

# 第3次経営改善計画

(平成26～28年度)

千葉市住宅供給公社

## 目 次

	ページ
第1 改革の経過	1
1 経営改善計画	1
2 第2次経営改善計画	1
3 新たな経営改善計画の策定	1
4 計画の期間	1
第2 会社の概要	2
第3 経営方針	3
第4 主要事業の課題と取り組み	4
1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	4
2 市営住宅管理受託事業	6
3 駐車場管理受託事業	8
第5 自主事業（新たな受託事業）	10
1 市有地の売却サポート事業及び管理	10
2 住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業に係る事務受託事業	10
3 民間空き家有効活用事業	11
4 特定優良賃貸住宅管理期間満了後の住宅管理受託事業	11
第6 その他の取り組み	12
1 運営体制	12
2 運営補助金の削減	14
第7 取組スケジュール	16

# 第1 改革の経過

## 1 経営改善計画

平成18年3月、「千葉市外郭団体経営見直し指針」（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すため、「経営改善計画」（平成18～21年度）を策定し特定優良賃貸住宅の空家対策の強化などに積極的に取り組んだ結果、入居率が大幅に向上するなど一定の経営改善が図れた。

## 2 第2次経営改善計画

平成22年3月、新たに発生する諸課題に的確に対応するため、「第2次経営改善計画」（平成22～25年度）を策定し、赤字経営から脱却した。

平成23年4月から駐車場管理事業を千葉市から受託したことなどから「第2次経営改善計画」を改定した。

また、千葉市外郭団体見直し指針を受け、自主・自立性の向上として他団体からの職員転籍受け入れなどにより市派遣職員全員の帰任を完了した。

## 3 新たな経営改善計画の策定

平成25年度から特定優良賃貸住宅が順次管理期間満了を迎え、当公社の主たる事業の一つが縮小していくことに対応するため、また、市営住宅管理代行の効率的な管理、駐車場管理受託事業の規模拡大及び、新たな事業へ取り組むため「第3次経営改善計画」を策定する。

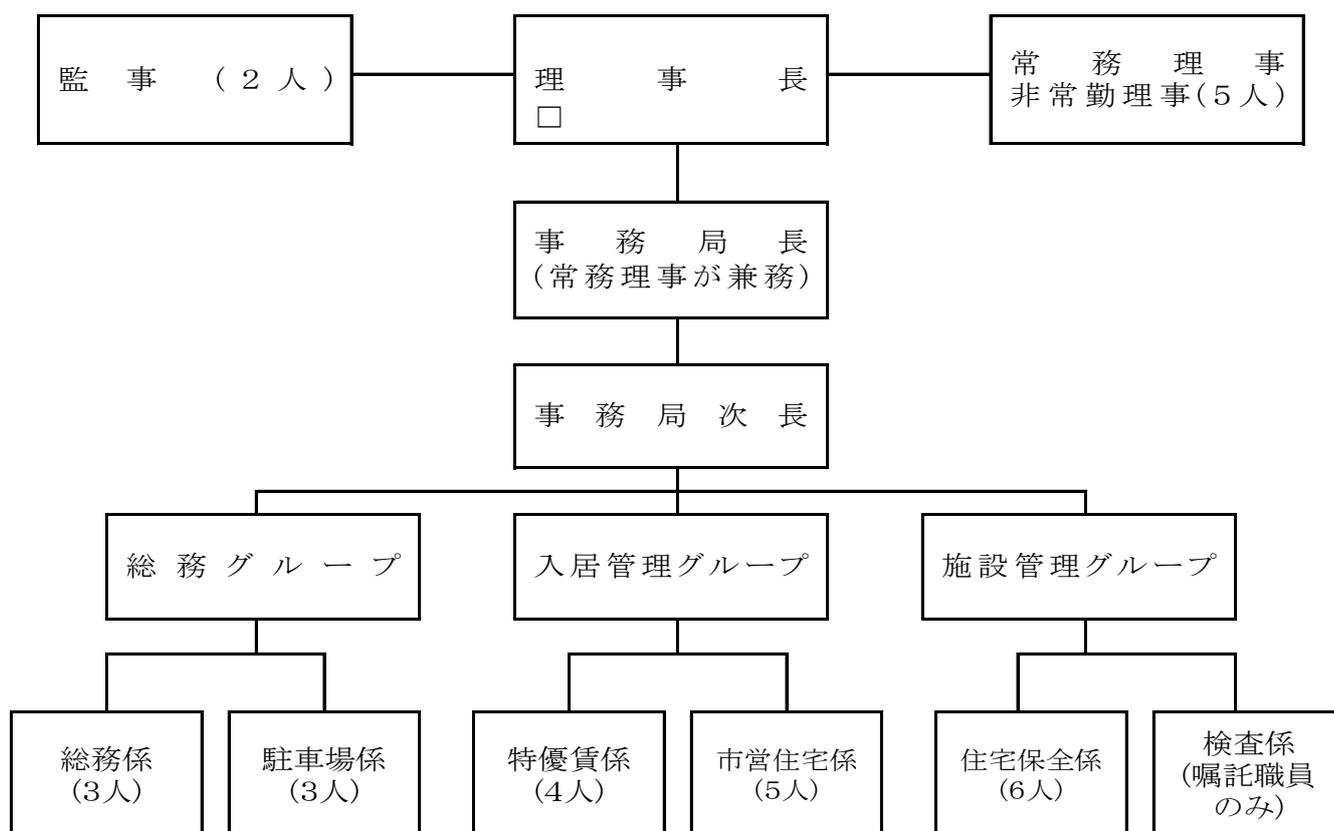
千葉市が平成24年11月に策定した「千葉市外郭団体の組織、運営等のあり方に関する指針」に沿い、市を補完する団体としての基本的役割を果たすため、公社が担うべき事務事業への取り組みを図っていく。

## 4 計画の期間

平成26年度から平成28年度までの3年間

## 第2 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（平成25年4月）  
役員 9人（常勤2人、非常勤7人）  
正職員 25人  
非常勤職員 18人（嘱託職員14人）  
計 45人（非常勤役員を除く）
- 6 組織（平成25年4月）



### 第3 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24年7月改定）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、市の住宅政策を補完する実施機関として、市と連携し、特定優良賃貸住宅、市営住宅及び駐車場の管理などの業務を行うとともに、今後新たな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。

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、計画期間中に多数の団地が管理期間満了を迎え、これにより千葉市の家賃補助措置がなくなるため、管理満了が近づいた団地においては、急激な新規入居者の減少及び退去者の増加による入居率低下を防ぐ対策並びに管理終了へのスムーズな移行を図っていく。
- 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、募集事務の更なる効率化、団地建物の屋上・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ことで継続して管理代行業務を受託していく。
- 3 駐車場管理受託事業は、市有地の有効活用を図ることに加え、道路予定区域等の更なる活用により事業を拡大し、増収を図っていく。

## 第4 主要事業の課題と取り組み

### 1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

#### (1) 現状

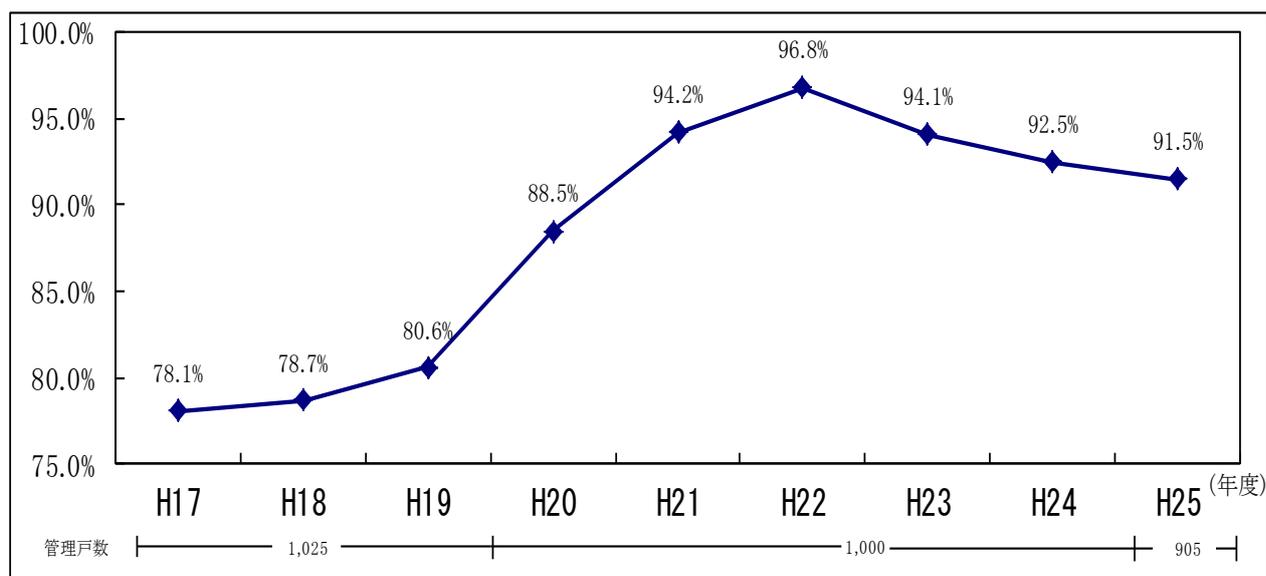
##### ア 管理団地

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」に基づき民間土地所有者等が建設した千葉市認定のファミリー世帯向け公的賃貸住宅26団地932戸（一括借上方式25団地905戸・管理受託方式1団地27戸）を管理業務者として管理している。

##### イ 入居状況

フリーレント（入居者負担額無料）及びエアコン無料設置キャンペーン等の実施により入居率の向上が図れたが、平成25年度以降順次20年間の管理期間が満了を迎えることから、管理満了までの期間が近づいた23年度から影響が出始め入居率が低下してきている。

平均入居率の推移（H17～25年度）



※H25については、2月末現在までの平均

#### (2) 課題

##### 一括借上方式の管理期間満了が近い団地の入居率低下抑制

新規入居者は、管理期間満了後における家賃等の契約条件が満了の半年程度前まで決まっていないことや、より家賃補助期間の長い団地を選択することなどから減少し、既存入居者は、家賃補助がなくなることから満了前に退去が増えるため、新たな入居率低下抑制策を講じる必要がある。

### (3) 取組方針

これまで成果のあったキャンペーン等を更に検証し、積極的に実施するとともに、課題に対応するため下記の入居促進策及び退去抑制策を講じる。

#### ア 入居促進策の実施

管理期間満了後の契約条件を早期に決定できるようオーナーとの協議を進めつつ、管理期間満了1年前の団地の新規入居者を対象に公社独自の家賃補助を行い、入居者負担額を引き下げることで入居促進を図る。

#### イ 退去抑制策の実施

管理期間満了まで入居していた方を対象にした家賃の負担軽減策などで既存入居者の退去抑制を図る。

#### ウ 家賃補助なしでの入居等促進

法人契約等の家賃補助がない条件での入居を促進させるとともに、長期空家はオーナーと用途廃止の検討・協議を行い、特定優良賃貸住宅でない住戸へ徐々に移行させることで入居制限をなくし、入居率の低下抑制及び管理終了の負担軽減を図る。

- ・上記による対策を講じることで、下表の目標入居率達成を目指し、平成31年度に全団地が管理期間満了となるまでの間、他の事業による収入確保及び繰越剰余金により、千葉市からの財源投入なく特定優良賃貸住宅の終息を図る。

#### ○一括借上方式の目標入居率

(団地数及び管理戸数は、4月1日時点)

年 度	2 5	2 6	2 7	2 8
団地数	29	25	20	17
管理戸数	1,000	905	731	604
目標入居率(%)	91.5	93.7	92.7	90.0

## 2 市営住宅管理受託事業

### (1) 現状

#### ア 管理業務の受託

市営住宅の管理業務は、公社が設立された平成8年から受託しているが、18年度からは公営住宅法第47条の「管理代行制度」に基づき公営住宅の管理を実施しており、5年ごとに締結する「管理代行に関する協定書」及び年度ごとの業務委託契約により業務を受託している。

なお、公営住宅以外の市営住宅の管理については、年度ごとの業務委託契約により受託し、公営住宅と一体的に管理を行っている。

主な業務は年4回の公募による入居者募集、各種申請受付事務、駐車場管理、要望処理、計画修繕等である。

#### イ 管理団地数等

千葉県建設45団地6,902戸、民間借上4か所80戸の計6,982戸及び駐車場34団地3,932区画を管理受託している。

管理団地数等（平成26年3月末時点）

種別	住宅		駐車場	
	団地・箇所数	管理戸数	団地数	区画数
千葉県建設	45	6,902	34	3,932
民間借上	4	80	—	—
計	49	6,982	34	3,932

### (2) 課題

#### ア 入居者への対応

日常生活を伴うことから様々な要望や苦情への対応、高齢単身者世帯の増加による安否確認・孤独死などへの対策が必要となっている。

#### イ 施設の管理

既存ストックを有効に活用するため、計画修繕適正周期の遅延是正及び老朽化などの理由により募集停止となっている住戸の管理が必要となっている。

また、修繕等の施設管理業務の発注については、中立性を確保し実施しなければならない。

### (3) 取組方針

#### ア 入居者への対応

管理代行のメリットである入居者の募集から決定、各種申請の受付・承認まで一貫して行うことで事務の効率化により入居者への迅速なサービスの提供を行うとともに、公平性を確保しつつ、多様化する入居者の要望や苦情にきめ細やかに対応する。

また、高齢者の孤独死の増加については、公社の信頼性を活かし、千葉市及び関係機関、団地自治会、住宅管理人、ライフライン事業者等の協力事業者などと密接な連携を図り、「千葉市孤独死防止通報制度」を活用した安全・安心な暮らしをサポートする対策を提案していく。

#### イ 施設の管理

千葉市が策定した建物の長寿命化計画及び計画修繕適正周期を勘案して所要予算の確保に向けた計画案を作成、自治会との情報共有・連携した空家管理を行い、効率的な予算執行を行う。

また、施設管理業務の発注についても、独自に実施している修繕業者の登録制度及び千葉市と同様の入札制度の徹底により公平・中立性を確保する。

\* 公営住宅法に基づく管理代行に関する千葉市との協定は、平成28年3月末で更新の時期を迎えるため、公法人である住宅供給公社のメリットを充分発揮し、一団の住宅施設を管理代行制度に基づき、行政事務のアウトソーシングの受け皿として適切かつ効率的に管理することで、継続して受託していく。

### 3 駐車場管理受託事業

#### (1) 現状

平成23年4月から地方住宅供給公社法に基づき、集団住宅の存する団地の居住者や事務所等の用に供する利便施設として市有地を有効活用し駐車場（32か所、2,626区画）を管理している。

管理箇所等（平成26年3月末時点）

	月極		時間貸		計	
	箇所	区画	箇所	区画	箇所	区画
管理受託契約	24	1,936	2	66	26	2,002
行政財産目的外使用許可	1	123	1	320	2	443
道路占用許可	4	181	—	—	4	181
計	29	2,240	3	386	32	2,626

※1 管理受託契約は、普通財産を国有財産法に準じて、千葉市と「市有財産管理委託契約」を締結している。（収益から管理費用を差し引いた差額が管理費用の2割を超える場合は、その超える額を市に納付する。）

※2 行政財産は目的外使用許可、道路予定区域等は道路占用許可により使用料を納め管理している。

#### (2) 課題

##### ア 事業規模の拡大

月極駐車場は、年平均契約率がおおむね90%と安定している。なお、今後増収を図るために事業規模を拡大していく必要がある。

##### イ 施設の維持管理

適切な維持管理により安全性及び利便性を高めつつ、コスト管理を徹底する必要がある。

### (3) 取組方針

#### ア 事業規模の拡大

国土交通省道路局長通知による「高架の道路の路面下及び道路予定区域の有効活用の推進について」を踏まえて、道路管理者と連携しながら候補地の選定を行い、新規開設に努め管理区画数の増加を図る。

#### イ 施設の維持管理

立体駐車場設備や平面駐車場の路盤及び自動精算機などの維持管理コストを平準化する修繕計画を定めることで千葉市への安定的な納付金額を確保する。

## 第5 自主事業（新たな受託事業）

千葉市の行政事務を補完する立場として、市の抱える現状で公社がその設立目的に則した形で受託が可能と考えられる業務を検討する。

### 1 市有地の売却サポート事業及び管理

#### （1）現状

千葉市では、普通財産等の未利用地の公募売却を進めている。また、用途廃止した市営住宅跡地を売却する計画もある。

#### （2）課題

- ア 売却にあたり地元調整及び権利関係整理に時間を要する。
- イ 市営住宅跡地などの市有財産には、地域の住環境に配慮した売却が求められる。
- ウ 市営住宅敷地及び隣接の普通財産など広域・分散された土地の管理が必要となっている。

#### （3）取組方針

- ア 転籍職員のノウハウを活かし、土地の売却前整理業務を行う。
- イ 千葉市では市営住宅跡地を一括売却しているが、今後は地域に配慮した宅地分譲などの方法により良質な住環境を整備し市の歳入増を図る。
- ウ 市営住宅隣接地などの管理としては、市営住宅の管理や、その他の業務と総合的に実施することにより、経費の削減を図りながら公社が実施することで行政事務を軽減する。

### 2 住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業に係る事務受託事業

#### （1）現状

千葉市では、環境にやさしいまちづくりを推進するため市内の自らが居住する住宅に再生可能エネルギーを利用した設備等をこれから設置する市民に、その費用の一部を助成する事業等を実施している。

#### （2）課題

国・自治体の各種助成策が実施されたことにより設置者が増えたため、再生可能エネルギー等設備設置に係る費用が低廉化され、更に設置を検討する市民が増え、申込み件数が増加したことにより事務手続きが増大している。

### (3) 取組方針

公社で実施している他の住宅関連事業のノウハウを活かし、事務の効率化を図ることなどにより、市民サービスの向上及び千葉市の事務費用を低減する。

## 3 民間空き家有効活用事業

### (1) 現状

老朽化した空き家は、倒壊や屋根の落下などで周囲に危害が及ぶ恐れがあり、国の平成20年住宅・土地統計調査時での千葉市内の空家率は12.6%（全国：13.1%）となっているが、今後増加傾向にあることが千葉市住宅政策審議会において答申されている。

### (2) 課題

空き家の多くが管理不全な状態であることから、防災・防犯上の問題があり、平成25年4月に「千葉市空き家等の適正管理に関する条例」が施行され、今後さらなる適正管理対策が求められている。

### (3) 取組方針

空き家に関する総合的な相談窓口を公社に設置し、貸し手と借り手を結びつけるための空き家バンク登録や管理支援のための仕組み作りを行っていく。

## 4 特定優良賃貸住宅管理期間満了後の住宅管理受託事業

### (1) 現状

平成25年度に管理期間満了を迎えた4団地のオーナーに対し、公社として一般賃貸住宅の管理受託を提案したが、全団地とも民間の不動産業者の管理となった。

### (2) 課題

管理期間満了後の管理方法について、これまでどおりの一括借上方式を望むオーナーと、公社が提案した管理受託方式に乖離があったため、合意に至らなかった。

### (3) 取組方針

一括借上は大きなリスクを伴うため、団地毎の特性に応じた柔軟な対応策の検討をしつつ、今後は事業実施の是非についても計画期間中に方針を定める。

## 第6 その他の取り組み

### 1 運営体制

#### (1) 現状

##### ア 職員配置計画

平成23年度において駐車場管理事業の新規受託により一時人員が増加したが、第2次経営改善計画期間中に市派遣職員の帰任を完了した。

(単位：人)

計画期間 及び年度	第2次計画期間				第3次計画期間		
	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
正職員数	23	28	25	25	25	25	25
市派遣	10	3	0	0	0	0	0
定年による再雇用	0	0	0	0	1	1	1

##### イ 災害対策及び事業継続計画（BCP）

風水害及び震災時の動員体制を定め、台風などの予見可能な事態には事前に修繕事業者の準備態勢を構築するなどしており、平成24年8月には千葉市とともに「千葉市営住宅大震災発生時の応急対応マニュアル」を策定した。

また、大規模災害に備えた事業継続計画（BCP）の検討を始めたところである。

#### (2) 課題

##### ア 職員配置計画

今後、特定優良賃貸住宅の管理期間が満了することに伴い、事業量の大幅な減少が見込まれる一方、新規事業実施にあたっては、人員の配置が必要となる。

##### イ 災害対策及び事業継続計画（BCP）

災害時に的確に対応するため、市営住宅以外の主要事業における応急対応マニュアルを整えるとともに、本計画期間中の早い時期での事業継続計画の策定が必要である。

### (3) 取組方針

#### ア 職員配置計画

特定優良賃貸住宅管理戸数の推移のほか、管理期間満了によるオーナー等への引継ぎ業務及び自主事業など新規開始にあたっての年度毎の業務量を算出し、業務量推移による基本的な配置計画を定めるとともに、定年退職者を再任用職員として確保していく。

#### イ 災害対策及び事業継続計画（BCP）

協力事業者との連携強化、危険箇所の把握及び重点項目の整理など被害が予想される状況への応急対応マニュアルを整備する。

事業継続計画の基礎となる入居者情報などの重要データのバックアップや重要図面、書類の電子化及び大規模災害発生時の公社指揮系統及び臨時指揮所など具体的な計画を策定する。

新規事業を含めた正職員の配置計画（予定）

（単位：人工）

種 別		25	26	27	28
主要事業	1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	6.70	4.50	4.00	3.50
	2 市営住宅管理受託事業	11.95	13.65	13.65	13.65
	3 駐車場管理受託事業	3.80	3.80	3.80	3.30
	4 一般管理部門	2.55	2.30	2.05	2.05
自主事業 (新たな受託事業)	1 市有地の売却サポート事業及び管理	—	0.50	0.75	1.25
	2 住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業に係る事務受託事業	—	0.25	0.25	0.25
	3 民間空き家有効活用事業	—	—	0.25	0.50
	4 特定優良賃貸住宅管理期間満了後の住宅管理受託事業	—	—	0.25	0.50
合 計		25.00	25.00	25.00	25.00

## 2 運営補助金の削減

### (1) 現状

平成21年度以降は財務状況が改善し平成24年度まで4期連続の黒字を計上しているが、公社運営に係る一般管理費等については運営補助金の交付を受けている。

### (2) 課題

市から財政援助を受ける団体として、市の負担を軽減するため、今後の事業再編により各事業において負担すべき経費の検討が必要である。また、特定優良賃貸住宅の管理期間満了により、敷金などの運用資産が減少するため利息が減収となる。

### (3) 取組方針

各事業において一般管理費を相応に負担することで、運営補助金を削減する。また、資金運用方針及び資金管理計画を定め、効率的かつ積極的に資金運用を行う。

### 第3次経営改善計画公社全体の収支推移

(単位:千円)

種 別		2 5	2 6	2 7	2 8	
主要事業	1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	△14,453	△16,647	△12,000	△42,000	
	2 市営住宅管理受託事業	0	0	0	0	
	3 駐車場管理受託事業	27,000	27,572	28,000	28,500	
	4 一般管理部門	利息収入	3,680	3,240	2,850	2,850
		運営補助金削減額	△13,000	△20,000	△22,000	△24,000
自主事業	1 市有地売却サポート事業及び管理	—	4,436	8,000	10,000	
	2 住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業に係る事務受託事業	—	2,943	3,000	3,000	
	3 民間空き家有効活用事業	—	—	3,000	5,000	
	4 特定優良賃貸住宅管理期間満了後の住宅管理受託事業	—	—	3,000	5,000	
当期利益		3,227	1,544	13,850	△11,650	
繰越剰余金		118,996	120,540	134,390	122,740	

※ 特定優良賃貸住宅管理供給事業の収支赤字は、年度毎に管理期間満了となる団地数及び戸数の増減により変動するが、H28をピークにH29以降は縮小する見込みである。

## 第7 取組スケジュール

### 特定優良賃貸住宅管理供給事業

取組事項	25年度	26年度	27年度	28年度	備考
目標入居率（一括借上）（%）	91.5	93.7	92.7	90.0	
入居促進策	検討	実施	→		
退去抑制策	検討	実施	→		
補助なしでの入居等促進	検討	実施	→		

### 市営住宅管理受託事業

取組事項	25年度	26年度	27年度	28年度	備考
入居者への対応	検討	提案 実施	→		
施設の管理	検討	提案 実施	→		
管理代行協定		検討	協議	更新	H23～27年度 協定締結

### 駐車場管理受託事業

取組事項	25年度	26年度	27年度	28年度	備考
事業規模の拡大	検討	協議	1か所	1か所	新規開設
施設の維持管理	検討	修繕計画 策定	実施	→	

自主事業（新たな受託事業）

取組事項	25年度	26年度	27年度	28年度	備考
市有地の売却サポート事業 及び管理	試行	売却サポート実施 提案	→	→	H25試行内容は 売却のための地元調整
住宅用再生可能エネルギー等 設備導入事業に係る事務受託 事業	検討	実施	→		
民間空き家有効活用事業	検討	窓口開設	バンク登録	→	
特定優良賃貸住宅管理満了後 の住宅管理受託事業	検討	方針決定	実施	→	

その他の取り組み

取組事項	25年度	26年度	27年度	28年度	備考
職員配置計画	検討	計画策定	実施	→	
災害対策及び事業継続計画 (BCP)	検討	検討	計画策定	実施	
運営補助金の削減	検討	実施	→	→	