

# 大阪府住宅供給公社 経営計画(平成24～33年度改定版)

## 経営計画改定の必要性と目的

- ・経営計画(H24～33年度)に基づき、経営改善を推進してきた結果、借入金の減少など財務体質は一定改善してきた。
- ・さらにこの経営改善の流れを加速するため、社会の変化に対応した住宅ストックの活用や、安全・安心な住まいの確保に向けた耐震化の取組み、建替事業の再開などに適切に対応する必要がある。

実質借入金残高  
H23年度末1,740億円 → H27年度末1,534億円

## 大阪府住宅供給公社 経営理念(平成22年3月策定)

これまで築き上げた住宅、団地という貴重な社会的資産と管理についての実績のもと、豊富な知識と経験を活かし、公的機関としての信頼に応え得る規律と熱意をもって、府民、地域に対し、「住んでみたい」「住み続けたい」安全・安心で快適な住まいと住環境の提供をめざします。

## 経営の基本方針(平成29年4月改定)

### 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

- フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進や子育て世帯・高齢者世帯向けなど、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給を行います。
- 保有する住宅ストックを有効に活用し、ニュータウン再生への貢献や地域に求められる施設の導入を図るなど、まちづくりとコミュニティ形成支援に取り組みます。
- 知識と経験を活かし、マンションの管理や建替に関する技術的な相談・ウェブサイトなどを利用した住まい情報の提供・府営住宅の管理運営業務や計画修繕業務などを行います。

### 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

- 民間との連携を通じた団地再生や建替により、団地の周辺も含めた地域の活力と魅力の向上を図ります。
- 建替や耐震改修等により、住まいの安全性向上に努めます。
- DIY住宅の利用拡大などにより、住まい手の多様なニーズに対応します。

### 自立した経営体の確立に向け、 さらなる経営基盤等の強化

- 賃貸資産の有効活用や経営の合理化などの経営改善に努め、H29年度末の借入金残高1,500億円以下の目標を堅持し、引き続き財務体質の改善を進め、H33年度末の借入金残高の目標を1,400億円以下とします。
- お客様満足度第一のサービス提供を行い、住宅稼働率の維持に努めます。

# I 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

① 少子高齢化など時代の要請に応えるべき機能を重視	<ul style="list-style-type: none"> <li>フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進</li> <li>子育て世帯や高齢者世帯などのニーズに対応する住宅の供給や取組み</li> </ul>
② 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>ニュータウン再生への貢献</li> <li>地域に求められる施設やサービスの導入を図り、地域のまちづくりや防災性の向上に貢献(新たな取組み)</li> </ul>
③ 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅の指定管理業務、計画修繕業務</li> <li>市町営住宅等の建替や維持管理などの技術的な支援</li> </ul>
④ 住まい情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府分譲マンション管理・建替サポートシステム推進協議会による情報発信</li> <li>あんしん住まい推進協議会に関する取組み(新たな取組み)</li> <li>ウェブサイトなどを利用した住まいに関する情報発信(新たな取組み)</li> </ul>

# II 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

① 団地再生による魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地再生事業の先導的な取組み(新たな取組み)</li> <li>住戸リノベーションなどの長期有効活用の取組み</li> <li>環境改善の取組み</li> <li>住まい手の多様なニーズに対応できるDIY住宅の利用拡大(新たな取組み)</li> </ul>
② 建替等による安全性・地域の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地の特性に応じた建替、集約、経営廃止、耐震化等の実施</li> <li>建替事業の計画的な実施(新たな取組み)</li> <li>耐震性の向上</li> <li>地域のまちづくりとの連携</li> </ul>
③ コミュニティの形成支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家や集会所等を活用した地域に求められる施設やサービス機能の導入(再掲)</li> <li>防災性の向上・防災コミュニティ形成への支援(新たな取組み)(再掲)</li> <li>子育て世帯や高齢者世帯のニーズへの対応</li> <li>近居のニーズに応える入居支援の実施(新たな取組み)</li> </ul>

# III 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

① 経営基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅事業の収益向上</li> <li>ハード・ソフトの両面による入居促進策の展開</li> <li>設定したターゲット像への効果的な広告</li> <li>保有資産の有効活用による収益確保</li> <li>駐車場の外部開放</li> <li>貸付用地の有償化等</li> <li>管理コストの縮減</li> <li>修繕の効率化</li> <li>効率的な組織体制の整備</li> <li>財務基盤の強化</li> <li>財務情報の透明性・正確性の保持と開示</li> <li>格付けの維持</li> <li>より安定的で有利な資金の確保</li> <li>借入金残高の縮減</li> </ul>
② 組織体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>組織体制の整備</li> <li>適正な定数管理</li> <li>効率的な組織体制</li> <li>計画的継続的な職員の採用</li> <li>研修制度の更なる充実</li> <li>多様な人材の活用推進</li> <li>人事制度の検討と見直し</li> </ul>
③ 内部統制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「内部統制」の強化</li> <li>統治機能の拡充</li> <li>個人情報保護の徹底</li> <li>危機管理等の充実</li> </ul>
④ 戦略的な広報の取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>全社的な広報活動の推進(新たな取組み)</li> <li>コーポレートブランド価値の向上に向けた取組み</li> <li>賃貸住宅の入居促進に向けた取組み</li> </ul>

## 数値目標

### ■住宅稼働率

公社経営の要である賃貸住宅事業は、創意工夫を凝らし、稼働率の維持に努めます。

H24実績	H28見込	H33目標
94%	92%	90%以上

### ■借入金残高

経営基盤の強化と自立した経営体の確立に向け、借入金残高を縮減します。

H24実績	H28見込	H33目標
1,697億円	1,478億円	1,400億円以下

## 定数と人件費

	H24実績	H28見込	H33
常勤職員定数	204人	183人	168人
人件費	1,531百万円	1,495百万円	1,441百万円