

# 平成30年度 事業計画

# 平成30年度事業計画の概要

埼玉県は人口は平成27年をピークに減少することが予測されていたが、平成30年までの間、予測に反して少数ではあるが増加の傾向にある。

住まいを求める人々の世帯形態は様々であり、求める環境や住宅も多様である。

県の少子高齢化への取組みでは、若年低所得者に対する支援から多子世帯、子育て世帯支援まで幅を広げ、それぞれの施策の拡充に向け取り組んでいる。

住宅政策の一翼を担う公社は、施策の充実を図る取組みとして子育てハッピー県営住宅の情報普及を継続し対象世帯への周知に努める。

また、多子世帯向け長期優良住宅取得支援や、中古住宅取得リフォーム支援などの施策について、公社が行う住宅政策貢献事業を活用し、県が行う事業の後押しを実施する。

建物管理においては保有、若しくは受託により行う建築物の維持保全、長寿命化修繕において、積極的に低炭素化を促進する資材を選定するなどして、地球環境に配慮した事業に引き続き取り組む。

## 1 平成30年度取組方針

中期経営計画及び年度計画における経営目標の達成に向け、確実に事業を実施するとともに、県や市町村、関係団体との連携を深め、県民ニーズに対応した住宅施策の展開を図りながら、経営基盤の確立と県が進める住宅政策との連携により、自主自立経営を推進していく。

## 2 取組方針の具体的内容

### (1) 管理事業

#### ア 公社賃貸住宅を中心とした公社資産の効率的な管理運営等

公社賃貸住宅等のストックを有効活用し、資産価値の維持向上を図るとともに、入居率の維持、向上に向けた効果的な募集活動を継続し、収益の確保を図っていく。

また、引き続き、旧耐震基準の公社賃貸店舗の耐震化を推進し、安心・安全の確保と、良質なストックの形成に努めていく。

## イ 県営住宅等の管理

県営住宅等の管理代行等業務では、公的機関としての役割を踏まえ、適切かつ効率的な管理運営を行うとともに、入居機会の拡充を図るための募集戸数の確保や、セーフティネットとしてきめ細かな入居者対応を実施する。

具体的には、孤立死を未然に防ぐため、単身高齢者等への安否確認や見守りサポーター制度の充実、さらに合鍵の預け先登録制度の普及や緊急通報装置の設置促進を図るなど安心・安全な暮らしをサポートする。

また、新規に埼玉県が実施する県営住宅を活用した子どもの居場所づくりには、従来から少子化対策として公社が行う集会所等を活用した子育て親子等の集いの場づくりと協働してさらなる充実を図る。

家賃収納率については、2年連続の全国1位となり、引き続き長期滞納者への対応を強化し、高水準の維持に努める。また、災害時には、適切かつ迅速な対応により入居者の安心安全を確保するなど管理代行等の適正な執行に努める。

## ウ 市町村営住宅等の管理

市町村営住宅等の管理代行等業務については、現在受託している13市の管理を適切かつ効率的に実施し、管理運営及び収納率向上に取り組む。

## エ 中堅所得者向け公的賃貸住宅等の管理

国の政策に基づき整備し、管理を行っている特定優良賃貸住宅や、公社がコーディネートして整備し管理を行っている公社管理住宅等については、一般的な管理業務や計画修繕工事など総合的な管理サービスを通じて、賃貸住宅資産の適切な維持管理を支援していく。

## オ マンション管理等の適正化支援

安全で良質な住宅ストックを維持するため、課題を抱える管理組合などからの要請に基づき、総合管理や部分管理を実施するとともに、劣化診断や計画修繕工事など建物の適切な維持管理などを支援する。

## カ 高齢者住宅・施設の長寿命化支援

公社が建設を支援した高齢者住宅・施設について、所有者、事業運営者に働きかけ、利用者が快適、安全に暮らせるよう適切な点検や修繕計画等の実施について提案などを行い、長寿命化に向けた支援に取り組む。

## キ リフォーム事業の推進

高齢者のニーズへの対応や環境等に配慮した安心・安全な住まいづくりに寄与するため、公社版ミニエコタウン事業による省エネリフォーム工事や、建物の計画修繕と併せて専有部分の改修工事等の受注活動に取り組む。

## (2) まちづくり事業

### ア 市町村等に対する技術支援

技術職不足の市町村等に対して、施設整備や基盤整備事業に関する課題の対応について、技術支援の要請に基づき支援を行っていく。

市町村等では、耐震改修促進計画の推進や公共施設再生のため、老朽化する公営住宅等の耐震化、施設の統廃合（用途変更）、長寿命化、建替えや低未利用地の有効活用などについて、計画的に進めていく必要に迫られている。

また、土地区画整理事業の推進や都市施設（道路、下水道など）の整備も併せて進めていく必要がある。

これらの業務に関し、公社は、企画から設計、積算、発注、施工監理、検査等を総合的に支援していく。

### イ 少子高齢社会に対応した住宅・施設の建設支援

埼玉県住生活基本計画や埼玉県高齢者居住安定確保計画などの供給目標の達成に向け、公社のもつ信頼性を活かし、少子高齢社会に求められる住宅・施設の建設について、民間事業者、民間資金による施設整備を企画提案していく。

### ウ 公社保有地について

土地区画整理事業地内（大宮丸ヶ崎）の公社保有地では、過去に整備した低炭素型住宅などを含め、社会的ニーズに対応した整備方針を定め計画を進めていく。

## (3) その他事業

### 住宅相談と住情報の発信

県民のニーズに幅広く対応するため、住宅に関する総合的相談窓口「住まい相談プラザ」を積極的に広報し、公営住宅や公社賃貸、UR賃貸など公的賃貸住宅の募集案内や、専門家による各種無料相談（法律・マンション管理・リフォーム等）を行う。

また、携帯移動端末やパソコンの普及により増加したインターネット利用者の利便性向上を図る上で、専門相談の予約や過去に多く寄せられた相談事例を掲載するなど、ホームページの充実をはかる。

住み替えについては、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の協賛事業者としてマイホーム借上げ制度の案内や空き家の相談なども行っていく。

さらに、管理代行を行っていない市町村の公営住宅や、都市再生機構の公的賃貸住宅に関する募集案内も引き続き行っていく。

#### (4) 自主自立経営の推進

##### ア 組織力の維持・向上

公社が継続的に安定経営を行っていくため、人的資源の確保及び適切な配置を進め、効率的な組織体制を構築していく。

また、人的資源を有効に育成・活用するため、職員の意識改革を図り、研修や資格取得の支援を通じて専門性の高い職員の育成を進める。

さらに、ワークライフバランスを推進し、男女が共に活躍できる職場づくりに取り組み、仕事と生活の調和を実現していく。

##### イ コスト縮減とリスク管理

公共調達改革を推進し、発注・契約に係る透明性の確保、コスト縮減に努めるとともに、事業リスクのさらなる軽減を図る。

また、リスク分析を継続して行い、リスク発生時に迅速に対応できるようマニュアル等を整備更新し、リスク管理を行う。

##### ウ 県が進める住宅政策への貢献（住宅政策貢献事業）

公社賃貸住宅・店舗等の当該年度に見込まれる利益の一部について、住宅政策貢献事業として、県の住宅政策の推進に役立つ助成制度などを設け、県事業の推進に貢献していく。

少子高齢化対策や建築物の安全確保、低炭素・循環型社会への対応など住宅政策に関する時代の要請に対応するため、公社の資金及び機動力を活用した事業を展開する。

具体的には、多子世帯向けリフォーム支援、公社版ミニエコタウン事業、県営住宅へのグループホーム導入事業、緊急輸送道路閉塞建築物等の耐震診断・改修設計などに対する助成等を行う。

また、公社既分譲住宅では空き家管理や既存住宅流通、子育て世帯への住み替え支援などの社会的ニーズを図りながら団地再生への取組を行う。

### 3 東日本大震災被災者への継続支援

東日本大震災から7年が経過し、被災された方々への県営住宅等及び公社賃貸住宅の一時提供の契約延長手続きを行うとともに、電話での生活確認（月1回）や福玉だより（季刊）の提供などを行う。

また、埼玉県が提供する応急仮設住宅に居住する自主避難者に対し、提供期間終了後の住まいに関する意向確認等の業務を継続して実施する。

平成30年度事業計画

1 管理事業

種 別	管理戸数等	内 訳			
公社賃貸住宅等 管理事業	18団地 948戸	賃貸住宅管理事業 (内訳) (ア) 公社賃貸住宅管理 10 団地 543 戸 (イ) 公社特優賃貸住宅管理 8 団地 405 戸			
	11団地 38店舗 3か所 11,194区画 149戸 1か所	賃貸施設管理事業 (内訳) (ア) 賃貸店舗管理 11 団地 38 店舗 (イ) 賃貸施設管理 3 か所 2,719 m <sup>2</sup> (ウ) 駐車施設管理事業 a 公社用地 243 区画 b 県営住宅用 10,928 区画 c 市町村営住宅用 23 区画 (エ) 定期借地権付分譲住宅等管理事業 20 団地 149 戸 (オ) 公社保有地管理 1 か所 15,255 m <sup>2</sup>			
公 営 住 宅 等 管 理 事 業	330団地 27,846戸 623件	県営住宅等管理受託事業 (内訳) (ア) 県営住宅管理 328 団地 26,940 戸 (イ) 特別県営住宅管理 1 団地 810 戸 (ウ) 特定公共賃貸住宅管理 1 団地(併設4) 96 戸			(退去修繕) 600 件 20 件 3 件
	13市 182団地 10,887戸 92件	市町村営住宅等管理受託事業 (内訳) (ア) 市町村営住宅管理 174 団地 10,667 戸 (イ) 特定公共賃貸住宅等管理 8 団地(併設1) 220 戸			(退去修繕) 88 件 4 件
特 優 賃 借 等 管 理 事 業	159団地 3,790戸	特優賃貸住宅等管理受託事業 (内訳) (ア) 特優賃貸住宅等 158 団地 3,777 戸 a 特定優良賃貸住宅 94 団地 1,713 戸 b その他 64 団地 2,064 戸 (イ) 高齢者向け優良賃貸住宅 1 団地 13 戸			
	77団地 1,738戸 7区画 1件	民間賃貸住宅管理受託事業 (内訳) (ア) 一般賃貸住宅等 50 団地 1,158 戸 7 区画 (イ) 借上公営住宅 27 団地 580 戸 1 件			
マ ン シ ョ ン 等 管 理 事 業	57管理組合 4,457戸 2施設 18区画 22団地 10管理組合 260件	マンション等管理受託事業 (内訳) (ア) 総合管理受託 57 管理組合 4,457 戸 2 施設 18 区画 (イ) 計画修繕受託 15 団地(新規) 7 団地(継続) (ウ) マンション再生支援 10 管理組合 (エ) リフォーム 260 件			

## 2 まちづくり事業

### (1) 新規分

種 別	計 画 規 模	内 訳
まちづくり支援事業	51件	まちづくり基盤整備支援事業 (内訳) (ア) 都市施設整備支援 48 件 (イ) 都市計画支援 1 件 (ウ) 土地区画整理等支援 2 件
	18件	まちづくり施設整備支援事業 (内訳) (ア) 公共建築物整備 11 件 (イ) 耐震診断・改修 1 件 (ウ) その他受託 6 件
賃貸住宅等建設支援事業	2団地 47戸 1施設 54床 11件	賃貸住宅等建設支援事業 (内訳) (ア) 一般賃貸住宅建設支援 1 団地 27 戸 (イ) 高齢者対応住宅・施設建設支援 1 施設 54 床 (ウ) 借上公営住宅建設支援 1 団地 20 戸 (エ) 受託事業 11 件

### (2) 継続分

種 別	計 画 規 模	内 訳
賃貸住宅等建設支援事業	1団地 20戸 15件	賃貸住宅等建設支援事業 (ア) 借上公営住宅建設支援 1 団地 20 戸 (イ) 受託事業 15 件

## 3 その他事業

種 別	計 画 規 模	内 訳
割賦金等回収業務	228件	割賦金等回収業務 (内訳) (ア) 連続立体交差緊急整備事業費回収業務 1 件 (イ) 特優賃貸住宅建設事業費回収業務 49 件 (ウ) 民間賃貸住宅等建設事業費回収業務 101 件 (エ) 公社後払い金回収業務 76 件 (オ) まちづくり支援事業資金回収業務 1 件
住宅相談業務受託事業	22,500件	住宅相談業務受託事業 県受託 ・各種住宅等の入居相談及び住宅等にかかる法律相談(マンション管理相談等) 22,500 件



※ 住宅政策貢献事業

種 別	内 訳
・少子高齢化への対応 ・安心安全の居住環境の整備 ・環境力の向上 ・地域力の向上 ・情報発信力の向上	(ア) 多子世帯向けリフォーム支援事業
	(イ) (仮称) 多子世帯向け長期優良住宅促進事業
	(ウ) 埼玉県住まい安心支援ネットワーク事業費補助金
	(エ) 子育て支援ミニ団地再生事業
	(オ) 県営住宅グループホーム改修事業
	(カ) 埼玉県分譲マンション管理適正化支援事業
	(キ) 緊急輸送道路閉塞建築物等の耐震診断・改修設計費用の助成
	(ク) 戸建て住宅の地盤よろず相談会
	(ケ) 公社版ミニエコタウン事業
	(コ) 省エネ・創エネルギーの普及促進事業
	(サ) 住宅等の長寿命化支援事業
	(シ) マンション管理組合運営支援事業
	(ス) 空き家等管理支援事業
	(セ) 県営住宅への鍵閉め忘れ防止キーの整備
	(ソ) 県営住宅の入居促進に係るPR等
	(タ) バリアフリー(介護)リフォーム助成事業
	(チ) 高齢者等の見守り安心サービス支援事業
	(ツ) 子育て世帯等入居促進支援事業
	(テ) 空き家活用支援事業
	(ト) 地域コミュニティ形成・活性化支援事業

※ 被災者支援

種 別	内 訳		
県 営 住 宅 の 一 時 提 供 等	東日本大震災の被災者への県営住宅の一時提供等(継続)	10 団地	19 戸
	〃 公社賃貸住宅の一時提供(継続)	1 団地	1 戸