

令和3年度
(2021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

目 次

第1章 令和3年度の主な取り組み

1. 大阪府の住宅まちづくり政策の実現 3
 - (1)地域のまちづくりとコミュニティ活性化
 - (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 7
 - (1)団地イノベーションによる魅力向上
 - (2)建替え等による安全性・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、さらなる経営基盤等の強化 12
 - (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. 新型コロナウイルス感染拡大防止等への対応 17

第2章 直轄事業の状況

1. 賃貸住宅等事業 18
2. 宅地の管理等に係る事業 24
3. 戦略的な広報の展開 25

第3章 受託事業の状況

1. 府営住宅管理運営業務 26
2. 府営住宅計画修繕業務 28
3. 特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等 28
4. 枚方団地賃貸住宅管理業務 28

第4章 組織及び役職員等 29

第5章 理事会の開催状況 32

第1章 令和3年度の主な取り組み

1. 大阪府の住宅まちづくり政策の実現

府民の住環境の向上や福祉の充実へ貢献するため、少子高齢社会・住宅確保要配慮者(※)をサポートする取り組み、公社が持つ技術を活かした住宅管理業務を行いました。

また、積極的にニュータウン再生事業に取り組みました。

(※) 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。

(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

茶山台団地(堺市南区)を団地イノベーションのリーディングプロジェクト団地として位置づけ、以下の取り組みを実施しました。

■ 基本構想の策定

緑を活かした住環境と持続可能な団地づくりを進めるため、お住まいの方や専門家、地元市との連携のあり方を検討しました。

■ リノベーション住宅の供給

若年・子育て層の多様なニーズへの対応とデザイン性を兼ね備えた『ニコイチ』及び『リノベ45』を供給しました。

■ 『茶山台としょかん』

NP0法人SEIN(サイン)と連携し、多世代の住民が交流する拠点『茶山台としょかん』として集会所を活用しました(令和3年度来館者数:延べ1,332名)。

■ 『やまわけキッチン』

NP0法人SEIN(サイン)と連携し、団地の1室を活用した総菜店『やまわけキッチン』で総菜の販売、お弁当の配達、ランチの提供を行いました(令和3年度利用者数:延べ3,098名)。

■ DIY工房『DIYのいえ』

株式会社カザールホームと連携し、団地の3室を活用した『DIYのいえ』でワークショップの開催や作業スペースの提供を行うなどDIYの利用を促進しました(令和3年度利用者数:延べ748名)。

■ 『まちかど保健室』の開催

社会医療法人生長会及び帝塚山学院大学と連携し、団地敷地内及び泉ヶ丘駅前広場にて、専門職による健康チェックや健康・介護相談を実施しました。

■ 移動販売『ちゃやマルシェ』の開催

団地敷地内にて、青果の移動販売を週に1回、毎週土曜日に開催しました。

■ 『泉北レモンの街ストーリー@公社茶山台団地』企画の継続

レモンを泉北の特産品にしようと活動する一般社団法人泉北レモンの街ストーリーに協力し、団地敷地内に植樹したレモンの木の手入れや、団地内イベントでの泉北レモンの苗木やお菓子の販売を行いました。

■ 地域の大学との連携

『スマリオの学割』による若年世帯の入居促進にあわせ、地域大学と連携し、学生のコミュニティ活動への参加について支援策を検討しました。

(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

■ IoTを活用した見守り支援サービス『Mimalio(ミマリオ)』

振動センサとIoTネットワーク技術を活用した高齢者等見守り支援サービスを提供、普及を進めました(令和3年度末時点における利用件数：92件)。

■ 緊急時等の福祉行政との連携

堺市・吹田市・豊中市・寝屋川市の地域包括支援センター等の関係機関と連携することで、高齢者の見守り支援に繋げました。

■ 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、OPH杉本町(大阪市住吉区)の1室を活用した『杉本町みんな食堂』にて、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(令和3年度利用者数:延べ1,007名)。

■ 高齢者向けのサービスの導入検討

公社賃貸住宅にお住まいの方が、高齢になっても安心して住み続けられるよう、長期入居者向けのサービスの導入について検討しました。

○ 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、大阪府と連携し、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3年度末提供件数：計4団地10戸)。

○ 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、以下に該当する住戸の優先申込を行いました。

- ・「ゆったり住宅優先制度」-新婚・子育て世帯対象-

最寄りの駅及び小学校から徒歩10分以内の団地のうち、専有面積50m²以上で2居室以上ある住戸で実施。

- ・「1階住宅優先制度」-高齢者世帯対象-

エレベーターのない団地の1階の住戸で実施。

■ 抽せん倍率優遇制度の実施

新築団地(OPH長瀬さくらテラス)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。

■ 公社独自の家賃補助

エレベーターのない5階建て団地の4・5階を対象住戸とし、40歳以下の若年世帯・18歳未満の子どもがいる子育て世帯の新規入居者を対象に、公社が家賃の10%を3年間補助する『スマリオの若年・子育て割』を令和3年5月に創設しました(令和3年度利用世帯数：157世帯)。

■ 大阪府の家賃減額補助制度の活用

「新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度」を活用した家賃減額を継続して実施しました(対象世帯件数：3件)。

■ 複数戸賃貸制度『ニコカリ』

同一団地内で1世帯が2住戸を借りられる『ニコカリ』制度に加え、2戸1化により多様なワークスタイルのニーズに対応する職住一体型住宅『フレックスダブル』をモデル実施しました。

■ 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」の協賛企業として、大型商業施設で、住まいの個別相談や子育て応援グッズをプレゼントする『子育て応援フェア』を開催しました。

(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

大阪府と共に事務局を担い、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」へ、民間賃貸住宅のオーナーに代行して登録をしました。また、居住支援法人や不動産関係団体を対象とした研修会の開催協力を行いました。

○ 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

同協議会の構成団体として、専門アドバイザーの派遣、セミナーの開催等に協賛しました。

■ 支援業務の検討

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正を踏まえ、管理組合等への支援業務について検討しました。

○ 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

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広報誌を5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』

情報サイト『Danchi Dining(ダンチダイニング)』で定期的に生活・暮らしに関するアイデア等の情報を発信しました。

(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。

<公社独自の自主提案事業>

- ・団地内コミュニティの活性化や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を実施しました。

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

団地の魅力向上及び地域にお住まいの方の利便性向上のために、団地内への新たな機能導入や、時代のニーズに対応したリフォーム・リノベーション住宅を供給しました。

建替等事業は「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いて実施し、耐震化事業では、経営計画（平成24年度～令和3年度）で定めた令和7年度末の耐震化率95%以上を目指して取り組みました。

（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

■ 「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作品を香里三井B団地（寝屋川市）で採用し、改修工事を完了しました。

(※) 建築技術者をめざす高等学校等の生徒に、実践を通し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。

■ 『ニコイチ』

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2戸供給しました。

■ 『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戸供給しました。

■ 『フレックスダブル』

多様なワークスタイルのニーズに対応するため、2戸1化によるスペースの広さを活かした職住一体型住宅『フレックスダブル』を2戸モデル実施しました。

■ 『Re-KATTE』

平成以降に建設したマンションタイプの団地において、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（リカッテ）』を供給しました。

■ 『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、快適な設備を導入したりリノベーション住宅『L+DR』を供給しました。

■ 時代のニーズに対応した空家修繕

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。また、一部住戸に間取り変更(LDK化)を導入しました。

(※)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』

簡単なDIYで自分好みの住まいづくりができる『つくろう家Basic』等のDIYメニューの見直しを実施し、DIYを実践されたお客様を取材し、ウェブ上で発信するなど賃貸住宅でも楽しめるDIYの利用促進を図りました。

■ DIYレクチャー付住宅『つくろう家レクチャー』

新規入居する住宅でレクチャーを受けながらDIYができるプラン『つくろう家Basicレクチャー』(お手軽DIY)を喜連団地(大阪市平野区)及び茶山台団地(堺市南区)にて計7戸、『つくろう家Proレクチャー』(がっつりDIY)がセットになった住戸を茶山台B団地(堺市南区)にて1戸供給しました。

■ DIY体験イベント『つくろう家ツアー』

キッチンリメイクシートを使用したDIY体験イベントのオンライン開催や、喜連団地(大阪市平野区)にて塗装・ふすま貼り・キッチンリメイクシート貼りの体験イベントを実施しました。

■ 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)の取り組みとして、『つくろう家Basic』の利用促進に向けたワークショップを茶山台団地(堺市南区)や泉ヶ丘駅前のイベントにて開催しました。

○ 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】

堺市・豊中市・大阪市東住吉区の実証実験に協力し、団地敷地内へのシェアサイクルポートを試行設置し、利用状況の検証を行いました。

■ キッチンカーの出店

豊中市と連携し、豊中団地(豊中市)にてキッチンカーの出店をモデル実施しました。また、効果検証を踏まえ、本格実施を開始しました。

■ 電動カートの貸出ポートの設置【実証実験】

堺市の実証実験に協力し、原山台団地(堺市南区)における電動カートの貸出サービス(シェアリング)の実施に向けて関係者協議を行いました。

■ 屋外環境の整備

駐車場を含む屋外環境整備のほか、集会所、オープンスペースなどの活用について、令和4年4月策定のストック活用計画に取り入れました。

■ 外壁や共用部のリニューアル

香里三井団地(寝屋川市)にて、環境色彩計画の専門家による外壁のリニューアルを実施し、地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図りました。

■ 宅配ボックスの設置

OPH石橋テラス(池田市)及びOPH長瀬さくらテラス(東大阪市)に宅配ボックスを導入しました。

○ 環境改善の取り組み

■ 省エネルギー化等の環境負荷の低減

共用部の照明器具のLED化や老朽化した給湯器等の設備の更新で省エネルギー化を進め、水銀灯の使用を抑制することで環境・健康課題に配慮した社会の実現を推進しました。

(2) 建替え等による安全性・地域の魅力向上

○ 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)は、敷地内に池田市との連携による子育て支援施設を併設した「OPH石橋テラス」として令和3年4月より経営開始しました。

長瀬東・長瀬東B団地(東大阪市)は、既存の桜の木を活かした、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、「OPH長瀬さくらテラス」として令和3年6月より経営開始しました。

■ 建替事業提案競技等の実施

みのお・みのおB・みのおC団地(箕面市)及び金岡東・金岡東B団地(堺市北区)では建替事業提案競技等を行い、みのお・みのおB・みのおC団地では、建替事業者を選定しました。また、枚方団地(枚方市)では建替事業者の選定・実施設計を行いました。

■ 活用地の売却

建替えにより生まれた長瀬東・長瀬東B団地(東大阪市)の活用地を売却(6202.14㎡)しました。

■ 個別相談の実施

建替等事業の内容をお伝えするため、事業を進める各団地にて個別相談を実施しました。

○ 耐震性の向上

■ 耐震化の取り組み

昨年度に引き続き、高層団地(6階建て以上)の耐震化に取り組みました。

千里山田西団地(吹田市)では耐震改修工事に着手し、原山台B団地(堺市南区)では実施設計を継続して行いました。

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耐震診断及び耐震化工法の比較検討を継続して実施しました。

○ 安全・安心・快適で魅力ある施設と設備

建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。

標準装備として導入している設備	
防犯力の強化	オートロック、モニター付きインターホン 玄関扉とサッシのダブルロック等
防災力の強化	かまどベンチ、防災倉庫等
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
利便性の向上・ SDGsの取り組み(※)	Wi-Fi設備、温水洗浄暖房便座、システムキッチン、 宅配ボックス、タッチレスエレベーター等

また、新しい生活様式に対応した集会所等の活用、ペット共生住宅、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。

(※) 宅配ボックスの活用で再配達を減らすことによるCO2削減や、タッチレスエレベーターの採用により、多くの人に優しい設備としました。

○ 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、OPH長瀬さくらテラス(東大阪市)、公社香里三井B団地(寝屋川市)外府営3住宅を対象として、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を検査することで、リスクの防止に取り組みしました。

○ 地域のまちづくりの推進

■ 堺市新金岡地区のまちづくり

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「しんかなの住まいまちづくり」に基づき、建替等事業を継続実施しました。

■ 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」に参画し、建替等事業を行う枚方団地(枚方市)では、令和5年度の事業完了をめざし、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選定と実施設計を行いました。

(3) コミュニティの形成支援

○ 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の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6回開催しました。

■ 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』をオンライン形式で3回開催しました。

■ 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、専門職による子育て相談や健康相談等を行う『まちの保健室』をOPH千里佐竹台(吹田市)で継続実施しました。また、新たに豊中団地(豊中市)でも同様の取り組みを実施しました。(R3年度実施回数：計16回)

(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

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、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。

■ 「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OPH長瀬さくらテラス(東大阪市)に設置しました。

■ 「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。

■ 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

エレベーター内カメラと外部モニターを新規設置または機器更新時に順次設置しました。さらにエレベーター内閉じ込め防止のため、停電検知時にバッテリーで最寄りの階まで運行する装置を晴美台D団地・槇塚台団地(堺市南区)に設置しました。

また、台風や強風時の飛散物等による事故防止のため、6月を「台風対策強化月間」として、公社所有地に設置された看板等の一斉点検を実施し、飛散物等による事故の防止に努めました。

3. 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化

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)に定めている稼働率の目標(令和3年度末に90%以上)の数値達成を維持し、また、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。

(1) 経営基盤の強化

○ 公社賃貸住宅の稼働率

下記取り組みにより、令和3年度末の稼働率(※)は93.1%となり、年度目標を達成しました(令和3年度目標92.2%)。

(※)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

高齢者見守り支援サービス『Mimalio(ミマリオ)』の利用料1年間無料や防災グッズのプレゼント、フリーレント等の特典を付けたキャンペーンを2回実施しました。

■ PRイベントの実施

公社賃貸住宅『SMALIO(スマリオ)』の周知を図るため、マイドームおおさかにて開催された『留学生エキスポ』に出展しました。

■ 紹介制度等による入居促進

公社賃貸住宅にお住まいの方に新規入居者をご紹介いただく『お部屋紹介キャンペーン』や不動産仲介業者等による紹介制度のさらなる周知を図りました。

■ 『スマリオの学割』の実施

家賃割引制度『スマリオの学割』により、学生の入居促進を図りました。

■ VR見学やLINEを活用したお部屋探し

ウェブ上で住戸の内覧(お部屋の見学)ができるVR見学、LINEを用いたオペレーターによる有人チャットサービスや24時間問い合わせ対応可能なチャットボットを導入しました。

■ 募集窓口の充実

公社賃貸住宅の募集窓口として、スマリオ北浜・千里・泉北募集カウンターで、日曜祝日の窓口営業や希望者への内覧を実施しました。

■ 社宅利用の推進

社宅利用等の法人契約の獲得に向け、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

職員で構成する「接遇向上委員会」での重点取組項目の設定や、全職員を対象とした個人ワーク形式による研修を実施しました。

■ お客様アンケートの実施

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402件のアンケートを実施し、顧客満足度を調査しました。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96.8%となりました。

■ ポスター掲示等による啓発

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。

○ 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「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り、効率的な運営と安定した収益の確保、施設の修繕のメンテナンス等を行うことで、お客様の利便性・安全性の向上に努めました。

○ 駐車場区画の有効活用

■ 予約型駐車場貸出サービス

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を行いました。

○ 財政基盤の強化

■ 公社賃貸住宅の収納率向上

家賃等の債務を保証する機関保証制度の利用促進と、弁護士と連携した債権回収等の滞納対策により、99.2%の家賃収納率を実現しました。

■ 保有地の売却

枚方津田（枚方市）の保有地について売却（235.13㎡）しました。

■ 安定的で有利な資金調達【公募による公社債券の発行】

資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金を確保するために公募債券（50億円）を発行しました。発行に際しては、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※）として発行しました。

（※）ICMA（国際資本市場協会）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です。

■ 借入金残高の縮減

上記取り組みや稼働率の維持により、実質借入金残高1,238億円を達成しました（令和3年度目標1261億円）。

○ 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

令和3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4名、技術職2名の計6名を採用を決定しました。

■ 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を実施しました。

■ 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1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

■ 健康経営の推進

職員が心身共に健康で個性や能力を最大限発揮できる職場環境を推進し、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った結果、『健康経営優良法人2022 ホワイト500』（大規模法人部門）の認定及び『大阪府健康づくりアワード』の奨励賞を受賞しました。

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2022』に認定されました。

■ 仕事と家庭・育児の両立支援

職員の多様な働き方の推進や、仕事と生活の調和(ワーク・ライフ・バランス)の充実による職員の意欲や士気の向上を図るため、勤務時間の弾力化(時差出勤制度の導入)、出生サポート休暇の創設等、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『男女いきいきプラス事業者』として認証されたほか、「子育てサポート企業」として『くるみん認定』を受けました。

(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

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。

また、業務用PCの機能を災害に強いデータセンターへ移行を検討するため、段階的にシンククライアントシステムを導入し、事業継続力の強化に努めました。

■ 職員の意識啓発

全職員を対象にした標的型メール訓練を実施することで、情報セキュリティに対する職員の対応力と情報リテラシー向上に取り組みました。また、綱紀保持に関するセルフチェックや研修等のコンプライアンスの周知徹底により、職員の意識向上を図りました。

○ 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り扱いについては、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。

■ 情報セキュリティ対策

お客様が安全に公社ウェブサイトを利用できるよう、WAF(Web Application Firewall)の導入に向けた調査・検討を行いました。

また、社内のデータ管理は暗号化システムを活用し、AIを活用した次世代型アンチウイルスソフトの導入により巧妙化する情報セキュリティ攻撃に備えました。

(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

■ 公社賃貸住宅マスターブランド『SMALIO(スマリオ)』

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、ブランドブックの刷新、建替後団地共用部へのブランドロゴの導入等を実施しました。

■ メディアによる情報発信・PR

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することで、メディアの報道による評価・評判の向上を図りました。また、公式ウェブサイトや公式SNSを活用し、情報発信を行いました。

■ 暮らしを味わう情報サイト『Danchi Dining(ダンチダイニング)』の運営

情報サイト『Danchi Dining(ダンチダイニング)』で定期的に生活・暮らしに関するアイデア等の情報を発信しました。

■ 企業・ブランド認知度等の向上

プレスリリース等を報道関係者に向けて発信するパブリシティ活動を中心とした広報活動を展開し、公社や公社賃貸住宅『SMALIO(スマリオ)』を知らない潜在顧客層の認知度や好感度の向上に努めました。

○ 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

社内報『窓』を2回発行し、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りました。

また、広報担当者会議(※)を開催し、各課の広報担当者に広報説明会を行うことで、広報活動への理解を深め、広報事項の集約や、さらなる協力体制の構築、公社全体の広報力を強化しました。

(※)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

4. 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継続実施しました。

(1) お住まいの方等への特別猶予措置

新型コロナウイルス感染症の影響により、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通知書（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、店舗の賃貸料、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（実施件数：12件）
（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4年2月末日まで猶予（実施件数：2件）

(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>

- ・19時半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4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 ※ 1	一般賃貸住宅	114 団地	18,889 戸	[経営開始] 計 +135 戸 OPH石橋テラス +56 戸 R3.4 OPH長瀬さくらテラス +79 戸 R3.6 [経営廃止] 計 ▲497 戸 布施・B ▲54 戸 R3.6 大町 ▲57 戸 R3.12 石橋 ▲48 戸 R3.4 長瀬東・B ▲106 戸 R3.6 神田町 ▲40 戸 R3.4 浜寺 ▲96 戸 R3.6 浜寺東 ▲96 戸 R3.6
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	[一部経営廃止] 計 ▲12 戸 香里三井B (2戸1化) ▲2 戸 R4.3 下田部 (2戸1化) ▲1 戸 R3.12 茶山台 (2戸1化) ▲4 戸 R3.6、R4.1 茶山台B (2戸1化) ▲1 戸 R3.12 エルベコート二色の浜・C (売却) ▲4 戸 R3.5、R3.9、R3.12
	特定優良賃貸住宅	(1) 団地	12 戸	[用途変更] 計 60 戸 西田辺 ※高優 → 一般 55 戸 R3.8 OPH山本 ※特優 → 一般 3 戸 R3.11 OPH杉本町 ※高優 → 一般 2 戸 R3.11
	高齢者向け優良賃貸住宅	(27) 団地	1,786 戸	
	小 計	121 団地	20,999 戸	
公 益 的 施 設	店 舗	9件	76 店舗	[経営廃止] 大町 1件 19 店舗 R3.12
	駐 車 場	97件 (21件)	14,400 区画	[経営開始] 計 +74区画 OPH石橋テラス +34区画 R3.4 OPH長瀬さくらテラス +40区画 R3.6 [経営廃止] 計 ▲86区画 浜寺 ▲36区画 R3.6 浜寺東 ▲50区画 R3.6 [一部経営廃止] 計 ▲4区画 エルベコート二色の浜 ▲4区画 R3.5外 [区分変更] 計 ▲17区画 茶山台B ▲10区画 R3.7 竹見台 ▲7区画 R4.2
	公社住宅 団地内駐車場 (内外部開放月極)	13件	1,384 区画	
	公社住宅 団地外駐車場	39件	632 区画	[経営開始] 計 +17区画 茶山台B +10区画 R3.7 竹見台 +7区画 R4.2
	公社住宅外部開放 時間貸 (予約型)	(89)件	(2,666) 区画	
	小 計	149件	16,416 区画	
	郵便局	8件		
	会館	1件		
	保育所賃貸用地	5件		
	その他	13件		[経営開始] 子育て支援事業所 R3.4
	小 計	185件		
污水处理施設		0件		[経営廃止] 門真 R4.2
賃貸土地等		20件	424 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 404区画 賃 借 権 土 地 2件 3区画
合 計		121 団地 205件	20,999 戸	

※1 団地数の () は、一般賃貸住宅の内数です。
※2 (予約型)は、公社住宅団地内駐車場の内数です。

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	1,349 (49)	92.4%
併 存 住 宅		24	96.8%
特 定 優 良 賃 貸 住 宅		0	88.4%
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅		94	100.0%
合 計	—	1,467	93.1%

※ ()は定期借家契約数で内数

※ 稼働率は抽選申込を含み、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
秋季キャンペーン	・早期申込特典 防災グッズ ・機関保証利用者の初回保証料 0円 (家賃・駐車場料金の20%) ・フリーレント1か月及びギフトカード2万円 ・高齢者見守りサービス「ミマリオ」利用料 1年間無料 ・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 (茶山台団地外泉ヶ丘エリアの計11団地)	—	R3.10.1 ～ R3.11.30	196
春季キャンペーン	・機関保証利用者の初回保証料 0円 (家賃・駐車場料金の20%) ・フリーレント1か月 ・高齢者見守りサービス「ミマリオ」利用料 1年間無料 ・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 (茶山台団地外泉ヶ丘エリアの計11団地) ・DIYのいえ 利用チケット (泉北NT内の団地) ・出張レクチャー付きDIY (香里三井・C団地)	—	R4.1.11 ～ R4.3.25	193
合 計		—	—	389

(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長瀬さくらテラス	13	51（12）	13（3）	R3.4.13～R3.4.15 R3.5.26～R3.5.28

※（ ）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」	28	168	73	・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」	44	149	71	・エレベーターのない団地 ・1階の住戸
合 計		317	144	—

(e) 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	4	4	R3.6.28 R4.1.31
	リノベ45	2	2	R3.6.28 R4.1.20
合 計		6	6	—

※ 発注件数はニコイチ（2戸）、リノベ45（1戸）

(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

種 別	開催件数	団地名
コミュニティの活性化	4	OPH服部緑地、OPH新千里東町、 OPH新千里西町、OPH新千里西町緑地
防災意識の向上	2	星田、OPH長瀬さくらテラス
くらしの法律セミナー	3	（オンライン開催）
合 計	9	—

③ グループホームの活用戶数

対象団地	対象戸数
4	10

④ あんぜん・あんしん賃貸検索システムへの公社賃貸住宅登録件数

対象団地	対象戸数
24	1,849

⑤ 駐車場管理

種 別	区画数	契約率
公社住宅 団地内	14,400	64.0%
公社住宅 団地外	1,384	87.6%
公社住宅 外部開放 時間貸	632	100.0%
合 計	16,416	67.3%

⑥ 修繕

種 別	件 数	備 考
一般修繕	22,617	—
計画修繕	21	—

⑦ 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44団地	424	—

(b) 住戸リノベーション工事

項 目		件 数	概 要
住戸リノベーション工事		188	—
(内 訳)	『ニコイチ』	4	茶山台 2 戸 香里三井B 2 戸(あすなろ夢建築)
	『リノベ45』	1	茶山台 1 戸
	『フレックス ダブル』	2	下田部 1 戸 茶山台B 1 戸
	『Re-KATTE』	15	平成以降に建設された マンションタイプの団地
	リノベⅠ～Ⅳ 及び S+a	166	グレード (Ⅰ～Ⅳ) ごとに団地・住戸を設定 『L+DR』を含む

(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
枚方	枚方市	設計委託	14階建 2棟 120戸	R3.7～ R4.3
OPH長瀬さくらテラス	東大阪市	外構整備工事	6階建 1棟 79戸	R3.10～ R4.1

② 建替事業提案競技

団地名	所在地	実施時期	備考
みのお・みのおB・みのおC	箕面市	R3.9	—
金岡東・金岡東B	堺市北区	R4.3	—

(3) 耐震化事業

耐震化率：93.4%

団地名	所在地	業務内容	規模	工期
千里山田西	吹田市	耐震改修工事	11～14階建 2棟 356戸	R3.4～ R4.5
茨木郡山B	茨木市	耐震診断	12階建 1棟 119戸	R4.3～ R4.8

(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	期間
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	218	布施・布施B集約	H29.8～
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	79	建設工事	R2.7～R3.5
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～
金岡東・金岡東B	堺市北区	504	—	R2.5～

② 耐震化事業

団地名	所在地	業務内容	規模	工期
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

2. 宅地の管理等に係る事業

(1) 保有地等の売却

保有地、活用地等を特別分譲及び一般分譲により、売却しました。

団地名	種別	所在地	売却面積	備考
枚方津田	特別分譲	枚方市	235.13㎡	保有地
長瀬東・B	一般分譲	東大阪市	6,202.14㎡	活用地
交野星田	特別分譲	交野市	1,733.07㎡	保育所用地
合 計			8,170.34㎡	—

(2) 公共施設移管

用地の一部を自治体へ移管しました。

団地名	移管先	面積	備考
神田町	池田市	108.31㎡	道路用地

(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、一般購入希望者及び既存入居者に売却しました。

団地名	件数	売却面積	備考
定期借地権底地売却 （庭代台G団地 外2団地）	3	583.86㎡	
賃貸住宅の売却 （エルベコート二色の浜・C）	4	専有 286.88㎡	一般購入希望者3戸 既存入居者1戸
合 計	7	870.74㎡	

3. 戦略的な広報の展開

項目		件数	備考
プレスリリース配信		27	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		111	—
オウンドメディア記事投稿		17	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		5	公社賃貸住宅にお住まいの全世帯へ配付
メディア掲載	ウェブ記事	812	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	131	—

第3章 受託事業の状況

(令和4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)	36住宅 14,704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 14,326戸	堺市南区（泉北ニュータウン）
合 計	68住宅 29,030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	7,457	520	361
堺市南区地区	797	218	256
合 計	8,254	738	617

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	629	978	2,181	102
堺市南区 地区	367	996	2,343	95
合 計	996	1,974	4,524	197

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	2,595	269	190
堺市南区地区	2,500	193	0
合 計	5,095	462	190

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	436	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	197	0	
合 計	633	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	255	344	31
堺市南区地区	347	405	115
合 計	602	749	146

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	41	10	1
堺市南区地区	41	9	5
合 計	82	19	6

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
(R3年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	219	外装吹替、昇降機改修、 L E D照明改修、 量水器取替 等
(R2年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	57	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	276	—

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	2,517	—
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	65	—
合 計		2,582	—

4. 枚方団地賃貸住宅管理業務

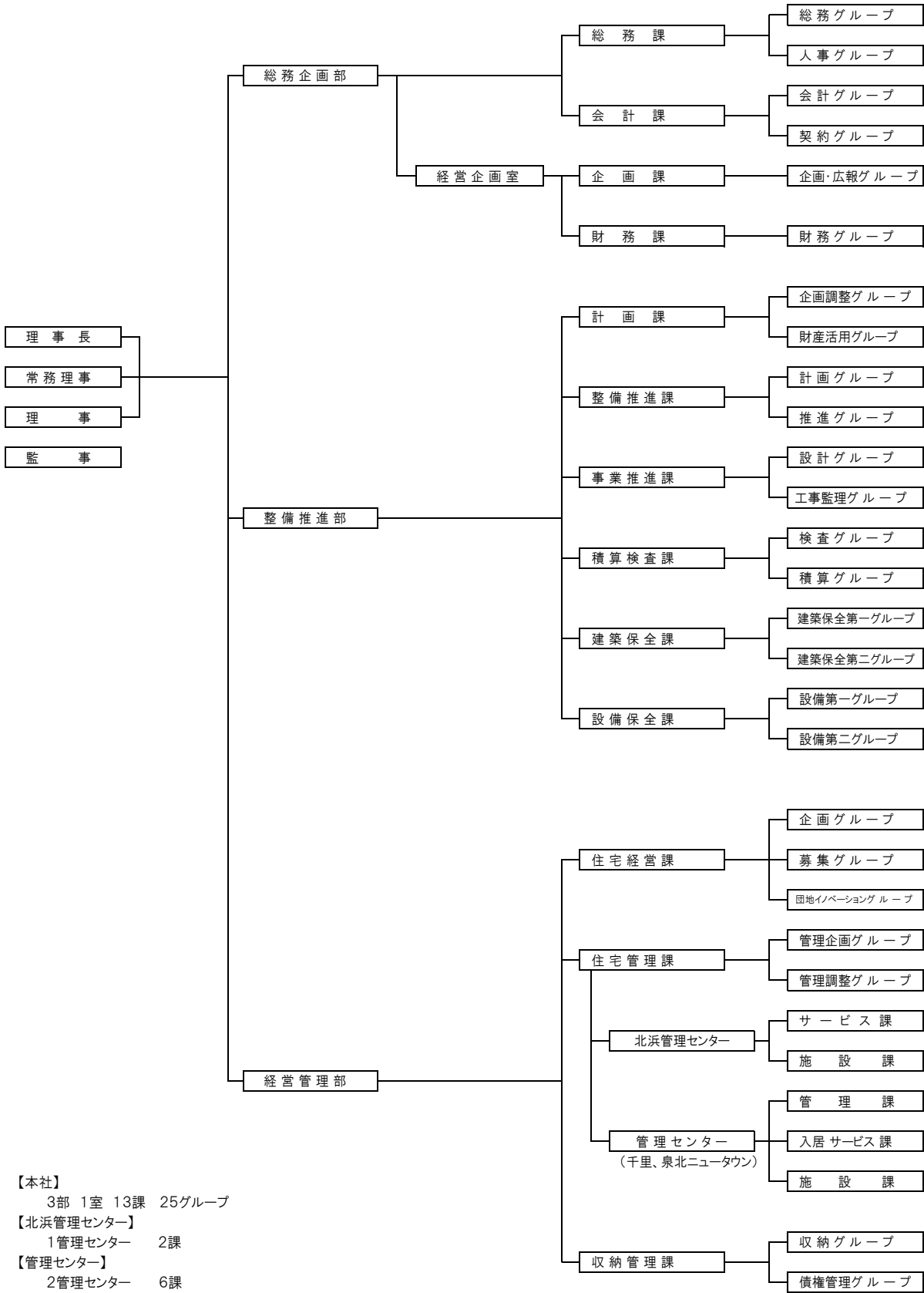
受託先	受託内容	契約期間※
枚方市駅周辺地区市街地再開発組合	管理業務	R3.2.25～R3.7.31

(※)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4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	
〃	桑 野 正 孝	〃	R3.7.1	
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	大阪府建築部長
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
新任	常務理事	桑 野 正 孝	常 勤	R3.7.1	
退任	理 事 長	山 下 久 佳	常 勤	R4.3.31	
	常務理事	澤 村 晋 介	常 勤	R4.3.31	
	常務理事	西 谷 一 彦	常 勤	R3.6.30	
	理 事	藤 本 秀 司	非常勤	R4.3.31	

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 審 議 長 役 長	次 副 審 議 長 役	課 部 所 内 室 長 長 長	参 次 セ ン タ 事 長	グ 課 セ ル ー プ 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	4	0	6	0	4	5	5	5	0	0	32
総務課			1		2		1	1	2	4			11
会計課			1		2		1	3					7
経営企画室 企画課			1		1		2	1	1	1			7
経営企画室 財務課			1		1				2				4
整備推進部	1	1	5	2	12	2	11	9	9	0	8	1	61
計画課				1	2	1	3		3				10
整備推進課			1	1	2		3	3			3		13
事業推進課			1		2		2	1	1		1		8
積算検査課			1		2		1	3	1				8
建築保全課			1		2	1		2	3		1	1	11
設備保全課			1		2		2		1		3		9
経営管理部	1	1	3	2	6	1	5	4	8	3	2	0	36
住宅経営課			1	1	2		2	1	5	2	2		16
住宅管理課			1	1	2	1		3	3	1			12
収納管理課			1		2		3						6
本社小計	4	3	12	4	24	3	20	18	22	8	10	1	129
管理センター計			3	2	8		5	5	4	5	6	1	39
合 計	4	3	15	6	32	3	25	23	26	13	16	2	168

3. 常勤役職員等総数 171 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3年6月28日	第1号 第2号	令和2年度業務報告書について議決を求める件 令和2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9月24日	第1号	大阪府営住宅指定管理者への応募について議決を求める件
第3回	令和4年3月28日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号 第8号 第9号 第10号	中期経営計画（令和4年度～令和13年度）について議決を求める件 令和4年度事業計画について議決を求める件 令和4年度資金計画について議決を求める件 令和4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の職員の給与等に関する規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社文書取扱規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社個人情報保護規程の一部を改正する規程について議決を求める件 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