

SUITA CITY

吹田市営住宅長寿命化計画 — 2022 → 2030

< 目 次 >

1	計画の背景と目的	1
	(1) 背景	1
	(2) 目的	1
	(3) 計画の位置づけ	2
	(4) 計画の対象	2
2	計画期間	2
3	吹田市の住宅等の状況	3
	(1) 吹田市の人口・世帯・住宅等の状況	3
	(2) 市営住宅の現状	21
4	市営住宅のストック活用及び長寿命化に向けた課題	30
5	計画の基本目標及び長寿命化に関する基本方針	34
	(1) 計画の基本目標	34
	(2) 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	35
6	市営住宅の目標管理戸数	37
7	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	48
	(1) 対象	48
	(2) 事業手法の選定	49
8	長寿命化のための実施方針	63
	(1) 点検の実施方針	63
	(2) 計画修繕の実施方針	63
	(3) 改善事業の実施方針	65
	(4) 建替事業の実施方針	65
9	長寿命化のための事業実施予定	66
	【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	67
	【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	69
	【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧<共同施設部分>	70
10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	71
11	管理運営方針	76
	資料編	81

1 計画の背景と目的

(1) 背景

国や地方公共団体が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するための「インフラ長寿命化基本計画」が定められた平成25年(2013年)に続き、平成28年(2016年)の住生活基本計画(全国計画)の改定においては、都道府県が定める住生活基本計画において公営住宅[※]の供給目標量を定めることが位置づけられた。同年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック[※]量の推計により事業手法の選定を行うことが盛り込まれた。

令和3年(2021年)3月に行われた住生活基本計画(全国計画)の改定では、社会環境の変化や新たな日常、豪雨災害等に対応、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた視点が入り入れられ、これに基づく大阪府の住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」の改定では、SDGs[※]達成への貢献や住宅セーフティネット[※]の観点における民間賃貸住宅・公的賃貸住宅[※]の役割の再整理がポイントとなった。

吹田市では、令和元年度(2019年度)に策定した「吹田市第4次総合計画」を踏まえ、現在住宅政策に関する基本計画となる「吹田市住生活基本計画」の改定に取り組んでいる。

また、平成29年(2017年)3月には市所有の全ての公共施設等を対象に、総合的かつ計画的に管理する計画「吹田市公共施設総合管理計画」を、令和3年(2021年)3月には「吹田市公共施設(一般建築物)個別施設計画」を策定し、市営住宅に関する管理方針を示している。

このような状況を踏まえ、本計画は、平成28年(2016年)3月に見直しを行った「吹田市公営住宅等長寿命化計画」を基に改めて策定するものである。

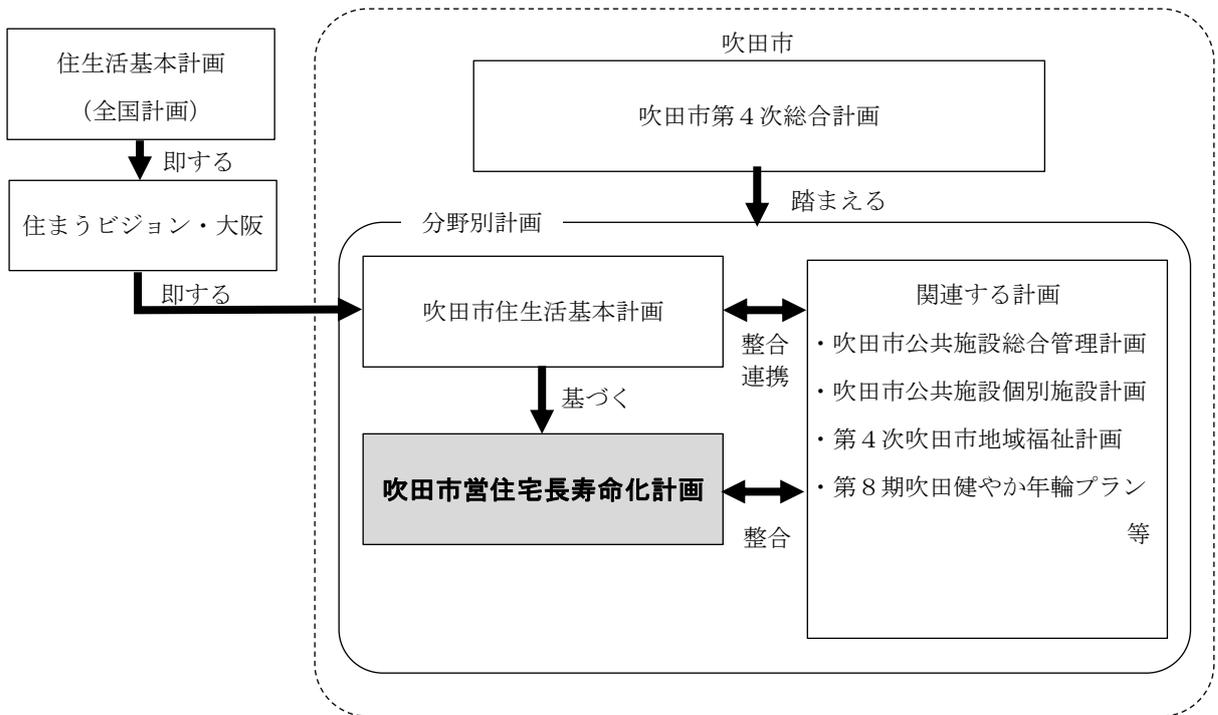
(2) 目的

本計画は、市営住宅の担うべき役割やあり方を明確にし、充実した住宅セーフティネット[※]の構築を目指すとともに、ライフサイクルコスト(LCC)[※]を意識した計画的な維持管理及びニーズを踏まえたストックの更新を行うことを目的とする。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、吹田市住生活基本計画を上位計画とし、同計画における市営住宅施策の部門別計画と位置づける。

また、「吹田市公共施設総合管理計画（平成 29 年（2017 年）3 月）」、「吹田市公共施設（一般建築物）個別施設計画（令和 3 年（2021 年）3 月）」等との整合を図るものとする。



(4) 計画の対象

令和 4 年（2022 年）4 月 1 日から管理する市営住宅（公営住宅法に基づく公営住宅、住宅地区改良法に基づく改良住宅、市の単費による住宅、民間住宅を借上げた借上型市営住宅。）を対象とする。

2 計画期間

吹田市住生活基本計画の計画期間（令和 3 年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度））と連動した内容とするため、令和 4 年度（2022 年度）～令和 12 年度（2030 年度）の 9 年間とする。

なお、概ね 5 年後に新たに 10 年間の計画策定を行うものとする。

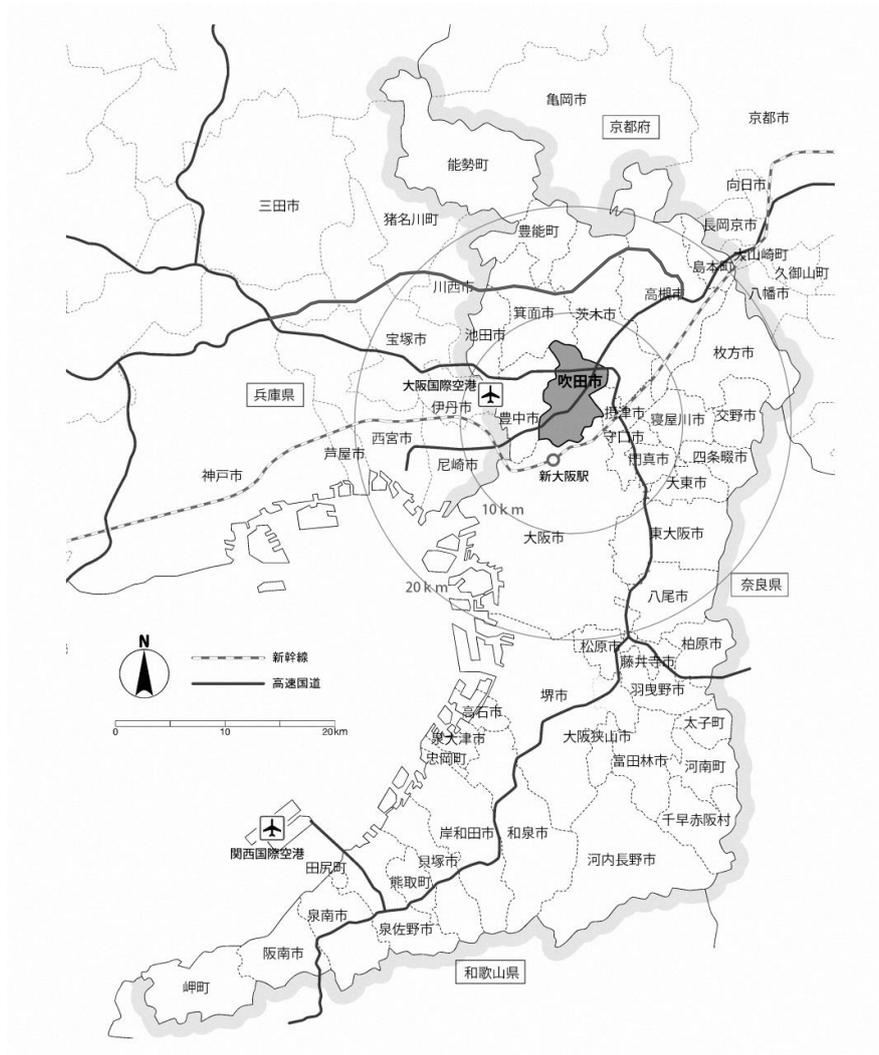
3 吹田市の住宅等の状況

(1) 吹田市の人口・世帯・住宅等の状況

1) 吹田市の位置

本市は大阪府の北部に位置し、市域面積約 3,609ha、南は大阪市、西は豊中市、北は箕面市、東は茨木市及び摂津市に隣接している。

市域内やその周辺には名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道等の国土軸交通幹線や、新大阪駅、大阪国際空港等の旅客施設があり、大阪市の都心部まで 10km 圏内にある。

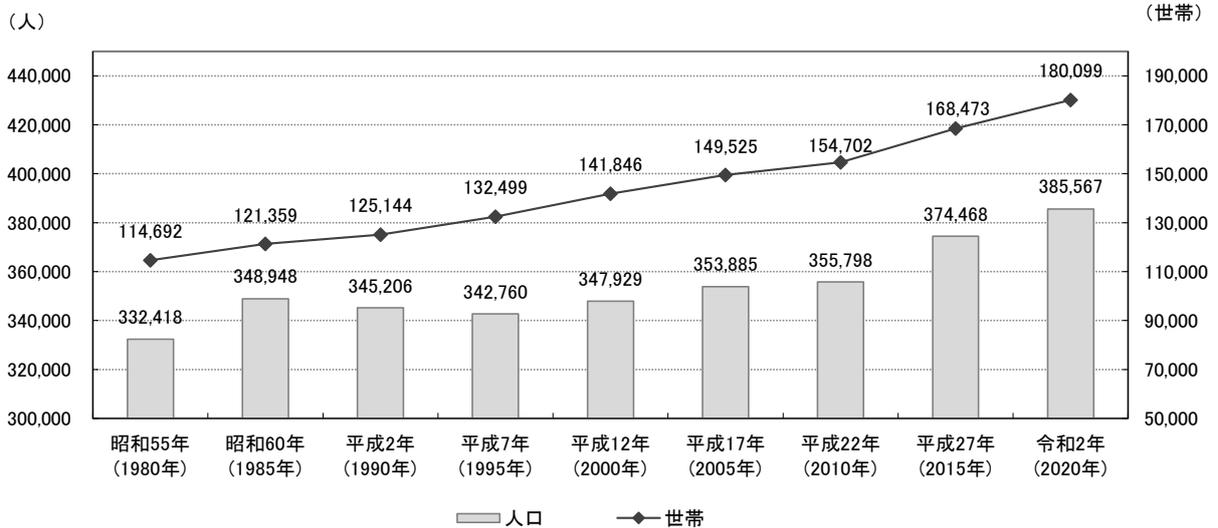


3) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数の推移

人口は昭和60年(1985年)から平成7年(1995年)までは減少傾向であったが、平成7年(1995年)以降は増加傾向にあり、令和2年(2020年)には385,567人となっている。世帯数は増加を続けており、令和2年(2020年)には180,099世帯となっている。

○人口世帯の推移

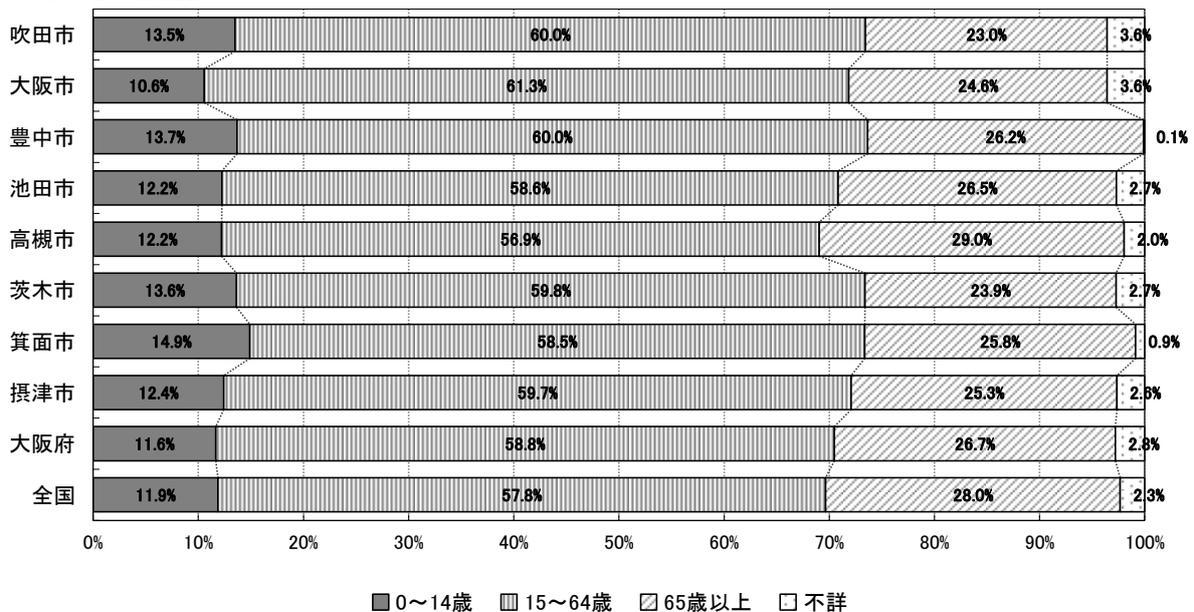


資料：国勢調査（各年）

② 年齢階層別人口の状況

吹田市の65歳以上の割合は23.0%で、全国、大阪府、近隣市と比べて低くなっている。

○年齢階層別人口比率

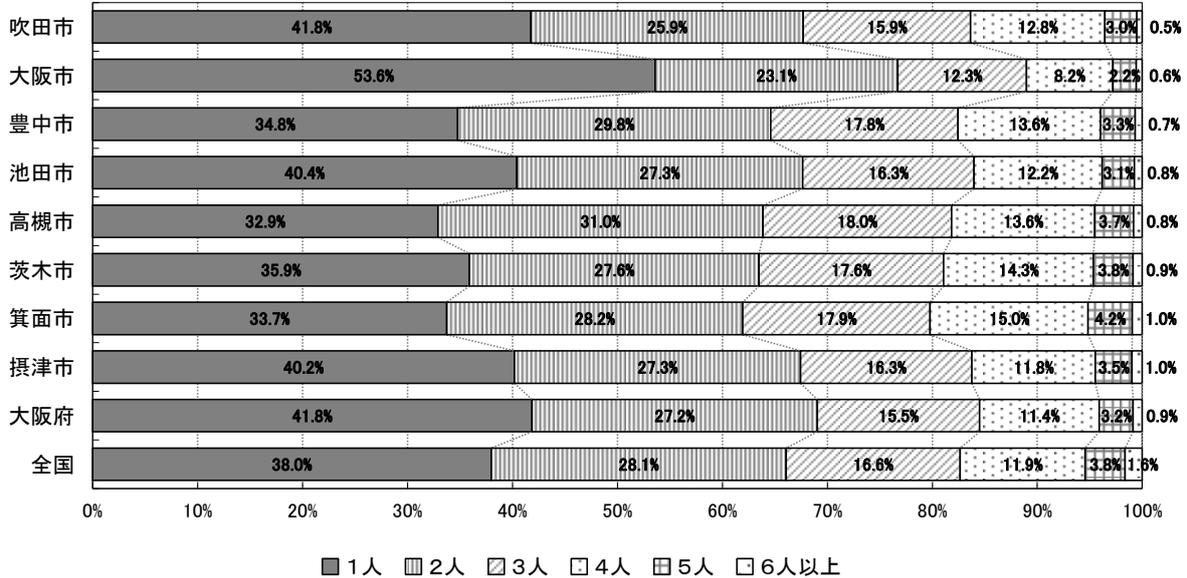


資料：国勢調査（令和2年（2020年））

③ 世帯人員別世帯数の状況

1～2人の世帯が全体の約6割を占める。
 全国、近隣市と比較すると1人世帯の割合が高い。

○世帯人員別世帯数比率

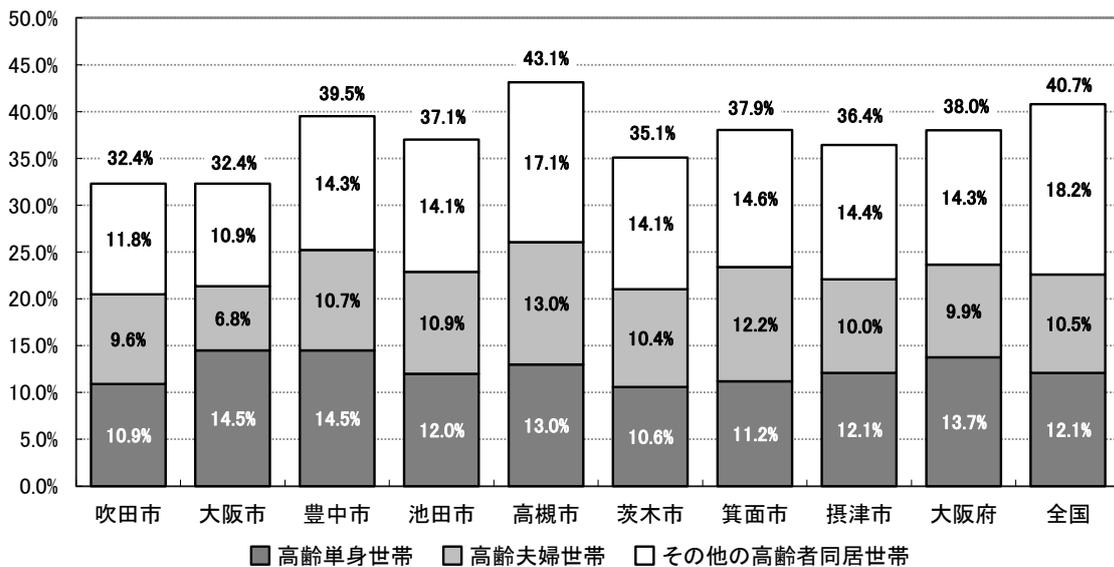


資料：国勢調査（令和2年（2020年））

④ 高齢世帯の状況

高齢者が同居する世帯の割合は、全国、大阪府、近隣市と比べ低くなっている。

○高齢者同居世帯（世帯類型別）の世帯数比率



資料：国勢調査（令和2年（2020年））

⑤ 人口動態

自然動態は出生増のプラスとなっているが、平成27年(2015年)をピークに減少傾向にあり、令和元年(2019年)では一時的に出生減のマイナスに転じている。

社会動態はこれまで転入増のプラスとなっているが、平成29年(2017年)に355人を示した後、令和2年(2020年)には2,509人のプラスとなっている。

○人口動態の推移

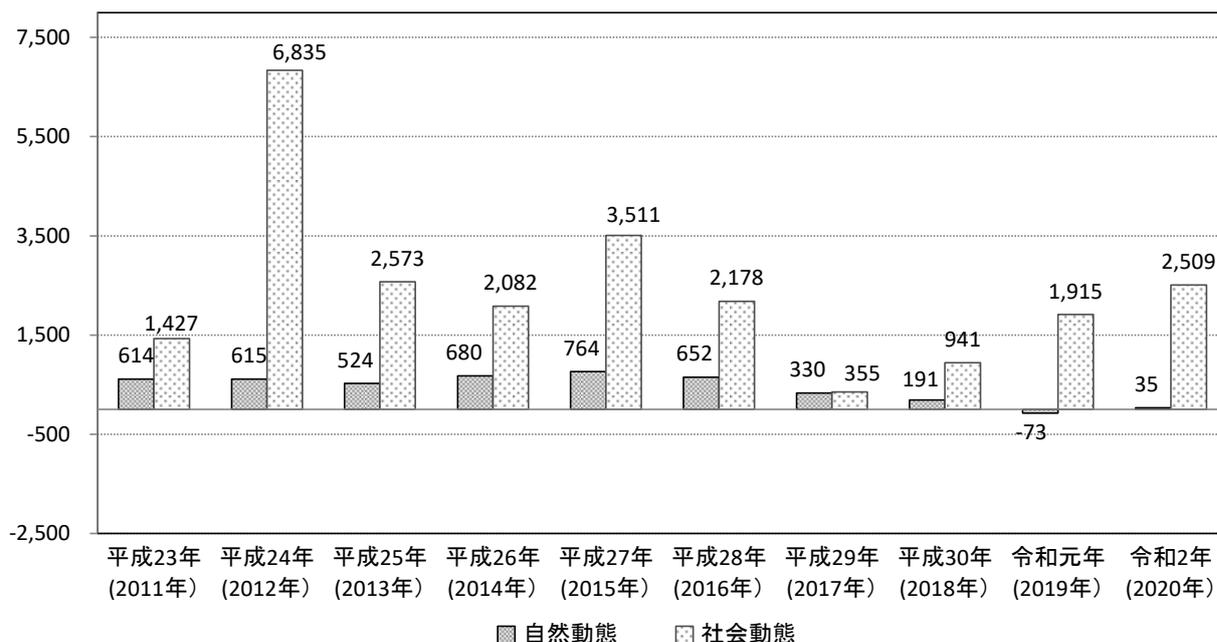
年	合計	自然動態		社会動態			
		出生	死亡	転入	転出		
平成23年(2011年)	2,041	614	3,145	2,531	1,427	22,055	20,628
平成24年(2012年)	7,450	615	3,259	2,644	6,835	27,353	20,518
平成25年(2013年)	3,097	524	3,291	2,767	2,573	22,853	20,280
平成26年(2014年)	2,762	680	3,304	2,624	2,082	22,360	20,278
平成27年(2015年)	4,275	764	3,476	2,712	3,511	24,234	20,723
平成28年(2016年)	2,830	652	3,496	2,844	2,178	21,949	19,771
平成29年(2017年)	685	330	3,207	2,877	355	20,647	20,292
平成30年(2018年)	1,132	191	3,255	3,064	941	22,009	21,068
令和元年(2019年)	1,842	-73	2,989	3,062	1,915	23,016	21,101
令和2年(2020年)	2,544	35	3,135	3,100	2,509	22,214	19,705

※ 平成23年までは、住民基本台帳と外国人登録の合計
平成24年以降は、住民基本台帳に外国人住民も含まれる。

資料：吹田市統計書

○自然動態及び社会動態の推移

(人)



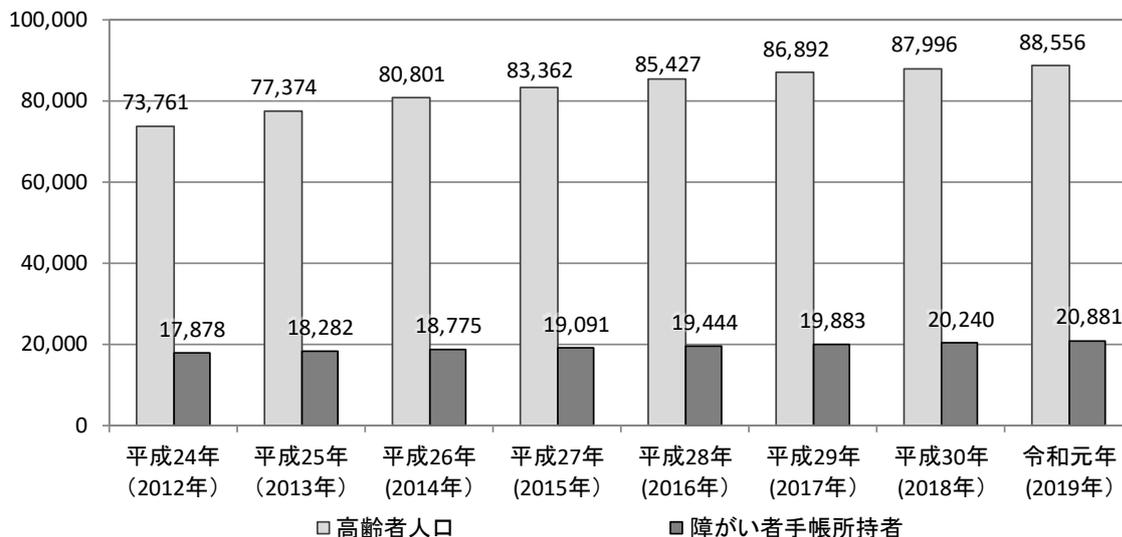
資料：吹田市統計書

⑥ 住宅確保要配慮者※の状況

高齢者・障がい者ともに増加傾向にあり、令和元年（2019年）には、高齢者は88,556人、障がい者手帳所持者は20,881人となっている。

○高齢者数・障がい者数の推移

(人)



高齢者人口 : 各年9月30日現在

障がい者手帳所持者 : 身体障がい者手帳、療育手帳、精神障がい者保健福祉手帳の所持者で重複分を含む。各年8月1日現在

資料：吹田市統計書

4) 住宅の状況

① 住宅総数と空き家の状況

本市の住宅数は平成30年（2018年）時点で210,910戸であり、そのうち居住世帯があるものは171,620戸（81.4%）である。

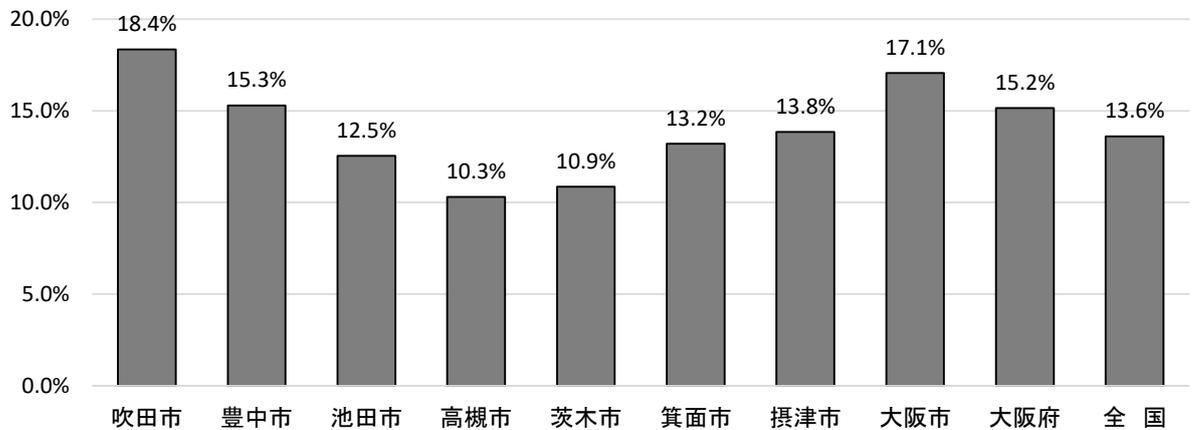
住宅数に対する空き家の割合（空き家率）は大阪府平均より高く増加傾向にあるものの、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」の大幅な増加によるものである。

○住宅数の推移

	総数	居住世帯あり			居住世帯なし							
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時 現在者 のみ	空き家					建築中
							総数	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	
平成25年 (2013年)	185,160	157,980	157,370	610	27,180	620	26,440	330	15,690	1,420	9,000	120
	100.0%	85.3%	85.0%	0.3%	14.7%	0.3%	14.3%	0.2%	8.5%	0.8%	4.9%	0.1%
平成30年 (2018年)	210,910	171,620	170,860	770	39,290	470	38,710	170	28,570	4,320	5,650	110
	100.0%	81.4%	81.0%	0.4%	18.6%	0.2%	18.4%	0.1%	13.5%	2.0%	2.7%	0.1%

資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市別空き家率



資料：住宅・土地統計調査（平成30年（2018年））

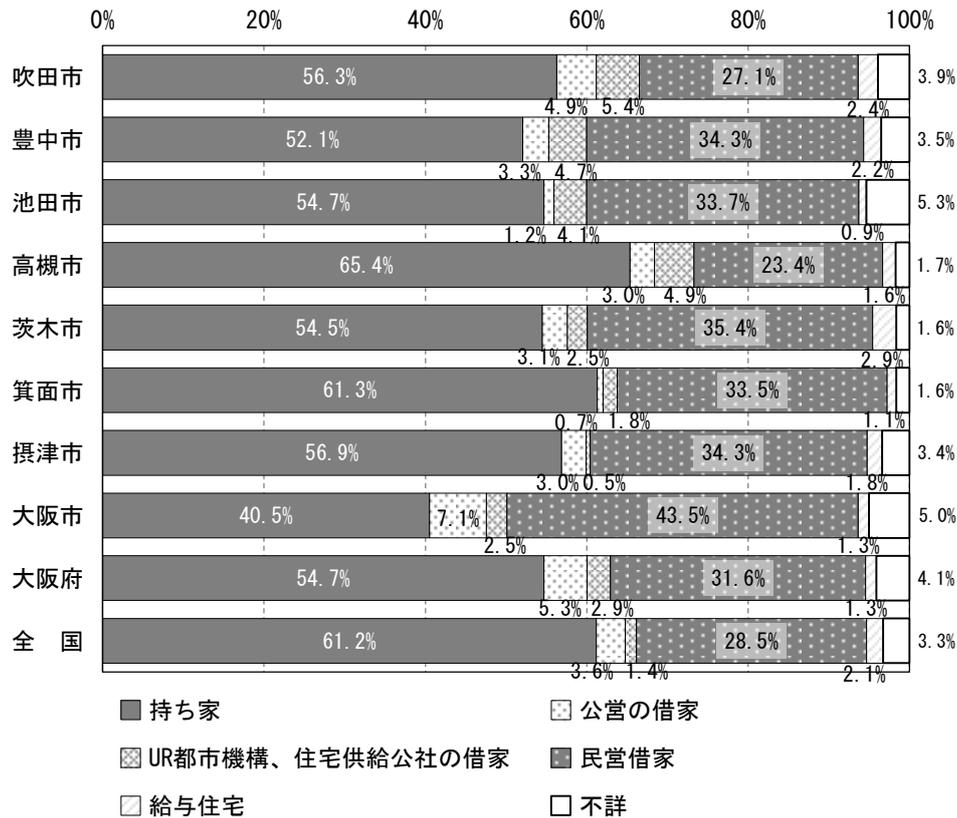
② 所有関係別住宅数

本市の持ち家率は56.3%で、大阪府の平均を上回っており、増加傾向にある。

公営の借家が4.9%で、割合は減少傾向にあるものの、周辺市では最も高くなっている。

また、UR都市機構、住宅供給公社の借家の5.4%とあわせた公的賃貸住宅は10%を超えており、大阪府の平均を上回るとともに、周辺市でも最も高くなっている。

○所有関係別住宅の割合

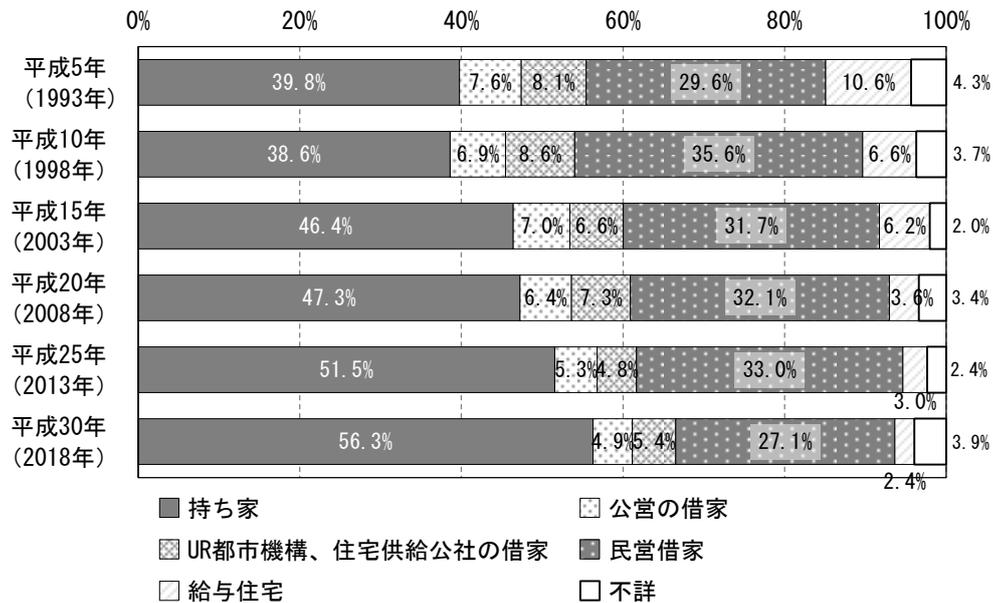


(戸)

	吹田市	豊中市	池田市	高槻市	茨木市	箕面市	摂津市	大阪市	大阪府	全国
住宅数	171,620	169,520	46,420	147,570	119,450	59,440	36,780	1,379,600	3,949,600	53,616,300
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	96,610	88,240	25,390	96,450	65,080	36,440	20,920	558,800	2,160,900	32,801,500
	56.3%	52.1%	54.7%	65.4%	54.5%	61.3%	56.9%	40.5%	54.7%	61.2%
借家	68,290	75,370	18,560	48,620	52,440	22,020	14,610	751,400	1,627,400	19,064,700
	39.8%	44.5%	40.0%	32.9%	43.9%	37.0%	39.7%	54.5%	41.2%	35.6%
公営の借家	8,370	5,510	570	4,460	3,710	420	1,110	97,700	210,300	1,922,300
	4.9%	3.3%	1.2%	3.0%	3.1%	0.7%	3.0%	7.1%	5.3%	3.6%
UR都市機構、住宅供給公社の借家	9,190	7,980	1,890	7,230	2,950	1,050	190	35,100	114,700	747,200
	5.4%	4.7%	4.1%	4.9%	2.5%	1.8%	0.5%	2.5%	2.9%	1.4%
民営借家	46,520	58,160	15,650	34,510	42,270	19,890	12,630	600,400	1,249,600	15,295,300
	27.1%	34.3%	33.7%	23.4%	35.4%	33.5%	34.3%	43.5%	31.6%	28.5%
給与住宅	4,200	3,720	440	2,420	3,510	670	680	18,200	52,800	1,099,900
	2.4%	2.2%	0.9%	1.6%	2.9%	1.1%	1.8%	1.3%	1.3%	2.1%
不詳	6,720	5,910	2,480	2,490	1,930	970	1,250	69,400	161,300	1,750,100
	3.9%	3.5%	5.3%	1.7%	1.6%	1.6%	3.4%	5.0%	4.1%	3.3%

資料：住宅・土地統計調査（平成30年（2018年））

○所有関係別住宅の割合の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

③ 住宅の延べ面積の状況

本市の1住宅あたりの延べ面積は、平成30年（2018年）には平均77.80㎡となっており、平成20年（2008年）以降、拡大傾向にある。借家総数の延べ面積も拡大傾向にあるものの、持ち家の延べ面積の半分程度となっている。

○平均住宅規模（1住宅あたりの延べ面積）

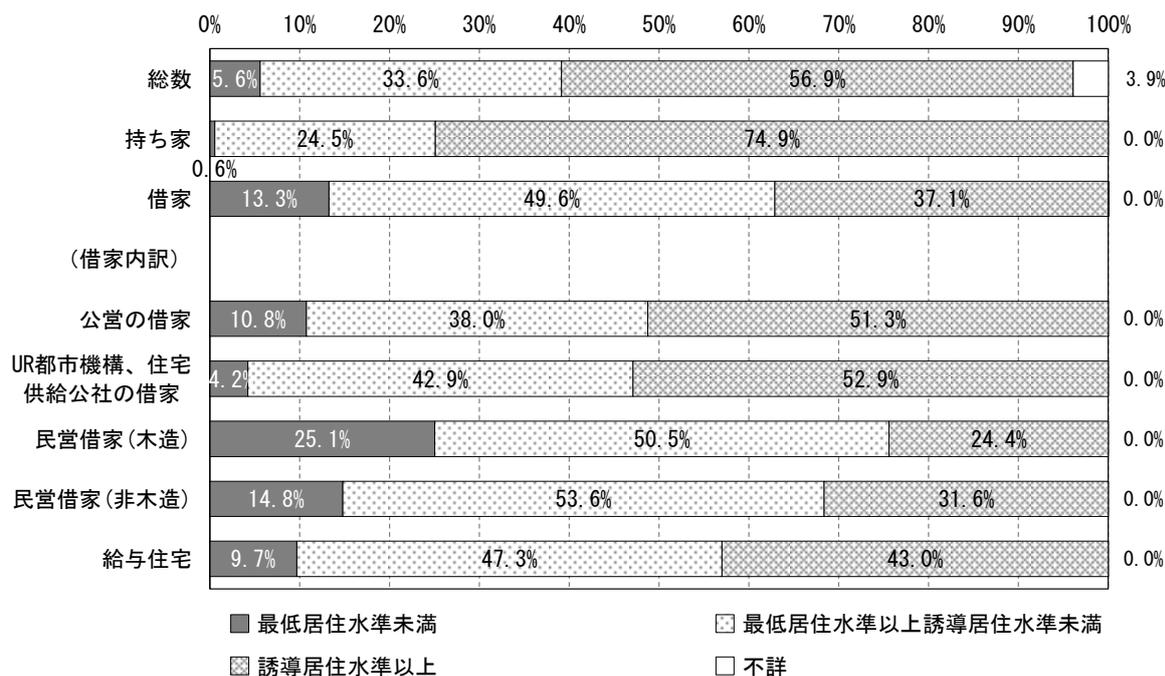
	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
総数	75.01	70.72	72.79	77.80
持ち家	102.50	99.53	97.08	99.97
借家総数	43.24	43.13	45.62	46.43

資料：住宅・土地統計調査（各年）

④ 居住面積水準の状況

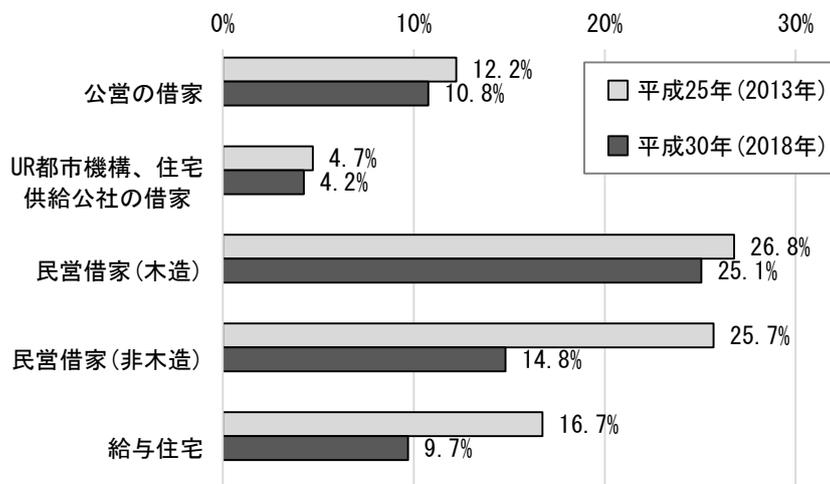
最低居住面積水準※未満の世帯が、持ち家で0.6%、借家で13.3%となっている。借家のうち、民間借家で最低居住面積水準未満の世帯の割合が高く、特に木造で25.1%を占める。公営の借家では最低居住面積水準未満の世帯が1割で、5割強が誘導居住面積水準※を満たしている。借家について最低居住面積水準未満世帯率の推移をみると、いずれも減少傾向で、特に非木造の民間借家で顕著である。

○所有関係別居住面積水準の状況（世帯数の割合）



資料：住宅・土地統計調査（平成30年（2018年））

○借家の所有関係別最低居住面積水準未満世帯率の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

(参考) 平成 30 年 (2018 年) 住宅・土地統計調査での居住面積水準

居住面積水準は、住生活基本計画 (全国計画) に定められた住宅の面積に関する水準を基本とする。

居住面積水準における必要面積

区分		内容
最低居住面積水準による必要面積	二人以上の世帯	10 m ² ×世帯人員+10 m ² (注 1、2)
	単身者世帯	25 m ² ただし、29 歳以下の場合、18 m ²
誘導居住面積水準による必要面積		
都市居住型 (対象: 共同住宅)	二人以上の世帯	20 m ² ×世帯人員+15 m ² (注 1、2)
	単身者世帯	40 m ² ただし、29 歳以下の場合、37 m ²
一般型 (対象: 共同住宅以外)	二人以上の世帯	25 m ² ×世帯人員+25 m ² (注 1、2)
	単身者世帯	55 m ² ただし、29 歳以下の場合、50 m ²

注 1 ……世帯人員は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が 2 人に満たない場合は 2 人とする。また、年齢が「不詳」の者は 1 人とする。

注 2 ……世帯人員 (注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人員) が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5% を控除する。

・単身者世帯の場合は、以下のいずれも満たしていない場合、最低居住面積水準未滿となる。

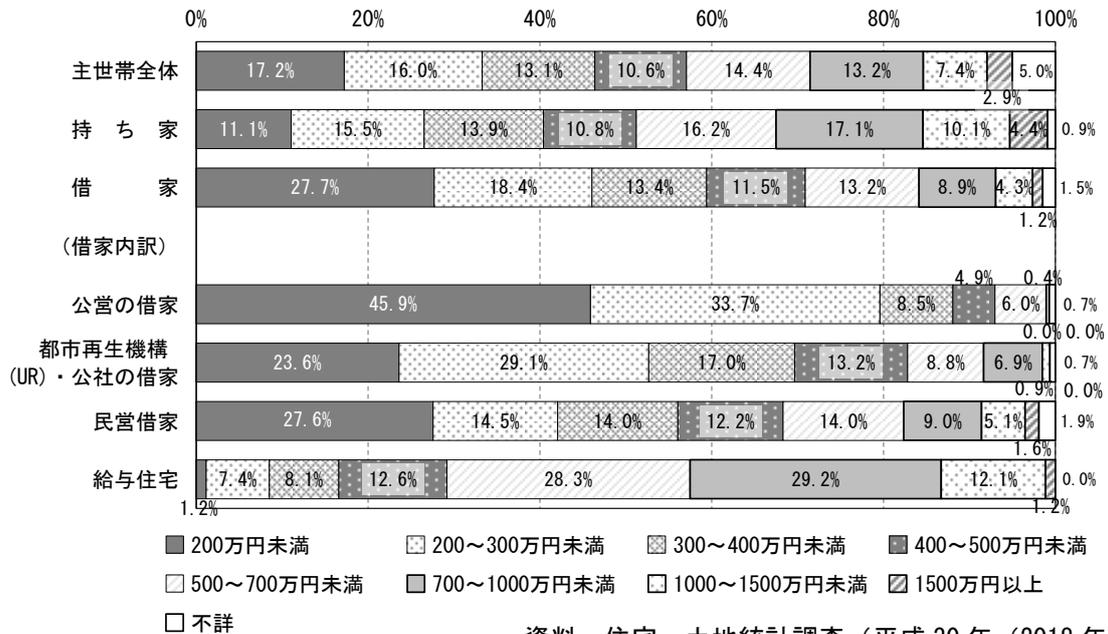
- (1) 29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上
- (2) 29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上
- (3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計 (延べ面積) が「25 平方メートル」以上

⑤ 所得水準の状況

主世帯全体では 300 万円未満の世帯が 3 割強で、500 万円未満の世帯が 6 割弱を占めている。

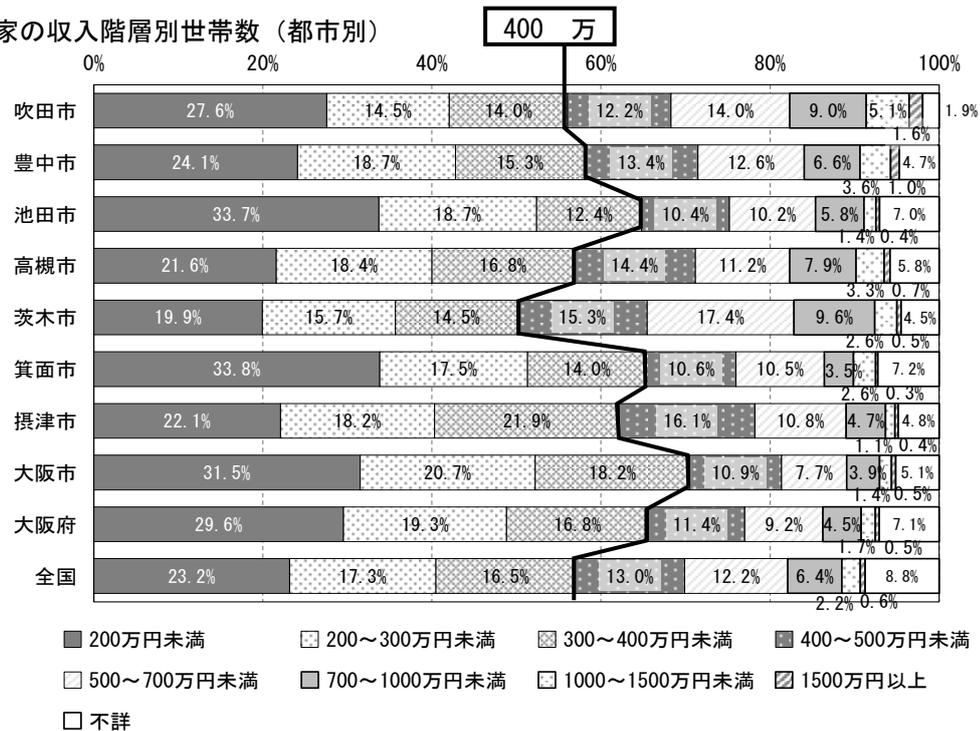
公営の借家では 300 万円未満が約 8 割を占めており、また、民営借家に居住する世帯については、400 万円以上の世帯が 4 割強を占め、茨木市に次いで割合が高くなっている。

○所有関係別収入階層別世帯数の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年（2018 年））

○民営借家の収入階層別世帯数（都市別）

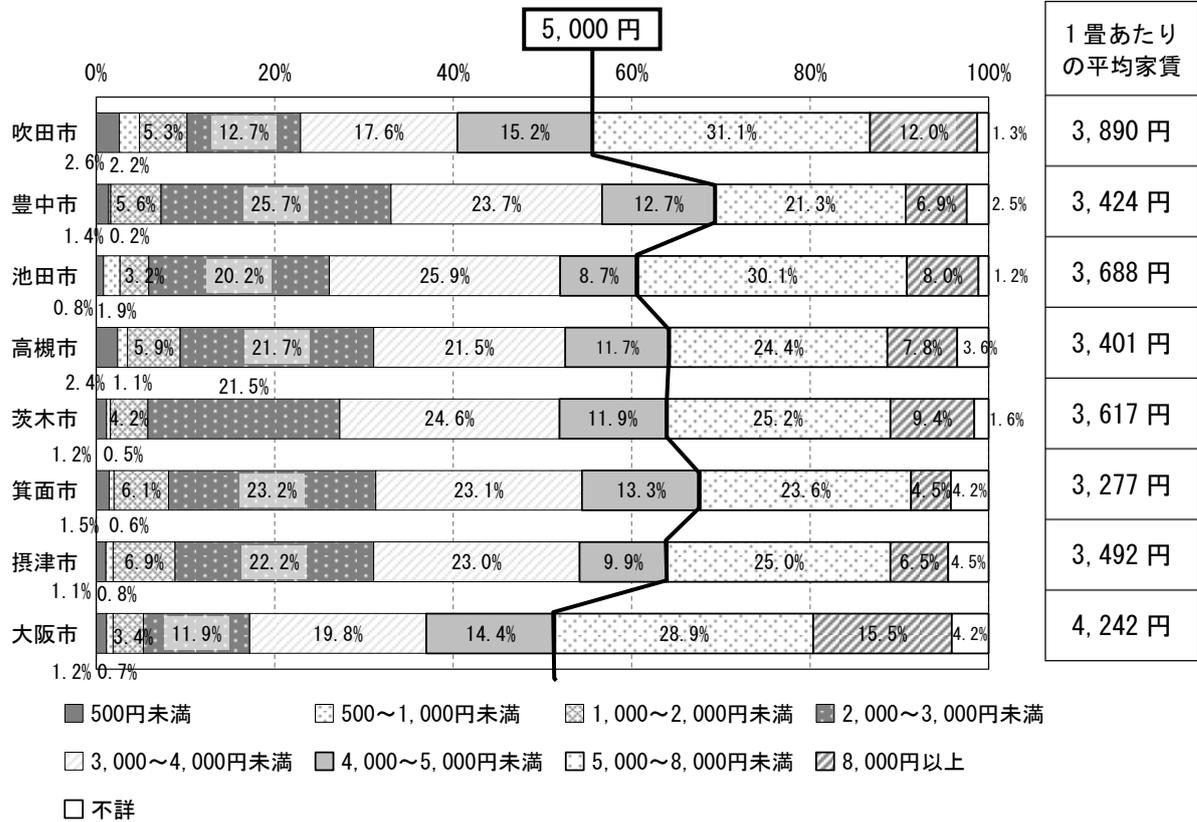


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年（2018 年））

⑥ 民営借家の家賃の状況

民営借家の1畳あたりの家賃が5,000円以上の住宅が4割強を占めており、1畳あたりの平均家賃が3,890円で周辺市の中で最も高くなっている。

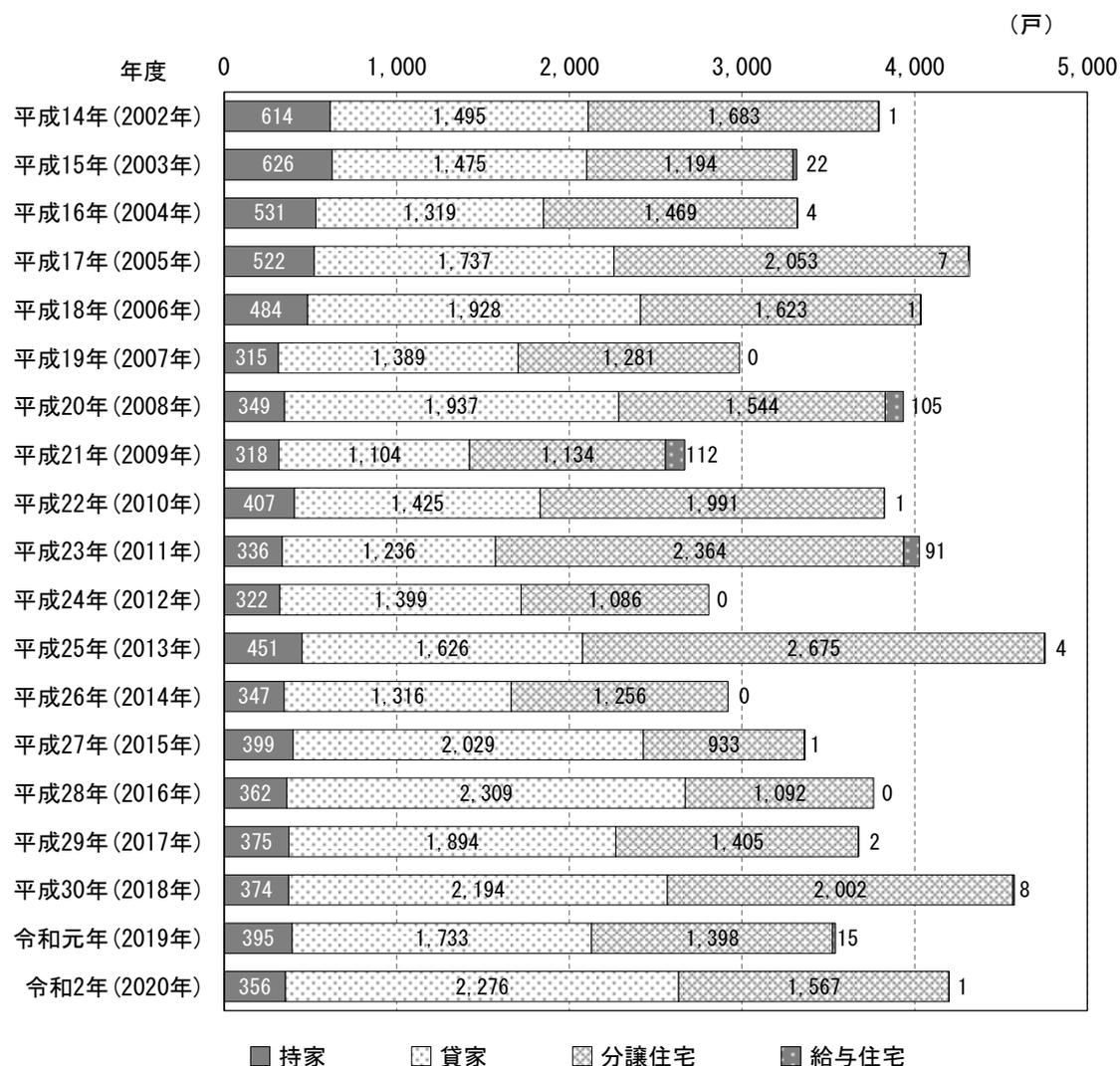
○民営借家（専用住宅）の1畳あたりの家賃（都市別）



資料：住宅・土地統計調査（平成30年（2018年））

⑦ 利用関係別新設住宅戸数

令和2年度（2020年度）の新設住宅戸数は4,200戸で、9割以上を貸家と分譲住宅が占めている。新設住宅戸数の推移をみると、平成26年度（2014年度）以降、貸家が最も多くなっている。



資料：建築統計年報（各年）

5) 市営住宅を取り巻く状況

① 国の政策

ア 住生活基本計画（全国計画）／国土交通省／令和3年（2021年）3月改定

平成18年（2006年）に「住生活基本法[※]」が制定され、住まいの「量」の確保から、国民の住生活の「質」の向上へと転換を図る道筋が示されたことに伴い「住生活基本計画（全国計画）」が策定される。

・平成28年（2016年）3月の改定

- 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
 - 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
 - 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化
- の3点をポイントとした人口減少・少子高齢化等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向が示された。

・令和3年（2021年）3月の改定

- 「令和の新たな時代における住宅政策」として、
- 社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の推進
 - 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の推進 がポイントとなる。

住生活基本計画（全国計画）

計画期間：令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）

[視点・目標]

1. 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 「新たな日常」やDX[※]の進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

2. 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

3. 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

② 大阪府の計画、上位・関連計画

ア 大阪府住生活基本計画／大阪府／令和3年（2021年）12月

「住まうビジョン・大阪」（大阪府住生活基本計画）

計画期間：令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）

〔基本目標〕

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

〔政策の方向性〕

基本目標の実現に向けては、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」に重点を置いた取組を進める必要がある。

〔施策展開の視点〕

- ①多様性（ダイバーシティ）
- ②共創（コ・クリエーション）
- ③資源の活用（リソース）

〔施策の方向性〕

1. 暮らしの質を高める
 - ・新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり
 - ・健康でいきいきとらせる住まい・まちづくり
 - ・多様なニーズに対応した良質なストック形成
2. 都市の魅力を育む
 - ・活力と魅力ある都市空間の創造
 - ・世界に誇れる景観づくり
 - ・ユニバーサルデザイン[※]のまちづくりの推進
3. 安全を支える
 - ・災害に強い都市の形成
 - ・住宅・建築物の安全性の確保
 - ・危機事象への備え
4. 安心の暮らしをつくる
 - ・誰もが暮らしやすい環境整備
 - ・多様な住まいを選択できる市場環境整備
 - ・健全な住宅関連産業の育成

イ 吹田市第4次総合計画／吹田市／令和元年（2019年）3月

将来像	<p>変化の激しい時代にあっても、未来を見据えてさまざまな課題に対応するための施策を実行し、まちの魅力や強みを更に高めながら、確実に将来世代へつなぎ、だれもが安心してすこやかで快適に暮らし続けられるまちをめざします。</p> <p>将来人口及び将来世帯数推計：令和22年（2040年）/人口約384,000人、世帯数183,000世帯</p>
計画の期間	令和元年度（2019年度）～令和10年度（2028年度）
基本目標	<p>大綱1 人権・市民自治 / 大綱2 防災・防犯 / 大綱3 福祉・健康</p> <p>大綱4 子育て・学び / 大綱5 環境 / 大綱6 都市形成</p> <p>大綱7 都市魅力 / 大綱8 行政経営</p>
基本計画 (関連項目)	<p>○低炭素社会[*]への転換の推進（大綱5 政策1環境先進都市のまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・節エネルギー、省エネルギー、再生可能エネルギー利用の促進、開発事業を持続可能な環境まちづくりに誘導 <p>○良好な住環境の形成（大綱6 政策1みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発・建築の指導、市街地の整備・再整備、市内建築物の耐震化への支援や不適切な状態で放置された空き家の適正管理に向けた対策、市営住宅の適切な管理・運営等により安全な住環境や住まいの確保 <p>○公共施設の最適化（大綱8 政策1行政資源の効果的活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設について日常的な維持管理や老朽化した施設の更新、施設の複合化や集約化、公有地の利活用など総合的かつ計画的な管理

ウ 吹田市住生活基本計画／吹田市／令和4年（2022年）3月

基本理念	これまで そしてこれからも 住みたいまち 吹田
計画の期間	令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）
基本目標	<p>○視点1 居住者・コミュニティ</p> <p>基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・方針1 住宅確保要配慮者等の居住安定の確保 <ul style="list-style-type: none"> ●公的賃貸住宅を活用した住まいの確保 ●民間賃貸住宅を活用した住まいの確保 ●福祉施策と連携した居住支援 ●居住継続が可能な住まいの確保 <p style="margin-left: 40px;">*市営住宅における優先枠の確保/セーフティネット住宅登録促進と情報提供/ワンストップの相談・支援体制の確立/バリアフリー[*]化の促進等</p> <p>○視点2 まちづくり・住宅ストック・産業</p> <p>基本目標4 良質な住宅ストックの形成と継承</p> <ul style="list-style-type: none"> ・方針9 公的賃貸住宅の適正な管理・運営 <ul style="list-style-type: none"> ●「吹田市営住宅長寿命化計画」に基づく市営住宅の計画的な建替・修繕、適切な維持・保全 ●府営住宅等その他の公的賃貸住宅の活用 <p style="margin-left: 40px;">*市営住宅の適切な維持管理/建替時のPPP/PFI[*]事業検討/指定管理者制度[*]による市営住宅の管理/カーシェアリングシステム導入の検討/各公的賃貸住宅事業主体との連携による住宅供給等</p>
重点的な取組	<p>○市営住宅の維持保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者制度による市営住宅の管理 ・点検・計画修繕・改善事業の実施、建替事業の検討

エ 第4次吹田市地域福祉計画／吹田市／令和4年（2022年）3月

基本理念 及び目標	みんなであつながり 安心・いきいきと暮らせるまち 吹田 ○つながりつづける仕組み ○みんなで支え合える関係 ○つながり・支え合えるまち ○様々な課題にみんなで向き合える体制
計画の期間	令和4年度（2022年度）～令和8年度（2026年度）
具体的な 施策 (関連項目)	<p><u>1 公民協働による地域福祉活動の推進</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・お互いの顔の見える関係づくり ・福祉活動の担い手づくり <p><u>2 総合的支援のネットワークの構築</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利擁護の推進 ・地域福祉のセーフティネットの拡充 <p><u>3 地域福祉活動の基盤整備</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域福祉活動に関する支援 ・交流の場、活動拠点の整備 ・暮らしと健康を支える福祉サービスの充実

オ 第8期吹田健やか年輪プラン／吹田市／令和3年（2021年）3月

将来像	身近な地域で共にいきいきと安心・安全に暮らせるまち ～ずっと吹田で、ずっと元気に～
計画の期間	令和3年度（2021年度）～令和5年度（2023年度）
施策の展開 (関連項目)	<p><u>基本目標7 安心・安全な暮らしの充実</u></p> <p>○高齢者の住まいの安定確保に向けた支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた家で暮らし続けるための支援の提供 ・高齢者向け住まいの情報提供と相談の実施 ・高齢者向け住まいの質の確保 ・高齢者向け住まいの供給 ・高齢者向けウェルネス住宅における取組の充実 <p>○防災・防犯の取組の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域における防災力向上の推進 ・減災に向けた取組の推進 ・地域における防犯力向上の推進

(2) 市営住宅の現状

1) 概要

市営住宅は、令和3年(2021年)9月末現在、23団地、44棟、1,179戸となる。

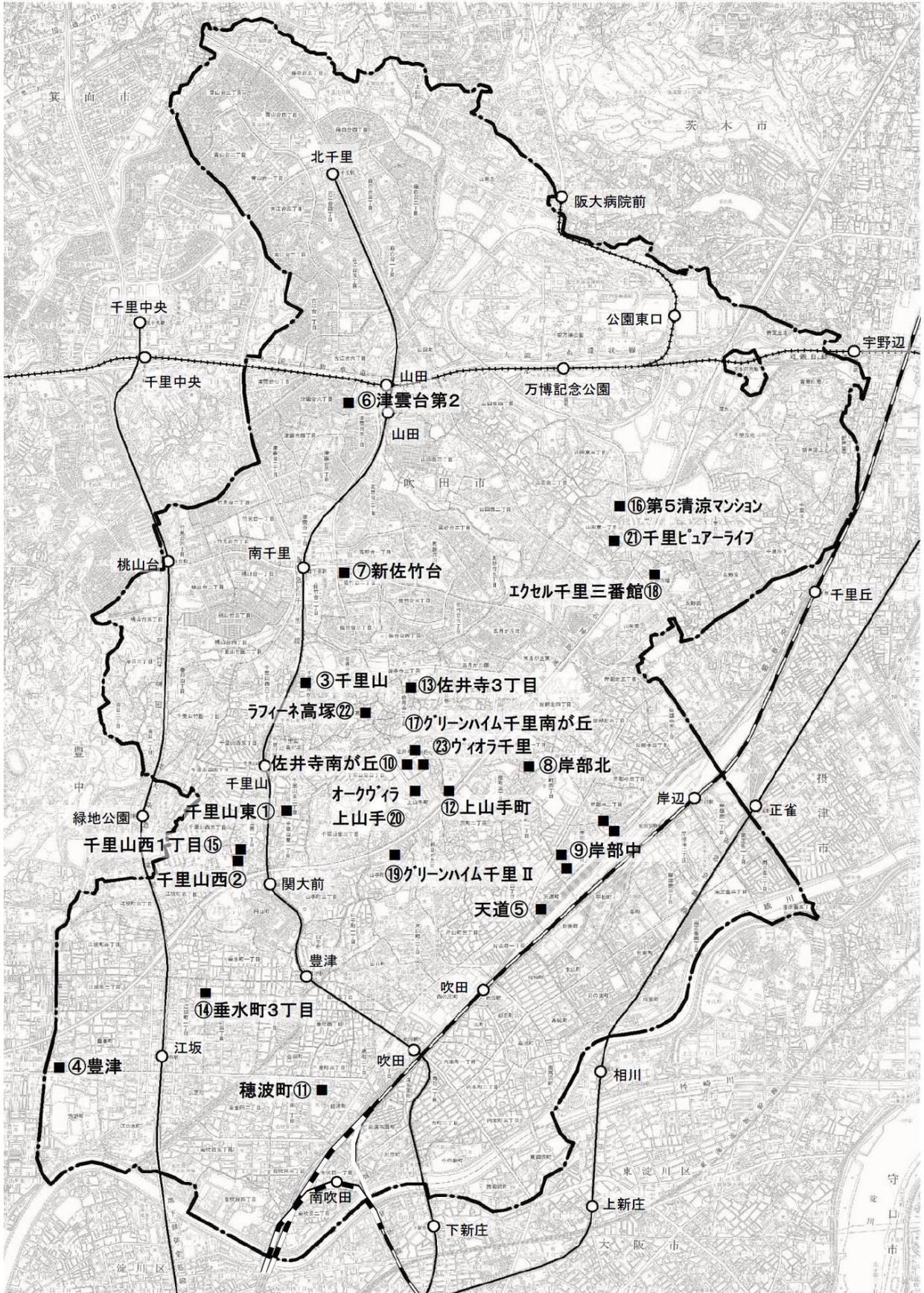
供給方式	No.	団地名	戸数	住棟	戸数	階数	建設年度	完成年月日	種別	構造
市 建 設 型	1	千里山東	126	A棟	12	3	昭和62年度(1987年度)	平成元年(1989年)3月31日	公営	中耐
				B棟	18	3				
				C棟	27	3				
				D棟	24	3				
				E棟	27	3				
				F棟	12	3				
				G棟	6	3				
	2	千里山西	63	1棟	14	4	昭和56年度(1981年度)	昭和58年(1983年)2月28日	公営	中耐
				2棟	13	4				
				3棟	22	4				
				4棟	14	4				
	3	千里山	45	1棟	12	3	昭和59年度(1984年度)	昭和61年(1986年)3月15日	公営	中耐
				2棟	18	3				
3棟				15	3					
4	豊津	155	T1棟	35	5	昭和60年度(1985年度)	昭和62年(1987年)3月31日	公営	中耐	
			T3棟	50	5	昭和49年度(1974年度)	昭和50年(1975年)12月20日	公営(20) 改良(30)		
			T4棟	30	5	昭和53年度(1978年度)	昭和55年(1980年)5月31日	公営		
			T5棟	40	5					
5	天道	29	—	29	5	平成9年度(1997年)	平成11年(1999年)1月29日	公営	中耐	
6	津雲台第2	36	—	36	6	平成6年度(1994年度)	平成7年(1995年)9月29日	公営	高耐	
7	新佐竹台	240	1棟	163	11	平成27年度(2015年度)	平成29年(2017年)4月28日	公営(136) 更新(27)	高耐	
			2棟	77	11			公営(67) 更新(10)		
8	岸部北 ^{*1}	30	1号館	30	5	昭和46年度(1971年度)	昭和47年(1972年)6月30日	改良	中耐	
9	岸部中(東)	134	—	102	11	平成14年度(2002年度)	平成16年(2004年)8月31日	公営(73) 更新(29)	高耐	
				32	11	平成17年度(2005年度)	平成19年(2007年)5月15日	公営		
	岸部中(北) ^{*1}	78	E棟	24	4	昭和43年度(1968年度)	昭和45年(1970年)4月30日	公営	中耐	
			F棟	24	4	昭和44年度(1969年度)	昭和45年(1970年)11月30日	公営(12) 市単(12)		
			G棟	30	5	昭和44年度(1969年度)	昭和46年(1971年)11月30日	公営		
	岸部中(西)	120	西1号館	32	5	昭和49年度(1974年度)	昭和52年(1977年)11月30日	改良	中耐	
			西2号館	28	5	昭和51年度(1976年度)				
西3号館			20	5	平成3年度(1991年度)	平成5年(1993年)3月31日				
借 上 型	10	佐井寺南が丘	7	—	7	5	—	平成8年(1996年)3月31日	公営	中耐
	11	穂波町	6	—	6	10	—	平成8年(1996年)10月31日	公営	高耐
	12	上山手町	6	—	6	5	—	平成9年(1997年)11月30日	公営	中耐
	13	佐井寺3丁目	5	—	5	5	—	平成11年(1999年)1月31日	公営	中耐
	14	垂水町3丁目	15	—	15	6	—	平成13年(2001年)6月30日	公営(14) 市単(1)	高耐
							—			
	15	千里山西1丁目	18	—	18	5	—	平成22年(2001年)3月16日	公営	中耐
	16	第5清涼マンション	15	—	15	7	—	平成9年(1997年)11月28日	公営	高耐
	17	グリーンハイム千里南が丘	10	—	10	6	—	平成8年(1996年)3月1日	公営	高耐
	18	エクセル千里三番館	16	—	16	5	—	平成10年(1998年)6月29日	公営	中耐
	19	グリーンハイム千里II	4	—	4	11	—	平成5年(1993年)3月24日	公営	高耐
	20	オーキヴィラ上山手	2	—	2	6	—	平成10年(1998年)10月20日	公営	高耐
	21	千里ビューアライフ	12	—	12	6	—	平成7年(1995年)4月28日	公営	高耐
22	ラフォーネ高塚	4	—	4	5	—	平成10年(1998年)7月9日	公営	中耐	
23	ヴィオラ千里	3	—	3	6	—	平成9年(1997年)11月22日	公営	高耐	
計		23団地	1,179戸	44棟	1,179戸				市建設型 1,056戸 + 借上型 123戸	

※1：建設中の岸部中(南)へ集約し、近年中に解体撤去予定

令和3年(2021年)9月末時点

2) 立地

吹田市の市営住宅の位置を以下に示す。



令和3年(2021年)9月末時点

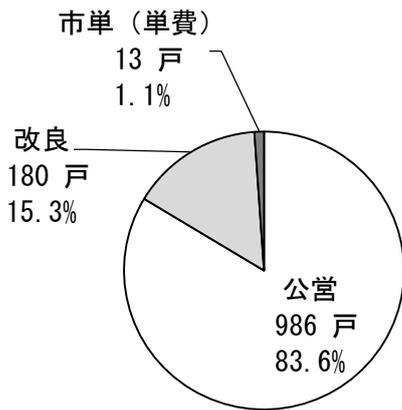
3) ストックの状況

① 供給区分

市営住宅の管理区分は、公営（公営住宅法に基づく住戸）が全体の約8割を占める。

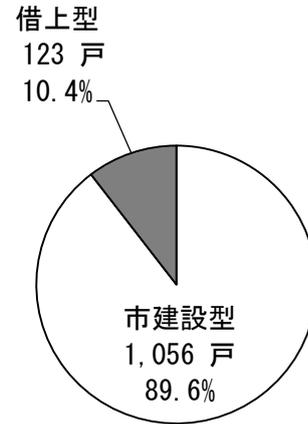
供給方法で見ると、市建設型（PFIにより建設したものを含む）が1,056戸で約9割、借上型が123戸で約1割を占める。

○管理区分別管理戸数



N : 1,179

○供給方法別管理戸数



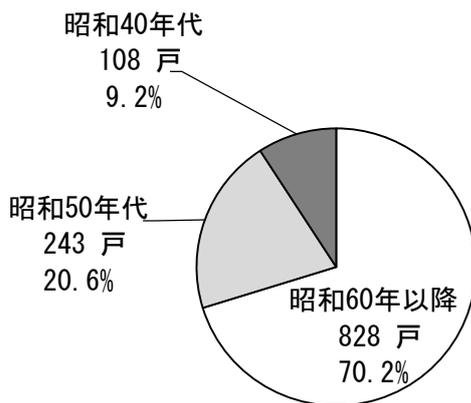
N : 1,179

資料：吹田市資料

② 完成年・構造

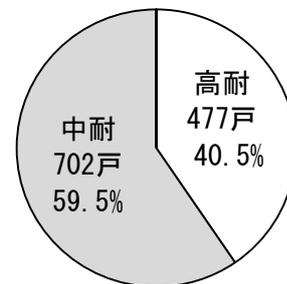
昭和60年（1985年）以降に完成したものが、全体の約7割を占める。構造別では、全て耐火構造となっている。

○完成年代別管理戸数



N : 1,179

○構造別管理戸数



N : 1,179

資料：吹田市資料

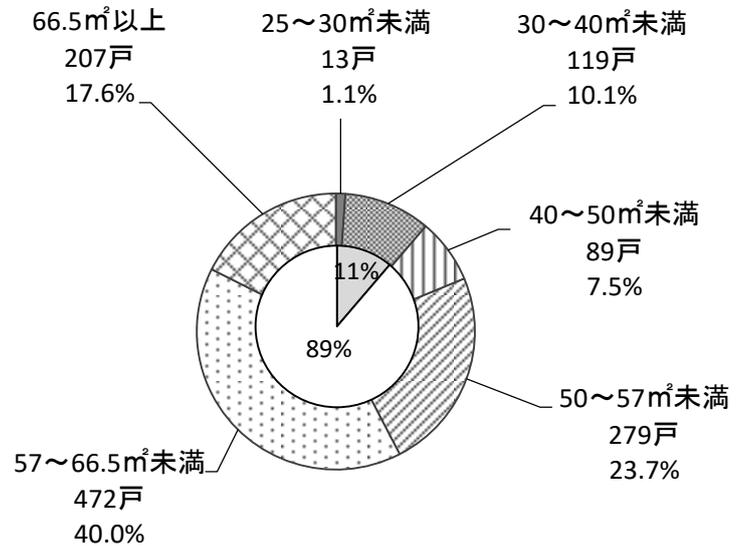
③ 住戸面積

57～66.5 m²未満の住戸が最も多く、約4割を占める。

40 m²以上の住戸面積を確保している住宅は、全体の約9割を占める。

一方で、40 m²に満たない住戸が約1割を占める。

○住戸面積別住戸数



N : 1,179

資料：吹田市資料

昭和40年(1965年)代は30~50 m²の住戸が多く、昭和50年(1975年)代では50~66.5 m²の住戸が供給されている。

昭和60年(1985年)以降になると、25 m²以上の住戸が幅広く供給され、特に57 m²以上の住戸が多く供給されている。(新耐震基準*を満たす住宅)

○住戸面積別完成年別住戸数

(住戸数：戸)

	昭和40年 (1965年)代	昭和50年 (1975年)代	昭和60年 (1985年)以降	総計	割合
25~30m ² 未満			13	13	1.1%
			100.0%	100.0%	
30~40m ² 未満	24		95	119	10.1%
	20.2%		79.8%	100.0%	
40~50m ² 未満	84		5	89	7.5%
	94.4%		5.6%	100.0%	
50~57m ² 未満		180	99	279	23.7%
		64.5%	35.5%	100.0%	
57~66.5m ² 未満		63	409	472	40.0%
		13.3%	86.7%	100.0%	
66.5m ² 以上			207	207	17.6%
			100.0%	100.0%	
総計	108	243	828	1,179	100.0%
	9.2%	20.6%	70.2%	100.0%	

資料：吹田市資料

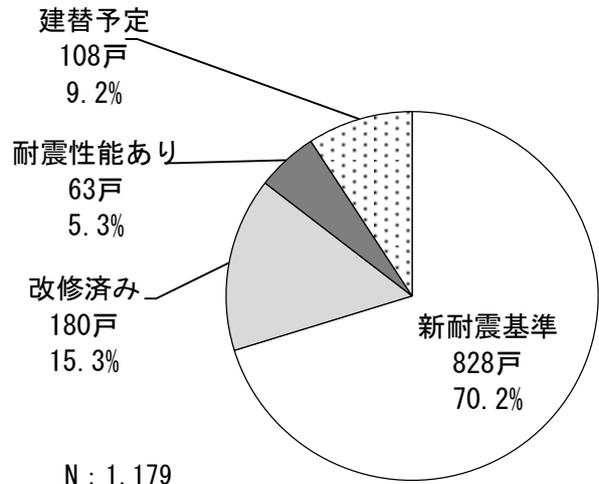
④ 耐震化*の状況

新耐震基準を満たしている住戸は約7割、一方で旧耐震基準の住戸は約3割を占める。

旧耐震基準の住棟のうち、耐震性*を有している住戸は全体の約2割を占める。

*旧耐震基準の建築物について、耐震診断を行い、耐震性が不足している場合は、耐震改修工事を行うことで、新耐震基準を満たすよう耐震性を高めること。

○耐震性の有無別住戸数



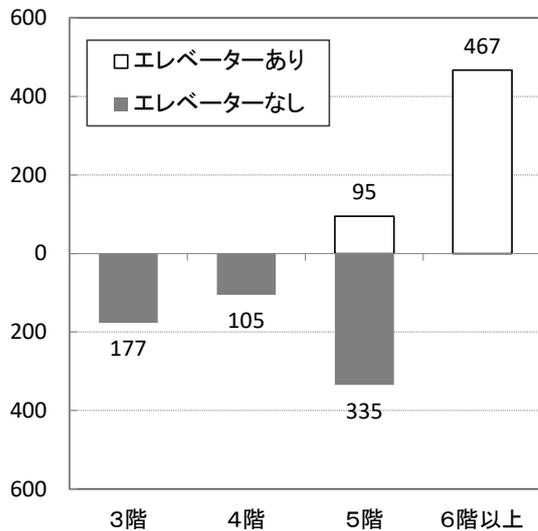
資料：吹田市資料

⑤ 住戸のバリアフリー化の状況

エレベーター設置状況を見ると、3～5階建ての住棟のうち、設置されている住棟の戸数が95戸であるのに対し、設置されていない住棟の戸数は617戸となっている。

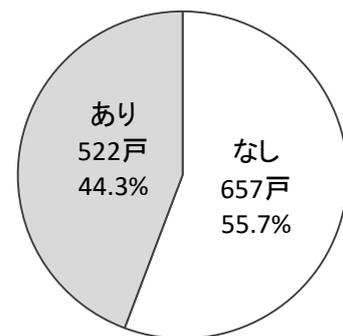
また、高齢化対応*となっていない住戸は657戸（55.7%）を占める。

○エレベーター設置住棟の住戸数



N : 1,179

○高齢者対応の有無別住戸数



N : 1,179

資料：吹田市資料

*住戸内の段差解消及び浴室・便所・玄関への手すりの設置（手すり設置のための下地処理を行っているものを含む）を行うこと。

⑥ 団地・住棟のバリアフリー化の状況

傾斜地にある団地等については、敷地内のバリアフリー化が困難な団地がある。

また、既存住宅へのバリアフリー対策として考えられるエレベーターの増築については、敷地の高低差、設置スペースの有無のほか、日影規制等の法規制により現時点での実施は困難である。

【バリアフリー化が難しい団地・住棟】

住宅名	敷地の状況	住棟形式	バリアフリー対策	
			敷地内	エレベーターの設置
豊津（T1・T3・T4・T5棟）	平地	階段室型	—	困難
千里山・千里山東・千里山西	ひな壇	階段室型	困難	困難
岸部中（西1・西2・西3号館）	平地	階段室型	—	困難



傾斜地にある住棟

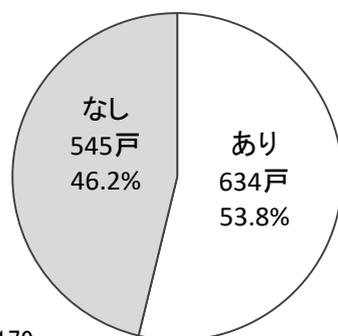


地上階でも高低差のある住棟

⑦ 風呂設備の有無

風呂設備を設置していない住戸は545戸あり、全体の46.2%を占めている。

○風呂設備の有無別住戸数



N : 1,179

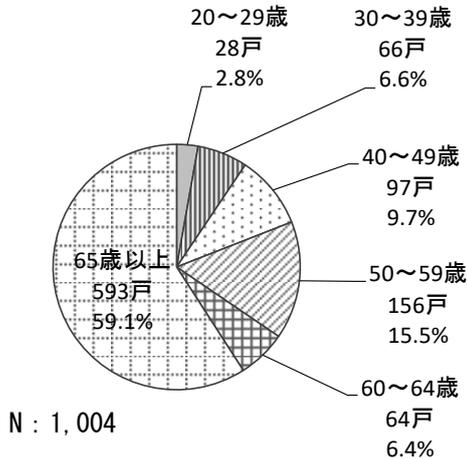
資料：吹田市資料

4) 入居者の状況（令和2年（2020年）3月末時点）

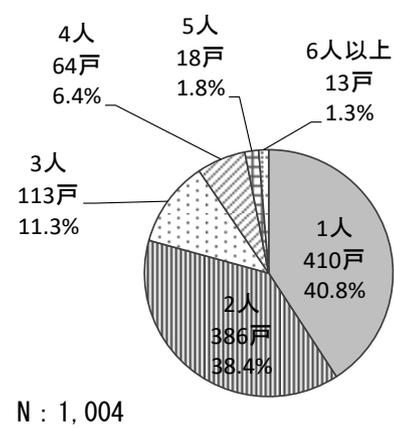
① 世帯主年齢・世帯人員

市営住宅の入居世帯は1,004世帯であり、高齢者（65歳以上）が世帯主である世帯が、全体の59.1%を占める。また、1人世帯は全体の40.8%、2人世帯は全体の38.4%を占める。

○世帯主年齢階層別世帯数比率



○世帯人員別世帯数比率



資料：吹田市資料

② 居住面積水準

市営住宅居住世帯全体のうち、最低居住面積水準の規模要件を満たさない世帯数は16世帯（1.6%）である。

一方、都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成している世帯数は、単身者世帯及び2人世帯の小規模世帯で、637世帯（63.4%）となっている。

居住面積	最低居住面積水準の規模要件を満たさない世帯（16世帯）						総計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
25㎡未満							
25～30㎡	13						13
30～40㎡	87	2	1	1			91
40～50㎡	19	6	2	1			28
50～57㎡	116	90	19	12	3	3	243
57～66.5㎡	131	213	52	28	3	7	434
66.5㎡以上	44	75	39	22	12	3	195
総計	410	386	113	64	18	13	1,004

都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成する世帯（637世帯）

資料：吹田市資料

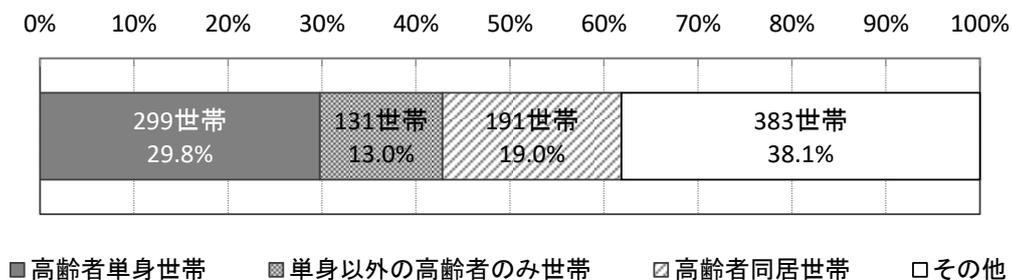
(参考) 住生活基本計画 (全国計画) における居住面積水準

世帯人員	住 戸 専 用 面 積	
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準 (都市居住型)
1 人	25 m ²	40 m ²
2 人	30 m ²	55 m ²
3 人	40 m ²	75 m ²
4 人	50 m ²	95 m ²
5 人	57 m ²	109.25 m ²
6 人	66.5 m ²	128.25 m ²

③ 高齢者 (65 歳以上) のいる世帯の状況

市営住宅の入居世帯 1,004 世帯のうち、高齢者がいる世帯が 621 世帯であり、全体の 61.8%を占める。そのうち、高齢者単身世帯が 299 世帯 (29.8%)、単身者以外の高齢者のみ世帯が 131 世帯 (13.0%) となっている。

○高齢者を含む世帯の状況



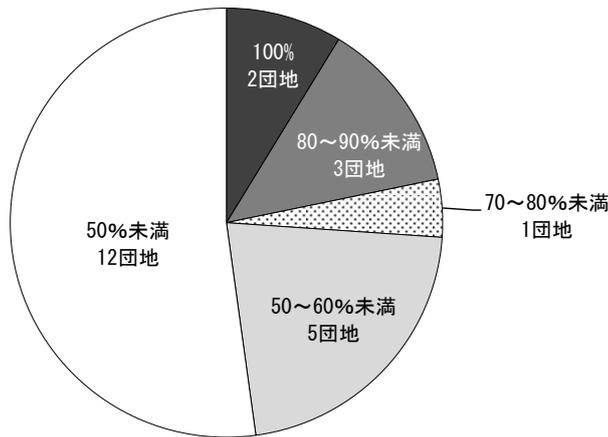
N : 1,004

資料 : 吹田市資料

④ 各団地における高齢化の状況

団地別に居住者数全体における高齢者数の割合を見てみると、高齢化率 100%の団地が 2 団地、80～90%未満の団地が 3 団地、70～80%の 1 団地あり、これらの 6 団地は福祉型借上住宅である。一方、50%未満の団地は 12 団地ある。

○各団地の高齢化率



団地名	世帯人員	65歳以上人員	高齢化率
1 千里山東	244	105	43.0%
2 千里山西	105	59	56.2%
3 千里山	80	43	53.8%
4 豊津	255	136	53.3%
5 天道	47	26	55.3%
6 津雲台第2	75	30	40.0%
7 新佐竹台	462	210	45.5%
8 岸部北	9	5	55.6%
9 岸部中	429	160	37.3%
10 佐井寺南が丘	9	7	77.8%
11 穂波町	6	6	100.0%
12 上山手町	10	10	100.0%
13 佐井寺3丁目	5	4	80.0%
14 垂水町3丁目	15	13	86.7%
15 千里山西1丁目	18	16	88.9%
16 第5清涼マンション	45	0	0.0%
17 グリーンハイム千里南が丘	25	0	0.0%
18 エカセル千里三番館	46	0	0.0%
19 グリーンハイム千里II	14	0	0.0%
20 オークヴィラ上山手	4	0	0.0%
21 千里ビューアライフ	34	0	0.0%
22 ラフィーネ高塚	10	0	0.0%
23 ヴィオラ千里	8	0	0.0%

⑤ 各近年の募集状況

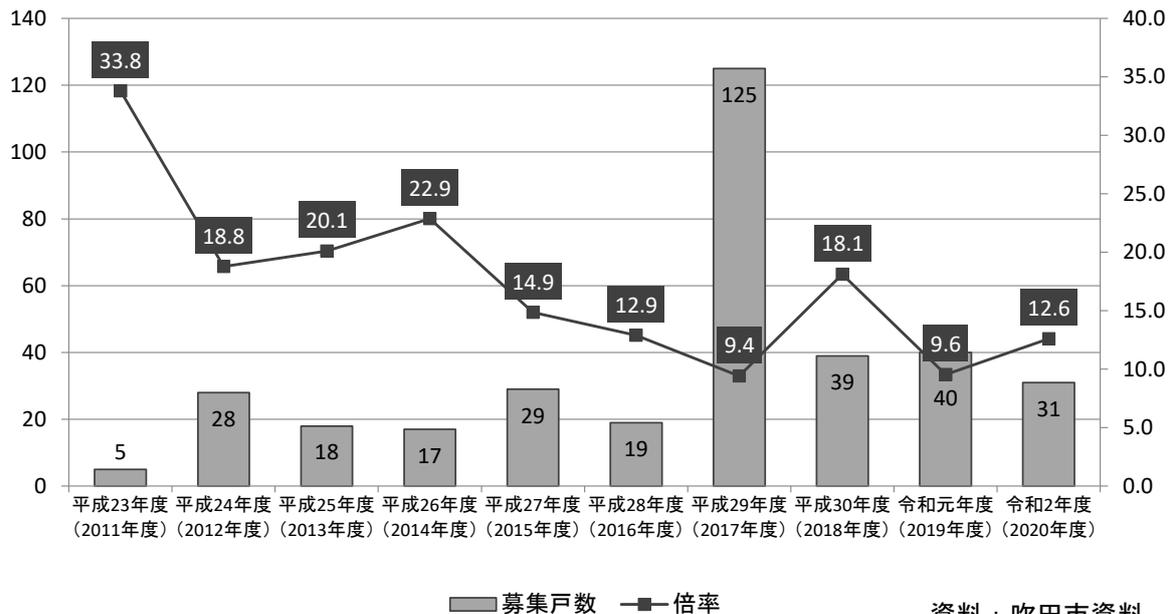
資料：吹田市資料

市営住宅の募集戸数は、平成 23 年（2011 年）から令和 2 年（2020 年）では 351 戸（平均 35 戸/年）である。

○年度別、市営住宅の募集戸数と倍率

(募集戸数: 戸)

(倍率)



資料：吹田市資料

4 市営住宅のストック活用及び長寿命化に向けた課題

1) 市営住宅の役割・あり方を踏まえた適切なストックマネジメント※

賃貸住宅は減少傾向にあるが周辺市と比べるとストックは多く、賃貸住宅の最低居住水準世帯率は減少傾向となっている。また、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向となっている。

吹田市が進めてきた住宅セーフティネットの考え方を、地域の実情を加味し再整理し、そのなかでの市営住宅の役割を明確にした上で、ライフサイクルコストの低減効果を高めるストックマネジメントを推進していく必要がある。

<住宅セーフティネットの概要>

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法（住宅セーフティネット法）では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、「民間賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することを困難とする特別な事情を有する者」や「適切な賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者」を住宅確保要配慮者とし、具体的には、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人や被災者、犯罪被害者、失業者等が例示されている。平成29年（2017年）10月より開始された新たな住宅セーフティネット制度では、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅）、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証等の居住支援を柱とする居住支援制度がある。

<住宅確保要配慮者のイメージ>

民間賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することを困難とする特別な事情を有する者

市場で属性に応じた適切な住宅が十分に供給されていない者

例：高齢者（バリアフリー性）
身体障がい者（バリアフリー性）
子育て世帯（ゆとりある面積）

市場で入居制限を受けやすい者

例：高齢者 外国人
知的障がい者
精神障がい者

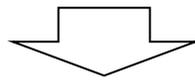
家賃を負担するために必要な収入が十分でない者
例：低額所得者

特別な事情により適切な住宅を確保することについて高い緊急性を有する者

例：被災者
離職者

これらの住宅確保要配慮者については、公営住宅に加えて、公営住宅以外の公的賃貸住宅（UR都市機構、住宅供給公社等）の的確な供給と民間賃貸住宅（セーフティネット住宅等）への円滑な入居の支援により、「重層的かつ柔軟なセーフティネット」を整備することが必要とされている。また、住宅確保要配慮者への支援については、地域の実情に応じて適切に選択することが必要とされている。

その中で公的賃貸住宅の供給の促進について、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要であるとしている。

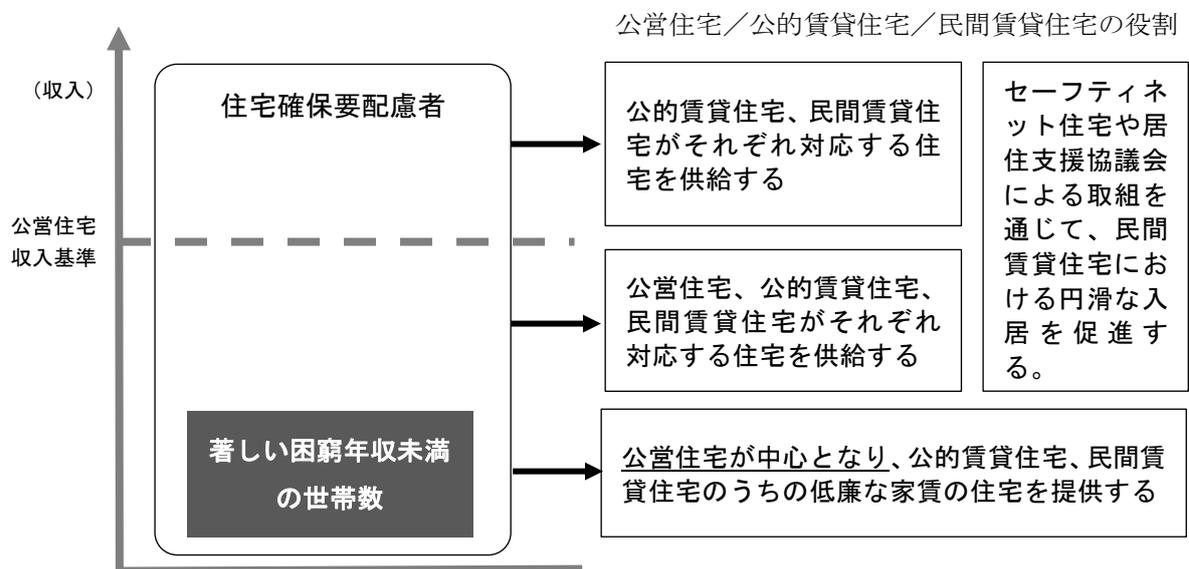


○吹田市のセーフティネット

吹田市においては、多様な住宅確保要配慮者が、最低限の居住水準を確保して健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅を核としながら、UR都市機構、住宅供給公社等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を有効に活用した「住宅セーフティネット」の構築を目指す。

公営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者に公平かつ的確に供給することを優先し、住宅確保要配慮者のうち公営住宅収入基準*を満たす世帯数の中でも、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯に公平かつ的確に供給していくことを目指す。

<吹田市における住宅セーフティネットの中での役割分担のイメージ>



○ストックマネジメントの推進

公営住宅は、低額所得者の居住の状況や老朽化の状況に応じて、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めていく。予防保全的な維持管理、計画修繕等と改善事業の実施によって長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげ、公営住宅ストックの効果的なマネジメントを目指す。

2) 居住者の高齢化に伴うコミュニティの停滞への対応

市営住宅入居世帯の1,004世帯のうち、高齢者(65歳以上)を含む世帯は621世帯(61.8%)となっている。また、入居者の高齢化率(65歳以上)が50%以上の団地は5団地(借上型住宅を除く10団地中)ある。

今後、入居者の高齢化や核家族化が更に進展すると、コミュニティが更に希薄化することが懸念されるため、入居者の世代や家族構成が偏らないよう、配慮が必要となる。

○コミュニティの活性化策

コミュニティの希薄化については、コミュニティバランスを考慮した上で若年世帯向け優先枠を設けることなど、コミュニティミクス※を推進する。福祉施策等の取組を通じて、入居者同士が交流できる機会や場を設置しコミュニティの活性化策を進める。

○社会資産としての有効活用の推進

市営住宅は、地域の貴重な社会資産という側面を有しており、高齢者や子育て世帯の安心居住の拠点や地域の貴重なオープンスペースとしての活用など可能な範囲で地域の公的空間として活用していく。

3) 躯体の安全性やバリアフリー化されていない住宅への対応

市営住宅ストックのうち、新耐震基準の住戸数は828戸(70.2%)、改修済みと耐震診断で確認済み住戸数が243戸(20.6%)、その他の住戸108戸(9.2%)は建替又は除却することで、全ての住戸で躯体安全性を確保できることとなる。

バリアフリー化については、エレベーターがない3～5階建て階段室型の住棟の617戸のうち、509戸はエレベーターの設置が難しいが、残りの108戸は建替を進めている。

引き続き、市営住宅ストックは躯体安全性を維持していくとともに、段差の解消や手すりの設置等により、バリアフリー化がされていない住宅への対応を進める必要がある。

○躯体安全性の維持、バリアフリー化の推進

「安心・安全」は住まいの基本であり、その基本となる災害に対する躯体安全性の維持や犯罪等に対する安全性の確保を第一に考えるとともに、誰もが安心して暮らせるユニバーサルデザインの視点での住まい、バリアフリー化を目指す。

4) 適切な管理の推進

平成23年度(2011年度)から令和2年度(2020年度)の年間募集戸数は平均35戸/年であり、応募倍率は平均すると約17倍となっている。現在、子育て世帯等の優先募集枠制度を実施しているが、引き続き各種の社会的課題の解決に向け、優先募集枠を設ける必要がある。

また、入居世帯のなかには、入居後の世帯構成の変化等により、ファミリー向け住戸に単

身者世帯が居住している一方で、大家族世帯等の最低居住面積水準の規模要件を満たさない世帯が居住するなど mismatches が発生している。これらの状況を踏まえた適切な入退去管理を推進することが課題となる。また、施設管理に民間のノウハウを導入し、より効率的・効果的な管理を図っていくことも求められる。

○適切な入退去管理の推進

住戸特性等を踏まえた入居制度の充実や入居期間を限定した募集の実施、多様な住宅確保要配慮者に対応できる居住支援、公平な入居機会のための取組とともに、承継制度の厳格化、住み替え制度の適正な運用等を推進し、適切な入退去管理を実現していく。

○指定管理者制度導入によるさらなる効率的・効果的な管理運営

市営住宅の管理運営に、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、更に効率的・効果的な施設の維持管理を進め、安心して過ごせる住環境の提供を実現していく。

5) SDGs への対応

SDGs（持続可能な開発目標）は、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のための国際目標である。

市営住宅は、真に住宅に困窮する市民への的確な供給を進めるとともに、関連部局と連携した入居者への多重的な支援を通じて、SDGs の理念及び国際目標の実現を目指す。



○SDGs への貢献

公営住宅は、SDGs に貢献するよう住宅確保要配慮者の居住を安定確保する本来の目的を果たすとともに、高齢者等が住みやすい住まいづくり、省 CO₂ の住まいづくり、ストックの有効活用・長寿命化のための改修等に取り組み、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する住まいを目指す。

5 計画の基本目標及び長寿命化に関する基本方針

(1) 計画の基本目標

市営住宅のストック活用及び長寿命化に向けた課題を踏まえ、市営住宅の基本目標を以下のとおりとする。

- 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

(2) 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

1) ストックを効率的・効果的に活用するための管理運営の実施

① 躯体安全性の確保、バリアフリー化とユニバーサルデザインの推進

市営住宅ストックの躯体安全性の確保を図るとともに、市営住宅に設置されたエレベーターにおけるP波感知型地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置・維持、エレベーターに係る主要機器耐震補強措置を進めるが、設備の耐用年限^{*}等を考慮し、更新を含めた整備方法を検討する。

また、高齢者、障がい者、子育て世帯や外国人世帯等の多様な住宅確保要配慮者に対応するため、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、バリアフリー化を推進する。

既存ストックにおいては、住戸内及び敷地の段差解消や風呂設備、便所、玄関の手すり設置については、費用対効果等の合理性を踏まえ検討する。

敷地の状況や費用対効果を踏まえるとバリアフリー改修が困難な市営住宅ストックにおいては、高齢者、障がい者の住み替えや、若年世帯の優先募集など適切な入退去管理を行うとともに、ライフサイクルコスト(LCC)を縮減する長寿命化を進めた上で適正な時期に実施する建替において、公営住宅等整備基準に基づくバリアフリー仕様としていく。

② 省エネ・省CO₂の住まいづくりの推進

市営住宅においてカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現や、SDGsへの貢献のひとつとして、省エネ・省CO₂の住まいづくりが求められる。

高効率の給湯器や照明、創エネルギー等の設備の導入や、通風、太陽光、雨水等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を進める。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将来を見据えた省エネルギー化を検討する。

建替を検討する場合は、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う。

③ 効率的・効果的な管理運営の推進

適切な入退去管理を進めるため、住戸特性を考慮した新規入居者の募集や、既存の入居者と住戸のミスマッチの解消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。

また、コミュニティの活力維持に対応するため、コミュニティバランスを考慮した入退去管理を進めるとともに、地域のコミュニティとの連携を図り、団地施設の活用を進める。

更に指定管理者制度の導入による民間事業者等が有するノウハウを活用した効率的・効果的な管理運営を実施していく。

2) 建物の維持管理の方針

① ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理

建物の長寿命化の基本は、構造躯体、屋上防水等の建物本体の劣化に大きく影響する部分や、給排水設備等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る。

・ 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づき3年に1回の定期点検を実施していく。

定期点検のほかに外見からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検により状況把握を行っていく。

・ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した市営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、市営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していく。

・ 点検結果等に基づく修繕の実施

点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するというサイクルを構築する。

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施していく。

計画修繕については、市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておく。

② 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により市営住宅ストックの長寿命化を図ることは、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減につながる。

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を検討するため、改善事業(個別改善、全面的改善)を実施し、住宅性能の向上につなげる。

6 市営住宅の目標管理戸数

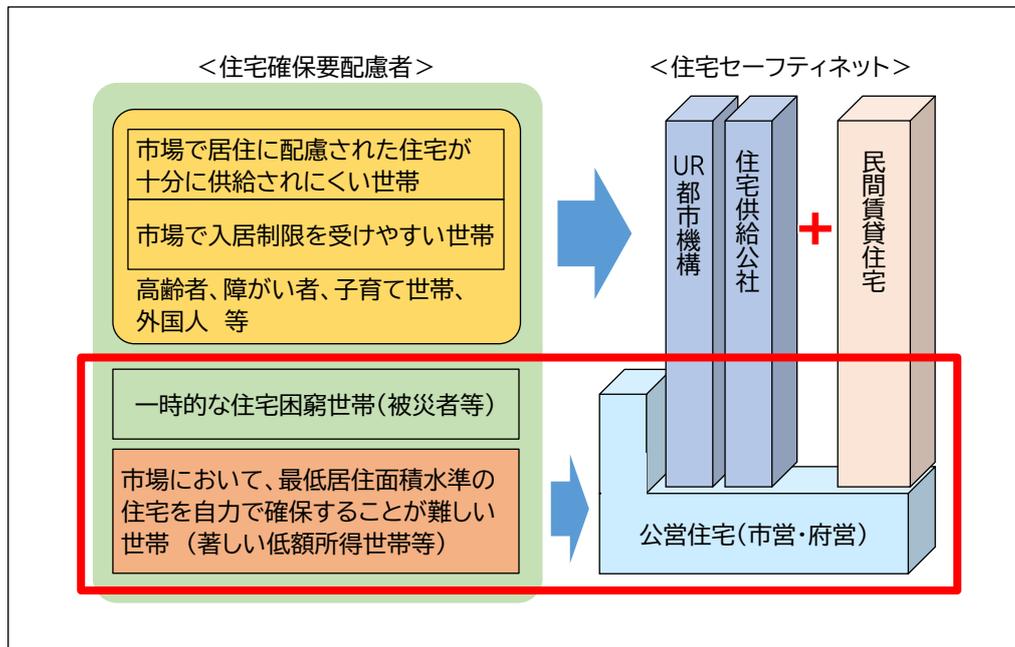
市営住宅の目標管理戸数は、国土交通省の提供する「ストック推計プログラム」を活用し、市営住宅のあり方、人口推計・他の公的賃貸住宅の動向・住宅セーフティネットを支える各種施策の状況等を鑑み、中長期的な視点で検討を行う。

市営住宅の対象は、令和4年度（2022年度）時点の管理戸数の1,167戸（22団地・42棟）^{※1}とし、将来の目標管理戸数を設定する。

- ※1 市建設型：1,044戸（8団地・28棟）＋借上型：123戸（14棟）
（1,044戸：用途廃止[※]予定の108戸を除外し、建設中の96戸を追加）

<吹田市における住宅セーフティネットの中での役割分担のイメージ>

多様な住宅確保要配慮者が、最低限の居住水準を確保して健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅を核としながら、UR都市機構、住宅供給公社等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用する住宅セーフティネットの役割のイメージを示す。



【市営住宅の目標管理戸数の設定フロー】

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計[※]する。

算定した「著しい困窮年収未満世帯」には、公営住宅を中心に、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅のうち低廉な家賃の住宅を供給するものとして、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

将来の公営住宅等のストック量、市営住宅の管理戸数目標は、次の3ステップを経て設定する。

ステップ1：将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計



ステップ2：目標年次（令和12年度（2030年度））における住宅ストックの算定
（府営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR都市機構・住宅供給公社及び民間賃貸住宅）



ステップ3：著しい困窮年収未満世帯への対応と市営住宅の目標管理戸数の設定

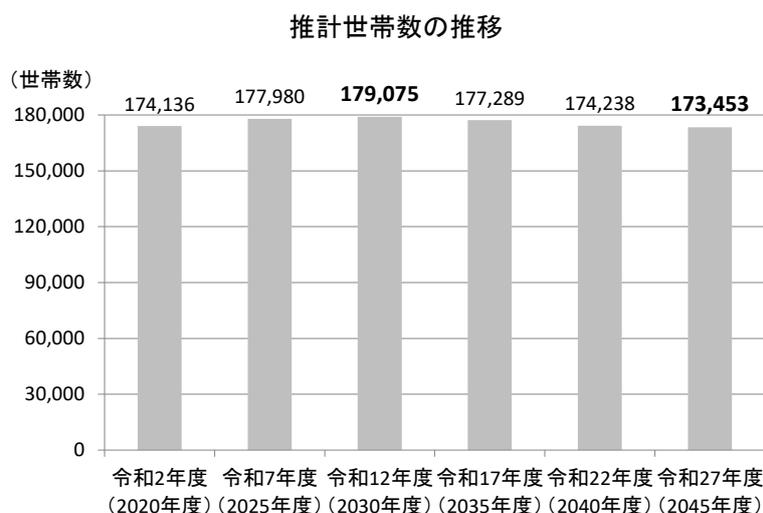
※ストック推計：国土交通省国土技術政策総合研究所の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用した推計。算定結果は、将来のある時点における全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示す。

ステップ1：将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

ア. 世帯数の推計

本市の推計人口（第4次総合計画）に、推計世帯主率（国勢調査に基づくトレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の世帯数を算出する。

目標年次である令和12年度（2030年度）に179,075世帯のピークとなり、その後減少に転じ、将来の令和27年度（2045年度）は173,453世帯になる。



イ. 借家世帯数の推計

推計世帯数に所有関係別構成比（住宅・土地統計調査に基づくトレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の借家世帯数を算出する。

減少傾向が続き、目標年次の令和12年度（2030年度）は65,809世帯、将来の令和27年度（2045年度）は58,461世帯になる。

ウ. 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

借家に居住する推計世帯のうち、公営住宅収入基準を満たし、公営住宅の施策対象となる世帯数を算出する。目標年次の令和12年度（2030年度）は26,299世帯、将来の令和27年度（2045年度）は25,313世帯になる。

※原則、収入分位25%以下（裁量階層となる収入分位40%以下も含む）

エ. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

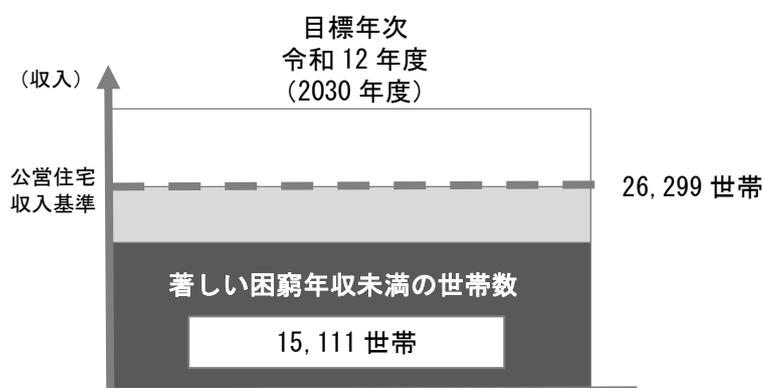
公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である、著しい困窮年収未満の世帯を算出する。

減少傾向が続き、目標年次の令和12年度（2030年度）は15,111世帯、将来の令和27年度（2045年度）は14,224世帯になる。

	目標年次 令和12年度 (2030年度)	将来 令和27年度 (2045年度)
著しい困窮年収未満の世帯	15,111世帯	14,224世帯

ア～エの推計結果により、「著しい困窮年収未満の世帯（自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯）」は、目標年次の令和12年度（2030年度）で15,111世帯となり、目標年次以降の将来（30年程度の中長期）は減少していくことになる。

このため、著しい困窮年収未満の世帯がより多い時点でのストック量を把握するため、ステップ2以降は目標年次令和12年度（2030年度）を対象に推計していく。



ステップ2：目標年次（令和12年度（2030年度））における住宅ストックの算定

（府営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR都市機構・住宅供給公社及び民間賃貸住宅）

ア．府営住宅について

府営住宅の管理戸数は、令和2年度（2020年度）現時点で8,872戸となる。「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）令和3年（2021年）12月」では30年で27%減を想定していることから、10年後の令和12年度（2030年度）には9%減となる8,073戸と想定される。

＜目標年次における府営住宅ストック＞

	現時点 令和2年度 (2020年度)	目標年次 令和12年度 (2030年度)	参 考
府営住宅	8,872戸	<u>8,073戸</u>	「住まうビジョン・大阪 (大阪府住生活基本計画)」

イ．低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR都市機構・住宅供給公社について

○目標年次のUR都市機構・住宅供給公社の管理戸数

UR都市機構・住宅供給公社の管理戸数は、令和2年度（2020年度）現時点でそれぞれ7,493戸、住宅供給公社は2,312戸となる。

住宅・土地統計調査（平成15年（2003年）～平成30年（2018年））のUR都市機構・住宅供給公社の借家をトレンド推計（指数関数）すると、令和5年（2023年）～令和15年（2033年）の10年間に7.3%減少することが想定される。

このことから、10年後の令和12年度（2030年度）には7.3%減と想定する。よって目標年次における管理戸数は、UR都市機構が6,946戸、住宅供給公社が2,143戸となる。

＜目標年次におけるUR都市機構・住宅供給公社ストック＞

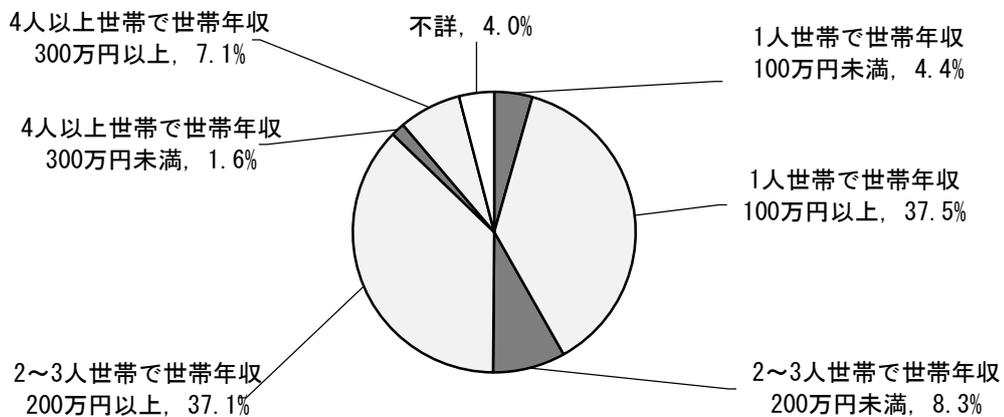
管理戸数	現時点 令和2年度 (2020年度)	目標年次 令和12年度 (2030年度)	参 考
UR都市機構	7,493戸	6,946戸	住宅・土地統計調査より、 UR都市機構・住宅供給公 社の借家は、10年間で 7.3%減少すると想定
住宅供給公社	2,312戸	2,143戸	
合 計	9,805戸	9,089戸	

○低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック

住宅・土地統計調査（平成 30 年（2018 年））の大阪府の結果から、UR 都市機構と住宅供給公社の居住世帯について、世帯人員ごとの年間収入が低い世帯（1人世帯で世帯年収 100 万円未満、2～3人世帯で世帯年収 200 万円未満、4人以上世帯で世帯年収 300 万円未満）が低廉な家賃で入居している割合がそれぞれ 4.4%、8.3%、1.6%存在する。

今後も管理戸数に対して一定の割合で低廉な家賃の住宅を供給していくものと考え、目標年次において居住確保要配慮者向け住宅が一定確保されているものと設定する。

UR都市機構・住宅供給公社の居住世帯の人員と年間収入（大阪府）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年（2018 年））

<目標年次における低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 都市機構・住宅供給公社住宅ストック>

目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	管理戸数	低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック		
		1人世帯で 世帯年収 100 万円未満 (4.4%)	2～3人世帯で 世帯年収 200 万円未満 (8.3%)	4人以上世帯で 世帯年収 300 万円未満 (1.6%)
UR 都市機構と 住宅供給公社の 住宅ストック	9,089 戸	400 戸	754 戸	145 戸
		1,299 戸		

ウ. 民間賃貸住宅について

<民間賃貸住宅（居住世帯あり）>

○目標年次の民間賃貸住宅（居住世帯あり）

民間賃貸住宅（居住世帯あり）は、平成 30 年住宅・土地統計調査で 46,520 戸となる。平成 15 年（2003 年）～平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査よりトレンド推計（指数関数）すると、目標年次の令和 12 年度（2030 年度）の民間賃貸住宅は 45,658 戸となる。

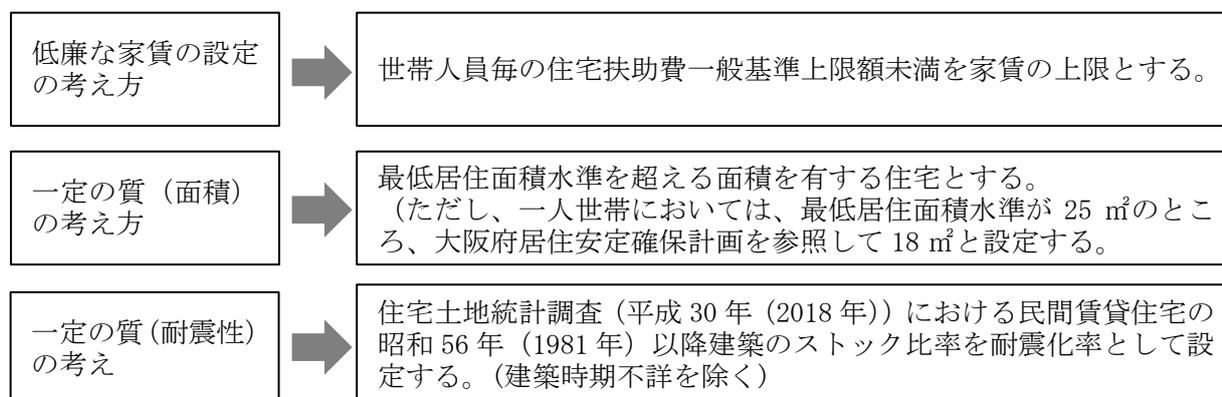
	調査年 平成 30 年 (2018 年)	目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	参 考
民間賃貸住宅 (居住世帯あり)	46,520 戸	45,658 戸	平成 15 年（2003 年）～平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査よりトレンド推計

○低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック

住宅・土地統計調査の民間賃貸住宅（居住世帯あり）について、世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額未満を家賃の上限とし、その家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準を超える面積を有する住宅ストックを算定する。

また、そのストックのうち、耐震性を有するストックの比率を乗じて「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」として算定する。

「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の考え方



「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の設定

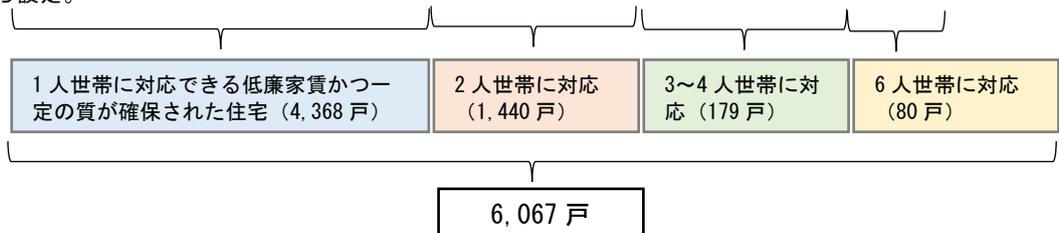
	1人	2人	3～5人	6人
低廉な家賃の設定 住宅扶助費一般基準上限額	39,000円	47,000円	51,000円	55,000円
一定の質（面積）の設定 最低居住面積水準	18㎡ 最低居住面積水準は25㎡であるが、大阪府居住安定確保計画を参照して18㎡と設定	30㎡	40㎡ (3人世帯)	70㎡
一定の質（耐震性）の設定 民間賃貸住宅における昭和56年（1981年）以降のストックの比率	住宅土地統計調査（平成30年（2018年））における民間賃貸住宅の昭和56年（1981年）以降建築のストック比率（76.2%）を耐震化率として採用			

「低廉な家賃かつ一定の質（一定の面積）が確保された住宅ストック」の算定

民営借家	1万円未満	2万円未満	3万円未満	4万円未満		5万円未満		6万円未満		
				3～3.9万円	3.9～4万円	4～4.7万円	4.7～5万円	5～5.1万円	5.1～5.5万円	5.5～6万円
29㎡以下	470	350	220	1746	194	2527	1083	562	2248	2810
18～29㎡※	316	235	148	1176	130	1703	729	378	1515	1893
30～49㎡	530	140	330	180	20	1120	480	191	764	955
50～69㎡	220	410	130	90	10	126	54	42	168	210
70～99㎡	110	160	0	18	2	105	45	17	68	85
100～149㎡	0	0	20	90	10	42	18	3	12	15
150㎡以上	20	0	0	45	5	0	0	0	0	0

※29㎡以下の賃貸住宅ストックのうち、19㎡以下は32.6%となることから設定。

資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査



「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の算定

$$\boxed{6,067 \text{ 戸}} \times \boxed{76.2\% \text{ 民間借家における耐震化率}} = \boxed{4,623 \text{ 戸}}$$

低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された民間賃貸住宅数

住宅土地統計調査（平成30年（2018年））

民間賃貸住宅（居住世帯あり）に対する
「低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保された住宅ストック」の割合

9.9% (4,623 戸 ÷ 46,520 戸 × 100)

<目標年次における低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（居住世帯あり）ストック>

	目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	低廉な家賃かつ一定の質が 確保された住宅ストック (9.9%)
	民間賃貸住宅 (居住世帯あり)	45,658 戸

<民間賃貸住宅（居住世帯なし）>

○目標年次の居住世帯のない賃貸用の住宅

居住世帯のない賃貸用の住宅は、平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査で 28,570 戸となる。

平成 15 年（2003 年）～平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査よりトレンド推計（線形関数）すると、目標年次の令和 12 年度（2030 年度）は 42,727 戸となる。

	調査年 平成 30 年 (2018 年)	目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	参 考
賃貸用の住宅 (居住世帯なし)	28,570 戸	42,727 戸	平成 15 年（2003 年）～ 平成 30 年（2018 年）の 住宅・土地統計調査より トレンド推計

○目標年次の居住世帯のない民間賃貸住宅

平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査より、借家のうち民間借家の割合は 0.68 と
なる。よって目標年次における居住世帯のない民間賃貸住宅は以下とする。

$$29,054 \text{ 戸 } (42,727 \text{ 戸} \times 0.68)$$

○低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック

居住世帯のない民間賃貸住宅は、「ウ. 民間賃貸住宅について」で算定した「民間賃貸
住宅（居住世帯あり）に対する低廉な家賃かつ一定の質（耐震性・一定の面積）が確保
された住宅ストックの割合」9.9%を適用し、低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き
家住宅ストックを設定する。

<目標年次における低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（居住世帯なし）住宅ストック>

	目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	低廉な家賃かつ一定の質が 確保された住宅ストック (9.9%)
民間賃貸住宅 (居住世帯なし)	29,054 戸	2,881 戸



<目標年次における低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック>

	目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	低廉な家賃かつ一定の質が 確保された住宅ストック (9.9%)
民間賃貸住宅 (居住世帯あり)	45,658 戸	4,520 戸
民間賃貸住宅 (居住世帯なし)	29,054 戸	2,881 戸
合 計 民間賃貸住宅	74,712 戸	<u>7,401 戸</u>

ステップ3：著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満の世帯は、目標年次以降の将来（25年の中長期）は減少していくことを勘案し、目標年次における「必要量」と、市営住宅、府営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR都市機構・住宅供給公社及び民間賃貸住宅の「対応可能量」を検証し、市営住宅の目標年次の目標管理戸数を設定する。

目標年次（令和12年度（2030年度））の「必要量」と「対応可能量」

「必要量」 15,111戸	<	「対応可能量」 17,940戸
		市営住宅※ : 1,167戸
		府営住宅 : 8,073戸
		UR都市機構・住宅供給公社 : 1,299戸
		民間賃貸住宅 : 7,401戸

※市営住宅は、用途廃止予定の108戸を除外し、建設中の96戸を追加した1,167戸とする。
(市建設型住宅1,044戸+借上型住宅123戸)

目標年次において必要となる著しい困窮年収未満の世帯「必要量」に対し、現状の市営住宅、他の公的賃貸住宅（府営住宅、UR都市機構、住宅供給公社）及び民間賃貸住宅の供給可能な戸数「対応可能量」が上回ることにより対応が可能となる。



**目標年次（令和12年度（2030年度））における
市営住宅の目標管理戸数は1,167戸とし、
現在の管理戸数を維持していくものとする。**

【中長期的な視点～計画期間以降の見込みについて～】

計画期間内は現在の管理戸数で対応が可能であるが、長期的には必要量の減少が予測されていることから、他の公的賃貸住宅等と同様に、管理戸数の減少を見据えた検討が必要となる。

7 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

中長期の公営住宅等の需要見通しを踏まえ、本計画の計画期間である令和4年度(2022年度)から令和12年度(2030年度)の団地の管理方針については、市建設型の1,044戸(8団地・28棟)を対象として事業手法を選定する。

※1 令和3年(2021年)9月末現在での市営住宅(p.21)のうち、解体撤去予定の岸部北住宅<1棟30戸>、岸部中(北)住宅<3棟78戸>及び借上型<14棟123戸>を除き、新設の岸部中(南)住宅<2棟96戸>を含む。

供給方式	No.	団地名	戸数	住棟	戸数	階数	建設年度	完成年月日	種別	構造
市建設型	1	千里山東	126	A棟	12	3	昭和62年度 (1987年度)	平成元年(1989年) 3月31日	公営	中耐
				B棟	18	3				
				C棟	27	3				
				D棟	24	3				
				E棟	27	3				
				F棟	12	3				
				G棟	6	3				
	2	千里山西	63	1棟	14	3・4	昭和56年度 (1981年度)	昭和58年(1983年) 2月28日	公営	中耐
				2棟	13	4				
				3棟	22	4				
				4棟	14	4				
	3	千里山	45	1棟	12	3	昭和59年度 (1984年度)	昭和61年(1986年) 3月15日	公営	中耐
				2棟	18	3				
				3棟	15	3				
	4	豊津	155	T1棟	35	5	昭和60年度 (1985年度)	昭和62年(1987年) 3月31日	公営	中耐
				T3棟	50	5	昭和49年度 (1974年度)	昭和50年(1975年) 12月20日	公営(20) 改良(30)	
				T4棟	30	5	昭和53年度 (1978年度)	昭和55年(1980年) 5月31日	公営	
				T5棟	40	5				
	5	天道	29	—	29	5	平成9年度 (1997年)	平成11年(1999年) 1月29日	公営	中耐
	6	津雲台第2	36	—	36	6	平成6年度 (1994年度)	平成7年(1995年) 9月29日	公営	高耐
	7	新佐竹台	240	1棟	163	11	平成27年度 (2015年度)	平成29年(2017年) 4月28日	公営(136) 更新(27)	高耐
				2棟	77	11			公営(67) 更新(10)	
	8	岸部中(東)	134	—	102	11	平成14年度 (2002年度)	平成16年(2004年) 8月31日	公営(73) 更新(29)	高耐
					32	5・11	平成17年度 (2005年度)	平成19年(2007年) 5月15日	公営	
	8	岸部中(西)	120	西1号館	32	5	昭和49年度 (1974年度)	昭和52年(1977年) 11月30日	改良	中耐
				西2号館	28	5	昭和51年度 (1976年度)			
				西3号館	40	5	平成3年度 (1991年度)	平成5年(1993年) 3月31日		
				2棟	63	7	平成30年度 (2018年度)	令和4年(2022年) 3月31日	公営(88) 更新(8)	
8	岸部中(南)	96	2棟	33	6				高耐	
計			1,044戸	28棟						

(2) 事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

市営住宅の長寿命化に係る事業手法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年（2016 年）8 月」国土交通省の選定フローに基づき選定するものとする。

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】



② 1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の
事業手法の仮設定



③ 2 次判定：1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の
事業手法の仮設定



④ 3 次判定：計画期間における事業手法の決定

2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

①については、「5 市営住宅の目標管理戸数」を踏まえ、目標年次（令和12年度（2030年度））の市建設型は、1,044戸<8団地・28棟>とする。

②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

団地毎の社会的特性に係る令和3年（2021年）6月時点の評価に基づき、各団地の将来的な管理方針を判定する。具体的には、現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「維持管理について判断を留保する団地」とする。

（評価項目・基準）

評価項目		活用に適すると判断する基準
i) 需 要	応募倍率	平成28年（2016年）～令和3年（2021年）までの一般世帯の応募倍率が1.0倍以上
	空家率	令和3年（2021年）6月現在の空き家率が20%未満
ii) 効 率 性	高度 利用の 可能性	用途地域 絶対高さ制限がある第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外に該当する場合
		高度地区 土地の高度利用が比較的しやすい第三種高度地区規制に該当する場合又は高度地区の指定がない場合
	敷地面積	エレベーターを設置して効率的な運営ができる最低規模を約40戸とし、戸当たり必要敷地面積を50㎡/戸と想定した必要敷地面積2,000㎡以上を有する場合
	敷地の条件	敷地が整形で環境阻害要因がない
iii) 立 地	利便性	800m以内の 鉄道駅 半径800m以内に駅がある場合
		800m以内の 公益施設利 便種施設 半径800m以内に公益施設、教育施設、生活利便施設等が存在する場合
	災害危 険区域 内外	災害危険区 域等、居住 に危険性が ある区域 建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域外に存する場合

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

＜評価結果：②－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針＞

No	団地名	i) 需要			ii) 効率性					iii) 立地性			管理方針	
		応募倍率	空き家率	評価	高度利用		敷地面積	形状等	評価	利便性		災害危険区域内外		
					用途地域	高度地区				800m以内の鉄道駅	800m以内の公益施設 利便種施設			
		平成28年度以降の一般世帯の応募倍率が1.0倍以上	令和2年度末現在の空き家率が20%未満		第一種中高層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外に該当	第三種高度地区規制に該当、又は高度地区の指定がない	2,000㎡以上 40戸以上（EV設置）50㎡/戸と想定し、2,000㎡以上	整形敷地、環境阻害要因がない						
1	千里山東	○ 10.9%	○ 7.1%	○	第一種中高層住居専用地域	16m第三種高度地区 ※概ね5階建てまで	○ 12,931㎡	整形	○	阪急千里山駅	郵便局 保育所 小学校 大学 公園	なし	○	維持管理する団地
2	千里山西	○ 8.5%	○ 6.3%	○	第一種中高層住居専用地域	16m第三種高度地区 ※概ね5階建てまで	○ 6,756㎡	整形	○	阪急関大前駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
3	千里山	○ 14.0%	○ 4.4%	○	第一種中高層住居専用地域	25m第三種高度地区 ※概ね8階建てまで	○ 4,986㎡	整形	○	阪急千里山駅	郵便局 保育所 小学校 大学 公園	なし	○	維持管理する団地
4	豊津	○ 2.6%	○ 14.2%	○	第二種中高層住居専用地域	25m第三種高度地区 ※概ね8階建てまで	○ 11,010㎡	整形	○	地下鉄江坂駅	郵便局 保育所 小中学校 公園	なし	○	維持管理する団地
5	天道	○ 32.0%	○ 0.0%	○	第一種住居地域	16m第四種高度地区 ※概ね5階建てまで	1,616㎡	整形	—	JR吹田駅	保育所 小中学校 公園	なし	○	維持管理する団地
6	津雲台第2	— 一般世帯の応募はしていない	○ 2.8%	○	第一種中高層住居専用地域	25m第三種高度地区 ※概ね8階建てまで	○ 2,158㎡	整形	○	大阪モノレール山田駅 阪急山田駅	郵便局 小中学校 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
7	新佐竹台	○ 75.2%	○ 1.7%	○	第一種中高層住居専用地域	31m第三種高度地区 ※概ね10階建てまで	○ 10,540㎡	整形	○	阪急南千里駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
8	1 岸部中(東)	○ 11.5%	○ 13.2%	○	第一種住居地域	25m第四種高度地区 ※概ね8階建てまで	○ 9,178㎡	整形	○	JR岸辺駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地
	○ 19.4%		○	第二種住居地域	25m第四種高度地区 ※概ね8階建てまで									
	2 岸部中(西)	○ 19.4%	○	第一種住居地域	16m第四種高度地区 ※概ね5階建てまで	○ 8,169㎡	整形	○	JR岸辺駅	郵便局 保育所 小中学校 大学 病院 公園	なし	○	維持管理する団地	
3	岸部中(南)	※	※	—	準工業地域 第一種住居地域	16m第四種高度地区 ※概ね5階建てまで	○ 4,550㎡	整形	○	JR岸辺駅	郵便局 保育所 小学校 病院 公園	なし	○	維持管理する団地

※岸部中(南)は、令和4年(2022年)3月31日完成のため、応募倍率及び空き家率の実績なし

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の令和3年（2021年）6月時点の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性（「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分）を判定する。

具体的には、まず躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに関わることから、「優先的な対応が必要」と判断する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することによる安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど、改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

（評価項目・基準）

評価項目		活用に適すると判断する基準
i) 躯体の 安全 性	耐震基準	昭和56年（1981年）6月以降の建築基準法（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。
	耐震診断	耐震診断を行い耐震性が確認された住棟については、耐震性を有するものとする。
	耐震改修	耐震診断を行い、耐震改修を実施した住棟については、耐震性を有するものとする。
	耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。	
ii) 避難の 安全 性	二方向避難	設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による確保の可能性を判断する。
	防火区画	改善による確保が可能な場合には、「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」と防火区画して評価する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

<評価結果：躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価>

No	団地名	戸数	住棟	戸数	階数	構造	完成年月日	i) 躯体の安全性				ii) 避難の安全性			優先的な対応の必要性
								耐震基準	耐震診断	耐震改修	評価	防火区画	二方向避難	評価	
1	千里山東	126	A棟	12	3	中耐	平成元年（1989年）3月31日	新	/	/	○	○	○	○	不要
			B棟	18	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
			C棟	27	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
			D棟	24	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
			E棟	27	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
			F棟	12	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
			G棟	6	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
2	千里山西	63	1棟	14	3・4	中耐	昭和58年（1983年）2月28日	旧	確認済	/	○	○	○	○	不要
			2棟	13	4			旧	確認済	/	○	○	○	○	不要
			3棟	22	4			旧	確認済	/	○	○	○	○	不要
			4棟	14	4			旧	確認済	/	○	○	○	○	不要
3	千里山	45	1棟	12	3	中耐	昭和61年（1986年）3月15日	新	/	/	○	○	○	○	不要
			2棟	18	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
			3棟	15	3			新	/	/	○	○	○	○	不要
4	豊津	155	T1棟	35	5	中耐	昭和62年（1987年）3月31日	新	/	/	○	○	○	○	不要
			T3棟	50	5		昭和50年（1975年）12月20日	旧	済	済	○	○	○	○	不要
			T4棟	30	5		昭和55年（1980年）5月31日	旧	済	済	○	○	○	○	不要
			T5棟	40	5		旧	済	済	○	○	○	○	不要	
5	天道	29	—	29	5	中耐	平成11年（1999年）1月29日	新	/	/	○	○	○	○	不要
6	津雲台第2	36	—	36	6	高耐	平成7年（1995年）9月29日	新	/	/	○	○	○	○	不要
7	新佐竹台	240	1棟	163	11	高耐	平成29年（2017年）4月28日	新	/	/	○	○	○	○	不要
			2棟	77	11			新	/	/	○	○	○	○	不要
8	1	134	—	102	11	高耐	平成16年（2004年）8月31日	新	/	/	○	○	○	○	不要
				32	5・11		平成19年（2007年）5月15日	新	/	/	○	○	○	○	不要
	2	120	西1号館	32	5	中耐	昭和52年（1977年）11月30日	旧	済	済	○	○	○	○	不要
				28	5			旧	済	済	○	○	○	○	不要
				20	5			新	/	/	○	○	○	○	不要
	3	96	1棟	63	7	高耐	平成5年（1993年）3月31日	新	/	/	○	○	○	○	不要
				33	6			新	/	/	○	○	○	○	不要
3	岸部中(南)	96	1棟	63	7	高耐	令和4年（2022年）3月31日	新	/	/	○	○	○	○	不要
			2棟	33	6			新	/	/	○	○	○	○	不要

安全性に問題がなく、優先的な対応が不要であることから、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

居住性に係る評価項目・基準については、次ページに示す。

安全性に問題がなく、優先的な対応が不要であることから、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

(評価項目・基準)

評価項目		活用に適すると判断する基準			
iii) 居 住 性	住戸面積	単身者世帯の最低居住面積水準（25㎡）未満の住戸を含む場合は、改善を要すると判断する。			
	省エネルギー性	潜熱回収型給湯機器の設置、太陽光発電による外灯の設置、共用部のLED化を実施している場合は、省エネルギー性を有するものと判断する。			
	バリアフリー性 (住戸内、共用部分 及び屋外)	以下の基準を満たす場合は、バリアフリー性を有するものとする。 ①住戸内、共用部分及び敷地内の段差解消 ②浴室、便所、玄関の手すり設置 ③住戸内廊下幅 80cm 確保 ④エレベーター設置			
	住戸内の 設備状況	<table border="1"> <tr> <td>浴 室</td> <td>浴室が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。</td> </tr> <tr> <td>風 呂 設 備</td> <td>風呂設備が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。</td> </tr> </table>	浴 室	浴室が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。	風 呂 設 備
浴 室	浴室が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。				
風 呂 設 備	風呂設備が設置されていない場合は、改善が必要と判断する。				

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

<評価結果：②－2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性>

No	団地名	住棟	iii) 居住性													改善の必要性	1次判定		
			住戸面積		省エネルギー	バリアフリー性							設備設置						
			床面積	25㎡未満の住戸の有無		評価	評価	①段差解消		②手摺設置			③住戸内廊下幅30cm整備状況	④EV	評価			浴室	風呂設備
					住戸内			敷地内	浴室	便所	玄関								
1	千里山東	A棟	66.1、76.3	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		B棟	66.1、66.6		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		C棟	56.3～76.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		D棟	56.3～73.8		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		E棟	53.2～68.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		F棟	66.1～76.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
		G棟	66.1		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替
2	千里山西	1棟	60.9、64.3	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替	
		2棟	60.9、64.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替	
		3棟	60.8～64.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替	
		4棟	60.9、64.3		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	△	×	必要	改善、又は建替	
3	千里山	1棟	64.1～67.3	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	必要	改善、又は建替	
		2棟	63.8、66.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	必要	改善、又は建替	
		3棟	64.1、66.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	必要	改善、又は建替	
4	豊津	T1棟	62.3、63.5	無	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替	
		T3棟	51.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替	
		T4棟	53.5		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替	
		T5棟	56.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替	
5	天道	—	57.3～69.2	無	○	○	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	必要	改善、又は建替	
6	津雲台第2	—	70.0～71.3	無	○	○	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	必要	改善、又は建替	
7	新佐竹台	1棟	35.9～79.6	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		2棟	59.0～79.6		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
8	岸部中(東)	—	35.5～71.1	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理
		西1号館	56.4		○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替
			西2号館		56.4～61.2	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	必要
	西3号館	61.2	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	必要	改善、又は建替		
	岸部中(南)	1棟	36.3～78.0	無	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要
2棟		○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	不要	維持管理

【凡例】

(段差解消の住戸内) ×：和室、浴室及び便所の段差解消 △：入居者の対応（スノコ等）で
 (風呂設備) △：随時解消中

【1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

1次判定の結果、「維持管理する団地」のうち、「改善不要」が新佐竹台及び岸部中（東）（南）の2団地、「改善が必要」が千里山東、千里山西、千里山、豊津、天道、津雲台第2、岸部中（西）の7団地となる。

「改善が必要」の7団地は、継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟としたAグループとする。

※岸部中：岸部中（東）と岸部中（南）は「改善不要」、岸部中（西）は「改善が必要」

		②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		<ul style="list-style-type: none"> ●新佐竹台 1、2棟 ●岸部中(東) ●岸部中(南) 1、2棟 	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> <ul style="list-style-type: none"> ●千里山東 A~G棟 ●千里山西 1~4棟 ●千里山 1~3棟 ●豊津 T1,T3~T5棟 ●天道 ●津雲台第2 ●岸部中(西) 西1~3号館 </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">↓</div> <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>Aグループ</p> <p>継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟</p> </div>	—	—
	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	維持管理について判断を保留する団地	—	—	—	—

**③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の
事業手法の仮設定**

2次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

**③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた
事業手法の仮設定**

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した7団地について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較や計画期間内での建替事業量試算により、事業手法を仮設定する。

国土交通省から配布されている「ライフサイクルコスト算定プログラム」に基づきAグループの7団地のLCCを計算すると、全ての住棟において改善工事の方が縮減できることが想定される。よって、7団地の事業手法を改善とする。

No	団地名	住棟	戸数	建設年度	構造	建替の場合		改善の場合		年平均縮減額 (円/戸・年)	事業 手法	
						LCC (円/戸・年)	建設費 (推定再建築費) (円)	LCC (円/戸・年)	改善事業費 (円)			
1	千里山東	A棟	12	昭和62年度 (1987年度)	中耐	369,065	9,055,100	282,114	2,357,601	86,950	改善	
		B棟	18			369,065	9,055,100	282,114	2,357,601	86,950	改善	
		C棟	27			369,065	9,055,100	280,750	2,239,594	88,315	改善	
		D棟	24			369,065	9,055,100	278,271	2,025,668	90,794	改善	
		E棟	27			369,065	9,055,100	280,027	2,179,735	89,038	改善	
		F棟	12			369,065	9,055,100	278,096	2,015,287	90,968	改善	
		G棟	6			369,065	9,055,100	278,096	2,015,287	90,968	改善	
2	千里山西	1棟	14	昭和56年度 (1981年度)	中耐	384,231	8,883,000	281,372	1,592,711	102,859	改善	
		2棟	13			384,231	8,883,000	297,608	2,980,000	86,623	改善	
		3棟	22			384,231	8,883,000	282,123	1,656,419	102,108	改善	
		4棟	14			384,231	8,883,000	296,608	2,910,000	87,623	改善	
3	千里山	1棟	12	昭和59年度 (1984年度)	中耐	382,874	9,126,400	293,128	2,549,982	89,746	改善	
		2棟	18			382,874	9,126,400	293,128	2,549,982	89,746	改善	
		3棟	15			382,874	9,126,400	293,128	2,549,982	89,746	改善	
4	豊津	T1棟	35	昭和60年度 (1985年度)	中耐	377,140	9,055,100	280,596	1,814,905	96,544	改善	
		T3棟	50	昭和49年度 (1974年度)		268,591	5,313,000	194,568	1,927,756	74,022	改善	
		T4棟	30	昭和53年度 (1978年度)		374,923	8,736,000	287,121	2,772,266	87,802	改善	
		T5棟	40			374,923	8,736,000	287,121	2,772,266	87,802	改善	
5	天道	—	29	平成9年度 (1997年)	中耐	408,680	12,665,400	331,218	3,887,204	77,462	改善	
6	津雲台第2	—	36	平成6年度 (1994年度)	高耐	429,412	12,340,000	321,521	1,805,932	107,891	改善	
8	2	岸部中(西)	西1号館	32	昭和49年度 (1974年度)	中耐	268,591	5,313,000	201,215	2,451,905	67,376	改善
			西2号館	28	昭和51年度 (1976年度)		360,296	8,118,000	269,055	2,266,924	91,242	改善
				20	平成3年度 (1991年度)		299,446	7,839,000	241,032	2,990,000	58,415	改善
			西3号館	40			299,446	7,839,000	239,627	2,875,000	59,819	改善

※天道、津雲台第2については、改善にエレベーター更新を含む。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地はないため、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定は行わない。

【2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

2次判定は、③-1よりAグループの7団地の事業手法を改善とする。

		②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性						
		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
②-1		維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	維持管理する団地	●新佐竹台 1、2棟 ●岸部中(東) ●岸部中(南)1、2棟		●千里山東 A~G棟 ●千里山西 1~4棟 ●千里山 1~3棟 ●豊津 T1,T3~T5棟 ●天道 ●津雲台第2 ●岸部中(西) 西1~3号館	—	—	—	—
団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		—	—	—	—	—	—	—

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定



④-2 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】



④-3 計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

【団地単位での効率的活用に関する検討】

2次判定において階段室型の住棟で構成される団地については、事業手法が改善となったが、エレベーターの設置が難しく、バリアフリー化への対応も難しいため、建替を検討するものとし、その目安を耐用年限の1/2以上を経過した築45年と設定して、方向性を整理する。

○千里山東（A～G棟）について

各住棟の完成年からの経過年数は、令和16年（2034年）で45年となり、本計画期間後に全ての住棟が同時に建替時期を迎えることとなる。

以上より、 **次期計画において建替時期を検討する。**

○千里山西（1～4棟）について

各住棟の完成年からの経過年数は、令和10年（2028年）で45年となり、本計画期間中に全ての住棟が同時に建替時期を迎えることとなるが、個別施設計画との整合を図る。

以上より、 **次期計画において建替時期を検討する。**

○千里山（1～3棟）について

各住棟の完成年からの経過年数は、令和13年（2031年）で45年となり、本計画期間後に全ての住棟が同時に建替時期を迎えることとなる。

以上より、 **次期計画において建替時期を検討する。**

○豊津（T1、T3～T5棟）について

各住棟の完成年からの経過年数は、T1棟が令和14年で、T3棟が令和2年で、T4棟とT5棟が令和7年（2025年）でそれぞれ45年となる。本計画期間を終えるころには全ての住棟が建替時期を迎えることとなる。

以上より、 **本計画の見直しにおいて建替時期を検討する。**

○岸部中（西）（西1～西3号館）について

各住棟の完成年からの経過年数は、西1号館と西2号館が令和4年（2022年）で、西2号館増設分と西3号館が令和20年（2038年）でそれぞれ45年となる。本計画期間を終えるころには西2号館増設分と西3号館の建替時期が近づいてくることとなる。

以上より、 **本計画の見直しにおいて建替時期を検討する。**

④-3 計 画 期 間 に お け る 事 業 手 法 の 決 定

1次判定から3次判定の結果を踏まえ、市営住宅の活用の方針をまとめる。

○市営住宅ストックの事業手法別戸数

	合計
・建替等予定戸数	0戸
・維持管理予定戸数	1,044戸
うち改善事業予定戸数	266戸
うち長寿命化型改善※事業	190戸
うち修繕事業対応戸数	778戸
合計	1,044戸

○計画期間内の整備方針

事業手法	管理戸数			計画期間内の事業戸数				合計		
				前期		後期				
	令和4年度（2022年度） ～令和8年度（2026年度）			令和9年度（2027年度） ～令和12年度（2030年度）						
	公営住宅	改良住宅	合計（戸）	団地名（住棟）	戸数（戸）	団地名（住棟）	戸数（戸）	公営住宅	改良住宅	合計（戸）
建替・建設（計）	0	0	0	0		0		0	0	0
建替										
新規建設										
改善（計）	197	69	266	132		134		197	69	266
長寿命化型改善事業	27		27	●□ 千里山西（2・4棟）	27			27		27
●印 屋根改修	29		29	○□△天道	29			29		29
■印 外壁改修	36		36	△ 津雲台第2	36			36		36
その他の改善事業		40	40	■○ 岸部中(西)(西3号館)	40				40	40
○印 屋上防水	105	29	134			●□ 岸部中（東）	134	105	29	134
□印 外壁改修										
△印 昇降機更新										
維持保全（計）	623	155	778	778				623	155	778
	126		126	千里山東（A・B・C・D・E・F・G棟）		126		126		126
	36		36	千里山西（1・3棟）		36		36		36
	45		45	千里山（1・2・3棟）		45		45		45
	125	30	155	豊津（T1・T3・T4・T5棟）		155		125	30	155
	203	37	240	新佐竹台（1・2棟）		240		203	37	240
		80	80	岸部中（西）（西1・西2号館）		80			80	80
	88	8	96	岸部中（南）（1・2棟）		96		88	8	96
戸数合計	820	224	1,044	-----→ 増減 0 -----→				820	224	1,044

8 長寿命化のための実施方針

(1) 点検の実施方針

法定点検については、引き続き適切な時期に必要な点検を確実に実施し、エレベーターのある住棟は、定期検査を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年（2016年）8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行うこととする。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

(2) 計画修繕の実施方針

ストックを長期にわたり良好に維持管理していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、建物の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する。

なお、計画修繕の実施については、定期・日常点検や事前調査の結果等を踏まえて実施時期を調整するなど、効率的に実施する。

また、修繕結果は、データベース化して履歴を蓄積し、修繕・維持管理の的確な実施に役立てることとする。

修繕周期の目安について、次ページに示す。

○修繕周期の目安

項目	修繕項目	修繕周期	備考
屋根防水	屋上防水（保護・露出）、傾斜屋根、庇・笠木等防水	12年～24年	
床防水	バルコニー床防水、開放廊下・階段等床防水	18年	
外壁塗装等	コンクリート補修、外壁塗装、軒天塗装、タイル張補修、シーリング	18年	
鉄部塗装等	鋼製	6年	
	アルミ製、ステンレス製	18年	
建具・金物等	建具関係、手すり、屋外鉄骨階段、金物類	12年～36年	
共用内部	共用内部の壁・床・天井	12年	
給水設備	給水管	20年～40年	
	水道メーター	8年	
	貯水槽	25年	
	給水ポンプ	8年～15年	
排水設備	雑排水管（屋内・屋外）	20年～30年	
	汚水管	30年～50年	
	雨水樋	30年	
	排水ポンプ	8年～15年	
ガス設備	ガス管（屋内・屋外）	30年～50年	
	ガスメーター	10年	
空調換気設備	空調設備、換気設備	15年	
電灯設備	電灯設備	15年	
	配電盤類、幹線設備、自家発電設備	30年	
	避雷針設備	40年	
消防用設備	屋内消火栓設備、連結送水管設備	25年	
	自動火災報知設備	20年	
昇降機設備	昇降機	15年～30年	
専用部分	住設機器（浴室ユニット）	25年	
	設備機器（分電盤、給湯・暖房器、バランス釜、換気扇）	15年～20年	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

(3) 改善事業の実施方針

1) 長寿命化型

耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等)

2) 福祉対応型

高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

(住戸内部・共用部の段差解消、手すりの設置等の高齢者対応 等)

(4) 建替事業の実施方針

改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、中長期的な市営住宅の需要見通しを踏まえ、建替事業は次期計画での実施を検討する。検討にあたっては、次の点を留意する。

■地域ニーズに応じた機能導入の検討

地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に 100 戸以上の市営住宅の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設するよう検討する。

■PPP/PFI 等の導入の検討

PPP/PFI 等による民間のノウハウを活用した建替事業を、積極的に導入することを検討する。

9 長寿命化のための事業実施予定

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

様式1により示す。

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

様式2により示す。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧<共同施設部分>

様式3により示す。

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：吹田市

住宅の区分：公営住宅・改良住宅・単費住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度(完了)	備考
岸部北	1号館	30	中層耐火	昭和46年 (1971年)		平成29年 (2017年) 令和4年 (2022年)	一部、新佐竹台へ統合
岸部中（北）	E棟	24	中層耐火	昭和43年 (1968年)	R5～R6 解体予定	令和4年 (2022年)	
岸部中（北）	F棟	24	中層耐火	昭和44年 (1969年)		令和4年 (2022年)	岸部中（南）へ統合
岸部中（北）	G棟	30	中層耐火	昭和44年 (1969年)		令和4年 (2022年)	
岸部中（南）	西A棟	24	中層耐火	昭和42年 (1967年)	解体済	令和4年 (2022年)	
岸部中（南）	西B棟	8	中層耐火	昭和43年 (1968年)	解体済	令和4年 (2022年)	
岸部中（南）	西C棟	16	中層耐火	昭和43年 (1968年)	解体済	令和4年 (2022年)	

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名：吹田市

住宅の区分：公営住宅・改良住宅・更新住宅

その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕管理・改善事業の内容								備考			
				令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)	令和7年 (2025年)	令和8年 (2026年)	令和9年 (2027年)	令和10年 (2028年)	令和11年 (2029年)		令和12年 (2030年)		
千里山東	集会所 ごみ置場	昭和62年度 (1987年度)	令和4年度 (2022年度)												
千里山西	集会所 ごみ置場	昭和56年度 (1981年度)	令和6年度 (2024年度)		屋上防水 外壁改修										
千里山	集会所 ごみ置場	昭和59年度 (1984年度)	令和6年度 (2024年度)												
豊津	集会所 ごみ置場	昭和53年度 (1978年度)	令和4年度 (2022年度)												
天道	集会所 ごみ置場	平成9年度 (1997年度)	令和5年度 (2023年度)				屋上防水 外壁改修								住棟と同一棟
津雲台第2	ごみ置場	平成6年度 (1994年度)	令和5年度 (2023年度)												
新佐竹台	集会所 ごみ置場 駐車場	平成27年度 (2015年度)	令和6年度 (2024年度)												
岸部中(東)	集会所 ごみ置場 駐車場	平成17年度 (2005年度)	令和5年度 (2023年度)										屋上防水 外壁改修		
岸部中(西)	集会所 ごみ置場	平成3年度 (1991年度)	令和5年度 (2023年度)			屋上防水 外壁改修									
岸部中(南)	集会所 ごみ置場	令和4年度 (2022年度)	令和8年度 (2026年度)												

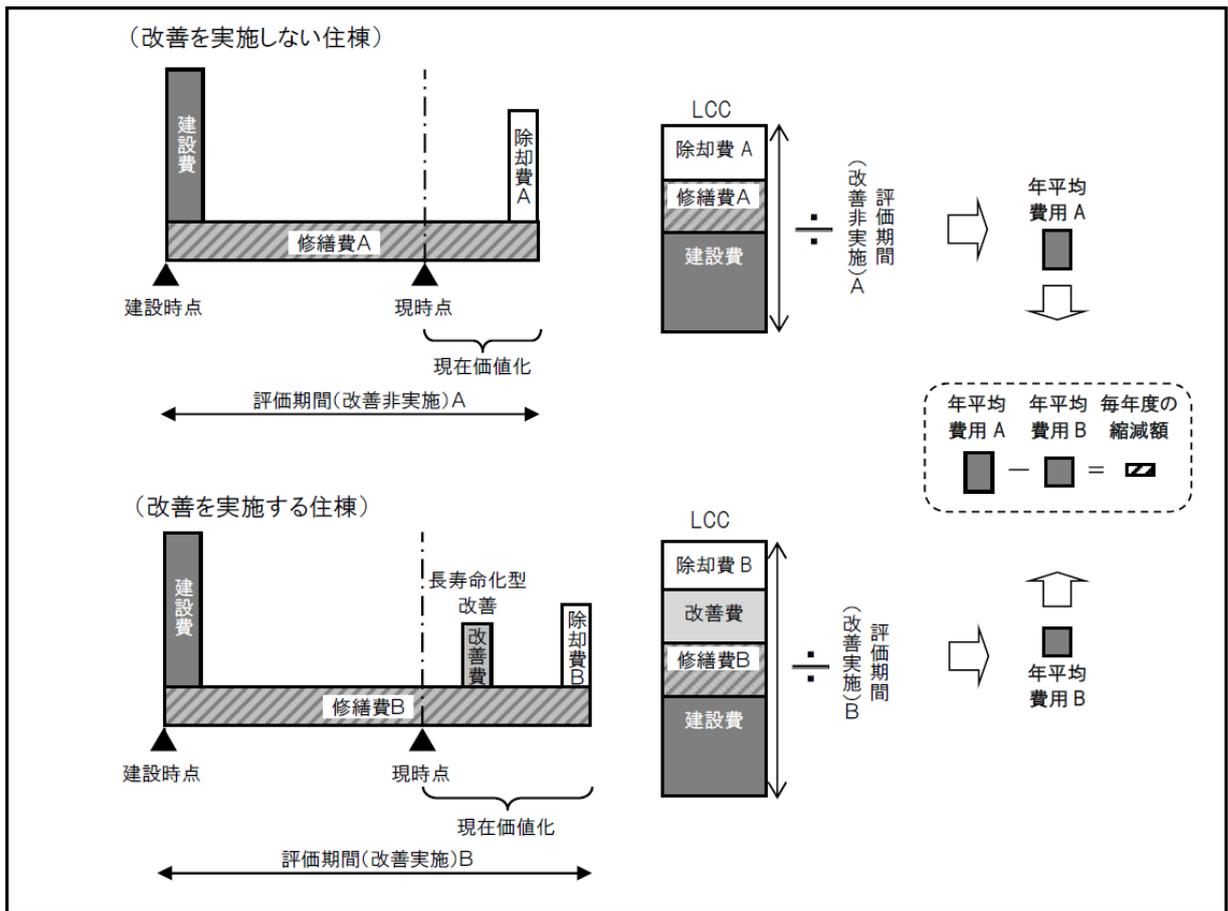
10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

屋上改修及び外壁改修等の実施を予定している天道住宅を事例として、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出方法を示す。

<ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方>

改修等を実施する市営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

ライフサイクルコストの算出イメージ



1) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出方法

$$\text{LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

$$\text{LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times \text{※1} \div \text{評価期間 (改善非実施)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

※1 : (建設費+修繕費+除却費) は長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

$$\text{LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times \text{※2} \div \text{評価期間 (改善実施)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

※2 : (建設費+改善費+修繕費+除却費) は長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

	LCC (計画前)	LCC (計画後)
建設費	推定再建築費 (=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。	
改善費	—	長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ^{※3} 。
修繕費	建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 ^{※3} 。	建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 ^{※3} 。
	長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費 (推定再建築費) に乗じて算定される累積修繕費で代用。	
除却費	評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 ^{※3} 。	評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 ^{※3} 。
評価期間	改善非実施 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間。	改善実施 長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)。

※3 : 現時点以後、将来に発生するコストについては、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

【計画前モデル】

$$\text{LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1 \div \text{評価期間 (改善非実施)}$$

天道住宅で改修を実施しない場合のライフサイクルコスト (LCC)

	項目	費用等	備考
①	評価期間 (改善非実施) A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1 (現時点まで)	2, 431, 345 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2 (現時点から評価期間 A まで) (現在価値化)	3, 670, 868 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施) Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	6, 102, 213 円	②-1 と②-2 の合計
③	建設費 (推定再建築費)	12, 665, 400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	4, 620, 000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0. 361 %	①評価期間(改善非実施) A末における現在価値化係数
④	除却費 B (現在価値化)	1, 666, 384 円	①評価期間(改善非実施) A末における除却費
⑤	計画前 LCC ((②+③+④) ÷①)	408, 680 円/戸・年	—

【計画後モデル】

$$\text{LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 2 / \text{評価期間 (改善実施)}$$

天道住宅で改修を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC)

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間 (改善実施) B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 (LCC 算定対象) 及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)
⑦-1	修繕費 B 2 (現時点から評価期間 B まで) (現在価値化)	4,219,056 円	現時点+1年から⑥評価期間 (改善実施) B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち 計画修繕費相当分 (現在価値化)	778,238 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B (②-1 + ⑦-1 - ⑦-2)	5,872,164 円	②-1 と ⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,160,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費 (現在価値化)	3,887,204 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費 (推定再建築費)	12,665,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	4,620,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165 %	⑥評価期間 (改善実施) B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B (現在価値化)	760,516 円	⑥評価期間 (改善実施) B 末における除却費
⑪	計画後 LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩) ÷ ⑥)	331,218 円/戸・年	—

2) LCC 縮減効果

天道住宅で改修を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	77,462 円/戸・年	
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 (⑫×戸数)	2,246,398 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、 LCC 縮減効果があると判断

以上により、

⑤計画前 LCC (408,680 円/戸・年) - ⑪計画後 LCC (331,218 円/戸・年)

→ 1 戸当たりの LCC の年平均縮減額は、77,462 円となる。

また、天道住宅 (29 戸) 1 棟当たりの年平均縮減額は、2,246,398 となる。

11 管理運営方針

1) 適切な入退去管理の推進

・住戸特性等を踏まえた入居制度の充実

高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、新婚世帯、子育て世帯、大家族世帯、車いす常用者世帯、単身者世帯等の多様な世帯に対して、募集対象住戸の特性や住棟のコミュニティバランスを考慮し、優先枠募集等を実施することにより、市営住宅の適切な供給を進める。

また、バリアフリー性能の高い住戸については、高齢者・障がい者優先枠を多く確保し優先性を高めるなど、バリアフリー仕様の市営住宅を必要とする世帯のニーズを踏まえ、的確に住宅を供給できるように努める。

一方で、費用対効果を踏まえると敷地の状況等からバリアフリー改修が難しい千里山西住宅、千里山住宅、千里山東住宅や豊津住宅、岸部中住宅の西1～3号館においては、建替を行うまでの期間について、若年世帯の優先募集を実施するなど、合理的な活用方法を継続する。

・入居期間を限定した募集の実施

長期居住者が多いことが、市営住宅を必要とする世帯の入居機会を狭める要因となっており、市営住宅の入居期間を限定した活用（期限付き入居制度）の導入により、入居者の循環を促すことによって、ストックの有効かつ公平な活用を推進する。

例えば、若年世帯をはじめ民間住宅市場においても、自らの力で住宅を確保できる可能性の高い世帯に対して、積極的にステップアップが図れるよう情報提供や啓発活動等の支援を行うこと、また若年世帯向けの期限付き入居枠を設けることにより、ステップアップを目指す若年世帯が入居しやすくするなど、新たな取組を検討する。

・多様な住宅確保要配慮者に対応できる居住支援システムの構築

多様化する住宅確保要配慮者に対して、円滑な対応を図れるシステムの構築を検討する。例えば、速やかな対応が必要でありながら、迅速な入居対応が難しかったDV[※]被害者、犯罪被害者、災害被災者等に対して、関連部局の取組と連携して居住支援する仕組みの構築を検討する。

・市営住宅の目的外使用によるコミュニティミックスの推進

今後、ますます入居者の高齢化が進むことにより、団地コミュニティの停滞が懸念され、その活性化方策が課題となっている。

一方、「吹田らしさ」のひとつとして学術研究機能の集積都市であることがあげられるが、不安定な社会情勢の中で収入が安定せず不安を抱える学生や海外からの留学生や研究者等のなかには、高い家賃の支払いなど、民間賃貸住宅等への入居に課題があるケースも考えられる。

そこで、市営住宅ストックを目的外使用して、留学生を含む学生向けのシェアハウス等として活用することにより、これらの学生の居住を支援するとともに団地の活力向上を図る。

・市民理解を深める取組

入居者と非入居者間の受益格差が大きいことについては、本市に限らない公営住宅施策の課題といえる。今後も、公営住宅法で定められた収入に基づき算定する家賃制度のなかで適切な運用を進めるとともに、適切な入退去管理を行い、真に住宅を必要とする住宅困窮者のセーフティネットとして機能の強化に努める。

一方で、例えば1住宅当たりの整備・管理コストや補助金額を明確にするなど、市民や入居者への情報開示等、市民理解を深めるための取組についても検討する。

・承継制度の厳格化

承継により長年にわたって同一親族が、市営住宅に居住し続けることがあり、市営住宅以外に住む住宅確保要配慮者の入居機会を狭めている要因となっている。

そのため、承継可能な条件を厳格化するなど、市営住宅ストックを最大限に有効活用していく方策の検討を行う。

2) 入居者の居住を支援する取組の推進

・住み替え制度の活用

身体機能が低下している高齢者が階段昇降の負担が大きい階に居住しているケースや、世帯構成の変化によりファミリー世帯向け住戸に単身世帯が居住するといった、住宅のミスマッチが発生する等の問題が生じており、これらの解消を図るために制度化した市営住宅内での入居世帯の住み替え制度の効果的な活用を行う。

また、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に対しては、情報提供等の支援により民間賃貸住宅等への住み替えを促す取組を検討する。

・市営住宅内の施設を有効活用した生活サービス^{*}の提供

高齢者や子育て世帯が生活するために必要なサービス機能は、基本的には地域の福祉施設等が担うものである。しかし、周辺に適切な施設等が充足していない場合は、市営住宅内において、それらの機能を確保することが考えられる。

そのため、集会所を利用した入居者のボランティア活動や、指定管理者の自主事業等の民間活力を導入するなど、市営住宅内施設の有効活用方策についても検討を行う。

・コミュニティの活性化策

高齢化によるコミュニティの停滞の対応については、コミュニティバランスを考慮した上で若年世帯向け優先枠を設けるなど、コミュニティミクスを推進していく。

また、福祉施策や地域で活動するボランティアセクター等と連携し、予防介護等の取組を通じて、入居者同士が交流できる機会や場を設置するなど、コミュニティの活性化策の検討を行う。

3) 社会資産としての有効活用の推進

・高齢者や子育て世帯の安心居住の拠点

市営住宅は、地域の貴重な社会資産という側面を持っており、その共用施設等を地域の抱える課題の解消等に活用することが考えられる。

少子高齢社会の進展に伴い、地域社会における高齢者や子育て世帯等への生活支援サービスは重要度を増している。在宅での支援や介護を必要とする高齢者においては、身体・疾病の状況や家族の状況及び高齢者の生活スタイル等に応じて、介護保険サービスを補完するサービスが必要となる場合がある。また、高齢単身者や高齢者のみの世帯が増加するなか、地域社会における日々の交流を通じた見守りの重要性が再認識されつつある。

一方、子育て世帯については、子育てについての不安や悩みを緩和するため、地域における子育てサークル活動や相談サービス等が重視されている。

これらの地域における自治会、ボランティア、自主サークル等コミュニティベースの活動に期待されている部分が大きく、それを支援することは今後の行政の大きな役割といえる。そこで、これらの団体の活動の場が不足している地域においては、自治会等と調整の上、市営住宅の集会所等の活用を検討する。

なお、建替事業を実施する団地においては、地域のニーズを十分に勘案し、必要に応じて福祉事業者等による施設の導入も含めて検討する。

・地域の貴重なオープンスペースとしての活用

団地内の広場・公園・緑地等は、地域における貴重なオープンスペースという側面を持っている。地域住民の憩いや交流の場、子供の遊び場であるとともに、植栽等は貴重な自然要素として地域の景観を形成している場合もある。また、広場の規模等によっては、災害時等には、身近で一時的な避難場所等としての機能を有する可能性がある。

広場・公園・緑地等の位置特性を踏まえて、入居者の生活環境や防犯安全性への配慮を前提としながら、可能な範囲で地域の公的空間としての活用を検討していく。

4) 他の事業主体との連携等による事業推進

市営住宅施策をより効率的かつ効果的に推進するためには、他の公的賃貸住宅事業主体、民間事業者又は他の行政部局と連携することが重要である。

・他の公的賃貸住宅事業主体や民間事業者との連携

市営住宅の建替・集約事業等に関連して、入居者の移転又は仮移転先等として、府・UR

都市機構等の他の公的事業主体や民間事業者との連携を図る。

また、整備・管理それぞれの事業において PFI 事業や指定管理者制度等を用いて、民間事業者を活用する。

・福祉部局との連携方針

建替事業に合わせて、入居者の高齢化に配慮したシルバーハウジング※プロジェクトの導入等についても検討する。導入の際には福祉関係部局と綿密な連携・調整を図り、福祉施策の一環として事業を推進する。

また、用途廃止する市営住宅に居住する高齢者の移転先については、福祉部局との連携により心身の状況把握や転居後のケアなど、適切な措置を講ずる。

5) 指定管理者制度導入によるさらなる効率的・効果的な運営

民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、より効率的・効果的な施設の維持管理を進めていく。

6) 社会資本整備総合交付金等の活用

国において、活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、社会資本整備総合交付金が構築されている。

公営住宅等の整備や福祉施設との一体的整備、面的な居住環境の整備、民間住宅の耐震改修の推進、住宅相談・住い情報の提供の実施など、地域における住宅政策を総合的に推進するための助成制度でもあることから、活用を含め他の補助制度も勘案した上で計画的な事業実施を図る。

資料編

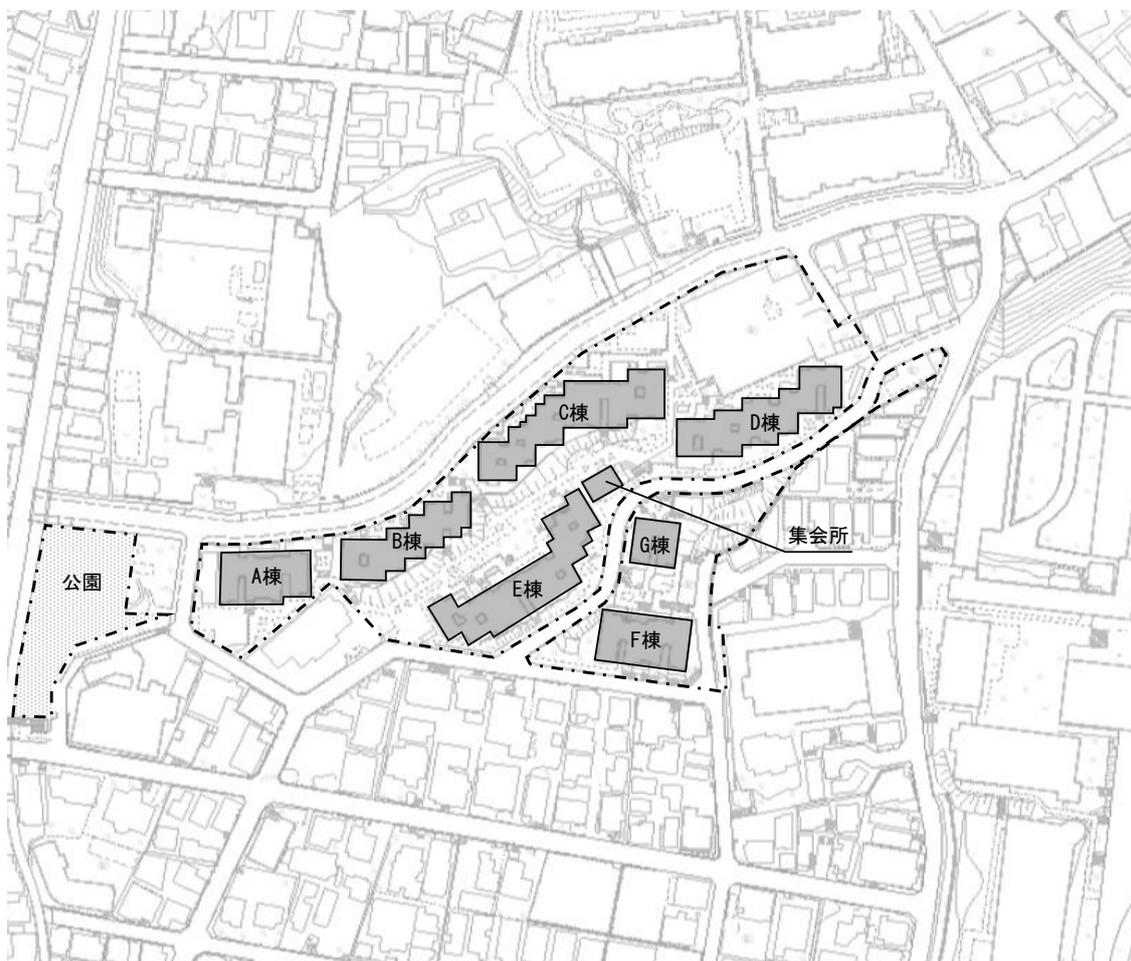
市営住宅の現況	82
千里山東	82
千里山西	84
千里山	86
豊津	88
天道	90
津雲台第2	92
新佐竹台	94
岸部中（東）	96
岸部中（西）	98
岸部中（南）	100
参考 用語解説	102

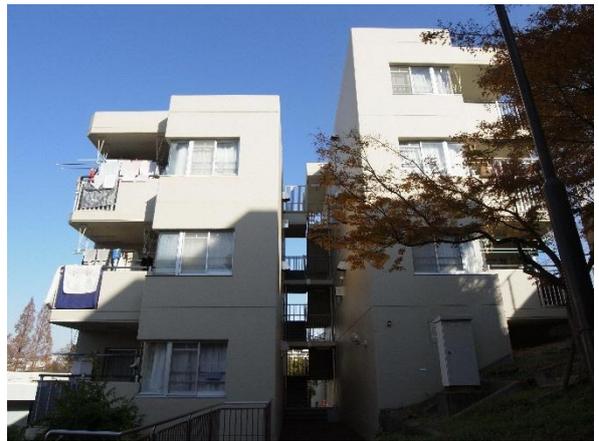
市営住宅の現況

諸元表

団地名	千里山東		住所		千里山東2丁目1番・6番					
敷地面積	12,931 m ²		棟数	7	管理戸数	126	計画期間内の対応	【改善】 風呂設備の設置適宜実施		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
A棟	12	公営	中耐	壁式	階段	3	66.1~76.3	昭和62年度 (1987年度)	平成元年3月31日 (1989年)	33
B棟	18						66.1~66.6			
C棟	27						56.3~76.3			
D棟	24						56.3~73.8			
E棟	27						53.2~68.3			
F棟	12						66.1~76.3			
G棟	6						66.1			

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

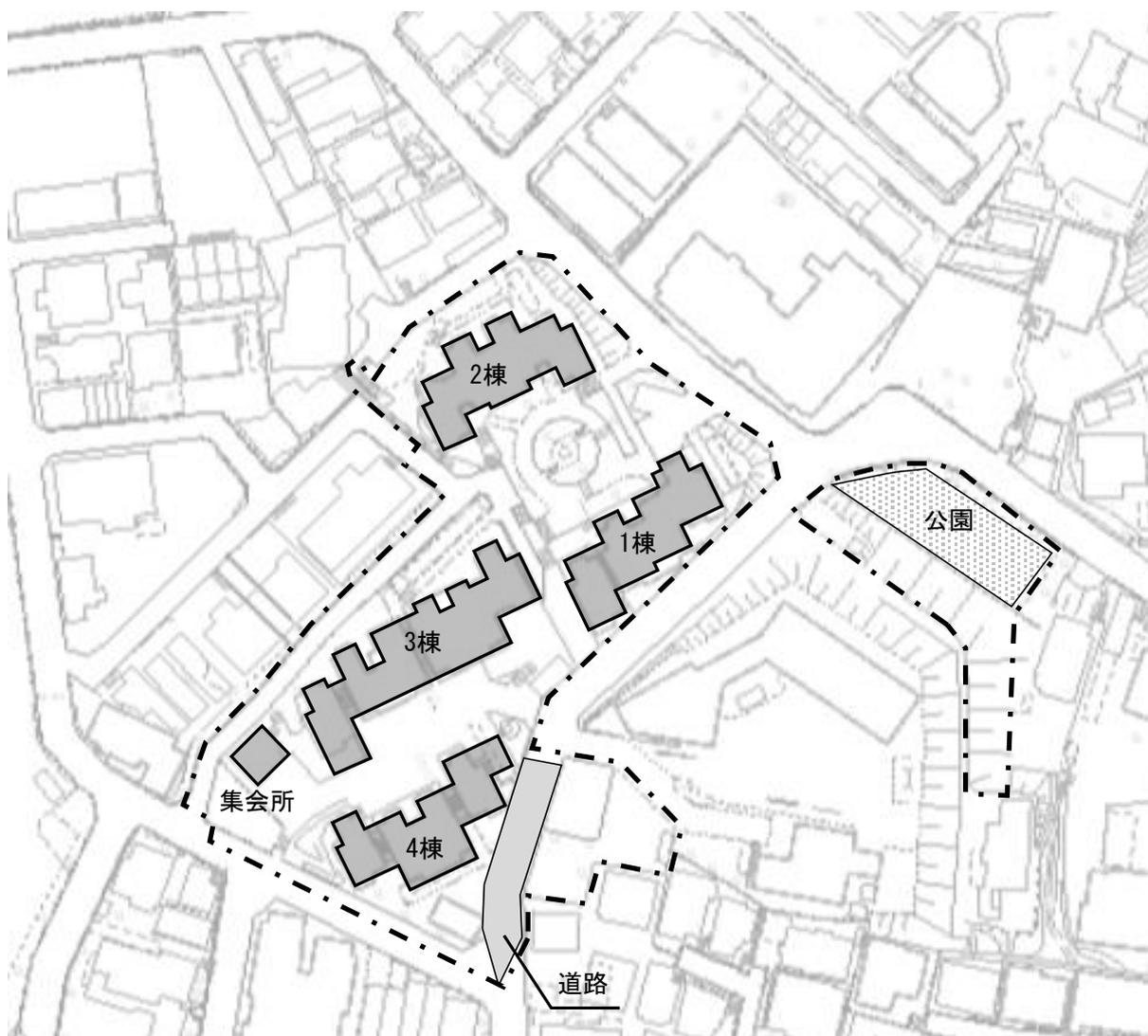




諸元表

団地名	千里山西		住所		千里山西1丁目6番					
敷地面積	6,756 m ²		棟数	4	管理戸数	63	計画期間内の対応	【改善】 2棟、4棟-外壁改修、屋根改修 風呂設備の設置適宜実施		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
1棟	14	公営	中耐	壁式	階段	4	60.9~64.3	昭和56年度 (1981年度)	昭和58年2月28日 (1983年)	39
2棟	13						60.9~64.3			
3棟	22						60.8~64.3			
4棟	14						60.9~64.3			

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数





諸元表

団地名	千里山		住所		千里山月が丘2番					
敷地面積	4,986 m ²		棟数	3	管理戸数	45	計画期間内の対応	【改善】		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
1棟	12	公営	中耐	壁式	階段	3	64.1~67.3	昭和59年度 (1984年度)	昭和61年3月15日 (1986年)	36
2棟	18						63.8~66.4			
3棟	15						64.1~66.4			

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

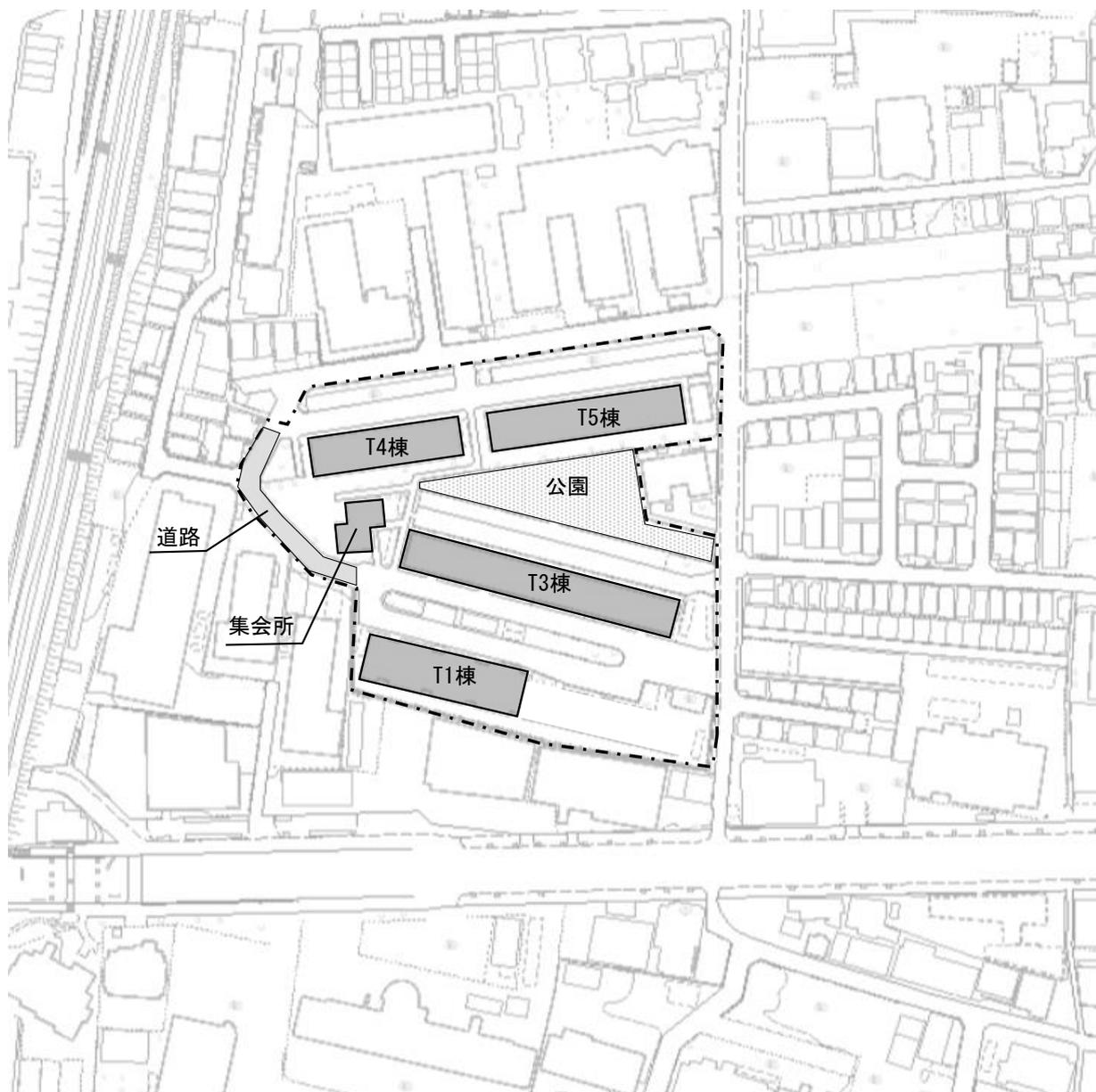




諸元表

団地名	豊津		住所		豊津町46番・50番					
敷地面積	11,010 m ²		棟数	4	管理戸数	155	計画期間内の対応	【改善】		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
T1棟	35	公営	中耐	ラーメン	階段	5	62.3~63.5	昭和60年度 (1985年度)	昭和62年3月31日 (1987年)	35
T3棟	50	公営 (20) 改良 (30)					51.4	昭和49年度 (1974年度)	昭和50年12月20日 (1975年)	46
T4棟	30	公営					53.5	昭和53年度 (1978年度)	昭和55年5月31日 (1980年)	41
T5棟	40						56.4			

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数



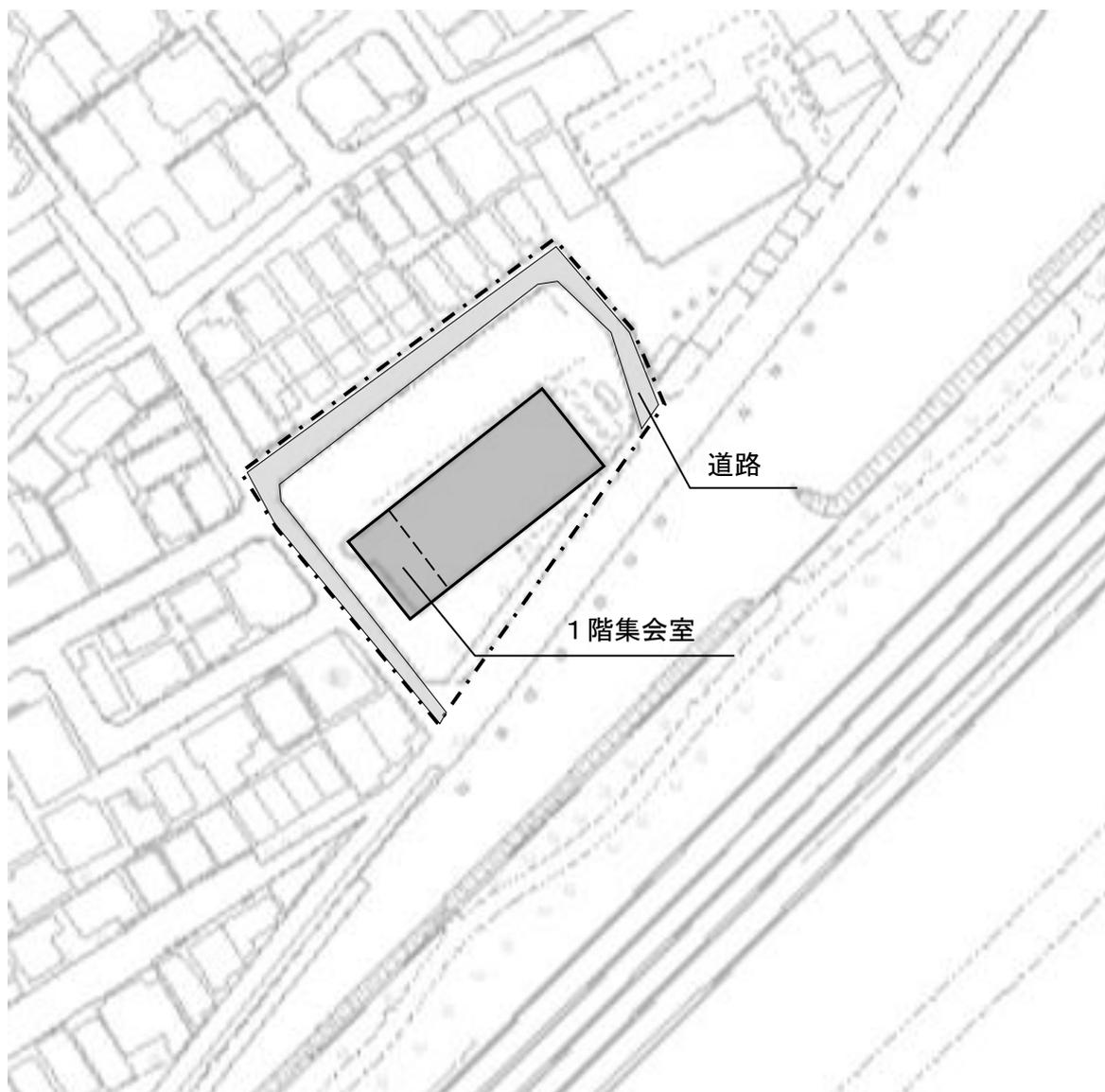


諸元表

団地名	天道		住所		天道町8番					
敷地面積	1,616 m ²		棟数	1	管理戸数	29	計画期間内の対応	【改善】 昇降機更新、外壁改修、屋上防水		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
—	29	公営	中耐	壁式	廊下	5	57.3~69.2	平成9年度 (1997年度)	平成11年1月29日 (1999年)	23

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

※住棟内集会所あり





諸元表

団地名	津雲台第2		住所		津雲台6丁目19番					
敷地面積	2,158 m ²		棟数	1	管理戸数	36	計画期間内の対応	【改善】 昇降機更新		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
—	36	公営	高耐	ラーメン	廊下	6	70.0~71.3	平成6年度 (1994年度)	平成7年9月29日 (1995年)	26

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

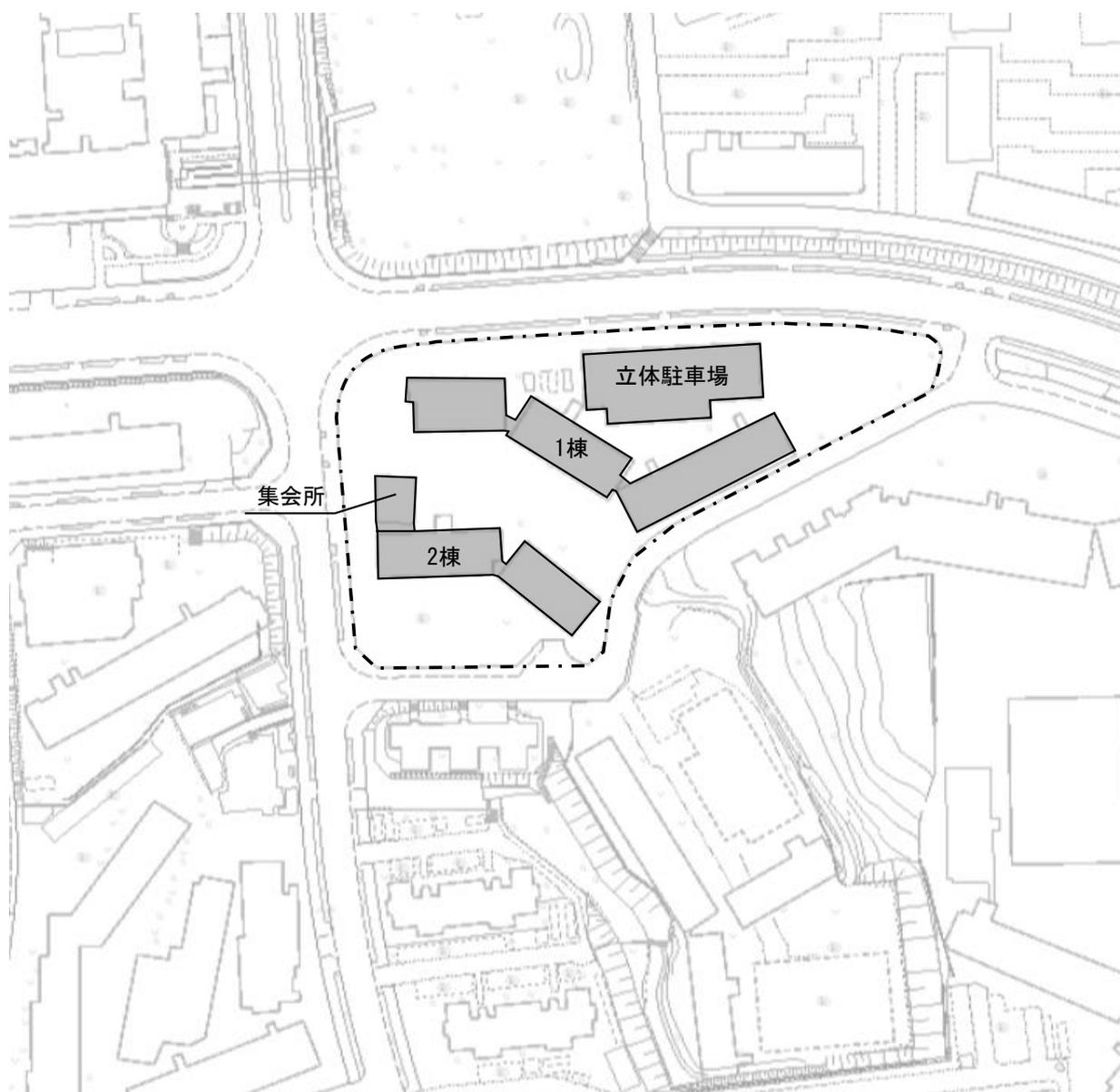




諸元表

団地名	新佐竹台		住所		佐竹台2丁目1番					
敷地面積	10,540 m ²		棟数	2	管理戸数	240	計画期間内の対応	【維持管理】		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
1棟	163	公営(136)更新(27)	高耐	ラーメン	廊下	11	35.9~79.6	平成27年度(2015年度)	平成29年4月28日(2017年)	4
2棟	77	公営(67)更新(10)					59.0~64.0			

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

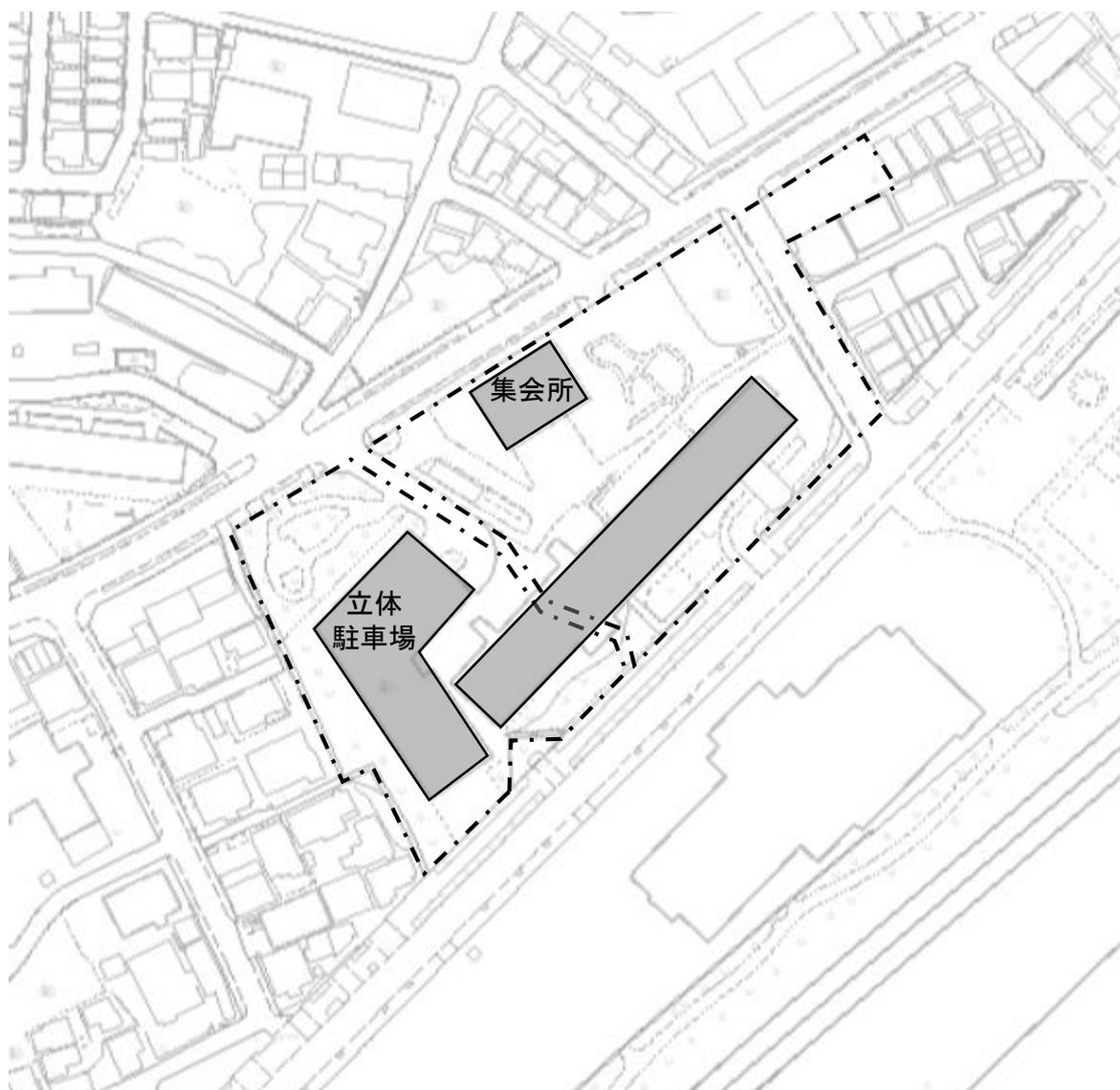




諸元表

団地名	岸部中(東)		住所		岸部中1丁目26番					
敷地面積	9,178 m ²		棟数	1	管理戸数	134	計画期間内の対応	【維持管理】 外壁改修、屋根改修		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
—	102	公営 (73) 更新 (29)	高耐	ラーメン	廊下	11	35.5~71.1	平成14年度 (2002年度)	平成16年8月31日 (2004年)	17
	32	公営						平成17年度 (2005年度)	平成19年5月15日 (2007年)	14

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

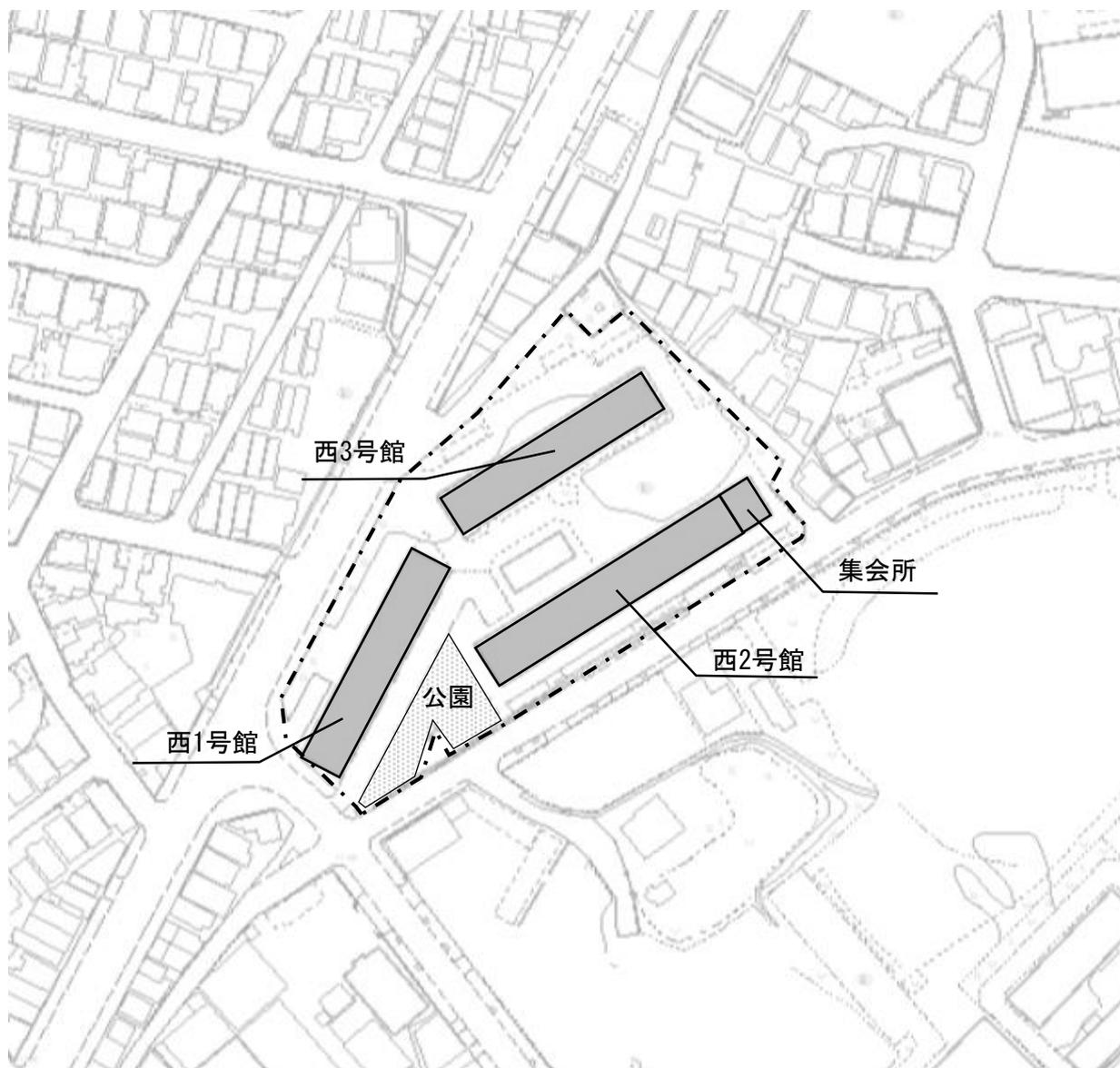




諸元表

団地名	岸部中(西)		住所		岸部中1丁目12番					
敷地面積	8,169 m ²		棟数	3	管理戸数	120	計画期間内の対応	【改善】 西3号館-外壁改修、屋上防水		
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※
西1号館	32	改良	中耐	ラーメン	廊下	5	56.4	昭和49年度 (1974年度)	昭和52年11月30日 (1977年)	44
西2号館	28							昭和51年度 (1976年度)		
西3号館	20						61.2	平成3年度 (1991年度)	平成5年3月31日 (1993年)	29
西3号館	40									

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数

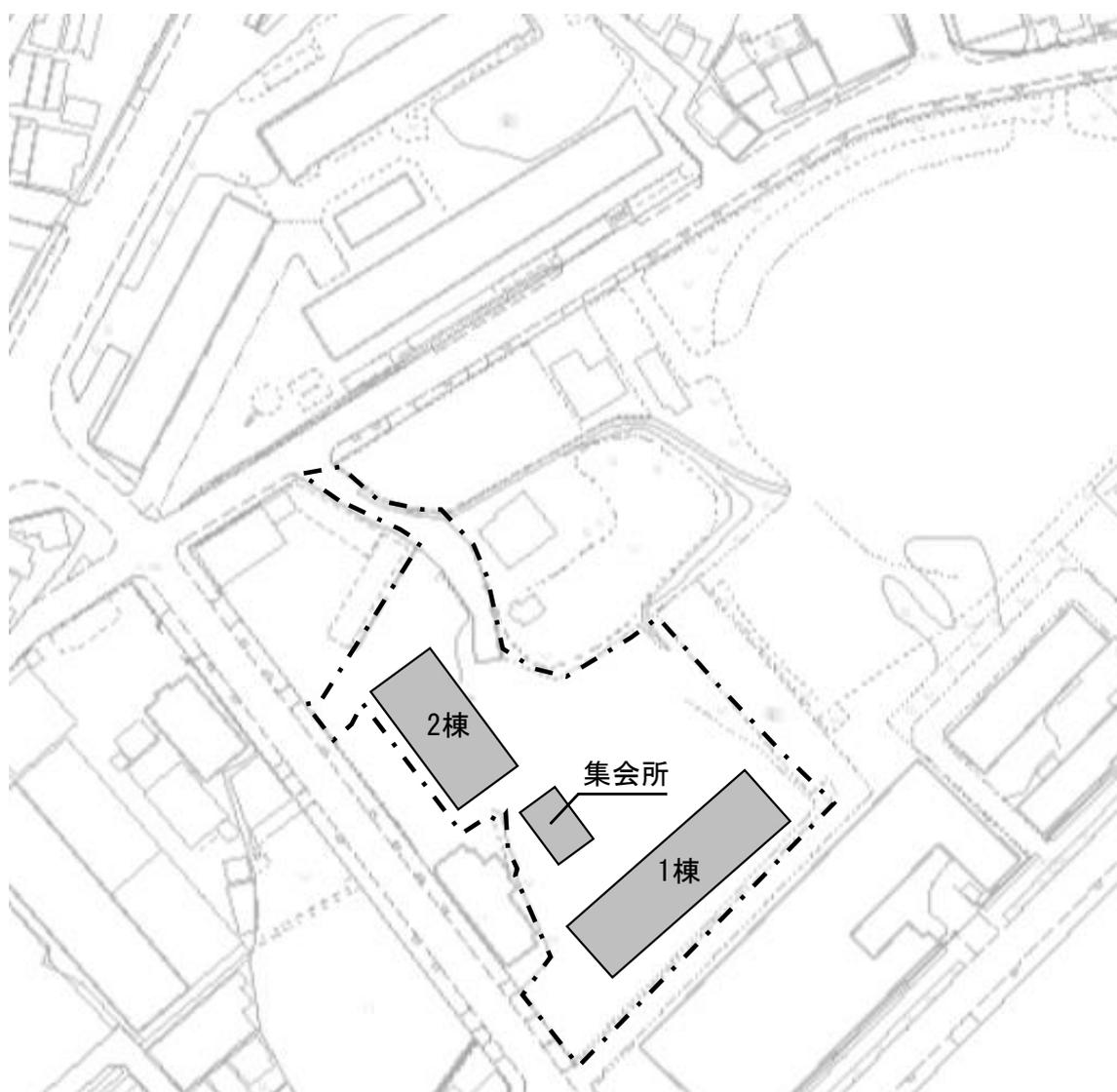


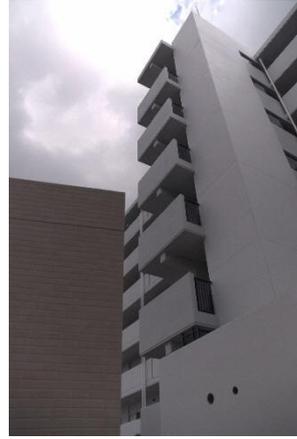


諸元表

団地名	岸部中(南)		住所		岸部中1丁目8番						
敷地面積	4,550 m ²		棟数	2	管理戸数	96	計画期間内の対応	【維持管理】			
住棟	戸数	種別	構造種別	構造形式	住棟形式	階数	面積(m ²)	建設年度	完成年月日	経過年数(年)※	
1棟	63	公営(55)更新(8)	高耐	ラーメン	廊下	7	36.3~51.5	令和2年度(2020年度)	令和4年3月31日(2022年)	0	
2棟	33	公営(33)				6	36.3~78.0				

※完成年月日から令和4年4月1日までの経過年数





参考 用語解説

本文中に「※」をつけている用語

か行

環境負荷 (P35)

人が環境に与える負担のこと。環境基本法では、環境への負荷を「人の活動により、環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるものをいう」と定義している。市営住宅においては、日常生活での給湯や冷暖房等によるエネルギー消費・CO₂発生や、解体・建設時のCO₂及び廃棄物の発生等があげられる。

公営住宅 (P1)

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取又は借上を行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

公的賃貸住宅 (P1)

市営住宅、府営住宅といった地方公共団体が供給する賃貸住宅、住宅供給公社賃貸住宅、UR都市機構賃貸住宅など、公的な事業主体が供給する賃貸住宅の総称。

コミュニティミクス (P32)

年齢や職業、所得階層等に関わらず、様々な人々が共存する地域社会となるよう配慮して住宅の供給やソフト面での対応を行うこと。これを実現することにより、コミュニティの豊かさ、活力の持続等が期待される。

さ行

最低居住面積水準 (P12)

住生活基本計画（全国計画）で位置づけられた住宅の面積に関する水準で、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

(単身者 25 m²・2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²)

指定管理者制度 (P19)

平成15年（2003年）の地方自治法改正により創設。それまで公の施設の管理を自治体が外部に委ねる場合は、相手先が地方公共団体の出資法人等に限定されていたが、議会の議決を経て指定された民間事業者を含む幅広い団体（指定管理者）に委ねることができることとなった。

住生活基本法（P17）

国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定確保・向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他基本となる事項について定めた法律。平成 18 年（2006 年）6 月施行。

住宅確保要配慮者（P8）

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。住宅セーフティネット法に基づく国の基本方針（国土交通省告示 1165 号（平成 19 年（2007 年）9 月 4 日））で位置づけられている。

住宅セーフティネット（P1）

市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するためのしくみや制度。平成 29 年（2017 年）10 月、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など住宅セーフティネット法が改正された。

収入基準（P31）

公営住宅法で定められている入居者資格の要件のひとつ。原則、収入分位^{*}25%（政令月収 15.8 万円）以下とされている（＝本来階層と呼ぶ）。一方、高齢者、障がい者や子育て世帯等については、事業主体の裁量により、収入分位 40%（政令月収 21.4 万円）以下とすることができる（＝本来階層を超えるこれらの世帯は、裁量階層と呼ぶ）。

平成 22 年（2010 年）通常国会に提出されている「地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案」が成立すると、公営住宅法が改正され、入居収入基準は収入分位 50%（政令月収 259 千円）以下の範囲で事業主体が条例で定めることとなる。

※収入分位…総務庁の全国貯蓄動向調査において、全世帯を収入別に分布させたもの。

例えば、収入分位 25%といった場合には、全世帯を収入の低い順に並べ、全世帯の中で収入の低い方から 4 分の 1（25%）番目に該当する収入をいう。

シルバーハウジング（P79）

高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様の高齢者向けの公共賃貸住宅。高齢単身者世帯・夫婦世帯等が地域社会の中で自立して安全で安心な生活を営むことができるよう、福祉施策との連携のもとに、LSA（ライフ・サポート・アドバイザー）が派遣され、緊急時の対応や安否確認、生活指導・相談等のサービスが受けられる。

新耐震基準（P24）

建築基準法で定められる建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準。耐震基準が改正された昭和 56 年（1981 年）6 月の建築基準法改正以降の基準を「新耐震基準」、改正以前の基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。

ストック (P1)

これまでに整備及び蓄積された既存の住宅のこと。本計画において特に定めがない場合は、現に管理している市営住宅のこと。

ストックマネジメント (P30)

市営住宅の施策目的を果たすため、既存の市営住宅ストックを有効に整備・管理運営すること。

生活サービス (P77)

生活する上で、民間事業者等又は行政から、有償・無償で受ける様々なサービスの総称。

た行

耐用年限 (P35)

公営住宅法における住棟構造別の耐用年限は、耐火造＝70年、準耐火造・簡易耐火二階建＝45年、木造・簡易耐火平屋建＝30年とされている。「耐用年限の1/2経過」は、公営住宅法に基づく建替の要件のひとつである。その他の建替の要件としては、市街地等の区域の一団の土地に存すること、新たに整備すべき市営住宅の戸数が除却すべき戸数以上であること、新たに整備すべき市営住宅が耐火性能を有する構造であること、があげられる。

長寿命化型改善 (P62)

平成21年度(2009年度)より、公営住宅等ストック総合改善事業(交付金基幹事業)に加えられた事業。公営住宅ストック(住戸、住棟共用部分及び屋外等)の長寿命化のための、中長期的な修繕計画で位置づけた計画修繕等のうち、従前の仕様等と比べて「耐久性の向上」「躯体への影響低減」「維持管理の容易性向上」が図られる工事が対象となる。

低炭素社会 (P19)

地球温暖化の抑制のため、ハード・ソフトの両面において炭酸ガスの排出を抑制した社会のこと。

は行

バリアフリー (P19)

身体障がい者や高齢者が暮らしやすいように、様々な障壁をなくすこと。住宅においては、床の段差解消や手すりの設置、トイレと寝室の近接等があげられる。

や行

誘導居住面積水準 (P12)

住生活基本計画（全国計画）で位置づけられた住宅の面積に関する水準で、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積水準。

（一般型 : 単身者 55 m²・2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²）

（都市居住型 : 単身者 40 m²・2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²）

ユニバーサルデザイン (P18)

あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

用途廃止 (P37)

公共用の目的に使用している行政財産について、行政目的を終えて使用を止めることをいう。市営住宅では、同法第44条第3項において、

①公営住宅若しくは共同施設が災害その他特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当と認める場合

②耐用年数を経過した場合

③公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅、共同施設である場合に用途廃止することができるとしている。

ら行

ライフサイクルコスト (LCC) (P1)

ある建物（ここでは市営住宅の住棟）が完成・管理開始してから、用途廃止・除却するまでの期間に必要な整備・管理コストの総合計。

アルファベット

DV (P76)

配偶者や交際相手など親しい人間関係にあるパートナーからの暴力のこと。殴る、蹴るといった身体的暴力だけでなく、言葉による精神的な暴力なども含まれる。DV は Domestic Violence (ドメスティック・バイオレンス) の略。

DX (P17)

デジタル技術により人々の生活をよりよいものへと変革させること。Digital Transformation (デジタル・トランスフォーメーション) の略。交通、医療、エネルギー、商業、行政、オフィスなど、あらゆる都市機能のDX化を通じたスマートシティなどの取組が進みつつある。

PFI (P19)

PFI (Private Finance Initiative) とは、従来公共部門が提供していた公共サービスを民間主導で実施することにより、設計、建設、維持管理・運営に民間の資金とノウハウを活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業。民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI 法) が平成 11 年 (1999 年) に制定され、この法律に基づき実施される。

PPP (P19)

PPP (Public Private Partnership) とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI など、様々な方式がある。

SDGs (P1)

Sustainable Development Goals の略称であり、「持続可能な開発目標」と訳され、2015 年 9 月の国連サミットで採択された 2016 年から 2030 年までの国際目標。持続可能な世界を実現するために 17 のゴール (国際目標) と 169 のターゲット (達成基準) から構成される。

吹田市営住宅長寿命化計画

発行：令和4年（2022年）3月

編集：吹田市 都市計画部 住宅政策室

〒564-8550

大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

電話 06-6384-1231（代表）

06-6384-1928（直通）

メールアドレス jutaksei@city.suita.osaka.jp

ホームページアドレス <https://www.city.suita.osaka.jp>



この冊子は100部作成し、1部当たり1,500円です。