

重点課題 1

自己評価

【『安全』な住まいとまちづくり】

部分達成

住宅まちづくり部長セルフレビュー（自己点検）

1. 民間住宅耐震化の促進

耐震 10 ヶ年戦略プランでは、H18～H27 の 10 年間で、耐震化率を 73% から 90% にすることを目標に、あらゆる機会を捉えた啓発で府民の自主的な取組みを促すとともに、補助制度の活用促進に取り組んできた。

H21 年度は、地域密着型の啓発を、府出先機関を中心に市町村と連携して実施した結果、改修補助の活用件数は目標をほぼ達成したが、診断補助は目標に及ばず、診断実施者へのアンケートにより要因分析を行った。（診断実施のきっかけ：テレビ等の地震災害情報 71%、府・市の広報誌等 48% に対し、イベントは 7%）

今後は、一般型 PR は『イベント型』から『広報型』にシフトして限られたマンパワーを『地域密着型』にフル活用し、さらに市町村の体制整備や積極性などの状況に応じた連携で、より効率的・効果的に取り組んでいく。

H22 年度は 10 ヶ年戦略プランの中間検証により、現在の耐震化率の推計や取組み効果を点検「Check」し、その結果を踏まえて、施策の改善・見直し「Act」を行い、今後の具体的な取組み方針を策定する予定。

2. 府有建築物耐震化の年次計画

H27 年度耐震化率 9 割以上の目標達成に向け、施設のあり方方針や耐震化手法の決定時期も含めた年次計画を作成した。今後、住宅まちづくり部は庁内調整や進捗管理で全体のマネジメントを行っていく。

3. 重点密集市街地での不燃化対策

地震時に大火となる可能性が高い重点密集市街地は府内 8 市 2,300ha におよび、これまで 30 年近くに渡り、燃えにくいまちづくりに取り組んできた。

現在の景気低迷、府市の財政状況が厳しい中で、密集市街地の不燃化を進めるため、防火・準防火地域の指定を市に働きかけ広く規制・誘導を掛けるとともに、効果の高い事業への重点化を図っている。

今後、広大な密集市街地を効率よく安全なまちにするため、施策の抜本的な見直しを含めて、引き続きマニフェストに位置づけて取り組んでいく。

平成 21 年度の取組結果・実施状況

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 民間住宅耐震化の地域密着型啓発 (約 200 回・延べ 4 万人に PR)	地域イベント等での PR:287 回、ちらし配布数:延べ約 40 万枚 ・府内 7 つの土木事務所地域支援課が市町村と連携し地域イベント等で PR (119 回、参加者約 18,000 人) ・ちらしの自治会回覧、各戸配布等による PR (約 38 万枚) ・自治会・自主防災組織等での説明会等の実施(説明会 168 回)
2. 府有建築物耐震化の年次計画作成 (10 月作成)	H22.3.31 より、大阪府 HP において、府有建築物耐震化の年次計画(案)を公表 (府が所有する建物の耐震化 < http://www.taishin.pref.osaka.jp/ >)
3. 重点密集市街地での不燃化対策 (1) 防火・準防火地域の指定拡大 (2) 密集事業の集中的実施	(1) H22 年度の都市計画の見直しにあわせて、防火・準防火地域の指定拡大を促進するため、重点密集市街地が存する 5 市に働きかけ。 (2) 6 市 7 地区において密集事業を実施中。

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトプット》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 民間住宅の診断・改修補助件数 (H20 年度実績:診断 1,261 戸・改修 156 戸 H21 年度目標:H20 年度実績の概ね 2 倍)	民間住宅の診断補助件数 1,461 戸(対前年度比 1.16) 民間住宅の改修補助件数 303 戸(対前年度比 1.94)
2. 府有建築物耐震化については、策定した年次計画に基づき、	今後の目標を設定します。
3. 重点密集市街地で集中的に事業を実施している地区 (2 地区)の事業進捗(H21.3:35.3% H22.3:50%)	集中的に密集事業を実施している地区(2 地区)の事業進捗率 48.5%

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトカム》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
震災対策など防災意識の向上を目指します。 (H21 年度 耐震化の啓発にあわせてアンケート調査を実施)	地域イベント等のアンケート調査で何らかの震災対策をしている府民の割合:75% (H21.9 月末現在 70%:総数 1,584 人 75%:総数 4,572 人)

【地域の活性化・次世代につながる『居住魅力』の創出】



住宅まちづくり部長セルフレビュー（自己点検）

1. 公的住宅の今後のあり方

良好な地域コミュニティの形成（府営大規模団地等）について、住宅まちづくり審議会の答申を受け、H22 年度、福祉部と連携した事業を実施する。今後、高齢化・空家率・自治会等の活動状況等をさらに分析し、具体的な対応策を図っていく。

公的住宅管理戸数の方向性については、府営住宅ストックの現状分析や課題整理を行うなど、住宅セーフティネットについて検討を進め、知事と政策議論を実施し、課題認識の共有を図るとともに、住宅セーフティネットに関する論点の提示を行った。

今後、「新たな住宅まちづくり政策のあり方」について、専門家の意見を聞きながら議論を深め、とりまとめていく。とりわけ、公的賃貸住宅の一元的な政策運用や公営住宅制度の抜本的見直しなどを含む「住宅セーフティネットの今後の方向性」については、早期に取りまとめることが部としての重要課題と考えている。

2. 地域の活性化につながる景観づくり

屋外広告物審議会の答申（H21 年 6 月）を踏まえ、地元のまちづくり協議会等が一定ルールのもと、地域の活性化や景観向上に資する目的で公共施設に広告ができるよう屋外広告物条例を改正した。

屋外広告業団体や市町村等への改正条例内容の周知とモデル事業（専門家のアドバイスを得ながらエリアマネジメントを踏まえたシンボルロードのバナー広告など）のPRにより、活用促進を図る。

3. 次世代につながる住まいとまちづくり

H21 年度は、個々の団地での著しい高齢化を緩和するため、「新婚・子育て世帯向け」の住宅戸数を増やしたが、今後は、『都市型高齢社会』と『少子化・人口減少社会』を同時に迎える中で、府民ニーズを的確に捉え、全体バランスを検討しながら政策的に住宅供給を行っていく。

彩都事業については、H25 年度のまちびらきに向け、UR 都市再生機構や市等と連携し、取り組んでいく。

平成 21 年度の取組結果・実施状況

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
<p>1. 公的住宅の今後のあり方</p> <p>(1) 良好な地域コミュニティの形成(府営大規模団地等)について、住宅まちづくり審議会諮問・答申(年度内答申)</p> <p>(2) 公的(府営・公社)住宅管理戸数の方向性の取りまとめ(年内)</p>	<p>(1) 「今後の府営住宅によるセーフティネットの確保と良好なコミュニティ形成について」住宅まちづくり審議会に諮問。年度内に答申がとりまとめられた。</p> <p>(2) 「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として、低需要や耐震化が困難な住宅などの管理戸数の削減を提示。 「住宅セーフティネットの今後の方向性」を含む、新たな住宅まちづくり政策のあり方に対し、住宅まちづくり審議会に諮問。</p>
<p>2. 地域の活性化につながる景観づくり 公共施設に係る広告物規制の緩和 (屋外広告物条例の改正(9月議会上程))</p>	<p>9月議会に屋外広告物条例の改正を上程、H21.10.30に改正条例等を施行。</p>
<p>3. 次世代につながる住まいとまちづくり</p> <p>(1) 「新婚・子育て世帯」と「高齢者等世帯」のバランスを考慮した住宅供給(H21は「新婚・子育て世帯」のウエイト重視、将来の適正バランスは審議会等で議論)</p> <p>(2) 彩都・中部地区の事業推進(岩阪橋梁の用地買収着手を年内判断)</p>	<p>(1) 今年度、新婚・子育て世帯向け賃貸住宅を1,564戸募集。 (府営住宅 1,009戸、特定優良賃貸住宅 555戸)</p> <p>(2) H21.11月に、都市再生機構が進入路工事に着手したことを踏まえ、H22.1月、岩阪橋梁用地買収に着手。 岩阪橋梁用地買収等 H22年度予算計上。</p>

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトプット》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 良好な地域コミュニティの形成(府営大規模団地など)等については答申を踏まえ、今後の目標を設定します。	・H22年度予算で、福祉部と連携し、府営住宅の集会所や空き住戸などを活用し、市町村の地域ケア推進に係る取り組みを支援する「高齢者等の地域ケア推進事業」を創設した。 ・H22年度は、20団地で実施する予定。
2. 広告物規制の緩和については条例の運用状況を踏まえて、今後の目標を設定します	
3. 住宅まちづくり部の関連施策による住宅供給 イ. 新婚・子育て世帯向け賃貸住宅 (H20年度:1,012戸 H21年度:1,500戸) ロ. 高齢者等世帯向け賃貸住宅 (H20年度:4,021戸 H21年度:3,000戸) ハ. 府営・公社の活用用地等における民間分譲住宅戸数 (H20年度:283戸 H21年度:820戸)	イ. 新婚・子育て世帯向け賃貸住宅【1,564戸】 (府営住宅1,009戸、特定優良賃貸住宅555戸) ロ. 高齢者等世帯向け賃貸住宅【3,064戸】 (府営住宅2,819戸、高齢者優良賃貸住宅245戸) ハ. 府営・公社の活用用地等における民間分譲住宅戸数【821戸】 (府営住宅活用用地600戸、公社活用用地157戸、阪南スカイタウン分譲地64戸)

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトカム》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
くらすなら大阪と思っている人の割合の向上を目指します。	平成22年4月実施インターネットアンケート結果 くらすなら大阪と思っている人の割合:8.8% (平成21年6月実施時 6.3% 8.8%)

重点課題 3

自己評価



【府民サービスの向上に向けた『業務改革』】

住宅まちづくり部長セルフレビュー（自己点検）

1. 府営住宅における公募型指定管理者制度

府営住宅への指定管理者制度導入については、当初 5,000 戸程度の規模のモデルを先行する予定であったが、その他の 1,000 戸・1 万戸程度とあわせて 3 つのモデルを同時に実施することができた。

H22 年度は、指定管理者による管理について、モニタリング(点検)を行い、トータルコストの縮減効果、入居者へのサービス効果、その他住宅管理に伴う諸問題に対する民間ノウハウを検証する。

H23 年度は、指定管理者制度導入団地で検証の重要な要素の一つである入居者アンケートを実施し、それらの検証結果に基づき、指定管理者制度の段階的本格実施を目指す。

2. 府住宅供給公社の経営改善

住宅供給公社の経営改善については、2 ヶ月ごとにフォローアップ会議を行い、公社内の経営改善対策プロジェクトチームで検討したリフォームや空き地・空き駐車場の活用などの取組みをすすめることにより、借入金残高の縮減を図った。

H22 年度以降も引き続きフォローアップ会議を実施し、経営改善の進捗状況の把握及び有効な対策の協議を行う。

平成 21 年度の取組結果・実施状況

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 府営住宅の公募型指定管理者制度の実施 モデル実施(5千戸程度規模) (H21秋:公募、H22年度:管理開始) その他規模においても検討・実施(H21年内:公募)	<ul style="list-style-type: none"> ・H22年度からH26年度までの指定管理者を選定するため、H21.9月に、1,000戸、5,000戸、1万戸程度の3地区で公募。 ・H21.12月、選定委員会の結果を受けて、指定管理者候補を決定。 ・H22.3月、府議会の議決を得て、指定管理者を指定。 ・H22.4.1より、3地区で、指定管理者による府営住宅の管理開始。
2. 府住宅供給公社の経営改善に向けたフォローアップ強化 (2ヶ月ごとに検証) 自立化を目指し、借入金残高を削減(H21.3月1,924億円、H22.3月末1,840億円、H30.3月末で1,500億円以下に)	<ul style="list-style-type: none"> ・経営改善に向け2ヶ月ごとに公社幹部職員との会議を開催し、取組状況・今後の対策を確認。 ・公社内に組織された経営改善対策のプロジェクトチームの取り組み(リフォーム導入、空き地・空き駐車場の活用等)を検証。 ・H22.3月末現在、実質的借入金残高1,828億円

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトプット》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 公募型指定管理者制度については、制度の実施状況に応じ、今後の目標を設定します。	
2. 府住宅供給公社の経営改善 建替えによる活用用地の売却面積 (H20年度実績:2.2ha、H21年度目標:4.0ha)	府住宅供給公社の建替えによる活用用地の売却面積 4.3ha

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトカム》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
指定管理者導入による入居者の評価 (H23年度導入団地でアンケート調査)	H23年度に導入団地でアンケートを実施します。
公社住宅の満足度の評価 (H21年度入居者等へのアンケート調査)	公社住宅の満足度のアンケート調査結果(H22.2月) <ul style="list-style-type: none"> ・提供サービス(巡回管理員制度)の認知度 67% (目標:70%) ・職場の接遇・対応(大変良い・良い) 64% (目標:70%)

重点課題 4

自己評価

【府営住宅の『資産活用』】

取組中

住宅まちづくり部長セルフレビュー（自己点検）

1. 府営住宅の施設・用地の貸付け

駐車場の空き区画の貸付けについては、地元調整では目標を上回る 174 団地で実施してきたが、当初の市場性の把握が甘く、目標達成には至らなかった。

年度半ばから行ってきた時間貸事業者へのヒアリングから、民間ニーズに沿った時間貸し駐車場のシステムを早期に立ち上げるなど、駐車場空き区画（府営住宅 365 団地で約 17,000 区画）の解消に向けた取組みを、部の主要プロジェクトの一つと位置づけ、H22 年度のマニフェストで再チャレンジしたい。

自動販売機の設置は、H21 年度中に 7 回の公募を行い、目標を上回る 124 団地（H20、H21 累計）で実施できた。多くの自治会が防犯上やゴミの問題等に懸念を示したことから、第 5 回公募時より、設置場所を「集会所付近」または「公衆用道路に面したところ」の 2 通りで調整するなどの工夫で実績を伸ばすことができた。

2. 府営住宅の空き家数・滞納額の縮減

募集機会・募集方法の工夫では、年 2 回の「総合募集」を H21 年度は年 3 回に拡大して空家 10% 減の目標を達成し、H22 年度からは年 6 回として更なる空家の削減に努める。

入居者滞納対策では、督促強化の取組みにより中期・長期滞納者数は減少したものの、短期滞納者数は殆ど横ばい傾向にあり、今後、特に短期滞納者については、電話督促、現地訪問等の滞納対策を一層強化していく。また、H22 年度から退去者滞納対策の民間委託を実施する予定。

3. 府営住宅建替えによる活用用地の売却

入札不調や地域のまちづくりなどの施策への配慮から予定どおり活用用地を売却することができなかった。

今後は、市場性に合わせて活用用地を分割したり、開発事業者等へ早い段階から情報提供するなど積極的に行動し、早期の売却を進める。

平成 21 年度の取組結果・実施状況

《その実現に向けて、今年度何をするのか？～施策推進上の目標》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 府営住宅の施設・用地の貸付け (1) 駐車場空き区画の利用拡大 (H21 年度:100 団地で地元調整) (2) 自動販売機設置事業者の公募拡大 (公募回数:年 1 回 年 3 回)	(1) 174 団地において、駐車場空き区画の利用拡大について、働きかけ。 118 区画を新規に貸付。 府営住宅の空き駐車場の管理について、新たな手法で実施予定。 (2) H21 年度、7 回公募を実施。
2. 府営住宅の空き家数・滞納額の縮減 (1) 募集機会の拡大、募集方法の工夫 (総合募集:年 2 回 年 3 回) (2) 入居者滞納対策の強化 (H19 H20 決算見込み:5.6%削減) 退去者滞納対策の民間委託	(1) 総合募集を 5 月、9 月、1 月の年 3 回に拡大。 H22 年度からは総合募集を 4 月、6 月、8 月、10 月、12 月、2 月の年 6 回に拡大 (なお、H22 年度は 6 月から実施。) (2) 短期滞納者、中長期滞納者別に、入居者滞納対策を実施。 退去者滞納対策については、H22 年度からの外部委託開始のため、準備中。
3. 府営住宅建替えによる活用用地等の売却	H21 年度、5 地区 (2.0ha) の活用用地を売却。

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトプット》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
1. 府営住宅の施設・用地の貸付けの数値目標 (1) 駐車場の貸し区画数 (H20 年度実績:143 区画、H21 年度目標:500 区画) (2) 自動販売機の設置団地数 (H20 年度実績:22 団地、H21 年度目標:100 団地)	(1) 駐車場の貸し区画数 118 区画 (2) 自動販売機の設置団地数 124 団地 130 台
2. 府営住宅の空き家数・滞納額の縮減の数値目標 (1) 空き家(通年 5 千戸)の削減率を 10%削減 (2) 入居者滞納額の H20 年度決算予定額比(10%削減)	(1) 空き家の削減率 年平均 12.0%削減(4 月～2 月) (2) 入居者滞納額 対前年度比 6.7%削減(決算見込み)
3. 府営住宅建替えによる活用用地等の売却面積 (H20 年度実績:3.8ha H21 年度目標:4.6ha)	府営住宅建替えによる活用用地等の売却面積 2.9ha

《その取組みにより、何をどのような状態にするのか？～アウトカム》

マニフェストの内容	取組結果・実施状況
府営住宅の資産の有効活用に対する府民の評価	平成 22 年 4 月実施インターネットアンケート調査結果 59.3% (目標:70%)