

平成27年度 事業計画

大阪市住宅供給公社

1. 賃貸住宅等管理事業

(1) 賃貸住宅管理事業

当公社が保有またはオーナーから借り上げている、下表の賃貸住宅の経営管理を行います。

平成27年度末の管理戸数の見込みは次のとおりです。

(H28.03.31見込)

種 別		管 理 戸 数 等		内 訳 等
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	28 団地	1,267 戸	(財)大阪市住宅協会時代建設分 6 団地 512 戸 コーシャハイツ 18 団地 692 戸 分譲住宅の賃貸転用分 4 団地 63 戸
	併 存 賃 貸 住 宅	1 団地 (1団地)	14 戸	港区 八幡屋住宅内
	特 定 優 良 賃 貸 住 宅	18 団地 (11団地)	1,410 戸	
	高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	6 団地 (6団地)	342 戸	
	地 域 優 良 賃 貸 住 宅 (一 般 型)	1 団地	46 戸	コーシャハイツ法円坂37号館
	地 域 優 良 賃 貸 住 宅 (高 齢 者 型)		47 戸	コーシャハイツ法円坂37号館
	計	36 団地	3,126 戸	
民間すまいりんぐ(一括借上型)		35 団地 1 団地	1,521 戸 54 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (27年度中、11団地 431戸が借上期間終了により減) 1団地54戸は留学生向け借上賃貸住宅
合 計		72 団地	4,701 戸	

※団地数()書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

(2) 賃貸施設管理事業

当公社が保有する建物施設や土地の経営管理を行います。

種 別		管 理 戸 数 等		内 訳 等
賃 貸 施 設 等	賃 貸 店 舗 等	1 団地	17 区画	グリーンビューつるみ賃貸店舗
		駐 車 場 管 理		公社賃貸住宅附帯駐車場 以外の駐車場管理 (グランコート33、テオコート34、西加賀屋、今里、佃、 グリーンビューつるみ)
	賃 貸 宅 地	定 期 借 地 土 地		定期借地権付分譲住宅 (グランコート33、テオコート34、ネクスタウン鶴見東、シティコーポ昭和町) 事業用定借(平林西、高見第7)
		賃 貸 住 宅 内 施 設 土 地		公社賃貸住宅(協会時代建設分)内 事務所・店舗 (塚本、店舗付八幡屋、北八幡屋)
		店 舗 用 土 地		(鳴野ショッピングセンター、グリーンビューつるみ、中津、佃)

2. 民間賃貸住宅管理事業

当公社がオーナーから管理業務を受託している、下表の特定優良賃貸住宅の管理を行います。

(H28.03.31見込)

種 別	管 理 戸 数 等		内 訳 等
民間すまいりんぐ(管理受託型)	15 団地	351 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (27年度中、2団地 71戸が管理期間終了により減)

3. 既存賃貸住宅ストック活用事業

公社の前身である(財)大阪市住宅協会時代に建設した区分所有部分を含む賃貸住宅は、建物や設備の老朽化が進んできており、公社と区分所有者で建替合意を図りながら、順次活用事業に着手しています。

種 別	内 訳 等
既存賃貸住宅(住宅協会建設分)ストック活用事業	西区では南堀江住宅の売却は完了し、境川住宅の建替建設工事は順調に進捗している。S_noie(エスノイエ)という新しい住宅名として、各種のリーシング活動を始めている。S_noieは平成27年8月に公募し、10月末の入居を予定している。 また、協会時代に建設した残る賃貸住宅についても、活用に向けての検討を行っている。

4. その他事業

分譲住宅譲渡代金の一部延払い金の回収業務に加えて、「民間すまいりんぐ供給事業等にかかる補助申請確認等業務」を大阪市の委託を受け、当公社が平成27年4月1日から同月30日まで下記の業務を実施していきます。

種 別	内 訳 等
そ の 他 の 事 業	
民間すまいりんぐ供給事業等にかかる補助申請確認等業務	大阪市より委託を受け、特定優良賃貸住宅・高齢者優良賃貸住宅・特定目的借上公共賃貸住宅の補助申請確認等に係る業務を行う
長期割賦事業	分譲住宅の販売促進策として実施した、譲渡代金の一部延払い金の回収業務を行う

5. 大阪市営住宅管理等受託事業

(1) 市営住宅整備事業

大阪市営住宅100,610戸を対象に一般補修（経常補修、空家補修、施設保全）と計画補修（外壁改修、排水管改修工事等の設計・工事監理）および共同施設整備（集会所、屋外施設などの維持管理）などの業務を行います。

種		別		内 訳 等
市 営 住 宅 整 備 事 業	住 宅 整 備 事 業	一 般 補 修	経 常 補 修	
			空 家 補 修	
			施 設 保 全	給排水衛生設備保守点検 電気設備保守点検 専用水道水質検査 電気工作物等保守点検 塵芥貯留排出装置保守点検 消防用設備保守点検 水槽清掃 外壁点検
		計 画 補 修	設 計 ・ 工 事 監 理	外壁改修、排水管改修、屋上防水改修等
	共 同 施 設 整 備 事 業			集会所整備 団地緑化 遊戯具整備 防犯灯整備 公共用地整備 既存市営住宅駐車場整備（設計監理）

(2) 市営住宅管理事業

大阪市営住宅管理の総合的な窓口としての地域別（3カ所）の住宅管理センターの運営のほか大阪市営住宅の空家募集や家賃の収納、滞納整理業務等を行います。

種		別		内 訳 等
市 営 住 宅 管 理 事 業	住 宅 管 理 セ ン タ ー 業 務	対 象 住 宅	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、特別賃貸住宅 地域特賃(すまいりんぐ)	
		管理センター運営	住宅管理センター(梅田・阿倍野・平野)運営業務	
		入居関係事務	同居申請、保証人変更、改姓、名義変更、 入居説明、資格確認、鍵渡し、退去	
		家賃関係事務	家賃減額、減免、滞納収納、高額所得処理	
		各 種 承 認	模様替え等承認申請、工作物等設置承認申請、等	
		事故・ 苦情等の処理	火災、人身事故、物損事故、放置車両処理、等	
	使 用 料 収 納 業 務 ・ 滞 納 整 理 業 務	対 象 住 宅	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、特別賃貸住宅 地域特賃(すまいりんぐ)	
市 営 住 宅 募 集 業 務	定 期 募 集	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、特別賃貸住宅 店舗・店舗付住宅		
	随 時 募 集	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、特別賃貸住宅 地域特賃(すまいりんぐ)		

(3) 駐車場事業

市営住宅内に設置された駐車場の管理・運営を行います。

(H28.03.31見込)

種 別	管 理 区 画	内 訳 等
市 営 住 宅 駐 車 場 事 業	附帯駐車場 26,780 区画	市営住宅内に設置された駐車場の管理・運営業務
	目的外使用 181 区画	また、空き駐車場の有効活用として、 介護目的等による月極め駐車場 131 区画 被災者向け駐車場 50 区画

※ 附帯駐車場の区画数は、大阪府が別に管理する区画数を除く（573区画）

6. 住まい情報センター管理運営業務

大阪市の指定管理者公募により、当社が平成24年度から平成27年度までの指定管理者として選定されており、下表の業務を実施していきます。

住 ま い 情 報 セ ン タ ー 管 理 運 営 業 務	住 情 報 プ ラ ザ 運 営 業 務	住宅に関する各種情報提供業務		
		住まいに関する総合相談の業務（一般相談・専門家相談）		
		住まいに関するセミナー等の普及啓発事業の実施		
		住まいネットワーク事業の実施（住まい・まちづくりネットワーク事業）		
		広報事業（「あんじゅ」の発行等）		
		住まいのライブラリー運営事業		
		ホール・研修室等の施設管理運営業務		
	住 ま い の ミ ュ ー ジ ア ム （ 愛 称 : 大 阪 く ら し の 今 昔 館 ） 運 営 業 務	展 示 事 業	常 設 展	10階 展望フロアー
				9階「なにわ町家の歳時記」
				8階「モダン大阪パノラマ遊覧」
	企画展示室 企画展	「住まいと暮らし」をキーワードに、さまざまなテーマを掘り下げて展示を行うほか、展示室の貸し出しを行い、多様な展示を行う		

住情報プラザ運営にあたって、下表の事業も併せて行います。

種 別	内 訳 等
住 情 報 関 連 業 務	
大阪市マンション管理支援機構運営業務	大阪市マンション管理支援機構より委託を受け機構の運営業務を行う
UR 賃 貸 募 集 業 務	UR都市機構より委託を受けプラザで募集業務を行う

7. 民間住宅助成関連業務等受託事業

大阪市においては、新婚世帯や若年層の市内定住を促進し、活力ある街づくりを進めることや、大阪市内の民間の住宅等の耐震化や老朽化した民間住宅の建て替えを促進し、安心・安全なまちづくりを促進するなど、下表の各種助成制度が設けられている。当社は、大阪市からの委託を受け、当該助成制度の推進のため、各種申請受付・審査業務を実施していきます。

種 別	内 訳 等
民間住宅助成関連業務	
大阪市新婚世帯向け家賃補助制度等にかかる補助申請確認等業務	
新婚世帯向け家賃補助関連業務	民間賃貸住宅に居住する新婚世帯に対しての家賃の一部補助についての更新受付・審査業務（24年度から新規受付は行ってない）
優良賃貸住宅建設資金融資関連業務	平成16年度に新規受付は完了し、現在は、賃貸条件報告書審査等の維持管理業務
新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給関連業務	補助金申請受付・書類審査請求手続き
大阪市エコ住宅普及促進事業住宅購入・整備融資利子補給関連業務	補助金申請受付・書類審査請求手続き
高齢者住宅改修費助成業務	住宅改修費助成を行う上での建築的観点からの審査業務
耐震・密集市街地整備支援関連業務	
大阪市耐震化促進事業及び民間老朽住宅建替支援事業にかかる補助申請確認等業務	
耐震化促進事業関連業務	耐震化の相談業務 耐震診断・設計、耐震改修費補助の申請受付・審査
民間老朽住宅建替支援事業関連業務	建替え相談業務 ハウジングアドバイザーの派遣 建替建設費補助・建替従前居住者家賃補助制度の申請受付・審査 賃貸住宅建設資金融資の申請受付・審査

8. 住まい情報センター建物管理等

大阪市立住まい情報センター等建物管理組合からの委託を受け、住まい情報センター建物管理の業務や、駐車場の運営を行うほか、大阪市マンション管理支援機構からの委託を受け、支援機構の事務的業務を実施していきます。

種 別	内 訳 等
東宝ビル管理(株)・大阪市住まい公社 住まい情報センター建物管理	
住まい情報センター建物管理業務	区分所有者である大阪市(都市整備局・市民局・子ども青少年局)と三井住友銀行からの委託を受け、住まい情報センターの維持管理等の建物管理を行う
住まい情報センター駐車場運営業務	区分所有者である大阪市(都市整備局・市民局・子ども青少年局)と三井住友銀行からの委託を受け、住まい情報センター駐車場の使用料収納や維持管理を行う
大阪市マンション管理支援機構	
大阪市マンション管理支援機構業務	分譲マンション管理に関する調査・研究・提言
	分譲マンション管理に関する相談支援
	分譲マンション管理に関する情報の収集と提供
	分譲マンションの良好な維持管理に関する普及啓発