

大総務第 107 号
令和 7 年 2 月 19 日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 堀野 桂子 様

大阪市長 横山 英幸
(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令和 6 年度の経営評価（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 4 条第 3 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6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6年4月1日から令和10年3月31日までの4年間
	(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

外郭団体の自己評価	当該事業年度の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	
	指標Ⅰの新規入居世帯に占める中堅層の割合は、高齢者世帯の入居が一定数あったことにより、当該事業年度の実績値が目標値を下回ることになった。 当公社が行政目標の達成に向けて取り組んだ具体的な内容としては、団地ごとの住宅改善プランについて、変更後の工程に基づき入居者属性データの整理が完了するなど順調に作業が進捗している。また、入居者が安心かつ快適に過ごせるよう共用部等の改善を計画的に実施するなど、公社賃貸住宅ストックの適切な更新に予定どおり取り組むことができた。さらに、子育て世帯が利用しやすい家賃補助制度への見直しや入居促進キャンペーンといった居住支援に取り組むとともに、SNSを活用して公社賃貸住宅の魅力等を積極的に情報発信に努めた。 以上、ハード・ソフトの両面から、多様化する中堅層向けの居住ニーズに対応した入居促進策に取り組めたものと考えている。	
	最終目標達成見込み	最終目標達成に向けた課題及び課題解消に向けた次年度以降の取組について
	ア	引き続き、立地や入居者属性などの各種データを複合的に分析し、令和8年3月を目標に、団地ごとの居住ニーズを踏まえた効果的な住宅改善プランを策定するとともに、同計画に基づき住戸専用部の住宅改善に取り組んでいく。また、入居者の利便性や快適性、防犯性の向上に資する住宅共用部の改善にも計画的に取り組んでいく。加えて、新婚・子育て世帯に対する家賃補助のほか、入居時の初期費用の負担軽減を図るなど、充実した居住支援に取り組むとともに、物件の魅力やキャンペーン情報をSNSを活用して積極的に発信するなど、引き続き目標の達成に向けて、中堅層の入居促進に努めていく。
	ア：順調 イ：遅れあり ウ：計画の見直し必要	
	当該事業年度の指標及び目標に基づく評価並びに当該評価を踏まえた本市の総合的な評価	
	新規入居世帯に占める中堅層の割合について、当該事業年度の実績値が目標値を下回っており、目標未達成ではあるものの、行政目標の達成へ向けた団体の取組として、まず団地ごとの住宅改善プランについては、より効果的な計画となるよう作業工程を見直したことにより、完成時期が変更となったが、変更後の工程に基づいて順調に進捗しており、また団地全体の資産価値や魅力の向上を図る共用部等の改善も計画的に実施するなど、公社賃貸住宅ストックの適切な更新は予定どおり実施することができている。さらに、入居者負担を軽減するための取組や入居状況等を踏まえた効果的な入居促進キャンペーンといった居住支援策にも積極的に取組むとともに、これらの取組に関する情報がターゲット層の主な情報入手手段であるSNSを活用して効果的に発信されているなど、ハード・ソフトの両面から、中堅層の入居促進へ向けた取組が積極的になされており、当該事業年度の取組は予定どおり実施できたとする団体の自己評価は妥当なものと考えている。 次年度以降についても、計画的な共用部改善や中堅層の入居促進に継続的に取り組むとともに、効果的な住宅改善プランを策定するなど、中期目標の達成へ向けて、引き続き中堅層の入居につながる取組の強化に努められたい。	
	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事項等に関する条例第7条第5項】（※必要な場合のみ）	
当該事業年度の評価		

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－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					
	公社賃貸住宅ストックの適切な更新に加えて、積極的な情報発信や充実した居住支援に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から、多様化する子育て世帯をはじめとする中堅層向けの居住ニーズに対応した入居促進策を実施					

年度計画達成状況	【計画】団体が 当該事業年度 に取り組む具体的な内容			【実績】団体が 当該事業年度 に取り組んだ具体的な内容		
	【公社賃貸住宅ストックの適切な更新】 子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズを踏まえた、より効果的な住宅改善の実施に向け、公社賃貸住宅ストックの個別の立地や間取りなどに合わせた改善メニューを検討し、団地ごとに改善プランを策定することを目指す（R7.3末）。また、入居者が安心して暮らせるよう、住宅の共用部を含む総合的な改善を計画的に実施し、令和6年度にはエントランスホールのオートロック化や各住戸のモニター付きインターホンの設置などを行う。 【充実した居住支援】 新婚・子育て世帯への家賃補助について、子育て世帯がより利用しやすく効果的な制度となるよう令和5年度に補助要件などを見直し、試行的に家賃補助内容を拡充してきた。令和6年度には試行実施の結果を踏まえて本格的に制度運用する。また、ひとり親世帯の入居時や結婚・出産などの世帯人数の変化に伴う既入居世帯の公社賃貸住宅間の住み替え時の初期費用の負担軽減など、様々な居住支援に取り組む。 【積極的な情報発信】 公社の物件情報を公社ホームページや民間の不動産情報サイトに掲載し、さらに子育て関連施設へのパンフレットの配架に加え、SNS（Instagramなど）を活用して、公社賃貸住宅の魅力や公社の活動などの情報を発信する。 これらの取り組みにより、ハード・ソフトの両面から入居を促進し、公社賃貸住宅の新規入居世帯における中堅層の割合を90%以上とすることを目標とする。			【公社賃貸住宅ストックの適切な更新】 ・団地ごとに住宅改善プラン策定を進めるにあたり、より効果的なプランとなるよう、立地や間取りに加え、既入居者の属性、入居状況、空戸期間などのデータもあわせて集計・分析を行うこととしたため、改善プランの完成時期を令和7年3月末から令和8年3月末に変更し、各団地の入居者属性データの整理を終え、分析を進めている。 ・入居者が安心かつ快適に暮らせるよう、1団地でエントランスの改修工事を、2団地でモニター付きインターホンの設置工事を実施した。（インターホン工事のうち1団地は令和7年3月完了予定） 【充実した居住支援】 ・中堅層の入居促進策として令和5年度から試行実施していた「新婚・子育て世帯向け家賃補助」及び「ひとり親世帯入居サポート」について、資格要件や対象住戸の一部見直しを行い、本年度から本格的に運用を開始した。 （1）「子育て世帯向け家賃補助」の対象となる子どもの年齢を、（申込時点で）小学6年生以下から18歳以下までに拡大した。 （2）「ひとり親世帯入居サポート」の対象間取りを2Kまたは2DKに限定していたことで制度利用が見られなかったものを、全ての間取り（全団地）へ対象を拡大したことで、制度利用実績が5件となった。 ・令和6年8月2日から10月25日まで、中堅層世帯を対象とした夏の入居促進キャンペーンとして、契約月の家賃などの初期費用を免除する「夏から秋の住まい探しキャンペーン」を実施した。 ・令和6年12月13日から令和7年3月28日まで、中堅層世帯を対象とした冬の入居促進キャンペーンとして、夏と同様に契約月の家賃などの初期費用を免除する「新生活応援キャンペーン」を実施している。 【積極的な情報発信】 ・不動産ポータルサイト（SUUMO・HOME'S）に、全ての募集住戸の情報を掲載した。 ・中堅層世帯へ公社賃貸住宅の魅力や家賃補助制度に関する情報をホームページ以外でも広く発信するツールとして、新たにSNS（Instagram及びYouTube）の公式アカウントを立ち上げ、アカウントの運用体制やリスク管理等を定める規程を整理し、令和6年8月より運用を開始した。 ・大阪市　タイアップマガジン「天王寺動物園情報紙Together」に新婚・子育て世帯向け入居促進キャンペーンの周知広告を掲載した。 ・令和6年10月17日から、子育て世帯に人気の、遊んで学べるこどものための博物館「キッズプラザ大阪」において、公社賃貸住宅入居者募集パンフレットの配架を新たに開始した。		
	指標Ⅰ	新規入居世帯に占める中堅層割合				
		R6	R7	R8	R9【最終】	
	目標値	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	
	実績値	85.8%				
	当該事業年度の目標達成状況		b(i)	《達成状況》 a：目標達成：（i）取組は予定どおり実施（ii）取組を予定どおり実施しなかった b：目標未達成：（i）取組は予定どおり実施（ii）取組を予定どおり実施しなかった		

外郭団体の自己評価	中期計画に対する進捗状況【当該事業年度】		ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	
	当該事業年度の達成状況について				
	指標Ⅰの新規入居世帯に占める中堅層の割合は、高齢者世帯の入居が一定数あったことにより、当該事業年度の実績値が目標値を下回ることになった。当公社が行政目標の達成に向けて取り組んだ具体的な内容としては、団地ごとの住宅改善プランについて、変更後の工程に基づき入居者属性データの整理が完了するなど順調に作業が進捗している。また、入居者が安心かつ快適に過ごせるよう共用部等の改善を計画的に実施するなど、公社賃貸住宅ストックの適切な更新に予定どおり取り組むことができた。さらに、子育て世帯が利用しやすい家賃補助制度への見直しや入居促進キャンペーンといった居住支援に取り組むとともに、SNSを活用して公社賃貸住宅の魅力等を積極的に情報発信に努めた。 以上、ハード・ソフトの両面から、多様化する中堅層向けの居住ニーズに対応した入居促進策に取り組めたものと考えている。				
	最終目標(中期計画)達成に向けた課題及び課題解消に向けた次年度以降の取組について				
引き続き、立地や入居者属性などの各種データを複合的に分析し、令和8年3月を目途に、団地ごとの居住ニーズを踏まえた効果的な住宅改善プランを策定するとともに、同計画に基づき住戸専用部の住宅改善に取り組んでいく。また、モニター付きインターホンの設置など、入居者の利便性や快適性、防犯性の向上に資する住宅共用部の改善にも計画的に取り組んでいく。加えて、新婚・子育て世帯に対する家賃補助を実施、入居時の初期費用の負担軽減を図るなど、充実した居住支援に取り組むとともに、物件の魅力やキャンペーン情報をSNSを活用して積極的に発信するなど、目標の達成に向けて、中堅層の入居促進に努めていく。					

市の審査	中期計画に対する進捗状況【当該事業年度】	ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	A	A：有効であり、継続して推進 B：有効でないため、取組を見直す
	「外郭団体の自己評価」に対する審査結果					
	新規入居世帯に占める中堅層の割合について、当該事業年度の実績値が目標値を下回っており、目標未達成ではあるものの、行政目標の達成へ向けた団体の取組として、まず団地ごとの住宅改善プランについては、より効果的な計画となるよう作業工程を見直したことにより、完成時期が変更となったが、変更後の工程に基づいて順調に進捗しており、また団地全体の資産価値や魅力の向上を図る共用部等の改善も計画的に実施するなど、公社賃貸住宅ストックの適切な更新は予定どおりに実施することができている。さらに、入居者負担を軽減するための取組や入居状況等を踏まえた効果的な入居促進キャンペーンといった居住支援策にも積極的に取組むとともに、これらの取組に関する情報がターゲット層の主な情報入手手段であるSNSを活用して効果的に発信されているなど、ハード・ソフトの両面から、中堅層の入居促進へ向けた取組が積極的になされており、当該事業年度の取組は予定どおりに実施できたとする団体の自己評価は妥当なものとする。 また、次年度以降についても計画的な共用部改善や中堅層の入居促進に継続的に取り組むとともに、効果的な住宅改善プランを策定することとしており、最終目標の達成に向けた次年度以降の取組方針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					
	団体が予定どおりに適切な取組を実施したにもかかわらず、当該事業年度における新規入居世帯に占める中堅層の割合は目標値を下回ることとなったが、高齢者世帯の入居が一定数見られた結果によるもので、依然として中堅層の新規入居割合を高水準に維持できていることや、中期計画に沿って、中堅層の入居促進へ向けた取組が適切に実施され、さらに次年度以降も中期目標の達成へ向けた取組が継続して実施される見通しであることから、中期目標の達成へ向けた団体の取組は有効であったと考える。 【参考】令和6年度における新規入居世帯に占める中堅層の割合 85.8% 145戸／169戸（高齢者世帯数24戸）					