

令和5年度業務報告書

大阪市住宅供給公社

6 議案第 2 号

令和 5 年度 大阪市住宅供給公社業務について

令和 5 年度大阪市住宅供給公社業務について、次のとおり報告する。

I 業務

1. 賃貸住宅等管理事業
2. 旧賃貸住宅ストック活用事業
3. 長期割賦事業
4. 大阪市営住宅等指定管理業務
5. 住まい情報センター管理運営業務
6. 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
7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務
8. 住まい情報センター等建物管理業務

II 組織

1. 役員等
2. 組織

III. 理事会

1. 理事会開催状況

令和 6 年 6 月 25 日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 田中 義浩

I 業務

1. 賃貸住宅等管理事業

公社賃貸住宅では、主に新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層ファミリー世帯に対してゆとりのある住宅を提供しています。また、計画的な大規模修繕の着実な実施に加え、入居者が快適に過ごせるようなリノベーションやカメラ付インターホン等への設備更新などの専有部改修に加えて、共用部においても適切な改修を行うことで、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んでいます。

居住の快適性や環境負荷の低減に資する取り組みとして、公社賃貸住宅において窓サッシの断熱改修を試行的に行うこととし、改修方法についての検討を行いました。

また、令和6年1月に発生した能登半島地震で被災された方への支援として、公社賃貸住宅を家賃等無償で提供するとともに、生活用品の一部も提供しています。

(1) 賃貸住宅管理事業

① 管理戸数

令和5年度は、1団地において特定優良賃貸住宅および高齢者向け優良賃貸住宅が制度終了に伴い一般賃貸へ移行したものの、管理戸数の増減はなく、下記賃貸住宅の管理を行いました。

種 別	管 理 戸 数 等				利用率	収納率	内 訳 等	備 考
	期 首		期 末					
一般賃貸住宅	34団地	2,637 戸	34団地	2,659 戸	94.7 %	99.7 %	財団法市住宅協会時代建設分 410戸 コーシャハイツ等 2,186戸 分譲住宅の賃貸転用分 63戸	22戸増加
併存賃貸住宅	1団地 (1団地)	14 戸	1団地 (1団地)	14 戸	-	-	港区 八幡屋住宅内	増減なし
特定優良賃貸住宅	4団地 (3団地)	142 戸	3団地 (2団地)	129 戸	96.0 %	99.9 %		1団地(1団地) 13戸減少
高齢者向け 優良賃貸住宅	3団地 (3団地)	181 戸	2団地 (2団地)	172 戸	97.3 %	100 %		1団地(1団地) 9戸減少
地域優良賃貸住宅 (一般型)	1団地	46 戸	1団地	46 戸	99.8 %	100 %	コーシャハイツ法円坂37号館	増減なし
地域優良賃貸住宅 (高齢者型)		47 戸		47 戸	98.3 %	100 %	コーシャハイツ法円坂37号館	増減なし
計	36団地	3,067 戸	36団地	3,067 戸	95.1 %	99.7 %		

※団地数()書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数
※収納率は住宅使用料(入居者負担額)分のみを表記

②募集活動

令和5年度は、中堅層の入居支援である新婚子育て世帯向けの家賃補助制度について、入居者ニーズに合致したより効果的な制度となるように、対象世帯や受給条件など見直しを行うほか、ひとり親世帯についての新たな制度を創設し、試行的に実施すること等により、対象世帯の市内安定居住の促進に努め、制度の効果について検証を行いました。

今年度は年度当初より良好な入居状況が継続したため、入居促進キャンペーンは転居時期となる冬のキャンペーンのみの実施としました。また、民間不動産情報サイトへの物件掲載に加えSNSの活用について準備を進め、より確実に中堅層世帯に届く情報発信に努めました。

【実施内容】

対象世帯	内容等	補助件数
① 新婚世帯 (申込時点で入籍後1年以内、または契約日から1カ月以内に入籍)	・家賃キャッシュバック ※①+②同時、または①→③のリレーで、補助期間4年	39件
② 子育て世帯 (申込時点で同一世帯に小学6年生以下の子がいる世帯)		51件
③ 入居後の子育て世帯 (契約日から5年以内に子育て世帯となった世帯)		4件
④ 保証会社利用世帯	・初回保証料 キャッシュバック	177件
⑤ ひとり親世帯 (児童扶養手当支給世帯かつ2K・2DKのみ)	・契約月の家賃等免除 ・一時金5万円支給	0件
⑥ 既入居者の公社間住替え (世帯人数の増減世帯かつ公社受けのみ)		2件

※ ①～③は 27団地限定、④～⑥は全ての公社賃貸住宅対象
①～③、⑤、⑥は保証会社の利用が必須

【キャンペーン】

実施期間	対象世帯	対象住宅	内容	補助件数
R5.12.8(金) ～ R6.3.29(金)	①新婚世帯 ②子育て世帯 ③入居後子育て世帯	27団地	上記内容に加えて、「契約月の家賃等の免除」を追加しさらに支援	54件

③維持・管理

ア 住戸改修

子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進するための新たな取り組みとして、大阪公立大学と連携し、コーシャハイツ相生において、高齢者向けの間取りで空戸が増加しているタイプを対象として、マーケティング調査や入居者アンケートにより入居者ニーズの把握に取り組み、入居を促進するためのリノベーション工事を実施しました。

そのほか、従来からの二間続きの和室を洋室化する工事を継続して実施したほか、一部の団地を対象に、ドアにおける指はさみ防止やシャッター付きコンセントによる感電の防止など、子育て世帯の安全に配慮した住戸仕様への変更工事も行いました。

また、地球環境に配慮した住まいづくりへの取り組みとして、既存賃貸住宅において外気に面した窓などの開口部の断熱改修を令和6年度から本格実施するにあたり、事業実施方法などの検討を行いました。

イ 計画的な維持修繕

緊急補修および空家補修を適切に実施するほか、良好な資産の維持のため、昇降機、自動火災報知設備などの設備更新をはじめとした計画修繕に取り組みました。

また共用部の安心・安全や魅力向上の観点から、消費電力の抑制や長寿命化による環境への負荷の低減を図るLED照明を設置するとともに、自動ドアへの改修を含むエントランスの改善にも取り組みました。

ウ 防災機能の強化

団地内の防災倉庫設置やAED（自動体外式除細動器）の設置に向けた、現地調査及び仕様の検討を進めました。

【取り組み内容】

種 別		件 数 等	内 訳 等
一	般 補 修	1,856 件	緊急補修など
	空 家 補 修	816 件	退去跡補修(内装・鍵)
	保 守 点 検	延べ 203 団地	昇降機設備、消防用設備、給湯器など
	計 画 工 事	6 団地	昇降機、鉄部塗装、照明設備等、自動火災報知設備等
住戸改修	和 室 洋 室 化 工 事	7 団地 10 戸	コーシャハイツ港2号棟、諸口、苅田、弁天、高見36、西島、九条南
	子育て向け仕様変更工事	2 団地 6 戸	コーシャハイツ中野、相生
	リ ノ ベ ー シ ョ ン	2 団地 5 戸	コーシャハイツ中野、相生 (内 大阪公立大学との連携 3戸)

④その他

高齢者向け優良賃貸住宅の制度終了後も、既入居の高齢者に対しては継続して緊急通報システムや巡回などの見守りサービスを提供しているほか、提携事業者による見守りサービス「みまもメール」の提供も継続しています。

また、コーシャハイツ相生においては、高齢者をはじめとした入居者への利便性提供および地域コミュニティ活性化と見守り活動の強化を目的として、連携事業者による移動スーパーを実施しています。

そのほか、住宅確保に配慮が必要な方が安心して生活できるための支援について、研修会および交流会に参加するなど、居住支援に関する情報の収集に努めています。

(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した。

種 別		利 用 率	収 納 率	内 訳 等
賃 貸 店 舗 等	賃 貸 店 舗	93.5 %	100 %	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	53.4 %	99.9 %	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	100 %	99.9 %	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、 シティオホ 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	100 %	100 %	公社賃貸住宅内 事務所・店舗 1か所(塚本)
	店 舗 用 土 地	100 %	100 %	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)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等の取り組みを進めています。

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」と決定して耐震補強工事を終えており、発生した空家に対してはリノベーションを行いながら継続して活用しています。

イ 八幡屋住宅

現行の耐震基準を満たしていないA・B棟について賃貸住宅居住者の移転が過年度に完了しており、区分所有区画については不動産鑑定評価をもとに買い取りを行っています。令和5年度には1区画を買い取り、令和6年3月末で14区画中8区画の買い取りが完了しています。

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、賃貸住宅居住者の安全確保のため、令和4年度までに対象世帯17戸の移転を完了しました。なお、区分所有区画についても、過年度に全3区画の買い取りが完了していることから、地質調査を実施するなど、新たな賃貸住宅を建設するための事業化を進めています。

建設にあたっては、脱炭素社会に向けた環境への配慮や自然災害に対する防災機能をもち、子育て世帯をはじめとする中堅層に向けた良質な住まいの提供をめざします。

エ 塚本住宅

令和5年2月に実施した耐震診断において現行の耐震基準を満たしていないことが判明したことを受け、同年5月に開催された区分所有者集会において今後の建物のあり方を検討するため、「塚本住宅ビル検討会」を立ち上げました。令和5年10月から「塚本住宅ビル検討会」が定期的で開催され、区分所有者間で今後の塚本住宅ビルのあり方について検討を進めています。

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い金の回収業務を行いました。

(令和6年3月31日現在)

種 別	対 象 戸 数	最 終 償 還 年 月
あ べ の ド ル チ ェ	8 戸	令 和 13 年 6 月
シ テ ィ コ ー ボ 住 之 江 WEST	60 戸	令 和 20 年 6 月

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5年度は、募集センター（住まい情報センター5階）において入居者の募集に関する業務、計画改修業務における設計・工事監理業務を行い、市内3か所（梅田・阿倍野・平野）の住宅管理センターにおいて、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、施設管理に関する業務、敷地管理に関する業務などを行いました。

また自主事業として市営住宅の集会所を活用し、「防災講座」や「認知症サポート養成講座」等自治会や団体と連携したイベントを実施し、住民が安心して暮らすための知識の提供やコミュニティ活性化の支援を行いました。

種 別		実 績
A 地 区	募集センター	市内全域 【481団地 111,827戸】 入居者の募集に関する業務（申込受付審査 22,978件） 計画改修業務における設計・工事監理業務（128件）
	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 （入退去手続 5,260件） 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 （承認申請・届出 4,578件） 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 （収入申告・福祉減免申請・応能減額申請の受付審査 55,830件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 16,046件） 敷地管理に関する業務のほか、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を実施
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 【185団地 34,575戸】 入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 3,688件） 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 （承認申請・届出 3,406件） 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 （収入申告・福祉減免申請・応能減額申請の受付審査 36,495件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 9,852件） 敷地管理に関する業務のほか、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を実施
C 地 区	平野住宅管理センター	平野区 【54団地 24,394戸】 入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 1,935件） 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 （承認申請・届出 2,545件） 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 （収入申告・福祉減免申請・応能減額申請の受付審査 26,985件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 6,079件） 敷地管理に関する業務のほか、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を実施

5. 住まい情報センター管理運営業務

アクティオ株式会社と共同事業体を構成し、令和元年度～令和5年度の期間で大阪市立住まい情報センターの指定管理者として指定を受け、令和5年度は下表の各業務の運営を行いました。

住まいのミュージアム（愛称：大阪くらしの今昔館）の入館者数は約34万5千人にまで回復するとともに、新型コロナウイルス感染症の影響で減少した外国人観光客などの入館者数も回復傾向にあります。

また、令和6年度～令和10年度の指定管理者の公募についてアクティオ株式会社と共同事業体を構成して指定申請し、令和5年12月20日付で指定を受けました。

種 別		内 訳 等	実 績	
住 情 報 プ ラ ザ				
住 ま い に 関 す る 相 談 事 業			一般相談 (情報提供含む。)	33,816件
			専門家相談	535件
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供			提供件数	25,692件
住 ま い に 関 す る セ ミ ナ ー 等 の 普 及 ・ 啓 発 事 業			実施回数	68回
住 ま い の ラ イ ブ ラ リ ー 事 業			利用者数	30,343人
広 報 事 業			「 あ ん じ ゆ 」 の 発 行	発行数 4回発行
			「おおさか・あんじゅ・ネット」等	アクセス数 19,580件
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 運 営 事 業			平均利用率	63.7%
住 ま い の ミ ュ ー ジ ア ム (愛 称 : 大 阪 く ら し の 今 昔 館)		展示業務	利用者数	345,696人

住まい情報センターの業務に関連して、次の業務も併せて行いました。

種 別	内 訳 等	実 績
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	セミナー等参加者数 391人

6. 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

新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給事業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8月から令和5年7月まで大阪市から委託を受け、各種申請受付・確認業務等を行いました。

7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務

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について、公募により令和3年度から令和5年度まで大阪市から委託を受け、各種申請受付・確認業務等を行いました。また、令和6・7年度についても、令和6年2月6日付で同業務を受託しました。

種 別	内 訳 等	実 績
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・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 耐震事業者の紹介業務 等	木造耐震診断補助申請 130戸 木造耐震改修等補助申請 99戸 空家利活用改修補助申請 9戸 マンション診断補助申請 3戸 マンション耐震設計申請 1戸
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 等	建設費補助交付決定 5件53戸 家賃補助交付決定 2人 除却補助交付決定 203件343戸
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	補助申請件数 37件

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（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等建物管理の業務や駐車場の運営を行いました。

Ⅱ 組織

1. 役員等

(1) 役員名簿

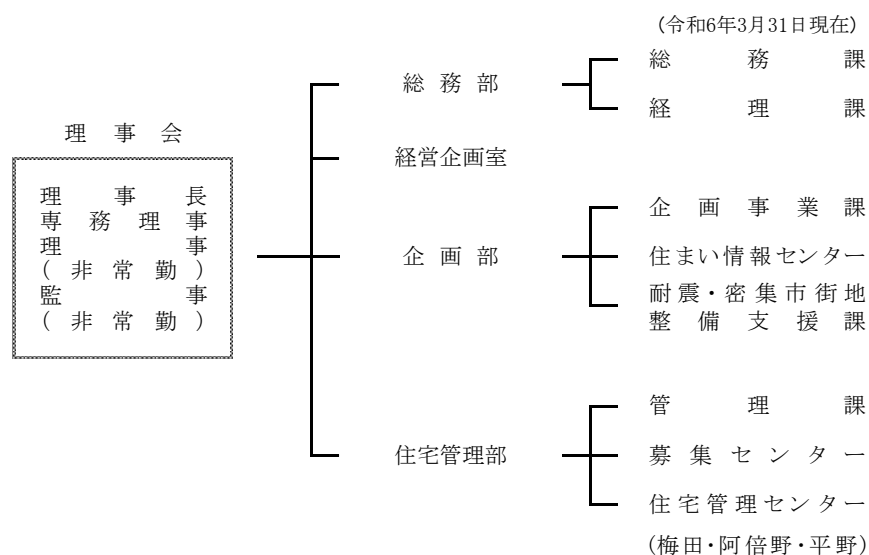
(令和6年3月31日現在)

職 名	氏 名	就 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	田 中 義 浩	令 和 4 年 4 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	黒 川 幸 太 郎	平 成 31 年 4 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	難 波 里 美	平 成 18 年 7 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	馬 場 昭 彦	平 成 22 年 10 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	瀬 渡 章 子	平 成 28 年 4 月 1 日
監 事 (非 常 勤)	坪 田 聡 司	平 成 19 年 4 月 1 日
監 事 (非 常 勤)	川 西 絵 理	平 成 19 年 4 月 1 日

(2) 役員の異動

なし

2. 組織



Ⅲ 理事会

1. 理事会開催状況

開催年月日等		議案番号	議案	摘要
令和5年度 第1回	令和5年4月19日	5議案第1号	大阪市住宅供給公社が達成すべき事業経営に関する中期計画の変更	可決
第2回	令和5年6月29日	5議案第2号	令和4年度 大阪市住宅供給公社 業務報告	可決
		5議案第3号	令和4年度 大阪市住宅供給公社 決算報告	可決
第3回	令和6年3月27日	5議案第4号	中期経営計画【令和5年度～令和9年度】	可決
		5議案第5号	令和6年度 大阪市住宅供給公社 事業計画	可決
		5議案第6号	令和6年度 大阪市住宅供給公社 資金計画	可決
		5議案第7号	令和6年度 大阪市住宅供給公社 予定貸借対照表及び予定損益計算書	可決
		5議案第8号	大阪市住宅供給公社定款の一部変更	可決
		5議案第9号	大阪市住宅供給公社業務書の一部変更	可決
		5議案第10号	個人情報保護基本規程の一部改正	可決