令和２年度　事業計画
（2020年度）

創業 1950

笑顔のくらしを！

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

SMALIO

公社賃貸住宅 スマリオ

SMART LIFE OSAKA

自分らしく、ゆとりあるくらし

大阪府住宅供給公社が提供する賃貸住宅『 SMALIO（スマリオ）』は、大阪府内に約２万戸。
一人一人のライフスタイルに応じて、どんな人にも自分らしい
笑顔あふれるくらしをお届けします。

はじめに

令和2年度（2020年度）を「将来ビジョン元年」に

公社では、平成30年4月に「笑顔のくらしを！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「くらし」を届けたい、という想いを込めています。

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などを描き示した『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。

『将来ビジョン2050』では、2025年の「大阪・関西万博」でも実現をめざしている国際目標「SDGs（持続可能な開発目標）」の実現に向けて、「くらし」「まち」「社会」の３つの視点から「公社がめざす将来像」を掲げました。

公社がめざす将来像

１．くらし　“生涯住み続けられる”住環境の実現

２．ま　ち　“住まう価値”が持続するまちづくりの実現

３．社　会　“日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決

令和2年度は、公社創業70周年であり、『将来ビジョン2050』の目標年である2050年に向けて、“生活”供給を進めるスタートダッシュの年として「将来ビジョン元年」と位置づけ、より一層力を入れてあらゆる取り組みを進めてまいります。

ハード面においては、ニコイチなどの住戸リノベーションに加え、石橋西団地、長瀬東・長瀬東B団地の建て替えや、高層住宅である槇塚台団地や晴美台D団地の耐震化の完了により、さらなる魅力向上、安全性の確保に努めます。

ソフト面においては、大学や様々な団体とパートナーシップを組み、さらなるコミュニティ活性化や社会的課題の解決を図っていきます。また、茶山台団地では、『来たれクリエイター！プロジェクト』を本格的に始動し、若手クリエイターとともに団地の魅力発信を行います。

また、令和元年度に策定した公社賃貸住宅のマスターブランドである『SMALIO』（スマリオ）を戦略的に情報発信し、ブランド価値の向上に努めます。

SMALIO
公社賃貸住宅 スマリオ

このように令和2年度においても、「笑顔のくらし」の実現に向け、「変革し続ける企業」として、職員一人ひとりがスピード感を持って日々チャレンジし続けることで、新たな価値を創造していきます。

目　次

はじめに　・・・・・　3
経営理念　・・・・・　5
行動指針　・・・・・　6
『将来ビジョン2050～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』　・・・・・　7

ⅰ．経営計画に基づく主な取り組み

1．大阪府の住宅まちづくり政策の実現　・・・・・　8
2．住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔のくらしを提供　・・・・・　14
3．経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化　・・・・・　24

ⅱ．直轄事業の計画

1．賃貸住宅等事業　・・・・・　29
2．「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」の総合窓口　・・・・・　34

ⅲ．受託事業の計画

1．府営住宅管理事業　・・・・・　35
2．府営住宅計画修繕業務　・・・・・　35
3．特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等　・・・・・　35

経営理念

笑顔のくらしを！
大阪府住宅供給公社
変革し続ける企業
Live in joyful smile!
Osaka Prefectural Housing Corporation
Ever evolving firm

＜理念に込めた想い＞
私たちは、“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「くらし」を届けたい。

これが、私たちが大切にしてきたことであり、
これからも大切にしていきたい想いです。

そのために、常に自らが、
時代の変化に合わせ新しい取り組みに
スピード感を持って日々チャレンジし続けることで
新たな価値を創りだす。

それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

各取り組みの説明において関連するカテゴリーをマークで表記しています。

行動指針

私たちは、「笑顔のくらし」を実現するために、「変革し続ける企業」として
自ら動きだし、日々、次のことを実践します。

1．「いらっしゃいませ」、いつも笑顔でお迎えします。
2．お客様に寄り添い、その声に真摯に耳を傾けます。
3．時代のニーズに対応し、柔軟かつ豊かな発想で新たな価値を提供します。
4．自らの仕事に責任を持ち、正確かつスピード感を持ってやり遂げます。
5．チームワークを大切にし、組織の壁を取り払い、新たな課題に挑戦します。

『将来ビジョン2050　～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～ 』

■ 大阪府住宅供給公社では、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などを描き示した『将来ビジョン2050』を 令和元年12月に策定しました。
■ 今後、中期の経営計画・ストック活用計画、短期の事業計画・資金計画により、『将来ビジョン2050』を実現します。

公社がめざす将来像

くらし

"生涯住み続けられる"住環境の実現

ニーズにあった住まい・共用部・外構空間・サービス、やりがいづくりの創出など、一人ひとりの生活に寄り添うくらしづくりをめざします。

ま　ち

"住まう価値"が持続するまちづくりの実現

先進性のある新たな事業を展開し、価値のあるまちづくりをめざします。また、社会状況の変化に応じて柔軟に「まち」の再編を可能としたまちづくりをめざします。

社　会

"日本の将来をリードする団地"として社会的課題を解決

社会を変える技術・仕組み・サービスなどの検討をいち早く行い、積極的に採用することで社会的課題を解決し、日本の将来をリードする団地をつくっていくことをめざします。

実現に向けて

団地活用の考え方

1．建替え等による新しい価値の創造
2．ストックの長期有効活用
3．団地で地域・まちを活性化

事業方針

1．"住宅"の供給から"生活"の提供へ
2．「団地」から「地域・まち」へ
3．公社単独からパートナーシップへ

○　『将来ビジョン2050』がめざす社会 ～「持続可能な開発目標」の実現～

国連目標であり、2025年大阪・関西万博が達成目標に掲げる「SDGs（持続可能な開発目標）」の実現をめざします。

公社としては、住まいの供給だけでなく、将来の技術革新なども見据えながら、“住み続けられる”住環境の実現、“住まう価値”が持続するまちづくりの実現、“日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決していきます。

ⅰ．経営計画に基づく主な取り組み

1．大阪府の住宅まちづくり政策の実現

（1）地域のまちづくりとコミュニティ活性化

○ ニュータウンのイノベーション

- 大阪府や地元市、UR都市機構などの関係機関と連携し、「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」や「千里ニュータウン再生連絡協議会」を活用したニュータウンの再生を実現します。
- 泉北ニュータウンでは、団地イノベーションのリーディングプロジェクト団地として位置付けている茶山台団地（堺市南区）において、以下の取り組みを行います。

■ **屋外空間の整備、地域の利便性向上に向けた新しい機能の導入検討**

地域の資産である緑豊かな自然環境を活かした屋外空間づくりをめざし、屋外空間の整備を行います。また、一部の住棟においては、地域の利便性向上を図るため、新しい機能の導入に向けた検討を行います。

■ **2戸を１つにつなげるリノベーション住宅『ニコイチ』の供給**

若年世帯や子育て世帯など若年層の入居促進を目的に、民間事業者のノウハウを活用して、隣接する2戸を1戸につなげるリノベーション住宅『ニコイチ』を堺市との連携により実施します。

令和元年度、ルームシェアをコンセプトにしたニコイチで始動した『来たれクリエイター！プロジェクト』において、お住まいのクリエイターとともに団地の魅力発信を行います。

※ニコイチは公社の登録商標

みんなが集まる小上がりのある家

■ **多世代が集まる交流拠点『茶山台としょかん』**

NPO法人SEIN（サイン）と連携し、団地の集会所を多世代が交流する持ち寄り型の「小さなとしょかん」として活用しています。

住民発案の企画としてお住まいの方同士が使わなくなったモノを交換し合う『0 円マーケット』等を開催します。また、今年度は利用者が快適にご利用いただけるよう屋内外の環境整備を行います。

『茶山台としょかん』

■ **移動販売『ちゃやマルシェ』**

団地や地域の方の買い物支援のため、地元の青果屋による週1回の移動販売『ちゃやマルシェ』を開催します。

■ **「丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』」**

団地の一室を活用した『やまわけキッチン』において、NPO法人SEINと連携し、総菜や地元野菜等の販売及び健康的なメニューの食事提供を行い、健康寿命の延伸をめざします。

「丘の上の惣菜屋さん『やまわけキッチン』」

■ **DIY工房『DIYのいえ』**

団地の一室を活用し、DIYワークスペースとして開設した『DIYのいえ』では、株式会社カザールホームと連携し、賃貸住宅でも気軽にDIYができる『団地カスタマイズ』制度の利用促進に向けて、ワークショップ等を開催します。また、団地にお住まいのシニアの方をスタッフとして迎え、高齢者の生きがいづくりにつなげていきます。

『DIYのいえ』

■ **社会医療法人生長会・帝塚山学院大学との連携**

令和元年度に包括連携協定を締結した社会医療法人生長会・帝塚山学院大学と協力し、健康チェックや健康講話などを行う『まちかど保健室』を開催します。

また、自治会やお住まいの方による企画段階からの参画や、運営ボランティアを募集するなど、地域主体の取り組みにしていきます。

『まちかど保健室』

■ **「泉北レモンの街ストーリー@公社茶山台団地」**

泉北ニュータウンまちびらき50周年事業の一環として、レモンを泉北の特産品にする「泉北レモンの街ストーリー」の活動に協力し、団地内においてレモンの植樹・栽培を行っています。今年度も、団地や地域の方とともに栽培・収穫を行います。

レモン収穫祭

■ **桃山学院教育大学との連携**

若年層の入居による団地コミュニティの活性化と学生の安定的な居住による安全・安心な学習環境の確保のため、桃山学院教育大学と連携し学生の入居を促進します。

（２）少子高齢社会など時代の要請に応える機能を強化

○ 高齢者等世帯への生活支援の取り組み

■ **「分散型サービス付き高齢者向け住宅」の導入検討**

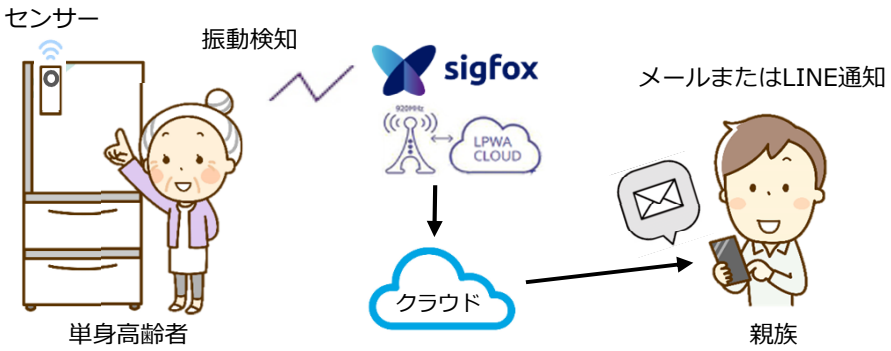
高齢者が安心して自分らしいくらしを実現できるように、既存ストックを活用した「分散型サービス付き高齢者向け住宅」の導入を検討します。

■ **高齢者等支援サービス**

住み慣れた地域で安心して生活し続けていただけるよう、公社賃貸住宅にお住まいの高齢者を対象に、緊急時や安否確認が必要な時に迅速な対応を行うため、緊急連絡先の登録等を進めていきます。

民間事業者と連携し令和元年度に実施した、センサーとLPWA（※）を活用した高齢者見守りサービスの実証実験結果を踏まえ、実用化に向けた検討を行います。

（※）「Low Power Wide Area」の略で、従来よりも低消費電力、広いサービスエリア、低コストを可能とする無線通信システムです。



システムイメージ

■ **障がい者福祉が高齢者の生活を支える『杉本町みんな食堂』**

NPO法人チュラキューブと連携し、OPH杉本町（大阪市住吉区）の一室を活用して団地や地域にお住まいの方に食事提供等のサービスを行います。

GOOD DESIGN AWARD
2019年度受賞

『杉本町みんな食堂』

「第8回健康寿命をのばそう！アワード」
厚生労働大臣 優秀賞（団体部門） 受賞

○ 新婚・子育て世帯や高齢者世帯等への入居支援

■ **優先申込期間制度の実施**

新婚・子育て世帯及び高齢者世帯等を対象として、募集開始から7日間は優先して申込みができる『優先申込期間制度』を実施します。

■ **公社独自の家賃減額補助と敷金減額**

新婚・子育て世帯を対象に、公社独自のキャッシュバック方式による家賃減額補助と敷金減額等を実施します。

■ **大阪府の家賃減額補助制度の活用**

特定優良賃貸住宅では、住まいに関する負担を軽減するため、新婚・子育て世帯向けに大阪府家賃補助制度を活用した家賃減額を実施します。

■ **『子育て応援フェア』等の開催**

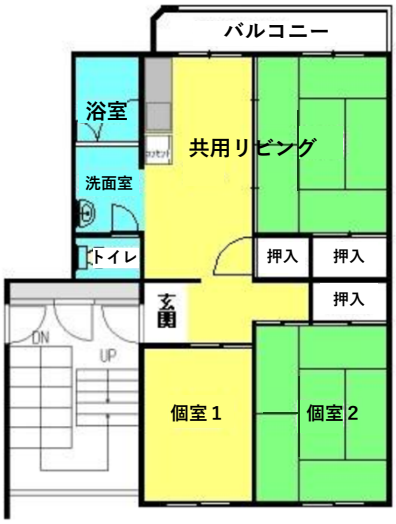
未来を担う子どもたちの健やかな学びを応援するため、「大阪『こころの再生』府民運動」のパートナー企業として『子育て応援フェア』等のイベントを開催します。

イオンモール四条畷　　『子育て応援フェア』　　ららぽーと和泉

○ グループホームとしての活用

■ **公社賃貸住宅をグループホームとして活用**

障がいのある方々の地域で自立したくらしを支援するため、大阪府と連携し、公社賃貸住宅の一部をグループホームとして活用します。



グループホーム

（3）住まい情報の提供

○ 公民協働で取り組む住宅セーフティネットの構築

■ **Osakaあんしん住まい推進協議会**

住宅確保要配慮者(※）の居住の安定確保に向けて、住宅情報の提供などを公民協働で取り組むために設立された「Osakaあんしん住まい推進協議会」において、大阪府とともに事務局として運営を行います。

公社賃貸住宅を国が運営する「セーフティネット住宅情報提供システム」と同協議会で運営する住宅検索サイト「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」に登録するとともに民間賃貸住宅についてもオーナーに代行して登録を行います。

（※）高齢者、低額所得者、障がい者、外国人世帯、子育て中の方等、住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

「セーフティネット住宅情報提供システム」

「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」

○ 分譲マンション管理組合の活動支援

■ **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**

「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」の総合窓口として、管理組合の登録制度の運営や分譲マンションの修繕・建替え等の相談業務、専門アドバイザーの派遣、セミナー開催等分譲マンション管理組合の活動を支援します。

分譲マンションセミナー

○ 住まいに関する情報発信

■ **お住まいの方向け広報誌『すまいる』の発行**

団地で開催しているコミュニティイベントの様子や地域の店舗情報等、地域に密着した情報発信を行い、お住まいの方のくらしをサポートします。

■ **くらしを味わう情報サイト『ダンチダイニング』**

住まいに役立つ情報や充実したダンチライフの楽しみ方等、自分に合った住まい探しの情報発信を行います。

お住まいの方向け広報誌『すまいる』

（４）知識と経験を活かした住宅まちづくりの実現

○ **府営住宅管理業務**（地方自治法及び大阪府営住宅条例による指定管理者制度）

府営住宅の管理業務を行う指定管理者として、全11地区のうち2地区の府営住宅を適正に管理するとともに、業務の効率化等により管理経費の削減を行います。

・管理業務
　入居者募集、入居・退去手続、家賃収納、施設管理、駐車場管理等
・対象地区、住宅数、戸数
　千里及び泉北ニュータウン地区　67住宅　30,019戸（平成30年度末時点）
・期　間
　平成29年度 ～ 令和3年度

千里管理センター

泉北ニュータウン管理センター

○ **府営住宅計画修繕業務**（公営住宅法による管理代行制度）

府営住宅の計画修繕業務を行う管理代行者として、長年の技術と経験の蓄積を活かし大阪府内すべての府営住宅の計画修繕を適正に行います。

・計画修繕業務
　外装吹替、屋上防水改修、電気設備改修・高置水槽改修、配管改修等
・対象住宅数、戸数
　大阪府内すべての府営住宅　314住宅　119,921戸（平成30年度末時点）
・期　間
　令和2年度 ～ 令和6年度

府営住宅計画修繕業務

2．住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔のくらしを提供

（1）団地イノベーションによる魅力向上

○ リフォーム・リノベーション住宅の供給

■ **２戸を１つにつなげるリノベージョン住宅『ニコイチ』の供給**

茶山台団地（堺市南区）において、子育て世帯等の若年世帯の誘因を目的として新たな『ニコイチ』を2戸供給します。

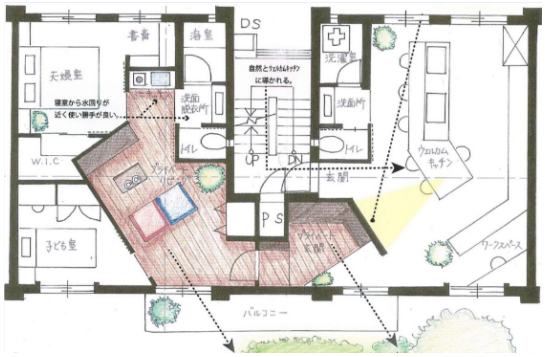
ママが主役。充実のキッチン空間がある家（平成29年度）

『来たれ！クリエイター！プロジェクト』ルームシェア専用ニコイチ（令和元年度）

■ **「あすなろ夢建築」大阪府公共建築設計コンクール**（※）

平成30年度「あすなろ夢建築」設計コンクール（大阪府・大阪府建築士会・公社の共同実施）において、「多様なライフスタイルが実現できる家」をテーマとした『ニコイチ』プランを募集しました。

今年度は事業化に向け、グランプリと準グランプリに選定された2作品の実施設計を行います。

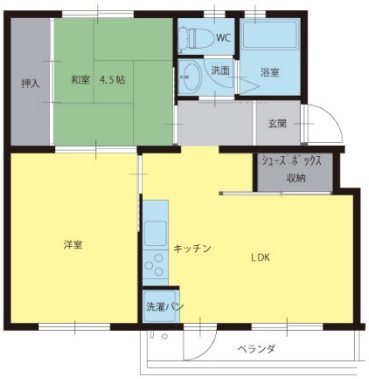


「あすなろ夢建築」グランプリ作品平面プラン

（※）府内の建築を学ぶ専修学校、高等学校等の生徒・学生を対象に、実践を通した生きた教育現場を提供することにより、建築技術者を目指す生徒達に夢と感動を与え、資質や能力を高め、将来の建築技術者の育成に寄与することを目的に実施しています。

■ **女性に優しい団地リノベーション『L+DR』**（for Lady+Danchi-Renovation）

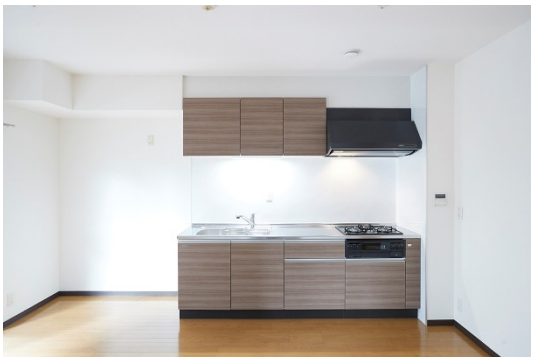
主に昭和40年代に建てられた団地について、女性目線で考えた使いやすいシステムキッチンや安全で清潔なバスルームなど、従来の設備を一新したリノベーションを行います。



下田部団地（高槻市）

■ **使い勝手の良い住まい『Re-KATTE』（リカッテ）**

平成初期に建て替えをした団地について、システムキッチンや温水洗浄便座等の設備を導入するなど、お住まいの方の使い勝手に配慮したリノベーションを行います。



西田辺B団地（大阪市阿倍野区）

■ **３ヶ所給湯設備などの標準仕様化**

新規に入居されるすべての住戸において、3ヶ所給湯化（台所・洗面・浴室）や洗面化粧台、網戸を標準仕様として設置します。

○ DIY住宅の利用拡大

茶山台団地の一室をDIYワークスペースとして活用しているDIY工房『DIYのいえ』では、DIYインストラクターによるワークショップ等を実施します。

また、その他の団地においても、『団地カスタマイズ』制度の普及のため、襖の張替えや壁のペイントなどのDIY体験イベント『DIYミーティング』を実施します。

DIY工房『DIYのいえ』

DIY体験イベント

○ 環境改善の取り組み

■ 駐車場のリニューアル

利用される方の利便性向上及び団地のイメージアップを図るため、駐車場リニューアルの検討を行います。

喜連団地（大阪市平野区）

■ 集会所のリニューアル

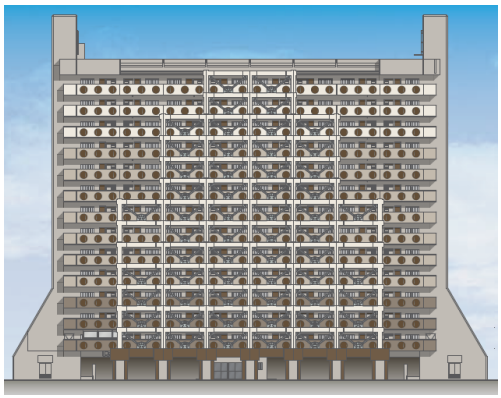
お住まいの方の集いの場である集会所を快適にご利用いただけるよう環境整備を行います。

■ 宅配ボックスの設置

お住まいの方の利便性向上に向け、団地内に宅配ボックスの導入を検討します。

■ **外壁や共用部のリニューアル**

槇塚台団地及び晴美台D団地（共に堺市南区）において、向かい合って立つ2団地のシンボル性を活かしながら耐震補強のブレースをデザインとして取り込む外壁改修や、エントランス周りは明るく分かりやすいサインデザインを行い、魅力ある団地にリニューアルします。



外壁改修のイメージ
晴美台D団地（堺市南区）

共用部リニューアルイメージ
槇塚台団地（堺市南区）

■ **設備の更新**

省エネルギー化に向けて共用部の照明器具のLED化や排水管の更新など、団地の長寿命化に向けた改修を行います。

照明器具のLED化
豊中団地（豊中市）

（2）建て替え等による安全性・地域の魅力向上

○ 地域のまちづくりと建替等事業の計画的な実施

- 「ストック活用実施計画」（平成27年6月）に定めたストック再編計画に基づき、建替等事業を実施します。
- 経営計画（平成24～令和3年度）で定めた令和2年度末の耐震化率92%以上をめざし、耐震化事業に取り組みます。
  - ○ 公社賃貸住宅の耐震化率　91.1%（令和元年度末時点）

■石橋西団地、長瀬東・長瀬東B団地における建替事業

石橋西団地（池田市）、長瀬東・長瀬東B団地（東大阪市）では、令和2年度末の事業完了に向けて建替工事等を実施します。

建替後の石橋西団地の外観イメージ

石橋西団地では、地元市と連携した地域の子育て支援事業所を整備します。

長瀬東・長瀬東B団地　桜の木のある公園イメージ

長瀬東・長瀬東B団地では、既存の桜の木を活かし、地域コミュニティや防災活動の拠点となる公園を整備します。

※建替後のイメージは変更となる場合があります。

■ 建替事業提案競技等の実施

井口堂・井口堂B団地（池田市）及びみのお・みのおB・みのおC団地（箕面市）では、建替事業提案競技を行います。

また、集約や経営廃止により生み出される活用地については、売却方法等を検討します。

■ 建替説明会や個別相談の実施

金岡東・金岡東B団地（堺市北区）では、建替等事業を行うための説明会を実施します。現在建て替えや経営廃止を進めている団地においても、お住まいの方が安心して住み替えができるよう個別相談を行います。

個別相談会

■ **安全・安心・快適で魅力ある団地づくり**

建て替えを行う団地では、安全・安心・快適な居住環境を整備するため、新たな住宅設備を標準装備として導入します。

また、『将来ビジョン2050』で掲げる公社がめざす将来像の実現に向けて、新たにペット共生団地、防災力・減災力のある団地及びIoTを活用した快適なくらしの実現に向けた検討を行います。

安全・安心で快適な設備を標準装備

防犯力の強化

オートロック
サッシのダブルロック
モニター付きインターフォン

防災力の強化

かまどベンチ
備蓄倉庫
感震ブレーカー（※）

省エネルギー・断熱性能の向上

複層ガラス

利便性の向上

Wi-Fi設備
宅配ボックス

（※）地震時の通電による火災防止のため、自動的に通電を遮断

■ **堺市新金岡地区のまちづくり**

堺市の新金岡エリアについては、まちづくり基本方針として令和元年度に策定された「しんかなの住まいまちづくり」（堺市・大阪府・UR都市機構・公社が参画）に基づき、公社の団地においても魅力的なまちづくりに取り組みます。

■ **枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業**

枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業として建替等事業を行う枚方団地（枚方市）では、組合施行により、事業に着手し令和5年度の事業完了をめざします。

枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業イメージ

○ 耐震性の向上

■ 耐震化の取り組み

現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない団地の耐震化を進めており、中層住宅（５階建以下）の耐震化は既に終え、現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組んでいます。

泉北ニュータウンの2団地（槇塚台団地、晴美台D団地）では、令和2年度内の事業完了に向け高層住棟の耐震改修工事を行い、令和2年度末の耐震化率を92.0%とする目標を達成します。

また、経営計画において令和3年度末までに事業方針を決定するとした高層住宅についても詳細な耐震診断と耐震化工法の比較検討を行います。

千里山田西団地（吹田市）や原山台B団地（堺市南区）では、耐震診断の結果を踏まえ、令和2年度より耐震改修工事の実施設計に着手することとし、令和7年度末の耐震化率を95.0%とする目標達成に向け取り組みます。

晴美台D団地（堺市南区）
外壁改修と耐震改修後の外観イメージ

耐震工事中の晴美台D団地（堺市南区）

（3）コミュニティの形成支援

○ 大学等との連携

■ 大阪市立大学や桃山学院教育大学との連携

若年層や留学生等の入居による団地コミュニティの活性化を図るため、大阪市立大学や桃山学院教育大学と連携し、学生の入居を促進します。

留学生の歓迎会（大阪市立大学）

住み心地インタビュー（桃山学院教育大学）

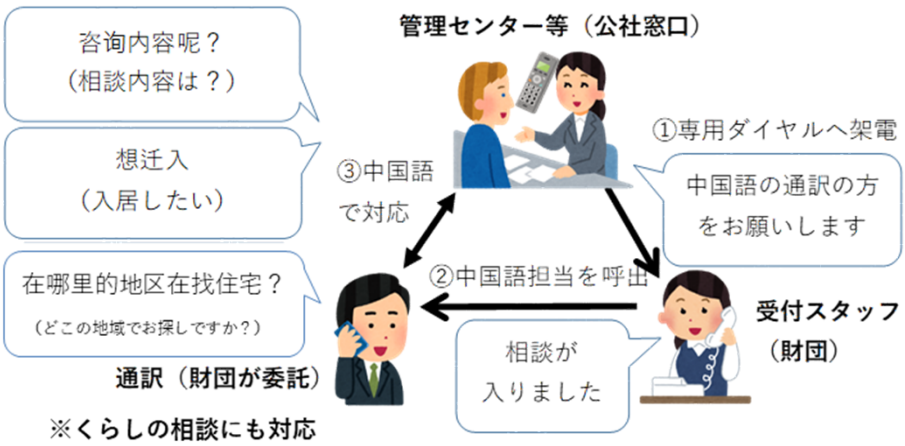
■ 摂南大学との連携

香里三井エリア（寝屋川市）では摂南大学と連携し、団地を舞台としたくらしや包摂・地域・生活圏の創造的な研究を行うとともに、団地の魅力創出に向けた展開を行います。

■ 大阪府国際交流財団との連携

令和元年度、大阪の国際化と府民の国際交流促進に取り組む公益財団法人大阪府国際交流財団と、今後さらに増加が見込まれる外国人居住者への支援の推進と、多文化が共生する良好なコミュニティ形成支援等を目的に、連携・協力する協定を締結しました。

公社の各管理センターや募集カウンターにおける入居時の契約手続きや引越しなどの説明を、三者通話用電話（トリオフォン）を活用し、11言語で対応できるようにすることで、外国人の入居支援を行います。



三者通話用電話（トリオフォン）活用イメージ図

○ セミナーやイベント等の開催

■ コミュニティの活性化等を図るイベント

公社が自治会等と協働で団地内コミュニティの活性化に向けたきっかけづくりをする『きずなづくり応援プロジェクト』を実施します。

『きずなづくり応援プロジェクト』

■ 大阪弁護士会等との連携による『くらしの法律セミナー』

団地や地域にお住まいの方々が、安心して住み続けていただくために身近に起こりうる法律・金融トラブルに巻き込まれないように支援する『くらしの法律セミナー』を大阪弁護士会や行政書士による一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター、近畿財務局等との連携により開催します。

『くらしの法律セミナー』

■ 子育て支援と健康寿命を延ばす『まちの保健室』

OPH千里佐竹台（吹田市）において、公益社団法人大阪府看護協会の協力のもと、看護協会と自治会の協働により『まちの保健室 in 千里佐竹台』を開催します。

子育て支援や高齢者の健康寿命を延ばすことを目的に助産師による子育て相談や、看護専門職による健康相談等を実施します。

『まちの保健室』スタッフの皆さん

健康相談の様子

（４）防災性の向上

○ 公社賃貸住宅の防災力強化

コミュニティ

■ **地域防災力の向上**

お住まいの方の防災意識の向上をめざし、防災セミナーや防災訓練を実施します。また、お住まいの方向け広報誌『すまいる』等を通じて自治会等による自主防災会結成を働きかけ、組織化された自主防災会には、発電機等の防災用資機材の無償提供を行います。

発電機

工具セット

救助担架

■ **「防災カルテ」の作成**

団地内の既存擁壁や法面等の経過観察記録や対策の必要性をまとめた「防災カルテ」(※）に基づき定期点検を実施し、必要に応じて対策を講じます。

（※）団地内の既存擁壁や法面など、被害が想定される不安定箇所の抽出と評価により経過観察や対策の可否などをまとめたもの。

■ **「マンホールトイレ（災害用トイレ）」・「かまどベンチ」の設置**

大規模災害の発生に備え、停電や断水時でも使用できる「マンホールトイレ（災害用トイレ）」及び「かまどベンチ」を設置します。

マンホールトイレ

かまどベンチと組み立て後の炊き出し

■ **災害に備えたエレベータ内カメラ等の整備**

地震時などにエレベータ内の状況を確認するため、エレベータ内カメラと外部モニターを順次設置します。また、既に設置している団地では、停電時も安否確認ができるよう暗視機能付きカメラへの切り換えとモニター用バッテリーを順次設置します。

３．経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化

（１）経営基盤の強化

- 経営の自立化に向け「経営計画（平成24年度～令和3年度）」（平成29年4月改定）に定めている借入金残高の目標（令和3年度末に1,400億円以下）を平成30年度末に達成いたしました。
- 引き続き、稼働率の向上による収益確保や、債券の発行による資金調達コストの縮減等に努めることで財務基盤を強化し、さらなる借入金残高の縮減に努めます。

○ 公社賃貸住宅の稼働率・家賃収納率の向上

春の入居促進キャンペーン

■ **入居促進キャンペーンの実施**

さらなる稼働率の向上に向け、家賃キャッシュバックやフリーレントなどの入居促進キャンペーンを実施します。（参照：P31 公社賃貸住宅の「稼働率」）

■ **紹介制度等による入居促進**

『お友達紹介制度』や複数戸賃貸制度『ニコカリ』により入居促進を図ります。

■ **家賃収納率の向上**

家賃等の債務を保証する機関保証制度について、利用できる保証会社を増やし、制度の利用促進を図ることで家賃収納率の向上を図ります。

■ **PRイベントの実施**

入居促進キャンペーンの周知を図るため、公社賃貸住宅のニーズが高く集客力のある場所において、住宅相談会やPR活動等を行うイベントを実施します。

■ **募集カウンターの移転・拡充**

日曜・祝日を含めた窓口受付や住宅内覧等に対応している募集カウンターは、大阪府内の３か所（北浜、千里中央、泉ヶ丘）にて営業を行っています。

千里募集カウンターでは、さらなる集客に向けて、利便性のよい場所に移転するとともに店舗面積を拡充します。

北浜募集カウンター

■ **社宅利用の促進**

企業の社宅利用等による法人契約の獲得に向け、商工会議所の会報誌への広告掲載など、営業を強化します。

○ 顧客満足度の向上

■ **接遇向上研修の実施**

職員の接遇向上を図るため、専門講師による接遇向上研修や窓口サービス研修を実施します。

■ **お客様アンケートの実施**

顧客満足度の状況を把握しサービス向上を図るため、窓口へ来場された方向けのアンケート及び入居者アンケートを行い、結果を職場へフィードバックし個々のマネジメントに活用します。

■ **スマートフォン向けアプリの導入検討**

お住まいの方へ快適なくらしを提供するとともに管理業務の効率化を図るため、アプリの導入を検討します。

○ 商業施設「フレスポしんかな」の運営

金岡東エリアの利便施設として地域の方に親しまれている「フレスポしんかな」では、施設の管理等を行っている事業者とともに連携を図りながら効率的な運営を行い、安定した収益の確保に努めます。

また、収益のさらなる向上に向けて、次のような施設や機能の導入を図ります。

- **「シェアサイクル」のポート（拠点）**
  堺市が実証実験として行う「シェアサイクル」のポート（拠点）を設置し、公共交通機関を補完する移動手段として地域の方の利便性向上を図ります。
- **「モバイルバッテリーシェアリング」**
  スマートフォンの充電器の貸出を行う「モバイルバッテリーシェアリング」 を導入し、災害時には無料で充電器の貸出を行います。
- **新たなスポーツ施設**
  施設の活性化や集客力を高めるため、スポーツ施設を誘致します。

このように社会的課題の解決に向けた取り組みを行い、これからも地域に必要な利便施設としての役割を高めていきます。

「フレスポしんかな」

「シェアサイクル」

「モバイルバッテリーシェアリング」

○ 駐車場区画の有効活用

■ 予約型駐車場貸出サービス

駐車場の空き区画を有効活用するため、来客者や訪問介護事業者等も利用可能な予約型駐車場貸出サービスを実施します。

予約型駐車場貸出サービスの仕組み

運営事業者

○ 保有地の売却

事業化の予定がない都市計画道路予定地内の保有地は、早期処分に向け関係機関との協議を行います。

また、過去の開発協議に伴う使用貸借用地は、処分または有償化に向け、地元市及び事業者と協議を行います。

○ 財務基盤の強化

■ 安定的で有利な資金調達

資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減を図るため、多様な資金調達方法により、より安定的で有利な資金を確保します。

市場公募債については、超長期債を基本とし、資金需要や市場環境等を踏まえて計画的に発行します。また、今年度は公社初となる20年の定時償還債の発行に向けて取り組みます。

なお、令和元年度に地方三公社で初めてソーシャル・ファイナンスに関する第三者評価（R&Iソーシャルボンドオピニオン）を取得しており、今年度は全国の公社に先がけてソーシャルボンド（※）の発行をめざします。

（※）ソーシャルボンドとは、ICMA（国際資本市場協会：International Capital Market Association）が定めたソーシャルボンド原則に適合する、社会的課題の解決に資する事業の資金調達のために発行される債券のことであり、ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の対象となる債券です。

○ 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することにより、財務情報の透明性・正確性を保持するとともに、その開示を行います。

（２）組織体制の再編・整備

○ 職員の適正配置、計画的な採用、研修の充実

■ **職員の適正配置・計画的な採用活動の実施**

組織体制の再編・整備を行うとともに、事業の業務量に応じ、職員を適正に配置します。また、有能な人材を継続的に獲得するため、会社説明会等を実施し採用活動を行います。

■ **インターンシップの実施**

産学連携による学生の育成や公社事業の認知度向上に向け、大学生等を対象としたインターンシップ（学生の就業体験）を実施します。

インターンシップ

■ **大阪府など他機関への職員研修派遣**

高度な専門知識や民間的戦略思考、経験を有する人材を育成するため、他機関への研修派遣や人事交流、異業種交流型研修等を実施します。

■ **健康経営の推進**

職員の健康管理を経営的な視点から考え戦略的に取り組む「健康経営」を推進するため、職員を対象とした健康に関するセミナーを実施します。

2020
健康経営優良法人
Health and productivity

健康経営優良法人2020
（大規模法人部門）に認定

（３）内部統制の強化

○ 危機管理・コンプライアンスの徹底

■ **危機管理体制の構築**

過去に発生した事故やトラブルの危機事象をもとに危機管理体制を整備し、危機事象の未然防止に努めるとともに、自然災害や危機事象の発生に迅速に対応するため、事業継続計画（BCP）や危機管理対応マニュアルを踏まえた防災訓練や意識啓発を行います。

台風による被害を防ぐため、台風対策強化月間（6月）における団地の点検を実施するなど、飛散物等による事故の防止に努めます。

■ **コンプライアンス意識の徹底**

全職員を対象にした綱紀保持に関するセルフチェックやコンプライアンス研修等の実施により、職員の意識の向上を図ります

○ 個人情報の適正管理の徹底

■ **個人情報の適正管理**

個人情報を適正に取り扱うため、「個人情報保護マニュアル」に基づき全職員を対象にした研修及びセルフチェックを実施します。

電子データの管理について、暗号化システムを活用し、情報流出を防止するとともに、標的型メール対応訓練を通じて、セキュリティ上の脅威に対する意識啓発と対応力の向上を図る等ハードとソフトの両面から情報セキュリティを強化します。

（４）戦略的な広報の展開

○ 多様な手法による広報活動の展開

第三者機関であるメディアからの報道による評価・評判の向上をめざし、プレスリリース配信や取材案内等を行いメディアとの良好な関係を構築します。

また、公社の認知度や公社賃貸住宅のブランド価値向上を目的に、公式ウェブサイトや公式SNS、広報誌等あらゆるメディアを活用した広報活動（メディアミックス戦略）を展開します。あわせて、大阪府や各種メディアと連携して、キャンペーンイベントやワークショップを展開します。

さらには、公社の認知度や事業活動への理解度などを把握し今後の広報力の強化につなげるため、インターネットでのアンケート調査を実施します。

大阪府政記者会での記者会見

テレビ番組の取材

公社公式Facebook

Danchi Dining
くらしを味わう情報サイト by 大阪府住宅供給公社

○ 全社的な広報活動の推進

■ **公社賃貸住宅マスターブランド「SMALIO」**

令和元年度に策定した公社賃貸住宅のマスターブランド「SMALIO（スマリオ）」を戦略的に情報発信し、ブランド価値の向上に努めます。

SMALIO
公社賃貸住宅 スマリオ

■ **広報研修の実施**

公社全体の広報力を強化するため、社内での広報研修を実施します。

職員向け広報研修

ⅱ．直轄事業の計画

1．賃貸住宅等事業

（1）管理事業

① 管理戸数等

（a）住　宅

種　別		戸数等		備　考
		令和元年度末管理戸数	令和2年度末管理戸数(見込)	
公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	120団地　19,050戸	123団地　19,256戸	【用途変更】 （特優賃から一般賃貸化） 萱島南町　1団地 +83戸 あすと松ノ浜　1団地 +73戸 【売却による経営廃止】 エルベコート二色の浜　▲4戸 【ニコイチ化による戸数減少】 茶山台　▲2戸 【建替えによる経営開始】 石橋西　1団地 +56戸
	併存賃貸住宅	7団地　312戸	7団地　312戸	
	特定優良賃貸住宅 （公社建設型）	7団地 ＜5団地＞　293戸	5団地 ＜5団地＞　137戸	【用途変更】 萱島南町　▲1団地 ▲83戸 あすと松ノ浜　▲1団地 ▲73戸 （特優賃から一般賃貸化）
	高齢者向け 優良賃貸住宅	28団地 ＜28団地＞　1,843戸	28団地 ＜28団地＞　1,843戸	
合　計		129団地　21,498戸	130団地　21,548戸	

※ 団地数の＜　＞は、一般賃貸住宅の内数

（b）施　設

種　別			件数等		備　考
			令和元年度末区画数	令和2年度末区画数(見込)	
公益的施設	駐車場	一般賃貸住宅 及び 特定優良賃貸住宅 （公社建設型）	98件　14,493区画	99件　14,523区画	【住戸売却による経営廃止】 エルベコート二色の浜 ▲4区画 【建替えによる経営開始】 石橋西（建替後） ＋1件 34区画
		団地外駐車場	13件　1,384区画	13件　1,384区画	
		公社住宅外部開放	40件　630区画	40件　630区画	
	店　舗		10件　（94店舗）	10件　（94店舗）	フレスポしんかな 1件94店舗を含む
	郵　便　局		8件	8件	
	会　館		1件	1件	
	保育所賃貸用地		3件	5件	吹田市　＋1件 松原市　＋1件
	そ　の　他		11件	11件	
	小　計		184件　16,507区画	187件　16,537区画	
汚水処理施設			1件	1件	
賃 貸 土 地			21件　445区画	20件　432区画	【内訳】 事業用定期借地権土地 2件17区画 定期借地権土地 16件411区画 賃借権土地 2件 4区画
合　計			206件　16,952区画	208件　16,969区画	

② 募　集

公社賃貸住宅の「稼働率」

区　分	戸数等		稼働率	
			R元年度 （実績見込）	R2年度 (見込)
一般賃貸住宅	123団地	19,256戸	91.6%	91.4%
併存賃貸住宅	7団地	312戸	97.5%	97.4%
特定優良賃貸住宅 （公社建設型）	5団地 ＜5団地＞	137戸	93.6%	92.1%
高齢者向け 優良賃貸住宅	28団地 ＜28団地＞	1,843戸	97.2%	97.4%
合　計	130団地	21,548戸	92.7%	92.5%

※団地数の＜　＞は、一般賃貸住宅123団地の内数
※稼働率＝契約家賃額（年間）／ 満室時契約家賃額（年間）＊少数点第2位以下を四捨五入
　稼働率は定借募集及び募集停止団地を除く。

③ 修　繕

項　目	対　象　団　地
外装吹き替え	喜連（3～7棟）　槇塚台　晴美台D　諏訪の森
塗装替え	喜連（3～7棟）　槇塚台　晴美台D　諏訪の森 OPH堺戎之町　OPH新金岡　OPH堺少林寺
屋上防水層改修	喜連（3～7棟）　金岡東F　茶山台（1～6棟、8～11棟、20～23棟、25～27棟）　打上（13棟、14棟、16棟、17棟） 槇塚台　晴美台D
LED照明取替	三原台　三原台C　晴美台　晴美台B　原山台 庭代台　庭代台B
量水器取替	殿辻町　招提　招提B　長瀬東　長瀬東B　金岡東D 岸和田天神山B　香里三井K　衣摺　東長居 八尾緑ヶ丘　八尾緑ヶ丘B
屋外給水管改修	岸和田天神山　岸和田天神山B
加圧式給水設備改修	赤坂台
ガス漏れ警報器取替	ふれっくすコート吉田　湊　東長居　萱島南町 OPH北千里青山台　OPH新千里南町　OPH大浜
住宅用火災警報器取替	千里管理センター管内、泉北NT管理センター管内 北浜管理センター管内

（2）住戸改善事業

区　分	予定件数（※）	備　考
住戸リノベーション	184件	団地の特性や入居者ニーズに即した事業の実施
ニコイチ	2件	茶山台　2件
3ヶ所給湯化	476件	浴室・洗面所・台所の給湯化 洗面化粧台・網戸の設置
浴槽等設置工事	473件	省エネ型給湯器採用（新規設置）
合　計	1,135件	

※予定件数は空家の発生や資材の供給状況などにより変動します。

（3）建替等事業

① 建替工事

団地名	所在地	建設予定戸数	備　考
石橋西	池田市	56戸	本体工事等を実施予定
長瀬東・長瀬東B	東大阪市	79戸	本体工事等を実施予定
合　計		135戸	

② 建替事業提案競技等

団地名	所在地	備　考
井口堂・井口堂B	池田市	現地建替
みのお・みのおB・みのおC	箕面市	現地建替
合　計		5団地

③ 建替説明会の予定団地

団地名	所在地	対応方針
金岡東・金岡東B	堺市	現地建替もしくは集約建替
合　計		2団地

（4）耐震化事業

① 耐震改修工事

団地名	所在地	規模
槇塚台	堺市	15階建 1棟 112戸
晴美台D	堺市	14階建 1棟 104戸

② 耐震改修工事設計業務

団地名	所在地	規模
千里山田西	吹田市	11階/14階建 2棟 356戸
原山台B	堺市	14階建 3棟 495戸

2. 「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」の総合窓口

区　分	予定件数
窓口相談	140件
アドバイザーの派遣	20件
セミナー開催	6回

ⅲ．受託事業の計画

1．府営住宅管理業務（H29～R3年度　指定管理）

区　分	戸数等		駐車場	管理区域
北摂①地区	36住宅	15,105戸	9,525区画	豊中市、池田市、 箕面市、吹田市
堺市南区地区	31住宅	14,914戸	10,291区画	堺市南区 （泉北ニュータウン内）
合　計	67住宅	30,019戸	19,816区画	H30年度末の 管理戸数、区画数

※北摂地区は特公賃2住宅287戸含む。
※戸数等や駐車場の件数は、府の政策（建替事業等）により変動します。

2．府営住宅計画修繕業務（R2～R6年度　管理代行）

契約相手	受託内容	予定件数
大 阪 府	計画修繕業務	248件

3．特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等

契約相手	受託内容	予定件数
大 阪 府	入居者負担額認定業務	3,150件
民間管理法人	入居者選定・資格審査業務	150件
合　計		3,300件

70th

創業1950

大阪府住宅供給公社の前身である財団法人大阪府住宅協会の設立から、
2020年6月8日で創業70周年。

お客様や地域社会のために役職員が一丸となり、
”笑顔のくらし”のさらなる実現に向け、
創業100年後の2050年へと進んでいきます。