

○事業活動にかかる評価項目及び取組内容等

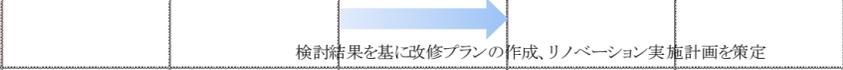
1 中堅層の市内居住の促進

【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

＜評価の視点＞

・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

公社の取組内容・目標						取組報告	取組状況の評価
<p>・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>						<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>(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)</p>	
工程表	R5	R6	R7	R8	R9	<p>＜令和6年度の取組成果＞（資料3参照）</p> <p>・コーシャハイツを対象に、子育て世帯の入居促進に向けて、立地・間取り・入居実績等の視点から、下記の3つの分析を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 分析①:各団地における立地・環境等の子育て適性の評価 ⇒ 国土交通省国土技術政策総合研究所が公表した『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン』を活用 ⇒ 「子育て配慮住宅を計画するうえでの50の視点」のうち、客観的評価が可能な立地・環境に関する12項目を抽出し、全団地を評価 ■ 分析②:子育て世帯の内覧者を実施した希望する間取りに関するモニタリング結果 ⇒ 子育て世帯の内覧者を対象に、希望する間取りや住まいの条件について調査を実施 ⇒ 実際の子育て世帯のニーズや傾向を把握し、間取り別の適合性分析に活用 ■ 分析③:各団地及び各間取りにおける、過去の入居世帯の属性の分析 ⇒ 平成30年度以降の契約者データ(約4,400件)をもとに、各団地・各間取りにおける子育て世帯の入居率を集計 ⇒ 一定の専有面積を有し、今後入居が見込まれる間取りを分析 <p>これらの分析を通じて、子育て適性の高い立地・環境にある団地で、かつ子育て世帯に適した専有面積を有する間取りのうち、過去の入居実績において子育て世帯の入居率の上昇が見込まれる団地と間取りを抽出した。これら子育て世帯の需要が潜在的に高いと考えられる住戸をリノベーション実施の重点対象とする方向で検討を進める。</p> <p>・二間続き和室の洋室化改修、リノベーションの実施 ⇒ 二間続き和室の洋室化改修:5戸 ⇒ リノベーション:7戸(大学連携リノベーション2戸含む)</p>	<p>【市の評価】</p> <p>子育て世帯をはじめとす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よう、コーシャハイツを対象として、立地・環境、間取り、入居世帯の属性等に関する詳細な分析が行われており、工程表に基づく取組が適切に実施されている。</p> <p>令和7年度策定予定のリノベーション実施計画について、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズを十分に検証・分析するとともに、公的賃貸住宅事業者として、賃貸住宅市場を先導するという視点も考慮のうえで策定されたい。</p>
意見聴取							
対象団地の検討							
改修プラン作成・実施計画策定							
改修工事							
効果検証 フィードバック							
現リノベーション等の継続実施							
【目標】 (●定量的 ○定性的)	<p>○リノベーション実施計画策定__令和7年度末</p> <p>●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</p>						
<p>（参考）</p> <p>○令和5年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション実施計画の検討 専門家の意見聴取 作業工程の見直し(計画策定期間をR6年度末からR7年度末に変更) ・二間続き和室の洋室化改修、リノベーションの実施 二間続き和室の洋室化改修:10戸 リノベーション:5戸(大学連携リノベーション3戸含む) 						<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>(リノベーションや導入設備の実施内容の具体的な検討、リノベーション実施計画の策定) 公社がこれまでに取り組んできた実績や蓄積されたノウハウ、入居者ニーズ等を踏まえ、『子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン』(国土交通省)等を参考にしながら、子どもの住戸内事故の防止や、子育てにおける利便性・快適性の向上等の観点で実施内容の具体的な検討を行い、令和7年度末までにリノベーション実施計画を策定する。</p>	

1 中堅層の市内居住の促進

【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

＜評価の視点＞
・居住ニーズにかかる調査・研究

公社の取組内容・目標						取組報告	取組状況の評価
<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。 						<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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。</p> <p>(取組予定)</p> <p>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ートの調整</p> <p>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、プランに基づく設計、提案発表会、仕様検討、工事開始</p> <p>10～12月：住戸が完成次第、募集活動開始</p> <p>1～3月：入居希望者の申込み～入居 ※入居後は公社、入居後一定期間後は大学がアンケートを実施</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>【目標】</p> <p>(●定量的 ○定性的)</p>		○実施工程に基づく取組状況					
<p>（参考）</p> <p>○令和5年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪公立大学生生活科学研究科と連携したリノベーション事業を実施 コーシャイツ相生 2Kタイプ 3戸実施(R6.1月完成) 入居実績：3件 (R7.7月末時点) <p>○令和6年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪公立大学生生活科学研究科と連携したリノベーション事業を継続実施 コーシャイツ森之宮 2DKタイプ 1戸実施(R7.1月完成) コーシャイツ相生 2Kタイプ 1戸実施(R7.1月完成) 入居実績：2件 (R7.8月末時点) 						<p>【市の評価】</p> <p>大学と連携したリノベーション事業について、令和6年度は新たなテーマを設定するとともに、前年度の取組の改善点を踏まえた取組ができており、計画に沿って着実に実施されている。</p> <p>また、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。</p> <p>引き続き、大学と連携し、取組検証や新たな事業検討を行うなど、計画に沿って着実に取り組むとともに、公社として大学のノウハウや知見を吸収して今後の事業に生かしていただきたい。</p>	
<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>大阪公立大学と連携し、リノベーション住戸の入居者へのインタビューを行うなどして過去2年間の取組の検証し、また次年度以降のリノベーション事業の検討を行う(工事は実施しない)。</p> <p>(取組予定)</p> <p>8月～：入居者へのインタビュー協力依頼 10月～：インタビュー内容の検討(大学と協議) 11月～：大学と協働でインタビューの実施 1月～：大学と協働で結果の分析及び今後のリノベーション事業への活用方針の検討</p>							

1 中堅層の市内居住の促進

【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

〈評価の視点〉
・居住環境の向上に資するサービスの提供

公社の取組内容・目標

利便性・快適性の向上に資する共用部改修・新設備の導入
・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)

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	→	→	→	→	→
実施設計	→	→	→	→	→
改修工事	→	→	→	→	→

(変更前)

【目標】 (●定量的 ○定性的)	○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
エントランス改修	設計	1団地	1団地	1団地	1団地
	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
	工事	3団地	3団地	4団地	5団地

(変更後)

【目標】 (●定量的 ○定性的)	○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
エントランス改修	設計	1団地	1団地	1団地	1団地
	工事	1団地	1団地	1団地	1団地
インターホン改修	設計	4団地	4団地	3団地	3団地
	工事	3団地	6団地	3団地	4団地

【参考】

- 令和5年度の取組
 - ・エントランスの改修計画策定
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
 - ・インターホン等の改修計画策定
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

取組報告

〈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

〈令和6年度の取組成果〉

- (改修工事の実施)
- ・エントランス改修工事 設計1団地、改修1団地
 - ・インターホン改修工事 設計4団地、改修3団地
(既存インターホンの老朽化に伴い、設計対象団地を1団地追加)



(エントランス改修前)



(エントランス改修後)

〈令和7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。
(点検により既存インターホンの保守上の課題が確認された3団地について、当初計画から前倒して令和7年度の改修工事対象に追加)
⇒ インターホン改修:設計4団地、改修6団地

取組状況の評価

【市の評価】

評価の視点に沿った具体的取組が、適切に実施されている。
引き続き、工程表に基づいて着実に取組んでいただきたい。

1 中堅層の市内居住の促進

【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

＜評価の視点＞
・居住環境の向上に資するサービスの提供

公社の取組内容・目標						取組報告	取組状況の評価																														
<p>入居契約事務へのDX導入による利便性の向上 ・入居契約事務のオンライン化及び契約書電子化の実現</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>事前調査・研究 オンライン化検討</td> <td colspan="2">→</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>適用範囲の検討</td> <td></td> <td colspan="2">→ 申込、保証会社連携、電子契約書など</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>事業者・システム の選定</td> <td></td> <td colspan="2">→</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>運用開始</td> <td></td> <td></td> <td colspan="3">→ (段階的に適用範囲を拡大する場合あり)</td> </tr> </tbody> </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)			<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>(導入システムの検討)</p> <p>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、現在の申込み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</p> <p>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</p> <p>(導入までのスケジュール案)</p> <p>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 10～3月：検討結果をもとに課題整理し、導入を検討</p>	
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>						<p>＜令和6年度の取組成果＞</p> <p>詳細な業務フローを作成し、システム開発業者へのヒアリングを実施するなどして既設管理システムへのオンライン機能の追加を検討したが、対応できないことが判明した。また、新規システムの導入には多大な開発費用を要することから、当面は既設管理システムにおいて対応可能な範囲でのオンライン化を進めることとし、令和6年度において、以下のオンラインサービスについての検討を行い、2月から開始した。</p> <p>① オンライン契約説明 ⇒ 日程調整が容易で、遠方の入居希望者においても来店不要で契約説明が可能となった</p> <p>② オンライン内覧 ⇒ 家族複数名での同時内覧が可能で、また移動時間や交通費の削減につながるなど、効率的な物件検討が可能となった</p>	<p>【市の評価】</p> <p>入居契約事務のオンライン化について、既設管理システムにおいて対応可能なところから取組んでおり、入居希望者が自宅にいなながら契約手続きが進められるよう、利便性向上に資するサービス提供が進められている。</p> <p>引き続き、入居契約事務のオンライン化の検討を進めるとともに、賃貸住宅事業におけるDX導入について先導的に取り組まれない。</p>																														
<p>(参考)</p> <p>○令和5年度の取組 ・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 ・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 ・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</p>						<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>引き続き、入居契約事務のオンライン化についての検討を進める。 公社ホームページ上で、間取り図や写真だけでは伝わりにくい各物件の室内やエントランスなどの共用部、ベランダからの眺望などを確認できるよう、360度カメラを活用したサービスの導入を検討する。</p>																															

1 中堅層の市内居住の促進

【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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価																														
<p>中堅層の市内居住の促進に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" data-bbox="172 499 1175 825"> <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>運用ルールの策定</td> <td></td> <td>→</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>運用開始</td> <td></td> <td></td> <td></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	発信方法の検討	→					準備期間(発信情報の作成等)	→					運用ルールの策定		→				運用開始					→	<p>《令和6年度の計画》</p> <p>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定の準備を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
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)	→																															
運用ルールの策定		→																														
運用開始					→																											
<p>【参考】</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和5年度の取組 SNSでの情報発信に向けた準備 (Instagram) 令和5年 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) (YouTube) 令和6年2月 : 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 専門紙において、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) 	<p>《令和6年度の取組成果》(資料5参照)</p> <p>令和6年8月にSNS運用に関する規定を策定し、同月よりYouTubeおよびInstagramでの情報発信を開始した。(実施内容)</p> <p>YouTube</p> <ul style="list-style-type: none"> 投稿数(R6.8~R7.3):3分超動画 2本、3分以内動画 21本 フォロワー数(R7.3末):58名 <p>Instagram</p> <ul style="list-style-type: none"> 投稿数(R6.8~R7.3):36本 フォロワー数(R7.3末):164名 <p>(主なSNS発信内容等)</p> <p>8~9月:YouTubeにて、民間事業者を含む幅広いユーザーを対象とし、コーシャハイツ中野における3LDKから2LDKへのリノベーション工事の様子及びリノベーション住戸の入居者インタビュー動画を投稿。</p> <p>10月:Instagram及び公社ホームページにて、大阪公立大学生活科学研究科と連携したリノベーション事業における学生によるリノベーションプランの選考会の様子を投稿。 併せて、学生による住戸改修内でのクロス貼り研修や工事の作業工程の様子も発信。</p> <p>11月:コーシャハイツへの内覧を行ったお客様に、公社SNSの知名度等についてヒアリングを開始。</p> <p>12月:Instagramにて、入居促進キャンペーンに関する投稿を実施。</p> <p>1月:Instagramのフォロワーが100名を超えたことにより、アカウントをプロアカウントへ切り替え。</p> <p>2月:YouTubeショート(最大60秒以内の縦型動画)を活用開始。 学生提案のリノベーション住戸の宣伝動画をYouTubeおよびInstagramに投稿。</p> <p>※ その他にも、各コーシャハイツの物件を撮影した写真やショート動画を、定期的に投稿。</p> <p>(取組成果)</p> <p>8月以降の継続的な情報発信により、令和7年1月にInstagramのフォロワー数が100名を超えた。これにより、各投稿への反応やフォロワー属性を分析できる「インサイト機能」の利用が可能となり、以降の投稿について効果的なコンテンツ制作の検討が可能となった。</p> <p>大学と連携したリノベーションの取組に関する記事が産経新聞夕刊に掲載された(令和7年3月)。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>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。</p> <p>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、取組の検証を継続的に行い、効果的な情報発信に努められたい。</p>																														
	<p>《令和7年度の取組計画》</p> <p>引き続き、YouTubeやInstagramでの定期的な投稿を継続するなどして、公社の様々な取組みを効果的に情報発信する。</p> <p>(YouTube)</p> <ul style="list-style-type: none"> ショート動画に加え、Instagramの投稿で反響が良かった投稿の内容を検討し、5分程度の動画の制作(1~2本)を計画する。 <p>(Instagram)</p> <ul style="list-style-type: none"> 効果的な発信を行うため、インサイト機能を活用した各投稿への反応やフォロワーの属性などの分析を定期的に行い、コンテンツ制作に反映する。 エントランス改修や和室の洋室化工事等、民間事業者の興味関心が高いと思われる内容の投稿を検討する。 <p>(アンケートの実施)</p> <ul style="list-style-type: none"> コーシャハイツへの内覧を行ったお客様に、公社SNSの知名度や認知度等についてアンケートを開始する。 																															

1 中堅層の市内居住の促進

【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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価																								
<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" data-bbox="163 630 1157 892"> <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 colspan="5">→</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 colspan="5">→</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>＜令和6年度の計画＞</p> <p>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。</p> <p>＜令和6年度の取組成果＞</p> <p>令和6年4月から見直し後の入居支援制度の本格運用を開始し、中堅層の入居促進に取り組んだ結果、入居率は96.25%と概ね目標を達成した。(新規入居者に占める中堅層の居住割合は85.3%)</p> <p>入居支援制度について、周知・利用促進に努めた結果、制度の利用率は前年度の試行実施の際よりも向上した。また、新規入居者を対象としたアンケートでは、住まいを決めた理由として、家賃補助制度は立地や間取り、家賃、礼金・仲介手数料無料に次いで回答が多く、一定の好意的な関心が寄せられていることがわかった。</p> <p>(入居支援制度利用実績)</p> <ol 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 補助利用実績(全契約件数260件中) 令和6年度:新婚世帯:18.8%/子育て世帯:23.8%/新婚かつ子育て世帯:1.5% ひとり親世帯の入居サポート サポート利用実績:8件 公社賃貸住宅内での住み替えサポート サポート利用実績:1件(人員増による住み替え) ※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 <p>(制度の周知活動)</p> <ul style="list-style-type: none"> Instagramの「ハイライト機能」(プロフィール画面に過去のストーリーズ投稿を常設表示できる機能)を活用し、「新婚世帯及び子育て世帯を対象とした家賃補助制度」及び「ひとり親世帯向け入居サポート」の情報を継続的に発信 大阪市立住まい情報センターが発行する広報誌「あんじゅ」2024年夏号にて、新婚・子育て世帯向け家賃補助制度を紹介 天王寺動物園の情報誌「Together」(隔月発行)にて、新婚・子育て世帯向け入居促進広告を掲載。 	<p>【市の評価】</p> <p>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。</p> <p>入居率は96.25%と概ね目標を達成できている。</p> <p>引き続き、各制度の実施・検証や周知・利用促進に努め、中堅層の入居促進の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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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>(参考)</p> <p>○令和5年度の実績</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居率:96.6% (新規入居者に占める中堅層の居住割合89.1%) <p>○令和5年度の取組</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の要件の拡充(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 ひとり親世帯の入居サポートの試行実施と内容検証 公社賃貸住宅内での住み替えサポートの試行実施と内容検証 	<p>＜令和7年度の計画＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居支援制度を継続的に運用する。 公社HPや公式SNS(Instagram、YouTube)などの媒体を活用し、新婚・子育て世帯などに対する各制度の周知・利用促進に努める。 Instagramのハイライト機能を用いて、ひとり親世帯の入居サポート制度、新婚子育て家賃補助制度にかかるアイコンを常設し、情報発信を継続する。 天王寺動物園情報誌Togetherへの入居促進広告の掲載を継続する。 																									

2 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

会社の取組内容・目標						取組報告			取組状況の評価																																												
<p>既存賃貸住宅において開口部断熱改修を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>＜令和6年度の計画＞</p> <p>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</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 colspan="5">2重窓・樹脂サッシを軸に検討、国補助金の活用を検討</td> </tr> <tr> <td>対象住戸の選定 (試行実施分)</td> <td colspan="5">既入居住戸からモニターを募集</td> </tr> <tr> <td>試行実施</td> <td colspan="5">10戸程度の改修を予定</td> </tr> <tr> <td>効果検証</td> <td colspan="5">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> </tr> <tr> <td>対象住戸の選定 (本格実施分)</td> <td colspan="5">検証結果を踏まえ、実施戸数を決定</td> </tr> <tr> <td>本格実施</td> <td colspan="5"></td> </tr> </tbody> </table>						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>＜令和6年度の取組成果＞(資料6参照)</p> <p>(モニタリング対象住戸の募集・選定) コーシャイツ阿倍野筋において、モニタリング対象住戸を募集し、内窓設置工事6戸、ガラス交換工事2戸を選定</p> <p>(内窓設置工事及びガラス交換工事) 8月に各工事を実施</p> <p>(モニタリング) 10月:温湿度計測器設置前のアンケート及びヒアリングを実施 12月～2月:改修未実施住戸1戸を含む9戸を計測 3月:電気使用量データ、温湿度計回収 改修実施住戸8戸にてアンケート及びヒアリングを実施</p>			<p>【市の評価】</p> <p>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。</p> <p>令和8年度からの本格実施へ向けて、引き続きモニタリングの実施や取組の検証など、工程表に基づき着実に取り組んでいただきたい。</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																																																					
<p>【目標】</p> <p>(●定量的 ○定性的)</p> <p>●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</p>						<table border="1"> <caption>内窓設置工事とガラス交換工事 比較</caption> <thead> <tr> <th></th> <th>内窓設置</th> <th>ガラス交換</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>断熱性能</td> <td>○</td> <td>△換気小窓対応不可 既存アルミを枠利用</td> </tr> <tr> <td>施工性</td> <td>○内窓設置</td> <td>○ガラス入れ替えのみ</td> </tr> <tr> <td>製作期間</td> <td>○2ヶ月</td> <td>○1ヶ月</td> </tr> <tr> <td>利用しやすさ</td> <td>△煩雑になる (窓開閉最低2回必要)</td> <td>○変わらない</td> </tr> <tr> <td>金額(材工共)</td> <td>○13.5万円/箇所</td> <td>△15万円/箇所</td> </tr> <tr> <td>補助金(最大)</td> <td>○3.4万円/箇所</td> <td>1.4万円/枚</td> </tr> </tbody> </table>				内窓設置	ガラス交換	断熱性能	○	△換気小窓対応不可 既存アルミを枠利用	施工性	○内窓設置	○ガラス入れ替えのみ	製作期間	○2ヶ月	○1ヶ月	利用しやすさ	△煩雑になる (窓開閉最低2回必要)	○変わらない	金額(材工共)	○13.5万円/箇所	△15万円/箇所	補助金(最大)	○3.4万円/箇所	1.4万円/枚																								
	内窓設置	ガラス交換																																																			
断熱性能	○	△換気小窓対応不可 既存アルミを枠利用																																																			
施工性	○内窓設置	○ガラス入れ替えのみ																																																			
製作期間	○2ヶ月	○1ヶ月																																																			
利用しやすさ	△煩雑になる (窓開閉最低2回必要)	○変わらない																																																			
金額(材工共)	○13.5万円/箇所	△15万円/箇所																																																			
補助金(最大)	○3.4万円/箇所	1.4万円/枚																																																			
<p>(参考)</p> <p>○令和5年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 施工方法(内窓設置)、対象団地(コーシャイツ阿倍野筋)の選定 効果検証手法の決定(自動温湿度計による測定、設置前後の電気使用量比較、入居者アンケート) 						<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>(モニタリング) モニタリング住戸にて計測、アンケート及びヒアリングを実施する。 7月～9月:改修未実施住戸を含む9戸にて温湿度を計測 改修実施住戸8戸にてアンケート及びヒアリングを実施 12月～2月:改修未実施住戸を含む9戸にて温湿度を計測 改修実施住戸8戸にてアンケート及びヒアリングを実施</p> <p>(事業方針の検討) 令和6・7年度の計測結果、アンケート・ヒアリング内容等をもとに効果検証を行い、事業方針を検討する。</p>																																															

2 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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価																																														
<p>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。</p> <table border="1" data-bbox="178 472 1157 588"> <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> </tbody> </table> <p>(変更前)</p> <div data-bbox="178 661 1157 850"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○団地別の改修プラン策定__令和5年度末 ●令和6年度以降の数値目標は、下記のとおり</p> <table border="1" data-bbox="400 724 1113 840"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>6年度</th> <th>7年度</th> <th>8年度</th> <th>9年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">LED化</td> <td>設計</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> </tr> <tr> <td>工事</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>(変更後)</p> <div data-bbox="178 913 1157 1144"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○団地別の改修プラン策定__令和5年度末 ●令和6年度以降の数値目標は、下記のとおり</p> <table border="1" data-bbox="400 997 1113 1123"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>6年度</th> <th>7年度</th> <th>8年度</th> <th>9年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">LED化</td> <td>設計</td> <td>3団地</td> <td>6団地</td> <td>8団地</td> <td>5団地</td> </tr> <tr> <td>工事</td> <td>3団地</td> <td>3団地</td> <td>6団地</td> <td>8団地</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>(参考) ○令和5年度の取組 ・共用部照明LED化の改修計画の策定 計画期間:13年間(令和17年度まで)</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)							6年度	7年度	8年度	9年度	LED化	設計	3団地	3団地	3団地	3団地	工事	3団地	3団地	3団地	3団地			6年度	7年度	8年度	9年度	LED化	設計	3団地	6団地	8団地	5団地	工事	3団地	3団地	6団地	8団地	<p>《令和6年度の計画》</p> <p>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</p> <p>《令和6年度の実績》</p> <p>共用部照明のLED化 ・設計3団地完了 ・改修3団地完了</p> <p>計画期間については、蛍光灯の製造が令和9年に終了することを踏まえ7年間(令和11年度まで)に変更。</p> <p>《令和7年度の計画》</p> <p>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。 共用部照明のLED化:設計6団地、改修3団地</p>	<p>【市の評価】</p> <p>評価の視点に沿った具体的取組が、適切に実施されている。 引き続き、工程表に基づいて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)																																															
		6年度	7年度	8年度	9年度																																											
LED化	設計	3団地	3団地	3団地	3団地																																											
	工事	3団地	3団地	3団地	3団地																																											
		6年度	7年度	8年度	9年度																																											
LED化	設計	3団地	6団地	8団地	5団地																																											
	工事	3団地	3団地	6団地	8団地																																											

2 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
 ・建替事業における高いレベルでの省エネルギー対策

公社の取組内容・目標		取組報告		取組状況の評価																																											
<p>ZEH水準を満たす賃貸住宅の建設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <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>区役所調整</td> <td colspan="5">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> </tr> <tr> <td>設計仕様の検討 募集要項の作成</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>事業者募集</td> <td colspan="5">(設計施工一括発注)</td> </tr> <tr> <td>実施設計 建築確認 ZEH-M認定取得</td> <td colspan="5">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> </tr> <tr> <td>建設工事</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>入居</td> <td colspan="5"></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	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>《令和6年度の計画》</p> <p>(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、収支計画の見直しを行う。 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う。 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 設計着手: 令和6年10月→令和7年4月に変更</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																																															

- (参考)
 ○令和5年度の取組
 ・区役所と協議実施
 ・ZEH-M Orientedを設計要件とした募集要項案の作成

- 《令和6年度の取組成果》
 (北八幡屋住宅建替えの事業経過)
 9月: 建設事業提案競技を実施し、ZEH-M Oriented取得を要件として、事業者を募集
 2月: 事業者を選定
 3月: 基本協定書を締結

- 【市の評価】
 令和6年度はZEH-M Oriented取得を要件とした事業者選定を完了するなど、着実に取組を進められている。
 令和9年度事業完了に向けて、引き続き計画に沿って取組を進めていただきたい。

住棟での評価				住戸での評価			
断熱性能 ※全住戸で 以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む住棟全体で 以下を達成		再エネ含む	断熱性能 ※当該住戸で 以下を達成	省エネ率 ※当該住戸で 以下を達成		再エネ含む
	再エネ除く	再エネ含む			再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』			100%以上	『ZEH』			100%以上
Nearly ZEH-M	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	75%以上 100%未満	Nearly ZEH	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	75%以上 100%未満
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満	ZEH Ready			50%以上 75%未満
ZEH-M Oriented			再エネの導入 は必要ない	ZEH Oriented			再エネの導入 は必要ない

- 《令和7年度の計画》
 4月: 設計着手
 7月: ZEH-M Orientedに関する事前協議開始
 11月: 解体工事着手
 3月: 認定取得のための申請開始
 (令和8年5月建設工事着手予定)

2 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】

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

公社の取組内容・目標						取組報告	取組状況の評価																														
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <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 colspan="2">→</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 colspan="2">→</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 colspan="2">→</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">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				→		<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	
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】</p> <p>(●定量的 ○定性的)</p> <p>○実施工程に基づく取組状況</p>						<p>＜令和6年度の取組成果＞(資料6参照)</p> <p>冬季実施(12～2月)のモニタリング内容等を整理し、公社Instagramでの情報発信の準備を行った(令和7年4月から投稿開始)</p> <p>また、本件取組に関して業界紙に働きかけ、2月に記事掲載された(全国賃貸住宅新聞)。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>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。</p> <p>試行実施の取組と並行して、業界紙への記事掲載、SNSでの情報発信の開始など、積極的な情報発信に取り組まれている。</p> <p>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、取組の検証を継続的に行い、効果的な情報発信に努められたい。</p>																														
<p>【参考】</p> <p>○令和5年度の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・情報発信に向けた発信方法・効果検証手法の検討 						<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>(情報発信)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取組内容及びモニタリングにて得られたデータやアンケートの検証結果について、公社HP、Instagramで情報発信を行う。 ・新聞や情報誌への掲載の働きかけを行う。 																															

3 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

- 〈評価の視点〉
- ・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

公社の取組内容・目標		取組報告	取組状況の評価																														
<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="2">→</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>事業化検討</td> <td></td> <td>→ (調査結果(ニーズの有無)を踏まえ、計画的に事業化を検討)</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 colspan="3">→</td> </tr> </tbody> </table>		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			→			<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>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。</p> <p>●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。</p> <p>(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る。 8月に此花区でイベント開催を予定。</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		→ (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			→																														
<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>		<p>＜令和6年度の実績＞ (資料7参照)</p> <p>(移動スーパー) 移動スーパーの導入について、事業者へのヒアリングを実施したが、採算性の確保が困難であるとの理由から、導入は見送る結果となった。</p> <p>(地域まちづくり活動) 此花区、港区、鶴見区の各区役所および社会福祉協議会と連携し、コミュニティ活性化に資する子育て支援、高齢者支援、防災等に関連したイベント開催について協議を行い、下記のとおりイベントを実施した。</p> <p>■ イベントの開催成果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8月開催:「第1回すまいる広場IN高見」 会場:コーシャハイツ高見38 集会所 主な内容:ふれあい喫茶、防災教室、バルーンアート教室、子育て・介護相談等 参加者:公社賃貸住宅居住者、地域住民(計91名) ・12月開催:「第2回すまいる広場IN高見」 会場:コーシャハイツ高見38 集会所 主な内容:ふれあい喫茶、防災教室 参加者:公社賃貸住宅居住者、地域住民(計30名) 	<p>【市の評価】</p> <p>区役所や地域団体と連携し、公社賃貸住宅の集会所を活用して、居住者・地域住民を対象とした地域イベントを開催し、地域まちづくり活動の促進が図られている。</p> <p>引き続き、区役所や地域団体と連携し、地域まちづくり活動のニーズ把握を行いながら、公社賃貸住宅の集会所や敷地を活用したイベント開催などのコミュニティ活性化に資する取組を進めていただきたい。</p>																														
<p>【参考】</p> <p>○令和5年度の実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移動スーパーの導入検討 4団地(コーシャハイツ阿倍野筋、共立、諸口、諸口北)を候補団地としたが、進入路や採算性等について課題があるため、導入は断念 ・区役所と協議を実施 		<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>(移動スーパー) 事業者から導入の申し入れがあった場合には、導入に向けた検討を進める。</p> <p>(地域まちづくり活動) ・区役所、社会福祉協議会、地域団体等と連携し、地域ニーズの把握に努めながら、子育て支援等に資するイベントや講座の開催を検討する。</p> <p>■ イベントの開催予定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6月開催:「第3回すまいる広場IN高見」 会場:コーシャハイツ高見38 集会所 ・6月開催:「みんなの勉強会」の試行開催 地域団体との協議において、「放課後に静かに勉強できる子どもたちの居場所を確保したい」との相談を受け、コーシャハイツ高見38集会所を活用し、試行的に「みんなの勉強会」を開催。 ・12月開催:「防災講座&バルーンアート教室」 会場:コーシャハイツ西島 集会所 																															

4 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

＜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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価																																		
<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" data-bbox="178 520 1166 978"> <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 rowspan="2">物件調査 計画作成</td> <td colspan="2">防災倉庫 設置可能場所や優先順位の検討</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">AED 設置可能場所や優先順位の検討</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">設置</td> <td colspan="2">防災倉庫 計画的に順次設置</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">AED 計画的に順次設置</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>区役所・地域 との協議</td> <td colspan="5">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</td> </tr> </tbody> </table> <p>(変更前)</p>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	物件調査 計画作成	防災倉庫 設置可能場所や優先順位の検討					AED 設置可能場所や優先順位の検討					設置	防災倉庫 計画的に順次設置					AED 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					<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>●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行う。 ・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へヒアリングを実施する。 ・地域開放に向け、区役所等へヒ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。</p> <p>(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)</p> <p>●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)</p>	
工程表	R5	R6	R7	R8	R9																															
物件調査 計画作成	防災倉庫 設置可能場所や優先順位の検討																																			
	AED 設置可能場所や優先順位の検討																																			
設置	防災倉庫 計画的に順次設置																																			
	AED 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																																			
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> <p>○(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</p> <table border="1" data-bbox="418 1136 1077 1251"> <thead> <tr> <th></th> <th>6年度</th> <th>7年度</th> <th>8年度</th> <th>9年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>防災倉庫設置</td> <td>2団地</td> <td>2団地</td> <td>導入に向けて検討</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AED設置</td> <td>5団地</td> <td>21団地</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(変更後)</p>		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			<p>＜令和6年度の取組成果＞ (資料7参照)</p> <p>●既存住宅 (防災倉庫) 2月:2団地(コーシャイツ相生・コーシャイツ中野)に防災倉庫を計3基設置(複数棟が存在するコーシャイツ相生には2基を設置)。 倉庫に格納する備品は、区役所および専門家へのヒアリング結果をもとに選定 格納備品:簡易トイレ、救助工具セット、布担架、おんぶ担架 次年度からの運用に向けた運用要領の準備(4月制定予定) 区役所および住民との防災意識向上を目的とした「防災教室」開催に向け、関係機関と協議を開始</p> <p>(AED) 7月:5団地(コーシャイツ中野、西島、高見36.高見37.高見38)にAEDを設置、8月より稼働を開始 日本救急医療財団の「全国AEDマップ」に登録し掲載済、また公社ホームページにAED設置情報を掲載</p> <p>●新築住宅 (北八幡屋住宅) 9月:建設事業提案競技を実施し、「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て、事業者を募集 2月:事業者を選定 3月:基本協定書を締結</p>	<p>【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、計画に基づいて着実に取組んでいただきたい。</p>																			
	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																																		
<p>○令和5年度の取組 ・令和6年度に防災倉庫、AEDを設置する団地を選定 ・北八幡屋住宅の建替えにおける方針決定 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」の取得をめざす 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</p> <p>○令和6年度の取組 AED設置については、追加で1団地設置可能であることが判明したため変更</p>	<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>●既存住宅 (防災倉庫) ・1団地に設置 ・令和6年度に防災倉庫を設置した2団地について、区役所と連携のうえ防災教室を開催</p> <p>(AED) ・21団地に設置(令和7年度末までにすべての団地に設置)</p> <p>●新築住宅 (北八幡屋住宅) ・住民のためのかまどベンチや防災倉庫及び地域住民のための防災倉庫や避難場所の提供など、防災設備等について設計協議を行ったのち、「大阪市防災力強化マンション認定制度」の申請を行う。</p>																																			

4 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

＜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

公社の取組内容・目標		取組報告	取組状況の評価																								
<p>地域と連携した防災活動の実施</p> <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 colspan="2">→</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 colspan="2">→ 自主防災組織への防災設備の提供や協働実施など</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>防災イベントの企画・実施</td> <td></td> <td colspan="4">→ (毎年度、定期的実施)</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		→ 自主防災組織への防災設備の提供や協働実施など				防災イベントの企画・実施		→ (毎年度、定期的実施)				<p>＜令和6年度の計画＞</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 区役所、社会福祉協議会等へ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) <p>＜令和6年度の取組成果＞（資料7参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> コーシャハイツが所在する12区のうち、7区における区役所・区社会福祉協議会等へのヒアリングを実施し、地域ニーズを把握 そのうち、此花区、港区、鶴見区、天王寺区、阿倍野区、平野区における、まちづくり担当課との協議による、防災啓発イベントの開催に向けた検討。 自治会組織のない公社賃貸住宅の入居者への防災意識の醸成を目的とした、区役所との連携によるイベントを開催 <p>■ イベントの開催成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 8月開催：防災教室他 主催：公社 共催：高見地域活動協議会 協力：此花区役所、此花区社会福祉協議会 会場：コーシャハイツ高見38 集会所 主な内容：ふれあい喫茶、防災教室、バルーンアート教室、子育て・介護相談等 参加者：公社賃貸住宅居住者、地域住民(計91名) 2月開催：防災講座 主催：公社 共催：港区役所 協力：港区社会福祉協議会 会場：コーシャハイツ港2号棟 集会所 主な内容：区の防災アドバイザーによる講義(集合住宅における避難方法、防災グッズの備蓄・活用方法) 参加者数：公社賃貸住宅居住者、地域住民(計13名) 	<p>【市の評価】</p> <p>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。</p> <p>引き続き、区役所や地域団体と連携し、防災活動の実施を継続していただきたい。</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		→ 自主防災組織への防災設備の提供や協働実施など																									
防災イベントの企画・実施		→ (毎年度、定期的実施)																									
<p>【目標】</p> <p>(●定量的 ○定性的)</p> <p>○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>		<p>＜令和7年度の計画＞</p> <p>地域と連携した防災活動の実施について、引き続き、区役所・区社会福祉協議会等と連携して検討を行う。</p> <p>令和6年度に防災倉庫を設置した団地および、令和7年度に設置を予定している団地においては、各区役所の防災担当と連携し、防災教室の開催に向けた調整を行う。</p> <p>■ イベントの開催予定</p> <ul style="list-style-type: none"> 4月開催：防災講座 主催：公社 共催：阿倍野区役所 会場：コーシャハイツ相生 集会所、敷地内 6月開催：「第3回すまいる広場IN高見」(防災教室・その他) 主催：公社 共催：高見地域活動協議会 協力：此花区社会福祉協議会 会場：コーシャハイツ高見38集会所 8月開催：防災教室 主催：公社 共催：平野区役所 会場：コーシャハイツ中野集会所、敷地内 12月開催：「防災講座&バルーンアート教室」 会場：コーシャハイツ西島 集会所 																									
<p>【参考】</p> <p>○令和5年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 区役所等との連携にかかる取組方針について内部検討 																											

＜関連する取組＞

- 令和6年に能登半島地震で被災され、公社賃貸住宅に入居されている方の契約を令和7年12月末日まで延長。
- 令和7年6月末時点3件のうち2件が入居中であり、1件は、令和7年2月末日付で退去。
- 市営住宅への被災入居の無償提供期間が延長されることに伴い、公社賃貸住宅についても同様の取扱いにすることとした。
- 公社賃貸住宅に入居中の2件については、2件共に市営住宅転居の意思表示があり、令和7年12月退去。

5 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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価		
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機構での活動状況について、定期的に(毎年)報告する。 <table border="1" data-bbox="181 491 1166 575"> <tr> <td data-bbox="181 491 394 575"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> </td> <td data-bbox="394 491 1166 575"> <p>○実施内容の確認</p> </td> </tr> </table>	<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p>	<p>○実施内容の確認</p>	<p>≪令和6年度の計画≫</p> <p>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。</p> <p>(事業計画)</p> <p>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</p>	
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p>	<p>○実施内容の確認</p>			
<p>(参考)</p> <p>○令和5年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪市マンション管理支援機構として各種普及啓発活動の実施 	<p>≪令和6年度の実績≫</p> <p>計画通り普及啓発活動を実行した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎セミナーは「マンションでの暮らし方を学ぶ」をテーマに、暮らしのルール、管理組合会計、適正な管理を進めるための制度、敷地管理にかかる講座を開催した。 ・基礎講座は「管理組合活動を考える」をテーマとし、住環境の維持やマンションの性能向上などに係る講座を開催した。 ・管理組合同士の情報交換のための交流会では、従来行っていた土日昼間開催の交流会に加え、平日夜間にミニ交流会を3回開催し、組合同士の活発な交流を引き出すことができた。 <p>イベント参加者数は合計497名で、令和5年度(391名)と比較して大幅に増加した。</p> <p>≪令和7年度の計画≫</p> <p>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。</p> <p>(事業計画)</p> <p>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) 9月：マンション管理フェスタ 10～11月：基礎講座(7講座)／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</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や基礎講座、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たしており、取組は順調に実施できている。</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>		

5 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〉
・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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価		
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <table border="1" data-bbox="169 537 1154 606"> <tr> <td data-bbox="169 537 379 606">【目標】</td> <td data-bbox="379 537 1154 606">○取組状況の確認</td> </tr> </table>	【目標】	○取組状況の確認	<p>《令和6年度の計画》</p> <p>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。</p>	
【目標】	○取組状況の確認			
<p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○令和5年度の取組 ・高経年マンションの維持管理や管理組合運営の課題調査 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 	<p>《令和6年度の取組成果》</p> <p>マンションに関するセミナーの受講やマンション管理支援機構が主催する交流会に参加するなど、マンション管理に関する課題の把握に努めた。また、分譲マンション支援事業に関する他公社の事例を収集・調査した。</p> <p>《令和7年度の計画》</p> <p>マンション管理に関するセミナーやマンション管理支援機構主催の交流会に積極的に参加し、引き続き管理組合運営に関する課題の研究を行い、マンション管理組合支援方策について調査研究を行う。</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、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。</p>		

6 住宅セーフティネット機能の強化

【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

〈評価の視点〉
・居住支援にかかる公社の関わり方を検討

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価																		
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <table border="1" data-bbox="181 562 1157 747"> <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>住宅提供・見守りサービス</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">→</td> </tr> <tr> <td>調査・検討</td> <td colspan="5" style="text-align: center;">→</td> </tr> </tbody> </table> <div data-bbox="181 810 1157 903" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的) ○取組状況の確認</p> </div>	工程表	R5	R6	R7	R8	R9	住宅提供・見守りサービス	→					調査・検討	→					<p>《令和6年度の計画》</p> <p>引き続き、居住支援活動の強化に向け、調査・研究に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット法の一部改正(令和6年3月)を受け、大阪市内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、大阪市内と連携課題を整理する。 ・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。 	
工程表	R5	R6	R7	R8	R9															
住宅提供・見守りサービス	→																			
調査・検討	→																			
<p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○令和5年度の取組 ・居住支援法人について、情報収集及び実態把握を実施 ・住まい情報センターにおいて、居住支援法人に関するセミナーを開催 	<p>《令和6年度の取組成果》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネット法改正に係る国土交通省・厚生労働省・法務省主催の説明会に参加した。 ・大阪府や大阪市内がそれぞれ主催する居住支援研修会や交流会へ参加し、情報収集や居住支援法人等との意見交換を行い、実態把握を行った。 ・公社が大阪市の居住支援体制の中で行える可能性のある役割について大阪市内と協議・検討を行った。 ・住まい情報センターによるセーフティネット住宅、居住支援法人にかかるセミナーを開催した。 <p>《令和7年度の計画》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット法の一部改正内容を受けて、大阪市の居住支援協議会設立に向けた取組みの方向性を踏まえ、課題の整理を大阪市内と連携して行う。 ・大阪府や大阪市内が開催する居住支援研修会や居住支援法人が開催する勉強会に積極的に参加し、引き続き具体的な取組みや情報を収集する。 ・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、センター広報誌により情報発信を行う。また、居住支援に関するセミナーを実施するようセンターが連携する事業者に働きかけを行う。 	<p>【市の評価】</p> <p>国主催の説明会、府や市が主催する研修会や交流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>法改正を受けて、市において居住支援協議会設立に向けた検討をしており、公社においても、公平性・中立性を有する団体としての今後の活動内容について、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>																		

6 住宅セーフティネット機能の強化

【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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価		
<p>住宅確保要配慮者への支援方策の検討、実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <table border="1" data-bbox="181 583 1169 705"> <tr> <td data-bbox="181 583 394 705"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> </td> <td data-bbox="394 583 1169 705"> <p>○実施工程に基づく取組状況</p> </td> </tr> </table>	<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>《令和6年度の計画》</p> <p>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。</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>			
<p>（参考）</p> <p>○令和5年度の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け優良賃貸住宅（コーシャイツ法円坂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についての検討 <p>公社賃貸住宅では、モデル条項の導入よりも、保証人が不要であり、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検討結果</p>	<p>《令和6年度の実績》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省による改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会（9月）に出席し、動向を把握した。 ・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を継続して実施した。 <p>《令和7年度の計画》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用や改正住宅セーフティネット法における円滑な残置物処理の推進に関するセミナー等に参加するなど、引き続き国土交通省等の動向を注視する。 ・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を継続して実施する。 ・見守りサービスについては、事業者のサービス提供が終了したため、代替サービスについて検討する。 	<p>【市の評価】</p> <p>公社賃貸住宅における取組として、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支援サービスの提供を継続して実施している。</p> <p>引き続き、要配慮者への支援を継続するとともに、その他の支援策についても調査研究に努められたい。</p>		

7 住情報の提供・都市居住文化の発信

【評価項目】

① 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

公社の取組内容・目標	取組報告	取組状況の評価		
<p>【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</p> <p>【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</p> <table border="1" data-bbox="172 583 1166 688"> <tr> <td data-bbox="172 583 388 688"> <p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p> </td> <td data-bbox="388 583 1166 688"> <p>○取組状況の確認</p> </td> </tr> </table>	<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p>	<p>○取組状況の確認</p>	<p>《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80%以上 ・ホールの利用率 目標値65%以上 ・研修室の利用率 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)</p>	
<p>【目標】 (●定量的 ○定性的)</p>	<p>○取組状況の確認</p>			
<p>(参考) ○令和5年度の実績 ・年度協定書に基づく目標値はいずれも達成の達成状況</p> <p>○令和5年度の取組 ・年度協定書に基づき事業を実施 ・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</p>	<p>《令和6年度の取組成果》 (年度協定書に基づく目標値の達成状況) 各指標の目標値に対する実績値は次のとおり。 ・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99% ・セミナー参加者の満足度 : 目標値80%以上⇒実績値98% ・ホールの利用率 : 目標値65%以上⇒実績値65.9% ・研修室の利用率 : 目標値60%以上⇒実績値59.3%</p> <p>(取組成果) ・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発行 ・令和7年度に開催する日本国際博覧会「大阪・関西万博」に併せて展示する模型や造作物の発注、セミナー等開催に向けての準備 ・住まいの基礎知識に関する連続セミナーやシンポジウムを開催。あわせて会場のオンライン配信を実施 ・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)の開催 ・ホール・研修室WEB予約システムを運用 ・ミュージアムでは住まい・建築・まちづくりに関するテーマの企画展を4回開催 ・ミュージアム常設展示室では希望される来館者に着物体験を連日開催(有料)</p>	<p>【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み、概ね目標値を達成することができている。</p> <p>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、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。</p>		
	<p>《令和7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80%以上 ・ホールの利用率 : 目標値65%以上 ・研修室の利用率 : 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 ・住まいの基礎知識に関する連続セミナーや各団体とのタイアップ事業の開催 ・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)の開催 ・ホール・研修室WEB予約システムの運用 ・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) ・令和7年度に開催する日本国際博覧会「大阪・関西万博」に併せた特別展示、イベント等の開催</p>			