

大阪府営住宅における 管理運営業務について



大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

1. 府営住宅の現状

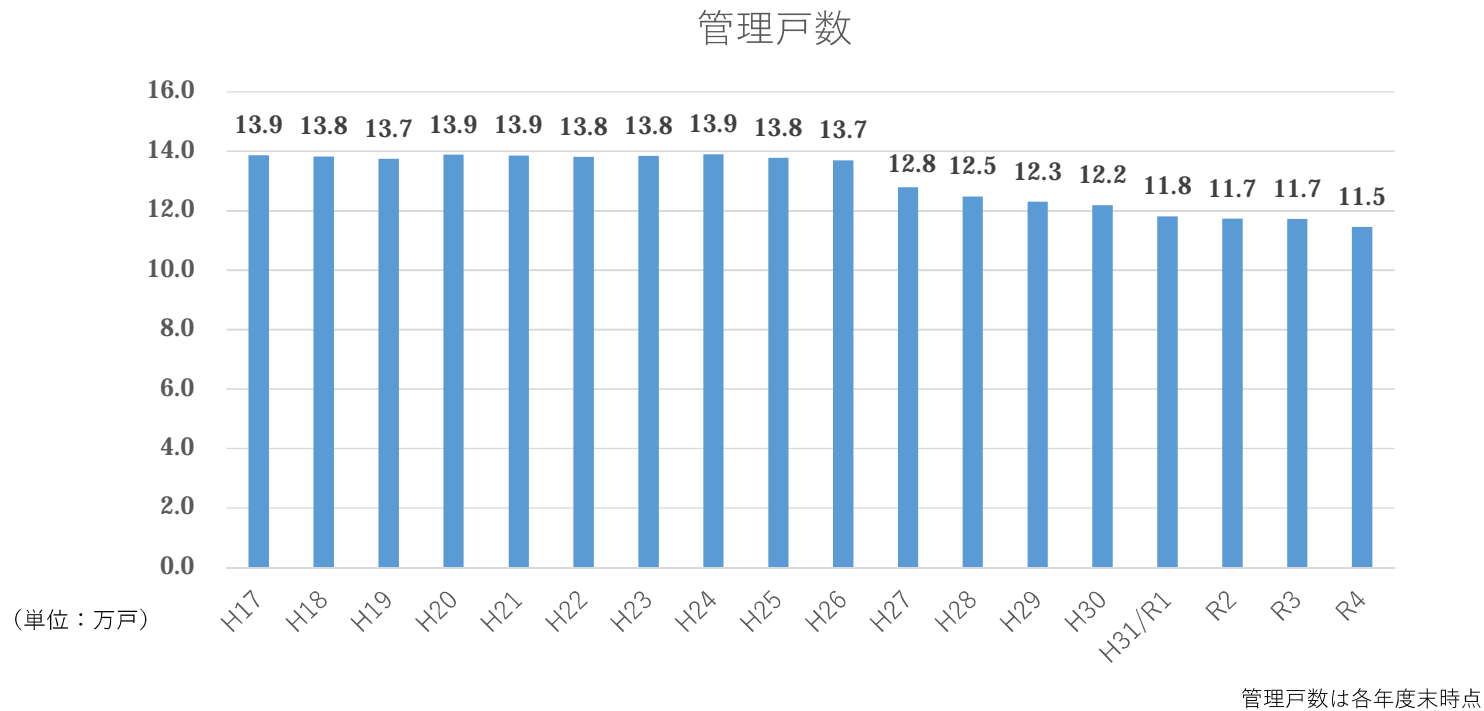
○府営住宅には公営住宅と特定公共賃貸住宅があり、次のとおり、そのほとんどが低額所得者向けの公営住宅となっています。

■公営住宅と特定公共賃貸住宅

	公営住宅	特定公共賃貸住宅
対象者	低額所得者 収入分位 0%～25% 【高齢者・障がい者等の裁量世帯は～40%】 ※給与所得者4人世帯の場合、 年収 ～約450万円【～25%】	中堅所得者 収入分位 25%～50% 【大阪府では裁量階層として～80%まで入居可】 ※給与所得者4人世帯の場合、 年収約450～900万円【25～80%】
家賃	応能応益家賃	近傍同種家賃（と均衡を失しない）
府営住宅戸数 (R5.4.1)	112,684戸	1,817戸
根拠法令	公営住宅法	特定優良賃貸住宅の供給の 促進に関する法律

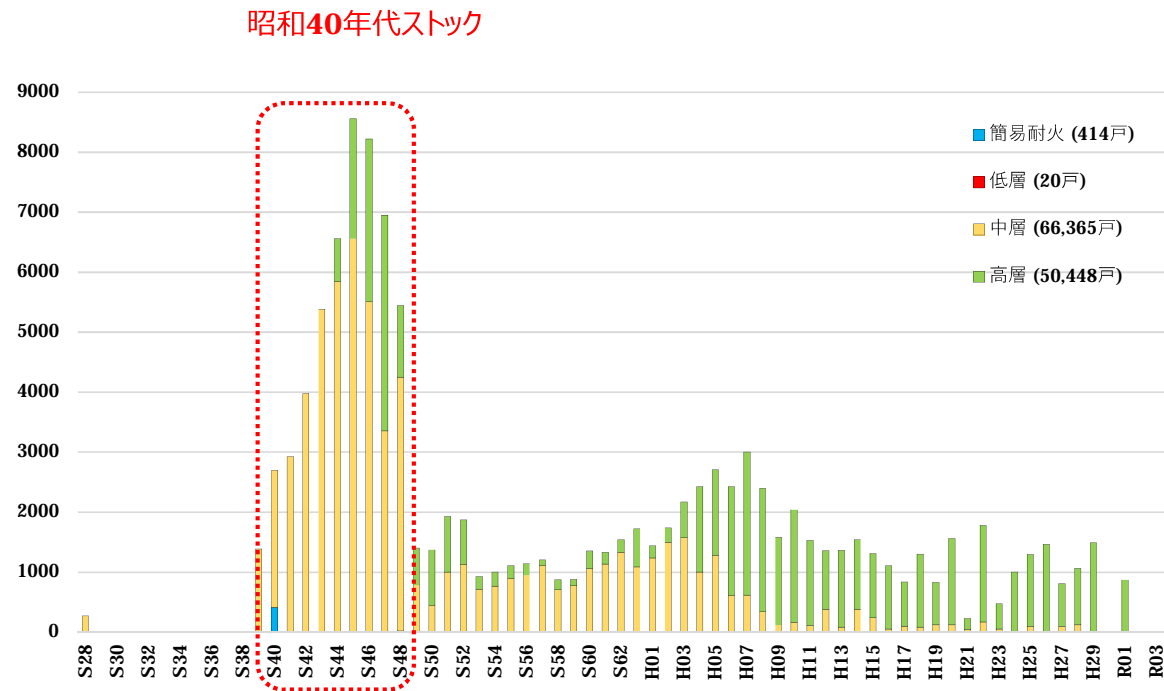
2. 府営住宅管理戸数（推移）

- 管理戸数はピークであった平成17年度の約**13.9**万戸から減少し、平成27年度以降、大阪市など4市への移管が進み、令和4年度末には約**11.5**万戸となっています。



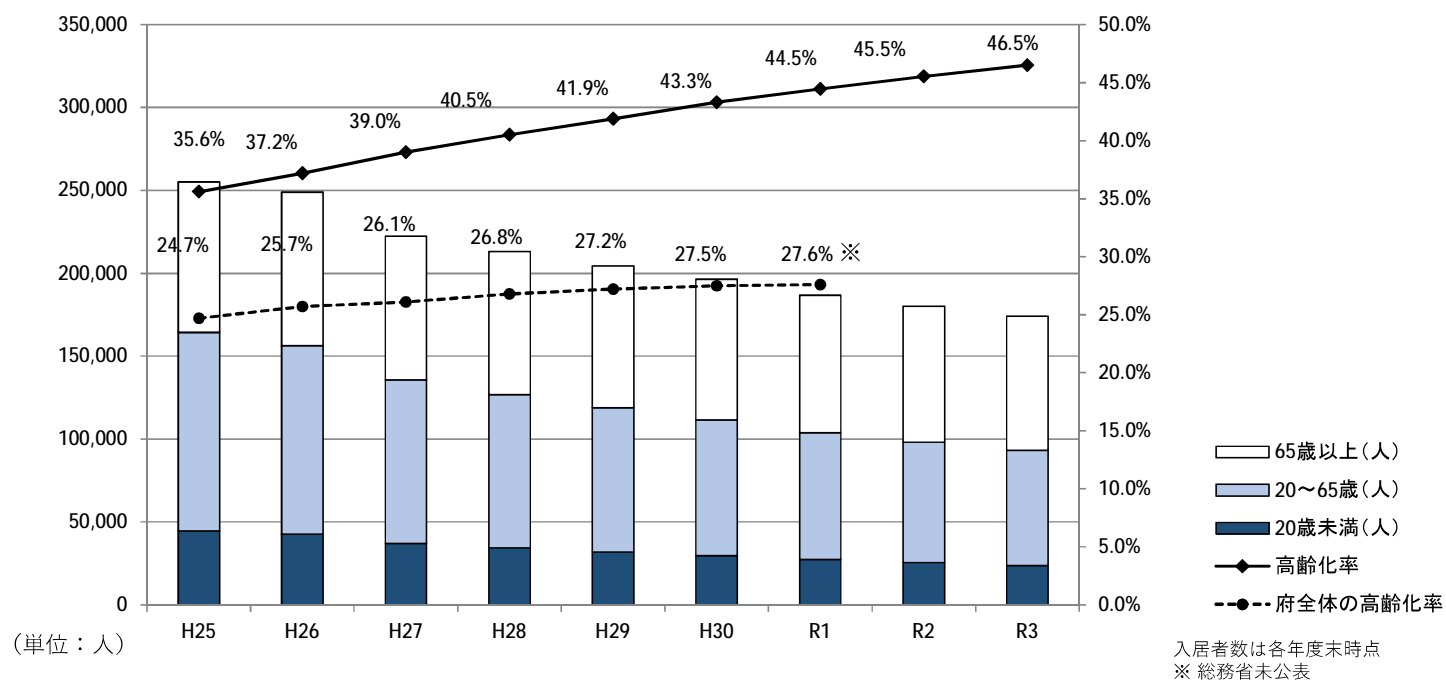
3. 府営住宅管理戸数（建設年度別）

- 高度経済成長期の昭和40年代に建設された大量のストック（5.3万戸）が、全体の約半数を占めており、建替事業や改善事業等を進めています。



4. 府営住宅の入居者の状況

○令和3年度末の高齢化率は**46.5%**で、府全体の高齢化率と比べても高く、入居者の高齢化は進んでいます。



5. 建替事業

- これまでの耐震化等の建替えに加えて、昭和50年代以前に建設された府営住宅ストックを対象に、順次建替えを行っています。

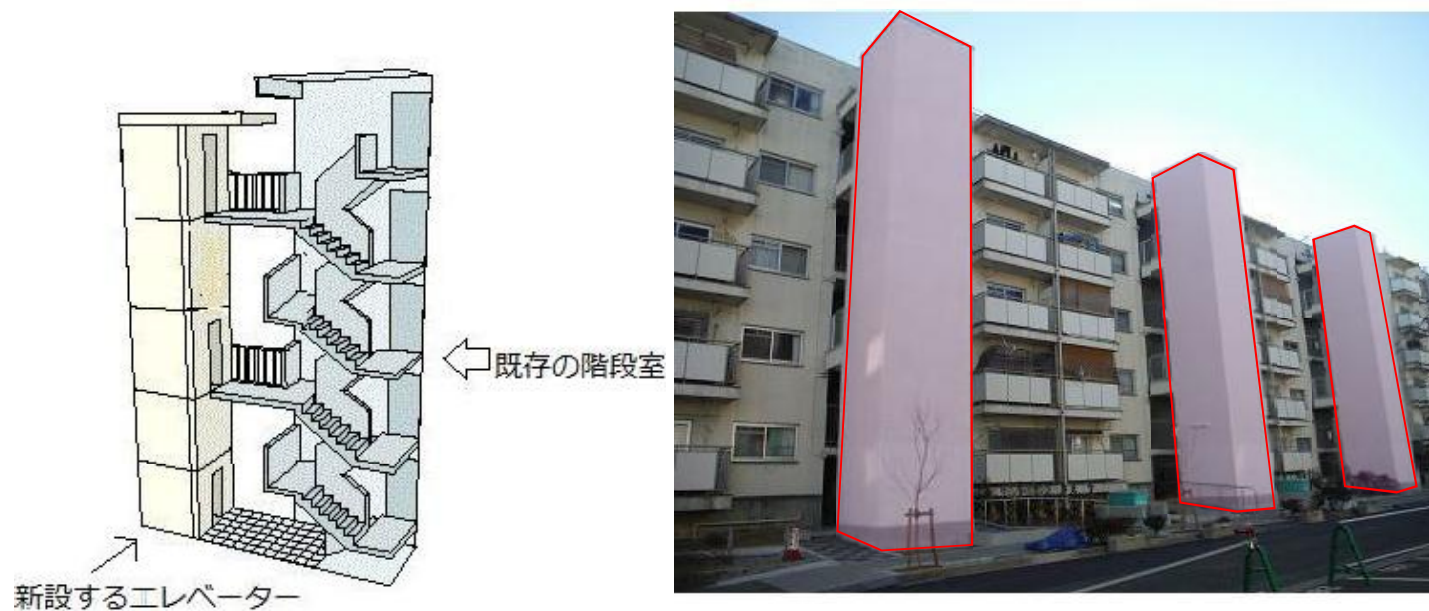


府営住宅 一般的な間取り



6. 中層エレベーター設置事業

- 高齢者をはじめとする昇降困難者の負担軽減を図るため、既存中層住宅にエレベーターを設置しています。



7. 住戸内バリアフリー化事業、風呂設備設置事業

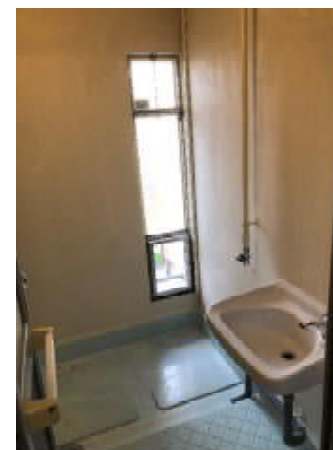
○入居者の高齢化や、居住水準の向上及び入居者負担の軽減を図るため、以下のバリアフリー化事業や風呂設備設置事業に取り組んでいます。



ドアノブのレバーハンドル化



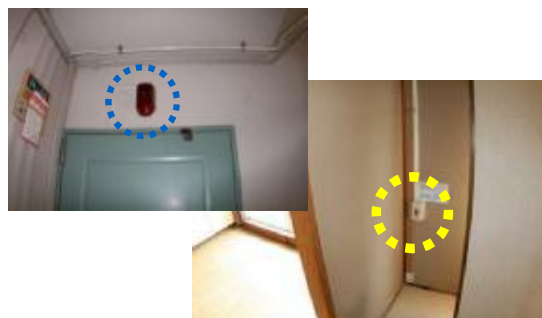
床段差の解消



風呂設置前



手すり設置や蛇口の
シングルレバー化



非常用ボタン・ブザー設置



風呂設置後

8. 大阪府営住宅における指定管理者制度について

【指定管理者制度導入の目的】

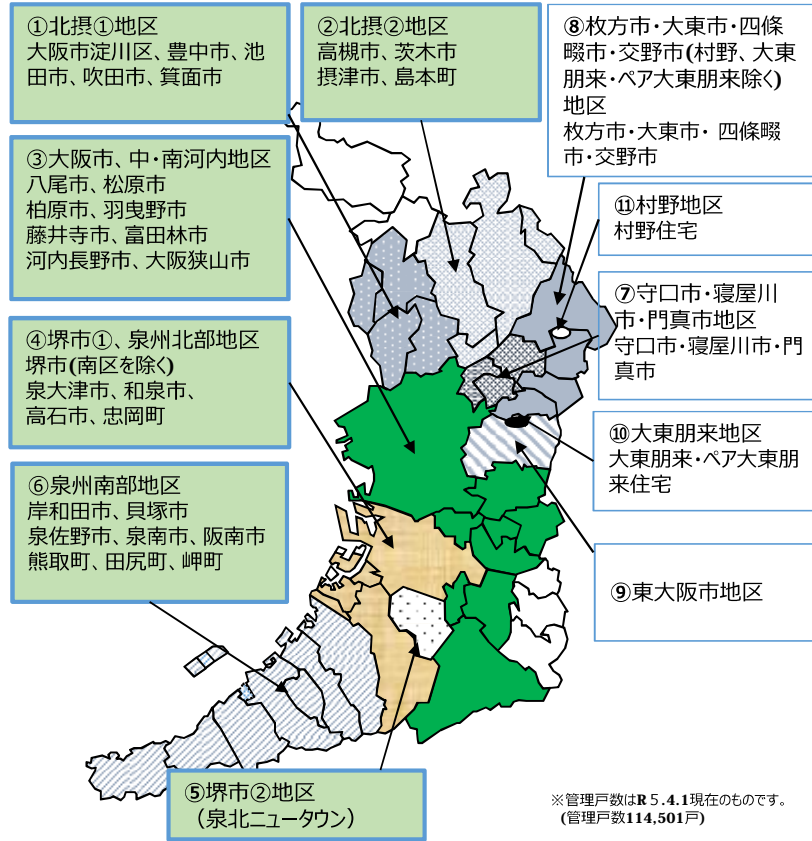
指定管理者制度は、公の施設について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成するため、平成**15**年9月に設けられたものです。

大阪府営住宅の管理については、民間の力を活用し、入居者サービスの向上を図るとともに経費の節減を図ることを目的として、平成**22**年度からモデル実施、平成**24**年度から全府営住宅において指定管理者制度を導入しています。

9. 大阪府営住宅における指定管理者（令和5年4月1日現在）

令和6年度公募予定

地区名（管理戸数）	指定管理者名	指定管理期間
① 北摂①地区 (14,915戸)	(株)東急コミュニティー	令和4年4月1日 ～ 令和9年3月31日 (5年間)
② 北摂②地区 (11,853戸)	(株)東急コミュニティー	
③ 大阪市、中・南河内地区 (15,007戸)	日本管財(株)	
④ 堺市①、泉州北部地区 (16,828戸)	(株)東急コミュニティー	
⑤ 堺市②地区 (14,307戸)	(株)東急コミュニティー	
⑥ 泉州南部地区 (15,859戸)	(株)東急コミュニティー	
⑦ 守口市・寝屋川市・門真市地区 (8,117戸)	日本管財(株)	令和2年4月1日 ～ 令和7年3月31日 (5年間)
⑧ 枚方市・大東市・四條畷市・交野市(村野・大東朋来除く)地区 (9,526戸)	近鉄住宅管理(株)	
⑨ 東大阪市地区 (5,534戸)	近鉄住宅管理(株)	
⑩ 大東朋来地区 (1,455戸)	日本管財(株)	
⑪ 村野地区 (1,100戸)	日本管財(株)	



10. 管理運営業務の内容

【主な業務】

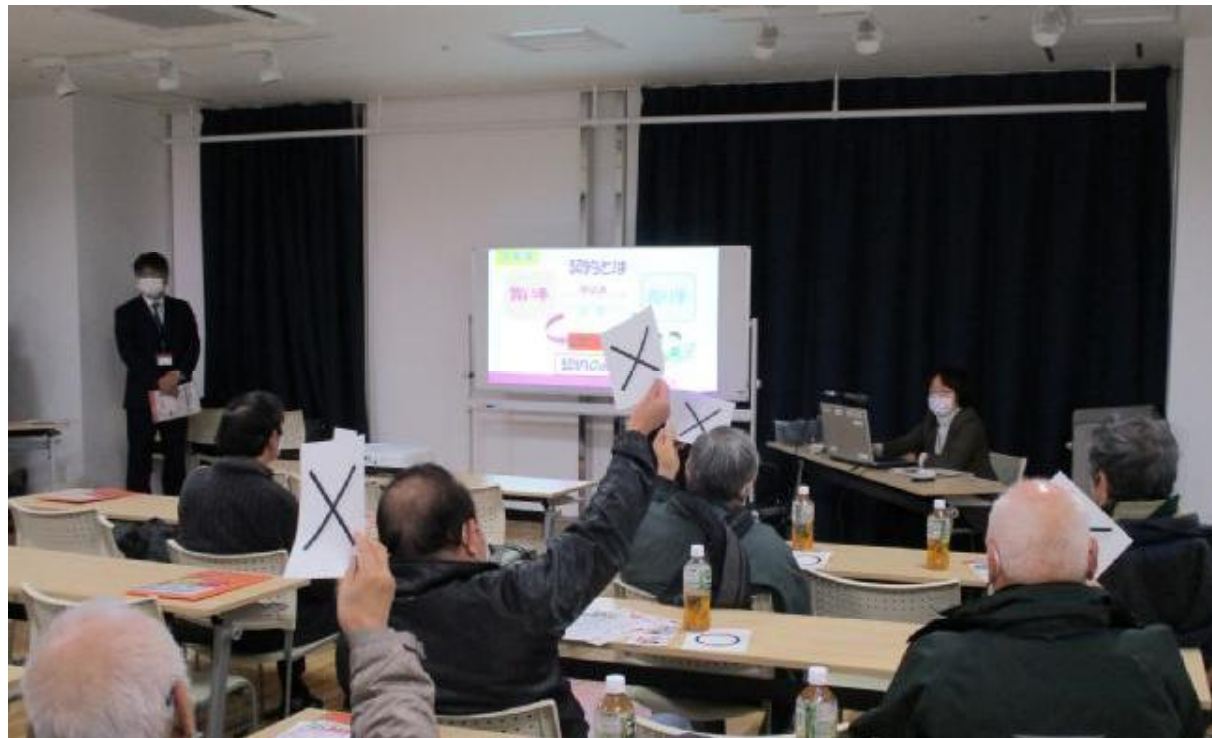
- ・ 入居者の公募並びに入居及び退去の手続に関する業務
- ・ 入居者等への指導及び連絡に関する業務
- ・ 家賃等の収納に関する業務
- ・ 施設管理に関する業務(施設の維持修繕、施設の保守点検)
- ・ 駐車場の管理運営に関する業務
- ・ 災害、事故、夜間等非常時の対応(被害調査・報告、応急措置)
- ・ 入居者サービスの向上を図る自主事業
- ・ 上記に付随する業務及びその他府営住宅等の管理運営に関する業務

11. 指定管理者の自主事業例

○消防署と協力した消防訓練



○高齢者向け悪質商法撃退講座



12. 公募スケジュール

- 令和3年度公募時（指定期間5年間（令和4年4月1日から令和9年3月31日））のスケジュールは次のとおりです。なお、令和6年度公募におけるスケジュールは未定です。

【参考】

指定管理者の公募（8月）



指定管理候補者の選定（11月）



大阪府議会の議決（12月）



指定管理者の指定（1月）



業務の研修実施、引継ぎ、業務執行体制の整備（2月）



協定の締結、業務の実施（4月）

ご清聴ありがとうございました

【お問合せ先】

担当所属：大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室
経営管理課 推進グループ

電話番号：06-6210-9752

メール：jutakukeiei@sbox.pref.osaka.lg.jp