

府営住宅のストック活用の方向性について

平成22年1月

住宅まちづくり部住宅経営室

府営住宅のストック活用について

府営住宅ストック数(H21.3): 380団地 138,860戸(公営136,598戸、特定公共賃貸住宅等2,262戸)

平成14年2月 府営住宅ストック総合活用計画の策定

- ・原則として新たな供給を行わず、これまで蓄積してきたストックを有効活用
 - 1 良好なコミュニティ形成を目指した地域のまちづくり
 - 2 安全で安心して暮らせる住まいづくり

平成19年1月 府営住宅ストック総合活用計画の改定【現計画】

- ・原則として新たな供給を行わず、これまで蓄積してきたストックを有効活用
 - 1 安全で安心して暮らせる住まいづくり
 - 2 効果的な住宅セーフティネットづくり
 - 3 良好なコミュニティ形成を目指した地域のまちづくり

公的住宅の今後のあり方

- ・公的(府営・公社)住宅の管理戸数等の方向性について現在、検討中。
府政運営の基本方針『大阪維新2010』(平成21年11月版)において、府営住宅の当面の方向性を提示

見直しの背景

- 平成14年2月に策定した大阪府府営住宅ストック総合活用計画に基づき、これまで、建替え・高齢者向け改善等の事業や、土地の有効活用などを図ってきた。
- 5年を経過し、社会情勢の変化や事業実績等を踏まえ、耐震対策の推進など、新たな取組みが必要となっている。

■前計画

- 計画期間 H13~22年度までの10年間
- 基本方針 「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」
- 主な取組み ハード面：S20, 30年代中層住宅の建替、民活手法の検討、中層EVの設置
ソフト面：新婚世帯向け募集(H16~子育て世帯を追加)

■社会情勢の変化

人口減少、少子高齢社会の到来

耐震改修促進法の改正(H17.11)

住宅まちづくり審議会の答申(H18.3)

住生活基本法の制定(H18.6)

府営住宅ストック総合活用計画(現計画 H19.1)

計画の内容

■計画の対象 13万8,691戸(H17末)

- 公営住宅 136,429戸
- 特定公共賃貸住宅等 2,262戸

■計画期間

- H18からH27までの10年間
(耐震10ヵ年戦略プラン等と整合を図る)
- 社会情勢の変化等を踏まえ5年で点検見直し

■基本方針

- 基本方針 「原則として新たな供給を行わず、ストックを有効活用する。」
- 展開方向

①安全で安心して暮らせる住まいづくり

- 国の方針を踏まえ、ストックの9割以上を目標とした耐震化
- 高齢者世帯の割合を踏まえ、ストックの5割以上を目標としたバリアフリー化

②効果的な住宅セーフティネットづくり

- 期限付き入居制度の導入や、地位承継範囲の見直し
- 借上公営住宅制度の活用など、地域の需給バランスを考慮した供給

③良好なコミュニティ形成を目指した地域のまちづくり

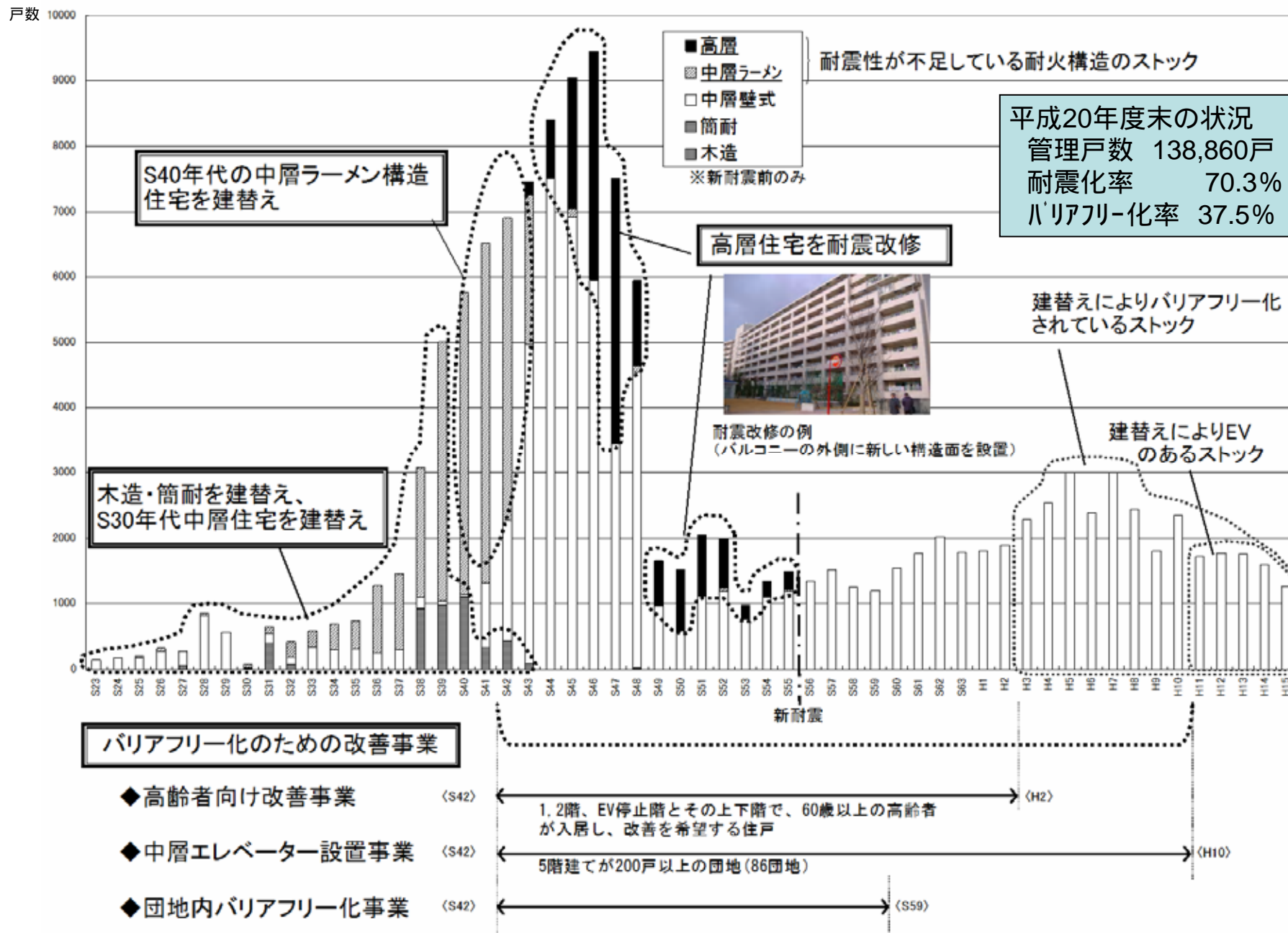
- 活用地での地域の活性化につながる施設等の導入など、まちづくりとの連携
- 「地域のまちづくり」等の視点から、大規模団地を再生

府営住宅ストック総合活用計画(現計画 H19.1)

■主な目標

	現状と活用手法	目標
耐震化	<p>【現状 (H17 年度末)】 耐震性を満たす住宅の割合は 全ストックの 67% [約 93,000 戸]</p> <p>【活用手法】 中層ラーメン構造住宅 → 『建替事業』 高層住宅 → 『耐震改修事業』</p>	<p><u>全ストックの 90%以上</u></p> <p>建替事業 20,000 戸 (対象団地は全て事業に着手) 耐震改修事業 12,500 戸 (高層住宅は 10 年間で全て改修)</p>
バリア フリー化	<p>【現状 (H17 年度末)】 バリアフリー化された住宅の割合は 全ストックの 32% [約 44,000 戸]</p> <p>【活用手法】 建替事業 → あいあい住宅、MAIハウス 改善事業 → 高齢者向け改善等 中層エレベーター設置 団地内バリアフリー化</p>	<p><u>全ストックの 50%以上</u></p> <p>建替事業 (再掲) 20,000 戸 高齢者向け改善事業 12,000 戸 中層エレベーター設置事業 500 基 団地内バリアフリー化事業 59 団地</p>
若年世帯の入居促進	<p>【活用手法】 新婚・子育て世帯向け募集 期限付き入居制度</p>	5,000 戸

現在のストック対策のイメージ

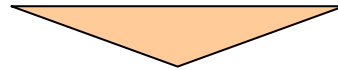


「府政運営の基本方針（「大阪維新」2010）」 【平成21年11月版】 より

3. 「政策創造」と平成22年度の「主な政策課題」

(1) 22年度の「政策創造」

- ・22年度の「政策創造」は、21年度の「部局長マニフェスト」を基本に、取り組みを継続させるもの、さらに発展させるもの、新たに対応するものなどの精査・点検を行い、「将来ビジョン・大阪」の柱立てを基本に以下の考え方で取組むこととする。



だれもが安全・安心ナンバーワン大阪

【⑮ 住宅・まちづくり政策の再構築】

- ・高度経済成長期の流入人口の受け皿として大量供給した府営住宅は、入居者の高齢化、ストックの老朽化、需給のアンバランスなど様々な課題を抱えている。管理戸数の削減とあわせ、民間賃貸住宅との役割分担による安心居住の新たな枠組みづくりなど、府の住宅政策の再構築を行う。
- ・また、オールドタウン化が進む泉北ニュータウンの再生を図る。

「主な政策課題」の現状と論点 より

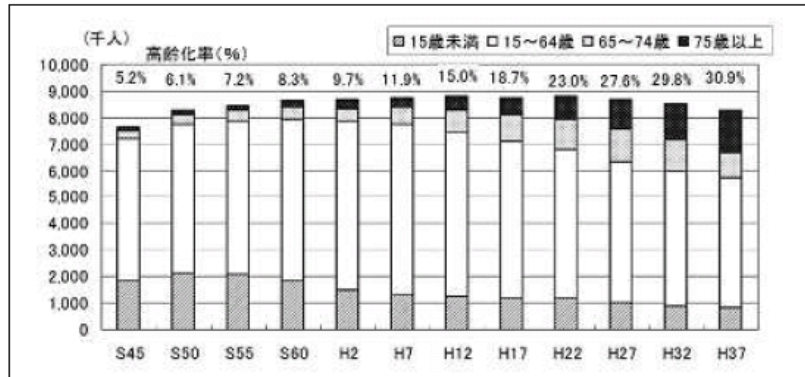
⑮住宅・まちづくり政策の再構築

-30-

住宅政策の現状・課題

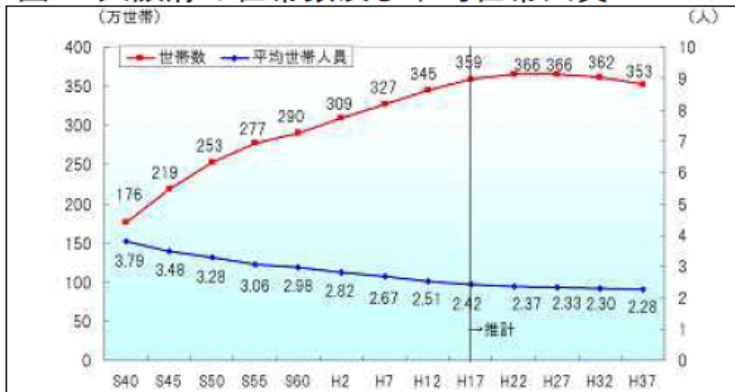
少子高齢化の進展により、人口は平成22年前後の882万人をピークに減少。世帯数も平成27年の366万世帯をピークに減少。府内の住宅ストックは世帯数を大幅に上回る。公的住宅は多くのストックを有し、その割合は他府県と比べ高い。府営住宅の応募倍率に地域格差があり、需給アンバランスが生じている。

図1 大阪府の年齢4区分別の人口



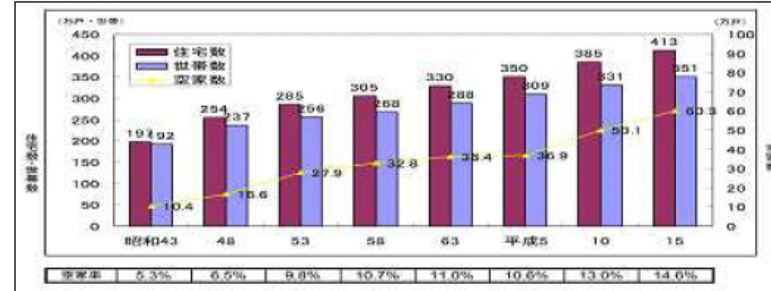
出典：国勢調査(平成17年総務省)、大阪府の将来推計人口の点検について(平成21年3月大阪府)

図2 大阪府の世帯数及び平均世帯人員



出典：平成17年国勢調査、大阪府住宅まちづくり部推計

図3 住宅ストックと空家の推移



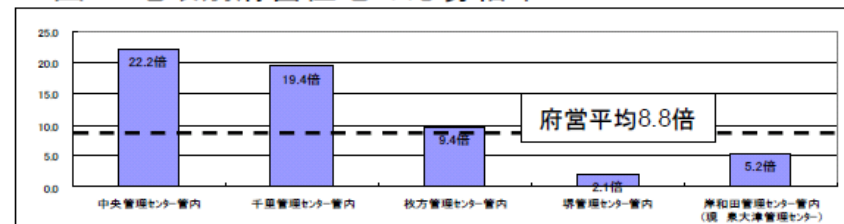
出典：住宅・土地統計調査(平成15年度 総務省)

図4 公的(公営・公社・UR賃貸)住宅のストック数

	都道府県	大阪府	東京都	埼玉県	神奈川県	愛知県	福岡県
世帯数		3,701,077	6,060,432	2,756,352	3,677,925	2,825,711	2,078,133
公営住宅	合計	244,286	267,090	42,589	107,032	140,292	119,079
	世帯数に対する割合	6.6%	4.4%	1.5%	2.9%	5.0%	5.7%
公社住宅	合計	23,977	61,932	1,624	14,296	5,849	12,080
	世帯数に対する割合	0.6%	1.0%	0.1%	0.4%	0.2%	0.6%
UR賃貸住宅	合計	116,626	171,618	83,814	75,859	54,789	47,605
	世帯数に対する割合	3.2%	2.8%	3.0%	2.1%	1.9%	2.3%

出典：大阪府住宅まちづくり部調べ(平成19年3月)

図5 地域別府営住宅の応募倍率



出典：大阪府住宅まちづくり部調べ(平成20年度)

「主な政策課題」の現状と論点 住宅・まちづくり政策の再構築

財政再建P	概 要
◆府営住宅(建替え、管理等)(31)	<p>◇管理費の縮減【管理：▲297.8億円(12.76億円)見込み】、建替え整備のペースダウン【H20～22の間で、地方負担ベースで20%削減】</p> <p>(計画修繕及び建替え整備については、基金を充当して事業を実施することにより、一般財源の負担を軽減)</p>

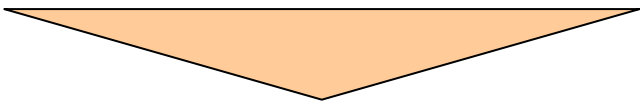
主要課題	論 点
◆住宅・まちづくり政策の再構築	<p>◇<u>公的住宅(府営・府住宅供給公社住宅等)と民間賃貸住宅の役割分担による安心居住の新たな枠組みづくり</u></p> <p>* <u>高度成長期の流入人口の受け皿として大量供給し、入居者の高齢化、ストックの老朽化、需給のアンバランスなどの課題を抱えている府営住宅については、低需要や耐震化が困難な住宅などの管理戸数を削減</u></p> <p>* 府営住宅における公募型指定管理者制度の推進</p> <p>* <u>民間賃貸住宅市場の透明性の確保(規制)等を行い、公的住宅とともに住まいのセーフティネットを担える市場環境を整備</u></p> <p>◇<u>人口の高齢化、公的賃貸住宅の需要低下や老朽化、センター施設の機能低下によりオールタウン化が進む泉北ニュータウンの再生</u></p>

府営住宅のストック活用 今後の検討の方向性について

「公的住宅の今後のあり方」の検討

- ・公的(府営・公社)住宅管理戸数の方向性について、年度内にとりまとめる予定

今後の住宅まちづくり政策のあり方について、今年度内に住宅まちづくり審議会へ諮問し、来年度に答申をいただく予定



検討結果を、次期の府営住宅ストック総合活用計画に反映