

令和 6 年度 事 業 計 画

大阪市住宅供給公社

令和6年度事業計画の策定にあたって

令和5年6月に大阪市住宅供給公社（愛称「大阪市住まい公社」、以下「公社」といいます。）として初めてとなる中期経営計画を策定しました。中期経営計画に基づいた取組みを進めます。

- 賃貸住宅等管理事業
公社賃貸住宅では、新婚世帯・子育て世帯への支援やリノベーションなど公社賃貸住宅の魅力向上に努め「安全・安心・快適」な住まいの提供に取り組みます。また、環境負荷の低減にも取り組みます。
- 旧賃貸住宅ストック活用事業
旧賃貸住宅の建替えに際しては、環境に配慮した建築技術や設備、資材の導入を検討し事業化に努めます。また、地域団体と連携しながら地域防災の一助となるような設備の設置についても検討します。
- 受託事業
公社がこれまで蓄積してきた経験とノウハウを最大限に活用し、迅速かつ丁寧で公平・公正なサービスの提供に努めるとともに、コスト意識をもって効率的に受託業務を遂行します。
- 多様な居住サービスの展開
住宅確保に配慮が必要な市民が安心して生活できるための支援や老朽化したマンションの適正な維持管理に向けた取組みについて、大阪市との連携を図り、政策課題への関わり方や活動内容について検討します。
- 情報発信
公社の取組みをホームページなどを通じて積極的に情報発信することで、公社が広く認知されるよう努めます。

令和6年度においては、公社賃貸住宅の適切な更新に加え、情報発信や充実した居住支援に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から入居促進に努めていきます。また、受託事業では、引き続き迅速かつ丁寧で公平・公正なサービスの提供に努めるとともに、高齢者の見守りや地域コミュニティの活性化など、市営住宅入居者が安心して暮らせるように取り組み、NPO法人・専門家団体等と連携し住まいに関する相談・情報提供や「住むまち・大阪」の魅力発信などに取り組みます。

昨今の物価や金利の高騰など、経済情勢は大きく変化しており状況を見ながら安定した経営に努めるとともに、職員一人ひとりのスキル向上に向けた取組みを実施することで組織のパフォーマンスの向上を図り、お客様や地域社会から信頼される団体を目指して取り組んでいきます。

1. 賃貸住宅等管理事業

公社賃貸住宅では、主にファミリー世帯に対しゆとりのある住宅を提供しています。中堅層世帯、特に新婚・子育て世帯への支援を行い入居促進に努めます。また、入居者が快適に過ごせるようなリノベーションや設備の更新、住棟の顔となるエントランスホールの改修などを行うことで、公社賃貸住宅の魅力向上に努め「安全・安心・快適」な住まいの提供に取り組みます。

試行的に、居住の快適性や環境負荷の低減の取組みとして既存の公社賃貸住宅において窓サッシの断熱改修を実施し、モニタリングなどを行い施工性・費用対効果などの検証を行います。

また、令和6年1月の能登半島地震で被災された方への支援として、公社賃貸住宅の家賃等を無償で提供するとともに、生活用品の一部も無償で提供します。

(1) 賃貸住宅管理事業

①管理戸数

公社が保有する賃貸住宅の管理経営を行います。令和6年度期首の管理戸数は下表のとおりです。

[R6.4.1時点]

種 別	管 理 戸 数 等		内 訳 等	
一 般 賃 貸 住 宅	34 団地	2,754 戸	(財)大阪市住宅協会時代建設 コーシャハイツ 分譲住宅賃貸転用	5 団地 410 戸 25 団地 2,281 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	2 団地 (1団地)	95 戸		
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	3 団地 (3団地)	111 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		

※団地数()書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

②募集活動

子育て世帯をはじめとする中堅層向けの比較的規模の大きい賃貸住宅を供給することで中堅層の市内居住の促進に努めてきました。令和5年度に中堅層の入居支援である新婚子育て家賃補助制度を見直しました。これまで期間限定で実施してきた、子育て世帯向けのキャッシュバックを通年の家賃補助制度とし、適用対象を入居時に子育て世帯であることに加え、契約日から5年以内に子育て世帯となった世帯も対象としました。従来の新婚世帯を対象としていた家賃補助制度は補助期間を4年間から2年間に変更しましたが、前述のとおり契約日から5年以内に子育て世帯となった場合には、新婚世帯家賃補助に引き続き、子育て世帯への家賃補助を2年間適用(合計4年間)できることとし、より子育て世帯が利用しやすく効果的な制度となるよう見直し、試行実施してきました。令和6年度は本格運用することで、中堅層世帯である新婚・子育て世帯への支援を行い入居促進に努めます。

子育て世帯にさらに認知してもらうため、子育て支援施設へのパンフレット配架を継続して実施していきます。

また、子育て世帯、特にひとり親世帯が新たに入居する際や、人員に増減のあった世帯で公社賃貸住宅間での転居には、初期費用の負担を軽減するなどの支援を行います。

公社ホームページや民間不動産サイトを活用し物件情報を掲載するとともに、新たに公社の物件の魅力や公社の活動等をSNSを通じて発信し、若年層への入居促進を強化していきます。

また、入居希望者の利便性向上を図るべく内覧から賃貸借契約を完結できるシステムの導入を目指します。

新婚・子育て世帯への支援を行いながら良好な入居率を維持するために、空き家の状況に応じキャンペーンなど入居対策を実施し、中期経営計画で目標とする公社賃貸住宅（旧賃貸住宅を除く）の平均入居率96.3%を目指します。

③維持・管理

ア 住戸改修

時代の経過とともにライフスタイルは変化しており、多様化する住宅ニーズに対応するため、和室の洋室化や住戸間取りの改修等のリノベーションに取り組むほか、入居者が安心して暮らせるよう、エントランスホールのオートロック化や各住戸のモニター付きインターホン化への改修を行い、公社賃貸住宅の魅力向上に努めます。また、産学官連携の一環として大学と連携し、次の世代の価値観を取り入れたリノベーション住宅を提供することで、若年世帯が求めるライフスタイルへの対応にも取り組みます。

さらに、試行的取組みとして、居住の快適性の向上と環境負荷の低減を目指して、既存の公社賃貸住宅の窓サッシの断熱改修を10戸程度実施し、導入前後の室内環境の変化や入居者へのモニタリングを実施します。

イ 計画的な維持修繕

良好な資産を維持するための計画的な修繕を行うとともに、住棟や敷地共用部に、水銀を使用しないLED照明を設置する取組みを進め、消費電力の抑制及び長寿命化による環境への負荷の低減を図ります。

計 画 修 繕 内 容	団 地 数
外壁改修、鉄部塗装など	5 団地
照明器具改修工事(LED)	3 団地
自火報改修工事(モニター付きインターホン)	4 団地
エントランス改修工事	1 団地
機械式駐車場の平面化工事	1 団地

ウ 防災機能の強化

団地内に防災倉庫を設置するほか、AED（自動体外式除細動器）の設置を進めます。また、区役所や地域団体とも協議しながら、災害に備えた活動について取り組んでいきます。

④その他

高齢者向け優良賃貸住宅制度の管理終了後も、既入居者の高齢者に対しては継続して従前の見守りサービスを提供していきます。また、提携事業者による見守りサービス「みまもメール」も継続して提供していきます。

また、買い物の利便性向上に加え、地域コミュニティの活性化と高齢者見守り活動の強化を目的として移動スーパーの誘致を進めます。

(2) 賃貸施設等管理事業

公社が保有する建物施設や土地の経営管理を行います。

[R6.4.1時点]

種 別		内 訳 等
賃貸施設等	賃貸店舗等	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 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 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、シティコーポ昭和町) 事業用定借 2か所 (平林西、高見第7)
		賃貸住宅内地 施設土地 1か所 (塚本)
		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. 旧賃貸住宅ストック活用事業

公社の前身である「財団法人大阪市住宅協会」時代に建設した賃貸住宅の建替えに際しては、環境に配慮した建築技術や設備、資材の導入を検討し事業化に努めます。また、防災倉庫、かまどベンチの設置に取り組めます。

ア 西野田・加賀屋住宅

耐震診断の結果を受け活用方法を「継続居住」と決定し、耐震補強工事を終えており、継続して活用します。

イ 八幡屋住宅

現行の耐震基準を満たしていないA・B棟の区分所有区画の買取希望者に対し、引き続き権利取得の要請に応じていきます。

公社単独所有建物のC・D・E・F棟については、現行の耐震基準を満たしていることから、継続して活用します。

ウ 北八幡屋住宅

現行の耐震基準を満たしていないことから、新たな賃貸住宅を建設するための事業者の募集・選定を実施し、脱炭素社会の実現の中で求められている環境への配慮の取り組みとして、ZEH-M Oriented 基準をクリアする設計とし、また、地域の活用も想定した防災倉庫、かまどベンチの設置に取り組めます。

エ 塚本住宅

今後の活用方法について区分所有者と検討を進め、区分所有者集会で活用方策の決議を目指します。

3. 長期割賦事業

過去に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金の回収業務 (あべのドルチェ、シティコーポ住之江WEST)

4. 大阪市営住宅等指定管理業務

大阪市営住宅等指定管理業務について、公募により、大阪市から令和3年度から令和7年度までの5年間、以下の3地区の指定管理者として指定を受けました。

令和6年度におきましても、各業務所管で連携し効果的に下表の業務を行います。

【各所管における実施業務】

種 別		内 訳 等
A地区	募 集 セ ン タ ー	市内全域 【481団地 111,868戸】 入居者の募集に関する業務 計画改修業務における設計・工事監理業務
	梅 田 住 宅 管 理 セ ン タ ー	北区、都島区、福島区、 此花区、中央区、西区、 港区、西淀川区、 淀川区、東淀川区、 東成区、旭区、城東区、 鶴見区 【242団地 52,858戸】 入退去等の手続に関する業務 居住の上での各種手続き及び入居者への指導、連絡等に関する業務 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務
B地区	阿 倍 野 住 宅 管 理 セ ン タ ー	大正区、天王寺区、 浪速区、生野区、 阿倍野区、住之江区、 住吉区、東住吉区、 西成区 【186団地 34,615戸】 施設管理に関する業務 敷地管理に関する業務 上記に付随する業務及びその他関連して市営住宅等の管理に必要とされる業務
C地区	平 野 住 宅 管 理 セ ン タ ー	平野区 【53団地 24,395戸】

※令和6年1月末時点での管理戸数

5. 住まい情報センター管理運営業務

大阪市立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、引き続き令和6年度から令和10年度までの5年間、大阪市から指定管理者として指定を受けました。

住情報プラザにおいて、住まいに関する相談対応や各種情報提供を行うとともに、セミナー等の普及啓発事業を行い、住まいのミュージアム（愛称「大阪くらしの今昔館」）において、大阪の住まいや暮らしの歴史等を展示するなど、「住むまち・大阪」の魅力情報を発信していきます。

種 別	内 訳 等		
住 情 報 プ ラ ザ	住まいに関する相談事業 住宅に関する各種情報提供 住まいに関するセミナー等の普及・啓発事業 住まいのライブラリー事業 広報事業（「あんじゅ」の発行等） ホール・研修室等の運営事業 住まい・まちづくりネットワーク事業		
住まいのミュージアム （愛称：大阪くらしの今昔館）	展 示 事 業	常 設 展 示	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	8階企画展示室にて「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

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

6. 耐震・密集市街地整備支援関連業務

民間住宅（空家を含む）の耐震化等に向けた改修を促進する耐震化促進事業、密集市街地の整備を促進する民間老朽住宅建替支援事業及び民間所有のブロック塀等の撤去の促進に関するブロック塀等撤去促進事業の各業務にかかる補助申請確認等業務について、公募により、引き続き令和6年度から令和7年度までの2年間、大阪市から委託を受け、下表の各業務の各種申請受付・確認業務等を行います。

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等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・改修費補助(空家利活用改修補助を含む)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・解体等相談業務 建替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
大阪市ブロック塀等撤去促進事業	ブロック塀撤去に関する相談業務申請受付・確認業務等

7. 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、公募により令和3年度から令和7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
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

令和6年3月27日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 田中 義浩