

【別紙】基幹システム等整備事業の概要

大阪府住宅供給公社

1. はじめに

大阪府住宅供給公社（以下、「公社」という。）では、基幹システムの開発・導入から約20年が経過し、ハードウェアの老朽化、保守性の低下、運用負荷の増大、他システムとの連携制約などの複数の課題が顕在化している。また、お客様サービス・利便性の向上、業務の標準化・最適化・デジタル化を進めるうえで、現行システムでは十分に対応できない状況にある。

さらに、公社賃貸住宅の家賃制度をはじめとする独自業務や、府営住宅の計画修繕管理等においても、紙運用やシステム基盤の老朽化により、データ活用、内部統制、BCP（事業継続計画）の面で改善余地がある。

こうした課題を解決するため、クラウド環境のパッケージシステムを活用した基幹システム等の刷新を実施する。本刷新は単なるシステム更新にとどまらず、DX（デジタルトランスフォーメーション）による業務変革を目指す。具体的には以下の取り組みを進める。

- **デジタル技術を活用した、多様なニーズにマッチする利便性の高いサービスの提供**
 - オンライン手続きやスマートフォンアプリを通じ、入居者が時間や場所を問わずサービスを利用できる環境を整備
- **業務プロセスの自動化・効率化**
 - 業務の簡素化、ワークフローシステムの導入、API等のデータ連携により、二重入力や紙書類を削減し、職員の負担を軽減
- **データドリブンな意思決定**
 - BIツールや統合データ基盤を活用し、家賃設定、修繕計画、発注等をより正確・効率的に行える仕組みを整備
- **多様な働き方が実現できる業務環境の整備**
 - クラウド化による在宅勤務やペーパーレス化を促進し、働き方改革に対応
 - 属人化の解消、業務の標準化・簡素化により、経験者のフォローなくても業務が推進できる環境づくり

これらの取り組みにより、「少子高齢化・住宅ニーズの多様化」「生活・消費行動のデジタル化」などの社会トレンドを踏まえ、多様なニーズにマッチする利便性の高いサービス提供と、持続可能な業務運営を実現する。

2. 公社事業概要

- 公社の事業概要は以下のとおり。

直轄事業

賃貸住宅等事業

賃貸住宅等 管理事業

大阪府住宅供給公社の主要事業であり収益の要となる事業。
公社賃貸住宅120団地・約2万1千戸、公益的施設（駐車場・店舗等）193件、賃貸土地等19件を管理します。入退去、入居中のご相談、家賃の収納、修繕など、総合的な管理・サービスを実施。

建替等 事業

老朽化した公社賃貸住宅の建て替えにより、居住水準の向上を図り、住まい方や働き方の多様化など、これからの時代のニーズに対応した、快適で住み続けられる住まいの提供に取り組んでいる。建て替え等により創出された用地は、子育て支援施設、福祉施設、市営住宅、民間分譲マンションなどに活用し、地域のまちづくりに貢献している。

耐震化 事業

現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない公社賃貸住宅の耐震改修を実施。令和7年3月時点での耐震化率は94.8%で、中層住宅（5階建以下）は耐震化工事が全て完了（今後建替等事業を実施する団地を除く）。現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組んでいる。

宅地管理事業等

保有地（未利用地）等の処分、賃貸資産の管理等を実施。
※分譲事業からは平成13年度以降、原則撤退し、新たな土地取得は行っていない。

受託事業

府営住宅計画修繕業務

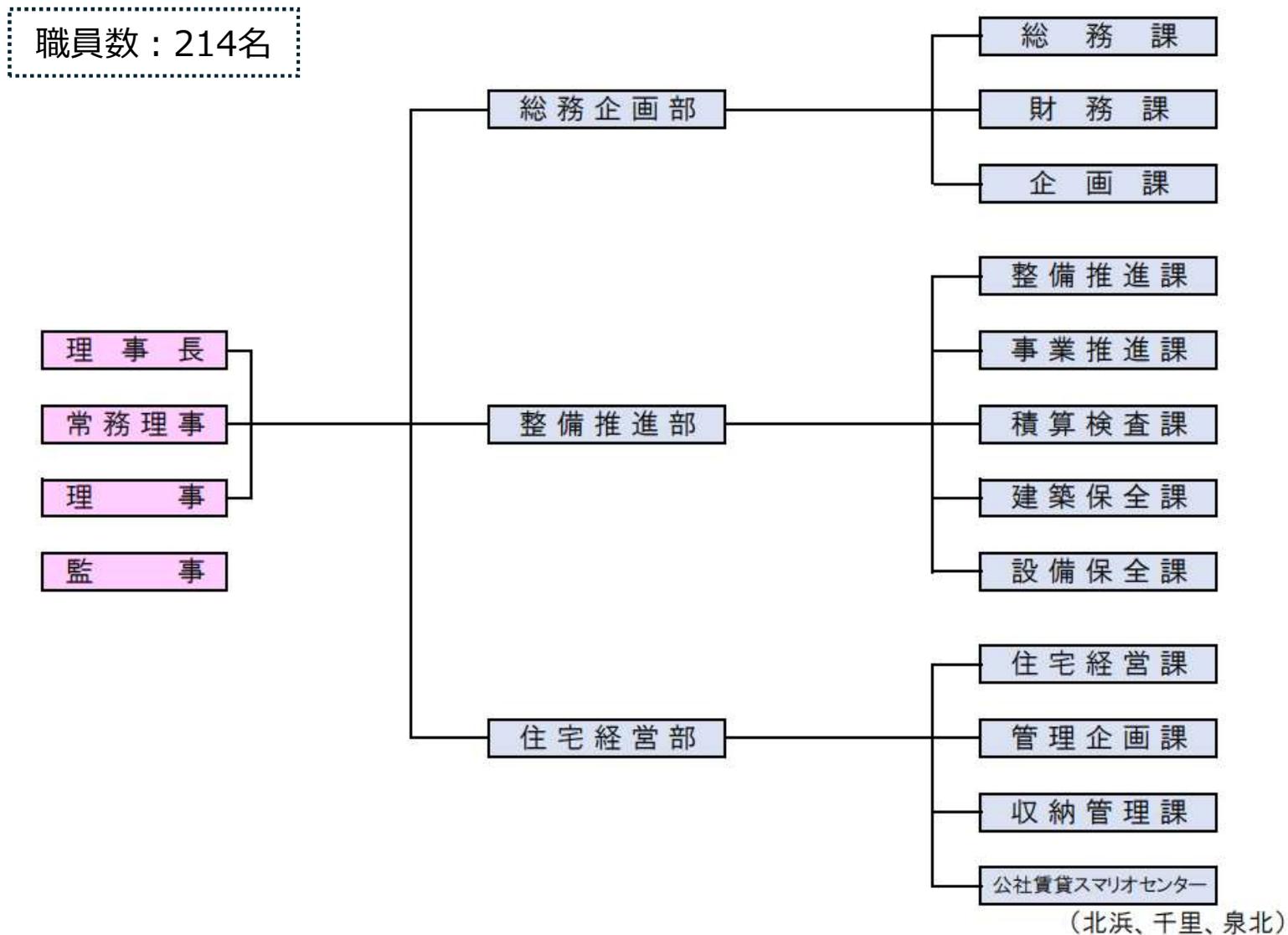
公営住宅法上に定める管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を大阪府から受託。
R6年度：204件

入居者選定等受託業務

高齢者向け優良賃貸住宅の審査業務等を実施。
R6年度：2,226件

3. 組織体制

- 会社の組織体制は以下のとおり。 ※令和8年1月時点のもので、将来変更となる場合あり



4-1. システム刷新の全体像

■ システム構成と役割分担

本事業では、公社業務を支えるシステムを「基幹システム」と「周辺システム」の二層構造とする。

- ① 基幹システム 住宅・工事・財務に関する情報を一元管理する公社業務の土台となるシステム。
- ② 周辺システム 基幹システムのデータを活用し、個別業務の効率化やワークフローの自動化を担う。

■ 二層構造アーキテクチャの考え方

基幹システムは「組織の中核となるデータを管理する中央データベース」、周辺システムは「業務ごとの課題に対応する専門ツール群」と位置付けられる。基幹システムは、安定性・信頼性を重視した「記録のシステム（System of Record : SoR）」として位置付け、周辺システムは、業務改善や制度変更への迅速な対応を可能にする「協働のシステム（System of Engagement : SoE）」として構築する。この二層構造により、安定性と柔軟性の両立を図る。

■ システム区分ごとの役割

項目	① 基幹システム開発・保守業務	② 周辺システム導入・開発業務
役割	住宅・工事・財務に関するマスタ・基幹データを一元管理する中核システム	基幹データを活用し、個別業務や申請・承認プロセスを効率化
位置付け	記録のシステム（SoR）	協働のシステム（SoE）
主な対象業務	住宅管理（物件・入居者・収納・退去）、工事管理（空き家・一般修繕）、財務管理	調定計算・所得審査・補助金管理、工事管理（計画修繕）、ワークフロー、電子契約、支出（収入）事案決裁

※ 1 基幹システムと周辺システムが連携して初めて、システム全体の効果が最大化される構成。

※ 2 調定額算出は周辺（kintone）を算定・承認の主とする。確定後の調定額は基幹システムへ反映し、基幹を正（SoR）とする。

4-2. 基幹システムの概要

■ 開発対象（スコープイン）

開発対象は、本資料「4-5 新システムの対象範囲」の赤枠で囲まれた基幹システムである。具体的には、住宅管理・工事管理・財務管理の3つのサブシステムから構成される。

■ 開発対象外（スコープアウト）

本資料「4-6 新システムの対象範囲」の「周辺システム導入・開発業務」（青枠）及び外部システムは、開発対象外とする。ただし、これらのシステムは基幹システムと密接に連携するため、円滑なデータ連携機能の実装が必須となる。

■ 基幹システムの主要機能

（1）住宅管理システム

入居者のライフサイクル（物件・契約・収納・退去）全体を一元的に管理する。主な機能は以下のとおり。

- **多様な家賃制度への対応：**「契約家賃」「継続家賃」「高優賃負担額」「建替入居減額」などの複数の家賃情報を保持し、最も低い額を自動的に請求額として適用する。
- **複数契約情報の一元管理：**住宅契約と駐車場契約を関連付けて管理し、入居者の契約状況を容易に把握する。
- **収納業務の効率化：**保証会社や金融機関とのデータ連携を自動化し、請求情報の送付、収納結果の取り込み、消込作業の負担を軽減する。

（2）工事管理システム

公社が管理する住宅の「空き家修繕」と「一般修繕」の発注～検査～支払までの一連のプロセスを管理する。「計画修繕」は承認プロセスが多く電子署名（GMOサイン）の利用もあるため、周辺システム（kintone/コラボフロー）で管理する（本システムの対象範囲外）

4-2. 基幹システムの概要

(3) 財務管理システム

公社全体の会計業務の中核を担い、正確かつ迅速な財務処理を実現するシステム。主な役割は以下の通り。

- **債権・債務管理**：住宅管理システムの家賃収入データや、工事管理システムの修繕費支払データを一元的に管理。
- **会計処理の自動化**：連携されたデータを基に仕訳を自動生成し、決算業務の迅速化と正確性の向上に貢献。

(4) 主要な外部システムとのデータ連携

この基幹システムは、kintoneを始めとする多様な周辺システムや外部システムと密にデータ連携することで、その価値を最大限に発揮する。

連携先のシステム分類	連携内容の概要（基幹システム側から見た動き）	代表的なシステム例
各種業務アプリ (kintone)	家賃計算の基礎となる入居者・物件情報を提供し、kintone側で算出された複雑な調定情報を受け取る。また、工事関連の請求データも受け取る。	家賃・調定計算アプリ、修繕発注・請求管理アプリ
入居者・申込者向けサービス	入居者アプリへ物件・入居者情報を提供し、各種届出情報を受け取る。申込システムから新規申込者情報を受け取る。	入居者アプリ(My SMALIO)、ITANDI賃貸管理申込システム
決済・収納代行サービス	金融機関へ口座振替依頼データを提供し、結果データを受け取る。保証会社へ請求データを提供し、入金・滞納データを受け取る。	さくらKCS、保証会社システム、バーチャル口座

4-3. 周辺システムの概要

■ 開発対象（スコープイン）

開発対象は、本資料「4-5 新システムの対象範囲」の「周辺システム導入・開発業務」が担う、以下の3領域を対象とし、それぞれ最適なクラウドツールを組み合わせることで構築される。

■ 開発対象外（スコープアウト）

本資料「4-5 新システムの対象範囲」の「基幹システム開発・保守業務」（赤枠）は、開発対象外。ただし、周辺システムは基幹システムと密接に連携することで真価を発揮するため、円滑なデータ連携機能の実装が必須となる。

■ 周辺システムの主要機能

（1） 調定計算、所得審査・補助金管理（業務アプリ kintone）

公社独自の複雑な家賃制度や補助金管理業務をシステム化し、正確かつ迅速な負担額算定を可能にする。

- 【年次処理】翌年度負担額の一括計算

基幹システムに登録されている最新の入居者情報をもとに、翌年度12ヶ月分の家賃負担額を自動で一括算出する。

- 【随時処理】新規・契約変更者の負担額計算

新規入居者や世帯構成の変更があった入居者に対し、所得審査等に基づいた負担額や、建替事業に伴う家賃減額（戻り減額）などに対応した柔軟な家賃算定を行う。

4-3. 周辺システムの概要

(2) 工事管理（計画修繕）（業務アプリ kintone / ワークフローシステム コラボフロー / 電子契約サービス GMOサイン）

計画修繕業務は、施行伺～契約～支払まで多数の承認プロセスを紙ベースで処理するため、進捗の可視化や迅速な意思決定が困難であった。そのため、承認プロセスを担うワークフローシステム「コラボフロー」、情報集約と管理を担う「kintone」、契約締結を担う電子契約サービス「GMOサイン」という、各領域に特化したクラウドツールを連携させ、一気通貫のデジタルプロセスを構築する。

ツール	主な役割	具体的な処理内容
コラボフロー	承認ワークフローの中核	施行伺、入札、契約及び支出伺、設計変更、検査、支払伺といった一連の承認プロセスを電子化し、ペーパーレス化を推進する。
kintone	情報の一元管理	工事台帳や工事契約台帳として機能し、承認された情報を記録・蓄積する。また、予算管理や工事業者マスタの管理も担う。
GMOサイン	契約の電子化	コラボフローで承認された契約書（PDF）と連携し、工事業者との間で電子署名による契約締結を実現する。

最終的に、支払伺が承認されると支払基礎データが基幹システムの支出依頼処理へと連携される。これにより、申請から支払までの全プロセスがデジタルで完結し、リードタイムの短縮とペーパーレス化によるコスト削減を両立する。

(3) 支出（収入）事案決裁（業務アプリ kintone / ワークフローシステム コラボフロー / 電子契約サービス GMOサイン）

工事管理以外の支出（収入）事案においても、紙ベース決裁が用いられ、承認経路の判断や進捗確認に時間がかかり、意思決定の遅延や非効率が生じている。そのため、工事管理（計画修繕）と同様のツール連携（コラボフロー、kintone、GMOサイン）により、公社内の多様な決裁プロセスを電子化・効率化する。この仕組みにより、迅速かつ適切な意思決定と、基幹システムとのシームレスな連携を実現する。

4-3. 周辺システムの概要

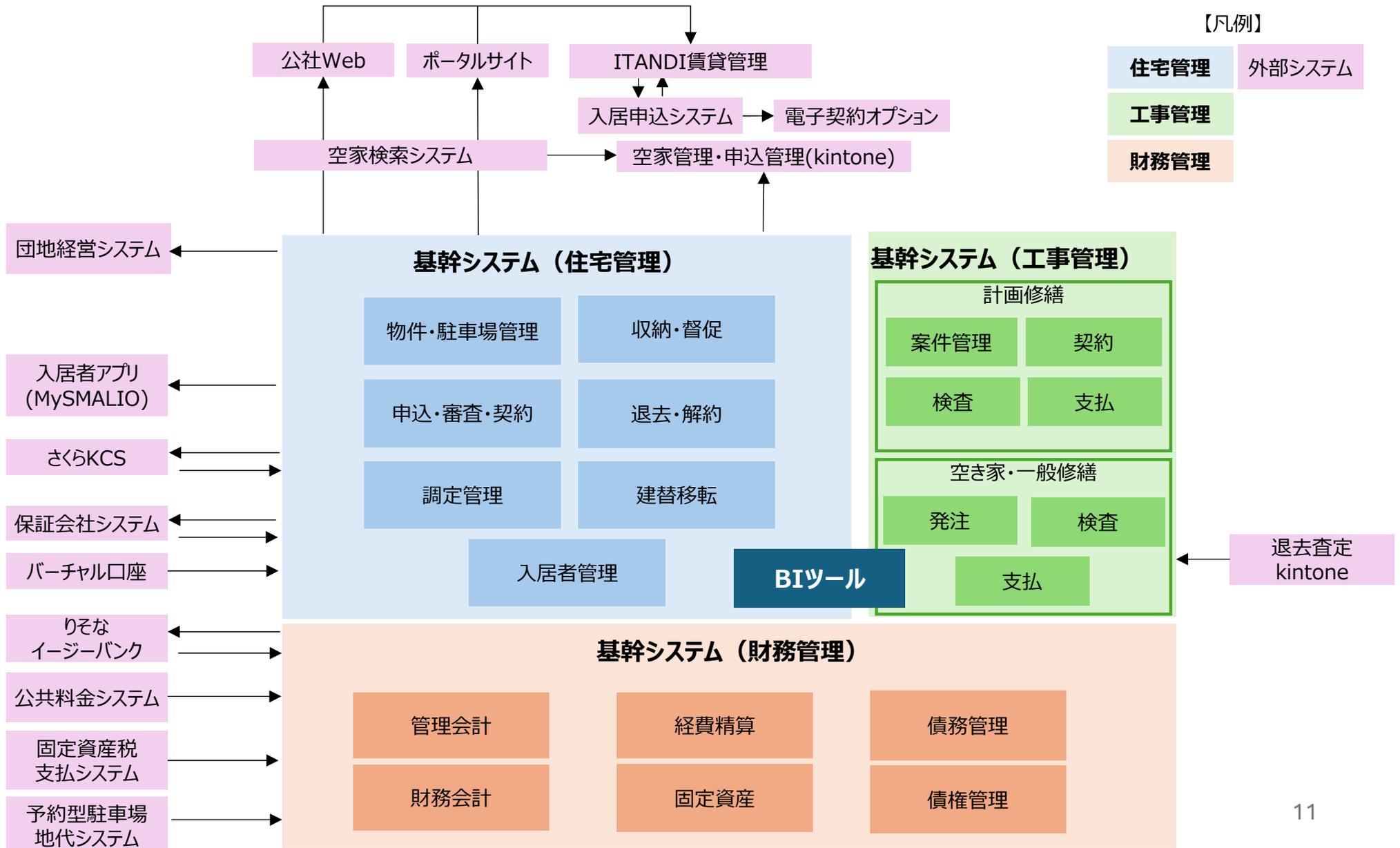
4. 基幹システムとの連携の重要性

周辺システムは基幹システムと連携することで公社全体の業務効率とデータの一貫性を実現する。

連携パターン	連携の概要	連携によるメリット
マスタデータ連携	基幹システムの相手先マスタや予算マスタをkintoneに連携する。	マスタデータの一元管理を実現し、情報の不整合や重複登録を防ぐことで、データ品質を向上させる。
業務データ連携 (周辺→基幹)	kintoneで算出した調定情報や、コラボフローで承認された支払基礎データを基幹システムに連携する。	決裁から会計処理までの流れを自動化し、手作業による入力ミスやタイムラグを削減する。業務プロセス全体が迅速化される。
業務データ連携 (基幹→周辺)	基幹システムの入居者情報をkintoneの調定計算アプリに連携する。	業務に必要な最新の情報を常に参照でき、正確な家賃計算や所得審査を可能にする。データの鮮度が保たれ、意思決定の質が向上する。

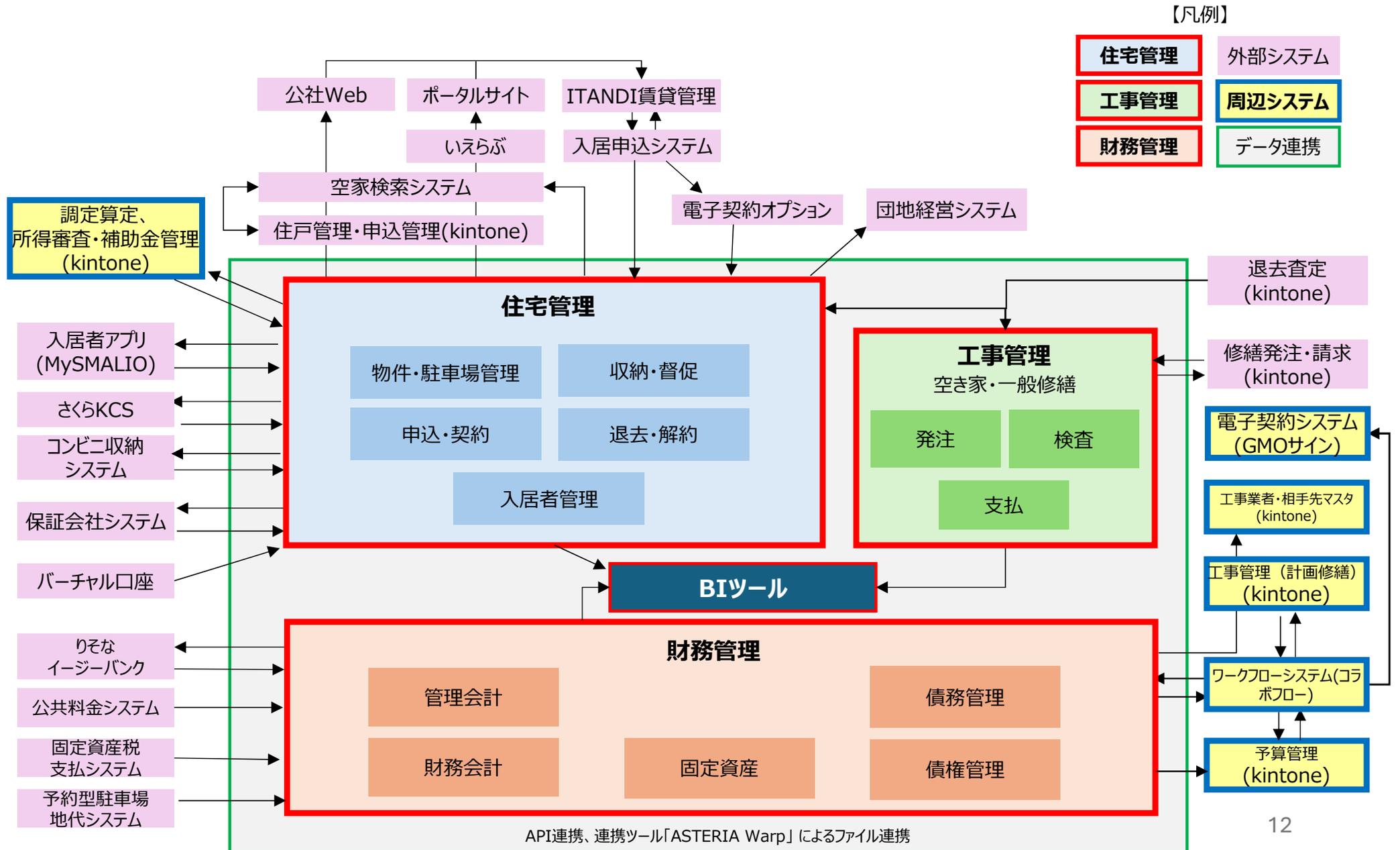
4-4. 現行システム構成

- 主に「住宅管理」「工事管理」「財務管理」で構成される基幹システムに加え、団地経営システム、各種kintoneアプリ、申込受付システム（イタンジ）、バーチャル口座、入居者アプリ等の外部システムが連携する構成となっている。



4-5. 新システムの対象範囲

- 本事業は、「基幹システム開発・保守業務」(赤枠)と、「周辺システム導入・開発業務」(青枠)の2つの業務で構成する。



5. 刷新のポイントと目指すべき方向性

基幹システム等 刷新のポイント

- ① 入居者とのオンライン手続の推進
- ② 修繕業者のオンライン申請・情報共有
- ③ ワークフローシステムの導入
- ④ 工事業者との電子交付・電子契約システムの導入
- ⑤ 電子帳簿保存の導入
- ⑥ 二重入力の解消
(API連携やETLの活用)
- ⑦ 統合型クラウドシステムの導入

オンライン手続推進のための
新たな機能整備

承認プロセスのペーパーレス化

周辺システムとの連携強化

クラウド化による柔軟な
システム保守

業務の変革 (DX) 目指すべき方向性

① デジタル技術を活用した、多様なニーズに
マッチする利便性の高いサービスの提供

- ・サービスのデジタル化による利便性の拡大

② 業務プロセスの自動化・効率化

- ・業務の簡素化と質向上
- ・デジタルツールを活用した自動化の更なる推進

③ データドリブンの意思決定

- ・データを活用した業務改善
- ・BIツール等を活用した意思決定の仕組みを整備

④ 多様な働き方が実現できる業務環境の整備

- ・ペーパーレスの推進/在宅勤務が容易な環境整備
- ・業務の標準化/簡素化を推進できる環境作り

インプット・アウトプット

アウトカム