

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(案)に対する府民意見等及び府の考え方について

☆募集期間：令和3年9月13日(月曜日)から令和3年10月13日(水曜日)まで

☆募集方法：電子申請、郵送、ファックス

☆募集結果：42名(団体含む)から、延べ42件(うち、意見の公表を望まないもの1件、意見の公表の可否が不明なもの1件)のご意見・ご提言をいただきました。

寄せられたご意見等についての大阪府の考え方は以下のとおりです。なお、ご意見等は、個人や団体を特定又は類推できる情報を除き、原則原文のまま掲載しています。また、類似のご意見・ご提案につきましては、まとめて公表しています。

番号	ご意見等の内容	府の考え方
(1)	<p>○「大阪府営住宅ストック総合活用計画(案)」では、2021年12月に改定予定の「住まうビジョン・大阪(案)」で30年後の府営住宅の管理戸数を示されたことを受け、府営住宅を現在の11.7万戸から2030年に10.5万戸、30年後には7.6万戸へ削減しようとしています。</p> <p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画(案)」では、府営住宅資産を活用したまちづくりという名のもとに、市町への移管、公的賃貸事業者と連携したまちづくりを進めようとしています。それは府民が求める「低廉で良質の府営住宅」とはほど遠いものです。</p> <p>コロナ感染拡大の影響によって貧困は拡大しており、2020年2月から2021年8月の間に経営破綻した企業は1874軒(東京リサーチ調査)にのぼり、非正規労働者の平均月収は2020年4月から92万円も減少するなど、生活や住宅に困窮する人が増えている中、公営住宅に求められている役割は大きくなっており、府営住宅を削減することは許せません。</p> <p>応募倍率は減少傾向にあるとはいえ、2021年度の総合募集の平均応募倍率は6.1倍あり、高いところでは105倍もの応募倍率になっています。府営住宅に入居したくても入居できない状況が続いており、府民の「住宅セーフティネット」である府営住宅が、絶対的に不足していることは</p>	<p>(イ)「住まうビジョン・大阪」では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅(公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等の公的主体により経営される賃貸住宅)は、今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化(減少)や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、住宅経営上の観点や既入居者への対応、地域の実情などを踏まえながら、ストックの更新に合わせ、府域全体として量的縮小を図ることとし、 ・人口、世帯数の減少及び民間賃貸住宅の見通しを踏まえ、住宅セーフティネットの観点から、『「経済的側面」から住宅に困窮する世帯数』に対して、『低廉な家賃の住宅ストック数』が充足するよう、30年後(令和32(2050)年)に最低限必要となる低廉な家賃の公的賃貸住宅のストック数を、約21.9万戸(令和2(2020)年比で27%減)と推計し、 ・府営住宅については、上記の推計結果をもとに、令和32(2050)年の戸数(指標)を、現時点の約13.2万戸(市町への移管分を含む戸数)から3割減となる9.3万戸と設定しました。 ・なお、市町への府営住宅の移管により、事業主体は府から市町に変

	<p>明らかです。人間が人間らしい尊厳にふさわしい住生活を営むことは、憲法第 25 条に保障された基本的権利であり、公営住宅がこの権利を保障するためのセーフティネットの役割を担わなければなりません。</p> <p>現在の「大阪府営住宅ストック総合活用計画（案）」を見直し、府営住宅を削減するのではなく、住宅に困っている府民がいつでも誰でも入居できる府営住宅を大量に建設してください。</p>	<p>更されますが、移管によって府域全体の公営住宅数は変化しないため、上記 9.3 万戸は、市町への移管分を含む戸数として設定しています。（市町への移管分を含まない実管理戸数としては 7.6 万戸）</p> <p>（ロ）府営住宅は、住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けることができる住まいを提供するという観点から、民間賃貸住宅を補完し、住宅セーフティネットとしての役割を担っていくことが必要であり、今後、最低限必要となる建替えを行っていくことで、時代の変化にあわせて、将来の管理戸数の適正化を図るとともに良質なストックの形成を図っていきます。</p> <p>（ハ）府営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の将来必要戸数については、人口・世帯数の動向や、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット機能の状況等を踏まえ、5 年毎の計画の改定に合わせ、継続的に検証し、必要に応じ見直していきます。</p> <p>（ニ）また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、解雇や雇い止め等により民間賃貸住宅などの退去を余儀なくされる方に対して、当座の住戸を確保できるよう、府営住宅の一時提供を行っています。</p>
(2)	<p>○公営住宅法に照らして、公営住宅がどのくらい要るのかの議論から始めるべきです。府民からは廉価で優良な住宅を求める声が多くあると思います。現状の住宅を活かすことはもちろん、まだまだ新しい住宅を供給すべきです。</p>	<p>○（1）の考え方に同じ。</p>
(3)	<p>○低廉で良質の公営（府営）住宅の供給は、公営住宅法に定められたもので、府民の安心して住める住宅の保障です。人口の減少といえど、公営住宅の建設と確保は絶対に必要です。住宅ストック総合活用計画（案）としているが、公共の責任で今後の方向性を考えるのであれば少し前進ですが、市町への移管まして賃貸事業者との連携した街づくりと説明されているが、公的賃貸住宅事業者とはどういうものか分かりにくいもの</p>	<p>○（1）の考え方に同じ。</p>

	です。令和3年～令和12年そして概ね5年で見直すとするがもっと府民の声を聞き、判断すべきと考えます。	
(4)	<p>○過去に病院をなくし、保健所を一ヶ所に減らすなどでコロナ感染者が病院に入院できないで、なくなったことなど公共の施設をなくすと府民がどれだけ不便で困るのかは経験されたと思います。府民に身を切る改革を求めるのではなく府政を府民中心の運営されることを望みます。</p> <p>「住まうビジョン・大阪（案）」で府営住宅を削減を提案されていることに私は反対です。むしろ、コロナ禍で収入のなくなった人や母子家庭などで家賃の支払などに困っている人たちのためにも住宅を安く使えるようにする。府営住宅の需要もありますので、削減の計画はやめて下さい。</p> <p>大阪府の人口を増やす方法としても他府県から転入してもらうためにも府営住宅を増やし、家賃を安くすることを考えた方がいいのかと思います。</p>	○(1)の考え方に同じ。
(5)	○収入が増えない、年金で生活している、低賃金で生活が苦しいなど生活に困窮する者にとって、良質で低家賃の住宅は必要です。府営住宅は、削減しないで下さい。もっと建設して下さい。建替え等して維持して下さい。【類似意見：17件】	○(1)の考え方に同じ。
(6)	○府営住宅へ申込みをしてもなかなか当選せず入居できません。住宅に困窮する者のことを考え、府営住宅は、削減しないで下さい。もっと建設して下さい。【類似意見：3件】	○(1)の考え方に同じ。
(7)	○衣食住は人々の最低条件です。その住宅を減らすの絶対反対です。	○(1)の考え方に同じ。
(8)	○コロナ感染拡大の影響で生活や住宅に困窮する者が増えている中、公営住宅に求められている役割は大きくなっています。府営住宅は、削減しないで下さい。もっと建設して下さい。【類似意見：5件】	○(1)の考え方に同じ。
(9)	(イ)大阪府営住宅ストック総合活用計画（案）は、府営住宅供給削減ありきの計画となっている。それは大阪府が府営住宅を、平成24年度に	(イ)(1)の考え方に同じ。なお、限られた財源を効果的・効率的に活用するため、特別会計の範囲内で自律的な経営を行っていきます。

特別会計としたことが底流となっていると思われるが、府営住宅の応募倍率は現在も 6.1 倍と依然高い、住宅は府民の生活の基盤であり、コロナ禍後の府民の生活が、さらに厳しくなるであろうことは容易に想像がつく、その実態を考慮しないで、府営住宅を 30 年間で 3 割削減の計画は理解できないし、まず削減計画ありきと言わざるを得ない、特別会計で古いストックの更新時期が来て財源が必要だから、供給量を削減し余剰地を産み、それを売却して財源を捻出しバランスを図るという発想だろうが、それは公営住宅の供給理念や目的とはかけ離れているし、公営住宅法第 1 条及び第 3 条の理念にも背反する。特別会計（独立採算）重視ではなく、富の再配分・低所得者の人権、社会保障・福祉の理念を核として位置付けるべきである。

（ロ）府営住宅居住者の収入分位は、月収 104,000 円以下の第 1 分位が 8 割を超えている、それほど低所得の入居者が多く、さらにコロナ禍で低所得者ほど、そのシワ寄せでより厳しい生活が心配されている。ホームレス化を防止する意味でも、家賃減免制度の拡充を図るべきである。

（ハ）大阪府営住宅入居者の高齢化率は 46%で、府全体の高齢化率 28%に比べ極めて高い、そして単身・2 人世帯も増加している。住み慣れたコミュニティの中で、高齢期を過ごせたらと願う高齢入居者も増えている。社会福祉法人などと連携し、団地の一部をリニューアルし、サービス付き高齢者向け住宅の公営住宅版の創設を図るべきである。

（ニ）公営住宅の期限付き入居制度は、もはや現実に合わない制度と言わざるを得ない、10 年間の入居では団地のコミュニティになじめないし、積極的にコミュニティに参加する熱意も愛着もわかない、10 年間の居住期間が経過すれば有無を言わず明け渡させることにも問題がある。子供が未だ学生だったりする場合もある。入居期限 10 年を経過しても公営住宅の入居資格を有する場合は、引き続きの入居を認めるべきである。

（ロ）(1) の (二) の考え方に同じ。

また、府営住宅の入居者について、新型コロナウイルス感染症の影響等により収入が著しく減少した方からの意見申出（更正申請）に対応しており、影響を受けている月の収入額を基に年間推計を行い、その結果、収入分位（8 段階の収入区分）が下がる場合は家賃の減額、意見申出前の収入分位が一番下であって基準を満たす場合は家賃の減免による負担軽減措置を行っています。

（ハ）高齢者の一人暮らしや夫婦世帯などが安心して生活していただけるように、すべての指定管理者において、安否確認など見守り活動を行っています。

（ニ）期限付き入居については、入居期限があることに同意した上で入居いただいております。また、期間満了後に公営住宅の入居資格を有する方が、引き続き府営住宅への入居を希望される場合には、特別募集や随時募集によりお申込みいただくことができます。

（ホ）大阪府営住宅条例において入居者の修繕費用の負担を定め、障子及びふすまの張り替え並びに畳の表替え等については、退去時に入居者の負担で行っていただいております、引き続き運用していきます。

	<p>(ホ) 府営住宅を退去する場合、現状復帰の責務を負わせているが、故意の場合を除き、現状復帰を求める制度は見直すべきである。</p>	
(10)	<p>(イ) 府営住宅は大阪府民にとって大切な住宅です。減らすなんてもっての他！！もっと建設して下さい。</p> <p>(ロ) 空家が多く何年も募集すらしていない所があります。収入に関わらず、誰もが入居できるようにしてほしいです。</p>	<p>(イ) (1) の考え方に同じ。</p> <p>(ロ) 公営住宅法及び大阪府営住宅条例等において入居者資格を定めています。</p>
(11)	<p>(イ) 年齢・世帯構成にかかわらず入居・募集できるようにしてください。</p> <p>(ロ) そのためにも戸数を削減するのではなく、もっと府営住宅を増やしてください。</p>	<p>(イ) 大阪府営住宅条例等において入居者資格を定めており、年齢、世帯構成等、配慮が必要な様々な世帯に応じた募集区分としています。今後、住戸の間取りに応じた入居員数の要件緩和を進めます。</p> <p>(ロ) (1) の考え方に同じ。</p>
(12)	<p>(イ) 私は9月に竹城台4丁に引越したのですが、前から思っていた事です、府営住宅を生活しやすい物にさせていただいて、もっとたくさん建てていただきたい。</p> <p>(ロ) そして人数制限をもうけないでいただきたい。</p> <p>(ハ) 今回の引越は建て替えの為でしたが、その時に、3ヶ月の保証金を取られましたが、それは無しにしてほしい。私は引越をしなくなかった。</p>	<p>(イ) (1) の考え方に同じ。</p> <p>(ロ) (11) の (イ) の考え方に同じ。</p> <p>(ハ) 建替え入居時における敷金については、旧住宅の敷金を充当しています。</p>
(13)	<p>(イ) 府営住宅は府民が生活する為に必要であり、拡充すべきで減少は考えられません。</p> <p>(ロ) 現状の府営住宅をもっと住みやすく、特に若者が入居されるように改善してほしい。</p> <p>(ハ) 空家もスムーズに入居出来るようにしてください。</p>	<p>(イ) (1) の考え方に同じ。</p> <p>(ロ) 若年世帯の方々にも入居いただけるよう、一部の住戸については、新婚・子育て向けや若年世帯向けの募集を行っています。今後、住戸の間取りに応じた入居員数の要件を緩和し、若年世帯の入居を促進します。</p> <p>(ハ) 入居資格審査や住戸の修繕を行うため、入居までにお待ちいただくことがあります、できるだけ早期に入居いただけるよう、迅速な手続きに努めます。</p>
(14)	<p>(イ) 特定公共賃貸住宅（特賃住宅）について。当初は21団地2262戸あった特賃住宅も現在は大阪市へ移管もされ、減少しているが、千数百</p>	<p>(イ) 特定公共賃貸住宅は、長期的に廃止することを視野に、集約建替・集約廃止の受け皿住宅等とするための公営住宅化等を含めて、団</p>

	<p>戸あるとおもわれる。最大ネックは空き家。茨木市、玉櫛団地 77 戸では約半数空き家で自治会運営困難で、自治会費、均等割りしている。摂津市鳥飼西 24 戸は 20 戸空き家、不審火 発生など防災上住民不安。班の編成成り立たず他の班編入と聞いている。他の団地でも、共通しているのは空き家問題で、府民の共有資産有効活用願いたい、公営化早急に願いたい。</p> <p>(ロ) 中層エレベーター設置について設置の際その棟の半数の同意とあるが。高齢者が上階に居住され、やっとエレベーター設置決まっても半数以上の同意がないと設置できないしは、確かに家賃が上がるとあるが。合理性あるが、検討願、将来は義務付けては。</p>	<p>地ごとの方策を検討していきます。</p> <p>(ロ) 中層エレベーター設置事業の実施にあたっては、設置後、家賃及び共益費が上昇すること等から、入居者のご理解・ご協力が必要となります。そのため、事業を実施する際には、意向調査を実施し、過半数の反対があった場合、その棟のエレベーター設置を見送ることとしています。また、高齢や障がい等により階段の昇降が困難な方で希望される方には、住宅替え制度をご案内しています。今後の事業実施においても、入居者への丁寧な説明に努める等、円滑な事業実施のための取組みを進めてまいります。</p>
(15)	<p>(イ) 府営住宅築年数が古い物件（昭和 60 年代以前）の改築と再編は必要。低層化、バリアフリー物件にする。(キッチンの高さを車イス利用者のひざ下合わせ調節可できるもの。)</p> <p>(ロ) 昭和 60 年以降の住戸で機能向上が必要な場合、最低限 IH キッチン等設備を現在のレベルにする。バリアフリー物件はマイハウス仕様にする。</p> <p>(ハ) 外観デザインの見直し（昭和 60 年代以前も同様）と間取り（バリアフリーの場合当事者の意見をできるかぎり可能にして欲しい。)</p>	<p>(イ) 昭和 50 年代以前に建設された高経年の団地は、今後の事業方針を「再編・整備」とし、集約建替を通じて住戸内がバリアフリー化された住宅を供給していきます。</p> <p>(ロ) 昭和 60 年代以降に建設された団地は、団地ごとの状況を踏まえ、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等の機能向上に取り組んでいきます。なお、車いす常用者世帯向け住宅（MAI ハウス）については、「大阪府居住安定確保計画」の公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標を踏まえ供給を進めていきます。</p> <p>(ハ) 建替えや外壁の修繕を行う際には、外観デザインの向上による団地の魅力化とともに、外構計画の工夫を含め、周辺の景観との調和に十分に配慮した事業を行っていきます。</p>
(16)	<p>(イ) 公営住宅は府民の安心して住める住宅です。市町への移管削減などすべきではないと思う。</p> <p>(ロ) 今でも東急など民間への委託をして色々な要望が通りにくくなっています。もっと府民の声を聞くべきです。</p>	<p>(イ) 「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、地域の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」という基本的な方針に基づき、市町の意向を踏まえながら、府営住宅の市町移管を進めます。</p> <p>(ロ) 入居者を対象に、指定管理者の入居者への対応についてのアンケートを実施しており、その結果を業務に反映するよう努めています。</p>

		す。今後とも入居者のサービス向上に努め、適正な管理の確保を図ってまいります。
(17)	<p>○高度化・多様化するニーズへの対応について</p> <p>受動喫煙防止のため、棟単位でもよいので敷地内全面禁煙とした住宅を設定して下さい。</p> <p>東京都住宅供給公社では敷地内全面禁煙住宅の募集を開始したところあつという間に売り切れました：</p> <p>https://www.to-kousya.or.jp/k_news/r2_11_17press.html</p> <p>集合住宅では部屋の中で完全に締め切ってタバコを吸わない限り周囲の住宅に受動喫煙が生じます。ベランダや換気扇の下でタバコを吸うと、近くの部屋へ窓や戸のサッシの隙間を通じて煙が入っていきます。</p> <p>禁煙にすれば、火災の心配や内装の汚損もなくなるため、経済性も高まります。</p>	<p>○健康増進法により、屋内共用部（廊下や階段等）や集会所等での喫煙は禁止されています。また、それ以外の場所でも、望まない受動喫煙を生じさせることがないように周囲の状況に配慮しなければならないとされています。</p>
(18)	<p>○大阪府のやろうとしていることは、まさに狂気の沙汰というべきだと思います。何故なら大阪府の仕事は大阪府民の命とくらしを守ることです。コロナの下で府民のくらしが大変なことを大阪府は全く知らない証拠がこの問題に表れています。だからカジノの誘致に躍起になれているのです。府民のくらしそっちのけで自分の思い通りにできるってしあわせですねえ。その幸せの後に大きなつけが来ることを予測できないのはふしあわせですね。どうぞ府営住宅を削減して下さい。カジノも誘致して下さい。ついでに米軍基地をもって来ては如何ですか。憲法を敵視しているのですから、それくらいの勇気がなければ本物ではないですよ。本心を発揮しては如何でしょうか。</p>	<p>○府営住宅に関する部分については、(1) の考え方に同じ。</p>