

大阪府営住宅・大阪市営住宅の再編検討

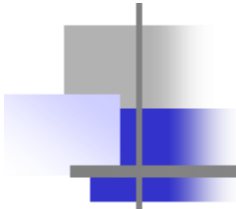
平成24年6月19日

公営住宅(A項目) 参考資料

【リーダー】 大阪市都市整備局住宅部長 野口邦彦

【サブリーダー】 大阪府住宅経営室経営管理課参事 鎌倉功

アドバイザー 大阪府・大阪市特別参与 池末浩規



目次

1. 府営・市営住宅制度の概要	.....	2
2. 大阪市内の公営住宅等ストックの状況	.....	4
3. 府営・市営住宅の管理制度	.....	7
4. 大阪市内の府営・市営住宅に住む世帯の状況及び応募状況	.....	9
5. 大阪市内の府営・市営住宅の事業収支	.....	10
6. 府市における住宅政策の考え方	.....	11
7. 再編にあたっての現状の課題認識	.....	13
8. 再編の方向性	.....	13
9. 移管にむけた主な調整事項等	.....	14
10. 今後の主なスケジュール(案)	.....	15
参考資料	.....	16

1. 府営・市営住宅制度の概要

(1) 府営・市営住宅制度の種類

- ・公的賃貸住宅には、それぞれの法制度に基づき、低所得者向けの公営住宅や中堅層向けの特定優良賃貸住宅などがある。
- ・大阪府営住宅は大阪市内に14,668戸あり、そのうち14,383戸(約98%)が公営住宅である。
- ・大阪府が管理運営する市営住宅は101,542戸で、公営住宅が87,732戸(約86%)、特定優良賃貸住宅が4,397戸(約4%)であり、その他、面的整備事業の実施に伴い住宅を失った方を対象とした、改良住宅や再開発住宅などがある。
- ・なお、入居要件については、大阪府営住宅は府内在住または府内在勤であり、大阪市営住宅は原則として市内在住である。

		制度種別	制度主旨	入居資格 (主な収入区分)		全国	大阪市内	
							大阪市	大阪府※1
府 営・ 市 営 住 宅	低所得者向け	公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃の賃貸住宅を供給	(原則階層) 収入分位25%以下 (裁量階層) 収入分位40%以下	空き家が発生したら低所得者向け住宅として活用※2	218万戸	87,732戸	14,383戸
		改良住宅 (住宅地区改良法 昭和35年)	住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅	—		16万戸	7,220戸	—
	中堅層向け	特定優良賃貸住宅 (特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 平成5年)	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給	(原則階層) 同25%以上50%以下 (裁量階層) 同50%以上80%以下	空き家が発生したら中堅層向け住宅として活用※2	15万戸	4,397戸	285戸
		再開発住宅 (都市再開発法 昭和44年)	再開発事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅	—				—
		地域リロケーション住宅 (住宅市街地総合整備事業制度要綱 平成16年→旧再開発住宅制度要綱)	公営住宅等の建替えに伴う従前居住者向けの仮移転用住宅	—		※3	2,193戸	—

(大阪市内の住宅管理戸数は平成24年3月末現在)

※1 大阪府営住宅全体では、138,477戸(大阪市内分14,668戸含む)

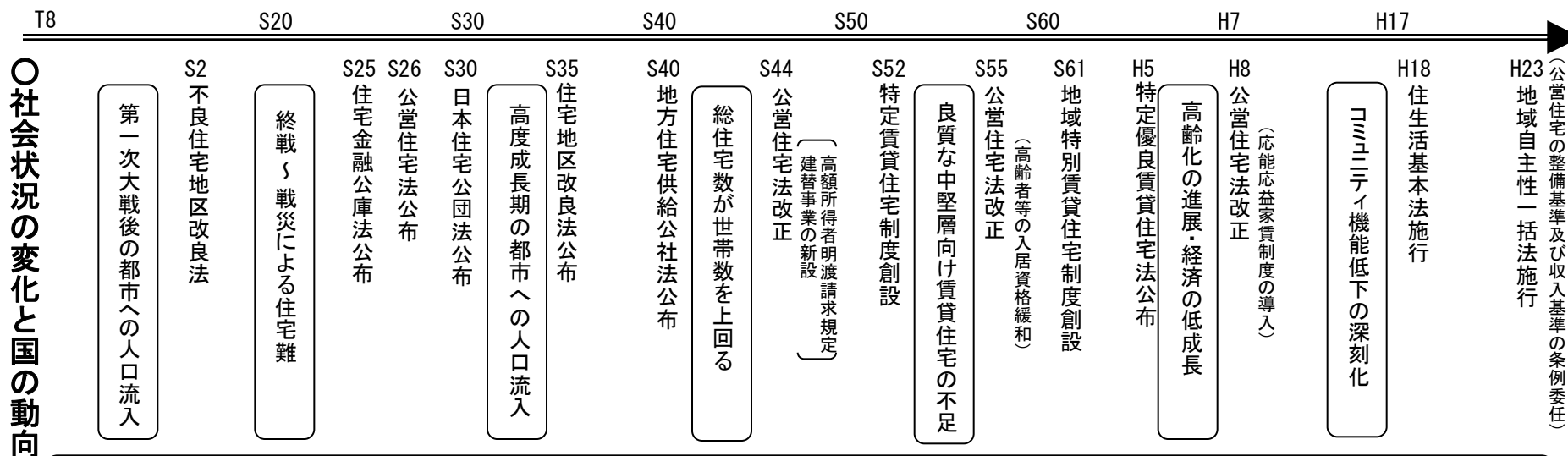
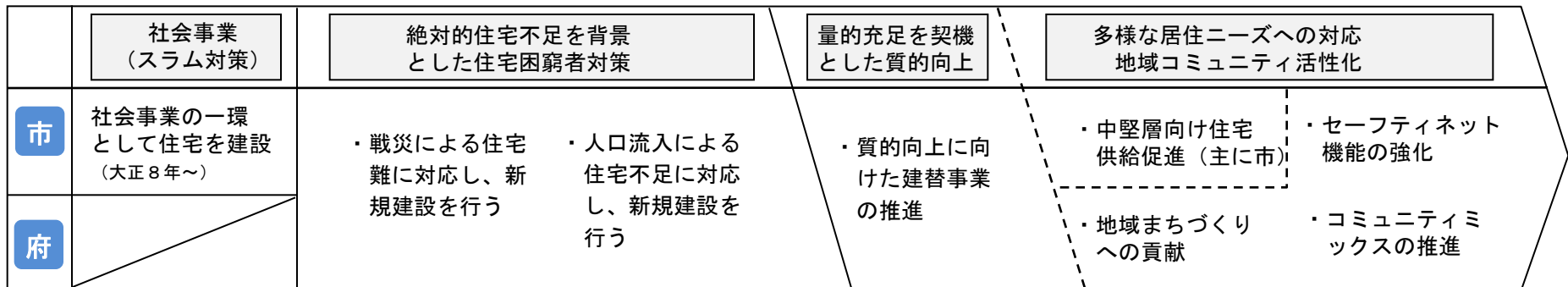
※2 低所得者向け(改良)または中堅層向け(再開発、リロケ)として活用する場合は、収入制限あり

※3 国において全国の管理戸数は公表されていない

(2) 地方公共団体における公的賃貸住宅制度の使命とその変遷

- ・戦後から昭和30年代頃までは、戦災による住宅難に対応するため、府・市で協力して市内に公営住宅を建設してきた。
- ・続く、高度経済成長期における、都市部への人口流入に対応するために、大阪市内の公営住宅建設は主に市が担うとともに、府は主に大阪市近郊や千里・泉北などのニュータウンに大規模な住宅団地建設を行ってきた。
- ・近年、府営住宅・市営住宅に求められる使命（ミッション）は、住宅困窮者向けに量の確保から建替事業による質の向上へ移行し、現在はコミュニティの活性化や地域まちづくりにも取り組んでいる。

○使命（ミッション）



公営住宅のカバー率の主な推移 約80% 60% 40% 33% 25%
(=入居可能世帯の収入分位)

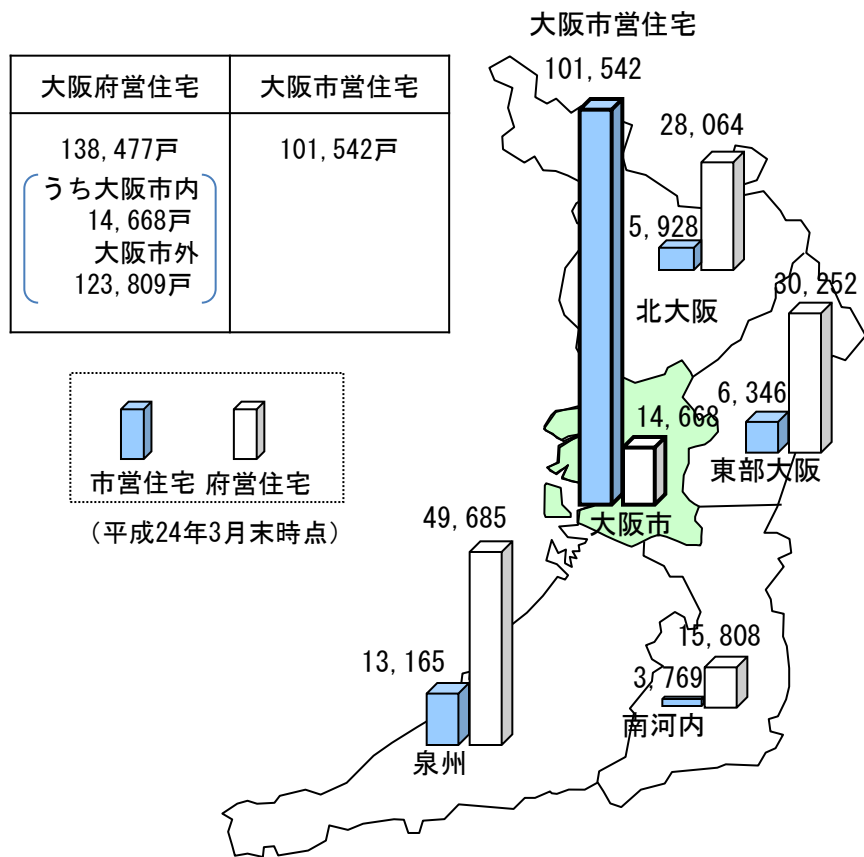
- ・公営住宅は、昭和26年の制度創設当初は国民の約8割が入居できる住宅とされ、高度成長期も収入分位4割～6割が入居できる国民住宅として機能していた。
- ・40年代後半以降の住宅不足の解消を受け、収入分位を33%に絞り、さらには平成8年に原則25%となるなど、セーフティネット機能が拡大された

2. 大阪市内の公営住宅等ストックの状況

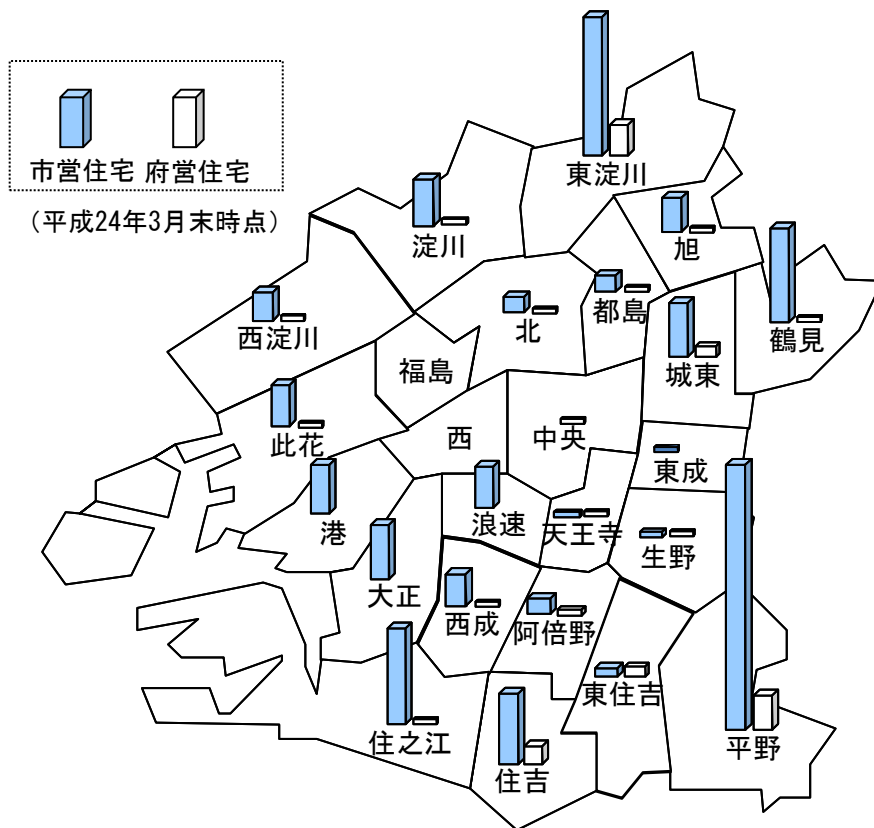
(1) 府営・市営住宅のストックの現状

- ・府営住宅は、府下全域で138,477戸あり、そのうち14,668戸（10.6%）が大阪市内にある。大阪市営住宅は101,542戸であり、大阪市内では市営住宅が大半を占める。一方、大阪市内では、府営住宅の占める割合が高い。
- ・大阪市内にある府営住宅・市営住宅はともに、都心部以外の大阪市内の周辺区に多く、大規模団地を形成しているところもある。

【府市町営住宅の管理戸数】



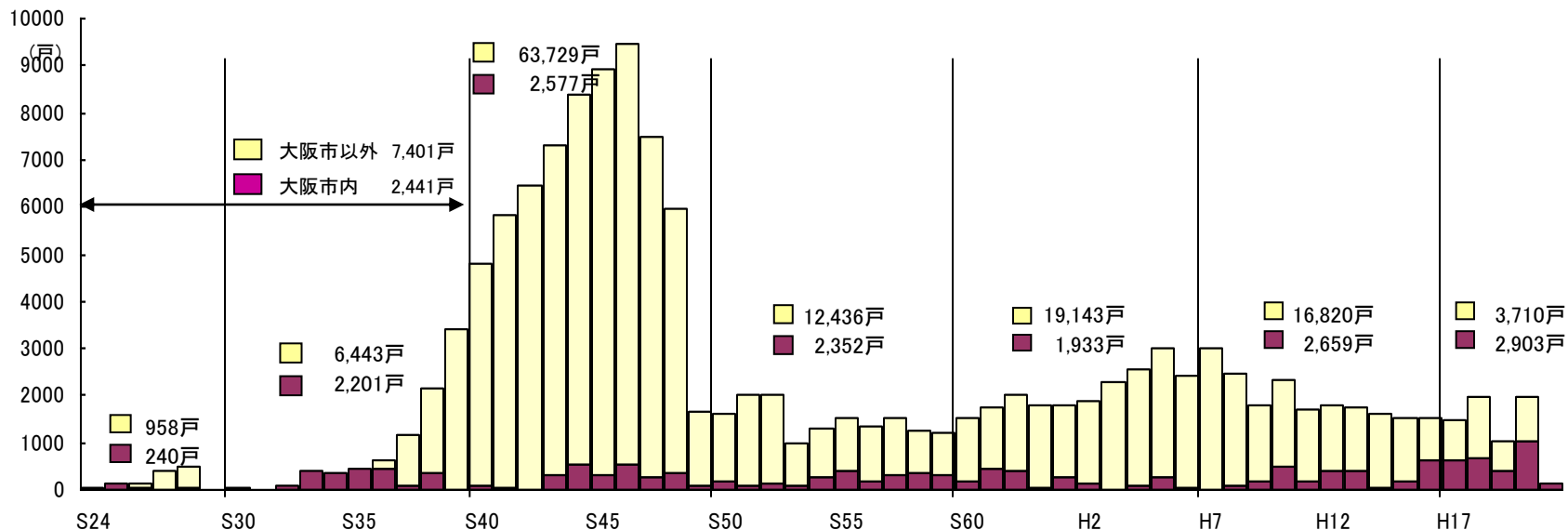
【行政区別府営住宅・市営住宅の管理戸数】



(2) 府営・市営住宅ストックの建築年別の状況

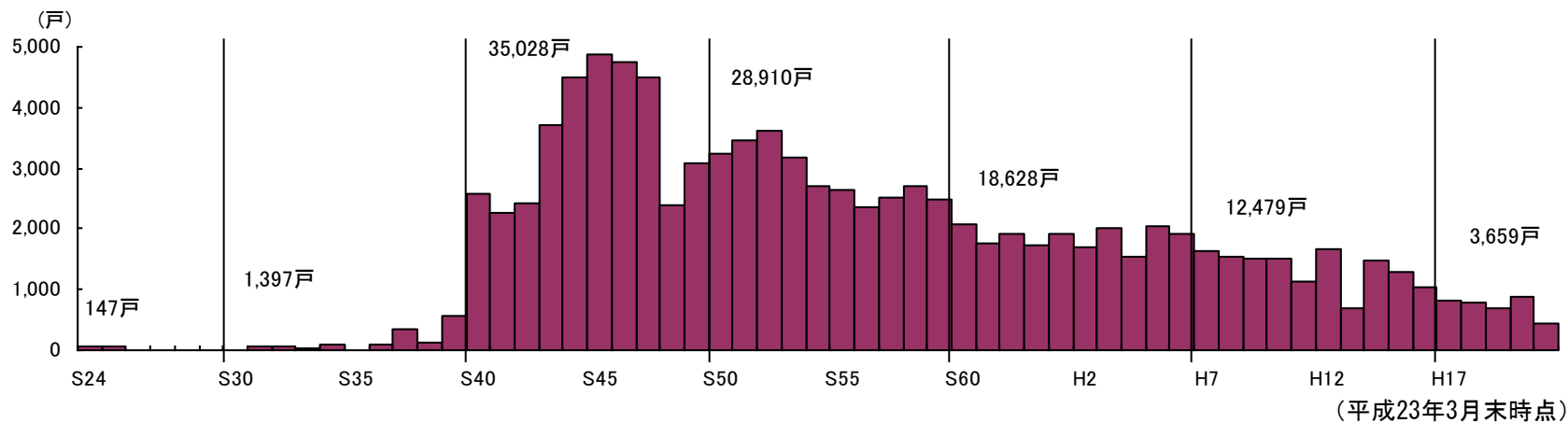
・市内にある府営住宅は比較的築年の古い昭和30年代以前と比較的築年の新しい昭和60年代以降のストックが多い。

【大阪府営住宅の建設年度別ストック数(特公賃含む)】



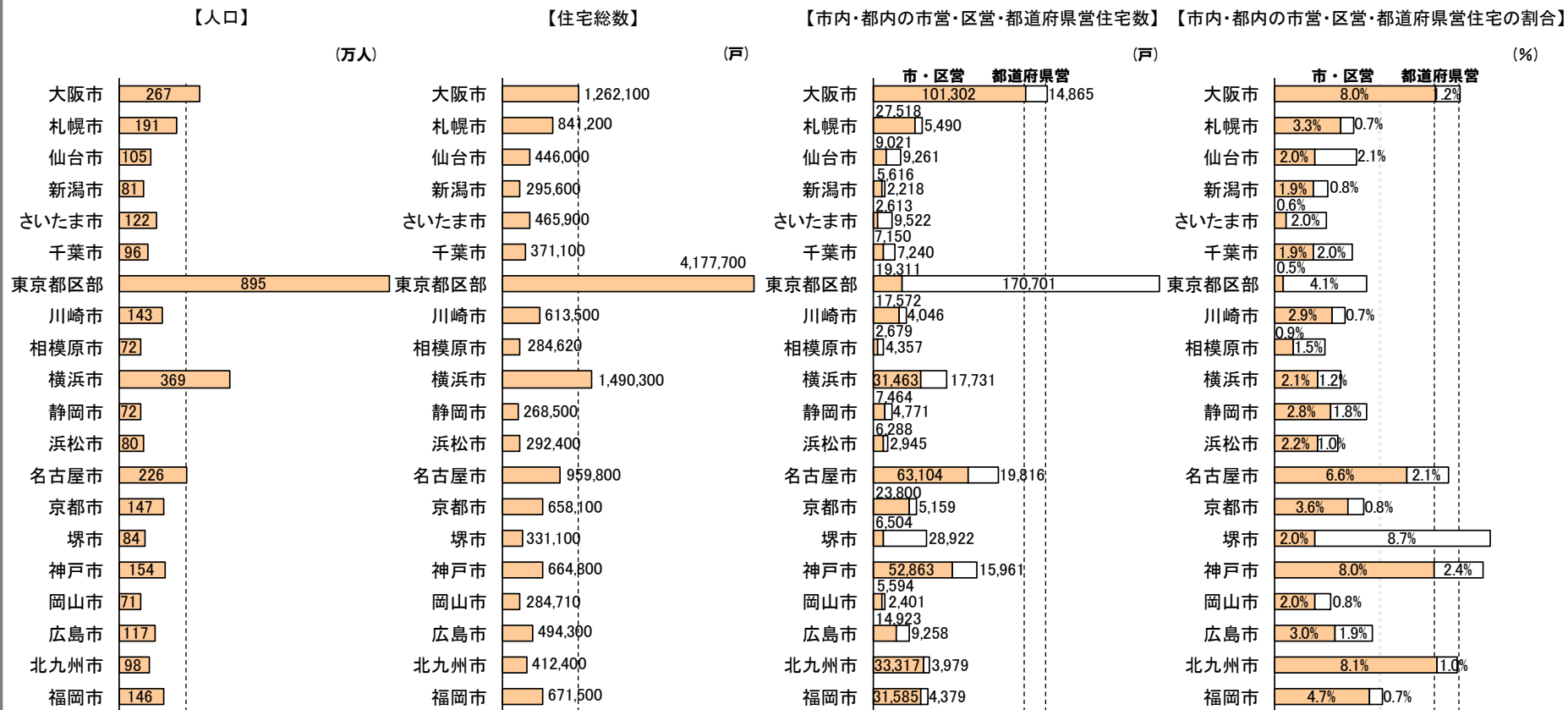
・現在の市営住宅ストックを建築年別にみると、昭和45年をピークに、昭和40年代に建設されたストックが多くなっている。

【大阪市営住宅の建設年度別ストック数】



(3) 大都市の住宅ストックの比較

- ・都道府県営住宅と市営住宅の割合については、平成になってから政令市に指定された都市や、昭和50年までは大都市制により区で公営住宅が建設できなかった東京都区部を除くと、市営住宅の占める割合が極めて高く、約8割となっている（大阪市は87%）。
- ・市内の住宅総数（約126万戸）のうち、府営・市営住宅が約1割を占めている。



単純平均 5.3%

※平成23年3月末時点の政令市及び東京都区部を大都市とする。
 住宅総数には、住宅の所有の関係「不詳」を含む。
 市営住宅数には、各都市が単独で実施している独自施策住宅は除く。

※ は市・区供給
 資料：平成22年国勢調査
 平成20年住宅・土地統計調査
 市・区営・都道府県営住宅戸数については平成22年度末時点データ

3. 府営・市営住宅の管理制度

(1) 住宅の維持管理にかかる委託制度（指定管理者制度など）

- ・住宅の維持管理にかかる委託制度として、主に「地方自治法に基づく指定管理者制度」と「公営住宅法に基づく管理代行制度」がある。
- ・指定管理者制度の趣旨は、民間の経営手法等を取り入れ、業務の効率化を図り、住民サービスの向上に役立てるというものであり、管理代行制度の趣旨は、各種承認など事業主体の権限の一部を公社等に与え、包括的で安定的な管理を行うというものである。
- ・府営住宅については、指定管理者制度を平成22年度からモデル実施し、24年度から本格実施している。
- ・市営住宅については、これまで、管理代行制度を活用し、市住宅供給公社に業務委託しているが、現在、指定管理者の導入に向けた検討を進めている。

○大阪府における指定管理者制度の導入経過

・府営住宅の管理については、これまで管理代行により府住宅供給公社に任せてきたが、H22、23年度に指定管理者制度をモデル実施し、モニタリング調査や評価委員会による検証を行った上で、H24年度から府内全域で導入している。

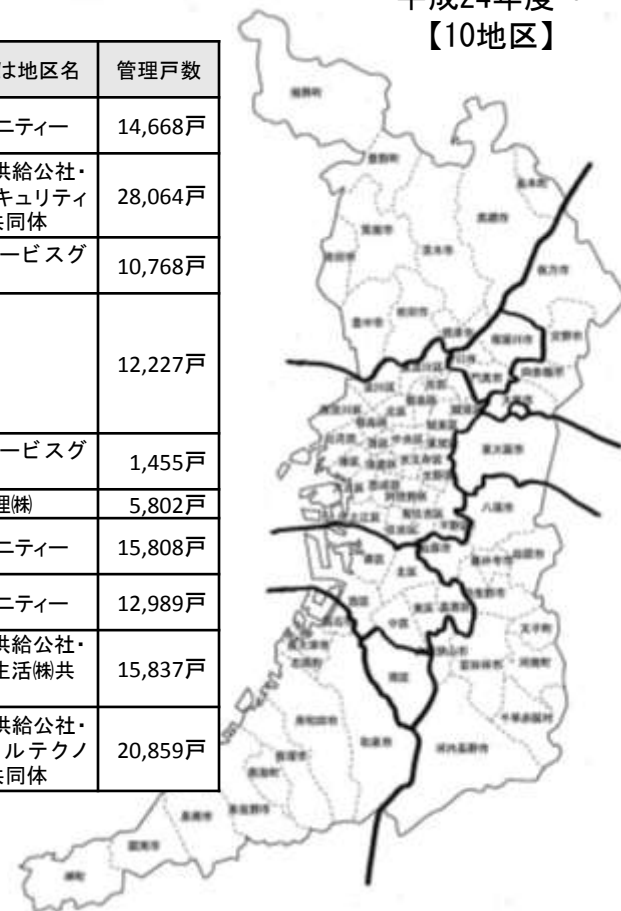
H22：約1万6千戸（計3地区）でモデル実施

H23：約1万2千戸（1地区）でモデル実施

H24：大阪市域を含む残り6地区で本格導入
（指定期間は5年間【～H28年度】）

	管理者名又は地区名	管理戸数
大阪市	㈱東急コミュニティー	14,668戸
北摂	大阪府住宅供給公社・大阪ガスセキュリティサービス㈱共同体	28,064戸
守口市・門真市 寝屋川市	アーバンサービスグループ	10,768戸
枚方市・交野市 四條畷市・大東市 (大東朋来・ペア大東朋来除く)	日本管財㈱	12,227戸
大東朋来・ ペア大東朋来	アーバンサービスグループ	1,455戸
東大阪市	日本住宅管理㈱	5,802戸
中・南河内	㈱東急コミュニティー	15,808戸
堺市(南区除く)	㈱東急コミュニティー	12,989戸
堺市南区	大阪府住宅供給公社・日本総合住生活㈱共同体	15,837戸
泉州	大阪府住宅供給公社・三菱電機ビルテクノサービス㈱共同体	20,859戸

平成24年度～
【10地区】



(2) 府営・市営住宅における管理制度の比較

- ・府営住宅、市営住宅ともに公営住宅法等に基づいて管理されているが、管理制度については、入居要件をはじめ、家賃算定の利便性係数や家賃減免など、自治体に一定の裁量があるものについては、下記のとおり相違点がある。

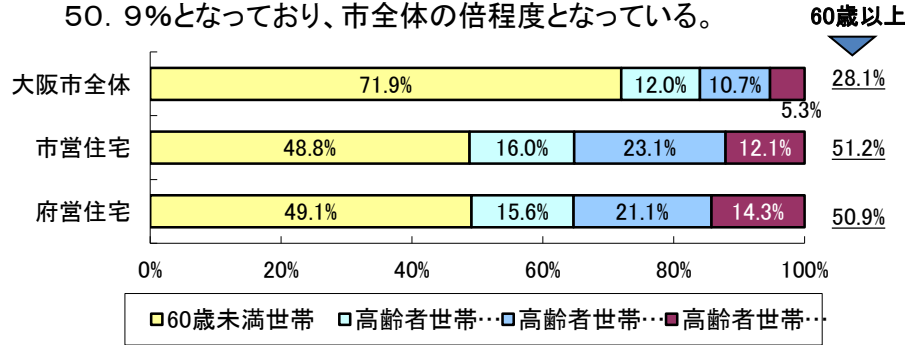
【管理制度上の主な相違点】

項目	府営住宅	市営住宅
入居要件	府内在住又は府内在勤	市内在住 新婚・子育て世帯向け等の一部の区分では、市内在住又は市内在勤
募集回数	総合募集：年6回（偶数月）	定期募集：2月、7月 親子近居：11月 福祉目的：5月 多数回落選：4月、9月
多数回落選者への対応	なし	あり
家賃算定	公営住宅の家賃＝収入別基本額×住宅係数（住宅係数＝立地係数×規模係数×経年係数×利便性係数） ※事業主体に裁量がある利便性係数に違いがある	
家賃減免制度	大阪府・大阪市とも減免対象の基準は生活保護基準を参考に定めているが、算定方法に違いがある	
地位承継 （利便性係数）	名義人と同居している方。ただし、配偶者、高齢者、障がい者がいる世帯などに限定。	名義人と同居している方。ただし、介護等条件付で同意承認を受けた方や同居承認後1年未満の方等を除く
ペット飼育	入居者8割の同意等で飼育可 （市内では3団地で可）	飼育禁止
共益費の徴収	共用部電気代等：府徴収 自治会費等：自治会徴収	共用部分電気代、自治会費等：自治会徴収
駐車場管理	自治会へ再委託 （H25以降の委託方法について検討中）	大阪市住宅供給公社による一元管理
駐車場の使用料	11,500円/月～13,000円/月 （市内平均：約12,000円/月）	12,600円/月（市内一律）
行政財産の使用許可	府市それぞれが公有財産規則等により実施しているが、審査基準・使用料に相違あり	

4. 大阪市内の府営・市営住宅に住む世帯の状況及び応募状況

○市営住宅の入居者の高齢化の状況

- ・60歳以上の世帯数の割合は、市営住宅51.2%、府営住宅で50.9%となっており、市全体の倍程度となっている。

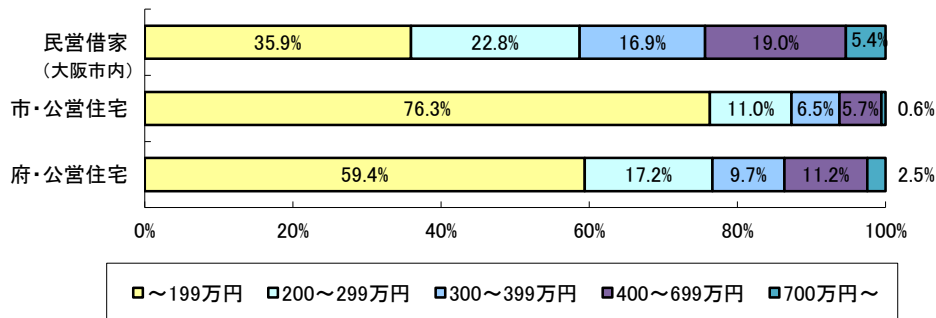


※高齢者世帯は60歳以上の単身世帯及びいずれかが60歳以上の夫婦のみの世帯

資料：市全体は国勢調査（H22）
市営住宅等は府・市調べ（H23.3）

○公営住宅の世帯収入の分布

- ・公営住宅に入居する世帯の世帯年収は、199万円以下の世帯に集中している。
- ・市・公営住宅の世帯平均年収は約123万円と民間借家の4割程度の収入である。



（参考）市・公営住宅の平均収入：123万円 市内民間借家の平均収入：300万円

資料：民間借家は住宅・土地統計調査（H20）
公営住宅は府・市調べ（H23.3）

○公営住宅における子育て世帯の割合

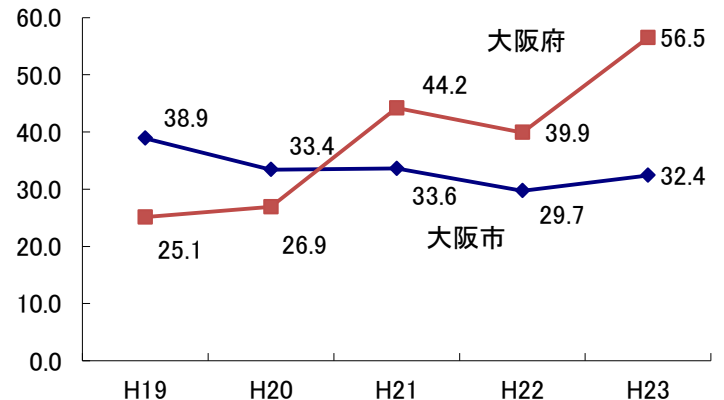
- ・公営住宅は子育て世帯の割合が低く、市営では7.5%、府営では9.5%となっている。

区分	割合
大阪市全体	12.2%
市・公営住宅	7.5%
府・公営住宅	9.5%

資料：市全体は国勢調査（H22）
公営住宅は府・市調べ（H23.3）

○公営住宅等の平均応募倍率の推移

- ・公営住宅等の平均応募倍率は、府市ともに約30～50倍で推移している。これは他都市に比べても極めて高い値となっている。



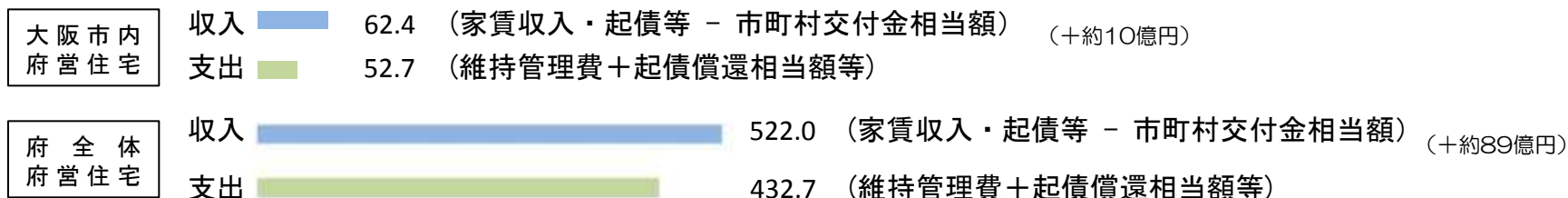
府営・市営住宅ともに入居者の高齢化・低所得者の集中が著しく、地域の実情に応じてコミュニティミックスを図る必要がある

5. 大阪市内の府営・市営住宅の事業収支

・公営住宅等事業の経常収支は府市ともにプラスとなっている。

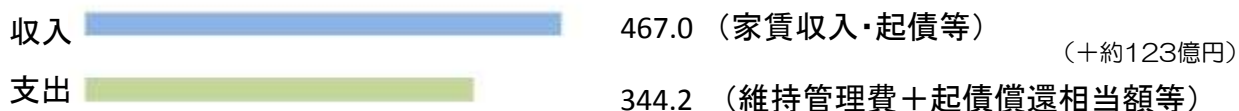
【府営住宅の経常収支試算】

○府営住宅の単年度経常収支試算（工事費按分H21年度末）（億円）※1



【市営住宅の経常収支試算】

○市営住宅の単年度経常収支試算（H21年度末）（億円）※2



【府営住宅・市営住宅の資産及び起債残高 ※3】

○府営住宅資産及び起債残高（H21年度末試算）（億円）

	大阪府全体	うち大阪市内
土地資産	10,408	1,339
建物資産	7,035	811
起債残高(※1)	3,371	455

○市営住宅資産及び起債残高（H21年度末）（億円）

	大阪市
土地資産	10,679
建物資産	6,526
起債残高	2,326

※1 平成23年度の「府営住宅資産を活用したまちづくり研究会」で検討した「工事費按分（建物の築後年数等を考慮した手法）」により試算した数値を一部修正したものであり、今後精査する。

※2 府営住宅全体の経常収支の考え方に沿って試算した暫定値であり、今後精査する。

※3 府市ともに土地建物資産は公有財産台帳価格

6. 府市における住宅政策の考え方

(1) 大阪府における府営住宅の移管の考え方

大阪府営住宅ストック総合活用計画(平成23年度～32年度) (抜粋)

地域力向上に向けたまちづくりの推進

府営住宅ストックは府民の貴重な資産であるという認識のもと、地元市町と連携し、積極的にまちづくりに活用し、地域の生活支援など地域課題の解消や地域力の向上に努める。

■市町と連携したまちづくり

- 計画の検討段階からまちづくりの視点をもって市町と協議する方式に転換し、地元市町のまちづくりの方針や地域のニーズを反映して、事業を展開していく。
- このため、府、市町それぞれが住宅部局だけでなく福祉・雇用部局なども加えた横断的な体制を整備・強化し、府と市町との連携を深めていく。
- なお、府営住宅資産の地域のまちづくりへの活用や、福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供という観点から、より積極的にまちづくりを行う市町からの要望に基づき、府営住宅の市町への移管（公営住宅法上の事業主体の変更）を行う。移管については、様々な課題があることから、個別に具体的な協議を進める。

(2) 大阪市における市営住宅のあり方

- ・大阪市では、市営住宅ストックを良好な社会的資産として有効に活用していくため、市営住宅を、市民の幅広い居住ニーズに対応し、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編するため、「ストックの効率的な活用」「コミュニティの再生」「公平・公正な管理の推進」「地域のまちづくりへの貢献」といった基本的な考え方のもと、各種取り組みを進めている。

市民住宅への再編に向けた具体的な取り組み

①多様な世帯が住みコミュニティを育む住宅地の形成

- ・高齢者の多い団地を中心に、コミュニティミックスの観点から、中堅層や子育て層の入居を促進(公営住宅のラベルの貼替)
- ・建替え余剰地を活用した民間マンション等の供給
- ・地域福祉や生活利便、コミュニティビジネスのための施設の導入 など

②良質な住宅ストックの整備

- ・効率的なストックの整備
- ・建替え等において土地の高度利用をはかり有効に活用
- ・長寿命化に向けた新たな設計の導入(設備等の維持管理と更新が容易となる設計)

③真の住宅困窮者への支援

- ・DV被害者や倒産者等の一時的住宅困窮者への対応
- ・随時募集の導入

④地域のまちづくりに向けた有効活用

- ・良好な周辺環境や景観の形成に貢献する住宅地計画の推進
- ・建替え余剰地を地域に開かれた生活・福祉・居住関連サービス施設の立地に活用

⑤公正で効率的な管理システムの構築

⑥団地再生モデルプロジェクトの実施

- ・「市民住宅」を目に見える形でわかりやすく市民にPR
- ・中堅層の入居促進、建替え余剰地を活用したマンションなどの供給、ふれあいの場の創出による長屋的コミュニティの再生、地域のまちづくりに貢献する生活・福祉・居住関連サービス施設の導入など、市民住宅への再編に向けた取り組みを重点的に実施

7. 再編にあたっての現状の課題認識

- まちづくりへの活用やセーフティネットの役割を担うべき市が、府営住宅については政策決定に関与できていない
- 同一地域（市）に、同じ法制度に基づく公営住宅等が、異なった事業主体で管理・運営されている
 - 入居募集が別々に行われている、窓口が異なるなど、市民にとって分かりにくい面がある
 - 隣接する府営住宅・市営住宅団地の建替事業等について、さらに連携することが可能
 - より身近な地域のニーズに対応した管理・運営の仕組みが必要



8. 再編の方向性

政策決定は、住民生活を身近で支える
基礎自治体が担うことが望ましい

まちづくりや効率性の観点から管理・
運営の一元化が望ましい



大阪市内の府営住宅を大阪市内に移管

- 市営住宅・府営住宅が隣接・近接する地域において、一体的なまちづくりや効率的な建替事業を行う
- 府営住宅を活用した新婚・子育て募集や、建替え余剰地の売却、子育てや福祉、生活利便等の施設誘致への活用など、より身近な地域ニーズを踏まえた事業展開を図る
- 同一地域内の指定管理者の一元化により、管理の効率化を図る
- 管理制度の統一化や窓口・募集の一元化により、市民に分かりやすいサービスを提供する

9. 移管に向けた主な調整事項等

○ 移管スキーム等の調整

【主な調整事項】（ ）内は大阪府の意向

- 財産の移管条件（土地・建物は無償、現状有姿、起債償還は市負担）
- 移管される住宅の入居要件（市外府民等も可）
- 移管後の住宅の活用方針 など



入居者の負担、住民の負担、
円滑な事務などの観点を
踏まえて検討・協議

○ 府営住宅に係る各種情報の整理、管理システムの再構築 など

- 起債残高の精査、家賃収入の試算、土地・建物の資産価値の把握
- 土地の境界確定の状況把握と今後の協力体制の構築
- 府営住宅情報（財産・入居者）の府から市への移行と、市営住宅管理システムの再構築※・データ入力

※大阪市の住宅管理システムについては、約30年前に開発し、その後改修が重ねられて老朽化・複雑化しており、府営住宅の移管や新たな大都市制度への移行、指定管理者の導入等に対応できず、再構築が不可欠

○ 建替等事業着手済み団地の取り扱い

○ 府営住宅と市営住宅の間で異なる運用面の調整

【府市で異なる管理制度の移管後の取扱いの方向】

- 家賃算定や駐車場使用料など、府市で異なる管理制度については、市の方式を適用（経過措置の要否など、運用の詳細は個々に検討する）

10. 今後の主なスケジュール（案）

- 移管条件等に係る府市協議や現況調査、データ整理、システム再構築等を経て、平成27年度に市内の府営住宅を移管する
- 現況調査やデータ移行等に係る期間の短縮に取り組み、可能な限り早期移管に努める。
 - 東京都においては、近年、毎年度5団地程度（100～400戸程度）の区への移管が行われており、各団地の移管に3年間を要している。
 - 今回の府営住宅の移管は、72団地（約1万5千戸）の住宅を移管するものである。こうした大量の団地を短期間に移管したケースは全国的にはなく、府市の一層緊密な連携・協力が不可欠である。

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度～
府市協議	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">移管条件の協議・調整</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">府市の制度相違への対応検討</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">移管スキームの策定</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">まちづくり協議 ・管理方針 ・まちづくり計画</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">移管要綱※1の検討・案の作成</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">指定管理者契約 の継続に係る 3者協議</div> <div style="text-align: center;">● 移管要綱の策定</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 20px; width: 100px; margin: 0 auto;">市内の 府営住宅の 移管</div>
各種調査 データ整理 システム再構築	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">移管対象財産の現況調査（土地・建物）【修繕調査含む】</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">残債算定、家賃収入の試算</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">土地・建物の資産価値の把握</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">府営住宅情報（財産・入居者）の整理・市への移行</div>		
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">市営住宅管理システムの再構築 ※2</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">← 基本計画</div> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">← データ入力</div> </div> </div>				
各種手続		<div style="text-align: center;">● 財産移管に係る 府・市の庁内手続</div>	<div style="text-align: center;">● 財産移管に係る 府市議会の議決 事業主体変更承認手続(国) ●</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px;">移転登記</div>	
入居者対応	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">移管検討状況 の周知</div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px;">移管対象団地における入居者への説明</div>		

※1 移管に係る府市の役割分担、手順、手続等を定めたもの

※2 システム会社・専門家へのヒアリング結果や、府のシステム再構築に要した期間などを踏まえ、システム再構築の期間を設定

(参考) 公営住宅等の管理・運営形態のオプション

○公営住宅事業の管理・運営形態について

現行法(公営住宅法)では、政策決定・維持管理・財産保有を一体で行っているが、分離した場合も含めて検討

	政策決定	維持管理	財産保有 (資産維持・処分)	イメージ図	メリット	デメリット
	<ul style="list-style-type: none"> 家賃、募集枠の決定 建替・耐震改修等の計画策定 住民サービス(コミュニティ活性化・住民福祉支援)向上など 	<ul style="list-style-type: none"> 募集事務、入居手続 家賃収納事務 維持管理 など	<ul style="list-style-type: none"> 建替・耐震改修、バリアフリー化事業の実施 余剰地の創出、資産処分 大規模修繕の実施 など			
	<ul style="list-style-type: none"> 基礎自治体の実施が望ましい 公営住宅法上は事業主体(一般的には財産保有自治体)が実施 	<ul style="list-style-type: none"> スケールメリットの視点 指定管理者制度等の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法上、政策決定権は事業主体(一般的には財産保有自治体)に帰属 			
①	基礎自治体 (市(区)町)	基礎自治体 (市(区)町)	基礎自治体 (市(区)町)		<ul style="list-style-type: none"> 各自治体の判断で直接事業展開できる 	<ul style="list-style-type: none"> スケールメリットがでない場合もある
②	基礎自治体 (市(区)町)	基礎自治体 (市(区)町) (仮称)事業組合へ委託	基礎自治体 (市(区)町)		<ul style="list-style-type: none"> 各市(区)町営住宅について、各自治体の施策を反映できる スケールメリットを活かした効率的な運営が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 事業組合は、各市(区)町営住宅について、各自治体の異なる方針、基準で管理運営する必要が生じる
③	一部事務組合	一部事務組合	広域自治体(府) 及び 基礎自治体(市(区)町)		<ul style="list-style-type: none"> スケールメリットを活かした効率的な運営が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 全ての住宅を同一の基準等で管理・運営することとなるため、各自治体の異なる政策決定を反映しにくい
④	基礎自治体 (市(区)町)	広域自治体 (府)	広域自治体 (府)		<ul style="list-style-type: none"> スケールメリットを活かした効率的な運営が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 各自治体の異なる政策決定を反映しにくい 府が維持管理、財産保有する必要性が低い