

令和3年度 業務執行方針

「第3次中期計画（令和元～2年度）」の最終年度である令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大により各種取組みが中止・延期を余儀なくされる状況下でありましたが、「10箇年計画（平成25～令和4年度）」の経営目標に掲げた県からの財政的自立（県損失補償残高の解消、県利子補給の終了、県借入金の特許返済）を2年前倒しで達成することができました。

令和3年度内に新たな「経営計画（令和3～7年度）」を策定し、神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業としての取組みを更に進めていきます。

近年は、コロナ禍の影響により働き方や暮らし方などが大きく変化していることや自然災害リスク等が増大していることを踏まえ、「新しい日常」や「多様な生活様式」、「安全安心な暮らし」、「脱炭素社会」に向けた取組みを強化しつつ、持続可能な経営に向け、公社資産への積極的な再投資や時代に合わせた事業展開等を図ります。

令和3年度については、以上のことを念頭に置き、次の基本認識のもと下記項目を重点課題に定め、取組みを進めていきます。

1 基本認識

- (1) 社会情勢等の変化を踏まえ、団地や地域の魅力づくり、高齢者事業のノウハウを活かした団地への事業展開など、地域コミュニティの創生を図ります。
- (2) 各事業資産の適切な維持更新のため、一般賃貸住宅の建替えや公社資産の修繕工事などの再投資を行い、より良質で安全・安心な暮らしを提供していきます。
- (3) 事業収益の長期安定化と経営基盤の更なる強化を図り、15億円の経常利益目標を達成します。
- (4) 公共的役割を担い、社会貢献できる人財の育成に努め、働き方改革の推進など従業員にとって働きやすい企業を目指します。

2 重点課題

(1) 賃貸事業部門

① 安定的な収入の確保

ア 賃貸資産の維持及び更新

一般賃貸住宅については、引き続き計画的な修繕工事に加え、募集促進工事を実施し、建物の長寿命化と入居促進を図ります。また、老朽化した団地は、市場性を踏まえ、建替えなどによる賃貸資産の更新を継続して実施し、テレワーク対応などの新たな日常や断熱性能向上などの環境対策にも取り組んでいきます。一方、今後人口減少等が進む郊外型団地は引き続き集約化を図るとともに大規模改修工事や耐震補強工事を行うなど、ご入居されているお客様に配慮しながら、安全安心な住宅の提供に努めます。

イ 利便性向上の取組み

一般賃貸住宅募集窓口を通じて得たお客様の反響分析により、さらに宣伝効果の高い広告媒体の活用などを行っていくほか、コロナ禍によりニーズが高まっている電子申込・契約システムの導入を検討します。

また、今後の需要を踏まえながら、車離れが進む駐車場については、予約制パーキングやコインパーキングなど利活用拡大を進めるとともに、団地内商店街等については、これからの時代に合った利便施設のあり方を検討します。

②公共的役割の実践

ア 高齢者、子育て世帯への取組み

引続き団地みまもりサポーター制度の拡充や新たなみまもりツールの導入など高齢者、子育て世帯に対する支援を強化する一方、超少子高齢により活動に支障が生じてきた団地自治会の課題に住民団体とともに取組みます。また、横浜若葉台団地では(一財)若葉台まちづくりセンターと連携し、住民の移り住み促進のため、一般賃貸住宅のバリアフリー化等の改修を行った高齢者向け住戸を引続き整備していきます。

イ 団地再生や地方創生の推進と大学連携の強化

これまで実施してきた、二宮団地等の団地再生や地方創生、コミュニティ再生に向けた取組みを引き続き推進します。また、大学連携による学生の団地活性サポーターの拡充とともに、大学と協働して学生入居用の住戸改修や地域交流拠点の整備にも取組みます。

③多様化する管理業務への対応

管理会社の(一社)かながわ土地建物保全協会等と連携を図りながら、新たな日常や多様化する生活様式にも対応した安全安心で快適な住環境の提供に努めていくほか、一般賃貸住宅のお客様を対象に居住者実態調査を実施し、今後の取組みに活用していきます。

また、激甚化する自然災害に備え、未利用地等公社資産の計画的な予防保全に努めます。

(2) 高齢者事業部門

①ケア付高齢者住宅事業の安定した事業運営

計画的な修繕工事を引き続き実施し、居住環境の維持・向上に努めます。また、人生100歳時代におけるご入居者の健康寿命延伸に向け「運動」、「食事」、「生きがい」の取組みを継続するとともに、高入居率の維持と運営の効率化を図ることにより、安定した事業運営を確立します。

②高齢者事業運営ノウハウの団地への展開

相武台団地の地域コミュニティ創生に向けて、(一財)シニアライフ振興財団と協働して取り組んでいる多世代交流拠点「ユソーレ相武台」の運営など、高齢者事業の運営ノウハウを活かして、他の公社団地への事業展開を図ります。

(3) 総務部門

①人財育成の強化と働き方改革の推進

ア 人財の確保と育成

継続的な新卒採用と中途採用の実施により安定的な人財の確保と年齢構成の是正を図るとともに、社会的企業の従業員に相応しいSDGs研修の実施など人財育成の更なる強化に努めます。

イ 職場環境の向上と働き方改革の推進

社屋改修計画の検討を進め、社屋ビル全体の有効利用、従業員の健康増進及び働きやすい職場環境を目指します。併せて、ペーパーレス化など文書管理の見直しや新たな情報技術の活用等により事務の効率化と柔軟な働き方の実現に向けて働き方改革を推進します。

②広報および情報発信の推進

公社の公共的役割の取組みなど、ブランディングを意識しつつ、広報および情報発信を行うとともに、公社ビル1階のKosha33を公社の情報発信拠点としてあらためて見直します。

③安定的な資金調達の実施・検討

引き続きAA+の格付を維持し、社債による安定的な資金調達を図るとともに、新たな資金調達スキームの検討を進めます。

以上