

公社中期経営計画

(概要)

平成21年4月1日

沖縄県住宅供給公社

公社中期経営計画 (概要)

平成21年4月1日

1 はじめに

公社は、住環境の良好な分譲住宅の建設や、本土復帰以前の琉球政府の住宅施策として、市町村営住宅同様に住宅不足の解消に貢献した公社賃貸住宅の建設、さらに公的機関として公正・公平性を基に県営住宅を主とした公営住宅等の管理業務を受託するなど、これまで県の住宅施策の一翼を担ってきた。

しかし、公社は平成11年度に基幹事業である分譲事業がバブル崩壊後の長引く景気低迷の影響を受けて販売不振に陥ると、もう1本の基幹事業である賃貸事業も老朽化に伴う採算性の低下などから、借入金が増加するなど経営収支が悪化した。

このため、経営収支の改善による経営の健全化を図る目的で、平成12年2月に「公社経営改善計画」を策定し、平成13年度から分譲資産の早期処分や未収金の回収強化による借入金償還原資の確保、人員削減や経費の節減などによる管理コストの縮減等に取り組み始めた。

しかしながら、平成13年度決算では累積欠損金が17億円余に膨らむとともに7億円余の債務超過になるなど、経営状況が予想を上回る早さで悪化する中で、県においては平成14年度から行政改革の一環として外郭団体の見直しが具体的に始まり、当公社も見直しの対象団体となった。

このような経営状況の悪化や外部経営診断の厳しい結果報告などから、当初計画の見直しを余儀なくされ、平成14年11月に平成15年度から

平成19年度までの5年を期間とする「公社緊急経営改善計画」の策定に至った。

当該計画は、

- ①累積欠損金の解消や借入金的大幅な縮小を5年以内に図る。
- ②豊見城団地再生事業や賃貸団地再開発事業を用地処分を主体とした事業に見直し、前倒しして実施する。
- ③今後の事業展開は受託事業に特化する。
- ④新たな分譲事業は行わない。
- ⑤賃貸事業は段階的に縮小する。の5本を骨子としていたが、平成15年度から豊見城団地に「住宅地区改良事業」が導入されたことに伴い、計画は順調に進捗するに至った。

当該計画が順調に進捗したことで、経営損益も平成15年度以降は平成20年度まで6期連続で黒字決算を維持し、債務超過は平成17年度に解消、累積欠損金も平成18年度に解消した。また、平成14年度末に約95億円あった借入金も平成20年度末には約24億円まで圧縮するなど、当該計画の目標を達成し公社の経営収支は健全化に向かっている。

公社は、このような経緯を踏まえ、今後も県及び市町村と連携を図りつつ、住宅に関連する賃貸・管理業務等により、居住環境の良好な住宅・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として、地方住宅供給公社法の設立目的に合致した業務に取り組み、更なる経営基盤の強化を図ることを目的とする、平成21年度から平成23年度までの3年を期間とした「中期経営計画」を策定する。

2 計画策定の基本的な考え

本計画は、「公社緊急経営改善計画」の5本の基本的な理念を踏襲するとともに、「沖縄県行財政改革プラン」及び「沖縄県住生活基本計画」とも整合を図りながら、次の基本的な考えに基づき策定する。

- (1)借入金の償還のため、保有資産の処分等を継続して推進する。
- (2)更なる経営基盤の強化に向け、公営住宅の管理等、県及び市町村の住宅行政を補完する業務に強力に取り組む。
- (3)前記(1)、(2)を適正に実施するため、職員の採用を含めた公社組織体制の強化を図る。

3 計画の具体的な実施策

本計画の円滑な推進と目標を確実に達成するために、全職員が一丸となって、次のことに取り組む。

(1)保有資産処分等による借入金償還原資の確保

- ①豊見城団地については、現在実施されている住宅地区改良事業により平成22年度中に更地となる豊見城団地A棟エリアに関し、県と十分調整を図りながら、行政や地域のニーズに対応した福祉関連施設等を中心とした民間事業者の誘致や当該用地の一部を処分する等、地域の住宅施策に貢献する事業等も導入し、借入金の償還原資を確保する。
- ②豊見城団地以外の賃貸6団地については、立地性を検証のうえ、現在低廉な家賃で生活している入居者にも配慮し、事業の導入または用地処分を県及び民間ディベロッパー等と協議しつつ検討する。
- ③分譲資産等（宮平ハイツ〔大里用地〕・志真志Ⅲ用地・未利用地等）を早期に処分し、借入金の償還原資を確保する。

(2) 県及び市町村の住宅行政を補完する業務への取り組み

公社が有する公的信頼性、公正・公平性を生かし、つぎの業務に強
力に取り組み、県及び市町村の住宅施策の促進に寄与する。

- ① 平成21年度から継続して管理受託する、県営住宅及び嘉手納町
営住宅、豊見城市改良住宅の指定管理者に加え、公営住宅法に位置
づけられた「管理代行制度」による市町村営住宅管理の受託拡大
に向け、強力に取り組む。

なお、福祉的な役割を担い社会的弱者が多く入居する公営住宅の
管理業務に関して、安定した住民サービスを提供し良好な住環境
を維持するため県及び市町村と十分に調整を図っていく。

- ② 現在の高齢化社会において、民間では未だ十分供給されていると
は言えない、高齢者等の居住安定に向けた先導的事業（高齢者向け
優良賃貸事業等）について、県と調整を図りつつ、地域の住宅施策
及びニーズ等を勘案し積極的に取り組む。

- ③ 民間業者と提携又は連携して、市町村営住宅の建替事業等へコン
サル的役割で関わっていく。

- ④ 公的機関及び民間業者と提携又は連携して、都市再開発事業や区
画整理事業等、地域のまちづくり事業への参画に向け検討する。

- ⑤ 公的機関及び民間業者と提携又は連携して、民間マンションの建
替事業への参画に向け検討する。