「大阪府営住宅ストック総合活用計画（案）」概要

○「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：令和3年度から令和12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。

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。

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

○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 | 昭和50年代以前の団地 |
| B機能向上 | 昭和60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 | 昭和60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地 |

○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

（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。

・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。

（ロ）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。

（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

・府が直接徴収する共益費範囲の拡大検討。

・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（令和3年度から令和12年度）

|  |  |
| --- | --- |
| 集約建替 | 約5000戸 |
| 集約廃止 | 約3000戸 |
| 耐震化等のための建替え | 約1800戸 |
| 耐震改修 | 105戸 |
| 中層エレベーター設置 | 約1000基 |
| 住戸内バリアフリー化 | 約5000戸 |

耐震化の目標（令和12年度）

令和2年度末で95.3％を、令和12年度末で概ね完了

管理戸数の見通し（令和12年度）

令和2年度末で約11万7千戸を、令和12年度末で約10万5千戸