

令和7年度大阪市住まい公社経営監理会議 会議録

1 日時

令和8年1月23日（金曜日）10時～12時

2 会場

大阪市立住まい情報センター 5階 研修室

3 出席者

○委員

高田委員長、奥谷委員、笠松委員、三浦委員、山鹿委員

□大阪市

尾植都市整備局長、片岡都市整備局理事、
福本都市整備局総務部長、片岡都市整備局企画部長、
牧田都市整備局総務部事業管理担当課長、下中都市整備局企画部住宅政策課長、
宗像都市整備局企画部住宅政策課企画調査担当課長代理

■大阪市住宅供給公社（大阪市住まい公社）

田中理事長、山本専務理事、小西総務部長、
神波経営企画室長兼経理課長、若井企画部長、小林住宅管理部長、
安福企画部企画事業課長、前川住宅管理部管理課長

4 議題

- ・大阪市住まい公社の経営監理について

5 会議録

- (1) 開会
- (2) 配付資料の確認
- (3) 出席者紹介
- (4) 都市整備局長挨拶
- (5) 議事
- (6) 大阪市住まい公社理事長挨拶
- (7) 閉会

6 議事録

○高田委員長

早速ですが、議事に入りたいと思います。

本日の議題は、「大阪市住まい公社の経営監理について」でございます。

まず、事務局から資料をひととおり説明いただきまして、その後で皆さん方のご意見やご質問をお受けしたいと思います。

それでは資料のご説明をお願いいたします。

————— □大阪市、■大阪市住まい公社より資料説明 —————

○高田委員長

資料を説明いただきましたが、委員皆様方のご意見を伺いたいと思います。

○三浦委員

ご説明ありがとうございました。

概ね順調に進捗しているように拝見しております。説明いただいたのが令和6年度の結果ということですが、すでに今、令和8年1月となっております。今年も継続的に進捗しているという理解でよいでしょうか。令和7年度の動向も踏まえて、方向性が若干良くなっているものや、大きな課題が出てきているものがあれば、具体的に教えて下さい。

また、確認ですが、共用部のリノベーションした中で、ビフォーとアフターの写真が載っているのですが、ビフォーには左側に宅配ボックスが見えて、アフターには宅配ボックスが見あたりません。おそらく移動されたと思いますが、撤去されていないかどうか確認です。

次に、見守りサービスですが、業者が撤退したということで、令和7年度に次のサービスを検討するという記載になっております、今年、どのような検討をして、次年度以降考えているのか状況を教えて下さい。

また、最後に説明いただいた、子どもの学習スペースの確保の取り組みを試行で取り組まれたということがですが、令和7年6月に勉強会が行われ、その後定着していくのかどうか教えてください。

全体として、令和7年度に継続されているか伺いたいと思います。

□下中都市整備局企画部住宅政策課長

開催時期が、このタイミングになったことについては、大変申し訳ございません。極力、PDCAが回せるように、できるだけ年度の早いタイミングで開催するよう努めて

参りたいと考えております。

令和7年度の状況につきましては、子育て層をはじめとする中堅層の新規入居者の割合が、昨年度よりも増加していることもあり、基本的には順調に進んでいると認識しております。今後も取組を着実に進めていただきたいと考えております。

■神波経営企画室長兼経理課長

賃貸住宅事業におきましては、令和7年度はまだ2月、3月と、今後お客様が動く時期となりますが、現時点の認識は、入居状況につきましては概ね好調です。その他収納率などに関する目標も概ね達成しております。一方、物価上昇の影響で、補修費などが増加するという懸念もしておりますが、退去件数が少ないため、抑えられている状況です。これはお客様が退去されない状況ですので、空き家補修の件数が減る一方、居住年数が長期化する傾向であり、退去時の補修箇所が増加することとなります。大きな影響は受けないものの、しっかりとコスト縮減について意識していかなければならないと考えております。概ね総括しますと、入居率につきましては、好調に推移していると認識しております。

■前川住宅管理部管理課長

宅配ボックスですが、なくなることはございません。入居者の方にも喜んでいただいておりますので、引き続き、継続させていただきます。

次に見守りサービスの件ですが、残念ながら、サービス提供が終了しましたので、代替案を検討しております。具体的には、弊社と管理委託契約を締結しております大阪ガスセキュリティサービスの「おまもりコール」という商品です。初期費用が必要となるのですが、お客様のご負担が少ないものを検討しております。

また、子どもの学習スペースの確保ですが、試行的に実施いたしました。今のところは継続してほしいというお声はいただいております。様子を見ながら、継続していきたいと考えておりますので、地元と調整して参ります。

○奥谷委員

私からは主に財務運営に係る評価項目及び評価指標等について確認、質問をさせていただきます。

まず全体として、財務運営は順調に推移し、計画も概ね達成されており、例えば指標についても利益率、キャッシュフロー・現預金残高、借入金の削減等も計画通り進んでいるというところで、当面、財務の健全性に懸念等は見られないと感じております。また、入居率等の指標でも、いろんな経営努力の取り組みによって順調に計画を達成されていると思います。

概ね順調ということですが、将来に向けてのリスク要因ということで少し確認をさせ

ていただきたいと思います。

利益等が上回っている要因として、修繕時期が後年度実施に変更となっていることが挙げられています。人件費、物価上昇がある中で、時期が後年度になることによってコスト上昇に繋がるリスクがあります。その中で、後年度実施となった修繕、設備更新はこの5年間の計画の中で実施する予定なのか、コスト増の影響は計画に対して影響はあるのかを教えてください。

また、長期的な収支見通しとして、大規模な修繕工事等のコストが大きく膨らむ可能性もあると考えられますが、修繕計画の時期の変更や見直し、平準化に取り組むことなど、検討されている部分を教えてください。

■神波経営企画室長兼経理課長

5年間の修繕計画ですが、今回後年度に工事实施となりました弊社の物件ですが、大阪市との合築物件が多くあり、関係各所との調整、協議が長引いた結果、発注が遅延したものです。5年間の計画の中で必要な工事は実施見込みであり、実施時期を大幅に後ろ倒しするものではありません。

最近の物価高騰、コストの上昇という影響は確かにございますが、維持修繕や工事費のコストを抑える工夫をすることで極力抑えるようにしています。例えばお客様が利用しやすいように機械式駐車場を平面化することでコストを抑制しています。

長期的な計画としては、各物件の長期修繕計画を定期的に現場の状況を見ながら更新しています。更新時には、その時点の物価で見積もりをしているため、物価上昇の状況も反映しております。そのため、計画から大きく逸脱して、物価上昇の影響を受けることはないと考えています。

○奥谷委員

もう1点、市営住宅管理事業の指定管理受託事業について伺います。

財務項目の4ページ⑤の記載で、5年ごとに行われる指定管理受託の更新の際に、継続できない場合、短期的に削減することが難しい人件費が発生するという構造的なリスクを抱えており、リスクマネジメントしていると理解しています。

今回、A地区とB地区について受託することとしたということについて、体制も含めて長期的な経営の視点からの判断ということですが、まず、従来、A、B、Cの3地区を受託されていて、今後5年間はA地区、B地区の2地区になることで収支、キャッシュフロー、或いは借入金の返済等に関して影響がないか確認させてください。

それと、現在の5年計画をさらに更新する際、新たな受託について設定することになりますが、2地区で影響がないということであれば、更新後も2地区の体制とすることが全体として最適になる見通しなのか、或いは状況によってはまた3地区となり、それに応じた体制になるのか現時点での見通しについて教えてください。

■神波経営企画室長兼経理課長

今回の受託事業に関する収支や借入金の返済に対する影響でございますが、基本的に受託事業というものは、収支がトントンになっております。その観点から、2地区となることで収入は減少となるものの、実際の支出も同時に削減されることから、全体収支への影響は限定的で、大きな影響は受けないと考えています。借入金の返済に関しましても、一般会計でのキャッシュベースで返済を賄っておりますので、受託事業の事業量が影響するものではなく、一般会計から予定通りの返済を予定しております。

■田中理事長

後半の質問について回答させていただきます。

市営住宅の管理事業を初め、受託事業を公社事業の中でどう位置づけるか、それからどういう影響があるかというのは常に見ていかなければならないと思っています。

指定管理事業を含め、受託事業のリスクというのは、委員からもご指摘ありましたように、一定期間ごとに更新されると、その時は完全に民間との競争において、勝てるか勝てないかわからない状況になります。

勝てるという楽観的視点には立てないので、もし勝てない場合、落ちた場合ということリスクとしてどう評価するか、特に市営住宅の管理事業につきましてはABCという3つの地区がありますので、今一番悪い場合は3つ落とす、それか2つ落とす、2つもAとB、BとC、AとCという組み合わせをどう見ていくか、1つについてもABCそれぞれ見て、リスクの評価は変わってきます。それを見たときに、やはり、5年ごとに万が一落としたときにそこに従事する人間が過剰人員となって人件費がたちまちリスクになります。それを今後の退職者などでバッファーとして吸収できるか、できないか、或いは人材育成という観点から知識の継承ができるか、そういった観点から、総合的に判断した場合、今後公社が比較的退職者を抱えていく中で、人材が減っていく、しかもそれは管理職以上が減っていく。その一方で、人材を採用してもなかなか、こちらの思う人材が非常に確保しづらい状況になっております。

特に技術職は公社に限らずすべての企業において取り合い状態になっており、なかなか思うような採用がままならない状況になっております。その中で、人の数だけではなく、年齢構成やスキルも考えて職員配置を考えていかなければならない中で、採用についても新規採用だけではなく、中途採用も実施し、計画的、戦略的な採用もしております。

今回につきましては、職員の今後の動向推移を見た場合に3地区を責任持って5年間実施できる体制が維持できるのか、という点で判断しております。受託した以上はそれが100%適正適切な仕事をしなければなりません。人が足らず90%しかできませんでした、とはならないので、100%業務をこなせる組織体制が組めるかどうかという点で、今年度において3地区は無理だということで、2地区ならできると判断しています。

5年後につきましては今申し上げました、今後の退職者採用者の動向を見て組織がどうなっていくのか、それから、先ほど神波も答えましたようにコストが非常に拡大している中で、今後のコスト増がどれだけ出てくるのか、といったことも評価しながら判断していかなければならないので、現時点でやはり、この5年間をどう過ごすかによって、その時期において判断するということが、予測を立てるといえるのは難しい状況でございます。

○笠松委員

資料1の11ページの移動スーパーの導入について伺います。おそらく入居者の方の高齢化が一般の市場に比べて進んでいると想像していますが、移動スーパー導入は、近くにスーパーがない、というよりは、歩くことが大変な高齢の方が多いため、この4団地とかの検討されたのか教えてください。事業者の方が採算性の確保が困難であるという判断は、近くにスーパーがあるため採算が合わないのか、利用者の数そのものが少ないのか、いろんな要因があると思います。また、こういった課題を抱えているような団地というのは、他の団地でもあると思います。今後、どのような生活の支援を検討されているのかも教えてください。

次に17ページの住宅確保要配慮者への居住支援の実施ですが、モデル条項の導入よりも、保証人が不要で、現在の機関保証会社の利用を促進するほうが高齢入居者に負担が少なく効果的である、ということについて、伺います。このモデル条項の導入は一般的には貸す側が、残置物が残っていて空室が続いてしまうことで次の入居者が入れられない、そのあとの問題の解決が難しい、ということで導入を促進している認識です。保証会社の利用は、入居者にとって負担が少なく済みますが、貸す側としても、利用していただくことで課題が解決されているのかをお伺いします。

■前川住宅管理部管理課長

まず移動スーパーの件ですが、近隣にスーパー、買い物施設がないことが主な要因でございます。実際は入居者の方から、買い物が不便なので何とかして欲しいというお声は頂いておりません。しかし高齢者が一定数いるため、例えば坂道が多いなど、買い物に行くことが困難な方はいらっしゃると思います。そこで移動スーパーを誘致しましたが、事業者側から、商品を購入していただけないため、採算性の確保が困難とのことでした。車で商品を運ぶ必要があり、価格設定がやや高くなるため、お客様が集まりにくいと判断し、断念することになりました。今後は住民の方に、どのように買い物されているのか伺いながら検討してまいります。

モデル条項の件ですが、弊社では保証会社を利用していただくことを条件に入居申込みを受付けております。保証会社から対応が困難であるといった相談はコーシャハイツではございません。保証会社が、残置物を片付けますので、今のところ問題等もございませ

せん。長期滞納等が増えた場合については個別の対応を考えてまいります。

■田中理事長

移動スーパーの件ですが、昨年度も笠松委員からもご指摘ありまして、私共も当初、ネットスーパーは買い物という点で移動スーパーと同じと考えておりましたが、入居者同士が顔を合わすことでコミュニティーの活性化が期待できる点が移動スーパーのメリットであるとお答えさせていただきました。しかし、そこに事業者がもう来てくれないとなりますと、ネットスーパーという形で実際買い物だけの視点でのフォローになっていくのかなと思っています。

一方、公社で始めました移動スーパーですが、これは市営住宅にも適用しており、市営住宅団地は規模が大きく事業者も参入しやすいということでかなりの団地において移動スーパーが導入されております。そういう意味では先導的役割を果たしたと考えております。

可能であれば移動スーパーという形で、顔を合わす機会を作ればと思っていますが、無理でしたらネットスーパー等の代替手法にならざるをえないのかなと思っています。

○山鹿委員

資料3は子育て世帯に着目した分析ですが、先ほど笠松委員も言われたように、高齢者世帯や配慮が必要とする世帯など様々な世帯があると思います。満足度がどのような状況なのか、同様に全体調査し、分析を進めていく予定はあるのでしょうか。

■前川住宅管理部管理課長

個別に設備、間取りの希望など伺っておりますが、満足度の調査につきましては、実施しておりません。高齢者の方などコーシャハイツ居住後の満足度を伺う機会を作れるよう検討したいと思います。

○高田委員長

6点ほど伺います。

まず1つ目に住戸のリノベーションについて、環境面から伺います。様々な断熱改修等も実施されておりますが、サーキュラーデザイン、部品のリサイクルやアップサイクルの観点から、リノベーションの実施方法を検討されていますでしょうか。

断熱改修については、公社が住戸ごとに実施すると思いますが、改修された住戸は、エネルギー消費が低くなり、入居者の光熱費の負担が軽くなると思います。1つの団地の中で、すべて一斉に実施できればよいのですが、部分的に実施すると光熱費が住戸ごとに変わると思います。個人の入居者の負担と、大家である公社の負担について、環境

への配慮と経済的な合理性などから検討していることがあれば教えてください。

また、大阪市の住宅審議会でも、居住文化の話題がでてきているため、生活文化の継承発展という観点で、和の居住文化について検討いただきたい。リノベーションを実施する場合、和室を潰して洋室にする可能性が高いですが、我々の調査では、子育て世帯にとって和室は非常に重要な空間ということがわかってきています。また、最近、小上がりが商品化されているということもあり、小上がりのある住宅が非常に評価されています。そのため、文化的、特に和の居住文化について何か検討があれば教えてください。

2点目に、共用部のリノベーションについて、利便性についていろいろ検討されているというのはわかるのですが、入居者同士の交流の促進、或いは環境配慮という観点で、共用部の検討もされているか教えてください。

3点目ですが、募集について、SNSの導入など、様々な工夫をされています。以前この会議でも、何度かそういう議論をしておりますが、募集の情報の中身、或いは募集のPRの方法について、地域のまちの魅力をPRしたうえで、団地の魅力、公社住宅の魅力を伝えていくことが、私は非常に大事と考えています。民間事業者、他の住宅事業者との関係も含めてまちの魅力をしっかりPRすることでそのまちに住みたいという人に公社の住宅がありますよ、というアプローチが重要かと思います。そういった意味で、地域情報の発信など、工夫されているところがあれば教えてください。

4点目ですが、防災の取組みもいろいろされていますが、防災訓練のやり方がコロナの時からドラスティックに変わってきていて、防災の知識が時代の流れとともに変わってきているようなところがあり、そういうことが、訓練の中で上手く伝わってきているのかというようなことを少し感じていています。そのあたりの事情がわかれば教えてください。

5点目ですが、DX化についていろんなところが出てきていますが、居住者の方でDX弱者と言われるような方がおられると思います。さきほどの買い物が必要な方の支援にネットスーパーの利用が必要という議論もありましたが、複数のアプローチを伝え、目的が達成されるようにすべきだと思います。公社の住宅の入居者対応について、どのように考えておられるのかということをお教えてください。

6番目は、高経年マンションの課題への取組みですが、特に私自身は中古分譲マンションについて管理情報の発信が非常に重要だと考えています。公社の賃貸住宅は非常に、きちんと管理されているので、その管理の情報、賃貸住宅の管理方法や情報をこういうふうにやっていますよということを発信することで分譲住宅の管理にも役に立つと思います。これまで公社の住宅管理について積極的にPRされてこられなかったと思います。適切に管理されていることをアピールすることは、分譲住宅の管理組合にとっても役に立つ情報がたくさんあると思います。そのため、管理情報の公開、発信などについてお考えがあれば教えてください。

■安福企画部企画事業課長

断熱改修についてお答えいたします。令和6年度は1回目の実験、モニターをしまして、今年度も、夏と冬に実験をする予定にしております。その状況を見ながら、今後どのように展開していくのか、先生がおっしゃられたように、住戸ごとにしていくと、違ってくることもありますので、今後の状況を見ながら検証をしていきたいと考えております。

あと、共用部もエントランス改修を順次やっています、オートロック化により防犯に役立つことと、美観の改修も目的にしております。前回やったところでは、ベンチなどもできており、交流の場になっていると考えております。

部品のリサイクルは、この共用部改修では行っていませんが、北八幡屋住宅という新しい住宅を作っているところで、リサイクル部材を取り入れる方向で進めているところでございます。

■前川住宅管理部管理課長

募集情報の中身やPRのところ、まちの魅力をPRしていくことについて、ご意見いただきありがとうございます。

地域情報を工夫して発信するという事は、今はしておりませんので、情報発信の1つとして今後検討させていただきたいと思っております。

○高田委員長

これまでやってないということではなくて、団地単位で言うと試みておられていて、この場でも評価する議論をしたことがあります、それをもう少し進めていただきたいということです。

■前川住宅管理部管理課長

進めていきたいと思えます。

防災の取り組みについては、イベントで各区社会福祉協議会であったり区役所の防災担当の方と連携させていただいております。こちらにつきましては、各区によってやはり力の入れ具合に違いがございますので、区役所の担当等にもお話を聞きながら、今後進めさせていただきたいと思っております。

D Xの件ですが、居住者の方でD X弱者、大阪の高齢者の方でスマホの操作が難しいといった方もおられるとは思いますが、市営住宅では、スマホ教室の実績もありますので、弊社はノウハウを持っております。コーシャハイツについても、一定高齢者の方がいらっしゃると思いますので、その方を対象にイベントの開催等、検討させていただきたいと思っております。

■神波経営企画室長兼経理課長

最初に聞かれた和の文化ですが、私ども中堅層向けのお客様に対して、二間続きの和室のうち1つを洋室にするリノベーションを行う取組例もありました。

ただ、和室1つを完全に無くしてしまうといった趣旨の目的は持っておりませんので、2つ続いているところで洋室が少ないところを何とか若い方に向けた間取り改修をするため、洋室にして参りました。今後高田先生のご意見も踏まえて、和の魅力というものについても、意識して検討していきたいなと思っております。

共用部のリノベーションでございますが、入居者同士の交流というところでご意見いただきました。共用部改修をやるときにはちょっと腰をかけるようなところを残すとか、そういった工夫はしていますが、私どものマンションは、分譲ではなく賃貸で、共有部分のエントランスなど面積が少し狭めなので、今後工夫を取り入れられないかというような観点で進めていければと思います。

高経年マンションに対する管理情報の発信というのは、これまでできておりませんので、賃貸住宅の管理情報というのが、私たちが、例えばどういうふうに美観を保っているか、コストを抑えているか、そういったものを今後情報発信できる機会があれば、検討させていただければなというように考えております。

○高田委員長

どうもありがとうございました。

□下中課長

大阪市から分譲マンションの関連で少しお話をさせていただければと思います。マンション管理の支援施策は、重要な住宅施策の一つで、今回の住宅審議会の中でもご議論いただき、新しいお話を幾つかいただいているところです。

先ほど資料の中で、他の公社の調査をしているところがありました。自治体と公社が連携して、管理状況の把握、或いは適正化に向けた支援を能動的にやっているところもあるとお聞きしております。

本市で言いますと公社が事務局である大阪市マンション管理支援機構の取組、或いは、専門家団体と直接連携したアドバイザー派遣といった取組みをしており、一定実施できている状況ではありますが、足りない部分もあると思います。特に審議会で意見をいただいている内容は今後、積極的に取り組んでいく必要があると考えていますので、委託方法など課題もありますが、具体的に連携できる方策を一緒に検討したいと考えております。

○高田委員長

分譲住宅の話に対しても賃貸住宅の管理の蓄積について、URも同じようなことが話

題になっており、役立つことが随分あるので、公社としての強みのあるところをうまく情報発信することによって、社会的にも役に立ち、公社の賃貸住宅そのものの評価も、高めることができるというふうに思います。ぜひ、ご検討いただけたらと思います。

では、委員の皆さんからご意見をいただきましたので、審議事項を以上とさせていただきたいと思います。

事務局の方に進行をお返ししますが、今出ましたご意見やご質問に対して、特に最初に三浦委員から言われた、会議開催時期について、本年度の評価っていうのを直ちにやっていた上で、次のプロセスをどう組み立てるかということをご検討いただければと思います。

私の進行以上になります、どうもご協力ありがとうございました。