

令和6年度  
(2024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

# 目次

はじめに	・・・ 2
<b>第1章 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献</b>	
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
<b>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</b>	
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
<b>第3章 直轄事業の計画</b>	
1. 賃貸管理事業	・・・ 19
<b>第4章 受託事業の計画</b>	
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

## はじめに

新型コロナウイルス感染症も落ち着きをみせた一方で、世界では各地で紛争がおり、国内においても自然災害など予測が困難な事態が生じております。公社事業を取り巻く環境も、資材高騰や人手不足などによる建設・修繕費の増加や金利の上昇など厳しい環境下であり、建替事業が中断するなど、事業進捗に影響を受けています。

このような環境下であります。令和6年度は、4月から新たにOPH枚方駅前を経営開始しており、建替中の事業については、早期の事業再開に向けて仕様の見直しなど事業内容を精査し、公社の将来を見据えて建替事業の推進に取り組みます。

ハード面では、ライフスタイルの変化によるニーズの多様化に対応したリノベーション住戸の供給や機能向上により、入居者に選ばれる良質な住まいを提供していくとともに、戦略的かつ効率的な入居促進策を展開して稼働率の維持向上に取り組みます。

ソフト面では、高齢者や子育て世帯など誰もが安心して快適に暮らすことができるように、様々なステークホルダーとの相互連携や多世代交流の促進など、コミュニティ活動に取り組んでいくとともに、お住まいの皆さまへの新たなサービスについて検討を進めていきます。

さらに、公社の技術力やノウハウを活かした市町村からの発注業務の受託や近年増加傾向にある空家修繕費のコスト縮減、DXの推進による業務効率化など、引き続き、収入の確保と事業費の削減に取り組みます。

こうした取り組みにより、持続的に安定した経営を行い、フェアハウジングの推進、低廉で質の良いアフォーダブル住宅の安定的な供給や能登半島地震で被災された方へ住宅を供給するといったセーフティーネットの役割も果たしてまいります。

今後も、大阪府の住宅施策の一翼を担う団体として、中期経営計画における経営の基本方針に基づき事業収益性の向上や効率的な事業推進など経営基盤の強化を図り、社会環境の変化に柔軟かつ適切に対応してまいります。

(中期経営計画における経営の基本方針)

- ・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

# 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ダ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。

令和6年能登半島地震により被害を受け、現に住宅に困窮されている方に対して、引き続き住宅を提供します。

#### 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安価な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、機器・初期利用料を無料とする導入支援を行います。

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

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

多様なニーズに対応するため、隣り合う2戸を1つにつなげることで生まれる「スペースの広さ」を最大限に活かし、住まい手の「自由度」や「柔軟性」、環境にも配慮した『ニコイチeco (フレックスダブルより名称変更)』を供給します。

また、お住まいの方の利便性の向上を図るため、シェアサイクル導入団地の維持・拡大に地元自治体と取り組みます。

## (2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

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情報交換を行います。また、ゆとりある住環境の実現をめざし、必要な施設の導入やコミュニティ活性化に向けた地域のまちづくりへの貢献に取り組みます。

### 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）において、令和5年度に設置した、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活用し、団地の魅力向上と社会的課題の解決に向けた取り組みを進めます。

- ・『茶山台としょかん』

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するとともに、地域コミュニティが主体的に活動・取組ができる仕組みづくりをめざします。

- ・『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曜日ごとに専門職の知見等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活性化を進めます。

- ・『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・相談対応や、ワークショップを開催します。

令和5年度に鴨谷台団地（堺市南区）で実施した事業提案競技による経験を活かして、内部設計を行うとともに、課題となっている設備の向上や間取りを一新したりリノベーション住宅を供給することにより若年・子育て世帯を誘引し、泉北ニュータウンに新たな魅力を創出します。

## ■ 千里ニュータウン

OPH 千里佐竹台Ⅱ（吹田市）では、安全で快適な生活をつくるため、自治会と連携して、防災意識の向上や共同花壇・屋上庭園などの維持・改善に取り組みます。

また、OPH 新千里西町・OPH 新千里南町（豊中市）、OPH 千里佐竹公園・OPH 北千里青山台・OPH 南千里津雲台（吹田市）では、生活の利便性向上のためシェアサイクル設置を引き続き実施します。

## ■ 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、「ペット共生住宅棟」の導入により、ペット飼育を希望する世帯等の新たな層を誘引し、地域の活性化に貢献します。

## ■ 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『ニコニコのデザイン』プロジェクトを引き続き展開します。昨年度までの国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業（事業育成型）」を発展させ、コミュニティ活動の拠点整備につなげます。

また、『スマリオの学割』による学生の入居促進と、学生による団地での活動や魅力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、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』の利用者拡大に取り組みます。

NPO 法人チュラキューブと連携し、OPH 杉本町（大阪市住吉区）の団地の一室を活用した『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、移動販売（生鮮食品等の販売）の出店団地の拡大に取り組みます。

- **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』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めます。

- **三世帯同居や近居、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とした、『近居応援制度』の認知拡大を図り、更なる利用促進に取り組めます。

### (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)」に基づいて取り組めます。

#### 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た枚方団地（枚方市）は、令和 6 年 4 月より「OPH 枚方駅前」として経営開始します。

みのお団地（箕面市）、金岡東・金岡東 B 団地（堺市北区）では、仕様の見直しを行い、本体工事の着手に向けて入札を実施し、設備水準の向上や環境に配慮した安心して住み続けることのできる建物の供給に取り組めます。井口堂団地（池田市）では、建替事業提案競技の再公募を実施します。

- **昭和ストックのあり方検討**

安定した経営を行っていくために、昭和 40 年代以降に建設された築 50 年を超える団地の耐久性や収益性、地域の需要などを確認し、将来の再編を見据えた検討を行っていくとともに、段階的に定期借家制度を導入していきます。

## 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%以上をめざし、高層団地（6 階建以上）の耐震化に向けた改修工事に取り組みます。

原山台 B 団地（堺市南区）では、第 2 期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工事に着手します。

赤坂台団地（堺市南区）では、工事発注に向けて地元調整等に取り組みます。

### ■ 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・簡易トイレの提供やかまどベンチの設置、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

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、機能向上に取り組みます。

お住まいの方の利便性の向上のため、オートロック導入団地において置き配システムの試行実施の検証を進めます。

### ■ 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引き続き間取りの LDK 化や洗濯排水設備の改修及びクッションフロアや壁の内装仕上げにカラーデザインを採用していくとともに、一部団地では和室の洋室化を実施します。

設備については、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。

また、連携する専門事業者と一緒に、新たに入居する住戸内を自分好みに DIY する、レクチャー付募集プラン『つくろう家<sup>ベーシック</sup>Basicレクチャー』や、お住まいの方向けの DIY 体験イベント『つくろう家<sup>ツアー</sup>Tour』を実施します。

賃貸住宅でも楽しめる DIY の魅力を発信するために、お住まいの方の DIY 実施事例を広報誌、SNS（Facebook、Instagram）や YouTube で紹介する等、情報発信の充実に取り組みます。

## ■ 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、劣化した駐車場の整備実施に伴い、安全性や防犯性を高めるために段差解消、歩車分離、植栽整備等の設計を行うとともに、他の候補団地を選定し、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

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」認定団地の供給の検討を行います。

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す。

## ⑤ 地域のまちづくりへの貢献

OPH 枚方駅前（枚方市）で整備したにぎわい広場を一般の利用に広く供することで、まちづくりに貢献します。（管理運営は枚方市）

みのお団地（箕面市）では、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。

井口堂団地（池田市）では、狭<sup>きょうあい</sup>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等について、関係機関と引き続き協議を行います。

また、国松土地区画整理事業に参画し、寝屋川市のまちづくりに貢献します。

## 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、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等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、連携策の検討や情報共有に努めます。

#### ■ 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

団地の間取りの成り立ちや団地暮らしの工夫を紹介している公社の情報サイト『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引き続き提供します。また、団地の外観等の記録画像や歴史資料を活用し、住宅と生活の関わり（住文化）を発信するコンテンツを作成します。

#### ■ 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、過年度まで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す。同時に、大阪府の市町村サポート施策と連携した支援体制の構築に向けた協議を実施します。

市町村が抱える技術職員の不足や公共施設等の維持管理など、様々な行政課題の解決に寄与するため、公社の技術力、信用力を活かした発注業務を受託することで、まちづくり施策の推進に貢献します。

#### (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。

#### (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。

## 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、募集カウンター・内覧体制の効率的な運営、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

募集・内覧体制の更なる効率的な運営により、即日内覧や修繕済み住戸の案内を実施するとともに、入居申込から資格審査までのオンライン手続きを推進します。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短縮に取り組み、入居希望者の利便性向上を図ります。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縮減に取り組みます。

###### ■ 新築団地の経営開始

令和6年4月より「OPH 枚方駅前」（枚方市）を経営開始します。

##### 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、管理移行の内容を説明したパンフレットを配布するなどして、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行を順次進めます。

## ■ CS（顧客満足度）向上

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、サービス向上に取り組みます。

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ようオンラインツール上での入居者特典・情報発信を提供する仕組みづくりを検討します。

### 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。

#### ■ 保有地の売却

「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」にあたり、大阪府からの依頼で代行整備した枚方土木事務所倉庫兼駐車場用地を大阪府に売却します。

#### ■ 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。また、駐車場ポータルサイトへの掲載により利用促進に努めます。

#### ■ 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、引き続き大規模改修工事を行います。

また、施設の運営管理を行っている事業者と共に、魅力あるテナント誘致や集客向上を目的としたイベントを開催します。

#### 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るとともに、適切な維持管理や修繕の効率化、空家修繕基準の見直し等による経費の縮減を図ります。

### (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。

#### 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、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

多様な募集媒体の活用をはじめとする新たな職員採用手法の検討を進めるとともに、職員採用の継続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研修・教育制度の拡充により人材育成に取り組めます。

## 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 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めざし、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申請の電子化による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、地元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)

公社賃貸住宅にお住まいの皆さまと公社をつなぐ、お住まいの方向け広報誌『すまいる』では、住民参加型のイベント記事等、公社を身近に感じていただける誌面作りに取り組みます。

くらしを味わう情報サイト『ダンチダイニング』を通じて、団地の生活の心地よさや団地での暮らしをもっと楽しくするアイデアや日常に隠れる楽しみを発信します。

#### ■ 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ため、メディアを直接訪問するメディアリレーションズ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への継続的な情報提供を行うとともに、公社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、職員同士のつながりの強化や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めざし、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、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できるよう、多様な働き方やキャリアアップに挑戦可能な環境を整備するとともに、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

電子署名による賃貸借契約手続き、やさしい日本語や英語など5種類の言語に対応した入居前の説明について、動画での提供を継続して実施します。

お住まいの方向けの情報発信の拡充と、更なる利便性向上のため、Webサイトの改修を行うとともに、申請・届出のオンライン化の試行実施に向けた詳細設計の検討を行います。

### 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モバイル端末（パソコン等）の配備を進め、社内申請の電子化、スマートフォンの内線化に取り組みます。

また、外部アプリを導入し、部署ごとに作成・管理していた退去から入居までの情報を一元化・共有することで、業務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。

また、日々進化するサイバー攻撃等に備え、職員への研修をはじめとする人的安全管理措置を継続することにより、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。

## (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。

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。

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、組織的・技術的・物理的な各種の安全管理措置を図ります。

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。

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す。

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・ネットワーク構成への移行を計画的に進めます。

# 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5年度末	令和6年度末(予定)	
一般 賃貸住宅	113 団地 18,555 戸	114 団地 18,598 戸	経営開始 OPH 枚方駅前 120 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】 殿辻町 29 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	<25 団地> 1,712 戸	<24 団地> 1,683 戸	種別変更 【一般賃貸】 殿辻町 ▲1 団地 ▲29 戸
合計	120 団地 20,591 戸	121 団地 20,605 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5年度末	令和6年度末		
公益的施設	駐車場	公社住宅団地内 駐車場	97件 14,120区画	98件 14,091区画	経営開始 OPH 枚方駅前 66区画 (自動2輪含む) 【区分変更】 竹見台 7区画 経営廃止 【機械式駐車場撤去】 諏訪の森▲23区画 住吉 ▲10区画 【住戸売却】 エルベコート二色の浜 ▲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	12件 1,331区画	12件 1,331区画	
		公社住宅 外部開放	43件 668区画	43件 661区画	経営廃止 【区分変更】 竹見台 ▲7区画(一部)
	店舗	9件 76店舗	10件 78店舗	フレスポしんかなを含む(25→26 店舗) 経営開始 SP 枚方駅前 1店舗	
	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	14件	14件		
	小計	189件 16,119区画 76店舗	191件 16,083区画 78店舗		
	賃貸土地	19件 413区画	19件 409区画	【内訳】 事業用定期借地権土地 2件 16区画 定期借地権土地 16件 392区画 賃借権土地 1件 1区画	
合計	208件 16,532区画 76店舗	210件 16,492区画 78店舗			

## ②募 集

種別	戸数等		稼働率	
			令和5年度(見込)	令和6年度(予定)
一般賃貸住宅	114 団地	18,598 戸	93.6%	91.5%
併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	91.8%	89.8%
特定優良賃貸住宅	<1 団地>	12 戸	92.8%	90.8%
高齢者向け 優良賃貸住宅	<24 団地>	1,683 戸	97.1%	95.0%
合計	121 団地	20,605 戸	94.1%	92.0%

※団地数の< >は、一般賃貸住宅 114 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6年度対象団地
外装吹替	五月丘 原山台 B 湊 ふれっくすコート吉田
鉄部塗装替え	金岡東 F 五月丘 原山台 B 招提 C 岸和田天神山 岸和田天神山 B 湊 ふれっくすコート吉田
屋上防水層改修	みと ふれっくすコート吉田
量水器取替	香里三井 香里三井 B 熊取 大東朋来 鷹合 春日出 西田辺 OPH 守口長池町 OPH 千里佐竹台 II
給水設備改修	香里三井
加圧式給水設備改修	羽衣 いらか
屋内排水管改修	茨木郡山
ガス漏れ警報器取替	殿辻町 OPH 千里佐竹公園 OPH 南千里津雲台 OPH 北千里駅前 2・3 棟
自動火災報知設備更新	春日出
共用部照明器具取替(LED化)	浅香山 山坂 殿辻町 東長居 OPH 千里佐竹公園 OPH 大浜 OPH 山本

#### ④住戸改善

項目		令和6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	160 件	リノベ(I～IV)はグレードごとに団地・住戸を設定(件数にはニコイチ eco 含む)
	鴨谷台リノベ	10 件	鴨谷台団地 10 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
	洋室化	50 件	和室の洋室化
3ヶ所給湯化工事		421 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		410 件	—
モニター付きインターホン 設置工事		500 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6年度の取り組み
みのお・みのおB・みのおC	箕面市	162 戸	事業者選定・建設工事
金岡東・金岡東B	堺市北区	170 戸	事業者選定・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(1,2号棟)	堺市南区	14階建 1号棟 191戸 14階建 2号棟 110戸

※ 令和4年度からの継続事業

## 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6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)	305 住宅 115,795 戸	215 件

※令和4年度末時点

### 2. 審査業務等

取り組み	契約先	令和6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	2,181 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	42 件
合計		2,223 件