

令和2年度
(2020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



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の賃貸住宅『SMALIO（スマリオ）』は、大阪府内に約2万1千戸。
一人一人のライフスタイルに応じて、すべての人に自分らしく、
ゆとりある暮らしをお届けします。

『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～

国際目標であり、2025年大阪・関西万博が達成目標に掲げるSDGs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、例えば、エコロジカルな暮らしを実現するためのインフラ導入、働きやすい場の提供など、将来の技術革新等も見据えながら、事業展開を行っています。



はじめに（令和2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、令和元年度に策定した『将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』において、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、国際目標であるSDGsの実現に向けて取り組んでいくことを示しています。

令和2年度は、『将来ビジョン2050』の目標年である2050年に向けたスタートダッシュの年「将来ビジョン元年」と位置付け、より一層力を入れてあらゆる取り組みを進めてまいりました。

また、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、令和元年度に策定した公社賃貸住宅のマスターブランドである『SMALIO（スマリオ）』を戦略的に情報発信し、ブランド価値の向上に努めました。

一方で、世界的に蔓延する新型コロナウイルスの影響により、日常生活における感染予防対策の徹底及び「新しい生活様式」の実践が求められる中、公社においても感染状況を注視しつつ、創意工夫を図りながら様々な取り組みを展開してまいりました。

ハード面においては、上下階の2住戸を一体的に利用する縦つながりの『ニコイチ』などの住戸リノベーションに加え、タッチレスエレベータ等を導入した公社として8年ぶりの新築物件であるOPH石橋テラスやOPH長瀬さくらテラスの建設、高層団地である槇塚台団地や晴美台D団地の耐震工事の完了により、さらなる魅力向上、安全性の確保に努めました。

ソフト面においては、民間企業との連携によるIoTネットワークを使った高齢者等見守り支援サービス『Mimalio（ミマリオ）』のサービス提供開始や、団地及び周辺地域にお住まいの方の利便性向上を目的として、自治体の実証実験に参画し、シェアサイクル・ポートの設置やキッチンカーの出店を行いました。

経営面においては、「経営計画（平成24～令和3年度）」（平成29年4月改定）の数値目標である住宅稼働率は、年度目標値を上回る92.2%となりました。また実質借入金残高については、地方三公社で初めて発行したSDGs債（ソーシャルボンド）等の多様な資金調達方法による資金調達コストの縮減や保有資産の売却等に努め、前年度から44億円減少し1,277億円となりました。

目 次

はじめに	3
序 章	
1. 経営理念	5
2. 行動指針	6
3. 『将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』	7
4. 公社の政策的位置付けと公的役割	7
5. 公社賃貸住宅スマリオの概要	8
6. 「経営計画（平成24～令和3年度）」の概要	8
7. 財務ハイライト	9
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	10
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	28
4. 公社事業とSDGsの親和性	37
5. 新型コロナウイルス感染拡大防止等への対応	38
第2章 直轄事業の状況	
1. 賃貸住宅等事業	39
2. 宅地の管理等に係る事業	45
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	46
4. 戦略的な広報の展開	46
第3章 受託事業の状況	
1. 府営住宅管理運営業務	47
2. 府営住宅計画修繕業務	49
3. 特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等	49
4. 枚方団地賃貸住宅管理業務	49
第4章 組織及び役職員等	50
第5章 理事会の開催状況	53

掲載写真の一部は、新型コロナウイルス感染拡大前に撮影したものです。

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て新しい取り組みに
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。



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等を描き示した『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。



4. 公社の政策的位置付けと公的役割

- 住生活基本法に基づき大阪府が定めた「住まうビジョン・大阪」（大阪府住生活基本計画）及び大阪府住宅まちづくり審議会によって令和3年3月にまとめられた「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について答申」において、大阪府住宅供給公社の政策的位置付けと公的役割が示されています。

大阪府住宅供給公社

大阪府の住宅まちづくり施策を共に推進する団体

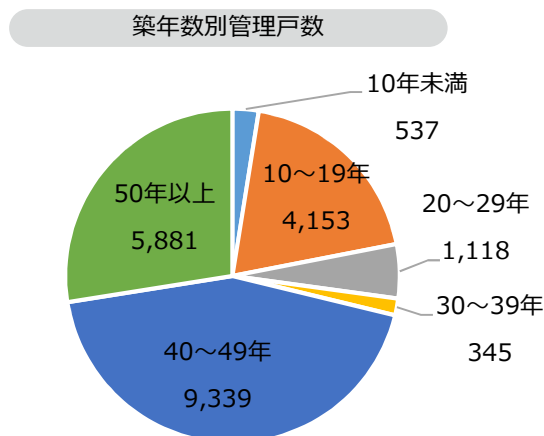
- 大阪府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業展開
- 民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給
- 先進的なリノベーション住宅やDIY対応住宅の供給による民間の先導
- 保有する住宅団地ストックの有効活用や市町等との連携による地域のまちづくりへの貢献

5. 公社賃貸住宅スマリオの概要

- 主要事業である公社賃貸住宅を128団地、21,373戸提供しています。

管理戸数	21,373 戸
平均家賃	53,818 円
平均専有面積	49.81 m ²
入居者数	41,586 人
平均世帯員数	2.3 人

※ 令和2年度末時点

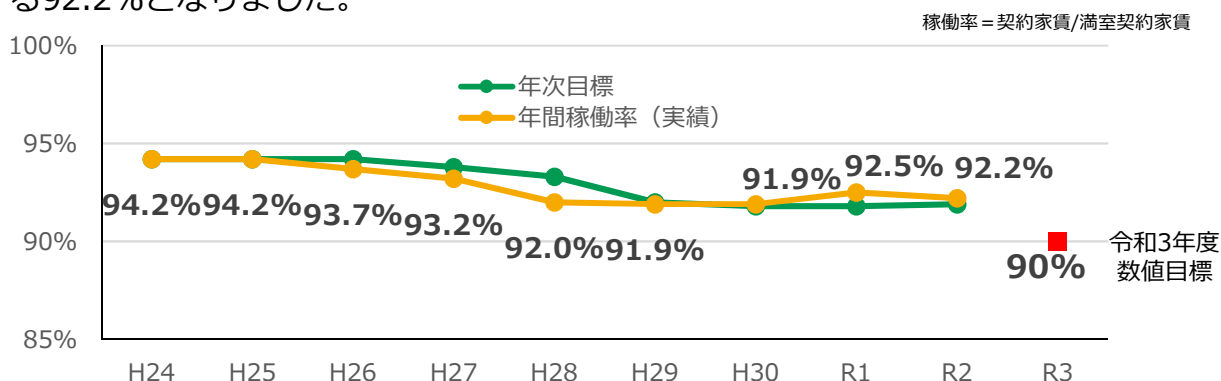


6. 「経営計画（平成24～令和3年度）」の概要

- 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。

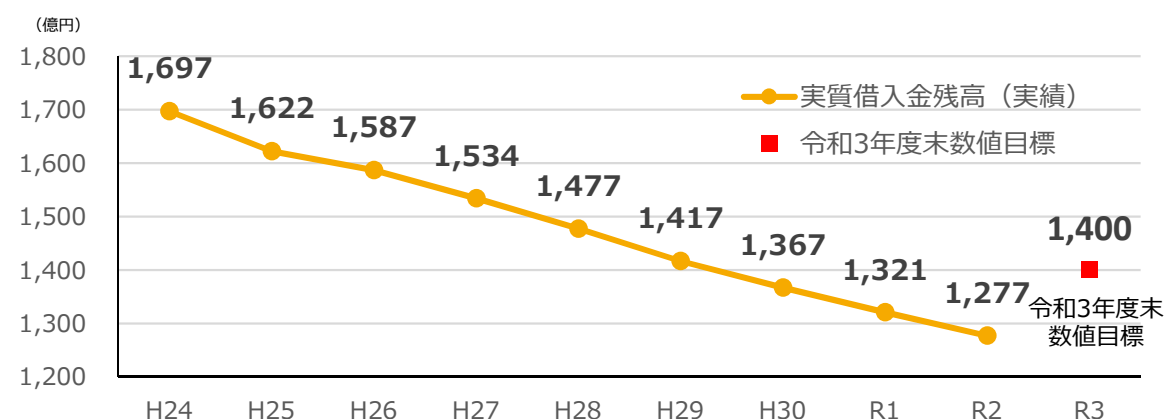
公社賃貸住宅の稼働率は、3年連続で年次目標を上回る数値を達成

日曜・祝日の募集窓口営業や家賃補助などの入居促進キャンペーン、住戸リノベーションなど様々な取り組みを進め、令和2年度は年次目標である91.9%を上回る92.2%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

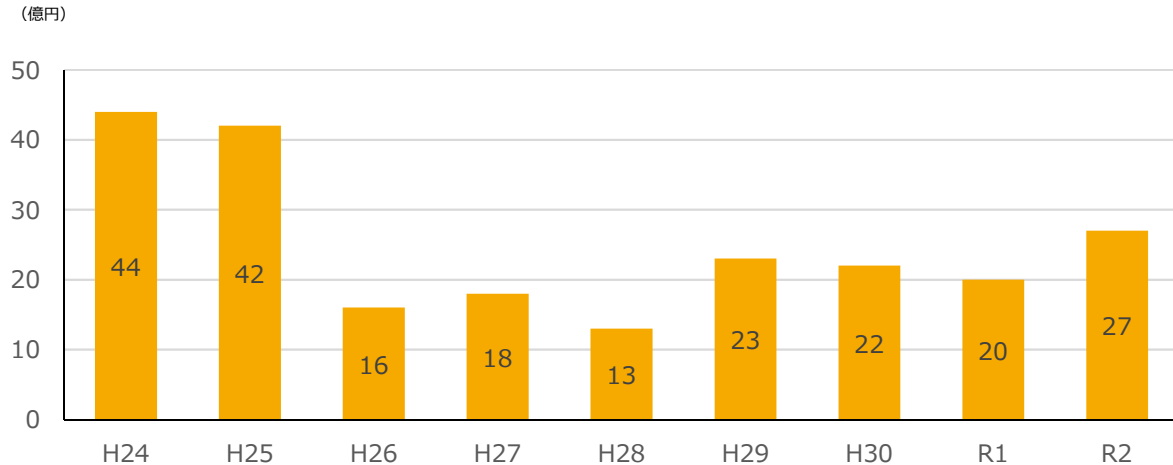
良質な資産形成のための団地の建て替えや設備水準の向上などに投資する資金を見込んだ上で、令和3年度末には借入金残高1,400億円以下とすることを目標にしていましたが、平成30年度末に達成しています。



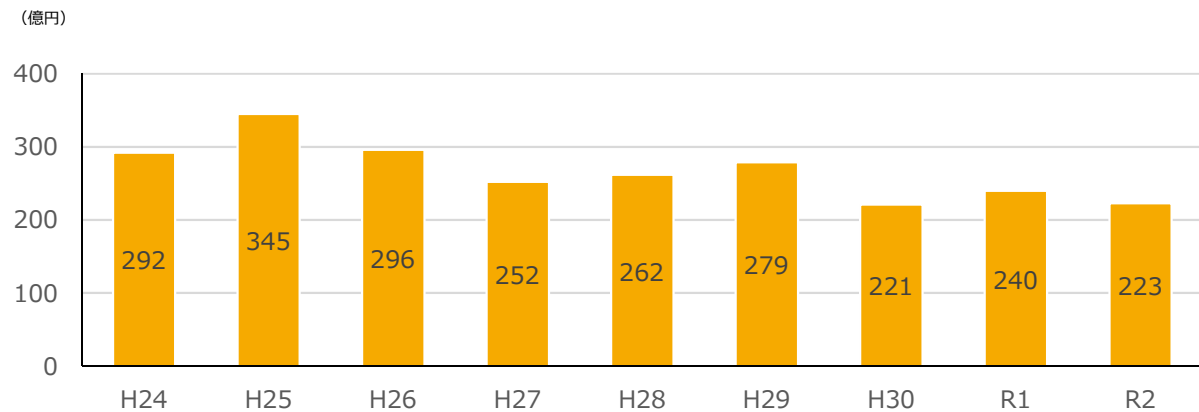
7. 財務ハイライト

- 平成19年度以降、14期連続で黒字を達成しました。

当期純利益の推移（総括）



事業収益の推移（総括）



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（府営住宅管理運営業務）

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、以下の取り組みを実施しました。

■ 屋外空間の整備、地域の利便性向上に向けた新しい機能の導入検討

地域の資産である緑豊かな自然環境を活かした屋外空間づくりを含む団地の基本構想の策定に向けた検討を行いました。

■ リノベーション住宅『ニコイチ』の供給

若年世帯や子育て世帯等へゆとりある質の高い暮らしを提案するため、隣接する“2戸をひとつ”に繋げるリノベーション住宅『ニコイチ』を供給しています。

事業提案競技ではメインテーマである「これからの働き方とくらしの提案」を軸に、堺市との連携事業として2プラン2戸を採用し、うち1戸は『ニコイチ』で初めて上下階の2住戸を一体的に利用する縦つながりの『ニコイチ』プランの提案を求めました。



「上下階をアクティブに暮らす家」



ルームシェアをコンセプトにした『ニコイチ』で始動した『来たれクリエイター！プロジェクト』において、活動内容等を発信する特設サイトをオープンしました。『ニコイチ』住戸内でのインスタントカメラ展の開催や、『茶山台としょかん』が主催したイベントの様子をクリエイターが撮影、編集した動画をYouTubeで公開しました。

団地でルームシェア

来たれクリエイター！プロジェクト

ークリエイターの活動記録ー

『来たれクリエイター！プロジェクト』特設サイト



若手クリエイター
きっちゃんさん（左）、ようへいさん（右）

■ 多世代が集まる交流拠点『茶山台としょかん』

NPO法人SEIN（サイン）と連携し、団地の集会所を多世代が交流する持ち寄り型の「小さなとしょかん」として活用しています。

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）、SNSによる情報発信のほか、地域の子ども会との連携による団地内美化活動を兼ねたイベント「ハロウィンごみ拾い」や団地内で活動する事業者と連携したイベント「16棟マルシェ」を主催しました。

・令和2年度来館者数：延べ1,110名



『茶山台としょかん』



壁画ワークショップ



16棟マルシェ



ハロウィンごみ拾い

■ 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、おいしいごはんと楽しい時間を“やまわけ”るをコンセプトとした団地の1室を活用した総菜店『やまわけキッチン』で、総菜や地元野菜等の販売、お弁当の配達、ランチの提供を行いました。また、テイクアウトの本格実施や、他小学校区との連携による提供範囲の拡大、メニューを拡充し、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活性化を図りました。

・令和2年度利用者数：延べ2,654名



『やまわけキッチン』

■ 移動販売『ちゃやマルシェ』

団地や地域にお住まいの方々への買い物支援と人々が集う憩いの場所づくりのために、地元の青果を週に1回販売する『ちゃやマルシェ』を開催しました。

・令和2年度開催回数：51回



青果の移動販売

■ DIY工房『DIYのいえ』

株式会社カザールホームと連携して開設している『DIYのいえ』（団地の3室を活用）で、賃貸住宅で気軽にDIYができる「つくろう家」サービスの利用促進に向けたワークショップ等を開催しました。

また、DIYを通じた多世代の交流や高齢者の生きがいと居場所づくりの場として活用しました。

・令和2年度利用者数：延べ595名



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が健康に長く暮らせることを目的とした『まちかど保健室』で、専門職による健康講話や健康相談を行っています。

新型コロナウイルスの感染拡大防止に配慮した『まちかど保健室』の新しい形として、茶山台団地周辺を歩いて元気になるウォーキングガイドブック「まちかど保健室“ちゃやあるき”」の制作や、正しい手指消毒や手洗いの方法やロコモ予防体操等の動画を制作しYouTubeで公開しました。



YouTubeによる『まちかど保健室』



団地周辺ウォーキングコース（健康増進プログラム）

■ 「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、レモンを泉北の特産品にする「泉北レモンの街ストーリー」に協力し、団地内にレモンの植樹しています。地域にお住まいの方の有志で発足した『茶山台レモンの会』により手入れと収穫を行いました。



レモン収穫祭

■ 学生を対象とした家賃割引制度『スマリオの学割』の創設

若年層の入居による団地コミュニティの活性化と学生の安定的な居住による安全・安心な学習環境の確保のため、桃山学院教育大学と連携し同大学の学生を対象に学割制度をモデル実施した結果、府外からの入学生など一定の需要があったことから、泉北ニュータウン内すべての中層団地の4、5階住戸を対象とした家賃割引制度『スマリオの学割』を創設しました。

・対象団地：泉北ニュータウン内すべての中層団地（堺市南区）

(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

■ 「分散型サービス付き高齢者向け住宅」の導入検討

高齢者が安心して自分らしい暮らしを実現できるよう、「分散型サービス付き高齢者向け住宅」の導入について、既存ストックの活用と社会的ニーズを踏まえた事業性を総合的な観点から検討しました。

■ IoTを活用した見守り支援サービス『Mimalio（ミマリオ）』

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）と連携して構築した、振動センサデバイスとIoTネットワークを使った高齢者等見守り支援サービスについて、令和2年9月より実施した5ヶ月間のモデル事業の結果、利用者から好評を得られたことから、『Mimalio（ミマリオ）』としてサービス提供を開始しました。

・対象団地：全団地



■ 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』

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、団地の1室を活用した『杉本町みんな食堂』で、団地や地域にお住まいの方に対して食事提供等のサービスを行いました。

・対象団地：OPH杉本町（大阪市住吉区）

・令和2年度利用者数：延べ725名



食事風景



メニューの一例

○ 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166戸）と高齢者等世帯（対象37団地130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」
（エレベータのない団地かつ1階の住戸）

■ 抽せん倍率優遇制度の実施

新築物件の入居者募集時に、新婚・子育て世帯の当選確率を5倍に優遇する「抽せん倍率優遇制度」を実施しました。

・対象団地：OPH石橋テラス（池田市）

■ 公社独自の家賃一部負担と敷金減額

入居促進キャンペーンとして、若年世帯・子育て世帯を対象に、公社独自の家賃補助方式による家賃の一部負担（最大月額家賃20%×3年間）と敷金の減額を実施し、214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」を活用した入居者募集を特定優良賃貸住宅で12戸実施しました。

■ 『子育て応援フェア』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」の協賛企業として、『子育て応援プロジェクト～おうちでワークショップ～』を開催しました。開催期間中に公社賃貸住宅スマリオ募集カウンターにて、コロナ禍でもご自宅で楽しめる子育て応援グッズ（トートバッグ付）をプレゼントするイベントを開催しました。



自宅で楽しめる子育て応援グッズ

○ 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。

・対象団地：計4団地10戸（令和2年度末時点）



(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ています。

※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。

※公社賃貸住宅登録件数：1,849戸（令和2年度末時点）



「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、建て替え等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・建て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

■ お住まいの方向け広報誌『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お住まいの方向け広報誌を4回発行しました。

■ 暮らしを味わう情報サイト『ダンチダイニング』

生活・暮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、暮らしを味わう情報サイト『Danchi Dining（ダンチダイニング）』で定期的に情報を発信しました。



お住まいの方向け広報誌『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

○ 府営住宅管理運営業務（地方自治法及び大阪府営住宅条例による指定管理者制度）

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：北摂①及び堺市南区地区
- ・ 住 宅 数、戸 数：67住宅 29,070戸（令和2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（351件）を実施しました。

- ・ 計 画 修 繕 業 務：外装吹替、昇降機改修、屋上防水層改修、LED照明改修、量水器取替等
- ・ 住 宅 数、戸 数：大阪府内すべての府営住宅 308住宅 117,317戸（令和2年度末時点）
- ・ 期 間：令和2年度～令和6年度



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』（再掲）

若年世帯や子育て世帯等へゆとりある質の高い暮らしを提案するため、隣接する“2戸をひとつ”に繋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・施工を民間事業者に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。

GOOD DESIGN AWARD
2017年度受賞

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戸を採用しました。



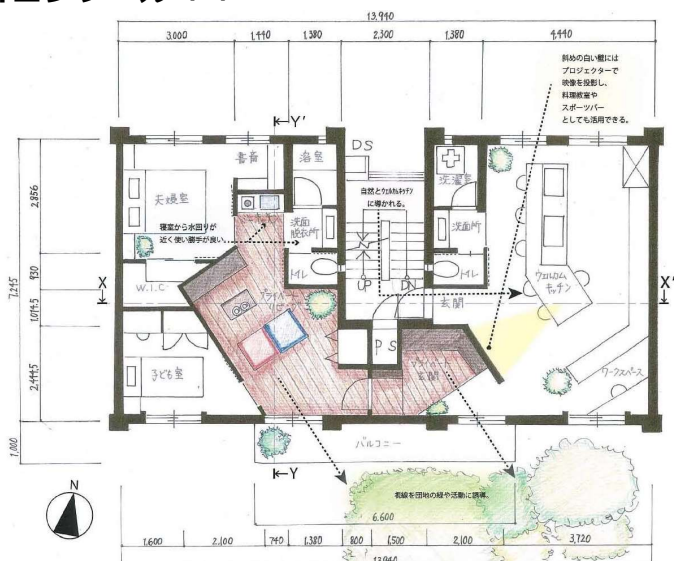
「暮らすと働くが隣り合う家」

■ 「あすなろ夢建築」大阪府公共建築設計コンクール（※）

平成30年度「あすなろ夢建築」設計コンクール（大阪府・大阪府建築士会・公社の共同実施）において募集した『ニコイチ』プラン（テーマ：多様なライフスタイルが実現できる家）のグランプリ・準グランプリ2作品を採用した住宅の実施設計を行いました。

・対象団地：香里三井B団地（寝屋川市）

※建築技術者をめざす高等学校等の生徒に、実践を通じた生きた教育現場を提供し、将来の建築技術者の育成に寄与するために実施しています。



グランプリ作品「ウェルカムキッチンで繋ぐ団地の魅力」

■ 『リノベ45』

若年夫婦や単身世帯が45㎡の限られた空間でも快適に暮らせるよう設計・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プラン1戸を採用しました。

このプランは公社で初めて屋外環境を住戸に取り込む「庭付き」のプランを実施しました。

- ・対象団地：茶山台団地（堺市南区）



「庭を楽しむ一戸建てのような家」



■ 『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等、快適設備を備えたリノベーション住宅『L+DR』を39戸供給しました。

- ・対象団地：喜連団地（大阪市平野区）
牧野・牧野B団地、村野団地（ともに枚方市）
下田部・下田部B・下田部C団地、柱本団地（ともに高槻市）
茶山台団地（堺市南区）
茨木郡山団地（茨木市）



『L+DR』（喜連団地）

■ 『Re-KATTE』（リカッテ）

平成初期に建設したマンションタイプの団地において、「ちょこっとリノベで、使い勝手のよい暮らしを」をコンセプトに、設備等（システムキッチン、洗面化粧台、収納等）をリニューアルするリノベーション住宅『Re-KATTE』を14戸供給しました。また、対象団地を4団地拡充し、計5団地としました。

- ・対象団地：西田辺・西田辺B団地（大阪市阿倍野区）、東長居団地（大阪市住吉区）
山坂団地（大阪市東住吉区）、春日出団地（大阪市此花区）



システムキッチン



収納

■ 3ヶ所給湯設備などの標準仕様化

新規に入居される住戸において、3ヶ所給湯化（台所・洗面・浴室）や洗面化粧台、網戸を標準仕様として設置しました。

※一部の団地（定期借家契約）を除く

○ DIY住宅の利用拡大

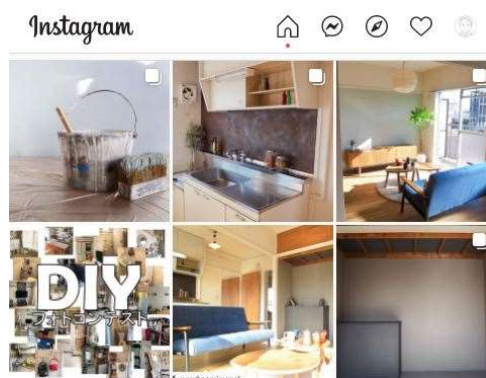
■ DIYサービスブランド『つくろう家』

様々なDIYサービスを統一し、賃貸住宅でも楽しめるDIYの魅力を発信するサービスブランド『つくろう家』にリブランディングしました。

また、『つくろう家』に関する情報発信を目的に、Instagramアカウントと特設サイト『賃貸 de DIY つくろう家』を開設しました。



特設サイト『賃貸 de DIY つくろう家』



『つくろう家』Instagramアカウント



■ DIY賃貸住宅『つくろう家Basic』

(旧称：『団地カスタマイズ』制度)

公社賃貸住宅約21,000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。

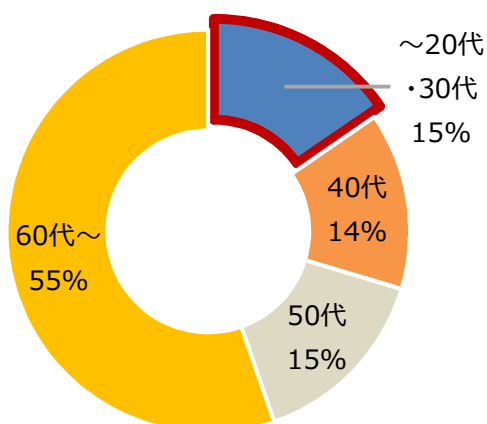
対象物件にお住まいの方の年代は60代以上が半数以上を占め、30代以下が15%に留まる中、同制度は30代以下の若年層を中心に広がりを見せ、制度をご利用いただく方の累計は1,100件を突破しました。

(令和2年度末時点)

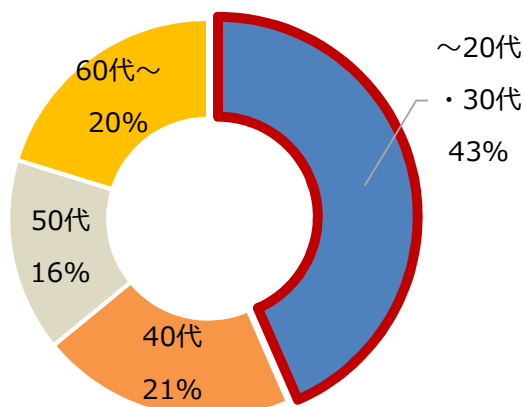


『つくろう家Basic』モデルルーム

対象物件にお住まいの方の年齢別内訳



DIY届出者の年齢別内訳



■ DIYレクチャー付募集プラン

新規募集プランとして、レクチャーを受けながらDIYできるサービス『つくろう家Basicレクチャー』（お手軽DIY）と『つくろう家proレクチャー』（がっつりDIY）を新設しました。

また第1弾として、株式会社Add Wall（アドウォール）とのコラボレーションプラン『つくろう家Basicレクチャーby Add Wall』を1戸供給しました。お住まいの方が自分自身で壁の色や質感を決め、プロのスタッフによるレクチャーを受けながらDIYを行いました。また、株式会社Add Wallにより室内を塗装したペイントリノベーション住宅を2戸供給しました。

- ・対象団地：喜連団地（大阪市平野区）



ペイントリノベーション



レクチャー付募集プラン



■ DIY工房『DIYのいえ』（再掲）

株式会社カザールホームと連携して開設している『DIYのいえ』（団地の3室を活用）で、賃貸住宅で気軽にDIYができる『つくろう家』サービスの利用促進に向けたワークショップ等を開催しました。

また、『つくろう家Basic』の制度普及のため、DIYワークショップ『つくろう家Tour』を開催しました。

- ・対象団地：茶山台団地（堺市南区）
- ・つくろう家Tour実施団地：岸和田天神山団地（岸和田市）



DIYのいえ



ワークショップ



『つくろう家Tour』
オンライン

○ 団地の施設や敷地の活用



■ シェアサイクル・ポートの設置【モデル実施】

新しい生活様式に対応し、団地及び周辺地域にお住まいの方の利便性向上を目的として、堺市、豊中市等の各市が実施するシェアサイクル実証実験に協力し、団地敷地内に「シェアサイクル・ポート」を試行設置しました。

- ・対象団地：OPH大浜、OPH堺少林寺（ともに堺市堺区）
茶山台団地、高倉台団地（ともに堺市南区）
豊中・豊中B団地（豊中市）



シェアサイクル・ポート（OPH大浜）



■ キッチンカーの出店【実証実験】

新しい生活様式に対応し、徒歩圏内で気軽にシェフのこだわり料理がテイクアウトできる場の創出を目的として、豊中市等と連携し、団地敷地内へキッチンカーを出店しました。

- ・対象団地：豊中・豊中B団地（豊中市）



キッチンカー（豊中団地）



販売メニューの一例



○ 環境改善の取り組み

■ 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、現状調査を実施し、屋外空間も含めた駐車場のリニューアルについて検討しました。

■ 集会所のリニューアル

お住まいの方の集いの場である集会所を快適にご利用いただけるように、床材のリニューアルやスマートロックの導入等の環境整備を行いました。

- ・対象団地：ふれっすコート吉田、メープルコート（ともに東大阪市）
東長居団地（大阪市住吉区）
山坂団地（大阪市東住吉区）
槇塚台団地（堺市南区）



集会所床材リニューアル
（メープルコート）

■ 宅配ボックスの設置

お住まいの方の利便性向上のため、団地内への宅配ボックスの導入に向け、事業者へのヒアリング等の検討を行いました。

■ 外壁や共用部のリニューアル

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：諏訪の森団地（堺市西区）、喜連団地 2期5棟（大阪市平野区）



諏訪の森団地



喜連団地

また、槇塚台団地及び晴美台D団地（ともに堺市南区）において、向かい合って立つ2団地のシンボル性を活かしながら耐震補強のブレースをデザインとして取り込む外壁改修や、エントランス周りに明るくわかりやすいサインデザインを行いました。



外壁サイン（槇塚台団地）

■ 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。

(2) 建て替え等による安全性・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した。
- 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 92.1%（令和2年度末時点）

○ 建替等事業の計画的な実施



■ 建替工事の実施

石橋西団地（池田市）では、建替工事を完了し、8年ぶりの新築物件「OPH石橋テラス」として令和3年度より経営開始しています。敷地内には池田市と連携して子育て支援事業所を併設し、子育てに優しい住まいと環境を兼ね備えた“子育て支援住宅”としてミキハウス子育て総研株式会社から認定を受けました。

長瀬東・長瀬東B団地（東大阪市）では、令和3年度の事業完了に向けて本体工事に着手しました。



OPH石橋テラス



OPH長瀬さくらテラス

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。

■ 建替事業提案競技等の実施

枚方団地（枚方市）では建替事業提案競技による事業者募集を開始し、井口堂・井口堂B団地（池田市）及びみのお・みのおB・みのおC団地（箕面市）では、建替事業提案競技の実施に向けた検討を行いました。

■ 建替説明会及び個別相談会の開催

建替等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：枚方団地（枚方市）

金岡東・金岡東B団地（堺市北区）

浜寺団地、浜寺東団地（ともに堺市西区）

長瀬東・長瀬東B団地（東大阪市）

布施・布施B団地（東大阪市）

石橋団地、神田町団地（ともに池田市）

井口堂・井口堂B団地（池田市）

みのお・みのおB・みのおC団地（箕面市）



個別相談会

○ 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、中層団地（5階建以下）の耐震化は既に終え、引き続き高層団地（6階建以上）の耐震化に取り組みました。

泉北ニュータウンの2団地（槇塚台団地、晴美台D団地）では、高層団地の耐震改修工事を行い、令和2年度末の耐震化率を92.0%とする目標を達成しました。

千里山田西団地（吹田市）や原山台B団地（堺市南区）では、耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修工事の実施設計に着手しました。

また、経営計画において令和3年度末までに事業方針を決定するとした高層団地についても詳細な耐震診断と耐震化工法の比較検討に着手しました。

○耐震改修工事（令和元年度から継続）

- ・対象団地：槇塚台団地、晴美台D団地（ともに堺市南区）

○耐震改修工事設計業務

- ・対象団地：千里山田西団地（吹田市）、原山台B団地（堺市南区）

○耐震診断及び耐震化工法の比較検討

- ・対象団地：三原台B団地外1団地（堺市南区）



工法の一例（槇塚台団地）

○安全・安心・快適で魅力ある施設と設備

建て替えを行う団地では、安全・安心・快適な居住環境を実現するため、新たな住宅設備を標準装備として導入しました。

また、新しい生活様式に対応した集会所等の活用、ペット共生団地、防災力・減災力のある団地及びIoTを活用した快適なくらしの実現に向けた検討を行いました。

安全・安心で快適な設備を標準装備

防犯力の強化

オートロック
玄関扉・サッシのダブルロック
モニター付きインターフォン 等



モニター付きインターフォン

防災力の強化

かまどベンチ
防災倉庫 等



防災倉庫

省エネルギー・快適性の向上

複層ガラス
ガス温水床暖房 等



ガス温水床暖房（イメージ）

利便性の向上

タッチレスエレベータ
Wi-Fi設備・宅配ボックス
温水洗浄暖房便座
システムキッチン 等



タッチレスエレベータ

○ 安全性・利便性の確保

■ 『リスク防止検査』の実施

完了検査とは別に、工事完了前に工事所管グループ以外の職員が検査員となり、建設工事・保全工事等の目的物に「生活上の危険」や「使い勝手への影響」がないかを検査し、リスクの発生を防止する「リスク防止検査」を実施しました。

・対象団地：OPH石橋テラス（池田市） 外府営6住宅

○ 地域のまちづくりの推進



■ 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あり、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」を保有しています。

公社・堺市・大阪府・UR都市機構で構成する「堺市域地域居住機能再生調整会議」で策定された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」に基づき、建替等事業に着手しました。

■ 枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業

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ています。

公社は令和5年度の事業完了をめざし、お住まいの方向けの事業説明会及び個別面談の実施、施行者（組合）からの団地管理の受託、建替事業提案競技による事業者募集を開始しました。



建替後の枚方団地の外観イメージ

建替後は、防災力・減災力を高める設備（停電時のエレベータ低速運転設備、太陽光発電による集会所への電力供給）やIoTを活用した設備（スマートフォンアプリとの連動によるエントランス来訪者対応と玄関映像のモニタリング、宅配ボックスの着荷通知受信）を新たに導入することとしました。

(3) コミュニティの形成支援

○ 大学等との連携



■ 地域の大学との連携

若年層や留学生等の入居による団地コミュニティの活性化を図るため、大阪市立大学や桃山学院教育大学と連携し、学生の入居を促進しました。

桃山学院教育大学と実施した学割制度を拡充し、泉北ニュータウン内すべての中層団地の4、5階住戸を対象とした家賃割引制度『スマリオの学割』を創設しました。

■ 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連携し、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等を行いました。

○ 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5回開催しました。

- ・開催団地：OPH千里佐竹台、OPH千里佐竹台Ⅱ（ともに吹田市）
メープルコート（東大阪市）
ふれっくすコート吉田（東大阪市）
赤坂台団地（堺市南区）



『きずなづくり応援プロジェクト』

■ 大阪弁護士会等との連携による『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』を大阪弁護士会や近畿財務局との連携により2回開催しました。

- ・対象団地：熊取・熊取B団地（泉南郡熊取町）
豊中B団地（豊中市）



『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。

- ・対象団地：OPH千里佐竹台（吹田市）

※新型コロナウイルスの感染拡大状況により中止の月もあり



『まちの保健室』

（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めざし、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1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2団地で実施しました。

- ・ 防災セミナー実施団地：赤坂台団地（堺市南区）
- ・ 防災用資機材提供対象団地：ロジェ長野（河内長野市）、OPH南千里津雲台（吹田市）



発電機



工具セット



救助担架

■ 「防災カルテ」に基づく点検

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」に基づき、定期点検を実施しました。

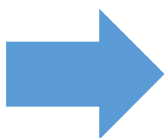
■ 「かまどベンチ」の設置

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：赤坂台団地（堺市南区）



かまどベンチ（通常時）



かまどベンチ（座面取り外し時）

■ 災害に備えたエレベータ内カメラ等の整備

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、計画に基づき、新規設置または機器更新時に順次設置しました。また、エレベータ内閉じ込め防止のため、地震の検知時にバッテリーで最寄り階まで運行する機能を導入しました。

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」と位置付け、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。

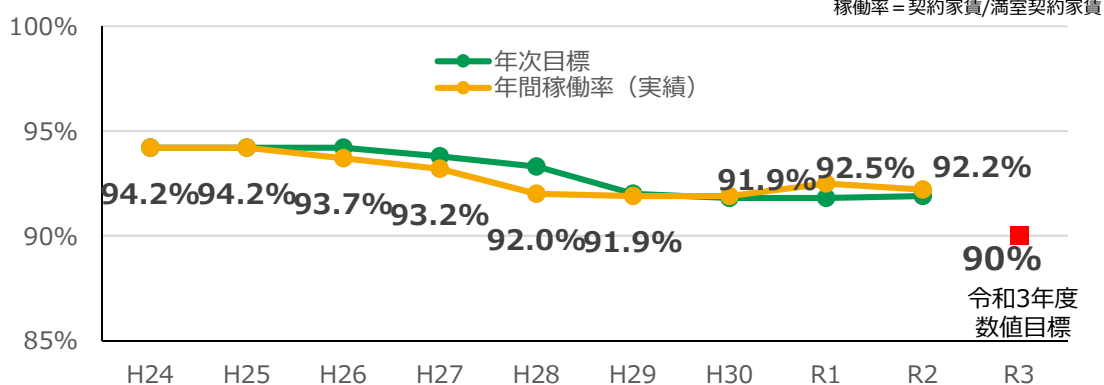
3. 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化

(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・家賃収納率の向上

■ 公社賃貸住宅の稼働率



■ 入居促進キャンペーンの実施

若年世帯・子育て世帯向けの家賃補助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。



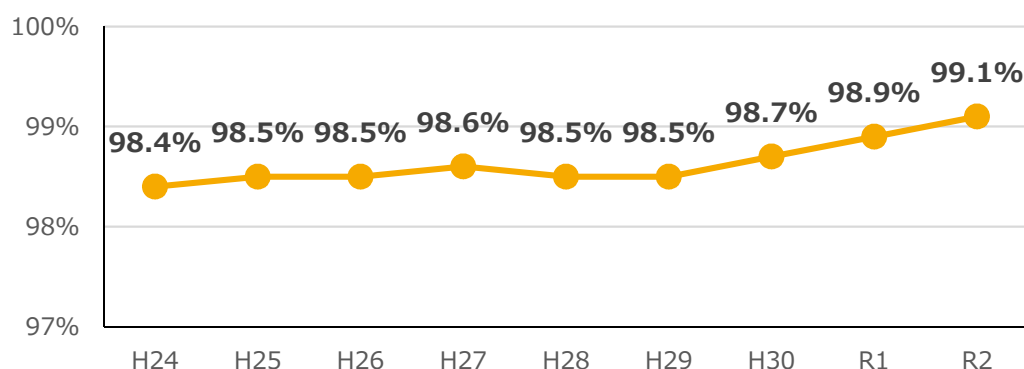
キャンペーン特設サイト

■ 紹介制度等による入居促進

『お友達紹介制度』や宅建業者等による紹介制度を広く周知し、入居促進を図りました。

■ 家賃収納率の向上

家賃等の債務を保証する機関保証制度について、利用できる保証会社（収納代行型）を2社に増やし、制度の利用促進を図ることで家賃収納率の向上を図りました。加えて、弁護士と連携した法的措置による債権回収等の滞納対策により、収納率は99.1%となりました。



■ PRイベントの実施

入居促進キャンペーンの周知を図るため、公社賃貸住宅のスマリオ北浜・千里・泉北募集カウンターにおいて『子育て応援プロジェクト～おうちでワークショップ～』を開催し、PR活動等を行いました。

■ 募集窓口の移転・拡充

公社賃貸住宅の募集窓口として各公社賃貸住宅スマリオ募集カウンターで、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、お客様の利便性向上と相談スペース拡充による満足度向上のため、スマリオ千里募集カウンターを移転し、リニューアルオープンしました。



スマリオ北浜募集カウンター

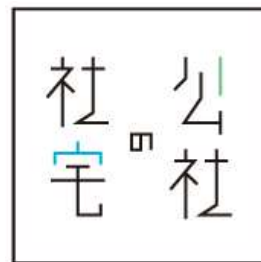


スマリオ千里募集カウンター

■ 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。

また、市場のニーズを踏まえて制度内容を見直し、大口契約割引の拡充（条件緩和）及び複数戸同時契約割引を新設しました。



法人契約専用ウェブサイト『公社の社宅』

	大口契約割引 【拡充】		複数戸同時契約割引 【新設】
	従来	拡充後	
条件	30戸以上契約	10戸以上契約	2戸以上の同時契約
割引対象	31戸目以降の住戸	11戸目以降の住戸	全ての契約住戸
割引期間	入居月の翌月から3年間		入居月の翌月から5年間
割引率	家賃額の10%		家賃額の5%
対象物件	すべての住戸		エレベータのない中層団地の4・5階住戸

○ 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個人ワーク形式による接遇向上研修を実施しました。

■ ポスター掲示による啓発

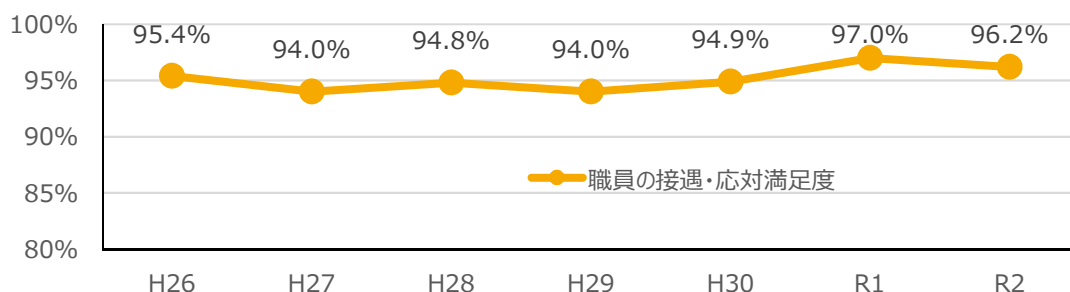
各管理センター窓口等における、お客様ご意見箱の設置や事務所内で職員向け接遇向上ポスターの掲示を行いました。



接遇向上ポスター

■ 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425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96.2%となりました。



■ スマートフォン向けアプリの導入検討

入居希望者の問い合わせに24時間対応が可能なサービスの開始に向けたシステムを選定しました。

○ 商業施設「フレスポしんかな」の運営

新金岡地区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の連携による効率的な運営と安定した収益の確保、施設の修繕等のメンテナンス等を行い、お客様の利便性・安全性の向上に努めました。

■ 新たなスポーツ施設

施設の活性化や集客力を高めるため、屋上駐車場に関西最大規模のパデルコート「パデルワンしんかな」を誘致しました。

■ シェアサイクル・ポート

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ています。



「フレスポしんかな」



「パデルワンしんかな」



シェアサイクル・ポートと電動自転車



モバイルバッテリーシェアリング

○ 駐車場区画の有効活用

■ 予約型駐車場貸出サービス

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2年度末時点 2,592区画）を行いました。



○ 保有地の売却

枚方津田（枚方市）の保有地について売却（8,992.08㎡）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（3団地5区画 997.63㎡）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年度から分譲対象として売却を進めています。

令和2年度は一般の購入希望者へ4戸、賃貸入居者に1戸売却し、これにより、管理戸数は57戸になりました。（令和2年度末時点）

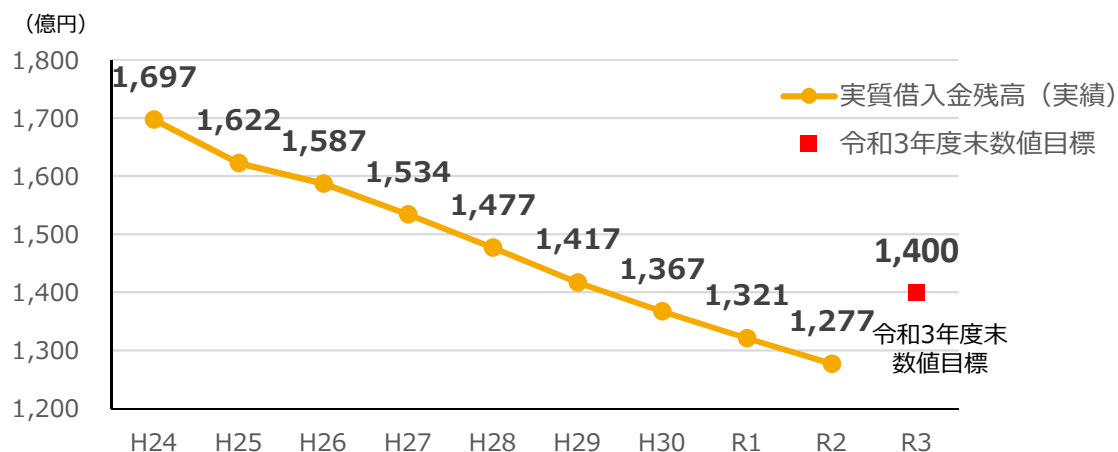


エルベコート二色の浜

○ 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、令和2年度末で1,277億円（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80億円）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2年6月に公募債券（総額80億円）を発行しました。発行に際しては、「A A -」（※1）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、第18回債として40億円の満期一括債（20年債）、第19回債として40億円の定時償還債（20年債）を発行しました。

また、令和2年度は地方三公社で初めて社会的課題の解決に資する事業の資金調達を目的とするSDGs債（ソーシャルボンド）（※2）として発行しました。

※1 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）』

※2 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（SDGs債）です。

○ 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

令和2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。

(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

■ 職員の適正配置・計画的な採用活動の実施

組織体制の再編・整備を行うとともに、事業の業務量に応じ、職員を適正に配置しました。

また、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3名、技術職4名の計7名の採用を決定しました。



■ 職員研修の充実・大阪府への研修派遣の実施

職員の技術向上及び職階や職種に応じたキャリア形成を図るため、計画的な研修を実施しました。

また、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 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、健康宣言や健康に関する情報発信、職員の意識調査の一種である「パルスサーベイ」の定期実施等の取り組みを行い『健康経営優良法人2021』に認定されました。

また、スニーカー通勤の推奨等により、スポーツに親しむきっかけづくりを進めた結果、「スポーツエールカンパニー2021」に認定されました。



「健康経営優良法人2021」



「スポーツエールカンパニー2021」

■ 仕事と家庭・育児の両立支援

仕事と家庭・育児の両立支援や女性の能力活用に向けた取り組みを進めることで、仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）を実現し、男性も女性も働きやすい職場環境づくりを積極的に行いました。

また、働く場における男女共同参画に向けた取り組みを進める事業者として「男女いきいき・元気宣言事業者」として登録されたほか、「子育てサポート企業」として「くるみん認定」を受けました。



「男女いきいき・元気宣言事業者」



「くるみん」に認定

(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、緊急連絡・安否確認システムを使用した職員の安否確認訓練や非常参集訓練を実施し、対応力向上を図りました。

■ コンプライアンス意識の徹底

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、情報発信及び個別ワーク形式による職員研修を行いました。

適正管理のための研修項目

- (1) 一般的注意事項
- (2) 電子データ
- (3) 外部記憶媒体
- (4) 電子メール・ファックス
- (5) 文書の送付
- (6) その他
- (7) //
- (8) 文書版会（弁護士法第23条の2）
- (9) 個人情報の廃棄

職員研修資料

■ 大阪府による監査

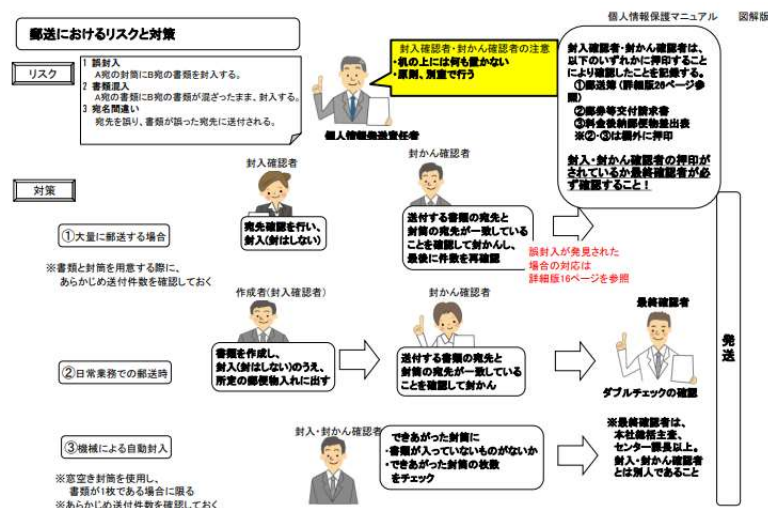
令和元年度に実施された大阪府による監査において指摘のあった、修繕工事等認定業者制度について、法律や公的賃貸住宅に識見のある外部の第三者の参画を得て新設した「修繕工事等認定業者制度審査会」により、認定業者の選定や評価の方法について改善を行い、監査結果に基づき講じた措置状況の報告を行いました。

○ 個人情報の適正管理の徹底

■ 個人情報の適正管理

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等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

(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）』

令和元年度に策定した公社賃貸住宅のマスターブランド『SMALIO（スマリオ）』のブランド価値の向上のため、電子メール署名やブランドロゴ入りノベルティグッズを活用した「みんなで『SMALIO』アンバサダー！キャンペーン」や、ブランドブックの制作、団地共用部へのブランドロゴの導入等を実施しました。

日本最大級のオンラインイベント「どこでもロハスフェスタ」に協賛及び出展し、DIYの楽しみ方をお伝えすることを目的に、同イベントの特設サイト内「ものづくり工房見学」ブースで「SMALIO×DIY」と題したイメージ動画の公開、「協賛企業紹介」ブースで『SMALIO（スマリオ）』のPRを行いました。

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

<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



ブランドブック



エレベータ案内板（槇塚台団地）



イメージ動画「SMALIO×DIY」



■ メディアによる情報発信・PR

第三者機関であるメディアからの報道による評価・評判の向上のため、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28件配信することでメディアとの良好な関係構築をめざしました。その結果、メディア掲載件数は、ウェブ889件、新聞・雑誌・テレビ番組137件となりました。

公社の認知度や公社賃貸住宅のブランド価値向上を目的に、公式ウェブサイトや公式SNS、広報紙等あらゆるメディアを活用した広報活動（メディアミックス戦略）を展開しました。

Facebook記事投稿件数：121件

オウンドメディア記事投稿件数：39件



テレビ番組の取材

公社公式Facebook



 **Danchi Dining**
暮らしを味わう情報サイト by 大阪府住宅供給公社



■ 各種アワード・表彰

『住民との共創』で高齢化や空家の増加などの社会的課題の解決に取り組む「茶山台団地再生プロジェクト」のマーケティング戦略が評価され、「第12回 日本マーケティング大賞」では奨励賞を、「2020 60th ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS」では、ブランデッド・コミュニケーション部門（C カテゴリー）で“ACCゴールド”、マーケティング・エフェクティブネス部門で“ACCシルバー”をそれぞれ受賞しました。



「第12回 日本マーケティング大賞」



TOKYO CREATIVITY AWARDS

「2020 60th ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS」

○ 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、広報活動への理解を深め、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（※）を開催しました。

※各部署の広報担当者とニュースとなる情報をいち早く共有する会議



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

公社は様々な取り組みを通じてSDGs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』
- 多世代が集まる交流拠点『茶山台としょかん』
- 『きずなづくり応援プロジェクト』



○ 高齢者等の支援サービス

- 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』
- IoTを活用した高齢者等見守り支援サービス『Mimalio（ミマリオ）』
- 健康寿命を延ばす『まちかど保健室』
- 子育て支援と健康寿命を延ばす『まちの保健室』



○ 若年世帯の入居促進

- 堺市と連携した若年者・子育て世帯向けの住戸リノベーション
- 大学等との連携



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

○ 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
- 環境改善の取り組み
(駐車場、集会所、外壁・共用部、住宅設備)



○ 防災性の向上

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



5. 新型コロナウイルス感染拡大防止等への対応

新型コロナウイルスの感染拡大防止に向けた対策等を実施しました。

（１）お住まいの方等への特別猶予措置

休業又は失業等により一時的に賃料の支払いが困難となったお客様に、賃料の支払いを猶予する措置を実施しました。

対象世帯：次のいずれかに該当する書類を提出できる方

- ①各社会福祉協議会の緊急小口資金または総合支援資金の貸付決定書（写）
 - ②公社が指定する月以降に発行された離職票または退職・廃業したことを証する書面（写）
 - ③公社が指定する月以降に発行された休職・休業証明書（いずれも申込み時点で休職・休業しているもの）
- ※原則として、公社が指定する時点で名義人が年金を受給している世帯または賃料等を滞納されている世帯を除きます。

適用対象：賃貸住宅の賃料、店舗の賃料、定期借地権付土地の賃料

内 容：（１回目）令和2年3月分以降の賃料（最大3か月相当分）の支払いを令和2年12月末日まで猶予
（２回目）令和3年2月分以降の賃料（最大3か月相当分）の支払いを令和3年8月末日まで猶予

（２）業務体制の縮小

緊急事態宣言期間中は、出社する職員数を減らし、公社賃貸住宅スマリオ募集カウンターの電話受付や窓口営業の時間を短縮しました。

（３）職場等の感染拡大防止策

■ お客様

- ・飛沫感染防止用アクリル板等を設置、マスク非着用の来場者等へのマスク配布
- ・非接触型体温計の設置（来場者の検温）
- ・窓口、机周り、共用部の消毒とアルコール消毒液の設置（手指消毒）
- ・来場者へ「不要不急のご来社控え」「電話・郵送の活用」等をお願い

■ 職員

- ・出社前検温実施の徹底、体調のすぐれない職員の出社見合わせ
- ・時差出勤、休暇取得の促進（職員の接触機会の低減）
- ・会議室等の換気、室内湿度の計測

＜緊急事態宣言期間中＞

- ・20時以降の時間外勤務の原則禁止
- ・挨拶回りの中止
- ・緊急事態宣言発令地域への管外出張の禁止

■ 施設（※）

- ・業種別ガイドラインに沿った運営（休館、営業時間短縮、少人数での利用等）
※『茶山台としょかん』、『やまわけキッチン』、『DIYのいえ』、『杉本町みんな食堂』、『フレスポしんかな』、団地集会所等

■ セミナー・イベント等

- ・感染拡大防止に配慮して開催（状況により中止・延期）

第2章 直轄事業の状況

(令和3年3月31日時点)

1. 賃貸住宅等事業

(1) 管理事業

① 管理戸数等

種 別		経 営 規 模		備 考	
公 社 賃 貸 住 宅 ス マ リ オ	一般賃貸住宅	121 団地	19,203 戸	[経営廃止] 枚方 計 120戸 R3.2	
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	[一部経営廃止] 計 5戸 エルベコート二色の浜 (売却) 3戸 R2.8~12 エルベコート二色の浜C (売却) 1戸 R2.7 エルベコート二色の浜D (売却) 1戸 R3.1	
	特定優良賃貸住宅	1 (1) 団地	15 戸	[用途変更] 計 278戸 萱島南町 ※特優 → 一般 83戸 R2.5 あすと松之浜 ※特優 → 一般 73戸 R2.9 山坂 ※特優 → 一般 34戸 R3.1 殿辻町 ※特優 → 一般 10戸 R3.1 東長居 ※特優 → 一般 39戸 R3.1 西田辺B ※特優 → 一般 39戸 R3.1	
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,843 戸		
小 計		128 団地	21,373 戸		
公 益 的 施 設	店 舗	10件	95 店舗	[運営開始] フレスポしんかな	1店舗
	駐 車 場			[経営廃止] 枚方 計 27区画 R3.2	
	公社住宅 団地内駐車場 (内外部開放月極)	97件 (18件)	14,433 区画	[区分変更] 計 +15区画 茶山台B +10区画 R3.1 住吉 +5区画 R3.2 [一部経営廃止] 計 25区画 エルベコート二色の浜 5区画 R2.7外 晴美台D 6区画 R2.12 横塚台 6区画 R2.12 千里山田西 8区画 R3.3	
	公社住宅 団地外駐車場	13件	1,384 区画		
	公社住宅外部開放 時間貸 (予約型)	38件 (74)件	615 区画 (2,592) 区画	[区分変更] 計 ▲15区画 茶山台B ▲10区画 R3.1 住吉 ▲5区画 R3.2	
	小 計	148件	16,432 区画		
	郵便局	8件			
	会館	1件			
	保育所賃貸用地	5件		[有償化] 松原市 外1件	R2.4
	その他	11件			
	小 計	183件			
污水处理施設		1件			
賃貸土地等		20件	427 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 406区画 賃 借 権 土 地 2件 4区画	
合 計		128 団地 204件	21,373 戸		

※団地数の()は、一般賃貸住宅の内数です。

② 契約及びイベント

(a) 先着順申込（入居促進キャンペーン対象契約を含む）

種 別	募集期間	契約戸数	年間稼働率
一 般 賃 貸 住 宅	随 時	1,138 (23)	91.6%
併 存 住 宅		27	84.3%
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅		93	96.4%
特 定 優 良 賃 貸 住 宅		0	84.1%
合 計	—	1,258	92.2%

※ () は定期借家契約数で内数

※ 稼働率は定期借家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
夏季キャンペーン	・家賃補助 若年・子育て 家賃15%または20% 3年 ・フリーレント 一般 家賃・駐車場使用料1～2ヶ月 ・DIYカスタマイズ利用特典 DIY初心者セット ・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） ・早期申込特典 ギフトカード 2万円	50	R2.6.1 ～ R2.8.9	179 (67)
秋季キャンペーン	・家賃補助 若年・子育て 家賃10%または20% 3年 ・フリーレント 一般 家賃・駐車場使用料1～2ヶ月 ・DIYカスタマイズ利用特典 DIY初心者セット ・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） ・早期申込特典 防災グッズ	47	R2.9.1 ～ R2.12.11	242 (99)
春季キャンペーン	・家賃補助 若年・子育て 家賃10% 3年 ・フリーレント 一般 家賃・駐車場使用料1～2ヶ月 ・DIYカスタマイズ利用特典 DIY初心者セット ・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）	47	R3.1.5 ～ R3.4.30	184 (48) ※
合 計		—	—	605 (214)

※ 春季キャンペーンの契約戸数についてはR3.3.31までの実績

() は若年世帯・子育て世帯対象者数で内数

(c) 抽選申込（新築）

団地名	募集戸数	申込者数	契約戸数	募集期間
OPH石橋テラス	14	45 (13)	9 (4)	R3.2.19～R3.2.22 R3.3.22～R3.3.24

※ ()は抽せん倍率優遇制度対象の新婚・子育て世帯数で内数

(d) 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」	23	166	82	・駅、小学校に近い団地 ・専有面積が50㎡以上かつ 2居室以上の住戸
高齢者等世帯対象 「1階住宅優先制度」	37	130	58	・エレベータのない団地 ・1階の住戸
合 計		296	140	—

(e) 大阪府新婚子育て世帯向け家賃減額補助制度

実施時期	対象団地	募集戸数	契約戸数
第1～4次 (R2.4.10～R3.3.31)	3 ※	12	—

※ 期間中に一般賃貸住宅に用途変更した2団地は、以降対象外となる。

(f) 公募による民間事業者により設計・施工され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	ニコイチ	—	—	R3年度予定
	リノベ45	—	—	R3年度予定
合 計		—	—	—

※ 発注件数はニコイチ（2戸）、リノベ45（1戸）

(g) コミュニティ活性化・防災意識等の向上を図るイベント

種 別	開催件数	団地名
コミュニティの活性化	4	OPH千里佐竹台、OPH千里佐竹台Ⅱ、 メープルコート、ふれつくすコート吉田
防災意識の向上	1	赤坂台団地
くらしの法律セミナー	2	熊取・熊取B団地、豊中B団地
合 計	7	—

③ 駐車場管理

種 別	区画数	契約率
公社住宅 団地内	14,433	64.7%
公社住宅 団地外	1,384	89.0%
公社住宅 外部開放 時間貸	615	100.0%
合 計	16,432	68.1%

④ 修繕

種 別	件 数	備 考
一般修繕	20,527	—
計画修繕	36	—

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42団地	391	—

(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11団地	50	—
千里管理センター	下田部 外5団地	77	—
泉北ニュータウン 管理センター	茶山台 外6団地	32	公募による民間事業者により設計・施工されたニコイチ（茶山台2戸）、リノベ45（茶山台1戸）を含む
合 計		159	—

(2) 建替等事業

① 建替工事

団地名	所在地	業務内容	規模	工期
石橋西	池田市	建設工事	5階建 1棟 56戸	R2.6～ R3.3
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	建設工事	6階建 1棟 79戸	R2.7～ R3.5

② 建替事業提案競技

団地名	所在地	実施時期	備考
枚方	枚方市	R2.12	枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業として行う建替等事業

③ 建替事業説明会

団地名	所在地	管理戸数	説明会実施日
枚方	枚方市	120	R 2.6.20,22
金岡東・金岡東B	堺市北区	504	R 2.6.27,28

(3) 耐震化事業

団地名	所在地	業務内容	規模	工期
千里山田西	吹田市	設計委託	11～14階建 2棟 356戸	R2.4～ R3.3
三原台B 外1団地	堺市南区	耐震診断	11階建 2棟 211戸 外	R2.6～ R3.5
原山台B	堺市南区	設計委託	14階建 3棟 495戸	R2.7～ R4.3

(4) 過年度継続事業

① 建替等事業

団地名	所在地	管理戸数	備 考	事業開始
石橋西	池田市	96	神田町・石橋集約	H29.8
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	218	布施・布施B集約	H29.8
井口堂・井口堂B	池田市	200	—	H31.3
みのお・みのおB・みのおC	箕面市	440	—	R1.5

② 耐震化事業

団地名	所在地	業務内容	規 模	工 期
槇塚台	堺市南区	耐震改修工事	15階建 1棟 112戸	R1.6～R2.9
晴美台D	堺市南区	耐震改修工事	14階建 1棟 104戸	R1.9～R2.12

※ 槇塚台団地、晴美台D団地ともに計画修繕（外壁吹替・塗装替、屋上防水、共用部リニューアル）を同時に実施

2. 宅地の管理等に係る事業

(1) 保有地等の売却

団地名	所在地	種 別	売却面積	備 考
枚方津田	枚方市	特別分譲	8,974.55㎡	－
枚方津田	枚方市	特別分譲	17.53㎡	－
合 計			8,992.08㎡	－

(2) 賃貸資産の売却

団地名	件 数	売却面積	備 考
定期借地権付分譲住宅の底地権 (庭代台G 外2団地)	5	997.63㎡	
賃貸住宅 (エルベコート二色の浜・C・D)	5	専有 370.59㎡	一般購入希望者4戸 賃貸入居者1戸
合 計	10	－	

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

項 目	件 数	備 考
窓口相談	105	—
相談アドバイザーの派遣	1	大規模修繕の進め方、マンション管理の基礎知識など
大阪府分譲マンション 管理適正化推進制度登録	138	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の事例等

4. 戦略的な広報の展開

項 目		件 数	備 考
プレスリリース配信		28	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記事投稿		121	—
オウンドメディア記事投稿		39	くらしを味わう情報サイト『ダンチダイニング』への投稿
お住まいの方向け広報誌 『すまいる』の発行		4	公社賃貸住宅スマリオにお住まいの全世帯へ配付
メディア 掲載	ウェブ記事	889	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
	新聞・雑誌・TV番組	137	—
各種団体からの表彰		2	『第12回日本マーケティング大賞』：奨励賞 『2020 60th ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS』 ブランデッド・コミュニケーション部門 (C カテゴリー)：ACCゴールド マーケティング・エフェクティブネス部門： ACCシルバー

第3章 受託事業の状況

(令和3年3月31日時点)

1. 府営住宅管理運営業務（指定管理者制度）

① 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)	35住宅 14,594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 14,476戸	堺市南区（泉北ニュータウン）
合 計	67住宅 29,070戸	—

② 入居者の公募に関する事務

地 区	応募事務	資格審査事務	入居事務
北摂①地区	7,678	460	426
堺市南区地区	660	421	341
合 計	8,338	881	767

③ 入居者等への諸申請・届等に関する事務

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)	家賃収納事務 (現金領収・減免・更正申請)	家賃証明書発行
北摂①地区	411	993	2,724	153
堺市南区地区	402	1,040	2,565	130
合 計	813	2,033	5,289	283

④ 施設管理に関する業務

地 区	緊急修繕	空家修繕	計画修繕等
北摂①地区	2,886	475	203
堺市南区地区	2,770	419	0
合 計	5,656	894	203

⑤ 自主提案事業に関する業務

地 区	声かけサービス (訪問又は架電)	きずなづくり応援プロジェクト	
北摂①地区	480	0	新型コロナウイルス感染拡大 防止のため活動なし
堺市南区地区	298	0	
合 計	778	0	

⑥ 府営住宅駐車場管理運営に関する業務

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	321	388	75
堺市南区地区	305	429	118
合 計	626	817	193

⑦ 府営住宅用地管理に関する業務

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	35	12	1
堺市南区地区	32	7	1
合 計	67	19	2

2. 府営住宅計画修繕業務（管理代行制度）

受託内容	件 数	備 考
(R2年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	213	外装吹替、昇降機改修、 L E D照明改修、 量水器取替 等
(R1年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	138	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、 L E D照明改修 等
合 計	351	—

3. 特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等

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	2,815	—
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	91	—
合 計		2,906	—

4. 枚方団地賃貸住宅管理業務

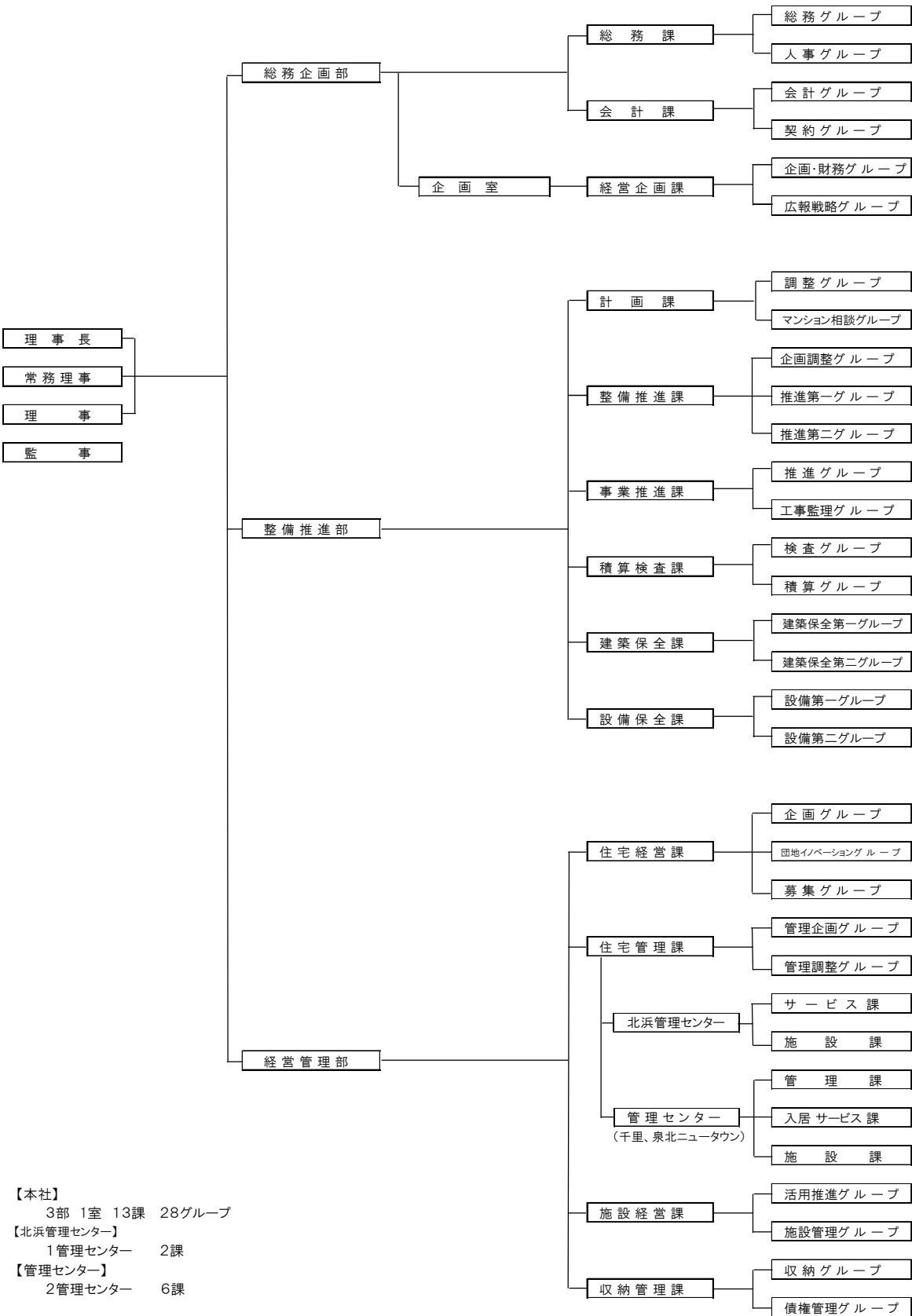
受託先	受託内容	契約期間※
枚方市駅周辺地区市街地再開発組合	管理業務	R3.2.25～R3.6.30

※土地の明渡し期限を契約期限とする。

第4章 組織及び役職員等

(令和3年3月31日時点)

1. 組織



2. 役員

役職名	氏 名	常勤・非常勤別	就任年月日	備 考
理 事 長	山 下 久 佳	常 勤	R2.4.1	
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	京都大学名誉教授・ 京都美術工芸大学 教授
〃	藤 本 秀 司	〃	R2.10.27	大阪府住宅まちづくり部長
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
新任	理事長	山 下 久 佳	常 勤	R2.4.1	
	理 事	多 田 純 治	非常勤	R 2.4.1	
	理 事	藤 本 秀 司	非常勤	R2.10.27	
再任	常務理事	澤 村 晋 介	常 勤	R 2.4.1	
退任	理 事	多 田 純 治	非常勤	R 2.10.26	

4. 役職員等

(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	2	3	1	7

(2) 職員等

所 属 職 制	部 議 長 役 長	審 議 長 役 長	室 議 長 役 長	課 内 長 役 長	所 参 長 事 長	セ ン タ ー 長 長	グ 課 ル ー プ 長 長	セ ン タ ー 長 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	1	3	1	5	0	5	6	6	3	0	1	33			
総務課			1		2		1	3	2	3			12			
会計課			1		2		1	2				1	7			
企画室 経営企画課			1	1	1		3	1	4				11			
整備推進部	1	1	5	1	12	0	12	8	7	1	9	1	58			
計画課					1		1	2	1				5			
整備推進課			1	1	3		4		1	1	3		14			
事業推進課			1		2		2		2		1		8			
積算検査課			1		2		1	3	1				8			
建築保全課			1		2		2	1	1		4	1	12			
設備保全課			1		2		2	2	1		1		9			
経営管理部	1	1	4	2	8	1	5	7	4	5	3	0	41			
住宅経営課			1	1	3		2	2	2	4	2		17			
住宅管理課			1	1	1	1		3	1				8			
施設経営課			1		2		1	1	1	1	1		8			
収納管理課			1		2		2	1					6			
本社小計	4	3	12	4	25	1	22	21	17	9	12	2	132			
管理センター計			3	2	8		3	5	8	3	3	3	38			
合 計	4	3	15	6	33	1	25	26	25	12	15	5	170			

(3) 常勤役職員等総数 173 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2年 7月22日	第1号 第2号	令和元年度業務報告書について議決を求める件 令和元年度決算報告書について議決を求める件
第2回	令和3年 3月23日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号	令和3年度事業計画について議決を求める件 令和3年度資金計画について議決を求める件 令和3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

