

# 大阪府住宅供給公社 経営計画(平成24～33年度)

「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

資金調達力や経営企画力を備えた、自立した経営体となることをめざすための「自立化に向けた10年の取り組み」を引き継いで、今後10年間の役割と方向性を明確にした経営計画を策定するものです。

現経営計画(～H23)

自立化に向けた  
10年の取り組み  
(H20～H29)

## 計画期間(平成24～33年度)

平成24～29年度の戦略

自立した経営体をめざし、借入金残高1,500億円以下とする目標に向け  
財務体質の改善を優先

平成30年度以降の戦略

財務体質の改善を引き続き進めるとともに  
居住水準等の向上への取り組みを拡充

- 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堅持し、引き続き財務体質の改善を進め、平成33年度末の借入金残高の目標を1,400億円以下とします。
- 現行の耐震基準に満たないと判明した住棟について、順次、耐震化(耐震改修・応急補強、建替え・用途廃止)を実施します。
- 適正な維持管理やお客ニーズを踏まえたリフォームの実施、創意工夫を凝らした住宅経営により、お客様満足度の向上を図ります。
- 少子高齢化への対応や地域まちづくりなど、大阪府の住宅まちづくり政策に貢献します。

計画への取り組み

経営ビジョンと経営の基本方針

### I 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
- ②地域のまちづくりとコミュニティへの貢献
- ③知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献

- フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進
- 子育て世帯や高齢者世帯など多様なニーズに対応する住宅の供給
- 新婚・子育て世帯や高齢者世帯等の優先募集
- 新婚子育て世帯向け家賃補助制度
- ソーシャルインクルージョンの理念に基づき地域のコミュニティに貢献
- ニュータウン再生への貢献
- 既存ストックを活用し、地域のまちづくりに貢献
- 公社賃貸住宅を活用し災害に強いまちづくりに貢献
- 府営住宅の管理運営業務等の受託
- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会の総合窓口
- 分譲マンション管理組合の支援機能の強化
- 市町営住宅等の建替えや耐震化、維持管理などの技術的な支援

### II 創意工夫を凝らした住宅経営

- ①公社賃貸住宅資産の活用
- ②お客様満足度第一の住宅経営

- 耐震性の向上
  - 前期と後期に分けて順次耐震性を向上
  - 居住水準等の向上
    - 適時適切な維持管理の実施
    - 長寿命化・環境配慮に向けた取り組み
    - お客様ニーズを踏まえたリフォーム
- 安定的な賃貸住宅経営
  - お客様に対しきめ細やかでスピーディな対応
  - 管理センターのサービス向上
  - 75歳以上の単身高齢(希望者)に『声かけサービス』の実施

### III 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
- ②組織体制の整備
- ③内部統制の強化

- 賃貸住宅事業の収益向上
- 保有資産を有効活用し収益確保
- 管理コストの縮減
- 財務基盤の強化
- 組織体制の整備
- 適正な業務執行体制の確立

### ■ 職員の待遇・対応の満足度

経営改善の視点にお客様満足度の向上を掲げ、さらなる向上に努めます。

| H23見込 | H29目標 | H33目標 |
|-------|-------|-------|
| 92%   | 95%以上 | 95%以上 |

### ■ 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、稼働率の向上に努めます。

| H23見込 | H29目標 | H33目標 |
|-------|-------|-------|
| 93%   | 93%以上 | 93%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。

| H23見込   | H29目標     | H33目標     |
|---------|-----------|-----------|
| 1,740億円 | 1,500億円以下 | 1,400億円以下 |

### 定数と人件費

### ■ 常勤職員の定数計画と人件費

|          | H20   | H24   | H33   |
|----------|-------|-------|-------|
| 常勤職員数    | 319人  | 204人  | 160人  |
| 人件費(百万円) | 2,885 | 1,450 | 1,180 |

数値目標

# ストックの現状と活用の体系

基本的な考え方

- 団地全体を現状に応じて分類し、団地毎の課題に対してハード・ソフト両面にわたる対策を講じ、公社の既存住宅ストックを長期的に有効活用していきます。
- ストックの活用は、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の市場環境の変化や公社の住宅ストックの状況、入居者の年齢及び世帯構成等の状況、政策の方向性を踏まえ、3つの視点で推進します。
- 耐震性の向上、居住水準の向上を図るとともに、併せてソフト対策を実施し、顧客満足度および稼働率の向上を図るなど、団地の特性に応じ、効率的に事業を推進します。

## ◇ストックの分類

凡例   耐震性の基準を満たさない  
  耐震性の基準を満たす

### A建替凍結団地 (H29まで定借活用)

S26～S44建設 25団地 3,535戸

S35  
1団地  
63戸

S26～S32 5団地 344戸 S26～S40 15団地 1,681戸

S41～S44 6団地 1,510戸

### B既存団地1

S41～S61建設 49団地 12,151戸

#### 公社賃貸住宅のボリュームゾーン

S41～S45 10団地 2,502戸 S41～S45 6団地 1,466戸(中層)

S45～S52 19団地 5,650戸 S44～S52 10団地 1,886戸(高層)

#### 郊外型立地

S50～S61 5団地 647戸

### C既存団地2

S60～H10建設 17団地 866戸

#### 府営併存団地

S60～H2 7団地 312戸

#### 特優賃貸団地

H5～H10 5団地 302戸

#### 分譲賃貸団地

H3～H4 5団地 252戸

### D建替済団地

H5～H15建設 15団地 1,876戸

H5～H15 15団地 1,876戸

### E建替済団地(OPH)

H15～H23建設 24団地 3,395戸

H15～H23 24団地 3,395戸

建替え事業中の  
231戸を含む

## ◇ストック活用の3つの視点

### 安全・安心で 快適な住環境の 提供

耐震性の向上  
長寿命化  
環境配慮

### 多様な世帯の ニーズに合った 住まいの提供

新婚・子育て世帯の支援  
高齢者世帯の支援  
地域コミュニティ形成支援

### 団地の特性に 応じた効率的な 事業推進

安定的な賃貸住宅経営

## ◇ストック活用の方法

### I 耐震性の向上

#### 団地別耐震化方針

耐震改修・応急補強

建替え・用途廃止

### II 居住水準等の向上

#### 団地別活用計画

#### 長寿命化

・耐久性向上  
・設備水準向上

#### 環境配慮

・LED化  
・ソーラーパネル設置

#### 高齢化対応

・EV設置  
・屋内外バリアフリー化

#### 付加価値向上

・リフォーム  
・セキュリティ向上

#### 地域コミュニティ形成支援

・高齢者・子育て支援サービス機能導入

### III 安定的な賃貸住宅経営

#### 安心居住

#### 質の高い管理

・現地窓口機能の強化  
・土曜日営業等利便性

#### 新婚・子育て世帯の支援

・優先募集の実施  
・家賃補助制度の実施

#### 高齢者世帯の支援

・優先募集の実施  
・声かけサービスの実施

#### 地域コミュニティ形成支援

・グループホーム等として活用  
・高齢者・子育て世帯向けセミナー等の実施

#### 安定経営

#### 稼働率向上

・適切な家賃見直し  
・適切な管理体制の整備

老朽化した団地や耐震性の基準を満たさない団地の再編整備の中で経営廃止や統合を進めることにより、安定的な経営基盤である賃貸住宅の良質なストックとして10年後約2万戸を目標とする。

21,886戸  
(H25年度末管理戸数)

約2万戸  
(H33年度末管理戸数)