

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
-----	-----------	------	--------------------

【1:経営の基本的考え方】

川崎市が期待する役割と経営改革	<p>1 期待する役割</p> <p>川崎市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することや、良好な都市環境の形成に関する調査・研究、都市環境に適した施設の整備等を行うことにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与することが求められることから、住宅基本計画に位置づけられら施策を効率的かつ積極的に推進することを期待している。</p> <p>2 経営改革項目</p> <p>(1) 先導的事業の推進 (2) 賃貸住宅ストックの形成・活用 (3) 市営住宅管理代行業務の充実 (4) 経営基盤の充実・強化 (5) 的確な住情報の提供 (6) 人員体制及び雇用形態の見直しを行い、人材育成計画に基づく研修を計画的に実施し、人材育成を推進する。</p>
法人のミッション	<p>1 公社経営理念</p> <p>安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくりを通じて、活力ある地域社会の実現に貢献する</p> <p>2 経営の基本的方向</p> <p>(1) 市の多様な住宅施策を分担して実施するパートナーとしての役割 (2) 健全な住宅市場の育成に向けた住情報拠点としての役割 (3) NPO等の中間支援組織としての役割 (4) コラボレート機能の強化(異なる団体や主体間の協業・協働化) (5) まちづくり施策と連携した事業展開</p>
現状及び課題の分析	<p>高優賃住宅の制度期間終了時点において居住している高齢者の家賃負担のあり方等の検討が課題となっている。</p>
経営ビジョン	<p>「安全・安心な住まいづくりによる公社ブランド力の向上」</p> <p>川崎市の住宅政策を実施するパートナーとして、公社の信頼性を高め、安全・安心の住まい・まちづくりを通じて、活力ある地域社会の実現に貢献する。</p>

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
------------	-----------	-------------	--------------------

4力年の目標と成果指標の体系	4年後の法人像	4力年計画の目	事業名	事業目的	最終アウトカム	中間アウトカム	アウトプット
	安全・安心な住まいづくりによる公社ブランド力の向上	まちづくり施策と連携した事業展開 経営基盤の充実・強化	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">1 公的賃貸住宅等の適切な維持管理 2 住宅確保要配慮者への支援・住情報の提供</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A 事業: 川崎市受託事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">B 事業: パートナーシップ推進事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">C 事業: 賃貸管理事業・民間提携住宅管理事業</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(1) 公共賃貸住宅等の適切な管理 (2) 居住支援の充実</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(1) 多様な居住ニーズに応えるための取組と住情報サービスの充実 (2) 住情報の発信</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">(1) 子育て世帯等の入居機会の拡大 (2) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅の維持及び質の向上</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">管理代行者としての管理サービスの向上 【市営住宅等使用料収納率の向上】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">住宅確保要配慮者への適切な情報提供と制度のPR・周知 【居住支援制度利用者数】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">住まいに関する相談体制の充実 【相談者と専門相談先等とのマッチング件数】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">入居機会の拡大 【管理物件の入居率の維持】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">住宅の維持及び質の向上 【建物保全工事の実施】</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">市営住宅管理業務の適切な実施 【高額所得者への早期退去促進率の向上】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">協力不動産店登録数の向上 【居住支援制度協力店数】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">住まいに関する相談窓口の認知度の向上 【すまいの相談窓口への相談件数】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">公社管理物件のPR 【公社管理物件内覧件数】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">保全工事に向けた点検結果の確認 【建物点検結果の精査】</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">市営住宅の維持・管理及び入居者サービスの向上 【収入申告書回収率】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">効果的なPR等、協力不動産店登録店登録推進策の実施 【居住支援制度の普及促進パンフレットの作成・配布】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">相談窓口に関する効果的なPR・周知 【すまいの相談窓口のリーフレット等の作成・配布】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">市民にわかりやすい住情報の発信 【住情報に関する情報の収集・更新】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">退去住戸の早期入居に向けた取組の実施 【入居促進策の実施】</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">良質な住宅の維持に向けた取組 【建物点検の実施】</div>
法人の主な事業内容	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">A事業: 川崎市受託事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">B事業: パートナーシップ推進事業</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">C事業: 賃貸管理事業・民間提携住宅管理事業</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(1) 市営・特公賃・駐車場使用料収納事務に係る業務、川崎市営住宅管理業務、特公賃住宅管理業務 (2) 川崎市居住支援及びあんしん賃貸支援事業業務</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(1) すまいの相談窓口の運営(一部市受託業務: 高齢者住まい・住み替え相談等支援事業における業務) (2) 川崎市居住支援協議会事務局業務</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">(1) 特優賃住宅管理事業、高優賃住宅管理事業、一般賃貸住宅管理事業、賃貸施設管理事業 (2) 民間提携住宅管理事業</div>					

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社		所管部署	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
4か年の経営課題 (必ず財務の視点と業務の効率化の視点を含める)	A事業:川崎市受託事業	(1) 市営住宅の管理については、川崎市の管理代行者として事務の効率化や市民サービスの向上を図るため、公営住宅法に基づき中立・公平な立場に立ち適切な管理を行っている。その中で、真に住宅に困窮している世帯に対して多くの入居機会が与えられるように高額所得者の早期退去を促す等の厳正な入居管理を行っていく。 (2) 市から受託を受けている、居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業については、業務を適正に行いながら、居住支援制度等の周知を行い、制度の浸透を図る。		
	B事業:パートナーシップ推進事業	(1) 当公社は、多様なニーズに応えるための住情報提供を北部住情報拠点にて行っていたが、住生活に関する総合的な相談・情報提供を実施するため、市からの受託事業「高齢者住まい・住み替え」「空き家相談」と自主事業の「住まいに関する一般相談」を併せ本社事務所で、住まいに関する総合窓口として「すまいの相談窓口」を開設した。今後も、民間事業者等と連携し、すまいに関する法律の改正や市の制度情報等の情報更新を行い、高齢者等市民に対し適切な情報提供と専門団体への繋ぎを実施していく。		
	C事業:賃貸管理事業・民間提携住宅管理事業	(1) 公的賃貸住宅として高齢者や子育て世帯等の安定居住に貢献している賃貸住宅については、入居促進策を実施しつつ定期的な建物検査等を行い良質な住宅ストックを維持し、安定的な入居率を維持することで公社経営の安定化を図る。		
	財務改善	(1) 当公社が川崎市住宅基本計画における住宅政策実施のパートナーとして期待される役割と取組の方向性の中で、今後、事業等を推進するためには、収支バランスのとれた黒字経営を安定的に遂行していく必要があるが、民間提携住宅管理事業では、H34年までに全特優賃住宅が制度期間の満了を迎えるなど自主事業を取り巻く環境の変化による課題も顕在化している。		
	業務・組織の改革	(1) 業務プロセス、組織体制の検証・見直しを進めるとともに、正規職員、嘱託員、契約社員、人材派遣など多様な雇用形態を活用し効率的な業務執行を図っていく。また、公社人材育成計画に基づき、集合研修、OJT、自己啓発などの取組みで人材育成を推進し組織力の向上を図る。さらに、公社人事評価システムにより業績の向上及び組織の活性化を図る。なお、国の働き方改革、同一労働同一賃金等の動向を注視していく。		

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
-----	-----------	------	--------------------

	項目	指標の種類	指標	指標の選定理由	目標値(単位)	目標値の設定根拠
指標と目標値の設定根拠	A事業：川崎市受託事業	アウトプット	収入申告書回収率	次年度使用料を決定する収入申告書の回収率は、滞納減少・高額所得者の重要な指標となる。	99.55%	平成27年度の実績値よりも高い数値を目指す。
		アウトプット	居住支援制度の普及促進パンフレットの作成・配布	居住支援制度のパンフレットの配布を行い、市民や協力不動産店に周知を図ることは重要であるため。	200部	平成28年度実施予定数
		中間アウトカム	高額所得者への早期退去促進率の向上	限られた市営住宅の適正な管理のため、真に住宅に困窮する低額所得者に対する入居機会の公平性の確保のための施策のうち、高額所得者に対し公社から制度説明や他の公的賃貸住宅を紹介する等の指導により早期の退去を促進する。	61%	平成27年度の実績値よりも高い数値を目指す。
		中間アウトカム	居住支援制度協力店数	協力不動産店数は制度利用者の選択の範囲が広まることに繋がることから、制度の浸透を図るための指標とした。	244件	平成27年度の実績から約3%ずつの増加を目指す。
		最終アウトカム	市営住宅等使用料収納率の向上	収納率の向上は市営住宅等事業の重要な指標となる。(現年度使用料の収納率)	99.42%	市が作成する市営住宅使用料収納状況の推移見込みに基づき実施する。
		最終アウトカム	居住支援制度利用者数	住宅確保要配慮者の入居機会の確保と居住継続の支援に繋がり、市の施策に合致する。	417件	平成27年度の実績から約3%ずつの増加を目指す。
	B事業：パートナーシップ推進事業	アウトプット	すまいの相談窓口のリーフレット等の作成・配布	すまいの相談窓口について周知をするリーフレット等の作成及び配布をすることにより、市民の認知度向上に繋がる。	7500部	平成28年度の実績より目標値を設定した。
		アウトプット	住情報に関する情報の収集・更新	住情報について公社から発信することは住情報拠点として求められる役割であることから。	実施	住情報について情報の収集・更新を実施することは、住情報拠点として求められる役割であることから。
		中間アウトカム	すまいの相談窓口への相談件数	すまいの相談窓口への相談件数は市民に対してすまいの相談窓口の認知度の向上に繋がると判断できるため。	185件	平成28年度11月開設からの相談実績より約3%の増加を目指す。
		最終アウトカム	相談者と専門相談先等とのマッチング	相談者に対して相談内容に沿った専門相談先等とのマッチングをすることで、住情報サービスの充実に繋がっていると判断できるため。	185件	平成28年度11月開設からの相談実績より約3%の増加を目指す。
	C事業：賃貸管理事業・民間提携住宅管理事業	アウトプット	公社管理物件の入居促進策の実施	募集受付体制の見直しや空き家情報等の更新等の入居促進策を講じることで、公社が管理する物件への入居機会の拡大を図ることができる。	検証・見直し	入居者募集をするためには、現在の空き家対策については検証と見直しが必要であることから設定した。
		アウトプット	公社所有物件の建物点検の実施	良質な住宅として住宅を維持するためには、定期的な建物点検は必要であることから。	実施	定期的な建物点検の実施は、建物価値を長期にわたり維持するために必要であるため。
		中間アウトカム	公社管理物件内覧件数	公社管理物件の周知が進んでいる指標として有効であるため。	278件	平成27年度の実績から約3%ずつの増加を目指す。
		中間アウトカム	公社所有物件の建物点検結果の精査	建物保全に必要な工事を実施するためには、点検結果の精査を行いどのような改修を行うかの確認が必要となるため。	精査	建物保全に必要な工事の実施の確認は、住宅の良質な住宅ストックの維持に繋がるため。
		最終アウトカム	公社管理物件の入居率の維持	入居率は住宅の収益に関係のある目標であり、直接公社の経営に繋がるものであるため。	92%	平成27年度の実績より目標値を設定した。
		最終アウトカム	公社所有物件での建物保全工事の実施	良質な住宅としての維持や住宅の質の向上を図るためには建物保全に係る工事を実施したかどうかの指標が必要であるため。	実施	建物保全の工事を実施することが重要であるため。
	財務改善		中長期損益計画・資金計画の検討・実施	中長期的な視点から経営判断を行う指標となる	検証・見直し	中長期経営計画と連動する中長期損益・資金計画を必要に応じて見直しを掛けていくことにより、経営判断が必要になる決定が迅速に下せるようになる。
			財務管理の実施強化	年度利益達成の指標となる	実施	予定財務時にたてた予算と実績を把握し、定期的に情報共有を図ることで、当初目標を達成する。
	業務・組織の改革		業務プロセスの検証・見直し	業務の効率化を図る上で、業務プロセスの検証は必須である。	検証・見直し	業務プロセスの検証・見直しを図ることにより、業務の効率化を図る。
			組織体制の検証・見直し	スリムで効率的な組織体制の構築は不断の検証・見直しが必要である。	運用	公社組織体制の適正化を目指す。
		人材育成を推進し組織力の向上を目指す	職員のスキルアップにより、業務の効率化及び市民サービスの向上を図る指標となる。	実施	公社人材育成計画に基づく職員研修計画を実施することで、公社職員のスキルアップを目指す。	

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
-----	-----------	------	--------------------

【2:行動計画】

計画期間	平成 26 年 4 月 1 日 ~ 平成 30 年 3 月 31 日 (4 カ 年)
------	--

(1)A事業:川崎市受託事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
収入申告書回収率	収入申告未提出者に対し、電話・催告状送付・戸別訪問等により回収に努めている。	引き続き、電話、催告状送付、戸別訪問などにより収入申告未提出者の減少を目指す。また、長期不在者(収監、施設入所、無断退去者など)措置について市と協議する。	/	/	99.50%	99.55%
居住支援制度の普及促進パンフレットの作成・配布	パンフレットの内容整備を行い、市民及び不動産向けのパンフレットの作成・配布を行っている。	川崎市からの委託内容に基づき実施する。	/	/	200部	200部
高額所得者への早期退去促進率の向上	平成26年度からの高額所得者の認定金額が下がったことにより認定人数は増加している。	提出された収入申告書をもとに現状を把握し、高額所得者認定者になりそうな方達との面談・電話対応により適切な指導を行う。	/	/	60%	61%
居住支援制度協力店数	平成27年度の協力不動産店の登録数は231店である。	パンフレットの配布先や配布方法について有効な策を所轄課と協議し、登録店の居住支援制度の理解度の向上を目指し、協力店数の増加に努める。	/	/	237件	244件
市営住宅等使用料収納率の向上	平成27年度の収納率実績は、99.07%であった。	引き続き、滞納者への積極的な接触(電話・訪問等)による収納率の向上を目指す	/	/	99.40%	99.42%
居住支援制度利用者数	平成27年度居住支援制度の利用件数は、394件である。	居住支援制度について、協力不動産店や外国人サポートセンターなどへの周知を働きかけ制度内容の浸透を図り、利用者数の増加に努める。	/	/	405件	417件

(2)B事業:パートナーシップ推進事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
すまいの相談窓口のリーフレット等の作成・配布	平成28年11月から開設したすまいの相談窓口の案内用のリーフレットを配布している。	すまいの相談窓口のリーフレットを市内各区役所や支所等で配布することで、市民や市の職員等に窓口についての認知を進める。	/	/	7500部	7500部
住情報に関する情報の収集・更新	住まいの情報ナビ内において住情報に関する情報の発信を行っている。	国や市の住宅に関する情報の更新を行い、かつ市民にわかりやすい住情報を発信できるようにホームページの情報の見直しを行いながら発信する。	/	/	実施	実施
すまいの相談窓口への相談件数	平成28年11月からすまいの相談窓口を新規に開設しており、市民からの相談受付を開始している。	リーフレット等で相談窓口を知って問い合わせしてきた相談者に対しては、よき聞き手・理解者となって相談受付を行う。	/	/	60件	185件
相談者と専門相談先等とのマッチング	平成28年11月からすまいの相談窓口を新規に開設しており、相談に対して専門相談先等の紹介を適宜実施している。	ヒアリングをした後に相談内容にあった専門相談先等のマッチングを行い解決に向けた支援を行う。	/	/	60件	185件

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
-----	-----------	------	--------------------

(3)C事業: 賃貸管理事業・民間提携住宅管理事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
公社管理物件の入居促進策の実施	公社受付体制の見直しやオーナーに空き家対策の提案を行う等入居率の維持に努めている。	受付体制の見直しとともに、入居希望者に対して空き家の最新情報を提供し、公社が管理する賃貸住宅への入居促進を図る。			検証・見直し	検証・見直し
公社所有物件の建物点検の実施	定期的に現況調査に基づく点検を実施している。	各公社所有物件の建物の現況調査を定期的実施する。			実施	実施
公社管理物件内覧件数	平成27年度の内覧件数は265件である。	電話やインターネットからの内覧受付を随時に行うことで、内覧件数を増やし早期の空き家入居率の向上に努める。			272件	278件
公社所有物件の建物点検結果の精査	点検結果については結果内容の精査を行っている。	点検結果報告書の内容の精査を行い、工事实施の判断をするための資料とする。			精査	精査
公社管理物件の入居率の維持	平成27年度の公社管理物件の入居率は約92%を維持している。	入居促進に向けた、対策を行い空き家を早期に解消することで公社管理物件の高い入居率の維持を目指す。			92%	92%
公社所有物件での建物保全工事の実施	保全工事については適宜実施している。	建物点検結果等を基に計画的な保全工事を実施する。			実施	実施

(4)財務の改善

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
中長期損益計画・資金計画の検討・実施	平成23年に策定された川崎市住宅供給公社中長期経営計画に連動した損益・資金計画を策定している。	事業活動・投資活動・財務活動の資金需要の見直し、損益及びキャッシュフロー推移を考慮しながら、長期的な財務計画を検討・実施する。	検証・見直し	検証・見直し	検証・見直し	検証・見直し
財務管理の実施強化	月次単位で予算と実績の差異を把握している。	事業別の損益状況や財務状態などを月次単位で把握し、四半期ごとに事業実施部門との情報共有を実施することで、必要に応じて予算変更を実施する等、事業の課題に対応する。	手法検討	確立	実施	実施

(5)業務・組織の改革

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール			
			H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
業務プロセスの検証・見直し	重要かつ複雑な業務については、マニュアルを活用し実施している。	重要業務における業務プロセスの検証・見直しを行い最適化を図ることで業務の効率化及びリスクマネジメントに資する。	検証・見直し	検証・見直し	検証・見直し	検証・見直し
組織体制の検証・見直し	必要に応じ組織体制の見直しを行っており、退職者に対しては多様な雇用形態により対応している	業務量と人員配置を検証した上で、職員配置基準を作成し効率的な運用を図る。	配置基準作成	運用	運用	運用
人材育成を推進し組織力の向上を目指す	毎年度、公社人材育成計画に基づく職員研修計画を策定し実施している。	業務に関連する専門知識を得られる研修計画を実施し、研修実施後のフォロー体制を強化することにより、本人、職場のスキルアップを図る。	実施	実施	実施	実施

資 金 計 画 表

〔 平成26年度～平成29年度 〕

法人名： 川崎市住宅供給公社

(単位:千円)

項目			平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
経常収支	収入	分譲事業活動収入	0	0	0	0
		賃貸管理事業活動収入	3,752,809	3,753,087	3,783,238	3,740,244
		(うち補助金収入)	35,060	32,290	26,874	19,524
		(うち委託費収入)	2,836,526	2,836,526	2,836,526	2,985,790
		その他事業活動収入	22,771	22,771	22,771	22,771
		(うち委託費収入)	15,415	15,415	15,415	12,793
		その他収入	192,242	192,242	192,242	192,242
		経常収入合計	3,967,822	3,968,100	3,998,251	3,955,257
	支出	分譲事業活動支出	0	0	0	0
		賃貸管理事業活動支出	2,933,556	2,833,335	2,861,763	2,873,801
		その他事業活動支出	7,134	7,134	7,134	7,134
		その他支出	184,195	184,195	180,793	184,135
一般管理費		592,805	603,811	612,247	621,546	
経常支出合計		3,717,690	3,628,475	3,661,937	3,686,616	
	経常収支	250,132	339,625	336,314	268,641	
投資収支	収入	0	0	0	0	
	建設工事等支出	0	521,116	885,653	0	
	投資等収支	0	△ 521,116	△ 885,653	0	
財務収支	借入れによる収入	0	0	0	0	
	借入金償還による支出	0	0	0	0	
	財務収支	0	0	0	0	
	現金預金増加高	250,132	△ 181,491	△ 549,339	268,641	
	期首現金預金	2,631,890	2,882,022	2,700,531	2,151,192	
	期末現金預金	2,882,022	2,700,531	2,151,192	2,419,833	