

すいたしちいきじゅうたくけいかく
吹田市地域住宅計画

すいたし
吹田市

令和2年12月
(第3回変更)

地域住宅計画

計画の名称	吹田市地域住宅計画		
都道府県名	大阪府	作成主体名	吹田市
計画期間	平成 28 年度	～	令和 3 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は大阪府のやや北部に位置し、人口約36.5万人、世帯数約16万世帯の地域である。

吹田市は、大阪市の商工業の発展に伴い、近郊住宅地として市街化が進んできたが、江坂駅周辺では商業業務機能、市南部の神崎川周辺では工業機能の集積などもみられ、複合型の都市を形成している。

高度経済成長期には千里ニュータウンの建設をはじめとした宅地開発や、また昭和45年に開催された日本万国博覧会に関連して広域幹線道路や鉄道網をはじめとする都市基盤が整備されるとともに大量の住宅の供給が行われ、人口も急激に増加した。

本市の人口については、高度成長期の急激な人口増加を経て、昭和62年（1987年）から人口減少傾向にあったが、再び平成7年（1995年）から人口増加に転じている。この要因としては、特にマンションの供給が活発に行われていることが考えられ、近年も横ばい若しくは微増の傾向にある。

また、住宅開発に伴い年少人口が増加する地域がある一方で、千里ニュータウンでは、すべての世代にわたって人口の減少・少子高齢化が進むなど、地域により人口構成に違いが生じている。

住宅ストックについては、平成25年住宅・土地統計調査によると、持家約8万戸、公営借家約8千戸、機構・公社借家約8千戸、民営借家約5万2千戸、給与住宅約5千戸となっている。特に分譲マンションは約4万4千戸で、専用住宅総数約15万7千戸の1/4を超えており、本市の大きな特徴であるが、居住世帯なしの住宅が約2万7千戸と増加傾向となっている。

マンションをはじめとする住宅ストック数は引き続き増加傾向にあるが、低成長・少子高齢社会においてストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。

現在、本市住宅マスタープランを基に市民等との協働での計画の展開を進め、公的住宅施策として老朽化した市営住宅の住環境・住戸の改善による整備、建替え及び借上げ方式による高齢者、障がい者、新婚・子育て世帯、ひとり親世帯向けの公営住宅の供給を行っている。また、民間住宅施策として耐震診断費助成、分譲マンション管理支援、住宅関連情報提供、空家等対策などを行っている。

2. 課題

[多様なニーズへの対応]

- 高齢者・障がい者等への対応の取り組みとともに、子育て層の定住促進を図るバランスのとれた居住環境が求められている。
- 地震等の自然災害や火災・防犯等に対して、安心・安全な防災に強いまちづくりが求められている。
- 地域の特性に応じたコミュニティの形成を推進する機能・制度の拡充が求められている。

[住宅ストックの質向上]

- 早くから市街化された本市の経緯から、良好なストックの形成と誘導居住水準の確保による地域間格差の是正、また、本市の大きな特徴である分譲マンションストックの良好な維持管理を支援するためのシステムの継続が求められている。

[市営住宅の役割]

- 耐用年限の1/2を経過する市営住宅が半数を超えており、より適切な建替・改善等の計画により良質な市営住宅ストックの形成が必要である。
- 耐震・火災等の防災性及び健康面等での安全性の確保が必要である。
- 家族構成・生活様式の変化・少子高齢化の進行により市営住宅に求められる居住性能も変化してきており、多様なニーズに対応するための間取りや設備の改善が必要となっている。併せて、周辺環境との調和を図るとともに、地域のニーズに即した施設等の導入やコミュニティバランス確保の観点からも多様なタイプの間取りをもつ団地の形成が必要となっている。

3. 計画の目標

『多様なニーズに対応した総合的な住宅政策の展開により、魅力的な住まい・まちづくりを推進する。』

- ・住まいの安心・安全の促進
- ・快適なマンション居住の推進
- ・住宅困窮者等の安定居住の確保
- ・ライフステージに応じた定住促進
- ・市民による住まいとまちづくりの推進

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
市営住宅の居住性が向上した住宅の割合	%	屋上を断熱化された市営住宅の割合	57%	H28	100%	R3
市営住宅の安心・安全性が向上した住宅の割合	%	耐震安全性を確認または、確保した市営住宅の割合	71%	H28	100%	R3

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

〔基幹事業〕

- 公営住宅等整備事業
 - ・老朽化した市営住宅の建替等に関する事業を行う。
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・市営住宅の居住性の向上を図る。
 - ・市営住宅に設置された昇降機設備の耐震化等の安全確保を図る。
 - ・公営住宅等長寿命化計画を策定する事業を行う。
- 住宅地区改良事業等
 - ・老朽化した市営住宅の建替等に関する事業を行う。
 - ・市営住宅に設置された昇降機設備の耐震化等の安全確保を図る。

〔提案事業〕

(2) その他（関連事業など）

- 地域居住機能再生推進事業により老朽化した市営住宅の建替等に関する事業を行う。
（公営住宅等整備事業、住宅地区改良事業等）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

基幹事業

(金額の単位は百万円)

地域住宅計画に基づく事業（基幹事業）					
	事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
基幹 事業 (A)	小計			0	0
基幹 事業 (K)	公営住宅等整備事業	吹田市	88戸	1,399	1,399
	公営住宅等ストック総合改善事業	吹田市	201戸	126	126
	住宅地区改良事業等（改良住宅ストック総合改善事業）	吹田市	29戸	3	3
	住宅地区改良事業等（更新住宅整備事業）	吹田市	8戸	104	139
	小計			1,632	1,667
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計（A+K+B）				1,632	1,667

※住宅地区改良事業等については、金算定対象事業費に換算後の額を記入

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
地域居住機能再生事業により老朽化した市営住宅等の建替等に関する事業 (公営住宅等整備事業、住宅地区改良事業等)	吹田市	—

※住宅地区改良事業等については、
金算定対象事業費に換算後の額
を記入

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- 市営住宅において、一般世帯向けのほかに以下に定める住宅の確保に特に配慮するものへの優先募集を行う。
 - ・福祉世帯向け入居募集(高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯等の世帯)
 - ・新婚世帯向け募集
 - ・子育て世帯向け募集
 - ・大家族世帯向け募集
- 身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者及び認知症高齢者が住みなれた地域での生活を行う場を確保するため、市営住宅周辺の需要に応じて既存の市営住宅の空家の状況等を踏まえながらグループホームへの活用を行う。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。