

大阪府営住宅の門真市への移管について

まちづくり部 都市政策課

平成30(2018)年9月

- ① 大阪府営住宅 移管の考え方
- ② 門真市内の大阪府営住宅の概要
- ③ 移管の検討内容及び結果
- ④ 移管時期・順序
- ⑤ 人員体制を含めた中長期の収支見通し
- ⑥ 府営住宅資産のまちづくりへの活用の方方向性
- ⑦ 移管を受けた府営住宅の管理
- ⑧ 第1次移管に向けた今後のスケジュール

① 大阪府営住宅 移管の考え方

「住まうビジョン・大阪」（大阪府住生活基本計画）（H28(2016)年12月策定）

公営住宅については、福祉施策と連携した住民サービスの提供及び基礎自治体が主体的に公的資産をまちづくりに有効に活用するという地域主権の観点から、地域に身近な基礎自治体とその管理・運営を行うことが望まれます。

このため、府営住宅については、市や町の意向を踏まえ、緊密な連携・協力のもと、移管をさらに推進します。

【移管の考え方の背景】

○ 府営住宅（公営住宅）の役割の変化

☞ 府営住宅は、戦災復興期の住宅難の解消や、高度経済成長期の大都市圏に大量に流入する人口の住宅需要に対応するために建設されてきた。その後、所得水準の向上や住宅市場の整備に伴い、公営住宅の施策対象は低所得者に特化され、また近年は低所得者や高齢者、障がい者等の住宅を確保することが困難な方々に施策対象が絞り込まれてきており、福祉施策と緊密に連携した住民サービスの提供が求められるようになってきている。

○ 府営住宅資産の地域のまちづくりへの活用

☞ 府営住宅は、府民の貴重な資産であるという認識のもと、地域の課題解消や活力創出につながるまちづくりへの積極的な活用が求められている。

② 門真市内の大阪府営住宅の概要

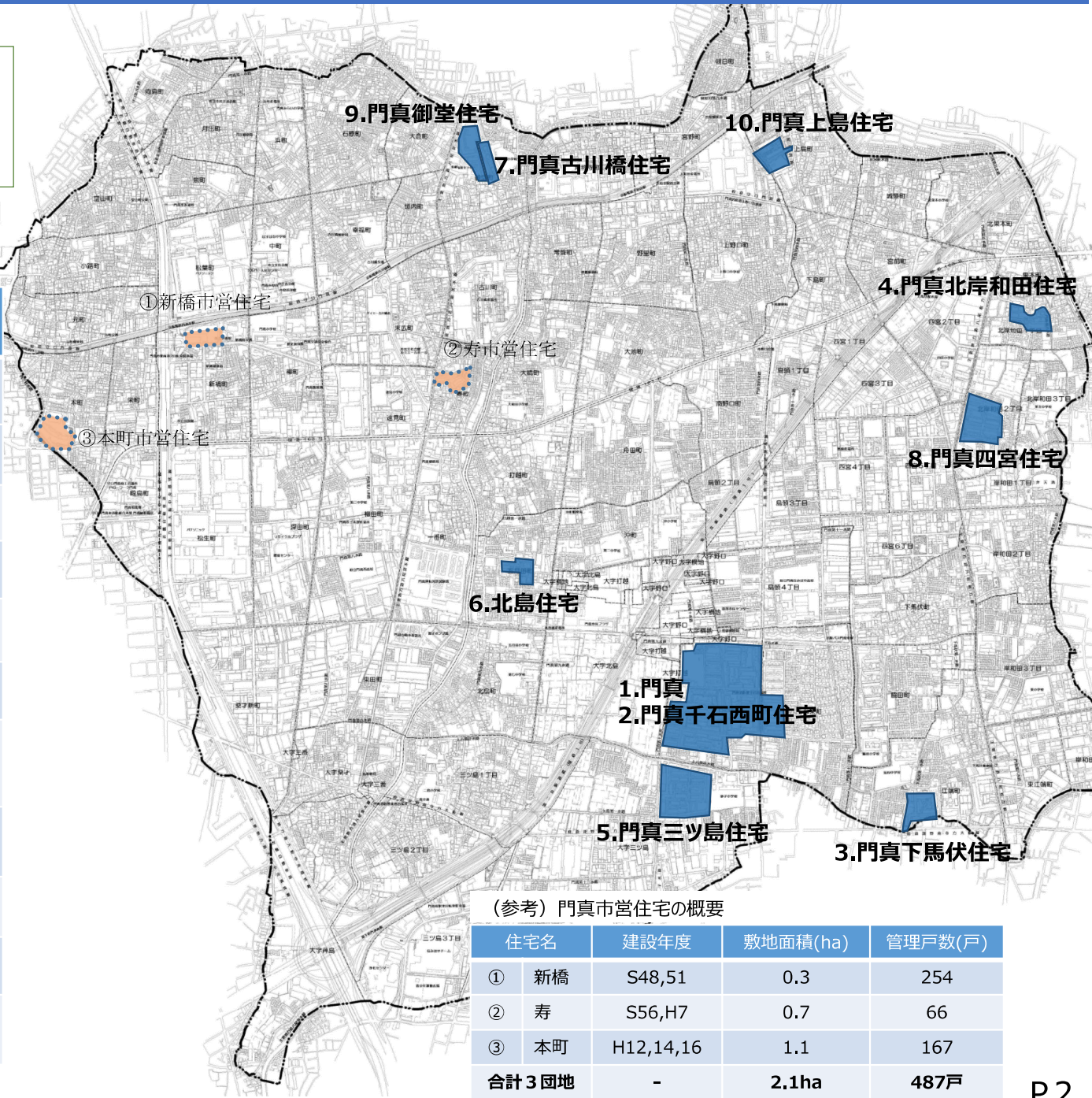
府営住宅の概要

📍 団地数・管理戸数：10団地 4,247戸
(うち、公営住宅4,207戸、特定公共賃貸住宅※40戸)

※特定公共賃貸住宅：中堅所得層向けの賃貸住宅

住宅名		建設年度	敷地面積 (ha)	管理戸数 (戸)
1	門真	S41,42	13.4	2,071
2	門真千石西町	H24		345
3	門真下馬伏	S49	1.7	244
4	門真北岸和田	S52	1.6	192
5	門真三ツ島	S52,53	3.6	443
6	門真北島	S54	1.0	116
7	門真古川橋	S57	※面積は門真御堂に含む	36
8	門真四宮 (特公賃40戸含む)	S62,H1,3	2.6	306
9	門真御堂	H8,11	2.5	324
10	門真上島	H12	1.6	170
合計 10団地		-	約28ha	4,247戸

数値は平成29(2017)年度末時点。



③ 移管の検討内容及び結果

検討の主な視点と具体的な検討内容

検討の視点① 人員体制を含めた中長期の収支見通し

- ☞ 収支算定プログラムを作成し、団地別の収支や移管時期・順序・条件を考慮した府営住宅全体での収支分析及び本市財政への影響の確認。

検討の視点② 府営住宅資産のまちづくりへの活用の方向性

- ☞ 部局横断の庁内検討会を組織し、府営住宅の空室や活用用地等のまちづくりへの活用の方向性をとりまとめ。

検討の視点③ 管理制度の相違点への対応方針

- ☞ 府営住宅及び市営住宅の管理制度の相違点を整理し、府営住宅移管後の対応方針をとりまとめ。

【主な検討経過】

平成28(2016)年8月	移管を検討するための府との協議を開始、検討に必要な資料の要求・確認等を実施。
平成29(2017)年4月	機構改革による新たな組織体制のもと、本格的な検討に着手。
11月	「大阪府営住宅の門真市への移管について（案）」とりまとめ。
12月	平成29年門真市議会第4回定例会 総務建設常任委員会及び本会議一般質問において質疑。
平成30(2018)年3月	平成30年門真市議会第1回定例会 本会議代表質問及び総務建設常任委員会において質疑。 「大阪府営住宅事業の門真市への移管協議に関する覚書」を締結。
4月～	移管協議に係るタスクフォースの開催など、詳細協議を実施。
6月	平成30年門真市議会第2回定例会 本会議一般質問において質疑。
9月	平成30年第3回定例会 総務建設常任委員会での審議を経て、府営住宅の移管に伴う門真市営住宅条例改正案等が可決。

検討の結果

移管による効果

① 住民サービスの向上

- ☞ 募集窓口の一元化や、住民に身近な市が管理運営を行うことによるきめ細やかな入居者対応など、利便性向上が見込まれる。

② 市のまちづくりへの寄与

- ☞ 府営住宅の空室や活用用地等を活用した人口減少対策や子育て支援、高齢者・障がい者福祉の充実など、2025年問題をはじめとした本市の地域課題の解消に寄与する。

③ 市財政への寄与

- ☞ 団地別収支状況や活用用地の活用可能性等を踏まえた移管時期・順序とすることにより、市財政にとって中長期的に非常にメリットが高い。

門真市内の全府営住宅の移管を順次受けることとし、平成31(2019)年度の第1次移管を目標に、引き続き、府市で詳細協議を行っていく。

④ 移管時期・順序

移管時期・順序の考え方

本市のまちづくりや財政運営に対するメリット等を踏まえ、移管時期・順序を判断。

H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	H40 (2028)	H41 (2029)	H42 (2030)
★第1次移管					★第2次移管			★第3次移管			
〈3団地、2,492戸〉 ・門真・門真千石西町(2,186戸) ・門真四宮(306戸)					〈4団地、995戸〉 ・門真下馬伏(244戸) ・門真北岸和田(192戸) ・門真三ツ島(443戸) ・門真北島(116戸)			〈3団地、530戸〉 ・門真古川橋(36戸) ・門真御堂(324戸) ・門真上島(170戸)			

※戸数は移管時の見込み戸数を記載。

★第1次移管【平成31(2019)年度】

- ☞ 門真住宅建替事業の事業中移管により、将来の活用用地を市が主体的にまちづくりに活用するとともに、建替前住宅の入居者のニーズに対応しながら、建替事業を推進。
- ☞ 中堅所得層向けの特定公共賃貸住宅を含む門真四宮住宅の移管により、新婚・子育て世帯の呼び込みなど、子育てしやすいまちづくりを推進。

★第2次移管【平成36(2024)年度】

- ☞ 府において、中層EVを設置した後に移管を受けることにより、設置に伴う本市の負担を軽減。

★第3次移管【平成40(2028)年度】

- ☞ 建設時の起債償還が終わっていない住宅については、概ね起債償還が終わり単年度収支が黒字となる時期に移管を受けることにより、市財政に寄与。

⑤ 人員体制を含めた中長期の収支見通し

主な設定条件

①土地・建物は無償譲渡・現状有姿での移管。起債償還は市が負担

- ➡ 資産価値：土地・建物合わせて約407億円
- ➡ 市における起債償還相当負担額※：約47～49億円
※本市への移管までの間に府が発行する起債に係る償還相当額（想定額）のこと

②移管時期・順序

- 【 H31(2019)年度】：門真・門真千石西町住宅、門真四宮住宅
- 【 H36(2024)年度】：門真下馬伏住宅、門真北岸和田住宅、門真三ツ島住宅、門真北島住宅
- 【 H40(2028)年度】：門真古川橋住宅、門真御堂住宅、門真上島住宅

③建替事業中住宅（門真・門真千石西町住宅）の取扱い

- ➡ H31(2019)年度に移管を受け、事業を市が引き継ぐ場合は、将来の活用用地部分も含めて無償譲渡される。（※事業終了後の移管の場合は、移管対象とならない。）
- ➡ 事業中に移管を受け、入居戸数での建替えを実施（5期まで予定）。活用用地のうち約4haは、市のまちづくり用地として売却せずに活用、残地は民間へ売却と想定。

④歳入の設定条件

- ➡ 家賃・共益費・駐車場使用料については、団地別の平成28年度決算ベースの歳入額をもとに、将来の空室リスク等を踏まえ団地別の戸当たり単価を設定。
- ➡ 国庫補助金及び起債収入については、建替事業や計画修繕等、団地毎に実施する公共事業に応じて所要額を計上（それぞれ、公共事業費の1／2を見込む）。

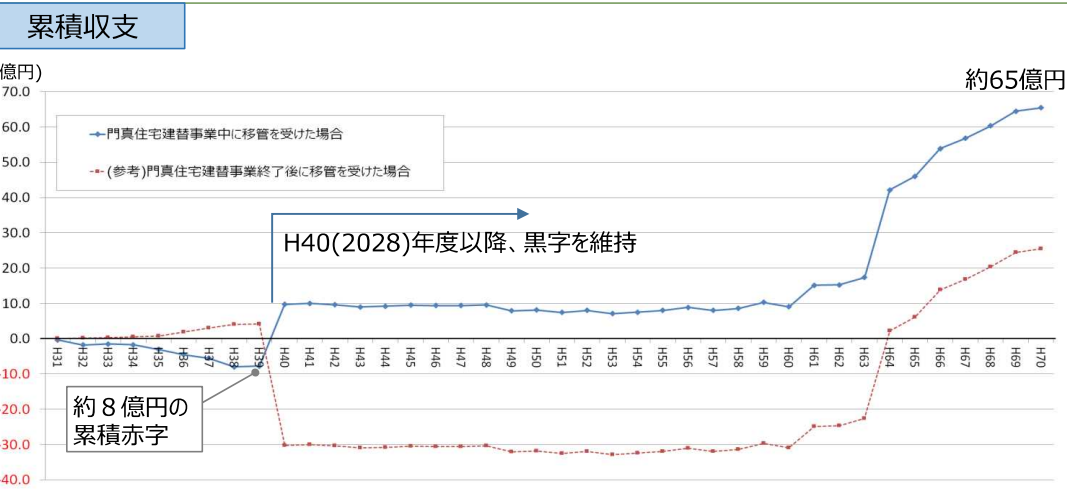
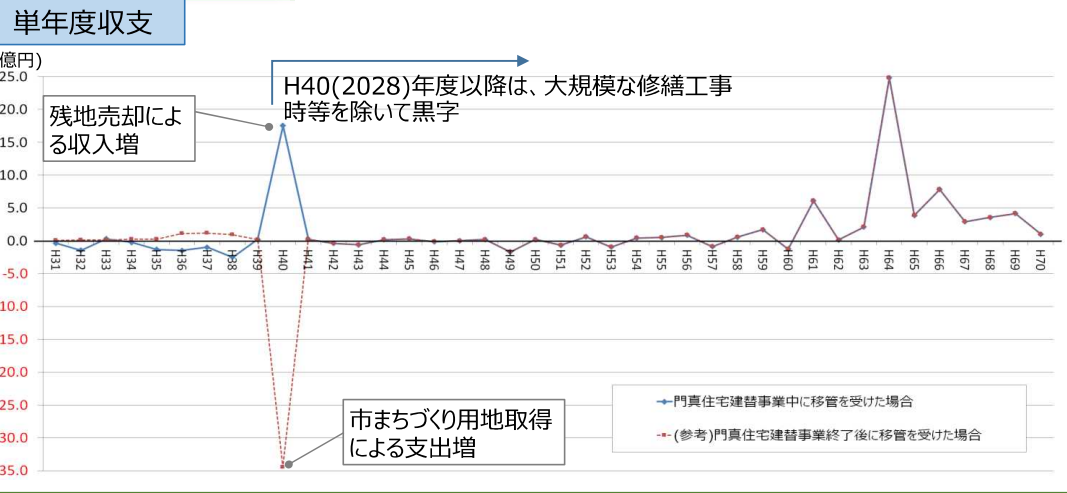
⑤歳出の設定条件

- ➡ 指定管理委託料(80千円／戸・年)、建替事業費(16,000千円／戸)、中層EV設置事業費(30,000千円／基)、その他管理経費(5千円／戸・年)等を見込む。
- ➡ 計画修繕については、団地毎に必要な修繕費を積み上げ。
- ➡ シミュレーション期間中に耐用年限(70年)を迎える団地については、建替費用やそれに伴う用地売却益等を見込む。
- ➡ 起債償還額については、移管までの間に府が発行した起債に係る償還相当負担額及び移管後に市が発行する起債の償還額を計上。

⑥管理運営に必要な人員の見込み

- ➡ 管理運営や建替え、大規模修繕等に必要な人員として、8名分の人件費を計上

中長期収支見通し



- ➡ 建替事業を引き継ぐことにより、短期的に赤字となるが、活用用地の売却や住宅の運営収支により、平成40(2028)年度以降は、単年度収支は大規模な修繕工事時等を除いて黒字、累積収支は黒字を維持し、平成70(2058)年度時点では、約65億円の累積黒字が見込まれる。
- ➡ 平成39(2027)年度までの短期的な累積赤字（約8億円）については、市営住宅建設基金の活用により赤字化を回避。
- ➡ 仮に建替事業の終了後に移管を受けた場合は、活用用地の一部を市のまちづくり用地として有償取得する必要があるため、累積収支は平成63(2051)年度末まで赤字となる。

⑥ 府営住宅資産のまちづくりへの活用の方向性

基本的な考え方

- ➡ 2025年問題をはじめとした本市の地域課題の解消に向け、府営住宅の空室や活用用地等をまちづくりに積極的に活用する。
- ➡ 府営住宅の移管を受けることにより、地域ニーズを踏まえた柔軟かつ迅速な活用が可能となる。

活用イメージ

1. 人口減少の抑制

- ➡ 新婚・子育て世帯の呼び込み
- ➡ 活用用地への民間住宅の供給促進 など

2. 子育て支援・教育環境の充実

- ➡ 空室を活用した教育相談・学習支援やこども食堂など、子育て支援機能の導入など

3. 地域福祉の推進、高齢者・障がい者福祉の充実

- ➡ 空室を活用した小地域ネットワークなど地域福祉の活動拠点、高齢者向けサロンなど世代間交流の場、障がい者向け施設等の導入など

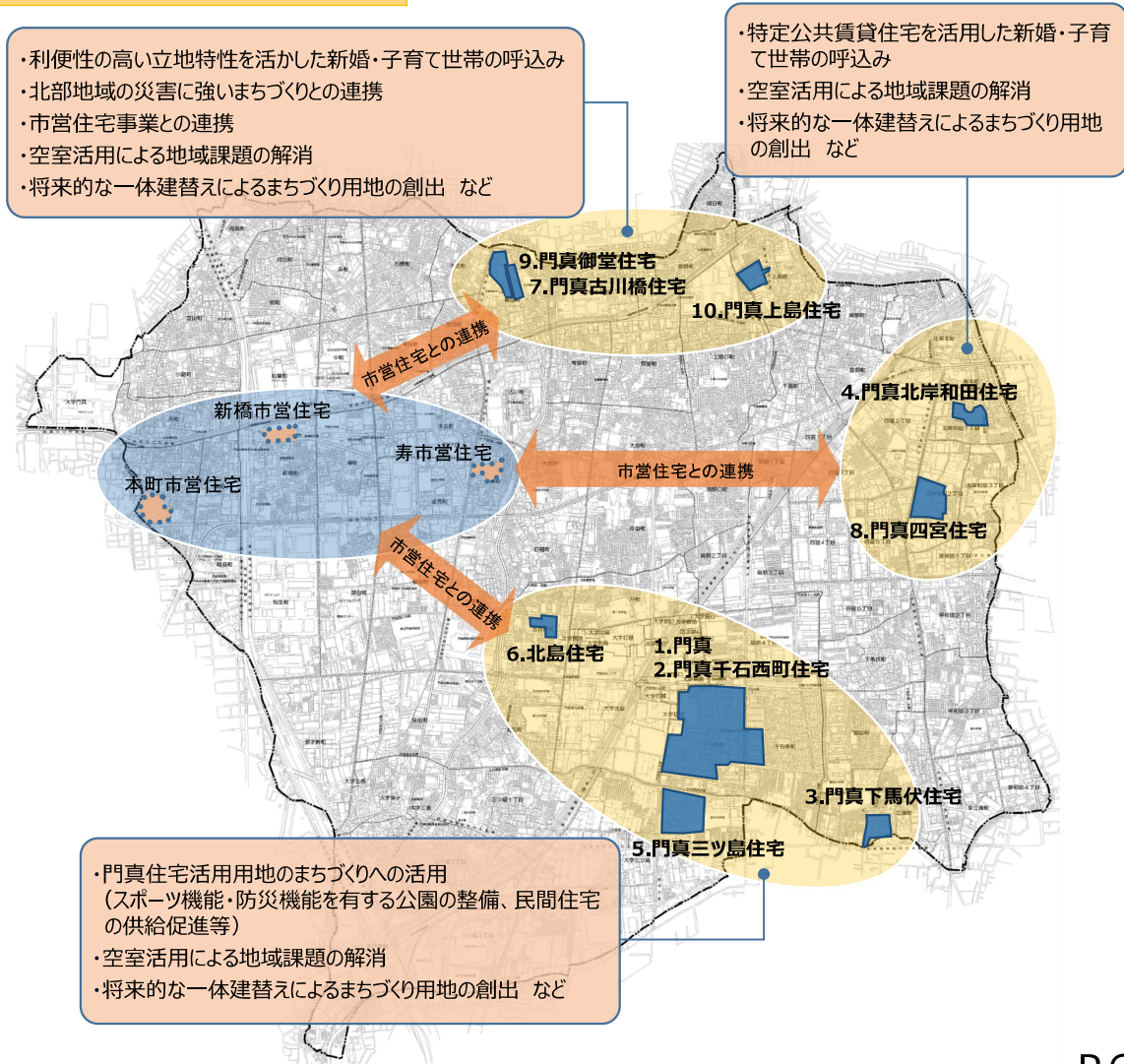
4. 地域力の向上

- ➡ 空室を活用した地域会議やNPO法人等の活動拠点の確保など、コミュニティ活動の支援や市民公益活動の促進など

5. 定住魅力あるまちづくりの推進

- ➡ 門真住宅活用用地のまちづくりへの活用
- ➡ 北部地域の災害に強いまちづくりや市営住宅事業との連携
- ➡ 将来的な一体建替えによるまちづくり用地の創出 など

地域別の活用イメージ案



⑦ 移管を受けた府営住宅の管理

管理制度の相違点への対応方針

移管を受けた府営住宅の主な管理制度等の対応方針は以下のとおり。

① 家賃

- ☞ 家賃の計算方法は、大阪府と同じ計算方法とする。
住宅の建替えや国の家賃制度の変更があった場合等は計算方法が変わる場合がある。
- ☞ 家賃減免制度についても、これまでどおり、大阪府と同じ制度とする。

② 共益費

- ☞ 共益費の計算方法は、大阪府と同じ方法とする。
- ☞ 徴収方法も、基本的には大阪府と同じ方法であるが、階段や廊下、外灯の電気代や散水栓の水道代等については、原則、市が入居者の方々から共益費として徴収する形に変更する。

③ 駐車場使用料

- ☞ 料金は、これまでと同じ料金とする。
- ☞ 使用料の減免制度についても、これまでどおり、大阪府と同じ制度とする。

④ 滞納家賃など

- ☞ 移管されるまでの間に発生した家賃や駐車場使用料等の滞納分は門真市には引き継がれず、引き続き大阪府からの請求となる。

⑤ リース風呂

- ☞ お風呂のリース制度については、門真市と大阪ガスが協定を締結し、引き続きご利用いただけるよう協議を進める。

⑥ 同居承認や地位承継などの承認基準

- ☞ 同居承認や地位承継（名義変更）などについては、市の基準により承認を行う。

⑦ 日常の住宅管理

- ☞ これまでと同様に、民間事業者による管理とする。
- ☞ 平成31(2019)年度については、現在の府営住宅の指定管理者である日本管財(株)が、寝屋川管理センターと同じ施設で引き続き業務を行う方向で協議を進める。
- ☞ 平成32(2020)年度については、新たに府営住宅の指定管理者となった事業者が管理を行う方向で協議を進める。
- ☞ 駐車場の管理については、自治会管理を希望される団地では、できるだけご希望に応えられるよう検討を進める。

⑧ 団地名

- ☞ 移管後の団地名は、「門真市営門真●●住宅」とする予定。
なお、移管に伴う住所変更や住居表示の変更は発生しない。

⑨ 門真住宅での建替事業

- ☞ 第3期新築工事に市が引き継ぐ。
- ☞ 新築住宅の仕様や移転費は、これまでどおり大阪府の仕様・制度を引き継ぐ。

⑩ 募集の方針

- ☞ 各住宅の移管後当面5年間は、年間募集戸数合計の40%以上を、市外在住かつ市外在勤者も応募できる枠として確保する。
- ☞ 若年世帯の市外からの入居促進に向け、市は積極的に取り組む。
- ☞ 移管後の住宅の募集時期・回数は空住戸の状況を見極めたうえで決定する。
- ☞ 門真千石西町住宅では、団地内移転を優先し、当面の間は原則公募は行わない。
- ☞ 門真四宮住宅では、これまでの募集実績を踏まえ、当面年2回程度の公募を見込む。

※その他、詳細な事項については引き続き検討を進めます。

※全団地の移管が完了した時点で、現市営住宅制度との一元化も含めて方向性を決定する。

⑧ 第 1 次移管に向けた今後のスケジュール

	H29(2017) 年度	H30(2018) 年度	H31(2019) 年度
移管時期			★第 1 次移管
市議会での 審議等	◇第 1 回定例会 ・移管方針・覚書締結の議論 ・府営住宅移管調整事業【予算議案】 ◇第 4 回定例会 ・移管方針(案)の議論 ↓	◇第 2 回定例会 ・協議の進捗状況等、移管に関する議論 ◇第 3 回定例会 ・協定書・確認書等締結の議論 ・市営住宅条例の改正【議決事項】 ・住宅管理システムの導入や管理委託等に係る予算【議決事項】 ↓ ◇第 4 回定例会	◇第 1 回定例会 ・住宅運営に係る予算【議決事項】 ◇第 2 回定例会 ・門真住宅建替工事契約【議決事項】
府との契約 手続き等	★覚書の締結(3/28)	★協定書・確認書等の締結	★譲渡契約書の締結 ※府での行政財産の用途廃止 と同日付けで締結
住民説明	★団地自治会への説明(2月初旬)	★府営住宅自治会への説明(8月初旬) ★第 1 次移管住宅の住民への説明(8 月下旬)	★第 1 次移管住宅の住民への説明(11月頃)