

令和7年度 事業計画

大阪市住宅供給公社

令和7年度事業計画の策定にあたって

令和5年6月に策定した、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。）として初めての中期経営計画（令和5年度～令和9年度）に基づき、各取り組みを進めます。

○ 賃貸住宅等管理事業

公社賃貸住宅においては、新婚世帯・子育て世帯への支援や専用部・共用部のリノベーションを通じ、公社賃貸住宅の魅力向上に努めるとともに、「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積極的に取り組みます。

○ 旧賃貸住宅ストック活用事業

旧賃貸住宅の建替えにあたっては、環境に配慮した建築技術や設備、資材の導入を採用した事業を進めます。また、建替えに際しては地域団体と連携し、地域防災の一助となる設備の設置も事業に取り入れます。

○ 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、コスト意識を持ち、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よう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り組みについて、大阪市と連携し、政策課題への対応や具体的な活動内容を検討します。

○ 情報発信

公社の取り組みをホームページやSNSなどを通じて積極的に情報発信し、公社の認知度向上に努めます。

令和7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・ソフトの両面から更なる入居促進に努めます。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を推進し、市営住宅入居者が安心して暮らせるよう取り組みます。さらに、NPO法人や専門家団体などと連携し、住まいに関する相談・情報提供を行うほか、「住むまち・大阪」の魅力発信にも努めます。

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、状況を見極め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り組みを実施し、組織のパフォーマンス向上を図ります。令和7年度も引き続き、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みます。

1. 賃貸住宅等管理事業

公社賃貸住宅においては、主にファミリー世帯を対象に、ゆとりのある住宅を提供しています。

また、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。さらに、入居者が快適に過ごせるよう、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の改修などを実施し、公社賃貸住宅の魅力向上に努めるとともに、「安全・安心・快適」な住まいの提供に取り組みます。

試行的な取り組みとして、居住の快適性向上及び環境負荷低減を目的に、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、モニタリングを行うことで、施工性や費用対効果等の検証を進めます。

また、令和6年1月の能登半島地震の被災者で、既に公社賃貸住宅に入居中の方には、無償での住宅提供を令和7年12月31日まで継続します。

(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ストックの適切な維持管理を行います。令和7年度期首の管理戸数は下表のとおりです。

種 別	管理戸数等		内 訳 等
一 般 賃 貸 住 宅	35 団地	2,783 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 26 団地 2,310 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	1 団地 (1 団地)	66 戸	
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	1 団地 (1 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	
合 計	36 団地	3,067 戸	

※ 令和7年4月1日時点
※ 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に、比較的規模の大きい賃貸住宅を供給することで、市内における中堅層の定住促進に努めています。

令和5年度に試行的に実施した『新婚・子育て世帯家賃補助』を令和6年度から本格制度運用し、中堅層世帯である新婚・子育て世帯への支援及び入居促進に努めました。また、ひとり親世帯が新たに入居する際や、世帯人数の増減に伴い公社賃貸住宅間で転居する場合は、転居にかかる初期費用の負担を軽減する支援を、引き続き行います。

また、市民サービス向上と業務効率化を図るために、DXの推進や情報発信の充実について検討を進めます。

公社ホームページ及び賃貸ポータルサイトへの物件情報の掲載や、市内の子育て支援施設へのパンフレット配架と併せて、令和6年8月から新たに開始した公式SNS（Instagram・YouTube）を積極的に活用し、公社の物件の魅力や活動などを発信することで、若年層への入居促進の強化に努めます。

これらの取組みに加えて、空き家の状況に応じたキャンペーンなどの入居促進策を効果的に実施することで良好な入居状況を維持し、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%の達成を目指します。

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の間取り改修などのリノベーションに継続して取り組みます。

また、入居者が安心して暮らせるよう、エントランスのオートロック化や各住戸へのモニター付きインターホンの導入を進め、公社賃貸住宅の魅力向上に努めます。

さらに、産学官連携の一環として令和5年度から実施している、大阪公立大学生活科学研究科とのリノベーション事業の業務提携においては、引き続き、次世代の価値観を取り入れたリノベーション住戸を提供することで、若年・中堅層が求めるライフスタイルへの対応に取り組みます。

また、試行的な取り組みとして、居住の快適性向上と環境負荷の低減を目指し、既存の公社賃貸住宅（コーシャハイツ阿倍野筋）8戸の窓サッシの断熱改修を実施し、導入前後の室内環境の変化や入居者へのモニタリング及び効果検証を行います。

イ 計画的な維持修繕

良好な資産を維持するために、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照明を設置する取り組みを進め、消費電力の抑制と長寿命化による環境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	3 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）	8 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

設置可能な団地内には順次、防災倉庫を設置するほか、AED（自動体外式除細動器）の設置を引き続き進めます。また、区役所や地域団体と協議しながら、災害に備えた活動について取り組みます。

④その他

高齢者向け優良賃貸住宅の制度期間満了後も、既入居者の高齢者には、引き続き従来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」も継続して提供します。

さらに、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。

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 (グリーンビユーつるみ 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 (グリーンコート 33、テオコート 34、西加賀屋、今里、佃、グリーンビユーつるみ)
賃 貸 宅 地	定 期 借 地 土 地	定期借地権付分譲住宅 4 か所 (グリーンコート 33、テオコート 34、ネクスワン鶴見東、シティコーポ 昭和町) 事業用定借 2 か所 (平林西、高見第 7)
	賃貸住宅内施設土地	公社賃貸住宅内 事務所・店舗 1 か所 (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、グリーンビユーつるみ、中津、佃)

※ 令和 7 年 4 月 1 日時点

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、中期経営計画の方針を踏まえ、良質な住まいの提供、脱炭素社会の中で求められる環境への配慮、防災機能の強化を目指します。

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区分所有建物の A・B 棟については、区分所有者からの買取請求に、引き続き応じ取得していきます。

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

令和 6 年度に、新たな賃貸住宅建設のため、「ZEH-M-Oriented」「大阪市子育て安心マンション認定制度」及び「大阪市防災力強化マンション認定制度」取得を行うことを条件とし、「①子育て世帯が安心して住み続けられる住まい、②環境にやさしく、周辺地域に調和した住まい、③災害時に防災拠点となる住宅」をテーマに建設事業提案競技を実施し、事業者を選定しました。令和 7 年度は選定された事業者により実施設計及び既存住宅の解体工事を行います。

エ 塚本住宅

令和 6 年度の区分所有者集会で建替え推進決議が可決したことを受け、権利者で構成される建替え委員会による事業パートナー優先交渉権者を選定しました。令和 7 年度は区分所有者集会において事業パートナーの選定を進めます。

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、令和3年度から令和7年度までの5年間、大阪市から以下の3地区の指定管理者として指定を受けました。

令和7年度におきましても、募集センターと各住宅管理センターが連携し効果的に下表の業務を行います。

【各センターにおける実施業務】

種 別			内 訳 等
大阪市営住宅等指定管理業務			
A地区	募集センター	市内全域 【481 団地 111,819 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 【243 団地 52,576 戸】	入退去等の手続に関する業務
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 34,678 戸】	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
C地区	平野住宅管理センター	平野区 【52 団地 24,565 戸】	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

※令和7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、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	
住まい情報センター管理運営業務			
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、令和6年度から令和7年度までの2年間、大阪市からの委託を受けました。引き続き、下表の業務を行います。

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関連業務	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年度までの5年間、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ました。引き続き、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7年3月28日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 田中 義浩