

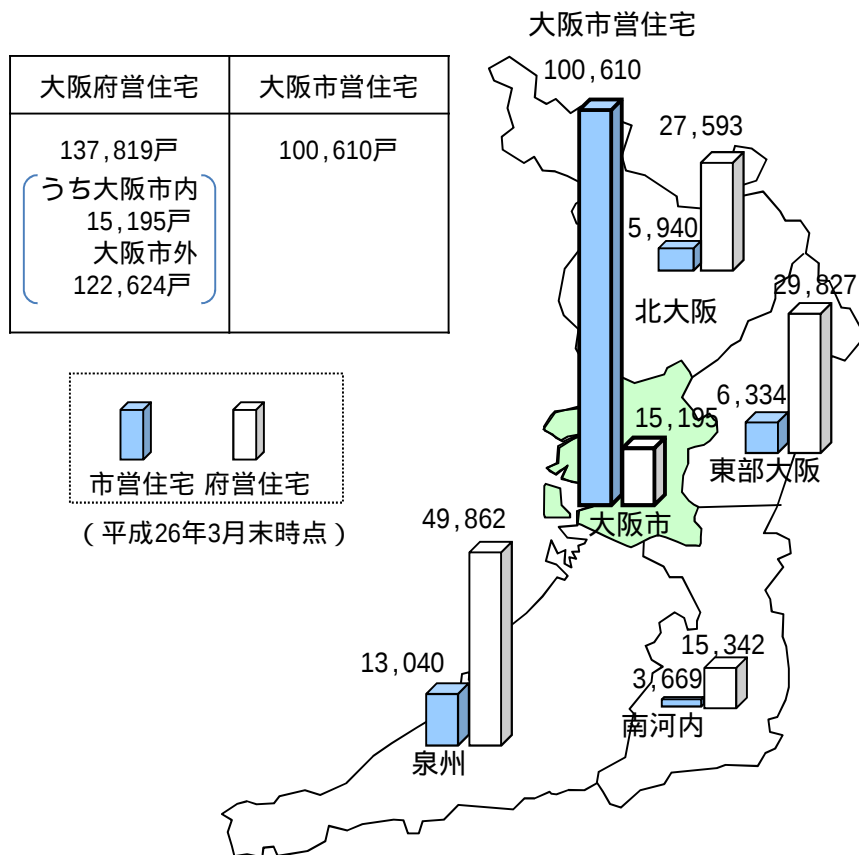
大阪府営住宅の大阪市への移管について

平成26年9月2日
公営住宅（A項目）
公営住宅タスクフォース

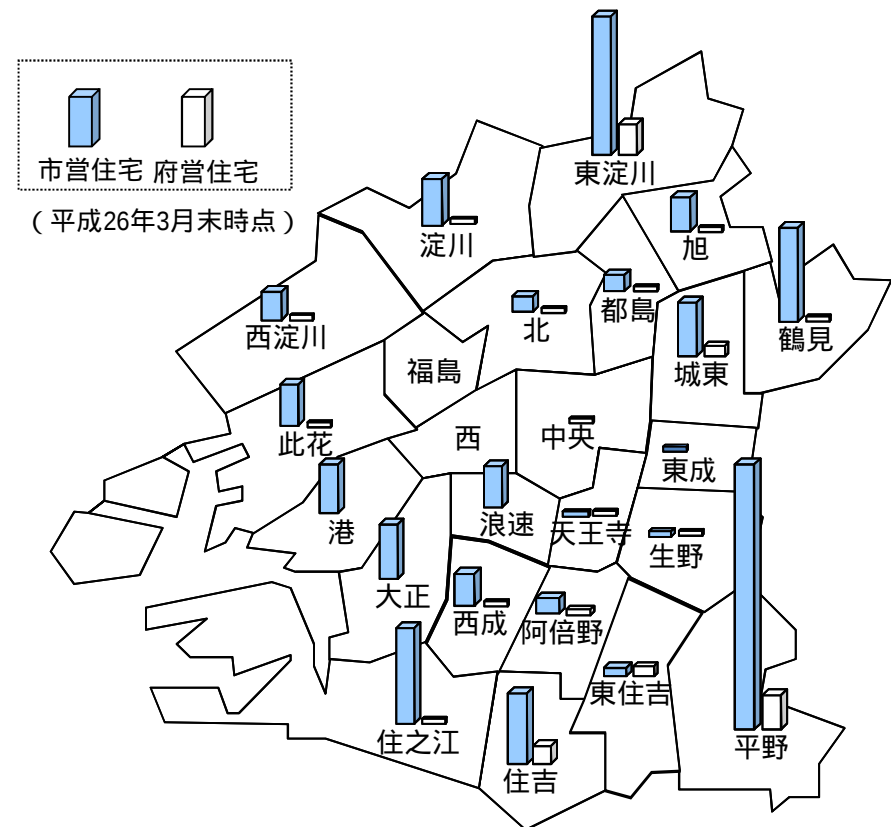
1. 大阪市内の公営住宅等ストックの状況

- ・府営住宅は、府下全域で137,819戸あり、そのうち15,195戸（11.0%）が大阪市内にある。大阪市営住宅は100,610戸であり、大阪市内では市営住宅が大半を占める。一方、大阪市内では、府営住宅の占める割合が高い。
- ・大阪市内にある府営住宅・市営住宅はともに、都心部以外の大阪市内の周辺区に多く、大規模団地を形成しているところもある。

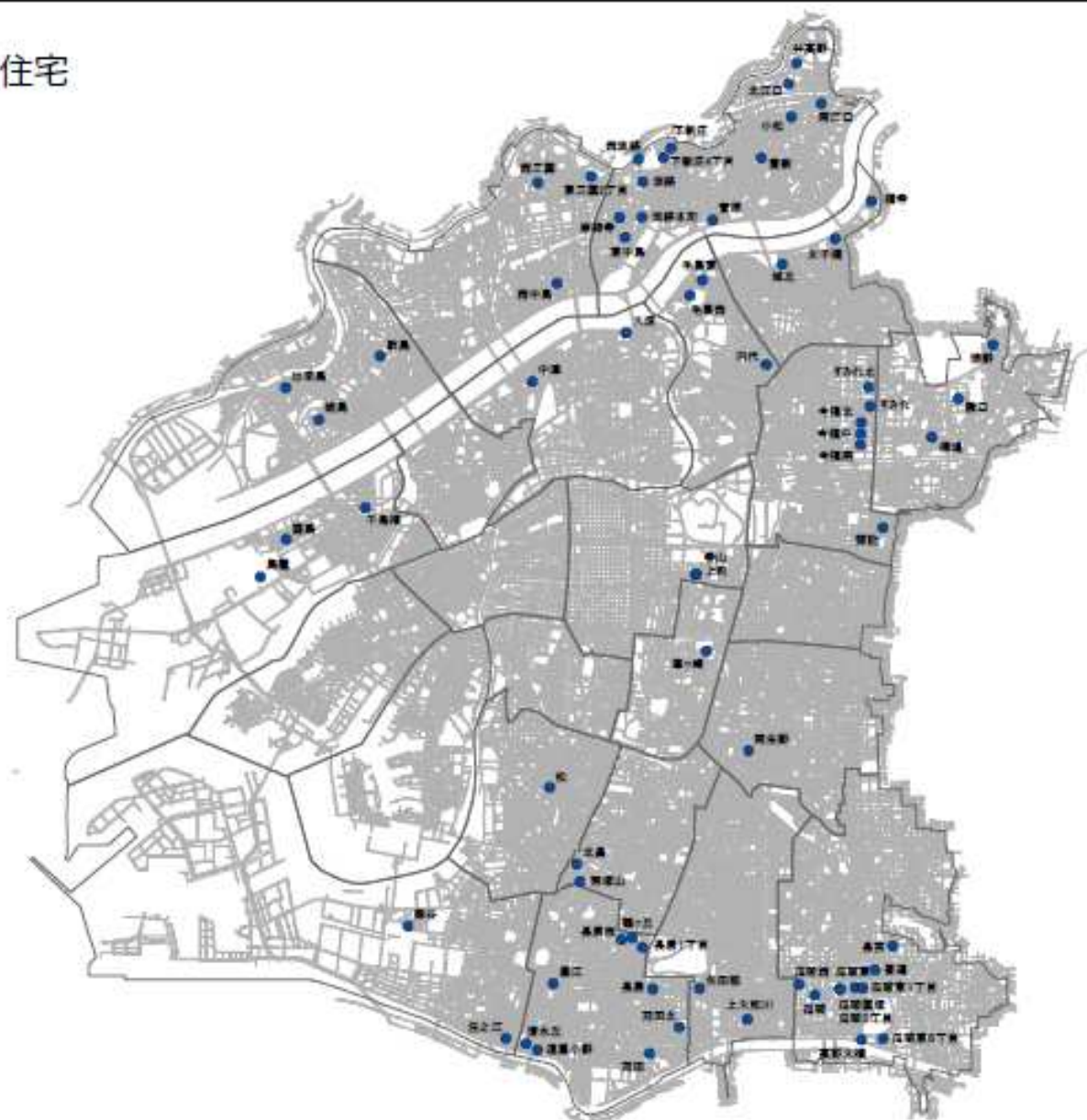
【府市町営住宅の管理戸数】



【行政区別府営住宅・市営住宅の管理戸数】



大阪市内の府営住宅



2 . 府営住宅・市営住宅の現状の課題認識

- まちづくりへの活用やセーフティネットの役割を担うべき市が、府営住宅については政策決定に関与できていない
- 同一地域（市）に、同じ法制度に基づく公営住宅等が、異なった事業主体で管理・運営されている
 - 入居募集が別々に行われている、窓口が異なるなど、府民・市民にとって分かりにくい面がある
 - 隣接する府営住宅・市営住宅団地の建替事業等について、さらに連携することが可能
 - より身近な地域のニーズに対応した管理・運営の仕組みが必要



3 . 再編の方向性（府営住宅を市に移管する目的と効果）

政策決定は、住民生活を身近で支える
基礎自治体が担うことが望ましい

まちづくりや効率性の観点から管理・
運営の一元化が望ましい



大阪市内の府営住宅を大阪市に移管

移管による効果

管理の一元化による府民・市民に分かりやすいサービスの提供
より身近な地域ニーズに対応したまちづくり施策の展開
隣接・近接団地における一体的建替による事業の効率化・円滑化

4 . 大阪市内府営住宅の市への移管による効果とまちづくりへの活用について

管理の一元化による府民・市民に分かりやすいサービスの提供

現状と課題

- ・市域内で事業主体が異なる公営住宅(府営・市営住宅)が併存するため、入居者募集の時期や窓口が異なるなど、ひとつの行政サービスとして見ると府民・市民に分かりにくく、手間を要するものとなっている。
- ・入居者サービスの窓口(住宅管理センター)は、市営住宅で3箇所(梅田・阿倍野・平野)、府営住宅で1箇所(天満橋)開設されており、府営・市営に分かれていることから業務が非効率になっている。



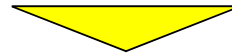
移管による効果

- それぞれの管理者が行っていた入居者募集を一元的に実施するなど、より分かりやすい府民・市民サービスとして再構築
- 入居者サービスの窓口を一元化し、業務の効率化を推進

より身近な地域ニーズに対応したまちづくり施策の展開

現状と課題

- ・まちづくりへの活用やセーフティネットの役割を担うべき市が、府営住宅については政策決定に関与できていない。
- ・大阪市内の府営住宅については、空き住戸の転活用など、まちづくりに寄与する既存ストックの活用実績がない。



移管による効果・活用策

子育て世帯等の入居促進等によるコミュニティの再生や、福祉施策との連携、地域の活性化に繋がる施設の導入などの施策について、地域経営の主体である大阪市の判断により市内全ての公営住宅ストックにおいて実施可能となり、より多くの府民・市民に支持されるまちづくりを積極的に展開する。

- 市の住宅事情を踏まえた新婚・子育て世帯向け別枠募集の実施や、公営住宅の制度上の位置づけ変更による中堅層向け住宅としての募集など、団地内のコミュニティミックスの促進
- 空き住戸や低利用地を活用した、子育て・福祉・生活利便等の施設や、コミュニティビジネス活動拠点の導入など、地域コミュニティの活性化と生活利便性の向上
- 建替余剰地を活用した、良質な民間住宅の供給やまちづくりに貢献する施設の導入

隣接・近接団地における一体的建替による事業の効率化・円滑化

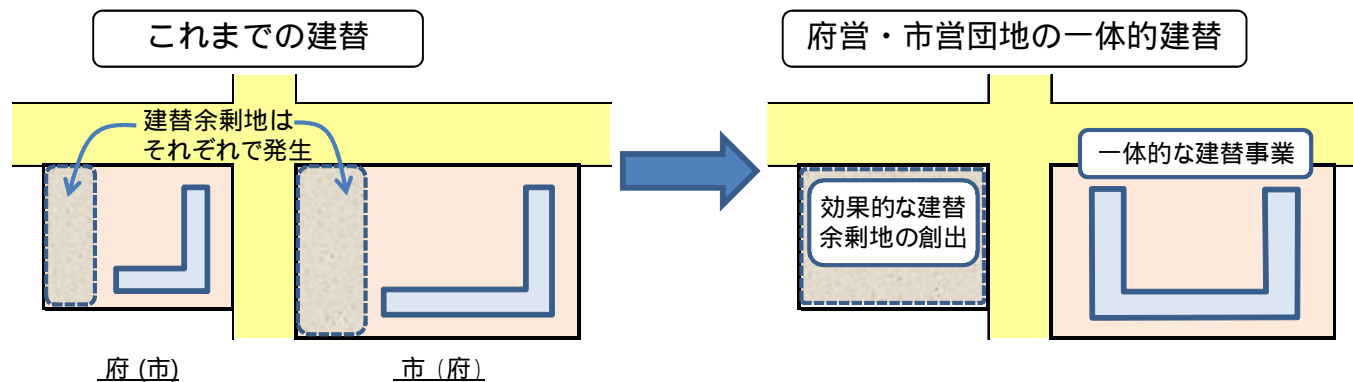
現状と課題

- ・大阪市内では府営住宅と市営住宅が隣接・近接している地域も多いが、府市それぞれで建替事業を実施しており、連携が限定的なものになっている。
- ・府営住宅については現地建替が基本となっており、民間賃貸住宅等に仮移転するケースもある。

移管による効果・活用策

事業主体を大阪市に一元化することにより、府営・市営住宅の隣接・近接団地における一体的建替が可能となり、効果的な建替余剰地の創出や仮移転費用の圧縮など、事業の効率化・円滑化を図ることができる。

- 府営・市営住宅団地の集約建替えによる効果的な建替余剰地の創出
- 効率的な配置計画と集会所や児童遊園等の整備費の圧縮
- 府営住宅部分における仮移転費用の圧縮



・仮移転先などは、それぞれで確保。

5 . 主な経過とスケジュール

24年度

- ・府市統合本部において「基本的方向性(案)」をとりまとめ

〔府市協議〕

- ・財産移管に係る府・市の庁内協議【～26年度】
- ・移管の制度相違への対応検討

〔各種調査、データ整理、システム再構築〕

- ・移管対象財産の現況調査【～25年度】
- ・資産価値の把握

25年度

〔府市協議〕

- ・起債償還等に係る府市協議を実施し、移管スキーム（移管条件等）の検討
- ・まちづくり協議及び協定書の検討

〔各種調査、データ整理、システム再構築〕

- ・事業収支シミュレーションの作成【～26年度】
- ・府営住宅情報（財産・入居者）の整理・市への移行【～26年度】
- ・市営住宅管理システムの再構築（設計・開発）【～26年度】

26年度

- ・事業主体変更承認に係る国との協議
- ・移管スキーム（移管条件等）の確定
- ・指定管理者契約の継続に係る府・市・指定管理者の三者協議
- ・市営住宅条例改正案の提案【11月(予定)】
- ・入居者への説明
- ・協定書の締結

27年度

- ・大阪市内の府営住宅の移管【8月(予定)】

6 . 移管スキーム 主な対応方針

土地建物は無償譲渡、現状有姿。起債償還は市負担

- ・府営住宅事業に係る起債は市が負担。

市内全ての住宅を移管

- ・建替事業、耐震改修事業など事業中の住宅は、事業完了後に市に移管。

移管後の管理制度は、市の制度に基づいて実施

- ・移管後の新規入居者については市の家賃制度を適用。移管時点の入居者については、現行の府の家賃制度を適用するなどの経過措置を実施。
- ・入居要件において、市外府民も応募できる枠を一定確保。

（参考）府市における住宅政策の考え方

（１）大阪府における府営住宅の移管の考え方

大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成23年度～32年度）（抜粋）

地域力向上に向けたまちづくりの推進

府営住宅ストックは府民の貴重な資産であるという認識のもと、地元市町と連携し、積極的にまちづくりに活用し、地域の生活支援など地域課題の解消や地域力の向上に努める。

■市町と連携したまちづくり

- 計画の検討段階からまちづくりの視点をもって市町と協議する方式に転換し、地元市町のまちづくりの方針や地域のニーズを反映して、事業を展開していく。
- このため、府、市町それぞれが住宅部局だけでなく福祉・雇用部局なども加えた横断的な体制を整備・強化し、府と市町との連携を深めていく。
- なお、府営住宅資産の地域のまちづくりへの活用や、福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供という観点から、より積極的にまちづくりを行う市町からの要望に基づき、府営住宅の市町への移管（公営住宅法上の事業主体の変更）を行う。移管については、様々な課題があることから、個別に具体的な協議を進める。

(2) 大阪市における市営住宅のあり方

- ・ 大阪市では、市営住宅ストックを良好な社会的資産として有効に活用していくため、市営住宅を、市民の幅広い居住ニーズに対応し、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編するため、「ストックの効率的な活用」「コミュニティの再生」「公平・公正な管理の推進」「地域のまちづくりへの貢献」といった基本的な考え方のもと、各種取り組みを進めている。

市民住宅への再編に向けた具体的な取り組み

多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成

- ・ 高齢者の多い団地を中心に、コミュニティミックスの観点から、中堅層や子育て層の入居を促進(公営住宅のラベルの貼替)
- ・ 建替え余剰地を活用した民間マンション等の供給 ・ 地域福祉や生活利便、コミュニティビジネスのための施設の導入 など

良質な住宅ストックの整備

- ・ 効率的なストックの整備 ・ 建替え等において土地の高度利用をはかり有効に活用
- ・ 長寿命化に向けた新たな設計の導入(設備等の維持管理と更新が容易となる設計)

真の住宅困窮者への支援

- ・ DV被害者や倒産者等の一時的住宅困窮者への対応
- ・ 随時募集の導入

地域のまちづくりに向けた有効活用

- ・ 良好な周辺環境や景観の形成に貢献する住宅地計画の推進
- ・ 建替え余剰地を地域に開かれた生活・福祉・居住関連サービス施設の立地に活用

公正で効率的な管理システムの構築

団地再生モデルプロジェクトの実施

- ・ 「市民住宅」を目に見える形でわかりやすく市民にPR
- ・ 中堅層の入居促進、建替え余剰地を活用したマンションなどの供給、ふれあいの場の創出による長屋的コミュニティの再生、地域のまちづくりに貢献する生活・福祉・居住関連サービス施設の導入など、市民住宅への再編に向けた取り組みを重点的に実施