

大阪府住宅供給公社賃貸住宅

ストック活用計画

(令和4年度～令和13年度)



大阪府住宅供給公社

令和4年4月

目 次

第1章 ストック活用計画の目的等	
1. 目的	..... 3
2. 位置づけ	..... 4
3. 計画期間	..... 4
第2章 ストック活用計画の基本方針	
1. ストック活用の視点	..... 5
2. 視点の考え方	..... 5
3. ストック活用の方向性	..... 6
4. 方向性の考え方	..... 7
第3章 ストック活用計画の実施方針	
1. ストック活用の取り組み方針	..... 13
2. ストック再編の取り組み	
(1) 『ストック再編』の対応方法	..... 15
(2) 建替え団地の取り組み	..... 16
3. 長期有効活用の取り組み	
(1) 『耐震化』の対応方法	..... 20
(2) 『機能向上』の取り組み	..... 21
(3) 『維持保全』の取り組み	..... 28
第4章 ストック活用計画の数値目標	..... 30
参考資料	
1. 当公社を取り巻く環境	..... 31
2. 公社賃貸住宅の状況	..... 34
別表	
ストック活用計画一覧表	..... 37

第1章 ストック活用計画の目的等

1. 目的

公社では、平成30年4月に「笑顔の暮らしを！変革し続ける企業」という経営理念を策定しました。この理念には、“幸せ”の原点である「住まい」を通して、一人ひとりに、自分らしい、楽しく笑顔あふれる「暮らし」を届けたい、という想いが込められています。

また、令和元年12月には、この経営理念を具体化した長期のビジョンとして、公社創業100周年となる2050年の「公社がめざす将来像」とその実現に向けた方向性等を描き示した『将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』を策定しました。

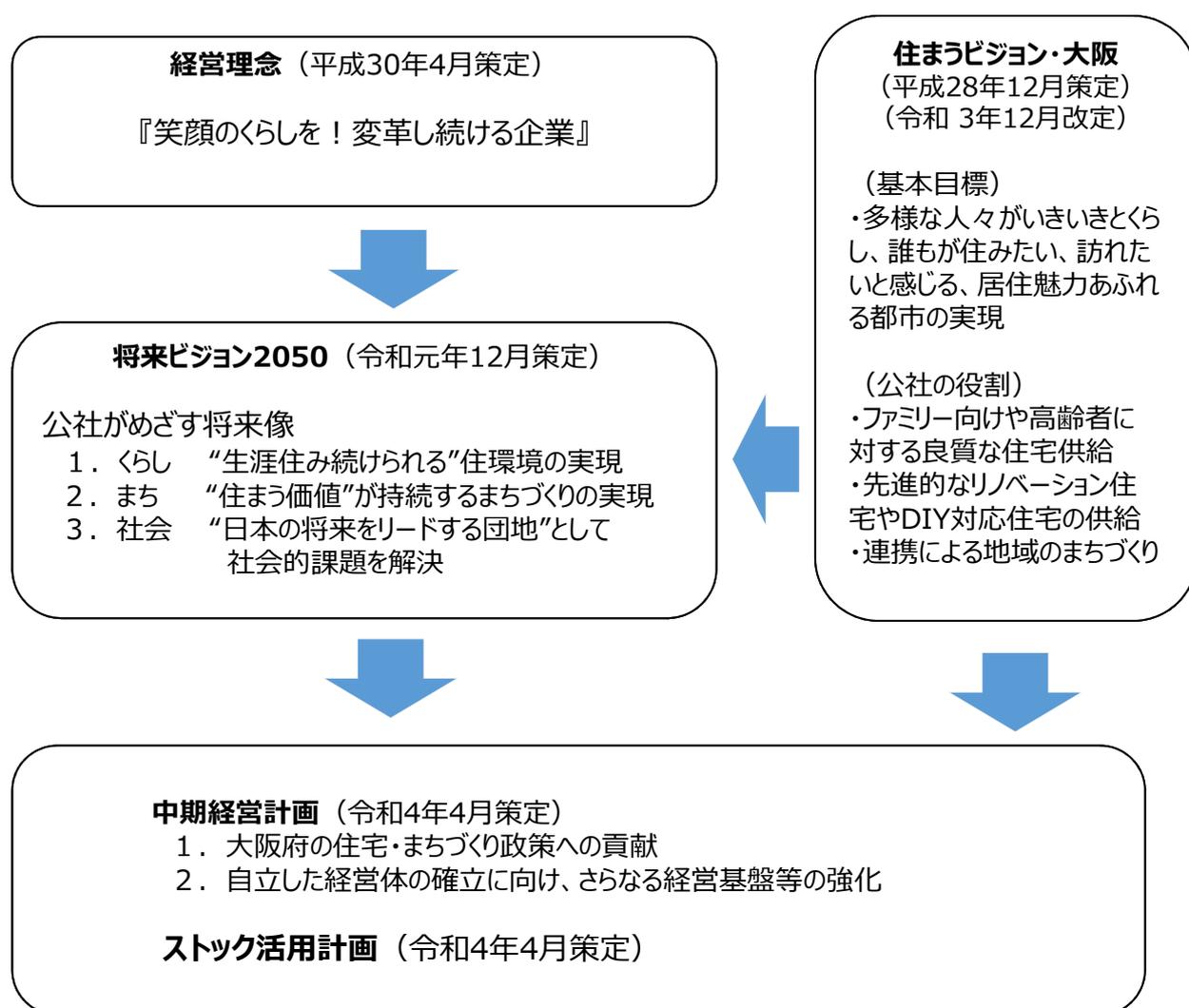
さらに大阪府では令和3年12月に『住まうビジョン・大阪』を改定し、多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現を基本目標としています。これらを踏まえて、「中期経営計画」では、『大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献』、『自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化』を経営の基本方針として掲げています。

当公社がこれらの役割を果たすためには、主要事業である賃貸住宅事業について、将来にわたり安定的な経営を行うことが必要です。

このため、建替えや改善等により、多様なニーズや時代の要請に的確に対応した良質な賃貸住宅の提供と、安定した賃貸経営を図ることを目的に、賃貸住宅ストックの有効活用について「ストック活用計画」を策定します。

2. 位置づけ

- 本計画は、「将来ビジョン2050」で策定された公社のめざす将来像の実現化とともに、「住まうビジョン・大阪」にある公社の役割に基づき、「中期経営計画」との整合性、連携を図り賃貸住宅ストックの取り組みについて位置づけるものです。



3. 計画期間

- 本計画は、ストック活用実施計画（平成27年6月策定）の見直しに併せてストック活用基本計画（平成26年3月策定）との一本化を図り、計画期間は中期経営計画に合わせて令和4年度から令和13年度までの10年間とします。また、前期と後期に分けて事業を進め、取り組みの進捗状況や検証を行い、公社の経営状況などを踏まえ5年後に見直しを行います。

第2章 ストック活用計画の基本方針

1. ストック活用の視点

人口減少や超高齢社会の到来に加え、新型コロナウイルス感染症を想定した「新しい生活様式」への対応、また頻発する自然災害への安全意識の高まりなど社会情勢の変化があるなか、公社賃貸住宅ストックの状況や住宅政策の方向性を踏まえ、3つの視点により方向性を定め、「誰一人取り残さない」よりよい社会の実現をめざすSDGsの目標達成に貢献するとともに、効果的かつ効率的な投資による取り組みを進めます。



2. 視点の考え方

視点1 住み続けられるまちづくり

少子高齢化が進む中、働き方改革による「ワーク・ライフ・バランス」や「新しい生活様式」による多様な暮らし方など、人々のライフスタイルは急激に変化しています。また、近年頻発する自然災害に対する防災対策など「住まい」に対する要望は幅広いものとなっています。

「住まい」は人々の生活の基盤となる場所であり、子育て世帯や高齢者、単身者など誰もが健康で快適に暮らすための大切な拠点です。本計画では将来ビジョン2050の公社がめざす将来像である“生涯住み続けられる”住環境の実現や“住まう価値”が持続するまちづくりの実現に向け取り組みます。

視点2 環境への配慮

地球温暖化による気候変動は社会的な問題となっており、先進国や開発途上国といった枠組みを超え、全世界が取り組むべき課題となっています。

2050年カーボンニュートラル脱炭素社会の実現に加え、SDGsにおける環境保全に対する目標の達成に向けた取り組みは、環境負荷の低減といった効果に加え、快適性や健康面、経済面など暮らしを豊かにすることにつながります。課題解決に向け省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入、みどりの創出、資源の保護・循環に取り組み、環境保全に貢献します。

視点3 パートナーシップによる連携

少子高齢化の進行やライフスタイルの変化、コロナ禍を契機としたテレワークや自宅学習の進展など、多様化する住宅ニーズへの柔軟な対応が求められます。公的機関や民間企業、大学、NPO法人などと連携し、新たな交流の場の創出や暮らしと健康を支えるイベントなどの実施により、入居者や地域にお住まいの方が、日々の生活を快適に過ごすことのできる地域の魅力向上に取り組めます。

3. ストック活用の方向性

3つの視点を持ちながら、公社賃貸住宅のストック活用について、下記の方向性を定めそれぞれの目標実現に取り組めます。

方向性1	将来を見据えたストック活用
方向性2	安全・安心な住まいづくり
方向性3	快適な住まいづくり
方向性4	環境に配慮した住まいづくり
方向性5	地域のまちづくりへの貢献

4. 方向性の考え方

方向性 1 将来を見据えたストック活用

人口や世帯数の減少、職住近接や「新しい生活様式」など、社会環境の変化を見据えた計画的なストック再編と長期有効活用を推進し、管理戸数の適正化に努め持続的で安定した経営をめざします。

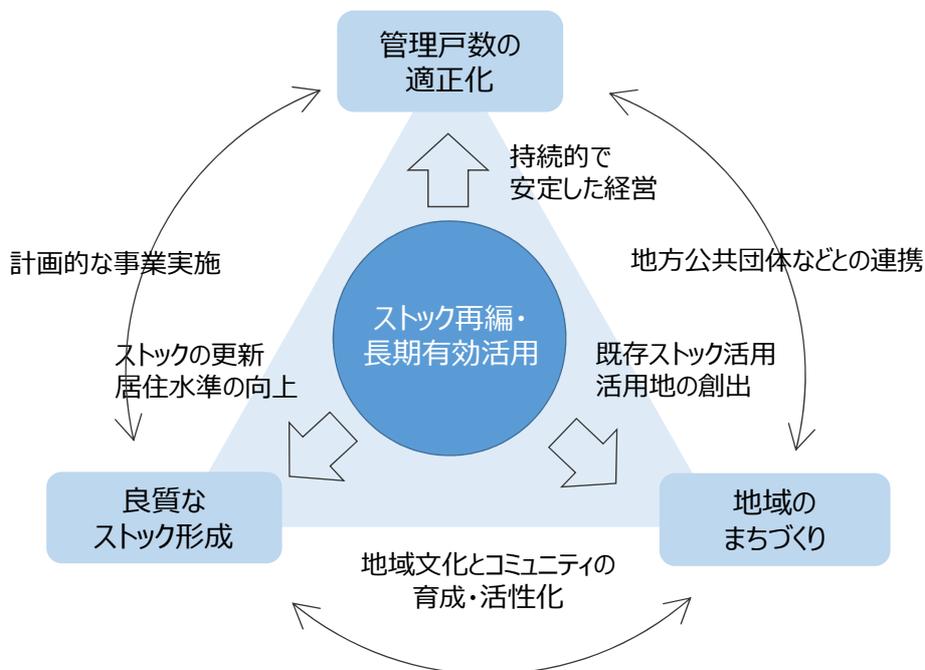
(1) 計画的なストックの更新

昭和40年以前に建設された団地、あるいは耐震性能を満たさない団地の再編を通じて、将来の管理戸数の適正化や建替え等に伴う活用地の創出などによる地域のまちづくりへの貢献、計画的な更新による良質なストック形成に取り組みます。

(2) 長期有効活用によるストックの良質化

昭和40年代以降に建設された団地を対象に、耐震化や長寿命化の対応、現代の住宅ニーズに即した機能向上に努め、効率的かつ効果的な取り組みにより顧客に選ばれる団地づくりに努めます。

(ストック再編・長期有効活用を通じた取り組みのイメージ)



方向性 2 安全・安心な住まいづくり

耐震改修やストック再編を通じて、更なる耐震化の推進を図るとともに、災害に備えた支援や防犯性の向上により入居者の安全・安心の確保に努めます。

(1) 耐震化の推進

中層住宅の耐震改修はすでに完了し、現在高層住宅の耐震改修を推進しています。耐震化率は令和2年度末時点で92.1%となっており、引き続き耐震改修を進めるとともに、耐震改修が困難な住宅については、再編も含めた検討を行い、更なる耐震化率の向上に努めます。また、大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献として、「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」を踏まえた新たな耐震化の目標（令和7年度末95%）を達成し、さらに令和13年度末までに耐震化率97%をめざします。

(2) 災害に備えた支援の充実

近年頻発する自然災害に備え、全団地において地震時のエレベーター内での閉じ込め防止機能を導入します。建替えを行う団地では、かまどベンチや非常用水栓、防災倉庫などを設置し、災害に備えるとともに、雨水貯留や透水性舗装などの採用により、雨水の集中による道路の冠水防止に取り組めます。また、太陽光発電システムの導入による、停電時の集会所への電力供給に取り組めます。

長期有効活用を行う団地では、防災組織のある団地に対して、ポータブル発電機を含む防災資機材の提供やかまどベンチの設置を行います。また、団地案内板に災害避難施設情報を盛り込むなど、災害時に役立つ情報の周知に取り組めます。

災害発生時においては、自助に加えて共助の取り組みも重要であることから、自治会や防災関係機関等との協働により、セミナーや訓練を実施し、防災意識の向上に取り組めます。さらに地震発生後、余震等による建築物の倒壊や落下物、転倒物による二次災害に対応できる人材の育成を目的に、職員の応急危険度判定士資格取得の推進に取り組めます。

(3) 防犯性の向上

単身者や高齢者世帯だけでなく、共働き世帯においても防犯に対する意識は高まっています。安心して住み続けられる住まいをめざし、全ての公社賃貸住宅において、エレベーター内の防犯カメラや各戸へのモニター付きインターホンの設置に取り組めます。さらに建替えを行う団地では、オートロックによる住棟への侵入防止対策や玄関扉のダブルロックとディンプルキーによるピッキング防止対策に取り組めます。

住まいの機能向上を図り、時代の変化に柔軟に対応した快適な居住空間を提供することにより、誰もが長く住み続けられる住まいづくりをめざします。

(1) 機能向上による快適な住まいの提供

子育て世帯や高齢者世帯への配慮として、建替えを行う団地では、断熱材や複層ガラスによる断熱性能の確保に加え、床暖房や浴室乾燥暖房機の設置により快適な居住空間を提供します。また、宅配ボックスやタッチレスエレベーター、住戸内のテレワークに対応したワーキングスペースの確保など、「新しい生活様式」に対応した住まいを提供します。

長期有効活用を行う団地では、洗濯排水設備の改修による衛生環境の改善を行います。また、モニター付きインターホンや宅配ロッカーの設置など、「新しい生活様式」に対応した住まいを提供します。

(2) 多様な住宅ニーズに柔軟に対応した住まいの提供

人口や世帯数の減少がさらに進む中、ライフステージによる家族構成の変化にも柔軟に対応するため、建替えを行う団地では将来的な予測のもと、地域の住宅ニーズに応じた住戸プランを提供します。

長期有効活用を行う団地では、LDK化や可変性のある間取りの提供に加え、築年数や団地の状況に応じたリノベーションを実施します。また自分好みの部屋に改修できる魅力あるDIY住戸の提供にも取り組みます。

リノベーション住戸では、多様な住宅ニーズに対応した間取りのほか、水まわりの衛生環境の改善や設備水準の向上に取り組むとともに、ニコイチやリノベ45・55など若年世帯をターゲットとしたデザイン性の高い住戸リノベーションについても積極的に取り組みます。

(3) 快適で利便性の高い屋外環境整備

日々の生活を快適に過ごすため、駐車場やプレイロット、オープンスペースなどを含めた安全で利便性の高い屋外環境整備に取り組みます。

建替えを行う団地では、歩車分離やバリアフリー化を行うとともに、プレイロットやオープンスペース、植栽を含めた快適な屋外環境整備に取り組みます。長期有効活用を行う団地では、駐車場整備の実施に伴い、団地入口からエントランスまでの段差解消や駐車場の利用者数に応じた効率的な敷地利用、プレイロットやオープンスペースの見直しなど団地の状況を踏まえた検討を行い、植栽計画を含めた効果的で快適な屋外環境整備に取り組みます。また、団地銘板や団地案内板を統一的に見直すことで、ブランドイメージの向上を図ります。

社会的課題である省エネルギー対策や自然環境の保全、脱炭素等の環境問題について、住まいづくりを通じて取り組みます。

(1) 省エネルギー化等による環境負荷の低減

脱炭素社会の実現に向け、省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用に取り組むことにより、快適な住環境の提供や経済面での効果、非常時のエネルギーの確保に努めます。

建替えを行う団地では、太陽光発電システムの導入による再生可能エネルギーの活用や、高層団地でのZEH-M Oriented※の認定による省エネルギー対策に取り組むとともに、カーボンニュートラルの観点から木造共同住宅の可能性について検討を行います。また、複層ガラスなどの高断熱仕様の採用により断熱等級4の住宅性能を確保するとともに、共用部のLED照明の採用や節水型トイレ、高効率給湯器による省エネルギー化に取り組みます。

長期有効活用を行う団地では、共用部照明のLED化を進めるとともに、空家修繕での高効率給湯器の設置やLED照明への取替を実施するとともに、住戸リノベーションでの節水型トイレの設置による建物の省エネルギー化に取り組みます。

(2) 環境に配慮したみどりの創出

地球温暖化の防止やヒートアイランド対策を目的に、植樹や適切な植栽管理に取り組みます。建替えを行う団地では、植樹や生垣の設置、集会所や自走式駐車場の緑化など団地の状況に応じた植栽計画により、団地内のみどりの創出に取り組みます。

長期有効活用を行う団地では、既存樹木の見直しや植樹など場所に応じた植栽計画の検討、適切な植栽管理を行うとともに、みどりの効果を活かしたオープンスペースや憩いの場づくりに取り組みます。

(3) 資源の保護・循環による自然環境への配慮

資源の有効活用と廃棄物の削減を目的に、建替えを行う団地では建替えの配置計画に応じた、既存樹木の保存や散水等への雨水の再利用を検討するとともに、工事を実施する際には、建設リサイクル法に基づき発生する廃棄物の分別解体や再資源化に取り組みます。

長期有効活用を行う団地では、健康被害や環境汚染が懸念される水銀灯のLED照明への改修を引き続き実施し、令和4年度末までに完了します。

また、既存建物を長期的に使用することは、廃棄物の抑制となり、資源の保護にあたることから、建物の躯体調査や定期的な点検、適切な修繕により建物の長寿命化に取り組みます。

(4) 建替えでの先導的な取り組みの推進

建替えを行う団地では、太陽光発電システムの導入による再生可能エネルギーの活用や、団地内のみどり創出によるヒートアイランド対策に取り組めます。さらに、高層団地でのZEH-M Orientedの認定、枚方団地でのリサイクル材の使用、集会所の屋上緑化や駐車場の壁面緑化など環境への配慮に取り組めます。

※ZEH-M Oriented : 住棟に含まれる全ての住戸について、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、効率的設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したもの、かつ再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で一次エネルギー消費量を20%以上削減したもの。

方向性 5

地域のまちづくりへの貢献

ストックの活用を通じて、地元市町や公的機関、民間事業者など幅広いパートナーと連携しながら文化とコミュニティの育成・活性化に努め、地域のまちづくりに貢献します。

(1) 市街地再開発事業協力による地域貢献

枚方団地の建替えでは、「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画し、駅前交通広場の拡充やにぎわい創出のための広場整備などの取り組みを行い、市のまちづくりに貢献します。

(2) ストック再編による地域貢献

公社賃貸住宅の再編にあたっては、地元市町や他の公的賃貸事業者との適切な情報共有や連携のもと、入居者の負担の軽減や事業の効率化など、まちの価値向上が図られるよう柔軟な再編計画を検討するとともに、屋外環境整備を通じ地域のまちづくりに貢献します。

また、建替えや集約、経営廃止などストック再編により創出される活用用地については、地域の需要も踏まえ新たな機能導入についても検討し、地域のまちづくりに貢献します。

(3) 既存ストック活用による地域貢献

民間事業者やNPO法人、大学など幅広いパートナーとの連携により空家や集会所、敷地の有効活用を行い、コミュニティの活性化や子育て及び健康支援に取り組みます。さらに駐車場の活用やみどりの効果を活かしたオープンスペース、憩いの場づくりなど状況に応じた屋外環境整備に取り組み、利便性や快適性の向上による地域の価値向上に貢献します。

(4) ニュータウンでのまちづくり協力

ニュータウンにある公社賃貸住宅は、建物の老朽化や住民の高齢化などの課題があります。この課題解決に向け、千里や泉北、新金岡エリアのまちづくりに関する協議会に参画し、入居者や地域にお住まいの方などが交流できる施設や生活利便施設の導入、建物の再生に向けた検討に取り組みニュータウンの活性化に貢献します。

また、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（現：泉北ニューデザイン推進協議会）策定の「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」の対象エリアに含まれている茶山台団地では、団地再生のリーディングプロジェクト団地として、ビジョンの取り組みテーマに沿った各種取り組みをモデル的に実施し、ニュータウンの再生に貢献します。

(5) 地域の文化とコミュニティの形成支援

団地自治会や公的機関など幅広いパートナーと連携し、セミナーやイベントの実施、集会所の有効活用をなどにより、入居者と地域にお住まいの方のつながる場の創出、地域の文化とコミュニティ形成の向上に取り組みます。

第3章 スtock活用計画の実施方針

1. Stock活用の取り組み方針

Stock活用の方向性に基づき、Stockの建設年次や耐震性の有無により『Stock再編』と『長期有効活用』に分類し、団地の規模や立地条件などに応じて効果的、効率的な投資を図るとともに、入居者の属性やニーズに対応したハード・ソフト対策の充実に取り組みます。

『長期有効活用』においては『耐震化』、『機能向上』、『維持保全』に分類し、それぞれの観点から、長期的な視点により安定的な経営を図ると共に、適切な事業の実施に取り組みます。

分類	分類条件	対象団地
Stock再編	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年度までに建設された団地を中心に、建替えや集約、経営廃止により再編を行う団地 ・耐震性能を満たさない団地で、建替えや集約、経営廃止により耐震化を図る団地 	豊津、枚方、井口堂・B、 みのお・B・C、金岡東・B・D・G・I 12団地
長期有効活用	耐震化	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能を満たさない団地で、耐震改修工事により耐震化を図る団地、またはStockの活用に関して今後詳細な検討が必要な団地 三原台B、晴美台C、竹見台、 茨木郡山B、原山台B、赤坂台 6団地
	機能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年度から昭和63年度までに建設され、長期有効活用に向け機能向上が必要な団地 ・耐震性能を満たしている団地 昭和63年度以前に建設され、 耐震性能を満たしている団地 47団地
	維持保全	<ul style="list-style-type: none"> ・平成元年度以降に建設され、一定の機能水準が確保されている団地 ・併存賃貸及び分譲賃貸 ・耐震性能を満たしている団地 平成元年度以降に建設された団地 46団地 併存賃貸及び分譲賃貸 12団地

- 『Stock再編』については、建替えや集約、経営廃止により、地域の住宅ニーズに対応した住宅の供給や新たな機能の導入によるまちづくりへの貢献、地域の価値の向上を図ります。また、再編を進めるにあたっては、入居者への負担の軽減や効率的で効果的な再編計画、まちづくりへの貢献等の視点により周辺にある公社賃貸住宅も含めてエリアで検討し、方針を決定します。

Stock再編対象団地 : 12団地

- 『耐震化』については、耐震性能を満たさない団地に関する耐震化の対応方針を示します。なお、耐震化にあたって更なる検討が必要な団地については引き続き検討します。

耐震化対象団地 : 6団地

- 『**機能向上**』については、昭和40年度から昭和63年度までに建設された団地を中心に、住宅ニーズに対応していない項目に関して必要な機能の向上を図ります。

また、耐震化対象団地で耐震改修工事を完了した団地は、機能向上対象団地に移行します。

機能向上対象団地 : 47団地

- 『**維持保全**』については、適切な維持管理を行いながらも、長期的に安定した経営を図るため、住宅ニーズや現状を把握し、状況に応じて取り組みます。

維持保全対象団地 : 58団地

2. スtock再編の取り組み

(1) 『Stock再編』の対応方法

立地条件や敷地の規模、形状、住宅ニーズなど団地の状況に応じて、下記の対応方法を適切に選択します。また、事業が一時期に集中する場合は、平準化を図るなど着手時期の調整を行います。再編にあたっては、入居者の居住の安定に配慮し、建替えや移転の計画内容については、適切な時期に入居者に周知します。

(対応方針)

エリア再編：地区エリアで建替え団地、集約団地を位置づけ再編する。

建 替：当該団地内での建替え及び集約団地の受入れ先とする。

集 約：敷地規模、条件等の制約があり当該団地内で建替えが困難な場合は、地区エリア内の団地に集約する。

経営廃止：敷地規模等の制約があり当該団地内で建替えが困難で、かつ、近隣に集約できる団地がない場合は、当該団地の経営を終了する。

(対象団地)

団地名	所在地	管理戸数	対応方針
豊津	吹田市	56戸	対応方針の決定に向けて引き続き検討
井口堂※	池田市	200戸	建替着手
井口堂B※			
みのお※	箕面市	440戸	建替着手
みのおB※			
みのおC※			
枚方	枚方市	120戸	建替着手
金岡東※	堺市 (新金岡エリア)	200戸	建替着手
金岡東B※		304戸	建替着手
金岡東D		350戸	集約
金岡東G		290戸	建替または経営継続
金岡東I※		80戸	建替
計 12 団地			2,040戸

※耐震性能を満たさない団地

(2) 建替え団地の取り組み

建替え団地の計画にあたっては、現在の住宅ニーズに対応するだけでなく、長期的な経営の視点に立ち団地の規模や計画戸数、住戸面積、間取りなどを決定します。また、住棟や共用部、住戸、屋外環境などにおける取り組みにあたっては、団地ごとの状況に応じて効果やコスト、維持管理を踏まえて決定します。



石橋西団地（建替前）



OPH石橋テラス（建替後）

【住棟・共用部】

周辺の景観に配慮した住棟デザインや利便性を考慮した配置計画とするとともに、子育て世帯や単身者など多様な世帯が快適に暮らすことのできる設備の導入に取り組みます。また、災害時においても、安心して住み続けることのできる建物の供給に取り組みます。



オートロック



宅配ボックス

- 建物のデザインや色彩または隣地境界際の修景など、より魅力ある都市景観に取り組むとともに、住棟や付属施設については、動線に配慮した配置計画とします。
- オートロックによる防犯性の向上やタッチレスエレベーターの導入、宅配ボックスの設置など「新しい生活様式」に対応した住まいを提供します。
- 新耐震基準を満たしたうえで、構造計算において1.1倍以上の設計地震力（水平力）を確保します。

【住戸】

多様な暮らし方や「新しい生活様式」に対応した快適で住み続けられる住まいの提供に取り組みます。



対面式システムキッチン



スロップシンク（イメージ）

- 現在の住宅ニーズにとどまらず将来的な住まいへの対応として、可変性のある間取りの提供に取り組みます。
- 多様な住宅ニーズへの対応として、ペット共生住宅の提供に取り組みます。
- 住戸内は段差の無い仕様とし玄関、浴室、洗面所の手すりやワイドスイッチの設置によりバリアフリーに対応した住戸を提供します。
- 複層ガラスや床暖房、浴室暖房乾燥機などの設置により快適な居住環境を提供します。
- 住戸プランに応じて、キッチンでの対面式システムキッチンや昇降式吊戸棚、バルコニーでのスロップシンクの設置など、機能的な住戸の提供に取り組みます。
- タッチレスキーやモニター付きインターホン、Wi-Fi環境の整備、テレワークに対応した住戸など「新しい生活様式」に対応した住戸を提供します。

【屋外環境整備】

入居者が安心して暮らせる屋外環境の整備やゆとりのある心地よい、また景観に配慮した植栽計画に取り組むとともに、屋外環境整備を通じ地域のまちづくりに貢献します。

- 団地内のバリアフリー化や歩車分離、歩行者に配慮した見通しのよい駐車場の配置や歩道際の外構計画など、安全な屋外環境整備に取り組みます。
- わかりやすく、親しみを感じるサイン計画に取り組みます。
- プレイロットやオープンスペースによる憩いの場、季節感のある緑豊かな屋外空間の創出に加えまちなみや周辺環境を考慮した団地の修景に取り組みます。
- 植樹や生垣の設置、集会所や自走式駐車場の緑化など団地の状況に応じた植栽計画により、団地内のみどりの創出に取り組みます。

【環境への配慮】

環境に配慮した取り組みとして、再生可能エネルギーの活用や断熱性能の向上、エネルギー効率の高い設備の導入などにより省エネルギー化を図るほか、資源の保護や循環に努めます。

- 再生可能エネルギーを利用した太陽光発電システムの導入やソーラー照明の設置、高層団地のZEH-M Oriented認定による省エネルギー対策に取り組みます。
- 共用部照明はLEDを採用し、省エネルギー対策に取り組みます。
- 複層ガラスの採用や節水型トイレ、高効率給湯器の設置により、省エネルギー化に対応した住戸を提供します。
- 既存樹木の状態や樹種、配置計画に応じ保存や植替えを行うなど、資源の保護や循環に取り組みます。
- 雨水の再利用など資源の循環に配慮した設備の導入に取り組みます。
- 建設リサイクル法に基づき発生する廃棄物の分別解体や、再資源化の推進に取り組めます。

【防犯・防災対策】

住棟や住戸への防犯対策に取り組むとともに、自然災害の発生に備えた設備の導入や施設の設置に取り組めます。



かまどベンチ



非常用水栓
(受水槽施設のある団地が対象)

- オートロック設備やエレベーター内の防犯カメラの設備導入により、不審者の侵入防止や犯罪抑止に取り組めます。
- 玄関扉のダブルロックやディンプルキーの導入によるピッキング対策に取り組めます。
- 台風や豪雨に備え、透水性舗装の採用や雨水貯留槽の設置などにより、道路の冠水防止に取り組むとともに、災害時の入居者支援として、かまどベンチや防災倉庫、非常用水栓の設置などに取り組めます。

【地域のまちづくりへの貢献】

建替えや集約、経営廃止などのストック再編を通じて、良質なストックの形成、新たな機能の導入を検討し、地域のまちづくりに貢献します。

- 公社賃貸住宅の再編を検討する際には、地元市町や他の公的賃貸事業者との適切な情報共有や連携のもと、入居者の負担の軽減や事業の効率化など、まちの価値向上が図れるよう、柔軟な再編計画を検討します。
- 建替えや集約、経営廃止など、ストック再編により創出される活用地については、地域の需要も踏まえ新たな機能導入についても検討し、地域のまちづくりに貢献します。

枚方団地での取り組み

公社の建替えを先導する団地として、環境への配慮や「新しい生活様式」への対応、地域のまちづくりへの貢献などさまざまな取り組みを進めます。

- 再開発事業に参画し、駅前交通広場の拡充やにぎわい創出のための広場整備などの取り組みを行い、市のまちづくりに貢献します。
- ZEH-M Oriented認定による省エネルギー対策や太陽光発電システムの導入による再生可能エネルギーの活用に加え、ポータブル発電機の設置など、災害時に備えた取り組みを行います。
- 集会所の屋上緑化や駐車場の壁面緑化などのヒートアイランド対策に向けた取り組みを行います。
- 集会所のコワーキングスペースや住戸内におけるテレワークを想定したワーキングスペースを設置します。また、Wi-Fi環境の整備やスマートフォンによる外出先からの来客対応、見守り対応、宅配の通知を受信できる機能など「新しい生活様式」に対応した設備の導入を行います。
- リビングと一体的に使用できる「和室スペース」や子供の様子を見守れる「対面キッチン」など、子育て世帯の住みやすさを重視した住まいを提供します。

3. 長期有効活用の取り組み

(1) 『耐震化』の対応方法

耐震性能を満たさない団地について、耐震改修工事のほか、建替えや集約、経営廃止による再編計画と併せた耐震化に取り組みます。ただし、再編計画により耐震化を図る場合は、ストック再編対象団地として取り扱います。耐震化目標としては、令和7年度末での耐震化95%を達成すると共に、令和13年度末時点で97%の耐震化率の達成をめざします。

また、対応方針が未定の3団地については、耐震改修工事での工法検討のほか、建替えや集約等を含めた事業手法の比較検討を行い、事業性や地域の賃貸住宅の需要、まちづくりの観点など総合的に判断し、団地毎に最適な対応方針を決定します。

当該工事を完了した団地については、機能向上団地に含めるものとし、その後適正な機能向上、維持管理を行います。また、耐震改修工事を実施する際には、エントランスのリニューアルなどを併せて実施し、団地の魅力向上に努めます。



晴美台D団地耐震改修前



晴美台D団地耐震改修後

(対象団地)

団地名	所在地	管理戸数	対応方針
茨木郡山B	茨木市	119戸	耐震改修工事予定
竹見台	吹田市	206戸	対応方針の決定に向けて 引き続き検討
晴美台C	堺市	98戸	
三原台B		211戸	
原山台B		495戸	耐震改修工事予定
赤坂台		105戸	耐震改修工事予定
6団地		1,234戸	

（２）『機能向上』の取り組み

団地の状況や住宅ニーズを踏まえ、間取りや設備の更新、住戸リノベーションなど長期有効活用に必要な取り組みを実施します。また、屋外環境整備や空家・集会所・オープンスペースの活用により、団地の魅力向上を図り、住みやすい住環境の提供に取り組みます。各年度の実施団地や内容は現状調査等を踏まえ、計画的に進めます。

【住棟・共用部】

「新しい生活様式」に対応した設備の導入や適切な維持管理の実施により、安心して暮らすことのできる住宅供給に取り組みます。

- 集会所のスマートロックや宅配ロッカーの設置など、利便性の向上に取り組みます。
- 外装吹替工事を実施する際には、併せて外壁デザインのリニューアルを実施し、まちなみとの調和や魅力ある景観づくりに取り組みます。
- 老朽化した屋内排水管については、現状の調査を行った上、最適な改修工法により工事を実施します。
- 定期的な建物調査や躯体の性能調査を実施することにより、建物の長寿命化に取り組みます。
【前期集中取組項目：躯体の性能調査】

【住戸】

高経年の団地では、居住者の高齢化や世帯の少人数化が進んでいます。多様な世帯のニーズに合った間取りの提供や設備の更新を行うことにより、誰もが住み続けられる住まいづくりに取り組みます。

- 世帯人数の減少やライフスタイル、ライフステージの変化に対応するため、LDK化など間取りの改修を行います。
- 現在の設備水準より陳腐化している設備については、すでに実施している3ヶ所給湯化に加え、ニーズの高いモニター付きインターホンの設置やワイドスイッチ化に取り組みます。

○DIY住戸（つくろう家）

DIYで自分好みに改修できる魅力により、新規入居の促進と既入居者の長期入居化を図るとともに、DIY賃貸市場を先導します。



DIY実施前



DIY実施後

（DIYメニュー）

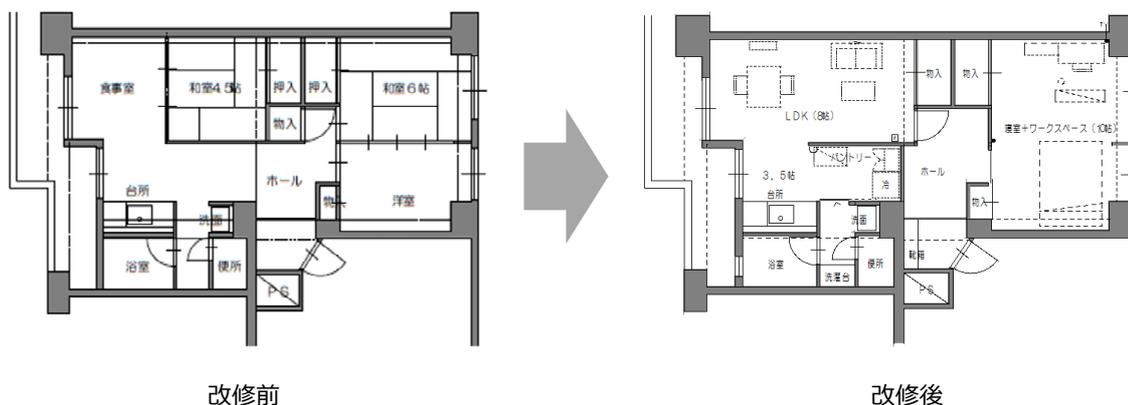
- ・つくろう家 basic : DIY初心者向けの敷居の低いプラン
- ・つくろう家 pro : DIY上級者向けのプラン
- ・つくろう家 tour : DIYを広げるためイベントの実施や情報発信

○リノベーション住戸

将来に渡ってのストックの質と競争力を高めることを基本に、多様な世帯の住まい方や新たな住まい方に配慮した包括的なリノベーションに積極的に取り組みます。

また、団地ならではの屋外環境の豊かさやレトロな風合いなどの特性を活かしたものの、民間企業のノウハウを活用した先進的なリノベーションにも取り組みます。

こうした取り組みを通じて、既存ストックの活用及び良質な住宅の供給を促進します。



(取り組みメニュー例)

- ・LDK化
- ・居室内のカラーデザイン
- ・壁紙や床材など、カラーやデザインの
カスタマイズメニューの採用
- ・和モダン化
- ・庭付きリノベーション
- ・浴室のユニットバス化、浴室パネル貼り
- ・洗濯パンの設置、洗濯機置場の設置
- ・節水型トイレや洗浄機能付き便座の設置
- ・システムキッチン、キッチンのリメイクシート貼り
- ・モニター付きインターホンの設置
- ・レバーハンドルや手すりの設置
- ・暖房機能付きパッキンの設置



(ニコイチ)

“2戸をひとつに改修した若年世代のための広い間取りのリノベーション”をテーマに、民間企業の持つ多様なアイデアやノウハウを活かしたオンリーワンの質の高い住戸プランを実現します。

顧客一人に対し、倍（2戸分）のスケールで提供することになるため、効果的な空家対策としても推進していきます。



ニコイチ

(リノベ45・55)

若年夫婦や単身世帯をターゲットに、民間企業の持つ多様なアイデアやノウハウを活かした質の高い住戸プランを実現します。また庭付きなど団地ならではの特性を取り込んだプランについても取り組みます。



リノベ45（庭付き）

(フレックスダブル)

コストを抑えた自由度の高い間取りの2戸1化プランで、お手頃な家賃と広い空間で職住一体など郊外型の新しく多様な住まい方を実現します。

【屋外環境整備】

高経年の団地では、駐車場の路面の劣化や空き駐車場区画の増加、使用頻度の低下したプレイロットなど団地毎に様々な課題を抱えています。長く愛着を持ってお住まいいただけるよう、団地に応じた魅力ある快適な屋外環境整備に取り組み、利便性や快適性の向上による地域の価値向上に貢献します。



喜連団地駐車場

- 駐車場の利用状況による駐車場区画数の見直しや劣化状況による舗装整備に併せて、プレイロットやオープンスペースの見直し、団地入口からエントランスまでの段差解消や歩道の整備など、団地の状況を踏まえた検討を行い、植栽計画を含めた効果的で快適な屋外環境整備に取り組みます。
- 駐車場やプレイロットの見直しにより、スペースが生まれた場合は、敷地の利活用について検討するとともに、状況に応じてロボットゲートの導入検討やコインパーキング、予約型駐車場設置など快適性や利便性、防犯性の向上に取り組みます。
- 団地銘板や団地案内板は、わかりやすいサイン計画と公社賃貸住宅「SMALIO」(スマリオ)の認知度向上に取り組むとともに、団地案内板については、災害避難施設や周辺の便利施設の情報を盛り込むなど、役立つ情報の周知に取り組みます。

【前期集中取組項目：団地銘板・団地案内板の再整備】

【空家・集会所・オープンスペースの活用】

団地の空家や集会所、オープンスペースの有効活用により、入居者だけでなく地域にお住まいの方も含めた利便性や地域の価値の向上に貢献します。

- 空家や集会所、オープンスペースの有効活用を行い、NPO法人や民間企業、大学などと連携し、コミュニティの活性化や高齢者の孤食の防止、子育て支援や健康支援などにつながる取り組みを推進します。
- 集会所については、コミュニティの活性化や「新しい生活様式」に対応する為、利用状況を踏まえ、和室の洋室化や設備の改善などに取り組みます。

【環境への配慮】

共用部設備の改修や空家修繕、リノベーション実施時での省エネルギー化に向けた取り組みのほか団地内のみどりの創出や適切な植栽管理により資源の保護と循環に努めます。



共用部照明LED化

- 共用部で使用している照明器具をLED照明に改修し、環境負荷の低減に貢献します。
- 給水ポンプの改修工事の際には、トップランナー基準の機器を採用するなど、省エネルギー化に貢献します。
- 空家修繕時においては、公社で設置する照明器具の更新に合わせてLED照明に取り替え、給湯器を更新する際には高効率給湯器を採用します。また、リノベーション住戸では節水型トイレを設置し環境負荷の低減に取り組みます。
- 屋外環境整備の際には、既存樹木の見直しや植樹など場所に応じた植栽計画の検討と適切な植栽管理を行うとともに、みどりの効果を活かしたオープンスペースや憩いの場づくりに取り組みます。

【防犯・防災対策】

住棟への防犯対策に引き続き取り組むとともに、自然災害の発生に備え、施設の設置や備品の提供に取り組みます。

- エレベーター内への防犯カメラの設置により、不審者の侵入防止や犯罪抑止の対策に取り組みます。
- 防災組織のある団地に対して防災資機材の提供やかまどベンチを設置します。
- 災害発生時に備えて、自治会や防災関係機関との協働によるセミナーや訓練を実施し、入居者の防災意識の向上に取り組みます。
- エレベーターの停電時自動着床装置や暗視機能付きのカメラの設置、閉じ込め防止機能の設置、外部モニターの設置を引き続き行います。
- 集会所の改修を行う際には耐震診断を実施し、集会所の耐震化に取り組みます。

【前期集中取組項目：集会所の耐震診断調査】

【総合的な団地再生マネジメント】

これまで、茶山台団地を団地再生の「リーディングプロジェクト団地」として位置づけ、住戸リノベーションやサイン計画などのハード事業、また地域の企業やNPO法人との連携による「茶山台としよかん」「やまわけキッチン」によるコミュニティ拠点、健康をテーマとしたイベントなどのソフト事業など、様々な取り組みを進めてきました。

これより先は、新たなステージに進むべく、茶山台団地が持つ豊かな緑と既存のストックを活かすため、入居者や地域の企業、NPO法人等で構成するプラットフォームを設置し、ともに力を合わせて取り組んでいくことをめざします。

また、モデル実施での経験を基に他の団地においても、総合的な団地再生マネジメントにより、パートナーシップによる連携や空家、集会所、オープンスペースを活用した新たな機能導入や駐車場、プレイルットのコンバージョンなどに取り組み団地の価値向上をめざします。

(3) 『維持保全』の取り組み

長期有効活用を目的に、定期的な建物や設備の調査を実施し、適切な維持管理を行います。また、変化する社会情勢に柔軟に対応するため、地域の賃貸住宅需要や建物の劣化状況を踏まえ、団地の状況に応じた取り組みを行います。

取り組み内容については、下記のとおり実施します。(併存賃貸住宅・分譲賃貸住宅を除く)

○機能向上と同様に実施する取組

【住棟・共用部】

集会所のスマートロックの設置、外壁デザインのリニューアル（計画修繕）、定期建物調査

【住戸】

モニター付きインターホンの設置（計画修繕・一部空家）、
ワイドスイッチの取替え（計画修繕）、リノベーション住戸の実施

【屋外環境整備】

屋外環境整備、団地銘板・団地案内板の見直し

【空家・集会所・敷地活用】

コミュニティの活性化や「新しい生活様式」などにつながる取り組みの実施

【環境への配慮】

共用部や空家照明のLED化、植栽計画の検討（屋外環境整備に併せて実施）、
給水ポンプのトップランナー基準の採用（改修に併せて）

【防犯・防災】

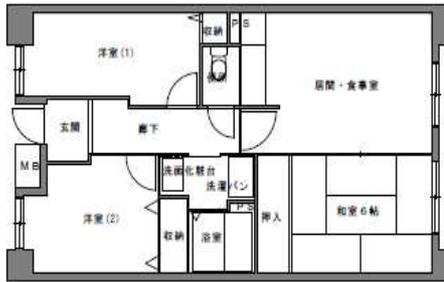
防災資機材の提供やかまどベンチの設置（防災組織のある団地）、
防災セミナーや防災訓練などの実施

【住戸】

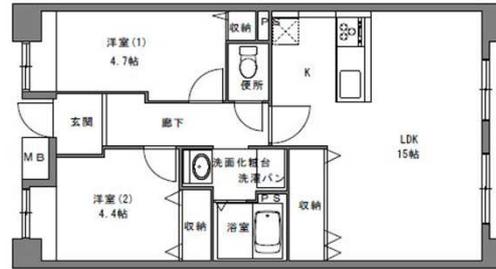
○リノベーション住戸

(RE-KATTE (リカッテ))

平成以降に建設されたマンションタイプの団地を対象としたリノベーションで使い勝手の良い暮らしを実現します。



改修前



改修後

(取り組みメニュー例)

- ・LDK化
- ・和室の洋室化
- ・可変性のある間取り
- ・システムキッチン
- ・洗面キャビネット
- ・洗淨機能付き便座



【併存賃貸住宅】

同一住棟内に府営住宅と公社賃貸住宅が併存する併存賃貸住宅（6団地）については、これらの住宅は親子近居促進のソフト面等におけるサービスが充実したことから、現在ではハードとしての設置の必要性が薄れています。そのため、大阪府への譲渡など、併存賃貸住宅の解消に向け取り組みます。

第4章 スtock活用計画の数値目標

本計画で定めた方向性の実現に向け、下記の目標について取り組んでいきます。

方向性	取り組み項目	数値目標
1 将来を見据えたStock活用	管理戸数の適正化	2万戸以下 (R13年度末)
2 安全・安心な住まいづくり	耐震化率の向上	95% (R7年度末) 97% (R13年度末)
3 快適な住まいづくり	住戸リノベーション実施 (長期有効活用を行う団地)	2,500戸 (R13年度末)
	モニター付きインターホン設置 (長期有効活用を行う団地)	4,000戸 (R13年度末)
4 環境に配慮した住まいづくり	ZEH-M Oriented 認定団地の供給 (建替高層団地)	2団地 (R13年度末)
	共用部照明のLED化 (長期有効活用を行う団地)	100% (R13年度末)
5 地域のまちづくりへの貢献	屋外環境整備	9団地 (R13年度末) (建替え 5団地含む)

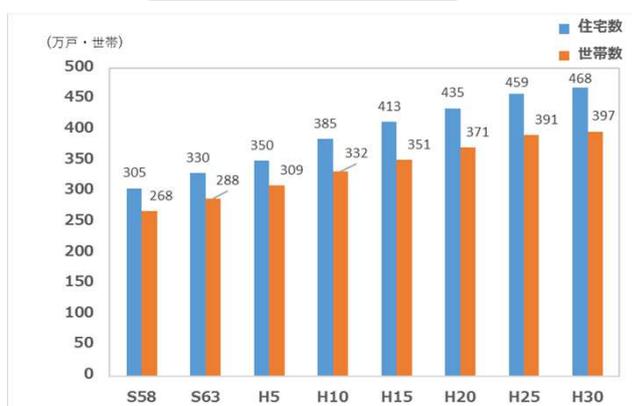
参考資料

1.当社を取り巻く環境

(1) 大阪府内の住宅ストックの状況

大阪府内の住宅数は、468万戸で世帯数397万戸を大きく上回っています。その内賃貸住宅の居住割合は、全国平均の37%に対して大阪府では43%となっており、賃貸住宅のニーズが高い状況となっています。また、府内の民間賃貸住宅の居住面積は、20～29㎡のストックが最も多く、40㎡未満の住宅が半数を占める状況となっています。

大阪府の住宅数と世帯数

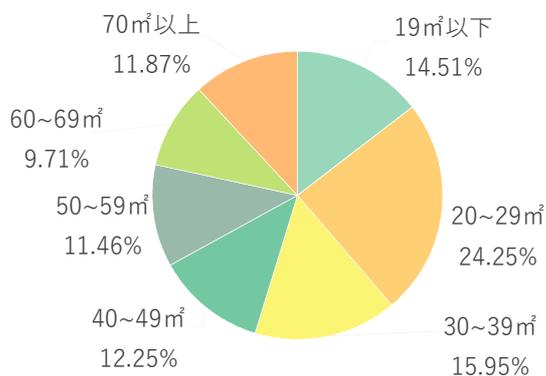


府民が居住している住宅の種類



※「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

民間賃貸住宅ストックの居住面積

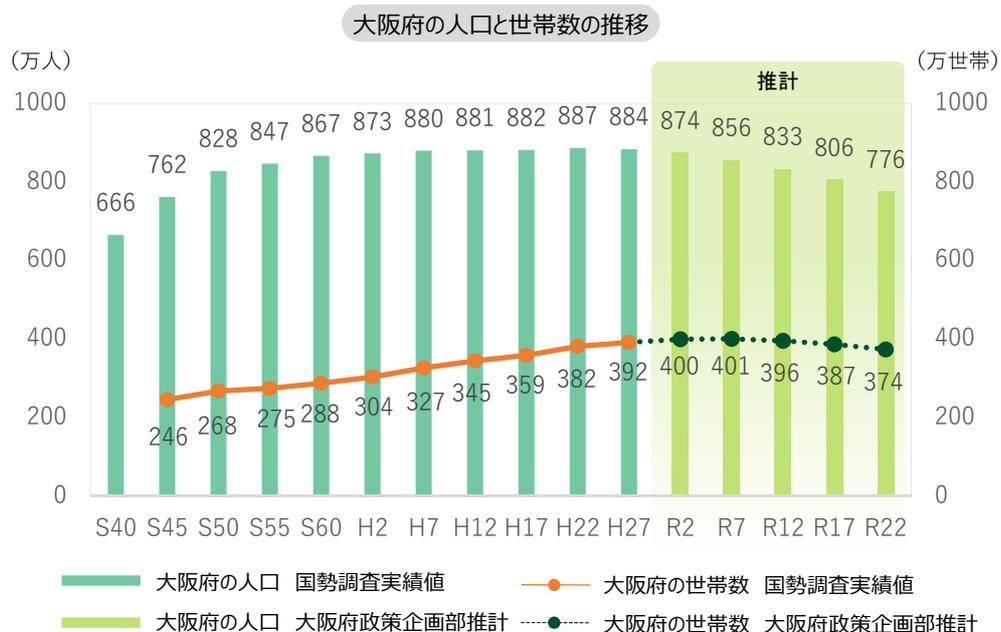


戸数125万戸

※大阪府住宅まちづくり審議会 第2回政策検討部会 (R2.6) 資料を基に作成

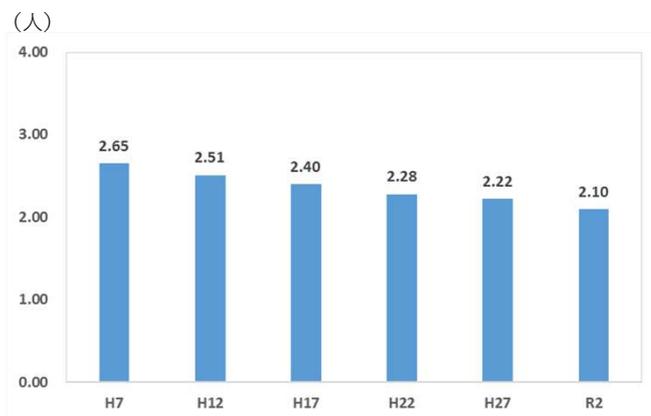
(2) 人口の減少・高齢化の進展

大阪府の人口は、近年減少しており、今後も減少が見込まれます。世帯数は近年緩やかに増加傾向にありますが、今後は減少が見込まれます。また、世帯構成員については、近年減少しています。さらに、高齢者の単身世帯、夫婦世帯については共に増加しており、今後も高齢化が進む見込みとなっています。



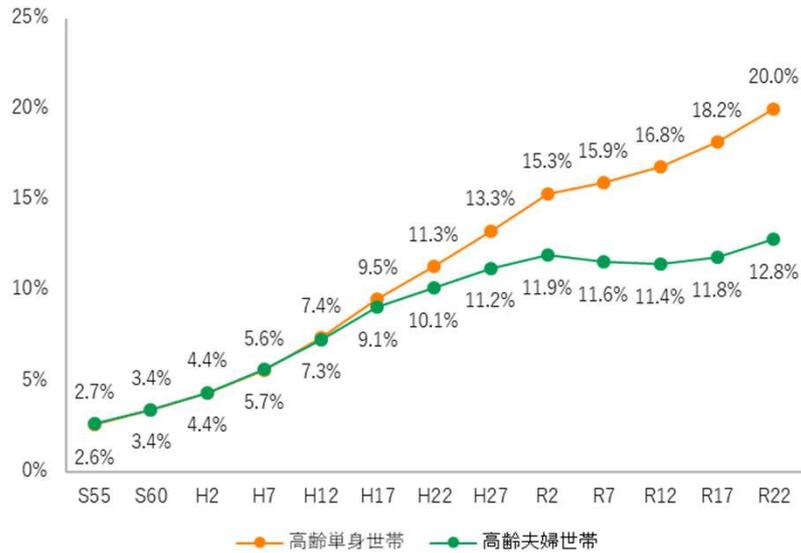
※平成27年までは総務省「国勢調査」、令和2年度以降の人口は「大阪府の将来推計人口について(2018年8月)」における大阪府の人口推計(ケース2)に基づく大阪府政策企画部推計、令和2年以降の世帯数は、大阪府政策企画部推計を基に作成

世帯構成員の推移



※令和2年度国勢調査 人口等基本集計結果(大阪府詳細版) 大阪府総務部統計課資料を基に作成

大阪府の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移

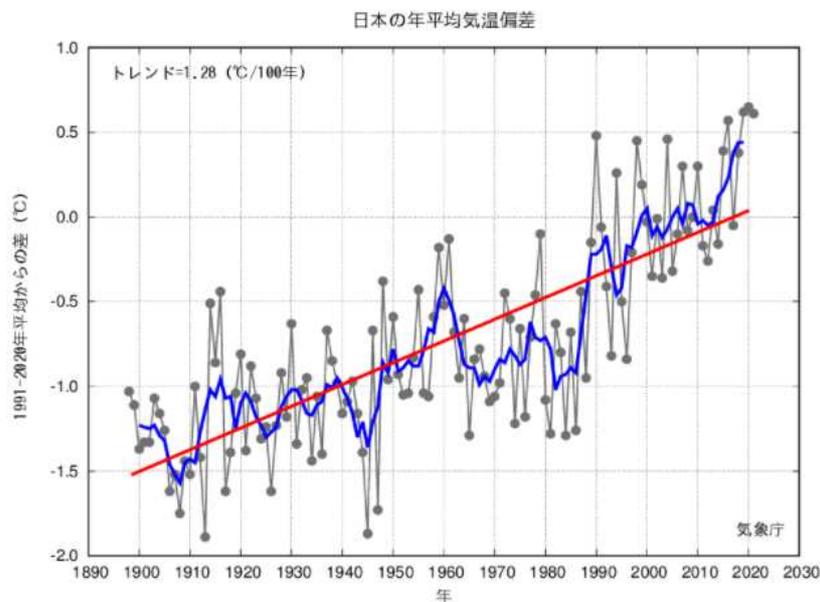


※平成27年までは総務省（国勢調査）、令和2年以降は日本の世帯数の将来推計（2019）年（国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

(3) 環境問題の深刻化

日本の平均気温の経年変化は、平均気温の基準値（1991年～2020年の平均値）より偏差で100年あたり1.26度上昇しています。地球温暖化は世界的な問題となっており、日本では「パリ協定」に基づく成長戦略として、2050年までに温室効果ガスを全体としてゼロにする（2050年 カーボンニュートラル）、脱炭素社会の実現をめざす取り組みが進められています。

日本の平均気温の偏差



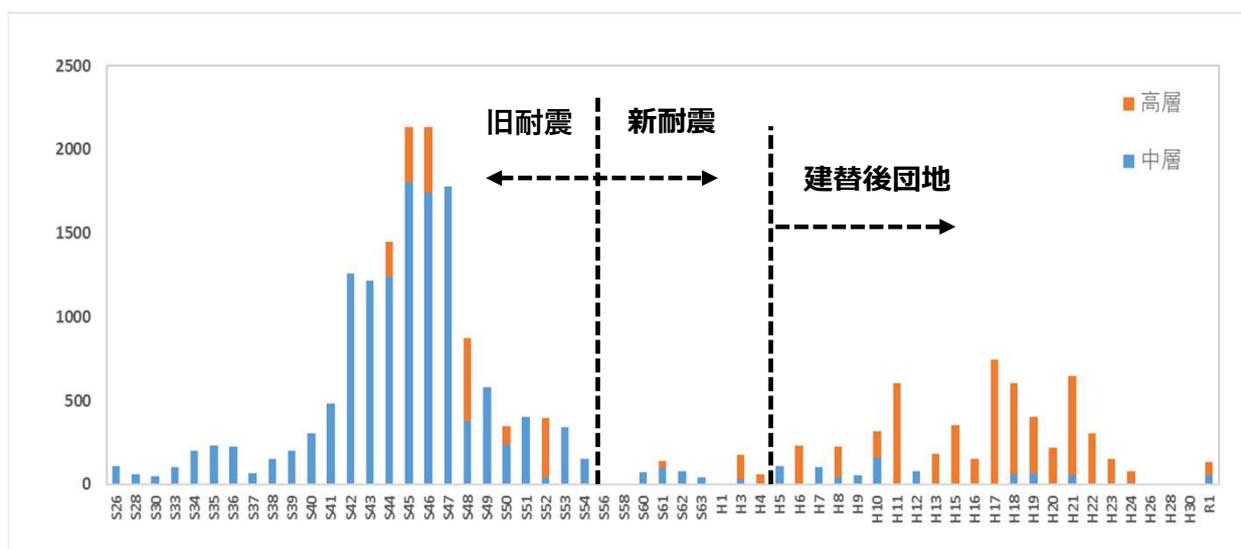
細線（黒）：各年の平均気温の基準値からの偏差、太線（青）：偏差の5年移動平均値、直線（赤）：長期変化傾向。基準値は1991～2020年の30年平均値。

出典：気象庁

2. 公社賃貸住宅の状況

当公社は、昭和25年から延べ約2万9千戸の賃貸住宅を供給してきました。そのうちの建設年度の古い団地について、平成5年から順次建替え事業を実施し、令和2年度末時点で7,700戸の除却、5,271戸の新規供給により、21,373戸の公社賃貸住宅を管理しています。

建設年度別管理戸数



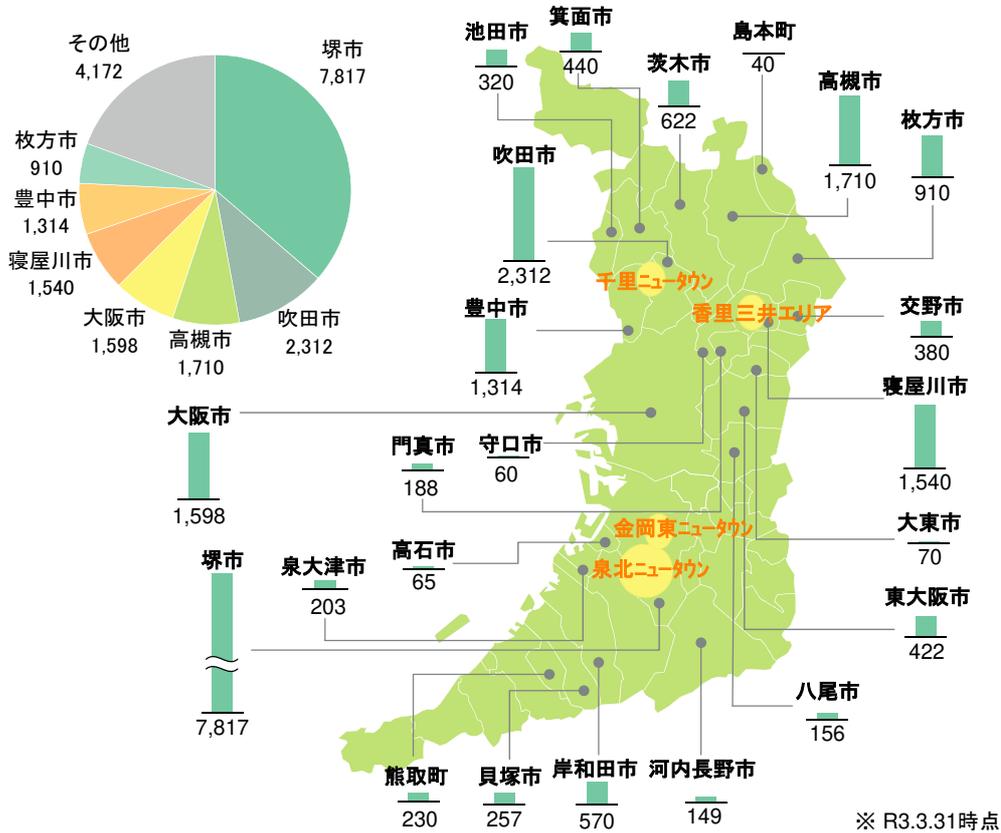
※ R3.3.31時点

○昭和ストックの課題

- 昭和40年代から昭和50年代に建設された昭和ストックは、全体の60%を占め、当公社の経営に対する影響は大きくなっています。この年代の大半が設備の陳腐化や間取りの単一化など課題を抱えています。また、これらのストックは将来、一斉に更新時期を迎えることもあり、経営していく上で課題となっています。
- 昭和56年以前に建設された団地では、現行の耐震基準を満たさない団地がありますが、順次耐震改修を実施し、公社賃貸住宅の全体の耐震化率は、令和2年度末時点で92.1%となっています。

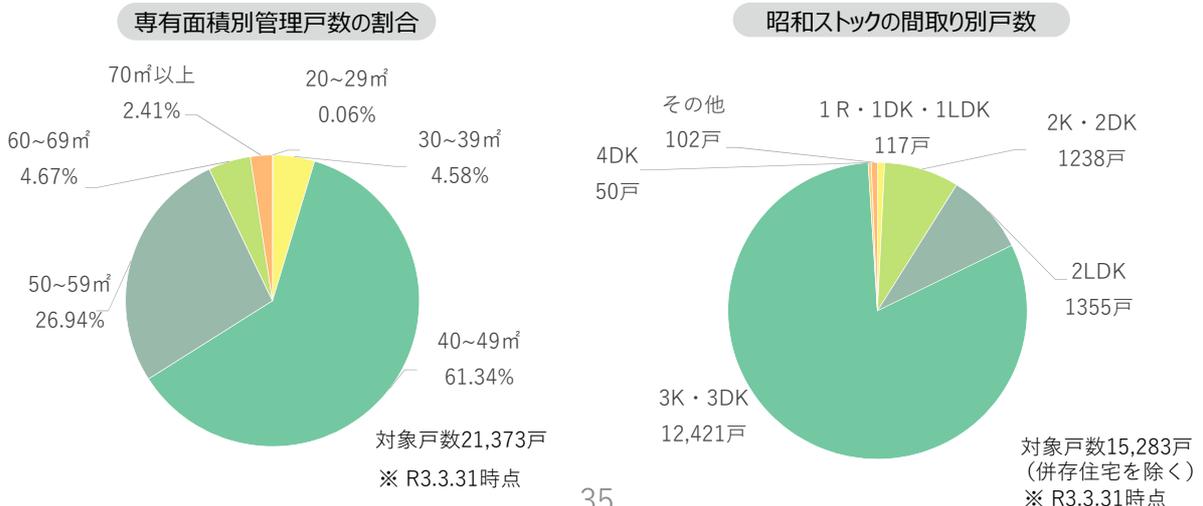
○エリア別ストックの分布

会社が管理する団地は、千里ニュータウン（豊中市・吹田市）、金岡東ニュータウン（堺市北区）、泉北ニュータウン（堺市南区）、香里三井エリア（寝屋川市）等に大規模団地として集中的に立地しています。



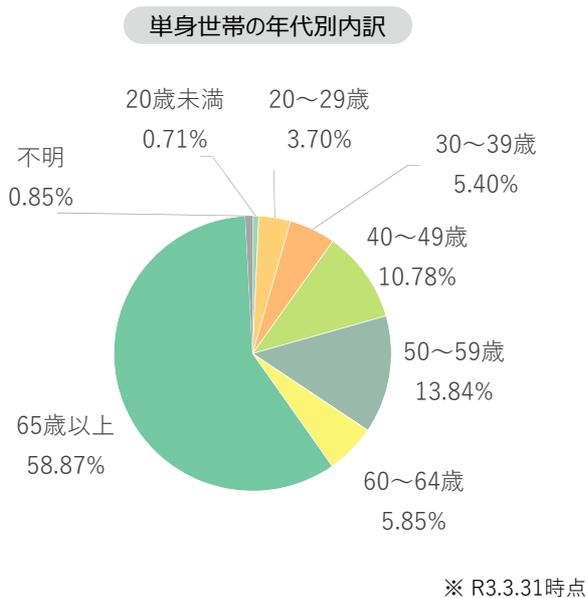
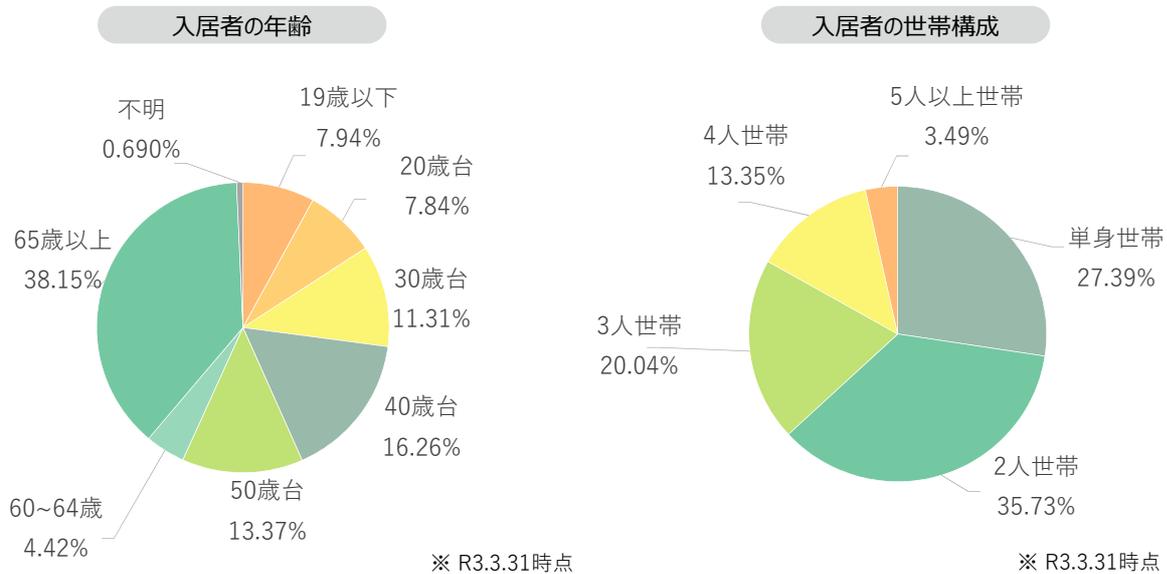
○専有面積・間取りの状況

専有面積については、50㎡未満の住戸は全体の約65%を占めています。併存賃貸住宅を除いた昭和ストックは、2DK、3DKといったDKタイプが主流でLDKタイプはリノベーション住戸や間取り改修による一部の住戸に限られています。



○入居者の状況

公社賃貸住宅の入居者の高齢化率は38.15%で、府平均の27.2%と比べても高い状況となっています。一方、19歳以下の入居者年齢は約8%となっており、府平均の16.3%と比べ低い状況となっています。また、世帯構成は2人世帯が最も多く、次いで単身世帯となっています。単身世帯の内訳としては、約60%が65歳以上の高齢者となっています。



ストック活用計画一覧表

○令和2年度末時点での経営団地

団地名	管理戸数	敷地面積	市町村	建設年度	前期 (R4~R8)					後期 (R9~R13)				
					ストック再編		長期有効活用			ストック再編		長期有効活用		
					建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全	建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全
豊津	56戸	0.41ha	吹田市	昭和26年度			対応方針の決定に向けて引き続き検討							
井口堂	64戸	0.30ha	池田市	昭和34年度	○	○								
井口堂B	136戸	0.74ha	池田市	昭和35年度	○	○								
みのお	224戸	1.45ha	箕面市	昭和36年度	○	○								
みのおB	64戸	0.38ha	箕面市	昭和37年度	○	○								
みのおC	152戸	1.29ha	箕面市	昭和38年度	○	○								
金岡東	200戸	1.52ha	堺市	昭和39年度	○	○								
金岡東B	304戸	2.29ha	堺市	昭和40年度	○	○								
門真	160戸	1.13ha	門真市	昭和41年度				○				○		
門真B	28戸	0.16ha	門真市	昭和41年度				○				○		
金岡東C	296戸	2.03ha	堺市	昭和41年度				○				○		
金岡東D	350戸	2.24ha	堺市	昭和42年度		○					○			
喜連	350戸	2.22ha	大阪市	昭和42年度				○				○		
金岡東E	64戸	0.44ha	堺市	昭和42年度				○				○		
金岡東F	160戸	1.01ha	堺市	昭和42年度				○				○		
香里三井	336戸	2.45ha	寝屋川市	昭和42年度				○				○		
牧野	210戸	1.17ha	枚方市	昭和43年度				○				○		
香里三井B	254戸	1.93ha	寝屋川市	昭和43年度				○				○		
村野	160戸	1.04ha	枚方市	昭和43年度				○				○		
下田部	590戸	3.59ha	高槻市	昭和43年度				○				○		
牧野B	170戸	0.92ha	枚方市	昭和44年度				○				○		
下田部B	90戸	0.53ha	高槻市	昭和44年度				○				○		
下田部C	460戸	2.81ha	高槻市	昭和44年度				○				○		
金岡東G	290戸	1.75ha	堺市	昭和44年度			建替または経営継続							
五月丘	32戸	0.21ha	池田市	昭和44年度				○				○		
加守	200戸	1.15ha	岸和田市	昭和44年度				○				○		
茶山台	928戸	8.26ha	堺市	昭和45年度				○				○		
三原台	250戸	2.03ha	堺市	昭和45年度				○				○		
竹見台	206戸	0.79ha	吹田市	昭和44年度			対応方針の決定に向けて引き続き検討							
香里三井C	335戸	2.86ha	寝屋川市	昭和45年度				○				○		
茨木郡山	290戸	2.00ha	茨木市	昭和45年度				○				○		
三原台B	211戸	0.57ha	堺市	昭和45年度			対応方針の決定に向けて引き続き検討							
茨木郡山B	119戸	0.61ha	茨木市	昭和45年度			○ (耐震改修工事予定)				○			
晴美台	530戸	4.34ha	堺市	昭和46年度				○				○		
晴美台B	460戸	3.58ha	堺市	昭和46年度				○				○		
金岡東I	80戸	0.41ha	堺市	昭和46年度	○					○				
柱本	570戸	3.54ha	高槻市	昭和46年度				○				○		
晴美台C	98戸	0.28ha	堺市	昭和46年度			対応方針の決定に向けて引き続き検討							
晴美台D	104戸	0.38ha	堺市	昭和46年度				○				○		
槇塚台	112戸	0.45ha	堺市	昭和46年度				○				○		
招提	180戸	1.09ha	枚方市	昭和46年度				○				○		
招提B	160戸	0.96ha	枚方市	昭和47年度				○				○		
三原台C	40戸	0.32ha	堺市	昭和47年度				○				○		

団地名	管理戸数	敷地面積	市町村	建設年度	前期 (R4~R8)					後期 (R9~R13)				
					ストック再編		長期有効活用			ストック再編		長期有効活用		
					建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全	建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全
高倉台	150戸	1.27ha	堺市	昭和47年度				○					○	
原山台	430戸	3.96ha	堺市	昭和47年度				○					○	
茶山台B	270戸	2.10ha	堺市	昭和47年度				○					○	
庭代台	430戸	3.75ha	堺市	昭和47年度				○					○	
庭代台B	300戸	2.75ha	堺市	昭和47年度				○					○	
星田	380戸	2.38ha	交野市	昭和48年度				○					○	
原山台B	495戸	2.60ha	堺市	昭和48年度				○ (耐震改修工事予定)					○	
貝塚中央	200戸	1.09ha	貝塚市	昭和49年度				○					○	
打上	380戸	2.86ha	寝屋川市	昭和49年度				○					○	
赤坂台	105戸	0.30ha	堺市	昭和50年度				○ (耐震改修工事予定)					○	
さつき	130戸	0.83ha	泉大津市	昭和50年度				○					○	
熊取	110戸	0.97ha	熊取町	昭和50年度				○					○	
招提C	30戸	0.22ha	枚方市	昭和51年度				○					○	
鴨谷台	370戸	2.60ha	堺市	昭和51年度				○					○	
鴨谷台B	40戸	0.28ha	堺市	昭和52年度				○					○	
千里山田西	356戸	1.47ha	吹田市	昭和52年度				○					○	
岸和田天神山	220戸	1.63ha	岸和田市	昭和53年度				○					○	
熊取B	120戸	0.96ha	熊取町	昭和53年度				○					○	
岸和田天神山B	150戸	1.10ha	岸和田市	昭和54年度				○					○	
香里三井K	47戸	0.27ha	寝屋川市	昭和61年度				○					○	
ペア大東朋来	70戸	-	大東市	昭和60年度					○					○
ペア浅香山	50戸	-	堺市	昭和61年度					○					○
ペア歌島	42戸	-	大阪市	昭和61年度					○					○
ペア島本江川	40戸	-	島本町	昭和62年度					○					○
ペア八尾緑ヶ丘	40戸	-	八尾市	昭和62年度					○					○
ペア八尾緑ヶ丘B	40戸	-	八尾市	昭和63年度					○					○
ペア東大阪鴻池	30戸	-	東大阪市	平成3年度					○					○
ロジエ長野	149戸	-	河内長野市	平成3年度					○					○
エルベコート二色の浜	27戸	-	貝塚市	平成4年度					○					○
エルベコート二色の浜B	7戸	-	貝塚市	平成4年度					○					○
エルベコート二色の浜C	13戸	-	貝塚市	平成4年度					○					○
エルベコート二色の浜D	10戸	-	貝塚市	平成4年度					○					○
羽衣	65戸	0.45ha	高石市	平成5年度					○					○
メープルコート	44戸	0.42ha	東大阪市	平成5年度					○					○
豊中	234戸	1.15ha	豊中市	平成6年度					○					○
衣摺	55戸	0.26ha	東大阪市	平成7年度					○					○
いらか	49戸	-	寝屋川市	平成7年度					○					○
諏訪ノ森	110戸	0.67ha	堺市	平成8年度					○					○
豊中B	117戸	0.52ha	豊中市	平成8年度					○					○
ふれっくすコート吉田	53戸	0.40ha	東大阪市	平成9年度					○					○
みと	80戸	0.44ha	東大阪市	平成10年度					○					○
住吉	78戸	0.39ha	大阪市	平成10年度					○					○
萱島南町	83戸	0.38ha	寝屋川市	平成10年度					○					○

団地名	管理戸数	敷地面積	市町村	建設年度	前期 (R4~R8)					後期 (R9~R13)				
					ストック再編		長期有効活用			ストック再編		長期有効活用		
					建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全	建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全
あすと松之浜	73戸	-	泉大津市	平成10年度					○					○
鷹合	311戸	1.48ha	大阪市	平成11年度					○					○
春日出	141戸	0.67ha	大阪市	平成11年度					○					○
西田辺	155戸	0.57ha	大阪市	平成11年度					○					○
湊	80戸	0.40ha	堺市	平成12年度					○					○
山坂	130戸	0.55ha	大阪市	平成13年度					○					○
西田辺B	54戸	0.35ha	大阪市	平成13年度					○					○
殿辻町	61戸	0.27ha	大阪市	平成15年度					○					○
東長居	205戸	0.72ha	大阪市	平成15年度					○					○
OPH千里佐竹公園	88戸	0.39ha	吹田市	平成15年度					○					○
OPH大浜	74戸	0.31ha	堺市	平成16年度					○					○
OPH山本	76戸	0.42ha	八尾市	平成16年度					○					○
OPH千里佐竹台	204戸	1.08ha	吹田市	平成17年度					○					○
OPH寝屋川豊野	56戸	0.30ha	寝屋川市	平成17年度					○					○
OPH吹田片山	96戸	0.47ha	吹田市	平成17年度					○					○
OPH新千里西町	246戸	1.35ha	豊中市	平成17年度					○					○
OPH杉本町	71戸	0.54ha	大阪市	平成17年度					○					○
OPH新千里東町	72戸	0.55ha	豊中市	平成17年度					○					○
OPH服部緑地	187戸	1.07ha	豊中市	平成18年度					○					○
OPH守口長池町	60戸	0.26ha	守口市	平成18年度					○					○
OPH千里佐竹台Ⅱ	356戸	1.61ha	吹田市	平成18年度					○					○
OPH堺少林寺	40戸	0.28ha	堺市	平成19年度					○					○
OPH堺戎之町	24戸	0.21ha	堺市	平成19年度					○					○
OPH茨木大池	213戸	1.15ha	茨木市	平成19年度					○					○
OPH新金岡	123戸	0.52ha	堺市	平成19年度					○					○
OPH北千里駅前 (2・3棟)	221戸	3.16ha	吹田市	平成20年度					○					○
OPH北千里駅前Ⅱ (4・5棟)	216戸		吹田市	平成22年度					○					○
OPH北千里駅前Ⅲ (1棟)	80戸		吹田市	平成24年度					○					○
OPH北千里青山台	143戸	0.97ha	吹田市	平成21年度					○					○
OPH新千里南町 (1棟)	217戸	1.70ha	豊中市	平成21年度					○					○
OPH新千里南町Ⅱ (2棟)	151戸		豊中市	平成23年度					○					○
OPH南千里津雲台	290戸	1.87ha	吹田市	平成21年度					○					○
OPH千里西町緑地	90戸	0.55ha	豊中市	平成22年度					○					○
布施	38戸	0.36ha	東大阪市	昭和26年度	}									
布施B	16戸		東大阪市	昭和26年度										
大町	57戸	0.18ha	堺市	昭和28年度										
石橋	48戸	0.25ha	池田市	昭和30年度										
神田町	40戸	0.24ha	池田市	昭和33年度										
長瀬東	64戸	0.63ha	東大阪市	昭和33年度										
長瀬東B	42戸		東大阪市	昭和34年度										
浜寺	96戸	0.61ha	堺市	昭和34年度										
浜寺東	96戸	0.64ha	堺市	昭和35年度										
128団地	21,373戸	132.79ha												

○令和3年度以降 経営開始団地

団地名	管理戸数	敷地面積	市町村	建設年度	前期 (R4~R8)					後期 (R9~R13)				
					ストック再編		長期有効活用			ストック再編		長期有効活用		
					建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全	建替え	集約	耐震化	機能向上	維持保全
OPH石橋テラス	56戸	0.30ha	池田市	令和元年度					○					○
OPH長瀬さくらテラス	79戸	0.41ha	東大阪市	令和元年度					○					○
枚方 (旧団地名)	120戸	0.42ha	枚方市	令和4年度	○				○					○
3団地	255戸	1.14ha												

