

中長期経営計画
(2017年4月～2027年3月)

2017（平成29）年4月
川崎市住宅供給公社

目次

| | | |
|---|----------------------------|----|
| 1 | 策定の背景と趣旨 | 1 |
| 2 | 中長期経営計画の位置づけ | 2 |
| 3 | 公社を取り巻く状況と課題 | 3 |
| | (1) 少子高齢社会の更なる進展 | 3 |
| | (2) 住宅の量の充足、空き家数の増加 | 5 |
| | (3) 高経年の分譲マンション・団地等の増加 | 7 |
| | (4) 環境・エネルギー問題への対応 | 8 |
| 4 | 公社の役割 | 9 |
| 5 | 経営理念等 | 10 |
| | (1) 経営理念 | 10 |
| | (2) 経営の基本的方向 | 10 |
| | (3) 経営方針 | 11 |
| | (4) 戦略的取組 | 11 |
| | (5) 取組体系図 | 12 |
| 6 | 戦略的取組 | 13 |
| | (1) 新たな住まいづくりの先導的事業の推進 | 13 |
| | (2) 賃貸住宅ストックの形成・活用 | 16 |
| | (3) 市営住宅管理業務の充実 | 18 |
| | (4) 川崎市との連携の強化 | 20 |
| | (5) 経営基盤の充実・強化 | 22 |
| 7 | 収支見込み | 24 |
| 8 | 計画の推進及び進行管理 | 25 |
| | (資料) 中長期経営計画（H24.3策定）の実施状況 | 26 |

1 策定の背景と趣旨

川崎市住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、川崎市の出資により 1969(昭和 44)年 5 月に設立されて以来、川崎市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、住宅・まちづくりを通じ、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきました。

設立以来、二十数年にわたり分譲住宅事業中心の事業展開でしたが、1993(平成 5)年 5 月に策定された、川崎市における住宅・住環境に関する基本計画である「川崎市住宅基本計画」により、特定優良賃貸住宅の供給促進や管理などが公社の担う役割とされ、その後、1999(平成 11)年 5 月及び 2005(平成 17)年 3 月に改定された「川崎市住宅基本計画」において居住支援制度や高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進など、市民の多様なニーズに対応した事業展開が公社の新たな役割として位置づけられました。

2006(平成 18)年 4 月から市営住宅の管理代行業務を実施し、公的賃貸住宅の管理ノウハウを活かした、質の高いサービスの提供や先導的事業への取組など、地方住宅供給公社として、市民からの高い信頼・ブランド力の向上に努めてきました。

また、2016(平成 28)年 11 月には「すまいの相談窓口(高齢者住まい・住み替え等相談/空き家相談)」を開設し、高齢者の増加に伴う持ち家の改修や高齢者住宅等への住み替え、住み替え後の持ち家の処分、空き家対策等への相談対応を実施するなど、川崎市と連携し、地域で安心して暮らせる住環境の形成等に向けた施策の展開に向け、積極的な取組を進めてきました。

2017(平成 29)年 3 月に改定された川崎市住宅基本計画においては、川崎市が策定した「新たな総合計画」や「地域包括ケアシステム推進ビジョン」、さらに国における住生活基本計画(全国計画)の改定を踏まえ、少子高齢化の進行や空き家の増加といった、川崎市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題に対応するため、上位計画や国の動向との整合を図りつつ、高齢者の安定居住の推進や既存住宅の活用及び空き家の予防に向けた取組の強化など新たな住宅政策を展開する方針を明らかにしています。

改定された「川崎市住宅基本計画」において、公社は、川崎市の住宅政策実施のパートナーとして位置づけられ、これからの公社に求められる役割はさらに重要性を増していくものと認識し、地域に根ざした事業活動の基本方針として、このたび新たな中長期経営計画を策定しました。

今後、川崎市との緊密な連携の下に、この計画に基づき計画的、総合的な住まい・まちづくりの取組を推進していきます。

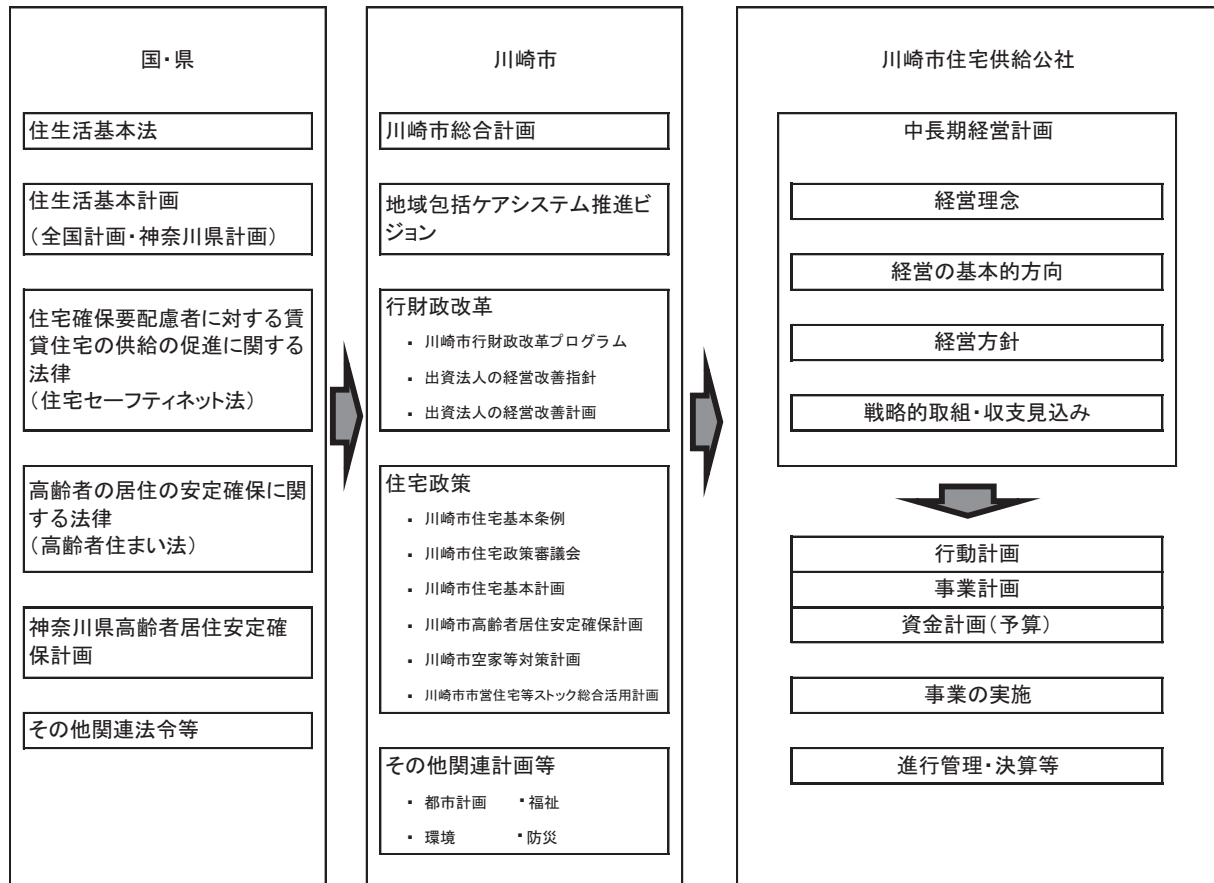
2 中長期経営計画の位置づけ

本計画は、2017（平成 29）年 3 月に改定された「川崎市住宅基本計画」における公社の役割等を踏まえ、今後の公社の事業展開の計画を明確化するとともに、自主・自立的かつ安定的な経営基盤の構築について明らかにすることを目的としております。

本計画の計画期間については、2017（平成 29）年度から 2026（平成 38）年度までの 10 年間とします。また、社会情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを行うこととします。

なお、計画の進行管理は、計画期間を通した行動計画、単年度計画等の達成度により検証していきます。

■計画の位置づけ



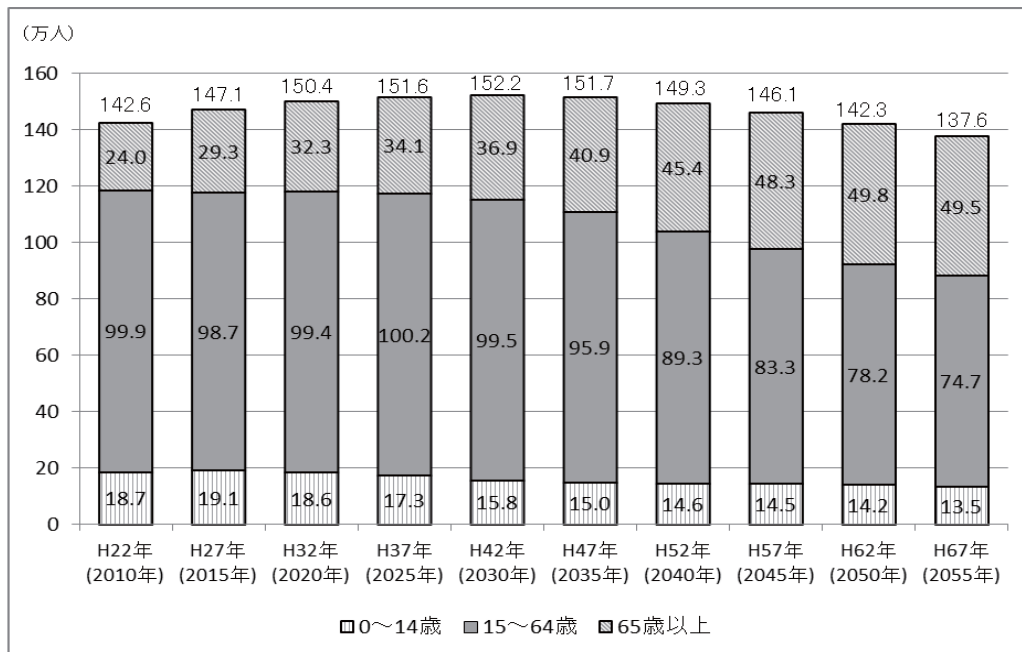
3 公社を取巻く状況と課題

(1) 少子高齢社会の更なる進展

日本の総人口はすでに減少局面に入っていますが、川崎市の将来人口推計では、2015（平成 27）年の総人口約 147 万人が、2030（平成 42）年には、約 152 万人まで増加するものの、その後人口減少へ転換すると予測されています。

また、65 歳以上の高齢者の人口は増加傾向にあり、2030（平成 42）年には 2010（平成 22）年の約 1.5 倍になる一方、15 歳～64 歳の生産年齢人口が 2030（平成 42）年以降には減少すると推計されており、少子高齢社会の更なる進展が想定されます。

■川崎市の将来人口推計



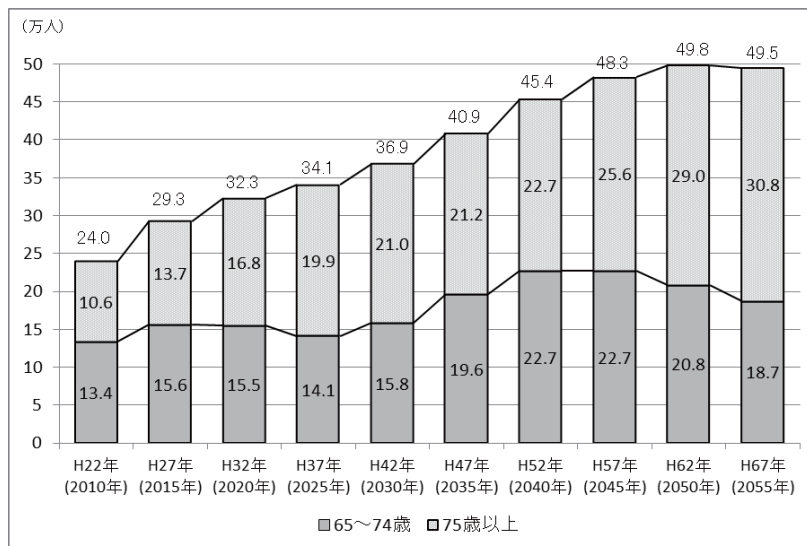
川崎市：平成 26 年川崎市将来人口推計

ア 高齢者人口の増加への対応

市内の65歳以上の高齢者の人口は、今後増加を続け、2020（平成32）年には、32.3万人（総人口比21.5%）、2055（平成67）年には49.5万人（総人口比35.9%）となると想定されています。うち、75歳以上の人口の比率が増加し、2020（平成32）年には、75歳以上人口が65～74歳人口を上回ると推計されています。また、高齢単身者世帯は、2000年2.5万世帯から2010年には4.7万世帯へと2.2万世帯増えており、この傾向は今後も続くと言われます。

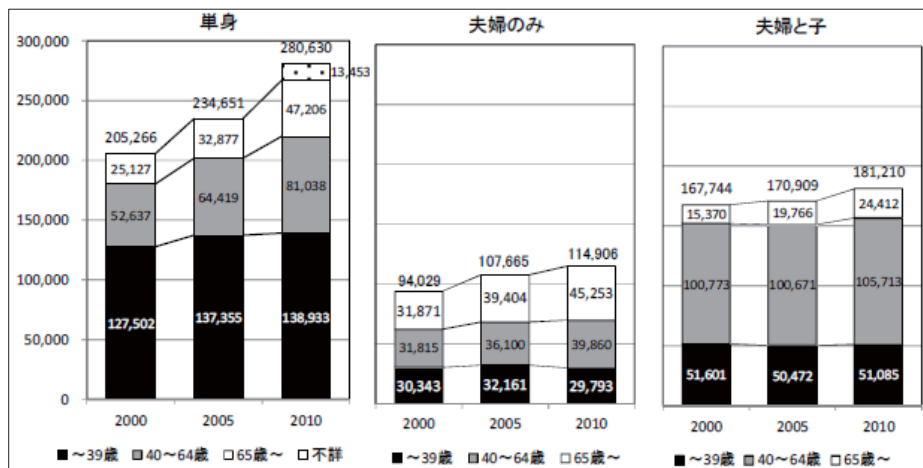
こうした高齢者人口や高齢単身者世帯の増加等に対応し、団塊の世代が75歳以上となる2025年を見据え、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現を目指し策定された川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンを踏まえ、高齢者の安定居住の実現を推進していく必要があります。

■高齢者の将来人口の推移



川崎市：平成26年川崎市将来人口推計

■家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移



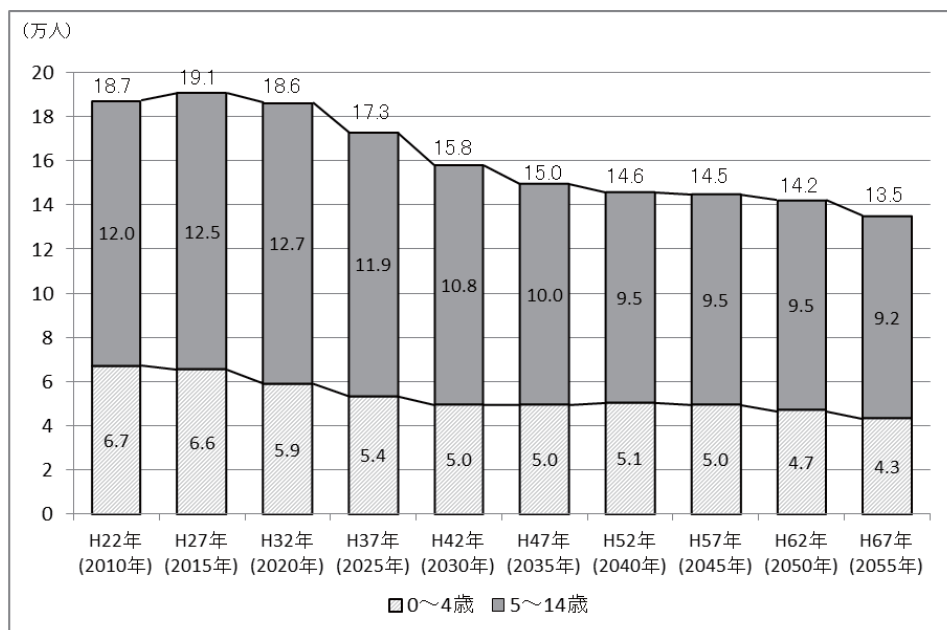
平成22年国勢調査

イ 年少人口の減少への対応

市内の0～14歳の年少人口は、2015(平成27)年の19.1万人(総人口比13.0%)をピークに減り続け、2055(平成67)年には、13.5万人(総人口比9.8%)となると想定されています。うち、0～4歳の人口は、2010(平成22)年の6.7万人(総人口比4.7%)をピークに減少し、2055(平成67)年には、4.3万人(総人口比3.2%)となると想定されています。

年少人口の減少には様々な要因が考えられますが、川崎市の将来を担う子どもたちのために、子育て世帯が地域で安心して暮らすことのできる環境づくりと良質な居住環境の整備が求められます。

■年少者の将来人口の推移



川崎市：平成26年川崎市将来人口推計

(2) 住宅の量の充足、空き家数の増加

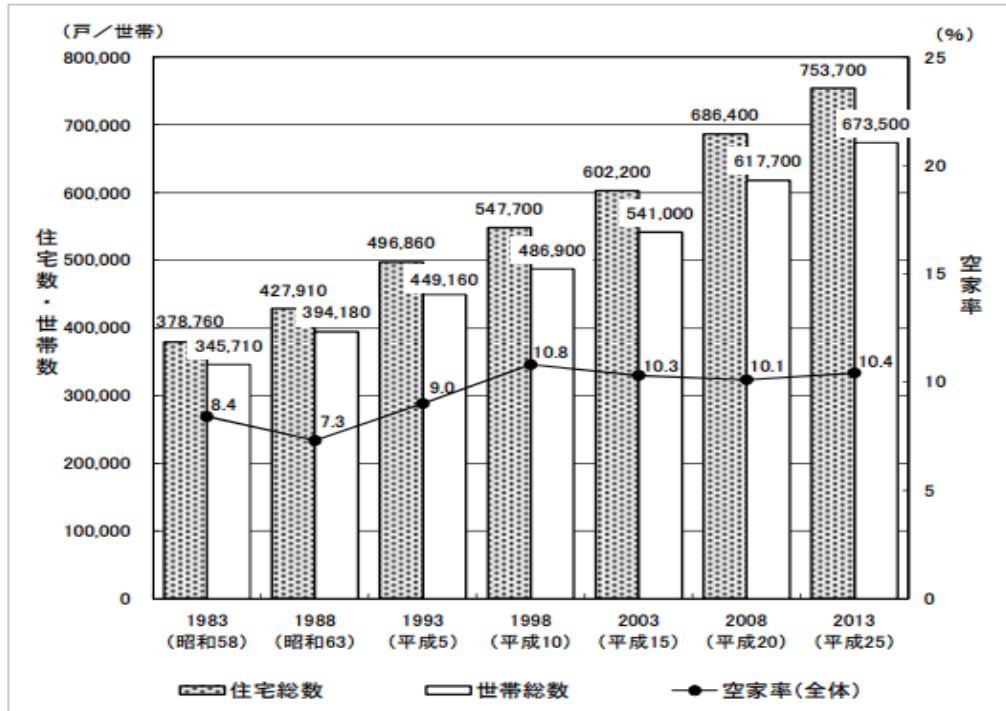
2013(平成25)年に国が実施した「住宅・土地統計調査」では、川崎市内の住宅総数は約75万4千戸で世帯総数約67万4千世帯を上回り、数の上では既に充足した状況にあります。

また、川崎市内の空き家率は10.4%(7万9千戸)と全国(13.5%)より低い状況となっていますが、空き家数は年々増加傾向にあり、将来的な人口減少により空き家率の上昇が見込まれます。

更に、全国の空き家率については、人口減少に伴い、2023(平成35)年には全国の空き家率は20%を超え、2033(平成45)年には空き家率は30%を超えると、野村総合研究所から発表されています。

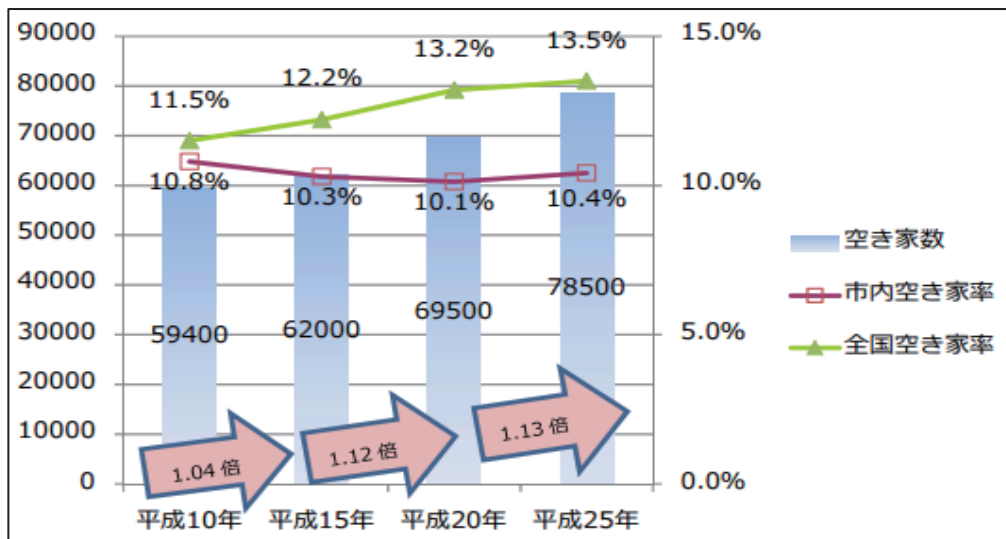
こうしたことから、増加する空き家の適正管理や空き家化の予防に向けた取組が求められます。更に、高齢者が高齢者向け住宅や施設に住み替えた際に、元の住宅が管理不全の空き家とならないように中古住宅流通や地域循環の仕組みをつくる必要があります。

■住宅数と世帯数の推移



川崎市：平成 29 年川崎市住宅基本計画

■空き家数と空き家率の推移



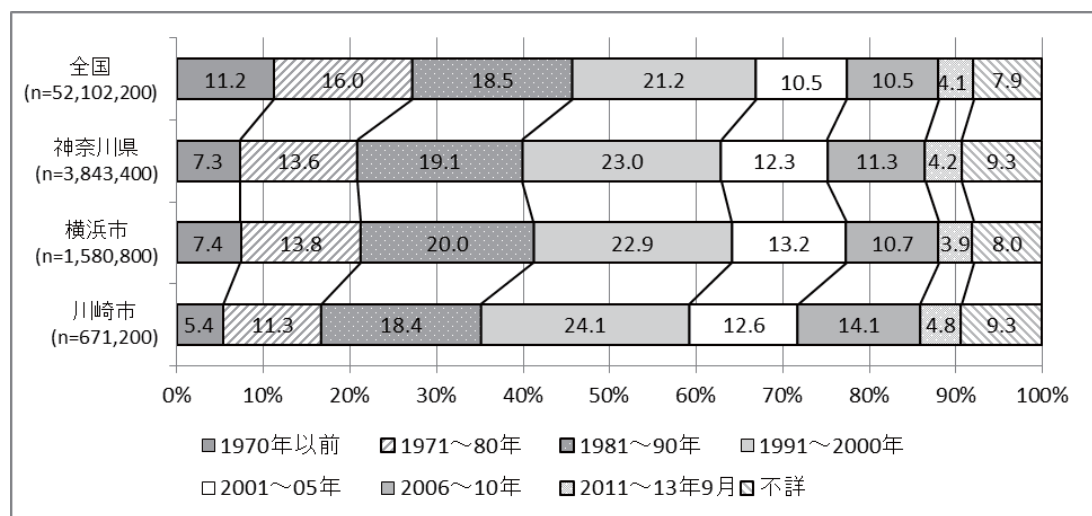
川崎市：平成 29 年川崎市空家等対策計画

(3) 高経年の分譲マンション・団地等の増加

今後増加することが予測される高経年分譲マンション等は、建物の高経年化と併せて居住者の高齢化など様々な課題があり、適正な維持管理・再生を図るには、改修・建替え等によるハード面のみではなく、管理組合の運営に係る問題やコミュニティにまつわる問題などソフト面の課題解決についても併せて取り組むことが必要とされています。

また、高度成長期に計画的に開発された戸建住宅地においても、建物の高経年化や住民の高齢化が進んでおり、将来的な空き家の増加による地域の活力の低下が懸念されます。空き家をはじめとした既存住宅の再生・利活用を促進し、地域の住環境の維持・向上を図ることが求められます。

■ 建築時期別住宅割合



川崎市：平成 29 年川崎市住宅基本計画

■ 持家の共同住宅 3 階建以上（分譲マンション）の築年数別の住宅比率

| 建築年 | 築年数 | 川崎市内供給数 | | | | 当公社供給数 | 横浜市内供給数 | 全国 |
|---------------|---------|---------|--------|--------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| | | 3F～5F | 6F～10F | 11F以上 | 計 | | | |
| 1970年以前 | 築46年以上 | 2,800 | 600 | 0 | 3,400 2.3% | 90 1.4% | 15,900 4.3% | 117,200 2.3% |
| 1971年～1980年 | 築45～36年 | 7,500 | 9,400 | 1,700 | 18,600 12.3% | 3,383 52.8% | 53,200 14.5% | 749,500 14.7% |
| 1981年～1990年 | 築35～26年 | 10,600 | 5,600 | 6,200 | 22,400 14.8% | 2,255 35.2% | 82,300 22.5% | 991,600 19.5% |
| 1991年～2000年 | 築25～16年 | 15,300 | 19,000 | 8,400 | 42,700 28.3% | 366 5.7% | 99,100 27.0% | 1,442,500 28.3% |
| 2001年～2005年 | 築15～11年 | 7,700 | 12,900 | 5,900 | 26,500 17.6% | 200 3.1% | 71,900 19.6% | 855,700 16.8% |
| 2006年～2010年 | 築10～6年 | 5,700 | 10,800 | 16,700 | 33,200 22.0% | 0 0.0% | 35,300 9.6% | 720,400 14.1% |
| 2011年～2013年9月 | 築5～3年 | 1,200 | 2,900 | 0 | 4,100 2.7% | 110 1.7% | 8,800 2.4% | 215,700 4.2% |
| 計 | | 50,800 | 61,200 | 38,900 | 150,900 100.0% | 6,404 100.0% | 366,500 100.0% | 5,092,600 100.0% |

総務省：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 環境・エネルギー問題への対応

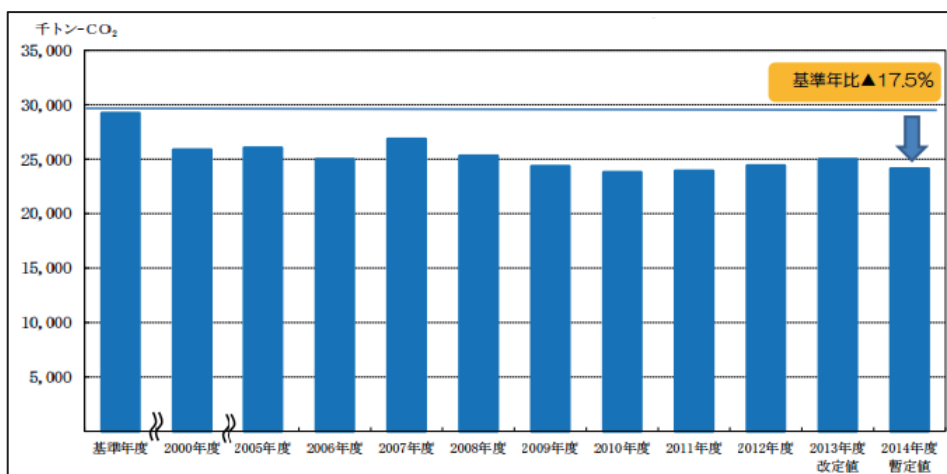
地球温暖化対策は、世界共通の課題であり、川崎市では2010（平成22）年に「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」を策定し、2022（平成34）年度までに1990（平成2）年度における市域の温室効果ガス排出量の25%以上に相当する量の削減などが目標とされています。

2014（平成26）年度（暫定値）の温室効果ガス排出量は、2,413万トン-CO₂であり、基準年度（1990年度）の排出量（2,923万トン-CO₂）と比較して、17.5%の削減となっています。

また、二酸化炭素排出量については、基準年度比に比べて排出量が増えている民生部門（家庭系）の対応は重要であり、削減等へ向けて住宅への配慮が必要となっています。

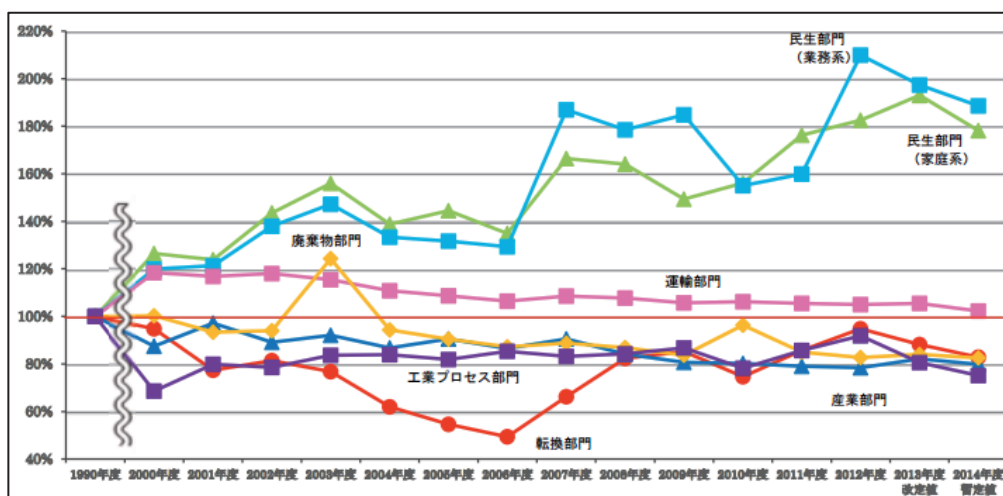
なお、2016（平成28）年11月にはパリ協定が発効しており、更なる脱炭素化への取組が求められていることから、安全・安心で環境に優しい住宅づくりや住宅ストックの長寿命化などが必要とされています。

■川崎市の温室効果ガス排出量の推移



川崎市：平成29年地球温暖化対策推進計画年次報告書

■部門別の二酸化炭素排出量基準年度比の推移



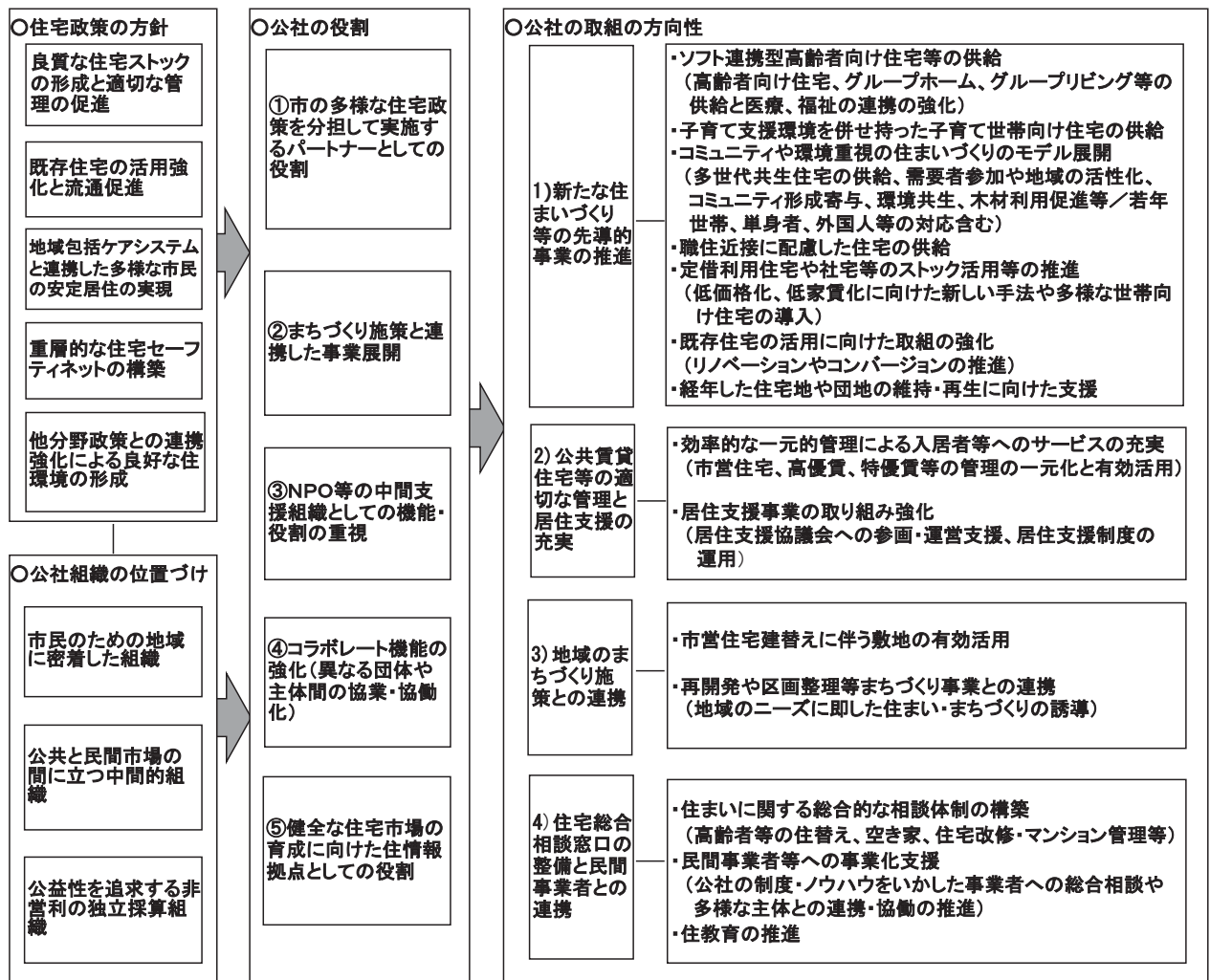
川崎市：平成29年地球温暖化対策推進計画年次報告書

4 会社の役割

2017（平成29）年3月に改定された「川崎市住宅基本計画」において、川崎市の方針を踏まえた当社の取組の方向性が下図のとおり示されています。

川崎市との強力な連携のもと、この計画により求められた役割を着実に実行し、市民の信頼と期待に応えていくこととします。

《会社の取組の方向性》



川崎市：平成29年川崎市住宅基本計画（一部改変）

5 経営理念等

(1) 経営理念

川崎市の住宅政策の基本理念である「すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」を市のパートナーとして共に推進するため、公社の経営理念を次のとおり定めます。

安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくりを通じて、活力ある地域社会の実現に貢献します。

(2) 経営の基本的方向

経営理念を具現化するため、今後 10 年間の経営の基本的方向を次のとおり定めます。

- ア 民間市場の成熟化を踏まえ、分譲事業については、市の施策との連携など、限定的に取り組むこととします。
- イ 市営住宅や特定優良賃貸住宅等の管理など、これまでの実績を踏まえ、管理部門に重点を置いた取組を引き続き進めます。
- ウ 高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくり等の先導的事業を推進します。
- エ 高経年化が進む分譲マンション・団地や住宅地等の維持・再生に向け、市と連携した取組を推進します。
- オ 民間・市民活動等の協働化を支援し、コーディネーターとして地域に根ざした住まい・まちづくりを推進します。
- カ 市民に対して、住み替え・空き家相談などの住生活に関する相談を受けるとともに、市民ニーズに対応した住情報を発信していきます。

(3) 経営方針

経営の基本的方向に基づく具体的な事業展開に当たっては、次の経営方針により取組を行います。

ア お客様第一主義

常にお客様の視点に立って、公社ならではの信頼を得られる上質のサービスを提供します。

イ 地域への貢献

地域と共に歩み続ける公社として、地域の安全・安心の確保、地域の課題解決に向けて、全力をあげて取り組めます。

ウ 公益性の維持

川崎市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、安全・安心で環境にやさしい住まい・まちづくりに公益的な役割を果たしていきます。

エ 透明性の確保

コンプライアンスの徹底を図り、公社事業、財務状況等についてホームページ等を活用し、適時適切に情報公開するなど、公社経営の透明化を推進します。

オ 自主自立

組織の効率化及び収益性の向上を図り、自主的・自立的な事業推進と団体運営を図ります。

(4) 戦略的取組

経営理念等の実現のため、次の戦略的取組を推進します。

ア 新たな住まいづくりの先導的事業の推進

イ 賃貸住宅ストックの形成・活用

ウ 市営住宅管理業務の充実

エ 川崎市との連携の強化

オ 経営基盤の充実・強化

(5) 取組体系図

| 経営理念 | 経営の基本的方向 | 経営方針 | 戦略的取組 | 基本的な考え方 | 具体的な取組 |
|--|--|--|--|---|--|
| <p>安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくりを通じて、活力ある地域社会の実現に貢献します。</p> | <p>民間市場の成熟化を踏まえ、分譲事業については、市の施策との連携等限定的に取り組むこととします。</p> <p>市営住宅や特定優良賃貸住宅等の管理等、これまでの実績を踏まえ、管理部門に重点を置いた取組を進めます。</p> <p>高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくり等の先導的取組を推進します。</p> <p>高齢化が進む団地等の維持・再生に向け、市と連携した取組を推進します。</p> <p>民間・市民活動等の協働化を支援し、コーディネートとして地域に相対した住まい・まちづくりを推進します。</p> <p>市民に対して、住み替え・空き家相談などの住生活に関する相談を受けるとともに、市民ニーズに対応した住情報を発信していきます。</p> | <p>お客様第一主義</p> <p>地域への貢献</p> <p>公益性の維持</p> <p>透明性の確保</p> <p>自主自立</p> | <p>(1) 新たな住まいづくりの先導的事業の推進</p> <p>(2) 賃貸住宅ストックの形成・活用</p> <p>(3) 市営住宅管理業務の充実</p> <p>(4) 川崎市との連携の強化</p> <p>(5) 経営基盤の充実・強化</p> | <p>・川崎市と連携して住宅政策を実施するパートナーとして先導的な取組を推進</p> <p>・少子・高齢化の進展や環境問題などの社会的な課題や市民ニーズへの的確な対応</p> <p>・高齢年の分譲マンション・団地や住宅地の維持・再生に向けた支援</p> <p>・賃貸住宅の利用率の向上に向けた取組による経営の安定化の推進</p> <p>・経年化する賃貸住宅の建物資産としての維持向上及び居住者への良好な居住環境の提供を図る取組の推進</p> <p>・民間提携特定優良賃貸住宅等の制度終了後の一般賃貸住宅としての継続管理と有効活用の提案</p> <p>・公社の公平、中立な特性を活かした市営住宅管理の実施</p> <p>・業務効率化を継続的に、川崎市との密接な連携を維持・強化、管理代行業務の試みつつ的確な遂行</p> <p>・市の住宅政策にきめ細かく対応するための多面的な取組の展開</p> <p>・住生活に関する相談・情報提供の充実</p> <p>・市民の多様な居住ニーズに応えるため、公共と民間の中間的組織としての特性を活かし、市の施策をより効果的、効率的に推進</p> <p>・公的機関として、市民及びお客様の信頼を得る事業を推進</p> <p>・内部統制機能(コンプライアンス・リスクマネジメント等)の充実強化</p> <p>・安定経営継続のため財務基盤を強化</p> <p>・簡素で効率的な組織体制の整備及び人材育成に取り組み、組織力を向上</p> <p>・災害に対する危機管理を強化し、大規模地震の発生等の非常時の事業継続性を確保</p> | <p>高齢社会に対応した高齢者向け賃貸住宅事業の推進</p> <p>高齢者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応した新たな住まいづくりへの取組</p> <p>住宅・団地再生への取組</p> <p>空き家解消対策の推進</p> <p>快適な居住環境の整備</p> <p>民間提携特定優良賃貸住宅等制度終了後の継続管理と有効活用の推進</p> <p>適切な入居者管理の実施</p> <p>高齢者の安心居住に向けた管理</p> <p>住宅使用料(家賃)取納率の向上</p> <p>修繕業務の適正な執行</p> <p>居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業の充実</p> <p>居住支援協議会による入居と居住支援の促進</p> <p>すまいる相談窓口業務の推進</p> <p>空き家等既存住宅活用事業の取組</p> <p>内部統制の徹底等</p> <p>ア)コンプライアンスの推進 (イ)的確な情報発信</p> <p>(ウ)災害に関する危機管理の強化</p> <p>(エ)環境への配慮</p> <p>イ) 財政基盤の強化</p> <p>(ウ)中長期損益・資金計画の適正な見直しの実施</p> <p>(イ)財務管理の強化</p> <p>ウ) 効率的な組織体制の構築と人材育成</p> <p>(ア)将来を見据えた組織体制の整備</p> <p>(イ)人材育成計画の推進</p> |