

川崎市住宅供給公社 中長期経営計画

(平成24年度～平成33年度)



平成24年3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	公社を取り巻く環境と課題	3
	(1) 川崎市の将来人口推計と住宅事情	3
	(2) 経営状況からの課題	5
	(3) 事業面からの課題	5
	(4) 組織体制からの課題	6
4	公社の役割	7
	(1) 住生活基本法に基づく公社の役割	7
	(2) 市から求められる公社の役割	7
5	経営理念等	9
	(1) 経営理念	9
	(2) 経営の基本的方向	9
	(3) 経営方針	10
	(4) 戦略的取組	10
6	戦略的取組	12
	(1) 先導的な住宅事業の推進	12
	(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	19
	(4) 市との連携の強化	22
	(5) 経営基盤の充実・強化	25
7	収支見込み	28
8	計画の推進及び進行管理	29
	参考資料	31

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。

更に、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、市場からの高い信頼・ブランド力を高めてきました。

今年度、川崎市においては、本格的な少子・高齢化、環境問題の深刻化等、社会経済情勢の変化に伴い、市民の住宅及び住環境に対するニーズが多様化・高度化しているなか、「川崎市住宅基本計画」を改定し、健全な住宅市場の環境整備や良質な住宅ストックの形成・有効活用を重視した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、今後、多様化する市民ニーズへの対応など、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

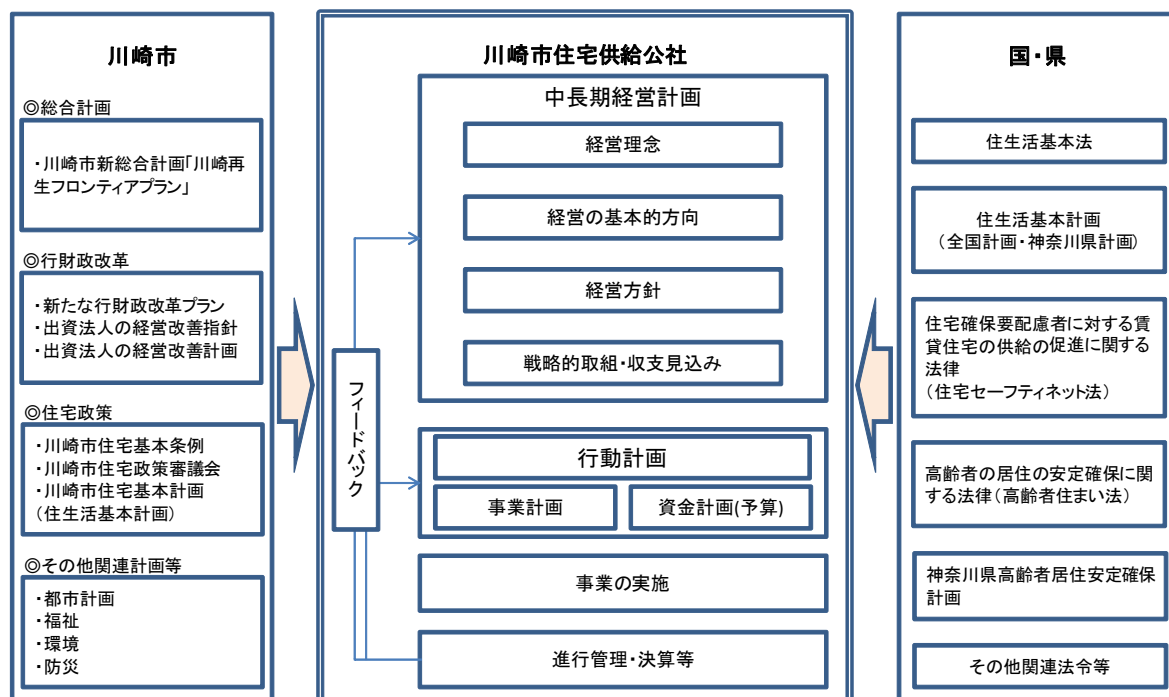
2011(平成 23)年3月に策定された川崎市の「新たな行財政改革プラン」において、当公社は、経営改善を進める法人として、中長期の経営計画を策定・公表し、引き続き経営改善を進めるよう求められています。

本計画はこれを受け、「川崎市住宅基本計画」における公社の役割等を踏まえ、今後の事業展開を明確化するとともに、自主的・自立的かつ安定的な経営基盤の構築に取り組む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、2012(平成 24)年度から 2021(平成 33)年度までの 10 年間とします。また、社会経済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、計画の進行管理にあたっては、計画期間を通した行動計画、単年度計画等の達成度を検証していきます。

■計画の位置づけ



3 公社を取り巻く環境と課題

(1) 川崎市の将来人口推計と住宅事情

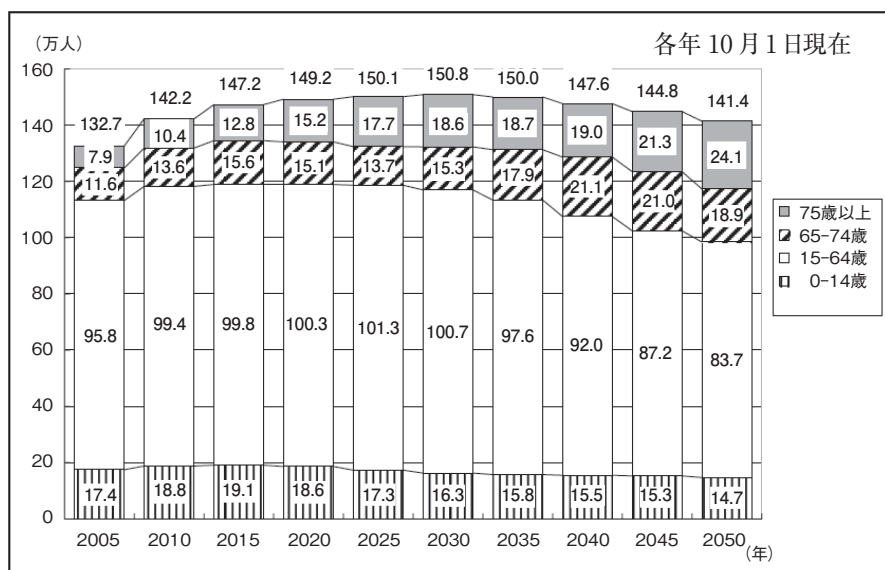
ア 少子・高齢社会の進展

川崎市の人口は、引き続き増加傾向にあり、川崎市の将来人口推計によると、総人口は2030(平成42)年まで増加を続け、ピーク人口は約150.8万人になると想定されています。

また、65歳以上の老年人口は2010(平成22)年の約24.1万人から2030(平成42)年には約33.9万人となり、人口に占める割合も16.9%から22.5%と大きく上昇します。中でも75歳以上の人口は、約10.4万人(7.3%)から約18.6万人(12.3%)と人数・割合ともほぼ倍増することが見込まれています。

一方、15歳未満の人口は2015(平成27)年の約19.1万人をピークに、15歳～64歳の生産年齢人口は2025(平成37)年の約101.3万人をピークに、いずれもその後減少過程に移行するものと想定され、少子・高齢化の確実な進展が見込まれています。

■川崎市の将来人口推計



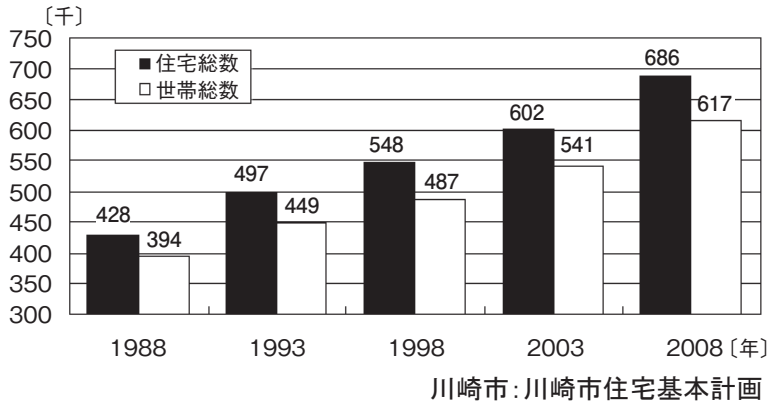
川崎市：「新たな行財政改革プラン」

イ 良質な住宅は依然として不足

川崎市内の住宅総数は、2008(平成20)年の住宅・土地統計調査によると68万6千戸で世帯総数61万7千戸を上回り、すでに量的に充足した状況にある

中、質の面では、耐震化、バリアフリー化等が必要とされる住宅も多く、高齢者や子育て世帯が暮らしやすい環境づくりや安全・安心で快適な居住環境を含めた質の高い住宅の提供など、多様化・高度化する市民の居住ニーズに対応した事業展開が求められています。

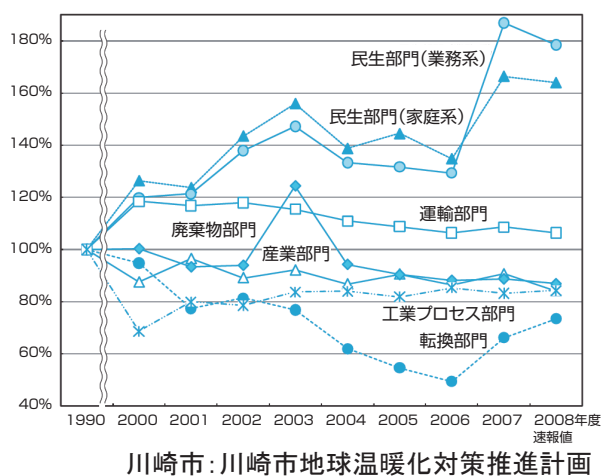
■住宅数と世帯数及び空家数の推移



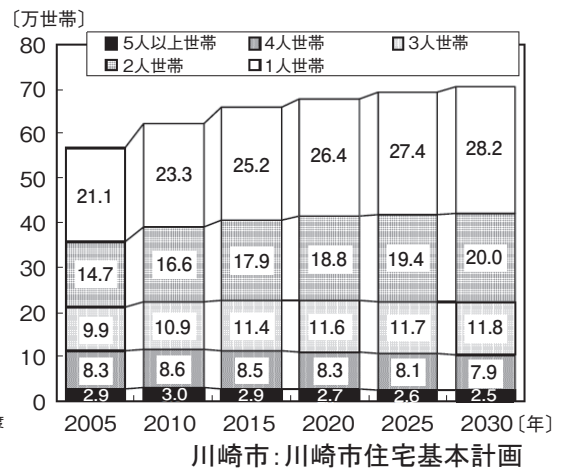
ウ 増加する住宅の二酸化炭素排出量

地球温暖化対策が急務の課題となる中、2008(平成 20)年度の市内の住宅(民生部門(家庭系))の二酸化炭素排出量は、181 万7千トン-CO₂で、1990(平成2)年度の排出量(110 万8千トン-CO₂)と比較して 64.0%の増加となっています。二酸化炭素排出量の増加の要因としては、人口及び世帯数が増加していることや世帯構成別では単身世帯の増加が顕著であり、人口の増加率と比較して世帯数の増加が高くなっていることが挙げられ、住宅からの二酸化炭素排出量削減の取組が求められています。

■部門別二酸化炭素排出量



■世帯人員別普通世帯数の推移



(2) 経営状況からの課題

公社の財務状況については、平成 22 年度決算結果を各種財務指標により民間上場会社(不動産業)と比較してみると、いずれも健全な数値となり、安定した状況を示しています。

しかし、主要な収益源のひとつである公社賃貸住宅等の賃貸資産を、今後とも長期にわたり良好な住環境を維持し、有効活用することにより、安定的に収益を確保していくには、大規模修繕を適切に実施して長寿命化を図ることが必要なことから、計画的な資金準備が必要となっています。

また、今後、先導的モデル事業などの新規事業の実施にあたっては、自己資金を主力とした堅実な事業展開を行うことで、新たな収益源を確保し、金利動向や社会情勢等に左右されない安定した経営への移行を図り、効率的な運営を図ることが課題となっています。

■各種財務指標一覧（参考文献「日経経営指標〈全国上場会社版〉2011」）

指標名	22年度 決算	上場会社 (不動産業)	備考
流動比率	362.74%	121.68%	流動資産を用いて短期的な支払能力を表す。
当座比率	191.35%	35.93%	即時換金性のある流動資産を用いて短期的な支払能力を示す。
自己資本比率	63.56%	27.08%	自己資本の厚さを表す。
固定長期適合比率	77.65%	93.75%	長期的な安全性を示す。
借入金依存度	14.97%	48.69%	借入金に依存しているかを表す。

※ 流動比率、当座比率及び自己資本比率は高いほど望ましく、一方、固定長期適合比率及び借入金依存度は低いほど望ましい。

(3) 事業面からの課題

特定優良賃貸住宅等の民間オーナーからの管理受託事業については、公社の基幹事業のひとつであり、安定した事業運営が求められていますが、建物建設後の経過年数に伴う家賃対策補助金の減少等による空家の増加及び家賃滞納の増加により、民間オーナーの経営に影響を及ぼすとともに、公社の管理受託料も減収しつつあります。

今後、空家解消等を促進し、公社の特定優良賃貸住宅等管理受託事業の円滑な事業推進を図ることが喫緊の課題となっています。

また、特定優良賃貸住宅等の制度住宅としての期間終了後においても、管理受託を継続し、優良な既存ストックの有効活用を図ること、更に公益的役割を担う公社として、市民ニーズに応じた的確な住情報提供や先導的事業の積極的な開

拓を図ることが必要となっています。

(4) 組織体制からの課題

市営住宅や賃貸住宅の管理が基幹事業となる中、大幅な収益の拡大を図ることが困難な状況において、自主的・自立的で持続可能な公社経営のため、業務プロセスの見直しなど、より一層の組織体制のスリム化や効率化、外部委託化を図り、効果的・効率的な執行体制を構築する必要があります。

また、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、研修を充実させ、職員の住宅供給・管理等の分野における技術力・専門能力の向上を図るなど、人材育成に努める必要があります。

4 公社の役割

(1) 住生活基本法に基づく公社の役割

本格的な少子・高齢社会、人口・世帯減少社会に向け、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、2006(平成 18)年6月に「住生活基本法」が制定され、法に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する総合的かつ計画的な推進を図るため、「住生活基本計画(全国計画)」が策定されました。この計画において「本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにしながら、国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要である。」とされ、今後の住生活に関わる施策の推進において、公社にも相応の役割が期待されています。

(2) 市から求められる公社の役割

ア 川崎市新たな行財政改革プラン

「川崎市新たな行財政改革プラン」(以下「行革プラン」)の策定に伴い 2011(平成 23)年4月に改正された「出資法人の経営改善指針」に基づき「経営改善計画」(平成 23 年度からの3カ年計画)を川崎市との調整の上、策定しました。

この計画の中で、川崎市は、公社に期待する役割として、「市の住宅政策の先導的役割を果たす担い手として市民の多様なニーズに応えるとともに市場機能が働きにくい分野の役割を担い住環境の向上に寄与すること」とし、上図のとおり3つの経営改革項目を挙げています。

また、公社は、市営住宅の管理や高齢者向け住宅の供給・管理などの業務を通じて、市民の居住の安定確保を図ってきましたが、今後においても市営住宅をはじめ、民間提携住宅及び民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保への積極的取組を進めることが期待されています。

■川崎市が期待する役割と経営改革 (経営改善計画から抜粋)

(1) 期待する役割

市の住宅政策の先導的役割を果たす担い手として市民の多様なニーズに応えるとともに市場機能が働きにくい分野の役割を担い住環境の向上に寄与することを期待する。



(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、公営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適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・人事の見直しを図り効率的な業務運営体制を図る。

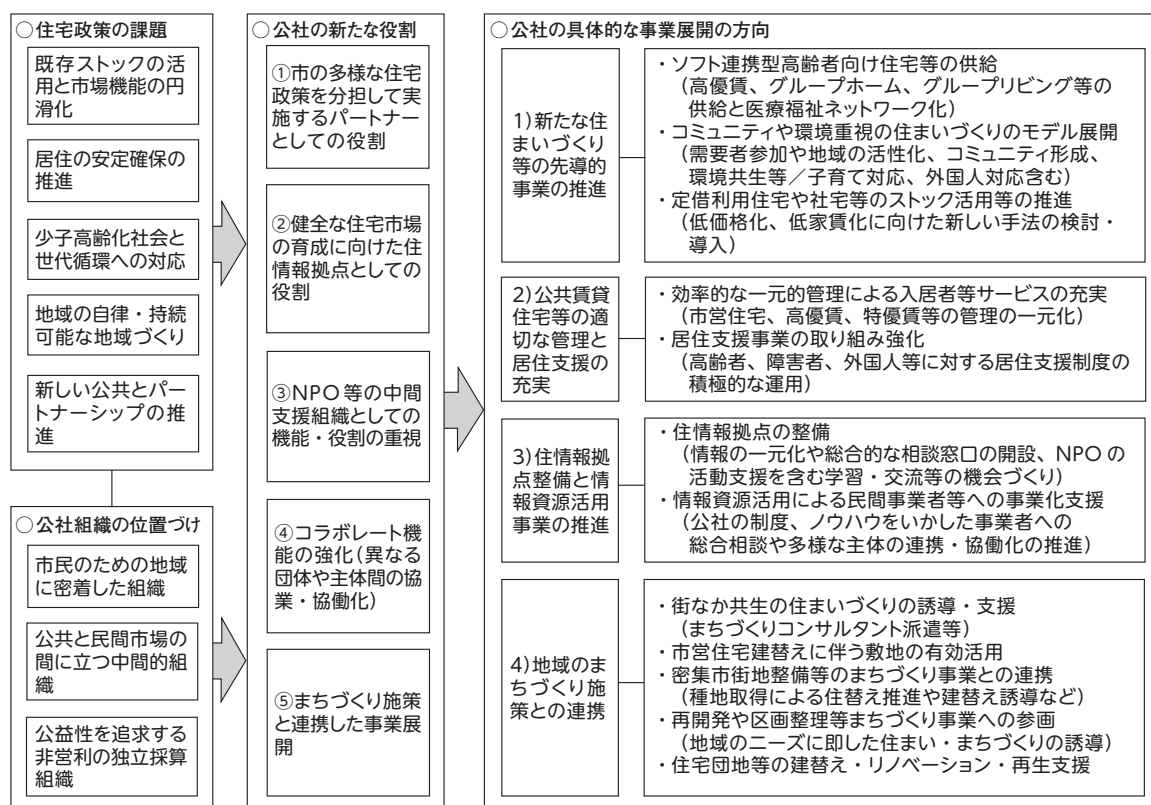
ウ 財務状況は安定しているが、より一層事務の効率化や事業の採算状況を分析し、経営改善を進めていく。

イ 川崎市住宅基本計画

2011(平成 23)年 11 月に改定された「川崎市住宅基本計画」において公社事業の方向が、下図のとおり示されています。

この中で、公社組織の位置づけ、公社の新たな役割、公社の具体的な事業展開の方向が示されていますので、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忠実に実行し、市民の皆様の信頼と期待に応えていきます。

■ 公社事業の方向



※ ここでの公社とは、川崎市住宅供給公社および(財)川崎市まちづくり公社をいいます。

川崎市:川崎市住宅基本計画

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地域社会の実現『安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現』」を市のパートナーとして共に推進するため、公社の基本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進めます。

ウ 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きます。

エ 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り組みます。

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みます。

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、目に見える公社経営を推進します。

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、以下の戦略的取組を設定し、公社事業推進の指針とします。

ア 先導的な住宅事業の推進

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

中長期経営計画の取組体系図

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、市の施策との連携など、限定的に取り組むこととします。 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ます。 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きます。 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きます。	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) 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	・住宅政策等を川崎市と連携して実施するパートナーとして先導的事业の推進 ・市民・事業者への適切な情報提供、誘導等の仕組検討 ・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 ・市関連部局・福祉事業者等と連携した住宅との複合施設の検討 ・特定優良賃貸住宅等の適正な管理の実施と制度終了後の一般賃貸住宅としての継続管理 ・住宅の特性等に応じたサービスの提案、普及等による賃貸住宅経営の安定化の推進 ・会社の公平、中立的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行い、川崎市との密接な連携を維持・強化、管理代行業務の読実かつ的確な遂行 ・住宅政策を川崎市と連携して実施するパートナー ・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 ・川崎市からの受託業務の適切な遂行 ・公的機関として、市民及びお客様との信頼を得て事業を推進 ・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	ア 高齢社会に対応した高齢者向け賃貸住宅事業の推進 (ア) 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の充実 (イ) 高齢者向け賃貸住宅事業の推進 イ 市営住宅跡地等の有効活用 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 (イ) 既存集合住宅の省エネルギー化への取組 ア 特定優良賃貸住宅等の適切な管理の実施 (ア) 募集受付体制の充実 (イ) 空室対策 (ウ) 家賃支払方法の多様化 イ 特定優良賃貸住宅等の制度終了後の継続管理 ウ 計画修繕の提案及び工事監理の受託 ア 適切な入居者管理の実施 イ 窓口体制の充実 ウ 高齢者の安心居住に向けた管理 エ 住宅使用料(家賃)収率率の向上 オ 市営住宅の維持管理の実施 ア 居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業の充実 イ 賃貸住宅経営管理相談事業の充実 ウ 住情報拠点の整備 エ 高齢者等住替相談の実施 オ 中間支援組織としての地域課題への取組 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 (イ) 個人情報保護の徹底 (ウ) リスクマネジメントの強化 (エ) 的確な情報発信 (オ) 環境への配慮 イ 財政基盤の強化 (ア) 収益性の確保 (イ) 多様な資金調達 (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) 組織体制のスリム化 (イ) 人材育成計画の推進

6 戦略的取組

(1) 先導的な住宅事業の推進

【基本的な考え方】

公社は、川崎市の住宅政策の先導的役割を果たす担い手として市民の多様なニーズに応えるとともに、市場機能が働きにくい分野の役割を担い、新たな住まいづくり等の先導的な取組をこれまで推進してきました。

今後においても、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ていくとともに、これまで実施してきた先導的な取組について、適切な情報提供を行うことにより、市民・事業者等の取組を支援していきます。

【具体的な取組】

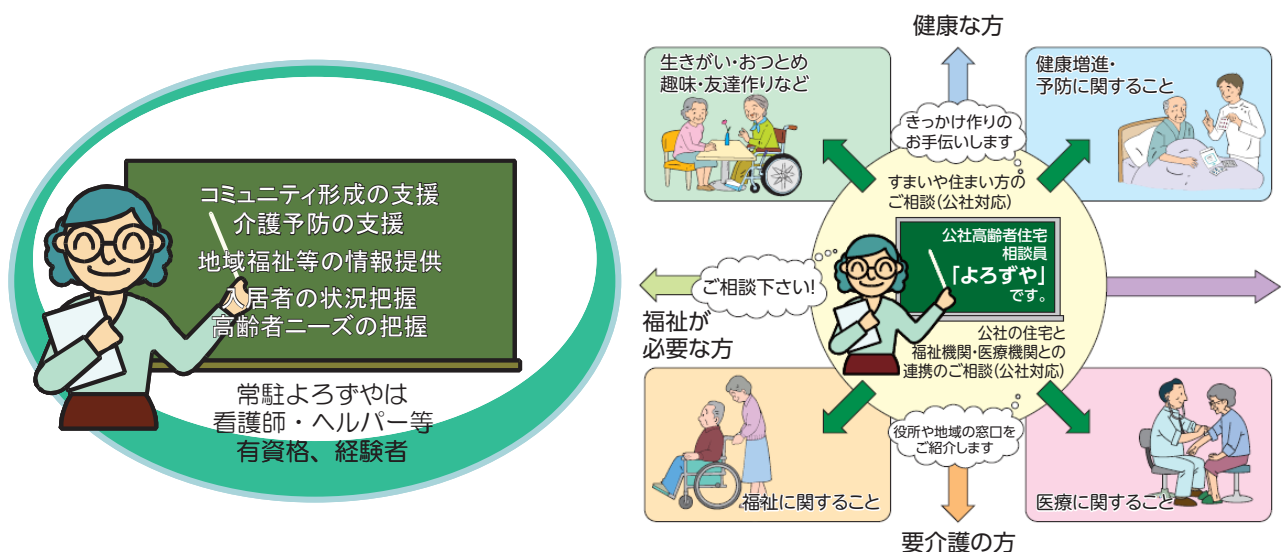
ア 高齢社会に対応した高齢者向け賃貸住宅事業の推進

(7) 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の充実

公社が管理している高齢者向け優良賃貸住宅5団地については、これまで高齢者住宅相談員「よろずや」サービスにより、安心居住のためのコミュニティ形成を促進してきました。

引き続きこうした取組を進めるとともに、加齢に伴い自立した生活が困難な高齢者には、高齢者施設等への適切な住替えの取組や福祉部門との連携を推進します。

■高齢者住宅相談員「よろずや」イメージ



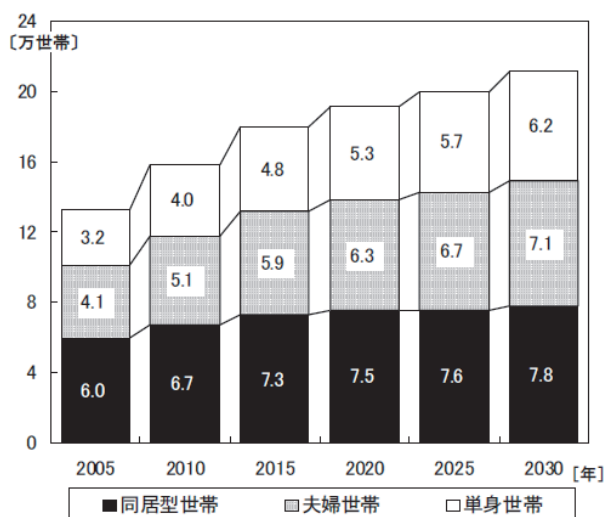
(イ) 高齢者向け賃貸住宅事業の推進

高齢单身・夫婦世帯の増加に対応するため、市場で不足している、高齢者が安心して暮らすことができる賃貸住宅のストック形成に向け、サービス付き高齢者向け住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進が必要とされています。

公社は、こうした社会的要請に応えて高齢者向け賃貸住宅や、高齢者世帯・子育て、ファミリー世帯等との多世代交流型住宅の供給の取組を進めます。

また、中原区の所有物件を高齢者向け賃貸住宅へ改修し、この取組情報を賃貸住宅事業者向け相談で提供することなどにより、公社との提携を含めた民間事業者による高齢者向け賃貸住宅の供給促進を図ります。

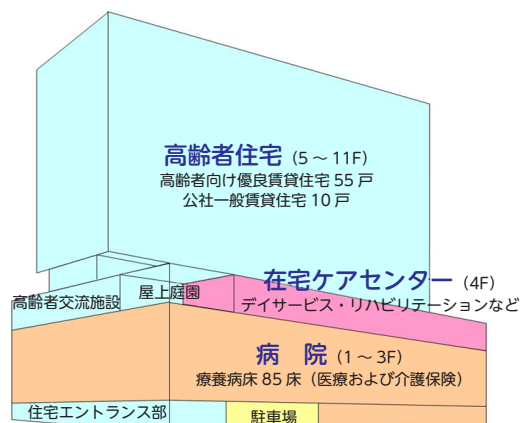
■ 高齢者世帯の家族型別世帯数の推移



※世帯は普通世帯

川崎市:住宅基本計画

■ 生活支援サービス等を提供する高齢者向け優良賃貸住宅(ビバース日進町)



イ 市営住宅跡地等の有効活用

「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」に基づく市営住宅の建て替え等との連携を図り、建て替えに伴う空き用地、市の未利用地等について、定期借地権制度等を活用するなどにより、少子・高齢化、環境配慮等の社会ニーズに対応した住宅の供給事業実施の検討を行い、市営住宅建替事業、再開発事業及び団地・地域再生等に向けた取組支援等、川崎市の住宅・まちづくり事業へ積極的に参画していきます。

また、住宅供給に伴い、地域での福祉サービス提供等に一定の実績を有する事業主体（社会福祉法人、NPO等）の活用による地域へのサービス提供を含めた事業等も併せて推進します。

■市営住宅跡地を活用し、地域のまちづくりへの貢献の例（上布田）



ウ 環境に配慮した事業の取組

公社は、地球温暖化をはじめとした様々な環境問題への積極的取組による地域社会への貢献を目的として、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を図ります。

(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進めている川崎ゲートタワーは、良質で長期にわたり快適な居住環境の分譲住宅の供給をするという考え方から、国の補助事業である平成22年度長期優良住宅先導事業（新築・共同住宅部門）に応募し、採択されています。

また、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)において最高ランクである「Sランク」を取得しました。

こうした取組の普及を図り、様々な環境配慮がなされ、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を促進します。



上 川崎ゲートタワー完成予定図

右上 CASBEE 川崎による環境性能表示(川崎ゲートタワー)

右 物件概要

物 件 概 要	
事業年度	平成21年度
竣工予定	平成24年度
用途	分譲住宅・保育所
住所	幸区大宮町31-1
事業者	川崎市住宅供給公社
敷地面積	1696.16㎡
建築面積	878.81㎡
延床面積	12128.93㎡
構造・階数・計画戸数	RC造・22階建 110戸 保育所併設(川崎市に寄付)
着工	平成22年7月1日
完成(予定)	平成24年5月完成・7月引渡
専有面積	55.05㎡～111.37㎡

(イ) 既存集合住宅の省エネルギー化への取組

既存公社賃貸住宅において、集合住宅の省エネルギー化モデル事業として、太陽光発電設備の設置や共用廊下等の照明のLED化などを図り、実施に当たっての課題対応等の事例をとりまとめ、市民・民間事業者等への普及促進に取り組めます。



公社一般賃貸住宅「スターブル塩浜」

(2) 賃貸住宅ストックの形成・活用

【基本的な考え方】

特定優良賃貸住宅等は、子育て世帯を中心とした中堅ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅として、民間オーナーと公社とのパートナーシップにより供給を進めてきたもので、現在、105 住宅 2,227 戸の管理を実施しており、セーフティネットとしての役割を担うとともに、子育て世帯が多く居住していることから、市の子育て支援施策としても機能しています。

今後も適正な管理に努めるとともに、各住宅の立地環境、地域特性、民間オーナーの経営状況等を分析し、住宅の特性に応じた管理サービスの提案等を行い、民間オーナーとの信頼関係のさらなる構築に取り組んでいきます。

【具体的な取組】

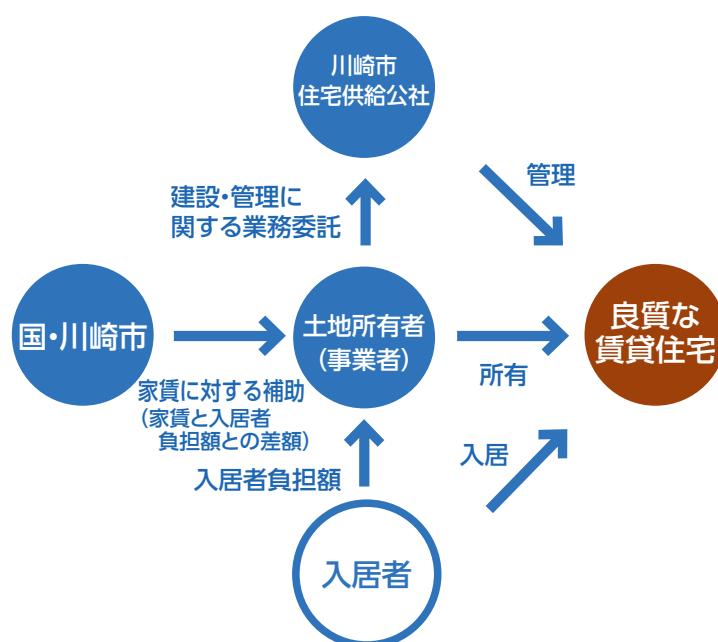
ア 特定優良賃貸住宅等の適正な管理の実施

(7) 募集受付体制の充実

現在の入居者募集方法は、インターネット及び電話による事前申込者登録を行い、土日を含め、随時受付専用電話による入居者の申し込みを受け付けています。

しかし、近年では、インターネットの普及により、空家の検索にインターネットを利用する方が大半を占めていることから、インターネット等を活用した入居者募集受付など多様な受付方法の取組を進めます。

■川崎市特定優良賃貸住宅制度イメージ



(イ) 空家対策

空家の増加が課題となる中、これまで実施してきた現地オープンルームの開催やチラシ広告による効果等を分析し、各住宅の立地環境、特性等を整理し、適切な広告宣伝を行うとともに、賃貸住宅のニーズ分析を的確に行い、多様なニーズに対応した空家対策を実施するとともに、リノベーションによる高付加価値化の導入などを民間オーナーに提案していきます。

また、近隣の家賃相場等の分析を行い、民間オーナーに対し、適正な家賃への見直しの提案を行います。

■ 公社ホームページ



■ 川崎アゼリアでの賃貸住宅案内



(ロ) 家賃支払方法の多様化

現在、公社が管理する賃貸住宅における家賃支払方法は、口座振替及び金融機関への振込のみとなっています。多様化する入居者のライフスタイルに対応し、コンビニエンスストアを活用した家賃支払いやクレジットカードによる家賃の決済等、多様な家賃支払方法を検討し、入居者サービスの向上を図ります。

また、近年増加傾向にある家賃滞納については、家賃支払方法の多様化により、家賃を支払いやすくすることで未納を防止するとともに、家賃滞納者に対する法的対応を含め支払指導の強化を図ります。

イ 特定優良賃貸住宅等の制度終了後の継続管理

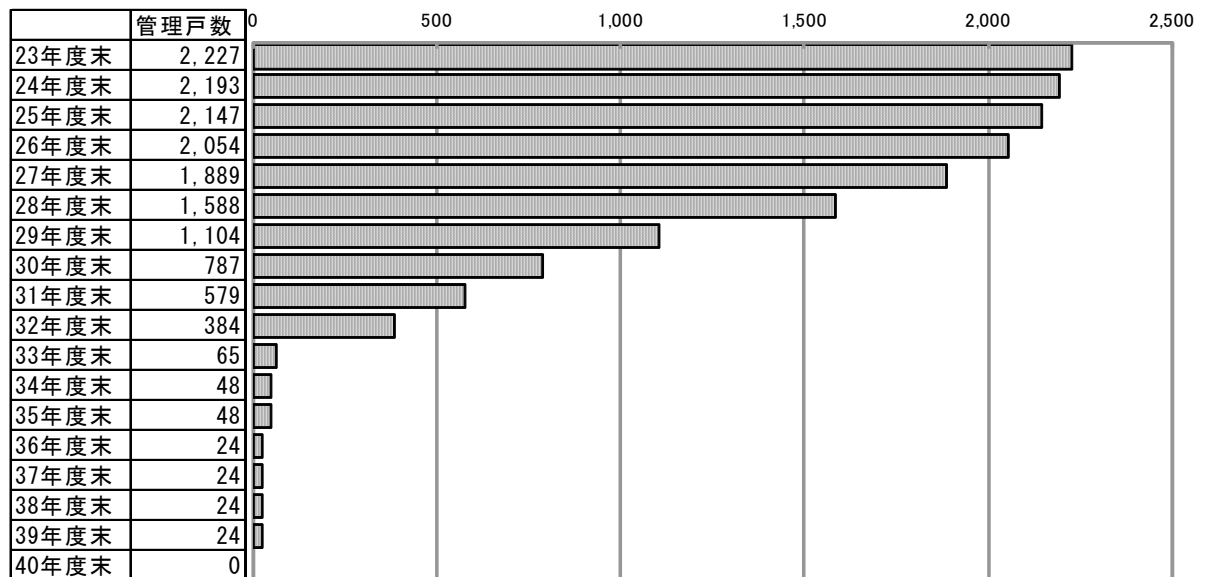
特定優良賃貸住宅等としての管理期間は 10 年から 20 年とされており、期間終了後は一般の賃貸住宅として管理することとなります。

今後、制度住宅としての管理期間が終了する住宅の増加が見込まれていますが、民間オーナー及び入居者と築いてきた信頼関係や子育て支援策として有効に機能してきた実績を踏まえ、適切な管理に努めていきます。

また、ファミリー世帯向けの優良な既存ストックであることから、市の子育て支

援施策等との連携を図り、募集における優遇制度を設け、入居機会の拡大を図るなど、子育て世帯を支援していきます。

■特定優良賃貸住宅等の管理戸数



ウ 計画修繕の提案及び工事監理の受託

公社所有賃貸住宅及び民間提携賃貸住宅については、毎年度建物点検を実施し、民間オーナーに適切な修繕の提案を行っています。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、特定優良賃貸住宅等の建設・監理等を行った実績を活かし、民間提携賃貸住宅に対する計画修繕やリノベーションの提案及び工事監理等の受託に向けた取組を行います。

(3) 市営住宅管理業務の充実

【基本的な考え方】

公社では、川崎市営住宅の修繕業務を 1993(平成5)年度から、また入居者募集業務を 2003(平成 15)年度から受託しており、2006(平成 18)年度からは、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、小破修繕や大規模修繕などの建物管理を行っています。

本格的な少子・高齢化の進展など、社会経済情勢の変化により、公営住宅が担う役割が変化している中、適切な管理に努め、実績を積み重ねることで、市営住宅管理の業務ノウハウを蓄積してきました。

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、業務見直し及び効率化を継続的に実施し、川崎市との連携を強化していくことにより、管理代行による受託業務を誠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。

【具体的な取組】

ア 適切な入居者管理の実施

市営住宅の既存入居者の中には、入居収入基準を超えたまま居住している事例や、親族等を同居させるには許可手続が必要であることの認識が希薄である事例などがあります。

そのため、入居収入基準を超える世帯に対しては、特定優良賃貸住宅等を斡旋するなど、基準に見合った住宅への住替え指導に努め、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、同居許可等の手続の必要性について、徹底した周知を図るなど適切な入居者管理を実施していきます。

■入居者の年齢構成

年齢	市営住宅入居者				全市			
	平成22年3月末		平成17年9月		平成21年10月1日		平成17年9月	
	世帯数	割合	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比
15歳未満	2,777	8.0%	4,002	10.6%	185,827	13.2%	177,781	13.5%
15～24歳	3,427	9.9%	4,273	11.3%	152,921	10.9%	163,318	12.4%
25～34歳	2,438	7.0%	3,366	8.9%	244,228	17.3%	233,345	17.7%
35～44歳	3,714	10.7%	3,919	10.4%	256,320	18.2%	222,900	16.9%
45～54歳	3,394	9.8%	4,022	10.7%	170,268	12.1%	158,358	12.0%
55～64歳	5,463	15.8%	6,780	18.0%	167,368	11.9%	169,478	12.9%
65歳以上	13,390	38.7%	11,331	30.1%	231,767	16.5%	192,227	14.6%
合計	34,603	100.0%	37,693	100.0%	1,408,699	100.0%	1,317,407	100.0%

※川崎市の人口は住民基本台帳による

※年齢の不明な者は除く

川崎市：川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

イ 窓口体制の充実

これまで、市営住宅の窓口業務は、原則、平日営業日に開設していましたが、住宅管理や募集業務のサービス向上を図るため、平成23年10月から第2、第4土曜日の窓口開設を試行実施しました。この効果を検証し、より一層の市民サービスの向上に取り組めます。

また、多様な居住ニーズに応え、公的賃貸住宅のワンストップサービス化を進めるため、公社が管理する特定優良賃貸住宅等相談窓口等との情報連携を図ります。

ウ 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、3,682世帯で、市営住宅の入居世帯の23.6%となっています(2010(平成22)年3月末時点:「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、適切な団地巡回業務を進め、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

年齢	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
25歳未満	4 0.0%	9 0.1%	5 0.0%	1 0.0%	0 0.0%	19 0.1%
25～34歳	37 0.2%	64 0.4%	60 0.4%	86 0.6%	67 0.4%	314 2.0%
35～44歳	123 0.8%	248 1.6%	320 2.1%	314 2.0%	246 1.6%	1,251 8.0%
45～54歳	272 1.7%	441 2.8%	377 2.4%	392 2.5%	206 1.3%	1,688 10.8%
55～64歳	956 6.1%	1,248 8.0%	621 4.0%	298 1.9%	93 0.6%	3,216 20.7%
65歳以上	3,682 23.6%	4,100 26.3%	1,028 6.6%	214 1.4%	60 0.4%	9,084 58.3%
合計	5,074 32.6%	6,110 39.2%	2,411 15.5%	1,305 8.4%	672 4.3%	15,572

(平成22年3月末現在)

※入居世帯の世帯構成が不明な世帯を除く

※年齢の不明な者は除く

川崎市:川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

エ 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、滞納発生早期からの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、入居者にあっ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。

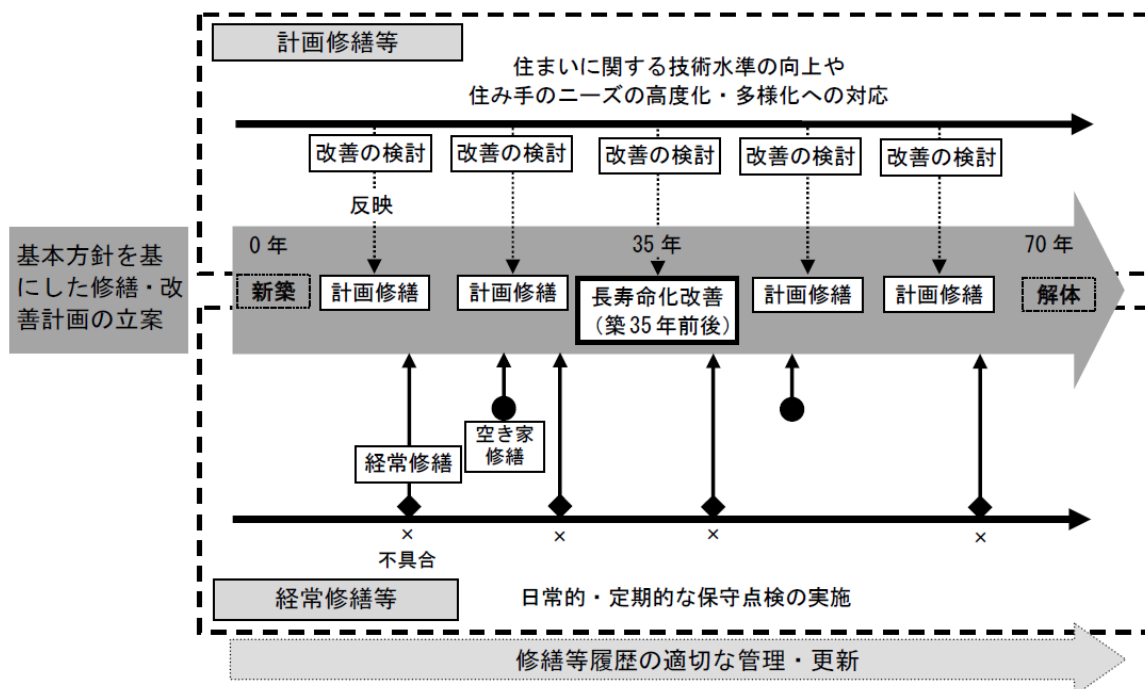
オ 市営住宅の維持管理の実施

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、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っていきます。

■修繕・改善の実施イメージ



川崎市: 川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

(4) 市との連携の強化

【基本的な考え方】

公社は、住宅政策を連携して実施するパートナーとしての位置づけから、川崎市とともに「安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現」に向け、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生かし、川崎市の施策をより効果的、効率的に推進します。

多様な居住ニーズへの対応のひとつとして、住情報サービスを推進する「住情報拠点の整備」や保証人がいない高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯等の入居機会の確保と安定した居住継続を支援する「居住支援制度」等を川崎市から受託しており、これら受託業務については今後とも着実に実施していきます。

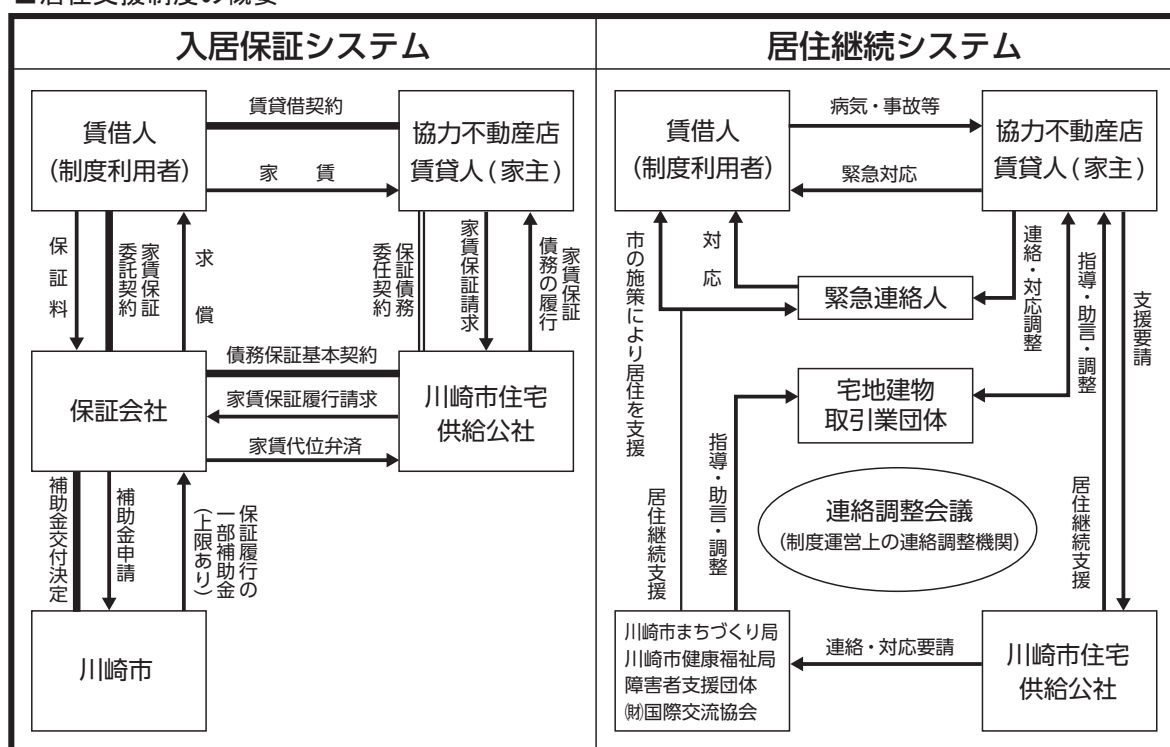
【具体的な取組】

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、制度利用件数は年々増加する傾向にあります。

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。

■ 居住支援制度の概要



川崎市：川崎市住宅基本計画

イ 賃貸住宅経営管理相談事業の充実

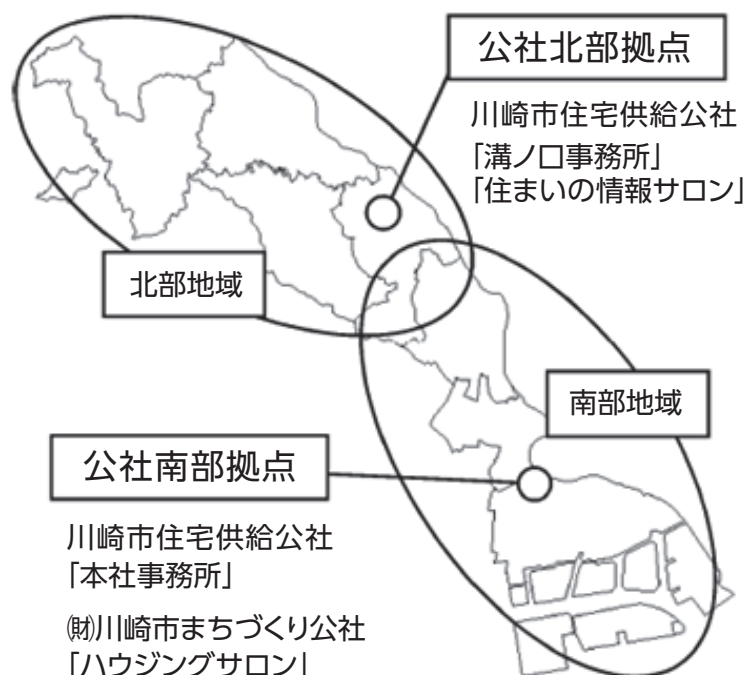
賃貸住宅事業の実施を検討する土地所有者や賃貸住宅の所有者等に対し、賃貸住宅建設及び賃貸経営等に関する適切な情報提供及び支援等を図るため、これまでの公社の賃貸住宅建設・管理の取組実績を活かし、セミナーの開催や事業者相談を継続的に実施し、地域特性や多様化する市民ニーズに対応した、質の高い賃貸住宅ストックの形成に貢献します。

ウ 住情報拠点の整備

川崎市住宅基本計画に基づく住情報拠点については、市及び(財)川崎市まちづくり公社と連携して取り組んでおり、市南部地域では、公社本社事務所においては、賃貸住宅を探している方に対し、公的賃貸住宅の入居相談や居住支援制度を活用した民間住宅の入居案内の実施及び賃貸住宅の建設等を検討している事業者等に対し賃貸住宅経営管理相談等を実施しています。

また、北部住情報拠点については、高津区溝ノ口の「ノクティブプラザ」内に「住まいの情報サロン」を開設し、住まい等に関する情報提供や相談業務をNPOとの連携によって運営していますが、今後、公社溝ノ口事務所の拡充等を検討し、公社本社事務所と同様に公的賃貸住宅等の総合入居相談、事業者向け相談窓口等の機能を設置するなど住情報提供機能を一層強化し、市民ニーズに的確に応えられるよう窓口の充実に向けた取組を進めます。

■住情報拠点

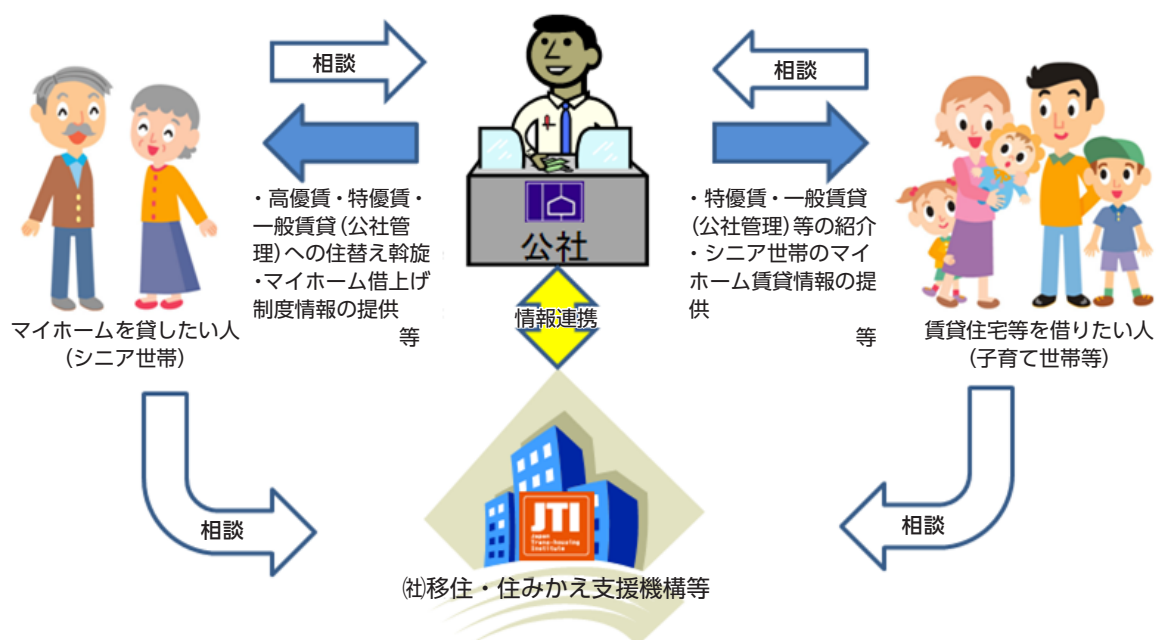


エ 高齢者等住替相談の実施

これまでも幅広く住宅に係る相談や情報提供を実施してきましたが、新たな住情報提供業務として、高齢者や若年子育て世帯等の住替え循環等を推進するため、住替えを希望する高齢者世帯が所有する戸建住宅などを比較的広い戸建住宅等への住替えを希望する子育て世帯等に転貸するなどの住替相談を行います。

実施に当たっては、全国規模で住替えの取組を行っている一般社団法人「移住・住みかえ支援機構(JTI)」等との連携を図り、多様な住宅相談に対応していきます。

■住替相談のイメージ



オ 中間支援組織としての地域課題への取組

地域における住まい・まちづくりに係わる課題の解決には、福祉や子育て、環境などさまざまな分野で活動を展開しているNPOや民間事業者との連携・協働が不可欠です。

公社は、住宅団地の建設・供給・管理など通じて多くのノウハウを蓄積するとともに、住宅や不動産に関する専門知識、技術の集積があり、公的機関としての信頼性も得ており、事業展開する中で、様々な関係機関、団体等とのネットワークを構築してきました。これらの資源を活かし、中間支援組織として、NPOや民間事業者、地域住民と連携・協働しながら、地域に貢献していきます。

(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、コンプライアンスやリスクマネジメント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、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む、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) 透明性の確保とコンプライアンス体制の強化

公社は地方住宅供給公社法に基づき、川崎市の 100%の出資によって設立された公的団体です。市民の皆様からの信頼に応えるため、公社事業及び財務状況等の必要な情報を、ホームページ等を活用して適時適切に公開していきます。

また、関係法令を遵守することはもちろん、社会的信頼を維持向上させるため、行動基準の策定、委員会の設置などコンプライアンス体制の強化を図ります。

(4) 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、引き続き個人情報の取り扱いに対しての職員意識の向上を図るとともに、個人情報保護の徹底を図るための仕組みづくりを強化し、取組を進めます。

(5) リスクマネジメントの強化

公社で実施しているさまざまな事業におけるリスクについて、リスクの洗い出し、分析、評価、対応のあり方を規定した管理規程を整備し、リスクの未然防止及び発生時の影響最小化と再発防止活動を推進します。

また、危機管理マニュアルの整備や事業継続計画の策定等も含め統合的なリスク管理体制の構築を図ります。

(エ) 的確な情報発信

公社の経営状況や事業の紹介、また、公社が管理している賃貸物件の空家情報など、市民の皆様がアクセスし易いようホームページの改善を図るほか、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、住宅を必要とする方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。

(オ) 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、事業活動にともなう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」を策定し、取組を着実に実施していくための推進体制整備を図ります。

また、事務所における環境配慮行動を推進するため、グリーン購入や省エネの取組等の徹底について社内に周知するとともに、事業活動においても再生可能エネルギーの使用や高効率設備の設置など、環境負荷低減に向けた取組を推進します。

イ 財政基盤の強化

(ア) 収益性の確保

公社の使命である公益的事業を推進するためには、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ります。また、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ます。

(イ) 多様な資金調達

当公社の事業運営資金は、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が、平成 22 年3月末時点で約 37 億円ありましたが、平成 22 年度に約 18 億円を返済し、支払利息の負担軽減に努め財務改善に取り組んできました。

今後においても、事業運営資金の自主財源化を図りながら、必要な資金需要に対しては、経費の節減を図るとともに多様な資金調達方法を検討してい

きます。

(ウ) 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

(ア) 組織体制のスリム化

職員数抑制の取組により、業務に応じて嘱託員、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っていきます。

(イ) 人材育成計画の推進

組織の活性化、職員の資質の向上、優秀な人材の確保を図るため、平成23年度に「川崎市住宅供給公社人材育成計画」を策定しました。今後、この計画に基づき、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を図ります。

また、先導的事業の取組等を通じて獲得したノウハウの蓄積と共有化を図り、職員の住宅供給・管理等の分野における技術力・専門能力の向上を図ります。併せて人事管理の改善に努め、公社の組織力とお客様サービスの向上を図ります。

7 収支見込み

(1) 事業見通し

項 目		24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度
分譲事業	川崎ゲートタワー										
賃貸管理事業	賃貸住宅										
	賃貸施設(店舗・宅地)										
	市営住宅跡地活用										
	既存住宅活用										
	新規事業実施										
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										
	制度期間終了後住宅										
	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										
	賃貸住宅経営管理相談										
	住情報提供										
	駐車場管理										

：概ね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		24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度
分譲事業	収益	4,633	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	費用	4,168	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸管理事業	収益	598	598	598	611	602	600	654	654	648	648
	費用	524	299	299	312	312	312	353	353	353	353
管理受託住宅 管理事業	収益	2,902	2,897	2,895	2,891	2,881	2,867	2,855	2,846	2,838	2,833
	費用	2,455	2,451	2,447	2,443	2,437	2,430	2,425	2,426	2,426	2,423
その他事業	収益	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	費用	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
一般管理費		605	595	606	614	615	625	622	625	622	635
事業利益		399	168	158	151	136	117	126	114	102	87
その他		1	11	11	9	16	16	1	1	1	1
当期純利益		400	179	169	160	152	133	127	115	103	88

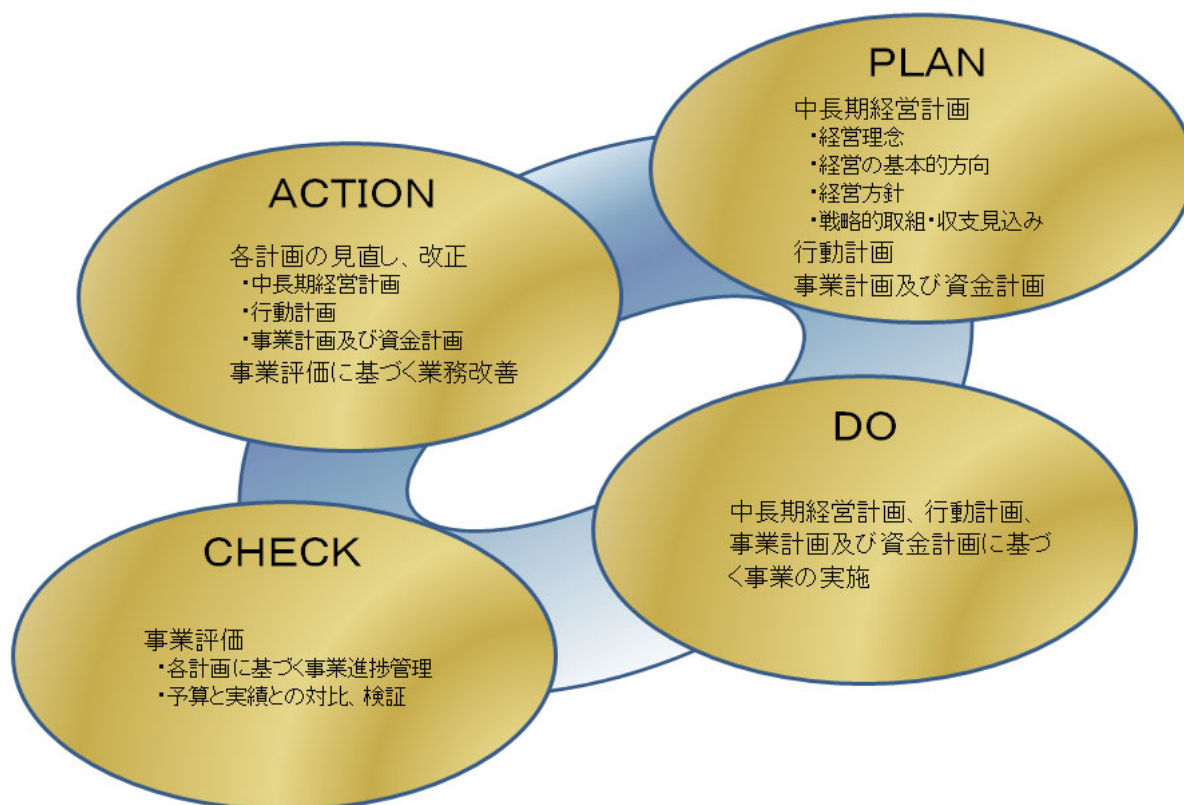
※ 人件費・物件費は、一般管理費として計上し、各事業の費用には含まない。

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(PPLAN)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。

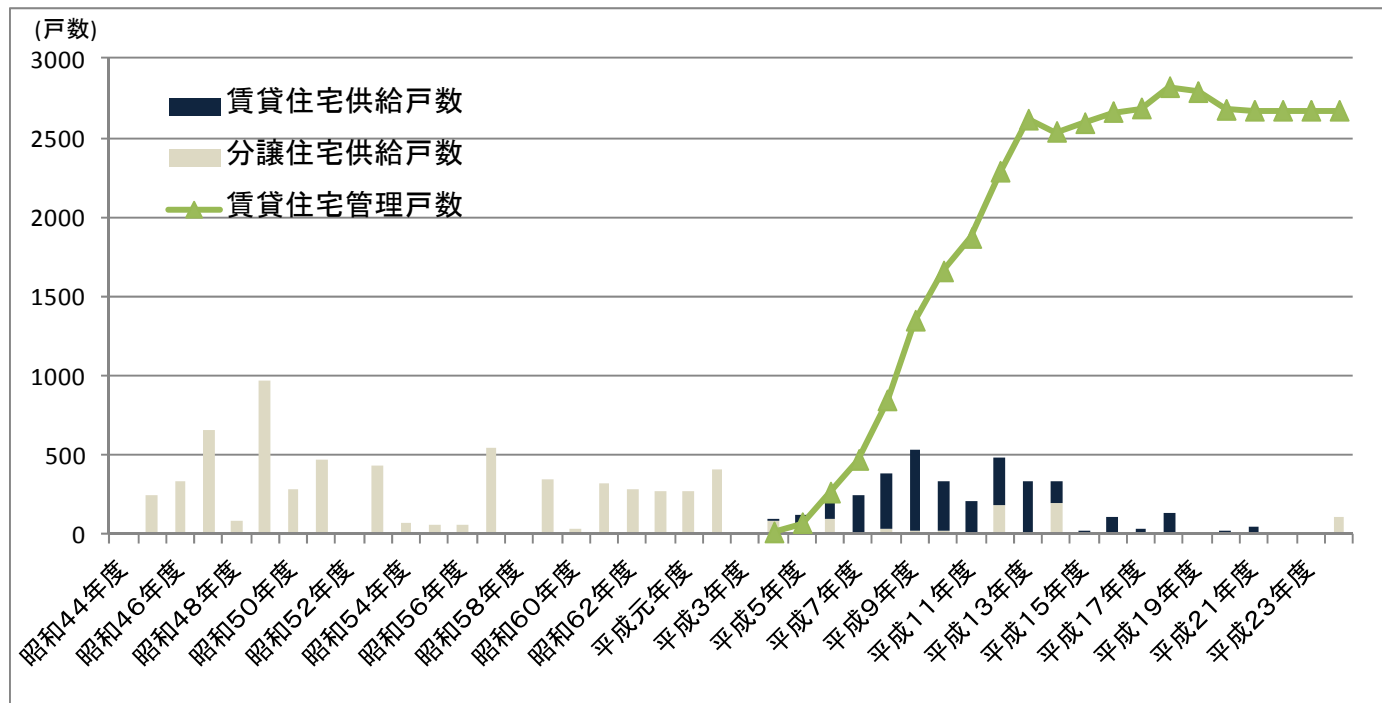
こうした行動計画レベルのPDCAサイクルにより中長期経営計画の進行管理を行い、社会経済情勢の変化等を踏まえ、適時適切に中長期経営計画の見直しを行います。

■PDCAサイクルのイメージ



参考資料

年代別住宅別供給実績



◆分譲(住宅・宅地)供給実績

■区別分譲住宅(集合)供給実績

	団地数	棟数	戸数	店舗
川崎区	7団地	10棟	921戸	16店舗
幸区	11団地	20棟	1273戸	31店舗
中原区	2団地	4棟	690戸	0店舗
高津区	1団地	1棟	57戸	0店舗
宮前区	7団地	36棟	1194戸	6店舗
多摩区	8団地	21棟	945戸	0店舗
麻生区	6団地	18棟	1324戸	0店舗
合計	42団地	110棟	6404戸	53店舗

■区別分譲住宅(戸建)供給実績

	団地数	棟数
宮前区	2団地	25棟
多摩区	6団地	255棟
麻生区	5団地	129棟
合計	13団地	409棟

■区別宅地分譲供給実績

	区画数	敷地面積
宮前区	103区画	24668.14m ²
合計	103区画	24668.14m ²

◆賃貸住宅供給・管理実績

■賃貸住宅供給実績

	供給実績		管理実績	
	団地数	戸数	団地数	管理戸数
民間提携型賃貸住宅	116団地	2555戸	105団地	2227戸
地域特賃	12団地	263戸	4団地	100戸
特優賃	102団地	2244戸	99団地	2079戸
高優賃	2団地	48戸	2団地	48戸
公社賃貸住宅※	8団地	443戸	8団地	443戸
特優賃	2団地	132戸	2団地	132戸
高優賃	3団地	119戸	3団地	119戸
一般賃	4団地	178戸	4団地	178戸
借上市営	1団地	14戸	1団地	14戸
合計	124団地	2998戸	113団地	2670戸

※ スターブル藤崎及びビバース日進町は、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、総団地数は8団地とした。

(平成24年3月1日現在)

■区別民間提携型賃貸住宅管理実績

	団地数	管理戸数
川崎区	7団地	127戸
幸区	12団地	240戸
中原区	17団地	434戸
高津区	18団地	448戸
宮前区	20団地	343戸
多摩区	19団地	403戸
麻生区	12団地	232戸
合計	105団地	2227戸

(平成24年3月1日現在)

■区別川崎市営住宅管理実績

	市営住宅		特定公共賃貸住宅	
	団地数	戸数	団地数	戸数
川崎区	17団地	1209戸	1団地	2戸
幸区	22団地	3886戸	0団地	0戸
中原区	10団地	744戸	1団地	1戸
高津区	25団地	4556戸	3団地	70戸
宮前区	15団地	4460戸	1団地	1戸
多摩区	11団地	2162戸	2団地	128戸
麻生区	4団地	475戸	0団地	0戸
合計	104団地	17492戸	8団地	202戸

(平成24年3月31日現在)

■公社賃貸住宅管理実績

種別	管理開始年度	住宅名	所在区	構造・階数	管理戸数
特優賃	平成12年度	スターブル藤崎	川崎区	RC造 14階建	108戸
	平成14年度	スターブル境町	川崎区	RC造 5階建	24戸
高優賃	平成14年度	ビバース境町	川崎区	RC造 5階建	30戸
	平成17年度	ビバース日進町	川崎区	RC造 地下1階・地上11階	55戸
	平成19年度	ビバース田島町	川崎区	RC造 6階建	34戸
一般賃貸	平成17年度	ビバース日進町	川崎区	RC造 地下1階・地上11階	10戸
	平成17年度	スターブル溝ノ口	高津区	SRC造 7階建	20戸
	平成18年度	スターブル塩浜	川崎区	RC造 6階建	100戸
	平成21年度	モア・リッシエル武蔵中原	中原区	RC造 地下1階・地上4階建	48戸
借上市営	平成12年度	スターブル藤崎	川崎区	RC造 14階建	14戸

(平成24年3月31日現在)

川崎市住宅供給公社による先導的事業の取組

⑦ スターブル塩浜

物 件 概 要	
事業年度	平成18年度
管理開始	平成18年度
所有者	川崎市住宅供給公社
用途	一般賃貸住宅等
住所	川崎区塩浜1-16-1
敷地面積	5774.76㎡
延床面積	7474.96㎡
構造・階数・計画戸数	RC造・6階建 100戸
子育て向け住戸	5戸(100戸中)
車いす使用者向け	2戸(100戸中)
専有面積	65.74㎡・66.29㎡

独立行政法人雇用・能力開発機構の既存の物件を公社が買取り、一部の住戸を子育て世帯向けに改修し、子育てに配慮した住宅を供給した。

- 新規取組（検討）事項
- 子育て世帯への支援を前提として、既存住戸の一部に子育てに配慮した改修を行い、子育て世帯の支援のため、入居者交流施設を活用した入居者支援相談業務（よろずや）の実施し、ハード、ソフト両面でのバリエーションを行った。
 - 川崎市子育て等あんしんマンション認定制度第1号

⑥ ビバース田島町

物 件 概 要	
事業年度	平成17年度
管理開始	高優賃 平成19年度 その他施設 平成20年度
住所	川崎区田島町23-1
所有者	川崎市住宅供給公社
共同事業者	ワタミ株式会社・武蔵鶴見特定目的会社(SPC)
用途	高優賃、有料老人ホーム
敷地面積	2832.33㎡
建築面積	1646.28㎡
延床面積	6721.20㎡
構造・階数・計画戸数	RC造・6階建 高優賃 5、6階 34戸 その他施設 1～4階

川崎市の土地を公社が購入、建物を建設し、土地・建物の一部をSPCに譲渡して、公社所有管理の高優賃と、SPC所有、福祉事業者（ワタミ株）の事業運営による、地域のニーズに対応した、医療・福祉施設等を一体的に整備した。

- 新規取組（検討）事項
- 高齢社会に適応し、自立した生活ができる高齢者が、年齢を積み重ねることに増大する健康不安を解消すべく、民間活力により、高齢者に対応した施設や利便施設を合築し、安心・安定した生活を提供する。



④ こでまり六郷・⑤ デイサービス河原町

こでまり六郷	
事業年度	平成15年度
住所	川崎区本町2-12-14
所有者	川崎市住宅供給公社
賃貸先	社会福祉法人川崎市社会福祉事業団
賃貸面積	445.37㎡
賃貸期間	平成16年5月1日～平成41年4月30日
用途	グループホーム
構造・階数・計画戸数	RC造・6階建 高優賃 5、6階 34戸 その他施設 1～4階

河原町団地内に公社が所有する倉庫を民間福祉事業者に賃貸し、デイサービスを主とした、『デイサービス河原町』としてコンバージョンを図った。

- 新規取組（検討）事項
- 高齢化が著しい団地の空き施設を、利用者の機能回復訓練などパワーリハビリ機能を備えたデイサービス施設に転用し、地域との関わりや急速な高齢社会化への対応を図った。

デイサービス河原町	
事業年度	平成17年度
住所	幸区河原町1
所有者	川崎市住宅供給公社
賃貸先	アビリティーズ・ケアネット株式会社
用途	デイサービス施設
開所	平成17年11月
賃貸面積	319.67㎡
賃貸期間	20年
構造・階数・計画戸数	河原町住宅2階・非住宅(事務所)部分 鉄筋コンクリート造

旧公社事務所(六郷ビル1階部分)を福祉事業者に賃貸し、認知症対応型グループホームを整備した。

- 新規取組（検討）事項
- 事務所から認知症対応型共同生活介護施設へのコンバージョン
 - 既存施設利用による賃料抑制と、安価で安心して入居できるグループホーム「こでまり六郷」整備

① スターブル藤崎・サンスター藤崎

物 件 概 要	
事業年度	平成10年度
管理開始	平成12年8月
住所	川崎区藤崎4-9-1ほか
所有者	川崎市住宅供給公社(タプル)
敷地面積	3454.97㎡・5491.00㎡
建築面積	869.66㎡・1503.28㎡
延床面積	9360.43㎡・16020.65㎡
構造・階数・計画戸数	賃貸棟：スターブル藤崎 特優賃3階～14階 108戸 借上市営2階 14戸 RC造・14階建て 分譲棟：サンスター藤崎 分譲 184戸 RC造 14階建て 特優賃 65.14～65.42㎡ 借上市営 31.21～51.52㎡ 分譲 70.75～88.62㎡
専有面積	

住宅市街地整備総合支援事業として民間の大規模施設跡地を公社が取得し、特定優良賃貸住宅、高齢者向け借上市営住宅及び分譲住宅の一体的整備を行った。

- 新規取組（検討）事項
- 特優賃、高齢者向け借上市営住宅、分譲との合築によるソーシャルミックスによる地域コミュニティ形成
 - 全国初の事例として、高層賃貸住宅での免震構造を導入
 - 災害時対応の、情報提供型自動販売機を設置した。

② スターブル境町・ビバース境町

物 件 概 要	
事業年度	平成13年度
管理開始	平成14年8月
住所	川崎区境町8-6・7-1
所有者	川崎市住宅供給公社
敷地面積	1229.83㎡・1150.07㎡
建築面積	500.09㎡・475.44㎡
延床面積	1949.01㎡・1678.94㎡
構造・階数・計画戸数	RC造・5階建て 特優賃(タプル境町) 24戸 高優賃(ビバース境町) 30戸 特優賃 65.30・68.79㎡ 高優賃 37.36・44.21㎡
専有面積	

民間所有の土地を公社が取得し、高齢者向け優良賃貸住宅と子育て世帯を中心とした中堅ファミリー世帯向けの特定優良賃貸住宅を供給した。

- 新規取組（検討）事項
- 川崎市高齢者向け優良賃貸住宅第1号
 - ファミリー向け特優賃と高齢者向け優良賃貸住宅との併設による世代間交流と地域コミュニティづくり
 - 入居者（高齢者）支援相談業務（よろずや）施行実施

③ ビバース日進町

物 件 概 要	
事業年度	平成16年度
管理開始	平成17年5月
住所	川崎区日進町24-15
所有者	川崎市住宅供給公社
共同事業者	医療法人社団恒春会馬嶋病院
敷地面積	2005.13㎡
建築面積	1674.02㎡
延床面積	9252.18㎡
構造・階数・計画戸数	SRC造・11階建て 住宅5階～11階 65戸 高優賃55戸・一般賃貸10戸 病院1階～4階 85床 4階部分：医療施設と住宅の共有階 高優賃 37.59～50.30㎡ 一般賃貸 20.17～60.90㎡
専有面積	

高齢社会に適応した実効性のある施策事業として、民間所有の土地を公社が取得し、高齢者の安全・安心な生活を図るため、医療法人と土地、建物を共有し、「住宅」と「医療施設」との合築を行った。

- 新規取組（検討）事項
- 医療施設(馬嶋病院)・高優賃・一般賃貸との合築
 - 高齢者交流施設及び共用スペースを活用したコミュニティ形成
 - よろずやの常駐による入居者相談支援
 - 地域の憩いの場として、旧東海道川崎宿「カトリック」

⑩ 川崎ゲートタワー(川崎駅西口大宮町F街区分譲住宅)

物 件 概 要	
事業年度	平成21年度
竣工予定	平成24年度
用途	分譲住宅・保育所
住所	幸区大宮町31-1
事業者	川崎市住宅供給公社
敷地面積	1696.16㎡
建築面積	878.81㎡
延床面積	12128.93㎡
構造・階数・計画戸数	RC造・22階建 110戸
着工	平成22年7月1日
完成(予定)	平成24年5月完成・7月引渡
専有面積	55.05㎡～111.37㎡

川崎駅西口地区拠点整備の一環として、(株)東芝の体育館跡地を公社が購入し、川崎市の環境施策に基づく、良質で、長年に渡り快適な居住環境の分譲住宅を供給する。

なお、国の平成22年度長期優良住宅先導事業募集において新築・共同住宅部門で全国で2件採択された補助事業の内の1件。

- 新規取組（検討）事項
- 長期優良住宅認定(先導事業についても採択済)
 - 川崎駅西口駅前のまちづくりへの貢献
 - カーシェアリングシステムの採用
 - 住宅長期維持管理業務支援システムの採用
 - CASBEE川崎 Sランク取得

⑨ グリナリー上布田・上布田つどいの家

計 画 概 要	
住所	多摩区布田749-27ほか
土地所有者	川崎市
定期借地権者	川崎市住宅供給公社
第1期	平成15年7月1日～平成67年6月30日
第2期	平成15年12月1日～平成67年11月30日
第3期	平成16年6月1日～平成68年5月31日
敷地面積(全体)	3,370.51㎡

市営住宅の建替えに併せた、敷地の再編整備の中で、川崎市の土地の一部を定期借地制度により公社が借上げ、一部を定借分譲し、また、小規模多機能施設やグループホーム等の複合施設を建設し、民間事業者に賃貸。

- 新規取組（検討）事項
- 地域再編整備のコミュニティ作り「ふれあいの場の創出」
 - 上布田つどいの家は、高齢者への生活支援サービス施設と多世代共生型賃貸住宅を融合し運営。また、賃貸住宅は、一部高齢者専用賃貸住宅に登録

計 画 概 要	
定期借地権付分譲戸建(グリナリー上布田)	木造等・2階建て・16区画
構造・階数・区画	第1期5区画・第2期5区画(＋上布田つどいの家)・第3期6区画
敷地面積	851.59㎡
建物所有者	川崎市住宅供給公社
運営事業者	(株)生活科学運営
構造・階数・区画(定期借地権付高専賃等)	鉄骨造・3階建て グループホーム等 9戸 賃貸住宅 18戸
専有面積	27.7㎡～56.1㎡
開所	平成19年1月

⑧ サウザンドシティ

物 件 概 要	
事業年度	平成8年度
完成	平成14年11月
用途	分譲住宅
住所	幸区新塚越1-2
事業者	川崎市住宅供給公社
共同事業者	神奈川県住宅供給公社
持分割合	市公社:20%・県公社:80%
従前敷地	東芝タンガロイ川崎工場
敷地面積	21517.98㎡
延床面積	137826.03㎡
構造・階数・戸数	鉄筋コンクリート造 7棟・6～41階建 1000戸
専有面積	61.45㎡～119.33㎡

川崎下平間周辺地区住宅市街地整備総合支援事業として、民間の大規模工場跡地を神奈川県住宅供給公社と共同で取得し、都市型分譲住宅を供給した。

- 新規取組（検討）事項
- 平成10年度安全安心まちづくり実践手法モデル地区として国土交通省から全国初の選定を受けた。
 - 警察庁の安全安心モデル街区指定を、住宅として全国初の指定、警察庁の協力のもと、関東圏第1号として、スーパー防犯カメラ5基を設置
 - 場内防犯カメラ110台設置
 - 免震構造・地下駐車場の雨水貯留槽マンホールが災害時トイレに転用

川崎市住宅供給公社中長期経営計画

発 行 平成 24 年 3 月 22 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>

