

平成30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

当会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30年度末の管理戸数の見込みは次のとおりです。

(H31.03.31見込)

種 別		管 理 戸 数 等		内 訳 等
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	30 団地	1,918 戸	(財)大阪市住宅協会時代建設分 5 団地 410 戸 コーシャハイツ 21 団地 1,445 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	12 団地 (7団地)	697 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	3,064 戸	
民間すまいりんぐ等(一括借上型)		6 団地 1 団地	272 戸 54 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (30年度中、9団地 301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		43 団地	3,390 戸	

※団地数()書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

※管理戸数等については、H31.3.31管理終了分を除いた数

(2) 賃貸施設管理事業

当会社が保有する建物施設や土地の経営管理を行います。

(H31.03.31見込)

種 別		内 訳 等	
賃 貸 施 設 等	賃 貸 店 舗 等	賃 貸 店 舗	賃貸店舗 1か所 (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か所 (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か所 (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か所 (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か所 (店舗付八幡屋、北八幡屋、塚本)
		店 舗 用 土 地	店舗用土地 4か所 (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。

(H31.03.31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)	4 団地 71 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型) (30年度中、3団地 66戸が管理期間終了により減)

※管理戸数等については、H31.3.31管理終了分を除いた数

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え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)	八幡屋住宅A・B棟は耐震基準を満たしていないため、賃貸住宅居住者を対象に他の住宅への移転を進める。また、A・B棟の区分所有者と今後の活用手法についての協議を継続する。

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について、公募により平成29年5月1日から平成32年2月29日まで大阪市から委託を受け業務を行います。

種 別	内 訳 等
そ の 他 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金の回収業務を行う (あべのドルチェ、シティコーボ住之江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	大阪市より委託を受け、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅・地域優良賃貸住宅・留学生向け借上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

大阪市営住宅約112,000戸を対象に、住宅整備事業として、経常補修、空家補修等の一般補修や、外壁改修、排水管改修工事等の計画補修の設計・工事監理のほか、共同施設整備事業として、駐車場整備の設計・工事監理を行います。

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 集会所緊急補修 団地緑化 遊戯具補修 防犯灯補修 公共用地補修 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 自動火災報知設備改修、分電盤改修 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か所）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、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、特定賃貸住宅 特別賃貸住宅(すまいりんく)
		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、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、特定賃貸住宅 特別賃貸住宅(すまいりんく)
	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、特定賃貸住宅 店舗・店舗付住宅
		随時募集	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、特定賃貸住宅 特別賃貸住宅(すまいりんく)
	市営住宅駐車場管理業務	管理区画 約34,000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、アクティオ株式会社と共同事業体を構成し、公募により平成28年度から平成30年度まで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・まちづくりネットワーク事業の実施(住まい・まちづくり・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・天王寺において住まいに関する情報提供業務を行う。		

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事務局業務	大阪市マンション管理支援機構から委託を受け、機構の事務局業務を行う。
UR 賃 貸 募 集 業 務	UR都市機構から委託を受け、賃貸住宅の募集業務を行う。

7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務等受託事業

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について、公募により平成30年度から平成32年度まで大阪市から委託を受け、下表の各業務を行います。

種 別	内 訳 等
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・確認業務 等
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・除却費補助制度の申請受付・確認業務 従前居住者家賃補助制度の申請受付・確認業務 賃貸住宅建設資金融資の申請受付・事前審査業務 等

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、東宝ビル管理株式会社と共同事業体を構成し、公募により平成28年度から平成32年度まで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。