

令和4年度
(2022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4年度の主な取り組み

- 1. 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献
 - (1)住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供 3
 - (2)公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進 8
 - (3)知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進 9
- 2. 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化
 - (1)経営・財務基盤の強化 10
 - (2)組織体制の強化・人材戦略 12
 - (3)ESG経営 13

第2章 直轄事業の状況

- 1. 賃貸住宅等事業 17
- 2. 分譲事業 23
- 3. 戦略的な広報の展開 24

第3章 受託事業の状況

- 1. 府営住宅計画修繕業務（管理代行制度） 25
- 2. 特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等 25

第4章 組織及び役職員等

- 1. 組織 26
- 2. 役員 27
- 3. 役員の異動 27
- 4. 役職員等 28

第5章 理事会の開催状況 29

第1章 令和4年度の主な取り組み

1. 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献

(1) 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

○ 誰もが暮らしやすい環境整備

国籍や年齢等による入居拒否をしないフェアハウジングの推進や、低廉な家賃で質を備えたアフォードブル住宅の供給により、居住の安定確保に努めました。

① 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

バリアフリー設計で家賃が補助される「高齢者向け優良賃貸住宅」の入居者募集を行いました。

また、高齢者等がいる世帯の入居申込を募集開始から7日間は優先して受付する『1階住宅優先制度』をエレベーターがない団地を対象に実施しました。

(参照：18ページ)

② 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの提供

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『Mimalio(ミマリオ)』の利用者拡大のため、初期費用の軽減等の導入支援を実施しました。(令和4年度末利用件数：108件)

また、住宅の一部をグループホームとして活用するため、大阪府と連携し、運営事業者へ住戸を提供しています。

(参照：19ページ)

③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現

若年・子育て世帯を対象とした家賃補助制度『スマリオの若年・子育て割』(令和4年度利用世帯数119世帯)や、新婚・子育て世帯の入居申込を募集開始から7日間は優先して受付する『ゆったり住宅優先制度』を実施しました。

(参照：18ページ)

また、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、株式会社赤ちゃん本舗と連携し、OPH 千里佐竹台Ⅱ(吹田市)で「子育てしやすい地域づくり」を目的としたイベントを実施しました。

④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

職住一体型の2戸1化リノベーション住宅『フレックスダブル』を2戸、水回りの改善や回遊性のある間取りを取り入れた『リノベ45』を6戸供給しました。

(参照：20ページ)

また、団地敷地内におけるシェアサイクルを豊中市と堺市において本格導入しました。豊中団地(豊中市)で実施しているキッチンカーは、ニーズに合わせた出店形態について事業者と検討を行い、OPH長瀬さくらテラス(東大阪市)と茨木郡山団地(茨木市)では食料品等の移動販売を導入しました。

○ 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

ゆとりある住環境を実現し、必要な施設の導入等、コミュニティ活性化に向けて地域のまちづくりへの貢献に取り組みました。

① ニュータウンの再生・活性化

■ 泉北ニュータウン

- ・『茶山台としょかん』

NPO法人SEINと連携し、多世代の交流拠点として、入居者ボランティアを主体にシフト制で管理を行う等組織的な運営を行いました。(令和4年度利用者数:延べ2,014名)

また、団地全体のコミュニティ形成促進のため、入居者や団地内で活動する事業者と『ちゃやま会議』を定期開催し、団地の課題解決やニーズに合わせた入居者発案のワークショップ、『16棟マルシェ』等の入居者主体のイベントを開催しました。

- ・『DIYのいえ』

株式会社カザールホームと連携し、空き住戸を活用した団地内工房でDIYの促進を目的とした相談対応やワークショップを開催しました。(令和4年度利用者数:延べ770名)

運営を担う『DIYサポーターズ』は、入居者や地域住民で構成され、地域の困りごとを解決する活動をあわせて実施しており、コミュニティ形成に寄与しています。

- ・『やまわけキッチン』

NPO 法人SEIN と連携し、団地の一室を、地域に開かれた総菜屋として、イートインスペースやテイクアウト、団地内配達を実施しました。利用者数は増加しており、新規入居者と既入居者のコミュニケーションの場として機能しています。(令和4年度利用者数:延べ3,634名)

- ・『まちかど保健室』

社会医療法人生長会・帝塚山学院大学・社会福祉法人よしみ会グランドオーク百寿と連携し、団地内の集会所にて週1回程度の定期開催を開始しました。また、団地内の一室を改修し、常設化に向けた取り組みが、国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選定されました。

- ・『ニコイチ』、『リノベ50』

事業者公募により若年・子育て世帯に向けたデザイン性の高いリノベーション住宅として、“2戸をひとつ”に繋げた『ニコイチ』を2戸、『リノベ50』を1戸供給しました。

(参照：20ページ)

■ 千里ニュータウン

千里ニュータウン再生連絡協議会において、団地内コミュニティ活性化や高齢者・子育て世代向け支援の取り組みについて情報共有するとともに、ニュータウンの再生・活性化について協議しました。

■ 岡岡東ニュータウン

「しんかなの住まいまちづくり事業推進部会」のメンバーとして、堺市が民間事業者に対して行った意向調査の結果を踏まえ、公的賃貸住宅の建替えに伴って発生する活用地に導入する機能について協議しました。

また、建替事業においては、地域の活性化に向け、新たな層の入居を促進するため、「ペット共生住宅棟」を導入した建替事業者の選定を行いました。

■ 香里三井エリア

コミュニティの活性化に取り組む拠点の整備に向け、寝屋川市、大阪電気通信大学との連携協定を締結し、学生主導による入居者交流イベントを開催しました。(令和4年度開催回数:3回)

また、この取り組みが国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選出されました。

この取り組みに伴い、学生向け家賃割引制度『スマリオの学割』の対象地域に、香里三井エリアを拡充しました。

② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成

■ 医療・介護・健康・子育てサービスの導入による団地の多機能化

OPH千里佐竹台(吹田市)と豊中団地(豊中市)において、公益社団法人大阪府看護協会と連携して子育てや健康に関する相談に対応する『まちの保健室』を実施しました。(月1回実施)

OPH杉本町(大阪市住吉区)の住宅を活用した『杉本町みんな食堂』では、NPO法人チュラキューブとの連携による障がい者雇用の創出の一環として、入居者や地域住民が利用する食堂としての運営を行いました。(令和4年度利用者数:延べ2,154名)

また、利用者の増加に伴い、新たな交流の場として『杉本町みんなカフェ』を集会所に開設しました。

■ 多様な世代がつながり交流するコミュニティの形成

コミュニティの活性化や防災意識向上のため、自治会やNPO、地域関係者等と連携して『きずなづくり応援プロジェクト』を茨木郡山B団地(茨木市)・晴美台B団地(堺市南区)外7団地にて、計9回実施しました。

また、OPH新千里南町(豊中市)において、居住支援法人と連携した『くらしの法律セミナー』を開催し、その様子をYouTubeにて公開しました。

(参照：19ページ)

■ 三世代同居や近居、生活状況に応じた円滑な住み替えを推進

子育て世帯と高齢者等世帯及びその世帯を支援する世帯を対象に、敷金を免除又は減額する『近居応援制度』の利用促進に取り組みました。

○ 良質な住宅ストックの形成

良質な賃貸住宅の供給と、安定した賃貸経営を図るため、「ストック活用計画(令和4年度～令和13年度)」に基づいて、取り組みました。

① 将来を見据えたストック活用

■ 建替等事業の実施

「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画し、特定建築者として事業を進めている枚方団地(枚方市)では、令和5年度の事業完了を目指し、建設工事に着工しました。

みのお・B・C団地(箕面市)では、「緑豊かなゆとりある住環境のある住まい」の実現に向けて実施設計を発注しました。

金岡東・B団地(堺市北区)では、公社初となる「ペット共生住宅棟」を導入することとし、建替事業者の選定と実施設計を発注しました。

井口堂・B団地(池田市)では、建替事業提案競技の公募を開始しました。

(参照：21ページ)

■ 個別相談の実施

建替事業に伴う本移転等にあたって、契約締結業務等を円滑に実施するため、みのお・B・C団地外4団地にて個別相談を実施しました。

■ 活用地の売却

建替等事業に伴う団地の集約や経営廃止によって生まれた、石橋・石橋西・神田町(池田市)・浜寺・浜寺東(堺市西区)・大町(堺市堺区)の活用地を売却しました。

(参照：23ページ)

② 安全・安心な住まいづくり

■ 耐震化の推進

令和7年度末の耐震化率95%以上を目指し、高層団地(6階建以上)の耐震化に向けた改修工事や設計業務に取り組みました。

原山台B団地(堺市南区)では、耐震改修工事と同時に外壁改修や共用部のリニューアル工事に着手しました。

赤坂台団地(堺市南区)では、実施設計を行いました。

(参照：21ページ)

■ 災害に備えた支援の充実

近年頻発する自然災害に備え、晴美台B団地(堺市南区)にかまどベンチの設置や、千里山田西団地(吹田市)の昇降機改修工事に伴い、地震時の昇降機内閉じ込め防止機能を導入しました。

自治会等による自主防災組織に対して、防災資機材の無償提供を茨木郡山団地(茨木市)・OPH寝屋川豊野(寝屋川市)外2団地で実施しました。

③ 快適な住まいづくり

■ 機能向上による快適な住まいの提供

枚方団地(枚方市)では、新しい生活様式への対応として、デスクや通信環境(コンセント・LAN)を完備した「ワーキングスペース」を設けるプランとしました。

さらに、子育て世帯の住みやすさを重視し、家事をしながら家族とのコミュニケーションや子どもの見守りができる「対面キッチン」や、リビングダイニングと洋室を一体利用できる「フルオープン引き戸」を採用したプランとしました。

長期有効活用を行う団地では、モニター付きインターホンの設置を行い、金岡東C・E団地(堺市北区)ではワイドスイッチ化を実施しました。

また、空き家修繕の一環として、洗濯排水設備の改修を行いました。

■ 多様な住宅ニーズに柔軟に対応した住まいの提供

リノベーション住宅では、間取りのLDK化を進める外、洗濯機置場の設置及び内装仕上げにカラーデザインを採用するとともに、築年数や団地の状況に応じて、システムキッチンやユニットバス、洗浄機能付き便座を設置しました。

(参照：20ページ)

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』のDIY可能実施項目を整理したつくろう家ガイドブックと同内容の動画をYouTubeにて公開し、さらなる認知拡大とDIYの普及促進に取り組みました。

また、DIYレクチャー付募集プラン『つくろう家Basicレクチャー』を、星田団地(交野市)、茶山台団地(堺市南区)外2団地にて計12戸供給し、DIY体験イベント『つくろう家Tour』を晴美台D団地(堺市南区)、下田部団地(高槻市)、牧野団地(枚方市)にて計3回実施しました。

■ 快適で利便性の高い屋外環境整備

長期有効活用を行う団地において、快適で利便性の高い屋外環境整備のため、団地の調査や取り組みメニューを検討し、候補となる団地を選定しました。また、香里三井B団地(寝屋川市)外3団地で団地銘板・案内板の改修をモデル実施しました。

④ 環境に配慮した住まいづくり

枚方団地(枚方市)やみのお・B・C団地(箕面市)において、再生可能エネルギーの活用に向け、太陽光発電システムの設置を取り入れた建替事業を進めています。

枚方団地(枚方市)では「ZEH-M Oriented」(※)の認定取得をし、金岡東・B団地(堺市北区)の建替事業では、同認定取得を目指して取り組んでいます。

長期有効活用を行う団地では、共用部照明のLED化を進め、空家修繕での高効率給湯器の設置やLED照明への取替により省エネルギー化に取り組みました。

また、団地の長寿命化を検討するため、建物躯体の性能調査を実施しました。

(※)「ZEH-M Oriented」=強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を導入することで、年間の一次エネルギー消費量を基準値から20%以上削減可能な集合住宅のこと。

⑤ 地域のまちづくりへの貢献

枚方団地(枚方市)では、市のまちづくりに貢献するため、駅前広場の拡充への協力や、にぎわい創出のための広場整備を建設工事と共に着手しました。

みのお・B・C団地(箕面市)では、道路沿いの桜並木の保存や、道路拡幅による通学路の整備の実現に向け、事業者を決定しました。

金岡東・B団地(堺市北区)では、近接する緑道沿いの修景により、魅力ある屋外空間を含む実施設計を進めています。

(2) 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進

公的機関として、行政と連携した住宅施策の推進や、大阪府民が安心して住宅選びをするための情報発信を行いました。

○ 住宅確保要配慮者の居住支援

① Osakaあんしん住まい推進協議会

大阪府と共に事務局として運営を行い、「セーフティネット住宅情報提供システム」への登録代行入力や出納事務を行いました。

また、協議会主催の研修会において居住支援法人等に向け、公社賃貸住宅を紹介しました。

(参照：19ページ)

② 居住支援の取り組みの発展

住宅確保要配慮者への支援に向け、居住支援法人と連携し、事務委任(家財処分・遺品整理等)やエンディングノートに関する『くらしの法律セミナー』を開催し、YouTubeで公開しました。

(参照：19ページ)

○ 分譲マンションの管理の適正化

① 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

協議会の構成団体として、運営検討部会に参加し、管理組合への支援に向けた意見交換を実施しました。

② 分譲マンション管理適正化に向けた支援業務

大阪府及び各市にマンション管理適正化推進計画の策定やマンション管理計画認定制度の状況について、また、他公社には支援業務の取り組み等についてヒアリングを実施しました。

○ 住情報の提供や住宅市場の環境整備

① 住情報の提供

くらしを味わう情報サイト『danchi dining』を通して、団地に関する知識やメリットを発信するため、昭和30年代に供給された団地の内観・外観の記録画像を活用した、団地の間取りの成り立ちや特徴についての記事を作成しました。

② 住宅市場の環境整備

「大阪の住まい活性化フォーラム」において、新しい生活様式に対応したリノベーション住宅や空き家活用について意見交換を行いました。また、同会員向けに『ニコイチ』の見学会を実施しました。

(3) 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

市町村が行う発注業務の受託に向けた協議や、府営住宅の計画修繕業務等に取り組みました。

○ 技術力を活かした市町村からの受託業務

府下市町村が抱える技術職員の不足や施設の長寿命化等の課題に対応するため、市町営住宅修繕業務の受託等に向け、市町へのニーズ調査と技術的支援に係る協議を行いました。

○ 府営住宅の計画修繕業務（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適正に実施しました。

(参照：25ページ)

○ その他の受託業務の拡大

特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の審査業務を大阪府等から引き続き受託しました。

また、大阪府や市町村からの公共建築物の発注業務について、公社業務として受託するにあたっての、公社法上の位置づけ等について整理・検討しました。

(参照：25ページ)

2. 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

(1) 経営・財務基盤の強化

経営・財務基盤の強化に向けて、内覧体制の拡充等による稼働率の向上と、管理コストや資金調達コストの縮減等による収益の向上に努めました。

○ 経営基盤の強化

① 公社賃貸住宅の稼働率

キャンペーンの実施等、下記の取り組みにより、令和4年度末の稼働率(※)は92.9%となり、年度目標を達成しました。(令和4年度目標92.0%)

(※)稼働率=契約家賃/満室契約家賃。

■ 営業力の強化

スマリオ募集カウンターにおいて、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、企業の社宅利用等の法人契約、不動産仲介業者による紹介制度の利用促進に向けた営業活動に取り組むとともに、学生入居の促進に向け『スマリオの学割』の対象地域に香里三井エリアを拡充しました。

入居申込みの際、オンラインでの問い合わせを24時間受付可能とするシステムを導入し、手続きの簡素化を行いました。

■ 効果的な広告による募集情報の発信

入居促進キャンペーンの実施や、認知拡大を目的とした広告用動画の制作、多様な媒体における統一感のある広告展開により、『SMALIO(スマリオ)』の認知度向上及びブランディングを図りました。

(参照：18ページ)

■ 家賃収納率の向上

債務を保証する機関保証制度の利用促進や債権回収等の対策により、家賃滞納額の減少に取り組みました。

② 顧客満足度の向上

■ 安心の修繕体制

認定業者や時間外緊急連絡センターとの連携により、迅速かつ丁寧な修繕に取り組みました。

■ 共用部管理を公社管理へ移行

入居者向けの広報誌等を通じて公社管理への移行に向けた情報を発信し、熊取・B団地(泉南郡熊取町)外3団地で移行の同意を得ました。

■ お客様アンケートの実施

入居者を対象に1,500件、窓口にご来場の方を対象に325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97.7%となり、昨年度の結果を上回りました。

■ 接遇向上の取り組み

接遇研修や「接遇向上委員会」による社内横断的な活動に取り組みました。

■ 窓口や接客スペースの環境整備

快適にお過ごしいただける接客窓口等の整備に取り組み、来客状況が確認可能なモニターを設置しました。

■ 長期入居者向けサービスの検討

入居者がいつまでも安心・快適にお住まいいただけるサービスの導入に向け、事業者の比較やニーズ調査の分析等、基本設計を行いました。

③ 保有資産の有効活用

■ 定期借地権付分譲住宅の土地所有権の売却

平成10年度～平成17年度に庭代台(堺市南区)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を進めました。

■ 賃貸住宅(エルベコート二色の浜)の売却

平成3年度～平成4年度に二色の浜埋立地(貝塚市)で分譲した住宅のうち、賃貸住宅に用途変更した住宅について、売却を進めました。

(参照：23ページ)

■ 駐車場の外部開放

駐車場空区画のコインパーキング化、月極契約による外部開放、予約型駐車場の導入により収益を確保しました。

■ 大型商業施設『フレスポしんかな』の運営

新金岡地区の『フレスポしんかな』(堺市北区)では、お客様の利便性・安全性の向上のため、施設管理等を行う事業者と共に施設の修繕等のメンテナンスや集客向上に向けた取り組みを実施しました。

④ 管理コストの縮減

職員向けに公社経営状況等の研修を実施することでコスト意識を高めました。また、賃借している事務所内スペースや業務委託内容の見直し等により、経費の縮減を図るとともに、維持管理や修繕等の項目についても、業務効率化・改善に向けて検討しました。

○ 財務基盤の強化

① 財務基盤の強化

住宅稼働率の維持、資金調達コストの縮減、保有資産の売却等に努め、実質借入金残高を縮減しました。

② 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

地方住宅供給公社会計基準を遵守し、適正かつ迅速な会計処理を行うと共に監査法人による会計監査を継続実施し、財務情報の透明性・正確性を保持し、その開示を行いました。

(2) 組織体制の強化・人材戦略

公社を取り巻く外部環境の変化に対応するため、組織体制を整備するとともに、職員を適材適所に配置し、幅広い世代の人材育成の強化に取り組みました。

○ 組織体制の強化

① 機動的な組織運営

■ 団地マネジメント課の設置

本社に団地マネージャー、各センターに団地マネジメント課を設置し、組織再編により団地マネジメント機能を強化しました。

■ 事業推進に向けた新たな部門の設置

組織横断的なDX推進、屋外環境整備等のストック活用を主導する部門を新たに設置し、中期経営計画に基づく事業推進に努めました。

○ 人材戦略

① 計画的な採用、人事制度の構築、研修の充実

■ 計画的な採用活動の実施

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2名、技術職1名の採用を行いました。

■ 定年の引き上げ

組織全体の活力維持や、豊富な知見やノウハウを有する職員を活かすため、段階的に定年を引き上げることとしました。

■ キャリア形成支援

公社の次代を担う若手職員の大阪府への研修派遣、キャリア形成を支援するためのシニア層ライフキャリア研修の実施、職員のリスキリングを支援するための通信教育の助成拡充に取り組みました。

(3) ESG経営

DX推進計画を策定し、計画に基づいた施策を進めることで、入居者サービスの向上と業務効率化による職員の働き方改革を推進しました。また、窓口となる連携デスクを新たに設置し、パートナー(市町村、事業者、大学、NPO法人等)との新規事業開拓に取り組みました。

○ 環境負荷の低減

① 事業活動におけるCO₂削減

■ 省エネルギー化等の環境負荷の低減

建替等事業に伴い、枚方団地(枚方市)や金岡東・B団地(堺市北区)において、再生可能エネルギーの活用に向けた太陽光発電システムの設置や、「ZEH-M Oriented」認定取得に向けて取り組みました。

■ EV(電気自動車)用充電設備の導入

EV用充電設備の導入について、OPH千里佐竹台(吹田市)、OPH北千里駅前(吹田市)への試行設置に向けた検討を行いました。

■ 環境意識の啓発

入居者向け広報誌を通じた入居者への環境意識の啓発や、職員向けのSDGsや環境意識向上に関する職員研修を実施しました。

② 資源の保護・循環

環境関連の各種法令を遵守し、建替工事や計画修繕の際に発生する廃棄物の抑制と建物の長寿命化に取り組みました。

③ 自然との共生

屋外環境整備や建替えを実施するにあたり、豊かな緑化空間の整備を進めました。

○ 連携事業の推進（パートナーシップ）

① 他団体との連携強化

■ 連携デスクの設置

パートナー(市町村、事業者、大学、NPO法人等)からの連携事業に関する相談や提案を受け一元窓口として連携デスクを設置しました。また、連携デスクの役割や基本的な考え方等を明確にした連携事業ガイドラインを策定し、公表しました。

■ 実証実験のフィールド提供

堺市、豊中市、大阪市東住吉区が実施するシェアサイクルの実証実験や、堺市が実施する高性能電動カートシェアリングサービスの実証プロジェクトのフィールドとして団地の敷地を提供しました。また、堺市と豊中市については、効果検証を踏まえ、シェアサイクルの本格実施を開始しました。

○ 広報活動（コミュニケーション）

① 多様な手法による広報活動の展開

■ 公社賃貸住宅

入居者向け広報誌『すまいる』を発行し、情報サイト『danchi dining』では、発信する生活・暮らしに関するアイデアについて、より内容を拡充しました。

■ 企業情報

適切でスムーズな情報提供のため、ユーザビリティ向上を目的としたホームページの改修を行いました。

記者クラブやインターネットニュース配信サービスを活用したプレスリリースや、メディアとの関係性強化により、新聞やテレビ放送等のパブリシティ獲得に取り組みました。

また、SNS(Facebook・Instagram)への記事投稿を行いました。

(参照：24ページ)

■ 地域まちづくり

地域紙や地域情報サイトに対し、地域住民が参加できるコミュニティ形成や健康増進の団地内イベントや新しいリノベーション住宅等、地域に特化した情報の提供を行いました。

② 全社的な広報活動の推進

■ 社内広報

一人ひとりが広報を担う役割を意識して業務を遂行することを目指して、『広報担当者会議』や職員向け意識調査を実施しました。また、社内コミュニケーションの活性化や事業理解促進のため、社内報『窓』を発行しました。

○ 働き方改革の推進

① 職場環境の整備

■ 健康経営の推進

職員意識調査「パルスサーベイ」や健康サポートアプリの活用による職員の健康管理の強化を行いました。

朝の欠食対策と栄養バランスの取れた食事を提供する社内コンビニサービスを本格導入し、実施フロアを拡充しました。

職員のメンタルヘルス対策については、外部EAP(従業員支援プログラム)を導入し、各種相談を受け付けると共に、管理監督者向けのラインケア研修を実施しました。

以上の取り組みが評価され、「健康経営優良法人2023ブライト500」に認定されました。

■ 多様な人材が活躍できる職場環境の整備

在宅勤務の実施継続や勤務時間の柔軟化など、多様な働き方の実現に取り組みました。

○ DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

① DXの推進に向けた基盤整備

■ デジタル化による入居者サービスの向上

入居申込時の問い合わせ・相談については、クラウド型の顧客管理システムや電子申込みシステムを導入することで電子化するとともに、不動産ポータルサイトからの反響の一元管理を可能としました。

また、入居申込時の審査については、これまでの郵送による書類提出からオンラインでの審査項目の入力や書類提出を実現しました。

さらに、電子署名による賃貸借契約手続きの導入に向けて検討を行いました。

■ データの基盤整備と活用

基幹システムのライフサイクルを見据え、各種データベースを紐づけた顧客ニーズの分析が可能なシステム環境の設計を検討しました。

■ 職員の働き方を改革するスマートワークの実践

Web会議システムの増設や、会議のペーパーレス化の先駆けとして経営会議のペーパーレス化を実施しました。

■ デジタル人材の育成

デジタルスキルの向上に向け、全体研修にて情報リテラシー研修を実施しました。

またデジタルスキルに係る通信講座の拡充を図り、デジタル人材の育成に取り組みました。

■ 「DX推進計画」の策定

デジタル化により組織・業務の在り方を変革し、入居者サービスを向上させるため、「DX推進計画」を策定しました。

○ 内部統制の強化

① 危機管理・コンプライアンスの徹底

■ 統治機能の拡充

内部統制に関する基本方針に沿って業務執行体制を確立し、企業価値と社会的信用の維持向上に努めました。

また、綱紀保持に関するセルフチェックや研修等を実施し、職員のコンプライアンス意識の向上を図りました。

■ 危機管理等の充実

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。

事業継続力を強化するため、試行導入したシンククライアントシステムを検証し、業務用P Cの構成について検討を進めました。

② 個人情報の適正管理の徹底

■ 個人情報保護の徹底

全職員対象の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により意識啓発を図り、社内の諸規程に沿った個人情報の保護に努めました。

また、職員給与等支払事務におけるマイナンバーは、社内における厳重な保管と委託先の監督等、安全管理を徹底して取り扱いました。

情報セキュリティ対策として、社内の情報資産は、暗号化システムやA Iを活用した次世代型アンチウイルスソフトにより適正な管理に努めました。

また、システム環境の安全性を確保するため、第三者によるセキュリティ診断を受け、必要な対策を講じ、セキュリティレベルの強化を図りました。

日々進化するサイバー攻撃等に備え、eラーニング形式による情報セキュリティー訓練を通じて、職員の情報セキュリティに対する対応力とリテラシーの向上に努めました。

第2章 直轄事業の状況

(令和5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	113団地	18,509戸	[経営廃止] 計▲224戸 みのお ▲224戸 R4.8 [一部経営廃止] 計▲180戸 みのおB ▲48戸 R4.8 金岡東 ▲72戸 R5.2 金岡東B ▲56戸 R5.2 茶山台B (2戸1化) ▲2戸 R5.1 香里三井B (2戸1化) ▲2戸 R5.1 [用途変更] 計24戸 湊 ※高優→一般 +24戸 R4.4
	併存賃貸住宅	7団地	312戸	
	特定優良賃貸住宅	(1)団地	12戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅	(26)団地	1,762戸	
	小計	120団地	20,595戸	
公 益 的 施 設	店舗	9件	76店舗	
	駐 車 場	公社住宅 団地内駐車場 (内外部開放月極)	97件 (24件) 14,096区画	[一部経営廃止] 計▲304区画 みのお ▲195区画 R4.9 金岡東 ▲75区画 R5.2 金岡東B ▲34区画 R5.2
		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)	39件 632区画 (90件) (2,659)区画	
		小計	149件 16,112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		
	小計	185件		
賃貸土地等		19件	417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 399区画 賃借権土地 1件 1区画
合計		120団地 204件	20,595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	1,311 (24)	92.3%
併 存 賃 貸 住 宅		21	91.9%
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅		130	95.7%
特 定 優 良 賃 貸 住 宅		0	97.7%
合 計	—	1,462	92.9%

※ ()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
秋季キャンペーン	・機関保証利用者の初回保証料 0円 (家賃・駐車場料金の20%) ・早期申込特典 選べるグルメギフトカタログ ・家事サービスチケット ・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)	—	R4.10.3 ～ R4.11.30	238
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%) ・早期申込特典 選べるグルメギフトカタログ ・若年・子育てキャンペーン割 (計10団地) (家賃の20%・3年目以降10%を4年間)	—	R5.1.11 ～ R5.3.24	163
合 計		—	—	401

(c) 優先申込期間制度

区 分	対象 団地	募集戸数	申込戸数	対象住宅
新婚・子育て世帯対象 「ゆったり住宅優先制度」	28	210	78	・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	101	36	・エレベーターのない団地 ・1階の住戸
合 計		311	114	—

(d) 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B	ニコイチ	2	1	R5.1.30
	リノベ50	1	1	R5.1.30
喜連	リノベ45	6	5	R5.1.23
合 計		9	7	—

(e) 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	茶山台、OPH千里佐竹台、茨木郡山、OPH新千里西町
防災意識の向上	5	茨木郡山B、茶山台、晴美台B、OPH千里佐竹台、OPH寝屋川豊野
くらしの法律セミナー	1	OPH新千里南町
合 計	10	—

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
25	1,808

⑤ 駐車場管理

種 別	区画数	契約率
公社住宅 団地内	14,096	64.8%
公社住宅 団地外	1,384	88.2%
公社住宅 外部開放 時間貸	632	100.0%
合 計	16,112	68.2%

⑥ 修繕

種 別	件 数	備 考
一般修繕	22,668	—
計画修繕	20	—

⑦ 住戸改善

(a) 3ヶ所給湯化

団地名	発注件数	備 考
門真 外38団地	412	—

(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		254	—
(内 訳)	『ニコイチ』	2	茶山台B 2 戸
	『リノベ50』	1	茶山台B 1 戸
	『リノベ45』	6	喜連 6 戸
	『フレックス ダブル』	2	香里三井B 2 戸
	『Re-KATTE』	20	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	223	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	建設工事	14階建 2棟 120戸	R4.4～R6.1
みのお・B・C	箕面市	解体工事	5階建 4棟 162戸	R4.8～ R5.4
		実施設計	5階建 4棟 162戸	R4.5～ R5.6
金岡東・B	堺市北区	解体工事	11～12階建 2棟 170戸	R5.2～ R5.11
		実施設計	11～12階建 2棟 170戸	R4.11～ R6.1

※ 規模欄には建て替え後の構造・戸数を記載。

② 建替事業提案競技

団地名	所在地	実施時期	備 考
井口堂・B	池田市	R5.3	—

(3) 耐震化事業

耐震化率：93.8%

団地名	所在地	業務内容	規 模	工 期
原山台B	堺市南区	耐震改修工事	14階建 1棟 194戸	R4.7～ R6.1
竹見台	吹田市	耐震診断	12階建 1棟 206戸	R4.6～ R5.2
赤坂台	堺市南区	実施設計	14階建 1棟 105戸	R4.4～ R5.10
三原台B	堺市南区	耐震診断	11階建 1棟 104戸	R4.6～ R5.2
晴美台C	堺市南区	耐震診断	14階建 1棟 98戸	R4.6～ R5.2

(4) 過年度継続事業

① 建替等事業

団地名	所在地	管理戸数	期間	備考
井口堂・B	池田市	200	H31.3～	—
みのお・B・C	箕面市	440	R1.5～	—
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
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

2. 分譲事業

(1) 保有地等の売却

保有地、活用地等を一般分譲により、売却しました。

団地名	種別	所在地	売却面積	備考
石橋西	一般分譲	池田市	2,230.82㎡	活用地
石橋・神田町	一般分譲	池田市	4,912.95㎡	活用地
浜寺	一般分譲	堺市西区	6,053.55㎡	活用地
浜寺東	一般分譲	堺市西区	6,356.84㎡	活用地
大町	一般分譲	堺市堺区	1,798.96㎡	活用地
合 計			21,353.12㎡	—

(2) 賃貸資産の売却

- 定期借地権付分譲住宅の底地権（所有権）を売却しました。

定期借地権付き一戸建て住宅の底地を譲渡可能にして、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・高層共同住宅を、分譲対象として、一般購入希望者に売却しました。

団地名	件数	売却面積	備考
定期借地権底地売却 (庭代台C団地 外6団地)	7	1,367.85㎡	
賃貸住宅の売却 (エルベコート二色の浜C)	1	専有 87.24㎡	一般購入希望者1戸 既存入居者0戸
合 計	8	1,455.09㎡	

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		25	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		108	—
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
入居者向け広報誌『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	1208	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	—

第3章 受託事業の状況

(令和5年3月31日時点)

1. 府営住宅計画修繕業務（管理代行制度）

受託内容	件数	備考
(R4年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	225	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、 公共下水切替 等
(R3年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	34	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、 LED照明改修 等
合 計	259	—

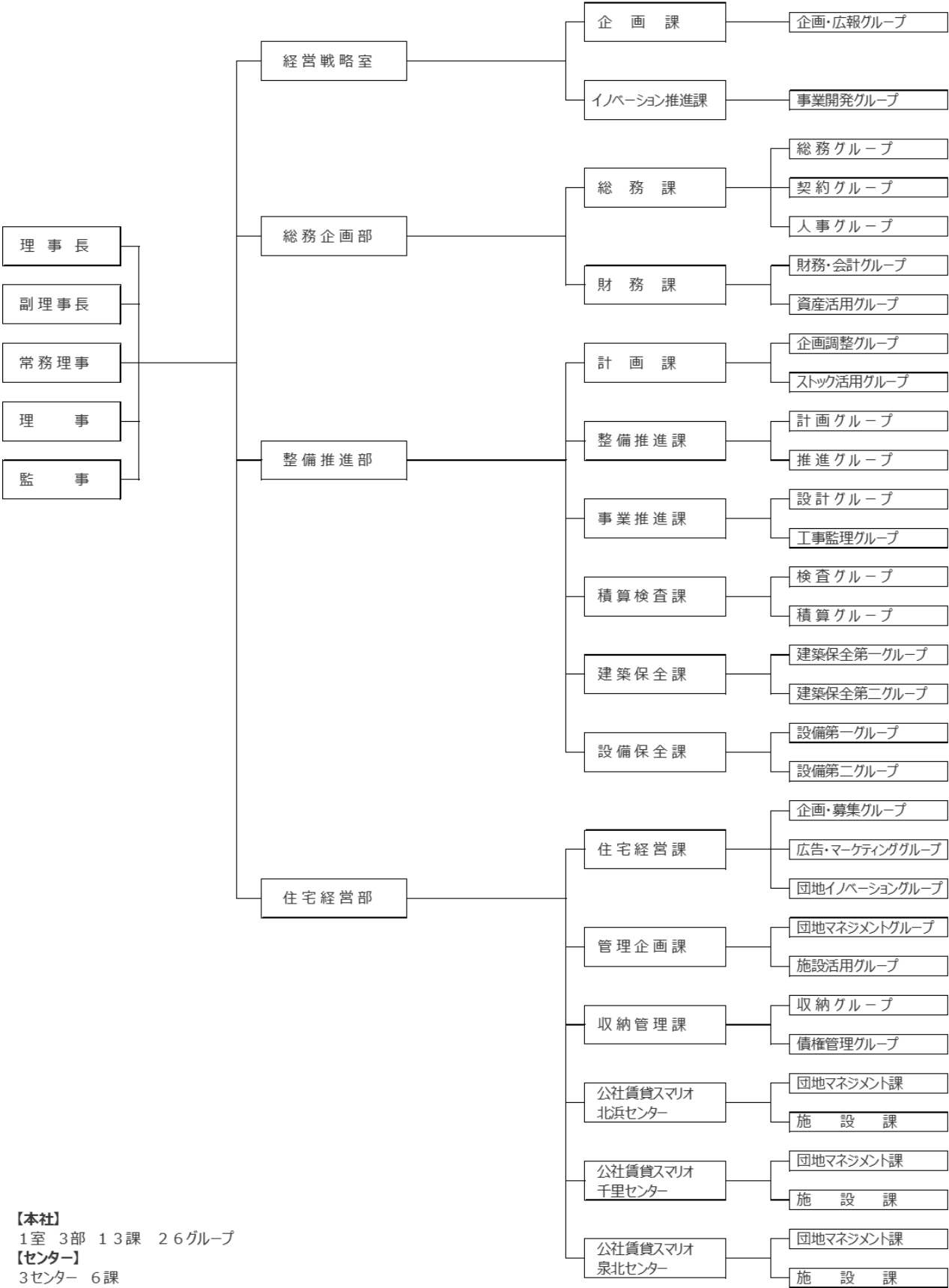
2. 特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等

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	2,419	—
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	63	—
合 計		2,482	—

第4章 組織及び役職員等

(令和5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 本 讓	常 勤	R4.4.1	
副理事長	多 田 純 治	〃	R4.4.1	
常務理事	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 副学長
〃	財 部 祐 介	〃	R4.4.1	大阪府都市整備部 住宅建築局長
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
再 任	理 事	上 原 理 子	非常勤	R4.8.1	
	理 事	高 田 光 雄	〃	R4.8.1	
	監 事	松 元 貞 人	〃	R4.4.1	
新 任	理 事 長	山 本 讓	常 勤	R4.4.1	
	副理事長	多 田 純 治	常 勤	R4.4.1	
	理 事	財 部 祐 介	非常勤	R4.4.1	

4. 役職員等

1. 役員

	理事長	副理事長	常務理事	理事	監事	計
常勤役員	1	1	1			3
非常勤役員				3	1	4
計	1	1	1	3	1	7

2. 職員等

所 属 職 制	部 審 議 長 役 長	次 副 審 議 長 役 長	課 部 内 室 長 長 長	参 次 セ ン タ 事 長 長	グ 課 セ ン ル ー プ タ 長 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
経営戦略室	1	1	2	0	2	0	2	2	2	2	0	0	14
企画課			1		1		2	1	1				6
イノベーション推進課			1		1			1	1	2			6
総務企画部	1	1	2	1	5	1	4	6	4	2	0	0	27
総務課			1		3	1	1	5	2				13
財務課			1	1	2		3	1	2	2			12
整備推進部	1	1	6	1	12	1	8	11	8	0	12	1	62
計画課			1		2		3				1		7
整備推進課			1	1	2		1	3	1		4		13
事業推進課			1		2	1	1	2	2		2		11
積算検査課			1		2		1	3	1				8
建築保全課			1		2			2	3		2	1	11
設備保全課			1		2		2	1	1		3		10
住宅経営部	1	1	2	2	6	2	6	3	7	4	2	1	37
住宅経営課				1	2		3		4	2	2		14
管理企画課			1	1	2	2		1	2	2			11
収納管理課			1		2		3	2	1			1	10
本社小計	4	4	12	4	25	4	20	22	21	8	14	2	140
センター計			3	1	6		4	3	2	5	3	1	28
合 計	4	4	15	5	31	4	24	25	23	13	17	3	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4年6月27日	第1号 第2号	令和3年度業務報告書について議決を求める件 令和3年度決算報告書について議決を求める件
第2回	令和5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	令和5年度事業計画について議決を求める件 令和5年度資金計画について議決を求める件 令和5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 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

