

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和04年01月07日

計画の名称	吹田市地域住宅等整備計画												
計画の期間	令和04年度～令和08年度(5年間)										重点配分対象の該当		
交付対象	吹田市												
計画の目標	「これまででも そしてこれからも 住みたいまち 吹田」 ・誰もが安心して暮らせる住まいづくり ・多様な暮らし方ができる居住環境の充実 ・吹田らしい魅力の向上 ・良質な住宅ストックの形成と承継 ・安心安全なまちの形成 ・社会変化に対応する持続可能なまちの実現												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	200	A	187	B	0	C	13	D	0	効果促進事業費の割合C/(A+B+C+D)	6.5	%

番号	計画的成果目標(定量的指標) 定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		R4当初		R8末
1	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)			
	屋上が断熱化された市営住宅の割合	86%	%	100%
	屋上が断熱改修された市営住宅の棟数/市営住宅管理棟数			

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---

A 基幹事業

基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
												R04	R05	R06	R07	R08			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	吹田市	直接	吹田市	—	—	公営住宅等整備事業	市営住宅の建築物除去等（岸部中（北）住宅78戸）	吹田市	■	■	■			128		—
	A15-002	住宅	一般	吹田市	直接	吹田市	—	—	公営住宅等ストック総合改善事業	屋上改修工事、外壁改修工事、長寿命化計画改定	吹田市	■	■	■	■	■	59		—
											小計						187		
											合計						187		

(参考図面)

計画の名称	吹田市地域住宅等整備計画	交付対象	吹田市
計画の期間	令和4年度 ~ 令和8年度 (5年間)		

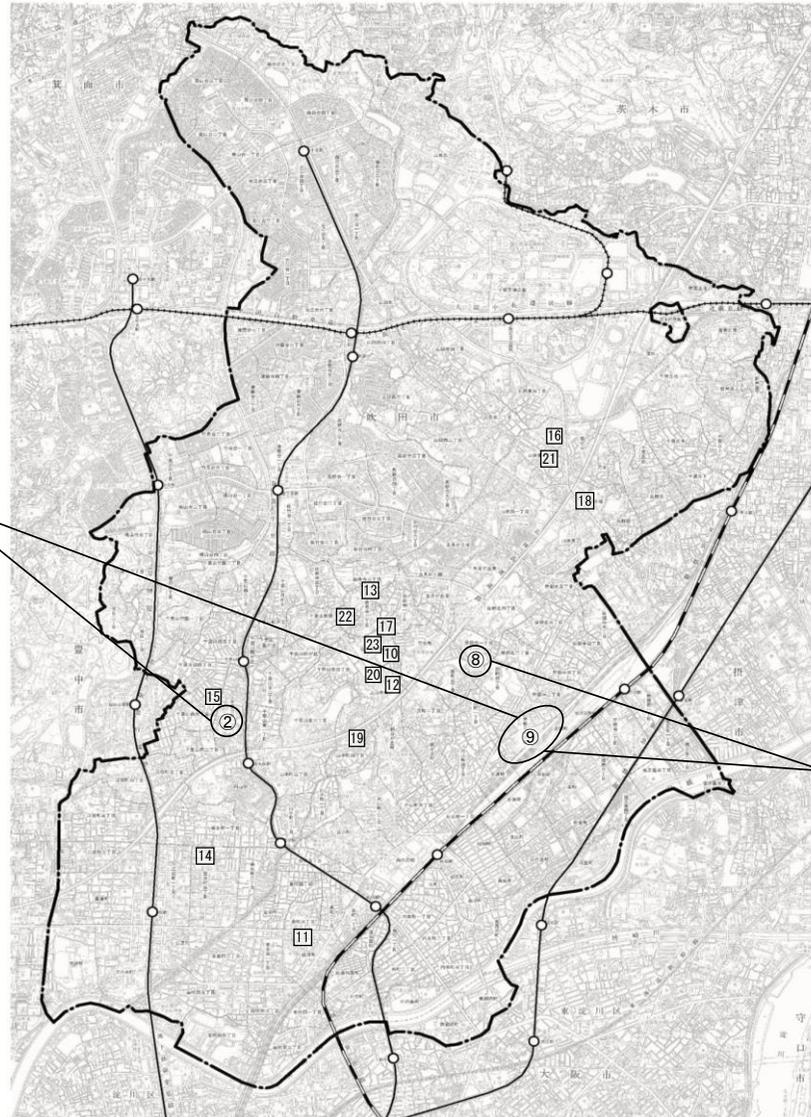
吹田市営住宅位置図

<市建設型>

- ①千里山東住宅
- ②千里山西住宅
- ③千里山住宅
- ④豊津住宅
- ⑤天道住宅
- ⑥津雲台第2住宅
- ⑦新佐竹台住宅
- ⑧岸部北住宅
- ⑨岸部中住宅

<借上型>

- 10_佐井寺南が丘住宅
- 11_穂波町住宅
- 12_上山手住宅
- 13_佐井寺3丁目住宅
- 14_垂水町3丁目住宅
- 15_千里山西1丁目住宅
- 16_第5清涼マンション住宅
- 17_グリーンハイム千里南が丘住宅
- 18_エクセル千里三番館住宅
- 19_グリーンハイム千里Ⅱ住宅
- 20_オークヴィラ上山手住宅
- 21_千里ピュアライフ住宅
- 22_ラフィーネ高塚住宅
- 23_ヴィオラ千里住宅



A15-002
公営住宅等ストック総合改善事業

A15-001
公営住宅等整備事業

【吹田市全域】
C15-001
市営住宅整備事業等に関連する事業

C15-002
住宅政策基礎調査

事前評価チェックシート

計画の名称： 吹田市地域住宅等整備計画

事 前 評 価	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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
II. 計画の効果・効率性 ★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
II. 計画の効果・効率性 ⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	○
III. 計画の実現可能性 ★①事業熟度が十分である。	○

事前評価	チェック欄
III. 計画の実現可能性 ★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。	○
III. 計画の実現可能性 ★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
III. 計画の実現可能性 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。	
III. 計画の実現可能性 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。	
III. 計画の実現可能性 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。	

地域住宅計画

「吹田市地域」

スイ タ シ
吹 田 市

令和4年1月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画「吹田市地域」		
都道府県名	大阪府	作成主体名	吹田市
計画期間	令和 4 年度	～	8 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38.6万人、世帯数約18.0万世帯の地域である。

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、人口についても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、近年も微増の傾向にある。

住宅ストックについては、平成30年住宅・土地統計調査によると、持家約9万7千戸、公営借家約1万戸、UR都市機構・公社借家約8千戸、民営借家約4万7千戸、給与住宅約4千戸となっている。特に分譲マンションは約5万6千戸で、専用住宅総数約17万2千戸の3割を超えており、本市の大きな特徴であるが、居住世帯なしの住宅が約3万9千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重要な住宅政策となっている。

現在、吹田市住生活基本計画（吹田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、建替及び借上方式による高齢者、障がい者、新婚・子育て世帯、ひとり親世帯向けの市営住宅の供給を行っている。また、民間住宅施策として居住支援、マンション管理支援、空家等対策等を行っている。

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組とともに、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及び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]

- 市営住宅は、他の公的賃貸住宅（府営住宅・UR都市機構・住宅供給公社）及び民間賃貸住宅と合わせて、充実した住宅セーフティネットの構築を目指す
- 市営住宅は、住宅確保要配慮者のうち「特に所得が低額であり居住水準や家賃負担で現に困窮している者」に対して低廉な家賃の住宅供給を担う
- 安心・安全な住まい、社会的課題への対応、的確な住宅供給・入退去管理の推進を目指す

3. 計画の目標

- 「これまでも そしてこれからも 住みたいまち 吹田」
- ・誰もが安心して暮らせる住まいづくり
 - ・多様な暮らし方ができる居住環境の充実
 - ・吹田らしい魅力の向上
 - ・良質な住宅ストックの形成と継承
 - ・安心安全なまちの形成
 - ・社会変化に対応する持続可能なまちの実現

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	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	%	屋上が断熱化された市営住宅の割合	86%	R4	100%	R8

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

- 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。
 - ・市営住宅の建築物除去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。

(2) 基幹事業（提案事業）の概要

(3) その他（関連事業など）

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)

	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	78戸	128	128
	公営住宅等ストック総合改善事業	吹田市	67戸	59	59
	小計			187	187
提案 事業 (B)					
	小計			0	0
小計(A+K+B)				187	187

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
	吹田市	-

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

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。