

大総務第112号  
令和6年2月6日

大阪市外郭団体評価委員会  
委員長 堀野 桂子 様

大阪市総務局長 吉村 公秀  
(担当：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施行要綱第16条第1項の規定に基づく大阪市住宅供給公社に係る中期目標の期間の終了時の検討を行うに当たって、同条第2項の規定に基づき同法人の所管所属長である大阪市都市整備局長から依頼があったので、同項の規定に基づき、別紙により諮問します。

中期目標期間終了時の検討

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

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6年3月31日
中期目標	(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

中期目標達成状況	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	中期目標進捗率	R3	中期目標進捗率	R4	中期目標進捗率	R5【最終】	中期目標進捗率
	目標値	85.8% (1,935戸/2,254戸)	96.5%	87.4% (1,969戸/2,254戸)	98.2%	88.7% (2,000戸/2,254戸)	99.6%	89.0% (2,005戸/2,254戸)	100.0%
	実績値	85.3% (1,922戸/2,254戸)	95.9%	87.2% (1,966戸/2,254戸)	98.1%	88.3% (1,991戸/2,254戸)	99.3%	88.8% (2,001戸/2,254戸)	99.8%
	指標Ⅱ	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	中期目標進捗率	R3	中期目標進捗率	R4	中期目標進捗率	R5【最終】	中期目標進捗率
	目標値	90%	—	90%	—	90%	—	90%	—
	実績値	92% (184戸/200戸)	—	87% (243戸/278戸)	—	90% (244戸/272戸)	—	89% (213戸/239戸)	—

所管所属の自己評価	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	中期目標の達成状況【中期目標期間】	ウ	ア：達成 イ：達成見込み(目標期間中) ウ：未達成
	中期目標期間における団体の事業経営による本市の行政目的又は施策の達成状況について					
	<p>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した住戸改修を実施した結果、改修対象住戸での退去戸数が想定よりも少なかったことにより目標の達成には至らなかったものの、令和元年度計画を上回る割合で対象住戸の改修が実施されたことにより改修計画戸数98戸に対して94戸の改修が完了し、中堅層の居住ニーズに沿った賃貸住宅ストックの活用に関する取組が着実に進められたものと評価できる。</p> <p>また、中堅層の入居促進のため各種対策を講じたが、高齢者の入居が想定よりも多く、結果として目標を下回る年度があったものの、全期間を通じて令和元年度の高い水準（90%）を概ね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を実現できたと評価できる。</p>					

外郭団体の指定の必要性	本市の行政目的又は施策の達成のために団体に求める役割に係る社会の環境変化等について					
	<p>大阪市住宅供給公社については、平成17年度に策定した経営改善プログラム（第1～4次）に基づき、経営の安定化に向け計画的な経営改善を継続的に実施してきたが、同プログラムにおける経営課題は概ね解消し公社の経営状況は改善されたことから、令和3年度と4年度の2年間で、本市住宅施策において公社が担うべき役割と今後の経営形態について、どのようにあるべきかを検討し、令和5年3月に「大阪市住宅供給公社の今後のあり方報告書」をとりまとめた。</p> <p>今後のあり方としては、現時点では地方住宅供給公社として継続し、本市住宅施策における役割を果たしていくことが、市民の受益と負担の観点から最も適切であるとの方向性を出した。</p> <p>本市の住宅施策推進上の課題として、依然として中堅層の市外転出傾向が続いていることが挙げられ、本市と同様に市全域の人口が増えている周辺都市と比べても、こども世代および30～40歳代の転出傾向が顕著であり、こうした状況が続くと地域コミュニティの維持が困難となることをはじめ、都市活力の低下が懸念されることから、活力あるまちづくりを進めるため、より一層新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進する必要がある。</p> <p>一方、市内における中堅層向けの適正な規模・家賃の民間賃貸住宅ストックの状況を見ると、築年数の古いものを中心に間取りや仕様、設備水準等が現在の中堅層の居住ニーズに合わなくなっているものが存在し、新規供給される賃貸住宅についても、広さや設備水準等が中堅層のニーズに合った住宅は供給されにくい状況にあり、今後もその状況は続くことと推測されることから、中堅層向けの住宅ストックを新婚・子育て世帯等の居住ニーズに対応した住宅として、引き続き活用していくことが求められる。</p>					
	中期目標期間終了後の本市の行政目的又は施策の達成のために団体に求める役割について（外郭団体指定の必要性について）					
	市内において、その保有する公社賃貸住宅ストックを適切に維持管理し、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、適正な賃料で将来にわたって安定的かつ継続的に供給すること。					
	外郭団体の指定の必要性	A	A：継続して指定 B：指定解除	指定理由の変更の有無【※「継続して指定」の場合のみ】	イ	ア：有 イ：無
講ずる措置の内容						
次期中期目標の制定後、中期計画の作成協議を行う。						

## 外郭団体の指定理由の変更

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

要綱(※1)第6条第4項各号に掲げる事項

1	当該法人を通じて達成しようとする本市の行政目的又は施策の内容	変更の有無：	無
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	当該法人以外の法人その他の団体によっては1の行政目的又は施策を達成することが困難である理由	変更の有無：	無
○指定基準規程(※2)第3条第1項第1号アのうちの該当する規定			
(オ) その他本市の関与を必要とする客観的で合理的な理由があるもの。			
○理由			
当該法人は、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）に基づき、本市が全額出資して設立した住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため住宅を必要とする勤労者に居住環境の良好な住宅を供給することを目的とする法人であって、市内に多くの既存の住宅ストックを保有しており、1の施策に沿った事業活動を行うことができる条件が整っている数少ない事業者であるため。			
3	1の行政目的又は施策を達成するために当該法人に求める役割	変更の有無：	無
市内において、その保有する <b>公社賃貸住宅</b> ストックを適切に維持管理し、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、適正な賃料で将来にわたって安定的かつ継続的に供給すること。			
4	当該法人に3の役割を果たさせる上で本市が当該法人の事業経営の指導及び調整をすることが必要であり、かつ、監理という手法が当該法人の事業経営に対する他の指導及び調整の手法と比較してより適切かつ効果的であるとする理由	変更の有無：	無
ア 当該法人が実施する本市の補完・代替活動の指導及び調整の必要性			
市内において住宅の賃貸事業を営む <b>民間</b> 事業者は収益力の高い単身者向けの小規模な住宅を供給する傾向にある。 このように民間の賃貸住宅市場では十分供給されていない相対的に収益力の低い中堅層向けの比較的規模の大きい住宅を、当該法人に継続的かつ安定的に供給させるためには、当該法人の事業活動の方針等について、当該法人の自律性にゆだねるのではなく、本市が一定の指導及び調整をする必要がある。			
イ 監理の手法としての比較優位性			
当該法人の事業活動の方針等をコントロールするためには、 <b>公社法上の設立団体</b> としての本市が有する影響力を通じて当該法人の事業経営全般を監理することが最も効果的である。			

(※1)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施行要綱

(※2)大阪市外郭団体の指定に関する基準を定める規程