

第4次経営改善計画

(平成29～31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（第1次～第3次）	1
2 第4次経営改善計画の策定	1
3 計画の期間	1
第2 会社の概要	2
第3 経営方針	3
1 主要事業	3
2 運営体制	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 市営住宅等管理受託事業	5
3 駐車場管理受託事業	8
第5 自主事業	9
1 空き家の管理支援・解体促進支援事業	9
2 特定優良賃貸住宅管理期間満了後の住宅管理受託事業	10
第6 運営体制	11

第1 改革の経過

1 経営改善計画（第1次～第3次）

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）に基づき、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」を策定し、各種の方策を実施した結果、経営の改善、安定化が図れた。

- ・第1次計画 平成8年度の設立当初から続く、特定優良賃貸住宅管理供給事業の赤字を解消するため、空家対策の強化を図り、健全な経営を目指し平成18年3月に策定した。（計画期間：平成18～21年度）
- ・第2次計画 第1次～2次経営改善計画に基づき諸問題への対応を行った結果、赤字経営から脱却した。期中に駐車場管理事業を千葉市から受託。なお、市派遣職員全員の帰任を完了した。（計画期間：平成22～25年度）
- ・第3次計画 特定優良賃貸住宅が順次管理期間満了をむかえ、事業が縮小していくことに対応するため、他事業の更なる効率化を図りつつ、空き家管理支援などの新規の取り組みを始めた。（計画期間：平成26～28年度）

2 第4次経営改善計画の策定

平成31年度に特定優良賃貸住宅の全てが管理期間満了となることで、主要事業の一つが終息し、公社運営の転換期をむかえることから、第4次経営改善計画では経営基盤の強化を主眼に計画の策定を行う。

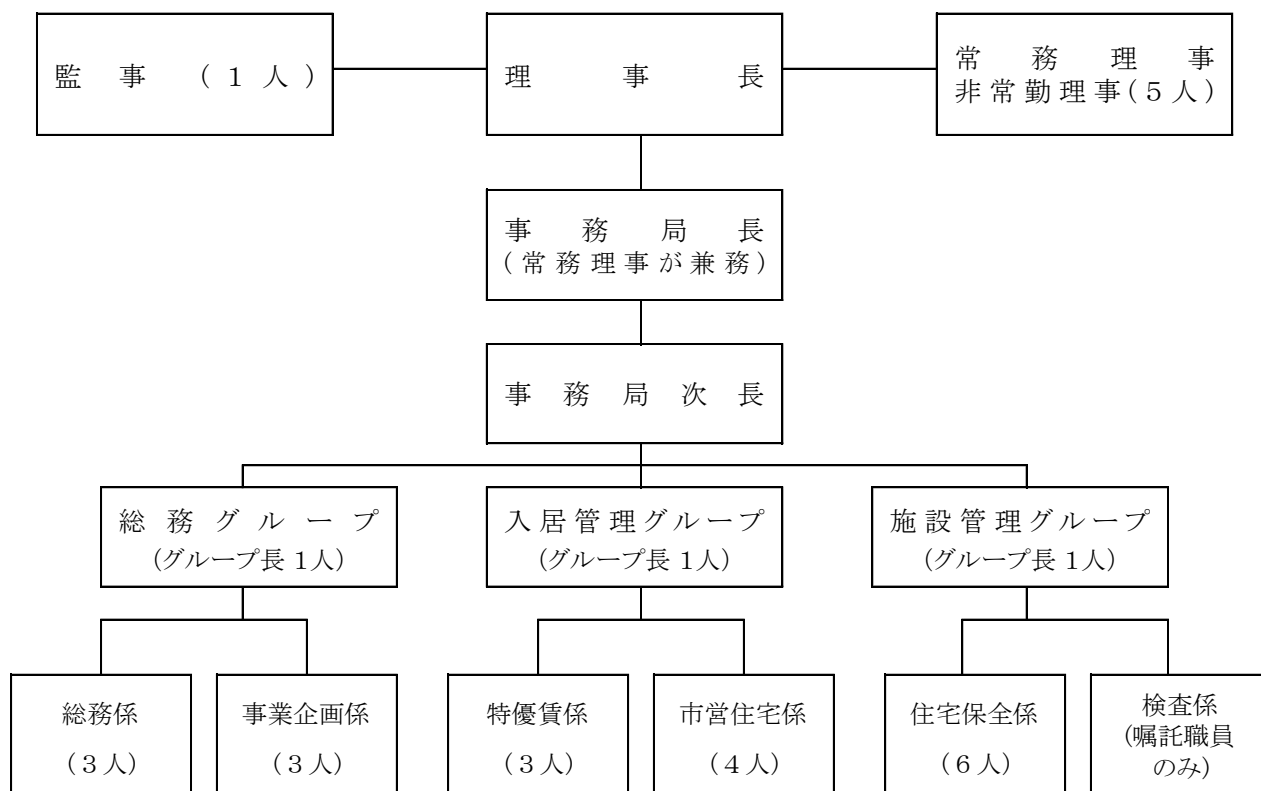
新たな取り組みである市営住宅建替え団地等の入居者移転業務や空き家の管理支援・解体促進支援事業に注力し、各事業の効率化を図りながら業務量の縮小に応じた組織とすることで、安定した体制を目指す。

3 計画の期間

平成29年度から平成31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29年1月1日現在）
役員 8人（常勤2人、非常勤6人）
正職員 23人
非常勤職員 21人（嘱託職員17人）
計 46人（非常勤役員を除く）
- 6 組織（平成29年1月1日現在の役職員）



第3 経営方針

計画期間中に主要事業の一つである特定優良賃貸住宅管理供給事業が終了となり、それに代わる自主事業の展開が軌道に乗るまでの間は、業務量にあわせた組織の見直しを行いコンパクトな運営体制づくりをすることで健全経営を目指す。

また、千葉市の住宅政策に貢献する団体として、新たな事業展開を模索しながら本計画に取り組んでいくこととする。

1 主要事業

- ・特定優良賃貸住宅管理供給事業は、事業終息に向けて急激な入居率の低下が生じないよう安定した事業活動を行なっていく。

- ・市営住宅等管理受託事業は、千葉市営住宅長寿命化・再整備計画に基づく施設等の維持・修繕及び団地の建替え、用途廃止等に伴う入居者との移転交渉等を円滑、的確に実施しながら、管理代行者としての視点を活かした積極的な提案を市に行っていく。

- ・駐車場管理受託事業は、市有地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。

2 運営体制

今後の業務量の推移に併せて職員数を減じることで、安定経営を行なえる運営体制を図る。

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12団地341戸（一括借上方式11団地314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。

なお、本計画期間中において、全団地が管理期間満了となる。

イ 運営補助金

特優賃事業及び公社運営に係る人件費や一般管理費は千葉市から運営補助金の交付を受けてきた。

(2) 課題

下表の年間平均入居率（想定）を確保し、他事業等の収入により市からの補填を受けることなく特優賃事業の終息を図らなければいけない。

また運営補助金の交付対象事業が終息するため、これに頼らない経営が必要となる。

一括借上方式の年間平均入居率（想定）

年 度	28	29	30	31
団地数（期首）	17	11	6	1
管理戸数（期首）	598	314	162	20
年間平均入居率（想定）	94.8%	95.4%	88.8%	80.0%

(3) 取組方針

これまで効果のあった入居促進策、退去抑制策等を引き続き実施しながら、管理期間満了後の家賃等賃貸条件の早期決定や、長期の空き家は積極的に一部用途廃止を進めることで、一般賃貸住宅への円滑な移行を図る。

これらの取り組みに加え、職員の定数見直し等による人件費削減や徹底したコスト管理を行いつつ、繰越剰余金の積極的な運用を行なうことで、自立した経営を目指していく。

計画期間中の公社全体収支見込

（単位：千円）

年 度	28 (見込)	29	30	31
当期利益	10,215	△ 24,895	△ 10,833	7,153
繰越剰余金	181,716	156,821	145,988	153,141
(運営補助金)	84,360	0	0	0

2 市営住宅等管理受託事業

(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。

平成28年4月から新たに5年間の管理代行制度に基づく協定を締結した。

イ 管理団地数等及び業務内容

千葉市建設45団地7,081戸、民間借上2か所2戸の計7,083戸及び駐車場35団地4,055区画を管理受託している。

主な業務は入居者募集、各種申請受付事務、駐車場管理、要望処理、改修工事及び修繕等である。

入居者募集は、これまで年4回であったが、申し込みの無かった住戸について翌月に再度募集を行なうこととし、また、申し込みから入居までの期間短縮(約15日間)を行い住宅に困窮している方の利便性向上を図った。

長寿命化への取り組みでは、団地、棟、住戸の修繕状況を一元管理することで、点検結果や緊急修繕などの発生状況を踏まえ、計画修繕の順序入れ替え提案を行うなど、日々の管理データを活かして、限られた予算で建物寿命の延伸と住民の安全を図ってきた。

管理団地数等

(平成29年4月1日時点)

種別	住宅		駐車場	
	団地・箇所数	管理戸数	団地数	区画数
千葉市建設	45	7,081	35	4,055
民間借上	2	2	—	—
計	47	7,083	35	4,055

(2) 課題

公社設立以来20年の市営住宅管理の中で、入居者募集のポイント制導入、再募集や屋上防水工事の工法を見直すことで国費による千葉市の財源確保など各種の改善を提案・実施してきた。

また、平成29年度から建替え団地等の入居者移転業務も本格的に開始することから、公社が主体的かつ迅速に業務を進めるためには今後も管理代行者としてのノウハウを活かした取り組みが必要である。

ア 長寿命化・再整備計画への取り組み

市が策定した「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」が今後、本格化する中で、計画期間中に再整備対象となる戸数が多く、改修工事及び入居者の移転等業務が増加する。

また、建物の長寿命化計画以外の設備機器等についても改修周期をむかえ、修繕を必要としている。

イ 募集住戸の選定

申し込みの無かった住戸については再募集を行っているが、交通の利便性に劣る地域の団地や設備の古い団地では再募集を行っても申し込みが無い状況となっていることから、入居が見込まれる住戸の選定と同時に、人気の無い住戸の改善についての検討が必要である。

(3) 取組方針

入居募集から苦情対応、減免等の手続き及び計画修繕時の説明会などを公社が行ってきた。

これらで培った市民サービスのノウハウや住民との対話、現場対応の実績は公社の財産であり、更なる能力向上と、ノウハウ及び技術の継承を続けなければならない。

今後もこれまでの経験を生かしつつ、市の施策を十分に認識しながら業務にあたるなど、民間企業にはない公的観点を有した公社としての付加価値のある事業活動を行なっていく。

ア 長寿命化・再整備計画への取組み

長寿命化のための改修工事を積極的に提案しつつ、再整備計画による団地建替えに伴う入居者の移転先住戸確保などを一般募集住戸の選定や修繕などと総合的に実施することなどで、入居者の窓口を一本化し、効率的な計画執行に取り組んでいく。

また、長寿命化計画以外の設備改修についても適宜改修提案を行い、住みやすい市営住宅を念頭に適正管理を図る。

イ 募集住戸の選定

これまで実施してきた再募集等の応募状況の結果を踏まえ、募集住戸の選定について応募の多い住戸や修繕費等を点数化した選定基準を定めた。今後も応募状況を分析し、選定基準を見直すことで、応募者の要望にあわせた市営住宅の提供に努める。

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（33か所、2,643区画）を管理している。なお住宅供給公社移管後に道路占用許可により2か所（38区画）の駐車場を新規開設した。

管理箇所等

(平成29年4月1日時点)

	月 極		時 間 貸		計	
	箇所	区画	箇所	区画	箇所	区画
市有財産管理受託契約	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	5	198	—	—	5	198
計	30	2,257	3	386	33	2,643

※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管理を行っている。

(2) 課題

月極駐車場は、市への安定的な納付額を確保するために第3次経営改善計画で定めた維持管理計画に基づき、修繕費の平準化を図るとともに、更なる増収を図るために引き続き、新規駐車場を開設し、事業規模を拡大していく必要がある。

(3) 取組方針

月極駐車場は、第3次経営改善計画に引き続き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、道路管理者と協議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。

第5 自主事業

1 空き家の管理支援・解体促進支援事業

(1) 現状

平成27年度では240件を超える管理不全住戸に関する情報提供が千葉市へ寄せられる中、市では平成25年4月に「空き家等の適正管理に関する条例」が、国では平成27年2月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行された。

市の住宅政策を補完する公社では、管理不全空き家による地域環境悪化の予防・改善を目的とした自主事業として「事業者紹介」「見積代行」「解体費補助などによる更地後の駐車場化」を平成27年8月から開始した。

(2) 課題

管理不全住戸の所有者は空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が必ずしも高いとはいえず、また、各々が抱える諸問題もあり相談件数が伸びていない。

当事業は主に管理不全空き家の予防・改善に関する相談受付から支援に繋がる事業であるが、今後は公社から所有者へ直接アプローチし、協議を行っていく必要がある。

(3) 取組方針

これまで実施してきた、市関係部署と連携した「千葉市特定空家等対応マニュアル」への事業掲載、市が行なう管理不全所有者に対する指導・勧告通知書の送付時に当事業の案内書同封、市関連施設・公共交通機関にポスター掲示などの広報を行ないながら、市と密接に連携し、更なる業務範囲の拡大に向けて働きかけていく。

また、従来 of 事業に加え、既存空き家を活用する事業を検討し、所有者に対する改善方法の提案メニューを増やしていく。

2 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

公社が管理受託する契約を4団地のオーナーと締結している。管理期間満了後の管理受託開始は、平成29年度に2団地(管理戸数52戸)、平成30年度に2団地(管理戸数56戸)となっている。

なお、当公社での管理期間満了後の管理受託には至らなかったが、プラザ園生での「子育てリラックス館」開館に向けて、公社がオーナーと市関係部署との橋渡しを行い、事業実施となった。

特優良管理期間満了後の管理受託団地

団地名	管理受託開始	管理戸数
ヴァン新検見川	平成29年4月	31戸
リバーサイド瑞穂	平成30年2月	21戸
エルサンク松波	平成30年6月	34戸
チェリーロードヒル瑞穂	平成30年9月	22戸
計		108戸

(2) 課題

住宅政策を補完する立場である公社が実施する自主事業として、子育て支援に寄与する施設の設置や災害対策のモデルとなる設備の導入など、公社独自の提案をオーナーと協議していく必要がある。

(3) 取組方針

子育て世帯の支援に寄与する小規模保育所、子育てリラックス館の設置や災害対策としての防災用井戸・蓄電池の設置などをオーナーに提案し、団地の付加価値を高めながら入居促進に繋がるよう、オーナーとの連携を密に行い、公社による管理受託を図る。

なお、平成30年から公社が管理受託を行なうエルサンク松波において防災井戸が設置されている。

第6 運営体制

(1) 現状

第3次経営改善計画の初年度であった平成26年度は、再任用職員を含めた正職員定数は25人であった。当該年度に2名の退職者が出たが、補充を行わず定数の見直しを行ない、現在は23名体制となっている。

(2) 課題

特定優良賃貸住宅管理供給事業の終息による業務量減に対応するため、計画的な人員削減が必要な一方、事業活動を安定的に行なうには、技術やノウハウを引き継ぐために、一定数の職員を確保しなければならない。

(3) 取組方針

下表の削減方針（案）を基に職員定数を減じながら、組織の改正を行なうことで対応する。また、自主事業が軌道に乗り、業務増となる見通しがついた場合は新規職員の採用も含めて検討していく必要がある。

削減方針（案）

（単位：人）

年 度	第3次改善計画			第4次改善計画		
	26	27	28	29	30	31
職 員	25	23	23	23	23	22
正職員	24	22	22	21	21	20
再任用職員	1	1	1	2	2	2
嘱託職員等	19	22	21	20	20	17
計	44	45	44	43	43	39