

すいたししゃかいしほんそうごうせいびけいかく
吹田市社会資本総合整備計画

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

平成27年3月
(第4回変更)

社会資本総合整備計画

計画の名称	吹田市社会資本総合整備計画		地域住宅計画の名称	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 23 年度 ~ 27 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35万人、世帯数約15万世帯の地域である。

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展してきたが、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20年住宅・土地統計調査によると、持家約7万戸、公営借家約1万戸、機構・公社借家約1万1千戸、民営借家約4万8千戸、給与住宅約6千戸となっている。特に分譲マンションは約3万8千戸で、住宅総数の1/4を超えており、本市の大きな特徴の一つとなっている。

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及び障がい者対応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、住情報提供等を行っている。

2. 課題

[多様なニーズへの対応]

- 高齢者・障害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近くとなり、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。
- 家族構成や生活様式の変化や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 (地域住宅計画に基づく事業)	%	屋上を断熱化された市営住宅の割合	40%	22	57%	27
市営住宅の安心・安全性が向上した住宅の割合 (地域住宅計画に基づく事業)	%	耐震安全性を確認または、確保した 市営住宅の割合	57%	22	71%	27

※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（地域住宅計画に基づく事業）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。
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・建替事業により新たに管理開始された市営住宅について、家賃の低廉化事業を行う。
- 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。
 - ・地震時における安全性の推進を図るため、市営住宅の耐震診断及び改修を行う。
 - ・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。

〔提案事業〕

- 民間住宅政策事業
 - ・分譲マンションの適正な維持管理のための支援を行う。

(2) 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）の概要

なし

(3) 関連社会資本整備事業の概要

なし

(4) 効果促進事業の概要

- 公営住宅等整備事業に関連する事業
 - ・老朽化した市営住宅の建替事業推進のための必要な事業等を行う。
 - ・借上公営住宅の供給のための必要な事業等を行う。
- 住宅地区改良事業等に関連する事業
 - ・老朽化した市営住宅の建替事業推進のための必要な事業等を行う。
- 住宅政策基礎調査
 - ・市域内の住宅の現状を把握し、本市住宅政策の総合的で長期的な基本方針を定める。
- 障がい者グループホーム供給促進事業
 - ・住宅マスタープランに基づき、多様な住宅供給のひとつとして、民間住宅を活用したグループホームの供給を促進し、障がい者が住みなれた地域で自立した生活を送れる住環境の整備を図る。
- 防災・防犯対策事業
 - ・基幹事業である市営住宅の耐震性の確保と民間建築物等の安全性の向上に加え、住み手である市民に対し、正確でわかりやすい情報を提供することにより、災害・犯罪に対する備えと、地域の安全力の向上を図り、二次的な被害の低減を目指す。

(5) その他（関連事業など）

- 住宅・建築物耐震改修等事業
- 大阪府との社会資本総合整備計画の共同策定により行う住宅・建築物安全ストック形成事業に関連する事業
- 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

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

1 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	公営住宅等ストック総合改善事業	吹田市	30戸	9	9
(1A)	小計			9	9
基幹 事業	公営住宅等整備事業	吹田市	88戸	24	24
(1K)	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	吹田市	32戸	30	30
	公営住宅等ストック総合改善事業	吹田市	179戸	234	234
	住宅地区改良事業等（地区整備事業）	吹田市	6戸	1	2
	小計			289	290
提案 事業	民間住宅政策事業（分譲マンション管理支援）	吹田市	-	1	1
(1B)	小計			1	1
小計（1A+1K+1B）				299	300
2 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業以外の事業）					
	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					
(2)					
小計				0	0
※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					
A. 基幹事業 合計(1A+1K+1B+2)					300

1A

1K

1B

1A+1K+1B

2

1A+1K+1B+2

B 関連社会資本整備事業

B 関連社会資本整備事業				
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
合計			0	0

C 効果促進事業

C 効果促進事業				
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
住宅政策基礎調査（住宅マスタープラン策定）	吹田市	—	7	7
公営住宅等整備事業に関連する事業	吹田市	—	31	31
障がい者グループホーム供給促進事業	吹田市	—	8	8
防犯・防災対策事業	吹田市	—	1	1
合計			47	47

合計（1A+1K+1B+2+B+C） 347

効果促進資料等の割合 13.8% $(1B+C) / (1A+1K+1B+2+B+C)$

(参考)関連事業

事業（例）	事業主体	規模等
住宅・建築物安全ストック形成事業に関連する事業 （大阪府と社会資本総合整備計画の共同策定による）	吹田市	—
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、母子世帯等の世帯)
 - ・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。

平成26年度 地域住宅交付金チェックシート (社会資本整備総合交付金)

計画の名称: 吹田市社会資本総合整備計画 都道府県名: 大阪府

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60～79点 ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	

(★は必須事項)