

中期経営計画 2018

平成 30 年 3 月 23 日

公益財団法人 仙台市建設公社

公益財団法人仙台市建設公社 中期経営計画 2018

(計画期間：平成 30～34 年度)

1. 策定趣旨と位置づけ

仙台市建設公社（以下「公社」という。）は、厳しさを増す外部環境の中で社会的責任を果たし、主体的かつ堅実な経営基盤を確立できるよう、その羅針盤となる「中期経営計画」を平成 27 年 3 月に策定し、平成 27～29 年度の 3 年間にわたり計画の実現に向け鋭意取り組んできました。

この度、本公社の設立目的を捉え中長期的な公社の経営戦略を示す「経営に関する基本方針」を策定しました。この基本方針に基づく具体的な取組みを推進していくため、現状と新たな課題を踏まえつつ、平成 29 年度までとなっている現行の「中期経営計画」を見直し、計画期間を平成 30～34 年度の 5 年間とする中期経営計画を策定することとしました。



2. 現行計画の総括

計画期間中、経営方針として掲げた 3 つの方針に基づく 12 の重点取組事項を掲げ各種の取組みを推進しました。期間内に応急仮設住宅管理事業が終了し復興公営住宅管理事業が指定管理業務に組み入れられるなど事業構成の大きな変化もありましたが、下表(表－1 参照)のとおり概ね目標どおりの成果を挙げることができました。

表－1 現行中期経営計画の実績と評価

経営方針	重点取組事項	実績	評価
(1) 公益法人事業構造転換	①新たな公益事業創出	見守り活動関係で地域性の異なる 2 団地を抽出して住戸訪問調査と介護予防運動教室を試行したほか、平成 28 年度に組織した公益目的事業拡充検討チームによる新規事業提案が事業化の検討を進めた。	目標どおりの成果を挙げた
	②収益事業効率化等	仙台市と協議し、収益性の低い駐輪場事業から一部撤退するとともに月極駐車場の拡充を進めた。	目標どおりの成果を挙げた
	③次期指定管理	平成 28 年度からの指定管理について施設管理業務の参画見送りを決定した。また次期指定管理に向け収納対策会議を組織し収納対策の方針を立て業務の強化に取り組んだ。	目標どおりの成果を挙げた
(2) サービスの質向上	①サービスの向上	各団地町内会と意見交換会を開催した。新募集制度マニュアル制定、滞納整理や減免などの各種マニュアルを改訂した。	目標どおりの成果を挙げた

	②リスク管理	個人情報セキュリティ研修や係長級のコンプライアンス研修の実施など、目標どおりの成果を挙げた。	目標どおりの成果を挙げた
	③専門性・独自性	災害時においてもいち早く通常のサービスができるよう平成28年度にBCPを策定し、29年度にBCPの更新と併せBCP訓練を実施した。	目標どおりの成果を挙げた
(3) 組織運営アップ	①弾力的な組織	平成28年度に住宅部内の組織改正(管理課・募集課・収納課)を行い、目標どおりの成果を挙げた。	目標どおりの成果を挙げた
	②横断的な意見交換の場	研修を兼ねた組織横断的な次期中期経営計画検討チームにより出された提案を課長会で協議した。	一定の成果を挙げた
	③職員モラル向上	平成28年度に業務改善提案制度を創設し、職員提案がなされた。	目標どおりの成果を挙げた
	④企画力等高める人材育成	職場ごとに研修計画を立てて人材育成するとともに、次期中期経営計画の検討チームを組織し検討した。	目標どおりの成果を挙げた
	⑤研修実施	アンガーマネジメント研修や見守り活動の実務に係る研修を実施した。	目標どおりの成果を挙げた
	⑥内部統制	平成28年度に公益通報制度を整備するとともに各職場で朝礼を実施した。	目標どおりの成果を挙げた

3. 現状と課題

- ①公益法人としての事業構造の転換は進んでいるものの、公益法人移行後事業規模が縮小し、経常収支比率が100%未満で微減しており、公益目的事業比率を意識しながらも経営の安定化を図っていく必要があります。
- ②基幹事業である市営住宅管理について、入居管理などのソフト管理について適正かつ確実な業務遂行に努めてきましたが、入居者サービスの向上という観点から施設面での迅速な対応も求められることが増えており、施設などハードも含めた一体的な管理とすることが今後重要となっています。
- ③収益事業について、今後会社の経営基盤を強固なものにしていく上で、収益性を高めるとともに事業の拡充にも取り組む必要があります。
- ④公益目的事業について、これまでも事業創出に向け取り組んできましたが、収益事業の拡充と併せて経営基盤を意識しながら新規事業にも取り組む必要があります。
- ⑤職員の人材育成について、公益目的事業の拡充等に対応できる職員の資質向上とともに、自律的に組織を運営していく統率力や判断力の強化などに取り組む必要があります。
- ⑥人的サービスが中心の業務となっていることから改正労働契約法への的確な対応が不可欠であり、限られた人材の中、多様なニーズに対応できるよう人材育成だけでなく、快適な職場環境の形成にも努めていく必要があります。

表 - 2 建設公社の事業費等の推移

年 度	2013 (H25) 年度	2014 (H26) 年度	2015 (H27) 年度	2016 (H28) 年度	2017 (H29) 年度
総事業費	1,177,312 千円	1,259,723 千円	1,289,207 千円	881,073 千円	1,007,849 千円
公益目的 事業比率	51.84%	54.57%	57.96%	76.75%	81.17%
経常収支 比率	101.18%	99.96%	99.62%	99.67%	99.32%
職員数	140 (19) 名	134 (20) 名	127 (20) 名	119 (20) 名	99 (20) 名

注 1) 総事業費、公益目的事業比率及び経常収支比率は、2013～2016 年度は決算、2017 年度は予算による。

注 2) 職員数は各年度 4 月 1 日現在の事務局長以下職員数、() 内の数字はプロパー職員数

4. 基本方針

持続可能で主体的かつ堅実な経営基盤を確立するため、公社が担うべき役割と目指す方向性のほか、全職員が取り組むべき事項など、経営理念に基づく長期的な経営の考え方が必要であり、この度今後 10 年間を見据えた中長期視点で公社の方向を示す「経営に関する基本方針」を以下のとおり策定しました。

I 事業者としての信頼を高め基幹事業の強化に取り組みます

震災復興への対応やこれまで培ったノウハウを活用して受託事業を確実に遂行することにより、委託先からの信頼を高めていくとともに、基幹事業である市営住宅管理において、今後とも的確かつ丁寧な入居者への対応ができるようサービスの向上に取り組みます。

また、継続的な地域社会への貢献活動を通じて、より多くの市民から信用が得られるよう努めます。

II 事業の拡充・展開に取り組むとともに効率性の向上に努めます

基幹事業である市営住宅管理において、良質かつ効率性の高い事業とするため、公募業務を含めたソフト・ハードの一体的な管理運営について検討します。なお、収益事業については事業の拡充を図るとともに収益性を高めるよう努めます。

また、新たな市民サービスやまちづくり支援などの公益目的事業について、仙台市の協力を得ながら拡充に努め、経営の安定性に配慮しつつ事業の展開を図ります。

III ガバナンスの強化とモチベーションの向上に取り組みます

事業の拡充や多様化する業務に弾力的に対応できる組織体制とするため、リスク管理の徹底やコンプライアンスの推進などガバナンスの強化を図ります。

また、計画的な人材育成・登用や職員が経営に参画できるような仕組みづくりを行うなどモチベーションの向上に取り組むとともに、職員の専門的能力、企画力そして指導力など資質向上を図ります。

以上の 3 方針を踏まえ、住まい・暮らしそしてまちづくりに貢献する公益法人としてのコーポレート・アイデンティティ(CI)に取り組みます。

5. 重点事項と取組み

上記基本方針に基づき、以下の通り重点事項を定め具体的な取組みを推進します。

I 事業者としての信頼性向上と基幹事業の強化

(1) 受託事業を確実に遂行し、継続的に受託できるようにします

① 指定管理業務の確実な遂行と次期指定管理業務を引き続き受託できるように準備します。

- ・ 現在指定管理者として実施している市営住宅管理業務(入居者募集・使用料収納・相談業務等)を確実に遂行します。業務の実施に際しては入居者への丁寧な対応に努めるとともに、効果的な収納対策に組織全体で取り組むなど事業者としての信頼を高めます。
- ・ 次期市営住宅管理業務(入居者募集・使用料収納・相談業務等)を引き続き受託できるよう、現行業務を検証するとともに、公社の培ってきた入居者管理のノウハウや居住者へのサービス力という独自性と優位性を最大限発揮できるよう努めます。

② 受託業務を継続的にできるように確実に遂行します。

- ・ 駐輪場事業の全体管理と一部駐輪場の運営管理について受託業務を継続できるよう確実に遂行します。業務の実施に際しては利用者への丁寧な対応に努め、事業者としての信頼を高めます。

(2) 入居者サービスを向上させ市営住宅管理の強化を図ります

① 入居者の多様なニーズに対応し安全安心な暮らしができるようにします

- ・ 外国人を含む入居者等とのコミュニケーションが円滑にできるよう職員の対応能力を向上させます。
- ・ 安全安心暮らし事業として実施している救急医療情報キット配布及び見守り活動等を継続的に実施します。

(3) 地域社会への貢献活動により社会的信用を高めます

① 各種啓発活動の実施により安全な交通環境を推進します。

- ・ 駐輪場における自転車マナーアップキャンペーンを継続して実施します。
- ・ 秋の交通安全週間時自転車マナーアップキャンペーンを継続して実施します。
- ・ ひと・まち交流財団との共催による交通安全教育を継続して実施します。
- ・ 自転車安全利用教本の小中学校配布を継続して実施します。

II 事業の拡充・展開と効率性の向上

(1) 市営住宅管理におけるハード・ソフトの一体的な管理運営について検討します

① 公募業務を含めた入居者と施設の一体的な管理運営について検討します。

- ・ 次期指定管理に向けて、良質かつ効率性の高い市営住宅管理事業の拡充方策について検討します。

(2) 事業の収益性向上に努めます

① 収益事業について収益性を高めるとともに事業の充実を図ります。

- ・ 新規事業による収益確保について検討し、早期に事業化できるものから実施します。
- ・ 駐車場事業について収益性の向上に努めます。

(3) 公益目的事業の拡充・展開を図ります

① 新たな市民サービスやまちづくり支援事業について経営の安定性に配慮しつつ拡充展開を図ります。

- ・ 集会所を活用した居場所づくり(高齢者支援・子育て支援等)について検討し、実現可能な取組に

ついて実施します。

- ・コミュニティ活性化支援事業の拡充(介護予防運動教室等)について検討し、関係機関等との連携による実現を図ります。
- ・防災安全活動支援を実施します。
- ・外国人向け自転車安全利用啓発活動を実施します。
- ・市営住宅等の空き住戸活用の方策について検討し、仙台市への積極的提案を図ります。
- ・空き家対策支援について検討します。

Ⅲ ガバナンスの強化とモチベーションの向上

(1) 弾力的な組織運営体制を構築します

- ①事業の拡充や多様化する業務に弾力的な対応ができる組織運営体制とするためガバナンスの強化を図ります。
 - ・リスクマネジメントの徹底に努めるとともにコンプライアンスの推進を図ります。

(2) 計画的な人材登用・育成に努めます

- ①計画的な人材登用・育成に努めます。
 - ・将来構造(一体的な市営住宅管理)の検討に合わせ、職員採用計画を含む人材育成計画について早期に検討します。

(3) 職員が経営参加できる組織にします

- ①職員が経営に参画しやすい仕組みづくりを行います。
 - ・中期経営計画モニタリング委員会を設置し、計画の全体管理を行います。
 - ・組織横断的な各種常設部会を設置し、職員の参加が得られやすくします。

(4) 職員の資質向上を図ります。

- ①職員の専門的能力、企画力そして指導力など資質向上を図ります。
 - ・職員構成や育成段階に応じた研修計画(階層別・テーマ別)により研修を実施します。

Ⅳ コーポレート・アイデンティティの推進

(1) C I について検討し、実施可能な取組から実施します。

- ①C I について検討組織を設置し検討します。
 - ・組織横断的なCI 検討部会を設置し検討します。

6. 経営の見通し

計画期間においては、各年度において以下の目標を捉えて取り組みます。

①公益法人としての主な指標

収益事業の拡充を図りつつも公益目的事業比率について60%以上の確保・維持に努めます。

②主な経営指標

經常収支比率について概ね100%の確保・維持に努めます。また、毎年度当期一般正味財産増減額の抑制を図ります。

③その他の指標

指定管理者評価について継続してS評価となるよう努めます。

7. 計画の進捗管理

本計画に掲載した取組の推進や目標の達成に向け、毎年度の予算・決算とも連動させながらPDCAサイクルによる進捗管理を確実に実施します。

進捗管理については、取組担当各課において進捗管理を行うとともに、社内には組織横断的なモニタリング体制を設け全体管理を行います。また、アンケート調査など外部評価も併せて実施します。