

令和 5 年度
(2023 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）」を策定し、次の3つの視点で事業運営を進めています。

- 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

今年度も、中期経営計画の実現に向けた取り組みを着実に推進していきますが、長期化するコロナ禍に加え、原油価格・物価高騰により、公社経営においても影響を受けています。

このような状況下において、『令和5年度事業計画』を策定し、将来を見据えたストックの活用として、耐震化の推進をはじめ、建替団地の建設工事及び竣工や、建替事業にかかる提案競技を実施するとともに、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」を活用し、団地内コミュニティの促進や、新たな拠点づくりの高経年団地再生を推進します。さらに、公社の技術力を活かして市町村からの受託業務の拡大に向けて取り組むなど、引き続き、収入確保と事業費の縮減に取り組めます。

これらの取り組みなどにより、フェアハウジング（入居拒否しない住宅）の推進、低廉で質の良いアフォードブル住宅の安定的な供給を行っていきます。

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 . . . 2
- 2. 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進 . . . 8
- 3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進 . . . 9

第2章 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

- 1. 経営・財務基盤の強化 . . . 10
- 2. 組織体制の強化・人材戦略 . . . 13
- 3. ESG 経営 . . . 14

第3章 直轄事業の計画

- 1. 賃貸管理事業 . . . 18
- 2. 分譲事業 . . . 22

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） . . . 23
- 2. 審査業務等 . . . 23

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を図ります。

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）』の利用者拡大を目的として、設置にかかる初期費用の負担等の導入支援や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。

さらに、新築団地の入居募集時には、新婚子育て世帯の当せん倍率を5倍に優遇する「抽せん倍率優遇制度」を実施します。

④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

多様なワークスタイルのニーズに対応するため、スペースの広さという特徴を最大限に活かした『フレックスダブル』を供給します。

また、お住まいの方の利便性向上を目指し、シェアサイクルの導入団地拡大や、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

ゆとりある住環境を実現し、必要な施設の導入等、コミュニティ活性化に向けて地域のまちづくりへの貢献に取り組めます。

① ニュータウンの再生・活性化

■ 泉北ニュータウン

- ・『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ます。

- ・『DIY のいえ』

株式会社カザールホームと連携し、団地の一室を活用した団地内工房で DIY の促進を目的とした相談対応や、ワークショップを開催します。

- ・『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形成支援を行います。

- ・『まちかど保健室』

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、健康講座の開催や健康チェック、コミュニティカフェを集会所にて週 1 回程度実施します。さらに、国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」として団地の一室を改修し、常設拠点として本格的に実施します。

- ・『リノベ 45・55』

事業提案競技により、課題となっている設備の向上や間取りを一新したリノベーション住宅を若年・子育て世帯に向けて供給します。

■ 千里ニュータウン

公益社団法人大阪府看護協会と連携し、OPH 千里佐竹台（吹田市）にて、子育てや健康などさまざまな不安や悩みを看護職に気軽に相談できる場である『まちの保健室』を実施します。

■ 金岡東ニュータウン

金岡東・金岡東 B 団地（堺市北区）の建替事業では、地域の活性化に向け、「ペット共生住宅棟」の導入により、これまで賃貸住宅では入居が難しかった、ペットの飼育を希望する世帯等、新たな層の入居を促進します。

■ 香里三井エリア

包括連携協定を締結した寝屋川市・大阪電気通信大学と連携し、高齢化が進む地域コミュニティ活性化と次世代を育むまちづくりの実現に向けて、香里三井団地（寝屋川市）では、「国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」として新たな団地再生プロジェクトである「ニコニコのデザイン」プロジェクトを展開します。

・『地域の魅力発信』

「スマリオの学割」の利用拡大により学生入居を促進し、学生による団地での活動や暮らしの情報発信に取り組みます。

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

公益社団法人大阪府看護協会と連携し、OPH 千里佐竹台（吹田市）と豊中団地（豊中市）において開催している、子育てや健康などさまざまな不安や悩みを看護職に気軽に相談できる場である『まちの保健室』の他団地への展開を検討します。

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 法人チュラキューブが障がい者雇用の創出の一環として、団地や地域にお住まいの方が利用する食堂を運営します。

お住まいの方の利便性向上（買い物支援）と団地のにぎわいづくりのための移動販売（生鮮食品等の販売）の出店団地の拡大を検討します。

■ 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』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に取り組みます。

■ 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』の制度内容を見直し、利用促進に取り組みます。

(3) 良質な住宅ストックの形成

良質な賃貸住宅の供給と、安定した賃貸経営を図るため、「ストック活用計画(令和 4 年度～令和 13 年度)」に基づいて取り組みます。

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、前年度に引き続き建設工事を実施し、令和 5 年度末の事業完了を目指します。

みのお団地（箕面市）では、「緑豊かなゆとりある住環境のある住まい」の実現に向けて建設工事に着手します。

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」の導入に向けて建設工事に着手します。

井口堂団地（池田市）では、「地域力の創出（安心・安全な住まいづくり）」の実現に向けて建替事業提案競技の実施をします。

（参照：21 ページ）

■ 活用地の売却

建替等事業に伴う団地の集約による活用地については、順次売却を進めます。

（参照：22 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て前年度に着手した工事を引き続き実施します。

赤坂台団地（堺市南区）では、引き続き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、自主防災組織を結成した団地を対象に、かまどベンチの設置や防災資機材等の提供、防災セミナーの実施等に取り組みます。

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

みのお団地（箕面市）では、「対面キッチン」や「テレワークスペース」を取り入れるなど、ファミリー向けの間取りとします。

金岡東・金岡東 B 団地（堺市北区）にて導入する「ペット共生住宅棟」の住戸では、人とペットが長く快適に暮らせる設備を導入した住戸プランを提供していきます。

長期有効活用を行う団地においては、ニーズの高いモニター付きインターホンの設置や室内のワイドスイッチ化を順次実施します。

また、空家修繕の一環として、洗濯排水設備の改修を行い、機能向上に取り組みます。

■ 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間取りの LDK 化や洗濯機置場の設置及び内装仕上げにカラーデザインを採用します。

また、築年数など各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。

賃貸住宅でも楽しめる DIY の魅力を発信するために、サービスブランド『つくろう家^や』では、お住まいの方の DIY 実施事例を広報誌や Instagram で紹介する等、情報発信の充実に取り組みます。

また、DIY レクチャー付募集プラン『つくろう家^や Basic^{ベーシック}レクチャー』や、お住まいの方向^{や ツアー}けの DIY 体験イベント『つくろう家^や 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候補団地を選定し、基本設計に取り組みます。また、周辺整備も含めた団地銘板や団地案内板の改修に取り組みます。

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）、金岡東・金岡東 B 団地（堺市北区）・井口堂団地（池田市）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みます。

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、空家修繕での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みます。

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引き続き実施します。

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、近接する緑道を活かした修景により魅力ある屋外空間の整備を進めます。

また、井口堂団地（池田市）では、狭隘道路で消防車の寄り付きが困難な場所であるため、道路拡幅や水路橋の架け替えについて等、関係機関と引き続き協議を行います。

2. 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進

公的機関として、行政と連携した住宅施策の推進や、大阪府民が安心して住宅選びをするための情報発信を行います。

(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、賃貸住宅フェアへの出展協力、居住支援法人や不動産関係団体等を対象としたセミナーの開催に協力します。

■ 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た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、市町担当者向けセミナーに参加し、支援策について検討します。

■ 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、行政の動向のヒアリングを行い、市町との連携や支援の可能性について検討します。

(3) 住情報の提供や住宅市場の環境整備

■ 住情報の提供

住まい手の視点に立ち、団地の暮らしに関する情報サイト「ダンチダイニング」を通じて、建築と生活との関わり（住文化）や住まいに関する基礎知識等の住情報コンテンツを提供します。

■ 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す。

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す。

また、府営住宅の計画修繕業務等を継続して行います。

(1) 技術力を活かした市町村からの受託業務

公共施設等全般の維持管理に係る修繕業務について、引き続き市町村へニーズ調査を行うとともに、公社が培ってきた経験、ノウハウ及びマンパワーを活かし、市町村が行う発注業務の受託に向けて取り組みます。

(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す。

(参照：23 ページ)

(3) その他の受託業務

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。

(参照：23 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

稼働率や収益の向上に向けて、内覧体制の拡充や新築団地の募集を行い、資金調達コストの縮減等による借入金残高の縮減を図ります。

(1) 経営基盤の強化

① 賃貸住宅事業の稼働率向上と収益向上

■ 営業力の強化

内覧希望者の利便性向上を図るため、内覧体制を強化し、即日内覧や修繕済み住戸の案内を強化していくとともに、修繕済み住戸へのスマートキーの設置をモデル実施します。さらに、Web 上でも室内のイメージを把握しやすい VR 写真の撮影・掲載件数を増やしていきます。

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みます。

■ 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みます。

■ 新築団地の募集

令和5年度末に竣工予定の枚方団地（枚方市）については、適正な家賃、募集スケジュール等を設定して募集します。

■ 家賃改定に向けた取り組み

賃貸住宅市場の家賃と均衡を図るため、3年毎に家賃改定を一斉に実施しており、次回令和6年4月（予定）の改定に向け、市場家賃調査等を実施します。

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を実施します。

■ 共用部管理を公社管理へ移行

お住まいの方の負担軽減と適切な維持管理のため、自治会への説明会を開催し、共用部分の維持管理・共益費徴収の公社移管を順次進めます。

■ CS（顧客満足度）向上

サービス向上を目的に、窓口や郵送による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す。

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接客窓口等の整備に取り組みます。

■ 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特典プログラムの導入検討を行います。

③ 保有資産の有効活用による収益確保

■ 定期借地権付分譲住宅の土地所有権の売却

平成 10 年度～平成 17 年度に庭代台（堺市南区）等で分譲した定期借地権（50 年）付き一戸建住宅について、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拡大により収益を確保します。

■ 予約型駐輪場の試行実施

予約型駐輪場の試行実施を行い、効果と課題等の検討を行います。

■ 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・安全性の向上や集客向上に向けて、大規模改修工事を行います。

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

2. 組織体制の強化・人材戦略

公社を取り巻く外部環境の変化に対応するため、組織体制の整備を行うとともに、職員を適材適所に配置し、幅広い世代の人材育成の強化に取り組めます。

(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再編・整備を行います。また、府派遣職員の縮減及び組織全体の業務改革を推進し、強固な経営体質の構築に向けた体制強化及び人材育成に取り組めます。

(2) 人材戦略

豊富な知見やノウハウを有する職員を最大限活用するため、定年年齢の引上げに係る各種制度を導入します。また、柔軟な職員採用による有為な人材の確保、若年層からシニア層まで幅広い世代のキャリア支援及び職域拡大に向けた人材育成に取り組めます。

3. ESG経営

昨年度策定した 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す。また、連携デスクを窓口として、パートナー（市町村、事業者、大学、NPO 法人等）との新規事業開拓や良好な関係構築に取り組みます。

（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）用充電設備は団地内における試行設置を目指し、設置事業者との協議を行います。

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、新金岡地区の『フレスポしんかな』（堺市北区）では、大規模改修工事の一環として共用部の LED 化を実施します。

② 資源の保護・循環

建設工事等から排出される廃棄物の再資源化や社内のペーパーレス化等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す。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ます。

■ 実証実験のフィールド提供

大阪市東住吉区が実施するシェアサイクル実証実験に継続して協力します。また、自治体等が実施する実証実験のフィールドとして、連携デスクを通じて団地敷地の提供を検討します。

(3) 広報活動（コミュニケーション）

■ 公社賃貸住宅(スマリオ)

お住まいの方向け広報誌『すまいる』の四半期ごとの発行や、情報サイト『ダンチダイニング』を通じて、団地の生活や暮らしをもっと楽しくするアイデアを発信します。

■ 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継続的なプレスリリースとメディアと良好な関係を構築することにより、パブリシティ活動に取り組みます。

また、SNS（Facebook・Instagram・LINE）や YouTube を活用し、事業活動やイベント情報等の発信に取り組みます。

■ 地域まちづくり

地域紙や地域情報サイトに対する継続的な情報提供を行うとともに、公社住宅に暮らす生活をイメージできるよう、団地周辺に関する情報発信に取り組みます。

■ 社内広報

社内報『窓』や社内向けニュースレター、「広報担当者会議」等を活用し、組織の役割やビジョンへの理解を促進するとともに、職員満足度向上に取り組みます。

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継続して実施します。

(4) 働き方改革の推進

■ 健康経営の推進

職員意識調査「パルスサーベイ」の活用による各職場での健康管理の強化や、朝の欠食対策と栄養バランスの取れた食事を提供する社内コンビニサービスを継続運営します。

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、ラインケア・セルフケア研修を実施し、外部 EAP（従業員支援プログラム）の更なる活用に取り組みます。

■ 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す。また、職員が長期的に活躍し、キャリアアップに挑戦できる環境を整備するため、研修内容の充実等に取り組みます。

（５）ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）の推進

① デジタル化による入居者サービスの向上

入居申込時の問い合わせ・相談・資格審査については、Web上での対応を継続します。また、電子署名による賃貸借契約手続きを導入します。

お住まいの方向けの情報発信の拡充のため Web サイトの改修を行うとともに、更なる利便性向上のためのツール導入について検討します。

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、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の設計を検討します。

③ 職員の働き方を改革するスマートワークの実践

在宅勤務や多様な働き方に対応できるよう社内の PC を更新するとともに、社内申請の電子化を拡充し、業務の効率化に取り組みます

④ デジタル人材の育成

デジタルスキル向上研修やリスキリング支援プログラムの充実、情報処理試験講座の受講推奨等の継続により、デジタル人材の育成に計画的に取り組みます。

（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に取り組みます。

■ 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適正な管理を行います。

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、社内の情報資産は、暗号化システムやA Iを活用したアンチウイルスソフトにより適正な管理を行います。

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により、セキュリティレベルの強化に取り組みます。

日々進化するサイバー攻撃等に備え、情報セキュリティ研修等を通じて、職員の情報セキュリティに対する対応力とリテラシーの向上に取り組みます。

■ 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な行動が図られるよう、危機管理体制の充実・強化を行います。

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取り組みます。

事業継続力を強化するため、災害の影響を受けにくいPC構成への移行を検討します。

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4年度末	令和5年度末(予定)	
一般 賃貸住宅	113 団地 18,509 戸	113 団地 18,452 戸	経営廃止 【売却】 エルベコート二色の浜 ▲ 2 戸 【建替等事業】 井口堂 ▲32 戸(一部) 井口堂 B ▲72 戸(一部) 種別変更 【高優賃】 山坂 +50 戸 用途変更 【施設】 茶山台 ▲1 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	<26 団地> 1,762 戸	<25 団地> 1,712 戸	種別変更 【一般賃貸】 山坂 ▲1 団地 ▲50 戸
合計	120 団地 20,595 戸	120 団地 20,488 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 4 年度末	令和 5 年度末	
公益的施設	駐車場	公社住宅団地内 駐車場	97 件 14,096 区画	97 件 14,027 区画	経営廃止 【住戸売却】 エルベコート二色浜 ▲2 区画 【建替事業】 井口堂 ▲67 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	14 件	茶山台まちかど保健室拠点の開設
	小計		185 件 16,112 区画 76 店舗	186 件 16,043 区画 76 店舗	
	賃貸土地		19 件 419 区画	19 件 416 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 398 区画 賃借権土地 1 件 1 区画
合計		204 件 16,531 区画 76 店舗	205 件 16,459 区画 76 店舗		

②募 集

種別	戸数等		稼働率	
			令和 4 年度(見込)	令和 5 年度(予定)
一般賃貸住宅	113 団地	18,452 戸	92.2%	92.2%
併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	92.0%	92.0%
特定優良賃貸住宅	<1 団地>	12 戸	99.0%	99.0%
高齢者向け 優良賃貸住宅	<25 団地>	1,712 戸	95.6%	95.7%
合計	120 団地	20,488 戸	92.8%	92.8%

※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 5 年度対象団地
外装吹替	村野 原山台 B
塗装替え	村野 三原台 C 原山台 B 熊取 熊取 B 鴨谷台 鴨谷台 B
屋上防水層改修	村野 鴨谷台 鴨谷台 B
照明取替(LED 化)	鷹合 春日出 湊 萱島南町 西田辺 西田辺 B
量水器取替	牧野 牧野 B 村野 招提 C 加守 打上 住吉 みと 萱島南町 ふれっくすコート吉田 東大阪鴻池
屋外給水管改修	原山台
給水設備改修	香里三井
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
屋内排水管改修	村野
ガス漏れ警報器取替	山坂 OPH 茨木大池 OPH 服部緑地 OPH 守口長池町 OPH 千里佐竹台Ⅱ OPH 新金岡 OPH 北千里駅前
自動火災報知設備更新	諏訪の森 羽衣
屋内電気改修 (ワイドスイッチ化、LED 化)	金岡東 F

④住戸改善

項目		令和5年度 件数(予定)	概要
住戸リノベーション工事		250 件	—
内 訳	リノベⅠ～Ⅳ	200 件	グレード(Ⅰ～Ⅳ)ごとに団地・住戸を設定
	『リノベ45・55』	20 件	鴨谷台団地 6 戸他計 20 戸予定
	『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		481 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		409 件	—
モニター付きインターホン 設置工事		578 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。

※フレックスダブルはリノベⅠ～Ⅳに含まれます。

(2) 建替等事業

団地名	所在地	建設戸数 (予定)	令和5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	建設工事
金岡東・金岡東B	堺市北区	170 戸	解体工事・建設工事
井口堂・井口堂B	池田市	52 戸	事業者選定・実施設計

(3) 耐震化事業

①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

※ 令和 4 年度からの継続事業

②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

※ 令和 4 年度からの継続事業

2. 分譲事業

(1) 活用地の売却

団地名	所在地	規模
布施・布施 B	東大阪市	0.35ha

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 5 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)	309 住宅 117,247 戸	258 件

※令和 3 年度末時点

2. 審査業務等

取り組み	契約先	令和 5 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	2,325 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	79 件
合計		2,404 件