

大阪府営住宅の市や町への移管を
わかりやすく解説

府営住宅の移管 ガイドブック

～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
提供に向けて～

目次

1	はじめに	
(1)	府営住宅のなりたち	1
(2)	現在の府営住宅	1
(3)	府営住宅とまちづくり	2
(4)	府営住宅移管の考え方	2
2	府営住宅の移管とは	
(1)	移管の基本条件	3
(2)	これまでの実績	4
3	移管により期待されるメリット	
(1)	まちづくりの推進	5
(2)	住民サービスの向上	6
4	移管の推進に向けて	
(1)	市や町の意向に沿った移管スキームの構築	7
(2)	まちづくりへの活用を提案	8
(3)	管理面・経営面のノウハウ等の提供	8
(4)	収支シミュレーションの提示	9
5	移管の事例	
(1)	大東市	10
(2)	門真市	11
6	FAQ	12

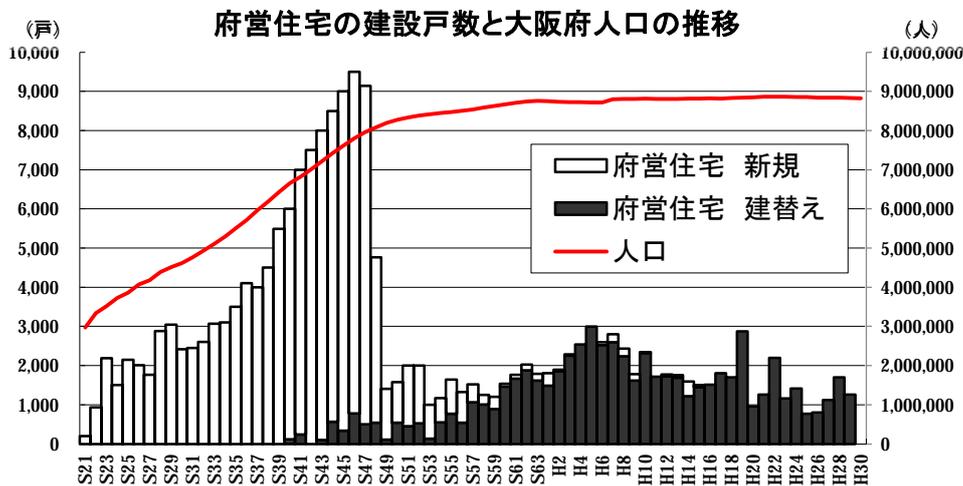
1. はじめに

(1) 府営住宅のなりたち

大阪府は、かつて都市部への大量の人口流入への対応として、府営住宅を供給してきました。

大阪府では、戦災復興期から高度経済成長期、特に昭和30年代以降の日本経済の飛躍的な成長を背景に、農村地域から大都市圏への大量の人口流入に伴う住宅不足に対応し、府民の居住基盤を確保するため、府営住宅の量的供給を行い、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保に努めてきました。

住宅の量的充足が認められた経済の安定成長期以降は、量的供給から居住水準の向上へと政策目標の転換を図り、高齢化社会への対応など、多様化・高度化する居住ニーズへの対応に先進的に取り組むとともに、低額所得者や高齢者などが安定して生活できる良好な居住環境を備えた府営住宅を供給してきました。



(2) 現在の府営住宅

現在の府営住宅では、高齢者等の福祉的配慮を要する方々の割合が大きくなっています。

平成8年に公営住宅法が改正され、高齢者や障がい者などの真に住宅に困窮する人々への確に公営住宅を供給することを大きな目的として、入居収入基準が引き下げられるなど、公営住宅政策の福祉化が大きく進められた結果、現在、従来からの入居者の高齢化と相まって、府営住宅では、高齢者や障がい者などの福祉的配慮を要する入居者の割合が大きくなっています。

◆府営住宅入居世帯の高齢化率・高齢単身世帯の割合

	大阪府全域※1	府営住宅※2
高齢化率（65歳以上割合）	27.6%	45.5%（47.3%）
高齢単身世帯の割合	13.7%	33.4%（35.2%）

※1 R2 国勢調査

※2 R2 年度末（カッコ内はR5.4 現在）

(3) 府営住宅とまちづくり

今後のまちづくりには、府営住宅の土地や建物といった公的資産の有効活用が重要となっています。

今後、一層の少子高齢化や人口減少などの進展が見込まれる中、持続可能なまちを形成していくためには、まちの中に公共サービス・医療・福祉・商業等の生活に必要な機能を誘導することが必要であり、既成の市街地で、これらを実現するにあたっては、公的資産をはじめとする既存の土地や建物を有効に活用していくことが重要となります。

このため、大阪府では、府営住宅は府民の貴重な資産という認識のもと、地元の市や町と連携し、府営住宅の土地や建物を地域の資源として活用し、地域の福祉ニーズ等に対応した生活支援機能や福祉機能、雇用を生み出す就労機能、多様な住宅の導入など、地域のまちづくりに活用する取組みを進めています。



府営住宅の一室を小規模保育所に活用した事例



府営住宅の空きスペースをコンビニに活用した事例

(4) 府営住宅移管の考え方

大阪府では、地域のまちづくりや福祉施策といった住民に身近な行政サービスを担う基礎自治体が、公営住宅を運営することが望ましいと考えています。

大阪府では、これらの経過や現状から、地域のまちづくりへの資産の活用や、福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供を進めるためにも、市町村（基礎自治体）が住民に身近な行政サービスを総合的に担うという「ニアイズベター」の考えに基づき、公営住宅については、市や町が担い、市や町自らが自由度をもって、地域の課題に柔軟に対応しながら運営していくことが望ましいと考えており、府営住宅の市や町への移管を推進しています。

2. 府営住宅の移管とは

府営住宅の移管とは、府内各地の府営住宅の所有権を基礎自治体である市や町に移し、管理運営をその府営住宅が所在する市や町に担っていただくことです。

府営住宅が移管されれば、同一の市や町の中に府営住宅と市町営住宅（あわせて公営住宅といいます。）が併存することは無くなり、全ての公営住宅が市町営住宅となります。このことにより、効率的な管理運営が可能になるだけでなく、まちづくりや住民サービスの向上といった多くのメリットが市や町、住民の皆様にもたらされます。（詳細については「3. 移管により期待されるメリット」で紹介させていただきます。）

（1）移管の基本条件

移管の基本条件は以下のとおりです。

- ① 土地・建物は、無償・現状有姿により譲渡
- ② 市や町内にある全ての府営住宅を移管
- ③ 起債償還相当額（※）は市や町が負担

移管の基本条件は、「府から市や町に対し、府営住宅の土地と建物を現状有姿で無償譲渡」「市や町に所在する全ての府営住宅を移管」「市や町が、移管後、府に対し起債償還相当額（※）を負担」の3点となっています。

また、これまで市町外府民が応募できた継続性や公営住宅が無い又は少ない市町村があるという地域偏在の観点から、移管前の応募や入居状況を踏まえ、移管後の市町外府民の入居について協議をお願いしています。

移管を進めるにあたっては、それぞれの市や町の住宅の状況や、移管を受け入れるための組織体制、財政状況など個別の事情があることから、市や町の意向に基づいて進めることを基本方針としています。

※起債償還相当額とは

大阪府が府営住宅の建設等をする際には、必要な費用の約1/2を国からの補助金で手当てし、残りの約1/2については、地方債（1会計年度を超えて行う借入れ）を起こすことで確保しています。

府は、起こした地方債を毎年度償還しており、移管後は移管を受けた市や町に毎年度の償還額に相当する金額を負担していただきます。

(2) これまでの実績

令和6年4月現在

大阪府では、これまで大阪市・大東市・門真市・池田市への移管を実施しました。

大阪府内には、府営住宅の所在する市や町が38あり、すでに4つの市（大阪市・大東市・門真市・池田市）に対し移管を実施しています。そのうち、大東市・門真市・池田市については順次に移管することとしております。

各市の移管スケジュール等については、下記のとおりとなっています。

[大阪市・大東市・門真市・池田市への移管スケジュール等]

市町名	移管スケジュール等		
大阪市 62団地 13,605戸 〔移管完了〕	平成27年度 54団地 平成28年度 4団地 平成29年度 1団地 平成30年度 2団地 令和5年度 1団地	10,116戸 1,239戸 524戸 432戸 1,294戸	
大東市 7団地 3,113戸	平成30年度 1団地 令和4年度 3団地 令和8年度 3団地	144戸 1,310戸 1,659戸	を移管予定
門真市 10団地 4,017戸	平成31年度 3団地 令和6年度 4団地 令和10年度 3団地	2,492戸 995戸 530戸	を移管予定
池田市 3団地 329戸	令和2年度 1団地 残り 2団地	60戸 269戸	協議中

3. 移管により期待されるメリット

(1) まちづくりの推進

移管を受けた市や町は、府営住宅を活用することで、それぞれの自治体独自の施策に沿ったまちづくりを自らの裁量で進めていくことができます。

① 市や町の裁量による募集枠の設定

地域の実情に応じ、きめ細かな募集枠の設定を行うことにより、地域のコミュニティバランスの確保を図ることができます。

例えば、高齢化の著しい地域において、若年世帯の誘導を図るため、新婚・子育て世帯向け募集を行うこと等が考えられ、移管を受けた大阪市、大東市及び門真市では、(旧)府営住宅を活用し、「新婚・子育て世帯向け」等の枠を設定し、募集を行っています。

② 市や町の事業の受皿としての活用

市町営住宅の建替事業や都市計画事業などの実施に際し、従前居住者の居住の安定を確保するための受皿として、(旧)府営住宅を活用することが可能になります。

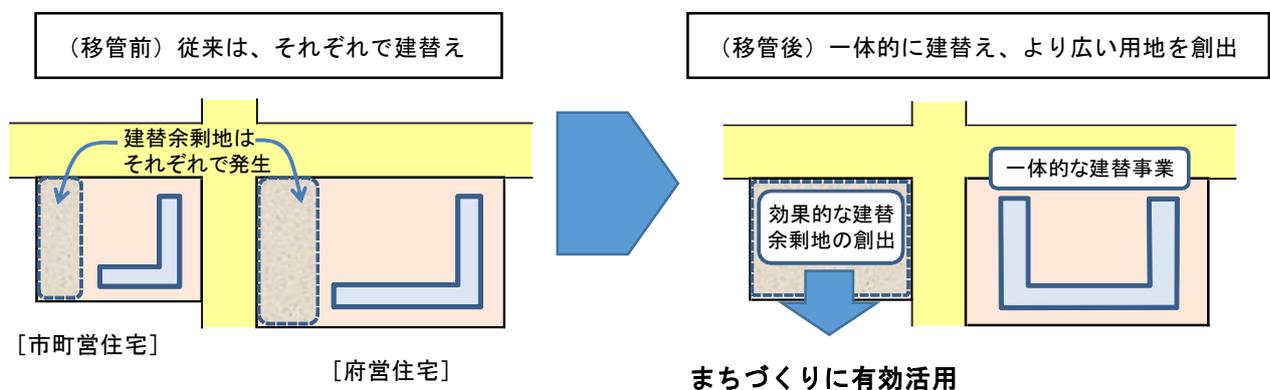
③ それぞれの地域のニーズに応じた施設等の導入

(旧)府営住宅の住戸(空室)を活用し、子育て支援等の地域における生活支援施設を導入することができます。

また、建替事業等により用地を創出し、地域に必要とされる福祉施設や生活利便施設等の立地を図ることが可能になります。

④ 市町営・(旧)府営住宅の再編整備

近接・隣接する市町営住宅と(旧)府営住宅との一体的な建替え等の再整備を行うことにより、効率的かつ効果的な事業執行が可能となり、より広大な用地の創出が可能となります。



⑤ 効率的な管理

市町営住宅と(旧)府営住宅とを合わせて指定管理者制度を導入する等により、スケールメリットを活かした効率的な管理が可能になります。

(2) 住民サービスの向上

基礎自治体である市や町が移管を受けた府営住宅ストックを活用し、地域に暮らす人々の声がより反映される施策の展開を図ることができます。

① 市や町の各種施策と緊密に連携した住民サービスの提供

福祉や子育てなど住民に身近な施策を主に担っている市や町が、公営住宅の管理運営も担うことで、よりきめ細かな住民サービスを提供することが可能になります。

② 生活利便性の向上

これまで府と市や町で別々であった公営住宅に関する窓口が一元化されることにより、住民にとってわかりやすくなるとともに、(旧)府営住宅の入居者が、各種証明書の取得などを身近な市や町の役所でできるなど、住民生活の利便性が向上します。

また、建替事業等により用地を創出し、地域に必要とされる福祉施設や生活利便施設等の立地が進めることで、より豊かな生活の実現が可能になります。



建替事業により創出した用地に消防署を建設した事例（門真千石西町住宅・門真市）

③ 新たな交流の創出

市や町が、(旧)府営住宅を活用し、若年世帯の流入を図る、また、子育て支援施設を導入することなどで、地域に新たな多世代による交流が生まれます。



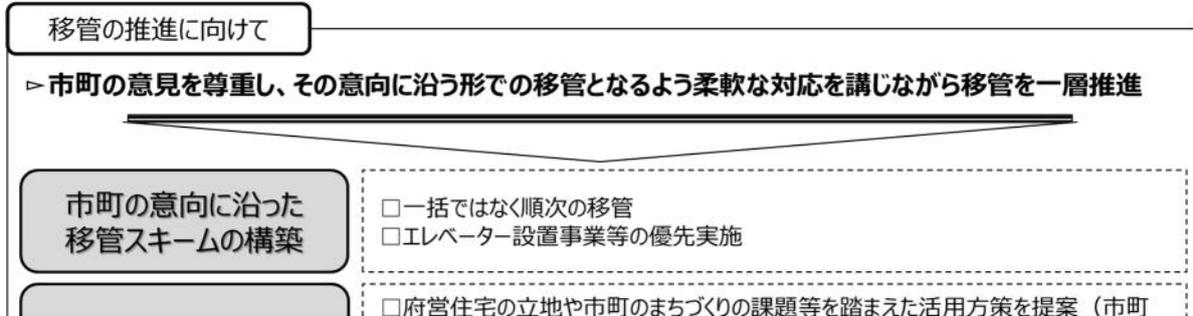
小規模保育所でのハロウィンイベント
(島本江川住宅・島本町)



若者の職業的自立を図るプロジェクトで
入居した若者が団地の夏祭りに参加
(清滝住宅・四條畷市)

4. 移管の推進に向けて

公営住宅の立地状況や、移管を受け入れるための組織体制、財政状況などが市や町で異なることから、それぞれの市や町が移管に取り組みやすい環境を整備するため、柔軟な対応を講じます。



（1）市や町の意向に沿った移管スキームの構築

全ての府営住宅を一括で移管を受け入れることが困難な場合は順次による移管を可能とするなど、市や町の意向を尊重し、柔軟に対応します。

* 順次移管

府営住宅の移管に際しては、市町域全ての住宅の移管が必要ですが、起債償還相当額が市の財政運営上大きな影響を与える場合や、管理体制の整備のため一定の期間をかける必要があるなどの場合は、順次での移管が可能です。

また、市町のまちづくりへの活用の優先度を考慮し、先行して移管する団地を選択することも可能で、選択した団地が起債償還中で赤字の場合、黒字の団地と組み合わせることにより赤字を抱えることなく、円滑に住宅経営を継続しながら順次移管を行うことが可能になります。

順次移管の例（大東市の場合）



* 事業の優先実施

府では、既存の団地に中層エレベーターを設置する等の事業を進めていますが、移管の計画にあわせ、エレベーター設置事業等を優先的に実施します。



中層エレベーター設置事業（※3 停止タイプ）

(2) まちづくりへの活用を提案

それぞれの市や町の状況に応じ、府営住宅の具体的なまちづくりへの活用方策について提案します。

* まちづくりの提案

府営住宅の立地や市町のまちづくりの課題等を踏まえた活用方策を提案します。(市町事業の受皿活用や土地・住戸の転用による新たな機能導入、募集枠の設定等)

従来の団地



空室活用

既存住棟の空室を使った子育て支援や交流の場を設置

その他

駐車場の空き区画を活用した生活利便施設の設置等、土地・建物(ストック)をフル活用

土地活用

建替事業や集約事業により生み出した土地に福祉施設、医療施設、さらには高齢者向け住宅や、生活支援施設等を設置

* 先行事例の紹介

大東市や門真市等の先行自治体での活用例について、情報を提供します。

(3) 管理面・経営面のノウハウ等の提供

府営住宅の管理運営を通じて培ってきたノウハウを積極的に提供するとともに、府職員の市や町への派遣についても対応します。

* 管理ノウハウの提供

府において、住宅管理の効率化とサービスの向上に大きな実績を上げてきた指定管理者制度の導入ノウハウを提供します。また、府で実施してきた家賃等の債権回収の手法についてもノウハウを提供します。

* 人的支援

住宅管理や建替事業のノウハウに長けた府職員を派遣するなど人的な支援を行います。また、市や町からの研修のための職員受け入れについても対応していきます。

* 府営住宅の指定管理者への管理委託

移管後においても、移管を受けた市や町は、市町域の府営住宅管理を行っている指定管理者との管理委託契約を引き続き行うことで、住宅管理者の変更を伴わない円滑な移管を行うことができます。

(4) 収支シミュレーションの提示

市や町が移管について検討する際には、公営住宅の安定した運営の確保と市や町の財政への影響について検証することが不可欠であることから、個々の市や町ごとの長期的な収支予測を示します。

移管受け入れの検討に際し必要となる、市や町ごとの府営住宅にかかる長期の収支シミュレーションを作成し、提供します。

その際、起債償還中の赤字団地と黒字の団地と組み合わせることにより、市や町が良好な収支を維持しながら移管を受け入れることができるよう、順次移管のモデルケース等についても、あわせて提案していきます。

なお、公営住宅事業の収支につきましては、家賃等の使用料収入で、建設にかかる起債償還及び毎年度の維持管理費等を賄うスキームとなっており、長期的には収支が均衡する仕組みとなっています。

《府営住宅（公営住宅）の収支について》

公営住宅は、建設費用の約半分を国からの補助金で賄い、残りの約半分を地方債により調達することが可能であり、府営住宅の場合、この地方債を30年かけて償還しています。

公営住宅は、他の多くの公共施設と異なり家賃収入等があり、一般的に起債償還中は、償還相当額や管理費等の支出が家賃等の収入を上回り、赤字基調となりますが、償還後は、収入が管理費等の支出を上回ることから、大規模な修繕等を行う年度以外は黒字基調となり、長期的に収支は均衡し、より長く経営すれば累積黒字になります。

◆地方都市における建替事業の収支（戸当たり）

「公営住宅の建替えと地方財政（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より

5. 移管の事例

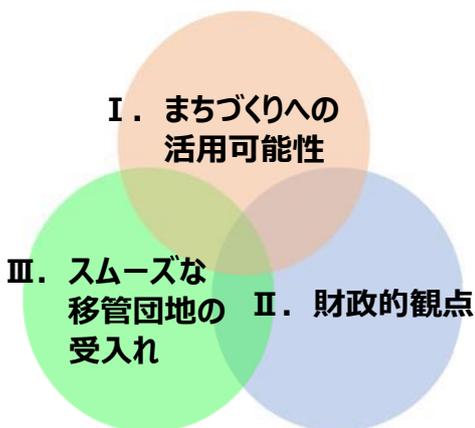
(1) 大東市

順次移管により移管を受け入れることで、黒字を維持しながら、円滑に移管を進めていくこととしています。

移管を受けた住宅では、新婚・子育て世帯向け募集を実施するなど、若年世帯の流入を実現するために、(旧)府営住宅を活用しています。

[大東市における移管順序について～H29.2.7 大東市戦略本部会議資料より～]

●以下の3つの観点から、各団地の特性を分析し、移管順序を検討



I. まちづくりへの活用可能性

- 個別団地の立地ポテンシャル等により、まちづくりへの活用可能性を分析
- 具体的には、住宅の利便性や近接する市営住宅の有無等により、まちづくりへの活用可能性を判断

II. 財政的視点

- 団地ごとの単年度収支を考慮
- 将来的な建替等に伴う余剰地の創出可能性についても考慮

III. スムーズな移管団地の受入れ（管理的視点）

- 移管を受ける府営住宅の戸数が市営住宅と比較し、ボリュームが多いため、円滑に業務が進むよう、管理戸数について考慮
- 府における事案（中層エレベーター設置事業）の完了状況についても考慮



- ✓ 順次移管については、移管後の「PDCAの実施」等を考慮し、3回に分けて実施
- ✓ 第1次移管については、まずは、モデル的に1団地を移管

(2) 門真市

建替事業中の団地の移管を受け、市が事業を引き続き実施することで、生み出した活用用地を人口減少の抑制や子育て支援・教育環境の充実等、地域課題の解消に向けたまちづくりに活用していくことを計画しています。

[大阪府営住宅の門真市への移管について～H30.9 門真市まちづくり部都市政策課作成より～]

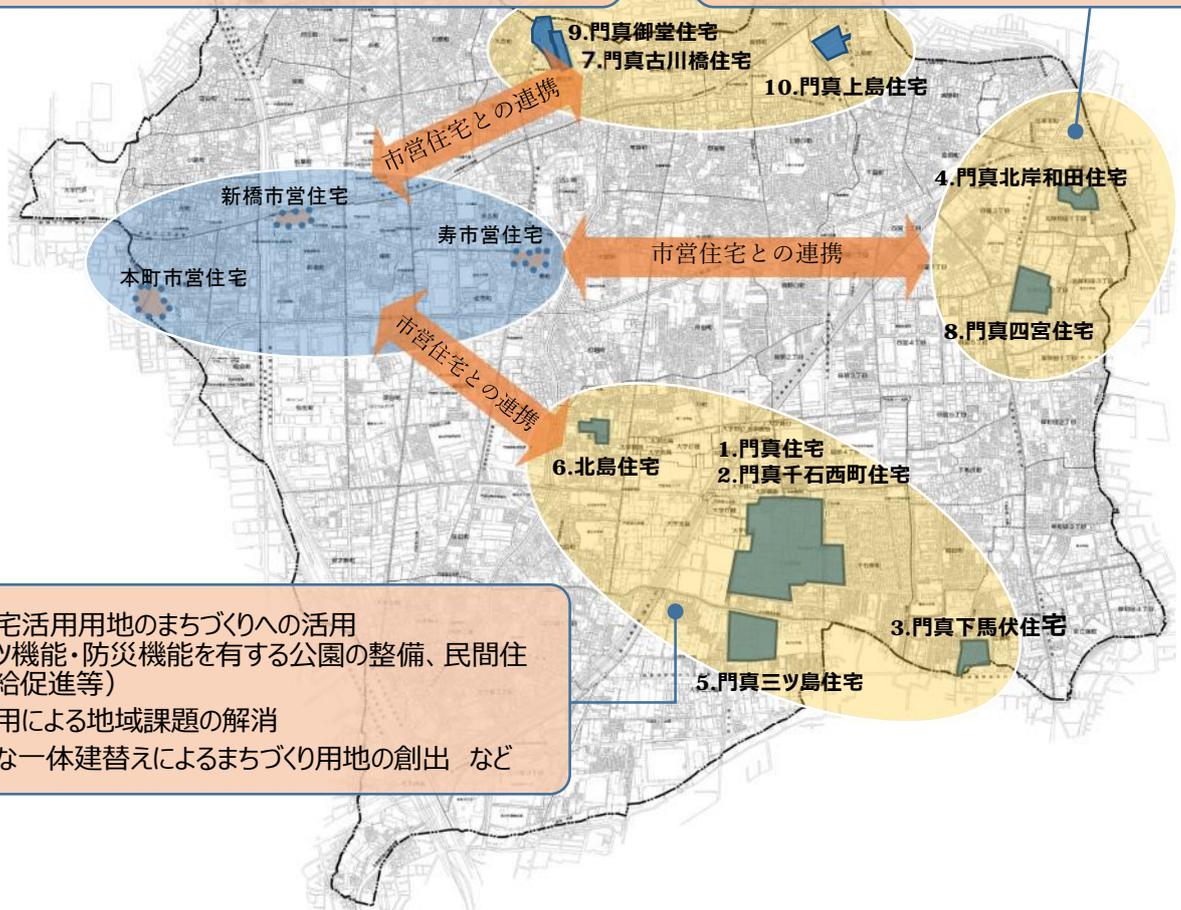
府営住宅資産のまちづくりへの活用の方向性についての基本的な考え方

- ☞ 2025年問題をはじめとした本市の地域課題の解消に向け、府営住宅の空室や活用用地等をまちづくりに積極的に活用する。
- ☞ 府営住宅の移管を受けることにより、地域ニーズを踏まえた柔軟かつ迅速な活用が可能となる。

地域別の活用イメージ図

- ・利便性の高い立地特性を活かした新婚・子育て世帯の呼び込み
- ・北部地域の災害に強いまちづくりとの連携
- ・市営住宅事業との連携
- ・空室活用による地域課題の解消
- ・将来的な一体建替えによるまちづくり用地の創出 など

- ・特定公共賃貸住宅を活用した新婚・子育て世帯の呼び込み
- ・空室活用による地域課題の解消
- ・将来的な一体建替えによるまちづくり用地の創出 など



- ・門真住宅活用用地のまちづくりへの活用 (スポーツ機能・防災機能を有する公園の整備、民間住宅の供給促進等)
- ・空室活用による地域課題の解消
- ・将来的な一体建替えによるまちづくり用地の創出 など

6. F A Q

Q 1 府営住宅事業が黒字なのに、なぜ市や町に移管しようとするのか

(A 1)

大阪府では、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進めるためにも、地域経営の主体である基礎自治体が公営住宅を担うことが望ましいとの考えに基づき、移管を進めています。

府営住宅事業の収支に関わらず、住民の方々に身近な基礎自治体が公営住宅の運営管理を一元的に担うことが、住民サービスの向上につながると考えています。

Q 2 一部の住宅のみ移管できないのか

(A 2)

府営住宅の移管は、「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進めるためにも、地域経営の主体である基礎自治体が公営住宅を担うことが望ましい」という府の考え方に合意いただけた市や町に対し行うため、全ての住宅の移管を前提としています。

Q 3 順次移管の回数や期間は決まっているのか

(A 3)

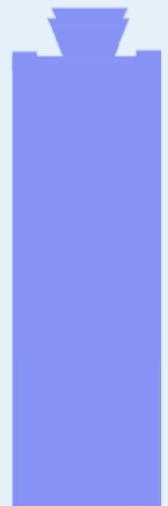
特にルールは決まっていますが、これまで移管を実施してきた大東市や門真市では、おおよそ10年間で3回に分けて移管することで協議を行ってきました。

移管に際しては、市や町の意向を尊重するとの基本方針に基づき、順次移管の回数や期間等についても協議させていただきます。

Q 4 移管を受けた府営住宅は市や町が自由に使えるのか

(A 4)

移管した府営住宅については、公営住宅法に基づき、引き続き公営住宅として維持管理いただくとともに、府公有財産規則等により、移管後10年間の公営住宅としての用途指定を行います。この期間内においても、府の承認を得て、市や町のまちづくりのために用途の変更を行うことができます。



都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課 計画グループ
〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16
大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)26階
電話:06(6941)0351(内線 6308)
ホームページ:http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku_kikaku/

令和元年 11 月発行