



笑顔の暮らしを!

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

平成30年度 業務報告書

I. 経営計画に基づく主な取組み

1. 大阪府の住宅まちづくり政策の実現

- (1) 地域のまちづくりとコミュニティ再生
- (2) 少子高齢社会など時代の要請に応える機能を強化
- (3) 住まい情報の提供
- (4) 知識と経験を活かした住宅まちづくりの実現

2. 住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔の暮らしを提供

- (1) 団地イノベーションによる魅力向上
- (2) 建替等による安全性・地域の魅力向上
- (3) コミュニティの形成支援
- (4) 防災性の向上

3. 経営の自立化に向け、更なる経営基盤等の強化

- (1) 経営基盤の強化
- (2) 組織体制の再編・整備
- (3) 内部統制の強化
- (4) 戦略的な広報の展開

4. 公社事業とSDGsの親和性

5. News Topics ～新規取組みの詳細～

II. 直轄事業の状況

III. 受託事業の状況

トップメッセージ	1
経営理念	2
行動指針	3
「経営計画（平成24～令和3年度）」の概要	4
<u>I. 経営計画に基づく主な取組み</u>	
1. 大阪府の住宅まちづくり政策の実現	5
2. 住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔の暮らしを提供	11
3. 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化	19
4. 公社事業とSDGsの親和性	27
5. News Topics ～新規取組みの詳細～	28
<u>II. 直轄事業の状況</u>	
1. 賃貸住宅等事業	37
2. 宅地の管理等に係る事業	42
3. 「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	44
4. 戦略的な広報の展開	44
<u>III. 受託事業の状況</u>	
1. 府営住宅等管理事業	45
2. 府営住宅計画修繕業務	47
3. その他受託業務	48
<u>IV. 組織及び役職員等</u>	49
<u>V. 理事会の開催状況</u>	53

『住宅』供給公社から『生活』供給公社へ

理事長 堤勇二



当公社は、平成30年4月に「笑顔の暮らしを！ 変革し続ける企業」という新たな「経営理念」を策定しました。この理念には、“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「暮らし」を届けたい、という想いを込めています。また、理念の実現に向けて、職員が実践すべき5つの行動指針も新たに決めました。

経営面におきましては、「経営計画（平成24～令和3年度）」（平成29年4月改定）に基づき、賃貸資産の有効活用や経営の合理化などに努めた結果、12期連続で黒字を達成することができました。また、経営計画で定めた令和3年度末に借入金残高を1,400億円以下とする目標を3年前倒しで達成することができ、収益の要である公社賃貸住宅の稼働率も91.9%となり、5年ぶりに年次目標を達成することができました。

2025年に開催される「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」です。人生100年時代を迎えたいま、生涯を通じて心身ともに健康で、それぞれの能力を活かして輝きながら暮らし続けることが大切です。公社においても、既存の賃貸ストック約2万2千戸を有効に活用し、急速に進展する少子高齢社会に対応した取組みを先導的に実践しています。

以下は、平成30年度に実施した新たな取組みです。

■ コミュニティの活性化

- ① みんなが集って食事ができる「丘の上の総菜屋さん『やまわけキッチン』」
- ② DIYを通じて団地の暮らしを楽しむDIY工房『DIYのいえ』

■ 高齢者等の支援サービス

- ① IoTを活用した高齢者の見守りサービスの実証実験
- ② 単身高齢者宅へ訪問し、生活状況の確認等を行う『ふれあい訪問』サービス
- ③ 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』
- ④ 訪問介護等の駐車場不足解消に向けた予約型駐車場サービス

■ 若年世帯の入居促進

- ① 民間事業者からの新たなプランの提案による2戸を1つにするリノベーション『ニコイチ』
- ② 留学生等の居住生活の安定確保に向け、大阪市立大学と連携協定を締結
- ③ 学生の安定居住に向け、桃山学院教育大学と包括連携協定を締結

このような取組みは、平成27年に国連サミットで採択されたSDGs（持続可能な開発目標）や、先に述べました2025年「大阪・関西万博」の理念の実現につながると考えます。

これからも「変革し続ける企業」として、関係機関と連携しながらソフト・ハードの両面で様々な取組みを進め、「笑顔の暮らしを！」実現していきたいと考えておりますので、より一層のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。



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

<理念に込めた思い>

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て新しい取組みに
スピード感を持って日々チャレンジし続けることで
新たな価値を創りだす。

それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

笑顔のくらしを！



コミュニティの活性化

高齢者等



高齢者等の支援サービス 若年世帯の入居促進

若年世帯



次のページ以降の各取組みの説明において関連するカテゴリーをマークで表記しています。



行動指針

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

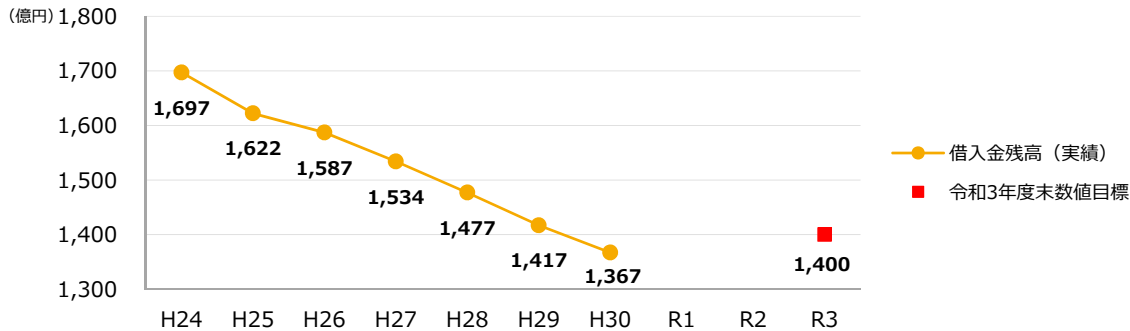
1. 「いらっしゃいませ」、いつも笑顔でお迎えます。
2. お客様に寄り添い、その声に真摯に耳を傾けます。
3. 時代のニーズに対応し、柔軟かつ豊かな発想で新たな価値を提供します。
4. 自らの仕事に責任を持ち、正確かつスピード感を持ってやり遂げます。
5. チームワークを大切にし、組織の壁を取り払い、新たな課題に挑戦します。

「経営計画（平成24～令和3年度）」の概要

- 当計画では、2つの数値目標（借入金残高・稼働率）を定めています。

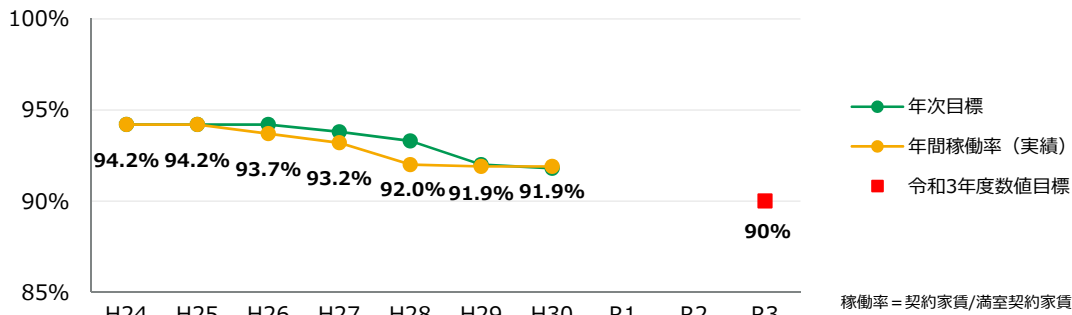
借入金残高目標（令和3年度末1,400億円以下）を3年前倒して達成

良質な資産形成のための団地の建替えや設備水準の向上などに投資する資金を見込んだ上で、令和3年度末には借入金残高1,400億円以下とすることを目標にしていたが、3年前倒して達成しました。



公社賃貸住宅の稼働率は、5年ぶりに年次目標を上回る数値を達成

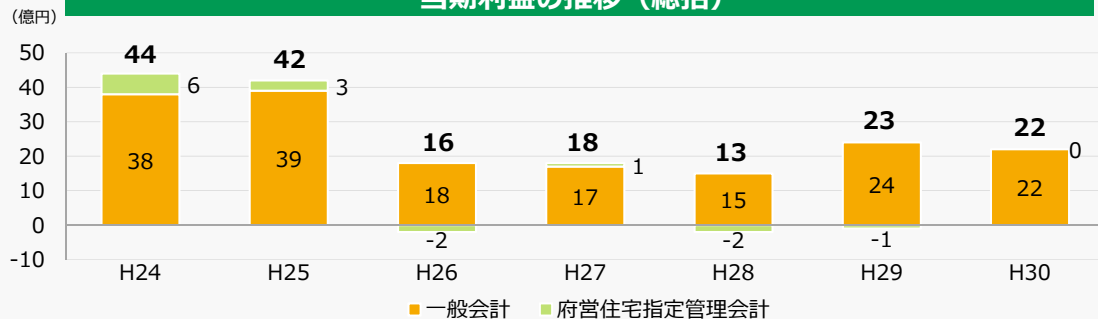
休日窓口の新規開設や家賃キャッシュバックなどの入居キャンペーンや住戸リノベーションなど様々な取組みを進め、平成30年度は年次目標である91.8%を上回る91.9%となりました。



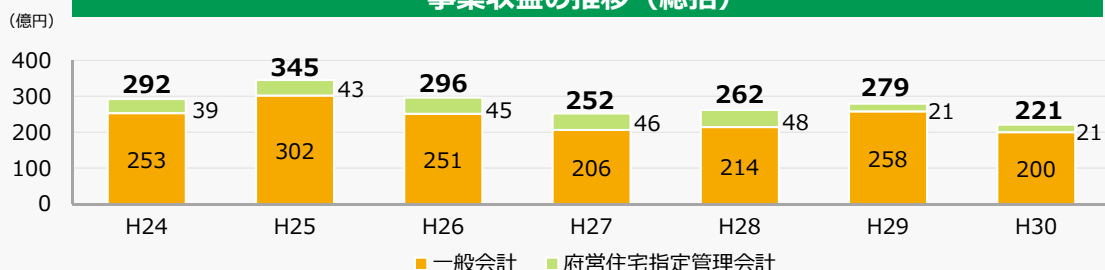
財務ハイライト

平成19年度以降、12期連続で黒字を達成

当期利益の推移（総括）



事業収益の推移（総括）



I. 経営計画に基づく主な取組み

1. 大阪府の住宅まちづくり政策の実現

(1) 地域のまちづくりとコミュニティ再生

○ ニュータウンの再生



団地イノベーションのリーディングプロジェクトとして位置付けている泉北ニュータウンの茶山台団地（堺市南区）において、以下の取組みを行いました。

■ リノベーション住宅『ニコイチ』

若年世帯や子育て世帯など若年層の入居促進を目的に、民間事業者のノウハウを活用し、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』を平成27年度から実施しています。平成30年度は堺市との連携事業として3プラン5戸を供給しました。（11,34ページ参照）



充実ユーティリティと風が通るリビングがある家

■ 丘の上の惣菜屋さん『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、団地の1室を活用し、平成30年11月にオープンしました。

店内では、総菜（100円～）や泉北産の野菜等の販売を行っており、食事ができるスペースも備えています。（28ページ参照）

- 利用者数 延べ1,340名（平成31年3月末時点）



『やまわけキッチン』

■ DIY工房『DIYのいえ』

民間事業者と連携し、地域住民の交流の活性化等を目的に、団地の2室を活用し、平成31年2月にオープンしました。

DIY工具を取り揃えたワークスペースがあり、無料で利用できるほか、専門スタッフによるDIYの技術サポートが受けられます。（13,29ページ参照）



DIYワークショップ

■ 『まちかど保健室』

大阪府が進めるスマートエイジング・シティの具体化に向け、社会医療法人や大学等と連携し、団地や地域にお住まいの方を対象とした専門職による健康講話や健康相談を行う『まちかど保健室』を3回開催しました。また、平成30年度は初めて帝塚山学院大学においても開催し、たくさんの方にご参加いただきました。



『まちかど保健室』



■ 『茶山台としょかん』

NPO法人と連携し、団地の集会所を多世代が交流できる小さなとしょかんとして活用しています。

入居者向けニュースレター「としよだより」の発行（毎月1回 全入居者へ配布）、団地や地域にお住まいの方が晩ご飯を持ち寄って交流を図る「オトナカイギ」の開催（毎月1回）等を行いました。

○ 平成30年度来館者数 延べ2,028名



『茶山台としょかん』

■ 「泉北レモンの街ストーリー@公社茶山台団地」

泉北ニュータウンまちびらき50周年事業の一環として立ち上げた市民との共同企画で、団地内にレモンを植樹・栽培しています。

平成31年2月に団地や地域にお住まいの方々と、初めてのレモン収穫祭を行いました。



レモン収穫祭

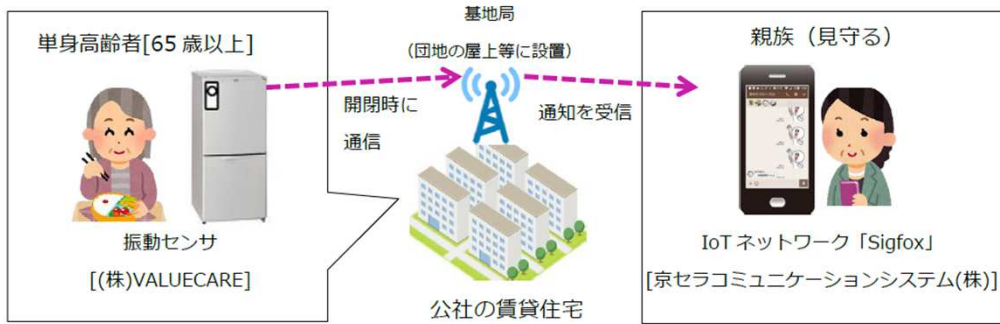
(2) 少子高齢社会など時代の要請に応える機能を強化

○ 高齢者等世帯への生活支援の取組み



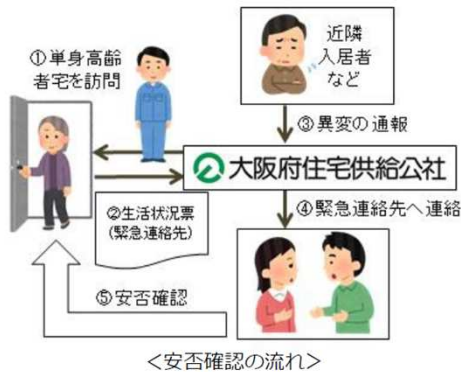
■ IoTを活用した高齢者見守りサービスの実証実験

ITベンチャー企業等と協力し、振動センサとIoTネットワーク「Sigfox」を使った安価な高齢者見守りサービスの実証実験を行いました。(30ページ参照)



■ 『ふれあい訪問』サービス

緊急時の安否確認が速やかに行えるよう、希望する単身高齢者等に対して年2回自宅を訪問し、生活状況の把握や日常生活の相談・助言等を行う『ふれあい訪問』サービスを開始しました。また、持病や緊急連絡先の情報を保管する公社オリジナル救急カプセルの配布も行いました。(31ページ参照)

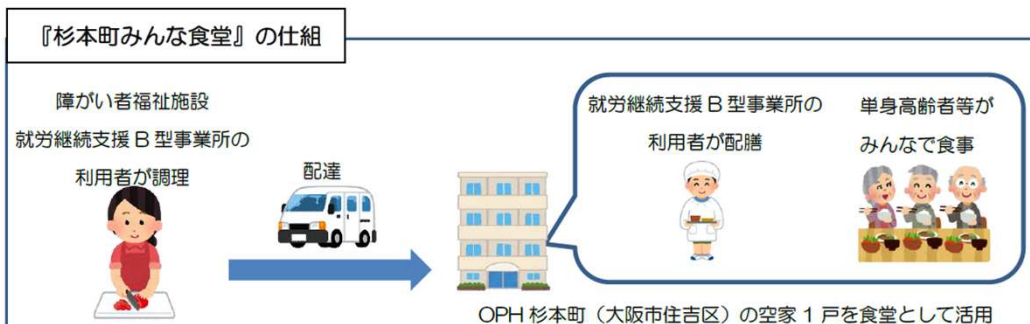


<公社オリジナル救急カプセル>

■ 『杉本町みんな食堂』

NPO法人と連携し、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行う『杉本町みんな食堂』をOPH杉本町の一室を活用してオープンしました。(32ページ参照)

○ 利用者数 延べ447名(平成31年3月末時点)



※通常の事業所に雇用されることが困難であり、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して、就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供、その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練、その他の必要な支援を行う事業

○ 新婚・子育て世帯や高齢者世帯等に対する入居支援



■ 優先申込期間制度の実施

募集開始から7日間は他の入居希望者に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（対象23団地169戸）と高齢者等世帯（対象32団地111戸）を対象に実施しました。

■ 公社独自の家賃減額補助と敷金減額

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×3年間）と敷金減額を実施し、219件の契約を行いました。

高齢者向け優良賃貸住宅において、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1万円×3年間）等を実施し、13件の契約を行いました。

■ 大阪府の家賃減額補助制度の活用

大阪府の「新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度（最大月2万円×6年間）」を活用し、特定優良賃貸住宅で12件の契約を行いました。

■ 親子イベント等の開催

未来を担う子供たちの健やかな学びを応援するため、「大阪『こころの再生』府民運動」のパートナー企業として、大型商業施設等で「子育て応援フェア」を12回開催しました。



「子育て応援フェア」

○ グループホームの活用



■ 公社賃貸住宅をグループホームとして活用

障がいのある方々が地域で自立したくらしを実現できるよう、公社賃貸住宅の一部をグループホーム運営事業者へ提供しています。

平成30年度は新たに1団地2戸を提供しました。



※イメージ

(3) 住まい情報の提供

○ 公民協働で取組む住宅セーフティネットの構築



■ Osakaあんしん住まい推進協議会

住宅確保要配慮者(高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等)への住情報の提供など、居住の安定確保に向けて公民協働で設置した協議会です。

公社は大阪府と共に事務局を担い、あんぜん・あんしん賃貸住宅(要配慮者の入居を拒まない住宅)の登録業務等などを行いました。



あんぜん・あんしん賃貸検索システム
ウェブサイト

○ 分譲マンション管理組合の活動支援

■ 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

大阪府内の分譲マンションで、管理組合が取組む修繕、改修、建替えなど様々な管理活動を支援するために設置された協議会です。

公社は同協議会の総合窓口を担い、関係団体と連携し、分譲マンションの修繕・改修・建替え等の技術的な相談業務、専門アドバイザーの派遣、セミナーの開催等を行いました。



分譲マンションセミナー

○ 住まいに関する情報発信



■ 入居者向け広報誌「賃貸住宅だより」の発行

公社賃貸住宅にお住まいの方に提供している様々なサービスの案内や各種イベント開催の様子などを掲載した入居者向け広報誌を2回発行しました。



入居者向け広報誌

(4) 知識と経験を活かした住宅まちづくりの実現

○ 府営住宅管理業務

- 公募による指定管理者制度に民間企業との共同で応募し、千里及び泉北ニュータウンの2地区30,019戸の指定管理者に選定されています。
(管理期間：平成29年度～令和3年度)
- 指定管理者制度に基づき、入居者募集や家賃収納事務、住宅の修繕等を適正に行いました。



泉北ニュータウン管理センター



千里管理センター

○ 府営住宅の計画修繕業務

- これまで培ってきた専門的なノウハウを活かし、公営住宅法上の管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を受託しています。(約12万戸)
- 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325件の計画修繕等の業務を適正に行いました。

2. 住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔の暮らしを提供

(1) 団地イノベーションによる魅力向上

○ リフォーム・リノベーション住宅の供給

■ 『ニコイチ』

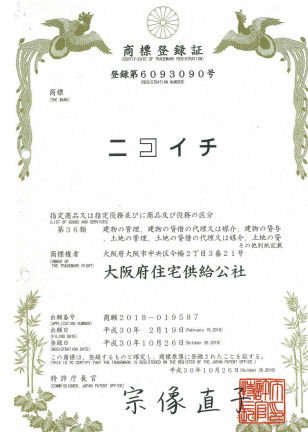
若年者・子育て世帯の入居促進を目的に、隣接する住戸2戸を1つにつなげるリノベーション住宅『ニコイチ』に取り組んでいます。

『ニコイチ』は、設計・施工を民間事業者から広く公募することで、多様なライフスタイルと創意工夫に満ちたプランを実現しており、2017年度グッドデザイン賞を受賞しました。また、平成30年10月に商標登録を行いました。(34ページ参照)



大阪府住宅供給公社の団地再生プロジェクト

ニコイチ®



茶山台団地（堺市南区）では、「堺市と大阪府住宅供給公社による泉北ニュータウン住戸リノベーション促進連携事業」として実施し、3プラン5戸を供給しました。

香里三井・香里三井B団地（寝屋川市）では、7プラン8戸を供給しました。



茶山台団地 「おもてなしができる家」

■ 「あすなろ夢建築」大阪府公共建築設計コンクール※

公社、大阪府、大阪府建築士会等の連携により、平成3年度から毎年実施している「あすなろ夢建築」大阪府公共建築設計コンクールにおいて、初めて『ニコイチ』を題材として、提案募集を行いました。

グランプリ作品及び準グランプリ作品に選定した2点については、今後、事業化に向けて実施設計を行います。



表彰式

※府内の建築を学ぶ専修学校、高等学校等の生徒・学生を対象に、実践を通じた生きた教育現場を提供することにより、建築技術者を目指す生徒達に夢と感動を与え、資質や能力を高め、将来の建築技術者の育成に寄与することを目的に実施しています。

■ 『リノベ45・55』

若年夫婦や若年単身者の入居促進を目的に、公募による民間事業者によって設計・施工されたデザイン性の高いリノベーション住宅『リノベ45・55』を茶山台団地（堺市南区）で2プラン4戸、千里山田西団地（吹田市）で4プラン10戸を供給しました。



「ストレージがたっぷりある家」
茶山台団地 リノベ45



「部屋の中に豊かな空間を生み出す『シマ』がある家」
千里山田西団地 リノベ55

■ 『L+DR』 (for Lady+Danchi-Renovation)

女性に優しい団地リノベーションをコンセプトに、女性目線で考えた使いやすいシステムキッチンや清潔で快適なバスルームなど、快適設備を備えたリノベーション住宅を、9団地で37戸を供給しました。



茨木郡山団地



○ DIY住宅の利用拡大

■ DIY工房『DIYのいえ』

団地にお住まいの方だけでなく、地域にお住まいの方や入居を検討中の方も利用可能な工房兼コミュニティスペースとして、茶山台団地（堺市南区）の2室を活用し、平成31年2月にオープンしました。

専門スタッフによる指導が受けられるDIYワークショップの開催や、ワークスペース内で利用できるDIY工具の貸出し（無料）等を行っています。（29ページ参照）



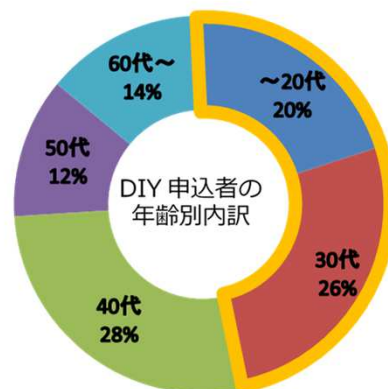
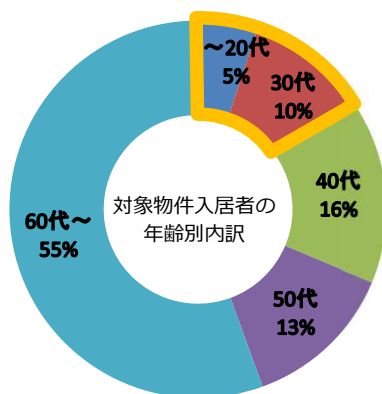
DIYのいえ

■ DIY賃貸住宅『団地カスタマイズ』

既存ストック約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』制度を導入しています。

同制度の利用促進を図るため、プロスタッフのレクチャーが受けられるDIY体験イベントを4回開催しました。

また、対象物件にお住まいの方のうち、60代以上が半数以上を占め、20・30代が15%に留まる中、同制度は20・30代の若年層を中心に広がりを見せ、制度利用者の累計は200件を突破しました。



DIY体験イベント



『団地カスタマイズ』モデルルーム

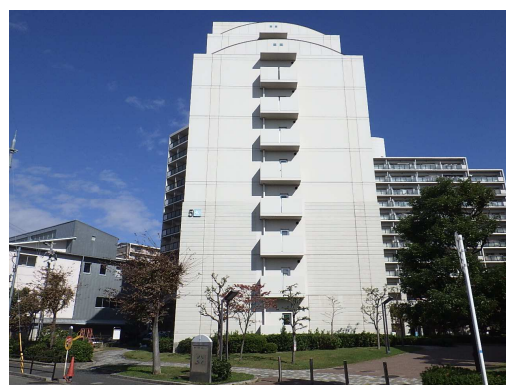
○ 環境改善の取組み

■ 設備の更新

共用部分の照明器具のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等により、省エネルギー化を行いました。

■ 外壁のリニューアル

地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図るため、デザイン性を取り入れた外壁のリニューアルを豊中B団地（豊中市 1期2棟）で行いました。



Before



After

(2) 建替等による安全性・地域の魅力向上

○ 地域のまちづくりと建替等事業の計画的な実施



- 「ストック活用実施計画」(平成27年6月)に定めたストック再編計画に基づき、平成30年度から建替事業を再開しました。
- 建替後はWi-Fi設備や宅配ボックス、システムキッチンの導入など、時代のニーズに対応した住宅とします。
- 経営計画(平成24～令和3年度)で定めた令和2年度末の耐震化率92%以上をめざし、耐震化事業に取り組みました。
 - 公社賃貸住宅の耐震化率 91.1%(平成31年3月末時点)

■ 建替説明会の開催

井口堂・井口堂B団地(池田市)では、建替事業の着手にあたり入居者向け説明会を実施しました。また、お住まいの方の円滑な移転に向けて、個別相談を行いました。



個別相談会

■ PFI手法による建替の検討

みのお・みのおB・みのおC団地(箕面市)及び井口堂・井口堂B団地(池田市)では、民間のノウハウや資金を活用するPFI手法の導入を検討しましたが、将来的な収支状況を見込んだ結果、直接建設型(コンペ方式)によって事業を進めていくこととしました。

■ 建替事業提案競技の実施

石橋西団地(池田市)では、建替事業提案競技の事業者募集を行いました。建替後は、池田市との連携により公社で初めて地域子育て支援拠点事業所を設置します。

長瀬東・長瀬東B団地(東大阪市)においても、建替事業提案競技の事業者募集を行いました。建替後は、地域コミュニティや防災活動の拠点として、既存の桜の木を活かした公園を整備します。



建替事業提案競技により建設した団地
(OPH新千里西町)

安全・安心で快適な設備を標準装備

感震ブレーカー(*)、オートロック(*)、ダブルロック(サッシ) (*)、モニター付きインターフォン、備蓄倉庫、Wi-Fi(*)、宅配ボックス(*)、システムキッチン、温水洗浄暖房便座など

(*)は、公社賃貸住宅で“初”となるもの

■ 堺市新金岡地区のまちづくり

新金岡地区（堺市北区新金岡町1丁～5丁）は、昭和40年代に、計画的に開発された住宅地を中心とする市街地です。

地下鉄御堂筋線「新金岡駅」の周辺に位置し利便性が高く、大規模公園にも隣接するなどポテンシャルの高いエリアとなっています。

公社ではこのエリアに賃貸住宅約1,900戸及び商業施設「フレスポしんかな」を保有しており、将来のまちの基本方針を示す「しんかなの住まいまちづくり」の策定に向けて、堺市・大阪府・UR都市機構西日本支社と共同で取組みました。



「フレスポしんかな」

■ 枚方市駅周辺地区市街地再開発事業

枚方市駅前に位置する枚方団地については、再開発事業の地権者として枚方市や関係団体との連携により準備組合を設立し、協議を進めました。



※都市計画の趣旨、用途、概略面積を表現したイメージです。
具体的な建物、形状、デザインは今後の設計で検討していきます。

○ 耐震性の向上

■ 耐震化の取組み

公社では現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない団地の耐震化を進めており、中層住宅（5階建以下）の耐震化は既に終え、現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組んでいます。

平成30年度は公社初となる高層住宅の耐震改修事業として、槇塚台団地及び晴美台D団地（共に堺市南区）の実施設計を完了しました。また、千里山田西団地（吹田市）の耐震診断を完了し、一部住棟で耐震性能を満たしていることを確認するとともに、新たに原山台B団地（堺市南区）の耐震診断に着手しました。

(3) コミュニティの形成支援

○ 大学との連携



■ 大阪市立大学との連携協定

公立大学法人 大阪市立大学（理事長：荒川哲男氏（現 公立大学法人大阪 大阪市立大学学長））と、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・協力する協定を平成31年3月に締結しました。

（35ページ参照）



協定締結式

■ 桃山学院教育大学との包括連携協定

桃山学院教育大学（学長：梶田 叡一氏）と、学生の安定的な居住による安心・安全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連携・協力する協定を平成31年3月に締結しました。

（36ページ参照）



協定締結式

○ 防災コミュニティの形成支援



■ コミュニティの活性化、防災意識の向上等を図るイベント

自治会や防災関係機関等との協働により、防災セミナーや防災訓練等を行うイベントを公社賃貸住宅で8回開催しました。



防災セミナー・防災訓練

(4) 防災性の向上

○ 公社賃貸住宅の防災力強化



■ 防災用資機材の無償提供

公社賃貸住宅における自主防災会の設立・育成を促進するため、団地の自治会等が設置した自主防災会に対して、救助担架、発電機等などの防災用資機材を新たに1団地で提供しました。



発電機



工具セット



救助担架

■ 「防災カルテ」の作成

団地内の既存擁壁や法面等の経過観察記録や対策の必要性をまとめた「防災カルテ」について、新たに2団地で作成し、計11団地（対象42団地）となりました。

■ 「マンホールトイレ（災害用トイレ）」・「かまどベンチ」の設置

大規模災害の発生に備え、停電や断水時でも使用できる「マンホールトイレ（災害用トイレ）」及び「かまどベンチ」を貝塚中央団地（貝塚市）で設置しました。



マンホールトイレ



かまどベンチ



■ 大阪府北部地震及び台風21号の被害と対応

平成30年6月に発生した大阪府北部地震において、公社賃貸住宅に大きな被害はありませんでしたが、エレベータの非常停止による閉じ込め（3件）などの被害がありました。

これを踏まえ、地震時にエレベータ内の状況確認が行えるよう、エレベータ内カメラと外部モニター等を順次設置しています。

また、平成30年9月に発生した台風21号では、住宅の停電（16団地）や断水（12団地）、屋上防水シートめくれ・飛散（4団地9棟）、看板の飛散（9団地）などの被害があり、復旧対応を行いました。

■ 公社所有地における設置物の調査

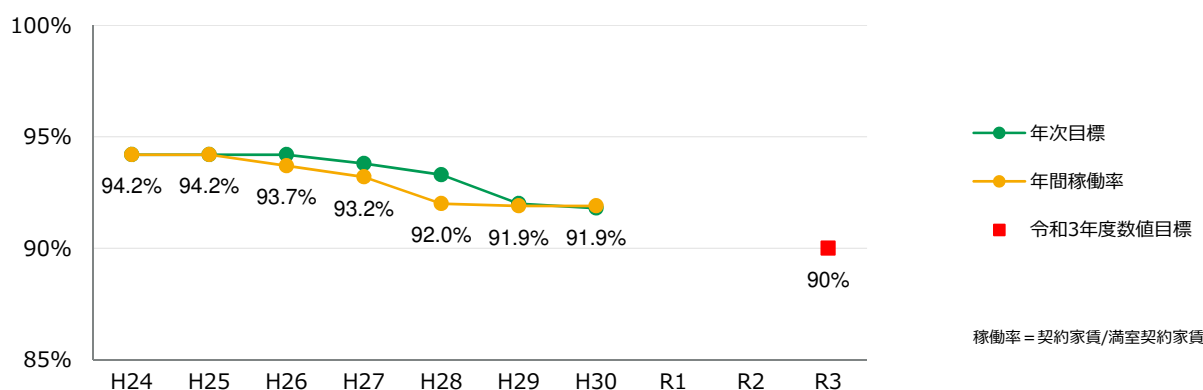
台風21号を教訓に、強風や台風による被害発生に備え、公社所有地に設置された看板や掲示板の現状調査を実施し、設置状況の把握と緊急補強等の必要性の確認を行いました。

3. 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化

(1) 経営基盤の強化

○ 公社賃貸住宅の稼働率向上

- 休日募集窓口の新規開設や家賃キャッシュバックなどの入居キャンペーン、住戸リノベーションなどソフト・ハードの両面の取組みによって、稼働率は、年次目標である91.8%を0.1ポイント上回る91.9%となりました。



■ 入居促進キャンペーンの実施

新婚・子育て世帯向けの家賃キャッシュバックやフリーレントの特典を付けたキャンペーンを年4回実施しました。



キャンペーン特設サイト

■ 休日募集窓口の開設

これまでの千里募集カウンターに加え、新たに北浜募集カウンターを開設し、日曜・祝日の住宅案内や電話対応、窓口営業を行いました。



北浜募集カウンター

■ 大口契約における家賃割引制度の活用

大口契約における家賃割引制度を活用し、法人契約の獲得に向けて、学校法人や企業、商工会議所等への営業活動を行いました。

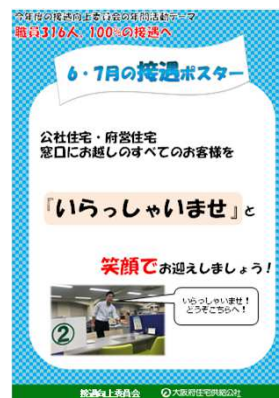
○ 顧客満足度の向上

■ 接遇向上研修の実施

職員の接遇向上を図るため、各部署の代表者による「接遇向上委員会」の設置や、全職員を対象とした専門講師による接遇向上研修を実施しました。さらに、管理センターの職員を対象とした窓口サービス・接遇向上研修を実施しました。

■ ポスター掲示による啓発

各管理センター窓口等において、お客様ご意見箱の設置や職員向け接遇向上ポスターの掲示を行いました。



接遇ポスター

■ 募集窓口の充実・拡大

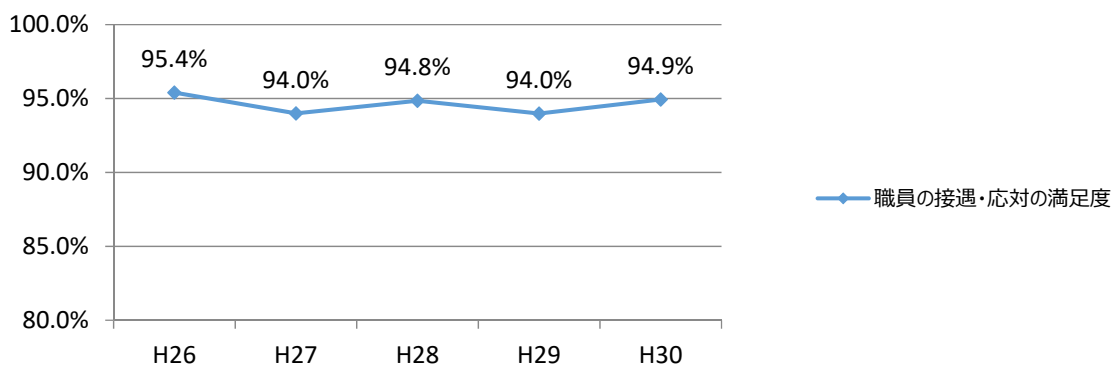
公社賃貸住宅の募集窓口として「千里募集カウンター」に加え、「北浜募集カウンター」を新たに開設し、日曜・祝日の窓口営業や内覧希望者への住宅案内を実施しました。また、平成31年4月1日からの全エリア本格実施に向けて、事業者の公募選定を行いました。



北浜募集カウンター

■ お客様アンケートの実施

顧客満足度の状況を把握するため、お住まいの方を対象に2,000件、窓口にご来場の方を対象に436件のアンケートを実施しました。アンケートの結果、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94.9%となりました。



○ 商業施設「フレスポしんかな」の運営

平成29年度末の土地信託期間の終了に伴い、「フレスポしんかな」の自主経営を開始し、施設の管理等を行っている事業者とともに新たなテナントの誘致を行いました。

また、修繕等メンテナンスの適正化や集客向上を目的としたイベントを開催しました。



リミック教室イベント



「フレスポしんかな」

○ 駐車場区画の有効活用

■ 予約型駐車場サービス

訪問介護等の駐車場不足解消に向けて、民間事業者と連携し、インターネットで予約サイトを通じて事前に予約ができるサービスを新たに公社賃貸住宅85団地約2,700区画で導入しました。(33ページ参照)



○ 保有地の売却

枚方三矢 外3か所の保有地について、売却（18,166.46㎡）を行いました。

○ 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年度に堺市庭代台等で分譲した定期借地権（50年）付き一戸建住宅について、定期借地権契約の解約及び土地所有権の売却（3団地3区画565.57㎡）を行いました。

■ 賃貸住宅（エルベコート二色の浜）の売却

平成3～4年度に大阪府の要請で二色の浜埋立地（貝塚市）への企業進出に合わせて分譲した住宅のうち、賃貸住宅に用途変更した103戸（平成8年度時点）について、平成25年度から売却を進めています。

平成30年度は一般の購入希望者に2戸を売却しました。これにより、平成30年度末時点の管理戸数は66戸になりました。

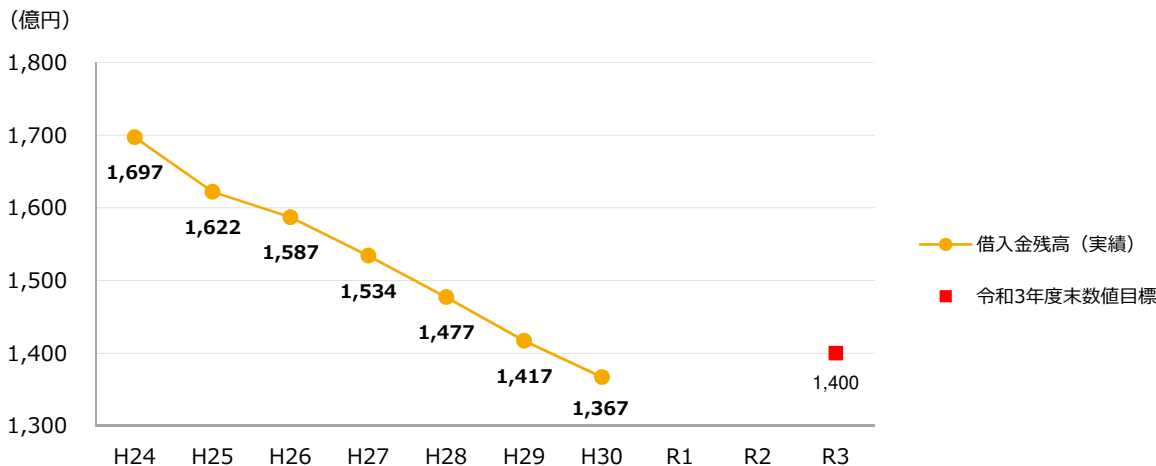


エルベコート二色の浜

○ 財務基盤の強化

■ 借入金残高の縮減

保有資産の売却や資金調達コストの縮減等に努め、平成30年度末で1,367億円（実質借入金残高）となりました。



■ 安定的で有利な資金調達及び経営の透明性・信頼性の向上

【公募による公社債券（総額200億円）を発行】

資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金を確保するため、平成30年6月に公募債券（総額200億円）を発行しました。発行に際しては、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）等、投資家層の一層の拡大に努め、満期一括債（10年債・20年債）に加え、当公社初となる定時償還債（30年債）を発行することができました。

【発行体格付が「A+」から「AA-」に引き上げ】

格付投資情報センター（R&I）から取得している格付けは、平成30年10月にA+（安定的）からAA-（安定的）に引き上げられました。

<参考> 格付符号（R&I）

AA格	信用力は極めて高く、優れた要素がある。
A格	信用力は高く、部分的に優れた要素がある。

回号	発行月	年限	発行額	利率
1回	平成24年1月(償還済)	5年	65億円	0.794%(国債+45bp)
2回	平成24年9月(償還済)	5年	50億円	0.686%(国債+47bp)
3回	平成25年2月(償還済)	5年	100億円	0.589%(国債+45bp)
4回	平成25年10月(償還済)	3年	100億円	0.472%(国債+35bp)
5回	平成26年11月	5年	100億円	0.428%(国債+28bp)
6回	平成27年11月	5年	80億円	0.340%(国債+30bp)
7回	平成27年11月	10年	50億円	0.701%(国債+40bp)
8回	平成28年10月	10年	90億円	0.320%(絶対値)
9回	平成28年10月	20年	40億円	0.653%(国債+26bp)
10回	平成29年6月	10年	70億円	0.395%(国債+34bp)
11回	平成29年6月	20年	60億円	0.791%(国債+23bp)
12回	平成30年6月	10年	50億円	0.340%(国債+29bp)
13回	平成30年6月	20年	50億円	0.719%(国債+20bp)
14回	平成30年6月	30年(定時)	100億円	0.808%(MS+34bp)

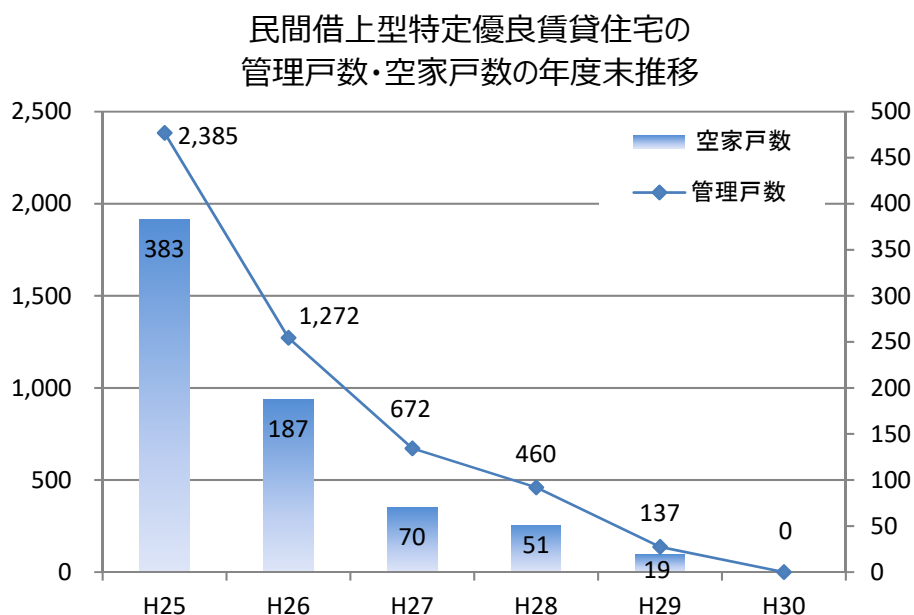
1bp=0.01% MS…ミッドスワップ金利

○ 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

平成30年度決算において、内部統制の確立と経営の透明性・正確性の保持のため、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。

○ 民間借上型特定優良賃貸住宅の解消等

借上契約の早期解約に向けて、オーナーとの協議を進め、2団地55戸を早期解約しました。この結果、平成30年度をもって全ての民間借上型特定優良賃貸住宅の運営管理が終了しました。



(2) 組織体制の再編・整備

○ 職員の適正配置、計画的な採用、研修の充実

■ 企画機能の強化

戦略的経営の推進のため、総務企画部に企画室を設置し、企画機能の強化を図りました。

■ 職員採用試験の実施

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2名、技術職2名の計4名を新規職員として採用しました。また、次年度の職員採用に向け、就職活動中の学生を対象とした大学等での学内説明会や公社本社での会社説明会を開催しました。

○ 参加人数 68名（公社本社）



会社説明会

■ インターンシップの実施

大学における教育機能の強化及び産学連携による人材の育成並びに公社事業に対する理解を深めることを目的としたインターンシップ（学生の就業体験）を実施しました。

○ 参加人数 32名（2日間）



インターンシップ

■ 大阪府への職員研修派遣

今後の公社事業の推進及び高度な専門知識・経験を有する人材を育成するため、公社の次代を担う若手職員を大阪府（政策企画部 企画室計画課）へ派遣しました。

(3) 内部統制の強化

○ 危機管理・コンプライアンスの徹底

■ 危機管理体制の構築

危機事象の発生に迅速かつ適切に対応するため、非常参集訓練、職員の安否確認訓練を実施しました。

■ 職員の意識啓発

職員の対応力の向上と情報セキュリティに対する意識啓発を目的に、全職員を対象にした標的型メール訓練を実施しました。また、法令の順守等コンプライアンスにかかる職員の意識向上を図るため、情報発信及び職員研修を行いました。

○ 個人情報の適正管理の徹底

■ 個人情報の適正管理

「個人情報保護マニュアル」を一部改正するとともに、全職員を対象とした研修や同マニュアルを使用したセルフチェックの実施、「個人情報ニュース」の発行等を行いました。

また、職員給与等支払事務におけるマイナンバーの取扱いについては、社内における厳重な保管と委託先の監督等、安全管理を徹底しました。

(4) 戦略的な広報の展開

○ 多様な手法による広報活動の展開

第三者機関であるメディアからの報道による評価・評判の向上をめざし、記者クラブや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39本配信しました。

また、高齢者等の生活支援サービスの取組みについて記者会見の実施や、メディア誘致型の協定締結式の開催などを行いました。その結果、メディア掲載件数は、ウェブ1,294件、新聞・雑誌・テレビ番組148件となりました。

Facebookでは128本の記事を投稿しました。また、若年層へのリーチをさらに拡大させるため、新たにInstagramを開設し、48本の記事を投稿しました。



大阪府政記者会での記者会見



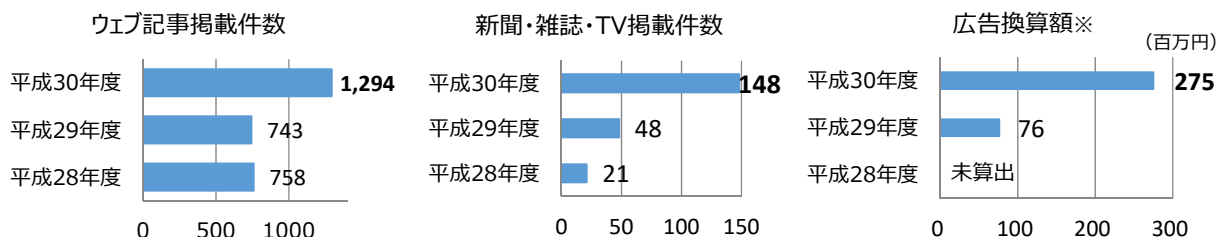
テレビ番組の取材



公社公式Facebook



公社公式Instagram



※メディアに「記事」として掲載された際の露出効果を、同じ枠を広告として購入した場合の広告費に換算した額。

○ 全社的な広報活動の推進

■ 社内コミュニケーションの活性化・職員の広報力強化

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。

また、広報業務への理解を深め、さらなる協力体制の構築、公社全体の広報力を強化するために職員向けの広報研修を実施しました。



職員向け広報研修

■ ビジュアルの統一化によるブランドイメージの向上

公社のブランドイメージの向上に向け、ウェブサイトや社外向け広報物の制作にあたって、ロゴマークの使用やカラーデザインに関する基準を定めたベーシックデザインシステムを策定しました。

■ 全国住宅供給公社等連合会での広報・PR

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会(※)において、全国の公社全体の広報力強化に向けて、当公社の広報手法や実績等を各公社に伝え、情報共有を図りました。

※地方住宅供給公社39社、一般財団法人4社合計43法人が加入しており、公社及び地域の住まいづくり・まちづくりを推進する法人の経営や事業推進に関する調査研究、情報の収集提供等を行うことにより、地域の住生活の安定と社会福祉の増進及び地域のまちづくりに寄与しています。

4. 公事業とSDGsの親和性

(1) SDGs (持続可能な開発目標) とは？

平成27年9月の国連サミットで採択された持続可能な世界を実現するための国際目標であり、17のゴール・169のターゲットから構成されています。

SDGs (Sustainable Development Goals) は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル (普遍的) なものであり、国は平成28年12月にSDGs推進本部を設置し、実施指針を策定しました。



(2) 会社が行う主なSDGsの取組み

会社は様々な取組みを通じてSDGs (持続可能な開発目標) の実現に寄与しています。

ニュータウンの再生

- 堺市と連携した若年者・子育て世帯向けのリノベーション
- 多世代が交流できるコミュニティスペースの構築 等



全国のニュータウン再生モデルに

平成30年6月、国は堺市を「SDGs未来都市」に選定
堺市は、SDGs達成に向け、西日本最大級のニュータウンである泉北ニュータウンの再生を明言

高齢社会への取組み

- IoTを使った高齢者見守りサービスの実証実験
- 単身高齢者等への『ふれあい訪問』サービス 等



防災・災害への対応

- 公社賃貸住宅の耐震化
- 防災用資機材の提供・マンホールトイレの設置 等



大学・自治体・NPO法人等、多様な主体との連携

- 大学との連携協定締結
- 地元自治体と連携した建替事業の実施 等



5. News Topics ～新規取組みの詳細～



(1) コミュニティの活性化

丘の上の惣菜屋さん『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（堺市南区）の茶山台団地の一室を活用した「丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』」を平成30年11月5日にオープンしました。

みんなが集い、おいしいごはん楽しい時間を「山分け」る新しい考え方の「キッチン」

所在地：堺市南区茶山台2丁1番
茶山台団地21棟1階302号室
内容：惣菜販売

※持ち帰りの他に店内での飲食も可能で
惣菜＋ご飯・味噌汁のメニューもあり。

※地域にお住まいの方も利用できます。

営業日：月・火・金・土曜日 11:00～15:00

利用者数：延べ1,340名（平成31年3月末時点）



泉北産の食材等を使い
管理栄養士が考えた
惣菜一品100円～



店内での飲食

改装費用は、一般財団法人ハウジング
アンドコミュニティ財団の「住まいとコミュニ
ティづくり活動助成」の助成金を活用し、
床貼り・家具作り・ペンキ塗り等は団地
にお住まいの方のDIY（日曜大工）で仕上
げました。

また、冷蔵庫やシンク等の機材や調理
器具代はクラウドファンディング等で集めた
寄付金で捻出しました。



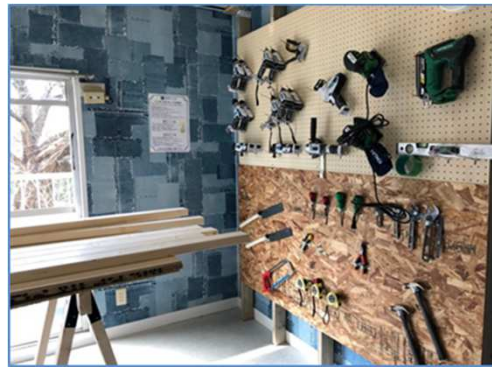
団地にお住まいの方によるDIY



『やまわけキッチン』
Facebookページ

DIY工房『DIYのいえ』

工具を取り揃えたワークスペース、専門スタッフによる技術サポートや相談室等を備えた団地の暮らしを楽しくするコミュニティスペース『DIYのいえ』を、泉北ニュータウン・茶山台団地の住戸を活用し、平成31年2月16日にオープンしました。DIYに関するワークショップ・セミナーも行い、活気ある交流拠点の創出をめざします。



『DIYのいえ』

専門スタッフ（DIYアドバイザー）の技術サポートのもとで工具などを備えたワークスペースが利用可能なほか、住まいに関する相談・DIYパーツの購入も行えます。また、DIY関連のワークショップやセミナーも随時開催。地域にお住まいの方や入居を検討中の方など、団地にお住まいの方以外の利用も可能とすることで、開かれた活気ある交流拠点の創出をめざします。

所在地：堺市南区茶山台2丁1番 茶山台団地16号棟1階 101・102号室

内容：「賃貸住宅でも行えるDIY」を中心としたワークショップやセミナーを随時開催

- ・DIYに使用できる工具などを多数用意
- ・DIYの困り事を解決できる相談室の設置
- ・参考資料としてDIY関連の書籍や材料見本帳を用意
- ・団地で使えるDIY関連のパーツを販売

営業日：隔週の水曜日および土曜日 10:00～17:00

運営者：株式会社カザールホーム（大阪府堺市中区深阪4丁8-56）



DIYワークショップ

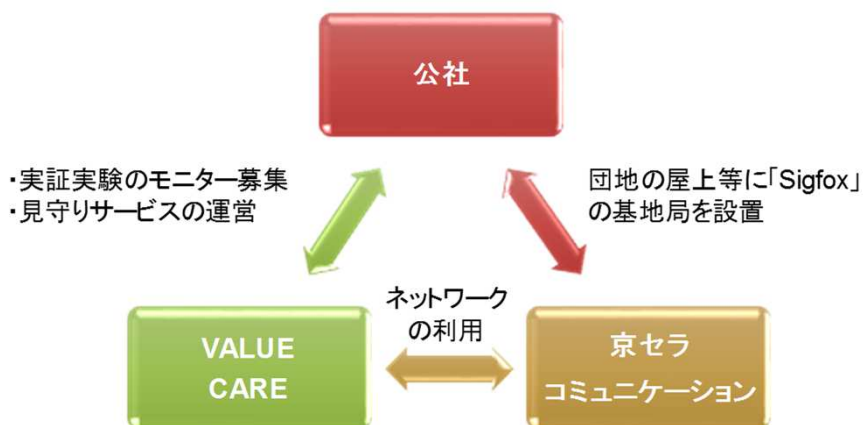


『DIYのいえ』
Facebookページ

(2) 高齢者等の支援サービス

IoTを使った高齢者見守りサービスの実証実験

ITベンチャー企業の株式会社VALUECARE（代表取締役：井出 清 氏）、情報通信会社の京セラコミュニケーションシステム株式会社と、振動センサとIoTネットワーク「Sigfox」（※）を活用した、安価な高齢者見守りサービスの実証実験を相互に協力して行うことに関して、平成30年7月19日に協定を締結しました。

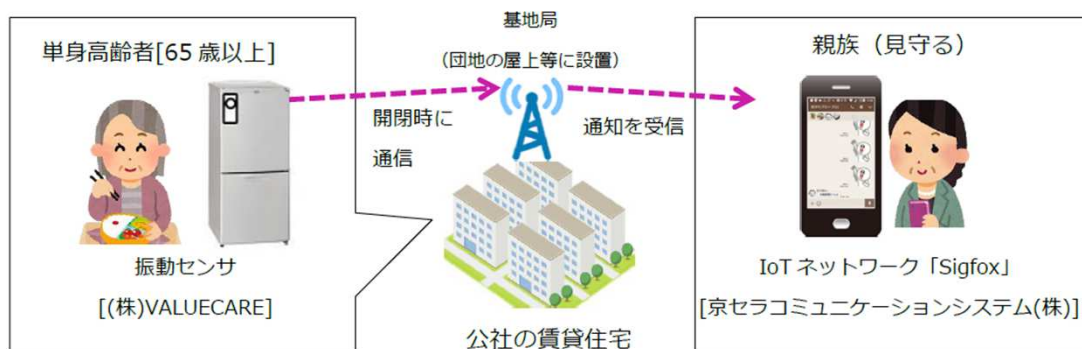


協定締結式

※「Sigfox」…LPWA（低消費電力・長距離通信）規格の1つで、Wi-Fi等のインターネット環境がなくても、センサ等のデバイスをインターネットに繋げることでき、IoTネットワークを低コストで実現するものです。令和2年3月にはサービスエリアが全国へ拡大（人口カバー率99%）する予定です。

単身高齢者宅（65歳以上）の冷蔵庫ドア等（1日1回は開け閉めを行う場所）に振動を感知するセンサを取り付け、開閉時に送信される信号をコミュニケーションアプリのLINEやメールで通知し、離れて暮らす親族が長時間使用がない等の異変を確認できる仕組みです。

サービスの商品化をめざし、通信環境や使い勝手等を試していただくモニターを公社賃貸住宅にお住まいの方から募り、平成30年8月から4か月間の実証実験を行いました。

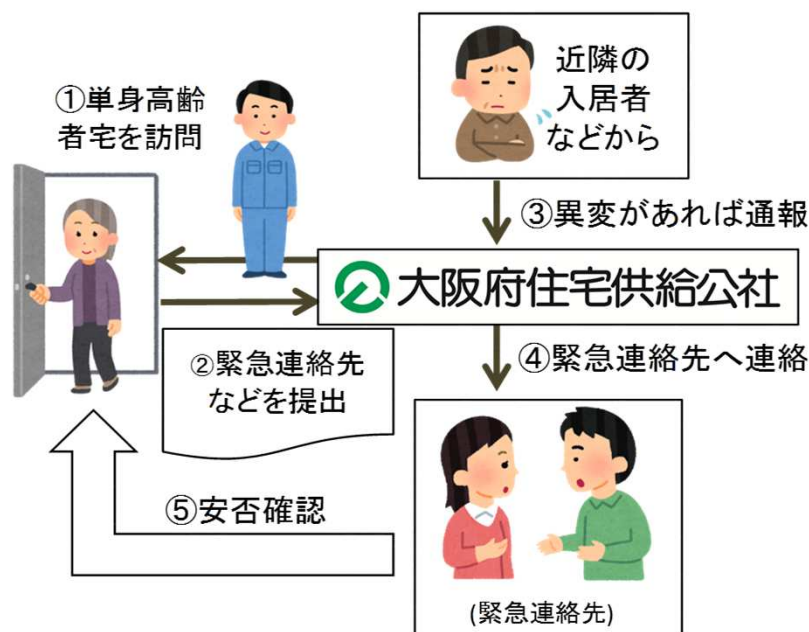


単身高齢者等宅への『ふれあい訪問』サービス（無料）

緊急時の安否確認が速やかに行えるよう、希望する単身高齢者等（70歳以上）に対して年2回自宅を訪問し、生活状況の把握(鍵の預け先、親族、通院先、介護サービスの利用有無など)や日常生活の相談などを行う『ふれあい訪問』サービス(無料)を、平成30年4月1日に開始しました。

訪問時に、日常生活における困りごとの相談や各市町村が行っている緊急通報サービスの利用促進、公社オリジナル救急カプセル(※)の配付も同時に行い、単身高齢者の不安軽減に努めていきます。

※救急搬送時に必要な情報が得られるよう、持病や緊急連絡先の情報を入れ、冷蔵庫に保管しておくカプセル。



<安否確認の流れ>



<公社オリジナル救急カプセル>

救急医療情報カード	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 谷きえ </div>	
<input type="checkbox"/> 救急医療情報カード <input type="checkbox"/> 保険証のコピー <input type="checkbox"/> 診療券のコピー <input type="checkbox"/> お薬手帳のコピー <input type="checkbox"/> 言葉	
姓 名 谷 山 田 岡 平	生 年 月 日 年 月 日
住 居 地 址 〒	住 居 形 態 単 独 住 居 共 居
緊急連絡先(1) 姓 名 生 年 月 日 電 話	緊急連絡先(2) 姓 名 生 年 月 日 電 話
病 歴 持 病 住 院 歴 受 診 科 室 予 防 科	

<救急医療情報カード>

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』

障がい者支援や地域コミュニティ支援等を行うNPO法人 チュラキューブ（代表理事：中川 悠氏）と、障がい者福祉との連携によって高齢者の生活支援を行うモデル事業の実施に関して、平成30年7月25日に協定を締結しました。

公社賃貸住宅では、平成30年6月末時点で65歳以上の単身高齢者が約2,700世帯（全世帯の14.7%）となっており、今後も増加が予測されます。また、厚生労働省の調査（平成29年度 食育白書）によると、1週間の半分以上、1日の全ての食事を一人で食べている「孤食」の人の割合は、平成29年で15%、これは平成23年の約10%から増加しています。

このことから、単身高齢者の孤立・孤食の防止及びコミュニティの活性化を目指し、人が集まって楽しく食事ができる団地内食堂を開設するモデル事業を実施するため、障がい者支援や地域コミュニティ支援等を行うNPO法人 チュラキューブと協定を締結しました。



協定締結式

- ・事業名称 : 『杉本町みんな食堂』
- ・事業内容 : 公社賃貸住宅のOPH杉本町の空家1戸を『杉本町みんな食堂』として活用し、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(1食350円)を提供する等のサービスを行っています。
- ・食堂オープン : 平成30年8月6日～
- ・営業日 : 月・水・金 12:00～14:00
- ・利用者数 : 延べ447名（平成31年3月末時点）

『杉本町みんな食堂』の仕組み



※通常の事業所に雇用されることが困難であり、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して、就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供、その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練、その他の必要な支援を行う事業所



『杉本町みんな食堂』での食事



定食350円



『杉本町みんな食堂』
Facebookページ

訪問介護等の駐車場不足解消に向けた予約型駐車場サービス

駐車場予約アプリ「akippa(アキッパ)」を運営するakippa株式会社と予約制駐車場マッチングサービス「B-Times」(現「B」)を提供するタイムズ2 4株式会社と連携し、新たに公社所有の85団地約2,700台で、インターネットを利用した予約型駐車場サービスを平成30年11月から開始しました。

■ 予約型駐車場サービスとは？

予約サイト等を通じて、使用したい空区画の日時を事前に予約し、その時間に駐車できるサービスです。従来型のコインパーキングでは、駐車場に行っても満車の場合は駐車することができませんが、このサービスを利用すればそのようなケースは発生しません。



※予約型駐車場サービス実施区画には、左記のプレートを設置しています。

厚生労働省（平成27年度介護保険事業状況報告）によると、介護保険制度における要介護または要支援の認定を受けた人は平成26年度で591.8万人となっており、平成15年度の370.4万人と比較して、10年で1.6倍に増加しています。

また、公社賃貸住宅では、平成30年9月末時点で65歳以上の高齢者が全入居者の37%を占め、大阪府全体の26%を上回っており、訪問介護や看護等での駐車場の利用は今後も増えることが予測されます。

その中で、介護車両や来訪者の駐車スペースを確保することが課題となっていたため、平成28年9月から民間企業との連携により一部のエリアで予約型駐車場サービスを実施していましたが、平成30年11月に導入エリアを拡大しました。

予約型駐車場サービスの導入により、訪問介護をご利用になられる方や介護事業者が事前に駐車場を予約できるようになり、介護車両の駐車スペースに関する不安を解消することができます。また、周辺にお住まいの方もご利用いただけるため、地域の生活利便性の向上にもつながります。

○ サービス導入エリア

合計85団地 約2,800区画

大阪市、堺市、池田市、泉大津市、茨木市、門真市、河内長野市、岸和田市、吹田市、高槻市、豊中市、寝屋川市、東大阪市、枚方市、箕面市、守口市



(3) 若年世帯の入居促進

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り組みです。

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しました。また、平成30年10月に商標登録を行いました。

平成30年度は、茶山台団地（堺市南区）で5戸、香里三井、香里三井B団地（共に寝屋川市）で8戸を供給しました。

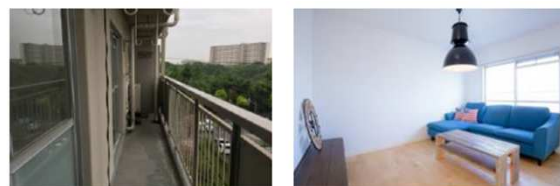
■ ラーメン構造 住戸専有面積：89.96㎡（44.98㎡×2）

物入部分の躯体を開口し繋いだ『ニコイチ』
玄関はそのまま2つあるので、
ライフスタイルの異なるご家族にも住みやすい間取り



■ 壁式構造 バルコニー行き来 住戸専有面積：91.68㎡（45.84㎡×2）

2つの住宅をバルコニーでつないだ『ニコイチ』
ウッドバルコニーは開放的な廊下として機能



『ニコイチ』特設サイト

大阪市立大学との連携協定

公立大学法人 大阪市立大学（理事長：荒川 哲男 氏（現 公立大学法人大阪 大阪市立大学 学長））と、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、平成31年3月26日に連携協定を締結しました。



協定締結式



締結式の模様は
YouTubeで
ご覧いただけます。



具体的には次の事項について連携・協力を進めます。

1) 留学生等への居住生活の安定確保に関すること

近年増加している外国人留学生（※）等が即入居できる住居（ルームシェアを含む）を、安全・安心な公的賃貸住宅である公社の「OPH杉本町」団地（大阪市住吉区）で確保します。

2) 団地にお住まいの方との国際交流の促進に関すること

団地内にある『杉本町みんな食堂』等を交流の場として地域コミュニティの活性化を図っていきます。

※(独)日本学生支援機構の「外国人留学生在籍状況調査」によると、平成30年5月1日現在の外国人留学生数は298,980人（対前年比12.0%増）となっています。



『杉本町みんな食堂』での食事



食事後のレクリエーション

桃山学院教育大学との包括連携協定

桃山学院教育大学（学長：梶田 叡一 氏）と、学生の安定的な居住による安心安全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平成31年3月8日に包括連携協定を締結しました。



協定締結式



締結式の模様は
YouTubeで
ご覧いただけます。



具体的には次の事項について連携・協力を進めます。

1) 学割制度のモデル実施及び入居促進に関すること

茶山台団地の4・5階に入居した桃山学院教育大学の学生は、在学期間中の家賃を20%減額します。学生の負担軽減と入居促進のモデルとして実施します。

2) 団地コミュニティ活動への支援に関すること

学生・大学が保有する知識・技術を活用し、学生が子供や高齢者等と直接触れ合うコミュニティやボランティア活動を通じ、高齢化が進む団地の活性化と地域の課題解決を図ります。具体的には、コミュニティ拠点『茶山台としょかん』や自治会活動等に関わってもらうことを想定しています。

3) 知的・物的資源の相互活用に関すること

集会所等での放課後学習や学生による講義やワークショップを開催し、子どもの学習の場づくりや学生の現場で学ぶ機会を創出します。また、大学・公社施設を活用した学生との多世代交流イベントやつどいの場づくりを行います。

4) PRに関すること

公社：団地に住み、住民と関わりを持つことは、未来の教育者として現場で学べる機会であることを発信します。

大学：学生に対して安全・安心な公社賃貸住宅を紹介します。

なお、モデル実施の結果を検証したうえで、学生の入居支援制度を他の大学・団地へ広げていきます。また、社会課題の解決に向けた大学との連携を広げていきます。

Ⅱ. 直轄事業の状況

1. 賃貸住宅等事業

(1) 管理事業

① 管理戸数等（平成31年3月31日時点）

種 別		経 営 規 模		備 考	
公 社 賃 貸 住 宅	一般賃貸住宅	121 団地	19,197 戸	[一部経営廃止] 計17戸 エルベコート二色の浜 (売却) 1戸 H30.11 エルベコート二色の浜D (売却) 1戸 H31.1 OPH杉本町 みんな食堂 (施設化) 1戸 H30.7 茶山台 やまわけキッチン (施設化) 1戸 H30.10 茶山台 (2戸1化) 5戸 H30.12 香里三井 (2戸1化) 4戸 H31.2 香里三井B (2戸1化) 4戸 H31.2	
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸		
	特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	8 (6) 団地	354 戸		
	高齢者向け 優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,849 戸		
	小 計	130 団地	21,712 戸		
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		0 団地	0 戸	[早期契約解除] 2 団地 55 戸 [期間満了] 3 団地 82 戸	
公 益 的 施 設	店 舗	10件	87店	[運営開始] フレスポしかな 1件17店舗 H30.4	
	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 (12件)	14,447 区画	[一部経営廃止] 2 ヶ所 11 区画 エルベコート二色の浜 (2区画) H30.11外 星田 (9区画) H30.10 [区分変更] 1 ヶ所 7 区画 (コインパーキング化) 三原台AC (7区画) H30.7
		団地外駐車場	13件	1,384 区画	[一部経営廃止] 三井が丘D (5区画) H30.4 [経営開始] フレスポしかな (705区画) H30.4
	公 社 住 宅 外 部 開 放	ゲート式	1件	54 区画	
		時間貸	34件	507 区画	[経営開始] 1 ヶ所 9 区画 三原台AC (9区画) H30.7
	特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	0件	0 区画	[契約解除] 5 ヶ所 116 区画	
	小 計	145件	16,392 区画		
	郵便局	8件			
	会館	1件			
	保育所賃貸用地	2件			
その他	11件		[運営開始] OPH杉本町 みんな食堂 H30.8 茶山台 やまわけキッチン H30.11 DIYのいえ H31.2		
小 計	177件				
汚水処理施設	2件				
賃貸土地等	21件	442 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 419区画) 賃借権土地 (3件 5区画)		
合 計	130 団地	21,712 戸 200 件			

※団地数の()は、一般賃貸住宅121団地の内数です。

② 契約実績

(a) 先着順申込分（キャンペーン対象契約を含む）

	募集期間	契約戸数	年間稼働率
一般賃貸住宅	随時	1,160 戸(※)	91.2%
特定優良賃貸住宅(公社建設型)		22 戸(10 戸)	88.6%
高齢者向け優良賃貸住宅		141 戸	96.3%
併存住宅		25 戸	87.1%
小計	—	1,348 戸(10 戸)	91.9%
特定優良賃貸住宅(民間借上型)	随時	3 戸(2 戸)	—
合計	—	1,351 戸(12 戸)	—

※ 定期借家契約（21戸）を含む

()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

種別	キャンペーン内容	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) 高齢者向け優良賃貸住宅	○夏季キャンペーン ・キャッシュバック 新婚・子育て 1万円、2万円 3年 ・フリーレント 一般 1ヶ月、2ヶ月 ・設備プレゼント(香里三井B)	29	H30.6.18 ～ H30.8.24	71 (39)
	○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 3年 高優賃 1万円 3年 (OPH杉本町)	56	H30.9.3 ～ H30.10.31	201 (58)
	○冬季キャンペーン ・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 3年 ・フリーレント 一般 2ヶ月 ・みんな食堂 お食事券 (OPH杉本町) ・設備プレゼント(豊中・B)	43	H30.11.12 ～ H30.12.28	104 (35)
	○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 3年 ・フリーレント 一般 2ヶ月 ・みんな食堂 お食事券 (OPH杉本町)	55	H31.1.7 ～ H31.4.26 ※2	243 (87)
合計		—	—	619 (219)

※1 キャンペーン期間中の申し込み分に対応した契約戸数

※2 春季キャンペーンの契約戸数についてはH31.3.31までの実績

()は新婚・子育て世帯対象者数で内数

(c) 「優先申込期間制度」の実績

区分	対象団地	募集戸数	申込者数	対象住宅
新婚・子育て世帯対象 「ゆったり住宅優先制度」	羽衣 外22団地	169	44	・専有面積が50㎡以上かつ2居室以上の住戸 ・駅、小学校に近い
高齢者等世帯対象 「1階住宅優先制度」	香里三井 外31団地	111	32	・エレベーターのない団地の1階住戸
合計		280	76	—

(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1～4次 (H30.4.10～H31.3.31)	12	公社建設型 10 民間借上型 2

(e) 公募による民間事業者の設計・施工によって実施したリノベーション住宅の契約実績

団地名	種別	募集戸数	契約戸数	募集開始
茶山台	2戸1化住宅 (ニコイチ)	5	3	H30.11.20～
	リノベ45	4	3	H30.11.20～
香里三井	2戸1化住宅 (ニコイチ)	4	0	H31.2.20～
香里三井B	2戸1化住宅 (ニコイチ)	4	0	H31.2.20～
千里山田西	リノベ55	10	2	H30.11.20～
合計		27	8	—

(f) コミュニティ活性化・防災意識の向上を図るイベントの開催実績 (きずなづくり応援プロジェクト)

種別	件数	団地名
公社賃貸住宅	8	香里三井、OPH新千里南町、貝塚中央 (2回) 羽衣、OPH山本、OPH北千里駅前、門真
府営住宅	1	宮山台第4
合計	9	—

③ 駐車場管理

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

種 別	区画数	H30年度末契約率
公社住宅 団地内	14,447	69.2%
公社住宅 団地外	1,384	90.3%
公社住宅 外部開放（時間貸・ゲート式）	561	100%
借上特定優良賃貸住宅	0	—
合 計	16,392	72.0%

④ 修繕実績

公社賃貸住宅の一般修繕及び計画修繕実施件数

種 別	一般修繕件数	計画修繕件数
公社賃貸住宅	17,236	19

⑤ 住戸改善

(a) 3ヶ所給湯化・洗面化粧台・網戸設置工事

団地名	発注件数	備 考
門真 外43団地	450	—

(b) 住戸リノベーション工事

管 轄	団 地 名	発注件数	備 考
北浜管理センター ＜大阪市・寝屋川市・交野市・枚方市・東大阪市・堺市(南区を除く)・泉大津市・岸和田市・熊取町＞	喜連 外16団地	54	2戸1化住宅（ニコイチ） 香里三井・香里三井B 8戸含む
千里管理センター ＜吹田市・高槻市・茨木市＞	下田部 外5団地	115	リノベ55 千里山田西10戸含む
泉北ニュータウン管理センター ＜堺市南区＞	茶山台 外9団地	70	2戸1化住宅（ニコイチ） 茶山台5戸 リノベ45茶山台4戸含む （堺市連携事業）
合 計		239	—

(2) 建替事業

① 建替事業説明会

井口堂・井口堂B団地で、建替事業の説明会を実施しました。

団地名	所在地	管理戸数	説明会実施日
井口堂・井口堂B	池田市	200	H31.3.24

② 建替事業提案競技等

建替事業において、居住水準の向上を図るとともに、地域性に応じた地域コミュニティや防災拠点、子育て支援などをコンセプトとした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
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	H31.2	—
石橋西	池田市	H31.3	—

(3) 耐震化事業

耐震診断及び補強工法比較検討、耐震改修工事設計業務を行いました。

団地名	所在地	規模	工期
千里山田西	吹田市	11階/14階建 2棟 356戸	H29.8 ~ H30.10
槇塚台	堺市	15階建 1棟 112戸	H29.12 ~ H31.3
晴美台D	堺市	14階建 1棟 104戸	
原山台B	堺市	14階建 3棟 495戸	H30.11 ~ R1.10

2. 宅地の管理等に係る事業

(1) 保有地等の売却

保有地を一般分譲・特別分譲で売却しました。

団地名	種別	所在地	売却面積	備考
枚方三矢	一般分譲	枚方市	5,317.04㎡	—
津田サイエンスヒルズ	特別分譲	枚方市	3,093.06㎡	—
箕面森町		箕面市	9,750.00㎡	—
枚方三矢		枚方市	6.36㎡	—
合計			18,166.46㎡	—

(2) 公共施設移管

通路を自治体へ移管しました。

団地名	移管先	面積	備考
茨木郡山	茨木市	178.23㎡	—

(3) 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一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、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 (庭代台D 外2団地)	3	565.57㎡	—
賃貸住宅の売却 (エルベコート二色の浜・D)	2	専有 166.69㎡	一般購入希望者 2戸

(4) 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	H30.6～H30.8

3. 「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

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	149	—
相談アドバイザーの派遣	5	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	0	大規模修繕のための建物診断等
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度登録	87	マンションの管理状況分析
セミナーの開催	2	マンション管理の基礎知識や大規模修繕工事の事例等

4. 戦略的な広報の展開

記者クラブやインターネットニュース配信サービス等を活用し、プレスリリースを配信しました。また、SNSを活用し、若年者層への認知度向上に努めました。

項目	件数	備考
プレスリリース配信	39	記者クラブ、インターネットニュース配信サービスを活用
Facebook投稿	128	—
Instagram投稿	48	H30.9に新規でアカウント作成
ウェブ記事掲載	1,294	インターネットニュース配信サービスでの原文転載を含む件数
新聞・雑誌・TV掲載	148	—

Ⅲ. 受託事業の状況

1. 府営住宅等管理事業

指定管理者として、府内2地区（北摂①、堺市南区計約3万戸）の府営住宅の管理業務を受託しています。

① 管理戸数

平成30年度末における府営住宅の管理戸数

地区	戸数	管理区域
北摂①地区 (千里管理センター)	36住宅 15,105戸 (特公賃含む)	豊中市、池田市、吹田市、箕面市
堺市南区地区 (泉北ニュータウン管理センター)	31住宅 14,914戸	堺市南区 (泉北ニュータウン)
合計	67住宅 30,019戸	—

② 入居者の公募に関する処理状況

平成30年度の募集・入居事務の処理件数

地区	応募処理	資格審査処理	入居処理
北摂①地区	6,578	271	339
堺市南区地区	269	376	290
合計	6,847	647	629

③ 入居者等への指導及び連絡に関する業務の状況

平成30年度の諸申請・届等の取り扱い件数

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①地区	540	1,309	142	2,603
堺市南区地区	386	1,262	94	2,455
合計	926	2,571	236	5,058

④ 施設管理に関する業務の処理状況

平成30年度の修繕に係る処理件数

地区	緊急修繕	空家修繕	計画修繕等
北摂①地区	4,065	351	65
堺市南区地区	2,447	3,001	33
合計	6,512	3,352	98

⑤ 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実施回数	
北摂①地区	616	H30.4.1～ H31.3.31の間に訪問又は架電を行った件数	0	—
堺市南区地区	283		1	宮山台第4
合計	899		1	—

⑥ 府営住宅駐車場管理運営状況

平成30年度の駐車場の管理運営に関する業務の処理件数

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①地区	282	464	12
堺市南区地区	307	524	84
合計	589	988	96

⑦ 府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成30年度の用地管理に関する業務の処理件数

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①地区	51	16	15
堺市南区地区	34	115	36
合計	85	131	51

2. 府営住宅計画修繕業務

公営住宅法上の管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を受託しています。

府営住宅の計画修繕等の受託業務状況

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	(H30年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	200	外装吹替、昇降機改修、 LED照明改修、量水器取 替等
	(H29年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	101	—
	「H29年度補正予算に係る」 府営住宅計画修繕業務等	24	—
合計		325	—

3. その他受託業務

① 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	3,396	—
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	217	—
合計		3,613	—

② 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	2	堺新金岡2丁3番住宅 第3期工事

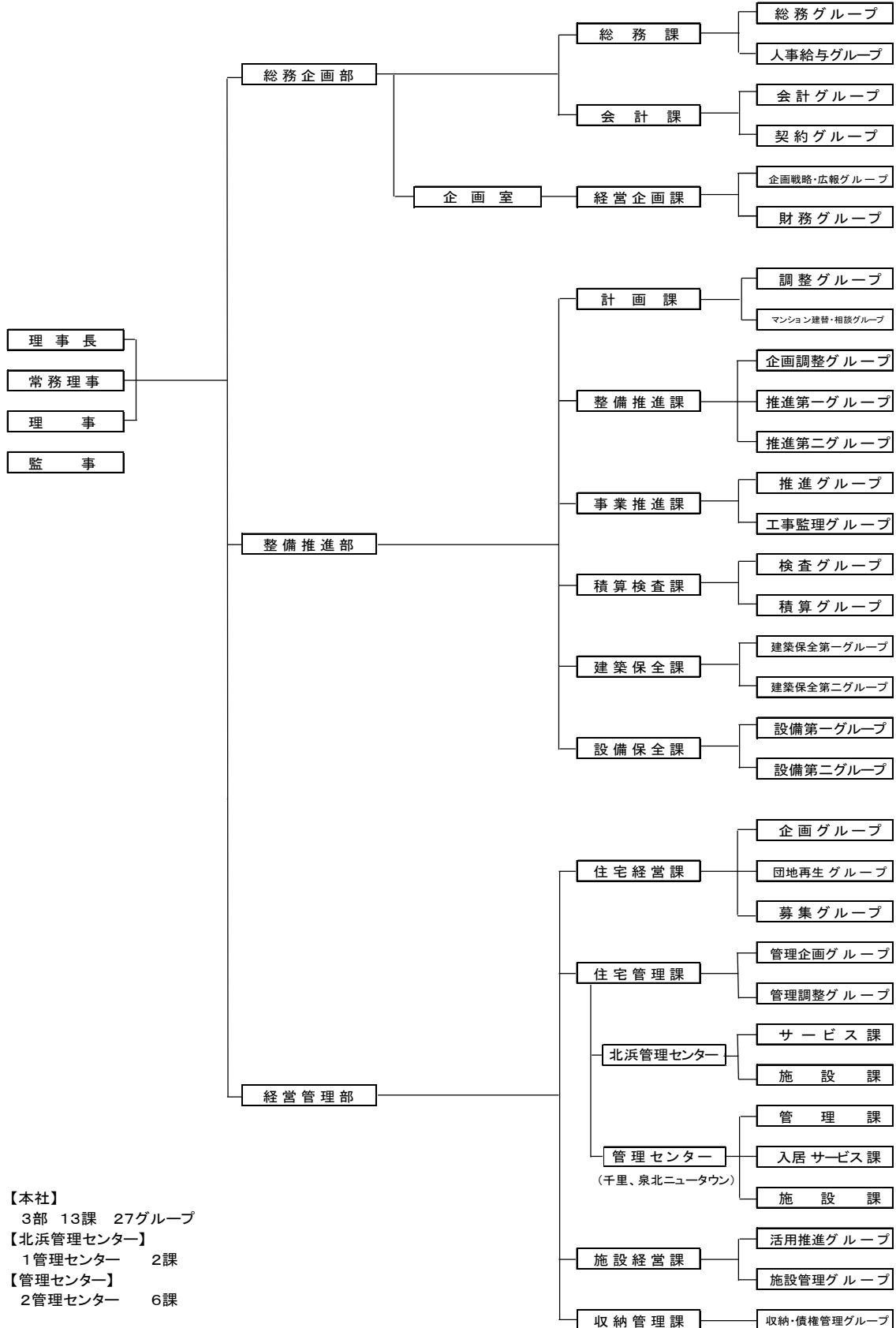
③ 分譲住宅管理組合からの受託業務

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 基本設計業務・工事監理業務・ 定期報告業務	7	—

IV. 組織及び役職員等

1. 組織

(平成31年3月31日現在)



【本社】
3部 13課 27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】
2管理センター 6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	堤 勇二	常勤	H29.4.1	
常務理事	西谷 一彦	〃	H30.7.1	
〃	澤村 晋介	〃	H29.4.1	
理事	高田 光雄	非常勤	H28.8.1	京都美術工芸大学 特命学部長
〃	上原 理子	〃	H13.8.1	弁護士
〃	前田 栄治	〃	H29.4.1	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	異動年月日	備考
退任	常務理事	中 林 潔	常勤	H30.6.30	H30.7.1～R1.6.30 大阪府住宅供給公社顧問
新任	常務理事	西 谷 一彦	〃	H30.7.1	

4. 幹部職員

(総務企画部)

部長
企画室長
次長
総務課長
経営企画課長
経営企画課参事
兼施設経営課参事
会計課長

○ 吉本馨
上甲俊清
内海浩太郎
○ 山本隆夫
○ 南孝志
伊藤旨信
大谷雅彦

(整備推進部)

部長
次長
次長
兼整備推進課長
計画課長
整備推進課参事
兼経営企画課参事
事業推進課長
積算検査課長
建築保全課長
設備保全課長

○ 多田純治
坂川政弘
中川直樹
山下悟
○ 星野博信
和田英敏
中道博明
林口和輝
藤本英輝

(経営管理部)

部長
次長
住宅経営課長
住宅管理課長
施設経営課長
収納管理課長
収納管理課参事

山本浩史
木田行信
松田宗典
稲岡宏幸
樋口修
柿花英世
高橋邦武

(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
千里管理センター次長
泉北ニュータウン管理センター所長
泉北ニュータウン管理センター次長

樋井克臣
山形裕彦
大杉康治
松村秀夫
川勝隆弘

備考) ○は大阪府派遣職員

5. 役職員等

(平成31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	次 副	課 所	参	セ	グ	セ	副	総	主	副	主	技	(人 材 派 遣 等 代 替)	計
	議 長	議 長	長 長	事 長	ン タ ー 次 長	ル ー プ 長	ン タ ー 課 長	参 事	括 主 査	査	査	事	師		
総務企画部	2	1	3	1	6	0	6	3	3	5	1	1	32		
総務課			1		2		3	1	1	3			11		
企画室 経営企画課			1	1	2		2		2	2	1		11		
会計課			1		2		1	2				1	7		
整備推進部	1	2	5	1	11	0	14	9	8	0	5	1	57		
計画課			1		2		1		2				6		
整備推進課				1	3		3	4	1				12		
事業推進課			1		1		2	1			1	1	7		
積算検査課			1		1		1	2	2		1		8		
建築保全課			1		2		4	2	1		2		12		
設備保全課			1		2		3		2		1		9		
経営管理部	1	1	4	1	7	0	9	5	4	7	1	1	41		
住宅経営課			1		3		4	2	3	4			17		
住宅管理課			1		2		1	1	1	1		1	8		
施設経営課			1		2		1	1		2	1		8		
収納管理課			1	1			3	1					6		
本社小計	4	4	12	3	24	0	29	17	15	12	7	3	130		
管理センター計			3	2	8		5	5	6	5	2	2	38		
合 計	4	4	15	5	32	0	34	22	21	17	9	5	168		

3. 常勤役職員等総数 171名

V. 理事会の開催状況

回	開催日	議案番号	議案
第1回	平成30年 4月25日	第1号	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2回	平成30年 6月28日	第1号 第2号	平成29年度業務報告について議決を求める件 平成29年度決算について議決を求める件
第3回	平成30年 10月1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31年 3月18日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号	平成31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31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

