

令和5年度
(2023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 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 . . . 2
- 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

第2章 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 . . . 13
- 3. ESG 経営 . . . 14

第3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 . . . 23
- 3. 戦略的な広報の展開 . . . 24

第4章 受託事業の状況

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

第5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6章 理事会の開催状況 . . . 29

第1章 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

(1) 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る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」の入居者募集を行うとともに、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。(令和5年度申込件数：70件)

また、能登半島地震で被災された方へ、生活必需品を備えた住宅の提供を行いました。

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)』の利用者拡大を目的とし、設置にかかる初期費用の負担軽減等の導入支援や周知活動を行いました。(令和5年度末利用件数：131件)

また、大阪府と連携し、住宅の一部をグループホームとして活用するため、運営事業者へ定期的に住戸情報を提供しました。

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5年度末利用世帯数：316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』(令和5年度申込件数：93件)を対象住戸で実施しました。

さらに、OPH枚方駅前(枚方市)の入居募集時には、新婚子育て世帯の当せん倍率を5倍に優遇する「抽せん倍率優遇制度」を実施しました。

④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

多様なワークスタイルのニーズに対応するため、スペースの広さという特徴を最大限に活かした『ニコイチeco(旧：フレックスダブル)』を2戸供給しました。

また、お住まいの方の利便性向上を目指し、OPH南千里津雲台(吹田市)等でシェアサイクルの導入やイベント時のにぎわい作りのためのキッチンカーの出店をOPH千里佐竹台(吹田市)等で行いました。

(2) 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

団地再生のリーディングプロジェクト団地として位置付ける茶山台団地（堺市南区）では、様々な取り組みを進めるとともに、お住まいの方や地域関係者と協議するプラットフォームを設置し、住民（地域）主導による自立したコミュニティの実現に向けた構想策定のワークショップを行いました。

- ・『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、住民発案によるワークショップや 16 棟 マルシェなどのイベントを実施しました。（令和 5 年度利用者数：延べ 2,148 名）
- ・『DIY のいえ』
株式会社カザールホームと連携し、団地の一室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 5 年度利用者数：延べ 855 名）
- ・『やまわけキッチン』
NPO 法人 SEIN と連携し、団地の一室を活用して地域に開かれた総菜屋として運営することで、食事の提供を通じたコミュニティ形成支援を行いました。（令和 5 年度利用者数：延べ 3,590 名）
- ・『茶山台ほけんしつ』
NPO 法人団地ライフラボ at 茶山台・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、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」として空室を改修した拠点において、健康講座の開催や健康チェック、コミュニティカフェ等の健康や生活を支援するサービスを開始しました。（令和 5 年度利用者数：延べ 614 名）

また、鴨谷台団地（堺市南区）では、事業提案競技により、風が抜け、光が届く「木立（こだち）の家」をテーマとし、設備の向上や間取りを一新したリノベーション住宅『リノベ 50』を若年・子育て世帯に向けて 6 戸供給しました。

■ 千里ニュータウン

公益社団法人大阪府看護協会と連携し、OPH 千里佐竹台（吹田市）において、子育てや健康などさまざまな不安や悩みを看護職に気軽に相談できる場である『まちの保健室』を実施しました。

また、「千里ニュータウン再生連絡協議会」のメンバーとして、千里ニュータウンの今後の方向性や公的賃貸住宅の建替えに伴うまちづくりについて協議を行いました。

■ 金岡東ニュータウン

「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、建替え等を契機とした魅力ある住まいまちづくりを推進していくため、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の協議を行いました。

■ 香里三井エリア

令和 4 年度より引き続き、包括連携協定を締結した寝屋川市・大阪電気通信大学と連携し、高齢化が進む地域コミュニティ活性化と次世代を育むまちづくりの実現に向けた新たな団地再生のプロジェクトとして、香里三井団地（寝屋川市）において、「ニコニコのデザイン」プロジェクトを実施しました。

当プロジェクトは国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」にも選定されており、令和 5 年度は学生主導による、入居者交流イベント（2 回）、団地暮らしに関する住民アンケート、『つくろう家Basic^{やベーシック}レクチャー』の DIY カラープランの作成、これまでの活動を報告するまちづくりシンポジウムを開催しました。

また、「スマリオの学割」の利用拡大により学生入居を促進し、学生による団地での活動や暮らしの情報発信に取り組みました。

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『まちの保健室』を開催しました。

OPH 杉本町（大阪市住吉区）では、NPO 法人チュラキューブが障がい者雇用の創出の一環として、空室を活用した『杉本町みんな食堂』や集会所を活用した『杉本町みんなカフェ』の運営を行いました。（令和 5 年度利用者数：延べ 3,669 人）

お住まいの方の利便性向上（買い物支援）と団地のにぎわいづくりのための移動販売（生鮮食品等の販売）の出店団地を鴨谷台団地（堺市南区）等に拡大しました。

■ 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 法人、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』や『多文化交流イベント』等を招提団地（枚方市）等で実施し、また、香里三井団地（寝屋川市）においては『くらしの法律セミナー』などのイベントを 10 回（8 団地）実施しました。

■ 三世同居や近居、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とした『近居応援制度』の制度内容について、機関保証を利用する場合は初回保証料を無料とする見直しを行いました。

(3) 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)」に基づき、良質な住宅ストックの形成に取り組みました。

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、建設工事が完了し、OPH 枚方駅前（枚方市）として令和6年3月に竣工しました。

みのお団地（箕面市）、金岡東・B 団地（堺市北区）では、解体工事が完了しましたが、工事事業者より資材高騰等を理由に建設工事契約を辞退する申し出があったため、改めて建設工事の着手に向けた実施設計を行うとともに、仕様の見直しなどの検討を進めました。

井口堂団地（池田市）では、建替事業提案競技の再公募に向けて検討を行いました。

■ 個別相談会の実施

建替等事業に伴うお住まいの方の移転等を円滑にすすめるため、金岡東・B 団地（堺市北区）など建替実施団地にて個別相談会を行いました。

■ 活用地の売却

建替等事業に伴う団地の集約により生まれた、布施・B（東大阪市）の活用地を売却しました。

■ 昭和ストックのあり方検討

安定した経営を行っていくために、昭和40年代以降に建設された築50年を超える団地の耐久性や収益性、地域の需要などを確認し、将来の再編を見据えた検討を行い、一部団地で段階的に定期借家制度を導入することとしました。

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の取り組みを進めました。

原山台 B 団地（堺市南区）では、耐震改修工事と同時に外壁や共用部のリニューアルに向けて前年度に着手した工事を引き続き実施し、第 1 期工事が完了しました。

赤坂台団地（堺市南区）では、引き続き実施設計に取り組みました。

■ 災害に備えた支援の充実

近年頻発する自然災害に備え、自主防災組織を結成した団地を対象に、かまどベンチの設置や防災資機材等の提供、防災セミナー等を実施しました。

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

OPH 枚方駅前（枚方市）では、共用部への太陽光発電システムの導入、節水効果の高い浴室シャワー水栓や二重サッシの採用によって遮音性や断熱性を高め、駅前でありながら落ち着いた暮らしの実現と、室内温度を維持しやすい快適かつ省エネに資する住まいを提供しました。これらにより、エネルギー消費量削減の評価を受け、スマリオ初の「ZEH-M Oriented」に認定されました。

長期有効活用を行う団地においては、ニーズの高いモニター付きインターホンの設置や室内のワイドスイッチ化を順次実施しました。

また、空家修繕の一環として、洗濯排水設備の改修を行い、機能向上に取り組みました。

■ 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 化や和室の洋室化、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しました。

また、築年数など各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。

賃貸住宅でも楽しめる DIY の魅力を発信するために、サービスブランド『つくろう家^や』では、お住まいの方の DIY 実施事例を広報誌や Instagram で紹介する等、情報発信の充実に取り組みました。

また、DIY レクチャー付募集プラン『つくろう家^や Basic^{ベーシック}レクチャー』を 3 団地にて通年募集を行うとともに、お住まいの方向けの DIY 体験イベント『つくろう家^や Tour^{ツアー}』を茶山台団地（堺市南区）にて 2 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、屋外環境を整備する原山台団地（堺市南区）を候補団地に選定し、基本設計に取り組みました。また、周辺整備も含めた団地銘板や団地案内板の改修についても茨木郡山団地（茨木市）等 36 団地にて実施しました。

④ 環境に配慮した住まいづくり

OPH 枚方駅前（枚方市）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を導入しました。

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

また、長寿命化を検討する団地を対象に建物躯体の性能調査を実施しました。

⑤ 地域のまちづくりへの貢献

OPH 枚方駅前（枚方市）では、商業店舗の誘致やにぎわい広場を一般の利用に広く供するため整備し、まちづくりに貢献しました。

みのお団地（箕面市）では、道路拡幅による通学路の整備の実現に向け、実施設計を行いました。

金岡東・B 団地（堺市北区）では、近接する緑道を活かした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。

羽曳野市では、公社が造成した土地の一部を期間を定めて市に提供し、健康ふれあいの郷グラウンド・ゴルフ場として活用されています。

また、寝屋川市の国松土地区画整理事業に参画しました。

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。

(1) 住宅確保要配慮者の居住支援

■ Osaka あんしん住まい推進協議会

協議会の事務局として、居住支援法人や不動産関係団体等を対象としたセミナーの開催に協力し、セーフティネット住宅である公社賃貸住宅の紹介も行いました。

■ 居住支援の取り組みの発展

公益財団法人大阪府国際交流財団（OFIX）等と連携し、招提団地（枚方市）で多国籍化する入居者同士の相互理解や多文化交流を支援するイベントを実施しました。

(2) 分譲マンションの管理の適正化

■ 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。

■ 分譲マンション管理適正化に向けた支援業務

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、大阪府や各市の動向のヒアリングを行い、市町との連携や支援の可能性について検討しました。

(3) 住情報の提供や住宅市場の環境整備

■ 住情報の提供

住まい手の視点に立ち、団地の暮らしに関する情報サイト「ダンチダイニング」を通じて、団地暮らしのアイデアや住まいに関する基礎知識等の住情報コンテンツを提供しました。また、SDGs ユースアクションエキスポに出展し、公社のDIYの取り組みや住まいの知識情報を紹介しました。

■ 住宅市場の環境整備

「大阪の住まい活性化フォーラム」の会員として、新しい生活様式に対応したリノベーション住宅や空家活用、DIY体験イベントの事例を紹介しました。

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。

(1) 技術力を活かした市町村からの受託業務

公営住宅等全般の維持管理に係る修繕業務について、引き続き市町村へニーズ調査を行うとともに、公社が培ってきた経験、ノウハウ及びマンパワーを活かし、市町村が行う発注者業務の受託に向けて具体的な協議を進めました。(9市町訪問)

また、「大阪府市町営住宅整備・管理研修会」及び「大阪府市町村営繕主務者会議」において公社による市町営住宅の計画修繕発注支援業務の説明を行いました。

(2) 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担う管理代行者として、長年にわたり蓄積した技術と経験を活かし、府営住宅の計画修繕を適切に実施しました。

また、今年度より入札において変動型最低制限価格制度の導入を図りました。

(3) その他の受託業務

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。

第2章 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、内覧体制の拡充や新築団地の募集を行い、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。

(1) 経営基盤の強化

① 賃貸住宅事業の稼働率向上と収益向上

■ 営業力の強化

内覧希望者の利便性向上を図るため、内覧体制については、即日内覧を行い、内覧住戸は修繕済み住戸に切り替えるなど営業力を強化しました。さらに、Web 上でも室内のイメージを把握しやすいVR 写真の撮影・掲載件数を増やしました。

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みました。

■ 効果的な広告による募集情報の発信

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。

■ 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、引き続き家賃滞納額の減少に取り組みました。

■ 新築団地の募集

令和6年4月より経営開始した OPH 枚方駅前（枚方市）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」の実施や商業店舗への出店希望者の公募を行いました。

■ 家賃改定に向けた取り組み等

賃貸住宅市場の家賃と均衡を図るため、3年毎に家賃改定を一斉に実施しており、令和6年4月の改定に向け、市場家賃調査等を実施しました。

また、分類型リノベーション住戸等にかかる家賃設定の見直しを行いました。

② お客様満足度第一のサービス提供

■ 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、引き続き、迅速かつ丁寧な修繕を実施しました。

■ 共用部管理を公社管理へ移行

お住まいの方の負担軽減と適切な維持管理のため、自治会でやっている共用部分の維持管理と共益費の徴収について、公社で行うよう切り替える取り組みを、晴美台D団地（堺市南区）等8団地で進めました。

■ CS（顧客満足度）向上

サービス向上を目的としてお住まいの方を対象に1,500件、窓口にご来場の方を対象に385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98.9%となりました。

また、「接遇向上委員会」による社内横断的な活動や、顧客満足度のさらなる向上に資するよう、協定を締結している公益財団法人大阪府国際交流財団（OFIX）と協働し、やさしい日本語研修を実施し、また増加する外国人に対応するため「すまいのしおり」のやさしい日本語版を作成しました。

■ 長期入居者向けサービスの検討

お住まいの方がいつまでも安心・快適にお住まいいただける特典プログラムの導入検討を行いました。

③ 保有資産の有効活用による収益確保

■ 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、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。

■ 事業用定期借地の売却等

津田くにもみ坂の事業用定期借地権底地の一部を事業者に売却しました。また、近接する津田サイエンスヒルズでは、今後期間満了を迎える借地権者に期間満了通知を送り、意向確認を行っています。なお、事業用定期借地契約の期間満了を迎えた借地権者1者と土地売却の条件について係争中です。

■ 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拡大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・安全性の向上や集客向上に向けて、店舗から駐車場への連絡通路の扉を自動ドアにする改修工事を行いました。

④ 管理コストの縮減

職員向けに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、適切な維持管理や修繕の効率化、経費の縮減に向けて空家修繕基準を見直しました。

(2) 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。

市場公募債については、SDGs 債として発行しました。

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とも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、組織体制の整備を行うとともに、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。

(1) 組織体制の強化

経営・財務基盤の強化及び新たな事業領域の拡充等に向けた組織体制の再編・整備を行いました。また、府派遣職員の縮減及び組織全体の業務改革を推進し、強固な経営体質の構築に向けた体制強化及び人材育成に取り組みました。さらに、中期経営計画に基づき、令和6年度より、公社初となる公社職員の役員への内部登用を決定しました。

(2) 人材戦略

豊富な知見やノウハウを有する職員を最大限活用するため、定年年齢の引上げに係る各種新制度を導入しました。また、弾力的かつ機動的な職員採用による優秀な人材の確保、若年層からシニア層まで幅広い世代のキャリア支援及び職域拡大に向けた人材育成に取り組みました。

3. ESG経営

令和4年度策定したDX推進計画に基づいた取組みを進めることで、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、連携デスクを窓口として、パートナー（市町村、事業者、大学、NPO法人等）との新規事業開拓や良好な関係構築に取り組みました。

（1）環境負荷の低減

① 事業活動におけるCO₂削減

建替等事業に伴い、OPH枚方駅前（枚方市）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を設置するとともに、二重サッシの採用等により「ZEH-M Oriented」に認定されました。

長期有効活用を行う団地では、共用部照明のLED化を進めるとともに、EV（電気自動車）用充電設備は団地内における試行設置を検討しました。

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すすめました。

（2）連携事業の推進（パートナーシップ）

■ 連携デスクの運営

パートナーとの連携による、暮らし・住まいに関わる新たな連携事業の創出に向けて、連携デスクを運営し、パートナーからは団地内にシェア畑を作ることや認定保育園の設置などの提案がありました。

■ 実証実験のフィールド提供

パートナーとの連携に基づき、大阪市東住吉区、吹田市が実施するシェアサイクル実証実験に協力しました。また、自治体等が実施する実証実験のフィールドとして、連携デスクを通じて団地敷地や建物の活用を検討しました。

(3) 広報活動（コミュニケーション）

■ 公社賃貸住宅(スマリオ)

お住まいの方向け広報誌『すまいる』の四半期ごとの発行や、情報サイト『ダンチダイニング』を通じて、団地の生活や暮らしをもっと楽しくするアイデアを発信しました。

■ 企業情報

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継続的なプレスリリースとメディアリレーションズ活動によりメディアと良好な関係の構築に取り組みました。

また、SNS（Facebook・Instagram・LINE）や YouTube を活用し、事業活動やイベント情報等の発信に取り組みました。

■ 地域まちづくり

地域紙や地域情報サイトに対する継続的な情報提供を行うとともに、公社住宅に暮らす生活をイメージできるよう、団地周辺に関する情報発信に取り組みました。

■ 社内広報

社内報『窓』や社内向けニュースレター、「広報担当者会議」等を活用し、組織の役割やビジョンへの理解を促進するとともに、職員満足度向上に取り組みました。

(4) 働き方改革の推進

■ 健康経営の推進

職員意識調査「パルスサーベイ」の活用による各職場での健康管理の強化や、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継続運営しました。これらの取り組みが評価され、「健康経営優良法人 2024 ブライト 500」に認定されました。

職員のメンタルヘルス対策については、カウンセラーの定期訪問、中堅職員を対象とするキャリアカウンセリング研修を実施し、外部 EAP（従業員支援プログラム）の更なる活用に取り組みました。

■ 多様な人材が活躍できる職場環境の整備

直近の改正育児・介護休業法の改正に伴う社内規則を見直し、職員の育休取得促進、育休中及び育休後の職場復帰の支援を行いました。また、職員が長期的に活躍し、キャリアアップに挑戦できる環境を整備するため、研修内容の充実等に取り組みました。

(5) DX (デジタルトランスフォーメーション) の推進

① 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・資格審査については、Web 上での対応を継続して実施しました。

また、電子署名による賃貸借契約手続きの導入、やさしい日本語や英語など 5 種類の言語に対応した入居前の説明について、動画での提供を開始しました。

お住まいの方向けの情報発信の拡充のため Web サイトの改修及び更なる利便性向上のための申請・届出のオンライン化導入について検討しました。

② データの基盤整備と活用

顧客ニーズの分析ができるように、スマリオの空き家情報や新築物件などのメールマガジンを配信するシステムの見直しを検討しました。また、各種データベースを有効活用できるよう、将来的な基幹システム刷新に向けた開発スコープ、体制及びスケジュールの検討に取り組みました。

また、基幹システムの刷新時期を見据え、既存サーバのシステム構成の見直しに取り組みました。

③ 職員の働き方を改革するスマートワークの実践

在宅勤務や多様な働き方に対応できるよう社内申請の電子化を拡充し、業務の効率化に取り組みました。

また、外部アプリを導入し、部署ごとに作成・管理していた退去から入居までの情報を一元化・共有することで、業務効率化に取り組みました。

④ デジタル人材の育成

DX・デジタルスキル向上研修やリスキリング支援プログラムの充実、情報処理試験講座の受講推奨等の継続により、デジタル人材の育成に計画的に取り組みました。

(6) 内部統制の強化

■ 統治機能の拡充

内部統制に関する基本方針に沿った業務執行体制により、企業価値と社会的信用の維持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により、職員のコンプライアンス意識の向上に取り組みました。

■ 個人情報保護の徹底

全職員対象の研修として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るとともに、社内の諸規程に沿った個人情報の適正な管理を行いました。

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、インシデント発生時にも業務を継続できるよう、より強固な方式に見直しました。

パソコンやスマートフォンをはじめとする社内端末は、情報資産管理システム、暗号化システム及びA Iを備えたアンチウイルスソフトにより社内の情報資産を適正に管理するとともに、クラウドサービスのさらなる利活用に向け、情報資産保護に資する体制の構築に継続して取り組みました。また、日々進化するサイバー攻撃等に備え、情報セキュリティ研修等を通じて、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取り組みました。

■ 危機管理等の充実

自然災害等の発生に備え、役職員全員が迅速かつ適切な行動が取れるよう、災害応急対策の充実・強化を行いました。

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、対応力向上に努めました。

事業継続力を強化するため、災害の影響を受けにくいP C構成への移行を検討しました。

第3章 直轄事業の状況 (令和6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	18,555 戸	[一部経営廃止] 計▲4 戸 茶山台 ▲1 戸 R5.8	
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	エルベコート二色の浜 C ▲1 戸 R5.4 香里三井 B (ニコイチ eco 化) ▲1 戸 R6.2 茶山台 B (ニコイチ eco 化) ▲1 戸 R6.2	
	特定優良賃貸住宅	(1) 団地	12 戸	[用途変更] 計 50 戸 山坂 ※高優→一般 50 戸 R5.8	
	高齢者向け優良賃貸住宅	(25) 団地	1,712 戸	※1 団地数の () は、一般賃貸住宅の内数です	
	小計	120 団地	20,591 戸	土地面積：129.1ha	
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 (35 件)	14,120 区画	[経営開始] 計+6 1 区画 東長居 +5 9 区画 R5.4 OPH 杉本町 +2 区画 R6.2 [一部経営廃止] 計▲1 区画 エルベコート二色の浜 ▲1 区画 R5.4 [区分変更] 計▲3 6 区画 OPH 石橋テラス ▲8 区画 R5.4 OPH 長瀬さくらテラス ▲1 0 区画 R5.4 OPH 千里佐竹公園 ▲8 区画 R5.11 鷹合 ▲1 0 区画 R6.3
		公社住宅 団地外駐車場	12 件	1,331 区画	[経営廃止] 三井団地緑丘 ▲5 3 区画 R5.4 土地面積：3.2ha
	場	公社住宅外部開放 時間貸 (予約型)※2	43 件 (91)件	668 区画 (2,991)区画	[経営開始] 計+3 6 区画 OPH 石橋テラス +8 区画 R5.4 OPH 長瀬さくらテラス +1 0 区画 R5.4 OPH 千里佐竹公園 +8 区画 R5.11 鷹合 +1 0 区画 R6.3 ※2 (予約型) は、公社住宅団地内駐車場の内数です
		小計	152 件	16,119 区画	土地面積：3.2ha(団地外駐車場のみ。団地内駐車場、外部開放時間貸(予約型含む)の面積は公社賃貸住宅スマリオの面積に含まれます)
	郵便局	8 件			
	会館	1 件			
	保育所賃貸用地	5 件		土地面積：0.8ha	
	その他	14 件		土地面積：0.3ha	
	小計	189 件		土地面積：4.3ha	
賃貸土地等	19 件	413 区画	事業用定期借地権土地 2 件 16 区画 定期借地権土地 16 件 396 区画 賃借権土地 1 件 1 区画 土地面積：11.7ha		
合計	120 団地 208 件	20,591 戸	土地面積：145.1ha(店舗・郵便局・会館は除きます)		

② 契約及びイベント

(a) 先着順申込

種別	募集期間	契約戸数	年間稼働率
一般賃貸住宅	随時	1,320 (37)	93.6%
併存賃貸住宅		30	92.0%
高齢者向け優良賃貸住宅		130	97.1%
特定優良賃貸住宅		2	92.8%
合計	—	1,482	94.1%

※ ()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) 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	166	93	・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	117	70	・エレベーターのない団地 ・1階の住戸
合計		283	163	—

(c) 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
鴨谷台	リノベ50	6	6	R6.1.22
合計		6	6	—

(d) 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	6	茶山台、茨木郡山、香里三井、OPH 千里佐竹台Ⅱ、OPH 新金岡、招提
防災意識の向上	3	晴美台 B、茶山台、門真
くらしの法律セミナー	1	香里三井
合 計	10	—

③ グループホームの活用戶数

対象団地	対象戸数
5	12

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	1,849

⑤ 駐車場管理

種 別	区画数	年間稼働率
公社住宅 団地内	14,120	67.8%
公社住宅 団地外	1,331	82.9%
公社住宅 外部開放 時間貸	668	100.0%
合 計	16,119	70.3%

⑥ 修繕

種 別	件 数	備 考
一般修繕	20,819	—
計画修繕	13	—

⑦ 住戸改善

(a) 3ヶ所給湯化

団地名	発注件数	備考
門真 外 41 団地	379	—

(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	250	—
(内訳)	『リノベ 50』	6 鴨谷台 6 戸
	『ニコイチ eco』	2 香里三井 B 1 戸、茶山台 B 1 戸
	『Re-KATTE』	21 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	199 グレード (I ~ IV) ごとに団地・住戸を設定 『L+DR』を含む
	洋室化	22 和室の洋室化

(2) 建替等事業

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～ R6.3
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
		追加設計	5階建 4棟 162戸	R5.12～ R6.6
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～ R6.12

※ 規模欄には建て替え後の構造・戸数を記載。

(3) 耐震化事業

耐震化率：94.7%

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～ R6.3
赤坂台	堺市南区	実施設計	14階建 1棟 105戸	R4.4～ R5.10

(4) 過年度継続事業（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. 宅地の管理等に係る事業

(1) 保有地等の売却

団地名	種別	所在地	売却面積	備考
布施・B	一般入札	東大阪市	3,596.89 m ²	活用地
合 計			3,596.89 m ²	—

(2) 賃貸資産の売却

団地名	件数	売却面積	備考
定期借地権底地売却 (庭代台 E 団地 外 2 団地)	3	575.94 m ²	
賃貸住宅の売却 (エルベコート二色の浜 C)	1	専有 82.87 m ²	一般購入希望者
事業用定期借地権底地売却 (津田くにみ坂)	1	748.25 m ²	
茨木安威保育所	1	1,820.76 m ²	
貝塚中央保育所	1	894.20 m ²	
合 計	7		

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		20	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		100	—
オウンドメディア記事投稿		27	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	880	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	106	—

第4章 受託事業の状況 (令和6年3月31日時点)

1. 府営住宅計画修繕業務 (管理代行)

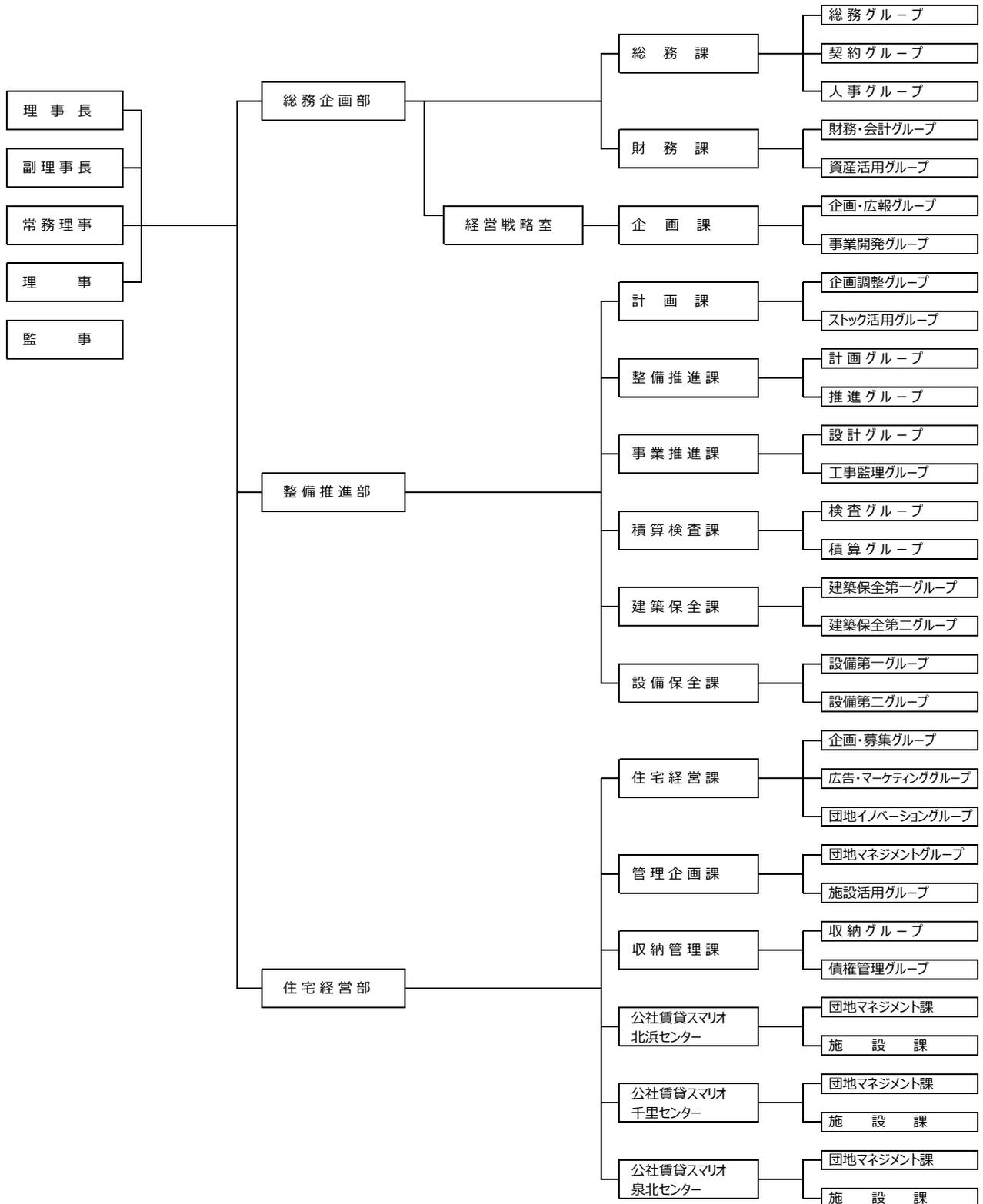
受託内容	件数	備考
(R5年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	172	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、 給湯器取替 等
(R4年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	55	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、 LED照明改修 等
合計	227	—

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	2,304	—
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	43	—
合計		2,347	—

第5章 組織及び役職員等 (令和6年3月31日時点)

1. 組織



【本社】
3部 1室 12課 26グループ
【センター】
3センター 6課

2. 役員

役職名	氏名	常勤・非常勤別	就任年月日	備考
理事長	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. 役員の変動

	役職名	氏名	常勤・非常勤別	異動年月日	備考
再任	理事長	山本 讓	常勤	R5.4.1	
	理事	財部 祐介	非常勤	R5.4.1	
退任	副理事長	多田 純治	常勤	R6.3.31	

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 議 長 役	次副 審 議 長 役 長	課 内 室 長 長 長	参 次 セ ン タ ー 長 長 長	グ ル ー プ 長 長 長	副 参 事	總 括 主 査	主 査	副 主 査	主 事	技 師	(職員代 替等) 人材派遣等	計
総務企画部	1	2	3	2	6	0	6	9	7	1	0	0	37
総務課			1		3		1	5	3				13
財務課			1	1	2		3	2	2	1			12
経営戦略室 企画課			1	1	1		2	2	2				9
整備推進部	1	1	5	1	12	2	6	13	11	0	7	1	60
計画課				1	2		3				1		7
整備推進課			1		2	1		2	2		2		10
事業推進課			1		2	1	2	2	2		2		12
積算検査課			1		2		1	3	1				8
建築保全課			1		2			3	2		2	1	11
設備保全課			1		2			3	4				10
住宅経営部	1	1	2	2	6	2	5	2	5	6	3	1	36
住宅経営課				1	3		2	1	2	4	3		16
管理企画課			1	1	1	2			1	2			8
収納管理課			1		2		3	1	2			1	10
本社小計	3	4	10	5	24	4	17	24	23	7	10	2	133
センター計			3		6		4	4	3	3	3	1	27
合計	3	4	13	5	30	4	21	28	26	10	13	3	160

3. 常勤役員等総数 163 名

第6章 理事会の開催状況

回	開催日	議案番号	議案
第1回	令和5年6月29日	第1号	令和4年度業務報告書について議決を求める件
		第2号	令和4年度決算報告書について議決を求める件
第2回	令和6年3月22日	第1号	令和6年度事業計画について議決を求める件
		第2号	令和6年度資金計画について議決を求める件
		第3号	令和6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
		第4号	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
		第5号	大阪府住宅供給公社の役員の報酬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

