

府営住宅資産を活用したまちづくり研究会  
第2回研究会 議事概要

1. 日時 平成23年7月1日(金) 10:00～12:00
2. 場所 大阪府庁新別館7階 研修室6
3. 研究会メンバー
- 大阪府市長会 都市整備部会 部会長市  
摂津市 都市整備部 部長  
摂津市 都市整備部 次長  
摂津市 総務部 参事
  - 大阪府町村長会 環境厚生部会 部会長町  
島本町 都市環境部 部長
  - 府営住宅資産を活用したまちづくりの先進事例のある市  
堺市 建築都市局 理事(座長)  
堺市 建築都市局 住宅部 部長  
堺市 市長公室 企画部 部長(課長が代理出席)  
門真市 都市建設部 部長(次長が代理出席)  
門真市 総合政策部 部長  
四條畷市 理事 兼 行政経営室 室長
  - 大阪府  
政策企画部 企画室 参事  
福祉部 福祉総務課 総括補佐  
住宅まちづくり部 居住企画課 参事  
住宅まちづくり部 住宅経営室 室長  
住宅まちづくり部 住宅経営室 経営管理課 参事

4. 議事概要

- (1) 前回の意見交換の整理について  
前回(第1回研究会)の意見交換を整理
- (2) まちづくり事例研究  
門真住宅と清滝住宅のまちづくり事例を検討
- (3) 移管のメリット・デメリット検討  
府営住宅の市町移管の全般的なメリット・デメリットを整理
- (4) その他  
事務局より、次回研究会の予定を説明

## 5. 主な意見

### ①研究会の目的等について

・この研究会は移管ありきではなく、まちづくりについて、主体である市町と府と一緒に考えるということと理解している。

・中間整理後に、府営住宅のある全市町にアンケートだけでなく、説明する機会を持つべき。

### ②先行事例の研究について

・門真住宅の事例の特徴として、

①通常の建替事業よりも早い時期（計画検討の段階）から、開発協議ではなく、まちづくりとして府と協議を行っていること

②市が全庁的な体制を整えて対応していること

③府と市のまちづくり協議の中で、活用地の位置や創出時期を調整したことなどが、挙げられるのではないかな。

・団地内住民（市民）の要望をどうまちづくりに仕掛けていくかが重要で、単なる府と市町の連携だけではなく、もっと住民・地元のニーズを、府に対し細かく提供すべきではないかな。

・清滝住宅の事例では、集会所だけではなく、空き住戸も活用したらさらに取り組みが広がるのではないかな。府と市町で、自治会の情報等の共有をしていくべきである。府と市町のまちづくり協議の場が必要、重要になってくる。府営住宅の建替事業を行う際には、市町とのまちづくり協議を行うこととするべきではないかな。

・人口は減少していくが、要介護の高齢者は増加していく。福祉部門とも連携し、ソフト・ハードの両面から、住まい・サービスの提供を検討していくべきではないかな。

・住民主体のまちづくり、持続可能なまちづくりを進めていくためにも、府と市町だけではなく、住民やNPO等の力も借りながら協働のまちづくりを進めていくべきではないかな。

・市町によって団地数も戸数もかなり異なっており、規模の違いがある。一律に同じように「まちづくり」とはならないことを踏まえる必要がある。スキーム作り、マニュアル化を検討しながら、府と市町が府営住宅を活用してまちづくりを進めていくことには同意いただけるのではないかな。

・中間報告に向けて整理する。

### ③移管のメリット・デメリットの整理について

・大阪府の資産だけではなく、残債についても記載するべきではないかな。

・メリット・デメリット整理（たたき台）は、メッセージ性は強いが概念的。一般論としてはよいが、移管を希望する市町があるなら、もっと具体的な話が必要ではないかな。

・各市町ごとに事情も異なるので、メリット・デメリットも異なってくる。この一般的な整理を基に、各市町で整理することになるのではないか。

・市町営住宅の管理部門からすると家賃滞納の問題が一番手間がかかる。市町としての一番のデメリットになる。

・府営住宅は短期滞納を減らす努力や中長期滞納への弁護士対応などで、収納率 98.5%（平成 21 年度）となっており、今年度は 99%を目指している。

・市町の財政健全化への影響を判断する必要があるため、各市町に対し個別のアンケートを行うなど、現実的な情報提供と確認が必要ではないか。

・収支の試算には、住宅の新しい古いを考慮した残債の計算が必要と考える。個別の市町ごとの情報提供は行うが、他の市町の情報もお伝えするかはご議論いただきたい。

・府全体では家賃収入等で管理費や起債償還等をまかなえているが、個別の市町では、収支が黒字になる市町も、赤字になる市町も出てくると考えられる。そのバランスをどのようにとるべきか、今後、検討が必要と考えている。