

第6次経営改善計画 (令和7～11年度)

千葉市住宅供給公社

目 次

1 策定の趣旨	1
2 計画の基本的考え方	1
(1) 計画の位置づけ	1
(2) 経過	1
(3) 第6次計画の期間	2
3 現状	3
(1) 法人概要	3
(2) 財務の状況	3
(3) 主な事業	4
(4) 組織図	5
4 第5次計画の評価	6
(1) 事業継続に必要な職員の適正化	6
(2) 事業別収支の精査	6
(3) 事業別取組み	6
(4) 社会福祉の貢献に向けた取組み	6
5 公社を取り巻く状況	7
6 経営方針	11
7 経営改善に向けた課題と取組み	12
(1) 経営の効率化	12
(2) 組織・運営体制	15
(3) 人事・給与制度	16
(4) 資金運用	17

1 策定の趣旨

千葉市住宅供給公社は、平成8年7月の設立以来、約7千戸の市営住宅の管理や居住環境の良好な賃貸住宅の供給を始め、住まいに関する様々な相談、情報の提供や介護保険制度等の住宅改修審査などを実施し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきました。

この間、外郭団体を取り巻く環境は大きく変化し、千葉市では外郭団体の存在意義や設立意義を踏まえたあり方の見直しを進めてきており、外郭団体において経営改善を図り、事務事業の効果的・効率的な実施に向けた取組みを継続していく必要があるとしています。

これを受け、当公社では、平成18年度から5次にわたり、経営改善計画を策定し、様々な改善に取り組んできました。

しかしながら、社会経済情勢の変化や多様化・複雑化する市民ニーズに対し迅速・柔軟・効率的に対応していくためには、常に経営改善に取り組む必要があります。

そこで当公社では、更なる経営改善を着実に実施するための計画として、新たに「千葉市住宅供給公社第6次経営改善計画(令和7年度～令和11年度)」を策定します。

2 計画の基本的考え方

(1) 計画の位置づけ

本計画は、「千葉市外郭団体の組織、運営等のあり方に関する指針」(平成24年11月策定)に基づき、経営の効率化・安定化に向けた取組み及び設立目的を実現するための具体的な取組みを検討する上で基本となる経営方針について定めるとともに、市民ニーズや千葉市の特性を踏まえた設立目的を実現する上で問題となる経営上の課題等について明記します。

また、適切な目標管理と計画の実効性を担保するため、具体的な取組みについては出来る限り数値目標を設定し、今後の法人経営の方向性と経営課題の解決を図るためのものとしします。

(2) 経過

第1～4次経営改善計画は、主として特定優良賃貸住宅管理供給事業の収支改善と事業終息に向けた取組み、特優賃事業終息による大幅な業務量の縮小に対応するもの

と特優賃事業に関するものでしたが、特優賃事業終了後の第5次においては、市営住宅管理受託事業などの実施事業における業務量や採算性の精査とともに職員数の適正化などの取組みにより経営の安定化を図りました。

【各期の取組みと改善の概略】

- ・第1次計画 平成8年度の設立当初から続く、特優賃事業の赤字を解消するため、空き家対策の強化を図った。(計画期間：平成18～21年度)
- ・第2次計画 第1次～2次経営改善計画に基づき諸問題への対応を行った結果、赤字経営から脱却した。計画期間中に駐車場管理事業を千葉市から受託。なお、市派遣職員全員の帰任を完了した。(計画期間：平成22～25年度)
- ・第3次計画 特優賃住宅が順次管理期間満了を迎え、事業が縮小していくことに対応するため、他事業の更なる効率化を図りつつ空き家管理支援などの新規の取組みを始めた。(計画期間：平成26～28年度)
- ・第4次計画 計画期間中に特優賃住宅全団地が管理期間満了となり、主要事業の一つが終息したため、新たな取組みである市営住宅建替団地等の入居者移転業務の受託により業務量を確保する一方で各事業の効率化を図りながら業務量の縮小に応じて、3グループ制を2グループ制とするなどの経営の安定化に取り組んだ。(計画期間：平成29～31年度)
- ・第5次計画 実施事業における業務量積算、事業別の収支を精査するとともに、柔軟な組織体制・職員配置の見直し及び定年・継続雇用による職員数の適正化などにより経営の安定化を図った。(令和2～6年度)

(3) 第6次計画の期間

令和7年度から令和11年度の5年間

3 現状

(1) 法人概要

設立年月日	平成8年7月1日	基本財産	1 億 円（全額千葉市出資）
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。		
根拠法令	地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）		
所在地	千葉市中央区中央3丁目3番1号 フジモト第一生命ビルディング2階・3階		
役職員数	（令和7年1月1日現在） 役員 8人（常勤2人、非常勤6人） 職員 正職員 21人 非常勤職員 15人*（うち嘱託職員13人） 計 36人		

* 育児休暇代替職員1人含む。

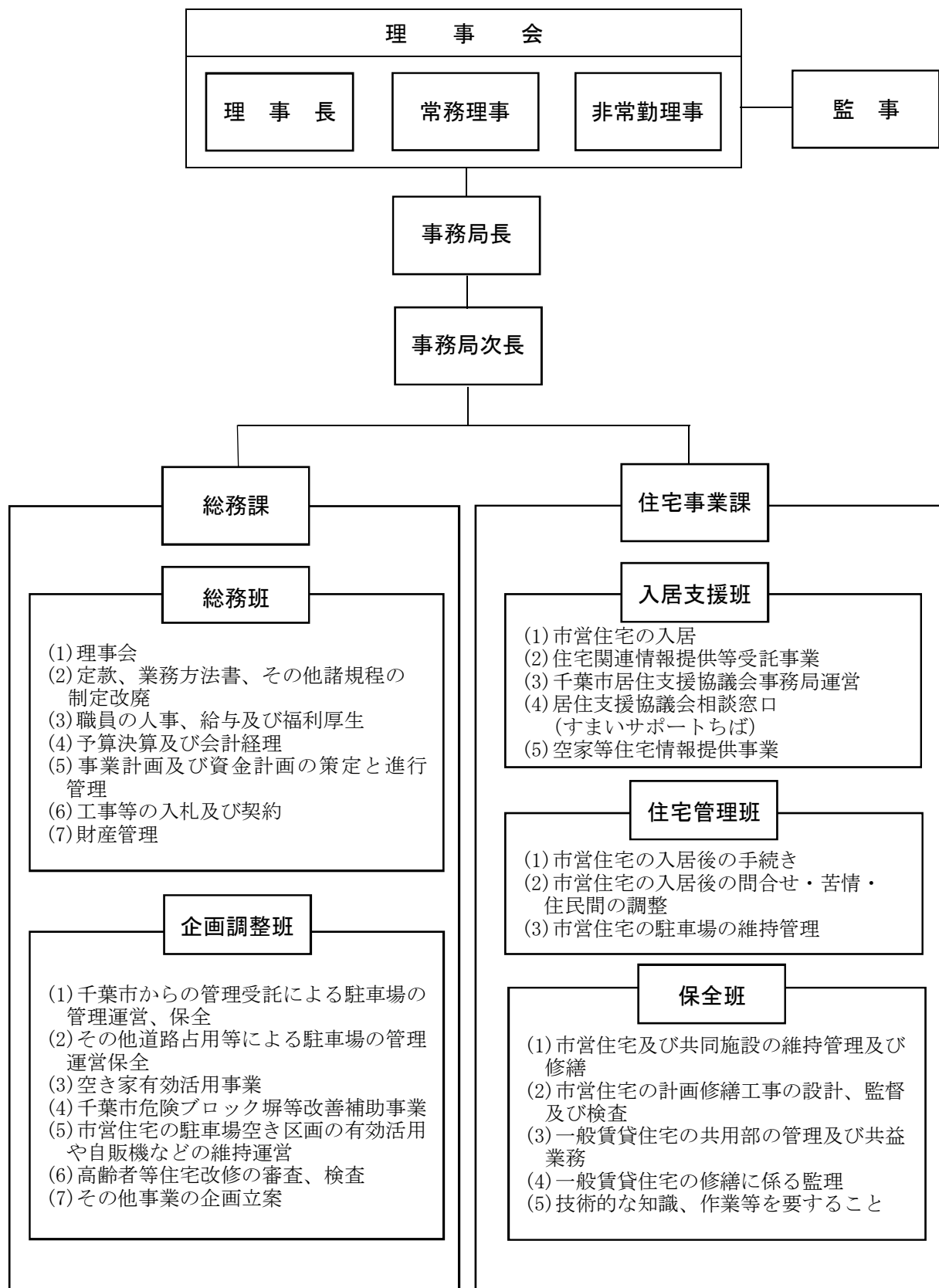
(2) 財務の状況

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業収益	1,232,885 千円	1,212,641 千円	1,341,548 千円
事業原価	1,114,830 千円	1,091,118 千円	1,208,764 千円
一般管理費	110,461 千円	109,459 千円	99,504 千円
事業利益	7,594 千円	12,064 千円	33,280 千円
その他経常収益	1,912 千円	10,982 千円	9,444 千円
その他経常費用	447 千円	9,029 千円	7,026 千円
経常利益	9,059 千円	14,017 千円	35,698 千円
特別利益	0 千円	△409 千円	0 千円
当期純利益	9,059 千円	13,608 千円	35,698 千円

(3) 主な事業

1. 市営住宅等管理受託事業
2. 駐車場管理受託事業
3. 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業
4. 危険ブロック塀等改善補助事業に係る事務受託事業
5. 住宅関連情報提供受託事業
6. 空家等情報提供受託事業
7. 千葉県居住支援協議会運営業務(すまいサポートちば)受託事業
8. 千葉県居住支援協議会事務局事業
9. 一般賃貸住宅管理供給受託事業
10. 空き家の管理支援・解体促進支援事業

(4) 組織図



4 第5次計画の評価

(1) 事業継続に必要な職員の適正化

課題であった正職員の欠員、退職によるサービス低下の防止及び災害時の人員確保について、職員補充できたことにより、計画期間中で一定の改善が図れました。

また、新たな制度や法改正への対応を含め、業務処理の改善や班を跨いだ協力体制により、効率的な運営が図れました。

一方で、効率的な運営におけるITの活用について、急速に発展する生成AIなどのIT技術とデータ活用が手薄となっているほか、給与制度に関して平成24年度から人事考課制度については導入していますが、職員の能力や貢献度をより適切に反映するための給与体系の見直しが未実施となっています。

(2) 事業別収支の精査

事業別の収支を精査し、受託事業では業務見直しによるコスト削減を実施するとともに自主事業では外注ではなく職員対応に見直すことなどで、収支改善を図りました。

(3) 事業別取組み

概ね計画どおりに実施できましたが、介護・高齢者・障害者住宅改修審査において、住宅改修の相談に併せて在宅介護のための住宅改修助成制度など福祉的な相談も行うことなどの目標達成できなかった取組みがありました。

(4) 社会福祉の貢献に向けた取組み

高齢化が進む市営住宅の入居者への対策強化では、単身高齢の入居者への対応において、増設などにより高齢者等の相談窓口が充実した千葉市あんしんケアセンターとの連携や市高齢福祉課が実施している「高齢者緊急通報システム事業」及び「安心電話事業」の周知に取り組みました。また、新たな住宅セーフティネット制度への取組みでは、制度の周知活動及び目標とした公社管理戸数の増加については、目標戸数を達成しました。

総合的な空き家対策の促進では、空き家所有者からの売却等の相談は増加傾向にあります。また、「すまいのリユースネット」の登録件数及び公社独自事業である空き家解体促進事業の実績件数については、目標達成とはなりませんでした。

5 公社を取り巻く状況

千葉市の人口は、少子高齢化の進展により減少に転じることが見込まれるとともに、住宅確保要配慮者の多様化、増加、単身世帯の増加、DX（デジタルトランスフォーメーション）など社会情勢の変化に対応した取組みが求められています。

このような近年の様々な変化を踏まえ、千葉市は令和5年3月に「千葉市住生活基本計画」を策定し、様々な施策を展開しています。

「千葉市住生活基本計画」では、今後増加が懸念されている空き家の「予防と流通促進」、また、高齢者、低額所得者、外国人等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれることから、「住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保」を目標に掲げております。

また、令和6年3月策定の「千葉市空家等対策計画」では、広域的・長期的な視点からのアプローチ、地域全体での解決、さらには、空家等に係る各主体の連携した取組みが重要とし、「総合的な空家等対策の推進による安全・安心な住環境の形成～対策を総動員して、空き家を「へらす」「つかう」「なくす」～」を基本目標としております。

公社は行政を補完、代替、支援する役割を果たし、多様な世帯を対象とした住宅の供給推進の一翼を担うことが期待されていることから、専門性の高い分野に特化した公的機関として公営住宅を管理代行することや、住まいに関する様々な相談、情報の提供としての「すまいのコンシェルジュ」、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援を目的とした「千葉市居住支援協議会相談窓口（すまいサポートちば）」の運営など市民の住生活に関する各種事業を適切に実施していくことが求められています。

千葉市計画における統計資料

1. 空き家に関する統計

千葉市空家等対策計画（R6.3）から抜粋

第2章 現状と課題

1 千葉市の現状

(1) 人口と世帯の推移

本市の人口推計によると、令和5（2023）年4月1日現在で、人口は約978,000人、世帯数は約462,000世帯、1世帯あたりの平均世帯人員は約2.1人となっています。

人口の推移ですが、国勢調査や千葉市将来人口推計によると、本市の人口は2020年代前半に、世帯数は令和12（2030）年頃にピークとなり、以降は減少に転じると予想されます。

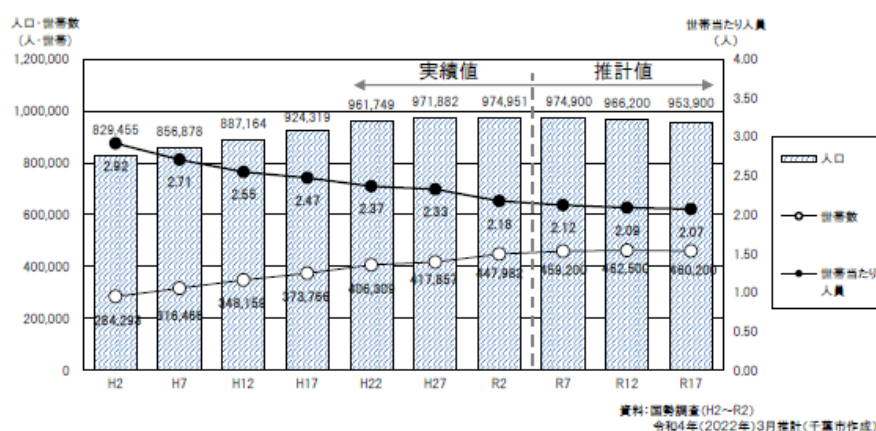


図 2-1 人口、世帯数と平均世帯人員の推移と見通し

単独世帯の年齢別の傾向としては、50～59歳及び70歳以上が年々増加しており、その中でも特に70歳以上が急増しています。(図2-3)

次に、高齢化率ですが、15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口ともに減少していく中で、65歳以上の老年人口は今後も増加する見込みであることから、上昇していくと予想されています。(図2-4)

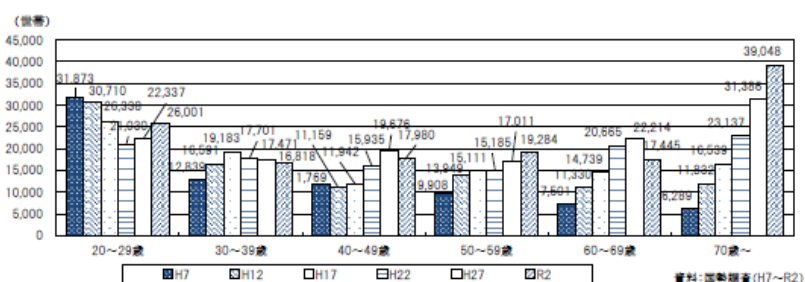


図 2-3 年齢別単独世帯数の推移

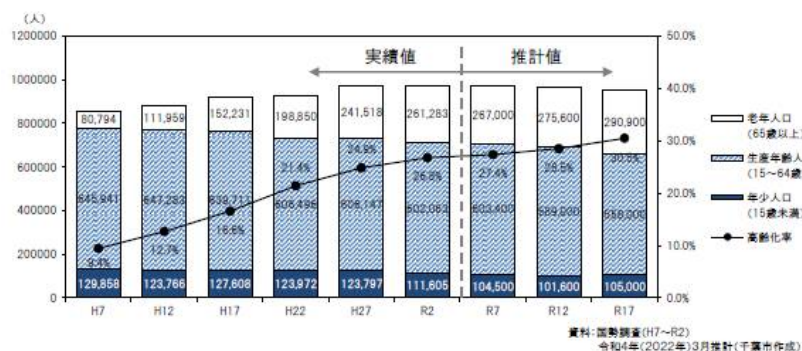


図 2-4 年齢区分人口及び高齢化率の見通し

(4) 空家等の推移

ア 本市における空き家の総数と空き家率

住宅・土地統計調査によると、平成 30(2018)年時点で本市の住宅総数約 478,900 戸のうち、約 57,900 戸が空き家となっています。空き家率ですが、平成 30 年時点で全国平均が 13.6%に対し本市は 12.1%と全国平均を下回っています。(図 2-13)

また、本市では平成 15(2003)年以降、住宅総数の増加に対し空き家数が緩やかに減少していますが、平成 30(2018)年には転じて 12.1%と上昇しています。

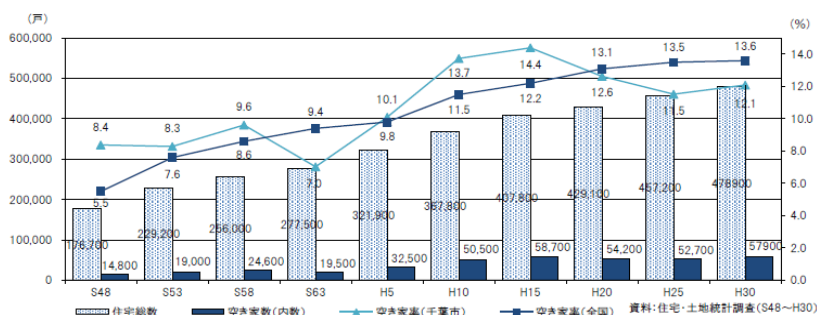


図 2-13 千葉市の住宅総数と空き家数の推移

次に、空き家の種類別の推移ですが、「その他の住宅」の割合が増加傾向を示しており(図 2-14)、平成 30(2018)年の腐朽・破損の有無から、「売却用の住宅」、「その他の住宅」で腐朽・破損がある空き家の割合が高いことが分かります。(図 2-15)

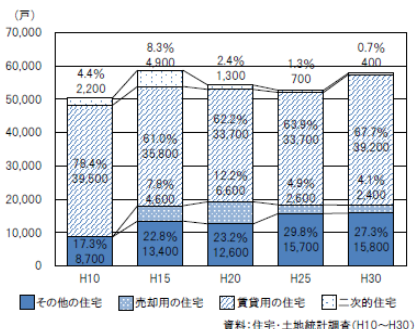


図 2-14 空き家の種類別推移

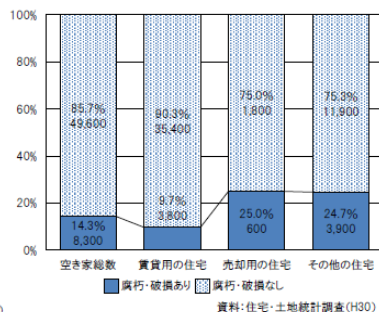


図 2-15 種類別空き家の腐朽・破損の有無

2. 住宅セーフティネットに関する統計

千葉市住生活基本計画(R5.3改定)から抜粋

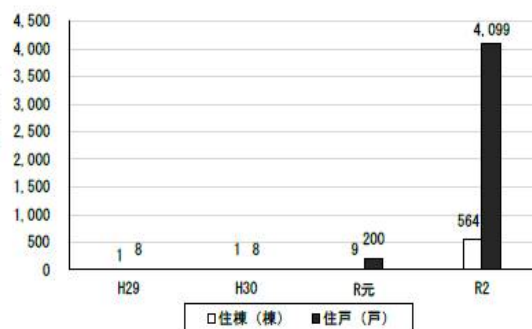
4. 住宅セーフティネット

① セーフティネット住宅の登録件数の

推移

- 令和2(2020)年度のセーフティネット住宅登録件数は4,099戸であり、令和元(2021)年度と比較すると登録件数が伸びています。

図36 セーフティネット住宅の登録件数の推移

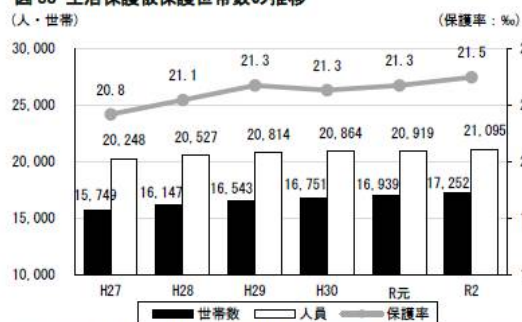


資料：千葉市都市局

③ 生活保護被保護世帯数の推移

- 令和2(2020)年度的生活保護被保護世帯数は17,252世帯となっており、年々増加しています。また、生活保護被保護者人員数も同様に、年々増加しています。
- 生活保護率は年々微増しています。

図38 生活保護被保護世帯数の推移

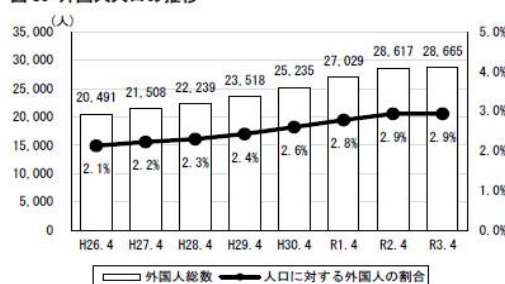


資料：千葉市保健福祉局 ※保護率：「被保護人員」÷「千葉市の全人口」

④ 外国人人口の推移

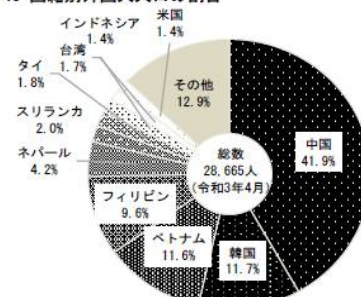
- 外国人人口は、令和3年4月では28,665人となっています。また、千葉市の人口に対する外国人の割合は2.9%となっています。
- 外国人人口は年々増加しており、千葉市の人口に対する外国人の割合も増加傾向になっています。
- 令和3年4月時点の国籍別外国人割合をみると、中国が41.9%と最も多く、次いで韓国11.7%、ベトナム11.6%、フィリピン9.6%となっています。

図39 外国人人口の推移



資料：千葉市住民基本台帳(各年4月時点)

図40 国籍別外国人人口の割合



資料：千葉市住民基本台帳(令和3年4月時点)

6 経営方針

当公社の基本的役割である千葉市の施策目的実現のため、住宅確保要配慮者の多様化、増加など社会情勢の変化への対応を進めつつ、民間事業者等では困難な 公共的・公益的サービスを千葉市と連携して担い、公共性・規範性・公正性・安定性・補完性・専門性等の千葉市の外郭団体が有すべき特性を踏まえ、経営の効率化及び効果的な事業運営に努めるとともに、既存自主事業の収益向上及び新規事業の追加も目指していくことにも取り組み、経営基盤の強化を図ります。

また、実施事業について、事務事業評価、市民満足度調査、活動指標によるモニタリングを活用した自己評価など、事業の適切な評価を行うとともに、公社を取り巻く状況及び外郭団体の基本的な役割を踏まえて、公共サービスの担い手として取り組む事項を継続的に行い、第5次計画の未達成事項にも積極的に取り組んでいきます。

7 経営改善に向けた課題と取組み

(1) 経営の効率化

ア 事業の効率化

1. DXに向けた取組み

(ア) 現状と課題

業務に利用している各システムが連動していないことや承認手続きにおける紙決裁としているものが多く残っていることなど、組織全体が生成AIなど急速に発展するIT技術とデータを活用して、入居者等や社会のニーズを基に、サービスを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセスなどを変革し、効率化を図る必要があります。

(イ) 取組方針

各種申込みのインターネット受付の導入など利用者の利便性向上及び事業の効率化を図ります。

また、公社内事務改善に取り組むとともに、生成AIの活用や公社BCPにおいてDX化の検討を推進します。

(ウ) 具体的な取組み

- ①市営住宅の空き家入居者募集におけるインターネット申込み、市営住宅の同居申請や承継申請、同居者異動届などのインターネット手続きを取り入れます。
- ②公社BCPにおける市営住宅、一般賃貸住宅及び駐車場の被災状況確認においてDX化を図り、迅速かつ効率的に状況が把握できるようにします。
- ③内部事務に関する電子決裁、在宅勤務、勤怠管理、各システム連動などを実施するほか、カスタマーハラスメントへの対応について、通話の録音や状況把握のための記録など機器や生成AIを活用するとともに、基本方針や基本姿勢を明確にし、対応マニュアルを作成することで職員の現場での安全確保と精神面での配慮を強化します。

(エ) 評価指標

具体的な取組みについて、実施目標の年度までに達成することを目指して

いきます。

(オ) スケジュール

計画年度 元号 西暦	計 画 期 間				
	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R 10 2028	R 11 2029
取組み項目 実施目標	①	②	③		新たな 取組み

イ 自主事業等の展開

1. 公社自主事業による空き家利用促進策

(ア) 現状と課題

建物の解体を望んでいるが、解体後の活用が未定である所有者に対し、公社が10万円の解体費を補助し、5年間駐車場として管理する空き家解体促進事業を実施していますが、実績件数が伸びていません。

(イ) 取組方針

現行の空き家解体促進支援事業を実施するとともに、新たな空き家利用促進策を含む空き家対策事業を構築するための調査研究を進め、公社が実施している事業等を通じて、公社独自事業等による空き家利用促進策をPRすることで、実績を伸ばし、公社収益の確保を図ります。

(ウ) 具体的な取組み

高齢者の単身世帯は年々増加しており、今後も増加していくことが見込まれているため、公社実施のすまいのコンシェルジュにおける相談者、空き家管理支援事業における草刈りや解体等の見積代行依頼者や、現在空き家を所有し苦慮している方々及び介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業における身機能の低下等による日常生活上の支障を容易にするための住宅改修の利用者の親族など、今後空き家を所有する可能性がある方に対し、公社独自事業等による空き家利用促進策をPRしていきます。

(エ) 評価指標

現行の空き家解体促進事業を含め、公社が自主事業として実施する空き家利用促進策について、毎年度1件を目標に実施します。

(オ) スケジュール

計画年度 元号 西暦	計 画 期 間				
	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R10 2028	R11 2029
利用促進策 新規実施 件数	1 件	1 件	1 件	1 件	1 件

2. 一般賃貸住宅管理供給受託事業における公社管理のセーフティネット住宅戸数の増

(ア) 現状と課題

公社管理によるセーフティネット住宅の戸数は、令和元年度の7戸に対し、現状では31戸と第5次計画の目標であった30戸を達成している状況ですが、公社収益の確保及び住宅確保要配慮者へスムーズに住宅を提供できるようにするため、より管理戸数を増加させる必要があります。

(イ) 取組方針

住宅確保要配慮者の入居に対して、建物所有者(家主)や不動産業者の多くは、孤独死や家賃の不払い等に対する不安を有しており、これらの不安がセーフティネット住宅普及の妨げの要因の一つとなっているため、管理上の問題や空き家対策で困っている自主管理中の建物所有者などに対し、公社がセーフティネット住宅として管理することを提案することで収益の確保を図ります。

(ウ) 具体的な取組み

すまいのコンシェルジュ等における相談者などに対し、公社にしかできないきめ細かな管理方法をPRしていきます。

(エ) 評価指標

現在の公社管理戸数31戸を計画期間内に60戸とすることを目標とします。

(オ) スケジュール

計画年度 元号 西暦	計 画 期 間					
	R 6 2025	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R 10 2028	R 11 2029
新規公社 管理戸数		6 戸	6 戸	6 戸	6 戸	5 戸
累計公社 管理戸数	3 1 戸	3 7 戸	4 3 戸	4 9 戸	5 5 戸	6 0 戸

3. 市未利用地の活用

(ア) 現状と課題

平成23年度から市未利用地を駐車場として活用する駐車場管理受託事業を実施していますが、駐車場として活用していた土地を千葉市が売却や他用途への代替をすることにより、年々駐車場の閉鎖が発生しており、管理受託する区画数が減少している。

(イ) 取組方針

市未利用地の中から駐車場として活用可能な箇所を新規駐車場として開設し、市民サービスの向上に繋げるとともに、未利用地にかかる除草等の維持管理費用の削減などの市への貢献を行う。

(ウ) 具体的な取組み

一定期間有効活用可能な市の未利用地について、駐車場として整備する費用や近隣駐車場代の調査などを行った上で、市への納付額などをシミュレーションし拡充について市に提案していきます。

(エ) 評価指標

市の維持管理費を削減できるような未利用地の駐車場化について提案していきます。

(オ) スケジュール

計画年度 元号 西暦	計 画 期 間				
	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R 10 2028	R 11 2029
未利用地の 駐車場化	提案				

(2) 組織・運営体制

(ア) 現状と課題

正職員が定年後に継続雇用へ推移していることなどにより総人件費の縮減が図られている状況を踏まえ、令和5年度において20年ぶりに新規正職員を採用しましたが、依然として正職員の高年齢化が進んでいます。

(イ) 取組方針

正職員の年齢層平準化及び総人件費の縮減を図ります。

(ウ) 具体的な取組み

定年後の継続雇用終了に合わせた職員採用により、正職員の年齢層平準化及び専門知識やノウハウのスムーズな引継ぎを図り計画期間内の総人件費を5%削減します。

(エ) 評価指標

定年後の継続雇用終了に合わせた計画的な職員採用を行い、正職員の年齢平準化とともに、総人件費を計画期間内に5%削減します。

(オ) 職員配置計画

計 画 年 度 元 号 西 暦	第5次経営改善計画				第6次経営改善計画				
	R 4 2022	R 5 2023	R 6 2024		R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029
			計画	現状					
正職員	20	19	22	21	22	22	22	22	22
定年前	17	15	18	17	18	20	20	22	22
継続雇用	3	4	4	4	4	2	2	0	0
嘱託職員等	18	17	18	14	13	13	13	13	11
計	38	36	40	35	35	35	35	35	33
備 考	R5.10 から新たに「すまいサポートちば」受託により嘱託職員1名増								

(3) 人事・給与制度

(ア) 現状と課題

職員の勤労意欲向上のため、平成24年度から人事考課制度に基づく査定昇給を実施していますが、更に業績向上やモチベーションの向上を図るため、職員の能力や勤務実績等をより適切に評価するための仕組みを導入する必要があります。

(イ) 取組方針

人事考課制度に関して、より公平で透明性のある評価の仕組みを導入することとし、業績向上やモチベーションの向上を図るための制度に見直します。

(ウ) 具体的な取組み

一般職員の勤勉手当の成績率反映などを含め、評価基準や評価方法、評価結果のフィードバックや改善プロセスなどを定め、より公平で透明性のある評価の仕組みを導入します。

(エ) 評価指標

制度の見直しについて、スケジュールどおり進め、計画期間内に見直します。

(オ) スケジュール

計画年度 元号 西暦	計 画 期 間				
	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R 10 2028	R 11 2029
人事考課制度 の見直し	検討	実施	考課	反映	

(4) 資金運用

(ア) 現状と課題

平成26年施行の千葉市住宅供給公社資金運用方針に基づき資金運用を実施していましたが、その後の平成28年以降は国債金利情報による1年以内の短期金利がマイナスとなっているため、基本財産の長期運用を除いては、当初運用資金が満期となった後は運用を行っていない状況となっています。

しかし、令和6年2月に国債金利情報による1年以内の短期金利がマイナスからプラスに転じたため、資金運用計画を見直し、余裕資金の運用について検討する必要があります。

(イ) 取組方針

地方住宅供給公社法第34条及び資金運用方針に基づき、安全かつ確実な運用を行います。

(ウ) 具体的な取組み

余裕資金の運用計画を見直し、国債若しくは地方債の取得又は金融機関への預金による資金運用を図ります。

(エ) 評価指標

運用計画に基づき基本財産以外の余裕資金で新たな資金運用を実施します。

(オ) スケジュール

計画年度 元号 西暦	計 画 期 間				
	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R 10 2028	R 11 2029
運用計画	見直し	実施			