

令和元年度 業務報告書



笑顔の暮らしを！

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

SMALIO

公社賃貸住宅 スマリオ

SMART LIFE OSAKA
自分らしく、ゆとりある暮らし

大阪府住宅供給公社が提供する賃貸住宅『SMALIO（スマリオ）』は、大阪府内に約2万戸。
一人一人のライフスタイルに応じて、どんな人にも自分らしい
笑顔あふれる暮らしをお届けします。

目 次

はじめに	3
序 章	
1. 経営理念	4
2. 行動指針	5
3. 『将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』	6
4. 公社賃貸住宅の概要	7
5. 「経営計画（平成24～令和3年度）」の概要	7
6. 財務ハイライト	8
第1章 経営計画に基づく主な取り組み	
1. 大阪府の住宅まちづくり政策の実現	9
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	17
3. 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化	27
4. 公社事業とSDGsの親和性	36
5. News Topics	38
第2章 直轄事業の状況	
1. 賃貸住宅等事業	50
2. 宅地の管理等に係る事業	56
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	57
4. 戦略的な広報の展開	57
第3章 受託事業の状況	
1. 府営住宅等管理事業	58
2. 府営住宅計画修繕業務	60
3. その他受託業務	61
第4章 組織及び役職員等	62
第5章 理事会の開催状況	65

はじめに（令和元年度の主な取り組み）

公社では経営理念である「笑顔の暮らしを！変革し続ける企業」の実現に向け、長期ビジョンとして「将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～」を令和元年12月に策定しました。

本ビジョンでは創業100周年となる2050年の「公社がめざす将来像」とその実現に向けた方向性を描くとともに、国連サミットで採択された2030年までの国際目標「持続可能な開発目標（SDGs）」の実現に向けて取り組んでいくことを宣言しています。

社会的課題の解決に向けた資金調達を目的とする「ソーシャルボンド」（社会貢献債）の外部評価を令和2年3月に地方三公社※で初めて取得しました。これにより調達した資金を公社の事業活動に活かし、SDGsの実現に向けて取り組んでいきます。

※地方公共団体が全額出資して設立した、地方住宅供給公社・土地開発公社・地方道路公社の三法人

住まいを通してお客様に楽しく笑顔あふれる“自分らしい”暮らしをお届けしたいという想いを込めて、マスターブランドとして「S M A L I O（スマリオ）～SMART LIFE OSAKA～」を令和2年3月に構築しました。公社賃貸住宅にお住まいの一人一人のニーズに沿った住宅サービスをハード・ソフトの両面から提供していきます。

大阪府の住宅政策の一翼を担う公的団体の役割として、賃貸住宅市場の誘導・先導する先進的な事業（DIY住宅・リノベーション住宅『ニコイチ』）や市場の補完（新婚・子育て世帯、高齢者等世帯の優先申し込み、LGBT など性的マイノリティの方の入居）など様々な社会的課題への解決に向けた取り組みを行いました。

経営面において、「経営計画（平成24～令和3年度）平成29年4月改定」の目標値である住宅稼働率は、前年度から0.6ポイント上昇し92.5%となりました。また実質借入金残高については、前年度から46億円減少し1,321億円となりました。

その他、令和元年度に新たに取り組んだ主な事業は以下のとおりです。

《ソフト面》

- ①大阪弁護士会等との連携による「暮らしの法律セミナー」
- ②大阪府国際交流財団との連携による外国人への居住支援
- ③子育て支援と健康寿命の延伸に向けた「まちの保健室」

《ハード面》

- ①地域のまちづくりと連携した建替事業の実施

序 章

1. 経営理念



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

＜理念に込めた想い＞

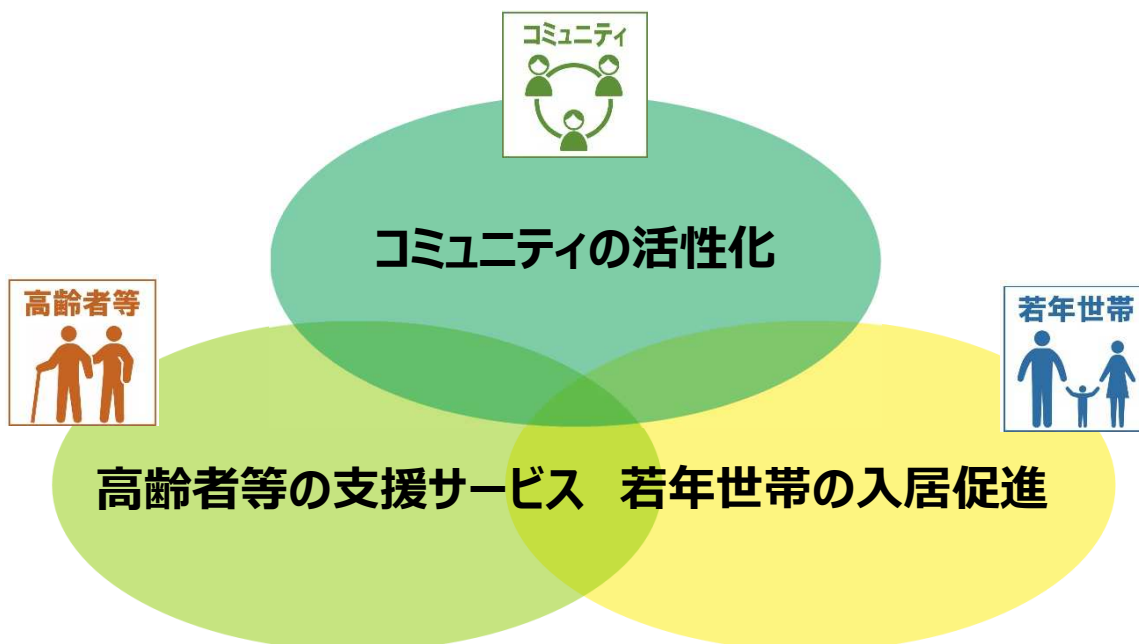
私たちは、“幸せ”の原点である「住まい」を通して、
一人ひとりに、自分らしい、
楽しく笑顔あふれる「くらし」を届けたい。

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新しい取り組みに
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！



次のページ以降の各取り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。



2. 行動指針

私たちは、「笑顔の暮らし」を実現するために、「変革し続ける企業」として
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します。
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。

3. 『将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』

- 大阪府住宅供給公社では、創業100周年となる2050年の「公社がめざす将来像」とその実現に向けた方向性などを描き示した『将来ビジョン2050』を令和元年12月に策定しました。
- 今後、中期の経営計画・ストック活用計画、短期の事業計画・資金計画により、『将来ビジョン2050』を実現します。



○ 『将来ビジョン2050』がめざす社会 ～「持続可能な開発目標」の実現～

国連目標であり、2025年大阪・関西万博が達成目標に掲げる「SDGs（持続可能な開発目標）」の実現をめざします。

公社としては、住まいの供給だけでなく、将来の技術革新なども見据えながら、“住み続けられる”住環境の実現、“住まう価値”が持続するまちづくりの実現、“日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決していきます。

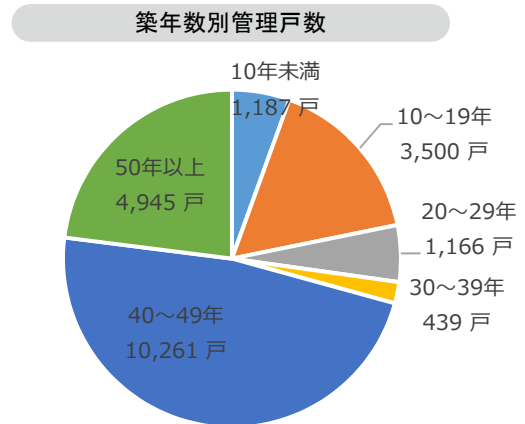


4. 公社賃貸住宅の概要

- 主要事業である公社賃貸住宅を129団地、21,498戸提供しています。

管理戸数	21,498 戸
平均家賃	53,573 円
平均専有面積	49.74 m ²
入居者数	43,147 人
平均世帯員数	2.3 人

※ 令和元年度末時点

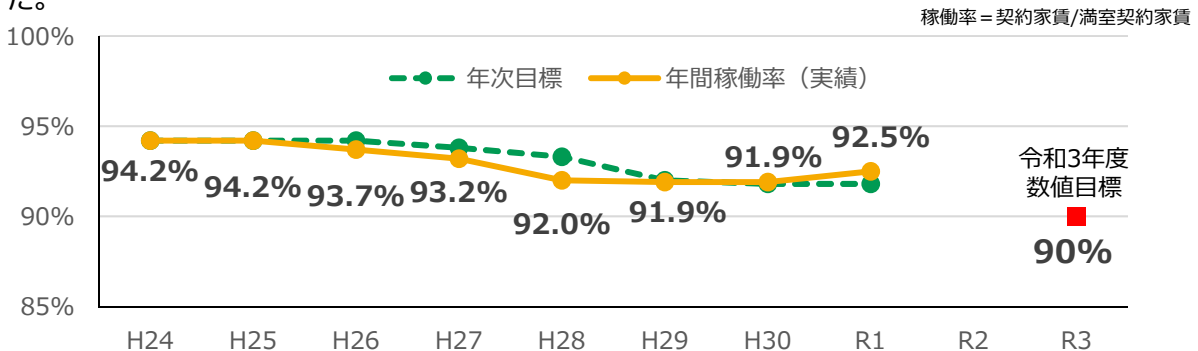


5. 「経営計画（平成24～令和3年度）」の概要

- 当計画では、2つの数値目標（稼働率・借入金残高）を定めています。

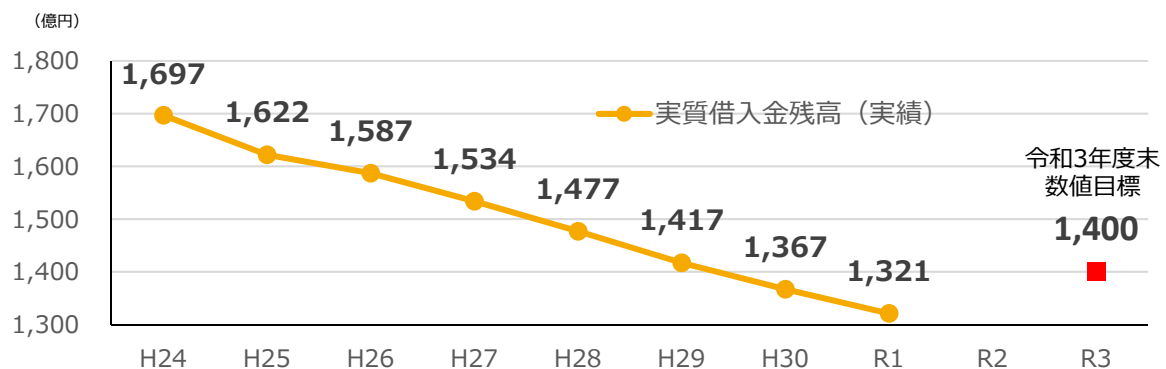
公社賃貸住宅の稼働率は、2年連続で年次目標を上回る数値を達成

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促進キャンペーンや住戸リノベーションなど様々な取り組みを進め、令和元年度は年次目標である91.8%を上回る92.5%となりました。



借入金残高目標（令和3年度末1,400億円以下）を3年前倒しで達成

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ましたが、平成30年度末に達成しています。

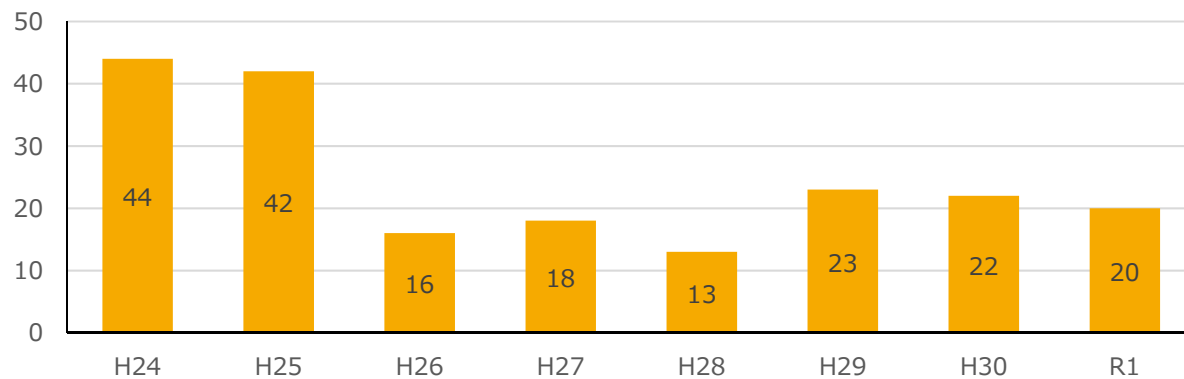


6. 財務ハイライト

- 平成19年度以降、13期連続で黒字を達成しました。

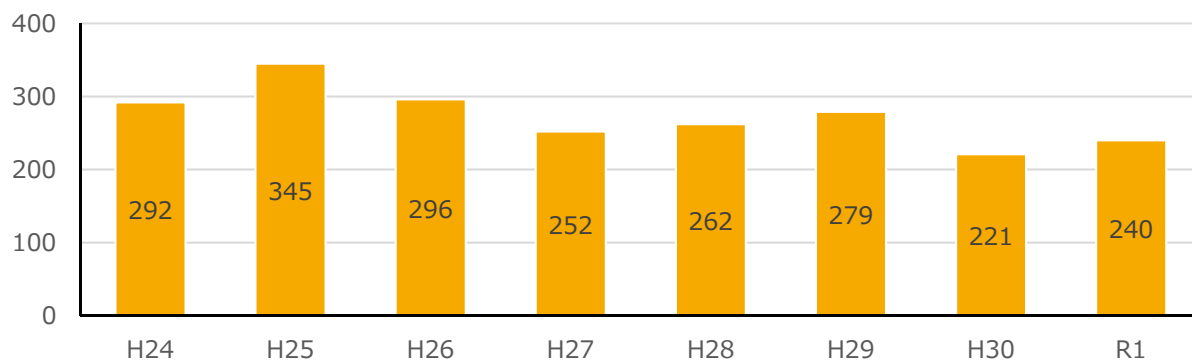
当期純利益の推移（総括）

（億円）



事業収益の推移（総括）

（億円）



総 括	<一般会計> ・直轄事業 ・受託事業（府営住宅計画修繕業務） ・受託事業（その他受託業務）
	<府営住宅指定管理会計> ・受託事業（府営住宅等管理事業）

第1章 経営計画に基づく主な取り組み

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活性化

○ ニュータウンのイノベーション



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づ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、以下の取り組みを実施しました。

■ 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。

令和元年度は堺市との連携事業として2プラン2戸を供給し、うち1戸は芸術活動等を行う若手クリエイターが『ニコイチ』にルームシェアして住みながら創作活動と団地の魅力発信を行う「来たれクリエイター！プロジェクト」としてスタートしました。（17ページ参照）



ルームシェア用ニコイチ

■ 丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』

NPO法人SEIN（サイン）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室を活用して、平成30年11月にオープンしました。店内では、総菜や泉北産の野菜等の販売、ランチの提供を行っており、楽しく食事ができるスペースを備えています。

令和元年度は、新たにレンタルキッチンや弁当の宅配を実施し、オープン1周年イベントを開催するなど、若年層から高齢者までの多世代のつながりの場を提供してコミュニティの活性化を図りました。また、これらの取り組みが評価され、厚生労働省主催の『第8回健康寿命をのばそう！アワード』で「厚生労働大臣 優秀賞」を受賞しました。（45ページ参照）



・令和元年度利用者数：延べ2,554名

『やまわけキッチン』



「第8回健康寿命をのばそう！アワード」
厚生労働大臣 優秀賞（団体部門）受賞

■ 『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、社会医療法人生長会・帝塚山学院大学等と連携し、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、健康寿命の延伸に寄与しました。

関係機関の専門性を活かした健康づくり活動の取り組みが評価され、大阪府主催の『第5回大阪府健康づくりアワード』で「地域部門奨励賞」を受賞しました。（46ページ参照）

また、運営ボランティア等による地域主体の取り組みに発展させることを目指し、社会医療法人生長会・帝塚山学院大学と包括連携協定を締結しました。（38ページ参照）



『まちかど保健室』



「第5回大阪府健康づくりアワード」
地域部門 奨励賞 受賞

■ 『茶山台としょかん』

NPO法人 SEIN（サイン）と連携し、団地の集会所に持ち寄った本により、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。

団地にお住まいの方向けニュースレター「としよだより」の発行（毎月1回 全戸へ配布）、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）等を実施したほか、オープン4周年イベントとして本棚を作り替えるDIYワークショップイベントを『DIYのいえ』と連携し開催しました。
・令和元年度来館者数：延べ1,563名



『茶山台としょかん』

■ DIY工房『DIYのいえ』

株式会社カザールホームと連携し、地域や団地にお住まいの方同士の交流等を目的に、団地の2室を活用し、DIY工具を取り揃えたワークスペース（無料で利用可）を開設しており、ワークショップの開催や専門スタッフによるDIYの技術サポートを実施しました。運営には、地域にお住まいの方の支援を受けています。（19ページ参照）

・令和元年度利用者数：延べ686名



DIYワークショップ

■ 地域の大学との連携

若年層の入居による地域コミュニティの活性化と学生の安全安心な学習環境の確保のために、桃山学院教育大学と連携し、学生の入居を支援しました。（24ページ参照）

■ 移動販売『ちゃやマルシェ』

地域の買物環境の改善や人々が集うにぎわいの場所づくりのために、青果の移動販売事業者を誘致したマルシェ（青果市）を開催し、団地や地域にお住まいの方々に買い物支援を実施しました。

・令和元年度開催回数：51回



青果の移動販売

■ 「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。

令和2年1月に団地や地域にお住まいの子どもから大人までの多世代が集い、泉北レモンの収穫祭を実施しました。



2回目のレモン収穫祭

■ 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会

泉北ニュータウンの活性化に向け広域的に取り組むため、大阪府や地元市、UR都市機構などの関係団体で設置された協議会です。

公社は構成団体として、めざすまちの将来像に向けた実行計画である「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン」（同協議会が作成）の拡充について、駅前のエリア価値創造に向けた目標・取り組むべき項目や駅前全体の土地・施設活用の構想等の方針の検討を行いました。

また、同協議会が構成員として参画する泉ヶ丘ライブタウン会議（泉ヶ丘駅前の事業者等で構成される、まちの賑わいづくりのための取り組みを行う団体）が主催するイベント「ハッピーハロウィンin泉ヶ丘2019」に出展するなど泉北ニュータウンの活性化に取り組みました。



アクションプランにおいて共有するめざすまちの将来像



ハッピーハロウィンin泉ヶ丘2019

(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り組み



■ 『杉本町みんな食堂』

NPO法人チュラキューブが行う障がい者の就労支援と連携し、単身高齢者等に対して食事の提供等を行う『杉本町みんな食堂』を団地の一室を活用して平成30年8月から開設しています。

単身高齢者の孤立・孤食の防止とコミュニティ活性化の取り組みが評価され、「2019年度グッドデザイン賞」及び厚生労働省主催の『第8回健康寿命をのばそう！アワード』で「厚生労働大臣優秀賞」を受賞しました。（45ページ参照）

- ・対象団地：OPH杉本町（大阪市住吉区）
- ・令和元年度利用者数：延べ758名



食堂内風景



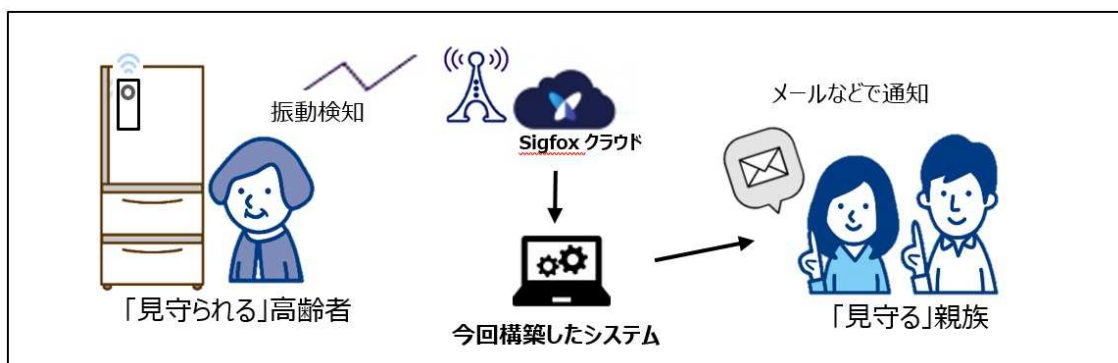
食事の一例（350円）



「第8回健康寿命をのばそう！アワード」
厚生労働大臣 優秀賞（団体部門）受賞

■ IoTを活用した高齢者等の見守り支援サービスの実証実験を実施

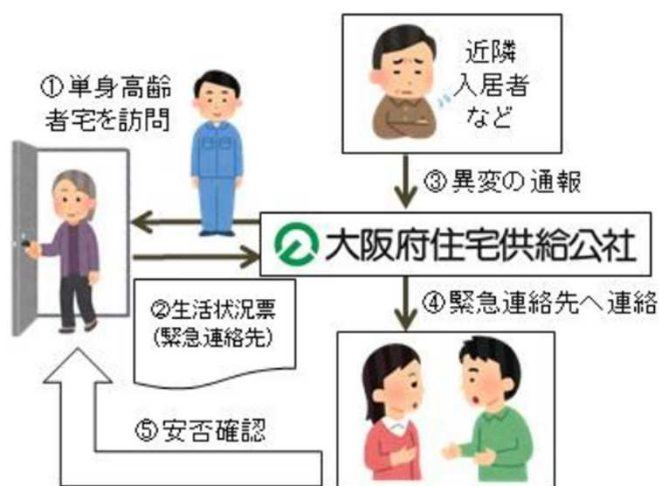
民間企業（株式会社Roots、京セラコミュニケーションシステム株式会社）と連携し、振動センサデバイスとIoTネットワーク「Sigfox」を使った高齢者等見守り支援サービスの実証実験を大阪府内の各エリアで実施し、システム構築を行いました。（39ページ参照）



■ 『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』サービスを実施しました。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を実施しました。

・対象団地：全団地



<安否確認の流れ>



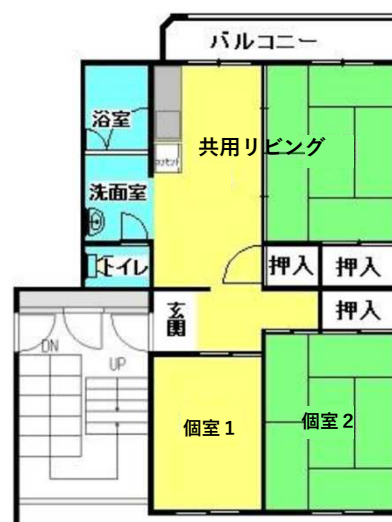
公社オリジナル救急カプセル

○ グループホームとしての活用

■ 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暮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。

令和元年度は新たに1団地1戸を提供し、計4団地10戸になりました。(令和元年度末時点)



グループホーム

○ 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22団地138戸）と高齢者等世帯（対象30団地104戸）を対象に実施しました。



新婚・子育て世帯「ゆったり住宅優先制度」
（専有面積50m²以上かつ2居室以上の住戸）



高齢者等世帯「1階住宅優先制度」
（1階の住戸）

■ 公社独自の家賃一部負担と敷金減額

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の一部負担（最大月2万円×3年間）と敷金の減額を実施し、267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2件の契約を行いました。

■ 複数戸賃貸制度『ニコカリ』

公社賃貸住宅にお住まいの方のライフステージの変化に合わせた居住環境（親世帯との同居、子どもの成長期に2住戸に住む等）を提供するため、同一団地内で一世帯が2住戸を借りられる制度『ニコカリ』を開始しました。（40ページ参照）



・対象団地：香里三井・B団地（寝屋川市）、茶山台団地、鴨谷台・B団地（ともに堺市南区）

■ LGBTなど性的マイノリティの方への入居支援

親族以外の友人等と一緒に住めるハウスシェアリング制度に加え、パートナーシップ関係にある方は、「パートナーシップ宣誓書受領証」等を契約手続き時に確認させていただくことで、婚姻関係と同様の事情にあるとして、公社賃貸住宅にご入居いただけるよう入居資格要件を拡大しました。（40ページ参照）

・対象団地：全団地

■ 親子イベント等の開催

未来を担う子ども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4回開催しました。



「子育て応援フェア」

(3) 住まい情報の提供

○ 公民協働で取り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（※）の居住の安定確保に向けて、住宅情報の提供などを公民協働で取り組むために設立された「Osakaあんしん住まい推進協議会」において、大阪府と共に事務局の運営を行っています。

国が運営する「セーフティネット住宅情報提供システム」と同協議会で運営する住宅検索サイト「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」に公社賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅1,849戸）を登録するとともに、民間賃貸住宅についてもオーナーに代行して同システムに登録しました。

（※）高齢者、低額所得者、障がい者、外国人世帯、子育て中の方等、住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。



「セーフティネット住宅情報提供システム」



「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」

○ 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、管理組合が取り組む修繕、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実施しました。



分譲マンションセミナー

○ 住まいに関する情報発信

■ 「くらしを味わう情報サイト『Danchi Dining（ダンチダイニング）』」の開設



生活・くらしを楽しくするアイデアや日常に隠れる楽しみを発信する「くらしを味わう情報サイト『Danchi Dining（ダンチダイニング）』」を開設し、定期的に情報を発信しました。



■ 入居者向け広報誌『すまいる』の発行

公社賃貸住宅にお住まいの方と公社をつなぎ、“住まい”に関する情報や公社からのお知らせ、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3回発行しました。



入居者向け広報誌『すまいる』

（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（地方自治法及び大阪府営住宅条例による指定管理制度）

府営住宅の管理業務を行う指定管理者として、全11地区のうち2地区の府営住宅を適正に管理するとともに、業務の効率化等により管理経費を削減しました。

・管理業務

入居者募集、入居・退去手続、家賃収納、施設管理、駐車場管理等

・対象地区、住宅数、戸数

北摂①及び堺市南区地区 69住宅 29,662戸（令和元年度末時点）

・期 間

平成29年度～令和3年度



千里管理センター（北摂①地区）



泉北ニュータウン管理センター（堺市南区地区）

<自主提案事業>

- ・団地内コミュニティの活性化及び防災コミュニティ活動の充実を図る「きずなづくりイベント」
- ・孤立の不安感の緩和と元気付けを目的とした「声かけサービス」（75歳以上の単身高齢者のうち希望者に訪問や架電を行う）

○ 府営住宅の計画修繕業務（公営住宅法による管理代行制度）

府営住宅の計画修繕業務を行う管理代行者として、長年の技術と経験の蓄積を活かし大阪府内すべての府営住宅の計画修繕（339件）を実施しました。

・計画修繕業務

外装吹替、屋上防水改修、電気設備改修、高置水槽改修、屋外給水管改修等

・対象住宅数、戸数

大阪府内すべての府営住宅 310住宅 118,108戸（令和元年度末時点）

・期 間

平成27年度 ～ 令和元年度（令和2年度からも引き続き業務を行います）



府営住宅計画修繕業務

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・施工を民間事業者へ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、平成30年10月に商標登録を行いました。

また、新たな住まい方を提案する取り組み等が評価され、公益社団法人都市住宅学会が主催する『2019年都市住宅学会賞・業績賞』において「都市住宅学会賞」を受賞しました。(47ページ参照)



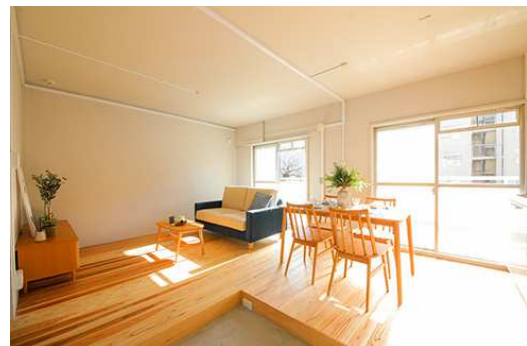
大阪府住宅供給公社の団地再生プロジェクト

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、2プラン2戸を供給しました。



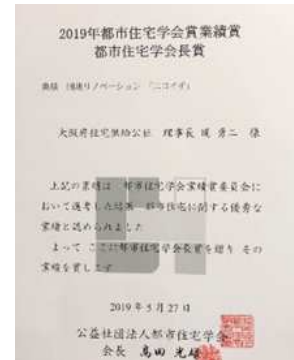
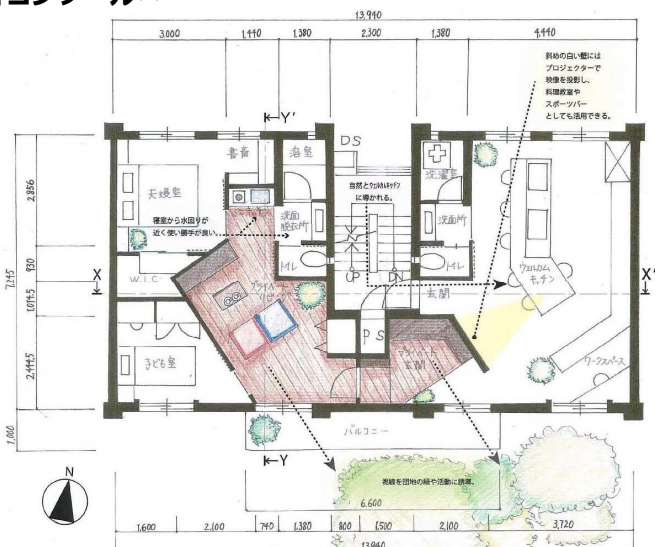
「みんなが集まる小上がりのある家」



■ 「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、大阪府建築士会の連携により、平成3年度から毎年実施している第28回「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『ニコイチ』を題材に選定したグランプリと準グランプリ2作品の事業化に向けた検討を香里三井B団地（寝屋川市）で行いました。

※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。



「都市住宅学会賞」表彰状

■『リノベ45』

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』を1戸供給しました。

・対象団地：茶山台団地（堺市南区）

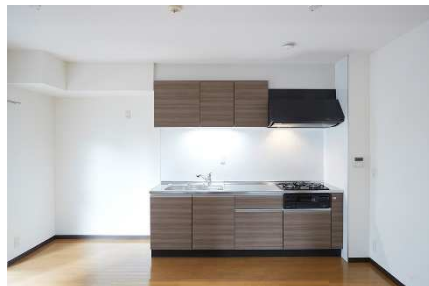


「土間でつながる家」

■『Re-KATTE』（リカッテ）

平成7年から平成17年に建替えを行った（建設年次が新しい）団地を対象に、お手入れしやすく汚れが目立ちにくいシステムキッチンやアクセントクロス等を取り入れた、「あって良かった」をコンセプトにした新たなリノベーション住宅『Re-KATTE』を4戸供給しました。

・対象団地：西田辺B団地（大阪市阿倍野区）



システムキッチン



アクセントクロス

■『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27戸供給しました。

・対象団地：

牧野・B団地（枚方市）
 村野団地（枚方市）
 下田部・B・C団地（高槻市）
 茶山台団地（堺市南区）
 茨木郡山団地（茨木市）
 柱本団地（高槻市）



「和モダン」をコンセプトにした『L+DR』（茶山台団地）



○ DIY住宅の利用拡大

■ DIY工房『DIYのいえ』（再掲）

株式会社カザールホームと連携し、地域や団地にお住まいの方の交流等を目的に、団地の2室を活用し、DIY工具を取り揃えたワークスペース（無料で利用可）を開設しており、ワークショップの開催や専門スタッフによるDIYの技術サポートを行いました。運営は、地域にお住まいの方の支援を受けています。（10ページ参照）

・対象団地：茶山台団地（堺市南区）



DIYのいえ

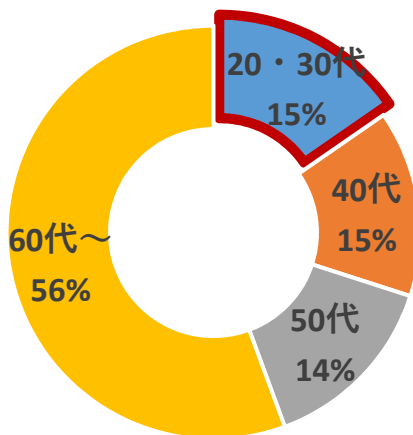
■ DIY賃貸住宅『団地カスタマイズ』

公社賃貸住宅約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で自分好みの住まいづくりができる『団地カスタマイズ』制度を導入しています。

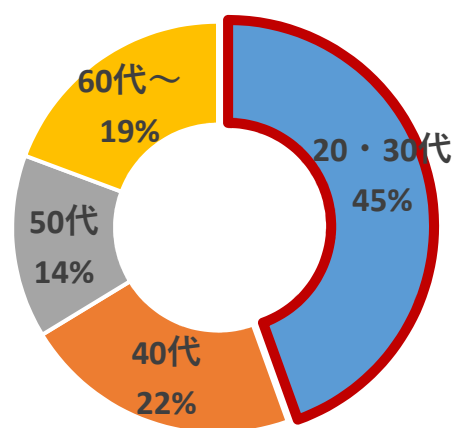
対象物件にお住まいの方の年代は60代以上が半数以上を占め、20・30代が15%に留まる中、同制度は20・30代の若年層を中心に広がりを見せ、制度をご利用いただく方の累計は500件を突破しました。（令和元年度末時点）

同制度の利用促進を図るため、団地内でのDIY体験イベントやグランフロント大阪内「パナソニックセンター大阪」とコラボしたDIYワークショップイベント等をあわせて5回開催しました。

対象物件入居者の年齢別内訳



DIY申込者の年齢別内訳



『団地カスタマイズ』モデルルーム



DIYワークショップイベント

○ 環境改善の取り組み

■ 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、環境色彩計画の専門家に依頼し、外壁のリニューアルを実施しました。

- ・対象団地 豊中団地（豊中市 4棟）
喜連団地（大阪市平野区 1期4棟）

Before



喜連団地



豊中団地

After



また、耐震補強の工事に合わせて、外壁のリニューアルやエントランス周りのサインデザインの工事に着手しました。

- ・対象団地：晴美台D団地、槇塚台団地（ともに堺市南区）



外壁改修（イメージ）



エントランスサイン（イメージ）

※工事内容は実際と異なる場合があります。

■ 駐車場のリニューアル

利用される方の利便性向上及び団地のイメージアップを図るため、カラーデザインを取り入れ駐車場整備を実施しました。

・対象団地：喜連団地（大阪市平野区）



喜連団地

■ 住宅設備の更新

共用部分の照明器具（水銀灯を含む）のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等により、省エネルギー化を実施しました。

水銀灯の使用を抑制することで、環境並びに健康課題（※）に配慮した社会の実現を推進することで、SDGsの実現に寄与します。

※水銀灯は災害時等の破損・飛散により健康被害を及ぼす可能性があります。



照明器具のLED化 招提団地（枚方市）

（２）建替等による安全性・地域の魅力向上

- 「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、安全・安心・快適な居住環境を提供するため、時代のニーズに沿った住宅設備を標準装備とします。
- 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%以上を目指し、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%（令和元年度末時点）

○ 地域のまちづくりと建替等事業の計画的な実施



■ 建替事業

石橋西団地（池田市）、長瀬東・長瀬東B団地（東大阪市）では、公募による建替計画事業提案競技の最優秀提案者と基本協定を締結し、実施設計や関係機関との協議を行うとともに、令和2年度末の事業完了に向けて解体工事に着手しました。



建替後の外観イメージ（石橋西団地）
地元市と連携した地域の子育て支援事業所を整備します。



桜の木のある公園イメージ（長瀬東・長瀬東B団地）
既存の桜の木を活かし、地域コミュニティや防災活動の拠点となる公園を整備します。

※建替後のイメージは実際と異なる場合があります。

■ 建替説明会の開催

建替事業の内容を丁寧にお伝えするため、お住まいの方向け説明会を開催するとともに、安心して住み替えができるよう個別相談を実施しました。

・対象団地：みのお・B・C団地（箕面市）



個別相談会

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

（※）地震時の通電による火災防止のため、自動的に通電を遮断

■ 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。

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」を公社・堺市・大阪府・UR都市機構で構成する「堺市地域居住機能再生調整会議」で策定しました。



「フレスポしんかな」

■ 枚方市駅周辺地区市街地再開発事業

枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業として建替等事業を行う枚方団地（枚方市）では、枚方市や関係者との連携により、枚方市駅周辺地区市街地再開発組合が設立され、組合が施行する再開発事業に組合員として参画しました。



再開発施行区域図（第1工区の一部と第2工区が現在の枚方団地）

○ 耐震性の向上

■ 耐震化の取り組み

現行の建築基準法が定めている耐震性能（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、令和元年度は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組みました。

○耐震改修工事着手

- ・対象団地：槇塚台団地、晴美台D団地（ともに堺市南区）

○耐震診断完了

- ・対象団地：原山台B団地、赤坂台団地（ともに堺市南区）、茨木郡山B団地（茨木市）

○ 工事のリスク防止

■ 『リスク防止検査』の取り組み

工事の所管グループ以外の検査員が、建設工事・保全工事等の目的物の「生活上の危険」や「使い勝手への影響」を工事完了前に検査し、リスク発生を防止する検査を実施しました。

- ・対象団地：原山台B団地（堺市南区） 外府営4住宅

(3) コミュニティの形成支援

○ 大学等との連携

■ 大阪市立大学との連携

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定を締結している公立大学法人大阪市立大学の留学生向けのシェアハウスを1戸提供し、留学生の方と団地にお住まいの方との交流イベントを開催しました。

・対象団地：OPH杉本町（大阪市住吉区）



留学生の歓迎会

■ 桃山学院教育大学との連携

学生の安定的な居住による安全・安心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包括連携協定を締結している桃山学院教育大学の学生向けに、学割制度を適用し3戸提供し、学生の方には団地のコミュニティ拠点『茶山台としょかん』の活動に関わっていただきました。

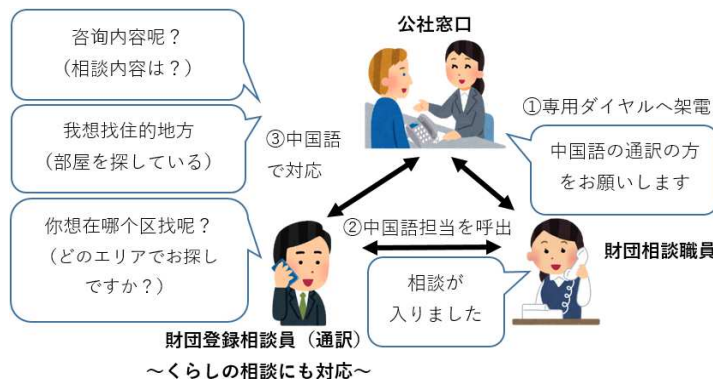
・対象団地：茶山台団地（堺市南区）



団地にお住まいの方との交流

■ 大阪府国際交流財団との連携

外国人居住者への支援の推進と、多文化が共生する良好なコミュニティ形成支援等を目的に、公益財団法人大阪府国際交流財団と包括連携協定を令和元年7月に締結し、外国人労働者を受け入れる企業や外国人等への住宅紹介、三者通話用電話(トリオフォン)を用いた窓口での多言語対応を実施しました。(41ページ参照)



○ セミナーやイベント等の開催

■ コミュニティの活性化等を図るイベント

自治会等と協働で団地内コミュニティの活性化に向けたきっかけづくりを行う『きずなづくり応援プロジェクト』を公社賃貸住宅で6回開催しました。

・開催団地：みと団地（東大阪市）

金岡東団地（堺市北区）

メープルコート（東大阪市）

香里三井団地（寝屋川市）

OPH新金岡（堺市北区）

OPH新千里南町（豊中市）



『きずなづくり応援プロジェクト』

■ 大阪弁護士会との連携による『くらしの法律セミナー』

団地や地域にお住まいの方々が、安心して住み続けていただくために身近に起こりうる法律・金融トラブルに巻き込まれないように支援する『くらしの法律セミナー』を大阪弁護士会との連携により2回開催しました。（42ページ参照）

・対象団地：OPH千里佐竹台（吹田市）、茶山台団地（堺市南区）



『くらしの法律セミナー』

■ 子育て支援と健康寿命を延ばす『まちの保健室』

公益社団法人大阪府看護協会の協力のもと、助産師による子育て相談や、看護専門職による健康相談等を行う『まちの保健室 in 千里佐竹台』を看護協会と自治会の協働により月1回開催しました。（43ページ参照）

・対象団地：OPH千里佐竹台（吹田市）



『まちの保健室』スタッフの皆様



健康相談

(4) 防災性の向上

○ 公社賃貸住宅の防災力強化



■ 地域防災力の向上

お住まいの方の防災意識の向上を目指し、自治会や防災関係機関との協働により、防災セミナーや防災訓練を3団地で実施しました。また、自治会等により設立された自主防災会に対して、発電機等の防災用資機材の無償提供を新たに4団地で実施しました。

- ・訓練及び提供対象団地：OPH新金岡（堺市北区）、香里三井団地（寝屋川市）、OPH新千里南町（豊中市）
- ・提供対象団地：晴美台団地（堺市南区）



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31団地で作成し、全団地（対象42団地）の作成が完了しました。

■ 「かまどベンチ」の設置

大規模災害の発生に備え、災害時はかまどとして炊き出し可能な「かまどベンチ」を設置しました。

- ・対象団地：香里三井団地（寝屋川市）



かまどベンチ

■ 大阪府北部地震及び平成30年台風21号を教訓とした対応

停電時もエレベータ内の安否確認が行えるよう、エレベータ内カメラ（暗視機能付）と外部モニター（バッテリー付）を、新規設置または切り替えにより順次設置しました。

ポンプにより給水している団地では、停電時の生活用水の確保のため非常用水栓を順次設置しました。

台風や強風時の飛散物等による事故防止を図るため、6月を「台風対策強化月間」と位置づけ、公社所有地に設置された看板や掲示板の一斉点検を実施しました。

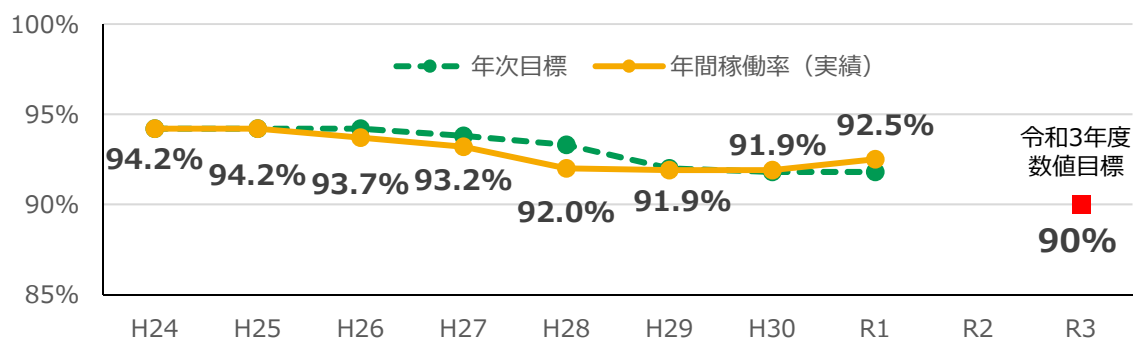
3. 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化

(1) 経営基盤の強化

- 経営の自立化に向け「経営計画（平成24年度～令和3年度）」（平成29年4月改定）に定めている借入金残高の目標（令和3年度末に1,400億円以下）を平成30年度末に達成しています。
- 引き続き、稼働率の向上による収益確保や、債券の発行による資金調達コストの縮減等に努めることで財務基盤を強化し、さらなる借入金残高の縮減に努めます。

○ 公社賃貸住宅の稼働率向上

稼働率 = 契約家賃 / 満室契約家賃



■ 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3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

これまでの北浜・千里募集カウンターに加え、泉北ニュータウンの入居促進のために、新たに泉北募集カウンターを開設し、日曜・祝日を含めた窓口受付や住宅内覧等を実施しました。



北浜募集カウンター

■ 社宅利用の促進

企業の社宅利用等による法人契約の獲得に向け、学校法人や企業への営業活動、商工会議所の会報誌への広告掲載等を実施しました。

○ 顧客満足度の向上

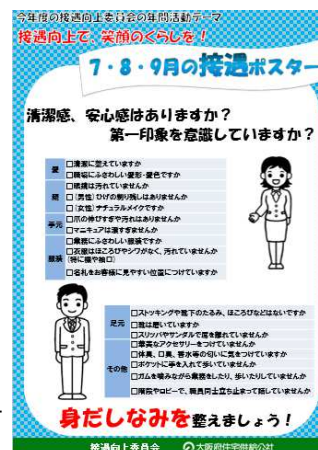
■ 接遇向上研修の実施

職員の接遇向上を図るため、職員による「接遇向上委員会」での重点取組項目の設定、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ける、お客様ご意見箱の設置や執務室内で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

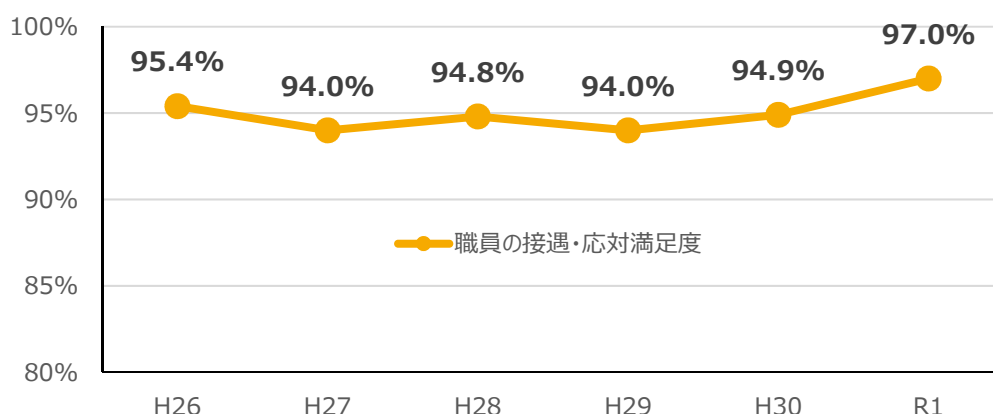
公社賃貸住宅の募集窓口として北浜・千里募集カウンターに加え、泉北ニュータウンの入居促進を図るため、泉北募集カウンターを新たに平成31年4月1日に開設し、日曜・祝日の窓口営業や内覧希望者への住宅案内を実施しました。



泉北募集カウンター

■ 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422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97.0%となりました。



○ 商業施設「フレスポしんかな」の運営

金岡東エリアの利便施設として地域の方に親しまれている「フレスポしんかな」では、施設の管理等を行っている事業者と共に連携し、新たに医療系のテナント等7店舗の誘致や、集客向上を目的としたイベントを開催しました。また、施設の修繕等のメンテナンスや駐輪場の整備を行い、お客様の利便性・安全性の向上に努めました。

また、社会的課題の解決に向けた取り組みとして次の機能を導入しました。（44ページ参照）

■「シェアサイクル」

堺市が実証実験として行うシェアサイクリングサービスのポート（拠点）を設置し、公共交通機関を補完する移動手段として地域の方の利便性向上に取り組みました。

■「モバイルバッテリーシェアリング」

スマートフォンの充電器の貸出を行う「モバイルバッテリースタンド」を設置し、災害時には無料で充電器の貸出を行う機器を設置しました。



シェアサイクルポート



モバイルバッテリースタンド



「フレスポしんかな」

○ 駐車場区画の有効活用

駐車場の空き区画を有効活用するため、来客者や訪問介護事業者等も利用可能な予約型駐車場貸出サービスの提供（令和元年度末時点 2,431区画）やコインパーキングの新規開設（7団地）を行いました。



運営事業者

○ 保有地の売却

埴生の里（羽曳野市）外3か所の保有地について売却（13,102.17㎡）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年度に堺市南区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（6団地8区画1,540.45㎡）を行いました。

■ 土地賃借権付分譲住宅の底地の売却

平成元～2年度にかけ分譲した土地賃借権付一戸建て分譲住宅の底地を売却（1団地1区画199.17㎡）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年度から分譲対象として売却を進めています。

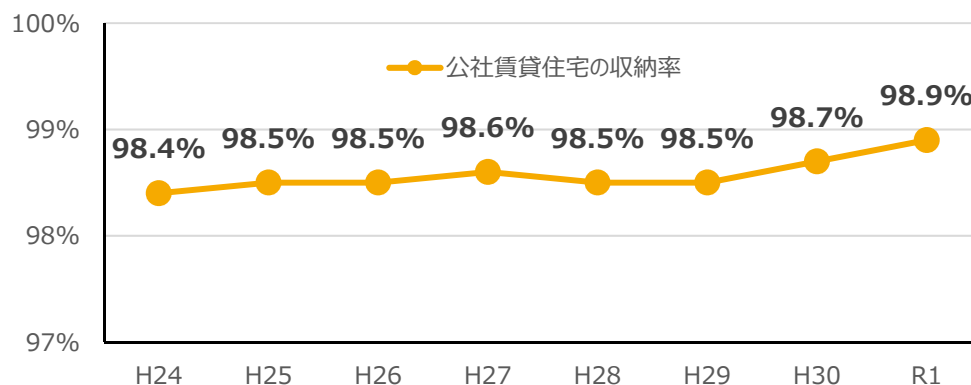
令和元年度は一般の購入希望者へ4戸売却し、これにより、管理戸数は62戸になりました。（令和元年度末時点）



エルベコート二色の浜

○ 公社賃貸住宅の収納率向上

明け渡し訴訟、弁護士との連携による債権回収、機関保証制度の導入等の滞納対策の強化により、収納率は98.9%となりました。



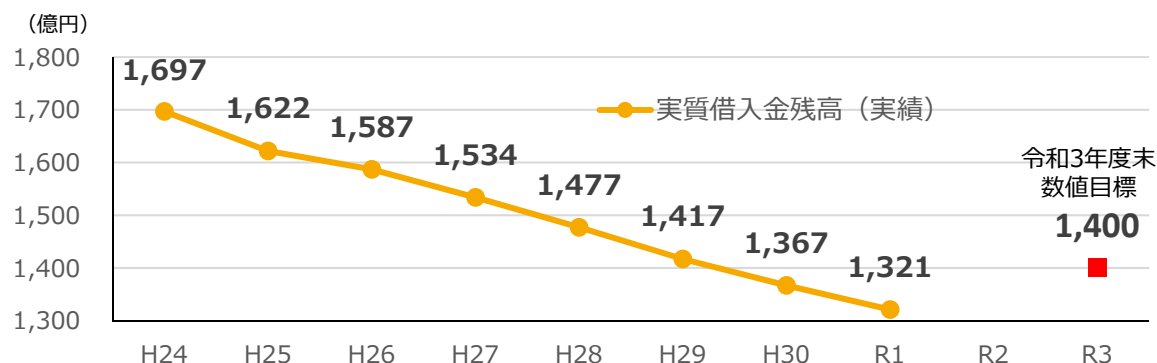
○ 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

令和元年度決算において、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、適正との意見をいただきました。

○ 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、令和元年度末で1,321億円（実質借入金残高）となりました。



■ 安定的で有利な資金調達【公募による公社債券（総額120億円）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、令和元年6月に公募債券（総額120億円）を発行しました。発行に際しては、「A A -」※という高格付の信用力を活かしながら、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、満期一括償（10年償・20年償）に加え、定時償還償（30年償）を発行しました。

※株式会社格付投資情報センター（R&I）から取得している格付：『A A -（安定的）』

■ ソーシャルボンド※のオピニオンを取得

令和2年3月には、地方三公社で初めての「ソーシャルボンド・フレームワーク」に関する外部評価（オピニオン）を株式会社格付投資情報センター（R&I）から取得しました。

※ソーシャルボンドとは、ICMA（国際資本市場協会：International Capital Market Association）が定めたソーシャルボンド原則に適合する、社会的課題の解決に資する事業の資金調達のために発行される債券のことであり、ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の対象となる債券です。

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（償還済）	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（定償）	100億円	0.808%（MS+34bp）
15回	令和元年6月	10年	30億円	0.149%（国債+27bp）
16回	令和元年6月	20年	40億円	0.443%（国債+18bp）
17回	令和元年6月	30年（定償）	50億円	0.514%（MS+30bp）

1bp=0.01%

MS：ミッドスワップ金利

（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

■ 職員採用試験の実施

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1名、技術職6名の計7名の採用を決定しました。

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を開催しました。



説明会リーフレット

■ 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 44名（4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2名を大阪府へ派遣しました。

・大阪府 政策企画部 企画室 計画課（現 推進課）1名、府民文化部 府政情報室 広報広聴課 1名

■ 健康経営の推進

職員の健康管理を経営的な視点から考え戦略的に取り組む「健康経営」を推進するために、健康宣言や各種の取り組みを行い、『健康経営優良法人2020』に認定されました。（48ページ参照）

また、「健活おおさか推進府民会議」（※１）や「Well-Being OSAKA Lab」（※２）へ参画し、健康経営に関する情報共有を行いました。



（※１）「いのち・健康」を重点テーマとする2025年大阪・関西万博の開催に向け、市町村、事業者、保健医療関係者、医療保険者など、“多様な主体の連携・協働”による健康づくりを推進するために設立。

（※２）大阪府と企業・大学が連携し、働き方改革や健康経営等に関する課題・情報を共有し、健康に関する様々な課題解決を図るために設立。

(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

危機事象に迅速かつ適切に対応するため、非常参集訓練により対応力向上を図るとともに、「緊急連絡・安否確認システム」を導入し、職員の安否確認訓練を実施しました。

また、幹部職員を対象に、大規模地震を想定した「災害対策本部運用訓練」を実施し、防災力向上に努めました。

■ 職員の意識啓発

職員の対応力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。



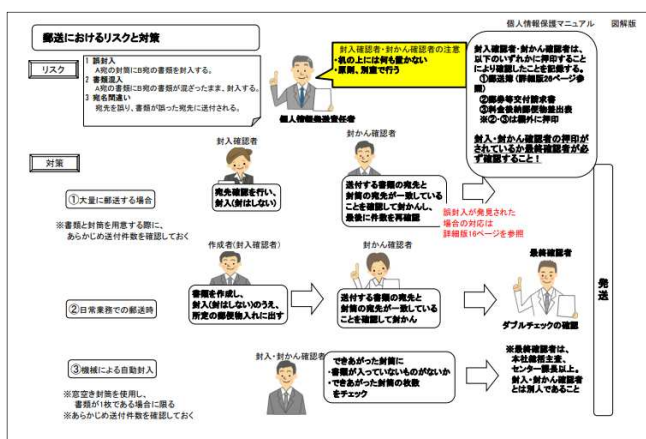
職員研修

○ 個人情報の適正管理の徹底

■ 個人情報の適正管理

全職員を対象とした研修や個人情報保護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。



個人情報保護マニュアル



個人情報ニュース

（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

■ 公社賃貸住宅マスターブランド『SMALIO（スマリオ）』の構築

公社賃貸住宅の認知度向上を図るため、創業70周年を機にマスターブランド（公社賃貸住宅の最上位ブランド）『SMALIO（スマリオ）』（※）を構築しました。

※SMALIOとは、ブランドメッセージ「SMART LIFE OSAKA」の略語・造語です。



<SMALIOの3つの約束>

- ・自分らしい暮らしを叶える
- ・安心で心地よい暮らしを提供
- ・笑顔の暮らしをサポート

公社が提供する賃貸住宅は、一人一人のライフスタイルに応じて、どんな人にも自分らしい笑顔あふれる暮らしをお届けします。

■ メディア掲載

第三者機関であるメディアからの報道による評価・評判の向上を目指し、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46本配信したほか、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1,675件、新聞・雑誌・テレビ番組69件となりました。また、Facebookでは148本の記事を投稿しました。

公社公式Facebook



テレビ番組の取材

■ 「PRアワードグランプリ2019」グランプリ受賞

『住民との共創』をテーマとした「茶山台団地」再生プロジェクトは、団地再生手法とともにそのPR活動が評価され、公益財団法人日本パブリックリレーションズ協会主催の「PRアワードグランプリ2019」でグランプリ（最高賞）を受賞しました。（49ページ参照）



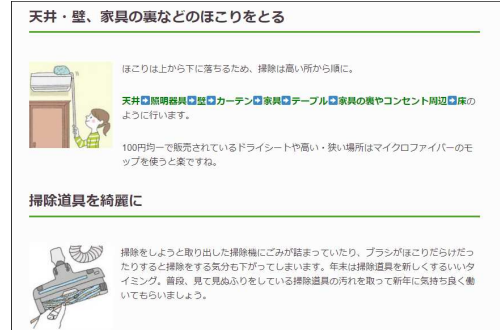
表彰式



表彰盾

■ 情報サイト『Danchi Dining（ダンチダイニング）』の開設

生活・くらしを楽しむアイデアや日常に隠れる楽しみを発信する「くらしを味わう情報サイト『Danchi Dining（ダンチダイニング）』」を開設し、定期的に情報発信を行いました。



「住まいの知恵袋」記事

○ 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『窓』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、広報担当者会議（※）の設置や職員向けの広報研修を実施しました。

※ニュースとなる情報をいち早く共有するため、各部署の広報担当者と毎月開催する会議



社内報『窓』

■ マーケティングPRの強化

広報担当部署と広告担当部署が連携し、マーケティング活動の一環としての広報活動（PR）を推進する「マーケティングPR推進会議」を7回開催し、ウェブサイトの改善（コーポレートサイトと賃貸住宅サービスサイトのすみわけ、目的サイトへ誘導を図る導線設定）を実施しました。

4. 公社事業と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) 「ソーシャルボンド」の外部評価取得

令和2年3月に社会的課題の解決に向けた事業資金の調達を目的とした「ソーシャルボンド」の外部評価を地方三公社で初めて取得しました。

公的団体として社会的責任を果たす事業の推進に向けて、ESG債（ソーシャルボンド）を発行し、SDGsの実現に寄与します。

※ソーシャルボンドとは、ICMA（国際資本市場協会：International Capital Market Association）が定めたソーシャルボンド原則に適合する、社会的課題の解決に資する事業の資金調達のために発行される債券のことであり、ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の対象となる債券です。

(3) 公社が行う主なSDGsの取り組み

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

○ 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』
- 多世代が交流できる『茶山台としょかん』
- 『きずなづくり応援プロジェクト』等



○ 高齢者等の支援サービス

- 単身高齢者の孤立・孤食を防ぐ『杉本町みんな食堂』
- IoTを活用した高齢者等見守り支援サービスの
実証実験
- 単身高齢者等への『ふれあい訪問』サービス
- 健康寿命を延ばす『まちかど保健室』
- LGBTなど性的マイノリティの方への入居支援
- 子育て支援と健康寿命を延ばす『まちなかの保健室』



○ 若年世帯の入居促進

- 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
- 大学等との連携



全国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

○ 建替等ストックの活用

- 地元市と連携した建替事業
- 耐震化の取り組み
- 環境改善（外壁、駐車場、住宅設備）の取り組み



○ 防災性の向上

- 防災意識の向上を図るセミナー等
- 防災用資機材の提供
- 「かまどベンチ」の設置



5. News Topics

(1) 新規取り組みの詳細



社会医療法人生長会・帝塚山学院大学との連携協定

「スマートエイジング・シティ」(※) 及びSDG sの実現に向けて、泉北ニュータウンの活性化を目的に、社会医療法人生長会・帝塚山学院大学と連携・協力する包括連携協定を令和2年3月10日に締結しました。



※「ヘルスケア」や「エイジング」をコンセプトとして、「今いる住民が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられ、かつ多様な世代の新たな住民を惹きつける、超高齢社会の活気あるまちのモデル実現」をめざす取り組み。

■ 具体的な連携・協力事項

1) 地域資源を活かし、多世代が健康で快適に暮らすための多様な連携と支え合いの仕組み構築の推進に関すること

主に団地の集会所を活用し実施している健康寿命の延伸を目的としたイベント「まちかど保健室」の発展形として、自治会や地域住民等による企画段階からの参画や、地域住民から運営ボランティアを募ることで、地域主体の取り組みとして発展させていきます。

2) 当事業推進に関する情報交換及び情報共有

地域住民の健康に関する現状分析とその課題、他地区の先進事例などの情報を交換・共有しつつ、住まい、医療、教育などのサービスを重ね合わせながら協働して取り組んでいきます。

3) その他、連携・協力が必要と認められる事項

「健康寿命の延伸」というテーマ以外でも、地域コミュニティ活性等泉北ニュータウンの活性化につながる連携・協力を今後行っていきます。



健康寿命の延伸を目的としたイベント「まちかど保健室」

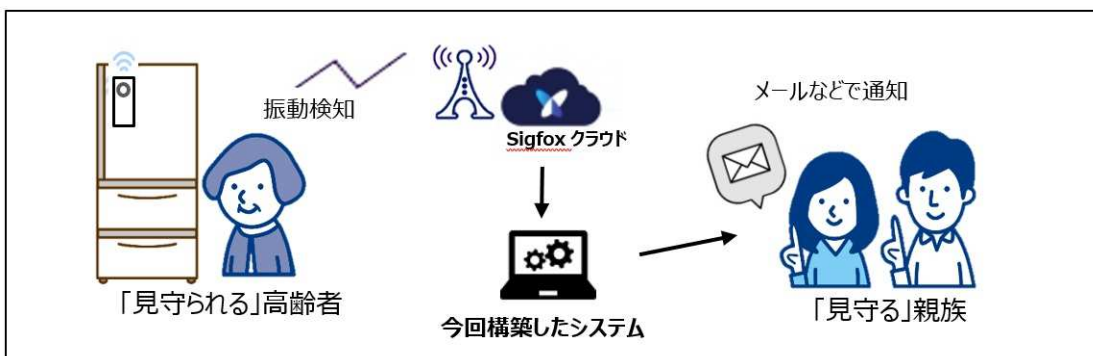
IoTを活用した高齢者等の見守り支援サービスの実証実験を実施

京セラコミュニケーションシステム株式会社、株式会社Rootsと共同で、公社賃貸住宅において、IoTネットワーク「Sigfox」（※）と振動センサデバイスを活用した、高齢者等見守り支援サービスの実証実験を令和元年12月から約2か月間実施し、システム構築に成功しました。



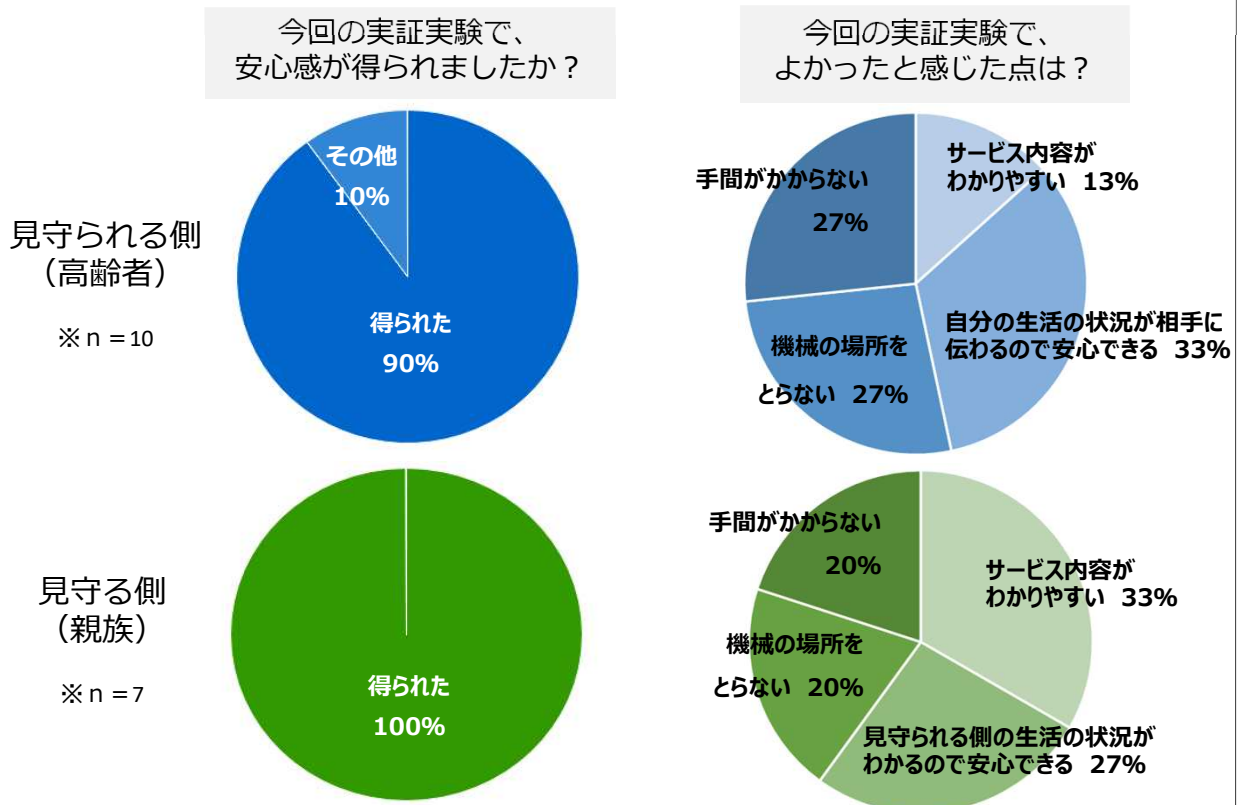
※低価格、省電力で広域をカバーできるLPWA（低消費電力・長距離通信）規格の1つで、Wi-Fiなどのインターネット環境がなくても、センサなどのデバイスをインターネットに繋げることができるものです。

本実証実験では、IoTネットワーク「Sigfox」と振動センサデバイスを活用し、離れて暮らす親族が、インターネット環境やスマートフォンを持たない高齢者であっても、その生活を見守るシステムとして構築・運用することで、「見守られる」高齢者側と、「見守る」親族側双方の不安軽減につながるかを検証しました。



＜実証実験後に行ったアンケート結果＞

見守られる側（高齢者等）と見守る側（親族）の双方の不安軽減に一定の効果があつたとの回答を得ました。



複数戸賃貸制度『ニコカリ』の開始

お住まいの方の多様なライフスタイルに対応した居住環境の向上を目的に、一世帯が2住戸を借りられる複数戸賃貸制度「ニコカリ」を令和元年7月1日に開始しました。



対象団地：
香里三井・B団地（寝屋川市）
茶山台団地（堺市南区）
鴨谷台・B団地（堺市南区）

利用例1 【子世帯＋親世帯】

離れてくらす親世帯との近居が実現し、親・子世帯共に安心してくらすことができます。



利用例2 【育ち盛りのお子様のいる世帯】

子どもの成長期のみ2住戸に住まうなど、ライフステージの変化に応じた住まい方ができます。



LGBTなど性的マイノリティの方への入居支援

「大阪府パートナーシップ宣誓証明制度」の開始に伴い、LGBTなど性的マイノリティの方を対象にした公社賃貸住宅の入居資格要件の拡大を令和2年1月22日に行いました。

「パートナーシップ宣誓書受領証」を契約手続き時に確認させていただくことで、パートナーシップ関係にある方が婚姻関係と同様の事情にあるとして、公社賃貸住宅にお住まいいただくことが可能になりました。

「性的マイノリティ」とは、性的指向（自己の恋愛又は性愛の対象となる性別についての指向）が必ずしも異性愛のみではない者又は性自認（自己の性別についての認識）が出生時の性と異なる者をいう。

※大阪府の「大阪府パートナーシップの宣誓の証明に関する要綱」から引用

大阪府国際交流財団との連携協定

公益財団法人大阪府国際交流財団と、今後さらに増加が見込まれる外国人居住者への支援の推進と、多文化が共生する良好なコミュニティ形成支援等を目的に、連携・協力する協定を令和元年7月5日に締結しました。

■ 具体的な連携・協力事項

1) 居住の安定確保に関すること

外国人労働者を受け入れる企業や外国人から、財団へ住宅確保等の相談があった場合に、企業との法人契約やハウスシェアリングも可能な公社賃貸住宅の紹介を行います。

2) 生活情報等の多言語支援に関すること

団地で多言語対応の相談会等を開催することで、外国人の暮らしに関する不安の解消や生活ルールへの理解を深め、多文化が共生する良好なコミュニティ形成を支援します。

3) 国際交流に関すること

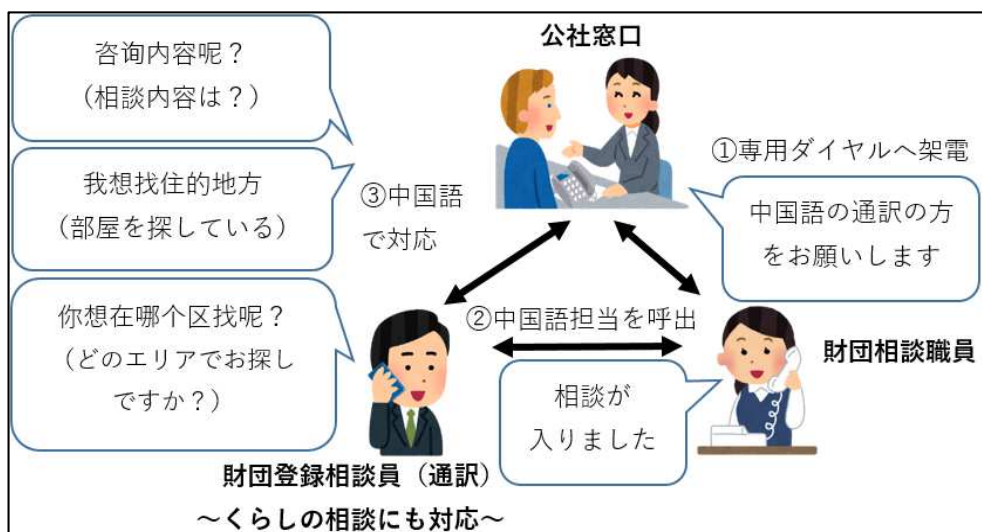
外国人も参加できるイベントを実施することで、生活文化等を相互に理解し、団地や地域にお住まいの方と外国人が良好なコミュニティを形成し、安全・安心にらせる共生社会の実現をめざします。

4) PRに関すること

■ 三者通話用電話（トリオフォン）を用いた窓口での多言語対応

「公社窓口（相談者）」「財団相談職員」「財団登録相談員（通訳）」の三者が電話できるシステムで、11言語に対応（※）しています。

※英語、中国語、韓国・朝鮮語、ポルトガル語、スペイン語、ベトナム語、フィリピン語、タイ語、インドネシア語、ネパール語、日本語



三者通話用電話（トリオフォン）活用イメージ図

大阪弁護士会との連携による『くらしの法律セミナー』

団地や地域にお住まいの高齢者等が、安心して住み続けていただくために身近に起こりうる法律・金融トラブル（遺言・相続、成年後見制度、特殊詐欺の防止など）に巻き込まれないように支援する『くらしの法律セミナー』を、大阪弁護士会、日本司法支援センター「法テラス大阪」と開催しました。

■ OPH千里佐竹台（吹田市）

- ・法律セミナー：「成年後見制度について」
- ・法律相談会：「なんでも個別相談会」



<成年後見制度>

認知症などで判断能力が低い状態が、一定程度の期間続いている場合に、本人の判断能力を他の者が補うことによって、本人を法的に支援するための制度です。

■ 茶山台団地（堺市南区）

- ・法律セミナー：「インターネットやスマートフォンから巻き込まれる消費者トラブル」
- ・法律相談会：「なんでも個別相談会」



<インターネットに関連する消費者トラブル>

高齢世帯も含め、急速に普及するインターネットやスマートフォンの利用に関連するトラブルやサイバー犯罪が発生しています。

※『くらしの法律セミナー』は、団地にお住まいの方以外の地域の方もご参加いただけます。

子育て支援と健康寿命を延ばす『まちの保健室』

公益社団法人大阪府看護協会が大阪府内各地で実施している『まちの保健室』を以前から団地集会所を拠点に「いきいき百歳体操」を実施するなど自治会活動が盛んなOPH千里佐竹台に誘致し、千里ニュータウンエリアで団地自治会との協働による『まちの保健室』を平成31年4月17日に開始しました。

団地にお住まいの方をはじめ、地域にお住まいの皆様の子育て支援や高齢者の健康寿命を延ばすことを目的に、助産師による子育て相談や、看護専門職による健康相談などを実施しました。

■『まちの保健室 in 千里佐竹台』概要

日 時：毎月第3水曜日13:00～15:00

場 所：OPH千里佐竹台 大集会所

アクセス：阪急千里線「南千里」駅から徒歩約4分
北大阪急行電鉄「桃山台」駅から徒歩約17分



- 内 容：①助産師による子育て相談等（乳幼児の身長体重測定、妊娠・出産・子育て相談）
②看護専門職による健康相談、介護相談
③血圧測定、体脂肪測定、握力測定



スタッフの皆様



血圧測定



健康相談



大阪府看護協会
「まちの保健室」ウェブサイト

商業施設「フレスポしんかな」の社会的課題の解決に向けた取り組み

■「シェアサイクル」の導入

公共交通機関の機能補完や地域活性化など社会的課題の解決に向け、堺市が実施する「堺市シェアサイクル実証実験」と連携し、「フレスポしんかな」の敷地の一部に、シェアサイクリングサービス「HELLO CYCLING(ハローサイクリング)」の貸出・返却拠点であるポートを令和2年3月10日に設置しました。



フレスポしんかな



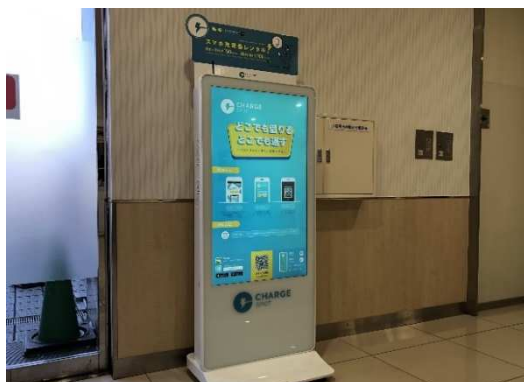
シェアサイクルポートと電動自転車

<シェアサイクリングサービス>

さまざまな場所に設置してある貸出・返却拠点（ポート）で、自転車を好きなタイミングで、好きな時間使用できるサービスです。「堺市シェアサイクル実証実験」では、OpenStreet(オープンストリート)株式会社が提供しているIoTを活用したシェアサイクリングサービス「HELLO CYCLING(ハローサイクリング)」を導入します。

■「モバイルバッテリーシェアリング」の導入

地域にお住まいの方や施設をご利用の方の利便性の向上と、地域防災への貢献（災害時にはバッテリーを無料で貸し出し）のため、「フレスポしんかな」内に、モバイルバッテリーシェアリングサービス「ChargeSPOT（チャージスポット）」のバッテリースタンドを令和2年3月12日に設置しました。



モバイルバッテリースタンド



モバイルバッテリー

<モバイルバッテリーシェアリングサービス>

アプリでバッテリースタンドのQRコードを読み取るだけでモバイルバッテリーを借りられ、使用後は最寄りのバッテリースタンドに差し込むだけで返却することができるモバイルバッテリーシェアリングサービスです。モバイルバッテリーシェアリングサービス「ChargeSPOT（チャージスポット）」は、株式会社INFORICH(インフォリッチ)が提供するサービスです。

(2) 各種アワード・表彰の受賞等

『第8回健康寿命をのばそう!アワード』で「厚生労働大臣 優秀賞」を受賞

NPO法人SEIN(サイン)やNPO法人チュラキューブと連携し、団地の一室を地域食堂や総菜カフェとして活用し、高齢者等の孤食等を防止、健康寿命の延伸等に取り組んできたことが評価され、厚生労働省主催の「第8回健康寿命をのばそう!アワード」で「厚生労働大臣 優秀賞」を三者共同で受賞しました。



「厚生労働大臣 優秀賞」受賞



表彰式

『第8回健康寿命をのばそう!アワード』概要

健康増進・生活習慣病予防推進に資する優れた取り組みを行っている企業・団体・自治体を表彰し、他の規範となる取り組みを奨励・普及することにより、健やかで心豊かに生活できる社会の現実を図ることを目的として、厚生労働省及びスポーツ庁が開催しました。

『やまわけキッチン』

NPO法人SEIN（サイン）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室を活用して、平成30年11月にオープンしました。店内では、総菜や泉北産の野菜等の販売、ランチの提供を行っており、楽しく食事ができるスペースを備えています。



食事スペース



総菜

『杉本町みんな食堂』

OPH杉本町（大阪市住吉区）で、NPO法人チュラキューブが行う障がい者の就労支援と連携し、単身高齢者等に対して食事の提供等を行う『杉本町みんな食堂』を団地の一室を活用して平成30年8月から開設しています。



食堂内風景



食事の一例（350円）

『大阪府健康づくりアワード』で「地域部門 奨励賞」を受賞

地域の方の「健康増進・疾病予防・介護予防」につなげることを目的に、社会医療法人生長会、帝塚山学院大学と連携し実施するイベント「まちかど保健室」が、「第5回大阪府健康づくりアワード」で「地域部門 奨励賞」を受賞しました。



「地域部門 奨励賞」受賞



表彰式

『第5回大阪府健康づくりアワード』概要

大阪府、全国健康保険協会大阪支部、健活おおさか推進府民会議が共催で、大阪府内の職場・企業（医療・福祉・教育機関等を含む）や地域において、自主的、主体的な健康づくり活動に取り組む企業や団体等を表彰します。

めざせ健康長寿！団地で「まちかど保健室」

地域の方を対象に「健康増進・疾病予防・介護予防」によって健康寿命の延伸に繋げるイベントです。公社と生長会、帝塚山学院大学の3者が連携して、泉北ニュータウンの茶山台団地等や帝塚山学院大学で定期的を開催しています。



健康寿命の延伸を目的としたイベント「まちかど保健室」

①専門家による健康講話、②看護師等による健康相談、③簡易健康チェック

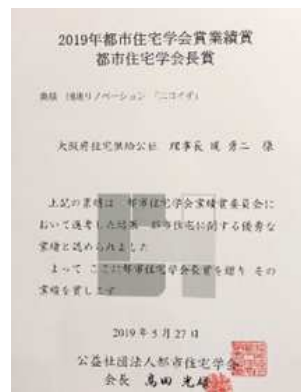
を行い、「病院へ行くほどではないけれど、ちょっと気になることがある」等、健康に関するさまざまな心配や不安、悩みを気軽に相談できる場所として地域にお住まいの方から好評を得ています。

『ニコイチ』が『2019年 都市住宅学会賞』を受賞

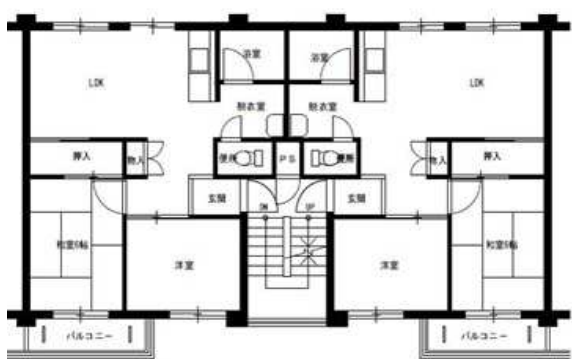
若年者・子育て世帯の入居促進を目的に、隣接する住戸2戸を1つにつなげるリノベーション住宅『ニコイチ』の新たな住まい方を提案する取り組み等が評価され、公益社団法人都市住宅学会が主催する『2019年都市住宅学会賞・業績賞』において「都市住宅学会賞」を受賞しました。



『ニコイチ』は公社の登録商標です。



表彰状



before



after

『ニコイチ』の間取り例

『2019年都市住宅学会賞・業績賞』概要

公益社団法人都市住宅学会が、平成18年から都市住宅学、都市住宅計画・事業、都市住宅政策等に関する優れた業績を表彰しています。

審査において評価された点（概要）

- ・コンペ形式で住戸のニコイチ化に取り組み、住戸内の配置、通り庭や土間など、新たな住まい方としての提案を盛り込みながら、4年間で32戸の空家を子育て世帯に対応した住戸にリノベーションしている。
- ・採算を考慮し、一定の戸数を確保して事業公募する等、過去の実績を踏まえた工夫が認められる。
- ・茶山台団地では、ニコイチの取り組みに加えて、団地の一室を活用してコミュニティ支援施設を開設するなど、空家の総合的対策とあわせて実践されている点も特筆すべきである。

『健康経営優良法人2020』に認定

経済産業省と日本健康会議が共同で選定する『健康経営優良法人認定制度』で、「健康経営優良法人2020」に認定されました。（認定期間：令和2年3月2日～令和3年3月31日）



『健康優良法人2020』に認定

『健康経営優良法人認定制度』概要

地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業などの法人を顕彰する制度です。

健康経営宣言（令和元年7月）

「経営理念である『笑顔のくらしを！ 変革し続ける企業』を実現するため、職員とその家族の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に健康経営を推進していきます。」

健康経営に向けた取り組み例

健康経営体制	健康経営宣言等の社内外への情報発信等、ヘルスリテラシーの向上のための社内研修
健康診断	定期健診受診率100%、人間ドックの受診費補助、定期健康診断項目の充実
ストレスチェック	全事業所でストレスチェック実施、結果データを活用した職場環境改善への取り組み
ワークライフバランス	時間外労働の縮減、年次有給休暇取得率向上、クラブ活動の実施、ノー残業デー・ノー残業ウィーク・ゆとり月間などの設定 など
病気の治療と仕事の両立	病気休暇、リハビリ勤務、産業医との連携 精神科医によるメンタルヘルス相談窓口の設置 など
健康増進・生活習慣病予防	自動販売機（休養室などに設置）へのカロリー表示、スポーツクラブ利用補助（リクラブ）、婦人科系健診受診費補助 など
感染症予防	インフルエンザ予防接種助成、マスク配布、消毒用スプレー常時設置 など
受動喫煙対策	勤務時間中の喫煙禁止 など

『PRアワードグランプリ2019』でグランプリを受賞

住民の高齢化への対応やコミュニティの活性化に取り組んだ泉北ニュータウンで展開している「茶山台団地」再生プロジェクトのPR活動が評価され、広報支援業務を担当していた株式会社オズマピーアールと協働で、公益財団法人日本パブリックリレーションズ協会が主催する『PRアワードグランプリ2019』で、最高賞であるグランプリを受賞しました。



表彰式



表彰盾

『PRアワードグランプリ2019』概要

日本のコミュニケーション技術の質的向上及びパブリックリレーションズ（PR）に対する一層の理解促進を図ることを目的に設立された表彰制度です。

審査において評価された点（講評コメント）

- ・日本の少子化、高齢化という継続的な社会課題の中で、衰退していく団地の存続というテーマに取り組んだものです。その中でマルチステークホルダーを見据えつつ、住民自体をインターナル活動に巻き込み、活性化していくという新たな仕組みを作り上げました。
- ・団地の規制などを取り払い、これまでにないアイデアにチャレンジしたこと、また今後はさらに周辺エリアを巻き込み展開していくという継続性・発展性も見られました。これは同じ悩みを抱える同様の地域へのモデルケースとなりうる事例と言えます。



アプローチその1
「共創型インナーリレーション」

団地ウェディング

- ◆ 住民の結婚をお祝する団地内ウェディングパーティーを住民が主体となり企画。
- ◆ 約150人が参加したこのイベントが、会社・住民同士がよりつながり、自分たちの団地をより良くしていくこうとする気運が高まる転換点に。

Copyright © 2019 Osaka Prefecture Housing Corporation. All rights reserved. 29



アプローチその2
「独自の団地再生の方程式」

団地でオンラインに
住んでみたい
団地の情報は子どもが
できること事柄になってしまふ

ニコイチ

- ◆ 住居共創のキーマンとなる団地内コミュニティの若き担い手たちの入居促進に資した施策
- ◆ 親子3人組の住戸を1つにつなぎあわせ住戸とした空間をつなぎあわせることで若年層・子育て世代などの入居促進を図る独自の取り組み
- ◆ 「子育て世代が暮らしやすい家」をテーマに、プランをリフォーム会社、設計事務所などから広く公募。「ふたつのリビングを持つ家」「通り庭・サンルーム・土間がある家」など、様々なライフスタイルを提案するコンセプトを持つ計画・遊び心に満ちたプランを実現。
- ◆ ニコイチに入居した子育て世代の入居者たちが団地再生のまたる担い手になるなど、好循環を生み出している。

Copyright © 2019 Osaka Prefecture Housing Corporation. All rights reserved. 29

『住民との共創』をテーマとした「茶山台団地」再生プロジェクト

第2章 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（令和2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	120 団地	19,050 戸	[経営廃止] 計 96戸 石橋西 96戸 R2.1 [一部経営廃止] 計 116戸 エルベコート二色の浜（売却） 2戸 R1.5～6 エルベコート二色の浜C（売却） 1戸 H31.4 エルベコート二色の浜D（売却） 1戸 R1.11 長瀬東・長瀬東B 112戸 R2.1 [2戸1化] 計 2戸 茶山台 2戸 R1.12 [用途変更] 計 48戸 ふれっすコート吉田 ※特優→一般賃貸 48戸 R1.8 [一部用途変更] 計 19戸 山坂 ※特優→一般賃貸 6戸 R1.10 西田辺B ※特優→一般賃貸 7戸 R1.10 OPH杉本町 ※高優→一般賃貸 6戸 R1.10
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	
	特定優良賃貸住宅	7 (5) 団地	293 戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,843 戸	
	小 計	129 団地	21,498 戸	
公 益 的 施 設	店 舗	10件	94 店舗	[運営開始] フレスポしかな ※区画細分化 7店舗
	駐 車 場			
	公社住宅 団地内駐車場 (内外部開放月極)	98件 (11件)	14,470 区画	[経営開始] 計138区画 喜連 138区画 R1.5 [一部経営廃止] 計 16区画 エルベコート二色の浜 4区画 H31.4外 原山台B 12区画 R1.11 [区分変更]（コインパーキング化） 計 99区画 茶山台B 10区画 R1.6 金岡東D 23区画 R1.7 庭代台B 9区画 R1.8 竹見台 10区画 R1.10 OPH服部緑地 24区画 R1.11 香里三井 23区画 R2.3
	団地外駐車場	13件	1,384 区画	
	公社住宅外部開放	時間貸 40件 時間貸 (予約型) (86)件	630 区画 (2,462) 区画	[経営開始] 計123区画 喜連 24区画 R1.5 茶山台B 10区画 R1.6 金岡東D 23区画 R1.7 庭代台B 9区画 R1.8 竹見台 10区画 R1.10 OPH服部緑地 24区画 R1.11 香里三井 23区画 R2.3
	小 計	151件	16,484 区画	
	郵便局	8件		
	会館	1件		
	保育所賃貸用地	3件		[有償化] 泉大津市 1件 R1.4
	その他	11件		
	小 計	184件		
污水处理施設		1件		[経営廃止] 枚方津田 R1.9
賃貸土地等		20件	432 区画	事業用定期借地権土地 2件 17区画 定期借地権土地 16件 411区画 賃 借 権 土 地 2件 4区画
合 計		129 団地	21,498 戸 205 件	

※団地数の（ ）は、一般賃貸住宅の内数です。

※駐車場の件数、区画数の（ ）は、公社住宅団地内・外駐車場の内数です。

② 契約及びイベント等実績

(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	1,185 戸(19)	91.6%
特定優良賃貸住宅（公社建設型）		16 戸	93.6%
高齢者向け優良賃貸住宅		118 戸	97.2%
併存住宅		0 戸	85.6%
合 計	—	1,319 戸(19)	92.5%

※（ ）は定期借家契約数で内数

※ 稼働率は定借募集及び募集停止団地を除く。

(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	○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 3年 ・フリーレント 一般 1～2ヶ月 ・早期申込特典 ギフトカード 3万円	34	R1.5.20 ～ R1.8.9	156 (66)
	○秋季キャンペーン ・キャッシュバック 一般 5千円、7千円、1万円 3年 新婚・子育て 8千円、1万円、 2万円 3年 ・フリーレント 一般 1～2ヶ月 ・早期申込特典 地震対策避難セット ・D I Y 団地カスタマイズ促進特典	52	R1.9.2 ～ R1.12.13	250 (115)
	○春季キャンペーン ・キャッシュバック 一般 5千円、7千円、1万円 3年 新婚・子育て 8千円、1万円、 2万円 3年 ・フリーレント 一般 1～2ヶ月 ・早期引越特典 ギフトカード 3万円 ・D I Y 団地カスタマイズ促進特典 ・みんな食堂 お食事券 (OPH杉本町) ・やまわけキッチン お食事券 (茶山台団地)	50	R2.1.6 ～ R2.4.30 ※2	182 (86)
合 計		—	—	588 (267)

※1 キャンペーン期間中の申込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R2.3.31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」

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21団地	138	39	・専有面積が50㎡以上かつ 2居室以上の住戸 ・駅、小学校に近い団地
高齢者等世帯対象 「1階住宅優先制度」	香里三井 外29団地	104	32	・エレベーターのない団地 ・1階の住戸
合 計		242	71	—

(d) 大阪府新婚子育て世帯向け家賃減額補助制度（公社建設型特定優良賃貸住宅）

実施時期	契約戸数
第1～4次（H31.4.10～R2.3.31）	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

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）	2	2	R2.1.27～
	リノベ45	1	1	R2.1.27～
合 計		3	3	—

(f) コミュニティ活性化・防災意識等の向上を図るイベントの開催実績

種 別	件 数	団地名
公社賃貸住宅	9	みと、金岡東、メープルコート、香里三井、 OPH新金岡、OPH新千里南町、 OPH千里佐竹台、茶山台（2回）
府営住宅	1	吹田川園
合 計	10	—

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	R 1 年度末契約率
公社住宅 団地内	14,470	66.2%
公社住宅 団地外	1,384	88.9%
公社住宅 外部開放（時間貸）	630	100.0%
合 計	16,484	69.4%

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	19,092	20

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41団地	443	—

(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	香里三井 外14団地	69	
千里管理センター	下田部 外5団地	69	
泉北ニュータウン 管理センター	茶山台 外11団地	73	2戸1化住宅（ニコイチ） 茶山台2戸 リノベ45茶山台1戸含む （堺市連携事業）
合 計		211	—

(2) 建替事業

建替事業説明会

みのお・みのおB・みのおC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
みのお・B・C	箕面市	440	R1.5.10・12

(3) 耐震化事業

耐震診断及び耐震改修工事を行いました。

団地名	業務内容	所在地	規 模	工 期
茨木郡山B	耐震診断	茨木市	12階建 1棟 119戸	R1.6～R2.3
赤坂台	耐震診断	堺市南区	14階建 1棟 105戸	R1.6～R2.3
槇塚台	耐震改修工事	堺市南区	15階建 1棟 112戸	R1.6～R2.9
晴美台D	耐震改修工事	堺市南区	14階建 1棟 104戸	R1.9～R2.12

(4) 過年度継続事業

① 建替事業

平成30年度に引き続き建替事業を実施しました。

団地	所在地	管理戸数	備 考
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	218	—
石橋西	池田市	96	神田町・石橋集約
井口堂・井口堂B	池田市	200	—

② 耐震化事業

平成30年度に引き続き耐震診断を実施しました。

団地	所在地	規 模	工 期
原山台B	堺市南区	14階建 3棟 495戸	H30.11 ～ R1.10

③駐車場整備事業

平成30年度に引き続き駐車場整備事業を実施しました。

団地名	所在地	工 期	備 考
喜連	大阪市平野区	H30.10 ～ R1.5	—

2. 宅地の管理等に係る事業

(1) 保有地等の売却

保有地を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
埴生の里	特別分譲	羽曳野市	477.93㎡	－
箕面森町	特別分譲	箕面市	9,750.32㎡	－
山田西	特別分譲	吹田市	2,474.92㎡	－
枚方津田	特別分譲	枚方市	399.00㎡	－
合 計			13,102.17㎡	－

(2) 公共施設移管

保有地を自治体へ移管しました。

団地名	移管先	面積	備考
箕面森町	大阪府	357,181㎡	－

(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）を売却しました。

定期借地権付き一戸建て住宅を底地の譲渡可能にして、購入希望者に売却しました。

- 賃貸住宅（エルベコート二色の浜）の売却

中・高層共同住宅（103戸）を、分譲対象として、一般購入希望者に売却しました。

- 土地賃借権付分譲住宅の底地権（所有権）の売却

土地賃借権付一戸建て住宅の底地を売却しました。

団地名	件数	売却面積	備考
定期借地権底地売却 （庭代台C団地 外5団地）	8	1,540.45㎡	
賃貸住宅の売却 （エルベコート二色の浜・C・D）	4	専有 317.10㎡	一般購入希望者4戸
土地賃借権の底地売却 （晴美台A）	1	199.17㎡	
合 計	13	2,056.72㎡	

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	136	—
相談アドバイザーの派遣	6	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	1	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	102	マンションの管理状況分析
セミナーの開催	6	マンション管理の基礎知識や大規模修繕の事例等

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やオウンドメディアを活用し、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	46	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	148	—
ウェブ記事掲載	1,675	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番組	69	—
オウンドメディア記事投稿	20	くらしを味わう情報サイト『ダンチダイニング』の投稿件数
お住まいの方向け広報誌 『すまいる』の発行	3	お住まいの全世帯へ年 3 回配布

第3章 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、堺市南区地区計約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

令和元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)	37住宅 15,071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)	32住宅 14,591戸	堺市南区（泉北ニュータウン）
合 計	69住宅 29,662戸	—

② 入居者の公募に関する処理状況

令和元年度の募集・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	7,954	382	346
堺市南区地区	695	324	229
合 計	8,649	706	575

③ 入居者等への諸申請・届等に関する業務の状況

令和元年度の諸申請・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	427	1,016	113	2,617
堺市南区地区	351	1,523	89	2,577
合 計	778	2,539	202	5,194

④ 施設管理に関する業務の処理状況

令和元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	2,590	325	92
堺市南区地区	2,932	293	21
合 計	5,522	618	113

⑤ サービス向上策の実施状況

75歳以上の単身高齢者のうち希望者を対象とした「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	550	H31.4.1～ R2.3.31の間に訪 問又は架電を行った 件数	1	吹田川園
堺市南区地区	272		0	—
合 計	822		1	—

⑥ 府営住宅駐車場管理運営状況

令和元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	迷惑駐車等の対応
北摂①地区	243	420	26
堺市南区地区	309	476	44
合 計	552	896	70

⑦ 府営住宅用地管理に関する業務の状況

令和元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	60	13	2
堺市南区地区	30	9	78
合 計	90	22	80

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	(H31年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	230	外装吹替、昇降機改修、 L E D照明改修、 量水器取替 等
	(H30年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	93	—
	「H30年度補正予算に係る」 府営住宅計画修繕業務等	16	—
合 計		339	—

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	3,122	—
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	133	—
合 計		3,255	—

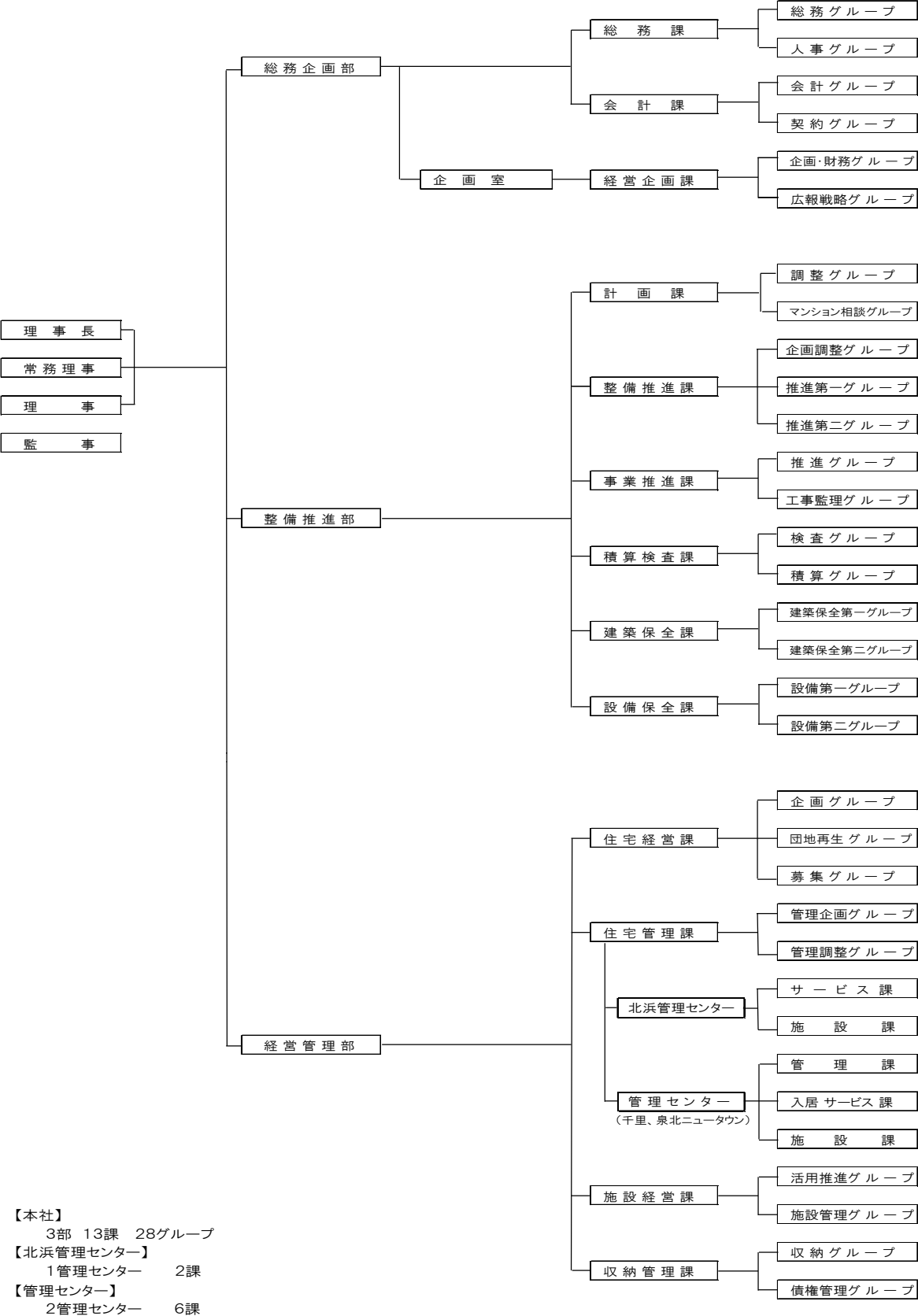
② 分譲住宅管理組合からの受託業務

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 基本設計業務・工事監理業務・ 定期報告業務	1	—

第4章 組織及び役職員等

1. 組織

(令和2年3月31日現在)



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	澤 村 晋 介	〃	H29.4.1	
〃	西 谷 一 彦	〃	H30.7.1	
理 事	上 原 理 子	非常勤	H13.8.1	弁護士
〃	高 田 光 雄	〃	H28.8.1	京都美術工芸大学 特命学部長
〃	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. 役員の異動

	役職名	氏 名	常勤・非常勤別	異動年月日	備 考
再 任	理 事	上 原 理 子	非常勤	R 1.8.1	
	理 事	高 田 光 雄	非常勤	R 1.8.1	
	監 事	松 元 貞 人	非常勤	H31.4.1	
退 任	理事長	堤 勇二	常勤	R 2.3.31	
	理 事	前 田 栄 治	非常勤	R 2.3.31	

4. 役職員等

(令和2年3月31日現在)

(1) 役員

	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	5	3	1	7

(2) 職員等

所 属 職 制	部 審 議 長	次 副 審 議 長	課 部 内 長	所 参 長 事	セ ン タ ー 長	グ 課 ル ン プ タ 長	副 参 事	総 括 主 査	主 査	副 主 査	主 事	技 師	(人材派遣等) 職員代替	計
総務企画部	2		3	1		6	0	5	3	4	6	1	1	32
総務課			1			2		2	1	2	3			11
会計課			1			2		1	2				1	7
企画室 経営企画課			1	1		2		2		2	3	1		12
整備推進部	1	2	4	1		12	0	12	7	8	1	5	3	56
計画課						1		1	1	2				5
整備推進課				1		3		3	3	1	1			12
事業推進課			1			2		1		1		1	1	7
積算検査課			1			2		1	2	2				8
建築保全課			1			2		3	1			3	2	12
設備保全課			1			2		3		2		1		9
経営管理部	1	2	3	2		7	1	7	7	4	6	0	2	42
住宅経営課			1			3		3	2	3	4		1	17
住宅管理課				1		1	1	1	3				1	8
施設経営課			1			2		1	1	1	2			8
収納管理課			1	1		1		2	1					6
本社小計	4	4	10	4		25	1	24	17	16	13	6	6	130
管理センター計			3	2		8		4	8	6	2	3	3	39
合 計	4	4	13	6		33	1	28	25	22	15	9	9	169

(3) 常勤役職員等総数 172 名

第5章 理事会の開催状況

回	開催日	議案番号	議案
第1回	令和元年 6月26日	第1号 第2号	平成30年度業務報告書について議決を求める件 平成30年度決算報告書について議決を求める件
第2回	令和元年 11月28日	第1号	「将来ビジョン2050（案）」について議決を求める件
第3回	令和2年 3月18日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号	令和2年度事業計画について議決を求める件 令和2年度資金計画について議決を求める件 令和2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

