

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)概要版

◆公社を取巻く社会経済環境◆

◎少子・高齢社会の進展

- ・65 歳以上の人口拡大と 15 歳未満の人口減少

◎良質な賃貸住宅の不足

- ・住宅の耐震化、バリアフリー化等、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供給

◎増加する住宅の二酸化炭素排出量

- ・環境に優しい住宅づくりや住宅ストックの長寿寿命化

◆公社経営等の諸課題◆

◎経営状況からの課題

- ・公社賃貸資産の適切な大規模修繕の実施のための計画的な資金準備
- ・先導的モデル事業など新規事業の実施による新たな収益源の確保

◎事業面からの課題

- ・特定優良賃貸住宅等の空家及び家賃滞納の解消促進
- ・制度期間終了後住宅の継続管理の実施
- ・市民への的確な住情報提供と先導的事業実施

◎組織体制からの課題

- ・効率的な執行体制の構築
- ・職員の専門能力等の向上

◆公社の役割◆

◎川崎市住宅基本計画における役割

- ①市の多様な住宅政策を分担して実施するパートナー
- ②健全な住宅市場の育成に向けた住情報拠点
- ③N P O 等の中間支援組織としての機能・役割の重視
- ④コラボレート機能の強化（異なる団体や主体間の協業・協働化）
- ⑤まちづくり施策と連携した事業展開

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。

経営の基本的方向

- ① 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。
- ② 管理部門に重点を置いた取組を進める。
- ③ 市場機能が働きにくい分野の役割を担う。
- ④ 民間・市民活動等の協働化を支援し、市民に向けた的確な情報を発信する。

経 営 方 針

- ① お客様第一主義
- ② 地域への貢献
- ③ 公益性の維持
- ④ 透明性の確保
- ⑤ 自主自立

戦 略 的 取 組

(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（高齢者相談員「よろずや」サービス、適切な住替の取組など）
 - (4) 高齢者向け賃貸住宅事業の推進（多世代交流型住宅の供給取組、民間事業者との連携など）
- イ 市営住宅跡地等の有効活用（少子高齢化、環境配慮への対応、福祉サービスとの連携など）
- ウ 環境に配慮した事業の取組
- (7) 川崎ゲートタワーの事業推進（長期優良住宅先導事業、C A S B E E 川崎 S ランク）
 - (4) 既存集合住宅の省エネルギー化への取組（太陽光発電装置の設置、廊下等の L E D 照明化など）

(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
- (7) 募集受付体制の充実（インターネット等を活用するなど多様な受付方法の取組を推進）
 - (4) 空室対策（各住宅の立地特性等の分析、広告宣伝など）
 - (ウ) 家賃支払方法の多様化（コンビニ支払いなど入居者サービスの向上）
- イ 特定優良賃貸住宅等の制度終了後の継続管理（子育て支援住宅など継続管理の取組推進）
- ウ 計画修繕の提案及び工事監理の受託

(3) 市営住宅管理業務の充実

- ア 適切な入居者管理の実施（収入基準に見合った住宅への住替え指導など）
- イ 窓口体制の充実（土曜窓口開設の試行効果の検証、より一層のサービス向上への取組）
- ウ 高齢者の安心居住に向けた管理（市営住宅管理者として単身高齢者世帯の見守り）
- エ 住宅使用料(家賃)収納率の向上（平日夜間や土日の訪問や電話連絡の実施、分納納付面談）
- オ 市営住宅の維持管理の実施（大規模修繕の実施、小中規模修繕の溝ノ口事務所での一元管理）

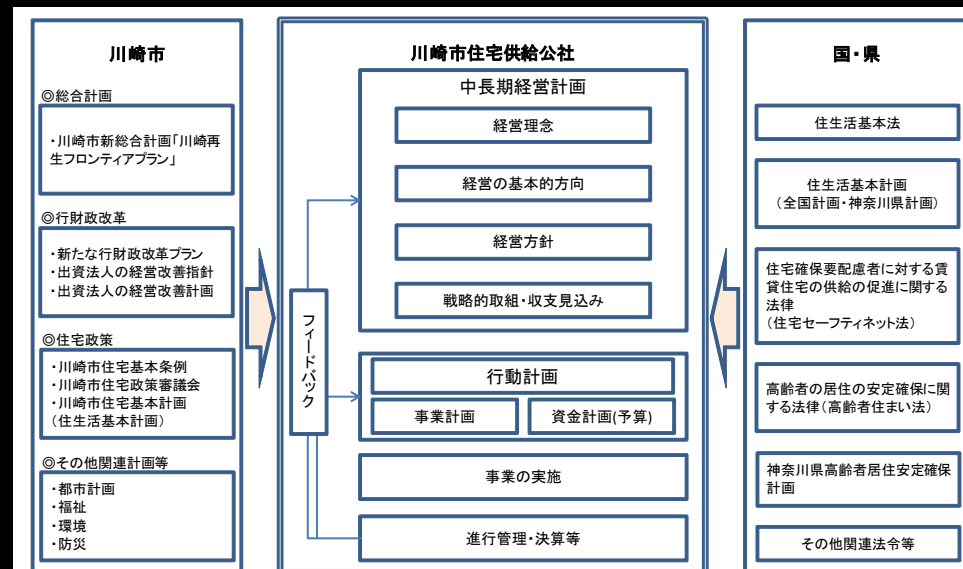
(4) 川崎市との連携の強化

- ア 居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業の充実（民間不動産店等と連携し効果的な制度運営）
- イ 賃貸住宅経営管理相談事業の充実（公社の取組実績を活かし、民間による良質賃貸ストック形成促進）
- ウ 住情報拠点の整備（北部情報拠点の拡充など）
- エ 高齢者等住替相談の実施（「移住・住替え支援機構(JTI)」との連携）
- オ 中間支援組織としての地域課題への取組

(5) 経営基盤の充実・強化

- 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
 - (4) 個人情報保護の徹底
 - (ウ) リスクマネジメントの強化
- イ 的確な情報発信
- オ 環境への配慮
- イ 財政基盤の強化
- (7) 収益性の確保
 - (4) 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
- (7) 組織体制のスリム化
 - (4) 人材育成計画の推進

計 画 の 位 置 づ け



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