

# ストック公民連携活用事業について

# 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業 論点・課題

## ■ 論点・課題

- ・ 活用が進んでいない(実績は以下のとおり)
  - 理由を整理
- ・ 空き家住戸を単に埋めれば良いわけではなく、団地コミュニティの活性化が求められる
  - 先進事例を参考に

## ■ 実績 ※令和7年10月末時点(事業開始:令和5年1月～)

### 【許可件数】

6社・12戸(5団地)

### 【主な用途】

- ・ 社宅(外国人技能実習生、会社従業員)
- ・ 大学研究者用の住居
- ・ 居住支援法人から住宅要配慮者へのサブリース

### 【問合せ件数】

約50件

# 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業 概要①

## ■事業目的

府営住宅空き住戸等の利活用について、民間事業者等から提案を募り、子育て支援、地域活性化、産業成長等の公益性のある利用に供することにより、収入確保をはじめ府有資産の有効活用や団地コミュニティの活性化、ひいては府民サービスの向上・施策効果の拡大を図る。

## ■対象者

提案の実施主体となる意思と能力がある者

⇒民間事業者、市町村、NPO、各種団体など、法人・個人、営利・非営利を問わず応募可。

## ■募集する提案内容

- ① 府民サービスの向上・施策効果の拡大に資する公益的な利活
- ② 団地自治会が行う諸活動への協力

## ■活用できる府営住宅ストック

概ね2年以上の長期間応募がない空き住戸等

※団地入居者の日常生活に支障がないこと、団地自治会と事前協議することなどを活用要件としている。

# 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業 概要②

## ■ 使用できる用途

利活用の目的	利活用イメージ
①子育て支援	ひとり親家庭向けシェアハウス、育児シェアハウス、子ども・若者の居場所づくり(子ども食堂、学習の場、遊びの場)等
②まちづくりの推進、地域の活性化	地域活性化起業人・地域おこし協力隊向け住宅、若者(学生・社会人)シェアハウス等
③産業成長・人材確保支援	従業員向け住宅、起業家シェアハウス、ルームファーム(果物工場等)、若手芸術家向けアトリエ兼住宅等
④団地コミュニティ活性化・入居者支援	コレクティブハウス、新鮮野菜の移動販売等 ※コレクティブハウス...コミュニティ型賃貸住宅
⑤高齢者等の生活支援、府民福祉の向上	見守りサービス付き高齢単身者シェアハウス、就職サポート付き離職者向け住宅
⑥その他	ウィズコロナ時代を見据えたテレワーク施設等

# 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業 概要③

## ■ 事業者の費用負担等

- ・住戸使用料(月額)は概ね6,500～28,000 円程度  
(建設年度が新しい棟は30,000～75,000 円程度)。  
※営利目的であれば、使用料5倍(京都府財産使用料条例別表)
- ・自治会費、共益費及び光熱水費等の必要諸経費は、負担いただく。
- ・使用許可物件は、現状有姿での使用許可となるが、自身のご負担で物件の改修や物品の調達を行っていただくことは可能。

## ■ 手続の流れ

応募は随時受付

応募提案 ⇒ 利用住戸選定・内見 ⇒ 自治会協議 ⇒ 使用許可申請 ⇒ 使用開始  
⇒ 国との協議

※行政財産目的外使用許可(地方自治法第238 条の4第7項)の手続きとなる。

## ■ 使用許可期間

使用初年度は、許可日から年度末までの1年以内

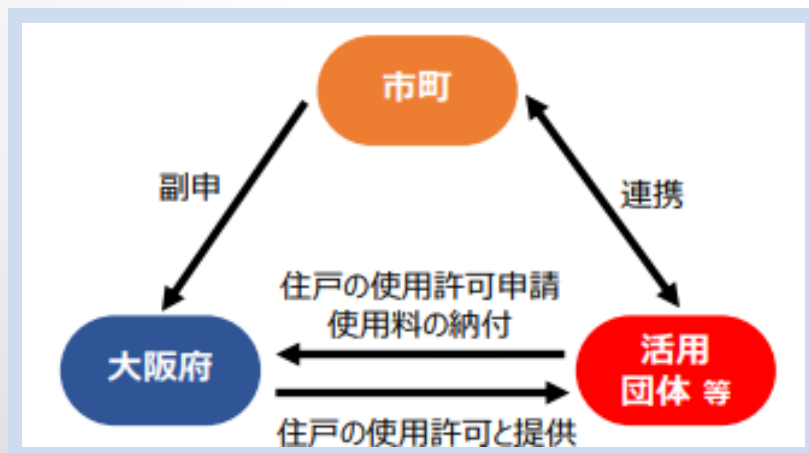
次年度以降は、資格・許可・取消要件を確認し、年度単位で更新

# 先進事例① 大阪府 「空室活用」

## ■事業概要

- ・地元市町と連携して、空室を活用した子育て支援施設や、高齢者の見守り施設等の導入を進めることで、地域コミュニティの活性化や生活支援サービスの充実に取り組む。
- ・また、地元市町が実施する移住希望者のためのお試し居住事業や、若者等の自立支援事業への活用など、低未利住戸を有効活用して、地域の多様な住宅の需要への対応にも取り組んでいる。

## ■事業スキーム図



## ■実績 ※令和6年9月時点

28団地・114戸(うち21団地・73戸活用中)

	使用内容	団地（開設年度）	戸数	
住宅以外の用途	小規模保育事業	島本江川（H28）、交野梅ヶ枝（H29）、堺高松（R1）、美原南余部（R1）、高槻芝生（R1・2戸）、高槻城東（R1）	7戸	延べ20団地25戸 活用中14団地17戸
	一時預かり事業	豊中上新田（H26）	1戸	
	地域子育て支援拠点事業	寝屋川春日（H25）、茨木東奈良（H30）	2戸	
	子ども食堂	茨木安威（R1）、狭山（R1）、熊取朝代（R3）	3戸	
	その他子ども・若者支援	池田伏尾台（H28）、茨木安威（H30・1戸／R4・1戸）、高槻柱本（R4）	4戸	
	障がい者（児）相談支援事業	茨木松ヶ本（H30）	1戸	
	高齢者見守り・交流拠点等	松原立部（H24）、前畑（H24）、大東朋来（H24）、赤坂台3丁（H29・2戸）、御池台2丁（R1）、交野梅ヶ枝（R4）	7戸	
住宅用途	住宅困窮者向けサポート付住宅	槇塚台第1（H22・7戸）、岸和田土生（R6・2戸）、岸和田春木（R6・1戸）	10戸	延べ11団地89戸 活用中8団地56戸
	若者の職業的自立モデル事業	清瀬（H29・11戸／R1・19戸）	30戸	
	移住・定住用住戸	泉佐野野野台（H29・2戸）、岬深日（H30）	3戸	
	介護研修生寮	池田伏尾台（R1・3戸／R2・5戸／R3・1戸／R4・6戸）	15戸	
	課題を抱える若者向けシェアハウス	茨木市内（R3・1戸／R4・6戸）	7戸	
	公共事業の仮移転先住戸	摂津正雀（R4）、前畑（R5・10戸／R6・9戸）	20戸	
	課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス	八尾市内（R4・2戸／R5・2戸）	4戸	

(参照: 府営住宅を活用したまちづくり / 大阪府(おおさかふ)ホームページ [\[Osaka Prefectural Government\]](https://www.osaka-pref.go.jp/))



# 先進事例② 大阪府大東市「北条まちづくりプロジェクト」

## ■事業概要

大東市公民連携基本計画の「北条まちづくりプロジェクト」として、「ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地」を開発理念に、昭和40年代に建てられた市営飯盛園第二住宅の建替えを契機に、鎌池公園周辺を整備し、エリア一帯の価値を高めていくことを目的とした事業。

住所 大阪府大東市北条3丁目1-1  
事業手法 PPPエージェント型  
事業主 東心株式会社  
敷地面積 約7,850m<sup>2</sup>  
延床面積 約5,270m<sup>2</sup>  
総事業費 約16億円(都市計画公園の整備費は除く)



## ■事業スキーム

PPPエージェントである大東公民連携まちづくり事業株式会社(現、株式会社コーミン)が市のビジョンに基づき、テナントリーシングを行い、特定目的会社である東心株式会社が大阪府とコーミンからの出資及び、金融機関からの融資で事業を実施。

建物は東心株式会社が所有し、大東市はその民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げる他、公園・河川・周辺道路の整備を行った。

⇒2024年7月直近の3年間でJR四条畷駅周辺エリアの標準的な物件賃料2.78%上昇

(参照:大東市公民連携基本計画(令和7年1月)、株式会社コーミンホームページ<https://matituku.com/>)

# 先進事例③ー1 京都市の目的外使用

## ■事業概要

令和6年3月より、「市営住宅の空き住戸の更なる利活用に関する提案募集要項」を制定。活用可能な市営住宅団地や主な活用用途等を示し、更なる空き住戸の利活用の提案を幅広く募集している。

<市営住宅の空き住戸の更なる利活用に関する提案募集要項より抜粋>

活用目的	活用用途例
①若者・子育て支援	・地域子育て支援拠点 ・こども、若者交流拠点、居場所づくり(こども食堂、学習・生活支援拠点)
②福祉的活用	・高齢者、障害者の交流拠点 ・高齢者、障害者等の相談支援や日中活動拠点 ・障害者グループホーム
③地域・活性化, 文化・まちづくりの推進等	・地域交流拠点、多世代交流拠点(コミュニティサロン) ・団地内交流カフェ ・若手芸術家向けアトリエ兼住戸
④エッセンシャルワーカー 向け住宅	・医療・介護等分野従事者 ・子育て等分野従事者 ・交通機関従事者 ・建設業分野従事者 など

※ 京都市若者・子育て応援賃貸住宅(こと×こと)は、別途募集



# 先進事例③ー2 京都市「若者・子育て応援住宅 こと×こと」

## ■事業概要

民間事業者により市営住宅の空室を貸付け、民間事業者のノウハウやアイデアでリノベーションをしてもらい、魅力ある賃貸住宅をお手頃感のある家賃で供給。  
若者・子育て世帯の移住・定住に繋げることを目的とした事業。



### E: 西京極市営住宅

賃料 50,000円 3DK (約61.6㎡)

#### <おすすめポイント>

- 全部屋洋室に変更
- DKを間取り変更し、広々としたLDKを確保 (3DK→2LDK)
- 生活騒音軽減、および断熱効果のある窓、壁に仕様変更
- 水道光熱費軽減のエコ住宅設備の導入
- お風呂はユニットバス仕様

#### <契約上のポイント>

- 敷金礼金、更新料不要
- 新婚世帯は家賃5%オフ、子一人に対し家賃3000円オフ

#### <問合せ先>

有限会社万殿建設

〒610-1141 京都市西京区大枝西新林町1-9-10

TEL: 0120-31-4978 HP: <https://mandono.com/>



#### <交通アクセス等>

- 阪急「西京極駅」徒歩1分



### F: 柳辻西市営住宅 (5戸)

賃料68,000円から72,000円

3DK (約61.6㎡)

#### <おすすめポイント>

- DKを間取り変更し、広々としたLDKへと変更!
- モニター付きインターホン設置
- 子育て世帯も安心の全部屋クッションフロア仕上げ
- リビングにはエアコン標準装備!



#### <交通アクセス等>

- 市営地下鉄「柳辻駅」徒歩8分

#### <問合せ先>

晃住宅

〒610-0102 京都府城陽市久世南堀内49-19

TEL: 0774-26-5405 HP: <https://aki-home-kyoto.com/>

# 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業 課題・今後①

## ■ 課題

大阪府や京都市など先進事例と比べると、京都府はまだ実績が少ないが、その理由は以下の4点だと考えている。

### ① 立地

→ 京都市外より京都市内の府営住宅の利用の相談のほうが多いが、京都市内の府営住宅は、京都市営住宅に比べると立地が良くない。

### ② 住民理解

→ 法人等から具体的に相談があった場合は、その法人等・団地自治会・京都府の3者で協議を行い、丁寧に説明し、団地自治会の理解を得てから具体的に進めることとしている。

### ③ 広報

→ 本事業について、ホームページへの掲載や記者発表は行っているが、府営住宅の空き部屋を民間活用できることはまだまだ知られていないと思われる。

令和7年度は、関係各所(各市役所、金融機関、京都市営住宅の活用者・自治会、社会福祉法人、大学など)へヒアリングに行き、事業を広めている。

# 京都府府営住宅ストック公民連携活用事業 課題・今後②

## ④ 料金

→ この部分が最も大きな理由と考えているが、本事業で貸与する住戸は現状有姿のままということから、利用する法人等が部屋を修繕する必要があり、初期投資が大きく発生することから躊躇されるケースが多い。

## ■ 今後

- 引き続き、関係各所にヒアリングを行い、事業の周知・拡大を図る。
- 引き続き、減免に関する検討等を行い、初期投資に多額の費用が掛かるというネックを解消できるよう進める。