

平成 26 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
	2 宅地の管理に係る事業	
	(1) 保有地等の売却	13
	(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・建替え棟ト事業	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 府営住宅計画修繕業務等受託業務	17
	3 その他受託業務	17
III	機構及び役職員等	18
IV	理事会の開催状況	22

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。とりわけ、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努めました。

この結果、借入金については平成26年度末で1,587億円（実質借入金残高）となり、年次計画の1,627億円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。

この基本計画に基づき、更新時期を迎えている昭和20～30年代建設の団地においては建替え等の対応方法を示すとともに、昭和40～50年代建設の団地は耐震化及び長期有効活用を示した「ストック活用実施計画」の策定に取り組みました。

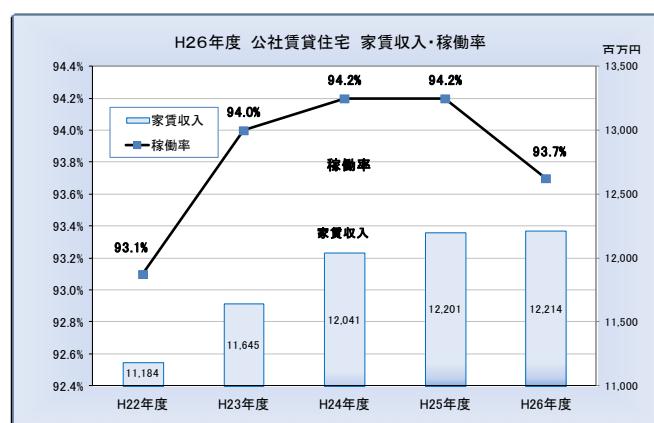
主な取り組みについては、以下のとおりです。

賃貸住宅等事業

■ 公社賃貸住宅の家賃収入・稼働率

家賃収入は、建替戻り入居者の家賃傾斜減額の減少等により、平成25年度比で約1千万円の増収となりました。

また、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、空家解消に努めましたが、今後建替え事業を予定している団地では定期借家契約の終了期間が近づくことで新たな入居者が減少するなど、平成27年3月31日時点での空家は1,485戸、年間稼働率は93.7%となり経営目標の94.2%を0.5%下回りました。



「公社賃貸住宅」には、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）・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季（7～10月）及び冬季（12月～3月）にかけて実施しました。

また、50㎡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、施策対象層の入居促進に努めました。

募集情報等の発信については、公社ウェブサイトからの情報発信に加えて、民間ポータルサイトへの物件情報掲載、新聞折込でのチラシ配布や駅前でのチラシ配布など、Web媒体、紙媒体両面での情報発信に努めました。また、インターネット会員登録者に空物件情報やキャンペーン情報を随時メール配信し、入居促進に努めました。

《公社ウェブサイト トップページ》



【ハード面の対策】

空家に対するハード面については住戸改善事業として、次の工事を実施して入居促進に努めました。

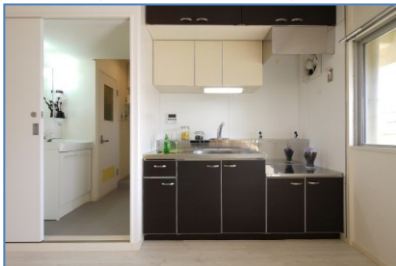
門真外40団地においては3ヶ所給湯化及び洗面化粧台の設置工事（291戸）を行うとともに茶山台団地では洗面化粧台、洗濯機置場の設置工事（1戸）を行いました。

鷹合外3団地では、2間続きの和室があるタイプでLDK化工事（15戸）を実施しました。

居住水準向上リフォーム工事は、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工事（24戸）を実施しました。

〔千里山田西団地〕

《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》

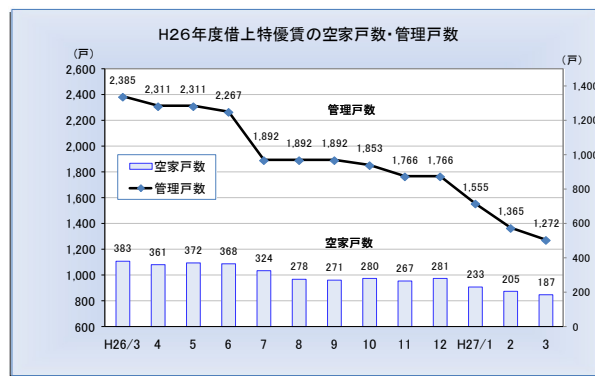


■ 特定優良賃貸住宅の空家解消等の取り組み

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。

借上特定優良賃貸住宅については、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、6 団地で家賃の改定を実施するとともに、31 団地（968 戸）を早期解約しました。この結果、平成 26 年度末の管理戸数は、46 団地 1,272 戸、空家は 187 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、62.5%となり、経営目標の 60.3%を上回ることができました。



借上特定優良賃貸住宅	H25年度末	H26年度末
空戸数	383戸	187戸
管理戸数	2,385戸	1,272戸
空家率	16.1%	14.7%

借上特定優良賃貸住宅回収率(※)	H25年度	H26年度
	60.3%	62.5%
	経営目標 58.2%	経営目標 60.3%

(※) 年間家賃収入/オーナー支払い賃料

■ 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、「耐震化の基本方針」（平成 24 年 4 月公表）に基づき、平成 26 年度においては「前期計画（12 団地）」（平成 25 年度～平成 27 年度）の耐震改修 2 団地及び応急補強 2 団地の改修工事を実施しました。

《香里三井B団地 耐震改修》



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

「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」（施行：大阪府）に関して、公社の保有地の早期処分に向け、大阪府と仮換地の取り扱いについて調整しました。

■ 保有地の売却

保育所に駐車場として有償貸付していた用地 603 m²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26年度で7団地9区画1,648m²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、現状有姿で売却することとしていますが、平成26年度は、空家14戸を一般購入希望者へ売却しました。

府営住宅管理事業

■ 府営住宅管理事業（指定管理者事業）

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3年目となりますが、府内3地区の府営住宅約6.4万戸について、長年培った住宅管理の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。

また、管理センターの土曜日営業や、書類提出・相談などを巡回管理員が受けることで、入居者が管理センターに赴く手間を省くなど、入居者の利便性の向上に努めました。

■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

■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

【きずなづくり応援プロジェクトの実施】

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、地域の活動団体（NPO 法人等）との協働により入居者間の交流を図るイベント（「きずなづくり応援プロジェクト」）を、8件（公社住宅5件、府営住宅3件）で開催しました。

【ニュータウン再生への取り組み】

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。

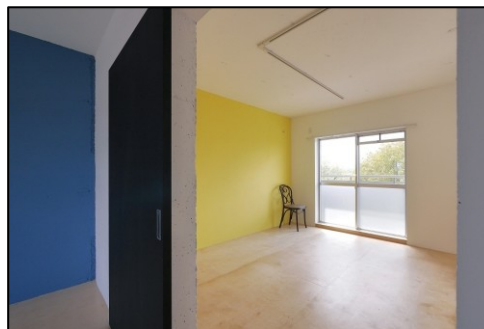
とりわけ、泉北ニュータウンの茶山台団地では、若年層の入居促進を目的に堺市及び民間企業と連携して、DIY方式による住戸リノベーションモデル工事を実施しました。

この事業では、DIYをテーマに団地入居者を対象としたワークショップを開催するとともに、リノベーション工事の現場を「教室」と見立てた一般参加型のDIYワークショップ「DIY@SCHOOL」を開催し、一般の方に泉北ニュータウンの魅力を知っていただく機会を創出しました。

《壁にペンキを塗る作業》



《完成住戸》



【既存ストックの活用】

高槻市営住宅の改善事業及び寝屋川市営住宅再編整備に伴い、各市からの要請により公社賃貸住宅を借上公営住宅として4団地9戸を活用し、まちづくり事業に協力しました。

■ 官民協働で取り組む住宅セーフティネットの構築への取り組み

住宅確保要配慮者への住情報の提供など住宅セーフティネットの構築に向け官民協働で取り組むため、平成 27 年 3 月に設置された「Osaka あんしん住まい推進協議会」に正会員として加入し、大阪府とともに事務局の一部を担うこととなりました。

■ 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 11 棟が「津波避難ビル」の指定を受けています。

また、団地の敷地内に、緊急災害時等に自動販売機内の飲料をすべて無償提供できる「地域貢献自動販売機」を 14 団地で 16 台設置しました。

■ 少子高齢化社会等への取り組み

【「優先申込期間制度」の実施】

一般賃貸住宅において、新婚・子育て世帯及び高齢者世帯等を対象に、募集開始から 7 日間は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 月から実施していますが、平成 26 年度は新婚・子育て世帯に 25 団地 158 戸、高齢者世帯に 31 団地 89 戸の計 56 団地 247 戸で実施しました。

【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

大阪府と国が一定期間家賃補助を行う特定優良賃貸住宅について、大阪府の家賃減額補助制度(最大月 2 万円×6 年間)を活用して 110 件の新たな賃貸契約を行い、新婚・子育て世帯の入居を支援しました。

- ・公社独自の支援策

夏季、冬季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)を実施し、102 件の新たな賃貸契約を行い、若年層の入居を支援しました。

【高齢者・障がい者への入居支援】

大阪府と国が一定期間家賃補助を行う高齢者向け優良賃貸住宅について、平成 26 年度は新たに 87 件の賃貸契約を行い、高齢者世帯の入居を支援しました。また、障がいのある方々の地域での自立した暮らしを支援するため、平成 25 年度より公社賃貸住宅の一部の空家をグループホーム(5 戸)として平成 26 年度も活用しました。

■ 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会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。

会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、過去に会社が分譲したマンションの管理組合等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取り組まれている修繕・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

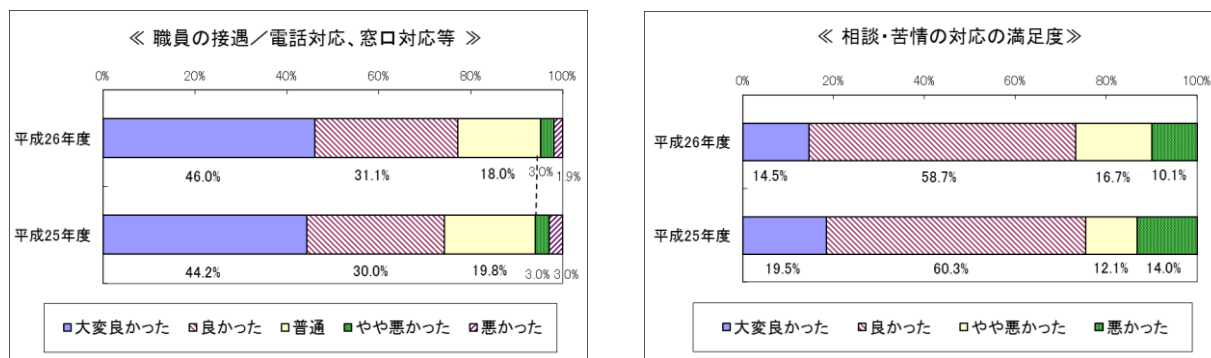
■ 顧客満足度の向上

府内4ヶ所に設置した管理センターでは、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窓口環境の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「接遇向上推進委員会」を中心に、接遇向上の推進体制を強化し、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2,000件、窓口来場者457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／25年度・26年度 比較》



アンケート調査の結果、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 95.38%となり、経営目標の 94.25%を上回る評価結果となりましたが、相談・苦情の対応の満足度に関しては「大変良かった」「良かった」と回答した人の割合は、73.19%となり、経営目標の 80%を下回りました。

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ことを目的として平成26年11月に第5回となる公募債権（100億円）を発行しました。

発行に際しては、過去4回の発行実績などをもとに、個別の投資家訪問をはじめ、インターネットを活用したIR（投資家向け広報）など、公社の認知度を向上し、投資家層の一層の拡大に積極的に努め、更なる発行利率の縮減を図りました。また、格付けについては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。

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)
5回	H26. 11	A+	5年	100億円	0.428% (国債+28bp)

※1bp=0.01%

【資金調達コストの縮減】

これまでの経営改善の実績などをもとに、金融機関との協議を行い、より有利な借入条件での資金調達を行いました。

【監査法人による監査の実施】

平成26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、適正との意見を得ました。

■ 個人情報保護の取り組み

全職員を対象とした研修会や個人情報の取り扱いに関するセルフチェックを実施しました。

また、「個人情報ニュース」を発行し注意喚起を行うとともに、年間を通じて「個人情報保護マニュアル」の周知徹底を図りました。

■ 新規職員の採用

自立した経営体の確立に向け、公社組織の維持・活性化を図るため、職員採用試験を実施し、事務職6名・技術職5名の計11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27年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は177団地、23,140戸、公益的施設等は230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	19,279 戸	【一部経営廃止】 14戸 エルベコート二色の浜A 8戸 H26.7～H27.3 エルベコート二色の浜B 1戸 H27.1 エルベコート二色の浜D 5戸 H26.5～H27.2		
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	【用途変更（特優賃 → 一般賃貸）】 1団地 44戸 メーブルコート 特優賃 44戸 H26.10、H27.1		
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	11 (9) 団地	427 戸	【一部用途変更（特優賃 → 一般賃貸）】 23戸 湊 特優賃 3戸 H26.10 いらか 特優賃 7戸 H26.10 ふれっくすコート吉田 特優賃 5戸 H26.10 西田辺B 特優賃 8戸 H26.10		
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,850 戸			
小 計		131 団地	21,868 戸			
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		46 団地	1,272 戸	【早期契約解除】 31 団地 968 戸 【期間満了】 6 団地 145 戸		
公益的施設	店 舗	10 件	(79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)	97 件	14,617 区画	【一部経営廃止】 1ヶ所 14区画 エルベコート二色の浜 (14区画) H26.5ほか 【機械式駐車場の廃止】 5ヶ所 158区画 住吉 (10区画) H26.4 西田辺 (54区画) H26.4 みと (36区画) H26.4 諏訪の森 (16区画) H26.4 湊 (42区画) H26.4 【経営開始 機械式→平面】 5ヶ所 79区画 住吉 (5区画) H26.4 西田辺 (27区画) H26.4 みと (18区画) H26.4 諏訪の森 (8区画) H26.4 湊 (21区画) H26.4	
			(内 外部開放月極)	(11 件)		【区分変更】 2ヶ所 29区画 (コインパーキング化) 原山台B (10区画) H26.8 下田部C (19区画) H27.3
	設 場	団地外駐車場	13件	691 区画	【経営廃止】 1ヶ所 2区画 春宮店舗 (2区画) H27.1	
		公社住宅外部開放	ゲート式	1件 54 区画		
			時間貸	21件 370 区画	【経営開始】 2ヶ所 29区画 原山台B (10区画) H26.8 下田部C (19区画) H27.3	
	特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	46件	1,114 区画	【契約解除】 37ヶ所 947 区画		
	小 計		178件	16,846 区画		
	郵便局		8件			
	会 館		1件			
そ の 他		8件				
小 計		205件				
汚 水 処 理 施 設		3件				
賃 貸 土 地 等		21件 466 区画		事業用定期借地権土地 (2件 18区画) 定期借地権土地 (16件 443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		177 団地	23,140 戸	230 件		

※団地数の()は、一般賃貸住宅122団地の内数です。

②募集実績及び公的な取り組み

(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	1,026
特定優良賃貸住宅（公社建設型）		46(2)
高齢者向け優良賃貸住宅		87
定期借家住宅		155
小 計	—	1,314(2)
特定優良賃貸住宅（民間借上型）	随 時	167(108)
合 計	—	1,481(110)

※（ ）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26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
一般賃貸住宅	○夏季キャンペーン キャッシュバック 一般 1万円、5千円 3年 新婚 1万円 5年 新婚・子育て 2万円 6年	38 団地	H26.7.10 ～ H26.10.9	186 (45)
特定優良賃貸住宅 （公社建設型）	○冬季キャンペーン キャッシュバック 一般 1万円、5千円 3年 新婚 1万円 5年 新婚・子育て 2万円 6年	33 団地	H26.12.9 ～ H27.3.31	228 (57)
合 計		—	—	414 (102)

※（ ）内は新婚・子育て世帯対象者数で内数

(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」	豊中団地 外 24 団地	・専有面積が 50m ² 以上かつ 2 居室以上の住戸 ・駅、小学校に近い	158 戸	56 件
高齢者等世帯対象 「1 階住宅優先制度」	牧野団地 外 30 団地	・エレベーターのない団地の 1 階住戸	89 戸	15 件
合 計	—		247 戸	71 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 (H26.6.16～H27.3.31)	110件	公社建設型 2件 借上 108件

(e) 地域コミュニティ活性化支援の実績

(きずなづくり応援プロジェクト)

種別	件数	団地
公社住宅	5件	メープルコート、ふれっくすコート吉田、 庭代台B、茶山台(2回実施)、 招提・B・C
府営住宅	3件	茨木郡山、庭代台2丁、尾崎鉄筋

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、次のとおりです。

種別	区画数	H26年度末 契約率
公社賃貸住宅 団地内	14,617区画	75.4%
団地外	691区画	81.3%
公社住宅外部開放 (時間貸・ゲート式)	424区画	100.0%
借上特定優良賃貸住宅	1,114区画	57.0%
合計	16,846区画	75.0%

④ 修繕実績

公社賃貸住宅の一般修繕及び計画修繕を行いました。

種別	一般修繕	計画修繕
一般賃貸住宅等	17,612件	23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) 3ヶ所給湯化等工事

洗面化粧台、洗濯機置場の設置、3ヶ所給湯化等設置工事を行いました。

団地名	発注件数	備考
茶山台	1件	洗面化粧台、洗濯機置場設置
門真外40団地	291件	3ヶ所給湯化、洗面化粧台
合計	292件	

(b) 建替後団地等のLDK化工事

建替後の団地において、和室2間タイプをLDKに改修工事を行いました。

団地名	発注件数	備考
鷹合外3団地	15件	和室2間タイプ→LDK

(c) 居住水準向上リフォーム工事

ユーザーのニーズを踏まえ、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	24件	全室洋室化、 キッチンのリニューアル 設備のグレードアップ リビング壁紙の自由選択

(d) 設備水準向上リフォーム工事

浴室、トイレなど水廻りの設備のグレードアップを図るリフォームモデル工事を実施しました。

団地名	発注件数	備考
茶山台	2件	浴室のユニットバス採用や節水型便器への 更新など水廻りのグレードアップの検証
下田部	2件	

(e) 住戸リノベーションモデル工事

泉北ニュータウンにおいて、若年層の入居を促進するため、堺市及び民間事業者と連携してDIY方式によるリノベーションモデル事業を実施しました。

団地名	発注件数	備考
茶山台	5件	・DIY®SCHOOL 開催 ・ワークショップ（既存入居者とのコミュニティの活性化） ・若年層向けデザイン・プランによるリノベーション工事

(2) 耐震化事業

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
香里三井B	寝屋川市	5階建 6棟 258戸	H26.6 ~ H27.3
香里三井C	寝屋川市	5階建 8棟 340戸	H26.6 ~ H27.3

※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
茨木郡山B	茨木市	12階建 1棟 119戸	H26.10 ~ H27.4
竹見台	吹田市	12階建 1棟 206戸	H26.12 ~ H27.7

※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。

2 宅地の管理に係る事業

(1) 保有地等の売却

保育所に有償貸付していた用地を、特別分譲にて売却しました。

区分	売却面積	備考
貝塚三ツ松	603.62 m ²	保育所駐車場貸付地

(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た中・高層共同住宅（103 戸）について、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 6 団地	9 区画	1,648.77 m ²	
賃貸住宅の処分 エルベコート二色の浜 A・B・D	14 戸	専有 1,121.30 m ²	一般購入希望者 14 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）

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	138 件	延べ件数（相談者マンション実数 81 件）
相談アドバイザーの派遣	9 件	大規模修繕の進め方、マンション管理の基礎知識など

4 過年度継続事業

その他、各事業については平成 25 年度に引続き事業を実施しました。

(1) 耐震化工事

団 地 名	耐震化工事	工 期
三原台B 榎塚台 晴美台D	応急補強	H25.11～H26.4.30

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6万4千戸）の府営住宅の管理業務を行っています。平成26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)	60 住宅 27,503 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 15,834 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)	71 住宅 20,558 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	161 住宅 63,895 戸	H26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26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	14,878 件	977 件	783 件
堺市南区地区	873 件	226 件	253 件
泉州地区	4,462 件	979 件	854 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26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	815 件	1,578 件	209 件	4,794 件
堺市南区地区	409 件	1,304 件	89 件	3,243 件
泉州地区	541 件	1,691 件	168 件	5,195 件

③施設管理に関する業務の処理状況

平成 26 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	5,796 件	674 件	152 件
堺市南区地区	3,131 件	258 件	127 件
泉州地区	3,481 件	842 件	98 件

④サービス向上策の実施状況

平成 24 年度から実施している 75 歳以上の単身高齢入居者を対象とした「声かけ活動」無料サービスの実施状況は、下記のとおりです。

地 区	件数	備考
北摂地区	750 件	H26.4.1～H27.3.31 の間に訪問 又は架電を行った件数
堺市南区地区	687 件	
泉州地区	1,551 件	

⑤府営住宅駐車場管理運営状況

平成 26 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	739 件	1,027 件	117 件
堺市南区地区	696 件	681 件	66 件
泉州地区	1,184 件	580 件	154 件

⑥府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成 26 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	53 件	50 件	23 件
堺市南区地区	48 件	7 件	0 件
泉州地区	33 件	79 件	21 件

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 135 件 H26 年度分 191 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) 工事監理業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	工事監理業務	1 件	府営住宅関連

(2) 公共団体からの受託業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪市	高齢者住宅改修費給付事業 審査業務	1 件	

(3) 分譲住宅管理組合からの受託業務

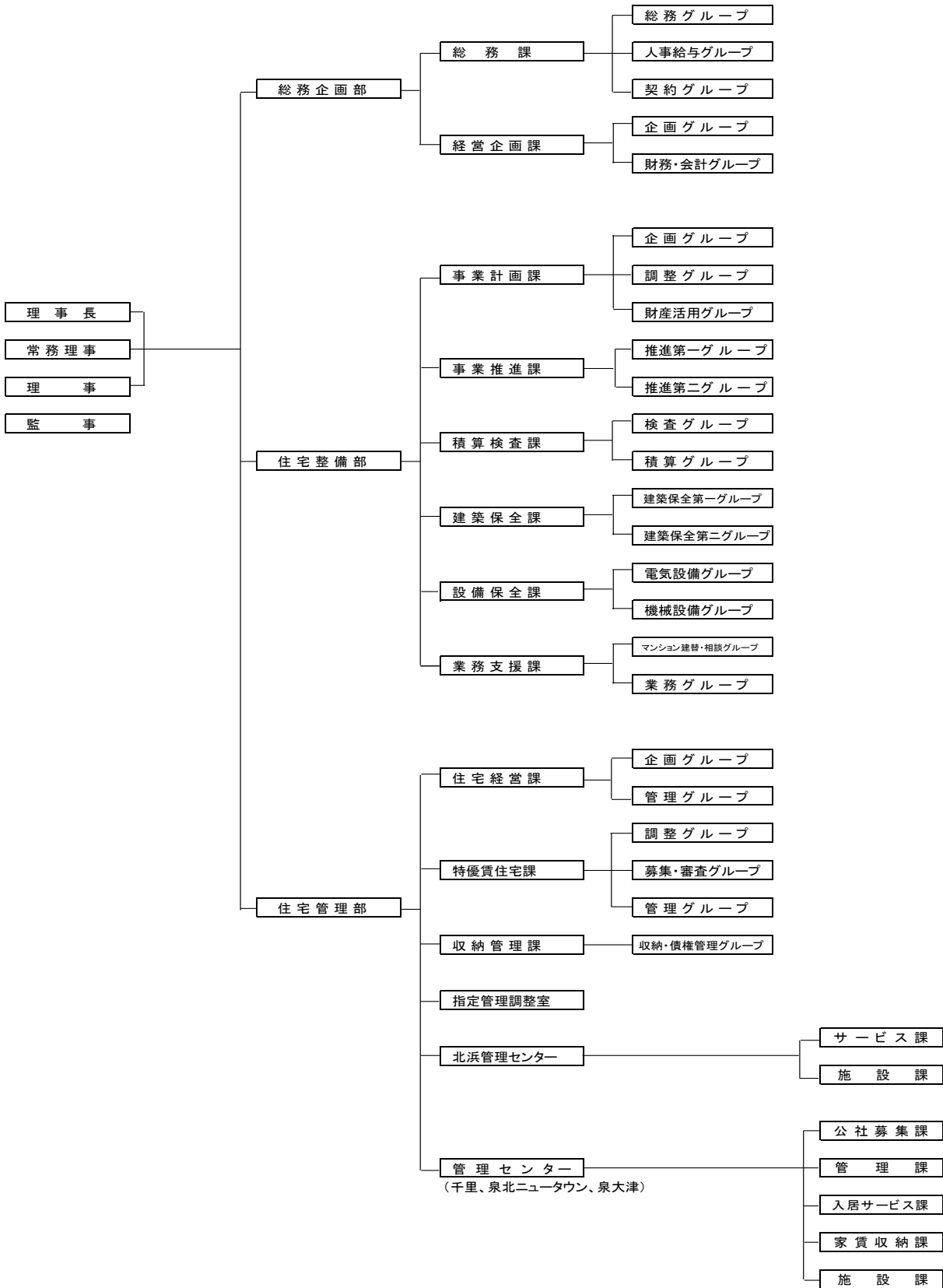
受託先	受託内容	件数	備考
分譲住宅 管理組合	建物総合診断業務 大規模改修工事実施設計業務 工事監理業務 その他業務	6 件	

(4) 入居者選定等業務

受託先	受託内容	件数	備考
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 入居者負担額認定事務	5,628 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	363 件	

III 機構及び役職員等(平成27年3月31日現在)

(1) 機構



【本社】
3部 12課・室 24グループ
【北浜管理センター】
1管理センター 2課
【管理センター】
3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	佐野 裕俊	常勤	26. 4. 1	
常務理事	上久保 幸雄	〃	22. 4. 1	
〃	田村 卓司	〃	26. 4. 1	
理事	森本 信明	非常勤	22. 8. 1	近畿大学名誉教授
〃	上原 理子	〃	13. 8. 1	弁護士
〃	山下 久佳	〃	26. 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	理事長	佐野 裕俊	26. 4. 1	
	常務理事	田村 卓司	26. 4. 1	
	理事	山下 久佳	26. 4. 1	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部	長	○	児	島	和	彦
次	長		大	倉	敏	彦
総務課	長	○	木	村	浩	之
経営企画課	長	○	松	本	一	浩
課長(会計担当)			柿	花	英	世
参事	事	○	右	田		誠

(住宅整備部)

部	長		山	口		均
次長兼事業計画課	長		上	甲	俊	清
事業推進課	長		林	口	和	輝
積算検査課	長		札	本	雄	三
建築保全課	長		坂	川	政	弘
設備保全課	長		藤	田	勝	悟
業務支援課	長		山	下		

(住宅管理部)

部	長		樋	井	克	臣
次	長		山	本	浩	史
住宅経営課	長		内	海	浩	郎
特優賃住宅課	長		中	川	直	樹
収納管理課	長		大	谷	雅	彦
指定管理調整室	長		松	田	宗	典

(管理センター)

北浜管理センター	所長		樋	口		修
千里管理センター	所長		和	田	英	敏
泉北ニュータウン管理センター	所長		木	田	行	信
参事	事		秋	山	健	治
泉大津管理センター	所長		稻	岡	宏	幸

備考) ○は大阪府派遣職員

(5) 役員等 (平成27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	次 長	課 長	所 内 室 長	所 長	参 事	グ ル ー プ 長	所 長 代 理	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	1	1	3	1	5	1	5	8	4	1						1		31
総務課			1		3		3	5	2	1								15
経営企画課			2	1	2	1	2	3	2							1		14
住宅整備部	1	1	5		13	1	11	13	5					6		4		60
事業計画課					3		2	6	2									13
事業推進課			1		2		2	2						2				9
積算検査課			1		2		1		1					2		2		9
建築保全課			1		2		3	3	1					1				11
設備保全課			1		2	1	2	1						1		2		10
業務支援課			1		2		1	1	1									6
住宅管理部	1	1	4		6		5	3	3							4		27
住宅経営課			1		2		2	1	1							1		8
特優賃住宅課			1		3		1	1	1							3		10
収納管理課			1		1		2		1									5
指定管理調整室			1					1										2
本社小計	3	3	12	1	24	2	21	24	12	1		6				9		118
管理センター計			4	1	4	1	19	11	7	5		3				11		66
合 計	3	3	16	2	28	3	40	35	19	6		9				20		184

3. 常勤役員等総数 187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26年6月30日	第1号 第2号 第3号	平成25年度業務報告について議決を求める件 平成25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
第2回	平成27年3月25日	第1号 第2号 第3号 第4号	平成27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27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における大阪府情報公開条例の施行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