

平成24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) 耐震化事業 | 12 |
| | (4) 駐車場整備事業 | 12 |
| | 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 | 12 |
| | 3 分譲マンション管理・建替え林 [°] ト事業 | 13 |
| | 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 受託業務 | 16 |
| III | 機構及び役職員等 | 17 |
| IV | 理事会の開催状況 | 21 |

I 平成 24 年度の事業概況

当社は、「自立化に向けた 10 年の取り組み」（平成 20 年策定）を引き継いで、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 4 月に公表しました。平成 24 年度は、この「経営計画」の経営の基本方針に沿って、様々な事業に取り組みました。各事業の主な取り組みについては、以下の通りです。

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住宅（1 団地 151 戸）の家賃収入や空家解消の取り組み等により約 4 億円の増収となりました。



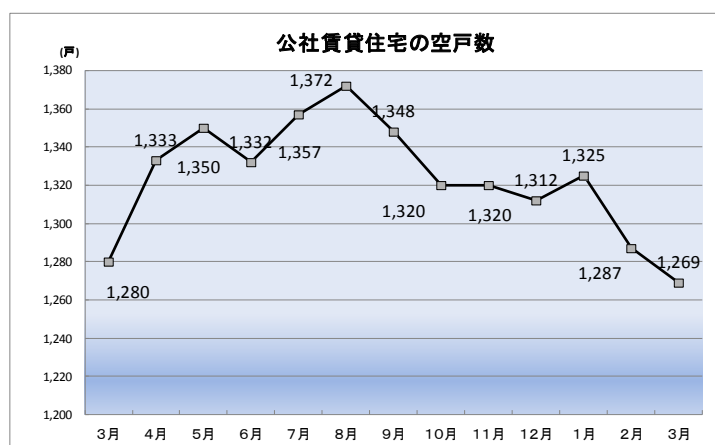
■ 公社賃貸住宅の空家解消の取り組み

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、稼働率は 94.2% となり、経営目標を達成することができました。

| 公社賃貸住宅 | 23年度末 | 24年度末 |
|--------|---------|---------|
| 空戸数 | 1,280戸 | 1,269戸 |
| 管理戸数 | 22,081戸 | 21,946戸 |
| 空家率 | 5.8% | 5.8% |

| 稼働率（※） | 23年度 | 24年度 |
|--------|-------|------------------------|
| | 94.0% | 94.2% 経営目標 94.2% |

（※）稼働率＝年間家賃収入／満室家賃



※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）及び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団地を対象に、3 年間の家賃のキャッシュバックをメインとした入居促進キャンペーンを実施し、契約目標を大幅に上回る成果をあげることができました。また、平成 24 年度から公社一般賃貸住宅の募集業務を府内各 4 管理センターで実

施しており、各地域の状況に応じた募集対策を講じました。

募集情報等の発信については、動画による物件紹介やリノベーション住宅の特設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。インターネットメール会員数は平成23年度末より約2,000人増加し4,577名となりました。

空家対策実施状況

| 対策 | 実施内容 | キャンペーン実施期間 | 契約目標 | 契約戸数(※1) |
|---------------|--|--------------|------|----------|
| 夏季入居促進キャンペーン | 長期空家3戸以上の26団地 ・家賃キャッシュバック3年間(1万円、5千円) ・敷金1ヶ月 | H24.8~H24.9 | 77戸 | 127戸 |
| 冬・春入居促進キャンペーン | 長期空家3戸以上の24団地 ・家賃キャッシュバック3年間(1万円、5千円) ・敷金1ヶ月 | H24.12~H25.3 | 126戸 | 212戸 |
| 合計 | — | — | 203戸 | 339戸 |

(※1) 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】

千里山田西団地において、空家解消の取り組み及び居住水準向上リフォームのモデルとして、大胆な間取り変更や設備機器のリニューアル等のリノベーションに若手職員が中心となって取り組みました。募集に際しては、LDKの壁紙を申込者が選択できる新たな試みや敷金の減額などのソフト対策も実施しました。

また、長期空家対策として、LDK化をはじめとしたリフォームを行い、空家の解消に努めました。

実施団地の状況

| 区分 | 対象団地 | 実施内容 | 実施戸数(※1) |
|------------------------|---------------|------------------------------|----------|
| 居住水準向上 リフォーム モデル | 千里山田西 | LDK化、洗面化粧台設置、浴室改善等 | 29戸 |
| | 香里三井C | LDK化、洗面化粧台設置、浴室改善等 | 2戸 |
| 住戸改善 | 香里三井他36団地 | 3カ所給湯化、洗面化粧台設置等 | 249戸 |
| | 香里三井B、茶山台、三原台 | 洗濯機置場設置、洗面化粧台設置、LDK化 | 34戸 |
| | 貝塚中央 | 洗濯機置場設置、3カ所給湯化、洗面化粧台設置、LDK化等 | 1戸 |
| | 豊中 | LDK化 | 4戸 |

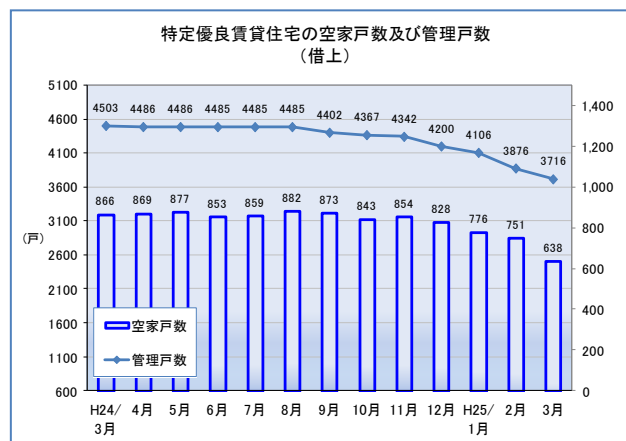
(※1) 平成24年度中のリフォーム実施戸数

■ 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。

また、借上特優良賃貸住宅オーナーとの協議を進め、5 団地で家賃の改定を実施するとともに、22 団地で契約の繰上解除を行った結果、平成 24 年度末時点の管理戸数は 3,716 戸、空家戸数は 638 戸となりました。

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、58.2%となり、経営目標である 57.7%を上回ることができました。



| 借上特定優良賃貸住宅 | 23年度末 | 24年度末 |
|------------|--------|--------|
| 空戸数 | 866戸 | 638戸 |
| 管理戸数 | 4,503戸 | 3,716戸 |
| 空家率 | 19.2% | 17.2% |

| 借上特定優良賃貸住宅 | 23年度 | 24年度 |
|------------|-------|---------------|
| 回収率(※) | 57.7% | 58.2% |
| | | 経営目標 57.7% |

(※) 年間家賃収入／オーナー支払い賃料

《OPH 新千里南町 2 期》



《OPH 北千里駅前 1～3 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 24 年度には、「OPH 新千里南町 2 期 (151 戸)」が竣工し、また、千里ニュータウンの最終建替事業である「OPH 北千里駅前 3 期 (80 戸)」の建替工事に着手しました。

■ 耐震化事業

平成 24 年 4 月に公表した「耐震化の基本方針」に基づき、平成 24 年度は耐震改修 (2 団地) ・応急補強工事 (3 団地) の設計業務をおこないました。

宅地の管理に係る事業

■ 保有地等の売却

建替事業の再生地処分として、千里ニュータウンの新千里南町・B団地の再生地（約 1.5ha）を事業提案競技方式で売却しました。

保有地の処分については、枚方市内の公社保有地を一般競争入札に付し売却しました。

府営住宅管理事業

■ 府営住宅管理事業

平成 23 年度までは、管理代行制度による府営住宅の管理運営業務を受託してきましたが、指定管理者制度の本格実施に伴い、平成 24 年度から、府内 3 地区の府営住宅約 6.5 万戸について、指定管理者（民間会社との協団体）として、管理運営業務（5 年間）を開始しました。

長年の賃貸住宅管理により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、指定管理者として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は、機動性を発揮し迅速に対応するため巡回管理員を定期的に各住宅に派遣し、入居者の書類提出や相談等により管理センターに赴く手間を省くなど、きめ細やかな対応に努めました。

また、管理センターの土曜日営業や 75 歳以上の単身入居高齢者を対象とした「声かけ活動（無料サービス）」、自治会及び地域の NPO 法人との共催による「自治会協働イベント」等、新たな入居者サービス向上の取り組みも進めました。

■ 府営住宅計画修繕等受託事業

管理代行者として府営住宅計画修繕等の業務を受託し、大阪府の運営方針に従い、適正に業務を遂行しました。

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と既存団地（千里山田西）のリノベーション住戸については、新婚・子育て世帯の入居機会拡大のため、抽選時に5倍の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提供しました。

一般賃貸住宅・新婚子育て世帯応募者数

| 団地名 | 募集戸数 | 当初募集期間中の新婚・子育て世帯応募者数(※) |
|-------------|------|-------------------------|
| OPH 新千里南町2期 | 30戸 | 21件 |
| OPH 北千里駅前3期 | 23戸 | 16件 |
| 千里山田西 | 33戸 | 17件 |
| 合計 | 86戸 | 54件 |

※新婚・子育て世帯向けに倍率優遇（5倍）を設定

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 (H24. 4. 19～5. 1) | 62件 |
| 第2期 (H24. 8. 6～8. 17) | 57件 |
| 第3期 (H25. 1. 23～2. 7) | 105件 |
| 合計 | 224件 |

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建設し募集しました。

高齢者向け優良賃貸住宅募集戸数

| 団地名 | 建設戸数 | 公募戸数 | 当初募集期間中の応募者数 |
|-------------|------|------|--------------|
| OPH 新千里南町2期 | 95戸 | 50戸 | 82件 |
| OPH 北千里駅前3期 | 47戸 | 15戸 | 86件 |
| 合計 | 142戸 | 65戸 | 168件 |

■ 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、OPH 服部緑地において自治会と一緒に地域の活動団体（NPO 法人等）と協働して福祉用具の体験・展示会を開催しました。

新千里南町・Bの建替事業による再生地の処分については、生活利便施設の導入を条件とした「開発事業提案競技」を実施し、コンビニエンスストア誘致の計画などを含め、地域のまちづくりに大きく寄与する提案があった事業者を選定しました。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に参画し、千里ニュータウンまちびらき50周年事業においては、資料提供やイベント運営等の支援を行いました。

■ 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)のための公社団地の供与期間は、当初 2 年間の予定でしたが、1 年延長することとしました。

■ 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・泉大津市の 6 団地に次いで、平成 24 年度は新たに、高石市の羽衣団地を「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。

■ 環境配慮に向けた取り組み

環境配慮に向けた取り組みを推進するための検証を行うため、OPH 北千里駅前において事業者への屋根貸しによるソーラーパネルの設置を行いました。

■ 分譲マンション管理組合の支援機能の強化

分譲マンション管理組合活動の支援として、平成 24 年度から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、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、関係団体とも連携し、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

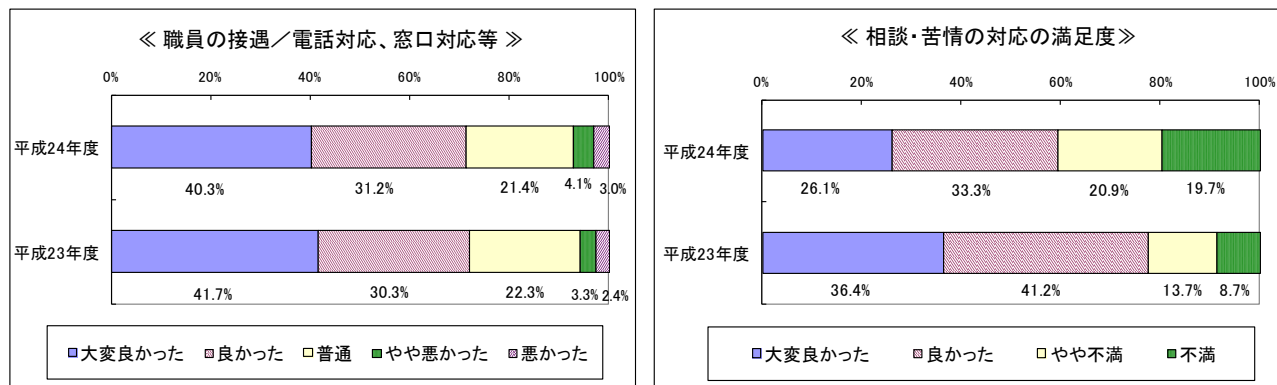
■ 顧客満足度の向上

府内 4 ケ所の管理センターの土曜日営業を開始するとともに、公社団地の募集業務や現地案内等、管理センターの業務範囲を拡大し、顧客サービスの向上に努めました。

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。

また、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や CS 当番制による自己啓発型の活動及び全職員を対象とした研修会を実施しました。

《アンケート調査の集計結果／23年度と24年度の対比》



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若干（1.4%）下回りましたが、ほぼ昨年と同様の評価結果でした。

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大幅にダウンしました。今後、原因究明と対策を講じ、顧客満足度の向上を図ります。

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

【公募債券の発行等】

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）の格付けを取得し、平成24年1月の第1回公募債券（65億円）の発行に引き続き、平成24年9月に第2回（50億円）、平成25年2月に第3回（100億円）を発行しました。

【監査法人による監査の実施】

平成24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

接遇向上・個人情報保護推進委員会において、平成23年度に策定した「個人情報漏えいに係るリスク分析とその対応マニュアル」の見直しを行い、「個人情報保護マニュアル」を策定しました。また、全職員を対象とした研修会を実施するとともに各職場の個人情報保護推進者及び推進委員を対象とした研修を実施しました。

■ 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2名の計3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25年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は261団地、25,662戸、公益的施設等は310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 | 19,289 戸 | [経 営 廃 止] | 1 団地 286 戸(再生18戸含) | |
| | 併 存 賃 貸 住 宅 | 7 団地 | 312 戸 | 新千里南町B | 286 戸 H24.8 | |
| | 特定優良賃貸住宅(公社建設型) | 14 (8) 団地 | 542 戸 | [経 営 開 始] | 1 団地 151 戸 | |
| | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 27 (27) 団地 | 1,803 戸 | OPH新千里南町(2期) | 一般56戸、高優 95 戸 H24.8 | |
| 小 計 | | 131 団地 | 21,946 戸 | | | |
| 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民 間 借 上 型) | | 130 団地 | 3,716 戸 | [契 約 解 除] | 25 団地 768 戸 | |
| | | | | [一 部 契 約 解 除] | 5 団地 19 戸 | |
| 公 益 的 施 設 | 店 舗 | 10 件 | (76店) | [経 営 廃 止] | 1 店(ステーションプラザ泉ヶ丘) | |
| | 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 | 14,766 区画 (11 件) | [経 営 廃 止] | 5 ヶ所 285 区画 |
| | | | | | | 金岡東D (4区画) H24.7 |
| | | | | | | 新千里南町B (198区画) H24.8 |
| | | | | | | 豊中A・B (83区画) H25.1 |
| | | | | | [区 分 変 更] (コインパーキング化) | 3 ヶ所 75 区画 |
| | | OPH北千里駅前1期 (28区画) H24.4 | | | | |
| | | 豊中A・B (39区画) H25.3 | | | | |
| | | 晴美台A (8区画) H25.3 | | | | |
| | [経 営 開 始] | 3 ヶ所 415 区画 | | | | |
| | 香里三井C (210区画) H24.4 | | | | | |
| | 竹見台 (97区画) H24.5 | | | | | |
| | OPH新千里南町(2期) (108区画) H24.8 | | | | | |
| | 団地外駐車場 | 13件 | 693 区画 | | | |
| | 公 社 住 宅 外 部 開 放 | ゲート式 1件 | 54 区画 | | | |
| | | 時間貸 17件 | 279 区画 | [経 営 開 始] | 4 ヶ所 85 区画 | |
| | | | | | 香里三井C (10区画) H24.4 | |
| | | | | | OPH北千里駅前1期 (28区画) H24.4 | |
| | | | | | 豊中A・B (39区画) H25.3 | |
| | | | | | 晴美台A (8区画) H25.3 | |
| | 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民 間 借 上 型) | 130 件 | 3,216 区画 | [契 約 解 除] | 25 ヶ所 744 区画 | |
| | | | | [一 部 契 約 解 除] | 2 ヶ所 13 区画 | |
| | 小 計 | 258件 | 19,008 区画 | | | |
| | 郵 便 局 | 8 件 | | | | |
| | 会 館 | 1 件 | | | | |
| | そ の 他 | 8 件 | | | | |
| | 小 計 | 285 件 | | | | |
| | 汚 水 処 理 施 設 | 3 件 | | | | |
| | 賃 貸 土 地 等 | 21件 | 558 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) | | |
| | 信 託 土 地 | 1件 | | 新金岡駅前商業施設(1件) | | |
| | 合 計 | 261 団地 | 25,662 戸 | 310 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24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新千里南町2期 (豊中市) | 30 | H24.6.11 ～ H24.6.24 | 35(21) | 15(10) |
| | OPH北千里駅前3期 (吹田市) | 23 | H25.3.11 ～ H25.3.25 | 53(16) | 13(8) |
| 小 計 | | 53 | — | 88(37) | 28(18) |
| 高齢者向け 優良賃貸住宅 | OPH新千里南町2期 (豊中市) | 50 | H24.5.10 ～ H24.5.24 | 82 | 21 |
| | OPH北千里駅前3期 (吹田市) | 15 | H25.3.11 ～ H25.3.25 | 86 | 14 |
| 小 計 | | 65 | — | 168 | 35 |
| 合 計 | | 118 | — | 256(37) | 63(18) |

※()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) 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 | 契約戸数 (※1) |
|-------|------|-------------|------------|--------------|
| 千里山田西 | 33 | H25.1.24～31 | 35 (17) | 13(8) |

※()内は新婚・子育て世帯対象者数で内数
(※1)募集期間中の申し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 | 1,194 |
| 特定優良賃貸住宅(公社建設型) | | 30(11) |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | | 75 |
| 定期借家住宅 | | 244 |
| 小 計 | — | 1,543(11) |
| 特定優良賃貸住宅(民間借上型) | 随 時 | 454(213) |
| 合 計 | — | 1,997(224) |

※()内は新婚・子育て世帯対象戸数で内数

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 | 管理区画数 | 24年度末契約率 |
|------------------------|--------|----------|
| 公社賃貸住宅団地内 駐車場 | 14,766 | 77.8% |
| 団地外 駐車場 | 693 | 88.0% |
| 公社住宅外部開放 駐車場（時間貸・ゲート式） | 333 | 100.0% |
| 特定優良賃貸住宅（民間借上型） | 3,216 | 60.6% |
| 合 計 | 19,008 | 75.6% |

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（件） | 計画修繕（件） |
|---------------|---------|---------|
| 一 般 賃 貸 住 宅 等 | 17,804 | 26 |

※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を含む。

⑤ 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 | 備考 |
|-------------|--------|------|----|
| 香里三井他 36 団地 | 249 | 184 | |

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(b) 洗濯機置場・洗面化粧台の設置、LDK化等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 | 備考 |
|-----------|--------|------|----|
| 香 里 三 井 B | 2 | 2 | |
| 茶 山 台 | 28 | 13 | |
| 三 原 台 | 4 | 3 | |
| 合 計 | 34 | 18 | |

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(c)長期空家の対策として、洗濯機置場設置、3ヶ所給湯化、洗面化粧台設置、LDK化等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 | 備考 |
|------|--------|------|----|
| 貝塚中央 | 1 | 0 | |

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(d)建替後の団地においてはLDK化を行いました。

| 団地名 | 工事発注戸数 | 契約戸数 | 備考 |
|-----------|--------|------|----|
| 豊中(建替後団地) | 4 | 4 | |

※契約戸数は工事発注戸数に対応した契約数。

(e)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 | 工事発注戸数 | 契約戸数 | 備考 |
|-------|--------|------|---------------------|
| 千里山田西 | 29 | 13 | 工事発注戸数にはモデルルーム住戸を含む |
| 香里三井C | 2 | — | 検証のためのモデル工事 |
| 合計 | 31 | 13 | |

※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24年度は、OPH北千里駅前3期 80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) | 高優賃 (戸) | 計 (戸) | 専用面積(平均) | |
|---------------------------|-----|-------------|------------|----------|---------------|--------------|
| | | | | | 一般賃貸 (㎡/戸) | 高優賃 (㎡/戸) |
| OPH北千里駅前3期 H24.5~H25.5 | 吹田市 | 33 | 47 | 80 | 56 | 52 |

②建替事業提案競技等

建替事業において、民間活力を導入し、一体的なまちづくりを図るため、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 |
|-----------|-----|-------|------------|
| 新千里南町・B団地 | 豊中市 | H24.6 | 再生地売却1.5ha |

(3) 耐震化事業

現行の建築基準法と同等の耐震性の基準を満たさないことが判明した住棟について、耐震改修等の設計業務を実施しました。

| 団地名 | 工期 | 備考 |
|--------------|-------------|----------------|
| 加 守 | H24.7～H25.3 | 耐震改修工事設計・各種試験等 |
| 門 真 B | H24.7～H25.3 | 耐震改修工事設計・各種試験等 |
| 三原台 B 他 2 団地 | H24.7～H25.3 | 耐震補強工事設計・各種試験等 |

(4) 駐車場整備等事業

駐車場の安全な利用を確保するため、豊中・B団地において、機械式駐車場の撤去及び駐車場平面化工事を実施しました。

| 団地名 | 工期 | 所在地 | 整備台数 |
|------|--------------|-----|----------------------|
| 豊中・B | H24.8～H24.12 | 豊中市 | 機械式 195 台 → 平面 112 台 |

2 宅地の管理に係る事業

(1) 保有地等の売却

新千里南町・B団地の再生地 1.5ha 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。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 | 1.5 ha | 新千里南町・B団地 |
| その他 | 0.05 ha | 枚方市藤阪中町 |
| 合計 | 1.55 ha | |

(2) 管理地に係る整備等

①整備等

枚方津田で3件の整備を執行しました。

| 区分 | 件数 | 備考 |
|-----|----|--|
| 整備等 | 3 | 枚方津田 (保有地管理工事) (都市計画道路用地内除草対策工事) (水路移管に伴う移管図書修正業務) |

②公共施設の移管

向野2次の公共施設を河内長野市へ移管しました。

| 区 分 | 団地名 | 移管先 | 備 考 |
|--------|------|-------|-------|
| 公共施設移管 | 向野2次 | 河内長野市 | 緑地・道路 |

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 | 107 | 延べ件数（相談者実数 70 件） |
| 相談アドバイザーの派遣 | 9 | 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 | 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23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 千里丘陵G (500 戸) 新千里南町B (286 戸) |
| | 建替工事中団地 | 1 団地 151 戸 |
| | 一般賃貸住宅 | 56 戸 新千里南町2期 (56 戸) |
| | 高齢者向け 優良賃貸住宅 | 95 戸 新千里南町2期 (95 戸) |

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24年度末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) | 64 団地 28,040 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 団地 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) | 67 団地 20,961 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 団地 64,838 戸 | — |

(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24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 | 18,261 | 640 | 502 |
| 堺市南区地区 | 1,105 | 276 | 324 |
| 泉州地区 | 7,729 | 810 | 654 |

②入居者等への指導及び連絡に関する業務の状況

平成24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 | 952 | 1,055 | 267 | 4,760 |
| 堺市南区地区 | 461 | 1,357 | 103 | 4,505 |
| 泉州地区 | 483 | 1,814 | 184 | 5,683 |

③施設管理に関する業務の処理状況

平成 24 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 | 空き家修繕 | 計画修繕等 |
|--------|-------|-------|-------|
| 北摂地区 | 4,704 | 984 | 57 |
| 堺市南区地区 | 3,807 | 1,685 | 28 |
| 泉州地区 | 3,247 | 675 | 73 |

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 月より実施しています。

| 地 区 | 件数 | 備考 |
|--------|-----|--|
| 北摂地区 | 101 | H24. 10. 1～H25. 3. 31 の間に訪問 または架電をおこなった件数 |
| 堺市南区地区 | 100 | |
| 泉州地区 | 660 | |

⑤府営住宅駐車場管理運営状況

平成 24 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 | 677 件 | 1,072 件 | 30 件 |
| 堺市南区地区 | 948 件 | 792 件 | 66 件 |
| 泉州地区 | 938 件 | 585 件 | 56 件 |

⑥府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成 24 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 | 62 件 | 170 件 | 41 件 |
| 堺市南区地区 | 28 件 | 3 件 | 10 件 |
| 泉州地区 | 131 件 | 146 件 | 22 件 |

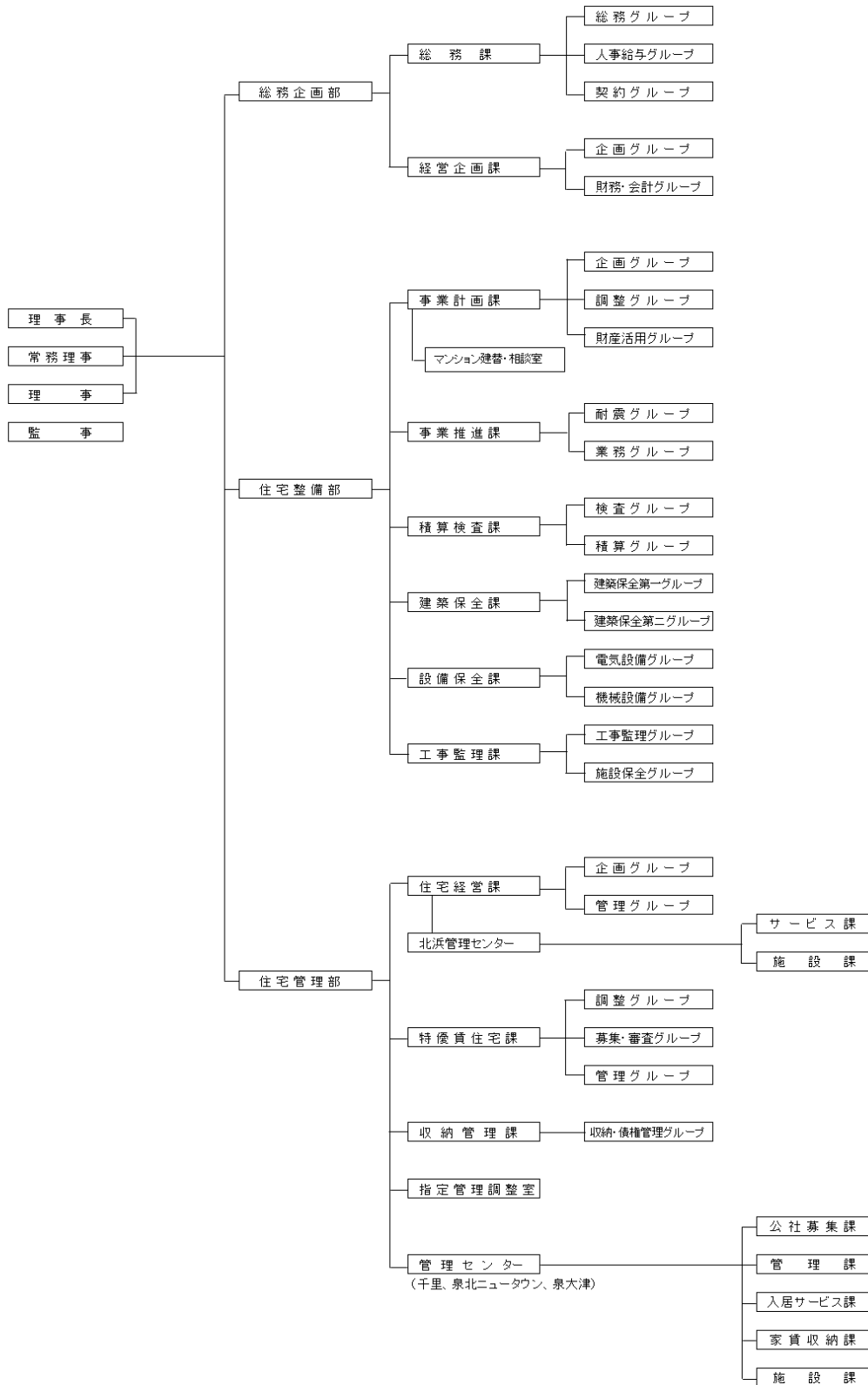
2 受託業務

平成24年度の府営住宅の計画修繕及び工事監理、施設保全等の業務の受託状況は次のとおりです。

| 受託先 | 受託内容 | | 件数 |
|---------------|--|-------------------------|-------|
| 大阪府 | 管理代行 府営住宅 計画修繕 | 計画修繕業務 | 204 |
| | | 補正予算(経済対策)に係る計画 修繕業務 | 238 |
| | 工事監理業務 | | 10 |
| | 施設保全業務 (府有施設補修工事) | | 331 |
| 大阪市 | 高齢者住宅改修費助成事業の申請内容にかかる 審査業務 | | 1 |
| 分譲住宅等 管理組合 | 建物総合診断業務 大規模改修工事実施設計・大規模改修工事監理 業務 | | 10 |
| 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 | | 7,436 |
| 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 | | 567 |

III 機構及び役職員等(平成25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
 【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 | 戸田 晴久 | 常勤 | 21. 4. 1 | |
| 常務理事 | 上久保 幸雄 | 〃 | 22. 4. 1 | |
| 〃 | 中嶋 俊行 | 〃 | 24. 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 常務理事 | 中嶋 俊行 | 常勤 | 24. 4. 1 | |

(4) 幹部職員

(総務企画部)

| | | | | | | |
|----------|---|---|---|---|---|---|
| 部 | 長 | ○ | 児 | 島 | 和 | 彦 |
| 次 | 長 | | 樋 | 井 | 克 | 臣 |
| 総務課 | 長 | ○ | 磯 | 村 | | 勉 |
| 経営企画課 | 長 | ○ | 松 | 本 | 一 | 浩 |
| 参事(経理担当) | | | 大 | 谷 | 雅 | 彦 |
| 参事(技術担当) | | ○ | 右 | 田 | | 誠 |

(住宅整備部)

| | | | | | | |
|-------|---|---|---|---|---|---|
| 部 | 長 | ○ | 藤 | 井 | 重 | 保 |
| 次 | 長 | | 山 | 口 | 俊 | 均 |
| 事業計画課 | 長 | | 上 | 甲 | 義 | 清 |
| 事業推進課 | 長 | | 仲 | 野 | 雄 | 人 |
| 積算検査課 | 長 | | 札 | 本 | 益 | 三 |
| 建築保全課 | 長 | | 藤 | 野 | 濶 | 男 |
| 設備保全課 | 長 | | 大 | 神 | | 豊 |
| 工事監理課 | 長 | | 植 | 田 | | 治 |

(住宅管理部)

| | | | | | | |
|---------------|---|--|---|---|---|---|
| 部 | 長 | | 大 | 倉 | 敏 | 彦 |
| 副審議役(特優賃住宅担当) | | | 西 | 井 | 光 | 生 |
| 住宅経営課 | 長 | | 山 | 本 | 浩 | 史 |
| 特優賃住宅課 | 長 | | 石 | 井 | 敏 | 明 |
| 収納管理課 | 長 | | 河 | 内 | 一 | 裕 |
| 指定管理調整室 | 長 | | 内 | 海 | 浩 | 太 |

(管理センター)

| | | | | | | |
|----------------|----|--|---|---|---|---|
| 北浜管理センター | 所長 | | 柿 | 花 | 英 | 世 |
| 千里管理センター | 所長 | | 牧 | 井 | 宗 | 雄 |
| 泉北ニュータウン管理センター | 所長 | | 秋 | 山 | 健 | 治 |
| 泉大津管理センター | 所長 | | 中 | 川 | 直 | 樹 |

備考) ○は大阪府派遣職員

(5) 役職員等（平成25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 | 副 所 長 | 副 所 長 | 副 所 長 | 主 査 | 主 査 | 主 査 | 技 師 | (職 員 代 替) | 計 |
|------------|-----|-------|-----|---------|-----|-----|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----------|---|
| | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | 長 | | |
| 総務企画部 | 1 | 1 | 2 | 2 | 5 | 0 | 7 | 6 | 9 | 1 | | | 0 | 34 | |
| 総務課 | | | 1 | | 3 | | 4 | 4 | 5 | 1 | | | | 18 | |
| 経営企画課 | | | 1 | 2 | 2 | | 3 | 2 | 4 | | | | | 14 | |
| 住宅整備部 | 1 | 1 | 6 | 0 | 14 | 0 | 14 | 13 | 11 | 0 | 6 | 1 | 67 | | |
| 事業計画課 | | | 1 | | 4 | | 3 | 7 | | | | 1 | 16 | | |
| 事業推進課 | | | 1 | | 2 | | 2 | 2 | 2 | | | | 9 | | |
| 積算検査課 | | | 1 | | 2 | | 1 | 1 | 2 | | 1 | | 8 | | |
| 建築保全課 | | | 1 | | 2 | | 3 | 1 | 2 | | 1 | | 10 | | |
| 設備保全課 | | | 1 | | 2 | | 1 | | 3 | | | | 7 | | |
| 工事監理課 | | | 1 | | 2 | | 4 | 2 | 2 | | 4 | | 15 | | |
| 住宅管理部 | 1 | 1 | 5 | | 6 | 1 | 8 | 5 | 5 | 2 | | 5 | 39 | | |
| 住宅経営課 | | | 1 | | 2 | | 2 | | 2 | 1 | | 2 | 10 | | |
| 北浜管理センター | | | 1 | | | 1 | 2 | 2 | 1 | | | 2 | 9 | | |
| 特優賃住宅課 | | | 1 | | 3 | | 3 | 2 | 1 | | | 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 | 3 | 3 | 13 | 2 | 25 | 1 | 29 | 24 | 25 | 3 | 6 | 6 | 140 | | |
| 管理センター計 | | | 3 | | 3 | 2 | 16 | 16 | 9 | 1 | 1 | 8 | 59 | | |
| 合 計 | 3 | 3 | 16 | 2 | 28 | 3 | 45 | 40 | 34 | 4 | 7 | 14 | 199 | | |

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 202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24年 6月28日 | 第1号 第2号 | 平成23年度業務報告について議決を求める件 平成23年度決算について議決を求める件 |
| 第2回 | 平成24年 9月24日 | 第1号 第2号 | 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 土地信託事業における南海電気鉄道株への敷金返還にかかる資金貸し付けについて議決を求める件 |
| 第3回 | 平成24年12月17日 | 第1号 | 土地信託事業の後継テナント契約について議決を求める件 |
| 第4回 | 平成25年 3月28日 | 第1号 第2号 第3号 第4号 | 平成25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25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 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 |