

大阪府指定出資法人評価等審議会（第12回）

- と き 令和4年3月9日（水曜日）13：00～14：40
- と ころ Web 開催
- 出席者 吉村 典久（大阪市立大学大学院経営研究科・商学部 教授）
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）
- 議 事 1. 大阪府住宅供給公社 中期経営計画（案）について
2. 中期経営計画（案）にかかる委員意見について
3. 令和4年度の経営評価制度について
4. 大阪府指定出資法人への人的関与の再点検について

（1）大阪府住宅供給公社 中期経営計画（案）について

資料1～2に基づき、部局及び法人から中期経営計画（案）について説明

- 委員：中期経営計画 23 ページに、保有資産の活用とあるが、フレスポしんかなという商業施設を運営しているのは、どういった経緯からなのか。また、今後、他の商業施設を積極的に運営するなど、住宅事業以外の事業展開をしていく可能性はあるのか。
- 法人：フレスポしんかなについては、以前、信託事業が活性化していた時期に、法人についても土地の有効利用のために土地信託を行っており、その受託者が商業施設の運営を行っていたもの。その後、経済状況の変化もあって信託事業では大幅な損が発生したが、数年前に信託期間が終了して直営となり、黒字が出ている。フレスポしんかな以外では商業施設の運営を行っておらず、施設運営事業を拡大していくことは考えていない。
- 委員：「子育て・高齢者世帯入居件数」について、子育て世帯、高齢者世帯とはそれぞれどのような要件なのか。また、その要件は、入居時に満たしていればよいのか。
- 法人：子育て世帯については、入居時に、18歳未満の子どもがいることが要件。また、高齢者世帯については、65歳以上という要件になっている。
- 委員：目標値については、子育て世帯と高齢者世帯の合計件数となっているが、現在、それぞれのくらいの割合なのか。
- 法人：年度ごとに多少の変動はあるが、550件という目標値については、実績を鑑み、子育て世帯が250件、高齢者世帯が300件程度と見込んでいる。
- 委員：目標値の年間550件について妥当性がわからないが、どのような考えに基づいた設定なのか。
- 法人：実績値を踏まえて、高齢者世帯については現状を維持した300件、子育て世帯については今後さらに増やしていきたいという考えでリノベーションを進めていることもあり、250件としている。現状を踏まえて手堅い数字で設定していることから、実績値を少し下回っている。
- 委員：子育て世帯と高齢者世帯のどちらも重要だと思うが、今後、人口動態としては、高齢者の

割合が増えていくのか。

法人：大阪府全体の世帯数については、今は横ばいの状態。今後5年間は微減、5年後から10年後にかけては1.7%の減が見込まれる。その見通しを踏まえると、戸数供給率が低下することも考えられる。今後は、高齢者の入居率も維持したいが、若年・子育て世帯についても、古い建物ではあるものの低廉な家賃で広い住戸を提供できるため、より受け入れていきたいと考えている。

委員：子育て世帯にとっては、住宅付近に保育所があったり、団地内に保育施設がある環境が望ましいと思うが、それぞれの団地の近くに保育所などの保育施設があるのか。もしない場合は、団地付近に保育施設を設置することも想定しているのか。そういった取組みがあれば、入居促進にも繋がると思うが。

法人：公的賃貸住宅であるため、団地については一棟のみではなく、大きな敷地に数棟が建っていることが多い。その土地の一部を貸し出し、保育施設を設置している場合もある。最近の事例（池田の住宅）では、新築した際に子育て支援スペースを用意し、運営業者を誘致するなどの活動もしている。

委員：中期経営計画に記載されている子育て支援事業所については、子どもが遊ぶスペースのみのように見えるが、共働き世帯にとっては、待機期間なしに保育施設に預けられることが大きなポイントだと思う。子育て世帯の入居促進にあたっては、事業者への委託などを含めて、保育施設を作ることを検討いただけたらと思う。

法人：今後は投資の一環として、屋外環境の整備を行っていく予定。今は屋外を駐車場として利用しているが、空きスペースを集約して新しい設備を作っていく中で、保育サービス事業者等への貸出し、誘致についても取り組んでいきたい。

委員：複数の空室を活用した保育施設や、アメリカでは保育ママが複数の子どもを預かるなど、保育サービスについては色々な方法があると思うので、形態にこだわらずに取り組んでほしい。

委員：「コミュニティイベント回数」について、実施主体はどこか。また、開催時の実施体制はどのようになっているのか。

法人：「きずなづくり応援プロジェクト」などのコミュニティイベントについては、法人が実施主体となり、各団体や地域住民と協力しながら開催している。例えば、「くらしの法律セミナー」では、弁護士への相談機会を作り、入居者の方や付近にお住まいの方に来ていただき、その場でコミュニティを作っていくという取組みになっている。

委員：コミュニティ作りについては、住民が自主的に行うのは難しいと思うので、法人の職員が先導できるよう、人員体制の整備、職員研修などが必要になってくると思う。

委員：概要版に記載されている、前経営計画の数値目標について、達成できた要因をどのように分析しているのか。

法人：前経営計画期間中の借入金残高の縮減については、まず、保有地の売却が大きな要因となっている。元々かなり簿価が低かった土地について、土地の価格が上がった際に、売却処分を多く行ったもの。また、必要な整備は一定行っていたが、10年間の計画期間中、7年間で建替えを停止し、借入を抑制したことも要因となっている。

住宅稼働率の達成については、既存の5階建ての団地は6割程度がエレベーター未設置となっているが、職員の努力もあって、その団地について内装等のリノベーションを行い、若者から高齢者まで住みやすいように工夫をした。また、既存の全ての住戸について、自由に

DIY ができ、かつ退去時の原状回復を不要としたことによって、若者を中心に DIY に興味を持っている人を呼び込めるようにした。少ない費用の中でも可能なハードの整備を行い、一時期は 90% 近くまで落ち込んでいた稼働率を、現在は 93% 程度まで上げることができている。

委員：借入金の圧縮について、今後は売却できる土地も少なくなる一方、資産価値を保つためにリノベーションや設備投資も一定必要になってくると思うので、なるべく資産価値を下げずに借入金残高を削減できるよう、計画的に取り組んでいただきたい。

法人：承知した。

委員：住宅確保要配慮者については、現在、何戸くらいの入居があり、それは全体の何割にあたるのか。また、平均居住年数は何年程度なのか。

法人：入居件数等の数値については、データを調べて改めて回答する。内訳は大きく分けてフェアハウジングとアフォーダブルの2種類があり、フェアハウジングについては、高齢者や障がい者、外国人など、所得に関わらず入居拒否をされる場合のある方について、全て受け入れるというもの。アフォーダブルについては、府営住宅・公営住宅では所得の 25% 以下の家賃となっているが、公社住宅では、家賃の4倍以上の所得（公営住宅の所得の上限程度）がある方を対象としている。また、民間住宅の場合は、新築住戸を 10～15 万円の家賃で提供しているが、法人では、既存の1万数千戸あるストックを4～5万円で提供しており、そのうち 1000 件程度の入居がある。高齢者であれば、ほとんどが住宅確保要配慮者に該当すると思われる。

委員：概要版における数値目標の該当項目については偏りがあり、この数値目標で中期経営計画全体の評価をするのは難しいと思う。考え方を整理してほしい。

法人：数値で目標を設定できるものを記載したため、分野に偏りが出ている。現在指標のない分野については、数字が設定できるようであれば、検討・追記する。

委員：住宅確保要配慮者への支援については、中期経営計画 17 ページに方針の記載があるが、具体的にはどのような取組みを行うのか。

部局：居住支援については、府の住宅施策として、府内各市町村、不動産関係団体、居住支援法人等と連携して「Osaka あんしん住まい推進協議会」を立ち上げ、取組みを行っている。協議会には法人にも参画いただいております。府が運営している事務局の一部を担うなど、居住支援の取組みの推進に協力をいただいております。また、法人の直接的な居住支援の取組みとして、住宅確保要配慮者の入居は一切拒まず、広く受け入れを行っている。

委員：法人の目的として、住宅確保要配慮者への取組みは特に重要だと思うので、目標設定の元となる詳細なデータについては、改めて提供いただきたい。

また、目標について、数値で記載できるものとできないものがあることは理解しているが、「モニター付インターフォン設置戸数」が、I-3 のリノベーション・計画修繕の指標の一つになるという点は理解しがたい。数値目標の考え方については、もう少し整理して出していきたい。また、住宅確保要配慮者の居住支援にかかる協議会については、重要な役割だと考えている。府と共に事務局を担っているとのことだが、協議会としての取組みや数値目標について、設定すべきではないか。

部局：居住支援としての取組みについては、法律が整備され実際に取り組んでいく中で、市町村ごとに居住支援の協議会が設立されることが重要だと考えている。大阪府の「住まうビジョ

ン・大阪」の計画にも記載しているが、府と法人が事務局を務めている「Osaka あんしん住まい推進協議会」では、市町村における協議会設立に対して働きかけ・支援を行っていくことが今後の役割であると認識している。

法人：府と法人で連携して行う取組みと、法人自身が行う取組みについては、中期経営計画 17 ページに詳細を追記する。

(2) 中期経営計画（案）にかかる委員意見について

資料3に基づき、事務局及び所管部局から説明

委員：（公財）大阪府文化財センターの文化財資料活用事業について、今回の修正で具体的な活用方法の追記があったことは評価できる。しかし具体的な方法だけではなく、文化財調査成果の活用に関するノウハウの構築・文化財活用ができる人材の養成等についても追記してほしい。

(3) 令和4年度の経営評価制度について

資料4～7に基づき、事務局から説明

※委員から特段の意見等はなし

(4) 大阪府指定出資法人への人的関与の再点検について

資料8～15に基づき、人事課及び所管部局から人的関与の必要性について説明

※委員から特段の意見等はなし