

(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>

