

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(令和3年12月改定) 概要

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(概要)

〇住まうビジョン・大阪1の個別計画として、府営住宅の30年後の管理戸数(指標)に向けた基本的な考え方を踏まえ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストック形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用など総合的な活用を進めるため、今後10年間の取組方針を示す。【計画期間:R3からR12年度までの10年間/概ね5年で見直し】  
 〇本計画に基づき、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

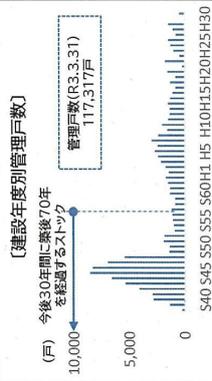
府営住宅に関する現状と課題

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
- ・世帯構成やニーズの変化にあわせた住戸プラン等の見直しが必要

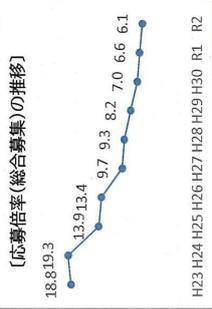
入居者の状況

- ・高齢化により共同施設の維持管理が困難になっている



応募倍率・空家の状況  
 ・応募倍率は、年々低下。応募が一部の団地(住戸)に集中し、倍率が1倍を切る団地も増加  
 ・空家が約2.2万戸。このうち、政策空家等を除く空家が、約1.2万戸

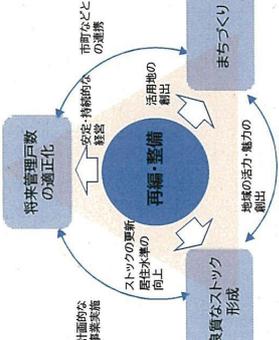
前計画の取組み状況  
 ・耐震化の事業は、全て着手済み  
 ・エレベーター設置事業などバリアフリー化の取組みが想定通りに進捗しておらず、事業手法の見直し等が必要



府民の居住の安定の確保を図るため、府営住宅ストックを有効活用

基本的な考え方

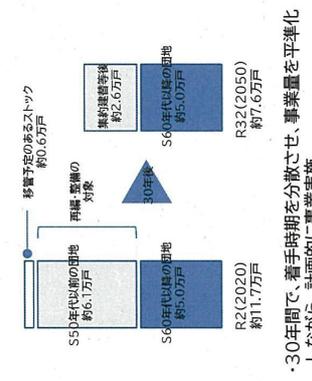
- 〇団地を3つに類型化して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効活用
- 対象団地
  - A.再編・整備 S50年代以前の団地
  - B.機能向上 S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要な団地
  - C.維持保全 S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地
- 〇再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む



〇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

取組みの方向性と具体的な取組み

- (イ) 将来管理戸数の適正化
  - ・入居者の居住の安定の確保を図りながら、再編・整備(集約建替、集約廃止)を実施
  - ・団地の状況に応じ、建替戸数等を調整し、立地環境、需要、災害リスク等の観点から総合的に取組む



・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  
 R4から事業着手  
 R8から段階的に入居者説明・募集停止など  
 R20ごろから撤収完了  
 ……以降、集約建替の対象団地を段階的に事業着手

・計画的に募集停止し、周辺の低経年の団地への移転をあっせんしながら、入居戸数で建替え

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
  - 耐震化等のための建替え 約1,800戸
- 耐震化
  - 耐震改修 約100戸
  - 中層E設置 約1,000基
  - 住戸内BF化 約5,000戸

耐震化率の目標(R12)

R2 95.3% → R12 概ね完了

管理戸数の見直し(R12)

R2 約11.7万戸 → R12 約10.5万戸

