

大総務第 111 号
令和 5 年 3 月 16 日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 野村 祥子 様

大阪市長 松井 一郎
(担当 : 総務局行政部総務課法人グループ)

諮問書

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（平成 25 年大阪市条例第 10 号）第 7 条第 1 項に規定する外郭団体である大阪市住宅供給公社による中期目標の期間を通じた経営評価（対象事業活動の実績）の結果及び所管所属である大阪市都市整備局による大阪市外郭団体の事業経営の評価等に関する指針を定める規程第 6 条第 2 項第 1 号イの規定に基づく当該経営評価の審査の結果について、同条例第 7 条第 4 項の規定に基づき、別紙により諮問します。

令和4年度 事業経営評価

団体名	大阪市住宅供給公社	所管所属名	都市整備局
-----	-----------	-------	-------

中期目標	(1) 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
	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
	(2) 中期目標期間
	令和2年4月1日から令和5年3月31日
	(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
	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

●最終年度【中期目標の期間を通じた評価】

外郭団体の自己評価 中期目標の期間を通じた評価 市の評価	最終目標達成状況	中期計画に定めた指標及び目標に基づく評価を踏まえた団体の総合的な評価
	ア	子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応するよう、公社賃貸住宅ストックの更新を着実に進めた結果、改修対象住戸の退去戸数が想定より少なかったため目標値には達しなかったものの当該退去戸数の94%に当たる84戸の改修を完了し、また積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策に努めた結果、新規入居者に占める中堅層の割合は令和元年度の水準（90%）を維持できており、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状態を維持するという目標は達成したと考える。
	ア：達成 イ：達成見込み（計画期間中） ウ：未達成	
		中期計画に定めた指標及び目標に基づく評価を踏まえた本市の総合的な評価
		公社賃貸住宅において、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応するよう賃貸住宅ストックの更新が着実に進められた結果、改修対象住戸の退去戸数が想定より少なかったため目標値には達しなかったものの当該退去戸数の94%に当たる84戸の改修が完了し、また中堅層向けの入居促進策の各種取組がなされた結果、新規入居者に占める中堅層の割合は令和元年度の水準（90%）を維持できていることから、中期目標の趣旨に沿って、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状態にあると評価できる。
		助言等及び講ずるよう求める措置の内容【大阪市外郭団体等への関与及び監理に関する条例第7条第5項】（※必要な場合のみ）

●最終年度【中期目標の期間を通じた評価】

対象事業活動の実績に関する評価(事業活動に関する事項)

取組一 1

(※分野ごとの評価)

中期計画	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						
	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						

中期計画達成状況	指標 I	公社賃貸住宅のうち、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ている住戸の割合					
		R2	中期計画進捗率	R3	中期計画進捗率	R4【最終】	中期計画進捗率
	目標値	85.8% (1,935戸/2,254戸)	96.8%	87.4% (1,969戸/2,254戸)	98.5%	88.7% (2,000戸/2,254戸)	100.0%
	実績値	85.3% (1,922戸/2,254戸)	96.1%	87.2% (1,966戸/2,254戸)	98.3%	88.3% (1,991戸/2,254戸)	99.6%
	中期計画期間における具体的な取組内容（実績）						

○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ていくため、和室二間続きの住戸タイプの仕様変更やリノベーションによる間取り変更の住戸改修、さらに令和3年度から子どもの安全に配慮した仕様変更の住戸改修を加え、対象住戸において入居者が退去し空き住戸となったタイミングで住戸を改修した。令和2年度には15戸、令和3年度は44戸、令和4年度は25戸の合計84戸の住戸改修を実施した。

外郭団体の自己評価	指標の達成状況	B	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	中期計画の目標達成状況【中期計画期間】	ウ	A：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成
	中期計画期間の達成状況について					

改修対象住戸において入居者が退去し、空き住戸となったタイミングで住戸改修を順次進め、中期計画期間において、空き住戸となった89戸のうち84戸において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改修を行った。改修対象住戸における退去戸数が想定よりも25戸少なかったことから、実績値が目標値を0.4ポイント（住戸改修戸数では9戸）下回り、目標は未達成となったが、退去戸数に対する改修実績の割合は94%（改修84戸/退去89戸）と、計画時の82%（改修93戸/退去114戸）を上回っており、中堅層の居住ニーズに対応した住戸の提供はできたと考える。

市の審査	中期計画の目標達成状況【中期計画期間】	ウ	A：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成	「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	A	A：有効だった B：有効ではなかった
	「外郭団体の自己評価」に対する審査結果					
	実績値が目標値を0.4ポイント（住戸改修戸数では9戸）を下回ったため、中期計画の目標を「未達成」とする団体の自己評価は妥当である。 一方で、未達成の原因は、改修対象住戸における退去戸数が想定よりも少なかったという外的要因によるものであり、中堅層の居住ニーズに対応した住戸の提供はできたとする団体の自己評価は妥当なものとする。					
	「中期目標」達成の視点からみた審査結果					

団体の取組の結果、公社賃貸住宅のうち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ている住戸の割合が、令和元年度末の84.6%から88.3%まで上昇した。退去戸数が想定より少なかったため実績値が目標値を下回り、中期計画の目標達成には至らなかったものの、公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って着実に改修されていると認められるため、団体の取組は中期目標の達成に向けて有効であったと考える。

●最終年度【中期目標の期間を通じた評価】

対象事業活動の実績に関する評価(事業活動に関する事項)

取組一 2

(※分野ごとの評価)

中期計画	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						
	積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施						

中期計画達成状況	指標 I	公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合（中堅層の入居戸数/全入居戸数）					
		R2	中期計画進捗率	R3	中期計画進捗率	R4【最終】	中期計画進捗率
	目標値	90%	—	90%	—	90%	—
	実績値	92% (184戸/200戸)	—	87% (243戸/278戸)	—	90% (244戸/272戸)	—
	中期計画期間における具体的な取組内容（実績）						

○中堅層に募集情報が届くよう民間不動産ポータルサイトなどの利用頻度の高い「インターネット情報」を活用した広告活動を行ってきた。

- ・不動産情報ポータルサイト(SUUMO、HOME'S)に全募集住戸の情報を掲載
- ・SUUMO賃貸トップページの注目度の高い場所にバナー広告を掲出（R4年度）
- ・SUUMO賃貸トップページのピックアップ特集の「新婚・カップル向け物件」として公社賃貸住宅の情報を掲出（R4年度）

○子育て世帯により認知してもらうための活動を行った。

- ・子育て関連施設等に対するパンフレットの配架場所の拡大（R2年度）
- ・子育て世帯向け情報誌への広告活動（R3年度～）

○新婚世帯や子育て世帯に向けた家賃キャッシュバックキャンペーンを実施しており、令和4年度から新たに「若年世帯」を対象に加え入居促進に努めた。

外郭団体の自己評価	指標の達成状況	A	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	中期計画の目標達成状況【中期計画期間】	ア	ア：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成
	中期計画期間の達成状況について					

新規入居世帯に占める中堅層の割合は、令和2年度は92%と目標値を達成し、令和3年度は高齢者の入居が多く87%と目標値をやや下回った。令和4年度は「インターネット情報」を活用した広告活動を強化するなどして90%と目標値を達成しており、令和元年度の水準（90%）を維持するという目標は達成したと考える。

市の審査	中期計画の目標達成状況【中期計画期間】	ア	ア：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成	「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	A	A：有効だった B：有効ではなかった
	「外郭団体の自己評価」に対する審査結果					
	中期計画の目標において、未達成の年度（令和3年度）があったものの、令和4年度において新規入居世帯に占める中堅層の割合は90%と令和元年度の水準を維持できており、中期計画の目標を達成したとする自己評価は妥当である。					
	「中期目標」達成の視点からみた審査結果					

団体の取組の結果、新規入居世帯に占める中堅層の割合は目標の90%を維持できており、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と認められるため、団体の取組は中期目標の達成に資するものであったと考える。