

【野村委員長】 それでは、続いての議題につきまして、事務局からご説明をお願いします。

【小山法人担当課長】 ご説明いたします。

都市整備局が所管する外郭団体でございます大阪市住宅供給公社の令和3年度経営評価につきまして、大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例第7条第4項の規定に基づき、諮問をいたします。

内容につきましては所管所属からご説明させていただきますので、どうぞよろしく願います。

【野村委員長】 それでは、所管所属からご説明をお願いいたします。

【都市整備局】 都市整備局企画部長の片岡でございます。よろしく願います。

大阪市住宅供給公社の令和3年度事業経営評価についてご説明させていただきます。最初に様式1の中期目標をご説明した後に、様式2の方に移りまして取組1と取組2をご説明して、最後にまた様式1に戻りまして総合的な評価をご説明いたしますので、よろしく願います。

まず、1ページの様式1の中期目標でございますが、(1)の当該外郭団体の事業経営を通じて達成しようとする本市の行政目的又は施策の具体的な内容は、子育て世帯をはじめとする中堅層向けの比較的規模の大きい良質な賃貸住宅を適正な賃料で供給することにより、中堅層の市内居住を促進することでございます。

(2)中期目標期間は令和5年3月31日までとなっており、(3)中期目標の期間終了時において(1)の行政目的又は施策によって実現しようとしている状態は、公社賃貸住宅ストックが子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに沿って活用されている状態でございます。

それでは、3ページの方に移らせていただきまして、様式2の取組1についてご説明させていただきます。

中期計画に定めております、団体が中期計画期間中に行政目標達成に向けて取り組む具体的な内容は、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修の実施でございます。

年度計画の達成状況は、計画では空き住戸になったタイミングで和室二間続きの住戸タイプを和室から洋室に改修する仕様変更やリノベーションを実施するとともに、令和3年度から新たに子どもの安全に配慮した改修を実施し、47戸を改修する計画としておりまし

た。

実績といたしましては、改修済みが44戸、着手済みが3戸でございまして、着手済みのうち2戸が完了しております。1期は工期が少し遅れて2月10日頃に完了予定でございます。また、計画では新しい生活様式への対応としまして、テレワークスペース等をオプションで提供することとしており、7月から試行的に実施しております。

指標は、中堅層の居住ニーズに対応している住戸の割合としており、令和3年度は47戸の計画に対して44戸の実績であったため、目標値87.4%のところ、実績値は87.2%となっており、当該年度の目標達成状況はb（i）としております。

下に記載しております外郭団体の自己評価と市の審査につきましては、次ページの最終年度の前年度の評価と重複するところがございますので、次ページの説明と合わせてご説明させていただきます。

4ページの方をご覧くださいませでしょうか。最終年度の前年度の中期計画達成状況につきまして、中期計画の進捗率は令和3年度実績で98.3%でございます。

中期計画期間における具体的な取組内容につきましては、空き住戸となったタイミングで順次改修を実施しており、令和3年度までに59戸の改修を完了し、中堅層の居住ニーズに対応する住戸の割合は87.2%となっております。

中堅層の居住ニーズに対応するため、これまでの改修に加えまして、令和3年度からは子どもの安全に配慮した住戸改修を新たに実施しているとともに、新しい生活様式への対応も開始しております。

外郭団体自己評価欄の指標の達成状況はB、中期計画に対する進捗状況はア、順調としておりまして、中期計画期間の達成状況につきましては、令和3年度において目標に対しましてマイナス0.2ポイントとなっておりますが、令和2年度から進捗率は改善しておりまして、次年度も取組を進めることで目標達成は可能であるというふうに考えております。

次の、市の審査欄の中期計画に対する進捗状況はア、中期目標に対する取組の有効性はAとしておりまして、外郭団体の自己評価に対する審査結果は、住戸改修が進められており、中期計画の目標達成も可能な状況にあると認められ、妥当なものであると考えております。

中期目標達成の視点から見た審査結果については、改修は着実に進められており、中期計画に対する進捗も令和2年度より改善されているとともに、新しい生活様式への対応など、中堅層の居住ニーズに対応していくための工夫も重ねられており、評価できると考え

ております。次年度も中期目標の達成に向けて、より一層のストック活用に努めていただきたいと思いますと考えております。

続きまして、5ページの方の様式2、取組2につきまして、中期計画の、団体が中期計画期間中に行政目標達成に向けて取り組む具体的な内容は、積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施としております。

年度計画達成状況について、計画では民間不動産情報サイトへの物件掲載や子育て関連施設へのパンフレットの配架、新婚・子育て世帯向けの家賃キャッシュバックキャンペーンなどを実施するとしており、実績としてはアンケートで中堅層の情報入手経路として上位となっておりますインターネットを積極的に活用し、全ての募集住戸を不動産情報サイトに掲載するとともに、地下鉄のつり広告の掲出などにも取り組みました。

令和3年度は特に子育て関連施設等へのパンフレットの配架部数を増やすとともに、新たに子育て世帯向け情報誌に広告を掲載しております。また、入居促進策としまして、新婚・子育て世帯を対象に家賃キャッシュバックキャンペーンを実施してきております。

指標は新規入居世帯に占める中堅層の割合で、令和3年度実績は目標値90%のところ、実績87.4%と少し目標を下回っており、当該年度の目標達成状況はb(i)としております。

次の外郭団体の自己評価と市の審査につきましては、次ページの最終年度の前年度の説明と合わせてご説明させていただきます。

6ページの方、ご覧いただけますでしょうか。最終年度の前年度の中期計画達成状況につきまして、指標は令和2年度実績が92.0%、令和3年度実績が87.4%でございまして、中期計画期間における具体的な取組内容は、子育て関連施設等へのパンフレット配架や不動産情報ポータルサイトへの情報掲載など、効果的に情報発信を行うとともに、新婚・子育て世帯を対象とした家賃キャッシュバックなどを実施してきました。

また、令和3年度は情報発信の実効性の確保にも努めるとともに、新たに子育て世帯向け情報誌による情報発信も行うなど、中堅層に着実に届くよう工夫を行ってまいりました。

外郭団体の自己評価の指標の達成状況でございますが、B、中期計画に対する進捗状況はアの順調としておりまして、中期計画期間の達成状況については、令和2年度は目標達成、令和3年度は目標未達成となっておりますが、令和2年度と3年度を合計した中堅層の割合は89.3%となっております、中期計画の目標とほぼ近い割合になっておりまして、次年度について新婚・子育て世帯への情報発信を強化するとともに、入居促進策を拡充し

て実施することにより、目標達成は可能であると考えております。

次に、市の審査の中期計画に対する進捗状況はア、中期目標に対する取組の有効性はAとしており、外郭団体の自己評価に対する審査結果は、2年間での新規入居者に占める中堅層の割合は中期計画の目標とほぼ同じ割合となっておりまして、妥当なものであるというふうに考えております。

中期目標達成の視点から見た審査結果は、これまでの取組に加えて新たな取組も行うなど、積極的な入居促進策を実施しており、評価できるものと考えておりまして、次年度はこれまで以上に中堅層の入居につながる入居促進策の実施により、中期目標の確実な達成に向けて取り組んでいただきたいと考えているところです。

最後に、1ページにお戻りいただきまして、様式1の方ですが、下の当該事業年度の評価欄を説明いたします。

外郭団体の自己評価の当該事業年度の団体の総合的な評価は、住戸改修は今年度の取組により、昨年度未達成が13戸であったものが3戸まで改善されております。中堅層の入居促進は、引き続き高い水準で中堅層が入居しており、おおむね公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って活用されているものと考えており、最終目標達成見込みはア、順調と評価しております。

次年度以降の取組につきまして、引き続き住戸改修を進めるとともに、インターネット情報等の効果的な活用や家賃キャッシュバックキャンペーンの強化などにより、中堅層の入居促進に努めることとしています。

次の、市の評価について、本市の総合的な評価は、住戸改修は未達成の戸数が大きく改善されており、中堅層の居住ニーズに沿った公社賃貸住宅の活用に関する取組は順調に進められていると評価しております。

中堅層の入居促進は目標を下回っているものの、各種取組を実施することにより引き続き高い水準を維持しており、次年度も中期目標の達成に向けて取組を進めていただきたいと考えております。

2ページの方の、最終年度の前年度の団体の総合的な評価については、目標が未達成となっている部分はあるものの、各追加対策を行い目標達成に向けて進捗しておりまして、おおむね公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って活用されているものと考えております。

本市の総合的な評価につきましては、おおむね中期計画どおりに進捗していることから、

公社賃貸住宅ストックが子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに沿って活用されているものと考えております。引き続き中期計画の目標達成に向けて取組を進め、より一層の中堅層の居住ニーズに沿った住宅ストックの活用に努めていただきたいと思いますと考えております。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

【野村委員長】 ありがとうございます。

では、委員の皆様からご意見やご質問がありましたらお願いします。

【堀野委員】 委員の堀野からご質問させていただきます。よろしくお願いいたします。

2点ありまして、まず1点目がちょっと全般的なことになるんですけども、中堅層というのは何か具体的な定義が、取組2との関係で言いますと、恐らく定義なりがあるのかと思いますので、それを教えていただきたいというのが1点目です。

それから、2点目が取組1についてなんですけれども、改修ということで外郭団体の自己評価の3ページのところでは、新たな改修メニューを追加して行ったことで、改修数が増えたような表現になっているんですけども、4ページを見ますと、改修というのが従前ですと二間続き和室を洋室に変えるということやリノベーションということだったのに加えて、子どもの安全配慮とかテレワークということで、何となく、見方を悪くすると改修のレベルが小さなものでも改修というふうに認定しているようにも見えるような気もするんですけども、この改修ということは何か基準なり、これをクリアすると1つの改修を1個クリアみたいなこととしているのか、その関係性を教えていただきたいと思います。

【都市整備局】 住宅政策課長の小原でございます。よろしくお願いいたします。

1点目の、中堅層の定義ですけれども、中堅層につきましては60歳未満の世帯主の方が対象というふうにしております。

2点目の、改修の内容ですけれども、ご指摘のとおり、もともと二間続きのものをリノベーションしたり和室を洋室化するという、大がかりな改修を中堅層向けの改修というふうに定義をしてカウントをしていたんですけども、いろいろ中堅層の方に、実際に入られる方にニーズをお聞きすると、実はリノベーションではなくて、リノベーションの場合、3DKが2LDKになったりするんですけども、もともとの部屋が多い方が良いと。3DKのままが良いんだという、逆に中堅層のニーズに合った3DKということがありまして、それが今までニーズに合った住戸提供をしているのにカウントができてないというところがありましたので、じゃ、そういった方により入っていただくためにどんな改修が必要か

というのをいろいろ議論した結果、指詰め防止のドアですとか感電防止のコンセントとか、そういった細かい部分ですけれども、そういった改修をすれば喜んでいただけると、中堅層のニーズに合った改修になるということで、もうそうした改修をして中堅層に入っていたくようなものについてもこの改修のカウントに加えようということで、新たな改修メニューということで追加することになりました。

結果も、そういったことも含めて全体を中堅層のニーズに合った改修ということでカウントした結果、増えているというのが現状でございます。

【堀野委員】 ありがとうございます。

ちょっと思ったより、中堅層、幅が広いのかなというふうに思ったんですけれども、子育て世代というのでイメージとちょっと違うのかと思いましたが、そういう意味ではよりニーズに合わせた改修を行っているという、そういうことで理解しました。ありがとうございます。

【野村委員長】 ほかにございますでしょうか。

【水上委員】 委員の水上です。よろしくお願いいたします。

取組2の方でお伺いしたいんですけども、引き続き中堅層を高い水準で維持しているというような表現もあったので、少し実態についてお伺いしたいんですが、今回高齢者の入居が想定より多かったということなんですけれども、これは中堅層の入居希望者が前よりも少なく、高齢者が入居できている状況なのか、それとも中堅層のニーズは今までどおり入居希望者があって、それを上回る新たな高齢者の入居希望者が出てきてその割合が低下したのか、その辺り、いかがでしょうか。

【都市整備局】 公社の住宅につきましては、募集の準備ができれば随時募集をしております、先着順になります。先着順で申し込まれた方で高齢者の方が入りたいということであれば、公的賃貸住宅ですので入居をお断りするということではできませんので、希望に合って入居するということになれば高齢者の方に入居していただくこととなりますので、どちらかというところちょっと早いタイミングで高齢者の方が思った以上に申し込まれて、そのまま入居されたというのが去年1年間は多かったということでございます。

【水上委員】 承知しました。

今後の取組とも少し関係するかと思うんですけども、全体的な入居のニーズがどういうふうな状況なのかということによって、目標がどうしても中堅層の割合にあるので、中堅層の方の手を挙げるタイミングをもっと早くしていただけるような取組をしていっていた

だく必要があるのかとは思いますが、全体のニーズとして高齢者の入居希望がどんどん増えていっているという状況がもし実態としてあるとするならば、それはまた少し別の話になってくるような気もするので、もしその辺りが分かるようでしたら今後の課題としてまた把握されておくと、今後の取組に生かせるのではないかという、これは感想ですが、思いました。

【佐藤委員】 委員の佐藤です。

数字についてちょっと教えていただきたいんですけども、様式2のところの初めに出てくるところの分母が2,254戸なんですけれども、これは要するに賃貸住宅全体が2,254戸あるということですか。それで、去年の分子は1,922で今年度は1,966まで対応し、残りが3つになったというふうに見たらよろしいですか。

【都市整備局】 はい、そのとおりです。

【佐藤委員】 最終目標は2,000戸になるという。

【都市整備局】 最終的には2,000戸までは改修して、中堅層向けのよりニーズに合った住宅に改修していこうということです。

【佐藤委員】 分かりました。

その次の数値、取組2のところは、分母の278戸で分子は243ですけど、これはその年の、引っ越しとかされた、新たな賃貸契約をされた方の数が278で、そのうち中堅層、60歳未満の方が243というふうに見たらよろしいんですか。

【都市整備局】 そうです、分母がその年に新たに契約された戸数で、分子がそのうちの中堅層の戸数ということになります。

【佐藤委員】 分かりました。これは常に90%ということですか。

【都市整備局】 そうですね、90%を維持しようという。

【佐藤委員】 累計も限りなく90%に近づけていくというようなことですか。

【都市整備局】 そうですね、ちょうど今年が少し下がっていましたが、引き続き中堅層を中心にPRをして、できるだけ入っていただくようにして、90%を確保していこうということでございます。

【佐藤委員】 分かりました。

あと、そもそものことでちょっと申し訳ないんですけど、中堅層を9割までパーセントを高めるという目的なんですけど、これはどういったことにあるんでしょうか。

【都市整備局】 市内の人口動態を見ますと、全体の市内の人口は今、微増ですとか横

ばいとかいうところが続いているんですけども、年齢の階層別で見ますと、30歳代から40歳代の方と、あと10歳未満の方というのは転出傾向にまだあるんです。市の都心部は転入傾向にあるんですけども、市全体で見ると転出傾向にまだありますので、そういった現役の世代、活力のある世代にできるだけ市内に住んでいただきたいということで、そこをターゲットに入居促進をしているということでございます。

【佐藤委員】 分かりました。ありがとうございます。

【野村委員長】 野村からお伺いします。

取組2の方なんですけれども、令和2年度の中堅層の割合が92%で、今年、令和3年度は87.4%ということで、今年は5%弱昨年にと比べると下落しているということになるかと思えます。

この間も新たに空いた住戸については若年層向けの改修をするという取組をされてきていますし、情報発信もされてきているので、理屈としては取組に応じて若年層の割合も維持か、もしくは上がっていったりするのかなと思うんですけど、ここの5%弱の下落というのは、先ほどの先着順のたまたまのことだというふうに理解すれば良いのか、原因というのはどのようにお考えでしょうか。

【都市整備局】 今のところは先着順で高齢者の方が申し込まれたのかなというところにとどまっていますけれども、実際の数でいきますと、2年度でいきますと分母が200、3年度でいきますと278で、分母が大きいので、パーセンテージは下がっているんですけども、中堅層の世帯数でいきますと今年243戸、中堅層の方が入っておられて、去年でいくと184なんですね。なので、世帯数からいくと今年の方が多いいいというのがありますので、全体の戸数が増えたので少し中堅層の方が入らなかったように見えるんですけども、割合は少し下がっていますけれども、数としては昨年度以上に入っているんで、ちょっと申込みのタイミングで高齢者の方が増えた結果、パーセントは下がってしまいましたが僅かな数字ですので、引き続きこの割合を少しでも高める努力をしていきたいというふうに思っております。

【野村委員長】 これは新規入居世帯に占めるという、分母がなっていますので、全部中堅層向けの改修済みの住戸ということになるわけですか、基本的には。

【都市整備局】 全てではないですけども、基本的には対応しているものになるかと思えます。

【野村委員長】 そうすると、基本的には今後もこれまでの取組を継続されていく予定

だということですか。

【都市整備局】 そうですね、はい。

【野村委員長】 あと1点なんですけど、先ほどちょっと堀野委員からも質問されました改修の内容なんですけど、一部、安全面とかだけの改修にとどまっているところもあるということなんですけど、そういうところについては、例えば和室二間続きとかいうのはそのままということになるんですか。それとも、フローリングに変えたりとかはあるんですかね。

【都市整備局】 二間続きのところは、基本的には洋室化をしているかと思います。リノベーションの対象にしているところが3DKなんですけど、3DKの場合は洋室になっていきますので、その洋室の1つをLDKとくっつけて2LDKにするか、もしくは洋室と洋室のままの3DKのままを使うかということを入居者の方にご希望を伺って対応することになっていきますので、二間続きのところは基本的には1つの和室は洋室に変えるという、そういう方針でいっています。

【野村委員長】 分かりました。二間続きの和室で残しているの、大分古いイメージがあったので、どうなっているのかと思ひまして。ありがとうございます。

【市口委員】 市口です。

私から、意見というか、ちょっとお話しさせていただきます。先ほど、ずっと行政目的としてやはり中堅層向けの住宅を提供していくということをおっしゃっていて、確かにそのとおりになんだろうというのは分かります。

要はそもそもの行政目的を設定するに当たって、何でこちらの公社がそういうことを、中堅層向けの住宅を提供していくかというところで、前年以前に説明があったのは、民間の事業者がなかなかそういう中堅層向けの少し広めの住宅の提供が少ないから、だからその辺を補うんだというようなご説明だったと思います。確かにそういう側面があるんだと思います。

それを言うならば、ちょっとこれも今の段階でどうこうはできないとは思いますが、片や単身の高齢者向けの、民間の住宅というのはなかなか貸し手は貸しづらいんですよね。やはりいろいろと、独居で経済的なものもあったり、あと亡くなられたりとかいう、そういうこともリスクもあって、民間の事業者はなかなか貸しづらいということがあるので、なかなか高齢者が住宅を借りれないということもあるかと思うので、その辺りも今後ちょっと考えていっていただく必要があるのではないかとこののを、ちょっと個人的

に今感じましたので、私の意見としてお伝えしておきます。

【野村委員長】 それでは、質疑応答については以上で終了とさせていただきます。ありがとうございました。

それでは、答申ですけれども、意見としては特になしでよろしいですか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

【野村委員長】 じゃ、意見なしでお願いいたします。

【小山法人担当課長】 分かりました。また原案をご確認いただきますので、よろしく申し上げます。