

令和6年度 業務報告書

大阪市住宅供給公社

7 議案第 1 号

令和 6 年度 大阪市住宅供給公社業務について

令和 6 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. 大阪市立住まい情報センター指定管理業務
6. 耐震・密集市街地整備支援受託業務
7. 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 7 年 6 月 30 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

「安全・安心・快適な住まいの提供」という経営理念のもと、新婚子育て世帯をはじめとする中堅層世帯の多様化する居住ニーズに適した住環境の整備に取り組むとともに、住宅ストックの適切な維持管理と更新、公社施設の有効活用を行うなど、ソフト・ハード・環境の面からゆとりある住まいの提供に努めました。

(1) 賃貸住宅管理事業

①管理戸数

令和6年度においては、下表のとおり賃貸住宅の管理を行いました。
管理戸数の増減はありません。

種 別	管 理 戸 数 等				利用率 ※ ¹	収納率	内 訳 等	備 考
	期 首		期 末					
一 般 賃 貸 住 宅	34 団地	2,754 戸	34 団地	2,754 戸	93.5%	99.7%	(財)大阪市住宅協会時代建設分 410 戸 コーシャハイツ等 2,281 戸 分譲住宅の賃貸転用分 63 戸	増減なし
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	2 団地 (1 団地)	95 戸	2 団地 (1 団地)	95 戸	95.7%	100%		増減なし
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	1 団地 (1 団地)	111 戸	1 団地 (1 団地)	111 戸	97.2%	99.8%		増減なし
地 域 優 良 賃 貸 住 宅 (一 般 型)	1 団地	46 戸	1 団地	46 戸	99.1%	99.6%	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	99.1%	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	94.0%	99.7%		

※ 団地数（ ）書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

※¹利用率＝収入家賃額／満室分の設定家賃額

②募集活動

令和5年度から試行的に実施してきた新婚・子育て世帯への家賃補助について、子育て世帯がより利用しやすく効果的な制度となるよう補助要件などを見直し、令和6年度から本格的に「公社賃貸住宅新婚・子育て家賃補助制度」として運用を開始しました。また、ひとり親世帯の入居時や、既入居世帯の世帯人数の変化に伴う公社賃貸住宅間の住み替え時には、転居にかかる初期費用の負担を軽減する補助も引き続き実施するなど、さまざまな居住支援に取り組みました。

公社賃貸住宅物件情報の公社ホームページや民間の不動産情報サイトへの掲載、子育て関連施設などでのパンフレットの配架に加え、新たに開設した公式 SNS（Instagram・YouTube）を活用し、公社賃貸住宅の魅力や各種支援制度、公社の活動に関する情報を発

信しました。

これらの取組みに加え、入居促進キャンペーンを効果的に実施した結果、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)の平均入居率は、96.3%(目標:96.3%)を達成しました。

また、令和6年1月に能登半島地震の被災者で、既に公社賃貸住宅3戸に入居中の方には、無償での住宅提供を令和7年12月31日まで継続することとしました。

【補助内容】

対象世帯	補助内容等	補助件数
① 新婚世帯 ・入居時点で、入居後1年以内の世帯 ・入居から1か月以内に入居する世帯	・家賃キャッシュバック(2年間) ①+② 同時、または、 ①→③ のリレーで補助期間4年間	49 件
② 子育て世帯 ・入居申込み現在で、18歳以下の子 [※] がいる世帯 (※18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある子)		62 件 (①+②同時4件含)
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		5 件 (①→②リレー3件含)
④ 保証会社による家賃保証制度の利用世帯	・初回保証料キャッシュバック	209 件
⑤ ひとり親世帯 ・各自治体の児童扶養手当の支給対象世帯	・契約月の家賃等免除 ・一時金5万円支給	8 件
⑥ 既入居世帯の公社賃貸住宅間の住替え世帯 ・既入居世帯で、世帯人員の増減に伴い、新たに別の公社賃貸住宅に住替える世帯		1 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は保証会社の利用必須

③の件数は、令和6年度内入居後から令和6年末までに申請があった件数

【キャンペーン】

実施期間	対象世帯	対象住宅	キャンペーン内容	補助件数
令和6年8月2日 ～ 令和6年10月25日	① 新婚世帯 ② 子育て世帯 ③ 入居後の子育て世帯	27 団地	・①②③への家賃キャッシュバックに加え、 契約月の家賃等の免除	52 件
令和6年12月13日 ～ 令和7年3月28日	① 新婚世帯 ② 子育て世帯 ③ 入居後の子育て世帯	27 団地	・①②③への家賃キャッシュバックに加え、 契約月の家賃等の免除 ・6 団地を対象に一時金 50,000 円支給	50 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取組みとして、大阪公立大学と連携し、令和5年度に続きリノベーションを実施しました。令和6年度は、コーシャハイツ相生とコーシャハイツ森之宮の住戸のうち、もと高齢者向け優良賃貸住宅の住戸を対象に中堅層向けのリノベーションを行いました。実施に際しては、コーシャハイツ森之宮の入居者アンケートを通じてニーズを把握し、より効果的なものとなるように努めました。また、従来の二間続きの和室を洋室に変更する工事も引き続き実施しました。

住まいの快適性向上と環境負荷の低減をめざして、コーシャハイツ阿倍野筋の8住戸において、「内窓設置」と「ガラス交換」の2つの工法による窓サッシの断熱改修を試行的に実施しました。工法の違いによる工事費、工期及び工事による入居者の負担の比較を行うとともに、自動温湿度計による室内環境の測定、電気使用量の比較や実施住戸入居者へのアンケート調査などのモニタリングを開始し、今後の効果検証に向けて、データ集計等の準備を進めました。また、業界紙などでの改修工事の内容等の情報発信にも取り組みました。

イ 計画的な維持修繕

入居者の安全・安心・快適な暮らしの実現と良好な資産維持に向けて、計画的な修繕・改修を進めました。緊急補修や空家補修を適切に実施するとともに、屋上防水、鉄部塗装や機械式駐車場設備の改修などの計画修繕を実施しました。

また、住宅の基幹設備である自動火災報知設備の更新に合わせて、カメラ付きインターホンの設置、住棟エントランス改修、オートロック化改修など、快適性や利便性の向上に資する改修にも着手しました。

加えて、消費電力の削減や長寿命化による環境への負荷の低減を図るLED照明を設置しました。

ウ 防災機能の付加

入居者及び地域の安全・安心の確保を目的に、災害時の備えや対応力の向上に向けた各種防災対策を推進しました。

防災備蓄倉庫の設置を順次進めることとし、令和6年度についてはコーシャハイツ相生及びコーシャハイツ中野に設置しました。防災倉庫の活用については、区役所などへの聞き取りを通じて防災用品（簡易トイレ、救助工具、布担架など）の選定や令和7年度の利用開始に向けて管理方法の整理を行いました。さらに、区役所と連携し、居住者の防災意識向上を目的とした「防災講座」の開催に向けて準備を進めました。

また、AED（自動体外式除細動器）の設置を検討している団地のうち、コーシャハイツ高見36・37・38、コーシャハイツ西島、コーシャハイツ中野の5団地に先行して設置しました。設置後は、公社ホームページでの周知に加え、日本救急医療財団の「全国AEDマップ」へ登録し、地域との連携による安心の確保に努めました。

さらに、23団地に設置している災害救援ベンダー機能付き自動販売機について、適切に更新することで災害時における飲料確保体制の維持に努めています。

【実施内容】

種 別		件 数 等	内 訳 等
一 般 補 修		1,598 件	緊急補修など
空 家 補 修		802 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 改 修 工 事		8 団地	屋上防水・鉄部塗装・照明設備・自動火災報知設備・エントランス改修 など
住戸改修	和 室 洋 室 化 工 事	5 団地 5 戸	コーシャハイツ諸口、荻田、弁天、高見 36、西島
	子育て向け仕様変更工事	2 団地 8 戸	コーシャハイツ中野、相生
	リノベーション工事	3 団地 7 戸	コーシャハイツ森之宮、中野、相生 （内 大阪公立大学連携による実施 2 戸）
	窓サッシの断熱改修	1 団地 8 戸	コーシャハイツ阿倍野筋
防災機能の強化	防 災 倉 庫	2 団地	コーシャハイツ中野、相生
	A E D （自動体外式除細動器）	5 団地	コーシャハイツ高見 36・37・38、西島、中野

④その他（地域連携と生活支援サービスの充実に向けた取組み）

高齢者や子育て世帯を含む全ての入居者が安心して暮らせる住環境の実現に向けて、地域と連携した生活支援に取り組みました。

地域連携の取組みとしては、此花区・港区の各区役所及び区社会福祉協議会と地域課題や連携の実施について協議を行い、集会所を活用した地域交流イベントを開催しました。此花区のコーシャハイツ高見 38 集会所にて、8 月にふれあい喫茶やバルーン教室、防災講座、見守り相談など多世代交流を促すイベントを開催し、12 月には高齢者向けのふれあい喫茶を開催するなど、地元住民との交流の場を提供しました。また、港区では 2 月にコーシャハイツ港 2 号棟にて防災講座を開催し、津波被害を想定した地域特性に応じた防災意識の向上に努めました。

加えて、コミュニティ形成及び買い物支援の観点から、コーシャハイツ相生において、令和 5 年度に開始した協力事業者による移動スーパーを、継続してサービス提供しました。さらに、特に共働き世帯や子育て世帯の生活利便性の向上及び再配達による排出二酸化炭素の抑制の観点から、オートロック付きの団地では宅配物の「置き配」サービスの提供を継続して実施しました。

(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	53.0%	99.8%	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、ネクスティア鶴見東、シティコート 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 (鳴野ジョビィンクセンター、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」が建設した既存賃貸住宅は、建物や設備の老朽化が進んでいるため、改修による継続利用や建替えなど、ストックの有効活用に引き続き取り組みました。

ア 西野田・加賀屋住宅

過年度に実施した耐震診断の結果を踏まえ、活用方針を『継続居住』と定め、
うえで耐震補強工事を完了しており、引き続き住宅として活用しました。

イ 八幡屋住宅

現行の耐震基準を満たしていないA・B棟の賃貸住宅入居者は過年度に移転を完了しています。区分所有区画については、不動産鑑定評価に基づき買取りを進めており、令和6年度には1区画を買い取ったため、全14区画中9区画の買取りが完了しました。なお、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、引き続き住宅として活用しました。

ウ 北八幡屋住宅

建替えにより新たな賃貸住宅を建設するにあたり、『ZEH-M Oriented』『大阪市子育て安心マンション認定制度』『大阪市防災力強化マンション認定制度』の取得を条件として、『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と調和する住まい、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。

エ 塚本住宅

6月の区分所有者集会において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「塚本住宅ビル建替え委員会」が設置されました。

11月には、「塚本住宅ビル建替え委員会」の建替え推進事業として、建替え事業パートナーの募集を開始し、書類審査・ヒアリングを経て、令和7年3月に建替え事業パートナーの優先交渉権者を選定しました。

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。

種 別	対象戸数	最終償還年月
あべのドルチェ	7戸	令和13年6月
シティコーポ住之江 WEST	57戸	令和19年6月

4. 大阪市営住宅等指定管理業務

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ています。

令和6年度も引き続き、住まい情報センター5階の募集センターにて入居者募集に関する業務、及び計画改修業務における設計・工事監理業務を実施しました。また、市内3か所（梅田・阿倍野・平野）の各住宅管理センターにおいては、入退去等の手続き、居住に関する各種手続き、入居者への指導・連絡、家賃・駐車場使用料等の収納、施設及び敷地の管理に関する業務など、多岐にわたる管理業務を行いました。

さらに、自主事業として市営住宅の集会所を活用し、「防災講座」や「特殊詐欺防止講座」など、自治会や各種団体と連携したイベントを実施し、住民が安心して暮らせるよう、生活に役立つ知識の提供や、地域コミュニティの活性化に取り組みました。

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 【480 団地 111,384 戸】	入居者の募集に関する業務（申込受付審査 25,288 件） 計画改修業務における設計・工事監理業務（126 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 【241 団地 52,496 戸】	入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 5,296 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 6,822 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 62,965 件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 17,144 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 【187 団地 34,323 戸】	入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 3,488 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 3,104 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 35,849 件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 10,649 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 【52 団地 24,565 戸】	入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 2,161 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 2,242 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 26,101 件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 6,208 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. 大阪市立住まい情報センター指定管理業務

アクティオ株式会社との共同事業体として、令和6年度から令和10年度までの5年間、大阪市より指定管理者の指定を受け、以下の業務を実施しました。

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35万2千人と令和5年度（34万5千人）を上回る多くの方が来館されました。

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 30,848 件 (情報提供含む) 専門家相談 521 件
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供		提供件数 23,552 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 29,851 人
広 報 事 業 (「あんじゅ」の発行・「おおさか・あんじゅ・ネット」等)		発行数 4 回 アクセス数 19,039 件
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 運 営 事 業		平均利用率 62.6%
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	利用者数 352,206 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 497 人

6. 耐震・密集市街地整備支援受託業務

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について、公募により令和6年度から令和7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。

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	木造耐震診断補助申請 196 戸 木造耐震改修等補助申請 168 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 17 棟 マンション耐震設計申請 2 棟 マンション耐震工事申請 1 棟
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 11 件 57 戸 家賃補助交付決定 1 件 除却補助交付決定 198 件 338 戸
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	補助申請件数 46 件

7. 住まい情報センター等建物管理業務

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（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7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)	山 本 幸 洋	令 和 6 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)	瀬 渡 章 子	平 成 28 年 4 月 1 日
理 事 (非常勤)	岸 本 達 司	令 和 6 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

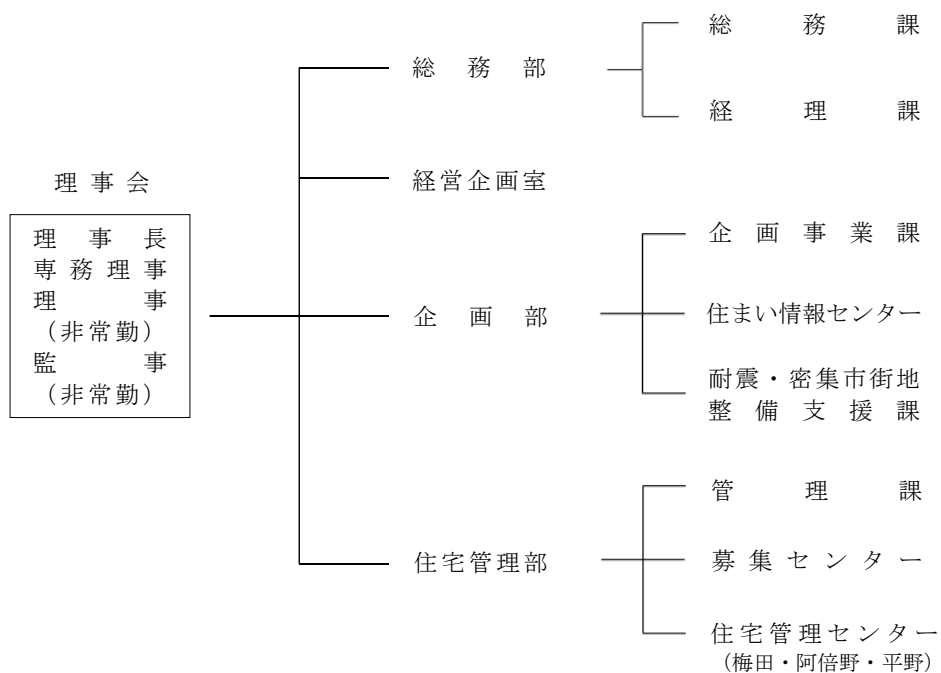
(2) 令和6年度中の役員の異動

就任

職 名	氏 名	就任年月日
専 務 理 事 (常 勤)	山 本 幸 洋	令 和 6 年 4 月 1 日
理 事 (非常勤)	岸 本 達 司	令 和 6 年 4 月 1 日

2. 組織

(令和7年3月31日現在)



Ⅲ 理事会

1. 理事会開催状況

開催日時等		議案番号	議案	摘要
第1回	令和6年5月2日	6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	可決
第2回	令和6年6月25日	6議案第2号	令和5年度 大阪市住宅供給公社 業務報告	可決
		6議案第3号	令和5年度 大阪市住宅供給公社 決算報告	可決
第3回	令和7年3月28日	6議案第4号	令和7年度大阪市住宅供給公社 事業計画	可決
		6議案第5号	令和7年度大阪市住宅供給公社 資金計画	可決
		6議案第6号	令和7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
		6議案第7号	大阪市住宅供給公社定款の一部変更	可決
		6議案第8号	大阪市住宅供給公社職員就業規程の一部改正	可決
		6議案第9号	個人情報保護基本規程の一部改正	可決