

第2次経営改善計画（改定版）

（平成22～25年度）

平成24年3月26日改定

千葉市住宅供給公社

目 次

	ページ
第 1 計画策定の趣旨	1
1 経過	1
2 第 2 次経営改善計画の策定	1
3 改定の趣旨	1
第 2 計画の基本的な考え方	2
1 計画の位置づけ	2
2 計画の期間	2
3 計画の推進	2
第 3 現状	3
1 公社の概要	3
2 財務の状況	4
3 主要事業の状況	4
第 4 経営方針	5
第 5 経営改善に向けての課題と取り組み	6
1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	6
2 市営住宅管理受託事業	1 3
3 駐車場管理受託事業【新規】	1 7
4 その他の受託事業	2 1
5 自主事業	2 2
第 6 その他の取り組み	2 3
1 簡素で強力な運営体制	2 3
2 透明性の確保	2 4
3 個人情報の保護	2 4
4 防災対策【新規】	2 5
第 7 事業別取組スケジュール	2 6

※【 】は、第 2 次経営改善計画に対するものである。

第1 計画策定の趣旨

1 経 過

- ・ 政令市移行により人口の定住促進を図るなか、千葉市住宅供給公社は平成8年7月、地方住宅供給公社法に基づき市民生活の安全と福祉に寄与することを目的に設立され、特定優良賃貸住宅と市営住宅の一元的な管理供給など、市の住宅政策を補完する業務を担ってきた。
- ・ 平成18年3月、「千葉市外郭団体見直し指針」（平成17年9月策定）に基づいて、効率的な事業展開及び独自の体制強化など経営健全化を目指し、「**経営改善計画**」（平成18～21年度）を策定した。
- ・ 平成19年8月、特優賃の入居率のさらなる低下のため、当初見込みとは大きく乖離した厳しい経営状況となったことから、計画の見直しを行い「**経営改善計画（改定版）**」（平成19～21年度）を策定した。

計画期間中の平成19年度に、累積欠損金に対する千葉市からの貸付金20億3,000万円が債権放棄され、その後も特優賃の空家対策の強化などに積極的に取り組んだ結果、入居率は大幅に向上するなど一定の経営改善が図れた。

2 第2次経営改善計画の策定

- ・ 平成22年3月、今後4年間に発生する諸課題に的確に対応するため、公社の経営方針、改善に向けての課題及び具体的な取組などを明らかにするため「**第2次経営改善計画**」（平成22～25年度）を策定した。

3 改定の趣旨

- ・ 平成23年4月から駐車場管理事業を千葉市から受託したことなど、新たな課題に的確に対応するため「**第2次経営改善計画**」を改定するものである。

第2 計画の基本的な考え方

1 計画の位置づけ

- ・ この計画は、「千葉市外郭団体経営見直し指針」（平成22年3月改定）に基づき、事業の必要性や効率性について点検を行い、中長期的な経営改善計画として策定するものである。

2 計画の期間

- ・ 平成22年度から平成25年度までの4年間

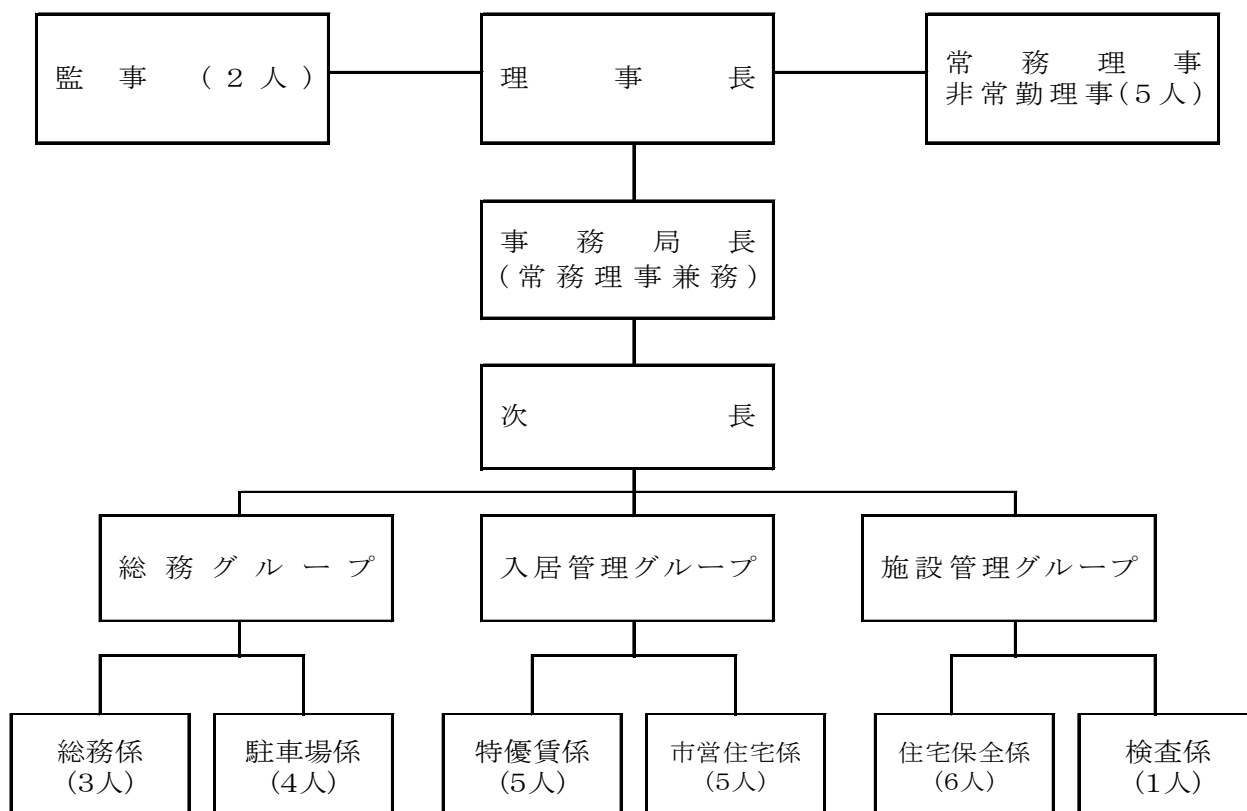
3 計画の推進

- ・ 常勤役員及び管理職で構成する「経営戦略会議」において、概ね四半期ごとに進行管理をするとともに、千葉市の関係部局と連携し目標の達成に努める。
- ・ 全ての事業執行において、一人ひとりの職員が常に経営改善を念頭に置き、業務の効率化を図ることにより、公社の健全経営に結びつける。

第3 現状

1 公社の概要

- ① 設立目的 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉に寄与する。
- ② 設立年月日 平成8年7月1日
- ③ 根拠法令 地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）
- ④ 基本財産 1 億 円（全額千葉市出資）
- ⑤ 役職員数 （平成23年4月1日現在）
常勤役員 2人（※ほかに非常勤役員7人）
正職員 28人（市派遣3人）
嘱託職員 11人
アルバイト 6人
計 47人
- ⑥ 組 織 （平成23年4月）



2 財務の状況

平成19年度に特定優良賃貸住宅管理供給事業の累積欠損金に対する千葉市の貸付金20億3,000万円が債権放棄されたことによる特別利益を計上し、累積欠損金が精算された。

また、平成19年度から新たに「特優賃管理供給事業補助金」が創設されたが、特優賃の入居率が向上したことなどにより平成21年度、22年度はその交付を受けることなく、公社全体としては純利益を計上した。

年 度	18	19	20	21	22
総 収 入	2,238,117	4,424,169	2,100,433	2,068,589	2,180,680
総 支 出	2,436,015	2,405,335	2,100,433	2,064,157	2,135,378
損 益	△ 197,898	2,018,834	0	4,432	45,302
累積欠損金	2,018,834	-	-	-	-
市からの補助金	146,448	308,238	196,821	121,753	120,855
運営補助金	146,448	139,256	127,876	121,753	120,855
特優賃管理供給補助金	-	168,982	68,945	-	-
市からの委託料	1,039,474	1,030,479	767,984	760,252	829,068
市営住宅管理受託事業	1,028,240	1,019,422	753,407	746,929	806,728
福祉関係受託事業	8,808	8,622	8,058	7,666	16,645
住宅関連情報提供事業	606	606	4,806	5,657	5,695
その他委託料	1,820	1,829	1,713	0	0

3 主要事業の状況（事業費は平成23年度当初予算）

（1）特定優良賃貸住宅管理供給事業

- ① 事業費 12億7,868万円
- ② 事業内容 国の「特定優良賃貸住宅制度」に基づき建設され、千葉市の認定を受けた団地住戸を借り上げて、入居条件に適合した希望者への貸付及び施設の管理を行う。

（2）市営住宅管理受託事業

- ① 事業費 8億5,129万円
- ② 事業内容 市営住宅の入居者募集から退去までの入居者管理及び住戸施設の適切な修繕等の維持管理業務を行う。

（3）駐車場管理受託事業【新規】

- ① 事業費 2億8,329万円
- ② 事業内容 平成23年4月1日から駐車場管理を千葉市から受託。

第4 経営方針

千葉市の住宅政策の基本方針である「千葉市住生活基本計画」（平成20年3月策定）の基本目標である「安全で安心して住み続けられる住まいづくり」を実現するため、千葉市の住宅政策を補完する実施機関として、市と連携し、特優賃、市営住宅及び駐車場の管理などの業務を行うとともに、住宅関連の自主事業にも積極的に取り組み、経営の安定化を図ることとする。

主要事業の経営方針は、次のとおりとする。

- 1 特定優良賃貸住宅管理供給事業は、計画最終年度に管理期間満了団地が4団地発生するため、その数年前から新規入居者の減少と退去者の増加が懸念されるが、入居促進策と退去抑制策を積極的に講ずることにより、高い入居率の維持に努める。
なお、特優賃管理期間満了後の一般賃貸住宅について、管理受託に向けて的確な対応を図る。
- 2 市営住宅管理受託事業は、公営住宅法に基づく管理代行者として、募集事務のさらなる効率化、団地建物の屋根・外壁及び室内の計画的な修繕工事の執行などにより、市民サービスの向上と住宅の安定供給に努める。
- 3 駐車場管理受託事業は、地方住宅供給公社法に基づき集団住宅の存する団地や事務所等の用に供する利便施設として、市有地の有効活用を図ることにより高い契約率の維持に努める。

第5 経営改善に向けての課題と取り組み

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

(1) 現状

- 本事業は、平成5年施行の「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者等が建設し、市が認定したファミリー世帯向けの賃貸住宅の管理供給を行うものであり、当公社は、管理業務者として一括借上29団地、管理受託1団地の計30団地を管理している。

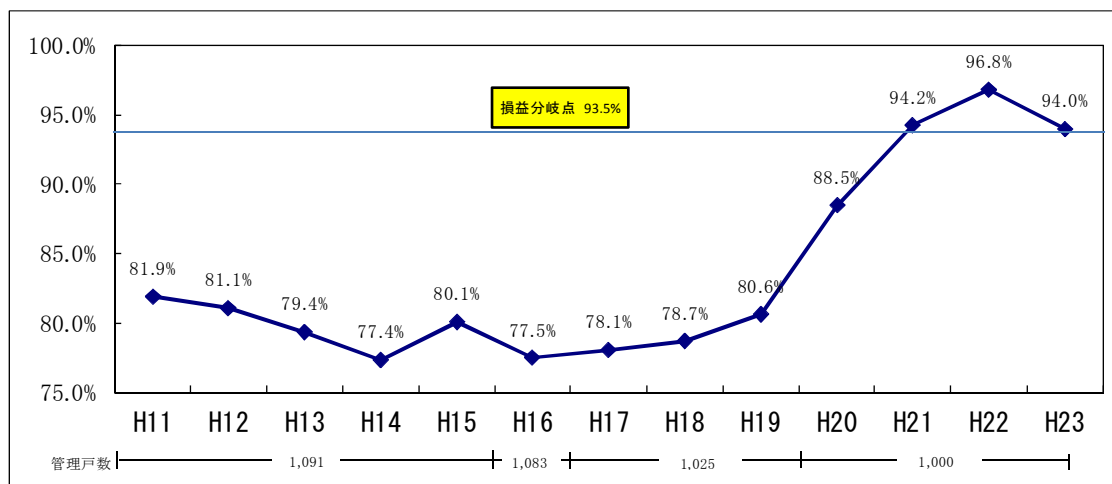
特優良の管理状況（平成23年3月末現在）（単位：戸、％）

管理方式	団地数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
一括借上	29	1,000	974	26	97.4
管理受託	1	28	17	11	60.7
計	30	1,028	991	37	96.4

① 一括借上方式

- 年平均入居率は、損益分岐点（概ね93.5％）に対し、平成11年度から19年度までは概ね80％前後を推移していたが、その後空家対策のさらなる強化に取り組んだ結果、平成21年度には94.2％、さらに22年度には96.8％と大幅に改善した。

年平均入居率の推移（単位：％）



※23年度実績は、4月～2月までの平均値

その主な要因は、「中途入居者負担額補助」が年々拡充され、平成21年度に全団地が対象となったこと、21年度から子育て支援として入居者負担額を5年間据え置く「のびのびアシスト」の実施、及び通年キャンペーンの実施などがあげられる。

② 管理受託方式（プリーマ西都賀）

- 年平均入居率は、入居者負担額の増加とともに平成21年度まで低下してい

たが、21年9月からペット飼育可としたことなどにより上昇に転じた。

年平均入居率の推移					(単位：%)	
年 度	18	19	20	21	22	23
入居率	68.8	65.5	54.8	50.0	63.4	76.6

※23年度実績は、4月～2月までの平均値

(2) 課題

① 入居率・収益の向上

- ・ 各種空き家対策により入居率は大幅に改善されたが、入居促進等の費用が増加している。

また、平成25年度から管理期間満了の団地が発生し、これに伴い家賃補助がなくなり、入居者負担額が急激に上昇するため、こうした団地は管理期間が短くなるとともに、新規入居者の減少と退去者の増加が懸念される。

管理期間満了団地の発生見込み							
年 度	25	26	27	28	29	30	31
団地数	4	5	3	6	5	5	1
戸 数	95	174	127	290	152	142	20

② PRの強化

- ・ イベント参加などを通じPRに努めているが、家賃補助付き住宅という、特定優良賃貸住宅の大きなメリットが十分には周知されていない。
- ・ 特優賃の入居に関する情報源の約5割は「インターネット」からとなっており、絶えずホームページを更新し、新鮮な情報を提供する必要がある。

③ 契約家賃の見直し

- ・ 入居促進を図るためには、引き続き近傍家賃と乖離しない家賃設定をする必要がある。

④ 顧客サービスの向上

- ・ 顧客サービスの向上を図るため、アンケート調査等をもとに、申込み手続き、住環境等についての顧客ニーズを把握して、民間賃貸住宅に劣らない柔軟できめ細やかなサービス提供が必要である。

⑤ 家賃等徴収率の向上

- ・ 早期督促等により、家賃等徴収率の向上に努めているが、雇用の不安定などによる滞納の増加が懸念される。

家賃徴収率の推移					(単位：％)	
年 度	1 8	1 9	2 0	2 1	2 2	2 3
現年度	99.4	99.4	99.3	99.3	99.5	99.3
過年度	41.9	48.9	61.7	58.7	68.1	49.0
計	98.0	98.6	98.9	98.9	99.2	98.7

※23年度は、4月～2月までの数値

⑥ 共益費の適正な管理【新規】

- ・ 近年、種々の入居促進策を講じ入居率が大幅に向上したことに伴い、共益費の累積残高が増加している。

(3) 取組方針

① 入居率・収益の向上

- ・ 家賃補助やフリーレント等の入居促進策を積極的に実施するとともに、きめ細やかな住戸改善などにより、次表の平均入居率の目標達成を目指す。
- ・ より低コストで効果の高い入居促進策を展開するように努める。
- ・ 管理期間満了後も安心して住み続けられるよう、入居者負担額の激変緩和策や管理期間満了後の契約条件等についてオーナーと協議し、実施することで入居促進及び退去抑制を図る。

一括借上方式の年平均入居率目標値					(単位：戸、％)	
年 度	2 2	2 3	2 4	2 5	2 6	2 7
団 地 数	29	29	29	25	20	17
戸 数	1,000	1,000	1,000	905	731	604
平均入居戸数	931	935	923	857	－	－
目 標 値	93.1	93.5	92.3	91.5	－	－

※ 目標値の設定にあたっては、全団地について各年度 94.1%（平成 21 年度実績 [4 月～2 月]）を基本とした。ただし、管理期間が 2 年 6 か月以内の団地は新規入居者の減少等を考慮した。

管理受託方式(1 団地、2 8 戸)の年平均入居率目標値					(単位：戸、％)	
年 度	2 2	2 3	2 4	2 5	2 6	2 7
平均入居戸数	21	22	23	24	－	－
目 標 値	75.0	78.5	82.1	85.7	－	－

【具体策】

ア 家賃補助等

(ア) 市の目的別補助の継続実施

- ・ 中途入居者家賃補助や子育て世帯の家賃上昇を5年間据え置く「のびのびアシスト」の継続実施を要望する。

(イ) フリーレント（入居者負担額無料）等キャンペーンの実施

- ・ 入居率が低い団地及び空き住戸数が多い団地は、これまでも効果の大きかった1～3か月フリーレントを公社が実施する。
- ・ 義務教育終了前の子を持つ世帯や新婚世帯への支援として、公社が1か月フリーレントを実施する。
- ・ エアコン無料設置、商品券プレゼントなど魅力あるキャンペーンを実施する。

(ウ) 入居資格要件の緩和

- ・ 新規入居者を獲得できるようライフスタイルの変化に対応した入居資格要件の見直しとして、管理受託1団地についてペット飼育可とし募集した。

今後は一括借上団地の管理期間満了を考慮し、ファミリー世帯以外の入居や持ち家要件の緩和などを検討していく。

(エ) 配慮入居の実施

- ・ 特優賃住宅の空家有効活用のため、市の定めた「地域住宅計画」に基づき、今後もルームシェアや収入超過者等の制度外の入居者を受け入れる。

(オ) 不動産業者による入居媒介契約の促進

- ・ 市内の大手不動産業者及び（社）千葉県宅建協会千葉支部加盟業者との入居媒介契約を更に拡大する。

今後は、幕張や都賀地区に近い市外の不動産業者からの媒介を強化するため、不動産業者を訪問し、特優賃制度や物件の説明を行うことにより、市外からの入居促進も図る。

(カ) 法人契約の促進

- ・ 法人契約は、累計 17 団地 44 戸（平成 24 年 2 月末現在 10 団地 23 戸入居）の実績であるが、滞納の恐れが少なく、安定した家賃収入の確保が図れることから、法人企業の利用を一層促進するため、企業の動向及びニーズの把握に努める。

(キ) 市営住宅収入基準超過者への特優賃住み替え促進

- ・ 市営住宅入居者のうち収入基準超過者に対し、特優賃住宅への転居促進を図る。

イ 住戸改善

(ア) リフォームの実施

- ・ 各団地・部屋の居住環境を高める入居促進策を個別に立て、オーナーに提示し、和室を洋室へ変更等のリフォームを実施した。今後も随時オーナーと協議し実施する。

(イ) 計画修繕の提案

- ・ 団地建物のメンテナンスとして、防水補修、外壁改修等の提案を実施した。今後も引き続き必要な提案を行う。

(ウ) 退去修繕期間の短縮

- ・ 退去後に募集が速やかに行えるよう、退去修繕費の負担割合について国土交通省が定めた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の徹底を図った。

② PRの強化

- ・ インターネットを中心としたPRの拡充を図るため、公社ホームページの更新を随時に行うとともに、年間を通してPRを強化する。

【具体策】

ア ホームページの更新

- ・ 平成 21 年 6 月に大幅なリニューアルや携帯サイトの充実を図ったが、今

後とも随時更新を行い、入居希望者や入居者等のニーズに応える。

イ ポスター・市政だより等による広告

- ・ ポスターは、毎年作り替え千葉モノレール及び千葉市公共施設等へ掲出するとともに、適宜、市政だよりに掲載することにより、今後も入居希望者へ効果的な広告を実施していく。

ウ オープンルーム等によるPR

- ・ オープンルームの実施及びブライダルフェアでのPRを継続して実施する。
 今後は、これまでの実績を分析し、効率的かつ効果的なPRに絞り実施していく。

③ 契約家賃の見直し

- ・ 2年毎の家賃改定において、複数の不動産鑑定評価を基に当公社の改定方針に沿ってオーナーと適切な家賃で契約する。

【具体策】

- ・ 不動産鑑定評価に基づきオーナーと協議する。
- ・ 協議が整わない場合は調停を行う。さらに、調停が不調の場合は訴訟を行う。

④ 顧客サービスの向上

- ・ 顧客ニーズを的確に捉え、迅速かつきめ細やかな対応を行うことで、サービスの質を向上させるとともに、顧客満足度を高めるよう創意工夫に努める。

【具体策】

ア 入居手続きの簡素化

- ・ 案内書や資料の充実を図り、より分かりやすい情報を提供した。また媒介業者の活用により、入居手続きを簡素化し、入居希望者へのサービスの向上を図った。
 今後も、入居希望者の要望を考慮し、対策を実施する。

イ 空待ち登録制度

- ・ 平成18年10月から制度を実施したが、待機期間や登録者数が多くなるため平成21年7月からは、退去予定者が発生した段階で登録を受け付ける

こととした。今後も入居希望者の要望を分析し更なる改善を行う。

ウ 駐車場の管理

- ・ 公社が管理受託している特優賃の駐車場は、平成23年2月と4月に2団地55区画の管理を追加し、16団地614区画（平成24年2月末現在）となった。

今後も、入居者の利便性向上と公社収益の確保を図るため、更なる管理の拡充を行う。

エ お客様満足度調査

- ・ 入居希望者にはオープンルーム等でのアンケート、新規入居者には申込書裏面のアンケートで、また、既存入居者には所得調査実施時に、2年に1回アンケートを送付して意見を収集し、きめ細やかな対応をしていく。

⑤ 家賃等徴収率の向上

- ・ 滞納整理事務処理要綱に基づき、適切な処理により収納促進を図り、徴収率の向上に努める。

【具体策】

- ・ 督促及び早期指導を行い、滞納が長期化した場合は、訴訟により家賃等の支払いと住宅明け渡しを求める。
- ・ 退去滞納者については、法律事務所への委託等により滞納金の回収を図る。
また、回収不能者については不納欠損処理を行い、徴収率の向上を図る。

⑥ 共益費の適正な管理【新規】

- ・ 共益費の収支状況に留意し、適正な管理に努める。

【具体策】

- ・ 共益費の累積残高の縮減に努めるとともに、毎年、収支を精査のうえ、入居率を踏まえた月額共益費及び共益業務委託料の見直しを図る。

2 市営住宅管理受託事業

(1) 現状

① 管理代行

- 市営住宅の管理業務は、平成18年4月から公営住宅法第47条の「公営住宅管理代行制度」に基づき実施しており、平成23年4月から5年間更新した。

主な業務は年6回の公募による空家入居者募集、退去、駐車場管理、計画修繕等である。

② 管理団地

- 市営住宅は、市が住宅に困窮する者に対して供給するために建設・借上げした公営住宅、改良住宅等であり、52団地7,192戸の管理を受託している。

市営住宅の管理状況（平成23年3月末現在）（単位：戸、％）

種 別	団地数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
公 営 住 宅	49	6,402	5,827	575	91.0
改良住宅等	12	790	638	152	80.8
計	61	7,192	6,465	727	89.9

※公営住宅・改良住宅等両方存在する団地が9団地ある。

③ 駐車場管理【新規】

- 市営住宅における駐車場については、平成24年3月末現在、市が有料化している15団地1,109区画の管理を受託している。

駐車場管理区画等の推移

年 度	20	21	22	23
団 地 数	11	12	12	15
管理区画数	879	971	971	1,109

(2) 課題

① 入居者の公募・管理

- 空家入居者募集は、年6回実施しており、平成22年度までの過去5年間では毎年6,000件を超える応募があり、迅速かつ確実な事務処理が求められている。
- 空家募集案内書はよりシンプルでわかりやすくする必要がある。

- ・ 入居者の高齢化の進展とともに、安否確認の要請が増えるなど、住宅管理上も入居者の状況把握が必要となってきた。

空家募集の推移(年 6 回の合計)

年 度	18	19	20	21	22	23
募集戸数	275	280	282	272	263	193
応募件数	6, 766	6, 824	6, 717	6, 518	6, 146	3, 717
倍 率	24. 6	24. 4	23. 8	24. 0	23. 4	19. 3

※ 2 1 年度は宮野木町第 1 団地の新築募集を除く

※ 2 3 年度 4 月分（第 1 期）募集は、東日本大震災罹災者へ住宅提供のため中止

② 住宅団地の保全等

- ・ 住宅ストックの長寿命化を図るため、外壁、屋上防水、給水管等について計画的な修繕を実施する必要がある。
- ・ 共用部のエレベータ、排水管及び住戸内の浴槽、給湯器等の設備について老朽化に対する修繕が多くなってきていることから計画的な更新を実施する必要がある。
- ・ 空家募集は常に高倍率でありそのニーズに応えるためにも、空家となっている住宅について、住戸内修繕を計画的かつ早急に実施し、より多くの住戸を提供する必要がある。

③ 借上市営住宅の返還に伴う事務【新規】

- ・ 特優賃の一部を市が市営住宅として借上している団地において、返還日が近づいており、市が行う既存入居者との移転交渉等が円滑に行われるよう市と連携していく必要がある。

借上市営住宅の返還予定

団地名	全体戸数	市営借上戸数	返還日
メゾン・グリーンリーフ	24	13	平成 25 年 5 月 31 日
フローラ稲毛	88	65	平成 27 年 3 月 31 日
プラザ園生	41	13	平成 27 年 11 月 30 日

(3) 取組方針

① 入居者の公募・管理

- ・ 平成21年度第5期から空家入居者募集に係る公開抽選の結果をホームページ等で即日公表しているが、さらなる事務の効率化と情報の迅速な提供などで、きめ細やかな市民サービスを提供する。
- ・ 空家募集案内書は、入居希望者によりわかりやすく、親しみのあるものに絶えず改善を進めていく。
- ・ 安否確認を含めた入居者情報の管理を目指す。

【具体策】

ア 入退去事務等の効率化

- ・ 空家入居者募集における多数の応募に対する迅速な処理、及び入居者管理のための情報システムについて、今後とも改善に努める。

イ 入居者情報の把握

- ・ 高齢、障害者等単身入居者の安否確認の方法について、具体化に向け、市や関係機関などと協議していく。

ウ 入居者の長期不在、無断退去住戸の早期確認

- ・ 長期不在、無断退去については、市との緊密な連携を図るとともに、市から委嘱された管理人とも連絡を取りながら状況把握や入居者の所在確認に努める。

確認後は、早急に退去手続き等の指導を行い、募集住戸として活用する。

② 住宅団地の保全等

- ・ 外壁等の計画修繕及び空家の住戸内修繕は「千葉市営住宅長寿命化・再整備計画」（平成24年3月策定）に沿って計画的に実施する。
- ・ 住宅設備の更新について修繕計画を策定し、これに沿って計画的に実施する。

【具体策】

ア 外壁等の計画修繕

- ・ 市営住宅ストックの長寿命化を図るため、長期的な視点から維持管理計画に基づき外壁等の修繕を実施する。

イ 住宅設備の更新【新規】

- ・ 住宅設備について計画的に更新を実施するため「設備保全計画（仮称）」を早急に作成し、これに沿って実施する。

ウ 修繕における単価契約の導入

- ・ 緊急修繕、空家修繕において、平成20年8月から単価契約を導入した結果、効率的な修繕の執行が可能となった。今後とも更に契約単価等の見直しにより、効率化を図る。

エ 住戸改善事業

- ・ 従来、市で行っていた高齢者用住戸改善事業と、公社で行っている空家修繕事業を平成22年度から公社で一本化し実施した。今後も計画的に対象住戸の確保に努め工期の短縮及び経費の削減を図る。

参考：【国の施策 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付の目的】

既設公営住宅の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図る。

③ 借上市営住宅の返還に伴う事務【新規】

- ・ 市が行う既存入居者との移転交渉等のうち、管理代行者として公社が担当する業務を実施する。

【具体策】

ア 千葉市営住宅等設置管理条例に基づく通知

- ・ 同条例に基づき、入居者への住宅明渡し等に係る通知を実施する。

イ 移転先住戸の確保

- ・ 既存入居者が他の市営住宅へ移転するにあたり、市と連携のうえ、空き部屋の確保に努める。

3 駐車場管理受託事業【新規】

(1) 現状

- 平成23年4月から地方住宅供給公社法に基づき市有地を有効活用し、集団住宅の存する団地や事務所等の用に供する利便施設としての駐車場（33か所、2,630区画）を管理している。

① 市有地の活用

ア 管理受託契約

- 平成23年度から普通財産及び行政財産は、国有財産法に準じて、市と「市有財産管理委託契約」を締結している。

（収益から管理費用を差し引いた差額が管理費用の2割を超える場合は、その超える額を市に納付する。）

イ 道路占用許可

- 陸橋下の道路用地及び道路予定区域は、道路法に基づき道路占用許可を得ている。

駐車場の管理状況 (平成23年4月1日現在)

	月極		時間貸		計	
	箇所	区画	箇所	区画	箇所	区画
管理受託契約	25	2,057	3	386	28	2,443
道路占用許可	5	187	-	-	5	187
計	30	2,244	3	386	33	2,630

② 駐車場の管理

年平均契約率等の推移 (単位：区画、%)

年度		18	19	20	21	22	23
月極	当初管理箇所数	40	34	34	35	29	30
	開設	1	2	1	0	5	0
	閉鎖	7	2	0	6	4	0
	当初管理区画数	2,767	2,632	2,650	2,739	2,376	2,244
	開設	29	64	89	0	91	0
	閉鎖	164	46	0	363	223	0
時間貸	平均契約区画数	2,507	2,375	2,290	2,296	2,158	2,018
	年平均契約率	90.6	90.2	86.4	83.8	90.8	89.9
	箇所数	3	3	3	3	3	3
	区画数	386	386	386	386	386	386
管理団体		(財)千葉市駐車場公社		(財)千葉市都市整備公社		当公社	
年平均稼働率		22.4	21.8	20.9	22.3	20.4	15.6

※23年度は、4月～2月までの平均値である。

③ 収支の推移

駐車場事業の収支推移				(単位:千円)
年 度	20	21	22	23(予算)
収入(A)	321,004	315,312	296,511	283,290
支出(B)	201,975	212,450	184,225	243,118
市への支払	128,989	127,899	116,740	155,955
公社収益(A)-(B)	119,029	102,862	112,286	40,172
管理団体	(財)千葉市都市整備公社			当公社

(2) 課題

① 契約率の向上

- ・ 一部、近隣に低廉な駐車場が増えたことにより、契約・稼働率が低下している駐車場が見受けられる。
- ・ 各駐車場の利用特性に即した営業活動が必要である。

② 顧客サービスの向上

- ・ 契約等の受付は、窓口対応となっていることから、さらなる顧客サービスが必要となっている。

③ 契約事務及び業務の効率化

- ・ 契約時に口座振替開始までの料金を現金受領しているため、事務の効率化を図る必要がある。
- ・ 時間貸駐車場の料金回収業務、釣り銭、消耗品補充を職員が行っており、費用対効果の見直しが急務となっている。

④ 料金徴収率の向上（月極駐車場）

- ・ 早期督促などにより、駐車場料金の徴収率の向上に努めているが、雇用の不安定などによる滞納の増加が懸念される。

料金徴収率の推移				(単位: %)
年 度	20	21	22	23
徴収率	99.5	99.9	99.9	99.7
管理団体	(財)千葉市都市整備公社			当公社

※23年度は、4月～2月までの数値

⑤ 施設の維持管理

- ・ 稲毛海岸駅北口立体駐車場施設、照明設備及び時間貸駐車場の自動精算機等

が経年劣化しており、今後計画的な修繕を行い施設の安全な利用及び故障の低減を図る必要がある。

- ・ 快適な駐車場環境を維持するため、除草等を遅滞なく実施する必要がある。

(3) 取組方針

① 契約率の向上

- ・ 月極の年平均契約率の目標値は、90%を基本として、より高い契約率を目指す。

【具体策】

ア 料金改定

- ・ 近隣駐車場の料金調査を定期的の実施し、料金の均衡を図る。

イ 営業活動の強化

- ・ 各駐車場の特性に即した個人並びに事業所などへの的を絞った営業活動の強化を図る。

ウ 空有り看板の設置

- ・ 満車でない駐車場については、看板を設置し現場での周知を図る。

② 顧客サービスの向上

- ・ 営業時間に影響されない顧客サービスの検討を行う。

【具体策】

ア ホームページによるスピーディーな情報提供

- ・ 空き情報は即時更新し、新鮮な情報提供に努める。

イ 新規申込方法の検討

- ・ 窓口受付に加え新規にインターネットでの契約申込の検討を行う。

③ 契約事務及び業務の効率化

- ・ 窓口での現金取扱は原則廃止し事務の効率化を図る。
- ・ 料金回収は、アウトソーシング化により業務の効率化と職員の削減を図る。

【具体策】

ア 契約時料金の銀行振込

- ・ 窓口で扱う口座振替開始までの料金3か月分の現金は、銀行振込とし事務の効率化を図る。

イ 料金回収のアウトソーシング

- ・ 料金回収業務は、警備会社等によるアウトソーシングに切り替えることで、防犯対策が図られるとともに、効率化、費用対効果の向上を図る。

④ 料金徴収率の向上（月極駐車場）

- ・ 滞納者に対し、すみやかに督促等を行い、徴収率の向上に努める。

【具体策】

- ・ 滞納者に対し督促及び催告により徴収促進を図り、徴収率の向上に努める。
- ・ 2カ月以上の滞納者は、通告のうえ契約解除する。

⑤ 施設の適切な維持管理

- ・ 経年劣化している施設については、修繕を計画的に行うとともに、除草等を定期的に実施することにより快適な駐車場環境を整える。

【具体策】

- ・ 今後数年間に実施する予定の照明設備等の修繕は、「中期的な維持管理計画」を策定し、計画的な修繕等を実施することにより、施設の安全管理と管理経費の平準化・縮減を図る。
- ・ 「駐車場管理台帳」を作成し、各駐車場の適切な維持管理を実施することにより快適な駐車場環境を整える。

4 その他の受託事業

(1) 現状

- 平成14年度から「高齢者・障害者等住宅改修審査事業」を受託しているほか、平成20年度からは、「すまいアップコーナー事業」を受託している。

事業名	高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業	すまいアップコーナー受託事業
事業費(23年当初予算)	1,196万円	550万円
事業内容	千葉市が行う「高齢者住宅改修費支援サービス事業」、「重度心身障害者住宅改修費助成事業」及び「介護保険制度の居宅介護住宅改修費」に係る施工前の申請見積書内容審査及び現地調査等、施工後の内容・現地確認業務を行う。	「千葉市住宅関連情報提供コーナー相談窓口」及び「公共賃貸住宅募集情報システム」を活用した募集情報窓口の運営

(2) 課題

- 「特定優良賃貸住宅管理供給事業」の規模縮小が懸念されるため、市からの新たな受託事業を模索する必要がある。

(3) 取組方針

- 現在受託している2事業の拡充を図る。
- 当公社がこれまでに蓄積してきた住宅に関するノウハウを活かせる新たな受託事業を調査研究する必要がある。

【具体策】

① 高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業

- 平成22年度から住宅改修事業者登録制度、改修費単価の限度額導入及び「介護保険制度の居宅介護住宅改修費」に係る抽出審査を実施している。今後とも引き続き審査能力の向上に努める。

② すまいアップコーナー受託事業

- 平成21年度からは市の施策である「民間賃貸住宅入居支援制度」の実施など業務の充実が図られている。
- 住宅の耐震診断・改修、リフォーム・バリアフリー工事などの相談業務を行うとともに相談内容の拡充を検討する。

5 自主事業

(1) 現状

- ・ ホームページのバナー広告や印刷物への広告掲載のほか、特優賃団地内への飲料自動販売機の設置や、入居する方への引越業者やインターネットサービスの斡旋などの手数料収入を確保している。

(2) 課題

- ・ 特優賃管理期間満了後も、既存入居者が安心して住み続けられる仕組み作りが必要である。
- ・ 公社の有する住宅関連のノウハウを活かした事業展開により、収益増加に向けて努力する必要がある。

(3) 取組方針

- ・ 特優賃管理期間満了後の団地については、自主事業としての採算性、オーナーとの信頼関係などを総合的に勘案し、一般賃貸住宅としての管理受託をオーナーに提案する。
- ・ 公社の財政基盤を強くするため、小規模でも収益が見込める住宅関連の事業は、積極的に検討していく。

【具体策】

① 特優賃管理期間満了後の一般賃貸住宅の管理受託

- ・ 平成25年度には特優賃としての管理期間が満了する団地が4団地発生し、その後も毎年続いていくため、他公社の状況を調査し、当公社としての一般賃貸住宅管理受託案をオーナーに提案する。

② ホームページ等への広告掲出強化

- ・ ホームページや印刷物（募集案内書、封筒など）等への広告掲出による収入確保を図る。また、住宅関連商品（引越、団地保険、防犯グッズなど）の広告物の配布による成功報酬としての収入確保と入居者の利便性を図る。

第6 その他の取り組み

1 簡素で強力な運営体制

(1) 現状

- ・ 経営改善計画（改定版）に定めた人員削減を着実に実施し、平成21年度は課体制（総務課、業務課）を廃止し、4係23人（市派遣職員10人・独自職員13人）体制で事業運営にあたった。
- ・ 平成23年度は、グループ制の導入（3頁参照）により指揮系統の明確化を図った。また、駐車場管理事業の受託及び市派遣職員の一部帰任に伴い、他の外郭団体から12人の転籍により、6係28人（うち市派遣3人）体制となった。

正職員数の推移

（単位：人）

年 度	18	19	20	21	22	23
正職員数	27	26	24	23	23	28
市派遣	13	13	11	10	10	3

(2) 課題

- ・ 職員の削減を進めつつ土日営業を本格化した中で、経営改善を進めてきた。今後は、受託事業や自主事業の拡充をするうえでは、ワーク・ライフ・バランスも配慮し、職員の適正配置に努めるとともに、職員の経営感覚を磨くためにも研修を強化する必要がある。

(3) 取組方針・具体策

① 職員数の適正化及び経費の縮減

- ・ 「千葉市外郭団体経営見直し指針」（平成22年3月改定）により、平成24年度末までに市派遣職員が全員帰任することとなっている。

これに伴い、事務事業の見直しを行い、外部委託できる業務についてはアウトソーシングに切り替えるとともに、正職員の削減と嘱託職員の補充により、経費縮減を図りつつ、簡素で強力な運営体制を構築する。

正職員の定数目標 (単位:人)

年 度		22	23	24	25
目 標		23	28	25	25
内 訳	独自職員	13	25	25	25
	転籍	0	12	0	0
	市派遣	10	3	0	0

※22・23年度は実績。

※23年度の5人増は、駐車場管理受託事業の新規受託等による。

- ・ 希望型指名競争入札及び一般競争入札の適用拡大などにより経費の縮減に努めるほか、ワーク・ライフ・バランスに配慮して、時間外勤務の縮減に努める。

② 人材の育成等

- ・ 外郭団体等連絡協議会の研修会に積極的に参加するほか、係間の異動などにより、多様な業務に適切に対応できる人材を育成する。

2 透明性の確保

(1) 課題

- ・ 特優賃、市営住宅の管理など住宅行政を補完する業務を担う団体として、経営や組織情報の市民への公開が求められている。

(2) 取組方針・具体策

- ・ 市民に対する説明責任を果たすため、事業計画や財務情報などの経営情報を、ホームページ等で公開しており、今後とも一層の拡充を図る。

3 個人情報の保護

(1) 課題

- ・ 「特定優良賃貸住宅管理供給事業」、「市営住宅管理受託事業」及び「駐車場管理受託事業」等の業務では、多くの入居者・契約者等の個人情報を管理しており、取扱に注意する必要がある。

(2) 取扱方針・具体策

- ・ 個人情報の保護のため、平成17年4月「千葉市住宅供給公社個人情報保護規程」を定め、保有する個人情報の適切な管理に取り組むとともに、

平成20年4月当社のホームページにおいて「個人情報に関する基本方針」(プライバシーポリシー)を示し、これに基づき個人情報の保護に努めている。

なお、公社が保有する個人情報に関するデータの管理については、職場研修の強化などにより、引き続き適切な管理に努めていく。

4 防災対策【新規】

(1) 現状

- ・ 平成23年3月11日に発生した「東日本大震災」において、高浜第1～4団地(美浜区)で、液状化による土砂の噴出及び団地内通路・給排水管の破損等の甚大な被害が発生した。
- ・ 市内外の罹災者の一部を市営住宅、特優賃住宅及び東電社宅等で受け入れた。

(2) 課題

- ・ 震災発生後すみやかに罹災者を市営住宅等へ仮住居として入居できるようにする必要がある。
- ・ 大規模災害発生時に市営住宅などの修繕事業者確保の必要がある。
- ・ 千葉県は東日本大震災を踏まえ、千葉市などの東京湾奥部で高さ最大5mの津波を想定しているため、当公社の事務所(中央CC1F)では津波対策を講ずる必要がある。

(3) 取組方針・具体策

- ・ 大規模災害発生後、すみやかに罹災者に対し仮住居や生活必需品等の提供ができるよう、市と連携してマニュアル策定を検討する。
- ・ 災害時の職員動員体制を常に把握するとともに、千葉市では、「災害時における応急設備工事等の協力に関する協定」を千葉電設協会と千葉設備協会との3者で締結していることから、市と連携して協力要請を行い、災害時の修繕事業者の手配体制を整える。
- ・ 大規模地震や津波に備え、事業継続計画(BCP)、バックアップシステムの確保等を検討する。

第7 事業別取組スケジュール

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
入居率(一括借上)	94.1%	96.8%	93.5%	92.3%	91.5%	
① 入居率・収益の向上						
ア 家賃補助等						
(ア) 市の目的別補助の継続実施	実施	実施	実施			
(イ) フリーレント(入居者負担額無料)等キャンペーンの実施	102戸	87戸	125戸	125戸	117戸	
(ウ) 入居資格要件の緩和						
婚約、単身赴任	37戸	16戸	50戸	50戸	50戸	
ペット飼育可	0戸	4戸	5戸	5戸	5戸	フリーマ西都賀
(エ) 配慮入居の実施	2戸	3戸	4戸	5戸	6戸	
(オ) 不動産業者による入居媒介契約の促進	29戸	61戸	40戸	40戸	40戸	
(カ) 法人契約の促進	3戸	4戸	6戸	8戸	10戸	
(キ) 市営住宅収入基準超過者への特優賃住み替え促進	検討	検討	検討			
イ 住戸改善						
(ア) リフォームの実施		実施	実施			
(イ) 計画修繕の提案	4団地	4団地	提案・実施			21年度までに全団地に提案し一部実施
(ウ) 退去修繕期間の短縮	実施	実施	実施			
② PRの強化						
ア ホームページの更新	実施					
イ ポスター、市政だより等によるPR	実施					モルレル、千葉市公共施設等
ウ オープンルーム等によるPR	実施					
③ 契約家賃の見直し	実施	2年ごとの随時見直し				

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
④ 顧客サービスの向上						
ア 入居手続の簡素化	募集案内書 見直し	→	手続簡略化 の 検討	手続簡略化 実施	→	
イ 空待ち登録制度	42件	82件	実施	→	→	
ウ 駐車場の管理	—	拡充	拡充	→	→	
エ お客様満足度調査	—	実施	→	→	→	
⑤ 家賃等の徴収率向上	—	99.2%	99.1%	99.2%	99.3%	→
⑥ 共益費の適正な管理 (新規)	—	—	見直し検討	実施	→	

2 市営住宅管理受託事業

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
① 入居者の公募・管理						
ア 入退去事務等の効率化	実施	→	→	→	→	
イ 入居者情報の把握	実施	→	→	→	→	
ウ 入居者の長期不在・無 断退去住戸の早期確認	実施	→	→	→	→	
② 住宅団地の保全等						
ア 外壁等の計画修繕	実施	→	→	→	→	
イ 住宅設備の更新	—	実施	→	→	→	
ウ 修繕における単価契約 の導入	実施	→	→	→	→	
エ 住戸改善事業	—	実施	→	→	→	21年度までは住 宅整備課で実施
③ 借上市営住宅の返還 に伴う事務(新規)						
ア 条例に基づく通知	—	—	—	一部実施	→	
イ 移転先住戸の確保	—	—	一部実施	→	→	

3 駐車場管理受託事業(新規)

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
① 契約率の向上						
ア 料金改定			実施			
イ 営業活動の強化			検討	実施		
ウ 空有り看板の設置			検討	実施		
② 顧客サービスの向上						
ア ホームページの情報提供の迅速化			検討	実施		
イ 新規申込方法の検討			検討	検討	実施	
③ 契約事務及び業務の効率化						
ア 契約時料金の銀行振込			検討	実施		
イ 料金回収のアウトソーシング			検討	実施		
④ 月極駐車場料金徴収率の向上			実施			
⑤ 施設の適切な維持管理			検討	実施		

4 その他の受託事業

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
① 高齢者・障害者等住宅改修審査受託事業						
改修単価の導入	検討	実施	実施			
② すまいアップコーナー相談窓口						
住宅相談内容拡充	検討	検討	検討			

5 自主事業

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
① 特優賃管理期間満了後の一般賃貸住宅の管理受託	検討	方針決定	オーナー協議 入居者へ連絡			
② ホームページ等への広告掲出強化	実施	強化	強化			

6 その他の取り組み

取組事項	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	備考
1 簡素で強力な運営体制						
・ アウトソーシング切り替え			検討	実施		
・ 競争入札の拡大	実施					
2 透明性の確保						
・ ホームページの情報提供拡充	実施					
3 個人情報の保護						
・ 職場研修の強化			検討	実施		
4 防災対策(新規)						
・ 罹災者の受入マニュアル策定			検討			
・ 災害時の職員動員体制の把握等			検討	実施		
・ BCP策定等を検討			検討			