

大阪市住宅供給公社経営改善計画 ～ 住宅供給公社から住まい公社へ ～

現状と課題

分譲住宅事業

- ・多くの完成在庫を抱えていたが、現在は完売している。
- ・分譲住宅事業の保有用地は既に売却している。
- ・民間事業者による分譲住宅の供給が活発化していることから、公社による供給の必要性が低下している。

賃貸住宅事業

- ・老朽化が進む協会時代住宅の建替が必要である。
- ・民間住宅市場では、中堅層向けの良質な賃貸住宅が少ないことから、公社住宅ストックの活用をはかる必要がある。
- ・借上型民間すまいリングの制度上の問題により、空家が多く発生しており、公社の経営上の大きな課題となっている。
- ・コーシャイツ等の収益性の向上に取り組む必要がある。

保有用地

- ・高い維持経費を要しており、早期に活用または処分する必要がある。

借入金

- ・大阪市等からの多額の借入金の金利負担が大きく、公社の経営に多大な影響を及ぼしている。

受託事業

- ・住宅施策推進のパートナーとしての役割が求められている。住まい情報センター事業や融資・助成等関連事業、市営住宅の管理等、住宅施策推進に関わる事業を実施している。
- ・大阪市の行政コスト圧縮の観点から、経費を縮減する必要がある。

- ・増収やコスト縮減等の必要な対策が有効に講じられない場合には、平成21年度中に事業資金の不足が危惧される。

今後の公社事業の方向性

大阪市住宅施策推進のパートナーとして、住まい全般に関わる幅広い分野での業務を展開する「住まい公社」の役割を担っていく。

分譲住宅事業

- ・新たな用地を取得しての分譲住宅事業から撤退する。

賃貸住宅事業

- ・借上型民間すまいリングの収益の改善を最重点課題として入居促進に取り組む。
- ・協会時代の住宅の建替や、公共建築物との合築等に限定して供給する。当面は、既存ストックの活用重点をおき、空家の有効活用をはかる。

市営住宅管理

- ・「管理代行制度」を活用し、市営住宅と公社賃貸住宅の一元的な管理も視野に入れ、大阪市と公社の緊密な連携のもと、より効果的な管理を実施していく。

住まい情報センター

- ・住まいに関する相談業務や情報提供・発信等の拡充をはかる。
- ・居住地魅力の向上をはかるため、地域住民やまちづくりに取り組むNPO等と連携し、活動の拠点としての役割を果たしていく。

融資・助成等関連事業

- ・公平性、中立性を確保しつつ、受付・審査等の業務を効率的に実施していく。

今後、福祉施策とも連携した住宅のバリアフリー改修や、密集市街地に多く見られる老朽住宅の建替え、耐震改修の促進、市民が安心して実施できる住宅リフォームに向けた相談業務や情報提供の充実などの取り組みを進める。

経営改善プログラム

平成20年度までの3年間を重点期間とする経営改善プログラムを策定。平成30年度までのシミュレーションを実施。

○賃貸住宅事業

- ・賃貸住宅における入居促進や、建替予定のため貸し付け停止中の空家の有効活用等により、収益性を高める。(年間約1億1,000万円)
- ・民間すまいリングの入居促進やオーナーとの契約家賃の引き下げ等により、収益の改善をはかる。(年間約1億6,000万円)
- ・民間すまいリングについて、引き続き、国に制度改正を要望する。

○保有用地の売却

- ・馬池西、長吉出戸の保有用地(約13億7,000万円)及び法円坂の建替余剰地(約101億円)を早期に売却する。

○人件費の削減

- ・役員数の見直しや、希望退職の勧奨、人材派遣会社からの派遣職員の活用等により、人件費を平成20年度までに20%削減する。

○出資会社の整理

- ・出資会社である(株)大阪ハウジングサービスを平成20年度までに整理する。

○借入金の圧縮

- ・保有用地等の売却(約118億円)や基金の取崩し(約15億円)により、借入金の圧縮をはかる。

○受託事業

- ・事業の重要性を考慮しつつ、大阪市からの委託費総額を平成19年度までに30%削減する。

これらの改善プログラムが履行されれば、事業資金不足や累積欠損は回避される見通しである。

本経営改善プログラムの実効性を高めるため、本計画策定委員会を「(仮称)大阪市住宅供給公社経営監理委員会」に改組し、少なくとも重点期間である今後3年間は、進捗状況や財務状況を確認していく。