

# 平成25年度一般財団法人札幌市住宅管理公社事業報告

## 【実施事業等会計】

### 1 市民の住生活環境の向上のための調査研究事業（15,460,724円）

#### （1）高齢者等に対する生活支援策の調査研究（14,647,724円）

人間関係の希薄化や高齢化の進行と相まって高齢者等の孤立化が大きな社会問題となっていることから、福祉を専門とする大学教授等8名による専門家グループと協働して、①高齢化に伴うコミュニティの再構築 ②孤立死予備軍や生活困窮者、一人親等に対する福祉の在り方など幅広い角度からの実証実験を目的に、サンプル団地の選定やヒアリング、アンケート調査等を実施した。

#### （2）市有施設保全技術の向上に係る調査研究（813,000円）

安全で使いやすい施設の改修や工法の改善、施工技術の向上を図るため保全工事を実施した施設（対象80施設）の管理者を対象にアンケート調査を実施して要望や課題を把握し、調査・報告書類を作成したほか、結果を集計分析し必要があるものは事業者への改善指導するとともに、改善資料として次年度の工法改善等に活用していく。

### 2 市民の住生活環境向上に係る普及啓発事業（8,938,958円）

#### （1）市民の住生活環境向上のためのセミナー（899,902円）

市民を対象に住生活向上等に係る今日的な話題をテーマにしたセミナーを開催した。

25年度実績：年6回開催、1回につき平均130名の参加

#### （2）施設維持管理マニュアルの作成及び説明会（2,378,250円）

これまで培ったノウハウを活かして市立の小中高校を対象にした「施設維持管理マニュアル」を配布用として750部作成し、これを基に施設管理者に対しての説明会を開催し、施設管理に関する基本的な知識の普及啓発を行った。

25年度実績：説明会を5回実施、市立小学校教頭への説明会200名、中学校教頭への説明会100名、高等学校事務長への説明会15名、学校事務職協議会への説明会10ヶ所計388名、学校事務研究協議会への説明会30名の参加

#### （3）住まいの相談窓口支援（3,268,556円）

高齢者等広く市民へ住宅情報を提供するNPO法人への支援を継続実施した。

〔参考：25年度の相談受付件数は、1,601件〕

#### （4）市住ニュースの発行（2,392,250円）

市営住宅入居者への情報等を提供し、快適で安全な生活を支援するため、年間6回定期的に発行した。

25年度実績：年6回発行、1回につき27,600部を作成し、全109団地の入居世帯及び41集会所に配布

### 3 札幌市への特定寄附（68,000,000円）

## 【その他会計】

札幌市からの受託事業として、市営住宅の維持管理業務及び市立学校を含む市有施設の保全業務、市営住宅退去者が行う自己負担修繕を公社が代行修繕する自主事業、指定管理事業として、中央・豊平・清田・厚別・西・南の6区の市営住宅の随時修繕と市営住宅設備の保守管理業務を実施した。

### 1 市営住宅管理事業

#### (1) 札幌市から受託する市営住宅管理に関連する事業

	25年度	24年度	増減	前年比
受託戸数	戸 27,566	戸 27,739	戸 △ 173	% 99.4
受託金額	円 1,431,620,361	円 1,463,787,062	円 △ 32,166,701	% 97.8

業務名	金額	内容
市営住宅修繕業務	円 904,490,365	計画修繕 畳改修 523戸 排水管改修 674戸 電気器具改修 706戸 階段室塗装 217戸 共用廊下改修
		空住宅修繕 入居者退去後の修繕の実施
		新設団地管理 新設団地の保守管理及び随時修繕
		災害復旧 火災等により損傷した施設の復旧
		緊急対策 札幌市の指示による緊急的な業務
		施設維持管理負担 施設維持にかかる費用負担
		共同施設整備 内部塗装 323戸 集会所暖房設備更新 ガス警報器交換
		改良店舗維持管理 光星改良店舗の設備保守管理等
集会所等管理運営業務	円 214,599,142	集会所4 1箇所の管理運営業務等
入居者募集業務	円 53,292,019	新設、空家住宅の入居募集
家賃管理業務	円 87,132,532	家賃決定のための収入調査、家賃減免事務等
駐車場管理業務	円 109,755,881	駐車施設の整備、管理運営
市営住宅管理事業費 計	円 1,369,269,939	

収納業務事業費	円 39,480,137	家賃滞納者を対象に納付督促や指導
---------	-----------------	------------------

(2) 市営住宅退去者が行う自己負担修繕を公社が代行修繕する事業

	25年度	24年度	増減	前年比
利便供与事業費	円 51,737,911	円 38,931,642	円 12,806,269	% 132.9
退去件数	件 1,091	件 943	件 148	% 115.7
1件当たり工事費	円 47,422	円 41,285	円 6,137	% 114.9

## 2 施設保全事業

札幌市から受託する施設保全に関連する事業

### ① 学校施設保全業務

(対象：幼稚園10園、小学校203校、中学校96校、高等学校8校、養護学校4校)

業務名	金額	件数	内容
学校小破修繕業務	円 398,605,656	件 548	随時小破修繕業務 機械127件、 建築158件、電気185件、土木78件
施設改修等整備業務	円 1,182,590,849	件 341	屋上防水改修、ガス暖房設備改修、 不足教室整備、給食検収室整備等
学校防災整備業務	円 66,540,568	件 44	自動火災報知設備改修、 照明器具改修、ガス検知器改修等
学校施設保守点検業務	円 578,339,790	件 440	プール設備整備、給水ポンプ保守、 小荷物専用昇降機保守等
用地整備業務	円 86,608,390	件 20	大型遊具設置工事、樹木剪定、 防球フェンス改修等
計	円 2,312,685,253	件 1,393	
定期点検業務	業務費は下記の 事務人件費を含む	一式	学校施設の建築基準法に基づく定期点 検及び外壁調査の実施
ファシリティマネジメント支援業務		一式	学校施設の長寿命化を図るための保全 計画及び施設整備計画等の策定

### ② 一般部局施設保全業務

対象施設	金額	件数	内容
区役所庁舎等	円 1,851,700,420	件 234	市有建築物の保全改修に係る設計、工 事、工事監理、設備の保守整備
	円 93,115,365	件 98	区役所庁舎等の設備保守点検及び修繕
	円 7,155,286	一式	区役所庁舎等の建築基準法に基づく 定期点検及び調査提案
計	円 1,951,971,071		

事務人件費	円 236,561,487			
施設保全事業費 計	円 4,501,217,811	24年度 3,057,559,537	23年度 2,128,433,296	対比 24年比147.2% (市有建築物保全業務未受託) 23年比211.5%

### 3 指定管理事業

札幌市との協定に基づく市営住宅の修繕保守に関する事業

#### ① 市営住宅及び共同施設、駐車場の修繕業務

業務名	金額	件数	内容
随時修繕	円 130,062,615	件 3,741	随時に発生した小破修繕業務
災害対策（仮復旧）	円 931,698	件 3	火災等に伴う応急措置修繕等
共用負担	円 15,100,215	件 3	もみじ台団地の空住宅暖房料金負担金
共同施設修繕	円 70,309,708	件 499	共同施設の小破修繕、樹木管理、集会所補修、集会所廻りの除排雪や草刈
駐車場修繕	円 820,680	件 1	駐車場の番号ポールの取替等 （路盤補修や区画線引きは整備）
整備	円 62,019,847	件 313	非常用照明設備・バッテリー交換、遊具管理、地盤補修、要望処理
計	円 279,244,763	件 4,560	

#### ② 市営住宅設備の保守管理業務

業務名	金額		内容
給湯暖房機保全	円 6,006,000	台 1,350	ガス給湯暖房設備の保守
昇降機保全	円 47,262,390	台 73	エレベーター設備の保守
消防用設備保全	円 35,465,850	棟 298	消防用設備の点検
テレビ共聴装置保全	円 792,750	地区 11	テレビ電波障害対策設備の保守
地域暖房設備保全	円 9,607,500	団地 2	下野幌団地、もみじ台団地の地域暖房設備保守
飲料用タンク保全	円 7,856,100	施設 29	飲料用タンクの点検・清掃
遠方監視	円 26,692,512	棟 76	給水設備・消防設備・昇降機設備等の異常監視
給水施設保全	円 3,072,300	施設 70	給水施設の保守
その他	円 21,127,470		緊急連絡センター業務、建築設備定期点検業務、保守管理に付随する修繕業務
計	円 157,882,872		

事務人件費	円 58,024,133			
指定管理事業費 計	円 495,151,768	24年度 504,764,246	増減 △ 9,612,478	前年比 98.1%