

中 期 経 営 計 画

(平成 27 年度～平成 29 年度)

平成 27 年 3 月

山形県住宅供給公社

目 次

1	はじめに	1
	(1) 計画策定の趣旨	
	(2) 計画期間	
2	基本方針	2
3	経営方針	2
	(1) 良質な宅地分譲事業等の推進	
	(2) 県・市町村と連携した「地域づくり支援事業」の推進	
	(3) 自主自立型の経営健全化の継続	
	(4) 災害復興支援の体制づくり	
4	事業計画	3
	(1) 良質な宅地分譲事業等	
	(2) 県・市町村と連携した「地域づくり支援事業」	
	(3) 自主自立型の経営健全化	
	(4) 災害復興支援の体制づくり	
5	今後の経営見通し	6
	(1) 事業収益の見込み	
	(2) 借入金残高の見込み	
	(3) 余裕金の運用	
6	計画達成のための基本的事項	7
	(1) 自立経営に向けた組織体制	
	(2) 経費の見直しによる支出削減	
	(3) 法令遵守(コンプライアンス)	
	(4) 職員の意識改革と能力向上	
7	結びに	8
	(付表)	
	1 住宅供給公社の概要	
	2 山形県の住宅施策における住宅供給公社の役割	
	3 住宅供給公社の経営指標	

1 はじめに

(1) 計画策定の趣旨

山形県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、山形県によって昭和40年11月に設立され、山形県の住宅施策を補完する機関として、県民ニーズに応え良質で低廉な分譲地等を提供してきましたが、土地価格の下落、人口減少、少子・高齢社会の到来、民間事業者による分譲住宅市場の成熟などの社会経済状況の変化を背景として、公社経営は厳しさを増しており、全国的には解散した公社がみられるなど、その存在意義が改めて問われている状況にあります。

このような厳しい経営環境の中において、山形県住宅供給公社においては、「無借金経営」を維持するなど、経営の健全化に努めてきたところでもあります。

一方、東日本大震災を始めとする大規模地震・津波や豪雨・土砂災害など人命や住宅に関わる災害が頻発していることなどから安全・安心に対する住民の関心が深まり、新たなステージに対応した防災・減災のあり方が問われているとともに、被災された場合の迅速な住宅等の復興に対する期待が強まっております。

また、空き家問題が農漁村部等に限らず中心市街地においても顕在化し、コミュニティの弱体化が懸念されるなど、「コミュニティやまちづくりの再生」が喫緊の課題となっております。

本公社は、山形県行財政改革推進プラン（平成25年3月策定）において、平成34年度末に廃止予定となっておりますが、このような新たな課題は民間だけでは対応が難しい分野であることから、公法人としての公社の果たす役割が大きくなっております。

そのため、この中期計画では、これらの環境の変化に対応するため、従来の良質な分譲地の提供に加え、採算性に課題があり民間では事業化しにくい分野において、市町村等と連携した事業展開を行うことにより、「県民」や「地域社会」の期待に応えながら、多くの県民から満足いただける公社運営を目指すため、①経営健全化の継続、②住まいに関する新たな課題への対応、③地域づくりの一翼を担う、を公社が目指すべき姿として、今後3か年間の経営方針を定め事業展開の指針といたします。

なお、この計画については、単年度の事業計画、資金計画及び決算内容を事業実施後に評価検証を行い必要な見直しを行うことといたします。

(2) 計画期間

平成27年度から平成29年度までの3年間

2 基本方針

県の住宅政策推進の担い手として、県民の住生活の安定と向上に貢献していきます。

公社は、「山形県住生活基本計画」に示されている基本方針「住宅に関わるすべての人の協働による住まいづくり」及び4つの基本目標（※）実現のため、その推進の担い手として対応していくことが求められております。

公社として、基本計画に示された役割分担を踏まえ、また基本計画と整合性を図りながら次の事業を重点事業として推進していきます。

- (1) 良質な宅地分譲事業等の推進
- (2) 県・市町村と連携した「地域づくり支援事業」の推進
- (3) 自主自立型の経営健全化の継続
- (4) 災害復興支援の体制づくり

※ 山形県住生活基本計画の4つの基本目標

- ① 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保
- ② 県民のニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理
- ③ 環境に配慮した住まいづくり
- ④ 地域づくりと連携した良好な住環境の形成

3 経営方針

- (1) 良質な宅地分譲事業等の推進

公社は、山形県住生活基本計画において「市町村の要望を踏まえて住宅地の整備を行う機関」として位置付けられており、採算性に配慮しながら、市町村等関係機関と連携して良質な宅地分譲等に取り組んでいきます。

- (2) 県・市町村と連携した「地域づくり支援事業」の推進

市町村が実施する住まいに係る施設整備や基盤整備事業について、市町村の実情・要望を的確に捉えながら事業の企画段階から参画し、基本計画の策定、設計、施工及び工事監理までの事業を幅広く受託していきます。

受託に際しては、技術・資金両面から支援を図ることとし、市町村のよりよい地域・まちづくりを総合的に支援していきます。

- ① 空き家対策事業

市町村が市街地の空き家を解体・活用するなどの場合に支援する「まちの再生支援事業」の推進、及び空き家所有者等に対して管理・活用・解体等に関する相談体制の整備を進めていきます。

- ② 市町村営住宅支援事業の推進

市町村の公営住宅等の新築・改築・維持・修繕への支援、リフォーム等について住民サービスの向上につながるよう幅広く受託していく

ことにより、山形県の特徴を活かしたより良い地域づくりに貢献できるよう取り組んでいきます。また、管理委託の要望がある場合は、管理代行方式を基本として検討いたします。

③ 人口減少、少子高齢化対策の推進

人口減少や少子・高齢化に歯止めをかけるため、市町村と連携して、その地域の特性に沿った小規模な住宅団地づくりを進めるほか、住宅団地の地域コミュニティ活動に対する支援を行っていきます。

(3) 自主自立型の経営健全化の継続

公社は、黒字経営を維持し地域経済の活性化に貢献してきましたが、今後もこれを基本姿勢として堅持し、堅実で自立的な運営に努めていきます。

(4) 災害復興支援の体制づくり

公社は、地震等により県内で大規模な住宅災害があった場合、県及び市町村等の要請に応え、関係機関と連携して、速やかに復興住宅等の建設を支援する体制整備に努めていきます。

4 事業計画

(1) 良質な宅地分譲事業等

① 公社の宅地開発事業は、住宅供給の立場から郊外型の住宅団地の開発を数多く実施してきたところです。

平成27年3月末現在、5団地314(647-333)区画保有しておりますが、「そよ風タウン嶋」ほか2団地については、今後とも関係市やハウスメーカーなどの民間の方と連携協力しながら、計画期間中に完売となるよう販売促進に努めていきます。

表-1 【宅地分譲地の販売計画】 単位：区画

分譲地名	全体区画数	～H26	H27	H28	H29
みはらしの丘小学校前(～H29)	47	45	0	1	1
そよ風タウン嶋(～H29)	317	265	25	17	10
公社タウン高専前(～H27)	24	23	1		
公社タウン蔵王みはらしの丘	230			15	15
天童山口(第2期)	29			10	10
計	647	333	26	43	36

② 公社タウン蔵王みはらしの丘については、UR都市機構から平成31年3月までに230区画を購入する契約を締結しており、平成28年度からの分譲開始が円滑に進むよう取組みを本格的に進めていきます。

表-2 【公社タウン蔵王みはらしの丘販売スケジュール等】

項目	H27	H28	H29
土地取得計画 (H26～H30)	48 区画 ●	50 区画 ●	65 区画 ●
センター建設	■		
宅地造成工事		■	■
分譲計画 (全 230 区画)	分譲開始		
		15 区画	15 区画

- ③ 天童山口(第2期)事業については、平成28年度からの分譲が円滑に進むよう天童市と連携し宅地造成・分譲を行っていきます。

表-3 【天童山口(第2期)事業販売スケジュール等】

項目	H27	H28	H29
宅地造成工事	■		
分譲計画 (全 29 区画)	分譲開始		
		10 区画	10 区画

(2) 県・市町村と連携した「地域づくり支援事業」

① 空き家対策事業

i) まちの再生支援事業

市街地の不良住宅を解体し再利用等を行う事業を、市町村から受託することで市町村への技術的支援を行うほか、販売等により資金確保ができるまでは公社が一部資金の肩代わりをするなど幅広い支援を行っていきます。

表-4 【まちの再生支援事業計画】

事業名	H26 実績	H27	H28	H29
まちの再生支援事業	1 件(鶴岡市)	5 件	5 件	5 件

ii) 空き家相談窓口業務

山形県における空き家の適正管理・利活用・解体について、所有者等に対する相談窓口を設置し、中古住宅の流通促進を図ることにより空き家の発生を抑制いたします。

このため、不動産関係2団体、山形県、公社で組織する「空き家活用支援協議会」(事務局：公社)を立ち上げ、国の「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用して相談体制を構築し、平成27年度中には本格的な窓口相談業務を開始いたします。

② 市町村営住宅支援事業

市町村において、技術職員が不足しているところもあり、専門的な助言が必要になっております。また、公営住宅建設から40～50年経過

し、老朽化に伴う建替えが必要と認識しながら、厳しい財政状況のもと躊躇せざるを得ない市町村もあります。

一方で、所得が少ない高齢者世帯などの増加に伴う住宅セーフティネット機能の充実を図る必要性や、本県のように特別豪雪地帯を多く抱える地域にとり、豪雪による孤立集落の発生防止のためのいわゆる「夏山冬里」の促進など公営住宅の役割の増大化が見込まれることから、公社として、市町村の公営住宅建設の際、助言等を積極的に行うほか、建設等を受託するとともに、低利の資金の立て替えを行うなどの支援を行っていきます。

表-5 【市町村からの受託実績等】

市町村名	受託内容
中山町	平成8年度 町営住宅（1棟18戸）、設計・工事監理業務
戸沢村	平成11～13年度 村営住宅（10棟）、設計・工事監理業務

また、市町村からの公営住宅管理の要望については、管理代行方式を基本として管理戸数（世帯数）、受託費、人員体制等を検討し前向きに取り組んでいきます。

③ 人口減少、少子高齢化対策

田園集落において、人口減少や少子・高齢化が進んでいることから、教育・医療機関や日用品の店舗等の住環境や交通アクセス等を踏まえ、市町村の計画に基づいた小規模団地整備について検討していきます。

また市街地については、街のコンパクト化も進むことが予想され、空き家対策や中古住宅の利活用が重要な課題となることから、特に本公社において過去に整備した住宅団地等の再生を念頭に調査などの検討を進めていきます。

(3) 自主自立型の経営健全化

公社は、次の事項を重点的に取り組み、経営健全化を進めていきます。

- ① 黒字経営の維持
- ② 地域の課題・ニーズに対応した新規事業の掘り起し
- ③ 経営効率化のための組織体制の見直し
- ④ 人件費や一般管理費の支出削減
- ⑤ 職員の意識改革や能力開発

(4) 災害復興支援の体制づくり

最近の災害は大規模であるが、住宅建設に係る技術職員等が少ない、又はノウハウを有していない市町村が増えていることから、全国の住宅供給公社において、市町村からの委託を受け復興住宅を整備しており、本公社においても復興支援に寄与する体制を検討していきます。

5 今後の経営見通し

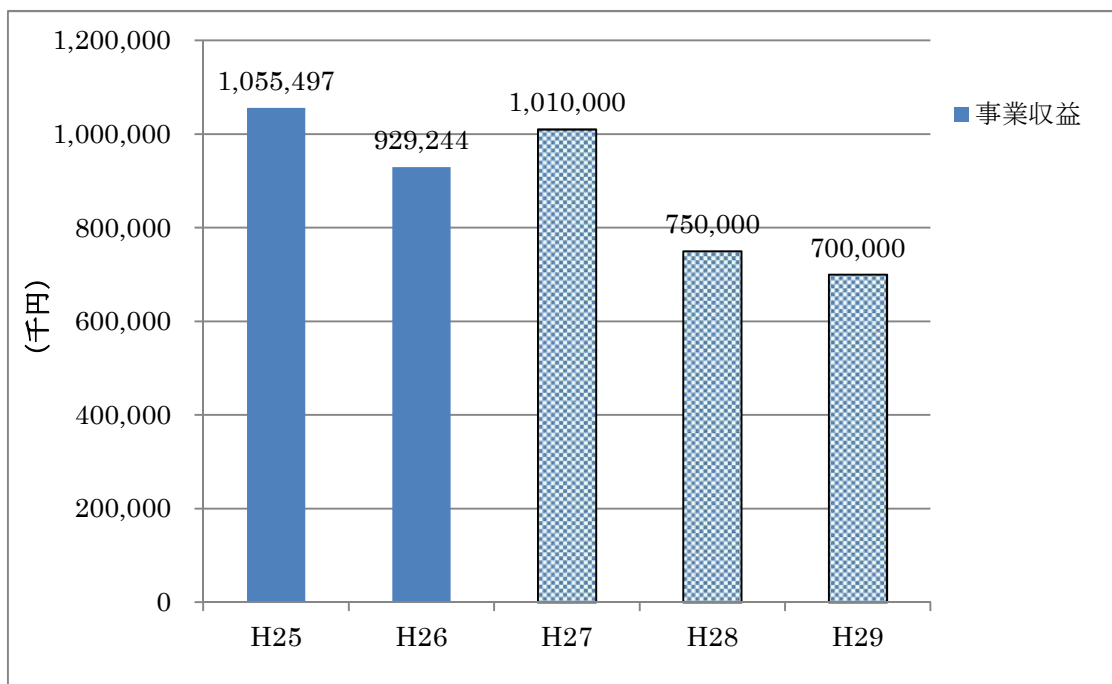
(1) 事業収益の見込み

事業収益は、平成 22 年度から事業収益が概ね増加傾向にあり、経常利益及び総利益とも黒字を続けております。

これは、嶋地区の分譲販売が、当該地区の商業施設等生活利便施設の整備に伴い好調であること、さらに市町村からの大規模な受託事業があったことや、公益利便施設に係る賃貸事業に係る安定した収入があることから、健全経営を維持できたものであります。

一方、分譲販売が好調である嶋地区において、未分譲地は計画期間中には完売される見込みであり、公社タウン蔵王みはらしの丘において新たな分譲が円滑に進まない場合は、計画期間末頃には、事業収益の減少が懸念されることから、新しい分譲地の円滑な販売に努めるとともに、市町村等支援事業等新たな自主事業にも積極的に取り組んでいきます。

図-1 【事業収益見込み】



(2) 借入金残高の見込み

本社は、金融機関からの長・短期借入金については、平成 18 年からは、いずれもゼロという無借金経営をしてきましたが、引き続き、この基本姿勢に基づいて健全な経営に努めていきます。

(3) 余裕金の運用

余裕金の運用は、地方債の購入や銀行等への預貯金等により堅実な運用を行ってきましたが、今後は、低利率の状況が続いていることから、さらに効率的な運用に努めていきます。

6 計画達成のための基本的事項

(1) 自立経営に向けた組織体制

公社組織については、平成 28 年度から公社タウン蔵王みはらしの丘センターを配置し分譲を予定していることから、組織体制の見直しを行い組織の簡素化と効率化を図っていきます。

(2) 経費の見直しによる支出削減

① 職員数は、現在員 14 名（正職員 10 名、非常勤嘱託職員 4 名）となっているが、新たな正職員は不補充となっていることから、緩やかに減少し、一方、空き家対策などの地域づくり支援事業の広がりとともに業務量が増加するため、費用負担の少ない退職者再雇用や非常勤職員を適正に採用することで人件費を抑制し、また、事務の効率化や職員の配置の見直しによって人件費の節減を図っていきます。

② 一般管理経費の削減について

一般管理費（人件費、公租公課及び事務所費を除く。）については、平成 26 年度末を基準として、中期計画期間の最終年度（平成 29 年度）までに 5%以上を目標に経費の削減に努めていきます。

なお、経費節減には役職員が一丸となり、不断の努力を持って、より一層の経営の効率化に取り組んでいきます。

(3) 法令遵守(コンプライアンス)

公社は、社会的責任と公共的使命を基本に地方住宅供給公社法を順守し、住宅に関する業務を通じて住生活の安定に寄与するよう努めております。

また、今後も役職員一人ひとりがそれぞれの立場や仕事の局面において、法令及び公社諸規程のみならず、社会の一員として守るべき社会規範・倫理を遵守し、健全な業務運営のため公平・公正な事業活動を誠実に行っていきます。

(4) 職員の意識改革と能力向上

職員各自が果たすべき役割を十分認識するとともに、県民サービスの向上のための意識改革を進めていきます。

また、職員のモチベーション及び能力を向上させる方策として、資格取得支援策や外部研修制度の充実に努めていきます。

7 結びに

昭和 40 年の住宅供給公社設立以来、高度成長期における住宅不足という時代背景を受けて、住宅の量的供給を続けることにより業績を伸ばしてきました。

しかし、右肩上がりがあたりまえとされていた地価が下落し、また本格

的な人口減少社会等を迎え、住宅供給公社を取り巻く経営環境は大変厳しい状況におかれ、全国的には経営危機に陥る公社がみられます。

また、民間企業と同様の財務処理が求められ、財務状況の改善がされない公社は、民間企業と同様淘汰されることとなります。

一方、公社は利益だけを追求することは許されず、県民の住まいを支えていくという、民間企業にはない公的な役割をもっており、それこそが公社の存在意義であります。

そのため公社は、本県で増加が懸念される空き家対策や市町村の公営住宅建替促進などの社会的課題に対して、市町村等とともに積極的に取り組んでいく必要があります。

このように公社を取巻く環境は大きく変貌を遂げている状況の中、本公社は創設50年を迎えるにあたり、山形県における公社の果たす役割を改めて再認識し、県民の方々の住まいを通しての地域づくりへの貢献と、公社運営の安定を両立させるため中期経営計画を策定したところであります。