

沖縄県住宅供給公社

第3次中期経営計画

平成30年度（2018年度）

～平成34年度(2022年度)

平成31年2月

沖縄県住宅供給公社

目 次

1	はじめに	1
2	総 説	2
	（1）計画策定の目的	2
	（2）計画の性格	2
	（3）計画期間	2
3	公社を取り巻く住宅施策の動向と課題	2
	（1）住宅施策の動向	2
	ア 子育てしやすい快適な居住環境の形成	2
	イ 増加する高齢者に対応した安心安全な居住環境の形成	2
	ウ 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの向上	3
	（2）公社業務の課題	3
	ア 公社賃貸住宅事業	3
	イ 公営住宅管理事業	3
	ウ 新たなセーフティネット事業	4
	（3）公社経営の課題	4
	（4）公社組織の課題	5
4	公社の役割	5
	（1）多様な住宅施策を補完するパートナーとしての役割	5
	（2）住宅セーフティネットの充実・強化	5
	（3）住情報拠点としての役割	5
	（4）地域まちづくり支援による地域貢献	6
5	経営の基本方針	6
6	基本的な施策	7

7	具体的取組み	7
	(1) 公社賃貸住宅の計画的な建替等の推進	7
	ア 公社賃貸住宅の建替	7
	イ 公社賃貸住宅・施設の適切な管理	10
	(2) 公営住宅管理業務の適切な遂行	11
	ア 公営住宅管理業務の受託	11
	イ 収納率向上の取り組み強化	12
	ウ サービス向上のための取り組み	12
	エ 効率的な管理業務への改善	14
	(3) 県の住宅施策（住宅セーフティネット）を補完する業務の拡充	14
	ア 居住支援協議会の事務局業務	14
	イ 住まいの総合相談窓口業務	15
	ウ 新規事業への取り組み	15
	(4) 経営基盤の強化	16
	ア 収支及びキャッシュフローの見通し	16
	イ 財政基盤の強化	19
	ウ 組織体制の整備	20
8	計画の推進及び進行管理	21

1 はじめに

沖縄県住宅供給公社は、都市地域の住宅難解消を図るため、昭和41年9月8日に琉球土地住宅公社として設立され、昭和47年5月の沖縄の本土復帰に伴い、沖縄県住宅供給公社として新たに発足し、今日まで約6,000戸の分譲住宅、約127ヘクタールの宅地、約1,700戸余りの賃貸住宅を供給するとともに、県営住宅等約16,000戸の公営住宅の管理を受託するなど、これまで51年の長きにわたり、沖縄県の住宅政策を補完する事業を実施してきた。

この間、分譲住宅の不振等により、経営が非常に厳しい時期があったものの、平成14年度に分譲事業を終了して以来、保有資産の早期処分、組織の見直し、公社豊見城団地への住宅地区改良事業の導入（県・豊見城市への当該団地の譲渡）など、経営の健全化に強力に取り組み、平成15年度から平成29年度まで、当期利益が15期連続して黒字決算を継続するなど着実に経営改善が図られてきている。

公社賃貸住宅については、平成26年度から「公社賃貸住宅等ストック活用計画」に基づき、国庫補助事業の「地域居住機能再生推進事業」による建替事業に着手しており、平成29年度においては、当蔵市街地住宅（建替移転後はJK石嶺ハイツ）の建替工事、嶺井団地の実施設計、赤道団地の事業計画策定に、それぞれ取り組んでいるところである。

県営住宅管理業務については、平成27年度から平成31年度まで指定管理者として「公平・公正の確保」「法令の遵守」「個人情報保護」を基本理念として、収納率の向上、入居者の居住支援サービス向上に取り組んでいるところである。

また、県が平成28年度に開催した「沖縄県住宅供給公社あり方検討委員会」において、公社のあり方について『行政が担うべき公共的役割と、民間に委ねるべき市場性の高い事業分野との間で主に住宅施策を補完し、民間のみでは十分な対応が難しい社会的問題に対応した分野で、先導的あるいは先駆的事业を担うセクターとしての役割が期待される』と提言されている。

さらに、平成29年度に改定された「沖縄県住生活基本計画」においては、『県や市町村の住宅施策を補完するパートナー』として公社の役割が位置づけられるなど、これからの公社の方向性が示されている。

これらの状況を踏まえ、公社の役割に基づく事業を今後展開していくうえで、公社経営の基本方針ならびに基本的な施策を定め、県や市町村の住宅施策を補完・支援する業務等への具体的取り組みや目標値を明確にした、平成30年度から平成34年度までの公社の経営方針となる第3次中期経営計画を策定する。

2 総 説

(1) 計画策定の目的

公社を取り巻く住宅施策の動向と課題を踏まえ、中長期的な視点を基に具体的な事業展開を明示するとともに、安定的な経営基盤の構築について明らかにすることを目的とする。

(2) 計画の性格

公社の役割、経営の基本方針、基本的な施策、具体的取り組み及び目標値を明確にし、計画期間における公社の経営方針となるものである。

(3) 計画期間

計画の期間は、平成30年度（2018年度）から平成34年度（2022年度）までの5年間とし、社会情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを行うこととする。

3 公社を取り巻く住宅施策の動向と課題

(1) 住宅施策の動向

ア 子育てしやすい快適な居住環境の形成

沖縄県の人口は、平成27年度国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推移人口」によると、平成32年度（2020年度）をピークに減少に転じると推計されている。そのような中、沖縄県では、依然として全国に比べて出生率と子育て世帯の割合が高いことから、少子高齢化が緩やかに進行していくものと予測される。

このため、子育て世帯が安心して生活できる住環境整備が求められている。

イ 増加する高齢者に対応した安心安全な居住環境の形成

高齢化が緩やかに進行している沖縄県にあっても、今後、急激に高齢者人口の増加が見込まれ、全国と同様に、高齢単身、高齢夫婦世帯が今後急増することが予測される。

このため、高齢者世帯の様々なライフスタイルに対応するとともに、高齢者が安心して生活できる住環境整備が求められている。

ウ 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの向上

沖縄県では、全国より居住水準が低い世帯が多く、世帯あたりの年収が低いことから、世帯状況に適した住宅を自力で確保することができない、いわゆる住宅困窮世帯が多く存在している。

このため、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の供給や、沖縄県居住支援協議会との連携等により、安定した居住が可能となる住宅セーフティネットの向上が求められている。

(2) 公社業務の課題

ア 公社賃貸住宅事業

昭和40年代に建築され老朽化した公社賃貸住宅6団地（527戸）の管理状況については、入居率は平成24年度末の86.2%から平成29年度末には81.4%と約5%も低下し、収納率（現年度分）についても平成24年度末の92.6%から平成29年度末には96.4%と改善してきているものの依然として低く、公社経営にも影響も与えている状況にある。

公社賃貸住宅の建替事業（以下「建替事業」という。）に関しては、平成25年度に創設された国の補助事業「地域居住機能再生推進事業」により、当蔵市街地住宅、小禄市街地住宅、嶺井団地、美里団地、赤道団地の5団地は建替えに位置づけられ、うち3団地については事業着手しているが、愛知団地に関しては同事業での実施が厳しい状況であることから、他の補助事業の活用を含め、今後のあり方を検討していく必要がある。

建替にあたっては、補助制度上、子育て支援施設や生活関連施設の整備が求められることから、県及び市町村の住宅施策を勘案しつつ、子育て世帯・高齢者等の居住安定に繋がる事業を検討する必要がある。

イ 公営住宅管理事業

県営住宅については、平成27年度から平成31年度までの5年間は指定管理者として指定され、昭和53年度からの長年の県営住宅管理のノウハウを活かし、「公平・公正の確保」「法令の遵守」「個人情報の保護」を管理業務の基本理念として管理業務を実施しているところである。

豊見城市改良住宅について、平成26年度から平成30年度までの5年間は同じく指定管理者として指定されており、浦添市営住宅については、平成27

年度から平成31年度までの5年間、管理代行者としてそれぞれ県営住宅と同様、管理業務を実施している。

今後も住宅セーフティネットの核となる公営住宅に対して、継続的に安定した住民サービスを提供し、公社が有する信頼性、公平・公正性に基づく適正な管理を維持していくためにも、内部の業務マニュアルの整備や管理体制の強化を図り、さらなる入居者の居住支援サービス向上及び収納率の向上に徹底して取り組む必要がある。

ウ 新たなセーフティネット事業

近年、少子高齢化の進展等、社会経済情勢の変化により、公営住宅への空家待ち応募倍率が高く、入居が難しい状況の中で、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の供給や民間住宅の活用促進による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進していくことが重要である。

このため、今後は、沖縄県居住支援協議会事務局業務や住まいの総合相談窓口業務の強化を図りつつ、子育て世帯及び高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の居住安定に繋げる事業や、県及び市町村の住宅施策を補完する新たな事業展開に取り組む必要がある。

(3) 公社経営の課題

公社豊見城団地の住宅地区改良事業による売却益等により、平成15年度から平成29年度まで、当期利益を15期連続して黒字決算を維持しており、その間には、27億円の資本剰余金を計上し、平成25年度及び26年度に関しては、2期連続で経常利益の黒字化を達成した。

しかし、平成27年度においては、当期利益の黒字決算は継続したものの、老朽化した公社賃貸住宅事業の入居率の低下に伴う収益悪化により、経常利益が赤字になるなど、必ずしも経営の安定化が図られているとは言えない状況にある。

また、長年、公社経営において主要な業務として昭和53年度から実施している県営住宅管理業務が、平成18年度からは指定管理者制度による受託事業となっている。

このことから、継続して指定管理者として指定されるためにも、収納率の向上、入居者の居住支援サービス向上に徹底して取り組むとともに、個人情報の保護、業務遂行に伴うリスク管理、コンプライアンスの徹底を図り、公的機関としての

社会的信頼の維持・向上に取り組み、健全で効率的な公社経営を実現しなければならない。

(4) 公社組織の課題

公社はこれまで、平成14年度に分譲住宅事業から撤退して以降、退職者不補充等による人員削減を行ってきており、昭和49年のピーク時で73名在籍していたプロパー職員が、平成30年4月時点で14名の在籍数となっている。その結果、現在の組織は、職員の大半が任期のある臨時職員や嘱託員となっていることから業務ノウハウの継承が課題となっている。

なお、プロパー職員については、建替事業に伴う業務量の増加に対応すべく、平成27年度において2名の技術系職員を採用し、平成28年度途中にも2名の事務系職員を採用しているが、引き続き組織体制の強化に取り組む必要がある。

4 公社の役割

平成29年度に改定された「沖縄県住生活基本計画」において、公社が実施する建替事業、公営住宅管理業務、住まいの総合相談窓口業務や、県が今後、新たな住宅施策に取り組むにあたり、県や市町村の住宅施策を補完するパートナーとして、以下の4つの役割が公社が担う役割として位置づけられた。

(1) 多様な住宅施策を補完するパートナーとしての役割

公社賃貸住宅の建替事業、地域優良賃貸住宅に供給などを通して、沖縄県の住宅セーフティネットの充実・強化に繋がる事業等における先導的な役割

(2) 住宅セーフティネットの充実・強化

県営住宅をはじめとした公的賃貸住宅の管理業務において、「公平・公正の確保」「法令の遵守」「個人情報の保護」を基本理念とした管理運営を行うとともに、県及び市町村との協議・連携による公営住宅の高額所得者及び収入超過者の住み替え支援など入居者の居住支援サービス向上に取り組み、沖縄県の住宅セーフティネットの充実・強化を図る役割

(3) 住情報拠点としての役割

住まいの総合相談窓口業務、居住支援協議会事務局業務及び県営住宅家賃滞納

相談業務等において、住情報の共有化や関係機関との連携強化を図ることにより、住情報発信の拠点としての役割

(4) 地域まちづくり支援による地域貢献

県営住宅、市町村営住宅及び公社賃貸住宅の建替事業による余剰地を活かし、子育て世帯・高齢者等の住宅に困窮する世帯の居住安定に繋がる事業や地域のまちづくりに貢献する役割

5 経営の基本方針

公社は、昭和41年に設立して以来、これまで県の住宅施策の一翼を担った分譲事業や賃貸事業、公営住宅管理等の管理実績を通して、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきた。

これからも公社は、沖縄県住生活基本計画の基本方針『誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島沖縄』の実現に向けた、多様な県の住宅施策を補完するパートナーとして共に推進するため、公社経営における基本方針を、次のとおり定める。

- (1) 住宅確保要配慮者への居住支援サービスの向上
- (2) 地域のまちづくりへの貢献
- (3) 財務の適正化、組織体制の強化による持続的な経営体制の構築
- (4) コンプライアンスの取組強化による信頼性の向上

6 基本的な施策

今後5年間の事業及び経営活動を展開するにあたり、次の基本的な施策に基づき、業務を推進する。

- (1) 公社賃貸住宅の計画的な建替等の推進
- (2) 公営住宅管理業務の適切な遂行
- (3) 県の住宅施策（住宅セーフティネット）を補完する業務の拡充
- (4) 経営基盤の強化

7 具体的取組み

(1) 公社賃貸住宅の計画的な建替等の推進

老朽化した各団地について、県や関係機関と連携を図りつつ、公的賃貸住宅としての役割、事業の採算性も勘案しながら、計画的に建替事業を進める。

建替事業の実施にあたっては、地域ニーズや公社経営、事業採算性を踏まえ、子育て世帯・高齢者等の居住安定に繋がる賃貸施設の併設を、積極的に検討する。

また、管理については、入居率及び収納率の向上を図り、公営住宅を補完する公的賃貸住宅として、入居者の居住支援サービス向上を図るなど、適切な管理運営に取り組む。

ア 公社賃貸住宅の建替

(ア) JK石嶺ハイツ

平成26年2月に、県、那覇市、公社の3者による協議会で策定した「那覇地域居住機能再生計画」の中で、当蔵市街地住宅について、石嶺市営住宅地区に移転、建替が位置づけられ、平成30年7月末に完成し、同年9月に移転が完了しており、今後は次の項目に取り組むこととする。

- ① 移転後の当蔵市街地住宅について、平成30年度以降に解体撤去に着手する。

- ② 当蔵市街地住宅の跡地については、隣接する「伊江殿内庭園」を活用した跡地利用を含め、県及び那覇市と協議しながら計画的に売却処分を進めていく。

(イ) 嶺井団地

平成27年12月に、県、南城市、公社の3者による協議会で策定した「南城地域居住機能再生計画」の中で、嶺井団地4棟について、現地での建替が位置づけられ、1棟に高層化し、集約する計画である。

平成29年度現在、建替地であるA3、A4棟の入居者の仮移転等を進めているところであるが、今後は次の項目に取り組むこととする。

- ① 嶺井団地の建替後の余剰地における、子育て支援施設の整備等について、南城市との協議を進めていく。
- ② 平成30年度にA3、A4棟の仮移転及び解体工事を行い、同年度末に建替工事に着手する。
- ③ 平成31年度に建替工事を完了後、入居を開始し、その後、A1、A2棟を解体する。

(ウ) 赤道団地

平成28年12月に、県、うるま市、沖縄市、公社の3者による協議会で策定した「沖縄・うるま地域居住機能再生計画」により現地で集約され、隣接する県営赤道団地と連携して事業計画を進めてきているところであり、今後は次の項目に取り組むこととする。

- ① 平成30年度に実施設計を発注する。
- ② 平成31年度にE4、E5棟の仮移転及び解体工事を行い、同年度に建替工事に着手する。
- ③ 平成32年度に建替工事を完了後、入居を開始し、その後、E3棟を解体する。
- ④ 公社、県営住宅の建替・集約に伴う建替にあたっては、うるま市の子育て支援施設を整備する計画となっていることから、県、うるま市と協議を重ね同計画の実現に向けた取り組みを推進する。

(エ) 美里団地

平成28年12月に、県、うるま市、沖縄市、公社の3者による協議会で策

定した「沖縄・うるま地域居住機能再生計画」により、現地で集約され、建替事業を行う計画となっているが、今後次の項目に取り組むこととする。

- ① 平成32年度に事業計画の策定、平成33年度に実施設計、平成34年度に建替工事に着手する。
- ② 建替にあたっては、子育て支援施設を整備する計画となっていることから、県、沖縄市と協議を重ね実現に向けた取り組みを推進する。

(オ) 小禄市街地住宅

平成28年3月に改定した「那覇地域居住機能再生計画」により、那覇市の宇栄原市営住宅地区内へ移転、建替をすることとなっており、今後次の項目に取り組むこととする。

- ① 建替事業の実施については、移転先として検討している宇栄原市営住宅建替事業の余剰地の発生時期を考慮する必要があることから、那覇市との協議を進めていく。
- ② 平成33年度に事業計画を策定することとし、平成34年度に実施設計を行い、平成35年度に工事に着手することを想定している。

(カ) 愛知団地

「地域居住機能再生推進事業」を活用した建替を検討したが、近接する県営愛知高層住宅改修工事による県との連携が困難となったため、同事業の活用が見込めない状況となっている。

今後は、公社が活用できる建替可能な補助事業を模索するとともに、今後のあり方について検討を行う。

公社賃貸住宅建替事業スケジュール

(年度)

団地名	現戸数	建替後戸数	H30	H31	H32	H33	H34
JK石嶺ハイツ	63	63	建替工事	解体工事 跡地売却			
嶺井団地	104	104	A3,A4棟 解体工事	建替工事	A1,A2棟 解体工事	余剰地 売却	
赤道団地	56	56	実施設計	E4,E5棟 解体工事	建替工事	E3棟 解体工事	余剰地 売却
美里団地	152	120			事業計画	実施設計	建替工事
小禄賃貸住宅	72	72				事業計画	実施設計
愛知団地	80	検討中					

イ 公社賃貸住宅・施設の適切な管理

(ア) 賃貸住宅の適切な管理

- ① 老朽化した建物について、建替事業の進捗状況を勘案したうえ、計画的な修繕計画を作成し、効率的に修繕工事を実施する。
- ② 賃貸住宅の空家解消を図り、入居を促進するため、公社ホームページへの掲載及び民間不動産事業者を活用した募集を引き続き実施し、団地・地域の特性に応じたターゲットの設定を行い、効果的な広告を実施する。
- ③ 入居率の向上を図るため、お友達紹介制度の継続実施や、新たな入居を促進するための取組を行う。
- ④ 連帯保証人を立てることが困難な方に対応するため、積極的に家賃保証会社の活用を促す。
- ⑤ 入居者への居住支援サービスとして、単身高齢者に対して、ベランダ、郵便受けなどの状況から安否確認や必要に応じた個別訪問による見守りを検討し、高齢者の安心居住に向けた管理を進める。
- ⑥ 居住者間ならびに地域のコミュニティーの形成を図るため、建替後の各団地に、住民による自主管理組織の結成を促す。

賃貸住宅入居率の目標

(単位：戸・%)

年度	H30	H31	H32	H33	H34
管理戸数	471	415	471	527	527
入居戸数	406	365	428	491	498
入居率	86.2	88.0	90.9	93.2	94.5

(イ) 賃貸施設の適切な管理

- ① 老朽化した建物について、計画的な修繕計画を作成し、効率的に修繕工事を実施する。
- ② 現在は、ほぼ満室であるが、空き施設が生じた場合、公社ホームページへの情報掲載及び民間不動産事業者を活用した募集を実施する。

(ウ) 収納率向上の取組み強化

- ① 収納率の低い団地を重点団地として選定し、督促を強化する。
- ② 悪質と認められる滞納者については、必要に応じて明渡訴訟を行うなど

法的手続きを実施する。

- ③ 公社賃貸住宅において、家賃保証会社を活用し、家賃収入の確実な確保を図る。
- ④ 長期滞納につながらないように、電話や文書の送付による督促を早期に行う。
- ⑤ 賃貸住宅、賃貸施設、分譲住宅割賦金等の家賃等の長期未収金について、電話、呼び出し等により督促の強化を図る。

また、やむを得ず時効が到来した債権については、必要に応じ、時効の援用手続き等による不納欠損処理を行うなど、債権の適正管理に努める。

賃貸住宅収納率（現年度）の目標

（単位：％）

年度	H30	H31	H32	H33	H34
収納率	97.3	97.8	98.4	98.7	98.8

（エ）住宅確保要配慮者の優先入居

建替住宅の入居を公募するにあたっては、子育て世帯、母子・父子世帯、障がい者世帯、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の優先入居を実施する。

（２）公営住宅管理業務の適切な遂行

公営住宅管理業務について、「法令遵守の徹底」「入居者の安心・安全を提供」「社会的弱者に対する支援」「自治会との連携強化」「個人情報保護の徹底」を公営住宅の管理運営方針とし、各種法令等に基づき適切な管理運営を行うとともに収納率及び居住支援サービスの向上に取り組む。

ア 公営住宅管理業務の受託

県営住宅の管理業務に約40年にわたり培ってきた管理ノウハウを活かし、指定管理者または管理代行者として、引き続き公営住宅管理業務を受託し、適切な管理運営に取り組む。

イ 収納率向上の取り組み強化

- (ア) 家賃等滞納者に対しては、郵送による催告だけでなく、電話連絡や訪問による納付指導を継続して実施する。
- (イ) 特に、収納率が低い団地を重点団地として選定し、収納係の職員を中心に担当課及び関係課職員の応援により、督促チームを編成し、毎月臨戸訪問を行う。
- (ウ) 夜間（または土曜・日曜）の電話督促を実施する。
- (エ) 家賃の口座振替率の向上、生活保護受給者に対する代理納付制度の利用を促す。
- (オ) 家賃等滞納者については、生活状況、収入状況などの事情を十分に把握したうえ、必要に応じて分割納付や家賃減免制度を案内する。

県営住宅収納率（現年度）の目標

（単位：％）

年度	H30	H31	H32	H33	H34
収納率	98.5	98.7	98.8	98.9	99.0

豊見城市改良住宅収納率（現年度）の目標

（単位：％）

年度	H30	H31	H32	H33	H34
収納率	98.2	98.4	98.6	98.7	98.8

浦添市営住宅収納率（現年度）の目標

（単位：％）

年度	H30	H31	H32	H33	H34
収納率	99.3	99.3	99.4	99.4	99.4

ウ サービス向上のための取り組み

(ア) 適切な管理の実施

- ① 居住支援サービス向上を図るため、自治会または関連会社と連携した高齢者見守りサービス等の実施を検討する。

- ② 入居における公平性の確保や本来の入居対象である低額所得者への入居機会の拡大を図るため、公営住宅の高額所得者及び収入超過者の住み替え促進を図る。
- ③ 修繕費の退去滞納者分の未払いにより、修繕を行っていない空家について、待機入居者の入居促進を図るため、定期的に県と調整のうえ、迅速な修繕を行う。
- ④ 修繕業務については、居住者の安全性・緊急性が高い緊急修繕を優先し、執行状況を見ながら計画修繕や環境整備を行う。
- ⑤ 緊急修繕に関する365日24時間受け付けを継続して実施する。

(イ) 県営住宅家賃等滞納相談業務（福祉サービスへの繋ぎ）

- ① 来社が困難な高齢者、障がい者などの家賃滞納者に対して、専門相談員による訪問相談を行い、福祉関係機関に繋げるなど滞納防止に努める。
- ② 専門相談員や徴収嘱託員を活用し、生活状況等の情報収集に努め、状況に応じて、県営住宅家賃減免制度の活用等について助言・指導を行い、また、収入確保に繋がる各種社会保障制度等への案内・サポートを関係機関と連携して取り組む。
- ③ 認知症患者等の入居者からの収入の申告等が困難と認められる場合の申告義務が緩和されたことを踏まえ、日頃の相談業務等を通して、収入申告が未申告の認知症患者等の把握に努めるとともに、県への情報提供による円滑な家賃決定が行えるように努める。

(ウ) 自治会との連携

- ① 定期的開催されている地区毎の協議会に出席し、自治会からの要望・相談等を聴取し、情報の共有化を図るとともに、迅速に改善等に取り組む。
- ② 自治会による自衛消防組織の結成、消防訓練の実施を促すとともに、防火管理者の資格取得に向けた防火講習会の受講を適宜案内する。

(エ) その他入居者の利便性向上の取り組み

中北部地区において、利便性向上を図るため、空き家募集や収入申告書についての出張所の設置を検討する。

エ 効率的な管理業務への改善

- (ア) 空家待ち募集業務や督促強化期間など、繁忙期においては、担当課だけでなく担当課以外の職員の業務応援を臨機応変に行うなど、公社全体で取り組む。
- (イ) 各種申請時における書類の追加等の連絡や滞納督促について、メール等の活用を検討する。
- (ウ) 家賃減免制度及び家賃滞納専門相談窓口の周知や収入申告のお知らせなどを、自治会に対し協力を依頼するとともに、公社ホームページに掲載し、入居者へ周知徹底を図る。

(3) 県の住宅施策（住宅セーフティネット）を補完する業務の拡充

公社が実施する建替事業、公営住宅等管理業務、居住支援協議会事務局業務、住まいの総合相談窓口業務等を通して、子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の居住安定に繋げる事業や、県及び市町村の住宅施策を補完する新たな事業展開に積極的に取り組む。

ア 居住支援協議会の事務局業務

平成25年3月「沖縄県居住支援協議会」が設立され、当公社は事務局として、平成27年4月から「あんしん賃貸支援事業」による「あんしん賃貸住宅」、「あんしん賃貸住宅協力店」、「あんしん賃貸支援団体」の登録を実施し、住宅確保要配慮者の円滑入居を支援しているが、今計画期間中においては、次の事項に取り組む。

- (ア) 同事業の趣旨に賛同する賃貸住宅、協力店、支援団体の掘り起こしを行うとともに、居住支援協議会の活動について、説明会の開催、ホームページにおける情報発信等により、県民への周知を図る。
- (イ) 入居後の福祉支援に繋げていくため、住宅確保要配慮者や家主等に対して各種福祉制度の周知を図るとともに、相談に適切に対応する。
また、住宅確保要配慮者の特性に応じたフォロー体制を検討する。
- (ウ) 沖縄県居住支援協議会の地方公共団体会員が、那覇市他5市にとどまっていることから、県住宅課と連携し、その他の市町村に対しても協議会加入を働きかける。
また、各市町村単位での協議会の立ち上げを推進するため、県及び市町村合

同のワーキンググループ会議の開催を通して、市町村協議会設立の機運の醸成を図る。

イ 住まいの総合相談窓口業務

- (ア) 多くの県民に利用が図られるよう、市町村やトータルリビングショウでの出張相談、市町村広報誌への掲載等、広報活動を強化する。
- (イ) 子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者等の居住安定に繋がるよう、公社賃貸住宅、県営住宅、居住支援協議会等、公社が保有する住情報の連携強化を図る。
- (ウ) 相談件数の増加に的確に対応するため、宅地建物取引士等の有資格者を継続して採用するなど、適切な相談体制を維持する。

ウ 新規事業への取り組み

- 県の住宅セーフティネットの課題、公社の役割を踏まえ、地域のニーズや公社経営、事業採算性を勘案したうえ、次の事業について積極的に検討する。
- (ア) 建替事業により創出された余剰地、除却跡地等において、県及び市町村と連携した地域優良賃貸住宅の供給を検討する。
 - (イ) 建替事業を実施するにあたり、子育て世帯、高齢者世帯の居住安定に繋がる賃貸施設の併設を検討する。
 - (ウ) 市町村が実施する再開発事業、区画整理事業等のまちづくり事業において、県及び市町村と連携した都市再生住宅及び地域優良賃貸住宅の供給を検討する。
 - (エ) 公社賃貸住宅、受託している公営住宅等の居住支援サービス向上を図るため、自治会または民間配送業者等と連携した高齢者見守りサービス等の実施を検討する。
 - (オ) その他、県の住宅セーフティネットの充実・強化に繋がる事業について検討する。

(4) 経営基盤の強化

公社経営の安定化を図るためには、建替事業の推進、県営住宅管理業務の継続、県の住宅セーフティネットを補完する事業等の拡充による、安定した収益の確保が必要となる。

今後、公社事業の推進により収益性の向上、経営基盤の安定・強化を図るため、財務の適正化や組織体制を強化するとともに、コンプライアンスへの取り組み強化等、公的機関として社会的信頼性の向上に努める。

ア 収支及びキャッシュフローの見通し

建替事業をはじめとする、今後の事業計画を基に、今期（平成30年度から平成34年度）における損益収支とキャッシュフローを、シミュレーションした結果、下記のとおりの見通しとなっている。

(ア) 損益収支の見通し

年度別の事業利益については、平成30年度以降、黒字を継続する見通しである。

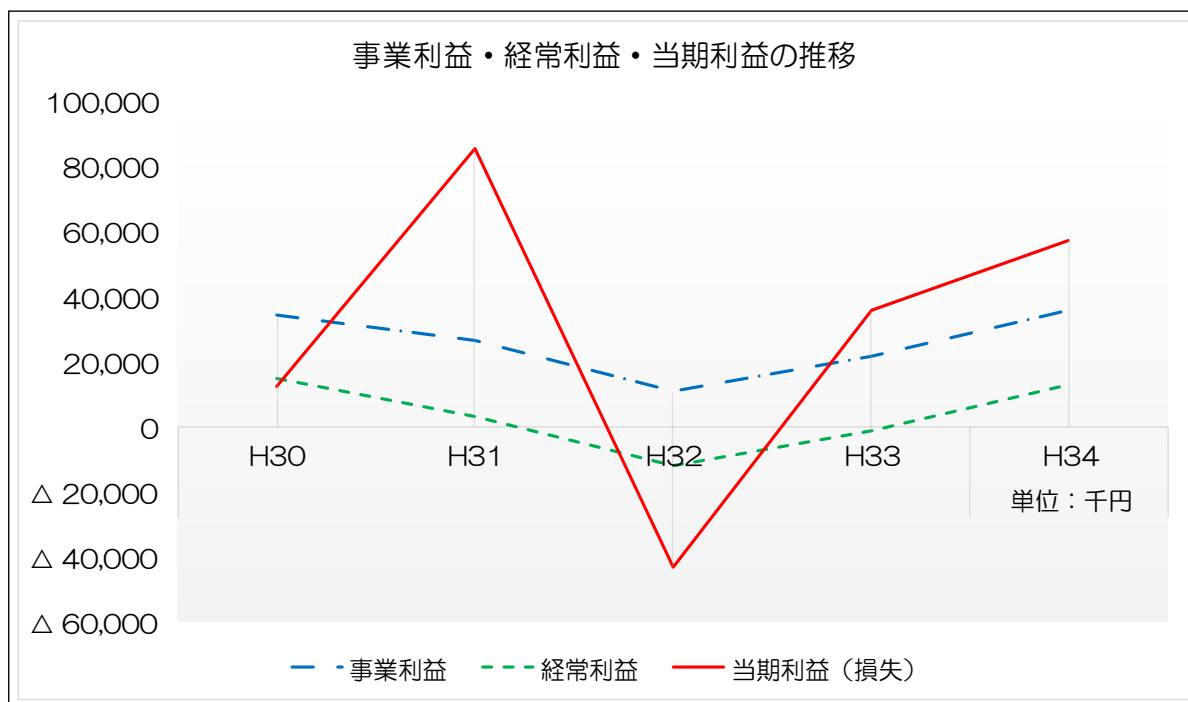
経常利益については、建替事業の期間中は消費税精算方式が変更になることに伴う「その他費用」の計上により、平成32年度と平成33年度に赤字となるものの、建替後の家賃収入増等に伴う事業利益の増益により、平成34年度以降は黒字となる見通しである。

当期利益については、建替事業による公社賃貸住宅の耐用年数（50年）経過前の解体撤去に伴い、減価償却費の未償却残高を一括して費用計上（固定資産除却損）することから、平成32年度に赤字となるものの、建替後の余剰地売却等による特別利益の計上により、平成33年度以降は黒字となる見通しである。

【年度別損益収支—シミュレーション】

単位：千円

年度	H30	H31	H32	H33	H34
事業利益	34,184	26,308	10,814	21,524	35,615
経常利益	14,861	3,068	△ 12,071	△ 1,361	12,730
当期利益（損失）	12,286	85,803	△ 43,215	35,783	57,473



【年度別損益収支シミュレーション内訳表】

単位：千円

科目		H30	H31	H32	H33	H34
事業収益	a	2,029,282	2,425,357	1,885,911	1,907,331	1,933,355
賃貸管理事業収益		225,721	229,133	241,745	263,165	289,189
管理受託事業収益		1,724,142	2,115,986	1,573,049	1,573,049	1,573,049
その他の事業収益		79,419	80,238	71,117	71,117	71,117
事業原価	b	1,988,731	2,393,208	1,864,687	1,875,397	1,887,330
賃貸管理事業原価		232,191	232,310	261,655	272,365	284,298
管理受託事業原価		1,681,743	2,084,963	1,536,398	1,536,398	1,536,398
その他の事業原価		74,797	75,935	66,634	66,634	66,634
一般管理費	c	6,367	5,841	10,410	10,410	10,410
事業利益	d=a-b-c	34,184	26,308	10,814	21,524	35,615
その他経常収益	e	2,720	994	994	994	994
その他経常費用	f	22,043	24,234	23,879	23,879	23,879
経常利益	g=d+e-f	14,861	3,068	△ 12,071	△ 1,361	12,730
特別利益	h	43,126	105,780	0	50,183	44,743
特別損失	i	45,701	23,045	31,144	13,039	0
当期利益（損失）	j=g+h-i	12,286	85,803	△ 43,215	35,783	57,473
剰余金残高		2,782,327	2,868,130	2,824,915	2,860,698	2,918,171
資本剰余金残高		226,259	226,259	226,259	226,259	226,259
利益剰余金残高		2,556,068	2,641,871	2,598,656	2,634,439	2,691,912

※平成32年度以降の管理受託事業収益、その他の事業収益、一般管理費等については、平成29年度の実績をもとに計上した。

(イ) キャッシュフローの見通し

年度別のキャッシュフローでは、建替事業に伴う事業資金の資金調達が必要であるが、平成34年度までは自己資金及び補助金で調達可能である。

なお、建替事業が進捗するにつれて自己資金が目減りすることから、平成35年度以降については、建替スケジュールを勘案したうえ、金融機関等からの借入も検討しながら安定的な資金調達を図る。

【キャッシュフローシミュレーション】

単位：千円

科目		H30	H31	H32	H33	H34
期首資金残高	a	2,395,330	1,726,783	1,277,930	1,146,555	1,297,470
事業収入	b	2,713,584	3,665,424	2,239,581	2,020,541	2,548,288
賃貸管理事業収入		225,721	233,361	242,452	263,451	288,962
管理受託事業収入		1,724,142	2,115,986	1,573,049	1,573,049	1,573,049
その他の事業収入		79,419	80,238	71,117	71,117	71,117
その他経常収入		2,720	994	994	994	994
用地売却収入		18,888	125,662	0	111,930	63,786
補助金		662,694	1,109,183	351,969	0	550,380
金融機関借入金		0	0	0	0	0
事業支出	c	3,382,131	4,114,277	2,370,956	1,869,626	2,874,969
賃貸管理事業支出		155,148	154,016	144,873	146,958	146,264
管理受託事業支出		1,681,743	2,084,963	1,536,398	1,536,398	1,536,398
その他の事業支出		74,797	75,935	66,634	66,634	66,634
一般管理費等の支出		6,367	5,841	10,410	10,410	10,410
その他経常支出		22,043	24,234	23,879	23,879	23,879
建替事業費		1,442,033	1,769,288	588,762	85,347	1,091,384
当期収支	d=b-c	△ 668,547	△ 448,853	△ 131,375	150,915	△ 326,681
期末資金残高	e=a+d	1,726,783	1,277,930	1,146,555	1,297,470	970,789

イ 財政基盤の強化

(ア) 建替事業の財源確保

- ① 公社賃貸住宅、賃貸施設の入居率の向上を図るとともに、公社賃貸住宅、賃貸施設、分譲住宅割賦金等の家賃等の収納率の向上を図る。
- ② 建替事業により創出された余剰地、除却跡地について、公社経営や事業採算性を勘案したうえ、適宜、処分する。
- ③ 建替事業を計画的かつ円滑に推進するため、国庫補助金が適正に認められるよう適切な事務作業を進めるとともに、自己資金については、運営資金及び資本剰余金を勘案したうえ、事業収支及びキャッシュフローシミュレーションに基づき、必要に応じて金融機関から借入を行う。
- ④ 金融機関からの借入が必要となった場合には、金利等の借入条件を慎重に検討したうえ、適正な金融機関を選定する。

(イ) 公社賃貸住宅事業の収益向上

- ① 公社賃貸住宅の入居率向上を図るため、お友達紹介制度の継続実施や、新たな入居を促進するための取組を行う。
- ② 賃貸住宅建替後の家賃設定について、建設地の近傍家賃を適正に調査したうえ額を決定する。
- ③ 公社経営及び事業収益性を勘案したうえ、賃貸施設の併設、地域優良賃貸住宅等の新規事業について、積極的に検討する。
- ④ 現位置にて建替える団地においては、仮移転の家賃減収を最小限に抑えるため、特に建替工事の工期短縮に努める。

(ウ) 未利用地の処分

各未利用地の現状と課題を再整理し、処分等に関する基本的な考え方を示した「沖縄県住宅供給公社未利用地処分の方針」を定め、次の基本方針より計画的に処分等に取り組む。

- ① 公共施設（道路・河川・公園・集会所・擁壁など）として利用されている土地については自治体へ帰属することとし、これまでの交渉等の経緯を記した資料を参考に、利用状況別に粘り強く交渉（協議）を行う。
- ② 公共施設として供されておらず、団地開発事業に伴う残地で、斜面地、不整形地、狭小地等で利活用が困難な土地については、原則として、公

社ホームページ及び住宅情報紙への掲載による公募（一般競争入札）を行い、民間へ売却処分する。

- ③ 自治体への帰属や民間への売却に時間を要する土地については、当分の間、保有継続とし、維持管理費用がかからないよう、雑草防止のための張コンクリート敷き等の管理方法を検討する。

（エ）経費の節減

- ① 各業務におけるデータ入力等の簡易的・定型的事務について、派遣会社等を積極的に活用する。
- ② 建替事業については、設計費や工事費等のインシヤルコスト及び修繕費や維持管理費等のランニングコストについて、経済性或合理性を勘案したうえ、建築資材、建設工法等を決定する。
- ③ 修繕等の工事発注に関しては、一般競争入札による発注を基本とし、建替事業に関しては、事業費、建替戸数等の建替規模に応じ、建設コストを含めた設計施工一貫の事業提案競技方式等、発注方式の検討を行う。
- ④ 建替前の賃貸住宅の修繕については、緊急的な修繕を優先し、建替事業の進捗状況を勘案したうえ、計画的かつ経済的な修繕計画により実施する。

ウ 組織体制の整備

（ア）効率的な組織体制の確保

- ① 現在の組織が臨時職員の割合が多くなっていることや、今後の公社の事業展開を踏まえ、プロパー職員の新規採用について、県と協議を行い、機能的かつ効率的に業務が遂行できる組織体制の確保を図る。
- ② 業務内容に応じて、シルバー人材派遣等、多様な雇用形態の活用を検討し、計画的・継続的な採用を行いながら、必要とする人材を確保する。
- ③ 建替事業を円滑に進めるため、引き続き、県に対して技術系職員の派遣継続を要請する。
- ④ 業務内容及び業務量の実態に合わせ、同種業務の集約化により効率的な組織体制を構築する。

併せて、総務部門における土地開発公社との職員の併任や、収納率向上対策等における職員の兼務発令についても引き続き実施する。

- ⑤ 臨時職員が多く携わる住宅管理業務において、事務処理の標準マニュアルを作成し、事務の効率化を図るとともに、収納率向上のため、必要に応

じ、体制の充実を図る。

(イ) 職員の人材育成

組織の活性化、職員の資質の向上や優秀な人材の確保を図るため、全職員向けの研修計画を策定した上で、入社5年以内の職員を対象とした初任者研修や、新任管理職向けの管理者研修などの階層別研修や実務研修などを実施する。

(ウ) 情報化の推進

① 会社のホームページについて、体系的に整理し、見やすく、わかりやすくするためのリニューアルを行う。

リニューアルに当たっては、公社賃貸住宅の空家などの住情報の発信や、公社が管理している公営住宅等の入居申込書等の各種申請様式のダウンロードを可能とするなど、利用者の利便性の向上を図る。

② 会社の事業計画、資金計画等の事業活動や財務状況等の経営情報について、引き続き会社ホームページに掲載する。

③ 社内LAN等の活用による職員間の情報の共有化を推進し、業務の効率化を図る。

(エ) コンプライアンスの取組強化

① 会社の社会的信頼を維持向上させ、コンプライアンスの取組みを強化するため、コンプライアンス推進委員会を設置する。

② 法令遵守の意義等を確認するための職員研修を開催するとともに、個人情報保護の取組や、情報セキュリティー等のリスク管理を徹底する。

③ 法令等違反にかかる事案が発生した場合は、発生要因を分析するとともに、再発防止策を検討する。

8 計画の推進及び進行管理

本経営計画については、計画期間における実施計画を策定し、経営推進委員会において、毎年度の実施状況の確認や効果の検証をするなど、PDCA サイクルを導入し、着実な推進を図る。

なお、会社ホームページを活用し、本経営計画、会社の組織、業務内容、業務実績、財務状況等の情報開示を推進する。