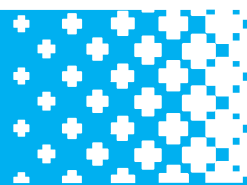




川崎市住宅供給公社 中長期経営計画

2022（令和4）年5月





目次

1. 中長期経営計画策定にあたって	・・・ 1
2. 中長期経営計画の位置付け	・・・ 2
3. 公社を取巻く状況	・・・ 3
4. 公社が目指す方向性	・・・ 7
5. 具体的な取組内容	・・・ 12
6. 今後の経営見通し	・・・ 23
7. 計画の進行管理	・・・ 24



1 中長期経営計画策定にあたって

川崎市住宅供給公社（以下、「公社」という。）は、地方住宅供給公社法に基づき、1969(昭和 44)年 5 月に設立されてから、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。

2017（平成 29）年に改定された川崎市住宅基本計画において、公社は、川崎市（以下、「市」という。）の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、また、住宅政策実施のパートナーとして位置付けられています。

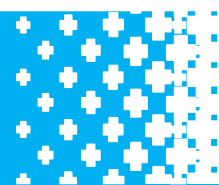
この役割のもと、これまで公社賃貸住宅や民間賃貸住宅等の賃貸住宅の管理や市営住宅の管理代行業務のほかに、地域で安心して暮らせる住環境の形成等に向けた取組として、すまいの相談窓口等のパートナーシップ事業を川崎市と連携を図りながら実施しています。

2022（令和 4）年度からは、新たな協定に基づく市営住宅管理代行業務を開始しています。一方、高齢者向け優良賃貸住宅の制度期間終了等が控えていることや、川崎市からはパートナーシップ事業の業務の拡大等が求められるなど、公社の各事業で転換期を迎えています。

また、働き方改革や新型コロナウイルス感染症を契機とした新しいライフスタイルへの関心の高まりや技術革新による DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展等の社会環境も大きく変化しています。

このような社会環境等の変化への対応するため、この度、公社の中長期経営計画の改定を行うこととしました。中長期経営計画の改定にあたっては、これまでの経営計画内の取組は継続しながら、上記のような変化への対応に取り組み、社会的課題の解決に一層努めていくこととしています。

なお、中長期経営計画の実行にあたっては、市との連携をさらに緊密なものとし、市の施策上の課題解決に積極的に取り組むことにより、お客様から信頼され喜ばれるよう一丸となって取り組んでまいります。





2 中長期経営計画の位置付け

本計画は、川崎市住宅基本計画やその他各計画における公社の役割等を踏まえ、これからの公社の事業展開の方向性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います。

(1) 計画の期間や進行管理

本計画の計画期間は、2022（令和4）年度から2031（令和13）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。

計画の進行管理については、計画期間内の取組として策定している実施計画の進捗管理を行い、毎年の達成状況を確認します。

3 公社を取巻く状況

(1) 市の将来人口推計について

日本の総人口は減少していますが、市の将来人口推計では今後も増え続け、2030（令和 12）年の約 160.3 万人をピークとして、その後人口は減少していくと予測しています。

- 年少人口（0～14 歳）

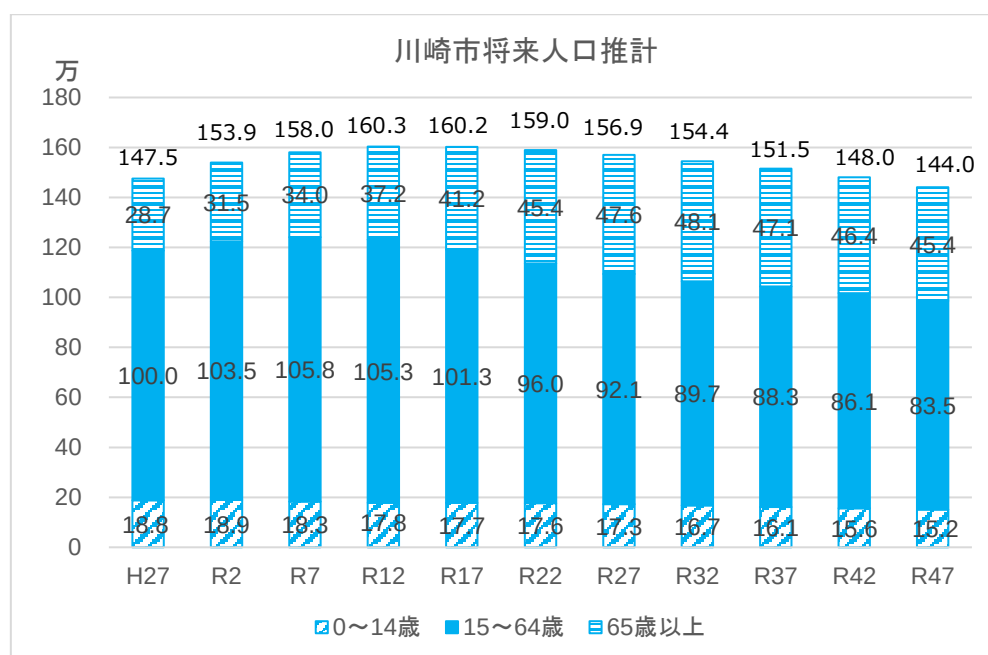
2020（令和 2）年頃の 18.9 万人をピークに、年少人口の人口は減少

- 生産年齢人口（15～64 歳）

2025（令和 7）年度まで増え続け、105.8 万人をピークに、その後、生産年齢人口は減少

- 高齢者人口（65 歳以上）

今後も増え続け、2025（令和 7）年には、65 歳以上の人口割合が 21%を超え、超高齢社会となる。なお、高齢者人口のピークは 2050（令和 32）年の 48.1 万人と予測

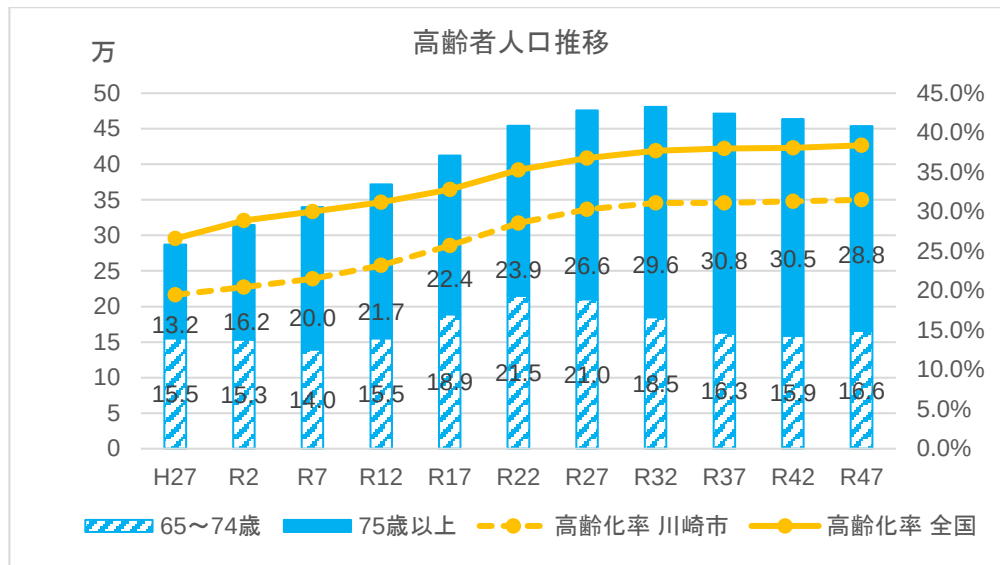


川崎市：川崎市総合計画第 3 期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和 3 年 4 月）

(2) 高齢者人口について

市の高齢者人口や割合は、今後も増え続け、高齢者人口のピークは2050（令和32）年に迎え、75歳以上の後期高齢者については、2020（令和2）年に前期高齢者の人口を超え、後期高齢者のピークは、2055（令和37）年に迎えると予測しています。

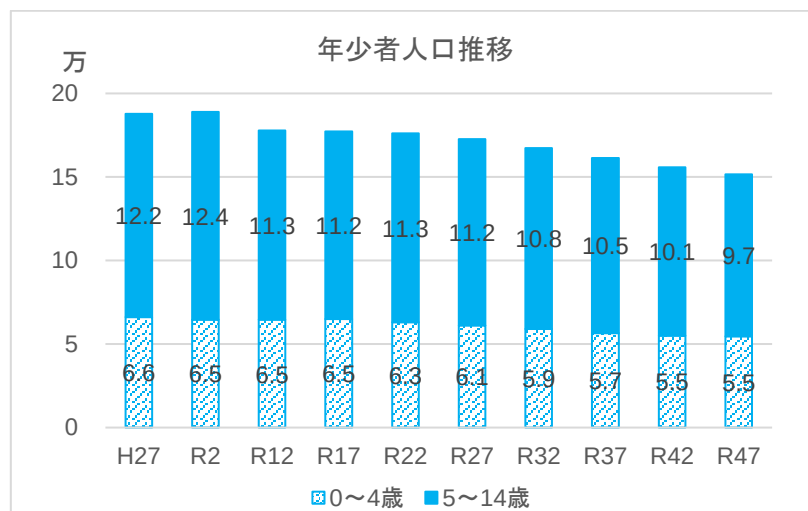
高齢化率については、高齢者人口の増加に合わせて、高齢者人口の占める人口割合も上昇していきますが、全国の高齢化率と比べると、低い水準で推移すると予測しています。



川崎市：川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和3年4月）
 国立社会保障・人口問題研究所：日本の将来推計人口（平成29年推計）

(3) 年少人口について

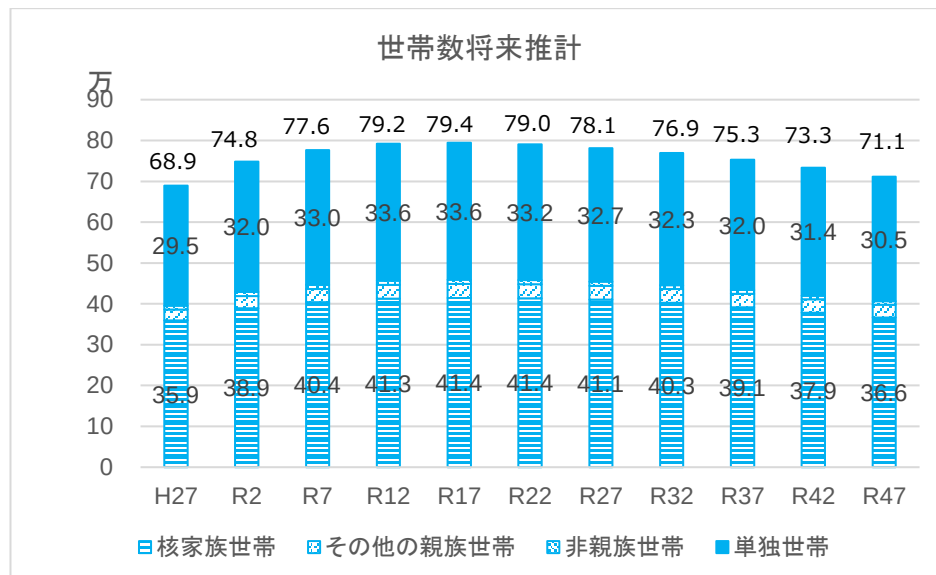
市の年少者人口は、2020（令和2）年をピークに徐々に減少をしていくと予測しています。



川崎市：川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和3年4月）

(4) 世帯数について

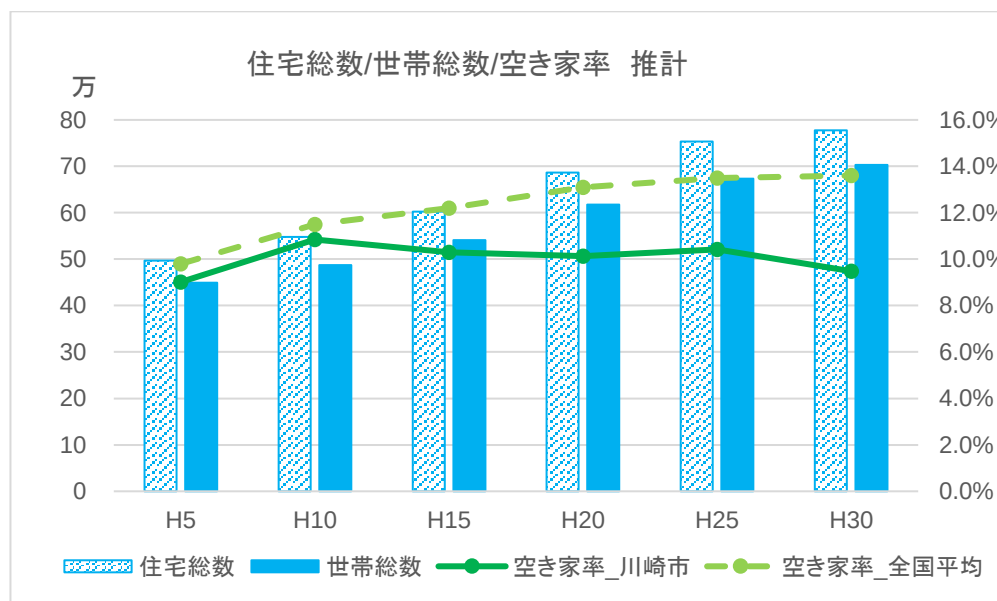
市の世帯数については、今後も増加を続けていき、2035（令和 17）年にピークを迎える、その後、世帯数は徐々に減ると予測していますが、大きく世帯数が落ち込むことは無いと予測しています。



川崎市：川崎市総合計画第 3 期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和 3 年 4 月）

(5) 空き家率等について

住宅総数や世帯総数は、年々どちらも増え続けていますが、常に住宅総数は、世帯総数を上回っています。そのため、空き家率を見ると、全国平均の空き家率は右肩上がりとなっていますが、市の空き家率は、10%を維持しています。



総務省統計局：平成 30 年住宅・土地統計調査



(6) 市の住宅施策

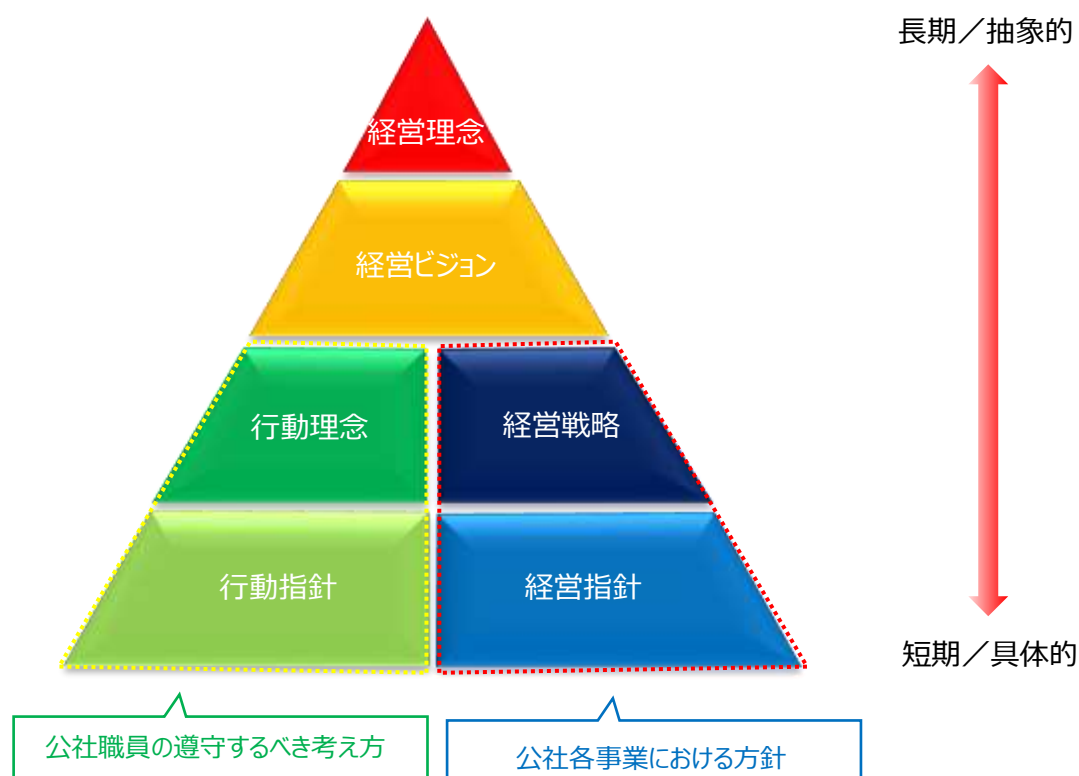
2021（令和3）年7月に第10次川崎市住宅政策審議会から、「市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進等に向けた住宅施策のあり方について」という答申が市長あてに提出されています。今後、市ではこの答申への対応を行うことが想定されます。

また、住宅基本計画の改訂を2023（令和5）年度に控えており、国が新たに策定した、「住生活基本計画」における課題への対応も行っていくことが想定されます。

4 公社の目指す方向について

(1) 経営理念等について

経営理念は、公社のあるべき姿を示したものであり、長期的な視点に立ち、策定しています。これからの公社が、この経営理念を実現するための手段として、経営ビジョン・行動理念・経営戦略をそれぞれ策定し、経営理念の実現に向けた取組を進めていきます。



(2) 経営理念

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、公社のあるべき姿を次のとおり定めます。

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します。」



(3) 経営ビジョン

経営理念のもと、これからの公社が、目指していく具体的な姿や考え方を示すものとして、経営ビジョンを新たに策定し、次のとおり定めます。実現に向けては、中期的な視点で策定した経営戦略や単年度の事業計画・資金計画等を策定し取り組んでいきます。

経営ビジョン① 市民生活に必要な住まいづくりへの取組

市の住宅政策の一翼を担う住宅供給公社として、市民が住み続けられる多様な住まいづくりや住まいに関する先導的な事業への取組を進めます。

経営ビジョン② 市民生活の基盤となる住まいの適切な管理

生活の基盤となる住宅の管理者として、入居者が「安全に、安心して、長く」住み続けることができるように、適切な管理や支援を行います。

経営ビジョン③ 住まいに関する課題の解決に向けたサポート

市民が抱える住まいに関する様々な悩みに対して、公的な立場である住宅供給公社が、専門家団体と連携し、相談者に寄り添いながらサポートを行います。

(4) 行動理念

経営理念の実現に向けて、住宅供給公社職員が同じ方向を向いて一丸となって事業活動を行ううえで、遵守すべき考え方を行動理念として定め、次のとおり示します。

行動理念① 顧客指向

お客様の要望や意見などを丁寧にヒアリングし、お客様の視点に立ち、最適なソリューションを提案します。

行動理念② 地域への貢献

市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、公益性を維持しながら、環境にやさしい住まい・まちづくりを地域の事業者とともに取り組みます。

行動理念③ 透明性の確保

コンプライアンスの徹底を図りながら、公社事業や財務状況などについて情報公開を行い、公社経営の透明化を推進します。

行動理念④ 自立した事業運営

職員の働きやすい環境づくりや収益事業の拡大等による収益性の向上を図りながら、自主的・自立的な事業運営を行います。



(5) 経営戦略

経営理念や経営ビジョンの実現に向けて、公社の社会的な役割や今後の事業展開を踏まえ、これからの公社の各事業に関する中長期的な方針を示す取組内容を経営戦略と位置づけ、次の取組を進めます。なお、各経営戦略を進めるために戦略ごとに経営指針を策定して進めていきます。

経営戦略① 今後の住宅市場を見据えた賃貸住宅の適切な管理

これまで、公社は民間事業者とともに制度住宅（特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅）を供給し、公社は住宅の管理を行ってきました。また、制度終了した住宅については、良質な住宅として公社が継続して管理を行いながら、公的賃貸住宅として活用をしています。

今後は、これまでの取組を踏まえながら、多様な居住ニーズに対応できるよう管理方法の見直しや新たなライフスタイルに対応するための検討を進め、公的賃貸住宅のさらなる有効活用を目指します。

経営戦略② 公社の特性を活かした公社所有資産の有効活用

公社は、賃貸住宅・賃貸店舗・賃貸施設を所有しており、これまで、賃貸市場に不足していたファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け賃貸住宅等を積極的に供給してきました。また、賃貸店舗・施設については、時代のニーズや地域ニーズに沿って、新規店舗・施設の供給と併せて既存住宅のコンバージョン等を行ってきました。

市の住宅施策や多様な居住ニーズをはじめとする、これから求められる公社の社会的な役割を踏まえ、限りある公社の資産を有効活用するべく検討を進めます。

経営戦略③ 市営住宅の適切な管理に向けた取組

2006（平成 18）年度から、公営住宅法に基づき市営住宅の管理代行業務を市より受託し、入居者管理業務、維持管理業務、修繕業務や住宅使用料収納業務を実施してきました。2022（令和 4）年度からは、新たな協定に基づいた市営住宅の管理代行業務が始まることから、引き続き、効率的な執行を進めます。

なお、市営住宅については、市の中で市営住宅の役割について見直しを行っています。2022（令和 4）年度からの管理代行期間中は、新たな市営住宅の役割の実現に向けた取組を、市と連携をしながら進めます。

経営戦略④ パートナシップ事業の推進

公社は、市の住宅政策を実施するパートナーとしての位置付けから、市の住宅施策に関する事業をパートナーシップ事業と位置付けて業務を実施してきました。その取組のひとつとして、市民の住宅に関する相談ニーズに応じた相談体制の充実化を図るため、2016（平成 28）年度からすまいの相談窓口を開設しています。その後、居住支援協議会事務局業務、入居相談や空家相談等の窓口としての役割も担う等、公的な相談窓口として市民からの住まいに関する相談と適切な情報提供等を進めています。



住宅に関する課題は多岐に渡り、今後も様々な相談をお持ちの方が、すまいの相談窓口に来社されることが予想されます。公社としては、市の住宅政策を踏まえて、すまいの相談窓口業務を含めたパートナーシップ事業の充実を今後も進めていきます。

経営戦略⑤ 先導的事業への取組

公社はこれまで、市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等の供給やパートナーシップ事業を行ってきました。今後も住宅の供給をはじめ、住宅確保要配慮者への支援や空家問題等の様々な課題に対して、公社だからできる分野を模索しながら取組を進めていきます。

経営戦略⑥ 経営基盤の充実・強化

公社は、地方住宅供給公社法に基づき、市からの全額出資により設立した特別法人です。独立採算の公的機関として、収支のバランスが取れている健全な経営を目指すとともに、コンプライアンスの推進、個人情報保護の徹底等の内部統制を確実に実施しており、公社職員の育成、プライバシーマークの取得や財務管理の強化に努めてきました。

これからも、安定経営の実現を目指し、財政基盤の強化を進めながら、継続的な業務改善、組織体制の整備やコンプライアンスの推進に取り組み、組織力の向上を図っていきます。

川崎市住宅供給公社中長期経営計画体系図（令和４年度～令和１３年度）





5 具体的な取組内容

(1) 行動指針

公社がこれからも地域社会に信頼される存在であることを目指し、役員及び職員が自己の行動を厳しく律し、事業活動のあらゆる場面において、関係法令を遵守することはもちろん、社会的に求められる倫理・ルールを誠実に守りながら公益的使命と責任を果たすため、次のとおり行動指針を定めます。

行動指針① お客様サービスの充実

暮らしの基盤としての住まいについて、公社ならではの信頼性の高いサービスを提供します。また、新しいライフスタイルへの関心の高まりに対しては、求められているニーズを探求しながら、常に創意工夫をこらすなどお客様満足度の向上に努めます。

行動指針② 法令の遵守

事業活動を行うにあたり、法令や社会の規範を遵守し、社会的良識に基づいて行動します。

行動指針③ 情報の公開と管理

広く社会とのコミュニケーションを図り、公社情報は適宜適切に開示します。一方、お客様の個人情報等守るべき情報の保護・管理を徹底します。

行動指針④ 地域への貢献

地域で事業を営む一員として地域とのつながりを大切に、地域活動への参加や協働により活力ある地域社会の発展に貢献します。

行動指針⑤ 環境への配慮

事業活動による環境への負荷を低減し、地球温暖化対策や資源循環型社会の形成等に向けて環境にやさしい取組を進めます。

行動指針⑥ 働きやすい職場づくり

職員の個性・人格を尊重し、安全で働きやすい職場環境を整えるとともに成果に対する公平な処置等により、個々の職員が能力を発揮できる働きがいのある職場づくりを進めます。

行動指針⑦ 職員の自己啓発

業務関連分野の多様化・専門家が進む中、職員が自己啓発・能力開発を通じて幅広い視野と専門性を育成できる取組を進めます。



行動指針⑧ 政治・行政との健全な関係

政治・行政とは健全で透明な関係を維持し、不当な癒着や公正さを欠く活動は行いません。

行動指針⑨ 取引先との信頼関係

取引先に対しては、不正・不当な取引や優越的地位の乱用等を排除するとともに、情報提供等により信頼関係を確立し、相互の発展を図ります。

行動指針⑩ 反社会的勢力への対処

市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力・団体に対しては毅然とした態度で対処し、あらゆる関係を持ちません。

(2) 経営指針

公社が独立採算の組織として自立した経営をしながら、市の住宅政策実施のパートナーとして地域社会に貢献した事業を実施する組織であるためには、各事業における中長期的な視点に立った経営を行う必要があります。そのための方向性を示すものとして経営戦略があり、その具体的な取組として、経営指針を策定し、次のとおり定めます。

経営戦略 今後の住宅市場を見据えた賃貸住宅の適切な管理

経営指針① 管理物件における空き家対策

公社では、これまで公社所有の賃貸住宅・民間オーナー所有の制度住宅の管理をしており、制度終了を迎えた住宅の一部については、一般賃貸住宅として公社が管理を継続しています。現在、制度住宅としては、高齢者向け優良賃貸住宅のみとなっていますが、2022（令和4）年度には制度終了を迎える住宅もあり、制度終了後は、一般賃貸住宅となります。

これらの住宅は、公的住宅としての建設基準を満たした良質な住宅であり、制度終了後も公社が一般賃貸住宅として適切な管理を行い、引き続き市民の方々へ良質なファミリー向け賃貸住宅のストックとして供給していく必要があると考えています。

公社が管理をしている賃貸住宅は、空き住戸への入居者募集や建物管理等の住宅の総合管理を行っています。近年の管理物件の入居率は、約95%という高い入居率を達成しています。

現在の高い入居率を維持するための空き家対策として、公社ホームページやポータルサイト（SUUMO、HOME'S）を利用した空き室情報の発信や、仲介業者である民間不動産店の活用を行うとともに、住戸内設備のリノベーション等を実施し、入居率の維持に努めます。

経営指針② 管理物件の適切な管理

管理物件への入居率を維持するためには、空き家対策の他に適切な住宅管理を行い、入居者の満足度を上げていくことも重要であると考えています。

公社では、日常のメンテナンス業務として共用部の清掃、エレベーターや消防設備等の法定点検等の管理業務を行う他に、公社独自のサービスとして、年に1回、全ての賃貸住宅を対象とした、外観目視点検を行っています。結果については、報告書として民間オーナーへ個別に報告するとともに、修繕の提案を行いながら、良質な賃貸住宅として維持するように努めています。また、既存入居者からのサービスリクエストに対しても迅速な対応を行います。

これからも、良質な賃貸住宅として維持してため、民間オーナーへの提案や公社所有物件における取組を積極的に行いながら適切な管理を行います。

●建物点検調査報告書



経営戦略 公社の特性を活かした公社所有資産の有効活用

経営指針③ 公社賃貸住宅でのリノベーションの取組

公社所有の賃貸住宅でも建設から20年以上を経過した住宅もあり、住宅の間取りや設備が陳腐化し、今の居住者ニーズにマッチしない住戸が出ています。そういった住戸では、なかなか新規入居者も決まらず、空き家期間の長期化が課題となっていました。

そのため、空き家対策として、また資産価値の維持に向け、不人気な住戸の間取りや設備を今の居住者ニーズに合った住戸とする、リノベーションを始めた結果、入居率の向上に繋げることができました。現在は、ファミリー向け賃貸住宅「スターブル藤崎」で実施していますが、今後は、他の賃貸住宅でもこれまでの取組をもとに実施の検討を行い、ニーズに合った住宅を提供しながら安定的な賃貸収入の確保・資産価値の維持を目指します。

●スターブル藤崎 リノベーション実施事例



・13.5畳の広いリビングダイニング



・収納スペースの多いシステムキッチン



・2方向から利用できるウォークインクローゼット

経営指針④ 公社所有資産における長期修繕計画の適切な実施

公社賃貸住宅を長期に渡って活用するためには、建物の寿命を延ばし資産価値を維持しつつ、快適な居住環境を提供していく必要があります。

そのためには、「将来見込まれる修繕工事の内容」、「実施予定時期」及び「概算の費用」を精査した上で、修繕積立金の根拠を明確にし、計画的に積み立てながら、日常のメンテナンス以外の計画的な大規模修繕を適切な時期に実施する必要があります。

公社では、長期修繕計画を策定しており、工事費用を積み立てています。この修繕計画をベースとしながら各住宅の状況を踏まえた工事を計画的に実施しています。今後も、定期的に工事内容や費用の精査を行い、実際の劣化状況を鑑みながら、適切な時期に工事を実施することで、快適な居住環境を提供しながら、資産価値の維持に努めていきます。

●省エネ設備の導入



経営指針⑤ 公社所有資産の有効活用に向けた検討・取組

公社はこれまで、公社所有賃貸住宅・施設を時代や地域のニーズに応じた活用をするべく、コンバージョン等の取組を行ってきました。

今後も社会や地域のニーズ等の情報収集を行いながら、コンバージョン等の取組を検討・実施をすることで、公社資産の有効活用を進めていきます。

●スターブル塩浜「まま&きっずひろば」

公社賃貸住宅スターブル塩浜の「まま&きっずひろば」では、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活用してきました。そのような中、市が積極的な木材利用をすすめる方針を策定したことを受け、「まま&きっずひろば」がよりよい空間とするべく、国産木材を使った木質改修を実施しました。ひろばの空間に木をふんだんに取り入れたことで、おとなも子どもも木のやさらかな香りの中で癒される空間になりました。



●スターブル中原

これまで社宅として賃貸していた物件の契約が終了となった住宅のこれからの活用方法を検討し、新しい働き方やライフスタイルの変化に対応できる住宅とする方針を定め、建物の改修を行いました。専有部の設備の更新を行うとともに、共有部には、コワーキングスペースやトランクルームを併設しました。



スターブル中原室内



コワーキングルーム

トランクルーム

経営戦略 市営住宅の適切な管理に向けた取組

経営指針⑥ 市の方針に合わせた柔軟な市営住宅管理体制の整備

公社は、川崎市営住宅の管理代行者として市からの委託を受け、適切な管理業務を実施しています。市の方針に合わせ、近年、高齢化の進む市営住宅において、必要に応じ市内各区役所の福祉部局と連携を図る等、社会状況の変化に応じ必要な対応を実施しており、今後も柔軟に対応をしていきます。

(取組事例) ・定期募集の回数の増加(年2回から年4回へ)

・常時募集の開始

市では、条例改正等を含めた市営住宅制度の見直し等や管理方法のあり方等の検討を進めており、管理代行者である公社も新たな業務への対応を求められると考えています。公社としては、新たな業務や管理方法に的確かつ柔軟に対応できるよう、体制の整備を進めていくこととします。

●定期募集



●常時募集



経営指針⑦ 市営住宅の管理の業務効率化や改善に向けた検討・実施

市営住宅制度の見直しによって、新たに市から指示される業務は、新規業務となり、既存業務と並行して行うことになります。限られた職員で既存業務と新規業務の両方に対応するためには、既存業務の効率化は必須であり、市営住宅管理業務全範囲の業務効率化の検討を進めています。

また、公社は市営住宅の小破修繕、空き家修繕や国庫補助事業を含んだ大規模修繕等の修繕業務を行っており、工事の執行にあたっては、市に準じた厳正かつ効率的な発注・管理が求められています。市では、市内の中小企業の育成として、市内中小企業への優先発注に取り組んでおり、公社においても市営住宅の修繕業務の発注について、市内中小企業を活用する取組を今後も継続して実施していきます。

なお、修繕費用の縮減については、業務の効率化と同様に継続的に行うべきものであると認識しており、縮減策については他都市を参考としながら内部で検討を行い、市へ提案を行っていきます。

経営戦略 パートナシップ事業の推進

経営指針⑧ すまいの相談窓口業務の充実

公社では、2016（平成 28）年度から「すまいの相談窓口」を開設し、住宅に関する相談ごとの解決に向けたサポートを行っています。現在の「すまいの相談窓口」では、川崎市居住支援制度の案内や住み替え相談に加え、2019（平成 31）年度からは、居住支援協議会の入居支援相談窓口としての役割も担っており、住まい探し全般に関するサポートをしています。

「すまいの相談窓口」の開設から 5 年が経過し、相談件数が増えるとともに、相談内容も多岐に渡ってきており、宅建団体やだい JOB センター等の協力団体と連携しながら相談業務を行っています。

また、既存戸建住宅をはじめとした住宅ストックの活用・世代間循環の促進に向け、2019（令和元）年度からスタートしている、「川崎市すまい・いかすプロジェクト」については、すまいの相談窓口を通して、住宅ストックの活用・世代間循環の促進等に取り組むことができることから、「川崎市すまい・いかすサポーター」に登録をしています。

今後も多岐に渡る相談内容や相談件数の増加に対応するため、協力団体との連携強化をしながら、市民が利用しやすい「すまいの総合相談窓口」の構築に取り組んでいきます。

●すまいの相談窓口



●居住支援協議会



●川崎市すまい・いかすプロジェクト



経営指針⑨ パートナースイップ事業の拡充

公社では、市営住宅管理代行以外の市の施策に関連した受託事業をパートナーシップ事業として位置付け、市の施策に関連した「空家活用モデル事業」や「リノベーションまちづくりに関する業務」等の事業を実施してきました。

市では現在、「川崎市空家等対策計画」を策定し、管理不全の空き家への対応方針や空き家の活用促進に取り組んでいます。公社はこの取組の一環として、市が協定を結んだ専門家団体と連携した相談対応を2021（令和3）年9月から行っています。

今後も、市の施策を踏まえ、パートナーシップ事業の拡充を進めていきます。

● 協定に基づく相談事業実施フロー



経営戦略 先導的事業への取組

経営指針⑩ 市と連携した新たな取組の検討

公社は市営住宅管理代行業務やパートナーシップ事業を行いながら、市の施策に協力していますが、公社の役割や存在意義をこれからより高めていくためには、現在のパートナーシップ事業以外に、市の施策と連携した取組を検討していく必要があると考えています。

検討にあたっては、公社の役割をどのように位置付けていくのかということを念頭に置きながら、国や市の施策について情報収集を行い、取組の検討を進めていきます。

経営指針⑪ 公社賃貸住宅の拡充

公社が所有する賃貸住宅は、子育て世帯や高齢者の方々が安心して住み続けることができる公的賃貸住宅として利用し、高い入居率を維持しています。また、経営面から見ても、公社賃貸住宅の収益は公社事業における収益の柱となっています。

今後、増加が懸念されている高齢者等を含む住宅確保要配慮者への対応や市民ニーズへの対応を踏まえ公社の経営基盤をより強固なものとするために、新たな公社賃貸住宅の取得は有効であることから、これからの賃貸住宅に求められる機能を整理しながら、公社賃貸住宅の拡充を進めていきます。

経営戦略 経営基盤の充実・強化

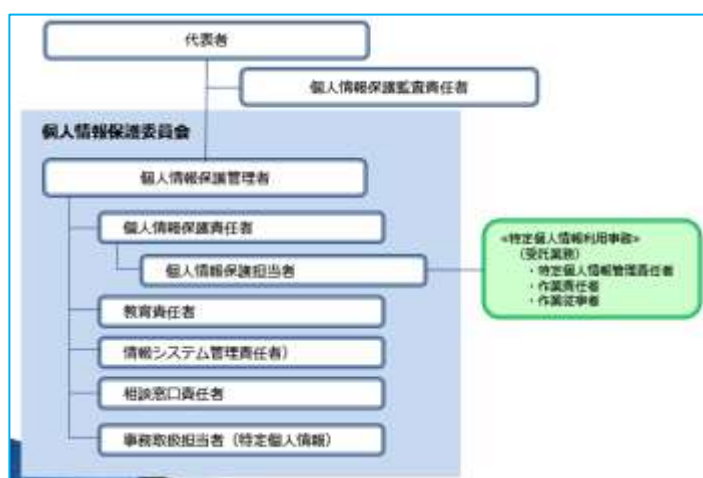
経営指針⑫ コンプライアンスの徹底による透明な事業運営

(1) コンプライアンスの徹底

公社は、住宅（賃貸住宅や市営住宅）の管理やパートナーシップ事業等の事業活動を通じて、入居者や相談者等の個人情報や特定個人情報を管理しています。これらの個人情報を適切に管理していることを対外的に示す指標として、2019（令和元）年度にプライバシーマークを取得しました。

引き続き、プライバシーマークの更新を行いながら、市の出資法人として、社会的信頼を維持するために、関係法令の遵守はもとより、服務規律の徹底等を図りコンプライアンスの徹底に努めていきます。

● 個人情報管理体制



● プライバシーマーク



(2) 透明な事業運営

公社活動の透明性の一層の向上を図るために、公社の事業活動や財務状況等の経営情報については、ホームページ等のツールを活用した情報開示を推進します。また、公社の管理文書については、情報公開要綱に基づき、適切な運用を行います。

経営指針⑬ 財政基盤の強化

(1) 安定的な収益の確保

安定的な経営の実現のためには、安定的な財政基盤を構築することが重要となります。そのための取組として、公社の収益の柱である、賃貸管理事業をはじめとした各事業において、次の取組等を進めることで収益を確保し、単年度の黒字を達成します。

- リノベーションの実施による空き家期間の短縮
- 滞納予防策実施による高い収納率の維持
- コストの管理による費用の圧縮
- 安定的な債権等の購入による資金運用
- 作業効率の向上、コストの削減を目指したシステムの見直し



(2) 財務管理の強化

財務管理の強化として、公社各事業の収支やキャッシュフロー等の情報を月単位で把握し、予定財務との比較・分析を毎月行うことで、各事業の状況把握や課題に対して的確な対応ができるようにしていきます。

経営指針⑭ 効率的な組織体制の構築と人材育成

(1) 効率的な組織体制の構築

公社では、現在行っている事業の業務ボリュームに合わせて、正規職員・嘱託職員・契約社員・臨時職員・人材派遣社員を各部署に配置しています。今後も業務の効率化や経費の削減を図りつつ、業務内容や業務量を勘案して、各部署の体制が適切なものとなるよう柔軟に努めます。

今後の正規職員の採用については、正規職員の退職予定や業務量等を踏まえ、計画的な採用を行います。なお、採用にあたっては、新卒者だけを対象とはせず、弾力的な採用活動を行います。

(2) 人材育成の推進

職員が目指すべき職員像「住まいづくりのプロとして、自ら考え、未来を描き、実現する元気な職員」を実現するべく、公社では人材育成計画を策定しています。

人材育成の推進に向け、公社独自の人事評価制度を導入しており、適宜見直しを行っています。現在は、2021（令和2）年度に改定をした人事評価制度に則り、職員一人ひとりの能力や実績について、各職位に求められる仕事が履行できているかを適正に評価し、給与に反映をさせています。

なお、職員への研修については、OJTを中心に据えながらも、OFF-JTを組み合わせることで、職員の一人心力・スキルに合わせた取組を推進していきます。

(3) 業務の効率化に向けた取組

働き方改革やSDGs（持続可能な開発目標）等の取組のひとつとして、国や市でもペーパーレス化に向けた取組を推進しています。また、2022（令和4）年1月から電子帳簿保存法が改正されており、今後も業務のペーパーレス化・電子化が進んでいくことが考えられます。

一方で公社の業務は、業務効率化に向けた取組を行っていますが、他の企業と比べてデジタル化は全体的に遅れていることから、システム化を進めることで作業効率の上がる業務も多いと考えられます。そのため、お客様からの申請や届出等の手続きを含む公社全般の業務について、デジタル化による多様な手続きの実現に向けた取組を進めながら、業務の効率化に向けた取組を推進していきます。

経営指針⑮ 災害等に対する危機管理への対応強化

市内で地震または風水害等の大規模な災害が発生した際に、業務への影響を最小限にとどめることを目的として、被災直後の初動対応や事業継続に関する詳細な手順を定めた事業継続計画（BCP）を策定しています。

新型コロナウイルス感染症の蔓延等、新たな災害も発生しており、BCPについては、今後も毎年のBCPの更新を行うとともに、災害用備蓄品の棚卸や災害時の安否確認訓練を実施し、災害発生時の体制の強化に取り組んでいきます。

経営指針⑯ 社会貢献等への取組

(1) SDGs（持続可能な開発目標）への取組

市は、2019（令和元）年に「SDGs 未来都市」に選定され、SDGsの達成に向け、多様なステークホルダーと連携・協働し、取組を進めており、そのひとつとして、「かわさき SDGs ゴールドパートナー」認証制度を開始しています。公社も市の出資法人として、また市の住宅政策実施のパートナーとして、様々な事業を行うにあたり、SDGsに取り組んでいくべきであると考え、「かわさき SDGs ゴールドパートナー」の認証を受けています。今後、SDGsへの貢献に向けて設定した目標の達成に向け、取組を進めていきます。

●川崎市 SDGs 登録・認証制度「かわさき SDGs パートナー」



(2) 社会貢献や環境配慮に向けた取組

公社賃貸住宅への省エネ型設備の導入やグリーン購入の取組等の環境配慮に向けた取組を推進しながら、市が脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」の取組の一環として発行した、グリーンボンドを購入する等の環境配慮に向けた支援も行っています。

社会貢献や環境配慮に取り組んでいくことも、公社に求められている役割と認識していることから、今後も継続的に取り組むとともに、公社の取組内容についてホームページ等を活用して発信していきます。

6 今後の経営見通し

公社が今後も独立採算の組織として、自主・自立的かつ安定的な経営を目指すために、今後 10 年間の経営の見通しを次のとおり立てました。これからも、利益を上げながら、計画的な維持修繕等に取り組むことで資産形成を行い、着実に経営基盤の強化に努め、公社に求められる役割を果たしていきます。

(単位：千円)

収支見込										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
収益	5,113,925	5,142,239	5,142,239	5,132,207	5,131,295	5,125,860	5,125,366	5,125,366	5,125,366	5,125,366
賃貸住宅管理事業	556,425	584,740	584,740	574,707	573,795	568,360	567,866	567,866	567,866	567,866
賃貸施設管理事業	68,367	68,367	68,367	68,367	68,367	68,367	68,367	68,367	68,367	68,367
市営住宅管理事業	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544	4,384,544
民間提携住宅管理事業	86,052	86,052	86,052	86,052	86,052	86,052	86,052	86,052	86,052	86,052
その他事業	13,019	13,019	13,019	13,019	13,019	13,019	13,019	13,019	13,019	13,019
その他	5,517	5,517	5,517	5,517	5,517	5,517	5,517	5,517	5,517	5,517
費用	4,988,762	4,978,184	5,006,086	5,000,147	5,009,285	5,020,345	5,012,842	5,016,358	5,011,397	5,027,115
賃貸住宅管理事業	321,131	321,131	321,131	321,131	321,131	321,131	321,131	321,131	321,131	321,131
賃貸施設管理事業	44,751	44,751	44,751	44,751	44,751	44,751	44,751	44,751	44,751	44,751
市営住宅管理事業	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073	3,928,073
民間提携住宅管理事業	21,850	21,850	21,850	21,850	21,850	21,850	21,850	21,850	21,850	21,850
その他事業	706,266	706,266	706,266	706,266	706,266	706,266	706,266	706,266	706,266	706,266
その他	18,173	18,173	18,173	18,173	18,173	18,173	18,173	18,173	18,173	18,173
一般管理費	654,074	639,347	667,249	661,310	670,448	681,508	674,005	677,521	672,560	688,278
純利益	125,163	164,055	136,153	132,059	122,009	105,514	112,523	109,007	113,968	98,250

7 計画の進行管理

中長期経営計画に位置付けた経営戦略や経営指針を着実に推進するため、期間を4年間とした実施計画（PLAN）を策定し、毎年の資金計画（公社予算）との整合を図りながら、実施計画に基づいた取組を実施（DO）します。実施結果については、経営戦略や経営指針の方向性を踏まえた評価（CHECK）を行いながら、評価によって改善が必要なものについては、実施計画の見直し（ACTION）を行います。

このような PDCA サイクルを行いながら、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て柔軟に対応をしていきます。

ACTION

- 課題や問題点についての改善方法や対策の検討を行い、翌年度以降の実施計画・事業計画・資金計画に反映する。

PLAN

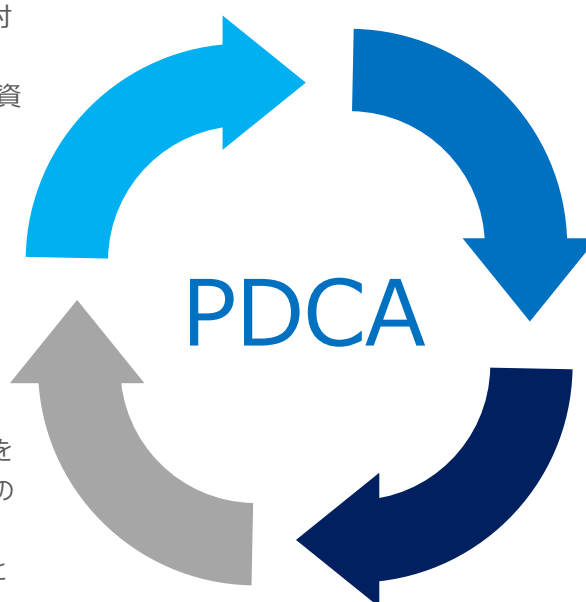
- 中長期経営計画の指標に基づき、各部署で目標の設定と目標達成のための具体的な計画として実施計画（4年間）や事業計画・資金計画（単年度）を策定する。

CHECK

- 実施計画の内容について、目標と実績の差異を把握し、実践した行動の評価・分析を行う。
- 財務管理として、予算と実績の比較・分析を行う。

DO

- 実施計画・事業計画・資金計画に基づいた公社事業を各部署にて実施する。







発 行 2022（令和4）年5月

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

TEL : 044 (244) 7575

FAX : 044 (244) 7579

URL : <https://www.kawasaki-jk.or.jp>

