

【テーマ4】 府営住宅資産の運営・活用

めざす方向

◎地域資産としての府営住宅を活用し、基礎自治体等が地域ニーズに対応した多様なサービスを提供できるよう取組みを展開するとともに、良質なストック形成の取組みと安定的で持続的な経営に向けた資産の有効活用を図ります。

(中長期の目標・指標)

- ・まちづくり協議の場等において全 38 市町と府営住宅活用の検討・実施
- ・H37 年度末までに耐震化率 98%以上、バリアフリー化率 65%以上
- ・H32 年度末までに単身入居者死亡にかかる未返還住宅を解消 (H27 年 12 月末 191 戸)

地域の活力創出に向けた府営住宅資産の活用と良質なストック形成

<今年度何をするか(取組の内容、手法・スケジュール等)>	<何をどのような状態にするか(目標)>	<進捗状況(H31.3月末時点)>
<p>■府営住宅の市・町への移管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門真市と移管時期や移管後の管理制度等の基本事項を定めた協定書を締結する。 ・池田市とは移管後の管理制度に関する協議、調整を行う。 ・大阪市・大東市・門真市・池田市以外の市・町への移管実現に向けた協議を継続実施する。 <p>(スケジュール)</p> <p>30年4月 : 門真市、池田市との移管に向けた会議 ～ の開催</p> <p>10月 : 門真市との移管協定書の締結</p> <p>31年2月 : 池田市との移管後の管理制度案のとりまとめ</p>	<p>◇成果指標(アウトカム)</p> <p>(定性的な目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅の市・町への移管を進め、地域のまちづくりや福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供を促進する。 	<p>■府営住宅の市・町への移管</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門真市への平成31年度からの順次移管に向け、時期や順序を定める移管協定書を締結。31年4月に第1次移管として、門真住宅、門真千石西町住宅、門真四宮住宅の移管を決定。 ・池田市と「タスクフォース会議」を開催し、移管後の管理制度案をとりまとめ。 ・大阪市、大東市、門真市、池田市以外の市・町への移管実現に向け、まちづくり連絡会議を開催するとともに、協議を継続実施。 <p>30年4月 : 門真市との「タスクフォース会議」を計4回開催 ～ 池田市との「タスクフォース会議」を計6回開催</p> <p>11月 : 門真市との移管協定書を締結</p> <p>31年3月 : 池田市との移管後の管理制度案をとりまとめ</p>

■市・町と連携した府営住宅資産の活用

- ・地元市・町との協議・連携や NPO・民間企業等の事業者への広報等による子育て支援施設導入など、府営住宅資産のまちづくりへの活用を進める。
- ・大学と連携した府営住宅の活用方策について検討を行う。

(スケジュール)

30年4月 : 府営住宅資産の活用に向けた市町等との協議の実施
～

■ファシリティマネジメント(*31)・耐震化・バリアフリー化の推進

- ・今後使用可能な期間を考慮した修繕を適切に実施し、期限まで優良なストックとして活用するため、劣化度調査等を行う。
- ・建替事業、耐震改修事業、住戸内バリアフリー事業、中層エレベーター設置事業等を着実に実施する。

(スケジュール)

30年4月 : 劣化度調査等の実施
～ 建替事業等の実施

◇成果指標 (アウトカム)

(定性的な目標)

- ・地域のまちづくりに資する空室活用や活用用地への施設立地を増やすことにより府営住宅資産のまちづくりへの活用を進める。

(数値目標)

- ・まちづくり協議実施市・町数 : 10 市・町
- ・新たな空室活用の開始 : 5 件
- ・空室等を活用した大学との連携メニューの作成・提案 : 10 大学
- ・地域のまちづくりのための用地の処分 : 6 件

◇成果指標 (アウトカム)

(定性的な目標)

- ・劣化度調査等の結果を踏まえ、府営住宅資産の長寿命化を図る。
- ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画(*32)」に基づき、耐震化、バリアフリー化による安全性を確保する。

(数値目標)

- ・劣化度調査等の実施団地数 : 7 団地

■市・町と連携した府営住宅資産の活用

- ・市や町とのまちづくり協議の場等を通じ、空室活用や用地活用に関する協議を実施。また、府営住宅ストックの一層の活用拡大を図るため、府営住宅の活用事例を掲載した「大阪府営住宅ストック活用事例集」を更新・公表。
- ・大学と連携した府営住宅の活用方策について大学と協議を実施。

30年4月 : 府営住宅資産の活用に向けた市町等との協議を実施
～
7月 : 「大阪府営住宅ストック活用事例集」を更新・公表

(数値目標)

- ・まちづくり協議実施市・町数 : 10 市・町
- ・新たな空室活用の開始 : 9 件
- ・空室等を活用した大学との連携メニューの作成・提案 : 42 大学
- ・地域のまちづくりのための用地の処分 : 10 件

■ファシリティマネジメント・耐震化・バリアフリー化の推進

- ・今後使用可能期限の検討を行うため、劣化度調査等を実施。
- ・建替え、耐震改修や中層エレベーター設置事業等の各事業を実施し、耐震化・バリアフリー化を推進。

30年4月 : 劣化度調査等を実施
～ 建替え、耐震改修、中層エレベーター設置事業等の各事業を実施

(数値目標)

- ・劣化度調査等の実施団地数 : 7 団地

- ・耐震化した住戸の増加数 : 2,400 戸
耐震化率(H30 年度末) : 90.6% (前年度末 88.2%)
- ・バリアフリー化した住戸の増加数 : 1,700 戸
バリアフリー化率(H30 年度末) : 50.8%(前年度末 49.3%)
- ・新たに設置した中層エレベーターの基数 : 210 基

- ・耐震化した住戸の増加数 : 2,453 戸
耐震化率(H30 年度末) : 90.6% (前年度末 88.2%)
- ・バリアフリー化した住戸の増加数 : 1,730 戸
バリアフリー化率(H30 年度末) : 50.7%(前年度末 49.3%)
- ・新たに設置した中層エレベーターの基数 : 127 基
(残りは平成 31 年度初めに竣工予定)

安定的で持続的な府営住宅の経営

<今年度何をするか(取組の内容、手法・スケジュール)>

■府営住宅のPFI(*33)事業の新たな手法の検討

・維持管理を含む府営住宅建替事業や、その他府営住宅ストック総合活用計画に基づき実施する事業について、PFI 事業の新たな手法を検討する。

(スケジュール)

30 年 4 月 : 課題把握や実績の検証・評価、事例調査やヒアリングの実施
～
事業者へサウンディングの実施
30 年 12 月 : 検討案の取りまとめ

■府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み

・事業実施に必要な歳入の確保を図るとともに、コスト縮減に努め、効率的・効果的な府営住宅経営を進める。

(スケジュール)

30 年 4 月 : 家賃滞納対策などの着実な実施による
～
歳入確保の取組み

<何をどのような状態にするか(目標)>

◇成果指標(アウトカム)

(定性的な目標)

・維持管理を含む建替事業や、その他の事業について、PFI 事業の新たな手法を検討する。

◇成果指標(アウトカム)

(定性的な目標)

・家賃収入などの歳入ですべての歳出を賄う自律的な経営を確立する。

<進捗状況(H31.3 月末時点)>

■府営住宅のPFI事業の新たな手法の検討

・これまでのPFI事業の検証・評価や他自治体のPFI事業の事例収集、事業者へのサウンディングを実施。
現行方式(BT+活用用地)を基本としつつ、維持管理コスト低減提案の加算評価などの柔軟な選択や、集約(用途廃止)事業への導入に向け引き続き検討。

30 年 4 月 : これまで実施した PFI 事業について、検証・評価を実施
～
他自治体の PFI 事業の事例収集及び事業者へのサウンディングを実施
31 年 1 月 : 検討案の取りまとめ

■府営住宅事業全体の収支バランスを踏まえた取組み

・円滑な事業実施に向け活用用地の売却や、必要な国の補助金等が措置されるよう国家要望を行うなどにより、歳入確保の取組みを実施。併せて、建築仕様の見直しによるコスト縮減など歳出削減の取組みを実施。

30 年 8 月 : 必要な国費確保に関する国家要望を実施
～

■ 単身入居者死亡住宅の返還に向けた取組み

・単身入居者死亡住宅の早期返還に向け、速やかに残置物の移動・保管等を行い、未返還住宅の返還に向けた取組みを進める。

(スケジュール)

30年4月 ～ 単身入居者死亡住宅返還対策等の計画的取組み

◇ 成果指標 (アウトカム)

(定性的な目標)
 ・単身入居者死亡住宅の早期返還を実現することにより、真に住宅に困窮する低額所得者に対し、公営住宅の供給を図る。

(数値目標)
 ・H30年度未返還住宅解消件数：72件
 ⇒単身入居者死亡にかかる未返還住宅191戸の解消 (H32年度未解消目標を2年前倒し)

■ 単身入居者死亡住宅の返還に向けた取組み

・新たな入居者に速やかに住居が提供できるよう残置物の移動・保管等の処理を実施。

30年4月 ～ 残置物の移動・保管等の処理を着実に実施

(数値目標)
 ・H30年度未返還住宅解消件数：72件
 ⇒単身入居者死亡にかかる未返還住宅191戸全てを解消 (R2年度未解消目標の2年前倒しを達成)