

令和2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。

令和2年度期首の管理戸数は次のとおりです。

[R2.04.01時点]

種 別		管 理 戸 数 等		内 訳 等		備 考
公 社 賃 貸 住 宅	一般賃貸住宅	32 団地	2,054 戸	(財)大阪市住宅協会時代建設 5 団地 410 戸 コーシャハイツ 23 団地 1,581 戸 分譲住宅賃貸転用 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	10 団地 (7団地)	564 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	3,067 戸			
民間すまいりんぐ (一括借上型)	1 団地	89 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型)			
合 計	37 団地	3,156 戸				

※団地数() 書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

(2) 賃貸施設等管理事業

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。

[R2.04.01時点]

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 (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。

[R2.04.01時点]

種 別	管 理 戸 数 等	内 訳 等	備 考
民間すまいりんぐ (管理受託型)	2 団地 25 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型)	

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棟については、現行の耐震基準を満たしておらず、引き続き区分所有者の権利取得に応じる。 北八幡屋住宅については、耐震診断の結果を踏まえ、区分所有者と活用方法についての協議を進める。 塚本住宅については、区分所有者と耐震診断の実施についての協議を進める。

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、公募により令和2年2月1日から令和4年4月30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	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

大阪市営住宅約112,000戸を対象に、市内3か所（梅田、阿倍野、平野）の住宅管理センターを市営住宅管理・整備の総合窓口として運営するほか、家賃の収納・滞納整理業務や大阪市営住宅の入居者募集を行うとともに、経常補修、空家補修及び施設保全などの一般補修や外壁改修、排水管改修などの計画修繕の設計・工事監理業務を行います。

種 別		内 訳 等	
市営住宅管理事業	住宅管理センター業務	同居申請、名義変更等の申請受付・審査承認業務	
		各種届出の審査・受理業務	
		工作物等設置届出及び承認申請の受付・審査承認業務	
		高額所得者への指導対応業務	
		家賃減額、家賃福祉減免の申請受付・審査業務	
		家賃・附帯駐車場使用料収納業務	
		入退去時間関係業務（鍵渡し及び入居説明、退去説明及び立会住戸査定等）	
		附帯駐車場使用承認申請及び解約申出の受付・審査業務	
		各種証明書発行補助及び手数料収納業務	
		市営住宅巡回管理業務（各種申請・届出受付）	
	その他苦情・事故等関係	不正使用への指導・是正対応業務	
		火災、事故等対応業務	
		苦情・迷惑行為への対応業務	
		市営住宅附帯駐車場及び敷地の現場巡視及び適正管理業務	
家賃等収納・滞納整理業務	家賃及び附帯駐車場使用料の収納及び滞納整理業務		
市営住宅募集業務	定期募集	年2回（7月、2月） 公営住宅、改良住宅、市営すまいりんぐ（子育て応援型）、特別賃貸住宅（市営すまいりんぐ）、再開発住宅	
	福祉目的枠募集	年1回（5月） 公営住宅、改良住宅	
	親子近居等募集	年1回（11月） 公営住宅、改良住宅	
	11回落選別枠募集	年2回（4月、9月） 公営住宅、改良住宅	
	随時募集	年3回募集住宅更新 公営住宅、改良住宅、市営すまいりんぐ（子育て応援型）、特別賃貸住宅（市営すまいりんぐ）、特定賃貸住宅、再開発住宅	
市営住宅整備事業	一般補修業務	経常補修	建築・給水・電気・ガス関係各所改修 附帯駐車場補修及び改修・敷地管理緊急補修 集会所緊急補修 団地緑地 遊戯具補修 防犯灯補修 公共用地補修 屋外水銀灯改修
		空家補修	新規貸付・建替推進・耐震改修
		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（附帯駐車場含む）		
	水槽清掃		
	外壁点検		
	計画補修業務	設計・工事監理業務	外壁改修
			屋上防水改修
			排水管・流し改修
給水管改修			
外壁改修に伴う避雷針設備撤去			
分電盤改修			
自動火災報知設備改修			

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31年度（令和元年度）から令和5年度まで大阪市から指定管理者として指定を受け、下表の各業務を一体的・効率的に運営しています。

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。

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年度から令和2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。また、ブロック塀等撤去促進事業にかかる補助申請確認等業務についても大阪市から委託を受け業務を行います。

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	住宅の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
大阪市ブロック塀等撤去促進事業にかかる補助申請確認等業務	ブロック塀撤去に関する相談業務 申請書の受付確認業務 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年度から令和2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業務	
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等駐車場の使用料収納や維持管理を行う。

令和2年3月27日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 國松 弘一