

令和 7 年度
(2025 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
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	・・・ 14
3. ESG 経営	・・・ 15
第 3 章 直轄事業の計画	
1. 賃貸管理事業	・・・ 19
第 4 章 受託事業の計画	
1. 府営住宅計画修繕業務（令和 7 年度～令和 11 年度 管理代行）	・・・ 24
2. 審査業務等	・・・ 24

はじめに

当公社は、大阪府の住宅施策とともに推進する団体として、フェアハウジングの推進や低廉で質の良いアフォーダブル住宅の供給により、セーフティネットの役割を果たし、少子高齢化、多様化する住宅ニーズ、コミュニティ活性化など社会的課題の解決に向けた取り組みを行っていきます。また、DXを推進し、入居者サービスの向上や業務の効率化を図ります。

主な取り組みとしては、建替えや時代に即したリノベーション住戸の供給による良質な住まいの提供や様々なステークホルダーとの相互連携、多世代交流の促進、コミュニティ活動促進などハード、ソフト両面から取り組みを進めていきます。

ハード面での取り組みは、建替え等事業において、事業者の撤退などにより停止していた事業の再開に向けて取り組みます。また、その他のストックは、将来のストック再編を見据えて、各団地の収益や地域のニーズなどを確認し、今後の有効活用について検討を行います。

ソフト面での取り組みとしては、茶山台団地再生事業において、マスターリース方式での民間事業者への既存建物の貸付による団地内に多世代交流ができる新たな利便施設導入など、コミュニティ活性化の促進による団地の魅力向上と地域の社会的課題解決に取り組めます。

また、公社賃貸住宅入居者を対象とした入居者専用アプリを導入し、入居後の様々な申請・届出の手続きをスマートフォンからできるようにする等、DXの推進により、入居者サービス向上や業務の効率化を図ります。

一方で、事業を取り巻く環境は建築費や修繕費の高騰、借入金利の上昇、少子高齢化、人口減少など、引き続き厳しいことが予想されますが、このような社会環境の変化にも柔軟かつ適切に対応し、中期経営計画（令和4年度～令和13年度）に掲げる目標の達成に向けて、進捗状況の確認や検証を行い、見直しに向けた検討を行います。

今後も大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開する役割を担うとともに、収益の向上や借入金残高の縮減といった経営・財務基盤の強化に努め、持続的で安定した経営を行ってまいります。

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。

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

ライフスタイルの変化による新しい生活様式や多様なニーズに対応するため、間取りのLDK化や和室の洋室化、水まわりの衛生環境の改善、設備水準の向上を行ったリノベーション住宅（リノベⅠ～Ⅳ型、ニコイチ（eco）、Re-KATTEなど）を団地の状況に応じて供給します。

また、入居者の利便性の向上を図るため、団地へのシェアサイクル導入にむけて地元自治体と協力していきます。

(2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

大阪府住宅まちづくり推進協議会のほか、地元自治体と協議を行う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、コミュニティ活性化に向けた拠点の設置等に取り組みます。

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）で、社会的課題の解決、地域のまちづくりへの貢献、住み続けたいと思う団地の実現に向け、住民主導の自立した地域コミュニティのさらなる活性化を図るために策定した「茶山台構想」に基づき、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通じて取り組みの計画・実行を進めます。

・『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。

- ・『7 棟集会所』

住民主導でフルリノベーションした集会所を、働く世代を含むより広い多世代交流、地域の「見守り」と「支え合い」を実現するための多目的な交流拠点（サードプレイス）として活用します。

- ・『16 棟活用』

事業提案競技にて選定した民間事業者と連携して既存建物を一体的に活用し、マスターリース方式による貸付を行い、多様な住宅や子育て・高齢者支援施設等の多世代交流ができる新たな施設導入に向けて取り組みます。

原山台B団地（堺市南区）では、鴨谷台団地（堺市南区）で実施した、内部設計による設備の向上や間取りを一新したリノベーションの経験を活かして、若年・子育て世帯を誘引する住宅を供給します。

また、SENBOKU スマートシティコンソーシアムと協働し、団地に新しい移動手段（電動サイクル・オンデマンドバス・グリーンスローモビリティ等）を導入し、幅広い世代が利用シーンに応じて選択・利用できる環境をめざします。

■ 千里ニュータウン

安全で快適な生活環境をつくるため、自治会や地域関係者と連携し、防災訓練の実施や団地住民との共創による共同花壇の運営、立体駐車場屋上緑化部分の再生などを通じて、防災意識の向上や共同花壇・屋上庭園の維持・改善に取り組みます。（OPH 千里佐竹台Ⅱ）

■ 金岡東ニュータウン

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新たな世帯等を誘引し、地域の活性化に貢献します。

堺市が策定する「新金岡地区活性化推進プラン」の方針を踏まえ、エリアに必要な機能の内容や導入方法について大阪府・堺市と協議します。

■ 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。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」の補助金を活用し、既存集会所の改修によるコミュニティ活動の拠点整備に向けて具体的な設計を行います。

設計にあたっては自治会や団地住民に加え、整備後の利用を想定している学生、地域包括支援センター、地元の福祉事業者の意見も反映していきます。

また、団地コミュニティの活性化に向けて、学生が企画する団地住民向けイベントに加えて、地域包括支援センターや地元の福祉事業者とも協働し、地域的な広がりと共に医療・介護予防や高齢者の生活に貢献するテーマの企画にも取り組みます。

さらに、『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

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。

入居者の利便性向上（買い物支援）と団地のにぎわいづくりのため、ニーズを見極めて移動販売（生鮮食品等の販売）の出店誘致に取り組みます。

■ 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みます。

茨木郡山団地（茨木市）では、団地マネジメントの視点を踏まえ、地域住民や関係団体、専門家と連携し、「公社と入居者の協働による環境の維持・改善」および「多文化共生」をテーマにイベント等を実施し、団地全体の価値向上に取り組みます。

（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

みのお・Ｂ・Ｃ団地（箕面市）、金岡東・Ｂ団地（堺市北区）では、建設工事の発注を行い、環境問題への配慮や快適な居住空間を実現し、安心して住み続けることのできる住宅の供給に取り組みます。井口堂・Ｂ団地（池田市）では、建替事業者の選定・実施設計を行います。

■ ストックの長期有効活用、再編の検討

令和 5 年度に実施した昭和ストックのあり方検討において、ストックの長期有効活用が必要なことが確認されたため、引き続き各団地の収益性や地域のニーズなどを確認し、ストックの長期有効活用の検討を行っていきます。また、併せて耐震性を満たさない団地について、ストック再編（建替えや集約等）の方向性についても検討していきます。

さらに、将来のストック再編を見据えて、円滑な事業推進及び経営の安定化を図るため、令和 6 年 4 月から導入した契約期間 10 年以上の長期定期借家制度を、新たに 9 団地で導入します。

② 安全・安心な住まいづくり

■ 大阪府住宅まちづくり推進協議会

協議会の構成団体として、将来的なまちのあり方を共有し、地域に必要な施設の導入等、地域のまちづくりへ貢献します。

■ 耐震化の推進

原山台 B 団地（堺市南区）の第 2 期耐震改修工事については年度内の完了に向け実施しており、これにより耐震化率が 96.3%となり、令和 7 年度末の目標である 95%を達成する見込みです。

赤坂台団地（堺市南区）では、耐震改修工事に工事着手します。

■ 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。

■ 多様な住宅ニーズに柔軟に対応した住まいの提供

住宅のリノベーションにおいて、引き続き間取りの LDK 化や洗濯排水設備の改修、内装仕上げでのカラーデザイン採用とともに、一部団地での和室の洋室化及び各団地の状況に応じたシステムキッチンやユニットバス、洗浄機能付き便座の設置などの設備改善を実施します。

また、対象団地において連携する専門事業者とともに、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Basic^{ベーシック}レクチャー』を展開します。

賃貸住宅でも楽しめる DIY の魅力を発信するために、入居者向けの DIY 体験イベント『つくろう家^{ツアー}Tour』の実施に加え、入居者の DIY 実施事例を広報誌、SNS（Facebook・Instagram・LINE）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、植栽整備等の工事に着手します。また、門真団地（門真市）において、屋外環境整備の基本設計を行います。この他、周辺整備も含めた団地銘板や団地案内板改修及び駐車場のアスファルトや区画ラインの補修、植栽の適正な管理を行います。

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・B 団地（堺市北区）においては、「ZEH-M Oriented」認定の取得をめざします。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

建替事業などストックの活用を通じて、地域のまちづくりに貢献します。

みのお・B・C 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・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・B 団地（池田市）では、^{きょうあい}狭隘道路で消防車の寄り付きが困難な場所であるため、建替事業に伴い、道路拡幅や水路橋の改修等を行います。

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、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

くらしを味わう情報サイト『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、高経年団地を舞台に新たに開設した住文化情報発信サイト『住まいが紡ぐ物語』において入居者や地域の方々へのインタビューや団地の外観等の記録画像、歴史資料を活用し、住まいと暮らしの歴史を発信します。

■ 住宅市場の環境整備情報の提供

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。

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。

また、大阪府が運営する地域維持管理連携プラットフォーム（これまでの土木分野主体から建築分野も対象に加え体制を強化）に建築分野のオブザーバーとして参画し、技術研修等を実施します。これにより、市町村との連携強化を図っていきます。

(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

稼働率の維持・向上に向けての募集カウンター・内覧体制の効率的な運営や保有資産の有効活用による収益確保、管理コストの縮減等により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、入居申込から賃貸借契約締結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。

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

入居者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。

■ 管理業務のオンライン化による入居者満足度の向上

入居者専用アプリの導入により管理業務のオンライン化に取り組みます。入居者のお問い合わせ・申請手続きの負担軽減や、入居者特典、公社からのお知らせをタイムリーに届けることによるコミュニケーション強化により、入居者満足度の向上を図ります。

③ 保有資産の有効活用による収益確保

■ 保有地の活用等について

羽曳野市に使用貸借している土地（健康ふれあいの郷グラウンドゴルフ場）の契約期間満了（令和 12 年 3 月）後の対応について、大阪府とともに羽曳野市と協議を行います。

また、都市計画道路「泉州山手線」予定地内の保有地（岸和田市天神山）は、大阪府や岸和田市と協議を行い、活用に向け取り組みます。

■ 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。

■ 事業用定期借地（津田サイエンスヒルズ・津田くにみ坂）の協議

期間満了を迎える借地権者に期間満了通知を送り、意向確認を行うとともに、今後について協議を行い、適切に対応します。

■ 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。

■ 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取り組みます。

また、施設の運営管理を行っている事業者と共に、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、資金調達の多様化によるコスト縮減、業務量に応じた柔軟かつ効率的な組織運営により人件費等を縮減します。また、適切な維持管理や修繕の効率化により修繕費の縮減を行います。

（２）財務基盤の強化

① 財務基盤の強化

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

資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金を確保するため、市場公募債を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検討を行います。また、自立した強固な経営体質の構築や人件費の適正化を図るため、組織内の再配置や業務改革を推進します。

(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 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等や、「ZEH-M Oriented」認定団地の供給を推進します。

長期有効活用を行う団地では、共用部照明の 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

大阪市東住吉区等が実施するシェアサイクルや堺市が実施する電動サイクルシェアリングの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、入居者向け広報誌『すまいる』では、住民参加型のイベント記事や令和7年7月より運用開始する予定の入居者専用アプリの導入に向けた使用方法や早期普及に向けた情報発信等、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、公社賃貸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。

(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。

入居者向けの情報発信の拡充と、更なる利便性向上のため、Webサイトを随時更新していきます。また、入居者専用アプリの本格導入に向けて職員の操作習得や機能の最適化を行います。さらに、アプリの本格導入以降は、アプリの効果を最大限発揮するために、入居者に向けて利用促進策を行います。

これらの取り組みにより各種事務手続きの簡素化、業務の効率化を図ります。

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、お客さまニーズに適切に対応できるシステムを設計します。

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令和６年度に導入したモバイル端末（パソコン等）のセキュリティ強化を進め、社内LANの無線化、スマートフォンの内線化に取り組みます。

また、外部アプリの活用を継続して推進し、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

個人情報の誤送付事案発生を踏まえ、研修を行う等、改めて個人情報保護マニュアルを徹底し、公社に対する信頼の低下を招かないよう職員の意識啓発を図ります。

情報セキュリティ対策として、社内の情報資産は、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、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」に則り、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。

*SaaS（サース）とは、インターネット上で利用できるソフトウェアやサービスの形態で、「サービスとしてのソフトウェア」を意味します。

■ 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・ネットワーク構成を維持します。

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6年度末	令和7年度末(予定)	
一般 賃貸住宅	114 団地 18,704 戸	114 団地 18,698 戸	経営廃止 【売却】 エルベコート二色の浜 ▲ 1 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】 東長居 99 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	<24 団地> 1,683 戸	<23 団地> 1,584 戸	種別変更 【一般賃貸】 東長居 ▲1 団地 ▲99 戸
合計	121 団地 20,711 戸	121 団地 20,606 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 6 年度末	令和 7 年度末(予定)	
公益的施設	駐車場	公社住宅団地内 駐車場	98 件 14,145 区画	98 件 14,077 区画	経営廃止 【住戸売却】 エルベコート二色の浜 ▲ 1 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 661 区画	43 件 661 区画	
	店舗		10 件 78 店舗	10 件 78 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		191 件 16,137 区画 78 店舗	191 件 16,069 区画 78 店舗	
	賃貸土地		19 件 409 区画	19 件 405 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 388 区画 賃借権土地 1 件 1 区画
合計		210 件 16,546 区画 78 店舗	210 件 16,474 区画 78 店舗		

②募 集

種別	戸数等		稼働率	
			令和 6 年度(見込)	令和 7 年度(予定)
一般賃貸住宅	114 団地	18,698 戸	93.9%	92.9%
併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	94.7%	93.7%
特定優良賃貸住宅	<1 団地>	12 戸	100%	98.9%
高齢者向け 優良賃貸住宅	<24 団地>	1,584 戸	96.6%	95.5%
合計	121 団地	20,606 戸	94.3%	93.3%

※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。)

※令和 7 年度（予定）は過去 5 か年の平均稼働率

③修 繕

項目	令和 7 年度対象団地
外装吹替	下田部 下田部 B 下田部 C
鉄部塗装替	下田部 下田部 B 下田部 C 千里山田西 東長居 OPH 大浜
屋上防水層改修	千里山田西
量水器取替	井口堂 井口堂 B 香里三井 C 金岡東 I 晴美台 C 晴美台 D 槇塚台 原山台 B 千里山田西 岸和田天神山 熊取 B メープルコート
屋外給水管改修	香里三井
加圧式給水設備改修	豊中 豊中 B 住吉 鷹合 春日出 OPH 千里佐竹台
ガス漏れ警報器取替	湊 東長居 OPH 大浜 OPH 山本 OPH 北千里青山台 OPH 新千里南町 ふれっくすコート吉田 萱島南町
昇降機リニューアル	羽衣 茨木郡山 B 諏訪の森 ふれっくすコート吉田 いらか
自動火災報知設備更新	鷹合 萱島南町
共用部照明器具取替(LED 化)	OPH 新千里西町 OPH 千里佐竹台 OPH 千里佐竹台 II OPH 新千里東町 OPH 服部緑地

④住戸改善

項目		令和 7 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	164 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)
	原山台Bリノベ	6 件	原山台B団地6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		381 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		370 件	—
モニター付きインターホン 設置工事		550 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 7 年度の取り組み
みのお・B・C	箕面市	162 戸	事業者選定・建設工事
金岡東・B	堺市北区	170 戸	事業者選定・建設工事
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
赤坂台	堺市南区	14 階建 105 戸

※ 原山台 B 団地は令和 6 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 7 年度～令和 11 年度 管理代行)

取り組み	対象住宅※ 対象戸数	令和 7 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、 給水設備改修等)	299 住宅 112,747 戸	161 件

※令和 6 年 4 月 1 日時点

2. 審査業務等

取り組み	契約先	令和 7 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	1,977 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	31 件
合計		2,008 件