

【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みを展開するとともに、良質なストック形成の取組みと安定的で持続的な経営に向け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
- ・H37 年度末までに耐震化率 98%以上、バリアフリー化率 65%以上
- ・H32 年度末までに単身入居者死亡にかかる未返還住宅を解消 (H27 年 12 月末 191 戸)

魅力ある地域づくりや地域の活力創出に向けた府営住宅資産の活用

<今年度何をするか(取組の内容、手法・スケジュール等)>

■府営住宅の市・町への移管

・大東市への移管に向け、移管時期や移管後の管理方法等の基本事項を定めた協定書を締結するとともに、池田市への移管について、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。また、大阪市・大東市・池田市以外の市・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。

(スケジュール)

- 29 年 4 月～ : 池田市、大東市との移管に向けた会議の開催
市・町とまちづくり協議の実施
- 10 月 : 大東市との移管協定書の締結
- 30 年 2 月 : 池田市への移管スキーム案の決定

<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)

■府営住宅の市・町への移管

- ・大東市との移管協定書の締結
- ・池田市への移管スキーム案の決定

■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

◇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を増やすことにより府営住宅資産のまちづくりへの活用を進める。

<進捗状況(3月末時点)>

■府営住宅の市・町への移管

・大東市への 30 年度からの順次移管に向け、時期や順序を定める移管協定書を締結し、30 年 4 月に第 1 次移管として、大東深野住宅の移管を決定

・池田市への移管について、府市による協議を実施し、移管の時期や順序等のスキーム案を決定

・門真市と 31 年度からの順次移管に向けた協議に関する覚書を締結

- 29 年 12 月 大東市との移管協定書の締結
- 30 年 3 月 門真市との覚書の締結
池田市への移管スキーム案決定

■市・町と連携した府営住宅資産の活用

・市や町とのまちづくり協議の場を通じ、空室活用や用地活用に関する協議を実施
実施市・町数：10 市・町

・府営住宅ストックの一層の活用拡大を図るため、府営住宅の活用事例を掲載した事例集を作成

- 29 年 7 月 「大阪府営住宅ストック活用事例集」作成、公表

(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 : 7 件

(数値目標)
 ・新たな空室活用の開始 : 3 件 (泉佐野佐野台住宅、清滝住宅、赤坂台 3 丁住宅)
 ※来年度活用開始予定 : 3 件
 ・地域のまちづくりのための用地の処分 : 13 件

地域に暮らす人々の安全・安心の向上に向けた良質なストック形成の取組み

<今年度何をするか (取組の内容、手法・スケジュール) >	<何をどのような状態にするか (目標) >	<進捗状況 (3 月末時点) >
<p>■ 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。</p> <p>■ ファシリティマネジメント(*26)の推進 ・今後使用可能な期間を考慮した修繕を適切に実施し、期限まで優良なストックとして活用するため、劣化度調査等を行います。</p> <p>(スケジュール) 29 年 4 月～ : 劣化度調査等の実施</p>	<p>◇活動指標 (アウトプット)</p> <p>■ 耐震化・バリアフリー化の推進 ・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</p> <p>■ ファシリティマネジメントの推進 ・劣化度調査等の計画的実施</p> <p>◇成果指標 (アウトカム) (定性的な目標) ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画(*27)」に基づき、耐震化、バリアフリー化による安全性を確保する。 ・劣化度調査等の結果により、今後使用可能な期限の検討を行う。</p> <p>(数値目標) ・耐震化された住戸の増加数 : 2,100 戸 ・バリアフリー化された住戸の増加数 : 2,200 戸 ・新たに設置された中層エレベーターの基数 : 69 基 ・劣化度調査等の実施団地数 : 15 団地</p>	<p>■ 耐震化・バリアフリー化の推進 ・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について、各事業を着実に実施し、耐震化・バリアフリー化を推進</p> <p>■ ファシリティマネジメントの推進 ・使用可能期限の検討を行うため、劣化度調査等を実施</p> <p>(数値目標) ・耐震化された住戸の増加数 : 2,154 戸 ・バリアフリー化された住戸の増加数 : 1,794 戸 ・新たに設置された中層エレベーターの基数 : 60 基 ※30 年 4 月竣工予定 : 9 基 ・劣化度調査等の実施団地数 : 15 団地</p>

安定的で持続的な府営住宅の経営

<今年度何をするか (取組の内容、手法・スケジュール) >	<何をどのような状態にするか (目標) >	<進捗状況 (3 月末時点) >
<p>■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み ・事業実施に必要な歳入の確保を図るとともに、コスト縮減に努め、効率的・効果的な府営住宅経営を進める。</p>	<p>◇活動指標 (アウトプット)</p> <p>■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み</p>	<p>■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み ・事業実施に必要な歳入確保を図るため、活用用地の売却や国家要望等を行うとともに、建築仕様の見直しによる</p>

■ 単身入居者死亡住宅の返還に向けた取組み

・単身入居者死亡住宅の返還について、国から示された対応方針を踏まえ、速やかに残置物の移動・保管等の処理を行い、未返還住宅の返還に向けた取組みを進める。

(スケジュール)

29年4月～ : 単身入居者死亡住宅返還対策等の計画的取組み
 6月 : 国から示された対応方針を踏まえた府の対応マニュアルの改訂

・特別会計における自律的な経営

■ 単身入居者死亡住宅の返還に向けた取組み

・単身入居者死亡住宅の取組みに係る国から示された対応方針を踏まえ、未返還住宅の解消に向けた取組みを実施

◇ 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。
 ・単身入居者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)

・H29年度未返還住宅解消件数：72件
 (H28年度実績×1.5倍)

コスト縮減など歳出削減の取組みを実施

29年6月 必要な歳入確保を図るための国家要望
 ～

■ 単身入居者死亡住宅の返還に向けた取組み

・単身入居者死亡住宅の早期返還に向け、マニュアルを改訂し、新たな入居者に速やかに住居が提供できるよう残置物の移動・保管等の処理を実施

29年7月 「単身死亡住宅の明渡し対応マニュアル」改訂

(数値目標)

・H29年度未返還住宅解消件数：72件

【部局長コメント（総評）】

＜取組状況の点検＞

■ 魅力ある地域づくりや地域の活力創出に向けた府営住宅資産の活用

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、大東市への30年度からの順次移管に向け、時期や順序を定める移管協定書を締結するとともに、門真市と31年度からの順次移管に向けた覚書を締結しました。
- ・ 府営住宅の空室活用について、若者の職業的自立用住戸や高齢者等の交流活動拠点等としての活用を図るとともに、用地活用についても保育所等のための用地処分を行い、府営住宅ストックのまちづくりへの活用を進めました。
- ・ 府営住宅ストックの一層の活用拡大を図るため、府営住宅の活用事例を掲載した事例集を作成しました。

■ 地域に暮らす人々の安全・安心の向上に向けた良質なストック形成の取組み

当初の目標をほぼ達成することができました。

- ・ 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について、各事業を目標の8割以上実施し、耐震化・バリアフリー化を推進しました。
- ・ 今後使用可能な期間を考慮した修繕を適切に実施し、期限まで優良なストックとして活用するため、劣化度調査等を実施しました。

■ 安定的で持続的な府営住宅の経営

当初の目標を達成することができました。

- ・ 府営住宅事業の自立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、コスト縮減等による歳出抑制に努めました。
- ・ 単身入居者死亡住宅の早期返還に向け、マニュアルを改訂し、新たな入居者に速やかに住居が提供できるよう残置物の移動・保管等の処理を進めました。

＜今後について＞

■ 魅力ある地域づくりや地域の活力創出に向けた府営住宅資産の活用

- ・ 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。
- ・ 大学と連携した府営住宅の活用方策について検討を行うなど地域のまちづくりに資する府営住宅資産の活用を進めます。

■ 地域に暮らす人々の安全・安心の向上に向けた良質なストック形成の取組み

- ・ 引き続き、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づく耐震化、バリアフリー化を進めるため、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を実施します。
- ・ 府営住宅の劣化度調査等の結果を踏まえ、今後使用可能な期限の検討を進めます。

■ 安定的で持続的な府営住宅の経営

- ・ 引き続き、事業実施に必要な国費の確保や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、府営住宅事業の自立的な経営を確立していきます。
- ・ 単身入居者死亡住宅の返還については、マニュアルに基づき、計画的な解消に努め、住宅に困窮している新たな入居者に速やかに住宅を提供できるよう取り組みます。