

府営住宅資産を活用したまちづくりアンケート結果まとめ

【対象】 府営住宅の所在する全市町（38市町）

【期間】 H23. 9. 26 ～ H23. 10. 31

【回答状況】 35市町（H23. 11. 7現在）

【回答結果】

問 1 研究テーマ①「府営住宅資産を活用したまちづくり」について、研究会の中間まとめの他にご意見があればご記入ください。

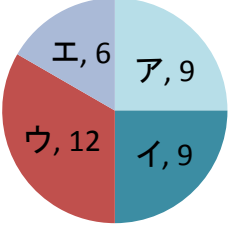
項目	意見数	主な意見	報告書への反映等
中間まとめ 「府市町が連携して府営住宅活用まちづくりに取り組むべき」	2	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの観点からの協議については、将来的な市町移管の是非に関わらず、引き続き府営住宅として整備・管理する場合においても、各市町の実情に応じて対応をしていただきたい。 ・現在、本市では、市営住宅ストックを市民共有の財産として、地域のまちづくりに貢献するなど、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編するための取り組みを進めている。市内の府営住宅においても、ストックの状況を鑑みると「市民住宅」の考え方を踏まえた取り組みがなされる必要があると考えている。 	<p>(府の考え方)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅資産を活用したまちづくりに関しては、市町への移管を前提としていない。 <p>テーマ①まとめに、「都市計画等の府市町の方針を踏まえ」の文言を追記する。</p>
方策① 情報を共有	5	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者の介護者の高齢化に伴い、グループホームやケアホーム利用のニーズは年々増加しており、既存ストックの活用を推進していきたいと考える。また、本市においては、地域から要望の多い高齢者をはじめ多くの住民が常時憩える地域交流スペースの設置を各地域が主体となって推進しようとしているところであり、既存ストックを活用できれば、地域の拠点として地域力の向上が期待できるものとする。 ・府営住宅の空家・集会所などストックを地域ニーズを把握した中で有効活用することは大切なことであり賛同できる。 ・本市内の府営住宅は募集状況から空き家が少なく思う。その中で、府営住宅の建替えや、空き家件数の少ない中で府営住宅資産を活用したまちづくりのイメージが作れない状況である。 	<p>(府の考え方)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募倍率の高い住宅においても空家活用をできるよう検討中。
方策② 連携して施設等の導入を検討	1	<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅用地の活用にあたっては、市が行う公共公益施設の設置など公共事業を行う場合は、大阪府のまちづくりに寄与するという観点からも、用地を無償提供してほしい。 	
方策③ 早い段階から協議	3	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えなどの場合計画段階から協議をすることは、まちづくりの観点から重要なことである。 ・協議については、都市計画に関する府・市町の方針も踏まえたものとしていただきたい。すなわち、集約・連携型都市構造の強化、みどり豊かで環境負荷の少ない都市・地域づくり及び災害に強い都市づくり、良好な景観形成等の観点からも協議いただきたい。 	<p>テーマ①まとめに、「都市計画等の府市町の方針を踏まえ」を追記する。</p>
方策④ 体制整備	1	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり検討の体制整備について、形式的なものとならないよう、市町に対してモデルケース等を示す等の配慮をお願いしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・府市町連携まちづくりの進め方について、研究会で検討する。（第5回研究会 議事3）
その他 (住宅セーフティネットとの関係)	2	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットについての府営住宅の役割が明確にされた上でないと、各市町においても、住宅セーフティネットの考え方が固まらない。それらが固まった上で、資産をどう活用していくかの議論になるのではないかと。 ・セーフティネットの観点から、公営住宅の役割は非常に重要と考えるが、ハード面の整備については一定の役目を終え、今後は既存の民間空き家の有効活用を図っていく必要がある。 	<p>(府の考え方)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな住宅政策への転換について、取り組み中。 ・府の取り組みと市町の取り組みについて、本研究会等で情報を密に共有し連携してまちづくり、住宅政策を進める。
特になし	23	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし、空欄 	

問2 研究テーマ②「府営住宅の市町移管の課題整理」について、研究会の中間まとめの他にご意見があればご記入ください。

項目	意見数	主な意見	報告書への反映等
中間まとめ 「具体的協議は個別に進めるべき」	2	<ul style="list-style-type: none"> ・移管については当然のことながら、市町それぞれの課題があると思われるので、個別協議を行う必要があると思う。 ・提案のとおり、移管についての協議は、各市町村と府が対等な立場で個別に進めるべきであると考えている。 	テーマ②まとめに、「対等な立場で」を追記する。
中間報告 表3 市町移管 基本的な課題整理 について	11	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎自治体も規模が様々であり、本町の財政規模等から考えても移管は不適當であると考えている。 ・現在のマンパワーでは対応できない。 	(府の考え方) ・福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供や、住宅ストック、資産のまちづくりへの活用という観点から、地域経営の主体である基礎自治体の意思を踏まえて移管を進める。 ・<表-3>基本的な課題整理に、「 <u>府営住宅整備基金の市町への配分など市町に過大な負担とならない方策の検討が必要ではないか</u> 」を追記する。 ・<表-3>基本的な課題整理に、「 <u>入居状況・滞納状況・団地カルテなど市町が必要とするデータを開示する</u> 」を追記する。
		<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅を市に移管することで、府民にとって、又は市民にとって、効果的であるならば、検討すべき内容である。ただ、財政的・業務的な観点だけで市に移管を推進するのは如何なものかと考える。特に、起債残高を市が負担することがないような制度設計を図りたい。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅の移管の議論にあたっては、市民の負担を増加させないという観点から、より詳細なデータに基づき将来収支の予測を行なうなど、慎重に検討する必要があるものと考えている。 ・維持管理費は、団地（棟）ごとにそれぞれ課題があることと思われ、差が大きく異なるのではないかと。一律に論ずることができない。 ・各団地のライフサイクルコストや入居状況・滞納状況・団地カルテ・入居管理システム・経常収支のデータ、また既存入居者への取扱いの方向性（府営から市営に変わる住民の理解など）も含め提示して頂き、管理戸数が増大することによる事務量や人員関係等の課題を整理していかなければならない。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・府の活用地売却益等の府住宅基金を移管先の各市町村へ配分が必要。 ・府営住宅の市町移管を希望する市町があったとしても、その運営は膨大な事務となることから、それに見合う府からの人員及び財源についての措置が必要であると考えている。 ・移管にあたり大阪府に対し具体的かつ長期的な視野に立った財政支援策を求める必要がある。 	
	1	<ul style="list-style-type: none"> ・「府営住宅資産」と表示されると、空団地や空土地を連想してしまうが、現在も多くの入居者がおられ、老朽化が進んでいる建物をどう維持、管理していくのがまずは一歩ではないか。 	(府の考え方) ・「府営住宅資産」とは、府営住宅の土地・建物を示す言葉として使用している。維持管理を今後も適切に行い、入居者の有無に関わらず、府民の貴重な資産として活用していく。 ・既存ストックの活用については、テーマ①で検討。
1	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者募集については、基本は市内に居住または在住とし、空家が埋まらない場合は府内居住者を対象とできるよう指導してほしい。 		
0			
その他 (公営住宅全体方針)	2	<ul style="list-style-type: none"> ・府は府営住宅が存在する市町の特性を活かし、これからも引続き供給（維持・管理等）する必要があると思われる。 ・府において府営住宅の減少する方針が出されているが、府営住宅だけでなく、府域全体で考え、府営と市営の住宅戸数について総合的に減少する方針を検討していくことが必要と考える。 	(府の考え方) ・福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供や、住宅ストック、資産のまちづくりへの活用という観点から、地域経営の主体である基礎自治体の意思を踏まえて移管を進める。 ・新たな住宅政策への転換について、取り組み中。 ・府の取り組みと市町の取り組みについて、本研究会等で情報を密に共有し連携してまちづくり、住宅政策を進める。
(市の方針)	1	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の方向性（今後、家賃補助をメインに進めていく）が違うので、本市へ移管というのは難しい 	
(今後の進め方)	1	<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅の移管について、市町それぞれの判断において個別に協議を進めた場合、各市町の共通課題に対する協議結果に差異が生ずることが考えられる。このため、移管を受けるかどうかにかかわらず、移管に対する各市町の課題整理を府と市町で予め行い、共通する課題について、大阪府との間で一定の方向性を見出したのち、市町それぞれの判断において協議を進めるべきであると考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>府市町連携まちづくりの進め方について、研究会で検討する。</u>（第5回研究会 議事3） ・テーマ②まとめに、「<u>（共通する課題等については、府・全市町で情報共有を図る）</u>」を追記する。
特になし	21	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし、空欄 	

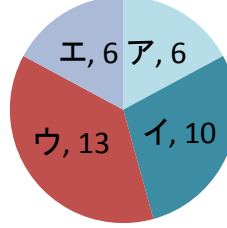
現時点における貴市町のお考えをできるだけ具体的にご記入ください。

問3 府営住宅の既存ストック（空家・集会所等）を活用したまちづくりについて

市町数		主な意見			ア. 関心がある イ. 将来的に考えたい ウ. 考えていない エ. その他
ア	9	<ul style="list-style-type: none"> 各団地の地域の状況に応じ、地域の子育て支援や地域福祉活動の拠点づくりに、府営住宅の空家や集会所などを活用されることを期待する。 本市には府営住宅数が非常に多く、市の住宅政策上の影響も大きいため。 地域活動の拠点とできるため、空屋を活用することで障害者の地域生活をより一層促進する。 府営住宅において既に取組みが進められており、本市の施策推進にも一定の効果が見受けられることから、今後更なる活用方法等について、住民ニーズを踏まえながら考える必要があると思われるため。課題としては、ニーズの的確な把握が必要なこと、施設そのものが老朽化していること、施設整備を行う場合に財政的負担が生じること等が挙げられる。 	ア, 9	イ, 9	
イ	9	<ul style="list-style-type: none"> 近接した市営住宅の建替えや用途廃止等に伴う活用が考えられる。 府営住宅及び周辺の住民が高齢化していく中で、既存ストックを活用した、高齢者の憩いの場の提供など、地域福祉の場としてのニーズがあるものと考えている。 老人等の憩いの場所や大学生の寮として利用、生活支援物資の保管庫として利用、災害時の避難場所として空き部屋を利用 			
ウ	12	<ul style="list-style-type: none"> 財政的に困難である。 市営住宅の既存ストックを利用したまちづくりも可能と考えているため。 現在、府営住宅を活用したまちづくりの制度を構築するための体制が整っていない。 具体的な事案等があれば、検討するが、現時点では考えていない。 			
エ	6	<ul style="list-style-type: none"> 市内の府営住宅においても、ストックの状況を鑑みると「市民住宅」の考え方を踏まえた取り組みがなされる必要があると考えている。 現在、市営住宅のあり方検討を実施中であり、その中で検討したいと考えている。 住民のニーズを把握し、地域に必要とされる施設サービスが導入されることは望ましいと考えるが、民間活力の導入など、過大な負担の発生しない方策を検討する必要があると考える。 			

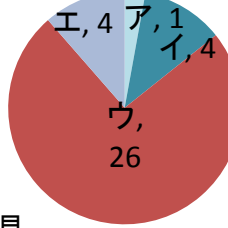
36 (複数回答あり)

問4 府営住宅の建替事業等により地域力を一層向上させるための府営住宅の活用について

市町数		主な意見			ア. 関心がある イ. 将来的に考えたい ウ. 考えていない エ. その他
ア	6	<ul style="list-style-type: none"> 今後とも、地域の状況に応じ、計画の早い段階から地域のまちづくりを共に考えていきたいと思っている。 具体的な建替事業が計画された際に、本市にとって有益なまちづくりが検討できるか関心があるため。 府営住宅の建替事業に伴い、周辺の環境を一体的に整備するなど、住環境の向上を図ることにより、地域の魅力を一層向上させることが出来るものと思われる。 市が一番、地域のことを把握しているかと思うので、建替事業等の際には、市と連携を図って事業を進めていくのがよいかと思う。但し、市の作業量が増大する恐れがあるため、府営住宅は府で管理するという意識のもと市に負担のかからないしくみづくりを構築していただくようお願いする。 	ア, 6	イ, 10	ウ, 13
イ	10	<ul style="list-style-type: none"> 目ぼしい府営住宅は建替えが既に完了している。 ニーズがあれば考えていきたい。 身体障害者向け住戸、障害者グループホーム・ケアホーム仕様の住戸を確保し、障害者の地域生活への移行を促進することが必要。 余剰地の活用など、その時点でのまちづくりの課題を整理しつつ検討すべき課題であろうと認識しているため。 府営、市営が隣接している団地があることから、建替え事業等による活用についても今後の検討課題とさせて頂きたい。 			
ウ	13	<ul style="list-style-type: none"> 財政的に困難である。 町内の府営住宅は、近年建て替えを完了しているため。 地域力の向上を図るには、住宅以外の諸施設の設置・誘致も考慮しなければならないと思われるが、現行の立地条件を踏まえれば、困難な状況であると思われるため。 本町の府営住宅は、他の地域との連続性に乏しく、また、近隣地域に病院、社会福祉施設等が立地していないことから、現時点では、限定した利用に留まるものと考えている。 			
エ	6	<ul style="list-style-type: none"> 地域力の向上は重要であり、早い段階より「まちづくり」の観点から協議していただけることは、市としてありがたいと考えている。 市内各団地においても、地域性があるので其々の地域に応じた利用方法の検討が必要。 現在、府営住宅の余剰地を本市の市民センター用地として購入し、設計を進めている。もう少し早い段階であれば今の考えが活用できたのではないかと思われる。今後どのような施策展開が発生するか不明の中、もし発生すれば活用可能かも。 各府営住宅の耐震性、老朽化、設備不備等各状況に応じて、大阪府が家主としての立場で、改修や建替えを推進していただきたい。その中で、多様な住宅を確保していただき、団地としての気力を増強し、周辺地域の活力としての役割も担っていただきたい。 			

35

問5 府営住宅の移管について

市町数		主な意見			ア. 関心がある イ. 将来的に考えたい ウ. 考えていない エ. その他
ア	1	<ul style="list-style-type: none"> 中間報告においては、原則として市域にある府営住宅を一括に移管することとされているが、状況に応じた移管方法を検討すべきと考える。 	ア, 1	イ, 4	ウ, 26
イ	4	<ul style="list-style-type: none"> 本市域内の府営住宅戸数が半減した時が移管の時期と考えている。 今後、市営住宅のストック活用計画を策定していく中で、市内府営住宅の示された収支試算等の課題を整理し、十分な検討を行う必要があるため。 各団地のライフサイクルコストや入居状況、滞納状況、団地カルテ、入居管理システム、経常収支のデータを開示して頂き、管理戸数が増大することによる事務量や人員関係等の課題の整理をまず行わなければならない。 			
ウ	26	<ul style="list-style-type: none"> 財政的・体力的に困難である。 大阪府にて引き続き住宅セーフティネットとしての役割を担っていただきたい。 府営住宅がセーフティネットの役割を果たすのであれば、大阪府で所管する方が、スケールメリットの意味からも適当であると考えるため。 府・市お互いの役割はあり、今後も公営住宅を引続き供給する必要はあると思われる。本市の財政状況や人員などから、市としてこれ以上の戸数の維持管理は困難である。 府営住宅が抱える課題として、「大量保有ストックへの対応。耐震性などの保有リスク」、「負債元利償還金の増減が収支差額に与える影響」等が指摘されており、市に移管された場合にも同様の課題が懸念されるため。 			
エ	4	<ul style="list-style-type: none"> 移管問題については、本年度策定中の市住宅マスタープランでの位置付けを図る予定。 府営住宅の移管にあたっては、個別・具体の地域の状況に即し、まちづくりの上での必要性等を個々に議論する必要がある。 府営住宅の移管の議論にあたっては、市民の負担を増加させないという観点から、より詳細なデータに基づき将来収支の予測を行なうなど、慎重に検討する必要があるものと考えている。 			

35