

# 大阪府住宅供給公社 経営計画（平成24～33年度）

平成29年4月 改定



「住んでみたい」「住み続けたい」

# 目 次

---

■ はじめに	2
■ 計画への取組み	3
■ 経営理念と経営の基本方針	4
I 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献	5
II 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供	10
III 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化	18
■ 数値目標と業績の見通し	27
■ 参考資料（ストック活用の方針等・ストック活用の体系、泉北NTでの団地再生の取組み 等）	33

# はじめに

大阪府住宅供給公社は、バブル崩壊による地価の下落など社会経済情勢の大きな変化の中、未契約分譲住宅や借上特定優良賃貸住宅の空家等、多額の損失要因を抱える状況に対応するため、「経営改善計画(計画期間:平成13~23年度)」、「新経営計画」(計画期間:平成16~23年度)の策定など、経営改善に取り組んできました。

さらに平成20年には、大阪府の「公社のあり方検討会」の提言や「大阪府財政再建プログラム案」において示された方向性を踏まえ、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す「自立化に向けた10年の取組み」(計画期間:平成20~29年度)を策定しました。この計画では原則、新たな建替事業を行わず、更なるコスト削減を行い、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定め、現在この目標の達成に向け取り組んでいるところです。

平成24年には、この「自立化に向けた10年の取組み」を引き継ぎながら、加えて平成33年度までに借入金残高1,400億円以下に縮減する目標を掲げ、公社の今後の役割と方向性を明確に示す新たな経営ビジョンと経営の基本方針を定めた「経営計画」(計画期間:平成24~33年度)を策定の上、着実な経営を実施しています。

この度、「経営計画」の前半の5年が過ぎ、これまでの経営改善を推進してきた結果、9期連続で黒字を達成し、また借入金の縮減や社債発行などによる資金調達コストの削減により財務体質の改善が一定進んできました。

今後は、社会の変化に対応した住宅ストックの活用、安全・安心な住まいの確保に向けた耐震化の取組みや建替事業の再開などに適切に対応しつつ、さらにこの経営改善の流れを加速するため、経営計画の改定を行います。

■計画の推進に当たっては、真に実効性あるものとするため、社会経済情勢の変化や大阪府の住宅政策の方向性、公社の経営状況を踏まえ、計画の進捗状況について常に点検・検証を行い、適宜見直すこととします。

# 計画への取組み

## 計画への取組み

年度 H20・・・H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 H32 H33

自立化に向けた  
10年の取組み  
(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

### 今回改定(平成29年度以降の戦略)

引き続き財務体質の改善を進めるとともに、団地再生事業や  
平成30年度から再開する建替事業、耐震化目標を踏まえた  
計画とする。

平成29年度末の目標

借入金残高 1,500億円以下

平成33年度末の目標

借入金残高 1,400億円以下

# 経営理念と経営の基本方針

## ① 大阪府住宅供給公社 経営理念(平成22年3月策定)

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。

## ② 経営の基本方針(平成29年4月改定)

### 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

- **フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進**や子育て世帯・高齢者世帯向けなど、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給を行います。
- 保有する住宅ストックを有効に活用し、**ニュータウン再生への貢献**や**地域に求められる施設の導入**を図るなど、まちづくりとコミュニティ形成支援に取り組めます。
- 知識と経験を活かし、**マンションの管理や建替に関する技術的な相談**・ウェブサイトなどを利用した**住まい情報の提供**・府営住宅の管理運営業務や計画修繕業務などを行います。

### 住宅ストックや民間の力を活かし、 社会の変化に応じた暮らし方を提供

- 民間との連携を通じた**団地再生**や**建替**により、団地の周辺も含めた地域の活力と魅力の向上を図ります。
- 建替や**耐震改修**等により、住まいの安全性向上に努めます。
- **DIY(※)住宅の利用拡大**などにより、住まい手の多様なニーズに対応します。

### 自立した経営体の確立に向け、 さらなる経営基盤等の強化

- 賃貸資産の有効活用や経営の合理化などの経営改善に努め、H29年度末の借入金残高1,500億円以下の目標を堅持し、引き続き財務体質の改善を進め、**H33年度末の借入金残高の目標を1,400億円以下**とします。
- お客様満足度第一のサービス提供を行い、**住宅稼働率の維持**に努めます。

※ Do It Yourselfの略。借主（入居者）が自らの手で部屋の改修等を行うことをいいます。

# I 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

---

# 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

### ■ フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進

公的機関として、高齢者・障がい者などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるようフェアハウジングを推進し、住宅セーフティネットとしての機能を発揮します。

- ・大阪府福祉部と連携し、大阪府のグループホーム募集時期に併せて、グループホームの募集を実施します。
- ・空家募集時に高齢者等世帯が1階へ優先的に申込ができる「1階住宅優先制度」を継続実施します。

### ■ 子育て世帯や高齢者世帯などのニーズに対応する住宅の供給や取組み

子育て世帯や高齢者世帯などが安心して居住できるよう、多様な広さや間取り、バリアフリー化された住宅を供給します。また、大阪府が取組む施策と連携して、地域における子育て力を高める取組みの強化や大阪のくらしと雇用の施策推進の観点から、移住や定住を促進するための取組みを支援します。

- ・新築団地やリフォーム・リノベーション住宅において、お客様のニーズに応じて多様な間取りやバリアフリー化された住宅を供給します。

### ■ 高齢者向けのサービスを提供

高齢者が住みなれた地域で安心して暮らし続けることができるよう、地元市町や関係機関と連携して、公社賃貸住宅において高齢者向けのサービスを検討します。また、今後ストックの再生において、サービス付き高齢者向け住宅等の導入を検討します。

# 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

## ②地域のまちづくりとコミュニティへの貢献

### ■ ニュータウン再生への貢献

千里ニュータウン再生連絡協議会や泉北ニュータウン再生府市等連携協議会に参画し、大阪府や地元市、URなど各関係主体と連携し、ニュータウン再生に貢献します。

特に泉北ニュータウンでは再生における先導的な取組みとして、茶山台団地をリーディングプロジェクト団地として位置づけ、地元市と連携して若年者層を誘引する子育て世帯向けのリノベーション住宅等を供給します。

また、住民参加型のワークショップの展開や住民交流の場づくり、大学との連携や住民ニーズの高い移動販売車の導入など、さまざまなコミュニティ活性化にも取り組むことでニュータウン再生に貢献します。

金岡東ニュータウン(1965年に公社が「新住宅市街地開発事業(※)」の適用を受けて基盤整備を行い開発)の公社賃貸の再編については、今後、地元市等の関係機関との連携を図り、地域の活力と魅力を向上させるまちづくりに貢献します。

### ■ 地域に求められる施設やサービスの導入を図り、地域のまちづくりや防災性の向上に貢献 (新たな取組み)

地域コミュニティの形成を支援するため、多目的な使用が可能な集会施設等の設置や、地元市町と連携し、介護・医療・保育・生活支援サービス提供の場として、地域に求められる施設の導入を図り、地域のまちづくりに貢献します。

防災関係機関やNPO法人等と協働し、防災セミナーを開催するなど、地域の防災性の向上・防災コミュニティの形成支援に積極的に取り組めます。

※ 新住宅市街地開発法に従って行なわれる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業並びにこれに附随する事業をいいます。



# 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

## ③知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献

### ■ 府営住宅の管理運営業務

指定管理者となっている府営住宅については、長年の賃貸住宅管理により培った豊富な知識と経験を活かし、大阪府の方針に沿って、一層の業務効率化と『ソーシャルインクルージョン(※)』の理念に基づいた入居者サービスの向上に取り組めます。

### ■ 府営住宅の計画修繕業務

公社は、長年大阪府からの委託を受け、府営住宅及び施設等の維持保全、居住環境の整備等を実施してきました。今後も、これまでの専門的なノウハウを活かし、引き続き大阪府からの管理代行業務の受託を目指します。

#### 【現在の主な業務】

- ◆ 府営住宅の計画修繕業務(平成27年度～平成31年度)

### ■ 市町営住宅等の建替や維持管理などの技術的な支援

長年培った管理実績やノウハウを活かし、市町営住宅等の建替や維持管理など、公社の技術的なノウハウを持って市町村の進めるまちづくり事業を支援します。

※ すべての人々を孤独や孤立、排除や摩擦から援護し、健康で文化的な生活の実現につなげるよう社会の構成員として包み支え合うという理念

# 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

## ④ 住まい情報の提供

公社が公的機関として保有するノウハウや信用力を活用し、マンションの管理・建替に関する技術的相談や住宅確保要配慮者の居住支援の他、ウェブサイトなどを利用し、住まいに関する情報を発信します。

### ● 大阪府分譲マンション管理・建替サポートシステム推進協議会による情報発信

大阪府をはじめ公的な団体が共同して取組む「大阪府分譲マンション管理・建替サポート推進協議会」において、管理組合運営を支援する情報の提供や分譲マンションの修繕・改修・建替などの相談への対応、専門アドバイザーの派遣や研修会などを実施します。

### ● あんしん住まい推進協議会に関する取組み（新たな取組み）

住宅確保要配慮者が必要とする住まいに関する情報提供など、居住の安定確保に向け公民協働で取組むため設立された「Osakaあんしん住まい推進協議会」において、大阪府とともに事務局を担います。

### ● ウェブサイトなどを利用した住まいに関する情報発信（新たな取組み）

府民の快適な暮らしの実現に向け、募集などの入居者向けの情報の他、DIYやメンテナンス方法など、住まいに関する情報を、ウェブサイトなどを通じて提供します。

**Ⅱ 住宅ストックや民間の力を活かし、  
社会の変化に応じた暮らし方を提供**

---

# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ① 団地再生による魅力向上

### ■ 団地再生事業の先導的な取組み（新たな取組み）

泉北ニュータウンの茶山台団地(1971年築・管理戸数981戸)を団地再生における「リーディングプロジェクト団地」として位置づけ、住戸リノベーション・屋外環境の整備や集会所等を活用したコミュニティ形成支援事業などの取組みを行います。これらの取組みについては、その有効性を確認し、他団地にも展開します。

### ■ リフォーム・リノベーションなどの長期有効活用の取組み

- ◆ 団地の特性を踏まえ、改善する仕様を類型化し、平成33年度末までに約2,500戸のリフォーム・リノベーションなどを行います。
- ◆ 現在、主に中層団地の4・5階の空家で実施している3ヵ所給湯化等のリフォーム工事を、「長期有効活用計画」対象団地のすべての空家で実施します。
- ◆ 子育て世帯のニーズに対応するため、茶山台団地で導入している「ニコイチ」(2戸の住戸を1戸に改造するもの)を他団地にも展開します。
- ◆ 省エネ性に優れた給湯器への取替えやバリアフリー化など高齢化への対応等を行います。

# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ■ 環境改善の取組み

団地毎の特性を踏まえ、外壁の修景やエントランスホール的美装化、階段室入口の段差解消など団地全体の環境改善に取組み、魅力向上に努めます。

- ◆ 屋外段差の解消による高齢化への対応
- ◆ 共用部分の照明器具のLED化など環境配慮に向けた省エネルギー化
- ◆ 外壁の断熱化、排水管のライニング工事による耐久性向上など、住棟の長寿命化の検討

## ■ 住まい手の多様なニーズに対応できるDIY住宅の利用拡大（新たな取組み）

平成28年度から、退去時の原状回復義務を免除し、住まい手が自由に模様替えができるDIY住宅を「長期有効活用計画」対象団地等の戸数(約12,000戸)を対象に導入しています。

DIY住宅の利用拡大を図るため、材料・作業方法に関する情報提供やワークショップなどを実施します。

# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ② 建替等による安全性・地域の魅力向上

### ■ 団地の特性に応じた建替、集約、経営廃止、耐震化等の実施

#### ● 建替事業の計画的な実施（新たな取組み）

これまでの財務体質の改善を踏まえつつ、耐震性の向上や団地の資産価値を高めていくため、「ストック活用実施計画」（平成27年6月策定）に定めたストック再編計画に基づき、平成30年度から建替事業を再開します。

事業の実施にあたっては、PFI(※)方式など民間のノウハウや資金を活用できる方策の導入を検討します。

- ◆ 建設年度の古い団地や現行の耐震基準に満たない団地(住棟)を優先して再編
- ◆ 団地の特性に応じて建替、集約、経営廃止などを適切に選択
- ◆ 入居者の居住の安定に配慮
- ◆ 将来の住宅ニーズの変化への対応
- ◆ 地域の魅力向上

なお、平成34年度以降の建替事業については、次期「ストック活用実施計画」で決定します。

建替・集約・経営廃止の対象団地(平成30年度～33年度)

団地名	所在地	管理戸数 (戸)	対応方針
井口堂・井口堂B	池田市 (池田エリア)	200	建替もしくは集約
石橋西		96	建替
神田町		40	集約
石橋		48	集約
箕面	箕面市 (箕面エリア)	440	建替
箕面B			建替
箕面C			建替
布施・布施B	東大阪市 (東大阪エリア)	54	集約
長瀬東・長瀬東B		218	建替もしくは集約
金岡東	堺市 (新金岡エリア)	200	建替もしくは集約
金岡東B		304	建替もしくは集約
大町		57	経営廃止
浜寺	堺市	96	経営廃止
浜寺東		96	経営廃止
計		1,849	17団地

※ PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)とは、公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方のことをいいます。(出所:特定非営利法人日本PFI・PPP協会HP)

# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ● 耐震性の向上

現在90.3%である耐震化率(※1)を平成32年度末までに92%、平成37年度末までに95%(※2)となるよう取り組みます。  
なお、平成34年度以降の取り組みについては、次期「ストック活用実施計画」で決定します。

- ◆ 中層ラーメン構造(※3)の住棟については、耐震改修事業を平成27年度末までに終了しており、残りの住棟については、平成30年度から建替事業を実施します。
- ◆ 高層ラーメン構造の住棟では、平成32年度末までに2団地216戸の耐震改修を実施するとともに、現在方針の決まっていない8団地1,670戸について、平成33年度末までに方針を決定します。

※1 「耐震化率」とは、現行の耐震基準を満たす住戸数を全体の住戸数から除却予定が明確な戸数を除いた戸数で割った割合をいいます。

※2 大阪府の「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)(計画期間:平成28年4月～平成38年3月末)」で定められた新たな耐震化率目標のことです。

※3 「ラーメン構造」とは、柱と梁により構成されている構造です。

# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ■ 地域のまちづくりとの連携

- ◆ 「千里ニュータウン」及び「泉北ニュータウン」については、千里ニュータウン再生連絡協議会、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会に参画し、大阪府や地元市、URなど各関係主体と連携しニュータウン再生に貢献します。(再掲)
- ◆ 「金岡東ニュータウン」の公社賃貸住宅(9団地1,867戸)については、建替などの再編を行うことと併せ、関係機関や地元市等と連携し、地域の活力と魅力を向上させる取組みを行います。(再掲)
- ◆ 枚方団地については、「枚方市駅周辺再整備ビジョン」(平成25年3月枚方市策定)等に基づき、関係機関や地元市等との連携を図ります。



# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ③ コミュニティの形成支援

### ■ 空家や集会所等を活用した地域に求められる施設やサービス機能の導入(再掲)

自治会、社会福祉協議会、NPO法人、市民ボランティア、大学、企業など多様な活動主体と連携し、空家や集会所等を活用したコミュニティ形成支援に取り組めます。

### ■ 防災性の向上・防災コミュニティ形成への支援(新たな取組み)(再掲)

#### ● 防災性の向上

すべての団地(※)を対象に、

- ・災害リスク台帳の整備を行うとともに、地盤の状況など団地の現状を調査したうえ、必要に応じ防災カルテの作成に取り組めます。
- ・防災組織づくりを働きかけ、組織が整い次第、防災救助用具などの配備を行います。  
また、「長期有効活用計画」対象の42団地については、順次、かまどベンチ等の設置に取り組めます。

#### ● 防災コミュニティ形成の支援

消防署などの防災関係機関や自治会、NPO法人等と協働して防災セミナーや防災訓練などを実施する「きずなづくり応援プロジェクト」を通じて、防災コミュニティ活動の充実に積極的に取り組めます。

※ 府営住宅、分譲住宅と公社賃貸住宅が混在しているなど、一部住宅を除きます。

# 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

## ■ 子育て世帯や高齢者世帯のニーズへの対応

### ● 新婚・子育て世帯向け優先募集の実施

新婚・子育て世帯の入居機会拡大のため、さまざまな取組みを実施します。

- ・新築団地の募集時に、新婚・子育て世帯の当選倍率を優遇します。
- ・空家募集時に新婚・子育て世帯が優先的に申込ができる「ゆったり住宅優先制度」(※)を継続実施します。

### ● 新婚・子育て世帯向け家賃補助制度の実施

特定優良賃貸住宅を対象とした新婚・子育て世帯向けの大阪府家賃補助制度の活用や、公社独自の家賃減額補助を実施します。

### ● 近居のニーズに応える入居支援の実施(新たな取組み)

子育て世帯、高齢者等世帯及びそれらを支援する世帯が安心して住み続けられるよう、入居者の近居のニーズに応える入居支援を行います。

※ 「ゆったり住宅優先制度」とは、子育て環境に適した一部団地において、対象住戸の募集開始から7日間は新婚・子育て世帯のみが優先的に申込できる制度です。

Ⅲ 自立した経営体の確立に向け、  
さらなる経営基盤等の強化

---

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ① 経営基盤の強化

### ■ 賃貸住宅事業の収益向上

#### ● ハード・ソフトの両面による入居促進策の展開

地域毎の賃貸住宅需要や立地、地域特性、市場動向等を踏まえ、効果的な入居促進の取組みを展開します。

- ◆ リフォーム・リノベーション住宅の拡充やDIY住宅の利用拡大を行います。
- ◆ キャンペーンメニューを適宜検証し、改善していきます。
- ◆ 内覧希望者の要望に適切に対応できるよう、住戸案内体制を強化していきます。
- ◆ 学生の入居(地方住宅供給公社法施行規則の改正(平成28年3月31日)により学校法人との契約可)や企業向け社宅としての利用を促進するため、学校法人や企業への営業訪問を積極的に行います。

#### ● 設定したターゲット像への効果的な広告による募集情報の発信

団地の特性に応じたターゲットの設定を行い、より効果的な広告による募集情報の発信に努めます。

- ◆ より多くの方々に幅広く周知できるよう、インターネット検索連動型等のウェブ広告や折込チラシ・地域のフリーペーパー等、多様な媒体を活用します。
- ◆ 現地看板の設置やイベントの開催、自治体へのパンフレット等の設置、ポスター掲示を行います。

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ■ お客様満足度第一のサービス提供

### ● 接遇向上

お客様アンケートを引き続き実施し、接遇向上委員会による分析を通じて職員の接遇や相談・苦情対応の満足度の向上を図ります。

### ● 迅速な修繕対応

お客様からの修繕依頼には迅速に対応し、また水漏れや火災等の緊急修繕が発生した場合でも、24時間365日の体制で対応します。

### ● 地域ネットワークを通じた自治会への間接支援など

地域の社会福祉協議会・防災関係機関・市民ボランティアなどと協働してセミナーなどを開催し、自治会のコミュニティ形成の支援に取組めます。

### ● 適切な維持管理の実施

快適な居住環境の維持・向上を図るため、長期修繕計画に基づく計画的かつ効率的な計画修繕の実施や、定期的な点検や予防保全により、事故等を未然に防ぐとともに、維持管理コストを低減し、適切な維持管理を行います。

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ■ 保有資産の有効活用による収益確保

### ● 保有資産の活用・売却等

事業化の見通しの立っていない都市計画道路予定地内の保有地の処分については関係機関と協議し、早期売却を進めます。宅地開発で整備した道路、水路、緑地、調整池、汚水処理施設、宅地分譲の残地等においては、売却または地元市町への移管を進めます。

### ● 駐車場の外部開放

利用が減少している団地内駐車場の空き区画について、時間貸し等の外部開放を行い収益確保に努めます。

### ● 貸付用地の有償化等

過去の団地開発協議に伴う使用貸借用地については、関係機関と連携を図りつつ、有償化または売却に努めます。

### ● 信託事業終了に伴う資産運営（新たな取組み）

地下鉄御堂筋線「新金岡」駅前にある商業施設「フレスポしんかな」（平成29年度末：信託期間終了）は、引き続き地域の利便性に寄与する施設としての役割を担うとともに、収益性の確保など適切な運営等に努めます。

## ■ 管理コストの縮減

### ● 修繕の効率化

建設後の経過年数・入居期間等を踏まえて戸当たり目標修繕価格を引き続き設定し、仕様の見直しや工事の範囲・工法を精査しながらさらなる修繕コストの縮減に努めます。また、退去に伴う立会査定を退去後から入居中にすることで査定期間を圧縮するなど退去から入居までの事務効率化により、空家期間に伴う損失を引き続き縮減します。

### ● 効率的な組織体制の整備

適正な定数管理を行い、効率的な組織体制の整備を進めることにより、人件費の削減を図っていきます。

### ● 事務費等のコスト縮減

公認会計士等を講師として招き、公社の経営状況に関する講義や決算報告などの研修を継続的に実施することにより、職員のコスト意識の向上を図ることで、事務事業のコスト縮減を行います。

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ■ 財務基盤の強化

### ● 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

監査法人による会計監査を継続して実施し、財務情報の透明性・正確性を保持するとともに、開示を行います。

### ● 格付の維持

安定した経営を行うことにより、平成23年度に取得した格付を維持し、対外的な信用力の向上に努めます。

### ● より安定的で有利な資金の確保

多様な資金調達方法により、より安定的で有利な資金を確保し、資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減を図ります。市場公募債については、長期債及び超長期債を基本として、資金需要や市場環境等を踏まえ計画的に発行します。発行に際しては、主幹事証券会社の選定を早期に行うなど、年間を通して柔軟な起債活動が可能な態勢を整えます。

### ● 借入金残高の縮減

賃貸住宅事業の安定した収益、未利用地や建替による再生地等の処分収入、経費削減の取組み等によって確保した内部資金を活用し、借入金残高を縮減します。

平成28年度まで格付維持  
(参考)平成23年度に取得した格付

**A +**  
(安定的)

格付投資情報センター (R&I)

#### 【格付理由(抜粋)】

- ・大阪府が100%出資する特別法人。府と密接な関係がある指定出資法人に指定されている。
- ・都道府県中3位の人口を擁する府の「住宅まちづくり政策」の執行機関としての重要性が高い。
- ・府の住生活基本計画「住まうビジョン・大阪(案)」では、公社の役割として民間賃貸住宅では十分に対応できない住宅の供給などが示されている。
- ・一般賃貸住宅が安定収益源になっている。

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ② 組織体制の整備

### ● 適正な定数管理

各部門の業務量の動向を継続的に把握し、業務量に応じた適正配置に努めます。

### ● 効率的な組織体制

業務内容や業務量に応じ、効率的な組織体制になるよう、常に組織の見直しを進めていきます。

### ● 計画的継続的な職員の採用

組織の活力維持・活性化のため、職員の年齢構成、退職・再雇用の状況、今後の業務量の動向、人件費見通しなどを総合的に勘案しつつ、毎年度計画的・継続的な採用を行います。

### ● 研修制度の更なる充実

公社の次代を担う若手・中堅職員の育成に重点をおいた研修計画を策定し、年間を通して体系的（基礎・職階別・業務遂行能力向上等）に研修を実施します。また、資格取得助成金制度の更なる活用や外部有識者による研修の実施により、公社の公的役割を踏まえた上で、民間的な戦略思考や経営力を有する人材の育成を一層充実させていきます。

### ● 多様な人材の活用推進

外部から新たな発想や専門的な知識を取り入れ、公社の取組みをより強力に推進していくとともに組織の活性化を図るため、職制や職務に応じた高度な専門知識や経験を有する人材を活用していきます。

### ● 人事制度の検討と見直し

再雇用制度をはじめとする現状の人事制度が最大限に機能するよう状況や課題を検証し、必要に応じ見直しを図ります。



# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ● 部門別の定数計画

経営計画実施に必要となる部門別の常勤職員の定数は、直轄部門において、今後の団地再生、建替事業の再開、住戸改善等に取り組みながら、組織の活力維持・活性化を図っていきます。また、受託部門では、府営住宅の指定管理等の業務の適切な執行を行います。こうした取り組みを行いつつ、計画の最終年には、168人体制とします。

部門	H20 (実績)	H24 (実績)	H28 (実績)	H33	
直轄部門	139人	113人	97人	106人	
受託部門	府営住宅指定管理	112人	54人	54人	33人
	その他	68人	37人	32人	29人
計	319人	204人	183人	168人	

※受託部門のその他:大阪府や市町村から受託する公営住宅等の計画修繕や耐震化業務等

※「ストック活用実施計画」に基づく建替・耐震化事業等に必要な定数を見込む

## ● 人件費

「定数計画」に基づき、計画の最終年度の人件費は1,441百万円程度と見込んでいます。

(単位:百万円)

	H20 (実績)	H24 (実績)	H28 (見込)	H33
人件費総額	2,885	1,531	1,495	1,441

※人件費:給与(退職手当は除く)、社会保険料(事業主負担)、法定・法定外福利費を含む

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ③ 内部統制の強化

### ■ 「内部統制に関する基本方針※」に基づく適正な業務執行体制の確立

理事長を内部統制責任者とし、引き続き公正な職務の執行、それに関する情報の保存・管理、危機管理、財務の信頼性を確保する体制を確立します。※「大阪府住宅供給公社内部統制に関する基本方針(平成23年6月策定)」

#### 【主な内容】

#### ● 統治機能の拡充

理事会、経営会議による意思決定過程を明確化し、透明性、公平性を引き続き確保します。また職員自らによる業務プロセスの再点検に加え、外部監査法人による監査体制と併せた重層的な内部統制システムにより、会計情報の信用性の確保や統治機能の拡充を図っていきます。

#### ● 個人情報保護の徹底

「個人情報保護マニュアル」に基づき、今後も個人情報の適正な取扱いについて全職員に周知、徹底を図っていきます。また、マイナンバーを含む特定個人情報については、厳重な保管、委託先の適切な監督など安全管理措置の徹底に努めます。

#### ● 危機管理等の充実

自然災害や危険事象の発生に対し、迅速・確実な連絡及び迅速な意思決定のもと役職員全員が的確に行動するため、緊急対応体制、活動手順の明確化等、危機管理体制の充実・強化に努めます。

- ◆ 事業継続計画(BCP)の継続的な見直しと周知徹底
- ◆ 大阪府と連携した訓練の継続的実施
- ◆ 防災面からの人材育成や防災グッズ等の備蓄

# 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

## ④ 戦略的な広報の取組み

### ■ 全社的な広報活動の推進（新たな取組み）

#### ● コーポレートブランド価値の向上に向けた取組み

コーポレートブランドを人・モノ・カネ・情報に次ぐ第5の経営資源と捉え、団地再生事業、採用活動など、公社の事業・取組みを魅力的なコンテンツに仕上げ、お客様や地域社会等からの認知度の向上を図るなど、コーポレートブランド価値の向上をめざし、広報活動を推進します。

#### ● 賃貸住宅の入居促進に向けた取組み

賃貸住宅の入居促進を図るため、募集情報やキャンペーン情報などを、オフィシャルサイト・SNSやプレスリリース等、多様な媒体を活用して積極的に発信します。

- ◆ 広報活動は、公社の認知度の向上、社会的役割、目指すべき方向性を理解していただく重要な機会であり、社外向けの広報媒体を作成する際には、これらのことを十分に認識して情報を発信できるよう、ホームページやチラシなどの社外向け媒体のチェック機能の強化を図ります。
- ◆ より効率的かつ効果的な広報活動の実施や、広報活動のノウハウ等を吸収するため、広報の支援サービスを行うコンサルタント会社を活用した効果的な発信を行います。

---

# 数値目標と業績の見通し

---

# 数値目標と業績の見通し

## ■ 数値目標

平成29年度末の目標については、「自立化に向けた10年の取組み」で定めた借入金残高1,500億円以下を堅持します。

平成33年度末の目標については、平成30年度以降は借入金の償還原資として約25億円を見込むとともに、良質な資産形成のため、団地の建替・用途廃止や設備水準の向上などに投資する資金を見込み、借入金残高1,400億円以下とします。

成果測定指標	H24 (実績)	H28 (見込)	H29 (目標)	H33 (目標)
住宅稼働率 [契約家賃収入／満室時家賃] (%)	94%	92%	92%以上	90%以上(※)
借入金残高[実質残高] (億円)	1,697億円	1,478億円	1,500億円以下	1,400億円以下

※住宅稼働率の目標については、今後の社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜見直すこととする。

# 数値目標と業績の見通し

## ■ 平成33年度までの実質借入金残高と経常利益の見通し

- 経営の合理化やコスト削減などの経営改善を引き続き推進
- 賃貸住宅(一般賃貸・高齢者向け優良賃貸住宅・公社建設型特定優良賃貸住宅等)は高水準の収益を維持
- 経営圧迫の最大の要因となっていた借上特定優良賃貸住宅については、順次、借上期間満了(平成31年度末で全団地の借上期間満了)
- ストック活用実施計画に基づく建替事業等による事業費の発生

(単位：億円)

	H24 (実績)	H25 (実績)	H26 (実績)	H27 (実績)	H28 (見込)	H29 (計画)	H30	H31	H32	H33
実質借入金残高	1,697	1,622	1,587	1,534	1,478	1,434	1,398	1,388	1,363	1,359
経常損益	40	41	22	21	15	51	15	15	20	19

※ 表示単位未満を四捨五入して表示。

※ 各年度の予測値は事業の実施状況等により変動します。

# 数値目標と業績の見通し

## ■ 損益の見通し（一般会計）

（単位：億円）

	H24 (実績)	H25 (実績)	H26 (実績)	H27 (実績)	H28 (見込)	H29 (計画)	H30	H31	H32	H33
事業損益	49	46	27	26	19	61	17	18	23	21
賃貸管理事業損益	26	35	32	33	27	28	27	28	30	30
分譲事業損益	30	15	0	0	0	38	0	0	2	1
その他事業損益	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0
一般管理費	▲7	▲5	▲5	▲7	▲8	▲8	▲10	▲10	▲10	▲10
その他経常損益	▲10	▲6	▲5	▲5	▲4	▲10	▲3	▲3	▲2	▲2
経常損益	40	41	22	21	15	51	15	15	20	19

## ■ 損益の見通し（府営住宅指定管理会計）

（単位：億円）

	H24 (実績)	H25 (実績)	H26 (実績)	H27 (実績)	H28 (見込)	H29 (計画)	H30	H31	H32	H33
事業損益	6	3	▲2	1	▲2	0	0	0	0	0
賃貸管理事業損益	13	11	6	8	6	4	4	4	4	4
一般管理費	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲4	▲4	▲4	▲4	▲4
その他経常損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常損益	6	3	▲2	1	▲2	0	0	0	0	0

※各年度の見通しは事業の実施状況等により変動します。

計数については、表示未満単位を四捨五入し、端数調整をしていないため、合計等に一致しない場合があります。  
また、四捨五入して単位に満たない場合は「0」と表示しています。

# 数値目標と業績の見通し

## ■ キャッシュフローの見通し（一般会計）

（単位：億円）

	H24 (実績)	H25 (実績)	H26 (実績)	H27 (実績)	H28 (見込)	H29 (計画)	H30	H31	H32	H33
事業活動による収支	96	97	43	60	63	92	55	50	69	69
賃貸住宅等管理収支	105	105	102	92	93	96	89	86	89	92
借上賃貸住宅管理収支	▲21	▲14	▲7	▲3	▲2	▲2	▲1	0	0	0
その他事業等収支	23	31	▲2	13	10	15	6	3	3	3
分譲事業等収入	50	31	2	7	3	36	0	0	16	14
事務経費、支払利息等	▲61	▲56	▲52	▲49	▲41	▲53	▲39	▲39	▲39	▲40
投資活動による収支	▲52	▲22	▲8	▲7	▲6	▲48	▲19	▲40	▲44	▲65
財務活動による収支	▲100	▲69	70	▲98	▲56	▲97	25	▲75	▲55	25
資金収支合計	▲55	6	104	▲45	1	▲53	61	▲64	▲30	30

## ■ キャッシュフローの見通し（府営住宅指定管理会計）

（単位：億円）

	H24 (実績)	H25 (実績)	H26 (実績)	H27 (実績)	H28 (見込)	H29 (計画)	H30	H31	H32	H33
事業活動による収支	10	3	▲2	▲1	1	▲5	0	0	0	0
賃貸住宅等管理収支	17	11	6	6	9	1	4	4	4	4
事務経費、受取利息等	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲6	▲4	▲4	▲4	▲4
投資活動による収支	4	0	0	1	▲1	▲10	0	0	0	0
資金収支合計	13	4	▲2	0	0	▲15	0	0	0	0

※各年度の見通しは事業の実施状況等により変動します。

計数については、表示未満単位を四捨五入し、端数調整をしていないため、合計等に一致しない場合があります。  
また、四捨五入して単位に満たない場合は「0」と表示しています。

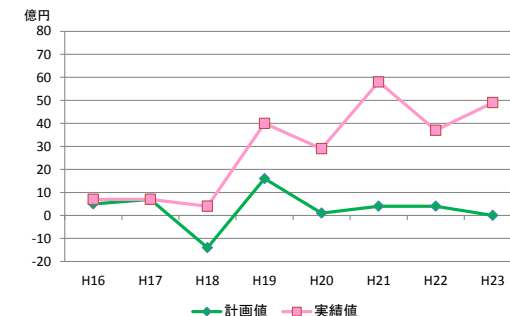


# これまでの経営改善の取組み

## ■新経営計画の検証と対策

		H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
計画	経常損益(億円)	5	7	▲14	16	1	4	4	0
	当期損益(億円)	▲11	▲24	▲25	2	1	1	5	11
実績	経常損益(億円)	7	7	4	40	29	58	37	49
	当期損益(億円)	▲10	▲24	▲190	32	12	24	2	28

経常損益の推移(検証と対策)

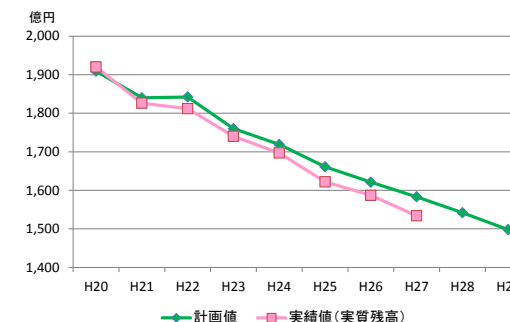


## ■自立化に向けた10年の取組み

### ●賃貸住宅中期管理計画

		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
計画	借入金残高(億円)	1,909	1,840	1,842	1,760	1,719	1,661	1,621	1,583	1,542	1,498
	形式借入金残高(億円)	1,924	1,906	1,903	1,861	1,761	1,692	1,762	1,664	1,609	
実績	実質借入金残高(億円)	1,920	1,826	1,812	1,741	1,697	1,622	1,587	1,534	1,478	

借入金残高の推移(10年の取組み)



### ●組織自立化推進計画(直轄事業部門)

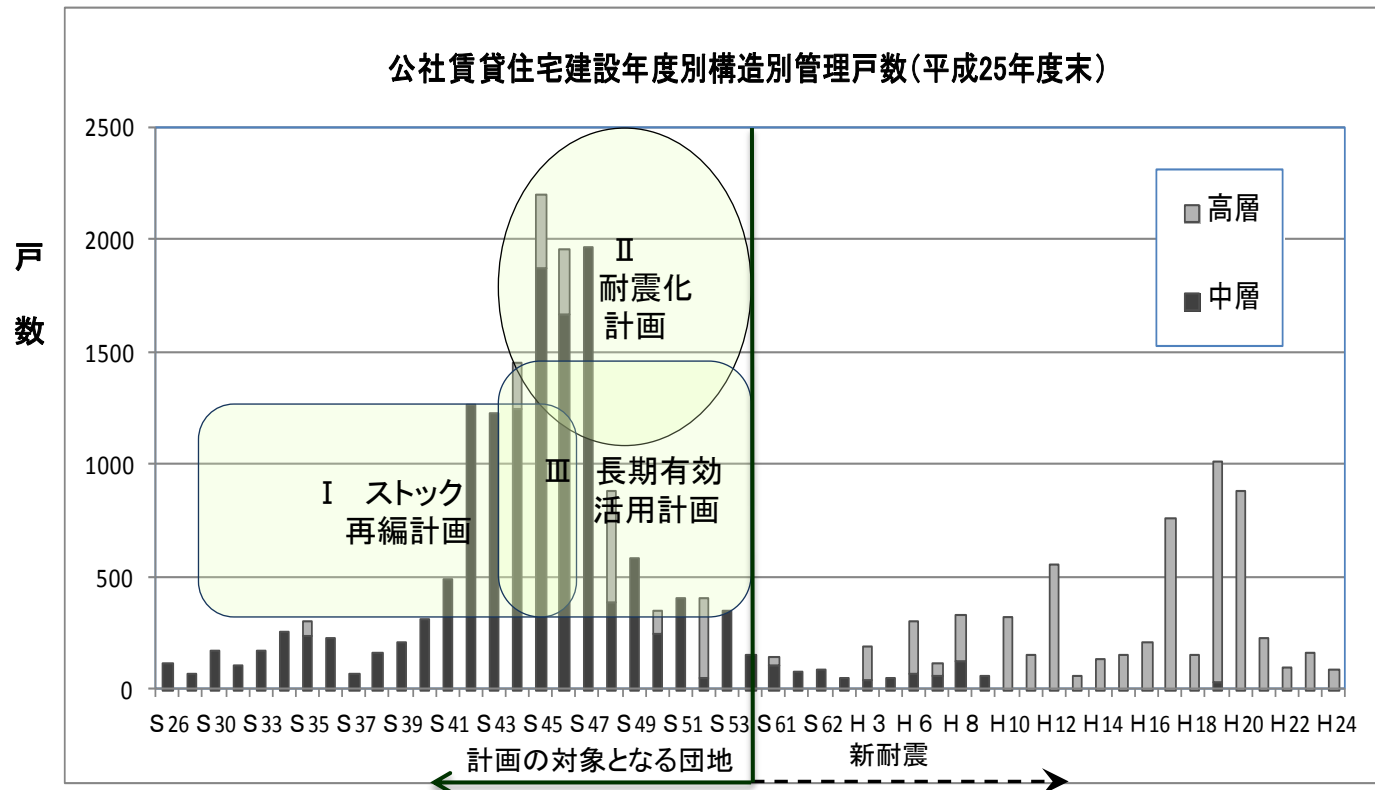
※H28は見込

		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
計画	職員定数(人)	139	133	128	124	122	109	104	98	92	90
	人件費(百万円)	1,071	1,009	931	882	848	737	705	667	629	595
実績	職員定数(人)	139	132	127	113	114	102	101	96	94	
	人件費(百万円)	1,013	909	767	727	726	645	721	716	701	

※職員定数の上段(計画)は組織自立化推進計画策定時の定数、下段(実績)は実職員数としています。  
 ※人件費は給与のみで法定・法定外福利費を含まない。H28は見込

# (参考資料)ストック活用の基本的な考え方

## ストック活用実施計画の概要



	手法	団地数	戸数
ストック活用実施計画	建替・集約	14団地	1,600戸
	経営廃止	3団地	249戸
	経営継続(※)	42団地	11,131戸
	(うち耐震改修)	(8団地)	(1,634戸)
	小計	59団地	12,980戸
次期計画	未定	14団地	2,650戸
合計		73団地	15,630戸

※経営継続団地には、喜連団地(350戸)と茶山台団地の2戸1化による戸数減等を含んでいます。

### I ストック再編計画

団地の特性に応じて建替、集約、経営廃止等を適切に選択・実行していく計画

### II 耐震化計画

現在90.3%である耐震化率を成32年度末までに92%、平成37年度末までに95%となるよう取組む計画

### III 長期有効活用計画

建替、集約、経営廃止等を行わない団地について、設備の更新や間取り変更などの住戸改善等やコミュニティ活性化等、ハード・ソフトの両面から再生を行っていく計画

# (参考資料)ストック活用の基本的な考え方

## Ⅲ 長期有効活用計画対象団地 リフォーム・リノベーションの考え方

名称	住戸改善内容(設置内容)
リノベⅠ型	LDK化、ユニットバス、システムキッチン、洗濯パン、節水型便器、テレビモニター付インターフォン、建具など
リノベⅡ型	LDK化、浴室パネル化、キッチンシート貼り、洗濯機置場台、節水型便器、テレビモニター付インターフォン、建具など
リノベⅢ型	LDK化、浴室パネル化、洗濯機置場台、テレビモニター付インターフォンなど
リノベⅣ型	LDK化、テレビモニター付きインターフォン
S+α リフォーム	浴室パネル化、テレビモニター付インターフォン

\* 全てのリフォーム・リノベーションにおいて、3カ所給湯化や洗面化粧台、洗濯機置場や網戸の設置を実施し、公社賃貸住宅の標準的な設備水準とします。

	居住年数15年以上の空家(※2)				居住年数15年未満の空家(※2)
	リノベⅠ型	リノベⅡ型	リノベⅢ型	リノベⅣ型	S+α リフォーム
<b>Aグループ</b> 一定の稼働率以上(※3)かつ 損益がプラスの団地	○				○
<b>Bグループ</b> 一定の稼働率未満(※3)かつ 損益がプラスの団地		○			○
<b>Cグループ</b> 一定の稼働率未満(※3)かつ 損益がマイナスの団地			○		
<b>Dグループ</b> 一定の稼働率以上(※3)かつ 損益がマイナスの団地				○	

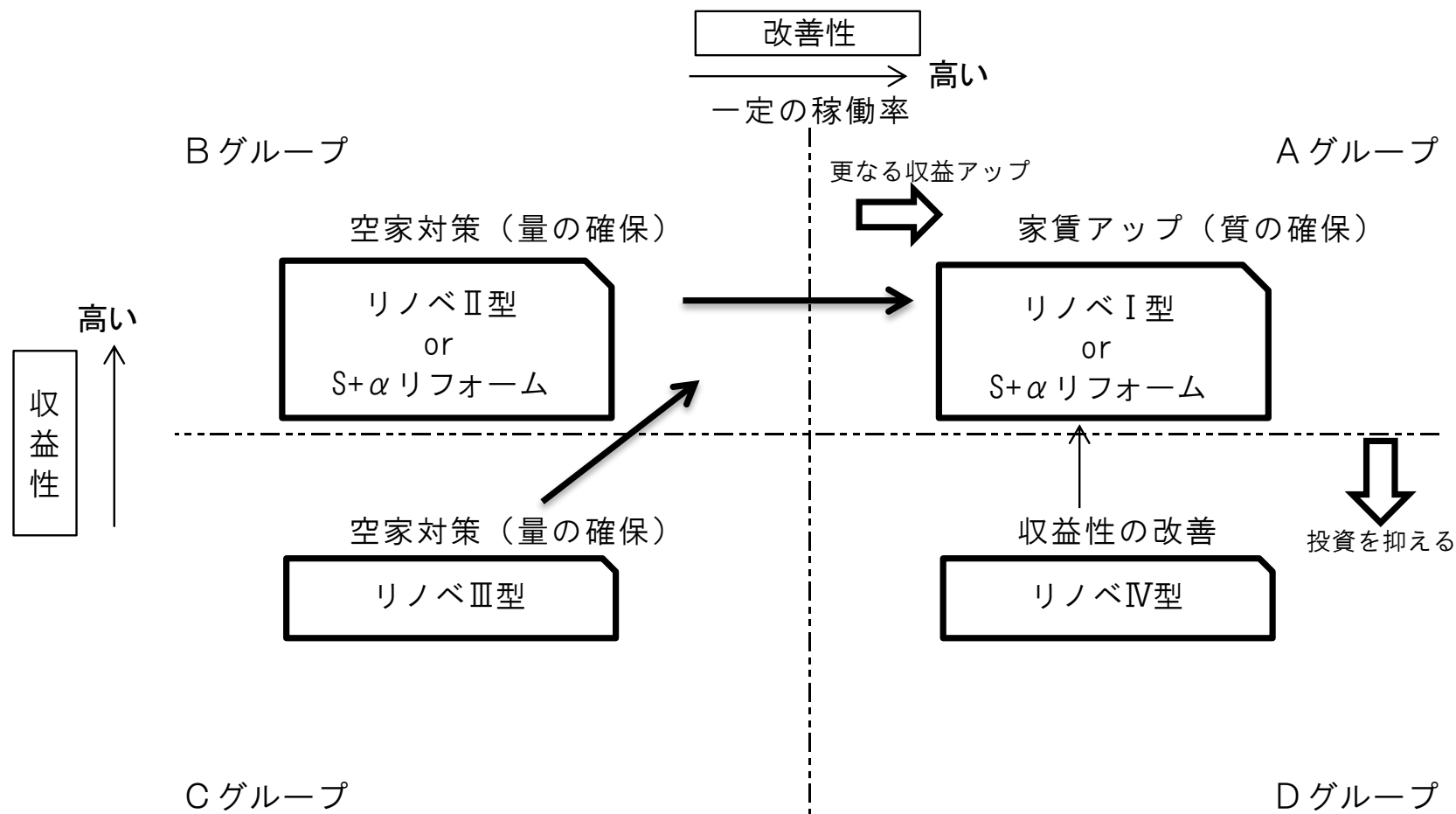
稼働率・・・契約家賃収入／満室時家賃

※2 居住年数の他、団地の空家状況や団地周辺の賃貸住宅市場動向などを総合的に勘案のうえ、実施住戸を決定します。

※3 一定の稼働率は、公社賃貸住宅全体の平均稼働率との比較や、団地周辺の賃貸市場動向などを総合的に勘案して決定します。

# (参考資料)ストック活用の基本的な考え方

## 住戸改善のイメージ



# (参考資料) 泉北ニュータウン「茶山台団地」での団地再生の取組み

## ■ ニュータウン再生事業

- 泉北ニュータウンの茶山台団地では、平成27年度に堺市や「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携して、新婚・子育て世帯の入居促進を目的とした「ニコイチ」(1戸45㎡の2戸の住戸を90㎡の1戸の住戸に改造するもの。)や若年層の多様なニーズに対応するための「リノベ45」(45㎡の住戸をワンルーム化するもの。)等の住戸リノベーションを実施しました。

【改修事例:ニコイチ】



【改修事例:リノベ45】



【茶山台団地 概要】

築年: 1971年  
所在地: 大阪府堺市南区茶山台2丁  
総戸数: 987戸  
階数: 5階建て

# (参考資料) 既存ストックの活用事例

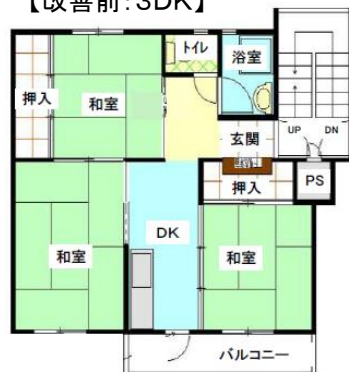
## ■ 公社賃貸住宅リノベーション事業

■ 建設年度が古く、設備が陳腐化している団地の長期有効活用に向け、間取り変更や設備更新などのリノベーションを実施しています。

【実施例: 下田部団地】



【改善前: 3DK】



【改善後: 2LDK】



### L+DR (for Lady + Danchi Renovation)

「女性に優しいダンチ住まい」をテーマにした公社の新しいリノベーション。

- ①DKからLDKタイプへ間取を変更
- ②システムキッチンを設置
- ③モニター付インターフォンを設置
- ④ユニットバスを設置
- ⑤洗面化粧台を設置
- ⑥リビング入口に建具を設置
- ⑦洗濯機防水パンを設置 など

築年: 1969年  
所在地: 大阪府高槻市登町12番  
総戸数: 590戸  
階数: 5階建て  
間取り: 3DK(改修前)⇒1LDK・2LDK(改修後)  
改修前家賃: 35,700円～36,800円  
改修後家賃: 49,200円～50,600円



リビング・ダイニング・キッチン



ユニットバス



洗面化粧台

# (参考資料) 建替事業の例

## ■ 建替事業 (OPH新千里西町)

- 建設年度の古い老朽化した団地について、建替事業により高齢者向け優良賃貸住宅を含むバリアフリー化された住宅に更新しました。
- 土地の高度利用により生じた再生地売却にあたり、まちづくりへの配慮を条件とした事業提案協議を実施し、分譲共同住宅が建設されるとともに介護付有料老人ホームが開設され、隣接する公社の建替後の賃貸住宅(OPH新千里西町)とあわせ、高齢社会に対応した多世代が近居する街を実現しました。

【OPH新千里西町(建替後)】



コミュニティハウス



アートロード



玄関



浴室



遊歩道



ビオトープ

【OPH新千里西町周辺の航空写真】



平成22年現況 とよなかわがまち航空写真より写真転載しました。

### ○まちづくりへの配慮

- ・再生地において、介護付き優良老人ホームなどの住宅以外の施設を導入
- ・コミュニティハウスでは、自治会運営の下、毎週土曜日にカフェを開き、地域住民の交流の場として広く活用
- ・ウェルカムゲートには彫刻美術品を設置し、前面歩道(アートロード)との一体的な屋外空間を創出

# (参考資料)表紙記載のプロジェクトロゴについて



50年の歴史に、新たな価値を。

To b e c o n t i n u e d . . . ⇒

## 50+1プロジェクトロゴのコンセプト

これまで築き上げてきた歴史を未来につなげたい。  
そんな職員の思いから始まった50+1プロジェクト。  
これまでの50年を土台に、プラスワンの価値をどんどん追加  
して会社を発展させていく。その価値となるものを、プラス＝  
光と表現しました。



# 大阪府住宅供給公社

大阪府住宅供給公社 総務企画部 経営企画課

〒541-0042

大阪府大阪市中央区今橋2丁目3番21号 藤浪ビル 5階

TEL:06-6203-5452(直通)

FAX:06-6203-7184