

経営計画2025

(令和7年度～令和16年度)

令和7年3月



住まいのことから 街づくりまで

福岡県住宅供給公社

目次

はじめに	1
第1章 経営計画2025の策定に当たって	2
1 計画の目的等	2
2 公社を取り巻く社会環境と今後の課題	3
3 福岡県の政策における公社の役割	3
第2章 経営理念及び行動指針	4
1 経営理念	4
2 行動指針	4
第3章 経営方針	6
第4章 具体的な取組	7
(経営方針Ⅰ 福岡県の住宅政策への貢献)	
1 公社賃貸住宅の提供を通じた取組	7
2 県営住宅の管理を通じた取組	11
3 行政との連携による新たな事業の取組	13
(経営方針Ⅱ 自立的かつ持続可能な経営の維持)	
4 安定した事業基盤の構築	14
5 組織体制の整備・強化	17
第5章 計画期間中の収支の見通し	19
第6章 進捗管理	19
参考資料 経営計画(平成27～令和6年度)の達成状況	20



はじめに

当公社は、昭和 25 年に財団法人福岡県住宅協会として設立され、昭和 40 年に地方住宅供給公社法に基づく組織変更により福岡県住宅供給公社となり、住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な住宅及びその用に供する宅地を供給してきました。

高度経済成長期後は、民間住宅市場の成長やバブル崩壊後の経済低迷などにより公社は厳しい経営環境に置かれることとなったため、経営改善計画（計画期間：平成 17～26 年度）を策定し、分譲事業からの撤退、分譲事業借入金の完済、経営管理体制・組織の整備を行い、対処しました。

経営改善計画の取組により一定の経営改善は図られましたが、引き続き取り組む必要がある既存ストックの活用や、少子高齢化の進行などの社会環境の変化に伴う新たな課題に対応するため、経営計画（同：平成 27～36 年度）を策定し、公社賃貸住宅事業及び県営住宅管理事業を経営の柱として位置づけ、経営基盤の強化を行うこととしました。

公社賃貸住宅事業については、建替戸数の目標を達成し、住戸改善を改修計画に従い着実に実施しました。県営住宅管理事業については、令和元年度からは管理代行者として実施し、適正な管理に努め、令和 6 年度に管理代行を継続するなどの成果を上げました。

また、両事業を安定的に行うため、財務体質の強化に取り組み、借入金残高の圧縮目標などを達成し、業務量の増加に対応するためにプロパー職員を増員するなど組織体制の整備・強化を行いました。

一方で、現下における建設コストの高騰など、公社を取り巻く社会環境が変化する中、公的な団体としての役割を果たしつつ、自主的な経営を将来にわたって続けていくため、今般、令和 16 年度までの 10 年間の計画期間とする「経営計画 2025」を策定しました。

計画の策定にあたっては、現計画の達成状況を確認、検証したうえで、今後の取組、目標数値を検討、設定し、収支の見通しを作成しました。

また、中堅プロパー職員によるプロジェクトチームから経営理念等に関する提言を受け、新たな経営理念、行動指針を定めました。

新一万円札の顔となった渋沢栄一は、「論語（道徳）」と「算盤（経済）」は本質的に一致すると説きました。県民への良好な居住環境の提供と福岡県の住宅政策への貢献という「論語」を与えられた公社は、住宅協会設立以来、賃貸住宅を供給、管理してきた経験と人材、そして、平成元年来、福岡県から県営住宅管理を託され、その後、指定管理者として、また管理代行者として実施してきた実績を生かしながら、「算盤を枕にし」、本計画を着実に実行してまいります。

令和 7 年 3 月



第1章 経営計画2025の策定に当たって

1 計画の目的等

(1) 計画の目的

福岡県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成27年度から令和6年度まで10年間の経営計画を策定し、良質な公社賃貸住宅の提供や、県営住宅管理者としての良好なサービスの提供等により、福岡県が設立した公的な団体としての役割を果たすべく、県の住宅政策に貢献してきた。また、これらの事業を安定的に行うため、経営基盤の強化に取り組むとともに、債務の削減等による財務体質の強化や、業務量の増加に対応するための組織体制の整備・強化にも取り組んできたところである。

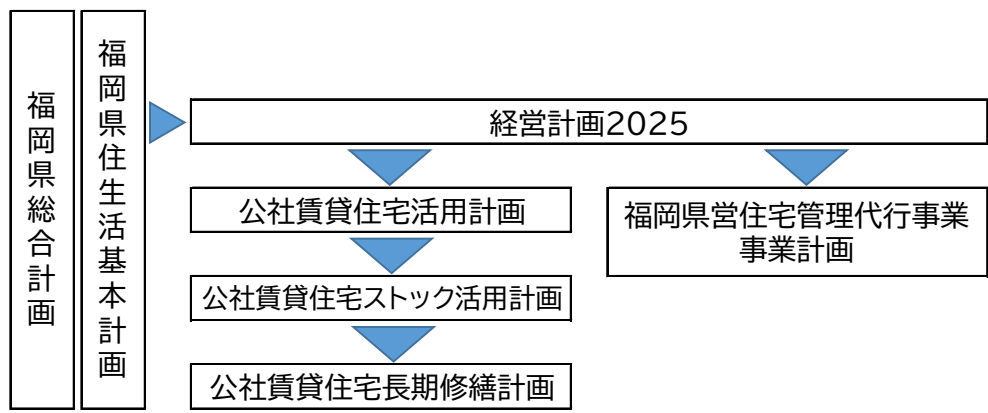
一方で、公社を取り巻く社会環境は近年大きく変化しており、これまで実施してきた取組の継続・強化に加えて、新たな課題への対応も必要となってきたことから、改めて中長期的な経営の方針を示すとともに、この方針に基づく具体的な取組施策について、「経営計画2025」として定めるものである。

(2) 計画の位置付け

本計画の策定に併せて、公社賃貸住宅の活用方針等を定めた次表の3つの計画についても、それぞれ上位の計画における方針等を踏まえた上で見直し等を行っている。

また、令和6年度から5年間の県営住宅の管理代行業務受託にあたり、管理の方針や具体的な取組を記載した「福岡県営住宅管理代行業業 事業計画」を、令和5年12月に策定している。

計画名	計画期間	内容
公社賃貸住宅活用計画	令和7～16年度	公社賃貸住宅事業の在り方を検討し今後の活用計画等を定めたもの
公社賃貸住宅ストック活用計画	令和7～16年度	公社賃貸住宅の建替え等に関する今後の方針を定めたもの
公社賃貸住宅長期修繕計画	令和7～36年度	公社賃貸住宅の中長期的な修繕計画について定めたもの



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とし、計画の進捗状況、社会情勢の変化、県の住宅政策の方向性等を踏まえ、計画開始から概ね5年を目処として、内容の見直しを行うこととする。

2 公社を取り巻く社会環境と今後の課題

(1) 社会環境の変化

- ・ 少子高齢化の進行と人口の減少に伴う世帯数の減少が見込まれるほか、脱炭素社会に資する省エネ対策の強化や建設コストの高騰、市場金利の上昇など、賃貸住宅事業を取り巻く社会環境は大きく変化している。
- ・ 高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の増加に対応するための住宅セーフティネットの充実や、自然災害の頻発、激甚化に伴う安心・安全な住宅の確保の必要性が高まってきている。
- ・ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした「新しい生活様式」や、場所にとらわれない働き方など、ライフスタイルの多様化により居住ニーズに変化が生じている。
- ・ 一部の職種を中心に人手不足が深刻化しており、事業活動を継続していくための人材確保の重要性が高まっている。

(2) 今後の課題

- ・ 公社賃貸住宅の中には老朽化した団地も多いため、適切な維持管理と併せ、地域の特性や居住ニーズなどを踏まえたストックの活用・更新が求められる。
- ・ 公社賃貸住宅の建替え等には、省エネ対策の強化や居住ニーズの変化に対応しつつ、建設コストが高騰し市場金利が上昇する中、事業の採算性を確保した上で、良質な住宅を提供することが求められる。
- ・ 高齢化の進行や空室の増加により、団地における地域コミュニティの機能が低下してきていることから、公社賃貸住宅の建替えに伴う地域貢献施設の整備や、団地自治会の活動支援等による、地域コミュニティの活性化に向けた取組が求められる。
- ・ 県営住宅の管理代行者としての着実かつ効率的な管理の実施とともに、住宅の管理に関するノウハウを活用した、県や市町村など行政との連携による、住宅政策上の様々な課題の解決に向けた取組が求められる。
- ・ 適切なサービスを安定的に提供できる業務執行体制を維持するため、職員の働きやすさや働きがいの向上による人材の確保及び定着に向けた取組や、業務の効率化による省力化に向けた取組が求められる。

3 福岡県の政策における公社の役割

福岡県住生活基本計画（令和3～12年度）における公社の役割は次のとおり。

- ・ 先導的プロジェクトの実施など住宅政策の補完
- ・ 既存の賃貸住宅を活用した多様な住宅確保要配慮者への対応
- ・ 子育て世帯及び高齢者向けなどの良質な住まいの供給
- ・ まちづくりへの積極的な参画など



福岡県住生活基本計画

第2章 経営理念及び行動指針

公社を取り巻く社会環境が大きく変化する中、公社の目指すべき企業像や大切にしている価値観を明確にし、これを社内外に示すことによる組織の一体感の醸成と企業イメージの確立を目的として、経営理念の見直しを行った。併せて、経営理念を実現するため職員が行動する際の基準となる行動指針を策定した。

1 経営理念

私たちはつなぐ

～ 寄り添う気持ちと安心を、日々の暮らしと幸せを ～
～ そして笑顔あふれる未来へ ～

私たちはこれまで、
住まいを必要とする県民のみなさまに寄り添いながら、
安心・安全な暮らしを応援してきました。

私たちはこれからも、
より良い住まいとサービスで、日々の暮らしが幸せにつながり、
そして笑顔あふれる未来が訪れることを願い、
みなさまの信頼と期待に応えていきます。

2 行動指針

- 1 私たちは、お客様への感謝の気持ちを持って、お客様の声に耳を傾けます。
- 2 私たちは、相手の立場に立った対応で、私たちとかかわる全ての方と信頼関係を築きます。
- 3 私たちは、知識と技術の研鑽に努め、前例にとらわれない柔軟な発想でチャレンジし続けます。
- 4 私たちは、共に働く仲間を尊重し、助け合い、切磋琢磨しながら成長します。
- 5 私たちは、法令を遵守し、公的企業の一員として、模範となる行動をとります。



私たちはつなぐ



行動指針



CHALLENGE

私たちは、知識と技術の研鑽に努め、前例にとらわれない柔軟な発想でチャレンジし続けます



COMMUNICATION

私たちは、お客様への感謝の気持ちを持って、お客様の声に耳を傾けます



GROWTH

私たちは、共に働く仲間を尊重し、助け合い、切磋琢磨しながら成長します。



TRUST

私たちは、相手の立場に立った対応で、私たちとかかわる全ての方と信頼関係を築きます。



PUBLIC

私たちは、法令を遵守し、公的企業の一員として、模範となる行動をとります。



第3章 経営方針

福岡県が設立した公的な団体として、福岡県住生活基本計画に定められた公社の役割を果たすため、次のとおり2つの経営方針と、これを実現するための5つの取組施策を定める。

経営方針Ⅰ 福岡県の住宅政策への貢献

- 1 公社賃貸住宅の提供を通じた取組
- 2 県営住宅の管理を通じた取組
- 3 行政との連携による新たな事業の取組

公社がこれまで蓄積してきた住宅管理等に関するノウハウ及び保有・管理する賃貸住宅資産等を活用し、**公社賃貸住宅の提供、県営住宅の管理、行政との連携による新たな事業**を通じて、福岡県の住宅政策に貢献する。

経営方針Ⅱ 自立的かつ持続可能な経営の維持

- 4 安定した事業基盤の構築
- 5 組織体制の整備・強化

経営方針Ⅰに掲げる取組施策を継続的に実施するため、**安定した事業基盤の構築と組織体制の整備・強化**により、自立的かつ持続可能な経営を維持する。

⇒経営方針Ⅰ及びⅡを実現するための5つの取組について、次章で具体的な内容を記載

- 1 公社賃貸住宅の提供を通じた取組（経営方針Ⅰ）・・・7ページ～
 - (1) 誰もが安心して暮らせる賃貸住宅の提供
 - (2) 良好な団地居住環境の整備と地域コミュニティ活性化の支援
 - (3) 多様な居住ニーズに対応する居住環境の提供
 - (4) 脱炭素社会の実現に資する賃貸住宅の供給
- 2 県営住宅の管理を通じた取組（経営方針Ⅰ）・・・10ページ～
 - (1) 県営住宅管理業務の着実な実施
 - (2) 県営住宅管理業務の改善・効率化
 - (3) 住宅確保要配慮者の入居・居住支援
 - (4) 地域コミュニティ活性化の支援
- 3 行政との連携による新たな事業の取組（経営方針Ⅰ）・・・11ページ～
 - (1) 市町村営住宅の管理支援の推進
 - (2) 空家対策等の住宅政策への協力
- 4 安定した事業基盤の構築（経営方針Ⅱ）・・・14ページ～
 - (1) 需要動向に応じた老朽団地の再編・整理
 - (2) 入居率の維持・向上等による収益の確保
 - (3) 家賃等の定期的かつ適切な見直しと確実な収納
 - (4) 事業コストの抑制・業務の効率化
 - (5) 財務体質の強化
- 5 組織体制の整備・強化（経営方針Ⅱ）・・・17ページ～
 - (1) 人材の確保・育成
 - (2) 働きやすさ・働きがいの向上
 - (3) 本社（須崎ビル）の建替え
 - (4) 災害対応力の強化

第4章 具体的な取組

1 公社賃貸住宅の提供を通じた取組

公社は、福岡県内に約9,000戸の賃貸住宅を保有・管理しており、これらの既存ストックを有効に活用し、社会環境の変化に応じた良質な賃貸住宅や良好な居住環境を提供することで、県の住生活基本計画において定められた公社の役割を果たしていく。

(1) 誰もが安心して暮らせる賃貸住宅の提供

老朽化した団地では、間取り、設備、バリアフリー、省エネ、防犯性等の住宅性能が劣っており、近年の居住ニーズの変化に対応できていないことから、良質な住宅とは言えない状況となっている。このような団地については、ストック活用計画に基づき建替事業等を進めるとともに、建替時期に至っていない団地についても、改善・改修を実施することで、住宅性能水準の向上や居住環境の改善等を図り、子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる良質な賃貸住宅を提供する。また、既存団地を活用し、住宅確保要配慮者の居住支援を推進するための制度の整備等を行う。

① 建替事業の実施や改善・改修による住宅性能水準の向上

- ・ 賃貸住宅の需要が見込める地域に所在する団地については、概ね築70年で建替を進めることとし、時代に合った住宅性能を有する良質な賃貸住宅に更新する。



クラシオン社ノ木(北九州市門司区)

- ・ 建替時期に至っていない団地については、住宅性能を維持するための改善・改修を行うほか、築70年を超えて使用する必要がある団地については、耐久性や安全性を十分に確認した上で、必要な改善・改修を行い、使用を継続する。
- ・ これまでの建替え等の取組みにより、令和6年度末における耐震化率は97.7%(棟数ベース)となる。福岡県住生活基本計画では令和12年までに耐震性能を有しない住宅ストックをおおむね解消するとしており、今後も建替事業等の推進により更なる耐震化を進める。
- ・ 建替事業や改善・改修の実施に際しては、団地における防災設備の充実に努めることで、防災・減災対策を進める。

② 子育て世帯や高齢者等に向けた安全・安心な賃貸住宅の提供

- ・ 建替事業の実施に際しては、社会福祉施設の併設等により、子育て世帯や高齢者等が安心して利用できる賃貸住宅の供給に取り組む。



社会福祉施設
(クラシオン小笹山手2番館)



子育て支援施設
(クラシオン二日市)



社会福祉施設
(クラシオン小頭公園前)

- ・ 建替事業の実施等によりバリアフリー化に取り組み、高齢者や障がい者等にも配慮した住宅を提供する。
- ・ スマートフォン等と連動した施錠確認や、玄関ドアや窓の開閉感知による見守りサービス等、IoT機器の導入を検討する。
- ・ 単身の高齢者世帯については、定期的な見回り訪問や、緊急連絡先・鍵預け先の確認を継続して実施するとともに、市町村や福祉団体等とも連携しながら、個々の状況に応じたきめ細かい対応に努める。
- ・ 防犯活動の推進のため、危険物や不審者等の早期発見に繋がるマニュアル等を作成し、公社の地区住宅管理員や管理会社の管理人による団地巡回の際に活用する。

③ 住宅確保要配慮者等への居住支援の推進

- ・ 高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対して優先的に住宅をあっせんする入居希望者事前登録制度や、新婚・子育て世帯向けの入居支援制度を継続して実施するほか、新たな課題やニーズを踏まえた制度の見直しや、新たな制度の導入についても検討する。



新婚・子育て世帯向け入居支援制度

- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅の適切な維持管理を行い、高齢者の居住の安定を確保する。
- ・ 公社賃貸住宅のセーフティネット住宅登録に向け、登録する住宅の選定や、登録基準を満たすための改修等について検討を進める。
- ・ 災害で住宅を失った被災者等に対して、空き住戸を活用し迅速な住宅の提供を行う。

（2）良好な団地居住環境の整備と地域コミュニティ活性化の支援

建替事業や計画修繕の実施、住棟の集約化を通じて良好な団地居住環境を整備するとともに、近隣住民が集える場所の提供により、地域コミュニティの活性化を支援する。

① 建替え等による地域貢献施設の誘致、建替え余剰地等の有効活用

- ・ 地域住民の生活支援・利便に資する福祉施設・店舗等の地域貢献施設の併設などにより、良好な居住環境や地域コミュニティの形成に取り組む。
- ・ 建替えにより生じた余剰地や団地内遊休地は、民間事業者への売却や賃貸等により、立地特性に合った有効な利用を促進する。

② 既存団地における団地居住環境の改善

- ・ 既存団地において計画修繕を実施する際には、周辺環境にも配慮した外部改修や外構整備などを行い、居住環境の整備を図る。



浅川団地

吉岐団地

都府楼団地

- ・ 建替時期に至っていない団地のうち、賃貸住宅の需要が乏しい地域に所在する大規模団地については、コミュニティの維持や防犯性の向上等を図るため、住棟の集約化により空き住戸を減少させることとし、集約化により生じた余剰地は、駐車場としての整備、地域貢献施設用地としての賃貸や売却など、個々の団地の状況に応じた活用を図る。

③ 地域コミュニティ活性化の支援

- ・ これまでも団地の集会所や共用部を町内会や近隣マンション自治会の会合、非営利団体の教室に提供するなどして、地域コミュニティの活動を支援してきた。今後も、子供の学習スペースや子育て世帯が集う場所や、災害時の避難場所として提供することなどについて検討し、地域コミュニティの活性化を支援する。
- ・ 日常の買物機会が十分に得られない高齢者等を支援するため、社会福祉協議会や市町村等と連携し、民間事業者が運営する移動販売車等を団地に誘致する。

移動販売車等による買物支援



(小笹団地)



(クラシオン木町)

花壇再生ワークショップ



(都府楼団地)

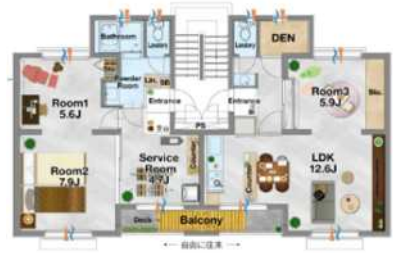
(3) 多様な居住ニーズに対応する居住環境の提供

働き方やライフスタイルの変化など、住まいに対するニーズは多様化してきており、これらに対応した賃貸住宅を提供する。

- ・ 入居者のライフスタイルや社会環境の変化に対応するため、間取りの変更によるLDK化や水回り設備の更新等を行う住戸改善工事（リノベーション、リモデル）を計画的に実施するほか、無料Wi-Fi環境の整備や、宅配ボックス、EV用充電スタンドの設置等を推進する。



(都府楼団地) リノベーション住戸



ニコネット住宅

- ・ 築年数が経過した団地において、入居者自らが住宅内部の改造を行うことができるDIY賃貸を導入し、モデルルームの設置やワークショップの開催等により広く周知する。



(名島団地)DIYモデルルーム



職員DIY体験会



DIYサポートセンター

- ・カーシェアやサイクルシェアなどの導入を進めることで、入居者の利便性向上を図る。
- ・ペットの飼育が可能なペット共生住宅や、受動喫煙の防止に配慮した全面禁煙住棟について、導入を検討する。

（４）脱炭素社会の実現に資する賃貸住宅の供給

脱炭素社会の実現に資するため、建替事業や計画修繕等を実施する際に、省エネ化などに取り組む。

- ・建替事業に際しては、ZEH水準での住宅整備を行うとともに、創エネルギー機器の導入も検討する。
- ・計画修繕の実施に際しては、屋上の断熱性向上や共用部分の照明のLED化などに取り組む。

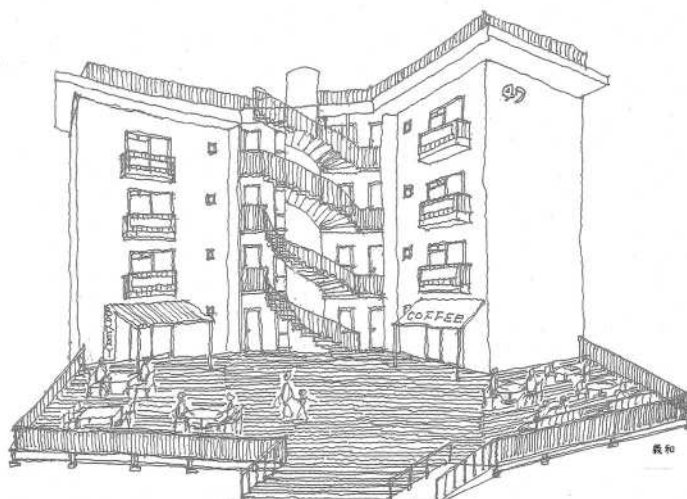
数値目標

番号	項目	設定期間、時点	目標値	備考
1	建替事業等の着手戸数	計画期間中の累計	1,000戸 ※1	公社賃貸住宅ストック活用計画より
2	計画修繕の実施数	計画期間中の累計	90棟	公社賃貸住宅長期修繕計画より
3	耐震化率	令和16年度末時点	98%以上 ※2	R6未見込97.7%
4	バリアフリー化率 ※3	令和16年度末時点	29%以上	R6未見込25.4%

※1 建替後の住宅で子供の安全確保に資する設備を設置する。

※2 耐震性のない5団地すべてで事業に着手する(計画の策定を含む)。

※3 共用部を車いすで通行でき、住戸内に段差がなく、浴室とトイレに手すりを設置した住戸の割合



2 県営住宅の管理を通じた取組

令和元年度から県営住宅の管理代行者となり、令和6年度から2期目の管理代行者としての委託を受けたところである。今後も県と緊密に連携しながら、社会環境の変化に対応し、住宅セーフティネットとしての役割を踏まえ、県営住宅の管理業務を着実に実施し、業務の改善・効率化を進めるとともに、地域コミュニティ活性化の支援など、住宅政策上の課題の解決に向けた取組を推進する。

（1）県営住宅管理業務の着実な実施

① 入居機会の増加

- ・年間募集計画に基づき、定期募集（抽選方式）及び常時募集に関する業務を着実に実施するとともに、県営住宅の募集に関する情報の周知や、ホームページ等を活用した団地や住戸の選択における有益な情報の掲載等により、県民の入居機会の増加に努める。

② 家賃収納率の向上

- ・家賃支払における口座振替納付制度の利用促進や、生活保護世帯に対する代理納付制度の利用促進等により、家賃収納率の向上に努めるほか、家賃滞納者に対しては個々の状況を踏まえた納付指導や徴収（分割納付を含む）を実施する。

③ 収入申告書の提出率向上

- ・毎年実施される収入申告の手続きにおいて、書類提出方法や期限等に関する情報の周知徹底や、高齢者世帯の見回り訪問時における呼びかけを通じ、収入申告書の早期提出並びに提出率の向上を図る。

④ 相談や苦情への対応

- ・入居説明会において、県営住宅入居に際しての禁止事項等を周知徹底し、入居者同士や近隣地区とのトラブルや苦情発生の未然防止に努める。外国人の入居者に対しては、外国語版の「住まいのしおり」を配付するほか、必要に応じ翻訳機を用いるなどして、県営住宅で生活する上でのルール等について説明を行う。



外国語版の「住まいのしおり」

- ・相談や苦情を受け付けた際には、相談者の立場に立ちつつ、事実関係を正確に把握し、人権に十分に配慮するとともに、必要に応じ関係機関と協議した上で、定められたルールや手順に従い、公平かつ迅速な解決に努める。

⑤ 災害時体制と被災者受入

- ・災害の発生が予想される場合には、職員の待機又は招集により緊急事態への対応に備えるとともに、九州北部豪雨等における対応経験を生かし、県及び市町村と連携し、県営住宅への被災者の受け入れ等に対して、迅速かつ適切に対応する。

⑥ 県営住宅施設の維持管理

- ・県営住宅施設の維持管理を適正かつ的確に実施し、点検による予防的保全に努めるとともに、業務の実施に際しては、入札制度等によって公平性、透明性及び競争性を確保し、県営住宅委託料の中で最大の効果が得られるようにする。

（2）県営住宅管理業務の改善・効率化

① 実践的研修の実施

- ・ 管理代行者として県営住宅を適正に管理運営していくためには、関係法令等に関する知識の習得、人権に配慮した顧客対応、確実な個人情報保護等が求められる。そのため、これらの研修を継続的に実施するとともに、苦情や住宅メンテナンス対応等、より実践的な研修を実施することで、業務の改善に向けた取組を推進する。



研修の実施風景(令和6年度)

② 業務マニュアルの整備

- ・ 県営住宅の管理業務における適正な事務処理や業務の効率化のためには、業務マニュアルの整備が重要であることから、既存の業務マニュアルについて定期的に見直し（ブラッシュアップ）を行うとともに、必要に応じ新たなマニュアルの作成を行う。

③ 顧客満足度の向上

- ・ 窓口でのアンケート調査等により顧客のニーズや満足度を把握し、アンケートの内容等を踏まえて、サービスの更なる向上に取り組む。

（3）住宅確保要配慮者の入居・居住支援

- ・ 高齢者、障がい者等の配慮が必要な世帯については、状況に応じて市町村や福祉団体等が行う支援活動とも連携しながら、きめ細かい対応を行う。
- ・ 単身高齢者世帯の定期的な見回り訪問を通じ、健康状態や生活状況を把握することで、室内における孤独死を防止するとともに、不測の事態への備えとして、鍵の預け先登録の登録者増加に努める。
- ・ 障がい者世帯への入居支援のため、住宅のバリアフリー対応状況に関する案内資料作成や、内見体制の整備を行う。

（4）地域コミュニティ活性化の支援

- ・ 入居時の説明や「県営住宅だより」への掲載等を通じて、団地自治会の活動に対する理解と協力を呼び掛ける。
- ・ 参考となる自治会の活動事例を収集し他の自治会との情報共有を図るほか、集会所の利用や移動販売車の誘致等について、自治会からの要望に基づき、県や市町村などと連携しながら適切に対応する。

3 行政との連携による新たな事業の取組

（1）市町村営住宅の管理支援の推進

長年に渡り蓄積してきた賃貸住宅や県営住宅の管理に関するノウハウを活用し、県と連携して、市町村営住宅の管理運営に関する支援を行う。

- ・ 人手やノウハウが不足する市町村を支援するため、市町村営住宅の管理運営に関する相談窓口を開設するとともに、市町村の担当職員を対象とした業務研修を実施する。
- ・ 窓口の一本化による県民サービスの向上や、管理事務の集約による県・市町村全体としての事務効率化のため、市町村営住宅の管理代行業務の受託について、市町村との協議を進める。



公営住宅相談窓口(令和5年度～)

（2）空家対策等の住宅政策への協力

住宅政策における様々な課題について、行政と連携して課題の解決に取り組む。

- ・ 県や市町村が進める空き家対策等の住宅政策への協力を行う。



4 安定した事業基盤の構築

自立的な経営を将来にわたって続けていくためには、安定した事業基盤を構築し、維持していく必要がある。

公社賃貸住宅事業における団地の再編・整理や入居率の維持・向上等により、家賃収入をはじめとする収益の確保に努めるとともに、建替事業等に要するコストの抑制や、DX推進等による業務の効率化を進め、支払利息の抑制と借入金残高の縮減により財務体質を強化することで、安定した事業基盤の構築に向けた取り組みを進める。

（１）需要動向に応じた老朽団地の再編・整理

家賃収入を確保していくためには、建替事業等の実施に際して、賃貸住宅の需要等に基づき各団地の再編・整理等の方針を定め、事業を実施していく必要がある。

- ・ 団地が所在する地域における賃貸住宅の需要を勘案した上で、建替え、維持保全、用途廃止を行う。用途廃止を行う団地の入居者については、居住の安定確保に配慮し、他の公社賃貸住宅、公営住宅、民間賃貸住宅等への住み替えを誘導する。
- ・ 用途廃止後の余剰地については、民間事業者への売却や賃貸により、立地特性に合った有効な利用を促進する。



民間事業者への賃貸

（２）入居率の維持・向上等による収益の確保

家賃収入をはじめとする収益を確保するため、募集中の団地については入居率の維持・向上を、低未利用の施設等については有効な活用を促進する必要がある。



入居促進キャンペーン

① SNSを活用した募集広告の拡充と公社賃貸住宅の認知度向上

- ・ 入居希望者が賃貸住宅を探す際、インターネットを利用した検索が主流になってきていることから、従来の紙媒体での広告に加え、若年層に向けた効果的な訴求が可能なSNS（YouTube、Instagram等）を活用する。
- ・ SNSの活用による積極的な情報発信等により、公的な団体が運営する賃貸住宅としての安全安心なブランドイメージを訴求し、認知度の向上に取り組む。

② 顧客満足度の向上

- ・ 既存入居者からの要望に対して適切な対応を行うほか、退去時アンケート等の活用により住民ニーズを把握し必要な改善を図ることで、顧客満足度を向上させる。

③ 空室期間の短縮化

- ・ 退去後の補修工事を実施する業者との連携強化により、退去から入居者募集までの期間を短縮し、稼働率の向上による収益の増加を図る。



④ 低未利用の施設の有効な活用

- ・ 駐車場の余剰区画や遊休土地など低未利用の施設については、利用率を高めることによる収益の増加や、売却による資産効率の向上を図る。



施設の有効活用(シェアリングサービスとの連携)

(3) 家賃等の定期的かつ適切な見直しと確実な収納

公社賃貸住宅の家賃は、地方住宅供給公社法施行規則により近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定めることとされており、今後も市場調査の実施等により定期的かつ適切な見直しを行うとともに、確実な家賃収納と利用者の利便性向上を図るため、家賃支払方法の多様化について検討し、実施する。

① 家賃等の定期的かつ適切な見直し

- ・ 市場家賃の状況について定期的に調査を行い、市場家賃との間に一定の乖離が確認された場合は、適切に家賃の改定を行う。
- ・ 駐車場使用料についても、家賃と同様に定期的な見直しを行う。
- ・ 家賃等の適切な改定を担保するため、改定の方法についても見直しを行う。

② 家賃支払方法の多様化による確実な収納

- ・ これまでの銀行引き落としと納付書による支払方法に加え、クレジットカード払いや電子マネーによる支払いについて検討を行い、実施可能なものについて導入を進めることで、確実な家賃収納と利用者の利便性向上を図る。

(4) 事業コストの抑制・業務の効率化

建設工事費や維持保全費については、建築資材の高騰や人手不足の影響を受け上昇傾向が続いていることから、事業手法等を工夫することによって、コストの抑制を図る必要がある。

また、事務処理の多くは、依然として紙媒体文書によって行われていることから、DXの推進等により、業務の効率化や顧客利便性の向上を図る。

① 建設事業コストの抑制

- ・ 公社賃貸住宅の建替事業の実施に際しては、建設コストを含めた設計施工一括の事業提案競技方式など企画提案を募り、合理的かつ経済的な計画案の採用を原則とする。
- ・ 他公社等の事例を収集し、プランや仕様、工法等を研究し、建設コストを抑えた新たな住宅タイプ（ニューシリーズ）の検討を進める。

② 維持保全コストの抑制

- ・ 建物等の維持保全については、屋根防水、外壁改修及び設備機器等の交換等の修繕工事を計画的に行っていくことにより、緊急修繕の発生を防止し、合わせて資産価値の維持に努める。
- ・ 計画修繕工事と併行して、住戸リノベーション等の改善・改修工事を実施することで、コストの抑制を図る。



③ DX推進等による業務の効率化

- ・ 公社賃貸住宅及び県営住宅の管理業務において、各種手続きのデジタル化や情報のデータベース化等を進めることで、事務ミスの防止や業務の効率化、顧客利便性の向上を図る。
- ・ 公社賃貸住宅及び県営住宅の保全業務において、保全業者との情報共有システムを有効に活用し、災害等緊急時における状況確認の迅速化や、工事関係書類の提出等に関する業務の効率化を図る。
- ・ 長期保存を必要とする紙媒体文書のうち、電子データとして保存することが可能なものについてデータ化を進めることで、文書保存スペースの削減を図る。

（5）財務体質の強化

前経営計画における財務体質強化の取組みにより、支払利息の額及び借入金残高は、10年間で大幅に減少したところである。今後は市場金利上昇の影響で支払利息の増加が予想されることや、建設コストの高騰等、事業環境の変化への備えも必要となることから、引き続き財務体質の一層の強化に向けて、支払利息の抑制や借入金残高の縮減に取り組むこととする。

① 支払利息の抑制

- ・ 既借入金の借り換えや金利見直しに際して、資金の調達先や調達方法を比較検討し、より有利な条件で資金を調達することで、市場金利の上昇に伴う支払利息の増加を極力抑えるとともに、金利と期間のバランスを考慮し、将来の金利上昇リスクの回避に努める。

② 借入金残高の縮減

- ・ スtock活用計画等に基づく中長期的な資金需要を把握し、事業収支や手元資金の状況を検討したうえで、建替事業への自己資金の投下割合を高めることによる新たな借入金の抑制や、既借入金の繰上返済等により、借入金残高の縮減に努める。

数値目標

番号	項目	設定期間、時点	目標値	実績値等
1	クラシオンシリーズ等の入居率	計画期間中	96%以上	95.8% (H26～R5の平均値)
2	家賃収納率	計画期間中	99%以上	98.56% (H26～R5の平均値)
3	借入金残高	令和16年度末時点	200億円以下	230億円(R6 未見込)
4	経常利益	計画期間中	黒字を維持	3.7億円(R6 見込)
5	自己資本比率	令和16年度末時点	50%以上	42.8%(R6 未見込)

5 組織体制の整備・強化

自立的な経営を将来にわたって続けていくためには、職員一人ひとりが主体性を持ち、お互いに連携しながら経営上の課題解決に向けて業務に取り組むことで、組織としてのパフォーマンスを向上させていく必要がある。

このため、業務の着実な遂行のために必要となる人材を確保し、育成を進めるとともに、働きやすく、働きがいのある職場づくりを推進することで、組織体制の整備・強化を図る。

（1）人材の確保・育成

各部の業務量の増減に応じて、職員配置や組織の見直しを適宜実施することで、効率的な事業運営を行うとともに、新たな事業の展開、既存事業の業務量増加、職員の退職等に対応し、事業を適切に遂行できる組織体制を維持していくため、職員の採用等により必要な人材を確保する。

また、住宅管理、建替事業、財務運営、IT等の業務遂行に必要な知識と経験を有し、公社事業の中核を担うことができる人材を育成する。

① 人材の確保

- ・ 新たな事業の展開、既存事業の業務量増加、プロパー職員の退職によって人員の不足が見込まれる場合は、職員の採用により必要な人材を確保する。
- ・ 事業を適切に遂行できる組織体制を維持するため、一定の基準に従い有期雇用契約職員の無期雇用契約への転換を行うほか、人手不足が深刻な技術職については、高齢者などの多様な人材を有効に活用する。

② 人材の育成

- ・ プロパー職員については、中長期的な視点から、職員の育成方針や各部の人員配置等を検討したうえで、職員の適性も勘案し、ジョブローテーションにより様々な業務を経験させることで、公社事業の中核を担う人材の育成を図る。
- ・ 無期雇用契約に転換した契約職員についても、職員の業務経験を踏まえた適切な配置を行うことで、人材の有効活用を図る。
- ・ 人事評価制度を通して、業務上の目標や求められる能力を明確にし、目標の達成に向けた主体的な取組や自発的な能力開発を促す。
- ・ 民間等が実施する専門的な研修の活用や、業務に関連する資格の取得支援により、事業の遂行に必要な知識と技能の向上を図るほか、コンプライアンスや個人情報保護等に関する研修を定期的実施することで、法令遵守等に対する職員の意識向上を図る。

（2）働きやすさ・働きがいの向上

職員一人ひとりが、心身ともに健康で、仕事とプライベートのバランスをとりながら、個々の事情に応じた多様な働き方で働くことが出来る職場環境を整える。

経営課題の解決等に向けた積極的なチャレンジを促進し、得られた成果や取組の過程を適切に評価することで、職員の働きがいの向上に取り組む。



① 働きやすい職場づくり

- ・ 関係法令等の改正に適切に対応し、各種制度の職員への周知により育児休暇等の利用を促進するなど、仕事と家庭の両立支援等に資する環境を整備する。
- ・ ハラスメント相談窓口の設置などハラスメントの防止に向けた体制を整備し、職員研修の実施等により、ハラスメントの防止に取り組む。
- ・ テレワークやペーパーレス化等のDX推進、勤務体系の多様化等により、それぞれの事情に応じた、多様で柔軟な働き方が可能となる環境を整備する。

② 働きがいの向上

- ・ 会社の経営等に関する情報を職員間で共有するとともに、必要に応じて組織を横断したプロジェクトチームを設置し経営課題の解決に向けた方策を議論することで、職員一人ひとりが、常に問題意識を持ちながら仕事に取り組む組織風土を醸成する。
- ・ 人事評価制度の活用や見直しを通して、会社が抱える課題の解決に向けた職員の積極的なチャレンジを促進するとともに、成果や努力の適切な評価と評価結果の給与等への反映により、職員が働きがいを感じることが出来る職場づくりに取り組む。

（3）本社（須崎ビル）の建替え

現在会社の本社等が入居する須崎ビルは、耐震性能を十分に満たしておらず、老朽化も進んでいることから、業務を着実に遂行できる環境を整備するため、今後、ストック活用計画において建替えの検討を行う必要がある。

- ・ 同ビルの建替えが実施される場合には、会社の本社を移転する必要があるため、移転先やスケジュールを検討し、円滑に実施する。

（4）災害対応力の強化

会社では、平成29年度に大規模地震等に対応するための事業継続計画（BCP）を策定、令和5年度に既存のBCPに大規模風水害への対応を追加し、別途感染症対応編についても策定したところである。今後は策定したBCPの実効性を高めるため、災害発生時において迅速な対応が可能となるような体制の整備、強化を行う。

- ・ 大規模地震や新たな感染症の流行に対応するための事業継続計画（BCP）について、職員への周知徹底及び必要に応じた見直しを行う。
- ・ 災害の発生を想定した訓練、緊急時連絡網の定期的な確認、テレワーク環境の整備等により、災害発生時に迅速に対応できるような体制を整備、強化する。



プロジェクトチーム報告



防災セミナー（令和5年度開催）



職員体力測定会

第5章 計画期間中の収支の見通し

計画期間における収支の見通しは次表のとおり。

(単位：百万円)

貸借対照表（概要）

	令和6年度 (見込)	令和11年度 (予測)	令和16年度 (予測)
現金預金	4,662	3,171	6,290
貸貸事業資産	47,663	44,880	44,926
その他	382	606	606
資産合計	52,707	48,657	51,822
長期借入金	22,984	18,247	19,669
その他	7,137	5,673	5,066
負債合計	30,121	23,920	24,735
資本合計	22,586	24,737	27,087
負債及び資本合計	52,707	48,657	51,822

損益計算書（概要）

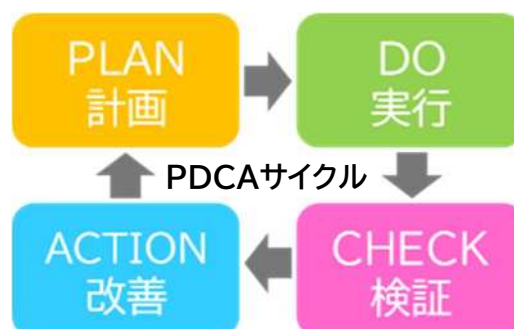
	令和6年度 (見込)	令和11年度 (予測)	令和16年度 (予測)
事業収益	7,912	7,946	8,047
事業原価	7,392	7,542	7,495
一般管理費	135	137	149
事業利益	385	267	403
経常利益	376	258	394

第6章 進捗管理

策定した取組施策を着実に推進するため、本計画に基づく具体的な取組を定めた実施計画及び各年度の重点目標を策定し、役員等が参加する経営会議の場において、その進捗状況等を定期的に確認するとともに、必要に応じて計画の見直しや取組施策の追加等を行う。



経営会議



参考資料：経営計画（平成27～令和6年度）の達成状況

経営方針	具体的な取組施策	目標	達成状況
1 公社賃貸住宅の供給を通じた福岡県の住宅政策への貢献			
(1) 建替事業の推進による良質な賃貸住宅への更新	○ 老朽団地の建替えにより居住水準の向上を図り、子育て世帯等向けの住宅、省エネルギー住宅等の供給を行う。	○ 老朽団地のうち3割強の建替事業に着手する。	○ 老朽団地2,781戸の約3割にあたる825戸で、建替事業に着手した。 ○ 小笹団地（第1期）の建替事業において、地域優良賃貸住宅16戸、サービス付き高齢者向け住宅18戸を供給した。 ○ 小笹団地（第2期）の建替事業等において、サステナブルな省エネルギーモデル住宅を供給した。
(2) 良好な団地居住環境及び地域コミュニティの形成	○ 建替事業の実施に伴う地域貢献施設の併設や、既存団地における住棟の集約化により、居住環境の改善に取り組む。	○ 大規模団地のうち5団地29棟の減棟に取り組み、高齢者サロン等の設置を推進する。	○ 小笹団地（第1期）の建替事業において、住棟の1階にデイサービス施設を併設し、余剰地にコンビニエンスストアを誘致した。 ○ 既存の3団地7棟で、住棟の集約化を実施した。 ○ 団地の集会所を、町内会が主催する会合や習い事など、地域交流を図れる場所として広く貸し出した。
(3) 既存団地を活用した住宅確保要配慮者に対する取組	○ 住宅セーフティネットの構築のため、低額所得者や高齢者・障害者、被災者等の住宅確保要配慮者に安全・安心な住宅を提供する。	○ 高齢者等を対象とした低層階住戸への優先入居制度を創設する。	○ 入居希望者事前登録制度を創設し、高齢者や障がい者を優先的にあっせんできるようにした。 ○ 新婚子育て・近居入居世帯向けの家賃減額制度を創設し、新婚子育て世帯や近居入居する世帯への入居支援を行った。
2 公社賃貸住宅事業の基盤強化			
(1) 収益性の確保	○ 空き家対策の推進等により、安定的な家賃収入の確保に努める。	○ 空き家対策等により現状の公社賃貸住宅家賃収入を確保する。	○ SNSを活用した広告、計画的な住戸改善の実施、名島団地におけるDIYモデルハウスの設置、東福岡団地における民間事業者への1棟貸し等により、空き家対策を推進した。
(2) 事業コストの縮減	○ 建替事業コスト、賃貸住宅管理コストの縮減のため、民間事業者のノウハウを活用できる発注方式等への見直しなどに取り組む。	○ 建替事業において設計施工一括発注による事業提案方式を導入する。	○ 小笹団地（第2期、第3期）及び馬寄団地の建替事業において、設計施工一括方式により企画提案を募り、合理的かつ経済的な計画案を採用した。

経営方針	具体的な取組施策	目標	達成状況
3 県営住宅管理者としての県民への良好なサービスの提供 (1) 県営住宅管理における業務改善の取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務の効率化等を図るための業務マニュアルの整備や、業務能力の更なる向上のため実践的な研修の実施に取り組む。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 業務マニュアルの活用や研修等による業務能力の向上、業務の効率化等による業務改善に取り組み、業務実施基盤の強化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県営住宅管理業務マニュアルの整備や、苦情対応・個人情報保護取扱等の実践的な研修を実施した。
(2) 県営住宅の継続的なサービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ○ 県と緊密に連携しながら、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、適正な管理を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理代行による県営住宅の管理運営体制の強化と多様化するニーズに対応したサービスの向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 単身高齢者の定期的な見守り訪問や住まいのしおりの多言語化等によって、住宅確保要配慮者等への対応を充実させた。
4 財務体質の強化 (1) 借入金残高の計画的な圧縮 (2) コスト管理の徹底	<ul style="list-style-type: none"> ○ 財務体質を強化するため、借入金残高の圧縮、支払利息の縮減等に取り組む。 ○ 収益の増加を図るため、投資効果等について十分に検証した上で、住戸改善工事を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 借入金残高を40億円圧縮し、自己資本比率を32%から40%に向上させる。 ○ 住戸改善工事について、対象26団地のうち約3割の団地で重点的に実施し、収益の増加を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既借入金をより低利な借入金に借り換えることで、支払利息を縮減した。 ○ 借入金残高は平成26年度末に比べて77億円減少し、自己資本比率も43.2%となる見通し。 ○ 改善工事実施住戸の成約実績等を勘案した上で、対象26団地の約4割にあたる11団地において住戸改善工事を実施した。
5 組織の整備 (1) 組織体制の整備・強化 (2) 組織の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新たな業務の増加に対応するための人材を確保し、研修の実施等により育成を図る。 ○ 人材の活用と職場全体の士気の高揚を図るため、プロパー職員の管理職登用を積極的に行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業の専門性や困難性に即した人材の確保及び育成を図る。 ○ プロパー職員の管理職登用促進を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 採用により必要な人材を確保するとともに、適性を踏まえた異動や研修カリキュラムの充実等により人材の育成を図った。 ○ 計画期間中に7人のプロパー職員を管理職に登用した。



福岡県住宅供給公社