

# 「大阪府営住宅ストック総合活用計画(R3.12改定)」素案の概要

住宅経営室

## 計画策定にあたって

○上位計画である「住まうビジョン・大阪」にて、府営住宅の30年後(R32年)の戸数(指標)を設定

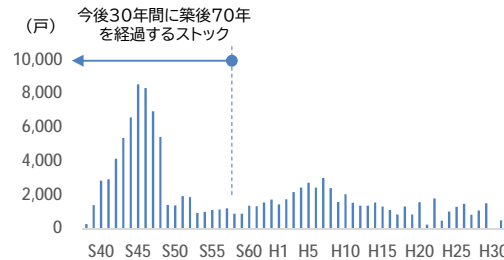
R2 約13.2万戸 (移管分を含まない実管理戸数は11.7万戸)  $\xrightarrow{\Delta 3割}$  R32 約9.3万戸 (移管分を含まない実管理戸数は7.6万戸)

○本計画に基づき、個別事業の実施方針、対象団地等を明らかにする「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を策定

計画の対象 : 府が管理する府営住宅117,317戸(特公賃住宅等を含む)  
計画期間 : R3年度からR12年度までの10年間

## 府営住宅に関する現状と課題

(建設年度別管理戸数)



### 府営住宅ストックの状況

- ・高度経済成長期のストックが、一斉に更新の時期を迎え、計画的な対応が必要
- ・府設置の風呂設備がないストックが約8.7万戸ある
- ・世帯構成や入居者のニーズの変化にあわせた住戸プラン等の見直しが必要

### 府営住宅入居者の状況

- ・入居者の高齢化により共同施設の維持管理が困難になってきている

### 前計画の取組みの状況

- ・耐震化のための事業は、全ての事業に着手済み
  - ・エレベーター設置事業などバリアフリー化の取組みが想定通りに進捗しておらず、事業量の精査や事業手法の見直しが必要
- など

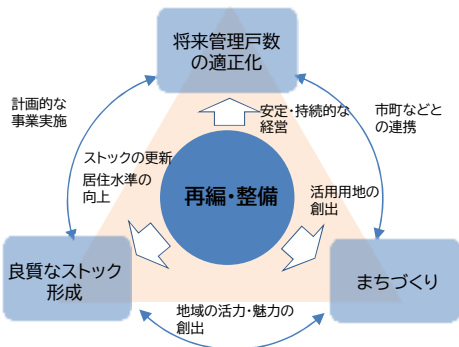
## 今後の基本的な方針

### 基本的な考え方

団地を3つに類型化して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効に活用

類型	対象団地
A.再編・整備	S50年代以前の団地
B.機能向上	S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要な団地
C.維持保全	S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地

再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む

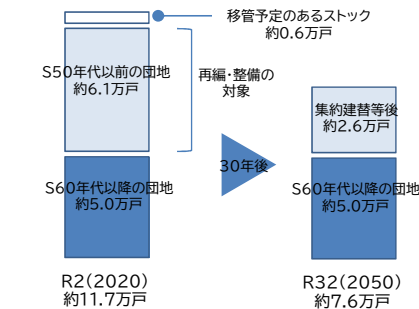


入居者の安心やコミュニティを支える取組みなど、ソフト面の施策を推進

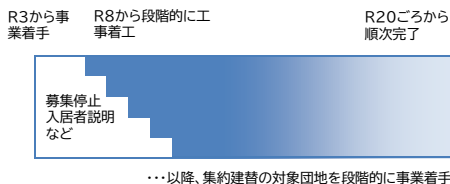
### 取組みの方向性

#### (i) 将来管理戸数の適正化

- ・従前入居者の居住の安定確保を前提に、必要となる建替えを実施
- ・再編・整備(集約建替、集約廃止)を通じて、管理戸数を適正化
- ・周辺に低経年の団地が十分に多い地域では、原則、周辺への集約を検討



・30年間で、着手時期を分散させ、事業量を平準化しながら、計画的に事業実施



…以降、集約建替の対象団地を段階的に事業着手

#### (ii) 府営住宅資産を活用したまちづくり

##### ○市町への移管

##### ○集約建替等を通じたまちづくり

- ・地域のニーズ等を反映し、創出される活用用地をまちづくりに積極的に活用
- ・災害リスクの高い立地では、防災力の向上に資する安全確保の取組みを検討

##### ○他の公的賃貸住宅事業者と連携したまちづくり

- ・将来のまちのあり方を共有し、方向性を同じくして事業を推進することにより、府営住宅の再編・整備等を核とした、地域課題の解消、地域再生につなげる取組みを進める

#### (iii) 良質なストック形成

##### 【A.再編・整備】

- ・地域、団地ごとの状況を踏まえ、集約建替・集約廃止の事業手法を適切に選択

##### 【B.機能向上/C.維持保全】

- ・バリアフリー化など必要な改善や計画的な修繕を実施

#### (iv) 入居者の安心やコミュニティを支えるソフト面の取組み等

- ・入居者の交流促進に向けた取組み等を推進
- ・入居者による共同施設の維持管理、適切な募集と入居管理、滞納対策の取組み等を推進

## 具体的な取組み

### 主な取組み

- 事業対象団地等における、計画的な募集停止
- 風呂設備の設置
- 住戸の間取りや外観デザインの見直し
- 断熱性能の向上など環境への配慮
- 共益費の府徴収の拡大検討

### 想定事業量(R3~R12)

再編・整備	集約建替	約5,000戸
	集約廃止	約3,000戸
耐震化	耐震化等のための建替え	約1,800戸
	耐震改修	105戸
バリアフリー化	中層EV設置	約1,000基
	住戸内BF化	約5,000戸

### 管理戸数の見通し

計画期間中に、約1.2万戸の縮減を見込む

