

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局市街地開発部住宅整備課
-----	-----------	------	-------------------

【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 川崎市の住宅政策の実施機関としての役割と位置付けを踏まえ、少子・高齢化や環境問題の深刻化などの社会情勢の変化に伴う市民ニーズの多様化・高度化に対応するため、市が直接的に行う施策より、住宅やまちづくりのノウハウを活かして、効果的・効率的に行う実施主体として、市場機能が的確に働きにくい分野の役割を担い、先導的な取組を行い、住環境の向上に寄与することを期待している。</p> <p>②経営改革項目 ア 民間誘導型高齢者向け優良賃貸住宅等、公的賃貸住宅のモデル展開、住情報提供の拡充、居住支援制度の充実等市民のニーズに即した事業展開を実施する。 イ 実施事業の形態に応じた組織体制の構築を図り効率的な業務運営体制を図る。 ウ 財務状況は安定しているが、より一層事務の効率化や事業の採算状況を分析し、経営改善を進めていく。</p>
法人のミッション	<p>1 公社経営理念 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 経営理念を具現化するため、今後10年間の経営の基本的方向を次のとおり定めた。 (1) 民間市場の成熟化を踏まえ、分譲事業については、市の施策との連携など、限定的に取り組むこととする。 (2) 市営住宅や特定優良賃貸住宅等の管理など、これまでの実績を踏まえ、管理部門に重点を置いた取組を進める。 (3) 高齢者向け賃貸住宅の供給促進など、市場機能が働きにくい分野の役割を積極的に担っていく。 (4) 民間・市民活動等の協働化を支援し、コーディネーターとして地域に根ざした住まい・まちづくりを推進するとともに、市民に向けた的確な住情報を発信していく。</p>
現状及び課題の分析	<p>1 現在の当法人のポジション(施策上の位置付け・役割等)及び特徴 (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> <p>2 将来(5年、10年後)に向けて挑戦していく課題 (1) 先導的な住宅事業の推進 (2) 賃貸住宅ストックの形成・活用 (3) 市営住宅管理業務の充実 (4) 川崎市との連携の強化 (5) 経営基盤の充実・強化</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」 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

まちづくり局市街地開発部住宅整備課

	3年後の法人像	3カ年計画の目	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
3カ年の目標と成果指標の体系	安全・安心な住まいづくりによる公社ブランド力の向上	①高齢者住宅の提供 ②子育て支援 ③良好な住環境の創出	A 事業: 建設・分譲事業	(1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成・有効活用 (2) 誰もが安心して住み続けられる居住施策の推進	市の住宅政策の推進に向けた先導的・モデル的事業の実施【民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅事業実施件数】	賃貸住宅事業相談者への適切な情報提供による制度住宅への誘導・支援【高齢者向け優良賃貸住宅建設相談件数】	高齢化や地域ニーズなどに対応した住宅供給【民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅制度等の周知】
		①公的住宅等の適切な維持管理 ②苦情・サービスリクエストへの迅速かつ的確な対応 ③住まいに係る満足度の向上	B 事業: 賃貸住宅等管理事業	(1) 効果的・効率的な管理の推進 (2) 入居者等に対するサービスの向上	入居機会の拡大【入居成約数】	お客様サービスの向上と空き家早期解消策の実施 公社事業のPR・周知と賃貸事業の効率的な実施【公社ホームページアクセス数】	公社の周知及び賃貸事業の周知・PR【賃貸住宅入居者募集パンフレットの配布】
		①住情報の発信 ②社会的弱者の支援	C 事業: その他事業	(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	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】	事業者への適切な住情報提供と制度誘導【セミナー参加者満足度】 住宅確保用支援者等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】	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】 賃貸住宅経営管理セミナー開催の周知【セミナー開催案内の配布】 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】
法人の主な事業内容	A事業: 建設・分譲事業		(1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成・有効活用 (2) 誰もが安心して住み続けられる居住施策の推進				
	B事業: 賃貸住宅等管理事業		(1) 効果的・効率的な管理の推進 (2) 入居者等に対するサービスの向上				
	C事業: その他事業		(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				

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局市街地開発部住宅整備課
-----	-----------	------	-------------------

3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: 建設・分譲事業	(1) 少子・高齢化の進展や地球温暖化をはじめとした様々な環境問題などの社会的課題や市民ニーズに的確に対応した先導的・モデル的事業の実施と適切な情報提供を行うことによる市民・事業者等の取組支援 ア 市の住宅・まちづくり事業推進のため、市民ニーズに対応した先導的・モデル的事業として現在、高津区久末の市営住宅跡地を活用し、高齢者向け優良賃貸住宅と地域密着型サービス等を併設する住宅及び地域交流のきっかけづくりを検討しており、今後も先導的高齢者向け優良賃貸住宅事業を推進していく。 イ 民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅制度の周知、浸透させることにより事業の推進を図る。
	B事業: 賃貸住宅等管理事業	(1) 市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることを目的としていることから、その管理は、公営住宅法に基づき、中立・公平な立場に立った適切な判断に基づき行う必要がある。 指定管理者が行い得る業務の範囲は、家賃の徴収事務や清掃、修繕等の維持管理業務など、権限行使を伴わない事実行為に限られるものであり、川崎市では、市営住宅管理の効率化や多様化する住民の居住ニーズに対してきめ細かな対応を行うため、市営住宅の一元化管理が可能な管理代行制度にて住宅供給公社が代行している。このことにより、一元化管理によるメリットを追求する。 ア 滞納対策として単に催告を行うのみでなく、多様な入居者に対し、収入申告書の提出誘導や減免申請の相談等、きめ細やかな制度説明に努め、住宅に困窮する低額所得者に対し適正な住宅使用料とすることにより、居住の安定と同時に財源である住宅使用料の収納率の向上を目指す。 イ 高額所得者へ法的措置を行うまでの間に早期に制度説明や他の公的住宅の紹介・斡旋を行い、公的住宅の適切な運営と同時に入居者サービスに努める。また、高額所得者になりうる収入超過者に対し、早期の面談による入居者の状況に合致した指導を行い、効率的な適正管理に努める。 ウ 高齢者単身者・高齢者夫婦世帯に対し巡回によるパトロールを実施し、自治会とも連携を図りながら情報共有を図る。 エ 入居、退去手続き(入居者管理)、修繕等空家管理、募集業務を公社にて一元化することにより、退去後の空家修繕に加えストック活用を目的とした風呂設置等政策的修繕を効率的に行い、迅速に住宅困窮者へ斡旋を行う。市営住宅の維持・修繕の他、入居者の募集・選考を適正かつ合理的におこなう。 (2) 民間提携型の賃貸住宅管理においては、きめ細やかな入居者サービスと民間事業者への適切な情報提供を行い、信頼関係を密接なものとし、制度住宅の管理期間終了後においても子育て支援等、市の住宅施策上の位置づけに基づく賃貸住宅管理の継続を図る。 ア 公社受付業務体制の見直し等により申し込みから入居までの期間短縮を図ることでお客様サービスの向上とオーナー収益の確保に努める。 イ 市内産婦人科における特優賃住宅のパンフレット等の配布による子育てファミリーに対する特優賃制度の周知を図ることで入居者確保に努める。 ウ 特優賃住宅での子育て支援の一環として新たな特優賃住宅の活用を図る。 エ 滞納者に対する早期督促を実施するなど、滞納の早期解消によるオーナー収益の確保によるオーナーサービスに努める。
	C事業: その他事業	(1) 居住支援制度等の周知、浸透を図る。 (2) 公社のノウハウを活用した総合的な住情報提供による健全な住宅市場の育成と住情報拠点の整備 (3) NPO等との中間支援組織としての機能整備並びに他業種等との協働化の検討及び民間事業者への事業化支援による、コーディネーターとしての役割の強化
	財務改善	(1) 公社の基幹事業が分譲住宅事業から賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業へシフトしており、公社事業収益の大半がこれらの事業によるものである。今後、特定優良賃貸住宅の制度期間終了を迎えることで収入の減少が懸念されるため、制度終了後の管理継続、空家対策強化など収入確保を図るとともに一層のコスト縮減により、当期利益の黒字を維持し財務基盤の安定化を図る。
	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スリムで効率的な体制整備を図る。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。

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局市街地開発部住宅整備課
-----	-----------	------	-------------------

	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:建設・分譲事業	アウトプット	民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅民間事業者等への周知	公社管理型事業のパンフレットの作成で、周知を図り、高齢者向け優良賃貸住宅建設を推進することが重要である。	150部	市内建設、設計業界団体等へのパンフレット配布をすることにより、高齢者向け優良賃貸住宅の制度等の周知を図る。
		中間アウトカム	高齢者向け優良賃貸住宅建設相談件数	建設相談件数は、高齢者向け優良賃貸住宅の制度の周知、浸透及び事業推進のための指標となる。	143件	平成25年度(10月まで)における建設相談件数73件から平成25年度における想定件数を算出し、その想定件数より約15%増加を目指す。
		最終アウトカム	民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅事業実施件数	事業実施によって多様な入居者ニーズに合った住宅供給ができるため、事業者誘導の重要な指標となる。	1団地	連携事業は相手先との調整等があるため実現には時間がかかるが、高齢化への対応や地域貢献など、市の住宅施策推進のため、目標年間1団地とする。
	B事業:賃貸住宅等管理事業	アウトプット	賃貸住宅入居者募集パンフレットの配布	賃貸住宅入居者募集のパンフレットの作成、周知を図り、公社が管理する賃貸住宅への入居機会拡大を図ることが重要である。	1,000部	公社が管理する賃貸住宅の入居者募集のパンフレット配布をすることで、公的賃貸住宅への入居機会の拡大を図るとともに、公社事業の周知を図る。
		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。	99.5%	収入申告書の未提出者減少に努め、3年間で99.50%の提出を目指す。
		中間アウトカム	住宅内覧申込者数	インターネットの活用や内覧機会の拡大など、内覧申込サービスの向上することは、新たなサービスの効果検証、利便性向上の重要な指標となる。	270件	平成24年度実績231件より約15%増加を目指す。
		中間アウトカム	公社ホームページアクセス数	公社ホームページアクセス数は、広く公社事業の情報提供や公社自体を知っていただく機会の拡大を示す指標となる。	25万件	平成24年実績218565件より約15%増加を目指す。
		中間アウトカム	高額所得認定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確保のための施策のうち、最優先となる高額所得者に対し、公社が制度説明や他の公約住宅を紹介するなどの指導による早期の退去を促進する。	60%	平成25年度は12月6日時点で高額所得者14人に対し面談を実施したところ、8人が転居または収入更正により、適切な家賃へ更正している。6名が残っている状況。パーセンテージにして57%となる。57%以上を目指す。
		最終アウトカム	入居成約数	内覧サービスの向上など入居機会拡大による成約者数の向上は、効果的・効率的なサービスの効果は測る指標となる。	105件	H24年実績89件より約15%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)	99.40%	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。
	C事業:その他事業	アウトプット	賃貸住宅経営管理セミナーの開催周知	民間事業者等に対し賃貸住宅経営管理の情報提供を行うためには、リーフレットの配布を行いセミナーの実施を広く周知することが重要である。	500部	市からの委託仕様に基づき実施する
		アウトプット	居住支援制度の普及促進	居住支援制度/パンフレットの配布などで、協力不動産店への周知を図り、不動産店登録を推進することは重要である。	200部	市からの委託仕様に基づき実施する
		中間アウトカム	セミナー参加者数	セミナー参加者数の増加は「多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進」を図る指標となる。	50人	平成24年度実績28人より約78%の増加を目指す。
		中間アウトカム	居住支援制度協力店数	協力不動産店の登録数の増加は制度利用者の選択範囲が広まることとなり制度の浸透には重要な指標である。	251件	平成24年度実績239店より約5%の増加を目指す。
		最終アウトカム	セミナー参加者満足度	参加者の満足度向上は住情報サービスの効果検証や、住情報発信の推進を図る重要な指標となる。	95%	会場にこられた方の9割以上が満足することを目標とする。
		最終アウトカム	居住支援制度利用者数	居住支援制度の推進は「多様な居住ニーズに応えるための取組」による誰もが安心して住み続けられる居住施策を推進を図る指標となる。	285件	平成24年度実績269人より約10%の増加を目指す。
	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	まちづくり局市街地開発部住宅整備課
-----	-----------	------	-------------------

【2:行動計画】

計画期間	平成 26 年 4 月 1 日 ~ 平成 29 年 3 月 31 日 (3 カ 年)
------	--

(1)A事業:建設・分譲事業

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
民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅民間事業者等への周知	平成25年度実績は0団地であった。	市の住宅政策の推進を図るため、これまでの公社の実績やノウハウ等を適切に情報提供することで、高齢化や地域ニーズに対応した住宅供給への誘導を進める。	150部	150部	150部
高齢者向け優良賃貸住宅建設相談件数	平成25年度(10月まで)における建設相談件数は、73件であった。	川崎市住宅施策を実施するための中間組織として、引き続き、賃貸住宅事業相談者に適切な誘導・支援を行う。	131件	137件	143件
民間事業者との連携による高齢者向け優良賃貸住宅事業実施件数	平成25年度実績は0団地であった。	民間提携型の高齢者向け優良賃貸住宅の供給増を目指すとともに、市の未利用地等を有効的、効率的に活用した、住宅と施設等の複合型事業を展開し、多様なニーズに応えられる住宅建設事業を実施する。	0団地	1団地	1団地

(2)B事業:賃貸住宅等管理事業

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
賃貸住宅入居者募集パンフレットの配布	平成24年度のパンフレット作成数の実績は1,200件であった。	入居者募集パンフレットの配布により、公社が管理する賃貸住宅への入居促進を図るとともに、公社ホームページへの誘導など、公社事業のPRを進める。	1,000部	1,000部	1,000部
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、戸別訪問など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。	99.30%	99.40%	99.50%
住宅内覧申込者数	平成24年度の自社内覧件数の実績は231件であった。	ホームページでの内覧予約機能の付加や内覧機会の拡大など、内覧サービスの充実することで、早期空き家解消につなげる。	240件	250件	270件
公社ホームページアクセス数	公社ホームページアクセス数は、平成24年度実績で21万8565件であった。	インターネットによる物件探しは全体の7割超であり、広告媒体としての重要性が高いことから、ホームページの更新や表現方法の見直しを行い、わかりやすく、見やすいホームページへ改善し、閲覧者数の増加を推進す	22万件	24万件	25万件
高額所得認定者への早期退去促進率の向上	平成26年度から高額所得者の認定金額が下がったことにより認定人数が増加する予定。平成25年度は12月6日時点で43%の住宅が適切な処理がなされていない。	面談、電話対応により適切な指導を行う。	58%	59%	60%
入居成約数	平成24年度における自社入居成約数は89件であった。	空き家早期解消に向けた、空き家募集や、受付体制の強化など、各種サービスの向上により自社での入居成約数の増加を目指す。	95件	100件	105件
市営住宅等使用料収納率の向上	現年度収納率H24年度実績98.71%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	99.12%	99.30%	99.40%

経営改善計画

法人名	川崎市住宅供給公社	所管部署	まちづくり局市街地開発部住宅整備課
-----	-----------	------	-------------------

(3)C事業:その他事業

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
賃貸住宅経営管理セミナーの開催周知	セミナー開催時に、市役所、公社が管理する賃貸住宅オーナー、宅地建物取引業協会等業界団体などに配布を行っている。	引き続き、セミナー等の開催時にはリーフレット等の配布により、周知、PRを行い、適切に住情報提供を実施する。	500部	500部	500部
居住支援制度の普及促進	パンフレット作成の整備を行っている。	川崎市からの委託内容に基づき実施する。	200部	200部	200部
セミナー参加者数	平成24年度のセミナー参加者は28人であった。	市の広報、ホームページ、ポスター等のセミナー開催の周知方法について有効な策を所轄課と協議し参加者数の向上を目指す。	50人	50人	50人
居住支援制度協力店数	平成24年度の協力不動産店の登録数は239店であり数はほぼ横ばいである。	登録店の増加と共に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す。	243店	247店	251店
セミナー参加者満足度	セミナー参加者にアンケートを行い、アンケート提出者の94%から内容に対し、満足の結果を得ている。	今度もセミナー開催時にアンケート調査を行い、参加者のニーズを把握した上でセミナーの内容や開催場所、時間帯を決定することにより、参加者の満足度の向上を図る。	95%	95%	95%
居住支援制度利用者数	平成24年度居住支援制度の利用件数は、256件であり制度の浸透が伺える。	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る。	265件	275件	285件

(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
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通し、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
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

(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
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
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
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

資金計画表

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