

## 1 計画策定の趣旨について

改革基本方針で、公社事業は「事業縮小」という方針が示され、今後の公社事業は管理事業が主体となりますが、「採算性」が大きな課題となっています。

今後も健全経営を維持するため、平成28年度までの5年間の経営方針を定め、事業展開の指針とするものです。

## 2 基本方針について

これからの公社事業は、改革基本方針に基づき、既存団地の414区画の販売促進を図りながら、公営住宅の一体的管理と市町村等支援事業を主体とした、収益構造への転換を更に推進することとします。

また、公社の経営を左右する課題とも言える損失補償案件等の適正管理、事業コストの削減、事務の効率化による、一般管理経費の徹底した削減に取り組むとともに、事業量に見合った組織体制とするための「組織の簡素化」を図っていきます。

これらを着実に進めることで、健全な経営を維持し、堅実で自立的な経営に努めていくことを「基本方針」とします。

## 3 基本方針を具体化する「経営方針」について

改革基本方針や長野県の住生活基本計画（平成24年2月）により示された公社としての役割分担を踏まえ、県・市町村営住宅の運営支援を主要な業務と位置づけ、（1）から（5）に掲げた5つの事業を重点事業として推進していきます。

- （1）公営住宅の管理
- （2）市町村建設業務支援事業
- （3）宅地分譲等
- （4）公社賃貸住宅の管理
- （5）損失補償案件等の適正管理

## 4 計画における事業展開・具体的な取組み

### 県営住宅等の管理について

現在、県下の全県営住宅の89%となる128団地13,727戸を管理代行により管理していますが、今後は、今までの経験を活かして管理業務を着実かつ適切に行うことによりサービスの提供に努めるとともに、家賃等収納率、22年においては93.2%ですが、この向上を目指していくこととします。

管理事務所として、これまでに平成22年度に上田、諏訪の管理センターを、平成23年度より佐久、伊那管理センターを開設しています。今後は、管理受託市町村の拡大に伴い、サービス低下とならないよう順次、現地管理事務所を開設し対応します。

表の管理戸数の推移では、21年度以降年々増えており、23年度以降はこのままの体制を維持していくこととなります。

## 県営住宅の管理戸数の推移

区 分	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25～28 年度
団地数	65	99	128	126	126
管理戸数	8,866 戸	11,820 戸	13,727 戸	13,774 戸	13,774 戸

### 市営住宅等の管理について

現在、長野市、松本市の市営住宅について、指定管理制度により管理業務を受託していますが、県営住宅の業務と連携を図りながら行っていますが、今後は、より一体的管理を目指し、高齢者等への気配りなど公益性を尊重した運営に努めます。また、県営住宅の管理と同様に、入居者サービスや家賃収納率の向上に努めます。

今後、管理センターの機能を拡充させながら、そこを拠点として周辺の市町村公営住宅の管理業務の拡大を目指します。

平成24年度以降周辺市町村との具体的管理受託の実現にむけ積極的な取り組みを行っていきます。

将来的には、県下市町村営住宅の80%の受託を目指すことを目標とします。

### 市営住宅の管理戸数の推移

区 分	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度	28 年度
市町村数	3	6	7	8	9
団地数	192	221	263	275	285
管理戸数	7,544 戸	9,700 戸	11,485 戸	12,000 戸	13,000 戸

### (3) 市町村等建設業務支援事業について

市町村有施設の新築・改築への支援、市町村営住宅リフォーム事業、長寿命化計画の策定業務、定住促進用宅地事業については、既に25年度に塩尻市洪沢団地が予定されています。耐震診断・耐震改修事業など、市町村の様々な事業を積極的に受託し技術支援をしていきます。

### 市町村等からの受託事業の契約実績

単位：千円

事業名	市町村営住宅			市町村営住宅リフォーム			その他業務受託		
	戸数	金額	事務費	戸数	金額	事務費	戸数	金額	事務費
21 年度	43	665,637	52,257	79	175,452	28,497	19	37,541	37,541
22 年度	14	247,527	31,312	65	234,086	20,745	29	43,041	43,041
23 年度	46	976,191	42,762	173	371,123	27,165	34	57,685	57,685

(4) 宅地分譲、未造成土地の譲渡について

現在21団地414区画を保有していますが、今後は関係市、ハウスメーカー関係団体などと連携・協力しながら早期に完売となるよう販売促進に努めます。

未造成地についても多用途への活用によって、早期に譲渡できるよう積極的な働きかけを行っていきます。

(5) 公社賃貸住宅の管理について

所有する14団地433戸の賃貸住宅の管理については、法人に対する積極的な営業活動の実施、2台目の駐車場確保、複数の不動産会社への斡旋依頼などにより空き家解消に努めることによって、現在80%の入居率を90%に引き上げることを目標とします。

(6) 損失補償案件等の適正管理については、事業状況把握に努め、適正な管理を行ってまいります。

## 5 今後の経営見通し

### 事業収益見込みについて

事業縮小等の影響により平成16年度から年々減少傾向となり、平成25年度には約29億円台に減少することが推測されます。これは、公社の草創期の昭和46年度以来の水準となります。23年度の事業収益を事業別にみると、県・市町村等受託事業で収益全体の7割を占めており、今後ますますこの比率は高まっていくことが予想されます。

支出では人件費等の一般管理経費は毎年6億8千万円程度必要と見込まれ、この内人件費は5億3千万円となっていることから、人件費の縮減が課題となっております。

経常利益は、損失補償案件の適正管理に努め、貸倒引当金繰入額を圧縮することで、計画期間中の5年間は若干の経常利益を確保できる見通しとなっております。

今後は、県・市町村の受託事業を積極的に働きかけより拡大を図り、人件費や事務費の徹底した見直しによる経費の削減に努め、健全経営を維持することとします。

(2) 借入金残高の推移見込み

国土交通省や金融機関からの長期借入金については、平成26年度末における残高は0円となる見込みです。

## 6 計画達成のための基本的事項について

### 組織体制について

分譲事業の収束に向けた統廃合をはじめ、組織の簡素化と効率化を図るため、平成25年において組織体制の見直しを予定しています。

市営住宅の管理受託範囲の拡大に伴い、平成24年4月より佐久、伊那管理センターを格上げし、センター長を配置して、管理機能の充実を図ることとします。また、平成25年度には小諸管理センター、塩尻管理センターの開設を予定しています。

(2) 経費の見直しによる支出削減について

役職員、現在員40名を、平成28年度までに7名減員して33名とします。

今後は、住宅管理事業への職員配置が主体となりますが、費用負担の少ない退職者の再雇

用や非常勤職員を採用することで人件費を押さえていくこととします。

今後の役・職員配置の見込み数 《総括表》

年 度	23年度末	24年度末	25年度末	26年度末	27年度末	28年度末
退職者	1	5	0	2	4	3
新規採用者	1	1	2	0	2	2
役・職員数	38	34	36	34	32	31
嘱託	23	24	27	28	28	28
監理員	42	45	51	54	55	56
合 計	103	103	114	116	115	115

一般管理経費の削減について

事務所経費、負担金、手数料といった一般管理経費については、必要性も含め徹底した検討を行い、毎年継続的に3%程度の削減に努めていきます。

一般管理経費の推移見込み

単位：千円

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
人件費	524,660	525,060	536,760	533,360	512,260
その他経費	163,700	161,217	158,647	155,088	151,635
合 計	688,360	686,277	695,407	688,448	663,895

(3) 法令遵守(コンプライアンス)について

役職員一人一人が、法令や公社諸規定のみならず、社会の一員として守るべき社会規範・倫理の遵守を徹底して、公平・公正な事業活動を誠実に行っていきます。

(4) 職員の意識改革では

県民サービスの向上のための意識改革を進め、また、職員のモチベーションを向上させる方策として、人事評価制度の導入について検討することとします。

職員の健康管理では、24年度から、健康相談窓口を設置することとしております。