

第2次経営改善計画の概要

第1 計画策定の趣旨

今後4年間に発生する諸課題に的確に対応するため、経営方針、課題、具体的取組などを明らかにする

第2 計画の基本的な考え方

位置づけ
「千葉市外郭団体経営見直し指針」(H22.3)に基づき、中長期的な経営改善計画として策定

計画期間
平成22～25年度(4年間)

第3 現状

役職員(H21.4)
役員 常勤2人 非常勤7人
職員 23人(市派遣10人)
嘱託・非常勤 13人

主要事業(H20年度決算)

- (1) 特優賃管理供給事業 12億8,620万円
- (2) 市営住宅管理受託事業 7億5,340万円
- (3) 福祉関係受託事業(高齢者・障害者等住宅改修審査) 805万円
- (4) すまいアップコーナー相談窓口事業 480万円

第4 経営方針

千葉市住生活基本計画(H20年3月)の基本目標「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」実現のため、市と連携し、特優賃や市営住宅の管理及び住宅関連の自主事業に取り組み、経営の安定化を図る

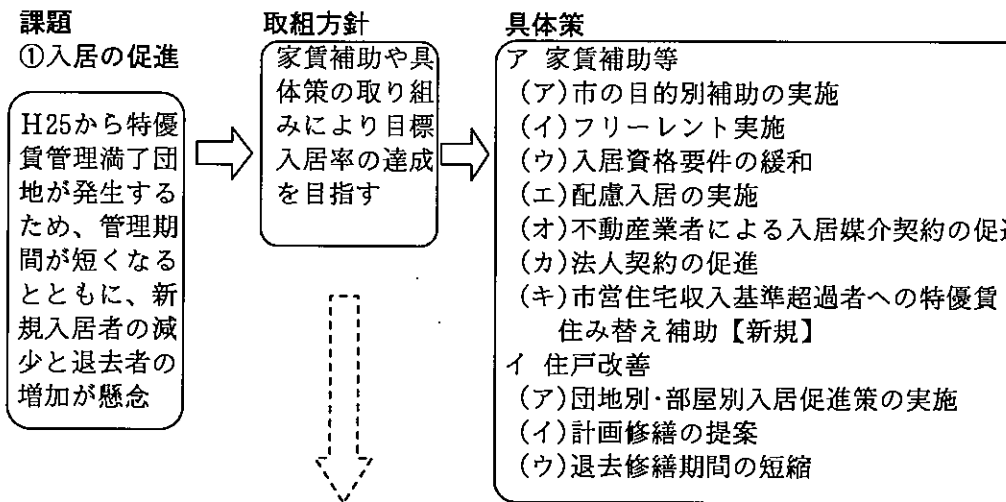
(主要事業の経営方針)

- 1 特優賃は入居促進策を積極的に講じ高入居率維持に努める
- 2 市営住宅は、管理代行者として事務の効率化、計画的修繕工事などにより住宅の安定供給に努める
- 3 住宅に関するノウハウを活かし、特優賃満了後の管理受託などを旨とする

第5 経営改善に向けての課題と取組(主要事業)

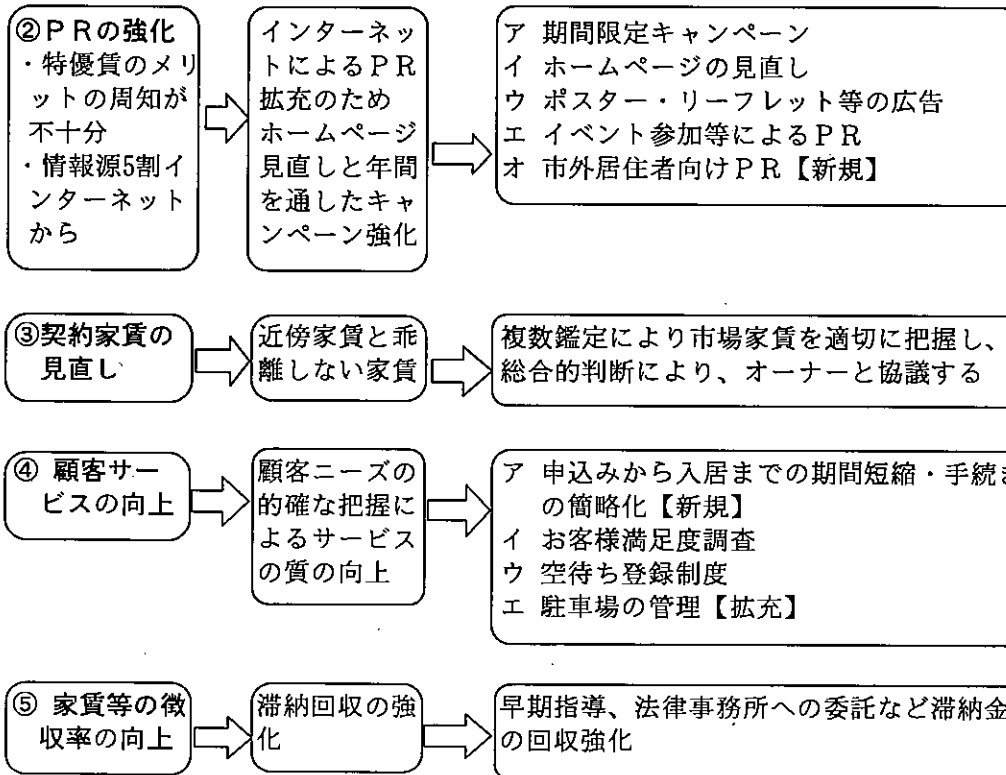
1 特優賃管理供給事業 現状

管理戸数			入居率(年平均)の推移				
	団地数	戸数		H18	H19	H20	H21
一括借上	29	1,000	実績	78.7	80.6	88.5	94.1
管理受託	1	28		68.8	65.5	55.2	48.7
			計	78.4	80.2	87.4	92.8



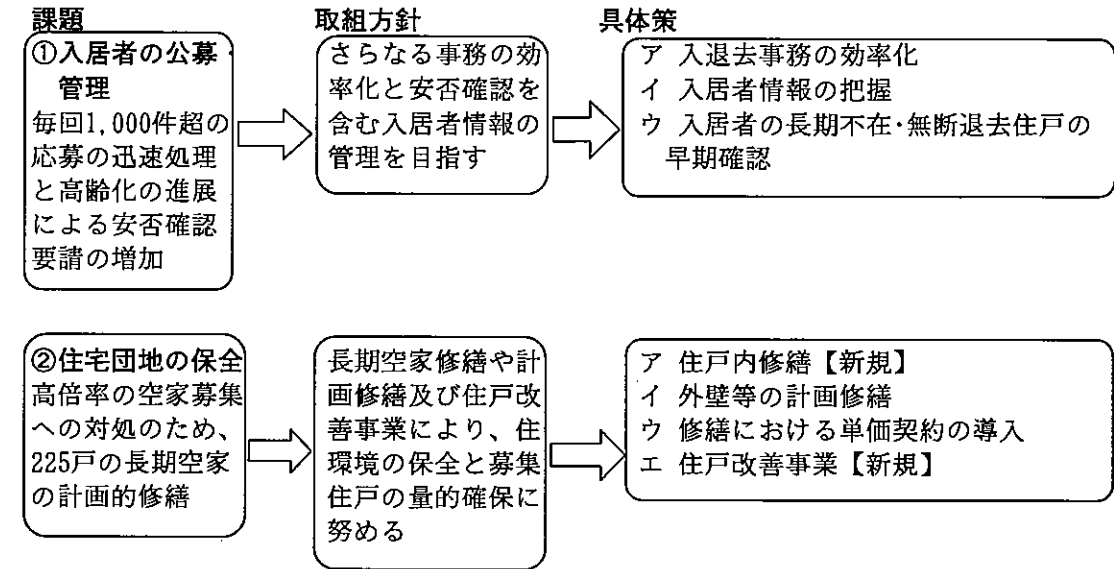
一括借上入居率(年平均)目標値

年度	22	23	24	25	26	27
管理団地数	29団地	29団地	29団地	25団地	20団地	17団地
管理戸数	1,000戸	1,000戸	1,000戸	905戸	731戸	604戸
目標値	93.1%	93.5%	92.3%	91.5%	—	—

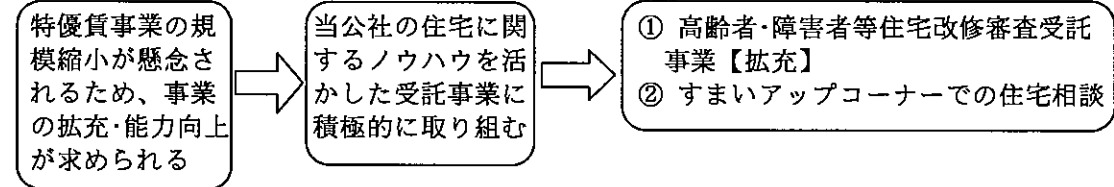


2 市営住宅管理受託事業

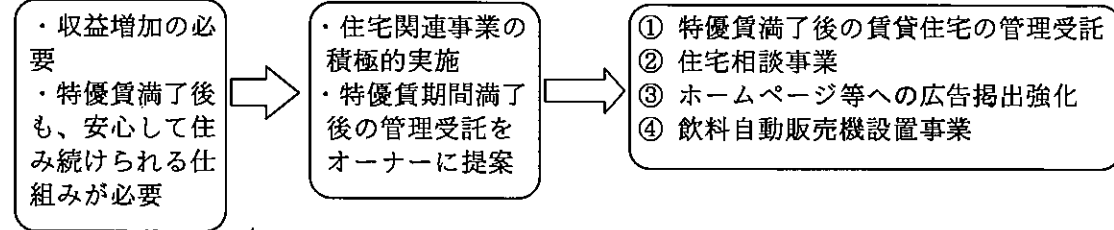
現状
公営住宅法の「管理代行制度」により、年6回の空家募集などの市営住宅の管理、住宅団地(53団地7,216戸)の保全等の業務を行っている



3 受託事業(市営住宅を除く)



4 自主事業



第6 その他の取り組み

1 公社運営体制

- ① 組織・職員数の適正化等
- ② 経費の縮減
- ③ 人材の育成等

2 透明性の確保

事業計画・財務情報などの経営情報のホームページなどでの公開

3 個人情報の保護

入居者管理に伴う多くの個人情報を取得・管理しているため、職員研修などを通じ、適切な管理に努める

第 2 次 経 営 改 善 計 画

(平成 2 2 ~ 2 5 年度)

平成 2 2 年 3 月

千葉市住宅供給公社

目 次

	ページ
第1 計画策定の趣旨	1
第2 計画の基本的な考え方	2
1 計画の位置づけ	2
2 計画の期間	2
3 計画の推進	2
第3 現状	3
1 公社の概要	3
2 財務の状況	4
3 主要事業の状況（平成20年度決算）	4
第4 経営方針	5
第5 経営改善に向けての課題と取り組み（主要事業）	6
1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	6
2 市営住宅管理受託事業	12
3 受託事業（市営住宅を除く）	15
4 自主事業	16
第6 その他の取り組み	18
1 公社運営体制	18
2 透明性の確保	19
3 個人情報の保護	19
第7 事業別取組スケジュール	20

第1 計画策定の趣旨

- ・ 千葉市住宅供給公社は、平成8年7月、地方住宅供給公社法に基づき市民生活の安全と福祉に寄与することを目的に設立され、「特定優良賃貸住宅」と「市営住宅」の一元的な管理供給など、市の住宅政策を補完する業務を担ってきた。
- ・ 平成18年3月、「千葉市外郭団体見直し指針」（平成17年9月策定）に基づいて、効率的な事業展開及び独自の体制強化など経営健全化を目指し、「**経営改善計画**」（平成18～21年度）を策定した。
- ・ 平成19年8月、特優賃の入居率のさらなる低下のため、当初見込みとは大きく乖離した厳しい経営状況となったことから、計画の見直しを行い「**経営改善計画（改訂版）**」（平成19～21年度）を策定した。

計画期間中の平成19年度に、累積欠損金に対する千葉市からの貸付金20億3,000万円が債権放棄され、その後も特優賃の空家対策の強化などに積極的に取り組んだ結果、入居率は大幅に向上するなど一定の経営改善が図れた。
- ・ 「**第2次経営改善計画**」（平成22～25年度）は、今後4年間に発生する諸課題に的確に対応するため、公社の経営方針、改善に向けての課題及び具体的な取組などを明らかにするため策定するものである。

第2 計画の基本的な考え方

1 計画の位置づけ

- ・ この計画は、「千葉市外郭団体経営見直し指針」（平成22年3月策定）に基づき、事業の必要性や効率性について点検を行い、中長期的な経営改善計画として策定するものである。

2 計画の期間

平成22年度から平成25年度までの4年間

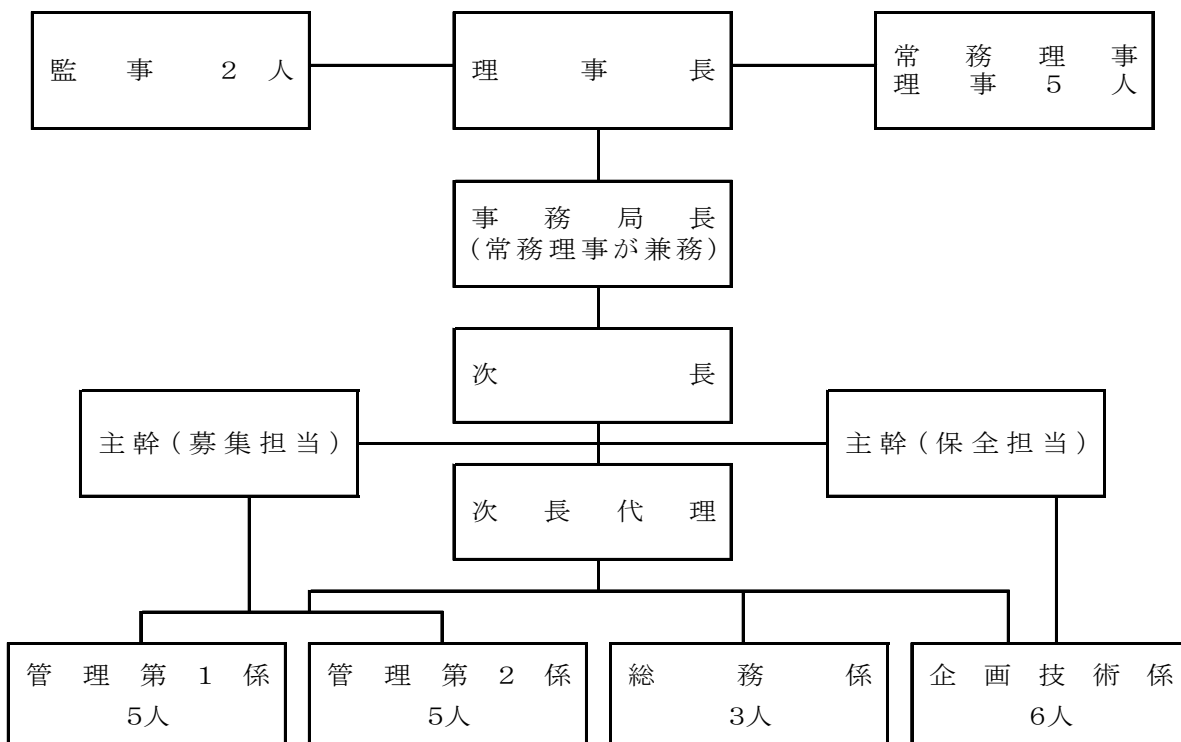
3 計画の推進

- ・ 常勤役員及び管理職で構成する「経営戦略会議」で適宜、進行管理をするとともに、千葉市の関係部局と連携し、目標の達成に努める。
- ・ 全ての事業執行において、一人ひとりの職員が常に経営改善を念頭に置き、業務の効率化を図ることにより、公社の健全経営に結びつける。

第3 現状

1 会社の概要

- 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。
- ② 設立年月日 平成8年7月1日
- ③ 根拠法令 地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）
- ④ 基本財産 1億円（全額千葉市出資）
- ⑤ 役職員数 役員 常勤2人、非常勤7人
職員 23人（市派遣10人）、嘱託・非常勤13人
（平成21年4月）
- ⑥ 組織（平成21年4月）



2 財務の状況

(単位:千円)

年 度	18	19	20
総 収 入	2,238,117	4,424,169	2,100,433
総 支 出	2,436,015	2,405,335	2,100,433
損 益	△ 197,898	2,018,834	0
累積欠損金	2,018,834	—	—
市からの補助金	146,448	308,238	196,821
運営補助金	146,448	139,256	127,876
特優賃管理供給補助金	—	168,982	68,945
市からの委託料	1,039,474	1,030,479	767,984
市営住宅管理受託事業	1,028,240	1,019,422	753,407
福祉関係受託事業	8,808	8,622	8,058
住宅関連情報提供事業	606	606	4,806
その他委託料	1,820	1,829	1,713

※ 平成19年度に累積欠損金に対する千葉市からの貸付金20億3,000万円が債権放棄されたことによる特別利益を計上し、累積欠損金が精算された。

なお、平成19年度から新たに「特優賃管理供給事業補助金」が創設された。

3 主要事業の状況 (平成20年度決算)

(1) 特定優良賃貸住宅管理供給事業

- ① 事業費 12億8,620万円
- ② 事業内容 国の「特定優良賃貸住宅制度」に基づき建設され、千葉市の認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

- ① 事業費 7億5,340万円
- ② 事業内容 市営住宅の入居者募集から退去までの入居者管理及び住戸施設の適切な修繕等の維持管理業務を行う。

(3) 福祉関係受託事業 (高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業)

- ① 事業費 805万円
- ② 事業内容 千葉市が行う「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造費助成事業」に係る申請書の審査及び施工内容の確認業務を行う。

(4) すまいアップコーナー受託事業 (住宅関連情報提供コーナー相談窓口業務委託)

- ① 事業費 480万円
- ② 事業内容 「千葉市住宅関連情報提供コーナー相談窓口」及び「公共賃貸住宅募集情報システム」を活用した募集情報窓口の運営。

第4 経営方針

千葉市の住宅政策の基本方針である「千葉市住生活基本計画」（平成20年3月策定）の基本目標である「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」を実現するため、千葉市の住宅政策を補完する実施機関として、市と連携して、特優賃の管理供給や市営住宅の管理などの業務を行うとともに、住宅関連の自主事業にも積極的に取り組み、経営の安定化を図ることとする。

また、主要事業の経営方針は、次のとおりとする。

- 1 特定優良賃貸住宅管理供給事業は、計画最終年度に管理満了団地が4団地発生するため、その数年前から新規入居者の減少と退去者の増加が懸念されるが、入居促進策と退去抑制策を積極的に講ずることにより、高い入居率の維持に努める。
- 2 市営住宅管理受託事業は、公営住宅法に基づく管理代行者として、募集事務のさらなる効率化、団地建物の屋根・外壁及び室内の計画的な修繕工事の執行などにより、市民サービスの向上と住宅の安定供給に努める。
- 3 当公社の有する住宅に関するノウハウを活かせる事業には積極的に取り組むこととし、具体的には、新たに特優賃期間満了後の賃貸住宅の管理受託を目指すほか、高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業の拡充などを図る。

第5 経営改善に向けての課題と取り組み

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

(1) 現状

- 本事業は、平成5年施行の「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り、一括借上29団地、管理受託1団地の計30団地（平成20年度末現在）を管理している。

特優賃の管理状況（平成20年度末）（単位：戸、%）

管理形態	団地数	戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
一括借上	29	1,000	902	98	90.2
管理受託	1	28	14	14	50.0
計	30	1,028	916	112	89.1

- 一括借上方式の入居率(年平均)は、平成18年度には78.7%であったが、計画期間中に空家対策のさらなる強化に取り組んだ結果、平成21年度には94.1%と15.4ポイント上昇し、大幅に改善した。

その主な要因としては、中途入居者負担額補助が年々拡充され、平成21年度に全団地が対象となったこと、21年度における子育て支援として入居者負担額を5年間据え置く「のびのびアシスト」の実施、及び切れ目のないキャンペーンの実施などがあげられる。

- 管理受託方式の入居率は入居者負担額の増加とともに漸減している。

入居率（年平均）の推移（単位：%）

年 度		18	19	20	21
実 績	一括借上	78.7	80.6	88.5	94.1
	管理受託	68.8	65.5	55.2	48.7
	計	78.4	80.2	87.4	92.8
目 標 値	改訂版	—	80.5	83.2	84.5
	1次(年度末)	81.0	82.0	83.0	84.0

※平成21年度実績は、平成21年4月～22年2月までの平均値

(2) 課題

① 入居の促進

- 各種空き家対策により入居率は大幅に改善されたが、平成25年度から20年間の管理期間の満了団地が続々と発生する。管理満了により家賃補助がなく

なると入居者負担額が急激に上昇するため、こうした団地は管理期間が短くなるとともに、新規入居者の減少と退去者の増加が懸念される。

管理満了団地の発生見込み

年 度	2 2	2 3	2 4	2 5	2 6	2 7
団地数	—	—	—	4	5	3
戸 数	—	—	—	9 5	1 7 4	1 2 7

② P Rの強化

- ・ イベント参加などを通じP Rに努めているが、家賃補助付き住宅という、特定優良賃貸住宅の大きなメリットが十分には周知されていない。
- ・ 特優賃の入居に関する情報源の約5割は「インターネット」からとなっており、絶えずホームページを更新し、新鮮な情報を提供する必要がある。

③ 契約家賃の見直し

- ・ 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2年ごとに契約家賃を改定しているが、家賃に起因する入居率の低迷も想定される。

④ 顧客サービスの向上

- ・ 顧客サービスの向上を図るため、アンケート調査等をもとに、申込み手続き、住環境等についての顧客ニーズを把握して、民間賃貸住宅に劣らない柔軟できめ細やかなサービス提供が必要である。

⑤ 家賃等の徴収率の向上

- ・ 早期督促に努めた結果、家賃等徴収率は、漸次改善している。

家賃及び滞納家賃の徴収率状況 (単位：%)

年 度	1 8	1 9	2 0
現年度	99.38	99.41	99.28
過年度	41.91	48.91	61.69
計	97.96	98.64	98.89

(3) 取組方針

① 入居の促進

- ・ 家賃補助やフリーレント等の入居促進策を積極的に実施するとともに、きめ細やかな住戸改善などにより、次表の平均入居率の目標達成を目指す。

- ・ 管理満了後も安心して住み続けられるよう、入居者負担額の激変緩和策についてオーナーと協議することにより退去抑制を図るとともに、家賃補助により影響を受けない法人契約や配慮入居などの契約を促進する。

一括借上方式の入居率（年平均）目標値

年 度	2 2	2 3	2 4	2 5	2 6	2 7
管理団地数	29 団地	29 団地	29 団地	25 団地	20 団地	17 団地
管 理 戸 数	1,000 戸	1,000 戸	1,000 戸	905 戸	731 戸	604 戸
平均入居戸数	931 戸	935 戸	923 戸	857 戸	-	-
目 標 値	93.1%	93.5%	92.3%	91.5%	-	-

※ 目標値の設定にあたっては、全団地について各年度 94.1%（平成 21 年度実績 [4 月～2 月]）を基本とした。ただし、管理期間が 2 年 6 か月以内の団地は新規入居者の減少等を考慮した。

管理受託方式(1 団地)の入居率（年平均）目標値

年 度	2 2	2 3	2 4	2 5	2 6	2 7
管 理 戸 数	28 戸	28 戸	28 戸	28 戸	28 戸	28 戸
平均入居戸数	21 戸	22 戸	23 戸	24 戸	-	-
目 標 値	75.0%	78.5%	82.1%	85.7%	-	-

【具体策】

ア 家賃補助等

(ア) 市の目的別補助の実施

- ・ 中途入居者に対する家賃補助を継続実施するとともに、平成 21 年度から市が実施している子育て世帯の家賃上昇を 5 年間据え置く「のびのびアシスト」を引き続き実施することを要望する。

(イ) フリーレント（入居者負担額無料キャンペーン）の実施

- ・ 入居率が低い団地及び空き住戸数が多い団地は、これまでも効果の大きかった 1～3 か月フリーレントを公社が実施する。
- ・ 義務教育終了前の子を持つ世帯や新婚世帯への支援として、公社が 1 か月フリーレントを実施する。

(ウ) 入居資格要件の緩和

- ・ 新規入居者を獲得できるようライフスタイルの変化に対応した入居資格要件の見直し（ペット可、単身入居など）を拡充する。

(エ) 配慮入居の実施

- ・ 特優賃住宅の空家有効活用のため、市の定めた「地域住宅計画」に基づき、今後もルームシェアや収入超過者等の制度外の入居者を受け入れる。

(オ) 不動産業者による入居媒介契約の促進

- ・ 市内の大手不動産業者及び（社）千葉県宅建協会千葉支部加盟業者との入居媒介契約を更に拡大する。

(カ) 法人契約の促進

- ・ 法人契約は、8団地24戸（平成21年12月末現在）あるが、滞納の恐れが少なく、安定した家賃収入の確保を図るため、法人企業の利用を一層促進するため、企業の動向及びニーズの把握に努める。

(キ) 市営住宅収入基準超過者への特優賃住み替え補助【新規】

- ・ 市営住宅入居者のうち収入基準超過者に特優賃住宅をPRし、公社による転居者限定の補助の創設を検討する。

イ 住戸改善

(ア) 団地別・部屋別入居促進策の実施

- ・ 各団地・部屋の居住環境を高める入居促進策を個別に立て、オーナーに提示する。具体的には、追い炊き機能の追加、駐車場の変更及び間取り変更などをオーナーと協議し実施する。

(イ) 計画修繕の提案

- ・ 団地建物のメンテナンスとして、防水補修、外壁改修等を提案してきたが、今後は公社独自の見積りをオーナーに提示し、修繕業務の請負も検討する。

(ウ) 退去修繕期間の短縮

- ・ 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「原状回復に係るガイドライン」の徹底を図る。

② PRの強化

- ・ インターネットを中心としたPRの拡充を図るため、公社ホームページの見直しを随時に行うとともに、年間を通してキャンペーンを強化する。

【具体策】

ア 期間限定キャンペーン

- ・ 入居促進の目玉として、期間限定キャンペーンを積極的に実施することとし、具体的にはエアコン無料設置、家具券やクオカードのプレゼントなど魅力ある商品づくりをする。

イ ホームページの見直し

- ・ 平成21年6月に大幅なリニューアルや携帯サイトの充実を行ったが、今後とも随時見直しを行い、入居希望者や入居者等のニーズに応える。

ウ ポスター・リーフレット・チラシ等による広告

- ・ 広告の効果は即効性のないものもあるが、中期的な視点も考慮し、ホームページに誘導する効果の大きいポスター広告などを継続的に実施していく。

エ イベント参加等によるPR

- ・ 転居シーズンを考慮し、8月と1月を強化月間とし、地域情報誌等を活用し、集中的なPRを実施する。また、ブライダルフェアや新婚・子育て世帯をターゲットとするイベント参加などきめ細かなPRを工夫する。

オ 市外居住者向けPR【新規】

- ・ 都内や県内市町村からの勤労者の入居獲得のため、主要JR駅や大規模商業施設などでティッシュ配布などのPRを実施する。

③ 契約家賃の見直し

- ・ 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、入居率や特優賃相互の均衡等を考慮し、総合的に判断していく。また、全団地同一基準で改定することから、近傍家賃と乖離しないような家賃設定について、オーナーと改定方針に沿って協議していく。

④ 顧客サービスの向上

- ・ 顧客ニーズを的確に捉え、迅速かつきめ細や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、顧客満足度を高めるよう創意工夫に努める。

【具体策】

ア 申込から入居までの期間短縮及び入居手続きの簡略化【新規】

- ・ 案内書や資料の充実を図り、より分かりやすい情報を提供する。また入居手続きの簡略化を図り、入居希望者へのサービスの向上を図る。

イ お客様満足度調査

- ・ 入居希望者には各種イベント等でのアンケート、新規入居者には申込書裏面のアンケートで、また、既存入居者には2年に1回の所得調査実施時にアンケートを送付して意見を収集し、きめ細やかな対応をしていく。

ウ 空待ち登録制度

- ・ 平成18年10月から制度を実施したが、待機期間や登録者数が多くなるため平成21年7月からは、退去予定者が発生した段階で登録を受け付けることとした。今後も更なる改善をする。

エ 駐車場の管理【拡充】

- ・ 特優賃住宅に付帯する駐車場施設は14団地559区画（平成21年12月末現在）を受託管理しているが、今後、他団地の受託管理の拡充を目指すとともに、オーナー所有の近隣駐車場なども一括管理することにより、入居者の利便の向上と公社収益の確保を図る。

⑤ 家賃等の徴収率の向上

- ・ 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、早期指導、法律事務所への委託等により滞納金の回収強化を図る。

悪質な滞納事案については、厳正な処分を臨み、回収不能者については不納欠損処理を行うなど事務の効率化・簡素化を図り、未収家賃等の縮減に努める。

2 市営住宅管理受託事業

(1) 現状

- ・ 市営住宅の管理業務は、平成18年4月から公営住宅法第47条の「公営住宅管理代行制度」に基づき実施しており、主な業務は年6回の公募による空家入居者募集、公募の例外による入居、入居者の異動・承継に係る事務等である。なお、空家入居者募集に係る公開抽選の結果を平成21年度第5期からホームページでの即日公表を実施している。
- ・ 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・借上げした公営住宅・改良住宅等であり、平成22年2月末現在、53団地7,216戸（公営住宅6,426戸、改良住宅等790戸）の管理を受託している。

(2) 課題

① 入居者の公募・管理

- ・ 空家入居者募集は、年6回実施しているが毎回1,000件を超える応募があり、迅速かつ確実な事務処理が求められている。

市営住宅の空家応募状況(年6回の合計)

年 度	18	19	20	21
募集戸数(戸)	275	280	282	272
応募件数(件)	6,766	6,824	6,717	6,518
倍 率	24.6	24.4	23.8	24.0

※21年度については宮野木町第1団地の新築募集は除く

- ・ 入居者の高齢化の進展とともに、安否確認の要請が増えるなど、住宅管理上も入居者の状況把握が必要となってきた。

② 住宅団地の保全

- ・ 空き家募集は常に高倍率でありそのニーズに応えるためにも、修繕経費の制約により長期間空き家となっている建設年度の古い住宅について、住戸内修繕を計画的かつ早急に実施する必要がある。

市営住宅の現状(平成21年12月末現在)

区 分	住戸数 (戸)	割合 (%)	団地数	備 考
入 居	6,555	90.8	42	
年間退去	282	4.3		
政策空家	319	4.4	9	建替え・用途廃止のため、政策的に入居させない住戸。
長期空家	342	4.8	23	入居者が退去後、住戸内修繕をして貸し出す住戸であるが、修繕予算不足のため長期的に空家となっている。
募集可	225	3.1		
計	7,216	100.0		

(3) 取組方針

① 入居者の公募・管理

- ・ 管理代行制度により、さらなる事務の効率化と情報の迅速な提供などで、きめ細やかな市民サービスを提供する。
- ・ 安否確認を含めた入居者情報の管理を目指す。

【具体策】

ア 入退去事務等の効率化

- ・ 空家入居者募集における多数の応募に対する迅速な処理、及び入居者管理のための情報システムについて、今後とも改善に努める。

イ 入居者情報の把握

- ・ 高齢・単身入居者の安否確認の方法について、具体化に向け、市や関係機関などと協議していく。

ウ 入居者の長期不在・無断退去住戸の早期確認

- ・ 長期不在・無断退去については、市との緊密な連携を図るとともに、管理人とも連絡を取りながら状況把握や入居者の所在確認に努める。
確認後は、早急に退去手続き等の指導を行い、募集住戸として活用する。

② 住宅団地の保全等

- ・ 長期空き家の住戸内修繕や外壁等の計画修繕及び高齢者向け住戸へ改修する住戸改善事業を計画的かつ一体的に実施することにより、住環境の保全に努める。

【具体策】

ア 住戸内修繕【新規】

- ・ 長期空家225戸が入居できない状態にあり、計画修繕等との調整により、計画的な住戸内修繕に取り組むとともに、住宅ストックの有効活用のため、市の次期実施計画に計上し事業化することを要望する。

イ 外壁等の計画修繕

- ・ 外壁等の計画修繕は、平成21年度に市において「公営住宅等長寿命化計画」が策定されたことから、これに基づき、長期的な視点から計画的に修繕を実施する。

ウ 修繕における単価契約の導入

- ・ 一般修繕・空家修繕において、平成20年8月から単価契約を導入した結果、効率的な修繕の執行が可能となった。今後とも更に契約単価等の見直しにより、効率化を図る。

エ 住戸改善事業【新規】

- ・ 現在、市で行っている高齢者用住戸改善事業と、公社で行っている空家修繕事業を平成22年度から公社で一本化し実施することで、工期の短縮及び経費の削減が図れる。

参考：【国の施策 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付の目的】

既設公営住宅の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図る。

3 受託事業（市営住宅を除く）

（1）現状

- ・ 平成14年度から高齢者や障害者の住宅改修に伴う助成金交付事業の審査業務を受託している「高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業」のほか、新たな受託事業として平成20年度からは、「千葉市住宅関連情報提供コーナー相談窓口業務（すまいアップコーナー）」を受託している。

（2）課題

- ・ 「特定優良賃貸住宅管理供給事業」の規模縮小が懸念されるため、市からの受託事業も今後の公社事業の柱のひとつとなるよう事業の拡充・能力向上が必須である。

（3）取組方針

- ・ 当社がこれまでに蓄積してきた住宅に関するノウハウを活かして、受託事業を執行することにより行政の費用負担を押さえるとともに、市民サービスの向上を図る。

【具体策】

① 高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業【拡充】

- ・ 「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」については、平成22年度から住宅改修事業者登録制度をスタートする。

また、平成22年度からは新たに「介護保険制度の居宅介護住宅改修費」に係る審査も実施する。

- ・ 審査能力の向上、事業者への指導、改修費単価の限度額導入、土日の申請窓口としての公社での受付など、住宅改修という公社の得意分野での業務拡充を目指す。

② すまいアップコーナーでの住宅相談

- ・ 平成20年度から当社が受託運営しており、平成21年度からは市の施策である「民間賃貸住宅入居支援制度」の実施など業務の充実が図られている。今後は、窓口相談でのノウハウ蓄積による情報提供の拡充に努める。

4 自主事業

(1) 現状

- ・ ホームページのバナー広告や印刷物への広告掲載のほか、大規模災害時の飲料無料提供や災害情報の提供も行える飲料自動販売機（地域貢献型）を市営住宅に設置し収入確保をしている。

(2) 課題

- ・ 公社の有する住宅関連のノウハウを活かした事業展開により、収益増加に向けて努力する必要がある。
- ・ 特優賃期間管理満了後も、既存入居者が安心して住み続けられる仕組み作りが必要である。

(3) 取組方針

- ・ 公社の財政基盤を強くするため、小規模でも収益が見込める住宅関連の事業は、積極的に実施していく。
- ・ 特優賃期間満了後の住宅については、既存入居者の継続的な入居を図るためにも、オーナーや入居者とのこれまでの信頼関係に基づき賃貸住宅としての管理受託をオーナーに提案する。
- ・ 高齢者に配慮した建物・設備に加え、生活利便サービスや介護サービスなど高齢社会に対応した住宅管理は、業務の拡充につながるため、調査・研究し、将来の事業化の足がかりとする。

【具体策】

① 特優賃期間満了後の賃貸住宅の管理受託

- ・ 平成25年度には特優賃としての管理が満了する団地が4団地発生し、その後も毎年続いていくため、他都市の状況を調査し、賃貸住宅としての管理受託をオーナーに提案し、事業化を図る。

② 住宅相談事業

- ・ 公社が有する住まいに関するノウハウや建築技術の能力を融合し、住宅の耐震診断・改修、リフォーム・バリアフリー工事などの相談業務を行う。
また、工事受注までの事業化についても検討する。

③ ホームページ等への広告掲出強化

- ・ ホームページや印刷物（募集案内書、封筒など）等への広告掲出による収入確保を図る。また、住宅関連商品（引越、団地保険、防犯グッズなど）の広告物の配布による成功報酬としての収入確保と入居者の利便性を図る。

④ 飲料自動販売機設置事業

- ・ 市営住宅には3台(平成20年度末現在)設置しているが、全団地への設置を目標として、地元の理解のもとに広く展開するとともに、特優賃団地への設置についても検討する。

第6 その他の取り組み

1 公社運営体制

(1) 現状

- ・ 経営改善計画（改訂版）に定めた人員削減を着実に実施し、平成21年度には課体制を廃止し4係23人（市派遣職員10人・公社採用職員13人）体制で事業運営にあたっている。

職員数の推移

年 度	18	19	20	21
職員数	27人	26人	24人	23人
市派遣	13人	13人	11人	10人

(2) 課題

- ・ 職員の削減を進めつつ土日営業を本格化した中で、経営改善を進めてきた。今後は、受託事業や自主事業の拡充をするうえでは、ワーク・ライフ・バランスも配慮し、職員の適正配置に努めるとともに、公社採用職員の経営感覚を磨くためにも研修を強化する必要がある。

(3) 取組方針・具体策

① 組織・職員数の適正化等

- ・ 係名を市民に分りやすい名称に変更することや、福祉関係業務の拡充に伴う職員の適正配置や組織の体制強化などを図っていく。

なお、市派遣職員の引き上げにより業務に支障が出ないように、職員の確保に努める。

② 経費の縮減

- ・ 希望型指名競争入札及び一般競争入札の適用拡大などにより経費の縮減に努めるほか、ワーク・ライフ・バランスに配慮して、時間外勤務の縮減に努める。

③ 人材の育成等

- ・ 外郭団体等連絡協議会の研修会に積極的に参加するほか、係間の異動などにより、多様な業務に適切に対応できる人材を育成する。また、経営感覚のある公社採用職員の管理職等への登用を図るとともに、独自給与制度を検討する。

2 透明性の確保

(1) 課題

- ・ 特優賃、市営住宅の管理など住宅行政を補完する業務を担う団体として、経営や組織情報の市民への公開が求められている。

(2) 取組方針・具体策

- ・ 市民に対する説明責任を果たすため、事業計画や財務情報などの経営情報を、ホームページ等で公開しており、今後とも一層の拡充を図る。

3 個人情報の保護

(1) 課題

- ・ 「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」等の業務では、入居者管理に多くの個人情報を取得・管理しており、慎重な取扱いが必要である。

(2) 取扱方針・具体策

- ・ 個人情報の保護のため、平成17年4月「千葉市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むとともに、平成20年4月「個人情報に関する基本方針」(プライバシーポリシー)を定め、当公社のホームページにおける個人情報の保護に努めている。

なお、公社が保有する個人情報に関するデータの管理については、職場研修の強化などにより、引き続き適切な管理に努めていく。

第7 事業別取組スケジュール

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
入居率(一括借上)	94.1%	93.1%	93.5%	92.3%	91.5%	
① 入居の促進						
ア 家賃補助等						
(ア) 市の目的別補助の実施	実施	実施				
(イ) フリーレントの実施 (入居者負担額無料 キャンペーン)	102戸	125戸	125戸	125戸	117戸	
(ウ) 入居資格要件の緩和 婚約、単身赴任 ペット飼育可	37戸 0戸	50戸 5戸	50戸 5戸	50戸 5戸	50戸 5戸	ブリーマ西都賀
(エ) 配慮入居の実施	2戸	3戸	4戸	5戸	6戸	
(オ) 不動産業者による入居 媒介契約の促進	29戸	40戸	40戸	40戸	40戸	
(カ) 法人契約の促進	3戸	4戸	6戸	8戸	10戸	
(キ) 市営住宅収入基準 超過者への特優賃 住み替え補助(新規)	検討	実施				
イ 住戸改善						
(ア) 団地別・部屋別入居促進 策の実施		実施				
(イ) 計画修繕の提案	4団地	提案・実施				21年度までに全 団地に提案し一 部実施
(ウ) 退去修繕期間の短縮	実施					
② PRの強化						
ア 期間限定キャンペーン (家具券、エアコン、クオカード等)	実施	実施				
イ ホームページの見直し	実施	実施				
ウ ポスター・リーフレット・チラシ等 による広告	実施	実施				モノール パス
エ イベント参加等によるPR	実施	実施				ブライトルフェア強化 地域限定PR強化
オ 市外居住者向けPR(新規)	実施	実施				ポスター掲出 ティッシュ配付

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
③ 契約家賃の見直し	実施	2年ごとの随時見直し				
④ 顧客サービスの向上						
ア 申込から入居までの期間短縮及び入居手続の簡略化(新規)	募集案内書見直し	→	手続簡略化の検討	手続簡略化実施	→	
イ お客様満足度調査	—	実施			→	
ウ 空待ち登録制度	42件	実施			→	
エ 駐車場の管理(拡充)	—	拡充			→	
⑤ 家賃等の徴収率の向上	—	99.0%	99.1%	99.2%	99.3%	

2 市営住宅管理受託事業

① 入居者の公募・管理						
ア 入退去事務等の効率化	実施	実施			→	
イ 入居者情報の把握	実施	実施			→	
ウ 入居者の長期不在・無断退去住戸の早期確認	実施	実施			→	
② 住宅団地の保全等						
ア 住戸内修繕(新規)	—	実施			→	
イ 外壁等の計画修繕	実施	実施			→	
ウ 修繕における単価契約の導入	実施	実施			→	
エ 住戸改善事業(新規)	—	実施			→	21年度までは住宅整備課で実施

3 受託事業（市営住宅を除く）

① 高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業(拡充)	実施	実施			→	
② すまいアップコーナーでの住宅相談	—	実施			→	

4 自主事業

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
① 特優賃期間満了後の 賃貸住宅の管理受託	検討	方針決定	オーナー協議 入居者へ連絡	→	実施	
② 住宅相談事業						
・耐震、リフォーム相談	検討			→	実施	
・工事受注	検討				→	
③ ホームページ等への 広告掲出強化	実施	実施		→		
④ 飲料自動販売機設置事業	3台設置	2台設置	2台設置	2台設置	2台設置	