

平成20年度 業務報告書

大阪市住宅供給公社

21議案第1号

平成20年度大阪市住宅供給公社業務報告

大阪市住宅供給公社定款第17条の規定により、平成20年度大阪市住宅供給公社業務報告書を提出する。

平成21年7月16日提出

大阪市住宅供給公社  
理事長 山本重雄

## I 概 況

平成20年度における我が国経済は、アメリカにおけるサブプライム住宅ローン問題に端を発した金融資本市場の混乱により世界経済が減速する中、原油・原材料価格の高騰などを主因として景気は後退し、9月のアメリカ大手金融機関の破綻以降は更に深刻化・長期化の様相を呈している。こうした中で、企業は様々な対応を行っているが、業績悪化が進み、急速に厳しさが増している。

地価については、平成21年3月24日に発表された公示地価によると、平成20年1月以降1年間の地価変動率は全国平均で、住宅地△3.2%、商業地△4.7%となり、ともに下落に転じた。大阪市においても、住宅地が△2.2%、商業地が△5.3%の下落となった。

大阪市の人口動向については、平成20年度も前年に比べ増加しており、平成12年に人口増加に転じて以後9年連続の増加となっている。

このような情勢の中で、平成17年10月に策定された経営改善計画における重点期間最終年度にあたる平成20年度の当公社の業務実績は次のとおりである。

まず、住宅建設事業については、次年度以降事業の賃貸住宅にかかる設計業務等を実施した。

次に、賃貸住宅管理事業については、当期も滞納家賃の一層の徴収強化に努め、また、インターネットにおける広告掲載や、現地案内の迅速化などにより空家の早期解消に努めた。さらに建替対象既存賃貸住宅におけるストック活用として、今年度も引き続き活用可能な空家を建替えまでの間、定期借家方式の導入による住宅貸付、または倉庫等として賃貸した。

民間すまいりんぐについては、20年度より大阪市において制度の拡充が図られた「子育て支援等公社ストック活用制度」の積極的な活用やオーナーとの契約家賃改定（引下げ）等の実施により、借上型において昨年度末174戸あった空戸数は、今年度末において171戸となった。今後も新婚世帯・子育て世帯をターゲットにした効果的な広告等を実施し、事業収支の改善に努める。

次に、大阪市からの受託事業として、市営住宅の整備・管理等の事業、民間住宅助成関連事業等その他の事業のほか、住まい情報センターの管理運営等の業務を実施した。前年度に引き続き、市営住宅の整備・管理等の事業については管理代行制度による管理代行者として、住まい情報センターの管理運営等の業務については指定管理者制度による指定管理者として、事業を実施した。

まず、市営住宅の整備事業としては、一般補修・計画補修（設計・監理のみ）や集会所等共同施設の整備等を実施した。

管理事業としては、市営住宅管理（対象戸数 101,756戸）の総合的な窓口としての住宅管理センターの運営のほか、市営住宅の募集、家賃収納・滞納整理業務を行った。

また、駐車場事業としては、今年度末26,689台を管理しており、21年度より市営住宅附帯駐車場の管理形態が変更されることに伴う体制の見直しを行った。

次に、民間住宅助成関連事業として、優良賃貸住宅建設資金融資関連業務、子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給関連業務等、その他の事業として、新婚世帯向け家賃補助受付等関連業務、民間老朽住宅建替支援関連業務、高齢者住宅改修費助成関連業務、子育て安心マンション認定関連業務、優良環境住宅整備関連業務に加え、住まいの耐震化の促進を目的とした住宅・建築物耐震改修等補助事業関連業務並びに大阪市耐震改修支援機構の運営業務を行った。

また、住まい情報センターの管理運営として、住情報プラザ及び大阪市マンション管理支援機構の運営業務を実施する一方、大阪の近世・近代の町並みを体感できる施設「住まいのミュージアム〔(愛称)大阪くらしの今昔館〕」の運営業務を行った。

これら多岐にわたる業務を迅速かつ的確に遂行していくために、常日頃より簡素で効率的な組織作りやコンピューターシステムの構築に努め、業務効率の向上に取り組んでいる。また、事業の透明性の確保、関係者への説明の重要性等から公認会計士による外部監査の実施、コンプライアンスの充実や体制の強化を図った。

近年、住生活を取り巻く環境は大きく変化しており、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、多様化・高度化する居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成が求められている。

このような状況の中、当公社は、平成20年12月に策定された第2次経営改善プログラムに基づく数値目標の達成に向けてより一層の経営改善を積極的に進めることはもとより、職員一人ひとりの意識・知識・技術を高め、市民に親しまれ、信頼される「住まい公社」として、住まい全般に関わる幅広い分野で事業を展開し、創意と工夫を凝らした住まいづくりに役職員一丸となって一層の努力を続けていく所存である。

## Ⅱ 庶務事項

### 1. 役員の異動

(1) 就 任

な し

(2) 退 任

平成21年3月31日 理 事 長 北 山 啓 三

〃 専務理事 深 尾 泰

## 2. 理事会議決事項

開催年月日等		議案番号	議案	摘要
平成20年度 第1回	平20. 7.16	20議案第1号	平成19年度 業務報告	議決
		20議案第2号	平成19年度 決算報告	議決
		20議案第3号	職員就業規程等の一部改正	議決
第2回	平21. 3.25	20議案第4号	平成21年度 事業計画	議決
		20議案第5号	平成21年度 資金計画	議決
		20議案第6号	平成21年度 予定貸借対照表及び 予定損益計算書	議決
		20議案第7号	特別会計の設置	議決
		20議案第8号	処務規程等の一部改正	議決
		20議案第9号	理事長の報酬改定	議決

### Ⅲ 事業概要

#### 1. 賃貸住宅建設事業

当期においては、次年度以降事業分にかかる設計業務等を行った。

#### 2. 賃貸住宅等管理事業

##### (1) 賃貸住宅

平成21年3月31日現在39団地（賃貸住宅3,590戸及び店舗付住宅13戸）を管理している。使用料の収納率は99.24%である。なお、団地の利便施設として集会所、駐車場施設を管理している。

##### (2) 民間すまいりんぐ（特定優良賃貸住宅）

平成21年3月31日現在113団地4,483戸（内、特定目的借上公共賃貸住宅1団地54戸）を管理している。使用料の収納率は99.01%である。なお、団地の利便施設として駐車場施設を管理している。

##### (3) 店舗等

平成21年3月31日現在17店舗の管理並びに店舗や定期借地権付分譲住宅などの利便施設として駐車場施設を管理している。

使用料の収納率は100%である。

##### (4) その他の管理

賃貸住宅及び分譲住宅に併設する事務所・店舗等の所有者並びに定期借地権付分譲住宅の購入者に対して土地を賃貸している。使用料の収納率は99.91%である。

#### 3. 民間すまいりんぐ（指定法人）事業

当社は、民間指定法人にかかる入居資格等の審査業務を行っている。

平成21年3月31日現在、民間指定法人は164団地5,004戸を管理している。

#### 4. 市営住宅管理等受託事業

##### (1) 市営住宅整備事業

市営住宅を対象とし、空家補修等の一般補修、集会所整備等の共同施設整備事業のほか、外壁改修・鉄部塗装等の計画補修にかかる設計・監理業務を行った。

##### (2) 市営住宅管理事業

市営住宅を対象とし、住宅管理センター（5ヶ所）の運営及び家賃の収納業務等を行った。

### (3) 住まい情報センター等管理運営事業

住まい情報センターは、住まいに関する相談や情報提供事業、ライブラリー事業、セミナーやワークショップなどの普及・啓発事業、大阪市住まいのガイドブック「あんじゅ」の発行をはじめとした広報事業、関連団体等との協働・交流を促進する住まい・まちづくりネットワーク事業、ホール・研修室の貸し出しなどを行っている。

また、「住まいのミュージアム〔(愛称)大阪くらしの今昔館〕」は、江戸時代の町並みを実物大で再現。大阪における住まいや暮らしの歴史、文化の展示を通じて「住むまち・大阪」の魅力を広くPRし、より多くの方々に居住地としての大阪を理解していただくための展示施設で、その管理運営業務を行っている。

そのほか、梅田・難波・天王寺の大阪市サービスカウンターにおいて、大阪市の住宅施策を中心とした情報提供窓口を運営している。

また、分譲マンションを適切に維持管理し、良質なストックとして市民の居住水準の向上に寄与することをめざして、大阪市などの公的団体、専門家団体及びマンション関係事業者団体により設立された「大阪市マンション管理支援機構」の事務局業務を行っている。

### (4) 駐車場事業

市営住宅内に設置された駐車場の管理・運営を行っており、平成20年度末では26,689台を管理している。

### (5) その他の事業

「新婚世帯向け家賃補助事業」に加え、子育て世帯の市内定住をより一層促進するための「子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給」や「子育て安心マンション認定」等に係る関連業務を実施するとともに、優良な住環境を備えた民間マンションの建設に対して工事費の一部を補助する「優良環境住宅整備事業」に係る関連業務や、「高齢者住宅改修費助成事業及び重度心身障害者住宅改修費給付事業」に係る審査業務を実施した。

そのほか、老朽化した民間住宅の良質な住宅への建替を促進するため、「民間老朽住宅建替支援事業」に係る建替建設費補助や建替従前居住者家賃補助等業務の実施並びに建替相談、共同建替に対するアドバイザー派遣や個別相談会を実施した。

また、住まいの耐震化促進を目的として、「住宅・建築物耐震改修等補助事業」に係る業務を実施し、耐震化促進の普及啓発や耐震事業者の紹介を行う大阪市耐震改修支援機構を設立し運営した。

平成20年度 市営住宅管理等受託事業の概要

(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

項 目	件 数	備 考
1. 市営住宅整備事業		受託戸数 101,756戸
(1)住宅整備事業		
(ア)一般補修		
經常補修	20,956 件	
空家補修	3,447 戸	
施設保全		
給排水共用施設保守点検	962 施設	
消防設備点検・保守	985 棟	
水槽清掃	2,318 槽	
その他保守点検	41 件	
(イ)計画補修にかかる設計・監理業務		
外壁塗装・補修	8,139 戸	
排水管・流司改修	530 戸	
水圧改善	400 戸	
電気容量アップ	2,546 戸	
鉄部塗装	176 戸	
段差解消	1 棟	
(2)共同施設整備事業		
集会所整備	141 施設	
団地緑化	751 件	(害虫駆除含む)
遊戯具整備	79 件	
防犯灯整備	145 件	
その他整備	11 件	
駐車場敷地整備	76 台	
2. 市営住宅管理事業		
(1)家賃の収納関連業務及び滞納整理業務	住宅使用料収納率 99.05%	
(2)市営住宅募集業務		
(ア)定期募集 (7月・2月)	募集戸数 応募者数	
公営住宅	949 戸 27,676 件	
改良住宅	241 戸 3,433 件	
再開発住宅	33 戸 210 件	
特別賃貸住宅		
市営すまいりんぐ	100 戸 102 件	
市営すまいりんぐ (子育て応援型)	51 戸 26 件	
店舗・店舗付住宅	16 戸 91 件	
(イ)随時募集		
公営住宅	176 戸 176 件	
改良住宅	10 戸 10 件	
再開発住宅	9 戸 9 件	
特別賃貸住宅		
市営すまいりんぐ	298 戸 274 件	
市営すまいりんぐ (子育て応援型)	62 戸 29 件	
特定賃貸住宅	139 戸 84 件	

項	目	件 数	備 考
3.	住まい情報センター管理運営事業		
	住情報プラザ利用者数	80,482 人	うち相談等受付件数 来訪 35,932 件
	電話件数	23,603 件	電話 23,603 件
	セミナー・ワークショップ等	65 回	
	住まいのミュージアム入館者数	161,975 人	
4.	駐車場事業	計 26,689 台	
	(1)公社設置市営住宅駐車場		
	(平成21年3月末管理台数)	10,908 台	
	(2)市設置市営住宅駐車場		
	(平成21年3月末管理台数)	15,781 台	
5.	その他の事業		
	(1)民間住宅助成関連業務		
	優良賃貸住宅建設融資制度融資件数		継続取扱分 143 件 3,365 戸
	民間マンション購入資金融資制度融資件数		継続取扱分 4,443 件
	民間分譲マンション購入融資利子補給件数		継続取扱分 1,478 件
	子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給認定件数	1,996 件	
	(2)新婚世帯向家賃補助受付等関連業務		
	家賃補助決定件数	6,800 件	
	(3)民間老朽住宅建替支援関連業務		
	建設費補助承認件数	13 件 203 戸	
	建設費補助認定件数	8 件 105 戸	
	建設費交付決定件数	8 件 141 戸	
	家賃補助交付決定件数	60 件	
	木造住宅緊急除却制度交付件数	40 件 77 戸	
	(4)都心共同住宅供給関連業務		
	建設費補助件数		継続取扱分 49 件 9,400 戸
	優良環境住宅整備事業認定等件数	5 件 1,588 戸	
	(5)高齢者住宅改修費助成関連業務		
	書類審査件数	824 件	
	(6)障害者住宅改修費給付関連業務		
	書類審査件数	125 件	
	(7)子育て安心マンション認定制度関連業務		
	認定等件数	4 件 1,469 戸	
	(8)住宅・建築物耐震改修等補助関連業務		
	補助申請件数	412 戸	診断 330 戸 改修 82 戸