



50年の歴史に、新たな価値を。

平成27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生かし、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	11
	(2) 耐震化事業	15
	2 宅地の管理に係る事業	
	(1) 保有地等の売却	15
	(2) 賃貸資産の売却	16
	(3) 管理地に係る整備等	16
	3 分譲マンション管理・建替え施設事業	17
	4 過年度継続事業	17
	ii 受託事業	
	1 府営住宅等管理事業	18
	2 府営住宅計画修繕業務等受託業務	20
	3 その他受託業務	20
III	機構及び役職員等	21
IV	理事会の開催状況	25

I 事業概況

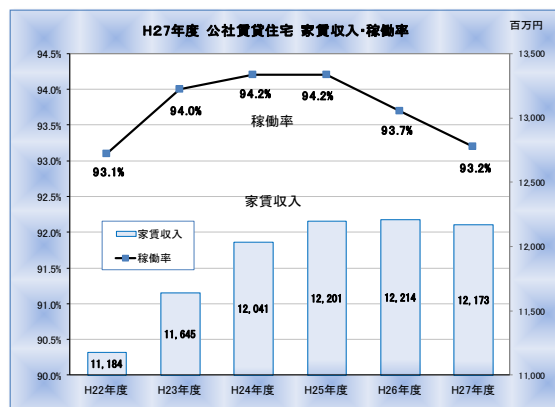
「経営計画（H24～33年度）」（平成24年4月公表）に基づき、大阪府の政策を補完する役割を担いつつ、資金調達力や経営企画力を備えた自立した経営体をめざして様々な取り組みを進めました。

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

年間稼働率は、経営目標で定めた93.8%を0.6%下回る93.2%となりましたが、入居促進キャンペーンや3ヶ所給湯化などを含む住戸改善等ソフト・ハードの両面で入居促進対策を実施することにより、家賃収入は120億円程度を維持しました。



「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。

*稼働率には定期借家や政策空家を含まない。

【ソフト面の対策】

- ・ 募集業務においては、各管理センターに分散していた募集窓口を本社へ一本化し、企画部門と募集部門が密接に連携できる体制を整えました。
- ・ 団地の空家の解消を図るため、地域特性や市場動向等を踏まえた効果的な入居促進の取り組みについて、組織全体で検討する入居促進会議を発足させ、一般世帯や新婚・子育て世帯を対象に敷金減額やキャッシュバック、入居者紹介キャンペーンや契約者へのカタログギフトのプレゼントなど、団地の状況に応じたさまざまなキャンペーンを実施して入居促進に努めました。
- ・ 募集情報等の発信では、公社オフィシャルサイトをスマートフォンやタブレット等の端末にも対応したレスポンシブルデザインにリニューアルしました。
- ・ 公社オフィシャル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など、Web媒体、紙媒体両面での情報発信に努め、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。

《公社オフィシャルサイト トップページ》



【ハード面の対策】

- ・ 従来の住戸内の改善に加え、多様な対策の一環として団地の外観のイメージアップを図るため、カラーデザインコンセプトを取り入れた外装リニューアルを羽衣団地で実施しました。
- ・ 茶山台団地では子育て世帯向け住宅として、2戸の住戸を1戸に改造する2戸1化（ニコイチ、3戸）や3DKの45㎡住戸をワンルーム化するリノベーションモデル工事（リノベ45、2戸）を実施しました。
- ・ ストックの長期有効活用のモデル的な取り組みとして、住設機器メーカーとコラボレーションし、女性目線にこだわった設備機器に一新した改善工事を下田部団地及び下田部C団地（L+DR、7戸）で実施しました。
- ・ 前年度に続き、千里山田西団地はLDK化や設備機器のリニューアル等の工事（16戸）を行うとともに門真他34団地では、3ヶ所給湯化及び洗面化粧台の設置工事（215戸）を実施しました。

〔羽衣団地 外装リニューアル〕

《リニューアル前》



《リニューアル後》



〔下田部団地リノベーション L+DRシリーズ〕

《洗面化粧台》



《LDK化》



《システムキッチン》



■ 公社賃貸住宅の資産活用

【ストック再編に向けた取り組み】

今後の建替事業を計画的に行うため、新たに建替推進課を設置し、「ストック活用実施計画」（平成 27 年 6 月）を策定するとともに平成 30 年度からの建替再開に向けた準備として、今後予想される社会や生活像の変化とそれに向けて必要となる住まい・まちの機能・サービスなどについて研究し、公社として目指すべき団地・住宅のあり方についての検討を行う「大阪府公社次世代型賃貸住宅あり方研究会」を発足させました。この研究会では、京都大学大学院の高田教授を座長に迎える中、公社役職員をメンバーとしてさまざまな分野で活躍されているゲストスピーカーのレクチャー及び意見交換会（全 6 回）を開催しました。

〔大阪府公社次世代型賃貸住宅あり方研究会の様子〕



【耐震化事業】

現行の耐震基準に満たない住棟について、「耐震化の基本方針」（平成 24 年 4 月公表）に基づき、平成 27 年度においては「前期計画（12 団地）」（平成 25 年度～平成 27 年度）の最終年度として耐震改修工事（2 団地）及び応急補強工事（1 団地）に着手しました。これにより中層住宅では今後、建替事業を実施する団地を除き、耐震化工事が全て完了しました。

また、平成 28 年度以降の公社賃貸住宅の耐震化における基本方針については、ストック活用実施計画の中において「耐震化計画」として策定しました。

〔茶山台団地 耐震改修事業〕

《改修前》



《改修後》

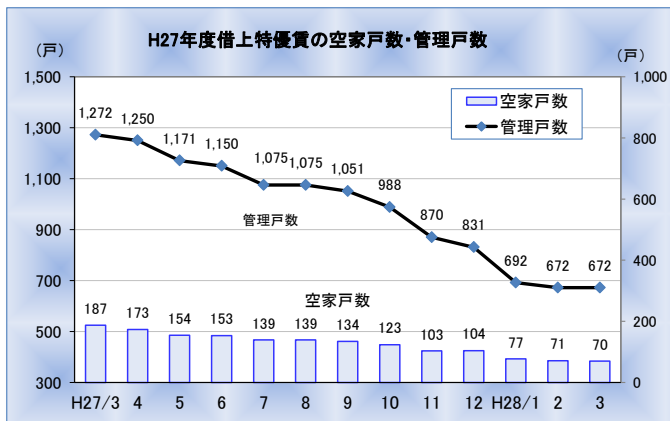


■ 特定優良賃貸住宅の空家解消等の取組み

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で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、9団地で家賃の改定を実施するとともに、17団地（462戸）を早期解約しました。この結果、平成27年度末の管理戸数は、24団地672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66.5%となり、経営目標の62.3%を上回ることができました。



借上特定優良賃貸住宅	H26年度末	H27年度末
空戸数	187戸	70戸
管理戸数	1,272戸	672戸
空家率	14.7%	10.4%

借上特定優良賃貸住宅回収率(※)	H26年度	H27年度
	62.5%	66.5%
	経営目標 60.3%	経営目標 62.3%

(※) 年間家賃収入/オーナー支払い賃料

宅地の管理に係る事業

■ 保有地の売却

「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3区画77,891㎡のうち、2区画72,029㎡について譲渡契約を締結しました。

また、過去の開発条件で保育所として無償貸付していた用地3,504㎡及びその他保有地3,407㎡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、土地所有権を売却していますが、平成27年度で6団地11区画2,145㎡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、現状有姿で売却することとしていますが、平成27年度は7戸を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）

府営住宅の管理運営業務については、指定管理者（民間企業との共同体）として4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生かし、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、お住まいの方が管理センターに赴く手間を省くなど、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（管理代行業務）

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

【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をリーディングプロジェクトとして位置づけ、平成26年度に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、DIYをテーマとした一般参加型のワークショップやDIY方式による住戸リノベーションモデル工事を通して泉北ニュータウンの魅力を知らせていただき取り組みを行いました。これらに続き平成27年度は、堺市や「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携して、子育て世帯を含めた入居促進を目的に「プロポーザル」を行い、2戸の住戸を1戸の住戸に改造する2戸1化や45㎡住戸をワンルーム化する住戸リノベーション工事を実施しました。

また、地域住民の皆様の暮らしを支える多様な機能を導入するための集約事業に着手しました。

茶山台団地 ニコイチ・リノベ45]

《ニコイチ室内①》



《ニコイチ室内②》



《リノベ45室内》



これら住戸内リノベーションに加えて、「団地滞在生活型コミュニティ支援プロジェクト」を公社初の試みとして始動させるなど、コミュニティの活性化にも取り組んでいます。

これは、コーディネーターが住民として実際に団地に入居し、生活しながらコミュニティの活性化を図るものです。具体的には、団地内集会所を利用して持ち寄り型の『茶山台としょかん』を開き、多くの方が気軽に立ち寄れる「つながりの場所づくり」に取り組みました。

また、このような団地内におけるさまざまな取り組みやイベント、住民目線での活動情報をSNSや専用ホームページなどを通じて、茶山台団地の魅力として外部へ発信していく取り組みも展開しております。

《みんなで本棚づくり》



《茶山台としょかんの様子》



【コミュニティの形成支援】

自治会、地域の社会福祉協議会、防災関係機関及び市民ボランティアなどとの協働により、「きずなづくり応援プロジェクト」を8件（公社住宅3件、府営住宅5件）実施し、地域コミュニティや防災コミュニティの支援に取り組みました。

【既存ストックの活用】

寝屋川市営住宅再編整備に伴う市の要請により、公社賃貸住宅を借上公営住宅として1団地6戸を活用し、まちづくり事業に協力しました。

■ 災害に強いまちづくりへの協力

地域防災のため、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、大阪市内の2団地を新たに加えて、大阪市・堺市・泉大津市・高石市内の9団地13棟が「津波避難ビル」の指定を受け、災害に強いまちづくりに協力しました。

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16団地で17台設置しています。

■ 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」の正会員として参加し、大阪府と事務局を担いました。

■ 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等世帯を対象に、募集開始から7日間は他の申し込み者より優先する申し込み制度では新婚・子育て世帯を対象に25団地148戸、高齢者等世帯を対象に44団地62戸の計69団地210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60件の新たな賃貸借契約を行い、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、93件の新たな賃貸借契約を行い、新婚・子育て世帯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27年度は新たに73件の賃貸借契約を行い、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、公社賃貸住宅の一部の空家をグループホーム(5戸)として活用しました。

■ 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。

■ 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等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。

顧客サービスの向上

■ 顧客満足度の向上

本社募集窓口の土曜日営業に加え、府内4ヶ所に設置した管理センターでも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た取り組みをおこないました。

職員の接遇向上については、各職場の代表者からなる「接遇向上委員会」を中心に、体制を強化し、接遇意識の定着のため全職員を対象に専門講師による接遇向上研修の実施や、接遇向上ポスターの作成・掲示や接遇向上キープレーズシートの作成・配布などを行いました。

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93.97%となり、経営目標の95.0%を下回りましたが、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」「普通」と回答した人の割合は、78.6%となり、経営目標の76.0%を上回る結果となりました。

経営基盤の強化

■ 借入金残高の縮減

借入金残高については、経費の削減などに努めたことで、平成27年度末で1,534億円（実質借入金残高）となり、年次計画の1,557億円を23億円上回る縮減を図ることが出来ました。

■ 安定的で有利な資金調達体制の確保及び経営の透明性・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27年11月に第6回及び第7回となる公募債券（総額130億円）を発行しました。

発行に際しては、過去5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、会社の認知度向上や投資家層の一層の拡大に積極的に努め、初の長期債（10年債）を発行しました。

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)
6回	H27.11	A+	5年	80億円	0.340% (国債+30bp)
7回	H27.11	A+	10年	50億円	0.701% (国債+40bp)

※1bp=0.01%

【監査法人による監査の実施】

平成27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、適正との意見を頂きました。

■ 広報の取り組み

スマートフォン等の端末に対応したレスポンシブルデザインにするとともに、視認性や操作性の向上を目的に、会社オフィシャルサイトをリニューアルしました。

また、インターネットニュース配信サービスの利用などによるコーポレートブランド価値向上などの広報活動に取り組みました。

【公社創立 50 周年における取組】

公社創立 50 周年を機に、今後公社が取り組むべき事業やこれからの公社のあり方について、全職員との意見交換会を開催しました。

また、50 年の歴史に新たな価値をプラスし、公社を発展させていくという意味のプロジェクトロゴ「50+1(フィフティプラスワン)」や 50 周年特設サイト、50 周年史及び公社 P R 動画の作成を行いました。

さらに、社内コミュニケーションの活性化を目的とし、社内報を 13 年ぶりに復刊しました。

■ 危機管理、コンプライアンスの取り組み

危機事象の発生に迅速に対応するため、事業継続計画 I (BCP) を平成 28 年 3 月に策定し、危機管理の体制を整えました。

また、法令の順守、適正な業務執行を確保するコンプライアンスの周知徹底に努めました。

■ 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。

併せて、「個人情報ニュース」(計 16 回)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」(平成 27 年 11 月改正)の周知徹底を図りました。

また、マイナンバーの利用開始に伴い、平成 27 年 12 月に「大阪府住宅供給公社個人情報保護規程」を改正するとともに、「特定個人情報等取扱要綱」を制定し、適切な取扱いに努めました。

■ 組織体制の整備

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 7 名・技術職 4 名の計 11 名の採用を決定しました。

人材の育成については、若手・中堅職員を重点育成層として位置付け、「e・ラーニングシステム」などを活用し、ビジネスマナーやクレーム対応など現場実践力の強化を目的とした研修を行いました。

また、新任主査を含む主査級職員には、現場で求められるリーダーシップなど、マネジメント能力の向上を図るプログラムを実施しました。

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28年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は155団地22,530戸、公益的施設等は209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	19,269 戸	[一部経営廃止] 10戸 エルベコート二色の浜A 3戸 H27.6~H27.11 エルベコート二色の浜C 4戸 H27.9~H28.3 茶山台 3戸 H28.2		
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸			
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	11 (9) 団地	427 戸			
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,850 戸			
小 計		131 団地	21,858 戸			
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		24 団地	672 戸	[早期契約解除] 17 団地 462 戸 [一部契約解除] 1 団地 6 戸 [期間満了] 5 団地 132 戸		
公 益 的 施 設	店 舗	9 件	(70店)	[期間満了] 春宮 1 件 9 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) (内 外部開放月極)	97 件 (11 件)	14,578 区画	[一部経営廃止] 1 ヶ所 5 区画 エルベコート二色の浜 (5区画) H27.9ほか	
					[区分変更] 4 ヶ所 34 区画 (コインパーキング化)	
					みと (7区画) H27.6	
					OPH山本 (8区画) H27.7	
					金岡東C・E (増設) (7区画) H27.10	
	金岡東D (12区画) H28.1					
	団地外駐車場	12件	684 区画	[期間満了] 1 ヶ所 7 区画 春宮 (7区画) H28.3		
	公社住宅外部開放	ゲート式	1件	54 区画		
		時間貸	24件	404 区画	[経営開始] 4 ヶ所 34 区画 みと (7区画) H27.6 OPH山本 (8区画) H27.7 金岡東C・E (増設) (7区画) H27.10 金岡東D (12区画) H28.1	
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	24件	585 区画	[契約解除] 22 ヶ所 514 区画 [一部契約解除] 1 ヶ所 15 区画			
小 計		158件	16,305 区画			
郵便局		8件				
会 館		1件				
そ の 他		8件				
小 計		184件				
汚 水 処 理 施 設		3件				
賃 貸 土 地 等		21件	455 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 432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		155 団地	22,530 戸 209 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

(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	1,005
特定優良賃貸住宅（公社建設型）		38 (12)
高齢者向け優良賃貸住宅		73
定期借家住宅		111
小 計	—	1,227 (12)
特定優良賃貸住宅（民間借上型）	随 時	97 (48)
合 計	—	1,324 (60)

※（ ）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募集実績

平成27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(※1)
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	32 団地	H27.7.1 ～ H27.9.30	126(28)
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 1万円 5年	33 団地	H27.12.9 ～ H28.3.30	191(65)
合 計		—	—	317(93)

※（ ）内は新婚・子育て世帯対象者数で内数

(※1) キャンペーン期間中の申込み分に対応した契約戸数

(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 他 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	148 戸	47 件
高齢者等世帯対象 「1 階住宅優先制度」	牧野団地 他 43 団地	・エレベーターのない団地の 1 階住戸	62 戸	13 件
合 計	—		210 戸	60 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 (H27.6.29～H28.3.31)	60件	公社建設型 12件 借上 48件

(e) 茶山台住戸リノベーションモデル事業の実績

団地名	種別	募集戸数	契約戸数	応募者数	募集期間
茶山台	D I Y リノベーション	5	5	3	H27.6.23～ H27.6.29
	ニコイチ	3	3	17	H28.1.29～ H28.2.9
	リノベ45	2	1	4	
	L+DR	2	1	3	
合計		12	10	27	

(※)契約戸数は平成27年度末時点、応募者数は募集期間の応募集計、募集期間終了後は先着順にて申込受付

(f) 居住水準向上リフォーム事業の実績 (新規対象団地)

団地名	種別	募集戸数	契約戸数	応募者数	募集期間
下田部・C	L+DR 10月募集	2	2	9	H27.10.8～ H27.10.15
	L+DR 1月募集	5	5	12	H28.1.29～ H28.2.4
合計		7	7	21	

(※)契約戸数は平成27年度末時点、応募者数は募集期間の応募集計

(g) 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	団地名
公社住宅	3件	いらか、OPH山本、茶山台B
府営住宅	5件	茨木郡山、泉大津要池 (2回開催) 貝塚三ツ松、竹城台第4
合計	8件	

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	区画数	H27 年度末 契約率
公社賃貸住宅 団地内	14,578 区画	73.7%
団 地 外	684 区画	81.1%
公社住宅外部開放（時間貸・ゲート式）	458 区画	100.0%
借上特定優良賃貸住宅	585 区画	56.4%
合 計	16,305 区画	74.1%

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	計画修繕
一 般 賃 貸 住 宅 等	16,119 件	20 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、洗面化粧台設置工事

団 地 名	発注件数	備 考
門真団地他 34 団地	215 件	

(b) 居住水準向上リフォーム工事

団 地 名	発注件数	備 考
千 里 山 田 西	16 件	LDK化、全室洋室化等
下 田 部	6 件	L+DRシリーズ ユニットバス、システムキッチン等、 LDK化
下 田 部C	1 件	
ふれっくすコート吉田	2 件	間取り変更
合 計	25 件	

(c) 住戸リノベーションモデル工事

(堺市や大阪の住まい活性化フォーラムと連携した若年世帯向けリノベーション)

団地名	発注件数	備考
茶山台	3件	2戸1住宅型(ニコイチ)
	2件	ワンルーム型(リノベ45)
合計	5件	

(2) 耐震化事業

耐震診断により現行の耐震基準に満たないと判定された住棟について、耐震改修等工事を実施しました。

①耐震改修工事

団地名	所在地	規模	工期
三原台	堺市	5階建 5棟 250戸	H27.5 ~ H28.1
茶山台	堺市	5階建 11棟 350戸	H27.5 ~ H28.3

※耐震改修…Is値0.6以上を確保するために行う改修

※Is値とは、建築物の耐震性能を表す指標

②応急補強工事

団地名	所在地	規模	工期
金岡東I	堺市	10階建 1棟 80戸	H27.11 ~ H28.5

※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

①保育所用地

無償貸付していた用地を特別分譲にて売却しました。

区分	所在地	売却面積	備考
和泉今福	和泉市	1,984.17 m ²	
枚方三矢	枚方市	1,520.06 m ²	
合計		3,504.23 m ²	

②その他用地

保有地を特別分譲にて売却又は譲渡契約を締結しました。

区 分	所在地	売却面積	備 考
高槻下田部	高槻市	594.10 m ²	
津田サイエンス (5号地)	枚方市	2,808.45 m ²	
交野梅が枝	交野市	4.76 m ²	
箕面森町	箕面市	969.00 m ²	H30.3 引渡予定
		71,060.00 m ²	H30.3 引渡予定
合 計		75,436.31 m ²	

(2) 賃貸資産の売却

- ・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ました中・高層共同住宅（103 戸）について、賃貸入居者や一般購入希望者に売却しました。

区 分	件数	売却面積	備 考
定期借地権の底地売却 (横塚台 I 団地 他 5 団地)	11 件	2,145.14 m ²	
賃貸住宅の売却 (エルベコート二色の浜 A・C)	7 戸	専有 592.98 m ²	賃貸入居者 1 戸 一般購入希望者 6 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	151 件	延べ件数（相談者実数 58 件）
相談アドバイザーの派遣	10 件	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	3 件	大規模修繕のための建物診断など

4 過年度継続事業

その他、平成 26 年度に引続き事業を実施しました。

・耐震化事業

応急補強工事

団 地 名	耐震化工事	工 期
茨木郡山 B	応急補強	H26. 10～H27. 4
竹 見 台	応急補強	H26. 12～H27. 7

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27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)	63住宅 27,883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 15,613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)	66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	159住宅 64,054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27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	14,289件	838件	666件
堺市南区地区	786件	301件	301件
泉州地区	7,221件	985件	768件
合計	22,296件	2,124件	1,735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27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	900件	2,086件	194件	4,638件
堺市南区地区	349件	1,365件	90件	3,725件
泉州地区	551件	1,015件	146件	5,314件
合計	1,800件	4,466件	430件	13,677件

③施設管理に関する業務の処理状況

平成 27 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	5,418 件	728 件	201 件
堺市南区地区	2,933 件	252 件	139 件
泉州地区	3,459 件	1,091 件	79 件
合 計	11,810 件	2,071 件	419 件

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 月から実施しています。

また、団地コミュニティの活性化を図るため、自治会、NPO 団体等と協働して行う「きずなづくり応援プロジェクト」を実施。

地 区	声かけ活動		きずなづくり 応援プロジェクト	
	件数	訪問又は架電を行った件数	件数	名称
北摂地区	1,049 件	H27.4.1～ H28.3.31 の間 に訪問又は架電 を行った件数	1 件	茨木郡山
堺市南区地区	407 件		1 件	竹城台第 4
泉州地区	1,534 件		3 件	泉大津要池 2 回 貝塚三ツ松
合 計	2,990 件		5 件	

⑤府営住宅駐車場管理運営状況

平成 27 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	607 件	887 件	801 件
堺市南区地区	459 件	605 件	99 件
泉州地区	1,170 件	424 件	40 件
合 計	2,236 件	1,916 件	940 件

⑥府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成 27 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	35 件	45 件	19 件
堺市南区地区	7 件	30 件	3 件
泉州地区	40 件	78 件	21 件
合 計	82 件	153 件	43 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)	290件	外装吹替、昇降機改修 LED照明改修 量水器取替 等

3 その他受託業務

(1) 分譲住宅管理組合からの受託業務

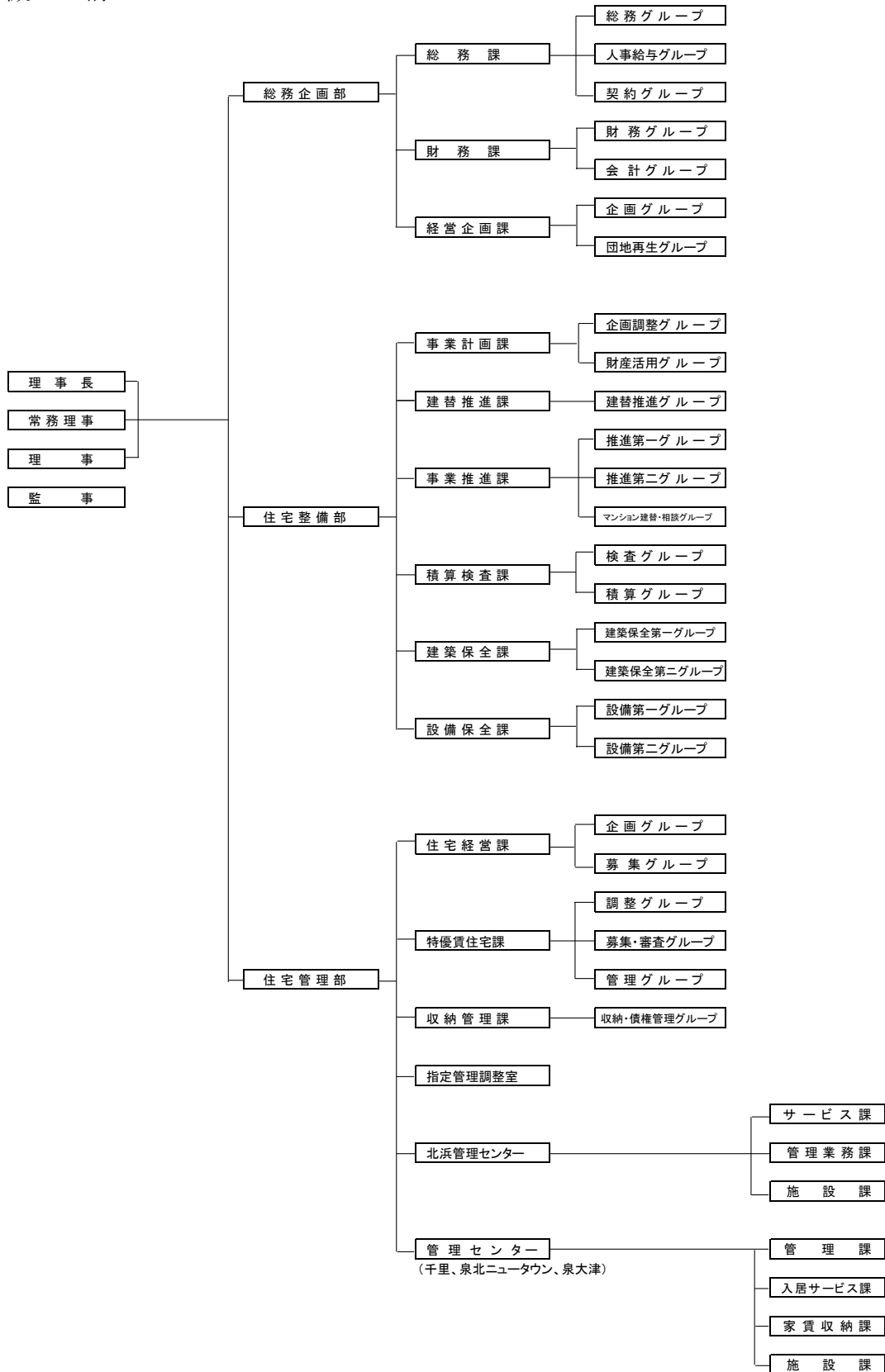
受託先	受託内容	件数	備考
分譲住宅 管理組合	建物総合診断業務 実施設計業務 工事監理業務 定期報告業務	12件	

(2) 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	4,681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	343件	
合計		5,024件	

III 機構及び役職員等(平成28年3月31日現在)

(1) 機 構



【本社】
3部 13課・室 25グループ
【北浜管理センター】
1管理センター 3課
【管理センター】
3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	佐野 裕俊	常勤	26. 4. 1	
常務理事	中林 潔	〃	27. 7. 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	常務理事 中林 潔	常勤	27. 7. 1	
退任	常務理事 上久保 幸雄	常勤	27. 6. 30	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部長 (企画担当) 長
 次長 長
 副審議役 (団地再生担当)
 総務課 長
 財務課 長
 経営企画課 長

○堀前 善久
 ○前田 栄治
 大倉 敏彦
 上甲 俊清
 ○木村 浩之
 柿花 英世
 ○大串 隆男

(住宅整備部)

部長 長
 次長兼事業計画課 長
 建替推進課 長
 事業推進課 長
 積算検査課 長
 建築保全課 長
 設備保全課 長

山口 均
 坂川 政弘
 林口 和輝
 中道 博明
 札幌 本三
 山本 下悟
 藤田 勝弘

(住宅管理部)

部長 長
 次長 長
 住宅経営課 長
 特優賃住宅課 長
 収納管理課 長
 指定管理調整室 長

樋井 克臣
 山本 浩史
 内海 浩太郎
 中川 直樹
 大谷 雅彦
 松田 宗典

(管理センター)

北浜管理センター 所長
 千里管理センター 所長
 泉北ニュータウン管理センター 所長
 泉大津管理センター 所長

樋口 修
 和田 敏
 木田 英
 稲岡 行
 宏 信
 幸

備考) ○は大阪府派遣職員

(5) 役員等 (平成28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	副 審 議 役	課 内 室 長	部 長	所 長	参 事	グ ル ー プ 長	所 長 代 理	副 参 事	總 括 主 査	セ ン タ ー 課 長	主 査	副 主 査	主 事	技 師	(職 員 代 替) 人材派遣等	計
総務企画部	2	2	3			7		8	5	2	3	1	1					34
総務課			1			3		3	2								1	10
財務課			1			2		1	2		2							8
経営企画課			1			2		4	1	2	1	1						12
住宅整備部	1	1	5			12	1	12	7	7		4	7					57
事業計画課						2		2		2		1	1					8
建替推進課			1			1	1	2	1			1						7
事業推進課			1			3		2	2	1		1						10
積算検査課			1			2		1	1	2							2	9
建築保全課			1			2		3	2	1							3	12
設備保全課			1			2		2	1	1		1				1	1	9
住宅管理部	1	1	4			6		4	3	4	1		2					26
住宅経営課			1			2		2		2	1		1				1	9
特優賃住宅課			1			3			3								1	8
収納管理課			1			1		2		1								5
指定管理調整室			1							1								2
本社小計	4	4	12	0		25	1	24	15	13	4	5	10					117
管理センター計			4	0		4	1	17	11	5	6	4	9					61
合 計	4	4	16	0		29	2	41	26	18	10	9	19					178

3. 常勤役員等総数 181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27年 6月29日	第1号 第2号	平成26年度業務報告について議決を求める件 平成26年度決算について議決を求める件
第2回	平成27年12月18日	第1号	大阪府住宅供給公社 個人情報保護規程の一部を改正する規程について議決を求める件
第3回	平成28年1月25日	第1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
第4回	平成28年3月24日	第1号 第2号 第3号	平成28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28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