

令和 8 年度
(2026 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	・・・ 20
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）	・・・ 25
2. 審査業務等	・・・ 25

はじめに

当社は、大阪府の住宅施策を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高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・人口減少、多様化する住宅ニーズ、地域コミュニティの活性化などの課題解決に向けた取組を進めます。

主な取組としては、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に加え、自治体、民間事業者、大学、NPO 等様々なパートナーとの連携による団地再生や多世代交流の促進など、ハード・ソフト両面から事業を展開します。

ハード面では、みのお・B・C 団地、金岡東・B 団地、井口堂・B 団地等の建替工事を着実に進めるとともに、耐震改修や計画修繕を適切に実施します。さらに、将来のストック再編を見据え、各団地の収益性や地域ニーズを点検し、長期有効活用の検討を進めます。

加えて、空家・集会所等の団地資産を活用した住棟のコンバージョンと用途の多様化を推進し、暮らし方・働き方の変化に対応する新たな利便・交流機能を創出することで、団地全体の価値向上と持続的な団地経営につなげます。

ソフト面では、様々なパートナーと連携し、見守り・子育て・健康支援や防災、多文化共生の取組等を通じて、団地と地域のコミュニティの活性化を図ります。さらに、公社賃貸住宅を活用した「居住サポート住宅」の提供にも取り組みます。

加えて、入居者アプリの普及・活用により各種申請手続きや修繕受付等のオンライン化を進め、入居者サービスの向上と業務の質向上を図ります。併せて、基幹システムの刷新やデータ活用基盤の整備、生成 AI の活用等を進め、業務プロセスの自動化・効率化を進め、働き方改革につなげます。

一方で、建築費・修繕費の高騰、金利上昇、人口減少等、事業環境は引き続き厳しいことが想定されますが、募集・管理体制の効率化や保有資産の有効活用、資金調達の多様化等により、収益の向上と借入金残高の縮減に努めます。

令和 8 年度は、中期経営計画（令和 4 年度～令和 13 年度）およびストック活用計画（令和 4 年度～令和 13 年度）の折り返しの年として、前半期（令和 4 年度～令和 8 年度）の取組状況や環境変化、公社保有ストックの再編に向けた社内検討を行う「公社ストック活用検討 PT」の成果を踏まえ、後半期に向け中間見直しを行います。今後も大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開し、持続的で安定した経営に努めます。

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ける『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。

また、住宅セーフティネット法及び地方住宅供給公社法施行規則の一部改正を踏まえ、大阪府や居住支援法人等と連携し、マスターリース契約による「居住サポート住宅」の提供に取り組めます。

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、機器購入代金・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ける『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、Re-KATTE、ニコイチ（eco）など）を団地の状況に応じて供給します。

また、団地へのシェアサイクル導入など、入居者の利便性の向上を図るための施設導入に向けて地元自治体や事業者と連携・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整備等に取り組めます。

① ニュータウンの再生・活性化

■ 泉北ニュータウン

泉北ニューデザイン推進協議会が泉北ニュータウンの中核である泉ヶ丘駅前の活性化に向け、将来像と取組方針を定めた「IZUMIGAOKA Next Design（泉ヶ丘ネクストデザイン）」に基づき、地域住民や民間事業者、行政、公的団体、教育機関、NPO 法人等の多様な主体と連携を図りながら、泉北ニュータウンのブランド力向上と新たな価値の創造に取り組めます。

また、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。

さらに、SENBOKU スマートシティコンソーシアムと協働し、団地の新しい移動手段（電動サイクル・グリーンスローモビリティ等）を活用し、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

OPH 新千里南町（豊中市）などでは、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、防災訓練を実施します。また、OPH 千里佐竹台Ⅱ（吹田市）では、団地住民との共創による共同花壇の運営などを通じて、共同花壇・屋上庭園の維持・改善に取り組みます。

■ 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。

堺市が策定した「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、既存集会所のコミュニティ活動の拠点整備に向けて令和8年度に改修工事を行います。

整備後の集会所の活用方法については、大学・公社・自治会に加え、地域で活動する地域包括支援センター等とも連携して結成した「集会所準備委員会」により、検討していきます。

併せて、団地コミュニティの活性化に向けて、学生や集会所準備委員会構成メンバーが企画する団地住民向けイベントにも取り組みます。

また、大学が有する建築設計やデータサイエンスの知見を団地内で生かす新たな試みに取り組むとともに、団地コミュニティ内で活動するプレイヤーの発掘・育成にも努めます。

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めます。

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めます。

他団地においても、空家や集会所等の既存団地資産を活用した食・交流機能の導入など、用途多様化に向けた検討を進めます。民間事業者や NPO、地元自治体等と連携し、居住支援や職住融合、事務所機能の導入など多面的な活用を図ることで、団地を「住まい」にとどまらない地域の拠点へと転換し、団地全体の価値向上と持続可能な団地経営につなげていきます。

■ 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。

また、外国人が多く暮らす団地において、自治会や NPO 法人、地域関係者と連携し、互いの文化の違いを認め合い交流する機会として「多文化共生」をテーマに茨木郡山団地（茨木市）にてイベント等を実施します。

(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

みのお・B・C 団地（箕面市）、金岡東・B 団地（堺市北区）、井口堂・B 団地（池田市）では、建設工事等を行い、老朽化した団地の建て替えにより、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めます。

また、金岡東 I 団地の建替説明会を開催し、建替事業に着手します。

■ ストックの長期有効活用、再編の検討

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 34 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

令和 13 年度末の耐震化率 97%以上をめざし、耐震化に向けた改修工事に取り組みます。現在、赤坂台団地（堺市南区）において、令和 9 年度の竣工に向け、耐震改修工事を実施しており、この工事の竣工により 9 年度末時点での耐震化率は 96.8%を予定しております。

■ 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、二枚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の採用とともに、一部団地での和室の洋室化を進めます。また、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^{やベーシック}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^{やツアー}Tour』の実施に加え、入居者の DIY 実施事例を広報誌、専用サイト、SNS で紹介する等、情報発信の充実に取り組みます。

建替事業では多様なニーズや住まい方の変化に対応するため、間取りに可変性を持たせるとともにオートロックによる防犯対策や利便性向上のための 24 時間遠隔監視式宅配ボックスの設置、住戸及び集会所に無料 Wi-Fi を導入しています。

■ 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、植栽整備等を実施します。また、門真団地（門真市）において、屋外環境整備の実設計を行います。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」認定を取得し、工事を進めます。

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、団地の建て替えとともに、交差点改良や道路拡幅に伴う歩道整備などを一部先行で行いました。

建替区域の竣工後には歩道を延伸し、安全・安心な歩行空間を整備する予定です。

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、住宅が密集し車両のすれ違いなどが困難な場所であるため、建替事業に伴い、道路拡幅や道路橋の架け替えを行い地域交通の安全の確保に努めます。

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

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、協議会の円滑な運営を支援するとともに、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。また、大阪府や居住支援法人等と連携し、公社賃貸住宅を活用した「居住サポート住宅」の提供に取り組めます。

(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、マンションを取り巻く状況の把握や連携策の検討に努めます。

■ 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、住まいの基礎知識や団地生活の魅力、暮らしを楽しくするアイデアなどを発信します。また、住文化情報発信サイト『住まいが紡ぐ物語』では、高経年団地を舞台に、入居者や地域の方々へのインタビューや団地の記録画像・資料等を活用し、住まいと暮らしの歴史を引き続き発信します。

■ 住宅市場の環境整備情報の提供

空家の適正管理及び空家対策によるまちづくりの推進を図るため、市町村と各地域における課題を共有するとともに、「大阪の住まい活性化フォーラム」の構成団体として、既存住宅の流通やリノベーション市場の活性化等に取り組めます。

3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

当社がこれまで培った技術や経験を活かし、府や市町村の抱える課題解決のサポートに取り組み、住宅・まちづくり施策の推進に寄与します。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等の業務について、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、当社の技術力、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

高齢者向け優良賃貸住宅の新規入居予定者及び既入居者の入居者負担額認定にかかる審査、認定通知書作成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・向上に向けた募集カウンター・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

窓口・内覧時間の見直しや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・掲載を促進します。

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、多種多様な媒体を活用した統一感のある広告展開によって、入居を促進し、『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。

■ 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ことを目的に3年毎に家賃改定を一斉に実施しており、次回 令和9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（植栽・清掃等）を公社管理へ移行

入居者の負担軽減と計画的なメニュー実施による適切な維持管理を行っていくため、管理移行の内容をまとめたパンフレットの配布や自治会への説明会を開催します。これらを通じて、共用部分の維持管理と共益費徴収の公社移行を順次進めます。

また、共用部管理については、認定業者等を活用し適切な維持管理の実現と住環境の向上に取り組んでいきます。

■ 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めます。

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めます。

■ 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「My SMALIO」を活用し、管理業務のオンライン化を進めます。お問い合わせや各種申請の負担を軽減するとともに、特典の提供や公社からのお知らせをタイムリーに配信し、コミュニケーションを強化することで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、引き続き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、引き続き大阪府や岸和田市と協議を行うとともに、賃貸や売却に向け取り組みます。

■ 保有地の売却

松原市内の保育所跡地と水路跡地について、売却を進めます。

■ 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）の協議**

期間満了を迎える借地権者と協議を行い、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を拡大するとともに、新たにカーシェアリングの導入を進め、収益の向上を図ります。

- **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力の強化に取り組むため、運営事業者と連携して施設のメンテナンスや集客促進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る人件費等の縮減および、適切な維持管理や修繕の効率化による修繕費の縮減に努めます。

(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、保有資産の利活用等に努め、実質借入金残高を縮減します。

また、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、市場公募債についてはSDGs債（ソーシャルボンド）としての発行に加え、地方住宅供給公社初となる個人向け社債（リテール債）の発行を予定しています。

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、組織体制の検討を行うとともに、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と通年採用の継続により有為な人材を確保するとともに、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を拡充し、人材育成を推進します。

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、お住まいの団地周辺の情報、令和7年7月より運用開始した入居者専用アプリ「My SMALIO」の更なる普及に向けた情報発信等、公社を身近に感じ快適な団地ライフの参考としていただける誌面作りに取り組みます。

■ 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、ハラスメント研修、キャリアカウンセリング研修等の実施、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を図るため、育休中及び育休後の職場復帰を支援するための体制整備及び各種取り組みを推進します。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

■ 基幹システム等の刷新

老朽化した基幹システムをクラウド型パッケージシステムに刷新します。併せて既存業務の見直しを行い、住宅・工事・財務情報を一元化するとともに、周辺ツールとの連携により、入力作業の削減や進捗状況の可視化を通じた業務効率化・DXを推進します。

また、ワークフローシステムの構築やペーパーレス化、データ活用基盤の整備により、内部統制の強化と災害時等における業務継続性（BCP）の向上を図ります。令和7年度に選定したベンダーとともに、令和8年度は要件定義や基本設計・開発に取り組み、令和9年12月の稼働をめざします。

■ DX 認定の取得

経済産業省のDX認定制度（デジタルガバナンス・コードに基づく認定）の取得をめざします。DX推進体制の整備、成果指標の明確化、情報セキュリティ基本方針の策定・外部公開等を進め、対外的信頼性とDX推進力を高めます。

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を継続して実施します。また、やさしい日本語および、英語などの外国語に対応した入居前説明動画を10種類に拡充し、日本語を母国語としない外国人居住者や、やさしい日本語を必要とする方に対しても、入居手続き、住まい方に関する情報を正確かつ分かりやすく提供します。また、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。

さらに、入居者専用アプリ「My SMALIO」の利用を促進し、各種手続きにおける電子申請比率を高めることで、窓口・電話対応に係る職員の負担軽減と処理の迅速化を図ります。

また、さらなる事務手続きの簡素化と業務の効率化に向け、入居者専用アプリを活用して、修繕依頼の受付から対応状況の共有までを一連で管理できる仕組みを整備します。

これらの取り組みに伴い、令和8年4月から窓口受付時間を見直し、創出した時間により業務の効率化とお客様サービスの向上に努めてまいります。

② データの基盤整備と活用

基幹システム刷新に合わせて、住宅・財務・工事など部門ごとのデータを、物件 ID・契約 ID 等の共通 ID と項目定義を統一して紐づけ可能な形に整備します。整備したデータを BI ツールで一括して可視化・分析できる環境を構築し、部門横断の状況把握と迅速な経営判断、業務改善につなげていきます。

③ 職員の働き方を改革するスマートワークの実践

令和 7 年度に、生成 AI を全職員が利用できる環境を整備しました。議事録作成・文書要約・問い合わせ対応・資料案の作成などに活用し、業務効率化とアウトプットの質の向上を図ります。併せて、研修の実施、利用ガイドの整備、プロンプトの共有、ログ管理により品質の確保と情報保護の両立に取り組みます。さらに、利用促進に向けてのロードマップを作成します。

社内インフラをクラウド上に再構築するため、社外やマルチデバイスからセキュアにアクセスできるネットワーク基盤の基本設計を行います。

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を継続し、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、職員向け研修をはじめとする人的安全管理措置を継続することで、情報セキュリティに対する対応力とリテラシーの向上を図ります。

(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

個人情報に関する研修を行う等、個人情報保護マニュアルを徹底し、職員の個人情報保護の意識向上を図ります。

情報セキュリティ対策として、社内の情報資産は、AI 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行います。

*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とれるよう、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7年度末	令和8年度末(予定)	
一般 賃貸住宅	114 団地 18,802 戸	114 団地 18,858 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 【特優賃】 OPH 山本 12 戸 種別変更 【高優賃】 OPH 大浜 43 戸 OPH 山本 34 戸 OPH 千里佐竹台 73 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	—	種別変更 【一般賃貸】 OPH 山本 ▲1 団地 ▲12 戸
高齢者向け 優良賃貸住宅	<23 団地> 1,584 戸	<20 団地> 1,434 戸	種別変更 【一般賃貸】 OPH 大浜 ▲1 団地 ▲43 戸 OPH 山本 ▲1 団地 ▲34 戸 OPH 千里佐竹台 ▲1 団地 ▲73 戸
合計	121 団地 20,710 戸	121 団地 20,604 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7年度末	令和8年度末(予定)		
公益的施設	駐車場	公社住宅団地内 駐車場	99件 14,132区画	99件 14,064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・B ▲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	44件 681区画	44件 681区画	
	店舗	10件 79店舗	10件 79店舗		
	郵便局	8件	8件		
	会館	1件	1件		
	保育所賃貸用地	5件	4件	松原市 ▲1件	
	その他	14件	14件		
	小計	193件 16,144区画 79店舗	192件 16,076区画 79店舗		
	賃貸土地	19件 405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	212件 16,549区画 79店舗	211件 16,481区画 79店舗			

② 募 集

種別	戸数等		稼働率	
	令和 8 年度末(予定)		令和 7 年度(見込)	令和 8 年度(予定)
一般賃貸住宅	114 団地	18,858 戸	93.5%	93.0%
併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	96.0%	95.5%
特定優良賃貸住宅	—	—	96.9%	96.4%
高齢者向け 優良賃貸住宅	<20 団地>	1,434 戸	97.5%	97.2%
合計	121 団地	20,604 戸	94.1%	93.7%

※団地数の< >は、一般賃貸住宅 114 団地の内数。特定優良賃貸住宅は令和 8 年度に一般賃貸住宅に変更

※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 8 年度(予定)は過去 5 か年の平均稼働率

③ 修 繕

項目	令和 8 年度対象団地
外壁改修	牧野 牧野 B
鉄部塗装替	牧野 牧野 B 香里三井 C
屋上防水改修	牧野 牧野 B
量水器取替	山坂
加圧式給水設備改修	鷹合 春日出 OPH 千里佐竹台
屋内排水管改修工事	金岡東 G
ガス漏れ警報器取替	西田辺 OPH 千里佐竹台 OPH 寝屋川豊野 OPH 吹田片山 OPH 新千里西町 OPH 北千里駅前 OPH 千里西町緑地 あすと松之浜
昇降機リニューアル	原山台 B 豊中 羽衣
自動火災報知設備更新	OPH 大浜 OPH 新千里東町 OPH 北千里青山台 OPH 北千里駅前 OPH 南千里津雲台 メーブルコート いらか ふれっくすコート吉田
共用部照明器具取替(LED 化)	OPH 寝屋川豊野 OPH 吹田片山 OPH 杉本町 OPH 堺少林寺 OPH 堺戎之町 OPH 茨木大池 OPH 守口長池町 OPH 新金岡 OPH 北千里青山台 OPH 南千里津雲台

④住戸改善

項目		令和 8 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	165 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)
	『Re-KATTE』	35 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		308 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		303 件	—
モニター付きインターホン 設置工事		482 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 8 年度 of 取り組み
みのお・B・C	箕面市	162 戸	建設工事
金岡東・B	堺市北区	170 戸	建設工事
井口堂・B	池田市	52 戸	建設工事
金岡東 I	堺市北区	-	建替説明会

(3) 耐震化事業

① 耐震改修工事

団地名	所在地	規模
赤坂台	堺市南区	14 階建 105 戸

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8年度実施件数 (予定)
計画修繕業務 (外壁改修、屋上防水改修、電気設備改修、 給水設備改修等)	299 住宅 112,198 戸	172 件

※令和7年4月1日時点の対象住宅及び対象戸数

※令和8年度実施予定件数は、上記対象住宅のうち当該年度に実施予定の計画修繕工事の延べ件数

2. 審査業務等

取り組み	契約先	令和8年度件数 (予定)
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	1,860 件
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	59 件
合計		1,919 件