

平成 28 年度

業 務 報 告 書

 大阪府住宅供給公社

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	10
	(2) 耐震化事業	14
2	宅地の管理に係る事業	
	(1) 保有地等の売却	14
	(2) 賃貸資産の売却	14
	(3) 管理地に係る整備等	15
3	分譲マンション管理・建替えホート事業	15
4	過年度継続事業	15
ii	受託事業	
1	府営住宅等管理事業	16
2	府営住宅計画修繕業務等受託業務	17
3	その他受託業務	18
III	機構及び役職員等	19
IV	理事会の開催状況	23

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組みを進めました。

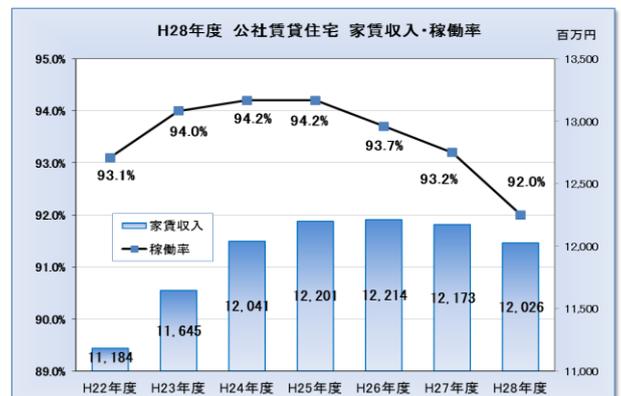
また、経営計画については、これまでの取組みの成果を踏まえつつ、今後の社会の変化に対応した住宅ストックの活用、安全・安心な住まいの確保に向けた耐震化の取組みや建替事業の再開などに適切に対応できる計画となるよう、改定を行いました。

各事業等の主な取組みについては、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、経営目標の93.3%を1.3%下回る92.0%となりましたが、入居促進キャンペーンや住戸リノベーションなどのソフト・ハード両面の入居促進対策を実施することで、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。

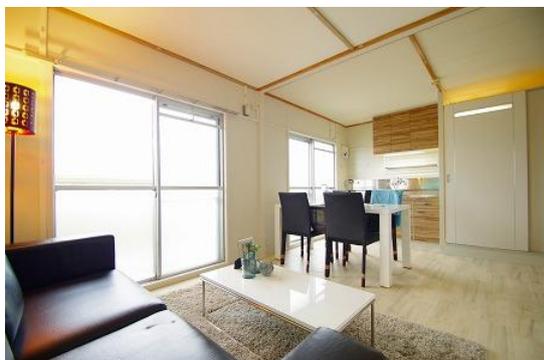
【ソフト面の対策】

- ・ キャッシュバック等による入居促進キャンペーンの実施回数を年2回から年3回に増やすとともに、キャンペーン期間中は、全団地で敷金3ヶ月を1ヶ月に減額して入居時の初期費用の軽減を図り、入居促進に取り組みました。
また、現地案内員を増員し、泉北ニュータウン管理センターへ配置するなど案内体制を強化しました。
- ・ 入居促進とともに長期入居を見込み、47団地約12,000戸で新たにDIY賃貸住宅「団地カスタマイズ」を導入し、原状回復義務を一部免除することで自分好みの改修を行える快適な住まいの提供に取り組みました。
また、プロスタッフの指導によるDIY体験イベントを団地内で開催するなど「団地カスタマイズ」の普及に努めました。
- ・ 大学の学生寮や企業の社宅利用を促進するため、専用サイトや社宅向けのパンフレットを新たに制作し、法人への訪問営業も20件行いました。
- ・ 公社ホームページからの情報発信に加え、民間ポータルサイトへの物件情報掲載、新聞折込チラシの配布など、Web及び紙媒体両面での情報発信に努めました。

【ハード面の対策】

- ・ 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化住戸（ニコイチ）を6戸供給しました。
また、若年者層の入居を促進するため、プロスタッフがDIYレクチャーを行う支援付きDIY賃貸住宅を2戸供給しました。
- ・ 既存ストックの長期有効活用の一環では、モデル団地を選定し、団地の特性や住まい手のニーズに応じた設備水準の向上、間取り変更などを行ったリノベーション住宅を7団地で59戸供給しました。
- ・ 前年度に引き続き、住設機器メーカーとコラボレーションしたリノベーション住宅（L+DR）を下田部団地、下田部B団地、下田部C団地で13戸供給しました。
また、千里山田西団地ではLDK化や設備機器の改善などのリノベーション住宅を19戸供給しました。その他の団地においても3ヶ所給湯化や洗面化粧台、網戸の設置による住戸改善を293戸で実施しました。
- ・ 環境改善の一環では外壁改修に際して、周辺の景観を考慮しつつ団地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千里山田西団地及び竹見台団地にて行いました。
特に千里山田西団地では、外装リニューアルに加え、エントランスホールやエレベーターホール、団地入口看板などのリニューアルも実施し、団地の魅力向上に努めました。

〔リノベーションモデル〕



《LDK》



《浴室》



《洗面》

〔千里山田西団地 内・外装リニューアル〕



《外装リニューアル後》



《エントランスホールリニューアル後》

■ 公社賃貸住宅の資産活用

【ストック再編に向けた取組み】

平成 30 年度からの建替事業再開に向けて、「建替事業制度要綱」の見直しを行うとともに、一部の団地では入居者に対して建替後住宅の入居希望に関する意向調査を実施しました。

また、建替対象の団地では関係機関との協議を進めながら、基本計画等の策定や隣接者との敷地境界を確定させる測量業務などに取組みました。枚方団地では枚方市等と意見交換を行うなど、「枚方市駅周辺再整備ビジョン」に基づき、関係機関との協議を行いました。

【耐震化事業】

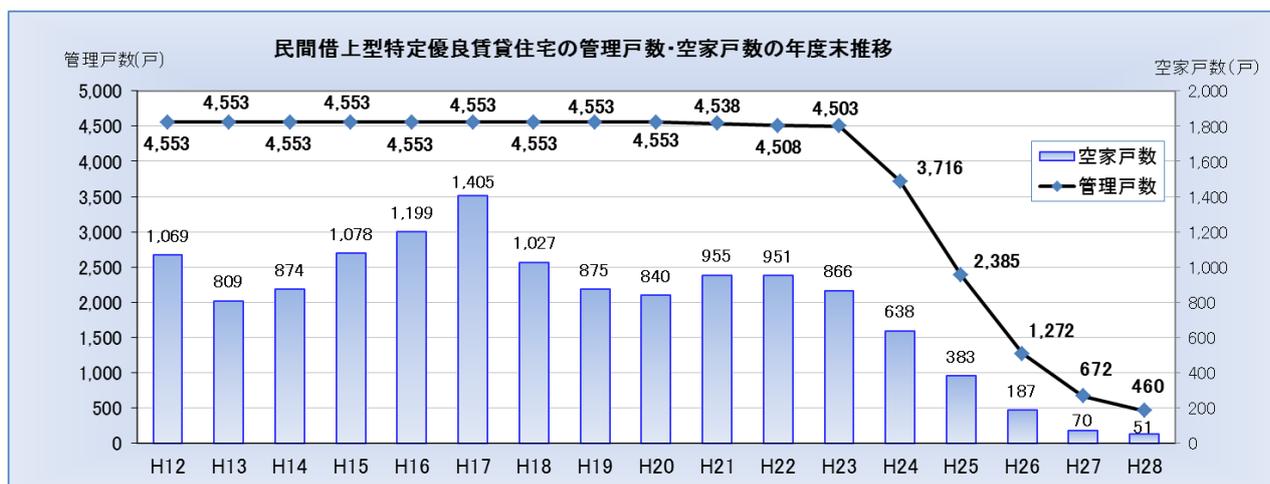
平成 30 年度から耐震改修を予定している槇塚台団地と晴美台 D 団地において、現状のコンクリート強度などを確認しながら詳細な耐震診断を実施するとともに、補強方法の工法比較に取組みました。

また、前年度より工事を行っていた金岡東 I 団地では応急補強工事が完了しました。

■ 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組みました。

民間借上型特定優良賃貸住宅では借上契約の早期解約に向けて、オーナーとの協議を進め、3 団地 106 戸を早期解約しました。この結果、平成 28 年度末の管理戸数は、17 団地 460 戸となりました。



民間借上型 特定優良賃貸住宅	H27年度末	H28年度末
空 戸 数	70戸	51戸
管理戸数	672戸	460戸
空 家 率	10.4%	11.1%

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、公社保有地のうち、平成27年度に事業者が決定しなかった1区画約5,900㎡の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約9,700㎡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28年度は3団地4区画約760㎡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おり、平成28年度は5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）としての最終年度（指定管理期間：平成24～28年度）であり、3地区約6.3万戸の府営住宅の入居者募集や収入申告事務、住宅の修繕等の業務を適正に執行しました。

また、平成29年度から平成33年度までの指定管理者募集に応募し、2地区約3.2万戸の府営住宅指定管理者に選定されました。

■ 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、大阪府と締結した「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」等に基づき、管理代行者として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組み

【ニュータウン再生への取組み】

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。

また、団地再生のリーディングプロジェクトとして位置付けている茶山台団地では、下記の取組みを行いました。

- ・ 昨年度に続き若年者世帯向け2戸1化住宅（ニコイチ）のリノベーションを堺市と連携して実施するとともに、公社独自の2戸1化住宅も供給しました。また、無機質な団地の外観イメージを変えるため、住棟壁面のサインのリニューアルを行いました。
- ・ 国土交通省が主導する「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」における高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅として、住宅の断熱改修前後で居住者の健康状況の変化等に関する調査を近畿大学と連携して取組みました。
- ・ 団地集会所（通称：「茶山台としょかん」）を活用したコミュニティ支援プロジェクトは、団地の子供達が集まることで、としょかんの活用を自主的に考える「こども会議」が開催されたり、子供を介した親同士や高齢者と子供の交流が生まれるなどのコミュニティの広がりが見られ、今では団地の枠を超えた多世代が居合う場として定着しつつあります。
- ・ 以前より高齢者等から要望の多かった団地内での移動販売車による野菜等販売は、多くの住民から好評を得たため、常設化しました。また、社会福祉法人と連携し、健康増進等をテーマに相談等を行う「まちかど保健室」を実施しました。

以上のような団地再生の取組みを公社ホームページやFacebook、プレスリリースなどの多様な媒体で発信し、新聞やテレビ、地域ミニコミ誌など数多くのメディアで取り上げられました。

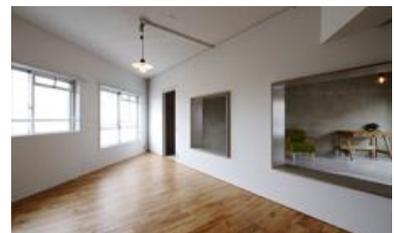
[茶山台団地（ニコイチ・茶山台としょかんなど）]



《ニコイチ①》



《ニコイチ②》



《ニコイチ③》



《ボランティアによる絵本の読み聞かせ》



《茶山台としょかんの様子》



《移動販売車による野菜等販売》

【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10件（公社住宅8件、府営住宅2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】

既存の公社賃貸住宅を借上公営住宅として新たに活用（府営住宅2団地7戸、寝屋川市営住宅2団地12戸）し、地域の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・堺市・泉大津市・高石市内の9団地13棟で「津波避難ビル」の指定を受けており、災害に強いまちづくりに協力しています。

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。

さらに、長期有効活用の屋外環境整備の取組みとして、千里山田西団地では災害時に備えたかまどベンチ等を整備しました。

■ 公民協働で取り組む住宅セーフティネットの構築への取組み

住宅確保要配慮者への住情報の提供など居住の安定確保に向け、公民協働で取り組むために設置された「Osaka あんしん住まい推進協議会」の正会員として参加し、大阪府とともに事務局を担いました。同協議会では、住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅を登録し、分かりやすく情報発信する「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」の創設などの取組みを推進しました。

■ 少子高齢化社会等への取組み

【「優先申込期間制度」の実施】

一般賃貸住宅において、募集開始から7日間は他の入居希望者より優先して申込受付を行う「優先申込期間制度」を、新婚・子育て世帯を対象に24団地187戸、高齢者等世帯を対象に38団地112戸の計62団地299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30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

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（最大月 2 万円×5 年間）を実施し、126 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 28 年度は新たに 94 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、公社賃貸住宅 5 戸をグループホーム運営事業者に提供することで、障がいのある方々の地域での自立した暮らしを支援しました。

【近居に関する入居支援制度の創設】

子育て世帯や高齢者等世帯が安心して住み続けられる住まいづくりを応援するため、それらを支援する世帯が近居により支え合えるよう「近居応援制度（※）」を創設しました。

※「近居応援制度」とは

入居される公社住宅の同一市内もしくは隣接する市内に親族（子育て世帯か高齢者世帯及びその支援世帯）がお住まいの場合、敷金の減額や免除を行い、相互扶助を支援する制度。

■ 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、分譲マンションの管理組合が取組む修繕・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派遣、セミナーの開催を行うとともに、登録制度を新たに導入して情報共有を図るなど、よりニーズに沿った支援を行いました。

また、分譲マンション管理組合の活動支援として、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

職員の接遇向上を図るため、各職場の代表者からなる「接遇向上委員会」を中心に、全職員を対象にした専門講師による接遇向上研修の実施や各管理センター窓口へのお客様ご意見箱の設置、接遇向上ポスターの作成・掲示を行いました。

顧客の利便性向上を図るため、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 489 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 94.85%となり、前年度の 93.97%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 28 年度末で 1,477 億円（実質借入金残高）となり、年次計画の 1,480 億円を 3 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28年10月に第8回及び第9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7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、初の超長期債（20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	回号	発行日	格付	年限	発行額	利率
1回	H24.1	A+	5年	65億	0.794% (国債+45bp)	6回	H27.11	A+	5年	80億	0.340% (国債+30bp)
2回	H24.9	A+	5年	50億	0.686% (国債+47bp)	7回	H27.11	A+	10年	50億	0.701% (国債+40bp)
3回	H25.2	A+	5年	100億	0.589% (国債+45bp)	8回	H28.10	A+	10年	90億	0.320% (絶対値)
4回	H25.10	A+	3年	100億	0.472% (国債+35bp)	9回	H28.10	A+	20年	40億	0.653% (国債+26bp)
5回	H26.11	A+	5年	100億	0.428% (国債+28bp)	※ 償還方式：満期一括償還（損失補償なし） ※ 1bp=0.01%					

【監査法人による監査の実施】

平成 28 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。

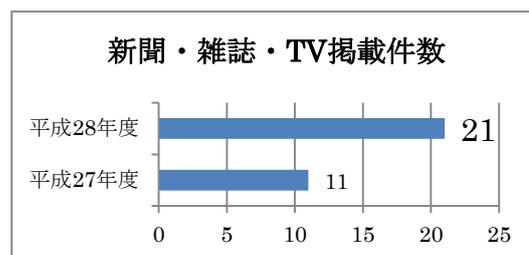
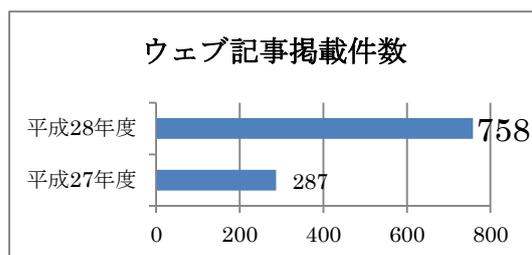
■ 広報の取組み

社内広報では、社内コミュニケーションの活性化及び情報共有の促進を図るため、社内報を2回発行しました。

社外広報では、インターネットニュース配信サービス等を活用し、プレスリリースを26本配信しました。また、団地再生の取組みを重点的に発信する「響きあうダンチ・ライフ」のFacebookページを新たに立ち上げ、従来の公式Facebookページと併せて231本の記事を投稿しました。

その結果、メディア掲載件数は、ウェブ758件、新聞・雑誌・テレビ番組21件となりました。

また、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、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の吸収に努めました。



■ 危機管理、コンプライアンスの取組み

危機事象の発生に迅速にかつ適切に対応するため、災害対策本部訓練、非常参集訓練などを新たに実施するとともに、全職員への防災用ヘルメット等の配布や保存食等の災害用備品の配備を行い、防災力の向上に努めました。

暗号化システムの運用により、情報漏えいを防止するとともに、標的型メール等の脅威に対する意識啓発を行うなど、ハードとソフトの両面から情報セキュリティの強化を図りました。

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を徹底しました。

■ 個人情報保護の取組み

漏えい事故の発生防止のため、引き続き「個人情報保護マニュアル」の周知を徹底しました。

また、全職員を対象とした研修会や個人情報取り扱いに関するセルフチェックの実施、他団体や他社の事例をもとにした「個人情報ニュース」の発行により、個人情報保護の重要性を共有し、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4名の採用を決定しました。

人材育成については、新規採用職員を含む若手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、女性活躍推進に向けた行動計画に基づき、女性職員のキャリアアップ支援を目的とした研修を行いました。

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29年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は148団地22,307戸、公益的施設等は207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	19,300 戸	[一部経営廃止] 11戸		
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	エルベコート二色の浜 3戸 H28.7~H28.11		
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	10 (8) 団地	385 戸	エルベコート二色の浜B 2戸 H28.4~H28.8		
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,850 戸	茶山台 6戸 H29.3 [一部用途変更(特優賃→一般賃貸)] 42戸 いらか 42戸 H29.2		
小 計		131 団地	21,847 戸			
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		17 団地	460 戸	[早期契約解除] 3 団地 106 戸 [期間満了] 4 団地 106 戸		
公 益 的 施 設	店 舗	9 件	(70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) (11 件)	97 件 (11 件)	14,510 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) H28.8(ほか) [区分変更] 6 ヶ所 61 区画 (コインパーキング化) 住吉 (5区画) H28.7 金岡東G (10区画) H28.8 原山台 (10区画) H28.9 茶山台 (13区画) H28.10 OPH北千里駅前3期(増設) (16区画) H28.11 招提・B・C (7区画) H29.3	
					団地外駐車場	12件
	場	公社住宅外部開放	時間貸 29件	465 区画	[経営開始] 6 ヶ所 61 区画 住吉 (5区画) H28.7 金岡東G (10区画) H28.8 原山台 (10区画) H28.9 茶山台 (13区画) H28.10 OPH北千里駅前3期(増設) (16区画) H28.11 招提・B・C (7区画) H29.3	
					特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	17件
	小 計		156件	16,128 区画		
	郵 便 局	8件				
	会 館	1件				
	そ の 他	8件				
	小 計		182件			
汚 水 処 理 施 設	3件					
賃 貸 土 地 等	21件	451 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 428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		148 団地	22,307 戸 207 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 特定優良賃貸住宅（公社建設型） 高齢者向け優良賃貸住宅 定期借家住宅	随 時	1,045 戸 27 戸(10 戸) 94 戸 40 戸
小 計	—	1,206 戸(10 戸)
特定優良賃貸住宅（民間借上型）	随 時	42 戸(20 戸)
合 計	—	1,248 戸(30 戸)

※（ ）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 28 年度の夏・秋・春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 特定優良賃貸住宅 （公社建設型）	○夏季キャンペーン キャッシュバック 一般 5千円、1万円 3年 新婚・子育て 1万円、2万円 5年	33 団地	H28. 6. 1 ～ H28. 7. 29	154 戸（42 戸）
	○秋季キャンペーン キャッシュバック 一般 5千円、1万円 3年 新婚・子育て 1万円、2万円 5年	34 団地	H28. 9. 1 ～ H28. 10. 31	129 戸（39 戸）
	○春季キャンペーン キャッシュバック 一般 5千円、1万円 3年 新婚・子育て 1万円、2万円 5年	33 団地	H28. 12. 8 ～ H29. 3. 31	179 戸（45 戸）
合 計	—	—	—	462 戸(126 戸)

※（ ）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」	羽衣団地 他 23 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	187 戸	42 件
高齢者等世帯対象 「1 階住宅優先制度」	香里三井団地 他 37 団地	・エレベーターのない団地の 1 階住戸	112 戸	25 件
合 計	—	—	299 戸	67 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、民間借上型特定優良賃貸住宅)

実施時期	契約戸数	内 訳
第1～3次 (H28.6.28～H29.3.31)	30戸	公社建設型 13戸 民間借上型 17戸

(e) 住戸リノベーションモデル事業の実績(公募分)

団地名	種 別	募集戸数	契約戸数	応募者数	募集期間
茶山台	2戸1化住宅(ニコイチ)	6戸	5戸	40件	H29.1.25～H29.1.31
	支援付きDIY	2戸	2戸	3件	H29.2.4～H29.2.5
合 計		8戸	7戸	43件	

(※)契約戸数は平成28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) 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	8件	下田部C、庭代台、庭代台B、OPH新千里西町、金岡東B、貝塚中央、殿辻町、山坂
府営住宅	2件	茨木郡山、岸和田土生
合 計	10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	H28年度末契約率
公社住宅 団地内	14,510区画	72.1%
公社住宅 団地外	684区画	80.8%
公社住宅 外部開放 (時間貸・ゲート式)	519区画	100.0%
借上特定優良賃貸住宅	415区画	52.8%
合 計	16,128区画	72.9%

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	17,611件	13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 40 団地	293 件	

(b) 居住水準向上リフォーム工事

団地名	発注件数	備考
晴美台C	2 件	間取り変更
茶山台B	5 件	
貝塚中央	5 件	
さつき	3 件	
大東朋来 (併存)	3 件	
ふれっくすコート吉田	1 件	
下田部・B・C	13 件	間取り変更 設備機器の更新等
千里山田西	19 件	
茨木郡山	3 件	キッチン改修
合 計	54 件	

(c) 住戸リノベーションモデル工事

団地名	発注件数	備考
茶山台 2戸1化住宅 (ニコイチ)	6 件	若年世帯向け (うち堺市と連携3件)
牧野・B	10 件	間取り変更 設備機器の更新等
香里三井C	10 件	
茨木郡山	9 件	
庭代台B	10 件	
星田	10 件	
鴨谷台	10 件	
合 計	65 件	

(d) 温熱環境リフォーム事業 (近畿大学連携事業)

団地名	発注件数	備考
茶山台	3 件	断熱改修

(2) 耐震化事業

耐震診断及び補強工法比較検討を行いました。

団地名	所在地	規 模	工 期
榎塚台	堺市	15 階建 1 棟 112 戸	H28.6 ~ H29.1
晴美台D	堺市	14 階建 1 棟 104 戸	

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。

団地名	所在地	売却面積	備 考
和泉寺門	和泉市	2,001.98 m ²	
高槻柱本	高槻市	2,001.35 m ²	
高槻下田部	高槻市	1,348.10 m ²	
岸和田天神山	岸和田市	2,400.00 m ²	
枚方村野	枚方市	1,932.11 m ²	H29.5 引渡予定
合 計		9,683.54 m ²	

② その他用地

保有地を特別分譲にて譲渡契約を締結しました。

団地名	所在地	売却面積	備 考
箕面森町	箕面市	5,862.00 m ²	H30.3 引渡予定

(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。

団地名	件 数	売却面積	備 考
定期借地権の底地売却 （二色浜 J 団地 他 2 団地）	4 件	759.91 m ²	
賃貸住宅の売却 （エルベコート二色の浜・B）	5 件	専有 400.18 m ²	賃貸入居者 1 戸 一般購入希望者 4 戸

(3) 管理地に係る整備等（管理工事）

管理工事を実施しました。

団地名	工事内容	工期
枚方津田	管理（除草）業務	H28.6 ～ H28.8

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、大阪府分譲マンション管理適正化推進制度等の業務を行いました。

区分	件数	備考
窓口相談	193件	延べ件数（相談マンション実数 65件）
相談アドバイザーの派遣	6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
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度登録	5件	マンションの管理状況分析

4 過年度継続事業

その他、平成27年度に引続き事業を実施しました。

・耐震化事業

団地名	工事名	工期
金岡東 I	応急補強	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。

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6万3千戸）の府営住宅の管理業務を受託しております。平成28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住宅 27,432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)	31住宅 15,542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)	65住宅 20,265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	160住宅 63,239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28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	14,683件	880件	790件
堺市南区地区	701件	245件	262件
泉州地区	6,580件	836件	711件
合計	21,964件	1,961件	1,763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28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	922件	2,307件	175件	4,753件
堺市南区地区	402件	865件	97件	3,228件
泉州地区	501件	829件	163件	5,232件
合計	1,825件	4,001件	435件	13,213件

③施設管理に関する業務の処理状況

平成28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	5,251件	855件	92件
堺市南区地区	2,960件	252件	131件
泉州地区	3,152件	1,031件	69件
合計	11,363件	2,138件	292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」を実施しています。

地区	声かけ活動		きずなづくり応援プロジェクト	
北摂地区	1,122件	H28.4.1～H29.3.31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	688件		—	—
泉州地区	1,452件		1件	岸和田土生
合計	3,262件		2件	

⑤府営住宅駐車場管理運営状況

平成28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	608件	858件	220件
堺市南区地区	522件	539件	173件
泉州地区	804件	565件	30件
合計	1,934件	1,962件	423件

⑥府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成28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	49件	21件	33件
堺市南区地区	14件	23件	15件
泉州地区	23件	100件	21件
合計	86件	144件	69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)	231件	外装吹替、昇降機改修、LED照明改修、量水器取替等
	「H27年度補正予算に係る」 府営住宅計画修繕業務	81件	
	「H28年度補正予算に係る」 府営住宅計画修繕業務	13件	
合計		325件	

3 その他受託業務

(1) 工事監理業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	大阪府営住宅建替工事監理業務	1件	堺新金岡2丁3番住宅 第3期工事

(2) 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	大規模改修工事 実施設計業務・工事監理業務	6件	

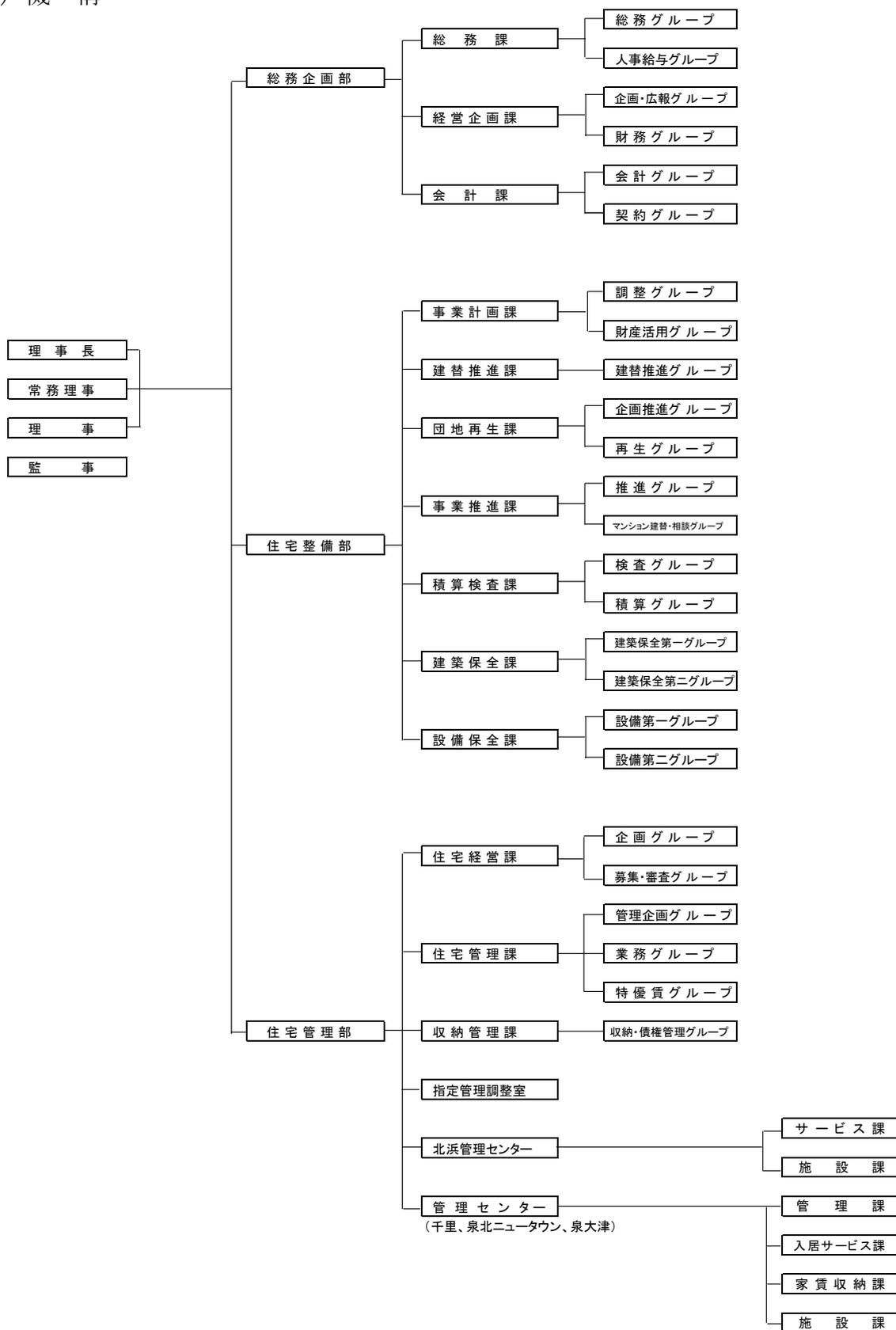
(3) 入居者選定等業務

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	4,357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	268件	
合計		4,625件	

Ⅲ 機構及び役職員等

(平成 29 年 3 月 31 日現在)

(1) 機 構



【本社】
3部 14課・室 25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 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	H26. 4. 1	
常務理事	中林 潔	〃	H27. 7. 1	
〃	田村 卓司	〃	H26. 4. 1	
理事	高田 光雄	非常勤	H28. 8. 1	京都大学大学院教授
〃	上原 理子	〃	H13. 8. 1	弁護士
〃	山下 久佳	〃	H26. 4. 1	大阪府住宅まちづくり部技監
監事	松元 貞人	〃	H28. 8. 1	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
再任	理事 上原 理子	非常勤	H28. 8. 1	
新任	理事 高田 光雄	非常勤	H28. 8. 1	
	監事 松元 貞人	非常勤	H28. 8. 1	
退任	理事長 佐野 裕俊	常勤	H29. 3. 31	
	常務理事 田村 卓司	常勤	H29. 3. 31	
	理事 森本 信明	非常勤	H28. 7. 31	
	理事 山下 久佳	非常勤	H29. 3. 31	
	監事 松本 章	非常勤	H28. 7. 31	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部	長	○ 堀	井	善	久
次	長	大	倉	敏	彦
総務課	長	○ 大木	村	浩	之
経営企画課	長	○ 大	串	隆	男
経営企画課	参事	高	橋	邦	武
会計課	長	柿	花	英	世

(住宅整備部)

部	長	○ 前	田	栄	治
次長 (住宅保全担当)		坂	川	政	弘
兼事業計画課長					
次長 (団地再生担当)		上	甲	俊	清
副審議役		山	口		均
事業計画課参事		川	勝	隆	弘
兼住宅管理課参事					
建替推進課長		林	口	和	輝
団地再生課長		木	田	行	信
事業推進課長		中	道	博	明
積算検査課長		札	本	雄	三
建築保全課長		山	下		悟
設備保全課長		藤	田	勝	弘

(住宅管理部)

部	長	樋	井	克	臣
次	長	山	本	浩	史
住宅経営課長		稻	岡	宏	幸
住宅管理課長		樋	口		修
収納管理課長		内	海	浩	太
指定管理調整室長		中	川	直	郎
					樹

(管理センター)

北浜管理センター	所長	大	谷	雅	彦
千里管理センター	所長	和	田	英	敏
泉北ニュータウン管理センター	所長	松	村	秀	夫
泉大津管理センター	所長	松	田	宗	典

備考) ○は大阪府派遣職員

(5) 役員等 (平成 29 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 長	課 内 長	部 内 長	所 長	参 事	グ ル ー プ 長	所 長 代 理	副 参 事	総 括 主 査	セ ン タ ー 主 査	主 査	副 主 査	主 事	技 師	(職員代替等)	計
総務企画部	1	1	3	1	6		5	4		5						1		27
総務課			1		2		3	1		2								9
経営企画課			1	1	2		2	1		2								9
会計課			1		2			2		1						1		7
住宅整備部	1	3	6	1	13	1	12	9	8	1	5	4						64
事業計画課				1	2				2		1	1				1	1	7
建替推進課			1		1	1	2	1	1									7
団地再生課			1		2		2	1		1	3							10
事業推進課			1		2		2	3										8
積算検査課			1		2		1		2							2		8
建築保全課			1		2		3	3	1		1							11
設備保全課			1		2		2	1	2							1		9
住宅管理部	1	1	4		6		5	4	4	3		3						31
住宅経営課			1		2		2	2	1	2		1				1		11
住宅管理課			1		3			2	1	1						2		10
収納管理課			1		1		2		1									5
指定管理調整室			1				1		1									3
本社小計	3	5	13	2	25	1	22	17	12	9	5	8						122
管理センター計			4		4		17	7	3	7	6	10						58
合 計	3	5	17	2	29	1	39	24	15	16	11	18						180

3. 常勤役員等総数 183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28年 6月27日	第1号 第2号 第3号	平成27年度業務報告について議決を求める件 平成27年度決算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
第2回	平成28年10月 4日	第1号 第2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 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
第3回	平成29年 3月27日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号	経営計画の改訂について議決を求める件 平成29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29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