

大総務第 71 号
令和 8 年 3 月 23 日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 小林 あや 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 7 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7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
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

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	
	<p>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想定よりも多く、当該事業年度の実績値が86.5%となり、目標値を下回ることになったが、前年実績値は上回った。</p> <p>当該事業年度において、リノベーション実施計画策定に向けた子育てに配慮した改修プランの検討、エントランスホールのオートロック化やモニター付きインターホンの設置などの共用部の改善、「新婚・子育て世帯向け家賃補助」・「ひとり親世帯入居サポート」等による居住支援、不動産ポータルサイトへの掲載、SNS（Instagram、YouTube）、情報誌広告を活用した積極的な情報発信など、計画に基づく各種取組を実施し、また、新たにシェアサイクルの導入による物件の魅力向上に取り組んでおり、目標達成に向けて、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。</p>	
	最終目標達成見込み	<p>イ</p> <p>ア：達成 イ：未達成（計画の見直しは不要） ウ：未達成（計画の見直しが必要）</p>
	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	
当該事業年度の評価	<p>令和8年3月に策定予定のリノベーション実施計画に基づき、住戸専用部において、子育てにおける安全性・利便性・快適性の向上に資する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、SNSを活用した物件の魅力やキャンペーンの情報発信を行うことで、目標の達成に向けて、中堅層の入居促進に努めていく。</p>	
	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	
	<p>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、目標の達成へ向けた取組として、リノベーション実施計画の検討は令和8年3月の策定に向けて進捗しており、団地全体の資産価値や魅力の向上を図る共用部の改善も計画的に実施するなど、住戸専用部、共用部ともに公社賃貸住宅ストックの適切な更新の取組は計画どおりに進められている。また、各種居住支援策に取り組むとともに、これらに関する情報をターゲット層が注目しやすいSNSや情報誌広告などを活用して積極的に発信できており、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とする団体の自己評価は妥当なものとする。</p> <p>次年度以降についても、リノベーション実施計画に基づく子育てに配慮した住戸改善や計画的な共用部改善による公社賃貸住宅ストックの更新など、中堅層の入居促進に継続的に取り組み、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に努められたい。</p>	
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）		

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 (※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すること

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
	<p>【公社賃貸住宅ストックの適切な更新】 子育て世帯向け設備の導入とリノベーション実施計画を一体的に検討するための、団地ごとの立地、既入居者の属性、入居状況、空戸期間などの集計・分析結果を基に、令和7年度は対象となる団地における間取りごとの改修プランを作成し、リノベーション実施計画を策定する（R8.3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7年度も引き続き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。</p> <p>【充実した居住支援】 令和5年度から試行的に実施してきた新婚・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補助要件などを見直し、令和6年度から本格的に「公社賃貸住宅新婚・子育て家賃補助制度」として運用を開始している。また、ひとり親世帯の入居時や、既入居世帯の結婚・出産などによる世帯人数の変化に伴う公社賃貸住宅間の住み替え時の初期費用負担を軽減する補助も引き続き実施していく。これらの、さまざまな居住支援に令和7年度も取り組んでいく。</p> <p>【積極的な情報発信】 公社賃貸住宅の物件情報を、公社ホームページや民間の不動産情報サイトに掲載するほか、子育て関連施設などでのパンフレット配架に加え、SNS（Instagram など）を活用して、公社賃貸住宅の魅力や公社の活動に関する情報を発信する。 これらの取組により、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。</p>	<p>【公社賃貸住宅ストックの適切な更新】 ・国のガイドラインを参考に設定した各団地の立地・環境に対する子育て適性の客観評価、子育て世帯の内覧者を対象とした希望間取りに関するモニタリング結果、過去の入居世帯の属性分析を基に、各団地や間取りを分類し、その分類に応じて、子育てに配慮した改修プランの検討を行った（令和8年3月にリノベーション実施計画策定見込み）。 ・入居者が安心かつ快適に暮らせるよう、エントランスホールのオートロック化工事を1団地において、モニター付きインターホンの設置工事を7団地において実施した。 （エントランスホール工事は令和8年1月完了予定） （インターホン設置工事のうち5団地は令和8年3月完了予定） ・新たな取組として入居者の利便性の向上のため、8団地においてシェアサイクルを導入し、公社HPやInstagramでの情報発信、導入団地の掲示板へのポスター掲示を通じて、広く周知を図った。</p> <p>【充実した居住支援】 ・令和6年度から本格的に運用している「新婚・子育て世帯向け家賃補助」、「ひとり親世帯入居サポート」及び「世帯人員の増減に伴う公社賃貸住宅間住み替えサポート制度」を活用し、中堅層への居住支援を継続した。</p> <p>【積極的な情報発信】 ・公社ホームページに加え、不動産ポータルサイト（SUUMO・HOME'S）に、すべての募集住戸の情報を掲載した。 ・子育て関連施設などへのパンフレット配架に加え、大阪市タイアップマガジン「天王寺動物園情報紙 Together」において、「新婚・子育て世帯向け家賃補助制度」やキャンペーンの周知広告を掲載した。 ・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広く発信するため、SNS（Instagram・YouTube）による発信を継続している。特にInstagramでは様々な動画や画像を投稿し、またプロフィール画面に常時投稿を表示できる「ハイライト機能」を活用し「新婚・子育て世帯向け家賃補助制度」及び「ひとり親世帯入居サポート」の周知を図った。</p>

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%	90%	90%	90%
実績値	85.8%	86.5%		
参考：中期計画目標値	90%	90%	90%	90%
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			

中期計画に対する進捗状況【当該事業年度】	イ	ア：達成 イ：未達成（計画の見直しは不要） ウ：未達成（計画の見直しが必要）
----------------------	---	--

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想定よりも多く、当該事業年度の実績値が86.5%となり、目標値を下回ることになったが、前年実績値は上回った。
当該事業年度において、リノベーション実施計画策定に向けた子育てに配慮した改修プランの検討、エントランスホールのオートロック化やモニター付きインターホンの設置などの共用部の改善、「新婚・子育て世帯向け家賃補助」、「ひとり親世帯入居サポート」等による居住支援、不動産ポータルサイトへの掲載、SNS（Instagram、YouTube）、情報誌広告を活用した積極的な情報発信など、計画に基づく各種取組を実施し、また、新たにシェアサイクルの導入による物件の魅力向上に取り組んでおり、目標達成に向けて、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

令和8年3月に策定予定のリノベーション実施計画に基づき、住戸専用部において、子育てにおける安全性・利便性・快適性の向上に資する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、SNSを活用した物件の魅力やキャンペーンの情報発信を行うことで、目標の達成に向けて、中堅層の入居促進に努めていく。

外報団体の自己評価

市の調査	中期計画に対する進捗状況【当該事業年度】	イ	ア：達成 イ：未達成（計画の見直しは不要） ウ：未達成（計画の見直しが必要）
	「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、目標の達成へ向けた取組として、リノベーション実施計画の検討は令和8年3月の策定に向けて進捗しており、団地全体の資産価値や魅力の向上を図る共用部の改善も計画的に実施するなど、住戸専用部、共用部ともに公社賃貸住宅ストックの適切な更新の取組は計画どおりに進められている。また、各種居住支援策に取り組むとともに、これらに関する情報をターゲット層が目じやすいSNSや情報誌広告などを活用して積極的に発信できており、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とする団体の自己評価は妥当なものと考えられる。 次年度以降についても、リノベーション実施計画に基づく子育てに配慮した住戸改善や計画的な共用部改善による公社賃貸住宅ストックの更新など、中堅層の入居促進に継続的に取り組むこととしており、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考えられる。		
	「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
「中期目標」達成の視点からみた審査結果			
中期目標の指標である新規入居世帯に占める中堅層の割合は、当該事業年度において高齢者世帯の入居が一定数見られた結果、目標値を下回る事となったが、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、中堅層の新規入居割合を高水準に維持できていることから、取組は有効であると考えられる。 【参考】令和7年における新規入居世帯に占める中堅層の割合 86.5% 192戸/222戸（高齢者世帯数30戸）			