

神奈川県住宅供給公社 経営計画
(平成 25～令和 4 年度)

【第 3 次中期計画 (令和元～2 年度)】

令和元年 8 月

 **KJK** 神奈川県住宅供給公社

目 次

はじめに	1
1 神奈川県住宅供給公社経営計画の経緯	1
2 10 箇年計画の経営目標達成状況	2
第3次中期計画（令和元～2年度）	4
1 本計画の策定にあたって	4
2 目標	8
3 今後2年間の具体的な取組み	8
4 2箇年の経営見通し	15
5 第3次中期計画（令和元～2年度）の推進にあたって	16
【参考資料】平成28年度からの3箇年計画の達成状況	
.....	17

はじめに

1 神奈川県住宅供給公社経営計画の経緯

神奈川県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成24年8月に県と取りまとめた「神奈川県住宅供給公社の民営化に向けた取組みの検証について ～検証と今後の取組み～」を受け、平成25年6月、公社の使命と役割を端的に表現した経営理念、今後10箇年の経営の基本方針及び経営収支見通しを示す「10箇年計画（平成25～34年度）」並びに中期の具体的な取組みを示す「平成25年度からの3箇年計画」からなる「経営計画」を策定しました。

この経営計画は、公社経営の改善と安定を目指すと同時に、新たな県民負担を生じさせないこと、実際に居住している高齢者や低所得者層の居住の安定を損なわないこと、そして、住宅政策上、公社が果たしている公共的役割（以下「公社の役割」という。）を確保していくことが重要であるとの認識のもと策定したものです。

その後、平成25年10月に県の公社民営化方針は廃止され、公社は地方住宅供給公社法に基づく法人として存続することとなり、「平成25年度からの3箇年計画」が終了した平成28年6月に「平成28年度からの3箇年計画」を策定し、公社の役割を更に充実させた「経営計画」に改定しました。

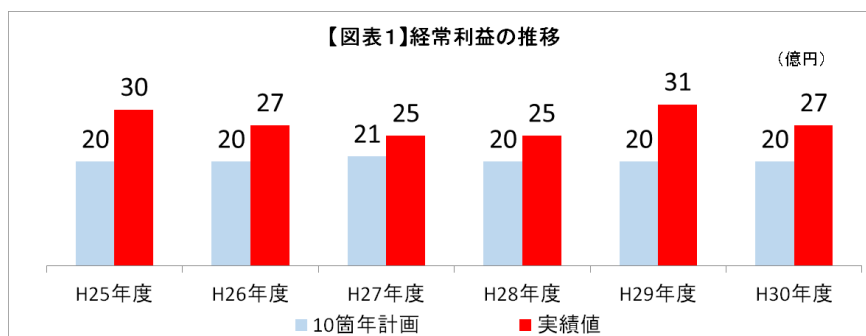
そして、この度、「平成28年度からの3箇年計画」が終了したことから、県からの財政的自立に向けて「10箇年計画（平成25～34年度）」に掲げた「平成34年度（令和4年度）までに県損失補償残高を500億円台に削減し、県利子補給を終了する」という経営目標をさらに前倒しで達成するため、第3次目となる中期計画を「第3次中期計画（令和元～2年度）」として策定するものです。

2 10 箇年計画の経営目標達成状況

経営計画に掲げた 10 箇年計画のうち、平成 30 年度で 6 箇年が経過しました。平成 30 年度までの経営目標達成状況は次のとおりです。

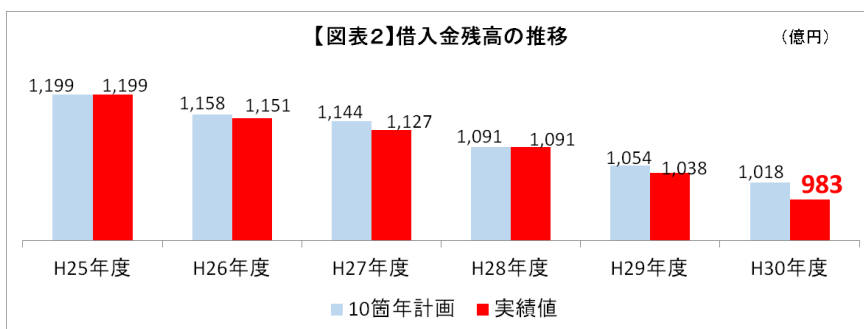
【経営目標①】年間経常利益を引き続き約 20 億円確保

年間経常利益は、平成 19 年度から平成 30 年度まで 12 期連続で 20 億円以上を確保しています。

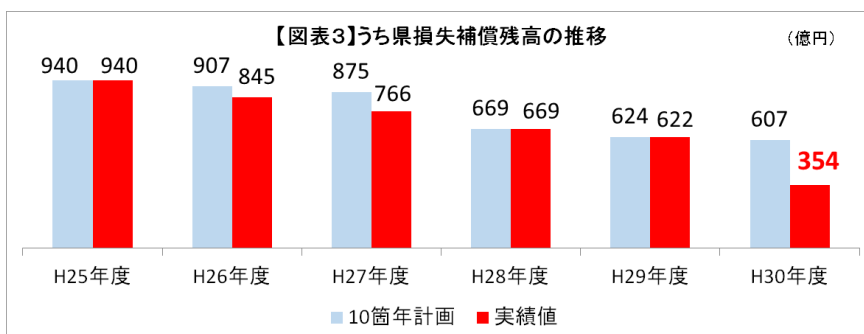


【経営目標②】平成 34 年度（令和 4 年度末）の借入金残高を 800 億円台（うち県損失補償残高は 500 億円台）まで削減

平成 25 年度期首に 1,234 億円あった借入金残高は、平成 30 年度末までに合計 251 億円返済し、図表 2 のとおり 983 億円まで縮減でき、計画を上回るスピードで削減しています。



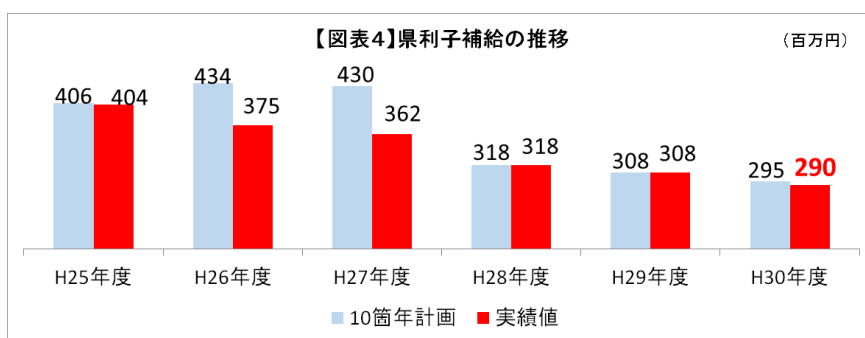
また、借入金のうち平成 25 年度期首に 971 億円あった県損失補償残高についても、平成 30 年度までに合計 617 億円解消し、図表 3 のとおり 354 億円まで縮減でき、平成 34 年度末に 500 億円台とする計画を大幅に上回るスピードで削減しています。



資金の調達や借換えにあたって、全国の地方住宅供給公社では最上位の「AA」の格付けを平成26年3月に格付け機関から取得し、現在までこの格付けを維持しながら、平成30年4月までに累計額495億円の市場公募債を発行しています。また、平成30年3月には金融機関6社とシンジケートローン契約を締結しました。これらによって無担保無保証で低利の資金調達が可能となり、県損失補償残高の縮減や支払利息の軽減につながっています。

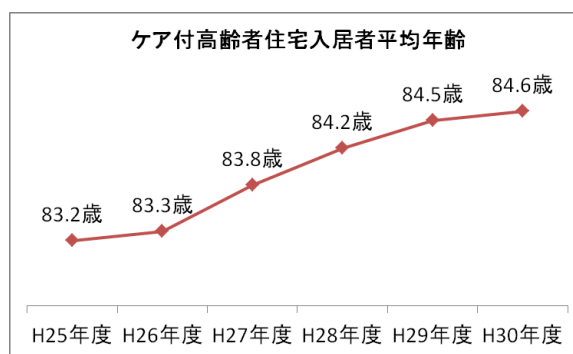
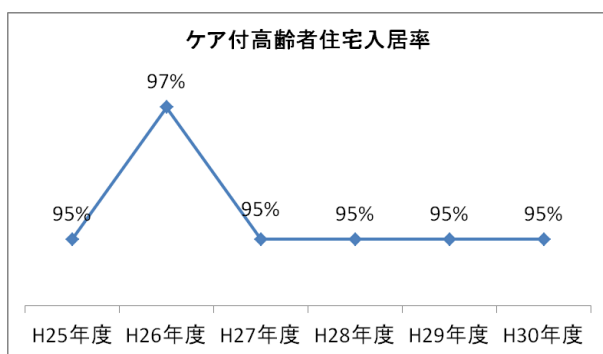
【経営目標③】平成34年度（令和4年度末）で県利子補給を終了

年間4億円を超えていた賃貸住宅等建設資金借入金に対する県利子補給は、借入金を社債発行に切替えるなどして平成30年度では290百万円まで縮減し、県財政に貢献するとともに計画達成に向けて順調に推移しています。



【経営目標④】平成34年度（令和4年度末）までにケア付高齢者住宅事業を黒字化

本事業は、入居者の高齢化に伴う介護費の増加等によって事業利益の赤字が続いていますが、高入居率の維持による入居金収入の確保とコストの見直しにより、引き続き同事業の安定運営と黒字化に向けて収支改善を進めていきます。



第3次中期計画（令和元～2年度）

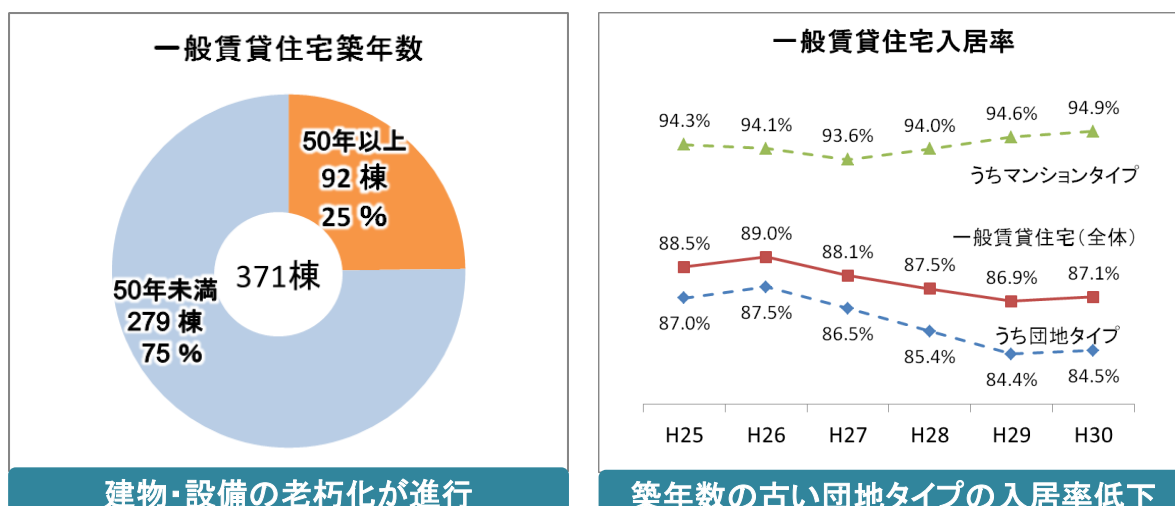
「第3次中期計画（令和元～2年度）」は、「神奈川県住宅供給公社経営計画（改定版）（平成25～34年度）」18ページ以降の第5章及び第6章を改定したものです。

1 本計画の策定にあたって

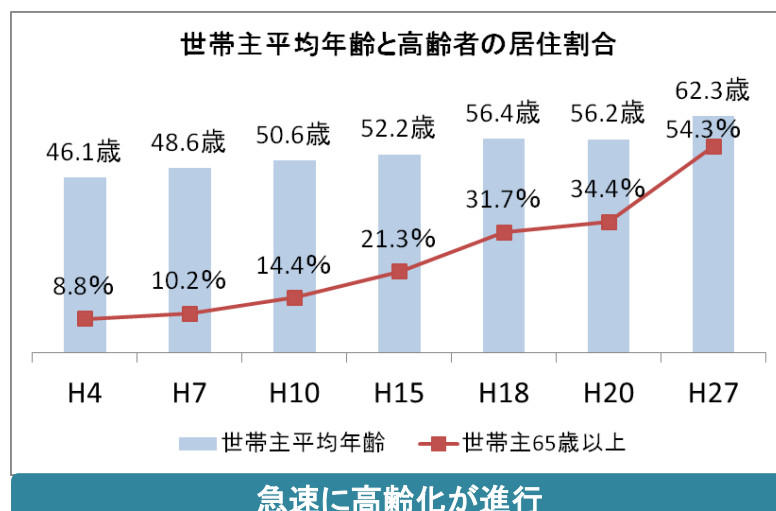
（1）公社の現状と課題

経営目標の多くは、当初計画を大きく上回るスピードで進捗しており、着実に「県からの財政的自立」に向けて経営改善を進めています。特に、県損失補償残高は目標になかった「全額解消」を令和2年度には達成できる見込みとなっており、同時に県利子補給についても終了させることができる見通しが立ちました。

これは、格付けの取得及び社債の発行など、新たな資金調達手法の確立に取り組んだ結果、県の損失補償に頼らない資金調達を実現できたことによるものです。しかし、公社の主力事業である一般賃貸住宅は、全体371棟のうち築年数50年を超過した団地が約25%に達し、建物の老朽化や入居率の逡減といった課題が発生しています。



また、入居者の年齢は、急速に高齢化が進んでおり、コミュニティの衰退などへの早急な対応も求められてきています。



このため、家賃増収が見込める横浜・川崎エリアでは老朽化した団地の建替えを進め、その他のエリアでは住宅のリノベーションなど商品力の維持・向上を図る投資を積極的に行うことで、一般賃貸住宅事業のポートフォリオをバランス良く構築し、売上げの確保と安定した賃貸経営を実現することが急務となっています。さらには、こうした取組みにより空家の増加を抑止することで、団地の入居者だけでなく周辺地域の住民も含めたコミュニティの維持を図ることが重要となっています。

一般賃貸住宅のポートフォリオ



収益性の高い団地を中心に再投資を促進し「安全安心な住環境」及び「収益」確保

一方、ケア付高齢者住宅事業は、事業を開始してから28年が経過し、入居者の高齢化に伴う介護費の増加等により事業利益の赤字が続いています。令和4年度末までの黒字化を目指し、本事業の管理運営という専門性の高い機能を担うため、公社グループとして設立した一般財団法人シニアライフ振興財団と一体となって、収支改善を進めています。

また、同事業は、入居者の生命・健康を預かる事業であることから、入居者が健康で長生きできることが最も重要となります。人生100歳時代を迎える中、健康寿命を延ばして健康に暮らす「生涯自立」をコンセプトに、「食事」「運動」「生きがい」に関する取組みを今後もより一層進める必要があります。

(2) 課題解決に向けた事業コンセプト

(ア) 生涯賃貸

一般賃貸住宅では、住宅を所有することから、家族構成などの生活シーンの変化に合わせて賃貸住宅を住みつないでいく「生涯賃貸」を提案しています。

ストック活用として、老朽化した一般賃貸住宅の建替えを横浜・川崎地区で推進するとともに、多様な生活様式に対応できるよう「子育て」「多世代」「コミュニティ」等をコンセプトに実施しています。また、建替えを実施しない団地は、大学や自治体など様々な主体と連携し、孤立死等の対策や新たなコミュニティの形成を進めるなど安心安全な住環境を提供します。

なお、超少子高齢・人口減少が進む横浜若葉台、相武台、二宮等の団地において、賃貸住宅だけでなく、周辺を含めた地域創生につながる様々な取組みを自治会等の地域と連携しながら進めています。



(イ) 生涯自立

ケア付高齢者住宅では、入居者の平均年齢が84歳を超え要介護度が高まる中、入居者の介護予防と健康寿命の延伸を図り、我が国の超高齢社会にも対応できるよう、「生涯自立」を新たなコンセプトとして、「食事」「運動」「生きがい」の3つの取組みを推進しています。



(3) 今後の公社の役割

公社は、社会の変化に伴いその役割も変化してきており、我が国がかつての経済成長の時代から人口減少、超少子高齢社会に突入した現在、以下の役割を果たすとともに、広く社会一般に公社の取組みを発信していきます。

①超高齢社会への対応

入居者の高齢化や高齢単身世帯の増加に伴い、孤独死防止のための見守り活動など公社住宅のセーフティーネットとしての施策を充実します。

また、ケア付高齢者住宅において入居者が健康で長生きできる「生涯自立」に向けた取組みを進めるとともに、公社団地への展開も視野に入れて取組みます。

②人や地域のつながり（コミュニティ）を創生

超少子高齢社会は、自治会活動の衰退など、人や地域とのつながりの低下につながることから、子育てをはじめ農業や音楽など様々な視点から新たなコミュニティの芽を創造し、人や地域のつながりを創生する取組みを進めます。

③超少子化に対応した子育て世代への支援

建替えによる新築物件だけでなく、既存団地のゆとりある居住環境や商店街などの施設ストックを活かして、子育て世代が暮らしやすい環境を引き続き提供します。

④団地を中心とした地域の魅力向上

県の郊外部では、産業構造の変化や人口減少などを背景に地域全体の衰退が目立ってきており、こうした郊外部にある団地においては、地域住民や自治体と連携して、空き店舗等を活用し、地域全体の魅力向上やコミュニティの維持・創造を目指します。

⑤環境対策や災害時の対応

断熱性能の向上や既存ストックの再利用など、事業全体において地球温暖化を意識した取組みを進めるとともに、震災等の災害時には被災者への公社住宅の提供など公的団体としての使命を果たします。

以上の課題解決や公社の役割を着実に果たしていくためには、県からの財政的自立を図りながら、より強固な経営基盤を構築していくことが不可欠です。その実現に向け、次項に本計画の目標と今後2年間で集中的に取り組むべき施策について決めました。

2 目標

- ① 年間経常利益 20 億円以上を每期達成します。
- ② 資金の借換え等により、令和 2 年度末までに県損失補償残高（平成 30 年度末残高 354 億円）を解消します。
- ③ 資金の借換え等により、令和 2 年度末までに県利子補給を終了します。
- ④ 格付け会社による AA の格付けを維持し、公社債の発行を継続します。

3 今後 2 年間の具体的な取組み

上記 4 つの目標を達成するためには、老朽化した団地の建替えや商品性を維持・向上させる修繕等の再投資を行うことで、賃貸資産の適切な維持・更新を図り、売上げを向上させる必要があります。さらに「公社の役割」を着実に果たしていくことで、県民はもとより投資家や金融機関などの市場からの信頼性をより強固なものとし、安定した資金調達を実現することも必要です。

については、公社は今後 2 年間において以下の具体的な取組みを重点的に進めていきます。

(1) 一般賃貸住宅等のストック活用

(ア) 建替え等

市場性が高い団地を中心に建替え等を進めます。

竣工予定物件	
 <p style="text-align: center;">建替事業：フロール元住吉(令和元年度竣工)</p>	<p>所在：川崎市中原区西加瀬 敷地面積：約 5,769 m² 建設戸数：153 戸</p> <p style="text-align: center;">コミュニティスペースの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域貢献の場として入居者および地域住民が利用可能なオープンスペース（入居者、周辺住民ともに利用可）を併設 ・共用部に入居者専用のシェアラウンジ設置

着工中・着工予定物件				
事業	団地名	所在	敷地面積	竣工年度(予定)
再編	竹の丸団地	横浜市中区竹之丸	約 2,964 m ²	令和元年度
建替	不動が丘 8・9 号棟跡地	川崎市高津区上作延	約 5,871 m ²	令和 2 年度
建替	横浜井土ヶ谷共同ビル	横浜市南区井土ヶ谷中町	約 3,902 m ²	令和 4 年度
建替	栗田谷団地	横浜市神奈川区六角橋	約 3,850 m ²	令和 4 年度
建替	弁天通 3-2	横浜市中区弁天通	約 1,080 m ²	令和 5 年度



(イ) 長寿命化

建替え等を行わない団地は、建物の長寿命化や断熱性能の向上等を進めます。

計画的に経年修繕工事を実施し、賃貸資産の機能維持・向上を図るとともに、一般賃貸住宅の設備のグレードアップやリノベーションによる商品価値の向上を目的とした募集促進工事の取組みを本格化します。

なお、築 60 年を経て建物の老朽化が進み、設備面でも現代の賃貸住宅と比較して性能が劣る部分があった桜ヶ丘団地をフルリノベーション（外断熱化の採用、時代のニーズに即した間取り変更、建物全体のデザイン性向上など）しました。今後、本事業の効果検証を行い、長寿命化や断熱のあり方についての検討を継続します。



また、平成 27 年 3 月に一部改定された「神奈川県耐震改修促進計画」に基づき、一般賃貸住宅の耐震化率を、平成 30 年度末現在 93.2%から令和 2 年度内に 95%以上とする目標に向け、耐震診断が必要な住棟については、順次、診断を行い、その診断結果を基に適切な対策を講じます。なお、オーナーとの共同事業である「共同ビル」については、オーナーとの協議により必要に応じて進めることとします。

(2) 一般賃貸住宅等の安定的な事業運営

(ア) 一般賃貸住宅

引き続き目標入居率 92% (募集対象住戸) を維持し、家賃収入を安定的に確保します。

- a 入居者募集業務については、市場動向を的確に捉えた募集促進工事の実施、多様な媒体を活用した広告宣伝の展開、募集キャンペーンの実施等、ハード・ソフト両面から時代のニーズに合った募集戦略を実行することにより、入居を促進します。
- b 駐車場運営の内製化と賃貸住宅等の募集窓口 (フリーアクセス) を一元化したことで、ワンストップサービスの実現や顧客の声を直接聞くことができる体制を構築し、効果的な広告宣伝とともに募集体制を強化します。
- c 経年修繕工事や耐震改修工事を計画的かつ効果的に実施し、建物の長寿命化を進めることにより、建物全般の機能維持・向上に取り組みます。
- d 住宅専用部の浴室パネル工事や洗濯機用設備の整備、高齢者等の手すりの設置等を行い、安全で快適な住環境を整備することにより、商品価値の維持・向上に取り組みます。
- e 募集促進工事、小口修繕、共益業務等については、引き続き費用対効果を追求し、コスト削減と品質の維持向上の両立に向けて取り組みます。



(イ) 賃貸施設 (店舗・事務所)

仲介会社との連携などにより空き店舗の解消を進めるとともに、団地の特性などを考慮しながら空き店舗を新たな地域の福祉拠点や賑わいづくりの拠点などとして利活用することにより、収益の確保とともに団地と地域の魅力づくりに貢献します。

(ウ) 駐車場

運営体制を公社直営としたことによるワンストップサービスの実現や駐車区画の拡幅など、顧客サービスの更なる向上に取り組みます。

また、高齢化や若者の車離れが続く中、複数台貸しやコインパーキング化など収益の維持や利便性の向上に取り組みます。



(3) 人や地域のつながり（コミュニティ）を創生

(ア) 横浜若葉台団地

若年・子育て層の流入促進及び進行する高齢化対策を図るため、団地の住民団体や行政、一般財団法人若葉台まちづくりセンターと連携し、団地全体の将来のまちづくり指針であるマスタープラン（横浜若葉台みらいづくりプラン）に基づき取組みを継続します。また、事業用地の本格利活用に向けた都市計画の変更など団地の最終整備を進め、約1.4万人の団地人口の維持に向けた取組みを継続・推進します。



所在：横浜市旭区若葉台
 開発面積：約90h a
 建設戸数：6,302戸（74棟）
 うち分譲住宅：5,186戸（66棟）
 うち賃貸住宅：790戸（7棟）
 うちケア付高齢者住宅：326戸（1棟）
 利便施設：ショッピングタウン、診療所、スポーツ施設、駐車場
 公共公益施設：若葉台小・中学校、幼稚園・保育園、市地区センター等



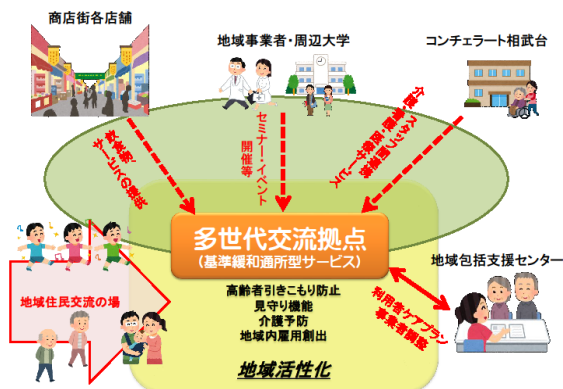
コミュニティ・オフィス&ダイニング春

イベント開催やまちの情報発信を行う「コミュニティオフィス」と食を通じた多世代交流をテーマにした「コミュニティダイニング」を商店街の空き店舗を活用して一体的に整備しました。

(イ) 相武台団地

商店街の活性化を目的とするグリーンラウンジ・プロジェクトを継続するとともに、基準緩和通所型サービスを中心とした「(仮)相武台多世代交流拠点」を新たに整備し、様々な高齢者支援施設を備えたサービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」と連携しながら介護予防・生活支援の取組みと周辺地域のつながりづくりをさらに推進します。

【(仮称) 相武台多世代交流拠点】



所在：相模原市南区相武台
 開発面積：約31.4h a
 建設戸数：2,526戸（93棟）
 うち分譲住宅：2,080戸（82棟）
 うち賃貸住宅：446戸（11棟）
 賃貸施設 店舗（一部住宅付）、スーパー、郵便局、集会所、駐車場他

(ウ) 二宮団地

二宮団地再編事業として取り組んでいる団地のコンパクト化（集約化）が、計画より早く進捗していることに加え、継続棟での県産材を活用したリノベーションや団地に居住しながら就農するアグリサポーター制度の導入により共同農園の活用を進め、さらに、廃止棟を活用した農業とD I Yの拠点整備を本格化します。また、音楽祭の開催等を地域住民や行政とともに組成する協議会を核として進めることにより、地方創生に協働して取り組みます。



小田原地区産の杉を使用し、温かみのあるリノベーションプランを創設。
「県内の林業家が育てた杉を、県内の製材所で加工し、県内の大工さんが作り上げる」というコンセプトで、地域経済に寄与する地産地消・地域創生型プランです。



所在：中郡二宮町百合ヶ丘
開発面積：約72ha
建設戸数：2,261戸
うち賃貸住宅：856戸（28棟）
→580戸（18棟）に集約中
うち県営住宅：175戸（35棟）
うち戸建分譲住宅 1,230戸
（隣接の小田原市橘地区戸建分譲住宅含む）
賃貸施設：店舗14区画（一部住宅付）、
スーパー、駐車場他

(エ) 浦賀団地

神奈川県立保健福祉大学と連携する「団地活性サポーター制度」により、大学生が団地に入居しながらミニコンサートや食事会を通して高齢化する団地入居者と新たなコミュニティをつくる取組みを推進しています。

また、団地ミニコンサートを東本郷団地やフロール川崎戸手、湘南台団地など他の団地へも展開し、多くの団地入居者に参加いただき、団地自治会と公社のみならず団地入居者間のコミュニティ構築に取り組んでいます。



所在：横須賀市浦上台
開発面積：約1.4ha
建設戸数：賃貸住宅356戸（11棟）
駐車場

(4) ケア付高齢者住宅事業の超高齢社会における取組みと黒字化に向けた施策の実施

(ア) 「生涯自立」を目指した3つの取組み

- a 5つのヴィンテージ・ヴィラが合同で実施する「歌の発表会」「アートの発表会」など、入居者の「生きがい」の創出につながる取組みを継続して実施していきます。
- b 神奈川県立保健福祉大学と共同開発した「健康長寿メニュー」など、引き続き大学等専門機関との連携を深めるとともに、地産地消を取り入れながら公社グループによる直営化を順次進めるなど「食」への取組みを推進します。
- c 健康セミナーやスポーツ用具メーカーが開発した活動量計の導入など、入居者の「健康」や「運動」に関連した取組みを推進します。

また、生涯自立の根幹となる健康寿命の延伸に向け、入居者毎の健康状態や栄養摂取量、運動量を詳細にデータ化した「健康カルテ」を作成して食事や運動の効果を可視化することで入居者の健康への関心を高め、介護予防を進めます。

これらの取組みを高齢化が進む公社団地にも展開・活用できるよう関係者と協議・検討を進めます。



(イ) 事業のコンセプト周知と営業体制の強化等による年度末入居率 95%以上の確保

- a 新聞・テレビのメディア等により事業のコンセプトを周知して認知度を高め、事業のブランド力を強化します。
- b 金融機関等とタイアップしたセミナーの開催などにより集客を図り、見込み客を現地見学会へ誘導することで物件の魅力を紹介するなど集客力アップを目指します。
- c 顧客情報の把握など情報の整備を行うとともに、現場における営業マニュアル整備や勉強会を行うなど、施設スタッフと一体となって営業体制の強化を図ります。



(ウ) 事業の運営や物件の維持修繕等にかかるコストの適正な見直し

- a 公社債発行等による低利資金への借換えにより、支払利息を軽減します。
- b 住戸のリノベーションにあたっては、資本的支出として執行し、年間修繕費の低減化を図ります。
- c 事業の運営にかかる費用については、関係者と協議するなど、適切な見直しを行うことで低減化に努めます。
- d 各施設担当者と連携しながら修繕工事を進めることで円滑な工事を実施するとともに、必要に応じて長期修繕計画の見直しを行い、効率的な修繕を実施していきます。

(5) 孤立死対策

一般賃貸住宅における入居者の高齢化や独居世帯の増加、コミュニティの希薄化等に対応するため、行政、新聞協同組合及び自治会等と連携し、孤立死対策や見守り活動として「団地みまもりサポーター制度」を推進することにより、更なる孤立死等の防止に取り組みます。

(6) Kosha33 による情報発信

公社の役割の実践のひとつとして、「人を、まちを、住まいをつなぐ 33 番地」をキーワードとした“Kosha33”を本社ビル1・2階に開設しています。「スタジオ」「カフェ」「ライフデザインラボ」「イベントホール」の4つのゾーンで、住まいや暮らしについての情報発信とともにコミュニティの創生に繋がる取組みを行なっています。



(7) 関連法人との連携

(ア) 一般財団法人若葉台まちづくりセンター

住民と協働して団地を管理・運営し、地域に貢献する機能と役割を備え、公社と一体となって団地再生や、センターの安定的な運営に資するよう取組みを進めています。

(イ) 一般財団法人シニアライフ振興財団

公社との人事交流や合同プロジェクトを継続していくなど、公社と一体となって業務に取り組むとともに、ケア付高齢者住宅事業の黒字化に最大限貢献していきます。

4 2箇年の経営見通し

以上の具体的な取組みにより、令和2年度までの業績は以下のように推移していくものと見込んでいます。

なお、借入金残高は、令和2年度末までに10.6億円の削減を見込んでいます。

(単位:百万円)

	実績	令和元年度からの2箇年計画	
	30年度	元年度	2年度
収入合計	15,728	15,618	15,955
管理事業収入	15,480	15,360	15,701
うち一般賃貸住宅	8,869	8,676	8,902
うち賃貸施設・駐車場	2,824	2,783	2,772
うちケア付高齢者住宅	3,507	3,621	3,751
うちその他の事業	280	280	276
その他事業収入	248	258	254
原価合計	11,645	11,879	12,375
管理事業原価	11,511	11,717	12,251
うち一般賃貸住宅	5,358	5,511	5,847
うち賃貸施設・駐車場	2,007	2,062	2,133
うちケア付高齢者住宅	3,877	3,873	4,000
うちその他の事業	269	271	271
その他事業原価	134	162	124
売上総利益	4,083	3,739	3,580
人件費・一般管理費	1,404	1,483	1,515
事業利益	2,680	2,256	2,065
経常利益	2,676	2,051	2,000
当期利益	1,752	1,985	1,781

注) ○百万円単位で四捨五入表示しているため、合計の数字が整合しない場合があります。

○公社会計基準に基づく決算書では当該事業に従事する人件費を原価に計上しますが、本表では人件費・一般管理費に計上しています。

5 第3次中期計画（令和元～2年度）の推進にあたって

（1）組織・人員体制

団地再生事業の取組みをより効率的・効果的に推進するため、事業執行体制の見直しを行い、平成30年度から「賃貸事業部」「高齢者事業部」の二事業部体制に再編しました。

また、新規職員の継続採用など組織を適切に維持するとともに、技術力の向上やコンプライアンス意識の向上等に向けた講習会やハラスメント研修を継続して実施するなど人財育成に努めます。

さらに、従業員の健康増進と働きやすい職場環境づくりを図るため、神奈川県 CHO 構想推進事業所に登録し、健康経営優良法人の認証を受けるなど、健康経営を推進しています。

引き続き時代の変化に対応した組織・人員体制を構築し、的確かつ効率的な経営に取り組みます。

（2）経営計画の進捗管理

毎年度の取組み進捗状況を詳細かつ的確に把握し、効果検証を行い、県に報告するとともに、経営計画の見直しや具体的方策の改善・充実につなげます。

なお、経営計画の達成状況や財務状況については、公社ホームページ上で公表します。

（3）県の施策との連携

「神奈川県住生活基本計画」をはじめ、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」「神奈川県賃貸住宅供給促進計画」などにも当公社の位置付け、役割が謳われており、県の施策と連携しながら取組みを推進します。

また、公社の取組みは、県の施策の企画立案・実行機関としての役割でもあり、国連で採択されたSDGs（持続可能な開発目標）の考え方とも一致する点が多いものとなっています。

なお、平成31年4月には、神奈川県が創設した「かながわSDGsパートナー」制度に登録しています。

公社のSDGs事業		
課題	取組み事例	SDGs
環境	<ul style="list-style-type: none"> ■メガソーラー ■県内産木材活用 など 	
地方創生とまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■二宮団地の取組み ■フロール元住吉建替 など 	
健康と福祉	<ul style="list-style-type: none"> ■介護付有料老人ホーム ■サービス付き高齢者向け住宅 など 	

3 すべての人に健康と福祉を

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

11 住み続けられるまちづくりを

12 つくる責任 つかう責任

15 陸の豊かさも守ろう

かながわSDGsパートナー
制度登録式

【参考資料】 平成 28 年度からの 3 箇年計画の達成状況

平成 28 年度からの 3 箇年計画の達成状況は、「神奈川県住宅供給公社経営計画（改定版）（平成 25～34 年度）」25 ページを更新したものです。

経営計画では、平成 28 年度からの 3 箇年計画目標を定めており、目標については全て達成しました。達成状況については、以下のとおりです。

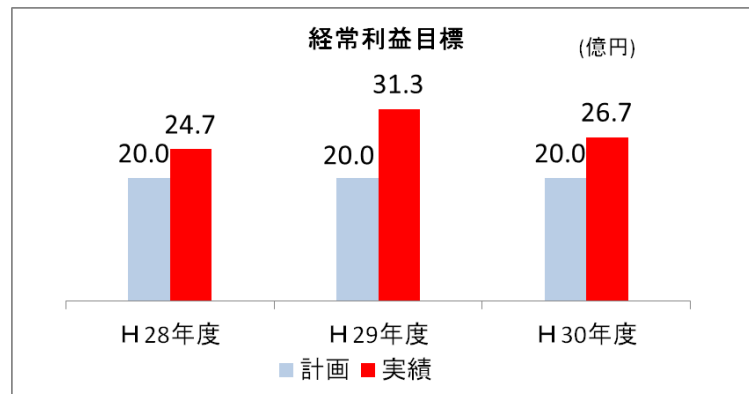
3 箇年計画目標

- ① 年間経常利益 20 億円以上を每期達成します。
- ② 3 箇年で借入金を約 109 億円削減します。
借入金返済 約 279 億円（うち県損失補償 約 159 億円削減します）
公社債発行 約 170 億円程度
- ③ 格付け会社による A A の格付けを維持し、公社債の継続発行を行います

1 3 箇年計画の目標達成状況

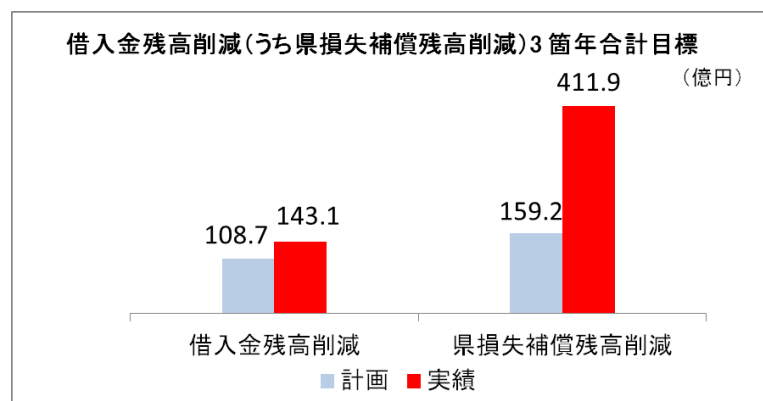
（1）経常利益目標

- ・経常利益目標は、3 箇年とも計画を大きく上回る達成



（2）借入金残高削減（うち県損失補償残高削減）目標

- ・経常利益目標、公社債継続発行の達成により、借入金削減（うち県損失補償残高削減）は、計画を大きく上回り達成
- ・借入金削減目標は、3 箇年 108.7 億円に対し 34.4 億円上回る 143.1 億円を達成
- ・うち県損失補償残高削減目標は、3 箇年 159.2 億円に対し 252.7 億円上回る 411.9 億円を達成



(3) 格付取得、公社債発行目標

- ・平成 26 年 3 月、日本格付研究所 (JCR) より目標とした A (シングルエー) を 3 段階上回る AA (ダブルエーフラット) の格付けを取得し、継続して維持
- ・格付取得以降、AA の格付けを維持

		H28 年度	H29 年度	H30 年度
格付維持 (AA)	計画	AA	AA	AA
	実績	AA	AA	AA

- ・市場公募債 (無担保・無保証) の継続発行を行い、平成 26 年度の第 1 回発行債から累計額 495 億円の資金調達を達成
- ・公社債の継続発行により、資金調達の多様化や支払利息の大幅低減を達成

		H28 年度	H29 年度	H30 年度
公社債継続発行	計画	170 億円程度	市場動向等による	市場動向等による
	実績	170 億円発行	発行なし	170 億円発行

※平成 28 年度 10 年債 170 億円発行 (金利 0.320%)

平成 30 年度 10 年債 100 億円発行 (金利 0.325%)、20 年債 70 億円発行 (金利 0.709%)

2 平成 28 年度からの 3 箇年の主な取組み

(1) 老朽化した団地の建替え

昭和 20 年代に建設された北加瀬 3・4 団地の跡地に賃貸住宅を建設（フロール新川崎）し、認可保育所を併設するなど、子育てにやさしい住まいと環境を提供する賃貸住宅を建設しました。



建替事業:フロール新川崎(平成 29 年竣工)

所在：川崎市幸区北加瀬
敷地面積：約 7,432 m²
建設戸数：賃貸住宅 174 戸
保育所

- 子育て応援賃貸住宅
- ・認可保育所を併設
 - ・ミキハウス総研の「子育てにやさしい住まいと環境」に認定

(2) 賃貸施設（店舗・事務所）の再編

横須賀市の不入斗店舗跡地を利活用するため、周辺住民の生活サポート拠点となる小売店舗を誘致すべく、定期借地による事業者公募を実施した結果、介護相談窓口やサロンスペースを併設した株式会社ローソンのコンビニエンスストアであるケアローソンが開業しました。



店舗跡地利活用事業:介護相談窓口併設店(ケアローソン)開業(平成 30 年)



- ・介護相談窓口を店内に併設
- ・サロンスペースを設けイベントを実施（健康関連）
- ・医薬品やドラッグストア商品（日用品、化粧品等）、シニア、ご家族のニーズに配慮した品揃えを拡充

(3) 募集体制の再構築・強化

駐車場運営の内製化と賃貸住宅等の募集窓口（フリーアクセス）を一元化するとともに、賃貸住宅等の情報を統合するシステムを新たに構築することで、ワンストップサービスの実現と顧客の声を直接聞くことができる体制を構築しました。

(4) 人や地域のつながり（コミュニティ）を創生する取組み

郊外型大規模団地の様々な課題に対し、団地特性や地域資源を活用しながら地域住民等との連携により様々な取組みを実施するとともに、様々なメディアを通して情報を発信しています。

(ア) 横浜若葉台団地

「わかば親と子の広場そらまめ」



- 主に未就学児(0~3歳)を持つ親子が気軽に集まり自由に過ごせる広場

地域交流拠点「ひまわり」



- 誰でも自由に過ごせる多世代交流の場
- 県の未病センターにも認証

横浜若葉台みらいづくりプラン



- 団地の関係者(地域住民、関係団体、行政など)が協働して、まちづくりの指針(マスタープラン)を策定

体験入居室



- 無料で宿泊でき、団地生活を体験

あさがお



- 居宅介護支援事業所・訪問看護ステーションあさがおの開設に協力

コミュニティ&オフィス春



- 情報発信を行う「コミュニティオフィス」と食を通じた多世代交流をテーマにした「コミュニティダイニング」を一体的に整備

(イ) 相武台団地

団地包括ケア



- 団地内にサービス付き高齢者向け住宅を整備し、併せてデイサービス施設、訪問診療施設などを整備
- グループ会社とともに「居宅介護支援事業(ケアマネージメント)・訪問介護事業」を展開

グリーンラウンジ・プロジェクト



- “店舗”と“広場”を活用し様々なイベントを開催
- カフェなど 5 店舗が既にオープン

(ウ) 二宮団地

入居者によるセルフリノベーション



菜園・田んぼで農業体験



コミュニティダイニングの運営



- 地域の方々が、「食」を通じて住民同士の交流が図れる「地域の囲炉裏端・縁側」的空間

音楽イベントの開催



(エ) 浦賀団地

団地ミニコンサート



団地活性サポーター



- 県立保健福祉大学と連携し学生が団地に居住
- 自治会活動などに参加し団地活性化に貢献

(5) 高齢者事業での取組み

(ア) 入居者の「生涯自立」に向けた各種プログラムの推進

入居者が生涯にわたり自立した心身を保てるよう、「食事」・「運動」・「生きがい」の3つを柱として、大学やスポーツメーカーとの連携ならびに専門医の協力を得ながら、それぞれのプログラムを推進するための『健康寿命延伸プロジェクト』をスタートさせました。

(イ) フードサービスの直営化

健康寿命延伸プロジェクトの一環として、平成28年4月に神奈川県立保健福祉大学と連携協定を締結、さらに本社ビルの1階にテストキッチンを設置し、オリジナル健康メニューの開発に着手しました。翌29年4月にはヴィンテージ・ヴィラ相模原のフードサービス業務を公社グループの(一財)シニアライフ振興財団にて直営化、続く30年4月にはヴィンテージ・ヴィラ向ヶ丘遊園でも直営化を進め、オリジナル健康メニューの提供を順次拡大しています。

(ウ) アクティビティサービスの直営化

平成29年度よりすべてのヴィンテージ・ヴィラでのアクティビティサービスを(一財)シニアライフ振興財団にて直営化しました。これにより、各ヴィンテージ・ヴィラの入居者の特性に合った運動プログラムの導入や、すでに直営化しているケアサービスとの連携を強化し、入居者を多角的にサポートする環境を構築しています。

(エ) デイケアセンターの開設

入居者の高齢化にともない、介護サービスや何らかの見守りが必要な方の割合が増加してきたことを受け、自室での生活が不安な方や自室に引きこもりがちな方を対象としたデイケアセンターを平成30年4月にヴィンテージ・ヴィラ横浜に新設しました。自立の方から軽度の介護状態の方がスタッフとともに安心して過ごせる新たなスペースとして活用しています。



デイケアセンター

(オ) 「生きがい」の創出

入居者の「生きがい」創出のため、介護スタッフを中心とした『スマイルプロジェクト』を発足。普段の介護サービスとは異なるアロマセラピーやネイルアートなどを通して、生活に潤いを与える活動を定期的で開催しています。

また、平成27年度から開始した「歌の発表会」や「アートの発表会」を毎年継続開催しています。

(6) 超高齢社会への対応などセーフティーネットとしての取組み

(ア) 孤立死対策

居住者団体と孤立死防止に関する検討会を継続開催するとともに、これまでに県内13の市町村、新聞販売組合など5つの業界団体と孤立死防止に関する連携協定を締結し、高齢者の見守り活動を強化しています。

(イ) 被災者住宅の提供

東日本大震災の被災者向けに公社賃貸住宅を提供するとともに、同様に被災者向けに提供された国家公務員宿舎の運営に協力するなど、県と連携し災害への対応を継続して実施しています。

(7) 環境対策

中井町の公社遊休資産を活用して、県・中井町・民間事業者と提携し、大規模メガソーラー事業を継続しています。また、開発時に伐採した樹木を有効活用しています。

SGET 中井ソーラー発電所



- 県が推進する「かながわスマートエネルギー構想」の一環として実施
- 約14haに太陽光電池パネル約4万枚を設置

建替物件の内装材等に活用



- 伐採した樹木を賃貸住宅の建替えや商店街の空き店舗を活用した子育て支援施設の整備に内装材として活用

(8) Kosha33の開設

本社ビル1～2階のスペースを新たに「Kosha33」として整備し、「スタジオ」「カフェ」「ライフデザインラボ」「イベントホール」の4つのゾーンを設け、住まいや暮らしについての情報発信を開始しました。子育てママさんたちが中心となって運営する「ライフデザインラボ」のゾーンでは、子育てなどに関するテーマを中心に数多くのイベントを開催し、開設以来、年間5,000人を超える方にご利用いただきました。

