

中長期経営計画
(2017 年 4 月～2027 年 3 月)

2017（平成 29）年 4 月
川崎市住宅供給公社

目 次

1	策定の背景と趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	中長期経営計画の位置づけ・・・・・・・・	2
3	公社を取り巻く状況と課題・・・・・・・・	3
	（1）少子高齢社会の更なる進展・・・・・・・・	3
	（2）住宅の量の充足、空き家数の増加・・・・・・・・	5
	（3）高経年の分譲マンション・団地等の増加・・・・・・・・	7
	（4）環境・エネルギー問題への対応・・・・・・・・	8
4	公社の役割・・・・・・・・・・・・・・・・	9
5	経営理念等・・・・・・・・・・・・・・・・	10
	（1）経営理念・・・・・・・・・・・・・・・・	10
	（2）経営の基本的方向・・・・・・・・・・・・・・・・	10
	（3）経営方針・・・・・・・・・・・・・・・・	11
	（4）戦略的取組・・・・・・・・・・・・・・・・	11
	（5）取組体系図・・・・・・・・・・・・・・・・	12
6	戦略的取組・・・・・・・・・・・・・・・・	13
	（1）新たな住まいづくりの先導的事業の推進・・・・・・・・	13
	（2）賃貸住宅ストックの形成・活用・・・・・・・・	16
	（3）市営住宅管理業務の充実・・・・・・・・	18
	（4）川崎市との連携の強化・・・・・・・・	20
	（5）経営基盤の充実・強化・・・・・・・・	22
7	収支見込み・・・・・・・・・・・・・・・・	24
8	計画の推進及び進行管理・・・・・・・・	25
	（資料）中長期経営計画（H24.3策定）の実施状況・・・・・・・・	26

1 策定の背景と趣旨

川崎市住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、川崎市の出資により 1969(昭和 44)年 5 月に設立されて以来、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、住宅・まちづくりを通じ、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきました。

設立以来、二十数年にわたり分譲住宅事業中心の事業展開でしたが、1993(平成 5)年 5 月に策定された、川崎市における住宅・住環境に関する基本計画である「川崎市住宅基本計画」により、特定優良賃貸住宅の供給促進や管理などが公社の担う役割とされ、その後、1999(平成 11)年 5 月及び 2005(平成 17)年 3 月に改定された「川崎市住宅基本計画」において居住支援制度や高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進など、市民の多様なニーズに対応した事業展開が公社の新たな役割として位置づけられました。

2006(平成 18)年 4 月から市営住宅の管理代行業務を実施し、公的賃貸住宅の管理ノウハウを活かした、質の高いサービスの提供や先導的事業への取組など、地方住宅供給公社として、市民からの高い信頼・ブランド力の向上に努めてきました。

また、2016(平成 28)年 11 月には「すまいの相談窓口(高齢者住まい・住み替え等相談／空き家相談)」を開設し、高齢者の増加に伴う持ち家の改修や高齢者住宅等への住み替え、住み替え後の持ち家の処分、空き家対策等への相談対応を実施するなど、川崎市と連携し、地域で安心して暮らせる住環境の形成等に向けた施策の展開に向け、積極的な取組を進めてきました。

2017(平成 29)年 3 月に改定された川崎市住宅基本計画においては、川崎市が策定した「新たな総合計画」や「地域包括ケアシステム推進ビジョン」、さらに国における住生活基本計画(全国計画)の改定を踏まえ、少子高齢化の進行や空き家の増加といった、川崎市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題に対応するため、上位計画や国の動向との整合を図りつつ、高齢者の安定居住の推進や既存住宅の活用及び空き家の予防に向けた取組の強化など新たな住宅政策を展開する方針を明らかにしています。

改定された「川崎市住宅基本計画」において、公社は、川崎市の住宅政策実施のパートナーとして位置づけられ、これからの公社に求められる役割はさらに重要性を増していくものと認識し、地域に根ざした事業活動の基本方針として、このたび新たな中長期経営計画を策定しました。

今後、川崎市との緊密な連携の下に、この計画に基づき計画的、総合的な住まい・まちづくりの取組を推進していきます。

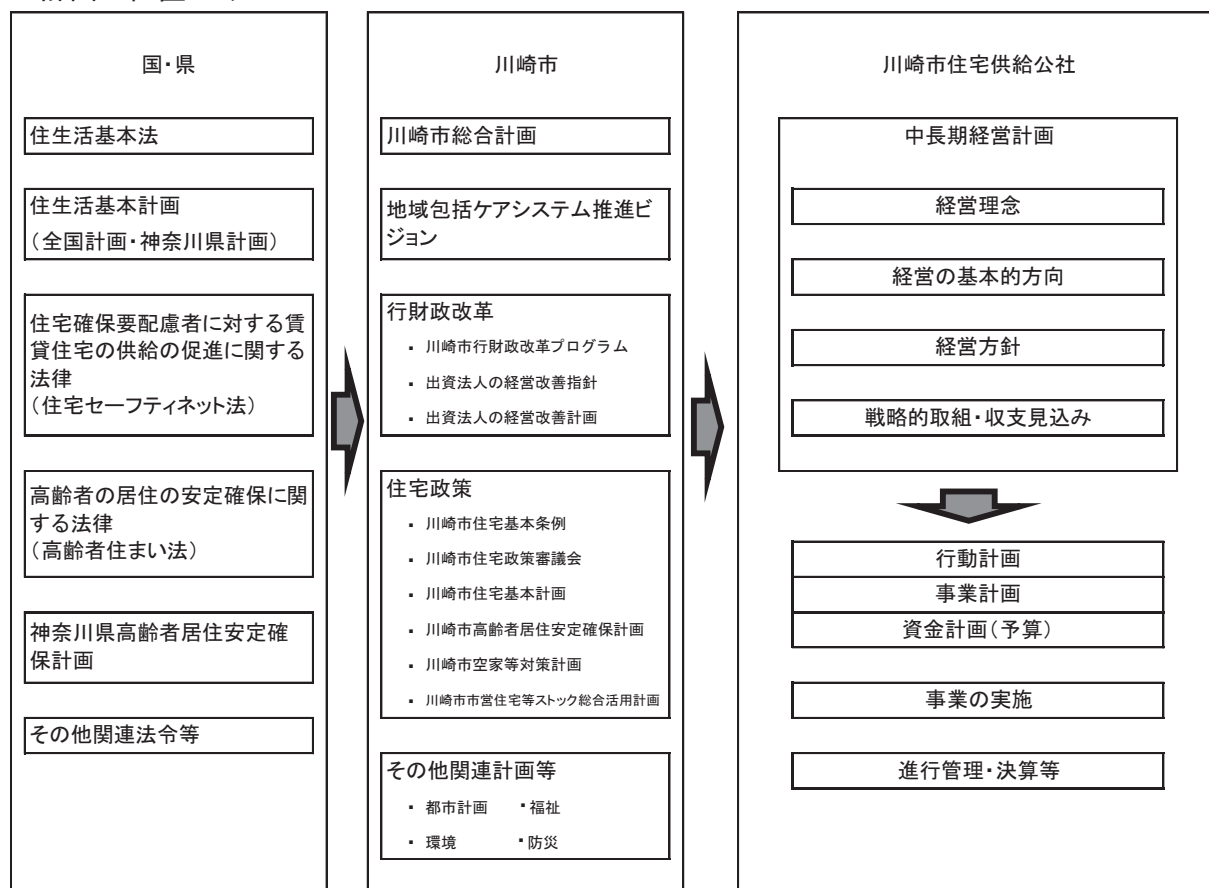
2 中長期経営計画の位置づけ

本計画は、2017（平成 29）年 3 月に改定された「川崎市住宅基本計画」における公社の役割等を踏まえ、今後の公社の事業展開の計画を明確化するとともに、自主・自立的かつ安定的な経営基盤の構築について明らかにすることを目的としております。

本計画の計画期間については、2017（平成 29）年度から 2026（平成 38）年度までの 10 年間とします。また、社会情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを行うこととします。

なお、計画の進行管理は、計画期間を通した行動計画、単年度計画等の達成度により検証していきます。

■計画の位置づけ



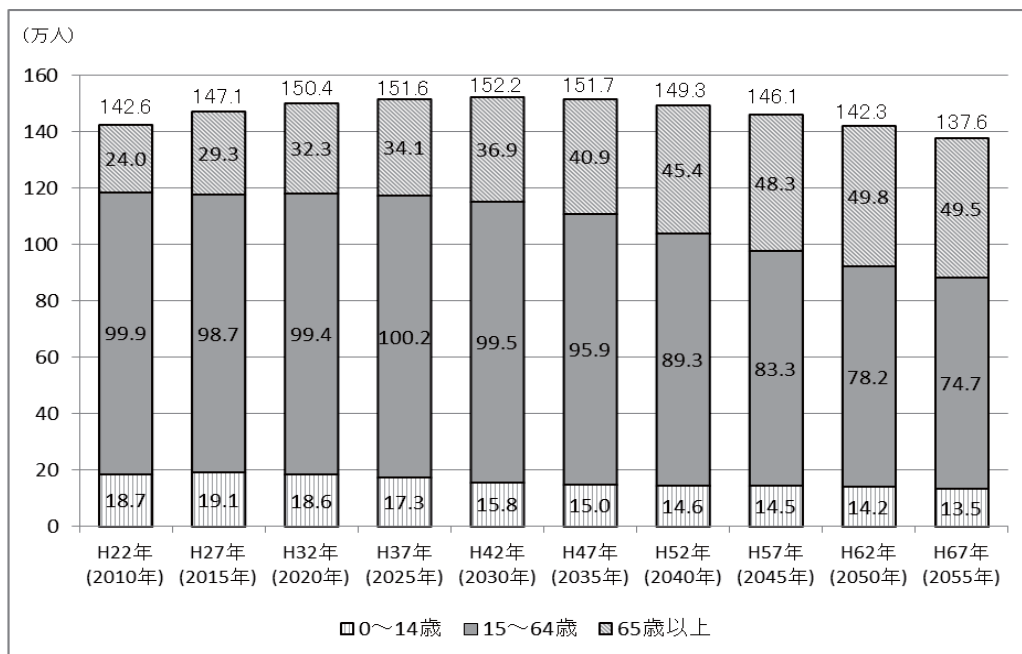
3 公社を取巻く状況と課題

(1) 少子高齢社会の更なる進展

日本の総人口はすでに減少局面に入っていますが、川崎市の将来人口推計では、2015（平成 27）年の総人口約 147 万人が、2030（平成 42）年には、約 152 万人まで増加するものの、その後人口減少へ転換すると予測されています。

また、65 歳以上の高齢者の人口は増加傾向にあり、2030（平成 42）年には 2010（平成 22）年の約 1.5 倍になる一方、15 歳～64 歳の生産年齢人口が 2030（平成 42）年以降には減少すると推計されており、少子高齢社会の更なる進展が想定されます。

■川崎市の将来人口推計



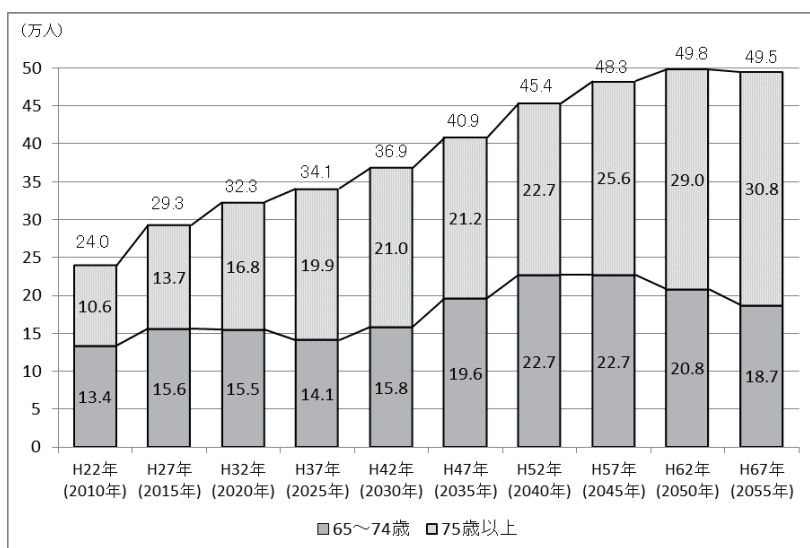
川崎市：平成 26 年川崎市将来人口推計

ア 高齢者人口の増加への対応

市内の65歳以上の高齢者の人口は、今後増加を続け、2020（平成32）年には、32.3万人（総人口比21.5%）、2055（平成67）年には49.5万人（総人口比35.9%）となると想定されています。うち、75歳以上の人口の比率が増加し、2020（平成32）年には、75歳以上人口が65～74歳人口を上回ると推計されています。また、高齢単身者世帯は、2000年2.5万世帯から2010年には4.7万世帯へと2.2万世帯増えており、この傾向は今後も続く予想されます。

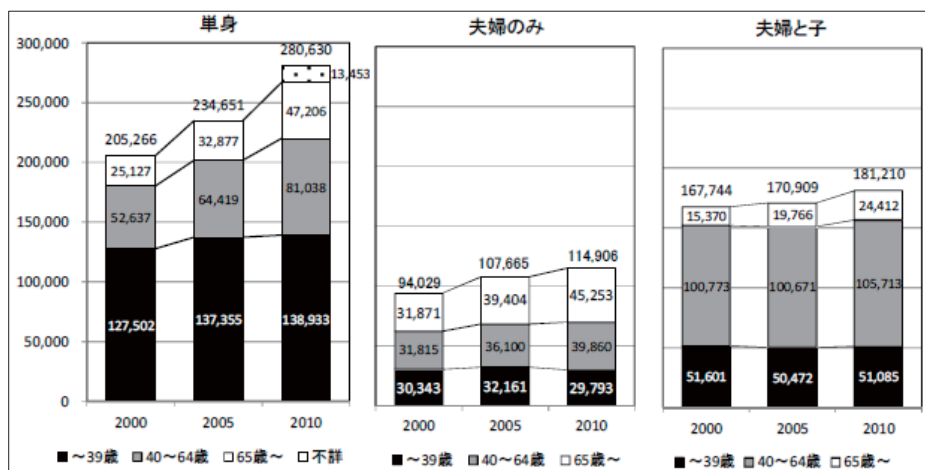
こうした高齢者人口や高齢単身者世帯の増加等に対応し、団塊の世代が75歳以上となる2025年を見据え、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現を目指し策定された川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンを踏まえ、高齢者の安定居住の実現を推進していく必要があります。

■高齢者の将来人口の推移



川崎市：平成26年川崎市将来人口推計

■家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移



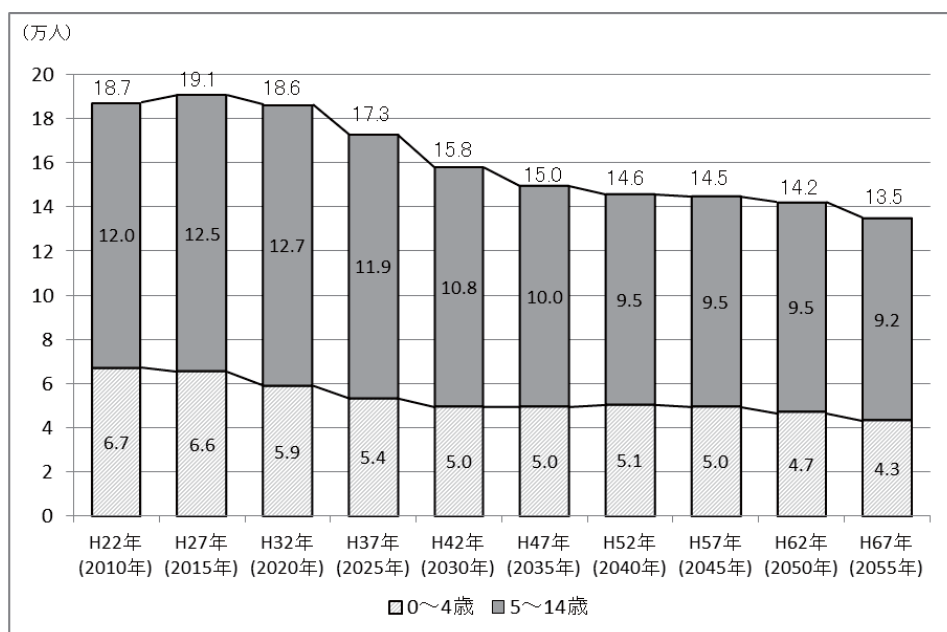
平成22年国勢調査

イ 年少人口の減少への対応

市内の0～14歳の年少人口は、2015(平成27)年の19.1万人(総人口比13.0%)をピークに減り続け、2055(平成67)年には、13.5万人(総人口比9.8%)となると想定されています。うち、0～4歳の人口は、2010(平成22)年の6.7万人(総人口比4.7%)をピークに減少し、2055(平成67)年には、4.3万人(総人口比3.2%)となると想定されています。

年少人口の減少には様々な要因が考えられますが、川崎市の将来を担う子どもたちのために、子育て世帯が地域で安心して暮らすことのできる環境づくりと良質な居住環境の整備が求められます。

■年少者の将来人口の推移



川崎市：平成26年川崎市将来人口推計

(2) 住宅の量の充足、空き家数の増加

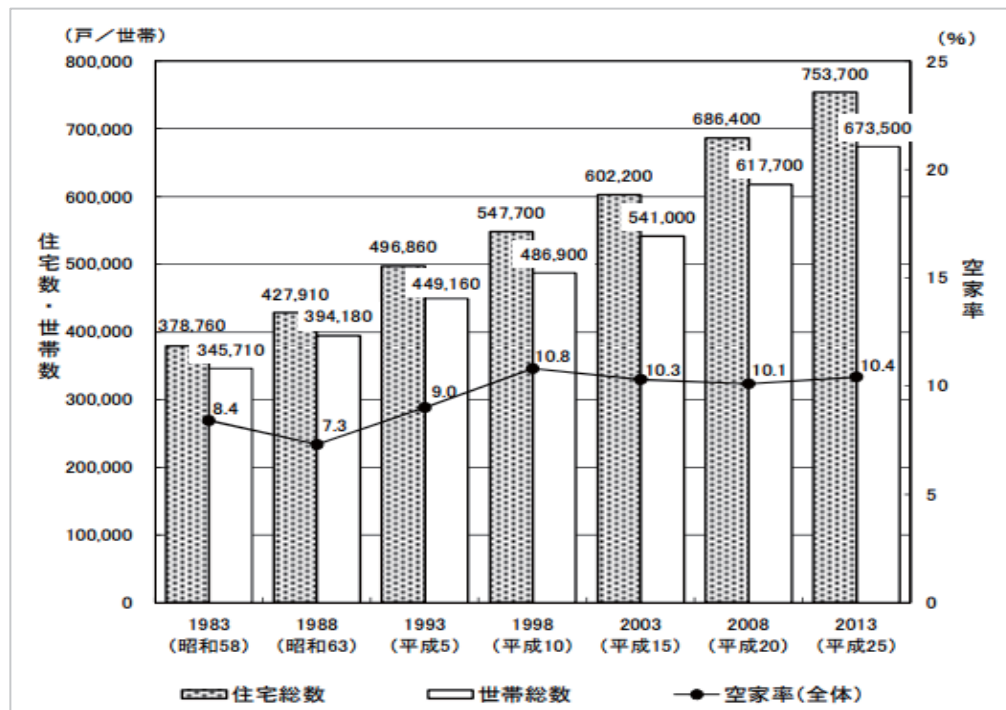
2013(平成25)年に国が実施した「住宅・土地統計調査」では、川崎市内の住宅総数は約75万4千戸で世帯総数約67万4千世帯を上回り、数の上では既に充足した状況にあります。

また、川崎市内の空き家率は10.4%(7万9千戸)と全国(13.5%)より低い状況となっていますが、空き家数は年々増加傾向にあり、将来的な人口減少により空き家率の上昇が見込まれます。

更に、全国の空き家率については、人口減少に伴い、2023(平成35)年には全国の空き家率は20%を超え、2033(平成45)年には空き家率は30%を超えると、野村総合研究所から発表されています。

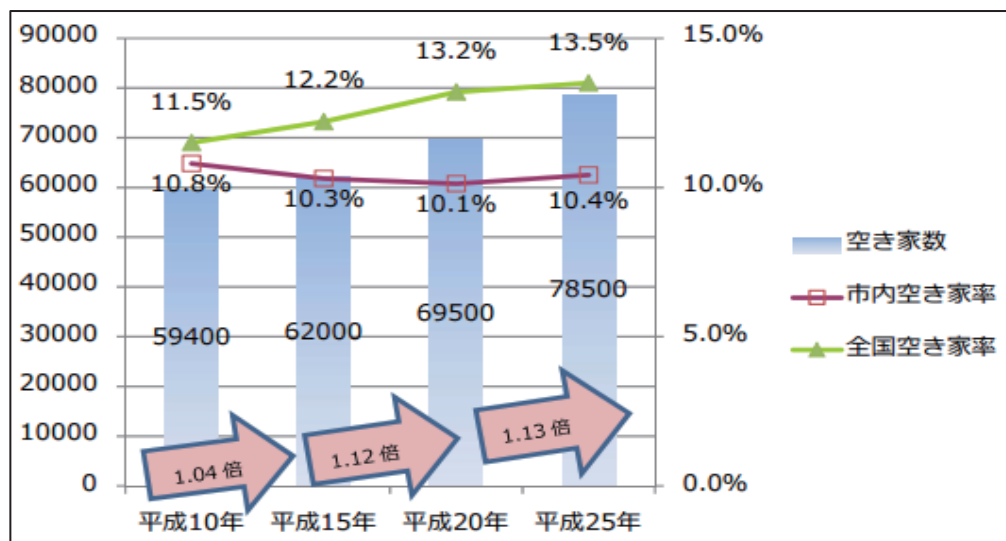
こうしたことから、増加する空き家の適正管理や空き家化の予防に向けた取組が求められます。更に、高齢者が高齢者向け住宅や施設に住み替えた際に、元の住宅が管理不全の空き家とならないように中古住宅流通や地域循環の仕組みをつくる必要があります。

■住宅数と世帯数の推移



川崎市：平成 29 年川崎市住宅基本計画

■空き家数と空き家率の推移



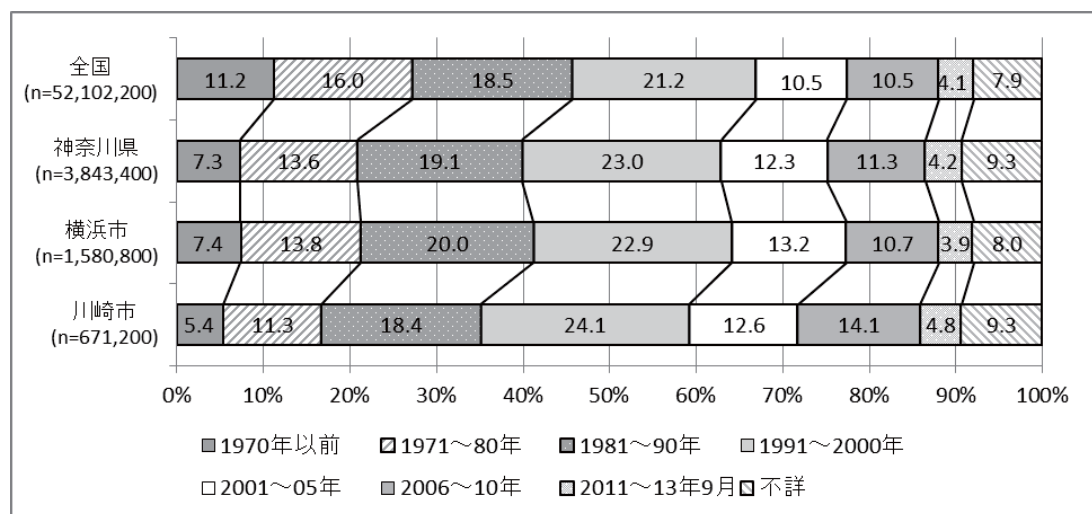
川崎市：平成 29 年川崎市空家等対策計画

(3) 高経年の分譲マンション・団地等の増加

今後増加することが予測される高経年分譲マンション等は、建物の高経年化と併せて居住者の高齢化など様々な課題があり、適正な維持管理・再生を図るには、改修・建替え等によるハード面のみではなく、管理組合の運営に係る問題やコミュニティにまつわる問題などソフト面の課題解決についても併せて取り組むことが必要とされています。

また、高度成長期に計画的に開発された戸建住宅地においても、建物の高経年化や住民の高齢化が進んでおり、将来的な空き家の増加による地域の活力の低下が懸念されます。空き家をはじめとした既存住宅の再生・利活用を促進し、地域の住環境の維持・向上を図ることが求められます。

■ 建築時期別住宅割合



川崎市：平成 29 年川崎市住宅基本計画

■ 持家の共同住宅 3 階建以上（分譲マンション）の築年数別の住宅比率

建築年	築年数	川崎市内供給数					当公社供給数		横浜市内供給数		全国	
		3F～5F	6F～10F	11F以上	計							
1970年以前	築46年以上	2,800	600	0	3,400	2.3%	90	1.4%	15,900	4.3%	117,200	2.3%
1971年～1980年	築45～36年	7,500	9,400	1,700	18,600	12.3%	3,383	52.8%	53,200	14.5%	749,500	14.7%
1981年～1990年	築35～26年	10,600	5,600	6,200	22,400	14.8%	2,255	35.2%	82,300	22.5%	991,600	19.5%
1991年～2000年	築25～16年	15,300	19,000	8,400	42,700	28.3%	366	5.7%	99,100	27.0%	1,442,500	28.3%
2001年～2005年	築15～11年	7,700	12,900	5,900	26,500	17.6%	200	3.1%	71,900	19.6%	855,700	16.8%
2006年～2010年	築10～6年	5,700	10,800	16,700	33,200	22.0%	0	0.0%	35,300	9.6%	720,400	14.1%
2011年～2013年9月	築5～3年	1,200	2,900	0	4,100	2.7%	110	1.7%	8,800	2.4%	215,700	4.2%
計		50,800	61,200	38,900	150,900	100.0%	6,404	100.0%	366,500	100.0%	5,092,600	100.0%

総務省：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 環境・エネルギー問題への対応

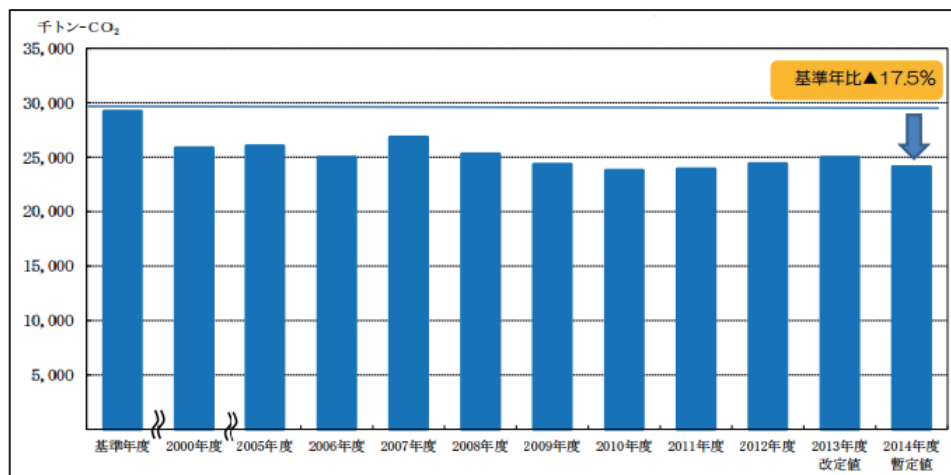
地球温暖化対策は、世界共通の課題であり、川崎市では2010（平成22）年に「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」を策定し、2022（平成34）年度までに1990（平成2）年度における市域の温室効果ガス排出量の25%以上に相当する量の削減などが目標とされています。

2014（平成26）年度（暫定値）の温室効果ガス排出量は、2,413万トン-CO₂であり、基準年度（1990年度）の排出量（2,923万トン-CO₂）と比較して、17.5%の削減となっています。

また、二酸化炭素排出量については、基準年度比に比べて排出量が増えている民生部門（家庭系）の対応は重要であり、削減等へ向けて住宅への配慮が必要となっています。

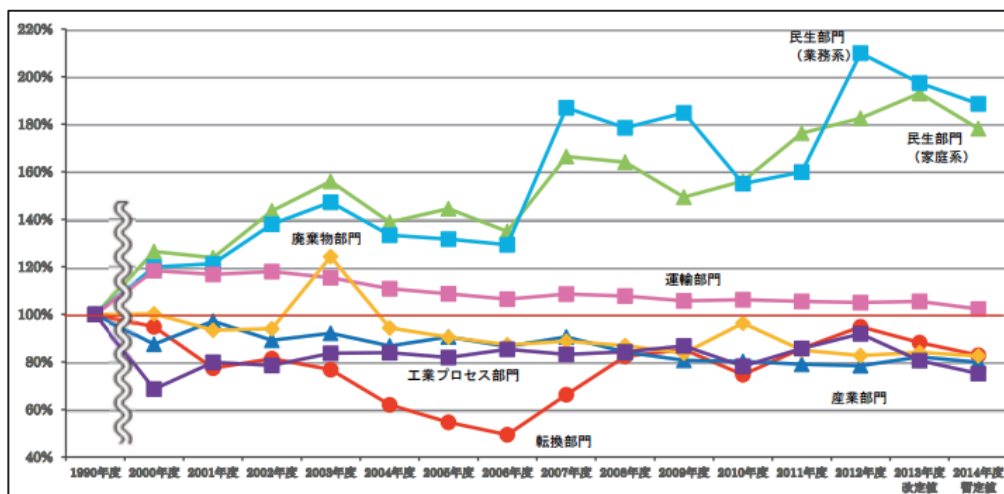
なお、2016（平成28）年11月にはパリ協定が発効しており、更なる脱炭素化への取組が求められていることから、安全・安心で環境に優しい住宅づくりや住宅ストックの長寿命化などが必要とされています。

■川崎市の温室効果ガス排出量の推移



川崎市：平成29年度地球温暖化対策推進計画年次報告書

■部門別の二酸化炭素排出量基準年度比の推移



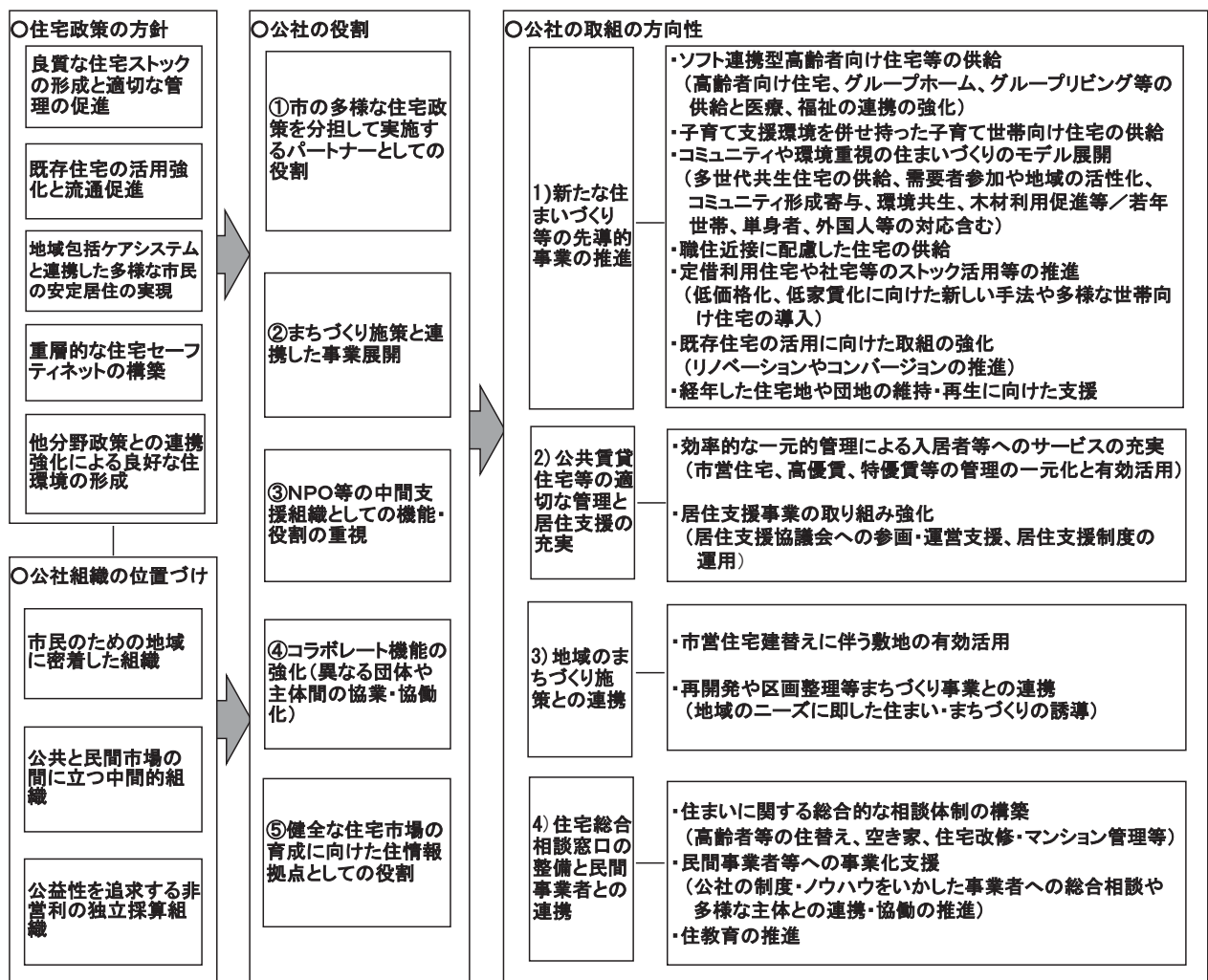
川崎市：平成29年度地球温暖化対策推進計画年次報告書

4 会社の役割

2017（平成 29）年 3 月に改定された「川崎市住宅基本計画」において、川崎市の方針を踏まえた当会社の取組の方向性が下図のとおり示されています。

川崎市との強力な連携のもと、この計画により求められた役割を着実に実行し、市民の信頼と期待に応えていくこととします。

《会社の取組の方向性》



川崎市：平成 29 年川崎市住宅基本計画（一部改変）

5 経営理念等

(1) 経営理念

川崎市の住宅政策の基本理念である「すべての市民が安心して、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」を市のパートナーとして共に推進するため、公社の経営理念を次のとおり定めます。

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します。

(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ます。

ア 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します。

イ 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引き続き進めます。

ウ 高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくり等の先導的事業を推進します。

エ 高経年化が進む分譲マンション・団地や住宅地等の維持・再生に向け、市と連携した取組を推進します。

オ 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・まちづくりを推進します。

カ 市民に対して、住み替え・空き家相談などの住生活に関する相談を受けるとともに、市民ニーズに対応した住情報を発信していきます。

(3) 経営方針

経営の基本的方向に基づく具体的な事業展開に当たっては、次の経営方針により取組を行います。

ア お客様第一主義

常にお客様の視点に立って、公社ならではの信頼を得られる上質のサービスを提供します。

イ 地域への貢献

地域と共に歩み続ける公社として、地域の安全・安心の確保、地域の課題解決に向けて、全力をあげて取り組めます。

ウ 公益性の維持

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、安全・安心で環境にやさしい住まい・まちづくりに公益的な役割を果たしていきます。

エ 透明性の確保

コンプライアンスの徹底を図り、公社事業、財務状況等についてホームページ等を活用し、適時適切に情報公開するなど、公社経営の透明化を推進します。

オ 自主自立

組織の効率化及び収益性の向上を図り、自主的・自立的な事業推進と団体運営を図ります。

(4) 戦略的取組

経営理念等の実現のため、次の戦略的取組を推進します。

ア 新たな住まいづくりの先導的事業の推進

イ 賃貸住宅ストックの形成・活用

ウ 市営住宅管理業務の充実

エ 川崎市との連携の強化

オ 経営基盤の充実・強化

(5) 取組体系図

経営理念	経営の基本的方向	経営方針	戦略的取組	基本的な考え方	具体的な取組
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します。	民間市場の成熟化を踏まえ、分譲事業については、市の施策との連携等限定的に取り組むこととします。	お客様第一主義 地域への貢献 公益性の維持 透明性の確保 自主自立	(1)新たな住まいづくりの先導的事業の推進	・川崎市と連携して住宅政策を実施するパートナーとして先導的な取組を推進 ・少子・高齢化の進展や環境問題などの社会的な課題や市民ニーズへの的確な対応 ・高経年の分譲マンション・団地や住宅地等の維持・再生に向けた支援	ア 高齢社会に対応した高齢者向け賃貸住宅事業の推進 イ 高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくりへの取組 ウ 住宅・団地再生への取組
	市営住宅や特定優良賃貸住宅等の管理等、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ます。		(2)賃貸住宅ストックの形成・活用	・賃貸住宅の利用率の向上に向けた取組による経営の安定化の推進 ・経年化する賃貸住宅の建物資産としての維持向上及び居住者への良好な居住環境の提供を図る取組の推進 ・民間提携特定優良賃貸住宅等の制度終了後の一般賃貸住宅としての継続管理と有効活用の提案	ア 空き家解消対策の推進 イ 快適な居住環境の整備 ウ 民間提携特定優良賃貸住宅等制度終了後の継続管理と有効活用の推進
	高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくり等の先導的事業を推進します。		(3)市営住宅管理業務の充実	・公社の公平、中立な特性を活かした市営住宅管理の実施 ・業務効率化を継続的にを行い、川崎市との密接な連携を維持・強化、管理代行業務の試みかつ的確な遂行	ア 適切な入居者管理の実施 イ 高齢者の安心居住に向けた管理 ウ 住宅使用料(家賃)取納率の向上 エ 修繕業務の適正な執行
	高齢年化が進む団地等の維持・再生に向け、市と連携した取組を推進します。		(4)川崎市との連携の強化	・市の住宅政策にきめ細かく対応するための多面的な取組の展開 ・住生活に関する相談・情報提供の充実 ・市民の多様な居住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、市の施策をより効果的、効率的に推進	ア 居住支援制度及びあふしん賃貸支援事業の充実 イ 居住支援協議会による入居と居住支援の促進 ウ すまいる相談窓口業務の推進 エ 空き家等既存住宅活用事業の取組
	民間・市民活動等の協働化を支援し、コーディネートとして地域に相対した住まい・まちづくりを推進します。		(5)経営基盤の充実・強化	・公的機関として、市民及びお客様の信頼を得る事業を推進 ・内部統制機能(コンプライアンス・リスクマネジメント等)の充実強化 ・安定経営継続のため財政基盤を強化 ・簡素で効率的な組織体制の整備及び人材育成に取り組み、組織力を向上 ・災害に対する危機管理を強化し、大規模地震の発生等の非常時の事業継続性を確保	ア 内部統制の徹底等 ア)コンプライアンスの推進 (イ)的確な情報発信 (ウ)災害に関する危機管理の強化 (エ)環境への配慮 イ 財政基盤の強化 ア)長期損益・資金計画の適正な見直しの実施 (ウ)財務管理の強化 ウ 効率的な組織体制の構築と人材育成 ア)将来を見据えた組織体制の整備 (イ)人材育成計画の推進

6 戦略的取組

(1) 新たな住まいづくりの先導的事業の推進

【基本的な考え方】

公社は、川崎市の住宅政策実施のパートナーとして、市民の住まいや住環境の向上に向け、看護小規模多機能型介護施設を併設した高齢者向け優良賃貸住宅の供給や既存住宅の省エネルギー化への取組等の先導的取組をこれまで実施してきました。

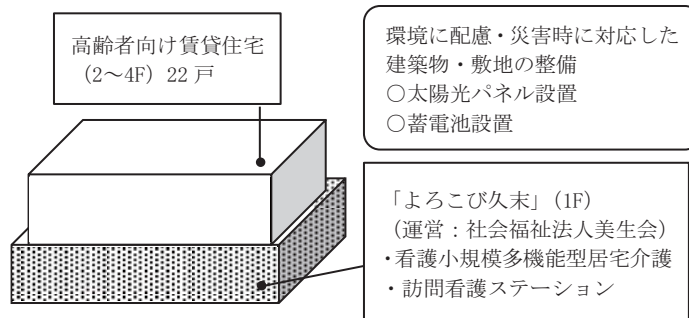
今後においても、少子高齢社会の進展、空き家や高経年分譲マンションの増加等の住宅政策を取り巻く課題や多様化する市民ニーズに的確に対応し、新たな取組を推進していくとともに、これまでの先導的取組についても適切な情報提供を行い、併せて市民・事業者等の取組を支援していきます。

【具体的な取組】

ア 高齢社会に対応した高齢者向け賃貸住宅事業の推進

高齢者人口や高齢単身者世帯の増加に対応し、高齢者が地域で安心して暮らし続けられるよう医療、介護との連携や生活支援サービスの提供を含めた、新たな高齢者向け住宅の供給や新たな住まい方について取り組み、市の施策である地域包括ケアシステムの構築に向け、高齢者の安定居住の実現を推進します。

公社高齢者向け優良賃貸住宅「ビバース久末」平成 28 年 3 月竣工



イ 高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくりへの取組

高齢者や子育て世帯等が安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイルに応じた住まい・住環境づくりに取り組み、公的住宅供給主体として公社賃貸住宅の供給等により川崎市の居住安定施策を推進します。

また、新たに高齢者のみの住宅だけではなく、高齢者や子育て世帯、外国人等の多様な市民がお互いに支え合いながら暮らすことができるように、コミュニティの活性化を促す住宅の供給と入居する各世代・各世帯の交流等の仕組づくりに取り組むとともに、市のまちづくり施策や市内の産業等と連携した取組を進めます。

なお、実施に当たっては、市営住宅跡地の有効活用や再開発事業等との連携を図るとともに、昨今の建設費の高騰等から事業採算を考慮し、既存住宅の活用(改良)を視野に入れた取組を推進します。

公社一般賃貸住宅「スターブル塩浜」(川崎市子育て認定マンション第1号)



スターブル塩浜は、平成 18 年度から子育て世帯向けの賃貸住宅として供給・管理してきたもので、住宅内の「まま&きっずひろば」はこれまでも公社が子育て応援の取組として運営し、平成 27 年度には週 3 日の開所に対し延べ 2,393 名の地域の皆様にご利用していただきました。

【子どもの未来を育む木育空間】

川崎市は宮崎県と国産木材の利用促進に向けた基本協定を締結するなど、木材利用に積極的に取り組んでいます。当公社は市の住宅政策実施のパートナーとして、公社賃貸住宅スターブル塩浜内の「まま&きっずひろば」にて国産木材を利用した内装改修に取り組みました。

今回の内装改修により、木の温もりを感じながら親子が落ち着いて遊べる場を提供し、幼児期から木とふれ合うことで、子どもの情操を育む「木育」の推進が図れるものと考えています。



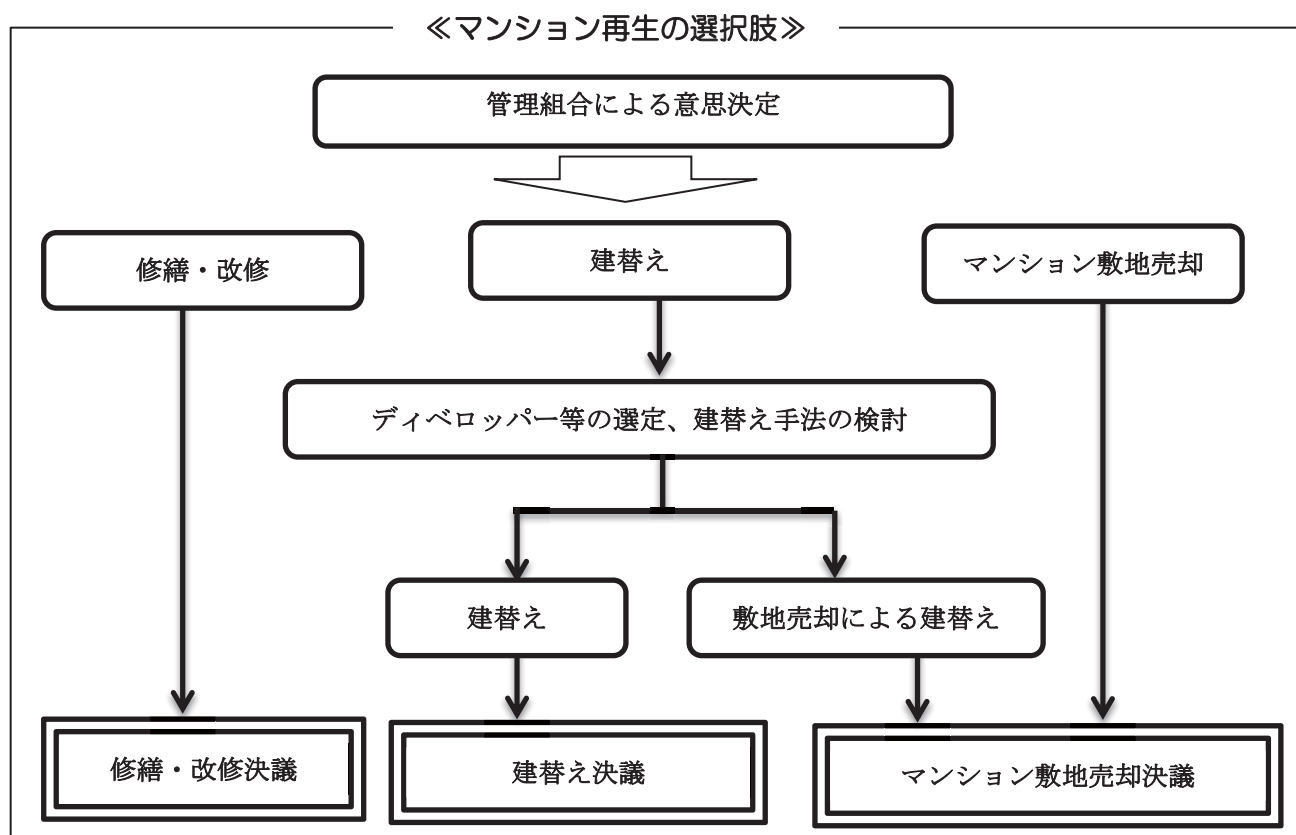
「まま&きっずのひろば」改修工事完成写真(平成 29 年 3 月完成)

ウ 住宅・団地再生への取組

高経年分譲マンション等の再生については、「修繕・改修」、「建替え」、「マンション敷地売却」などの選択肢が考えられ、それぞれのメリット・デメリットや区分所有者の経済的負担等を比較検討し、各々のマンションの現状や立地などを基に適切な方法を選ぶことが重要となります。

また、建物の高経年化と併せて居住者の高齢化など様々な課題があり、改修・建替え等によるハードを再生することのみではなく、居住者の高齢化に伴う管理組合の運営に係る問題やコミュニティにまつわる課題解決にも合わせて取り組む必要があります。

こうした住宅・団地の再生に向け、公社がこれまでに分譲したマンション(6,404戸)をはじめとした市内の高経年分譲マンションストック等を対象として、川崎市との連携の下に、相談や情報提供など管理組合の活動等を支援していきます。



※ それぞれの実施については、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年4月4日法律第69号) および「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平成14年6月19日法律第78号)の規定に基づく管理組合総会での決議が必要です。

(2) 賃貸住宅ストックの形成・活用

【基本的な考え方】

公社が管理している賃貸住宅の多くは、民間オーナーと公社のパートナーシップにより特定優良賃貸住宅(以下「特優賃」)や高齢者向け優良賃貸住宅(以下「高優賃」)として供給を進めたもので、特優賃は子育て世帯を中心とした中堅ファミリー向け世帯向けの住宅として、高優賃は増加する高齢者世帯に対応した住宅としてそれぞれ機能しています。

今後も特優賃の利用率の向上による経営の安定化による適正な管理に努めるとともに、経年化する賃貸住宅の建物資産としての維持向上を図る適切なリノベーションや設備更新を計画的に行うなど良好な居住環境の整備を図ります。

また、民間提携特優賃等の制度終了後も新たに一般賃貸住宅としての維持管理の継続が可能となるように活用促進に取り組みます。

【公社管理住宅内訳表】

民間提携賃貸住宅：民間オーナーから公社が管理受託している住宅

公社賃貸住宅：公社が所有し、管理を実施している住宅 (平成 29 年 4 月 1 日時点)

	特定優良 賃貸住宅	高齢者向け優良 賃貸住宅	一般賃貸住宅	計
民間提携賃貸住宅 (管理受託)	73 団地 1512 戸	3 団地 85 戸	15 団地(*1) 320 戸	91 団地 1917 戸
公社賃貸住宅	2 団地 146 戸	4 団地(*2) 141 戸	4 団地(*2) 178 戸	9 団地 465 戸
計	75 団地 1658 戸	7 団地 226 戸	19 団地 498 戸	100 団地 2382 戸

*1：特優賃から一般賃貸として継続管理をした住宅

*2：1 団地の中に 2 種類の住宅が併設されているため、各 1 団地で計上し合計は 9 団地とした。

【具体的な取組】

ア 空き家解消対策の推進

現在、公社が管理受託している民間提携賃貸住宅の中には、空き家が多く発生し経営面への影響も懸念される住宅もあり、空き家解消対策が重要な課題となっています。

近年、賃貸物件探しはインターネットから行なわれることが主流となっていることから、公社ホームページの活用をはじめ、集客アップのため大手情報サイトに WEB 広告を掲載するとともに、近隣の家賃相場分析による適正家賃設定、室内設備等の更新、リノベーションなどの提案を行い、民間オーナーと連携して良質なストックの維持・形成と入居促進に取り組んでいきます。

【WEB バナー広告】



イ 快適な居住環境の整備

賃貸住宅入居者に安全・安心な居住環境を提供するために、毎年度建物点検を実施し、民間提携賃貸住宅については、民間オーナーに劣化状況等に応じて適切な修繕の提案を行っています。また、公社賃貸住宅については、点検結果に応じた修繕工事を実施するとともに、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事を実施し建物の適正な維持管理に取り組んでいます。

今後においても、団地毎のカルテの作成など建物点検等の充実を図るとともに、民間提携賃貸住宅については計画修繕やリノベーションの提案を行い快適な居住環境の整備に取り組んでいきます。

ウ 民間提携特定優良賃貸住宅等の制度終了後の継続管理と有効活用の推進

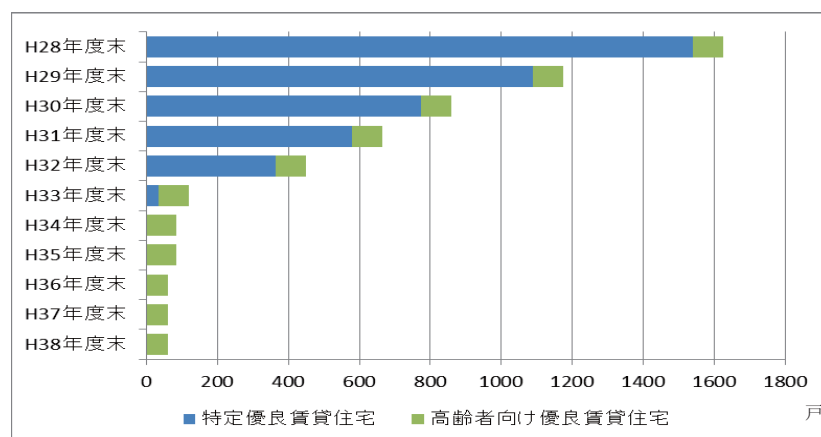
特優賃及び高優賃としての制度期間は10年から20年とされており、期間終了後は制度住宅として法律で定められていた入居資格の制限や家賃補助金等がなくなり、一般の賃貸住宅としての位置づけとなります。

今後、民間提携住宅である制度住宅は団地ごとに毎年度期間終了を迎え、下表のとおり特優賃については平成34年度に全団地で期間終了します。

これらの民間提携住宅は、民間オーナーとのパートナーシップにより、優良な公的賃貸住宅として供給・管理してきたもので、良質な住宅ストックであることから、制度期間終了後も、これまでに民間オーナー及び入居者と築いてきた信頼関係を基に、市の子育て支援施策等と連携した有効活用の提案をするなど、公社が継続して管理できるよう努めていきます。

【民間提携特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の推移】

	特定優良賃貸住宅		高齢者向け優良賃貸住宅		計
平成28年度末	74 団地	1539 戸	3 団地	85 戸	77 団地 1624 戸
平成29年度末	51 団地	1090 戸	3 団地	85 戸	54 団地 1175 戸
平成30年度末	37 団地	775 戸	3 団地	85 戸	40 団地 860 戸
平成31年度末	28 団地	580 戸	3 団地	85 戸	31 団地 665 戸
平成32年度末	17 団地	363 戸	3 団地	85 戸	20 団地 448 戸
平成33年度末	2 団地	35 戸	3 団地	85 戸	5 団地 120 戸
平成34年度末	0 団地	0 戸	3 団地	85 戸	3 団地 85 戸
平成35年度末	0 団地	0 戸	3 団地	85 戸	3 団地 85 戸
平成36年度末	0 団地	0 戸	2 団地	61 戸	2 団地 61 戸
平成37年度末	0 団地	0 戸	2 団地	61 戸	2 団地 61 戸
平成38年度末	0 団地	0 戸	2 団地	61 戸	2 団地 61 戸



(3) 市営住宅管理業務の充実

【基本的な考え方】

公社は、2006（平成 18）年度から公営住宅法に基づき、管理代行制度による市営住宅の管理を受託し、入居者の募集・決定から退去手続などの入居者管理、小中規模修繕や大規模修繕などの建物管理について、川崎市との連携の下に適正かつ効果的、効率的な管理の実施に努めてきました。

引き続き、市営住宅の管理にあたっては、公社の公平、中立な特性を活かした管理に対する信頼と実績を維持し、さらなる市民サービス向上への取組を進めます。

また、本業務は公金の執行であることから、管理代行による受託業務を着実かつ的確に実行するとともに経費の縮減を図り効率的な執行に努めます。

さらに、公社が管理する他の公的賃貸住宅との連携を強化し、より効果的、効率的な運用を図ります。

【具体的な取組】

ア 適切な入居者管理の実施

市営住宅の高額所得者に対し自発的な明渡しが円滑にできるよう、高額所得者認定前から面談を実施するなどきめ細かな対応を実施するとともに、収入基準に見合った住宅として特優賃等を斡旋し、住み替え指導に努め、市営住宅入居における公平性の確保や住宅に困窮する世帯の入居機会の拡大に取り組みます。

また、同居許可・承継等の手続については、条件等の周知を徹底するなど適切な入居者管理を実施します。

イ 高齢者の安心居住に向けた管理

高齢社会の進展により、川崎市営住宅における 65 歳以上の単身高齢者世帯数は、4,827 世帯で、市営住宅の入居世帯の 31.1%となっています（2016（平成 28）年 4 月 1 日時点：「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」）。

現在、公社では、市営住宅の管理者としての立場から、65 歳以上の単身高齢者世帯については、ベランダ、郵便受けなどの状況からの安否確認や必要に応じた個別訪問による見守りを実施し、高齢者の安心居住に向けた管理を進めています。

引き続き、団地巡回業務を適切に進め、団地自治会と連携し、効果的な見守りを実施していきます。

【世帯主の年齢と家族人数表】

世帯人員 世帯主年齢	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
25歳未満	2 0.0%	4 0.0%	4 0.0%	6 0.0%	3 0.0%	19 0.1%
25～34歳	15 0.1%	67 0.4%	68 0.4%	60 0.4%	37 0.2%	247 1.6%
35～44歳	96 0.6%	237 1.5%	229 1.5%	186 1.2%	148 1.0%	896 5.8%
45～54歳	346 2.2%	481 3.1%	404 2.6%	255 1.6%	143 0.9%	1,629 10.5%
55～64歳	769 5.0%	805 5.2%	343 2.2%	174 1.1%	62 0.4%	2,153 13.9%
65歳以上	4,827 31.1%	4,458 28.8%	1,029 6.6%	193 1.2%	52 0.3%	10,559 68.1%
合計	6,055 39.1%	6,052 39.0%	2,077 13.4%	874 5.6%	445 2.9%	15,503 100.0%

川崎市：平成 29 年第 4 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

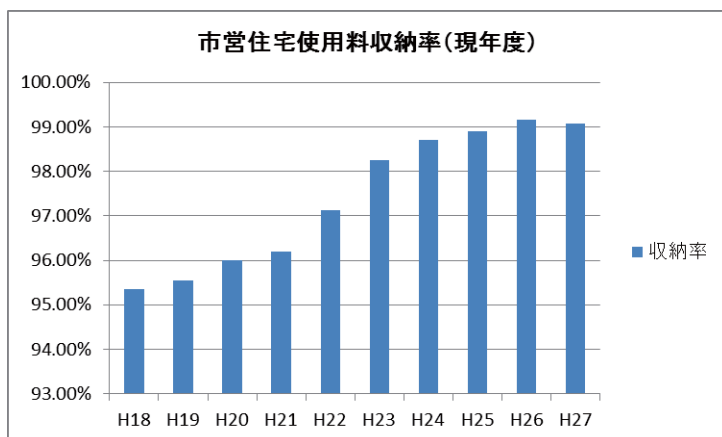
ウ 住宅使用料（家賃）収納率の向上

住宅使用料（家賃）滞納者に対しては、郵送による催告だけでなく、電話連絡や訪問による納付指導を実施しています。

収納率の向上を図るため、平日の夜間や土日においても訪問や電話連絡を実施し、滞納発生早期から接触を図ることで一定の成果を挙げています。

更に、滞納者の収入や生活状況を確認しながら、入居者ごとに適した方法で滞納家賃が完済できるよう、分割納付等の相談も面談で行うなどきめ細やかな対応を図っており、引き続きこれらの取組を進め、適切な収納管理を行います。

市営住宅使用料収納率（現年度）



年度	収納率
H18 年度	95.35%
H19 年度	95.55%
H20 年度	96.01%
H21 年度	96.20%
H22 年度	97.13%
H23 年度	98.25%
H24 年度	98.71%
H25 年度	98.91%
H26 年度	99.16%
H27 年度	99.07%

川崎市資料

エ 修繕業務の適正な執行

市営住宅の入居者が安全・安心に暮らしていくためには、建物や設備等の適切な維持管理が欠かせません。

大規模修繕については、「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」に基づき、建物の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施しており、平成 23 年度からは管理代行者として実施可能な国庫補助事業の受託も開始しました。これらのほか、定期的な団地の巡回点検や建物調査による適切な維持管理に努めます。

また、小中規模修繕及び空家修繕については、溝ノ口事務所で一元管理を行い、入居者や自治会等からの緊急修繕依頼については、登録業者を含めた体制の中で通年対応しており、今後も迅速かつ的確な対応を行います。

(4) 川崎市との連携の強化

【基本的な考え方】

公社は、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の位置づけから、「すべての市民が安心して、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」という住宅政策の基本理念を共有し、市民の多様な居住ニーズに応えるため、相談業務や住情報の発信(住教育等)に取り組むとともに、公共と民間の中間的組織としての特性を生かし、川崎市との連携およ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。

【具体的な取組】

ア 居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業の充実

高齢者・障害者・子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する方々が安心して民間の賃貸住宅に居住するための支援業務として、居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業を市から受託しており、制度申込件数は減少傾向にあるものの、制度利用者への対応件数(家賃債務保証の履行に伴う手続き等)は増加傾向にあります。

居住支援制度は保証人が見つからない高齢者、障害者、外国人市民などの民間賃貸住宅への入居を支援するもので、あんしん賃貸支援事業は、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯が入居できる民間賃貸住宅の情報を提供し入居を支援するものです。

今後も民間不動産店、家賃債務保証会社、居住支援を行う団体等との連携を図り、市民が利用しやすい、効果的な制度運営に努めます。

イ 居住支援協議会による入居と居住支援の促進

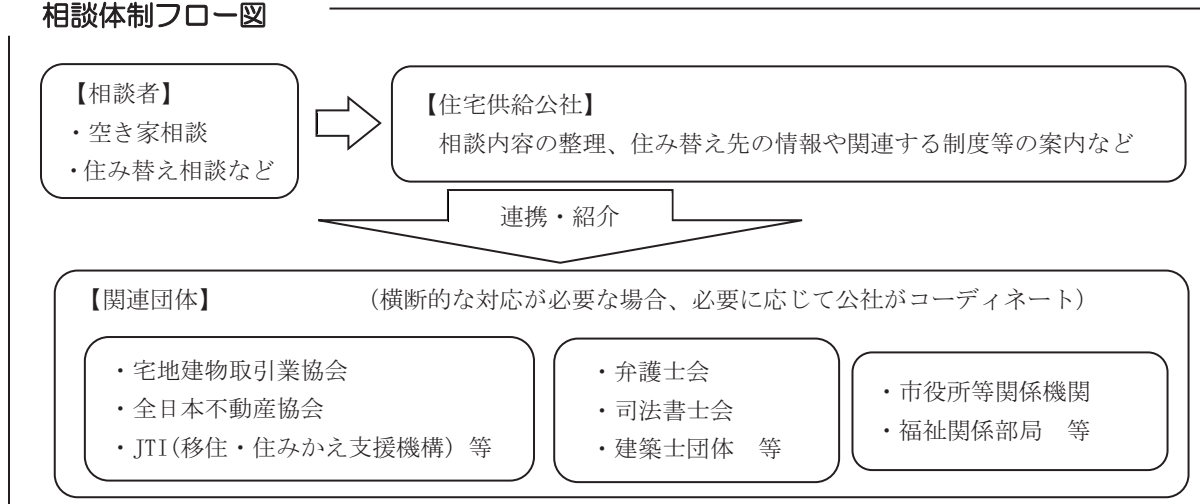
川崎市及び関係団体により平成 28 年度に設立した居住支援協議会への参画や運営支援を通して、現行の居住支援制度やあんしん賃貸支援事業では十分ではない入居支援やその後の居住継続支援の充実化を図ります。

ウ すまいの相談窓口業務の推進

高齢者の住替えや空き家等に関する相談に対し、制度案内等の一般的な紹介より踏み込んだ、健康状態や経済状況に見合う情報提供を行い、空き家の利活用や法律相談などの対応が求められる場合についても、二次相談として川崎市や宅建団体をはじめとした関連団体等との連携・紹介をしていく総合的な窓口を開設しました。

市民が安心して住宅全般について相談できる、身近な公的相談窓口として、様々な相談へきめ細かく対応していきます。

相談体制フロー図



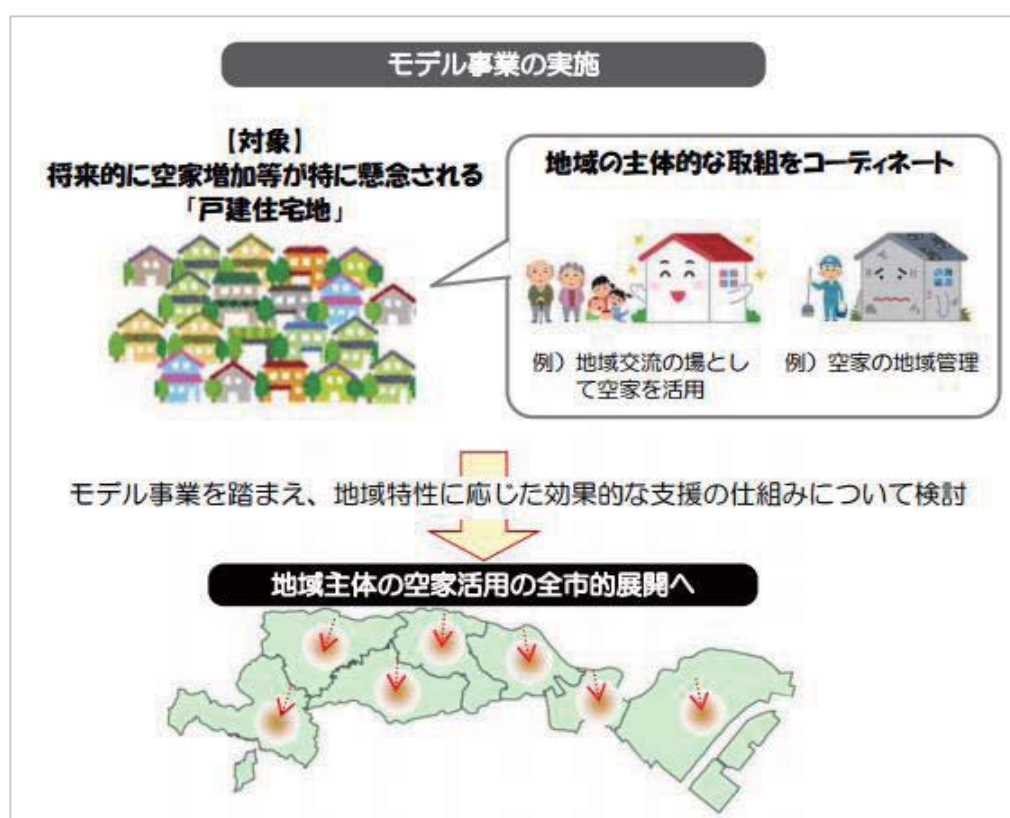
エ 空き家等既存住宅活用事業の取組

高度成長期に計画的に開発された戸建住宅地では、居住者の高齢化が進んでおり、将来的な空き家の増加と建物の老朽化が懸念されます。

そのような課題を抱える地域において、住宅所有者と NPO 等の活動主体とをマッチングする新たな支援の仕組みを構築し、既存住宅等を福祉施設や地域交流の場へと転用するコンバージョンの取組を促進するなど空き家をはじめとした既存住宅の再生・利活用を図ることにより、地域の住環境や活力の維持・再生を図ります。

平成 29 年度から既存住宅の活用及び空き家の予防に向けたモデル事業を川崎市とともに取り組みます。

地域主体の空き家活用(モデル事業)



川崎市：平成 29 年川崎市空き家等対策計画

(5) 経営基盤の充実・強化

【基本的な考え方】

公社は、地方住宅供給公社法に基づき、川崎市の全額出資により設立された特別法人です。公的機関として、何よりも市民及びお客様の信頼を得て事業を推進していかなければなりません。

そのため、コンプライアンスの推進、個人情報保護の徹底など公社の内部統制機能をより一層充実・強化していきます。また、安定した経営を継続するため、継続的な業務改善、財政基盤強化の取組を進め、併せて、簡素で効率的な組織体制の整備及び人材育成に取り組み、組織力の向上を図ります。

【具体的な取組】

ア 内部統制の徹底等

(7) コンプライアンスの推進

関係法令の遵守はもとより、社会的信頼を維持向上させるため、コンプライアンス委員会(平成28年度設置)により、組織的かつ継続的に職員への啓発等を行い、コンプライアンス意識の浸透・定着及び服務規律の徹底を図ります。

また、公社事業及び財務状況等の経営情報を、ホームページ等を活用して適時適切に公開します。

・個人情報保護の徹底

公社では、公社賃貸住宅の管理、民間提携賃貸住宅の管理及び市営住宅の管理代行を通じて入居者等に係る個人情報を膨大に所有しています。これら個人情報の管理には、職員一人ひとりが常に細心の注意を払い、適切に業務を遂行する必要があります。

そのための研修を定期的を実施するなど職員意識の向上を図るとともに、更なる安全な取扱いを目指し、プライバシーマーク(JIS Q 15001;2006 個人情報保護マネジメントシステム-要求事項)取得に向けた取組を進めます。

・リスクマネジメントの徹底

リスクの未然防止及び発生時の影響最小化を図るため、入居者等に係る個人情報の取り扱いなど、リスクの高い業務の継続的な点検を実施します。

・内部通報制度の適切な運用

コンプライアンスの推進を図るため、役職員による不正行為や職場内における問題の隠蔽等のおそれがある場合には、積極的に内部通報制度を活用するよう職員へ周知し、内部通報制度の適切な運用を進めます。

(イ) 的確な情報発信

公社の事業活動や公社が管理している賃貸物件の空家情報などの住情報を、ホームページほか、チラシの配布、地域情報誌への掲載など、さまざまな広報媒体を活用し、お客様や市民に的確に情報発信していきます。また、お客様サービスの向上を図るため、必要に応じてアンケート等によりニーズを把握し、的確に対応していきます。

(ロ) 災害に対する危機管理の強化

大規模地震の発生や感染症の流行などに対応し、迅速な連絡や意思決定のもとに役職員全員が的確に行動するための事業継続計画を策定し、防災備蓄品の増強や訓練の実施などを通じ、災害に対する危機管理の強化を図ります。

(エ) 環境への配慮

様々な分野で地球温暖化対策が求められている中、住まい・まちづくりを所管する公社としても、事業活動等に伴うCO₂の削減など環境配慮に取り組む必要があります。

そのため、公社における環境負荷低減に向けた考え方や取組方針をまとめた「川崎市住宅供給公社環境方針」(平成25年度策定)に基づき、事業活動においては、省エネ型設備機器の導入として公社賃貸住宅共用部のLED照明化や再生可能エネルギーの活用として太陽光発電設備の設置など環境負荷低減に向けた取組を進めるとともに、事務所活動においても、空調の適切な室温設定、昼休みの消灯や事務用品のグリーン購入など環境配慮行動を推進しています。

今後も継続して、環境負荷低減策の検証・見直し等を行ない、着実に取組を推進していきます。

イ 財政基盤の強化

(7) 中長期損益・資金計画の適正な見直しの実施

長期的安定経営の実現を図るためには、公社事業の収益性を高め安定的な財政基盤を構築することが重要となります。そのため、公社の収益の柱となっている公社賃貸住宅管理事業の円滑な推進により、安定した家賃収入等の確保を図るとともに、長期修繕計画の策定と適切な修繕費の積み立てを行い、計画的な大規模修繕の実施により、公社資産の長寿命化、良好な居住環境の維持を図るなど、将来にわたり安定的な収益の確保に努めることにより、単年度黒字を中長期的に継続していく必要があります。

このため、毎年度の予算・決算や担当部門等から変動要素を的確に把握し、中長期損益・資金計画の適正な見直しを実施することにより、計画的経営を推進し、財政基盤の強化を図ります。

(4) 財務管理の強化

各年度の事業計画に基づく達成すべき目標や想定される費用を事業別予算として適正に設定し、予算の執行状況の把握及び検証により、計画の着実な推進を図ります。

また、事業経費及び公社運営経費等の支出に関して、継続的な業務改善の観点から費用対効果の分析とコスト節減への取組に努め、既存事業の安定的な収益確保及び新規事業の適正な採算管理など財務管理の強化を図ります。

ウ 効率的な組織体制の構築と人材育成

(7) 将来を見据えた組織体制の整備

当公社職員配置計画に基づき、業務に応じて正規職員、嘱託職員、契約社員、臨時職員、人材派遣の活用を図っており、今後においても、業務内容と業務量を勘案しながら、多様な雇用形態を活用するとともに、定例業務については一層のアウトソーシングを進め、簡素で効率的な組織体制の整備を進めます。

なお、職員の採用にあたっては、経営の中長期的な見通し等を踏まえるとともに、優秀な人材の確保と選考過程等の透明性の確保を図ります。

(4) 人材育成計画の推進

組織の活性化、職員の資質の向上や優秀な人材の確保を図るため、平成23年度に策定した「川崎市住宅供給公社人材育成計画」を平成28年度に改定し、階層別研修、専門的実務研修など計画的な研修を実施して職員の資質の向上に取り組んでいます。

今後も、この計画に基づき設置した人材育成推進委員会のもとに、社会環境の変化に柔軟に対応し、より効果的な人材育成の推進に取り組み、公社の組織力とお客サービス向上を図ります。

7 収支見込み

本収支見込みは、現在の公社事業のうち、数値化可能なものを対象として今後 10 年間の経営状況を推計したものです。

(1) 事業の見通し

項 目		29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	38年度
賃貸管理事業 (公社施行)	高齢者向け優良賃貸住宅										
	特定優良賃貸住宅										
	一般賃貸住宅										
	賃貸施設(店舗・宅地)										
管理受託住宅 管理事業	高齢者向け優良賃貸住宅										
	特定優良賃貸住宅										
	一般賃貸住宅										
	市営住宅管理事業										
その他事業	居住支援制度										
	あんしん賃貸支援										
	すまいの相談窓口										



: 事業が予定されている期間

: 本収支見込みを作成するため、事業を想定している期間

(2) 収支見込み

(単位：百万円)

項 目		29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	38年度
賃貸管理事業	収益	660	652	652	652	647	647	647	647	647	647
	費用	322	323	324	325	326	328	329	330	332	333
管理受託住宅 管理事業	収益	3,348	3,343	3,339	3,333	3,325	3,322	3,317	3,312	3,307	3,305
	費用	2,857	2,862	2,861	2,858	2,857	2,847	2,846	2,846	2,846	2,846
その他事業	収益	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	費用	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
一般管理費		599	633	632	637	637	642	633	642	629	638
事業利益		241	188	184	176	162	163	166	151	158	144
その他		△ 20	2	2	2	2	2	2	2	2	2
当期純利益		221	190	186	178	164	165	168	153	160	146

8 計画の推進及び進行管理

中長期経営計画を着実に推進するため、3年毎の行動計画（PLAN）を策定し、毎年度の資金計画（公社予算）との整合を図り実行（DO）します。実行結果については、戦略的取組の方向性等を踏まえた事業評価（CHECK）を行い、評価結果により、改善が必要なものについては行動計画の見直し（ACTION）を行います。

こうした行動計画レベルのPDCAサイクルにより中長期経営計画の進行管理を行い、社会経済情勢の変化等を踏まえ、適時適切に中長期経営計画の見直しを行います。

■PDCAサイクルのイメージ



(資料)

中長期経営計画（平成 24 年 3 月策定）の実施状況（平成 24～27 年度まで）

(1) 先導的な住宅事業の推進

ア 高齢社会に対応した高齢者向け賃貸事業の推進

(ア) 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の充実

高齢者向け優良賃貸住宅入居者へのコミュニティ形成の促進の取組を進めるとともに、身体機能低下等による住み替え相談等の対応については、高齢者住宅相談員「よろずや」、地域包括支援センター、弁護士等とカンファレンスを開くなど多方面と連携し、入居者に寄り添う形で個別対応の取組を実施しました。

(イ) 高齢者向け優良賃貸住宅事業の推進

高齢者単身・夫婦世帯の増加に対応するために川崎市で供給を進めた高齢者向け優良賃貸住宅については、民間施行型「アリエッタ野川」（37 戸）、公社施行型「ビバース久末」（22 戸）の供給を行いました。

イ 市営住宅跡地等の有効活用

川崎市営住宅の建て替え等との連携の中で、市営蟹ヶ谷 72 号棟跡地に看護小規模多機能型居宅介護施設を併設した、高齢者向け優良賃貸住宅「ビバース久末（公社賃貸住宅）」（22 戸）を建設し供用を開始しました。

ウ 環境に配慮した事業の取組

(ア) 川崎ゲートタワーの事業推進

川崎駅西口地区拠点整備の一環として、川崎市の子育て支援施策と連携し保育施設を併設した分譲住宅事業として、分譲住宅「川崎ゲートタワー」（110 戸）を供給しました。

また、同住宅については、先導的取組として、川崎市の環境施策を踏まえ、川崎市の建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）において「S ランク」を取得するとともに、長期優良住宅の認定を受けました。

(イ) 既存集合住宅の省エネルギー化への取組

集合住宅の省エネルギー化モデル事業として、公社賃貸住宅「スターブル塩浜」の屋上に太陽光発電設備を設置しました。太陽光発電による電力は売電し収益を計上しています。

また、省エネルギー化の取組として、公社賃貸住宅の共用廊下等の照明を LED 化にする等の取組を実施しました。

(2) 賃貸住宅ストックの形成・活用

ア 特定優良賃貸住宅等の適切な管理

(ア) 募集受付体制の充実

公社ホームページのリニューアルに伴い、24 時間何時でも申込みが出来るよう、インターネットからの内覧申込の受付を開始し、利便性の向上を図りました。

また、内覧担当の職員を配置する等、内覧体制の見直し・強化を図りました。

(イ) 空家対策

民間提携住宅については、オーナーに対し、入居者ニーズに合った間取り変更や設備更新の提案を行うとともに家賃の見直し提案等を行いました。

また、建物管理に係る緊急修繕等の対応体制の構築を行い、適切な管理の充実を図りました。

(ウ) 機関保証制度の導入

機関保証による家賃債務保証制度を導入し、連帯保証人を不要とすることで、入居手続きを簡素化し、入居機会の拡大を図りました。

イ 特定優良賃貸住宅等の制度終了後の継続管理

民間オーナーから管理を受託している特定優良賃貸住宅等については、制度期間終了後も公社が一般賃貸住宅として管理を継続し、良質な住宅ストックの維持・活用の推進を図りました。

(3) 市営住宅管理業務の充実

ア 適切な入居者管理の実施

市営住宅の入居者管理における公平性を確保するために、収入基準を超える高額所得者に対しては通知及び面談等による指導を行い、早期退去の促進を図りました。

イ 窓口体制の充実

市営住宅の5月・10月の入居者募集期間中は、市営住宅管理課では、土曜・日曜も募集窓口を開設し、申込受付の対応を実施しました。

また、これまで川崎市で行っていた市営住宅の建替えに伴う既存住宅入居者の住み替え業務について、新たに公社が受託し対応を行いました。

ウ 高齢者の安心居住に向けた管理

高齢者単身者の孤独死等の事故防止を図るため、自治会と連携をしながら外観やポスト点検等の目視確認による見守りの巡回を実施しました。

エ 住宅使用料（家賃）収納率の向上

住宅使用料の滞納者に対しては、文書催告の他に電話催告、戸別訪問、面談を行うとともに、平日だけでなく夜間休日にも訪問することで滞納者との接触機会を増やし、収納率の向上に努めました。

オ 市営住宅の維持管理の実施

入居者や自治会等からの依頼で行う一般修繕工事、退去に伴う空家修繕工事、緊急修繕工事の対応については、溝ノ口事務所で一元管理を行的確な対応を行いました。また、市営住宅の大規模修繕については、川崎市の計画に基づき着実に工事の執行を行いました。

(4) 市との連携の強化

ア 居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業の充実

保証人の見つからない高齢者、障害者、外国人等の方々の入居機会の確保と安定した居住継続のための支援業務として受託をしている本業務については、不動産店や居住支援を行う団体等との連携を図り業務を実施しました。

イ 賃貸住宅経営管理相談事業の充実

民間土地所有者の方達を対象に賃貸住宅経営管理セミナーを実施しました。また、併せて高齢者向け優良賃貸住宅の事業者募集を行い、民間施行型「アリエッタ野川」の建設に繋げることができました。

ウ 住情報拠点の整備

川崎市からの受託事業として北部住情報拠点「住まいの情報サロン」を開設し住まいに等に関する情報提供や NPO との連携によって相談対応を実施しました。

エ 高齢者等住替相談の実施

国庫補助事業である「長期優良住宅等推進環境整備事業（空き家等活用推進事業）体制整備部門」に採択され、住み替え支援事業体制の整備を行いました。また、一般社団法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）」の「マイホーム借上げ制度」の利用及び住み替えに関する情報の提供等を実施しました。

オ 中間支援組織としての地域課題への取組

空家の増加が見込まれる郊外型団地における既存住宅の流通を促進するための国庫補助事業「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」を川崎市と連携し、多摩区西三田住宅（UR 分譲）を対象に住戸のインスペクションやリフォームの実施等のモデル事業に取り組みました。

また、公社賃貸住宅「スターブル塩浜」では集会室を「まま&きつずひろば」として子育て応援のため地域の親子が安心して遊べる場所として地域への開放を行いました。

(5) 経営基盤の充実・強化

ア 内部統制の徹底等

(ア) 透明性の確保とコンプライアンス体制の強化

社会的信頼の維持向上のために行動指針や内部通報制度の策定を行いました。また、コンプライアンス体制の強化を図るためにコンプライアンス推進委員会の設置を行いました。

(イ) 個人情報保護の徹底

公社事業の適正かつ円滑な運営を図ることや個人情報保護の徹底を図るため、平成 26 年度に個人情報保護規程の制定、平成 27 年度に個人番号及び特定個人情報取扱要綱の制定を行いました。

(ウ) リスクマネジメントの強化

リスクの洗い出し及び検証として「入出金」・「顧客情報流出」に関するリスクを優先度の高い重要リスクとして検証することを決定し、リスクの検証及び防止対策の作成を行いました。

(エ) 的確な情報発信

管理をしている賃貸物件の空家情報、公社の経営状況等の情報を市民の方々がアクセスし易くできるように公社ホームページの新規構築を行い公開いたしました。また、的確な情報発信ができるようにホームページ訪問者の傾向を分析してホームページに反映させました。

(オ) 環境への配慮

環境負荷低減に向けた考え方や取り組み方針をまとめて策定をした「川崎市住宅供給公社環境方針」に基づき、環境活動計画や事務所活動における環境負荷軽減対策の作成を行いました。

イ 財政基盤の強化

(ア) 収益性の確保 (イ) 多様な資金調達

安定的な財政基盤を構築するために公社賃貸住宅においては、計画的な大規模修繕の実施を行うことで、公社資産の長寿命化、良好な居住環境の維持を図るなど将来にわたる安定的な収益の確保に努めました。

また、公社賃貸住宅の建設資金として、独立行政法人住宅金融支援機構からの長期借入金については、全額繰上げ償還を実施し、支払利息の負担軽減に努め財務改善に取り組みました。

(ウ) 財務管理の強化

各事業に係る費用を事業別予算として設定し、予算の執行状況の把握及び検証による実績管理を行うための運用ルールを策定し実施しました。

ウ 効率的な組織体制の構築と人材育成

(ア) 組織体制のスリム化

平成 26 年度に職員配置基準を作成し、職員配置基準に基づく組織の見直しを行い技術部門を集約した組織改正を行いました。

(イ) 人材育成計画の推進

平成 23 年度に策定をした「川崎市住宅供給公社人材育成計画」に基づき、毎年度、階層別研修、専門的実務研修等の計画的な研修を実施し、職員の資質向上に努めました。

中長期経営計画
(2017 年 4 月～2027 年 3 月)

発 行	平成 29 年 4 月 27 日
編集・発行	川崎市住宅供給公社
	〒210-0006
	川崎市川崎区砂子1丁目2番地4
	川崎砂子ビル
	TEL 044(244)7575
	FAX 044(244)7579
	E-mail info_kawasaki-jk@kawasaki-jk.or.jp
	URL http://www.kawasaki-jk.or.jp

