

## 【テーマ4】 府営住宅資産の運営・活用

## めざす方向

◎地域資産としての府営住宅を活用し、基礎自治体等が地域ニーズに対応した多様なサービスを提供できるよう取組を展開するとともに、良質なストック形成の取組と経営の視点を強化した資産の有効活用を図ります。

(中長期の目標・指標)

- ・まちづくり協議の場等において全 38 市町と府営住宅活用の検討・実施
- ・H32 年度末までに耐震化率 95%以上、バリアフリー化率 60%以上

## 地域力向上に向けた府営住宅資産の活用と良質なストック形成の取組

## &lt;今年度何をするか(取組の内容、手法・スケジュール等)&gt;

## ■府営住宅の市町への移管に向けた取組

・大東市への移管に向け、移管条件や順次移管の順序などの検討及び協議を実施するとともに、大阪市・大東市以外の市・町への移管実現に向けた協議を継続実施する。

## ■市町と連携した府営住宅資産の活用

・地元市・町との協議・連携や NPO・民間企業等の事業者への広報等による子育て支援施設導入など、府営住宅資産のまちづくりへの活用を進める。

## ■「大阪府営住宅ストック総合活用計画(\*12)」の策定

・今後の府営住宅ストック活用の方向性を明らかにする「大阪府営住宅ストック総合活用計画」について、社会情勢の変化や事業実績等を踏まえ、計画を策定する。

## ■耐震化・バリアフリー化の推進

・建替事業、耐震改修事業や住戸内バリアフリー事業、中層エレベーター設置事業等を着実に実施することにより耐震化とバリアフリー化を推進する。

## (スケジュール)

- 28年 4月～：府市で設置した会議の開催(大東市市・町とまちづくり協議の実施)
- 10月：大東市への移管スキーム案の決定
- 12月：「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の策定

## &lt;何をどのような状態にするか(目標)&gt;

## ◇活動指標(アウトプット)

- ・大東市への移管スキーム案の決定
- ・市・町とのまちづくり協議の場での空室活用や用地活用に関する協議の実施  
実施市・町数：10市・町
- ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の策定
- ・建替事業、耐震改修事業、住戸内バリアフリー化事業、中層エレベーター設置事業の計画的実施

## ◇成果指標(アウトカム)

- (定性的な目標)
- ▶ 府営住宅の市町への移管を進める。
  - ▶ 地域のまちづくりに資する空室活用や活用用地への施設立地の事例増加により府営住宅資産のまちづくりへの活用を進める。
  - ▶ 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の策定により、今後の府営住宅資産の活用と良質なストック維持・形成、市町への移管の方針を明らかにする。
  - ▶ 耐震化、バリアフリー化による安全性を確保する。
- (数値目標)
- ・新たな空室活用の開始：5件
  - ・地域のまちづくりのための用地の処分：10件
  - ・耐震化された住戸の増加数：4,100戸
  - ・バリアフリー化された住戸の増加数：2,300戸

## &lt;進捗状況(H29.3月末時点)&gt;

## ■府営住宅の市町への移管に向けた取組

- 大東市へのH30年度からの移管に向け、移管スキーム案を決定するとともに、その他市・町とも移管に関する協議を実施し、池田市とH30年度からの移管に向けた覚書を締結  
また、府営住宅の市・町への移管を一層進めるため、庁内に「府営住宅移管まちづくり推進チーム」を設置  
28年 4月～ 府、大東市で設置した「タスクフォース会議」開催(計6回)
- 12月 池田市と覚書締結
- 29年 2月 大東市への移管スキーム案決定
- 3月 「府営住宅移管まちづくり推進チーム」設置

## ■市町と連携した府営住宅資産の活用

- 市・町とのまちづくり協議の場を通じて、府営住宅の空室や用地の活用に関する協議を実施  
実施市・町数：11市・町
- 空室活用の円滑化を図るため、国からの承認手続きの簡素化が可能となる「府営住宅地域資源化プラン・大阪」を策定  
29年 3月 「府営住宅地域資源化プラン・大阪」策定

## ■「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の策定

- 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」を策定  
28年 11月 パブリックコメント  
12月 「大阪府営住宅ストック総合活用計

・新たに設置された中層エレベーターの基数 : 50 基

画」策定

■ 耐震化・バリアフリー化の推進

- 建替え、耐震改修や住戸内バリアフリー、中層エレベーター設置等の各事業を実施し、耐震化・バリアフリー化を推進

(数値目標)

- ・新たな空室活用の開始 : 3 件
  - ※来年度活用開始決定 : 2 件
- ・地域のまちづくりのための用地の処分 : 1 0 件
- ・耐震化された住戸の増加数 : 4,105 戸
- ・バリアフリー化された住戸の増加数 : 2,454 戸
- ・新たに設置された中層エレベーターの基数 : 32 基
  - ※工事中 : 18 基

経営の視点を強化した府営住宅の運営

<今年度何をするか(取組の内容、手法・スケジュール)>

■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組の推進

- ・事業実施に必要な歳入の確保を図るとともに、コスト縮減など歳出削減に努め、効率的・効果的な府営住宅経営を進める。

■ 単身入居者死亡住宅の返還対策等による滞納対策

- ・あらゆる機会を捉えて「早期の滞納解消の指導」を行うとともに、今年度は特に「単身死亡等住宅の返還」に向けた取組を集中的に行う。

(スケジュール)

- 2 8 年 4 月～ : 単身死亡住宅返還対策等の集中取組
- 2 8 年 5 月～ : 単身死亡住宅返還対策の国家要望実施

<何をどのような状態にするか(目標)>

◇活動指標(アウトプット)

- ・特別会計における自律的な予算編成
- ・単身死亡住宅の返還の迅速化に向け、制度改正の国家要望の実施と、集中取組期間による対策の実施

◇成果指標(アウトカム)

- (定性的な目標)
- ・家賃収入などの歳入ですべての歳出を賄う自律的な経営を確立する。
- ・単身死亡住宅の早期返還を実現することにより、真に住宅に困窮する低額所得者に対し、公営住宅の供給を図る。

(数値目標)

- ・集中取組期間の処理件数 : 75 件 (H27 年度処理実績×1.5 倍)

<進捗状況(H29.3月末時点)>

■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組の推進

- 国の経済対策に伴う追加の国費要望などにより歳入確保を図るとともに、建築仕様の見直しによるコスト縮減など歳出抑制の取組を実施
  - 28 年 8 月 国家要望

■ 単身入居者死亡住宅の返還対策等による滞納対策

- 単身死亡住宅の早期返還を実現するため、国家要望を実施し、国から「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針」が示された
  - この対応方針に基づき、H32 年度末までの解消を図る方針のもと、事案処理のスピードアップを図るため「単身死亡住宅等対策プロジェクトチーム」の体制を強化
    - 28 年 6 月 国家要望
    - 29 年 1 月 国より「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針」提示

(数値目標)

・集中取組期間の処理件数 : 47 件  
 ※相続人と現在返還交渉中事案 : 32 件

自己評価

達成

## 【部局長コメント（テーマ4 総評）】

## ＜取組状況の点検＞

## ■ 地域力向上に向けた府営住宅資産の活用と良質なストック形成の取組

当初の目標を達成することができました。

- ・ 府営住宅の市町への移管について、大東市と協議を重ね、H30 年度からの移管に向けた移管スキーム案を決定するとともに、他の市・町とも協議を進め、池田市と移管協議の覚書を締結しました。さらに、移管を一層進めるため、庁内に「府営住宅移管まちづくり推進チーム」を設置しました。
- ・ 府営住宅の空室活用について、小規模保育や子育て支援施設等の導入を図るとともに、国からの承認手続きの簡素化が可能となる「大阪府営住宅地域資源化プラン・大阪」を策定しました。
- ・ 用地活用についても認定こども園等のための用地処分を行い、府営住宅資産のまちづくりへの活用を進めました。
- ・ 今後の府営住宅資産の活用と良質なストック維持・形成、市・町への移管の方針を示す「大阪府営住宅ストック総合活用計画」を策定しました。

## ■ 経営の視点を強化した府営住宅の運営

当初の目標を達成することができました。

- ・ 府営住宅事業の自律的な経営の確立に向け、活用用地の円滑な売却等による歳入確保を図るとともに、コスト縮減による歳出抑制に努めました。
- ・ 単身死亡未返還住宅の早期返還に向けた制度改正について国に要望を行い、国から「単身入居者死亡後の残置物への対応方針」が示されました。住宅内の残置物の移動・保管等の事案処理のスピードアップを図りました。

## ＜今後の取組みの方向性＞

## ■ 地域力向上に向けた府営住宅資産の活用と良質なストック形成の取組

地域資産としての府営住宅活用に向け、市町のまちづくり支援やまちづくりの具体的な提案を行いながら、府営住宅の移管や空室、用地の活用を推進します。

また、府営住宅の良質なストック形成を図るため、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替えや耐震改修等による耐震化、中層エレベーター設置等によるバリアフリー化などに取り組めます。

## ■ 経営の視点を強化した府営住宅の運営

活用用地の円滑な売却等による歳入確保を図るとともに、コスト縮減による歳出抑制に努め、効果的・効率的な府営住宅事業の運営に取り組めます。

単身死亡未返還住宅について、引き続き国から示された対応方針のもと速やかな対応を図り、H32 年度までの解消をめざします。