

令和 6 年度  
(2024 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. 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ダ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ける『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6年度申込件数：47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6年度末 利用件数：129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6年度末利用世帯数：399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ける『ゆったり住宅優先制度』(令和6年度申込件数：94件)を対象住戸で実施しました。

#### ④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

ライフスタイルの変化による新しい生活様式や多様なニーズに対応するため、間取りのLDK化や和室の洋室化、水まわりの衛生環境の改善、設備水準の向上を行ったリノベーション住宅(リノベI～IV型、Re-KATTEなど)を団地の状況に応じて供給しました。また、お住まいの方の利便性向上を図るため、OPH長瀬さくらテラス(東大阪市)等でシェアサイクルの導入を行いました。

## (2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

地域再生連携協議会や泉北ニューデザイン推進協議会等に参画し、地元自治体等とまちづくりに関する情報交換を行いました。また、ゆとりある住環境の実現をめざし、必要な施設の導入やコミュニティ活性化に向けた地域のまちづくりに取り組みました。

### 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として位置付ける茶山台団地（堺市南区）では、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通じて、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様々な取り組みを行いました。

##### ・『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 6 年度利用者数：延べ 1,773 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提供しました。（令和 6 年度利用者数：延べ 1,510 名）

##### ・『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 6 年度利用者数：延べ 3,764 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 6 年度利用者数：延べ 804 名）

##### ・『7 棟集会所』

住民主導でフルリノベーションした集会所を、働く世代を含むより広い多世代交流や、地域の「見守り」と「支え合い」を実現するための多目的な交流拠点（サードプレイス）として活用を開始しました。

##### ・『16 棟活用』

空家となっている既存住棟を一体的に活用するため、事業者と定期建物賃貸借契約を締結し、マスターリース方式による貸付を行い、多様な住宅や子育て・高齢者支援施設等の多世代交流ができる新たな施設導入にすべく事業提案競技を実施しました。

また、MaaSを導入した移動の利便性向上（スマートシティの実現）の取り組みとして、電動サイクルのシェアリング、「NANKAI オンデマンドバス」の停留所の団地内設置、歩行領域モビリティ「コモビ」シェアリングの実証事業を行いました。

さらに、鴨谷台団地（堺市南区）では、設備の向上や間取りを一新したりノベーション住宅『リノベ45・55』を6戸供給しました。

### ■ 千里ニュータウン

OPH 千里佐竹台Ⅱ（吹田市）では、安全で快適な生活をつくるため、自治会と連携して、防災意識の向上や共同花壇・屋上庭園などの維持・改善に取り組みました。

また、OPH 新千里西町・OPH 新千里南町（豊中市）、OPH 千里佐竹公園・OPH 北千里青山台・OPH 南千里津雲台（吹田市）では、生活の利便性向上のためシェアサイクル設置を引き続き実施しました。

「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、公的賃貸住宅等の建替えなど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、建替えに伴う活用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5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取り組みとして、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6年度は学生主導による、入居者交流イベント（3回）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 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6年度利用者数：延べ4,415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）の出店を鴨谷台団地（堺市南区）他5団地にて実施しました。

## ■ 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『多文化共生イベント』などを茨木郡山団地（茨木市）等で 10 回（9 団地）実施しました。

## （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た枚方団地（枚方市）において、建設工事が完了し、OPH 枚方駅前として令和 6 年 4 月より経営開始しました。また、SMALIO ブランドとして初めて「ZEH-M Oriented」認定を取得したことなどの取り組みが評価され、第 36 回「住生活月間」において国土交通大臣より功労者表彰を受けました。

みのお団地（箕面市）、金岡東・B 団地（堺市北区）では、本体工事の着手に向けて仕様の見直しを行い、事業者募集を行いました。

井口堂団地（池田市）では、建替事業提案競技の再公募を実施しました。

#### ■ 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進めるため、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。

#### ■ ストックの長期有効活用、再編の検討

将来のストック再編を見据えて、円滑な事業推進および経営の安定化を図るため、11 団地に定期借家制度を導入しました。

### 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、第 2 期耐震改修工事に着手しました。

赤坂台団地（堺市南区）では、工事発注に向けて地元調整等に取り組みました。

#### ■ 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、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

長期有効活用を行う団地において、空家修繕時に、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実施し、機能向上に取り組みました。

お住まいの方の利便性向上のため、オートロック導入団地において試行導入している「置き配システム」について、入居者（利用者）へのアンケートを実施し、概ね肯定的な意見をいただいたため、継続して実施することとしました。

#### ■ 多様な住宅ニーズに柔軟に対応した住まいの提供

住宅のリノベーションにおいて、間取りの LDK 化や洗濯排水設備の改修、内装仕上げでのカラーデザイン採用を行うとともに、一部団地での和室の洋室化および各団地の状況に応じたシステムキッチンやユニットバス、洗浄機能付き便座の設置などの設備改善を実施しました。

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<sup>や</sup>』で、お住まいの方の DIY 実施事例を 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<sup>や</sup> Basicレクチャー』を3団地にて通年募集するとともに、お住まいの方向けの DIY 体験イベント『つくろう家<sup>や</sup> Tour』を茨木郡山団地（茨木市）にて実施しました。

#### ■ 快適で利便性の高い屋外環境整備

原山台団地（堺市南区）において、劣化した駐車場の改修に伴い、安全性や防犯性を高めるための段差解消、歩車分離、植栽整備等の設計を行いました。また、次期実施団地に門真団地（門真市）を選定しました。その他、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は村野団地（枚方市）等 28 団地にて実施しました。

その他、利用者の利便性向上、管理コストの縮減を図るため、駐車場各区画に設置されている区画番号表示プレートを視認性及び耐候性の高い仕様のものへリニューアルしました。（87 か所、13,347 区画）

### ④ 環境に配慮した住まいづくり

長期有効活用を行う団地では、空家修繕時の高効率給湯器の設置や照明器具の LED 化により省エネルギー化に取り組みました。

### ⑤ 地域のまちづくりへの貢献

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、引き続き設計を行いました。

金岡東・B団地（堺市北区）では、堺市等により策定された「新金岡地区の住まいまちづくり基本方針」や、これに基づく緑化の基本的な方向性を示した「しんかなの「緑の回廊」-緑育成ガイドライン-」を踏まえた実施設計を引き続き進めました。

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無償で提供し、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。

## 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ができるよう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。

### (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

くらしを味わう情報サイト「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、Instagramで公社住宅の歴史や周辺環境・施設情報の発信を行いました。

新たに開設した住文化情報発信サイト『住まいが紡ぐ物語』において、入居者や地域の方々へのインタビューや団地の外観等の記録画像、歴史資料を活用し、高経年団地を舞台にした住まいと暮らしの歴史を発信しました。

#### ■ 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、運営に協力しました。

### 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

公共施設等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、過年度までに協議を行った市町村に対して、調査に基づいた業務内容や費用に関する提案を行い、業務の受託に向けて具体的な協議を進めました。(7市町訪問)

また、大阪府が重点取り組みテーマとして掲げている土木事務所を核とした市町村への技術支援等の推進に協力する形で5つの土木事務所管内の市町村建築技術者向けの研修を実施しました。

#### (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。

#### (3) その他の受託業務

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

営業力の強化や効果的な広告による募集情報の発信に加え、効果的なリノベーションの実施や効率的な修繕発注のシステム化などの取り組みにより、令和6年度の年間稼働率は94.3%へ向上したほか、保有資産の有効活用による収益確保、管理コストの縮減等により借入金残高の縮減に努めました。

#### (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、即日内覧や修繕済み住戸の案内を行いました。さらに、入居申込から資格審査までのオンライン手続きの推進や電子署名による賃貸借契約を継続実施し、申込みから入居までの期間短縮に取り組みました。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、大阪府下の専修学校の法人契約や学割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

公社住宅の敷地内看板の整備およびインターネット広告や交通広告など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）』の認知度向上およ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。

###### ■ 家賃改定の実施

賃貸住宅市場の家賃と均衡を図るため、市場家賃調査等を実施し、家賃改定（令和6年4月改定）を行いました。（平均増減額：473円増、平均増減率：0.90%増）

##### 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

団地共用部分の維持管理と共益費の徴収について、お住まいの方の負担軽減と適切な維持管理のため、自治会から公社への移行を赤坂台団地（堺市南区）等 3 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 335 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 96.1%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。

## 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。

### ■ 事業用定期借地の売却等

契約期間の満了を迎えた津田くのみ坂では借地権者 2 者と、津田サイエンスヒルズでは借地権者 5 者と再契約をしました。また、津田サイエンスヒルズの借地権者 2 者とは土地売却等の条件について係争中です。

### ■ 保有地等の売却

「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」にあたり、大阪府からの依頼で代行整備した枚方土木事務所倉庫兼駐車場用地を大阪府に売却しました。

枚方津田団地開発に伴うガラト川砂防堰堤事業用地を大阪府へ売却しました。

寝屋川市の土地区画整理事業に参画していた国松保有地（香里三井 2 次団地ほか）を、土地区画整理組合業務代行者に売却しました。

### ■ 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の実施や集客力向上のための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、空家修繕基準の見直し等による経費の縮減を図りました。

## (2) 財務基盤の強化

### ① 財務基盤の強化

住宅稼働率の向上および保有資産の売却等による増収、空家修繕費の抑制や資金調達  
の多様化などによる管理コストの縮減により、実質借入金残高を減少させました。

また、安定した経営を行うことにより、格付機関（R&I）による発行体格付【AA-】を  
維持しました。

（実質借入金残高令和5年度末 約 1,128 億円 → 令和6年度末 約 1,087 億円）

### 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・正確性を保持するとともに、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・財務基盤の強化および新たな事業領域の拡充等に向けた組織体制の検討を行いました。また、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および人材育成に取り組みました。

### (2) 人材戦略

多様な募集媒体の活用をはじめとする新たな職員採用手法の検討を進めるとともに、職員採用の継続による有為な人材の確保、若年層からシニア層まで幅広い世代のキャリア支援および研修・教育制度の拡充により人材育成に取り組みました。また、管理職員（総務企画部長）の公募を実施し、外部人材の活用にも積極的に取り組みました。

## 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CO<sub>2</sub>削減

建替等事業に伴い、太陽光発電システムを設置したほか、「ZEH-M Oriented」認定団地の供給にむけて設計等に取り組みました。また、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、新金岡地区の『フレスポしんかな』（堺市北区）では、大規模改修工事の一環として共用部のLED化を実施しました。

#### 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。

### （2）連携事業の推進（パートナーシップ）

#### ■ 連携デスクの運営

連携デスクを運営し、訪問健康相談サービスやリノベーション事業など、暮らし・住まいに関わる新たな連携事業に向けた提案をいただきました。

#### ■ 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、東大阪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、堺市の電動サイクルシェアリング事業やNANKAI オンデマンドバス実証事業に協力しました。

### (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』を四半期ごとに発行したほか、情報サイト『ダンチダイニング』を通じて、団地の生活や日常の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。

また、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めざし、職員向け意識調査を実施しました。

### (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 2025 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・ラインケア研修を実施し、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、育休中およ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

電子署名による賃貸借契約手続きに加え、入居前の説明動画（やさしい日本語や英語など5言語に対応）を継続して提供しました。お住まいの方向けの情報発信の拡充のためWebサイトの改修を行いました。また、スマリオの新規募集物件などをお知らせするメールマガジンを配信するシステムを見直し、募集住戸公開から即時にメール配信が実行できるよう改修を行いました。

さらに、申請・届出の手続きをスマートフォンからできるようにする入居者専用アプリについて令和7年3月より新規入居者への試験運用を開始しました。

### ② データの基盤整備と活用

各種データベースを有効活用できるよう、近く見込まれる基幹システム刷新に向けた開発スコープ、体制およ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モバイル端末（パソコン等）の配備を進め、社内LANの無線化、スマートフォンの内線化に取り組みました。

また、外部アプリ活用を継続して推進し、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・共有するなど、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、安全管理を徹底して取り扱いました。

パソコンやスマートフォンをはじめとする社内端末においては、情報資産管理システム、暗号化システムおよび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、事業継続計画（BCP）を見直すなど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、災害やシステムトラブルの影響を受けにくいシステム・ネットワーク構成への移行を計画的に進めました。

# 第3章 直轄事業の状況 (令和7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	18,704戸		
	併存賃貸住宅	7団地	312戸	[経営開始] 計120戸 OPH枚方駅前 120戸 R6.4	
	特定優良賃貸住宅	(1)団地	12戸	[用途変更] 計29戸 殿辻町 ※高層→一般 29戸 R6.8	
	高齢者向け優良賃貸住宅	(24)団地	1,683戸		
	小計	121団地	20,711戸	※1 団地数の( )は、一般賃貸住宅の内数です	
公益的施設	店舗	10件	77店舗		
	駐 車 場	公社住宅 団地内駐車場  (内、外部開放月極)	99件  (36)件	14,145区画	[経営開始] 計+6区画 OPH枚方駅前 +4区画 R6.4 OPH枚方駅前(自動二輪) +1区画 R6.4 [区分変更] 計▲6区画 竹見台 +7区画 R6.5 OPH千里佐竹台 ▲9区画 R6.7 金岡東I ▲4区画 R6.10 [一部経営廃止] 計▲3区画 井口堂 ▲2区画 R6.11 諏訪の森 ▲2区画 R7.3 住吉 ▲1区画 R7.3
		公社住宅 団地外駐車場	12件	1,331区画	
		公社住宅外部開放 時間貸  (予約型)※2	44件  (94)件	674区画  (2,882)区画	[経営開始] 計+6区画 OPH千里佐竹台 +9区画 R6.7 金岡東I +4区画 R6.10 竹見台 ▲7区画 R6.5 ※2 (予約型)は公社住宅団地内駐車場の内数で、 区画数はR7.3.31時点
		小計	155件	16,150区画	
	郵便局	8件			
	会館	1件			
	保育所賃貸用地	5件			
	その他	14件			
	小計	193件			
賃貸土地等	19件	407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 390区画 賃借権土地 1件 1区画		
合計	121団地 212件	20,711戸			

## 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	1,396 (159)	93.9%
併存賃貸住宅		22 (19)	94.8%
高齢者向け優良賃貸住宅		141	96.6%
特定優良賃貸住宅		0	100.0%
合計	—	1,559 (178)	94.3%

※ ( )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 団地数	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」	30	177	94	・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」	46	83	47	・エレベーターのない団地 ・1階の住戸
合計	76	260	141	—

### (c) 内部設計による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45・55	6	5	R7.1.14 他
合計		6	5	—

(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	7	香里三井、茨木郡山（※）、原山台、鴨谷台、OPH千里佐竹台Ⅱ、OPH枚方駅前
防災意識の向上	3	晴美台B、豊中・B、招提・B・C
合計	10	※茨木郡山は2回イベントを開催

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	14,145	68.2%
公社住宅 団地外	1,331	81.1%
公社住宅 外部開放 時間貸	674	100.0%
合計	16,150	70.6%

⑥ 修繕

種別	件数	備考
一般修繕	20,935	—
計画修繕	15	—

⑦ 住戸改善

(a) 3ヶ所給湯化

団地名	発注件数	備考
門真 外39件	301	—

(b) 住戸リノベーション工事

項目	件数	概要
『リノベ45・55』	6	鴨谷台 6戸
『Re-KATTE』	17	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	189	グレード（Ⅰ～Ⅳ）ごとに団地・住戸を設定
洋室化	38	和室の洋室化
合計	250	—

## (2) 建替等事業

団地名	所在地	業務内容	規模	工期
みのお・B・C	箕面市	追加設計	5階建 4棟 162戸	R5.12～ R7.3
金岡東・B	堺市北区	実施設計	11～12階建 2棟 170戸	R4.11～ R7.4

※ 規模欄には建替え後の構造・戸数を記載。

## (3) 耐震化事業

耐震化率：94.8%

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 2棟 301戸	R6.5～ R8.2
赤坂台	堺市南区	追加設計	14階建 1棟 105戸	R7.3～ R7.6

## (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
香里三井2次ほか	特別分譲	寝屋川市	3,286.09 m <sup>2</sup>	分譲事業:国松
枚方津田	特別分譲	枚方市	937.50 m <sup>2</sup>	保有地
合 計			4,223.59 m <sup>2</sup>	-

### (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)	6	1,178.76 m <sup>2</sup>	
豊中島江 (店舗敷地)	1	67.80 m <sup>2</sup>	敷地の一部売却
合 計	7	1,246.56 m <sup>2</sup>	

### (3) その他

物件名	所在地		売却面積	備考
大阪府枚方土木事務所 倉庫兼駐車場	枚方市	土地 ※大阪府と公社で共有	4,989.01 m <sup>2</sup>	※OPH枚方駅前敷地内  大阪府の土地持分割合 1,025,454/10,000,000
		建物1階	146.00 m <sup>2</sup>	
		建物2階	108.14 m <sup>2</sup>	

### 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		15	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		114	—
オウンドメディア記事投稿		20	くらしを味わう情報サイト『ダンチダイニング』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	738	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	110	—

## 第4章 受託事業の状況 (令和7年3月31日時点)

### 1. 府営住宅計画修繕業務 (管理代行)

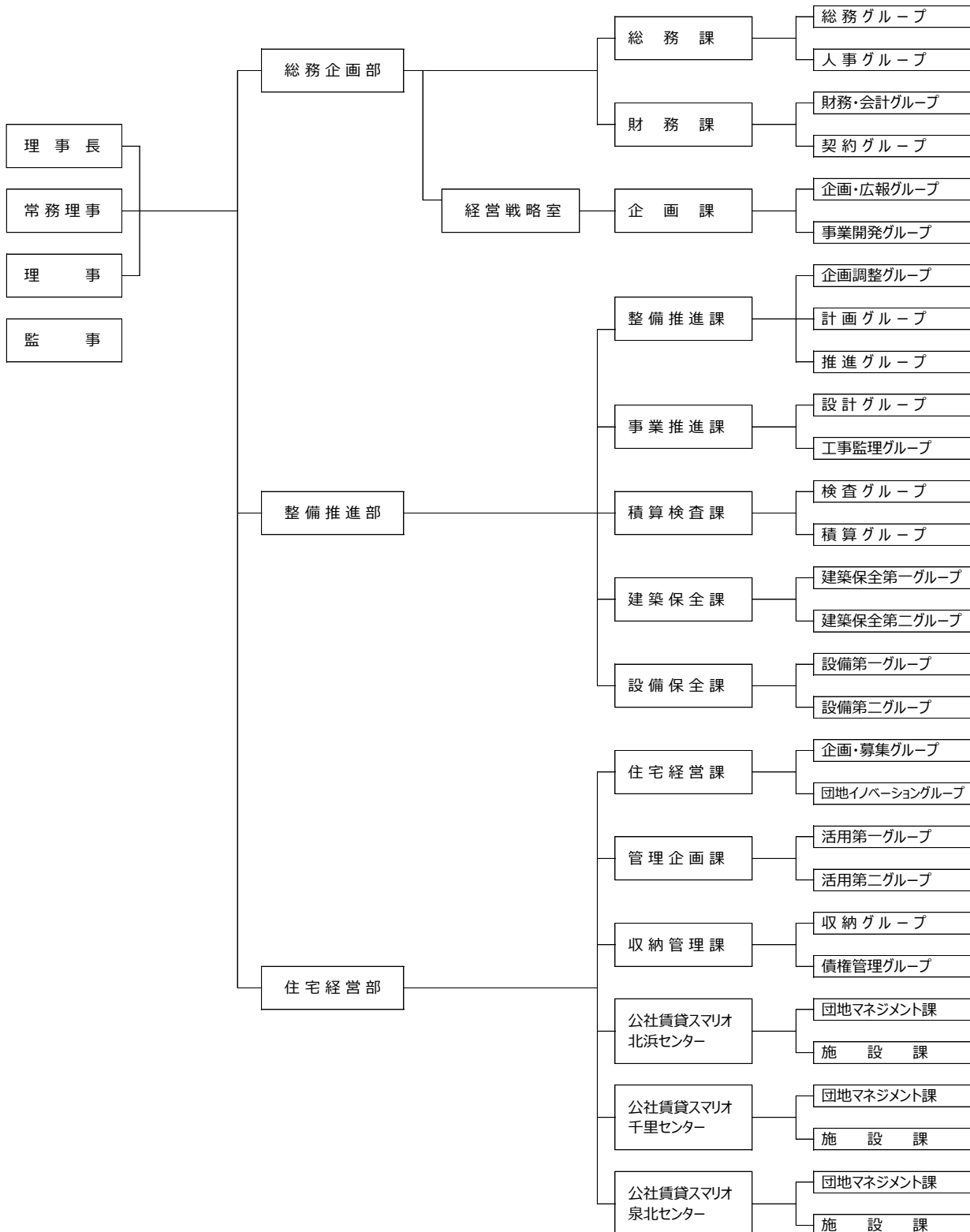
受託内容	件数	備考
(R6年度) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	157	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、給湯器取替等
(R5年度繰越) 府営住宅計画修繕業務等	47	外装吹替、屋上防水層改修、 昇降機改修、LED照明改修等
合計	204	—

### 2. 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	管理法人の高齢者向け優良賃貸 住宅の入居者負担額認定事務	2,161	—
民間管理法人	管理法人の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		2,226	—

# 第5章 組織及び役職員等 (令和7年3月31日時点)

## 1. 組織



【本社】

3部 1室 11課 23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	
常務理事	桑野 正孝	〃	R3.7.1	
常務理事	木田 行信	〃	R6.4.1	
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
新任	常務理事 木田 行信	常勤	R6.4.1	
再任	常務理事 桑野 正孝	常勤	R6.7.1	

## 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	次 副 室	課 部 所	参 次 セ	グ 課 セ	副	総	主	副	主	技	（人 材 派 員 遣 代 遣 替）等	計
	議 長 役	審 議 長 役 長	内 室 長 長 長	セ ン タ ー 長 事 長	ル ー プ 長 長	参 事	括 主 査	主 査	副 主 査	主 事	師		
総務企画部		2	3	1	6	0	6	6	5	1	0	0	30
総務課			1		2		1	3	2				9
財務課			1		2		2	1	2	1			9
経営戦略室 企画課			1	1	2		3	2	1				10
整備推進部	1	1	5	1	11	4	4	13	9	0	7	0	56
整備推進課			1	1	3	2	2	3	3		1		16
事業推進課			1		2	1	1	2	2		1		10
積算検査課			1		2		1	4					8
建築保全課			1		2			2	1		5		11
設備保全課			1		2	1		2	3				9
住宅経営部	1	1	3	1	6	3	5	7	4	4	1	1	37
住宅経営課			1		2	1	1	1	3	4	1		14
管理企画課			1	1	2	2	2	3				1	12
収納管理課			1		2		2	3	1				9
本社小計	2	4	11	3	23	7	15	26	18	5	8	1	123
センター計			3		5		5	1	6	3	2	2	27
合 計	2	4	14	3	28	7	20	27	24	8	10	3	150

### 3. 常勤役職員総数

153 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6年6月27日	第1号	令和5年度業務報告書について議決を求める件
		第2号	令和5年度決算報告書について議決を求める件
第2回	令和7年3月26日	第1号	令和7年度事業計画について議決を求める件
		第2号	令和7年度資金計画について議決を求める件
		第3号	令和7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