○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 取組報告 取組状況の評価 中堅層の市内居住の促進 【評価項目】 ①中堅層の居住ニ―ズに対応した公社賃貸住宅ストックの適切な更新 〈評価の視点〉 効果的な住宅改修 ≪令和5年度の計画≫ 【市の評価】 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 評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。 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 ・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 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 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 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。 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 を策定、効果的な住宅改修を実施する。 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。 (11月末までの取組状況) 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 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。 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 【見直し前】 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を 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 工程表 R5 R6 R7 R8 R9 (12月以降の取組内容) 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 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 実施計画の 先導するという視点も考慮のうえ策定されたい。 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聴取を行う。 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 ≪令和5年度の取組成果≫ 【市の評価】 (子育て世帯向け設備の導入) より効果的なリノベーション実施計画の策定に向け、専門家の意 効果検証 入居希望者からの意見や「大阪市子育て世帯向け民間賃貸住宅改修促進事業」の基準項目などを勘案 見を踏まえ計画策定要領の見直しを実施するなど、本評価項目の 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 して調査・検討し、下記①~③の導入案を策定 取組を着実に進めている。 ①掃き出し窓に指づめ防止器具の設置 現リノベーション ②LDK入口ドアにドアクローザーの設置 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 ③自動点灯スイッチの設置 よう、新たな工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。 等の継続実施 (上記検討期間中) (リノベーション実施計画の策定) なお、令和6年度に立地や入居者属性などのデータを集計・分 【見直し後】 析、リノベーション対象団地を検討したうえで、令和7年度に団地・ 令和5年度の計画に沿って、団地毎の収支や入居状況に基づく分類を行い、当初の計画策定要領案 R5 R6 R8 R9 工程表 R7 (下記※1)でリノベーション実施計画の策定を進めた 間取りごとの改修プランを作成することとしているが、公社の今後の 計画策定作業のなかでより市場のニーズを反映するために、専門家の意見の聴取を行い(下記※2)、 事業方針を定める重要なものとなるため、市場等における中堅層の 意見聴取 専門家の意見を反映しながら、より効果的なリノベーション計画の策定を目指すなかで、現状における公社 居住ニーズ等を十分に検証・分析するとともに、単なる空家対策に 不動産鑑定士等の専門家の意見の聴取 賃貸住宅を再評価する項目(下記※3)を、計画策定要領に追加し、要領を見直すこととした。 とどまることなく、公的賃貸住宅事業者として、今後の子育て世帯向 なお、見直した要領での計画策定に必要な期間を見込んで、左図のとおり工程を見直した。 け住宅を先導するという視点も考慮のうえで計画を策定されたい。 対象団地の検討 ※1 当初の計画策定要領案 立地や既入居者の属性、入居状況、空戸期間などのデータを集計・分析 ・収支と入居率が低い団地から優先とする ・狭小で中和室のある間取を子育て世帯向けリノベーションの対象とする 改修プラン作成・ ※2 専門家の意見 実施計画策定 検討結果を基に改修プランの作成、リノベーション実施計画を策定 ・高経年住宅の不人気間取を対象とし、実施の判断基準の一つは入居率 ・効果の見込めない団地への投資は避けるべき 改修工事 ・入居者が間取りや照明をアレンジできるような手法は人気が高い ※対象住戸に対する実施率を設定 ※3 追加する項目 ・現入居者の属性を把握し、団地毎の立地や地域性を考慮する 効果検証 ・同一団地でも間取りによって入居率や対象となる世帯が異なるため、間取りごとに評価し計画を策定 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 二間続き和室の洋室化改修や入居促進リノベーションの継続的な実施) 現リノベーション ・二間続き和室の洋室化改修:10戸 等の継続実施 (上記検討期間中) ・リノベーション:5戸(大学連携リノベーション3戸含む)

【見直し前】

○団地別の改修プラン策定 令和6年度末

●令和7年度以降の数値目標は、令和6年度末の改修プラン策定時に設定

(●定量的 ○定性的)

【目標】

○リノベーション実施計画策定_令和7年度末

●令和8年度以降の数値目標は、令和7年度末の実施計画策定時に設定

(中堅層の入居促進に向けた対象団地の検討)

子育て世帯向け設備の導入とリノベーション実施計画の策定については、それぞれ異なる基準を設けていた が、立地や既入居者の属性、入居状況、空戸期間などのデータの集計・分析を行い、より中堅層の入居促進に 向けた対象団地の検討を一体的に行う。

(※ 令和7年度に検討結果に基づき団地・間取りごとの改修プランを作成し、リノベーション実施計画を策定)

≪令和6年度の計画≫

居住ニーズにかかる調査・研究

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

- ・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。

工程表	R5	R6	R7	R8	R9
市場調査・既入居者アンケート		※ <u>実績を踏まえ、R6</u> 4 (年度ごとに事業)		よる調査・研究を継続し	<u>て実施</u>
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	入居者	令望者に対してコンセプ	説明、入居者アンケー	の実施	
実施案の再検討		検証結果の随時フィート	ヾ バック		

≪令和5年度の計画≫

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シャハイツ相生で、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。

(11月末までの取組状況)

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 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 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|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 進めている。

(12月以降の取組内容)

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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。

今年度はコーシ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 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。

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

【外部有識者の意見等】

コーシャハイ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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施 されている。

大阪公立大学と連携したリノベーション企画は、令和5年度には コーシャハイツ相生において大学の知見を活用した市場調査や学 生の企画提案に基づく改修住戸3戸を市場に供給するとともに、会 和6年度には前年度の成果を踏まえて対象団地・住戸プランを変え て新たなリノベーションを企画して取り組むなど、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。

入居者満足度アンケートによる調査結果を踏まえて前年度の取組 を大学とともに総括し、双方にとって成果が実りのあるものとなるよ う、引き続き、工程表に基づき、着実に取組んでいただきたい。

≪令和5年度の取組成果≫

大阪公立大学生活科学研究科と協定を締結し、連携したリノベーション事業を実施した。 (取組内容)

- 4月上旬:業務提携に関する協定を締結する方針で合意、調整を開始
 - 6月28日: 「公社賃貸住宅リノベーション事業の業務提携に関する協定書」を締結
 - 6月下旬:マーケティングリサーチに係るアンケート(市場調査用と入居者用)を実施
- 7~8月:アンケート結果をもとにリノベーションプラン6案の最終案を作成
- 9月5日:リノベーション提案発表会を大阪公立大学杉本キャンパスにて開催
- 9月12日:6案の評価結果と最終決定した3つのプランを大学に報告
- 9月下旬~12月上旬:学生と解体前の現場見学、施工途中の現場見学、打合せを実施
- 1月18日:3プランの住戸完成
- 1月下旬:住戸見学会開催(大学及び公社関係者)
- 2月上旬: 各リノベーション住戸の間取り及び仕様等を公社HPにて先行公開
 - :本取組の紹介を、大学HPに掲載
- 2月中旬:入居者募集を開始
- 3月4日: 入居希望者への住戸見学会及び申込み公開抽選会を開催(現時点の入居世帯は1戸)

(取組成果)

・住戸リノベーションプランの革新と機能性の向上

学生たちの斬新なアイデアを取り入れたことで、従来の公社賃貸のリノベーションにはないデザインと 機能性の向上を実現し、入居者に快適で使いやすい住戸を提案

・学生への実践的学びの場の提供

学生にとって、実際の住戸リノベーションの設計・工事監理を経験する貴重な学びの場となり、市場 調査等の結果に応じた設計スキルの向上、工事監理における課題解決能力、また将来のキャリアに 直結する実務経験を習得

(改善事項の検証)

- ・今回の改修内容は、当初の想定より改修費用がかかる内容であったため、次回以降は学生へ改修費に ついて明確に説明を行うとともに、改修期間中も改修費を適切に把握し、募集家賃等を考慮した採算性 のある事業とする。
- ・今回改修対象とした40㎡(2K)規模の住戸では、子育て層をターゲットとしたリノベーションは難しいこと が分かったため、次回以降はターゲットとする入居者層に適した住戸規模や、地域性等を考慮した団地 及び間取りを選定する。また、大学と連携しテーマを設定し、ターゲットを子育て世帯だけでなく、60歳ま での単身者を対象とする。
- ・十分な募集期間を確保できず、またプロモーション活動も不十分だったため、速やかな3住戸の入居が 実現せず、当初予定していた入居者アンケートの実施には至らなかった。次回以降は、募集期間の確保 及びプロモーション活動の強化にも努める。

≪令和6年度の計画≫

下記の改善事項に留意のうえ、引き続き大阪公立大学と連携し、事業を実施する。

- ・設計段階から改修工事期間中に至るまで、改修費用などのコストを徹底的に管理
- ・大学と連携しテーマを設定し、入居ターゲットに適した団地及び間取りを選定
- ・十分な募集期間を確保し、SNS等を活用したプロモーション活動を実施

令和5年度に実施した住戸リノベーション(3戸)の入居者が決定次第、大学と連携し入居者の満足度調査を 実施し、学生が実践した取組を確実にフォローアップする。

(取組予定)

4~6月:大学と連携しテーマを設定、 候補対象団地および間取り、研究テーマを検討 設定家賃および概算工事費の確定、大学がプラン作成のために実施する既入居者へのアンケ

7~8月:学生による現地確認やリノベーションプランの作成

9月:プレゼン開催、プランに基く設計、提案発表会、仕様検討、工事開始

10~12月:住戸が完成次第、募集活動開始

1~3月:入居希望者の申込み~入居

ートの調整

※ 入居後、速やかに公社が実施する入居後アンケートを順次実施

※ 入居後一定期間後、大学が住み心地等に対する研究に関したアンケートを実施

【目標】

(●定量的 ○定性的)

○実施工程に基づく取組状況

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標 取組報告 取組状況の評価 ・居住環境の向上に資するサービスの提供 ≪令和5年度の計画≫ 【市の評価】 |利便性・快適性の向上に資する共用部改修・新設備の導入 これまでは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 評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。 ・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 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 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) 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有部の 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 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) 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。 (11月末までの取組状況) おり、順調に進捗している。 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。 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。

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、	憂先順位、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	→	→		-	\Rightarrow
改修工事					

(12月以降の取組内容)

今年度は団地別の改修計画を策定する。コーシャハイツ中加賀屋とコーシャハイツ森之宮の2団地においてイ レターホン改修・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シャハイツ港について、実施設計を完了す

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

≪令和5年度の取組成果≫

(団地別の改修計画を策定)

・エントランスの改修計画

計画期間:7年間(令和12年度まで)

対象団地数:7団地

実施項目:美観向上、自動ドア化、オートロック化

オートロック化されていない団地(開放廊下が長く、オートロック化によりセキュリティ強化ができない コーシャハイツ諸口北を除く)を対象として順次改修。

令和5年度は次年度に改修を実施するコーシャハイツ港(1号棟)の設計業務を完了。

・インターホン等の改修計画

更新周期:20年(令和17年度まで)

対象団地数:23団地(4団地は令和4年度以前に実施済み)

実施項目:インターホンにモニター・カメラ機能追加

自動火災報知機の交換時期に併せてモニター・カメラ機能付きインターホンに順次改修。

令和5年度はコーシャハイツ中加賀屋及び森之宮の改修を実施。

次年度に改修を実施するコーシャハイツ港(1号棟)、港(2号棟)及び相生の設計業務を完了。

≪令和6年度の計画≫

団地別の改修計画に基づき、計画的に共用部等の改修を実施する。

美観向上に資する内装及び照明の改修、利便性と防犯性の向上に資するオートロック化を実施し、 団地の資産価値とイメージ向上を図る。

・エントランス改修:設計1団地、改修1団地

入居者の利便性の向上を図るため、自動火災報知設備の改修に併せて、インターホン設備にモニター・ カメラ機能を追加する。

・インターホン改修:設計3団地、改修3団地

○団地別の改修計画策定__令和5年度末

●令和6年度以降の数値目標

【目標】 (●定量的 ○定性的)

		6年度	7年度	8年度	9年度
エントランス改修	設計	1団地	1団地	1団地	1団地
エントノンへ以修	工事	1団地	1団地	1団地	1団地
インターホン改修	設計	3団地	4団地	5団地	2団地
インターかと以修	工事	3団地	3団地	4団地	5団地

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施 されている。

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有部の 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、具体的な取組を進めて おり、順調に進捗している。

令和5年度に策定した団地別の改修計画に基づき設定した、令 和6年度以降の数値目標が達成できるよう、計画に基づいて着実に 取組んでいただきたい。

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標 取組報告 取組状況の評価 【市の評価】 ≪令和5年度の計画≫ 入居契約事務へのDX導入による利便性の向上 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 評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。 ・入居契約事務のオンライン化及び契約書電子化の実現 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。 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、親 (11月末までの取組状況) 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 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。 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。 工程表 R5 R6 R7 R8 R9 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 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 事前調查•研究 え検討する。 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 オンライン化検討 スの検討・提供が可能になると考えられるため、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 適用範囲の検討 ただきたい。 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 ≪令和5年度の取組成果≫ 【市の評価】 (事前調査・研究) 入居契約事務のオンライン化による入居希望者の利便性の向上 運用開始 令和5年8月の全国住宅供給公社等連合会(業務別情報交換会)にて、他公社のDX導入内容を情報収集 や、入居者属性等の情報の電子化・一元管理による公社事務の効 (段階的に適用範囲を拡大する場合あり) (参考)他公社のDX導入内容 率化は、デジタル化社会への対応及び将来的な労働人口の減少 ①申込受付(個人用・宅建業者用) ②内覧予約 ③契約書作成・締結 ④退去届 に向けた対応策として必要不可欠なものと考えられるため、DX導力 の際の課題や検討結果を明らかにし、スピード感をもって取り組ま ※ 公社賃貸住宅申込における現在のDX対応状況 れたい。 入居希望者の申込方法は、公社窓口受付と宅建業者経由の2通りがあるが、公社窓口受付の場合、入居 (内覧)希望者は公社ホームページから、①仮申込受付と②内覧受付仮予約が可能。(商談中住戸を除く) ただし、①②は本受付前の仮受付であるため、①②後の仮受付登録完了メール受信後に入居希望者は、 公社へ架電が必須。 (DX導入の際の課題の整理) 上記の情報交換会で収集した情報から、公社の入居契約事務においてDX導入の際の課題の整理を行い、 以下の検討が必要であることが分かった。 ・公社窓口申込受付の場合 現在の申込手続きは、入居資格審査にかかる書類が多岐にわたり複雑なため、各提出書類を、どうDX 化していくか、またお客様のニーズの有無や業務処理の効率化も併せて検討が必要。 ・宅建業者経由申込受付の場合 宅建業者側のシステム体制やセキュリティ体制、ITスキルの確認が必要。かつ、宅建業者への公社入居 申込システム導入の可否、宅建業者のニーズの有無等を把握した上での導入検討が必要。 (導入システムの検討にむけた準備) ・不動産賃貸業に特化したDXサービスの開発・運営会社へ費用面やサポート体制等についてヒアリングなど を実施し、ヒアリングなどの結果から入居契約事務において公社のDX導入における優先すべき項目の整理 を行った。また、整理結果をもとに、入居希望者の利便性の向上と事務処理の効率化を実現するシステムの 導入の準備を開始。 ≪令和6年度の計画≫ (導入システムの検討) ① 既設の住宅管理システムを活用 ・令和5年度に実施したDX化する際の課題の整理の結果をもとに、現在の申込から契約締結までの詳細 な手続きや業務プロセスの洗い出しを行い、詳細な業務フローを作成 ・入居申込みから退去までの情報の一元管理の可否について、既設システム開発業者へヒアリングを実施 ② 既設の住宅管理システムによる一元管理の対応ができない場合、入居申込みから家賃保証会社との連携 や電子契約書の対応など、新規システムの導入を検討 ・DXサービスの開発・運営会社複数社へのヒアリングを実施し、信頼性、操作性及び費用対効果を踏まえ、 最適な導入システムを選定 (導入までのスケジュール案) 【目標】 4~9月:詳細な業務フローをもとに既設システムへのオンライン化の課題整理 ○実施工程に基づく取組状況 (●定量的 ○定性的) 10~3月:検討結果をもとに課題整理し、導入を検討

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標

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

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

・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。

【見直し前】

工程表	R5	R6	R7	R8	R9
発信方法の検討		SNSなど)、発信情報、f	制作方法、外部委託 フ	よど	
準備期間(発信 情報の作成等)	発信情報の	確定とコンテンツ作成			
運用開始					

【見直し後】

Section of the section of	工程表	R5	R6	R7	R8	R9
harmanananananananananananananananananana	発信方法の検討		ÍSNSなど)、発信情報、	制作方法、外部委託力	よど	
	準備期間(発信 情報の作成等)	入居者アン	ケート・インタビュー、発	信情報の確定とコンテン	ン ツ作成	
homeone and the same of the sa	運用ルールの策定					
	運用開始					

≪令和5年度の計画≫

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。

(11月末までの取組状況)

今年度は、公立大学との連携によるコーシャハイツ相生におけるリノベーション、コーシ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。

(12月以降の取組内容)

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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。

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。

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。

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。

【外部有識者の意見等】

【市の評価】

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れ 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 「情報発信することで、より効率的な発信に繋がると考える。 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。

大学との連携によるストック改修への取組状況を公社HP等の既 存の情報発信ツールを活用して機を見て発信するとともに、今後に

活用を見込むSNSでの情報発信に向けた準備を進めており、見直

発信した情報が市民や民間事業者など想定したターゲットに確実

こ届き、民間での取組が促進されるよう、効果的な情報発信に努め

≪令和5年度の取組成果≫

公社HPに加え、動画や画像を効果的に配信できる新たな情報発信ツールとして、SNS等を活用することと

(SNS用コンテンツの撮影及び配信動画(素材)の作成等)

(Instagram) 公社賃貸住宅の物件紹介のショート動画を作成し、幅広いユーザーの関心を引くための魅力的し後の工程表に基づき、取組を着実に進めている。。 なビジュアルコンテンツを制作

令和5年10月: アカウント立上げ後の初期投稿スケジュールの検討、投稿するコンテンツ のトーンやスタイルの検討

> 11月: 動画コンテンツの撮影及び素材の作成(9投稿分、公社賃貸住宅の物件紹介) られたい。 アカウントの立上げ準備、SNSの運用に関する規程案を作成

(YouTube) 個人オーナーに対しリノベーションの前後の様子や費用対効果が効果的に伝わるよう、コーシャ ハイツ中野におけるリノベーション完成までの流れや入居者へのインタビュー動画を作成し、 リノベーションの具体的なプロセスや入居者の満足度等を伝えるコンテンツを制作

動画①: 入居者インタビュー(部屋のお気に入りポイント、キッチンカウンター満足度等) 動画②:リノベーション工事の工程(工事中から完成までの様子)

令和5年6月 : 企画書の作成

9~12月:入居者向けアンケート作成・発送・回収

令和6年1~2月:アンケート回答者の中から8組にインタビューを依頼

→ 2組の協力者に対するインタビューの様子を撮影

3月:動画編集を専門業者へ依頼

(専門紙) コーシャハイツ相生における大学と連携した取組情報の取材を受け記事化(令和6年2月)

(SNSの運用に関する規定の準備)

SNSアカウントが適切かつ安全に運用できるよう運用に関する規程の準備を行った。 (閲覧者向けにSNSで発信していく目的や、コンテンツの方向性などの行動指針を定めたもの)

(運用状況)

年度内に運用を開始できるよう取組を進めてきたが、動画編集や運用に関する規程の作成に時間を要し、 アカウント運用は未開始である。

≪令和6年度の計画≫

- 令和6年8月からの各SNSアカウントの運用開始に向け、引き続き運用に関する規程の準備を行う。 ・運用体制やリスク管理等を定めたSNSの運用に関する規程を社内で調整
- ・運用に関する規程の制定後、各SNSの特性(属性や情報量)を活かし、民間事業者を含む幅広いユーザー に公社賃貸の物件紹介や入居者の声、公社の様々な取組み等の情報を定期的に発信

(●定量的 ○定性的)

【目標】

○実施工程に基づく取組状況

【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

〈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

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

・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。

【ソフト面での充実した入居支援】

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)

工程表	R5	R6	R7	R8	R9
試行実施					
内容検証	•				
本格実施					

|≪令和5年度の計画≫

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。

(11月末までの取組状況)

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、令和5年4月から試行的に実施※。

※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。

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。(令和5年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益費を公社負担とし、引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する制度

(12月以降の取組内容)

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。

≪令和5年度の取組成果≫

(利用実績)

① 新婚世帯および子育て世帯を対象とした家賃補助制度(令和5年度試行実施)

補助利用実績(全契約件数254件中)

令和5年度:新婚世帯:15.4%/子育て世帯:20.1%/ 新婚かつ子育て世帯:1.97% (参考) 令和4年度:新婚世帯:15.7%/子育て世帯:15.1%/ 新婚かつ子育て世帯: -

(全体契約件数312件)

② ひとり親世帯の入居サポート(令和5年度試行実施)

サポート利用実績:なし (参考)入居サポートを利用せずに入居したひとり親世帯:9件

③ 公社賃貸住宅内での住み替えサポート(令和5年度制度開始)

サポート利用実績:2件 (人員増1件、人員減1件)

※ ①は家賃補助、②及び③は日割り家賃等の免除並びに一時金5万円支給

(入居率の確保)

平均入居率:96.59% (新規入居者に占める中堅層の居住割合89.1%)

(効果検証と本格実施に向けた制度整備)

令和5年度試行実施(①及び②)の効果検証と要件の見直し並びに令和6年度に向けた要綱の制定

① 新婚世帯および子育て世帯を対象とした家賃補助制度

効果検証: 入居後アンケートの結果、制度利用者全体の53.2%のお客様が家賃補助に魅力を感じて 入居してくれていることがわかった。

要件見直し:子育て世帯の要件を見直し

(見直し前)申込み現在で、小学6年生以下の子がいる世帯

(見直し後)申込み現在で、18歳以下の子がいる世帯

理由:中堅層の市内居住の促進に向け、食費や養育費、教育費が多く必要とされる中高生を 子どもに持つ世帯にまで、補助の対象を拡充していくことが必要と判断したため

②ひとり親世帯の入居サポート

効果検証:サポートを利用せずに入居したひとり親世帯が9件あったが、対象間取り以外の間取りを希望要件見直し:対象間取りを見直し

(見直し前)2Kまたは2DKの間取り

(見直し後)全ての間取り

理由:対象間取りでは対象物件がない地域があり、入居希望者をご案内できない事例もあった。 学校や勤務先の都合上、居住地域は重要視されると推測できるため、ひとり親世帯の実情に あった運用にするためにも、間取りの制限をなくすことで対象地域の拡充を図った。

【目標】

(●定量的 ○定性的)

● 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)

≪令和6年度の計画≫

令和6年4月から見直し後の制度にて、本格運用を開始する。

利用実績に加え、新規入居世帯へのアンケートを活用しながら、各制度の効果検証を継続的に実施する。 公社HP以外にも、公社SNSアカウント等を積極的に活用し、各制度の周知及び利用促進に努める。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。

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。

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、工程表に基 づき、着実に取組んでいただきたい。

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。

【外部有識者の意見等】

子育て世帯への家賃補助や公社賃貸住宅内で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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施されている。

令和5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、家賃補助制度の拡充・見直しを行うとともに、世帯人数の増減に応じた住替えサポート制度の創設、ひとり親世帯の入居サポート制度の実施・見直しを行うなど、有効な入居支援策の提供に向け、着実に取組がなされている。

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、引き続き各制度の効果検証の継続的な実施や各制度の周知及び利用促進に努め、取組を推進いただきたい。

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

【評価項目】

④省エネルギー改修等の先導的な取組み

〈評価の視点〉

・既存賃貸住宅における省エネルギー対策

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。

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	ŧ		
試行実施		10戸程度の改修を予	芘		
効果検証			改作など	居者の声(アンケート・取 を前後の光熱費データを 、、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					

≪令和5年度の計画≫

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。

(11月末までの取組状況)

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。

|(12月以降の取組内容)

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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。

効果検証の方法を見す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。

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。

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。

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。

【外部有識者の意見等】

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らない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。

≪令和5年度の取組成果≫

(施工方法や対象団地等の選定)

- ・「カバー工法による外枠交換」「内窓設置」の各仕様について、断熱性能や施工費、施工期間等を比較検討 されている。 した結果、施工性、費用面に優れた「内窓設置」を選定した。
 - ※工事費や補助額、工事内容等を検討した結果、補助要件に適合するエコすまい支援事業(国土交通 省)の補助金を活用することに決定
- ・対象団地は、リビングが東・西・南の3方向に面する「コーシャハイツ阿倍野筋」に決定した。

(効果検証手法)

- ・自動温湿度計による測定、内窓設置前後の電気使用量比較、及び設置住戸にお住まいの入居者アンケートを実施することに決定した。
- ・モニタリングは当該住戸で過去2年間の電気使用量を提示でき、アンケートに協力いただける方を対象にモ ニター募集することを決定した。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施されている。

令和6~7年度の2年間で開口部の断熱改修実施及びモニタリングを試行的に実施する計画であるが、効果検証を見据えた対象団地・住戸が選定されていることや、複数の工法での施工による比較検証を実現するなど、後年度での本格実施へ向けた十分な知見の獲得が期待できる。

令和8年度からの本格実施へ向けて、工程表に基づき着実に取 組んでいただきたい。

【目標】

(●定量的 ○定性的)

●開口部断熱改修及びモニタリング戸数(試行実施分) __令和6~7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 __令和7年度末

≪令和6年度の計画≫

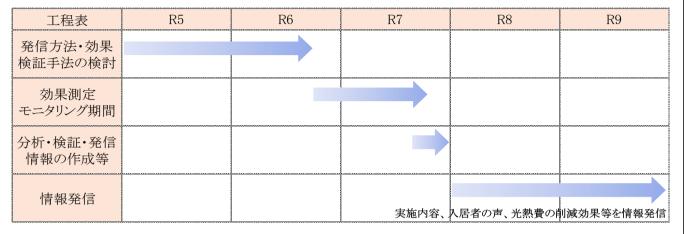
モニタリング対象住戸の募集・選定及び開口部の断熱改修を試行実施する。

- 4月:対象団地に選定した「コーシャハイツ阿倍野筋」において、内窓設置工事のモニタリング対象住戸を募集・選定(6戸)
 - また、比較検証のため、ガラスのみ交換工事も実施することに決定(2戸)
- 5~7月:現地調査後補助金申請
 - 8月:補助金審査後、設置工事を実施
- 9月~:設置後から約1年半、温湿度測定、電気使用量の比較及びアンケートにより、室内環境の変化を 測定・評価

本市の	の評価項目・評価の視点/公社の)取組内容•目標	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	ニネルギー化のため、共用部の電灯照明を	とLED化する。	《令和5年度の計画》 コーシャハイツ全27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、令和5年度はコーシャハイツ諸口とコーシャハイツ諸口北の2団地で実施する。 (11月末までの取組状況)	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
工程表 実施設計 改修工事	R5 R6 R7 (各年度の計画団地を順次実施)	R8 R9	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、 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。 (12月以降の取組内容) 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。	
			 ≪令和5年度の取組成果≫ (団地別の改修計画を策定) ・共用部照明LED化の改修計画 計画期間:13年間(令和17年度まで) 対象団地数:27団地 実施項目:共用部の電灯照明のLED化 コーシャハイツ諸口及び諸口北の改修工事を実施 令和6年度に改修を実施するコーシャハイツ港(1号棟)、港(2号棟)及び弁天の設計業務を完了 	【市の評価】 評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施されている。 引き続き、設定した数値目標の達成に向けて、着実に取組んでいただきたい。
【目標】 (●定量的 ○定性的)	LED化 設計		 《令和6年度の計画》 団地別の改修計画に基づき、計画的に共用部照明のLED化を実施する。 省エネルギー化のため、共用部の電灯照明をLED化する。 ・共用部照明のLED化:設計3団地、改修3団地 	
	LED化 設計	3団地 3団地 3団地 3団地		

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標 取組報告 取組状況の評価 ・建替事業における高いレベルでの省エネルギー対策 ≪令和5年度の計画≫ 【市の評価】 ZEH水準を満たす賃貸住宅の建設 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 評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。 ・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。 仕様を目指すこととし、今年度は北八幡屋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 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 取組する。 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 【見直し前】 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 (11月末までの取組状況) R7 R9 R5 R8 工程表 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行い、ZEH-設に向けた取組が順調に進捗している。 M Orientedの認定取得を目指す水準とすることを決定した。 区役所調整 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 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 (12月以降の取組内容) づき、着実に取組んでいただきたい。 設計仕様の検討 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。 募集要項の作成 事業者募集 (設計施工一括発注) 【外部有識者の意見等】 実施設計 子育で支援に関するコミュニティスペース、 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 防災倉庫、かまどベンチの設置を想定 建築確認 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 ZEH-M認定取得 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 建設工事 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。 入居 【見直し後】 工程表 R5 R6 R7 R8 R9 ≪令和5年度の取組成果≫ 【市の評価】 (設計仕様) 資材高騰をはじめとする社会経済状況を踏まえた資金計画の見 区役所調整 ZEH基準の各レベルの影響やメリット及び事業収支を比較検討した結果、ZEH-M Orientedの認定を取得 直しや、ZEH-M Oriented認定取得の設計要件化に加え、パッシ 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 することを決定した。 ブデザインや再生資材の活用等の自然環境への配慮を評価項目。 設計仕様の検討 (募集要項の作成) した募集要項案を作成するなど、本評価項目の取組を着実に進め 募集要項の作成 ZEH-M Orientedを設計要件とし、パッシブデザインの視点やサステナブル資材・再生建材の活用など、 ている。 自然環境への配慮を評価項目とした募集要項案を作成した。 事業者募集 (設計施工一括発注) 実施設計 子育て支援に関するコミュニティスペース、 建築確認 防災倉庫、かまどベンチの設置を想定 ZEH-M認定取得 ≪令和6年度の計画≫ 建設工事 (事業者の募集・選定) 昨今の建設費や人件費の高騰及び借入金金利の上昇を反映させるため、収支計画を見直した。 入居 併せて募集時期等も再検討し、事業スケジュールの見直しを行った。 事業者募集: 令和6年4月→令和6年9月に変更 業者選定:令和6年9月→令和7年2月に変更 ※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、 設計着手:令和6年10月→令和7年4月に変更 実施時期を判断する。 【目標】 ○実施工程に基づく取組状況 (●定量的 ○定性的)

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標 取組報告 取組状況の評価 【評価項目】 5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(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 ≪令和5年度の計画≫ 【市の評価】 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 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 評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。 ・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 進める。 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 (11月末までの取組状況) 信方法の検討等の取組が着実に進捗している。 情報発信コンテンツの内容の検討を進めている。



(12月以降の取組内容)

断熱改修効果の検証手法の検討を進める。

情報発信に向け、効果検証を見据えた施行実施住戸の選定、発

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 取組むきつかけとなるよう、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。

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。

【外部有識者の意見等】

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れ 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る。

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。

≪令和5年度の取組成果≫

(情報発信に向けたコンテンツ及び効果検証手法)

省エネ効果をわかりやすく伝えるコンテンツとして、次のとおりデータ収集・アンケートを実施することを決定

- ・自動温湿度計を用いた温湿度の測定
- ・内窓設置前後の電気使用量データを収集
- ・調査協力世帯へ開口部断熱改修後のアンケートを実施
- (※開口部断熱改修の試行実施については、P7を参照)

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施 されている。

発信した情報が市民や民間事業者など想定したターゲットに確実 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 ではのコンテンツを効果的に情報発信する方法を検討いただきた

【目標】

(●定量的 ○定性的)

○実施工程に基づく取組状況

≪令和6年度の計画≫

- 引き続き、効果的な情報発信に向け、次のとおり取組を進める。
- ・8月に断熱改修工事を実施し、工事完了後に自動温湿度計を設置する。
- ※測定期間は、夏季【7~9月】と冬季【12~2月】とし、令和7年度までの1.5年間を予定 ・対比することを目的として、断熱改修を実施しない住戸にも温湿度計設置の協力を依頼する。
- ・測定期間終了ごとに協力世帯を訪問し、自動温湿度計の回収や電気使用量データを収集すると同時に
- 開口部断熱改修後の感想をアンケート及びヒアリングにて取得する。
- ・改修工事状況や収集した各種データ及びアンケート結果等の発信方法(公社HP、賃貸住宅オーナー 向け情報誌、SNS等)について検討

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。

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

評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。

ストックを活用した地域まちづくりの推進

【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

- ・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

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

- ・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)

工程表	R5	R6	R7	R8	R9
地域ニーズ調査 (区役所等)					
事業化検討		(調査結果(ニーズの	有無)を踏まえ、計画的	に事業化を検討)	
事業者公募					
実施					

≪令和5年度の計画≫

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 上を促進する。

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。

●既存住宅

(11月末までの取組状況)

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た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)

(12月以降の取組内容)

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。

●新築住宅

(11月末までの取組状況)

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。

(12月以降の取組内容)

区役所と事業者選定手法等を検討する。

【市の評価】

【市の評価】

たい。

既存住宅における移動スーパーや新築住宅における子育て支援 施設の誘致について、区役所や事業者と具体的な協議を実施して おり、令和6年8月には此花区にてイベントを開催予定とするなど、 地域コミュニティの活性化に資する活用策の検討に、着実に取り組

引き続き、子育て支援イベント等の地域活動での集会所の活用・ 提供に向けた検討を進めるとともに、移動スーパー等の誘致・拡大 への検討協議に取組んでいただきたい。

≪令和5年度の取組成果≫

●既存住宅

(移動スーパー)

提携事業者の移動スーパーのルート内にある、公社賃貸住宅4団地(コーシャハイツ阿倍野筋、共立、諸口、 諸口北)を候補団地とし、提携事業者の協力を得て現地調査を行い、実施団地の拡大を検討した。

検討の結果、提携事業者から「敷地内への進入路が狭く停車が難しい」「近くにスーパーがあるため採算性がしんでいる。 ない」等の意見があったため、令和5年度における候補4団地への導入は断念した。

●新築住宅

(子育て支援施設の誘致)

当初、待機児童の居場所や子育て世帯の集える場所として北八幡屋住宅内に子育て支援施設の整備を 計画し、区役所と協議を行った。方向性の共有はできたものの、区内で同様の施設の整備がすでに進んでお り、かつ当該地周辺での需要が少なく、当該施設には使用料が発生することも支障となり、同支援施設の整備 を断念された。

その後、区役所からの提案を受け、小規模保育事業施設の誘致を検討することとなった。しかしながら、保育 事業者の事業認可取得が難しいことや、周辺地区の公立保育所の建替えにより需要が見込めなくなる等理由 から、事業者側から辞退するとの申し出があり、誘致を見送ることとなった。

≪令和6年度の計画≫

引き続き、地域コミュニティの活性化に貢献するため、次のとおり検討を進める。

●既存住宅

(移動スーパー)

市営住宅内で実施している事業者へ、販売ルートに未導入団地の有無、事業者の採算性についてヒアリング を実施し、事業者が導入可能と判断した場合は、事業者と開始時期を調整する。

(子育て等支援施設)

区役所、社会福祉協議会や積極的に地域で活動している地域住民等に対し、子育て支援等の地域活動に 関するヒアリングを2区で行うとともに、協働でイベントを実施するなど集会所の活用・提供を念頭に検討を進め

8月に此花区でイベント開催を予定。

(●定量的 ○定性的)

【目標】

○地域ニーズ調査の結果を踏まえ事業化を検討

令和7年度以降に事業実施

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、

|災害に強いまちづくりの推進

【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

・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

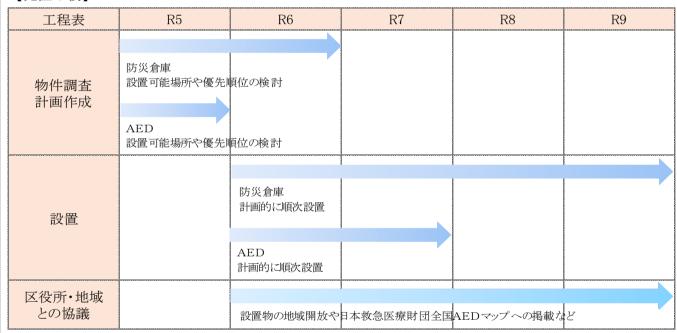
公社所有資産を活用した地域防災力の向上

・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。

【見直し前】

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川	頁位の検討			
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	日本救急医療財団全国	AEDマップへの掲載な	ど

【見直し後】



【見直し前】

- ○団地別の改修計画策定__令和5年度末
- ●令和6年度以降の数値目標は、令和5年度末の改修プラン策定時に設定

- 【目標】
- (●定量的 ○定性的)

【見直し後】

- ○(防災倉庫)現地調査を順次実施__令和6年度末 ○(AED)団地別の改修計画策定__令和5年度末
- ●令和6年度以降の数値目標

	6年度	7年度	8年度	9年度
防災倉庫設置	2団地	2団地	導入に向	けて検討
AED設置	5団地	21団地		

≪令和5年度の計画≫

既存住宅においては、次年度以降の設置団地及び費用の見積、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。

●既存住宅

(11月末までの取組状況)

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徴取を進め ている。

(12月以降の取組内容)

- 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

●新築住宅

(11月末までの取組状況)

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。

(12月以降の取組内容)

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。

≪令和5年度の取組成果≫

●既存住宅

(防災倉庫)

- ・設置実績のある他公社へヒアリングを実施し、倉庫の大きさや収納用品を検討。仕様書案の作成と業者 からの見積徴取を実施した。
- ・敷地図面を確認した結果、比較的設置場所に余裕があり、且つ、大阪市が公表している南海トラフ巨大地 震が発生した場合の浸水想定ハザードマップで津波浸水想定被害の少ない地域に立地する団地のうち 5団地(コーシャハイツ諸口北・森之宮・苅田・相生・中野)を設置候補として選定した。(予定していた現地 調査は令和6年度に実施することとした)
- ・鍵の管理等の運用方法について、震災時のスムーズな対応について慎重な検討を行った。

AED)

- ・AED業者に対し、施錠のない風除室への設置の可否やAED管理基準である毎日の作動チェック等が 可能か否かの確認を行い、日常の管理状況から試行的に公社賃貸住宅(高見36・高見37・高見38・酉島・ 中野)5団地を選定した。
- ・候補5団地については設置可能であることが判明したため、仕様書案を作成した。
- ・大阪市ではAED設置者に対する「日本救急医療財団全国AEDマップ」に掲載への協力を呼びかけて いることから、設置後、同マップへ掲載することとした。

●新築住宅

- ・北八幡屋住宅の建替えにおいて、防災倉庫やかまどベンチを設置し、「大阪市防災力強化マンション認定 制度」の取得を目指すことを決定した。
- ・津波・高潮による甚大な被害が予想される地域であるため、災害時に地域住民も屋上に避難できるスペー スの確保を設計の条件とすることを決定した。

≪令和6年度の計画≫

●既存住宅

(防災倉庫)

- ・候補の5団地の現地にて設置予定箇所の埋設物や支障物(植栽等含む)、スペース確保の可否等を確認 し、5団地のうち2団地を候補として選定する。
- ・次年度以降の設置に向け、設置路面の状況やスペース確保の可否等を調査しながら候補団地の検討を
- ・防災イベントに参加し、紹介のあった防災グッズについて、収納用品の参考とする。(5月)
- ・倉庫に保管する収納用品の具体的な内容や鍵の管理方法について区役所等ヘビアリングを実施する。 ・地域開放に向け、区役所等ヘビアリングを行う等協議をすすめる。 (7~8月)
- ・9月以降、候補2団地について試行的に順次設置を進める。

AED)

- ・入札により5団地への設置業者を選定する。(6月)
- ・順次設置を進める。(7~9月)
- ・選定した5団地のオートロック外側に設置し、設置後は管理状況等を検証する。
- ・「日本救急医療財団全国AEDマップ」に掲載を依頼する。
- ・管理状況を確認し問題なければ令和7年度末までに全ての団地にAEDを設置する(消防署合築の1団地 除く)

●新築住宅

・北八幡屋住宅の建替えにおいて、かまどベンチや防災倉庫の設置を含む「大阪市防災力強化マンション 認定制度」の 取得や地域の防災に寄与できる提案を要件とし、事業者提案方式で実施事業者を選定す る (2月)

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的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徴収、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。

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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、工程表に基づき適切に実施 されている。

既存住宅における防災倉庫については、鍵の管理などの運用方 法の検討や、区役所との協議等に着実に取組んでいただきたい。

本	市の評価項目・評	呼価の視点/公社(の取組内容・目標		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 ・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。				ドントを定期的R9	≪令和5年度の計画≫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。(12月以降の取組内容)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。	【市の評価】 評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。 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。
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		主防災組織への防災設備の対	提供や協働実施など			
【目標】 (●定量的 ○定性的)	- 1 10 472 1 4 - 10 4	:災活動の連携へ向け の協議結果を踏まえ、	ナた協議調整を実施 、令和7年度以降に防災~	イベントを実施	 ≪令和5年度の取組成果≫ ・令和5年度は防災倉庫やAEDの設置に注力しながら、設置後の地域と連携した防災活動の進め方について公社内で検討をした結果、令和6年度からの防災活動実施の取組方針として、区社協や区役所等へのヒアリング内容を検討したうえで、防災活動の実施に向けた区役所などとの調整を行うこととした。 ≪令和6年度の計画≫ 引き続き、地域と連携した防災活動等の実施に向け、次のとおり実施する。 ・区役所等に対し、各公社賃貸住宅が立地するエリアにおける防災イベントの実施状況や区役所等による防災関係のチラシ等の発行内容について、ヒアリングを実施する。 ・自治会組織が存在しない公社賃貸住宅の入居者が、地域が主催する防災訓練に参加することは非常にハードルが高く、また入居者の日常の防災に対する関心度も不明であるため、まずは防災に興味を持つきっかけとなるイベントを社会福祉協議会等と協働し、試行的な開催を検討する。 	【市の評価】 令和5年度は防災倉庫やAEDの設置検討に注力しつつ、令和6年度には区役所等へのヒアリングや社会福祉協議会等と連携した防災イベントの試行的な開催が予定されており、本評価項目の取組は一定進捗している。
					・区役所、社会福祉協議会等ヘヒアリングを実施し、地域ニーズを調査する。地域ニーズとマッチングできた場合は試行実施的にイベント開催にむけ調整を行う。(8月此花区にてイベント開催予定)	

<関連する取組>

令和6年能登半島地震で被災された方に、所有する公社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(※大阪市からの被災者支援要請が継続している限り、入居契約期間の延長を検討する)

○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7月末時点 問合せ等の状況)

相談件数 6件、申込件数 3件(うち入居件数 3件(入居人数 5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 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 ≪令和5年度の計画≫ 【市の評価】 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 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。 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、 ・機構での活動状況について、定期的に(毎年)報告する。 管理組合向けの基礎セミナーやフェスタ、交流会等の普及啓発活 (11月末までの取組状況) 動に取組むなど、機構運営の中心的役割を果している。 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。 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 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 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 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。 的に取組んでいただきたい。 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。 (12月以降の取組内容) 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。 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。 ≪令和5年度の取組成果≫ 【市の評価】 機構事務局として、次の取組みを実施した。 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 6、10、2月:管理組合向けの情報誌の発行 管理組合向けの基礎セミナーやフェスタ、交流会等の普及啓発活 7月:基礎セミナーの開催(4講座)/管理組合交流サロンの開催 動に取組むなど、機構運営の中心的役割を果しており、イベント参 加者数や平均満足度が前年度を上回るなど、取組は順調に進んで 8月:大規模修繕見学会 9月:フェスタの開催(各種講演、専門家相談会、バーチャル理事会、賛助団体相談会) 10月:ナイトトーク 11月:基礎講座(4講座) 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 3月:管理組合活動をサポートする冊子の発行/管理組合交流会 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。 基礎セミナーは「マンションの暮らし方を学ぶ」をテーマに、暮らしのルール・会計・IT利用にかかる講座を開 催。基礎講座は「マンションの暮らし方を考える」をテーマとし、住民の高齢化・長期修繕計画・総会の重要性・資 産価値の維持にかかる講座を実施した。交流サロンや交流会並びにナイトトークでは、マンションの管理組合員 同士が集まり自主的に意見交換のできる場を提供した。2年に1度実施しているマンション管理フェスタではオン ライン会議やVR消防訓練の体験をはじめ多様なイベントを実施し、多くの情報を発信することができた。 イベント参加者数は合計391名、平均満足度は95.8%で、コロナ禍により入場が制限された前年度(令和4年 度)の参加者数309人、満足度84.5%を大きく上回った。 ≪令和6年度の計画≫ 引き続き、機構事務局として各参画団体の協力を得ながら、主に分譲マンション管理組合向けの普及啓発活動 を企画、実施する。 【目標】 ○実施内容の確認 (事業計画) (●定量的 ○定性的) 6、10、2月:情報誌の発行 6~7月:基礎セミナーの開催(7講座)/管理組合交流サロンの開催 6、9、12月:ミニ交流会の開催(計3回) 10~11月:基礎講座(6講座) 11月:大規模修繕見学会 3月:管理組合交流会/管理組合活動をサポートする冊子の発行

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価
・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		
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。	《令和5年度の計画》 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。 (11月末までの取組状況) 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。 (12月以降の取組内容) 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。	【市の評価】 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。 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。
【目標】 (●定量的 ○定性的)	 《令和5年度の取組成果》 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に努めた。 ・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 ・分譲マンション支援事業に関する他公社の事例調査を実施 (一社)全国住宅供給公社等連合会のアンケート結果を確認したところ、アンケートに回答した36社のうち、分譲マンション関連の事業を行っている公社は7社(管理業務と改修コンサル業務4社、管理業務のみ3社、マンション再生支援業務1社、修繕相談1社)、マンション管理適正化法改正を受けて新たな支援を検討している公社は6社あった。 各公社アンケートから管理組合支援については行政との連携が必要なことが分かった。 《令和6年度の計画》 引き続き、マンション管理に関するセミナーの受講や、(一社)全国住宅供給公社等連合会におけるアンケートや会議等を通じ、マンション管理に関する課題の把握や高経年マンション支援について、他公社の実例などを通じて公社として関与できる支援方策の調査・研究に努める。 	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、本市とも連携・協議しながら、引き続き調査・研究に努められたい。

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標	取組報 告	取組状況の評価
一フティネット機能の強化		
頁目】 支援法人のサポートやネットワークづくり		
価の視点〉 住支援にかかる公社の関わり方を検討		
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。	《令和5年度の計画》 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。 (11月末までの取組状況) 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。 (12月以降の取組内容) 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。	【市の評価】 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。 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。
【目標】 (●定量的 ○定性的)	 ≪令和5年度の取組成果≫ 居住支援法人について、居住支援研修会やOsakaあんしん住まい推進協議会、情報交換会などへ参加し、情報を収集及び実態把握を行った。 住まい情報センターにおいて、「中高年女性の住まい」「空き家の活用」をテーマにしたセーフティネット住宅や居住支援法人に関するセミナーを開催した。 居住支援法人では一部の住宅確保要配慮者の受け手が少なく、行政をはじめとする多様な主体の連携のもと、要配慮者への支援を求める声が多くあった。 ≪令和6年度の計画≫ 引き続き、居住支援活動の強化に向け、調査・研究に努める。 ・セーフティーネット法の一部改正(令和6年3月)を受け、大阪市における居住支援の体制に関する検討の方向性に基づき、大阪市と連携し課題を整理する。 ・住まい情報センターにおいて、居住支援に関する相談事業を継続して実施するとともに、情報誌による情報発信及び今年度についても普及啓発事業として実施できるよう事業者に働きかけを行う。 	【市の評価】 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。 法改正を受けて、大阪市において居住支援体制の検討を予定しているところであり、公社においても、公平性・中立性を有する中間支援組織としての今後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。

【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。

【見直し前】

工程表	R5	R6	R7	R8	R9
調査・検討					
(導入可の場合) 試案作成					
導入					

【見直し後】

	工程表	R5	R6	R7	R8	R9
見守	住宅提供・ 見守りサービス					
調	查•検討					
						,

《令和5年度の計画》

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」の導し 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。

■残置物の処理等に関するモデル契約条項

|(11月末までの取組状況)

(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。

(12月以降の取組内容)

(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。

●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

【(11月末までの取組状況)

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)

(12月以降の取組内容)

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。

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が計画されている。

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。

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。

≪令和5年度の取組成果≫

(要配慮者に向けた公社賃貸住宅の提供)

一部の高齢者向け優良賃貸住宅(コーシャハイツ法円坂158戸)を大阪府のセーフティネット住宅に登録

(残置物の処理等に関するモデル契約条項)

- (一社)全国居住支援法人協議会等が主催する研修会やセミナーに参加し、調査・研究に努めるとともに、 導入した際の課題等を検討した。
 - ・受任者に選定基準がなく、高齢受任者が死亡した場合、委任契約が終了し、新たな受任者選定が困難 となる可能性がある
 - ・保証人が確保できる場合、民法や消費者契約法に違反してモデル契約条項が無効になる可能性がある

検討の結果、保証人を確保することに加えて受任者を選定することが高齢者に対して過度な負担となる点 や、高齢者は保証人や受任者を見つけにくいことから、モデル条項の導入よりも、保証人が不要であるととも に廉価な保証料の負担で済む、現在の機関保証会社の利用を促進するほうが、高齢入居者に負担も少なく 効果的であるとの結論に至った。

≪令和6年度の計画≫

今後のモデル契約条項に関する国土交通省等の動向を注視するとともに、引き続き、見守りサービスの 提供や高齢者、ひとり親世帯の入居支援を実施する。

【市の評価】

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・研究を進めた結 果、事業者として家賃債務保証制度の利用を促進することを決定する るなど、取組は着実に進捗している。

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住宅提 供や見守りサービスの提供を継続するとともに、その他の支援策に ついて調査研究に努められたい。

【目標】

(●定量的 ○定性的)

○実施工程に基づく取組状況

本市の評価項目・評価の視点/公社の取組内容・目標	取組報 告	取組状況の評価
青報の提供・都市居住文化の発信		
平価項目】 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	J	
【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	 ≪令和5年度の計画≫ 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。 年度協定に記載されている目標値である (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 (5) 連成に向け、取り組んでいく。 (11月末までの取組状況) 年度協定に基づき事業を実施した。 【主な事業事例】 ①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 ①親子(小学生)で大きなまちを段ボールで作るイベント ②住情報プラザと大阪くらしの今者館の共同企画によるシンポジウム・「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。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。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。 (12月以降の取組内容)年度協定に基づき、計画どおりに事業を実施する。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。 	【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、引き紛き、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。 【外部有識者の意見等】 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の交流が、コンテンツを充実するうえで重要になる。
	 《令和5年度の取組成果》 (年度協定書に基づく目標値の達成状況) いずれの指標も目標値を達成することができた。 ・住まいのミュージアム入館者の満足度 :目標値80%以上 ⇒ 実績値:98% ・セミナー参加者の満足度 :目標値65%以上 ⇒ 実績値:98% ・ホールの利用率 :目標値65%以上 ⇒ 実績値:66.9% ・研修室の利用率 :目標値60%以上 ⇒ 実績値:60.5% (12月以降の取組状況) 上記11月末までの取組に加え、12月以降に取組んだ内容は次のとおり。 ・セミナー「中高年女性の住まいを考える一住まいの貧困・居住支援の視点から一」(1月) ・ハウジングデザインシンポジウム「これまでの大阪市ハウジングデザイン賞と都市型集合住宅のこれから」(2月) ・セミナー「空き家・空き家予備軍の家財整理」(3月) ・セミナー「空き家・空き家予備軍の家財整理」(3月) ・セミナー「住宅における省エネ対策ってどんなこと? -脱炭素社会と私たちの暮らし方ー」(3月) (次期指定管理者の指定) 業務実績を通じて得られたノウハウを活用し令和6~10年度の指定管理者募集に応募した結果、引き続き指定管理者として指定された。 	【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など、市民ニーズに対応した情報発信に着実に取り組み、目標値達成することができている。 引き続き、社会情勢の変化を適時適切に捉え、環境や空家など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	取組報告	取組状況の評価
	 ≪令和6年度の計画≫ 大阪市立住まい情報センター管理運営業務年度協定書に基づき、事業を実施する。 (目標値) ・住まいのミュージアム入館者の満足度 目標値80%以上 ・セミナー参加者の満足度 目標値65%以上 ・ホールの利用率 目標値60%以上 (取組計画) ・大阪市住まいのガイドブック「あんじゅ」発行100号を記念した特集号の作成 ・日本国際博覧会「大阪・関西万博」に併せて令和7年度に開催する特別展示、イベント等の準備・住まいの基礎知識に関する連続セミナー・会場で実施するセミナー・シンポジウムのオンライン配信・ブックトークサロン、おはなし会、リサイクルブックフェア(住まいのライブラリー)・ホール・研修室WEB予約システムを運用・住まい・建築・まちづくりに関するテーマの企画展を実施(ミュージアム)・着物体験(ミュージアム常設展示室) 	

(外部有識者の意見等)

■個別取組内容について

(多様化する居住ニーズに対応したリノベーション等)【P1参照】

- ・子育て期、特に小さな子どもがいる家庭では和室や続き間への評価が高く、また、小上がりのような30cm程度の適度な段差を設けた和室空間が使い勝手が良いという意見もあるので、そうした視点も持った検証も必要。
- ・リノベーション策定要領を見直すこととした理由については、専門家の意見を聞くまでもなく、公社が 事前に押さえておくべきこと。

(入居契約事務へのDX導入による利便性の向上)【P4参照】

・契約事務のオンライン化については、他の公社や民間事業者でも導入が進められており、できるところから取り入れていくなど、実現に向けて前向きに取り組まれたい。

(取組情報の積極的な発信) 【P5·10·18参照】

・公社が発信する情報の更新作業は、難易度に応じて内製化する工夫を検討されたい。

(地域コミュニティの活性化) 【P11参照】

・移動スーパーの誘致だけでなく、ネットスーパーなど既に成立しているビジネスモデルを、高齢者が 上手く活用できるように伝えていく方法もあると思う。

(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) 【P15参照】

- ・管理不全に陥っている状態が顕在化しているマンションに対して、直接アプローチをして問題解決を 支援していく方策も検討されたい。
- ・マンションの管理状態を評価して、その結果を公表することは、マンション自体の持続可能性を高める動機付けにもなるので、公社による住情報発信にかかる新事業として考えても良いと思う。

(居住支援にかかる公社の関わり方) 【P16参照】

- ・大阪市における居住支援協議会の体制整備において、公社にはその核としての活躍を期待している。
- ・福祉部門との連携が大阪市の住宅施策としてもますます重要となるので、現場レベルでは公社が 住宅部門の中核として、社会福祉協議会との連携に尽力されたい。
- ・高齢者には、パソコンや携帯電話などのデジタル機器の活用が得意でない方も多く、デジタルスキル への支援が居住支援の一つとしてあっても良いと思う。

(公社賃貸住宅ストックを活用した住宅確保要配慮者への支援方策) 【P17参照】

・現状では残置物処分リスクへのニーズが一定数あり、また今後、高齢単身者や外国人による公社 賃貸住宅の利用の増加が見込まれるため、国の制度を上手く活用する仕組みを公社には積極的に 示していただきたい。