

暮らしに笑顔を！ 提案し続ける企業

中期経営計画 2021 (2021～2030年度)



2021年3月

群馬県住宅供給公社



はじめに

昭和40年11月に設立された当社は、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な分譲住宅や賃貸住宅を供給し、公営住宅の管理を行うことで、県民の生活の安定と社会福祉の増進に努めて参りました。

設立から55年が経過した今、公社を取り巻く社会情勢は大きく変化しています。当公社では現在、公営住宅の管理代行、公社住宅の管理、住まいの相談・情報提供等を行っていますが、その役割は単に住宅を供給することではなく、生活（空間+暮らし）を提供することが求められるようになっていきます。

私たちは今回、群馬県の都市政策・住宅政策を担う団体として改めて「公社の役割」を確認しました。そして、さまざまな立場の方たちと協力し地域のまちづくりの視点を持ち、今後10年、公社事業を推進していくために「中期経営計画2021」を策定いたしました。

策定にあたっては、職員のワーキンググループをつくり、全職員が各自の仕事を洗い出し、強みや弱みを確認することで具体的な施策として反映させています。私たちは「暮らしに笑顔を！提案し続ける企業」として、社会情勢の変化に柔軟に対応し、10年後、20年後も地域に欠かせない存在であるために目標達成に向けて職員一丸となって取り組んで参ります。

群馬県住宅供給公社

群馬県住宅供給公社「中期経営計画 2021」の概要

1章 中期経営計画とは (p.1)

○中期経営計画とは

- 20年後を見据えた今後10年間の公社の経営方針
- 令和3年(2021)から令和12年(2030)までの10か年計画
- 概ね5年ごとに見直し(次期計画は見直し時点からの10年計画)

2章 公社の現状と課題 (p.3)

○公社の組織と経営規模

- 役職員数 135名 (令和2年4月1日現在)
- 事業予算 約29.8億円 (令和2年度事業計画)
- 自己資本比率: 42.8% (令和元年度)

○公社の主な事業

- 公営住宅(県、市町)の管理(県内の公営住宅の約8割、約2万6千戸を管理)
- 公社住宅の管理(681戸)
- 住まいの相談や情報の提供(相談件数888件:令和元年度)

4章 20年後を見据えた10年後の公社の目標 (p.15)

○社会情勢の変化に対応するため、公社をどう変えていくのか?

「空間としての住居」の提供

- 生活(空間+暮らし)を提供
- 多様な機関と連携
- 地域のまちづくりに貢献

○公社が目指す将来像

(10年後にどのような状態を実現していればよいか)

- 入居者、地域社会、自治体をつなぎ、「地域に欠かせない存在」となる
- 住まいの悩みや、住まいで困っている人の良き相談者となる
- 「すべての世代にやさしい暮らし」や「生涯住み続けられる環境」を実現する
- 時代のニーズに対応し、住まいや暮らしの価値を高める
- 提案でき、改善できる組織になる

○経営理念(公社は何のために存在するのか)

暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!
暮らしに笑顔を!

- 私たち群馬県住宅供給公社は、単なる住居の提供・管理だけではなく、そこでの生活全体にまで目を配ることで、一人ひとりが「笑顔」で暮らせるお手伝いをします。さらに、公的団体として、さまざまな立場の方たちとのコラボレーションを通じ、地域に新しい価値を提案してまいります。
- 経営理念を実践することで、群馬県新・総合計画「ビジョン」の20年後に目指す姿である「年齢や性別、国籍、障害の有無等にかかわらず、すべての県民が、誰一人取り残されることなく、自ら思い描く人生を生き、幸福を実感できる自立分散型の社会」を目指します。

6章 経営健全化の方針 (p.37)

○経営健全化の目標値

(5年後、10年後の自己資本比率と損益をどう設定するのか)

- 現在の自己資本比率を10年後にも維持することを目標とし、今後5年間の損益計画は、右表のとおりとします。

○経営健全化を持続する施策の展開

(健全化の目標を達成するため、施策をどのような方針で展開していくのか?)

- 経営理念・公社の役割・行動理念・法令順守の徹底と実践
- 経営資源の効率的活用による経営体質の強化
- 人材の確保と配置
- 情報管理の徹底

損益計画表

(単位:百万円)

項目	R3年度 (基準年)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (5年後)
収益	3,122	2,853	2,790	2,729	2,676
事業収益	3,082	2,808	2,745	2,684	2,631
管理受託事業	2,398	2,150	2,090	2,032	1,976
自主事業等	683	658	655	652	655
経常収益	40	45	45	45	45
原価	3,119	2,837	2,780	2,723	2,668
事業原価	3,001	2,703	2,646	2,589	2,534
管理受託事業	2,384	2,090	2,032	1,975	1,920
自主事業等	617	613	614	614	614
一般管理費 経常費用	118	134	134	134	134
経常損益	3	16	10	6	8

7章 経営計画の実効性の評価 (p.41)

○指標と目標値(「経営計画の実効性」を検証する指標とその目標値は、どう設定するのか)

- 経営計画の実効性を評価するため、指標と、5年後(令和7年)、10年後(令和12年)の目標値を設定します。

経営戦略	指標	令和元年	令和7年(5年後)	令和12年(10年後)
I 暮らしに「笑顔」を届けるために…安心な暮らしを支援します	◆ 後期高齢者の見守り件数	863件/年	1,700件/年	1,900件/年
	◆ ソーシャルワーカーの対応件数	342件/年	550件/年	600件/年
II 地域に新しい価値を提案するために…地域のまちづくりに貢献します	◆ 公社住宅の稼働(入居)率	84.4%	86.0%	87.0%
	◆ 大学等と連携し、地域の課題解決に取り組んでいる団地数	0	3団地	5団地
III 地域に欠かせない企業となるために…信頼される志で行動します	◆ 未利用地再整備、及び空き家の利活用件数	0	4件	10件
	◆ 管理受託団地における新規入居戸数(県営+市町営)	980戸/年	1,050戸/年	1,100戸/年
	◆ 県営団地における徴収率(現年分)	99.2%	99.5%	99.5%
	◆ 市町営団地における徴収率(現年分)	98.6%	98.9%	99.2%
	◆ 職員の有資格者数(一級建築士)	14名	14名	16名
	◆ ”(マンション管理士)	3名	5名	10名



3章 公社を取り巻く社会情勢の変化 《p.9》

○公社の強み

～公社の資産は何か～

- ・安心な暮らしの支援ができる
- ・信頼を得る行動ができる
- ・経営に活かせる資産がある

○公社の弱み

- ・経営を安定化するための行動が不足している
- ・信頼を得るための行動が不足している
- ・安心な暮らしの支援につながる改善ができていない

○経営戦略

(望ましくない状況を打破し、経営理念を実践するため、「何をしていくべきか」)

○公社にとって「機会」と捉えられる状況

- ①住宅確保要配慮者は、今後も一定数いることが見込まれる。
- ②サービスをワンストップで総合的に提供することが求められる傾向にある。
- ③県営住宅と市町村営住宅の一元管理で、管理費用を低減できる可能性がある。

「望ましくない状況」を回避・低減するために、「機会」を的確にとらえ、公社の強みを生かす「経営理念」「経営戦略」(第4章)を実行していきます。

5章 具体的な取り組み 《p.19》

○10年間の施策

(経営戦略に沿って何に取り組んでいくのか)

経営戦略	取組方針	施策の柱
I 暮らしに「笑顔」を届けるために・・・	1.管理を受託している公営住宅において、高齢者をはじめ全ての入居者が“笑顔”でいられるよう、暮らしの面からもサポートします。	<入居者を支える> ①入居者の安否確認を迅速に行います。 ②後期高齢者等の見守り事業やソーシャルワーカーによる支援を強化します。 ③民間事業者と連携して、新たな見守りサービスの提供を検討していきます。 ④民間事業者と連携して、移動販売の実施などに取り組みます。 <入居者の満足度を高める> ⑤民間事業者のノウハウを活用して、違法駐車や福祉車両の駐車スペースの確保と周知に取り組んでいきます。 ⑥建物の不具合にスムーズに対応するため、スマートフォンの動画などを活用します。 <的確に情報を提供する> ⑦公営住宅の情報を住宅確保要配慮者に提供していきます。 ⑧空室情報、内覧会、室内のVR動画などにより、公営住宅の情報を積極的に提供します。
	2.入居者へ河川氾濫時、土砂災害時等の避難方法を周知します。	<入居者を守る> ①河川氾濫時の浸水深（何階まで水没するのか）や浸水継続時間などを示したうえで、上階への垂直避難を含めた、入居者の避難方法を周知します。 ②土砂災害警戒・特別警戒区域では、大雨の際はいち早く区域外へ避難するなど、入居者の避難方法を周知します。 ③地震について、住戸内での安全確保の方法や避難場所・避難所までのルートなどの入居者の避難方法を周知します。
	3.公営住宅を補完する公社住宅の再生(再整備)を進め、住宅セーフティネットの構築に寄与します。	<住まいを提供する> ①公営住宅の入居条件を満たさない住宅確保要配慮者をはじめ、公社住宅を提供すべき対象者を想定して、建て替えなどの再整備に努めます。 ②自治体の住宅政策を補完するため、家賃の割引など支援策を検討していきます。 ③改修にあたっては、DIYなどの手法を用いて、多様なライフスタイルやニーズに応じた住戸等を提供していきます。
II 地域に新しい価値を提案するために・・・	1.公社住宅等を活用して、自治体・大学・民間事業者やNPOなど関係機関と連携し、地域の課題解決に取り組めます。	<地域の課題解決に貢献> ①公社住宅の建て替えやリノベーションの際に、地域の課題解決に貢献できる機能の導入を図ります。 ②公社住宅の空室の避難所としての活用、敷地内へのマンホールトイレの設置など、地域と連携して、自然災害への対策の強化に貢献します。 ③大学、民間事業者、金融機関等と連携して、「大学生の入居による」団地再生などに取り組めます。 ④大学、民間事業者などと連携し、子どもを対象としたワークショップなどにより団地内の課題の解決に取り組めます。 ⑤県内の学生、若手設計者を対象としたアイデアコンペなどを実施し、コロナ禍を踏まえた新しい生活様式を含むニーズに合わせた住戸等を提供します。
	2.公社の持つノウハウを活かして、地域のまちづくりに貢献することが可能な、まちなかの公営住宅跡地などの未利用地の再整備や空き家の利活用などに取り組みます。	<地域のまちづくりに貢献> ①まちなかの公営住宅の跡地などを取得し、民間事業者単独では実現が難しい土地利用を展開して、地域のまちづくりに貢献します。 ②市町村と連携して、地域のまちづくりに貢献する 空き家の利活用を支援します。 ③建物の老朽化や管理組合の担い手不足により、管理の行き届かないマンションの増加を防ぎ、適正に維持管理できるよう、マンションの管理組合やオーナーを支援します。
	3.地域に閉ざされた団地空間を再整備し、コミュニティの場など地域にとって価値ある空間の創出に取り組めます。	<地域の生活を支援> ①公営住宅の樹木を適正に管理したり、未利用地をコミュニティの場などの空間へ再整備することを、団地設置者である県や市町村に提案していきます。 ②団地内の未利用地については、家庭菜園への活用など、維持管理費を削減する手法を提案していきます。
III 地域に欠かせない存在となるために・・・	1.公社の強みである公営住宅管理のノウハウをさらに強化して、入居者や自治体から信頼される公営住宅管理を行います。	<自治体の支援> ①入居手続きの簡素化、滞納額の縮減、入居率低下の抑制などの改善策を、自治体に提案し、自治体とともに実施していきます。 ②市町村の負担軽減、公営住宅の一元管理による効率化、利用者の満足度の向上を図るため、管理代行の受託市町村を拡げていきます。 ③公社の人材とノウハウを活用し、公営住宅などの公的建築物の修繕や建て替え業務などを代行（受託）することで、市町村を支援します。
	2.県民の住まいに関する不安を減らすために、相談業務や情報の提供を充実します。	<問題解決の選択肢を提供> ①過去の相談内容をデータベース化し公表するなど、「住まい」の情報提供を充実します。 ②県内各地で専門相談会を開催するなど、「住まいの相談センター」の知名度の向上を図り、情報提供を充実します。
	3.公社の職員自身が“笑顔”で働けるよう、職員の力を十分に引き出し、さらなる高みを目指す社内環境を整えます。	<公社の組織改革> ①知名度の向上のために、公社のブランド力を強化します。 ②限られた職員数で効率よく経営できる、管理業務における2次元バーコードの活用、HPでチャットボットの導入などを検討します。 ③働き方改革と長期的な視点からの人材の確保、改善提案力の育成に努めます。 ④人事考課の見直しや人事考課を踏まえた昇任基準のモデルケースなどを示すことで、職員のモチベーションを向上させます。



地域と大学と連携した
落ち葉清掃&焼き芋ワークショップ



課題解決に向けたワーキング



公社住宅消火訓練



社内ミーティング



住まいづくりの勉強会



県営住宅内覧会



入居相談への対応

群馬県住宅供給公社中期経営計画2021 目次

第1章 中期経営計画とは	1
1. 「中期経営計画とは」～20年後を見据えた今後10年間の公社の経営方針～	
2. 今回の中期経営計画の特徴	
3. 目的と背景	
第2章 公社の現状と課題	3
1. 公社の現状	
2. 公社の課題（公社の強みと弱み）	
第3章 公社を取り巻く社会情勢の変化	9
1. 社会情勢の変化	
2. 公営住宅の変化	
3. 20年後までに想定される公社にとって望ましくない状況（事業継続の脅威）	
4. 公社にとって「機会」と捉えられる状況	
第4章 20年後を見据えた10年後の公社の目標	15
1. 公社の役割（社会情勢の変化に対応するため、公社をどう変えていくのか）	
2. 公社が目指す将来像（10年後にどのような状態を実現していればよいか）	
3. 経営理念（公社は何のために存在するのか）	
4. 経営戦略（望ましくない状況を打破し、経営理念を実践するため「何をしていくべきか」）	
5. 行動理念（経営理念実現のために職員の求められる行動、考え方）	
6. 公社職員の人材像（経営理念実現のために、今からでも取り組むべき職員の在り方）	
7. 人材育成方針（現状の人材レベルと人材像のギャップを埋めるための育成方針）	
第5章 具体的な取り組み	19
1. 10年間の施策（経営戦略に沿って、何に取り組んでいくのか）	
2. 主な施策の概要（具体的にどう展開していくのか）	
3. 主な施策の実施スケジュール（いつから取り組むのか）	
第6章 経営健全化の方針	37
1. 経営健全化の目標（5年後、10年後の自己資本比率と損益をどう設定するのか）	
2. 経営健全化を持続する施策の展開 （健全化の目標を達成するため、施策をどのような方針で展開していくのか）	
第7章 経営計画の実効性の評価	41
1. 指標と目標値（「経営計画の実効性」を検証する指標とその目標値は、どう設定するのか）	
2. 点検、検証方法（「経営計画が着実に実行されているか」をどう点検、検証していくのか）	
【参考】中期経営計画策定にあたっての検討組織（検討会、プロジェクトチーム）	

第1章 中期経営計画とは



1. 「中期経営計画」とは

- ① 20年後を見据えた今後10年間の会社の経営方針
- ② 令和3年(2021年)から令和12年(2030年)までの10か年計画
- ③ おおむね5年ごとに見直し
(次期計画は、見直し時点からの10か年計画)

2. 今回の中期経営計画の特徴

- ① 会社の主な事業は、引き続き、「公営住宅の管理代行」と「公社住宅の管理」
- ② 会社の役割、経営理念、経営戦略に、「生活」と「まちづくり」の視点を追加
- ③ 主な施策に、まちづくりに貢献可能な「まちなかの未利用地の再整備」や「空き家の利活用」を追加。引き続き、郊外の分譲住宅事業は休止
- ④ 施策の実施にあたっては、自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関など多様な機関と連携
- ⑤ 公社職員によるプロジェクトチームが、計画案を作成

3. 目的と背景

- ① 10年計画とすることで長期的な方針を提示
 - ・5年では、短期的な視点の施策しか検討できない
 - ※参考
 - ・中期経営計画(現行)：平成28年～令和2年
 - ・中期経営計画(当初)：平成23年～平成27年
 - ・5年では現在やっている業務で手一杯
 - ・10年後にどうなるのか職員の不安
- ② 今後の会社の役割を明確化
 - ・県、市町村の意向を踏まえ、明確な役割が必要
 - ・会社の独自性がない。公社にしかできないことでなければ「民間に任せればよい」となる
- ③ 「人材育成」を追加
 - ・中途採用者が多く、人材をどう活かしていくのが課題
 - ・人材の育成にも10年スパンで考えることが必要
- ④ 職員が同じ方向を向いて業務を行う
 - ・職員に経営理念が浸透していない

第2章 公社の現状と課題



1. 公社の現状

(1) 公社の組織と経営規模

- ・ 役職員数 135名 (令和2年4月1日現在) (うち、正職員42人)
- ・ 事業予算 約29.8億円 (令和2年度事業計画)
- ・ 自己資本比率：42.8% (令和元年度)

(2) 公社の役割の変化(「住宅供給」から「住宅管理」へ)

- ・ 平成27年度に分譲住宅事業は休止
- ・ 公社住宅の建設は、平成以降では、平成25年の元総社のみ。新規建設の予定は未定
- ・ 収入の大半は、県・市町営住宅の管理代行費

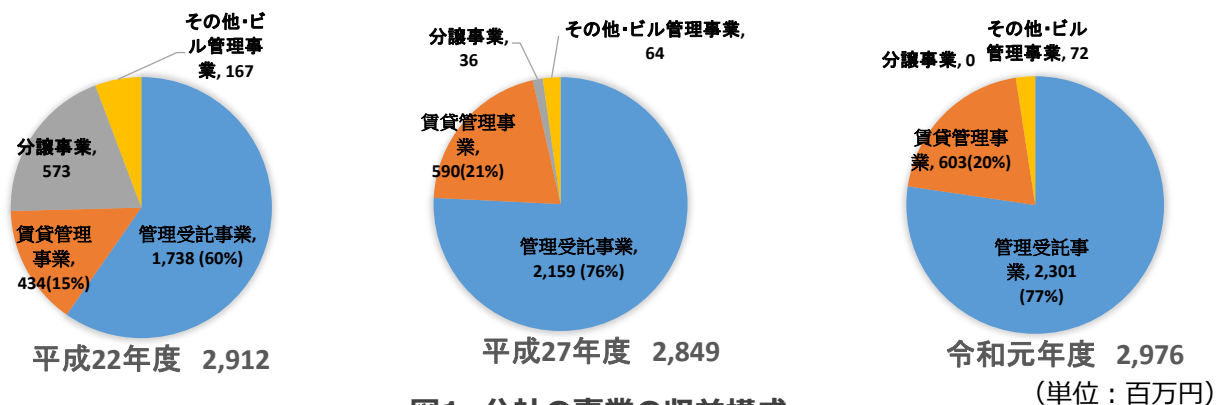
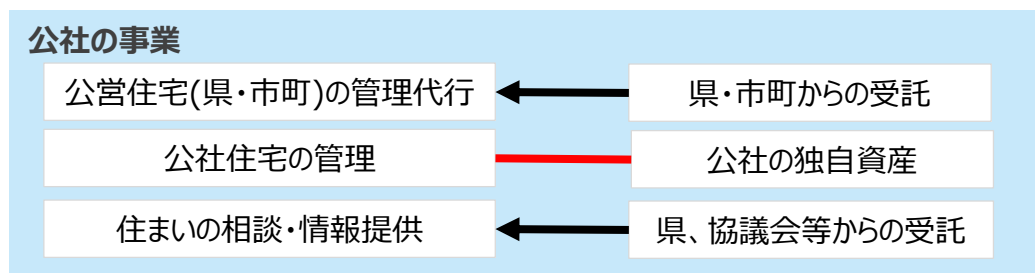


図1 公社の事業の収益構成

(3) 主な事業

1. 公営住宅(県・市町)の管理(県内の公営住宅の約8割、約2万6千戸を管理)
2. 公社住宅の管理(681戸)
3. 住まいの相談や情報の提供(相談件数888件：令和元年度)



群馬県公営住宅管理戸数一覧

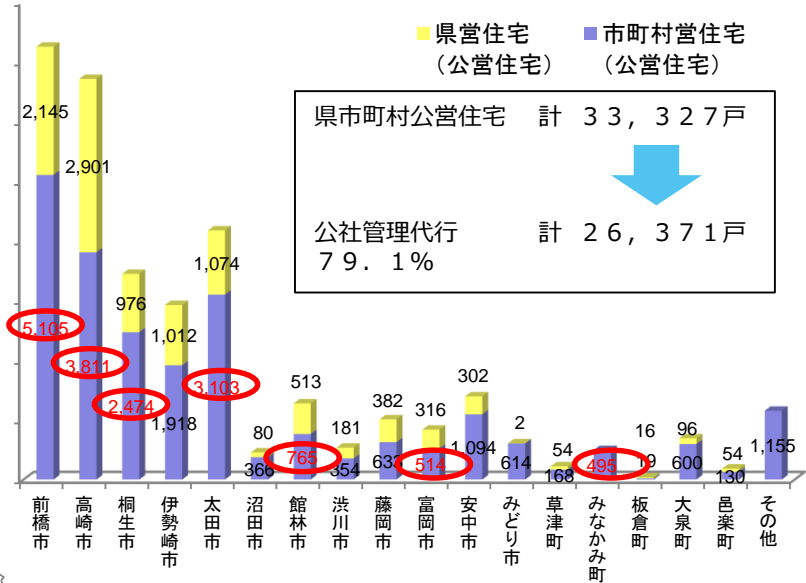
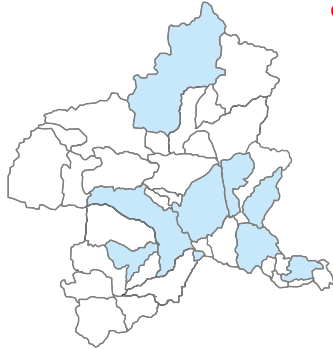
※令和2年3月31日 現在

県営住宅102団地
10,104戸

※全て会社が管理受託

市町村営住宅
23,223戸

※うちグラフの赤丸部分と
下図の着色部分を
会社が管理受託



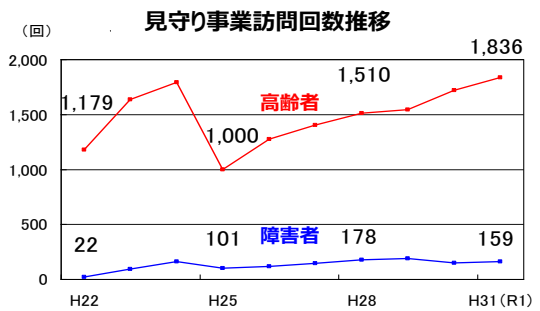
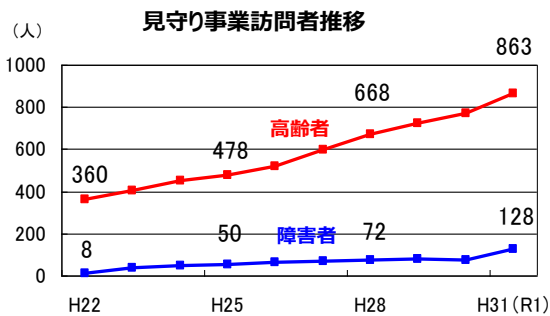
(4) 特色のある事業

1) 県営住宅の高齢者等の見守り事業

- 後期高齢者単身世帯、障害者単身世帯等を、公社職員の保健師、看護師が訪問（平成19年度開始）

対象者：令和元年 後期高齢者等 905人 障害者 156人 計 1,061人
 令和2年 後期高齢者等 936人 障害者 169人 計 1,105人

- 社会福祉制度の活用が必要と思われる高齢者等に対し、民間の社会福祉士（ソーシャルワーカー）に委託し、公社保健師、看護師と連携して支援を充実
- 令和2年度に、これらの事業を行う「生活支援課」を設置





2)河川氾濫時の県営住宅入居者避難支援

- 河川氾濫時の浸水深（何階まで水没するのか）や浸水継続時間を示したうえで、入居者の避難方法（上階への垂直避難を含む）を周知（令和2年度から開始）

分福団地 (館林市) 知って備える！大雨・台風

水害の場合、早めに安全な場所に避難することが大切です！

市町村が公表しているハザードマップも確認して、あらかじめ**避難方法**を考えておきましょう。

大雨時の団地の状況 (想定)

回地が浸水した場合、**最大7日間は水がひかない可能性**があります。

※あなたの回地の危険性と指定避難所などの詳細は裏面をご確認ください。

1・2階居住者の避難の考え方

天気予報で豪雨災害が予想されたら
浸水の危険のない親戚・知人宅、ホテル等へ車で避難する。

雨が降り出し、地域に避難勧告等が出たら
近くの指定避難所等へ徒歩で避難する。

周辺地域の浸水・夜間のため、外へ移動できなければ
そのまま自宅にいて、とても危険です。回地の上階に避難しましょう。

3・4階居住者の避難の考え方

- 自宅が浸水する可能性は低く、自宅にいても問題ありません。
- 3階居住者が危険を感じた場合は、**回地の上階に避難**しましょう。

自宅に留まる場合 **最大7日分** 水・食料などを備蓄しておきましょう。

はたの団地の危険性と指定避難所を確認しましょう

項目	内容
浸水深 (浸水する階)	5~10m (2階まで浸水)
浸水してから水が引くまで	最大約7日間
建物破壊の危険性	なし
団地の土砂崩れの危険 (想定)	
団地内に土砂が入る危険性	なし
避難所に土砂が入る危険性	なし
浸水の深さ (最大浸水深)	5m~10m未満 3m~5m未満 0.5m~3m未満 0.5m未満
近隣の避難所・緊急避難場所	<ul style="list-style-type: none"> 第三中学校 (青橋町1751-78) 館林小学校 (8m) 館林福祉センター (館林町2452-1)

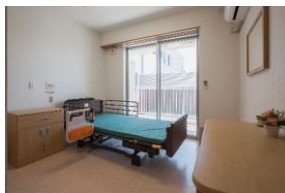
3)公社住宅の多角的活用

- 元総社(前橋市)：多機能団地として、コレクティブハウスとサービス付き高齢者向け住宅、デイサービスを併設 (平成25年度運用開始)
- 三野谷(館林市)：外国人技能実習生等の受け入れ先として、外国人を雇用する企業に賃貸 (平成29年度から実施)

■多機能団地(元総社)



外観



サービス付き高齢者向け住宅



デイサービス



コモンルーム
(共有リビング)

■外国人技能実習生等の受入れ(三野谷)



外観



居室



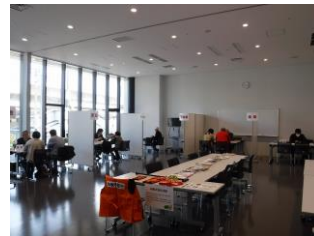
キッチン



外観

4) 専門家によるワンストップ相談会

- 弁護士、司法書士、税理士、金融機関のアドバイザー、建築士、宅建士、不動産鑑定士、マンション管理士を一堂に招き、大型商業施設等で住まいの様々な問題に対する相談会を、平成19年度から開催
- 令和元年度 3回開催 (計6日間開催)



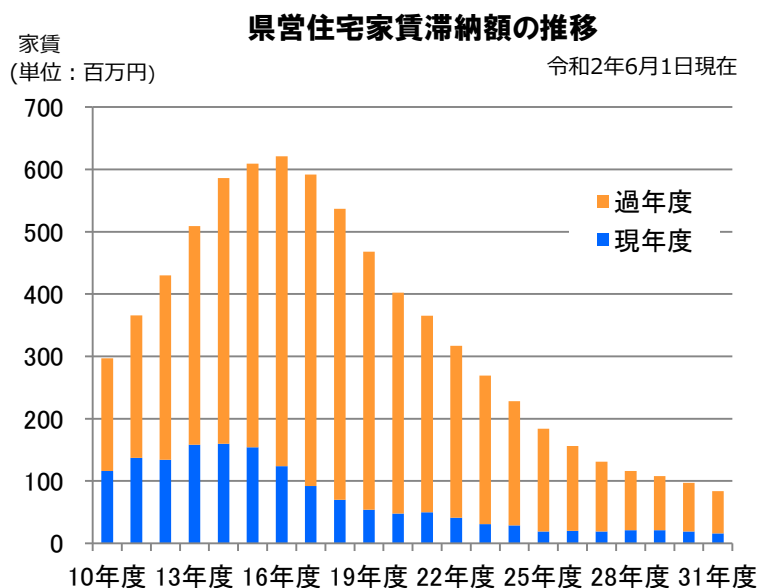
伊勢崎市での開催

前橋市での開催

高崎市での開催

5) 滞納額の縮減

- 群馬県職員、公社収納課員、徴収員と毎週滞納対策会議を実施し、滞納期間が短い時点で対策を実施
- 社会福祉士(ソーシャルワーカー)、公社保健師と連携して滞納状況の早期把握と対応を協議



平成16年度 6億2千万円

↓ 約8割削減

令和元年度 8千4百万円



2. 会社の課題（会社の強みと弱み）

（1）会社の強み ～会社の資産は何か～

安心な暮らしの支援ができる

- ①自治体と連携した公的機関で信頼、安心感がある
- ②公営住宅の管理代行としての実績が豊富
- ③公営住宅管理においてほぼ全県域をカバーしている
- ④公営住宅の家賃滞納額の縮減に実績がある
- ⑤支所を設け、市役所、町役場で県営・市町営住宅両方の入居手続きなどができる
（県民の利便性が向上）
- ⑥在籍保健師が、高齢者見守りサービスなどにより生活弱者をサポートできる
- ⑦河川氾濫時の県営住宅入居者の避難を支援している
- ⑧公社住宅で多機能団地(コレクティブハウス+サービス付き高齢者住宅+デイサービス)を運営している
- ⑨相談サービスを提供できるノウハウがある

信頼を得る行動ができる

- ⑩法令に準じて公平にサービスを提供できる
- ⑪利益を最優先とせず、公共の福祉の向上を目的とできる
- ⑫支所を設けていることで自治体との連携が取りやすい

経営に活かせる資産がある

- ⑬自社物件を保有している
- ⑭分譲住宅事業のノウハウがある
- ⑮一級建築士、保健師、看護師など有資格者が多数在籍している

（2）会社の弱み

経営を安定化するための行動が不足している

- ①会社の存在意義（目的）を見いだせていない
- ②公社に戦略がなく、10年後にどのような状態をめざしているのか、ビジョンがない
- ③住宅の管理に特化。単体の建物しか見ておらず、まちづくりの視点が欠如
- ④新しいことに挑戦することがない
- ⑤分譲住宅事業の休止に伴う、自主事業の縮小
- ⑥事務処理がアナログで、IT化への対応が弱い
- ⑦人材の確保、育成、定着がうまくいっていない

安心な暮らしの支援につながる改善ができていない

- ⑩公社は半官半民。「民業圧迫」を理由に、独自の施策を展開しづらい
- ⑫公営住宅の管理には制約があるというあきらめの気持ちがある
- ⑬公社住宅について、長期的な視点にたった計画(建て替え、改修、リノベーション、廃止など)がない

信頼を得るための行動が不足している

- ⑧公社が何をしているところなのか、一般に認知されていない
- ⑨自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関との連携が不十分
- ⑩公営住宅管理は、委託元（県・市町村）の財政や方針等で大きく左右される

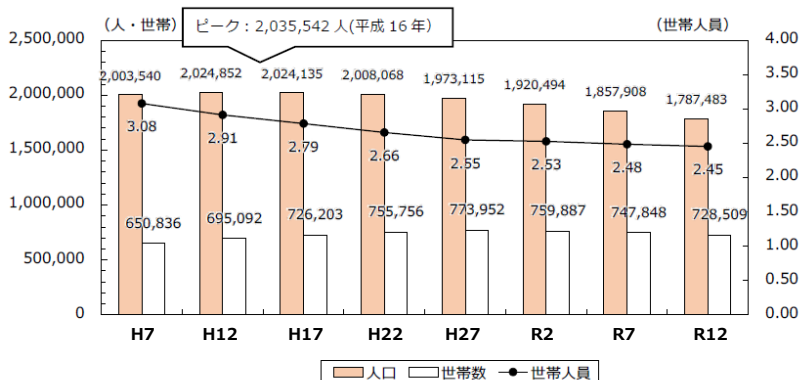
第3章 公社を取り巻く 社会情勢の変化



1. 社会情勢の変化

(1) 人口・世帯、外国人等の動向

- 2010年から2040年までに総人口は約2割減少する。
- 生産年齢人口が減少し、老年人口が増加することが見込まれる。
- 世帯動向としては、世帯人員が減少し、単身世帯が増加することが見込まれる。



資料：国勢調査(～H27)、国立社会保障・人口問題研究所(H32～)

図2 群馬県の人口・総世帯数の推移 出典：群馬県「群馬県住生活基本計画2016」平成28年

- 年収が200万円未満の世帯が、全世帯の約5分の1を占めている。
- 外国人住民は伊勢崎市・太田市・大泉町・前橋市・高崎市で多く、約6万人いる。

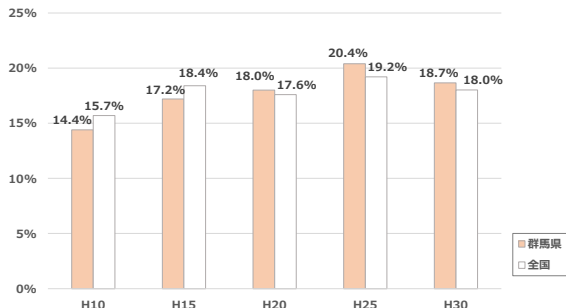


図3 年収200万円未満の世帯数の推移

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査

表1 近年の外国人住民数推移

区分	平成27年 12月末	平成28年 12月末	平成29年 12月末	平成30年 12月末	令和元年 12月末
外国人住民数 (人)	44,798	48,521	53,510	56,597	60,036
対前年増減 (人)	+2,487	+3,723	+4,989	+3,087	+3,439
対前年増減比率	+5.9%	+8.3%	+10.3%	+5.8%	+6.1%

出典：群馬県「群馬県ホームページ：令和元年12月末時点の外国人住民数の状況」令和2年

(2) 住宅ストックの動向

- 住宅数が世帯数を上回り、平成30年には空き家率が16.7%に達していることから、住宅ストックの総数としては充足していることが想定される。
- 公営住宅では、新しい団地の応募倍率が高く、古い団地は低い傾向が見られる。

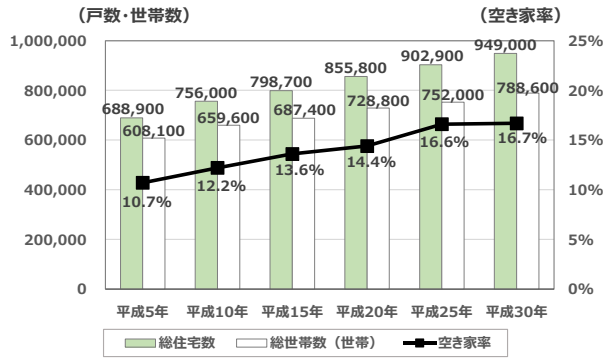


図4 群馬県の総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査

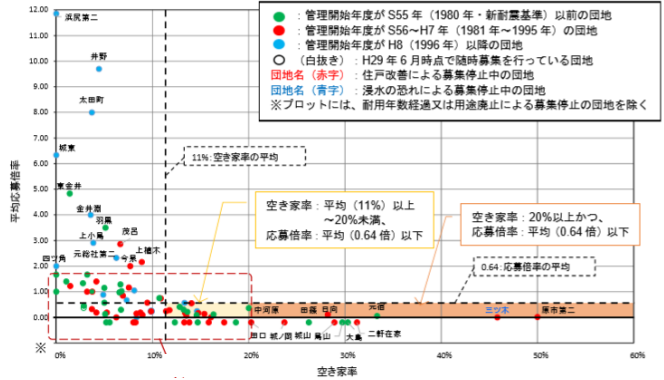


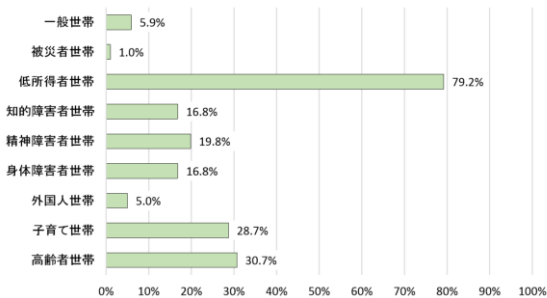
図5 空き家率と平均応募倍率の状況

出典：群馬県「群馬県営住宅長寿命化計画2018」平成30年

(3) 賃貸住宅に対するニーズ

- 低所得者世帯の8割、高齢者世帯と子育て世帯の3割が、借りようと思った住宅が借りられなかった経験があると回答している。
- 住宅確保要配慮者(※)は、賃貸住宅オーナーが家賃の支払い能力があれば住宅を貸せる相手として認める割合が低くなっている。なかでも障害者世帯はその割合が特に低くなっている。

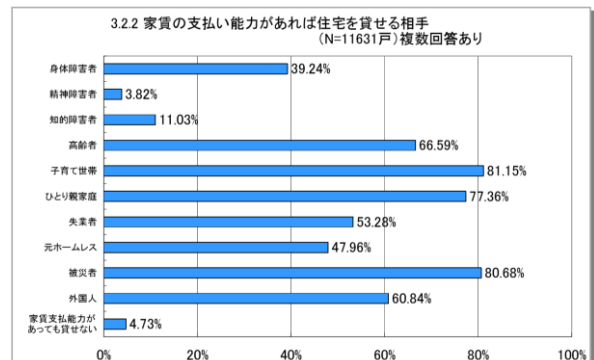
※ 住宅確保要配慮者：公営住宅の入居条件を満たさなくても、賃貸住宅を借りづらい立場とされる母子家庭、DV被害者、資金力の乏しい若年層や非正規雇用の方、単身高齢者、外国人、障がい者、被災者など



※借りようと思った住宅が借りることができなかったことがある世帯属性(内訳)別複数回答あり

図6 世帯属性別入居拒否の経験

出典：群馬県「群馬県住生活基本計画2016」平成28年



※グラフは「家賃の支払い能力があれば住宅を貸せる相手」を示しており、「入居を拒否」している相手は100%から「家賃の支払い能力があれば住宅を貸せる相手」の割合を減らすことで算出している。

出典：群馬県居住支援協議会「賃貸住宅における居住支援に関するアンケート調査報告書」平成24年



(4) 県の総合計画・県土整備プラン

1) 新・群馬県総合計画（ビジョン）



- 目指す姿：2040年、ニューノーマルを先導する群馬
- 私たちは、(中略)「3つの幸福」が調和した社会を目指す。

- 一人ひとりの幸福：「すべての県民が、自ら思い描く人生を生きられる」社会
- 社会全体の幸福：多様な県民全員を「誰一人取り残さない」社会
- 将来世代の幸福：将来へ「自信を持って残せる価値を持つ」社会

私たちが目指すのは、「年齢や性別、国籍、障害の有無等にかかわらず、すべての県民が、誰一人取り残されることなく、自ら思い描く人生を生き、幸福を実感できる自立分散型の社会」

2) ぐんま・県土整備プラン2020



● 今後10年間の施策の方向性

- 政策1：災害レジリエンスNO.1の実現
- 政策2：持続可能で効率的なメンテナンス
- 政策3：多様な移動手段の確保
- 政策4：住み続けられるまちづくり
- 政策5：美しく良好な環境の保全
- 政策6：社会資本整備と維持管理の担い手の確保・育成

政策4：住み続けられるまちづくり

- 施策1：適正な土地利用によるまちのまとまりの維持
 - ・取組1：居住と都市機能集積の促進
 - ・取組2：公共交通を軸としたまちづくり
- 良好なまち並みと快適な住まいづくり
 - ・取組1：地域の誇れる景観づくり
 - －景観まちづくりへの支援 等
 - ・取組2：安全で快適な居住環境づくり
 - －空き家対策（空き家の利活用）等

(5) 県独自の都市政策・住宅政策

- ・ 県の都市政策としては、「ぐんまらしい持続可能なまち」と目標に掲げ、個性を活かしながら“まちのまとまり”をつくり、持続可能なまちを目指すことが示されている。
- ・ 県の住宅政策としては、「多様な世帯の共存・互助」「生活利便性の確保」等の施策を通して、「豊かな住まいや暮らしの持続可能性の確保」をしていく方針が示されている。

<p>県の都市政策 ぐんままちづくり ビジョン</p>	<p>「ぐんまらしい持続可能なまち」 ～ぐんまのまちの“個性”を活かして“まちのまとまり”をつくりだします～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 多様な交通手段を選択できる社会 2. 医療、介護、教育施設が整っている社会 3. 人と人とのつながりが確保できる社会 4. 自然と共生している社会 5. 多様な就業機会が確保できる社会 6. 再生エネルギー活用など低炭素型社会
<p>県の住宅政策 ぐんま住まい・暮らしのあり方ガイドライン</p>	<p>豊かな住まいや暮らしの持続可能性の確保</p> <p>《共生》 地域共生社会、多様な世帯の共存・互助、集落部における野生鳥獣との共存</p> <p>《循環》 地域経済・地域資源の循環、コミュニティビジネス、循環型社会</p> <p>《利便》 交通アクセス・生活利便の可用性の確保、行政サービスの持続、持続可能な開発</p>

2. 公営住宅の変化

(1) 県営住宅の状況

1) 入居率の推移

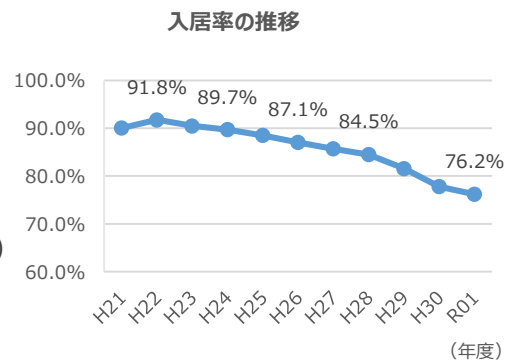
- 県営住宅：低下が続く。低下幅はやや鈍化。

2) 入居数と退去数の推移

- 入居戸数よりも退去戸数が上回っている。
(令和元年度 入居戸数449戸、退去戸数613戸)

3) 入居者の属性の変化

- 高齢者世帯、単身世帯の増加
(高齢者世帯 平成26年度 30.6% → 令和元年度 35.7%)
(1人世帯 平成26年度 19.4% → 令和元年度 25.7%)
- 1人世帯（夫婦のみ、夫婦・子供世帯）の大幅な減少
(平成26年度 26% → 令和元年度 12.3%)
- 外国籍と日本籍の世帯比率に変化はないが、外国籍世帯数は減少
- 女性の割合がさらに増加



(2) 県営住宅新規入居者アンケートの分析より

1) 従前の住所

- 同一市町村からが約7～8割を占める。

2) 性別・年代

- 女性の構成比は増加しており、平成18年の4割が令和元年には6割強となっている。
- 20代・30代が大きく減少している一方、60代以上が増加している。

3) 家族構成

- 「夫婦と子供」が実数で大きく減少し、次に「男(女)親と子供」「夫婦のみ」が減少している。
- 「1人」は実数・構成比とも増加傾向にある。

4) 入居を決めた理由

- 項目別構成比で見ると、家賃が約3割で他を引き離している。
- 次に県営の安心感や住宅の広さがそれぞれ1割強である。

5) 設備

- 「十分満足」「やや満足」の構成比は増加傾向で、令和元年は計6割強を占めている。
- 「あまり満足せず」「全然満足していない」を選択した理由は、「台所、浴室等の設備がよくない」が約4割で最も多く、次いで「住宅が古い」が約2割ある。

6) 今後の入居期間

- 「ずっと」住みたいが増え、令和元年度には65%を占めている。

7) 退去後の転出先

- 「新築または中古住宅購入」が4割弱で最も多く、「民間アパート」が次ぐ傾向は変わらない。



3. 20年後までに想定される公社にとって望ましくない状況

公営住宅管理

- ①人口減少や自治体の財政悪化等による管理代行費の減少
- ②効率化重視や政策による民間企業の参入
- ③建物の老朽化による入居者の減少、修繕費の増加
- ④入居者の多様化により公営住宅の管理に目が行き届かない
(高齢化・要配慮者・外国人・団地コミュニティの崩壊)

自主事業等

- ⑤高齢化や車の保有意義の変化に伴う、公社の収入源である駐車場契約数の減少
- ⑥公社住宅固有のメリットがないことによる民間賃貸住宅への転出
- ⑦まちづくりの視点の欠如などによる公社の存在意義の消失の恐れ
- ⑧分譲事業に代わる、自主事業の実施(収益の改善)が行われていない
- ⑨老朽化した公社住宅の建て替え、改修などが長期的な計画にもとづいて実施されていない

人材と業務

- ⑩事務処理が見直されず、業務が効率化されていない
- ⑪若手職員の割合が低く、且つ人材育成が行われないと事業が継承されない

4. 公社にとって「機会」と捉えられる状況

- ①住宅確保要配慮者は、今後も一定数いることが見込まれる。
- ②サービスをワンストップで総合的に提供することが求められる傾向にある。
- ③県営住宅と市町村営住宅の一元管理で、管理費用を低減できる可能性がある。



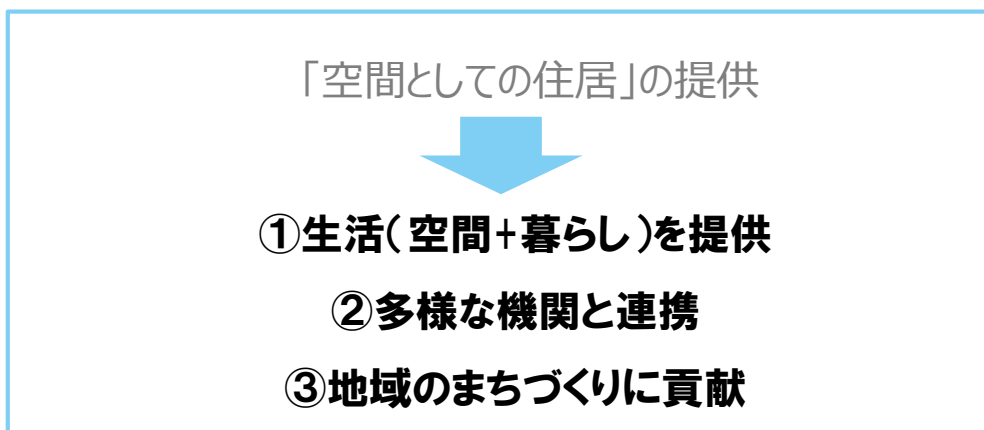
**「望ましくない状況」を回避・低減するために、「機会」を的確にとらえ、
公社の強みを生かす「経営理念」「経営戦略」(第4章)を実行していきます。**

第4章

20年後を見据えた 10年後の会社の目標



1. 公社の役割（社会情勢の変化に対応するため、公社をどう変えていくのか）



※機関：自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関など

2. 公社が目指す将来像（10年後にどのような状態を実現していればよいか）

- ①入居者、地域社会、自治体をつなぎ、「地域に欠かせない存在」となる
- ②住まいの悩みや、住まいで困っている人の良き相談者となる
- ③「すべての世代にやさしい暮らし」や「生涯住み続けられる環境」を実現する
- ④時代のニーズに対応し、住まいや暮らしの価値を高める
- ⑤提案でき、改善できる組織になる

3. 経営理念（公社は何のために存在するのか）

暮らしに笑顔を！ 暮提案し続ける企業

- 私たち群馬県住宅供給公社は、単なる住居の提供・管理だけではなく、そこでの生活全体にまで目を配ることで、一人ひとりが「笑顔」で暮らせるお手伝いをします。さらに、公的団体として、さまざまな立場の方たちとのコラボレーションを通じ、地域に新しい価値を提案してまいります。
- 経営理念を実践することで、群馬県 新・総合計画「ビジョン」の20年後に目指す姿である「年齢や性別、国籍、障害の有無等にかかわらず、すべての県民が、誰一人取り残されることなく、自ら思い描く人生を生き、幸福を実感できる自立分散型の社会」を目指します。

4. 経営戦略（望ましくない状況を打破し、経営理念を実践するため「何をしていくべきか」）

I 暮らしに「笑顔」を届けるために… 安心な暮らしを支援します

1. 管理を受託している公営住宅（県営、市町営）において、高齢者をはじめ全ての入居者が“笑顔”でいられるよう、暮らしの面からもサポートします。
2. 入居者へ河川氾濫時、土砂災害時等の避難方法を周知します。
3. 公営住宅を補完する公社住宅の再生(再整備)を進め、住宅セーフティネットの構築に寄与します。

II 地域に新しい価値を提案するために… 地域のまちづくりに貢献します

1. 公社住宅等を活用して、自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関など関係機関と連携し、地域の課題解決に取り組みます。
2. 会社の持つノウハウを活かして、地域のまちづくりに貢献することが可能な、まちなかの公営住宅跡地などの未利用地の再整備や空き家の利活用などに取り組みます。
3. 地域に閉ざされた団地空間を再整備し、コミュニティの場など地域にとって価値ある空間の創出に取り組みます。

III 地域に欠かせない存在となるために… 信頼される志で行動します

1. 会社の強みである公営住宅管理のノウハウをさらに強化して、入居者や自治体から信頼される公営住宅管理を行います。
2. 県民の住まいに関する不安を減らすために、相談業務や情報の提供を充実します。
3. 会社の職員自身が“笑顔”で働けるよう、職員の力を十分に引き出し、さらなる高みを目指せる社内環境を整えます。

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



5. 行動理念（経営理念実現のために社員の求められる行動、考え方）

【私たちの決意】

私たち群馬県住宅供給公社の職員は、住宅管理・まちづくりの“プロ”として信頼をいただけるよう、常に高い志を保ち、私たち自らも“笑顔”で、そしてお客様に“笑顔”を届け、地域に新しい価値を提案して参ります。



1. いつも、笑顔で対応します
2. 丁寧に、正確に、迅速にサービスを提供します
3. 「何のために」、常に目的を意識し、チームワークで課題解決に取り組みます



6. 公社職員の人材像

(経営理念実現のために、今からでも取り組むべき職員の在り方)

① 責任感

- ・ 自らの言動や立ち居振る舞いが、公社を代表していることを意識できる職員
- ・ 様々な要望や想定外の事案にも真摯に向き合い、行動できる職員
- ・ 自らの役職に責任を持ち、体系化した業務管理を行える職員

② 積極性

- ・ 問題意識を持ち、担当外の業務にも率先して取り組み、挑戦できる職員
- ・ 向上心や高いモチベーションを持ち、自ら進んでフットワークよく業務に取り組める職員

③ 企画力

- ・ 従来の常識や発想を転換して、課題を発見し、解決できる職員
- ・ 社会情勢に即した業務を柔軟に発想し、建設的な提案ができる職員
- ・ 専門的知識を活かして、お客様へ積極的に提案できる職員

④ 協調性

- ・ 相手の立場を理解し、考え方の違いを許容した上で、部署を越え、同じ目標に向かって協力できる職員
- ・ 個の業務に固執せず、チームとして業務に取り組める職員

7. 人材育成方針

(現状の人材レベルと人材像のギャップをうめるための育成方針)

人事考課制度の見直し

- ①人事考課において、経営理念、行動理念、人材像を評価項目とする
- ②目標設定表の内容は、「経営理念や経営戦略との関係」、「何のための業務か」を記載する

事務分担の見直し

- ③担当者がいなくても「お客様」を待たせない手法を採用する

多様な職種の実験

- ④正規職員を中心に3～5年程度のローテーションで異動し、複数の部署を経験する

研修制度の充実

- ⑤入社後は研修を実施し、トレーナー制度も充実するなど、新規職員をひとりにしない
- ⑥職位に応じた研修や定期的な研修（接遇、ハラスメントなど）を義務付ける
- ⑦資格取得の支援や講習会への積極的な参加を推奨する

提案力の強化

- ⑧課題ごとに組織の枠を超えた「プロジェクトチーム」（批判厳禁）を設置する
- ⑨職員の提案が理事長までスムーズに伝わるシステムを構築する

事務処理能力の向上

- ⑩「誰と連携すればよいのか」「自分がどこを担当しているのか」が理解できるよう、事務全体の流れ（例えば、県営住宅の申し込みから入居まで）がわかるフロー図を作成し、事務効率を上げる
- ⑪誰に聞いても同じ答えとなるよう、基本的な作業や知識を記載したマニュアルを作成する

第5章 具体的な取り組み



1. 10年間の施策（経営戦略に沿って何に取り組んでいくのか）

経営戦略	取組方針	施策の柱
I 暮らしに「笑顔」を届けるために・・・	1. 管理を受託している公営住宅において、高齢者をはじめ全ての入居者が“笑顔”でいられるよう、暮らしの面からもサポートします。	<p><入居者を支える></p> <ul style="list-style-type: none"> ①入居者の安否確認を迅速に行います。 ②後期高齢者等の見守り事業や社会福祉士（ソーシャルワーカー）による支援を強化します。 ③民間事業者と連携して、新たな見守りサービスの提供を検討していきます。 ④民間事業者と連携して、移動販売の実施などに取り組みます。 <p><入居者の満足度を高める></p> <ul style="list-style-type: none"> ⑤民間事業者のノウハウを活用して、違法駐車や福祉車両の駐車スペースの確保と周知に取り組んでいきます。 ⑥建物の不具合にスムーズに対応するため、スマートフォンの動画などを活用します。 <p><的確に情報を提供する></p> <ul style="list-style-type: none"> ⑦公営住宅の情報を住宅確保要配慮者に提供していきます。 ⑧空室情報、内覧会、室内のVR動画などにより、公営住宅の情報を積極的に提供します。
	2. 入居者へ河川氾濫時、土砂災害時等の避難方法を周知します。	<p><入居者を守る></p> <ul style="list-style-type: none"> ①河川氾濫時の浸水深（何階まで水没するのか）や浸水継続時間などを示したうえで、上階への垂直避難を含めた、入居者の避難方法を周知します。 ②土砂災害警戒・特別警戒区域では、大雨の際はいち早く区域外へ避難するなど、入居者の避難方法を周知します。 ③地震について、住戸内での安全確保の方法や避難場所・避難所までのルートなどの入居者の避難方法を周知します。
	3. 公営住宅を補完する公社住宅の再生(再整備)を進め、住宅セーフティネットの構築に寄与します。	<p><住まいを提供する></p> <ul style="list-style-type: none"> ①公営住宅の入居条件を満たさない住宅確保要配慮者をはじめ、公社住宅を提供すべき対象者を想定して、建て替えなどの再整備に努めます。 ②自治体の住宅政策を補完するため、家賃の割引など支援策を検討していきます。 ③改修にあたっては、DIYなどの手法を用いて、多様なライフスタイルやニーズに応じた住戸等を提供していきます。

経営戦略	取組方針	施策の柱
Ⅱ 地域に新しい価値を提案するために...	1. 公社住宅等を活用して、自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関など関係機関と連携し、地域の課題解決に取り組みます。	<p><地域の課題解決に貢献></p> <ul style="list-style-type: none"> ①公社住宅の建て替えやリノベーションの際に、地域の課題解決に貢献できる機能の導入を図ります。 ②公社住宅の空室の避難所としての活用、敷地内へのマンホールトイレの設置など、地域と連携して、自然災害への対策の強化に貢献します。 ③大学、民間事業者、金融機関等と連携して、「大学生の入居による」団地再生などに取り組みます。 ④大学、民間事業者などと連携し、子どもを対象としたワークショップなどにより団地内の課題の解決に取り組みます。 ⑤県内の学生、若手設計者を対象としたアイデアコンペなどを実施し、コロナ禍を踏まえた新しい生活様式を含むニーズに合わせた住戸等を提供します。
	2. 公社の持つノウハウを活かして、地域のまちづくりに貢献することが可能な、まちなかの公営住宅跡地などの未利用地の再整備や空き家の利活用などに取り組みます。	<p><地域のまちづくりに貢献></p> <ul style="list-style-type: none"> ①まちなかの公営住宅の跡地などを取得し、民間事業者単独では実現が難しい土地利用を展開して、地域のまちづくりに貢献します。 ②市町村と連携して、地域のまちづくりに貢献する空き家の利活用を支援します。 ③建物の老朽化や管理組合の担い手不足により、管理の行き届かないマンションの増加を防ぎ、適正に維持管理できるよう、マンションの管理組合やオーナーを支援します。
	3. 地域に閉ざされた団地空間を再整備し、コミュニティの場など地域にとって価値ある空間の創出に取り組みます。	<p><地域の生活を支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ①公営住宅の樹木を適正に管理したり、未利用地をコミュニティの場などの空間へ再整備することを、団地設置者である県や市町村に提案していきます。 ②団地内の未利用地については、家庭菜園への活用など、維持管理費を削減する手法を提案していきます。



経営戦略	取組方針	施策の柱
Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために・・・	1. 公社の強みである公営住宅管理のノウハウをさらに強化して、入居者や自治体から信頼される公営住宅管理を行います。	<p>></p> <p><自治体の支援></p> <p>①入居手続きの簡素化、滞納額の縮減、入居率低下の抑制などの改善策を、自治体に提案し、自治体とともに実施していきます。</p> <p>②市町村の負担軽減、公営住宅の一元管理による効率化、利用者の満足度の向上を図るため、管理代行の受託市町村を拡げていきます。</p> <p>③公社の人材とノウハウを活用し、公営住宅などの公的建築物の修繕や建て替え業務などを代行（受託）することで、市町村を支援します。</p>
	2. 県民の住まいに関する不安を減らすために、相談業務や情報の提供を充実します。	<p>></p> <p><問題解決の選択肢を提供></p> <p>①過去の相談内容をデータベース化し公表するなど、「住まい」の情報提供を充実します。</p> <p>②県内各地で専門相談会を開催するなど、「住まいの相談センター」の知名度の向上を図り、情報提供を充実します。</p>
	3. 公社の職員自身が“笑顔”で働けるよう、職員の力を十分に引き出し、さらなる高みを目指せる社内環境を整えます。	<p>></p> <p><公社の組織改革></p> <p>①知名度の向上のために、公社のブランド力を強化します。</p> <p>②限られた職員数で効率よく経営できる、管理業務における2次元バーコードの活用、HPでチャットボットの導入などを検討します。</p> <p>③働き方改革と長期的な視点からの人材の確保、改善提案力の育成に努めます。</p> <p>④人事考課の見直しや人事考課を踏まえた昇任基準のモデルケースなどを示すことで、職員のモチベーションを向上させます。</p>

2. 主な施策の概要（具体的にどう展開していくのか）

I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策1-③

民間事業者と連携して、新たな見守りサービスの提供を検討していきます。

取組概要

- 室内電球のON/OFFを通信で知らせることができるIoT電球を使うなど単身高齢世帯の見守りや安否確認サービスを検討していきます。
 - 公営住宅、公社住宅に入居している単身高齢世帯を対象に希望を募りサービスを提供（一部有料）

背景と目的

- 公営住宅、公社住宅で高齢の単身世帯が増加傾向にあり、職員による安否確認も多くあります。入居者に、より安心して生活を送ってもらうために見守りサービスを開始します。

参考事例

- 埼玉県住宅供給公社
「県営住宅単身高齢者へのIoTによる見守り支援」



出典：ハローライト株式会社HP

I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策1-③

民間事業者と連携して、新たな見守りサービスの提供を検討していきます。

取組概要

- 単身高齢世帯の「見守りや安否確認サービス」と「スピーディーな現場確認」を行う手法を検討します。
 - 公営住宅に入居している高齢世帯を対象にサービスを提供
 - 近所の方に登録していただき、現地確認を依頼
 - 1件500円程度からの有料サービスとし、登録者に報酬を支払い
 - すぐに現地に行けない公社職員も利用可能

背景と目的

- 職員の移動時間が長いにもかかわらず、現地作業時間が短いなど、業務効率が悪化しています。
- 業務内容に応じて、既に民間業者で事業展開されているシステムを参考に、制度を構築していきます。

参考事例

- 大阪府住宅供給公社では、IoT機器を開発する事業者と連携し、お住まいの方が普段どおりの日常生活を送っていただくだけで、離れて暮らすご家族が見守ることができる機器を利用した見守り支援サービスのモデルの実証事業を行っている。



出典：大阪府住宅供給公社記者発表資料



I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策1-⑤

民間事業のノウハウを活用して、違法駐車排除や福祉車両の駐車スペースの確保に取り組んでいきます。

取組概要

- 予約制駐車場マッチングサービスを提供する民間事業者と連携し、公社住宅や県営住宅の一部で、空き駐車区画を一般の方向けに1日単位で貸出しています。(予約はスマートフォンから)
 - 来客や福祉車両の駐車場を確保するとともに、空きスペースの無断駐車対策としても効果が期待される

背景と目的

- 県営住宅や公社住宅の駐車場では、空き駐車区画や空きスペースへの不法駐車が増加しています。無断駐車に対する苦情が多く、職員の負担が大きくなっています。
- 介護サービス訪問時の駐車など、来客用等駐車場の設置要望を多数いただいておりますが、公社住宅、県営住宅ともに未設置の団地が多くあります。そのため、来客者が駐車できず、結果的に無断駐車となる状況も発生しています。

取組事例

- 「タイムズのB」と連携
相生第二県営住宅(桐生市)



- 広瀬公社住宅(前橋市)は、前橋工科大学・群馬トヨペットと連携して、カーシェアリングを実施する予定です。

I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策1-⑦

不具合にスムーズに対応するため、スマートフォンの動画などを活用します。

取組概要

- 居室内で不具合(雨漏り等)があった場合、入居者と公社職員、修繕業者が動画や写真を共有できる仕組みを導入します。
- 入居者や修繕業者と、動画通話などを利用し、リアルタイムで修繕方法のやり取りを行います。

- ✓ 電話では伝えきれない情報もわかりやすくなることで、不具合の確認が容易になる
- ✓ 現地確認に行く時間を省ける
- ✓ 状況が即座にわかることで、応急処置などを的確に指示することができる
- ✓ 各種対応がスムーズになることで、入居者の満足度向上につながる

背景と目的

- 遠方の団地では、現地に行くまでに時間を要し、職員に大きな負担がかかります。
- 不具合が発生してから現地確認まで時間差が生じるため、実際の不具合の状態を確認できないケースがあります。



雨漏りの状況



I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策1-⑨

空室情報、内覧会、室内のVR動画などにより、公営住宅の情報を積極的に提供します。

取組概要

- ・ 公社ホームページから県営住宅の空き部屋が検索できます。
- ・ 家賃の価格帯や小学校区など条件を絞って空き部屋が検索できます。今後は、管理代行を受託している市町の意向を踏まえたうえで、市町営住宅にも拡大しています。
- ・ 内覧会の開催により、複数の部屋を見てから入居を検討できます。
- ・ 現地に行かずに室内が内覧できるよう、VR動画等を配信します。

背景と目的

- ・ 県営住宅の入居率は年々低下しています。原因の一つとして、入居を検討する人に県営住宅の所在地や間取りの情報が伝わっていないことがあげられます。
- ・ 公社を訪れる入居希望者の約3割は、「知人からの口コミ」です。そこで、県営住宅の情報を広く提供する取り組みを進めます。

取組事例

- ・ 県営住宅内覧会の開催
(令和3年1月時点、2回(4団地)で開催)



I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策2-①

河川氾濫時の浸水深(何階まで水没するのか)や浸水継続時間などを示したうえで、上階への垂直避難を含めた、入居者の避難方法を周知します。

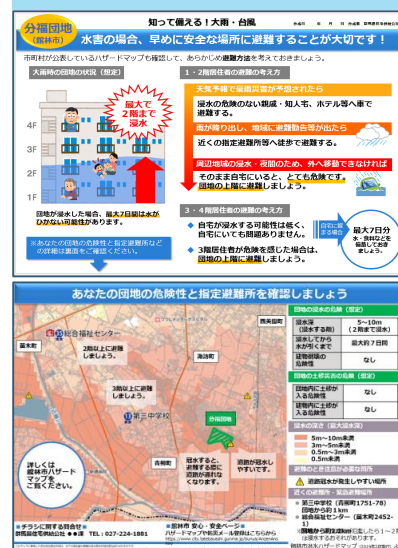
取組概要

- ・ 河川氾濫時の浸水深(何階まで水没するのか)や浸水継続時間を示したうえで、入居者へ避難方法(上階への垂直避難を含む)を周知します。
- 市町村に説明したうえで、浸水深の大きい県営住宅から、順次入居者へチラシの配布を行う予定。(2020年は館林市の県営分福団地で配布済)

背景と目的

- ・ 県営住宅や公社住宅は3階以上の建物が多く、夜間や強風、降雨時は避難所へ避難するよりも、上階へ垂直避難したほうが安全なことも多くあります。
- また、上階へ避難することで、避難所の密集を緩和するなど、新型コロナ対策となる場合もあることから、入居者に降雨などの状況に対応した避難方法を周知します。

取組事例



県営分福団地(館林市)で入居者に配布したチラシ



I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策3-②

自治体の住宅政策を補完するため、家賃の割引など支援策を検討していきます。

取組概要

- 一定の条件を満たす入居者に対して家賃の割引を行います。
- 【具体例】
- 子育て世帯や新卒者の新規入居者に対する一定期間の家賃割引
- 住宅確保要配慮者に寄り添った家賃の設定
- 県外からの移住世帯 など

背景と目的

- 政策的に意義のある居住者層への支援により、定住、移住促進など県や市町村の住宅政策を補完します。

参考事例

- 北九州市住宅供給公社では、卒業後3年以内に新たに入居する世帯に対して、家賃を最大で5年間50%とするなど多様な割引を提示しています。



出典：北九州市住宅供給公社入居者募集案内（一部加工）

I暮らしに「笑顔」を届けるために…… > 施策3-③

住戸の改修にあたっては、DIYなどの手法を用いて、多様なライフスタイルやニーズに応じた住戸等を提供していきます。

取組概要

- DIY住宅を提供します。
- ✓ 入居者が一定程度自由に間取りや設えを変更できるよう内装が老朽化した住戸の原状回復義務を緩和

背景と目的

- 通常の賃貸住宅では、原状回復義務があることから入居者による改修は困難です。
- 賃貸住宅においても多様なライフスタイルやニーズに応じた住まいを実現します。

参考事例

- 愛知県住宅供給公社では、天井補強部分、壁のDIYを可としています。なお、DIY実施には届出書の提出が必要です。



出典：愛知県住宅供給公社HP「DIYでもっと自分流のアレンジを！」

Ⅱ 地域に新しい価値を提案するために…… > 施策1-①

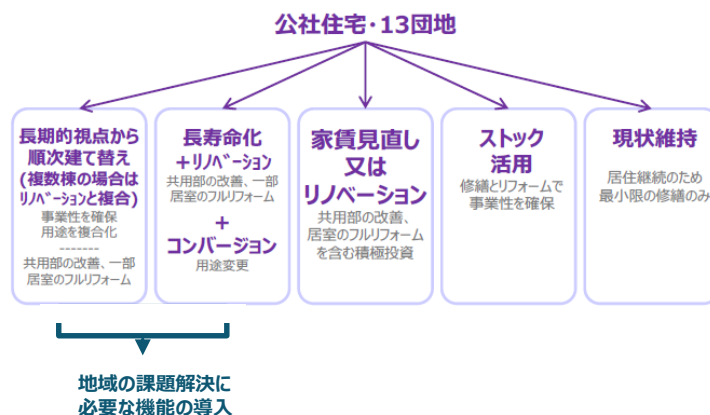
公社住宅の建て替えやリノベーションの際に、地域の課題解決に貢献できる機能の導入を図ります。

取組概要

- 20年後を見据え、2030年までの10年間の団地再生の取り組みを示した「公社賃貸住宅再生計画2021」を策定しました。この計画に基づき、計画的に建て替えやリノベーションを行っていきます。その際に、地域の課題解決に貢献できる機能を導入します。
- 基本方針
 1. 地域の課題を解決し、新しい価値を提供します。
 2. 安心して生活できる住環境を継続的に確保します。

背景と目的

- 人口や世帯数の減少、高齢者の増加、外国人への対応など、公的住宅の経営を巡る社会情勢は厳しさを増しています。
- 地域のまちづくりの課題を解決するために求められる役割を明らかにし、公社住宅のあり方や改修方針を示す必要があります。



Ⅱ 地域に新しい価値を提案するために…… > 施策1-③

大学、民間事業者、金融機関等と連携して、「大学生の入居による」団地再生などに取り組みます。

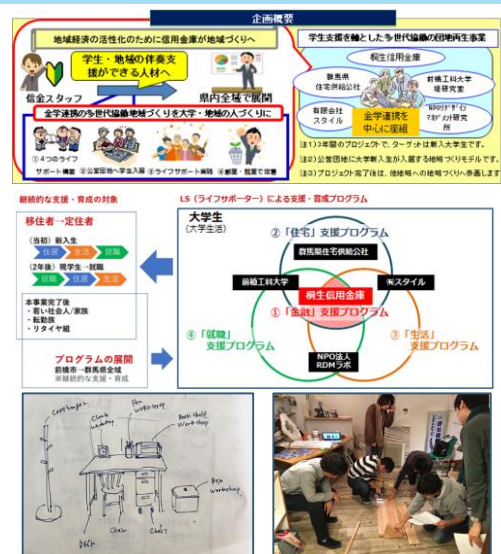
取組概要

- 学生に広瀬公社賃貸住宅の空き室を提供します。
- 学生自らリノベーションすることで生活の質の向上を図ります。
- 学生が、ライフサポートプログラム（LSP）の支援を受けながら、高齢化や少子化が進む団地の再生を担います。
- 大学卒業後には群馬県内で就職もしくは起業し定住者となる仕組みを構築します。
- 公社は主に住宅の提供をはじめ住居面で支援します。
- 地元自治会活動に参加し、地域コミュニティの活性化に寄与します。



前橋工科大学との包括連携協定

取組事例





II 地域に新しい価値を提案するために・・・ > 施策1-④

大学、民間事業者などと連携し、子どもを対象としたワークショップなどにより団地の課題解決に取り組みます。

取り組み事例

- 地域の大学と協力し、団地の子どもたちと一緒に団地の課題に対する意識向上を図っていきます。(子どもに教えることで親も正しい行動をとるようになります。)
- 伊勢崎市の県営住宅では、小中学生、群馬大学、公社によるゴミ分別のイラスト化(ピクトグラム)のワークショップを実施しました。

取り組みの様子



背景と目的

- 外国人が居住する公営住宅では、日本人との生活習慣の違いなどによる問題やトラブルが発生しています。(ゴミを指定場所・指定日時に捨てない、分別しないなど)

II 地域に新しい価値を提案するために・・・ > 施策1-⑤

県内の学生、若手設計者を対象としたアイデアコンペなどを実施し、コロナ禍を踏まえた新しい生活様式を含むニーズに合わせた住戸を提供します。

取組概要

公社住宅では、ニーズに合わせた住宅を提供するため、住戸や外構に対する下記のコンペを実施し、優秀作を事業化していきます。

- ①公社住宅で、若手設計者による改修設計コンペ
- ②県内の学生(建築系学科生)を対象とした改修設計アイデアコンペ
- ③地元民間企業を対象とした設計施工一括の公募型プロポーザル

背景と目的

人口や世帯数の減少、高齢者の増加など、多様なライフスタイルやニーズに応じた住戸の提供を実現していきます。また、コロナ禍を踏まえた新しい生活様式に対応した住戸やリモートのスペースの提供を検討していきます。

参考事例

- 大阪府住宅供給公社
響きあうダンチ・ライフ 団地リノベーション「ニコイチ」



出典：大阪府住宅供給公社HP 団地再生プロジェクト「響きあう ダンチ・ライフ」

Ⅱ 地域に新しい価値を提案するために…… > 施策2-①
まちなかの公営住宅の跡地などを取得し、民間事業者単独では実現が難しい土地利用を展開して、地域のまちづくりに貢献します。

取組概要

- 地域に必要な機能の導入を支援します。
 - 建て替えにより規模を縮小した公営住宅の跡地などを公社で取得
 - 地域に必要な機能（住宅、福祉施設、子育て施設、小規模な商業施設など）を、導入
 - 導入にあたり、分譲価格や賃料の割引などにより施設立地を支援
- 適切な土地利用を主導します。
 - 民間事業者単独では、採算面などから実現が難しいケースを、公社主導で（公社単独、又は民間事業者と連携）まちづくりに貢献する利用を展開

背景と目的

- 公営住宅除却後の跡地を適切に利用することで、地域のまちづくりを実現することが必要です。
- 公社の持つ分譲や公営住宅管理のノウハウを活かすことができます。

参考イメージ

■ 公営住宅跡地を活用した「ニューノーマル」を発信する「移住者向け群馬型リモートルーム付き住宅」の提案（試案）



Ⅱ 地域に新しい価値を提案するために…… > 施策2-②

市町村と連携して、地域のまちづくりに貢献する空き家の利活用を支援します。

取組概要

- 市町村と連携して公社が空き家を取得。取得した空き家を、リノベーションやリフォームし、再度分譲や賃貸します。
- 空き家を所持している方、将来の持ち家活用に不安がある方等に、無料相談を実施します。

背景と目的

- 倒壊、火災、景観の悪化など周囲に被害をおよぼす恐れがある空き家が増加しています。
- 民間事業者では、採算性の面から、利活用が難しい物件も増加しています。

提案事例

- 自宅の外にあるリビングのような空間を「ソトリビ」として、生活支援・多世帯交流のためのレンタルキッチン、弁当・菓子販売、レンタルボックス、高齢者相談、防災、など期間限定で開催することなどが考えられます。

「ソトリビ」とは

地域特性	・ 地方都市の街なか
整備・運営主体	・ 群馬県住宅供給公社 ・ NPO法人○○○○
既存建物の種別	空家等の専断施設(木造2階建て)
物件確保の方	
改修内容	
改修費	

機能と空間(計画図面)



II 地域に新しい価値を提案するために…… > 施策3

地域に閉ざされた団地空間を再整備し、コミュニティの場など地域にとって価値ある空間の創出に取り組みます。

背景と目的

- ・ 雑草が生い茂っていて暗い、見通しが悪い、防犯上課題があるなど、入居者が不安になるだけでなく、地域住民からも避けられるような団地が、存在します。
- ・ 管理者や入居者だけでなく、地域住民の手も借り、コミュニティの形成、景観の向上、維持管理の負担軽減につなげていきます。



参考事例

- ・ UR都市機構のひばりが丘団地では、旧住棟を改修してコミュニケーションセンターを整備。ヨガスタジオや書道教室としても利用されています。
- ・ その一角には、カフェ、利用者が協力しながら野菜を育てる共同菜園(下図)、芝生広場、カーシェアが設置されています。



出典：UR都市機構 HP

III 地域に欠かせない存在となるために…… > 施策1-③

公社の人材とノウハウを活用し、公営住宅などの公的建築物の修繕や建て替え業務などを代行(受託)することで、市町村を支援します。

取組概要

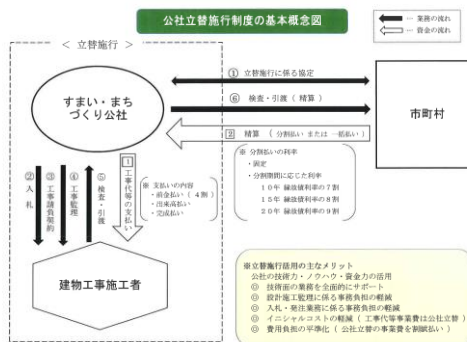
- ・ 公社の一級建築士等の人材を活用し、市町村の改修業務を代行(受託)します。
 - 公営住宅等の状態把握、修繕実施の時期や内容に対する助言、提案
 - 発注から検査・引き渡しまでの一括代行

背景と目的

- ・ 小規模な市町村では、営繕行政に必要な専門的な知識を有する人材の確保が困難です。
 - ・ 今後、公営住宅など老朽公共建築物の建て替えや改修ニーズが増大する可能性があります。
- 公社の豊富な人材を活用し、市町村の改修事業の効率化・高品質化を支援します。

参考事例

- ・ 山形県住宅供給公社では公社と市町村との間で協定を締結し、事業主体である市町村に代わり、工事発注から引き渡し、事業資金の確保、支払い事務まで一貫して市町村の代行を行う制度を設けています。
- ・ 公園造成、公営住宅改修などで実績があります。



出典：山形県住宅供給公社「公社立替施行制度」パンフレット

Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために…… > 施策2-③
過去の相談内容をデータベース化し公表するなど、「住まい」の情報提供を充実していきます。

取組概要

- 相談のデータベースを構築し、検索しやすいように公開します。
- 相談内容の傾向を分析し、社会の情勢に基づいた県民向けのセミナーを開催します。
- SNSなど広報ツールを公社内で一元的に管理し、発信します。

背景と目的

- 相談の傾向を把握し、情報発信すべき問題を明確にすることが必要です。

参考事例



・国民生活センターのデータベースPIO-NET過去数年の相談事例や傾向が検索できる

出典：独立行政法人国民生活センターHP

Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために…… > 施策3-①
知名度の向上のために、公社のブランド力を強化します。

取組概要

- CI(コーポレート・アイデンティティ)によるブランド力の強化を図ります。
 - ロゴマークやキーデザインなどの統一
 - 公社住宅、管理物件やその周辺での名称表示、看板の設置
 - ロゴマークなどを発行物や名刺へ刷り込み

背景と目的

- 現状は、積極的なPRを行っていません。
→ 事業を展開していくには知名度の向上が必要です。

参考事例

- 大阪府住宅供給公社は、賃貸住宅をスマリオ(SMALIO)というブランドで展開しています。
- ホームページを全面リニューアルするとともに、独自の「ブランドブック」を作成し、知名度の向上とブランド力の強化に努めています。

▼ CIとして理念や創業年数を組み合わせたロゴ



▼ 賃貸住宅のブランドロゴ



▼ リニューアルした賃貸HP



▼ 賃貸住宅のブランドブック



出典：大阪府住宅供給公社HP



Ⅲ地域に欠かせない存在となるために・・・ > 施策3-②

限られた職員数で効率よく経営できる、管理業務における2次元バーコードの活用、HPでチャットボットの導入などを検討します。

取組概要

- 「収入申告」「家賃減免申請」など、各種申請書類に二次元バーコードを付与します。
✓ **バーコードをスキャンすることで、書類の提出状況や不足書類の確認が容易になる**
- 入居者の利便性向上を図ります。
✓ **一目で不足書類をわかるようにすることで、担当者以外でも問い合わせにスムーズに対応できる**
✓ **書類受領からシステムへ入力されるまでのタイムラグをなくす**
- 事務作業の効率化を図ります。
✓ **入力作業が少なくなることで、ミスを減らせる**

背景と目的

- 各種申請において、世帯状況によって必要な書類が異なるため、書類提出からデータ化までタイムラグがあり、担当者以外では把握が困難です。
 - 膨大な書類を扱うため、事務作業が過大になっています。
- 事務負担を減らし、リアルタイムで情報共有できるようにすることで、業務の効率化を図ります。

参考事例

- 総務省地方自治体における業務プロセス・システムの標準化及びAI・ロボティクスの活用に関する研究会（スマート自治体研究会）資料の「住みたくなる、立地したくなる、地域づくりをお手伝い」のひとつに、住民からの問合せ対応にAIを活用し、問い合わせ等に対話形式で自動応答する仕組み（チャットボット）を構築することが挙げられている。

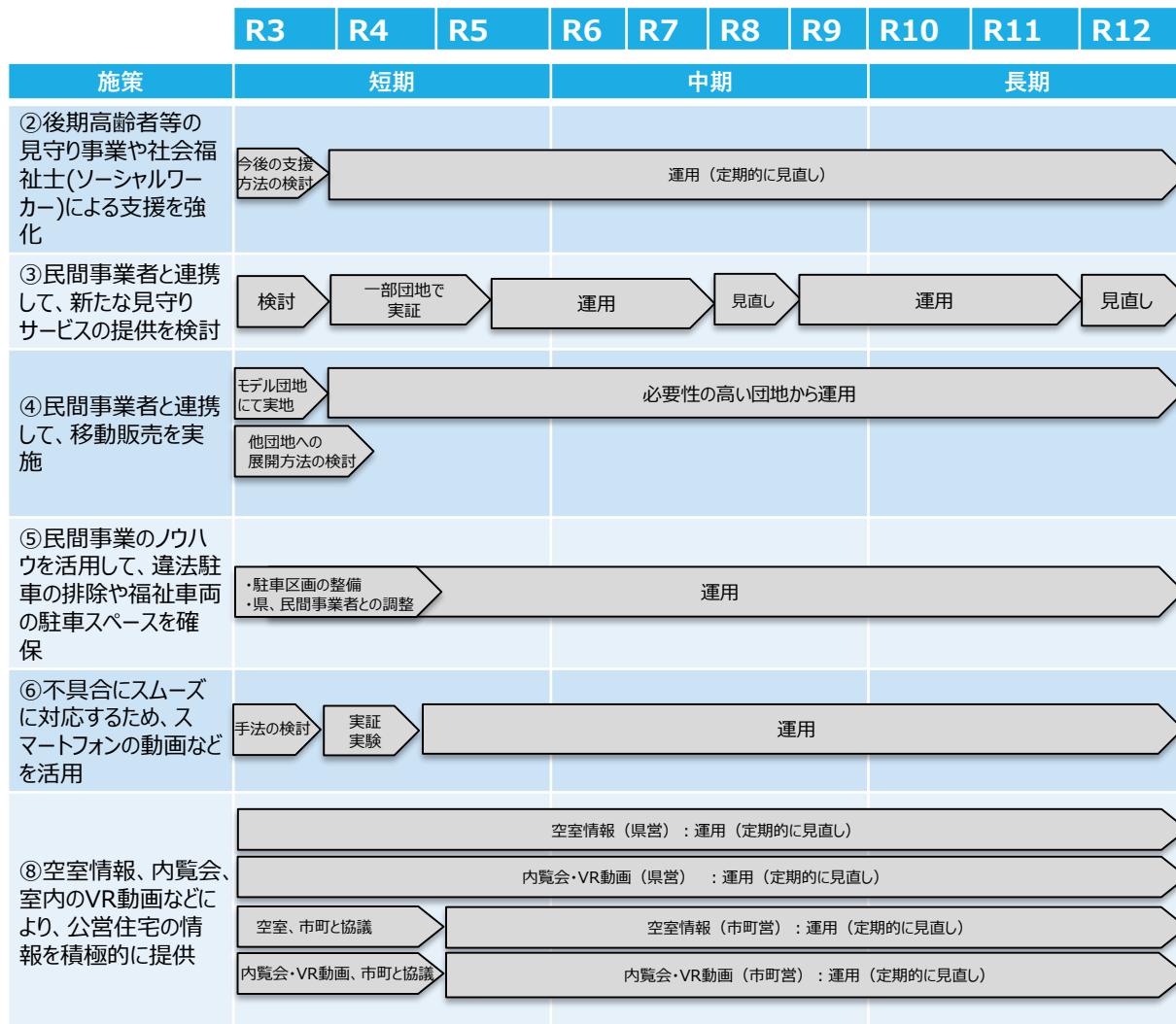


出典：総務省スマート自治体研究会資料

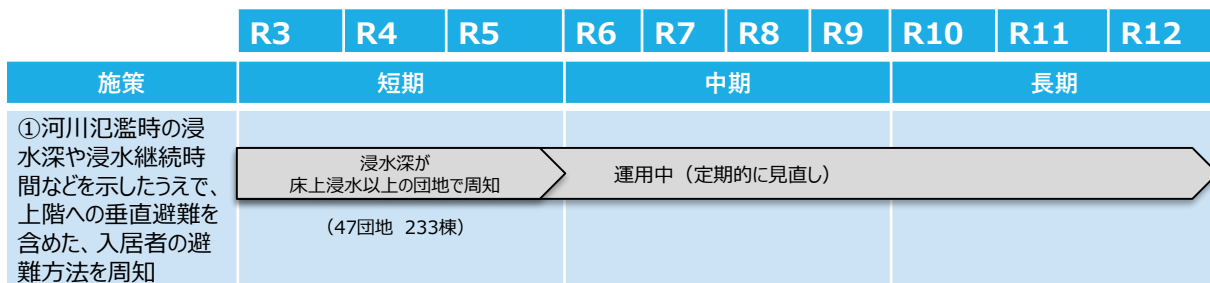
○10年間の施策のロードマップ

経営戦略Ⅰ.暮らしに「笑顔」を届けるために・・・

取組方針1. 管理を受託している公営住宅において、高齢者をはじめ全ての入居者が“笑顔”でいられるよう、暮らしの面からもサポートします。



取組方針2. 入居者へ河川氾濫時、土砂災害時等の避難方法を周知していきます。





取組方針3. 公営住宅を補完する公社住宅の再生（再整備）を進め、住宅セーフティネットの構築に寄与します。

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
施策	短期			中期			長期			
③ 住戸の改修にあたっては、DIYなどの手法を用いて、多様なライフスタイルやニーズに応じた住戸等を提供	体制構築 → 運用			見直し → 運用			見直し → 運用			

経営戦略II. 地域に新しい価値を提案するために・・・

取組方針1. 公社住宅等を活用して、自治体・大学・民間事業者やNPOなど関係機関と連携し、地域の課題解決に取り組みます。

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
施策	短期			中期			長期			
④ 大学、民間事業者などと連携し、子どもを対象としたワークショップなどにより団地内の課題を解決	モデル団地で実施			ゴミ問題等で課題のある団地から順次運用						
	他団地の展開方法の検討									
⑤ 県内の学生、若手設計者を対象としたアイデアコンペなどを実施し、ニーズに合わせた住戸等を提供	手法の検討 → コンペを試行し検討			運用						見直し

取組方針2. 公社の持つノウハウを活かして、地域のまちづくりに貢献することが可能な、まちなかの公営住宅跡地などの未利用地の再整備や空き家の利活用などに取り組みます。

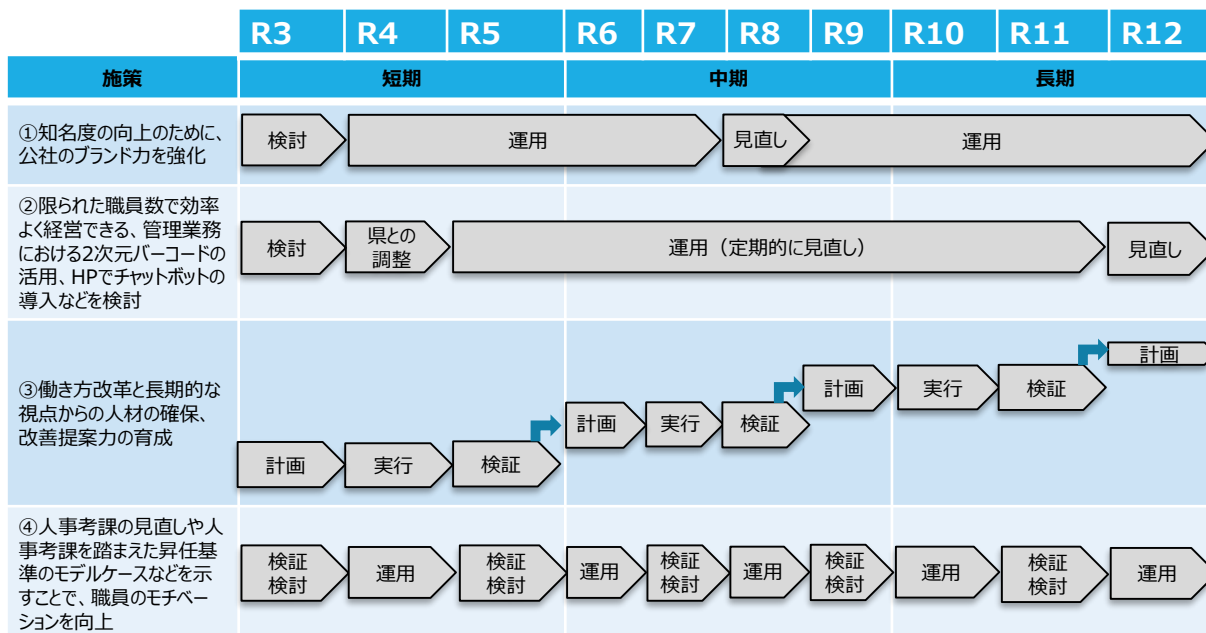
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
施策	短期			中期			長期			
② 市町村と連携して、地域のまちづくりに貢献する空き家の利活用を支援。	手法の検討 → 体制の構築			1～2件試行			運用			見直し

取組方針3. 地域に閉ざされた団地空間を再整備し、コミュニティの場など地域にとって価値ある空間の創出に取り組みます。

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
施策	短期			中期			長期			
① 公営住宅の樹木を適正に管理したり、未利用地をコミュニティの場などの空間へ再整備することを、団地設置者である県や市町村に提案	手法の検討 → モデル団地で試行 → 試行を踏まえ見直し			他の団地へ展開・事業化			展開・事業化を終えて見直し		他の団地へ展開・事業化	
② 団地内の未利用地については、家庭菜園への活用など、維持管理費を削減する手法を提案	手法の検討 → モデル団地で試行 → 試行を踏まえ見直し			他の団地へ展開・事業化			展開・事業化を終えて見直し		他の団地へ展開・事業化	

経営戦略Ⅲ. 地域に欠かせない企業となるために・・・

取組方針3. 会社の職員自身が“笑顔”で働けるよう、職員の力を十分に引き出し、さらなる高みを目指す社内環境を整えます。





第6章 経営健全化の方針



1. 経営健全化の目標値（5年後、10年後の自己資本比率と損益をどう設定するのか）

- 「中期経営計画2021」では、引き続き、自治体からの公営住宅管理受託事業が収益の大きな柱となります。しかし、人口減少に伴う公営住宅の戸数縮小や、新型コロナウイルス感染症対策などによる自治体財政の悪化などから、受託額は今後、減少していくことが想定されます。
- また、自社で保有する公社住宅の賃貸収入や、公営住宅を中心とする駐車場事業の収入についても、施設の老朽化や入居者数の減少などにより、減少していくことが想定されます。



- このような状況の下で経営の健全性を持続するため、現在の自己資本比率を10年後にも維持することを目標とし、今後5年間の損益計画は、表のとおりとします。（本計画は10年間の計画ですが、10年間での損益計画作成は不確定要素が多いため、5年間とします。）

表2 自己資本比率計画表

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度 (基準年)	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度 (5年後)	令和12年度 (10年後)
自己資本比率	43.1%	42.8%	42.4%	42.6%	42.8%	42.9%	43.0%	43.0%	43%

※令和2年度は計画値

表3 損益計画表

(単位：百万円)

項目	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度 (基準年)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度 (5年後)	備考
収益	3,102	3,024	3,026	3,122	2,853	2,790	2,729	2,676	
事業収益	3,057	2,975	2,983	3,082	2,808	2,745	2,684	2,631	
管理受託事業	2,350	2,300	2,310	2,398	2,150	2,090	2,032	1,976	
自主事業等	707	675	673	683	658	655	652	655	
経常収益	45	49	43	40	45	45	45	45	
原価	3,038	3,017	3,020	3,119	2,837	2,780	2,723	2,668	
事業原価	2,900	2,883	2,903	3,001	2,703	2,646	2,589	2,534	
管理受託事業	2,266	2,266	2,277	2,384	2,090	2,032	1,975	1,920	
自主事業等	634	617	626	617	613	614	614	614	
一般管理費 経常費用	138	134	117	118	134	134	134	134	
経常損益	64	7	6	3	16	10	6	8	

※令和2年度は計画値

2. 経営健全化を持続する施策の展開

（健全化の目標を達成するため、施策をどのような方針で展開していくのか？）

（1）経営理念・公社の役割・行動理念・法令順守の徹底と実践

- 経営健全化に向け、職員の経営理念・役割・行動理念・法令順守などの意識を浸透させ、実践します。

（2）経営資源の効率的活用による経営体質の強化

- 経営体質の強化を図るため、第5章「具体的な取り組み」を、公社の社会的役割や事業の収益性のバランスをとりながら、以下の①～⑤を踏まえて、順次実施していきます。
 - ①公営住宅管理業務は、「積極的な情報の提供」「ニーズを踏まえた管理業務の展開」などにより、入居率の低下に歯止めをかけるなど収入の確保に努めます。
 - ②「IT技術の導入」や「本社・支所の一元的視点にたった管理業務の効率化」により、長期的視点にたって、経費の縮減に努めていきます。
 - ③貴重な経営資源である「公社住宅」は、単年度の収支にとらわれず、長期的視点にたって、団地の建て替えや部屋のリノベーション等を行いながら、入居率の向上を推進していきます。
 - ④駐車場管理について、民間事業者のノウハウを導入しながら、収入確保や経費削減に努めていきます。
 - ⑤地域のまちづくりに貢献する事業の展開により、「地域に欠かせない存在」として公社の存在意義を高めていきます。

（3）人材の確保と配置

1) 人材の確保（働き方改革）

- 経営戦略Ⅲ「地域に欠かせない存在となるために」では「3.公社の職員自身が“笑顔”で働けるよう、職員の力を十分に引き出し、さらなる高みを目指せる社内環境を整えます」を掲げています。
- 公社では、子育て世代の女性職員や企業を定年退職した高齢者の方など様々な年齢の方が働いています。
- 「公社職員の人材像」「人材育成方針」により、一人一人の能力を向上できる環境をつくとともに引き続きワーク・ライフ・バランスを意識した取り組みを積極的に進めていきます。

2) 人材の配置

- ①「第5章 具体的な取り組み」の実施にあたっては適正な人員を確保し、人的資源を有効に活用した職員配置を行います。
- ②「広報」担当者を設置し、積極的に情報を発信することで、公社の知名度の向上に努め、収入を増やします。
- ③入退去の理由、入居者の特性や相談の傾向などを分析する担当者を設け、ニーズにあった事業を展開していきます。
- ④「提案し続ける企業」として、職員の提案が理事長までスムーズに伝わるシステムを構築していきます。



(4) 情報管理の徹底

- 公社が取り扱う情報は、収入や世帯の状況等の重要な個人情報が多くあり、それらを誤って漏洩させた場合、入居者や委託元の地方公共団体に多大な迷惑をかけるとともに、公社が長年かけて築いてきた社会的信用を一瞬で失う等、公社経営にも甚大な被害を与えることになります。そのため、以下の取組を順次実施していきます。
 - ① 職員に情報管理の重要性を再認識させるとともに、パソコン等の情報機器について、その取り扱いやセキュリティソフトのアップデート等のセキュリティ管理を確実に行っていきます。
 - ② 情報や情報機器の外部持ち出しについては、必要最小限とするなど、管理を徹底します。

第7章 経営計画の実効性 の評価



1. 指標と目標値（「経営計画の実効性」を検証する指標とその目標値は、どう設定するのか）

- 経営計画の実効性を評価するため、以下のように指標と、5年後(令和7年)、10年後(令和12年)の目標値を設定します。

表4 指標と目標値の一覧

経営戦略	指標	令和元年	令和7年 (5年後)	令和12年 (10年後)	
I 暮らしに「笑顔」を届けるために・・・安心な暮らしを支援します	1.管理を受託している公営住宅（県営、市町営）において、高齢者をはじめ全ての入居者が“笑顔”でいられるよう、暮らしの面からもサポートします。	◆ 後期高齢者の見守り件数 ◆ ソーシャルワーカーの対応件数	863件/年 342件/年	1,700件/年 550件/年	1,900件/年 600件/年
	2.入居者へ河川氾濫時・土砂災害時等の避難方法を周知していきます。	◆ 入居者に対する河川氾濫時の避難方法の周知率（周知団地/床上浸水する団地）	0	100%	100%
	3.住宅セーフティネットを構築するため、公営住宅を補完する公社住宅の再生（再整備）を進めます。	◆ 公社住宅の稼働(入居)率	84.4%	86.0%	87.0%
II 地域に新しい価値を提案するために・・・地域のまちづくりに貢献します	1.公社住宅等を活用して、自治体・大学・民間事業者やNPOなど関係機関と連携し、地域の課題解決にも取り組みます。	◆ 大学等と連携し、地域の課題解決に取り組んでいる団地数	0	3団地	5団地
	2.公社の持つノウハウを活かして、地域のまちづくりに貢献することが可能な、まちなかの公営住宅跡地などの未利用地の再整備や空き家の利活用などに取り組みます。	◆ 未利用地再整備、及び空き家の利活用件数	0	4件	10件
	3.地域に閉ざされた団地空間を再整備し、コミュニティの場など地域にとって価値ある空間の創出に取り組みます。	◆ 地域に価値ある空間を創出した団地数	0	2団地	5団地
III 地域に欠かせない企業となるために・・・信頼される志で行動します	1.公社の強みである公営住宅管理のノウハウをさらに強化して、入居者や自治体から信頼される公営住宅管理を行います。	◆ 管理受託団地における新規入居戸数（県営＋市町営）	980戸/年	1,050戸/年	1,100戸/年
		◆ 県営団地における徴収率（現年分） 市町営団地における徴収率（現年分）	99.2% 98.6%	99.5% 98.9%	99.5% 99.2%
		◆ 駐車場契約区画数（県営） 駐車場契約区画数（公社住宅）	7,697区画 594区画	8,000区画 620区画	8,100区画 650区画
		◆ 入居手続きの窓口対応が「よかった」の割合（県営＋市町営）	70%	80%	90%
		◆ 入居手続きが「はやかった」の割合（県営及び市町営）	47%	70%	80%
		◆ 相談業務の「わかりやすかった」の割合	88.6%	90.0%	95.0%
		◆ 公社の自己資本比率	42.8%	43.0%	43.0%
2.県民の住まいに関する不安を減らすために、相談業務や情報の提供を充実します。	◆ 相談業務の「わかりやすかった」の割合	88.6%	90.0%	95.0%	
3.公社の職員自身が“笑顔”で働けるよう、職員の力を十分に引き出し、さらなる高みを目指す社内環境を整えます。	◆ 公社の有資格者数（一級建築士）	14名	14名	16名	
	◆ “ ”（マンション管理士）	3名	5名	10名	
	◆ 公社の自己資本比率	42.8%	43.0%	43.0%	

2. 点検、検証方法（「経営計画が着実に実行されているか」をどう点検、検証していくのか）

- 経営理念の実現に向けて、以下のプロセスをおおむね毎年繰り返し、取り組んでいきます。

- P (Plan) : 計画
- D (Do) : 実行
- C (Check) : 評価
- A (Action) : 評価結果への対応



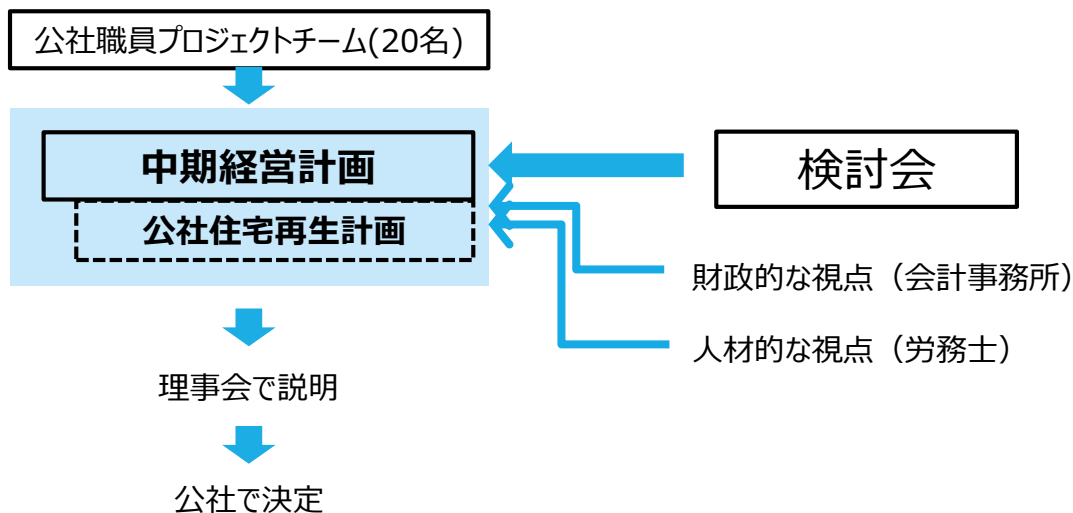
- ①月1回開催する「連絡調整会議」
（部課長・支所長・役員が出席）で指標を
チェック。改善事項の改善策を検討
- ②年2回開催する理事会に指標を報告
改善事項を踏まえて、事業計画、予算案を作成
- ③外部委員を含めた「(仮)検証委員会」を組織し、
進捗状況、経営戦略に基づく新たな取り組みなど
点検、検証（年2回程度）



参考

1. 中期経営計画策定にあたっての検討組織(検討会、プロジェクトチーム)

- 「中期経営計画 2021」の策定にあたっては、有識者で構成する「検討会」と、公社職員で構成する「プロジェクトチーム」を設置し、検討しました。



2. 検討会の経緯

表5 中期経営計画検討会の開催経緯

回次・日付	議題	主な提示資料
第1回 R2.7.31	● 検討の進め方	<ul style="list-style-type: none"> 中期経営計画とは(第1章) 公社を取り巻く社会情勢の変化(第2章) 公社の現状と課題(第3章)
第2回 R2.11.5	● 課題・方向性	<ul style="list-style-type: none"> 20年後を見据えた10年後の公社の目標(第4章) 20年後を見据えた戦略(第4章)
第3回 R2.12.24	● 具体的な施策	<ul style="list-style-type: none"> 公社の具体的な取り組み(第5章)
第4回 R3.2.12	● 中期経営計画(案)	<ul style="list-style-type: none"> 経営健全化の方針(第6章) 指標と目標値(第7章)

表6 中期経営計画検討会 名簿

分類	所属	職名	氏名	摘要
学識経験者	東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻	准教授	村山 顕人	
学識経験者	前橋工科大学大学院 工学研究科 建築学専攻	准教授	堤 洋樹	
行政関係者	群馬県 県土整備部 都市計画課	課長	眞庭 宣幸	
行政関係者	群馬県 県土整備部 住宅政策課	課長	井上 修	
主催者	群馬県住宅供給公社	理事長	中島 聡	座長

3. 公社職員プロジェクトチームの経緯

- 「中期経営計画 2021」の策定には全職員が関与しています。まず、職員で構成する「プロジェクトチーム」を設置し、令和2年4月から令和3年3月にかけて全24回のワーキングを行いました。その間、プロジェクトチームメンバーと職員で計5回の1on1ミーティングを行い、意見及び情報収集、全職員の仕事の確認から機能系統図への落とし込み、公社の現状（強み・弱み）の把握から経営理念や具体的な施策を検討しました。



2020.5 業務の棚卸し



2020.6 機能系統図作成 (1)



2020.8 機能系統図作成 (2)



2020.10 公社の強み・弱み



2020.10 経営理念の検討



2020.10 SWOT分析



2020.12 部署ごとの機能系統図作成



2020.12 新規部署についての検討



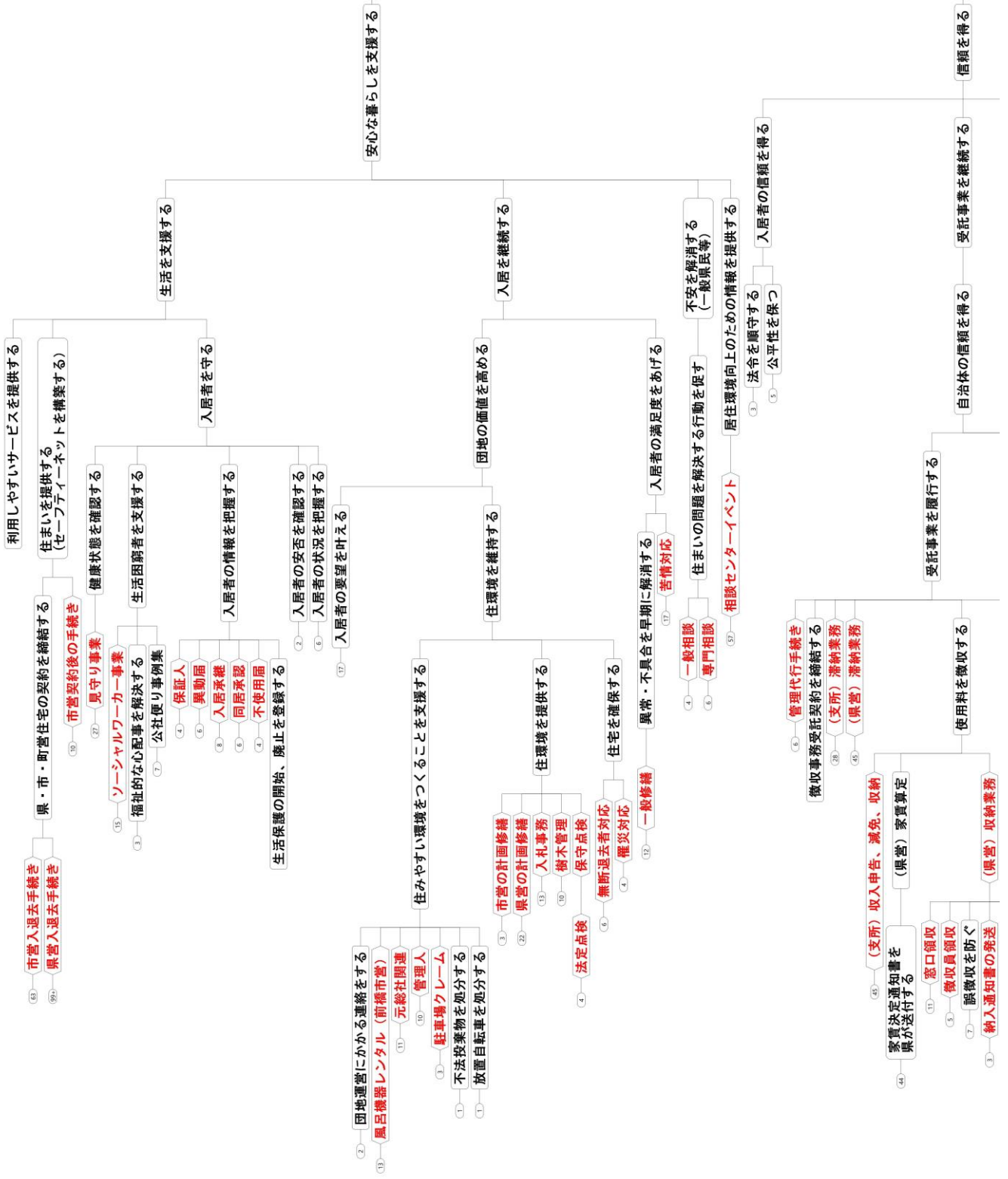
2021.3 第5回1on1ミーティング



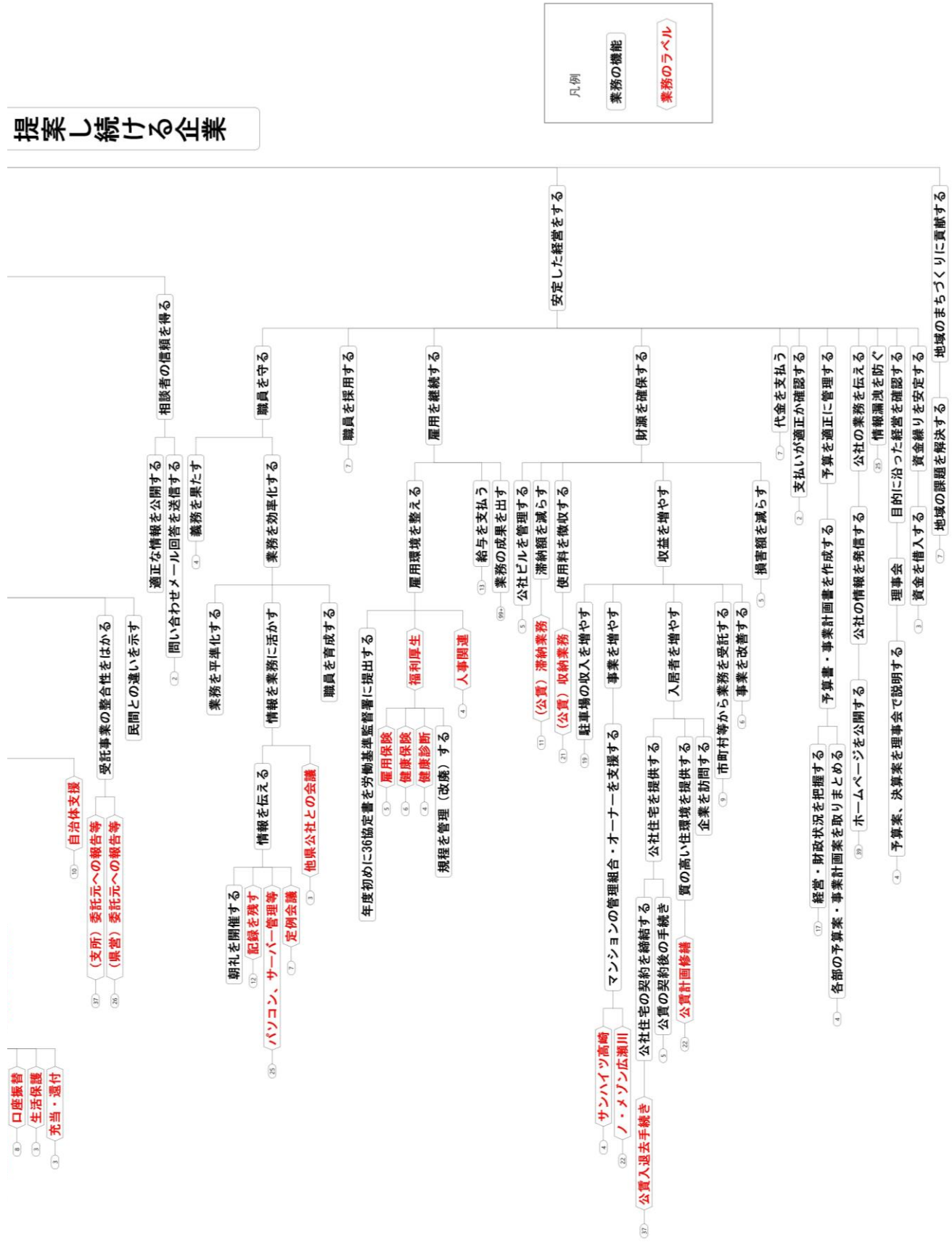
「中期経営計画 2021」プロジェクトチーム

地域に欠かせない存在となる

暮らしに笑顔を！



提案し続ける企業



凡例
業務の機能
業務のラベル

中期経営計画 2021 (2021～2030年度)

2021年3月

群馬県住宅供給公社