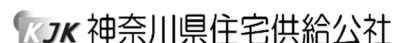


平成29年度 業務執行方針



昨年6月に「公社経営計画」を改定してから2箇年目となる平成29年度は、老朽化が進む当公社賃貸事業資産の長寿命化を図り、商品競争力を高める長期安定に向けた取組みとして、再投資費用の一部を資本的支出として実施し、超少子高齢対策である高齢者事業や団地再生事業を通じた「地域包括ケア・子育て支援」の取組みと併せ、お客様の多様化したライフスタイルに応じた「生涯賃貸」を目指すため、下記項目を重点課題に定め、引続き経営目標達成に向けて取組みます。

1 不動産賃貸事業の取組み

(1) 賃貸事業の収益性の維持向上

一般賃貸住宅については、立地、築年数、家賃、入居者の状況等の物件特性に応じて、プラン・設備仕様の変更や住宅性能改善工事の実施等、費用対効果を踏まえた計画を進め、商品競争力を高めることで家賃収入の長期安定を図ります。

また、様々な情報通信（アナログ・デジタル）を活用した広告宣伝を展開し、「公社の賃貸」の認知度向上に努め、入居率92%（募集対象住戸）を維持します。

店舗等の賃貸施設について、特に大規模団地中央に位置する物件は、団地の活性化につながることを考慮すると共に、採算性を十分吟味しながら、魅力ある団地づくりに努めます。

(2) 良質な住環境の提供

引続き長期的な視点で修繕計画の見直しを行い、良質な住環境の提供と建物の長寿命化を図ると共に、団地内共用灯LED化等、地球環境対策に取り組めます。

また、耐震診断の結果、耐震改修工事が必要な住棟の耐震化に向けて適切な対策に努めます。

2 団地再生事業の取組み

(1) 団地活性化に向けた取組みの継続

若葉台団地では、（一財）若葉台まちづくりセンターと連携し「マスタープラン」に基づく各種重点的な取組みの推進とマネジメントの実践を行います。

また、公社賃貸資産を活用した「コミュニティオフィス&ダイニング」、「体験入居室」の継続運営に加え、NPO法人が運営する施設等と連携し、若年・子育て層の流入促進や子育て支援を中心とした取組みを引き続き行います。

相武台団地では、サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」の運営を通じ、団地を中心とした「地域包括ケア」の取組みを推進し、商店街を中心とした活性化（グリーンラウンジ・プロジェクト）の取組みのほか、大学連携など広域に取組みを進めます。

また、人口減少地域である神奈川県西部では、二宮団地を中心として、周辺地域（住民・行政・産業）と連携した地域創生に引き続き取組みます。具体的には、地域性を活かした住宅のリノベーションや二地域居住等により新規入居者を誘致し、コミュニティダイニングの活用や各種イベント開催を通じて、新旧入居者と共にコミュニティの活性化を目指します。

(2) 公社物件の建替え・集約を含めたストック活用

資産価値の向上や将来に亘る安定した収益確保を図るため、入居者の居住の安定に配慮しながら、建替えや集約等を進めます。

本年度は、建替事業であるフロー元住吉（北加瀬1・2団地）の移転交渉継続・設計作業、竹の丸団地の開発・再編事業として、通り抜け道路の整備に必要な宅地造成等に着手します。

その他ストック活用は、不動が丘団地8・9号棟跡地利活用に向けた準備、不入斗・春日台・伊勢原各店舗の移転交渉継続、解体工事等の準備を行います。

3 高齢者事業の取組み

(1) 生涯自立プログラムの推進

入居者の高齢化と共に要介護者が増加している現状から、「食」、「運動」、「生きがい」プログラムの推進による「生涯自立（食事・入浴・排泄の自立）」の取組みを継続強化します。

また、新たに「医療」と各プログラムを融合させた健康寿命を延伸するプログラムの構築に向け、医療面でのサポート体制を検討・実施します。

これらの取組みで得られた経験とノウハウは、高齢化が進む公社賃貸住宅等においても展開を図っていきます。

(2) 平成34年度までの黒字化に向けた取組み

生涯自立の取組みを強化することにより、介護費用削減を目指します。

また、セミナーや現地見学会等を実施し、（一財）シニアライフ振興財団と連携した営業体制と顧客管理を図りながら、新規入居55戸及び年度末入居率95%以上を確保します。

(3) コンチェラート相武台の新運営体制確立

「サービス付き高齢者向け住宅」、「居宅介護支援事業所」、「訪問介護事業所」の運営体制を民間事業者から（一財）シニアライフ振興財団に引継ぎ、新たに公社グループとして一体運営していくことで、団地を中心とした「地域包括ケア」の取組みを推進すると共に安定的な経営を目指します。

4 お客様満足度向上の取組み

(1) 賃貸住宅入居検討のお客様に対するコールセンター内製化の準備

賃貸住宅の入居に当たって、住宅と駐車場のお問合せを一元化する等、さらなる顧客サービスの充実に向けて、平成30年7月を目途に「コールセンター」を内製化し、募集体制の整備と併せ、データの再整理と集約化を図ったシステム構築による業務の効率化等の準備を進めていきます。

(2) 社屋管理機能の維持・向上

将来の自然災害対策等に備え、サービス機能が滞ることのないよう、事業継続計画の拡充を図ると共に社屋機能の維持・向上を行います。

本年度は、社屋1・2階の空き区画を利用し、お客様が利用可能なカフェ・多目的に利用可能なロビー拡充・お客様商談コーナー等の改修を施し、お客様満足度向上と併せ、日本大通りの賑わいづくりや文化的施設の誘致に貢献します。

(3) 人員体制の維持と人財育成

今後も安全・安心な居住環境を継続して提供すると共に、公社の公共的役割を確実に果たしていくため、職員の継続採用により人員体制を維持しつつ、計画的な人財育成に取り組めます。