

70年のあゆみ



創業 1950

 大阪府住宅供給公社

Osaka Prefectural Housing Corporation



THE SEVENTIETH ANNIVERSARY 1950-2020

大阪府住宅供給公社
創業70年のあゆみ

MESSAGE



当公社の前身となる財団法人大阪府住宅協会は、戦後の都市部への人口集中に伴う住宅を確保するため昭和25年6月8日に設立され、令和2年6月8日をもって、当公社は創業70周年を迎えることとなります。本協会では、設立からの15年間で9,400戸を超える住宅建設を行い、昭和37年には新住宅市街地開発法の適用を受けて、金岡東ニュータウンの開発に着手し、その後も千里ニュータウンや泉北ニュータウンの開発事業に取り組むなど、公的機関として大阪府の住宅まちづくり政策の実現に寄与してきました。

昭和40年には地方住宅供給公社法の施行により、11月1日に大阪府住宅供給公社としてスタートしました。時を同じくして、大阪での日本万国博覧会が決定し、それからの大阪は道路、鉄道などの生活インフラが大きく変わり、発足から10年間で25,000戸を超える住宅を建設してきました。

私が就任後の平成30年4月には、“幸せ”の原点である「住まい」を通して、一人ひとりに、自分らしい、楽しく笑顔あふれる「くらし」を届けたいという想いと、今後も公社が存続する企業であるために、「変革し続ける」という2本柱からなる新たな経営理念“笑顔のくらしを！変革し続ける企業”を策定しました。同時に、「いらっしゃいませ」の精神のもと、「新たな価値の創造」に向け「スピード感」をもって「チャレンジ」という、職員一人ひとりがとるべき行動を定めた「行動指針」も策定しました。

新しい経営理念と行動指針のもと、笑顔のくらしの実現に向けた具体的な取組については、高齢者の孤立と孤食の防止につなげるため空き室を活用した「杉本町みんな食堂」、「やまわけキッチン」をスタートするとともに、建替事業にも着手するなど、ソフトとハードが一体となった生活の質の向上を実現しつつあります。これらの取組は、国や自治体の中でも極めて先進的・先導的なものであり、厚生労働大臣表彰等、権威ある様々な賞を受賞するなど外部からも高く評価されています。また、経営面におきましても、これらの取組が社会的課題の解決にも資するものであることや安定した経営・将来性等が評価され、格付け投資情報センターR&Iによる発行体格付けが、平成30年10月に「A+」から「AA-」に格上げされました。

私としては、さらにこの流れを一層加速させるため、新しい時代を迎えた令和元年12月には、経営理念を具体化した長期のビジョンとして「将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～」を策定しました。本ビジョンは、2025年開催予定の大阪・関西万博にも掲げられている国際目標「SDGs(持続可能な開発目標)」の実現をめざしています。

これからは職員が一丸となって、皆様の期待に応えられるよう全力で取り組んでいきますので、今後ともご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

理事長 堤 勇二

「住宅」供給公社から「生活」供給公社へ

経営理念



笑顔のくらしを！

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

Live in joyful smile!

Osaka Prefectural Housing Corporation

Ever evolving firm

<理念に込めた想い>

私たちは、“幸せ”の原点である「住まい」を通して、

一人ひとりに、自分らしい

楽しく笑顔あふれる「くらし」を届けたい。

これが、私たちが大切にしてきたことであり、

これからも大切にしていきたい想いです。

そのために、常に自らが、

時代の変化に合わせ新しい取り組みに

スピード感を持って日々チャレンジし続けることで

新たな価値を創り出す。

それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

行動指針

私たちは、「笑顔のくらし」を実現するために、「変革し続ける企業」として自ら動きだし、日々、次のことを実践します。

1. 「いらっしゃいませ」、いつも笑顔でお迎えします。
2. お客様に寄り添い、その声に真摯に耳を傾けます。
3. 時代のニーズに対応し、柔軟かつ豊かな発想で新たな価値を提供します。
4. 自らの仕事に責任を持ち、正確かつスピード感を持ってやり遂げます。
5. チームワークを大切にし、組織の壁を取り払い、新たな課題に挑戦します。





INDEX

002	理事長挨拶
005	INDEX
006	沿革
008	1950～1965年
010	1965～1975年
012	1976～1980年
014	1981～1985年
016	1986～1990年
018	1991～1995年
022	1996～2005年
026	2006～2015年
030	2016～2020年
034	これからの会社の使命
035	将来ビジョン2050とは
036	将来ビジョン2050がめざす将来像
037	資料編

沿革

年表

昭和25年(1950年)	(財)大阪府住宅協会設立 賃貸住宅建設事業着手	昭和55年(1980年)	公社7ヶ年計画策定 メゾネット式タウンハウス供給(泉北赤坂台B・山田西A団地◆) 海外研修開始
昭和31年(1956年)	一般分譲住宅建設事業着手 中高層耐火建築物建設開始	昭和56年(1981年)	公社が全国初の二段階供給方式分譲住宅を供給(泉北桃山台B団地◆) 公社がコーディネートした全国初のコーポラティブ住宅を実現(豊中千成(デネブ)◆)
昭和35年(1960年)	千里丘陵住宅地区開発事業着手	昭和57年(1982年)	土地区画整理法一部改正により公社に事業施工権が付与される 賃貸住宅改善事業着工(大浜北団地●) ハウス55まつり(いずみ寺門和気団地◆) 企業提案により分譲住宅に初のソーラーシステム導入(北助松団地◆) 住宅街区整備事業参画(豊中野畑団地◆)
昭和36年(1961年)	産業労働者住宅建設事業着手	昭和58年(1983年)	第2回大阪都市景観建築賞受賞(山田西A団地◆) 家賃審議会設置
昭和37年(1962年)	「金岡東団地」開発に着手	昭和59年(1984年)	府営住宅との併存住宅計画策定 二段階供給方式分譲住宅第2弾を供給(茨木安威B団地◆) 分譲住宅販売対策本部設置
昭和39年(1964年)	(財)大阪府宅地協会設立 泉北丘陵住宅地区開発事業着手	昭和60年(1985年)	府営・公社併存住宅建設(大東朋来団地●)
昭和40年(1965年)	地方住宅供給公社法公布 (財)大阪府宅地協会を組織変更し、 大阪府住宅供給公社設立 全国で初めて新住宅市街地開発法の適用を受けて「金岡東団地」が本格的に住宅建設着手	昭和61年(1986年)	女性モニター制度「レディース・アドバイザー100」を発足 河内長野都市計画事業「向野住宅街区整備事業」都市計画決定 文化施設と複合住宅建設(高石綾園A団地◆)
昭和41年(1966年)	(財)大阪府住宅協会(昭和25年設立)を統合 現事務所(藤浪ビル)に移転	昭和62年(1987年)	「星田アーバンリビング・デザインコンペ」実施 「好きやねん公社住宅」発行(PR冊子)
昭和42年(1967年)	(財)大阪府住宅団地サービスセンター設立 枚方津田地区の用地買収開始	昭和63年(1988年)	河内長野市住宅街区整備事業の一環として「アメニティ長野」◆が竣工 枚方津田団地が関西文化学術研究都市に指定 二段階供給方式によるセンチュリーハウジングシステム・マンション建設(エステ南千里団地◆)
昭和43年(1968年)	初の賃貸高層住宅建設(新千里南町●) 賃貸住宅の家賃収納にコンピューター導入	平成元年(1989年)	しんかなシティプロジェクト着手(土地信託事業) 二色の浜パークタウンまちびらき分譲住宅管理組合業務受託(ヴァローレ三原台◆)
昭和44年(1969年)	初の分譲高層住宅建設(新千里南町◆)	平成2年(1990年)	枚方都市計画事業土地区画整理事業として枚方津田地区が都市計画決定を受ける
昭和45年(1970年)	「大阪府関公整備要綱」に基づく学校の建替施工実施 羽曳野市埴生野で用地取得(羽曳ヶ丘団地)		
昭和46年(1971年)	年間最多建設戸数を記録 社内報「窓」発刊		
昭和47年(1972年)	公社積立分譲住宅に大阪府勤労者積立分譲住宅頭金融資制度を適用 大阪府特別賃貸住宅家賃補助制度を適用		
昭和48年(1973年)	府営住宅指定用地取得事業実施		
昭和49年(1974年)	大阪府勤労者積立分譲住宅頭金融資制度を一般分譲住宅にも適用		
昭和50年(1975年)	賃貸住宅傾斜家賃採用(昭和50年度経営開始分より適用) 建設大臣賞受賞(茨木郡山団地◆)		
昭和51年(1976年)	公社独自の提携ローン制度創設		
昭和52年(1977年)	賃貸住宅家賃改定(第1回) ツーバイフォー工法採用(高槻柱本団地5戸◆)		
昭和53年(1978年)	泉北ニュータウン総合展示場にモデル住宅開設 分譲・賃貸住宅のテレホンサービス開設		
昭和54年(1979年)	公社住宅研究会発足		

平成3年(1991年)	枚方津田土地区画整理事業の造成工事に着手
平成4年(1992年)	「しんかなCITY」のオープンに伴い、(株)大阪住宅公社サービスが発足
平成5年(1993年)	カナダとの共同プロジェクトにより、公的機関初の木造三階建共同賃貸住宅を実現(メーブルコート●) 関西空港の開港に伴い、従業員(単身者)用住宅「パルメゾンりんくう」●を建設
平成6年(1994年)	釜山公社と結縁調印 次世代型モデル住宅「大阪フレックスM100」をりんくうハウジングパークに展示
平成7年(1995年)	建設大臣より「第7回住宅月間功労者」表彰受賞 公社初の賃貸住宅建替団地が竣工(羽衣団地●) 寝屋川市の萱島東地区密集市街地整備事業に参画
平成8年(1996年)	賃貸住宅リフレッシュ事業開始(公社創立30周年記念事業) JR吹田駅北口地区第一種市街地再開発事業の一環として「メロード吹田」◆が竣工
平成9年(1997年)	全国初の定期借地権方式による特定優良賃貸住宅が竣工(萱島東●)
平成10年(1998年)	泉北ニュータウン庭代台に「国際住宅村」を建設(庭代台C団地◆)
平成11年(1999年)	次世代住宅「ふれっくすコート吉田」●完成 「大阪府住宅供給公社・今後のあり方に関する研究会」発足
平成12年(2000年)	枚方津田くみにみ坂のまちびらき式典開催 再生賃貸住宅公社型(ニューリフォーム事業)の導入開始 「ハウジングの新時代を担う～大阪府住宅供給公社21世紀の展望～」を発刊
平成13年(2001年)	「経営改善計画」策定 「建替の時期に関する計画」策定 全国で初の公社施工型高齢者向け優良賃貸住宅が竣工(西田辺団地●)
平成14年(2002年)	公社賃貸住宅が近傍同種家賃制度へ移行
平成15年(2003年)	羽曳ヶ丘団地造成工事着手 分譲マンション管理・建替えサポート事業開始 ロジェ長野を賃貸化
平成16年(2004年)	「新経営計画」策定 地域リロケーション住宅(リロケ千里佐竹台●)経営開始

平成17年(2005年)	(財)大阪府住宅管理センター(昭和42年設立)を統合
平成18年(2006年)	「新経営計画の検証と対策」発表 新千里西町B団地事業提案コンペ実施
平成19年(2007年)	OPH新千里西町●経営開始
平成20年(2008年)	「大阪府住宅供給公社あり方検討会」提言 「大阪府住宅供給公社の自立化に向けた10年の取り組み」策定
平成22年(2010年)	経営理念策定
平成23年(2011年)	三原台単身者住宅を学校教育施設用地として条件付一般競争入札により売却
平成24年(2012年)	指定管理者制度のもと、3地区約6万4千戸の府営住宅指定管理者として指定される 「経営計画」策定 「公社賃貸住宅の耐震化の基本方針」策定 大阪府住宅供給公社債権発行開始 「きずなづくり応援プロジェクト」開始
平成25年(2013年)	居住水準向上リフォームのモデルとしてリノベーション事業を実施(千里山田西団地●)
平成26年(2014年)	「ストック活用基本計画」策定
平成27年(2015年)	「ストック活用実施計画」策定 泉北ニュータウン再生の取り組みの一環としてDIYリノベーション事業を実施(茶山台団地●) 賃貸住宅家賃改定(第12回)
平成28年(2016年)	隣接する2戸を1つにする「ニコイチ」の供給開始(茶山台団地●)
平成29年(2017年)	DIY賃貸住宅「団地カスタマイズ」制度を開始 「ニコイチ」が公社初のグッドデザイン賞を受賞
平成30年(2018年)	経営理念「笑顔のくらしを!変革し続ける企業」を新たに策定 公社初の空家活用「みんな食堂」、 「やまわけキッチン」営業開始(OPH杉本町●)(茶山台団地●) 格付投資情報センター(R&I)の発行体格付が「A+」から「AA-」に引き上げ
令和元年(2019年)	桃山学院教育大学、大阪市立大学と連携協定締結 「みんな食堂」グッドデザイン賞を受賞 「第8回健康寿命をのばそう!アワード」で厚生労働大臣 優秀賞を受賞 (公社)日本PR協会主催「PRアワードグランプリ2019」でグランプリを受賞 「将来ビジョン2050」策定

凡例：●賃貸住宅 ◆分譲住宅

Before Estate

公社誕生まで

1950▶1965

[昭和25年～昭和40年]

住宅政策の一翼を担いながら、
幅広く社会に貢献し続けた15年
その成果を礎に、府民のための
公的デベロッパーへと発展



柴島団地(1951年)



土居団地(1951年)



東長居団地(1956年)



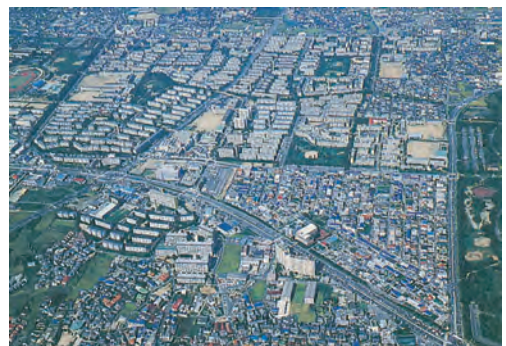
石橋西団地(1958年)



服部緑地団地(1959年)

戦後のおびただしい住宅難解消のため、主として個人の住宅取得に対し、長期低利の政府資金の貸付を行う目的で昭和25年に公布された住宅金融公庫法。同法の公布にともない、同じ年の6月に、当公社の前身となる『財団法人大阪府住宅協会』が発足しました。本協会は、府下の住宅難の解消と都市不燃化を目標に、以後15年間にわたり、9,400戸以上の住宅建設をはじめとする多彩な事業を展開。大阪府の住宅政策の一翼を担うとともに、幅広く社会に貢献していきました。

設立当初、500戸の賃貸住宅建設からはじまり、昭和31年には中高層耐火建築の分譲住宅建設を開始。昭和35年には千里丘陵住宅地区開発事業に着手し、翌年に産業労働者住宅建設事業に着手。昭和37年には、全国で初めて新住宅市街地開発法が適用された大規模宅地開発「金岡東団地」開発に着手。昭和39年からは泉北丘陵住宅地区開発事業に取り組むなど、この15年間に行われたさまざまな事業は、そのいずれもが府民の期待に十二分に応えたものとして、現在も高い評価が与えられています。これらの成果を礎に、昭和40年に制定公布された地方住宅供給公社法に基づき、同年11月、前年に発足した大阪府宅地協会を改組する形で『大阪府住宅供給公社』が誕生。大幅な組織変更、人員の増強、さらには内部拡充などを同時に果たした当公社は、この時点から、より大きな可能性を秘めた、名実ともに府民のための“公的な住宅デベロッパー”として、新たな道のりを歩みはじめることになります。



金岡東団地の開発前後



新千里東町団地の積立分譲住宅

1965 ▼ 1975

[昭和40年～昭和50年]

高度経済成長、大量生産・大量消費の 時代のなかで、目覚ましく発展した大阪

当公社が発足した昭和40年は、大阪・千里丘陵での日本万国博覧会開催が決定し、“人類の進歩と調和”という万博テーマが大きく掲げられた年でした。それからの10年間、大阪府は、まさにこのテーマのごとく、道路、鉄道、住宅圏が大きく変貌していきました。

日本の人口が1億人を突破し、“1世帯1住宅”を目標とする政府の第1次住宅建設5ヶ年計画が立てられたこの時期、中高層集合住宅の建設は不可欠の要素であり、“公的な住宅デベロッパー”にとっては使命といえるものでした。そんな時代の要請に応えるように、当公社は発足後の10年間で15,000戸を超える賃貸住宅を建設しています。また、高嶺の花だったマイホームに対しても人びとの願望は大きく、当公社は積立分譲住宅の供給をスタート。分譲住宅の建設戸数は、発足10年で10,000戸を超えました。

単身者用住宅団地を建設

高度経済成長期の都市人口拡大、勤労青年の増加に対応して、単身者向けの住宅団地「泉北ヤングタウン」を建設。



泉北ヤングタウン(1971年)



金岡東団地(1965年)

金岡東ニュータウン新住宅市街地開発事業

金岡東ニュータウン(面積約138ha、計画戸数約10,500戸)は、(財)大阪府住宅協会時代の1962年に事業着手。その後、全国初の新住宅市街地開発法の適用を受けて新住宅市街地開発事業としてスタート。同法は以後、千里ニュータウン、泉北ニュータウン、東京周辺地区でも適用され、ニュータウンづくりのメイン手法となった。

積立分譲住宅、 第1号が完成

昭和40年制定の地方住宅供給公社法に基づいた積立分譲住宅の第1号「金岡東第一次団地」が完成。



金岡東第一次団地(1966年)



新千里南町団地(1970年)

万博用宿舎を一般賃貸住宅へ

(新千里南町団地)

日本万国博覧会の関係者用宿舎として建設された「新千里南町団地」は、一般向けの賃貸住宅に転用され、社会資本に。

泉北ニュータウン、 第1号完成

昭和40年の泉北ニュータウン都市計画事業決定をもとに、公社は多数の賃貸住宅団地を建設。「茶山台団地」は、その第1号。



泉北茶山台団地(1970年)



香里三井団地

計画戸数3,749戸の中規模開発、香里三井団地

昭和40年度に始まった第1次から昭和44年度着手の第3次開発まで、香里三井団地の総開発規模は約44.0ha。計画戸数3,749戸、計画人口約13,200人の中規模開発団地として誕生。団地内施設として近隣センターを設け、店舗、医院、派出所、消防署、会館等を配置した。

住宅建設計画

種別	年度	1967	1968	1969	1970	1971	計
府営住宅		—	—	—	1,295	—	1,295
公社賃貸住宅		340	258	—	260	80	938
積立分譲住宅		120	136	152	352	424	1,184
一般分譲住宅		64	32	—	80	124	300
給与住宅		—	—	32	—	—	32
計		524	426	184	1,987	628	3,749

(戸)



高槻下田部団地

計画人口約1万人のまちづくり、高槻下田部団地

昭和41年度から開発が始まった高槻下田部団地（開発規模約28.6ha、計画戸数2,871戸、計画人口約10,000人）。この団地は、東海道新幹線に近接し、団地内に都市計画道路が縦断していたことから、騒音に対処する工夫を凝らして住宅を建設。団地内施設は、近隣センターのほかに幼稚園、小学校も設けている。

住宅建設計画

種別	年度	1968	1969	1970	計
府営住宅		900	580	—	1,480
公社賃貸住宅		500	640	—	1,140
積立分譲住宅		—	82	100	182
還元宅地		—	29	—	29
給与住宅		—	40	—	40
計		1,400	1,371	100	2,871

(戸)



千里藤白台メゾネット住宅(1965年)



金岡東プレハブ分譲住宅室内(1967年)



千里南町メゾネット住宅(1971年)

公社初の高層分譲住宅

急増するマイホーム需要に応えるため、昭和44年、公社初の8階建高層分譲住宅が千里ニュータウンに完成。

1976 ▼ 1980

[昭和51年～昭和55年]

住宅不足の解消が進み、量から質へ 意識変化に応える住まいづくり・まちづくり

経済白書に「もはや戦後ではない」と記されてから20年の歳月を経た昭和50年代初頭。このころ、人びとの生活に対する意識は成熟度を増し、豊かさの意味も変化しはじめます。

生活空間にもより高い水準を求める気運が高まり、住宅供給においても“量から質へ”と時代は移っていきました。折しも政府では、第3次住宅建設5ヶ年計画が閣議決定。当公社では、市街地再開発や関連公共施設整備促進事業など公共性の高いプロジェクトに取り組む一方で、単独提携ローン制度や頭金融資制度といったさまざまなサービスを提供し、府民の住宅取得に幅広く貢献しました。

メゾネット式タウンハウス登場

戸建住宅と中低層集合住宅の利点を併せもつメゾネット式タウンハウスを建設。全国初の試みとなった「山田西」は大阪まちなみ賞を受賞。



山田西A団地(1978年)



茨木上穂積団地(1976年)

トランクルーム・菜園付 住宅の建設

居住者の利便性・快適性を高めるため、「茨木上穂積団地」において住区内トランクルーム・菜園を採用。



門真古川橋A団地(1977年)



高槻柱本団地(1977年)

2×4工法を導入

民間ハウスメーカーに先がけ、公社は早くから2×4工法を採用。昭和52年度以降、1,900戸以上を建設。

住・買接近型住宅を建設

門真、泉北、岸和田の駅前地区で、1階に店舗を備えた集合住宅を建設。利便性を求めるユーザーに歓迎された。

市街地再開発事業に参画

豊かなコミュニティ形成と地域の活性化をめざした新しい街づくりを実現していくために、公社は市街地再開発事業に参画。



高石駅東D地区(1976年)



千里山田西団地(1979年)



泉北原山台C団地(1979年)



海外研修で事業活性化 (1980年)

昭和55年度の全住連主催ヨーロッパ研修以来、公社は海外研修で得た知識と経験を事業活動に反映。



岸和田天神山C団地(1980年)

1981 ▼ 1985

【昭和56年～昭和60年】

省エネ&ハイテク化の時代 斬新なアイデアを採りいれた 先導的プロジェクトが続々

高度経済成長が翳りを見せはじめ、先行きの不透明感が増す80年代前半。時代は、軽薄短小・省エネ時代を迎えます。大量消費、使い捨て指向による弊害がクローズアップされたのもこの時期で、資源節約のためのハイテク化が各分野で急速に伸展していきました。

当公社においても、ハウス55計画、町屋式タウンハウスの建設、ソーラーシステムの採用など、経済効率に配慮した各種新事業をしました。新たな時代のモデルを示すという当公社の役割は、供給システムなどのソフト面でも推進。コーポラティブ住宅の企画提案やスケルトン・インフィルの二段階供給方式による分譲住宅事業など、蓄積された経験とアイデアを活用した斬新なプロジェクトを積極的に推し進めていきました。



豊中千成コーポラティブ住宅
「デネブ」(1981年)



茨木郡山団地・コーポラティブ住宅「クレセント」(1981年)

公社初、コーポラティブ方式を採用

土地取得から建設発注までを居住者自身が共同(組合)で行うコーポラティブ方式。昭和56年、公社がコーディネートした全国初のコーポラティブ住宅を実現。

全国初、二段階供給方式の試み

京都大学・巽和夫教授の指導のもと、集合住宅を躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)に分け、インフィルを入居者の希望にあわせて設計する二段階供給方式の住宅を全国で初めて供給。



泉北桃山台B団地(1981年)

市街地再開発事業

昭和51年に参画した市街地再開発事業を積極的に推進。昭和59年には、池田駅前南地区市街地再開発事業「フロンテージ池田団地」が完成した。



池田駅前南地区市街地再開発事業(1984年)



北助松団地(1982年)

改善住宅の試み

昭和26年度建設の集合住宅70戸のうち、1K・54戸を3DK・27戸に改善。

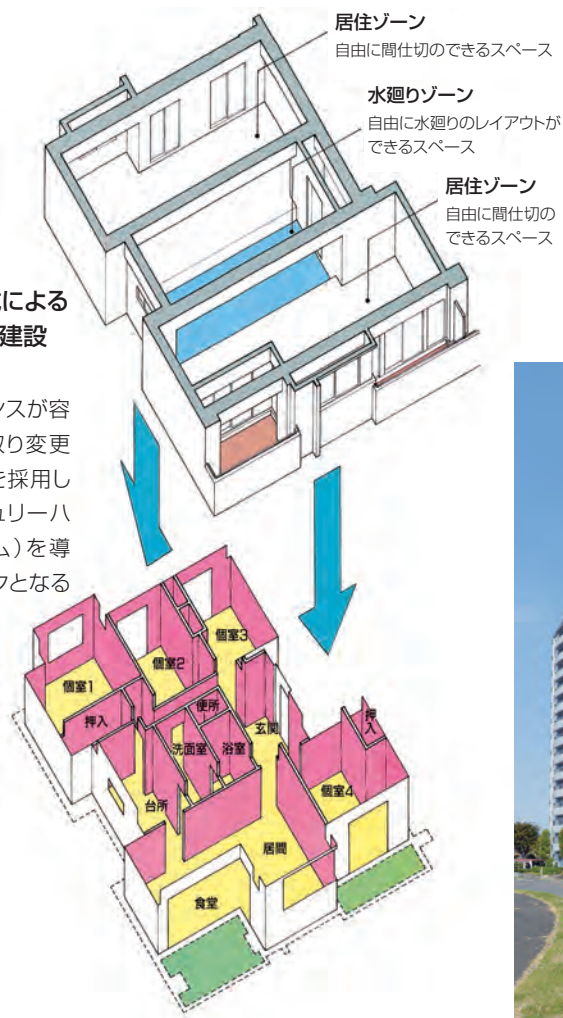
1986 ▼ 1990

[昭和61年～平成2年]

個性化・高度化するニーズを 先取りした新しいまちづくりへ

二段階供給方式による CHSマンション建設 (エステ南千里)

長期的メンテナンスが容易で、将来の間取り変更もしやすい構造を採用したCHS(センチュリーハウジングシステム)を導入。良質なストックとなる集合住宅を建設。



プラザ合意(1985年のG5)の後、日本ではバブル経済が進展し、所得水準の向上や自由時間の増大が人びとの生活意識や価値感を大きく変えていきました。80年代後半、社会には多様化・個性化の波が押し寄せ、住環境に対する要求もハイレベルなものへと移行していきます。

当公社においても、そうした時代の流れに呼応した新しいカタチの住まいづくり・まちづくりに着手。女性企画提案住宅、高規格住宅、センチュリーハウジングシステムなど、ライフスタイルや価値感の多様化に応えた高品質な住宅を供給。街そのもののデザインをコンペ方式で募り、未来指向のまちづくりに挑戦した「星田アーバンリビング計画」などの貴重な経験は、確実にその後の公社事業に受け継がれていくことになります。

高規格住宅の建設開始

昭和60年代、当公社は高規格住宅の供給を開始。

※高規格住宅とは、耐久性、居住性、安全性、意匠、環境等の面で住宅金融公庫が定めた高い水準の規格を有する住宅のこと。

泉北ニュータウンでの さらなる住宅供給

自然環境と都市機能が調和する泉北ニュータウンで、都市型の住宅を供給。



泉北ニュータウン・ヴァローレ三原台(1987年)



星田アーバンリビング計画(1988年)



21世紀都市デザインを コンペ方式で公募

住宅だけでなく、道路や広場、街並まで街全体のトータルデザインをコンペ方式で募った「星田アーバンリビング計画」は、大阪府の国際居住年記念事業。「戸建住宅の共同化はどこまで可能か」がテーマだった。



ペア大東朋来住宅(1986年)

ペア住宅(併存賃貸住宅)の建設

同一団地内に府営住宅と公社賃貸住宅を併存させ、所得変動に伴う住み替えを棟内でできるようにした二世帯近居スタイルを提案。昭和61年に第1号として「ペア大東朋来」が完成。



市町村とのまちづくりを推進

府下の市町村との共同事業にも参画。総戸数455戸の大規模開発「アメニティ長野」は、河内長野市との共同プロジェクト。



住宅街区整備事業「アメニティ長野」(1988年)

枚方津田団地(津田サイエンスヒルズ)造成工事に着手

関西文化学術研究都市の構想に基づき、自然環境に恵まれた丘陵地に研究開発施設、教育施設、文化施設等の集積を目指し、大阪府、枚方市、(財)大阪府産業基盤整備協会とともに推進。平成元年に着手した造成工事は平成8年に完了。平成10年より企業公募を開始し、分譲方式や事業用定期借地方式による企業誘致を実施。平成20年にすべての誘致対象区画への企業誘致が完了し、現在は研究・開発活動が行われている。



枚方市「津田地区」宅地開発事業(1988年～)

1991 ▼ 1995

〔平成3年～平成7年〕

バブル経済の崩壊、記録破りの円高… 激動する社会のなかで ネットワーク型事業を推進

80年代後半の好景気から一転、90年代に入るとバブル経済が崩壊。地価が大幅に下落するなかで、金融機関では不良債権が拡大。急激な為替変動も起こり、1994年4月には一時1ドル=80円割れという異常事態に陥りました。企業のリストラや価格破壊がはじまり、社会全体が価値感の大転換を求められるようになりました。

このような社会環境の変化を前提に、当公社では、多角化、国際化、民間とのネットワーク、さらには内部機構の再構築など、新しい事業展開に着手。枚方津田団地の土地地区画整理事業、公民一体の借上公共賃貸住宅制度、カナダとの共同事業によるツーバイフォー3階建賃貸住宅など、公的デベロッパーならではの総合力を活かしたプロジェクトを実現していきます。



ふるさとの顔づくりモデル土地地区画整理事業

平成2年に枚方都市計画事業土地地区画整理事業として枚方津田地区が都市計画決定を受け、翌年に造成工事に着手した。顔づくりモデル事業は、枚方市の新しい「顔」としてあるいは地域環境整備の先導的事例として良好な市街地整備を形成するという役割を持ち、その核となる公共施設・公益施設などを地区の顔として位置づけ、まちの景観やコミュニティの中心となるような質の高い整備を推進した。



枚方津田団地

商・公・住融合の駅前再開発

東大阪地区の市街地再開発事業の第1号地として選ばれた布施駅北口第一地区。低層階（B1～5F）に大型複合商業施設と公共施設を、中高層階（6～18F）に分譲住宅241戸を配した大規模な複合開発（ヴェルノール布施）により、駅前地区を活性化。



ヴェルノール布施（1991年）



ロジ長野（1991年）

企業向け分譲マンションの供給

関西国際空港の開港、りんくうタウンの開発に伴い、二色の浜産業団地の工場に勤務する従業員向けの社宅として「エルベコート二色の浜」を供給。



二色の浜パークタウンから関西国際空港を望む

関空開港をサポートする住宅建設

関西国際空港の開港に伴い、りんくうタウンに進出する企業の従業員（単身者）向け住宅「バルメゾンりんくう」を建設。



バルメゾンりんくう（1993年）



エルベコート二色の浜（1992年）



エスポワール岩根(1991年)

and-youシステムを開始

民間の土地所有者が住宅金融公庫(現 住宅金融支援機構)から融資を受けて集合住宅を建設し、その住宅を当公社が借り上げて(20年間)運営する借上公共賃貸住宅制度(and-youシステム)がスタート。その後、平成5年に「特定優良賃貸住宅の供給に関する法律」が制定されて以降、当公社は借上型特定優良賃貸住宅として157団地4,553戸を供給。

21世紀都市デザインコンペによる官民共同事業「コモンシティ星田」が誕生

昭和63年の「星田アーバンリビング・デザインコンペティション」から3年。「コモンシティ星田(事業名称/星田西団地開発事業)」は、国際居住年を記念して行われた大阪府の提案競技(コンペ方式)による街づくり事業の第1号として誕生した。

開発の基本方針

- ◎水と緑の魅力あるまちづくり
- ◎社会的資本となる質の高い住宅地づくり
- ◎新しい時代に向けた便利で快適なまちづくり



開発手法

- ◎公的・一般宅地開発事業(地方住宅供給公社法28条)
- ◎提案競技によるまちづくり事業
(星田アーバンリビング・デザインコンペティション)



開発規模 25.6ha

土地利用		面積(ha)	比率(%)
住宅地	独立住宅地	7.7	30.1
	集合住宅地	5.6	21.9
	計	13.3	52.0
公共施設用地	道路	4.9	19.1
	公園・緑地	4.2	16.4
	その他	2.6	10.2
	計	11.7	45.7
公益的施設用地		0.6	2.3
合計		25.6	100.0

計画戸数 815戸

(独立住宅220戸、集合住宅595戸)

計画人口 3,500人(135人/ha)

■星田アーバンリビング・デザインコンペティションの概要

	設計競技部門(HUL-A)	事業提案競技部門(HUL-B)
テーマ	「21世紀のアーバンリビング・デザイン」戸建て住宅の共同化はどこまで可能か	「21世紀のアーバンリビング・デザイン」〈都市型住宅〉による市街地開発
競技の対象	対象地区(約2.6ha)における住宅等の配置設計および建物設計	対象地区(約15ha)における住宅等の設計計画および事業計画
入選者	坂本一成研究室＋加藤建築設計事務所	21' 星田都市創造グループ



日・加共同プロジェクト「メイプルコート」(1993年)



カナダとの共同プロジェクト実現

公的機関初の木造3階建共同賃貸住宅「メイプルコート」は、設計から資材調達、施工まで、当公社とカナダが共同で推進。カナダから来日した熟練ビルダーたちの施工で、本格的な2×4工法の美しい3階建住宅が完成。



羽衣団地(1995年)

大阪府住宅協会時代に建設された団地の建替え

昭和25年～40年の間に、当公社の前身である(財)大阪府住宅協会が建設した共同住宅の老朽化が進み、建替え事業を実施。

1996 ▼ 2005

[平成8年～平成17年]

**デフレの時代に突入し、
長引く不況のなかで、
安心・安全・環境・少子高齢化に対応**

阪南スカイタウンの輸入住宅街区

千里、泉北に続く、大阪府で3番目の大規模ニュータウン「阪南スカイタウン」に、当公社が北米の薫りあふれる輸入住宅（戸建分譲）の街区「インタービレッジ」を開発。

バブル崩壊の後遺症が続くなか、アジア通貨危機が起こり、日本も金融危機に見舞われました。日本経済は、この時期からデフレが指摘されるようになり、長期デフレ不況に陥っていきます。

日本の少子化・高齢化は世界でも類を見ない早さで進み、大阪府の高齢化率は2000年に15%を超えました。世紀をまたいだこの10年で社会は大きく転換。政府は、医療や年金の制度改革にも取り組むことになります。

当公社においては、阪神淡路大震災の教訓をふまえた安心・安全なまちづくりに努める一方、地球温暖化など環境意識の高まりや進展するグローバル化にも対応。2001年に分譲住宅事業から原則撤退してからは、賃貸住宅事業を中心に、「新生公社」として21世紀にふさわしい住まいづくり、まちづくりを追求していきます。



阪南スカイタウン・インタービレッジ（1996年）



阪南スカイタウンから関西国際空港を望む



「水と緑の健康都市」が土地区画整理事業として決定

当公社は平成2年度、「水と緑の健康都市(後の箕面森町)」に約154haの土地を取得。その後、平成7年度に都市計画が決定され、平成8年度には土地区画整理事業の決定がされた。

吹田市の駅前再開発事業に参画

吹田市が進める「JR吹田駅北口地区第一種市街地再開発事業」に参画し、「メロード吹田」を開発。駅前のランドマークとなる38階建・超高層分譲マンションを建設。



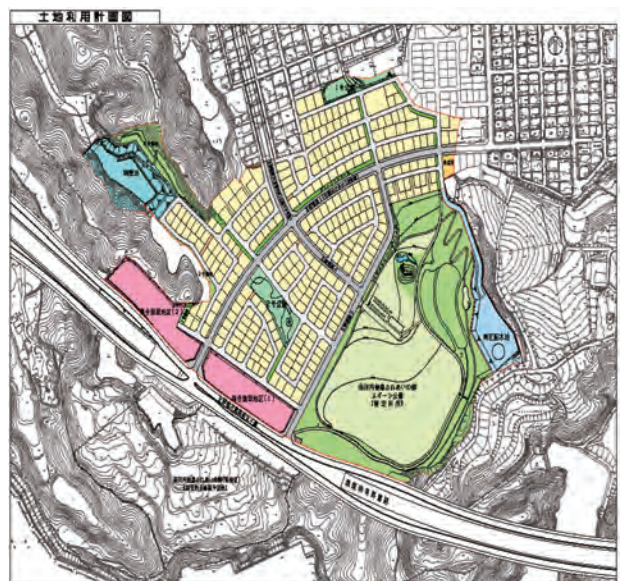
JR吹田駅北口地区・メロード吹田(1996年)



豊中団地(1998年)

「南河内健康ふれあいの郷」で本格的に造成工事着手

当公社は昭和45年、羽曳ヶ丘団地に住宅開発地として用地買収開始。その後、平成4年に大阪府が「南河内健康ふれあいの郷」として総合的整備構想を発表した。平成16年度に「まちびらき」を行い、平成21年度には当公社所有地で事業提案競技を実施し、戸建住宅用地を供給した。





コモンシティ星田・ランドクォーレ(1996年)



アルモニー和泉中央(全景)(2000年)



アルティス新金岡(1998年)

国際住宅村プロジェクト始動

輸入住宅・海外資材導入の円滑化を掲げた「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画」の策定に伴い、当社は泉北ニュータウンで「国際住宅村プロジェクト」を始動。オーストラリア、カナダ、アメリカ、日本、4ヶ国の個性が調和した美しい街「グローバルコート庭代台」が誕生した。



「グローバルコート庭代台」カナディアンハウスの街並み(1998年)



国際住宅村まちづくりイベント



いらか(1997年)



ネイキッドスクエア(2001年)

寝屋川市の萱島東地区整備事業に参画

寝屋川市の密集住宅地区整備のなかでも、防災性と住環境の向上に主眼をおいた「萱島東地区」のまちづくり事業に参画。賃貸住宅「いらか」、街路形成型住棟のコーポラティブ住宅「ネイキッドスクエア」、分譲住宅「エルフラッツ萱島」を建設。



エルフラッツ萱島(2001年)



ふれっくすコート吉田(1999年)



ふれっくすコート吉田(室内)

次世代住宅の供給

柱・梁・床など構造躯体の強度を高め、100年間耐えうるスケルトンを実現。インフィルでは1LDK～3LDKに設定可能な可動間仕切りの採用により、入居後のライフスタイルの変化に対応。

「建築家と創る、デザイン・マイホーム」
募集チラシ(2003年)



大阪府建築士会とのコラボ事業

(社)大阪府建築士会のメンバーの中から希望に合った建築家を選んでマイホームをデザインできる斬新なシステムの建築条件付宅地分譲を、泉北ニュータウン桃山台で実施。



泉北ニュータウン桃山台(2002年)



泉北ニュータウン桃山台(2002年)

2006 ▼ 2015

[平成18年～平成27年]

**高齢化や空き家問題が顕在化
ストックを有効活用し、
地域づくりに貢献する公社へ**

公社賃貸住宅の建替事業(OPH物件多数)

千里ニュータウンをはじめ、建設年度が古く、入居者の高齢化が進む賃貸住宅団地について、順次建替事業を実施(平成25年度までの建替完了実績は38団地・5,183戸)。高層住宅への建替えにより生じた余剰地は、事業提案競技等により売却。民間分譲マンションや有料老人ホーム、病院などに生まれ変わって、地域の発展に貢献。

パソコンや通信・音響機器だけでなく、各家庭のテレビにもデジタル化が浸透。スマートフォンやネットショッピングの急拡大により、人びとのライフスタイルも大きく変わっていききました。

このころ、大阪府の人口は減少傾向に転じ、高齢化率は20%を超える状況を迎えます。府は、平成18年に施行された住生活基本法の考え方に基づき、「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」を策定。当公社では、平成24年に「経営計画」を策定後、「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」における4つの基本目標に基づき、住宅・まちづくり政策の課題に即した事業を展開。保有する住宅ストックを有効活用し、地域のまちづくりに貢献するべく、新たな役割を果たしています。



OPH新千里西町(集会所)



OPH新千里西町(新千里西町B団地・エントランスプラザ)(2007年)



OPH新千里西町(築山階段遊歩道)

公社のOPHシリーズ

※OPHとは、大阪府住宅供給公社の英文表記
Osaka Prefectural Housing co. の
頭文字をとったものです。

OPHシリーズ 5つの魅力

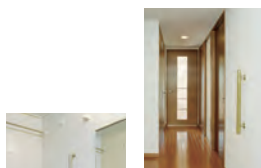
01 耐震性

構造計算時に建築基準法に示されている基準(地震力)より10%高い数値をクリアし、地震に強い構造の住宅としています。



02 安全性

玄関錠に、防犯性の高いディンプルキーのダブルロックを採用。オプションで、24時間緊急通報システムやホームセキュリティサービスを受けることも可能です。



玄関

03 バリアフリー

住戸内の段差解消を図り、玄関・洗面室・浴室・トイレに手すりを設置。さらに、室内の廊下は、高齢者向け優良賃貸住宅の基準(78cm)を上回る幅を確保しています。



浴室



室内

04 快適性

通風・採光に配慮した間取り設計に加え、24時間換気システムを採用。さらに、床暖房や浴室暖房乾燥機など、分譲マンション並みの設備を備えています。



床暖房

05 共用施設

敷地内に、住戸比70%以上の駐車場と住戸比150%以上の駐輪場を確保。集会室などのコミュニティスペースも充実しています。



立体駐車場



集会室



談話コーナー

居住水準向上リフォームの モデル事業

当公社の若手職員が中心となって団地リノベーションのモデル事業を展開。千里山田西団地では、間取りを3DKから2LDKに変更し、壁紙のコーディネートを自分好みに変えられるサービスも導入。



リノベーション前

地震に強い団地に改修する 耐震化事業

当公社の賃貸住宅ストックを有効活用するために、現行の耐震基準に満たない古い団地を耐震改修。安全・安心な住まいに再生し、長寿命化を図っている。



千里山田西団地・リノベーション後(2013年)



香里三井C団地(2014年)



OPH新千里南町(2010年)



OPH新金岡(2008年)



OPH新千里南町(リビングルーム&ダイニング)



OPH南千里津雲台(2011年)



OPH北千里駅前(2011年)(屋根貸しによるソーラーパネルの設置)



泉北ニュータウン茶山台団地・DIYリノベーション(2015年)



完成住戸(洗面室)

DIYリノベーション

長期空家対策および居住水準の向上等を目的として、建設年度の古い団地でリフォーム事業を実施。泉北ニュータウンの茶山台団地では、堺市と連携して「DIYリノベーション計画」を展開し、新しい賃貸住宅のスタイルを提案。



DIYリノベーション完成住戸(キッチン&ダイニング)



下田部団地リノベーション(2015年)

L+DR(フォーレディ+ダンチリノベーション)

「女性に優しいダンチ住まい」をテーマにした公社団地の新しいリノベーション。間取りを建設当時の3DKから1LDK、2LDKに変更し、水回りもスタイリッシュな設備にリニューアル。住設機器メーカーとのコラボ企画で、システムキッチンやユニットバスは機能美あふれる仕様に変身。



下田部団地リノベーション



下田部団地リノベーション

2016 ▼ 2020

[平成28年～令和2年]

**持続可能な社会の実現をめざし、
“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ**

産業革命以降の急激な経済発展により、地球環境そのものの持続可能性が危ぶまれていることに端を発し、2015年9月の国連サミットにおいて、2030年までの国際目標「持続可能な開発目標(SDGs)」が全会一致で採択されました。

SDGs(Sustainable Development Goals)は、17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っています。

また、2025年に開催が決定した大阪・関西万博のテーマは、「いのち輝く未来社会のデザイン」であり、SDGsが達成された社会をめざす為に開催されます。

当公社は、2018年4月に策定した新たな経営理念「笑顔の暮らしを!変革し続ける企業」を具体化した長期のビジョン「将来ビジョン2050」を2019年12月に策定し、SDGsがめざす社会の実現に寄与していきます。

隣接する2戸を1つにつなげるリノベーション住宅「ニコイチ」

隣接する2戸を1つにつなげ、約90㎡の広々とした空間を実現することで若年者・子育て世帯などの入居促進を図る公社独自の取組み。茶山台団地(堺市南区)、香里三井、香里三井B団地(共に寝屋川市)で供給しており、広く民間事業者から提案を求めるプロポーザルでの事業の仕組みや、既存ストックの魅力的なデザインにより新しい環境を創出すること等が評価され、2017年度グッドデザイン賞を受賞。



茶山台団地(2つのリビングを持つ贅沢な家)(2016年)



**GOOD DESIGN AWARD
2017年度受賞**

賃貸で自分好みの住まいを実現できる「団地カスタマイズ」

既存の公社賃貸ストック約22,000戸の半数を超える約12,000戸を対象に、原状回復義務を緩和し、簡単なDIYができる「団地カスタマイズ」をスタート。

<DIY実施例>



Before



After

障がい者福祉が高齢者の生活を支える「杉本町みんな食堂」

NPO法人と連携し、OPH杉本町(大阪市住吉区)の一室を活用して、単身高齢者等に対して就労継続支援B型事業所の利用者が食事を提供する等のサービスを実施。高齢者の孤食や空しさなど社会的な課題を解決するために、多世代・多様な人々の交流の場になっていることが評価され、2019 年度グッドデザイン賞を受賞。



「杉本町みんな食堂」(OPH杉本町)(2018年)



高齢者等の買い物支援と健康寿命の延伸につなげる「やまわけキッチン」

NPO法人と連携し、高齢者の買い物支援・孤食の防止・健康寿命の延伸を目的に、泉北ニュータウンの茶山台団地(堺市南区)の一室を活用した惣菜カフェを開設。令和元年11月に、「第8回健康寿命をのばそう! アワード」において、「杉本町みんな食堂」と共に厚生労働大臣 優秀賞(団体部門)を受賞(主催:厚生労働省・スポーツ庁)



丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」
(茶山台団地)(2018年)



商業施設「フレスポしんかな」

金岡東エリアの利便施設として地域の方に親しまれている「フレスポしんかな」について、施設の管理等を行っている事業者とともに連携を図りながら効率的な運営を行い、安定した収益を確保している。



活気ある交流拠点の創出

泉北ニュータウンの茶山台団地（堺市南区）において、団地の集会所を多世代が交流できる小さなとしょかん「茶山台としょかん」として活用。また、同団地の一室を、DIYの工具を取り揃えたワークスペースや専門スタッフによる相談室等を備えたコミュニティスペースDIY工房「DIYのいえ」として活用。



「茶山台としょかん」(茶山台団地) (2016年)



DIY工房「DIYのいえ」(茶山台団地) (2019年)



大阪市立大学との連携協定

留学生等の安全・安心な居住環境の確保と地域の貢献に資することを目的に、連携協定を締結
協定締結式(2019年)



長瀬東・長瀬東B団地(東大阪市) 建替え後のイメージ

既存の桜の木を活かし、地域コミュニティや防災活動の拠点となる公園を整備(2020年度末事業完了予定)



石橋西団地(池田市) 建替え後のイメージ

池田市と連携し、当公社で初めて地域の子育て支援事業所を整備(2020年度末事業完了予定)



桃山学院教育大学との連携協定

学生の安定的な居住による安全・安心な学習環境の確保と地域コミュニティの活性化を目的に、包括連携協定を締結
協定締結式(2019年)



公社賃貸住宅ブランド「SMALIO」(スマリオ)

公社賃貸住宅のブランド価値向上に向けて、令和2年3月に、新たな公社賃貸住宅ブランド名称「SMALIO」を立ち上げた。



大阪国際交流財団との連携協定

今後さらに増加が見込まれる外国人居住者への支援の推進と、多文化が共生する良好なコミュニティ形成支援等を目的に、包括連携協定を締結
協定締結式(2019年)

これからの公社の使命

高度経済成長期の住宅不足への対応や近年の居住水準の向上など、それぞれの時代の要請に応じて、当公社はその時代の住宅まちづくりを先導するパイオニアとして、さまざまな事業を推進してきました。70年にわたり公的機関としての役割を果たしてきた当公社は、財団法人大阪府住宅協会の設立から100年後の2050年に向け進んでいくため、2019年12月に「将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～」を策定しました。

「将来ビジョン2050」は、経営理念である「笑顔のくらし」の実現に向け、今後予測される経営環境の変化へ備えるとともに、さらなる経営基盤の強化を図りながら、これから先のめざす将来像とその実現に向けた方向性などを描き示しています。これからの公社は、時代の変化へ柔軟に対応しながら新たな価値を創造していきます。

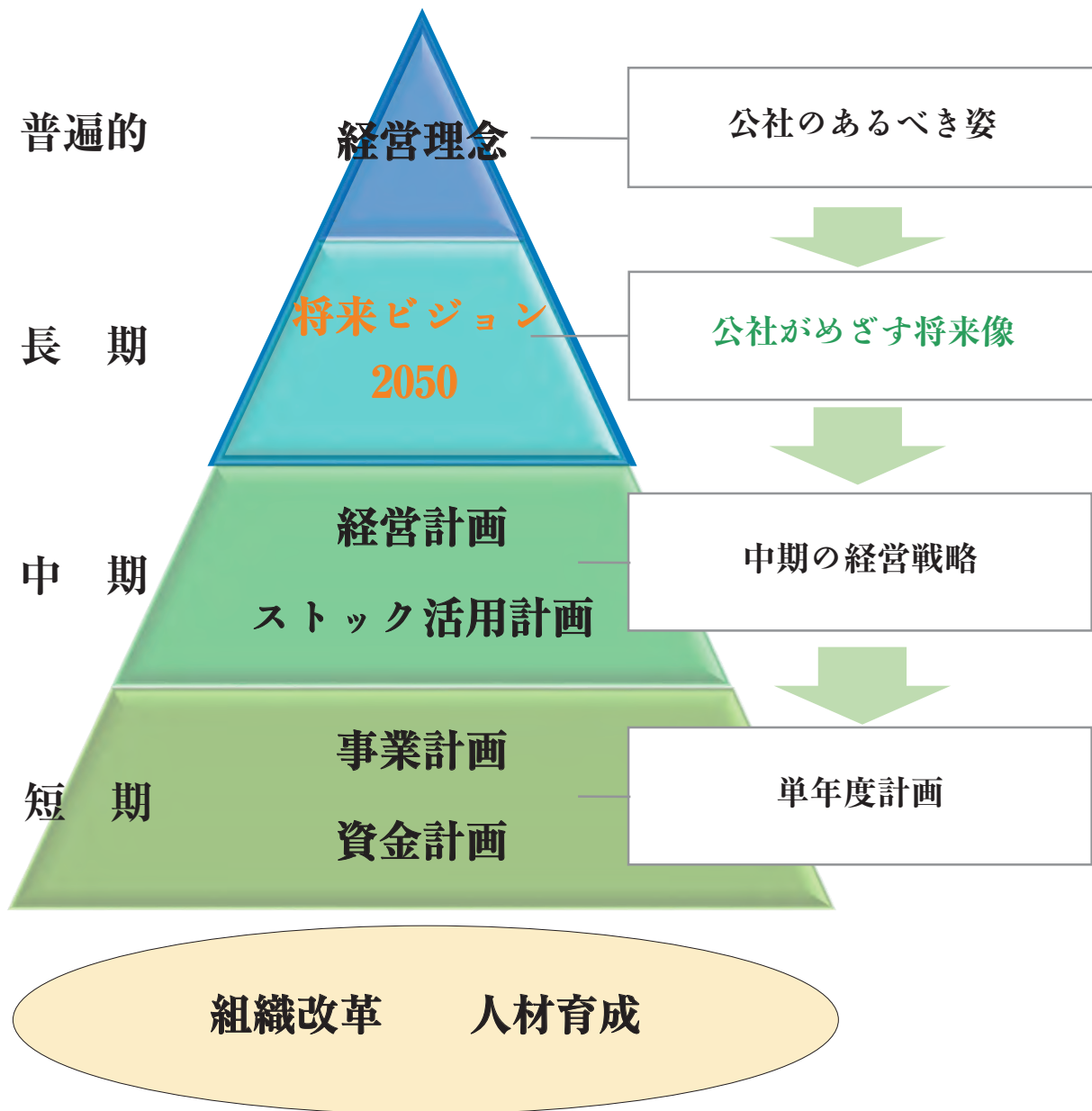
将来ビジョン 2050 がめざす社会～「持続可能な開発目標」の実現～



将来ビジョン2050とは

位置づけ

- 将来ビジョン2050は、経営理念を具体化した長期のビジョンであり、公社がめざす将来像です。
- 今後、中期の経営計画・ストック活用計画、短期の事業計画・資金計画により、将来ビジョン2050を実現します。



日本国憲法 第二十五条
(昭和21年11月3日公布)

すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。

地方住宅供給公社法 第一条
(昭和40年6月10日公布)

地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もつて住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

本ビジョンは、住宅事業を創業した1950年から100年が経過する2050年のめざす姿を描いています。

将来ビジョン 2050 がめざす将来像

— くらし —

1. “生涯住み続けられる” 住環境の実現

— ま ち —

2. “住まう価値” が持続するまちづくりの実現

— 社 会 —

3. “日本の将来をリードする団地” として社会的課題を解決

実現に向けて

団地活用の考え方

1. 建替え等による
新しい価値の創造
2. ストックの長期有効活用
3. 団地で地域・まちを活性化

事業方針

1. “住宅” の供給から
“生活” の提供へ
2. 「団地」から
「地域・まち」へ
3. 公社単独から
パートナーシップへ



笑顔のくらしを！

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業