

府営住宅の空家への対応について

対象受検機関：都市整備部住宅建築局住宅経営室

事務事業の概要	検出事項	改善を求める事項(意見)
<p>1 府営住宅の概要について</p> <p>(1) 概要及び空家率について 府では、府営住宅の供給を通じて、住宅に困っている方々の居住の安定確保に取り組むとともに、令和3年12月に策定した「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(以下「ストック計画」という。)等に基づき、再編・整備等による管理戸数の適正化を図っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家には、政策空家として、建替えや用途廃止、エレベーター設置など府の事業上の都合のため募集を停止している住戸、グループホームなど目的外使用の住戸がある。</li> <li>政策空家以外の空家として、募集不可住戸(前入居者の汚損・においや近隣住戸の騒音などの迷惑行為などにより新規入居に堪えない住戸)や、手続中の住戸(募集準備中及び入居・退去手続中)のため、新規の募集ができない住戸がある。</li> <li>再編・整備をしている期間は、当該府営住宅の募集を停止しているため、政策空家が増え、空家率は年々増加している。</li> <li>政策空家以外の空家率は、令和元年度以降は9.2%~10.4%の範囲で推移している。</li> </ul> <p>(2) 募集方法、募集手続及び募集対象住戸について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅の募集方法は、総合募集、随時募集(総合募集で応募がなかった住戸の募集)、随時募集(先着順)の3種類あり、住戸別に募集している。</li> <li>申込者は、1世帯につき1住戸のみ申込みが可能であり、応募者多数の場合は、当選者に加えて補欠者を1名決定している。</li> <li>募集対象は、政策空家を除き募集可能な住戸のみを抽出して募集している。また、退去に伴う空家は退去処理手続を終えてから募集可能な住戸となり、入居決定後に修繕を実施している。</li> </ul> <p>(3) 空家への対応について</p> <p>ア 空家率増加の要因</p> <p>(ア) 政策空家の増加 令和3年12月にストック計画が策定され、新たに再編・整備に位置付けた56団地についても募集停止したため、空家率が増加している。</p> <p>(イ) 政策空家以外の空家の増加 府営住宅をはじめとする公営住宅の戸数は令和2年度時点において、これを必要とする世帯数を上回っていることから、空家が増加している。また、入居者の高齢化が進行する中、単身で亡くなる場合や使用状況が悪い住戸について、募集までに期間を要する住戸が増加している。</p> <p>イ 入居辞退について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>辞退率は、募集戸数のうち、応募があった住戸に対する当選者と補欠者の辞退数の合計の割合であり、平成30年度以降は26%を超えている。</li> <li>当選辞退届に辞退理由欄(自由記載)があるが、辞退理由の統計的な把握はしていない。辞退要因は個人に由来する理由(本人や家族の環境の変化、住戸の条件が合わない、費用の工面ができない等)であるとみている。</li> <li>当選者及び補欠者が辞退した住戸は、辞退時期にもよるが募集案内の印刷などの募集準備のため、約4か月後の募集で再度入居者を募集するため、入居するのは約6か月後になる。(令和4年度に当選者及び補欠者が辞退した住戸：198住戸)</li> <li>防止する方策として、入居資格のより分かりやすい広報等を考えている。</li> </ul> <p>ウ 今後の対応について 空家解消に向けたさらなる取組について、令和6年度に予定している指定管理者の公募に向けて検討中としている。</p>	<p>1 辞退された住戸は次の入居までの期間空家となり、賃料減少や管理費増加につながる。府営住宅の募集戸数のうち、平成30年度以降の辞退率が26%を超えている中、補欠者の設定は1名だけのため、空家の抑制が効果的に行われているとはいえない。</p> <p>2 辞退率の軽減を図るためには辞退要因の把握が必要となるが、辞退理由について統計的に整理分析していない。</p> <p>3 入居に伴う空家修繕実施想定戸数の導入について、指定管理者が想定戸数を上回って修繕した場合に追加の支払いはなく、指定管理者の負担となっている。制度の導入の効果として空家率は減少傾向にあるとしているが、空家修繕の実績戸数が想定戸数を下回っている指定管理者もあり、必ずしも制度が効果を上げているとは言い難い。</p>	<p>1 空家を抑制するため、補欠者の設定人数の見直しを検討されたい。</p> <p>2 辞退理由について統計的な分析を行い、辞退要因を把握した上で、辞退を抑制する取組を検討されたい。</p> <p>3 入居に伴う空家修繕実施想定戸数の設定について指定管理者にとってインセンティブが働く制度となるよう工夫するなど、空家修繕実施戸数の増加につながる取組を検討されたい。</p>

<p>2 令和2年度に導入した入居に伴う空家修繕年間実施想定戸数について</p> <p>(1) 導入の経緯及び費用の取扱い（以下「制度」という。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅における空家が増加傾向にあることから、退去後の空家修繕を確実に進め、人気のある住宅での空家解消を図るために各地区の指定管理者を公募した際に空家修繕実施想定戸数を設定している。</li> <li>・空家修繕の実績戸数が想定戸数を下回った場合は、指定管理者が公募申請時に提出した当該空家修繕費の平均戸当たり単価に下回った戸数を乗じた金額を府へ返還している。</li> <li>・想定戸数を上回った場合と、修繕を実施した後に辞退がありその後に期間の経過によって再度同一の指定期間内に修繕を行う場合は、府から指定管理者に追加の支払いは行わない。</li> </ul> <p>(2) 制度導入前後の修繕戸数の増減状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理センター11地区における導入前後の状況は、修繕戸数が増加した地区は8地区、減少した地区は3地区（枚方、布施、藤井寺）となっている。</li> <li>・実施想定戸数に対する実績を指定管理者ごとに見ると、東急コミュニティー（5地区）及び近鉄住宅管理は想定戸数と同じか上回っているが、日本管財は下回っている。</li> </ul> <p>(3) 制度の効果検証について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所属では、空家修繕実施想定戸数の設定により、政策空家以外の空家率が令和2年度（10.4%）を頂点に減少傾向にあることから、効果が出ていると認識している。</li> </ul>		
--	--	--

監査（検査）実施年月日（委員：令和5年8月7日、事務局：令和5年6月1日から同年7月5日まで）