

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月策定
令和5(2023)年5月改訂

- 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向性
- ⑦ 移管を受けた府営住宅の管理
- ⑧ 第2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）（R3(2021)年12月改定）

地域の実情に応じた施策展開を図るためには、基礎自治体が、まちづくりや福祉施策と一体的に公営住宅供給などの施策を講じることが望ましいという観点から、大阪府は、広域的な補完・調整機能を果たしつつ、引き続き、府営住宅の基礎自治体への移管を推進します。

【移管の背景と考え方】

○ 府営住宅のなりたち

☞ 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た。住宅の量的充足が認められた経済の安定成長期以降は、量的供給から居住水準の向上へと政策目標の転換を図り、高齢化社会への対応など、多様化・高度化する居住ニーズへの対応に取り組むとともに、低額所得者や高齢者などが安定して生活できる良好な居住環境を備えた府営住宅が供給されてきた。

○ 府営住宅とまちづくり

☞ 今後、一層の少子高齢化や人口減少などの進展が見込まれる中、持続可能なまちを形成していくためには、まちの中に公共サービス・医療・福祉・商業等の生活に必要な機能を誘導することが必要であり、既成の市街地で、これらを実現するにあたっては、公的資産をはじめとする既存の土地や建物を有効に活用していくことが重要となる。このため、府営住宅は府民の貴重な資産という認識のもと、地元の市や町と連携し、府営住宅の土地や建物を地域の資源として活用し、地域の福祉ニーズ等に対応した生活支援機能や福祉機能、雇用を生み出す就労機能、多様な住宅の導入など、地域のまちづくりに活用する取組みを進めている。

○ 移管の考え方

☞ これらの経過や現状から、地域のまちづくりへの資産の活用や、福祉施策と連携した住民サービスの提供を進めるためにも、市町村（基礎自治体）が住民に身近な行政サービスを総合的に担うという「ニアイズベター」の考えに基づき、公営住宅については、市や町が担い、市や町自らが自由度をもって、地域の課題に柔軟に対応しながら運営していくことが望ましいと考えており、府営住宅の市や町への移管を推進している。

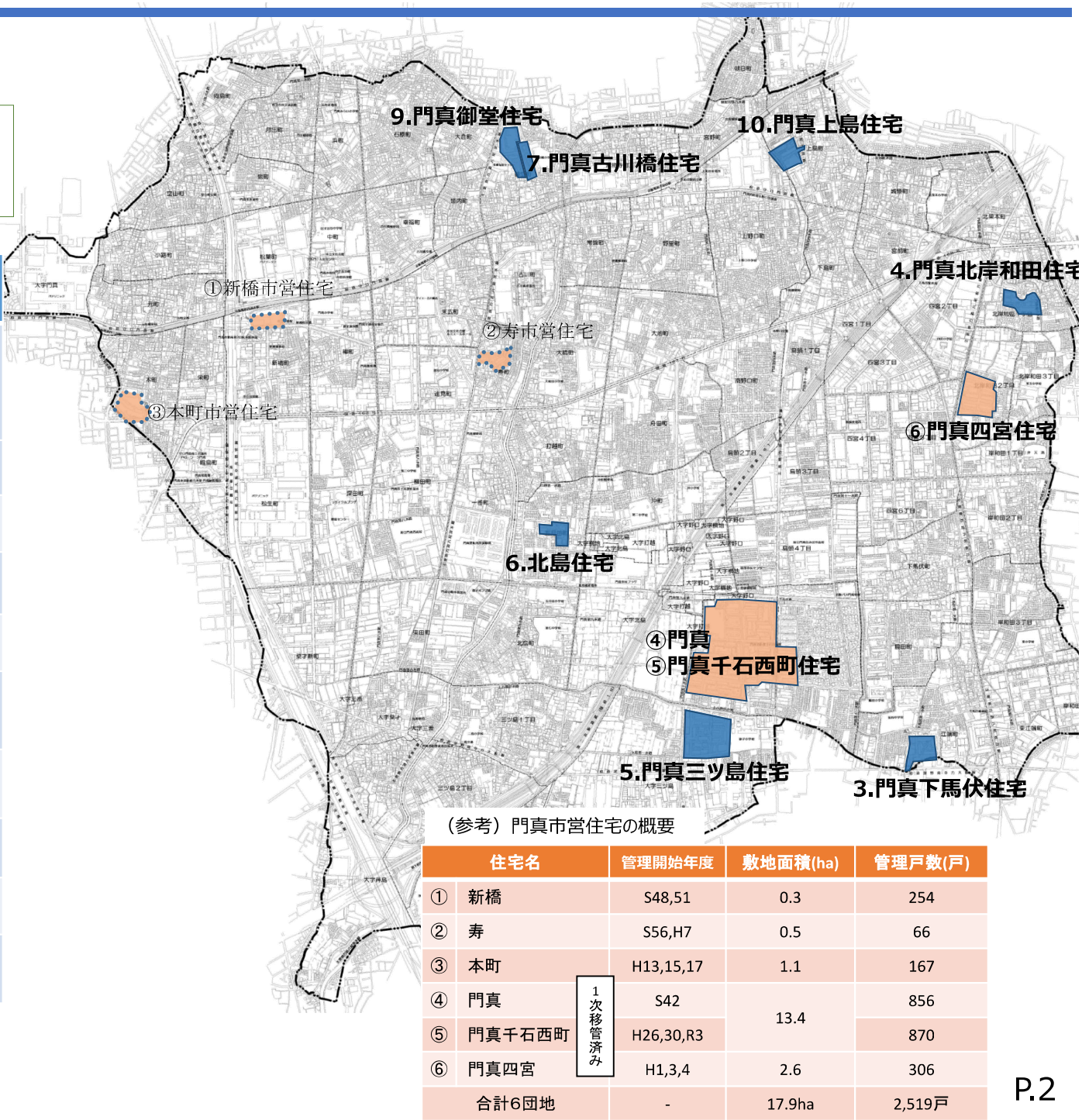
② 門真市内の大阪府営住宅の概要

府営住宅の概要

📍 団地数・管理戸数：7団地 1,525戸

住宅名		管理開始年度	敷地面積 (ha)	管理戸数 (戸)
1	門真	1次移管済み		
2	門真千石西町			
3	門真下馬伏	S52	1.7	244
4	門真北岸和田	S53	1.6	192
5	門真三ツ島	S54	3.6	443
6	門真北島	S55	1.0	116
7	門真古川橋	S58	0.6	36
8	門真四宮 (特公賃※40戸含む)	1次移管済み		
9	門真御堂			
10	門真上島	H14	1.6	170
合計 7団地		-	約12.6ha	1,525戸

数値は令和 4 (2022)年度末時点。
※特定公共賃貸住宅：中堅所得層向けの賃貸住宅



③ 移管の検討内容及び結果

1次移管時の検討内容

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、住宅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角性

- ☞ 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角性をとりまとめ。

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。

期待される移管による効果

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。

移管による効果の検証

効果① 住民サービスの向上

- ☞ 担当職員が身近に感じられる安心感や各種証明等が市役所で発行できるなど、窓口が近くなったことによる住民サービスの向上

効果② 市のまちづくりへの寄与

- ☞ 門真住宅の余剰地活用について、市が主体的に検討できるようになり、北島西・北地区と一体的に捉えたまちづくりを検討
- ☞ 大学の研究拠点、グループホーム、宿題カフェなどに空室を活用し地域課題の解消に寄与

効果③ 市財政への寄与

- ☞ R1～3年度の実質収支は約4億7千万円の黒字

移管による効果は一定認められる

門真市内の全府営住宅の移管を順次受けることとし、令和6(2024)年度の第2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。

R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
★第1次移管(済)					★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。
※門真・門真千石西町住宅（建替事業中）は移管時点の管理戸数を記載。

★第1次移管【令和元(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【令和6(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【令和10(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408億円（うち約225億円は移管済み）
- ➡ 市における起債償還相当負担額※：約47億円
※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

- 【R1(2019)年度】：門真・門真千石西町住宅、門真四宮住宅
- 【R6(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
- 【R10(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

- ➡ R1(2019)年度に移管を受け、建替事業を4期まで実施。
- ➡ 活用用地については、周辺の公共施設の再編も含め検討中。また、建替計画を全5期から全4期に変更したため、活用用地面積が1.1ha増加。
- ➡ 路線価を用いて売却額を算定（105千円／㎡）。

④歳入の設定条件

- ➡ 家賃・共益費・駐車場使用料については、団地別の令和3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

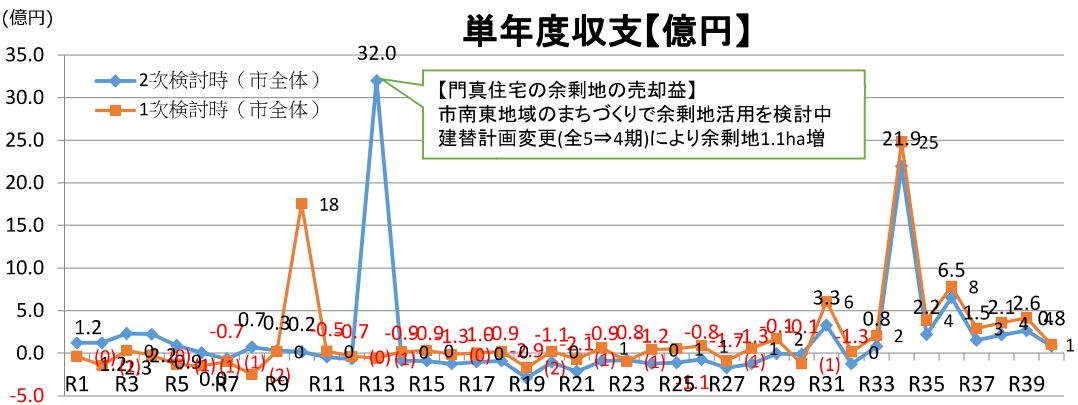
- ➡ 指定管理委託料(79千円／戸・年)、建替事業費(21,048千円／戸)、その他管理経費(6千円／戸・年)等を見込む。
- ➡ 計画修繕については、団地毎に必要な修繕費を積み上げ。
- ➡ シミュレーション期間中に耐用年限(70年)を迎える団地については、建替費用やそれに伴う用地売却益等を見込む。
- ➡ 起債償還額については、移管までの間に府が発行した起債に係る償還相当負担額及び移管後に市が発行する起債の償還額を計上。

⑥管理運営に必要な人員の見込み

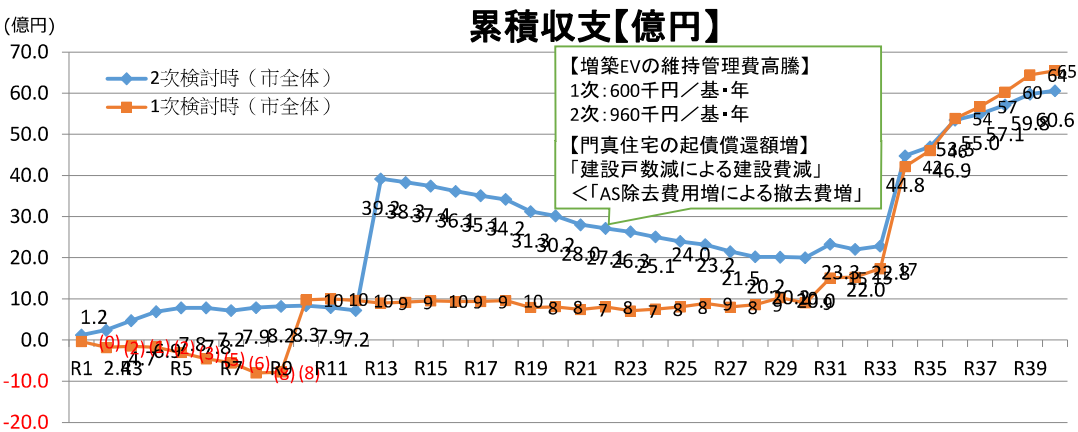
- ➡ 管理運営や建替え、大規模修繕等に必要な人員として、8名分の人件費を計上

中長期収支見通し（1次移管時・2次移管時の比較）

単年度収支



累積収支



➡ 門真住宅建替により、家賃収入が増え短期的に黒字となるが、各住宅の維持管理、計画修繕、起債の償還により、令和14(2032)年度以降は単年度収支は赤字が続く。しかし、令和33(2051)年度以降は、起債の償還の終了や活用用地売却により黒字基調になり、令和40(2058)年度には約60.6億円の累積黒字が見込まれる。

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

- ☞ 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、大学の活動拠点や学生との交流の場や教育相談・学習支援、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

- ☞ 空室を活用したグループホームの運営や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

活用事例

入居者募集（門真千石西町住宅、四宮住宅）

新婚・子育て世帯向けに募集
千石西町住宅：募集15戸、申込53件　四宮住宅：募集22戸、申込14件

宿題カフェ（門真住宅、門真千石西町住宅、四宮住宅）

学校や家庭以外の第3の子どもの居場所となるよう、NPO法人による子供の見守りをつかねた小学生のための宿題スペースとして使用

グループホーム（四宮住宅）

精神障がい者・知的障がい者地域生活援助事業の実施場所として使用

大学の研究拠点（門真住宅）

空室を学生及び教員等による団地をテーマとした研究を行うための活動拠点や入居者等との交流をするための場として活用

建替え事業における余剰地活用（門真住宅）

門真住宅の余剰地活用について、市が主体的に検討できるようになり、北島西・北地区と一体的に捉えたまちづくり検討

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

- ☞ 令和元(2019)年度の1次移管については、従前の指定管理者である日本管財(株)に引き続き委託して管理業務を行っており、R3年度からは移管住宅・既存住宅とも日本管財(株)を指定して効率的に管理を行っている。
- ☞ 令和6(2024)年度の2次移管についても、従前の指定管理者（日本管財(株)）を指定して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●●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期新築工事から市が引き継ぎ、4期新築工事を実施中。
- ☞ 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。

※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 2 次移管に向けた今後のスケジュール

	R5(2023) 年度	R6(2024) 年度
移管時期		★第 2 次移管
市議会での 審議等	◇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 ・条例改正（移管住宅追加）【議決事項】 ・府営住宅移管調整事業【予算議案】 ◇第 4 回定例会 ・指定管理者の指定【議決事項】 ↓	◇第 1 回定例会 ・住宅運営に係る予算【議決事項】
府、指定管理 者との契約手 続き等	★協定書の締結（指定管理者）	★譲渡契約書の締結（府） ※府での行政財産の用途廃止 と同日付けで締結
住民説明	★第 2 次移管住宅自治会への説明（8月頃） ★第 2 次移管住宅の住民への説明（8月頃） ★第 2 次移管住宅の住民への説明（12月頃）	