

平成 25 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	9
	(2) 耐震化事業	13
	(3) 駐車場整備事業	13
2	宅地の管理に係る事業	
	(1) 保有地等の売却	14
	(2) 賃貸資産の売却	14
	(3) 管理地に係る整備等	14
3	分譲マンション管理・建替えサポート事業	15
4	過年度継続事業	15
ii	受託事業	
1	府営住宅等管理事業	16
2	府営住宅計画修繕等受託業務	18
3	その他受託業務	18
III	機構及び役職員等	19～22
IV	理事会の開催状況	23

# I 事業概況

「経営計画（H24～33年度）」（平成24年4月公表）に基づき、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して様々な取り組みを進めました。特にお客様に対するサービスの向上や効果的な入居促進策の展開、リフォームによる居住・設備水準の向上などにより稼働率の維持、向上に努めました。

この結果、借入金については平成25年度末で1,622億円（実質借入金残高）となり、年次計画を上回る縮減を図ることが出来ました。

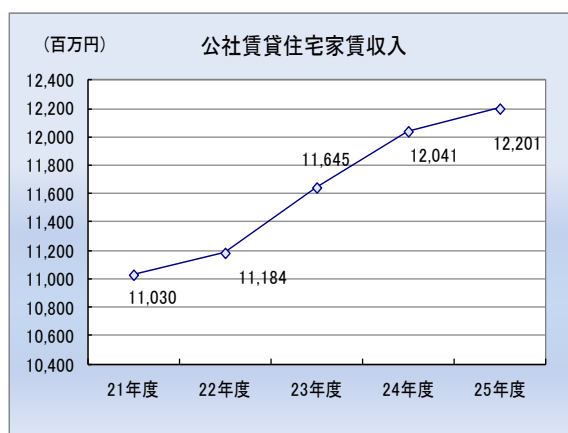
また、将来にわたり安定的な賃貸住宅経営を行うため、建替えや改善等によりストックを長期間有効に活用するための基本となる計画として「ストック活用基本計画」を平成26年3月に策定し、平成26年4月に公表しました。

主な取り組みについては、以下のとおりです。

## 賃貸住宅等事業

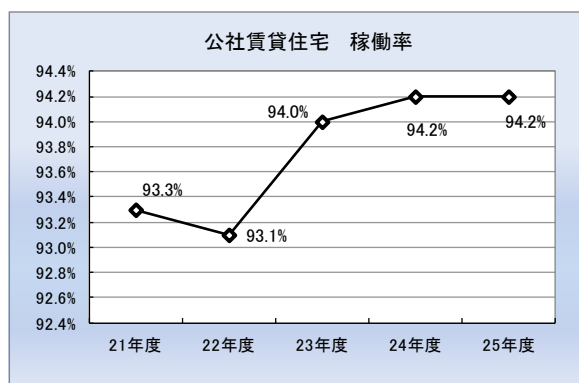
### ■ 公社賃貸住宅の家賃収入

新たに経営開始した建替後団地（1団地80戸）の家賃収入や、建替戻り入居者の家賃傾斜減額の減少等により、平成24年度比で約1.6億円増収となりました。



### ■ 公社賃貸住宅の空家解消の取り組み

お客様のニーズに沿った対策をソフト・ハードの両面で実施し、空家解消に努めた結果、平成26年3月31日時点の空家は1,272戸、年間稼働率は94.2%を維持し、経営目標（94.2%）を達成しました。



「公社賃貸住宅」には、一般賃貸住宅、併存賃貸宅、特定良賃貸住宅（公社建設型）、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。

## 【ソフト面の対策】

長期空家を抱える一般賃貸住宅を対象に 3 年間のキャッシュバックを中心とした入居促進キャンペーンを夏期及び冬から春にかけて実施しました。

また、大阪市内の利便性の良い建替え後団地の鷹合団地及び住吉団地において、50 m<sup>2</sup>以上の比較的広い住戸を新婚子育て世帯向けに 6 年間のキャッシュバック方式によるキャンペーンを展開し、目標を上回る成果をあげることができました。

《会社ホームページ トップページ》



募集情報等の発信については、動画による物件紹介、リノベーション住宅の特設サイトや壁紙のシミュレーションサイトを設置するなどホームページにおける情報の充実を図りました。

## 【ハード面の対策】

住宅改善事業として、門真外 37 団地において 3 ヶ所給湯化及び洗面化粧台の設置を行う（291 戸）とともに、茶山台団地では、洗濯機置場や洗面化粧台の設置を行いました（22 戸）。

鷹合団地では、2 間続きの和室のあるタイプを LDK 化しました（21 戸）。

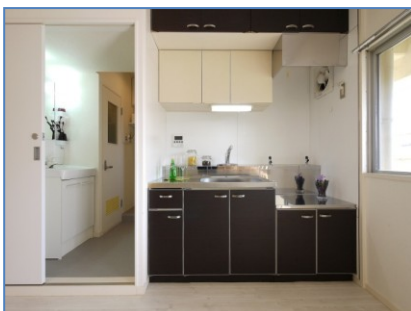
高層団地の居住水準向上リフォーム事業として、前年度に引き続き千里山田西団地において、LDK 化や設備機器のリニューアル等のリノベーションを実施しました（42 戸）。

また、中層団地の居住水準向上リフォームモデル事業としては、香里三井 C 団地において LDK 化や設備機器のリニューアル等のリノベーションに取り組みました（5 戸）。

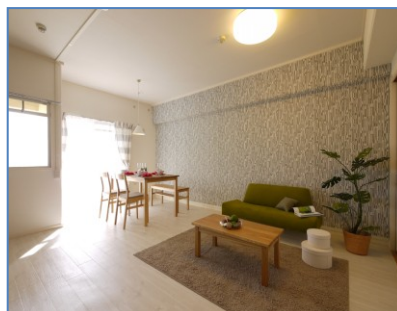
リノベーションでは 3 タイプのモデルプランを用意し、来場者へアンケート調査を行うとともに、専用サイトにおいて間取りプランや設備機器の投票を行っていただくなど、入居者視点での仕様や設備に対する嗜好性や優先度の把握に努めました。

さらに、鷹合、住吉、千里山田西団地において、入居者の好みに合わせてカスタマイズ出来る取り組みとして、20 種類の壁紙から選択出来る方式を採用しました。

《洗面化粧台・設備機器改善》



《LDK化》



《壁紙選択シミュレーション画面》



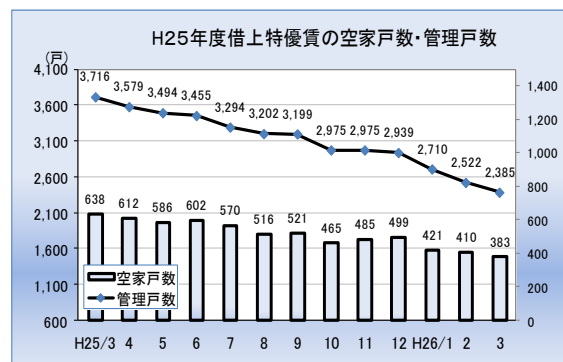
## ■ 特定優良賃貸住宅の空家解消等の取り組み

特定優良賃貸住宅については、大阪府の「新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度」の活用や公社独自の入居者負担額の引き下げにより空家の解消や退去の抑制に取り組みました。

借上特優賃住宅については、借上賃料の改定及び借上契約の早期解約について、オーナーとの協議を進め、18 団地で家賃の改定を実施するとともに、33 団地（1,042 戸）を早期解約しました。

この結果、平成 25 年度末の管理戸数は、2,385 戸、空家は 383 戸となりました。

また、借上特定優良賃貸住宅の回収率（年間家賃収入／オーナー支払賃料）は、60.3%となり、経営目標の 58.2%を上回ることができました。



借上特定優良賃貸住宅	24年度末	25年度末
空戸数	638戸	383戸
管理戸数	3,716戸	2,385戸
空家率	17.2%	16.1%

借上特定優良賃貸住宅回収率(※)	24年度	25年度
	58.2%	60.3%
経営目標	57.7%	58.2%

(※) 年間家賃収入／オーナー支払い賃料

### 《OPH 北千里駅前 3 期》



## ■ 建替事業

千里ニュータウンにおける公社賃貸住宅の建替事業については、従前入居者、地域自治会、行政と協議を重ねながら、「千里ニュータウン再生指針」を踏まえ、景観・緑化・環境・コミュニティへの配慮等、地域のまちづくりに資するよう事業を進めてきました。平成 25 年 5 月には、「OPH 北千里駅前 3 期 (80 戸)」が竣工しました。なお、平成 26 年度から平成 29 年度までは借入金抑制のため建替事業を凍結しています。

### 《岸和田加守団地 耐震改修》



## ■ 耐震化事業

現行の耐震基準に満たない住棟（5,033 戸）について、「耐震化基本方針」（平成 24 年 4 月公表）を策定しております。

平成 25 年度は、本方針の「前期計画（12 団地）」（平成 25 年度～平成 27 年度）に基づき、耐震改修 2 団地及び応急補強 3 団地の改修工事を実施しました。

## 宅地の管理に係る事業

### ■ 水と緑の健康都市特定区画整理事業地区内の公社保有地

大阪府が施行する「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」において、公社の保有地にかかる仮換地の取り扱いについて、大阪府と確認書を締結しました。

### ■ 保有地の売却

建替事業の再生地処分として、平成 23 年度に土地売買契約を行った千里ニュータウンの藤白台 B・千里丘陵 G 団地の再生地（約 1.0ha）を売却しました。

### ■ 賃貸保有資産の売却

#### 【定期借地権付分譲住宅の土地所有権の売却】

平成 10～17 年度にかけ分譲した定期借地権（50 年）付き一戸建住宅について、定期借地権契約を解約のうえ、土地所有権を売却することとし、平成 25 年度で 11 団地 82 件、約 1.6ha を売却しました。

#### 【賃貸住宅（エルベコート二色の浜）の売却】

平成 3～4 年に大阪府の要請で二色の浜埋立地への企業進出に合わせて分譲した住宅のうち平成 8 年度に賃貸住宅に用途変更した未契約住宅 103 戸について、今後の維持管理費用や、入居者ニーズ等を勘案し、現状有姿にて売却することとしました。

平成 25 年度は、賃貸入居中の購入希望者へ 1 戸、空家については一般購入希望者へ 3 戸売却しました。

## 府営住宅管理事業

### ■ 府営住宅管理事業（指定管理事業）

府営住宅の管理運營業務については、指定管理者（民間企業との共同体）として 2 年目となります。府内 3 地区の府営住宅約 6.5 万戸について、長年の培った知識と経験を活かし、入居者募集や収入申告事務等をはじめ住宅を良好な状態に維持するための修繕業務等、適正に業務を執行しました。

各地区に設置した管理センターの土曜日営業や巡回管理員が入居者の書類提出や相談等を受けることにより管理センターに赴く手間を省くなど、利便性の向上に努めました。

また、高齢者が安心して居住できるよう、75 歳以上の単身高齢入居者を対象とした「声かけ活動（無料サービス）」を平成 25 年度から本格実施しました。

さらに、若年層と高齢者との世代間交流を図るイベント（「きずなづくり応援プロジェクト」）を自治会や地域の NPO 法人との協働により 5 団地で開催する等、コミュニティ活性化に取り組みました。

## ■府営住宅計画修繕等受託事業（管理代行業業）

府営住宅計画修繕等の業務について、管理代行者として大阪府の運営方針に従い、適正に業務を遂行するとともに、国の経済対策に伴う事業量の増加にも的確に対応しました。

# 公的機関としての役割への取り組み

## ■ 少子高齢化対策への取り組み

### 【「優先申込期間制度」の創設】

一般賃貸住宅において、新婚子育て層及び高齢者世帯等を対象に、一定期間他の申し込み者に対し優先して申し込みが出来る制度を平成 25 年 4 月から実施しました。

制度区分	対象住宅	対象団地	募集戸数	申込者数
新婚・子育て世帯向け ゆったり住宅優先制度	・専有面積が 50 ㎡以上かつ 2 居室以上の住戸 ・駅、小学校に近い	住吉 外 22 団地	196 戸	75 件
高齢者等世帯向け 1 階住宅優先制度	・エレベーターのない団地の 1 階住戸	五月丘 外 43 団地	115 戸	37 件
合計		—	311 戸	112 件

### 【新婚子育て世帯向け入居支援】

- ・「大阪府の新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度」の活用  
特定優良賃貸住宅について、大阪府の家賃減額補助制度を活用し、新婚・子育て世帯を対象に良質な賃貸住宅を提供しました。
- ・公社独自の支援策  
夏、冬～春の入居促進キャンペーンに合わせて、新婚子育て世帯を対象に公社独自のキャッシュバック方式による家賃減額補助（月 2 万円×6 年間）を新たに導入し、若年層の入居を支援しました。

制度区分	契約数	備考
大阪府の家賃減額補助制度 (1 期～3 期)	168 件	特定優良賃貸住宅
公社独自対策 キャッシュバック 6 年間	69 件	鷹合、住吉団地
合計	237 件	

### 【高齢者向けの入居支援】

家賃補助のある高齢者向け優良賃貸住宅の平成 25 年度の契約実績は、次のとおりでした。

制度区分	契約数	備考
高齢者向け優良賃貸住宅	97 件	管理戸数 1,850 戸 稼働率 98.6%



### 【高齢者の居住実態調査】

高齢者の方が安心して暮らし続けることができるよう、緊急時に適切な対応を行うために正確な入居者情報を把握しておくことや、新たなサービス導入の可能性について検討するために、65歳以上の入居者がいる世帯を対象に世帯状況調査及びアンケート調査を実施しました。入居者の関心も高く、世帯状況調査の回収率は約90%、アンケート調査の回収率は約86%でした。

今回の調査結果を踏まえて、今後、高齢入居者へのサービスを検討していくこととしました。

### 【公社賃貸住宅のグループホームへの活用】

障がいのある方々や高齢者の方々の地域での自立した暮らしを支援するため、公社賃貸住宅の一部の空家をグループホームとして活用しました。

平成25年度は2団地5戸が運営事業者により開設されました。

### ■ 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献に係る取り組み

地域コミュニティ活性化を支援することを目的とした取り組みのモデルケースとして、自治会と一緒に地域の活動団体（NPO法人等）と協働による若年層と高齢者との世代間交流を図るイベント（「きずなづくり応援プロジェクト」）を、公社住宅においても4団地で開催しました。

また、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会及び千里ニュータウン再生連絡協議会の活動に参画し、ニュータウン再生に協力しました。

### ■ 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（福島第一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）のための公社団地の供与期間は、当初2年間の予定でしたが、府営住宅の取り扱いに準じ、2年延長しました。

### ■ 災害に強いまちづくりへの貢献

地域防災に協力し、災害に強いまちづくりに貢献するため、大阪府との「津波時の津波避難ビル等としての使用に関する協定書」に基づき、堺市・泉大津市・高石市内の7団地が「津波避難ビル」の指定を受けています。

### ■ 環境配慮に向けた取り組み

大阪府営住宅管理事業における収益の一部を、府営住宅駐車施設の照明灯及び公社賃貸住宅の共用廊下照明灯のLED化整備事業へ還元し、省エネ化を図りました。

## ■ 分譲マンション管理組合等への支援機能の強化

分譲マンション管理組合活動の支援として、管理組合の多様なニーズに対し公社に対する信頼性や公平性を発揮しながら、幅広い対応を行いました。

公社の保有する技術的なノウハウを活用し、市町村への技術支援を行うとともに、過去に公社が分譲したマンションの管理組合から大規模等改修工事の設計、監理等の業務を受託しました。

## ■ 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の総合窓口として、関係団体と連携し、分譲マンション管理組合の方々が行き組まれている修繕・改修・建替えなどに関する技術的相談や管理組合へのアドバイザーの派遣、セミナーの開催等を行いました。

# 顧客サービスの向上

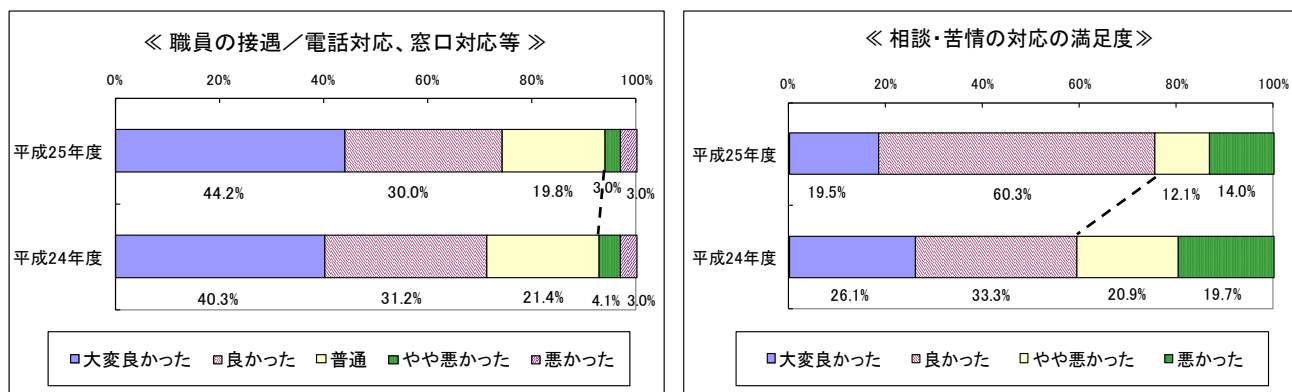
## ■ 顧客満足度の向上

府内4ヶ所に設置した管理センターでは、引き続き土曜日営業や現地窓口へ赴く巡回管理員の配置など利用者の利便性に配慮しつつ、快適な環境で利用していただけるよう管理センターの待合スペースの環境改善にも取り組みました。

職員の接遇向上については、各職場の代表者からなる「接遇向上・個人情報保護推進委員会」を中心に、接遇向上の推進体制を強化し、職員の自己評価アンケートの実施や巡回管理員、非常勤嘱託をも含む全職員を対象に専門講師による接遇向上のための研修を実施しました。

また、顧客満足度の状況を把握すべく、入居者2000件、窓口来場者約500件にアンケート調査を実施しました。

《アンケート調査の集計結果／24年度・25年度》



職員の接遇に関しては「大変良かった」「良かった」「普通」の合計が前年度値より1.1%上回る評価結果でした。

相談・苦情の対応の満足度については、平成24年度の評価が低下し、その理由として窓口で

の待ち時間に対する不満が主な原因ではないかと考え、特に来場者の多いセンターでは用件を聞いて振り分ける総合案内役の職員を配置し迅速な応対を心掛け、待ち時間の短縮を図りました。また待合スペースの改善なども実施した結果、「大変良かった」「良かった」の合計が前年度より大幅に改善しました。

## 経営体力の向上

### ■ 資金調達体制の強化及び経営の透明性・信頼性の向上

#### 【公募債券の発行】

資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金調達体制を確保するため格付投資情報センター（R&I）からA+（安定的）の格付けを継続して取得しました。

平成25年10月には第4回公募債券（100億円）を発行し、平成24年1月の第1回公募債券（65億円）の発行から合わせて315億円の社債を発行し、利息負担の軽減を図っています。

回号	発行日	格付	年限	発行額	利率
1回	H24.1	A+	5年	65億円	0.794% (国債+45bp)
2回	H24.9	A+	5年	50億円	0.686% (国債+47bp)
3回	H25.2	A+	5年	100億円	0.589% (国債+45bp)
4回	H25.10	A+	3年	100億円	0.472% (国債+35bp)

※ 1bp=0.01%

#### 【監査法人による監査の実施】

平成25年度決算において、内部統制の確立と経営の透明性・信頼性の向上のため、監査法人による監査を実施した結果、適正との意見をいただきました。

### ■ 個人情報保護の取り組み

各職場の代表者からなる「接遇向上・個人情報保護推進委員会」及び個人情報保護推進者を通じて、4月に策定した「個人情報保護マニュアル」の周知徹底を図りました。また、全職員を対象とした研修会やセルフチェックを実施するとともに、「個人情報漏洩等発生時対応要領」を改訂し、漏洩等の事故が発生した際の初期対策について具体的に規定しました。

### ■ 新規職員の採用

自立した経営体の確立に向け、公社組織の活力維持・活性化を図るため、職員採用試験を実施し、事務職1名・技術職1名の計2名の採用を決定しました。

# 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26年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は214団地、24,267戸、公益的施設等は265件です。

種 別		経 営 規 模		備 考		
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	118 団地	19,226 戸	[経 営 開 始]	1 団地 80 戸	
	併 存 賃 貸 住 宅	7 団地	312 戸	OPH北千里駅前 (3期) 一般33戸	高齢47戸 H25.6	
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	12 (6) 団地	494 戸	[経 営 廃 止]	1 団地 140 戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,850 戸	千里丘陵G	140 戸 H25.6	
小 計		131 団地	21,882 戸	[一 部 経 営 廃 止]	エルベコート二色の浜A 3戸 H25.6、H26.3 エルベコート二色の浜C 1戸 H25.8	
				[用 途 廃 止]	西田辺 特優賃 20戸 H25.11 住吉 特優賃 28戸 H26.2	
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民間借上型)		83 団地	2,385 戸	[早 期 契 約 解 除]	33 団地 1,042 戸	
				[期 間 満 了]	14 団地 275 戸	
				[一 部 契 約 解 除]	3 団地 14 戸	
公 益 的 施 設	店 舗	10 件	(78店)			
	駐 車 場	一 般 賃 貸 住 宅 及 び 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (公 社 建 設 型) (内 外 部 開 放 月 極)	97 件 (11 件)	14,739 区画 (11 件)	[経 営 廃 止]	3 ケ所 64 区画 千里丘陵G (52区画) H25.5 井口堂 (8区画) H25.9 エルベコート二色の浜 (4区画) H25.6ほか
					[経 営 開 始]	3 ケ所 99 区画 枚方 (27区画) H25.8 OPH千里佐竹公園 (2区画) H25.10 OPH北千里駅前3期 (70区画) H25.6
	駐 車 場	団 地 外 駐 車 場	13 件	693 区画	[区 分 変 更]	2 ケ所 62 区画 (コインパーキング化 時間貸しへ) OPH新千里南町2期 (42区画) H25.11 OPH北千里駅前3期 (20区画) H25.12
					[経 営 開 始]	OPH新千里南町2期 (42区画) H25.11 OPH北千里駅前3期 (20区画) H25.12
	駐 車 場	公 社 住 宅 外 部 開 放	ゲート式 1件	54 区画	[契 約 解 除]	47 ケ所 1,155 区画
					時 間 貸 19 件	341 区画
	駐 車 場	特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民間借上型)	83 件	2,061 区画		
					小 計	213 件 17,888 区画
	郵 便 局	8 件				
会 館	1 件					
そ の 他	8 件					
小 計	240 件					
汚 水 処 理 施 設	3 件					
賃 貸 土 地 等	21 件	476 区画	事業用定期借地権土地 (2件 19区画) 定期借地権土地 (16件 452区画) 賃借権土地 (3件 5区画)			
信 託 土 地	1 件			新金岡駅前商業施設 (1件)		
合 計	214 団地	24,267 戸	265 件			

※団地数の( )は、一般賃貸住宅118団地の内数です。

②募集実績

(a) 先着順申込分（キャンペーン対象契約を含む）

種 別	募集期間	契約戸数
一般賃貸住宅	随 時	1,174
特定優良賃貸住宅（公社建設型）		47(6)
高齢者向け優良賃貸住宅		97
定期借家住宅		187
小 計	—	1,505 (6)
特定優良賃貸住宅（民間借上型）	随 時	309(162)
合 計	—	1,814(168)

※（ ）は大阪府新婚子育て世帯向け家賃減額補助制度による契約数で内数。

(b) 入居促進キャンペーン実績

平成25年度の夏・冬のキャンペーンの募集実績は、次のとおりです。

種 別	募集内容	対象団地	募集期間	契約戸数(※1)
一般賃貸住宅	○夏期キャンペーン キャッシュバック 一般 1万円、5千円 3年 新婚・子育て 2万円 6年 敷金1ヶ月	20 団地	H25. 7. 1 ～ H25. 9. 30	169 (19)
	○冬～春期キャンペーン キャッシュバック 一般 1万円、5千円 3年 新婚・子育て 2万円 6年 敷金1ヶ月	18 団地	H25. 12. 25 ～ H26. 3. 31	179 (50)
合 計		—	—	348 (69)

※（ ）内は新婚・子育て世帯対象者数で内数

(※1) キャンペーン期間中の申込み分に対応した契約戸数

(c) 「優先申込期間制度」の実績

区分	対象団地	対象住宅	募集戸数	申込者数
新婚・子育て対象 ゆったり住宅優先制度	住吉 外 22 団地	・専有面積が $50\text{m}^2$ 以上かつ2居室以上の住戸 ・駅、小学校に近い	196 戸	75 件
高齢者等世帯対象 1階住宅優先制度	五月丘 外 43 団地	・エレベーターのない団地の1階住戸	115 戸	37 件
合 計	—		311 戸	112 件

(d) 大阪府新婚子育て世帯向け家賃減額補助制度の活用状況  
(公社建設型特定優良賃貸住宅、借上特定優良賃貸住宅)

実施時期	契約件数	備考
第1～3期 (H25.6.10～H26.3.31)	168件	公社建設型6件 借上162件

(e) 居住水準向上リフォームモデル事業

団地名	募集戸数	募集期間	募集期間中の応募者数	当選者数	契約戸数
香里三井C	5戸	H26.1.21 ～1.27	20名	4名	3戸

※募集期間中の申し込みに対応した契約戸数

(f) グループホームの募集状況

実施時期	団地数	契約戸数	備考
H25.12	2団地	5戸	知的障がい者対象のグループホーム

③ 駐車場管理事業

賃貸住宅団地内及び団地外駐車場（独立駐車場）の管理状況については、次の通りです。

種別	区画数	H25年度末契約率
公社賃貸住宅 団地内	14,739区画	77.2%
団地外	693区画	84.1%
公社住宅外部開放（時間貸・ゲート式）	395区画	100.0%
借上特定優良賃貸住宅	2,061区画	57.4%
合計	17,888区画	75.7%

④修繕実績

公社賃貸住宅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	計画修繕
一 般 賃 貸 住 宅 等	18,493 件	15 件

※一般賃貸住宅、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、店舗等その他施設を含む。

⑤住戸改善事業

(a) 洗面化粧台、洗濯機置場の設置、3ヶ所給湯化等の住戸改善工事を行いました。

団 地 名	発注件数	備 考
茶 山 台	22 件	洗面化粧台、洗濯機置場設置
門真 外 37 団地	291 件	3ヶ所給湯化、洗濯機置場設置
合 計	313 件	

(b) 建替後の団地において、LDK化改修工事を行いました。

団 地 名	発注件数	備 考
鷹 合	21 件	和室2間タイプ→LDK化

(c) 居住水準向上についてのニーズを踏まえ、今後の方向性を検討するため、LDK化や設備のグレードアップなどのリフォーム工事を実施しました。

団 地 名	発注件数	備考
千 里 山 田 西	42 件	居住水準向上リフォーム
香 里 三 井 C	5 件	リフォームの部位・グレードの検証のためのモデル工事
合 計	47 件	

## (2) 耐震化事業

耐震診断により現行の耐震基準に満たないと判定された住棟について、耐震改修等の工事を実施しました。

### ①耐震改修

団地名	所在地	規模	工期
加 守	岸和田市	5階建 4棟 200戸	H25.7 ~ H26.3
門 真 B	門 真 市	5階建 1棟 28戸	H25.8 ~ H25.12

※耐震改修…Is値0.6以上を確保することを目標に行う改修

※Is値とは、建築物の耐震性能を表す指標

### ②応急補強

団地名	所在地	規模	工期
三 原 台 B	堺市	11階建 2棟 211戸	H25.11 ~ H26.4
槇 塚 台	堺市	15階建 1棟 112戸	H25.11 ~ H26.4
晴 美 台 D	堺市	14階建 1棟 104戸	H25.11 ~ H26.4

※応急補強…Is値0.6以上の確保はできないが、柱をカーボン補強、又は耐震スリットを設けることにより、早期のぜい性破壊（粘り強さが無く短期に壊れること）を防ぐ補強。

## (3) 駐車場整備事業（機械式駐車施設の撤去）

機械式駐車場の利用率が低い団地において、老朽化した機械式駐車施設の撤去工事を実施しました。

駐車場名	所在地	工事内容
住 吉	大 阪 市	10区画撤去、 5区画平面化
西 田 辺	大 阪 市	54区画撤去、 27区画平面化
み と	東大阪市	36区画撤去、 18区画平面化
諏 訪 の 森	堺 市	16区画撤去、 8区画平面化
湊	堺 市	42区画撤去、 21区画平面化
合 計	5 団地	158区画撤去、 79区画平面化



## 2 宅地の管理に係る事業

### (1) 保有地等の売却

定期借地権の解約により、公募にて売却しました。

区 分	売却面積	備 考
榎塚台-I	217.37 m <sup>2</sup>	定期借地解約に伴う処分

### (2) 賃貸資産の処分

- ・定期借地権付分譲住宅の底地権（所有権）の売却

平成10～17年度にかけ分譲した定期借地権付き1戸建て分譲住宅の底地を売却しました。

- ・賃貸住宅（エルベコート二色の浜）の売却

平成8年度に分譲から賃貸へ用途変更しました中・高層共同住宅（103戸）について、賃貸入居者及び一般購入希望者に売却しました。

区 分	件数	売却面積	備 考
定期借地権の底地処分 庭代台-C団地 外10団地	82区画	15,685.86 m <sup>2</sup>	
公社賃貸住宅の処分 エルベコート二色の浜A・C	4戸	専有 321.55 m <sup>2</sup>	賃貸入居者 1戸 一般購入希望者 3戸

### (3) 管理地に係る整備等

#### ①管理工事

枚方津田団地で管理工事を執行しました。

区 分	件 数	備 考
管理工事	1件	枚方津田団地（保有地の除草等管理工事）

#### ②公共施設の移管

高槻下田部団地の公共施設（団地内道路）を高槻市へ移管しました。

区 分	団地名	移管先	備 考
公共施設移管	高槻下田部	高槻市	道路 5,122.83 m <sup>2</sup>

### 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の総合窓口として、関係団体と連携して修繕・改修・建替えなどの技術的相談や管理組合へのアドバイザー派遣等の業務を行いました。

区 分	件 数	備 考
窓 口 相 談	134 件	延べ件数（相談者実数 75 件）
相談アドバイザーの派遣	11 件	大規模修繕の進め方、マンション管理の基礎知識など
実務アドバイザーの派遣	2 件	建物診断、団地総合改修計画など

### 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 24 年度に引続き事業を実施しました。

#### (1) 建替事業

区 分	戸数等	備 考
建 替	建替事業による経営廃止	1 団地 千里丘陵 G（管理戸数 140 戸）H25.6 廃止 （従前入居者の OPH 北千里駅前 3 期へ移転により廃止）
	建替工事継続団地	1 団地 （ 80 戸） OPH 北千里駅前 3 期 一般賃貸住宅（33 戸） 高齢者向け優良賃貸住宅（47 戸）

#### (2) 保有地等の売却

藤白台 B・千里丘陵 G 団地の再生地 3ha については、2 回に分けてコンペ当選企業に売却したもので、平成 23 年度に 1 期 2ha を、平成 25 年度に残り 1ha を売却。

区 分	売却面積	備 考
再 生 地 （藤白台 B・千里丘陵 G）	30,246.65 m <sup>2</sup>	1 期 H23 年 12 月 20,273.31 m <sup>2</sup> 2 期 H25 年 7 月 9,973.34 m <sup>2</sup>

## ii 受託事業

### 1 府営住宅等管理事業

#### (1) 管理戸数

指定管理者として、府内3地区（北摂、堺市南区及び泉州 計約6万5千戸）の府営住宅の管理業務を行っています。平成25年度における府営住宅の管理戸数は次のとおりです。

地区	戸数	管理区域
北摂地区 (千里管理センター)	61住宅 28,421戸 (特公賃含む)	豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町
堺市南区地区 (泉北ニュータウン管理センター)	30住宅 15,837戸	堺市南区(泉北ニュータウン)
泉州地区 (泉大津管理センター)	73住宅 20,531戸 (特公賃含む)	岸和田市、泉大津市、貝塚市、泉佐野市、和泉市、高石市、泉南市、阪南市、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町
合計	164住宅 64,789戸	H25年4月1日の管理戸数

#### (2) 指定管理者業務

##### ①入居者の公募に関する処理状況

平成25年度の募集・入居事務の処理件数は次のとおりです。

地区	応募処理	資格審査処理	入居処理
北摂地区	15,312件	970件	745件
堺市南区地区	1,044件	302件	260件
泉州地区	6,597件	1,062件	726件

##### ②入居者等への指導及び連絡に関する業務の状況

平成25年度の諸申請・届等の取り扱い件数は次のとおりです。

地区	許認可事務 (入居者の地位承継等)	届出事務 (同居者異動届等)	家賃証明書発行	家賃収納事務 (現金領収・減免・更正申請)
北摂地区	933件	1,732件	200件	4,944件
堺市南区地区	464件	1,361件	111件	4,021件
泉州地区	524件	1,696件	138件	5,368件

③施設管理に関する業務の処理状況

平成 25 年度の修繕に係る処理件数は次のとおりです。

地 区	緊急修繕	空家修繕	計画修繕等
北摂地区	5,711 件	871 件	130 件
堺市南区地区	3,637 件	658 件	57 件
泉州地区	3,678 件	590 件	74 件

④サービス向上策の実施状況

75 歳以上の単身高齢入居者を対象とした「声かけ活動」無料サービスを平成 24 年 10 月から実施しています。

地 区	件数	備考
北摂地区	788 件	H25. 4. 1～H26. 3. 31 の間に訪問 又は架電を行った件数
堺市南区地区	469 件	
泉州地区	1,073 件	

⑤府営住宅駐車場管理運営状況

平成 25 年度末における駐車場の管理運営に関する業務の状況は次のとおりです。

地 区	利用案内・ 申込受付	車庫証明発行	迷惑駐車等取締り・指 導事務
北摂地区	593 件	1,113 件	131 件
堺市南区地区	766 件	751 件	47 件
泉州地区	977 件	644 件	132 件

⑥府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成 25 年度末における用地管理に関する業務の状況は次のとおりです。

地 区	土地使用許可に関する業務		工作物等設置承認
	行政財産使用許可変更	行政財産使用許可	
北摂地区	63 件	157 件	19 件
堺市南区地区	17 件	7 件	35 件
泉州地区	44 件	122 件	19 件

### (3) 収益還元事業

府営住宅等管理事業における収益の一部を府営住宅駐車場施設の照明をLED照明灯に取り換え、省エネ化を図りました。

工事内容	住宅・団地数
府営駐車場 LED 照明灯整備工事	府営 109 住宅
公社賃貸住宅共用廊下等 LED 照明整備工事	公社 11 団地

## 2 府営住宅計画修繕業務等受託業務（管理代行）

管理代行として府営住宅の計画修繕等の受託業務の状況は次のとおりです。

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	府営住宅計画修繕業務 (用地管理業務含)	経済対策分 233 件 当年度分 196 件	外装吹替、昇降機改修 LED照明改修 量水器取換 等

## 3 その他受託業務

### (1) 工事監理、施設保全業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	工事監理業務	3 件	府営住宅関連
	施設保全業務	317 件	府有施設補修工事

### (2) 公共団体からの受託

受託先	受託内容	件数	備考
泉佐野市	発注者技術支援業務	1 件	

### (3) 分譲住宅管理組合からの受託

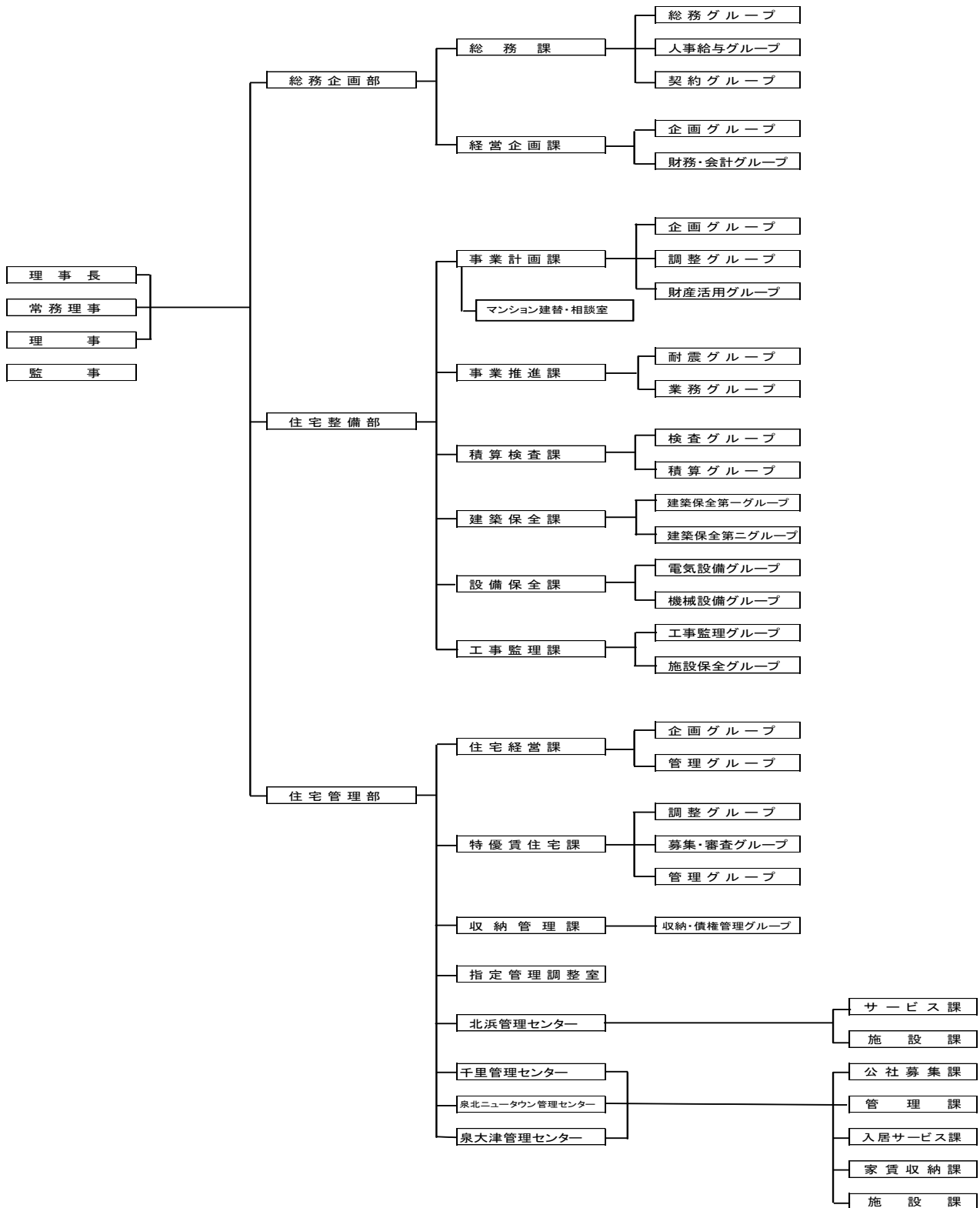
受託先	受託内容	件数	備考
分譲住宅 管理組合	建物総合診断業務 大規模改修工事实施設計 大規模改修工事監理業務	9 件	

### (4) 入居者選定等業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	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	6,608 件	
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	480 件	

### Ⅲ 機構及び役職員等（平成 26 年 3 月 31 日現在）

#### （1）機 構



【本社】  
3部 12課・室 1課内室 24グループ  
【管理センター】  
4管理センター 17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	中西 正人	常勤	25. 7. 1	
常務理事	上久保 幸雄	常勤	22. 4. 1	
常務理事	中嶋 俊行	常勤	24. 4. 1	
理事	森本 信明	非常勤	22. 8. 1	近畿大学名誉教授
理事	上原 理子	非常勤	13. 8. 1	弁護士
理事	横小路 敏弘	非常勤	23. 4. 1	大阪府住宅まちづくり部技監
監事	松本 章	非常勤	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	
再任	常務理事	上久保 幸雄	常勤	25. 7. 1	
	理事	森本 信明	非常勤	25. 8. 1	
	理事	上原 理子	非常勤	25. 8. 1	
	監事	松本 章	非常勤	25. 4. 1	
新任	理事長	中西 正人	常勤	25. 7. 1	
退任	理事長	戸田 晴久	常勤	25. 6. 30	
	理事長	中西 正人	常勤	26. 3. 31	
	常務理事	中嶋 俊行	常勤	26. 3. 31	
	理事	横小路 敏弘	非常勤	26. 3. 31	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部		長	○	児	島	和	彦
審	議	役		樋	井	克	臣
総	務	長	○	磯	村		勉
経	営	課	○	松	本	一	浩
参	事	長	○	右	田		誠
	(技術担当)						

(住宅整備部)

部		長	○	藤	井	重	保
次		長		山	口	俊	均
事	業	課		上	甲	義	清
事	業	課		仲	野	雄	人
積	算	課		札	本	政	三
建	築	課		坂	川		弘
設	備	課		大	神	和	豊
工	事	課		林	口		輝
	監	長					
	理	長					
	全	長					
	理	長					

(住宅管理部)

部		長		大	倉	敏	彦
住	宅	課		山	本	浩	史
特	優	課		石	井	敏	明
収	納	課		大	谷	雅	彦
指	定	室		内	海	浩	太
	管	長				太	郎
	理	長					
	調	長					
	整	長					
	室	長					

(管理センター)

北	浜	管	理	セ	ン	タ	ー	所	長					
千	里	管	理	セ	ン	タ	ー	所	長		柿	花	英	
泉	北	ニ	ュ	ー	タ	ウ	ン	管	理	セ	ン	タ	ー	所
泉	大	津	管	理	セ	ン	タ	ー	所	長	牧	井	宗	世
											秋	山	健	雄
											中	川	直	治
														樹

備考) ○は大阪府派遣職員



(5) 役 職 員 等 (平成 26 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 長	次 長	副 審 議 長	課 長	所 長	参 事	グ ル ー プ 代 理 人	副 参 事	総 括 主 査	セ ン タ ー 課 長	主 査	副 主 査	主 事	技 師	人 材 派 遣 等 ( 職 員 代 替 )	計
	長	長	長	長	長	長	長	長	長	長	長	長	長	長	長		
総務企画部	2			2	1	5	1	6	5	6	1				1	30	
総務課				1		3		4	3	3	1					15	
経営企画課				1	1	2	1	2	2	3					1	13	
住宅整備部	1	1		6		14		14	14	8		7			8	73	
事業計画課				1		4		3	6							14	
事業推進課				1		2		2	3			1				9	
積算検査課				1		2		1	1			2			2	9	
建築保全課				1		2		3	3	3		1			1	14	
設備保全課				1		2		2	3						2	10	
工事監理課				1		2		3	2	1		3			3	15	
住宅管理部	1			4		6		6	3	5	1				2	28	
住宅経営課				1		2		2	1	1	1				1	9	
特優賃住宅課				1		3		3	1	2					1	11	
収納管理課				1		1		1	1	1						5	
指定管理調整室				1						1						2	
本社小計	4	1		12	1	25	1	26	22	19	2	7			11	131	
管理センター計				4		4		20	13	9	4	2			9	65	
合 計	4	1		16	1	29	1	46	35	28	6	9			20	196	

3. 常勤役職員等総数 199名

## IV 理事会の開催状況

開催年月日		議案番号	議案
第1回	平成25年4月15日	第1号	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
第2回	平成25年6月28日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号	平成24年度業務報告について議決を求める件 平成24年度決算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
第3回	平成25年10月28日	第1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
第4回	平成26年1月17日	第1号	水と緑の健康都市特定土地区画整理事業に関する確認書の締結について議決を求める件
第5回	平成26年3月24日	第1号 第2号 第3号 第4号	平成26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26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