

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。

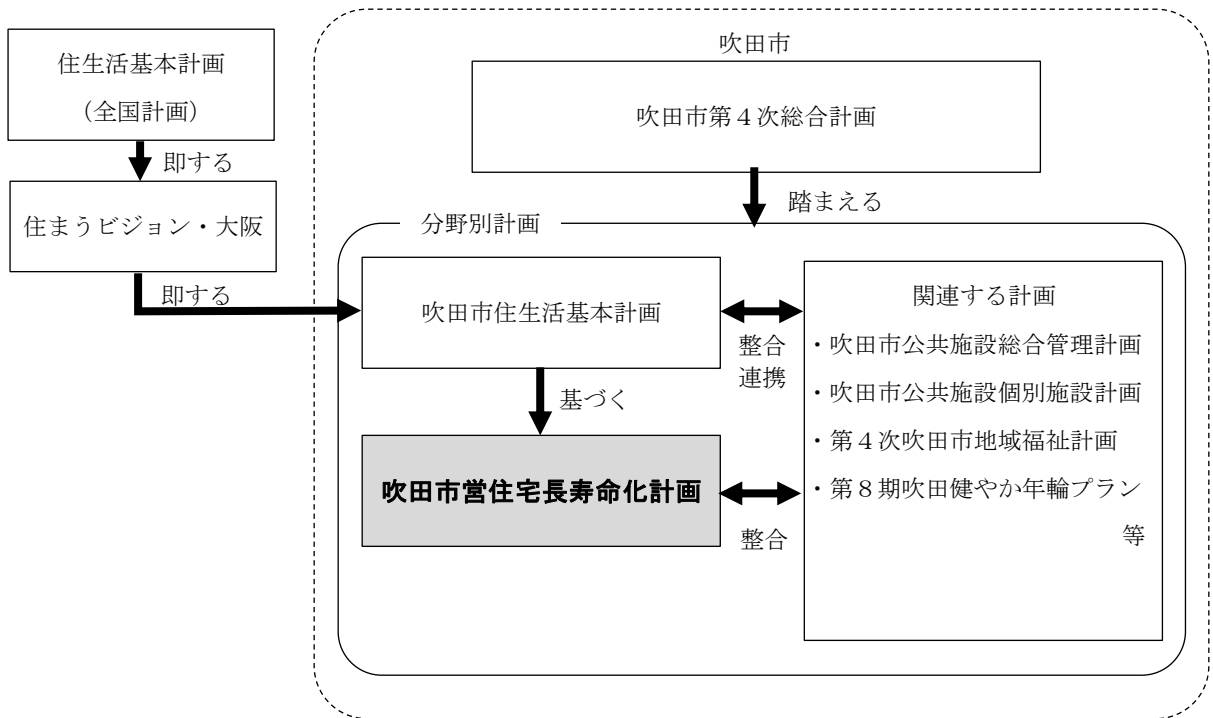
(2) 目的

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。

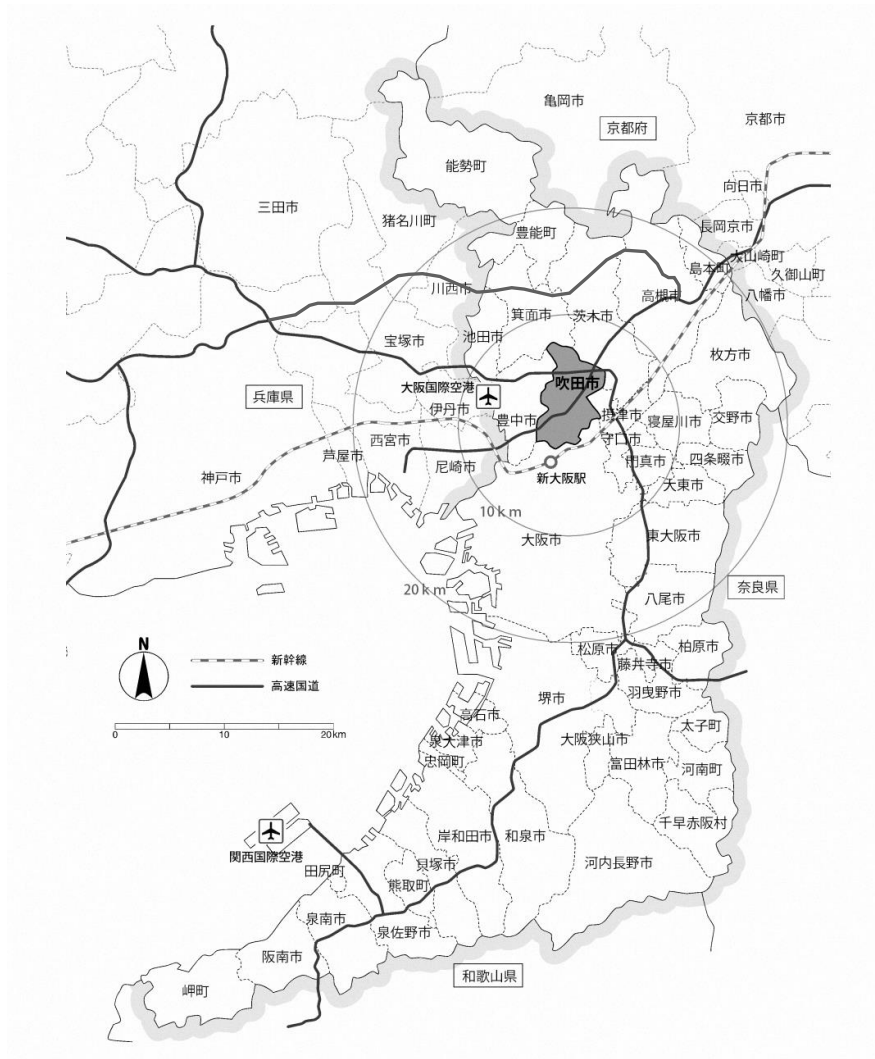
3 吹田市の住宅等の状況

(1) 吹田市の人口・世帯・住宅等の状況

1) 吹田市の位置

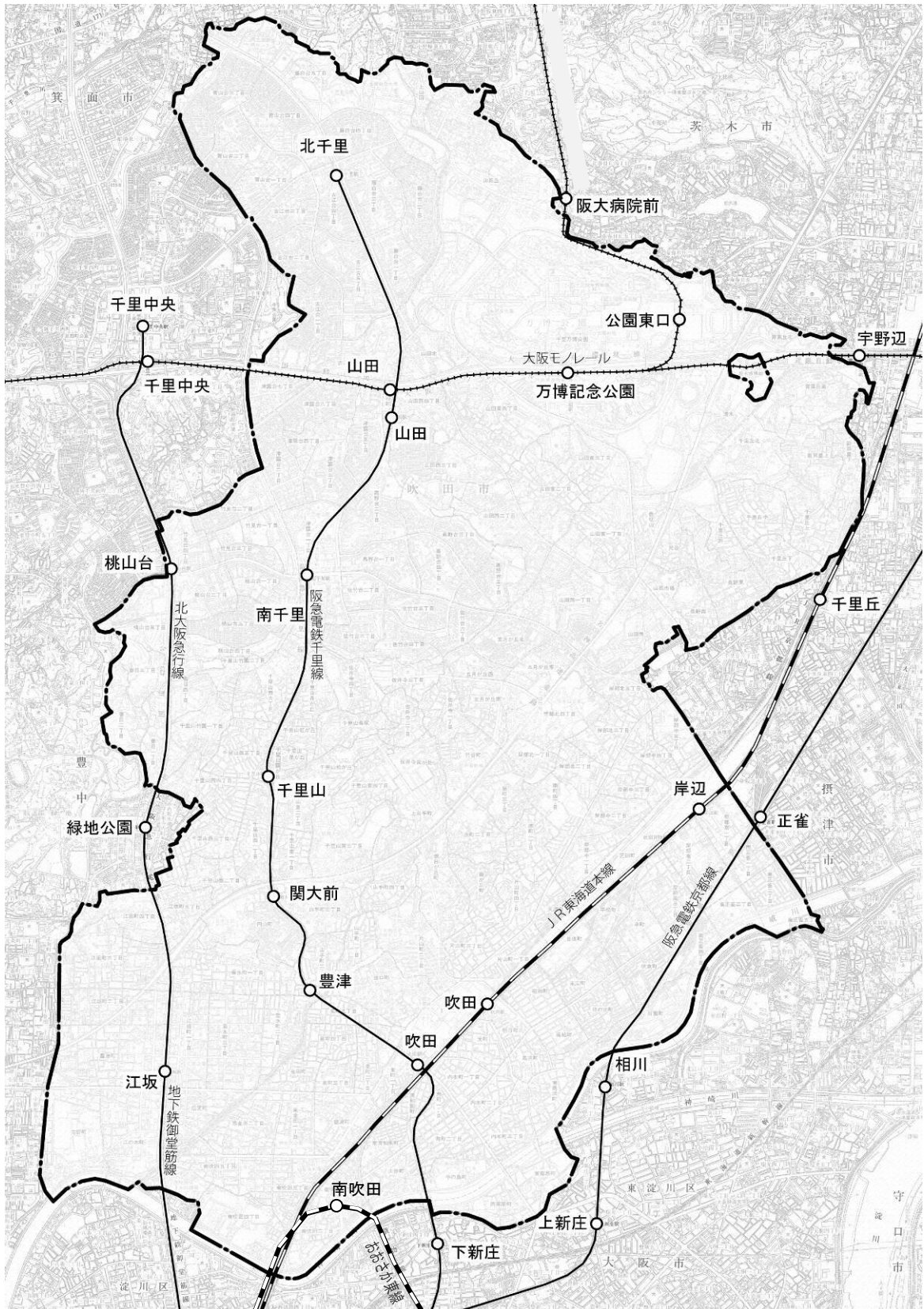
本市は大阪府の北部に位置し、市域面積約 3,609ha、南は大阪市、西は豊中市、北は箕面市、東は茨木市及び摂津市に隣接している。

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。



2) 市域内の交通網の状況

北大阪急行線、阪急千里線、JR 東海道本線、大阪モノレール等の複数の鉄道路線が市内を通っており、平成 31 年（2019 年）に開業した JR おおさか東線の南吹田駅を含め、市内には 15 の鉄道駅があり、一部の地域を除いて市内の大半が大阪都心に直結した鉄道駅の徒歩圏内にある。

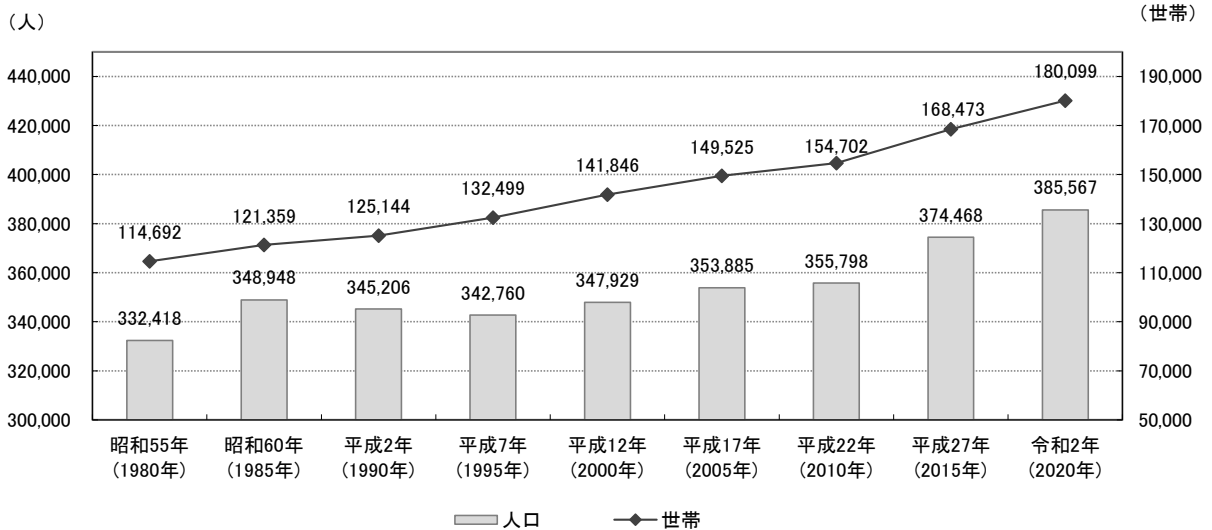


3) 人口・世帯の状況

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

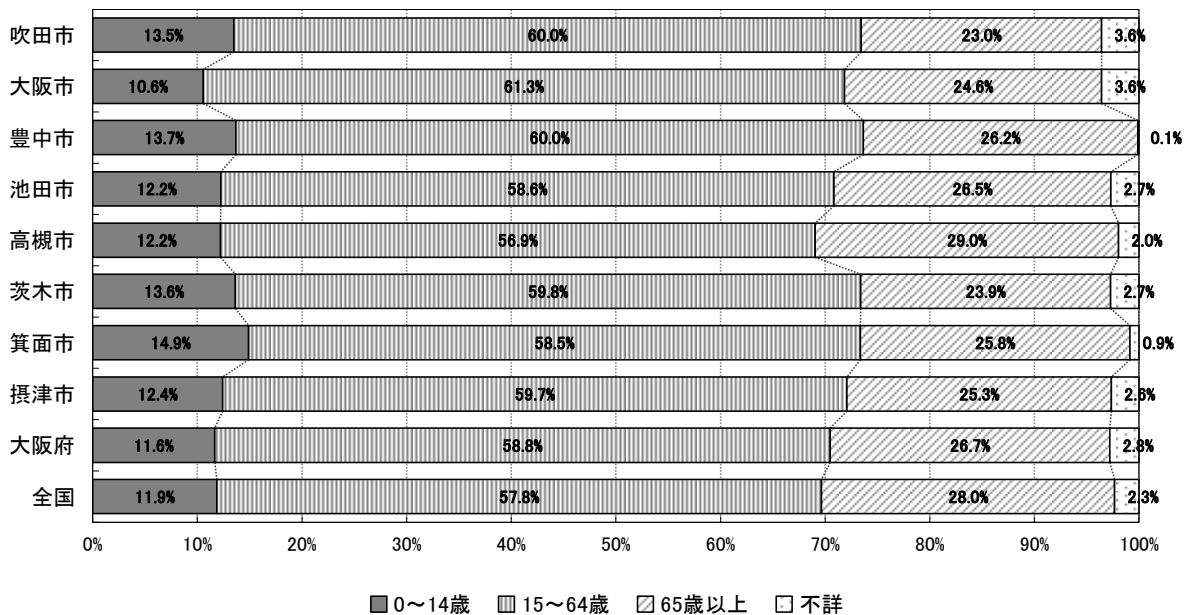


資料：国勢調査（各年）

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

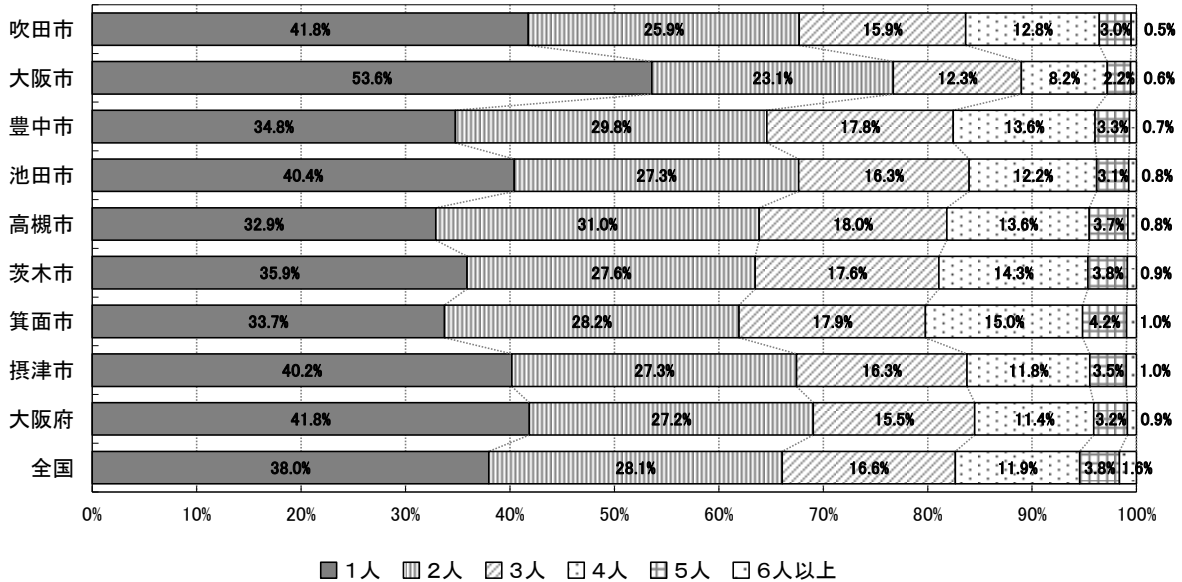


資料：国勢調査（令和2年（2020年））

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

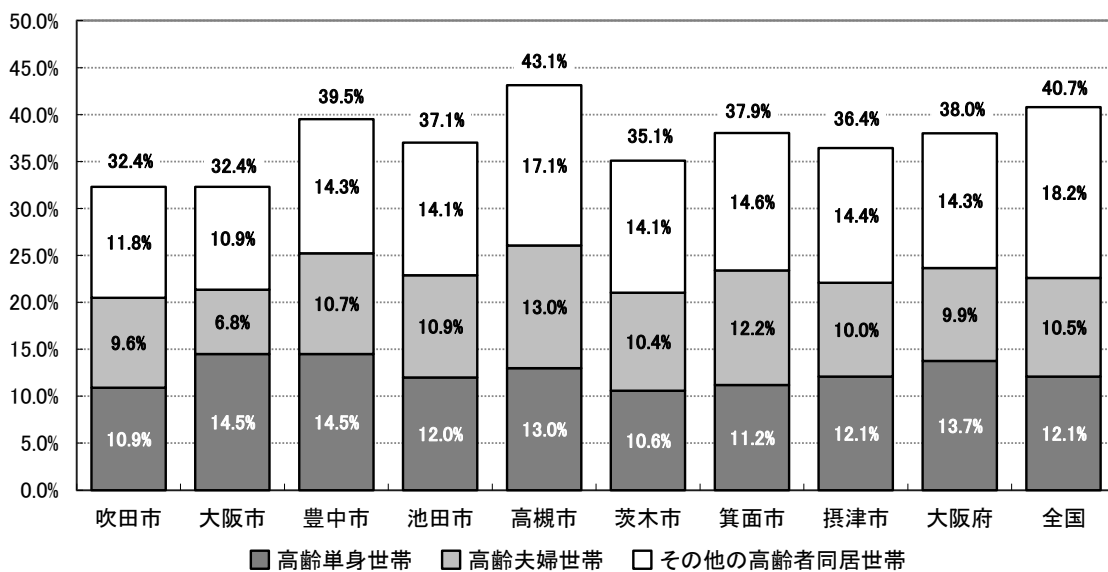


資料：国勢調査（令和2年（2020年））

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

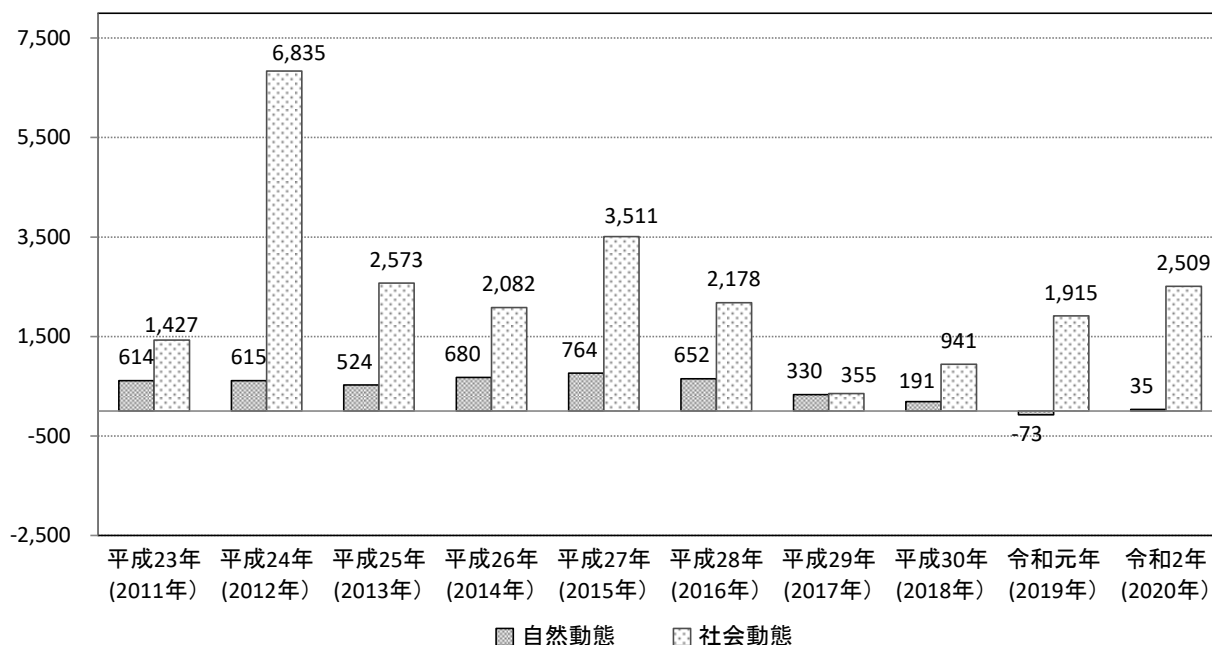
年	合計	自然動態		社会動態			
		出生	死亡	転入	転出		
平成23年(2011年)	2,041	614	3,145	2,531	1,427	22,055	20,628
平成24年(2012年)	7,450	615	3,259	2,644	6,835	27,353	20,518
平成25年(2013年)	3,097	524	3,291	2,767	2,573	22,853	20,280
平成26年(2014年)	2,762	680	3,304	2,624	2,082	22,360	20,278
平成27年(2015年)	4,275	764	3,476	2,712	3,511	24,234	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)

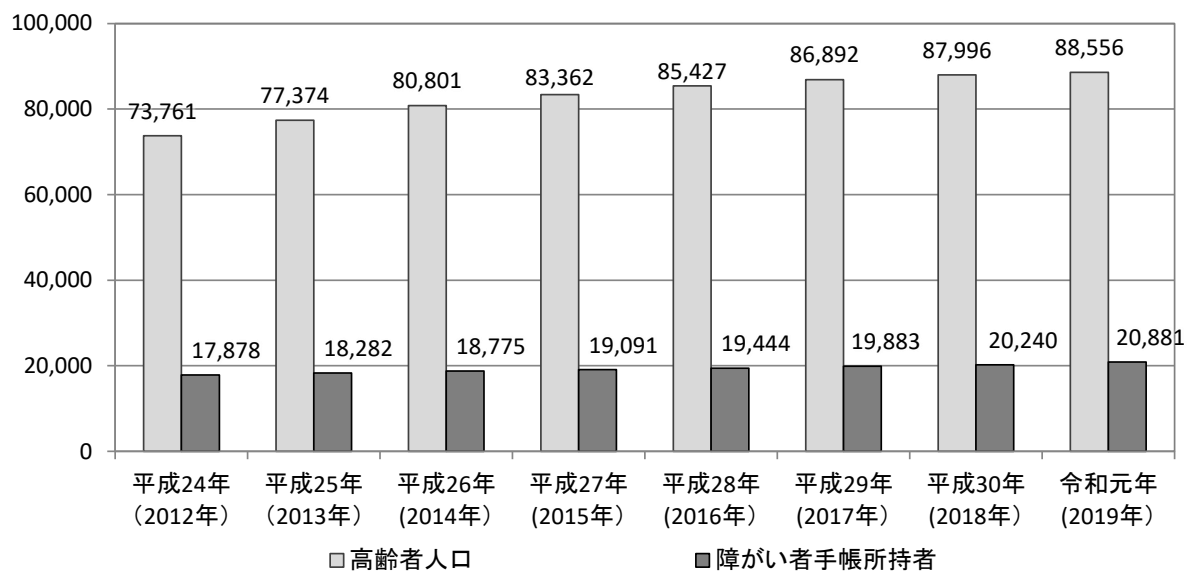


資料：吹田市統計書

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。

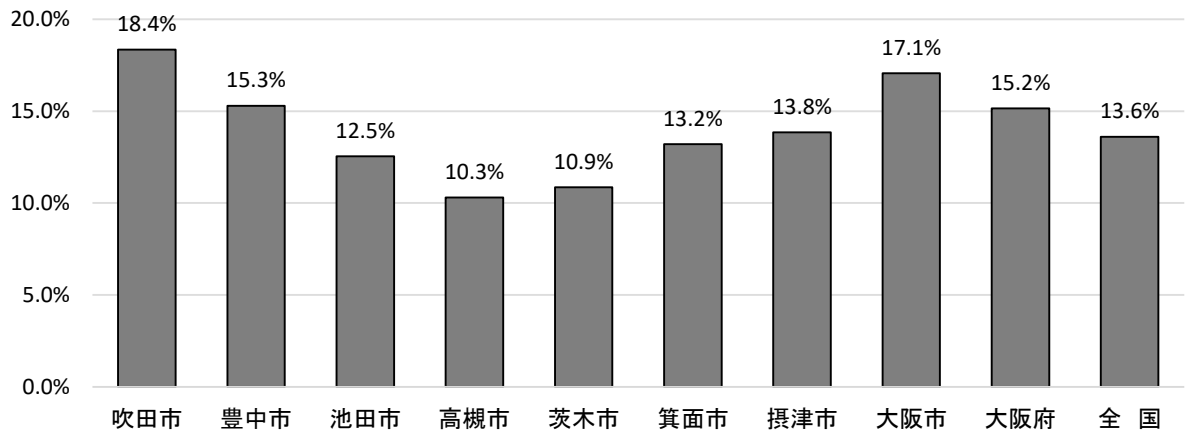
住宅数に対する空き家の割合（空き家率）は大阪府平均より高く増加傾向にあるものの、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」の大幅な増加によるものである。

○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））

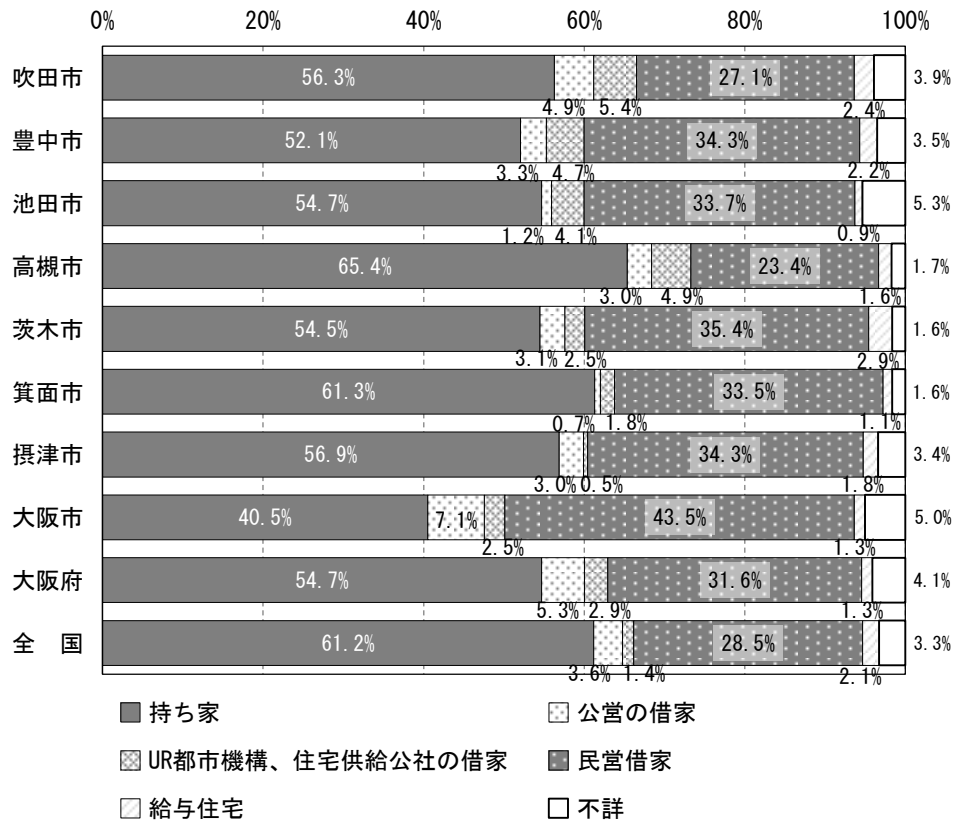
② 所有関係別住宅数

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

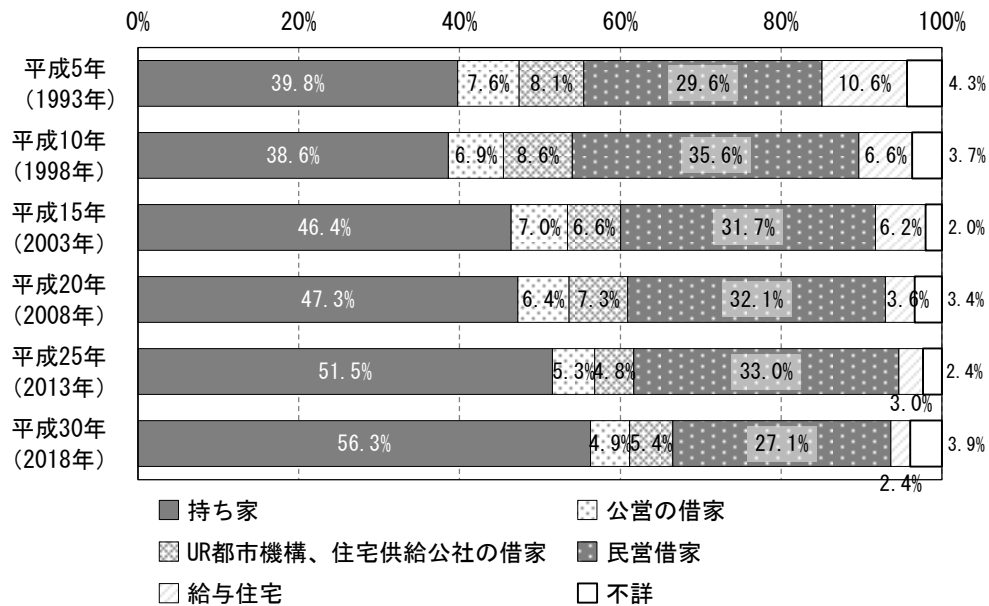


(戸)

	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）

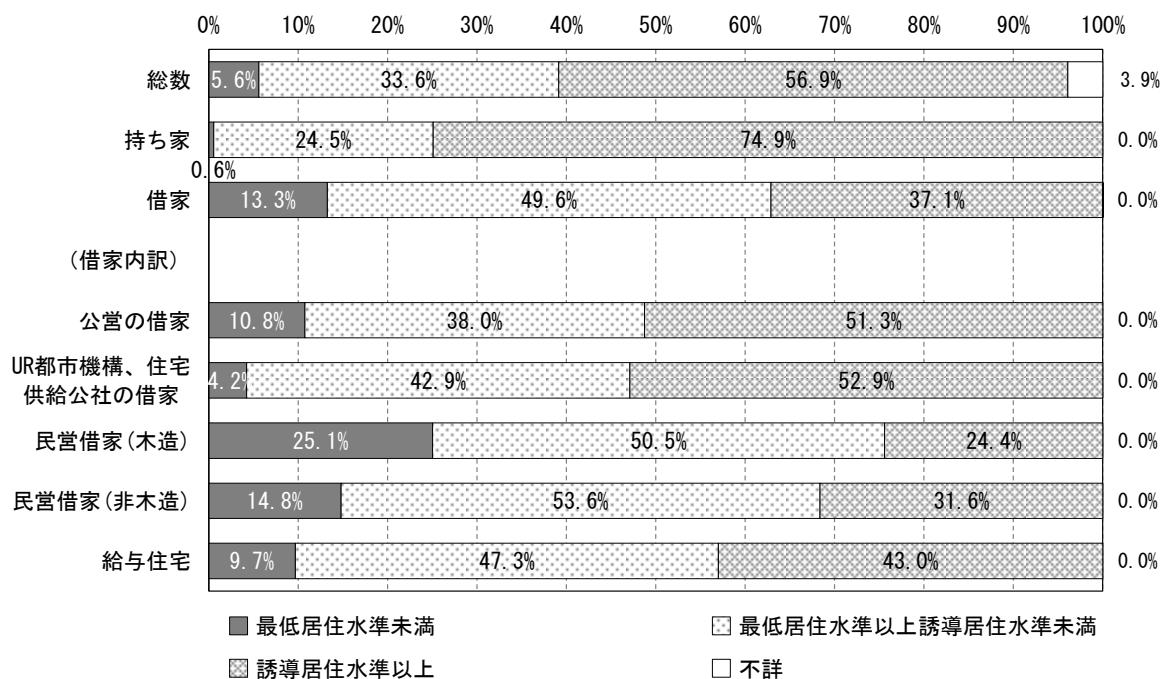
	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
総数	75.01	70.72	72.79	77.80
持ち家	102.50	99.53	97.08	99.97
借家総数	43.24	43.13	45.62	46.43

資料：住宅・土地統計調査（各年）

④ 居住面積水準の状況

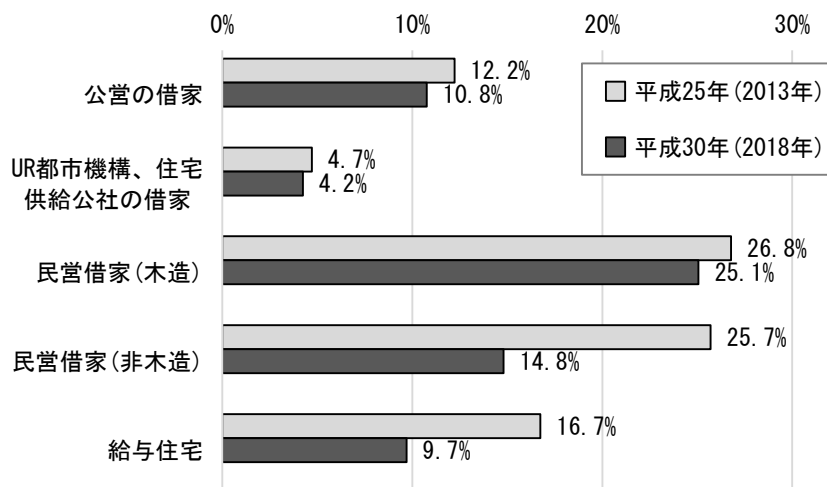
最低居住面積水準※未満の世帯が、持ち家で0.6%、借家で13.3%となっている。借家のうち、民間借家で最低居住面積水準未満の世帯の割合が高く、特に木造で25.1%を占める。公営の借家では最低居住面積水準未満の世帯が1割で、5割強が誘導居住面積水準※を満たしている。借家について最低居住面積水準未満世帯率の推移をみると、いずれも減少傾向で、特に非木造の民間借家で顕著である。

○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達となる。

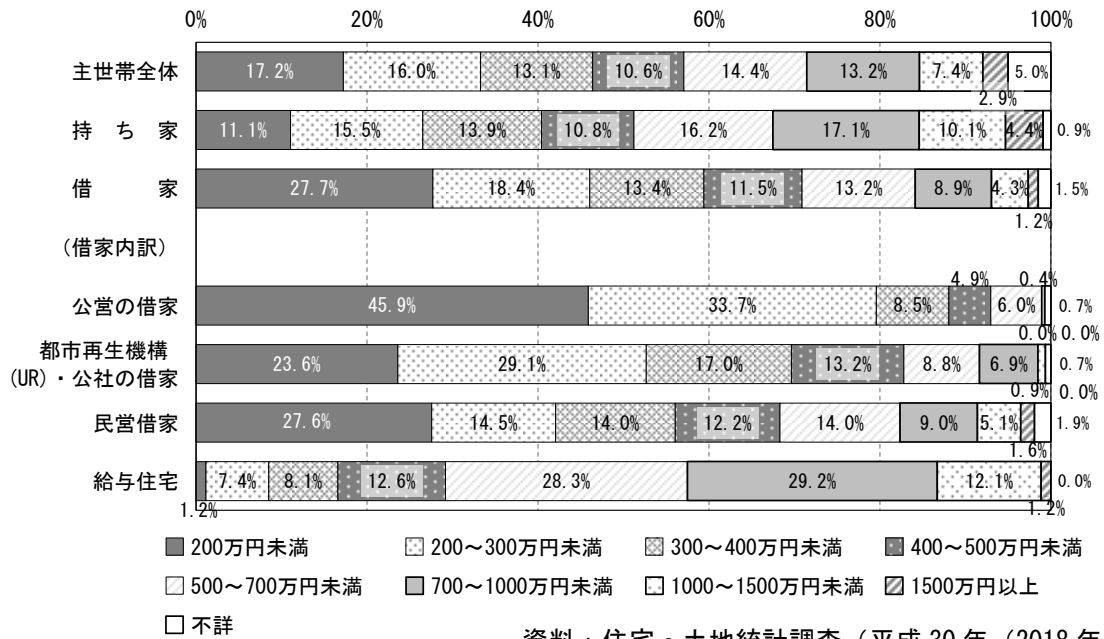
- (1) 29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上
- (2) 29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上
- (3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計 (延べ面積) が「25 平方メートル」以上

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。

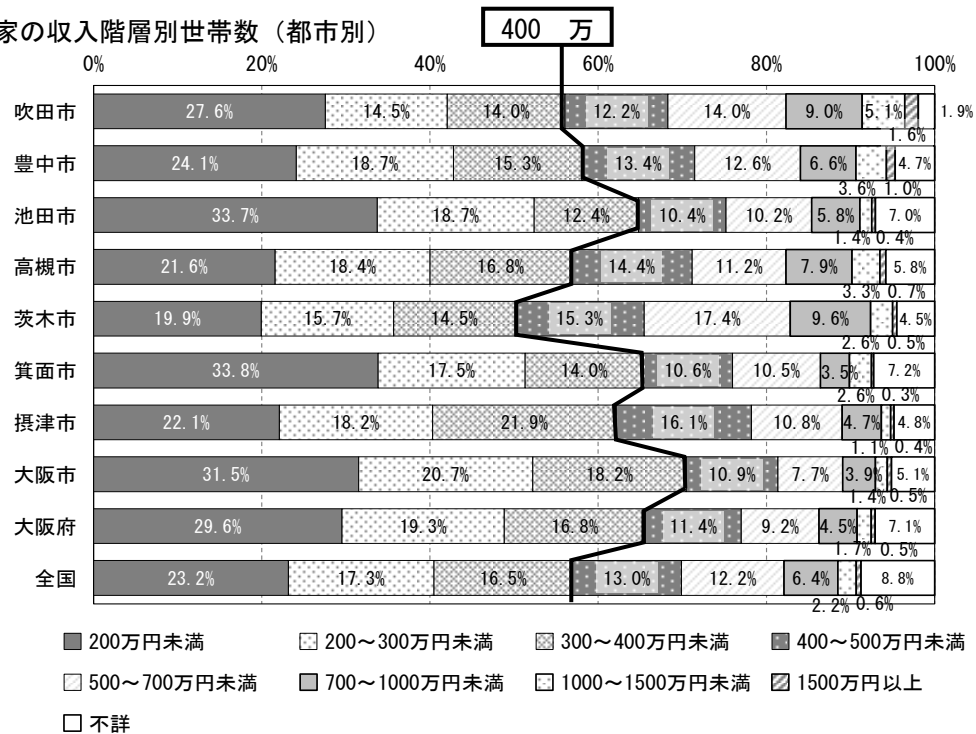
公営の借家では 300 万円未満が約 8 割を占めており、また、民営借家に居住する世帯については、400 万円以上の世帯が 4 割強を占め、茨木市に次いで割合が高くなっている。

○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）

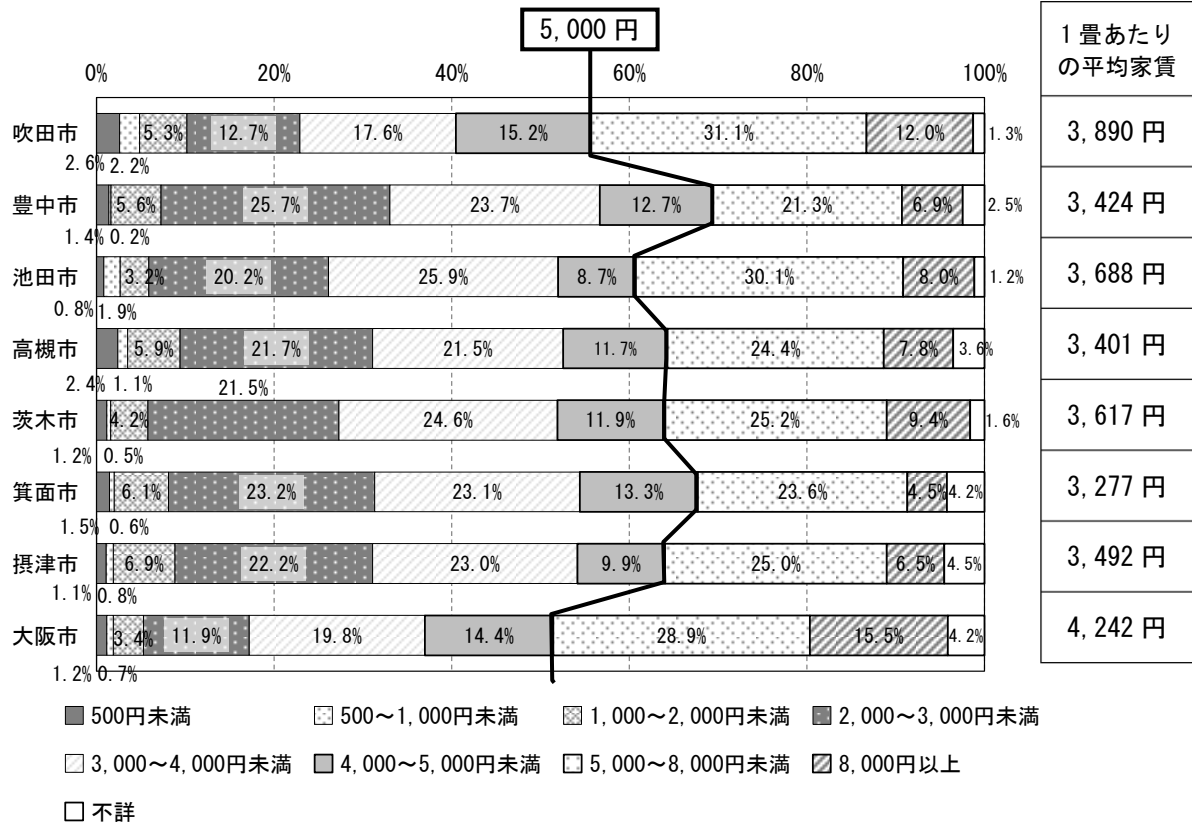


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年（2018 年））

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。

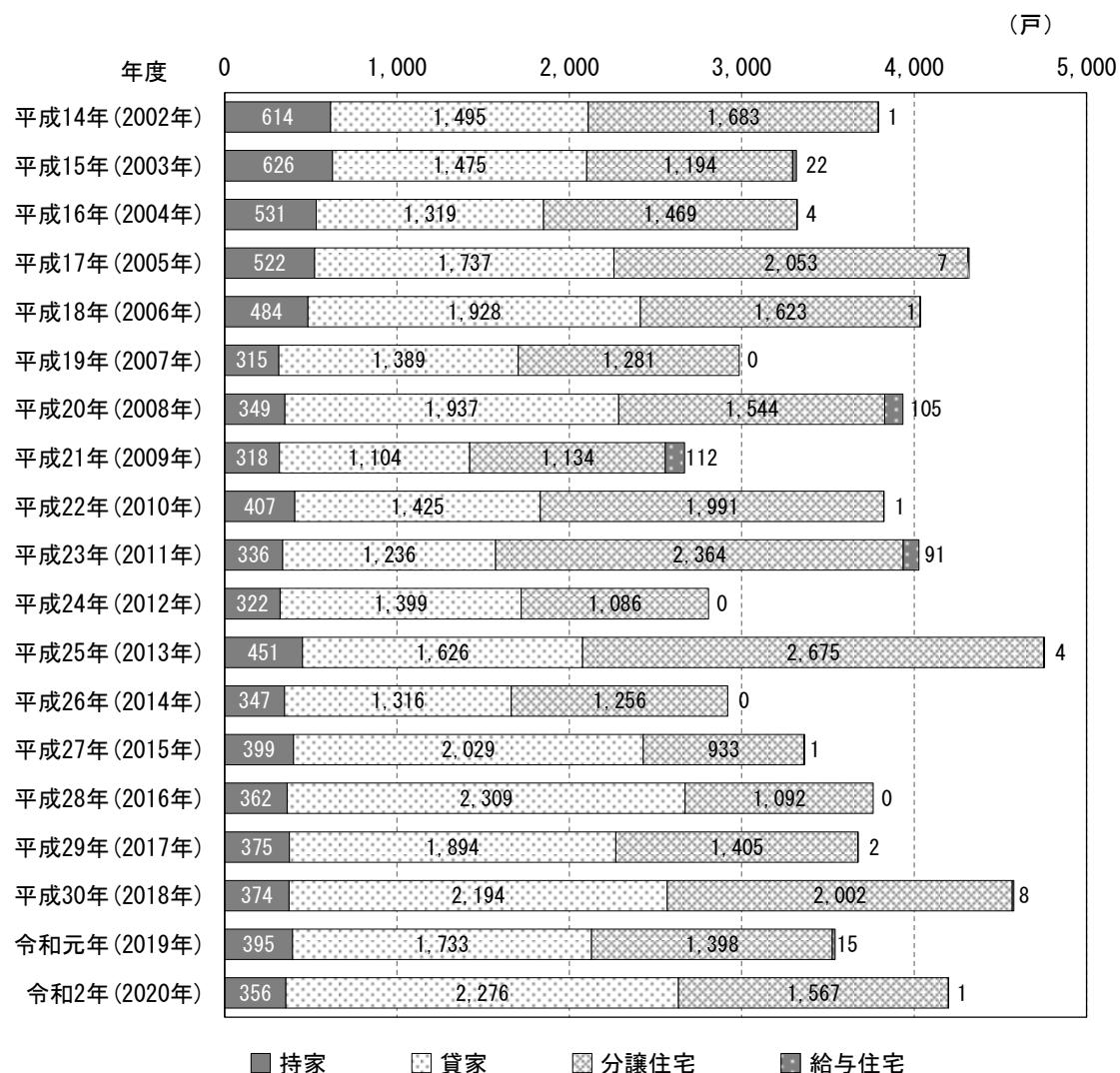
○民営借家（専用住宅）の1畳あたりの家賃（都市別）



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。

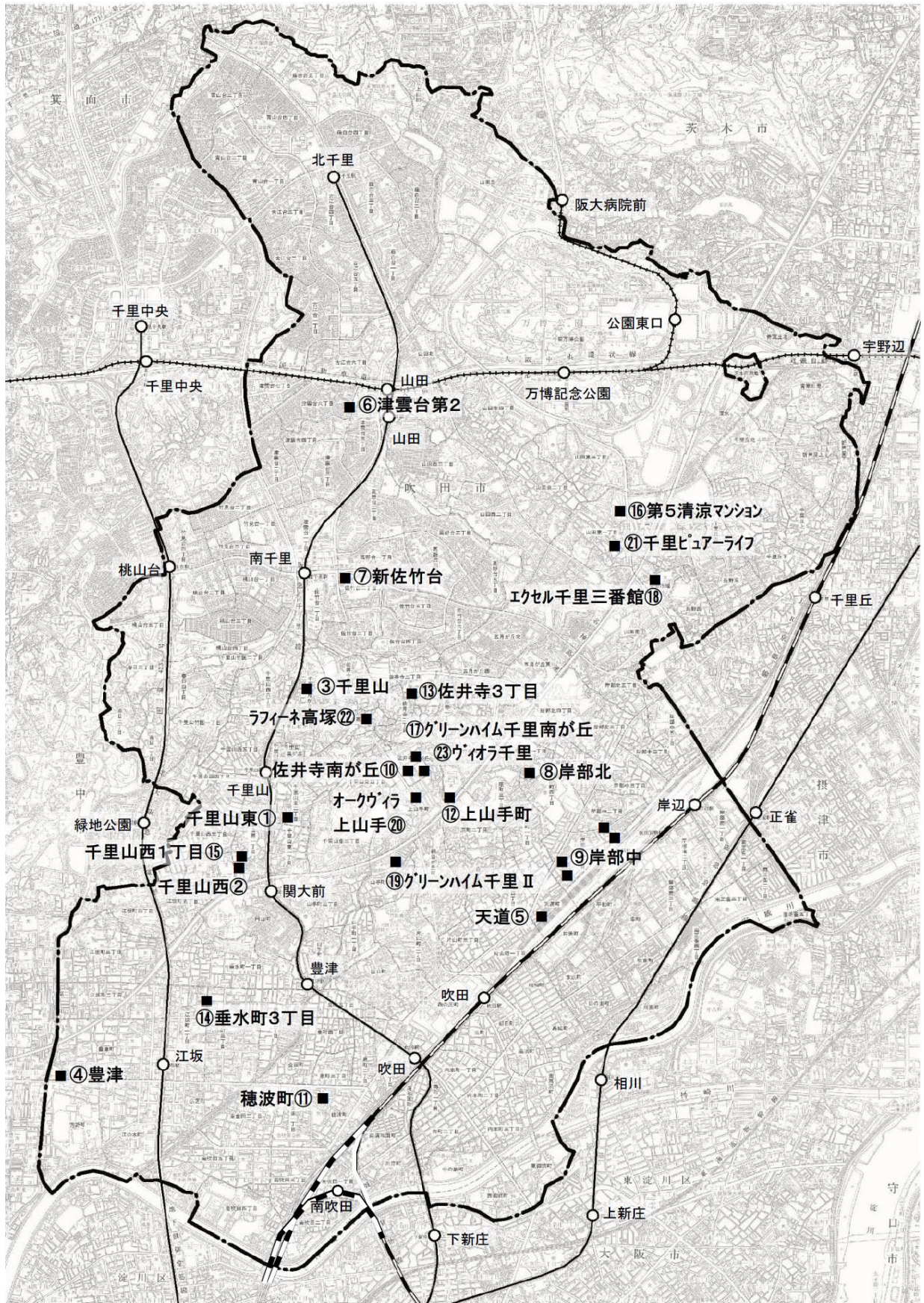
供給方式	No.	団地名	戸数	住棟	戸数	階数	建設年度	完成年月日	種別	構造
市 建 設 型	1	千里山東	126	A棟	12	3	昭和62年度(1987年度)	平成元年(1989年)3月31日	公営	中耐
				B棟	18	3				
				C棟	27	3				
				D棟	24	3				
				E棟	27	3				
				F棟	12	3				
				G棟	6	3				
	2	千里山西	63	1棟	14	4	昭和56年度(1981年度)	昭和58年(1983年)2月28日	公営	中耐
				2棟	13	4				
				3棟	22	4				
				4棟	14	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) 公営(67) 更新(10)	高耐	
			2棟	77	11					
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			40	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

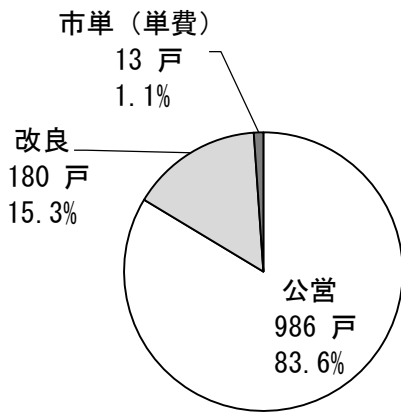
3) ストックの状況

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。

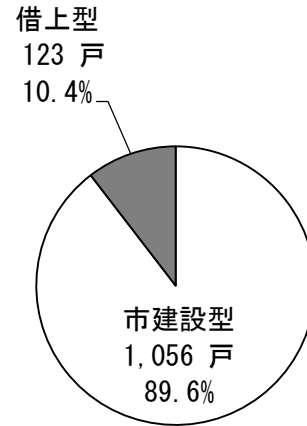
供給方法で見ると、市建設型（PFIにより建設したものを含む）が1,056戸で約9割、借上型が123戸で約1割を占める。

○管理区分別管理戸数



N : 1,179

○供給方法別管理戸数



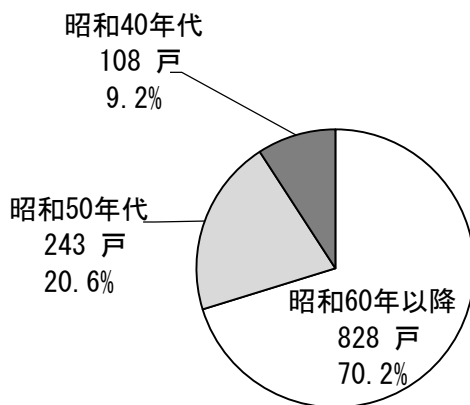
N : 1,179

資料：吹田市資料

② 完成年・構造

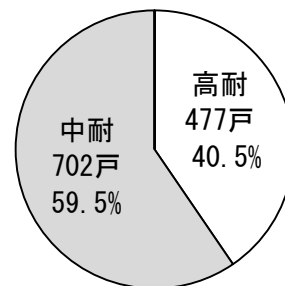
昭和60年（1985年）以降に完成したものが、全体の約7割を占める。構造別では、全て耐火構造となっている。

○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

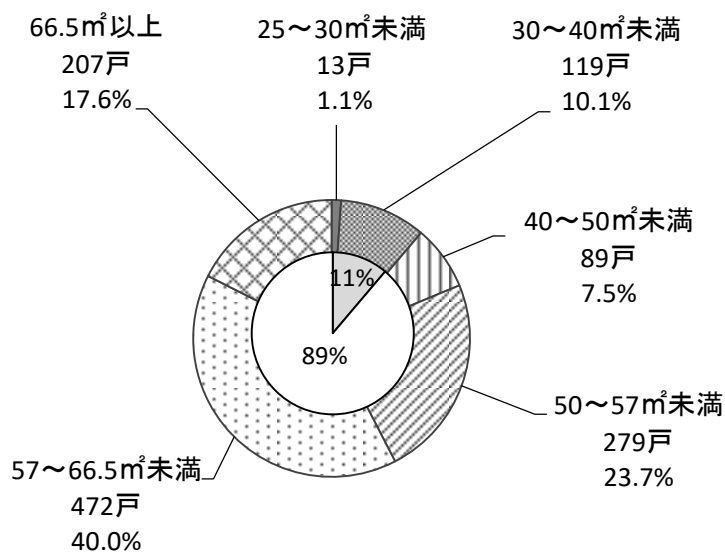
③ 住戸面積

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

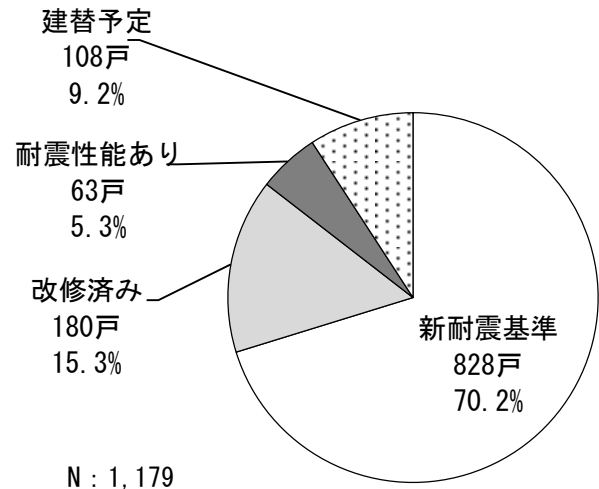
④ 耐震化*の状況

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



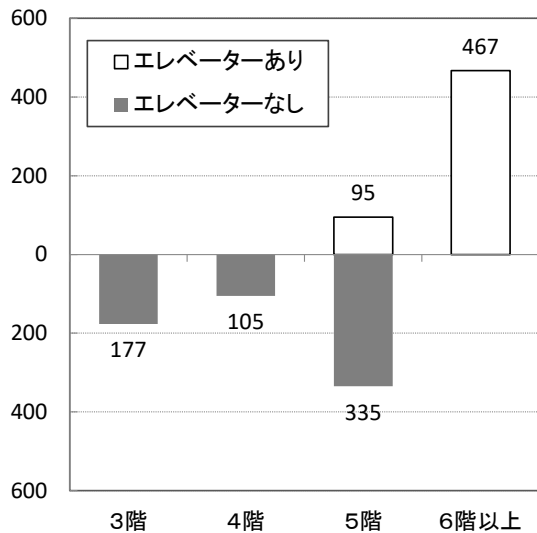
資料：吹田市資料

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。

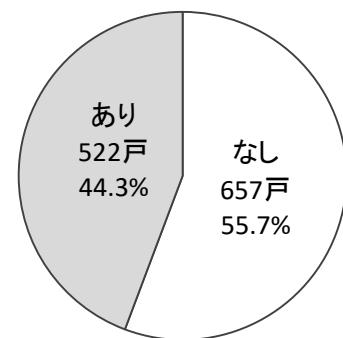
また、高齢化対応*となっていない住戸は657戸（55.7%）を占める。

○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

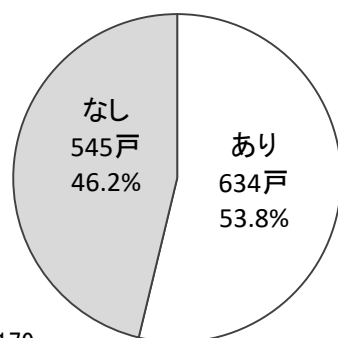


地上階でも高低差のある住棟

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

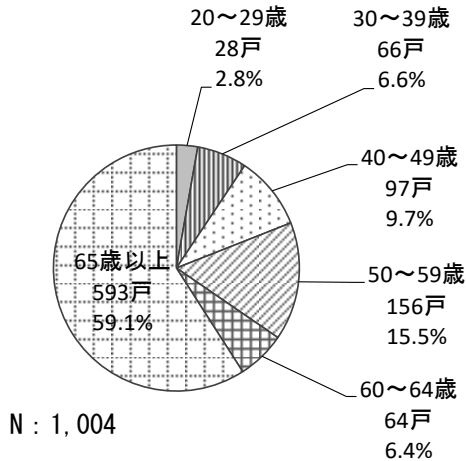
資料：吹田市資料

4) 入居者の状況（令和2年（2020年）3月末時点）

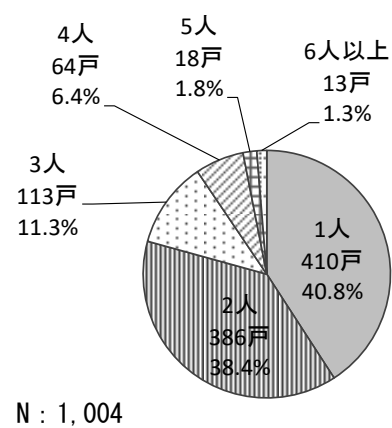
① 世帯主年齢・世帯人員

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。

居住面積水準	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

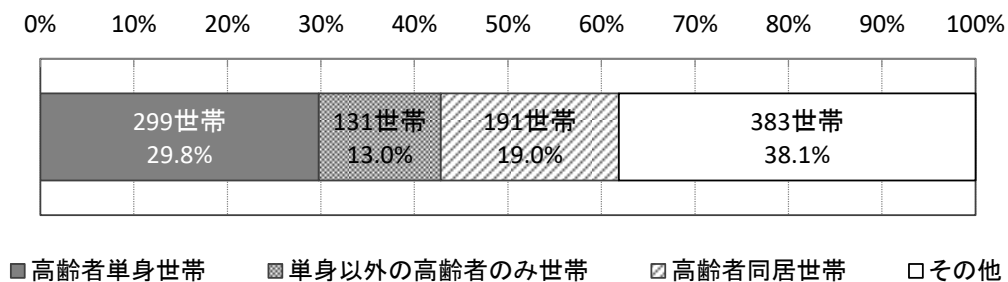
(参考) 住生活基本計画 (全国計画) における居住面積水準

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



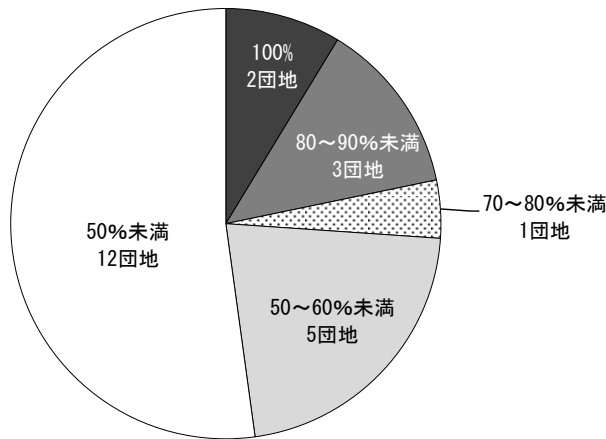
N : 1,004

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%

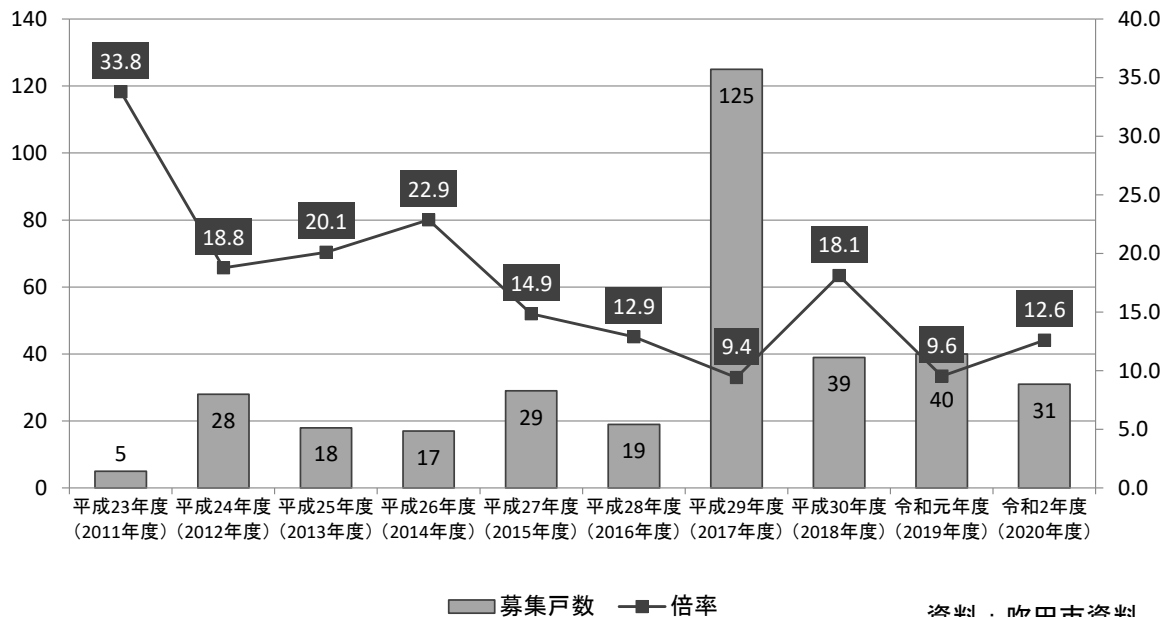
⑤ 各近年の募集状況

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

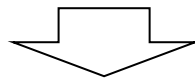
家賃を負担するために必要な収入が十分でない者
例：低額所得者

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。

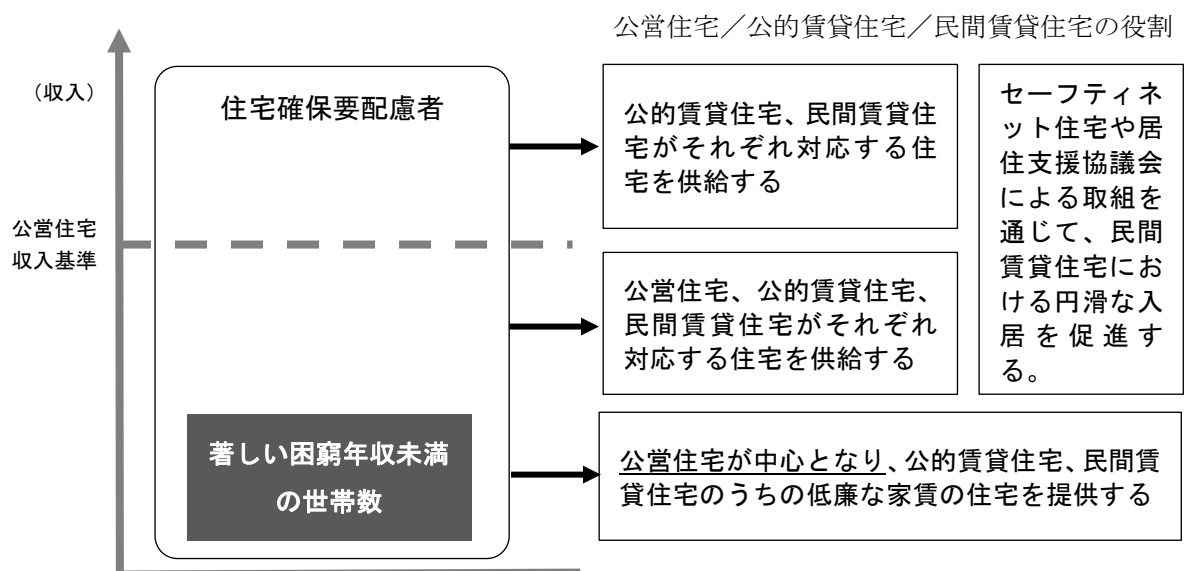


○吹田市のセーフティネット

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ミスマッチが発生している。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

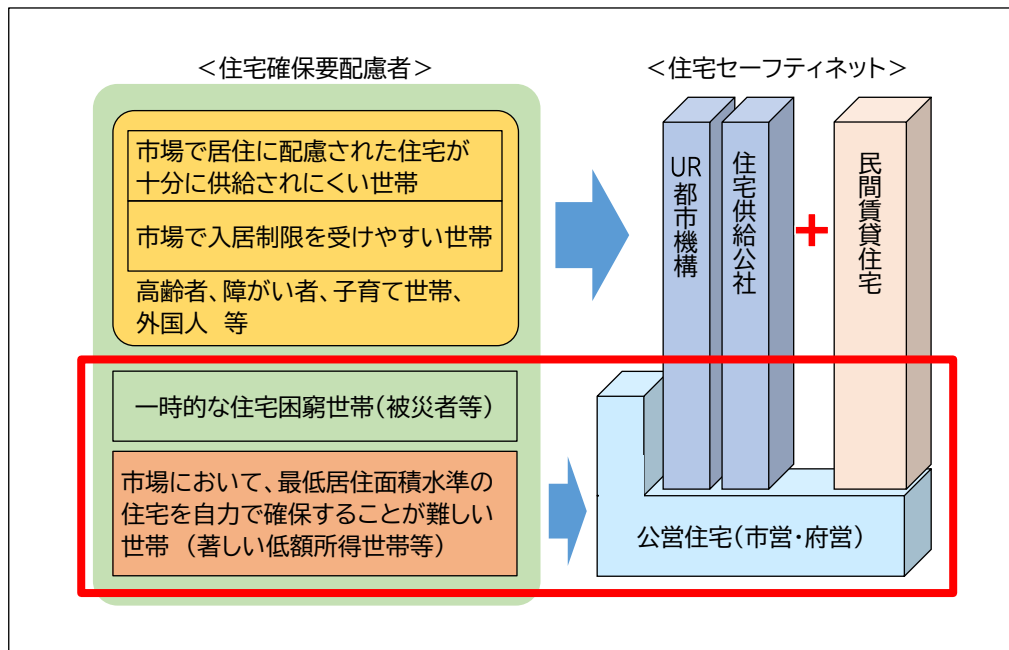
市営住宅の目標管理戸数は、国土交通省の提供する「ストック推計プログラム」を活用し、市営住宅のあり方、人口推計・他の公的賃貸住宅の動向・住宅セーフティネットを支える各種施策の状況等を鑑み、中長期的な視点で検討を行う。

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

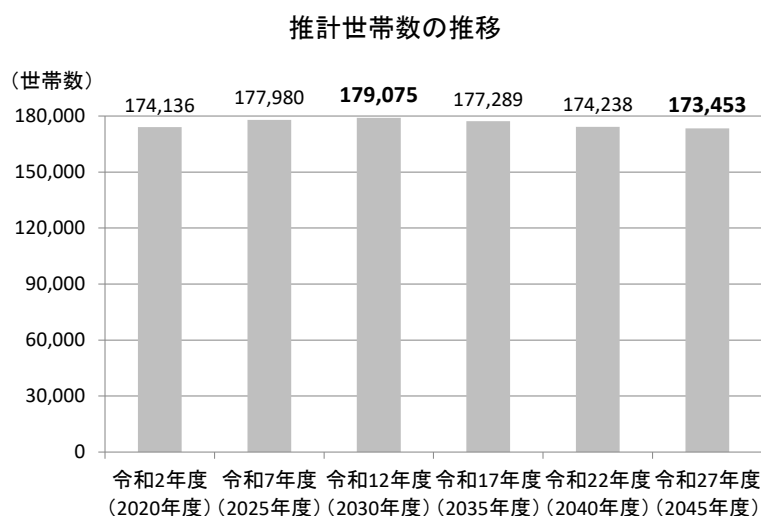
※ストック推計：国土交通省国土技術政策総合研究所の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用した推計。算定結果は、将来のある時点における全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示す。

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

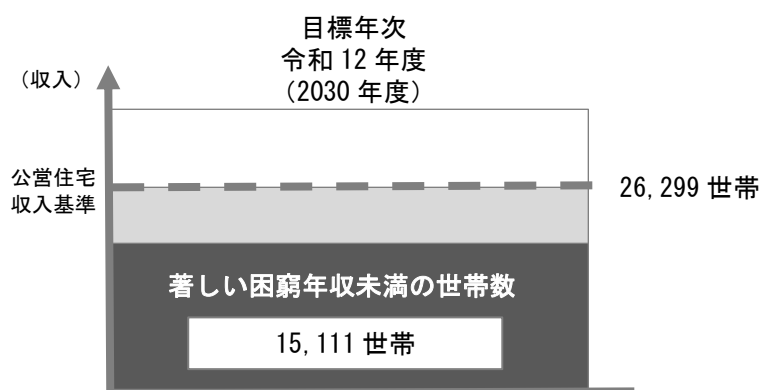
公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である、著しい困窮年収未満の世帯を算出する。

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となる。

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＞

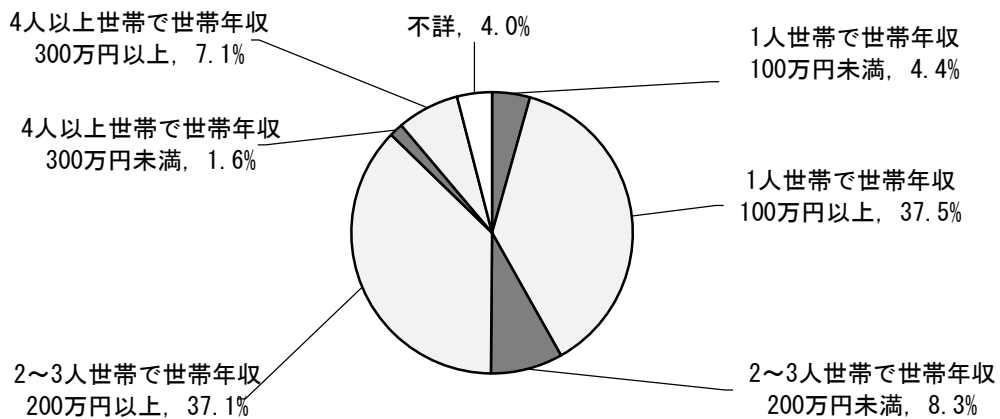
管理戸数	現時点 令和2年度 (2020年度)	目標年次 令和12年度 (2030年度)	参 考
UR都市機構	7,493戸	6,946戸	住宅・土地統計調査より、 UR都市機構・住宅供給公 社の借家は、10年間で 7.3%減少すると想定
住宅供給公社	2,312戸	2,143戸	
合 計	9,805戸	9,089戸	

○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。

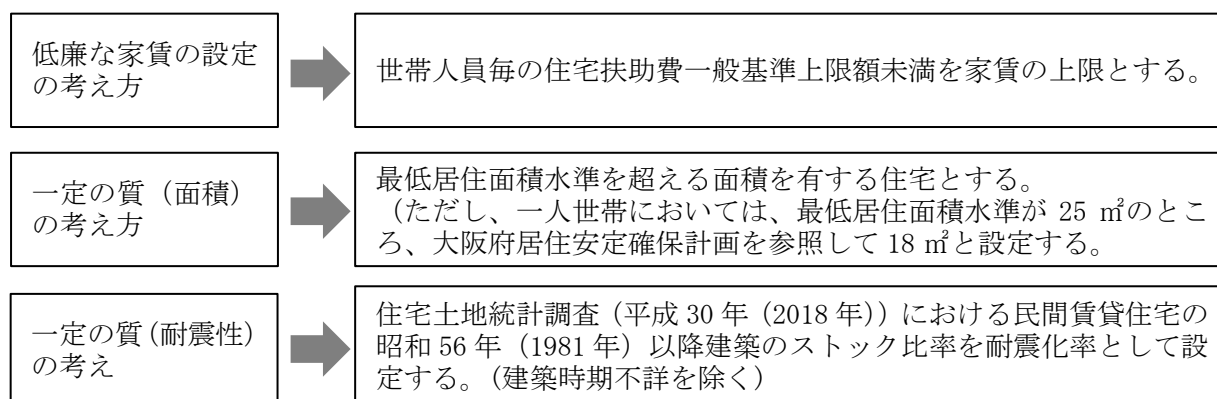
	調査年 平成 30 年 (2018 年)	目標年次 令和 12 年度 (2030 年度)	参 考
民間賃貸住宅 (居住世帯あり)	46,520 戸	45,658 戸	平成 15 年（2003 年）～平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査よりトレンド推計

○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

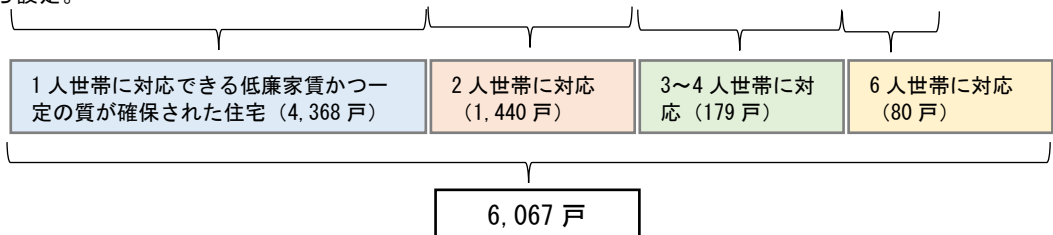
	1人	2人	3～5人	6人
低廉な家賃の設定 住宅扶助費一般基準上限額	39,000円	47,000円	51,000円	55,000円
一定の質（面積）の設定 最低居住面積水準	18㎡ 最低居住面積水準は25㎡であるが、大阪府居住安定確保計画を参照して18㎡と設定	30㎡	40㎡ (3人世帯)	70㎡
一定の質（耐震性）の設定 民間賃貸住宅における昭和56年（1981年）以降のストックの比率	住宅土地統計調査（平成30年（2018年））における民間賃貸住宅の昭和56年（1981年）以降建築のストック比率（76.2%）を耐震化率として採用			

「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。