経 営 計 画

（令和５～９年度）

福岡市住宅供給公社

令和５年３月

目　　次

はじめに ・・・・・ 1

Ⅰ　計画の策定にあたって ・・・・・ 2

1　前経営計画における取組みの成果と課題 ・・・・・ 2

2　社会情勢の変化 ・・・・・ 12

Ⅱ　公社が目指す将来像 ・・・・・ 15

1　計画の趣旨 ・・・・・ 15

2　10 年後のあるべき姿 ・・・・・ 16

3　計画の構造 ・・・・・ 16

4　経営理念 ・・・・・ 17

5　経営ビジョン ・・・・・ 17

Ⅲ　経営戦略と取組方針 ・・・・・ 18

経営戦略１　良好な住生活の形成と安全・安心の取組み ・・・・・ 18

経営戦略２　市営住宅の適切な管理運営 ・・・・・ 23

経営戦略３　魅力ある良質な賃貸住宅の供給 ・・・・・ 26

経営戦略４　マンション管理の適正化に向けた取組み ・・・・・ 27

経営戦略５　安定した経営基盤の構築 ・・・・・ 28

経営戦略６　組織体制の強化と良好な職場環境の形成 ・・・・・ 30

Ⅳ　数値目標及び経営見通し ・・・・・ 33

1　主な数値目標 ・・・・・ 33

2　経営見通し ・・・・・ 34

Ⅴ　計画の進捗管理 ・・・・・ 35

はじめに

福岡市住宅供給公社は、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まいりました。

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減少し、公社の中心事業は、住宅困窮者に対するセーフティネットである市営住宅管理等事業や、都心部における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ました。

一方、公共サービスにおける「官から民へ」の流れの中、福岡市の「外郭団体のあり方に関する指針（平成 29 年 12 月）」において、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」として位置づけられたことを踏まえ、平成 30 年度からは市営住宅管理等事業の一部について公募による指定管理が試行的に導入され、令和 5 年度以降も継続されます。

また、令和 4 年 4 月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法が全面施行されたことにより、「地方住宅供給公社法」に定める公社の業務範囲が拡大され、マンションの修繕その他の管理に関する業務等の実施が可能となりました。さらに、ワークライフバランスを尊重した働き方改革や、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の普及、技術革新による DX の進展など、社会環境も変化してきています。

このような公社を取り巻く社会情勢や環境変化の中、多様で活力のある地域社会、魅力あふれる都市として福岡市が発展していくためには、職員一人ひとりの能力と経験を活かし、外郭団体として福岡市と連携し先導的かつ戦略的に事業を展開することが求められています。公社は住宅事業のプロフェッショナルとして、今後も安定した質の高い住宅管理により住宅セーフティネットの中核を担い、福岡市の住宅政策の実施機関としての役割を果たすとともに、新たな社会的課題やニーズに対応し、市民サービスの一層の向上を図ることで、社会や地域へ貢献してまいります。

令和 5 年 3 月
福岡市住宅供給公社理事長

Ⅰ　計画の策定にあたって

1　前経営計画における取組みの成果と課題

前経営計画（平成 30 年度～令和 4 年度）では、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、公社を取り巻く状況の変化に対応するため、「環境変化への的確な対応・競争力の強化」を基本方針とし、長年の実績から蓄積されたノウハウや福岡市と連携した住宅政策の実施を公社の強みとして活かしながら事業を展開してきた。

一方、福祉的配慮やコミュニティ支援などについては前計画においても取組みを行ってきたものの、急速な高齢化の進展やコミュニティの希薄化などに伴う課題がより顕在化してきており、これらの解決に向けて取組みの更なる充実・強化が求められている。

（1）市営住宅管理等事業

市営住宅管理等事業については、福岡市の管理代行者及び指定管理者として業務を受託し、市営住宅等の管理を行っている。※1

市営住宅等の管理状況（令和4年3月31日現在）

	管理住宅数	管理戸数･台数
市営住宅 （内　借上公営住宅）	170 団地 （1団地）	31,217 戸 （44戸）
市営住宅駐車場	107 団地	14,280 台

建替えを実施した市営弥永住宅

公営住宅における管理代行制度及び指定管理者制度の概要

	管理代行制度	指定管理者制度
根 拠 法	公営住宅法第47条	地方自治法第244条の2第3項
趣　　旨	代行者が事業主体（福岡市）の権限を代行し、 公営住宅の一体的管理による効率化と 入居者サービスの向上を図る	民間の能力の活用により住民サービスの 向上及び経費の縮減を図る
管理主体	当該事業主体以外の地方公共団体 または地方住宅供給公社	法人その他の団体（株式会社、社会福祉法人など）
適用住宅	公営住宅のみ	公営住宅・改良住宅など
業務範囲	法の規定に基づく公営住宅管理業務 （家賃の決定並びに家賃、敷金その他金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く）	条例の規定に基づく公営住宅管理業務 （権限行為は除く）

※1　中央区・南区・城南区は、市営住宅管理業務の一部及び駐車場管理業務を民間事業者が実施しているため除く。

■住宅確保要配慮者※2への支援

定期募集における子育て世帯や新婚世帯を対象とした別枠募集を継続するなど、住宅確保要配慮者の入居促進に努める必要がある。

なお、子育て世帯の別枠募集については、目標値（募集割合）を 10%と設定していたが、高齢化が進展する市営住宅の世代間のバランスに配慮し、平成 30 年度に 20%、令和元年度以降は 30%に引き上げを行っている。

子育て世帯の別枠募集実績　（単位：戸）

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
募集戸数（a）	920	960	927	924	1,014
うち子育て世帯の別枠募集戸数（b）	163	261	282	286	309
割合（b/a）	17.7%	27.2%	30.4%	31.0%	30.5%

新婚世帯の別枠募集実績　（単位：戸）

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
募集戸数（c）	920	960	927	924	1,014
うち新婚世帯の別枠募集戸数（d）	47	49	34	18	22
割合（d/c）	5.1%	5.1%	3.7%	1.9%	2.2%

■適正入居に向けた指導強化

未承認同居世帯や収入超過世帯などについては、適宜、改善指導を行っているが、指導が長期化しているケースも見られることから、公平・公正な入居を促進するためにも指導強化が必要である。

未承認同居世帯数（認定指導世帯数）※3　（単位：世帯）

平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
–	–	578	504	302

収入超過世帯数（認定世帯数）　（単位：世帯）

平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
1,822	1,831	1,868	1,875	1,894

※2 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に規定される低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者、その他同法施行規則及び自治体の供給促進計画において定める住宅の確保に特に配慮を要する者。

※3 平成 30 年度以前は未承認同居者数（人）としての把握のため、計上なし。認定指導世帯とは、別に指導するもの（名義人不突合）及び指導を要しないもの（出生届など）を除く世帯。過年度継続指導世帯を含む。

■家賃収納率の維持向上

全市分家賃調定額の約９割以上を占める公社所管分家賃の収納率は、口座振替の推奨や滞納者への納付勧奨、適切な家賃減免の案内などにより高収納率を維持し、全市分家賃収納率の平成 24 年度から令和２年度まで９年連続全政令市中１位に貢献していることから、引き続き収納率の維持向上が求められる。

公社所管分家賃収納率（各年度出納閉鎖時点）　（単位：%）

平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
99.53	99.38	99.42	99.54	99.49

■迷惑行為への是正指導強化

騒音や共用部分への私物放置などの迷惑行為や、動物飼育などの入居時の「誓約書」違反については是正指導に努めているが、長期化傾向があることから、更に是正指導を強化し、入居者の安全・安心な住環境を確保する必要がある。

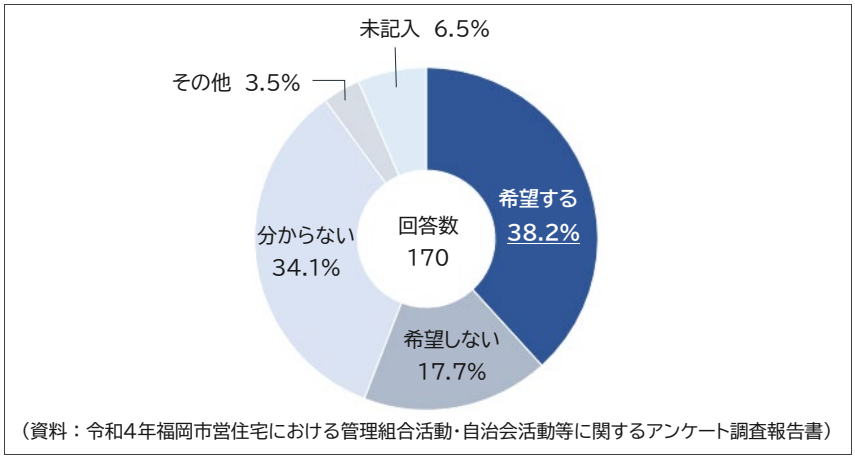
迷惑行為の対応件数　（単位：件）

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
騒音･私物放置など	1,098	1,046	1,130	1,089	752
動物飼育※4	498	439	445	397	354

■住宅共用部分の管理支援

管理組合アンケート調査の結果、高齢化の進展に伴う役員の担い手不足などを理由に、住宅共用部分の維持管理や共益費の徴収が大きな負担となっており、約４割の管理組合が公社による共益費徴収を希望していることから、公的機関として支援のあり方について検討する必要がある。

公社による共益費徴収を希望する管理組合の割合



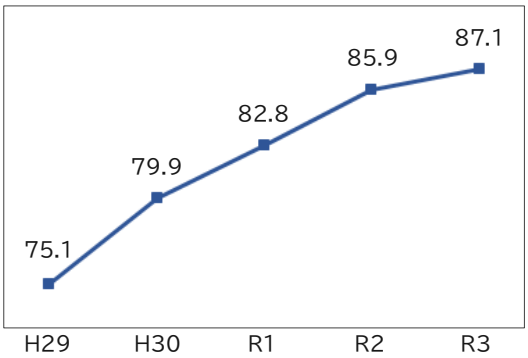
（資料：令和4年福岡市営住宅における管理組合活動･自治会活動等に関するアンケート調査報告書）

※4 過年度繰越分を含む。

■福祉的配慮の取組みの強化

緊急連絡先の登録促進による安否確認体制の強化や福岡市との連携による緊急通報システムの導入など高齢者等の見守り支援のほか、来社が困難な一定の条件を満たす世帯を対象とした集会所での一般減免の申請受付や、生活支援などを行う親族や介護事業者からのニーズを踏まえた生活支援等に係る駐車場の活用などに取り組んでいるが、今後、更なる高齢化の進展や単身世帯の増加が見込まれることから、新たな福祉的配慮に関する支援を検討し、よりきめ細かなサービスの提供に取り組む必要がある。

単身高齢者世帯の緊急連絡先登録率の推移（単位：%）



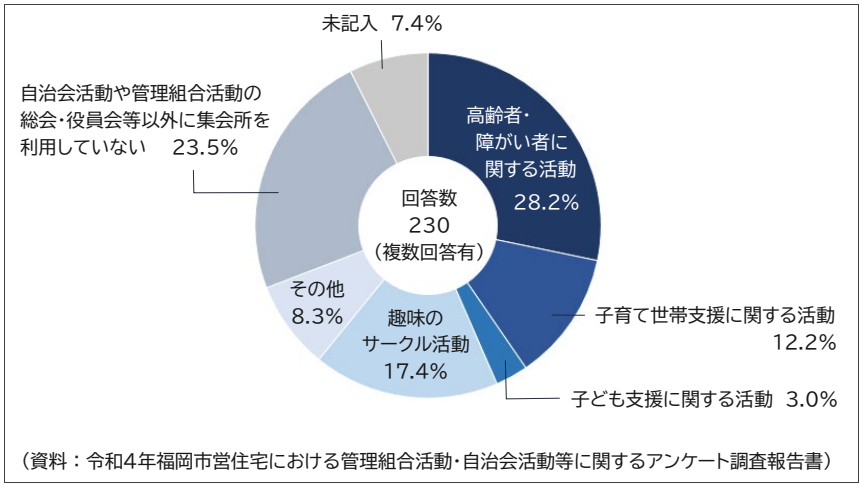
生活支援等に係る駐車場の活用状況　（単位：件）

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
見守りや生活支援（60歳以上）	59	62	51	64	45
居宅サービス等（障がい・介護）	27	38	33	14	16

■地域コミュニティの支援

少子高齢化の進展などに伴い、世代間交流が難しくなってきている中、NPO 法人や福祉事業者、大学など多様な団体との交流・連携により地域コミュニティを活性化させるため、公的機関によるコーディネートやサポートが求められている。

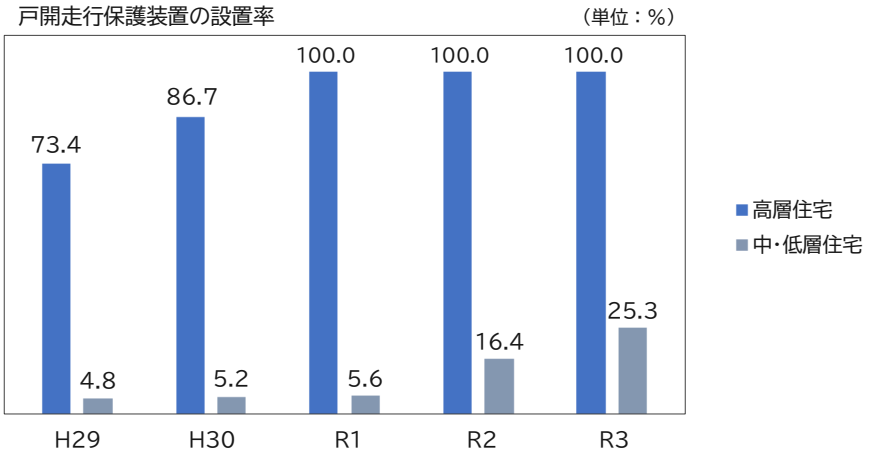
コミュニティ活動の場としての集会所の利用状況について



（資料：令和4年福岡市営住宅における管理組合活動・自治会活動等に関するアンケート調査報告書）

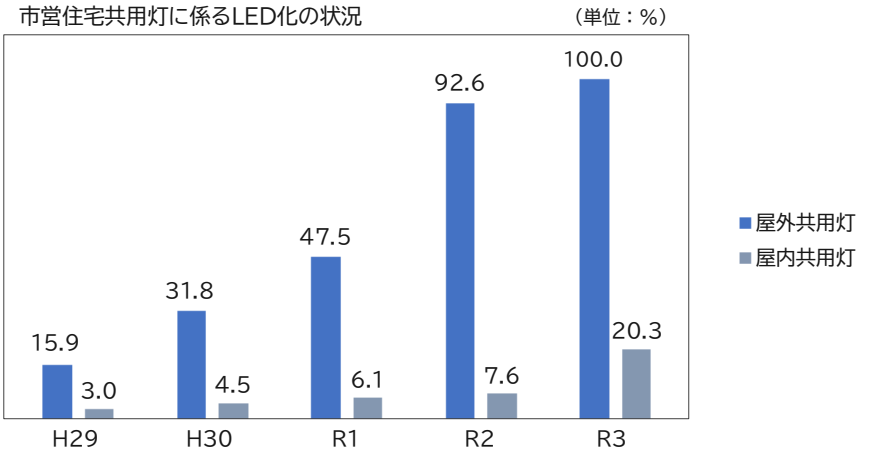
■安全性向上の取組み

戸開走行保護装置※5の設置について、高層住宅は令和元年度に完了したが、中・低層住宅においても設置を進め、引き続き入居者の安全性の向上に取り組む必要がある。



■資源・エネルギーの効率的利用の推進

屋外共用灯に引き続き、屋内共用灯の LED 化を進めるなどエネルギー消費量削減による環境負荷の低減に努める必要がある。



■維持保全経費の縮減

一般修繕については、入居者の安全性や快適性を踏まえ、入居者と公社の修繕区分に留意し、必要最小限の修繕にとどめる。また、計画修繕については、機能回復や維持管理費の削減を考慮し、設計段階で十分検討を行い、施工に反映させるよう努める必要がある。

※5 エレベーターのかごの停止位置が著しく移動した場合や、出入口の戸が閉じる前にかごが昇降した場合に、自動的にかごを制止させる装置。

（2）賃貸住宅事業

公社賃貸住宅については、５団地 181 戸（塩原借上住宅 44 戸を含む。）を管理しており、特定優良賃貸住宅（特優賃）や高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）として好立地であることや入居促進の取組みなどから、高い入居率となっている。

今後、管理開始から 20 年が経過して一般賃貸住宅となることや、施設の老朽化に伴う入居率の低下が懸念されることから、入居者のニーズに応じた設備改善により満足度向上を図るなど高入居率の維持に取り組み、安定した収益の確保に努めるとともに、住宅の資産価値を維持・向上させるため、リニューアル計画などを盛り込んだ「中長期運営方針」を策定する必要がある。

また、賃貸宅地のリーフタウン下原台については、定期借地権付分譲住宅の用地 42 区画を継続して管理し、賃貸住宅事業用地の千代一丁目地区については、開発事業者との一般定期借地権設定契約に基づき、賃貸を継続する。

公社賃貸住宅の管理状況及び年間平均入居率の推移（令和4年3月31日現在）

団地名	管理開始年度	管理戸数			入居率（年度平均）				
		一般賃貸	特優賃	高優賃	H29	H30	R1	R2	R3
ナイスティ香椎浜	H8	25	0	0	97.5%	99.2%	97.5%	97.8%	96.9%
ウィルミック薬院	H14	0	24	0	99.0%	100%	98.6%	94.6%	93.9%
ナイスティ吉塚駅南	H16	0	36	24	96.9%	97.5%	96.3%	99.1%	98.2%
ウィルミック茶山	H16	0	28	0	97.4%	97.5%	98.9%	99.7%	98.1%
合 計		25	88	24	97.5%	98.3%	97.4%	98.2%	97.2%

公社賃貸住宅などの立地図（資料：地理院地図電子国土 web をもとに福岡市住宅供給公社が作成）

（3）分譲住宅事業

福岡市の「アイランドシティ住宅開発にかかる基本方針」において、公社は「福岡市の住宅政策の実施機関として、福岡市が示すまちづくりビジョンに基づき、アイランドシティにおける住宅開発を総合的にコーディネートする」と位置づけられている。※6

この基本方針のもと、民間事業者などとの共働により良質かつ先進性の高い住宅供給を先導的に進めるため、公社は「照葉のまちづくり協議会」の事務局としてコーディネート業務を行っており、引き続き協議会などを通じて進捗管理を行うとともに、早期の事業終了に向けて取り組む必要がある。

（参考）前経営計画における主な成果指標の達成状況

５か年の事業計画を策定し、各年度の期首・中間・期末に各取組みの進捗状況を把握するとともに、効果について成果指標をもとに評価し、必要に応じて取組みの見直しを行った結果、概ね目標値を達成している。

特に、市営住宅の屋外共用灯のLED化については、令和３年度末で100%に達成したため、屋内共用灯のLED化に着手している。

取組項目	成果指標	実績値 （令和４年度末）	目標値 （令和４年度末）
家賃収納率の維持向上	家賃収納率（令和4年度公社所管分）	97.9%	97.2%
	口座振替率	74.0%	72.3%
住宅情報の充実	公社ホームページへの住宅別掲載率	94.0%	90.0%
子育て世帯の入居促進	子育て世帯の募集割合	30.4%	30.0%
安否確認連携	単身高齢者世帯の緊急連絡先登録率	90.2%	84.0%
維持保全に係るコスト縮減	水道直結工事実施率	93.8%	90.0%
より安全な住環境の提供	戸開走行保護装置等設置率	59.7%	55.3%
資源･エネルギーの効率的利用の推進	市営住宅の屋外共用灯のLED化率	100%	50.0%
賃貸住宅入居率の維持向上	賃貸住宅の年間入居率	97.9%	98.0%

※6 公社はアイランドシティ（照葉地区）の分譲住宅事業用地のうち、2,100m^{2}の緑地空間を保有している。

（4）組織経営

市民から信頼される公社を目指し、個人情報管理体制、事故防止策、事故発生時の対応などについて規定した「個人情報保護要綱」や、保有する情報資産の保護及び管理の手順を明確にした「個人情報適正管理マニュアル」を整備するとともに、個人情報漏えいの防止策の検討のため「個人情報保護対策会議の運用に関する要領」を策定し、弁護士など外部専門家からの指導・助言の場を設けている。

また、市営住宅における火災や事故に迅速に対応するため、公社内の初期対応体制や福岡市との連携体制を整備するとともに、災害時を想定した「業務継続計画（BCP）」※7の策定などに取り組んでおり、今後とも職員のコンプライアンスやリスク管理意識の向上に努める必要がある。

※7 災害対応中であっても、休止することで市民生活に重大な影響を及ぼすと考えられる業務（優先度の高い通常業務）を継続・早期復旧させるための手順などについて、公社が独自に定める計画。

（5）財務状況

公社の財務諸表は、公社法の目的に沿って実施された事業活動の成果※8、サービスの提供業務を継続的に実施しうる能力（財政基盤の安定性）などについて、適切に開示することを目的としている。

損益計算書　（単位：百万円･単位未満切捨て※9）

	区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
市営住宅管理等事業	収益	5,179	5,161	5,238	5,160	4,616
	費用	5,092	5,087	5,191	5,110	4,576
	損益	86	74	46	50	40
賃貸住宅事業	収益	554	397	223	208	206
	費用	494	331	129	119	139
	損益	59	65	93	89	67
分譲住宅事業	収益	0	3	0	0	34
	費用	52	27	7	11	12
	損益	△ 51	△ 23	△ 6	△ 10	22
その他	収益	26	18	96	23	21
	費用	26	26	28	48	39
	損益	0	△ 7	67	△ 25	△ 17
純　利　益		94	108	201	103	112

■市営住宅管理等事業

市営住宅管理については、精算払いにより事業を実施している。駐車場管理については一定の収益を確保しているが、一部を民間事業者へ移管したため、減少傾向となっている。

■賃貸住宅事業

高入居率を維持する公社賃貸住宅や賃貸宅地により安定した収益を上げており、黒字で推移している。

■分譲住宅事業

公社による住宅分譲は既に終了しているが、「照葉のまちづくり協議会」の事務局としてコーディネート業務を実施しており、引き続きアイランドシティ住宅開発事業の進捗管理を行うとともに、早期の事業終了に向けて取り組んでいる。

■その他

令和元年度は修繕引当金の取崩しによる収入により黒字、令和2・3年度は公社社屋の大規模改修に伴う備品の購入やシステム導入などにより赤字となっている。

■当期純利益

一定程度の当期純利益を維持し、公社の安定経営に努めている。

※8 公的事業体としてサービスを継続的・安定的に提供するため、地方住宅供給公社法において、公社の利益剰余金は次期以降の損失に備えるための準備金として整理する旨を義務づけられており、「利益の処分（流出）」は禁止されている。

※9 百万円未満は端数処理を行っているため、損益額及び純利益額は、表の数値の合計値と一致しない場合がある。（次頁の貸借対照表の合計値についても同様）

貸借対照表　　（単位：百万円・単位未満切捨て）

資産の部					
科目	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
流動資産	2,487	2,216	3,523	2,578	3,322
現金預金	2,393	2,140	2,111	2,504	3,282
有価証券	10	-	1,300	-	-
未収金	81	74	27	52	32
立替金	-	-	81	21	9
前払金	8	7	8	7	7
貸倒引当金	△ 7	△ 5	△ 5	△ 8	△ 8
固定資産	4,905	4,843	3,507	4,310	4,268
賃貸事業資産	3,697	3,660	3,660	3,644	3,625
減価償却累計額	△ 474	△ 510	△ 704	△ 744	△ 784
有形固定資産	950	971	1,113	1,167	1,223
減価償却累計額	△ 567	△ 587	△ 602	△ 566	△ 605
有形固定資産建設工事	-	-	31	-	-
その他固定資産	1,300	1,310	10	810	810
資産合計	7,392	7,060	7,031	6,889	7,591

負債及び資本の部					
科目	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
流動負債	1,366	1,028	1,068	907	1,512
次期返済長期借入金	203	30	30	31	31
未払金	1,045	954	1,014	856	1,458
前受金	17	10	9	9	10
預り金	57	33	12	10	11
訴訟損失引当金	43	-	-	-	-
固定負債	2,377	2,273	2,159	2,073	2,059
長期借入金	1,055	1,024	993	962	930
預り保証金	510	439	432	419	413
借上賃貸住宅資産減損勘定	32	5	-	-	-
引当金	751	773	661	635	662
その他固定負債	27	30	71	57	52
負債合計	3,743	3,302	3,227	2,981	3,571
資本金	10	10	10	10	10
剰余金	3,638	3,747	3,794	3,897	4,010
資本剰余金	1,710	1,673	1,673	1,657	1,638
利益剰余金	1,928	2,073	2,120	2,240	2,371
資本合計	3,648	3,757	3,804	3,907	4,020
負債及び資本の合計	7,392	7,060	7,031	6,889	7,591

2　社会情勢の変化

高齢化の進展やコミュニティの希薄化、環境問題、新型コロナウイルス感染症を契機としたライフスタイルの変化やワークライフバランスを重視した働き方改革など、昨今、社会情勢は急速に変化している。

こうした社会情勢の変化の影響を踏まえつつ、社会的課題や市民ニーズへ的確に対応していくとともに、多様性と包摂性のある持続可能な社会の実現に向けた取組みの実施が求められている。

（1）高齢化の進展及び単身世帯の増加

福岡市の高齢化率は 22.2%（令和 4 年 3 月末現在）となっており、今後も更に高齢化が進展すると見込まれる中、市営住宅における高齢化率は 40.1%と市全体を大きく上回っており、その差も年々拡大している。

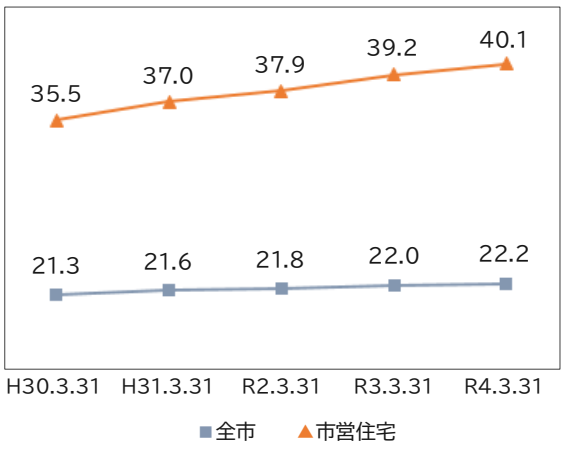
また、市全体・市営住宅ともに高齢者の単身世帯が増加しているが、特に市営住宅においては、65 歳以上の入居者の 39.1%（令和 4 年 3 月末現在）が単身世帯となっており、今後も増加が見込まれるとともに、コミュニティの更なる希薄化が危惧される。

このような背景から、より一層の住宅確保要配慮者への対応（住宅セーフティネットの強化）や福祉的配慮、コミュニティの活性化などの取組みが求められている。

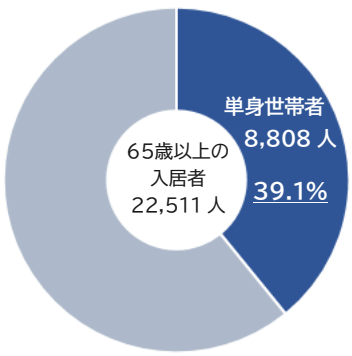
高齢化の進展状況※10　（単位：人）

	H30.3.31 現在		H31.3.31 現在		R2.3.31 現在		R3.3.31 現在		R4.3.31 現在	
	全市	市営住宅	全市	市営住宅	全市	市営住宅	全市	市営住宅	全市	市営住宅
人口	1,528,650	61,994	1,541,250	60,469	1,555,508	59,190	1,564,178	57,515	1,568,689	56,078
65 歳以上	325,120	22,005	332,789	22,360	338,864	22,452	344,721	22,550	349,018	22,511

高齢化率の推移　（単位：%）



65歳以上の市営住宅入居者に占める単身世帯の割合
（令和4年3月 31 日現在）



※10 全市のデータは住民基本台帳登録人口。また、令和 2 年度末以降の市営住宅の人口は、適正入居者数のみを抽出。

（2）時代に即したサービスの提供

ポストコロナ時代において、社会情勢の変化や多様化する市民ニーズに的確かつ柔軟に対応していくため、民間の知識・ノウハウの活用や、手続きのデジタル化・オンライン化による DX の推進など、これからの時代にふさわしい、迅速で利便性や効率性の高いサービスへの転換が求められている。

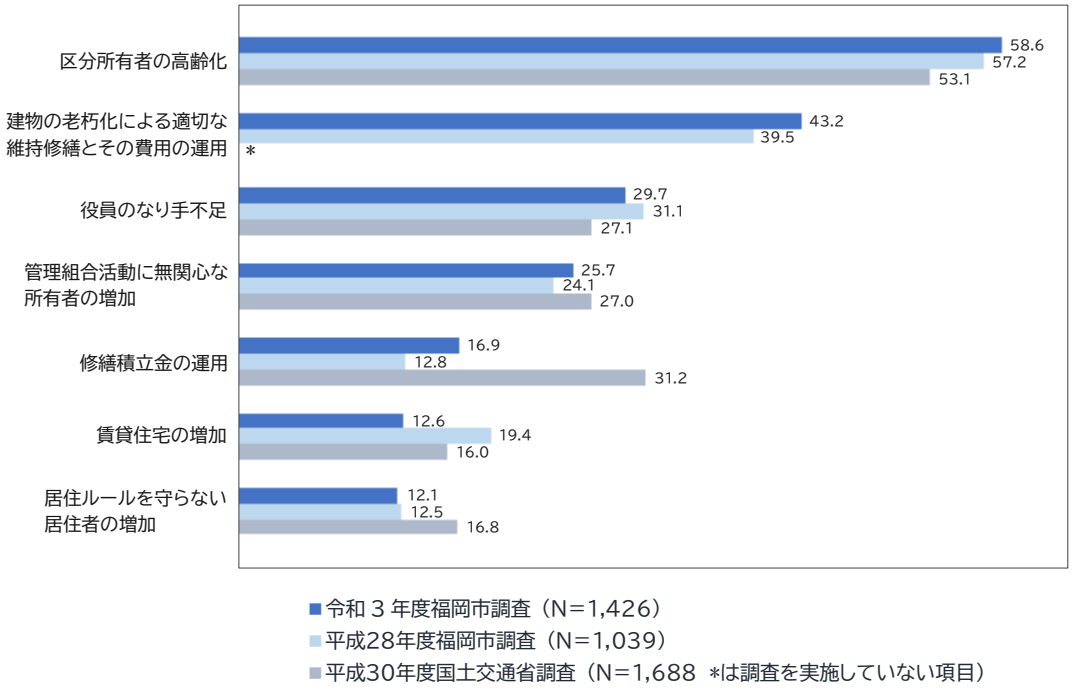
（3）マンション管理適正化の推進

令和 4 年 4 月に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法が全面施行され、地方公共団体において「マンション管理適正化推進計画」の策定、助言、指導及び勧告の実施、管理計画の認定が可能となった。

福岡市における平成 30 年住宅・土地統計調査結果では、マンション（非木造・共同建の持家住宅）は全体の約 18%を占めており、重要な居住形態と言えることから、改正法施行にあわせて令和 4 年 3 月に推進計画を策定し、 7 月に管理計画認定制度を開始している。

マンション※11は今後も増加傾向にあり、更に高経年化が想定されることから、引き続き、マンションの管理適正化の推進が求められている。

管理組合運営上の将来不安なこと（資料：令和3年度マンション管理組合実態調査より一部抜粋）　（単位:%）



※11 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第２条第一号に規定する、「２以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」等をいう。

（4）災害等に対する危機管理の強化

地震などの大規模災害への備えはもちろんのこと、大雨による被害も例年のように発生しており、災害に対する危機管理の重要性は、今後ますます高まると考えられる。

また、新型コロナウイルス感染症の蔓延など、これまでに想定していなかった非常事態への対応を含め、適宜、事業継続計画（BCP）の見直しを行うなど、危機管理の強化が求められている。

（5）環境負荷の低減

省エネルギー政策や脱炭素など環境負荷の低減への取組みは国際的な課題となっており、福岡市において、令和４年３月に「福岡市役所地球温暖化対策率先実行計画」が策定され、市有施設の省エネ性能の向上に向けた整備に取り組むとされていることなどを踏まえ、市営住宅においても、設備改善などにより更なる環境負荷の低減の取組みを実施することが求められている。

（6）well-being※12の向上及び SDGs※13の達成

組織経営にあたっては、職員のワークライフバランスの実現や働き方改革により well-being の向上を重視した労働環境を整えることが重要な課題のひとつとなっており、優秀な人材の定着や生産性の向上にも繋がるとされている。

また、組織経営や事業実施などにより、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための国際目標である SDGs（Sustainable Development Goals）の達成が求められている。

公社においても、「暮らしの満足度向上」と「持続可能な環境・社会・経済」の実現を目的とした、well-being の向上と SDGs の達成に向けた取組みが求められている。

※12 身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを意味する概念。人々の満足度や充実、幸せなどを表す。

※13 「誰一人取り残さない」持続可能な社会を実現するために、2015 年の国連サミットで採択された 2030 年を期限とする 17 の国際目標。

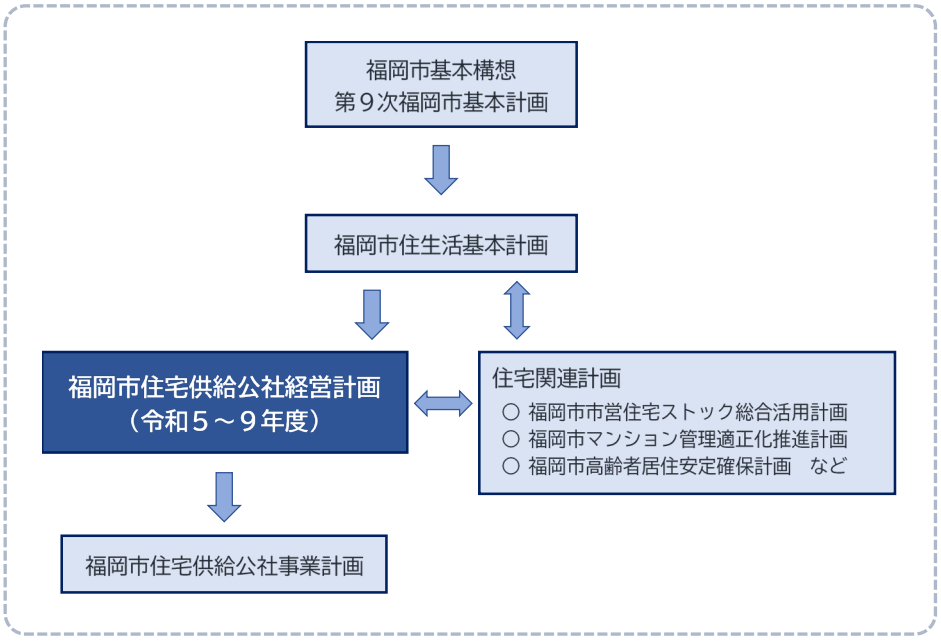
Ⅱ　公社が目指す将来像

1　計画の趣旨

当公社は、地方住宅供給公社法に基づき福岡市が設立した公的法人であり、長年にわたり直接市民と対話する中で培ってきた公社ならではのノウハウや問題点への気づき、現場での迅速な対応など、「住宅供給公社ならではの強み」を活かした役割が求められていることから、今後とも福祉的配慮やコミュニティ支援などニーズの高い取組みを効果的・効率的に実施していく。

また、本計画策定にあたっては、「福岡市基本構想・第９次福岡市基本計画」や「福岡市住生活基本計画」などを踏まえ、引き続き住宅セーフティネットの中核としての役割を果たすとともに、社会情勢の変化や新たな社会的課題などに応えていくものとする。

なお、本計画の計画期間は令和５年度から９年度までの５年間であるが、昨今の急速な社会情勢の変化や多様なニーズに長期的視点で的確かつ柔軟に対応することが求められていることから、公社の「10 年後のあるべき姿」を見据えた計画とする。



2　10 年後のあるべき姿

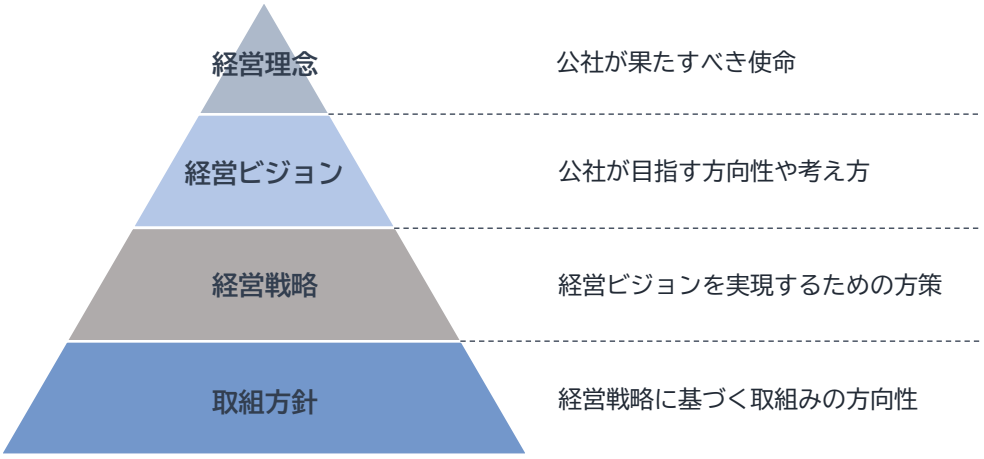
経営理念や公社に求められる役割を踏まえ、福岡市と連携し先導的かつ戦略的に事業を展開している。

【10年後のあるべき姿】

- ○ **福岡市のセーフティネット施策の推進に貢献し、公的使命を果たしている。**
- ○ **多様な市民ニーズに応える住環境づくりの取組みを推進している。**
- ○ **福岡市と連携し、社会情勢の変化に対応した住宅政策に取り組んでいる。**
- ○ **固有職員を中心とした、高い専門性を持ち、年齢や経験などのバランスが取れた「住宅事業のプロフェッショナル集団」となっている。**

3　計画の構造

本計画では、公社が果たすべき使命である経営理念のもと、10 年後のあるべき姿を見据え、公社が目指す方向性や考え方として「経営ビジョン」を、その実現のための方策や取組みの方向性として「経営戦略」及び「取組方針」を定める。



4　経営理念

「私たちは安全で快適な住環境を提供します。」

時代や社会の求めに応じて果たすべき役割を見据え、これまでに積み重ねた実績や経験を活かした質の高いサービスの提供と、福岡市の外郭団体として住宅政策の推進に寄与することを通じて、市民に安全で快適な住環境を提供することを使命とする。

5　経営ビジョン

経営ビジョン①　安心して暮らせる住環境づくりに取り組みます

住み慣れた地域で誰もが安心して暮らしていくことができるよう、堅実で安定した住宅管理や重層的住宅セーフティネットの構築による居住の安定確保に取り組むとともに、福岡市と連携した先導的な事業への取組みを進める。

経営ビジョン② 人と地域のつながり（コミュニティ）をサポートします

地域・大学・NPO など多様な主体との連携・共働により、人と地域のつながり（コミュニティ）の活性化をサポートし、相互に見守り、支えあう豊かな住生活の実現や地域の未来を創出する取組みを推進する。

経営ビジョン③ 住宅事業のプロフェッショナルとして社会や地域に貢献します

住宅事業に関する高度な専門性を持ったプロフェッショナルな組織として、市民一人ひとりのニーズに寄り添い、質の高いサービスを提供するとともに、事業実施を通じて社会的課題の解決や SDGs の達成などに取り組み、広く社会や地域に貢献する。

Ⅲ　経営戦略と取組方針

経営戦略１　良好な住生活の形成と安全・安心の取組み

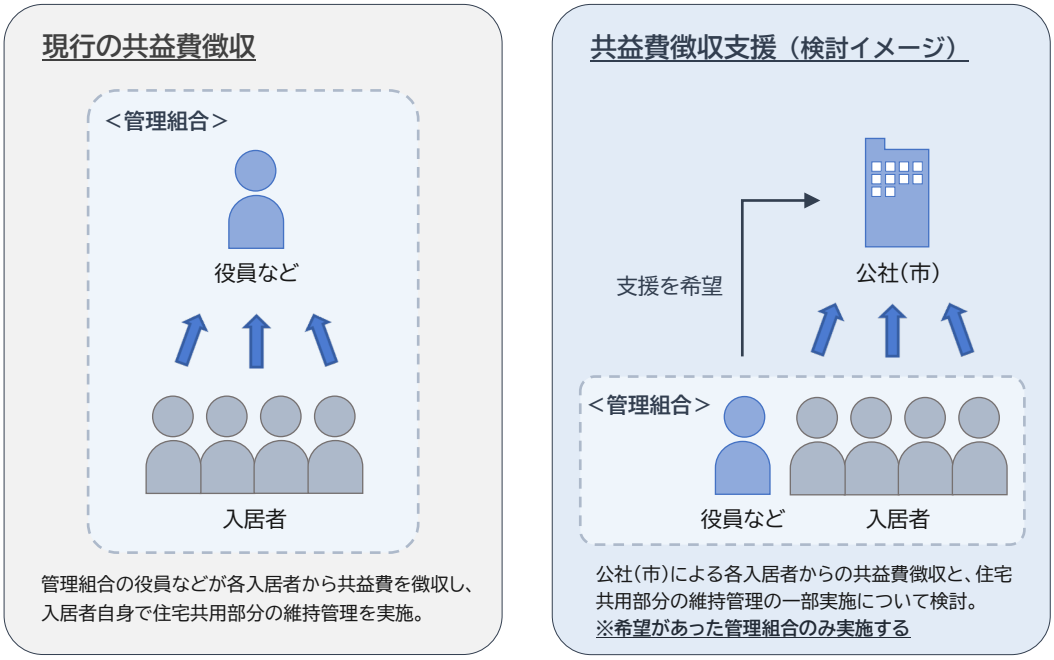
市営住宅共用部分の維持管理や高齢者の見守り支援、コミュニティの維持・活性化といった社会的課題の解決に取り組み、入居者が良好な住生活を形成できるよう支援を行う。

取組方針①　管理組合活動の支援

共益費徴収や住宅共用部分の維持管理の支援について検討する。

■管理組合における共益費徴収・住宅共用部分の維持管理の支援　新規

管理組合からの希望に基づき、公社による共益費の徴収及び住宅共用部分の維持管理の一部実施について検討する。

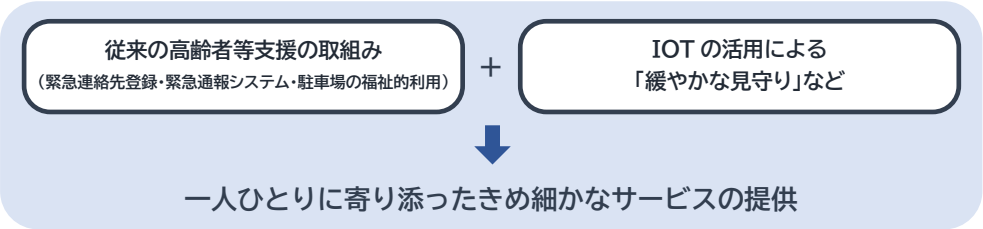


取組方針②　高齢者等の見守り支援の強化

IOT の活用による単身高齢者等の見守り支援や、安否確認への対応強化を図る。

■IOT の活用による見守り支援 新規

従来の高齢者等支援の取組み（緊急連絡先登録・緊急通報システム・駐車場の福祉的利用）を継続するとともに、IOT の活用による「緩やかな見守り」などを検討し、一人ひとりに寄り添ったきめ細かな高齢者等支援の充実に努める。

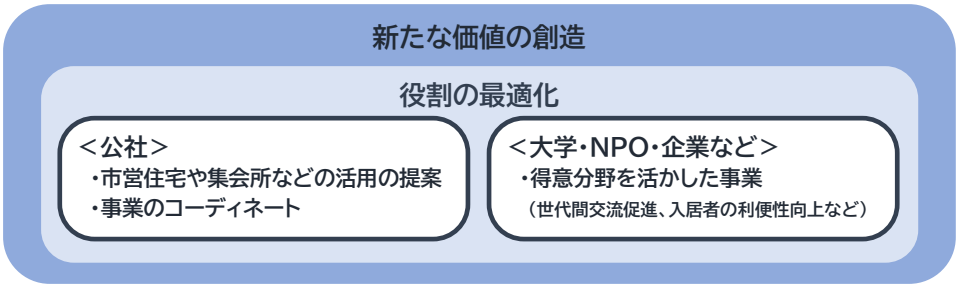


■緊急連絡先登録率の向上

安否確認体制の更なる充実を図るため、「市営住宅センターだより」や各種手続きの案内などを活用して緊急連絡先の登録について周知を行い、緊急連絡先登録率の向上に努める。

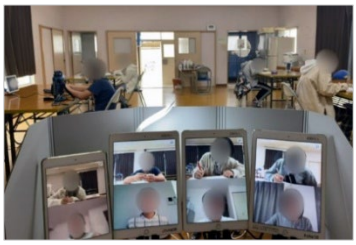
取組方針③　パートナーシップ事業の推進

市民、地域、大学、NPO、企業などが繋がり支え合い、最適な役割分担のもとでそれぞれの強みを活かしながら、「新たな価値の創造」に取り組む。



■市営住宅（集会所等）を活用した支援　拡充

世代間交流の促進や入居者の利便性向上などを目的とした、自治会や大学、NPO、企業との連携による市営住宅や集会所などを活用した地域コミュニティ支援事業について、事業の提案やコーディネートを行う。



NPO 法人による支援事業「タベルバ」※14と「マナビバ」※15

集会所を活用した交流事業の様子

■コミュニティガーデン許可制度※16

現在、３住宅で試行している「コミュニティガーデン許可制度」については、住宅数を拡大するとともに、成果の検証を行ったうえで本格実施に向けて取り組む。

コミュニティガーデンにおける芋の収穫の様子

※14　子どもたちへの食事の提供のほか、各家庭で不要になった参考書や雑貨、衣類などリユース品の無料提供を行っている支援事業。子どもの居場所づくりや幅広い世代との交流の場となっている。

※15　子どもたちへの学習機会の提供を目的とした支援事業。ボランティア講師によるオンラインを利用した個別指導方式の無料の学習会を行っている。

※16　住宅敷地内で原則禁止されている菜園を許可することで、住宅内のコミュニケーションの活性化を図り、高齢者の見守りや安否確認も含めて、生き甲斐や絆づくりに繋げる取組み。

取組方針④　安全・安心な住環境の推進

入居者が安心して暮らせるよう、防犯の強化や災害対策などを推進する。

■戸開走行保護装置の設置率向上　拡充

高齢化の進展に伴い、更に使用率が高まるエレベーターの安全性の向上を図るため、高層住宅に引き続き、中・低層住宅における戸開走行保護装置の設置を進める。

■防犯・交通安全の取組み

防犯・交通安全の向上を図るため、市営住宅の緑地（児童遊園・植栽帯など）について植栽の剪定などを実施し、敷地内の明るさや車両からの見通しを確保する。

■防災への取組み

入居時に配付する「リビングノート」や全戸配布する「市営住宅センターだより」によって防災について周知するとともに、管理組合にハザードマップを配布するなど啓発を行う。また、より実行性の高い事業継続計画（BCP）とするため、適宜、計画の見直しを行う。

取組方針⑤　迷惑行為への是正指導強化

迷惑行為の長期違反者などに是正指導を行い、住環境を改善するとともに入居者の安全性の維持向上に努める。

■長期違反者の是正（騒音・私物放置など）

情報収集に努め、公正な視点での指導に努めるとともに、悪質な事案に対しては警察出身者などの継続配置により強い姿勢で是正指導に臨み、早期解決を図る。また、管理組合と連携して再発防止に努めるなど、良好な住環境の維持に取り組む。

■長期違反者の是正（動物飼育）

動物飼育指導員を継続配置し、一律的な対応ではなく、事案ごとに直接違反者へ行き届く指導を定期的に実施するほか、迷惑行為を伴う悪質事案については改善勧告や明渡請求などの法的措置を行う。

取組方針⑥　環境負荷の低減

住宅の維持管理にあたって、省エネ設備などの導入により環境負荷の低減を図る。

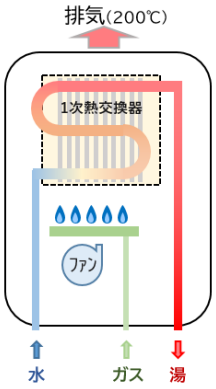
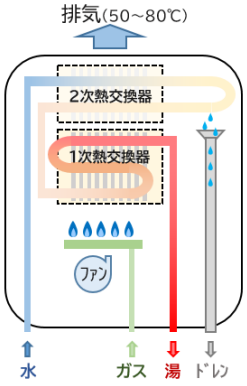
■屋内共用灯のLED化　拡充

屋内共用灯について LED 照明への更新を行い、エネルギー消費量削減による環境負荷の低減を図るとともに、電気料金及び管球取替費用の縮減に繋げる。

■省エネ給湯器の導入　拡充

省エネ給湯器（エコジョーズ）の導入により、CO_2 排出量の削減による環境負荷の低減を図るとともに、ガス料金の負担縮減に繋げる。

ガス給湯器の構造等比較

給湯機比較	従来型	エコジョーズ(省エネ高効率型)
構 造		
給湯熱効率	約 80%	約 95%（15%向上）
ガス使用量	—	15%削減
CO_2 排出量	—	15%削減
備 考	—	ドレンが発生するため、排水ルートの確保が必要

■太陽光パネルの維持管理　新規

脱炭素に向けた取組みとして、市営住宅（集会所）の屋上に設置された太陽光パネルの適切な維持管理を行う。

屋上に設置された太陽光パネル

経営戦略２　市営住宅の適切な管理運営

市営住宅管理等事業については、今後も福岡市からの受託業務を確実に履行するとともに、市の方針に基づき、ハード・ソフト両面から課題解決や居住水準の改善に取り組み、住宅セーフティネットの中核として安定した管理運営を行う。

取組方針①　住宅確保要配慮者への入居支援

住宅困窮度やコミュニティバランスなどを考慮した募集制度を検討し、住宅確保要配慮者の入居支援を行う。

■別枠募集による入居促進

定期募集（抽選方式）において子育て世帯や新婚世帯の別枠募集を実施するほか、長期空家などの一部を、60 歳以上や障がい者などの単身世帯向け住宅として活用し、入居の促進を図る。

■車椅子使用者世帯向け住宅の充実

市民のニーズに対して整備戸数が少ない車椅子使用者世帯向け住宅の充実を図るため、高齢者や障がい者に配慮したバリアフリー仕様の住宅のうち車椅子使用者が利用可能な一部住宅を、車椅子使用者世帯向け住宅として活用する。

バリアフリー住宅の内観

■随時募集等における申込資格緩和の検討

政策的課題や社会情勢の変化などに対応した入居支援を図るため、随時募集等における申込資格の対象世帯の緩和について、市と連携して検討を行う。

取組方針②　公平・公正な入居の促進

未承認同居者の是正指導強化などにより、公平・公正な入居の促進に取り組む。

■未承認同居者世帯の是正指導強化

未届の同居者がいる世帯や同居承認・入居承継承認などが必要な世帯に適正な指導を行うとともに、長期間是正しない世帯に対しては将来的な明渡しを見据え、訪問指導などを強化する。

■高額所得者世帯・収入超過世帯への是正指導

高額所得者世帯に対して、正確な収入状況の把握や面談の徹底、明渡しの履行など適正な指導を行う。また、収入超過世帯には明渡しの努力義務を周知徹底し、改善を図る。

■名義人死亡・無断転出世帯対策

名義人が死亡または無断転出した世帯に対し、明渡しまたは入居名義承継指導などを行い、適正入居に取り組む。特に、長期未解決事案については法的措置に向けた準備を進める。

取組方針③　家賃の適正な認定・収納

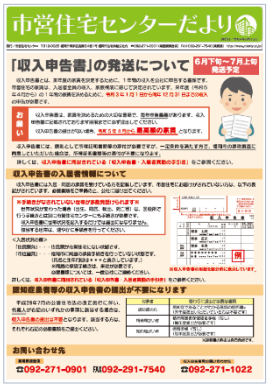
公平・公正な家賃収入の確保により、適正な住宅管理を行う。

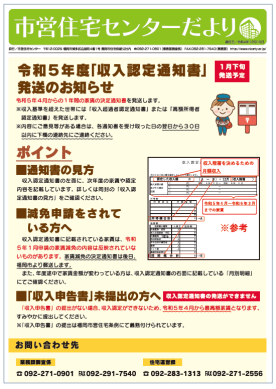
■収入申告書提出率の維持向上

収入申告書の提出について、「市営住宅センターだより」などで周知するとともに、未申告の世帯に対する督促状の発送や臨戸訪問・電話による指導などを実施し、年度内提出率の維持向上を図る。

■口座振替等の推奨及び納付指導

口座振替及び代理納付について継続して推奨するとともに、滞納者に対して督促状・明渡請求書の定期的な送付や訪問指導を実施し、家賃収納率の維持向上に努める。





市営住宅センターだよりによる各種手続きの周知･啓発

取組方針④　市民サービスの向上

市民に直接接する職場であることを自覚し、市民に寄り添い、傾聴するなど接遇の向上に取り組むとともに、手続きのデジタル化により利便性を高めるなど、より質の高い市民サービスの提供に努める。

■お客様満足度及び公社イメージの向上

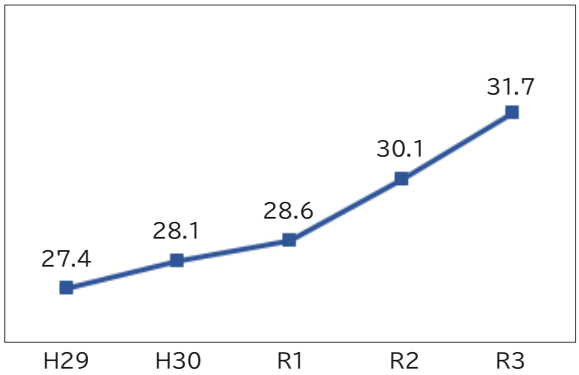
新規

新たに実施する入居者アンケートについては、「市営住宅だより」への二次元コード（QRコード）の掲載などにより充実を図るとともに、フィードバックをもとにお客様満足度向上に繋げる。また、ソーシャルメディアなどを活用した情報発信を行い、公社認知度や企業イメージの向上を図る。

■電子申請の普及率向上

定期募集（抽選方式）については、電子申請の利用促進を図るとともに、他の手続きについてもデジタル化を検討し、市民サービスの向上に努める。

定期募集における電子申請の年度平均利用率　（単位：%）



定期募集におけるインターネット申込み

■時間外緊急受付センターにおける対応

夜間（17 時以降）や土日祝日における入居者からの緊急連絡（事故・修繕関係など）については、時間外緊急受付センターにおいて、24 時間 365 日体制で対応を行う。

時間外緊急受付センターでの対応件数　（単位：件）

平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
2,039	1,819	2,015	1,494	1,635

経営戦略３　魅力ある良質な賃貸住宅の供給

公社賃貸住宅について、資産価値の向上や高入居率の維持を図る取組みを実施するとともに、重層的住宅セーフティネットとしての一端を担い、市民の居住安定確保に貢献する。

取組方針①　計画的な維持管理による資産価値の向上

計画的な維持管理・設備改善によって住宅の長寿命化や資産価値の向上を図り、満足度の高い住環境を長期にわたって入居者に提供する。

■設備改善による入居率の維持

住宅の老朽化などに伴う入居率の低下が懸念されることから、ニーズに応じた設備改善の実施などにより入居者の満足度の向上を図り、高入居率の維持に取り組む。

■中長期運営方針の策定

コスト縮減や事業負担の平準化などを考慮した長期修繕計画の見直しや、美装化・設備更新などのリニューアル計画を含めた、中長期運営方針を策定する。

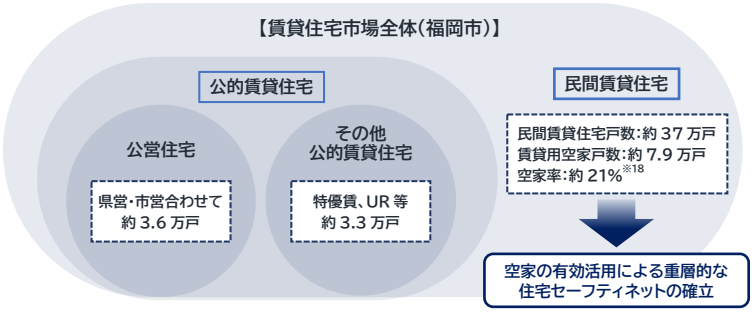
取組方針②　重層的住宅セーフティネットの強化

居住安定確保を図るため、官民が一体となって賃貸住宅市場全体で重層的住宅セーフティネット機能を強化することが求められており、公社賃貸住宅においてもその一端を担う。

■セーフティネット住宅登録[※17] 新規

将来的な住宅確保要配慮者の増加を見据え、公社賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録することにより、将来的な居住支援の基盤を強化する。

福岡市における重層的住宅セーフティネット構築の考え方（資料：福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅促進計画(H31.3)より引用）



※17　平成 29 年 10 月から開始された新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

※18　空家率＝(賃貸用空家戸数/民間賃貸住宅戸数)×100

経営戦略４　マンション管理の適正化に向けた取組み

令和４年４月に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法が全面施行され、地方住宅供給公社法に定める公社の業務範囲が拡充されたことを踏まえ、新たに公社分譲マンションの管理事業に取り組む。

取組方針①　管理状況調査及び管理計画認定制度の周知

公社分譲マンションの管理状況調査を実施するとともに、管理計画認定制度の周知を図る。

■管理計画認定制度の周知　新規

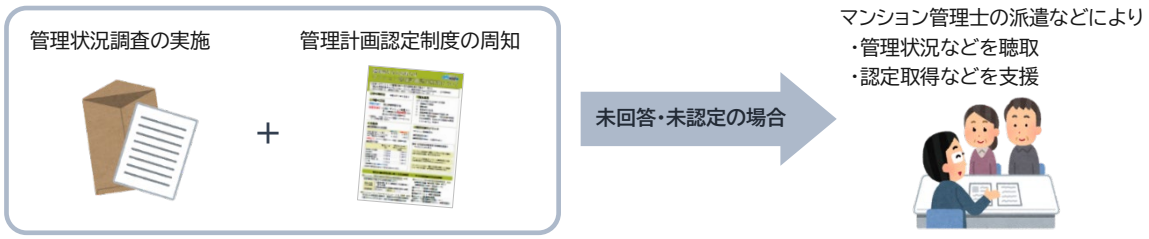
高経年化した公社分譲マンションを対象とした管理状況調査を実施し、その実態（全体像・個別）を把握するとともに、管理計画認定制度について周知し、認定取得を促進する。

取組方針②　管理計画の認定取得に向けた支援

公社分譲マンション管理組合に対し、必要に応じてマンション管理士の派遣など、管理計画の認定取得に向けた支援を行う。

■管理計画の認定取得に向けた支援　新規

調査の結果、管理が不十分である、管理計画の認定取得に苦慮しているなどの公社分譲マンション管理組合に対し、必要に応じて、マンション管理士の派遣など管理計画の認定取得に向けた支援を行う。



経営戦略５　安定した経営基盤の構築

安定した公社経営やニーズに的確に応える取組みを長期的に実施していくため、社会情勢や経営環境の変化にも耐え得る安定的で強固な経営基盤の構築に取り組む。

取組方針①　財務基盤の健全化

事業実施や組織運営に係るコスト縮減に努め、財務基盤の長期的な安定化を図る。

■収益の確保

安定した収益を確保するため、公社賃貸住宅については、入居者ニーズに対応したリニューアルなど魅力アップの取組みを実施し、高入居率の維持に努める。

■事業コストの縮減

コスト縮減が可能な事業の抽出及び縮減方法の検討を行い、イニシャルコスト、ランニングコスト及びライフサイクルコストの縮減に努める。また、空室修繕工事については、効果的な修繕等を図るなど見直しを進め、修繕工事費の節減に努める。

■公社賃貸住宅除却費用の積立て

将来的に発生する公社賃貸住宅除却に係る多額の費用負担に対応するため、各期において純利益を確保し、積立てを実施する。（積立予定額：4,940 万円/年）

■長期借入金の繰上償還による金利負担の削減

長期借入金（令和 3 年度決算：９億 6,200 万円）に係る今後の金利負担と、今後の資金保有水準を検証した結果、令和 5 年度に長期借入金を一括繰上償還することで、今後発生する金利負担（２億円程度）を削減する。

■外部専門家の登用

弁護士・公認会計士などの外部専門家を引き続き登用し、適宜、指導・助言の場を設けるなど、経営の改善や業務の効率化に繋げる。

■アイランドシティ住宅開発事業の終了に向けた検討

アイランドシティ「照葉のまち」住宅開発事業における「照葉のまちづくり協議会」の事務局としてのコーディネート業務については、引き続き協議会などを通じて進捗管理を行うとともに、早期の事業終了に向けて取り組む。

取組方針②　自律的経営と DX の推進

先端技術を活用して、組織・業務のあり方を変革し、市民サービスの向上と職員の働き方改革に繋げる。

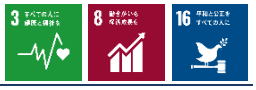
■事業の選択と集中

多様化する市民のニーズや社会の変化を的確に捉え、事業の選択と集中や、優先順位の最適化に自律的に取り組む。

■DX による改善・効率化

来社の必要がないノンストップ事業の実現を目指し、手続きのデジタル化・オンライン化など、DX の取組みを進める。また、書面や人の介在を前提とした手続きについて市民の目線で見直し、市民サービスの迅速性・利便性を高める。

経営戦略６　組織体制の強化と良好な職場環境の形成



今後の事業展開と新たな事業領域への挑戦に向けて、固有職員の採用や人材育成により持続可能な組織体制の構築に取り組むとともに、職員一人ひとりが能力や個性を発揮できる、満足度の高い職場環境を形成する。

取組方針①　人材の確保及び育成

固有職員の採用や人材育成の充実・強化、人事評価制度の見直しを行うなど、業務の質と量に応じた組織体制の整備及び職員の意識向上を図る。

■柔軟かつ効率的な組織経営

自律的経営や新たな事業展開に向けて、多様な知識や経験を有する若年層を中心とした固有職員の採用や福岡市からの派遣職員の削減を実施し、高い専門性を持ち、年齢や経験などのバランスが取れた組織体制を構築する。

■人材育成

外部研修の活用や資格取得の推奨・支援により専門性の向上を図るとともに、様々な部署や業務を経験させることで現場実践力を養成し、住宅事業のプロフェッショナルを育成する。

■組織風土の改革

職員間のコミュニケーションを活性化し、職員一人ひとりの仕事に対する意欲と能力の向上を図るとともに、組織としてのパフォーマンスを最大限に発揮できる組織風土をつくる。

■人事評価制度の見直し

人事評価を通して、職員一人ひとりの自主的な能力向上や課題解決への行動を促すなど、組織全体の活性化を図るとともに、人事評価の結果を踏まえた公平・公正な処遇を実施する。

■昇任・昇格制度の構築

人材の活用及び職員のモチベーション向上を図るため、固有職員の積極的な管理職登用を見据えた昇任・昇格制度を構築する。

取組方針②　コンプライアンスの遵守・個人情報保護の徹底

法令、社内規定及び社会的規範などを遵守するとともに、個人情報保護を徹底する。

■市民意識及び接遇の向上

市民に直接接する職場であることを自覚し、相手の立場に立って寄り添った対応を心掛けるとともに、研修の実施などにより接遇向上に努める。

■コンプライアンスの遵守

コンプライアンス意識の浸透・定着及び服務規律の徹底を図るため、職員による飲酒運転をはじめとした不祥事防止などの研修を継続して実施する。また、当公社職員は、刑法その他の刑罰の適用について、公務員と同等の責任を負う立場であることを踏まえ、新たに汚職など非違行為の防止に係る研修を実施する。

■個人情報保護の徹底

「個人情報保護要綱」に基づき、「個人情報漏えい事案ゼロ」を公社経営における最重要課題として、情報漏えい防止徹底の注意喚起（毎週実施）や職場研修の実施などにより、職員の意識向上を図る取組みを継続して実施する。また、手順のマニュアル化や DX によるヒューマンエラーの防止策について検討する。

■適正な情報公開

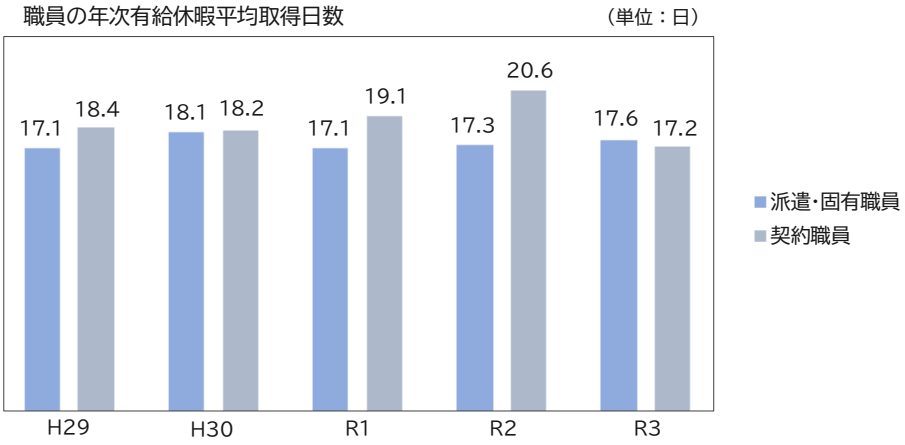
事業内容や財務状況などの公開、情報公開制度の適切な運用により、透明性の高い、適正な事業運営を推進する。

取組方針③　働き方改革の推進

多様な人材が、その能力や個性を最大限発揮できる職場環境づくりに取り組む。

■健康経営の推進

業務の進捗管理や時間外勤務の縮減、年次有給休暇の取得促進や男性職員の育児休業100％取得など、職員が心身ともに健康で働きがいのある職場環境づくりを推進する。



■ワークライフ・マネジメントの推進

ライフステージに応じて、職員自身が仕事と生活の両方の充実を積極的にマネジメントできる取組みを推進する。

■職員の意識向上

職員の well-being の向上や SDGs の達成に向けて取り組むとともに、「福岡市 Well-being & SDGs 登録制度」の登録事業者として、福岡市における「暮らしの満足度の向上」と「持続可能な環境・社会・経済」の実現に寄与する。

福岡市 Well-being ＆ SDGs 登録証

Ⅳ　数値目標及び経営見通し

1　主な数値目標

本計画の取組み達成に向けた成果指標（数値目標）を設定する。

数値目標

取組項目	成果指標	現状値 （令和4年度）	目標値 （令和9年度）
緊急連絡先登録率の向上	単身高齢者世帯の緊急連絡先登録率	90.2%	92.0%
戸開走行保護装置設置率の向上	戸開走行保護装置設置率（中･低層住宅）	34.1%	84.3%
屋内共用灯のLED化	屋内共用灯のLED化率	50.3%	100%
省エネ給湯器の導入	省エネ給湯器の設置率	10.4%	30%
入居者募集における 子育て世帯枠の確保	子育て世帯の別枠募集割合（各年度）	全募集戸数の 30.4%	全募集戸数の 30%以上を維持
収入申告書提出率の維持向上	収入申告書年度内提出率（各年度）	99.65%	99%以上を維持
家賃収納率の維持向上	家賃収納率（各年度）	97.88%	97.5%以上を維持
	家賃の口座振替率	74.04%	73.8%
お客様満足度及び公社イメージの向上	お客様満足度（各年度）	78.7%	80%以上を維持
入居申込みにおける 電子申請の普及率向上	定期募集電子申請年度平均利用率	34.7%	37%以上
公社賃貸住宅入居率の維持向上	年間入居率（各年度）	97.9%	98%以上を維持
公社賃貸住宅における 重層的セーフティネットの強化	セーフティネット住宅登録率	0%	100%
公社賃貸住宅除却費用の積立て	公社賃貸住宅除却費用の積立額	4,940万円	2 億 9,400 万円
長期借入金の繰上償還	長期借入金の残額	9 億 3,000 万円	0 円
人材育成、研修の充実･強化	研修実施回数（各年度）	11 回	11 回以上実施

2　経営見通し

公社の意思決定にあたっては、理事会、経営会議によりプロセスを明確化し、公平・公正性を確保するとともに、財務状況については、外部監査により透明性・正確性を担保する。

また、業務量に応じた柔軟かつ効率的な組織運営を図るとともに、財務基盤を支える基幹事業である賃貸住宅事業の安定した収益や経費削減の取組みなどで確保した資金を活用し、計画的な公社賃貸住宅除却費用の積立て（積立予定額：4,940 万円/年）や、長期借入金の一括繰上償還による金利負担（総額 2 億円程度）の削減を行う。

あわせて、新たに管理組合活動の支援や高齢者等の見守り支援の強化、公社分譲マンション管理支援に取り組むなど、10 年後の将来を見据えた事業の種まきを積極的に行い、自主・自律的かつ安定的な経営を目指す。

予定損益計算書　（単位：百万円･単位未満四捨五入※19）

	区分	令和4年度※20	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
市営住宅管理等事業	収益	5,881	5,147	5,154	5,169	5,184	5,216
	費用	5,870	5,133	5,141	5,157	5,173	5,206
	損益	10	14	13	12	11	10
賃貸住宅事業	収益	206	208	208	208	208	208
	費用	136	128	122	122	122	122
	損益	70	80	86	86	86	86
分譲住宅事業	収益	1	1	6	6	12	12
	費用	8	7	12	12	18	17
	損益	△7	△6	△6	△6	△6	△5
その他	収益	27	21	22	22	22	22
	費用	36	34	35	35	35	35
	損益	△9	△13	△13	△13	△13	△13
収　益　計		6,113	5,377	5,390	5,405	5,426	5,458
費　用　計		6,050	5,302	5,310	5,326	5,348	5,380
純　利　益		64	75	80	79	78	78
うち特定目的積立金		49	49	49	49	49	49

※19　百万円未満は端数処理を行っているため、各事業の損益額、収益計/費用計及び純利益額は、表の数値の合計値と一致しない場合がある。

※20　令和 4 年度については、資金計画の数値を記載。

Ⅴ　計画の進捗管理

本計画の着実な推進にあたっては、５年間（令和５年度～９年度）の事業計画を策定し、期首・中間・期末に各施策の進捗状況を把握するとともに、経営会議において、その効果について成果指標などをもとに評価を行う。

さらに、目標達成に向けて評価結果を踏まえた取組みの見直しを行い、改善策を実行するなど、柔軟に対応していく。