

○事業活動にかかる評価項目及び取組内容等

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																														
中堅層の市内居住の促進																																
<p>【評価項目】 ①中堅層の居住ニーズに対応した公社賃貸住宅ストックの適切な更新</p> <p>〈評価の視点〉 ・効果的な住宅改修</p> <p>多様化する居住ニーズに対応したリノベーションや設備導入の取組み ・子育て層をはじめとした中堅層に対し、「安全・安心・快適な住まい」を提供するため、居住ニーズの把握に努め、公社賃貸住宅ストックの立地や間取り等の個性に応じたメニューを検討し、団地別の改修プランを策定、効果的な住宅改修を実施する。</p> <p>これまで実施してきた、二間続き和室の洋室化改修やリノベーションの継続的な実施</p> <table border="1"> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> <tr> <td>実施計画の策定</td><td>全KHを対象に改修要否等を検証、不動産鑑定士等の専門家の意見反映、実施計画の策定</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>改修工事</td><td></td><td></td><td>※対象住戸に対する実施率を設定</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>効果検証 フィードバック</td><td></td><td></td><td>検証結果や居住ニーズの変化を改修プランに反映</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>現リノベーション等の継続実施</td><td>(上記検討期間中)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○団地別の改修プラン策定_R6年度末 ●R7年度以降の数値目標は、R6年度末の改修プラン策定時に設定</p>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	実施計画の策定	全KHを対象に改修要否等を検証、不動産鑑定士等の専門家の意見反映、実施計画の策定					改修工事			※対象住戸に対する実施率を設定			効果検証 フィードバック			検証結果や居住ニーズの変化を改修プランに反映			現リノベーション等の継続実施	(上記検討期間中)					<p>令和5年度 取組報告</p> <p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>公社賃貸住宅では、中堅層世帯に向けた優良な賃貸住宅を提供しており、今後は特に、子育て世帯に対して、より「安全・安心・快適な住まい」を提供することを目指す。今年度は、団地ごとの居住ニーズに合致したリノベーションなど、効果的な住宅改修のための実施計画策定について検討を進める。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>改修計画策定のために、全団地を対象とした、団地ごとの実施の要否や子育て世帯向けの設備の導入メニューの検討を進めている。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>次年度中の実施計画策定に向け、今年度中に団地ごとの居住ニーズを踏まえ子育て世帯向けリノベーションの実施の要否を評価判定する方法の案を策定し、不動産鑑定士等の専門家からの意見収集を行う。</p>	<p>取組状況の評価</p> <p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>中堅層の居住ニーズに対応した効果的な住宅改修が実施されるよう、令和6年度末の団地別の改修プラン策定に向け、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p> <p>なお、今年度に策定を予定しているリノベーション実施要否の評価判定方法案については、公社の今後の事業方針を定める重要なものとなるため、中堅層の居住ニーズ等を十分に検証・分析するとともに、公的賃貸住宅事業者として、今後の子育て世帯向け住宅を先導するという視点も考慮のうえ策定されたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																											
実施計画の策定	全KHを対象に改修要否等を検証、不動産鑑定士等の専門家の意見反映、実施計画の策定																															
改修工事			※対象住戸に対する実施率を設定																													
効果検証 フィードバック			検証結果や居住ニーズの変化を改修プランに反映																													
現リノベーション等の継続実施	(上記検討期間中)																															

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																																										
<p>・居住ニーズにかかる調査・研究</p> <p>産学連携等による社会ニーズに対応した良好な住まいの提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大学や民間企業のデータ・ノウハウ・知見を活用し、プラン変更計画を策定するとともに、利用者による満足度調査の結果を踏まえたフィードバックを繰り返し実施する。 ・また、収益性の検証、賃貸ビジネスモデルとしての評価など、保有資産の利活用の観点から総合的に評価する。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場調査・既入居者アンケート</td><td>➡</td><td>※実績を踏まえ、R6年度以降も産学連携による調査・研究を継続して実施 (年度ごとに事業メニューを検討)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>改修内容の検討</td><td>➡</td><td>上記調査・アンケート結果を踏まえた提案</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>実施設計・積算・発注</td><td>➡</td><td>提案内容の現場納まり方を検討、積算から発注の実務を経験</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>改修工事</td><td>➡</td><td>工事業者に対してコンセプト説明</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>入居者募集満足度調査</td><td>➡</td><td>入居希望者に対してコンセプト説明、入居者アンケートの実施</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>実施案の再検討</td><td></td><td>➡ 検証結果の随時フィードバック</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的) ○実施工程に基づく取組状況</p>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	市場調査・既入居者アンケート	➡	※実績を踏まえ、R6年度以降も産学連携による調査・研究を継続して実施 (年度ごとに事業メニューを検討)				改修内容の検討	➡	上記調査・アンケート結果を踏まえた提案				実施設計・積算・発注	➡	提案内容の現場納まり方を検討、積算から発注の実務を経験				改修工事	➡	工事業者に対してコンセプト説明				入居者募集満足度調査	➡	入居希望者に対してコンセプト説明、入居者アンケートの実施				実施案の再検討		➡ 検証結果の随時フィードバック				<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>今年度は、大阪市住宅協会時代に建設された住宅の建替え後団地であるコーチャハイツ相生で、従前居住者である高齢者が入居することを前提に設計された住戸での退去後に空戸が多くなることから、中堅層世帯の新規入居者を確保することを目的としたリノベーションを行う。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>リノベーションの実施にあたり、令和5年6月28日に大阪公立大学と協定を締結し、大学の広い知見と客観的な分析力を活かした市場調査、および次世代を担う大学生の若い感性を活かした仕様・設計など、連携して事業を進めている。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>年度内に入居者を得ることができる募集スケジュールとし、早期の入居者満足度調査の実施に努める。次年度の実施内容を大学と協議決定する際には、可能な範囲で今年度の検証結果をフィードバックする。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>今年度はコーチャハイツ相生において、大阪公立大学と連携したリノベーション企画が進行しており、大学の知見を活用した市場調査や学生の企画提案による対象住戸の改修設計に着手するなど、中堅層の新規入居者の獲得に向けた取組が順調に進捗するとともに、改修工事の現場を学生の業務経験の場として活用するなど、公的団体としての役割を積極的に果たしていると評価できる。</p> <p>引き続き、年度内に改修住戸への入居者の募集及び満足度調査が完了できるよう、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																																							
市場調査・既入居者アンケート	➡	※実績を踏まえ、R6年度以降も産学連携による調査・研究を継続して実施 (年度ごとに事業メニューを検討)																																										
改修内容の検討	➡	上記調査・アンケート結果を踏まえた提案																																										
実施設計・積算・発注	➡	提案内容の現場納まり方を検討、積算から発注の実務を経験																																										
改修工事	➡	工事業者に対してコンセプト説明																																										
入居者募集満足度調査	➡	入居希望者に対してコンセプト説明、入居者アンケートの実施																																										
実施案の再検討		➡ 検証結果の随時フィードバック																																										

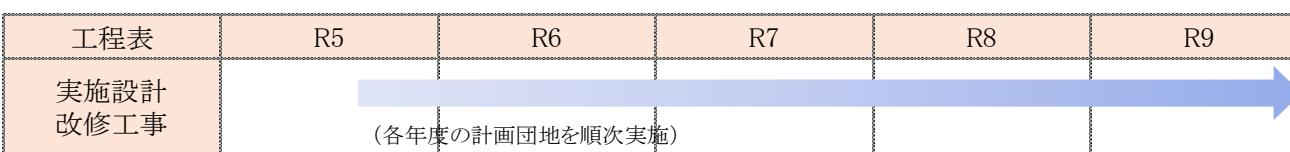
本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																														
<p>・居住環境の向上に資するサービスの提供</p> <p>利便性・快適性の向上に資する共用部改修・新設備の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利便性、快適性、防犯性などの向上を目的として、計画的に住宅共用部の改修等を実施 エントランス改修(美観向上、自動ドア化、オートロック化など) インターホン改修(オートロック化、モニター・カメラ機能追加など) <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>実施箇所・メニューの検討</td> <td>団地ごとの実施要否、優先順位、メニュー</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>当該年度実施分の実施案を検討</td> <td>↗ (各年度の計画団地を順次実施)</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> </tr> <tr> <td>実施設計</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> </tr> <tr> <td>改修工事</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> <td>↗</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【目標】 <input checked="" type="radio"/> 定量的 <input type="radio"/> 定性的</p> <p>○団地別の改修計画策定_R5年度末 ●R6年度以降の数値目標は、R5年度末の改修プラン策定時に設定</p> </div>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	実施箇所・メニューの検討	団地ごとの実施要否、優先順位、メニュー					当該年度実施分の実施案を検討	↗ (各年度の計画団地を順次実施)	↗	↗	↗	↗	実施設計	↗	↗	↗	↗	↗	改修工事	↗	↗	↗	↗	↗	<p>«前年度の取組成果»</p> <p>—</p> <p>«今年度の取組»</p> <p>これまでリノベーションを中心に住戸専用部の改修に注力してきたが、団地全体の資産価値および魅力向上を図るために、共用部についても計画改修に加えて、居住環境の主要要素である利便性、快適性や防犯性の向上に資する改修に取り組む。実施にあたっては、団地ごとの人気状況や劣化状況に応じた優先順位によって改修計画を策定する。さらに、この改修計画に基づき、令和5年度の改修対象について工事を実施する。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>インターホン改修と機能連動する自動火災報知設備改修の長期修繕計画との連携を取りながら、団地ごとの実施計画について年度内の策定に向けて検討を進めている。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>今年度は団地別の改修計画を策定する。コーチャハイツ中加賀屋とコーチャハイツ森之宮の2団地においてインターホン改修・自動火災報知設備改修を実施し、次年度実施予定の3団地についても、着実な実施を目指して今年度中に実施設計に着手する。 また、エントランス改修について次年度の実施を予定しているコーチャハイツ港について、実施設計を完了する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>これまで入居促進の観点等から重点を置いてきた住戸専用部の改修に加え、利便性や快適性を高めるための共用部改修に取組むこととし、長期修繕計画との連携を図るなど、具体的な検討を進めており、順調に進捗している。</p> <p>年度内に改修計画を策定し、令和6年度以降の数値目標が設定できるよう、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																											
実施箇所・メニューの検討	団地ごとの実施要否、優先順位、メニュー																															
当該年度実施分の実施案を検討	↗ (各年度の計画団地を順次実施)	↗	↗	↗	↗																											
実施設計	↗	↗	↗	↗	↗																											
改修工事	↗	↗	↗	↗	↗																											

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標							令和5年度 取組報告	取組状況の評価																												
入居契約事務へのDX導入による利便性の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・入居契約事務のオンライン化及び契約書電子化の実現 							«前年度の取組成果»	【市の評価】 評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。 入居契約事務のオンライン化は、入居希望者の利便性を高め、新規顧客を獲得するうえで早期に実現すべき取組であり、令和7年度からの運用開始に向け、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。 なお、入居者属性等の情報を電子化し一元管理することで、公社事務の効率化や、当該情報を活用した適時・適切な入居者サービスの検討・提供が可能になると想られるため、本システムの構築にあたっては、将来を見据えた汎用性のある仕組みとなるよう検討いただきたい。																												
<table border="1"> <tr> <td>工程表</td><td>R5</td><td>R6</td><td>R7</td><td>R8</td><td>R9</td></tr> <tr> <td>事前調査・研究 オンライン化検討</td><td>→</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>適用範囲の検討</td><td></td><td>→ 申込、保証会社連携 電子契約書など</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>事業者・システム の選定</td><td></td><td>→</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>運用開始</td><td></td><td></td><td>→ (段階的に適用範囲を拡大する場合あり)</td><td></td><td></td></tr> </table>							工程表	R5	R6	R7	R8	R9	事前調査・研究 オンライン化検討	→					適用範囲の検討		→ 申込、保証会社連携 電子契約書など				事業者・システム の選定		→				運用開始			→ (段階的に適用範囲を拡大する場合あり)		
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																															
事前調査・研究 オンライン化検討	→																																			
適用範囲の検討		→ 申込、保証会社連携 電子契約書など																																		
事業者・システム の選定		→																																		
運用開始			→ (段階的に適用範囲を拡大する場合あり)																																	
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○実施工程に基づく取組状況</p>							«今年度の取組» 入居者サービスに資するため、令和7年度からの入居契約事務オンライン化の運用開始を目指し、今年度は入居契約事務の各段階へのオンライン化導入にかかる調査研究を行う。 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 他公社における導入事例などの情報収集を行うとともに、オンラインシステム事業者のヒアリングを進めている。 (今後の取組内容) オンライン化の具体的な手法について、他公社や事業者へさらに詳細なヒアリングを行い、費用対効果を踏まえ検討する。																													

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																								
【評価項目】 ②民間事業者の取組誘導 〈評価の視点〉 ・取組内容や効果検証結果の情報発信																										
<p>中堅層の市内居住の促進へ向けた取組情報の積極的な発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者における中堅層の居住ニーズに応じた賃貸住宅ストックの更新等の実施が促進されるよう、事業概要(改修内容・コスト等)や利用者満足度など、導入インセンティブとなるよう情報を広く発信する。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発信方法の検討</td><td>➡</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>準備期間(発信情報の作成等)</td><td>➡</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>運用開始</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>➡</td></tr> </tbody> </table>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	発信方法の検討	➡					準備期間(発信情報の作成等)	➡					運用開始					➡	<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>公社の事業成果や取り組みから得られたデータなどを積極的に情報発信する。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>今年度は、公立大学との連携によるコーチャハイツ相生におけるリノベーション、コーチャハイツ中野で継続実施中のリノベーションについて年度内に発信すべく、コンテンツの作成を進めている。発信するコンテンツに応じて、公社HPに加え、動画や画像を効果的に活用できる情報発信ツールの選定を進めている。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>選定した情報発信ツールについての運用ルールを定め、運用を開始する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>情報発信に向け、大学との連携によるストック改修の取組が着実に進捗している。</p> <p>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には、公社賃貸住宅ストックの先導的かつ効果的な改修を実施することに加えて、民間事業者が取組むきっかけとなるよう、取組内容や利用者満足度などの成果を積極的に情報発信いただくことが極めて重要であると考えている。</p> <p>発信した情報が市民や民間事業者に確実に届き、民間での取組が促進されるよう、公的団体である公社ならではの効果的な情報発信ツール、コンテンツを検討いただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																					
発信方法の検討	➡																									
準備期間(発信情報の作成等)	➡																									
運用開始					➡																					
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○実施工程に基づく取組状況</p>																										

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																								
<p>【評価項目】 ③公社賃貸住宅における中堅層を中心とした高い入居率の維持向上</p> <p>〈評価の視点〉 ・中堅層の居住ニーズに対応した施策を実施することによる、中堅層を中心とした高い入居率の維持向上</p>																										
<p>中堅層の居住ニーズの変化に応じた施策の実施、高い入居率の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中堅層向けの適正な規模の賃貸住宅ストックの適切な更新に加えて、居住環境の向上に資するサービスの提供と入居支援の取組といった、ハード・ソフトの両面からあらゆる施策を講じることで、子育て世帯をはじめとする中堅層の新規入居を促進し、高い入居率の維持向上に取組む。 <p>【ソフト面での充実した入居支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> 新婚世帯および子育て世帯を対象とした家賃補助制度(従来制度の拡充) ひとり親世帯の入居サポート(新設) 公社賃貸住宅内での住替えサポート(新設) <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>試行実施</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>内容検証</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>本格実施</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	試行実施						内容検証						本格実施						<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>中堅層が公社賃貸住宅に入居しやすいよう現在の支援制度を見直し、試行する。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>中堅層の入居促進策として、特に子育て世帯が利用しやすく効果的な制度となるよう要件を見直し、R5.4から試行的に実施※。 ※1 これまでキャンペーン期間に限定して実施してきた子育て世帯へのキャッシュバックについて、通年で受け付ける家賃補助制度に拡充。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る「将来の子育て世帯」も対象とすることで、出産等による世帯人数の変化に応じた支援が適切に行えるよう要件を見直し。(対象団地:27団地 子の年齢:小学6年生以下 補助期間:2年間) ※2 通年で実施してきた新婚世帯への家賃補助については、補助期間を4年間から2年間へ変更するが、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補助期間を2年間追加(合計4年間)することで、より利用しやすい補助制度の構築に向け、見直しを行った。</p> <p>子育て世帯のうち、特にひとり親世帯に対する経済的支援として、入居月の日割りの家賃と共に共益費を公社負担とし、引っ越し費用に対する一時金を支給することで、初期費用負担を軽減し転居しやすくした。 結婚や出産などで世帯人数が増えた世帯には、「住替えサポート」を適用することで、よりゆとりある間取り住戸へ転居しやすくした。(R5.4月～) ※『住替えサポート』人数が増減した公社賃貸住宅既入居の世帯が、他の公社賃貸住宅に転居する場合は、入居月の日割り家賃と共に共益費を公社負担とし、引っ越し費用に対する一時金を支給することで、初期費用負担を軽減し転居しやすくなる制度</p> <p>『今後の取組内容』</p> <p>年度内を試行実施期間として制度の効果検証を行い、次年度の本格実施へ向けて制度整備を行う。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>今年度は子育て世帯をはじめとする中堅層の入居支援策として、より利用しやすい補助制度を構築すべく、試行的に現行制度の見直し・拡充を行うとともに、世帯人数の増減に応じた住替えサポート制度を創設するなど、順調に取組が進んでいる。</p> <p>引き続き、試行内容の有効性や効果を検証し、必要に応じて制度を再構築するなど、令和6年度からの本格実施に向けて、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p> <p>また、本取組を含めハード・ソフトの両面から多様な施策を講じることで、中堅層の市内居住の促進にかかる評価指標である「中堅層を中心とした高い入居率96.3%以上」の達成に向け、取組を推進いただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																					
試行実施																										
内容検証																										
本格実施																										
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>● 入居率 96.3%以上 (※別途、新規入居者に占める中堅層の居住割合を報告)</p>																										

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																																										
環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進																																												
<p>【評価項目】 ④省エネルギー改修等の先導的な取組み</p> <p>・既存賃貸住宅における省エネルギー対策</p> <p>既存賃貸住宅において開口部断熱改修を実施 ・住宅の外気に面した窓(掃き出し窓・腰窓)の断熱改修(2重窓・樹脂サッシなど)を既入居住戸において試行的に実施。 ・効果検証の結果を踏まえ事業方針を決定、断熱性能向上による省エネルギー化の本格導入をめざす。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>施工方法の確定 概算コスト算出</td><td>2重窓・樹脂サッシを軸に検討、国補助金の活用を検討</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>対象住戸の選定 (試行実施分)</td><td>既入居住戸からモニターを募集</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>試行実施</td><td>10戸程度の改修を予定</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>効果検証</td><td></td><td>入居者の声(アンケート・取材など)、改修前後の光熱費データを比較するなど、モニタリングを実施 ★事業方針の決定</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>対象住戸の選定 (本格実施分)</td><td></td><td>検証結果を踏まえ、実施戸数を決定</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>本格実施</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●開口部断熱改修及びモニタリング戸数(試行実施分) R6~7年度:10戸 ○効果検証(モニタリング)結果を踏まえ、事業方針を決定 R7年度末 	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	施工方法の確定 概算コスト算出	2重窓・樹脂サッシを軸に検討、国補助金の活用を検討					対象住戸の選定 (試行実施分)	既入居住戸からモニターを募集					試行実施	10戸程度の改修を予定					効果検証		入居者の声(アンケート・取材など)、改修前後の光熱費データを比較するなど、モニタリングを実施 ★事業方針の決定				対象住戸の選定 (本格実施分)		検証結果を踏まえ、実施戸数を決定				本格実施						<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>居住の快適性向上と環境負荷の低減の取組として、既存賃貸住宅において外気に面した開口部の断熱改修の試行実施に向けた準備を進める。 次年度から予定している既入居者を対象としたモニター募集に向けて施工方法や対象とする住戸タイプの決定、補助金を含めた概算コストの算出などを行う。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 既存賃貸住宅の住戸を分類し、対象とする住戸タイプの選定を進めている。最も断熱改修による効果が見込める開口部が大きいリビングの窓での施工を基本としている。また、開口部の方角による断熱効果を検証できるように住戸タイプの選定を行っている。</p> <p>(今後の取組内容) メーカーや施工業者等へのヒアリングを行い、補助金を含めた費用対効果、施工性なども考慮した施工方法を決定するとともに、必要な概算コストを把握する。</p>	<p>『市の評価』</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。 効果検証の方法を見えた試行実施住戸の選定を検討しており、取組は進捗している。</p> <p>令和6~7年度の2年間で、開口部の断熱改修及びモニタリングを試行的に実施し、検証期間を経て令和7年度末に事業方針を決定、令和8年度から省エネ改修を本格実施していくことが計画されており、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p> <p>なお、試行実施にあたっては、方角の異なる開口部に加えて、本市が実施している補助事業の要件に準じてリビングを含む2居室以上の窓で施工するなど、様々なパターンで実施することにより、所要経費や工事期間、施工性、入居者満足度や家賃への影響といった費用対効果等の観点から、最も効果的な手法の検討が可能となると考えられる。</p> <p>開口部に加えて外壁の断熱改修に取組むなど、公的賃貸住宅事業者として、住宅ストックの省エネルギー対策を先導するという視点も考慮のうえ、試行実施期間における施工方法を検討いただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																																							
施工方法の確定 概算コスト算出	2重窓・樹脂サッシを軸に検討、国補助金の活用を検討																																											
対象住戸の選定 (試行実施分)	既入居住戸からモニターを募集																																											
試行実施	10戸程度の改修を予定																																											
効果検証		入居者の声(アンケート・取材など)、改修前後の光熱費データを比較するなど、モニタリングを実施 ★事業方針の決定																																										
対象住戸の選定 (本格実施分)		検証結果を踏まえ、実施戸数を決定																																										
本格実施																																												

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標						令和5年度 取組報告	取組状況の評価												
共用部照明のLED化 ・公社賃貸住宅の省エネルギー化のため、共用部の電灯照明をLED化する。  <table border="1" data-bbox="231 350 1521 502"> <tr> <td>工程表</td> <td>R5</td> <td>R6</td> <td>R7</td> <td>R8</td> <td>R9</td> </tr> <tr> <td>実施設計 改修工事</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">(各年度の計画団地を順次実施)</td> </tr> </table>						工程表	R5	R6	R7	R8	R9	実施設計 改修工事	(各年度の計画団地を順次実施)					<p>【前年度の取組成果】</p> <p>—</p> <p>【今年度の取組】</p> <p>コーチャハイツ全31団地を対象に、概ね経年順に令和17年度までに完了させることとした策定済みの改修計画に基づいて、R5年度はコーチャハイツ諸口とコーチャハイツ諸口北の2団地で実施する。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>全団地を対象とした実施計画について、直近の実施予定団地の現地状況の調査を行うなど、精査を実施した。</p> <p>今年度実施予定の2団地については設計を完了しており、次年度実施の3団地についても設計図書作成を進めている。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>今年度に2団地において工事着手する。次年度工事実施予定の3団地の設計図書を完成させる。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>今年度は、令和4年度に策定した共用部照明のLED化にかかる改修計画の検証と、これに基づく設計・工事が順調に進捗している。</p> <p>引き続き、令和6年度以降の数値目標の設定に向け、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9														
実施設計 改修工事	(各年度の計画団地を順次実施)																		

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																																										
<p>・建替事業における高いレベルでの省エネルギー対策</p> <p>ZEH水準を満たす賃貸住宅の建設 ・公社賃貸住宅の建替えに際して、ZEH水準を満たす住宅を建設する。 北八幡屋住宅の建替えにおいて、ZEH-M orientedの認定取得をめざす</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>工程表</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区役所調整</td> <td>子育て支援に関する事業者選定を区役所で実施することの事前調整</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>設計仕様の検討 募集要項の作成</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>事業者募集</td> <td>(設計施工一括発注)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>実施設計 建築確認 ZEH-M認定取得</td> <td></td> <td>子育て支援に関するコミュニティスペース、防災倉庫、かまどベンチの設置を想定</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設工事</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>入居</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※事業実施にあたっては、資材高騰の状況や請負業者の確保など、社会経済情勢を見極めつつ、実施時期を判断する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○実施工程に基づく取組状況</p> </div>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	区役所調整	子育て支援に関する事業者選定を区役所で実施することの事前調整					設計仕様の検討 募集要項の作成						事業者募集	(設計施工一括発注)					実施設計 建築確認 ZEH-M認定取得		子育て支援に関するコミュニティスペース、防災倉庫、かまどベンチの設置を想定				建設工事						入居						<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>旧賃貸住宅の建替えにおいては、高断熱、省エネなど脱炭素社会への配慮を行うため、ZEH基準をクリアする仕様を目指すこととし、今年度は北八幡住宅の建替えにおいてZEH-M水準とする事業者募集要項の作成に取組む。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 他公社や市営住宅の取り組み状況を調査し、各ZEH水準ごとに得られる効果や収支比較などをを行い、ZEH-M Orientedの認定取得を目指す水準とすることを決定した。</p> <p>(今後の取組内容) 北八幡屋住宅の建替えにおいて、ZEH-M Orientedを満たす住宅を建設するための募集要項を作成する。</p>	<p>【市の評価】 評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。 北八幡屋住宅の建替え事業において、各ZEH水準ごとに得られる効果や事業収支比較などを経て、ZEH-M Orientedの認定取得をめざすことを決定するなど、ZEH水準を満たす賃貸住宅の建設に向けた取組が順調に進捗している。 引き続き、年度内に募集要項の作成が完了するよう、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																																							
区役所調整	子育て支援に関する事業者選定を区役所で実施することの事前調整																																											
設計仕様の検討 募集要項の作成																																												
事業者募集	(設計施工一括発注)																																											
実施設計 建築確認 ZEH-M認定取得		子育て支援に関するコミュニティスペース、防災倉庫、かまどベンチの設置を想定																																										
建設工事																																												
入居																																												

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																														
<p>【評価項目】 ⑤民間事業者の取組誘導</p> <p>〈評価の視点〉 ・取組内容や効果検証結果(モニタリングによる省エネ効果や光熱費削減のメリット等)の情報発信</p> <p>省エネルギー改修等の先導的な取組情報の積極的な発信 ・導入概要(改修内容・コスト等)や利用者の声(光熱水費の削減等の効果をモニタリング)による環境面での導入効果など、事業者の導入インセンティブやエンドユーザーの関心につながるよう情報を発信</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発信方法・効果検証手法の検討</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>効果測定モニタリング期間</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>分析・検証・発信情報の作成等</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>情報発信</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">実施内容、入居者の声、光熱費の削減効果等を情報発信</p>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	発信方法・効果検証手法の検討						効果測定モニタリング期間						分析・検証・発信情報の作成等						情報発信							
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																											
発信方法・効果検証手法の検討																																
効果測定モニタリング期間																																
分析・検証・発信情報の作成等																																
情報発信																																
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○実施工程に基づく取組状況</p>	<p>«前年度の取組成果»</p> <p>—</p> <p>«今年度の取組» 開口部断熱改修の試行実施における情報発信を念頭に、効果的に情報発信できるコンテンツについて検討を進める。 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 情報発信コンテンツの内容の検討を進めている。</p> <p>(今後の取組内容) 断熱改修効果の検証手法の検討を進める。</p>	<p>【市の評価】 評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。 情報発信に向け、効果検証を見据えた実施実施戸の選定、発信方法の検討等の取組が着実に進捗している。</p> <p>住宅ストックの省エネルギー化を促進するためには、公社賃貸住宅ストックの効果的な改修を実施することに加えて、民間事業者が取組むきっかけとなるよう、取組内容や利用者満足度などの成果を積極的に情報発信いただくことが極めて重要であると考えている。</p> <p>発信した情報が市民や民間事業者に確実に届き、民間での取組が促進されるよう、公的団体である公社ならではの効果的な情報発信ツール、コンテンツを検討いただきたい。</p>																														

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																														
ストックを活用した地域まちづくりの推進																																
<p>【評価項目】 ⑥公社賃貸住宅ストックと多様な分野に関するノウハウ・ネットワークを活用した地域まちづくりへの貢献</p> <p>〈評価の視点〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域まちづくり活動を行うNPO等のニーズ把握 ・所有する住宅ストックを活用した民間団体による地域まちづくり活動の促進 <p>地域まちづくり・地域課題解消の活動拠点として、公社賃貸住宅の集会所や敷地を提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域まちづくり活動の事業(SB・CB)ニーズを把握するため、区役所や大阪市社会福祉協議会等へヒアリングするとともに、包括連携協定を締結した市社協と協調して、事業化を検討 ・高齢者・子育て支援やコミュニティ活性化に繋がる移動スーパー等の誘致を推進(実施団地の拡大) <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域ニーズ調査 (区役所等)</td> <td colspan="5">→</td> </tr> <tr> <td>事業化検討</td> <td></td> <td>→</td> <td>→</td> <td>→</td> <td>→</td> </tr> <tr> <td>事業者公募</td> <td></td> <td>→</td> <td>→</td> <td>→</td> <td>→</td> </tr> <tr> <td>実施</td> <td></td> <td></td> <td>→</td> <td>→</td> <td>→</td> </tr> </tbody> </table> <p>(調査結果(ニーズの有無)を踏まえ、計画的に事業化を検討)</p> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○地域ニーズ調査の結果を踏まえ事業化を検討 —事業化する場合には、令和6年度末までに事業者を選定し、 令和7年度以降に事業実施</p>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	地域ニーズ調査 (区役所等)	→					事業化検討		→	→	→	→	事業者公募		→	→	→	→	実施			→	→	→	<p>前年度の取組成果</p> <p>—</p> <p>今年度の取組</p> <p>安全で安心して暮らせるまちづくりを実現するため、立地や周辺地域の状況を踏まえた地域コミュニティの活性化を促進する。 既存住宅では、「移動スーパー」の実施団地拡充に向けた事業者協議を実施する。 北八幡屋住宅の建替えでは、共用部の一部を活用して地域コミュニティの活性化、「地域まちづくり」に貢献することとし、次年度の事業者募集に向け活用方法について区役所等と協議を行う。</p> <p>●既存住宅 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 既に導入済みの「移動スーパー」について、実施団地の拡充へ向けて事業者協議を進めている。 (2団地で導入開始したが、うち1団地は事業者が撤退のため、現在は1団地で実施中)</p> <p>(今後の取組内容) 移動スーパー事業者、及び商品とサービスを提供する提携スーパー・マーケットと、未実施団地におけるサービス開始について引き続き協議を進める。</p> <p>●新築住宅 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 北八幡屋住宅の建替えにおいて、住宅の一部を活用し子育て支援をベースとした地域コミュニティの活性化に寄与できないか、区役所等との具体的な協議を進めている。</p> <p>(今後の取組内容) 区役所と事業者選定手法等を検討する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>北八幡屋住宅の建替え事業において、地域コミュニティの活性化に資する活用策として、子育て支援施設の導入にかかる区役所との具体的な協議が進められており、取組が順調に進捗している。</p> <p>引き続き、区役所と協議・調整のうえ、子育て支援施設の事業者選定方法等を検討するとともに、既存賃貸住宅への移動スーパー等の誘致・拡大に向け、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																											
地域ニーズ調査 (区役所等)	→																															
事業化検討		→	→	→	→																											
事業者公募		→	→	→	→																											
実施			→	→	→																											

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価																								
災害に強いまちづくりの推進																										
<p>【評価項目】 ⑦公社賃貸住宅ストックを活用した災害に強いまちづくりへの貢献</p> <p>〈評価の視点〉 ・公社が所有する資産を活用した地域の防災力向上に資する取組み</p> <p>公社所有資産を活用した地域防災力の向上 ・公社賃貸住宅に防災倉庫、かまどベンチ、AEDの設置といった防災機能を追加することにより、地域防災力の向上に寄与する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th><th>R5</th><th>R6</th><th>R7</th><th>R8</th><th>R9</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件調査 計画作成</td><td>設置可能場所や優先順位の検討</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>設置</td><td>計画的に順次設置</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>区役所・地域 との協議</td><td>設置物の地域開放や防災マップへの掲載など</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的) ○団地別の改修計画策定_R5年度末 ●R6年度以降の数値目標は、R5年度末の改修プラン策定時に設定</p>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	物件調査 計画作成	設置可能場所や優先順位の検討					設置	計画的に順次設置					区役所・地域 との協議	設置物の地域開放や防災マップへの掲載など					<p>令和5年度 取組報告</p> <p>『前年度の取組成果』</p> <p>既存住宅においては、次年度以降の設置団地および費用の見積、設置する倉庫とAEDの仕様などを決定する。 また、建替事業における地域と連携した防災力向上の取組として、北八幡屋住宅の建替えにおいて防災倉庫、かまどベンチの設置を検討する。</p> <p>●既存住宅 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 設置する防災倉庫の仕様や収納物について検討を進めるとともに、それらの費用についても見積りを進めている。</p> <p>(今後の取組内容) 運用方法(鍵の管理など)の検討を進めるとともに、下記の内容について設置団地の現地調査を行う ・団地敷地内設置場所(スペース、集会所、共用部など) ・設置面の状態(土、芝、コンクリートなど) ・搬入経路</p> <p>●新築住宅 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 北八幡屋住宅の建替えにおいて、防災倉庫とかまどベンチの設置について区役所との協議を実施している。</p> <p>(今後の取組内容) 北八幡屋住宅の建替えにおいて、防災倉庫とかまどベンチの設置に関する仕様を決める。</p>	<p>取組状況の評価</p> <p>【市の評価】 評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。 既存住宅に設置する防災倉庫等の仕様検討や見積り、北八幡屋住宅の建替え事業における防災倉庫等の設置に関する区役所協議を進めており、取組が着実に進捗している。</p> <p>引き続き、令和6年度からの計画的な設置、設置物の地域開放等に向けた区役所協議を開始できるよう、工程表に基づき、既存住宅における鍵の管理などの運用方法や現地調査、区役所との協議等に着実に取組んでいただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																					
物件調査 計画作成	設置可能場所や優先順位の検討																									
設置	計画的に順次設置																									
区役所・地域 との協議	設置物の地域開放や防災マップへの掲載など																									

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標							令和5年度 取組報告	取組状況の評価																														
地域と連携した防災活動の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・公社賃貸住宅の敷地内において、上記追加設備も活用した自主防災訓練等防災イベントを定期的に開催することで、地域との連携強化による防災力の向上をめざす。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>工程表</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区役所等と防災組織連携を調整</td> <td></td> <td style="background-color: #e0e0e0;">→</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>連携先と連携範囲の協議・確認</td> <td></td> <td style="background-color: #e0e0e0;">→</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>防災イベントの企画・実施</td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #e0e0e0;">→</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>【目標】 (●定量的 ○定性的)</td> <td colspan="5">○区役所等と防災活動の連携へ向けた協議調整を実施 —令和6年度の協議結果を踏まえ、令和7年度以降に防災イベントを実施</td></tr> </tbody> </table>							工程表	R5	R6	R7	R8	R9	区役所等と防災組織連携を調整		→				連携先と連携範囲の協議・確認		→				防災イベントの企画・実施			→			【目標】 (●定量的 ○定性的)	○区役所等と防災活動の連携へ向けた協議調整を実施 —令和6年度の協議結果を踏まえ、令和7年度以降に防災イベントを実施					<p>«前年度の取組成果»</p> <p>—</p> <p>«今年度の取組»</p> <p>防災倉庫等の設置計画の検討状況に合わせて、区役所等と協議するなど連携を進める。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>別に策定した防災倉庫等の設置計画に合わせて、区役所等との連携へ向けた協議を実施する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>年度内に策定予定の防災倉庫等の設置計画を踏まえ、地域と連携した自主防災訓練等の防災イベントが定期的に開催されるよう、区役所等との協議・調整を着実に進めていただきたい。</p>
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																																	
区役所等と防災組織連携を調整		→																																				
連携先と連携範囲の協議・確認		→																																				
防災イベントの企画・実施			→																																			
【目標】 (●定量的 ○定性的)	○区役所等と防災活動の連携へ向けた協議調整を実施 —令和6年度の協議結果を踏まえ、令和7年度以降に防災イベントを実施																																					

<関連する取組>

令和6年能登半島地震で被災された方に、所有する賃貸住宅を提供している。

- 提供戸数
10戸(1LDK、2K、2DK、2LDK、3K)
＊照明器具、ガスコンロ、エアコン、布団、調理器具、その他生活用品を提供
- 入居期間
原則1年以内
- 費用負担
家賃、敷金、駐車場使用料(空き枠があり使用する場合) :居住者負担なし
共益費、光熱水費 :居住者負担

(令和6年1月24日時点 間合せ等の状況)

相談件数 3件、申込件数 1件(うち入居件数 1件(入居人数 2人))

その他市営住宅の提供にあたり、公社として生活用品の寄付を実施(カーテン、トイレットペーパー、スポンジ、洗剤、スリッパ)

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価
分譲マンションの適切な維持管理の促進		
【評価項目】 ⑧マンション管理の適正化への貢献		
〈評価の視点〉 ・管理組合への信頼性の高い情報提供等に向けた、大阪市マンション管理支援機構への積極的な関与 大阪市マンション管理支援機構の事務局として機構運営の中心的役割を果たす ・機構での活動状況について、定期的に(毎年)報告する。	<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>各参画団体の協力を得て、事業実施計画に沿った普及啓発活動を分譲マンション管理組合向けに実施する。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>大阪市マンション管理支援機構が策定する実施計画に沿って、公社がメンバーの一員及び事務局として、参画団体との協力のもと、基礎セミナー・フェスタ・交流会など管理組合向け普及啓発活動に取り組んだ。</p> <p>フェスタでは、優れた活動を行っている管理組合と連携し、管理会社任せにしない管理組合運営の体験談を直接発表していただくなど、うまく機能している管理組合活動を身近なものとして紹介した。</p> <p>また、常任委員会を毎月開催し、各普及啓発活動の協議や調整を行っている。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>引き続き、参画団体の協力を得ながら事務局としても普及啓発活動に取組む。</p> <p>事業計画に沿って、管理組合活動をサポートする冊子や情報誌の発行、管理組合の交流会を開催する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>大阪市マンション管理支援機構構成員の一員及び事務局として、管理組合向けの基礎セミナー・フェスタ、交流会等の普及啓発活動に取組むなど、機構運営の中心的役割を果している。</p> <p>引き続き、これまで機構事務局として蓄積してきたノウハウを十分に活用し、分譲マンション管理組合に対する普及啓発活動に積極的に取組んでいただきたい。</p>
【目標】 (●定量的 ○定性的)	○実施内容の確認	

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価
<p>・分譲マンション管理組合への直接的な支援など、組合活動のサポート</p> <p>高経年マンションの維持管理や管理組合運営の課題把握と支援方策の検討 ・公社賃貸住宅事業や市営住宅管理受託等を通して得たノウハウや公社の中立性・信頼性を活かし、分譲マンション管理組合への支援方策を検討する。</p> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○取組状況の確認</p>	<p>『前年度の取組成果』</p> <p>—</p> <p>『今年度の取組』</p> <p>高経年マンションが今後も増加し、居住者の高齢化も著しくなることが想定される状況のなか、マンション管理に関する課題の把握に努める。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>マンション管理に関するセミナーや支援機構主催の交流会に参加するなど、管理組合運営に関する課題を研究している。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>引き続き、マンション管理に関する課題について研究・把握に努める。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>マンション管理に関するセミナーや支援機構主催の管理組合交流会に積極的に参加するなど、マンション管理に関する課題の把握に努めている。</p> <p>高経年マンションの管理適正化に向け、公平性・中立性を有する公社がこれまで培ってきたノウハウやネットワークを活用した管理組合の支援方策について、実地調査や事例調査を行うなど、引き続き調査・研究に努められたい。</p>

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価
住宅セーフティネット機能の強化		
<p>【評価項目】 ⑨居住支援法人のサポートやネットワークづくり</p> <p>〈評価の視点〉 ・居住支援にかかる公社の関わり方を検討</p> <p>住宅セーフティネットに係るネットワークづくりに取組むなど、居住支援活動を強化 ・大阪市の居住支援に関する連携体制における、公社の関わり方や役割を検討する。 ・住まい情報センターにおけるこれまでの活動(住まいまちづくりネットワーク、セミナー、相談事業等)で培ったノウハウやネットワークを活かした、住宅セーフティネットに係るネットワークづくりに取組むなど、公平・中立な立場から居住支援に係る活動を強化していく。</p>	<p>«前年度の取組成果»</p> <p>—</p> <p>«今年度の取組»</p> <p>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について、実態把握や課題の整理を行うとともに、行政と連携した取組みの検討を行う。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>大阪府主催の居住支援研修会および交流会に参加し、居住支援に関する情報を収集した。 大阪市主催の情報交換会に参加し、居住支援連携の促進に向けた情報を収集した。 大阪市の居住支援活動に関して研究し課題を共有したうえで、公社として可能性のある役割について検討、大阪市と協議・意見交換を行った。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>大阪市の居住支援に関する連携体制における、公社の関わり方や役割を検討する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>居住支援にかかる大阪府主催の研修会や交流会、本市主催の情報交換会に積極的に参加するなど、居住支援に関する情報収集に努められている。</p> <p>市内における住宅セーフティネット機能の強化に向け、公平性・中立性を有する公社がこれまで培ってきたノウハウやネットワークを活用した中間支援組織としての活動内容について、実地調査や事例調査を行うなど、引き続き、本市とも連携・協議しながら調査・研究に努められたい。</p>
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p>	<p>○取組状況の確認</p>	

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価
【評価項目】 ⑩公社賃貸住宅ストックを活用した取組み 〈評価の視点〉 ・住宅確保要配慮者への居住支援の実施		
住宅確保要配慮者への支援方策の検討、実施 ・入居者負担によるバリアフリー改修の原状回復義務の免除について、実施へ向けて検討を進める。 ・家財処分や遺品整理等の不安なく入居できる「残置物の処理等に関するモデル契約条項」について、判例等事例調査結果を踏まえ、調査研究する。 ・これまでも取組んできた、ひとり親世帯や高齢者など住宅確保要配慮者に向けた公社賃貸住宅の提供や入居支援、見守りサービスの提供も継続して実施する。	<p>«前年度の取組成果»</p> <p>—</p> <p>«今年度の取組»</p> <p>高齢者、特に単身入居者が解約時に不安なく入居できるよう「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の導入に向けて検討する。 また、住宅確保要配慮者に向けた公社賃貸住宅の提供や見守りサービスを行っていく。</p> <p>●残置物の処理等に関するモデル契約条項 (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) (一社)全国居住支援法人協議会主催の居住支援研修会に参加したうえで、課題(保証人と機関保証の併用、受任者選定基準など)の研究と検討を進めている。</p> <p>(今後の取組内容) (一社)全国居住支援法人協議会主催の解説セミナーに参加するなど、更なる調査研究を進める。</p> <p>●要配慮者に向けた公社賃貸住宅の提供や見守りサービス (令和5年度における取組状況[R5.11末時点]) 住宅確保要配慮者への支援として、一部の高齢者向け優良賃貸住宅(法円坂)を、大阪府のセーフティネット住宅に登録した。(管理期間終了まで)</p> <p>(今後の取組内容) 今後も、これまで提供してきた「みまもメール」サービスは継続して実施する。 また、高優賃の管理期間終了後も、既入居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する。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的な取組が計画されている。</p> <p>公社賃貸住宅における取組として、(一社)全国居住支援法人協議会が主催する研修会やセミナーに積極的に参加するなど、高齢者が不安なく入居できる制度の導入に向けた調査・研究を進めており、取組が着実に進捗している。</p> <p>引き続き、公社賃貸住宅ストックを活用した要配慮者への居住支援策の実施に向け、調査・研究に努められたい。</p>
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○実施工程に基づく取組状況</p>		

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価
住情報の提供・都市居住文化の発信		
【評価項目】 ⑪住まい・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化の発信への貢献		
〈評価の視点〉 ・公的団体としての公平性・信用力と、本市施策に携わってきたノウハウやネットワークを活かし、住まい・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化を発信		
【再掲】 中堅層の市内居住の促進へ向けた取組情報の積極的な発信 ・事業概要(改修内容・コスト等)、利用者満足度など、事業者の導入インセンティブとなるよう情報を発信		
【再掲】 省エネルギー改修等の先導的な取組情報の積極的な発信 ・導入概要(改修内容・コスト等)や利用者の声(光熱水費の削減等の効果をモニタリング)による環境面での導入効果など、事業者の導入インセンティブやエンドユーザーの関心につながるよう情報を発信		
受託事業を通じた住情報の提供	《前年度の取組成果》 —	【市の評価】 これまで公社が本市施策に携わることで培ってきたノウハウやネットワークを活かし、近年、住まい・まちづくりに関して課題となっている住まいの基礎知識に関するテーマでセミナーを連続して開催するなど、市民ニーズに対応した情報発信に着実に取り組んでいるところであるが、社会情勢の変化を適時適切に捉え、環境や空家などの新たな課題や相談事例を踏まえたテーマに取組むなど、引き続き、住まい・まちづくりに関する情報発信に貢献していただきたい。

本市の評価項目・評価の視点／公社の取組内容・目標	令和5年度 取組報告	取組状況の評価
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○取組状況の確認</p>	<p>《今年度の取組》</p> <p>令和5年度に締結している大阪市立住まい情報センター管理運営業務年度協定書(以下、「年度協定」という。)に基づき事業を実施する。</p> <p>年度協定に記載されている目標値である</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 住まいのミュージアム入館者の満足度 80%以上 (2) セミナー参加者の満足度 80%以上 (3) ホールの利用率 65%以上 (4) 研修室の利用率 60%以上 <p>の達成に向け、取り組んでいく。</p> <p>(令和5年度における取組状況[R5.11末時点])</p> <p>年度協定に基づき事業を実施した。</p> <p>【主な事業事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎住まいの基礎知識に関するテーマを連続して設定したセミナー ◎親子(小学生)で大きなまちを段ボールで作るイベント ◎住情報プラザと大阪くらしの今昔館の共同企画によるシンポジウム <ul style="list-style-type: none"> ・「のぞいてみよう！江戸時代の大坂の暮らし」と題した、大阪市立大学名誉教授による、大坂の町の成り立ちや借屋の仕組みについての基調講演 ・学芸員による近代大阪の居住システムについての報告 ・相談員による相談事例の報告 <p>シンポジウムの参加者からは、江戸時代と現代に共通する都市居住の問題について考える機会になったと好意的な意見が多数寄せられるなど、好評であった。</p> <p>引き続き年度協定に記載されている目標値の達成に向け、取り組んでいく。</p> <p>また、業務実績を通じて得られたノウハウを活用し令和6年度以降の指定管理者募集に応募し、予定者に選定された。</p> <p>(今後の取組内容)</p> <p>年度協定に基づき、計画どおりに事業を実施する。</p> <p>ハウジングデザイン賞と同時開催となるシンポジウムを開催予定。また、空き家、居住支援、省エネ対策等のセミナーを開催予定。</p>	

(外部有識者の意見等)

■公社が担うべき役割について

(公社に期待する役割)

- ・大都市圏の公社には主として、「公営住宅の管理のやり方・あり方、民間住宅への支援の関わり方、空き家対策への関わり方といったソーシャルハウジングシステムの構築に対する貢献」「公営住宅を活用した団地を拠点とした地域のエリアマネジメントの担い手」「住情報政策の担い手」といった3つの役割を期待している。本資料において公社がこれから取組む事業として示されたものには、これら公社の役割への関わりが何らかの形で反映されている。

- ・本資料で示されている提案的な活動をすることが、公社の使命として重要である。攻めの姿勢で積極的に事業活動を行うことで情報発信が可能となり、これにより対外的に公社のブランディング、意義や役割を伝えることができる。また、行政が直接動きにくい部分を公社ならではの立場で、民間市場をリードしていく、方向性を示していくという役割を果たすことができる。

(ソフト施策への移行)

- ・従来のハード面の住宅供給というあり方から、今後は居住支援を含めたソフト面との連携の点で民間市場をリードしていくことが重要であり、新しい積極的な攻めの活動を重点的に実施していく必要がある。

■取組にあたり留意すべきこと

(国の補助制度の活用)

- ・個々の事業活動を組み合わせてより高い目標を掲げることで、十分、国の補助事業の対象になり、公社の自主財源だけでなく、外部資金を獲得しながら動けるようになると思う。国の補助金をとるためには外部との連携が重要となる。

(柔軟な組織体制の確立)

- ・新しい事業に積極的に取り組むには、中途採用や女性の積極的な登用など、有能な人材が入りやすい組織体制になっていく必要がある。また、攻めの姿勢に入ることで可能となる魅力的な人材の確保と、市営住宅管理事業の受託リスクを踏まえた雇用を両立していく必要があり、有能な人材は有期職員から正職員へ転換するといった、柔軟な組織体制の確立が重要になる。

(調査結果の活用)

- ・公社賃貸住宅の居住者や地域住民の満足度を調査するなど、公社が公的事業者として提供すべき最低限のサービスの質が確保できているかという観点での評価も必要ではないのか。何らかの調査を実施している場合は、その結果を適宜活用するとともに、必要に応じていつでもアンケートをとるなど、検討いただきたい。

■個別取組内容について

(産学連携の取組)【P.2参照】

- ・コーチャハツ相生に限らず他の公社住宅においても、地域差を意識しつつ、同様の取組を実施してはどうか。

(中堅層の入居支援)【P.6参照】

- ・子育て世帯への家賃補助や公社賃貸住宅内の住替えサポートなど、民間事業者がこのような入居支援を実施するのは難しく、公的事業者ならではの取組である。本施策の導入効果を示すことで、民間市場での取組に繋がるような動きになれば良いと考える。

(既存賃貸住宅における省エネルギー対策)【P.7参照】

- ・省エネルギー改修の効果検証においては、調査対象者の節約意識等による作為的な測定結果となるよう配慮が必要であり、最新の測定機器を活用するなど、検証精度を上げていく姿勢が大事。

(高いレベルでの省エネルギー対策)【P.9参照】

- ・環境対策は、個別の技術的な対応ではなく、もっと広い観点で考えることが重要。住宅を均質化するのではなく、多様性、一人一人に対してどういう環境をつくっていくか、ライフスタイルを住まい手自身が見直すことができる環境、あるいはその支援といった方向性でのアプローチ、住まい手に如何に配慮できるかが重要で、その中で公社が果たす役割が出てくると思う。

(民間事業者の取組誘導)【P.5・10参照】

- ・賃貸住宅は場所や広さといった簡単なスペックで比較されがちで、断熱に関する知識や質というところへの理解が追いついておらず、公的事業者である公社がその魅力を伝え、民間事業者を動かしていく必然性がある。改修効果の表示方法も工夫しながら、断熱について民間をリードしていただきたい。

- ・民間がまだ取組めていないところ、優先度を置いていないところへの情報発信にターゲットを絞った方がより効果的である。省エネ対策や居住支援については、民間事業者への影響力をあげていけば良いのではないか。

- ・住宅管理会社はオーナーネットワークを多く有しており、管理会社へ情報発信することで、より効率的な発信に繋がると考えられる。

(住情報の提供)【P.5・10・18・19参照】

- ・SNS等を活用した情報発信には、若い感性を持つ職員や外部との交流が、コンテンツを充実するうえで重要になる。

■フォーマットについて

- ・本様式では、今後5年間で公社が取組んだ内容とそれに対する市の評価を時系列で情報管理していくことは難しいのではないか。評価の方法、フォーマットについて、引き続き検討されたい。

- ・評価にあたっては、可能な限り目標を数値化するなど、定量的に可視化できるものとしなければ、市の評価内容が妥当であるかの判断が難しい。また、なぜ本取組を選択して実施するに至ったかの根拠、エビデンスがわかるようにした方が、公社が取組んだ内容をきちんと評価できる。

- ・市の評価は、シンプルでわかりやすいものとなるよう、A(できた)かB(できなかつた)のいずれかにして、Bと評価とした場合には、その理由や改善するための提案を示した方が、良い方向に向いていくのではないか。