

府営住宅資産を活用したまちづくり事例集

～地域の活力・魅力の創出に向けて～

大阪府営住宅を活用してみよう

2023年度版

子どもの居場所



福祉相談所



課題を抱える若者向け シェアハウス



はじめに

○府営住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、建替えに伴い創出される活用地や空室などを有効に活用し、入居者だけではなく周辺地域の府民の暮らしを支える用途への転換を図るなど、地域の課題解決に取り組んできました。

○府営住宅資産を活用したまちづくりを通じた、地域の活力・魅力を創出することの積み重ねが、大阪府全体の成長・発展につながるため、更なる取組みの推進が重要です。

○この事例集は、府営住宅ストックを活用した魅力あるまちづくりの一層の推進を図るため、これまで蓄積した事例等を紹介するものです。

施策展開の視点

1. Diversity (多様性)

○建替えにより創出される活用地等を活用し、民間の活力により、子育て世帯や若年世帯向け等の多様な住宅や地域の人々の暮らしを支える多様な機能の導入を促していきます。

2. Co-Creation (共創)

○地元市町や他の公的賃貸住宅の事業主体と連携・協力した事業展開を図っていきます。

○入居者や周辺地域の府民とともに、府営住宅ストックを活用して、魅力あるまちづくりを行っていきます。

○PPP/PFIを含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を進めていきます。

3. Resource (資源活用)

○府営住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、地元市町のまちづくりの方針や地域のニーズを踏まえて、その土地や建物等を、積極的にまちづくりに活用していきます。

○再編・整備により創出される活用地は、地域のまちづくりに貢献できることから、計画の検討段階から市町と協議を行い、まちづくりの視点をもって提案を行うなど、地元市町のまちづくり方針や地域のニーズを反映した事業を展開していきます。

目次

I. 土地活用

(1) 活用地の創出を通じたまちづくり	
① 府営堺三原台住宅（大学・医療施設）	1
② 府営豊中新千里南住宅（障がい者グループホーム）	2
③ 府営和泉寺田住宅（障がい者グループホーム、医療施設、戸建て住宅）	2
④ 府営茨木西福井住宅（医療施設）	3
⑤ 府営八尾志紀住宅（認定こども園）	3
⑥ 府営岸和田大町住宅（市民センター）	3
(2) 民間活力によるまちづくり	
① 府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	4
② 府営吹田佐竹台（5丁目）及び吹田高野台（4丁目）民活プロジェクト	4
(3) 他の事業主体と連携したまちづくり	
① 東大阪市営上小阪東住宅建替事業（公営住宅）	5
② 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業（市街地再開発）	6
(4) 駐車場の空き区画等の有効活用	
① 府営高倉台第1住宅（コンビニエンスストア）	7
② コインパーキング	8
③ カーシェアリング	8
④ 予約駐車場サービス	8

II. 空室活用

(1) 住宅以外の用途への活用	
① 子育て支援	
1. 府営島本江川住宅（小規模保育事業）	9
2. 府営豊中上新田住宅（一時預かり事業・地域子育て支援拠点）	10
3. 府営寝屋川春日住宅（地域子育て支援拠点）	10
② 子ども・若者支援	
1. 府営茨木安威住宅（ユースプラザ事業）	11
2. 府営高槻柱本住宅（子どもの居場所）	11
3. 府営熊取朝代住宅（子ども食堂）	12
③ 高齢者支援	
1. 府営御池台2丁住宅（高齢者等の交流活動拠点）	12
2. 府営松原立部住宅（福祉相談所）	13
3. 府営交野梅ヶ枝住宅（成年後見サポートセンター）	13
(2) 住宅用途への活用	
① 地域の多様な住宅への活用	
1. 府営池田伏尾台住宅（介護研修生寮）	14
2. 府営清滝住宅（若者の職業的自立モデル事業）	15
3. 茨木市内の府営住宅（課題を抱える若者向けシェアハウス）	16
4. 八尾市内の府営住宅（課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス）	17
コラム 住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用	17
5. 府営岬深日住宅（お試し居住用住戸）	18
② 他の公共事業への協力	
1. 府営摂津正雀住宅（市街地再開発事業の仮移転先住戸）	18



Ⅲ. 移管住宅の市町による活用事例

(1) 門真市における取組み	
① 門真市営門真千石西町住宅（門真市立砂子みなみこども園）	19
② 門真市営門真千石西町住宅（門真消防署南部出張所）	19
③ 門真市営門真住宅（大学の学習・研究拠点）	20
(2) 大東市における取組み	
① 大東市営大東深野住宅（市内中小企業向けの社宅）	20

Ⅳ. 参考資料

(1) 土地活用をお考えの方へ	21
(2) 空室活用について	22
(3) 空室活用の許可判断基準	23・24
(4) 空室活用取組一覧	25

I. 土地活用

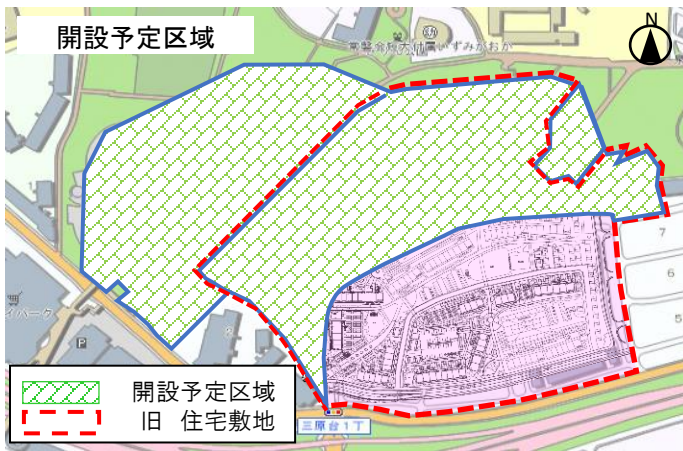
(1) 活用地の創出を通じたまちづくり

建替え等を通じて、市町のまちづくりの方針等を反映した活用地の創出に努め、まちづくりのために必要な施設等の用地としての積極的な活用を進めています。

① 府営堺三原台住宅（大学・医療施設）

府営住宅の活用地と堺市有地をあわせて、近畿大学医学部・病院を開設するための用地を創出。

- 大阪府、堺市、近畿大学が、相互に連携して事業を推進するため、基本協定を締結。
- 大阪府は、府営堺三原台住宅の建替えにおいて、従前敷地の南側に府営住宅を集約し、北側に活用地を創出。
- 泉北ニュータウンの活性化、南大阪地域の医療機能の向上などに寄与。



事業期間（府営住宅建替事業）
平成28年度～令和6年度（予定）

活用地の処分方法
随意契約で学校法人に売却

活用地の概要
府営住宅敷地（約 11.6ha）の一部
（約 6.3ha）

処分後の土地利用
大学医学部・病院

事業経緯
平成26年7月 大阪府、堺市、学校法人近畿大学が基本協定書を締結
平成29～30年度 府営住宅建替工事（第1期）
令和元年10月 土地売買契約締結（第1期）
令和2～3年度 府営住宅建替工事（第2期）
令和4年10月 土地売買契約締結（第2期）
令和7年11月 大学医学部・病院移転（予定）



② 府営豊中新千里南住宅（障がい者グループホーム）

府市で定めた「大阪府営新千里南町住宅まちづくり基本構想」に基づき、障がい者グループホームの用地を創出。

○第4期豊中市障害福祉計画及び豊中市グループホーム整備方針に基づき、府営豊中新千里南住宅の建替えに伴う活用地に、グループホームを整備。

事業期間（府営住宅建替事業）

平成27年度～令和16年度（予定）

活用地の処分方法

随意契約で社会福祉法人に売却

活用地の概要

府営住宅敷地（約8.63ha）の一部（約528㎡）

処分後の土地利用

障がい者グループホーム

事業経緯

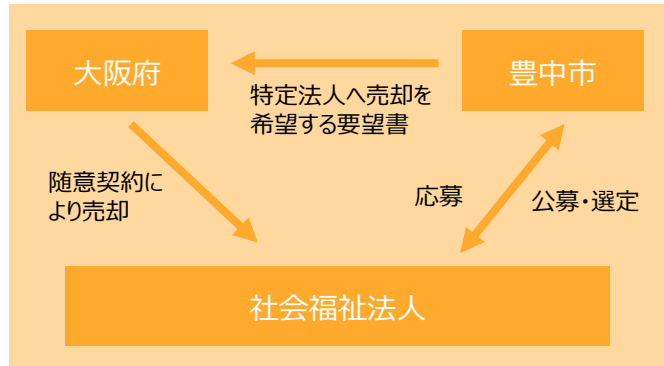
平成28年8月 豊中市が事業者を公募

平成28年11月 事業者が決定

平成29年1月 大阪府が事業者に活用地を売却

平成29～令和元年度 府営住宅建替工事（第1期）

平成30年8月 施設開設



③ 府営和泉寺田住宅（障がい者グループホーム、医療施設、戸建て住宅）

随意契約や土地利用等について条件を付した一般競争入札により、活用地に多様な機能を導入。

○府営和泉寺田住宅の建替えに伴う活用地に、障がい者グループホーム、医療施設、民間戸建て住宅を導入。

事業期間（府営住宅建替事業）

平成15年度～平成29年度

活用地の処分方法

① 随意契約で社会福祉法人に売却

② 条件付き一般競争入札で医療法人に売却

③ 条件付き一般競争入札で株式会社に売却

活用地の概要

① 1,040㎡、② 6,910㎡、③ 1,014㎡

処分後の土地利用

① 障がい者グループホーム、② 医療施設、③ 戸建て住宅

事業経緯

平成29年度 府営住宅建替事業が完了

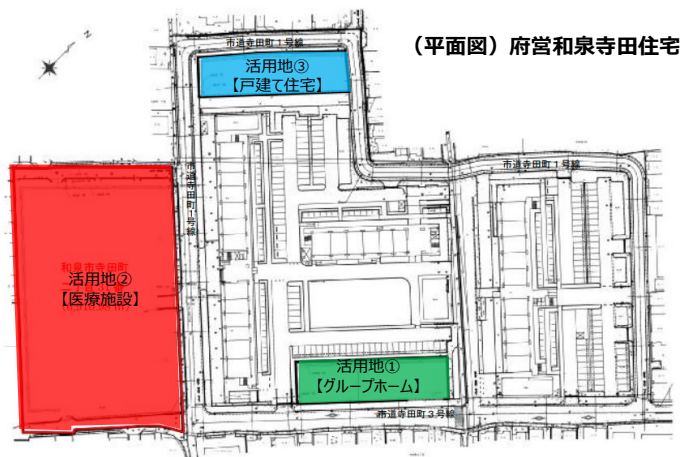
平成30年度 社会福祉法人に活用地の一部を売却

（①）

令和元年8月 残りの活用地について一般競争入札を実施（②及び③）

令和元年10月 事業者が決定（②及び③）

令和5年5月 新病院の開設（②）



④ 府営茨木西福井住宅（医療施設）

地元市の要望に基づき、活用地の一部で、医療施設を設置することを条件とした一般競争入札を実施。

○茨木市からの「市民の保健・医療・福祉の向上に資する活用」を求めた要望書に基づき、府営茨木西福井住宅の建替えに伴う活用地で、条件付き一般競争入札を実施し、医療施設を導入。

開設年度

平成27年度

活用地の処分方法

条件付き一般競争入札で医療法人に売却

活用地の概要

敷地面積：11,241.65㎡（戸建て住宅敷地を含む）

処分後の土地利用

医療施設



⑤ 府営八尾志紀住宅（認定こども園）

待機児童解消や地域の子育て支援拠点の整備のために、府営住宅用地を、認定こども園の用地として活用。

○八尾市の「就学前施設における教育・保育と子育て支援計画」に基づき、同市が認定こども園を整備。

開設年度

令和元年度

活用地の処分方法

随意契約で八尾市に売却

活用地の概要

敷地面積：4,645.27㎡（従前からの市有地を含む）

処分後の土地利用

認定こども園（地域子育て支援センターを併設）



⑥ 府営岸和田大町住宅（市民センター）

活用地を、市民サービスの向上のため、新たな市民センターの用地として活用。

○岸和田市が、府営岸和田大町住宅の建替えに伴う活用地で、近隣のサービスセンターと青年の家を統合した新たな市民センター（市民課窓口、公民館、図書館）を整備。

開設年度

平成25年度

活用地の処分方法

随意契約で岸和田市に売却

活用地の概要

敷地面積：3,499.92㎡

処分後の土地利用

市民センター（市民課窓口、公民館、図書館を設置）



(2) 民間活力によるまちづくり

民間のノウハウの活用による民生活業を導入し、建替えにより創出する活用地に、医療施設や高齢者施設、ファミリー世帯向けマンション等を導入するなど、地域のニーズにあわせた最適な利用を推進しています。

① 府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

PFIによる府営住宅の建替事業により生み出した活用地を、サービス付き高齢者向け住宅と民間戸建て住宅の建設用地として活用。

落札企業

長谷工グループ

(代表企業 株式会社長谷工コーポレーション)

事業概要

府営住宅：200戸の建替住宅を整備

活用地：民間施設等を整備

活用地の土地利用

サービス付き高齢者向け住宅（デイサービスを併設）、
民間戸建て住宅

事業期間

平成23年度～平成27年度



民活プロジェクトによるサービス付き高齢者向け住宅

② 府宮吹田佐竹台住宅（5丁目）及び吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト

PFIによる府営住宅の建替事業により生み出した活用地を、民間戸建て住宅の建設用地として活用。

落札企業

東レ建設株式会社グループ

(代表企業 東レ建設株式会社)

事業概要

府営住宅：240戸の建替住宅を整備

(佐竹台5丁目:55戸、高野台4丁目:185戸)

活用地：民間施設等を整備

活用地の土地利用

民間戸建て住宅

事業期間

平成29年度～令和2年度



出典：最優秀提案者の事業提案書の概要（公表用）



出典：最優秀提案者の事業提案書の概要（公表用）

(3) 他の事業主体と連携したまちづくり

他の公的賃貸住宅事業者等と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、敷地の交換等による効率的な事業実施や、入居者の移転の円滑化などに資する取り組みを進めています。

① 東大阪市営上小阪東住宅建替事業（公営住宅）

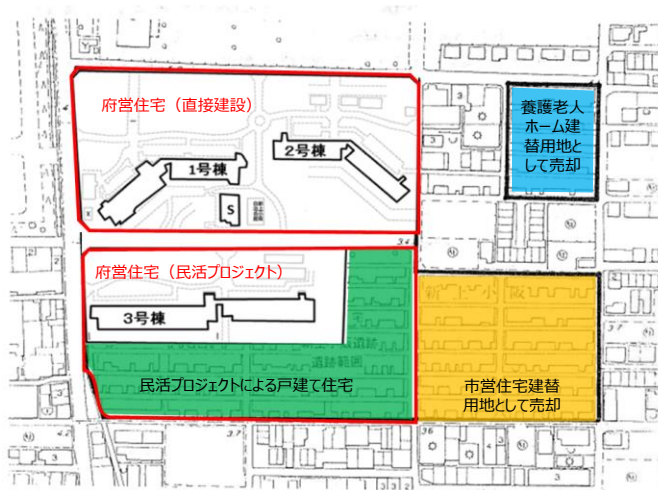
活用地を、市営住宅の建替え用地として活用し、事業の効率化に寄与。

- 東大阪市が、府営東大阪新上小阪住宅の建替えに伴う活用地の一部を活用して、非現地建替えて市営住宅を整備。
- 府営住宅の活用地は、市営住宅の建替え用地のほか、民活プロジェクトによる民間戸建て住宅の一体的な整備や、養護老人ホームの建替え用地として売却し、多様な活用を図った。

(事業前) 府営上小阪住宅



(事業後) 府営東大阪新上小阪住宅と市営上小阪東住宅



事業主体
東大阪市

事業期間（東大阪市営上小阪東住宅建替事業）
平成28年12月～令和元年9月

活用地の処分方法
売却（随意契約）

活用地の概要
府営住宅敷地（約 5.9ha）の一部
（約 9,500 m²）

処分後の土地利用
東大阪市営住宅（230戸）

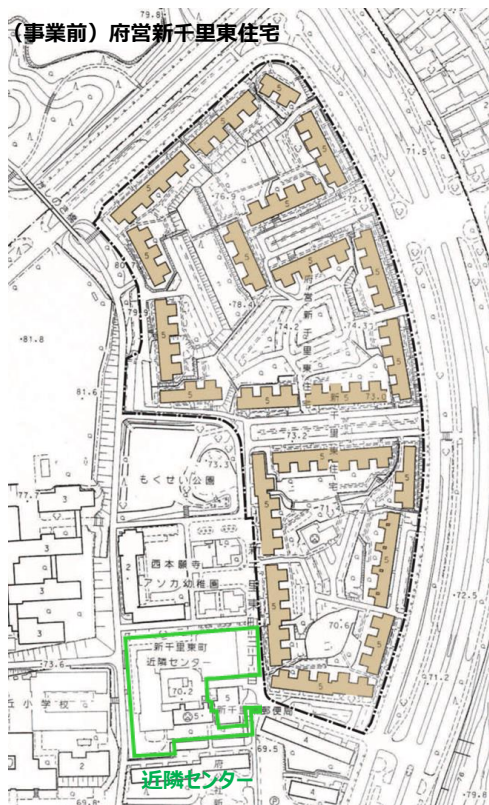
事業経緯（東大阪市営上小阪東住宅建替事業）
平成22年 3月 大阪府と東大阪市と協議開始
平成25年11月 土地売買契約の締結
平成28年12月 市がPFI法に基づく特定事業契約を締結
令和元年 9月 市営住宅の整備完了



② 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業（市街地再開発）

活用地を、市街地再開発事業の区域に組み込み、事業の効率化に寄与。

- 大阪府、豊中市、地元地権者等との協議調整の結果、府営豊中新千里東住宅の建替えに伴う活用地の一部を、市街地再開発事業の事業区域に取組み、近隣センターの活性化に資する事業を実施。
- 府営住宅の活用地を、近隣センターの商業機能の移転先として活用することで、近隣センターの機能を継続しながら建替えを行うことが可能となった。



事業主体

新千里東町近隣センター地区市街地再開発組合

事業期間（市街地再開発事業）

平成29年3月～令和7年3月（予定）

活用地の処分方法

売却（随意契約）

活用地の概要

府営住宅敷地（約7.22ha）の一部（約8,000㎡）

処分後の土地利用

近隣センター（複合商業施設）、共同住宅

事業経緯（再開事業）

- 平成29年 3月 都市計画決定
- 平成30年 4月 事業計画認可
- 平成30年11月 権利変換計画認可
- 平成31年 3月 建築工事着工
- 令和 7年 3月 工事完了（予定）



(4) 駐車場の空き区画等の有効活用

入居者をはじめ広く府民の利便性の向上のため、駐車場の空き区画等を利用して、民間活力により生活利便施設、コインパーキング、予約駐車場サービス、カーシェアリング用区画の導入などを進めています。

① 府営高倉台第1住宅（コンビニエンスストア）

地域の活性化や生活利便性の向上を図るため、入居者の高齢化等に伴い団地内の余剰となった駐車場区画を活用し、生活利便施設（コンビニエンスストア）を整備した事業。

- 大阪府は事業者に対し事業用定期借地権の設定により事業用地を20年間貸し付け、事業者はコンビニエンスストアを自ら整備し、運営を行っている。
- 生活利便施設の整備により団地のみならず地域の生活利便性の向上に寄与した。



整備事業期間

平成28年7月～平成28年10月

余剰地の処分方法

事業用定期借地[20年間]（一般競争入札）

余剰地の概要

府営住宅用地（約3.5ha）の一部（約1,000㎡）

所在地：堺市南区高倉台

用途地域：第一種中高層住居専用地域

処分後の土地利用

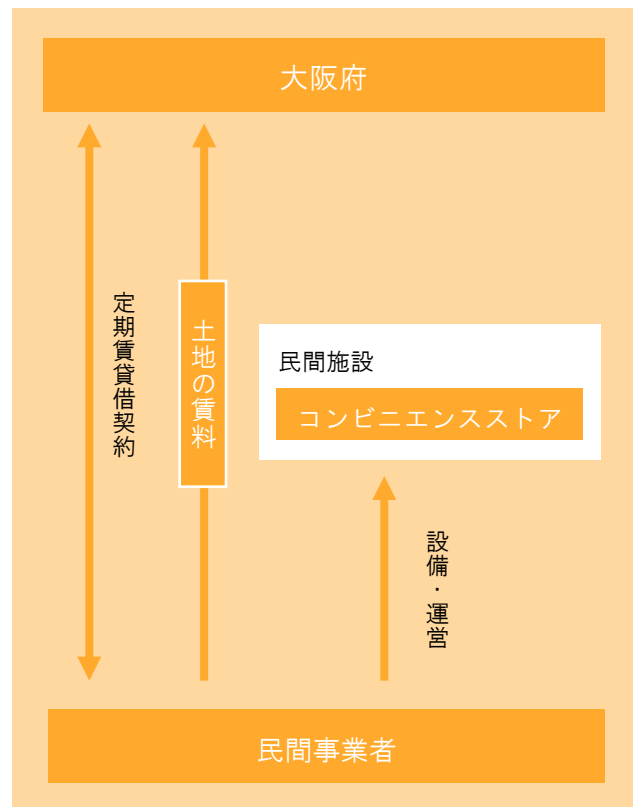
コンビニエンスストア

事業経緯

平成27年 9月 事業募集要項等の公表

平成28年 7月 賃貸借契約の締結

平成28年10月 コンビニエンスストアの整備完了



② コインパーキング

団地訪問者や府民の利便性向上のため、空き区画を活用しコインパーキングを整備。

- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札。（納付率の最も高い事業者に決定）
- 府内234住宅、計3,034区画で実施。（令和4年度末時点）

事業概要

- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定（原則1住宅に5区画以上）
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- ・年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出

事例概要

【令和4年度実績：豊能・泉州南部地区】

- ・設置実績：37住宅・計514区画
- ・使用料：95,189,660円



③ カーシェアリング

環境負荷の少ない暮らし方や資源を共有した暮らし方の普及を図るため、駐車場の空き区画をカーシェアリング用の区画として活用。

- 令和4年度実績 26住宅、60区画（60台）

事業概要

- ・事業者は、駐車場1区画あたりの年間使用料を提案
- ・カーシェアリングで使用する車両は、ハイブリッドカー等のエコカーを導入することが条件
- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）

事例概要

【令和4年度実績：千里桃山台住宅】

- ・2ヶ所計10区画（10台）で実施
- ・使用料：2,112,000円



④ 予約駐車場サービス

入居者の高齢化の進展による介護需要の増大等、多様化する府営住宅への来客ニーズに対応するため、駐車場の空き区画を予約駐車場サービス事業の区画として活用。

- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札。（納付率の最も高い事業者に決定）
- 府内58住宅、計352区画で実施。（令和4年度末時点）

事業概要

- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- ・年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出

事例概要

【令和4年度実績：三島・泉州北部地区】

- ・設置実績：13住宅・計77区画
- ・使用料：588,280円

予約フロー図



II. 空室活用

(1) 住宅以外の用途への活用

地元市町と連携して、空室を活用した子育て支援施設や、高齢者の見守り施設等の導入を進めることで、地域コミュニティの活性化や生活支援サービスの充実に取り組んでいます。

① 子育て支援

1. 府営島本江川住宅（小規模保育事業）

島本町の意向に基づき、待機児童対策のため「小規模保育事業」として府営住宅の空室を活用した初めての事例。

○島本町の公募により選定された事業者が運営。

住戸概要

- ・所在地：三島郡島本町江川1丁目
- ・使用者：株式会社 パワフルケア（町公募）
- ・使用開始：平成28年9月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・60.08㎡）

事業概要

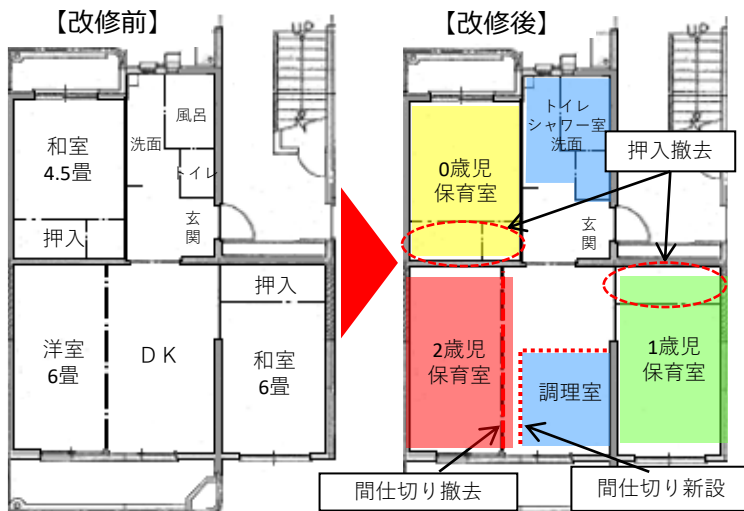
- ・名称：R I Cホープ島本保育園
- ・時間：月曜～土曜 7時～19時（祝祭日を除く）
（18時～19時は延長保育）
- ・定員：12名



保育風景

改修内容

間取り



サッシ
二重化



シャワー室



調理室



園児用
洗面台

2. 府営豊中上新田住宅（一時預かり事業・地域子育て支援拠点）

一時的に乳幼児を預かる「一時預かり事業」、地域の中での子育てを支える「地域子育て支援拠点」として活用。

○使用住戸は事業者により改修済で、住戸内の廊下の幅を広げるなどの住戸改善がなされている。

住戸概要

- ・所在地：豊中市上新田4丁目
- ・使用者：社会福祉法人 あけぼの事業福祉会（市公募）
- ・使用開始：平成26年2月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・70.73㎡）

事業概要

- ・一時預かり事業
 - ・名称：認定こども園 あけぼのドロップス
 - ・時間：月曜～金曜 9時～16時（祝祭日を除く）
 - ・定員：1日10名程度
- ・豊中市在住の満1歳から就学前までの幼児
- ・1人あたり最大で週3日、月12回まで利用可

地域子育て支援拠点

- ・名称：ドロップス子育てカフェ
- ・対象：0～3歳児
- ・時間：毎月第1火曜 9：30～11：00
- ・参加無料



3. 府営寝屋川春日住宅（地域子育て支援拠点）

概ね3歳未満の子どもとその保護者を対象とした「地域子育て支援拠点」として活用。

○大規模な住戸内の改修は行っておらず、和室1室の押し入れふすまを取り払い、利用者の荷物置き場にしたり、台所周りを間仕切り、事務スペースとするなどの工夫を行っている。

住戸概要

- ・所在地：寝屋川市葛原新町
- ・使用者：寝屋川市
（受託：NPO法人 関西こども文化協会）
- ・使用開始：平成25年9月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・68.45㎡）

事業概要

- ・名称：つどいの広場「はる」
- ・時間：火曜～土曜 10時～15時
- ・対象：概ね3歳未満の子どもとその保護者
- ・月に数回イベント、講座等を開催
- ・子育て家庭の交流の場の提供や、子育て等に関する相談・援助、地域の子育て情報の提供を実施



②子ども・若者支援

1. 府営茨木安威住宅（ユースプラザ事業）

茨木市は、子ども・若者の実態を把握し、その課題を解決するため、市内の東・西・南・北・中央の5ブロックにそれぞれ1か所ずつ拠点をおき、相談機能をもつ居場所「ユースプラザ事業」を実施。
北ブロックにおいては、府営住宅の空室を活用。

○利用者の増加により、令和4年度からは使用住戸を2戸へ拡大。

住戸概要

- ・所在地：茨木市南安威2丁目
- ・使用者：茨木市
（受託：Bサポ・HRCネットワーク
《一般社団法人 ヒューマンワークアソシエーション、
株式会社 HRCコンサルティング》）
- ・使用開始：平成30年6月～
- ・使用住戸：2戸（3LDK・65.47㎡）

事業概要

- ・名称：ユースプラザNORTH「プラザ・あい」
- ・対象：おおむね中学生～39歳の子ども・若者と、
その保護者
- ・時間：週5回（月曜・火曜・木曜・金曜・土曜）
9時～21時
- ・ひきこもりや不登校などの生きづらさを抱える子ども・若者が、安全・安心に過ごせる居場所を提供
- ・市や学校、地域等の関係機関との連携体制を構築し、子ども・若者が抱える生きづらさの解消を目指す



2. 府営高槻柱本住宅（子どもの居場所）

小学生から中学生まで、誰でも無料で利用できる「第3の居場所」として活用。

- 「だれもひとりぼっちにさせない」を目的として開放しており、子どもたちが集まり、勉強や世代間交流を行う。
- 使用住戸は事業者によりバリアフリー化しており、子どもたちがより快適に過ごすための工夫を行っている。

住戸概要

- ・所在地：高槻市柱本新町
- ・使用者：NPO法人 ファミカ
- ・使用開始：令和4年6月～
- ・使用住戸：1戸（3LDK・64.32㎡）

事業概要

- ・名称：キニナル
- ・対象：府営高槻柱本住宅、柱本校区に住む子どもたち
- ・時間：金曜 18時～20時
- ・1日の流れ 18時～19時 宿題（自学）
19時～20時 自由時間（世代間交流）
※20時～ 家に帰ってもひとりの場合は、
親が帰ってくるまで見守りを継続
- ・利用料は完全無料で、当該事業に賛同するサポーター会員等からの寄付金により運営。



3. 府宮熊取朝代住宅（子ども食堂）

子どもの居場所づくりに貢献するため、「子ども食堂」として活用。

○子どもと地域の色々な価値観をもつ大人が出会える場を設けることにより、子どもが人に相談したり、自分で乗り越えようとする力を育む。

住戸概要

- ・所在地：泉南郡熊取町長池
- ・使用者：子ども食堂を支援する会
- ・使用期間：令和3年6月～12月
- ・使用住戸：1戸（3DK・61.51㎡）

事業概要

- ・名称：こどもレストラン
- ・栄養士による献立、調理師とも連携
- ・利用者負担：こども1食100円・大人1食300円
- ・子どもたちの自主性を養うため、配膳や片づけは子どもたちが行う



③高齢者支援

1. 府宮御池台2丁住宅（高齢者等の交流活動拠点）

地域の人々が集まり交流及び相談ができる「高齢者等の交流活動拠点」として活用。

住戸概要

- ・所在地：堺市南区御池台2丁
- ・使用者：NPO法人 ピュア・ハート御池
- ・使用開始：令和元年12月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・56.81㎡）

事業概要

- ・時間：当面、水曜 10時～12時（祝祭日を除く）
- ・地域の人々が集まり交流できる拠点である、ふれあいサロンを実施
- ・地域の人々が育てた野菜などを販売
- ・身近な困り事を代行して解決する相談窓口を開設



2. 府営松原立部住宅（福祉相談所）

「福祉コミュニティの構築を図る居場所づくり、住民の主体的な福祉活動拠点」として活用。

○団地内と近隣の高齢者を主な対象とした「コロナに負けない脳トレ教室（脳トレプリントの配布）」や、「にこここカフェ」の実施、地域包括支援センター、コミュニティソーシャルワーカー等の専門職が参加する会議（小地域ネットワーク会議）の開催等を実施している。

住戸概要

- ・所在地：松原市立部5丁目
- ・使用者：社会福祉法人 松原市社会福祉協議会
- ・使用開始：平成24年4月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・45.58㎡）

事業概要

- ・名称：にこここ福祉相談所たつべ
- ・活動内容
 - ・週1回各3時間の福祉総合相談
 - ・月1回の小地域ネットワーク会議や学習会、支援が必要な高齢者及び介護者を対象にした「にこここカフェ」等の活動拠点
 - ・認知症介護予防教室（脳トレプリント配布事業含む）



3. 府営交野梅ヶ枝住宅（成年後見サポートセンター）

成年後見制度等の権利擁護に関する相談が気軽にできる「成年後見サポートセンター」として活用。

○事業者は、交野市が設置した成年後見制度の利用促進等に関する協議会の一員で、交野市と連携関係を築いている団体である。

住戸概要

- ・所在地：交野市梅が枝
- ・使用者：NPO法人シビルブレイン
- ・使用開始：令和4年6月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・65.04㎡）

事業概要

- ・名称：成年後見サポートセンターかたの
- ・時間：火曜 10時～12時
- ・活動内容
 - ・地域住民が気軽に集うことができ、成年後見制度等の権利擁護について相談できる窓口を設置



相談イメージ



支払やお金のやりとりができなくなってきた…



将来に備えて、生活のサポートや財産管理をしてくれる人を決めておきたい…

(2) 住宅用途への活用

低未利用の府営住宅の空室を有効活用して、地域の多様な住宅の需要への対応に取り組んでいます。

①地域の多様な住宅対応活用

1. 府営池田伏尾台住宅（介護研修生寮）

幅広い介護人材の確保を図るため、「介護研修生寮」として活用。

○事業者は、府営住宅に隣接する旧池田市立伏尾台小学校の施設を使用し、介護福祉士を養成する学校を運営している。

○学校周辺に介護研修生の寮を確保する必要がある中で、府営住宅が近隣に位置していたことから、実現に至った。

住戸概要

- ・所在地：池田市伏尾台2丁目
- ・使用者：学校法人ポプラ学園
- ・使用開始：平成31年4月～
- ・使用住戸：3戸（4DK・73.07㎡）
12戸（3DK・63.65㎡、64.31㎡）

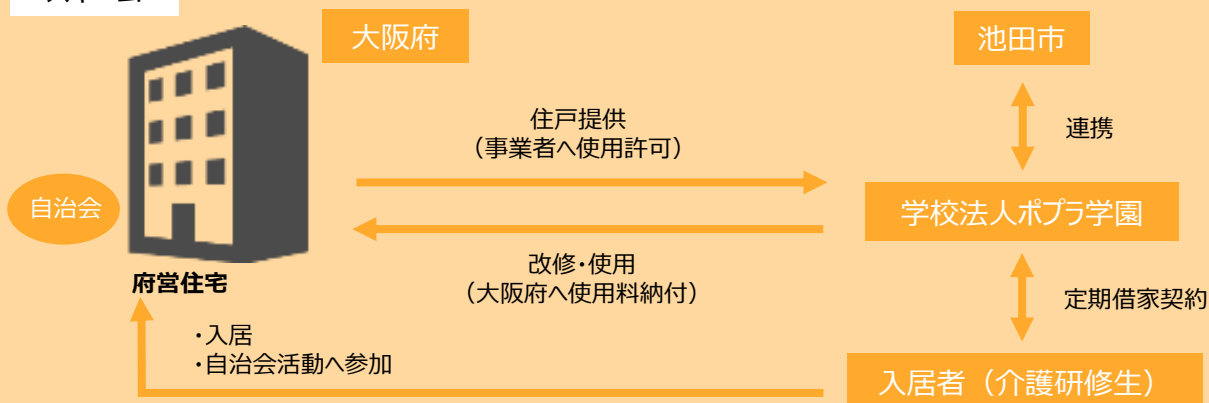
事業概要

- ・1室に約2～3名の介護福祉士を目指す介護研修生（主に事業者が運営する介護福祉士養成校に通う学生）が入居し、自治会行事等の地域活動へ参加
- ・家電等の生活に必要な設備については事業者が設置

隣接する介護福祉士養成校での授業風景



スキーム



2. 府営清滝住宅（若者の職業的自立モデル事業）

居住支援法人である事業者が、失業状態や不安定な就業状況にある若者等の安定就職と自立支援を行うために、支援対象者の一時的な住居や交流拠点として、用途廃止予定のある府営住宅の空室を活用。

住戸概要

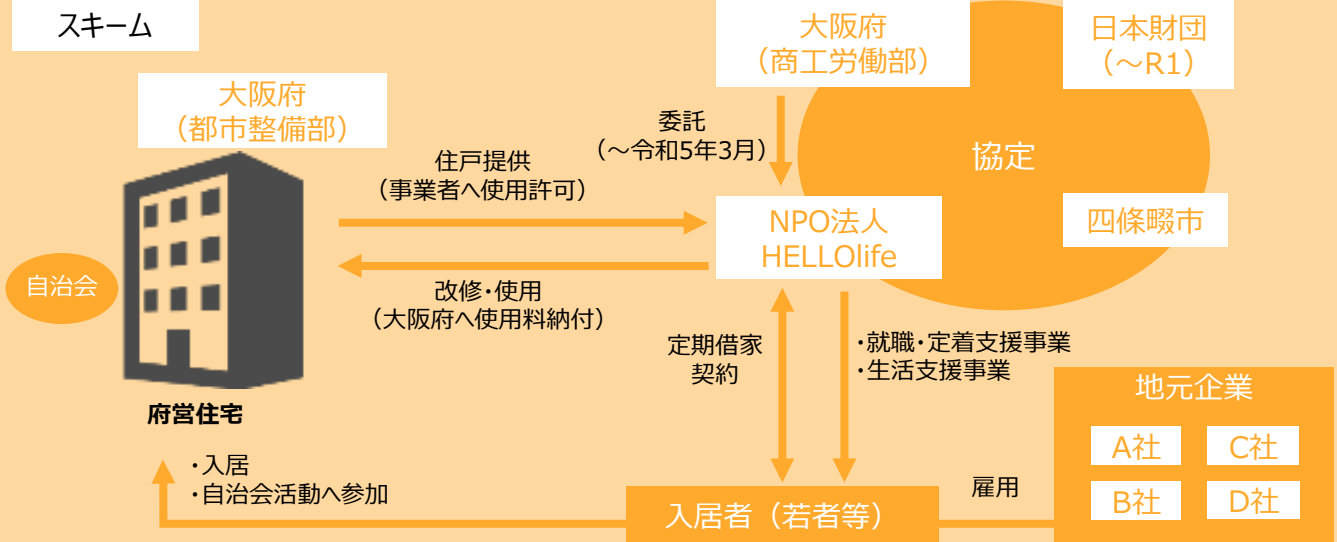
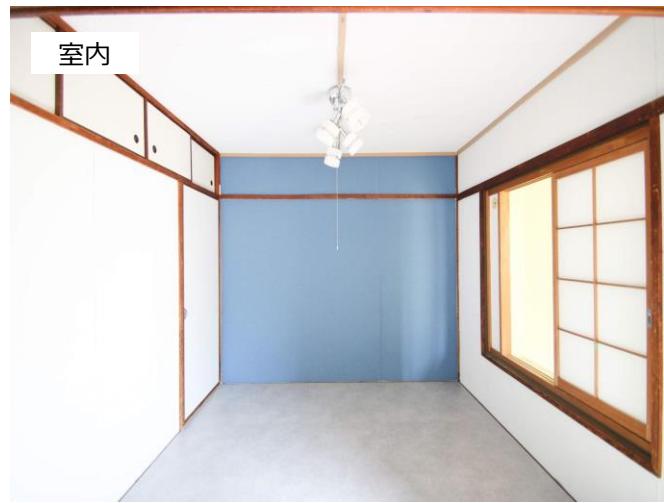
- ・所在地：四條畷市清滝新町
- ・使用者：NPO法人 HELLOlife（ハローライフ）
- ・使用期間：平成29年4月～令和6年3月
（令和5年3月で入居受付終了）
- ・使用住戸：16戸（3K・58.38㎡）、
14戸（2K・39.08㎡）
※3Kのうち2戸はコミュニティスペースとして活用
※用途廃止予定のある住戸を撤去までの期間
限定で活用することを条件

事業概要

- ・大阪府（商工労働部）、四條畷市、NPO法人HELLO life、（公財）日本財団の四者で協定を締結。（（公財）日本財団は令和元年まで参画。）
- ・若者等（15歳から49歳）に協力企業への就職マッチングの機会を創出し、就職が決まった者に住居（府営住宅）を提供。（住居費等について、一定の本人負担あり。入居者がDIYで部屋づくりを行う。）
- ・若者等は、企業に勤務しながら自治会活動に参加し、交流を通じてコミュニケーション能力を養うとともに、NPO法人のサポートにより職場への定着と自立をめざす。

<各者の主な役割>

- 大阪府（商工労働部）…既存施策を活用した就業支援
- 四條畷市…地域における若者・企業への継続的な支援協力、若者ニーズ把握等の調査の協力
- 事業者…若者等の生活支援、就職・定着支援
- 大阪府（都市整備部）…府営住宅の提供
（事業者への使用許可）
- 日本財団…住宅の改装や若者への就職・生活支援に係る資金的支援



3. 茨木市内の府営住宅（課題を抱える若者向けシェアハウス）

「課題を抱える若者向けシェアハウス」として活用。

茨木市・事業者との連携、地域住民の理解のもと実現。

○使用住戸については、事業者が改修（模様替え）を実施しており、各室に鍵を設置し個室化を図ることでプライベート空間も確保している。

住戸概要

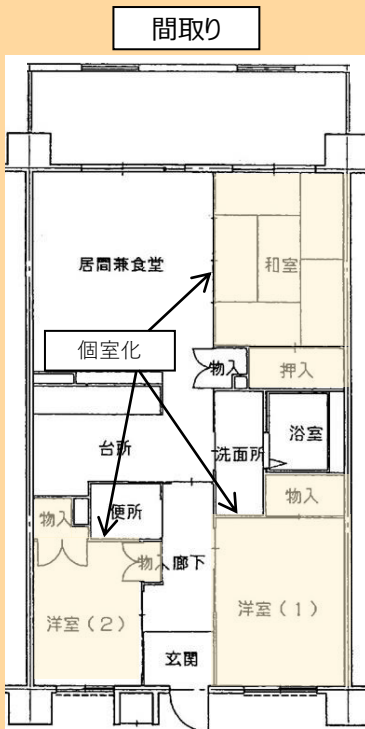
- ・所在地：茨木市内
- ・使用者：シェアリンク茨木
(共同使用者:株式会社アドミ、株式会社エスパス)
- ・使用開始：令和3年8月～
- ・使用住戸：7戸（3LDK・71.94㎡）
※うち1戸はコミュニティスペースとして活用

事業概要

- ・入居対象者は、児童養護施設退所者やシングルマザー、家庭内不和等の状態にある学生など、住戸の確保に困難を抱える若者
- ・入居対象者は様々な課題を抱えることが想定されるため、保証人不要・家具家電付きの状態を提供
- ・安心して暮らせる場を提供することで、次の生活へ向けた準備を支援
- ・コミュニティスペースでは、利用者がいつでも思いを打ち明けることができ、自由に過ごすことが出来る拠点として活用
- ・小学生の学習と居場所のサポートをする取組や、地域の方との交流を図るお茶会等を実施



シェアハウスの室内



4. 八尾市内の府営住宅（課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス）

居住支援法人である事業者が、「課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス」として活用。
八尾市・事業者との連携、地域住民の理解のもと実現。

○使用住戸については、事業者が改修（模様替え）を実施しており、各室に鍵を設置し個室化を図ること
でプライベート空間も確保している。

住戸概要

- ・所在地：八尾市内
- ・使用者：日本商運株式会社
- ・使用開始：令和5年3月～
- ・使用住戸：2戸（3LDK・60.89㎡）

事業概要

- ・入居対象者は、児童養護施設退所者
- ・入居対象者は様々な課題を抱えることが想定されるため、保証人不要・家具家電付きの状態を提供
- ・安心して暮らせる場を提供し、就労・自立支援を実施



コラム

住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用

令和3年3月に、公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令が改正され、公営住宅を使用させることができる社会福祉事業等に「一時生活支援事業」が追加されたことを踏まえ、国により、居住支援法人等が、公営住宅の空き住戸を活用（目的外使用）して、住まいに困窮する者への支援を行う場合の取扱いが定められました。

これにより、居住支援法人等と連携して、公営住宅の空き住戸を活用した自立支援を推進する場合、国への手続きが簡素化されることとなりました。

<居住支援法人>

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、相談や情報提供、見守りなどの生活支援、入居者への家賃債務保証等を実施する社会福祉法人・NPO法人等であり、平成29年に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（「住宅セーフティネット法」）に基づき、都道府県が指定する法人。



5. 府営岬深日住宅（お試し居住用住戸）

岬町が移住・定住促進のために実施する「岬町定住促進プロジェクト」の一環として、府営住宅の空室を活用。

○岬町が使用住戸を借り上げ、移住を希望する者に対して無償で住戸提供している。

住戸概要

- ・所在地：泉南郡岬町深日
- ・使用者：岬町
- ・使用開始：平成30年6月～
- ・使用住戸：1戸(3LDK・65.47㎡)

事業概要

- ・移住希望者が一定期間、岬町での生活を体験できる機会を提供

<対象者>

- ・岬町以外に住所を有し、かつ岬町への移住を希望している者（転勤又は婚姻による転入予定者を除く）
- ・申請時点で満20歳以上45歳未満の者 等



②他の公共事業への協力

他の事業主体と取組みの方向性等について情報の共有を図り、入居者の移転の円滑化などに資する取組みを進めています。

1. 府営摂津正雀住宅（市街地再開発事業の仮移転先住戸）

摂津市が取組む再開発事業により、移転先の確保が困難な区域内居住者に対して、一時的な仮移転先住戸として、府営住宅の空室を活用。

住戸概要

- ・所在地：摂津市正雀本町1丁目
- ・使用者：摂津市
- ・使用開始：令和4年11月～
- ・使用住戸：1戸（3LDK・68.97㎡）

事業概要

- ・摂津市が取組む「千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業」において、居住者が円滑に移転していただけるよう、一時的な仮移転先住戸として府営住宅の空室を提供。



Ⅲ. 移管住宅の市町による活用事例

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、府営住宅の市町への移管を進めています。

ここでは、市町が、移管を受けた旧府営住宅資産を活用して、魅力ある地域づくりなどに取り組んでいる事例を紹介します。

(1) 門真市における取組み

① 門真市営門真千石西町住宅（門真市立砂子みなみこども園）

大阪府と門真市で建替事業の計画段階から、まちづくりの方向性について協議・検討し、平成25年6月「大阪府営門真住宅まちづくり基本構想」を策定。

この構想に基づき、建替事業により生み出した土地の一部を認定こども園の用地として活用。

活用地の概要

- ・開設年度：平成30年度
- ・敷地面積：2,800.04㎡

活用地の処分方法

- ・活用手法：売却（随意契約）
- ・売却先：門真市

処分後の土地利用

- ・近隣の門真市立南幼稚園及び南保育園を1つにした、幼稚園と保育園の機能を併せ持つ「認定こども園」として開園



② 門真市営門真千石西町住宅（門真消防署南部出張所）

守口市門真市消防組合において、平成24年10月「消防整備計画」を策定。この方針に基づき、建替事業により生み出した土地の一部を、消防署の建設用地として活用。

活用地の概要

- ・開設年度：平成30年度
- ・敷地面積：1,200.00㎡

活用地の処分方法

- ・活用手法：売却（随意契約）
- ・売却先：守口市門真市消防組合

処分後の土地利用

- ・守口市門真市消防組合が策定した「消防整備計画」に基づき、防災拠点である葶島出張所及び千石出張所の老朽化及び耐震化問題を解消するとともに、地域の消防力を強化するために建設



IV. 参考資料 (1) 土地活用について

大阪府では、建替事業等の計画の検討段階から、まちづくりの視点をもって地元の市町と協議を行い、市町のまちづくりの方針等を反映した建替事業や集約事業を展開しています。これらの事業によって生み出した土地（「活用地」）についても、まちづくりのために必要な施設等の用地として売却を行っています。

大阪府で売却を予定している土地については、大阪府のホームページにて公表しておりますので、そちらをご確認ください。

(URL : <http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/yoteichikujouhou.html>)

売却にあたっては、市町による公共施設用地としての利用、次に市町の施策と連携した社会福祉施設用地としての利用の意向を優先し、これらの意向が無い場合、一般競争入札を行います。なお、一般競争入札を行う場合においても市町の希望を踏まえた条件が付される場合があります。

①市または町で活用をお考えの方 (市町の施策に基づく公共施設用地としての利用)

活用地の創出にあたっては、まちづくり協議の場等において活用方法などについて協議をさせていただきます。その後においてもご要望に応じて、協議をさせていただきますので、大阪府までご連絡ください。

市町自らの活用意向が無い場合

②社会福祉法人で活用をお考えの方 (市町の施策と連携した社会福祉施設用地としての利用)

活用にあたっては、市又は町との連携が必要となりますので、用地の所在する市又は町にご相談いただくとともに、大阪府までご連絡ください。

社会福祉施設としての活用意向が無い場合

③一般の方で活用をお考えの方 (条件付一般競争入札)

大阪府が実施する条件付一般競争入札で落札することにより、土地の取得が可能となります。入札情報については、大阪府のホームページに掲載していますので、そちらをご覧ください。

(URL : <http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>)

(2) 空室活用について

○大阪府では、地元市町と連携して、空室を活用した子育て支援施設や、高齢者の見守り施設等の導入を進めることで、地域コミュニティの活性化や生活支援サービスの充実に取り組んでいます。

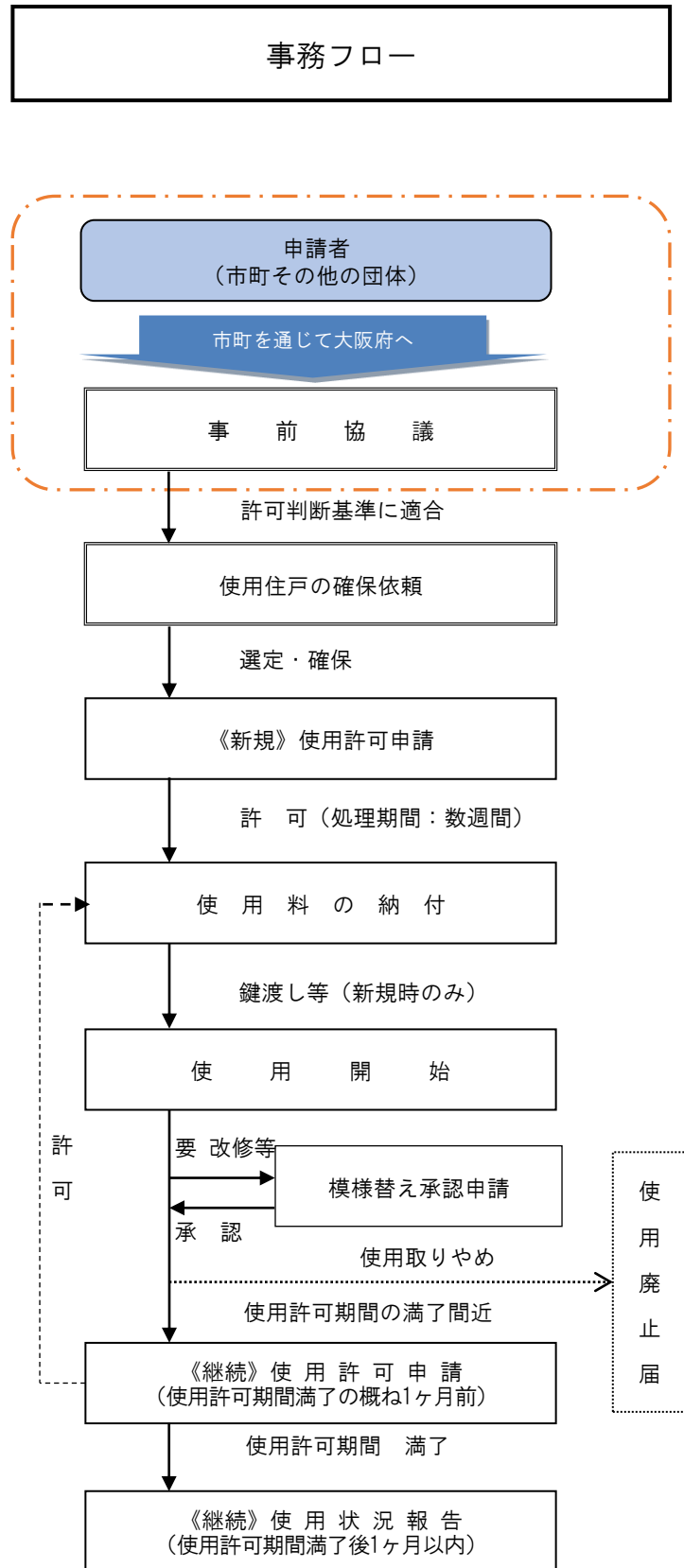
○また、地元市町が実施する移住希望者のためのお試し居住事業や、若者等の自立支援事業への活用など、低未利住戸を有効活用して、地域の多様な住宅の需要への対応にも取り組んでいます。

○公営住宅（府営住宅）は、低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むための住宅を提供することを目的としているため、空室活用（目的外使用）は、本来入居者の入居を阻害せず、適切かつ合理的な管理の支障のない範囲内での使用が原則となります。

○空室活用（目的外使用）については、国の目的外使用承認の柔軟化のため、住宅以外の用途への活用については地域再生計画（地域再生法）を、住宅用途への活用については地域対応活用計画を策定し、国に手続きを行うことを基本とします。（これらの計画に依りがたい場合は、個別に目的外使用承認申請を行うことがあります。）

○この際、市町以外が使用者となる場合は、事業の公益性の確認が必要となるため、市町から副申を得ていただくことが必要となります。

○使用料は間取りやエレベーターの有無などで変わりますが、1住戸あたり年額30万円以下、月額2万5千円以下のところが約半数です。（原則、使用開始前に当該年度分の使用料を全額一括納付することが必要です。）



(3) 空室活用の許可判断基準

① 市町等と連携した地域のまちづくりへの空室活用〔住宅以外の用途〕

第1 使用目的及び使用内容

- 1 使用目的が、府営住宅及び地域の住民のコミュニティの活性化、同住民への生活支援サービスの提供その他地域の課題解決に資する取組の推進に寄与する活動を行うものであること。
- 2 次のいずれかの事業に使用されるものであること。
 - 一 市町が実施する事業
 - 二 市町と連携が図られた次の条件のいずれにも該当する事業
ア 市町の行政計画等と整合し、市町の施策の推進に寄与するもの
イ 市町から府へ副申があるもの
ウ 市町の支援又は市町との協力関係があるもの
 - 三 府が実施する事業
- 3 使用内容が、次に該当するものでないこと。
 - 一 居住の用に供するもの
 - 二 営利を主目的としたもの
 - 三 使用する府営住宅の入居者の住環境に支障をきたすもの
 - 四 政治的用途及び宗教的用途に供するもの
- 4 事業について、使用する府営住宅の自治会に理解が得られていること。
- 5 建築基準法その他の関係法令等を遵守していること。

第2 使用者

- 1 使用者が、次の条件のいずれにも該当する団体であること。
 - 一 市町又は市町若しくは府が認めて使用許可について副申する団体
 - 二 使用目的の事業を継続的に実施することができる団体
 - 三 暴力団等反社会的勢力に該当しない団体

第3 使用住戸

- 1 使用住戸が、次のいずれにも該当する住戸であること。
 - 一 竣工後10年以上が経過している住戸
 - 二 原則として、総合募集の応募倍率が高い団地内の住戸ではない住戸
- 2 当該団地の応募倍率や空家戸数の状況、当該住戸の個別の事情等を総合的に勘案し、当該団地の他の本来入居者の入居を阻害せず、適切かつ合理的な管理に支障のない範囲内での使用であること。
- 3 使用目的の事業に当該住戸を使用する合理的理由があること。
- 4 原則として、同一団地内で同種の内容の事業に使用できる住戸の数は、1戸であること。

第4 許可条件等

- 許可に当たっては、次に掲げる条件を付するものとする。
- 一 使用住戸を、許可された使用内容以外の用途に供してはならないこと。
 - 二 使用許可の期間は、原則として、許可日の属する年度の年度末までとし、引き続き使用しようとするときは、更新申請を行うこと。
 - 三 原則として、府が定める使用料を全額一括で納付すること。
 - 四 府が徴収する共益費を負担すること。
 - 五 常に善良なる管理者の注意をもって、使用住戸を維持保全すること。
 - 六 使用住戸の様態替えを行う場合は、事前に府の承認を受けらること。
 - 七 用途廃止予定のある政策空家（再編・整備の対象となり建替え等のために新規募集を停止して空家となっている住戸をいう。以下同じ。）を使用する場合で、再編・整備の事業進捗により府が必要とするときは、使用者は、直ちに当該住戸の使用を終了し、府に返還しなければならないこと。
 - 八 使用する府営住宅の自治会活動に協力すること。
 - 九 次のいずれかに該当するときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあること。
 - (1) 使用住戸を府が公用又は公共用に供するために必要とするとき。
 - (2) 使用者が許可条件に違反したとき。
 - (3) 不正の手段により許可を受けたとき。
 - (4) 府が行う使用住戸の修繕その他管理上必要な行為を阻害したとき。
 - (5) 使用者が大阪府暴力団排除条例第2条第2号および第4号に該当する者と認められるとき。
 - 十 使用を終了する場合は、使用住戸を原状回復すること。ただし、用途廃止予定のある政策空家で、府の承認を受けたときはこの限りでないこと。
 - 十一 自己の責めに帰すべき理由により、使用住戸を滅失、毀損したとき、又は許可条件に定める義務を履行しないために府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないこと。
 - 十二 使用住戸に投じた有益費及び必要費があっても、これを府に請求しないこと。
 - 十三 知事は、使用住戸について実地調査、必要な指示又は報告を求めることができること。
 - 十四 使用許可について疑義があるときは、全て知事の決することによること。

②地域の多様な住宅需要に対応した低未利用住戸の有効活用【住宅用途】

第1 使用目的及び使用内容

- 1 使用目的が、低未利用の住戸を、地域の多様な需要に対応した住宅の用途に有効活用するものであること。
- 2 次のいずれかの事業に使用するものであること。
 - 一 市町が実施する事業
 - 二 市町と連携が図られた次の条件のいずれにも該当する事業
 - ア 市町の行政計画等と整合し、市町の施策の推進に寄与するもの
 - イ 市町から府へ副申があるもの
 - ウ 市町の支援又は市町との協力関係があるもの
 - 三 府が実施する事業
- 3 使用内容が、次に該当するものでないこと。
 - 一 居住の用に供さないもの
 - 二 使用する府営住宅の入居者の住環境に支障をきたすもの
 - 三 政治的用途及び宗教的用途に供するもの
- 4 事業について、使用する府営住宅の自治会に理解が得られていること。
- 5 建築基準法その他の関係法令等を遵守していること。
- 6 大規模災害時における一時使用、配偶者からの暴力被害者の入居、離職退去者の入居、住まいに困窮する者の自立支援のための使用など国の通知等により、公営住宅の目的外使用の承認の取扱いが明示されている使用内容については、本許可判断基準の対象としない。

第2 使用者

- 1 使用者は、次の条件のいずれにも該当する団体であること。
 - 一 市町、市町若しくは府が認めて使用許可について副申する団体又は府が公募により選定した団体
 - 二 使用目的の事業を継続的に実施することができる団体
 - 三 暴力団等反社会的勢力に該当しない団体

第3 使用住戸

- 1 使用住戸が、次のいずれかに該当する低未利用住戸であること。
 - 一 過去三年の総合募集の応募倍率が1倍未満の団地内の住戸
 - 二 政策空家（再編・整備の対象となり建替え等のために新規募集を停止して空家となっている住戸をいう。以下同じ。）
 - 三 その他当該住戸及び団地の個別の事情等から低未利用と認められる住戸
- 2 当該団地の再編・整備の事業実施状況、当該住戸の個別の事情等を総合的に勘案し、当該団地の適切かつ合理的な管理及び円滑な事業の実施に支障のない範囲内での使用であること。
- 3 同一団地及び同一住棟内で使用できる住戸の数は、当該団地の他の本来入居者の入居を阻害しない範囲内かつ建築基準法その他の関係法令の範囲内であること。

第4 許可条件等

- 許可に当たっては、次に掲げる条件を付するものとする。
- 一 使用住戸を許可された使用内容以外の用途に供してはならないこと。
 - 二 使用許可の期間は、原則として、許可日の属する年度の年度末までとし、引き続き使用しようとするときは、更新申請を行うこと。
 - 三 原則として、府が定める使用料を全額一括で納付すること。
 - 四 府が徴収する共益費を負担すること。
 - 五 常に善良なる管理者の注意をもって、使用住戸を維持保全すること。
 - 六 使用住戸の様態替えを行う場合は、事前に府の承認を受けること。
 - 七 用途廃止予定のある政策空家を使用する場合で、再編・整備の事業進捗により府が必要とするときは、使用者は、直ちに当該住戸の使用を終了し、府に返還しなければならないこと。
 - 八 使用する府営住宅の自治会活動に協力すること。
 - 九 次のいずれかに該当するときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあること。
 - (1) 使用住戸を府が公用又は公共用に供するために必要とするとき。
 - (2) 使用者が許可条件に違反したとき。
 - (3) 不正の手段により許可を受けたとき。
 - (4) 府が行う使用住戸の修繕その他管理上必要な行為を阻害したとき。
 - (5) 使用者が大阪府暴力団排除条例第2条第2号および第4号に該当する者と認められるとき。
 - 十 使用を終了する場合は、使用住戸を原状回復すること。ただし、用途廃止予定のある政策空家で、府の承認を受けたときはこの限りでないこと。
 - 十一 自己の責めに帰すべき理由により使用住戸を滅失、毀損したとき、又は許可条件に定める義務を履行しないために府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないこと。
 - 十二 使用住戸に投じた有益費及び必要費があっても、これを府に請求しないこと。
 - 十三 知事は、使用住戸について実地調査、必要な指示又は報告を求めることができること。
 - 十四 使用許可について疑義があるときは、全て知事の決することによること。

(4) 空室活用取組一覧

これまで、地元市町と連携して、子育てや高齢者支援、地域の多様な住宅需要への対応などに、26団地・90戸を空室活用しています。(うち21団地・63戸が、令和5年7月末時点で活用中)

(令和5年7月末時点)

使用内容		団地（開設年度）	戸数	
住宅以外の用途	小規模保育事業	島本江川（H28）、交野梅ヶ枝（H29）、堺高松（R1）、美原南余部（R1）、高槻芝生（R1・2戸）、高槻城東（R1）	7戸	延べ 20団地 25戸 活用中 15団地 18戸
	一時預かり事業	豊中上新田（H26）	1戸	
	地域子育て支援拠点事業	寝屋川春日（H25）、茨木東奈良（H30）	2戸	
	子ども食堂	茨木安威（R1）、狭山（R1）、熊取朝代（R3）	3戸	
	その他子ども・若者支援	池田伏尾台（H28）、茨木安威（H30・1戸／R4・1戸）、高槻柱本（R4）	4戸	
	障がい者（児）相談支援事業	茨木松ヶ本（H30）	1戸	
	高齢者見守り・交流拠点等	松原立部（H24）、前畑（H24）、大東朋来（H24）、赤坂台3丁（H29・2戸）、御池台2丁（R1）、交野梅ヶ枝（R4）	7戸	
住宅用途	高齢者向けサポート付改修共同住宅	槇塚台第1（H22・7戸）	7戸	延べ 8団地 65戸 活用中 7団地 45戸
	若者の職業的自立モデル事業	清滝（H29・11戸／R1・19戸）	30戸	
	移住・定住用住戸	泉佐野佐野台（H29・2戸）、岬深日（H30）	3戸	
	介護研修生寮	池田伏尾台（R1・3戸／R2・5戸／R3・1戸／R4・6戸）	15戸	
	課題を抱える若者向けシェアハウス	茨木市内（R3・1戸／R4・6戸）	7戸	
	公共事業の仮移転先住戸	摂津正雀（R4）	1戸	
	課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス	八尾市内（R4・2戸）	2戸	

※グループホームなど省令や国の通知により、目的外使用承認の取扱いが明示されている使用内容への活用実績は上表に含んでいない。

※下線の事例は活用終了。



大阪府

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6139)

2023年9月改訂