

「大阪府営住宅ストック総合活用計画（R3.12改定）」案の概要

資料 1 0

住宅経営室

○「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】
 ○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、一斉に更新時期を迎え、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きている

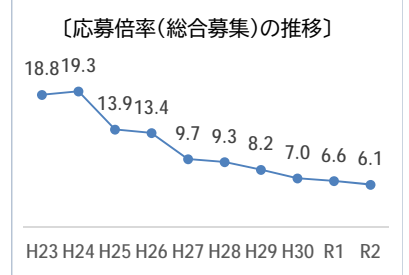


応募倍率・空家の状況

- ・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(政策空家等を含む)が、約2.2万戸(ストックの約8%)

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



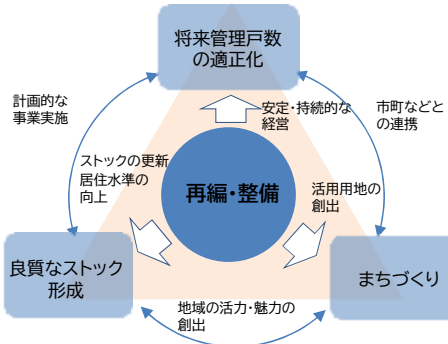
市民の居住の安定の確保を図るため、府営住宅ストックを有効活用

基本的な考え方

○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、住戸内の改善等が不要な団地

○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

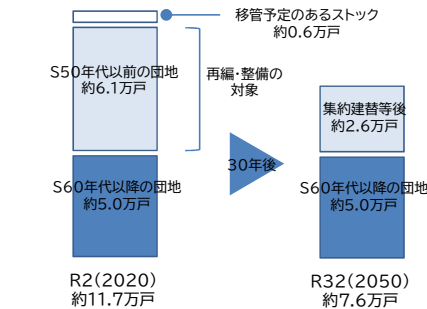


○入居者の安心やコミュニティを支える取組みなど、ソフト面の施策を推進

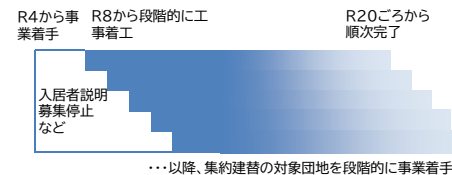
取組みの方向性と具体的な取組み

(i) 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



- ・30年間で、着手時期を分散させ、事業量を平準化しながら、計画的に事業実施



- ・計画的に募集停止し、周辺の低経年の団地への移転をあっせんしながら、入居戸数で建替え

(ii) 府営住宅資産を活用したまちづくり

○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

○集約建替等を通じたまちづくり

- ・活用用地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

○他の公的賃貸住宅事業者と連携したまちづくり

- ・将来像を共有し、同じ方向性で事業を進めることにより、再編・整備等を核とした、地域課題の解消等につなげる取組みを推進

(iii) 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

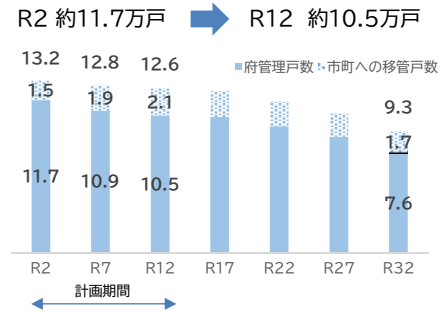
(iv) 入居者の安心やコミュニティを支えるソフト面の取組み等

- ・共益費の府徴収の拡大検討
- ・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	集約建替	約5,000戸
	集約廃止	約3,000戸
耐震化	耐震化等のための建替え	約1,800戸
	耐震改修	105戸
バリアフリー化	中層EV設置	約1,000基
	住戸内BF化	約5,000戸

管理戸数の見通し(R12)



<今後の予定>

9月中旬～10月中旬：パブリックコメントの実施
 年内：策定・公表
 「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を同時に策定・公表予定