

**令和 7 年度  
(2025 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 . . . 9
- 3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進 . . . 10

### 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 . . . 11
- 2. 組織体制の強化・人材戦略 . . . 14
- 3. ESG 経営 . . . 15

### 第3章 直轄事業の状況

- 1. 賃貸住宅等事業 . . . 20
- 2. 宅地の管理等に係る事業 . . . 25
- 3. 戦略的な広報の展開 . . . 25

### 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） . . . 26
- 2. 高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等 . . . 26

### 第5章 組織及び役職員等

- 1. 組織 . . . 27
- 2. 役員 . . . 28
- 3. 役員の異動 . . . 28
- 4. 役職員等 . . . 29

### 第6章 理事会の開催状況 . . . 30

# 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日間優先して受け付ける、『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7年度申込件数：33件)

また、住宅セーフティネット法及び地方住宅供給公社法施行規則の一部改正を受け、大阪府や居住支援法人等と連携しマスターリース契約による「居住サポート住宅」を提供できるよう、社内規程や契約書の見直しを行いました。

#### 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安価な高齢者等の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て、機器購入代金・初期利用料を無料とする導入支援を行いました。(令和7年度末 利用件数：132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7年度末利用世帯数：430世帯)や、新婚・子育て世帯の入居申込を募集開始から7日間優先して受け付ける、『ゆったり住宅優先制度』(令和7年度申込件数：121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伴う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、入居者の利便性の向上を図るため、OPH 枚方駅前（枚方市）等でシェアサイクルを導入しました。

## （２）地域のまちづくりとコミュニティ活性化

大阪府住宅まちづくり推進協議会のほか、地元自治体と協議を行う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連携に向けた検討や情報共有を行いました。また、ゆとりある住環境の実現をめざし、コミュニティ活性化に向けた拠点の整備等に取り組みました。

### ① ニュータウンの再生・活性化

#### ■ 泉北ニュータウン

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、社会的課題の解決、地域のまちづくりへの貢献、住み続けたいと思う団地の実現に向け、住民主導の自立した地域コミュニティのさらなる活性化を図るために策定した「茶山台団地構想」に基づき、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取り組みの計画・実行を進めました。

##### ・『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イベントを実施し、地域コミュニティが主体的に活動・取組を行える仕組みづくりに取り組みました。（令和 7 年度利用者数：延べ 1,903 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、健康チェックや健康に関する講義、カフェ、お住まいの方同士のコミュニケーション、健康や子育てに関する相談など、それぞれの特色を活かした健康や生活を支援するサービスを提供しました。（令和 7 年度利用者数：延べ 1,283 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活性化支援を行いました。（令和 7 年度利用者数：延べ 3,863 名）

- ・『DIY のいえ』

株式会社カザールホームと連携し、団地の DIY 工房兼コミュニティスペースで DIY サポート・相談対応を行うとともに、ワークショップを開催しました。（令和 7 年度利用者数：延べ 538 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幅広い世代の交流、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）として活用しました。

- ・『16 棟活用』

事業提案競技にて選定した民間事業者と連携して既存建物を一体的に活用し、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向けて取り組みを進めました。

原山台 B 団地（堺市南区）において、若年・子育て世帯向けに内部設計によるリノベーション住戸を供給しました。

また、SENBOKU スマートシティコンソーシアムと協働し、団地に新しい移動手段（電動サイクル・グリーンスローモビリティ等）を導入するなど、幅広い世代が利用シーンに応じて選択し、利用できる環境の整備に引き続き取り組みました。

## ■ 千里ニュータウン

安全で快適な生活環境をつくるため、自治会や地域関係者と連携のうえ防災訓練を実施しました。さらに、建替え時に設置し、入居者の協力のもと運営している共同花壇にて写真撮影会を実施し、次世代の担い手である若年層のメンバー発掘や、立体駐車場屋上緑化部分の再生などを通じて、共同花壇・屋上庭園の維持・改善に取り組みました。（OPH 千里佐竹台Ⅱ）

## ■ 金岡東ニュータウン

金岡東・B 団地（堺市北区）の建替事業では、「ペット共生住宅棟」の導入により、ペット飼育を希望する新たな世帯等を誘引し、地域の活性化に貢献するため、建替事業の事業者を決定しました。また、金岡東 I 団地では建替事業説明会に先立ち、お住まいの方々に向けた事前説明会を開催しました。

## ■ 香里三井エリア

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の活性化と、次世代を育むまちづくりの実現に向けて、香里三井団地（寝屋川市）の団地再生の取り組みである『ニコニコのデザイン』プロジェクトを展開しました。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」の補助金を活用し、既存集会所の改修によるコミュニティ活動の拠点整備に向けて具体的な設計を行いました。

設計にあたっては自治会や団地住民に加え、整備後の利用を想定している学生、地域包括支援センター、地元の福祉事業者の意見も反映できるようヒアリングを行いました。

また、団地コミュニティの活性化に向けて、学生が企画する団地住民向けイベントに加えて、地域包括支援センターや地元の福祉事業者とも協働し、地域的な広がりを持たせるとともに、医療・介護予防や高齢者の生活に貢献するテーマの企画にも取り組みました。

さらに、『スマリオの学割』による学生入居制度の紹介と、学生による団地での活動や魅力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

NPO 法人チュラキューブと連携し、OPH 杉本町（大阪市住吉区）の一室を活用した『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』を通じて、団地や地域のコミュニティ活性化に取り組みました。（令和 7 年度利用者数：延べ 5,353 名）

入居者の利便性向上（買い物支援）と団地のにぎわいづくりのため、移動販売（生鮮食品等の販売）の出店誘致に取り組みました。

### ■ 多様な世代がつながり交流するコミュニティの形成

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』を実施し、コミュニティの活性化や防災意識の向上に取り組みました。

とりわけ茨木郡山団地（茨木市）では、「多文化共生」をテーマに多様な文化的背景を持つ方々が文化体験や飲食のブースを出店し、さらに、自治会と協力し、防災クイズや水消火器の体験を通じて、コミュニティの活性化や防災意識の向上を図りました。

### (3) 良質な住宅ストックの形成

良質な賃貸住宅を供給し、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

みのお・B・C団地（箕面市）、金岡東・B団地（堺市北区）では、建設工事の契約を行い、環境問題への配慮や快適な居住空間を実現し、安心して住み続けることのできる住宅の供給に取り組みました。井口堂・B団地（池田市）では、建替事業提案競技により建替事業者の選定、実施設計に着手しました。

##### ■ ストックの長期有効活用、再編の検討

令和5年度に実施した昭和ストックのあり方検討において、管理開始から50年を超える住戸に対する有効活用や再編の必要性が把握されたため、各団地の状況や地域のニーズなどを踏まえ、超長期的な視点からストックの長期有効活用、再編の検討を行いました。とりわけ、現行の耐震基準を満たさない団地については、可能な限りストック再編（建替えや集約等）の方向性やスケジュールなどの検討も行いました。

また、将来のストック再編を見据え、円滑な事業推進及び経営の安定化を図るため、令和6年4月から導入した契約期間10年以上の長期定期借家制度を、新たに9団地で導入しました。

#### ② 安全・安心な住まいづくり

##### ■ 大阪府住宅まちづくり推進協議会

協議会の構成団体として、将来的なまちのあり方を共有し、地域に必要な施設の導入等、地域のまちづくりに貢献できるよう活動を行いました。

##### ■ 耐震化の推進

大阪府住宅まちづくり推進協議会に構成団体として参画し、災害に強いまちづくりの実現を目的として、地域住宅協議会事業として耐震化事業を実施しました。

原山台B団地（堺市南区）の第2期耐震改修工事は年度内に完了し、これにより耐震化率が96.3%となりました。

赤坂台団地（堺市南区）では、耐震改修工事に着手しました。

## ■ 災害に備えた支援の充実

防災意識の高まりを受け、自然災害への備えとして、自主防災組織を結成した団地を対象に、防災資機材の提供や防災セミナーの実施等に取り組みました。

## 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スイッチのワイド化等を行いました。（モニター付きインターホン設置：466件）

### ■ 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、引き続き間取りの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とともに、一部団地での和室の洋室化及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。

また、対象団地において連携する専門事業者とともに、新たに入居する住戸内を自分好みにDIYできる、レクチャー付き募集プラン『つくろう家Basic<sup>ベーシック</sup>レクチャー』の対象団地を拡大しました。

賃貸住宅でも楽しめるDIYの魅力を発信するため、入居者向けのDIY体験イベント『つくろう家<sup>ヤッア</sup>Tour』を香里三井団地で実施しました。当日は壁のペイントやキッチン棚づくりなど、「団地でもできるDIY」をテーマとしたワークショップを開催し、参加者が実際に手を動かしながら住まいづくりを体験しました。さらに、「スマリオのDIYフォトコンテスト」の開催、入居者のDIY実施事例のSNS（Facebook・Instagram・LINE）での紹介等、情報発信の充実に取り組みました。

### ■ 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、劣化した駐車場の舗装整備に伴い、安全性や防犯性を高めるため、段差解消、歩道の整備、植栽整備等の工事に着手しました。また、門真団地（門真市）において、屋外環境整備の基本設計を行いました。この他、周辺整備を含む団地銘板・団地案内板の改修及び駐車場のアスファルトや区画ラインの補修、植栽の適正な管理を行いました。

## ④ 環境に配慮した住まいづくり

建替事業に合わせて、太陽光発電システムの設置等、再生可能エネルギーの活用に向けて取り組みました。

長期有効活用を行う団地では、共用部照明器具の LED 化を進めるとともに、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。  
(LED 化率 : 84.8%)

## ⑤ 地域のまちづくりへの貢献

建替事業などストックの活用を通じて、地域のまちづくりに貢献しました。

みのお・B・C 団地（箕面市）では、道路拡幅による通学路の整備に向け、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の整備を進めるため、設計を行いました。

井口堂・B 団地（池田市）では、<sup>きょうあい</sup>狭隘道路で消防車の寄り付きが困難な場所であるため、建替事業に伴い、道路拡幅や水路橋の架け替えなどを含めた提案競技を実施し、実施設計に着手しました。

## 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を選べるよう、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円滑な運営に努め、住宅確保要配慮者からの住まい探しの相談に応じる不動産事業者への制度周知や住宅登録促進、居住支援法人の取組み紹介やセミナー開催等協議会事業の推進に貢献しました。

#### ■ 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、セミナーの意見交換会等に参加し、居住支援法人等との連携方法について検討しました。

### (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、市町担当者向けセミナーに参加し、連携策の検討や情報共有に努めました。

#### ■ 分譲マンション管理適正化に向けた支援業務

分譲マンションの管理適正化に向け、行政の動向についてヒアリングを行い、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、住まいに関する基礎知識やくらしのアイデア等、団地の暮らしに関する情報を提供しました。また、高経年団地を舞台に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、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等と連携し、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（コンバージョン）、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て取り組みました。  
また、府営住宅の計画修繕業務等を継続して行いました。

#### (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、引き続き市町村に対してニーズ調査を行うとともに、過年度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、業務の受託契約に向けて取り組みました。

また、大阪府が運営する地域維持管理連携プラットフォーム（これまでの土木分野主体から建築分野も対象に加え体制を強化）に建築分野のオブザーバーとして参画し、市町村職員の人材育成支援として技術研修等を実施することで、市町村との連携強化を図りました。

#### (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、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。

#### (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

稼働率の維持・向上に向けて、募集カウンター・内覧体制の効率的な運営や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

募集・内覧体制をさらに効率的に運営することにより、即日内覧や修繕済み住戸の案内を実施するとともに、入居申込から賃貸借契約締結までのオンライン手続きを推進しました。

賃貸借契約にあたっては、電子署名による契約を継続実施し、申込みから入居までの期間の短縮に取り組み、入居希望者の利便性向上を図りました。さらに、Web 上でも室内のイメージを把握しやすくするため、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

入居促進キャンペーンの実施や、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縮減に取り組みました。

##### 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

共用部の適切な維持管理と入居者の負担軽減を図るため、管理移行の内容をまとめたパンフレットを配布し、自治会及び入居者への説明会を開催しました。これにより共用部分の維持管理及び共益費徴収の公社移行を星田団地（交野市）等2団地で進めました。

### ■ CS（顧客満足度）向上

窓口で 373 件、郵送で 1,500 件のお客様アンケートを実施し、お住まいに関する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 97.1%となりました。

また、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、快適にお過ごしいただけるよう、接客窓口等の整備に取り組みました。

### ■ 管理業務のオンライン化による入居者満足度の向上

入居者専用アプリ「My SMALIO」の導入により管理業務のオンライン化に取り組みました。入居者からの問い合わせ・申請手続きの負担軽減、入居者特典や公社からのお知らせのタイムリーな配信によるコミュニケーション強化を通じて、入居者満足度の向上を図りました。

## ③ 保有資産の有効活用による収益確保

### ■ 保有地の活用等について

羽曳野市に使用貸借している土地（健康ふれあいの郷グラウンドゴルフ場）の契約期間満了（令和 12 年 3 月）後の対応について、大阪府とともに羽曳野市と協議を行いました。

また、都市計画道路「泉州山手線」予定地内の保有地（岸和田市天神山）は、大阪府や岸和田市と協議を行うとともに、活用に向けた事業者ヒアリングに取り組みました。

### ■ 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、2 件を売却しました。

### ■ 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、1 件売却を行いました。

### ■ 事業用定期借地（津田サイエンスヒルズ・津田くにみ坂）の協議

期間満了を迎える借地権者に期間満了通知を送り、意向確認を行うとともに、今後について協議を行いました。その結果、津田サイエンスヒルズでは借地権者 3 者、津田くにみ坂では借地権者 2 者と、それぞれ再契約しました。

#### ■ 駐車場の外部開放

駐車場の空区画において、コインパーキング化や月極契約による外部開放、予約型駐車場の導入拡大を推進しました。

#### ■ 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）において、お客様の利便性・安全性の改善に注力するとともに、集客力の強化に取り組みました。

また、運営管理事業者と連携してイベントを開催し、来場促進を図りました。

#### ④ 管理コストの縮減

適切な維持管理や修繕の効率化により修繕費を縮減しました。また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るとともに、資金調達の多様化による利息負担等の軽減、業務量に応じた柔軟かつ効率的な組織運営による人件費等の縮減に取り組みました。

### （２）財務基盤の強化

#### ① 財務基盤の強化

稼働率の維持、管理コストの縮減、保有資産の利活用等に努め、実質借入金残高を減少させました。

（実質借入金残高：令和６年度末 約 1,087 億円→令和７年度末 約 1,048 億円）

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、市場公募債を 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して実施し、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、幅広い世代を対象とした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検討を行いました。また、自立した強固な経営体質の構築や人件費の適正化を図るため、組織内の再配置や業務改革を推進しました。

### （２）人材戦略

多様な募集媒体の活用や新たな職員採用手法として通年採用や期中採用を実施し、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及び研修・教育制度の拡充により人材育成に取り組みました。

### 3. ESG経営

DX 推進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実現しました。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）との新規事業の開拓や良好な関係の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、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等や、「ZEH-M Oriented」認定団地の供給に向けて設計等に取り組みました。

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ができるよう設計を行いました。

#### （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ました。また、パートナーからの提案や相談に随時対応するだけでなく、パートナーとの関係構築に向けたアプローチにも積極的に取り組み、暮らし・住まいに関わる新たな連携事業の創出に向けた意見交換を行いました。

##### ■ 実証実験のフィールド提供

大阪市東住吉区等が実施するシェアサイクルや堺市が実施する電動サイクルシェアリングの実証実験に継続して協力しました。また、地元自治体等が実施する実証実験のフィールドとして、団地敷地の提供を検討しました。

### (3) 広報活動（コミュニケーション）

#### ■ 公社賃貸住宅(スマリオ)

公社賃貸住宅ブランド「スマリオ」の認知度向上及びブランドイメージの浸透を図るため、入居者や地域の皆さまに向けた情報発信の充実に取り組みました。

入居者向け広報誌『すまいる』では、住民参加による体験記事や暮らしに役立つ情報、地域の魅力、公社からのお知らせ等を掲載し、公社をより身近に感じていただける誌面づくりに努めました。

また、令和7年7月から運用を開始した入居者専用アプリ「My SMALIO」については、入居者との新たなコミュニケーション手段として周知・利用促進を行い、お問い合わせや各種申請、暮らしに役立つ情報提供等を通じて、入居者サービスの利便性向上を図りました。

あわせて、SNSや動画配信媒体等を活用し、スマリオの住まいの魅力や入居者向けサービス、イベント情報等を発信することで、入居者との接点拡大とブランド価値の向上に取り組みしました。

#### ■ 企業情報

会社の経営方針や事業活動に対する理解を深めていただくため、各種計画、IR情報、事業実績、報道発表資料等の情報発信に取り組みしました。

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継続的なプレスリリースにより、各種事業の取組内容や成果を広く発信するとともに、メディアとの良好な関係構築に努めました。

また、ホームページやSNS、動画配信媒体等を活用し、事業活動、イベント情報、地域貢献の取組等をタイムリーに発信することで、会社の認知度向上及び信頼性の確保に取り組みしました。

#### ■ 地域まちづくり

地域紙や地域情報サイトへの継続的な情報提供を行うとともに、公社賃貸住宅でのくらしをイメージできるよう、団地周辺地域に関する情報発信に取り組みしました。

#### ■ 社内広報

社内報『窓』や社内向けニュースレター等を活用し、組織の役割やビジョンへの理解を促進するとともに、職員同士のつながりの強化や職員満足度向上に取り組みしました。

## （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の提供を目的とした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 2026 ネクストブライト 1000」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、ハラスメント研修、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

職員の育休取得促進、育休中及び育休後の職場復帰を支援するための体制及び各種取り組みを強化しました。また、職員が長期的に活躍できるよう、多様な働き方やキャリアアップに挑戦できる環境を整備するとともに、研修内容の充実等に取り組み、職員が安心して働ける環境の確保とお客様との健全な関係構築を目的として、「カスタマーハラスメントに対する基本方針」を策定しました。

## （５）DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

### ■ 基幹システム等の刷新

既存業務の見直しを行い、住宅・工事・財務情報の一元化を図るとともに、周辺ツールとの連携により、オンライン手続の推進や入力作業の削減に取り組みました。

あわせて、ワークフローシステムの構築やペーパーレス化、データ活用基盤の整備を目的とした SaaS 型クラウドパッケージシステムの導入に向け、事業提案競技（開発事業者の選定）を実施しました。その結果、基幹システムの開発・保守ベンダー及び周辺システムの開発ベンダーをそれぞれ選定しました。

### ■ DX 認定の取得

経済産業省の DX 認定制度（デジタルガバナンス・コードに基づく認定）の取得をめざし、DX 推進体制の整備、成果指標の明確化、情報セキュリティ基本方針の策定等の準備を行いました。

また、デジタル技術を活用した取組を推進するための計画である「DX 推進計画」を改訂し、外部に公開しました。

## 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を継続して推進するとともに、入居前の説明動画ではやさしい日本語や英語など 5 種類の言語に、韓国語やスペイン語など新たに 5 種類を追加し、動画での提供を継続して実施しました。

さらに、オンライン上で各種届出・申請や問い合わせができる入居者専用アプリ「My SMALIO」を本格導入し、会員登録促進キャンペーンを実施しました。あわせて、タブレット端末とノーコードツールを活用した退去査定業務の運用を開始し、事務手続きの簡素化・迅速化および業務効率化を図りました。

これらの取り組みにより、各種事務手続きの簡素化と業務の効率化を図りました。

## ② データの基盤整備と活用

将来的な基幹システムの刷新に向けて、お客さまニーズに適切に対応できるシステムを設計しました。

## 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する環境整備として、モバイル端末（パソコン等）のセキュリティ強化を進めるとともに、社内 LAN の無線化やスマートフォンの内線電話化に取り組みました。さらに、ノーコードツールを活用した社内ポータルサイトのリニューアルにより、職員自身がメンテナンスを行える環境を整備し、業務効率化と保守費の削減を実現しました。あわせて、社内ポータルサイト上で各種申請を行えるようにし、事務効率化とペーパーレス化を推進しました。

また、議事録作成・文書要約・問い合わせ対応・資料案の作成などに活用するため、全職員を対象に生成 AI を導入し、業務効率化とアウトプットの質の向上を図りました。

## ④ デジタル人材の育成

ビジネス向けコミュニケーションツールやノーコードツールを活用した業務効率化を目的とする社内研修の実施に加え、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などを通じて、計画的にデジタル人材の育成に取り組みました。

## (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

個人情報の誤送付等を防ぐため研修を行うなど、改めて個人情報保護マニュアルを徹底し、公社に対する信頼の低下を招かないよう職員の意識啓発を図りました。

情報セキュリティ対策として、社内の情報資産は、A Iを活用したアンチウイルスソフトにより適正に管理しました。

進展の顕著な SaaS\*・クラウドシステムを適正に利活用できるよう、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」に則り、各種の安全管理措置を講じました。

また、マイナンバーをはじめとする職員の個人情報等についても、社内における厳重な保管と委託先の監督等、安全管理措置を徹底して取り扱いました。

\*SaaS（サース）とは、インターネット上で利用できるソフトウェアやサービスの形態で、「サービスとしてのソフトウェア」を意味します。

### ■ 危機管理等の充実

自然災害や危機事象等の発生に備え、役職員全員が迅速かつ適切に行動できるよう、危機管理体制の充実・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安否確認訓練や、実際の参集を想定した訓練を通して災害時の対応能力の向上を図りました。

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・ネットワーク構成を維持しました。

## 第3章 直轄事業の状況（令和8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<br>社<br>賃<br>貸<br>住<br>宅<br>ス<br>マ<br>リ<br>オ<br>※<br>1 | 一般賃貸住宅      | 114団地                            | 18,802戸          | [一部経営廃止] 計▲1戸<br>エルベコート二色の浜 ▲1戸 R7.7<br><br>[用途変更] 計99戸<br>東長居 ※高優→一般 99戸 R7.9<br><br>※1 団地数の（ ）は、一般賃貸住宅の内数です                                    |
|                                                          | 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 | (23)団地                           | 1,584戸           |                                                                                                                                                  |
|                                                          | 小計          | 121団地                            | 20,710戸          |                                                                                                                                                  |
| 公<br>益<br>的<br>施<br>設                                    | 店舗          | 10件                              | 78店舗             |                                                                                                                                                  |
|                                                          | 駐<br>車<br>場 | 公社住宅<br>団地内駐車場<br><br>(内,外部開放月極) | 99件<br><br>(36)件 | [区分変更] 計+13区画<br>原山台 +10区画 R7.12<br>OPH寝屋川豊野 +2区画 R7.6<br>OPH守口長池 +1区画 R7.6<br><br>[一部経営廃止] 計▲8区画<br>OPH北千里青山台 ▲7区画 R7.6<br>エルベコート二色の浜 ▲1区画 R7.6 |
|                                                          |             | 公社住宅<br>団地外駐車場                   | 12件              | 1,331区画                                                                                                                                          |
|                                                          |             | 公社住宅外部開放<br>時間貸                  | 44件              | 681区画                                                                                                                                            |
|                                                          |             | (予約型)※2                          | (92)件            | (3,284)区画                                                                                                                                        |
|                                                          |             | 小計                               | 155件             | 16,162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                              | 405区画            | 事業用定期借地権土地 2件 16区画<br>定期借地権土地 16件 388区画<br>賃借権土地 1件 1区画                                                                                          |
| 合計                                                       |             | 121団地<br>212件                    | 20,710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  | 1,227 (262) | 93.5% |
| 併 存 賃 貸 住 宅           |      | 18 (18)     | 96.0% |
| 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 |      | 102         | 97.5% |
| 特 定 優 良 賃 貸 住 宅       |      | 0           | 96.9% |
| 合 計                   | —    | 1,347 (280) | 94.2% |

※ ( )は定期借家契約数で内数

※ 稼働率は募集停止団地等を除く。

### (b) 優先申込期間制度

| 区 分                        | 対象<br>団地数 | 募集戸数 | 申込戸数 | 対象住宅                                     |
|----------------------------|-----------|------|------|------------------------------------------|
| 新婚・子育て世帯対象<br>「ゆったり住宅優先制度」 | 30        | 212  | 121  | ・駅、小学校に近い団地<br>・専有面積が50㎡以上かつ<br>2居室以上の住戸 |
| 高齢者等世帯対象<br>「1階住宅優先制度」     | 46        | 92   | 33   | ・エレベーターのない団地<br>・1階の住戸                   |
| 合 計                        | 76        | 304  | 154  | —                                        |

### (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      |
|------|--------|------|------|-----------|
| 原山台B | 新リノベⅡ型 | 6    | 5    | R7.9.19 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、茶山台(※)、OPH新金岡、鴨谷台、OPH新千里南町、茨木郡山 |
| 防災意識の向上    | 3    | 晴美台B、OPH守口長池町、OPH新千里南町               |
| 合 計        | 10   | ※茶山台は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      | 14,150 | 68.8%  |
| 公社住宅 団地外      | 1,331  | 81.6%  |
| 公社住宅 外部開放 時間貸 | 681    | 100.0% |
| 合 計           | 16,162 | 71.2%  |

⑥ 修繕

| 種 別  | 件 数    | 備 考 |
|------|--------|-----|
| 一般修繕 | 21,668 | —   |
| 計画修繕 | 22     | —   |

## 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 | 269  | —   |

### (b) 住戸リノベーション工事

| 項 目        | 件 数 | 概 要                                 |
|------------|-----|-------------------------------------|
| 『Re-KATTE』 | 26  | 平成以降に建設された<br>マンションタイプの団地           |
| リノベⅠ～Ⅳ     | 182 | グレード（Ⅰ～Ⅳ）ごとに団地・住戸を設定<br>原山台Bリノベ6戸含む |
| 洋室化        | 47  | 和室の洋室化                              |
| 合 計        | 255 | —                                   |

## (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  | 建替工事 | 5階建 4棟 162戸     | R8.1～<br>R10.1  |
| 金岡東・B   | 堺市北区 | 建替工事 | 11～12階建 2棟 170戸 | R7.6～<br>R9.10  |
| 井口堂・B   | 池田市  | 実施設計 | 5階建 2棟 52戸      | R7.10～<br>R8.11 |

※ 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：96.3%

| 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～<br>R8.7 |
| 赤坂台  | 堺市南区 | 耐震改修工事 | 14階建 1棟 105戸 | R7.8～<br>R9.5 |

## (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) 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<br>(二色の浜I団地 外1団地) | 2  | 401.30 m <sup>2</sup>   |         |
| 賃貸住宅の売却<br>(エルベコート二色の浜A)    | 1  | 専有 74.97 m <sup>2</sup> | 一般購入希望者 |
| 合 計                         | 3  | 476.27 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             | 14         | 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          | 76         | —                              |
| オウンドメディア記事投稿          | 26         | 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<br>『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<br>掲載            | ウェブ記事      | 541 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4章 受託事業の状況（令和8年3月31日時点）

### 1. 府営住宅計画修繕業務（管理代行）

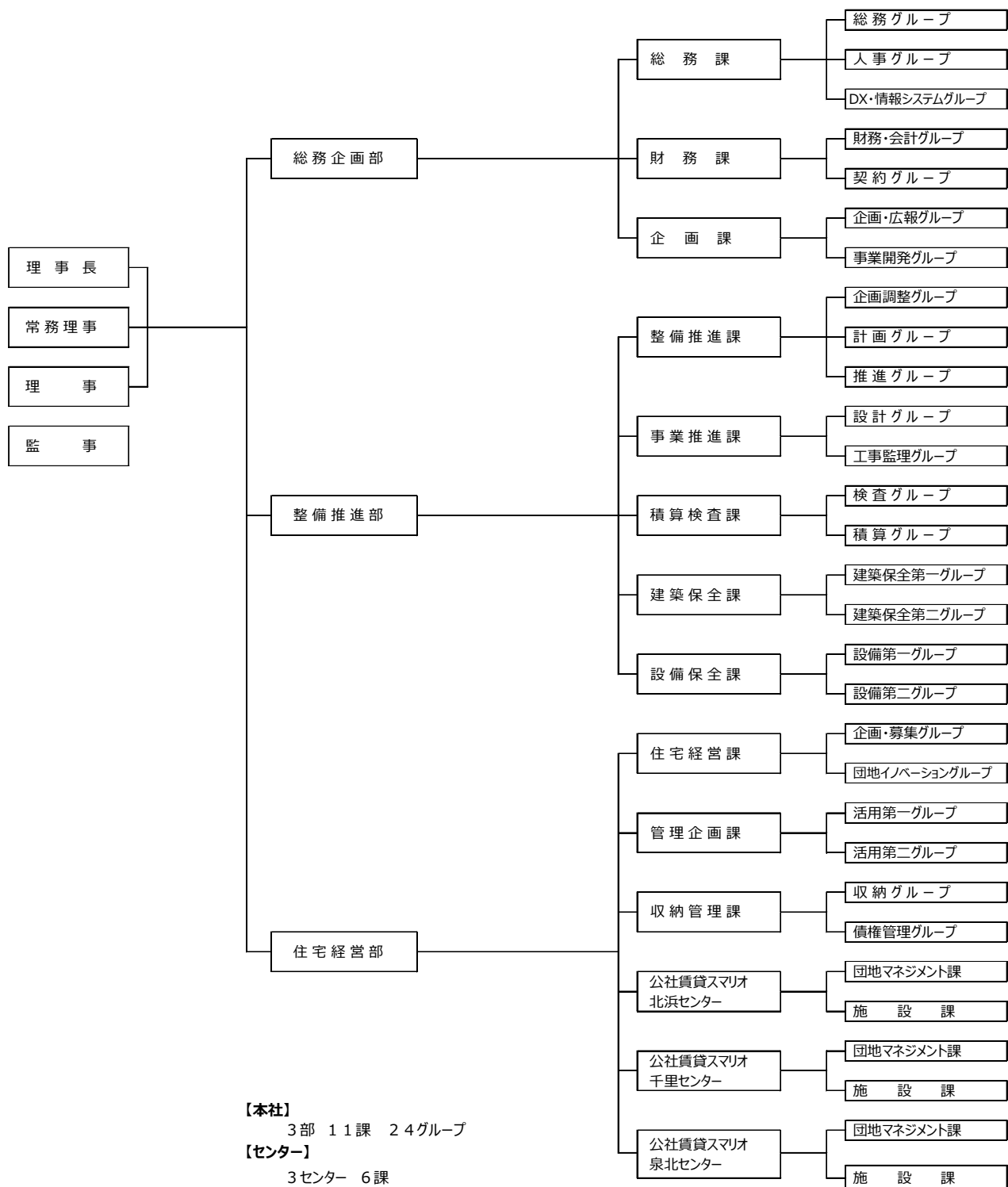
| 受託内容                               | 件数  | 備考                             |
|------------------------------------|-----|--------------------------------|
| (R7年度)<br>府営住宅計画修繕業務等<br>(用地管理業務含) | 197 | 外装吹替、屋上防水層改修、<br>昇降機改修、給湯器取替 等 |
| (R7年度)<br>府営住宅計画修繕業務               | 2   | 昇降機改修                          |
| 合 計                                | 199 | —                              |

### 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<br>住宅の入居者負担額認定事務   | 2,006 | —  |
| 民間管理法人 | 管理法人の高齢者向け優良賃貸<br>住宅の入居者選定・資格審査事務 | 64    | —  |
| 合 計    |                                   | 2,070 | —  |

## 第5章 組織及び役職員等 (令和8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  |                    |
| 常務理事  | 桑野 正孝  | 〃       | R3.7.1  |                    |
| 常務理事  | 木田 行信  | 〃       | R6.4.1  |                    |
| 理 事   | 泉 薫    | 非常勤     | R7.8.1  | 弁護士                |
| 〃     | 加茂 みどり | 〃       | R7.8.1  | 追手門学院大学教授          |
| 〃     | 財部 祐介  | 〃       | R4.4.1  | 大阪府都市整備部<br>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 |
|--------|-------|--------|---------|---------|-----|
| 新<br>任 | 理 事   | 泉 薫    | 非常勤     | R7.8.1  |     |
|        | 〃     | 加茂 みどり | 〃       | R7.8.1  |     |
| 再<br>任 | 監 事   | 松元 貞人  | 〃       | R7.4.1  |     |
| 退<br>任 | 理 事 長 | 山本 讓   | 常 勤     | R8.3.31 |     |
|        | 理 事   | 上原 理子  | 非常勤     | R7.7.31 |     |
|        | 〃     | 高田 光雄  | 〃       | R7.7.31 |     |
|        | 〃     | 財部 祐介  | 〃       | R8.3.31 |     |

## 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<br>職 制 | 部 審<br>議 長 役 | 次 副<br>審 議 長 役 | 課 所<br>長 長 | 参 次 セ<br>ン タ<br>事 長 | グ 課 セ<br>ル ン<br>プ タ<br>長 長 | 副<br>参<br>事 | 総<br>括<br>主<br>査 | 主<br>査 | 副<br>主<br>査 | 主<br>事 | 技<br>師 | （人 材<br>職 員 派<br>遣 替<br>等） | 計   |
|------------|--------------|----------------|------------|---------------------|----------------------------|-------------|------------------|--------|-------------|--------|--------|----------------------------|-----|
| 総務企画部      | 1            |                | 3          | 1                   | 7                          | 1           | 6                | 6      | 3           | 2      | 0      | 1                          | 31  |
| 総務課        |              |                | 1          | 1                   | 3                          | 1           | 2                | 2      | 1           | 1      |        | 1                          | 13  |
| 財務課        |              |                | 1          |                     | 2                          |             | 1                | 2      | 2           | 1      |        |                            | 9   |
| 企画課        |              |                | 1          |                     | 2                          |             | 3                | 2      |             |        |        |                            | 8   |
| 整備推進部      | 1            | 1              | 5          | 0                   | 11                         | 3           | 5                | 14     | 9           | 0      | 7      | 1                          | 57  |
| 整備推進課      |              |                | 1          |                     | 3                          | 1           | 1                | 4      | 2           |        | 2      |                            | 14  |
| 事業推進課      |              |                | 1          |                     | 2                          | 2           | 1                | 2      | 3           |        | 1      |                            | 12  |
| 積算検査課      |              |                | 1          |                     | 2                          |             | 1                | 4      |             |        |        |                            | 8   |
| 建築保全課      |              |                | 1          |                     | 2                          |             |                  | 2      | 1           |        | 4      | 1                          | 11  |
| 設備保全課      |              |                | 1          |                     | 2                          |             | 2                | 2      | 3           |        |        |                            | 10  |
| 住宅経営部      | 1            | 2              | 3          | 1                   | 6                          | 2           | 5                | 5      | 4           | 5      | 1      | 2                          | 37  |
| 住宅経営課      |              |                | 1          |                     | 2                          | 1           |                  | 1      | 3           | 4      | 1      |                            | 13  |
| 管理企画課      |              |                | 1          | 1                   | 2                          | 1           | 3                | 2      | 1           | 1      |        | 1                          | 13  |
| 収納管理課      |              |                | 1          |                     | 2                          |             | 2                | 2      |             |        |        | 1                          | 8   |
| 本社小計       | 3            | 3              | 11         | 2                   | 24                         | 6           | 16               | 25     | 16          | 7      | 8      | 4                          | 125 |
| センター計      |              |                | 2          |                     | 6                          | 1           | 3                | 3      | 6           | 2      | 3      | 4                          | 30  |
| 合 計        | 3            | 3              | 13         | 2                   | 30                         | 7           | 19               | 28     | 22          | 9      | 11     | 8                          | 155 |

### 3. 常勤役職員総数

158 名

## 第6章 理事会の開催状況

| 回   | 開催日       | 議案<br>番号 | 議 案                                         |
|-----|-----------|----------|---------------------------------------------|
| 第1回 | 令和7年6月25日 | 第1号      | 令和6年度業務報告書について議決を求める件                       |
|     |           | 第2号      | 令和6年度決算報告書について議決を求める件                       |
| 第2回 | 令和8年3月24日 | 第1号      | 令和8年度事業計画について議決を求める件                        |
|     |           | 第2号      | 令和8年度資金計画について議決を求める件                        |
|     |           | 第3号      | 令和8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 |
|     |           | 第6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          |