

<b>経営計画基本方針</b>	人口の減少、少子高齢化社会の進展等の社会課題とそれらを背景とした県民ニーズに対応するため、県の住宅政策等と連携した事業を推進するとともに、経営のさらなる健全化に取り組み、公的セクターとしての役割を果たす
-----------------	---

<b>R10年度数値目標</b>	①管理戸数の適正化(R5比)▲10%以上 ②賃貸住宅入居率 86.5%以上 ③賃貸住宅家賃収入額 30億円以上 ④賃貸住宅家賃収納率(現年度)99.3%以上 ⑤借入金残高 736億円以下
------------------	---

## 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進

### (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供



#### ① 子育て・若年世帯に適した住宅の提供

- 安定した暮らしを支援する公社独自の家賃助成
- 新**県と連携し、県外から公社住宅へ移住する費用の支援
- 新**長期入居者への支援制度の検討  
※就職、結婚、子どもの誕生等のライフステージに合わせた支援
- 新**若者のニーズに応えるルームシェア制度の導入

#### ② 高齢者世帯等に適した住宅の提供

- 新**高齢者に配慮した団地内通路の段差解消、共用階段への手摺設置等の実施
- 新**高齢者等の共同居住ニーズに応えるルームシェア制度の導入
- 新**入居者本人や親族等が安心できる「高齢者見守りサービス」の検討  
※高優賃の管理終了時に民間事業者と連携した見守りサービス
- 新**単身高齢者の安心入居に繋げる死亡後の退去手続き、遺品整理を支援する取組の検討

#### ③ 住宅セーフティネット機能の推進

- 新**NPO法人等と連携した外国人の入居者支援  
※外国人との習慣や文化の違いで発生するトラブルの予防
- 拡**ひとり親、高齢者世帯等の入居要件の緩和  
※収入基準月額の算定において、児童扶養手当、貯蓄額を収入に加算

### (2) 公社ノウハウを活用した事業への取組



#### ① 県・市町等と連携した事業

- 県営住宅整備・県営住宅指定管理業務の受託
- 市町営住宅整備に係る技術支援業務の受託



#### ② ニュータウン再生の支援(明舞団地、芦屋浜、三田ワカ-ウ)

- 施設改修による魅力アップや県と連携した助成制度による新規テナントの誘致

### (3) 環境に配慮した住宅の提供



- 新**既存ストックでは環境負荷を低減する建築材料の選定、省エネ器具への更新
- 新**新築住宅ではZEH水準の確保と太陽光発電設備等の導入の検討

## 2 公社経営の健全化への取組

### (1) 良質なストックの形成



#### ① 建替え

- 新**子育てに適した広さや間取り、断熱、遮音、防犯性能を備えた住宅の供給
- 新**災害発生時、最低限の生活を維持する設備の検討 ※防災井戸、かまどベンチ等

#### ② 長期活用

- 拡**居住ニーズに対応したリノベーションの実施
  - 共通：LDK化、3箇所給湯、水廻り設備の更新
  - 子育て：蓋付きコンセント、施錠・解錠が容易な玄関等
  - 高齢者：玄関エリアの手摺や開閉式ベンチの設置等
- 拡**外壁改修と併せた団地のイメージアップの実施  
※集合郵便ボックス、室名プレートの更新、宅配ボックスの設置等



#### ③ 管理戸数の適正化

- 安全性や需要等に課題のある団地は住棟単位で集約・廃止



### (2) 安定した事業収益の確保

#### ① 賃貸住宅・施設の顧客集客力の強化による収益の確保

- 拡**ホームページやSNSの充実による物件情報へのアクセス性の向上  
※バーチャル内覧の物件数の拡大、現地募集看板等へのQRコード設置
- 拡**民間不動産事業者との連携強化  
※事業者が専任で仲介する団地や施設の拡大及び社宅・寮の管理業務を行う事業者との法人契約の推進
- 新**コールセンターの設置を検討し、入居申込等の一元化による利便性の向上
- 拡**大学との連携による学生入居の促進  
※連携する大学の学生入居の促進と学生の専門分野を活かした交流イベント等の開催を支援

#### ② 適正な家賃等設定及び収納率の向上による収益の確保

- 周辺家賃等の動向に合わせた適正な価格改定
- 家賃保証制度の利用促進による収納率の向上

#### ③ 介護付き有料老人ホーム「パストラール」の収支改善

- 現地見学会の開催、施設等紹介動画の配信、新聞広告掲載等の効果的な広報による新規入居者の獲得



### (3) 財務体質の強化

- 安定的な事業収益確保による借入金の削減  
※R6からR10年度の5年間で50億円(年10億円)の削減

借入金残高	R6	R7	R8	R9	R10
	776	766	756	746	736

(単位：億円)

### (4) 持続可能な組織体制づくり

- 年齢、職種のバランスを考慮した職員採用と専門研修の実施  
※令和17・18年度の大量退職に備えた計画的な職員採用(公社職員平均年齢52歳)

## 3 SDGsの取組

### (1) 誰もがいきいきと安心して暮らせる社会づくり

- 子育て世帯等の多様なニーズに対応した住宅の提供
- 住宅セーフティネットの役割を果たす公営住宅の整備の受託

### (2) 地球温暖化対策の推進

- 再生エネルギーの導入や省エネルギー化対策の実施
- エネルギー効率の高い設備、環境に配慮した建築資材の使用

### (3) 地球の将来を支える人材の育成・確保

- 職員へのSDGsに関する研修の実施