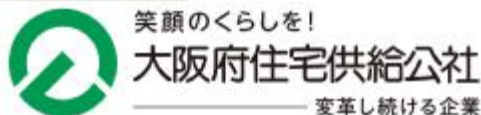


はじめに

本計画は、「経営理念」、「将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～」(令和元年12月策定)、「大阪府住宅供給公社における今後の事業展開 意見書」(令和3年3月)を基に「住まうビジョン・大阪」(令和3年12月改定)等のお大阪府の関連計画を踏まえ、大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献と自立した経営体の確立に向け、取組みを推進するための中期の経営計画として策定します。

経営理念と将来ビジョン

経営理念



『将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～』

公社がめざす将来像

1. “生涯住み続けられる”住環境の実現

2. “住まう価値”が持続するまちづくりの実現

3. “日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決

経営のスタンス・考え方

「将来ビジョン2050」に掲げる“公社がめざす将来像”の実現に向け、安定した事業運営のための投資を行い、公的機関としての役割を果たすと共に経営基盤の強化を進めることで、企業の社会的・経済的価値の更なる向上を図り、全ての事業活動を通じてSDGsの実現に貢献し、安心・快適で新たな日常に対応した住まいを実現します。

- <視点>
- 経営資源(既存ストック、人材、資金)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

(計画期間) 令和4年度から令和13年度までの10年間(概ね5年を基本として計画の見直しを行います)

経営の基本方針

I 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. 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
3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

II 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
2. 組織体制の強化・人材戦略
3. ESG経営

I 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
- ・フェアハウジングの推進、アフォーダブル住宅の供給による居住の安定確保
 - ・働き方やライフスタイルの変化、テレワークの進展のニーズ等に対応した居住環境の実現
 - 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
 - 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
 - ③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現
 - ④ 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり
- (2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化
- ・地域に必要な施設の導入等、地域のまちづくりへ貢献
 - (先導的に展開する地区：泉北・千里・金岡東ニュータウン、香里三井エリア)
 - ① ニュータウンの再生・活性化
 - 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
- (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(R4～R13)」に基づき実施
 - ① 将来を見据えたストック活用
 - ② 安全・安心な住まいづくり
 - ③ 快適な住まいづくり
 - ④ 環境に配慮した住まいづくり
 - ⑤ 地域のまちづくりへの貢献

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」を大阪府と共に事務局として運営
 - ・居住支援の取り組みの発展(居住支援法人との連携等)
- (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」の構成団体として支援
 - ・施策の実施主体である市・大阪府を通じた支援(修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務等)
- (3) 住情報の提供や住宅市場の環境整備
- ・住まいやまちへの関心・理解を深め、多世代が安心・快適に暮らせるよう住情報を発信
 - ・リノベ市場の活性化等により、空家の適正管理及び空家対策によるまちづくりを推進

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
- ・市町営住宅等の建替えや維持管理など、公共施設の老朽化に対応する技術職員が不足している市町村への支援方策の検討
- (2) 府営住宅の計画修繕業務(管理代行制度)
- ・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
- (3) その他受託業務の拡大
- ・府(市)営住宅や府(市)有施設の建替・改修等の工事監理・建築設計業務
 - ・特優賃・高優賃の審査業務(大阪府から受託)

II 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
- ・住宅稼働率の向上や新たな収益確保により、継続・安定した経常利益を確保
 - ① 賃貸住宅事業の稼働率と収益向上
 - ② お客様満足度第一のサービス提供
 - ③ 保有資産の有効活用による収益確保
 - ④ 管理コストの縮減
- (2) 財務基盤の強化
- ・借入金残高の縮減、格付け【AA-】の維持
 - ・SDGs債やSDGsローンなど、社会的課題の解決等に向けた資金の調達
 - ① 財務基盤の強化
 - ② 財務情報の透明性・正確性の保持と開示

2. 組織体制の強化・人材戦略

- (1) 組織体制の強化
- ・直轄部門の事業展開と新たな事業領域に合わせ、組織体制を強化
 - ・相乗効果を生み出す柔軟かつ機動的な組織体制を追求
- (2) 人材戦略
- ・活力と多様性に富む人材ポートフォリオの構築
 - ・自律型人材の育成・キャリア支援と「働きがい」の向上

3. ESG経営

- (1) 環境負荷の低減
- ・SDGsへの貢献や脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した事業活動を推進
 - ① 事業活動におけるCO2削減 ② 資源の保護・循環 ③ 自然との共生
- (2) 連携事業の推進(パートナーシップ)
- ・市町等の行政、事業者、大学、NPO等との連携事業を推進し、新たな価値を創出
 - ・連携デスク(部署横断型の一元窓口)を設置し、各部署と共に取り組みを推進
- (3) 広報活動(コミュニケーション)
- ・様々なステークホルダーとの双方向のコミュニケーション
 - ・コーポレートブランド価値のさらなる向上
- (4) 働き方改革の推進
- ・職員が心身ともに健康で、多様な人材が能力や個性を最大限発揮できる職場環境づくりを推進
 - ・健康経営やワーク・ライフ・マネジメントの推進
- (5) DX(デジタルトランスフォーメーション)の推進
- ・新技術の導入等のデジタル化による入居者サービスの向上と職員の働き方の改革
 - ① デジタル化による入居者サービスの向上 ③ 職員の働き方を改革するスマートワークの実践
 - ② データの基盤整備と活用 ④ デジタル人材の育成
- (6) 内部統制の強化
- ・公正な職務の執行、情報の保存と管理、危機管理、財務の信頼性を確保する体制を確立

数値目標と業績の見通し

数値目標 (重点)	成果測定指標	現状	目標	主な施策	該当項目	
	①	管理戸数	21,373戸 (R2)	2万戸以下 (R13)	・ストック(団地)の再編等	I-1-(3)
	②	耐震化率	93.8% (R3見込)	95% (R7) 97% (R13)	・耐震改修	I-1-(3)
	③	住宅稼働率 [契約家賃収入/満室時家賃]	93.1% (R3見込)	92%以上 (R13)	(入居促進) ・営業力の強化、効果的な広告 (退去抑制) ・お客様満足度の向上	II-1-(1)
	④	経常損益	11.6億円 (R3見込)	黒字(利益)を確保	・賃貸住宅事業の収益向上 ・新たな事業領域での活動	II-1-(1)
	⑤	ストックへの投資	約125億円 (H24~R3)	約250億円 (R4~R13)	・建替え、長期有効活用、耐震改修	II-1-(1)
	⑥	借入金残高 [実質残高]	1,261億円 (R3見込)	1,200億円以下 (R8) 1,100億円以下 (R13)	・安定的で有利な資金の確保 ・SDGs債による資金調達	II-1-(2)

数値目標	成果測定指標	現状	目標	主な施策	該当項目	
	①	子育て・高齢者世帯 入居件数	574件/年 (R3見込)	5,500件 (~R13) 550件/年	・セーフティネット機能の整備 ・子育てしやすい居住環境の実現	I-1-(1)
	②	コミュニティイベント回数	9回 (R3見込)	100回 (~R13) 10回/年	・『きずなづくり応援プロジェクト』等	I-1-(2)
	③	モニター付インターホン 設置戸数	186戸 (R3見込)	4,000戸 (~R13) 400戸/年	・住戸リノベーション、計画修繕	I-1-(3)
	④	住戸リノベーション 実施戸数	186戸 (R3見込)	2,500戸 (~R13) 250戸/年	・多様なニーズに対応した住まいの提供	I-1-(3)
	⑤	ZEH-M Oriented供給	—	2団地 (~R13)	・建替高層団地	I-1-(3)
	⑥	共用部照明のLED化	53% (R3見込)	100% (R13)	・計画修繕	I-1-(3)
	⑦	屋外環境整備	—	9団地 (~R13)	・駐車場、プレイルott、オープンスペース等の整備	I-1-(3)
	⑧	接遇・対応満足度	96.2% (R2)	95%以上を維持	・接遇向上委員会等	II-1-(1)
	⑨	CO2排出量	—	50%削減 (R12) 4,244 ⇒ 2,122[t-CO2]	・再生可能エネルギーの利用拡大 ・省エネルギーの推進	II-3-(1)
	⑩	再エネ電力利用割合	—	50%に高める (R12)		
	⑪	連携事業の新規取組	—	30件 (~R13) 3件/年	・連携デスクの設置	II-3-(2)
⑫	企業認知度	28% (R2)	50%以上 (R13)	・メディアリレーション等	II-3-(3)	

前経営計画の 数値目標	成果測定指標	前計画の目標	R3年度末達成の見込み
	住宅稼働率	90%以上	93.1%(達成)
	借入金残高 (実質)	1,400億円以下	1,261億円(達成)