

# 第5次経営改善計画

(令和2～6年度)

千葉市住宅供給公社



## 目 次

	ページ
第1 経営改善計画策定の背景と経過	1
1 背景	1
2 経過	1
3 経営効率化・安定化に向けた取組み	2
第2 会社の組織体制	3
第3 経営改善計画策定の方針	4
1 策定の方針	4
2 計画の期間	4
第4 経営の課題と対策	5
1 現状	5
2 基本方針	5
3-1 事業継続に必要な職員の適正化	5
3-2 事業別収支の精査	7
3-3 事業別取組み	8
第5 社会福祉の貢献に向けた取組み	13
1 新たな住宅セーフティネット制度への取組み	13
2 総合的な空き家対策の促進	14
3 高齢化が進む市営住宅の入居者への対策強化	15
第6 会社全体収支の推移	17

# 第 1 経営改善計画策定の背景と経過

## 1 背景

外郭団体は、多様化、複雑化する市民ニーズに迅速・柔軟・効率的に対応するために設立された法人であることから、行政を補完、代替、支援する組織として経営の効率化・安定化が求められている。

当公社では、これらの外郭団体の設立主旨を踏まえ、これまで公共サービスの担い手として「千葉市外郭団体の組織・運営等のあり方指針」に基づき経営改善計画を策定し取組んできたところである。

## 2 経過

第1～4次経営改善計画は、主として特優賃の赤字脱却と、特優賃事業終息に向けた取組を行うものであったが、第4次において特優賃事業終息による大幅な業務量の縮小に対応するため、市営住宅建替団地等の入居者移転業務や危険ブロック塀等改善補助事業など住宅関連事業を新たに受託するとともに3グループ制を2グループ制にするなど組織体制のスリム化を図った。

### 【各期の取組みと改善の概略】

- ・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、空き家対策の強化を図った。(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迎え、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組みを始めた。(計画期間：平成26～28年度)

- ・第4次計画 計画期間中に特定優良賃貸住宅全団地が管理期間満了となり、主要事業の一つが終息したため、新たな取り組みである市営住宅建替団地等の入居者移転業務の受託や各事業の効率化を図りながら業務量の縮小に応じて、3グループ制を2グループ制とするなどの経営の安定化に取り組んだ。(計画期間：平成29～31年度)

### 3 経営効率化・安定化に向けた取組み

#### (1)「経営の効率化」

各種外部委託における、複数年契約や単価契約の導入による効率化に加え、特定優良賃貸住宅管理供給事業の終息にあわせて、空き家関連及び一般賃貸住宅管理事業の展開を進めた。

#### (2)「組織・運営体制」

事業規模の推移に合わせてグループ制の導入など、逐次、組織のスリム化を行い、計画外の職員の退職時の補充についても嘱託職員の活用を進め柔軟な組織体制を執ってきた。

また、経営状況や経営改善計画のホームページ上での公開による透明性の確保や、個人情報の保護については、公社個人情報保護規程を整備して対応を図った。

#### (3)「人事・給与制度」

平成26年度から定期昇給への反映のための人事考課制度を開始し退職金支給に備えた退職給付引当金の積み立ても実施してきた。

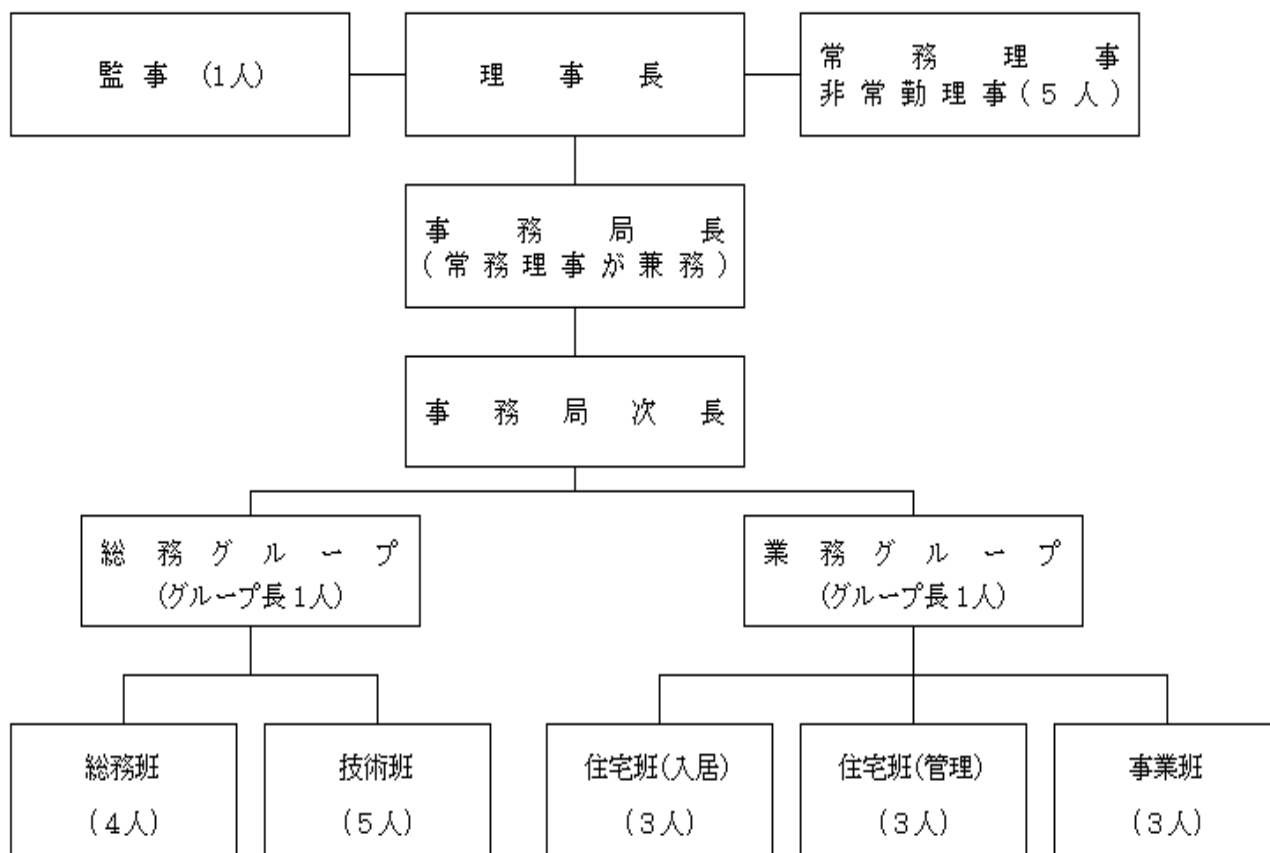
#### (4)「団体の資金運用」

地方住宅供給公社法第34条に基づき、「千葉市住宅供給公社資金運用方針」を定め、国債または地方債による安全かつ確実な運用を図っている。

## 第2 会社の組織体制

- 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 役員員数 役員 2人（ほか非常勤6人）  
正職員 21人（うち再任用2人、1人欠員中）  
嘱託職員等 21人  
計 44人（令和2年1月1日現在）

### 6 組織（令和2年1月1日現在の役員員）



## 第3 経営改善計画策定の方針

### 1 策定の方針

本来役割である行政を補完、代替、支援するため、民間で実施できない公共サービスを市と連携して実施し、超高齢化社会や空き家問題など時代のニーズに応じていく。

また、平成29年10月に新たな住宅セーフティネット法が施行され、公営住宅だけでなく増加する民間賃貸住宅の空き家を活用した住宅確保要配慮者への対策が求められている。

更に、令和2年2月28日閣議決定された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正」により地方公共団体の役割の強化によってマンション管理の適正化を図ることとなり、地方公共団体が地方住宅供給公社により修繕その他の管理に関する事業を実施することが必要と認めた場合は公社により実施することができることとなった。

今後、社会情勢の変化や法律の改正などにより新たに公社に求められる業務や住宅行政における課題に対する取組などとともに事業の見直しを行っていく。

第5次経営改善計画は、第4次で掲げた経営の安定化に取り組むとともに、事業継続に向けた柔軟な組織体制の見直しと各事業の採算性を精査し、定年・再任用による人件費の縮減と独自給与体系の検討による更なる経営安定を図った企業経営を進めるとともに、人口減少や少子高齢化問題等を踏まえた社会福祉の貢献に向けた取組みを定め、5ヵ年の計画を策定する。

### 2 計画の期間

令和2年度から令和6年度までの5年間

## 第4 経営の課題と対策

### 1 現状

現在の実施事業における業務量積算による職員定数は、再任用職員を含め正職員22名であるが、平成30年度末に1名の退職者が出たため1名欠員の状態となっている。

現在は、一時的対応として市職員OBを嘱託職員として採用し業務の対応にあたっているが、正職員は1名欠員のまま21名体制となっている。

新規正職員の採用について、実施事業の大半を占める管理代行制度による市営住宅の管理受託が、令和2年度までの5年間の管理受託協定となっており、令和3年度以降の公社による市営住宅の管理受託について千葉市の方針が決まっていないため、新規職員採用についても千葉市の了承が得られていない。

### 2 基本方針

管理代行制度による市営住宅の管理受託を前提として、経営の安定化に向けて組織や実施事業を見直す。

#### 3-1 事業継続に必要な職員の適正化

##### (1) 課題

ア 欠員や定年退職による正職員の減少に対し、嘱託職員による置き換えにより人件費の削減と業務の継続を図ってきたが、すでに半数が嘱託職員となり、正職員の減少への対策を取らなければ、サービスの低下や災害時の対応に支障が生じることが懸念される。

イ 市営住宅の計画修繕は国や市の積算基準をもとに設計しており、図面作成のCADシステムに加え、RIBICシステムの積算単価による設計を行っている。

また、国費を扱うこともあり会計監査に対応できるような現場管理と書類整理も求められるため、業務にあたる技術職員の知識やノウハウを引き継ぐことが必要であるが、新規職員採用がなく引き継ぐことができない。

##### (2) 対策方針

公社が担うべき業務や職員配置計画について市と協議を行い、その方針決定に基づき職員の退職や欠員による職員配置計画や給与体系について見直しを行う。

併せて災害時の対応や公社BCPについて最低限度の人員確保やその人員での対応の見直しを実施する。



### (3) 対策

下記対応を段階的または、いくつかを併せて柔軟に取り組む。

ア ITやプログラミングスキルのある職員の活用で業務処理の効率改善や班を跨いだ協力体制を図り、より効率的な運営を図る。

イ 業務に対応した柔軟な配置計画を行う。

ウ 能力や貢献度を反映した独自給与体系を検討し、人件費の適正配分を図る。

#### 対策実施スケジュール

計 画 年 度 元 号 西 暦	計 画 期 間				
	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
対 策	現欠員職員 補充の協議	新たな欠員 (退職)職員 の補充協議	協議・検討	協議・検討	欠員職員 補充方針 決定

#### 職員配置計画

計 画 年 度 元 号 西 暦	第 4 次 経 営 改 善 計 画				第 5 次 経 営 改 善 計 画				
	H 2 9 2017	H 3 0 2018	R 1 2019		R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
			計 画	現 状					
職 員	2 3	2 3	2 2	2 1	2 1	2 2	2 2	2 2	2 2
正職員	2 1	2 1	2 0	1 9	1 9	1 8	1 9	1 7	1 8
再任用	2	2	2	2	2	4	3	5	4
嘱託職員等	2 0	2 0	1 7	2 1	2 1	1 8	1 8	1 8	1 8
計	4 3	4 3	3 9	4 2	4 2	4 0	4 0	4 0	4 0
備 考	H30年度末、計画外に正職員1名退職となったため、R1は嘱託職員等を採用し一時的に対応している。				現状業務での職員必要人工は22人工と考えており、職員定年後は再任用職員、再任用期間終了後は職員補充する計画としている。				

※総人件費は計画期間内で5%程度縮減できる見込みである。

### 3-2 事業別収支の精査

#### (1) 課題

事業別の収支を精査した結果、受託事業の一部においてはコストの見直しが必要であるほか、自主事業においては収支の改善が求められる。

そのため、公社の健全経営に向けて事業別に対策を講じていく必要がある。

#### (2) 対策方針

受託事業については、発注者と業務処理の簡素化や再委託等によるコスト改善を検討しつつ、事務の効率化による人件費の縮減を図る。

自主事業については、公益性と収益性を再検討し、事業継続の可否も視野に随時見直しを図る。

#### (3) 対策

市営住宅管理受託事業をはじめ7つの受託事業と一般賃貸住宅管理受託事業など2つの自主事業の実施について、事業ごとに収支の精査を行い、下記の対応を実施する。

(受託事業) ①効率的な業務処理方法の見直しの提案・協議

②受託業務範囲の調整

③事業別の見積積算に基づく予算協議

(自主事業) ①採算性と請負業務範囲の検討

②下請の発注方法・内容の見直し

③外部発注していた業務の内製化

#### 対策実施スケジュール

計 画 年 度 元 号 西 暦	計 画 期 間				
	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
受託事業	収支検討 結果対策 方針検討	一次対策 実施	事 業 別 二次対応 要否判断	二次対応 実施調整	公社実施 事業再編
自主事業	収支検討 結果対策 方針検討	一次対策 実施	収 支 再検討	事業継続 可否判断	公社実施 事業再編

### 3-3 事業別取組み

#### (1) 受託事業

##### ア 市営住宅

これまで20年以上市営住宅を管理してきた実績とノウハウを活かし、公社が管理することのメリットを最大限発揮できるよう更なる効率化及び適正化に取り組む。

#### 管理戸数等（令和2年3月時点）

区 分	団地・か所数	戸数・区画	事 業 内 容	
住 宅	44団地・1か所	6,904戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家入居者募集</li> <li>・計画修繕業務 外</li> <li>外壁改修工事 外</li> <li>空家修繕（350戸程度）</li> <li>緊急修繕（約2,000件）</li> <li>特定修繕</li> </ul>	
	千葉市建設	44団地		6,903戸
	民間借上	1か所		1戸
駐車場	37団地	4,182区画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉市営住宅長寿命化・再整備計画に伴う入居者移転業務</li> </ul>	

#### ① 募集方法の見直しとリノベーション

応募に応じて修繕する（タイプ別募集）など募集方法の改善や多様化するニーズに対応した低コストで魅力向上につながるリノベーション、和室の洋室化及び塗装の見直しなど耐久性やランニングコストなどを勘案し、適正適所の最適な仕様に見直しコスト削減を図る。

#### 募集方法の見直しやリノベーションスケジュール

計 画 年 度 元 号 西 暦	計 画 期 間				
	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
募集方法の見直し	検討	実施			
リノベーション		検討	実施		

## ② 長寿命化・再整備計画への取組み

長寿命化・再整備計画に基づき国費を活用した計画修繕の適切な実施と点検結果を踏まえた建物設備等の修繕計画により建物の長寿命化と建物機能の維持を図って行く。

また、用途廃止と戸数を減ずる10団地の対象入居者の移転は、一般応募入居者との調和を図り、かつ高齢者などの弱者へも配慮して計画通りに移転できるよう取組んでいく。

## ③ 外国人入居者への取組み

千葉市が推進する文化、国籍、言語などに関わらず自然に交流できる多様性に対応した共生社会の実現により国内のみならず海外からもビジネスや生活の場として選ばれる都市を目指すなか、市営住宅に入居する外国人へは入居時に英語、中国語版「入居のしおり」により通訳同席のもと実施する入居説明会、入居後に公社に常備した音声翻訳機による外国語への直接対応や団地自治会への貸出実施により団地内での入居者間コミュニケーション対策を行っており、今後も更なる改善を強化していく。

## イ 駐車場管理

維持管理計画に基づき、日常の点検結果を踏まえて修繕費の平準化を図るとともに引き続き高い契約率の維持に努め市への納付金を安定的に確保する。また、駐車場用地の処分による事業縮小に対応するため、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。

管理か所数及び区画数（令和2年1月時点）

区 分	か所数	区画数	事 業 内 容
駐車場	30か所	2,263区画	・ 契約・料金徴収事務 ・ 維持管理業務
月極	27か所	1,877区画	
時間貸	3か所	386区画	

## ウ 介護・高齢者・障害者住宅改修審査

市保健福祉局において実施している介護保険制度などからなる住宅改修費助成事業の申請の見積内容の審査、施工前の現地調査及び施工後の現地検査業務を平成14年1月から公社で受託している。

これまでも施工業者の過剰な設置計画、高額見積、利用者の身体状況に合わない改修プランなどの不適切な申請に対し建築のノウハウのある公社において調査及び検査を実施してきたことから一定の改善が図れたが、今後更なる高齢化により住宅改修相談の増加が予想されるため、住宅改修の相談に合わせて在宅介護のための住宅改修助成制度など福祉的な相談も合わせて行っていく。

令和元年度実施状況（令和2年1月時点）

内 訳	介護保険	高 齢	障 害	合 計
審査受付件数	183件	73件	23件	279件

## エ 危険ブロック塀等改善補助事業に係る事務

平成30年10月から市総務局において通学路に面した個人所有敷地にある危険なブロック塀等の撤去や、撤去後の軽量フェンス等設置費用の一部補助制度について、令和元年度から公社が相談、申請受付、現地調査などの実務を受託している。

これまでの住宅関連の補助、助成制度の窓口の実績と建築関連のノウハウにより今後も行政の住宅関連窓口のワンストップサービスとして携われるよう努めていく。

令和元年度実施状況（令和2年1月時点）

内 訳	事前調査	本申請	実 績	合 計
実施件数	75件	64件	45件	184件

本申請及び実績の件数については、昨年度市が実施した事前調査決定対象者含む。

## オ 住宅関連情報提供

民間賃貸住宅入居支援制度の運営及び公的政策・制度に基づく住宅関連情報等の提供及び住宅に関するセミナーの開催など住宅に関する相談窓口の運営を受託している。

「空き家活用相談員の現地派遣」、「すまいのリユースネット」、「千葉県居住支援協議会」、「空家等対策推進協定連絡会」などとの連携など、業務範囲が多岐わたり、相談員や公社窓口嘱託職員だけでは対応しきれず、職員が大きく関わる必要が出てきていることから、職員の能力の向上や職員配置についても検討して、体制を強化していく。

令和元年度実施状況（令和2年1月時点）

（単位：件）

相談 内容	購入・ 売却	建設・ 改修	賃 貸		資金・ 税金	情報・ 提供	地域の住環境			その他		合 計
			公的・ 民間	民間・ 支援			子育て 世帯	高齢者 世帯	その他	一般	空き家	
件数	9	55	324		21	19	1			124		553
			201	123			0	0	1	58	66	

## カ 再生可能エネルギー等設備導入事業補助事業に係る事務

市環境局において実施していた再生可能エネルギー等設備導入補助事業に係る受付・審査及び現地確認について、平成26年度から公社が受託している。

本補助事業は、市費だけでなく県費も投入されていることなどから、申請書類や審査内容について他の補助事業と比して煩雑な部分がある。

申請者である市民の手続き簡略化と制度への適合性を鑑みたくえで手続きについての改善提案や業務方法の効率化などを行っていく。

令和元年度実施状況（令和2年1月時点）

内 訳	住 宅 用		事業用太陽熱	Z E H	合 計
交付申請 件数	/		1 件	3 6 件	3 7 件
実績報告 件数	太陽光	128 件	0 件	7 件	5 8 3 件
	エネファーム	172 件			
	蓄電池	276 件			
	計	576 件			
合 計	5 7 6 件		1 件	4 3 件	6 2 0 件

## キ 千葉市居住支援協議会事務局業務

平成31年3月に設立された「千葉市居住支援協議会」の会員であり、事務局としても、会員間の連絡調整及び協議会の運営に携わっている。

新たな住宅セーフティネットへの参画に重点をおくことから、民間不動産団体や市の住宅部局、福祉部局等の同会員と連携を図れる場合は貴重であり、事務局として円滑な運営に努めていく。

事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・総会・部会の日程調整、会場設定、議事録作成</li><li>・ホームページの管理</li></ul>
------	---

## (2) 自主事業

### ア 一般賃貸住宅

一括借上方式による管理期間が満了した千葉市特定優良賃貸住宅のうち、公社が実施する事業として千葉市の施策を補完する事業を展開する賃貸住宅として管理することを念頭に建物住宅所有者と協議及び入居率の見込みなど住宅管理における収支見込みを考慮し、住宅を選定した結果、3物件74戸を管理している。

管理団地数及び戸数（令和2年1月時点）

区分	物件数	戸数	事業内容
一般賃貸住宅	3物件	74戸	・入居者募集 ・賃貸借契約の締結業務 ・家賃等収納業務 ・維持管理業務
SN住宅	2物件	7戸	
計	5物件	81戸	

### イ 空き家管理支援・解体促進事業

公社独自事業として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、草刈や清掃事業者を公社に登録し、紹介や見積代行などにより空き家の適切な管理を支援する「管理支援事業」と、管理不全空き家の解体を促進するため解体事業者を公社に登録し紹介や見積代行、更には条件により解体費の補助と解体後に駐車場として借上げなどを行う「解体促進支援事業」を平成27年8月から開始しており、今後も空き家対策へ積極的に取り組んでいく。

## 第5 社会福祉の貢献に向けた取組み

平成29年10月に新たな住宅セーフティネット法が施行され、公営住宅だけでなく増加する民間賃貸住宅の空き家を活用した住宅確保要配慮者への対策や誰もが住み慣れた地域で安心して自分らしく暮らすために、地域住民、関係団体、行政等が連携して地域の実情に応じた支えあいの地域社会を創る地域福祉計画の趣旨も踏まえ、下記の3点について取組んでいく。

### 1 新たな住宅セーフティネット制度への取組み (対象事業：一般賃貸住宅管理受託事業)

#### (1) 現状

今後、高齢単身者や外国人など住宅確保要配慮者の増加が見込まれるが、公社管理物件は、2物件7戸に留まっている。

#### 公社管理物件（令和2年1月時点）

区町	管理戸数	受入対象
中央区大森町	4戸	低所得者、罹災者、障害者など
中央区浜野町	3戸	低所得者、罹災者、高齢者、外国人など

#### (2) 課題と取組み

SN住宅の登録普及の妨げとなっている主たる要因は、緊急連絡先が確保できない外国人や身寄りのない高齢単身者の孤独死をオーナーが懸念するためであり、公社において居住支援協議会及び住宅関連情報提供事業との連携強化など住宅施策に携わる公的団体として積極的にSN住宅の登録拡充に取り組んでいく。

また、登録普及の対策提案や不動産関連団体と協調した周知活動を行っていくとともに公社管理物件（戸数）を増加させることによる収入の増に取組む。

#### 新たな住宅セーフティネット制度への取組みスケジュール（単位：戸）

計年度 元号西暦	取組前 H30 2018	現 状 R 1 2019	計画期間中				
			R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
市内登録戸数	8	200*	250	300	350	400	450
公社管理戸数	0	7	10	15	20	25	30

\*R1年度（2019年）市内登録戸数における大幅な増加は、廃止となった雇用促進住宅がセーフティネット住宅として登録されたため



## 2 総合的な空き家対策の促進

(対象事業：空き家管理支援・解体促進支援事業、住宅関連情報提供事業)

### (1) 現状

公社独自事業として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、草刈や清掃事業者の紹介や見積代行など空き家の適切な管理を支援する「管理支援事業」、管理不全空き家の解体を促進するため解体事業者の紹介や見積代行、更には条件により公社による解体費補助と解体後に駐車場借上げを行う「解体促進支援事業」を平成27年8月から開始しており、令和元年度からは「すまいのリユース（空き家バンク）」の受付業務を受託している。

### (2) 課題と取り組み

管理不全空き家に対するサービスや空き家の活用方法など、空き家所有者へ直接アプローチできることが必要であり、行政と連携してそれぞれの空き家に適した対策を提案できるような仕組みを構築するよう取り組む。

また、公社独自事業である空き家解体後の駐車場管理を行う解体促進支援事業において、物件増による収入増に取り組む。

### 空き家対策の促進スケジュール

#### ① 空家管理支援

(単位：件)

計 画 年 度 元 号 西 暦	現 状	計 画 期 間					備 考
	R 1 2019	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024	
管理支援事業	8	14	20	25	30	35	
解体促進支援	0	2	2	2	2	2	以前に2件実績あり

#### ② リユース空家管理支援

(単位：件)

計 画 年 度 元 号 西 暦	現 状	計 画 期 間					備 考
	R 1 2019	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024	
物件登録	4	14	24	34	44	54	
利用者登録	24	35	45	55	65	75	

### 3 高齢化が進む市営住宅の入居者への対策強化

(対象事業：市営住宅管理受託事業)

#### (1) 現状

##### ア 高齢者などへの対応取り組み

市営住宅に住む65歳以上の高齢単身者世帯は、約2千世帯と全世帯の3分の1に達し市内全体の割合10%（平成30年度版千葉市統計書より）の3倍となっており、その世帯数も10年間で1.7倍に増加しており高齢化が急速に進んでいる。

##### イ 共同施設維持管理業務支援

市営住宅における日常清掃や草刈などの共同施設の維持管理については、入居者で形成した自治会又は管理会など団地管理自治会等の組織で共益費を徴収し各住民の相互扶助により維持管理業務を実施しているが、入居者の高齢化などにより入居者で形成した団地管理自治会等の組織で実施していくことが難しくなっている。

#### (2) 課題と取り組み

##### ア 高齢者などへの対応取り組み

千葉市は「高齢者緊急通報システム」や「安心電話事業」など高齢化に対する取り組みが充実しているが市営住宅の入居者へ周知できていない内容もあるため、定期的に入居者へ周知することや、孤立予防対策として各区で実施している集会所を利用した健康体操スクールや千葉市あんしんケアセンターなど市福祉部局との連携強化など、公社が入居者との繋ぎ役を担い住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる地域社会の実現に寄与する。

##### イ 共同施設維持管理業務支援

共同施設の維持管理業務を支援、または公社による受託により高齢化に対応した市営住宅の維持管理業務の方法を検討する必要がある。

そのため、公社のノウハウを活かし清掃や草刈などの事業者紹介やアドバイスなど共同施設の維持管理が適切に行われるよう業者発注の支援を行う。

また、団地管理自治会等から業者発注の支援を受けても実施していくことが難しいなどの相談があった団地などについては、公社による管理業務について提案する。

公社が維持管理業務を実施することで団地管理自治会等の負担が軽減されるとともに自治会費と共益費が明確に区別できることで、入居者間で集金を行なっていることでのトラブルを減らす効果が見込まれる。

公社の経営改善の観点からも今後少しずつ団地管理自治会等から共益業務を受託することで収入増に取り組むとともに纏めて公社が実施することによるスケールメリットを活かし各入居者の負担する共益費相当額を低廉に抑え、より効率的に快適な団地の共同施設維持管理の改善を図る。

#### 共同施設維持管理業務支援スケジュール

計 画 年 度 元 号 西 暦	取組前	現 状	計 画 期 間				
	H30 2018	R 1 2019	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
業務支援		1 団地 提案	希望団地 の抽出	希望団地 の半数へ の提案		全 希 望 団地への 提案	
業務受注					一部団地 への提案		実 施

## 第6 公社全体収支の推移

第4次経営改善計画期間開始の平成29(2017)年度から運営補助金の交付を受けず自立した経営を進めており、特定優良賃貸住宅管理供給事業の制度終了に向けた影響を受け平成29(2017)、平成30(2018)年度は改善計画での想定どおり赤字となったが、令和元(2019)年度で赤字の大きな要因であった特定優良賃貸住宅管理供給事業が終了し、令和2年度からの次期経営改善計画期間は僅かずつではあるが黒字となる。

### 年度別利益及び繰越剰余金の推移

(単位：千円)

計 画 年 度 元 号 西 暦	第5次経営改善計画				
	R 2 2020	R 3 2021	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024
当期利益	1,465	2,000	2,500	3,000	3,500
繰越 剰余金	137,010	139,010	141,510	144,510	148,010
運営 補助金	—	—	—	—	—