

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(1) 災害対策の強化

1. 建築物の補修・点検、避難対策をとること。

(回答)

- 府営住宅においては、建築基準法に基づく定期点検を実施しており、点検結果に応じて、必要な修繕を行っています。
- また、予防保全の観点から、老朽化により課題が生じている外壁や屋上防水等の修繕を計画的に進めています。
- 避難対策としては、日常の巡回や定期点検の際に、階段や廊下等の避難経路となる共用部に避難の支障となる物品が放置されていないかどうか点検し、必要に応じて撤去するよう指導を行っています。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

回 答

団体名（ 全大阪生活と健康を守る会連合会 ）

（要望項目）

19. すみよい街づくりについて

（1）災害対策の強化

2. 地震・津波については公的責任で緊急対策をとること。

（回答）

○ 大阪府では、平成 27 年 3 月に「新・大阪府地震防災アクションプラン」を策定し、南海トラフ巨大地震などの大規模地震に対する地震・津波対策を進めています。

○ 本プランでは、公助として、防潮堤や水門等による津波浸水対策などの施設を整備するハード対策と、施設規模を超えるような想定最大規模の津波の襲来に備えて、逃げる施策への支援などのソフト対策もあわせて行い、人的被害を限りなくゼロに近づけるとともに経済被害を最小限に抑えることを目標としています。

○ 引き続き、本プランに基づき、地震・津波対策の着実な推進に努めていきます。

（回答部局課名）

危機管理室 防災企画課

回 答

団体名（全大阪生活と健康を守る会連合会）

（要望項目）

19. すみよい街づくりについて

（１）災害対策の強化

3. 安全を確保する避難ビルや施設を確保すること。

（回答）

○ 大阪府内の市町では、津波災害等の対策として一時避難を行うために「津波避難ビル」等の確保を推進しており、令和5年4月現在で、津波災害等の影響が懸念される大阪府内 14 市町で約 3,400 か所の指定が行われています。

○ 今後とも、地域の実情に応じた一時避難施設が確保されるよう、関係市町へ働きかけてまいります。

（回答部局課名）

危機管理室 災害対策課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(1) 災害対策の強化

3. 安全を確保する避難ビルや施設を確保すること。

(回答)

○ 大阪府では、府内市町村と連携して、津波浸水予定区域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設として、津波避難ビル等の指定に取り組んでいます。

○ 府営住宅においても、地元市町の申請に基づき、津波避難ビルとしての活用を図っています。

○ また、津波浸水想定のある区域に入っていない地域においても、集中豪雨などにより近隣の河川が氾濫した場合等のため、地元市町の申請に基づき、災害避難ビルとしての活用を図っています。

○ 府営住宅の実績（令和7年1月現在）

・津波避難ビル 4市町（堺市、泉大津市、田尻町、泉南市）
11 住宅 38 施設

・災害避難ビル 3市（摂津市、藤井寺市、茨木市）
11 住宅 65 施設

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

回 答

団体名（ 全大阪生活と健康を守る会連合会 ）

（要望項目）

19.すみよい街づくりについて

（１）災害対策の強化

4. 集中豪雨などの災害対策をとること。

（回答）

- 集中豪雨などの災害対策のうち、治水対策については、河川整備に加え、市町村など流域の関係者が実施する治水対策をとりまとめた「流域治水プロジェクト」を策定し、関係者とともに流域治水の取組を進めています。
- 本府においては、人命を守ることを最優先に、想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域図の作成・公表によるリスク周知に加え、河川カメラや水位計での情報提供など、府民が適切な避難行動をとることができるよう支援する「逃げる」施策、流域内の既存ストックであるため池の治水活用など流出抑制施設の整備や、水害リスクの周知により土地利用誘導を行う「凌ぐ」施策、浸水が発生しやすく人命へのリスクの高い河川において施設整備を行う「防ぐ」施策を効率的・効果的に組み合わせて取り組んでいます。
- また、土砂災害対策については、住民へのリスク開示と情報共有に向けた土砂災害防止法に基づく区域指定を基軸に、住民の生命を守ることを最優先として、警戒避難体制を整備する「逃げる」施策、土砂災害特別警戒区域内の新規開発の抑制と既存不適格住宅の移転・補強を促進する「凌ぐ」施策、災害発生の危険度と災害発生時の影響度を考慮し対策工事を実施する「防ぐ」施策を組み合わせ、総合的かつ効果的な対策を推進しています。

（回答部局課名）

都市整備部 河川室 河川整備課
 都市整備部 河川室 河川環境課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

1. 公営住宅の建設について

イ. 低家賃の公営住宅を新しく大量に建設すること。

(回答)

○ 大阪府では、令和3年12月に改定した、今後の住生活に関する施策展開の方向性を示す「住まうビジョン・大阪」において、長期的な視点に立ち社会情勢の変化に対応しつつ、公的賃貸住宅の将来戸数の適正化を図ることとしており、府営・市町営住宅だけでなく、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含めた住宅ストック全体を活用して、居住の安定を確保していくこととしています。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 居住企画課

回 答

団体名（全大阪生活と健康を守る会連合会）

（要望項目）

19. すみよい街づくりについて

（3）公営住宅について

1. 公営住宅の建設について

- ☐ 建替えにともなう余剰地は民間に売却せず、公営住宅を建設すること。
建設する際は、地元の意見を反映すること。

（回答）

- 建替え等の再編・整備により創出される活用地は、地域のまちづくりに貢献できることから、計画の検討段階から地元市町と協議を行い、そのまちづくりの方針等を反映し必要な施設等の用地としての積極的な活用を進めます。

なお、地元市町にこのような土地利用の意向がない場合は、一般競争入札で売却し、その対価は基金に積み立て府営住宅の整備の費用に充てることとしています。

（回答部局課名）

都市整備部 住宅建築局 居住企画課
都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課
都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

回 答

団体名（全大阪生活と健康を守る会連合会）

（要望項目）

19. すみよい街づくりについて

（3）公営住宅について

2. 公営住宅の管理戸数の削減はしないこと。大阪府は、府営住宅の市町村への移管はやめ、府営住宅として管理を続けること。

（回答）

○ 「住まうビジョン・大阪」では、公的賃貸住宅は、今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化（減少）や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、住宅経営上の観点や既入居者への対応、地域の実情などを踏まえながら、ストックの更新に合わせ、府域全体で量的縮小を図ることとしており、府営住宅は、今後、再編整備を通じて、将来の管理戸数の適正化と良質なストックの形成を図っていきます。

○ また、府営住宅の移管については、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進めるためにも、地域経営の主体である基礎自治体が公営住宅を担うことが望ましいとの考え方に基づき進めていきます。

（回答部局課名）

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

3. 公営住宅の入居について

イ. 入居資格の収入基準を大幅に引き上げること。

(回答)

○ 平成 23 年5月2日に地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律、いわゆる地域主権改革一括法の公布に伴い、入居収入基準は条例で定めることになりました。

○ 府としては、住宅に困窮する低額所得者への住宅の供給という公営住宅法の目的や国が示す参酌基準を踏まえ、これまでどおりの入居収入基準を大阪府営住宅条例に定め、平成 25 年4月1日より施行したところです。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目) 19. すみよい街づくりについて (3) 公営住宅について 3. 公営住宅の入居について □. 老人・障がい者・ひとり親世帯及び単身者向けの福祉住宅の枠を大幅に 拡げること。
(回答) ○ 高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、単身者の方は福祉世帯向け募集に申込みが可能となっています。 令和5年度は、単身者が入居可能な住宅 1,133 戸を含め、福祉世帯向け募集全体で 2,158 戸を募集いたしました。 ○ また、一般世帯向け募集戸数の約 1.5 倍を福祉世帯向け募集として実施しています。
(回答部局加盟) 都市整備部 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

3. 公営住宅の入居について

ハ. 単身者の入居基準の年齢制限をなくすこと。

(回答)

○ 平成 24 年度から、60 歳未満の単身者でも、期限付きで随時募集に申込みができることとしていましたが、令和 6 年度からは、安定的な住まいを供給するため入居の期限を撤廃しています。

(回答部局加盟)

都市整備部 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

4. 大阪府は入居者の地位承継制限を完全に撤廃すること。大阪市は導入しないこと。

(回答) ※下線部について回答

○ 府営住宅における地位承継については、「入居者と非入居者間の公平性を確保し、府民の入居機会を拡大する」という観点から設けられているものです。

○ 上記の観点を踏まえつつ府営住宅における高齢化の進行等に伴う様々な課題に対応するため、令和2年10月に大阪府営住宅条例施行規則を改正し、名義人死亡時(退去時)に同居していた者のうち、高齢者等(高齢者(60歳以上)、障がい者、母子(父子)、生活保護受給者など)でない子や孫への地位承継(ただし、高齢者等を除き、子又は孫への地位承継は1回限り)を新たに認めているところです。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目) 19. すみよい街づくりについて (3) 公営住宅について 5. 家賃は主たる生計者で収入認定し、家族合算しないこと。
(回答) ○ 公営住宅の入居者の収入認定については、公営住宅法施行令第1条第3号の規定により、入居者及び同居者の過去1年間の収入の合計で計算することとされています。
(回答部局課名) 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

6. 収入が減った場合は現状で対応し、家賃を更正すること。

(回答)

○ 家賃は、前年収入を基にその額を決定することとされていますが、家賃額決定後に、転職、退職等により収入が恒常的に減少することとなった場合は、入居者からの更正の申請を基に、家賃額の変更を行っています。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

9. 退去時の原状回復については自治体負担とすること。

(回答)

- 府営住宅の退去時の原状回復にかかる費用については、府営住宅の家賃が、これらの通常損耗費を含んでいない低廉な家賃であることや、建物の築年数を勘案する経過年数係数により建物劣化に応じて減額することから、退去時に負担を求める必要性があり、府営住宅条例第 15 条及び第 22 条第 1 項第 2 号に、退去時に負担を求める費用として「障子及びふすまの張り替え、ガラスのはめ替え、畳及び建具の修繕その他の軽微な修繕に要する費用」と規定されています。
- また、入居者は、入居時に大阪府営住宅条例を遵守し、退去時の原状回復等については、特記事項に掲げるとおり「3 大阪府営住宅条例第 22 条第 1 項第 1 号の規定に基づき、退去の日の 30 日前までに住宅返還届を知事に提出し、住宅の検査を受けること。」「4 退去する際に、入居者が自ら行った模様替え又は増築については自らの費用負担で原状回復するとともに、障子及びふすまの張り替え並びに畳の表替えに要する費用のほか、3 の検査の結果に基づき、入居期間中の建具等の汚損又は毀損の修復又は新調に要する費用を負担すること。」を承諾した請書を提出していただいております。
- また、入居者に、入居時に配布している「大阪府営住宅 住まいのしおり」にも、退去時の手続きについて記載したページに、原状回復・損害賠償義務として、「府営住宅は府民共通の財産ですので、退去時には退去者の負担で原状回復する義務があります」と明記し、上記請書の特記事項と同様の内容を記載しております。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

10. すべての住宅に風呂を設置すること。

(回答)

○ 風呂設備については、平成8年度以降に設計を行った全ての住宅で設置するとともに、それ以前に建設された住宅においても、風呂設備設置事業により令和4年度から順次設置を進め、これまで計約 3.1 万戸に設置してきたところです。

○ また、風呂設備のない住宅に新たに入居する方の初期費用軽減のため、平成4年度から府独自の制度として風呂設備のリース制度を開始するとともに、平成28年度からは、前入居者が設置した浴槽を再利用できる制度を導入しております。

○ これらにより、現時点で、府営住宅全住戸のうち約 9.3 万戸に風呂設備がある状況となっております。

○ 引き続き、建替事業や風呂設備設置事業等により計画的に設置できるよう取り組んでまいります。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

- イ. 減免基準を大幅に引上げること。生活保護基準以下の所得の場合は免し、保護基準の 1.5 倍までは漸減方式とすること。

(回答)

○ 府営住宅の家賃減免制度は、これまで国の家賃制度の大きな改正に併せて、平成 14 年 10 月には現在の応能応益家賃制度の導入を、また、平成 21 年 4 月には入居収入基準等の改正を踏まえ、見直しを行ってきたところ です。

○ 平成 21 年 4 月の見直しでは、生活保護基準との整合性や、府営住宅以外に居住している方との公平性などの観点から、適切な家賃負担のあり方について、府議会でもご議論いただいたものであり、現時点で新たな見直しは考えておりません。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

- ☐ 生活保護基準の引下げに伴い、ひきつづき家賃減免基準を引下げないと。

(回答)

○ 現在の家賃の減免制度は、国の家賃制度の改正、生活保護基準との整合性、府営住宅以外にお住まいの方との公平性の観点から、適切な家賃負担のあり方について検討し、平成 21 年 4 月に見直したものです。

○ 平成 25 年 8 月の生活扶助基準の見直しに際しては、(1) 他制度にできる限り影響が及ばないように対応するとの国の方針や、(2) 見直しにより 70 才以上の高齢世帯や障がい世帯など、特に居住の安定に配慮すべき世帯が高い割合で影響を受けること、などから現状維持としたところです。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

ハ. 収入ではなく、すべて所得で取扱うこと。

(回答)

○ 家賃減免の対象者の判定の際、収入認定の方法は、生活保護法による保護の基準に準拠しており、継続的な課税対象となる収入額や、非課税の遺族年金や障害年金等の給付額を加えた合計額で計算しています。

○ 具体的には、被雇用者の方については収入総額で、事業を営んでいる方については売上から必要経費を控除した後の収入額で計算し、年金等の公的給付を受けている方については実際の受給額で、収入を認定しているところです。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

二. 減免時の各種控除に年金保険料、介護利用料、通院も含む医療費、所得税、住民税を加えること。

(回答)

○ 家賃減免における収入認定相当額の算定にあたっては、受益者負担の適正化や公平性を図るため、基本的に全ての収入を算入することとしていますが、生活保護基準に準じ所得税額及び住民税額を控除し、また、社会保険料については、低所得者等に対する配慮として健康保険料と介護保険料に限って控除することとしています。

○ なお、医療費につきましては、入院医療費は負担額が大きく、特に家賃と二重負担となることがあるため、また、指定難病の医療費は長期にわたるため、収入認定相当額から控除しています。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

ホ. 減免は、主たる生計者で収入・所得のみで判断し、家族合算しないこと。

(回答)

○ 家賃減免における収入認定相当額の算定にあたっては、生活保護法による保護の基準に準拠しており、世帯全員の全ての収入により計算することとしています。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

へ、傷病手当、児童手当、児童扶養手当、雇用保険給付、遺族年金、障がい年金などの非課税所得は合算しないこと。

(回答)

○ 非課税収入のうち、家賃減免制度の収入として認定しないものの取扱いについては、生活保護法による保護の基準を示した厚生労働省通達（昭和36年）に準拠しており、傷病手当、児童扶養手当、雇用保険給付、遺族年金、障がい年金などはこれに含まれていないため、収入として合算することとなります。（なお、児童手当は合算していません。）

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

ト. 添付書類は所得証明(課税証明)のみを原則とし、手続きを簡素化すること。

(回答)

- 家賃減免制度は、病気その他特別な事情により収入が著しく減少し、家賃の支払いが困難な方等を対象としていることから、申請において、それらを証明する書類の添付が必要となります。
- 具体的には、非課税収入も含めたすべての収入状況を把握する必要がありますが、所得証明(課税証明)のみではその把握が困難です。
- 家賃減免申請においては、従前より手続きの簡素化に努めており、添付書類についても、既に必要なもののみとしているところです。
- なお、給与等支払証明書について、事業所本部が遠方であるなど、これの提出が難しい場合は、給与等支払証明書に記載すべき全ての情報が確認できる場合に限り、過去1年分の給与支給明細書(賞与を含む)のコピーでも代用できることとしました。
- また、電子上で給与支給明細書が表示できるような場合は、表示したものをコピー・写真撮影等により紙ベースにできるのであれば、給与支給明細書のコピーと同様に取扱うこととしました。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名（ 全大阪生活と健康を守る会連合会 ）

（要望項目）

19. すみよい街づくりについて

（3）公営住宅について

12. 家賃減免の改善について

チ. 府下の自治体へ家賃減免基準を明定化するよう指導すること

（回答）

○ 特別な事情により家賃の支払い能力が失われ、又は著しく低下している入居者、入居しようとする者に対して、支払い能力に応じて家賃負担の軽減を図ることは、居住の安定を図るうえで必要な措置と認識しております。

○ 公営住宅法では、「事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。」（法第 16 条第 5 項）と規定されており、この趣旨を踏まえて、事業主体である各市町においては家賃の減免等が行えるよう条例で規定し、家賃減免等の実施にあたっては、各市町の実情を踏まえた運用がなされているところです。

○ 大阪府としては、今後とも市町が適切に対応できるよう助言を行っていきます。

（回答部局課名）

都市整備部 住宅建築局 居住企画課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

13. 指定管理者制度は廃止し、管理は自治体の責任で行うこと。

(回答)

○ 府営住宅では、市場原理によるコスト低減、民間の創意工夫による良質な入居者サービスの提供に向け、民間でできることは民間に委ねるとの方針のもと指定管理者制度を導入しています。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

14. 共益費はなくすこと。当面、減免制度を復活すること。

(回答)

○ 大阪府営住宅条例施行規則第 23 条で定める共益費は、入居者共通の便益の用に供しているもので、入居者の共同負担とすることが合理的であるため、入居者の負担としています。

○ 共益費の減免制度については、府営住宅以外にお住まいの方との公平性の観点から、平成 21 年度からの家賃の減免制度の改正にあわせて廃止したところです。

(回答部局加盟)

都市整備部 住宅経営室 経営管理課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

16. 入居者負担なく、すべての中層住宅にエレベーターを早急に設置すること。

(回答)

○ 令和3年12月に策定した府営住宅ストック総合活用計画では、昭和50年代以前の団地を再編整備の対象とし、最低限必要となる建替えを行っていくことで、エレベーター付きの良好なストックの形成を図るとともに、主に昭和60年代以降に建設された団地等については、中層エレベーター設置事業を進めることとしました。

○ これにより、中層エレベーター設置が必要となる総事業量を約1,000基と見込み、計画的かつ着実にエレベーター設置を進めてまいります。

(回答部局課名)

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課

回 答

団体名 (全大阪生活と健康を守る会連合会)

(要望項目)

19. すみよい街づくりについて

(3) 公営住宅について

17. 府営・市営住宅の空き家状況を府民（市民）にあきらかにし住宅困窮者の入居を促進すること。

(回答)

【府営住宅】

- 令和5年度は、府営住宅の総合募集において、5,482 戸、うち一般世帯向け 1,406 戸、福祉世帯向け 2,158 戸を募集しました。
- 平成 23 年度から、応募者に分かりやすく、希望の住宅に応募できるよう総合募集の空き家住宅を棟号室別に変更するとともに、申込受付期間について、入居申込者の利便性向上のため、1 週間であったところ、2 週間に延長しました。
- 平成 24 年度から、申込者にとって申込み先を分かりやすくするため、入居申込書の提出先を、各地区を管理する指定管理者から大阪府咲洲庁舎に一元化しました。
- 平成 25 年度から、福祉世帯向け募集において、配偶者との死別や離婚等による母子世帯を対象としていたものを、父子世帯も含め「ひとり親世帯」として、対象世帯を拡大しました。
- 今後とも、募集可能となった住戸については、総合募集において、速やかに入居者募集を行い、住宅困窮の方が入居できるよう努めてまいります。

(回答部局加盟)

都市整備部 住宅経営室 経営管理課