

点検評価表（外郭団体）

I 団体の概要

（平成30年4月1日現在）

団体名	静岡県住宅供給公社		
所在地	静岡市葵区追手町9番18号	設立年月日	昭和40年11月1日
代表者	理事長 矢野 弘典	県所管課	くらし・環境部 住まいづくり課
設立に係る根拠法令等	地方住宅供給公社法		
団体の沿革	昭和28年10月 前身である(財)静岡県住宅公社設立 昭和40年6月 地方住宅供給公社法が公布・施行 昭和40年11月 静岡県住宅供給公社設立 (財)静岡県住宅公社の住宅・宅地供給部門を引き継ぐ		
運営する施設	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡県営住宅(142団地)【管理代行】 ・市町営住宅(掛川市13団地、袋井市6団地、小山町12団地)【管理代行】 ・再開発住宅等(掛川市2団地、袋井市4団地)【指定管理】 ・都市再生機構住宅(県内2団地)【管理受託】 ・富厚里団地簡易水道施設、足久保団地下水道施設【管理運営】 		
団体ホームページ	http://www.sjkk.or.jp		

出資者	出資額(千円)	比率(%)
静岡県	10,000	66.7
静岡市	2,000	13.3
浜松市	2,000	13.3
沼津市	1,000	6.7
基本財産(資本金)計	15,000	100.0

役職員の状況(人)			
常勤役員	1	常勤職員	45
うち県OB	1	うち県OB	0
うち県派遣	0	うち県派遣	1
非常勤役員	5	非常勤職員	15
役員計	6	職員計	60

II 点検評価（団体の必要性）

1 団体の設立目的（定款）

住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

2 団体が果たすべき使命・役割

- ・主要事業である県営住宅など公営住宅等の管理を通じ住宅セーフティネットの一翼を担い、住宅行政の補完機関としての機能を果たす。
- ・県営住宅に加え市町営住宅の管理を行うことにより、公営住宅等管理における県全体の効率化・最適化に取り組む。

3 団体を取り巻く環境

区分	内容
団体を取り巻く社会経済環境の変化や新たな県民ニーズ	少子高齢化の進展や人口減少社会の到来などの社会状況を背景として、住宅や宅地の新規供給に関して公社の役割は終えた。一方で、公営住宅を中心にセーフティネットとしての住宅供給については、高い社会的ニーズがある。 公社が主要業務と位置づける公営住宅管理においては、増加が著しい高齢者や外国人入居者に対する支援の推進や、県全体の効率化・最適化を図ることが期待されている。
行政施策と団体活動との関係(役割分担)	県は、県営住宅の整備や、家賃決定・調定、家賃滞納者に係る法的措置等、管理の総括を担う一方で、公社は、入居決定や同居承認など県の権限の一部を代行する事務をはじめ、入居者募集、滞納整理、住宅修繕、点検業務等、幅広く県営住宅の管理を代行することにより、事務の効率化や県民サービスの向上に努めており、住宅行政を代替・補完する公益性の高い役割を担っている。
民間企業や他の団体との関係(役割分担)	県営住宅及び市町営住宅等について、主として県・市町の権限の一部(入居者決定等)を代行する「管理代行制度」により管理を受託しているが、管理代行を行う資格を有するのは地方公共団体及び住宅供給公社に限定されている。(公営住宅法第47条)

4 事業概要

(単位:千円)

区分	事業名	事業概要	H29 決算	H30 予算
県委託	県営住宅管理事業	県営住宅の管理、修繕、滞納整理業務を受託	2,114,167	2,085,991
市町委託	市町営住宅管理事業	市町営住宅等の管理、修繕等業務を受託	86,328	120,190
その他委託	都市再生機構住宅管理事業	都市再生機構(UR)が所有する住宅の管理、修繕、滞納整理等業務を受託	538,791	191,341
自主事業	借上賃貸住宅管理事業	公社が一括借上げした賃貸住宅の管理業務(平成29年度末で終了)	111,995	0
自主事業	割賦債権管理事業	過去に公社が建設した建物代金の回収業務(平成47年度完了予定)	41,130	23,830
自主事業	定期借地権付土地管理事業	過去に実施した定期借地権付分譲宅地の地代回収業務(平成65年度完了予定)	11,453	11,005
自主事業	その他の事業	災害型飲料自動販売機の設置等	579	655
自主事業	簡易水道等事業	過去に公社が建設した2団地の簡易水道及び下水道施設の管理業務	18,321	18,365
合 計			2,922,764	2,451,377

5 事業成果指標

指標の名称(単位)	目標(上段)及び実績(下段)				目標値(年度)
	H27	H28	H29	評価	
県営住宅の入居率(翌年度4月1日現在)(%)	(H27)99.0%	(H28)99.0%	(H29)93.0%	B	93.0%以上 (H30年度)
	92.82%	91.71%	91.88%		
高齢者支援事業(県営住宅等における高齢者ふれあい生活支援事業)実施団地数(か所)	13	13	12	A	12 (H30年度)
	12	12	12		

※評価 … A:目標達成 B:目標未達成 C:目標未達成(乖離大)

6 事業成果の総括評価

団体の自己評価		県所管課による評価	
判定	評価	判定	評価
○	<p>事業成果指標2項目のうち県営住宅入居率は目標を1.12ポイント下回っており、入居募集時により効果的な広報により県民に周知するなど入居率向上を図ることが課題であるが、高齢者支援事業(県営住宅等における高齢者ふれあい生活支援事業)実施団地数は目標を達成しており、事業成果は「良好」と評価できる。</p> <p>また、県営住宅、都市再生機構住宅の管理運営を引き続き適確に実施するとともに、入居者の高齢化問題に対応するため「高齢者ふれあい生活支援事業」のほか、「高齢者テレフォン安心サービス」による安否確認、団体・企業等25者との協働による「高齢者見守りネットワーク」の構築、高齢者の引き籠り防止等を図るための「血圧測定運動」、「ミニ図書館の設置」などに取り組み、県民の福祉向上に寄与した。</p> <p>なお、平成29年度から掛川市・袋井市の公営住宅等の管理を受託し、公営住宅管理における県全体の効率化、最適化を図っている。</p>	○	<p>県営住宅の入居率は僅かに目標に達していないことから、引き続き入居率向上に取り組む必要がある。</p> <p>一方、県営住宅の効率的な管理と、入居者に対するサービス向上が図られていると認められる。</p> <p>とりわけ、高齢者支援に関しては、指標に掲げる「ふれあい事業」実施にとどまらず、これまで培ったノウハウを活かした様々な手厚いサービスを実施している。</p>

※判定欄 … ○:良好 △:改善を要する ×:抜本的な改革が必要

7 団体の必要性の評価

団体の自己評価		県所管課による評価	
判定	評価	判定	評価
○	<p>時代の変遷に合わせ平成14年度からは新規分譲事業を廃止し、現在は県営住宅の受託管理などを中心とした業務形態に移行しているが、これまでのノウハウを活かし適確かつ効率的な管理を行うなど、住宅行政における代替補完機関としての機能を発揮している。</p> <p>なお、県・市町の権限の一部(入居者決定等)を代行する「管理代行制度」により県営住宅及び市町営住宅の管理を受託している。管理代行を行えるのは地方公共団体及び住宅供給公社に限定されている。(公営住宅法第47条)</p>	○	<p>公社は勤労者に対する住宅・宅地の供給により、住民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設立された団体である。</p> <p>しかし、時代の変遷とともに公社の役割を見直し、現在は、県の権限の一部(入居者決定等)を代行する「管理代行制度」による県営住宅の管理など、県の住宅行政を代替・補完する公益性の高い役割を担っている。</p> <p>平成29年度からは、一部の市町からも公営住宅の管理を受託しており、今後も、適切な範囲で受託を拡大していくこととしている。公営住宅管理の県全体の効率化・最適化を図ることを念頭に置けば、受け皿となり得る団体は、当該公社のみである。</p>

※判定欄 … ○:良好 △:改善を要する ×:抜本的な改革が必要

8 団体改革の進捗状況（過去の行財政改革推進委員会からの意見への対応状況）

行財政改革推進委員会意見 (経営健全性に係るもの以外)	対応状況	
	団体記載	県所管課記載
民間能力の活用も含め、県内の住宅の供給状況に応じた在り方や事業内容についての方針を示し、見直しへの取組を継続すること 【H23年度委員会意見】	○ 住宅・宅地の新規供給に係る事業は役割を終えた清算事業として縮小・廃止の方針で、県営住宅等の受託管理を中心とする業務形態に移行している。	○ 清算事業と主要事業を整理し、今後も安定的な経営が継続できるよう、中長期計画にも盛り込んでいる。
県営住宅使用料の滞納額が増加していることから、県は滞納対策について強化すること 【H23年度委員会意見】	○ 県委託により徴収嘱託員15人、補助事務員1人を雇用し、滞納者への督促・納入指導(H29年度臨宅15,717件、面接9,050件)を実施。	○ 徴収嘱託員が県職員と連携して初期滞納者を中心とした滞納整理を実施し、平成23年度以降の滞納額の減少に大きく寄与している。
行政の高齢者福祉部門などと連携し、地域全体の高齢者福祉を先導するモデル的な役割を果たすよう取り組む 【H25年度委員会意見】	○ 高齢者テレフォン安心サービス(安否確認)のほか、26年度から県・市町の福祉部局、地域包括支援センター、警察署等と連携し、高齢者ふれあい生活支援事業(講座、相談会を開催)を開始、27年度から新聞配達、電気・ガス事業者など25事業者と「高齢者を見守る協定」を締結し、県営住宅入居者の異変を公社に連絡する体制を整備。 また独自事業として、高齢者の健康管理や引きこもり防止・居場所づくりのため、血圧測定運動(H27～)、ミニ図書館の設置(H29～)を行うとともに、コンビニ移動販売の取り次ぎ(H29～)を行い、買い物難民となりつつある高齢入居者支援に取り組んでいる。	○ 行政の福祉担当部局や地域包括支援センター等との連携により各種事業を実施するほか、民間事業者と「高齢者を見守る」協定を締結する等、高齢者の孤立化防止と安心して暮らせる環境の提供に寄与している。 さらに、独自事業として、血圧測定運動やミニ図書館の設置にも取り組むなど、これまで培ったノウハウを活かして、高齢者に対する支援の推進に努めている。
市町の公営住宅管理を受託し、県全体の効率化、最適化に取り組む 【H25年度委員会意見】	○ 29年度より掛川市・袋井市、30年度より小山町から市町営住宅管理業務を受託した。 引き続き、市町営住宅の管理拡大を進め、県全体の効率化、最適化に取り組む。	○ 県営住宅管理を通じて構築された組織体制を活かし、スケールメリットが発揮されるよう適正な範囲で管理受託を進めている。今後も、複数の市からの管理受託が見込まれている。

※○:対応済 △:対応中 ×:未対応

Ⅲ 点検評価（経営の健全性）

1 財務状況

（単位：千円）

区 分	H27 決算	H28 決算	H29 決算	評価	備考(特別な要因等)	
健全性指標	単年度収支 (d-h)	115,145	160,169	127,771	A	
	経常損益 (a+b-e-f)	43,387	89,770	73,502	A	
	公益目的事業会計				—	
	収益事業等会計				—	
	法人会計				—	
剰余金	1,033,367	1,193,537	1,321,308	A		

※評価 … A:プラス B:特別な要因によるマイナス C:マイナス

区 分	H27 決算	H28 決算	H29 決算	主な増減理由等	H30 予算	
資産の状況	資産	5,161,337	4,074,306	3,437,706		3,164,213
	流動資産	2,063,558	1,918,550	1,641,415	割賦債権管理事業の縮小	1,521,741
	固定資産	3,097,779	2,155,756	1,796,291	割賦債権管理事業の縮小	1,642,472
	負債	4,112,970	2,865,769	2,101,398		1,811,707
	流動負債	1,131,066	1,003,620	603,121	割賦債権管理事業の縮小	456,777
	固定負債	2,981,904	1,862,149	1,498,277	割賦債権管理事業の縮小	1,354,930
	正味財産/純資産	1,048,367	1,208,537	1,336,308		1,352,506
	基本財産/資本金	15,000	15,000	15,000		15,000
	剰余金等	1,033,367	1,193,537	1,321,308	当期利益分の増加	1,337,506
	運用財産	0	0	0		0
収支の状況	事業収益 (a)	2,620,177	2,568,982	2,922,764	県営住宅・機構住宅等受託費の増加 市営住宅管理の開始	2,451,377
	うち県支出額	1,890,584	1,949,825	2,114,167	法定点検・修繕費の増加	2,085,991
	(県支出額/事業収益)	(72.2%)	(75.9%)	(72.3%)		(85.1%)
	事業外収益 (b)	6,024	33,307	16,381	割賦債権貸倒引当金戻入の減	13,446
	うち基本財産運用益	4	2	2		2
	特別収益 (c)	77,294	70,399	54,269	借上貸貸倒引当金戻入の減	0
	うち基本金取崩額	0	0	0		0
	収入計 (d=a+b+c)	2,703,495	2,672,688	2,993,414		2,464,823
	事業費用 (e)	2,570,460	2,505,389	2,859,707		2,429,716
	うち人件費	321,210	315,792	327,065	県営住宅法定点検増、市営住宅管理開始による職員増	318,192
(人件費/事業費用)	(12.5%)	(12.6%)	(11.4%)		(13.1%)	
事業外費用 (f)	12,354	7,130	5,936	割賦債権貸倒引当金繰入の減	4,657	
特別損失 (g)	5,536	0	0		0	
支出計 (h=e+f+g)	2,588,350	2,512,519	2,865,643		2,434,373	
収支差 (d-h)	115,145	160,169	127,771		30,450	

2 経営改善の取組の実施状況と評価

バブル崩壊による景気悪化に伴い、平成9年度決算が赤字となったことから、平成12年3月に第一次経営改善計画を策定し、以降、第三次経営改善計画の最終年となる平成29年度まで経営改善に取り組んできた。この間、事業別収支管理を実施しながら、公営住宅等管理事業を主要事業として継続、住宅・宅地の新規供給事業等は役割を終えた清算事業として縮小・廃止してきた。

また、平成29年度には新たに市町営住宅管理事業を受託することにより安定的な財源確保に取り組んだ。その結果、平成15年度から平成29年度まで15期連続で経常黒字を確保するなど、経営改善が着実に進んでいると評価できる。

なお、今後は、平成30年度から39年度までの10年間の計画期間とする新たな経営計画に基づき、引き続き健全経営の維持に取り組むこととしている。

3 赤字の要因（前年度の単年度収支、経常損益が赤字の団体のみ記載）

--

4 経営の健全性の総括評価

団体の自己評価		県所管課による評価	
判定	評価	判定	評価
○	<p>平成29年度の経常損益及び単年度収支並びに剰余金が全てプラス(A評価)となっており、経営は良好と評価できる。</p> <p>経常損益は平成15年度から平成29年度まで15期連続して黒字を維持しており、剰余金も必要十分な額を確保(平成29年度末時点で13億2千万円余)しており、当面経営状況が悪化する恐れはない。</p> <p>また、借上賃貸住宅管理事業や割賦債権管理事業など、過去に実施した住宅・宅地新規供給に係る清算事業の縮小・終了により、全体の事業規模は減少傾向にあるが、安定した収益が見込まれる県営住宅など公的住宅管理を主要事業にシフトしつつ継続実施しており、経営の安定化が進んでいる。</p>	○	<p>平成29年度をもって構造的な赤字事業であった借上賃貸管理事業が終了するとともに、割賦債権も精算に向け順調に縮小している。</p> <p>公社事業が一般的にスリム化する中、主力事業である県営住宅管理に加え、新規事業である市町営住宅管理事業は、計画を上回る収益率を確保しており、安定的な経営に寄与している。</p>

※判定欄 … ○:良好 △:改善を要する ×:抜本的な改革が必要

5 団体改革の進捗状況（過去の行財政改革推進委員会からの意見への対応状況）

行財政改革推進委員会意見 (経営健全性に係るもの)	対応状況	
	団体記載	県所管課記載
/		
/		
/		

※○:対応済 △:対応中 ×:未対応

IV 改善に向けた今後の方針

1 点検評価を踏まえた経営の方向性

今後の展望、中期的な経営方針(団体記載)	団体の方針に対する意見等(県所管課記載)
<p>高齢者等入居者の生活支援など質の高いサービスの提供により、安全・安心で快適な住環境の実現を図るため、公社の事業を継続・発展させていく。</p> <p>【経営方針】</p> <p>1 快適な住環境の提供</p> <p>○主要事業である県営住宅等の管理は、入居する高齢者、外国人、障害のある方に対する生活支援事業を充実し、サービスの向上を図る。</p> <p>○市町営住宅の管理も、県営住宅管理で得たノウハウを活かし、生活支援事業を開始するなどサービスの充実を図る。</p> <p>○地域や利用者のニーズを把握し、県及び市町に提案や情報提供を行うことにより、公営住宅等の機能拡大と住環境の向上を図る。</p> <p>○施設の維持・修繕を計画的かつ迅速に対応するなど、適確な施設管理を実施する。</p> <p>2 健全経営の維持</p> <p>○経常利益の黒字を継続し経営の安定化を図る。</p> <p>○事業別収支管理を行い、事務経費の削減などコストダウンに取り組み、利益率の向上や損失の縮小を図る。</p> <p>○市町営住宅管理の受託を拡大し、安定的な財源の増額を図る。</p> <p>○簡易水道等事業など「清算事業」のリスクに対応するため、剰余金の増額を図る。</p> <p>3 業務量に即した組織体制の確保</p> <p>○公社の事業を継続して実施するため、業務の量及び内容に即した職員を配置する組織体制を確保する。</p> <p>○長期の事業計画及び収支見込を踏まえ、正規職員及び嘱託員の定員を管理する。</p>	<p>H30～39年度を計画期間とする住宅供給公社経営計画に基づき、経営の健全性を確保しつつ、公営住宅入居者の安全・安心で快適な住環境の実現を図るため、着実に事業を推進する必要がある。</p> <p>経営方針の「快適な住環境の提供」に関しては、県営・市町営住宅の入居者に対する質の高い生活支援の提供というソフト面と、適切な施設の維持・修繕というハード面の両面から、バランス良く資源を投入し、満足度の向上につなげていただきたい。</p> <p>「健全経営の維持」に関しては、県営住宅及び市町営住宅管理による安定財源の確保に努めるとともに、割賦債権管理事業に係る一層のコスト縮減を図る等、今後も十分な健全性が保たれるよう留意願いたい。</p> <p>また、「清算事業」のうち簡易水道等事業には、施設の老朽化が進行する等の潜在的リスクを内包していることから、市等への移管を目標に、当面、適確な維持・修繕に努める必要がある。</p>

2 今年度の改善の取組

団体の取組(団体記載)	団体の取組に対する意見等(県所管課記載)
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の集会場における活動を支援するため、県営団地集会所への車椅子配置支援を開始。 ・県全体の公営住宅管理の効率化、最適化を進めるため、新規に小山町営住宅管理業務を受託。町営住宅に居住する高齢者を対象にテレフォン安心サービスを開始する。 ・借上賃貸住宅管理事業の終了などの業務量(人工数)が減少したことから、常勤職員(嘱託員)を削減。 	<p>県営住宅に入居する高齢者に対しては、地域の福祉機関と連絡を密にし、地域の実情に応じた入居者の自立支援と支え合いの体制づくりへの支援をお願いしたい。</p> <p>市町営住宅の管理受託については、経営上の安定的な財源として、今後も適正な範囲で拡大し、スケールメリットを発揮して効率化を進めてほしい。</p> <p>職員については、引き続き、業務量に応じた適正な人員管理に努める必要がある。</p>

V 組織体制及び県の関与

1 役職員数及び県支出額等

(単位:人、千円)

区分	H27	H28	H29	H30	備考(増減理由等)
常勤役員数	1	1	1	1	
うち県派遣					
うち県OB	1	1	1	1	
常勤職員数	44	44	46	45	
うち県派遣	1	1	1	1	
うち県OB					
県支出額	1,890,584	1,949,825	2,114,167	2,085,991	
補助金					
委託金	1,890,584	1,949,825	2,114,167	2,085,991	※税抜
その他					
県からの借入金	0	0	0	0	
県損失補償等	0	0	0	0	

※役職員数は各年度4月1日時点、県支出額は決算額(当該年度は予算額)、借入金・損失補償等は期末残高

2 点検評価(団体記載)

項目	評価	評価理由
定員管理の方針等を策定し、組織体制の効率化に計画的に取り組んでいるか	○	平成12年度から平成29年度まで、正規職員の退職に対して職員の新規採用による補充はしない方針を堅持し、嘱託員(再雇用含む)の活用、組織体制の見直しや業務の効率化等により対応している。29年度には建築基準法改正により義務付けられた点検業務を県から受託したこと、新たに市営住宅管理を受託したことによる業務量増加を嘱託員3人(※1人は5月採用)の増員により対応、30年度には29年度末の借上賃貸住宅管理事業終了による業務量減少を嘱託員2人減員により対応した。 31年度以降については、平成30年6月に策定した「静岡県住宅供給公社経営計画(H30~39)」に基づき、業務量の増減に応じ必要となる職員数を計画的に確保していくこととしている。
常勤の役員に占める県職員を必要最小限にとどめているか	○	平成23年度から2名(理事長、常務理事。県OB)であった常勤役員を1名(常務理事。県OB)に減らした。また、平成26年度から常務理事の採用方法を公募(結果県OBを採用)とする等、常勤役員に占める県職員の最小限化に努めている。
常勤の職員に占める県からの派遣職員を必要最小限にとどめているか	○	県との連携を強化し業務を円滑に推進するため、県派遣職員を1人のみ配置している。

※ 評価欄 … ○:基準を満たしている △:基準を満たしていないが合理的理由がある ×:基準を満たしていない

3 点検評価(県所管課記載)

項目	評価	評価理由
県からの派遣職員について、必要性、有効性が認められるか	○	経営計画の着実な推進を図るため、県職員を派遣している。 住宅行政の代替・補完機関として公益性の高い業務を実施しており、県との連携を強化し業務を円滑に推進するためにも、当該派遣の必要性が認められる。
県からの補助金等の支出や借入金等について、必要性、有効性が認められるか	○	県営住宅の管理・修繕・滞納整理を委託しているが、業務は県の役割を代替・補完する性格のものである。 県の権限の一部(入居者決定等)を代行できる「管理代行制度」を活用可能な団体として、これまでのノウハウを活かして適正な管理を行っており、県委託金の有効性が認められる。

※ 評価欄 … ○:基準を満たしている △:基準を満たしていないが合理的理由がある ×:基準を満たしていない

VI 更なる効果的事業の実施に向けた取組

1 外部意見把握の手法及び意見

区分	実施	結果公表	実施内容	主な意見・評価
外部評価委員会	-	-		
利用者アンケート	○	-	<p>「高齢者ふれあい生活支援事業(講座)」来場者へのアンケート</p> <p>【主な講座内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯、交通安全 ・防災 ・健康指導 等 <p>※講座受講者には「高齢者テレホン安心サービス」を説明し、加入を促している。</p>	<p>【アンケート意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・講座が役に立った ・楽しかった ・また参加したい <p>など概ね好評</p> <p>※アンケートの回答内容に個人情報等が含まれる場合があるため公表していない。</p>
利用者等意見交換会	○	-	<p>外国人入居者との意見交換会の開催、地域包括支援センターや民生委員等との連携・情報交換のための「地域ケア会議」への参加</p>	<p>※内容に個人情報等が含まれることがあるため公表していない。</p>
その他 ()	-	-		

○:実施している／公表している —:実施していない／公表していない

2 事業やサービスの見直し例

「高齢者ふれあい講座」来場者へのアンケートにより、参加しやすく、参加してためになる情報を得てもらえるよう、警察、交通安全協会の協力を得て、高齢者を狙う詐欺や交通事故から身を守る方法等を楽しく学ぶことが出来る講習会形式での開催方法を取り入れる等、高齢者が求めているものや意見を把握して改善を図った。