

京都府住宅供給公社 経営計画

(令和4年度～令和6年度)

令和4年3月

京都府住宅供給公社

目 次

1	計画策定の趣旨等	1
	(1) 計画策定の趣旨	1
	(2) 計画の期間	1
	(3) 公社を取り巻く環境と課題	1
2	経営理念	2
3	経営方針	2
4	経営計画における取組	3
	(1) 堀川団地管理事業	3
	(2) 府営住宅管理事業	5
	(3) その他の事業（住宅相談事業等）	8
5	経営の見通し（事業収益の見込み）	9
	(1) 堀川団地管理事業	9
	(2) 府営住宅管理事業	9
	(3) その他の事業（住宅相談事業等）	10
	(4) 総事業利益	10
	(5) 自己資金の状況	11
		11
6	計画の達成に向けて	12
	(1) 組織体制の強化	12
	(2) 職員のスキルアップ、経営感覚の醸成	12
	(3) 計画の進捗管理	12

1 計画策定の趣旨等

(1) 計画策定の趣旨

府営住宅管理事業における管理代行から指定管理への移行、堀川団地再生事業における改修工事の完了など、京都府住宅供給公社（以下、「公社」という。）を取り巻く環境は大きく変化しています。こうした中、公社が、自立的な経営を維持しながら、効果的・効率的に業務を執行するため、今後3年間の経営方針と目標及びその実現のための具体的取組を定める経営計画を策定します。

(2) 計画の期間

令和4年度から令和6年度までの3年間とします。

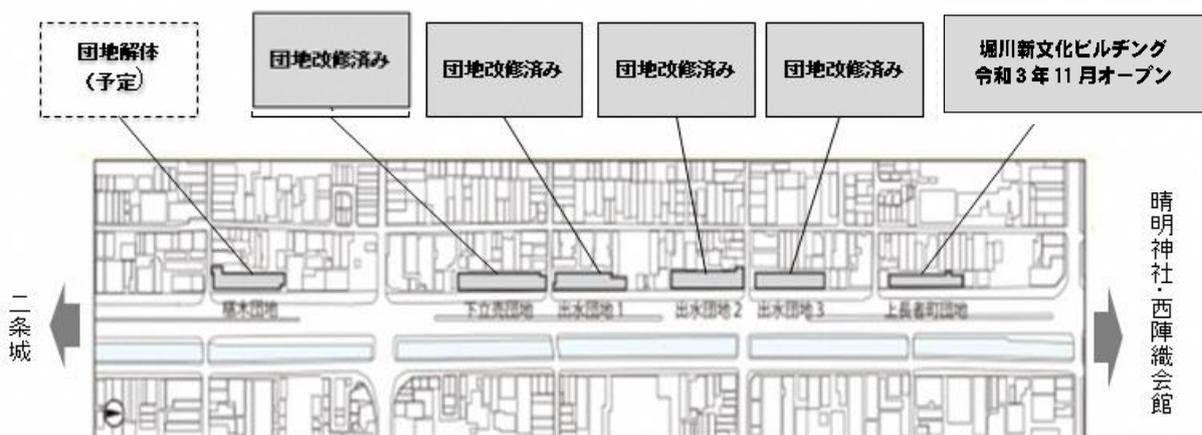
(3) 公社を取り巻く環境と課題

① 堀川団地再生事業

平成25年度に開始した「アートと交流」をテーマとする堀川団地再生事業で、公社が改修を行うこととなった堀川団地については、6棟のうち4棟（出水団地第1棟、出水団地第2棟、出水団地第3棟、下立売団地）の工事は令和2年2月に完了しました。

この事業では、住環境の改善だけでなく、団地コミュニティや地域の活性化に貢献したことが評価され、令和2年10月に第32回住生活月間功労者 国土交通大臣表彰を受賞しました。

府が実施主体となって再生整備を行うこととされた両端2棟のうち北側の上長者町団地については、ギャラリー・イベントスペース等を備えた「堀川新文化ビルディング」が令和3年11月にオープンしました。残る南側の榎木町団地については、京都府の利活用計画が未だ決まっていますが、建物の老朽化が進行しており、地震等での倒壊等による甚大な被害を防止するため、早期の解体が必要となっています。



② 府営住宅等管理の指定管理者制度への移行

令和元年度から順次進められてきた府営住宅等管理の管理代行制度から指定管理者制度への移行については、令和3年度に中丹・丹後地域府営住宅の指定管理者募集が行われ、令和4年度からは市町村が管理代行で管理を行っている団地を除き、府内全ての府営住宅等の管理が指定管理者制度に移行することとなりました。

選定の結果、公社は山城地域及び中丹・丹後地域の指定管理者として指定され、山城地域は令和3年度から令和7年度末まで、中丹・丹後地域は令和4年度から令和8年度末まで管理を行うこととなり、今期経営計画期間内、公社は、引き続き適切に両地域の管理業務を行うとともに、指定管理者応募の際の提案事項について取り組んでいかなければなりません。

なお、令和5年度で乙訓・南丹地域、令和6年度で京都地域の現在の指定管理期間が終了し、次期指定管理者募集が行われる見込みであり、公社として次期応募の可否等の対応について検討し、募集に向けた対応を決定することが必要となっています。

③ 新型コロナウイルス感染症対策の取組

新型コロナウイルス感染症が国内で発生して丸2年が経過しましたが、この間、感染者が増減する波を繰り返しています。今後の感染状況が見通せない中、引き続き国や府の示す方針に基づき、感染予防対策を徹底して行うとともに、適宜適切な入居者支援や情報発信等の取組を進めます。

2 経営理念

① 会社の目的

公社は、地方住宅供給公社法に基づき各種事業を実施することにより、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

② 京都府との連携等

設置団体である京都府と緊密に連携しながら、関係団体とも協働し、上記の目的の達成と京都府政の一翼を引き続き担っていきます。

3 経営方針

① 自立的な経営の維持と収益の確保

会社は無借金経営を堅持してきたところであり、引き続き、自立的な経営を維持し、全ての事業において収益を確保します。

② サービスの向上

府民や入居者の視点に立ったサービスの向上を図るとともに、良好な居住環境の維持に努めます。

③ 堀川団地の活性化に向けた取組の推進

京都府や関係団体と連携して、「アートと交流」をテーマとした堀川団地活性化に向けた取組を進めます。

④ 指定管理者として府営住宅等管理業務を適切に履行

管理代行における業務経験、実績も活かしながら、指定管理者として、指定管理者応募提案に基づき、より質の高い管理を目指し、山城、中丹・丹後両地域の府営住宅等管理業務を適切に履行します。

4 経営計画における取組 ※ 目標の設定と具体的な取組

(1) 堀川団地管理事業（堀川団地活性化を含む）

会社が行った中4棟の改修工事では、子育て向け住戸、創作の場となる土間付き住戸などを整備し、新規入居者を募集しました。その結果、入居者数は改修前より大幅に増加するとともに、多世代、多様な入居者で構成されるようになりました。残る空室について、堀川団地活性化と会社の収益確保のため、入居促進の取組を進めます。

また、「アートと交流」をテーマとした堀川団地活性化に向けた取組を京都府や関係団体等と連携して実施します。

なお、榎木町団地については、京都府との協議を進め、早期に解体を行います。

(目 標)

○ 収益の確保

計画期間各年度純損益において利益を計上します。（榎木町団地解体経費を除く。）

○ 入居率の維持・向上

店舗については、令和4年度中に全区画の稼働を達成します。

また、住戸については、入居者募集に向け未改修住戸の改修工事を行うとともに、退去者が発生した場合には早期に入居者募集を行い、当該年度退去住戸を除き各年度末100%稼働を維持します。

	住 戸	店 舗	計
管理戸数 (令和4年度末 以降の目標)	71	35	106
令和3年度末 入居実績	66	32	98

○ 堀川団地の活性化

「アートと交流」をテーマとした堀川団地の活性化を図るため、住民の交流会・活動の発表やアート作品の展示会などを、京都府や関係団体等と連携して実施します。

○ 榎木町団地対応

榎木町団地については、京都府等との調整を進め、早期の解体撤去を行います。

・・・・・・・・ 具体的な取組事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・

(収益の確保)

・家賃収入の確保

入居者の募集から選考、入居までを計画的に行うとともに、改修前から継続入居している店舗を対象に実施中の段階的な家賃改定を確実に実施することで、家賃収入の確保を図ります。

また、家賃の未納が発生しないよう、適正に徴収確保の取組を進めます。

・管理コストの縮減

住環境に係るサービスの質の確保を図りながら、管理コストの縮減を図ります。

とりわけ、未改修空き室の整備については、その内容や発注方法等を工夫することで経費を縮減します。

(入居者の確保)

・入居者確保のための取組

公社ホームページ、Facebook や不動産情報アプリツールの活用による入居者募集情報の提供や、京都商工会議所、商店街創生センターなど関係団体と連携した会員企業等への出店者募集の周知を行います。

また、必要に応じて中小企業・小規模事業者のための経営相談窓口の紹介など出店希望者へのサポートを行います。

(堀川団地の活性化)

・京都府や各種団体等との連携・協働による取組の推進

「アートと交流」をテーマとした堀川団地の活性化を図るため、住民の交流会・活動の発表などを、関係団体等と連携して堀川会議室を活用して実施します。また、京都府等と連携し、上長者町団地跡地にオープンした堀川新文化ビルディング等において住民等のアート作品の展示会などを開催します。

・「アートと交流」の活動のPR

堀川団地の住民による「アートと交流」の活動については、公社ホームページやFacebookなどに掲載し、その活動のPRに積極的に取り組みます。

(榎木町団地対応)

・早期の解体撤去

京都府等との調整を進め、榎木町団地の解体撤去を早期に実施します。なお、老朽化が進行しており、大地震での倒壊等による甚大な被害を防止するため、府の方針決定に時間を要する場合は、跡地利用計画の決定を待たず、解体を先行させることも検討します。

(新型コロナウイルス感染症への対応)

・入居者への適宜適切な情報提供

新型コロナウイルス感染症の今後の状況が見通せない中、国や府の取組を踏まえ、公社ホームページやFacebookなども活用し、入居者への適宜適切な情報提供を行います。

(2) 府営住宅管理事業

令和4年度から山城、中丹・丹後の両地域とも指定管理者として両地域の府営住宅を管理することになりますが、これまで培ってきた経験を踏まえながら、「入居者の安心・安全の確保」「入居者サービスの向上」「府営住宅の有効活用」などに積極的に取り組むとともに、より適切な府営住宅管理を行い、府民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。

(目標)

○ 安定した経営

効率的・効果的な事業執行や厳格な予算執行管理などにより、更なる経費削減を行い、毎年度、京都府からの指定管理料の範囲内で事業を実施します。

(単位：千円)

指定管理料	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
山城	431,502	431,502	431,502	431,502
中丹・丹後	285,967	279,208	279,208	279,208
目 標	単年度ごとに指定管理料の範囲内で執行			

※中丹・丹後の令和3年度は府営住宅管理代行委託料額と準公営住宅等の指定管理料の合計額
(ただし、令和4年度以降の指定管理料に含まれないストック活用事業に係る金額を除く)

○ 適正な管理

府営住宅は府民の大切な財産であり、その維持・管理には府民の納めた税金も原資となっていることから、公平・公正、中立の観点から、入居者を増やし空家を減少させるため応募なし住戸発生率減少や家賃徴収率の向上を図ります。

項 目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
応募なし住戸発生率 (一般募集)	23.9% (R4,2月末)	23%	21%	19%
家 賃 徴 収 率 (現年度分)	99.2% (令和2年度)	100%	100%	100%

○ サービスの向上

少子高齢化をはじめとした府営住宅を取り巻く環境の変化に適切に対応し、多くの入居希望者により安心・安全に住んでいただける府営住宅を目指して、各種サービスの向上を図り、入居者の満足度を高めます。

府営住宅入居者アンケート結果に基づく入居者満足度

調査項目	令和3年度 実績	令和4年度	令和5年度	令和6年度
窓口対応	90.6%	全項目で90%以上		
電話対応	88.4%			
申請手続対応	89.6%			
修繕工事対応	78.7%			

・・・・・・・・ 具体的な取組事項

(安定した経営)

・維持管理経費の削減

空家整備の本格的実施を応募があった住戸のみ実施するなど、効果的・効率的かつ計画的な事業執行に努め、維持管理経費の削減に努めます。

(適正な管理)

・入居促進の取組

より多くの方に入居いただくため、令和2年度から実施している郵送受付、定期募集での応募なし住戸の再募集や住戸見学会を引き続き実施します。

入居機会を拡大するため令和4年度から中丹・丹後地域の入居者募集を年3回に拡大するとともに、応募チャンネル拡大のため WEB 受付について京都府と調整を進め開始します。

また、ニーズの高い単身入居等について、入居可能住戸指定等の要件見直しについて京都府と協議し、入居者増を目指します。

・家賃徴収対策の強化

既に高い水準にある家賃徴収について、滞納者への督促、催告、連帯保証人への通知などの滞納整理の取組をより強化し、家賃徴収率の更なる向上を図ります。

(サービスの向上)

・少子高齢化への対応

高齢者見守りサポーター登録制度について、対象団地、サポーター登録数を増やすよう働きかけを進めるとともに、安否確認等緊急時の対応についての市町村協定について、締結市町村を増やすため、締結に向けた調整を進めます。

また府の子育て環境日本一を目指す取組に呼応し、指定管理者応募の際に提案した団地

集会所を活用した子育て支援事業や子育てマップの作成を実施します。

このほか、電話による24時間365日の健康相談を継続実施するほか、京都府と連携して子育てに関する情報を公社ホームページやFacebookなど、若い世代が使いやすいツールで案内するなど、子育て環境の充実に向けた取組を引き続き積極的に進めます。

・情報発信の強化

現在、年2回発行している府営住宅入居者向けの広報紙「きょうとふ住宅供給公社だより」を継続発行するとともに、公社ホームページやFacebookを活用した情報発信を行います。

こうした情報発信ツールを活用した広報では、新型コロナウイルス感染症対策など入居者に周知が必要な内容について、適宜・的確に情報提供していきます。

・サービスの充実

入居者等の利便性向上のため、各府営住宅管理センターの開設時間を、土曜日も含めた午後6時まで延長（山城センターは令和3年度から実施）します。また、管理センターのバリアフリー化やなど、全ての来所者に優しい窓口づくりを進めるとともに、職員のホスピタリティ確保のため、職場でのOJTや集合・オンラインによる研修を実施します。

・入居者のニーズの把握

入居者目線に立った管理を行うため、入居者アンケートを毎年度行うとともに、団地管理人や自治会との協議などを通じ、入居者のニーズや要望を把握し、サービス等の更なる向上につなげます。

なお、アンケートについては、入居者ニーズや意見がより伝わりやすくなるよう毎回工夫を重ねていきます。

(3) その他の事業（住宅相談事業等）

京都府からの受託事業である住宅相談については、府民ニーズを踏まえた取組を引き続き進め、相談者の満足度の更なる向上を目指してきめ細やかな相談対応を行います。

その他の駐車場管理事業などについては、未納が発生しないよう使用料等の確実な徴収を行い、収益の確保を図ります。

住宅相談アンケート結果	令和3年度 (1月末時点)	令和4年度	令和5年度	令和6年度
大変満足 又は満足	86.8%	各年度 90%以上		
うち大変満足	51.4%	52%以上	54%以上	56%以上

5 経営の見通し（事業収益の見込み）

(1) 堀川団地管理事業

改修工事の完了、住戸・店舗への新規入居者の増加により令和2年度に堀川団地の収支は黒字に転換しました。改修前から入居中の店舗家賃の段階的改定を実施中であること、店舗への新規入居がほぼ完了し、今後は店舗改修費用も減少することから、毎年度一定の増益が見込まれます。ただし、榎木町団地の解体には多額の経費が必要となるため、解体実施年度には収支への影響が避けられないと考えられます。

項 目		令和3年度 見込	令和4年度	令和5年度	令和6年度
事業 収入	住 戸	32,774	33,831	34,560	34,560
	店 舗	49,341	54,186	55,482	57,498
	敷 地	4,248	4,248	4,248	4,248
	計 (A)	86,363	92,265	94,650	96,306
支 出 (B)		65,718	75,553	64,553	62,553
利 益 (A-B)		20,645	16,712	30,097	33,753

※支出について、榎木町団地解体費用を除く

(2) 府営住宅管理事業

令和3年度の山城地域に続き、令和4年度からは中丹・丹後地域が指定管理者としての管理に移行し、両地域とも指定管理となりますが、指定管理の場合、既に指定管理期間5年間の指定管理料が決定しています。このため、効果的・効率的に業務を行うことにより、毎年度、指定管理料の範囲内での執行を行い、公社の安定経営を進めます。

項 目	令和3年度 見込	令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入 (A)	717,469	710,710	710,710	710,710
支出 (B)	690,489	710,710	710,710	710,710
利益 (A-B)	26,980	0	0	0

※令和3年度の金額は管理代行委託料額と指定管理料の合計額（ただし、令和4年度以降の指定管理料に含まれない事業費を金額を除く）

(3) その他の事業（住宅相談事業等）

住宅相談事業については、京都府からの受託事業として効果的・効率的に事業を実施することにより収支均衡を堅持するとともに、駐車場管理事業においては、確実に利益を確保します。

項 目		令和3年度 (見込)	令和4年度	令和5年度	令和6年度
住宅相談	収 入	8,996	8,996	8,996	8,996
	支 出	8,996	8,996	8,996	8,996
	利 益	0	0	0	0
駐車場	収 入	5,788	5,788	5,788	5,788
	支 出	2,841	2,841	2,841	2,841
	利 益	2,947	2,947	2,947	2,947
長期割賦	収 入	222	33	—	—
	支 出	50	33	—	—
	利 益	173	0	—	—
指定管理準備	収 入	0	—	—	—
	支 出	4,500	—	—	—
	利 益	△4,500	—	—	—
計	収 入	15,006	14,817	14,784	14,784
	支 出	16,387	11,870	11,837	11,837
	利 益	△1,381	2,947	2,947	2,947

(4) 総事業利益

堀川団地管理事業における利益確保、府営住宅指定管理事業の指定管理料の範囲内での執行により、総事業利益でも毎年度黒字を維持できる見込です。ただし、榎木町団地の解体工事実施年度は総事業ベースでも赤字が避けられないと考えられます。

項目		令和3年度 見込	令和4年度	令和5年度	令和6年度
堀川団地 管理	収入	86,363	92,265	94,650	96,306
	支出	65,718	75,553	64,553	62,553
	利益	20,645	16,712	30,097	33,753
府営住宅 管理	収入	717,469	710,710	710,710	710,710
	支出	690,489	710,710	710,710	710,710
	利益	26,980	0	0	0
その他	収入	15,006	14,817	14,784	14,784
	支出	16,387	11,870	11,837	11,837
	利益	△1,381	2,947	2,947	2,947
計	収入	818,838	817,792	820,144	821,800
	支出	772,594	798,133	787,100	785,100
	利益	46,244	19,659	33,044	36,700

(5) 自己資金の状況（一般会計）

堀川団地管理事業の黒字化により、今後、自己資金は着実に増加する見込みです。ただし、榎木町団地の解体工事実施年度においては自己資金も一時的に減少が避けられないと考えられます。

	令和3年度 見込	令和4年度	令和5年度	令和6年度
自己資金 (運用可能想定額(試算))	254,875 (202,000)	281,664 (258,000)	314,708 (291,000)	351,408 (327,000)

6 計画の達成に向けて

(1) 組織体制の強化

指定管理制度への移行に伴う府派遣職員の引き上げ、府の定年延長などの課題に対して、公社として人材確保に取り組むとともに、公社のあり方について検討を進め、最も効果的・効率的で持続可能な組織体制の強化に積極的に取り組みます。

(2) 職員のスキルアップ、経営感覚の醸成

経営計画を達成するためには、職員が一丸となつて的確に業務を遂行する必要があります。このためには職員のスキルアップ、経営感覚の醸成が不可欠であるため、以下の取組を推進します。

- 日常業務の中で、所属長、業務経験の長い職員等によるOJTの実施。
- 研修計画に基づく集合研修、オンライン研修の実施。
- 公社内グループウェア等を活用し、事業計画・実績や予算・決算等の経営情報を共有。

(3) 計画の進捗管理

計画策定後の進捗状況を毎年度点検し、計画と実績の乖離についてはその原因を分析し、より効果的・効率的な取組への見直しを行います。