

令和4年度
(2022年度)

事業計画



笑顔の暮らしを！

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

はじめに

公社では、令和4年4月に『中期経営計画（令和4年度～令和13年度）』を新たに策定し、これまでの財務改善の優先から、借入金返済とバランスのとれた投資や企業の社会的価値の向上のための事業運営を次の3つの視点で進めることとしました。

- 経営資源の最大限の活用と新たなブランド価値の創造
- 住宅・まちづくりと環境・健康・福祉領域との連携
- あらゆるステークホルダーからの信頼を得るパートナーシップの構築と働き方改革の推進

今年度は、中期経営計画の実現に向けたスタートの年として、『令和4年度 事業計画』を策定し、環境に配慮した太陽光発電システムの設置や、公社初となる「ペット共生住宅棟」の設計業務、屋外環境整備で取り組むメニューの検討を行います。さらに、大学やNPO等との事業連携や市町村等からの業務受託、団地マネジメント機能の強化やDX推進に向けた組織再編等、これからの10年を見据えた土台作りに注力します。

※具体的内容は第1章、第2章に、各事業量（数値）は第3章、第4章に記載しています。

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 | 3 |
| 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 | 13 |
| 3. ESG経営 | 14 |

第3章 直轄事業の計画

- | | |
|-----------|----|
| 1. 賃貸管理事業 | 18 |
| 2. 分譲事業 | 23 |

第4章 受託事業の計画

- | | |
|---------------------------------|----|
| 1. 府営住宅計画修繕業務（令和2年度～令和6年度 管理代行） | 24 |
| 2. 審査業務等 | 24 |

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

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」の入居者募集を行います。

また、高齢者等がいる世帯の入居申込を募集開始から7日間は優先して受付する『1階住宅優先制度』をエレベーターがない団地を対象に実施します。

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）』の利用者拡大のため、周知活動を行います。

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す。

③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現

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」の協賛企業として、商業施設でワークショップ等を行う『子育て応援プロジェクト』を実施します。

また、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』や、新婚・子育て世帯の入居申込を募集開始から7日間は優先して受付する『ゆったり住宅優先制度』を一部の対象住戸で実施します。

④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

令和3年度にモデル実施した職住一体型住宅『フレックスダブル』の効果を検証し、今後の展開を検討します。

また、団地敷地内におけるシェアサイクルの本格導入や、キッチンカーの出店団地の拡大を検討します。

(2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

① ニュータウンの再生・活性化

■ 泉北ニュータウン

泉北ニューデザイン推進協議会の一員として、ゆとりある住環境を実現し、新たな価値の創造と快適に住み続けられるまちづくりを地域の方々と共に取り組みます。

- ・『茶山台としょかん』
お住まいの方自身が楽しみながら交流拠点の環境改善に取り組むワークショップやイベントを実施します。
- ・『DIYのいえ』
住宅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す。
- ・『やまわけキッチン』
コロナ禍の取り組みとしてテイクアウトの充実を図ります。
- ・『まちかど保健室』
健康アプリの活用や団地内常設化に向けて連携主体と協議を行います。
- ・『ニコイチ』、『リノベ45』
事業者公募により若年・子育て世帯に向けたデザイン性の高いリノベーション住宅を供給します。
- ・地域住民や企業、NPO等と協議を行うためのプラットフォームを設置します。

泉北ニュータウン内で実施している学生向け家賃割引制度『スマリオの学割』については、利用拡大に向けて周知を行います。

■ 千里ニュータウン

千里ニュータウン再生連絡協議会において、住民ニーズに応じた新たな機能の導入、住民交流の活性化など、ニュータウンの再生・活性化について協議します。

■ 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」の一員として、堺市が民間事業者に対して行った意向調査の結果を踏まえ、公的賃貸住宅の建替えに伴って発生する活用地に導入する機能について協議します。

また、地域の活性化に向け、「ペット共生住宅棟」の導入により新たな層を誘因します。

新規

■ 香里三井エリア

コミュニティの活性化に取り組む拠点の整備に向け、地域の大学との連携に向けた協議や、お住まいの方々との関係構築に取り組みます。

新規

② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成

■ 医療・介護・健康・子育てサービスの導入による団地の多機能化

OPH千里佐竹台（吹田市）と豊中団地（豊中市）において、公益社団法人大阪府看護協会と連携して子育てや健康に関する相談に対応する『まちの保健室』の実施状況を検証し、利用拡大を図ります。

OPH杉本町（大阪市住吉区）の住宅を活用した『杉本町みんな食堂』では、NPOとの連携による障がい者の就労支援と団地や地域にお住まいの方が利用する食堂としての運営を行います。

また、団地ごとに求められる機能（支援員・家庭的保育事業など）について地元自治体と協議し、基本方針を検討します。

新規

■ 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、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『くらしの法律セミナー』を実施し、コミュニティの活性化や防災意識の向上を行います。

■ 三世代同居や近居、生活状況に応じた円滑な住み替えを推進

子育て世帯と高齢者等世帯及びその世帯を支援する世帯を対象に、敷金を免除又は減額する『近居応援制度』の利用促進に取り組みます。

また、学校法人等にハウスシェアリング制度の周知活動を行います。

(3) 良質な住宅ストックの形成

① 将来を見据えたストック活用

■ 建替等事業の実施

「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画し、特定建築者として事業を進めている枚方団地（枚方市）では、建設工事に着工し、令和5年度の事業完了を目指します。

みのお・みのおB・みのおC団地（箕面市）では、「緑豊かなゆとりある住環境のある住まい」の実現に向けて実施設計を行います。

金岡東・金岡東B団地（堺市北区）では、公社初となる「ペット共生住宅棟」の導入に向けて公募による建替事業提案競技等で事業者を選定し、実施設計を行います。

新規

井口堂・井口堂B団地（池田市）では、建替事業提案競技等の条件整理とその実施に向けた作業を進めます。

（参照：22ページ）

■ 活用地の売却

建替等事業に伴う団地の集約や経営廃止によって生み出された活用地については、順次売却を進めます。

（参照：23ページ）

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に取り組みます。

原山台B団地（堺市南区）では、耐震改修工事と同時に外壁や共用部のリニューアルに向けた工事に着手します。

赤坂台団地（堺市南区）では、実施設計に取り組みます。

（参照：22ページ）

■ 災害に備えた支援の充実

近年頻発する自然災害に備え、地震時のエレベーター内閉じ込め防止機能の導入や、防災組織のある団地を対象にかまどベンチの設置や防災資機材の提供等に取り組みます。

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

枚方団地（枚方市）では、新しい生活様式への対応として、一部の住戸では玄関土間のスペースを広くとり、住戸内にデスクや通信環境（コンセント・LAN）を完備した「ワーキングスペース」を設けることでテレワーク対応や、趣味の場としても自由に使える場を提供します。

さらに、子育て世帯の住みやすさを重視し、家事をしながら家族とのコミュニケーションや子どもの見守りができる「対面キッチン」や、リビングダイニングと洋室を一体利用できる「フルオープン引き戸」を採用します。

長期有効活用を行う団地では、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。

また、設備水準の低い団地において、洗濯排水設備の改修を行い、機能向上に取り組めます。

■ 多様な住宅ニーズに柔軟に対応した住まいの提供

リノベーション住宅では標準仕様を見直し、間取りのLDK化や洗濯機置場の設置及びカラーデザインを採用します。

また、築年数や団地の状況に応じて、システムキッチンやユニットバス、洗浄機能付き便座を設置します。

（参照：21ページ）

賃貸住宅でも楽しめるDIYの魅力を発信するサービスブランド『つくろう家』のウェブコンテンツの充実やDIY可能実施項目の拡大に取り組めます。

また、DIYレクチャー付募集プラン『つくろう家Basicレクチャー』や『つくろう家proレクチャー』、DIY体験イベント『つくろう家Tour』を実施します。

■ 快適で利便性の高い屋外環境整備

長期有効活用を行う団地において、屋外環境を整備する団地の調査や取り組みメニューを検討します。 新規

また、周辺整備も含めた団地銘板や団地案内板の見直しについて検討します。

④ 環境に配慮した住まいづくり

枚方団地（枚方市）やみのお団地（箕面市）において、再生可能エネルギーの活用に向け、太陽光発電システムの設置に取り組めます。

枚方団地（枚方市）と金岡東・金岡東B団地（堺市北区）においては、「ZEH-M Oriented」認定団地の供給に向けて関係者協議等を行います。

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、空家修繕で高効率給湯器の設置やLED照明への取替により省エネルギー化に取り組めます。

また、長寿命化を検討する団地を対象に建物躯体の性能調査を実施します。

⑤ 地域のまちづくりへの貢献

枚方団地（枚方市）では、駅前広場の拡充への協力や、にぎわい創出のための広場整備を実施し、市のまちづくりに貢献します。

みのお団地（箕面市）では、道路沿いの桜並木を保存し、道路拡幅による通学路の整備を行います。

金岡東・金岡東B団地（堺市北区）では、近接する緑道沿いの修景により魅力ある屋外空間の整備を進めます。

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

(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

大阪府と共に事務局として運営を行い、「セーフティネット住宅情報提供システム」への登録代行入力や出納事務、賃貸住宅フェアへの出展協力を行います。

また、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協力を行います。

■ 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、居住支援法人等と連携し事務委任（家財処分・遺品整理等）に関するセミナーを開催します。

(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、アドバイザーの派遣やセミナー開催等により、分譲マンション管理組合への支援を実施します。

■ 分譲マンション管理適正化に向けた支援業務

高経年化、世帯主の高齢化が進む分譲マンションの管理適正化に向け、市町村担当者や管理組合向けに勉強会を開催します。

新規

(3) 住情報の提供や住宅市場の環境整備

■ 住情報の提供

昭和30年代に供給された団地の内観・外観の記録画像を活用し、建築と生活との関わり（住文化）を発信するコンテンツを作成します。

新規

■ 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ワークショップの事例を紹介します。

3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

(1) 技術力を活かした市町村からの受託業務

大阪府との連携により、各市町村が公共施設の再編等を行う際の課題（建築行政における技術職員の不足等）と必要な支援に関するニーズを調査します。

新規

(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実施します。

（参照：24ページ）

(3) その他の受託業務の拡大

特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の審査業務を引き続き受託します。
また、大阪府や市町村からの受託について検討します。

（参照：24ページ）

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

(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

スマリオ募集カウンターにおいて、日曜・祝日の窓口営業や内覧希望者への住宅案内を実施します。

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むとともに、学生入居の促進に向け『スマリオの学割』の対象地域拡大を検討します。

オンラインでの問い合わせを24時間受付可能とするシステムを導入することで、入居申込時の手続きの簡素化と短縮化を行います。

新規

■ 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す。

■ 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めます。

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に取り組めます。

■ 共用部管理を公社管理へ移行

円滑な公社管理への移行に向けた情報を入居者広報誌等を通じて発信します。

■ CS（顧客満足度）向上

お住まいの方を対象に窓口や郵送によるお客様アンケートを実施します。
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めます。
また、快適にお過ごしいただける接客窓口等の整備に取り組めます。

■ 長期入居者向けサービスの検討

お住まいの方がいつまでも安心・快適にお住まいいただけるサービスの導入に向けて、ニーズを把握するための調査を行います。

新規

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年度に庭代台等（堺市南区）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ます。

■ 賃貸住宅（エルベコート二色の浜）の売却

平成3年度～平成4年度に二色の浜埋立地（貝塚市）で分譲した住宅のうち、賃貸住宅に用途変更した住宅について、売却を進めます。

■ 駐車場の外部開放

駐車場空区画のコインパーキング化、月極契約による外部開放、予約型駐車場の導入により収益を確保します。

■ 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や集客向上に向けた取り組みを実施します。

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、適切な維持管理や修繕の効率化による経費の縮減に繋がります。

（２）財務基盤の強化

① 財務基盤の強化

住宅稼働率の維持、資金調達コストの縮減、保有資産の売却等に努め、実質借入金残高を縮減します。

市場公募債については、SDGs債として発行します。

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共に監査法人による会計監査を継続実施し、財務情報の透明性・正確性を保持し、その開示を行います。

2. 組織体制の強化・人材戦略

(1) 組織体制の強化

組織再編により団地マネジメント機能の強化や組織横断的なDX推進、屋外環境整備等のストック活用を主導する部門を新たに設置することで、機動的な組織体制を構築し、各部門の相乗効果を生み出します。

新規

(2) 人材戦略

新卒採用に加え、多様な知識や経験を有する若年層のキャリア採用を強化します。

また、豊富な知見やノウハウを有する再雇用職員を活かす人事制度の構築や公社の次代を担う若手職員の大阪府への研修派遣、キャリア形成を支援する研修・教育制度の充実に取り組みます。

3. ESG経営

(1) 環境負荷の低減

① 事業活動におけるCO₂削減

建替等事業に伴い、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や、「ZEH-M Oriented」認定団地の供給を推進します。

EV（電気自動車）用充電設備の団地内設置に向けた事業スキームを検討します。新規
また、公用車についてはリース満了に伴い、エコカーへ切り替えます。

再生可能エネルギーの活用のため、『フレスポしんかな』（堺市北区）において電力事業者からの調達を進めるとともに、事務所の電力はビルオーナーとのプランの切り替えに関する協議を行います。新規

そのほか、広報誌やセミナーを通じたお住まいの方への環境意識の啓発や、職員向けの環境意識向上に関する研修を実施します。

② 資源の保護・循環

建物の長寿命化に取り組むことにより、廃棄物を抑制します。
また、環境関連の各種法令を遵守します。

③ 自然との共生

屋外環境整備や建替えを実施するにあたり、豊かな緑化空間の整備を進めます。

(2) 連携事業の推進（パートナーシップ）

■ 連携デスクの設置

パートナー（市町村、事業者、大学、NPO等）からの連携事業に関する相談や提案を受け一元窓口として連携デスクを設置し、各取り組みの担当部署等を明確にした指針（ガイドライン）の策定に取り組みます。新規

また、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ます。

■ 実証実験のフィールド提供

堺市、豊中市、大阪市東住吉区が実施するシェアサイクルや、堺市が実施する高性能電動カートシェアリングサービス等、自治体が実施する実証実験のフィールドとして団地の敷地を提供します。

（３）広報活動（コミュニケーション）

■ 公社賃貸住宅

お住まいの方向け広報誌『すまいる』の発行や、『ダンチダイニング』を充実します。

■ 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プレスリリースと、メディアリレーションによりパブリシティの獲得に取り組みます。

また、SNS（Facebook・Instagram）への記事投稿を実施します。

■ 地域まちづくり

地域紙や地域情報サイトに対する情報提供を行います。

■ 社内広報

社内報『窓』や「広報担当者会議」を活用し、組織の役割やビジョンへの理解を促進します。

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目指し、職員向け意識調査を実施します。

新規

（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拡充します。

職員のメンタルヘルス対策については、外部EAP（従業員支援プログラム）を導入します。

新規

■ 多様な人材が活躍できる職場環境の整備

在宅勤務や勤務時間の柔軟化など多様な働き方の実現に取り組みます。

(5) D X (デジタルトランスフォーメーション) の推進

① デジタル化による入居者サービスの向上

入居申込時の問い合わせ・相談については、新たなシステムを導入し、メールやLINEでの問い合わせに対応します。

また、入居申込時の審査については、これまでの郵送による書類提出からオンラインでの審査項目の入力や書類提出を実現します。 新規

さらに、電子署名による賃貸借契約手続きの導入に向けて検討を行います。 新規

② データの基盤整備と活用

基幹システムのサーバ更新（令和5年度）を見据え、各種データベースを紐づけた顧客ニーズの分析が可能なシステム環境を設計します。 新規

③ 職員の働き方を改革するスマートワークの実践

3レス（はんこレス・ペーパーレス・キャッシュレス）の推進や、在宅勤務管理システムの運用等により業務の効率化に取り組みます。

④ デジタル人材の育成

デジタルスキルの向上に向けた研修を体系化し、外部人材等を活用した社内人材の早期育成や情報処理試験講座の受講推奨等によりデジタル人材の育成に取り組みます。 新規

なお、デジタル化により組織・業務の在り方を変革し、顧客サービスを向上させるための「D X 推進計画」を策定します。 新規

(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努めます。

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を図ります。

■ 個人情報保護の徹底

全職員対象の研修や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保護に努めます。

また、職員給与等支払事務におけるマイナンバーは、社内における厳重な保管と委託先の監督等、安全管理を徹底して取り扱います。

情報セキュリティ対策としては、社内の情報資産は、暗号化システムやA Iを活用した次世代型アンチウイルスソフトにより適正な管理に努めます。

また、システム環境の安全性を確保するため、第三者によるセキュリティ診断を受け、必要な対策を講じることで、セキュリティレベルの強化を図ります。

日々進化するサイバー攻撃等に備え、セキュリティ教育や標的型メール訓練を通じて、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努めます。

■ 危機管理等の充実

自然災害や危機事象等の発生に対し、役職員全員が迅速かつ適切に行動するため、危機管理体制の充実・強化に努めます。

事業継続計画（BCP）や危機管理対応マニュアルを踏まえた計画的かつ実践的な研修や訓練等を通じて防災力の向上に努めます。

事業継続力を強化するため、試行導入したシンクライアントシステムを検証し、業務用PCの機能を災害に強いデータセンターへ移行する検討を進めます。

第3章 直轄事業の計画

1. 賃貸管理事業

(1) 管理事業

① 管理戸数等

(a) 住 宅

種 別	戸数等		備 考
	令和3年度末	令和4年度末（予定）	
一般 賃貸住宅	114 団地 18,889 戸	113 団地 18,507 戸	■ 経営廃止 【売却】 エルベコート二色の浜 ▲4 戸 【建替等事業】 みのお ▲1 団地 ▲224 戸 みのおB ▲48 戸 （一部） 金岡東 ▲72 戸 （一部） 金岡東B ▲56 戸 （一部） 【ニコイチ化】 茶山台 ▲2 戸 ■ 種別変更 【高優賃】 湊 +24 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	<1 団地> 12 戸	<1 団地> 12 戸	
高齢者向け 優良賃貸住宅	<27 団地> 1,786 戸	<26 団地> 1,762 戸	■ 種別変更 【一般賃貸】 湊 ▲1 団地 ▲24 戸
合計	121 団地 20,999 戸	120 団地 20,593 戸	

※ 団地数の＜ ＞は、一般賃貸住宅の内数

(b) 施設等

種 別			区画数等		備 考
			令和3年度末	令和4年度末（予定）	
公 益 的 施 設	駐 車 場	公社住宅 団地内駐車場	97件 14,400区画	97件 14,092区画	■ 経営廃止 【住戸売却】 エルベコート二色の浜 ▲4区画 【建替事業】 みのお ▲195区画 （一部） 金岡東 ▲75区画 （一部） 金岡東B ▲34区画 （一部）
		公社住宅 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	39件 632区画	39件 632区画	
	店 舗		9件 76店舗	9件 76店舗	フレスポしんかなを含む
	郵 便 局		8件	8件	
	会 館		1件	1件	
	保育所賃貸用地		5件	5件	
	そ の 他		13件	13件	
	小 計		185件 16,416区画 76店舗	185件 16,108区画 76店舗	
	賃 貸 土 地		20件 424区画	20件 420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400区画 賃借権土地 2件 3区画
合 計		205件 16,840区画 76店舗	205件 16,528区画 76店舗		

② 募 集

種 別	戸数等		稼働率	
			令和3年度 (見込)	令和4年度 (予定)
一般賃貸住宅	113団地	18,507戸	92.5%	91.4%
併存賃貸住宅	7団地	312戸	88.3%	87.6%
特定優良賃貸住宅	<1団地>	12戸	89.0%	98.9%
高齢者向け 優良賃貸住宅	<26団地>	1,762戸	96.8%	95.2%
合 計	120団地	20,593戸	93.1%	92.0%

※団地数の＜ ＞は、一般賃貸住宅 113団地の内数

※稼働率＝契約家賃額（年間）／満室時の家賃額（年間）（稼働率は建替及び定期借家対象団地を除く。）

③ 修 繕

項 目	令和4年度対象団地
外装吹替	門真 門真B 金岡東C 金岡東E 原山台B 春日出 いらか
塗装替え	門真 門真B 金岡東C 金岡東E 晴美台B 金岡東I 高倉台 原山台 茶山台B 庭代台 庭代台B 原山台B 貝塚中央 打上 さつき 香里三井K 春日出 いらか
屋上防水層改修	茨木郡山 香里三井K
照明取替（LED化）	金岡東C 金岡東E 金岡東F 金岡東G 香里三井K 羽衣 衣摺 みと 諏訪の森 住吉 メーブルコート いらか ふれっくすコート吉田
量水器取替	金岡東 金岡東B 喜連 金岡東G 五月丘 熊取B OPH千里佐竹台 OPH杉本町 いらか 西田辺B
屋外給水管改修	鴨谷台 鴨谷台B
加圧式給水設備改修	衣摺 西田辺 メーブルコート ふれっくすコート吉田 西田辺B
洗面系統の排水立管改修	香里三井
ガス漏れ警報器取替	OPH杉本町 OPH新千里東町 OPH堺少林寺 OPH堺戎之町 OPH新千里南町 メーブルコート いらか
昇降機リニューアル	千里山田西
自動火災報知設備更新	住吉
屋内電気改修 (ワットスリット化、LED化)	金岡東C 金岡東E

④ 住戸改善

項 目		令和4年度件数※ (予定)	概 要
住戸リノベーション工事		253 件	—
(内 訳)	リノベⅠ～Ⅳ	220 件	グレード（Ⅰ～Ⅳ）ごとに団地・住戸を設定
	『ニコイチ』	2 件	茶山台 2 戸
	『リノベ45』	1 件	茶山台 1 戸
	『Re-KATTE』	30 件	平成以降に建設されたマンションタイプの団地
3ヶ所給湯化工事		437 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		475 件	—
モニター付きインターホン 設置工事		400 件	—

※ 予定件数及び予定団地は空家の発生や資材の供給状況等により変動します。

(2) 建替等事業

団地名	所在地	建設戸数 (予定)	令和4年度の取り組み
枚方	枚方市	120 戸	(特定建築者として) 建設工事
みのお・みのおB・みのおC	箕面市	162 戸	実施設計
金岡東・金岡東B	堺市北区	170 戸	事業者選定・実施設計
井口堂・井口堂B	池田市	－	建替等事業提案協議の条件整理

(3) 耐震化事業

(a) 耐震改修工事

団地名	所在地	規 模
原山台B (3号棟)	堺市南区	14 階建 1 棟 194 戸

(b) 耐震改修工事設計業務

団地名	所在地	規 模
赤坂台	堺市南区	14 階建 1 棟 105 戸

2. 分譲事業

(1) 活用地の売却

団地名	所在地	面 積
石橋	池田市	0.26 ha
石橋西	池田市	0.22 ha
神田町	池田市	0.22 ha
布施・布施B	東大阪市	0.35 ha
浜寺	堺市西区	0.60 ha
浜寺東	堺市西区	0.63 ha

第4章 受託事業の計画

1. 府営住宅計画修繕業務（令和2年度～令和6年度 管理代行）

取り組み	対象団地※ 対象戸数	令和4年度件数 (予定)
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、給水設備改修 等)	308 住宅 117,317 戸	255 件

※令和2年度末時点

2. 審査業務等

取り組み	契約先	令和4年度件数 (予定)
特定・高齢者向け優良賃貸住宅 入居者負担額認定審査業務	大阪府	2,600 件
特定・高齢者向け優良賃貸住宅 入居者選定・資格審査業務	民間管理法人	80 件
合計		2,680 件

