

平成28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28年度末の管理戸数の見込みは次のとおりです。

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	1,313 戸	(財)大阪市住宅協会時代建設分 コーシャハイツ 分譲住宅の賃貸転用分	6 団地 18 団地 4 団地	512 戸 738 戸 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	17 団地 (10団地)	1,364 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)		26 団地 1 団地	1,068 戸 54 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (28年度中、9団地 444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		63 団地	4,248 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	賃 貸 店 舗		賃貸店舗 1カ所 (グリーンビューつるみ 17区画)		
		駐 車 場 管 理		公社賃貸住宅附帯駐車場 以外の駐車場管理 6カ所 (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 4カ所 (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 2カ所 (平林西、高見第7)		
		賃 貸 住 宅 内 施 設 土 地		公社賃貸住宅内 事務所・店舗 3カ所 (店舗付八幡屋、北八幡屋、塚本)		
		店 舗 用 土 地		店舗用土地 4カ所 (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。

種 別	管 理 戸 数 等	内 訳 等
民間すまいりんぐ(管理受託型)	10 団地 208 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (28年度中、3団地 64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既存賃貸住宅は、建物や設備の老朽化が進んできており、改修による継続利用や建替などストック活用に取り組みます。

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	福島住宅は老朽化が進んでおり、居住者の移転斡旋を進める。 西野田住宅は耐震化対策済みであり、改修して継続活用を進める。 協会時代に建設した残る賃貸住宅についても、活用に向けて検討に取り組む。

4. その他事業

過去公社が分譲した住宅における譲渡代金の一部延払い金の回収事業を行います。

種 別	内 訳 等
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(あべのドルチェ、シティコーポ住之江WEST)

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99,977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）などの事業を行います。

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

(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、地域別の住宅管理センター（3カ所）の運営のほか、大阪市営住宅の空家募集や家賃収納、滞納整理業務、市営住宅駐車場管理等の業務を行います。

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)		
市 営 住 宅 駐 車 場 管 理 業 務	管理区画 28,888区画	駐車場の契約・解約・使用料関係業務等		

※ 駐車場の区画数は、平成28年3月31日の見込数であり、大阪市の目的外使用許可分を含む。

6. 住まい情報センター管理運営業務

住まい情報センター管理運営業務について、指定管理者の公募により平成28年度から平成30年度までアクティオ株式会社と共同事業体を構成し、大阪市から指定管理者として指定を受け、次の各業務を行います。

種 別	内 訳 等	
住 情 報 プ ラ ザ 運 営 業 務	住まいに関する総合相談の業務	
	住宅に関する各種情報提供業務	
	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(おおさか・あんじゅ・ネット)	
	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 業 務	常 設 展
		10階 展望フロア
		9階「なにわ町家の歳時記」
	企画展示室 企画展	8階「モダン大阪パノラマ遊覧」
		「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
大阪市サービスカウンター運営業務	梅田・難波・天王寺において情報提供業務	

住情報プラザ運営にあたって、下表の業務も併せて行います。

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の委託を受け機構の運営業務を行う
UR 賃 貸 募 集 業 務	UR都市機構よりの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ために、また、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により、安心・安全なまちづくりを促進するため、下表の各種助成制度が設けられています。大阪市からの委託を受け、当該助成制度の各種申請受付・審査業務を行います。

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	平成27年4月1日～平成29年3月31日(公募による選定)
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いない)
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	平成28年4月1日～平成29年3月31日(公募による選定)
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

住まい情報センター建物管理業務について、公募により平成28年度から平成32年度まで東宝ビル管理株式会社と共同事業体を構成し、大阪市立大阪市住まい情報センター等建物管理組合から委託を受け、次の業務を行います。

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・こども青少年局)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・こども青少年局)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