



平成 28 年 度

業 務 報 告 書

自 平成28年4月 1日
至 平成29年3月31日

福岡市住宅供給公社

I 事業概要

公社事業である「分譲住宅事業」「賃貸住宅事業」「市営住宅管理等事業」について、平成 28 年度の実施内容は概ね以下のとおりです。

1 分譲住宅事業

(1) アイランドシティ住宅開発

アイランドシティ「照葉地区」及び「市5工区等地区」住宅開発事業について、まちづくりのコーディネート業務を行いました。

【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

地区名	27年度末 保有面積	28年度取得面積		28年度処分面積		28年度末 保有面積	備考
		当初 計画	実績	当初 計画	実績		
アイランドシティ (照葉)	2,987	0	0	0	0	2,987	緑地空間
計	2,987	0	0	0	0	2,987	

(2) レークヒルズ野多目7番館 外壁タイルに係る調査及び設計

公社が平成 20 年 2 月 7 日に引渡した標記分譲住宅の外壁タイル等の調査及び外壁改修工事の実施設計を行いました。

調査委託費	8,100,000 円
実施設計委託費	500,000 円
紛争処理手数料	10,000 円
計	8,610,000 円(税抜き)

2 賃貸住宅事業

(1) 公社建設型賃貸住宅事業

当公社が自ら建設し供給を行う「公社建設型賃貸住宅事業」を継続して実施しました。

【管理状況】 28年度末の入居率 97.8% (27年度末 94.9%) ※塩原借上住宅除く (単位：戸)

管理 開始	団地名	所在地	管理 戸数	入居開始 年月	年度末 未入居戸数	(参考) 27年度末
8年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	8年11月	0	0
12年度	塩原借上住宅	南区塩原四丁目	44	12年12月	—	—
14年度	ウィルミック薬院	中央区白金一丁目	24	15年3月	1	0
16年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60(24)	16年8月	2(1)	6(3)
16年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28	17年3月	0	1
計 (5団地)			181(24)		3(1)	7(3)

(注) 1 管理戸数及び年度末未入居戸数の()は、高齢者向け優良賃貸住宅で内数。

2 塩原借上住宅は市営住宅として福岡市へ賃貸しており、入居事務等については受託事業として実施している。

(2) 公社借上型特定優良賃貸住宅事業

都心部等への居住促進のため、民間の土地所有者等が建設した賃貸住宅を一括で借り上げて中堅所得者層に供給する「公社借上型特定優良賃貸住宅事業」を継続して実施しました。

このうち、平成 28 年度に 20 年間の一括借上期間が満了した 5 団地については、建物所有者（オーナー）と協議を進め返還するとともに、平成 29 年度以降返還する団地については、これまでの返還状況を基に建物所有者（オーナー）と返還協議を進めました。

返還時の入居者確保、及び都心部における良好な住宅ストック活用のため、退去住戸については、特定優良賃貸住宅としての用途を廃止し一般賃貸住宅として募集する「一般賃貸住宅事業」を継続して実施しました。

特定優良賃貸住宅及び一般賃貸住宅

28 年度末 管理戸数 295

うち未入居戸数 20 (特定優良賃貸住宅 8 戸 一般賃貸住宅 12 戸)

28 年度末の入居率 93.2% (27 年度末 92.8%)

① 特定優良賃貸住宅

【管理状況】

(単位：戸)

管理 期間	団 地 名	管理戸数				入居開始 年月	年度末 未入居戸数
		年度当初	用途廃止	返還	年度末		
8～28 年度	(中) 恵比須ビル	12	0	12	0	8 年 6 月	—
	(中) アビターレ南天神	29	0	29	0	8 年 8 月	—
	(中) 薬院・天ヶ瀬ビル	43	0	43	0	8 年 10 月	—
	(博) ラ・ペはかた	72	7	65	0	8 年 11 月	—
	(博) パロス美野島	61	13	48	0	8 年 12 月	—
	計 (5 団地)	217	20	197	0		—
9～29 年度	(博) シティコート 中陽	29	3	0	26	9 年 8 月	1
	(博) ポートサイド・博多	35	6	0	29	9 年 10 月	1
	(博) アビターレ 駅南	26	5	0	21	9 年 12 月	1
	(中) サンアロマ 高砂	12	1	0	11	9 年 12 月	0
	(博) シティコート 中陽 2	16	0	0	16	10 年 3 月	0
	計 (5 団地)	118	15	0	103		3
10～30 年度	(博) 沙都和 BLDG	64	0	0	64	10 年 8 月	2
	(中) エフメゾン 北天神	88	0	0	88	11 年 3 月	3
	計 (2 団地)	152	0	0	152		5
11～31 年度	(中) 久ハウス	28	0	0	28	11 年 7 月	0
	計 (1 団地)	28	0	0	28		0
	合 計 (13 団地)	515	35	197	283		8

(※) 新婚・子育て世帯住まい支援事業対象 13 団地 250 戸 (平成 28 年度末現在 111 戸入居済)

② 一般賃貸住宅

【管理状況】

平成 28 年度返還住宅

(単位：戸)

団地名	管理戸数			
	年度当初	開始	返還(早期返還)	28年度末
(中) 恵比須ビル	3	0	3(3)	0
(中) アビターレ南天神	4	0	4(1)	0
(中) 薬院・天ヶ瀬ビル	0	0	0(0)	0
(博) ラ・ペはかた	0	7	7(2)	0
(博) パロス美野島	9	13	22(1)	0
計(5団地)	16	20	36(7)	0

※一般賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅としての用途を廃止し、入居要件を緩和して入居募集する住宅です。

※早期返還とは、一般賃貸住宅に入居が決定すると同時に、借上期間満了前に公社管理を終了し、建物所有者（オーナー）に住戸を返還することです。

平成 29 年度返還予定住宅

(単位：戸)

団地名	管理戸数			
	年度当初	開始	早期返還	28年度末
(博) シティコート中陽	0	3	0	3
(博) ポートサイド・博多	0	6	3	3
(博) アビターレ駅南	0	5	0	5
(中) サンアロマ高砂	0	1	0	1
(博) シティコート中陽2	0	0	0	0
計(5団地)	0	15	3	12

(3) 賃貸宅地事業

定期借地方式による「賃貸宅地事業」を継続して実施しました。なお、リーフタウン下原台については、土地購入希望の申し出があった1区画を譲渡しました。

また、千代一丁目地区については、開発事業者との一般定期借地権設定契約に基づき、継続して賃貸を行いました。

【管理状況】

管理開始	団地名	所在地	管理区画数		
			年度当初	28年度増減	年度末
13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	14 (2,968㎡)	△1 (△193㎡)	13 (2,775㎡)
14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	33 (6,729㎡)	0 (0㎡)	33 (6,729㎡)
計			47 (9,697㎡)	△1 (△193㎡)	46 (9,504㎡)

※平成 28 年度に、土地購入希望の申し出があった1区画の譲渡を行った。

管理開始	地区名	所在地	面積(㎡)
25年度	千代一丁目地区	博多区千代一丁目	1,648

3 市営住宅管理等事業

福岡市営住宅の管理代行者及び指定管理者として市営住宅及び市営住宅駐車場の管理業務等を実施しました。

区 分	28年度末現在		(参考)27年度末現在	
	団 地 数	管理戸数・台数	団 地 数	管理戸数・台数
市営住宅管理	169 団地	31,539 戸	169 団地	31,334 戸
借上公営住宅管理	7 団地	124 戸	11 団地	198 戸
市営住宅駐車場管理	136 団地	16,741 台	135 団地	16,659 台

(1) 市営住宅管理業務

① 入居者募集及び入退去業務

- 抽選方式による定期募集を年4回実施しました。
- ポイント方式による定期募集を2回実施し、21件の入居斡旋を行いました。
- そのほか、随時募集制度により50件の入居斡旋を行いました。
- なお、退去受付業務については1,514件行いました。

【定期募集(抽選方式)の状況】

区 分	28年度			(参考)27年度		
	募集戸数	申込件数	倍 率	募集戸数	申込件数	倍 率
新築住宅	- 戸	- 件	- 倍	18 戸	766 件	42.56 倍
空家住宅	920 戸	10,702 件	11.63 倍	927 戸	11,339 件	12.23 倍
計	920 戸	10,702 件	11.63 倍	945 戸	12,105 件	12.81 倍

② 市営住宅使用料収納業務

【使用料の収納状況】

(各年度3月末現在)

区 分		件 数 (件)			金 額 (千円)		
		計	現年度	過年度	計	現年度	過年度
28年度	全収納対象	352,686	350,716	1,970	7,564,457	7,521,176	43,281
	うち収納済	343,290	341,585	1,705	7,347,766	7,311,025	36,741
	収納率	—	—	—	97.14%	97.21%	84.89%
(参考) 27年度	全収納対象	354,119	351,870	2,249	7,539,280	7,491,508	47,772
	うち収納済	344,245	342,300	1,945	7,317,081	7,275,991	41,090
	収納率	—	—	—	97.05%	97.12%	86.01%

【口座振替の普及状況】

区 分	28年度末	(参考)27年度末
口座振替者数	21,728人	21,833人
普及率	72.11%	71.93%

【収入申告等の受付状況】

	収入申告	特別減免	収入再認定	計
28年度	28,385件	989件	598件	29,972件
(参考)27年度	28,606件	803件	509件	29,918件

③ 市営住宅巡回管理等業務

【業務の実施状況】

区 分		件数(戸数)		
		28年度	(参考)27年度	
巡回管理等	相談件数	諸申請手続	710件	589件
		住まいの相談	797件	959件
		禁止・迷惑行為	128件	140件
		その他	142件	89件
	禁止・迷惑行為指導	1,188件	1,235件	
	空家・施設点検	41,571件	40,369件	
	文書配布等	200件	357件	
	合 計	44,736件	43,738件	
諸申請受付	家賃減免	6,942件	7,043件	
	名義人変更	347件	328件	
	入居者異動	1,731件	1,715件	
	その他	1,151件	1,273件	
	合 計	10,171件	10,359件	
適正入居指導		1,245戸	1,278戸	
自治会要望		34件	36件	
無断退去等		101戸	105戸	

④ 市営住宅維持管理業務

市営住宅の維持管理業務として、入居中の住宅の緊急を要する修繕及び空家住宅修繕等の「一般修繕」、計画的に建物・設備等の修繕・改修等を行う「計画修繕」、エレベーター施設等の「保守管理」、その他退去修繕等の業務を以下のとおり実施しました。

区 分		件数等	金額(千円)	備 考	
一 般 修 繕	緊急及び小口修繕	8,708 件	587,915		
	緊急修理班	3 件	47,598		
	原材料配布	72 件	7,936		
	空家住宅修繕	1,206 戸	1,154,387		
	計		1,797,836	(前年度：1,777,255 千円)	
計 画 修 繕	建 築 工 事	家屋修繕	1 団地 38 戸	3,142	
		塗装工事	15 団地 43 棟	41,524	
		小計		44,666	
	設 備 工 事	給水管改修	87 棟	491,537	
		給水施設改修	36 件	19,644	
		排水施設改修	14 件	110,097	
		エレベーター施設改修	42 件	249,672	
		消防施設改修	8 件	9,329	
		電気設備改修	30 件	101,701	
		その他		63,378	
		小計		1,045,358	
	土 木 工 事	屋外整備	136 件	31,667	
		下水整備	60 件	10,878	
		遊園地整備	102 件	31,369	
		構内整備	80 件	22,364	
小計			96,278		
計		1,186,302	(前年度：1,166,838 千円)		
保 守 管 理	エレベーター施設保守	13 件	294,429		
	給排水施設保守	8 件	56,687		
	樹木管理	387 件	90,402		
	その他		107,603		
	計		549,121	(前年度：568,318 千円)	
そ の 他	環境等整備	4 件	1,143		
	退去住宅修繕費	1,776 件	170,195		
	雑用水道管理費	1 件	14,998		
	冷房用電気助成事業	2 件	299		
	災害復旧費	4 件	105		
	浴槽・風呂釜設置費	505 戸	167,613		
	浴槽・風呂釜取替費	1,443 戸	407,344		
	その他		159,086		
計		920,783	(前年度：1,177,371 千円)		
合計		4,454,042	(前年度：4,689,782 千円)		

(2) 市営住宅駐車場管理業務

【管理状況】

区 分	28 年度末	28 年度中の増減			27 年度末
		増	減	差引	
管理団地数 (団地)	136	1	0	1	135
管理区画数 (台分)	16,741	175	93	82	16,659
利用(契約)区画数 (台分)	13,663	1,218	1,108	110	13,553
利用率 (%)	81.6%	—	—	—	81.4%

Ⅱ 役員

(平成 29 年 3 月 31 日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	和志武 三樹男	平成 28 年 4 月 1 日	(専任)
常務理事	砂 田 八 郎	平成 28 年 4 月 1 日	(専任)
理事	中 村 英 一	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市総務企画局長
理事	赤 岩 弘 智	平成 26 年 4 月 1 日	福岡市財政局長
理事	重 光 知 明	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市経済観光文化局長
理事	田 梅 雅 彦	平成 28 年 4 月 1 日	福岡市住宅都市局理事
理事	山 本 恭 久	平成 27 年 4 月 1 日	福岡市道路下水道局理事
理事	則 松 和 哉	平成 27 年 4 月 1 日	福岡市港湾空港局長
監事	水 町 博 之	平成 28 年 4 月 1 日	福岡市会計管理者
監事	山 坂 善 也	平成 28 年 4 月 1 日	公認会計士

Ⅲ 理事会

1 開催回数 2回

2 議決事項

○第1回理事会（平成28年5月25日）

【議案第1号】 平成27年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 平成27年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○第2回理事会（平成29年3月29日）

【議案第3号】 福岡市住宅供給公社処務規程の一部を改正する規程案

【議案第4号】 福岡市住宅供給公社事務決裁規程の一部を改正する規程案

【議案第5号】 平成29年度福岡市住宅供給公社 事業計画案
一般会計予定貸借対照表案，一般会計予定損益計算書案
一般会計予定剰余金計算書案及び一般会計資金計画案