

平成 24 年度 大阪府住宅供給公社事業概要

1. 平成 24 年度 事業計画の概要…………… p. 1
2. 平成 24 年度 賃貸住宅募集・建設計画…………… p. 3

大阪府住宅供給公社

I 事業計画

i 経営方針

大阪府住宅供給公社は、バブル崩壊による地価の下落など社会経済情勢の大きな変化の中、未契約分譲住宅や借上特定優良賃貸住宅の空家等、多額の損失要因を抱える状況となったため、平成13年に「経営改善計画（計画期間：平成13～23年度）」を策定し、分譲住宅事業からは原則撤退し、自主努力による改善を基本として損失処理と経営の安定化に取り組んできました。

また、平成14年に「地方住宅供給公社会計基準」が改正され、それに伴い保有資産を再評価したことにより、損益の考え方、経営実態の表し方が大きく変化したため、平成16年に「経営改善計画」の見直しを行い、公社事業全般にわたる経営の安定化に向けた「新経営計画」を策定し、一層経営改善に取り組んできたところです。

しかし、経営状況は、賃貸住宅の市場家賃低下の影響を受け、家賃改定に伴う収入の減少や、借上特定優良賃貸住宅の更なる空家増加による損失の拡大など、「新経営計画」の見込みと大きく乖離した厳しい結果となりました。

このため、平成18年に経営環境の変化を踏まえ、「新経営計画」の検証を行い、経営安定化に向けた当面なすべき対策を明らかにした「新経営計画の検証と対策」を策定しました。

さらに平成20年には、大阪府の「公社のあり方検討会」の提言や「大阪府財政再建プログラム案」において示された方向性を踏まえ、大阪府の政策を補完する役割を担いつつ、資金調達力や経営企画力を備えた自立した経営体をめざすため「自立化に向けた10年の取り組み」を策定し、原則、新たな建替事業を行わず、更なるコスト削減を行い、平成29年度末の借入金残高を1,500億円以下とする目標を定め、経営改善に取り組んでいます。

一方、都市型の高齢社会・人口減少社会の到来や東日本大震災を教訓とした安全意識の高まりなど住宅市場を取り巻く環境は大きく変化しており、民間住宅では十分に対応できない住宅の供給や地域のまちづくりとコミュニティへの貢献、耐震性の向上など公的機関としての役割の強化が求められています。

また、大阪府営住宅の管理業務については、平成24年度から公募による指定管理者制度が導入されることとなり、公社は民間企業と共同で応募した結果、3地区64,288戸の指定管理者に指定されました。長年の賃貸住宅管理により培った豊富な知識と経験を活かし、大阪府の方針に沿って適切な管理運営を行います。

このような状況の中、「自立化に向けた10年の取り組み」を引き継ぎ、今後10年間の役割と方向性を明確にした新たな経営計画を策定しました。

今後は、この経営計画の基本方針に沿って、公社事業を推進します。

新たな経営計画の基本方針に基づく平成24年度の各事業の取り組みは、以下とおりです。

1 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

①少子高齢社会など時代の要請に応えるべき機能を重視の取り組みとして、

新千里南町（2期）団地の新築募集における新婚・子育て世帯への倍率優遇措置や高齢者向け優良賃貸住宅の新規供給など、新婚・子育て世帯や高齢者世帯等の入居に配慮した取り組みを進めます。
単身高齢入居者のうち、希望者への声かけサービスの実施などの取り組みを進めます。

②地域のまちづくりとコミュニティへの貢献の取り組みとして、

自治会・地域の社会福祉協議会・NPO法人等と協働し、子育て相談会や高齢者向け健康セミナー、生活相談会を開催するなど地域のコミュニティ形成に貢献します。公社賃貸住宅の「津波避難ビル」指定に協力するなど、災害に強いまちづくりに貢献します。

③知識と経験を生かした住宅まちづくりへの貢献の取り組みとして、

これまでの知識と経験を活かして、指定管理者としての府営住宅管理運営業務の実施や府営住宅の計画修繕業務及び府有施設の保全業務等の受託業務を実施します。技術的なノウハウを活用し、過去に分譲した分譲マンションの大規模修繕工事の設計や工事監理等を分譲マンション管理組合から受託し実施します。

2 創意工夫を凝らしたお客様満足度第一の住宅経営

①公社賃貸住宅資産の活用の取り組みとして、

耐震化の基本方針に沿った耐震性の向上への取り組みやリフォーム事業の推進による居住水準の向上など公社賃貸住宅ストックの適切な機能維持に努めます。
併せて、建物の長寿命化や環境配慮に向けた取り組みについて検討します。

②お客様満足度第一の住宅経営の取り組みとして、

管理センターの土曜日営業を開始するとともに住戸情報の提供や申込受付を行うなど、管理センターの機能を向上させ、顧客サービスの向上に努めます。

3 経営基盤の強化と自立した経営体の確立

①経営基盤の強化の取り組みとして、

賃貸住宅の稼働率の向上、保有地処分による収益確保や社債発行による資金調達の多様化と金利負担の軽減など、経営基盤の強化に努めます。

②組織体制の整備

部や課の統合による効率的な組織体制の構築など簡素で効率的な組織体制になるよう常に組織の見直しを進めます。

③内部統制の強化の取り組みとして、

監査法人による会計監査の実施、個人情報保護や企業コンプライアンスの徹底、危機管理など、内部統制の強化を図ります。

平成24年度 賃貸住宅募集計画

団地名	公募予定戸数	構造・規模	所在地	備考
新千里南町（2期）	73戸 （総戸数 151戸）	耐火 9F 共同住宅 1DK(41.53㎡)～3DK(59.70㎡)	豊中市新千里南町1丁目	高齢者向け優良賃貸住宅を含む 5月頃募集予定、平成24年8月頃入居開始予定

平成24年度 賃貸住宅建設計画

団地名	戸数	構造・規模	所在地	備考
藤白台B（3期）	80戸	耐火 9F 共同住宅	吹田市藤白台3丁目	高齢者向け優良賃貸住宅47戸を含む 第1四半期着工予定

※工事の発注先は決定しています。

33

平成24年度 建替事業・再生地処分提案競技実施計画

団地名(所在地)	時期	コンペ概要	主な交通機関	その他
新千里南町・B （豊中市）	第1四半期	再生地処分	北大阪急行線 千里中央駅 徒歩10分	第1種中高層住居専用地域 敷地面積：約1.5ha

*条件整備等により事業手法や公表時期が変更になる場合があります。なお、実施概要については、改めて公社ホームページ等にて公表します。