

大阪市住まい公社経営改善計画 第2次経営改善プログラム (概要)

趣旨・目的

現行の「経営改善計画(第1次経営改善プログラム)」「(平成17年10月策定)の重点期間(平成18~20年度)が、今年度で最終年度となることから、これまでの進捗等を踏まえ、平成21年度から平成23年度までを新たな重点期間として、取り組むべき「第2次経営改善プログラム」を策定する。

取り組みの評価

全体的には順調に推移しており、引き続き着実な取り組みの推進により、資金不足等に陥る恐れは小さい。しかしながら、一部では当初の目標に達していないものがあるなどの課題を有しており、プログラムの内容を見直し、さらなる経営の安定化に努める必要がある。

第1次プログラムの見込み

(単位:百万円・単位未満切捨)

	H17	H18	H19
前期からの繰越	3,563	2,865	1,915
期中の収支	▲698	▲950	▲839
次期への繰越	2,865	1,915	1,076

決算に基づく実績

(単位:百万円・単位未満切捨)

	H17	H18	H19
前期からの繰越	3,563	3,073	3,280
期中の収支	▲490	207	▲1,043
次期への繰越	3,073	3,280	2,237

期中の収支のマイナスについては、平成17年度は借入金の繰上償還によるもの。平成19年度は法円坂住宅建替事業における住宅建設費の支出によるもので、平成20年度に住宅金融支援機構からの融資により既に資金は賄われており、実質的な影響はない。

今後の公社事業の方向性

大阪市の住宅施策推進の重要なパートナーとして、公社の持つ中立性・信頼性・機動性や、蓄積されたノウハウと人材を最大限に活かし、「住まい公社」として、新たに次のような取り組みの強化・事業の展開を図る。

- 住まいに関わる総合窓口機能の充実**
今日的・社会的なニーズに的確に対応した住まいに関する情報の収集、魅力情報の発信、融資助成制度の窓口機能等の充実
- 住まいの安全・安心に係る分野での事業強化**
市と連携を図り、住宅の耐震化や密集住宅市街地整備に係る各種事業に積極的に取り組む
- 民間やNPO、専門家団体等との各種中間支援組織の運営**
マンション管理支援機構や耐震改修支援機構、住まい・まちづくりネットワーク等の中間支援組織を運営する役割を積極的に担っていく
- 高齢者向け住宅改修へのより積極的な取り組み**
情報提供や相談業務、普及啓発など、高齢者向け住宅改修の促進に向けた幅広い業務を展開
- 市営住宅管理業務の充実**
的確かつ効率的な管理業務を推進し、「市民住宅」の実現に向け積極的に取り組みを推進

第2次経営改善プログラム

さらなる経営の安定化をめざし、現在行われている取り組みの継続的実施を基本に、新たな取り組みや拡充する取り組みを加え、平成21年度から平成23年度までを重点期間とした「第2次経営改善プログラム」を策定

① 協会時代の住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 協会時代の住宅について、今後の活用方針を策定 ■ 貸付停止としていた住戸の有効活用を図る(平成21年度までに全体として130戸に拡充)
② コーシャイツ等における収益性の維持向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住戸単位での空戸発生要因の検証等により、入居対策費を抑制する ■ ウェブサイトを活用した情報提供・入居申込みの受付を実施
③ 民間すまいりんぐにおける入居促進・収益性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住戸単位等で状況をきめ細かく把握し、最大限の費用対効果が得られる対策の実施 ■ 「子育て支援等公社ストック活用制度」を活用して、新婚・子育て世帯の入居促進
④ 住宅附帯駐車場の利用促進	<ul style="list-style-type: none"> □ 入居者の複数台利用や周辺住民への賃貸等により、利用促進を図る ■ 規模が大きく空戸期間の長い住宅における駐車場使用料の割引等、入居促進とあわせた検討を図る
⑤ 保有用地の活用等	<ul style="list-style-type: none"> □ 未事業化用地について、速やかに暫定利用を図る □ 建替事業で生じた余剰地については、景気動向等に留意して売却
⑥ 借入金の償還	<ul style="list-style-type: none"> □ 法円坂住宅建替事業で生じた余剰地等の売却後、速やかに借入金を償還 ■ 協会時代の住宅に係る建設資金借入について、計画的に早期償還を実施
⑦ コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> □ 外部委託の契約方法の変更や仕様の統一等によりコストを縮減 ■ 計画補修等の新たに必要となる支出について、仕様等を精査して支出を抑制
⑧ 家賃収納率の維持等	<ul style="list-style-type: none"> □ 家賃等の期限内納付を呼びかけるなどにより、現年度収納率を維持 □ 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
⑨ 効率的な組織運営・人材マネジメントの再構築	<ul style="list-style-type: none"> □ 平成21年度末までに総人件費を20%削減(平成16年度比) ■ 平成21年度中に人材マネジメントの確立に向けた行動計画を策定

■ 新たな取り組み・拡充する取り組み □ 継続する取り組み

資金収支の見込み

(単位:百万円・単位未満切捨)

「第2次経営改善プログラム」を着実に取り組むことにより、資金不足の発生はないと見込まれる。

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
前期からの繰越	2,237	4,120	4,150	3,843	4,504	6,601	5,951	5,896	5,915	5,998	6,083
期中の収支	1,883	30	▲307	661	2,097	▲650	▲55	19	83	85	164
次期への繰越	4,120	4,150	3,843	4,504	6,601	5,951	5,896	5,915	5,998	6,083	6,247

住宅建設や計画修繕の実施等により、一時的に期中の収支がマイナス(資金減少)となる年度(平成22・25・26年度)もあるが、全体としてはプラス(資金増加)となるものと見込んでいる。

今後の経営監理

「第2次経営改善プログラム」の実効性を高めるため、平成23年度までの重点期間について、引き続き経営監理委員会において、経営改善の進捗や財務状況を確認。