

第3次経営改善プログラム策定の趣旨

経営の健全化および安定化を図るために、平成18～20年度を重点期間とした「第1次経営改善プログラム(平成17年10月策定)」、さらに平成21～23年度を重点期間とした「第2次経営改善プログラム(平成20年12月策定)」に取り組んできた。

これらの取り組みによって公社の経営は改善されつつあるものの、最近の経済情勢の変化などの影響もあり、より一層の安定化を図る必要が認められる。今後の公社事業の課題に対応するとともに公社経営の更なる健全化及び安定化を図るために、「第3次経営改善プログラム」を策定する。

第3次経営改善プログラム

プログラムの項目と主な取り組み内容は次のとおりとし、平成24年度から平成28年度の5年間で重点期間とする。

プログラム項目	主な取り組み内容
① 賃貸住宅事業の 安定的経営の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 短期的、および中長期的な賃貸住宅市場の動向を分析し、分析結果を住戸単位で反映させながら、きめ細かく効果的な入居促進策を実施する。また、コーシャハイツでは計画的な資産価値を向上させる入居促進策を検討し、対策を講じる</li> <li>● 子育て世帯の市内居住を促進するという市の施策の主旨を踏まえ、大阪市の「子育て支援等公社ストック活用制度」を積極的に活用した入居の促進を図る</li> <li>● 社会経済情勢や景気動向に注視して適切な家賃の設定を維持する</li> <li>● 公社ウェブサイトを活用し、効果的な住宅情報の提供やPRに努める</li> <li>◎ 民間すまいリングの借上期間終了を迎える住宅では、家賃減額措置が適用されなくなり、入居者の退去や空戸の増加が予測される。従って、良質なストックとしての有効活用・入居者の居住の安定・家主の経営の安定など、民間賃貸住宅市場への円滑な移行を図る観点からの対応策を検討し、対策を講じる</li> <li>◎ 学校や企業を対象とした短期居住への対応、公社が担う公的な役割や信頼性に沿って、高齢者などを対象とした医療・福祉サービスや、子育て世帯などを対象としたサービスの提供など、新たな需要に対応する方策を検討し、対策を講じる</li> <li>● 引き続き、費用対効果を十分考慮して、経費の抑制に努める</li> </ul>
② 協会時代の住宅の 建替事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 法円坂住宅の建替事業の目処がついたことにより、西区の南堀江、境川、川口の事業化に着手する</li> <li>◎ これまでの検討内容に沿い、区分所有者と公社の協同による事業実施を基本とし、民間コンサルタントを活用しながら居住者に対して事業化の説明を開始する</li> <li>◎ 民間デベロッパーの参画を求め、用地の売却等新たな手法を採用し、また、需要が見込まれる境川では、長期耐用型の収益性の高い賃貸住宅の建設を図る</li> <li>◎ 居住者の移転を円滑に進めるために、リノベーション住宅であるコーシャハイツ九条南を有効に活用するとともに、移転先住宅を民間物件等へ拡大する</li> </ul>
③ 住宅附帯駐車場におけ る収益性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居者の複数台利用や周辺の住民や企業への賃貸等により、引き続き利用促進に努める</li> <li>● 利用者負担の低さなどを効果的にPRし、住宅附帯駐車場の利用促進に努める</li> <li>◎ コーシャハイツ附帯駐車場のうち、機械式駐車場の一部を平面化するなどによってハイルーフ車の入庫を可能にし、利用率の向上を図る</li> </ul>
④ 保有用地の活用等	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 高見第7用地の市道の廃道手続きや事業者の再公募等を行い、平成25年度に事業化する</li> <li>● 法円坂北側余剰地については、史跡指定されることを前提に関係部局と協議し、早期(平成25年度)に売却できるよう要望する</li> </ul>
⑤ 借入金の償還	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 協会時代の住宅に係る借入金の繰上げ償還を継続し、利息負担の軽減を図る</li> </ul>
⑥ コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ コーシャハイツ附帯駐車場のうち機械式駐車場を撤去、平面化することで、保守点検費用の削減を図る</li> <li>◎ 現在専門業者などに外部委託している業務について、他業務との集約によってスケールメリットが期待できる場合は公社直接実施とし、コスト削減に努める</li> </ul>
⑦ 家賃収納率の維持等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 専任体制の下、催告文書の見直しや早期に電話督促を行う等の効率的・効果的な対策を実施することで現年度分の収納率を向上を目指す</li> <li>● 退去滞納者に対して、積極的に法的手段を用いるなど、過年度滞納に対する滞納整理を強化し、未収額の縮小を図る</li> <li>◎ 保証人及び連帯保証人に代わり、民間保証会社による機関保証を選択できるようにすることで、公社の家賃未収リスクを低減させ、収納率を向上させる</li> </ul>
⑧ 受託事業の継続的実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 住宅管理センターにおける窓口機能を充実させ、市民サービスの向上を図る</li> <li>◎ 管理代行制度の適用項目を拡大できる業務体制の構築を目指し、より広範囲の管理行為を一体的かつ効果的に行うことで、ワンストップサービスの強化を図る</li> <li>◎ 業務の実施体制、また関係機関との連絡調整機能を強化し、自立的なマネジメント能力を向上させることで業務効率の向上を図り、今後の事業展望に備える</li> <li>◎ 住まい情報センター管理業務については、住情報発信の拠点として、市民の様々なニーズにきめ細かく対応する</li> <li>◎ 融資・助成関連業務などその他受託業務については、大阪市の住宅施策推進のパートナーとして、更なる業務の効率化を図る</li> </ul>
⑨ 長期的観点からの 組織運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 職種別構成において不足が見込まれる人材(主に建築職や学芸員)については、必要最小限の新規(新卒)や即戦力となりうる人材の採用を継続的に実施する</li> <li>◎ 大阪市の住宅施策推進の重要なパートナーとしての役割を果たすと同時に、一方では外郭団体への委託事業の見直し、競争的手続きの導入が図られるなか、独自事業と受託事業の業務バランスを常に精査しながら効率的かつ弾力的に対応するために、引き続き、非常勤嘱託員、臨時的任用職員等を採用する</li> <li>● 職員の能力・実績をよりの確に反映しうる勤務評定、キャリア形成に自ら努力し組織の中で成果を出した職員が報われるシステムの導入(人事評価制度の成績率の導入)を係長以上に実施しているが、今後は、制度を充実するとともに固有職員全員に拡充し、即戦力として活躍が期待できる職員の登用を図る</li> </ul>

◎新規の取り組み ●第2次経営改善プログラムから継続する取り組み(一部変更したものも含む)

今後の資金収支と経営監視

今後、「第3次経営改善プログラム」へ着実に取り組むことにより、資金不足は発生しない見通しであり、公社経営がより健全化、安定化していくものと考えている。

【プログラム取り組み後の収支見込】

(百万円)

年度	決算	見込	第3次経営改善プログラム 重点期間					重点期間以降の見通し				
			H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
期首資金残高	4,235	4,084	5,298	5,565	7,903	7,523	6,954	6,211	5,621	6,504	6,262	6,216
期中資金収支	▲169	1,213	267	2,338	▲380	▲568	▲742	▲590	883	▲242	▲45	▲96

「第3次経営改善プログラム」への取り組みを着実なものとするために、重点期間中は大阪市の「大阪市住まい公社経営監理会議」において、プログラムの進捗状況や取組結果について確認する。