

平成30年8月24日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

川崎市住宅供給公社「経営改善及び連携・活用に関する方針」の策定
について

資料1 「経営改善及び連携・活用に関する方針」
(川崎市住宅供給公社)

まちづくり局

経営改善及び連携・活用に関する方針

(平成30(2018)年度～平成33(2021)年度)

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の施策概要

(1) 法人の事業概要

住宅を必要とする市民に対し、川崎市の住宅政策を連携で実施する公的団体で、住宅やまちづくりのノウハウを有している事業者として、賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行い、安全・安心な住まいを提供をしています。また、川崎市からの受託事業について適正に実施しています。

(2) 法人の設立目的

住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者に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の増進に寄与することを目的として設立しました。

(3) 法人のミッション

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向けた貢献をすることです。

本市施策における法人の役割

「川崎市住宅基本計画」の政策の理念「すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」において、公社の役割を次のとおり位置付けています。

- ・住宅政策実施のパートナーとしての役割
- ・まちづくり施策と連携した事業展開
- ・NPO等の中間支援組織としての機能・役割の重視
- ・コラボレート機能の強化
- ・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

		基本政策	施策
法人の取組と関連する計画	市総合計画における位置づけ	生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備
	分野別計画	川崎市住宅基本計画	

現状と課題

住宅供給公社は、公社の管理している住宅を公的賃貸住宅として住宅を必要としている市民に対して住宅の供給を行いながら建物の管理を行っています。また、市の住宅政策実施のパートナーとして市営住宅の管理代行業務やすまいの相談窓口業務等を市より受託して事業を実施しています。市営住宅の管理代行については、平成29(2017)年度から5年間の代行期間となっており、適正な業務執行や事務の効率化、市民サービスの向上などが求められています。

現在、財務状況は健全であり、出資法人に求められる「自主的・自立的な経営」と「行政機能の補完・代替・支援」を実現しており、現状の維持と一層の効率化が求められます。

取組の方向性

(1) 経営改善項目

- ・川崎市営住宅の管理代行による適切な管理の維持・効率化・さらなる市民サービスの向上
- ・パートナーシップ事業の適切な実施による市の施策の確立と展開
- ・賃貸住宅管理事業の推進による施策の実施と公社収益の維持

(2) 本市における法人との連携・活用

- ・市営住宅の管理代行業務については、代行者である住宅供給公社とともに市営住宅の適切な管理及びサービス向上を推進していきます。
- ・パートナーシップ事業については、施策展開を推進するうえで必要なモデル事業の実施等が想定されることから、住宅供給公社と十分に連携を図り実施します。

1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画

4カ年計画の目標

「川崎市住宅基本計画」の位置づけられた公社の役割を踏まえ、「市営住宅管理事業」「パートナーシップ事業」「賃貸住宅管理事業」を効率的かつ効果的に実施します。

- 川崎市の管理代行者として適切な入居管理を行い、また、住宅管理事務の効率化や市民サービスの向上に取り組み、市の住宅施策と連携した「市営住宅管理事業」を推進します。
- 川崎市との連携及び公社独自の取組を付加した「パートナーシップ事業」の推進を図ります。
- 公社管理物件の高い入居率を維持し、適切な管理を実施することにより、「賃貸住宅管理事業」を実施し、経営基盤の充実・強化を図ります。

本市施策推進に向けた事業計画

取組No.	事業名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	市営住宅管理事業	長期空家の戸数	167	147	127	107	87	戸	
		市営住宅等使用料収納率の向上	98.85	99.2	99.27	99.34	99.41	%	
		事業別の行政サービスコスト	3,370,937	3,544,650	3,544,650	3,544,650	3,544,650	千円	
②	パートナーシップ事業	パートナーシップ事業として実施する事業数	5	5	5	5	5	事業	
		すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数	209	220	220	220	220	件	
		事業別の行政サービスコスト	26,921	26,248	26,248	26,248	26,248	千円	
③	賃貸住宅管理事業	公社管理物件への入居率	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	%	
		事業別の行政サービスコスト	19,120	12,581	6,777	3,615	2,193	千円	

経営健全化に向けた事業計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	経営基盤安定化に向けた個人情報資産の保全の取組	プライバシーマークの取得及び運用	プライバシーマーク取得に向けた方針決定	取得に向けた社内体制の整備	プライバシーマーク取得	プライバシーマーク運用	プライバシーマーク更新	-	

業務・組織に関わる計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	コンプライアンス	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件	
②	人材育成	人材育成計画に基づく研修への参加率	62.7	65	65	70	70	%	

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		市営住宅管理事業						
指標		市営住宅等に係る適切な入居管理及び使用料収納率の向上						
現状		市営住宅等における大規模修繕等の計画的な維持管理や効果的な入居・管理体制の導入及び的確な滞納対策の実施による適正な債権管理等の課題を踏まえ、公営住宅法に基づき、住宅困窮世帯等に対する適切な市営住宅の提供を図ることが求められています。なお、空家に関しては、過去1年間で平均9倍程度の募集倍率がある一方で、1年以上入居者が決まらない空家も一定数あることが課題となっています。						
行動計画		川崎市の管理代行者として、公営住宅法に基づき中立・公平な立場に立ち、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、適切な入居管理を行います。また、これまでの管理ノウハウを活かし、適切な修繕・維持管理を進めるとともに、住宅管理事務の効率化や市民サービスの向上に取り組み、市の住宅施策と連携した「市営住宅管理事業」を推進します。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	長期空家の戸数	167	147	127	107	87	戸
	説明	募集したにも関わらず、1年以上空家となっている市営住宅の住戸の戸数						
	2	市営住宅等使用料収納率の向上	98.85	99.2	99.27	99.34	99.41	%
	説明	住宅使用料(現年度分)の収納率						
	3	事業別の行政サービスコスト	3,370,937	3,544,650	3,544,650	3,544,650	3,544,650	千円
	説明	市からの委託費計						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		パートナーシップ事業						
指標		パートナーシップ事業として実施する事業数、すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数						
現状		「空き家の増加」や「住宅確保要配慮者の増加」などの住宅政策を取り巻く現状と今後重視すべき課題を踏まえ、「既存住宅の活用強化と流通促進」や「重層的セーフティネットの構築」等に向けた取組が必要となっています。平成29(2017)年度時点で、「居住支援事業」「すまいの相談窓口業務」「居住支援協議会事務局業務」「リノベーションまちづくりに関する業務」「空き家活用モデル事業」を実施しており、本市施策展開と連携して事業が変更されることとなります。						
行動計画		住宅政策を川崎市と連携して実施するパートナーとして、市民の多様なニーズに応えるため、公共と民間の中間的組織としての特性を活かし、川崎市との連携及び公社独自の取組を付加した「パートナーシップ事業」の推進を図ります。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	パートナーシップ事業として実施する事業数	5	5	5	5	5	事業
	説明	川崎市からの受託事業や自主事業として実施・運営するパートナーシップ事業数						
	2	すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数	209	220	220	220	220	件
	説明	相談内容に沿った専門相談先へのマッチング件数						
	3	事業別の行政サービスコスト	26,921	26,248	26,248	26,248	26,248	千円
	説明	市からの委託費計						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		賃貸住宅管理事業						
指標		住宅供給公社が管理している賃貸住宅について、現在の良好な状態を維持していることがわかる指標						
現状		住宅供給公社が管理している賃貸住宅については、公的賃貸住宅として子育て世帯や高齢者世帯住宅として有効活用されています。引き続き、市民ニーズに合致した住宅政策実施のパートナーとして住宅供給公社の管理する良質な住宅について求められる役割は大きくなっていくと考えています。 一方で、管理している賃貸住宅の築年数は15年を経過している物件が多く、現在の高い入居率を維持していくためには設備のリニューアル等の空家対策に取り組んでいく必要があります。						
行動計画		公社管理物件の高い入居率を維持し、適切な管理を実施することにより、現在の状態を維持します。						
スケジュール		現状値		目標値				
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	単位	
指標	1	公社管理物件への入居率	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	%
		説明 公社管理の賃貸物件への入居率						
	2	事業別の行政サービスコスト	19,120	12,581	6,777	3,615	2,193	千円
		説明 市からの委託費・補助金計						

3. 経営健全化に向けた計画

項目名		経営基盤安定化に向けた個人情報資産の保全の取組						
指標		プライバシーマークの取得に向けた社内体制の整備及び更新に向けた継続維持						
現状		住宅供給公社は、住宅(公社や民間オーナーが所有する賃貸住宅や市営住宅)の管理を経営の主軸として運営を行っており、公社経営基盤の安定化や健全化を図るためにはオーナーの信頼を得て管理物件数を維持し続けることが必要になります。賃貸住宅を管理する上で個人情報や特定個人情報について、公的団体としての信頼性だけでなく、民間の不動産事業者と同レベルでの管理を行っていることは対外的にアピールできることから、平成31年度中のプライバシーマーク取得について機関決定をしました。						
行動計画		個人情報保護対策の充実に向け、プライバシーマークの取得を行い、また、取得後の運用を適切に行います。(2年毎に更新)						
スケジュール		現状値		目標値				
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	単位	
指標	1	プライバシーマークの取得及び運用	プライバシーマーク取得に向けた方針決定	取得に向けた社内体制の整備	プライバシーマーク取得	プライバシーマーク運用	プライバシーマーク更新	-
		説明 プライバシーマーク取得に向けた取組及び運用						

4. 業務・組織に関する計画①

項目名		コンプライアンス							
指標		コンプライアンスに反した事案件数							
現状		住宅供給公社は、平成29年度はコンプライアンスに反した事案は発生していません。今後も住宅供給公社としての役割を踏まえながら適切な事業実施を行っていきます。							
行動計画		コンプライアンスに反した事案を発生させません。							
スケジュール		現状値		目標値			単位		
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度			
指標	1	コンプライアンスに反する事案の発生件数		0	0	0	0	0	件
	説明	コンプライアンスに反する事案の発生した件数							

業務・組織に関する計画②

項目名		人材育成							
指標		人材育成計画に基づく研修実施による住宅供給公社職員のスキルアップ							
現状		住宅供給公社では、平成29年3月に策定された人材育成計画に則り、限られた人員でより効率的な業務が実施できるよう研修等により人材育成を図っています。							
行動計画		人材育成に対して効果的な研修を計画し実施します。							
スケジュール		現状値		目標値			単位		
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度			
指標	1	人材育成計画に基づく研修への参加率		62.7	65.0	65.0	70.0	70.0	%
	説明	常勤正規職員及び契約社員の研修への参加率							

(参考)本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①市営住宅管理事業					
1	<p>長期空家の戸数</p> <p>算出方法 1年以上空家となっている市営住宅の住戸-政策空家(市営住宅建替事業に係る一時住替に供される住戸)</p>	市営住宅は、募集時において、毎回高倍率となっていますが、一方で、一部住戸については、使用者が決まらない住戸があります。市営住宅という資産の有効活用という観点から、これをそのまま放置しておくことは決して望ましくはないため、長期空家を今後減らしていくことで、より多くの住宅困窮者に市営住宅を提供することをめざし、指標として設定します。	167戸	87戸	現在は、年2回(5、10月)入居者募集を行っています。募集に係る手法や周知方法を見直すことで、住宅困窮者に対して、できる限り、速やかに住戸を提供できるよう工夫していきます。以上のような取組が入居に結びつくことを想定し、毎年度前年度比20戸減を目標とします。
2	<p>市営住宅等使用料収納率の向上</p> <p>算出方法 現年度分の市営住宅等使用料の収納金額/市営住宅等使用料の調定金額×100(%)</p>	各年度の調定額(収入すべき額)に対する決算額(収入した額)の割合である市営住宅等使用料の現年度分収入率の推移を見ることで、市営住宅使用料の収入確保に向けた取組の成果をはかります。	98.85%	99.41%	現状においても、現年度分収入率は過去最高水準と同等レベルとなっていますが、法的措置と滞納債権の管理を適切に行い、滞納債権の発生予防に努めることで、更なる収入率の改善を図ります。(参考:H26~H29 平均99.07%)
3	<p>事業別の行政サービスコスト</p> <p>算出方法 市営住宅管理代行等委託費</p>	市営住宅管理代行等委託費は、修繕事業費(大規模修繕、軽易修繕)、施設維持管理費、人件費、間接経費で構成されています。上記目標を達成するために、効果的・効率的に事業を実施する必要があります。	3,370,937千円	3,544,650千円	委託費のうち、8割以上が修繕事業費や施設維持管理費となっており、老朽化が進む市営住宅においては毎年コストが増大しています。社の努力により削減することは難しいため、本市が長寿命化事業や建替事業を実施することで、維持費等のコストを抑制するとともに、人件費等については効率的な執行に努め、事業費の維持に努めます。(参考:H26~H29 平均3,060,422千円)
②パートナーシップ事業					
1	<p>パートナーシップ事業として実施する事業数</p> <p>算出方法 住宅供給公社が「パートナーシップ事業」として位置づけ、川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のために実施・運営する事業数</p>	市民の多様なニーズに応える目的で各事業を実施することから、事業数が市への貢献度と同等とみなすことができると考えます。 (現状) ・居住支援制度・あんしん賃貸支援事業 ・すまいの相談窓口業務 ・居住支援協議会事務局業務 ・リノベーションまちづくりに関する業務 ・空き家活用モデル事業における業務	5事業	5事業	公共と民間の中間的組織としての特性を生かした取組であり、主に自己収入を目的としない公益的であることを踏まえ、当面は現状の事業数を維持することを目標とします。
2	<p>すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数</p> <p>算出方法 すまいの相談窓口で受けた相談内容について、適切な情報の提供や専門相談先等へのマッチングを行い、解決に向けた支援を実施した件数</p>	パートナーシップ事業のうち、「空き家の増加」や「住宅確保要配慮者の増加」などの住宅政策を取り巻く現状と今後重視すべき課題を踏まえた場合、その活動量が課題解決に向けた評価の目安となります。	209件	220件	居住支援協議会との連携等により、他機関との連携が必要となる複雑な事業が増加している状況も踏まえ、当面は現状と同程度のマッチング件数を目指します。
3	<p>事業別の行政サービスコスト</p> <p>算出方法 パートナーシップ事業に関する委託費計</p>	市の住政策実施のパートナーとして公社が実施する、自己収入を目的としない公益的である事業であり、本市委託費で不足する事業費については、公社が支出しています。	26,921千円	26,248千円	市の施策と連動したパートナーシップ事業を実施するための本市財政支出であり、事業規模によって大きく変動しますが、現状と同規模で実施することを想定しています。(参考:H26~H29 平均19,033千円)

③賃貸住宅管理事業						
1	算出方法	公社管理物件への入居率	住宅供給公社が管理している賃貸住宅については、良質な賃貸住宅ストックとして、良好な状態を維持し、継続的に市民ニーズに合致する必要があるため、入居率の維持という指標は、住宅供給公社が行う取組の成果として測ることができると考えています。	94.5%	94.5%	現時点で、公社が管理している賃貸住宅については、良質な公的賃貸住宅ストックとして子育て世帯や高齢者世帯住宅として有効活用されています。住宅の築年数を重ねても、適正な修繕・管理により良好な状態を維持できれば、入居率の維持により市民ニーズを得続けている事を表すため平成29年度の実績値を参考として、入居率の維持を目指します。 (参考:H26~H29 平均92.8%)
		年度末時点における入居戸数 /管理戸数×100(%)				
2	算出方法	事業別の行政サービスコスト	本事業は公社が管理する賃貸住宅事業であり、自己収入で事業を実施しています。中堅所得者向け住宅の供給を目的とした制度住宅(特定優良賃貸住宅)について、管理費補助を実施するとともに、民間所有物件を含めたデータベースシステムの維持管理等の事務を委託をしています。	19,120 千円	2,193 千円	市の住宅政策実施のパートナーとしての①②事業を推進していくためには、収益の柱としての賃貸住宅管理事業を維持していくことが求められています。本市財政支出については、制度住宅としての管理期間が終了する住宅があることから、減少していくと想定しています。(参考:H26~H29 平均27,646千円)
		特定優良賃貸住宅事業等の一部業務委託費 + 特定優良賃貸住宅管理費補助金				
経営健全化に向けた事業計画						
指標		指標の考え方		現状値	目標値	目標値の考え方
				平成29(2017)年度	平成33(2021)年度	
①経営基盤安定化に向けた個人情報資産の保全の取組						
1	算出方法	プライバシーマークの取得及び運用	プライバシーマークの取得・運用・更新については、年度単位でそれぞれの取組を進めることとしていることから、各年度ごとに実施する内容を設定することでプライバシーマークの取得及び運用に向けた取組の成果を測ることができると考えています。	プライバシーマーク取得に向けた方針決定	プライバシーマーク更新	プライバシーマークは取得することが目的ではなく、日々業務の見直しを行い、プライバシーマークの更新ができる環境としていくことが目的であることから、最初の更新予定の平成33年度の目標にプライバシーマークの更新を設定します。
		プライバシーマークを平成31年度中に取得し、その後の運用・更新までをひとつのサイクルとして考え各年度ごとに実施する内容を記載				
業務・組織に関わる計画						
指標		指標の考え方		現状値	目標値	目標値の考え方
				平成29(2017)年度	平成33(2021)年度	
①コンプライアンス						
1	算出方法	コンプライアンスに反する事案の発生件数	平成29年度では住宅公社におけるコンプライアンスに反する事案が発生していません。	0件	0件	コンプライアンスに反する事案は発生しないことが望ましいものであり、住宅供給公社の現状値が0件であることから、現状値を参考として目標値を設定します。(参考:H26~H29 実績0件)
		コンプライアンスに反する事案の発生件数				
②人材育成						
2	算出方法	人材育成計画に基づく研修への参加率	住宅供給公社では人材育成計画(平成29年3月策定)に基づき、毎年、研修計画を立て研修を実施しています。現状でも6割を超える職員が研修に参加していますが、研修への参加率を指標として設定することで、住宅供給公社の人材育成への取組に対する成果として測ることができると考えています。	62.7%	70%	引き続き、業務の質の向上を図ることを目指した研修を企画しつつ、研修事態への参加率を高めていくことから、過去の実績を参考としつつ、参加率の向上を目指します。
		研修への参加実績のある常勤正規職員及び契約社員(32人) / 常勤正規職員及び契約社員の総数(51人) × 100(%)				

資金計画表

〔平成30年度～平成33年度〕

法人名: 川崎市住宅供給公社

(単位:千円)

項目			決算	予算	計画		
			平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
経常収支	収入	分譲事業収入	0	0	0	0	0
		賃貸管理事業収入	599,318	659,138	659,138	659,138	657,410
		(うち補助金収入)	2,592	2,592	2,592	2,592	864
		管理受託住宅管理事業収入	3,678,233	3,761,356	3,722,036	3,706,057	3,694,771
		(うち補助金収入)	21,586	14,490	7,982	2,178	744
		(うち委託費収入)	3,373,543	3,372,975	3,372,943	3,372,437	3,371,937
		その他事業収入	21,447	28,397	27,644	27,644	27,644
		(うち委託費収入)	20,779	27,052	26,299	26,299	26,299
		その他収入	25,551	29,906	24,644	24,644	24,644
	経常収入合計	4,324,549	4,478,797	4,433,462	4,417,483	4,404,469	
	支出	分譲事業支出	0	0	0	0	0
		賃貸管理事業支出	124,327	131,202	131,202	131,202	131,202
		管理受託住宅管理事業支出	3,629,950	3,597,974	3,212,978	3,212,978	3,212,978
		その他事業支出	10,540	13,860	13,860	13,860	13,860
		その他支出	133,145	98,158	174,685	198,825	127,006
一般管理費		575,991	596,931	604,890	605,297	609,515	
経常支出合計	4,473,953	4,438,125	4,137,615	4,162,162	4,094,561		
経常収支			△ 149,404	40,672	295,847	255,321	309,908
投資収支	固定資産取得支出	6,521	0	0	0	0	
	固定資産売却収入	0	0	0	0	0	
	定期預金満期収入	1,000,000	0	0	0	0	
	投資等収支	993,479	0	0	0	0	
財務収支	リース債務	2,820	1,880	1,175	2,820	2,820	
	借入金償還による支出	—	—	—	—	—	
	利息/配当金の支払	—	—	—	—	—	
	財務収支	△ 2,820	△ 1,880	△ 1,175	△ 2,820	△ 2,820	
現金預金増加高			841,255	38,792	294,672	252,501	307,088
期首現金預金			2,723,960	3,565,215	3,604,007	3,898,679	4,151,180
期末現金預金			3,565,215	3,604,007	3,898,679	4,151,180	4,458,268