

中期経営計画

～活力あるすまい・まちづくりに向けて～

平成30年3月



山形県すまい・まちづくり公社

平成30年3月12日

目 次

- 1 計画策定の趣旨 P1
- 2 前「中期経営計画（平成27年度～29年度）」の検証 P1
- 3 計画期間 P1
- 4 公社を取り巻く環境と課題 P2
 - (1) 人口減少による空き家増加・地域コミュニティ維持に対する対応
 - (2) 市町村の住宅政策に係る技術者不足等に対する技術力の活用
 - (3) 専門家集団としての技術力・ノウハウの維持・向上
 - (4) 事業内容の変化に対応した経営基盤の強化
- 5 経営方針 P3
 - (1) 経営目標
 - (2) 基本方針
- 6 事業計画 P4～P6
 - (1) 地域づくり支援事業の推進
 - (2) 専門家集団としての技術力・ノウハウの維持・向上
 - (3) 事業内容の変化に対応した経営基盤の強化

(別添資料)

山形県すまい・まちづくり公社について

1 計画策定の趣旨

近年、少子高齢化・人口減少等の急激な進展による空き家問題やこれらに伴う地域コミュニティの存在が重い地域課題となっている。
このような中、平成28年度に地域づくり支援(*)という新たな役割を担う「山形県すまい・まちづくり公社」として再生することが決定した。
この中期経営計画は、すまい・まちづくり公社として健全経営を維持しながら人口減少対策や市町村支援といった公益性の高い新たな役割を果たしていくことが公社の使命であるとの認識のもと、県民の信頼に応え、地域再生に取り組む市町村のニーズに対応していくため、今後5年間取り組んでいくべき事業の展開方向を明らかにするものである。

(*) 地域づくり支援

人口減少の進展に伴う空き家の増加や、地域コミュニティの維持といった市町村が直面するまちづくりに関する課題について、これまで公社が蓄積した技術力やノウハウを活かし、県・市町村との協力連携にもとづき行う事業。

2 前「中期経営計画（平成27年度～29年度）」の検証

公社の主要な事業である分譲事業については、目標としていた「そよ風タウン嶋」「なでしこの里天童山口（第2期）」の完売を達成し、平成28年度から分譲を開始した「公社タウン蔵王みはらしの丘」については販売の年次目標を達成しながら順調に推移し、自主自立型の健全経営の維持の目標も達成している。

公社再生における新たな役割として位置づけられた地域活性化のための団地開発等、その原型となる事業に着手したところである。

現在、昨年度の公社見直しにより課された「新たな役割」について、事業の展開や公社事業の市町村へのPRに努めており、その浸透定着に向け鋭意取り組みを行っているところである。

3 計画期間

計画期間は平成30年度から5年間とする。

4 公社を取り巻く環境と課題

(1) 人口減少による空き家増加・地域コミュニティ維持に対する対応

昭和40年11月の設立以来、公社が主な事業としてきた公的部門による大規模宅地供給の役割から、少子高齢化、人口減少の急速な進展に伴う空き家の増加、地域コミュニティの維持に対応することが課題となっている。

- ・老朽空き家の解体促進、空き家利活用促進、中古住宅流通促進など

(2) 市町村の住宅政策に係る技術者不足等に対する技術力の活用

やまがた創生が進められている中、専門技術力等が不足する市町村に対して、建築・住宅の専門家集団としての公社が有する技術力やノウハウを有効活用することが課題となっている。

- ・住宅関連施設等の整備代行、公的住宅の整備支援、公営住宅のマネジメントなど

(3) 専門家集団としての技術力・ノウハウの維持・向上

公社はすまいづくり・まちづくりの専門家集団としての50年以上の経験と知識の蓄積があるが、新たな役割を達成するためにも、この能力を維持・向上させていくことが必要となる。

(4) 事業内容の変化に対応した経営基盤の強化

前「中期経営計画」期間中（平成27年度～29年度）の事業収入は、県民への良質な宅地供給が順調に推移したことにより目標どおり確保し、さらに市町村の要請により実施した定住促進のための宅地分譲や、先進的な市町村と連携した「まちの再生支援事業」を実施しながら健全経営を続けている。

今後はやまがた創生に貢献できる公共性・公益性の高い事業も実施しながら健全経営を継続していくため、事業内容変化に対応した経営基盤の強化が必要とされる。

5 経営方針

(1) 経営目標

これまで培った技術力やノウハウを活用し、県・市町村と連携しながらやまがた創生に貢献する。

(2) 基本方針

これまで、居住環境の良好な住宅団地の開発・供給により築き上げてきた県民からの信頼、知識と経験を活かし、県民や地域社会からの期待に応え得る熱意をもって、地域づくり支援事業という新たな役割を担う組織として活力あるすまい・まちづくりをめざしていく。

これと同時に、今後も自主自立型の健全経営を維持していくために、経営基盤の強化に努めていく。

① やまがた創生の一翼を担う住宅施策の推進

これまで培った技術力・ノウハウを活かし、既成市街地における居住環境改善のための空き家対策や、人口減少地域でのコミュニティ維持のための宅地分譲など、行政との連携のもとで事業を実施する。

公社の持つ技術力を最大限活用し、公営住宅の長寿命化やマネジメント業務など、市町村が行う住宅施策の支援を行う。

② 施策推進に必要な技術力・経営基盤の強化

やまがた創生に貢献できる公共性・公益性の高い事業を実施していくため専門家集団としての技術力・ノウハウの蓄積に一層努めていくとともに、自主自立経営のための経営基盤を強化するための体制づくりを目指す。

6 事業計画

(1) 地域づくり支援事業の推進

① 空き家対策

i まちの再生支援事業

既成市街地における居住環境改善のため、市町村から受託等により、中心市街地にある老朽危険空き家を解体し、跡地を子育て世帯や移住希望者に供給する事業で、市町村に対して幅広い支援を行っていく。

・公社として全国で初めて取り組んでいる事業である。

ii 空き家利活用推進事業

適正な管理又は処分が必要であると認められる空き家等について市町村の要請のもと買取りを行い、移住希望者又は子育て世帯等を対象とした土地の販売、あるいはリフォームを行ったうえで販売する事業等の利活用推進を図っていく。

・公社として全国で初めて取り組んでいる事業である。

iii 空き家相談業務

「山形県空き家活用支援協議会」の事務局として、空き家の適正管理・利活用・解体等に関する相談業務等について、県、市町村及び不動産関係団体と連携し実施していく。

② 公共施設の整備支援

i 立替施行

市町村の厳しい財政事情や建築技術職員の不足等に対応するため、公社が整備資金を一時立替して公共施設を整備することにより、資金と技術の両面から支援することのできる公社の立替施行制度について積極的に周知し普及を図っていく。

立替施行は、低利率による中長期間の分割償還という利点についても周知していく。

ii 発注者支援業務

技術者の不足している市町村に対して、関係機関と連携して公共施設の設計照査や発注者支援の業務を積極的に推進していく。

③ 市町村営住宅管理支援

市町村営住宅管理受託については、管理受託の継続に努めると共に、市町村に対するPR等を積極的に実施し新規受託に努めていく。

④ 人口減少地域での宅地開発

人口減少及び少子高齢化対策に係る宅地整備事業については、市町村の計画に基づいた農村地域や中山間地等の活性化対策、コミュニティ維持のための定住対策についても、市町村の要請、行政との連携のもと事業を実施するよう努めていく。

⑤ 県の産業支援施策との連携

山形県住生活基本計画の目標に掲げる「やまがた森林（モリ）ノミクスの推進による県産材利活用推進」及び「経済波及効果が大きい住宅関連産業の成長」の施策との連携を図り、地域経済の活性化に役立てていく。

⑥ 地域の課題・ニーズに対応した事業の展開

公社の事業説明、積極的なPR活動などを通じて、地域の課題・ニーズに対応し、公社の特性を活用した新たな支援事業、既存事業の改善などにつなげていく一方で業務の多様化を図っていく。

(2) 専門家集団としての技術力・ノウハウの維持・向上

新生公社として公的宅地供給に加え、やまがた創生に貢献できる公共性・公益性の高い事業も実施していくことを見据え、市町村からの支援ニーズに適切に対応していくため、建築・住宅に関する技術力・ノウハウの維持・向上を図っていく。

(3) 事業内容の変化に対応した経営基盤の強化

① 自主自立経営

やまがた創生に貢献できる公共性・公益性の高い事業に取り組むと同時に、自主自立経営のための収益基盤を確保していく。

現在、分譲中の公社タウン蔵王みはらしの丘については、早期完売に向け販売促進を図っていく。

② 経営の効率化

公共性・公益性の高い事業を自主自立的に実施できるよう引き続き経営の効率化を推進していく。

併せて職員の意識向上を図り、業務推進の基盤を強化していく。

③ 公社の持つ用地の有効活用

公社は、公社分譲地において、医療施設、福祉施設、商業施設等の事業用に土地を一定期間賃貸する利便施設用地と住宅建設のために宅地を一定期間賃貸する住宅用地を保有している。これらの資産を有効活用し、堅実で自律的な運営に努めていく