

# 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の概要

## □「住まうビジョン・大阪」における位置づけ

### 〈基本目標〉

住まうなら大阪！

～多様な人々が住まい、訪れる

居住魅力あふれる都市の創造～

- ・活き活きとくらすことができる住まいと都市の実現  
公的資産の組み替えによるまちづくりの推進
- ・安全を支える住まいと都市の実現  
公共住宅・建築物の耐震化の促進
- ・安心してくらすことができる住まいと都市の実現  
公的賃貸住宅ストックの有効活用と地域主権の推進

## □大阪府営住宅ストック総合活用計画の策定

府民の貴重な資産である府営住宅を、将来のあるべき姿を見据えつつ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストックの形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用等、総合的な活用を進めるため、今後10年間の活用方針を示す

計画期間：平成28～37年度

### 【府営住宅を取り巻く状況】

- ・大阪府ファシリティマネジメント基本方針の策定  
⇒府有施設の更新は、築後70年以上を目標（長寿命化）  
⇒築後50年目に「総量最適化・有効活用度」の観点から将来的な活用方を検討
- ・待機児童問題への対応等、子育て環境の充実
- ・大規模地震への備えの必要性
- ・後期高齢者の増大による介護を必要とする高齢者の増加

## □計画の概要

### 〈基本方針〉

多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる大阪のまちづくりに向け「良質なストックの形成と有効活用」を図ることにより入居者だけでなく地域の人々にとっての「活力・魅力」と「安全・安心」を創造する

具体的な推進方策（新たな取組み）

### 活力・魅力の創出

市町と連携し  
魅力ある地域づくりや  
地域の活力創出

#### 市町移管の推進

- 市町の意見を尊重し、その意向に沿う形での移管となるよう柔軟な対応（順次移管、エレベーター設置や計画修繕等の優先実施）
- 移管協議においては、ストックを活用し地域の魅力創出につながる具体的な提案実施

#### 府営住宅ストックの地域資源化の推進

- 生活支援機能や福祉機能用途への転換、民間等にも情報発信し、活用拡大
- 「地域資源化プロジェクト」をベースに待機児童対策など子育て支援等への空室活用提案

### 安全・安心の確保

入居者だけでなく  
地域に暮らす人々の  
安全・安心の向上

#### 耐震化の推進

- 入居者の生命の安全性を早期に確保する観点から建替事業では、他団地移転を積極的に推進
- 長周期地震動への対策（安全性の検証）

#### バリアフリー化の推進

- 中層エレベーター設置事業については、新たな発注方法により効率的かつ円滑な事業実施
- エレベーターのない3階から5階の住戸についても住戸内バリアフリー化事業を実施

#### 地域コミュニティの活性化

- 空室活用による地域の交流促進、募集による若年世帯の入居促進

### 良質なストックの形成と有効活用

「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」の実現を支える取組み

#### 《ファシリティマネジメントの推進》

##### 長寿命化の推進

- 劣化度調査等による維持保全等の方針決定

##### 低需要団地の集約化

- これまでの低需要団地と新たな低需要団地（約500戸減）を集約化（着手）

#### 《民間ノウハウの活用》

##### 指定管理者制度の推進

- 入居者サービスの質の確保

##### PPP/PFI手法の活用

- 建替事業での民間ノウハウをフィードバック

#### 《ストックの有効活用》

##### 特定公共賃貸住宅等の有効活用

- 将来的な廃止に向けた取組みと当面の公営住宅化

##### 資産の有効活用と歳入確保

- 家財等が残された単身死亡住宅の早期解消

## □目標（平成37年度末）

項目	目標
耐震化率	98%以上 (平成32年度末95%以上)
バリアフリー化率	65%以上 (平成32年度末60%以上)
建替事業	8,000戸
耐震改修事業	4,300戸
中層エレベーター設置事業	2,650基
住戸内バリアフリー化事業	12,000戸

項目	目標
若年世帯の入居促進	12,000戸
子育て支援への空室活用	30件以上
単身入居者死亡にかかる未返還住宅の解消（平成27年12月末 191戸）	平成32年度末までに解消

## 《管理戸数の見通し》

- ・土地をまちづくりに積極活用（建替事業・集約事業による戸数減）
- ・市町による主体的なまちづくりの推進（移管による戸数減）
- ・これらを踏まえ、府営住宅ストックのまちづくり活用の指標として管理戸数の見通しを示す

平成27年度末  
約12.8万戸



平成37年度末  
約11.6万戸

- ※1 平成22年度末の管理戸数 約13.8万戸
- ※2 大阪市への移管 平成27年8月 約1万戸減  
平成28年4月～ 約3,500戸減