

大阪府指定出資法人への人的関与の再点検に関する意見書

令和4年3月

大阪府指定出資法人評価等審議会

大阪府指定出資法人への人的関与の再点検に関する意見書

目 次

- 1 再点検の経緯・視点
- 2 再点検結果

【参考資料】

- ・指定出資法人への人的関与の再点検に関する調査票
- ・大阪府指定出資法人評価等審議会 委員名簿

1 再点検の経緯・視点

(1) 今回の再点検の経緯等

大阪府指定出資法人への人的関与の再点検については、法人を取り巻く社会情勢等の変化により、法人と府の役割はもとより、法人が抱える課題等に大きな変化が生じることが想定されることから、当審議会において、一定の期間（概ね3年間）ごとに、人的関与の継続の要否を確認しており、令和元年7月には、府が関与する16法人23ポストについての再点検に関する意見書を取りまとめた。

今般、令和元年度に再点検を行った『大阪府住宅供給公社』の常務理事ポストについて、改めて再点検の必要性が生じたため、法人所管部局に対するヒアリング及び質疑を実施した。

【今回再点検の経過】

第1回（令和4年3月9日）

○人的関与の必要性の審議（法人所管部局のヒアリング）

第2回（令和4年3月16日）

○指定出資法人の人的関与の再点検に関する意見書とりまとめ

(2) 再点検の視点

再点検にあたっては、「法人の持つ公共的な使命や、経営状況の悪化により府民負担が増大することがないかなど、法人が抱える課題や役員に課せられた責務を踏まえ、本当に府関係者が法人の役員に就任する必要があるのかどうか、府民目線により必要性の検討を行う」という、これまでの再点検の視点により審議を行った。

また、ヒアリングにあたっては、法人としての「取り組むべき課題の重要性」及び「法人課題と対象役員の職務との関連性」を中心に、「府の人的関与の必要性」について慎重に検討を行い、最終的に以下のとおり、審議会として意見を取りまとめたところである。

2 再点検の結果

前述の視点に立ち、再点検を行った結果は、以下のとおりである。

大阪府住宅供給公社 「副理事長（常勤）」ポストについて

【審議会意見】 人的関与の必要性が『認められる』

当該法人は、約 21,400 戸の公社賃貸住宅の管理・運営、府営住宅約 117,000 戸の計画修繕業務等を行うなど、良質な住宅、住環境の供給を行うという府施策を補完する役割を担っている。（令和3年度末時点）

約 1,300 億円の借入金の削減が最大の課題であり、また、公社借入金に対する府の損失補償も約 300 億円と膨大であるため、公社債権の格付け（AA－安定的）の維持及び計画的な発行、公社賃貸住宅ストックの有効活用や、更なる住宅稼働率の向上等、財務基盤の強化に取り組んでいかなければ、府財政に甚大な影響を及ぼすこととなる。

今後は、公的賃貸住宅の管理戸数縮減への取り組みが予定されており、当該法人が府の住宅まちづくり施策と密接な関係を有していることも踏まえると、こうした取組を進めるに際しては、府が主体的に関与していくべきであり、常勤役員に府関係者を配置する必要性は一定認められる。

【参考資料】

【目 次】

・ 指定出資法人への人的関与の再点検に関する調査票

・ 大阪府指定出資法人評価等審議会 委員名簿

指定出資法人への人的関与の再点検に関する調査票

法人名	大阪府住宅供給公社								
法人所管課	建築部居住企画課								
設立年月日	昭和40年11月1日								
役員数	常勤	3名	うち府派遣	0名	うち府退職者	3名			
	非常勤	4名	うち府派遣	1名	うち府退職者	0名			
職員数（常勤）	166名		うち府派遣	6名	うち府退職者	0名			
主な事業概要	○公社賃貸住宅約21,000戸の管理・運営 ○管理代行制度に基づく府営住宅308住宅約117,000戸の計画修繕業務の受託 ○箕面森町開発事業など大阪府の主要プロジェクトの補完 ○セーフティネットとして、民間賃貸住宅市場では対応が十分でない住宅の供給 ○新婚・子育て世帯や高齢者世帯などへの支援及びまちづくりへの貢献 ○分譲マンションの管理の適正化や住宅確保要配慮者の居住支援								
対象役員	副理事長（常勤）								
理事会・取締役会の開催状況	R3年度実績	3回	うち臨時的に開催したもの	1回					
理事会・取締役会以外での意思決定機関（会議）の有無	(有) or 無								
(有の場合)	機関（会議）名		構成員		開催頻度				
	経営会議		理事長、常務理事、監事、総務企画部長、整備推進部長、経営管理部長、理事長が特に指名する者		月1回、随時				
<p>【前回見直し時における法人の課題等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○財務基盤の強化 ○自立化に向けた組織体制の構築 ○特定優良賃貸住宅の収支改善 ○公社賃貸住宅のストック有効活用 ○「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（平成24年3月）」に基づく取り組みの推進 ○府営住宅計画修繕の適正執行 ○府営住宅指定管理事業の適正規模の獲得 ○大阪府関連プロジェクト事業等の円滑な実施 <p>【前回見直し時の対象役員の職務（うち、上記課題に関わりのある職務に下線を付すこと）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公社賃貸住宅のストック有効活用 ○「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（平成24年3月）」に基づく取り組みの推進 ○府営住宅計画修繕の適正執行 ○府営住宅指定管理事業の適正規模の獲得 ○大阪府関連プロジェクト事業等の円滑な実施 ○建設工事等審査会の統括者 <p>【前回見直し時における法人の課題等の現在の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○財務基盤の強化 <ul style="list-style-type: none"> ・約21,000戸の公社賃貸住宅の安定的な経営⇒住宅稼働率の水準を維持（<u>R2:92.2%</u>） ・公社債券の格付け維持（<u>H30.10～：AA-安定的</u>） 公社債券の計画的発行 									
《公社債券発行実績（億円）》			《借入金残高（億円）》						
年度	H30	R1	R2	R3	年度	H30	R1	R2	R3
実績	200	120	80	50	実績	1,367	1,321	1,277	1,261（計画）

- 自立化に向けた組織体制の構築、府派遣職員の縮減
 - 《H21》 5部 1部内室 18課 1課内室 1事務所 5管理センター
常勤職員 305名（うち、府派遣職員78名）
 - 《R3》 3部1室13課 3管理センター
常勤職員 166名（うち、府派遣職員6名）
- 特定優良賃貸住宅の収支改善
 - ・前回以降引き続きオーナーとの協議を進め、契約の繰上解除（空家増加による将来リスクの回避）を実施。
 - 管理戸数 H21末：156団地（4,538戸） H29末：5団地（137戸） H30末で管理終了
- 公社賃貸住宅のストック有効活用
 - 《耐震性の向上》
 - ・平成27年6月にストック活用実施計画を策定
計画に沿って、建替え・耐震改修等進める。
 - 《居住水準の向上》
 - ・LDK化や「ニコイチ」などの団地の特性に応じたリノベーションを実施
 - ・公社賃貸住宅等のLED化整備事業の実施など省エネルギー化等による環境負荷の低減
- 大阪府住宅まちづくりマスタープラン（現行「住まうビジョン・大阪」）に基づく取り組みの推進
 - ・新婚子育て層及び高齢者世帯等を対象に、一定期間他の申込者に対し優先申込みできる制度の実施
 - ・住宅セーフティネット構築への取り組みとして、平成27年3月に設置された「Osakaあんしん住まい推進協議会」に正会員として加入、大阪府とともに事務局の一部を担う。
 - ・障がいのある方々の地域での自立した暮らしを支援するため、公社賃貸住宅の一部の空き家をグループホームとして活用（H25～）
 - ・泉北ニュータウン茶山台団地において、若年層の入居促進を目的に堺市・民間企業と連携して、DIY方式による住戸リノベーションモデル工事の実施
- 府営住宅計画修繕の適正執行
 - ・R1：7,494百万円（339件）、R2：6,153百万円（351件）
- 府営住宅指定管理事業の適正規模の獲得
 - ・北摂①地区、堺市南区地区を受託（受託期間：平成29年4月1日～平成34年3月31日）
- 大阪府関連プロジェクト事業等の円滑な実施
 - 《R2売却》都市計画道路（枚方津田線）の処分 《H29売却》箕面森町（第三区域）

【現在の法人の課題等（前回見直し時以降、新たに又は顕在化している課題等には下線を付すこと）】
※前回見直し時の課題で継続しているものも含めて記載。

■経営計画（H23～R3）の着実な実現

○財務基盤の強化

- ・借入金の計画的縮減
 - 平成33年度末の借入金残高目標を1,400億円以下に設定
 - 《借入金残高（億円）》

年度	H25	H29	H33
計画	1,663	1,434	1,400
- ・公社債券の格付け（H30.10～：AA－安定的）維持及び計画的な発行
 - 《発行実績》
 - 格付け取得による公社債券の発行（府の損失補償なし）
 - H24 から R3 計20回 1,255億円発行

○自立化に向けた組織体制の構築

- ・業務内容や業務量に応じた効率的な組織体制の構築
 - 平成33年度末 定数計画 168人
- ・組織の活力維持・活性化のための人材の育成確保
 - ※府派遣職員が組織の中核を担ってきたことからプロパー職員の育成が急務

○公社賃貸住宅の稼働率の維持・向上

- R2年度末の稼働率：92.2%

○公社賃貸住宅のストック有効活用

・ストック活用実施計画の着実な実施

→平成33年度までの実施計画を策定（H27.6）

「ストック再編計画」（管理戸数 H33末：約20,000戸）、

「耐震化計画」（耐震化率 H32末：約92%）、

「長期有効活用計画」

○「住まうビジョン・大阪（令和3年12月）」における施策の方向性に基づく事業の展開

- ・くらしの質を高める
- ・都市の魅力を育む
- ・安全を支える
- ・安心のくらしをつくる

○府営住宅計画修繕の適正執行

- ・府の管理代行者として適正かつ円滑な事業推進が不可欠

○大阪府関連プロジェクト事業等の円滑な実施

- ・津田サイエンスヒルズ定借区画の期限到来（売却・再契約）

【上記課題に対する対応方針等】

■新しい経営計画（R4～R13）の着実な実現

○財務基盤の強化

- ・約21,000戸の大規模な公社賃貸住宅の安定的な経営

※住宅稼働率の水準（R2：92.2%）を維持

- ・公社債券の格付け（AA-安定的）維持及び計画的な発行

○自立化に向けた組織体制の構築

- ・業務内容や業務量に応じ、効率的な組織体制になるよう、常に組織の見直しを進める。
- ・プロパー職員の士気を高めるとともに、経営力を有するプロパー職員を育成し、公社の自立化を促進。
- ・プロパー職員の継続的な採用や資質向上・意識改革を目的とした職員研修の実施

○公社賃貸住宅の稼働率の維持・向上

- ・募集カウンターのサービス向上や販売チャネルの拡充
- ・多様な媒体を活用したプロモーション戦略と公社住宅「SMALIO（スマリオ）」のブランディングを進める
- ・家賃等の債務を保証する機関保証制度の利用促進や債券回収等の対策により、家賃収納率の向上に努める

○公社賃貸住宅のストック有効活用

- ・建替事業費の確保及び建設年度の古い団地や耐震性のない団地（住棟）を優先
- ・団地の特性に応じて建替え、集約、経営廃止などを適切に選択
- ・入居者の居住の安定に配慮
- ・将来の住宅ニーズの変化への対応
リフォーム・リノベーション住宅の拡充
- ・まちづくりへの貢献

○「住まうビジョン・大阪（令和3年12月）」における施策の方向性に基づく事業の展開

大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献と自立した経営体の確立に向け、中期経営計画（R4～R13）を策定

- ・住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供
誰もが暮らしやすい環境整備、地域のまちづくりとコミュニティ活性化、良質な住宅ストックの形成
- ・公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進
住宅確保要配慮者の居住支援、分譲マンションの管理の適正化、住情報の提供や住宅市場の環境整備
- ・知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進
技術力を生かした市町村からの受託業務、府営住宅の計画修繕業務、その他受託業務の拡大

○府営住宅計画修繕の適正執行

- ・府の管理代行者として、府と密接な連絡・連携体制を構築し、適正かつ円滑な事業推進を図る。

○大阪府関連プロジェクト事業等の円滑な実施

- ・商工労働部が管轄する和泉テクノステージの定借区画の期限到来における大阪府の対応方針に準じ、企業に買取を前提とした再契約を認める方向で企業体と交渉を行う。

【現在の対象役員の職務（現在の法人の課題等に関わりのある職務に下線を付すること）】

<これまでの成果・実績>

○公社賃貸住宅のストック有効活用

- ・ストック活用実施計画（平成27～33年度）を策定

○「住まうビジョン・大阪（令和3年12月）」における施策の方向性に基づく事業の展開

○府営住宅計画修繕の適正執行

- ・R1：7,494百万円（339件）、R2：6,153百万円（351件）

○大阪府関連プロジェクト事業等の円滑な実施

- ・H29：箕面森町（第三区域）売却 R2：都市計画道路（枚方津田線）の売却

○建設工事等審査会の統括

【現在の課題等を踏まえ、今後、対象役員に府関係者が就任する必要性の有無等】

公社の経営は、「経営計画（平成24～33年度）」に基づく経営改善の結果、借入金残額1,400億円以下とする目標を平成30年度末に前倒して達成した一方で、公社ストックへの投資抑制により、設備等の老朽化や空家の増加などへの対応が課題となっている。

令和3年度中に策定する「次期経営計画（令和4年～13年）」においては、府が今年度策定した「住まうビジョン・大阪」における公的賃貸住宅の量的縮小（30年間で戸数2割減）を踏まえ、30年間で公社の管理戸数2割減をめざし、戸数削減の目標を掲げている。今後、具体化に向け、各市町（全36市町）で設置する協議会（公的賃貸住宅事業者間が連携する場）において、公社も主体的な役割が期待される。

現行体制は、理事長のもとに常務理事2名を配置しており、中でも常務理事（技術）は、特に公社賃貸住宅のストックを有効に活用するため、財務体質の改善を図りつつ、建替えや集約、経営廃止、耐震改修、住戸改善等、団地の特性に応じ公社団地の再生に向けた取り組みの円滑な事業推進を担ってきた。

これらに加え、令和4年度からは「次期経営計画」に基づき、公社ストックへの投資やまちづくり、府営住宅の管理代行、経営基盤等の強化への取組み、さらに各市町で設置する協議会（公的賃貸住宅事業者間が連携する場）を含め公社運営上の判断事項が増大し、管理スパンが拡大する。

以上のことから、公社の経営改善を図るとともに事業の総合調整を行いつつ、公社が抱える諸課題に対し、関係機関とのトップ協議等がより一層必要となることから、理事長代行としての「副理事長」の職が必要である。

【人的関与の必要性】

公社は、約21,000戸の公社賃貸住宅、府営住宅約117,000戸の計画修繕業務を行うなど、府施策の関連性を有し、良好な住宅・住環境の供給という府施策を補完する役割を担っている。

また、約1,300億円の借入金の削減が最大の課題であり、公社の借入金に対する府の損失補償も約300億円と膨大で、公社の経営改善の取組みは、府財政に甚大な影響を及ぼすものである。

以上のとおり、公社が府の住宅・まちづくり施策と密接な関係を有しており、「次期経営計画」を着実に達成するため、引き続き、府関係者を配置することにより、府がより主体的に関与する必要がある。

大阪府指定出資法人評価等審議会 委員名簿

氏 名	職 名	備考
飯島 奈絵	堂島法律事務所 弁護士	—
上野山 達哉	大阪府立大学大学院経済学研究科・現代システム科学域マネジメント学類 教授	—
川崎 ますみ	オフィス・リオ 中小企業診断士	—
久保 明代	株式会社プロスパー・コーポレーション 代表取締役会長	—
坂本 守孝	坂本会計事務所 公認会計士	—
山田 美智子	三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社 主任研究員	—
吉村 典久	大阪市立大学大学院経営学研究科・商学部 教授	会長

(五十音順・敬称略)