

大阪市住宅供給公社 平成 21 年度 決算理事会

1. 開催日時 平成 22 年 7 月 13 日 (火) 午前 9 時 30 分～午前 11 時

2. 開催場所 住まい情報センター 5 階 入札室

3. 議 案

- (1) 議案第 1 号 平成 21 年度 大阪市住宅供給公社 業務報告について
- (2) 議案第 2 号 平成 21 年度 大阪市住宅供給公社 決算について
- (3) 議案第 3 号 大阪市住宅供給公社 定款の一部を改正する定款について
- (4) 議案第 4 号 大阪市住宅供給公社 職員就業規程の一部を改正する規程について

4. 出席者

理事長	岩	城	良	夫
専務理事	吉	村		敬
理事	難	波	里	美
理事	大	森	敏	江
監事	坪	田	聡	司
監事	川	西	絵	理

5. 議事要旨

- (1) 第 1 号議案及び第 4 号議案の概要についての説明
- (2) 監事代表からの決算監査報告
- (3) 議案の審議結果 可決

なお、理事からの意見、質問等 (○印) 及び回答 (●印) は、次のとおり。

- 住宅管理センターが 3 箇所を集約されたことによるデメリットはなかったか。
- 京橋と弁天町が梅田を集約したこともあり、利便性の面でも特に問題はなかった。

- 賃貸住宅の空家について、地域性や住戸タイプ等の特性はあるのか。
- 地域性について、大阪市内を中央大通りで南北に分けると、南方面で空家の 8 割を占めている。北方面は人気があり、南方面で苦戦している。
個別の要因は、マンションとしては人気があるが前に駐車場があることや、植栽がない部分から部屋の中が見えること等があり、個々に対策を講じている。

- 第2次経営改善プログラムで、コーシャハイツ等の空戸数が、平成21年度で73戸となっているが、賃貸住宅管理戸数の3,590戸が対象となるのか。
- 空家戸数73戸の対象となる戸数は、賃貸住宅管理戸数の3,590戸から、コーシャハイツ法円坂1期と協会時代の賃貸住宅を減じた2,213戸。

- 民間すまいりんぐの空家は、平成21年度で4,479戸に対して139戸ということか。
- 借上げ型賃貸住宅の3,351戸が対象戸数である。

- 住宅附帯駐車場の利用促進の対象は何か。
- コーシャハイツに付帯する駐車場であり、入居者が利用している以外の駐車場。

- 利用促進対象の管理台数は何台か。
- 管理台数は217台分であり、77台を利用しているので、利用率は約35.5%。
タワー式・ピット駐車場が多い為、現在人気の車高の高い車が入らないことや、入出庫に時間が掛かる等の理由で高い利用率になっていない。

- 対象駐車場217台の内、立体駐車場台数は何台か。
- 平面17台、ピット式113台、タワー式87台。

- リーマンショック以降、駐車場料金も下がってきているが、公社も反映しているか。
- 内部的には、見直しも検討している。

- 保有用地である高見第7用地の具体的な活用案はあるか。
- 平成20年12月に「定期借地事業提案募集」を行い、2社の応募があったが、辞退された。
敷地の形状が、3つに分かれている等使いにくい面もあり、本来用途である居住用を含め、事業手法を検討中である。

- 前回の応募で、土地の形状や定期借地期間の問題以外で、辞退された理由は何か。
- 1社は、最初は、場所的に魅力を感じていたが、他の地域でも同じような形態で事業をされており、その状況があまり思わしくないので、今回は見合わせたとのこと。
もう1社は、会社の事情で、応募した主体を変えるという申し出があり、応募の基準に合わない為に辞退して頂いた。

- 賃貸住宅の申込者が、公社ホームページにて登録したメールアドレス宛てに、賃貸住宅の情報を送っているが、住まいのミュージアムの色々な催し物の情報も同時に載せてはどうか。

ホームページアドレスや、催し物のページに直接飛ぶようなアドレスを載せる等をして、蓄積されているメールアドレスを活用すべきである。

- 早急に検討する。

- 新婚世帯向け家賃補助、子育て世帯向け利子補給の最近の動向はどうなっているか。

- 新婚世帯向け家賃補助は、安定している。

子育て世帯向け利子補給は、リーマンショック以降利用が落ちているので、今年度は対象としている利率を下げたり、補給期間を3年から5年に延ばしたりしている。対象としている融資は、固定金利のものが中心だが、特に大阪市は、変動金利を利用される若い方が多いようなので、もう一工夫が必要なのかと考えている。