

經營改善計畫(改訂版)

平成19年8月

千葉市住宅供給公社

目 次

	ページ
第1 経営改善計画（改訂版）策定の趣旨	1
第2 会社の組織等	2
1 設立目的	2
2 資本金	2
3 組織	2
4 主な事業（平成18年度決算）	3
5 財務の状況（平成18年度決算）	3
6 市からの財政支出（平成18年度決算）	3
7 年度別財務状況（過去3か年決算額）	4
第3 計画の基本的な考え方及び経営方針	4
第4 経営改善計画（改訂版）の期間	4
第5 会社事業等の現状・課題及び取り組み	5
1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	5
2 市営住宅管理受託事業	13
3 その他自主事業	15
4 会社運営体制	16
5 個人情報の保護	17
第6 今後の経営の見通しについて	18
第7 経営改善計画（改訂版）の事業別取組一覧	19

第1 経営改善計画（改訂版）策定の趣旨

昭和40年に制定された、「地方住宅供給公社法」に基づき、全国の都道府県及び政令市に住宅供給公社が設立され、千葉市住宅供給公社は、その後、平成8年7月に設立、市民生活の安定と社会福祉に寄与することを目的として、優良な居住環境を備えた住宅を供給する「特定優良賃貸住宅管理供給事業」と、「市営住宅管理受託事業」の一元的な管理と住宅情報の提供等、市の住宅政策を補完する業務を行ってきた。

当公社の運営、事業実施にあたっては、市と密接な連携を保ちながら進めてきたところであるが、経営については、設立当初より欠損状況が恒常的に続いており、経営改善が求められてきたが、さらなる効率的な事業展開を図り、独自の体制強化など、経営の健全化を目指すため、平成18年3月に「経営改善計画」を策定したところである。

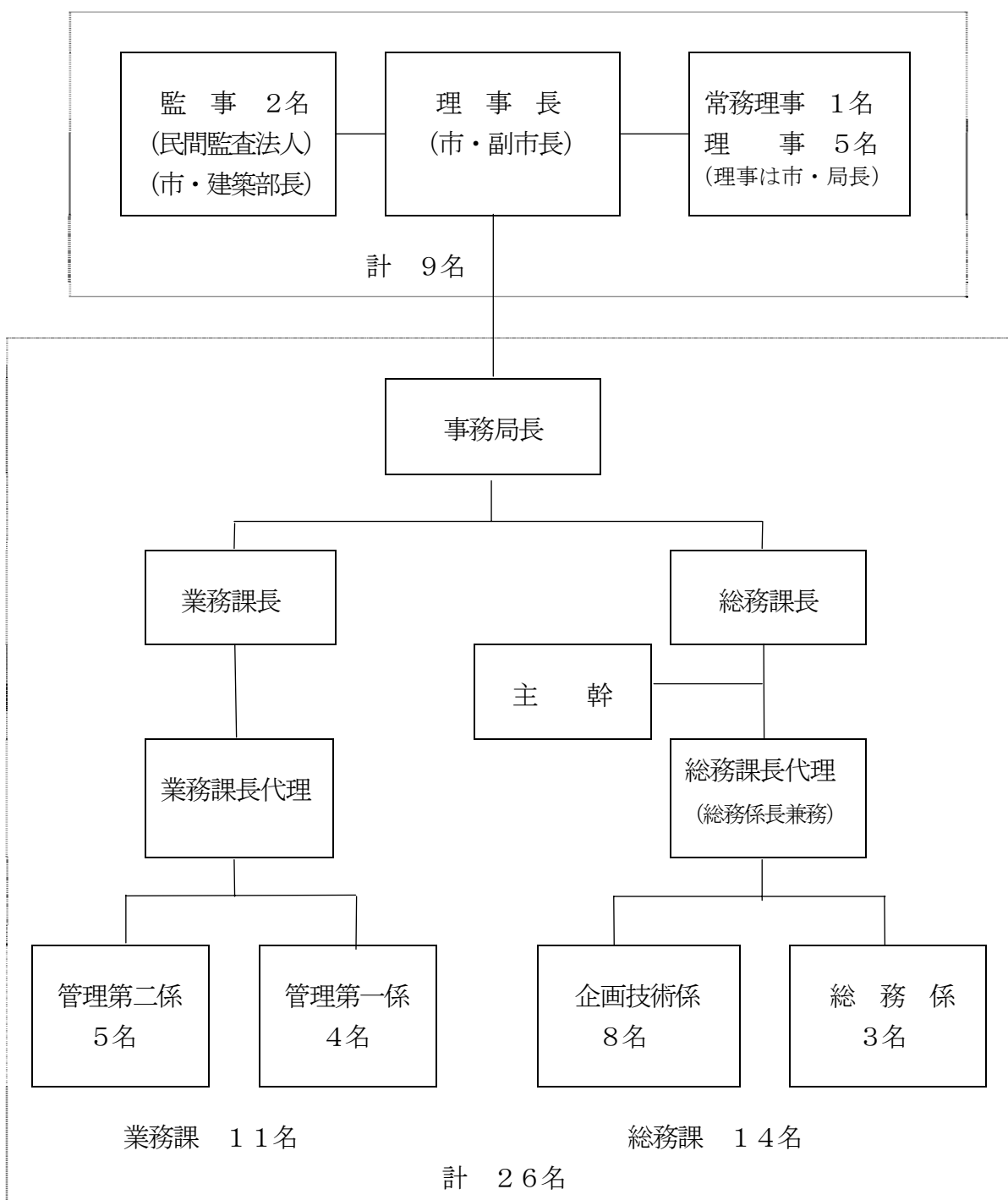
しかし、策定後1年を経過した現在、依然として公社を取り巻く経営環境は厳しい状況にある。

特に特定優良賃貸住宅の入居率の低下に伴う家賃収入の減少及び空家増加による損失の拡大などにより、当初計画の見込みとは大きく乖離した厳しい状況となっている。

このため、再度、公社経営の現状及び課題を検証・分析し、事業計画の見直しを行うことが重要であることから、経営改善計画を改訂するものである。

第2 公社の組織等

- 1 設立目的 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉に寄与すること。
- 2 資本金 基本財産 100,000千円 (市出資 100,000千円)
運用財産 5,000千円 (市出資 5,000千円)
- 3 組織 (平成19年4月1日現在)



4 主な事業（平成18年度決算）

（1）特定優良賃貸住宅管理供給事業

ア 事業費 1,328,018千円

イ 事業内容 国の「特定優良賃貸住宅制度」に基づき建設され、千葉市の指定を受けた団地住戸を借り上げて、入居条件に適合した希望者への貸付及び施設の管理を行う。

（2）市営住宅管理受託事業

ア 事業費 1,028,240千円

イ 事業内容 市営住宅に係る、入居者募集から退去までの管理及び住戸施設の維持管理を行う。

（3）福祉関係受託事業

ア 事業費 8,808千円

イ 事業内容 千葉市が行っている福祉事業に係る「高齢者住宅改修費支援サービス事業」、「重度心身障害者住宅改修費助成事業」の内、申請書の改修内容の審査から実施内容の確認までの業務を行う。

5 財務の状況（平成18年度決算）（単位：千円）

区 分	金 額
総 収 入	2,238,117
総 支 出	2,436,015
欠 損 額	197,898

6 市からの財政支出（平成18年度決算）（単位：千円）

区 分	金 額
委 託 料	1,091,447
補 助 金	407,695

7 年度別財務状況（過去3か年決算額）

（単位：千円）

区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度
総 収 入	2, 1 4 7, 4 1 5	2, 0 9 3, 8 6 3	2, 2 3 8, 1 1 7
総 支 出	2, 3 5 4, 9 7 5	2, 2 8 6, 4 3 1	2, 4 3 6, 0 1 5
欠 損 額	2 0 7, 5 6 0	1 9 2, 5 6 8	1 9 7, 8 9 8
累積欠損額	1, 6 2 8, 3 6 8	1, 8 2 0, 9 3 6	2, 0 1 8, 8 3 4

第3 計画の基本的な考え方及び経営方針

平成18年3月、「経営改善計画」を策定し経営改善に取り組んできたが、再度、公社の経営状況の評価等を行うことが必要であることから、これまでの現状及び課題を検証・分析し、公社が取り組むべき事業計画を見直すこととした。

このため、経営改善計画に基づく計画の改訂版を策定し、今後の具体的な目標を定めた事業計画を推進するものである。

この経営改善計画（改訂版）は、公社のより一層の経営の安定化を図るため、事業計画における経営改善の遂行に加えて、欠損金の着実な縮減を目標として、その実現に向け、事業を積極的に取り組んでいくものである。

なお、この改訂版は事業計画遂行のための基本的な考え方として、次に掲げる経営方針に基づき策定した。

- 1 特定優良賃貸住宅の空家対策、PR事業の強化、契約家賃の見直し、顧客サービスの向上等による事業収支の改善。
- 2 公営住宅管理代行制度の活用による、市と連携した事務の迅速化・効率化及び窓口業務等のサービスの向上。
- 3 自助努力による経営改善及び市からの支援等による経営の安定化。

第4 経営改善計画（改訂版）の期間

平成19年度から平成21年度

第5 公社事業等の現状・課題及び取り組み

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

(1) 現状の分析

本事業は、平成5年に施行された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者等が建設し、市が「特定優良賃貸住宅」として認定したファミリー世帯向けの賃貸住宅の管理供給を行うものである。

管理方法には一括借上方式と管理受託方式の2つの方法があり、当公社では、現在、一括借上住宅は29団地、1,025戸を、また管理受託住宅は1団地28戸で合計30団地、1,053戸を管理している。

管理形態	団地数	戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
一括借上げ	29	1,025	825	200	80.5
管理受託	1	28	18	10	64.3
全体	30	1,053	843	210	80.1

この特定優良賃貸住宅の入居率は、事業開始の5年度から2年目に当たる6年度でピーク（96.8％）に達した。管理団地は、6年度までは6団地であったが、7年度に6団地、8年度には4団地が新たに管理開始され、事業は順調に推移するかに見えた。しかし、

- ① その後の社会経済情勢の変化から、地価の下落等による低価格の分譲マンションが首都圏において大量に供給されたこともあり、従来の賃貸住宅利用者層が持ち家を購入するなど、賃貸需要が急速に落ち込むこととなったこと。
- ② 特定優良賃貸住宅管理供給事業の制度として、賃貸住宅市場の動向に関係なく、入居者負担額が毎年3.5％ずつ上昇すること。

などから、8年度の入居率は、前年度より13ポイント（80.2％）を超える大幅な低下となった。

そうした中、9年度、10年度にそれぞれ6団地が、そして、11年度には2団地が新たに管理開始された。その間入居率は、ほぼ横這いで推移した。

その一方で、赤字は累積され、公社経営を大きく圧迫していた。

このため、入居率の向上を図るべく、11年度から家賃減額補助制度（市単）が導入され、入居者負担額の軽減策が講じられたが、導入年度では、僅かに上昇に転じたものの、その後は伸び悩み、16年度には、75.4％まで落ち込んだ。

こうしたことから、17年度に「経営改善計画」を策定し、空家対策の強化に取り組むこととした。

その結果、入居率では、僅かながら上昇に転じたが、事業当初の好調時に比して、依然として10ポイント以上も下回る低い水準で推移したことから、「経営改善計画」の効果が明らかに現れたとはいえない状況であった。

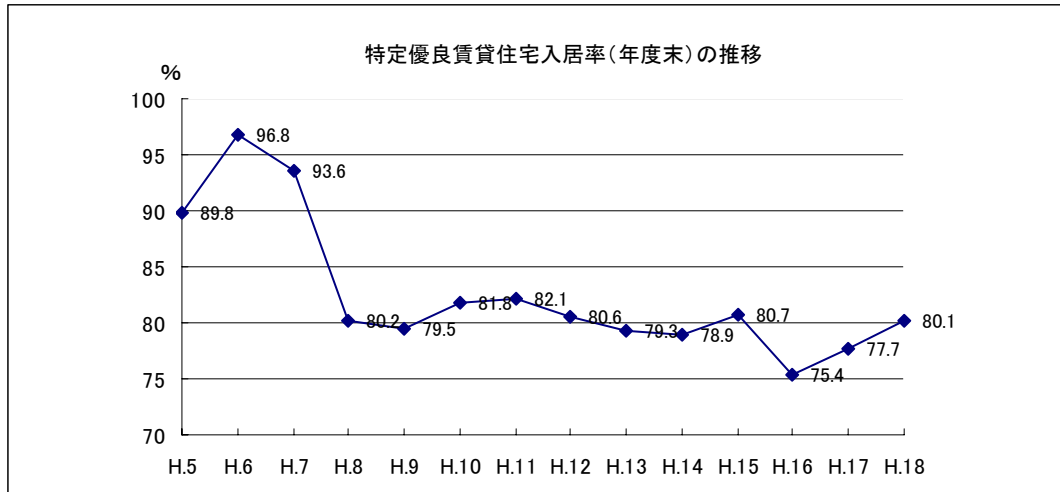
なお、一括借上方式の特定優良賃貸住宅管理供給事業においては、当公社と同様の状況が他自治体の住宅供給公社においても発生しているが、公益的かつ安定的な住宅供給を図るため、業務改善に努めながら事業を継続している状況である。

したがって、当公社においても、こうした状況を改善するため、入居率の向上を図っていく。

特定優良賃貸住宅入居率（年度末）の推移

（単位：％）

区分	H. 5	H. 6	H. 7	H. 8	H. 9	H. 10	H. 11	H. 12	H. 13	H. 14	H. 15	H. 16	H. 17	H. 18
入居率	89.8	96.8	93.6	80.2	79.5	81.8	82.1	80.6	79.3	78.9	80.7	75.4	77.7	80.1
管理団地数	4	6	12	16	22	28	30	30	30	30	30	30	30	30



（２）課題分析と取組方針

ア 空家対策の強化

【課題】

当社は、空家の家賃をオーナー（建主）に保証する一括借上方式を29団地に採用しているため、空家の増加が事業収支悪化の根本的な要因になっている。

この構造的赤字を削減するため、現在まで実施してきた空家対策をさらに強化するとともに、入居資格要件の緩和や入居手続きの簡略化を図るなど、様々な角度から新規入居者獲得のための施策を展開し、入居率の向上を図ることが急務となっている。

また、欠損金の削減に向けては、公社の徹底した自助努力と合わせ、既成の事業運営の手法にとらわれない事業の見直しが緊急の課題である。

【取組方針】

特定優良賃貸住宅管理供給事業における公社で実施可能な空家対策を着実に推進し、より一層の新規入居者の獲得を図る。

特定優良賃貸住宅の入居率目標値

（単位：％・千円）

区分		19年度	20年度	21年度
入居率	年度末	83.0	84.0	85.0
	年平均	80.5	83.2	84.5
欠損見込額		168,739	128,072	107,792

※ 特優賃事業の欠損金見込額は年平均入居率による算定額。

(ア) 家賃減額補助（市単）導入の拡大

18団地（18年度末）で中途入居者に対する市の単独家賃補助が導入されその効果が多くの団地で現れた。

このため、未導入団地についても、同制度を導入するよう市に要望する。

(イ) 長期空家住戸の市営住宅化

特定優良賃貸住宅管理供給事業において、長期空家となっていた住戸、3団地66戸を市営住宅化し、空家の活用に努めた結果、すべての団地で市営住宅化した部分については、満室となり住宅政策の一環としての効果が認められた。

今後も空家住戸の有効活用として、団地の入居状況及び管理期間残年数等を考慮し、長期空家住戸の市営住宅化を市及びオーナーと検討する。

(ウ) フリーレント（入居者負担額無料キャンペーン）の実施

平成18年度のフリーレント実施効果を踏まえ、入居率80%未満の団地については、引き続き2か月フリーレントを実施する。特に、入居率の低下している団地（入居率50%未満）については、3か月フリーレントを実施し、更なる入居促進を図る。

(エ) 入居者負担額公社補助の実施

新規入居者のうち、義務教育終了前の子を持つ世帯及び新婚世帯に対し、入居当初の入居者負担額1か月を公社補助し、子育て世帯や新婚世帯の入居促進を図る。

対象団地は、一括借上29団地とし、フリーレント（入居者負担額無料キャンペーン）と重複しないようフリーレント実施期間外に実施する。

フリーレント及び入居者負担額公社補助実施による入居戸数見込み（単位：戸）

区 分	18年度(実績)	19年度	20年度	21年度
フリーレント	32	30	30	30
入居者負担額 公社補助	—	20	20	20

更に、特定優良賃貸住宅と周辺の民間賃貸住宅相互間における家賃（契約家賃と市場家賃）に不均衡が生じた場合には、契約家賃が市場家賃を上回らないようオーナーと協議を行う一方で、早期に欠損金の縮減を図る観点から、各団地の入居率等を勘案した上で、公社独自補助の導入を検討する。

(オ) 入居資格要件の適用の見直し

特定優良賃貸住宅の入居者の資格要件について、市と協議を行い、入居促進の観点から見直し、入居対象者の範囲を広げるなど、新規入居者を獲得できるよう入居資格要件の適用の見直しを図る。

- ・同居親族要件の緩和等

(カ) 配慮入居の実施

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年6月29日法律第79号）の施行に伴い、特定優良賃貸住宅の

空家の有効活用を図るため、市の「地域住宅計画」に基づき、配慮入居者を受け入れるための制度を活用し、入居促進を図る。

(キ) 民間不動産業者による入居媒介契約の促進

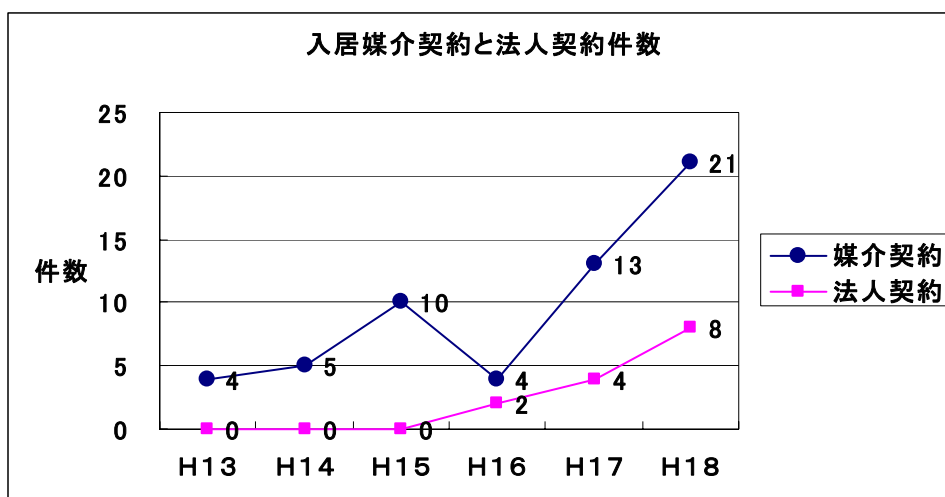
入居促進の有効な手段として、市内の大手不動産業者及び（社）千葉県宅建協会千葉支部に加盟する民間不動産業者との入居媒介契約において、公社窓口だけではなく民間の不動産業者でも入居申込ができるという、現在のシステムをより充実させるため、住戸見学方法の改善や業者への特定優良賃貸住宅に関する情報提供等を行い、民間不動産会社と連携を図りながら入居者の獲得に努める。

(ク) 法人契約の促進

15年6月より実施している法人契約については、法人企業へ特定優良賃貸住宅の社宅としての利用についてアンケート調査を実施し、企業の動向及びニーズの把握に努める。また、年間約50社の企業訪問を実施し、人事担当者への特定優良賃貸住宅の説明及び社員への周知依頼などにより、法人契約の促進に努める。

入居媒介契約と法人契約件数 (単位：件)

区分	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
媒介契約	4	5	10	4	13	21
法人契約	—	—	0	2	4	8



(ケ) 団地別入居促進策の実施

特定優良賃貸住宅各団地の長所短所を把握し、団地別に入居促進策及びPR計画を策定し、実施する。

特に、入居率の落ち込んでいる団地については、原因を究明し、施設そのものに原因がある場合は具体策をもってオーナーにも協力を要請していく。

(コ) 住環境保持のための計画修繕の提案

管理する団地において、築10年を経過した物件が多く、共用部全体や住戸内設備関係が修繕を迎える時期となっている。このため、良好な住環境の保持

を図るとともに、入居率の改善に向けての修繕計画を作成し、積極的にオーナーに対して詳細な具体案を提示していく。

(サ) 申込から入居までの期間短縮及び入居手続きの簡略化

特定優良賃貸住宅は、法令にもとづく入居資格審査があるため、民間賃貸住宅に比べ申込みから入居までに日数を要するが、入居を急ぐお客様の要望に応えられるよう、申込から入居までの期間の短縮化に努める。

また、入居手続きに関するお客様の負担を軽減するため、事務手続きを見直し簡略化を図る。

(シ) 退去修繕期間の短縮・入居可能期間の拡大

退去後に募集が速やかに行えるよう、退去修繕費の負担割合を定めた指針としてのガイドラインの徹底を図る。

イ PR事業の強化

【課題】

市からの家賃補助を受けられるという、特定優良賃貸住宅の大きなメリットを積極的にPRし、引き続き顧客の新規開拓を行う必要がある。

特に、昨今は「インターネット」が情報源の主流となっており、これまでのPR方法を効率性、効果性の観点から見直し、現状にあったPR体制を構築していくことが必要である。

【取組方針】

これまで実施してきたPR事業を効果性の観点から見直し、今日の情報源となっているインターネット情報や住宅情報誌の活用等により、PRの拡大を図るとともに、年間を通してPR事業を強化する。

(ア) ホームページの活用の強化

ホームページ活用は、PR媒体の柱であり、物件の情報提供はもとより、お客様が興味を持てるよう創意工夫による改善を図る。お客様に対する各種の入居促進策やおすすめ物件の周知などの情報提供を強化していく。

また、携帯電話サイトの活用と併せて、より手軽で広範囲なPRの提供を継続する。

(イ) インターネットと連動した住宅情報誌の活用

相乗効果が期待できるインターネットと連動した住宅情報誌を活用していく。

(ウ) 交通・公共機関等へのポスター掲出強化

入居募集ポスター・入居案内書・リーフレット等を刷新し、交通・公共機関への掲出及び配布を実施する。特に、鉄道・モノレール等の車内吊り広告については、効果性の観点から路線や広報媒体を随時見直していく。

また、市内ホテルでのリーフレット配布を実施し、新婚者などの若い顧客の獲得に努める。

(エ) オープンルームの開催

実際の住戸の間取りや内装を一般に公開し、より多くの方に特定優良賃貸住宅を知ってもらうためのオープンルームを実施する。

実施にあたっては、公社ホームページを広告媒体とするなど、お客様への周知方法を見直し、最少の経費での実施に努め、顧客の獲得を図る。

(オ) 強化月間におけるPR事業の実施

10月と2月を特定優良賃貸住宅の入居募集強化月間に位置づけ、区民まつり等イベントへの参加を通して、分かりやすい情報提供等のPR事業を実施していく。また、市内JR駅前での街頭宣伝広告を実施する。

(カ) 地域に密着したPRの実施

地域密着型の地域情報紙や、各種団体の会報など、安価で地域性の優れた広報媒体を活用して、きめ細かなPRを実施する。

ウ 契約家賃の見直し

【課題】

現在、管理開始後2年ごとに契約家賃の見直しを行っている。家賃は不動産鑑定評価に基づき、オーナーとの協議及び市の同意を得て決定しているところであり、今後も近傍家賃と乖離しないよう家賃の適正化を図る。

【取組方針】

家賃の算出根拠となる不動産鑑定評価を複数鑑定とし、市場家賃の適切な把握に努めるとともに、団地の入居率、特優賃同士の家賃の均衡等を考慮のうえ総合的に判断していく。

また、オーナーとの協議に際しては、鑑定評価の結果など十分な説明を行い理解を得ていくこととし、協議が整わない場合は、調停等法的手段も視野に入れ取り組んでいく。

エ 顧客サービスの向上（サービス向上の実施体制の整備）

【課題】

顧客サービスの向上を図るため、民間賃貸住宅に劣らない顧客ニーズに即したサービス提供が必要である。

【取組方針】

顧客ニーズを的確に捉え、迅速かつきめ細かな対応を行うことで、サービスの質を向上させるとともに、顧客の満足度を高めるよう創意工夫に努める。

(ア) お客様満足度調査の実施

公社職員の資質向上を図り、お客様への満足度アンケート調査を実施し、顧客ニーズに即したサービスの提供に努める。

(イ) 要望処理対応の迅速化

入居者などの要望を迅速に対応するとともに、公社のノウハウを活かした適正な管理によって、安心して住みよい住宅の提供に努める。

(ウ) 空待ち登録制度の実施

満室の人気団地は、空家期間を最小限にとどめるため、入居希望者を登録制とし、空家情報を速やかに連絡するなど、顧客の確保とお客様のニーズに応えることを第一に、空待ち登録サービスを引き続き実施する。

空待ち登録実績及び見込み (単位：件／年)

区 分	登録者数	申込件数
18年度(実績)	58	11
19年度(見込み)	120	30

※空待ち登録は18年6月から実施

(エ) 日曜営業体制の強化

日曜営業は、顧客獲得に欠かせないサービスであり、より一層の充実を図るため、人員増及び時間延長等による受付体制の強化と顧客サービスの向上を図り、顧客の増加につなげる。

また、土曜営業については、19年度から試行的に営業を実施し、顧客の動向を見極めた上で、検討する。

オ 未収家賃等の回収強化

【課題】

18年度の家賃等の徴収率は、約98%となった。その結果、未収家賃等は前年度の約83%に抑えることができた。

しかしながら、依然として滞納者は後を絶たないことから、悪質な滞納事案については、厳正な処分で見込み、これまで以上に未収家賃等の縮減に努める必要がある。

家賃滞納状況

区 分	平成17年3月31日現在		平成18年3月31日現在		平成19年3月31日現在	
滞納1~2か月	29件	2,497,820円	35件	3,575,050円	39件	3,436,333円
滞納3か月以上	10件	2,064,800円	13件	3,307,420円	4件	1,104,720円
退去滞納者	35件	13,862,460円	35件	12,695,474円	33件	11,624,745円
計	74件	18,425,080円	83件	19,577,944円	76件	16,165,798円

【取組方針】

家賃収入を適正に確保するため、家賃等の滞納については、毎月の納期限直後の早期指導を強化し、滞納家賃の発生を防止する。

また、長期滞納者に対する督促及び法的手段による明け渡しなどを徹底する。退去滞納者に対しては、民間委託（法律事務所）による回収業務を強化する。

カ 維持管理業務の見直し

【課題】

特定優良賃貸住宅の建物については、所有者から公社が管理を受託している。

管理業務は、居住していく上での住環境の整備において、必要不可欠な業務であるが、委託業務内容の見直しなど、さらなる工夫を図ることが必要である。

【取組方針】

委託業務内容を精査し、内容に応じた発注や執行方法及び管理区域の分割等の見直しにより、入居者へのきめ細やかなサービスの提供や業務の迅速化を図るとともに、経費を削減する。

(3) 市の支援による事業展開

ア 特定優良賃貸住宅管理供給事業の公益性

地方住宅供給公社法では、第1条において、「地方住宅供給公社は住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらのものに居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」としている。また、第4条において、出資者は、地方公共団体に限られている。更に、地方住宅供給公社を設立するには、第9条において、議会の議決を経、かつ、定款と業務方法書を作成し、国土交通大臣の認可を受けなければならないが、第27条では、毎事業年度の事業計画及び資金計画については、設立団体の長の承認を受けなければならないこととなっている。

このように、住宅供給公社は、公共の関与が非常に強く、まさに公益を目的とした団体であるといえる。特に、当公社が実施している特定優良賃貸住宅管理供給事業は、市の住宅政策を補完する中堅層の居住の用に供する優良な賃貸住宅の供給を促進することを目的とした公益性に優れた事業を展開しているもので、民間企業が実施する「利潤の追求」を目的とする事業とは異なるものである。

イ 特定優良賃貸住宅管理供給事業の必要性

特定優良賃貸住宅供給事業は、本事業開始以来、18年度末で延べ約2,400世帯の中堅所得者世帯等に対し、良質な賃貸住宅を供給しており、本市の住宅政策を補完する重要な役割を果たしている。

しかしながら、昨今、社会経済情勢の変化から入居率の低迷は見られるが、広い間取りで、かつ、補助金投入により低廉な家賃で提供される良質な賃貸住宅は、新婚世帯や第2次ベビーブーム世代で子育て期を迎えているファミリー世帯などにとって、大きな魅力となっている。即ち、本事業は、住み替え時期等を迎えているファミリー世帯などにとって、非常に有効な支援策であり、今後も必要な事業であるといえる。

また、既存の入居者にとっても、事業の継続性と安定性は欠かせないものであり、公的法人である公社の公益性と蓄積されたノウハウを活かしながら事業の継続を堅持することが必要である。

ウ 市への支援要請

公社による自助努力を徹底し、事業収支改善のための施策を着実に実行する。

しかしながら、公社の欠損金は社会経済情勢の変化によるものであり、根本的な事業収支の改善に向けて、公社の設立団体である市へ特定優良賃貸住宅の空家損失への補填等の支援を要請し、経営の安定化を図っていく。

2 市営住宅管理受託事業

(1) 現状の分析

市営住宅は、市が住宅に困窮する者に対して供給するために建設した公営住宅・改良住宅等であり、現在、53団地7,178戸（公営住宅6,388戸、改良住宅等790戸）の管理を受託している。

空家住宅（新築・改築を除く）の募集は、市の管理基準に基づいて、年6回公募を行い、公開抽選により決定している。

空家募集への申込件数は、常に高倍率となっており、募集住戸が不足している状況である。

その主な要因は、

① 入居者募集のために実施する1戸当たりの平均修繕費の上昇や住宅の老朽化に伴う修繕箇所が増加により、修繕費に不足が生じていること。

② 老朽化住宅（政策空家）の早期建替えの進展がみられないこと。

などによるものである。

市営住宅の管理受託業務については、平成18年4月から実施となった「公営住宅管理代行制度」により、従来、市が保有していた公営住宅入居等の許可権限を代行することとなった。

これにより、公社が持つ中立性や公平性等を活かし、今までの事務の継続性を保ちながら、迅速化・効率化を図ることができ、市民サービスの向上に努めてきたところである。

(2) 課題分析と取組方針

ア 公営住宅管理代行制度の活用による事務の迅速化

【課題】

市の管理権限を一部代行できる「管理代行制度」の活用により、更なる事務の効率化を図るとともに、公社の培ってきたノウハウを活かし、中立性・効率性・継続性をもって、市の住宅政策の業務を補完する役割を担っていく必要がある。

【取組方針】

公営住宅管理代行制度の活用については、引き続き制度の検証をしながら、事務の効率化を図っていくために、入居者管理システムをより精度の高いシステムへと改善を加えながら、的確な業務を実施する。

イ 住宅管理事務の効率化

【課題】

入居者募集については、郵送受付方式を導入したことにより、市民の負担を軽減し、市民サービスの向上を図ることができたが、その一方で、入居申込件数が増加することとなった。

このため、煩雑となった募集受付事務に対応すべく、市営住宅募集受付システムを構築し、機械化を進めたことで、事務の効率化を図ることができたが、今後、更なる募集受付事務の効率化に向けて、システムの改善を検討する必要がある。

【取組方針】

住宅管理事務の迅速かつ的確な執行を行うために、市営住宅募集受付システム

を検証し、より効率的なシステムの改善を図る。

また、住戸の事務・修繕を迅速的・効率的に行い、早期募集住戸として活用し、修繕費の削減に努める。

(ア) 空家募集受付事務の改善

空家募集については、近年の公営住宅需要の増加及び市民の利便性、経済性を考慮し、16年8月から郵送受付方式にしたことから入居申込者が増加し、1期あたり申込者数が約1,000件を上回るようになった。

このため、優遇措置による特別抽選番号の付与、抽選・当選はがき通知等の自動出力を行うシステムを構築し、受付事務処理の迅速化を図ったところであるが、さらに空家募集受付事務の効率化に向けたシステム機能の改善などを行い、市民サービスの向上を図る。

年度別市営住宅空家応募状況

区 分	募集戸数 (戸)	応募件数 (戸)	1回当たり 応募件数(戸)	倍 率 (倍)
14年度	339	4,288	715	12.6
15年度	332	5,282	880	15.9
16年度	268	6,580	1,097	24.6
17年度	243	7,250	1,208	29.8
18年度	275	6,766	1,128	24.6

(イ) 空家対策の強化

①空家住戸の早期活用

市営住宅の老朽化に伴い、空家の修繕費が増大し、空家すべてを修繕できず、募集住戸の確保が難しい状況にある。

計画修繕工事を確実にを行うことにより、空家修繕費の低減を図るとともに空家の修繕費に係る予算の効率的な執行を図る。

②長期不在・無断退去住戸の早期解消

長期不在や無断退去等による空家が増加していることから、早期解消を図る。

このため、長期不在者・無断退去者については、市との緊密な連携を図るとともに、市営住宅管理人とも連絡を取りながら情報収集を行い、所在確認に努める。

確認後は、早急に退去手続き等の指導を行い、空家修繕を実施し、募集住戸として活用する。

(ウ) 残存物処理方法

無断退去等による残存物の処分については、従来、「空家修繕」に組み込んで「産業廃棄物」として処分してきたが、専門業者に分離発注し、「一般廃棄物」

として処分することにより費用を削減する。

(エ) 政策空家の対応

老朽化した住宅が増えるなか、建替計画に伴い、入居者不在の「政策空家」(建替計画予定団地・用途廃止団地等)となった団地が存在している。

こうした「政策空家」は、維持管理の費用がかかること及び火災事故等の危険な箇所となりえることから、早期の解体を強く市に求めていく。

3 その他自主事業

(1) 現状の分析

「特定優良賃貸住宅管理供給事業」は入居率の低下により、赤字が続いている。

また、「市営住宅管理受託事業」は係る経費について精算が行われるため収益が発生しない事業であり、利益は見込めない。

その他受託事業に分類される、「福祉関係受託事業」については、人件費を含む固定経費を設定して対応しているが、経費の負担が大きく、収益を上げていない。

このような中、平成18年度から市営住宅の住民への利便性向上を図るため自動販売機を設置し、自主事業として実施しているがわずかな収益である。

(2) 課題分析と取組方針

【課題】

新たな自主事業の実施には、事業に必要な資金の捻出、人員の確保や二次的損失の可能性が高いなど、多くの問題があり、今後は収益が期待できる自主事業を行うことが、経営改善の大きな課題となってくる。

新規自主事業の立ち上げについては、現在の経営状況等を考えた場合、公社だけで結論を見出せるものには限りがあるため、市の所管部局とも十分調整を図りながら、自主事業の実施に向けた検討をしていく必要がある。

【取組方針】

公益性の高い事業を推進するとともに、資金調達を伴わず、収益が見込まれる自主事業について検討していく。

ア 福祉関係受託事業(事務処理による収益確保)

高齢者住宅改修費支援サービス事業及び重度心身障害者住宅改造費助成事業に係る人件費を含む固定経費のほかに、事務処理による収益の確保を図るため、市と協議を進める。

イ 飲料自動販売機設置事業

市営住宅に居住する住民へのサービス向上を目指すため、飲料自動販売機を設置していく。

ウ 住宅相談事業

市民への住宅情報提供の中心となる総合的な住宅相談・情報コーナーを、関係機関と調整の上設置し、リフォーム工事、バリアフリー工事、耐震診断・耐震改修等の相談業務、さらには、受託工事の実施に向けて検討する。

エ 管理期間満了後における特定優良賃貸住宅の管理事業

管理開始から20年を経過した契約期間満了後の団地の管理体制については、今後オーナーの意向及び経営状況等を勘案し、市と協議しながら検討していく。

4 公社運営体制

(1) 現状の分析

平成19年4月1日現在、事務局長を含め26名（市派遣職員13名、公社採用職員13名）の職員により、2課4系の体制で公社の運営及び事業の執行にあたっている。

公社の事業執行体制として、嘱託職員及び管理職員により、特定優良賃貸住宅の申し込み、相談等に対応するための日曜受付窓口を開設し、勤労者等を考慮した市民に対しての利便性の向上を図っている。

また、公社事業として、「市営住宅管理事業」と「福祉関係事業」を市から受託しているが、前者においては、公社が市の外郭団体として設立された位置づけから、年度終了時に会計の「精算」処理を行う契約条件となっており、後者においては、固定経費を委託料に含めていることから、収益が伴わない事業となっている。

さらに、公社は市からの資本金及び特定優良賃貸住宅入居者からの敷金等、資金の管理については、銀行への預け入れを行い保全を図っている。

(2) 課題分析と取組方針

【課題】

市においては、依然、厳しい財政状況であり歳出予算の削減が図られており、当公社に対する補助金、委託料も年々削減されている。

自主事業として行っている「特定優良賃貸住宅管理供給事業」も公社設立以降、運営経費を市からの補助や貸付により実施してきたが、毎年度欠損が発生し、経営収支を圧迫している状況である。

一方、組織面では、公社の運営体制の改善を行う上で、効率的な組織及び経営体制の再構築が必要であり、また、併せて職員の人材育成や意識改革を図ることが必要である。

こうした状況を踏まえ、総合的な運営体制の見直しを図り、経営基盤の強化が重要であることから、今後は、この経営改善計画（改訂版）を踏まえて、公社事業の執行状況及び成果等について検証・分析を行い、さらなる向上を図る必要がある。

【取組方針】

当公社運営に係る主な経費は、職員の給与・手当て及び施設経費が大部分を占めていることから、これらの削減を図る。

ア 職員数の適正化等

平成19年度、職員を1名削減するとともに、事務内容の見直しを行い、業務課管理第1係と管理第2係の職員配置換えを行った。

今後も適宜、適正な人員配置を実施していく。

また、現行の総務課・業務課の2課体制を見直し、人員の削減を実施する。

イ 運営経費の削減

平成18年度から公社で発注する委託業務等の見直しを行い、経費の削減に努めてきたが、さらなる削減に向けて取り組む。

また、民間施設を賃借している現在の公社の事務所を、市民の利便性等を踏まえ、より低廉な他の賃貸施設への移転の検討を行い、運営経費の削減を図る。

ウ 人材の育成等

職員研修として、外郭団体連絡協議会の研修会に積極的に参加し、適切に対応できる人材を育成する。また、公社採用職員の係長等への登用や給与制度を検討し、基準の策定を図る。

エ 専門家の活用

民間の専門家の経営ノウハウ等を取り入れ、経営改善の強化を図る。

オ 経営改善計画執行状況の検証

公社の経営状況を踏まえて、この経営改善計画を公社職員全体が認識し、今後の公社の運営及び事業の執行に反映させるとともに、計画内容と進捗状況との検証・分析を行い、迅速な対策を図り、計画の達成に資する。

5 個人情報の保護

(1) 現状の分析

公社が行う、「特定優良賃貸住宅管理供給事業」及び「市営住宅管理受託事業」等において、入居募集から退去に至るまでの取り扱い業務の中で、入居者を管理するための必要なデータとして、多くの個人情報を取得・管理している。

個人情報の保護については、平成17年4月1日に「個人情報の保護に関する法律」が全面施行されたことに伴い、当公社においても、「千葉県住宅供給公社個人情報保護規程」を定め、保有する個人情報の適切な管理に取り組んでいるところである。

(2) 課題分析と取組方針

【課題】

法の施行後においても民間事業者のみならず、地方公共団体からの個人情報の漏えい事案が続いて発生している状況にあるので、当公社においても、さらなる個人情報の漏えい防止と管理の徹底を図る必要がある。

【取組方針】

高度情報通信社会における個人情報保護の重要性を認識し、個人情報保護法及びその他の関連法令を遵守し、個人情報の保護・利用に万全を尽くしていく。

ア 個人情報保護方針を制定し、個人情報の適正な管理を確保する。

イ 個人情報の利用については、利用目的の範囲内において業務の遂行上必要な限りの利用とし、情報漏えいの防止を図る。

ウ 職員への個人情報保護及び適正な管理方法について、研修等を実施し、個人情報の適切な取り扱いを徹底する。

第6 今後の経営の見通し

公社は引き続き、経営改善に積極的に取り組んでいくとともに、事業計画の達成に向け、効率的・計画的に推進していく。

特に、特定優良賃貸住宅管理供給事業については、公社の事業収支悪化の根本的な要因となっているため、経営改善計画の重点課題として取り組んでいくほか、運営経費の削減を図るものとする。

今後の経営の見通しについては、単年度の損益は赤字基調で推移し、累積欠損金も増加していく見込みであるが、特定優良賃貸住宅の入居率の向上及び空家対策の強化を図り、着実に欠損金の縮減にむけて最大限努力していく。

収益予測

(単位：千円)

区 分		平成 18 年度(実績)	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
収 入	賃貸管理事業	1,036,519	1,069,836	1,110,503	1,130,783
	市営事業(委託料)	1,028,240	1,083,598	1,145,114	1,210,122
	その他事業(委託料)	25,062	12,131	11,000	11,000
	補助金	146,448	145,240	144,019	134,276
	その他収入(利息)	1,848	1,800	1,800	1,800
	計(a)	2,238,117	2,312,605	2,412,436	2,487,981
支 出	賃貸管理事業	1,328,017	1,238,575	1,238,575	1,238,575
	市営事業	1,028,240	1,083,598	1,145,114	1,210,122
	その他事業	13,637	12,131	11,000	11,000
	共通経費(人件費含)	66,121	145,240	144,019	134,276
	計(b)	2,436,015	2,479,544	2,538,708	2,593,973
	経常損失(a-b)	△ 197,898	△ 166,939	△ 126,272	△ 105,992

※ 公社全体の決算額 (H18年度) 及び見込み額 (H19~21年度) で年平均入居率により算出している。

第7 経営改善計画（改訂版）の事業別取組一覧

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

取組事項	平成18年度実績	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備考
ア 空家対策の強化 (7) 入居率（年度末）	80.1%	83%	84%	85%	
(イ) 家賃補助(市単)の導入拡大	2団地	要望 2団地実施	3団地	3団地	
(ロ) 長期空家住戸の市営住宅化	—	要望			H18年度末現在で 3団地66戸市営 化
(エ) フリーレントの実施 入居者負担額無料キャンペーン の実施	32戸	30戸	30戸	30戸	
(オ) 入居者負担額1か月 公社補助の実施	—	20戸	20戸	20戸	
(カ) 入居資格要件の緩和	7戸	5戸	5戸	5戸	
(キ) 配慮入居の実施	—	5戸	10戸	15戸	
(ク) 民間不動産業者による 入居媒介の拡充	21戸	20戸	25戸	25戸	
(ケ) 法人契約の拡大	8戸	10戸	10戸	10戸	
(コ) 団地別入居促進策の実施	—	検討	実施		
(サ) 住環境保持のための 計画修繕の提案	9団地	4団地	7団地	4団地	平成18年度までに 15団地で実施及び 提案済み
(シ) 申込から入居までの期間短縮 及び入居手続きの簡略化	検討	実施			
イ PR事業の強化 (7) ホームページ活用の強化	アクセス 5万2千件	6万件	6万5千件	7万件	
(イ) インターネットと連動 した住宅情報誌の活用	実施				
(ロ) 交通・公共機関等への ポスター掲出強化	実施				
(エ) オープンルームの開催	—	年3回実施	年4回実施	年4回実施	
(オ) 強化月間におけるPR 事業の実施	実施				
(カ) 地域に密着したPRの実施	実施				
ウ 契約家賃の見直し対象団地	12団地	18団地	12団地	18団地	

取組事項	平成18年度実績	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備 考
エ サービス向上の実施体制の整備 (7) お客様満足度調査の実施 アンケート実施	—	実施▶▶	
(4) 要望処理対応の迅速化	—	実施▶▶	
(9) 空待ち登録制度の実施	58件	100件	120件	120件	
(エ) 休日営業体制の強化	年間申込 70件	80件	80件	80件	
オ 未収家賃等の回収強化	滞納件数 76件	70件	60件	50件	
カ 維持管理業務の見直し 管理・共益委託業務の経費削減	委託発注額 81百万円	委託発注額 66百万円	委託発注額 65百万円	委託発注額 64百万円	H18年度委託額81百万円 を入札により、H19年度 66百万円（15百万円の削減）

2 市営住宅管理受託事業

取組事項	平成18年度実績	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備 考
ア 公営住宅管理代行制度の 活用による事務の迅速化	実施▶▶▶	
イ 住宅管理事務の効率化 (7) 空家募集受付事務の改善	実施▶▶▶	
(4) 空家対策の強化 ① 空家住戸の早期活用	実施	.....▶	.....▶	.....▶	指名業者選定の 精査
② 長期不在、無断退去住戸 の早期解消	9件	実施▶▶	
(9) 残存物処理方法の見直し	4戸	実施▶▶	
(エ) 政策空家への対応	検討	要望▶▶	

3 その他自主事業

取組事項	平成18年度実績	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備 考
ア 福祉関係受託事業 事務処理による収益	検 討	固定経費とは別に 収益が確保できる よう所管課と協議	.....▶	収益の確保	所管：高齢福祉課
イ 住民サービスのための 飲料自動販売機の設置	1台設置（年度途中）	.....▶	.....▶	複数台数の設置	
ウ 住宅相談事業	検 討	.....▶	.....▶	実施	
エ 管理期間満了後における特定優良 賃貸住宅の管理事業	—	—	検 討▶	

4 公社運営体制

取組事項	平成18年度実績	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備考
ア 職員数の適正化等 (7) 職員配置の適正化等	検討	・業務課内異動実施 管理1係→管理2係 (1名) ・組織及び職員数 2課26名	適宜配置計画を行う 2課26名	.....▶ 1課24名	H18→H19 1名減
イ 運営経費の削減 (7) 委託業務発注の見直し	検討(一部実施)	共通事務経費 前年度比 1,563千円減	.....▶	共通事務経費 H18年度比 10%削減	清掃委託、リース契約等 を見直し、経費削減を 図っていく。
(4) 人件費の抑制 時間外勤務の抑制	36協定周知の実施	予算 1人あたり 32時間/月	予算 1人あたり 30時間/月	年間360時間 月30時間以内 を遵守	
ウ 人材の育成等 ・人材の育成 ・昇格基準の策定 ・給与制度	外郭団体連絡協議会 職員研修に年2回参加	.....▶ 基準策定の検討	.....▶ 基準策定 基準策定の検討▶▶▶	
エ 専門家の活用	—	検討	実施▶	
オ 改善計画の進捗状況の検証	所管課と年2回の会議	.....▶ 検証・分析	.....▶	.....▶	公社の経営状況につ いて、所管課の他、市 の関係各課と会議を進 める。

5 個人情報の保護

取組事項	平成18年度実績	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備考
個人情報の漏洩防止と管理 の研修	管理・研修実施	.....▶	.....▶	.....▶	個人情報保護につ いて社内研修を行 う。