

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(令和3年12月改定) 概要

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(概要)

〇「住まうビジョン・大阪」の個別計画として、府営住宅の30年後の管理戸数(指標)に向けた基本的な考え方を踏まえ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストック形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用など総合的な活用を進めるため、今後10年間の取組方針を示す。【計画期間:R3からR12年度までの10年間/概ね5年で見直し】
 〇本計画に基づき、個別事業の実施方針、対象団地等を明らかにする「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を策定

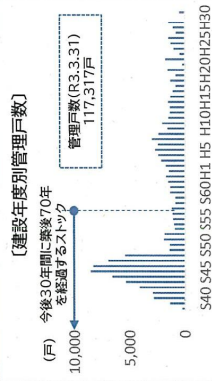
府営住宅に関する現状と課題

ストックの状況

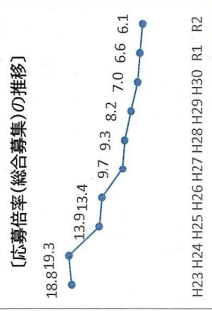
- ・高度経済成長期のストックが、一者に更新時期を迎え、計画的な対応が必要
- ・府設置の風呂設備がないストックが約8.7万戸
- ・世帯構成やニーズの変化にあわせた住戸プラン等の見直しが必要

入居者の状況

- ・高齢化により共同施設の維持管理が困難になっている



応募倍率・空家の状況
 ・応募倍率は、年々低下。応募が一部の団地(住戸)に集中し、倍率が1倍を切る団地も増加
 ・空家が約2.2万戸。このうち、政策空家等を除く空家が、約1.2万戸
 前計画の取組み状況
 ・耐震化の事業は、全て着手済み
 ・エレベーター設置事業などバリアフリー化の取組みが想定通りに進捗しておらず、事業手法の見直し等が必要



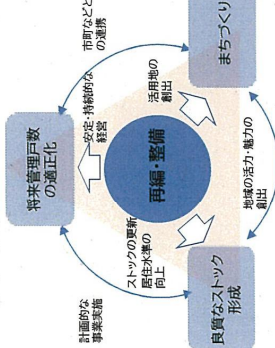
府民の居住の安定の確保を図るため、府営住宅ストックを有効活用

基本的な考え方

〇団地を3つに類型化して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効活用

- | 類型 | 対象団地 |
|---------|----------------------------|
| A.再編・整備 | S50年代以前の団地 |
| B.機能向上 | S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要な団地 |
| C.維持保全 | S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地 |

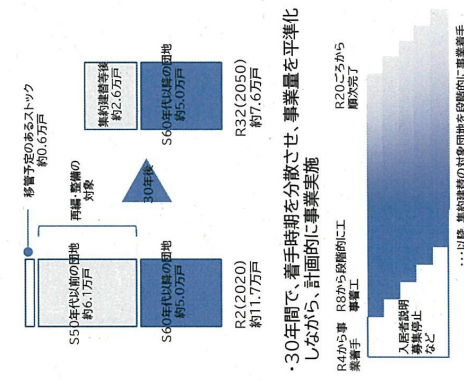
〇再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む



〇入居者の安心やコミュニティを支える取組など、ソフト面の施策を推進

取組みの方向性と具体的な取組み

(イ) 将来管理戸数の適正化
 ・入居者の居住の安定の確保を図りながら、再編・整備(集約建替、集約廃止)を実施
 ・団地の状況に応じ、建替戸数等を調整し、立地環境、需要、災害リスク等の観点から総合的に取組む



(ロ) 府営住宅資産を活用したまちづくり
 〇市町への移管
 ・公営住宅は基礎自治体が担い、まちづくり等に活用することが望ましいとの観点から移管を推進
 ・移管にあたっては、市町の意向や個別事情に応じた柔軟な対応を検討
 〇集約建替等を通じたまちづくり
 ・活用をまちづくりに積極的に活用
 ・災害リスクの高い立地では、防災力の向上に資する取組みを検討
 〇他の公的賃貸住宅事業者と連携したまちづくり
 ・将来を共有し、同じ方向性で事業を進めることにより、再編・整備等を移した、地域課題の解消等につなげる取組みを推進

- (ハ) 良質なストック形成
 【A.再編・整備】
 ・地域、団地の状況を踏まえた集約建替・集約廃止
 ・住戸の間取りや外観デザインの見直し
 ・断熱性能の向上など環境への配慮
 【B.機能向上/C.維持保全】
 ・エレベーター設置等のバリアフリー化、風呂設備の設置や計画的な修繕を実施
 (ニ) 入居者の安心やコミュニティを支えるソフト面の取組み等
 ・共益費としての府徴収範囲の拡大検討
 ・ふれあいリビングやグループホームへの活用等を推進
 ・適切な募集、入居管理、滞納対策等を推進

想定事業量(R3~R12)
 再編・整備 約5,000戸
 集約建替 約3,000戸
 集約廃止 約1,800戸
 耐震化等のための建替え 約100戸
 耐震改修 約1,000基
 中層E/設置 約5,000戸
 バリアフリー化 住戸内BF化

