

戦略会議・会議録概要

- I、日 時 平成29年2月7日(火) 午後4時00分～5時00分
- II、場 所 市長応接室
- III、出席者 市長、副市長、教育長、地方創生局長、政策推進部長、総務部長
街づくり部長、企画経営課長、地方創生局課長、参事
街づくり部総括次長、住宅管理課長
- IV、概 要 大阪府営住宅の大東市への移管について

V、内 容

府営住宅の移管に係る検討結果について

(1) 主な意見

【副市長】

- 本日は「府営住宅の移管に係る検討結果」について審議する。まず、市長よりご挨拶いただく。

【市長】

- 市の方針を決定していく頻度がそうそうあるわけではないため、戦略会議の開催数というのは、あまり多くはない。それだけに、この会議の重さを改めて認識いただきたい。本日の案件についても、本市の行く末に大変大きな影響を与える決断をしていく会議である。そのことをしっかりと認識のうえ、議論、理解を十分にしたうえでの最終判断という形になるべく、議論を展開し進めてほしい。

【副市長】

- 先程申した通り、本日は「府営住宅の移管に係る検討結果」について審議を行い、決定をしていく。
- 平成28年3月の府市による府営住宅の移管に係る覚書の締結以降、庁内及び府市による検討協議を実施してきた。庁内では部局横断のプロジェクトチームを設置し、「移管の基本スキーム」や「移管順序」、「制度相違への対応案」等の検討を重ねてきた。府営住宅の移管に係るこれらの検討結果について説明のうえ、

「市としての府営住宅の移管受け入れ」についての議論に入りたい。それでは、地方創生局より説明する。

【地方創生局長】

- 平成 28 年3月の府市による覚書の締結以降、平成 30 年度からの順次移管をめざし、庁内で設置をしているプロジェクトチームや、関係部局である街づくり部の全面的な協力のもとに種々の検討を重ねてきた。
- 市内の府営住宅は駅周辺や市営住宅に隣接しているなど、本市の総合的なまちづくりを考える上で、非常に魅力的な立地にあり、移管が実現することにより、市営住宅との一体的なマネジメントや福祉施策、地域ニーズに応じた活用など、市民サービスの向上に資するまちづくり施策への展開が可能であると考えており、移管後のまちづくりへの活用方策についても検討を進めてきた。
- これまで、「住宅まちづくり推進本部会議」においてもご審議をいただいたが、市政運営の最高方針を決定する戦略会議において、今年度の検討結果である「移管の基本スキーム」、「移管順序」及び「主要項目の制度相違への対応案」などを説明したうえで、移管を受けることとし、正式に平成 29 年度に予定をしている府市での移管協定書の締結に進みたいと考えている。では、担当より資料の説明をする。

【地方創生局 参事】

〈資料に基づき説明〉

【政策推進部長】

- 府営住宅の移管については平成 25 年度ごろから議論が始まった。大阪府の見解では、公営住宅の提供という観点から市町への移管が望ましいとされ、本市でも府内に先駆けて議論を進めてきた。説明にあったとおり、府営住宅を市営住宅に移管することにより、まちづくりへの活用の可能性が広がると考える。財政的には、これまでの議論において移管により負債を受けるものの、向こう 30 年間は使用料収入も一定あることから、累計収支について黒字化が見込めるのではないかとのこと。ただ、将来的には府営住宅の建替えが発生すると考えられることから、このままの規模で、それぞれの府営住宅を建て替えるということになると、収支がマイナスに転じる可能性もある。そのため、移管後、一定の時期には、将来の入

居者数の判断や住宅全体の規模についても議論が必要と考えるが、このスキームで移管ということには問題はないと考えている。

【街づくり部長】

- 戸数の話が出たが、現状、府営住宅で3,153戸、市営住宅で850戸ある。移管後には市営住宅が約4,000戸となる。現状の市営住宅850戸のうち、530戸は耐震性が無い状況であり、移管を受けた住宅に移っていただくこともできる。そうした場合には、市営住宅の建替え等の費用が削減される。北条のまちづくりの基本構想が始まっていることもあり、すぐにでも4,000戸に対して、850戸の市営住宅の数はいくらがいいのかについて、街づくり部も含めて議論、検討をしていく必要があると考える。
- また、募集戸数の4割を市外入居可とするとの説明だったが、例えば、耐震性がない市営住宅からの転居数等も考慮し、検討をしていく必要があると考えるがどうか。

【地方創生局 参事】

- 市外入居枠の4割の設定については、これまで府営住宅として大阪府内の大東市以外の市町村からも応募ができた経過等より設定をするもの。市外入居の実績や大阪市への移管時の取扱い等を考慮し4割とした。
耐震性がない市営住宅からの住宅替えによる活用等も含め実状を見極めたうえで、府とは調整をしていく。

【総務部長】

- 府営住宅の移管を実施したのは、現時点では大阪市だけか。

【地方創生局 参事】

- 建替等の事業中団地を除き、大阪市へは移管済み。他の市の状況としては、大阪府と池田市が平成28年12月に覚書を締結し、大東市と同じく平成30年度から10年を目途とした順次移管をめざすと聞いている。

【総務部長】

- 大阪市へは移管済みとのことだが、移管に伴う課題等は把握をしているか。

【地方創生局 参事】

- 大阪市の担当者へのヒアリングを実施させていただき、移管に伴う留意点等を伺った。

【総務部長】

- 移管後 30 年程度は累積収支で黒字基調とのことだが、全 7 団地の移管後には非常に多い戸数の住宅を管理していくこととなる。基本は指定管理の手法によると思うが、指定管理を導入するにしても、事務手続きなどで職員の増は一定必要になると思われる。そのあたりはどうか。また、建替えはシミュレーション上、どのように見込んでいるか。

【地方創生局 参事】

- 収支には、一定、職員の人件費も入っている。また、建替えについては、平成 30 年度より 30 年間において、耐用年数を経過する団地分を見込んでいる。

【総務部長】

- まちづくりへの活用については、市にとってメリットとなる。きちんと踏むべきところを踏んでいけば問題はないと考えており、移管は受ければよいと考える。

【総務部長】

- 移管後の家賃について府の家賃をベースにとのことだが、既存の市営住宅の取扱いとの整理はどう考えているのか。

【地方創生局 参事】

- 公営住宅の家賃については、一般的には入居世帯の収入と住宅の質により決定をする。家賃を決定する際の項目の中には利便性により決まる項目があり事業主体が決定をしていくこととなる。住宅の設備その他住宅の有する要素を勘案し定めることとなるが、移管を受ける住宅については、市営住宅と比べ募集倍率も高く、また、まちづくりに活用をする住宅特性等からも既存の市営住宅と比べ利便性は高いと考えている。

【教育長】

- 住宅まちづくり推進本部会議での意見は何か反映されているか。

【地方創生局 参事】

- 住宅まちづくり推進本部会議では、移管順序やまちづくりへの活用方法などについてご意見をいただいた。また、移管を受ける住宅の書類関連の引継ぎ等についてもご意見をいただき、府とは現在、調整をしているところ。

【教育長】

- その他政策的活用として、新婚・子育て世帯の流入としての活用が記されている。先のことではあるが、そういった世帯向けに内装や設備等の改修は考えているか。

【地方創生局 参事】

- 現時点では事業主体の市がそういった改修をすることは考えていない。応募倍率等から見ても、市が直接改修工事を実施しない場合であっても需要はあると考えている。

【教育長】

- 既存の入居者への影響が大きい項目については、必要に応じ経過措置等を設けるとのことだが、具体的には何かあるか。

【地方創生局 参事】

- 減免制度を市の制度に統一をする予定であり、それに伴い、負担が増加する世帯が発生する可能性がある。今後、詳細を確認したうえで、必要に応じ経過措置を設ける予定。

【教育長】

- 市民体育館については寺川住宅の敷地内との認識であるが、移管の対象となるのか。

【地方創生局 参事】

- 移管の対象とし、府とは調整をしている。

【街づくり部長】

- 大東市の場合は移管戸数などの点において、大阪市への移管時のケースとは違う。そのため、「現状有姿」とはあるが、柔軟に進めてほしい。そのひとつが中層エレベーターの件であり、これは他市の事例にも成りうるものなので、しっかりと調整をいただきたい。

【地方創生局 参事】

- 中層エレベーターの設置については、計画どおり府での設置後に移管を受ける方針で、府とは調整をしており、引続き協議を進めていく。

【市長】

- 南郷住宅の広場についての取扱いはどうか。

【地方創生局 参事】

- 南郷住宅の広場についても、移管の対象とし、府とは調整をしている。移管を受けた府営住宅をまちづくりへ活用をしていくという移管の趣旨からも、地域のまちづくりへの活用の可能性が高い部分については移管対象となるよう調整をしているところ。

【企画経営課長】

- 戸数の在り方にも影響をするが、将来的な建替え等も考慮すると、いずれは特別会計化についても検討をしてはどうか。本日の戦略会議での審議項目ではないが、例えば、平成 34 年度の第 2 次移管や平成 38 年度の第 3 次移管の段階での特別会計の導入についての検討をしてはどうかと考える。

【地方創生局 課長】

- 先程、市外入居の話があったが、府営住宅を移管し、市営住宅となることにより、大東市民にとっては、これまでよりも入居がしやすくなるというメリットもある。ただし、市外入居枠を少なく設定することにより応募できる世帯が少なくなるので、応募割れとなる懸念もあり、そのあたりのバランスも考え調整をしていく必要がある。

【市長】

- 4,000 戸が最終的には減るかもしれないが、いずれにしても現状よりも管理戸数が大幅に増えるということは事実であり、その点についてはどうか。

【街づくり部 総括次長】

- 街づくり部としては最終約 4,000 戸の住宅を管理していくこととなる。将来的に指定管理を導入するにしても、その事務が発生する。また、指定管理を導入した際においても職員による対応が必要な部分があるので、人的な対応も必要となってくる。

【市長】

- いわゆるグローバルな視点で考えてほしい。3,150+850=4,000 のイメージが強いが、資料2枚目の配置図を見ると大東朋来住宅の敷地が広いことがよくわかる。この敷地の裁量が、全て大東市に移管されることとなる。将来的な建替えの話があったが、例えば、まちづくりへの活用として半分の敷地で住戸の建替えを実施し、残り半分に民間の開発を誘導するなど様々なまちづくりの自由度というのは、建替え時期に向けてどんどん広がっていく、という発想を持つべきと私は考える。そういった可能性を職員全員の英知、市民全員の英知を集めてよりよい団地活用につなげていきたいと思っているので、是非ともこの移管については進めて参りたい。

【副市長】

- 平成 28 年3月に覚書を締結し、検討を進めてきた。
市内の府営住宅については、非常に立地ポテンシャルが高く、大東市のまちづくりに今後、良い方向に影響を与えると思う。みなさんの意見を聞いたところ、移管については賛成とのこと。将来的な建替え等の課題については移管後についても考えていく必要があるが、その部分を差し引いてもポテンシャルは高いと考えられる。
- では、府営住宅の移管については、この内容により移管を受けることとし、正式に府市での移管協定書の締結に進むということでよいか。

《一同異議なし》

【市長】

- 本日、「約 3,000 戸の府営住宅の移管」という市の方針について、みなさんの同意を得て、この戦略会議の結論となったことについては、私個人としても、非常に身震いがする思い。非常に大きな責任と可能性を秘めた市の決断であるので、流れに乗っていくような発想ではなく、このチャンスをいかに大きな果実にしていくかということ、英知を結集するような思いで取り組んでいきたいと思うので、本日のこの結論を、将来の市民の、大英断としての結論に持っていくよう、みなさんの決意と努力をお願いします。

(2) 決定事項

- 府営住宅の移管を受けることとし、正式に府市での移管協定書の締結に進むことを決定する。

(以上)