

中期経営計画

令和8～10年度

令和8年3月27日

 埼玉県住宅供給公社

はじめに	2
1 経営方針	3
2 経営目標	4
3 経営指標	5
(1) 県営住宅の適正な管理（県営住宅の家賃収納率）	5
(2) 公的賃貸住宅の提供（公社賃貸住宅の入居率）	5
(3) マンション管理の適正化支援（管理組合からの受託件数）	5
(4) DX推進による業務効率化（各種手続き業務のデジタル化による事務処理時間）	5
4 実施方策	6
(1) 公営住宅の適正な管理とコミュニティ活性化支援	6
ア 適切かつ効率的な管理	6
イ 建物修繕の効率的な実施及び異常の早期発見・早期対応	6
ウ 自治会コミュニティ活性化支援や多様な世代等への入居者サービスの向上	6
(2) 公社賃貸住宅等の安心して暮らせる住宅の提供	7
ア 建物資産価値の維持向上と入居者サービスの提供	7
イ 環境負荷の軽減や防災など社会課題への対応	7
ウ 公社賃貸住宅等を活用した地域コミュニティ活性化	7
(3) 既分譲マンション等におけるマンション管理の適正化支援	8
ア マンション管理の適正化支援	8
イ 老朽化や空き家など社会課題への対応	8
(4) DXの推進等による「業務プロセス」の一層の見直し及び更なる業務の効率化と県民サービスの向上	9
ア 社内業務の見直し	9
イ 顧客・事業者サービスの向上	9
ウ 職員のITリテラシーの向上	9
(5) 持続可能な組織運営と住宅政策への貢献	10
ア 経営目標の達成に向けた組織体制の構築と人材育成	10
イ 財務基盤の強化	10
ウ 県が推進する住宅政策等への貢献	10
5 財務計画	11
(1) 事業収支	11
(2) 長期借入金の推移	11

はじめに

埼玉県住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅を供給するため、埼玉県（以下「県」という。）の出資により設立された特別法人で、県の住宅政策推進の一翼を担ってきました。時代の変遷とともに公社の役割も変化し、現在は、分譲事業から撤退し、「住宅管理」を中心とした事業を進めています。

今後も、県の住生活基本計画に定める住宅施策の推進や住生活を取り巻く環境の変化に対応しながら、県民生活の安定と社会福祉の増進に取り組んでいきます。

計画の位置付け

本計画は、3年ごとに公社の取り巻く環境や自らの現況を再確認し、将来を見据えた中・長期的視野で経営方針・経営目標・経営指標とその達成に向けた実施方策を掲げた最上位計画です。

役職員全員が、公益的使命を自覚し、県の住宅政策の担い手として一丸となって目標達成に向けて取り組んでいきます。

計画の期間

令和8年度から令和10年度までの3年間

1 経営方針

県では、埼玉県住生活基本計画（令和4年3月）において、「誰もが安心して暮らせる、豊かな住生活の実現」を基本方針に掲げ、良質な住宅と居住環境の形成、住生活の安定の確保などの住宅施策を進めています。

県の住宅政策を推進する公社として、住まいのセーフティネットとしての役割をしっかりと果たし、県民の皆様に安心をお届けする一方で、一定の利益を確保し、継続的な改善と事業の質を高める取組を続けていくことが、ひいては地域社会への貢献につながるものと考えています。

そこで、経営方針を次のとおり定め、公社の取組が県民の皆様に役立つことを常に意識しながら、県と連携して社会課題の解決の一翼を担ってまいります。

【経営方針】

■ 県民に安心安全な住まいと住環境の提供

■ 持続可能な組織運営と経営の安定

2 経営目標

「人口減少、超少子高齢化社会の到来」という大きな変革期に直面する中で、誰もが安心して暮らせる県営住宅などセーフティネット住宅への入居支援がますます重要になってきています。さらに、人口減少社会の進展に伴い、管理不全の空き家やマンションの増加などの課題に対応するため、既存ストックの適正な維持管理や流通促進などの取組も必要となります。

本中期経営計画の策定にあたっては、国及び県における住生活基本計画の見直しに向けた検討内容などを意識しつつ、「住宅セーフティネットの強化」、「既存ストックの活用」、「多様な世代による地域コミュニティの形成」、「環境負荷の軽減」、「更なるDXの推進」の5つの視点から取組内容を検討しました。

そこで、次のとおり経営目標を定め、公社が長年培ってきた住宅管理のノウハウを活かしながら、事業を総合的に推進します。

【経営目標】

(1) 公営住宅の適正な管理とコミュニティ活性化支援

(2) 公社賃貸住宅等の安心して暮らせる住宅の提供

(3) 既分譲マンション等におけるマンション管理の適正化支援

(4) DX推進による「業務プロセス」の一層の見直し及び更なる業務効率化と県民サービスの向上

(5) 持続可能な組織運営と住宅政策への貢献

3 経営指標

経営目標の達成に向けた数値目標として、次のとおり「経営指標」を設定します。

(1) 県営住宅の適正な管理

県営住宅の管理代行者として、募集や入居者対応など様々な取組を行う中で、入居者等より遅滞なく家賃を収納することは、県営住宅を適正に管理する一つの指標となることから「県営住宅の家賃収納率」の数値目標を設定します。

	R 8	R 9	R 10
県営住宅の家賃収納率	99.0%以上	99.0%以上	99.0%以上

(2) 公的賃貸住宅の提供

会社が所有する公社賃貸住宅において、住宅を必要とする方へ積極的に住戸提供を行うことにより、入居者が安心して暮らせる住まいの提供につながることも収益の確保が図られることから「公社賃貸住宅の入居率」の数値目標を設定します。

	R 8	R 9	R 10
公社賃貸住宅の入居率	97%以上	97%以上	97%以上

(3) マンション管理の適正化支援

分譲マンションの課題の一つでもある持続的な管理組合の運営を支援していくことが、マンション管理の適正化に向けて必要な要素でもあることから「管理組合からの管理受託件数」の数値目標を設定します。

	R 8	R 9	R 10
管理組合からの管理受託件数	60管理組合	61管理組合	62管理組合

(4) DX推進による業務効率化

デジタル化を進めるにあたり、従来の業務プロセスを見直し、手続きのデジタル化を図ることにより、職員の業務負担の軽減と生産性の向上、限られた人的資源の集中などに繋がることから「各種手続き業務のデジタル化による事務処理時間」の数値目標を設定します。

	R 8	R 9	R 10
各種手続き業務のデジタル化による事務処理時間	R10年度までにR7年度比▲1,541時間		

4 実施方策

(1) 公営住宅の適正な管理とコミュニティ活性化支援

今後、超少子高齢化が進行する中、県営住宅では70歳以上の高齢者をはじめ、住宅の確保に配慮を要する入居者の増加が見込まれます。県営住宅の管理代行者として、適正な管理運営を行うとともに、入居者のニーズに沿ったサービスの向上に取り組むなど住宅のセーフティネット機能を強化します。

また、高経年化した県営住宅を適正に維持するため、大規模修繕工事を実施するとともに、異常の早期発見に向けた点検等の体制の強化にも取り組みます。

市町村営住宅においても、市町村の特性に応じた適切かつ効率的な管理運営ときめ細かな入居者対応に取り組んでいきます。また、長年培った公営住宅のノウハウを活かし、さらなる受託数の増加に向けて取り組んでいきます。

【実施方策】

ア 適切かつ効率的な管理

- ・入居者の生活状況に寄り添った対応と暮らしやすい環境づくり
- ・県営住宅における募集時の選定住戸の工夫や空室期間の短縮などによる入居率の向上
- ・高水準での家賃収納率の維持

イ 建物修繕の効率的な実施及び異常の早期発見・早期対応

- ・建物の適正な管理に必要な支援や劣化状況に即した効率的な長期保全計画の作成支援
- ・優先度の高い大規模修繕工事の適切な実施及び不測の緊急修繕への対応を踏まえた修繕費の効率的な執行管理
- ・建物異常の早期発見に向けた効果的な法定点検の実施及び異常への早期対処体制の強化

ウ 多様なニーズを持つ入居者へのサービス向上や自治会コミュニティ活性化支援

- ・高齢者、障がい者、子育て及び外国人世帯など入居者世帯が多様化する中での入居者ニーズの把握とサービスの提供
- ・移動販売サービスの提供や飾花事業など多様な世代が参画する自治会コミュニティの活性化支援

4 実施方策

(2) 公社賃貸住宅等の安心して暮らせる住宅の提供

公社が所有する賃貸住宅等における将来活用計画や大規模修繕計画の策定、内装設備のリノベーション等により、資産価値の維持と良質なストック形成に取り組みます。

また、退去時の迅速な修繕による入居率の維持向上や入居者に選ばれる住宅の提供を図ることにより収益を確保し、将来に渡る安定経営の継続につなげます。

環境負荷の低減や防災に向けた取組を強化します。また、入居者のニーズを把握し、コミュニティの活性化支援に取り組みます。

【実施方策】

ア 建物資産価値の維持向上と入居者サービスの提供

- ・良質なストック形成に向けた耐用年数が近づく公社賃貸住宅等の将来活用計画の策定
- ・高齢者や単身者のニーズに沿った入居者に選ばれる住戸の提供

イ 環境負荷の低減や防災などの社会課題への対応

- ・カーボンニュートラル社会の実現に向けた共用部及び室内設備改修等の推進
- ・災害リスクに備えた防災・レジリエンス機能の強化

ウ 公社賃貸住宅等を活用した地域コミュニティ活性化

- ・公社賃貸住宅の集会所等を活用した入居者間コミュニティの活性化支援
- ・公社既分譲団地内の公社賃貸店舗等を活用した地域コミュニティ活性化支援

4 実施方策

(3) 既分譲マンション等におけるマンション管理の適正化支援

公社が過去に分譲したマンション等においても、居住者の高齢化による管理組合の役員のなり手不足や建物の高経年化による修繕積立金の不足などの課題が生じています。

こうした課題への支援の一環として、既分譲マンションを中心に総合管理などによる管理組合の運営支援や劣化診断・計画修繕などを通じたマンションの長寿命化支援を行います。

建物の老朽化や空き家、脱炭素化などの社会的課題は、マンションに留まらず戸建て住宅においても同様です。引き続き、既分譲住宅を中心に空き家対策や省エネ設備の改修などを支援していきます。

【実施方策】

ア マンション管理の適正化支援

- ・公社既分譲マンションを中心とした管理組合運営支援
- ・公社既分譲マンションを中心とした高経年マンションの計画修繕工事などによる長寿命化支援

イ 老朽化や空き家などの社会課題への対応

- ・公社既分譲住宅における老朽化・空き家対策支援の拡充
- ・公社既分譲住宅における脱炭素化・バリアフリー化に向けた設備改修支援

4 実施方策

(4) DX推進による「業務プロセス」の一層の見直し及び更なる業務効率化と県民サービスの向上

限られた人員で業務の継続とサービスの向上を実現するには、DXの推進が欠かせません。

そこで、すでに導入済みのシステムやツールのさらなる活用方策を検討する一方、従来の業務プロセスを見直し、デジタル化の一層の推進により、職員の業務負担の軽減と効率化を図るとともに、人員配置の最適化による生産性の向上と付加価値の高いサービスの提供に取り組みます。

また、デジタルを活用した業務改善の推進役となる実務能力の高い人材の育成など、DX推進を支える人材を計画的に育成します。なお、具体的な取組内容については、別途定める「埼玉県住宅供給公社 DX推進計画（R8～R10）」に基づき推進していきます。

・DXの推進等における主な取組内容

取組項目	具体的内容	取組により期待される効果（目標）
ア 社内業務の見直し	<p>業務のデジタル化を推進するプロジェクトチームを立ち上げ、社内業務全般の棚卸しと業務プロセス及び会計業務の見直しを行い、デジタル化を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆各種手続き業務のデジタル化 14業務 10,226件(R7見込)⇒25業務 12,981件(R10)(PT検討を踏まえ件数を拡大) ◆社内業務全般のデジタル化に向けたスケジュール R8 :【上期】PT発足・デジタル化業務の洗い出し・検討着手 【下期】試行開始 R9～:業務システムの刷新 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種手続きのデジタル化による事務処理時間の短縮 ▲1,459時間(R7見込) ⇒PT検討を踏まえ▲3,000時間を目指す(R10)
イ 顧客・事業者サービスの向上	<p>公社賃貸住宅等の各種手続きや問合せにおいて、クラウドPBXの機能を有効活用した効果的な電話応答体制を構築するとともに、デジタルチャネルによる手続き等を整備していきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆取組スケジュール R8～ :IVRによる電話取次の効率化 ノーコードツールやAI等を活用した問合せ対応の整理・体系化 R9～ :チャットボット等を活用したデジタルチャネルの整備 R10～:効果検証を行い、全社的に展開 	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な問合せチャネルを構築 チャットボット等で公社賃貸住宅等の手続きをHP上に誘導、完結させ、電話応答時間を20%削減するとともに、経費の10%削減 ・デジタル化に伴う業務の効率化で生み出された時間で公社賃貸住宅等の将来計画作成へ参画
ウ 職員のITリテラシーの向上	<p>各部において業務改善の推進役となる実務能力の高いコア人材を育成するとともに、ITリテラシーの高い人材を幅広く育成していきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆コア人材:4人／ITリテラシーの高いデジタル推進員を各課所に配置:20人 	<ul style="list-style-type: none"> ・コア人材(ITパスポート資格者レベル) R9までに4名育成 ・デジタル推進員（DXスキルスコア6点以上） 20名

4 実施方策

(5) 持続可能な組織運営と住宅政策への貢献

将来に渡って持続可能な組織運営を行うため、人的資源の確保や人員の適正配置、組織の効率化を進めます。多様性ある人材の育成やこれまでに培ってきた技術の継承、職員個々の業務の習熟や能力開発などに取り組みます。また、デジタル技術を活用した柔軟な働き方や業務の効率化にも取り組みます。

建物の老朽化に伴う工事費増や管理コストの増加の中にあっても、安定的な収益の確保に向けて、持続可能な財務構造を確立していくとともに、原価・経費などの適正な管理を推進します。

デジタル技術を活用して、利用者が住宅に関する情報を必要なタイミングで得られるワンストップ相談窓口の機能強化に取り組みます。また、当該年度に見込まれる利益の一部を活用して、県の住宅政策の推進に役立つ助成事業などを実施します。

【実施方策】

ア 経営目標の達成に向けた組織体制の構築と人材育成

- ・公社を取り巻く変化に適応した組織体制と最適な人員配置による生産性向上
- ・限られた人員が最大限活躍できる多様性のある職員育成
- ・技術力の維持向上に向けた効率的・効果的な業務体制及び環境の整備

イ 財務基盤の強化

- ・財務計画に基づく目標値設定及び進行管理
- ・長期借入金や連帯債務の適切な管理

ウ 県が推進する住宅政策等への貢献

- ・デジタル技術等を活用した住情報発信及び相談業務の推進
- ・当該年度に見込まれる利益の一部を活用した「住宅政策貢献事業」による県の住宅政策等の支援

5 財務計画

本計画に掲げた「経営目標」及び「経営指標」の達成に取り組むことにより、建物の老朽化に伴う工事費増や管理コストの増加の中にあっても、黒字経営を継続し、各年度における経常利益で3億円以上を維持します。

(1) 事業収支

(単位：千円)

収支	R 7 (見込)	R 8 (計画)	R 9 (計画)	R 10 (計画)
経常収益	12,502,000	13,160,265	14,066,769	14,745,696
経常費用	12,062,000	12,774,763	13,721,699	14,416,905
経常利益	440,000	385,502	345,070	328,791

・目標達成に向けた主な取組内容

(単位：千円)

取組項目	具体的内容	収支	R 7 (見込)	R 8 (計画)	R 9 (計画)	R 10 (計画)
公社賃貸住宅等 管理事業	公社賃貸住宅1,006戸などで適切なりノベーションを行い、安心して暮らせる住宅等の提供に努め、公社賃貸住宅における入居率97%以上を確保します。	収益	1,656,000	1,663,916	1,663,415	1,657,345
		費用	1,306,000	1,334,660	1,368,609	1,381,999
		利益	350,000	329,256	294,806	275,346
市町村営住宅等・ マンション等・ 特優賃住宅等の 管理受託事業	市町村営住宅等は、受託市の特性に応じた管理運営を行うとともに受託数の増加に向けて取り組みます。マンション等は60管理組合に加え、新規受託を目指します。計画修繕等の受託は年度による変動はありますが、受託の平準化を目指します。特優賃等の賃貸住宅約4,000戸は継続的な減少が見込まれます。	収益	3,037,000	2,758,480	3,030,065	3,138,432
		費用	3,002,000	2,757,714	3,004,628	3,107,022
		利益	35,000	766	25,437	31,410
県営住宅管理事業	県営住宅の適切な管理に向けて、建物の修繕及び異常の早期発見に向けた点検等に取り組むとともに、自治会コミュニティの活性化や高齢者等の入居者に寄り添ったサービスの提供を図ります。	収益	7,572,604	8,471,911	9,176,059	9,764,949
		費用	7,572,604	8,471,911	9,176,059	9,764,949
		利益	0	0	0	0

(2) 長期借入金の推移

(単位：千円)

	R 7 (見込)	R 8 (計画)	R 9 (計画)	R 10 (計画)
長期借入金	737,371	654,549	614,204	573,480