

府営住宅資産を活用したまちづくり事例集

～地域の活力・魅力の創出に向けて～

大阪府営住宅を活用してみよう

2025年度版

子どもの居場所



福祉相談所



課題を抱える若者向け シェアハウス



はじめに

- 府営住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、建替えに伴い創出される活用地や空室などを有効に活用し、入居者だけではなく周辺地域の府民の暮らしを支える用途への転換を図るなど、地域の課題解決に取り組んできました。
- 府営住宅資産を活用したまちづくりを通じ、地域の活力・魅力を創出することの積み重ねが、大阪府全体の成長・発展につながるため、更なる取組の推進が重要です。
- この事例集は、府営住宅ストックを活用した魅力あるまちづくりの一層の推進を図るため、これまで蓄積した事例等を紹介するものです。

施策展開の視点

1. Diversity（多様性）

- 建替えにより創出される活用地等を活用し、民間の活力により、子育て世帯や若年世帯向け等の多様な住宅や地域の人々の暮らしを支える多様な機能の導入を促していきます。

2. Co-Creation（共創）

- 地元市町や他の公的賃貸住宅の事業主体と連携・協力した事業展開を図っていきます。
- 入居者や周辺地域の府民とともに、府営住宅ストックを活用して、魅力あるまちづくりを行っていきます。
- PPP／PFIを含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を進めていきます。

3. Resource（資源活用）

- 府営住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、地元市町のまちづくりの方針や地域のニーズを踏まえて、その土地や建物等を、積極的にまちづくりに活用していきます。
- 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市町と協議を行い、まちづくりの視点をもって提案を行うなど、地元市町のまちづくり方針や地域のニーズを反映した事業を展開していきます。

目次

I. 土地活用

(1) 活用地の創出を通じたまちづくり	
① 府営堺三原台住宅（大学・医療施設）	1
② 府営豊中新千里南住宅（障がい者グループホーム）	2
③ 府営和泉寺田住宅（障がい者グループホーム、医療施設、戸建て住宅）	2
④ 府営茨木西福井住宅（医療施設）	3
⑤ 府営八尾志紀住宅（認定こども園）	3
⑥ 府営岸和田大町住宅（市民センター）	3
(2) 民間活力によるまちづくり	
① 府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト	4
② 府営吹田佐竹台（5丁目）及び吹田高野台（4丁目）民活プロジェクト	4
(3) 他の事業主体と連携したまちづくり	
① 東大阪市営上小阪東住宅建替事業（公営住宅）	5
② 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業（市街地再開発）	6
(4) 駐車場の空き区画等の有効活用	
① 府営高倉台第1住宅（コンビニエンスストア）	7
② コインパーキング	8
③ カーシェアリング	8
④ 予約駐車場サービス	8

II. 空室活用

【住宅以外の用途への活用】

1. 子育て支援	
① 府営島本江川住宅（小規模保育事業）	9
② 府営豊中上新田住宅（一時預かり事業・地域子育て支援拠点）	10
③ 府営寝屋川春日住宅（地域子育て支援拠点）	10
2. 子ども・若者支援	
① 府営茨木安威住宅（ユースプラザ事業）	11
② 府営高槻柱本住宅（子どもの居場所）	11
③ 府営熊取朝代住宅（子ども食堂）	12
3. 高齢者支援	
① 府営御池台2丁住宅（高齢者等の交流活動拠点）	12
② 府営松原立部住宅（福祉相談所）	13
③ 府営交野梅ヶ枝住宅（成年後見サポートセンター）	13

【住宅用途への活用】

4. 地域の多様な住宅への活用	
① 府営池田伏尾台住宅（介護研修生寮）	14
② 府営清滝住宅（若者の職業的自立モデル事業）	15
③ 茨木市内の府営住宅（課題を抱える若者向けシェアハウス）	16
④ 八尾市内の府営住宅（課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス）	17
⑤ 府営岸和田土生住宅、府営岸和田春木住宅（住宅困窮者向け自立支援住戸）	17
⑥ 府営岬深日住宅（お試し居住用住戸）	18
5. 他の公共事業への協力	
① 府営摂津正雀住宅（市街地再開発事業の仮移転先住戸）	18



Ⅲ. 移管住宅の市町による活用事例

- (1) 門真市における取組
 - ① 門真市営門真千石西町住宅（子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーンの整備） 19
 - ② 門真市営門真住宅（大学の学習・研究拠点） 20
- (2) 大東市における取組
 - ① 大東市営大東深野住宅（市内中小企業向けの社宅） 20

Ⅳ. 参考資料

- (1) 土地活用について 21
- (2) 空室活用について 22
- (3) 空室活用の許可判断基準 23
- (4) 空室活用取組一覧 24

I. 土地活用

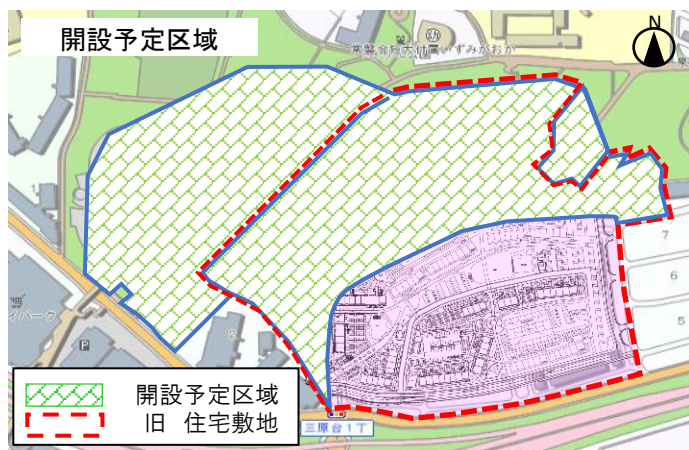
(1) 活用地の創出を通じたまちづくり

建替え等を通じて、市町のまちづくりの方針等を反映した活用地の創出に努め、まちづくりのために必要な施設等の用地としての積極的な活用を進めています。

①府営堺三原台住宅（大学・医療施設）

府営住宅の活用地と堺市有地をあわせて、近畿大学医学部・病院を開設するための用地を創出。

- 大阪府、堺市、近畿大学が、相互に連携して事業を推進するため、基本協定を締結。
- 大阪府は、府営堺三原台住宅の建替えにおいて、従前敷地の南側に府営住宅を集約し、北側に活用地を創出。
- 泉北ニュータウンの活性化、南大阪地域の医療機能の向上などに寄与。



事業期間（府営住宅建替事業）

平成28年度～令和7年度（予定）

活用地の処分方法

随意契約で学校法人に売却

活用地の概要

府営住宅敷地（約 11.6ha）の一部
（約 6.3ha）

処分後の土地利用

大学医学部・病院

事業経緯

平成26年7月 大阪府、堺市、学校法人近畿大学
が基本協定書を締結
平成29～30年度 府営住宅建替工事（第1期）
令和元年10月 土地売買契約締結（第1期）
令和2～3年度 府営住宅建替工事（第2期）
令和4年10月 土地売買契約締結（第2期）
令和7年11月 大学医学部・病院移転（予定）



② 府営豊中新千里南住宅（障がい者グループホーム）

府市で定めた「大阪府営新千里南町住宅まちづくり基本構想」に基づき、障がい者グループホームの用地を創出。

○第4期豊中市障害福祉計画及び豊中市グループホーム整備方針に基づき、府営豊中新千里南住宅の建替えに伴う活用地に、グループホームを整備。

事業期間（府営住宅建替事業）

平成27年度～令和16年度（予定）

活用地の処分方法

随意契約で社会福祉法人に売却

活用地の概要

府営住宅敷地（約8.63ha）の一部（約528㎡）

処分後の土地利用

障がい者グループホーム

事業経緯

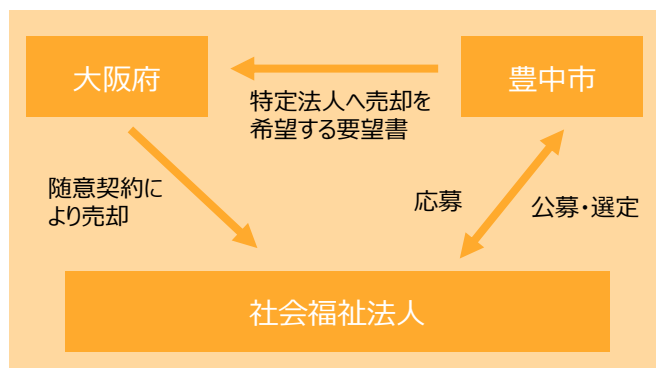
平成28年8月 豊中市が事業者を公募

平成28年11月 事業者が決定

平成29年1月 大阪府が事業者に活用地を売却

平成29～令和元年度 府営住宅建替工事（第1期）

平成30年8月 施設開設



③ 府営和泉寺田住宅（障がい者グループホーム、医療施設、戸建て住宅）

随意契約や土地利用等について条件を付した一般競争入札により、活用地に多様な機能を導入。

○府営和泉寺田住宅の建替えに伴う活用地に、障がい者グループホーム、医療施設、民間戸建て住宅を導入。

事業期間（府営住宅建替事業）

平成15年度～平成29年度

活用地の処分方法

①随意契約で社会福祉法人に売却

②条件付き一般競争入札で医療法人に売却

③条件付き一般競争入札で株式会社に売却

活用地の概要

①1,040㎡、②6,910㎡、③1,014㎡

処分後の土地利用

①障がい者グループホーム、②医療施設、③戸建て住宅

事業経緯

平成29年度 府営住宅建替事業が完了

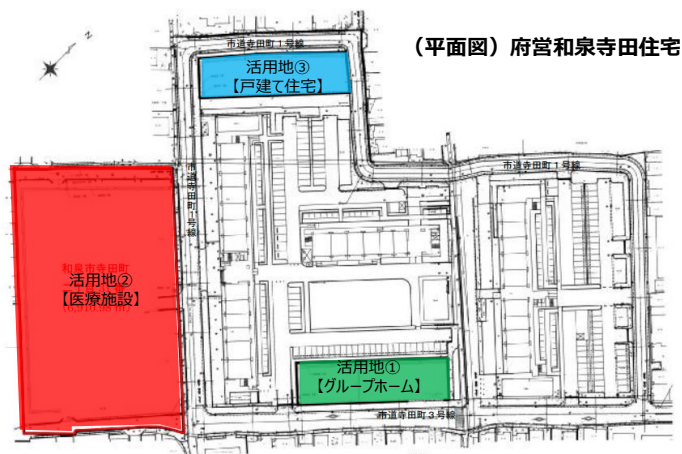
平成30年度 社会福祉法人に活用地の一部を売却

①

令和元年8月 残りの活用地について一般競争入札を実施 ②及び③

令和元年10月 事業者が決定 ②及び③

令和5年5月 新病院の開設 ②



④ 府営茨木西福井住宅（医療施設）

地元市の要望に基づき、活用地の一部で、医療施設を設置することを条件とした一般競争入札を実施。

○茨木市からの「市民の保健・医療・福祉の向上に資する活用」を求めた要望書に基づき、府営茨木西福井住宅の建替えに伴う活用地で、条件付き一般競争入札を実施し、医療施設を導入。

開設年度

平成27年度

活用地の処分方法

条件付き一般競争入札で医療法人に売却

活用地の概要

敷地面積：11,241.65㎡（戸建て住宅敷地を含む）

処分後の土地利用

医療施設



⑤ 府営八尾志紀住宅（認定こども園）

待機児童解消や地域の子育て支援拠点の整備のために、府営住宅用地を、認定こども園の用地として活用。

○八尾市の「就学前施設における教育・保育と子育て支援計画」に基づき、同市が認定こども園を整備。

開設年度

令和元年度

活用地の処分方法

随意契約で八尾市に売却

活用地の概要

敷地面積：4,645.27㎡（従前からの市有地を含む）

処分後の土地利用

認定こども園（地域子育て支援センターを併設）



⑥ 府営岸和田大町住宅（市民センター）

活用地を、市民サービスの向上のため、新たな市民センターの用地として活用。

○岸和田市が、府営岸和田大町住宅の建替えに伴う活用地で、近隣のサービスセンターと青年の家を統合した新たな市民センター（市民課窓口、公民館、図書館）を整備。

開設年度

平成25年度

活用地の処分方法

随意契約で岸和田市に売却

活用地の概要

敷地面積：3,499.92㎡

処分後の土地利用

市民センター（市民課窓口、公民館、図書館を設置）



(2) 民間活力によるまちづくり

民間のノウハウの活用による民活事業を導入し、建替えにより創出する活用地に、医療施設や高齢者施設、ファミリー世帯向けマンション等を導入するなど、地域のニーズにあわせた最適な利用を推進しています。

① 府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

PFIによる府営住宅の建替事業により生み出した活用地を、サービス付き高齢者向け住宅と民間戸建て住宅の建設用地として活用。

落札企業

長谷工グループ

(代表企業 株式会社長谷工コーポレーション)

事業概要

府営住宅：200戸の建替住宅を整備

活用地：民間施設等を整備

活用地の土地利用

サービス付き高齢者向け住宅（デイサービスを併設）、
民間戸建て住宅

事業期間

平成23年度～平成27年度



② 府営吹田佐竹台住宅（5丁目）及び吹田高野台住宅（4丁目）民活プロジェクト

PFIによる府営住宅の建替事業により生み出した活用地を、民間戸建て住宅の建設用地として活用。

落札企業

東レ建設株式会社グループ

(代表企業 東レ建設株式会社)

事業概要

府営住宅：240戸の建替住宅を整備

(佐竹台5丁目:55戸、高野台4丁目:185戸)

活用地：民間施設等を整備

活用地の土地利用

民間戸建て住宅

事業期間

平成29年度～令和2年度



(3) 他の事業主体と連携したまちづくり

他の公的賃貸住宅事業者等と将来のまちのあり方を共有し、方向性を同じくして事業を推進することにより、敷地の交換等による効率的な事業実施や、入居者の移転の円滑化などに資する取組を進めています。

① 東大阪市営上小阪東住宅建替事業（公営住宅）

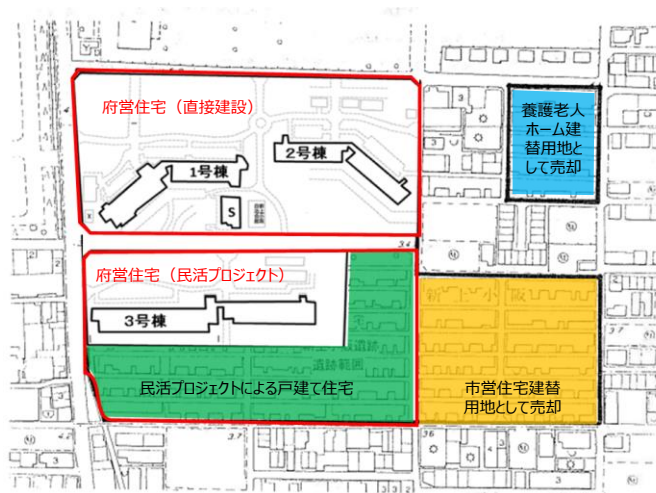
活用地を、市営住宅の建替え用地として活用し、事業の効率化に寄与。

- 東大阪市が、府営東大阪新上小阪住宅の建替えに伴う活用地の一部を活用して、非現地建替えて市営住宅を整備。
- 府営住宅の活用地は、市営住宅の建替え用地のほか、民活プロジェクトによる民間戸建て住宅の一体的な整備や、養護老人ホームの建替え用地として売却し、多様な活用を図った。

（事業前）府営上小阪住宅



（事業後）府営東大阪新上小阪住宅と市営上小阪東住宅



事業主体
東大阪市

事業期間（東大阪市営上小阪東住宅建替事業）
平成28年12月～令和元年9月

活用地の処分方法
売却（随意契約）

活用地の概要
府営住宅敷地（約 5.9ha）の一部
（約 9,500 m²）

処分後の土地利用
東大阪市営住宅（230 戸）

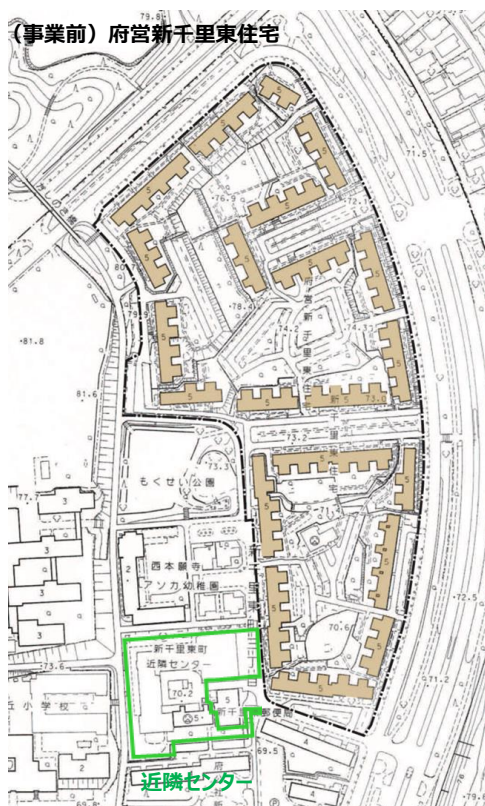
事業経緯（東大阪市営上小阪東住宅建替事業）
平成22年 3月 大阪府と東大阪市と協議開始
平成25年11月 土地売買契約の締結
平成28年12月 市がPFI法に基づく特定事業契約を締結
令和元年 9月 市営住宅の整備完了



② 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業（市街地再開発）

活用地を、市街地再開発事業の区域に組み込み、事業の効率化に寄与。

- 大阪府、豊中市、地元地権者等との協議調整の結果、府営豊中新千里東住宅の建替えに伴う活用地の一部を、市街地再開発事業の事業区域に取り組み、近隣センターの活性化に資する事業を実施。
- 府営住宅の活用地を、近隣センターの商業機能の移転先として活用することで、近隣センターの機能を継続しながら建替えを行うことが可能となった。



事業主体

新千里東町近隣センター地区市街地再開発組合

事業期間（市街地再開発事業）

平成29年3月～令和8年3月（予定）

活用地の処分方法

売却（随意契約）

活用地の概要

府営住宅敷地（約7.22ha）の一部（約8,000㎡）

処分後の土地利用

近隣センター（複合商業施設）、共同住宅

事業経緯（市街地再開発事業）

- 平成29年 3月 都市計画決定
- 平成30年 4月 事業計画認可
- 平成30年11月 権利変換計画認可
- 平成31年 3月 建築工事着工
- 令和 7年 3月 工事完了



(4) 駐車場の空き区画等の有効活用

入居者をはじめ広く府民の利便性の向上のため、駐車場の空き区画等を利用して、民間活力により生活利便施設、コインパーキング、カーシェアリング用区画の導入、予約駐車場サービスなどを進めています。

① 府営高倉台第1住宅（コンビニエンスストア）

地域の活性化や生活利便性の向上を図るため、入居者の高齢化等に伴い団地内の余剰となった駐車場区画を活用し、生活利便施設（コンビニエンスストア）を整備した事業。

○大阪府は事業者に対し事業用定期借地権の設定により事業用地を 20 年間貸し付け、事業者はコンビニエンスストアを自ら整備し、運営を行っている。

○生活利便施設の整備により団地のみならず地域の生活利便性の向上に寄与。



整備事業期間

平成28年7月～平成28年10月

余剰地の処分方法

事業用定期借地[20年間]（一般競争入札）

余剰地の概要

府営住宅用地（約 3.5ha）の一部（約 1,000㎡）

所在地：堺市南区高倉台

用途地域：第一種中高層住居専用地域

処分後の土地利用

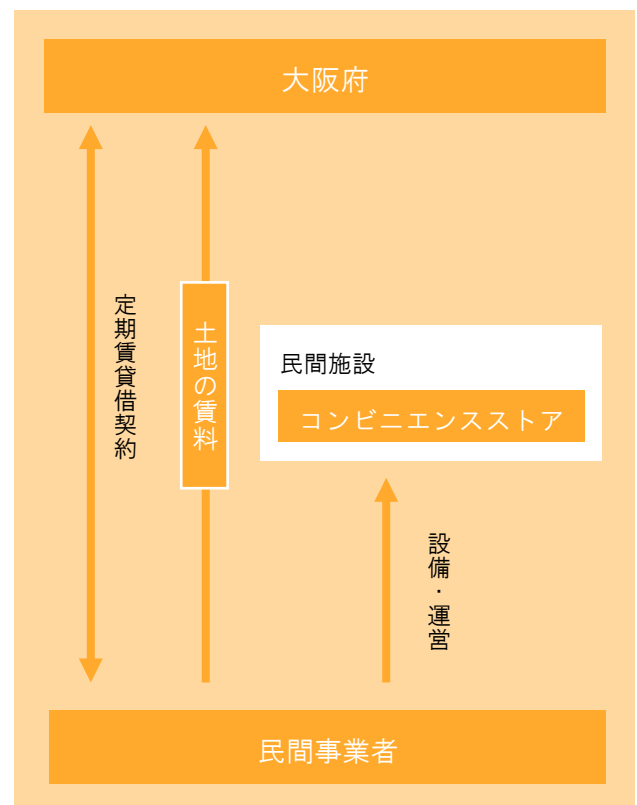
コンビニエンスストア

事業経緯

平成27年 9月 事業募集要項等の公表

平成28年 7月 賃貸借契約の締結

平成28年10月 コンビニエンスストアの整備完了



② コインパーキング

団地訪問者や府民の利便性向上のため、空き区画を活用しコインパーキングを整備。

- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札。（納付率の最も高い事業者に決定）
- 府内230団地、計3,182区画で実施。（令和6年度末時点）

事業概要

- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定（原則1住宅に5区画以上）
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- ・年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出

【令和6年度実績】

- ・使用料：499,020,440円



③ カーシェアリング

環境負荷の少ない暮らし方や資源を共有した暮らし方の普及を図るため、駐車場の空き区画をカーシェアリング用の区画として活用。

- 府内84団地、計152区画で実施。（令和6年度末時点）

事業概要

- ・事業者は、駐車場1区画あたりの年間使用料を提案
- ・カーシェアリングで使用する車両は、ハイブリッドカー等のエコカーを導入することが条件
- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）

【令和6年度実績】

- ・使用料：9,326,790円



④ 予約駐車場サービス

入居者の高齢化の進展による介護需要の増大等、多様化する府営住宅への来客ニーズに対応するため、駐車場の空き区画を予約駐車場サービス事業の区画として活用。

- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札。（納付率の最も高い事業者に決定）
- 府内58団地、計293区画で実施。（令和6年度末時点）

事業概要

- ・使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- ・事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- ・年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出

【令和6年度実績】

- ・使用料：3,807,960円

予約フロー図



Ⅱ. 空室活用

【住宅以外の用途への活用】

地元市町と連携して、空室を活用した子育て支援施設や、高齢者の見守り施設等の導入を進めることで、地域コミュニティの活性化や生活支援サービスの充実に取り組んでいます。

1. 子育て支援

① 府営島本江川住宅（小規模保育事業）

島本町の意向に基づき、待機児童対策のため「小規模保育事業」として府営住宅の空室を活用した初めての事例。

住戸概要

- ・所在地：三島郡島本町江川1丁目
- ・使用者：株式会社 パワフルケア
(島本町の公募により選定された事業者)
- ・使用期間：平成28年9月～
- ・使用住戸：2戸（3DK・60.08㎡）
※令和7年度から1戸増設

事業概要

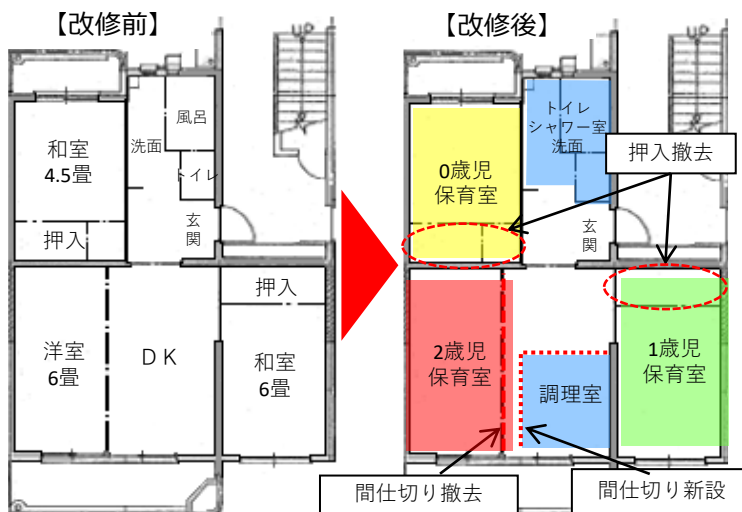
- ・名称：R I Cホープ島本保育園
- ・時間：月曜～土曜 7時～19時（祝祭日を除く）
(18時～19時は延長保育)
- ・定員：12名



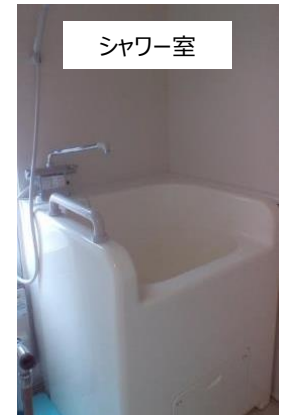
保育風景

改修内容

間取り



サッシ
二重化



シャワー室



調理室



園児用
洗面台

② 府営豊中上新田住宅（一時預かり事業・地域子育て支援拠点）

一時的に乳幼児を預かる「一時預かり事業」、地域の中での子育てを支える「地域子育て支援拠点」として活用。

住戸概要

- ・所在地：豊中市上新田4丁目
- ・使用者：社会福祉法人 あけぼの事業福祉会
（豊中市の公募により選定された事業者）
- ・使用期間：平成26年2月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・70.73㎡）
※住戸内の廊下の幅を広げるなどの住戸改善がなされている

事業概要

（一時預かり事業）

- ・名称：認定こども園 あけぼのドロップス
- ・時間：月曜～金曜 9時～16時（祝祭日を除く）
- ・定員：1日10名程度

- ・豊中市在住の満1歳から就学前までの幼児
- ・1人あたり最大で週3日まで利用可

（地域子育て支援拠点）

- ・名称：ドロップス子育てカフェ
- ・対象：0～3歳児
- ・時間：毎月第1火曜 9：30～11：00
- ・参加無料



保育風景



室内



室内

③ 府営寝屋川春日住宅（地域子育て支援拠点）

概ね3歳未満の子どもとその保護者を対象とした「地域子育て支援拠点」として活用。

住戸概要

- ・所在地：寝屋川市葛原新町
- ・使用者：寝屋川市
（受託：NPO法人 関西こども文化協会）
- ・使用期間：平成25年9月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・68.45㎡）
※和室1室の押し入れふすまを取り払い、利用者の荷物置き場にしたり、台所周りを間仕切り、事務スペースとするなどの工夫を行っている

事業概要

- ・名称：つどいの広場「はる」
- ・時間：火曜～土曜 10時～15時
- ・対象：概ね3歳未満の子どもとその保護者
- ・月に数回イベント、講座等を開催
- ・子育て家庭の交流の場の提供や、子育て等に関する相談・援助、地域の子育て情報の提供を実施



活動風景

2. 子ども・若者支援

① 府営茨木安威住宅（ユースプラザ事業）

茨木市は、こども・若者の実態を把握し、その課題を解決するため、市内の東・西・南・北・中央の5ブロックにそれぞれ1か所ずつ拠点をおき、相談機能をもつ居場所「ユースプラザ事業」を実施。
北ブロックにおいては、府営住宅の空室を活用。

住戸概要

- ・所在地：茨木市南安威2丁目
- ・使用者：茨木市
（受託：Bサポ・HRCネットワーク
《一般社団法人 ヒューマンワークアソシエーション、
株式会社 HRCコンサルティング》）
- ・使用期間：平成30年6月～
- ・使用住戸：2戸（3LDK・65.47㎡）
※利用者の増加により、令和4年度からは
使用住戸を2戸へ拡大

事業概要

- ・名称：ユースプラザNORTH「プラザ・あい」
- ・対象：おおむね中学生～39歳のこども・若者と、
その保護者
- ・時間：週5回（月曜・火曜・木曜・金曜・土曜）
9時～21時
- ・ひきこもりや不登校などの生きづらさを抱えるこども・若者が、安全・安心に過ごせる居場所を提供
- ・市や学校、地域等の関係機関との連携体制を構築し、
こども・若者が抱える生きづらさの解消をめざす



活動風景

② 府営高槻柱本住宅（子どもの居場所）

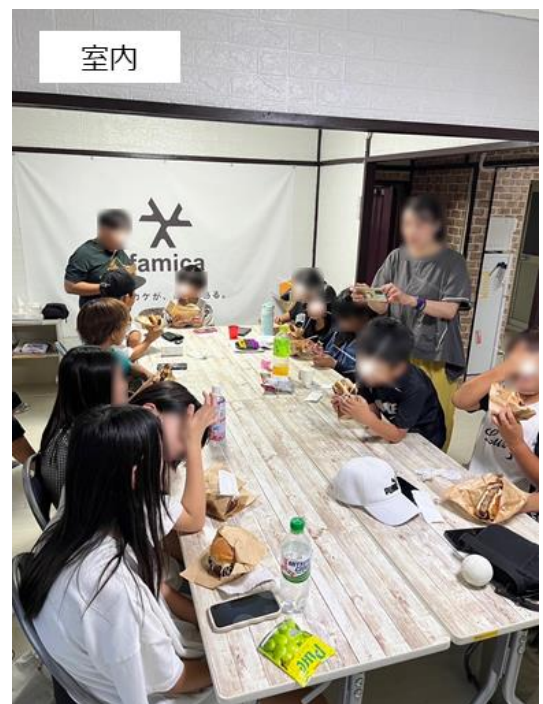
小学生から中学生まで、誰でも無料で利用できる「第3の居場所」として活用。

住戸概要

- ・所在地：高槻市柱本新町
- ・使用者：NPO法人 ファミカ
- ・使用期間：令和4年6月～
- ・使用住戸：1戸（3LDK・64.32㎡）
※バリアフリー化しており、子どもたちがより快適に過ごす
ための工夫を行っている

事業概要

- ・「だれもひとりぼっちにさせない」を目的として開放しており、子どもたちが集まり、勉強や世代間交流を行う
- ・名称：キニナル
- ・対象：府営高槻柱本住宅、柱本校区に住む子どもたち
- ・時間：金曜 18時～20時
- ・1日の流れ 18時～19時 宿題（自学）
19時～20時 自由時間（世代間交流）
※20時～ 家に帰ってもひとりの場合は、
親が帰ってくるまで見守りを継続
- ・利用料は完全無料で、当該事業に賛同するサポーター会員等からの寄付金により運営。



室内

③ 府営熊取朝代住宅（子ども食堂）

子どもの居場所づくりに貢献するため、「子ども食堂」として活用。

住戸概要

- ・所在地：泉南郡熊取町長池
- ・使用者：子ども食堂を支援する会
- ・使用期間：令和3年6月～12月
- ・使用住戸：1戸（3DK・61.51㎡）

事業概要

- ・名称：こどもレストラン
- ・子どもと地域の色々な価値観をもつ大人が出会える場を設けることにより、子どもが人に相談したり、自分で乗り越えようとする力を育む
- ・栄養士による献立、調理師とも連携
- ・利用者負担：こども1食100円・大人1食300円
- ・子どもたちの自主性を養うため、配膳や片づけは子どもたちが行う



活動風景



3. 高齢者支援

① 府営御池台2丁住宅（高齢者等の交流活動拠点）

地域の人々が集まり交流及び相談ができる「高齢者等の交流活動拠点」として活用。

住戸概要

- ・所在地：堺市南区御池台2丁
- ・使用者：NPO法人 ピュア・ハート御池
- ・使用期間：令和元年12月～令和6年3月
- ・使用住戸：1戸（3DK・56.81㎡）

事業概要

- ・地域の人々が集まり交流できる拠点である、ふれあいサロンを実施
- ・地域の人々が育てた野菜などを販売
- ・身近な困り事を代行して解決する相談窓口を開設



活動風景

② 府宮松原立部住宅（福祉相談所）

「福祉コミュニティの構築を図る居場所づくり、住民の主体的な福祉活動拠点」として活用。

住戸概要

- ・所在地：松原市立部5丁目
- ・使用者：社会福祉法人 松原市社会福祉協議会
- ・使用期間：平成24年4月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・45.58㎡）

事業概要

- ・名称：にここ福祉相談所たつべ
- ・団地内と近隣の高齢者を主な対象とした「コロナに負けない脳トレ教室（脳トレプリントの配布）」や、「にここカフェ」の実施、地域包括支援センター、コミュニティソーシャルワーカー等の専門職が参加する会議（小地域ネットワーク会議）の開催等を実施している。

（活動内容）

- ・週1回各3時間の福祉総合相談
- ・月1回に開催される地域包括支援センターやコミュニティソーシャルワーカー等の専門職が参加する「小地域ネットワーク会議」や、学習会、支援が必要な高齢者及び介護者を対象にした「にここカフェ」等の活動拠点
- ・認知症介護予防教室（脳トレプリント配布事業含む）



認知症介護予防教室



小地域ネットワーク会議

③ 府宮交野梅ヶ枝住宅（成年後見サポートセンター）

成年後見制度等の権利擁護に関する相談が気軽にできる「成年後見サポートセンター」として活用。

住戸概要

- ・所在地：交野市梅が枝
- ・使用者：NPO法人シビルブレイン
（交野市が設置した成年後見制度の利用促進等に関する協議会の一員で、交野市と連携関係を築いている団体）
- ・使用期間：令和4年6月～
- ・使用住戸：1戸（3DK・65.04㎡）

事業概要

- ・名称：成年後見サポートセンターかたの
- ・時間：火曜 10時～12時

（活動内容）

- ・地域住民が気軽に集うことができ、成年後見制度等の権利擁護について相談できる窓口を設置



室内

相談イメージ



支払やお金のやりとりができなくなってきた…



将来に備えて、生活のサポートや財産管理をしてくれる人を決めておきたい…

【住宅用途への活用】

未利用の府営住宅の空室を有効活用して、地域の多様な住宅の需要への対応に取り組んでいます。

4. 地域の多様な住宅対応活用

① 府営池田伏尾台住宅（介護研修生寮）

幅広い介護人材の確保を図るため、「介護研修生寮」として活用。

住戸概要

- ・所在地：池田市伏尾台2丁目
- ・使用者：学校法人ポプラ学園
- ・使用期間：平成31年4月～
- ・使用住戸： 3戸（4DK・73.07㎡）
12戸（3DK・63.65㎡、64.31㎡）

事業概要

- ・1室に約2～3名の介護福祉士をめざす介護研修生（主に事業者が運営する介護福祉士養成校に通う学生）が入居し、自治会行事等の地域活動へ参加
- ・家電等の生活に必要な設備については事業者が設置
- ・府営住宅に隣接する旧池田市立伏尾台小学校の施設を使用し、介護福祉士を養成する学校を運営
- ・学校周辺に介護研修生の寮を確保する必要がある中で、府営住宅が近隣に位置していたことから、実現に至った。

隣接する介護福祉士養成校での授業風景



写真提供：学校法人ポプラ学園



室内

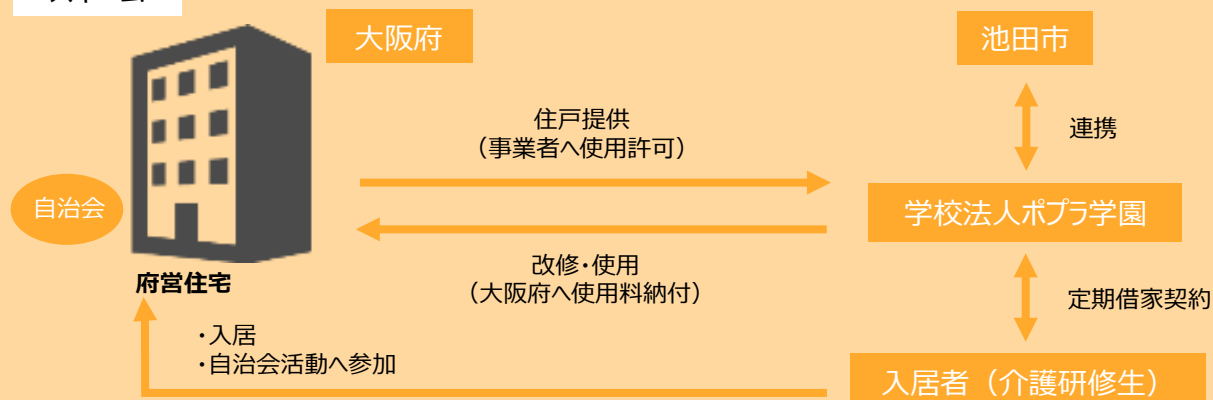


室内



活動風景

スキーム



② 府営清滝住宅（若者の職業的自立モデル事業）

居住支援法人である事業者が、失業状態や不安定な就業状況にある若者等の安定就職と自立支援を行うために、支援対象者の一時的な住居や交流拠点として、用途廃止予定のある府営住宅の空室を活用。

住戸概要

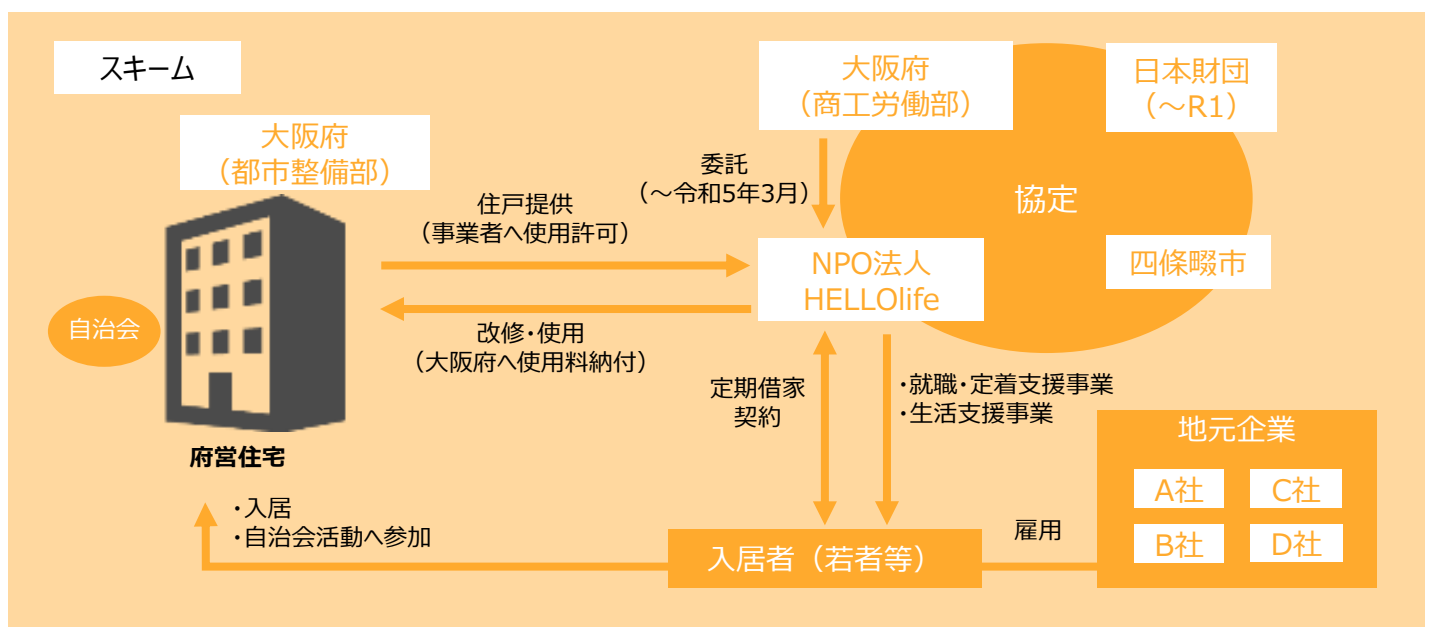
- ・所在地：四條畷市清滝新町
- ・使用者：NPO法人 HELLOlife（ハローライフ）
- ・使用期間：平成29年4月～令和6年3月
- ・使用住戸：16戸（3K・58.38㎡）、14戸（2K・39.08㎡）
※3Kのうち2戸はコミュニティスペースとして活用
※用途廃止予定のある住戸を撤去までの期間限定で活用することを条件

事業概要

- ・大阪府（商工労働部）、四條畷市、NPO法人HELLO life、（公財）日本財団の四者で協定を締結。（（公財）日本財団は令和元年まで参画。）
- ・若者等（15歳から49歳）に協力企業への就職マッチングの機会を創出し、就職が決まった者に住居（府営住宅）を提供。（住居費等について、一定の本人負担あり。入居者がDIYで部屋づくりを行う。）
- ・若者等は、企業に勤務しながら自治会活動に参加し、交流を通じてコミュニケーション能力を養うとともに、NPO法人のサポートにより職場への定着と自立をめざす。

【各者の主な役割】

大阪府（商工労働部）…既存施策を活用した就業支援
四條畷市…地域における若者・企業への継続的な支援協力、若者ニーズ把握等の調査の協力
事業者…若者等の生活支援、就職・定着支援
大阪府（都市整備部）…府営住宅の提供（事業者への使用許可）
日本財団…住宅の改装や若者への就職・生活支援に係る資金的支援



③ 茨木市内の府営住宅（課題を抱える若者向けシェアハウス）

「課題を抱える若者向けシェアハウス」として活用。

茨木市・事業者との連携、地域住民の理解のもと実現。

住戸概要

- ・所在地：茨木市内
- ・使用者：シェアリンク茨木
(共同使用者:株式会社アドミリ、株式会社エスパス)
- ・使用期間：令和3年8月～
- ・使用住戸：7戸（3LDK・71.94㎡）
※各室に鍵を設置し個室化を図ることで
プライベート空間も確保
※うち1戸はコミュニティスペースとして活用

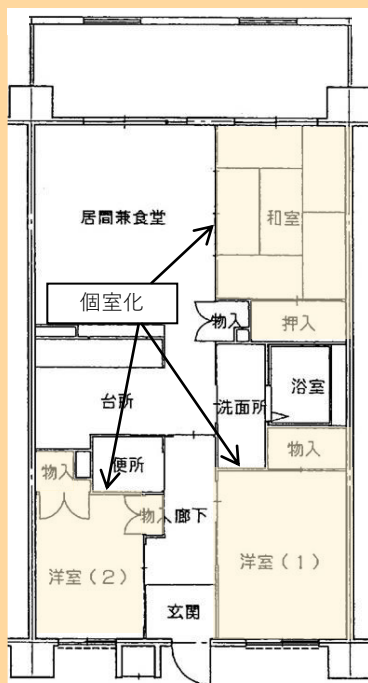
事業概要

- ・入居対象者は、児童養護施設退所者やシングルマザー、家庭内不和等の状態にある学生など、住戸の確保に困難を抱える若者
- ・入居対象者は様々な課題を抱えることが想定されるため、保証人不要・家具家電付きの状態を提供
- ・安心して暮らせる場を提供することで、次の生活へ向けた準備を支援
- ・コミュニティスペースでは、利用者がいつでも思いを打ち明けることができ、自由に過ごすことが出来る拠点として活用
- ・小学生の学習と居場所のサポートをする取組や、地域の方との交流を図るお茶会等を実施



シェアハウスの室内

間取り



リビング



浴室



洋室



台所

④ 八尾市内の府営住宅（課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス）

居住支援法人である事業者が、「課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス」として活用。
八尾市・事業者との連携、地域住民の理解のもと実現。

住戸概要

- ・所在地：八尾市内
- ・使用者：日本商運株式会社
- ・使用期間：令和5年3月～
- ・使用住戸：4戸（3LDK・60.89㎡）
※各室に鍵を設置し個室化を図ることで
プライベート空間を確保

事業概要

- ・入居対象者は、児童養護施設退所者や生活に困難を抱える若者
- ・入居対象者は様々な課題を抱えることが想定されるため、保証人不要・家具家電付きの状態、安心して暮らせる場を提供
- ・入居者は、清掃活動等の自治会活動に参加
- ・入居者への支援として、使用者が加入する協力雇用主会の各企業への就職斡旋や、自立に向けた金銭管理のサポートを実施



⑤ 府営岸和田土生住宅、府営岸和田春木住宅（住宅困窮者向け自立支援住戸）

居住支援法人である事業者が、「住宅困窮者向け自立支援住戸」として活用。
岸和田市・事業者との連携、地域住民の理解のもと実現。

住戸概要

- ・所在地：岸和田市土生町5丁目、岸和田市吉井町1丁目
- ・使用者：社会福祉法人 岸和田市社会福祉協議会
- ・使用期間：令和6年8月～
- ・使用住戸：岸和田土生住宅 2戸（2K・45.26㎡）
岸和田春木住宅 1戸（3DK・61.36㎡）

事業概要

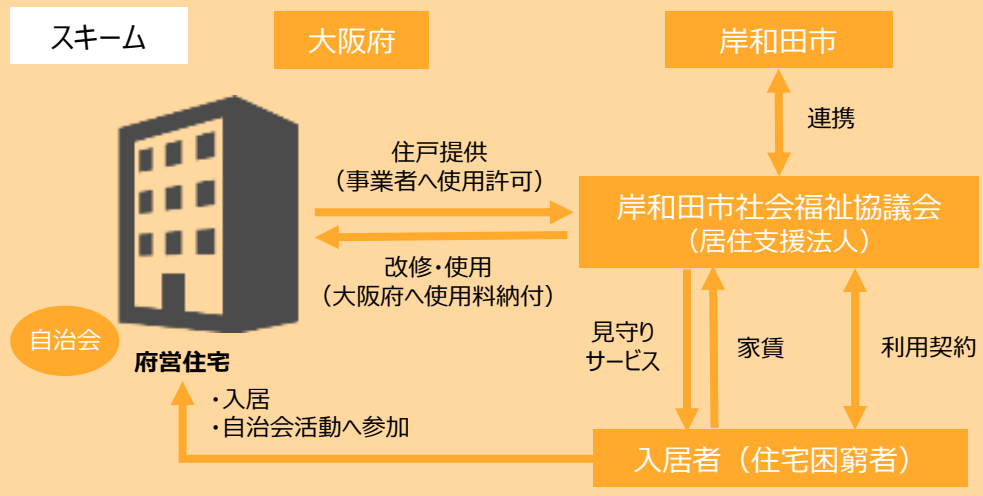
- ・入居対象者は、家族不和等による母子世帯や見守りが必要な高齢者世帯、単身の生活困窮者
- ・入居対象者は様々な課題を抱える方が入居することが想定されるため、保証人不要で、長期的及び一時的な生活の場を提供
- ・長期的な利用が見込まれる入居者は、定期清掃等の自治会活動に参加
- ・入居者への支援として、市内の福祉関係機関と連携した見守りや、市社協の日常生活自立支援事業に繋ぐほか、就労支援や家計改善支援で定期面談を行う等、各世帯の状況に応じた支援を実施



<居住支援法人とは>

居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。

スキーム



⑥ 府営岬深日住宅（お試し居住用住戸）

岬町が移住・定住促進のために実施する「岬町定住促進プロジェクト」の一環として、府営住宅の空室を活用。

住戸概要

- ・所在地：泉南郡岬町深日
- ・使用者：岬町
- ・使用期間：平成30年6月～令和6年3月
- ・使用住戸：1戸（3LDK・65.47㎡）

事業概要

- ・岬町が使用住戸を借り上げ、移住希望者に対して一定期間、岬町での生活を体験できる機会を無償で提供

<対象者>

- ・岬町以外に住所を有し、かつ岬町への移住を希望している者（転勤又は婚姻による転入予定者を除く）
- ・申請時点で満20歳以上45歳未満の者 等



5. 他の公共事業への協力

他の事業主体と取組の方向性等について情報の共有を図り、入居者の移転の円滑化などに資する取組を進めています。

① 府営摂津正雀住宅（市街地再開発事業の仮移転先住戸）

摂津市が取り組む再開発事業により、移転先の確保が困難な区域内居住者に対して、一時的な仮移転先住戸として、府営住宅の空室を活用。

住戸概要

- ・所在地：摂津市正雀本町1丁目
- ・使用者：摂津市
- ・使用期間：令和4年11月～
- ・使用住戸：1戸（3LDK・68.97㎡）

事業概要

- ・摂津市が取り組む「千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業」において、居住者が円滑に移転していただけるよう、一時的な仮移転先住戸として府営住宅の空室を提供。



Ⅲ. 移管住宅の市町による活用事例

大阪府では、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、府営住宅の市町への移管を進めています。

ここでは、市町が、移管を受けた旧府営住宅資産を活用して、魅力ある地域づくりなどに取り組んでいる事例を紹介します。

(1) 門真市における取組

① 門真市営門真千石西町住宅（子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーンの整備）

移管を受けた住宅の建替事業により生み出される用地を活用し、市が「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」を整備（予定）。

○大阪府において建替事業中の住宅を市が事業継承し、最終的に生み出される活用地について、市が子育て世帯定住促進の受け皿となるゾーンの形成をめざし、住宅建替とあわせてグラウンドや防災公園を整備（予定）。



住戸概要

・所在地：大阪府門真市千石西町

事業概要

・門真市北島地域は、第二京阪沿道に位置するなど、ポテンシャルの高い地域であり、市南部の生活を支える拠点として、市が令和5年9月に策定した「門真市南東地域まちづくり基本構想」に基づき、「にぎわい・交流拠点形成ゾーン」「新たな産業ものづくり企業誘導ゾーン」「子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーン」という3つのゾーン分けを行い、門真市北島西・北地区に門真住宅活用地を含め一体的なまちづくりを進めている



② 門真市宮門真住宅（大学の学習・研究拠点）

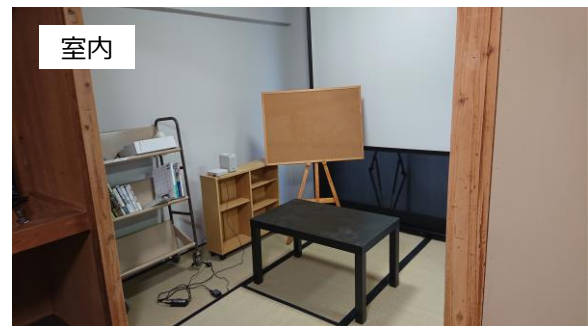
平成31年4月1日に大阪府より移管を受けた住宅の空室を、市と包括連携協定を締結している大学と連携し、団地内コミュニティ活性化のために活用。

住戸概要

- ・所在地：大阪府門真市千石西町
- ・使用者：学校法人大阪国際学園（大阪国際大学）
- ・使用期間：令和1年12月～令和7年3月
- ・使用住戸：2戸（2K：40.04㎡）

事業概要

- ・名称：門真団地みらいづくり研究所
- ・授業演習やゼミ等の活動を通じて、学生が団地に関わり、住民へのヒアリングによる団地内の課題調査や、住民との交流を図るためのイベントの企画などを実施



（2） 大東市における取組

① 大東市営大東深野住宅（市内中小企業向けの社宅）

平成30年4月1日に大阪府より移管を受けた住宅の空室を、市内中小企業向けの社宅として活用。市内中小企業の人材確保及び定着を促進。

住戸概要

- ・所在地：大東市深野3丁目
- ・使用者：市内中小企業の従業員
- ・使用期間：令和2年11月～
- ・使用住戸：1戸（1LDK：51.25㎡）

事業概要

- ・市内中小企業の従業員向けの社宅として活用
- ・低廉な家賃での入居が可能であることから、市内企業の福利厚生面への支援を行い人材確保及び定着を促進することを目的とする

＜入居者の要件＞

- ・公募で選ばれた市内中小企業の従業員であること
- ・団地内自治会活動に積極的に参加すること



Ⅳ. 参考資料 (1) 土地活用について

大阪府では、建替事業等の計画の検討段階から、まちづくりの視点をもって地元の市町と協議を行い、市町のまちづくりの方針等を反映した建替事業や集約事業を展開しています。これらの事業によって生み出した土地（「活用地」）についても、まちづくりのために必要な施設等の用地として売却等を行っています。

大阪府で売却等を予定している土地については、大阪府のホームページにて公表しておりますので、そちらをご確認ください。

(URL : <https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jutaku/youchikatsuyou/yoteichikujouhou.html>)



売却等にあたっては、市町による公共施設用地としての利用、次に市町の施策と連携した社会福祉施設用地等としての利用の意向を優先し、これらの意向が無い場合、原則、一般競争入札を行います。なお、一般競争入札を行う場合においても市町の希望を踏まえた条件が付される場合があります。

①市または町で活用をお考えの方 (市町の施策に基づく公共施設用地としての利用)

活用地の創出にあたっては、まちづくり協議の場等において活用方法などについて協議をさせていただきます。その後においてもご要望に応じて、協議をさせていただきますので、大阪府までご連絡ください。

市町自らの活用意向が無い場合

②社会福祉法人等で活用をお考えの方 (市町の施策と連携した社会福祉施設用地等としての利用)

活用にあたっては、市又は町との連携が必要となりますので、用地の所在する市又は町にご相談いただくとともに、大阪府までご連絡ください。

社会福祉施設等としての活用意向が無い場合

③一般の方で活用をお考えの方 (原則、条件付一般競争入札)

大阪府が実施する条件付一般競争入札で落札することにより、土地の取得が可能となります。入札情報については、大阪府のホームページに掲載していますので、そちらをご覧ください。

(URL : <http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>)



(2) 空室活用について

大阪府では、府営住宅の空き住戸を、子どもから高齢者まで多様な世代が必要とされる生活支援サービスや、居住・自立支援住宅の充実といった、地域の様々な課題の解決や多様な住宅のニーズに対応するために活用することを推進しています。

空室活用のご相談は、常時、受け付けていますので、お気軽に大阪府までご相談ください。

詳しくは、大阪府ホームページからご確認ください！

(URL: https://www.pref.osaka.lg.jp/o130210/jutaku_kikaku/akishitsu/index.html)



府営住宅の空き住戸イメージ

▼間取り例



外観



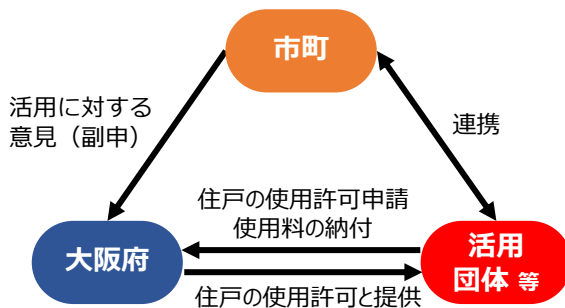
キッチン



和室



事業スキーム図



空室活用の主な要件

【使用者】

地元市町 又は 地元市町と連携した事業者*

*事業者の場合、市町等からの副申が必要

【使用対象住戸】

総合募集の応募倍率が、原則 1 倍未満の団地の空き住戸

【使用料の目安(令和7年度実績)】

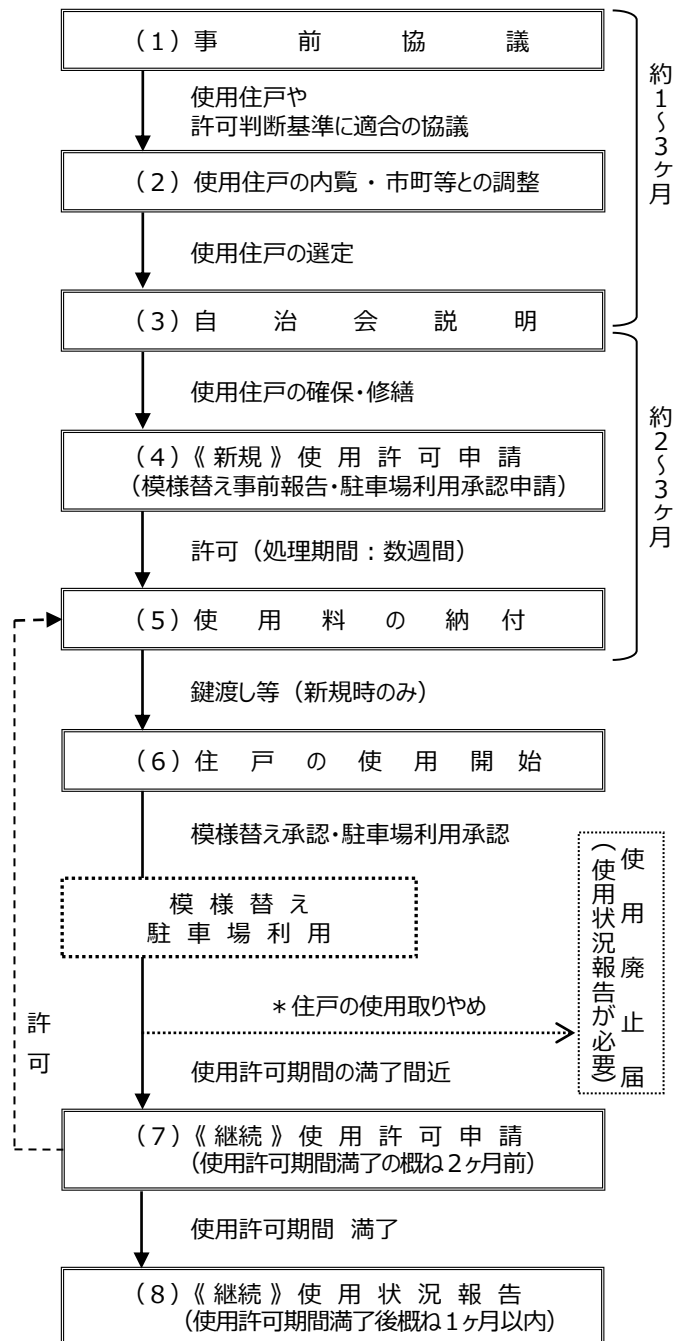
1 住戸あたり、年額約20万円～75万円*

*団地や住戸面積により異なる

*市町が使用者となる場合、使用料が免除できる場合がある

*納付時期は、原則、使用開始前に一括払い

事務フロー



(3) 空室活用の許可判断基準

第1 使用目的及び使用内容

- 1 使用目的が、府営住宅及び地域の住民のコミュニティの活性化、同住民への生活支援サービスの提供その他地域の課題解決に資する取組の推進に寄与する活動を行うもの、もしくは地域の多様な需要に対応した住宅の用途に使用するものであり、いずれも営利を主目的としたものでないこと。
- 2 次のいずれかの事業に使用するものであること。
 - 一 市町が実施する事業。
 - 二 市町と連携が図られた次の条件のいずれにも該当する事業。
 - (1) 市町の行政計画等と整合し、市町の施策の推進に寄与するもの。
 - (2) 市町から府へ副申があるもの。
 - (3) 市町の支援又は市町との協力関係があるもの。
 - 三 府が実施する事業もしくは府と連携が図られた事業。
- 3 使用内容が、次に該当するものでないこと。
 - 一 使用する府営住宅の入居者の住環境に支障をきたすもの。
 - 二 政治的用途及び宗教的用途に供するもの。
- 4 事業について、使用する府営住宅の自治会に理解が得られていること。
- 5 建築基準法その他の関係法令等を遵守していること。
- 6 大規模災害時における一時使用、配偶者からの暴力被害者の入居、離職退去者の入居など国の通知等（住まいに困窮する者の自立支援のための使用を除く）により、公営住宅の目的外使用の承認の取扱いが明示されている使用内容については、本許可判断基準の対象としない。

第2 使用者

- 1 使用者が、次の条件のいずれにも該当するものであること。
 - 一 市町、市町若しくは府が認めて使用許可について副申するもの又は府が公募により選定したもの。
 - 二 使用目的の事業を継続的に実施することができるもの。
 - 三 大阪府暴力団排除条例第2条第2号および第4号に掲げる者のいずれにも該当しないもの。

第3 使用住戸等

- 1 使用住戸等は、次のいずれかに該当する住戸等であること。
 - 一 総合募集の応募倍率が1倍未満の団地の住戸等であること。
 - 二 団地及び住戸等の個別事情等により未利用となっている住戸等。
- 2 同一団地及び同一住棟内で使用できる住戸等の数は、当該団地の他の本来入居者の入居を阻害しない範囲内かつ建築基準法その他の関係法令の範囲内であること。
- 3 当該団地の適切かつ合理的な管理及び円滑な再編整備等事業の実施に支障のない範囲内での使用であること。

第4 許可条件等

- 1 許可に当たっては、次に掲げる条件を付するものとする。
 - 一 使用住戸等を、許可された使用内容以外の用途に供してはならないこと。
 - 二 使用許可の期間は、原則として、許可日の属する年度の年度末までとし、引き続き使用しようとするときは、更新申請を行うこと。
 - 三 原則として、府が定める使用料を全額一括で納付すること。
 - 四 府が徴収する共益費を負担すること。
 - 五 常に善良なる管理者の注意をもって、使用住戸等を維持保全すること。
 - 六 使用住戸等の模様替えを行う場合は、事前に府の承認を受けること。
 - 七 用途廃止予定のある政策空家（再編・整備の対象となり建替え等のために新規募集を停止して空家となっている住戸等をいう。以下同じ。）を使用する場合で、再編・整備の事業進捗により府が必要とするときは、使用者は、直ちに当該住戸等の使用を終了し、府に返還しなければならないこと。
 - 八 使用する府営住宅の自治会活動に協力すること。
 - 九 次のいずれかに該当するときは、使用許可の全部若しくは一部を取り消し、又は変更することがあること。
 - (1) 使用住戸等を府が公用又は公共用に供するために必要とするとき。
 - (2) 使用者が許可条件に違反したとき。
 - (3) 不正の手段により許可を受けたとき。
 - (4) 府が行う使用住戸等の修繕その他管理上必要な行為を阻害したとき。
 - (5) 使用者が大阪府暴力団排除条例第2条第2号および第4号に該当するものと認められるとき。
 - 十 使用許可の期間が満了したとき、又は九号により使用許可を取り消され、若しくは変更されたときは、指定された期日までに、自己の負担において、許可住戸等を原状回復して、返還しなければならないこと。ただし、用途廃止予定のある政策空家で、府の承認を受けたときはこの限りでないこと。
 - 十一 自己の責めに帰すべき理由により、使用住戸等を滅失、毀損したとき、又は許可条件に定める義務を履行しないために府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないこと。
 - 十二 使用住戸等に投じた有益費及び必要費があっても、これを府に請求しないこと。
 - 十三 知事は、使用住戸等について実地調査、必要な指示又は報告を求めることができること。
 - 十四 使用許可について疑義があるときは、全て知事の決することによること。

(4) 空室活用取組一覧

これまで、地元市町と連携して、子育てや高齢者支援、地域の多様な住宅需要への対応などに、空き住戸を29団地・121戸を活用しています。（うち22団地・78戸が、令和7年8月末時点で活用中）

（令和7年8月末時点）

使用内容		団地（開設年度）	戸数	
住宅以外の用途	小規模保育事業	島本江川（H28・1戸／R7・1戸）、交野梅ヶ枝（H29／1戸）、堺高松（R1・1戸）、美原南余部（R1・1戸／R7・1戸）、高槻芝生（R1・2戸）、高槻城東（R1・1戸）	9戸	延べ 20団地 28戸
	一時預かり事業	豊中上新田（H26・1戸）	1戸	
	地域子育て支援拠点事業	寝屋川春日（H25・1戸）、茨木東奈良（H30・1戸）	2戸	
	子ども食堂	茨木安威（R1・1戸）、狭山（R1・1戸）、熊取朝代（R3・1戸）	3戸	活用中 14団地 20戸
	その他子ども・若者支援	池田伏尾台（H28・1戸）、茨木安威（H30・1戸／R4・1戸）、高槻柱本（R4・1戸）	4戸	
	障がい者支援（就労継続支援事業等）	八田荘（R7・2戸）	2戸	
	高齢者見守り・交流拠点等	松原立部（H24・1戸）、前畑（H24・1戸）、大東朋来（H24・1戸）、赤坂台3丁（H29・2戸）、御池台2丁（R1・1戸）、交野梅ヶ枝（R4・1戸）	7戸	
住宅用途	住宅困窮者向けサポート付住宅	槇塚台第1（H22・7戸）、岸和田土生（R6・2戸）、岸和田春木（R6・1戸）、東鴻池第2（R6・2戸／R7・1戸）	13戸	延べ 12団地 93戸
	若者の職業的自立モデル事業	清滝（H29・11戸／R1・19戸）	30戸	
	移住・定住用住戸	泉佐野佐野台（H29・2戸）、岬深日（H30・1戸）	3戸	
	介護研修生寮	池田伏尾台（R1・3戸／R2・5戸／R3・1戸／R4・6戸）	15戸	活用中 9団地 58戸
	課題を抱える若者向けシェアハウス	茨木市内（R3・1戸／R4・6戸／R6・1戸）	8戸	
	公共事業の仮移転先住戸	摂津正雀（R4・1戸）、前畑（R5・10戸／R6・9戸）	20戸	
	課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス	八尾市内（R4・2戸／R5・2戸）	4戸	

（参考）その他施設での活用事例

（令和7年8月末時点）

使用内容		団地（開設年度）	戸数	
住宅以外の用途	幼児教室・市立子育て支援センター	貝塚三ツ松（R6・集会所）	1箇所	延べ 2団地2箇所 活用中 2団地2箇所
	障がい者（児）相談支援事業	茨木松ヶ本（H30・連絡員室）	1箇所	

※グループホームなど省令や国の通知により、目的外使用承認の取扱いが明示されている使用内容への活用実績は上表に含んでいない。

※下線の事例は活用終了。



大阪府

都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課 計画グループ
〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16
大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)26階
電話:06(6941)0351(内線6139)

2025年10月改訂