



# 経営計画

(平成 30～34 年度)

(2018 年 4 月～2023 年 3 月)

福岡市住宅供給公社

平成 30 年 3 月



# 目次

---

<b>I 計画の策定について</b>		
1	これまでの取り組み	1
2	前経営計画による取り組みの総括	1
	(1) 市営住宅管理等事業	1
	(2) 賃貸住宅事業	5
	(3) 分譲事業	6
	(4) 組織経営	7
	(5) 財務状況	8
3	公社を取り巻く環境の変化	10
	(1) 福岡市の人口・世帯の状況	10
	(2) 公募型指定管理者制度の試行導入	12
	(3) 市営住宅の老朽化	13
	(4) 借上型特優賃貸住宅事業及びアイランドシティ住宅開発事業の終了	13
4	計画策定の趣旨	14
5	福岡市の関連計画との関係	14
6	計画の推進	14
7	計画期間	14
<b>II 公社経営の方針</b>		
1	経営理念	15
2	取り組むべき課題	15
3	基本方針	16
4	取り組みの視点	16
	(参考) これまでの公社の実績	17
5	事業の進め方	18
6	今後の公社経営等に関する研究	18
<b>III 事業ごとの取り組み</b>		
1	市営住宅管理等事業	19
	【基本的な考え方】	
	【具体的な取り組み】	
	(1) 募集・入居者管理業務	19
	(2) 維持保全	21
	(3) コミュニティ支援・福祉的配慮	24
	(4) 駐車場管理	27

2 賃貸住宅事業	28
【基本的な考え方】	
【具体的な取り組み】	
(1) 借上型特優賃貸住宅	28
(2) 公社建設型賃貸住宅	28
3 分譲事業	29
【基本的な考え方】	
【具体的な取り組み】	
(1) アイランドシティ住宅開発事業	29

#### IV 組織経営

1 サービスの向上	30
2 コンプライアンスの推進・リスクマネジメントの強化	30
3 人材育成と組織の活性化	31
4 組織の構築	32
5 環境配慮	32
6 ユニバーサルデザインへの配慮や執務環境の改善	32

#### V 収支見込み

1 試算条件	33
2 収支見込み	34

#### VI 進行管理

1 各事業の取り組み一覧	35
--------------	----

# I 計画の策定について

## 1 これまでの取り組み

福岡市住宅供給公社（以下「公社」という。）は昭和40年の設立以来、分譲住宅や宅地の供給により良好なまちづくりを推進するとともに、昭和62年の(財)福岡市住宅管理公社との統合後は、福岡市営住宅の管理や賃貸住宅事業にも業容を拡大し、福岡市が掲げる住宅政策の実施機関としての実績を積み重ねてきた。

その後、社会情勢の変化や民間住宅市場の成熟により分譲住宅事業は縮小し、公社事業の中心は、住宅セーフティネットとしての市営住宅管理や、都心部におけるファミリー世帯や高齢者向けの良好な住宅ストック形成を目的とした賃貸住宅事業へと大きく方向転換した。その中でも、市営住宅管理等事業においては「管理代行制度」および「指定管理者制度」により、市内すべての市営住宅等の維持管理を行い、公社事業の柱として業務に取り組んできた。

しかし、公共サービスの「官から民へ」の流れが強まり、福岡市の「第3次外郭団体改革実行計画（平成25～28年度）」において公社は「事業のあり方について検討する団体」と位置づけられ、市営住宅管理等事業については、民間事業者への委託を含めた事業のあり方について検討の動きが始まるなど、公社を取り巻く環境が大きく変化しようとしていた。

これらに迅速かつ的確に対応し、更なる経営基盤の強化を図るため、平成27年度から3カ年の市営住宅管理等業務の受託決定の機会を捉え、平成26年度にこれまでの経営計画を見直し新たな経営計画（平成27～31年（2019年）度）を策定した。以降この計画に基づく取り組みを進めてきた。

## 2 前経営計画による取り組みの総括

### (1)市営住宅管理等事業

#### 【取り組みと成果】

##### ア 募集・入居者管理業務

入居者募集では、公平公正な募集事務を実施するとともに、入居促進に取り組んできた。住宅情報のホームページ掲載により辞退率は減少傾向にあり、また、2人以上世帯向けの長期空き家を単身者向けに振り替えて募集を行うなど、不人気住宅の活用のための取り組みを実施した。

#### 【資料1 抽選募集辞退率の推移】

(各年度末時点)

区分	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
募集戸数	1,017戸	906戸	919戸	945戸	920戸
辞退数(延べ)	239人	282人	204人	194人	178人
割合	23.5%	31.1%	22.2%	20.5%	19.3%

入居者管理では、家賃算定や諸申請手続き等に係る事務処理や相談対応を適切・丁寧かつ効率的に実施するとともに、家賃収納・滞納対策においては、文書や電話による督促だけでなく、夜間訪問も行い、個別に納付指導を実施している。また、入居者世帯に効果的な情報を正確に提供できるよう、定期的な研修やミーティング等での情報共有、訪問指導内容のチェックと改善教育等により関係職員のスキルアップを図るとともに、減免制度や収入再認定等の多様な情報提供をしながら、入居者世帯の所得状況や家庭事情等に応じた滞納解消計画の提案を行う等、きめ細やかな納付指導に取り組むことで、きわめて高い収納率を達成し、全市家賃収納率の平成24年度から5年連続の政令市1位に大きく貢献した。また、不適正入居や迷惑行為等への対応については、通報者や管理組合、関係機関とも連携しながら粘り強く指導を行うなど、公平かつ安全・安心な住環境の提供に努めてきた。

【資料2 家賃収納率の推移】

(出納閉鎖ベース)

区 分	順位	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
福岡市の家賃収納率	1	97.33%	97.85%	97.99%	98.34%	98.59%
… A市	2	97.27%	97.49%	97.59%	97.66%	97.95%
… B市	3	97.22%	97.26%	97.50%	97.64%	97.83%
… C市	4	97.15%	97.23%	97.41%	97.54%	97.82%
… D市	5	95.79%	96.23%	96.65%	97.53%	97.71%

【資料3 収入申告率の推移】

区 分	平成24年度末	平成25年度末	平成26年度末	平成27年度末	平成28年度末
収入申告率	99.47%	99.37%	99.44%	99.42%	99.26%
対象住戸数	28,985戸	29,051戸	28,910戸	28,774戸	28,596戸

【資料4 高額所得者の推移】

区 分	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
高額所得者	8戸	20戸	122戸	51戸	32戸

※過年度の継続認定者を含む。

※平成26年度は平成21年度の公営住宅法施行令の改正(高額所得者の認定基準額の見直し(397,000円→313,000円))による増加

【資料5 収入超過者の推移】

区 分	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
収入超過者(全体)	1,819戸	2,425戸	2,406戸	2,362戸	2,441戸
収入超過者(うち一般公営住宅)	1,311戸	1,781戸	1,781戸	1,790戸	1,820戸

【資料6 家賃減免の適用状況】

区 分	平成24年度末	平成25年度末	平成26年度末	平成27年度末	平成28年度末
一般減免	4,527戸	4,550戸	4,620戸	4,745戸	4,601戸

※各年度末の適用世帯数

## イ 維持保全

維持保全業務では、巡回点検等により緊急・小口修繕に対して可能な限り迅速かつ的確に対応するとともに、計画修繕については計画修繕5カ年計画を策定し、住宅の状況に応じて適宜見直しを行いながら工事を実施するなど、入居者の安全・安心の確保に努めてきた。

また、給水ポンプの更新時期に水道の給水方式の変更(直結直圧給水方式等)を行う中で、ポンプ性能の見直しなど設備の最適化を行うとともに受水槽や高置タンクを撤去し、故障時の経費や清掃費など維持管理コスト縮減に繋がる取り組みも行ってきた。その結果、平成29年度末の直結化率は54.1%となる。

(参照：P23【資料18 給水直結化工事の実績の推移と今後の計画】)

## ウ コミュニティ支援・福祉的配慮

近年の市営住宅における課題であるコミュニティ支援への取り組みについては、前計画期間においても新たな支援策を検討・実施してきた。

平成28年度には、管理組合活動支援に関して、新たな支援策の企画立案等を行う管理支援係を新設し、支援策の更なる推進に向けた体制の整備を行った。また、「管理組合運営ハンドブック」を初めて作成し全管理組合に配布するとともに、管理組合の基礎的情報やニーズを把握するための調査を初めて本格実施した。その調査結果を管理組合にフィードバックし、情報交換会を開催するなど管理組合運営に対する基盤的支援を強化してきた。

コミュニティ支援の個別策として、子育て世帯枠の設置によるコミュニティバランスに配慮した入居者募集や、外国人入居者の生活習慣の違いなどによるトラブルの未然防止のための外国語版「リビングノート」(入居者ガイド)の配付、共益費未払い相談への対応など従来からの支援を継続してきた。あわせて市営住宅における新たなコミュニティ活性化策についても検討を行うなど、積極的に取り組んできたものの、具体的な事業実施には至らなかったものもある。

また、福祉的配慮への取り組みとしては、従来から入居者のニーズを捉えながら拡充してきており、前計画期間においては主に公社への来社が困難な一部の高齢者世帯を対象とした集会所での一般減免申請の仮受付や、駐車場の介護等利用を拡充するなど、高齢者等への新たな支援策を実施してきた。

## 【 主な課題 】

### ・適正入居の推進等

不正入居，不法占有や無資格者を同居させるなどの行為は，真に住宅に困窮している世帯の市営住宅への入居機会を奪っている。このような世帯に対しては，是正指導を行っているものの，引き続き適正化に向けた取り組みが必要である。

### ・入居者等が行う迷惑行為の是正指導強化

入居者・同居者や来訪者による迷惑行為は，安眠妨害，悪臭等衛生環境の悪化を招き他の入居者の良好な生活環境を脅かし，安全・安心な共同生活を阻害しているため，是正指導に努めている。しかしながら解決まで時間を要したり，解決が困難な事案も多い。より丁寧，迅速，効果的対策をとれるようにしていく取り組みが必要である。

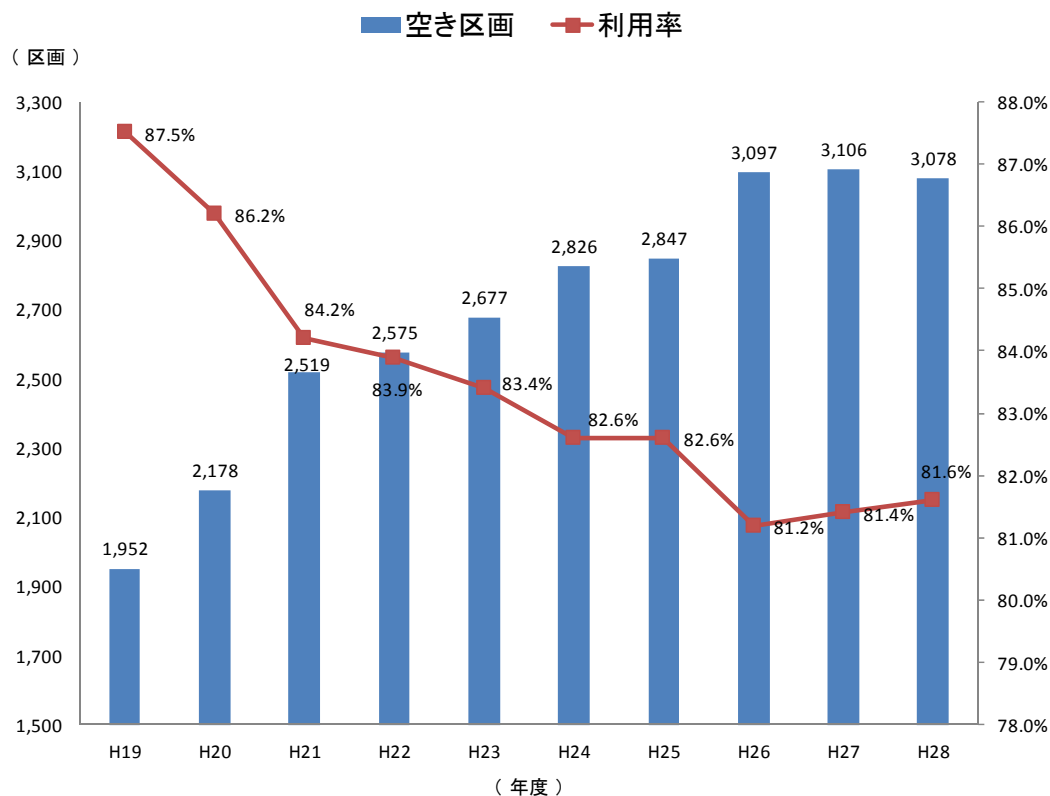
### ・コミュニティ支援策・福祉的配慮に関する取り組みの推進

前計画においても新たなコミュニティ支援策及び福祉的配慮に関する拡充策の実施に向けた取り組みを行ってきた。コミュニティガーデン許可制度の試行や交流の場の創出については，関係機関や自治会等と協議・調整中であり，支援策の実施に向け，引き続き福岡市や関係機関との連携を図りながら取り組みを推進する必要がある。

### ・駐車場有効活用の拡充

空き区画が多い住宅での2台目利用の促進や介護等利用の拡充など有効活用策を実施してきた。入居者の高齢化等による車離れが進むなど空き区画の増加要因もあるが，福岡市と連携のうえ駐車場の更なる有効活用が必要である。

【 資料 7 市営住宅駐車場の空き区画数と利用率の推移 】





## (2) 賃貸住宅事業

### 【取り組みと成果】

#### ア 公社借上型特定優良賃貸住宅

公社借上型特定優良賃貸住宅（以下、「借上型特優賃住宅」）は、借上期間中のオーナーに対する100%家賃保証という制度上の問題があり、当初から損失を計上している状況にある。

借上期間が満了し、オーナー返還を迎える住宅は返還間近の退去の増加による収支の悪化が予想されるため、募集キャンペーンの実施や新婚・子育て事業の活用、不動産業者との連携による入居促進策及び、返還後の急激な家賃上昇の抑制についてのオーナーへの要請など退去抑制のための取り組みを行い、90%台の入居率を維持した。

また、一般賃貸住宅化の促進と借上期間満了前の早期オーナー返還を実施し、損失圧縮に努めた。

#### 【資料8 入居率の推移】

（入居期間ベース）

区 分	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
借上型特優賃住宅	87.2%	92.4%	93.6%	93.9%	90.5%

※「借上型特優賃住宅」とは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成5年法律第52号）の施行を受け、福岡市の都心部における居住促進施策に基づき、平成6年度から主に中堅所得者層向けの良質なファミリー向け民間住宅を公社が20年間借上げ、公社借上型特定優良賃貸住宅として管理・供給しているもの。平成26年度から順次返還しており、平成31年（2019年）度には事業が終了する。

#### イ 公社建設型賃貸住宅

公社建設型賃貸住宅については、その恵まれた立地や入居促進の取り組みから、高い入居率を維持しており、安定的な収益の確保に繋がっている。

#### 【資料9 公社建設型賃貸住宅の管理状況及び入居率の推移】

管理開始	住宅名	所在地	管理戸数	入居率（入居期間ベース）				
				平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
平成8年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25戸	97.4%	96.7%	97.4%	91.5%	99.4%
平成12年度	塩原借上住宅	南区塩原四丁目	44戸	—	—	—	—	—
平成14年度	ウィルミック薬院	中央区白金一丁目	24戸	96.4%	96.7%	96.9%	93.9%	95.1%
平成16年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60戸	93.4%	90.9%	95.3%	97.6%	98.9%
平成16年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28戸	94.9%	99.7%	97.9%	99.9%	95.5%
計			181戸	95.5%	94.8%	96.9%	95.3%	96.6%

※塩原借上住宅は市営住宅として福岡市へ賃貸しており、入居事務等については受託事業として実施している。

### 【主な課題】

#### ・公社建設型賃貸住宅における魅力アップや計画的な維持保全による資産価値の維持・向上

管理開始から20年以上が経過したナイスティ香椎浜をはじめとした各住宅においては、老朽化に伴う入居率の低下が懸念されることから、住戸内や共用部の美装化など魅力アップを図る必要がある。また、長期修繕計画の見直し及び適正執行による建物の長寿命化を図るとともに効率的な管理を行っていかねばならない。

### (3)分譲事業

---

#### 【取り組みと成果】

前計画期間では、アイランドシティの「照葉地区」及び「市5工区等地区(CO<sub>2</sub>ゼロ街区)」におけるまちづくりのコーディネート業務を実施し、福岡市や関係団体で構成される協議会の運営等により、まちづくり全般の調整及び円滑な事業推進を図ってきた。また、市5工区等地区では、計画の履行確認を通じて開発コンセプトに沿った良質な住宅開発を誘導してきた。

#### 【主な課題】

##### ・計画期間内(平成31年(2019年)度まで)での確実な事業終了

アイランドシティ照葉地区においては、経済情勢の変化及び住宅市況の低迷により事業期間を延伸した経緯がある。事業期間の延伸は事業コストの増加にも繋がるため、確実な事業終了に向けた取り組みが必要である。

#### (4) 組織経営

##### 【取り組みと成果】

リスクマネジメント及びコンプライアンス強化については、アクシデントやトラブル等の発生状況や原因分析、措置状況を社内共有することによる再発防止のための取り組みや、個人情報の管理における公社独自の個人情報保護マネジメントシステムの適切な運用など、リスクマネジメント及びコンプライアンス強化のための継続的な取り組みを行ってきた。

しかしながら、個人情報や飲酒に絡む不祥事が発生したことから、更なるコンプライアンス強化のため、不祥事再発防止の取り組みを強化した。

災害対策としては、福岡市及び福岡市住宅保全共同組合と合同で市営住宅住民も参加のうえ大雨を想定した本格的な防災訓練を実施し、災害時における関係機関との連携強化や防災に対する職員の意識の向上を図った。また、平成27年度には震災時を想定した「業務継続計画」を策定し、公社自身が被災し制約を伴う状況下での対応方針等の整理を行った。

##### 【資料10 個人情報の漏えい事案】

区 分	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
件 数	1件	0件	3件	6件	4件

##### 【 主な課題 】

###### ・危機管理の強化(情報管理・災害対策)

個人情報の漏えいや、その恐れがある事案が発生している現状があり、情報管理の更なる徹底が必要である。また、市営住宅管理における災害時の対策についても、自治会等との連携などによる体制強化を図る必要がある。

###### ・不祥事再発防止策の継続的な実施

前計画期間での不祥事発生を受け、再発防止策を実施するなどコンプライアンス強化を図った。今後、再発防止策の実施状況の確認方法など継続的な実施及び定着のための仕組みづくりが必要である。

## (5) 財務状況

### ア 事業収支の推移

#### ●管理受託事業

市営住宅管理は年度清算するため、駐車場管理の損益が管理受託事業の損益となる。

なお、平成 27 年度の当期純利益が 2 億 520 万円になっているが、これは過去に支払った消費税の還付金約 9,900 万円が含まれている。

#### ●賃貸事業

平成 26 年度より借上げ期間満了を迎える返還団地が発生し、借上型特優賃住宅の損失額が減少している。公社建設型住宅及び賃貸宅地事業は、安定的に収益を上げていることから、賃貸事業全体では平成 27 年度より黒字で推移している。

#### ●分譲事業

公社分譲団地等の公社所有地の維持管理経費や固定資産税、都市計画税などの費用を計上している。

既に分譲は終了しているが、経費が収入を上回っており、アイランドシティ住宅開発事業については、早期事業終了が必要である。

#### ●その他

長期割賦事業や事業外用地の貸付及び事務所経費等を計上している。

#### ●当期純利益

借上型特優賃住宅の損失額減少、駐車場事業の収益により、平成 26 年度以降は 8,000 万円を超える当期純利益で推移している。

(単位：千円)

事業	区分	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
管理受託事業	収益	4,869,669	5,342,321	5,626,717	5,656,212	5,372,326
	費用	4,776,889	5,258,631	5,501,674	5,451,012	5,290,717
	損益	92,779	83,689	125,042	205,200	81,610
賃貸事業	収益	1,088,280	1,137,802	1,146,990	957,924	787,969
	費用	1,164,692	1,211,007	1,182,312	916,799	746,943
	損益	△ 76,412	△ 73,205	△ 35,322	41,125	41,027
分譲事業	収益	2,379	631	68,456	490	490
	費用	20,119	10,326	68,634	9,013	16,987
	損益	△ 17,740	△ 9,696	△ 178	△ 8,523	△ 16,497
その他	収益	38,372	65,656	20,805	17,109	19,116
	費用	31,053	34,922	21,977	32,560	25,732
	損益	7,320	30,734	△ 1,172	△ 15,451	△ 6,616
当期純利益		5,947	31,523	88,371	222,351	99,524

## イ 貸借対照表

### ●流動資産

資金運用として平成 27 年度に有価証券を 8 億円追加購入し、有価証券を固定資産に振り替えたことから、平成 28 年度末で 26 億 3,100 万円となる。

今後、必要額を見極めながら一層の運用を検討する。

### ●固定資産

賃貸住宅資産、賃貸施設等資産及び長期有価証券が主なものであり、賃貸事業資産は減価償却により資産額が減少している。

長期有価証券は、平成 28 年度末で 13 億 1,000 万円になる。

### ●流動負債

大半を占めているのは、市営住宅管理事業等の工事費の未払金であり、毎年 6 月末までに支払いが完了している。

預り金は、借上住宅等の共益費と契約保証金等を計上している。

### ●固定負債

長期借入金は、賃貸住宅等の建設資金とし

て借り入れたもので、平成 28 年度末の借入残高は 12 億 5,800 万円であるが、完済までに約 22 年から 35 年の借入計画となっており、繰り上げ償還など利子負担の軽減を図る必要がある。

引当金は、修繕引当と退職給与引当を計上している。平成 28 年度末の修繕引当金総額は約 6 億 4,600 万円になるが、執行計画に遅れが生じているため、引当金を含め長期修繕計画の見直しを行うことにしている。

### ●剰余金

駐車場事業、公社建設型賃貸住宅事業、賃貸宅地事業などの安定的な事業収益により、利益剰余金は、平成 28 年度末では平成 24 年度末に比べ 5 億 8,900 万円増の約 18 億 3,300 万円となる。

利益剰余金のうち 13 億 1,000 万円を地方債で運用しているが、運用益が極めて小さいため、利益剰余金の一部を長期借入金の繰り上げ償還に充てるなど、剰余金の活用について検討を行うことにしている。

(単位：千円)

科 目	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
<b>流 動 資 産</b>	<b>3,020,719</b>	<b>3,331,026</b>	<b>3,521,837</b>	<b>2,667,895</b>	<b>2,631,443</b>
現 金 預 金	2,196,886	2,536,562	2,814,904	2,523,886	2,513,712
有 価 証 券	510,000	500,000	500,000	0	0
未 収 金	262,806	243,058	212,872	150,963	119,978
分 譲 事 業 資 産	62,200	62,200	0	0	0
前 払 金	13,863	10,526	11,215	7,158	9,397
そ の 他 流 動 資 産	0	0	185	448	159
貸 倒 引 当 金	△ 25,036	△ 21,320	△ 17,339	△ 14,560	△ 11,803
<b>固 定 資 産</b>	<b>3,946,453</b>	<b>3,880,838</b>	<b>3,837,019</b>	<b>5,014,743</b>	<b>4,949,968</b>
賃 貸 事 業 資 産	3,844,372	3,811,221	3,794,892	3,714,102	3,697,051
減 価 償 却 累 計 額	△ 306,421	△ 338,766	△ 371,745	△ 405,371	△ 439,661
有 形 固 定 資 産	925,730	916,843	919,288	928,284	931,889
減 価 償 却 累 計 額	△ 521,953	△ 520,384	△ 515,543	△ 532,341	△ 549,337
無 形 固 定 資 産	3,703	1,904	107	48	0
そ の 他 固 定 資 産	1,022	10,020	10,020	1,310,021	1,310,025
<b>資 産 合 計</b>	<b>6,967,172</b>	<b>7,211,864</b>	<b>7,358,856</b>	<b>7,682,638</b>	<b>7,581,411</b>

(単位：千円)

科 目	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
<b>流 動 負 債</b>	<b>1,163,206</b>	<b>1,277,836</b>	<b>1,297,216</b>	<b>1,470,514</b>	<b>1,436,573</b>
次 期 返 済 長 期 借 入 金	25,466	32,654	33,057	33,464	33,877
未 払 金	984,164	1,098,642	1,115,303	1,298,041	1,302,296
前 受 金	27,919	36,757	32,728	30,211	21,764
預 り 金	125,657	109,783	116,128	108,798	78,637
<b>固 定 負 債</b>	<b>2,691,770</b>	<b>2,790,310</b>	<b>2,829,551</b>	<b>2,757,684</b>	<b>2,590,874</b>
長 期 借 入 金	1,398,255	1,358,482	1,325,425	1,291,961	1,258,084
預 り 保 証 金	611,256	654,693	644,502	595,735	537,622
借 上 賃 貸 住 宅 資 産 減 損 勘 引 当 金	31,000	77,000	125,100	94,400	58,600
そ の 他 固 定 負 債	617,825	667,081	689,350	734,966	709,495
そ の 他 固 定 負 債	33,435	33,054	45,174	40,622	27,073
<b>〔 負 債 合 計 〕</b>	<b>3,854,976</b>	<b>4,068,146</b>	<b>4,126,767</b>	<b>4,228,198</b>	<b>4,027,447</b>
<b>資 本 金</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>
<b>剰 余 金</b>	<b>3,102,196</b>	<b>3,133,718</b>	<b>3,222,089</b>	<b>3,444,440</b>	<b>3,543,964</b>
資 本 剰 余 金	1,857,833	1,824,683	1,808,353	1,727,563	1,710,513
利 益 剰 余 金	1,244,363	1,309,035	1,413,736	1,716,877	1,833,451
<b>〔 資 本 合 計 〕</b>	<b>3,112,196</b>	<b>3,143,718</b>	<b>3,232,089</b>	<b>3,454,440</b>	<b>3,553,964</b>
<b>負 債 及 び 資 本 の 合 計</b>	<b>6,967,172</b>	<b>7,211,864</b>	<b>7,358,856</b>	<b>7,682,638</b>	<b>7,581,411</b>

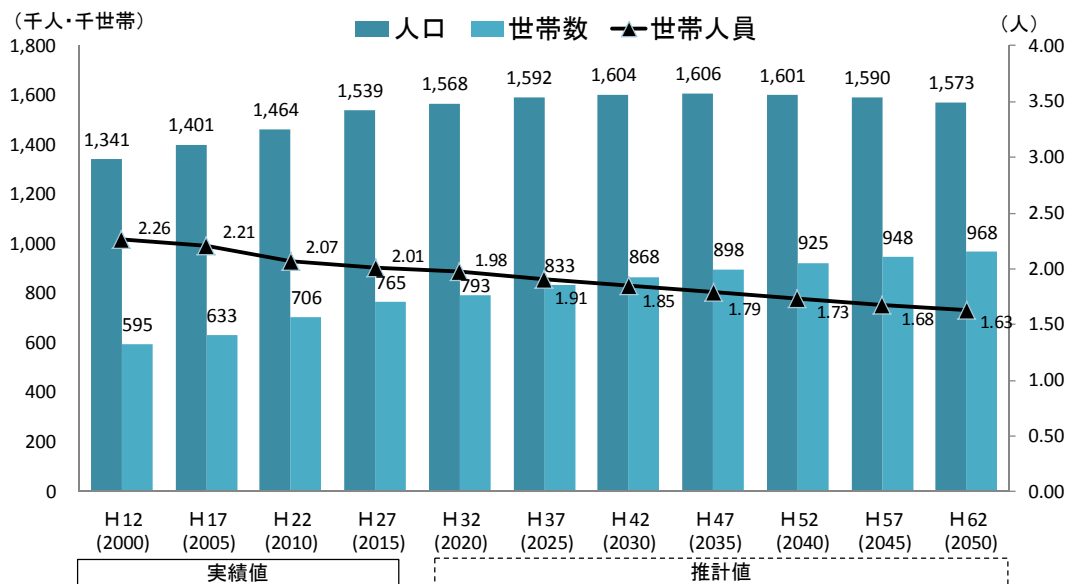
### 3 公社を取り巻く環境の変化

#### (1) 福岡市の人口・世帯の状況

##### ア 総人口・世帯数

福岡市の総人口は、平成 27 年現在で 153 万 9 千人であり、平成 47 年までは増加すると予測されている。また、世帯当たり人員は減少が続き、単身世帯が増加するものと思われる。

【資料 11 福岡市の総人口，世帯数，世帯人員の推移】



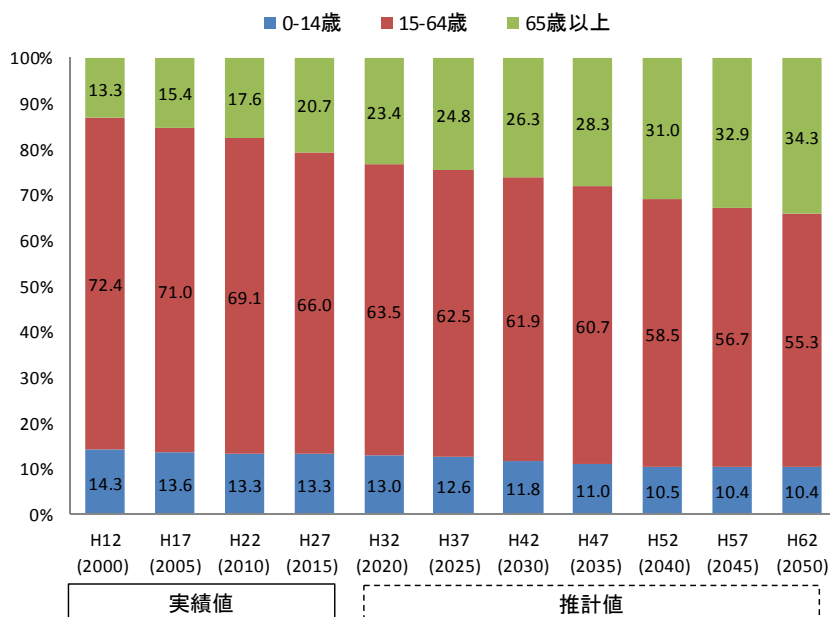
資料 実績値は国勢調査(平成27年)  
推計値は福岡市の将来人口推計  
(平成24年3月 福岡市総務企画局)

##### イ 高齢者人口・世帯の状況

##### ・高齢者人口の推移

福岡市の 65 歳以上の高齢者人口の割合は平成 27 年に 20.7%となり、その後も増加が見込まれている。

【資料 12 福岡市の人口，将来推計人口における年齢階層の構成変化】

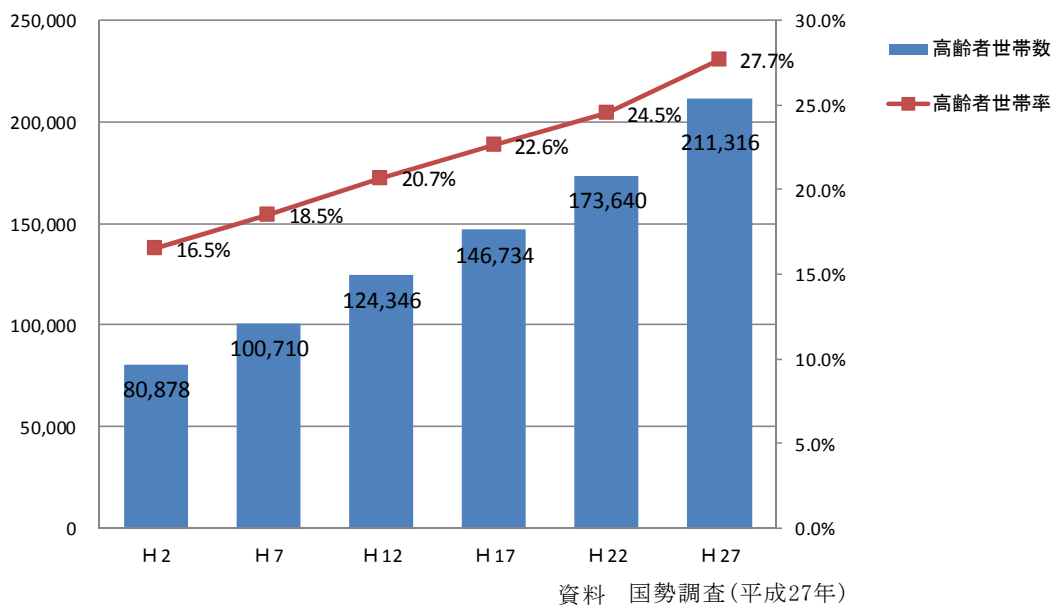


資料 実績値は国勢調査(平成27年)  
推計値は福岡市の将来人口推計  
(平成24年3月 福岡市総務企画局)

・高齢者世帯数の推移

福岡市における高齢者世帯数は増加しており、平成27年には211,316世帯であり、高齢者世帯率は27.7%となっている。

【 資料 13 高齢者世帯数・高齢者世帯率の推移 】



【 主な課題 】

・超高齢社会(※)到来への対応

福岡市においても、高齢化が進展し超高齢社会が目前に迫っている。住生活の分野においても、高齢者に対する支援やコミュニティバランスに対する配慮、福岡市の福祉施策との連携など、超高齢社会の到来を見据えた取り組みが求められる。

(※) 超高齢社会・・・WHO(世界保健機関)による定義では65歳以上人口の割合が21%超となること。

## (2) 公募型指定管理者制度の試行導入

これまで公社が全面受託していた市営住宅管理等業務について、福岡市が策定した「第3次外郭団体改革実行計画（平成25～28年度）」に基づき、平成30年度から一部の業務について公募型指定管理者制度が中央区・南区において試行導入されることとなった。また、城南区についても、平成31年（2019年）度からの同制度試行導入に向けて事業者の公募が行われる予定である。

さらに、平成29年度に福岡市が策定した「外郭団体のあり方に関する指針」においても、公社は「事業内容や随意契約などのあり方を検討する団体」と位置づけられ、公募型指定管理者制度導入の試行結果を踏まえながら、同制度の導入区域・業務範囲について、引き続き検討される見通しである。

このように、公募型指定管理者制度の試行導入により、平成30年度からの5カ年は公社と民間事業者による新たな管理体制となり、受託期間中に試行導入の評価及び平成35年（2023年）度以降の管理方法の検討が行われる予定である。

（参照：P18【資料15 市営住宅管理に関連する市のスケジュール】）

### 【 主な課題 】

#### ・公募型指定管理者制度試行導入への対応

業務内容が変化するとともに、福岡市や民間事業者との連絡・調整など公社の新たな管理体制への対応が必要となる。

#### ・業務量の変化や将来の動向を踏まえた組織の構築

管理方法の変更により業務量と内容が変動するとともに、新たな業務や予期できなかった業務の発生も考えられる。業務量の増減を的確に捉えて体制の整備を行うとともに、流動的な将来を見据えて弾力的に対応できる組織づくりを行う必要がある。

#### ・福岡市のスケジュールに連動した対応

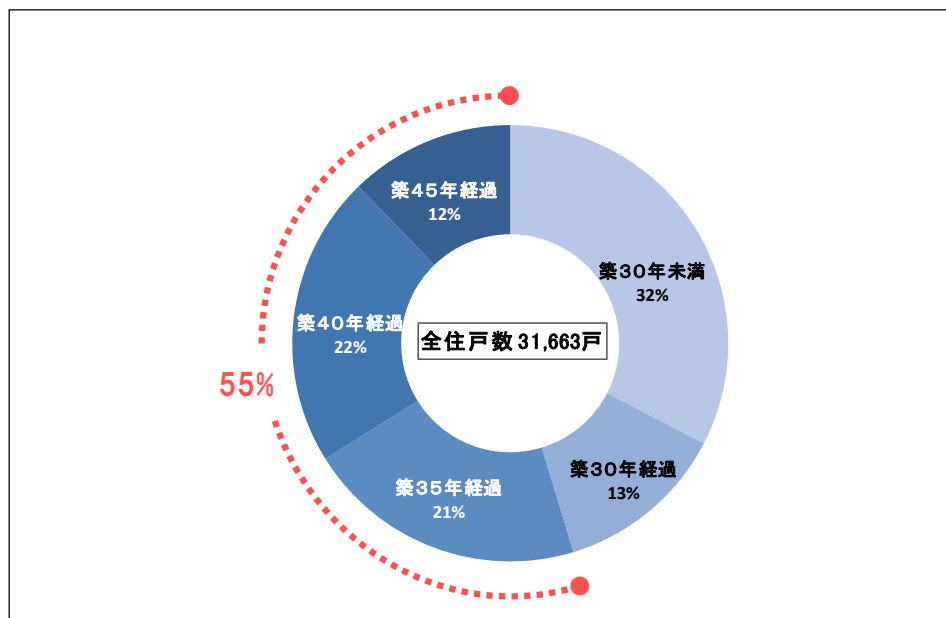
次期受託期間（平成35年（2023年）度以降）の管理方法の検討が福岡市で行われるため、検討のスケジュールを考慮したうえで効果的な事業の進捗管理等を行う必要がある。



### (3) 市営住宅の老朽化

市営住宅は昭和40年代から50年代に建設されたものが多く、築35年を経過した住宅が半数以上を占めており、老朽化が進行している。

【資料14 築35年を経過した住戸数比率】



資料 福岡市市営住宅ストック総合活用計画を基に作成

#### 【主な課題】

##### ・市営住宅の老朽化への対応

福岡市による建替事業や住戸改善等の機能更新と連動した維持保全を行う必要がある。緊急・計画修繕により入居者の安全性の向上や管理の効率化を図るとともに、空家修繕により住戸内装や設備の更新を行い入居辞退者の抑制を図るなど、老朽化への対応が求められる。

### (4) 借上型特優賃住宅事業及びアイランドシティ住宅開発事業の終了

借上型特優賃住宅事業は平成6年度に事業を開始し、これまで22団地、約700戸の住宅を供給してきたが、20年の借上期間満了に伴い平成26年度から順次オーナー返還を進めてきた。残る3団地、180戸についても平成31年(2019年)度までに返還予定であり事業終了を迎える。

また、分譲事業において現在参画しているアイランドシティ住宅開発事業については、平成31年(2019年)度に事業終了予定である。

#### 4 計画策定の趣旨

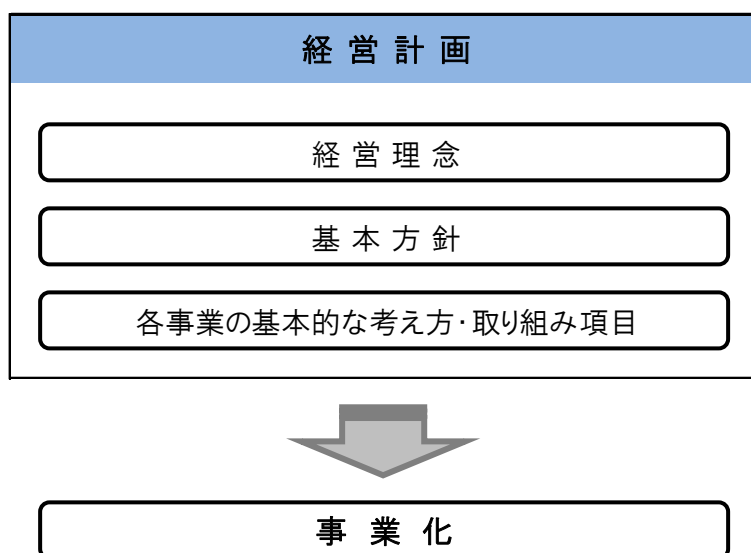
今回の新たな経営計画の策定は、これまでの取り組みの成果と課題を踏まえるとともに、平成30年度から始まる公募型指定管理者制度の試行など公社を取り巻く環境の変化に的確に対応し、公社の経営基盤の強化、市民サービスの一層の向上を図ることを目的とするものである。

#### 5 福岡市の関連計画との関係

公社は福岡市の住宅政策の実施機関であることから、公社の経営計画は「福岡市住生活基本計画」や「福岡市市営住宅ストック総合活用計画」などを踏まえたものとする。

#### 6 計画の推進

計画の推進にあたっては、経営計画において経営理念、基本方針、課題解決に向けた各事業の基本的な考え方や取り組み項目を定め、これに基づき事業を推進するものとする。



#### 7 計画期間

新たな経営計画は、市営住宅管理等の受託期間にあわせ、平成30年度から平成34年(2022年)度までの5カ年を対象期間とし、事業環境等の変化を踏まえながら適宜見直すこととする。

## Ⅱ 公社経営の方針

### 1 経営理念

「私たちは安全で快適な住環境を提供します。」

公社は、昭和40年の設立以来分譲住宅や宅地の供給を中心に、市営住宅の管理、都心部における賃貸住宅事業など幅広く住宅供給事業を展開し、福岡市の住宅政策の推進に寄与してきた。しかしながら、近年の社会情勢の変化や民間住宅市場の成熟により分譲住宅事業は縮小し、公社事業の中心は市営住宅管理等事業や賃貸住宅事業にシフトし、公社に求められる役割もハードからソフトへ大きく変化してきた。

このような中、これまで蓄積した豊富な住宅事業のノウハウを活かし、住宅セーフティネットとしての市営住宅管理や賃貸住宅事業を通じて、福岡市の住宅政策の実施機関として安全で快適な住環境を提供し、公社の役割を果たしていく。

### 2 取り組むべき課題

前計画における取組みの総括、また公社を取り巻く環境の変化から今後取り組むべき主な課題をまとめると下記のとおりである。

前計画での取組みを踏まえた主な課題	
<b>(1) 市営住宅管理等事業</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・適正入居の推進等</li><li>・入居者等が行う迷惑行為の是正指導強化</li><li>・コミュニティ支援策・福祉的配慮に関する取組みの推進</li><li>・駐車場有効活用の拡充</li></ul>	<b>(2) 賃貸住宅事業</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・公社建設型賃貸住宅の魅力アップや計画的維持保全による資産価値の維持・向上</li></ul>
<b>(3) 分譲事業</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・アイランドシティ住宅開発事業の計画期間内事業終了</li></ul>	<b>(4) 組織経営</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・危機管理の強化（情報管理・災害対策）</li><li>・不祥事再発防止策の継続実施</li></ul>

公社を取り巻く環境の変化による主な課題	
<b>(1) 社会情勢の変化</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・超高齢社会到来への対応</li></ul>	<b>(2) 市営住宅管理等事業の環境変化</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・公募型指定管理者制度導入への対応</li><li>・業務量の変化や将来の動向を見据えた組織経営</li><li>・福岡市のスケジュールに連動した対応</li></ul>
	<b>(3) 市営住宅の老朽化</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・市営住宅の老朽化への対応</li></ul>

### 3 基本方針

#### 環境変化への的確な対応・競争力の強化

会社の強みを活かすことにより、平成30年度からの市営住宅管理等事業への民間事業者の参入や超高齢社会の到来など社会情勢等の変化に的確に対応し、「安全で快適な住環境の提供」を継続していくため、市民サービスの一層の向上を図り、競争力を強化する。

##### 会社の強み

###### ○長年の実績により蓄積されたノウハウ

長年にわたり福岡市の住宅政策の実施機関として事業を実施（P17）することにより培ってきたノウハウがあり、それを活かしながら安定した住宅管理を行うことができる。

- ・40年にわたり市営住宅管理等事業を実施する中で、入居者からの様々な相談や要望に向き合ってきた知識・経験と対応力
- ・多くの分譲住宅や賃貸住宅(市営住宅を含む)を提供する中で培った建物管理の技術力

###### ○福岡市との連携・補完

地方住宅供給公社法に基づき福岡市が設立した公的な団体であることから、福岡市と緊密に連携し、市の住宅政策を反映した公平・公正な住宅管理を行っている。この中で、管理組合や自治会等の抱える問題に直接対応していることから、住宅管理における課題とその対応策などについて市にフィードバックするなど市の機能を補完し一体となって住宅政策を進めることができる。

### 4 取り組みの視点

経営計画に基づき事業を着実に進め、競争力の強化を図っていくためには、様々な視点から物事を見据え、変化に的確に対応する必要がある。そのため、次に掲げる視点から、取り組み項目を定めるものとする。

##### 取り組みの視点

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| ○お客様サービスの向上  | ○コスト削減及び地球環境への配慮 |
| ○経営環境の変化への対策 | ○福岡市との連携強化       |
| ○事務の効率化      | ○公社資産の有効活用       |
| ○堅実な取り組みの継続  | ○リスクマネジメント及び     |
| ○より安全な住環境の提供 | コンプライアンス強化       |

## (参考) これまでの公社の実績

### ○ 市営住宅管理等事業

昭和 53 年4月に、財団法人福岡市住宅管理公社が設立され、市営住宅の適正な維持管理や入居者サービス向上など、管理業務を行っていたが、昭和 62 年4月に福岡市住宅供給公社と統合した。平成5年度には管理戸数が 30,000 戸を超え、平成 28 年度末現在で、176 団地 31,663 戸の住宅と 136 団地 16,741 区画の市営住宅駐車場の管理を行っている。

### ○ 賃貸住宅事業

#### ・公社借上型特定優良賃貸住宅

福岡市による「福岡都心定住構想」の一環である「福岡市借上住宅供給事業」では、福岡市が事業主体、公社は借上主体となって入居者募集などの管理業務を実施してきた。

中堅所得者や高齢者世帯を対象として家賃を軽減して良質な住宅を提供するもので、平成 6年度の事業開始から、これまでに 22 団地 751 戸の管理を行ってきた。平成 26 年度から借上期間満了により建物のオーナー返還が始まっており、平成 31 年(2019 年)度にはすべての住宅をオーナーに返還予定となっている。

#### ・公社建設型賃貸住宅

公社が直接建設・供給する賃貸住宅として、平成8年度に管理開始した「ナイスティ香椎浜」をはじめ4団地 137 戸を管理している。公民館などの公共施設が併設された団地や世代交流を目的とした団地など、公社だからこそできる特長ある賃貸住宅を提供している。

### ○ 分譲住宅事業

昭和 40 年の設立以来、福岡市が掲げる住宅政策、都市政策のパートナーとしてさまざまな時代のニーズに応じながら、住まいの提供とまちづくりにおいて先導的な役割を担い、これまで分譲住宅・宅地約 1 万 4,000 戸を供給してきた。

また、昭和 63 年度から、公社が分譲した住宅を対象に保全及びアフターサービスの一環としてのリフォーム事業を開始し、平成 21 年度まで実施した。

## 5 事業の進め方

公社事業の中心である市営住宅管理等事業は、平成30年度から公募型指定管理者制度が試行導入され、次期受託期間となる平成35年（2023年）度以降の管理方法は、平成32年（2020年）度（受託期間の3年目）までの公社及び民間業者の評価や公募導入の効果等を踏まえ、平成33年（2021年）度（受託期間の4年目）に福岡市で検討される見通しである。

上記スケジュールを踏まえ、評価対象期間となる計画期間の3年目までには、各取り組みの事業を実施し、一定の成果を出すことを目指す。このため次期受託期間に向けた福岡市のスケジュールに留意しながら、適切な進行管理を行う。

また、毎年度実施される福岡市のモニタリング評価の結果や「外郭団体のあり方に関する指針」に基づく福岡市の検討状況、取り組みの自己評価及び事業進捗の検証を踏まえ、次期受託期間に対する公社の考え方を整理し必要な取り組みを検討する。

【資料15 市営住宅管理に関連する市のスケジュール】

区分	H24年度 (2012)	H25年度 (2013)	H26年度 (2014)	H27年度 (2015)	H28年度 (2016)	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	H31年度 (2019)	H32年度 (2020)	H33年度 (2021)	H34年度 (2022)	H35年度 (2023)	H36年度 (2024)
市	第3次外郭団体改革実行計画						外郭団体のあり方に関する指針						
市営住宅管理	公社全面受託			公社全面受託			公募試行導入(今期受託期間)				次期受託期間		
									← 評価(市)	→			
									← 次期管理手法検討(市)	→			
(公社)経営計画	前々経営計画(26年度で終了)			前経営計画(29年度で終了)				経営計画					
									← 計画の実施	→			
											← 次期計画の検討	→	

## 6 今後の公社経営等に関する研究

公社事業の中心である市営住宅管理等事業については、上記のとおり、公募型指定管理者制度の検討結果の如何によっては、今後、業務内容が大きく変化することも考えられる。

このため、市営住宅管理等事業や賃貸住宅事業など、福岡市の住宅政策の実施機関として、今後も公社が担うべき事業のあり方、内容等の経営方策について研究を進めていく。

## Ⅲ 事業ごとの取り組み

### 1 市営住宅管理等事業

#### 【基本的な考え方】

これまでに積み重ねてきた堅実な取り組みを継続し、安定した住宅管理を行う。

また、前計画期間においても高齢化の進展など社会情勢の変化を背景にコミュニティ支援策等を実施・検討してきた。今後もこれまでの支援策を継続するとともに新たな具体策の実施に向けて取り組む。

#### 【具体的な取り組み】

##### (1) 募集・入居者管理業務

###### ア 長期空き家の解消

空き家期間が長くなることで、家賃収入が減少するとともに、維持・補修のための費用も生じることから、空き家期間の短縮が必要不可欠である。

現在は、2人以上世帯向けの長期空き家を単身者向けに振り替えて募集を行ったり、入居申込者が辞退した場合にすぐ空き家とならないよう、適切に補欠者を配置するなどの辞退者対策を行っている。また、空き家期間の短縮に加え入居促進のための取り組みとして、住宅に関するきめ細やかな情報提供や手続きが煩雑で分かりにくいポイント募集制度の見直しを行う。(参照：P1【資料1 抽選募集辞退率の推移】)

###### イ 家賃収納率の維持向上

福岡市は円滑な行財政運営の観点から全庁をあげて様々な歳入向上策に取り組んでいる。なかでも市営住宅家賃は市の主要税外債権であり、公平・公正な家賃収入の確保は、適正な住宅管理の根幹を成すものである。このため、収納率の維持向上、未収債権の圧縮、不納欠損額の抑制は必須であり、入居世帯の状況に応じて円滑・適切な家賃収納や滞納家賃の納付指導を進めていく。(参照：P2【資料2 家賃収納率の推移】)

###### ウ 収入に応じた家賃の認定等

市営住宅家賃は、応能応益家賃制度となっており、適正な家賃の認定と、そのための収入申告義務履行の指導を通して、引き続き申告率向上に取り組んでいく。また、収入調査・認定の結果、高額所得者となった世帯には近傍同種家賃が賦課されるとともに、住居の明渡し義務が課され、義務が果たされない場合は明渡し請求により強制的に退去させることができる。一方、収入超過者となった世帯には明渡し努力義務は課されるものの、一般公営住宅における割増家賃の適用以外に明渡しを実行させる有効な対策がなく、住宅困窮世帯の入居機会を奪っている状況があるため啓発強化等を図っていく。

(参照：P2【資料3 収入申告率の推移】、【資料4 高額所得者の推移】、【資料5 収入超過者の推移】)

## エ 家賃減免制度の周知拡充

市営住宅家賃は8段階の収入階層毎に家賃算定基礎額があり、各種係数を乗じて、近傍同種家賃を上限として設定されている。第8階層から第2階層世帯の家賃については、年度中途の失業などの諸事情に伴う収入減少等に対して、特別減免制度があり、対象世帯には概ね適用できている。しかしながら、入居者の約8割を占める第1階層世帯において、失業などで一時的に家賃の支払いが困難になる等の困窮化に伴い一般減免制度が適用可能となる世帯の中には、制度を知らない入居者が散見されることから、一般減免対象世帯が潜在的に存在しているものと推測される。このような状況を解消するため更なる周知拡充と丁寧・親切な案内に取り組み、適正化を図る。

(参照：P2【資料6 家賃減免の適用状況】)

### 家賃減免制度について

※「一般減免制度」とは、収入第1階層世帯で、収入が著しく少ない世帯や生計を維持する入居者の死亡、転出、失業などで一時的に家賃の支払いが困難になった世帯を対象に、一定の期間、家賃の減免を行うもの。

※「特別減免制度」とは、収入第2階層以上の世帯で、退職や転職などで収入が減少し、一時的に収入階層に変更がある世帯を対象に、一定の期間、家賃の減免を行うもの。

## オ 適正入居の推進等

不正入居、不法占有や無資格者を同居させるなどの行為は、真に住宅に困窮している世帯の市営住宅への入居機会を奪っていることから、迅速・的確・毅然として適正入居へ向けて取り組む。また、有資格と見込まれる未届け同居者についても、是正強化に取り組む。

## カ 入居者等が行う迷惑行為の是正指導強化

入居者・同居者や来訪者による迷惑行為は、安眠妨害、悪臭等衛生環境の悪化を招き他の入居者の良好な生活環境を脅かし、安全・安心な共同生活を阻害するため、その是正・解消、長期化防止等に取り組んでいる。しかしながら、解決に時間を要したり、容易に解決できないものや当事者間の人間関係に起因するものが通報されることも多く、公社において対応に苦慮している事案もある。今後とも、より迅速・的確な対応により、安全・安心な生活環境の確保に努めていく。



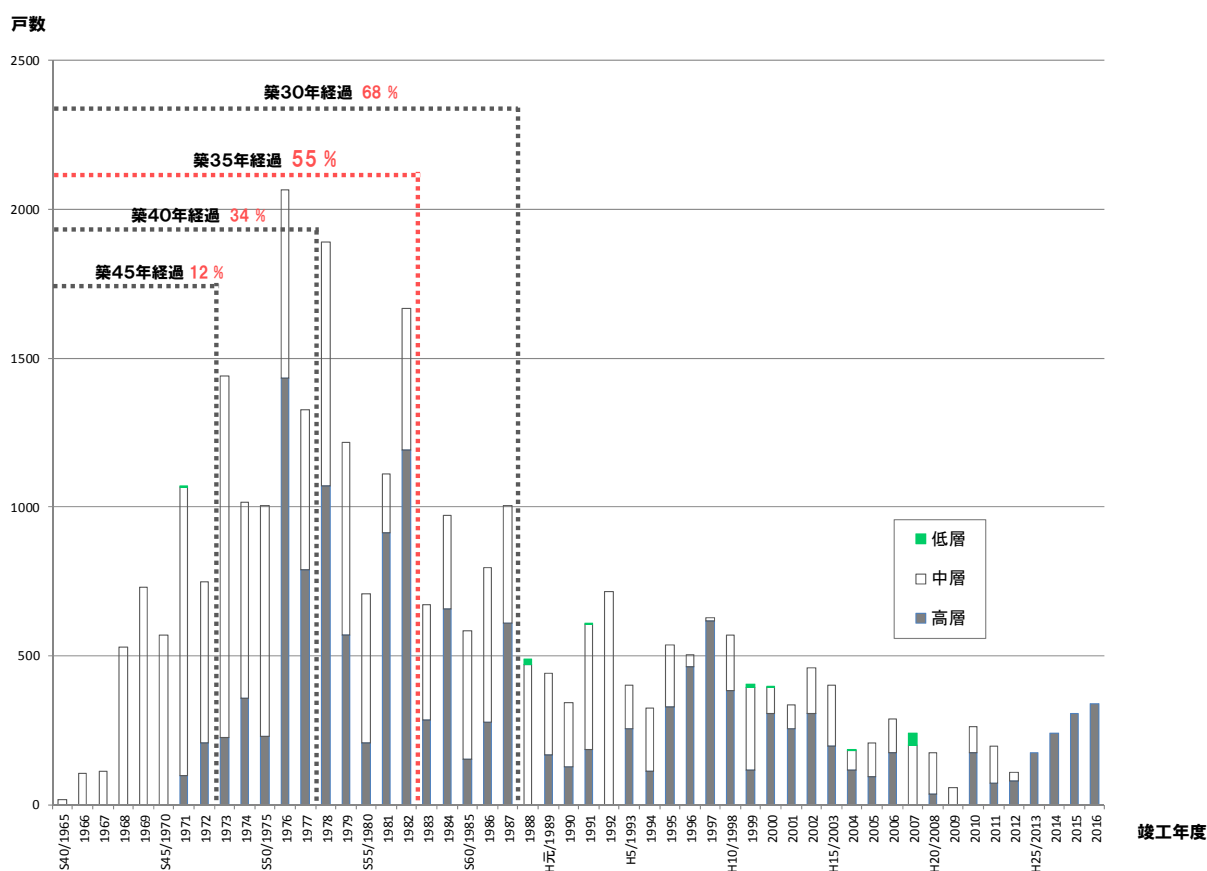
## (2) 維持保全

### ア より安全な住環境の提供

築35年を経過した市営住宅が半数以上を占め、建物や設備の老朽化が著しく進行している状況であり、外壁落下等の未然防止やエレベーター、給排水管の適切なメンテナンスなど建築・設備の安全性を確保する必要がある。

特に、エレベーターは、耐震性・安全性の向上が求められているが、既存エレベーターの戸開走行保護装置の設置率はまだ50%以下の状況であり、使用頻度の多い高層住宅に加えて中層・低層についても設置を進めていく。

【資料16 市営住宅の竣工年度・構造別戸数】



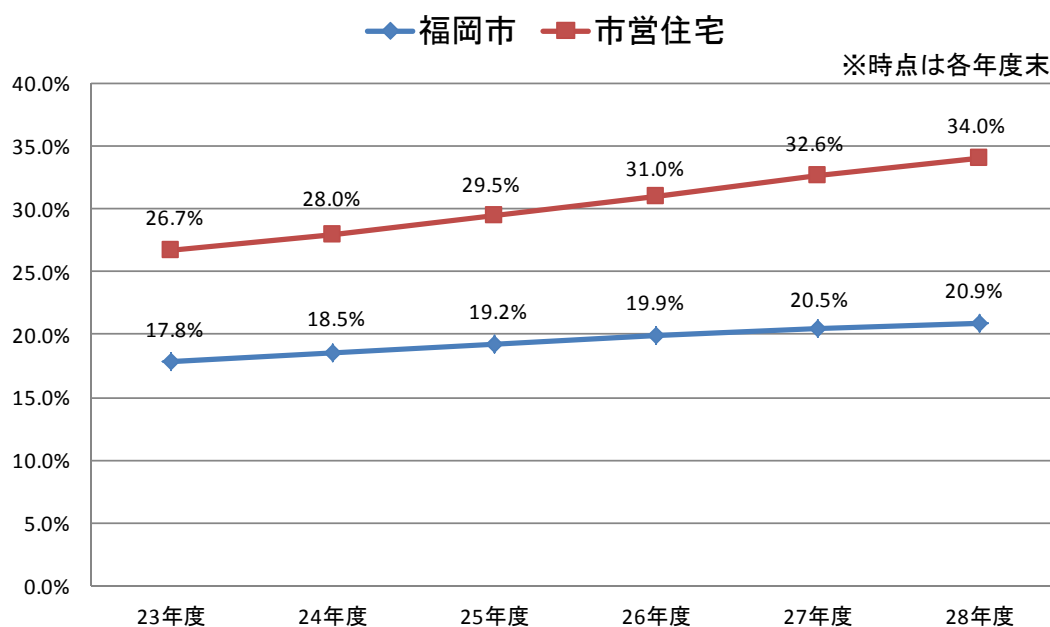
資料 福岡市市営住宅ストック総合活用計画を基に作成

## イ 誰もが安心して暮らせる住環境の確保

市営住宅の入居者においては、平成28年度末の高齢化率は34.0%で、本市全体の20.9%を13.1ポイント上回っており、急激な高齢化の進行が見られる。過去5年間の高齢者増加率は本市全体で3.1%であるが市営住宅では7.3%と高い伸び率を示している。

このように急激に高齢化が進む中、建替えにより住棟の共用部や住戸内はユニバーサルデザインが導入されているものの、敷地の外構部の改善が行われていないため供用開始後にスロープや手摺の整備など入居者からの要望が多く寄せられている。これに対応するため、敷地の入り口から各住戸までの経路をユニバーサルデザインの観点から見直し、計画的に改修を進め誰もが安心して暮らせる住環境を確保する。

【 資料 17 市営住宅と福岡市の高齢化率の推移 】



資料 市営住宅は福岡市住宅都市局資料  
福岡市は住民基本台帳

## ウ 維持保全業務におけるコスト縮減

これまでもコスト縮減には取り組んできているが、厳しい財政状況の中、限られた財源で必要な事業に取り組んでいくため、緊急、小口修繕、保守点検及び計画修繕等のイニシャルコスト及びランニングコストの縮減に更に努めるとともに、修繕の仕様見直しや予防保全的な対応を行うことにより修繕周期の延長につなげ、ライフサイクルコストの縮減を図る。

特に、給水直結化については今後も継続して取り組み、故障時の経費や清掃費など維持管理コストの縮減を進めていく。

### 【資料 18 給水直結化工事の縮減効果と実績・今後の計画】

#### ■ 縮減効果

単位：千円

年度	H26	H27	H28	H29	計	備考
高架水槽更新費	70,000	133,000	105,000	42,000	350,000	不要となった高架水槽更新工事見込額
貯水槽清掃費	単年度	5,081	1,810	4,982	-	前年度工事による当該年度の新たな縮減額
	縮減額	5,081	6,891	11,873	23,845	当該年度の縮減額
水質検査費	単年度	680	544	323	-	前年度工事による当該年度の新たな縮減額
	縮減額	680	1,224	1,547	3,451	当該年度の縮減額

#### ■ 実績・今後の計画

単位：棟

年度	実績				今後の計画				
	H26末 (2014)	H27末 (2015)	H28末 (2016)	H29末 (2017)	H30予定 (2018)	H31予定 (2019)	H32予定 (2020)	H33予定 (2021)	H34予定 (2022)
給 水 方 式	直結直圧 a	49	76	76	76	76	76	76	76
	直結増圧 b	119	189	278	348	417	445	458	472
	加圧	158	108	94	76	66	56	56	46
	蓄圧	94	74	46	30	18	12	4	0
	直結揚水 c	0	22	29	39	41	41	41	43
	高架水槽	224	178	143	127	95	83	78	76
	専用水道	200	184	160	130	113	113	113	113
計(対象棟数) d	844	831	826	826	826	826	826	826	826
直結化棟数 e	119	96	80	71	28	13	16	18	
直結化率 f	19.9%	34.5%	46.4%	56.1%	64.6%	68.0%	69.6%	71.5%	73.7%

※ 直結化棟数 e は当該年度の直結化棟数の合計 a+b+c から前年度の直結化棟数の合計を差し引いた棟数である。

※ 直結化率 f = (a+b+c) / d × 100

※ 給水直結化については、平成26年度から開始しており、老朽化した受水槽、給水ポンプ、高架水槽、給水管などの更新の時期を捉え平成30年度を目処に集中的に実施する予定である。以降は既存設備を活用しながら、老朽化の進んだ住宅から優先して順次直結化を実施していく予定である。

## エ 資源・エネルギーの効率的利用の推進

計画修繕や緊急修繕において、省エネルギー・省資源及びCO<sub>2</sub>・廃棄物の削減に取り組み、環境負荷の低減を推進する。

具体的には、市営住宅の共用部の外灯等の老朽化にともなう機器の取替時期の機会を捉え、水銀灯からLED防犯灯へ更新し、あわせて入居者負担の電気料金縮減にも繋げる。

水銀灯や蛍光灯の管の供給の打ち切り予定時期がアナウンスされており、これに計画的に対応するための方策を検討し福岡市に提案する。

また、給水直結化にともなう機器の更新においては、ポンプ性能の見直しなど設備の最適化を行い、入居者負担の電気料金縮減に繋げていく。

### (3) コミュニティ支援・福祉的配慮

#### ア 外国人等様々な入居者に応じた情報提供

外国人入居者に関しては、生活習慣などの問題から、諸手続きの際のトラブルや、日常生活においても、入居マナーなど自治会ルールに関するトラブルが発生している。

現在は、入居時に外国語版リビングノート(入居者ガイド)で説明を行っているものの、地元自治会などからトラブル対応に関する相談もあっており、管理組合役員が外国人入居者へ説明できる情報提供ツールの拡充などの支援に取り組む。

#### イ 子育て世帯等の多様な世代の入居促進

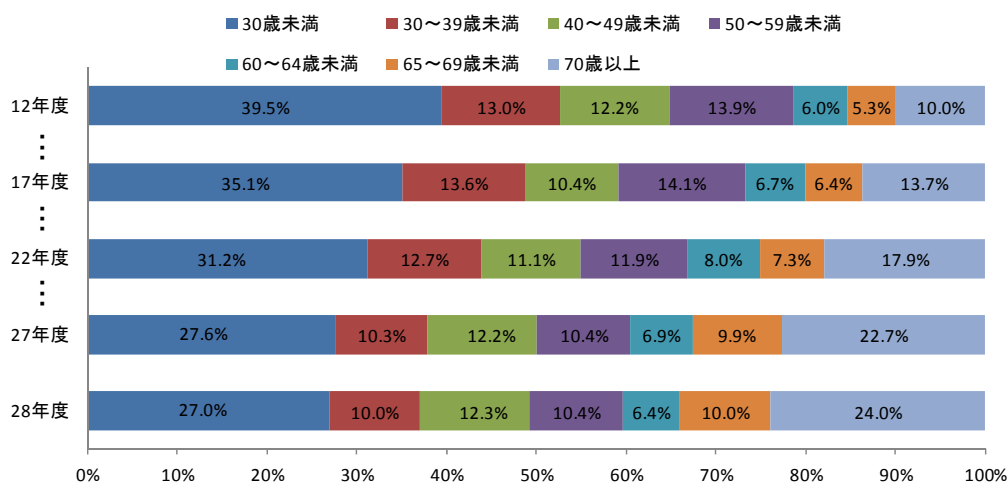
市営住宅の高齢化率が34.0%(福岡市平均20.9%)(※)と非常に高く、地元自治会などからコミュニティ活動の担い手となる若い世代の入居を強く要望されており、子育て世帯等の入居促進が喫緊の課題となっていることから、福岡市とも連携し子育て世帯の入居促進に取り組む。

(※) 住民基本台帳による

#### 【資料19 市営住宅における年齢構成】

入居者全体のうち、65歳以上の高齢者が占める割合(高齢化率)は34.0%となっている。

区 分		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	平成28年度
30歳未満	人数	31,734	26,761	22,096	17,861	17,130
	割合	39.5%	35.1%	31.2%	27.6%	27.0%
30～39歳未満	人数	10,476	10,389	8,978	6,685	6,338
	割合	13.0%	13.6%	12.7%	10.3%	10.0%
40～49歳未満	人数	9,834	7,966	7,847	7,919	7,802
	割合	12.2%	10.4%	11.1%	12.2%	12.3%
50～59歳未満	人数	11,183	10,777	8,418	6,697	6,576
	割合	13.9%	14.1%	11.9%	10.4%	10.4%
60～64歳未満	人数	4,790	5,085	5,665	4,476	4,064
	割合	6.0%	6.7%	8.0%	6.9%	6.4%
65～69歳未満	人数	4,296	4,919	5,180	6,392	6,353
	割合	5.3%	6.4%	7.3%	9.9%	10.0%
70歳以上	人数	7,996	10,424	12,654	14,736	15,257
	割合	10.0%	13.7%	17.9%	22.7%	24.0%
総 数		80,309	76,321	70,838	64,766	63,520

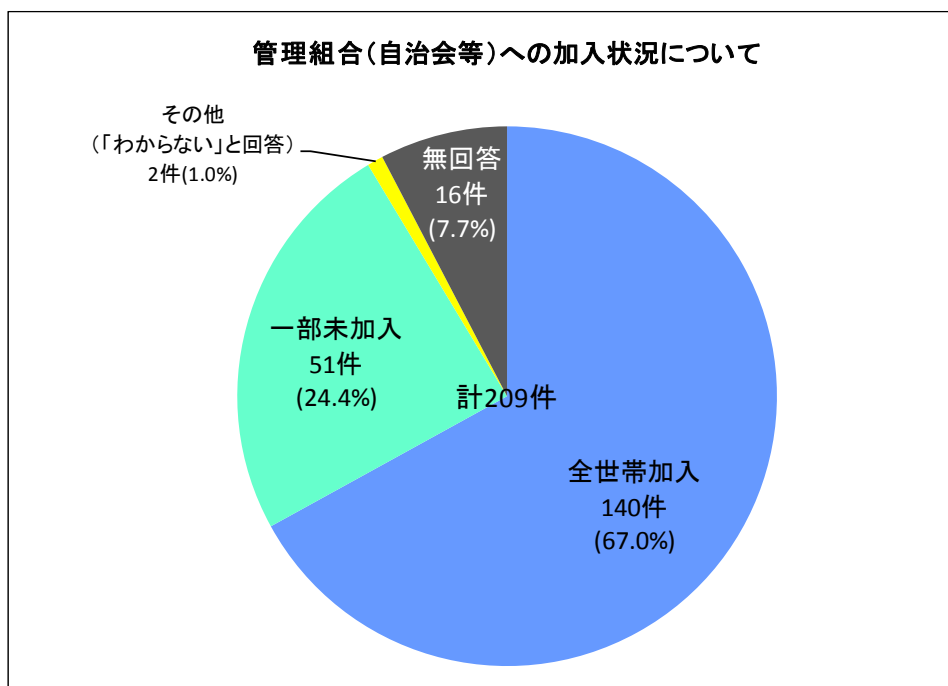


資料 福岡市住宅都市局資料

## ウ 管理組合活動支援

共益費未払いが発生している市営住宅があり、引き続き福岡市や関係機関等と連携を図りながら、良好・円滑な共同施設維持管理活動が機能し、安全・安心な共同生活が営まれるよう共益費未払い問題解決を支援する取り組み等を進めていく。

【資料20 平成28年度 管理組合(自治会等)アンケート調査結果(抜粋)】



【資料21 共益費に関する個別未払い相談件数の推移】

区 分		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
個別 相談	住 宅 数	34	34	26	42	43
	組 合 数	45	37	39	61	50
	相談件数	76	64	73	93	83
訪問等件数		47	49	57	82	65

※相談件数と訪問等件数の差は、具体的対応要請がなかったもので、  
対応要請があったものについては全件対応している。

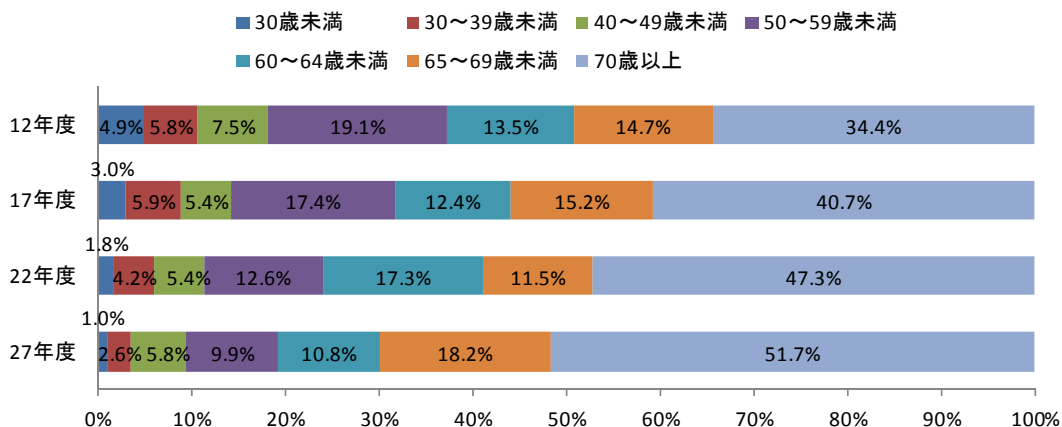
## エ 安否確認連携に向けた取り組み

入居者の高齢化や単身化の進展，コミュニティ意識の希薄化等に伴い，引きこもりや孤立化が進んでいると思われることから，緊急連絡先登録制度の創設，見守りダイヤルとの連携，お助け電話一覧表の作成・配付等を行ってきた。今後も，緊急連絡先登録率の向上等に取り組み，迅速対応による早期発見により，孤立死の回避に繋げていく。

### 【資料22 市営住宅における単身世帯の年齢構成】

単身世帯のうち，65歳以上の単身者が占める割合は69.9%となっている。

区 分		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度
30歳未満	人数	359	263	177	108
	割合	4.9%	3.0%	1.8%	1.0%
30～39歳未満	人数	419	521	412	272
	割合	5.8%	5.9%	4.2%	2.6%
40～49歳未満	人数	548	472	539	614
	割合	7.5%	5.4%	5.4%	5.8%
50～59歳未満	人数	1,392	1,529	1,246	1,056
	割合	19.1%	17.4%	12.6%	9.9%
60～64歳未満	人数	984	1,087	1,709	1,145
	割合	13.5%	12.4%	17.3%	10.8%
65～69歳未満	人数	1,070	1,333	1,137	1,939
	割合	14.7%	15.2%	11.5%	18.2%
70歳以上	人数	2,499	3,570	4,683	5,517
	割合	34.4%	40.7%	47.3%	51.7%
総 数		7,271	8,775	9,903	10,651



資料 福岡市住宅都市局資料

### 【資料23 単身高齢者世帯の緊急連絡先登録率】

区 分	平成27年度	平成28年度
単身高齢者世帯数	7,392世帯	7,647世帯
登録世帯数	5,213世帯	5,640世帯
登録率	70.5%	73.8%

※27年度から単身高齢者世帯のみでの登録率を把握

※世帯数は各年度1月末現在

#### オ 高齢者等の交流促進，子ども・子育て世帯の支援

入居者の高齢化の進展やコミュニティ意識の希薄化等に伴い，高齢者の孤立化が進んでおり，見守りや安否確認機能も含めて，生きがいや入居者間の絆づくりにも繋がるよう福岡市やNPO法人等と連携し外出を促すなどの支援に取り組む。

また，高齢化が進む中で，コミュニティの維持・活性化のためには，子育て世帯等の入居促進に併せてその支援も必要である。未来を担う子どもたちに健やかに育って貰えるように子どもを育む環境づくりとして，食生活や学習環境などを中心とした支援について福岡市やNPO法人と連携しながら研究していく。

#### (4) 駐車場管理

##### 駐車場有効活用の拡充

市営住宅入居者の高齢化に伴う車離れ等の要因で，空き区画が増加している。

資産の有効活用を図る観点から，駐車場の区画数が適正規模となるよう見直しを行うとともに，入居者が利用しやすくなるよう福祉的配慮の観点からも更なるサービスの向上を図る。(参照：P4【資料7 市営住宅駐車場の空き区画数と利用率の推移】)

## 2 賃貸住宅事業

---

### 【基本的な考え方】

借上型特優賃住宅事業の終了に向け、確実に円滑なオーナーへの返還に取り組むとともに、入居率の低下を抑制し、損失の圧縮を図る。

公社建設型賃貸住宅については、引き続き入居率の維持向上に取り組み、安定した収益の確保を図る。また、今後は時代のニーズに対応した魅力アップのためのリニューアルに向けた取り組みを進めていく。

### 【具体的な取り組み】

#### (1) 借上型特優賃住宅

##### オーナーへの円滑な返還及び入居率向上による収支改善

借上型特優賃住宅については、借上期間中のオーナーに対する100%家賃保証という制度上の問題もあり、当初から損失を計上している。このため入居率を向上させるとともに、オーナーへの早期返還を促進する。

#### (2) 公社建設型賃貸住宅

##### 中長期運営方針の決定

公社建設型賃貸住宅（5団地181戸）は、公社唯一の賃貸住宅であり、これまで高い入居率を維持し、安定した収益を上げてきた。しかしながら築21～12年が経過し、「住戸内の水廻り設備の更新やエントランスの美装化など入居率の維持向上に繋がるもの」を含め、大規模な改修が必要な状況になってきている。

改修にあたっては、計画的な維持保全による長寿命化や省エネルギー化などによる資産価値の向上とコスト縮減や事業費の平準化などの事業収支の観点から、計画的に進めていく必要がある。

このため、管理運営や改修などについて、中長期的な方針を定め、今後とも安定した収益の確保を図っていく。

（参照：P5【資料9 公社建設型賃貸住宅の管理状況及び入居率の推移】）



### **3 分譲事業**

---

#### **【基本的な考え方】**

分譲事業は事業規模を縮小してきており、現在はアイランドシティでの住宅開発事業に参画している。今後、福岡市の住宅政策上必要な事業において要請があった場合は、採算性を十分に検証した上で参画することとしている。

#### **【具体的な取り組み】**

##### **(1) アイランドシティ住宅開発事業**

###### **アイランドシティ住宅開発事業の計画期間内での確実な事業終了に向けた取り組み**

東区アイランドシティの住宅開発において、住宅開発全般の調整及び協議会の運営、販売活動の側面支援などを行っている。事業終了予定は平成31年（2019年）度であり、協議会等を通じて進捗管理を行うとともに、計画期間内での確実な事業終了に向けた働きかけを継続する。

## IV 組織経営

### 【基本的な考え方】

安全で快適な住環境を提供していくうえで不可欠な「市民及びお客様からの信頼」の維持向上のため、関係法令の遵守はもとより、サービス規律の更なる徹底を図るなどコンプライアンスの推進に取り組むとともに、業務遂行に伴うリスクの未然防止や発生時の対応策などリスクマネジメントを強化する。あわせて公社の経営状況等についてもホームページなどにより情報を適切に発信する。また、環境変化に弾力的に対応できる組織づくりや、人材育成・組織の活性化に取り組んでいく。

### 【具体的な取り組み】

#### (1) サービスの向上

##### 窓口におけるお客様サービスの向上

公社の窓口対応については、従来から、勤労世帯への配慮として、窓口の時間延長等を求める声があり、郵送申請拡大や集会所での仮受付、事前連絡により個別の時間延長対応等を行ってきたところである。

今後も、昼休み時間帯の窓口待ち時間や電話待ち時間の低減・解消に取り組むなど、サービスの向上を図る。

#### (2) コンプライアンスの推進・リスクマネジメントの強化

##### ア コンプライアンスの推進

関係法令の遵守はもとよりサービス規律の徹底など、組織的かつ継続的に職員への啓発等を行い、コンプライアンス意識の浸透・定着を図る。

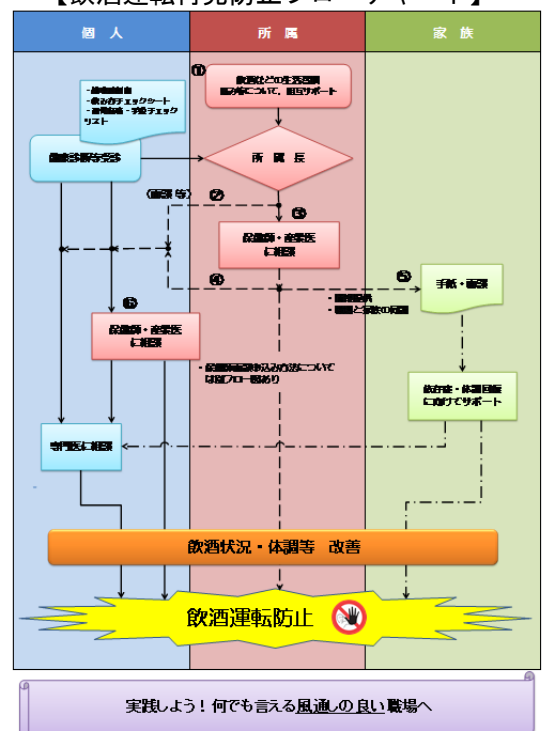
##### イ 情報管理の強化

市営住宅管理等事業や公社賃貸住宅の管理など公社は多くの個人情報保有しており、職員一人ひとりが細心の注意を払って業務を遂行するとともに、組織的な情報管理の更なる徹底を図る必要がある。また、各種情報システムのセキュリティ強化や公社独自の個人情報保護マネジメントシステムのより適切な運用及び第三者によるチェック機能の導入など、情報管理を強化する。

##### ウ 不祥事再発防止策の継続的な実施

職員による不祥事の発生を受けて、再発防止検討委員会を設置し、再発防止策を検討、実施した。今後

【飲酒運転再発防止フローチャート】



はこれらの取り組みを定着させるための仕組みづくりが必要である。また、「飲酒運転再発防止フローチャート」に基づく取り組みの実施や、風通しの良い職場づくりなど、組織的な取り組みによる不祥事再発の防止、社会的信頼の維持向上を図る。

#### エ 災害時対応の強化

災害時においては、住宅管理者としての迅速・的確な行動が求められる。緊急時の体制の整備や訓練の実施、福岡市や関連団体等との連携などの取り組みを強化する。

### (3) 人材育成と組織の活性化

#### ア 研修内容の充実強化

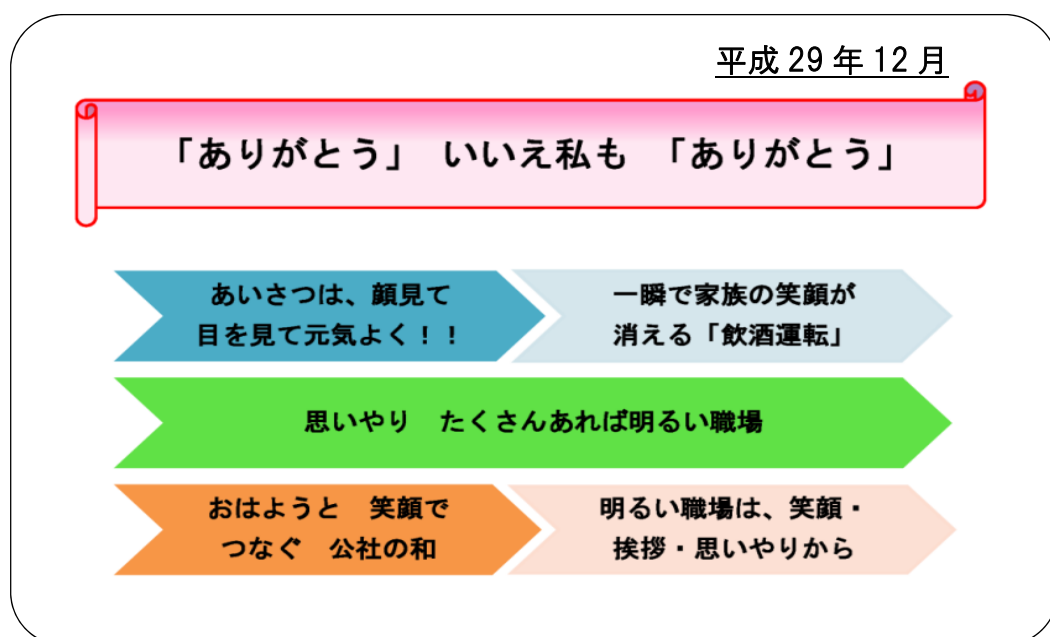
各種研修を計画的に実施しているが、更なる組織の活性化及び職員の資質向上・モチベーションアップを図るために、新たな研修の導入や研修内容を充実させる。

#### イ 働く意欲を向上させるための職場環境づくり

労働契約法の改正に伴い、一定の条件を満たす嘱託員は有期労働契約から無期労働契約への転換申込みが可能となるなど社会情勢の変化を捉え、公社職員がよりモチベーション高く仕事に取り組むことができる職場環境づくりを推進する。

また、職員のモチベーションの維持向上や組織の活性化のため、「風通しの良い職場づくり」に取り組む。

#### ◆職員による応募・投票により選ばれた「風通しの良い職場」標語◆



#### **(4) 組織の構築**

##### **環境変化に対応した組織体制の構築**

計画期間においては、平成 30 年度からの市営住宅管理等事業における公募型指定管理者制度試行導入に伴う業務内容及び業務量の変化や、借上型特優賃住宅事業及び分譲事業についても事業規模の変動が見込まれる状況である。さらには、平成 35 年（2023 年）度以降の市営住宅管理等事業の受託範囲は流動的な状況も踏まえ、これら環境変化を的確に捉えながら弾力的に組織体制を見直していく。

#### **(5) 環境配慮**

##### **省エネ・CO<sub>2</sub>削減など環境配慮のための取り組み**

社会的に環境保全に対する意識が高まる中、福岡市も地球温暖化対策の推進や循環型社会システムの構築など各種政策を実施している。公社の事務所活動においても福岡市の施策に則った環境負荷低減のための取り組みを推進する。

#### **(6) ユニバーサルデザインへの配慮や執務環境の改善**

##### **社屋修繕計画に基づく計画修繕の実施**

平成 3 年に竣工した公社社屋は、これまでに大規模な改修工事を実施していないため、物理的劣化に加え、省エネルギー化やユニバーサルデザインへの配慮など社会的劣化にも対応するための計画的な修繕及び改修が必要である。社屋の改修を通じて、来社するお客様の利便性向上や執務環境の改善、資産価値の維持・向上を図る。

# V 収支見込み

## 1 試算条件

### ア 市営住宅管理及び駐車場管理の受託業務の範囲

年度	平成29年度 (2017)		平成30年度 (2018)				平成31～34年度 (2019～2022)			
	全区		5区 (東・博多・城南・早良・西)		2区 (中央・南)		4区 (東・博多・早良・西)		3区 (中央・南・城南)	
住宅種別	公 営	公 営 以外	公 営	公 営 以外	公 営	公 営 以外	公 営	公 営 以外	公 営	公 営 以外
① 家賃決定	市		市		市		市		市	
② 訴訟事務	市		市		市		市		市	
③ 入居決定	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
④ 同居承認等	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑤ 明渡請求	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑥ 収入申告	公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)	
⑦ 家賃収納等	公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)		公社 (非公募指定管理者)	
⑧ 募集受付	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑨ 募集計画	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑩ 申請受付	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑪ 退去受付	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑫ 入居者指導等	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑬ 計画修繕	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑭ 空家修繕	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑮ 緊急修繕	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑯ 保守管理	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	
⑰ 駐車場管理	公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)		公社 (管理代行者)	

### イ 各事業の実施予定

事業		平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	平成32年度 (2020)	平成33年度 (2021)	平成34年度 (2022)	
市営住宅 管理等事業	市営住宅管理	上図のとおり						
	駐車場管理	上図のとおり						
賃貸住宅 事業	公社借上型	8団地	3団地	1団地				
	公社建設型	5団地	5団地	5団地	5団地	5団地	5団地	
	賃貸宅地	下原台	46区画	46区画	46区画	46区画	46区画	46区画
		千代1丁目	1区画	1区画	1区画	1区画	1区画	1区画
分譲事業				(事業予定なし)	(事業予定なし)	(事業予定なし)		

### ウ その他

<p><b>市営住宅管理等事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 市営住宅管理及び駐車場管理の受託業務の範囲は上図のとおりとする。</li> <li>◇ 駐車場管理では、平成31年(2019年)度以降の業務量の縮小を考慮し、平成31年(2019年)度当初に嘱託員1名減を見込んで試算</li> </ul>
<p><b>賃貸住宅事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 借上型特優賃住宅は、オーナー返還を考慮して試算(返還前の入居率減少)</li> <li>◇ 借上型特優賃事業は、平成31年(2019年)度の事業終了及びそれに向けた業務の縮小を考慮し、平成30年度当初に嘱託員2名減、平成32年(2020年)度当初に職員1名減、嘱託員1名減を見込んで試算</li> </ul>
<p><b>分譲事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ レークヒルズ野多目の瑕疵補修工事(約4,000万円)を平成30年度に見込んで試算</li> <li>◇ 現分譲事業の終了後は、事業予定がないものとする。</li> </ul> <p>(注) 修繕計画の見直し、長期借入金の繰上償還等の懸案事項は試算条件に盛り込んでいない。</p>

## 2 収支見込み

市営住宅管理は実費精算のため、利益は駐車場管理によるものであるが、公募型指定管理者制度の試行導入により管理範囲が減少するため、平成30年度以降の利益は約6,700万円で推移するものと見込んでいる。

また、賃貸住宅事業は借上型特優賃住宅事業が平成31年（2019年）度末で終了するため、平成32年（2020年）度以降は約4,600万円で推移するものと見込んでいる。

今後も効率的な事業実施に努め、安定した収益を確保し、経営基盤の強化を図っていく。

(単位:百万円)

事業	区分	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	平成32年度 (2020)	平成33年度 (2021)	平成34年度 (2022)
市営住宅管理等事業	収益	5,378.0	5,475.5	5,082.6	5,082.3	5,082.3	5,082.3
	費用	5,299.4	5,408.4	5,015.3	5,015.3	5,015.3	5,015.3
	損益	78.6	67.1	67.3	67.0	67.0	67.0
賃貸住宅事業	収益	560.3	377.6	215.3	202.3	202.3	202.3
	費用	494.8	349.8	182.2	155.9	155.6	156.0
	損益	65.5	27.8	33.1	46.4	46.7	46.3
分譲事業	収益	0.5	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0
	費用	7.9	45.3	10.1	2.9	2.9	2.9
	損益	△ 7.4	△ 45.1	△ 9.9	△ 2.9	△ 2.9	△ 2.9
その他	収益	20.6	16.7	16.7	16.7	16.7	16.7
	費用	21.2	25.0	25.1	21.2	21.2	21.2
	損益	△ 0.6	△ 8.3	△ 8.5	△ 4.6	△ 4.6	△ 4.6
当期純利益		136.0	41.6	82.0	105.9	106.2	105.8

## VI 進行管理

本計画の推進にあたっては、各事業の取り組み項目ごとに実施に向けた計画を策定し、具体的な取り組み内容等を定めるとともに、進捗管理シートを作成し、進行管理を行うものとする。

各取り組みの進捗については、概ね半期ごとの経営会議において適宜確認・検証等を行い、必要に応じて見直しを行うなど、適正かつ的確にその運用に努めるものとする。

### 1 各事業の取り組み一覧

1 市営住宅管理等事業	
(1)募集・入居者管理業務	ア 長期空き家の解消 イ 家賃収納率の維持向上 ウ 収入に応じた家賃の認定等 エ 家賃減免制度の周知拡充 オ 適正入居の推進等 カ 入居者等が行う迷惑行為の是正指導強化
(2)維持保全	ア より安全な住環境の提供 イ 誰もが安心して暮らせる住環境の確保 ウ 維持保全業務におけるコスト縮減 エ 資源・エネルギーの効率的利用の推進
(3)コミュニティ支援・福祉的配慮	ア 外国人等様々な入居者に応じた情報提供 イ 子育て世帯等の多様な世代の入居促進 ウ 管理組合活動支援 エ 安否確認連携に向けた取り組み オ 高齢者等の交流促進, 子ども・子育て世帯の支援
(4)駐車場管理	駐車場有効活用の拡充
2 賃貸住宅事業	
(1)借上型特優賃住宅	オーナーへの円滑な返還及び入居率向上による収支改善
(2)公社建設型賃貸住宅	中長期運営方針の決定
3 分譲事業	
(1)アイランドシティ住宅開発事業	IC住宅開発事業の計画期間内での確実な事業終了に向けた取り組み
4 組織経営	
(1)サービスの向上	窓口におけるお客様サービスの向上
(2)コンプライアンスの推進・リスクマネジメントの強化	ア コンプライアンスの推進 イ 情報管理の強化 ウ 不祥事再発防止策の継続的な実施 エ 災害時対応の強化
(3)人材育成と組織の活性化	ア 研修内容の充実強化 イ 働く意欲を向上させるための職場環境づくり
(4)組織の構築	環境変化に対応した組織体制の構築
(5)環境配慮	省エネ・CO2削減など環境配慮のための取り組み
(6)ユニバーサルデザインへの配慮や執務環境の改善	社屋修繕計画に基づく計画修繕の実施