

令和 6 年 度

事業計画及び資金計画



福岡県住宅供給公社



# 目 次

## I 事業計画

- 1 公社賃貸住宅等管理事業 . . . . . 1
- 2 公社賃貸住宅建設等事業 . . . . . 3
- 3 県営住宅管理事業 . . . . . 5

## II 資金計画

- 資金計画 . . . . . 7



# I 事業計画



## 1 公社賃貸住宅等管理事業

公社賃貸住宅等を適切に維持管理し、安全・安心で快適な住まいを提供します。

### (1) 管理戸数等

令和6年度末における公社賃貸住宅（以下「公社」を付けません。他の用語も同じ。）の管理戸数等は、丸山団地の移転促進事業の実施（一般賃貸住宅12戸減）により、次のとおりとなる見込みです。

種 別		内 訳		
賃貸住宅	67 団地 8,977 戸 86 室	一般賃貸住宅	65 団地	8,867 戸
		特定優良賃貸住宅等	8 団地	110 戸
		勤労青年共同宿舍	2 団地	86 室
		産労賃貸住宅	0 団地	0 室
サービス付き高齢者向け住宅	1 団地		1 団地	18 戸
賃貸施設	18 団地	賃貸店舗等	12 団地	70 店
		賃貸宅地（住宅用）	3 団地	28 区画
		〃（非住宅用）	5 団地	11,076 m <sup>2</sup>
駐車場	59 団地		59 団地	7,461 区画

- ・ 賃貸住宅の内訳において、一般賃貸住宅と特定優良賃貸住宅等が8団地重複しています。
- ・ 賃貸施設の内訳において、賃貸店舗等と賃貸宅地（非住宅）が1団地、賃貸宅地（住宅用）と賃貸宅地（非住宅用）が1団地重複しています。
- ・ 賃貸施設のうち12団地及びサービス付き高齢者向け住宅1団地は、賃貸住宅の団地内にあります。
- ・ 重複団地を除いた管理団地数としては、計73団地を管理しています。

## (2) 住戸改修（リノベーション）事業の実施

築30年を経過した団地において、間取りの変更を伴う居室の洋室化や設備の更新など時代のニーズに合わせた改修を行います。

地 区	実施戸数
福 岡	15戸
北九州	3戸
筑 後	12戸

## (3) 保全業務の実施

安全・安心で快適な住まいを提供するため、計画修繕等を実施し、適切な維持管理を行います。

また、入居停止団地の退去済み住戸についても、保全状況の確認を定期的に行い、適正な管理に努めます。

区 分	規 模
計画修繕	屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、共用灯（LED）改修ほか
空室修繕	550戸程度
一般修繕	不具合の発生に対応した修繕

## (4) 高齢者・障がい者等の優先入居

入居希望者事前登録制度により、高齢者・障がい者等、住宅確保要配慮者への優先的な住戸あっせんを行います。

## (5) 新婚・子育て世帯及び近居世帯への入居支援

家賃割引制度により、新婚・子育て世帯が入居しやすいようにします。また、親世帯と子世帯が近居する（近くに住む）場合などにも、家賃の割引を行います。

## 2 公社賃貸住宅建設等事業

公社賃貸住宅ストック活用計画に基づき、老朽化した賃貸住宅の建替え等を行い、時代のニーズに応じた良質な住宅を供給します。

### (1) 移転促進事業

令和6年度は、次のとおり入居者の移転促進事業を実施します。

団地名		所在地	対象戸数	うち令和6年度計画戸数	備考
丸山	継続事業	北九州市門司区	1戸	1戸	住替誘導事業
皇后崎	継続事業	北九州市八幡西区	13戸	6戸	住替誘導事業
萩原	継続事業	北九州市八幡西区	21戸	10戸	建替事業
博多蔵本	継続事業	福岡市博多区	24戸	2戸	住替誘導事業
新長浜	新規事業	福岡市中央区	15戸 8店	3戸	建替事業
東福間	新規事業	福津市	41戸	5戸	減棟事業
日豊	新規事業	北九州市小倉南区	22戸	2戸	減棟事業
松崎	新規事業	福岡市東区	3戸	1戸	住替誘導事業
合計			140戸 8店	30戸	

### (2) 建替事業

令和6年度は、次のとおり賃貸住宅の建替事業を推進します。

団地名		所在地	棟数	戸数	備考
(仮称)クラシオン萩原	新規事業	北九州市八幡西区	1棟	47戸	一般賃貸住宅

### (3) 除却工事

令和6年度は、次のとおり除却工事を実施します。

団地名		所在地	棟数	戸数
舞松原団地 500 棟	継続事業	福岡市 東区	1 棟	30 戸
小芝団地 2 棟～3 棟	新規事業	北九州市 戸畑区	2 棟	48 戸
丸山団地	新規事業	北九州市 門司区	1 棟	12 戸

- ・丸山団地は、除却工事完了後に、敷地を北九州市へ返還する予定です。

### (4) 用地処分

令和6年度は、次のとおり用地処分を実施します。

団地名	所在地	面積	備考
旧畑田団地跡地	北九州市 門司区	3,100.31 m <sup>2</sup>	
旧畑谷産業労働者住宅跡地	北九州市 若松区	1,745.95 m <sup>2</sup>	

### 3 県営住宅管理事業

当社は、県営住宅の管理代行者として、福岡県と連携しながら、住宅セーフティネットとしての県営住宅の役割を踏まえた公平・公正で的確な管理と、安全・安心で快適な住宅の提供を行ってまいります。

#### (1) 入居者管理業務

県営住宅の入退去手続、各種申請の承認・決定、家賃等の収納等の管理業務を公平かつ適切に実施します。

なお、令和6年度末における管理戸数等は、次のとおりとなる見込みです。

管理事務所	団地数	棟数	戸数
福岡	43 団地	295 棟	7,792 戸
北九州	52 団地	322 棟	7,536 戸
筑後	59 団地	332 棟	6,915 戸
筑豊	48 団地	269 棟	6,191 戸
合計	202 団地	1,218 棟	28,434 戸

・城浜団地（福岡市東区）で 64 戸、中鶴団地（中間市）で 85 戸、小保団地（大川市）で 60 戸の計 209 戸増加する一方で、城浜団地（福岡市東区）ほか 3 団地で計 296 戸減少し、総管理戸数は 87 戸減少する予定です。

#### (2) 入居者募集業務

県営住宅を取り巻く状況を踏まえつつ、県営住宅の更なるストック活用の観点から、適切な募集計画を策定します。

令和6年度は、令和5年度に緩和された単身世帯入居要件の下で、抽選方式による募集及び常時募集により、入居者を募集します。

募集方式	募集回数	募集時期
抽選方式	4 回	6 月、9 月、12 月、3 月

### (3) 駐車場管理業務

県営住宅の駐車場の利用申込・許可・取消手続、利用料の収納等を適切に実施します。

また、空き区画の利用促進のため、高齢者や障がい者の介護や生活支援を行う者の駐車場所としての利用承認や、外来者用駐車場としての団地自治会への利用承認等を行います。

なお、令和6年度末における駐車場の管理状況は、次のとおりとなる見込みです。

設置団地	設置区画
183 団地	25,580 区画

### (4) 保全業務

福岡県と連携を図りながら、県営住宅の保全業務を実施します。

区 分	規 模
計画修繕	畳敷替、流し台作替、量水器取替ほか
空室修繕	1, 100 戸程度
一般修繕	不具合の発生に対応した修繕

### (5) 公社の自主事業

住宅管理人や自治会、民生委員、福祉関係機関、福祉団体等と連携しながら、単身高齢者の見守り訪問事業を実施します。

また、より迅速な安否確認を可能とするため、単身高齢者の鍵の預け先を公社に登録していただく取組を行います。

### (6) 公営住宅相談窓口の設置

令和5年度に設置した公営住宅の管理・運営に関する相談窓口において、公社がこれまでに蓄積してきた住宅の管理に関するノウハウを活かし、県内における市町村営住宅の円滑な管理を支援します。

## II 資金計画



令和6年度 資金計画

(単位:千円)

支 出		取 入	
科 目	金 額	科 目	金 額
		前期繰越金	4,627,682
事業活動による支出	6,502,082	事業活動による収入	7,501,979
管理事業費	3,056,965	管理事業収入	4,123,131
賃貸住宅管理事業	2,987,149	賃貸住宅管理事業	3,905,697
サービス付高齢者住宅管理事業	4,878	サービス付高齢者住宅管理事業	11,217
賃貸施設管理事業	64,938	賃貸施設管理事業	206,217
管理受託事業費	3,299,255	管理受託事業収入	3,365,749
受託事業	3,299,255	受託事業	3,365,749
一般管理費等	104,989		
その他経常費用	40,873	その他経常収入	13,099
投資活動による支出	244,959	投資活動による収入	0
賃貸資産建設事業費	196,010	補助金収入	0
事業用土地資産事業費	48,949	固定資産売却収入	0
その他	0		
財務活動による支出	3,444,399	財務活動による収入	2,380,000
借入金償還金	3,444,399	借入金	2,380,000
住宅金融支援機構償還金	232,770	住宅金融支援機構借入金	0
金融機関等償還金	3,211,629	金融機関等借入金	2,380,000
次期繰越金	4,318,221		
合 計	14,509,661	合 計	14,509,661