

平成29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29年度末の管理戸数の見込みは次のとおりです。

(H30.03.31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	1,460 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 512 戸 18 団地 885 戸 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	16 団地 (9団地)	1,217 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)		15 団地 1 団地	588 戸 54 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (29年度中、11団地 470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		52 団地	3,768 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、シテイコーポ昭和町) 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賃貸住宅の管理業務を受託します。

(H30.03.31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)	7 団地	145 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (29年度中、3団地 42戸が管理期間終了により減) (1団地 28戸は28年度の特優賃終了後、家賃等収納管理業務を行う)
	1 団地	28 戸	
計	8 団地	173 戸	

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
既存賃貸住宅ストック活用事業 (住宅協会建設分)	加賀屋住宅は耐震化工事が完了したため、順次改修して活用する。 八幡屋住宅についても、耐震性能の確認をすすめ、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、平成29年4月1日から平成32年2月29日まで下表の業務を行います。

種 別	内 訳 等
そ の 他 の 事 業	
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)。
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	平成29年4月1日～平成32年2月29日(公募による選定) 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。

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112, 114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（駐車場整備の設計・工事監理）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	建築・給水・電気ガス関係各所改修 附帯駐車場補修 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 敷地管理緊急補修
			空家補修	新規貸付・建替推進事業・耐震改修事業
			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 駐車場設備保守点検
	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 自動火災報知設備、分電盤、給水管改修	
共同施設整備事業	共同施設整備	設計・工事監理	駐車場整備	

(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、大阪市営住宅の入居者募集や家賃収納、滞納整理及び、市営住宅駐車場管理の業務を行います。

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、巡回管理	
		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	
	家賃収納業務・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 34,439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、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、下表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」
			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	
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. 耐震・密集市街地整備支援関連業務等受託事業

大阪市内の民間住宅の耐震化や老朽化した民間住宅の建て替え等により、安心・安全なまちづくりを促進するために、大阪市から下表の業務の委託を受け、当該補助制度の申請受付・審査業務を行います。

種 別	内 訳 等
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29年4月1日～平成30年3月31日(公募による選定)
耐震化促進事業関連業務	耐震化に関する相談業務 耐震診断・設計、耐震改修費補助の申請受付・審査業務
民間老朽住宅建替支援事業関連業務	建替え・解体等相談業務 ハウジングアドバイザーの派遣受付・調整業務 建替建設費補助・解体補助制度の申請受付・審査業務 従前居住者家賃補助制度の申請受付・審査業務 賃貸住宅建設資金融資の申請受付・審査業務
民間住宅助成関連業務	
大阪市新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度にかかる補助申請確認等業務	平成29年4月1日～平成29年4月30日(引継業務:随意契約)
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
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ません)

8. 住まい情報センター等建物管理業務

住まい情報センター等建物について、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、大阪市立住まい情報センター等建物管理組合から委託を受け、下表の業務を行います。

種 別	内 訳 等
住まい情報センター等建物管理	
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
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