

平成 22 年度

業 務 報 告 書

大阪府住宅供給公社

## 大阪府住宅供給公社経営理念

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。

# 目 次

I 事業概況	1
II 事業実績	
i 直轄事業	
1 賃貸住宅等事業	
(1) 管理事業	7
(2) 建替事業	11
(3) 駐車場整備事業	12
2 宅地の管理に係る事業	
(1) 保有地等の処分	13
(2) 管理地に係る整備	13
3 分譲マンション管理・建替えサポート事業	14
4 過年度継続事業	14
ii 受託事業	
1 府営住宅等管理事業	15
2 工事監理等業務	17
3 入居者選定等業務	17
4 被災住宅再建対策事業	18
III 機構及び役職員等	19
IV 理事会の議決事項	23

# I 平成 22 年度の事業概況

当社は、平成 20 年 6 月に「自立化に向けた 10 年の取り組み」を定め、市場の誘導や府施策の補完という公的機関としての役割を最大限果たしつつ、賃貸住宅資産の効率的な活用による借入金の圧縮と組織のスリム化、府派遣職員の縮減など経営改善に努めることとしました。

これに沿って、平成 22 年度は、借入金の縮減を推進するため、保有地の売却収入等により、借入金の繰上償還を積極的に行うとともに、適正な職員配置や事務の効率化を図ることにより、部の統合や府派遣職員の縮減など、組織のスリム化にも努めました。

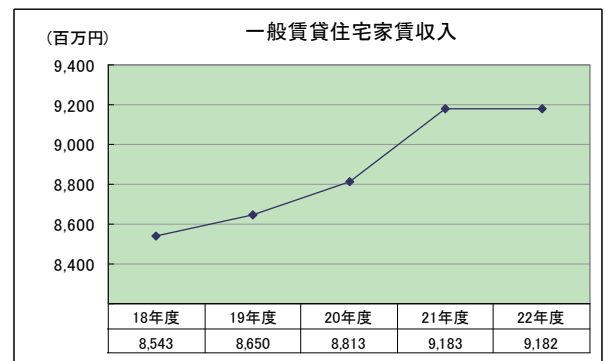
主たる事業である賃貸住宅事業においては、建替えによる高齢者向け優良賃貸住宅 251 戸を含む新築住宅 3 団地 650 戸の管理を開始しました。空家対策においては、敷金 0 円キャンペーンや設備・間取りの改善等を行い入居促進を図るとともに、新婚・子育て世帯向けの優遇措置である家賃減額補助や新築一般賃貸住宅の倍率優遇など大阪府の住宅政策に沿った取り組みを実施しました。

また、さらなる顧客満足度向上の推進のため、前年度に引き続きアンケート調査や接遇に関する職員研修を実施しました。

## 賃貸住宅等事業

### ■ 一般賃貸住宅の家賃収入

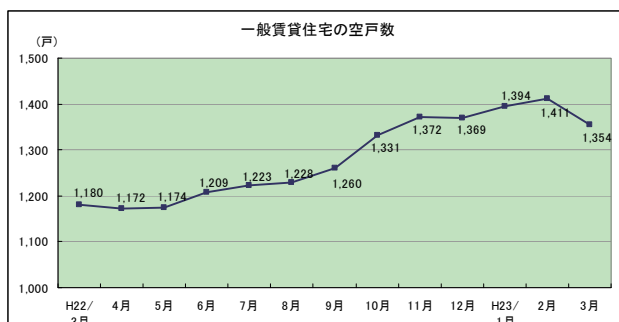
一般賃貸住宅の家賃収入については、平成 22 年度に経営開始した新築住宅 3 団地の未契約住戸の解消に時間がかかりましたが、以下の空家解消の取り組みにより前年度並みの家賃収入を確保しました。



### ■ 一般賃貸住宅の空家解消の取り組み

空家解消の取り組みとして、アンケート調査等で得たお客様のニーズに沿った対策をソフト面(新婚・子育て世帯に対する家賃減額補助など)・ハード面(間取り変更等のリフォームなど)で実施しました。

また、新築住宅 3 団地については、現地受付を強化するなどの対策を講じたことで、年度末には空家が解消されました。



	21年度末	22年度末
〈一般賃貸全体〉		
空戸数	1,180 戸	1,354 戸
管理戸数	20,177 戸	20,006 戸
空家率	5.8%	6.8%
〈内 泉北 NT〉		
空戸数	407 戸	395 戸
管理戸数	5,385 戸	5,385 戸
空家率	7.6%	7.3%

## 【ソフト面の対策】

新婚・子育て世帯に対する家賃減額補助など、大阪府の住宅政策に基づく対策を実施しました。

また、初期費用が抑えられ、申込者に好評である『敷金0円キャンペーン』や『駐車場保証料の減額キャンペーン』等を行うとともに、法人向けの対象団地を拡大するなど新規顧客開拓にも努めました。(平成22年度の法人契約の実績は18法人18戸)

## 【ハード面の対策】

ソフト面の対策に加え、豊中団地等で和室の洋室化やリビングルームの設置、貝塚中央団地において浴室の改修、省エネ型ガス給湯器の設置等の住戸改善を行いました。

これらハード面の取組みは来場者アンケート等により、お客様ニーズを把握したうえで実施しました。

### 対策実施団地の契約戸数

対象団地	実施内容		キャンペーン実施期間	空家戸数(※1)	契約戸数(※2)
	ソフト面	ハード面			
泉北NT等(14団地)	・敷金0円キャンペーン	—	H22. 4 ～ H22. 9	344戸	143戸
香里三井	・敷金0円キャンペーン	・洗濯機置場の設置、洗面化粧台の設置 ・リビングルームの設置等	H22. 9 ～ H22. 11	34戸	9戸
泉北NT(5団地)	・全世帯を対象とした家賃減額補助キャンペーン ・敷金と駐車場保証金の減額キャンペーン	・浴室の改修 ・クッションフロアの変更	H22. 10 ～ H22. 11	207戸	56戸
豊中団地等(6団地)	・新婚・子育て世帯への家賃補助キャンペーン ・敷金の減額キャンペーン	・和室の洋室化 ・リビングルームの設置	H22. 11 ～ H23. 3	127戸	101戸
貝塚中央	・敷金0円キャンペーン	・浴室の改修 ・省エネ型ガス給湯器の設置等	H22. 12 ～ H23. 3	34戸	13戸
金岡東NT(5団地)	・敷金の減額キャンペーン	—	H23. 1 ～ H23. 3	63戸	24戸
柱本団地等(18団地)	・敷金の減額キャンペーン ・家賃1ヶ月無料キャンペーン	—	〃	286戸	79戸
泉北NT(3団地)	・敷金と駐車場保証金の減額キャンペーン	・浴室の改修 ・省エネ型ガス給湯器の設置等	〃	73戸	31戸
泉北NT(6団地)	・敷金と駐車場保証金の減額キャンペーン	—	〃	208戸	47戸
香里三井	・敷金の減額キャンペーン ・家賃1ヶ月無料キャンペーン	・洗濯機置場の設置、洗面化粧台の設置 ・リビングルームの設置等	〃	38戸	2戸
合計	—	—	—	—	505戸

※1 キャンペーン実施開始月の前月末時点における空家戸数

※2 キャンペーン実施期間中の申込み分に対応した契約戸数

## ■ 少子高齢化対策

### 【 新婚・子育て世帯向けの優遇措置 】

一般賃貸住宅については、公募住戸について新婚・子育て世帯向けに倍率優遇制度を設けて募集するなど、大阪府の住宅政策に基づく対策を推進しました。

団地名	供給戸数	公募戸数	当初募集期間中の新婚・子育て世帯応募者数(※)
OPH 北千里青山台	91 戸	58 戸	10 件
OPH 新千里南町	97 戸	53 戸	10 件
OPH 南千里津雲台	211 戸	127 戸	43 件

※新婚・子育て世帯向けに倍率優遇2倍を設定

### 【 高齢者向け優良賃貸住宅 】

高齢者の安全で安定した居住のため、高齢者向け優良賃貸住宅を供給しました。

団地名	供給戸数	公募戸数	当初募集期間中の応募者数
OPH 北千里青山台	52 戸	17 戸	29 件
OPH 新千里南町	120 戸	26 戸	18 件
OPH 南千里津雲台	79 戸	9 戸	78 件

### 【 特定優良賃貸住宅 】

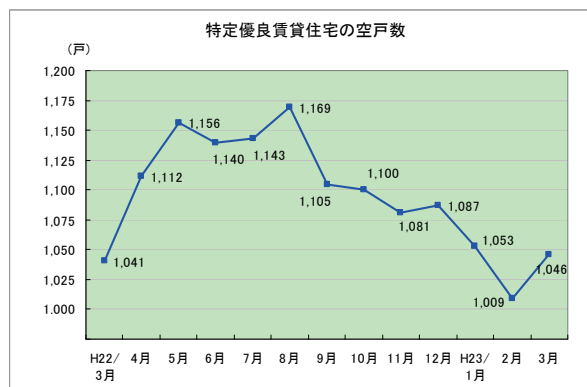
大阪府の「新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度」を活用し、若年成長階層への良質な住宅を供給するとともに、公社独自対策による傾斜家賃のフラット化や家賃減額を行い退去抑制及び空家の解消に取り組みました。

その結果、増加傾向にあった空家戸数を最終的には前年度並みに抑えることができました。

なお、オーナーに対して空家分も含めた家賃を満室保証している民間借上型の特定優良賃貸住宅のうち、オーナーと協議が整った2団地30戸について、借り上げ契約を解除しました。

#### 《新婚子育て補助制度活用契約実績》

実施時期	契約件数
第1期 (H22. 3. 31～5. 28)	93 件
第2期 (H22. 7. 5～7. 30)	111 件
第3期 (H22. 12. 1～12. 9)	85 件
合 計	289 件



## ■ 建替事業

平成 22 年度の新築住宅 3 団地については、事業提案競技において住宅並びに周辺環境に配慮し、良好な住環境を保つため、十分な緑の確保に加え屋上緑化や雨水再利用槽及びソーラー照明、LED 照明といった提案を採用するなど、環境配慮等にも努めています。

また、千里丘陵 F (OPH 北千里青山台) の建替事業では、車いす使用者等に配慮した住戸を設けるなど、多様な住宅ニーズに対応しました。

平成 22 年度は千里ニュータウン内に高齢者向け優良賃貸住宅 251 戸を含む 3 団地、合計 650 戸の団地が竣工しました。

《OPH 北千里青山台》



(車いす使用者等に配慮した住戸)



※玄関の段差解消

※トイレの補助手摺

## ■ 三原台単身者住宅の経営廃止

平成 20 年度に策定した「自立化に向けた 10 年の取り組み」の方針に基づき、平成 21 年度から現地に事務所を設け、入居者に対する移転・退去の説明会や個別相談会を実施するなど経営廃止に向けた業務を進めてきました。

その結果、計画どおり年度末に経営を廃止しました。

## ■ ストックの有効活用(携帯電話基地局の設置)

携帯電話基地局の設置について、取扱基準や敷地使用料をルール化し、事業者への PR を行いました。

その結果、基地局の設置需要を取り込むことに成功し、新たな収入源となりました。

## ■ 耐震診断の実施

昭和 56 年 5 月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて設計された公社賃貸住宅について、現行の建築基準法が必要としている耐震性能を満たしていない可能性があることから、対象住宅における耐震診断を実施しました。

今回の耐震診断結果を踏まえ、現行の耐震基準に満たないと判定された住棟については、平成 23 年度に対応方針を検討していきます。

## 宅地の管理に係る事業

### ■ 保有地等の処分

建替えに伴う再生地の処分については、千里丘陵F団地の再生地を事業提案競技方式で売却するとともに、千里丘陵団地(Aブロック)を市営住宅の建替予定地として吹田市に売却することで、同市の住まいや、街づくり行政に協力しました。

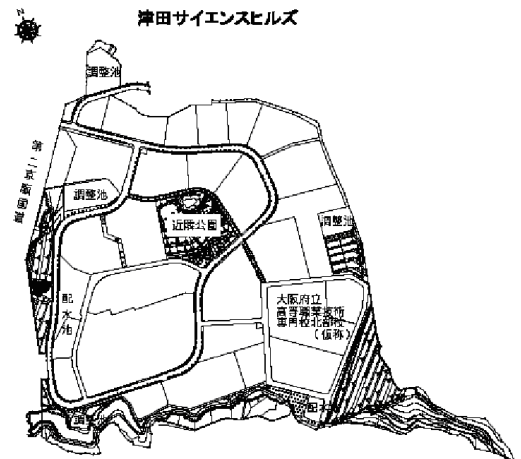
また、単独では売却困難な保有地をまとめて処分するなどの工夫を凝らし、収益の確保に努めました。

### ■ 管理地に係る整備

#### 【津田サイエンスヒルズの整備事業】

関西文化学術研究都市の構想に基づき、研究・開発施設、教育・文化施設などの集積を図ることにより、科学技術の発展と産業の振興を目的に、大阪府、枚方市、(財)大阪府産業基盤整備協会とともに推進してきました。

平成22年度に大阪府立高等職業技術専門学校北部校(仮称)として宅地を売却したことにより、全区画における企業等誘致が完了しました。



## 府営住宅管理事業

### ■ 府営住宅管理事業

大阪府が建設した府営住宅のうち334団地約12万戸について、入居者募集や収入認定事務等の適正な執行や、住宅及び附帯施設を良好な状態に維持するため、外装吹替や住宅用火災警報器設置等の計画修繕を行うなど、管理代行者として適正な維持管理に努めました。

なお、枚方管理センター管内の全ての府営住宅について、平成23年度から民間事業者が管理を行うことに伴い、平成22年度末に枚方管理センターを閉鎖しました。



## そ の 他

### ■ 被災者向け住宅の提供

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により被災された方(福島原子力発電所の事故に伴い避難措置を講じられた方を含む)に公社賃貸住宅 100 戸を確保しました。

また、大阪府が提供した府営住宅 2000 戸のうち 450 戸の緊急修繕を行うとともに、被災された方が申込みに来られた際は、管理センター職員が現地に同行するなど、入居に際する案内業務を実施しました。

### ■ 顧客満足度の向上

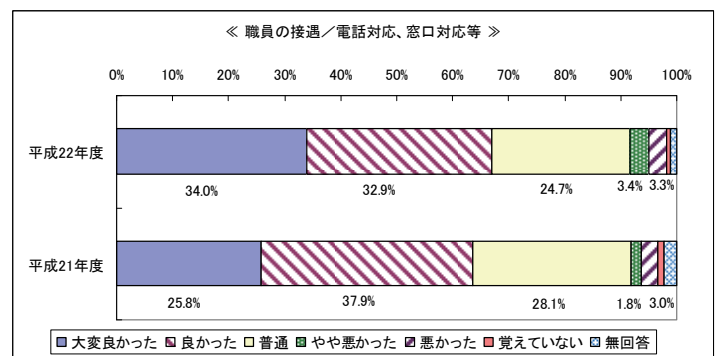
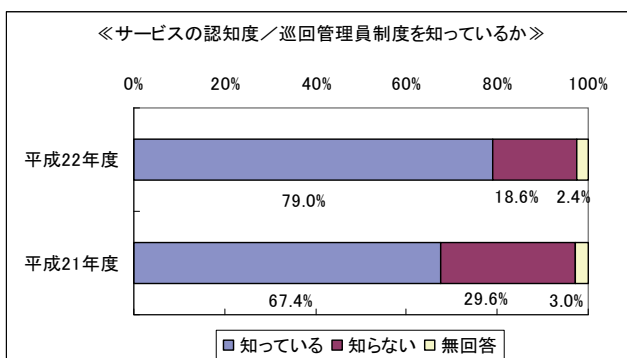
経営目標として顧客満足度の向上を掲げ、入居者や、窓口へ来られた方にアンケートを実施しました。

職員の接遇面では、前年度に引き続き職員研修の充実を図るとともに、社内に接遇向上推進委員会を設置し、職員の意識向上に努めました。

また、サービスの認知度の面では、巡回管理員制度の周知を図るため、入居者へ巡回日が記入できるシールの配布や公社発行の入居者向け広報誌に巡回管理員制度の記事を掲載するなどの取り組みを行いました。

こうした取り組みにより、サービスの認知度については前年度比 11.6%改善し、職員の接遇に関しては「大変良かった」「良かった」の合計が前年度比 3.2%改善しました。

《アンケート調査の集計結果／22 年度と 21 年度の対比》



### ■ 監査法人の導入

財務内容の透明性の確保や内部統制(業務の適正を確保するための体制)を構築することを目的に平成 22 年 8 月に監査法人を選定しました。

平成 22 年度は、平成 23 年度からの本監査に向けて、内部統制の構築支援や会計処理業務の改善などの助言を受けました。

## II 事業実績

### i 直轄事業

#### 1 賃貸住宅等事業

##### (1) 管理事業

##### ①管理戸数等

平成23年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は284団地、26,643戸、公益的施設等は338件です。

種 別		経 営 規 模		備 考	
公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	122 団地	19,485 戸	[経営廃止]	5 団地 570 戸 700 室
	再生賃貸住宅	26 (26) 団地	433 戸	千里丘陵	(110戸) H22.4
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	15 (9) 団地	585 戸	千里丘陵F	(110戸) H22.10
	高齢者向け優良賃貸住宅	24 (24) 団地	1,544 戸	新千里南町	(140戸) H22.11
	三原台単身者住宅	0 団地	0 室	千里丘陵C	(210戸) H23.2
	地域リノベーション住宅	1 団地	88 戸	三原台単身者住宅	(700室) H23.3
小 計		129 団地	22,135 戸	[経営開始]	3 団地 650 戸
			0 室	(一般 399 戸 高優 251 戸)	
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		155 団地	4,508 戸	OPH北千里青山台	一般(91戸) 高優(52戸)
				OPH新千里南町	一般(97戸) 高優(120戸)
				OPH南千里津雲台	一般(211戸) 高優(79戸)
店 舗		11 件	(78店)	[契約解除]	1 団地 20 戸
				[一部契約解除]	1 団地 10 戸
公益的施設	駐 車 場	89 件 14,428 区画		[経営開始]	2件 3店 [経営廃止] 1件 1店
		(7 件)		[経営廃止]	4 ヶ所 410 区画
				千里丘陵・B	(66区画) H22.6
				千里丘陵F	(95区画) H22.9
				新千里南町	(78区画) H22.10
				千里丘陵C	(171区画) H23.1
				[経営開始]	5 ヶ所 518 区画
				OPH北千里青山台	(92区画) H22.10
				OPH新千里南町	(161区画) H22.11
				OPH南千里津雲台	(179区画) H23.2
				浜寺東	(50区画) H23.2
		浜寺	(36区画) H23.3		
		[区画増設]	1 ヶ所 5 区画		
団地外駐車場		14件	638 区画	[経営開始]	2 ヶ所 34 区画
公社住宅外部開放		ゲート式 1件	62 区画	[区画増設]	1 区画
		時間貸 12件	349 区画		
府営住宅外部開放		月極 11件	102 区画	[経営廃止]	1 ヶ所 5 区画
		時間貸 2件	35 区画	[一部経営廃止]	1 ヶ所 7 区画
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		155 件	3,986 区画	[契約解除]	1 ヶ所 16 区画
				[一部契約解除]	8 ヶ所 45 区画
三原台単身者住宅		0 件	0 区画	[経営廃止]	1 ヶ所 277 区画
郵便局		8 件			
会 館		1 件			
そ の 他		8 件			
小 計		312 件			
汚 水 処 理 施 設		3 件		[経営廃止]	1 件
賃 貸 土 地 等		23 件	559 区画	事業用定期借地権土地 (2件)	
				定期借地権土地 (16件)、賃借権土地 (3件)	
				しんかなシティ (1件)、道頓堀団地 (1件)	
				[経営廃止] 谷町ビルディング (1件)	
合 計		284 団地	26,643 戸		
			338 件		

※団地数の ( ) は、一般賃貸住宅122団地の内数です

②募集実績

平成 22 年度の募集及び契約実績は次のとおりです。

(a) 新築募集

種 別	団地名	公募戸数	募集期間	募集期間中の応募者数	年度末の契約戸数
一般賃貸住宅	OPH北千里青山台 (吹田市)	58	H22. 7. 12 ～ H22. 7. 26	29 (10)	53
	OPH新千里南町 (豊中市)	53	H22. 9. 1 ～ H22. 9. 15	19 (10)	53
	OPH南千里津雲台 (吹田市)	41	H22. 11. 1 ～ H22. 11. 15	49 (23)	125
		86	H22. 12. 1 ～ H22. 12. 10	54 (20)	
小 計		238	—	151 (63)	231
高齢者向け 優良賃貸住宅	OPH北千里青山台 (吹田市)	17	H22. 7. 12 ～ H22. 7. 26	29	17
	OPH新千里南町 (豊中市)	26	H22. 8. 16 ～ H22. 8. 30	18	23
	OPH南千里津雲台 (吹田市)	9	H22. 11. 11 ～ H22. 11. 25	78	11
小 計		52	—	125	51
合 計		290	—	276 (63)	282

※ ( ) 内は新婚・子育て世帯対象者数で内数

(b) 先着順

種 別	募集期間	契約戸数
一般賃貸住宅	随 時	851
再生賃貸住宅		79
特定優良賃貸住宅(公社建設型)		52(19)
高齢者向け優良賃貸住宅		41
三原台単身者住宅		—
定期借家住宅		215
小 計		—
特定優良賃貸住宅(民間借上型)	随 時	609(270)
合 計	—	1,847(289)

※ ( ) 内は新婚・子育て世帯対象戸数で内数

### ③修繕実績

一般賃貸住宅等の一般修繕及び計画修繕を次のとおり実施しました。

種 別	一般修繕 (件)	計画修繕 (件)
一 般 賃 貸 住 宅	17,639	40
三原台単身者住宅	51	0
合 計	17,690	40

※一般賃貸住宅には併存賃貸住宅、特定優良賃貸住宅(公社建設型)及び高齢者向け優良賃貸住宅を含む

### ④リフォーム事業

(a)洗面化粧台・洗濯機置場等のない団地について、リフォームを行い募集しました。

団 地 名	工事発注戸数(※1)	契約戸数(※2)	事業開始年度
茶 山 台	49	51	H20 年度
香里三井・香里三井B	9	9	〃
三 原 台	2	1	〃
合 計	60	61	

※1 工事発注戸数にはモデルルーム住戸を含む

※2 契約戸数には過年度発注分の住戸を含む

(b)中期管理計画により、建替えを中止し、募集再開することになった団地について、浴室を設置するなどのリフォームを行い募集しました。

団 地 名	工事発注戸数(※1)	契約戸数(※2)	事業開始年度
布施・布施 B	3	3	H20 年度
枚 方	9	10	〃
大 町	15	12	〃
豊 津	3	4	H21 年度
合 計	30	29	

※1 工事発注戸数にはモデルルーム住戸を含む

※2 契約戸数には過年度発注分の住戸を含む

(c)長期空家の対策として、昭和40年・50年代に建設された団地において、アンケート結果を分析し、リビングルームの設置や省エネ型ガス給湯器を設置するなどのリフォームを行い、募集しました。

団地名	工事発注戸数(※1)	契約戸数(※2)	事業開始年度
鴨谷台	4	12	H21年度
高倉台	9	4	H22年度
茶山台B	8	6	〃
庭代台B	8	6	〃
貝塚中央	6	5	〃
合計	35	33	

※1 工事発注戸数にはモデルルーム住戸を含む

※2 契約戸数には過年度発注分の住戸を含む

(d)建替後の団地等において、顧客のニーズの変化に合わせ、3DKから2LDKに間取りを変更するなどのリフォームを行い募集しました。

団地名	工事発注戸数(※)	契約戸数	事業開始年度
OPH千里佐竹公園	8	6	H22年度
豊中・豊中B	9	6	〃
みと	16	7	〃
住吉	7	1	〃
鷹合	10	4	〃
湊	4	3	〃
合計	54	27	

※工事発注戸数にはモデルルーム住戸を含む

(e)国の住宅セーフティネット整備推進事業に基づき、高齢者世帯や障がい者に配慮したバリアフリー設計のリフォームを行いました。

団地名	工事発注戸数(※)	契約戸数	事業開始年度
茶山台	10	—	H22年度
晴美台	10	—	〃
合計	20	—	

※工事発注戸数にはモデルルーム住戸を含む

公募は平成23年度に実施予定

## (2) 建替事業

### ①建設事業

平成 22 年度は、2 団地 306 戸の建設事業に着手しました。

団地名 (工期)	所在地	一般賃貸 (戸)	高優賃 (戸)	計 (戸)	専用面積 (平均)	
					一般賃貸 (㎡/戸)	高優賃 (㎡/戸)
藤白台B(2期) H22.7~H23.9	吹田市	91	125	216	55	52
新千里西町 H23.3~H24.2	豊中市	51	39	90	58	51
合計	2 団地	142	164	306	—	—

### ②建替事業提案競技等

建替事業と一体的なまちづくりと民間活力の導入を図るため、事業提案競技等を 2 件実施しました。

団地名	所在地	実施時期	備考
千里丘陵 F	吹田市	H22. 6	再生地処分
藤白台B・千里丘陵G(第3期)	吹田市	H22. 10	建替
合計	2 件		

### (3) 駐車場整備事業

#### ①一般賃貸住宅に係る駐車場整備

平成 22 年度は香里三井C団地等において団地自治会と整備工事についての交渉を進めました。

#### ②建替え凍結団地に係る暫定駐車場整備

浜寺団地・浜寺東団地・豊津団地の駐車場について、前年度に引き続き団地自治会と交渉を進め、整備工事を実施しました。

団地名	工期	所在地	整備台数
浜寺	H22. 11 ～ H23. 2	堺市	平面 36 台
浜寺東	H22. 11 ～ H23. 2	堺市	平面 50 台
豊津	H22. 12 ～ H23. 3	吹田市	平面 11 台
合計		3 団地	平面 97 台

## 2 宅地の管理に係る事業

### (1) 保有地等の処分

再生地について、千里丘陵F団地の再生地を事業提案競技方式で、千里丘陵団地(Aブロック)を吹田市に随意契約でそれぞれ売却しました。

その他の保有地については、単独では売却困難な土地を一般競争入札により処分するとともに、枚方津田サイエンスヒルズの宅地を大阪府立高等職業技術専門校北部校(仮称)として大阪府に売却しました。

区 分	処分面積	備 考
再 生 地	1.9ha	(事業提案競技) 千里丘陵F 0.8ha (特別分譲) 千里丘陵(Aブロック) 1.1ha
そ の 他	2.5ha	(一般競争入札) 茨木郡山 他3件 1.4ha (特別分譲) 枚方津田 他1件 1.1ha
合 計	4.4ha	

### (2) 管理地に係る整備

平成22年度については、枚方津田及び羽曳ヶ丘団地で2件の整備等を執行しました。

また、関連公共負担については、箕面森町において1件執行しました。

区 分	件 数	備 考
整 備 等	2	枚方津田(保有地管理業務) 羽曳ヶ丘(グラウンドゴルフ場散水栓改良工事)
関連公共負担	1	箕面森町(建設推進協議会分担金)
合 計	3	



### 3 分譲マンション管理・建替えサポート事業

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より受託し、関係団体と連携して管理組合へのアドバイザー派遣等の業務を行いました。

また、分譲マンション管理・再生に関するセミナー・研修会等を開催するなど、普及・啓発に努めました。

区 分	件 数	備 考
窓 口 相 談	123	主な相談内容 ・大規模・長期修繕計画・耐震等について (34件) ・相談アドバイザー派遣要請 (15件) ・コンサルタント紹介 (11件) ・その他 (63件)
アドバイザーの派遣	19	相談アドバイザー(17件) 実務アドバイザー(2件)
合 計	142	

### 4 過年度継続事業

その他、各事業については下記のとおり平成21度に引き続き事業を実施しました。

区 分	戸数等	備 考
賃貸住宅建替事業	6 団地 650 戸 (建替戸数)	
建替説明実施団地 (建替事業着手済団地)	3 団地	新千里南町B(286戸)、千里丘陵G(500戸) 新千里西町(270戸) ※ ( ) は従前管理戸数
建替工事中団地	3 団地 650 戸	
一般賃貸住宅	399 戸	千里丘陵F、千里丘陵C、新千里南町(1期)
高齢者向け 優良賃貸住宅	251 戸	千里丘陵F、千里丘陵C、新千里南町(1期)

ii 受託事業

1 府営住宅等管理事業

(1) 府営住宅管理事業

①管理戸数

平成 22 年度末における府営住宅の管理戸数は次のとおりです。

区 分	戸 数	備 考
府 営 住 宅	120,079	特定公共賃貸住宅等 2,152 戸を含む

②募集状況

平成 22 年度の募集状況は次のとおりです。

区 分	募集戸数	応募者数	応募倍率	募集期間
総 合 募 集	3,192	65,377	20.5	H22. 6.1～6. 8 H22. 8.2～8. 8 H22.10.1～10. 8 H22.12.1～12. 8 H23. 2.1～2. 8
総合募集の応募割れ随時受付	430	524	1.2	H22. 7.6～7. 15 H22. 9.2～9. 13 H22.11.2～11. 11 H23. 1.5～1. 17 H23. 3.4～3. 11
通 年 随 時 受 付	—	792	—	H22. 4.1～H23. 3.14 (東日本大震災のため一時停止)
特定公共賃貸住宅空家待ち特別募集	—	166	—	H22. 4.1～H23. 3.31

③窓口業務取り扱い状況

平成 22 年度の諸申請・届等の取り扱い状況は次のとおりです。

区 分	件 数	備 考
入居者指導事務	16,068	入居者の地位承継、同居等取扱、同居者異動届等
家賃等収納事務	248,559	府営住宅使用料等の現金収納 減免申請取扱、収入申告書の審査取扱 収入認定兼家賃通知書の送付等
合 計	264,627	

④保全、修繕及び改良に関する事務の執行状況

平成 22 年度の修繕・改良に係る執行状況は次のとおりです。

区 分	件 数
空 家・一 般 修 繕	57,035
計 画 修 繕	3,182
維 持 管 理	6,412
震 災 被 災 者 対 応	1,328
高 齢 化 等 対 策 事 業	46
簡易耐火住宅空家閉鎖等事業 他	50
合 計	68,053

⑤府営住宅建設事業に関する事務の執行状況

平成 22 年度の府営住宅建設事業に係る執行状況は次のとおりです。

区 分	件 数
府営住宅建設事業	752
府営住宅民活整備事業	383
府営住宅用途廃止事業	458
府営住宅用地管理事業	8
府営住宅耐震改修事業	6
震災被災者対応	1,689
合 計	3,296

(2) 府営住宅駐車場管理事業

①管理区画数及び契約状況

平成 22 年度末における駐車場の管理区画数及び契約状況は次のとおりです。

区 分	団地数	管理区画数	契約区画数	契約率
府営住宅駐車場	319	67,228	52,226	77.7%

## 2 工事監理等業務

平成 22 年度の府営住宅等の工事監理業務及び施設保全業務の執行状況は次のとおりです。

受託先	受託内容	件数
大阪府	工事監理業務 (指導監理業務を含む)	112
	施設保全業務(補修工事)	385
合計		497

## 3 入居者選定等業務

平成 22 年度は、特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度における入居者選定等の事務を受託しました。

受託先	受託内容	件数
大阪府	管理法人の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負担額認定等にかかる事務	7,788
民間管理法人	管理法人の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・資格審査事務	659
合計		8,447

#### 4 被災住宅再建対策事業

平成 6 年度から阪神・淡路大震災被災者の住宅金融支援機構災害復興住宅資金融資による住宅建設・購入に対する利子補給業務を実施していましたが、平成 23 年 1 月に残余の補助金を大阪府へ返還したことにより、当事業は終了しました。

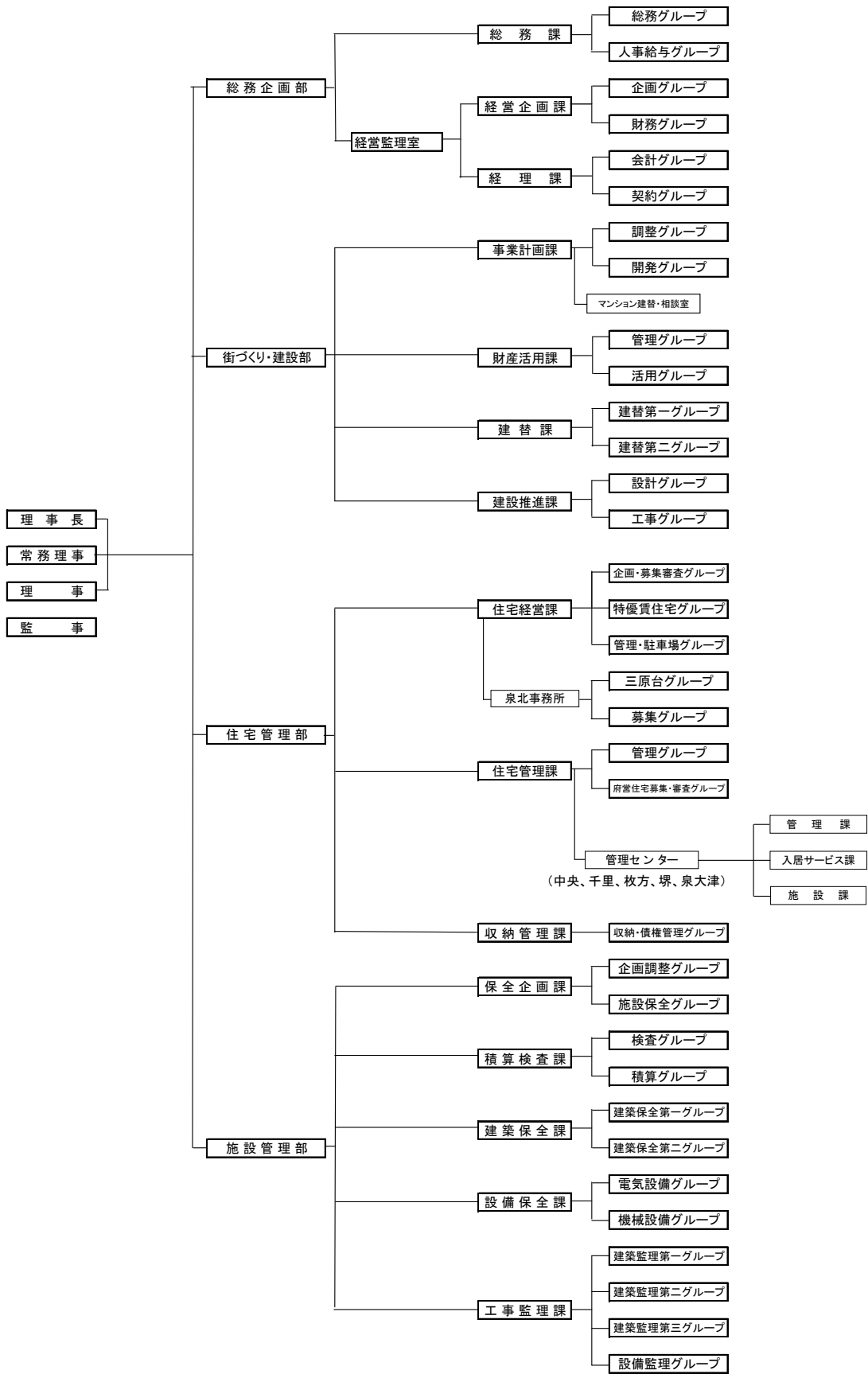
返 還 先	補助金返還額
大 阪 府	1,231,469,289 円

(参 考)

事業実績年度	事業実績	利子補給実績額
平成 7 年度～平成 15 年度	282 件	92,677,885 円

# III 機構及び役職員等(平成23年3月31日現在)

## (1) 機構



【本社】  
 4部 1部内室 15課 1課内室 1事務所 34グループ  
 【管理センター】  
 5管理センター 15課

(2) 役員

役職名	氏名	常勤・非常勤別	就任年月日	備考
理事長	戸田 晴久	常勤	21. 4. 1	
常務理事	上久保 幸雄	〃	22. 4. 1	
〃	志摩 宣彦	〃	21. 4. 1	
理事	森本 信明	非常勤	22. 8. 1	近畿大学教授
〃	上原 理子	〃	13. 8. 1	弁護士
〃	佐野 裕俊	〃	21. 4. 1	大阪府住宅まちづくり部技監
監事	松本 章	〃	14. 6. 27	公認会計士

(3) 役員の変動

役職名	氏名	常勤・非常勤別	再・新・退任年月日	備考	
新任	常務理事	上久保 幸雄	常勤	22. 4. 1	
	理事	森本 信明	非常勤	22. 8. 1	
退任	理事	住田 昌二	非常勤	22. 7. 31	
	理事	佐野 裕俊	非常勤	23. 3. 31	
	監事	橋 詰 武	非常勤	22. 6. 24	
再任	理事	上原 理子	非常勤	22. 8. 1	
	監事	松本 章	非常勤	22. 4. 1	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部	長	○	阿	形	公	基
経営監理室	長	○	越	智	正	一
次	長		樋	井	克	臣
総務課	長	○	岡	本	英	学
参	事		堀	尾		明
経営監理室	経営企画課長	○	磯	村	泰	勉
参事兼企画グループ	長		天	正	雅	彦
経営監理室	經理課長		大	谷		

(街づくり・建設部)

部	長	○	田	村	卓	司
次	長		山	本	幸	夫
事業計画課	長		中	山	賢	士
財産活用課	長		森	口	敏	男
建替課	長		山			均
建設推進課	長		辰		雅	男

(住宅管理部)

部	長		大	倉	敏	彦
次	長		横	山	賢	二
住宅経営課	長		山	本	浩	史
泉北事務所	長		河	内	一	裕
住宅管理課	長		中	川	正	泰
収納管理課	長		安	藤		憲

(施設管理部)

部	長	○	岡	本	茂	俊
次	長		成	澤	憲	昭
保全企画課	長	○	田	邊	陽	一
積算検査課	長		福	原	孝	二
建築保全課	長		禾	本	榮	治
設備保全課	長		大	神		豊
副審議役工事監理課	長		植	田	潤	治

(管理センター)

中央管理センター	所長		牧	井	宗	雄
千里管理センター	所長		鈴	木	基	夫
枚方管理センター	所長		松	岡	一	彦
堺管理センター	所長		秋	山	健	治
泉大津管理センター	所長		内	海	浩	太

備考) ○は大阪府派遣職員



(5) 役 職 員 等 (平成23年3月31日現在)

1. 役 員

	理事長	副理事長	常務理事	理事	監事	計
常勤役員	1		2			3
非常勤役員				3	1	4
計	1		2	3	1	7

2. 職 員 等

所 属 職 制	部 長	審 議 室 長	次 長	副 審 議 長	課 長	所 長	参 事	課 長	グ ル ー プ 代 理 長	所 長	副 参 事	総 括 主 査	セ ン タ ー 課 長	主 査	副 主 査	主 事	技 師	( 職 員 代 替 ) 人 材 派 遣	計
総務企画部	2		1		3	2		5	1	8	2	2	7					2	35
総務課					1	1		2		5	1	1	3						14
経営企画課					1	1		1		2		1	2					1	9
経理課					1			2	1	1	1		2					1	9
街づくり・建設部	1		1		4			9	2	8	10	2					1	2	40
事業計画課					1			3	1	1	3	1							10
財産活用課					1			2		3	3							2	11
建 替 課					1			2		2	2						1		8
建設推進課					1			2	1	2	2	1							9
住宅管理部	1		1		4			8	2	11	5	6	4					3	45
住宅経営課					1			3	1	7	1	5	1					3	22
泉北事務所					1			2				1							4
住宅管理課					1			2		3	2		2						10
収納管理課					1			1	1	1	2		1						7
施設管理部	1		2		4			12	1	14	9	8					12	1	64
保全企画課					1			2		3	3	1					3		13
積算検査課					1			2		1	1						2		7
建築保全課					1			2		2	3	4					3	1	16
設備保全課					1			2		2		3					3		11
工事監理課								4	1	6	2						1		14
本社小計	5		5		15	2		34	6	41	26	18	11				13	8	184
管理センター計					5			5	2	16	24	12	9				6	3	82
合 計	5		5		20	2		39	8	57	50	30	20				19	11	266

注) 人員数は職制でカウント(心得付けを含む)

3. 常勤役職員等総数 269名

## IV 理事会の議決事項

開催年月日		議案番号	議案
第1回	平成22年 5月17日	第1号 第2号	大阪府住宅供給公社の役員の報酬等に関する規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社土地評価委員会規程の一部を改正する規程について議決を求める件
第2回	平成22年 6月24日	第1号 第2号 第3号	平成21年度業務報告について議決を求める件 平成21年度決算について議決を求める件 大阪府住宅供給公社就業規則の一部を改正する規則について議決を求める件
第3回	平成22年 7月15日	第1号	平成21年度決算報告書の変更について議決を求める件
第4回	平成22年12月21日	第1号 第2号	大阪府住宅供給公社就業規則の一部を改正する規則について議決を求める件 平成23年度の府営住宅管理業務について議決を求める件
第5回	平成23年 2月 4日	第1号	土地信託事業の今後のあり方について議決を求める件
第6回	平成23年 3月24日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号	平成23年度事業計画及び資金計画について議決を求める件 平成23年度予定貸借対照表、予定損益計算書について議決を求める件 大阪府住宅供給公社組織規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社文書取扱規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社の職員の給与等に関する規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社賃貸住宅管理規程の一部を改正する規程について議決を求める件