

## 【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
- ・R7(2025)年度末までに耐震化率 98%以上、バリアフリー化率 65%以上

### 地域の活力創出に向けた府営住宅資産の活用と良質なストック形成

<今年度何をするか（取組の内容、手法・スケジュール等）>	<何をどのような状態にするか（目標）>	<進捗状況（R2.3月末時点）>
<p><b>■府営住宅の市・町への移管</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・池田市と移管時期や移管後の管理制度等の基本事項を定めた協定書を締結する。</li> <li>・大阪市・大東市・門真市・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。</li> </ul> <p>(スケジュール)</p> <p>H31(2019)年 : 池田市との移管に向けた会議の 4月～ 開催</p> <p>R元(2019)年 : 池田市との移管協定書の締結 11月</p>	<p>◇成果指標（アウトカム）</p> <p>（定性的な目標）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅の市・町への移管を進め、地域のまちづくりや福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供を促進する。</li> </ul>	<p><b>■府営住宅の市・町への移管</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・池田市と第1次移管（R2年4月池田神田住宅）に関する協定を締結。</li> <li>・大阪市・大東市・門真市・池田市以外の市・町への移管実現に向け、「府営住宅の移管ガイドブック」を作成し働きかけを行うとともに、協議を継続実施。</li> </ul> <p>H31(2019)年 : 池田市と「タスクフォース会議」 4月～10月 を開催（4、7、10月に各1回）</p> <p>11月 : 「府営住宅の移管ガイドブック」を作成</p> <p>R2(2020)年 : 池田市との移管協定を締結 1月</p>
<p><b>■市・町等と連携した府営住宅資産の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>(スケジュール)</p> <p>通年 : 府営住宅資産の活用に向けた市町等との協議の実施</p>	<p>◇成果指標（アウトカム）</p> <p>（定性的な目標）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<p><b>■市・町等と連携した府営住宅資産の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市・町その他、事業者等と空室活用や用地活用に関する協議を実施。また、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「大阪府営住宅ストック活用事例集」を改訂。</li> <li>・大学と連携した府営住宅の活用方策について大学と協議を実施。</li> </ul> <p>H31(2019)年 : 府営住宅資産の活用に向けた 4月～ 市町等との協議を実施</p> <p>R1(2019)年 : 「大阪府営住宅ストック活用事</p>

7月 例集」を改訂

### ■ファシリティマネジメント(\*32)・耐震化・バリアフリー化の推進

- ・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、劣化度調査等を行う。
- ・建替事業、耐震改修事業、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。

#### (スケジュール)

- 通年 : 劣化度調査等の実施  
: 建替事業等の実施

#### (数値目標)

- ・府営住宅の所在する全市町を対象とした連絡会議の開催：2回
- ・新たな空室活用の開始：5件
- ・大学との連携協議：3大学
- ・地域のまちづくりのための用地の処分：6件

#### ◇成果指標（アウトカム）

##### (定性的な目標)

- ・劣化度調査等の結果を踏まえ、府営住宅資産の長寿命化を図る。
- ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画(\*33)」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。

#### (数値目標)

- ・劣化度調査等の実施団地数：10団地
- ・耐震化した住戸の増加数：2,000戸  
耐震化率：93.8% (前年度末 90.6%)
- ・バリアフリー化した住戸の増加数：2,600戸  
バリアフリー化率：53.7% (前年度末 50.7%)
- ・新たに設置した中層エレベーターの基数：167基

#### (数値目標)

- ・府営住宅の所在する全市町を対象とした連絡会議の開催：2回（8月、1月）
- ・新たな空室活用の開始：4件
- ・大学との連携協議：6大学
- ・地域のまちづくりのための用地の処分：7件

### ■ファシリティマネジメント・耐震化・バリアフリー化の推進

- ・府営住宅住棟の使用可能期限の検討を行うため、劣化度調査等を実施。
- ・耐震化・バリアフリー化を推進するため、建替え、耐震改修や中層エレベーター設置事業等の各事業を実施。

- H31(2019)年 : 劣化度調査等を実施  
4月~ 建替え、耐震改修、中層エレベーター設置事業等の各事業を実施

#### (数値目標)

- ・劣化度調査等の実施団地数：10団地で実施
- ・耐震化した住戸の増加数：2,059戸  
耐震化率：93.8% (前年度末 90.6%)
- ・バリアフリー化した住戸の増加数：2,339戸  
バリアフリー化率：53.4% (前年度末 50.7%)
- ・新たに設置した中層エレベーターの基数：160基

## 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（R2.3月末時点）＞
<p><b>■ 指定管理者の公募に向けた取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・R2(2020)年 3 月末で指定期間が終了する 5 地区で指定管理者の公募を実施し、新たな指定管理者を指定する。</li> </ul> <p>(スケジュール)</p> <p>R 元(2019)年 : 指定管理者の公募開始 8 月 12 月 : 指定議案の上程 R2(2020)年 : 指定管理者の指定 1 月</p>	<p>◇成果指標（アウトカム）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者の業務内容や業務量、収支状況等の検証を行った上で、適切な参考価格の算定を行い、公募を実施する。</li> </ul>	<p><b>■ 指定管理者の公募に向けた取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者の業務内容や参考価格を検討し、公募を実施。応募のあった 4 地区について、指定管理者を指定。応募のなかった 1 地区について、再公募を実施し、指定管理者を指定。</li> </ul> <p>R 元(2019)年 : 5 地区の指定管理者の公募 8 月 開始 11 月 : 応募のなかった 1 地区の指定 管理者の再公募開始 R 2 (2020)年 : 4 地区の指定管理者を指定 1 月 3 月 : 再公募を実施した 1 地区の 指定管理者を指定</p>
<p><b>■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・R2(2020)年 4 月に施行される民法改正を踏まえ、新たな滞納対策を検討し、必要な規定の整備を行う。</li> </ul> <p>(スケジュール)</p> <p>通年 : 家賃滞納対策などの着実な実施による歳入確保の取組み</p>	<p>◇成果指標（アウトカム）</p> <p>（定性的な目標）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・民法改正を踏まえ、府営住宅の保証人のあり方等を検討するとともに、抜本的な滞納対策として法的措置を含めた仕組みを再構築する。</li> </ul>	<p><b>■ 府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑な事業実施に向け、活用用地の売却や必要な国の補助金等が措置されるよう国家要望を行うなどにより、歳入確保の取組みを実施。併せて、建築仕様の見直しによるコスト縮減など歳出削減の取組みを実施。</li> <li>・府営住宅条例を改正し機関保証を導入するなど、抜本的な滞納対策の仕組みを再構築。</li> </ul> <p>R 元(2019)年 : 補助金の措置に関する国家 8 月 要望 R2(2020)年 : 府営住宅条例等の改正 3 月</p>