

# 暮らしに笑顔を! 提案し続ける企業

中期経営計画 2026 (2026~2035年度)

2026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60年が経過した今、公営住宅の管理代行、公社住宅の管理、住まいの相談・情報提供等を中心に業務を行っています。しかし、公社を取り巻く社会情勢は大きく変化し、単に住宅を供給することではなく、生活(空間+暮らし)まで見据えた役割が求められるようになっていきます。

そうした中、私たちは改めて、群馬県の住宅政策を担う団体としての「強み・弱み」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2026」を策定いたしました。

策定にあたっては、職員のプロジェクトグループをつくり、職員自ら仕事の洗い出し、「強み」や「弱み」、社会情勢の変化に伴う公社にとって「望ましくない状況」「機会と捉える状況」を確認、分析することで、具体的な施策に反映させています。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り続けるために、目標達成に向けて職員一丸となって取り組んでまいります。

群馬県住宅供給公社

### 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8年(2026)から令和17年(2035)までの10年計画
- 概ね5年ごとに見直し

### 今回の改定のポイント

- 公社の主な事業は、引き続き「公営住宅の管理代行」と「公社賃貸住宅の管理」とする路線を継承
- 公社の役割、経営理念、経営戦略については、前回計画(「生活」と「まちづくり」の視点を加味)を継承
- 公社の強み・弱みを改めて見つめ直したうえで、主な施策の柱をSWOT分析を用いて見直し

---

## 群馬県住宅供給公社 中期経営計画2026 目次

第1章 公社の理念	1
1. 経営理念	
2. 行動理念	
第2章 公社の現状と公社が持つ強み・弱み	3
1. 公社の現状	
2. 公社が持つ「強み」と「弱み」	
第3章 公社を取り巻く社会情勢の変化	7
1. 社会情勢の変化	
2. 公営住宅の変化	
3. 公社にとって「望ましくない」状況	
4. 公社にとって「機会と捉えられる」状況	
第4章 果たすべき役割と取り組みの方向性	13
1. 公社の果たすべき役割	
2. 経営方針	
3. 経営戦略	
4. 公社職員の人材像	
5. 人材育成方針	
6. 主な事業の考え方	
7. 取り組み方針と施策の柱	
第5章 具体的な取り組み	21
第6章 経営計画の進捗管理	33
1. 指標と目標値	
2. 点検、検証方法	
参考資料	37

---

# 第1章 公社の理念

## 1. 経営理念

# 暮らしに**笑顔**を！ 提案し続ける企業

- 私たち群馬県住宅供給公社は、単なる空間としての住居の提供・管理だけではなく、そこで営まれる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」が描く「年齢や性別、国籍、障がい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」の実現を目指します。

## 2. 行動理念

### 【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、私たち自らが「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

---

第2章  
公社の現状と  
公社が持つ  
強み・弱み

## 1. 会社の現状

### (1) 会社の組織と経営規模

- ・ 役員数 148名(うち、正職員64名) (令和7年4月1日現在)
- ・ 事業予算 約37億円(令和7年度事業計画)
- ・ 自己資本比率:約45.7% (令和6年度)

### (2) 会社の役割の変化(「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
- ・ 平成以降、公社住宅の建設は平成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

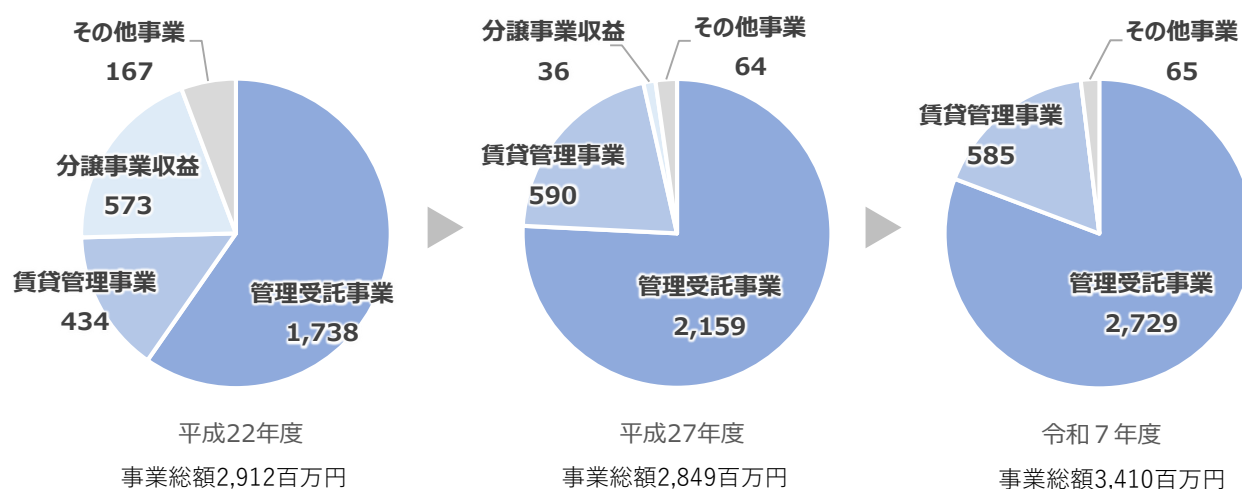


図1 会社の事業の収益構成

### (3) 主な事業

- ・ 公営住宅(県、市町)の受託管理(県内の公営住宅の約8割、約2万7千戸を管理代行)
- ・ 公社住宅の賃貸管理(681戸)
- ・ 住まいの相談や情報の提供(相談件数857件:令和6年度)

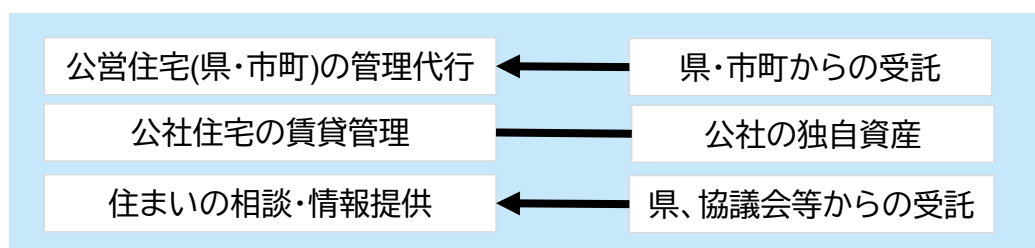


図2 会社の主な事業



## 2. 公社が持つ「強み」と「弱み」

- 公社の現状から、効果的な取り組みの方向性を導き出すために、SWOT分析の手法を採り入れました。公社の主要な事業である公営住宅の受託管理と公社住宅の賃貸管理、さらに組織経営全般・各事業共通について、現状での「強み」と「弱み」を整理しました。

### 「SWOT分析」とは…

- Strength(強み)、Weakness(弱み)、Opportunity(機会)、Threat(脅威)の4つの要素から、自社の内部環境と外部環境を分析する経営戦略のフレームワーク手法です。
- まず、コントロール可能な内部要因である自社の「強み」「弱み」、市場や競合する事業者、法律などコントロール不能な外部要因である「機会と捉えられる状況」「望ましくない状況」を洗い出し、リスト化し、洗い出した要素を組み合わせ、具体的な戦略を立案するものです。

### (1) 公営住宅の受託管理事業

#### 【強み】

- 公営住宅の管理運営に独自のノウハウを提供できる
- 県内の公営住宅管理に長年の実績とシェアの高さを誇る

#### 【弱み】

- 仕様を満たすのに、予算以上の人件費が掛かる場合がある
- 現場で対応できる裁量がなく入居者のニーズ等に対しその場で対応できない面がある

### (2) 公社住宅の賃貸事業

#### 【強み】

- 資産として様々なタイプの賃貸住宅を保有し賃貸できる

#### 【弱み】

- 地方住宅供給公社法の範囲で事業を行う必要がある
- 資産としての公社住宅の老朽化、ニーズとのミスマッチ

### (3) 組織経営全般・各事業共通

#### 【強み】

- 組織に法的な後ろ盾がある
- 住生活全般の相談に対応できる人材やノウハウを備える
- 準公的団体の立場で行政機関等と連携が図りやすい
- 業務に有効な有資格者が確保でき、能力も向上しつつある
- 分譲住宅事業のノウハウがある
- 集合住宅の管理やリニューアルに豊富な経験やノウハウがある

#### 【弱み】

- 自主事業の財源や資産が乏しい
- 提案力や新規提案を取り上げていく気風に向上の余地がある
- 人材の確保、育成に改善の余地がある
- 事務処理にはさらなるデジタル活用の余地がある
- 特に若い世代での知名度が低く、生活弱者向けの事業のみを実施する組織というイメージがある

---

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、老年人口の増加が続くと見込まれる。
- 世帯動向としては、世帯人員が減少し、単身世帯の増加が続くと見込まれる。

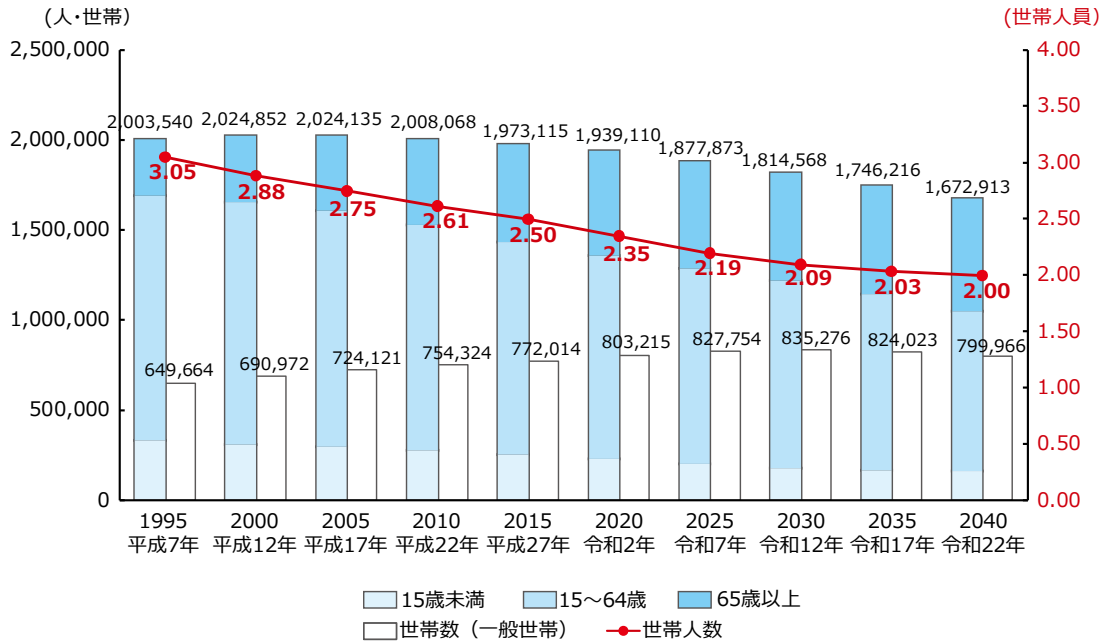


図4 群馬県の人口・総世帯数の推移

資料:国勢調査(~2020年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025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8万人いる。

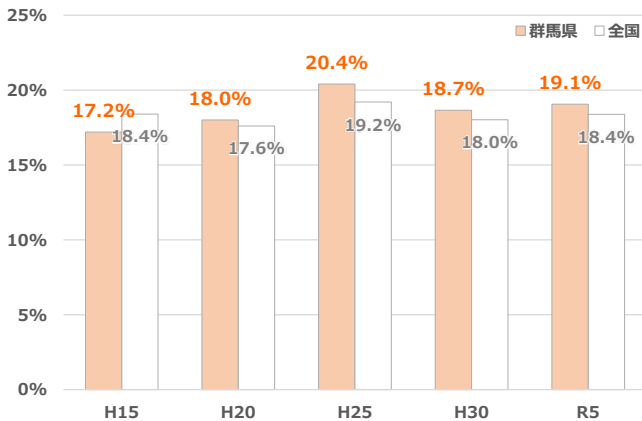


図5 年収200万円未満の世帯数の推移

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	令和2年 12月末	令和3年 12月末	令和4年 12月末	令和5年 12月末	令和6年 12月末
外国人 住民数(人)	61,461	60,749	65,326	72,315	81,396
対前年増減 (人)	+1,425	-712	+4,577	+6,989	+9,081
対前年 増減比率	+2.4%	-1.2%	+7.5%	+10.7%	+12.6%

出典:群馬県「群馬県ホームページ」  
令和6年12月末時点の外国人住民数の状況(令和6年)

## (2)住宅ストックの動向

- 住宅数が世帯数を上回っている一方で、平成25年度からは空き家率が16.6%を超えて6軒に1軒が空き家となるなど、老朽化して人が住めない空き家を除いても、住宅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。

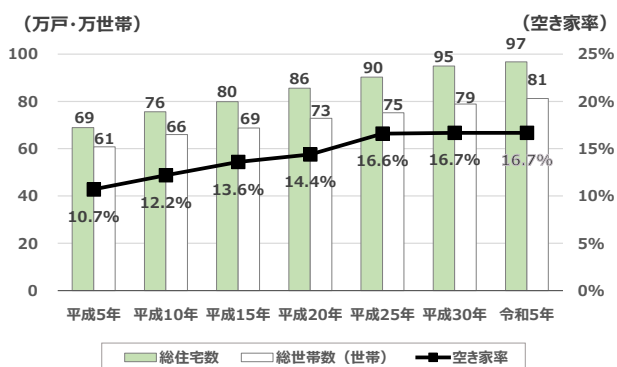


図6 群馬県の総住宅数及び総世帯数, 空き家率の推移

出典:総務省統計局 住宅・土地統計調査

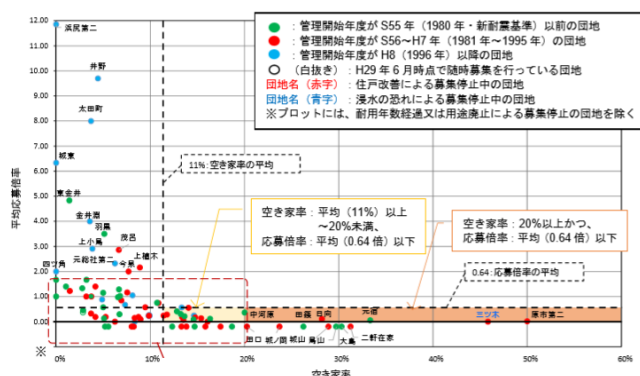


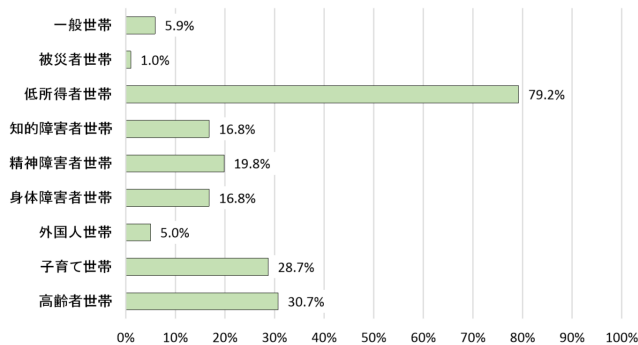
図7 空き家率と平均応募倍率の状況

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っても住宅を貸せる相手として認めない傾向がある。

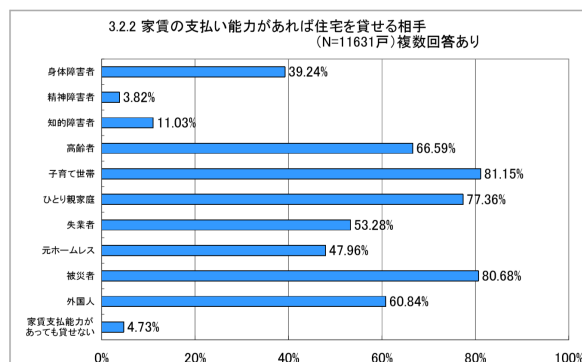
※ 住宅確保要配慮者:公営住宅の入居条件を満たさなくても、賃貸住宅を借りづらい立場とされる母子家庭、DV被害者、資金力の乏しい若年層や非正規雇用の方、単身高齢者、外国人、障がい者、被災者など



※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8 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。

図9 家賃の支払い能力があれば住宅を貸せる相手

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、障がい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2025



- **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: 未来につながる魅力的なまちづくり**
  - 政策4: 美しく良好な環境の保全

- **施策2: 持続可能で暮らしやすいまちづくり**
  - ・ 取組1: 適正な土地利用による「まちのまとまり」づくり
  - ・ 取組2: 誰もが暮らしやすい居住環境づくり

### 3) 群馬県住生活基本計画2021



- **施策の展開**
  - 基本目標1 多様な県民の居住ニーズに応える住まい・まちづくり**
    - (3) 安心して子どもを産み育てられる住まいの充実
      - ① 公営住宅のストックの利活用による子育て世帯向け住宅の供給
  - 基本目標2 誰一人取り残さない安全・安心の住まい・まちづくり**
    - (4) 公的賃貸住宅によるセーフティネットの充実
      - ① 公営住宅の整備、② 公営住宅の管理の適正化、③ 公営住宅の活用
  - 基本目標3 幸福を実感できる住まい・まちづくり**

## (5) 県独自の住宅政策・都市政策

- ・ 県の都市政策では、「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。
- ・ 県の住宅政策では、「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。

県の都市政策 ぐんままちづくりビジョン	「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～ 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
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	豊かな住まいや暮らしの持続可能性の確保 《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 《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 《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

## 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:入居率の低下が続く。低下幅はやや鈍化。

#### 2) 入居戸数と退去数の推移

- 入居戸数よりも退去戸数が上回っている。  
(令和6年度 入居戸数261戸、退去 戸数479戸 ※特異値)

#### 3) 入居者の属性の変化※

- 高齢者のみ世帯の増加  
(高齢者世帯 平成27年 22.2%  
→ 令和7年度 41.9%)
- 1人世帯の大幅な増加  
(平成27年度 26.1%  
→ 令和7年度 48.1%)
- 外国籍と日本籍の世帯比率は変化なし
- 女性の割合がさらに増加

※3)の世帯・個人属性構成比は各年4月1日時点で集計

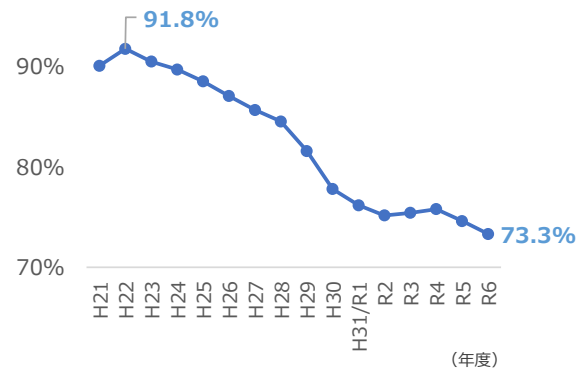


図10 県営住宅の入居率の推移

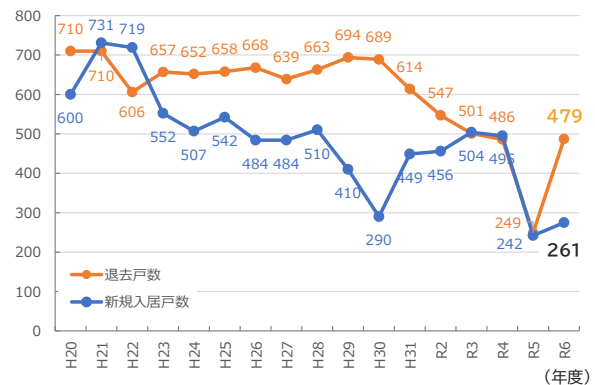


図11 県営住宅の入退去戸数の推移

### (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

- 同一市町村からの転居が約7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6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。
- 次に県営の安心感が約2割、住宅の広さが1割強である。

#### 5) 設備

- 「十分満足」「やや満足」の構成比は令和6年には5割強を占めているが、年々低下傾向にある。
- 「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3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6年度には約6割を占めている。

### 3. 公社にとって「望ましくない」状況

#### 社会情勢

- 人口減少・公営住宅の新規入居戸数の低下
- 単身・高齢世帯の増加
- 物価の上昇

#### 民間事業者関連

- 民業への影響
- 民間事業者の人手不足

#### 受託先(県・市町)関連

- 管理戸数の減少に伴う業務規模縮小
- 管理受託物件の老朽化
- 要望と処理能力とのギャップ、現状認識の相違
- 現場からの要求に対する判断に時間を要する

#### 入居者・見込み顧客関連

- 見守る身寄りの無い単身・高齢世帯の増加
- 公社職員に対するクレーム

### 4. 公社にとって「機会と捉えられる」状況

#### 社会情勢

- 県営住宅の県外からの入居率増加
- 住宅価格指数や住居費負担上昇
- 空き家対策への関心の高まり
- マンション管理・修繕の社会的関心の高まり など

#### 民間事業者関連

- 民間では難しい領域へのニーズ
- 民間事業者の人手不足

#### 受託先(県・市町)関連

- 地方公共団体である県が設置
- 公営住宅や公有地等の情報を入手しやすい
- 居住支援協議会構成員としての支援
- 空家等管理活用支援法人制度の創設

#### 入居者・見込み顧客関連

- 市役所・町役場に支所を設け、県営・市町営住宅両方の入居手続きなどができる



「望ましくない状況」を回避・低減するために、「機会と捉えられる状況」に対して、的確に公社の強みを生かす「経営理念」「経営戦略」を実行していきます。

---

第4章  
果たすべき役割と  
取り組みの方向性

## 1. 公社の果たすべき役割

- 社会情勢の変化に対応するため、私たち群馬県住宅供給公社は、従来の「空間としての住宅」の提供だけにとどまらず、住生活(空間・暮らし)全体を見据えた提案を行い、自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関など多様な機関との連携を図りつつ、地域のまちづくりに貢献できる組織を目指します。
- 20年後を見据えた今後10年間、次の役割を果たしていきます。
  - 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

## 2. 経営方針

- 人口減少に伴う公営住宅の戸数縮小や自治体財政の財政事情の変化などから、公営住宅の管理受託業務規模の拡大は見込まれず、また、公社住宅の賃貸管理事業についても、施設の老朽化などにより、事業収入が減少していくことが想定されることから、的確な対策を講じます。
- 経営上、不測の事態が生じることを見据え、経営の安定性や持続可能性を確保するため、各年度とも10百万円程度の余裕を見て単年度収支を計画します。なお、自己資本\*<sup>1</sup>比率は、45%程度で維持します。
- 現在の事業構成と経営資源の配分を急激に変えるのは難しいため、次の5年間\*<sup>2</sup>においても、公営住宅の管理受託事業を中心とした事業構成を保ちつつ、全ての事業における収益向上を図ります。

\*1:自己資本の主なものとしては、公社設立時に群馬県や前橋市等からの出資金及び創設時からの利益剰余金の積み上げがあります。

\*2: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年間を計画の対象とします。

### 3. 経営戦略

#### 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 全ての入居者が「笑顔」でいられるよう、暮らしの面からサポートします。
- 2 防災への取り組みを推進します。
- 3 住宅セーフティネットの強化に貢献します。

#### 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 公社住宅を活用して、関係機関等と連携し、地域の課題解決に取り組みます。
- 2 地域のまちづくりへの貢献に取り組みます。
- 3 公営住宅等において、地域にとって価値ある空間の創出を提案します。

#### 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 公営住宅管理のノウハウをさらに強化して、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、相談業務や情報提供を充実させます。
- 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せる社内環境を整えます。

### 4. 公社職員の人材像

#### 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、業務全体を見渡して取り組める職員

#### 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、解決に取り組める職員
- ・ 社会情勢に即して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、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

## 5. 人材育成方針

### 人事評価制度との連携

- ①人事評価において、経営理念、行動理念、人材像に沿った取組を評価します。
- ②「経営理念や経営戦略との関係」、「何のための業務か」に対する目標を設定します。
- ③職員が失敗を恐れずに挑戦できるよう、積極的な提案に対して的確に評価します。

### 多様な職種の実験

- ④正規職員を中心に3～5年程度で所属をローテーションし、複数の部署で多様なスキルを身に付けさせます。

### 研修制度の充実

- ⑤新規採用職員研修やトレーナー制度の活用などにより、新規採用職員の独り立ちを支えるとともに、育成側の研修も充実させます。
- ⑥業務内容に関わる研修と、接遇・ハラスメントなど人間関係構築に関する研修を、職位や勤続年数に応じて義務付けます。
- ⑦資格取得の支援や講習会への積極的な参加を推奨します。

### 提案型の定着

- ⑧日々の業務において、小さな改善でも周りに提案し、採り入れていく雰囲気づくりに努めます。
- ⑨課題ごとに組織の枠を超えて課題を検討する「プロジェクトチーム」の設置や職員提案制度、1on1ミーティングの実施など職員が提案する機会を設けます。

## 6. 主な事業の考え方

- ・ 公営住宅の管理受託事業については、物価上昇も約3%加味した事業原価等が、令和12年度には自治体からの委託費の範囲に収まる状況に至るよう、必要に応じて福祉的な取り組みに関する補助事業の導入も見据え、収支の改善に努めます。また、これまでの実績やノウハウを活用しつつ、スケールメリットを発揮するため、新規の受託を目指します。
- ・ 公社賃貸住宅については、住戸のリノベーションに毎年15百万円程度を、また、県・前橋市と団地再生を進めている広瀬団地については、必要な改善投資を計上します。こうした取り組みを通じて、資産価値と賃料収入を向上します。
- ・ 加えて、公社のノウハウを活かした自主事業の規模を拡大していきます。具体的な事業としては、土地・空き家の利活用やマンションの適正管理などの分野での取り組みを想定します。

表2 損益計画表(単位:百万円)

項目	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度 (基準年)	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度 (5年後)
収益	3,206	2,977	3,425	3,277	3,410	3,577	3,618	3,683	3,747	3,867
事業収益	3,165	2,943	3,388	3,245	3,379	3,547	3,592	3,658	3,723	3,845
管理受託事業	2,479	2,290	2,725	2,587	2,729	2,879	2,922	2,986	3,049	3,132
自主事業等	685	652	662	658	650	668	670	672	674	713
経常収益	41	34	37	32	31	30	26	25	24	23
原価	3,199	3,018	3,413	3,302	3,408	3,549	3,600	3,662	3,725	3,857
事業原価	3,061	2,883	3,285	3,177	3,263	3,431	3,475	3,535	3,596	3,726
管理受託事業	2,477	2,283	2,706	2,572	2,701	2,827	2,859	2,892	2,926	3,045
自主事業等	583	601	578	604	562	604	616	643	670	681
一般管理費 経常費用	138	135	129	126	145	118	125	127	129	131
経常損益	8	▲42	11	▲26	2	28	19	20	22	10

※R3～R6年度は実績値  
以降は、R8年2月時点での計画値

【参考】自己資本比率計画表

年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度 (基準年)	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度 (5年後)
自己資本比率	43.4%	44.5%	44.4%	45.7%	46.0%	46.8%	47.1%	45.6%	44.4%	45.2%

※R3～R6年度は実績値  
※R7年度は、R8年2月時点での見込値

## 7. 取り組み方針と施策の柱

経営戦略	取り組み方針 ・対象・ターゲット	機会や強みを活かす、又は脅威や弱みを抑えるための施策の柱	事業イメージ	第5章 具体的な 取組
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 全ての入居者が 「笑顔」でいら れるよう、暮らし の面からサポートし ます。  対象:管理する公営住 宅、公社住宅 ターゲット:公営住宅入 居者・公社住宅入居者	<入居者を支える>		
		①全入居者への支援を強化しま す。	・高齢者等の見守り事業 (保健師・看護師の訪問) ・ソーシャルワーカー(委 託)の訪問 ・民間事業者等の見守りや 安否確認に関する連携の 検討 ・多様な属性の入居者受け 入れを支援するサービス の導入検討	●
		②民間事業者を活用して、入居 者の利便性向上に取り組みます。	・移動販売車の誘致	
		<入居者の満足度を高める>		
		③駐車場事業においては、民間 事業者のノウハウを活用して、 入居者の利便性向上や、迷惑駐 車の排除などを進めます。	・民間時間貸貸駐車場事業 者の活用 ・訪問看護や福祉送迎車両 の駐車スペースの確保、 EV充電設備の設置	
		④建物の不具合にスムーズに対 応するため、修繕業者との連携 にDXを活用します。	・タブレットやスマートフォ ンを活用した遠隔管理、 動画を活用した報告	
	<的確に情報を提供する>			
	⑤住宅設備の使用方法を説明 する手段を充実させます。	・住宅設備の使用方法的動 画作成		
	2 防災への取り組 みを推進します。  対象:管理する公営住 宅、公社住宅 ターゲット:公営住宅入 居者・公社住宅入居者	<入居者を守る>		
		①入居者の災害対応能力の向 上に努めます。	・入居案内時や定期的に災 害リスク情報を周知 ・避難訓練の実施	●
②公営住宅等の空室や共用ス ペースを活用し、地域と連携し て災害対策の強化に貢献します。		・自治体との連携協定締結 空室や集会室等共用部で の避難者等受入		
3 住宅セーフティ ネットの強化に貢 献します。  対象:公営住宅全体、公 社住宅 ターゲット:県民、特に 住宅確保要配慮者	<住まいを提供する>			
	①住宅困窮者の住まいの確保 に努めます。	・居住支援協議会の支援 ・居住支援法人との協働 ・居住支援法人が受託運営 するサブリースシエル ターの活用支援	●	
	②自治体の住宅政策を補完す るため、入居支援施策をすす めていきます。	・子育て・新婚・移住者向け 住宅の提供		

経営戦略	取り組み方針 ・対象・ターゲット	機会や強みを活かす、又は脅威や弱みを抑えるための施策の柱	事業イメージ	第5章 具体的な 取組
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 公社住宅を活用して、関係機関等と連携し、地域の課題解決に取り組みます。  対象：公社住宅 ターゲット：地域住民、自治体	<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する機能の導入や、社会のニーズに合わせた住戸等を提供します。	・公社住宅の建替え/リノベーション時における地域貢献施設/設備の確保(ハード) ・企業の借り上げへの対応や外国人対応など入居者の募集における地域課題への配慮(ソフト)	
		②団地再生や地域の課題解決などに、大学や民間事業者等のノウハウも活用して取り組みます。	・公社住宅の建替え/リノベーション検討時における意見把握機会の確保(ワークショップやヒアリング等) ・こども食堂、学生寮、シェルターなど	●
	2 地域のまちづくりへの貢献に取り組みます。  対象：県内の空き地・空き家、民間分譲マンション ターゲット：上記物件の所有者、管理者	<地域のまちづくりに貢献>		
		①公社のノウハウを活かし、土地・空き家の利活用など、地域のまちづくりに貢献します。	・空き家利活用のコンサルティング ・空き家リノベーションのコーディネート、設計・監理	●
		②マンションを適正に管理できるように、管理組合や区分所有者を支援します。	・管理組合に対するコンサルティング ・長期修繕計画の作成 ・大規模修繕の監理	●
	③自治体等と連携し、民間事業者単独では困難な公共性、公益性を兼ね備えた土地利用を実現して、地域のまちづくりに貢献します。	・自治体の低未利用地の有効活用		
3 公営住宅等において、地域にとって価値ある空間の創出を提案します。  対象：公営住宅・公社住宅 ターゲット：地域住民、自治体	<地域の生活を支援>			
	①団地の再生などにおいては、ハード面での整備にとらわれず、コミュニケーションの場としての活用などを提案し、地域の生活を支援します。	・集会室等の地域への貸し出し ・団地周囲の花壇整備 ・団地内でのコミュニケーション機会づくり ・民間時間貸貸駐車場事業者の活用 ・EV充電設備・シェアモビリティ設置等、交通弱者の方も利用できる機能の提供	●	

経営戦略	取り組み方針 ・対象・ターゲット	機会や強みを活かす、又は脅威 や弱みを抑えるための施策の柱	事業イメージ	第5章 具体的な な取組	
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 公営住宅管理の ノウハウをさら に強化して、自 治体から信頼さ れる住宅管理等 を行います。  対象：公営住宅、公共 建築物 ターゲット：入居者、 自治体(公営住宅設 置者)	<自治体・入居者の支援>			
		①公営住宅管理において、 入居者の負担軽減や、施策 の改善案を自治体へ提案し ていきます。	・各種手続きの簡素化の提案 ・家賃・共益費等の支払い方法 の多様化 ・徴収業務の徹底 ・入居率向上策などの管理代行 受託自治体への提案		
		②管理代行の受託自治体を 拡げていくことで、効率的、 効果的な公営住宅管理を実 施します。	・管理代行未受託自治体への営 業強化 ・支所の集約化	●	
		③公社の技術力や公営住宅 管理で得たノウハウを、公営 住宅など公的建築物の修繕 や改修の設計監理・発注等 の業務に活用し、自治体を支 援します。	・自治体の公共建築物所管部局 への技術支援	●	
	2 県民の住まいに 関する不安を減 らすために、相 談業務や情報提 供を充実させま す。  対象：公営住宅、公社 住宅 ターゲット：県民全般	<問題解決の選択肢を提供>			
		①住まいに関する相談体制 を充実させます。	・ぐんま住まいの相談センターの 運営 ・マンション管理セミナー等の開催 ・公社ウェブページにおけるAIに よる相談回答ができる仕組み	●	
		②公営住宅等に関する情報 提供の充実を図ります。	・公営住宅の窓口における総合 案内の提供 ・空室情報等を画像等で分かり やすく提供 ・公社ウェブページのコンテン ツ充実 ・SNSの効果的な活用		
	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。  対象：公社事業全般 ターゲット：公社職員	<公社の組織改革>			
		①公社の知名度を向上させ るとともに、ブランド力を強 化します。	・デザインの統合化などCIの 強化 ・マスコミへのPR強化		
		②長期的な視点からの人材 の確保、配置、提案力の強化、 働き方改革に努めます。	・職員提案制度の充実 ・PT(プロジェクトチーム)の組 織、活用 ・1on1ミーティングによる職員 の意向把握 ・中途採用やカムバック採用な ど採用活動の強化 ・育成側の職員研修の充実 ・勤務形態の多様化の検討 ・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 担当者の設置	●	
		③人事評価の透明化により、 職員のモチベーションを向 上させます。	・人事評価の見直しや人事評価 を踏まえた昇任基準のモデル ケースの提示		
		④管理業務におけるDX化 により作業を効率化します。	・2次元コードの活用 ・AIの日常業務での活用		

---

## 第5章

# 具体的な取り組み

## I暮らしに「笑顔」を届けるために・・・ > 施策1-①

### 全入居者への支援を強化します。

#### 背景と目的

##### 【背景】

- 公営住宅や公社住宅では、高齢者や障がい者の単身世帯が増加傾向にあります。そうした中、家賃の滞納が続いたり、死亡してから時間が経った状況で入居者が発見されるケースも生じています。

##### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- 公社は公営住宅の管理運営に独自のノウハウを蓄積しているだけでなく、準公的団体としての信用と、行政機関等と連携をとりやすい、という強みがあります。
- 一方、入居者には高齢者や障がい者も多く、生活に問題を抱えている世帯への対応には多くの時間や労力が必要となります。

##### 【取り組みのねらい】

- 安易に省力化し、効率を追求するのではなく、一人ひとりが「笑顔」で暮らせるよう、入居者の生活全体にまで目を配ります。

- 異常や異変を察知できるよう、有資格者の訪問によって、入居者の生活状況を把握します。

#### 取り組みイメージ

- 保健師・看護師の資格を持つ職員による、高齢者単身世帯や、障がい者単身世帯等を対象とした巡回訪問を実施します。
- 社会福祉制度の利用が必要と思われる生活困窮世帯に対し、市町の福祉部局への働きかけや、委託した民間の社会福祉士(ソーシャルワーカー)による支援を実施します。
- 民間事業者等の見守りや安否確認に関する連携について検討します。
- 孤独死・無断退去による損害対策やそれに伴う手続きの代行など、多様な属性の入居者受け入れを支援するサービスの導入を検討します。

#### 取り組み例

##### ■ 見守り記録用紙

- 保健師、看護師が訪問時に使用

R7年度 訪問記録 (高)									
訪問日時	居住区	棟	階層番号	氏名	生年月日	性別	入居日	自治、管理番号	備考
【内訳】					【外訳】				
【利用サービス】 障・貧・前・他									
【介護度・手帳】 なし									
【介護サービス】 ヘルパー 週 回									
【介護度】 1・2									
【介護サービス】 障 害 週 回									
【介護度】 1・2・3・4・5									
【介護サービス】 フィイ 週 回									
【介護度】 6									
【介護サービス】 ショート ( )									
【介護度】 7									
【介護サービス】 白									
【介護度】 8									
【介護サービス】 白									
【介護度】 9									
【介護サービス】 白									
【介護度】 10									
【介護サービス】 白									
【介護度】 11									
【介護サービス】 白									
【介護度】 12									
【介護サービス】 白									
【介護度】 13									
【介護サービス】 白									
【介護度】 14									
【介護サービス】 白									
【介護度】 15									
【介護サービス】 白									
【介護度】 16									
【介護サービス】 白									
【介護度】 17									
【介護サービス】 白									
【介護度】 18									
【介護サービス】 白									
【介護度】 19									
【介護サービス】 白									
【介護度】 20									
【介護サービス】 白									
【介護度】 21									
【介護サービス】 白									
【介護度】 22									
【介護サービス】 白									
【介護度】 23									
【介護サービス】 白									
【介護度】 24									
【介護サービス】 白									
【介護度】 25									
【介護サービス】 白									
【介護度】 26									
【介護サービス】 白									
【介護度】 27									
【介護サービス】 白									
【介護度】 28									
【介護サービス】 白									
【介護度】 29									
【介護サービス】 白									
【介護度】 30									
【介護サービス】 白									
【介護度】 31									
【介護サービス】 白									
【介護度】 32									
【介護サービス】 白									
【介護度】 33									
【介護サービス】 白									
【介護度】 34									
【介護サービス】 白									
【介護度】 35									
【介護サービス】 白									
【介護度】 36									
【介護サービス】 白									
【介護度】 37									
【介護サービス】 白									
【介護度】 38									
【介護サービス】 白									
【介護度】 39									
【介護サービス】 白									
【介護度】 40									
【介護サービス】 白									
【介護度】 41									
【介護サービス】 白									
【介護度】 42									
【介護サービス】 白									
【介護度】 43									
【介護サービス】 白									
【介護度】 44									
【介護サービス】 白									
【介護度】 45									
【介護サービス】 白									
【介護度】 46									
【介護サービス】 白									
【介護度】 47									
【介護サービス】 白									
【介護度】 48									
【介護サービス】 白									
【介護度】 49									
【介護サービス】 白									
【介護度】 50									
【介護サービス】 白									

##### ■ わたしの安心カード

- 主に警察や消防等が緊急で室内に進入した際に連絡先が分かるよう、高齢者・障がい者宅内に掲示しやすいマグネット製のカードを配布

緊急時は連絡先に電話をお願いします 令和 年 月 現在

### わたしの安心カード

氏名 \_\_\_\_\_ 男・女 (大・昭 年 月 日生)

住所 \_\_\_\_\_ ☎

伝えたいこと(持病、薬、アレルギー等)

かかりつけの病院 \_\_\_\_\_ ☎

ケアマネ事業所 \_\_\_\_\_ ☎

連絡先 \_\_\_\_\_ 続柄 ( ) ☎

連絡先 \_\_\_\_\_ 続柄 ( ) ☎

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
施策	短期			中期			長期			
1-① 全入居者への支援を強化します。	入居者からの苦情要望に対する現場対応:運用(定期的に見直し)									
	後期高齢者の見守り:運用(定期的に見直し)									

# I 暮らしに「笑顔」を届けるために… > 施策2-①

入居者の災害対応能力の向上に努めます。

## 背景と目的

### 【背景】

- 公営住宅や公社賃貸住宅の中には、洪水の浸水リスクがある地域に立地している物件も見られます。
- 3階以上の建物では、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。

### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- 会社は、法的な後ろ盾を持つ準公的団体としての信用と、行政機関等とも連携しやすい強みがあります。

### 【取り組みのねらい】

- 防災面から県や市町村と連携して、「安心な暮らしを支援」します。
- 入居者の災害対応能力向上を図るため、災害リスクや避難に関する情報を提供します。

## 取り組みイメージ

- 浸水リスクが想定される41団地について、河川氾濫時の浸水深や、降雨の状況に対応した避難方法などを案内するチラシを作成し、入居案内時や、その後も定期的に配布します。
- 自治体の協力のもと、災害リスクや避難に関する情報を、公社ウェブページで提供します。

## 取り組み例

### ■ 県営分福団地(館林市)で配布したチラシ

**分福団地 (館林市) 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!**

大雨時の団地の状況(想定)

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。  
団地の**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、**団地の上階**に避難しましょう。

最大7日分 水・食料などを備蓄しておきましょう。

最大で2階まで浸水

団地が浸水した場合、最大7日間は水がひかない可能性があります。

※あなたの団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。

詳しくは館林市ハザードマップをご覧ください。

危険性と指定避難所を確認しましょう

団地の浸水の危険(想定)	
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
建物倒壊の危険性	なし
団地の土砂災害の危険(想定)	
団地内に土砂が入る危険性	なし
建物内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
避難のとき注意が必要な箇所	
道路冠水が発生しやすい場所	
近くの避難所・緊急避難場所	
● 第三中学校(青柳町1751-78) 団地から約1km	
● 総合福祉センター(菟木町2452-1)	

■ チラシに関する問合せ ■ 群馬県住宅供給公社 ● 課 TEL: 027-224-1881

■ 館林市 安心・安全ページ ■ ハザードマップや防災メール登録はこちらから <https://www.city.tatebayashi-gunma.jp/taishin/kenzan.html>

館林市洪水ハザードマップ(2019年3月発行)より

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
施策	短期			中期			長期			
2-①入居者の災害対応能力の向上に努めます。	検討	運用			検討	運用				

## I 暮らしに「笑顔」を届けるために… > 施策3-①

### 住宅困窮者の住まいの確保に努めます。

#### 背景と目的

##### 【背景】

- ・民間の賃貸住宅オーナーには、入居者の孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいます。
- ・そのため、単身高齢者、低額所得者、障がい者などの住宅確保要配慮者が入居先を確保しづらくなっていることが懸念されます。
- ・令和6年に住宅セーフティネット法が改正され、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境整備をよりきめ細かく推進することとなりました。

##### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- ・公社は、様々なタイプの賃貸住宅を保有しており、地方住宅供給公社法の枠組みの中で住宅困窮者に賃貸しできる、という強みを持っています。

##### 【取り組みのねらい】

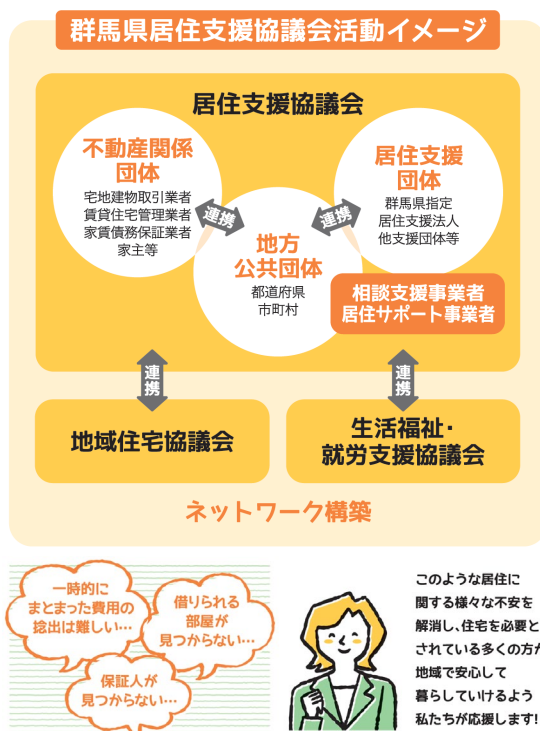
- ・「安心な暮らしを支援」するため、公社賃貸住宅事業を通じた賃貸住宅オーナーとして、また、法律に基づく居住支援協議会の枠組みの中で住宅セーフティネットの強化に貢献します。

#### 取り組みイメージ

- ・「住宅セーフティネット法」に基づく群馬県居住支援協議会の会員として、関係者間で情報を共有するとともに、必要な支援策について協議し、支援を実施します。
- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を紹介する「群馬あんしん賃貸ネット」を周知し、登録された居住支援法人と協働します。
- ・緊急一時的な入居が必要な県民のため、県営住宅の目的外使用として、居住支援法人が受託運営するサブリースシেলターの活用を支援します。

#### 取り組み例

##### ■ 群馬県居住支援協議会



##### ■ 群馬あんしん賃貸ネット



	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
施策	短期		中期			長期				
3-①住宅困窮者の住まいの確保に努めます。	県住サブリースシেলターの運用		運用見直し			継続運用				
	居住支援法人との協働		運用見直し			継続運用				

## II 地域に新しい価値を提案するために… > 施策1-②

団地再生や地域の課題解決などに、大学や民間事業者等のノウハウも活用して取り組みます。

### 背景と目的

#### 【背景】

- ・ 公社住宅には、老朽化した物件や、洪水リスクのある地域に立地している物件、外国人入居者とのトラブルを抱える物件、高齢化によりコミュニティの維持が困難な物件などがあります。

#### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- ・ 公社は、準公的団体としての信用と、行政機関等と連携が図りやすい、という強みがあります。
- ・ 限られた財源や資産、地方住宅供給公社法の範囲で、住宅困窮者のための取り組みを工夫する必要があります。

#### 【取り組みのねらい】

- ・ 「地域に新しい価値を提案する」ため、地域の大学や

民間事業者等のノウハウも活用して、地域が抱える課題の解決に取り組みます。

- ・ 例えば、コミュニティを回復する、産業を支える勤労者世帯に住宅を提供する、など公社の資産を活用して地域の課題を解決し、併せて公社住宅の再生も図っていきます。

### 取り組みイメージ

- ・ ハード面の整備だけでなく、再生プロジェクトを通じて地域の力(ローカルパワー)を集結しコミュニティの再生も推進します。
- ・ 自治会や地域コミュニティと連携し、公社賃貸住宅を活用した子ども食堂など、地域の居場所づくりの活動を支援します。

### 取り組み例

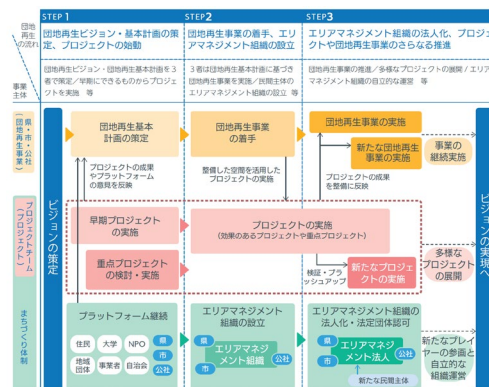
#### ■ 広瀬団地再生ビジョン

- ・ 今後の団地再生の指針となる「広瀬団地再生ビジョン」を策定しました。策定に当たっては、関係者の情報共有や意見交換等の場となるプラットフォームを設置するとともに住民参加型のワークショップを開催し、まちづくりのアイデアや住民のリアルな声を踏まえて検討を行いました。

#### ■ 広瀬団地再生基本計画

- ・ 再生ビジョンの実現に向け、将来的な団地全体の土地利用計画や3者の役割分担を検討し、団地再生に係る事業プログラムを策定します。

#### ■ 広瀬団地再生ビジョン実現に向けたロードマップ



出典:「広瀬団地再生ビジョン」(令和7年3月)群馬県・前橋市・群馬県住宅供給公社

#### 【参考事例】地域の神社におけるイベント



#### 【参考事例2】民間事業者による子ども食堂(県営住宅での実施例)



	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
<b>施策</b>	短期			中期			長期			
1-② 団地再生や地域の課題解決などに、大学や民間事業者等のノウハウも活用して取り組みます。	地域課題の洗い出し	→	→	→	→	→	→	→	→	→
	既存取組の見直し	→	→	→	→	→	→	→	→	→

## II 地域に新しい価値を提案するために… > 施策2-①

会社のノウハウを活かし、土地・空き家の利活用など、地域のまちづくりに貢献します。

### 背景と目的

#### 【背景】

- 人口減少や少子・高齢化などにより、空き家の件数が増加しています。

#### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- 公社は住宅供給に対して法的な後ろ盾を持ち、準公的団体としての信用と、行政機関等と連携が図りやすい、という強みを持っています。また、住生活全般の相談に対応できる人材やノウハウも備えています。
- 公社には生活弱者のための組織というイメージが定着しており、空き家対策に積極的に関わるイメージは持たれていないと考えられます。

#### 【取り組みのねらい】

- 「地域に新しい価値を提案する」ため、会社のノウハウを活かし、土地や空き家の利活用を通じて地域のまちづくりに貢献します。

### 取り組みイメージ

- 空き家を所有している方、将来の持ち家活用に不安がある方等の相談を受けます。
- 公社が空き家を取得し、リノベーションやリフォームして分譲や賃貸を行います。
- 空き家の困りごとに対する支援を実施します。

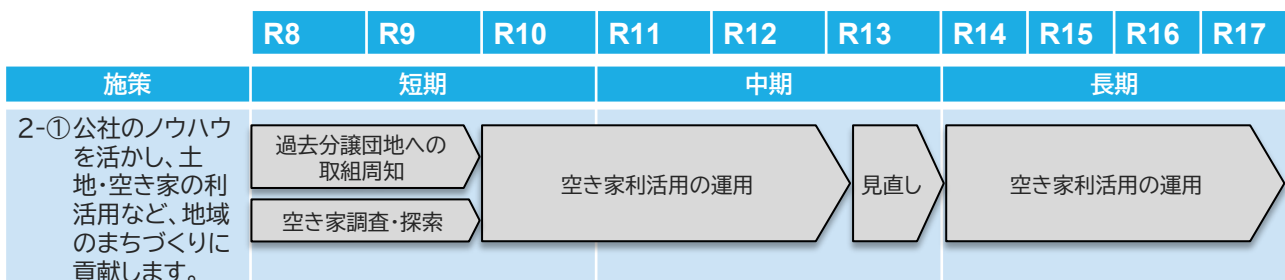
### 取り組み例

#### ■ 公社が分譲した戸建住宅の買取再販事業

- 公社が過去に分譲し、入居者の高齢化と建物の老朽化(2つの老い)が進む住宅団地において、空き家リノベ再販事業による取得しやすい価格帯で若い世代への再分譲を図り、団地の新陳代謝・若返りを支援します。
  - 競売物件の取得を検討
  - リースバック事業の検討
  - 公社が過去に分譲した住宅団地でのアンケート実施
  - 空き家支援に関するチラシ配布



#### ■ 市町村と連携した定住促進住宅での空き家活用(高山村)



## II 地域に新しい価値を提案するために… > 施策2-②

マンションを適正に管理できるよう、管理組合や区分所有者を支援します。

### 背景と目的

#### 【背景】

- 群馬県内には、311棟23,140戸(2024年時点)のマンションが立地しています。
- マンション管理組合の方々を対象とした「マンション管理セミナー」や、「住まいの相談センター」に持ち込まれる相談から、適切に管理されていないマンションの存在や管理に関する課題が浮き彫りになってきています。

#### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- 公社は、県内の住宅供給に対して法的な後ろ盾を持っていることに加えて、分譲マンションに多い鉄筋コンクリート造の集合住宅の管理やリニューアルに豊富な経験やノウハウがある、という強みを持っています。

- 一方、公社には生活弱者のための組織というイメージが定着しており、民間マンションの管理に積極的に関わっているイメージが薄いと考えられます。

#### 【取り組みのねらい】

- 「地域に新しい価値を提案する」ため、公社のノウハウを活かして、県内のマンションが適正に管理されるよう、民間事業者の取り組みを補完し、管理組合や区分所有者を支援します。
- マンション管理への支援にも取り組んでいることを積極的にPRします。

### 取り組みイメージ

- 管理組合に対して、長期修繕計画の作成や大規模修繕の監理・実施支援などのコンサルティングを実施します。
- また、市町村が管理組合と連絡が取れる仕組みづくりをすすめます。

### 取り組み例

#### ■ マンション管理組合の支援

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)が令和2年6月24日に改正され、公社が一定条件のもとマンション管理業務を行えることが明文化されました。
- 群馬県内の自治体でも徐々にマンション管理適正化推進計画が策定されています。公社では区分所有マンションの管理組合を支援する事業を行っています。

**マンション管理組合支援のご案内**



ご相談は随時受け付けております。

- ・修繕積立金が十分でない
- ・長期修繕計画がない
- ・長期修繕計画を第三者に見直してほしい
- ・管理組合の事務を補助してほしい
- 他にも細かいご要望にお応えします

事業部 事業推進課 くま住まいの相談センター  
TEL 027-224-1881 音声ガイダンス2番

#### ■ 管理組合専用ポスト等の設置の呼びかけ (管理組合と連絡が取れる仕組みづくり)

マンションを区分所有されている方へのお願い

**マンション管理組合(管理者)専用ポスト設置ご協力をお願い**

群馬県は全国初の自治体で修繕積立・前倒費・前倒金・修繕積立・自治体と連携して定期的にマンション管理セミナー等のお知らせをマンション管理組合(管理員)へ送付しております。  
皆様のご協力により、こうしたお知らせが届かない場合もありますので、確認できるマンションにつきましては、マンション管理組合(管理員) 専用にポストを設置していただくようお願いいたします。

下記のような設置例を参考に、ご対応にご協力ください

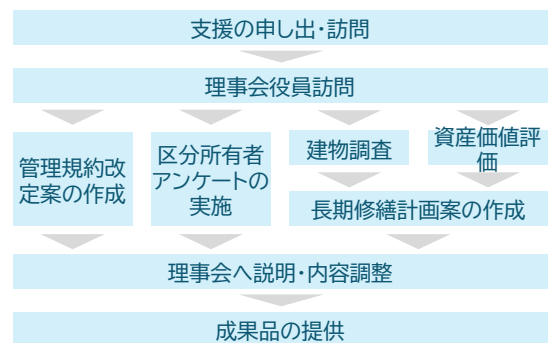
例1) 集合ポスト付近に管理組合専用(管理員)専用ポストを設置し、自治体からの通知を管理員へ送付する。

例2) 管理員専用ポストを設置し、自治体からの通知を管理員へ送付する。

令和6年度マンション管理セミナーは創設市と民間で開催します。  
前席席：令和6年11月2日(土) 会場：新橋中野分譲地(5号21)  
副席席：令和6年11月2日(土) 会場：新橋中野分譲地センター  
詳細は関係が近くなら申し送りも含めて、各マンションの管理組合へ届けていただきます。また、管理組合がない(組織していない)場合等のマンションの管理については、個別に連絡をお願いします。

問い合わせ先 群馬県住宅供給公社 事業部 事業推進課  
TEL 027-224-1881(内線525) FAX 027-224-1903  
Eメール: info@qjgc.jp  
〒370-0001 群馬県高崎市高松町1-1-1  
群馬県(住宅政策課)・群馬市(建設生活課)・高崎市(建設生活課)・伊勢崎市(住宅課)・太田市(建設生活課) ©2024

#### ■ 管理適正化のための支援の流れ(イメージ)



	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
<b>施策</b>	短期			中期			長期			
2-②マンションを適正に管理できるよう、管理組合や区分所有者を支援します。	管理組合への周知強化		支援実施		見直し		支援実施			
	市町村との連携強化		運用		見直し		運用			

## II 地域に新しい価値を提案するために… > 施策3-①

公営住宅等において、地域にとって価値ある暮らしの場を提案します。

### 背景と目的

#### 【背景】

- 公社は群馬県全体で約2万7千戸に及ぶ公営住宅の管理を実施しています。
  - 外国人入居者が多い公営住宅では、生活習慣の違いなどから問題やトラブルに発展することがあり、地域の課題にもなっています。
- ※ゴミを指定場所・指定日時に捨てない、分別しない、など

#### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- 公社は、これまでの実績から、公営住宅の管理運営に独自のノウハウを有しており、そうしたノウハウを課題解決のために提供できる、という強みを持っています。
- 一方で、管理受託事業は支出の約4分の3を占めており、経費の削減が課題となっています。

- また、若い世代の知名度が低く、生活弱者のために特化した組織というイメージを持たれている可能性があります。

#### 【取り組みのねらい】

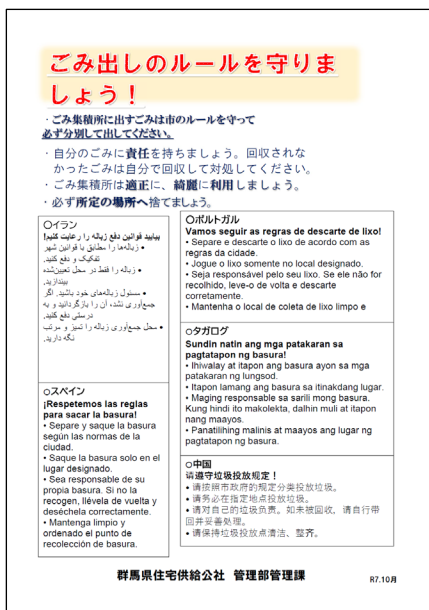
- 公社が管理している団地を、地域の資産、インフラとして捉え、地域におけるコミュニケーションの場への活用などを提案することで、地域の課題を解決し、生活をより良くするための支援を行います。

### 取り組みイメージ

- 団地内での入居者のコミュニケーションの機会づくりと、地域の課題解決を図る一環として、社会情勢や地域ニーズに合った取り組みを企画・実施します。
- 団地の敷地において、民間時間貸貸駐車場事業者を活用したEV充電設備、シェアモビリティ設置など、地域の交通弱者の方も利用できる機能を提供します。

### 取り組み例

#### ■ 多言語でのごみ出しルールのご案内



#### ■ 訪問看護用車両向け駐車場の確保(前橋市・元総社第二団地)



#### ■ 民間時間貸貸駐車場の運営(太田市・矢場団地)



	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
施策	短期			中期			長期			
3-①公営住宅等において、地域にとって価値ある暮らしの場を提案します。	体制構築	運用	見直し	運用	見直し	運用				

### Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために… > 施策1-②

管理代行の受託自治体を拡げていくことで、効率的、効果的な公営住宅管理を実施します。

#### 背景と目的

【背景】

- 公社では、群馬県をはじめ8市1町(令和7年3月末現在)から、県内の公営住宅の約8割について管理代行を受託しています。
- この事業は、公社の事業収入の約8割を占めています。

【活かせる強み/改善したい弱み】

- 公社は長年の実績を有しており、独自のノウハウを提供できます。また、法的な後ろ盾がある準公的団体の立場で行政機関等と連携が図りやすい、という強みがあります。

- 一方で、管理受託事業が支出の多くを占めるなか、経費の削減が課題となっています。

【取り組みのねらい】

- 管理代行の受託自治体を拡げ、公的賃貸住宅の管理の一元化を図ります。
- 管理の効率化を図り、適正な受託体制を構築します。

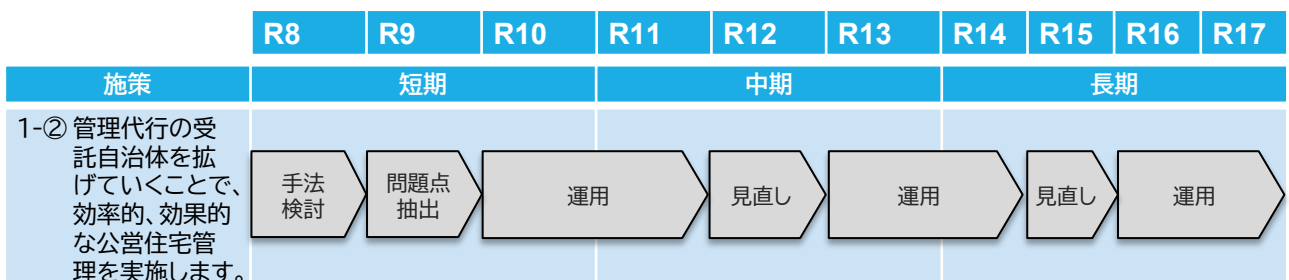
#### 取り組みイメージ

- 県内で、管理代行を未受託の自治体への営業を強化します。
- 管理の効率化を図るため、必要に応じて支所の集約化や規模の適正化を図ります。

■ 本社・支所の所在地(R7.7.1現在)



本社	前橋市紅雲町1-7-12(住宅供給公社ビル)
前橋支所	前橋市大手町2-12-1(前橋市役所内)
高崎支所	高崎市高松町35-1(高崎市役所内)
桐生支所	桐生市織姫町1-1(桐生市役所内)
太田支所	太田市浜町2-35(太田市役所内)
館林支所	館林市城町1-1(館林市役所内)
富岡支所	富岡市富岡1460-1(富岡市役所内)
みなかみ支所	利根郡みなかみ町後閑318(みなかみ町役場内)
安中支所	安中市安中1-23-13(安中市役所内)
みどり支所	みどり市笠懸町阿左美1912-1(みどり市農林業センター内)



### Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために… > 施策1-③

公社の技術力や公営住宅管理で得たノウハウを、公営住宅など公的建築物の修繕や設計・発注等の業務に活用し、自治体を支援します。

#### 背景と目的

##### 【背景】

- ・県内には、営繕業務を担当する建築技師が不足する市町村があり、公社では 2001年から公共建築物の設計・監理・リノベーション等の技術支援事業を行っています。
- ・また、中立性・公平性が求められる公共施設の整備等に関する事業を市町村から受託しています。

##### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- ・公社は、営繕業務に有効な有資格者とノウハウを備えています。地方住宅供給公社法の範囲で、という制約はありますが、公営住宅の管理業務を長年培ってきた経験や、準公的団体としての信用と、行政機関等と連携が図りやすい、という強みが活かれます。

##### 【取り組みのねらい】

- ・「地域に欠かせない存在となる」ため、公社の人材や公営住宅管理で得たノウハウを、公営住宅など公的建築物の設計・監理・発注等の業務に活用し、自治体を支援します。

#### 取り組みイメージ

- ・公営住宅のリノベーション支援、公営住宅等の建て替え支援、公営住宅や公的建築物の長寿命化への支援など、自治体の公共建築物所管部局への技術支援に取り組みます。

#### 取り組み例

##### ■ みなかみ町営鹿野沢団地のリノベーション

令和元年度 みなかみ町営鹿野沢団地K棟住戸改修工事  
概要: みなかみ町内 公社計画課【実施設計】(66.33㎡)



改修前(3DK)／細かく分断された間取り  
老朽化した水回りの設備



改修後(2LDK)／明るく開放的でシンプルな間取り  
水回り設備の更新

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
施策	短期			中期				長期			
1-③ 公社の技術力や公営住宅管理で得たノウハウを、公営住宅など公的建築物の修繕や設計・監理・発注等の業務に活用し、自治体を支援します。	支援事業の継続										
	業務所管部署への周知強化										
	職員スキル向上への取り組み										

### Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために・・・ > 施策2-①

住まいに関する相談体制を充実させます。

#### 背景と目的

【背景】

- ・ 公社は群馬県と協力して「ぐんま住まいの相談センター」を2002年から常設しており、不動産取引やリフォームなど住まいに関する様々な相談に応じています。

【活かせる強み/改善したい弱み】

- ・ 公社には住生活全般の相談に応じてきた実績やノウハウを備えており、準公的団体としての信用と、行政機関等と連携が図りやすい、という強みがあります。
- ・ ただし、人材の確保、育成には改善の余地は残っています。

【取り組みのねらい】

- ・ 「地域に欠かせない存在となる」ため、住まいに関する様々な疑問に無料でお答えする相談所として、より良い住まいづくり、豊かな住まいづくりをお手伝いする相談体制を充実させます。

#### 取り組みイメージ

- ・ ぐんま住まいの相談センターの運営やマンション管理セミナー等の開催を継続し、相談事例のデータベースの充実を図ります。
- ・ 作成したデータベースも活用し、公社ウェブページにおいてAIによる相談回答ができる仕組みの構築を検討します。
- ・ JTI(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)と連携して、空き家の活用・住み替えを支援します。


#### 取り組み例

■ ぐんま住まいの相談センターの運営

**住まいの総合情報窓口**

**ぐんま住まいの相談センター**  
**【群馬県住宅供給公社】**

ぐんま住まいの相談センターは、群馬県及び群馬県住宅供給公社により、「安心・信頼」をキーワードに、住宅問題を気軽に相談できる“オアシス”として開設されました。住まいに関する様々な疑問に無料でお答えする相談会をはじめ、より良い住まいづくりにお役立ていただくための各種セミナーを開催し、県民の皆さまの豊かな住まいづくりをお手伝いいたします。



**群馬県住宅供給公社**  
県民の皆さまのための「住まいの総合情報窓口」

**ぐんま住まいの相談センター**  
のご案内

**知る**

住まいに関する法律や制度、各種補助・助成制度のほか、センターに寄せられる相談の事例や、新築やリフォームを手掛ける専門業者について、窓口やホームページでご案内しています。

- 新築業者やリフォーム業者の登録および登録リストの閲覧
- 住宅関連圖書の貸出し
- カタログ・パンフレットの配布
- よくある相談事例の紹介

**聞く**

県民のみならずからの住まいに関する様々なご相談に無料でお応えいたします。

- センタースタッフによる面談および電話による住まいに関する日常相談（一般相談）
- 住宅に関する法律・不動産・建築の専門家による無料住宅専門相談会（予約制）
- 住宅に関する相談の専門窓口を案内



**学ぶ**

より快適な住まいを実現するための各種セミナーやイベントなどの普及・啓発活動を定期的に行っています。

- 「住まいづくりの勉強会」「マンション管理セミナー」など一般向けセミナーやイベントの開催
- 断熱省エネリフォーム手法や耐震に関することなど事業者向けのセミナーやイベントの開催

ご相談及び専門相談のご予約、各種お問合せは  
**TEL027-210-6634** (月～金 9:30～15:30)

ぐんま 住まい 相談 **検索**  
<https://www.gunma-jkk.or.jp/>

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
施策	短期		中期			長期				
2-①住まいに関する相談体制を充実させます。	運用・情報発信の継続・充実									
	SNSを活用した情報発信の検討			AIを活用した相談対応の検討						

### Ⅲ 地域に欠かせない存在となるために… > 施策3-③

長期的な視点からの人材の確保、配置、提案力の強化、働き方改革に努めます。

#### 背景と目的

##### 【背景】

- 会社の職員は148人(令和7年4月1日現在)を数え、その平均年齢は49.7歳で、新卒者から再雇用者まで、幅広い年齢層の職員が働いています。
- 人手不足の影響により、新たな職員の確保が難しくなっています。

##### 【活かせる強み/改善したい弱み】

- 有資格者の確保や、職員の能力は向上しつつありますが、人材の確保・育成の面では、改善の余地があります。

##### 【取り組みのねらい】

- 経営戦略Ⅲ「地域に欠かせない存在となる」ため、「公社職員の人材像」を目指し、「人材育成方針」にしたがって職員の配置や、提案力の強化に取り組みます。
- 長期的な視点から必要な人材の確保、定着につながるよう、採用方法の充実に努めます。
- 一人ひとりの能力を向上できる環境をつくるとともに、福利厚生を充実するなどワーク・ライフ・バランスを意識した働き方改革に努めます。

- 職員が安心して働けるよう、カスタマーハラスメントに対しては組織として毅然とした対応を図ります。
- 取り組みの実施に当たっては適正な人員確保や職員配置を行います。

#### 取り組みイメージ

- 提案力を強化するため、次のような取組を進めます。
  - 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の配置
  - 職員提案制度の充実
  - PT(プロジェクトチーム)の組織、活用
  - 資格取得の推進
- 働き方改革を進めるため、次のような取組を進めます。
  - 1on1ミーティングによる職員の意向把握
  - 勤務形態の多様化の検討
  - 有給休暇消化率の向上
  - 残業時間の縮減
- 人材の確保・育成を強化するため、次のような取組を進めます。
  - 中途採用やカムバック採用など採用活動の強化
  - 育成側職員の研修の充実

#### 取り組み例

##### ■ 社内ミーティングの状況



	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
施策	短期			中期			長期			
3-③長期的な視点からの人材の確保、配置、提案力の強化、働き方改革に努めます。	計画・実行・検証を各項目ごとに随時実施									

---

第6章  
経営計画の  
進捗管理

## 1. 指標と目標値

- 経営理念の実現に向けて、2つのレベルで評価、検証していきます。
- 1つめは、第4章2. で掲げた経営戦略がどれだけ達成されたのか、成果(アウトカム)の観点から指標と目標値を設定し、評価を行うものです。
- 2つめは、第4章5. で掲げた10年間の施策が着実に実行できたか、執行(アウトプット)の観点から指標と目標値を設定し、評価を行うものです。
- 目標値については、中期経営計画の計画期間である10年後(令和17年)と、中間の5年後(令和12年)の2時点で設定します。

表3 経営戦略の達成度を評価するための指標と目標値の一覧

経営戦略	政策評価のための代理指標	令和6年 (実績値)	令和12年 (5年後)	令和17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	◆ 入居者からの苦情要望に対する現場対応件数【件】	518件	490件 ・騒音に対する苦情は除く	460件
	◆ 退去時における満足層の割合【%】 (※県営住宅退去者アンケートで把握)	－%	80% ・5段階評価(5大変満足・4満足・3普通・2やや不満・1不満)のうち4, 5を付けた「満足層の割合」	85%
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	◆ 公社賃貸住宅の管理戸数【戸】	681戸	680戸	680戸
	◆ 自主事業における平均顧客満足度【%】 (※アンケートで把握)	－%	70% ・5段階評価(5大変満足・4満足・3普通・2やや不満・1不満)のうち4, 5を付けた「満足層の割合」	80%
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	◆ 公営住宅管理戸数(県営・市町営)【戸】	28,601戸	26,500戸	24,700戸
	◆ 市町村支援業務における平均顧客満足度【%】 (※アンケートで把握)	－%	70%	80%
	◆ 職員の離職率(年間)【%】	6.9%	6.0%	5.0%

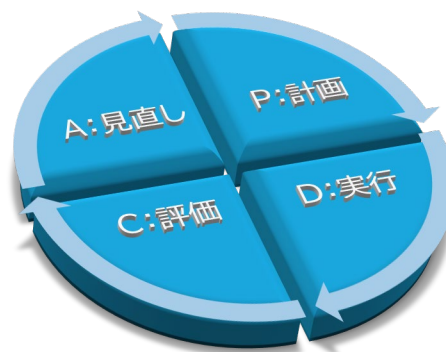
表4 取り組みの進捗状況を評価のための指標と目標値の一覧

経営戦略	取り組み方針 ・対象・ターゲット	機会や強みを活かす、又は脅威や弱みを抑えるための施策の柱(代表)	指標	令和6年 (実績値)	令和12年 (5年後)	令和17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 全ての入居者が「笑顔」でいられるよう、暮らしの面からサポートします。	①全入居者への支援を強化します。	◆ 入居手続きの窓口対応が「よかった」の割合(県営・市町営)【%】	84.4%	87%	90%
	2 防災への取り組みを推進します。	①入居者の災害対応能力の向上に努めます。	◆ 後期高齢入居者ののべ訪問人数【人】	1,352人 ・ 対象者を1回/年以上訪問することを想定	1,750人	1,950人
	3 住宅セーフティネットの強化に貢献します。	①住宅困窮者の住まいの確保に努めます。	◆ 直近5年間に避難チラシを配布した浸水リスクがある団地数【団地】	41団地 ・ 用途廃止団地は考慮しない	41団地	41団地
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 公社住宅を活用して、関係機関等と連携し、地域の課題解決に取り組みます。	②団地再生や地域の課題解決などに、大学や民間事業者等のノウハウも活用して取り組みます。	◆ 地域の課題解決に取り組んだ事業数【件】	2件	4件	6件
	2 地域のまちづくりへの貢献に取り組みます。	①公社のノウハウを活かし、土地・空き家の活用など、地域のまちづくりに貢献します。	◆ 空き家活用に関する取組み件数【件】	－件 ・ R17までは年1件の実施を目標	4件	10件
	3 公営住宅等において、地域にとって価値ある暮らしの場の創出を提案します。	②マンションを適正に管理できるよう、管理組合や区分所有者を支援します。	◆ マンション管理組合支援の実施件数【件】	1件	4件	6件
			◆ マンション管理セミナーの参加組合数【件】	22件	25件	30件
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 公営住宅管理のノウハウをさらに強化して、自治体から信頼される住宅管理等を行います。	②管理代行の受託自治体を拡げていくことで、効率的、効果的な公営住宅管理を実施します。	◆ 管理受託団地における新規入居戸数(県営+市町営)【戸】	826戸	1,090戸	1,140戸
			◆ 県営・市町営団地における家賃徴収率(現年分)【%】	98.7%	99.0%	99.3%
		③公社の人材や公営住宅管理で得たノウハウを、公営住宅など公的建築物の修繕や建て替え業務などの代行に活用し、自治体を支援します。	◆ 市町村への技術支援または提案件数【件】	5件	8件	10件
	2 県民の住まいに関する不安を減らすために、相談業務や情報提供を充実させます。	①住まいに関する相談体制を充実させます。	◆ SNS,chat,mail,AI活用による情報発信件数【件】	3件	24件	24件
	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。	②長期的な視点からの人材の確保、配置、提案力の強化、働き方改革に努めます。	◆ 職員提案の件数【件】	11件	30件	50件
◆ 職員一人当たり月間平均残業時間数【時間】			2.53時間	1.5時間	0時間	

## 2. 点検、検証方法

- 経営理念の実現に向けて、「経営計画が着実に実行されているか」を点検、検証していくため、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



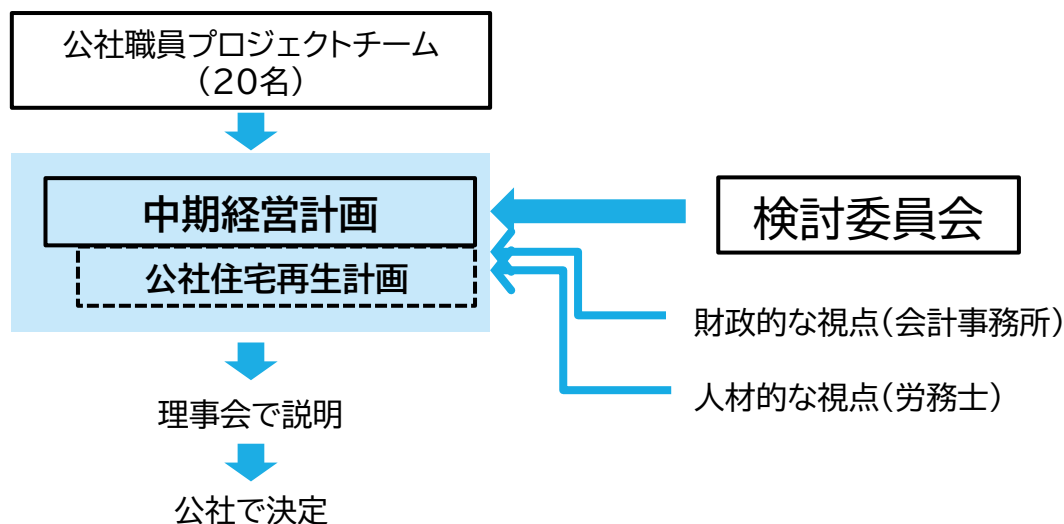
- ①月1回開催する「連絡調整会議」  
(部課長・支所長・役員が出席)で指標を  
チェック。改善事項の改善策を検討
- ②年2回開催する理事会に指標を報告  
改善事項を踏まえて、事業計画、予算案を作成
- ③外部委員を含めた「検証委員会」を組織し、  
進捗状況、経営戦略に基づく新たな取り組みなど  
点検、検証を年1回実施

---

# 參考資料

## 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 2026」の策定にあたっては、有識者で構成する「検討委員会」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. 検討委員会の経緯

表5 中期経営計画等検討委員会の開催経緯

回次	日付	議題
第1回	R6.7.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公社の概要について</li> <li>● 公営住宅を取り巻く状況について</li> <li>● 中期経営計画・公社賃貸住宅再生計画の検討について</li> </ul>
第2回	R6.7.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中期経営計画・公社賃貸住宅再生計画検討の進め方</li> <li>● 公社の現状と課題</li> <li>● 公社住宅の特徴と課題</li> </ul>
第3回	R6.7.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中期経営計画・公社賃貸住宅再生計画検討の進め方</li> <li>● 公社の強み・弱み分析と公社各事業の方向性への展開</li> </ul>
第4回	R6.7.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 20年後を見据えた10年後の公社の目標について</li> <li>● 中期経営計画における具体的な取り組みについて</li> <li>● 公社賃貸住宅再生計画の見直しについて</li> </ul>
第5回	R6.7.5	● 中期経営計画(案)

表6 中期経営計画等検討委員会 名簿

分類	所属	職名	氏名	摘要
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	
学識経験者	高崎経済大学地域政策学部地域政策学科	准教授	長野 博一	
行政関係者	群馬県 県土整備部 都市計画課	課長	小島 康弘	
行政関係者	群馬県 県土整備部 住宅政策課	課長	石関 史幸 金澤 敬文	~第3回 第4回~
主催者	群馬県住宅供給公社	理事長	眞庭 宣幸	座長

### 3. プロジェクトチームの経緯

表7 中期経営計画プロジェクトチームの開催経緯

回次	日付	議題
第1回	R6.9.19(木)	オリエンテーション
第2回	R6.10.7(月)	樹形図見直し
第3回	R6.11.8(金)	樹形図見直し
第4回	R6.11.18(月)	樹形図見直し
第5回	R6.12.12(木)	強み・弱み分析
第6回	R7.1.16(木)	強み・弱み分析
第7回	R7.1.24(金)	強み・弱み分析
第8回	R7.2.5(水)	強み・弱み分析
第9回	R7.2.19(水)	強み・弱み分析
第10回	R7.3.13(木)	強み・弱み分析
第11回	R7.4.23(水)	強み弱み絞り込み・施策の検証
第12回	R7.5.15(木)	施策の検証
第13回	R7.6.18(水)	具体事業の検証
第14回	R7.7.7(月)	具体事業の検証
第15回	R7.7.24(木)	人材育成・業務改善
第16回	R7.8.20(水)	指標
第17回	R7.9.18(木)	目次構成、人材育成、経営健全化の方針
第18回	R7.10.2(木)	戦略～施策の柱、具体的な取り組み、指標の確認
第19回	R7.10.27(月)	冊子全体、PTのふりかえり

中期経営計画 2026 (2026～2035年度)

2026年3月

群馬県住宅供給公社