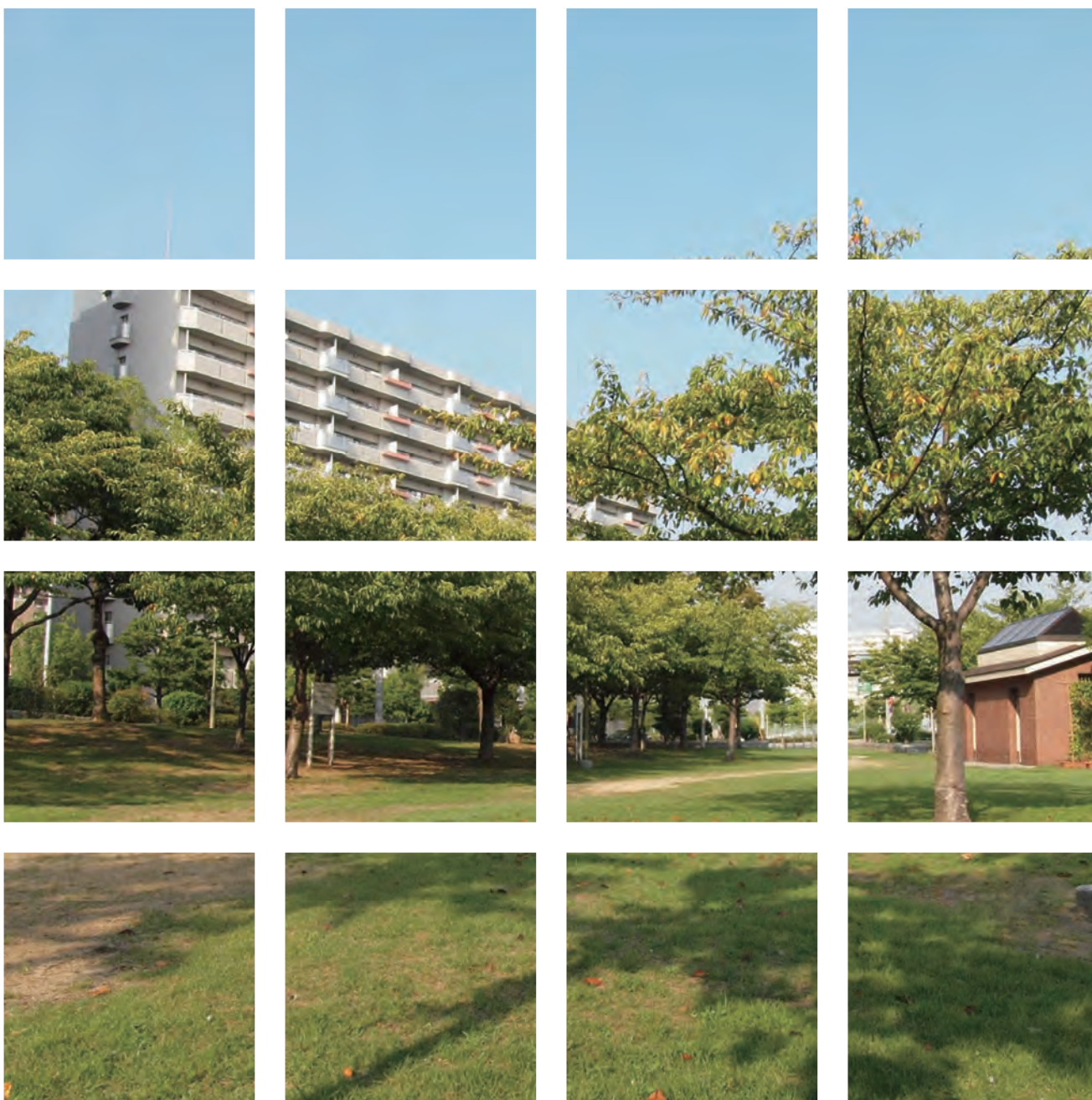




大阪市住まい公社
Corporate Profile

Osaka Municipal Housing Corporation



大阪市住まい公社は、長年にわたり、2万戸を超える分譲住宅を供給するなど、質の良い住宅の供給と良好な住環境の形成に取り組んできました。現在は、約3千戸の公社賃貸住宅を提供するとともに、市営住宅の維持管理や住まい情報センターの運営などを通じて幅広い事業を実施しています。今後とも、持続可能な社会をめざして、長年培ってきた知識・技術と経験のもとに、チャレンジ精神をもって創意工夫を重ねながら積極的に事業を展開し、安全・安心・快適な住まいとサービスを提供してまいります。

CONTENTS

- 1 賃貸住宅事業 p3
- 2 市営住宅管理 p9
- 3 住まい情報センターの運営 p11
- 4 住まいに関わる幅広い取組み p13
- 5 公社の社会的な取組み p15
- 6 組織概要 p17

経営理念

安全・安心・快適な住まいとサービスの提供

経営ビジョン

- 社会的ニーズに対応した良質な住宅の供給・サービスの提供をめざす
- 住宅等ストックの再生・有効活用をめざす
- 経営基盤を強化し、変化に柔軟に対応できる経営をめざす
- 人材の育成・組織体制の強化をめざす

職員行動指針

『公社への信頼に応えるために』

- 私たちは、お客様に安心できるお住まいをお届けいたします。
- 私たちは、お客様の立場に立って物事を考え、迅速かつ丁寧に対応をいたします。
- 私たちは、お客様の声を聴き、お客様から笑顔をいただくために全力を尽くします。
- 私たちは、最良の方法を求め、現状にとらわれることなく改善し続けます。
- 私たちは、常に公社の一員であることを自覚して、自分の行動に責任を持ちます。
- 私たちは、お互いが助け合い、共に働く仲間を大切にし、風通しの良い職場環境を築きます。
- 私たちは、「ありがとう」の気持ちを忘れません。

「大阪市住まい公社」ロゴマークについて

マークの中心には家のかたちをした「住まい」を配し、それを包み込むように、あるいは拡がるように伸びるらせん状のラインでOSAKAのOを表しています。これは、大阪市が住まいを通して発信するものと、住まいに集約するもの、2つの双方向性ムーブメントを示すデザイン表現でもあります。



1. 賃貸住宅事業

住まいのニーズに応えるために

大阪市住まい公社では、ファミリータイプを中心とした良質でゆとりある賃貸住宅を提供するとともに、築年数の経過した賃貸住宅の建替えや、今ある賃貸住宅ストックを活用したリノベーションを進めています。「安全・安心・快適な住まい」をキーワードに、お客様一人ひとりに自分らしく心地よい暮らしを提供します。

建替えプロジェクト

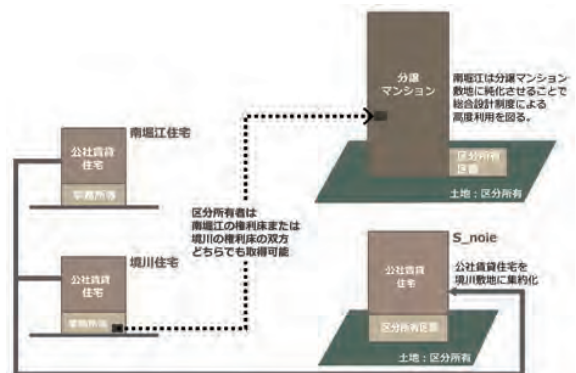
多様な暮らし方と多様な個性を受け入れる住まい

大阪市西区で1964年(昭和39年)築の店舗付賃貸住宅を、多彩なプランを有する住宅に建替えたプロジェクト。民間事業者との連携により、同区内にあった公社の賃貸住宅を集約し事業化することで、建替えが実現しました。長年地域に親しまれてきた建替え前の「境川住宅」のように、将来にわたって愛される住宅となるよう「境川の家」の頭文字Sを取って、『S_noie(エスノイエ)』と名づけ、2015年(平成27年)から入居者の募集を開始しました。



公社賃貸住宅の2団地連携再生プロジェクト

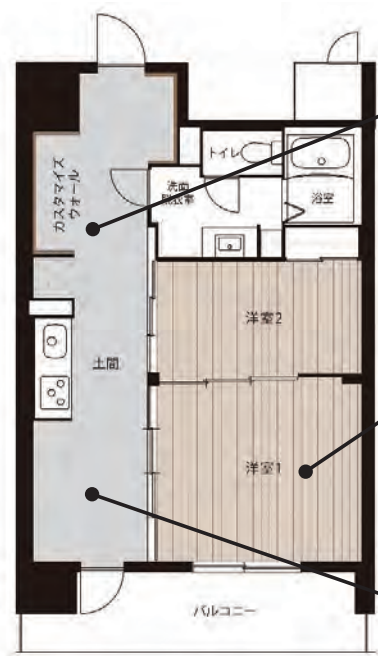
大阪市西区にある老朽化した公社賃貸住宅を2団地同時に事業化することで建替えが実現しました。店舗・事務所が入る区分所有建物である2団地を、マンション建替えの手法を用いて合意形成を図り、民間事業者と連携することによって、1団地は売却し分譲マンションへ、残りの1団地は店舗・事務所付の公社賃貸住宅「S_noie」として再生しました。



多彩な暮らしに寄り添うプランニング

「わたしの暮らしを選べる住まい」をコンセプトに、暮らし方や家族形態にあわせて選んでいただけるよう8タイプの間取りを用意しています。広い土間風の玄関や、DIYを楽しめるカスタマイズウォール、また自由に空間を区切れる可動式建具など、より自由に暮らしを楽しむための工夫を取り入れています。

キッチン通り庭タイプ



カスタマイズウォール

玄関脇の壁面は、棚付けなど自由にDIYが楽しめるカスタマイズウォールを設置しています。小さなアトリエや、書斎、趣味のスペースなどに利用できます。



自由な空間構成

空間を分ける建具は、閉じるとプライベートな生活スペースに、開くとパブリックな広い空間にと、用途にあわせて自由に空間を変えることができます。



広い玄関土間

玄関からバルコニーまでをつなぐ広い土間空間。視覚的に空間を区切りながらも開放的で一体感のあるスペースとなっています。



土間+カスタマイズ壁タイプ

ワンルームの玄関に、広い土間スペースとDIY可能なカスタマイズウォールを設置。机や椅子をおいて、ひとつの部屋としても使用できます。



アイランドキッチンタイプ

端に追いやりられがちなキッチンをリビングの中心に。家族や友人と話をしながら料理することができ、ホームパーティにも最適な食卓がメインの間取りです。

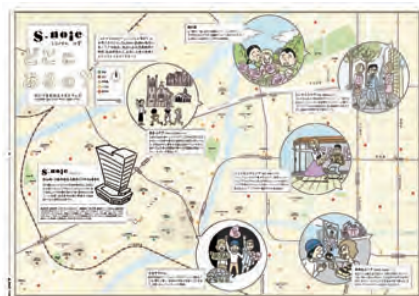


L型キッチン+土間タイプ

玄関から直接アクセスできる部屋は、昼間はパブリックなスペース、夜は寝室など用途に合わせて活用できます。また、使い勝手のよいL型キッチンを取り入れています。

新しい暮らし方とまちの魅力を伝える

新しい暮らしのイメージを分かりやすく、楽しく伝えるために、イラストやストーリー性のあるマンガを使ったフリーペーパーや、SNS、WEBサイトなどで発信しました。また、周辺の便利施設等の情報だけでなく、地域のおすすめスポットや楽しみ方などまちの魅力を紹介し、住む人がまちに関心を持ってもらえるよう取り組みました。



詳しくは
公社ホームページより
S_noieの紹介ページを
ご参照ください。

<https://www.osaka-jk.or.jp/new/snoie/>



リノベーションプロジェクト

新しい暮らしのイメージをカタチに

時代ごとに変化していく家族のかたちやライフスタイル。多様化する住まいのニーズに応えるために、今ある賃貸住宅ストックをリノベーションし、これからの時代に向けた新しい住まいを提供しています。日々の暮らしがより楽しく、より快適で、より豊かになるように、お客様の声に耳を傾けることで、暮らしのイメージをカタチにしていきます。

人が集う憩いのリビング・ダイニングの創出



コーシャハイツ港1号棟

リビングを中心とした豊かな暮らし

家族のかたちやライフスタイルの変化から、個室の数よりもパブリックな空間の豊かさを求めるお客様のニーズに応じて、明るく広々としたリビングルームのあるお部屋にリノベーションし、提供しています。



お客様の声を直接

リノベーションへ反映

お客様の声を取り入れ、プランに反映していくことで、より満足度の高い住まいを提供できるよう、リノベーションに取り組んでいます。

例えば、小さなお子様のいるご家族のために、間取りを3DKから2LDKに改修しキッチンカウンターを新たに設置することで、子どもを見守りながら家事ができるリビング空間としました。



Before



After

コーシャハイツ中野



壁一面DIYを楽しめるカスタマイズ賃貸住宅



コーシャハイツ港1号棟

DIY可能な「カスタマイズウォール」を設置したお部屋にリノベーションしました。ペンキ塗りや棚付けなど、お部屋の壁を自分らしくアレンジすることで、日々の暮らしを楽しく彩ります。

豊富な収納スペースですっきり片付け上手に



コーシャハイツ港1号棟

お客様の「収納力」へのニーズに応じて、リビングに大容量のウォークインクローゼットを設置した間取りにリノベーションしています。

そのほか、リビングと寝室を繋いだウォークスルータイプの間取りをご用意しています。

歴史を刻んだ住宅を大切に使い続けるために



加賀屋住宅



昔ながらの住宅の良さ × 現代のライフスタイル

築50年以上の物件をリノベーションしました。古い賃貸住宅のレトロな趣は残しながら、キッチンや水回りは機能的で新しい設備にアップデート。間取りも現代のライフスタイルに合ったものに見直しました。

団地内のコミュニティを守りつつ、新しい住まい手を迎えることで、これからも長く愛される賃貸住宅となるよう、リノベーションに取り組んでいます。

詳しくは公社ホームページより
リノベーションの紹介ページをご参照ください。
<https://www.osaka-jk.or.jp/new/>



良質な生活空間の提供

安全・安心・快適な住まいをめざして

ファミリータイプを中心として、高齢者や単身者向けの住宅も取りそろえ、大阪市内に36団地3,067戸の賃貸住宅を提供しています。今後も長年培ってきた技術・経験をもとに、「安全・安心・快適」を追求した住宅・住環境の整備とサービスの提供に取り組んでまいります。

安全

安全な住まいで暮らしに安らぎをご提供



安全で良質な賃貸住宅

耐震性・耐火性などの基本的な建物の安全性能を満たしながら、住戸内の段差解消や車いすにも対応した通路幅など、バリアフリーにも配慮することで、安全で良質な住宅を提供しています。



セキュリティシステム

多くの住宅でオートロックを採用しています。また、防犯カメラや設備更新に伴いモニター付インターホンを設置するなど、皆様の安全とプライバシーに配慮しています。



メンテナンス

建物を長期的に良好な状態で維持できるよう、定期的な設備点検等はもちろんのこと、外壁改修工事や鉄部塗装、屋上防水改修工事等、建物のメンテナンスを計画的に行っています。

安心

お客様の声を大切にした安心のサービスをご提供



家賃と初期費用を軽減

敷金※、礼金、更新費用、仲介手数料、すべて無料でご入居していただけます。また、所得に応じた家賃補助や、新婚・子育て世帯向けの家賃補助などもございます。

※敷金無料には家賃保証制度への加入が必要です。



ホームセキュリティサービス

管理会社と連携して24時間365日の体制で皆様の暮らしを見守っており、火災や急病、設備の故障など、緊急時でも素早い対応でいつも安心。また、管理員により週に2回、建物の巡回を行います。



ご高齢のお客様に向けた安心のサービス

高齢者向け優良賃貸住宅は、契約者が満60歳以上の世帯を対象にした住宅で、所得に応じて家賃補助を受けることができます。巡回員による声掛けや健康相談などのサービス、また緊急通報設備を設置しており、単身高齢者の方でも安心してお住まいいただけます。

快適

さまざまな世代のお客さまに向けたゆとりある空間と快適な暮らしをご提供



子育て世帯も快適な ゆとりある住宅

比較的規模の大きい良質な住宅が多いのが公社の賃貸住宅の特徴です。小さなお子様のいるご家族も安心のバリアフリー設計で、豊富な収納スペースを配置したゆったりとした住空間が魅力です。



住宅設備の充実

時代にあった住まいのニーズにこたえるため、新しい設備の導入や更新を行っています。留守宅でも安心な宅配ボックスの設置や無料Wi-Fiの設置など、より快適な住まいづくりに取り組んでいます。



職住近接の便利な暮らし

公社の賃貸住宅は、駅近物件から周辺に生活利便施設が揃った住宅を多数ご用意しています。通勤時間を最小限にとどめることで、日々の暮らしを楽しむゆとりが生まれます。

住まい探しから暮らしの提供まで。公社スタッフがトータルにサポートします

公社は賃貸住宅の建設から、入居者募集、契約手続、入居者管理、駐車場その他の施設管理、住宅の補修に至るまで、一元的に賃貸住宅の運営を行っています。自社物件・自社管理の強みをいかして、お客様の声を取り入れたリノベーション住宅の提供、敷金0円や各種家賃補助といった公社独自の制度を導入するなど、お客様のニーズに対応した取組みを行うことで、ご希望の住宅を提供してまいります。

豊富な物件数

大阪市内に多数の賃貸住宅を管理しており、高齢者向け住宅や中堅層世帯向け住宅、リノベーション住宅など多彩な賃貸住宅を提供しています。



公社スタッフが住まい探しからお手伝い



公社スタッフがお客様のご要望に合わせて、お部屋探しをサポートいたします。物件の内覧、契約、鍵渡しまで丁寧に対応いたします。（住まい情報センター5階受付窓口）

自社物件・自社管理



各住宅について熟知したスタッフが、ご質問やご相談、入居中のトラブルに素早く対応いたします。また、自社物件・自社管理だからできる公社独自のサービスや制度の導入、新しい間取りの提案など、様々な取組みを行っています。

きめ細やかな入居者対応

市営住宅の居住者支援として、公社が高齢者等の地域見守り協力事業者として区役所と協定を結ぶほか、社会福祉協議会などの福祉部門や地域の関係機関と連携して地域コミュニティの育成に努めるなど、きめ細やかな入居者対応にも取り組んでいます。



住宅集会所での高齢者向けセミナーの様子

安全・安心のための建物管理

これまで蓄積してきた補修データや建物・設備点検結果をもとに、建物の状況を正確に把握することで、入居者の皆様からの住宅補修依頼に対し、迅速かつ丁寧に対応しています。

中長期の計画的視点をもって建物の維持管理に取り組むことで、市民の財産である市営住宅を良好な状態で保ち、安全で安心な住環境を提供しています。



(左) 外壁改修工事の実施状況
(右上) 外壁や屋上防水、設備等の計画改修設計業務を実施
(右下) 外壁の劣化損傷を確認するための打診調査の様子

3. 住まい情報センターの運営

住まいに関する総合的な情報発信

公社は大阪市立住まい情報センターの指定管理者として、「住情報プラザ」と「住まいのミュージアム(愛称:大阪くらしの今昔館)」の一体的な運営を行い、住まいに関する相談・情報提供、「住むまち・大阪」の魅力発信など、総合的な住情報サービスの提供に取り組んでいます。

住情報プラザ

大阪に住もう・暮らす・楽しむをお手伝い

住まいに関する質問等に対応する相談事業をはじめ、セミナーやイベントを実施する普及・啓発事業、専門家団体との連携による住まい・まちづくりネットワーク事業、住まいや暮らし、大阪に関する書籍を所蔵するライブラリー事業、広報誌を編集・発行し、ウェブサイト運営する広報事業、ホール・研修室等の運営事業など、総合的な情報発信を行っています。



住まいに関するご相談窓口

大阪市を中心とした公的賃貸住宅などの住まい探しをはじめ、賃貸借・売買・建築・相隣・分譲マンション管理など、住まい手の方からの相談に対応しています。

まず、相談員がお困りの内容をお聴きして、問題点の整理・解決のために必要な知識や情報を提供します。

専門的な内容については、定期的に専門家相談(法律・建築・資金計画・分譲マンション管理)を開催しています。

住まい・まちづくりや大阪への理解を深めるための事業を展開

広く市民に対して、住まいづくりの基礎知識や、大阪のまちへの関心・理解を深めるためのセミナーやイベントを企画・実施しています。また、住まい・まちづくりネットワーク事業として、様々なノウハウ等をもつNPOや専門家団体等と連携した「タイアップ事業」や「出前講座」を実施しています。



住まいと暮らしのワークショップ



タイアップ事業

住まいのミュージアム(愛称:大阪くらしの今昔館)

大阪の都市居住の歴史を楽しく学ぶ・日本初の専門博物館

「住まい」を中心に「暮らし」から「まちづくり」までを扱う「見て、聞いて、触れて体験できる歴史系専門ミュージアム」として親しまれています。江戸時代の大坂の町並みを実物大で再現した近世フロア、精巧なジオラマで都市と暮らしの変遷をたどる近代フロア、多彩なテーマ展示を開催する企画展示室があります。

常設展示



なにわ大阪

1830年代（天保年間）の大坂の町家を、伝統的工法を用いて実物大で再現しています。春から夏までは天神祭りの飾り、秋から翌年の春までは商家の賑わいを体験できます。



モダン大阪

「住まいの大阪六景」模型で、文明開化から大大阪への発展、戦災と戦後の復興の歴史を示します。模型をめぐるストーリー「住み替え物語」も展開します。

企画展示



住まいと暮らしをキーワードに、常設展示では紹介しきれない幅広いテーマで企画展を開催しています。

見て、聞いて、触れて体験する



大阪くらしの今昔館では、町家衆による館内のガイドツアーを行っており、江戸時代の大坂の町並みについて町の特色や見どころを分かりやすく解説します。そのほか、着物でまちなみフロアを散策できる着物体験、上方文化を体験できるイベントやワークショップ、また小学生向けの体験学習などを行っています。

4. 住まいに関わる幅広い取組み

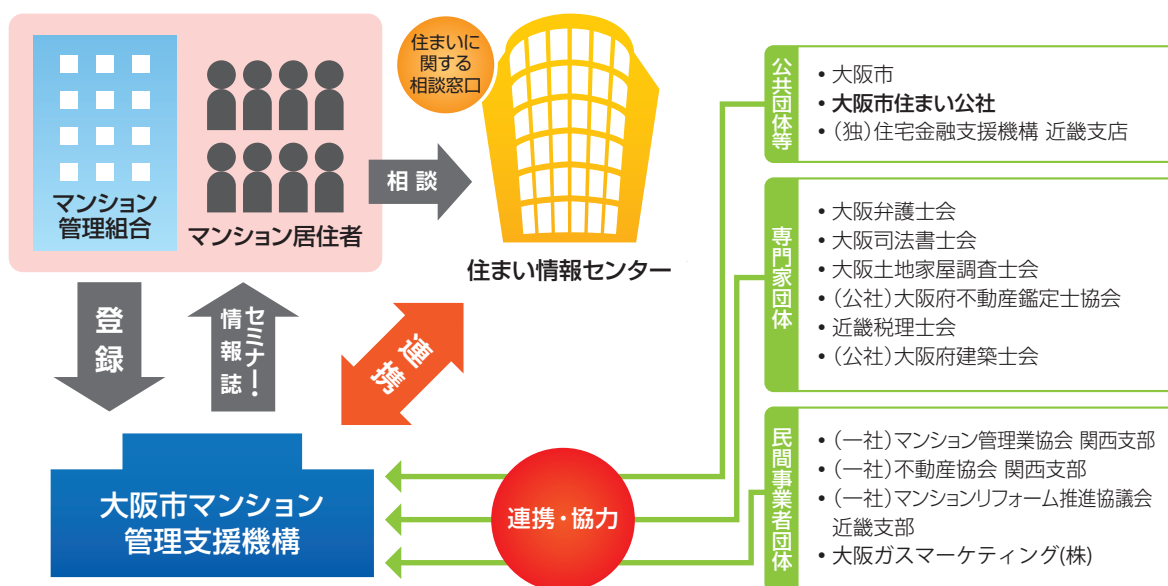
長年住まいに携わってきた ノウハウをいかして

公社は、大阪市の住宅施策推進の一翼を担う公的団体として、これまで住宅事業に携わってきた知識や経験をいかし、マンション管理支援機構及び耐震改修支援機構への参画や、建物の安全性に関する相談・補助事業の受付など、住まいに関わる幅広い取組みを通じて、安全・安心な住まい・まちづくりに貢献しています。

大阪市マンション管理支援機構

■ さまざまな情報提供を通じ、マンション管理組合をサポート

大阪市マンション管理支援機構は、分譲マンションの良好な維持・管理を促進するため、公共団体等、法律や建築などの専門家団体、民間事業者団体が連携・協力して設立されました。支援機構の一員である公社は、事務局を担い、分譲マンション管理についてのセミナー・交流会の開催や情報誌の発行など、管理組合や市民の方々に対する情報提供や普及啓発に取り組むとともに、大阪市立住まい情報センターが実施するマンション相談への支援を行っています。



大阪市耐震改修支援機構

■ 大阪市内における耐震化の取組みをサポート

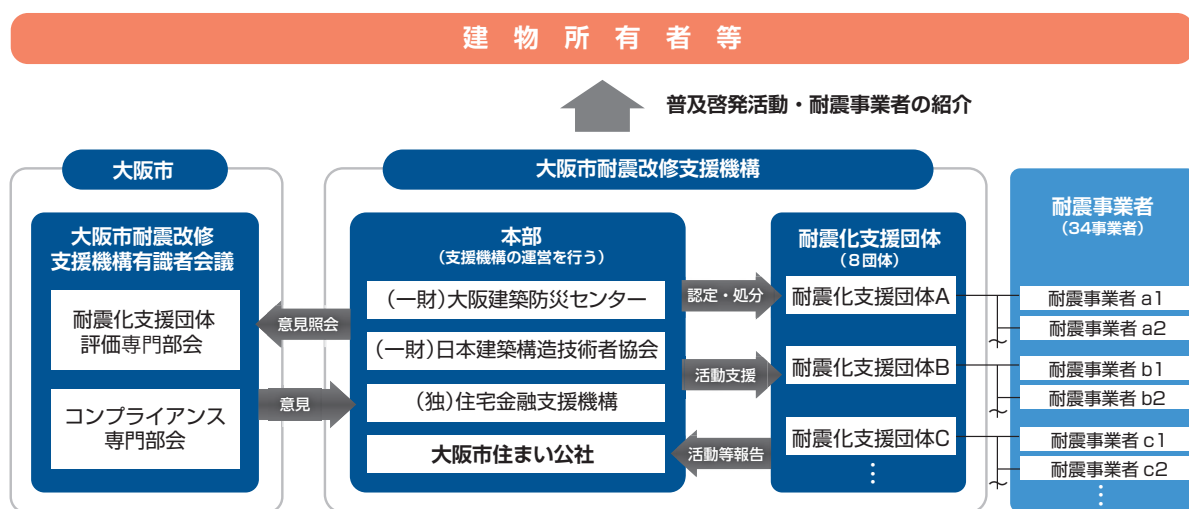
大阪市内の住まいの耐震化促進を図るため、公的団体や建築関係団体が連携し、耐震化の促進に向けた幅広い取組みを積極的に進めていくことを目的として「大阪市耐震改修支援機構」が設立されています。公社は支援機構の本部団体の一員として、運営・普及啓発、耐震診断や耐震改修工事の事業者紹介受付を行っています。



普及啓発セミナーの様子



見学会の様子



大阪市補助事業の窓口

■ 安全・安心な住まい・まちづくりに向けてのサポート

住まいの安全・安心に関する大阪市の補助事業について、相談、申請受付、審査・確認等の受託業務を行っています。

耐震診断・改修補助事業

大阪市内における民間住宅の耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事に対する相談及び補助金の申請受付、審査・確認等の業務を行っています。



民間老朽住宅建替支援事業 密集住宅市街地重点整備事業

大阪市内における民間老朽住宅の建替相談やハウジングアドバイザーの派遣、また建替建設費等に対する相談及び補助金の申請受付、審査・確認等の業務を行っています。



ブロック塀等撤去促進事業

大阪市内のブロック塀等の撤去及び軽量フェンス等の新設に対する相談及び補助金の申請受付、審査・確認等の業務を行っています。



5. 公社の社会的取組み

地域社会の一員として

公社では事業活動においてお客様の信頼と期待に応えるとともに、持続可能な社会の実現をめざして、地域や社会に向けた活動に取り組んでいます。



信頼への取組み



個人情報保護の徹底

プライバシーマーク制度は、日本産業規格のJISQ15001をベースとした審査基準による審査を経て、事業者の個人情報の取扱いが適切であることを証明するものです。お客様や職員等の大切な個人情報を安全かつ的確に保護し運用するため、公社では、2014年(平成26年)3月にプライバシーマークを取得し、2年ごとに更新しています。



健康経営への取組み

健康経営優良法人制度とは、地域の健康課題に即した取組みや日本健康会議が進める健康増進の取組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。公社では、職員の健康配慮に加えて研修等の取組みを行っており、2020年(令和2年)に認定されました。



女性の活躍を推進

女性にとって働きやすい職場環境の整備に積極的に取り組む企業等を、大阪市が一定の基準に則り認証する制度です。公社では性別に捉われずに能力発揮の定着を図るなど、女性が働きやすい職場づくりを推進しており、2020年(令和2年)に二つ星認証を受けました。

環境への取組み



エコアクション21は、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム(EMS)です。環境問題が経営にあたっての重要課題であることを認識し、全職員が一丸となって継続的に環境改善活動に取り組んでいます。



公社は、関西広域連合が推奨する節電や節水、適正冷暖房温度の設定などの「温室効果ガス削減への活動」に向けた環境に対する取組み「関西エコオフィス運動」に参加し、職員の環境への意識を高めています。

人の育成



公社では、2016年(平成28年)12月に「人材育成基本方針」を策定し、職員の意識改革と組織運営の体質強化を図るために階層別研修やスキルアップ研修など研修制度の充実に努めています。また、全職員を対象としたお客様サービス向上のための接客研修、「あいサポート運動講習」や「認知症サポーター講習」など多様な障がいや認知症に対する正しい知識を持ち、より理解を深めることにより適切で安心できるサービスを提供できるよう職員の意識向上に努めています。

地域活動への関わり



地域環境活動への参加

大阪市では「大阪マラソン“クリーンUP”作戦」として、大阪マラソン開催前の1週間前に、美しいまちづくりのため、大阪市全体での清掃活動呼びかけしており、公社は住まい情報センター前から都島橋間の歩道の清掃に参加しました。また、7月から9月にかけて大阪市内各所で実施される「大阪打ち水大作戦2022」に参加しました。



地域活性化イベント

公社の賃貸住宅の集会所を有効活用し、NPO法人、社会福祉協議会、住民ボランティアの方などと協働することで、地域ネットワーク活動や地域連携を支援しています。これまでに、各種ゲーム、物販、カフェ及び外国語による絵本の読み聞かせ会など、主に子育て世帯を対象としたイベントを行ってきました。



大阪市社会福祉協議会と包括連携協定を締結

公社と大阪市社会福祉協議会は、地域の様々な課題に対し相互協力により、地域福祉の推進と市民生活の安定を図ることを目的として、包括連携協定を締結しています。

本協定に基づき相互の連携を強化して、高齢者・障がい者・子育て世帯・生活困窮者等への支援や住環境の維持・向上等に資する取組みを進めています。

公社の取組みと SDGs の関わり

公社はSDGsの掲げる目標に賛同し、住宅事業を通じて、今後もSDGsの活動を推進していけるよう、努力してまいります

SDGsとは

持続可能な開発目標(SDGs)とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された2016年から2030年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、「誰一人取り残さない」社会の実現をめざし、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むものです。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



3 すべての人に健康と福祉を

主な取組み

- 高齢者向け住宅の供給
- 市営住宅の管理
- 健康経営への取組み

5 ジェンダー平等を実現しよう

主な取組み

- 女性活躍リーディングカンパニーの取組み

11 住み続けられるまちづくりを

主な取組み

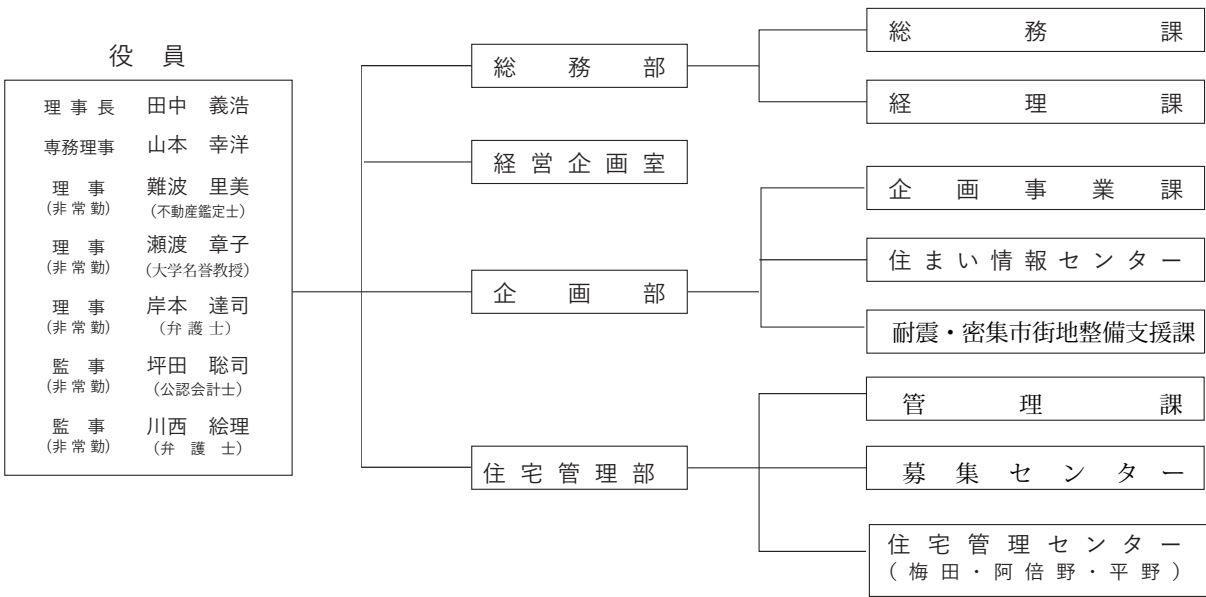
- 安全・安心・快適な住宅の提供
- お客様の声を反映したリノベーションの取組み
- 災害等の緊急時における対応強化

6. 組織概要

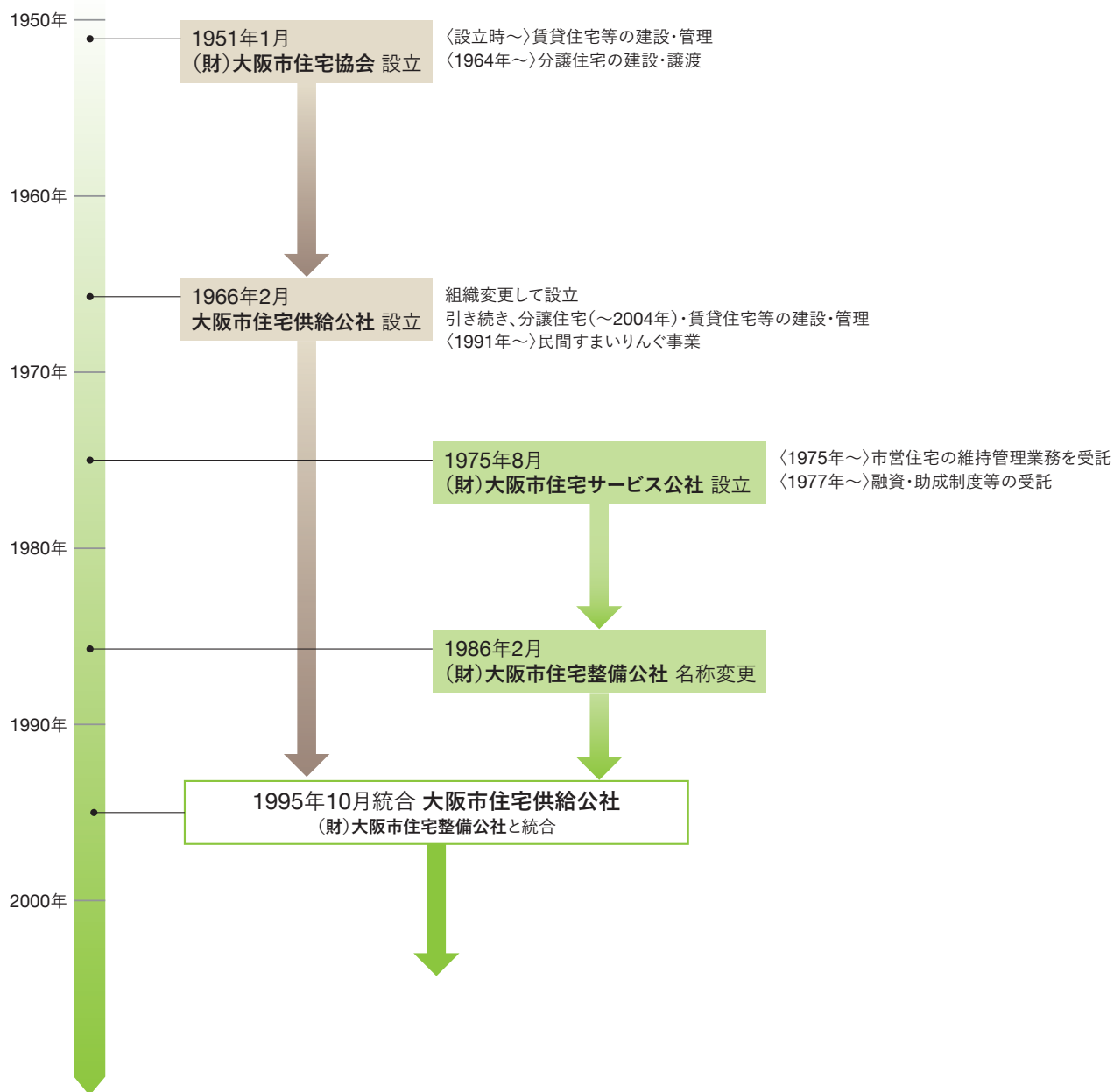
公社概要

名 称	大阪市住宅供給公社（愛称「大阪市住まい公社」）
所 在 地	大阪市北区天神橋6丁目4番20号住まい情報センター内
設 立	1966年（昭和41年）2月1日 地方住宅供給公社法に基づき大阪市が設立した特別法人
基 本 金	4,000万円（大阪市全額出資）
職 員 数	147名（2025年（令和7年）4月1日現在）※固有職員、市派遣職員、非常勤嘱託員を記載
ホームページ	https://www.osaka-jk.or.jp/
主 な 事 業	1) 公社賃貸住宅事業 一 公社賃貸住宅及び駐車場の管理（入居者募集・管理、収納、補修等）業務、ストック活用事業、賃貸施設の管理など 2) 大阪市営住宅管理等受託事業 一 市営住宅の管理及び整備業務、市営住宅附帯駐車場の管理業務、家賃・駐車場使用料の収納・滞納整理業務、入居者募集業務、経常補修・空家補修・施設保全、計画補修の設計・工事監理など 3) 住まい情報センター管理運営業務 一 住まいに関する相談・情報提供、セミナー等の普及啓発活動、住まいのミュージアムやライブラリーの運営など 4) その他の事業 一 耐震・密集市街地整備支援関連業務、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など

組織図（2025年（令和7年）4月1日）



公社のあゆみ





～「大阪市住まい公社」は大阪市住宅供給公社の愛称です～

大阪市住まい公社

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4番20号（住まい情報センター内）

TEL 06-6882-7000（代） ホームページ <https://www.osaka-jk.or.jp/>