



Live in joyful smile!

大阪府住宅供給公社

会社案内 Company profile

経営理念

笑顔のくらしを!

Live in joyful smile!



 大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

理念に込めた想い

私たちは、「幸せ」の原点である「住まい」を通して、
一人ひとりに、自分らしい、
楽しく笑顔あふれる「くらし」を届けたい。

これが、私たちが大切にしてきたことであり、
これからも大切にしていきたい想いです。

そのために、常に自らが、
時代の変化に合わせ新しい取組みに
スピード感を持って日々チャレンジし続けることで
新たな価値を創りだす。
それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。





Osaka Prefectural Housing Corporation
Ever evolving firm





組織概要 Profile

名称	大阪府住宅供給公社
英文名称	Osaka Prefectural Housing Corporation
設立	1965年11月1日
根拠法	地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）
設立団体	大阪府
基本金	3,100万円（大阪府全額出資）
主な事業	賃貸住宅等管理事業（大阪府内約2万1千戸）、耐震化事業、建替事業、府営住宅管理事業など
職員数	230名（2022年4月1日現在）※非常勤・派遣職員等を含む
発行体格付	AA-（安定的） 株式会社格付投資情報センター（R&I）

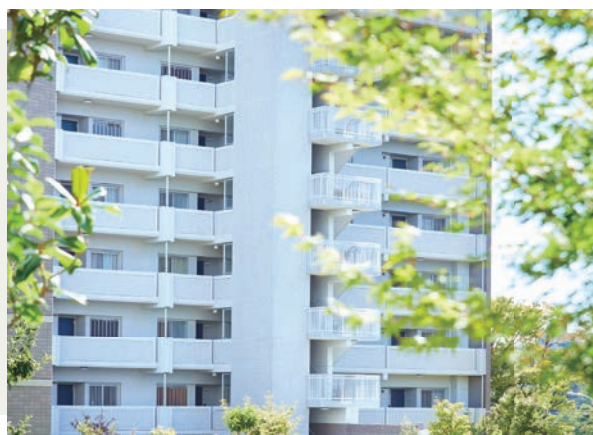
沿革 History

1964年	財団法人大阪府宅地協会 設立
1965年	大阪府住宅供給公社 設立（財団法人大阪府宅地協会を組織変更）
1966年	財団法人大阪府住宅協会（1950年設立）を統合
2005年	財団法人大阪府住宅管理センター（1967年設立）を統合

所在地 Location

本社	〒541-0042 大阪市中央区今橋 2-3-21 藤浪ビル
公社賃貸スマリオ 北浜センター	〒541-0042 大阪市中央区今橋 2-3-21 藤浪ビル 2階
公社賃貸スマリオ 千里センター	〒560-0082 豊中市新千里東町 1-1-5 大阪モノレール千里中央ビル 4階
公社賃貸スマリオ 泉北センター	〒590-0115 堺市南区茶山台 1-2-1 泉ヶ丘センタービル 2階

私たちは、「笑顔の暮らし」を実現するために、「変革し続ける企業」として自ら動き出し、日々、次のことを実践します。



01

「いらっしゃいませ」、いつも笑顔でお迎えます。

お客様に対し、誠意をもって接すること。社会全体に対して誠実であるために、常に「いらっしゃいませ」という感謝の気持ちと謙虚さを持ち続けます。

02

お客様に寄り添い、その声に真摯に耳を傾けます。

どのようなニーズがあるのか、どのようなサービスであれば満足してお住まいいただけるのか。笑顔の暮らしを実現するために、真摯にお客様の声を聴き続けます。

03

時代のニーズに対応し、柔軟かつ豊かな発想で新たな価値を提供します。

社会の変化に敏感になり、これまでのやり方にとらわれず、より良い価値を提案し続けることで、企業としての存在意義を果たします。

04

自らの仕事に責任を持ち、正確かつスピード感を持ってやり遂げます。

公社で働く仲間、お客様、取引先の皆さま、全てのステークホルダーに対して誠実に仕事をする。常に現状に満足することなく、目標に向かって努力し続けることで、一人ひとりの成長を実現します。

05

チームワークを大切にし、組織の壁を取り払い、新たな課題に挑戦します。

新たな価値を提供していくためには、一流のチームが必要です。組織を越え、お互いをよく知り、高め合い、規律を重んじて、全員で力を合わせることによって、最大限の成果を生み出します。

直轄事業

賃貸住宅等事業

賃貸住宅等管理事業

当社の主要事業であり、収益の「要」

公社賃貸住宅120団地・約2万1千戸、公益的施設（駐車場・店舗等）、賃貸土地等を管理。入退去、入居中のご相談、家賃の収納、修繕など、総合的な管理・サービスを実施しています。



令和元年度に、公社賃貸住宅ブランド「SMALIO(スマリオ)」が誕生しました。

建替等事業

老朽化した公社賃貸住宅の建て替えにより、居住水準の向上を図り、住まい方や働き方の多様化など、これからの時代のニーズに対応した、快適で住み続けられる住まいの提供に取り組んでいます。建て替え等により創出された用地は、子育て支援施設、福祉施設、市営住宅、民間分譲マンションなどに活用し、地域のまちづくりに貢献しています。



長瀬東団地

OPH長瀬さくらテラス(令和3年度)

耐震化事業

現行の建築基準法が必要としている耐震性能(新耐震基準)に満たない公社賃貸住宅の耐震改修を行っています。

令和4年4月時点での耐震化率は93.8%で、中層住宅(5階建以下)は耐震化工事が全て完了(今後建替等事業を実施する団地を除く)。現在は高層住宅(6階建以上)の耐震化に取り組んでいます。



耐震改修前(晴美台D団地)

耐震改修後

宅地管理事業等

保有地(未利用地)等の処分、賃貸資産の管理等を行っています。
※分譲事業からは平成13年度以降、原則撤退し、新たな土地取得は行っていません。

受託事業

府営住宅計画修繕業務

公営住宅法上に定める管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を大阪府から受託しています。

入居者選定等受託業務

民間が管理する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の入居者選定等業務を行っています。



SMALIO

公社賃貸住宅 スマリオ

SMART LIFE OSAKA
自分らしく、ゆとりある暮らし

私たちの想い

私たちは、すべてのお客様に
“自分らしく、ゆとりある暮らし”をお届けします。

「住まい」は、人々の暮らしを支え、日々の暮らしのなかで幸せを感じる場所であり、“自分らしく”くらすことが重要です。

公社賃貸住宅のマスターブランドである「SMALIO(スマリオ)～ SMART LIFE OSAKA ～」には、
一人一人のライフスタイルに応じて、すべての人に自分らしく、ゆとりある暮らしをお届けしたいという想いが込められています。

一人一人のお客様のニーズに沿った住宅サービスをハード・ソフトの両面から提供していきます。

リノベーション

ニヨイチ®

2kot-danchi/renovation

隣接する“2戸をひとつ”につなげた
約90㎡の広々リノベーション



リノベ4555

renovation/renovation/renovation

ライフスタイルの多様化に対応した
45㎡・55㎡のリノベーション



DIY

原状回復義務を緩和し、
自分好みの住まいづくりができる
DIYブランド『つくろう家』



DIY 実施前

DIY 実施後

フレックスダブル

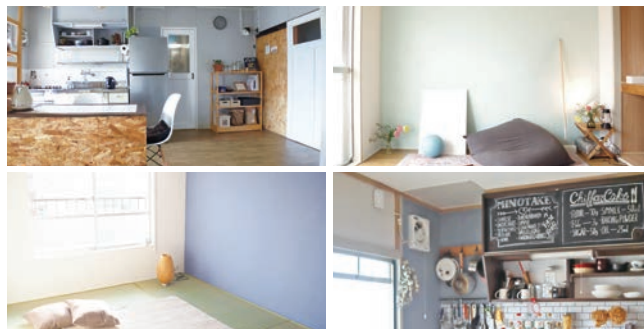
2戸1化によるスペースの広さを活かし、
住まい手の「自由度」「柔軟性」を重視した
住戸リノベーション



Re+KATTE

renovation/renovation/renovation

設備の更新など、使い勝手に
こだわったリノベーション



01 誰もが暮らしやすい環境整備

Mimalio (ミマリオ)

IoTを活用した 見守り支援サービス

振動センサとIoTネットワーク技術を活用した高齢者見守り支援サービスの利用を推進しています。

ミマリオのしくみ (イメージ)



キッチンカー

“食” でつながる、ウィズコロナ時代のにぎわいづくり

地元市と連携し、キッチンカーの出店のモデル実施を行い、効果検証を踏まえ、本格実施を開始しました。公共交通機関を使わず徒歩で行けるような生活圏で気軽にシェフのこだわり料理が楽しめる機会を提供し、ウィズコロナ時代における中食需要への対応や、にぎわいの創出、新たな街の魅力の可能性を探ります。



キッチンカー



出店の様子(豊中・豊中B団地)

シェアサイクル

団地などを基点とする交通利便性の向上

地元市が実施するシェアサイクル実証実験に協力。団地内にIoTを活用した「シェアサイクル・ポート」を設置。団地及び周辺地域住民の利便性向上や、交通移動時の3密回避、在宅ワーク時の健康維持など、ウィズコロナ時代における新しい生活様式の実現、モノを所有しない「シェアリングエコノミー」時代のライフスタイルへの対応のためにサービスの提供を開始しました。



シェアサイクル・ポート(OPH大浜)



シェアサイクル・ポート(山坂団地)

02 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

茶山台としゃかん

多世代が集まる交流拠点

泉北ニュータウンの茶山台団地(堺市南区)を、団地再生のリーディングプロジェクト団地として位置付け、モデル的なプロジェクトを推進。NPO 法人と連携し、多世代の住民が交流する拠点として団地内集会所を活用しています。



子どもたちによるDIYで作られた本棚



壁画ワークショップをした集会所

まちかど保健室

健康寿命の延伸につながるイベント

社会医療法人や地域の大学等と連携し、専門職による健康チェックや健康・介護相談を実施。大阪府が進める「スマートエイジング・シティ」の具体化に向けた取り組みの一環として、泉北ニュータウンの団地住民だけでなく、地域にも開放しています。

大阪府住宅供給公社
地域住民への呼びかけ 集会所活用

社会医療法人

看護師等による健康チェック健康相談
専門職による健康講話

大学

教員等による
栄養・健康講話

杉本町みんな食堂

障がい者福祉が高齢者の生活を支える

GOOD DESIGN AWARD
2019年度受賞

NPO法人が行う障がい者の就労支援と連携し、OPH杉本町(大阪市住吉区)の一室を活用して、高齢者等に対して食事を提供する等のサービスを実施しています。



多世代が集う食事



食事後のレクリエーション

03 良質なストックの形成

建替等事業

地元市と連携した建替等事業の実施

石橋西団地(池田市)では、敷地内に池田市との連携による子育て支援事業所を併設した「OPH石橋テラス」として令和3年4月より経営を開始しました。

長瀬東・長瀬東B団地(東大阪市)では、既存の桜の木を活かした、地域コミュニティや防災活動の拠点となる公園を整備し、「OPH長瀬さくらテラス」として令和3年6月より経営を開始しました。

枚方団地(枚方市)では、市のまちづくりに貢献するため「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画し、令和5年度の竣工をめざしています。



OPH 石橋テラス



子育て支援拠点「てしまの森」
(OPH 石橋テラス)

耐震化事業

耐震化の取り組み

現行の建築基準法が必要とする耐震性能に満たない団地の耐震化を計画的に進めており、中層住宅5階建以下の耐震化は完了しました。

令和7年度末の耐震化率95%、令和13年度末の耐震化率97%をめざし、現在は高層住宅6階建以上の耐震化に取り組んでいます。



香里三井C団地
(平成26年度耐震改修実施)



槇塚台団地
(令和2年度耐震改修実施)

屋外環境整備の取り組み

外壁・駐車場のリニューアル

外壁については、地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図るため、計画的に外壁や屋根の改修を実施しています。

また、喜連団地(大阪市平野区)では高経年団地のイメージアップ及び魅力あふれる住環境づくりをめざし、駐車場整備を含めたリニューアルを実施しました。



豊中B団地 リニューアル後



喜連団地 リニューアル後の駐車場

環境改善の取り組み

省エネルギー設備への更新・ソーラーパネルの設置

共用部の照明器具(蛍光灯)のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等により、省エネルギー化を図っています。

また、発電事業者へ住棟の屋根を賃貸し、ソーラーパネルを設置しています。

今後は、建替事業を機に、一部の新築住宅においてZEH-M Orientedの認証取得や、太陽光発電システム設置による再生可能エネルギーを活用した省エネ化を進めていきます。



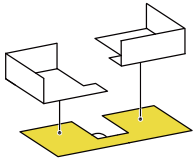
OPH新千里西町
照明器具のLED化



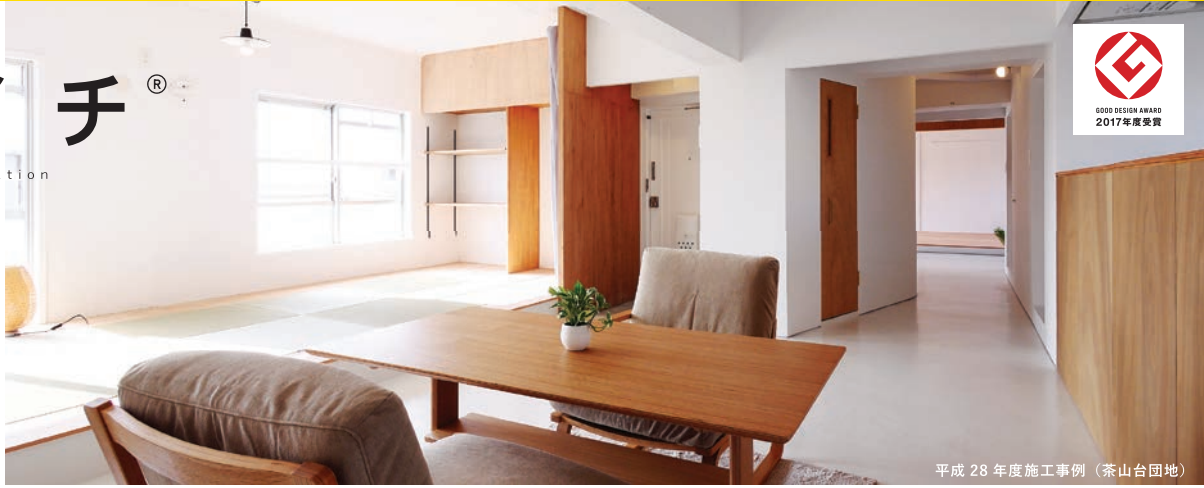
OPH北千里駅前(4号棟)
ソーラーパネルの設置

ニコイチ®

2ko1.danchi-renovation

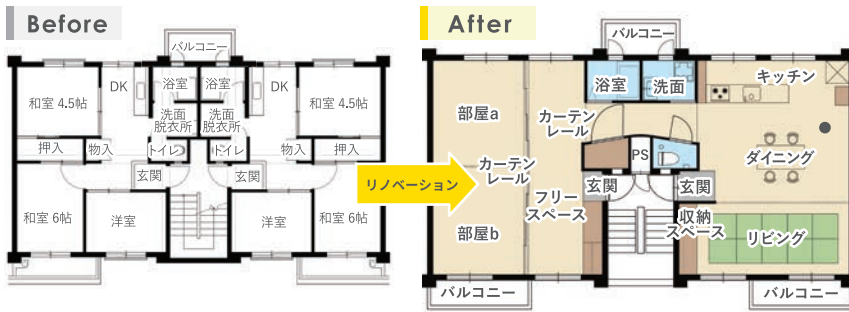


2戸を1戸にリノベーションした、新しい団地の暮らしスタイル



平成28年度施工事例（茶山台団地）

『ニコイチ』とはその名のとおりに、2戸を1戸にリノベーションすることで、より快適な居住空間を確保した、公社の新しい試みです。



“魅力的で新しい団地”を実現するため、隣接する住戸2戸を1つにつなげたリノベーション住戸「ニコイチ」。外観は昭和の面影が残る団地ですが、中に入ればまるでデザイナーズマンションのような住空間です。

単に専有面積が2倍に広がるだけでなく、間取りやデザインもこれまでの団地のイメージを一新する個性的な住空間に変身させ、より快適で多様なライフスタイルを提案しています。

リノベーション後の住まい



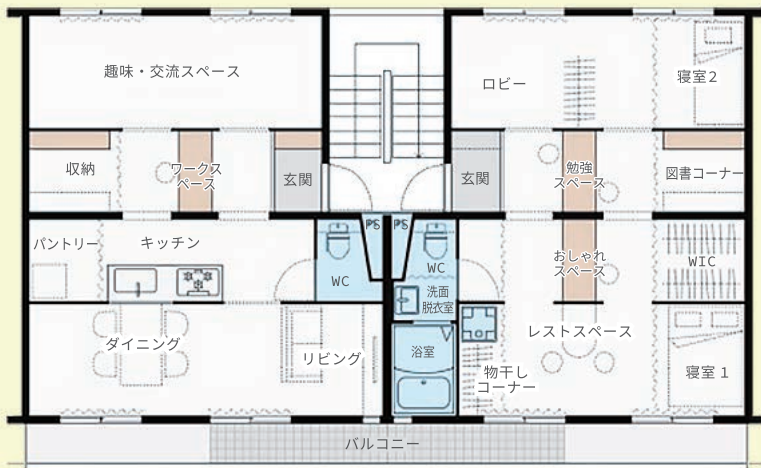
空家をマイナスではなく、新しい価値を生み出すための余白として捉え、少子高齢化や空家増加などの社会の課題にアプローチする視点から生まれた「ニコイチ」は、その取り組みが評価され『2017年度グッドデザイン賞』、『2019年都市住宅学会賞・業績賞』『都市住宅学会長賞』を受賞しました。

『ニコイチ』リノベーション物件プランの一例

テーマ：家族の奥行きをみつける

子どもの成長、大人の多様な働き方、近隣との交流に対応したプラン。壁によって仕切られた4つの空間をつくり、その空間を南北に通り抜ける視線の先に「奥行き」を感じながら「家族の風景」をみつけることができます。

親子の距離感の設定と大人の多様な働き方に対応するとともに、住戸が低層階の2階に位置することから、近隣住民との積極的な交流を想定して、フリースペースを設置しています。



『ニコイチ』ブランドサイトはこちら▶
<https://2ko1.danchi-renovation.com/>



SMALIO
 公社賃貸住宅スマリオ



団地でお部屋をつくろう家！

DIYで自分らしい住まいが出来るよう、
対象団地にて原状回復義務を緩和しています。

当会社では、入居者の新たなニーズに対応することで若年層を中心とした新規入居の促進を図るとともに、住まいに自分で手を入れ“愛着”を持って住まうことによる長期入居の効果を見込み、賃貸住宅でもDIYを可能とする「団地カスタマイズ」制度を2017年1月に開始。

その後、DIYに関する取り組みのリブランディングを実施し、2020年に名称を『つくろう家』に統一。公社賃貸住宅スマリオの約12,000戸が対象であり、他の賃貸住宅では味わうことができないDIYの“楽しさ”を感じていただけることで好評を得ています。

入居者様のDIY事例



つくろう家でできるDIY



『つくろう家』DIYレクチャー付き物件プランの一例

DIYの材料、道具、プロのレクチャー付き！ DIY住宅募集プラン

DIY初心者の方でも、プロのスタッフから教えてもらいながら材料・道具が揃った状態で“お手軽”にDIYを楽しんでいただける『つくろう家Basicレクチャー』、“がっつり”本格的なDIYを楽しんでいただける『つくろう家Proレクチャー』が付いた特別プランの募集を行いました。

つくろう家 Basicレクチャー



人気のインテリアペイント『PORTER'S PAINTS』を取り扱う事業者様とのコラボプラン。ペイントが映えるよう3DKから2LDKにリノベーションされたお部屋で、約300色あるペイントの中から色や質感を選んでいただき、2日間のレクチャーを受けながら、壁・ふすまのペイントDIYをお楽しみいただきました。

つくろう家 Proレクチャー



団地内に構えるDIY工房『DIYのいえ』を運営されている事業者様とのコラボプラン。暮らし方に合わせて間取りの変更や家具・棚の取り付けもできる10種類以上のDIYメニューからお選びいただき、5日間のレクチャーで、がっつりDIYを体験いただきました。

『つくろう家』ブランドサイトはこちら▶

<https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/topics/tsukurouya-smalio/>





 大阪府住宅供給公社

〒541-0042 大阪府大阪市中央区今橋 2-3-21 藤浪ビル

公式ホームページ

<https://www.osaka-kousha.or.jp/>

