

府営住宅の移管に係るこれまでの経過

- 大東市内の府営住宅は駅周辺や市営住宅に隣接をしているなど、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、まちづくりへの活用の可能性が高いことから、平成28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。
- 公営住宅等のまちづくりに関する政策決定は、住民生活を身近で支える基礎自治体が担うことが望ましく、さらには、まちづくりや効率性の観点からも管理・運営の一元化が望ましいことから、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を実施の上、平成29年2月の戦略会議において、「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」ことが決定。

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EV設置事業等の優先実施

H29年12月 府市移管協定書の締結

- 大東市内の7団地を3回にわけて順次移管を行うことなどについて、府市間で規定。

市議会におけるこれまでの関連議決

平成29年9月定例会月議会、令和2年9月定例会月議会

- 市営住宅条例の改正議案が賛成多数で可決
(第1次、第2次移管住宅の受け入れに関する条例改正)

H30.4.1 第1次移管の実施
R4.4.1 第2次移管の実施

今後の予定

- | | |
|------|------------------------|
| R4年度 | ◆ 特別会計の導入及び基金の設置に関する議決 |
| R5年度 | ◆ 公の施設の区域外設置に関する議決 |
| R6年度 | ◆ 市営住宅条例の改正に関する議決 |
| R7年度 | ◆ 指定管理者の指定に関する議決 |

第3次移管の確定

R8.4.1 第3次移管の実施

移管順序

H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
★第1次移管 〈144戸〉 ・大東深野住宅(144戸) H30.4.1に移管済み	PDCA			★第2次移管 〈1,310戸〉 ・大東北新町住宅(492戸) ・大東南郷住宅(118戸) ・大東寺川住宅(700戸) R4.4.1に移管済み	PDCA			★第3次移管 〈1,659戸〉 ・大東末広住宅(244戸) ・大東朋来住宅(1,339戸) ・ペア大東朋来住宅(76戸)

※移管後の課題検証、次期対応策の協議、まちづくりへの活用の具体化検討等の期間としPDCA期間を設ける。

移管の基本スキーム

■ 移管に関する主な対応方針

・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460億円 ※府公有財産台帳上の額

➢ 市の想定起債償還負担額：約33億円

※想定起債償還負担額は、具体的な移管順序による想定額であり、今後、移管までの間において府において実施予定の「中層EV設置事業」及び「計画修繕事業」に伴う起債を含む。

【内訳】・H30年度までに実施をした事業に係るもの：約10億円

・令和元年度以降、移管までの間に実施予定の事業に係るもの：約23億円
(中層EV(約15億円)、その他計画修繕(約8億円))

・市内全ての住宅を移管

➢ 7団地 3,113戸

※府営大東朋来住宅の東大阪市域に所在する50棟(40戸：入居者は東大阪市民)及びその附属施設(駐車場等)については、移管の対象外とする予定。

・移管後の管理制度は、府市協議のうえ決定

※詳細は別紙参照

➢ 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

第1次移管(移管済み)：平成30年4月1日 大東深野住宅

第2次移管(移管済み)：令和4年4月1日 大東北新町住宅、大東南郷住宅、大東寺川住宅

第3次移管：令和8年4月1日 府営大東末広住宅、大東朋来住宅、ペア大東朋来住宅

制度相違への対応等

移管後の管理制度等の取扱いは以下のとおり

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)
- ✓ 市外在住かつ市外在勤者の入居枠の設定は、**移管後当面5年間**とする。
(その後の継続については、応募状況等を勘案し、府市協議のうえ決定する)

住宅管理

- ✓ 移管住宅については、指定管理により**民間事業者による管理**を継続。

中層EV設置事業

- ✓ 設置予定団地については、**移管前に府が事業を実施の上、市へ移管。**
- ✓ 移管の計画に合わせ、**府においてEV設置事業を優先的に実施。**
(設置予定団地) ・府営大東朋来住宅 (第3次移管の前に工事完了予定)

家賃等の滞納金

- ✓ 移管日より前の家賃及び駐車場使用料等の滞納金がある場合は、**滞納金に係る債権は府から市に引き継がない。**

移管後の団地名称

- ✓ [移管前の名称] 大阪府営 大東●●住宅
⇒ [移管後の名称] **大東市営 大東●●住宅**

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。

余剰地の有効活用

- ✓ 現在、大阪府が実施をしている**住宅内の余剰地等の有効活用。**
(空き駐車区画におけるコインパーキング事業など) については、**移管後も引き続き実施をする。**

リース風呂制度

- ✓ 現在、一部の入居者が利用をしている**浴槽・風呂釜等のメンテナンスリース制度**については、**移管後も継続をする。**(大阪府と大阪ガス(株)が協定を締結)
- ✓ 継続にあたっては、別途、大東市と大阪ガス(株)で協定を締結。

入居者募集

- ✓ **移管以降**については、入居者募集は**年2回**とする。

移管後の7団地名称

- ・大東市営 大東深野住宅
- ・大東市営 大東北新町住宅
- ・大東市営 大東南郷住宅
- ・大東市営 大東寺川住宅

第3次移管住宅<予定>

- ・大東市営 大東末広住宅
- ・大東市営 大東朋来住宅
- ・大東市営 ペア大東朋来住宅

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

- 公民連携による稼げインフラ（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、予約駐車場）、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、市内中小事業者への社宅としての貸出し など）

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）
- 高齢者世帯の安心居住（単身高齢者の見守り等の実施など）

※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



移管住宅における具体的なまちづくりへの活用案

2nd STEP

積極的な空室の有効活用

- (例) ・若年世帯等のニーズを踏まえた原状回復不要のDIY住戸としての活用
・市内中小事業者支援の観点も踏まえた空室の社宅活用

若年世帯を呼び込み、**団地・まちの活性化**を図る

1st STEP

- 新婚・子育て世帯の流入促進に向けた募集枠の設定

