

6 住宅政策の基本理念と取組みの方針

6-1. 住宅政策の基本理念

市民の豊かなくらし、魅力ある地域社会、いきいきとした都市の活力という住宅が担うべき役割を踏まえ、これらを支える住宅政策を推進するために、次のような基本理念を設定しました。

住みたいまちに選ばれる安心で良質な住まいづくり

また、具体的な施策展開にあたっては、基本理念に基づき、以下の三つの視点から対象を明確化します。

□ 人の視点

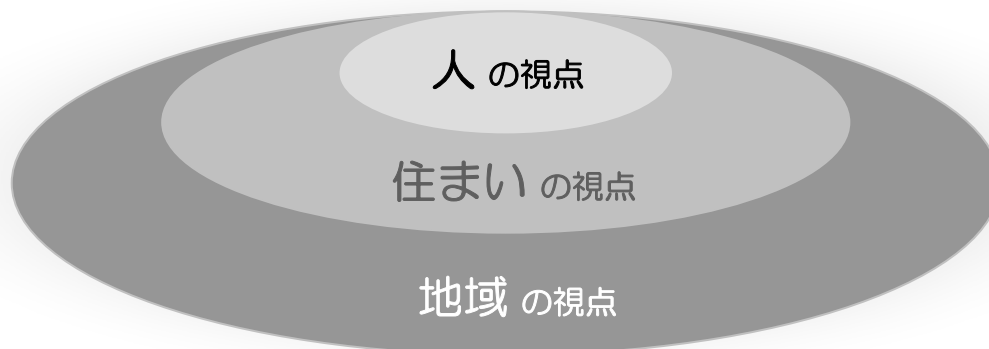
- 安心して子どもを産み、育てることができる
- 生活のスタイルが変わっても、不便なくくらしを続けられる
- 住み慣れた住まいに、不便なく住み続けられる

□ 住まいの視点

- 住宅が地震や火災、風水害などに強い構造を持っている
- 住宅内での生活事故や健康被害が起きないつくりになっている
- 住宅の取得や維持に関する的確な情報が手に入る

□ 地域の視点

- まちの基盤が自然災害や事故に強く、快適である
- 地域の文化や景観に、ほかにはない独自の魅力がある
- 地域社会のなかに、さまざまな世代の人が支え合うしくみがある



6-2. 取組みの方針

将来像の実現に向けて効果的かつ効率的な施策を展開するため、すべての施策分野に共通する取組みの方針を定めます。

①総合的に施策を展開すること

施策の展開にあたっては、まちづくりや福祉などの分野と緊密な調整を図り、施策の対象を明確にすることで、受益者の視点に立った施策のパッケージ化を進めます。

また、環境政策や生涯学習といった市民の関心が高い分野と連携し、ワンストップでの生活情報の提供や分野横断的な学習、啓発を進めるとともに、事業の推進にあたっては国や府など他の主体との連携を進め、施策効果の波及や効率化を図ります。

②既存の資源を活用すること

本市は、日本で最初のニュータウンや数多く供給されたマンション群、大学をはじめとする文化学研究機関の集積など都市的な機能の立地に恵まれる一方、古くからの人の暮らしが生み出したさまざまな歴史的景観や文化的資源も残しています。

これら有形無形の貴重な資源を保全、再生し、地域の「資産」として積極的に活用するスタイルを確立するとともに、次世代においても同様に活用できるよう継承していきます。

③参画と協働を推進すること

住まいは生活の基盤であり、市民自らの主体的な選択によって定まります。一方で、住まいを取り巻く環境は、先人たちの営みが歴史として積み重なることで地域の持つ特色や特性となり、現在もそこに住まう人々の想いや考え方によって常に変化しています。

地域への愛着は良好な住環境の形成につながることから、地元の住民や地域の事業者が主体となった住まい・まちづくりを推進します。

④民間市場を活性化すること

本市における住宅の多くは市民や事業者が所有する民間の住宅であり、住宅政策の本旨は健全な住宅市場を下支えすることにあります。

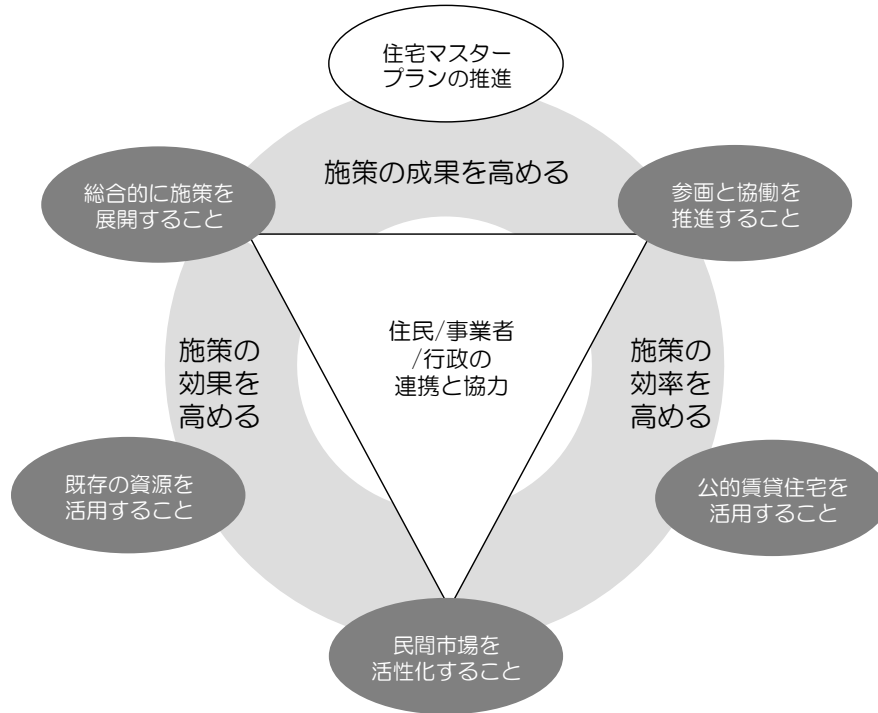
開発事業者や地元の不動産業者、工務店などが自主的なまちづくりに取り組める機会を増やし、民間市場を活性化していきます。

⑤公的賃貸住宅を活用すること

本市では、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅が大量に供給されており、これらは、市民のくらしや今後の吹田市のまちづくりを支える貴重な地域の資産と考えられます。

市営住宅のほか、各事業主体が管理する公的賃貸住宅も含めて、住宅セーフティネットの形成や地域の拠点形成など多面的な効果を狙った活用を進めていきます。

取組みの方針の概念図



7 基本目標と施策の展開方向

基本目標 1 安心・安全なくらしの確保

～くらしの安全と健康を守る住まい・まちづくり～

阪神・淡路大震災以降、耐震改修促進法の施行・改正などにより建物の安全性に関する基準の制定や改修への取組みが進められてきましたが、先の東日本大震災ではさらに多くの問題が浮き彫りとなりました。

これらを教訓に、建物の耐震性能の確保をはじめとしたハード面での安全性の向上はもとより、二次災害や他の自然災害も含めた正しい知識と対策を備えることが重要となります。

また、日常生活における家庭内事故死者は交通事故死者を上回っており、その多くが高齢者であるという統計結果もあることから、今後の高齢化の進行を見据え、住戸内での事故を未然に防ぐための取組みも重要となります。

市民が安心して生活を営むうえで最低限の基本的な条件である、住まいの安全性を重点的に確保していく住まい・まちづくりを進めます。

〈施策の展開方向〉

- (1) 住宅の耐震性・耐火性の向上
- (2) 地域の安全力の向上
- (3) 日常生活の安全性の向上

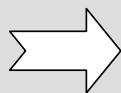
〈達成状況のめやすとする指標〉

住宅及び住環境の安心・安全に関する満足度

住宅及び住環境の満足度（アンケート）で、地震や台風の時の安全性（住宅）、防犯性やセキュリティ（住宅）、高齢者や障がい者への配慮（住宅）、地震等の災害に対する安全性（住環境）、犯罪や事件に対する安全性（住環境）の各設問について、「満足」「やや満足」と回答した割合の平均。

平成 23 年度

28.9%



向上

基本目標 2 居住の安定化の推進

～世代を重ね、安心して住み続けられる住まい・まちづくり～

住宅セーフティネット法で定義された「住宅確保要配慮者」に対しては、円滑な入居を支援するとともに、突発的な住宅困窮者についても速やかに住まいを確保していくことが求められています。

なかでもとりわけ大きな役割を担う公営住宅では、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を狭めるひとつの要因として、長期居住者の影響が挙げられています。このため、適正な入退去管理システムの構築により、公平性を確保するとともに、セーフティネットの機能強化を図ることが重要となります。

また、必要な時に速やかに住まいを確保できる環境を整備するためには、市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅によるセーフティネットの形成だけでなく、民間の住宅ストックも社会的な資産としてとらえて役割を分担するとともに、民間賃貸住宅事業者との連携についても積極的に取り組んでいく必要があります。

世帯の事情にかかわらず、誰もが生活の基盤となる安定的な住まいを確保し、世代を重ね安心して暮らし続けられる住まい・まちづくりを進めます。

〈施策の展開方向〉

- (1) 住宅困窮者向けの住まいの確保
- (2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保
- (3) 安定した居住継続への支援

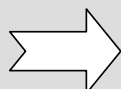
〈達成状況のめやすとする指標〉

高齢期の生活に不安を感じる割合

高齢期の生活を送るうえでの不安（アンケート）で、高齢期の生活に適した住宅でない、高齢期の生活に適した住環境でない、住まいの確保が不安、住居費の支払いが不安の各項目を回答した割合の平均。

平成 23 年度

27.4%



改善

基本目標3 環境負荷の低くらしへの転換

～低炭素社会を実現する住まい・まちづくり～

地球規模での温暖化を防止するために持続可能な低炭素社会の早急な実現が求められるなか、我が国は二酸化炭素排出量を1990年比で2020年までに25%削減することを中期目標に掲げており、本市としても2050年までに75%削減することを長期目標としています。

この目標を達成するには、スクラップアンドビルドを前提とした従来の住宅供給方式から、質の高い住宅の整備や適切な維持保全、再生などによる住宅ストックの長期活用への転換を図るとともに、自然エネルギーを利用した環境配慮型設備の普及などが必要となります。

また、東日本大震災の原発事故に端を発する全国的な電力供給量の不足により、電力エネルギーへの過度な依存が問題となるなかで、省エネルギー・節エネルギーに対する関心が高まっていることから、低炭素エネルギーを効率的に利用しながら豊かさを実感できるくらしへの転換について、情報の提供や制度の周知を進めることが重要です。

かけがえのない地球を守り、次世代へ引き継ぐ大きな目標の達成に向けて、一人ひとりができることから環境対策に取り組む、自然と共生した住まい・まちづくりを進めます。

〈施策の展開方向〉

- (1) 環境共生型居住の実現
- (2) 既存住宅の有効活用
- (3) 再生型の建設技術の普及

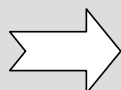
〈達成状況のめやすとする指標〉

住宅及び住宅地を選ぶ際に環境を重視する割合

住宅及び住宅地を選ぶ際に重視する点（アンケート）で、省エネルギーへの対応（住宅）、緑の豊かさや自然環境（住宅地）の各項目を回答した割合の平均。

平成23年度

14.7%



向上

基本目標4 住まいとくらしの適正化

～くらしに応じて選べる住まい・まちづくり～

少子・高齢化が進むなかで、単身・夫婦世帯、ひとり親と子世帯が増加するなど、住まい手の属性はますます多様化、細分化しており、住まいに対しても、これまで供給されてきた画一的な住宅から、それぞれのライフステージに応じた住まい方ができる多種多様な住宅の供給と住まいを選べる環境が望まれるようになってきています。

こうした環境の整備にあたっては、福祉的な側面が大きいことから高齢者などへの対応が注目されがちですが、継続的なまちづくりを進めるためには生産年齢層への対応も重要です。

ゆとりある住生活を実現するには、住まいが世帯の状況に応じた適正な規模や設備を備えていることに加え、住宅の品質や性能の維持が容易でなければなりません。このためには、長期にわたり活用できる高品位な住宅が安心して取得できる市場を形成するとともに、建物の維持管理や改修など、住宅の品質保持に向けた取組みへの支援を行っていくことが重要です。

それぞれの世帯の事情にマッチした住宅を選ぶことができ、かつ適正な負担で安定的に住み続けられる住まい・まちづくりを進めます。

〈施策の展開方向〉

- (1) 住宅の市場流通の活性化
- (2) 良質な住宅資源の形成
- (3) 住まいの管理の円滑化

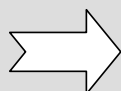
〈達成状況のめやすとする指標〉

現在の住宅に住み続けたいと感じる割合

将来も現在の住まいに住み続けるか（アンケート）で、「今後も住み続ける」と回答した割合。

平成23年度

56.0%



向上

基本目標5 吹田らしい魅力の醸成

～愛着と誇りの持てる住まい・まちづくり～

本市には、高度経済成長期の住宅不足解消のために全国初の試みとして大規模開発が行われた千里ニュータウンや、日本万国博覧会の開催に向けて整備された新御堂筋沿道の商業・業務の集積、あるいは現在も供給が続くマンション群などによる比較的新しい都市的な景観がみられる一方で、古くから集落が形成されていた地域には、歴史的な趣のある住まいやまちなみが随所に残っています。

また、大学など多くの学術研究機関が集積しており、府内でも最多を誇る学生数は本市の大きな特色になっています。

住みたいまちとして選ばれる吹田の住まいづくりを進めるためにも、主体的な市民活動やまちづくりと連携しながら、地域住民や大学を含む事業者等とともに魅力ある多彩なまちなみと地域資源を最大限に活かした取組みを進めることが必要です。

ナンバーワンを活かしつつ、それだけでない魅力的なオンリーワンを大切する住まい・まちづくりを進めます。

〈施策の展開方向〉

- (1) 多彩なまちの資源の活用
- (2) 地域独自の住文化の継承
- (3) 住民による主体的な住環境づくりの推進

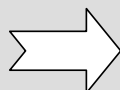
〈達成状況のめやすとする指標〉

まちの魅力に関する満足度

住環境の満足度（アンケート）で、緑の豊かさや自然環境、周辺の眺望や街並み・景観、近所の人やコミュニティとの関わりの各項目について、「満足」「やや満足」と回答した割合の平均。

平成 23 年度

38.4%



向上

8 住宅施策の展開方向と施策メニュー

基本目標 1 安心・安全なくらしの確保

～くらしの安全と健康を守る住まい・まちづくり～

施策の展開方向（1） 住宅の耐震性・耐火性の向上

地震による住宅の倒壊や損壊による被害を最小限に抑えるため、旧耐震基準で建設された住宅に対する耐震診断や必要に応じた耐震改修により住宅ストックの耐震性能を高めます。また耐火性能に優れた住宅の供給を促進します。

[施策の例]

- 既存の民間住宅における耐震診断の促進
- 既存の民間木造住宅における耐震改修の促進
- 耐火・防火性能の高い住宅に関する情報の提供 など

施策の展開方向（2） 地域の安全力の向上

災害や犯罪を防ぐには市民一人ひとりがしっかりと問題意識を持って対応することが重要ですが、個々の力で対処できない課題には、地域ぐるみで協力して取り組むことも必要です。防災マップ（ハザードマップ）などを利用してくらしの安全に関わる情報を継続的に発信するとともに、地域の住民や事業者等を主体とする災害発生時の被害軽減や犯罪の発生抑止などの取組みを支援します。

[施策の例]

- 防災に関する情報の提供
- 自主防災組織への支援
- 地域の防犯パトロールの実施 など

施策の展開方向（3） 日常生活の安全性の向上

住宅内を安心・安全な生活空間とするため、住宅のバリアフリー化の推進を支援する制度の普及や、利用の実態に応じた新しい支援の必要性について検討を進めるほか、住宅の健康への影響や事故防止に関する情報の提供を行います。また、市営住宅においては、吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づき、住戸内や共用部分のバリアフリー化を進めます。

[施策の例]

- 住宅内のバリアフリー化に関する情報提供
- シックハウスやアスベスト等に関する情報の収集・提供
- 家庭内事故防止に関する情報提供 など

基本目標 2 居住の安定化の推進

～世代を重ね、安心して住み続けられる住まい・まちづくり～

施策の展開方向（１） 住宅困窮者向けの住まいの確保

真に住宅に困窮する低所得者に対して公営住宅は現在も重要な役割を果たしていますが、高齢化の進行や世帯数の増加などを背景に、今後もさらなる居住安定の推進が求められます。引き続き市営住宅の適切な供給を行うとともに、入退去管理の適正化によって公平性の確保とセーフティネット機能の強化を図ります。また、災害やDVによる被害など突発的な住宅困窮に際しても、それぞれの事情に応じた住まいを速やかに確保できるしくみづくりを進めます。

〔施策の例〕

- 公的賃貸住宅の計画的な供給
- 市営住宅における入退去管理の適正化
- 突発的な住宅困窮者への対応に関する民間事業者との連携 など

施策の展開方向（２） 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保

高齢者や障がい者、ひとり親世帯、外国人などが不当な入居制限を受け、住宅に困窮する例は今も少なくありません。民間賃貸住宅への円滑な入居が困難とされるこのような世帯に対しては、市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の直接供給だけでなく、入居を受け入れる賃貸住宅の情報を提供するなど、安定的な居住の確保を支援します。

〔施策の例〕

- 公的賃貸住宅(府営・公社・公団住宅を含む)との連携
- グループホームの供給促進
- 大阪あんしん賃貸支援事業の紹介・登録の促進 など

施策の展開方向（３） 安定した居住継続への支援

少子・高齢化に歯止めがかからない状況のなか、これから子育て期間に入る世帯や、子ども世帯との分離により単身又は夫婦のみ世帯となる高齢者世帯を中心に、それぞれのライフステージに応じた住まい方ができる住宅への住み替えのニーズは今後も高まることが予測されています。住み慣れた吹田市内で継続して居住できるよう、子育て世帯を対象に期限付きで市営住宅に入居できる制度の検討や、高齢者世帯が安心して日常生活を送ることができるサービス付き高齢者向け住宅の普及などを目指します。

〔施策の例〕

- サービス付き高齢者向け住宅の普及促進
- 子育て世帯を対象とした市営住宅への期限付入居制度の検討
- リバースモーゲージや住み替え支援に関する情報の提供 など

基本目標3 環境負荷の低いくらしへの転換

～低炭素社会を実現する住まい・まちづくり～

施策の展開方向（1） 環境共生型居住の実現

地球温暖化の抑制のためには、CO₂排出量を削減し、持続可能な低炭素社会を実現していかなければなりません。次世代に継承できる未来を目指して、環境負荷の低い住宅や省エネルギー型の住宅内設備などの導入に向けた啓発を進めます。また、生垣等緑化推進助成をはじめとした住民による緑化活動への支援を行います。

[施策の例]

- 環境共生住宅、省エネルギー住宅に関する情報の提供
- 生垣等緑化推進助成制度の普及
- 市営住宅におけるカーシェアリングの試験的導入 など

施策の展開方向（2） 既存住宅の有効活用

限りある資源を大切にするという観点からも、再利用が可能な住宅ストックについては有効に活用することが重要です。建替えを前提としたスクラップアンドビルド型の計画を抑制するため、既存住宅の付加価値を高めるリフォームやリノベーションなどの情報を発信するとともに、市場に流通する物件や空家の情報を収集し、必要に応じて空家を市営住宅として借り上げるなど、民間の既存住宅を積極的に活用します。

[施策の例]

- リフォームやリノベーションに関する情報の提供
- 不動産事業者団体と連携した情報発信のしくみづくり
- 民間住宅を活用した借上型市営住宅の供給 など

施策の展開方向（3） 再生型の建設技術の普及

建築に関連するCO₂排出量は、全排出量の約1/3を占めることが知られています。建設廃棄物の減量化や再生資源の利用など、住宅の解体や建設にかかる環境負荷を低減する手法について事業者等への周知を図る一方、住宅取得者にはスケルトン・インフィルのような再生型の整備手法について情報を提供します。また、既存の市営住宅団地においては、建物を長寿命化する改善事業を実施します。

[施策の例]

- スケルトン・インフィル型の集合住宅の普及
- 建設廃棄物の抑制、建材リサイクルの普及・推進
- 市営住宅における長寿命化型改善事業の推進 など

基本目標4 住まいとくらしの適正化

～くらしに応じて選べる住まい・まちづくり～

施策の展開方向（1） 住宅の市場流通の活性化

くらしに適した住宅への住み替えニーズは高まっているものの、契約に関わるトラブルをはじめ、不動産取引には不安も大きいのが現状です。こうした不安の解消に向けて、市場に流通する住宅の品質が確認でき、また保証されるよう、住宅性能表示制度やまもりすまい保険制度等のさまざまな制度の普及を進めるほか、民間事業者とも連携した情報提供の体制を検討するなど、より良い住宅を安心して選択できる市場の形成に努めます。

[施策の例]

- 新築・中古住宅における住宅性能表示制度の普及
- まもりすまい保険制度の普及
- 不動産事業者団体等と連携した空家情報の提供 など

施策の展開方向（2） 良質な住宅資源の形成

現在空家となっているものの多くが比較的古い住宅ストックであることからわかるように、住まいには安全性や快適性、経済性などの面で一定の水準が求められています。新たに供給される住宅が良好な住環境を形づくる資源となり、長期にわたって活用されるよう、住宅の性能や基準への適合状況などが消費者にもわかるようなしくみをつくるとともに、住民が主体となった地域の住環境形成への取組みを支援します。

[施策の例]

- マンションの建替えに対する支援
- 長期優良住宅についての情報提供
- ユニバーサルデザインに関する情報の提供 など

施策の展開方向（3） 住まいの管理の円滑化

豊かな住生活のためには、良好な住まいを選択できることに加え、適切な維持管理を行うなど、住まい手自身による努力が不可欠です。本市の居住形態の大きな特徴となっている分譲マンションの管理組合の運営も含め、所有者が住宅の品質保持を円滑に行えるよう、さまざまな制度の導入により、既存住宅の修繕に向けた取組みを支援します。

[施策の例]

- マンションの維持管理に対する支援
- 大規模修繕等に対する支援制度の普及
- 市営住宅における PFI 事業や指定管理者制度等の導入 など

基本目標5 吹田らしい魅力の醸成

～愛着と誇りの持てる住まい・まちづくり～

施策の展開方向（1） 多彩なまちの資源の活用

本市には公的賃貸住宅ストックが豊富に存在するほか、大学等の学術研究機関の集積により府内で最多の学生数を有するなど、他の地域ではみられない特色があります。公的賃貸住宅資産の活用に向けた連携や学生の定着を狙ったしくみの検討など、こうしたまちの特性に根ざした住環境づくりに取り組むとともに、地域で活動する市民団体や企業等とも連携する体制づくりを進めます。

[施策の例]

- 地域課題の解消に向けた公的賃貸住宅資産の活用の検討
- 職住・学住の近接を活かした住宅都市のあり方に関する調査・研究
- NPOや地域の事業者と連携した住まいの相談体制の検討 など

施策の展開方向（2） 地域独自の住文化の継承

吹田市といえば千里ニュータウンに代表されるような比較的新しいまちが想起されがちですが、一方で古くからの集落も随所に残されています。地域ごとの特徴的な住宅地や歴史的な資源でもある住まい、まちなみを広く紹介するとともに、大学の研究機関やNPO等による地域の住文化の発見、継承にかかる取組みを支援し、吹田という土地への愛着と誇りにつなげます。

[施策の例]

- 景観形成地区などによる住宅地景観形成の誘導
- 地区計画や建築協定等を活用した良好なまちなみの保全
- 地域の住まいや住文化に関する継続的な調査・研究 など

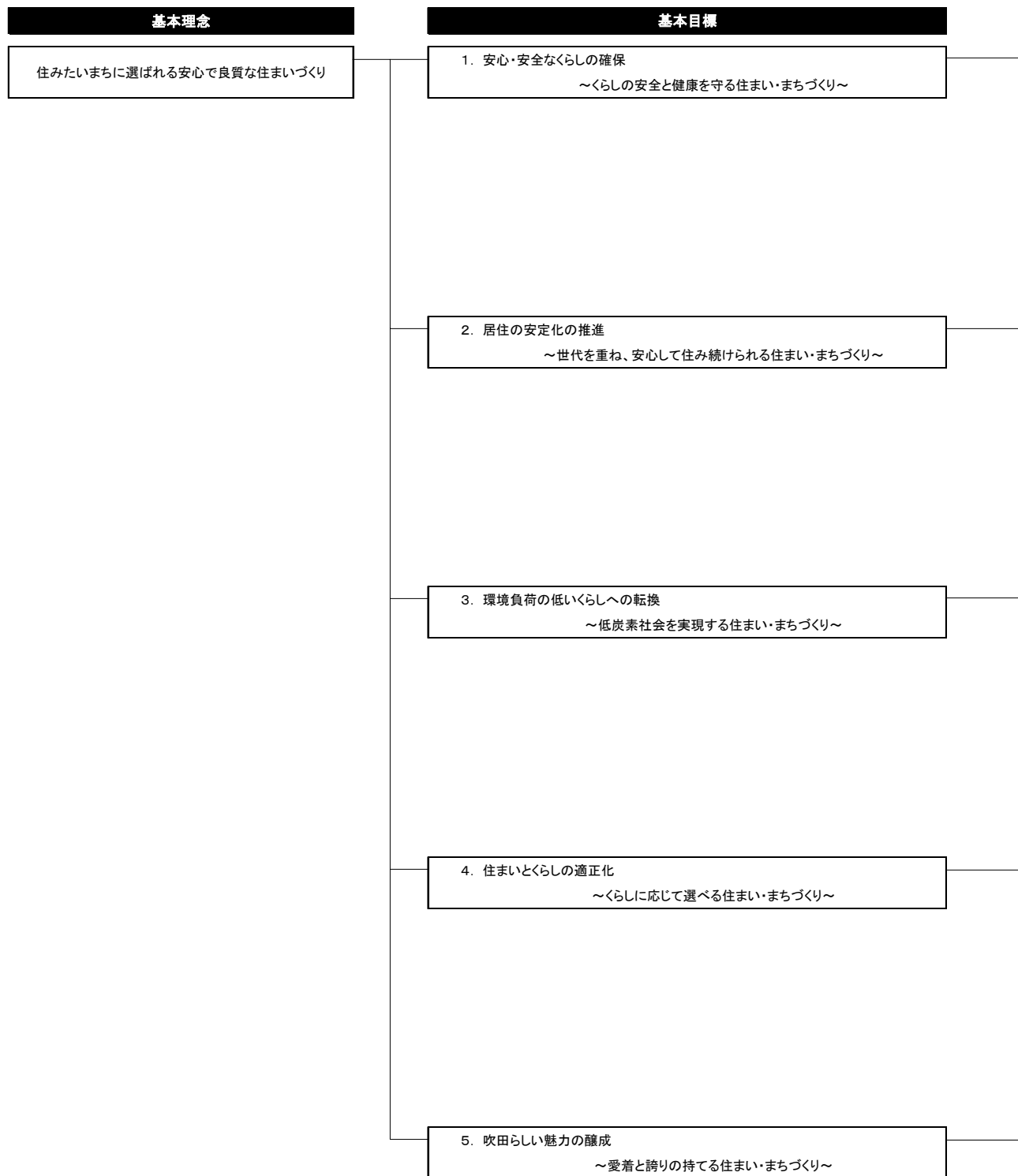
施策の展開方向（3） 住民による主体的な住環境づくりの推進

魅力ある住環境の形成には、住民一人ひとりが高い意識を持ち、地域の一員として参画することが重要です。地域のイベントや美化・清掃などの活動に主体的に取り組める体制をつくり出して地域の課題解決力を高めるほか、住まいに関する計画や事例、制度等の紹介を積極的に行っていくことで、市民が愛着を持って過ごせるまちづくりを進めます。

[施策の例]

- 地域主体のコミュニティ活動への支援
- アドプト制度の普及促進
- 住生活に関する計画や制度など総合的な情報の提供 など

住宅施策の体系図



施策の展開方向	施策の例
(1) 住宅の耐震性・耐火性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存の民間住宅における耐震診断の促進 ○ 既存の民間木造住宅における耐震改修の促進 ○ 耐火・防火性能の高い住宅に関する情報の提供 <p style="text-align: right;">など</p>
(2) 地域の安全力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 防災に関する情報の提供 ○ 自主防災組織への支援 ○ 地域の防犯パトロールの実施 <p style="text-align: right;">など</p>
(3) 日常生活の安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅内のバリアフリー化に関する情報提供 ○ シックハウスやアスベスト等に関する情報の収集・提供 ○ 家庭内事故防止に関する情報提供 <p style="text-align: right;">など</p>
(1) 住宅困窮者向けの住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公的賃貸住宅の計画的な供給 ○ 市営住宅における入退去管理の適正化 ○ 突発的な住宅困窮者への対応に関する民間事業者との連携 <p style="text-align: right;">など</p>
(2) 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公的賃貸住宅(府営・公社・公団住宅を含む)との連携 ○ グループホームの供給促進 ○ 大阪あんしん賃貸支援事業の紹介・登録の促進 <p style="text-align: right;">など</p>
(3) 安定した居住継続への支援	<ul style="list-style-type: none"> ○ サービス付き高齢者向け住宅の普及促進 ○ 子育て世帯を対象とした市営住宅への期限付入居制度の検討 ○ リバースモーゲージや住み替え支援に関する情報の提供 <p style="text-align: right;">など</p>
(1) 環境共生型居住の実現	<ul style="list-style-type: none"> ○ 環境共生住宅、省エネルギー住宅に関する情報の提供 ○ 生垣等緑化推進助成制度の普及 ○ 市営住宅におけるカーシェアリングの試験的導入 <p style="text-align: right;">など</p>
(2) 既存住宅の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ リフォームやリノベーションに関する情報の提供 ○ 不動産事業者団体と連携した情報発信のしくみづくり ○ 民間住宅を活用した借上型市営住宅の供給 <p style="text-align: right;">など</p>
(3) 再生型の建設技術の普及	<ul style="list-style-type: none"> ○ スケルトン・インフィル型の集合住宅の普及 ○ 建設廃棄物の抑制、建材リサイクルの普及・推進 ○ 市営住宅における長寿命化型改善事業の推進 <p style="text-align: right;">など</p>
(1) 住宅の市場流通の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新築・中古住宅における住宅性能表示制度の普及 ○ まもりすまい保険制度の普及 ○ 不動産事業者団体等と連携した空家情報の提供 <p style="text-align: right;">など</p>
(2) 良質な住宅資源の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○ マンションの建替えに対する支援 ○ 長期優良住宅についての情報提供 ○ ユニバーサルデザインに関する情報の提供 <p style="text-align: right;">など</p>
(3) 住まいの管理の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> ○ マンションの維持管理に対する支援 ○ 大規模修繕等に対する支援制度の普及 ○ 市営住宅におけるPFI事業や指定管理者制度等の導入 <p style="text-align: right;">など</p>
(1) 多彩なまちの資源の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域課題の解消に向けた公的賃貸住宅資産の活用の検討 ○ 職住・学住の近接を活かした住宅都市のあり方に関する調査・研究 ○ NPOや地域の事業者と連携した住まいの相談体制の検討 <p style="text-align: right;">など</p>
(2) 地域独自の住文化の継承	<ul style="list-style-type: none"> ○ 景観形成地区などによる住宅地景観形成の誘導 ○ 地区計画や建築協定等を活用した良好なまちなみの保全 ○ 地域の住まいや住文化に関する継続的な調査・研究 <p style="text-align: right;">など</p>
(3) 住民による主体的な住環境づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域主体のコミュニティ活動への支援 ○ アドプト制度の普及促進 ○ 住生活に関する計画や制度など総合的な情報の提供 <p style="text-align: right;">など</p>

9 重点的な取組み

9-1. 住宅の安全対策の推進

地震に強い住宅ストックの形成に向けて、建物の耐震性能の向上に向けた支援をより一層推進するとともに、住まいの総合的な安全性の確保に向け、バリアフリー化改修なども一体化した利用しやすい制度づくりに取り組みます。

また、地域の自主的な防災活動や防犯活動に対して、さまざまな支援を行います。

[具体的な取組み]

- 耐震診断に対する助成制度の普及、耐震改修に対する支援制度の検討
- 家庭や地域における防災活動への支援
- 住宅の防犯対策の普及・啓発 など

[めざす効果]

- 住宅の耐震性・耐火性の向上
- 地域の安全力の向上
- 日常生活の安全性の向上
- 住民による主体的な住環境づくりの推進 など

耐震診断に対する助成制度の普及、耐震改修に対する支援制度の検討

既存建築物の耐震診断費用の助成制度についてさらなる周知を図るとともに、バリアフリー化改修などへの支援制度とも連携した住宅所有者にとって利用しやすい耐震改修への支援制度を検討します。

耐震診断・耐震設計・耐震改修に関する補助金交付制度の概要

事業・制度の名称	補助の対象	補助金の額
吹田市既存民間建築物耐震診断補助金	《補助対象者》 個人又は法人の建築物所有者 (区分所有の場合は管理組合) 《対象となる建築物》 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築主事の確認を受け、法の規定に適合した戸建住宅、長屋住宅、共同住宅又は耐震改修促進法第 6 条に規定する特定建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅は、耐震診断に要した費用の 9/10 と 45,000 円×戸数とを比較して少ないほうの額 (1,000 円×延床面積が限度額) ・ 非木造住宅は、耐震診断に要した費用の 1/2 と 25,000 円×戸数とを比較して少ないほうの額 (1,000,000 円が限度額) ・ 特定建築物は、耐震診断に要した費用の 1/2 (1,000,000 円が限度額)
吹田市既存民間木造住宅耐震設計補助金	《補助対象者》 個人の木造住宅所有者 (法人を除く) 《対象となる建築物》 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築主事の確認を受け、法の規定に適合した木造住宅で、耐震診断結果が 1.0 未満のもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震設計に要した費用の 7/10 と 100,000 円×戸数とを比較して少ないほうの額
吹田市既存民間木造住宅耐震改修補助金	《補助対象者》 年間所得が 12,000,000 円以下の個人の木造住宅所有者 (法人を除く) 《対象となる建築物》 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築主事の確認を受け、法の規定に適合した木造住宅で、耐震診断結果が 1.0 未満のもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修工事に要した費用と 400,000 円 (年間収入合計額が 2,568,000 円以下の特定世帯は 600,000 円) とを比較して少ないほうの額

家庭や地域における防災活動への支援

吹田市では、都市の基盤施設の安全性向上や緊急避難場所・避難経路の確保など減災への取組みを進める一方で、防災の原点である「自らの命は自らで守る」「自分たちの地域は自分たちで守る」という考え方に基づく市民の自主的な防災活動への支援を行っています。

防災・減災に関する情報を広く提供するとともに、自主防災組織の立ち上げや活動への支援、市の施設に加え民間の施設所有者からも協力を得ながら進める「津波・洪水避難ビル」の確保などにより、地域の総合的な防災力の向上をめざします。

防災・減災情報の提供

事業・制度の名称	事業・制度の内容
防災ハンドブックの提供	災害への備えとして必要な準備と、災害の発生時取るべき行動についてまとめた小冊子を作成し広く提供し、災害による被害の低減を図る
吹田市洪水避難地区 (洪水ハザードマップ)の 作成・公開	大雨による洪水で河川の堤防が壊れたり、水があふれたりした場合の浸水予測を示した地図を作成し、自宅や職場、学校等の周辺や避難時の経路が洪水時にどのような状況になるのか、市民が確認できるようにする

地域防災対策・防災活動に対する支援制度

事業・制度の名称	事業・制度の内容
自主防災用資機材給付事業	住民の自主的な防災活動を促進するため、地域の自治活動の一環として防災活動を行う組織に対し自主防災用資機材を給付
自主防災組織への支援	災害時において、地域などで「自分たちのまちは自分たちで守る」という互助について、出前講座による減災啓発活動を実施
防災・防火訓練の実施、支援	消防署等との連携による防災・防火訓練の指導、講習会の開催

津波避難ビルの指定状況

区分	指定状況
津波避難ビル	市内の小中学校をはじめとする、市が所有する 18 施設
津波・洪水避難ビル (民間施設)	1 事業者 3 施設 (平成 24 年 3 月 2 日現在)

*指定された津波避難ビルは吹田市広報等で公表します。

住宅の防犯対策の普及・啓発

増加する侵入盗への対策としては、共同住宅を対象とした大阪府防犯モデルマンション登録制度の活用普及を従来より進めてきましたが、戸建住宅を対象とする大阪府防犯優良戸建住宅認定制度が全国に先駆けて新たに制定されたことから、これら双方についてさらなる周知を図り、防犯性能に優れた住宅の普及を進めます。

防犯モデルマンション登録証 (左)

防犯優良戸建住宅の認定証 (右)



9-2. 日々の暮らしから始める環境にやさしい住まい方の普及

住まいの周りの緑化や省エネルギー対策など、毎日の生活のなかで身近にできるところから住まいや住環境を変えていく取組みを支援するとともに、新しい制度や先進的な事例を紹介し、環境共生型居住の普及、啓発を図ります。また、市営住宅の建替事業においては、環境に配慮した住まいのモデルとなるべく、積極的な環境対策に取り組みます。

【具体的な取組み】

- 壁面緑化や屋上緑化、生垣設置などの市民活動への支援
- 吹田市環境まちづくりガイドラインの周知
- 環境共生住宅、次世代省エネ基準適合住宅の情報提供、普及
- 市営住宅におけるカーシェアリングシステムの試験的導入 など

【めざす効果】

- 環境共生型居住の実現
- 良質な住宅資源の形成
- 住民による主体的な住環境づくりの推進 など

吹田市環境まちづくりガイドラインの周知

環境基本条例に定められた市民及び事業者の責務を具体的な行動や取組みの実践例として示した「吹田市環境まちづくりガイドライン（環境配慮指針）」の周知を進め、環境にやさしい住まい方の普及を図ります。

吹田市環境まちづくりガイドライン【ライフスタイル版】より

環境まちづくりガイドライン

年に一度はライフスタイルをチェックしましょう！できた項目には○

例えば、1年間にできた項目には

我が家の取組結果

1年目	○	33
2年目	○	33
3年目	○	33

○の数を記入してください

4つの取組分野

- 省エネルギー
- 節水・排水負荷
- 省資源
- 車

キッチンで

- ①冷蔵庫は季節に合わせて温度を調整する ①②③
- ②冷蔵庫のドアの開け閉めを減らし、詰め込み過ぎない ①②③
- ③野菜の下ごしらえは電子レンジで ①②③
- ④電気ポットや炊飯器の保温を止める ①②③
- ⑤食用油を直接下水に流さない ①②③
- ⑥使用した食器や調理器具は油分をふき取ってから洗う ①②③
- ⑦米のとぎ汁は樹木の水やりに使って ①②③
- ⑧作り過ぎず、食べ残さず、生ごみを減らす ①②③
- ⑨調理ごみはストックング等で、十分水切り ①②③

お風呂で

- ⑩家族は続けて入浴する ①②③
- ⑪シャワーには止水ボタン付きの節水ヘッドを用いる ①②③

洗面所で

- ⑫蛇口の水量をこまめに調整し、水を出しっぱなしにしない ①②③
- ⑬洗濯はまとめて洗う ①②③
- ⑭風呂の残り湯を洗濯に利用する ①②③

居間・個室で

- ⑮コンセントをこまめに抜く ①②③
- ⑯テレビをつけっぱなしにしない ①②③
- ⑰人のいない部屋は消灯する ①②③
- ⑱省エネ照明に取り替える ①②③
- ⑲冷房は28℃、暖房は20℃を目安に設定 ①②③
- ⑳エアコンをまめに清掃する ①②③
- ㉑エアコン利用をおさえ、扇風機をうまく使う ①②③
- ㉒カーテンやすだれなどを活用 ①②③

車

- ㉓外出はできるだけ徒歩や自転車、公共交通機関で行く ①②③
- ㉔長時間停車する時はエンジンを切る ①②③
- ㉕急発進・急ブレーキをやめる ①②③

買い物で

- ㉖買い物袋を持参してレジ袋はもらわない ①②③
- ㉗量り売り、ばら売りを利用するなど、その都度必要なものを購入して買い過ぎない ①②③
- ㉘詰め替え用やエコマークなどが付いた環境に配慮した商品を購入する ①②③
- ㉙不必要で過剰な包装は断る ①②③
- ㉚地産地消で旬の食べ物を食べる ①②③

ゴミを出す前に

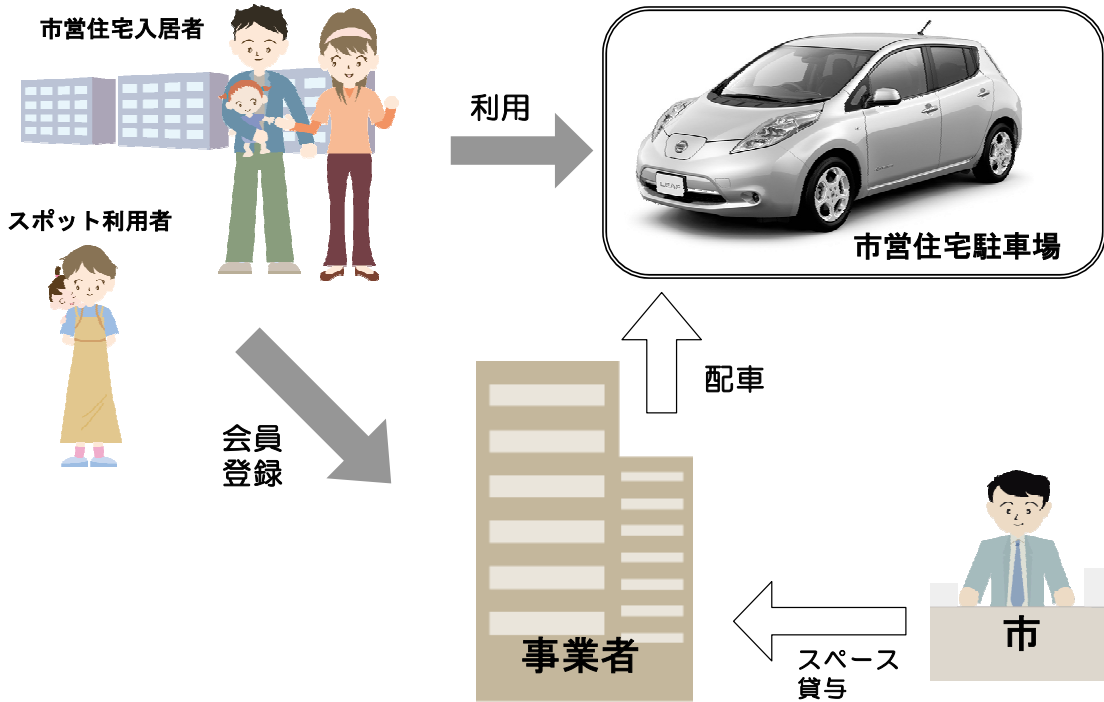
- ㉛12種分別を徹底し、ビン・カン・新聞・雑誌などの資源ごみのリサイクルを進める ①②③
- ㉜使用できる家具・道具・衣料品等は、リサイクルショップを利用したり人に譲る ①②③
- ㉝故障した物は、捨てるなるべく修理する ①②③

ECOLIFE

市営住宅におけるカーシェアリングシステムの試験的な導入

買い回りなどに不便を感じる高齢者が多く、駐車場スペースも限られている市営住宅団地において、自動車保有にともなう費用負担や手間を軽減し、環境にもやさしいカーシェアリングシステムの試験的な導入を検討します。

カーシェアリングシステムの概念図



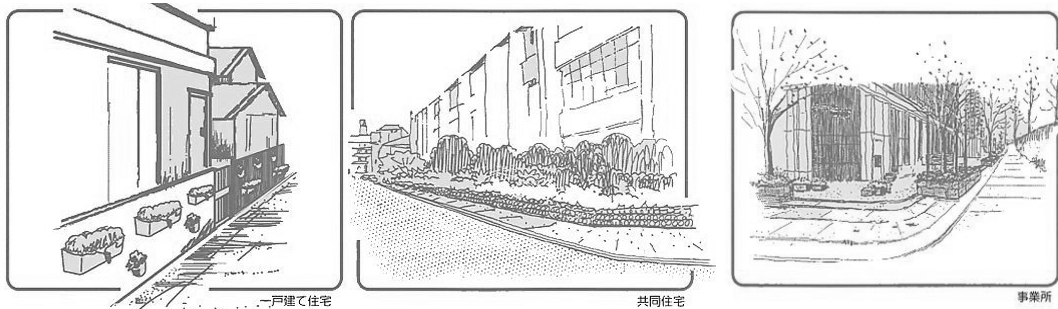
壁面緑化や屋上緑化、生垣設置などの市民活動への支援

生垣等緑化推進助成やみどりの協定などの制度の活用を促進し、みどり豊かなうるおいのあるまちの風景をつくります。

みどりの協定制度の要件

一戸建住宅	3戸以上が連続しておおむね10m以上道路に接している部分のうち、自分の敷地を緑化。
共同住宅	道路に接した部分がおおむね10m以上の管理組合等の敷地を緑化。
事業所	敷地面積がおおむね1000平方メートル以上で、道路に接した自社が管理する敷地を緑化。

緑化のイメージ



9-3. 市営住宅の管理・運営の適正化

今後ますます深刻化する超高齢社会においては、一時的に公営住宅施策対象者が増加することが予測されています。

一方、既存の市営住宅ストックは老朽化による建替えを進めていますが、市直接建設型の住宅を供給することは、財政上の負担も非常に大きく難しい状況となっています。

また、市営住宅の管理・運営にあたっては、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を狭める要因となる収入超過者や高額所得者、入居の継承による長期居住者などの問題のほか、家賃滞納者の存在も大きな問題となっています。

市営住宅に対する期待が高まるなかで、これらの問題を解消し、真に住宅を必要とする人に入居の機会を公平に提供できるよう、適正な入退去管理を強化するとともに、建物の維持管理については、建替えも含めて吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づいて計画的に実施します。

[具体的な取組み]

- 市営住宅における入退去管理の適正化
- 市営住宅建替事業へのPFIの導入
- 市営住宅への指定管理者制度の導入
- 福祉世帯向け借上型市営住宅の供給
- 既存の民間賃貸住宅を活用した借上型市営住宅の供給 など

[めざす効果]

- 住宅困窮者向けの住まいの確保
- 既存住宅の有効活用
- 住まいの管理の円滑化 など

福祉世帯向け借上型市営住宅の供給

民間の土地所有者等が新たに建設する共同住宅について、エレベーターや共同施設、住戸内のバリアフリー化など、高齢者や障がい者に配慮した施設や設備にかかる費用の一部を市が助成を行ったうえで20年間借り上げ、新築借上型市営住宅として市民に提供します。

新築借上型市営住宅の整備概要

①目的

市が定める、福祉型の設備・仕様などの建設基準を満たす民間の土地所有者が建設した共同住宅を市営住宅として借り上げ、住宅に困窮する高齢者・障がい者世帯向け市営住宅として供給する。

②制度の特徴

- バリアフリーを要件とする
- 建設費に対して一定の補助金を交付
- 1棟あたり10戸以上の新築の建物に限る
- 借上期間は一律20年間
- 賃借権を登記
- 入退居に関わる管理を市が、それ以外の管理を民間事業者が分担 等

③運用の実績

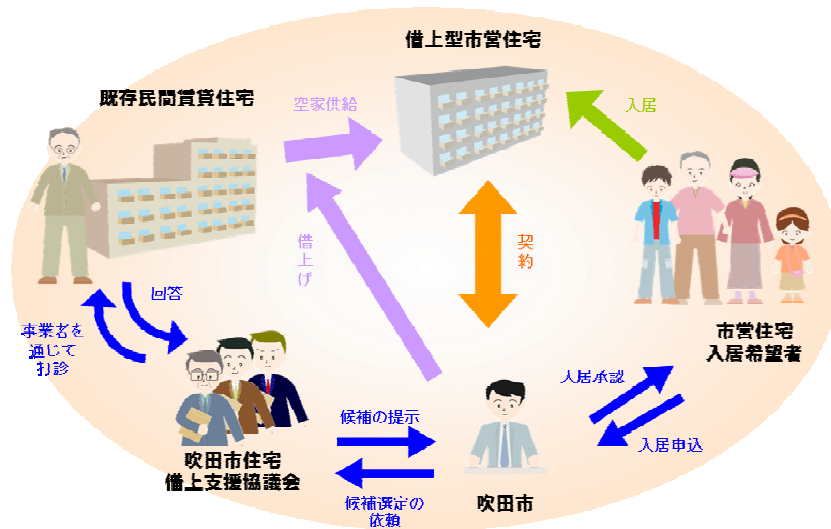
- 6団地55戸を供給済み
- うち一棟借上げが2団地、部分借上げが4団地
- 毎年7月頃に事業者募集
- 入居者は年2回募集、過去5年間の平均率は43.2倍
- 住戸タイプは、1K:15戸、1DK:13戸、1LDK:18戸、2DK:9戸

既存の民間賃貸住宅を活用した借上型市営住宅の供給

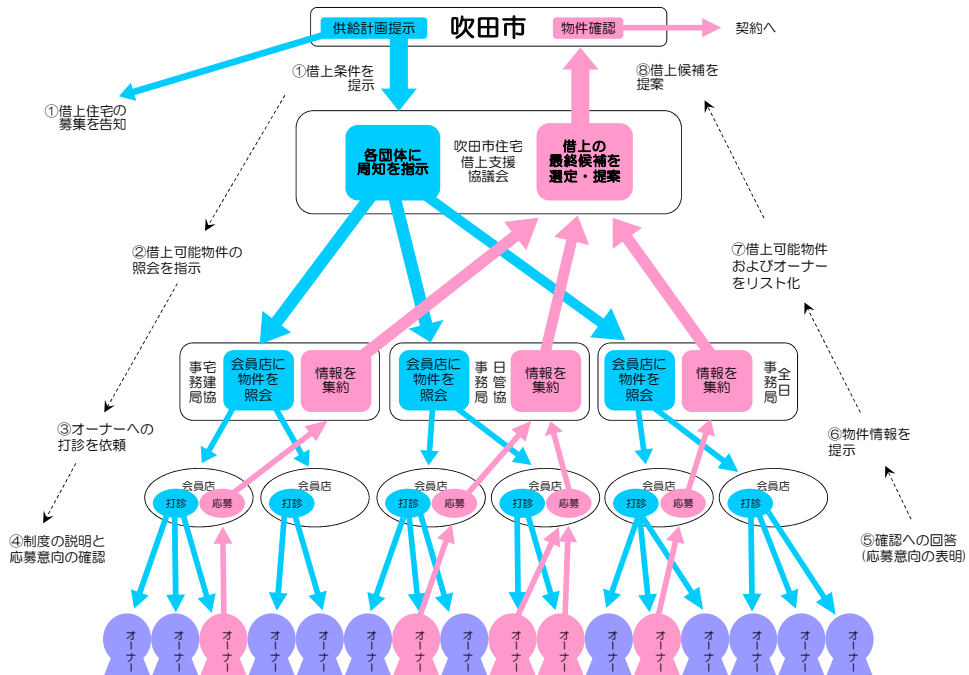
住宅市場に流通している民間賃貸住宅を一定期間借り上げて既存借上型市営住宅とすることにより、必要な時期に必要な地域において、ニーズに合った市営住宅を的確に供給することが可能となります。また民間賃貸住宅の空家対策としての効果も期待されます。

借上げの対象となる住宅は、住宅に精通する民間賃貸住宅に係る事業者の団体などで構成する吹田市住宅借上支援協議会の協力のもと選定を行います。

既存借上型市営住宅の制度イメージ



吹田市住宅借上支援協議会のイメージ



9-4. 地域の資源を活用した千里ニュータウンにおける住環境の再生

良好な交通アクセスや豊かな緑、便利施設、広大な公的住宅用地などのハードウェア資源に加え、地域コミュニティ等のソフトウェア資源も活用しながら、千里ニュータウンにおける総合的な住環境の再生を図ります。

市のまちづくり部局や府、公社、公団などとも連携、調整を図りながら、長期的視点に立った住まい・まちづくりを進めていきます。

[具体的な取組み]

- 千里南地区センター再整備事業と連携した住環境づくり
- 千里ニュータウンのまちづくり指針に基づく住環境の維持・保全
- 公的賃貸住宅建替え時における社会福祉施設等の整備 など

[めざす効果]

- 安定した居住継続への支援
- 既存住宅の有効活用
- 良質な住宅資源の形成
- 多彩なまちの資源の活用 など

千里南地区センター再整備事業と連携した住環境づくり

千里ニュータウンの最初の地区センターである南地区センターでは、平成19年(2007年)3月に策定された「千里南地区センター再整備事業基本計画(案)」に沿って事業が進められています。

公共施設や公共広場の整備によって地区全体の利便性やアメニティの向上が見込まれることから、公・民がバランスよく地区の再生に取り組めるよう、住民主体の住環境づくりを支援・促進します。

(仮称)南千里駅前公共公益施設 施設イメージ



9-5. 学生が住み続けたいくなる住環境づくり

大学の研究室と連携しながら住まいに関する調査・研究を行うとともに、大阪都心への良好なアクセスや多彩な住環境を活かし、地域の魅力を知る学生が卒業後も吹田市内で住み続けられる居住・就業モデルについて研究を進めます。

地域住民と学生との交流や地元商店街の活性化支援などにより、受益者である学生自身が地域に愛着を感じ、大学のまち・吹田に住み続けようとする気運を醸成していきます。

[具体的な取組み]

- 学生向けの賃貸住宅に関する情報提供
- 留学生向けの賃貸住宅に関する情報提供
- 大学研究室と連携した住まいに関する調査・研究
- 大学の地域連携センター等を活用した住まい・まちづくりイベント等の検討 など

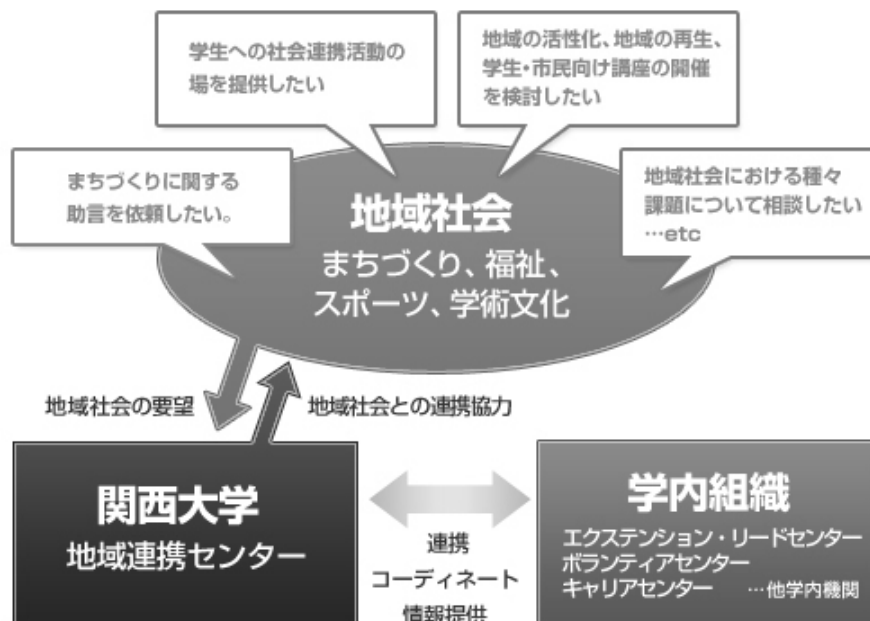
[めざす効果]

- 安定した居住継続への支援
- 多彩なまちの資源の活用
- 地域独自の住文化の継承
- 住民による主体的な住環境づくりの推進 など

大学研究室と連携した住まいに関する調査・研究

学・職・住の近接した利便性の高いまちづくりをめざし、知の集積に魅力を感じる研究者や企業、あるいは学生街に愛着を持つ学生や地域の住民などが地域の住まいや住文化に関する継続的な調査・研究に取り組めるよう、学内の地域連携部局等も活用しながら連携を進めます。

地域連携センターの概要（関西大学ウェブサイトより）



9-6. 快適なマンション居住への支援

本市の居住形態の特徴である分譲マンションに対しては、これまでも主に維持管理の体制構築に向けて支援を進めてきました。今後はさらなる供給の増加や建物の高経年化、入居者の高齢化の進行に対応していくため、従来からの取組みであるマンション管理への支援に加え、ノウハウの蓄積・共有や地域コミュニティとの交流促進に向けた管理組合間のネットワークを活性化していくとともに、良質な分譲マンションストックの形成に向けたさまざまな支援の普及を図ります。

[具体的な取組み]

- マンション管理基礎セミナーの開催
- 分譲マンション管理相談窓口の運営
- マンション管理組合ネットワークの活性化
- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの普及
- 住宅金融支援機構の大規模修繕に対する支援制度の普及 など

[めざす効果]

- 住まいの管理の円滑化
- 良質な住宅資源の形成
- 既存住宅の有効活用
- 再生型の建設技術の普及
- 住民による主体的な住環境づくりの推進 など

マンション管理基礎セミナーの開催

マンション管理組合役員や区分所有者が管理組合の運営にあたって必要となる法律や、管理規約をはじめとしたルールづくり、大規模修繕工事などをテーマに、各分野の専門家による講演会を年2回開催しています。同時にマンションに関する情報提供や相談ブースなどを設置し、マンション居住をサポートするための基礎的な知識の習得の場とします。

吹田市マンション管理基礎セミナーの様子



分譲マンション管理相談窓口の運営

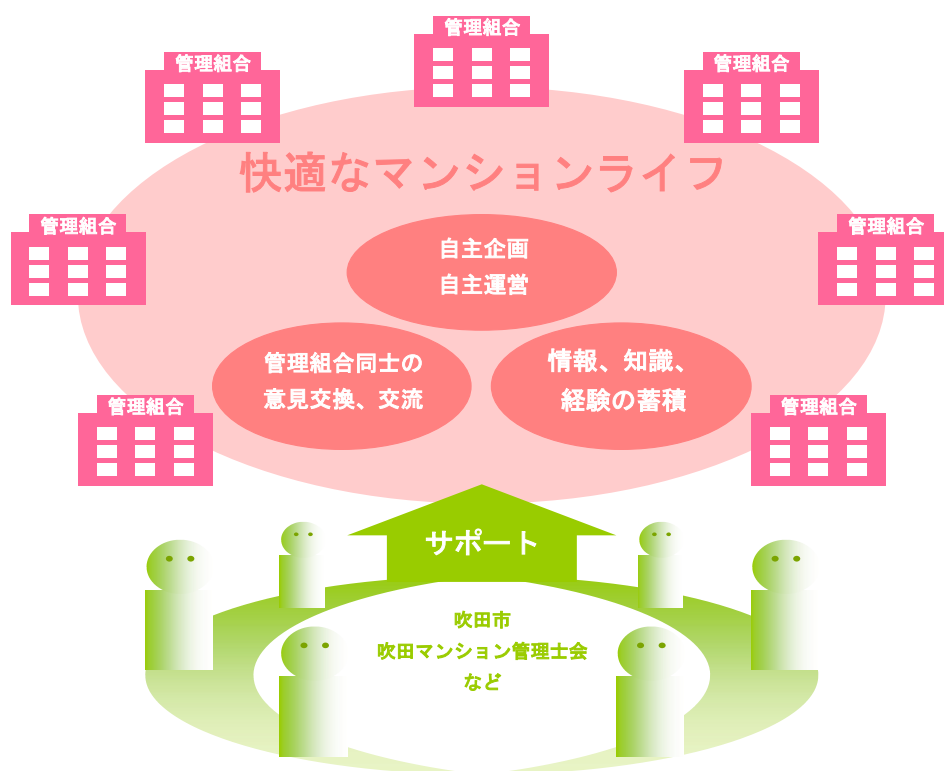
管理組合の運営や建物の維持管理などの適正化・円滑化のため、管理組合や区分所有者などに対し、専門知識のあるマンション管理士や一級建築士らによる個別相談を月1回実施しています。多くの相談希望者が訪れることから、今後も継続して運営を行っていきます。

マンション管理組合ネットワークの活性化

大規模修繕やマンション内のトラブルなどのさまざまな問題について互いに情報を交換し合い、互いの知識を深め合うことで自主的な管理組合の運営や維持管理を円滑化するため、市内の分譲マンション管理組合によるマンション管理組合ネットワークが設立されました。

参加登録マンションは30を超え、交流会や意見・情報の交換会が開催されていますが、今後もより一層の活性化を図り、合意の形成や地域コミュニティとの交流など幅広いノウハウの蓄積と共有を目指していきます。

ネットワークのイメージ（吹田市マンション管理組合ネットワーク設立趣旨書より）



住宅金融支援機構によるマンションに対する支援制度の普及

住宅金融支援機構には、管理組合がマンションの共用部分のリフォーム工事を行う際に借り入れることのできる「マンション共用部分リフォーム融資」や、修繕積立金の計画的な積立、適切な管理をサポートする「マンションすまい・る債」など、マンションの維持管理を支援する制度が用意されています。

また、本市と機構との協議により、高齢者が自ら居住するためにマンション建替事業など住宅を建設・購入する場合、毎月の返済負担を軽減し、建替事業の円滑な合意形成を促進することを目的とした「まちづくり融資（高齢者向け返済特例制度）」の適用地域として、千里ニュータウン地域が指定を受けていることから、これら支援制度の情報を提供し、普及を図ります。

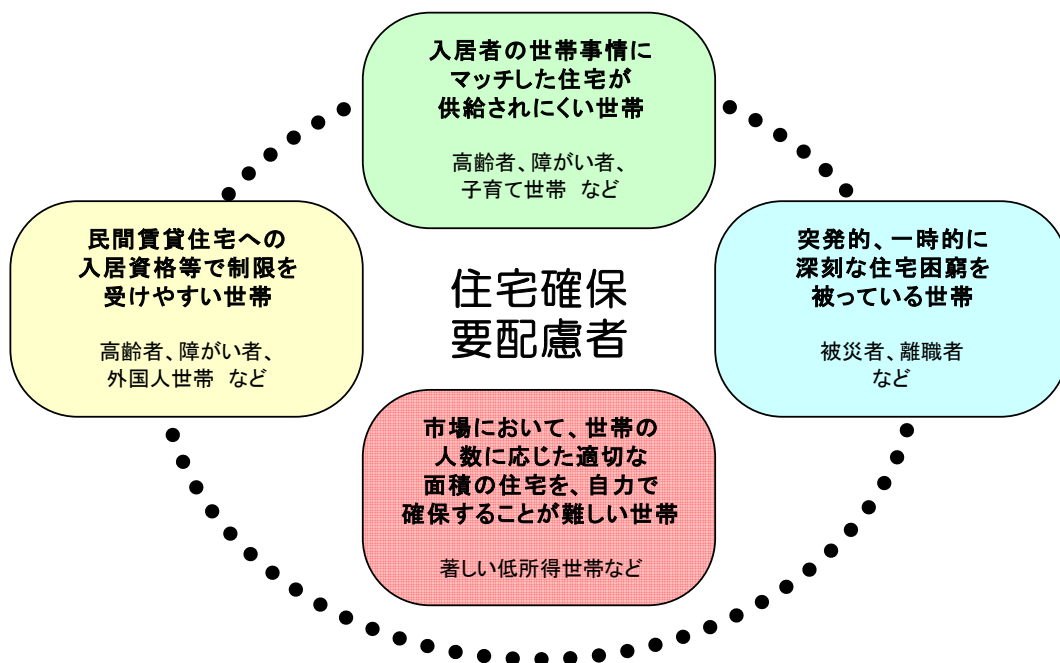
10 市営住宅の役割と運営方針

10-1 市営住宅の基本目標

(1) 住宅セーフティネットの基本的考え方

住宅セーフティネット法の施行により、公営住宅の入居対象となっている住宅に困窮する低所得者世帯に加え、民間住宅市場で入居制限を受ける高齢者や障がい者、外国人、DV 被害者やリストラによる離職者といった一時的に住宅に困窮する世帯などが「住宅確保要配慮世帯」として位置付けられました。

住宅確保要配慮世帯が抱える多様な課題に対処するため、市営住宅のみならず、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めた、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。



(2) 吹田市における市営住宅の役割とあり方

前項の考え方から、吹田市の市営住宅は、府営住宅とともに「民間住宅市場において最低居住面積水準の住宅を自力で確保することが難しい世帯(著しい低所得世帯など)」に対するセーフティネットの核になるとともに、その他の住宅確保要配慮者に対しても民間賃貸住宅や他の公的賃貸住宅を補完する役割が求められます。

しかしながら、このような施策の展開は、一方で公営住宅団地において高齢者等の集中によるコミュニティの停滞などを招くおそれもあり、地域社会の新たな課題となる可能性があります。これらの制度的な問題点を整理し、市営住宅施策の役割とあり方を明確にする必要があります。

(3) 市営住宅の目標像

本市の市営住宅の目標像を、次のように設定します。

①誰もが安心・安全に暮らせる住まい

「安心・安全」は住まいの基本であり、その基本となる災害や犯罪等に対する安全性の確保を第一に考えます。

また、多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、高齢者、障がい者、子育て世帯や外国人世帯など、誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインの住まいを目指します。

②地域に根ざすいきいきとしたコミュニティ

周辺地域と融和し、多様な世代が住まう豊かでいきいきとしたコミュニティを形成することを目指します。

また、市営住宅は市民の財産という側面を持っていることから、敷地や共用施設等については、必要に応じて地域のまちづくりに貢献するような利用ができるようにすることを目指します。

③社会的課題に先導的に対応する住まい

住宅確保要配慮者の居住安定確保という公営住宅本来の目的を果たしつつ、市民の財産として、民間賃貸住宅では対応できていない社会的課題に対して先導的、モデル的に取り組む住まいを目指します。

近年は、地球環境問題への対応、少子・高齢化への対応などが課題となっていることから、ストックの有効活用、長寿命化のための改修や、省 CO₂ の住まいづくり、高齢者等が住みやすい住まいづくりなどに取り組み、民間住宅の先導モデルとなることを目指します。

④効率的で的確な供給・管理システム

ストックを最大限に有効活用して、市営住宅を必要とする世帯に的確に供給できるようなシステムを目指します。

(4) 市営住宅の管理戸数

昨今の社会経済状況や少子化、団塊の世代が一斉に高齢者となり、単身あるいは夫婦のみといった小規模な世帯がますます増加するなどの社会的要因を勘案すると、セーフティネットである公営住宅施策の対象者は当面増加するものと見込まれます。

現時点で人口の将来推計から判断した場合に、今後一時的に増加する住宅困窮者に対応するためには、現在の管理戸数に加えて約 100 戸の市営住宅の供給が必要となります。

今後新たに供給を行う市営住宅については、一時的な需要に対応するものであることから、必要な期間を民間賃貸住宅の空家等を借り上げて市営住宅として供給する借上型市営住宅で対応するものとします。

$$\left[\begin{array}{ccc} 1,189 \text{ 戸} & + & 100 \text{ 戸} & \div & 1,300 \text{ 戸} \\ \text{(既存市営住宅戸数)} & & \text{(新規需要戸数)} & & \text{(必要戸数)} \end{array} \right]$$

計画期間内の供給目標戸数は 1,300 戸、このうち借上型市営住宅は既供給分を含めて 150 戸と設定しています。

借上型市営住宅は、長期的にみると借上げ期間満了により減少するため、市直接建設型市営住宅のみの約 1,150 戸程度が長期的な市営住宅管理目標戸数となりますが、今後の社会経済状況の変化を踏まえ、適切かつ柔軟に管理戸数の設定を行います。

10-2. 市営住宅の維持・管理・運営の方針

以下の方針に基づき、市営住宅の維持・管理・運営にあたります。なお、具体的な整備水準や事業スケジュール等については、吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づくものとします。

(1) ストックを有効活用するための整備の推進

①耐震安全性の早期確保

安心・安全は住まいの基本的な条件であることから、耐震安全性の確保には最優先で取り組みます。住棟の状況に応じて建替え又は耐震改修を行い、平成 27 年度(2015 年度)までにすべての住棟の耐震安全性を確保することを目指します。

②バリアフリー化とユニバーサルデザインの推進

高齢者が安心・安全に暮らせるよう、団地の状況も踏まえながら、入居者ニーズに応じたバリアフリー化を推進します。建替事業においては、公営住宅等整備基準に基づくバリアフリー仕様とするとともに、多様な住宅確保要配慮者の誰もが安心して住まえるユニバーサルデザインの住まいづくりを推進します。既存ストックにおいては、費用対効果等の合理性を踏まえて整備を進めます。

③環境問題への対応

本市が目指す持続可能な低炭素社会の構築のためにも、市営住宅が民間住宅の先導モデルとなるように、省エネ性能を有した住まいづくりを推進します。

建替事業においては、公営住宅整備基準に基づく省エネルギー性能を満たすものとし、今後の省エネ基準の強化等の動きに応じて、適切な省エネルギー性能を有する住宅の整備を行います。また、先導的な取組みとして、例えば高効率の給湯器や照明、創エネルギーなどの設備の導入や、通風、太陽光、雨水などの自然エネルギーを効果的に取り入れ、環境負荷の低減に寄与する自然との共存を見据えた取組みなどについても、費用対効果を含めた研究を進めます。

一方、既存ストックにおいては、他の改善、修繕工事を実施する際などに、効率的に実施可能な範囲で省エネルギー化を推進します。

(2) ストックを有効活用するための管理運営の推進

市営住宅本来の目的である真に住宅に困窮する世帯の入居の機会を狭める要因となっている収入超過者や高額所得者、入居の承継による長期居住者などの存在や、家賃滞納者なども大きな問題となっています。

これらの問題を解消するため、適切な入退去管理を強化し、公平性を確保するとともに、新たな入居者の募集においては、住戸特性を考慮した募集方法を導入します。現入居者についても、現在の住戸規模と入居世帯人員数のミスマッチなどの問題に対応するとともに、民間住宅市場において住宅を確保できる可能性のある世帯の住み替えを促す取組み等を検討します。

また、団地コミュニティの活力維持に対応するため、入居者の居住地管理への積極的な参加などにより団地コミュニティの活性化を図るとともに、地域のコミュニティとの連携を図り、必要に応じて福祉施策や市民活動と連携したコミュニティの活性化策などの検討を行います。

(3) 建物の維持管理の方針

建物の長寿命化の基本は、構造躯体、屋上防水など建物本体の劣化に大きく影響する部分や、給排水、電気などの重大な事故につながる可能性のある部分を中心として、その物理的状況を正確に把握して早めに効果的な対策を講じることにあります。そのため、吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な改修を実施するとともに、定期点検の実施や定期的な見回り、目視等により状況把握を行い、不具合や修繕等の履歴についてもデータベース化して管理を行います。また、ていねいな利用を入居者へ日常的に促し、団地内共用部の美化に努めます。

11 施策の推進に向けて

住宅は日常生活を送るうえでの基盤となることから、住まいの確保や維持・改善などは本来居住者である市民一人ひとりの自助努力によりなされるべきものですが、さまざまな要因で住宅を自ら確保できないような状況に陥る場合や支援が必要となる場合があります。

本市の住宅政策の基本理念として掲げる「住みたいまちに選ばれる安心で良質な住まいづくり」の実現に向け、住まいづくりに関わる多様な主体がそれぞれに役割を発揮して相互の連携を図るとともに、住宅マスタープランに位置づけた取組みを効果的に推進するため、各施策の実施状況や達成度等の進行管理を適切に行っていきます。

①行政・公的機関の連携

住宅政策は、時代の流れとともに、住宅単体から住宅を取り巻く住まい・まちづくりへ、またハードだけではなくソフトも含めた政策へと、その求められる役割を拡大してきています。市民の暮らしを支える住宅施策を総合的かつ多面的に推進していくために、都市計画をはじめとする各種まちづくりに加え、福祉、教育、文化、環境などの施策を所管する部局との連携を一層強化した横断的な取組体制を確立することが必要です。

また、千里ニュータウンの再生など、本市だけではなくより広域的な視点が求められる施策も少なくなく、市民の生活圏もまた市域を越えて広がっていることから、国、大阪府、大阪府住宅供給公社、都市再生機構（公団）、住宅金融支援機構、周辺市等との連携、協力体制をより緊密なものとする必要があります。

②市民・事業者等との連携

住み続けたい住まいやまちを実現していくためには、市民一人ひとり、自治会、協議会などの地域の組織、また、住まい・まちづくりに関連する民間事業者や関連業界団体、NPO 法人、さらには大学をはじめとする研究機関等との適切な役割分担と協働による住まい・まちづくりが不可欠といえます。

そのためには、住まいや住生活に関する幅広い情報を共有していくことが重要であり、マスタープランの内容や具体的な施策に関する情報について、インターネットなども活用してわかりやすく発信していくことが必要です。

③多様な財源の確保

施策の推進にあたっては、より一層の効率化を図り「出を抑える」ことは当然ですが、さまざまな財源を活用することで「入りを図る」ことも重要です。

住まいは市民一人ひとりの生活基盤であると同時に、社会全体が共有する資本でもあることから、その整備や活用にあたり、国や府、その他の公的な団体・組織がさまざまな交付金や助成金の制度を用意しています。

住宅政策との連携や施策のパッケージ化を進め、より多くの分野でこれらの財源を活用していくことが必要です。

④適切な進行管理

多岐にわたる住宅施策の推進にあたっては、時代の変化に合わせた制度の見直しや改善などにより、これまで以上の柔軟な対応によって着実に成果を発揮していくことが求められます。また、昨今の社会・経済情勢のもと、限られた資源・財源のより一層の有効活用が求められていることから、効率や成果に関する定期的な検証と適切な評価が重要になります。

基本目標の達成状況のめやすとする定期的なアンケート(満足度)調査を実施するとともに、施策の進行を確認するための数値目標を設定し、総合計画実施計画や事務事業評価などとも連携しながら着実な推進を図っていきます。

(参考) 進行を確認する数値目標

基本目標	現 状 (年度)	中間目標 (平成 27 年度)	目 標 (平成 32 年度)
基本目標 1. 安心・安全なくらしの確保			
◎ 新耐震基準を満たしている住宅の割合	73.7% (H19)	90%	95%
○ 自主防災組織の結成割合	53% (H23)	70%	100%
○ 大阪府防犯モデルマンションの登録件数	36 件 (H23)	50 件	100 件
◎ 高齢者が居住する一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合	37% (H20)	50%	75%
基本目標 2. 居住の安定化の推進			
○ 借上型市営住宅供給戸数	55 戸 (H23)	100 戸	150 戸
○ グループホーム供給数	200 床 (H23)	500 床	640 床
○ 高齢者向け住宅供給戸数	1.6% (H22)	—	3~5%
基本目標 3. 環境負荷の低いくらしへの転換			
◎ 一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	11.1% (H20)	20%	40%
○ 既存民間住宅を活用した借上型市営住宅の累計供給戸数	0 戸 (H22)	45 戸	100 戸
○ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.9% (H15-20 平均)	4.5%	6.0%
基本目標 4. 住まいとくらしの適合			
◎ 最低居住面積水準未達の世帯の割合	8.2% (H22)	早期に解消	
◎ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	7.3% (H21)	10%	20%
○ マンション管理組合ネットワーク参加組合数	32 団体 (H23)	50 団体	100 団体
基本目標 5. 吹田らしい魅力の醸成			
○ すいた里親道路の箇所数	27 箇所 (H22)	35 箇所	45 箇所
○ 地域活動への参加率 (アンケート)	25.2% (H23)	35%	45%

◎印のある指標は住生活基本計画(全国計画)又は大阪府住宅まちづくりマスタープラン【大阪府住生活基本計画】により設定された目標値。