

府営住宅の移管に係る検討結果

- 大東市内の府営住宅の立地条件等から周辺のまちづくりへの活用可能性が高いと判断し、昨年3月の府市による覚書の締結以降、H30年度からの順次移管をめざし、庁内及び府市における移管に向けた本格的な協議を実施。
- 移管による効果・メリット、主要な制度相違への対応及び将来的な財政収支の確認等が、一定完了。今後、関連予算要求、条例改正等の手続きを進めるにあたり、移管に向けての方向性を以下のとおりとしたうえで、「移管を受ける」こととし、引続き、府市で詳細協議を進めていくこととした。

移管による効果

- より身近な地域ニーズに対応したまちづくり施策の展開
- 隣接・近隣団地における一体的建替等による事業の効率化・円滑化
- 管理の一元化による府民・市民にわかりやすいサービスの提供
- 移管に伴う中層E V設置事業等の優先実施

以下の「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」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こととする。

移管の基本スキーム

■移管に関しての主な対応方針

・土地建物は無償譲渡、現状有姿、起債償還は市負担

- 資産価値：土地建物合せて 約450億円 ※府公有財産台帳上の額
- 市の想定起債償還負担額：約30億円
※想定起債償還負担額については、具体的な移管順序案による想定額であり、平成30年度以降の府による中層E V設置に伴う起債を含む

・市内全ての住宅を移管

- 7団地 3,153戸（予定）
※府営大東朋来住宅における市外区域の取扱いについては継続協議

・移管後の管理制度は、府市協議のうえ決定

- 入居者募集において、市外府民も応募できる枠を一定確保
- 既存の入居者への影響が大きい項目については、府市協議のうえ、必要に応じ、経過措置等を設ける。

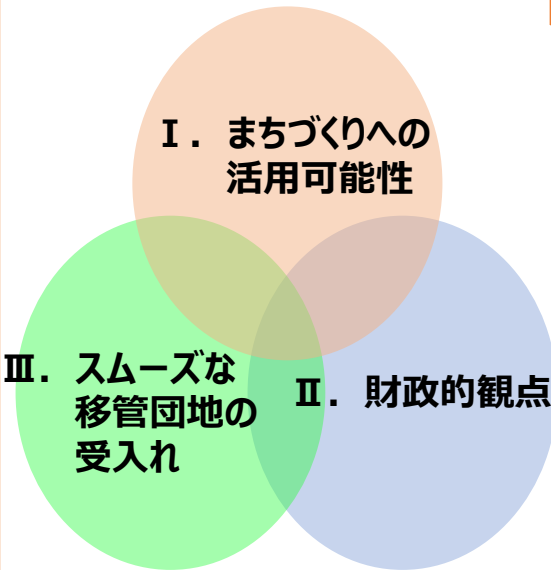
■移管の時期

平成30年4月より、順次移管を開始

（※平成30年4月1日に府営深野住宅を第1次移管）

移管順序について

- 以下の3つの視点から、各団地の特性を分析し、移管順序を検討。



I. まちづくりへの活用可能性

- 個別団地の立地ポテンシャル等により、まちづくりへの活用可能性を分析
- 具体的には、住宅の利便性や近接する市営住宅の有無等により、まちづくりへの活用可能性を判断

II. 財政的観点

- 団地ごとの単年度収支を考慮
- 将来的な建替等に伴う余剰地の創出可能性についても考慮

III. スムーズな移管団地の受入れ（管理的観点）

- 移管を受ける府営住宅の戸数が市営住宅と比較をし、ボリュームが多いため、円滑に業務が進むよう、管理戸数について考慮
- 府における事業（中層E V設置事業）の完了状況についても考慮

- 順次移管については、移管後の「PDCAの実施」等を考慮し、3回に分けて実施
- 第1次移管については、まずは、モデル的に1団地を移管

H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
★第1次移管 ・深野住宅	PDCA			★第2次移管 ・北新町住宅 ・南郷住宅 ・寺川住宅	PDCA			★第3次移管 ・末広住宅 ・朋来住宅 ・ペア朋来住宅

※移管後の課題検証、次期対応策の協議等を勘案し、各移管の間は中3年空ける。

主要項目の制度相違への対応案

入居要件

- 市外入居枠は、これまでの入居実績等を勘案し、一定の割合を設定。
（募集戸数の4割以上を市外からの入居を可とする）

家賃

- 現在の入居家賃、住宅特性等を考慮し、基本家賃は現在の府の家賃をベースとする。
減免制度については市の制度を適用。
- 駐車場使用料、共益費の取扱いについても家賃制度に倣う。

住宅管理

- 移管住宅については、指定管理又は業務委託により民間事業者による管理を継続。

まちづくりへの活用

まちづくりへの活用の方向性

大きく以下の4つの方向性によりまちづくりへの活用を検討

市営住宅事業との連携

- 市営住宅の建替事業の受け皿としての活用
- 府営・市営住宅の再編整備（集約事業）
- 将来的に一体建替の実施

余剰地等の有効活用

- 公民連携による稼ぐインフラ（敷地を活用した生活利便施設等の導入）
 - ・時間貸駐車場（コインパーキング）、コンビニ など
- 建替事業等により創出した活用地の売却による民間開発の誘導
 - ・医療施設、社福施設、教育施設、商業施設、住宅（戸建・マンション） など

空室の有効活用

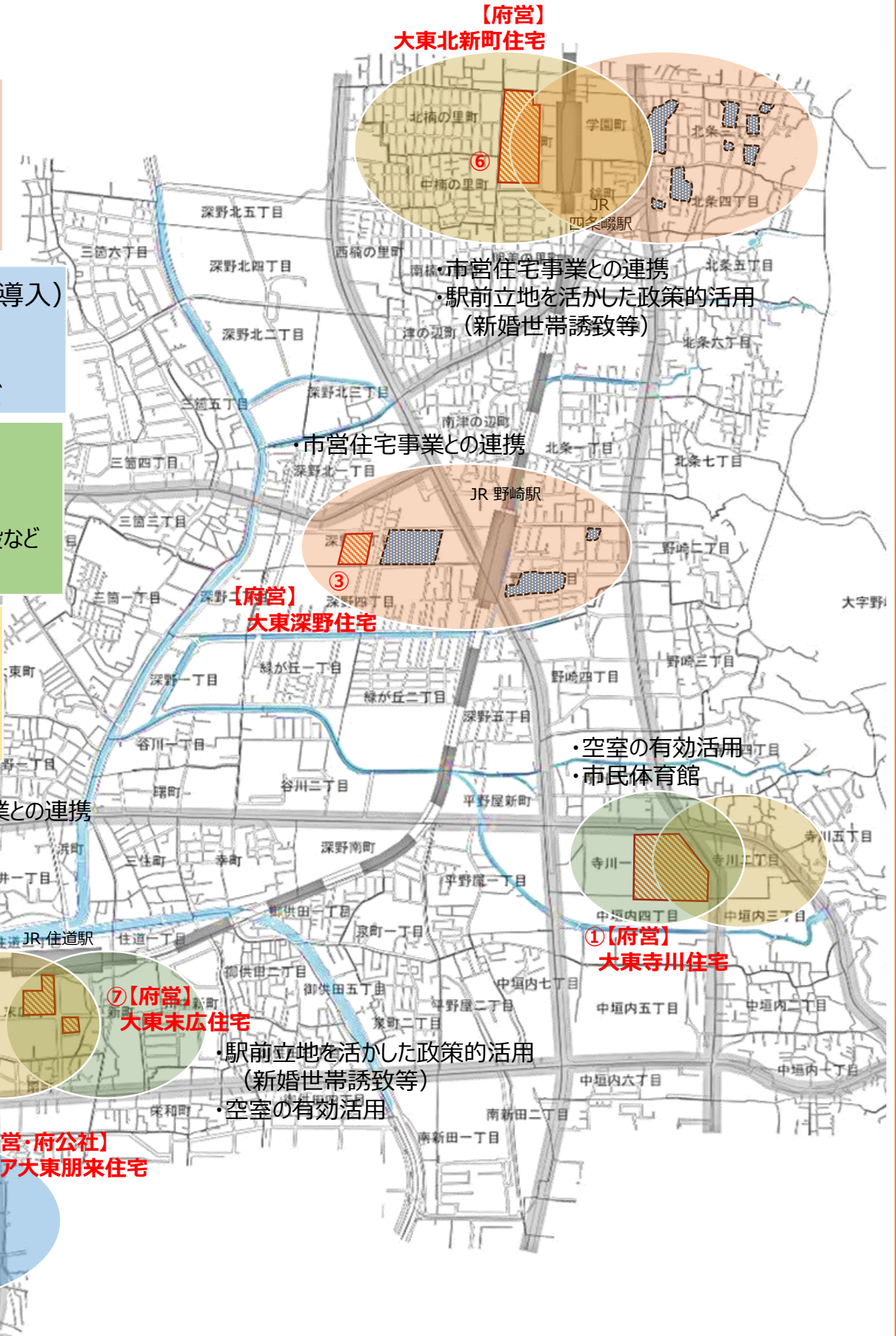
- 子育て支援や高齢者支援をはじめとした地域の活性化につながる活動拠点としての利用
 - ・小規模保育施設、子育てサークルや高齢者見守り活動拠点、放課後学童施設など（※事業を実施するNPO等への貸出し）

その他政策的活用

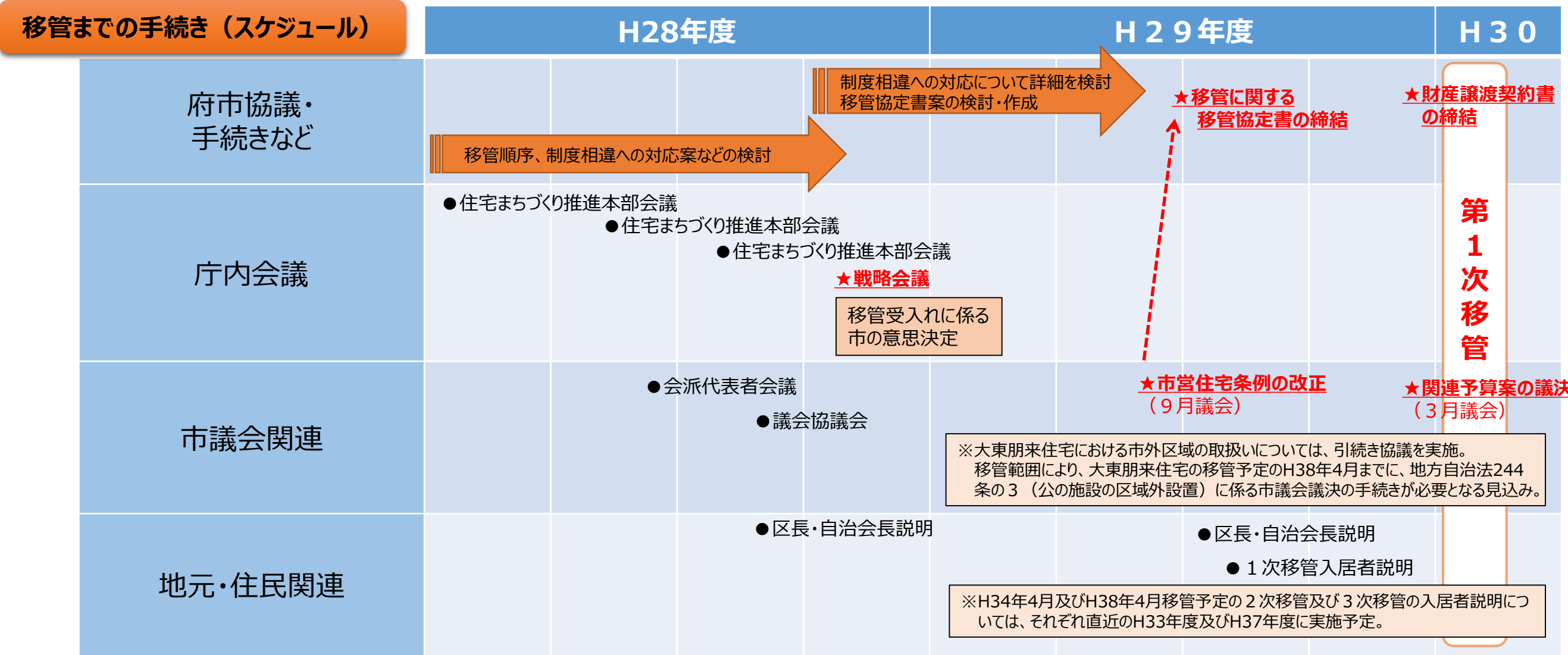
- 新婚・子育て世帯の流入（人口流入施策）としての活用
 - ・市の裁量による募集枠の設定など（若年世帯の誘導を図るため、新婚・子育て世帯向け募集の実施）

※各移管の間におけるPDCA期間において、具体化に向けた検討を行う

地区ごとにおける想定される活用イメージ（案）であり、記載の内容のみに限定されるものではない。



- ・空室の有効活用
- ・余剰地の有効活用



移管に関する府市協定書等の構成（案）について

移管協定書

【目的】
移管の時期や管理方法、費用等の基本事項について府市間で定めたもの。大阪府営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）の移管が円滑に行われるよう策定。

【主な内容】
移管時期、引き継がれる文書・財産、起債償還負担の取扱い、移管後の団地の管理方法、地域のまちづくりへの活用 等

確認書

【目的】
移管協定書に規定する管理方法や起債償還負担などに関する詳細な内容について、府市間で定めたもの。

【主な内容】
家賃制度等（経過措置の期間等）、入居者募集（市外入居応募枠）、起債償還負担の範囲、地域のまちづくりへの活用 等

財産譲渡契約書

【目的】
事業移管に伴い譲渡する財産に関して必要な事項を府市間で定めたもの。

【主な内容】
譲渡物件、所有権の移転及び登記嘱託、指定用途、実地調査 等