

平成 26 年度

業務報告書

川崎市住宅供給公社

業務報告書

I 賃貸住宅管理事業

1 賃貸住宅管理事業

公社が所有する賃貸住宅について、適切な管理運営を行うことで安全・安心で快適な住まいの提供を行いました。

(1) 管理戸数

種 別	戸数	内 訳
特定優良賃貸住宅	2 団地 132 戸	・スターブル藤崎 108 戸※ ・スターブル境町 24 戸
借上げ市営住宅	1 団地 14 戸	・スターブル藤崎 14 戸※
高齢者向け優良賃貸住宅	3 団地 119 戸	・ビバース境町 30 戸 ・ビバース日進町 55 戸※ ・ビバース田島町 34 戸
一般賃貸住宅	4 団地 178 戸	・スターブル溝ノ口 20 戸 ・ビバース日進町 10 戸※ ・スターブル塩浜 100 戸 (まま&きつず広場にて子育て応援事業を実施) ・モア・リッシェル武蔵中原 48 戸
合 計	8 団地 443 戸※	

※ スターブル藤崎及びビバース日進町は、1 団地の中に 2 種類の住宅が併設されているため、各 1 団地で計上し、総団地数は 8 団地としています。

(2) 募集業務

良質な住宅ストックの活用のため、ホームページ内の物件情報の充実や効果的な情報発信に努め、募集業務を円滑に実施しました。

種 別	募集時期	募集戸数等	備考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	募集戸数 20 戸 入居件数 18 件	・先着順受付 ・電話・インターネットによる内覧申込を開始
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	募集戸数 9 戸 申込件数 90 件 抽選倍率 10 倍	・空き家発生毎に受付・抽選 ・月 1 回のリーフレットによる入居者募集の周知

(3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応しました。また、建物の維持管理に係わる建物管理業務や家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行い、安全・安心な住まいの提供を行いました。

種別	件数	備考
退去立会い件数	27 件	
修繕受付件数	246 件	・ 公社営業時間外受付を含む

(4) 大規模修繕業務

大規模修繕については、長期修繕計画に基づき適正な工事の実施・監理等を行い、当公社が所有する住宅を良好な状態で維持保全し、居住環境の向上に努めました。

住 宅	内 容
スターブル藤崎	計画修繕 ・ 屋上防水工事 ・ 外壁改修工事 ・ 共用部照明改修工事（平成 26～27 年度）

(5) 賃貸住宅建設事業

高津区の市営住宅跡地を活用し、高齢者向け優良賃貸住宅を建設するため次の業務に取り組みました。

種 別	戸 数	内 容
高齢者向け 優良賃貸住宅	1 団地 22 戸	・ 賃貸住宅、地域密着型高齢者向けサービス施設の設計業務完了 ・ 川崎市高齢者向け優良賃貸住宅としての選定及び供給計画の認定

なお、建設にあたっては、地域密着型高齢者向けサービス施設を併設し、また、太陽光発電設備の設置など環境に配慮した取組を行い、市民・事業者等に対し省エネ等の普及啓発を図り、高齢者の居住の安定確保及び活力ある地域社会づくりに貢献することを目指します。

2 賃貸施設管理事業

公社が所有する賃貸店舗や施設等については、適切な管理を行いました。

種 別	店舗数等	内 訳
賃貸店舗	2 店舗	・ かわさきスカイビル ・ 公社溝ノロビル 1 階
賃貸施設	3 施設	・ こでまり六郷（グループホーム） ・ デイサービス河原町（デイサービス） ・ 上布田つどいの家（小規模多機能型居宅介護施設等）
賃貸宅地	3 宅地 23 区画	定期借地権付戸建宅地 20 区画 ・ 生田 4 区画 ・ 上布田 16 区画 借地権付戸建宅地 3 区画 ・ 細山 3 区画

II 管理受託住宅管理事業

1 市営住宅管理事業

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、地方公共団体が国の補助を受けて建設し低廉な家賃で使用できる住宅です。

当社は、川崎市営住宅の管理代行者として管理業務を受託しており、市営住宅管理業務を着実かつ的確に実行しながら快適な住まいの提供とサービス向上に努めました。併せて特定公共賃貸住宅の管理も適切に行いました。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
市 営 住 宅	103 団地	17,274 戸
特定公共賃貸住宅	8 団地	202 戸
合 計	103 団地	17,476 戸

※特定公共賃貸住宅については、市営住宅と混在しているため、総団地数は103団地としています。

種 別	区 画 数	
駐 車 場	56 団地	3,702 区画

(2) 入居者管理業務

募集事務（市営住宅：年2回、特定公共賃貸住宅：通年先着順受付）、入居者管理事務、入居・退去事務、駐車場管理事務等の入居者管理に係る業務を適切に行いました。

種 別	募集時期	申込状況		
市営住宅	5月 10月	5月募集	募集戸数	299 戸
			申込件数	4,568 件
			応募倍率	15.3 倍
特定公共賃貸住宅	通年	10月募集	募集戸数	290 戸
			申込件数	4,639 件
			応募倍率	16.0 倍
		募集戸数	64 戸	
		申込件数	2 件	

(3) 維持管理業務

エレベーター、給水施設、自家用電気工作物等の設備関係については、法定点検等適切な保守管理を行うとともに、緊急時対応を的確に行いました。

また、消防設備の点検等の管理、消防訓練の実施等の防火管理業務を適切に行うなど安全・安心な居住環境の確保を図りました。

(4) 修繕業務

川崎市及び入居者からの要請で行う一般修繕、空き家住戸の原状回復を行う退去修繕及び市営住宅の経年劣化に対して行う大規模修繕を的確に実施しました。また、火災等の緊急修繕についても迅速かつ的確に対応しました。

種 別	件数	備考
空家修繕等	729 件	・借上、特公賃、長期空家、火災復旧工事を含む。
修繕受付件数	5,649 件	・公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	87 棟 3,270 戸	・外壁、手摺、屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、ガス管、消火設備改修、エレベーター改修、共用照明配線、風呂設備設置等改修工事
大規模修繕調査 ・設計	58 棟 2,096 戸	・外壁、屋上防水、擁壁、屋内給水管、屋外給水管、風呂設備、消火設備、共用照明配線設備

(5) 住宅使用料収納業務

入居者からの住宅及び駐車場使用料の収納事務を適正に行うとともに、滞納者については指導・相談など滞納整理業務を適切に行い、収納率の向上に努めました。

2 民間提携住宅管理事業

民間事業者の所有する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を受託し、適切な維持管理・運営を行いました。

なお、特定優良賃貸住宅2団地68戸については、平成26年度中に制度期間満了を迎え管理を終了しています。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数
特 定 優 良 賃 貸 住 宅	97 団地 2,048 戸
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	2 団地 48 戸
一 般 賃 貸 住 宅	2 団地 34 戸
合 計	101 団地 2,130 戸

(2) 募集業務

民間事業者から管理受託している住宅の活用のため、ホームページ内の物件情報の充実や効果的な情報発信に努め、募集業務を円滑に実施しました。

種 別	募集時期	募集戸数等	備考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	募集戸数 313 戸 入居件数 194 件	・先着順受付 ・電話・インターネットによる 内覧申込を開始
高齢者向け優良 賃貸住宅	通年	募集戸数 10 戸 申込件数 37 件 抽選倍率 3.7 倍	・空き家発生毎に受付・抽選 ・月1回のリーフレットによる 入居者募集の周知

(3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応しました。また、建物の維持管理に係わる建物管理業務や家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行い、安全・安心な住まいの提供を行いました。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	197 件	
修繕受付件数	1,319 件	・公社営業時間外受付を含む

(4) 業務受託事業

民間事業者が高津区に建設を予定している高齢者向け優良賃貸住宅の建設に関する業務を受託し、供給計画認定申請や建築確認等の諸手続を適切に行い、的確な事業推進を図りました。

種 別	戸 数	内 容
高齢者向け 優良賃貸住宅	1 団地 37 戸	・賃貸住宅の設計支援業務完了 ・川崎市高齢者向け優良賃貸住宅としての選定及び 供給計画の認定

Ⅲ その他事業

1 受託事業

川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のため、居住支援制度及びあんしん賃貸支援制度の業務、川崎市賃貸経営管理相談事業及び住まいの情報サロン運営・調整業務を引き続き受託し、業務の適正な運営を図りながら実施しました。

受託名	業務内容・件数
川崎市居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅相談 … 279 件 ・居住支援申込者数 … 228 件
川崎市賃貸住宅経営管理相談事業	<ul style="list-style-type: none"> ・経営管理セミナー …H27.2.6 開催 参加人数 33 名 ・賃貸住宅事業相談 … 87 件
住まいの情報サロン運営・調整業務	<ul style="list-style-type: none"> ・相談件数 … 358 件

2 賃貸駐車場事業

会社が分譲した住宅に付随する会社が所有する駐車場について、管理運営を行いました。

なお、菅住宅 18 区画のうち 7 区画は、平成 27 年 3 月 5 日付けの売買により所有権の移転を行いました。

区画数	内 訳
3 施設 69 区画	<ul style="list-style-type: none"> ・中野島住宅 3 区画 ・白幡台住宅 48 区画 ・菅住宅 18 区画

3 その他の事業

(1) 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

川崎市の住宅政策と連携し、昭和 41 年度に UR が分譲した西三田住宅(1, 108 戸)を対象として、今後居住者の高齢化、建物の老朽化等により空き家の増加が見込まれる郊外型団地における既存住宅の流通を促進するためのモデル事業を国庫補助事業として実施しています。

3 か年事業の中間年度として平成 26 年度は、アンケート結果の分析やモデル住戸にてインスペクション・リフォームを実施しました。

対象団地	事業者	実施内容
西三田住宅 (多摩区)	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市住宅供給公社 ・明治大学 ・三田サポートわなり 	<ul style="list-style-type: none"> ・西三田住宅の特徴把握 ・インスペクションのモデル実施 ・住戸リフォームのモデル実施

(2) 住替え支援事業

JTI（移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」の利用及び住みかえに関する情報の提供等を実施する窓口を設置し、利用希望者に対し住みかえの支援を行いました。

業務名	相談件数
JTI「マイホーム借上げ制度」 住替え支援事業	19件

IV 役員の異動

平成26年度中に次のとおり役員の異動がありました。

就 任			退 任		
	氏 名	年 月 日		氏 名	年 月 日
理事	坂上 恭助	平成26年4月1日	理事	三川 幸子	平成27年3月31日
			理事	岩森 耕太郎	平成27年3月31日
			理事	渡邊 晶	平成27年3月31日
			監事	星 雅之	平成27年3月31日