

平成 23 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	8
	(2) 建替事業	11
	(3) 駐車場整備事業	11
	2 宅地の管理に係る事業	
	(1) 保有地等の売却	12
	(2) 管理地に係る整備等・関連公共負担	12
	3 分譲マンション管理・建替えサポート事業	12
	4 過年度継続事業	13
	ii 受託事業	
	1 府営住宅等管理事業	14
	2 工事監理等業務	16
	3 入居者選定等業務	16
III	機構及び役職員等	17
IV	理事会の開催状況	21

I 平成 23 年度の事業概況

当社は、平成 20 年に「自立化に向けた 10 年の取り組み」を定め、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てきました。

本年度は、平成 16 年に策定した「新経営計画」の計画期間終了に伴い、「自立化に向けた 10 年の取り組み」を引継いで自立した経営体をめざしつつ、今後 10 年間の役割と方向性を明確にするため、経営理念の下に新たに経営ビジョンを定めるとともに、経営の基本方針を定めた「経営計画」を 24 年 3 月に策定し、平成 24 年 4 月に公表しました。

また、資金調達体制を強化するため、初の公募債券を発行するとともに、経営の透明性・信頼性の向上のため、外部監査法人による会計監査を導入しました。

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 164 戸を含む新築住宅 2 団地 306 戸の管理を開始しました。新築一般賃貸住宅募集時には新婚・子育て世帯の倍率優遇を行う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。

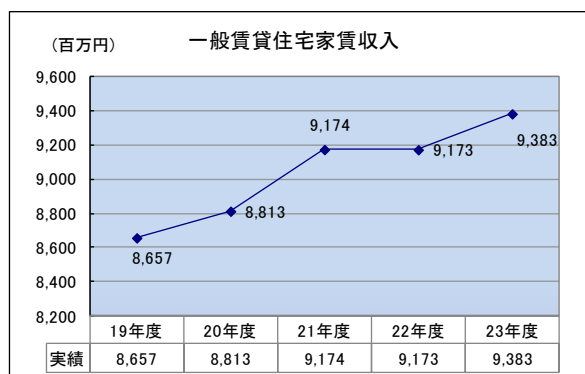
空家対策については、家賃減額補助や敷金減額キャンペーン、設備・間取りの改善等により空家解消に努めました。

また、お客様満足度の向上の推進のため、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

新たに経営開始した建替後住宅の家賃収入や空家解消の取り組み等により約 2 億円の増収となりました。

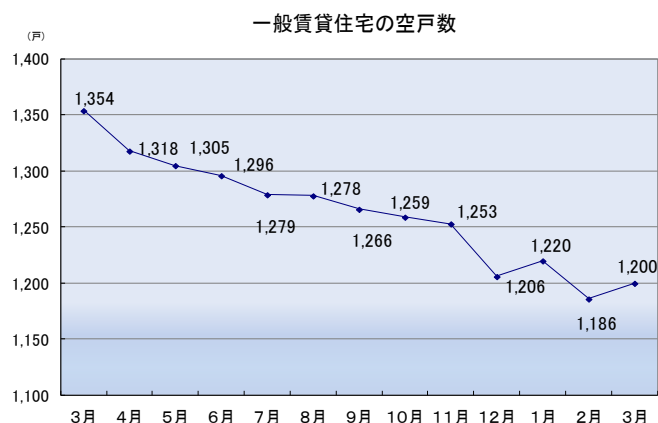


■ 一般賃貸住宅の空家解消の取り組み

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、空家解消に努めました。その結果、公社賃貸住宅の稼働率は 94% となり、経営目標である 93.7% を上回ることができました。

一般賃貸住宅 (併存賃貸含む)	22年度末	23年度末
空戸数	1,354戸	1,200戸
管理戸数	20,006戸	19,831戸
空家率	6.8%	6.1%

稼働率(※)	22年度	23年度
公社賃貸住宅 (一般・併存・特優・高優賃)	93.1%	94.0%
		経営目標 93.7%



(※) 稼働率＝年間家賃収入／満室家賃

【ソフト面の対策】

新婚・子育て世帯に対する家賃減額補助や、初期費用が抑えられ、申込者に好評の『敷金減額キャンペーン』・『駐車場保証料減額キャンペーン』を行うなど、空家の解消に取り組みました。また、インターネットメール会員登録システムを開始し、物件の空き情報やキャンペーン情報など幅広く情報提供を行い、新規顧客の開拓に努めました。

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)
泉北NT(5団地)	秋季入居キャンペーン ・家賃減額補助 15,000円6カ月間 ・敷金1カ月減額	H23. 9～H23. 11	70戸	20戸
OPH千里佐竹公園 他43団地	秋季入居キャンペーン ・敷金2カ月減額 ・駐車場保証金2カ月減額	H23. 10～H23. 11	506戸	114戸
長瀬東他26団地	春季入居キャンペーン ・家賃減額補助 10～20%3年間 ・敷金2カ月減額	H24. 1～H24. 3	463戸	170戸
住吉他3団地	新婚子育てハッピーキャンペーン ・家賃減額補助 20%6年間 ・敷金2カ月減額	H24. 1	78戸	17戸
茶山台	・湯沸かし器プレゼント	H24. 1～H24. 3	45戸	4戸
法人契約対象団地	・敷金2カ月減額	H23. 12～H24. 2	—	3戸
合計	—	—	—	328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

【ハード面の対策】

3ヶ所給湯化や洗面化粧台設置、3DKの2LDK化など、お客様のニーズに沿ったリフォームを実施し、居住水準の向上を図るとともに空家の解消に取り組みました。

対策実施団地の契約戸数

	対象団地	実施内容	契約戸数
住戸改善	香里三井他27団地	3ヶ所給湯化、洗面化粧台設置	129戸
	茶山台、香里三井B、三原台	洗濯機置き場設置、洗面化粧台設置、LDK化	23戸
	豊津、枚方、大町	浴室設置等(建替え中止後、募集再開団地)	2戸
長期空家対策	高倉台、貝塚中央	LDK化、省エネ型ガス給湯器設置	1戸
	豊中、鷹合	建替後団地の和室の洋室化	2戸
計			157戸

■ 特定優良賃貸住宅の空家解消の取り組み

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」の活用や公社独自対策による入居者負担額の減額などにより、空家の解消及び退去の抑制に取り組んだ結果、空家戸数は平成 22 年度末より約 120 戸減少しました。

借上特定優良賃貸住宅の回収率（年間家賃収入/オーナー支払い賃料）は、57.8%となり、経営目標である 57.1%を上回ることが出来ました。

■ 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います。

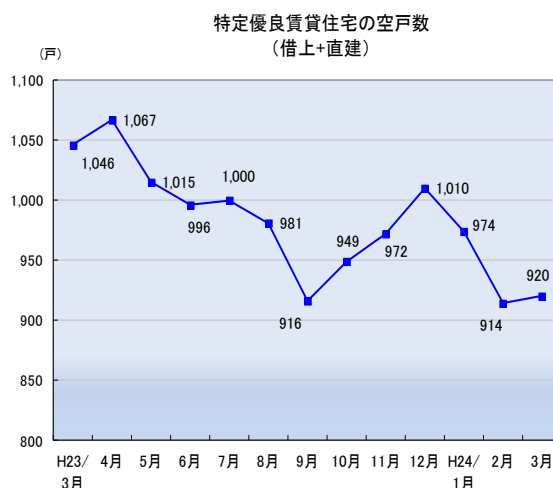
平成 23 年度には、「OPH 北千里駅前 2 期」、「OPH 千里西町緑地」の 2 団地が竣工しました。

また、「新千里南町 2 期」の建替工事に着手しました。

平成 22 年度に竣工した「OPH 南千里津雲台」は、立体駐車場の屋上緑化など敷地の隅々まで充実した緑化を導入したことが評価され「おおさか優良緑化賞（選考委員会奨励賞）〔平成 23 年度〕」を受賞しました。

■ 耐震性向上への取り組みについて

昭和 56 年 5 月以前の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、平成 22 年度に耐震診断を実施し、平成 23 年 4 月に診断結果を公表しました。その結果を踏まえ、現行の耐震基準に満たないと判定された住棟について、耐震性の向上に向けた取り組みを進めるために「耐震化の基本方針」を平成 24 年 3 月に策定し、平成 24 年 4 月に公表しました。



《OPH 北千里駅前 2 期 216 戸》



《OPH 千里西町緑地 90 戸》



宅地の管理に係る事業

■ 保有地等の売却

泉北ニュータウンの三原台単身者住宅の売却については、本地区が「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」で「教育・スポーツ交流ゾーン」に位置づけられ、大阪府、堺市からも若者が集まる学校教育施設向けの用地としての売却が強く望まれたことから、これまで長く若者に親しまれてきたヤングタウンが、時代の新たな要請に応え、泉北ニュータウン再生のリーディング・プロジェクトとして、本地区に期待されている社会的役割を果たすべく、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しました。

また、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3ha）を事業提案競技方式で売却するとともに、藤白台B団地の所有地の一部については、過去に公社が分譲したマンションの建替事業に協力するために売却いたしました。

都市計画道路（寝屋川市道郡八幡台線）予定地内の公社保有地（約0.5ha）について、大阪府・寝屋川市と協議の上、売却しました。

府営住宅管理事業

■ 府営住宅管理事業

平成23年度は303団地、10.8万戸について、入居者募集や収入認定事務等の適正な執行、住宅及び付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。

平成24年度からの指定管理者制度の本格実施に伴い、民間管理会社と提携のうえ、指定管理者に応募し、3地区6.4万戸を指定管理者として受託することが出来ました。

従来管理していた中央、堺の両管理センターに係る府営住宅については、24年度以降も引き続き指定管理者として公社が管理する泉北ニュータウン地域を除く府営住宅を民間指定管理者へ引継ぎ、堺管理センターは泉北泉ヶ丘に移転、中央管理センターは平成24年3月末をもって閉鎖しました。

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

新築の一般賃貸住宅の公募住戸については、新婚・子育て世帯の入居機会拡大のため、抽選時に倍率優遇制度を設けて募集しました。

特定優良賃貸住宅についても、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、新婚・子育て世帯を対象に良質な賃貸住宅を供給しました。

また、平成 22 年度に国庫補助事業の「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を活用し、バリアフリー化や省エネ型ガス給湯器・ユニットバス設置等のリフォームを実施した泉北ニュータウンの茶山台、晴美台団地各 10 戸計 20 戸について、子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯等が優先的に入居できる様、申込資格を限定して募集を行いました。

一般賃貸住宅・新婚子育て世帯応募者数

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 北千里駅前 2 期	91 戸	57 戸	24 件
OPH 千里西町緑地	51 戸	30 戸	22 件
合 計	142 戸	87 戸	46 件

特定優良賃貸住宅・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 (H23. 3. 25~4. 11)	78 件
第 2 期 (H23. 7. 6~7. 13)	122 件
第 3 期 (H23. 12. 5~12. 8)	128 件
合 計	328 件

※新婚・子育て世帯向けに倍率優遇 5 倍を設定

高齢者世帯に安全・安心で快適な住環境を提供するため、高齢者向け優良賃貸住宅を供給しました。

高齢者向け優良賃貸住宅供給実績

団地名	供給戸数	公募戸数	当初募集期間中の応募者数
OPH 北千里駅前 2 期	125 戸	27 戸	72 件
OPH 千里西町緑地	39 戸	7 戸	40 件
合 計	164 戸	34 戸	112 件

「新婚子育て世帯」及び「高齢者等世帯」への住宅供給戸数の実績は 435 戸で、経営目標の 426 戸を上回ることが出来ました。

■ 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、公社が保有する技術力や信用力を活用し、関係団体とも連携して、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。

■ 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)のために、公社賃貸住宅 100 戸を引き続き確保するとともに、大阪府が提供する府営住宅に、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の入居に際する案内業務を実施しました。

■ 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、津波浸水予想地域内に立地する公社賃貸住宅について、堺市・泉大津市が、津波が発生又は発生する恐れがある場合に、地域住民等が一時若しくは緊急避難・退避するための「津波避難ビル」として、指定し活用することを承諾しました。

「津波避難ビル」使用承諾の状況

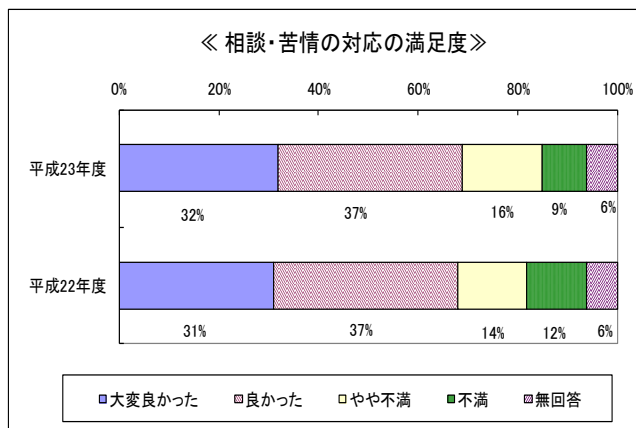
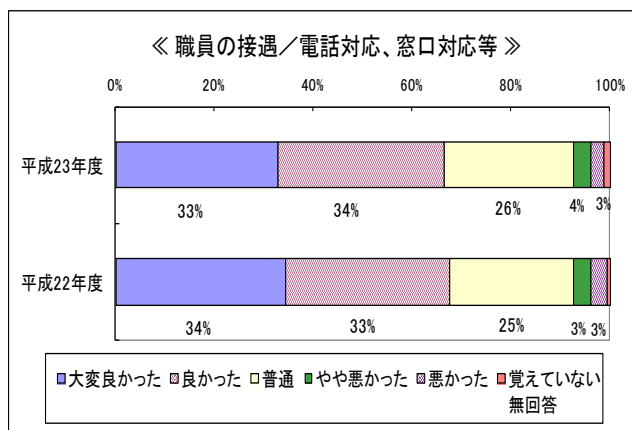
所在地	団地名	使用承諾日
堺市	諏訪の森	平成 24 年 2 月 1 日
堺市	OPH 堺戎之町	平成 24 年 2 月 1 日
堺市	OPH 大浜	平成 24 年 2 月 1 日
堺市	OPH 堺少林寺	平成 24 年 2 月 1 日
堺市	湊	平成 24 年 2 月 29 日
泉大津市	さつき	平成 24 年 3 月 1 日

顧客サービスの向上

■ 顧客満足度の向上

顧客満足度の状況を把握すべく、入居者や窓口来場者にアンケート調査を実施しました。職員の接客向上については、各職場の代表者からなる「接客向上推進委員会」を設け、接客向上の推進体制を強化し、職員の自己評価アンケートや接客向上啓発運動及び全職員を対象とした研修会を実施しました。相談・苦情の対応の満足度向上については、入居者からの相談、苦情についての的確に対応するための「苦情相談対応マニュアル」を再整備し、内容を更に充実させました。こうした取り組みを行った結果、職員の接客に関しては「大変良かった」「良かった」の合計が前年度と同率の 67%、相談・苦情の対応の満足度については、「満足している」「やや満足している」の合計が前年度より 1%改善し 69%で、双方とも経営目標の 70%には至りませんでした。

《アンケート調査の集計結果／22 年度と 23 年度の対比》



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

【 格付けの取得及び公募債券の発行 】

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、平成 23 年 11 月に格付投資情報センター（R & I）から A +（安定的）の格付けを取得し、平成 24 年 1 月に、初の公募債券として 65 億円を発行しました。

【 監査法人による監査の実施 】

平成 23 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。

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24年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は286団地、26,584戸、公益的施設等は328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	19,519 戸	[一部経営廃止] 1団地 360戸 千里丘陵G (一部) 360戸 H23.10	
	併 存 賃 貸 住 宅	7 団地	312 戸	[経 営 開 始] 2団地 306戸 (一般 142戸、高優 164戸)	
	特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	14 (8) 団地	542 戸	OPH北千里駅前2期 一般91戸、高優125戸 H23.10 OPH千里西町緑地 一般51戸、高優 39戸 H24.3	
	高齢者向け優良賃貸住宅	26 (26) 団地	1,708 戸	[用途廃止] 鷹合 特優賃 43戸 H24.3	
小 計		131 団地	22,081 戸		
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民 間 借 上 型)		155 団地	4,503 戸	[一部契約解除] 4 団地 5 戸	
公 益 的 施 設	店 舗	10 件	(77店)	[経営廃止] 1件 1店 (高石綾園)	
	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)	94 件 (7 件)	14,713 区画	[経 営 廃 止] 1ヶ所 275 区画 千里丘陵G (275区画) H23.10 [経 営 開 始] 5ヶ所 558 区画 OPH北千里駅前(2期) (132区画) H23.10 OPH千里西町緑地 (90区画) H24.3 豊津 (11区画) H23.4 千里山田西 (222区画) H24.2 村野 (103区画) H24.3 [区 画 増 設] 1ヶ所 2区画
		団地外駐車場	12件	505 区画	[経 営 開 始] 2ヶ所 33 区画 OPH北千里駅前(2期) (23区画) H23.11 千里山田西 (10区画) H24.2
		公社住宅外部開放	ゲート式 1件	62 区画	[区 画 増 設] 1ヶ所 1 区画
			時間貸 14件	382 区画	[経 営 廃 止] 2ヶ所 86 区画 千里メゾネット (32区画) H23.5 香里三井が丘C (54区画) H23.10 [一部経営廃止] 1ヶ所 48区画
		府営住宅外部開放	月極 0件	0 区画	[経 営 廃 止] 月極 10ヶ所 81 区画
			時間貸 0件	0 区画	H24.3.31 時間貸 2ヶ所 35 区画
	特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	155 件	3,973 区画	[一部契約解除] 4ヶ所 13 区画	
	郵 便 局	8 件			
	会 館	1 件			
そ の 他	8 件				
小 計		303 件			
汚 水 処 理 施 設		3 件			
賃 貸 土 地 等		21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) [経営廃止] 長分：道頓堀団地 (1件)	
信 託 土 地		1件		しんかなシティ (1件)	
合 計		286 団地	26,584 戸 328 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

平成 23 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	契約戸数 (※1)
一般賃貸住宅	OPH北千里駅前2期 (吹田市)	57	H23. 7. 11 ～ H23. 7. 25	70 (24)	30 (12)
	OPH千里西町緑地 (豊中市)	30	H23. 11. 10 ～ H23. 11. 24	47 (22)	11 (3)
小 計		87	—	117 (46)	41 (15)
高齢者向け 優良賃貸住宅	OPH北千里駅前2期 (吹田市)	27	H23. 7. 11 ～ H23. 7. 25	72	25
	OPH千里西町緑地 (豊中市)	7	H23. 11. 10 ～ H23. 11. 24	40	4
小 計		34	—	112	29
合 計		121	—	229 (46)	70 (15)

※ () 内は新婚・子育て世帯対象者数で内数

(※1) 募集期間中の申込み分に対応した契約戸数

(b) ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業（平成 22 年度国庫補助事業）

バリアフリー化や省エネ型ガス給湯器・ユニットバス設置等のリフォームを実施した住戸について子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯等の住宅確保要配慮者が優先的に入居できる様、申込資格を限定して募集を行いました。

団 地 名	募集戸数	募集期間	契約戸数(※1)
茶 山 台	10	H23. 7～9	8
晴 美 台	10	H23. 7～9	10
合 計	20		18

(※1) 募集期間中の申込み分に対応した契約戸数

(c) 先着順

種 別	募集期間	契約戸数
一 般 賃 貸 住 宅	随 時	1, 245
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (公 社 建 設 型)		73 (23)
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅		66
定 期 借 家 住 宅		248
小 計	—	1, 632 (23)
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民 間 借 上 型)	随 時	635 (305)
合 計	—	2, 267 (328)

※ () 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 等	19,385	38

※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住戸改善事業

(a)3ヶ所給湯化・洗面化粧台を設置する住戸改善工事を行いました。

団 地 名	工事発注戸数	契約戸数	事業開始年度
香里三井他 27 団地	193	129	H23 年度

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(b)洗面化粧台・洗濯機置場を設置する住戸改善工事を行いました。

団 地 名	工事発注戸数	契約戸数	事業開始年度
茶 山 台	32	21	H20 年度
香 里 三 井 B	3	1	〃
三 原 台	1	1	〃
合 計	36	23	

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(c)「自立化に向けた10年の取り組み」により、建替中止後に、募集を再開することになった団地において浴室を設置するなどの住戸改善工事を行いました。

団 地 名	工事発注戸数	契約戸数	事業開始年度
枚 方	1	1	H20 年度
大 町	1	0	〃
豊 津	2	1	H21 年度
合 計	4	2	

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(d)昭和40年・50年代に建設された団地の長期空家の対策として、LDK化や省エネ型ガス給湯器の設置を行い、また建替後の団地においては和室を洋室に変更するなどの住戸改善工事を行いました。

団 地 名	工事発注戸数	契約戸数	事業開始年度
高 倉 台	1	1	H21 年度
貝 塚 中 央	1	0	H22 年度
建 替 後 団 地	17	2	〃
合 計	19	3	

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(2) 建替事業

①建設事業

平成 23 年度は、新千里南町 2 期団地 151 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)	高賃貸 (戸)	計 (戸)	専用面積 (平均)	
					一般賃貸 (㎡/戸)	高賃貸 (㎡/戸)
新千里南町 2 期 H23. 8~H24. 7	豊中市	56	95	151	53	52

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、再生地の事業提案競技を実施しました。

団地名	所在地	実施時期	備考
藤白台 B・千里丘陵 G	吹田市	H23. 6	再生地売却 3. 0ha

(3) 駐車場整備事業

①一般賃貸住宅に係る駐車場整備

香里三井 C 等 4 団地において団地自治会と協議を進め、整備工事を実施しました。

団地名	工期	所在地	整備台数
香里三井 C	H23. 8 ～ H24. 3	寝屋川市	平面 220 台
村野	H23. 10 ～ H24. 3	枚方市	平面 103 台
竹見台	H23. 10 ～ H24. 3	吹田市	平面 97 台
千里山田西	H23. 7 ～ H24. 1	吹田市	平面 232 台
合計			平面 652 台

2 宅地の管理に係る事業

(1) 保有地等の売却

三原台単身者住宅 1.5ha については「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」に沿って条件（学校教育施設）付一般競争入札により売却しました。

藤白台B・千里丘陵G団地の再生地 3.0ha を事業提案競技方式にて公募し、当選企業に売却しました。（一部は特別分譲にて売却）

また、その他の保有地については、一般競争入札により売却しました。

区 分	売却面積	備 考
再 生 地	4.7ha	三原台単身者住宅 1.5ha 藤白台B・千里丘陵G 3.0ha 藤白台B 隣接分譲マンションへ特別分譲 0.2ha
そ の 他	0.6ha	香里三井（都市計画道路予定地）0.5ha 埴生の里、千里山田 0.1ha
合 計	5.3ha	

(2) 管理地に係る整備等・関連公共負担

枚方津田及び羽曳ヶ丘で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、羽曳ヶ丘、箕面森町において執行しました。

区 分	件 数	備 考
整 備 等	2	枚方津田（保有地管理工事） 羽曳ヶ丘（歩行者専用通路移管測量）
関連公共負担	2	羽曳ヶ丘（グラウンドゴルフ場整備負担） 箕面森町（建設推進協議会分担金）
合 計	4	

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	112	主な相談内容 ・大規模・長期修繕計画・耐震等について (19件) ・相談アドバイザー派遣要請 (29件) ・コンサルタント紹介 (15件) ・その他 (49件)
アドバイザーの派遣	24	相談アドバイザー(19件) 実務アドバイザー(5件)
合 計	136	

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 22 年度に引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	建替説明実施団地 (建替事業着手済団地)	2 団地	従前管理戸数 千里丘陵G (500 戸) 新千里南町B (286 戸)
	建替工事中団地	2 団地 306 戸	
	一般賃貸住宅	142 戸	新千里西町 (51 戸) 藤白台B (2 期) (91 戸)
	高齢者向け 優良賃貸住宅	164 戸	新千里西町 (39 戸) 藤白台B (2 期) (125 戸)

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 23 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	108,557	特定公共賃貸住宅等 1,878 戸を含む

②募集状況

平成 23 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	3,384	59,762	17.7	H23. 4. 8 ~ 4.15 H23. 5.25 ~ 6. 8 H23. 7.25 ~ 8. 8 H23. 9.26 ~10. 8 H23.11.24 ~12. 8 H24. 1.25 ~ 2. 8
総合募集の応募割れ随時受付	702	698	1.0	H23. 5.16 ~ 5.23 H23. 7. 6 ~ 7.13 H23. 9. 1 ~ 9. 7 H23.11. 1 ~11. 9 H24. 1. 5 ~ 1.12 H24. 3. 1 ~ 3. 8
通 年 随 時 受 付	—	395	—	H23. 5.9~H24. 3.30 (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	—	105	—	H23. 4. 1~H24. 3.30

③窓口業務取り扱い状況

平成 23 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	13,316	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	219,662	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	232,978	

④保全、修繕及び改良に関する事務の執行状況

平成 23 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	48,551
計 画 修 繕	1,611
維 持 管 理	6,028
震 災 被 災 者 対 応	227
高 齢 化 等 対 策 事 業	39
簡易耐火住宅空家閉鎖等事業 他	49
合 計	56,505

⑤府営住宅建設事業に関する事務の執行状況

平成 23 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	95
府 営 住 宅 民 活 整 備 事 業	10
府 営 住 宅 用 途 廃 止 事 業	117
府 営 住 宅 用 地 管 理 事 業	2
府 営 住 宅 用 地 活 用 推 進 事 業	79
合 計	303

(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 23 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	288	61,403	48,060	78.3%

2 工事監理等業務

平成 23 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)	72
	施設保全業務 (補修工事)	370
合 計		442

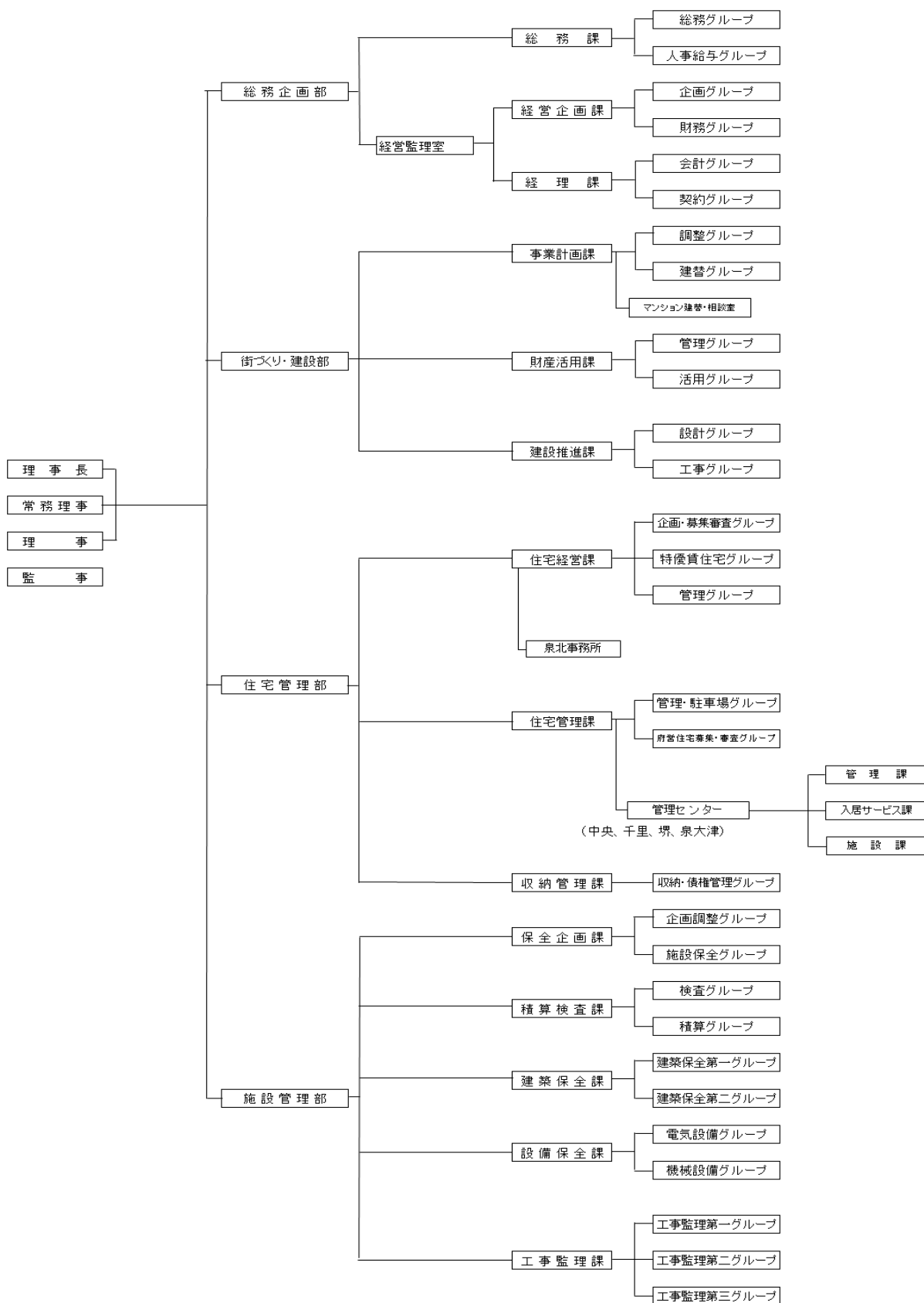
3 入居者選定等業務

平成 23 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	7,879
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	631
合 計		8,510

III 機構及び役職員等(平成24年3月31日現在)

(1) 機構



【本社】
4部 1部内室 14課 1課内室 1事務所 29グループ
【管理センター】
4管理センター 12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
〃	横小路 敏弘	〃	23. 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	横小路 敏弘	非常勤	23. 4. 1	
退任	常務理事	志摩 宣彦	常勤	24. 3. 31	
再任	理事長	戸田 晴久	常勤	23. 4. 1	
	常務理事	志摩 宣彦	常勤	23. 4. 1	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部	長	○	阿	形	公	基
経営監理室長兼総務企画部次長			樋	井	克	臣
総務課長		○	岡	本		学
経営監理室経営企画課長		○	磯	村		勉
参事兼企画グループ長			天	正	泰	彦
経営監理室経理課長			大	谷	雅	彦

(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			禾	本	榮	治
財産活用課長			森	本	敏	男
建設推進課長			札	本	雄	三

(住宅管理部)

部	長		大	倉	敏	彦
住宅経営課長			山	本	浩	史
泉北事務所所長			河	内	一	裕
住宅管理課長			内	海	浩	郎
収納管理課長			安	藤	正	憲

(施設管理部)

部	長	○	平	田		真
次	長		山	口		均
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			成	澤	憲	昭
設備保全課長			大	神		豊
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
堺管理センター所長			秋	山	健	治
泉大津管理センター所長			横	山	賢	二

備考) ○は大阪府派遣職員

(5) 役員等 (平成24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 審 部	次 副	課 所	参	課 グ	所	副	總	セ	主	副	主	技	(職 人 材 派 遣)	計
	議 内 室	長 役 長	長 役 長	長 役 長	事 長	内 ル	参 事	括 主 査	ン 課 長	査 査	査 査	事 師	師		
総務企画部		2		3	1	4	2	8	2	6	3			2	33
総務課				1		1	1	4	1	3	1				12
経営企画課				1	1	1	1	2		2	1			1	10
経理課				1		2		2	1	1	1			1	9
街づくり・建設部		1	1	3		7	1	7	7	1				4	32
事業計画課				1		3	1	2	5						12
財産活用課				1		2		3	1	1				2	10
建設推進課				1		2		2	1					2	8
住宅管理部		1		4		7	3	11	3	7	3			4	43
住宅経営課				1		3	2	6	1	5	1			3	22
泉北事務所				1		1					1				3
住宅管理課				1		2		4	1	2				1	11
収納管理課				1		1	1	1	1		1				6
施設管理部		1	1	5		11	0	12	6	5			11	6	58
保全企画課				1		2		2	1	1			4	1	12
積算検査課				1		2		1					4		8
建築保全課				1		2		2	4	2			2	2	15
設備保全課				1		2		2		2				3	10
工事監理課				1		3		5	1				1		11
本社小計		5	2	15	1	29	6	38	18	19	6		11	16	166
管理センター計				4		4	3	16	15	11	5		4	12	74
合 計		5	2	19	1	33	9	54	33	30	11		15	28	240

注) 人員数は職制でカウント(心得付けを含む)

3. 常勤役員等総数 243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23年 4月14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 役員の報酬について議決を求める件
第2回	平成23年 6月23日	第1号 第2号	平成22年度業務報告について議決を求める件 平成22年度決算について議決を求める件
第3回	平成23年 9月 5日	第1号	大阪府営住宅指定管理者への応募について議決を求める件
第4回	平成23年 9月27日	第1号	平成22年度決算報告書の変更について議決を求める件
第5回	平成24年 1月27日	第1号	公社賃貸住宅家賃改定について議決を求める件
第6回	平成24年 3月26日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号	大阪府住宅供給公社経営計画（平成24～33年度）について議決を求める件 平成24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24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 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

