

資料編

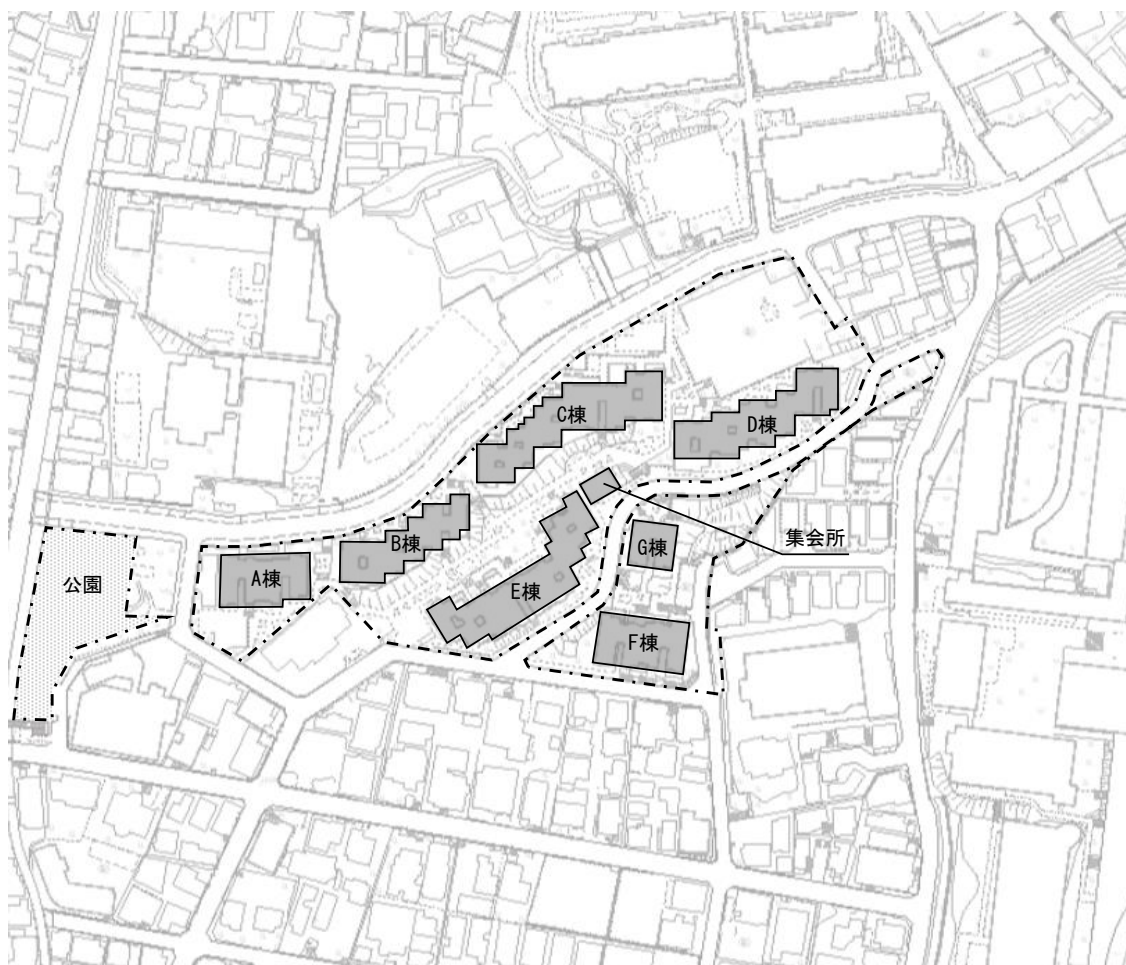
市営住宅の現況	82
千里山東	82
千里山西	84
千里山	86
豊津	88
天道	90
津雲台第2	92
新佐竹台	94
岸部中（東）	96
岸部中（西）	98
岸部中（南）	100
参考 用語解説	102

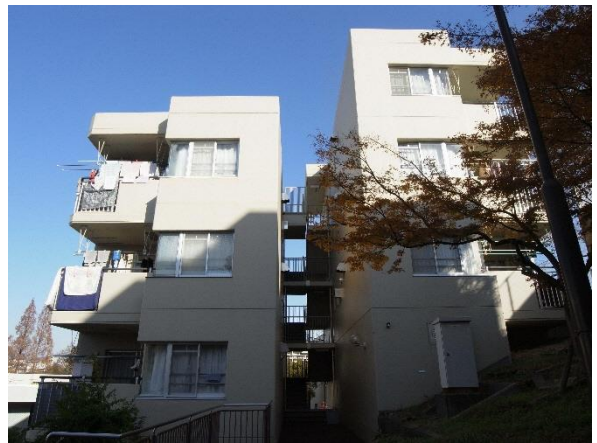
市営住宅の現況

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

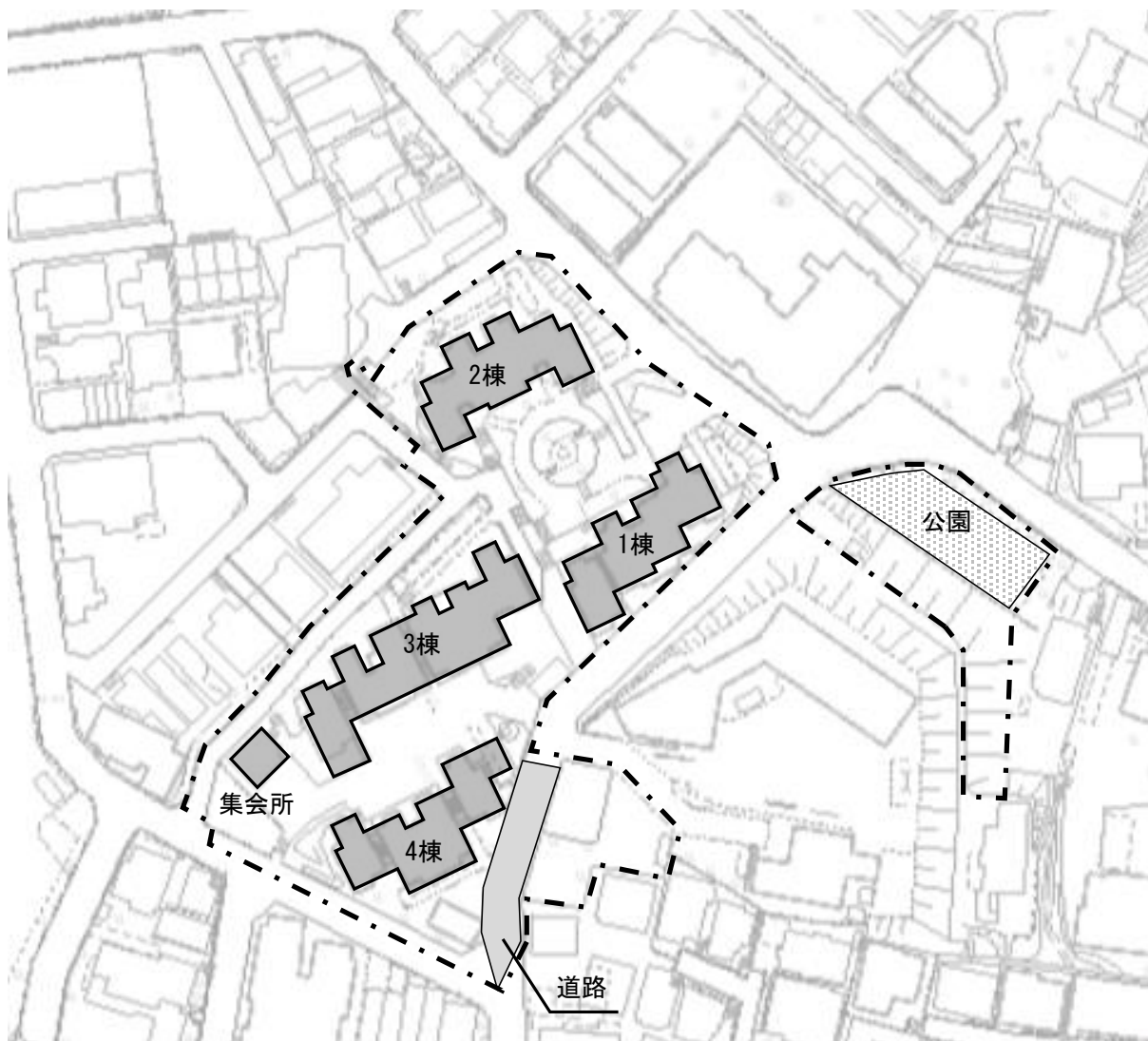




諸元表

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

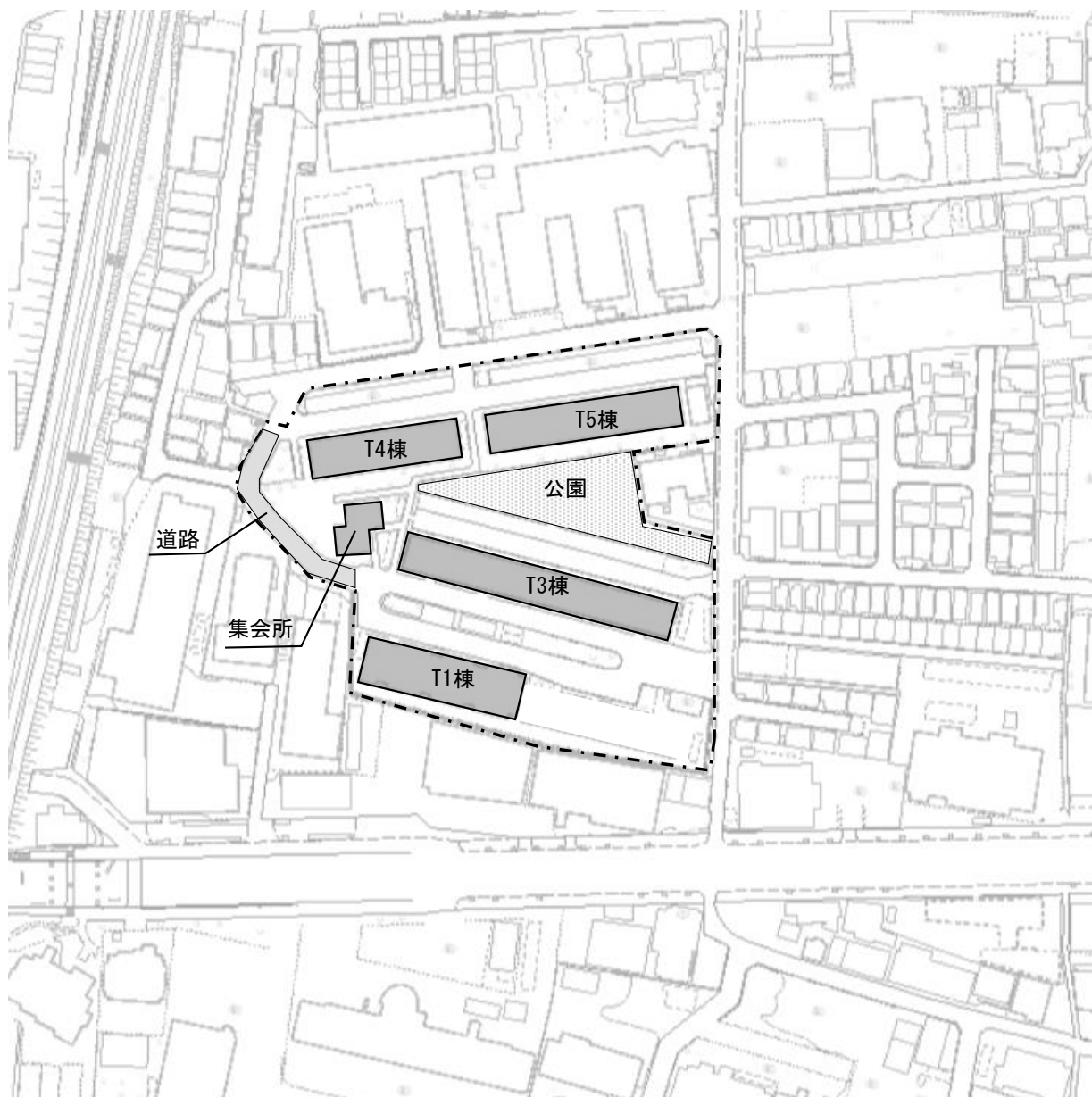




諸元表

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



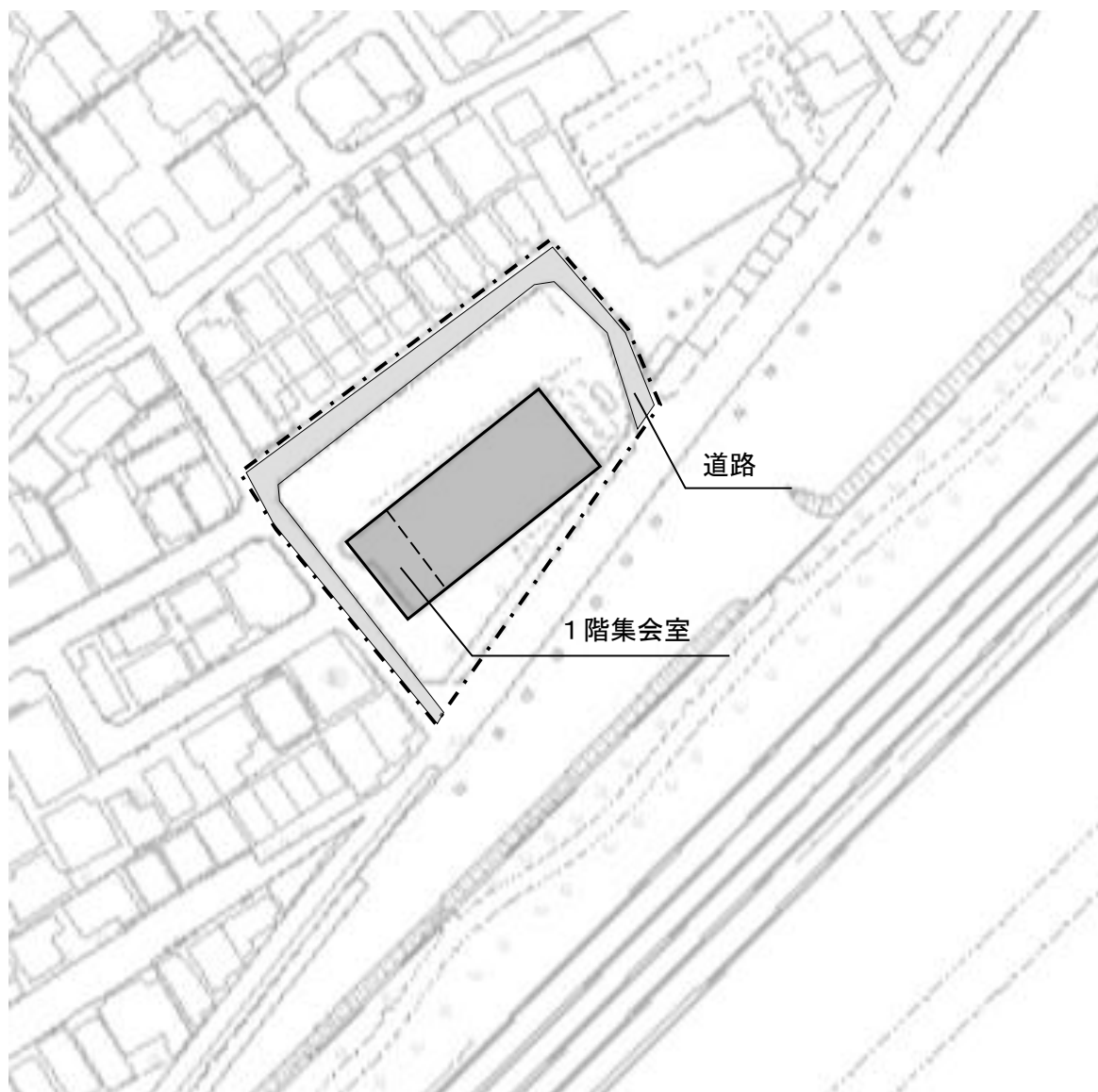


諸元表

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



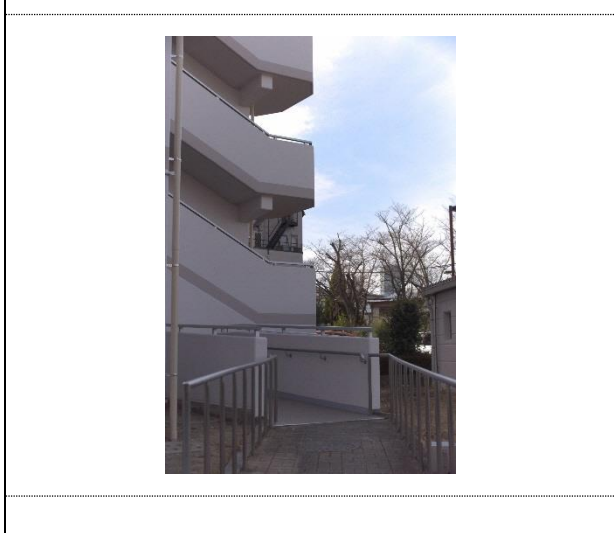


諸元表

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

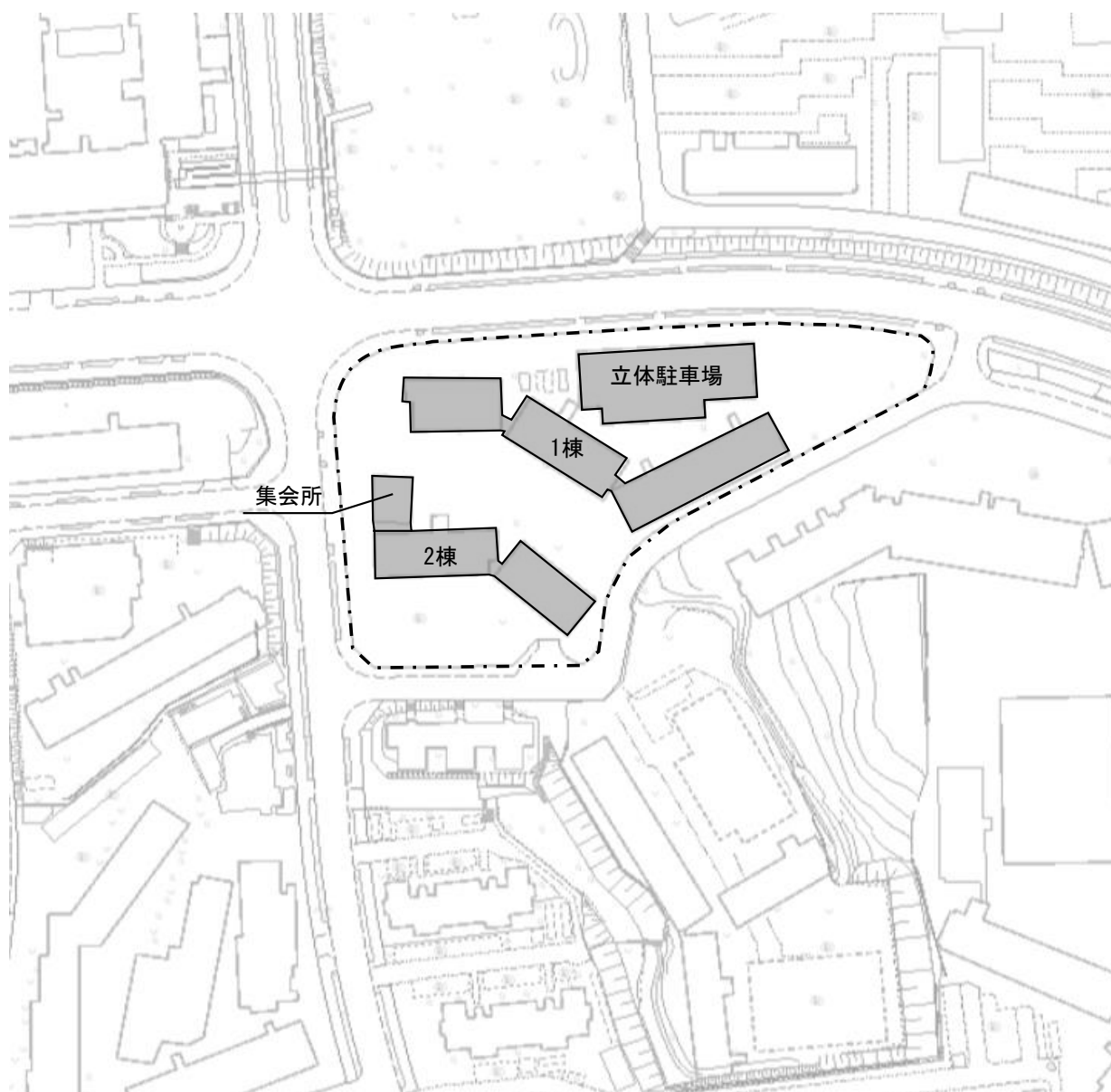




諸元表

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

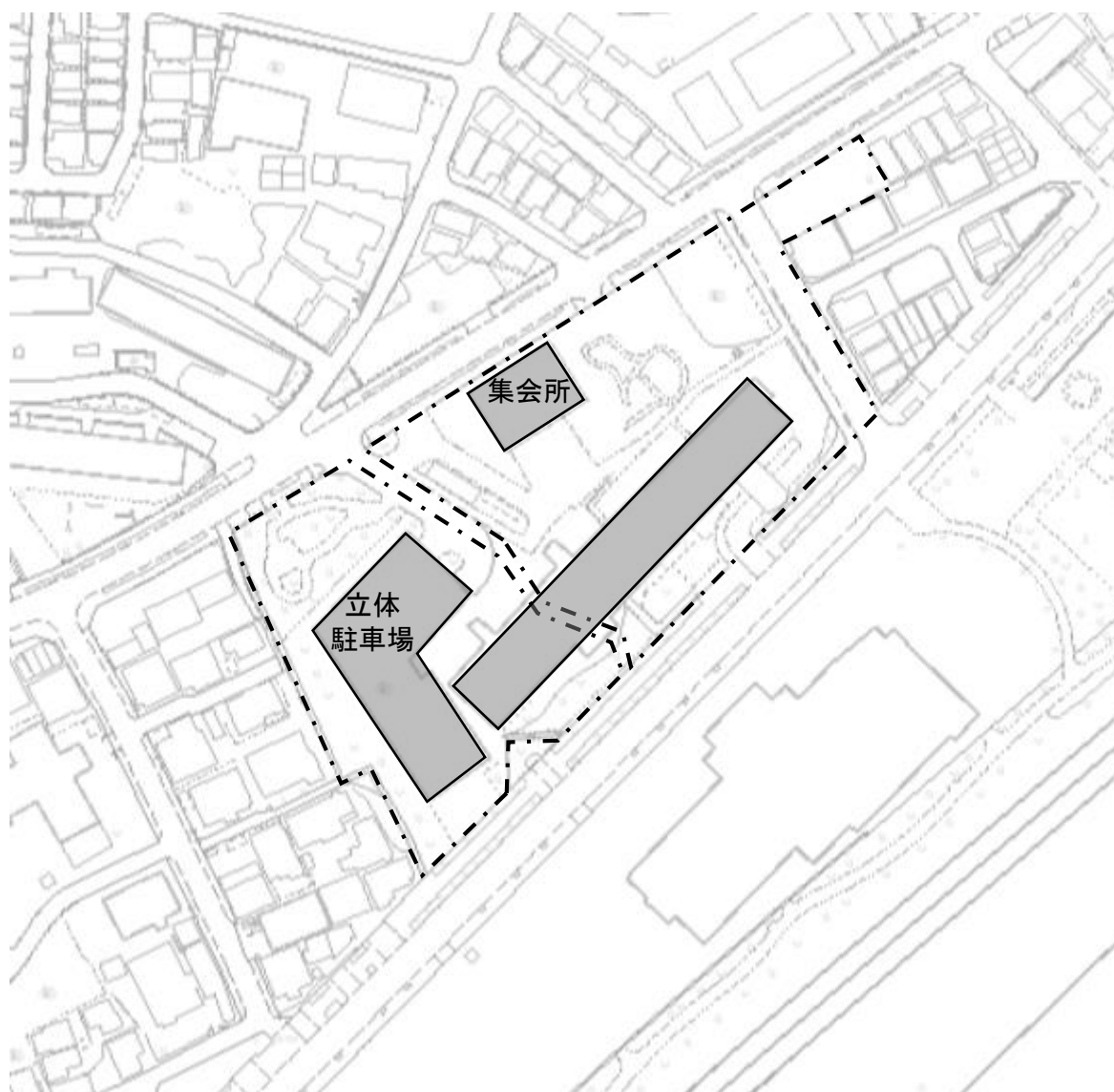




諸元表

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

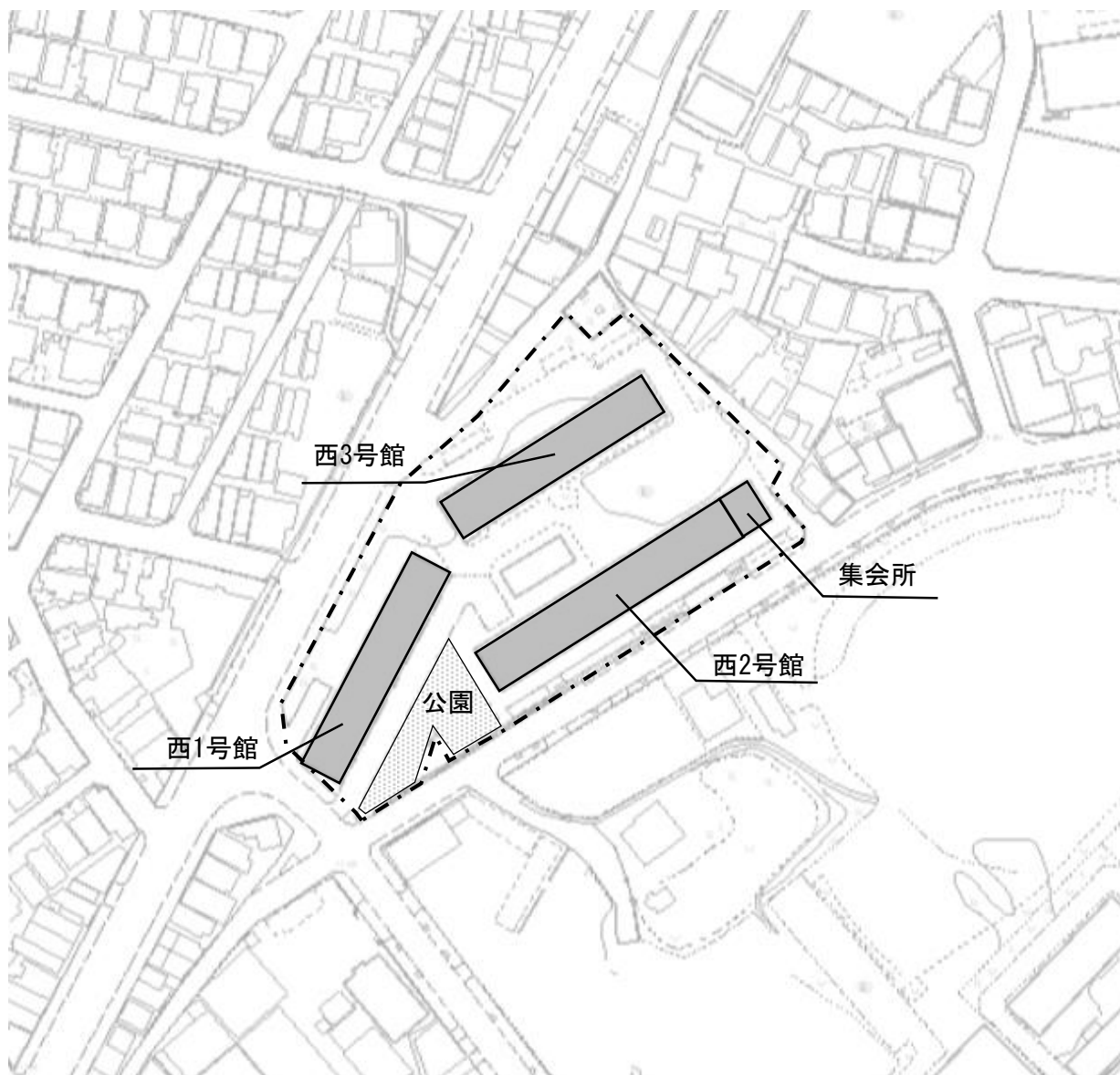




諸元表

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

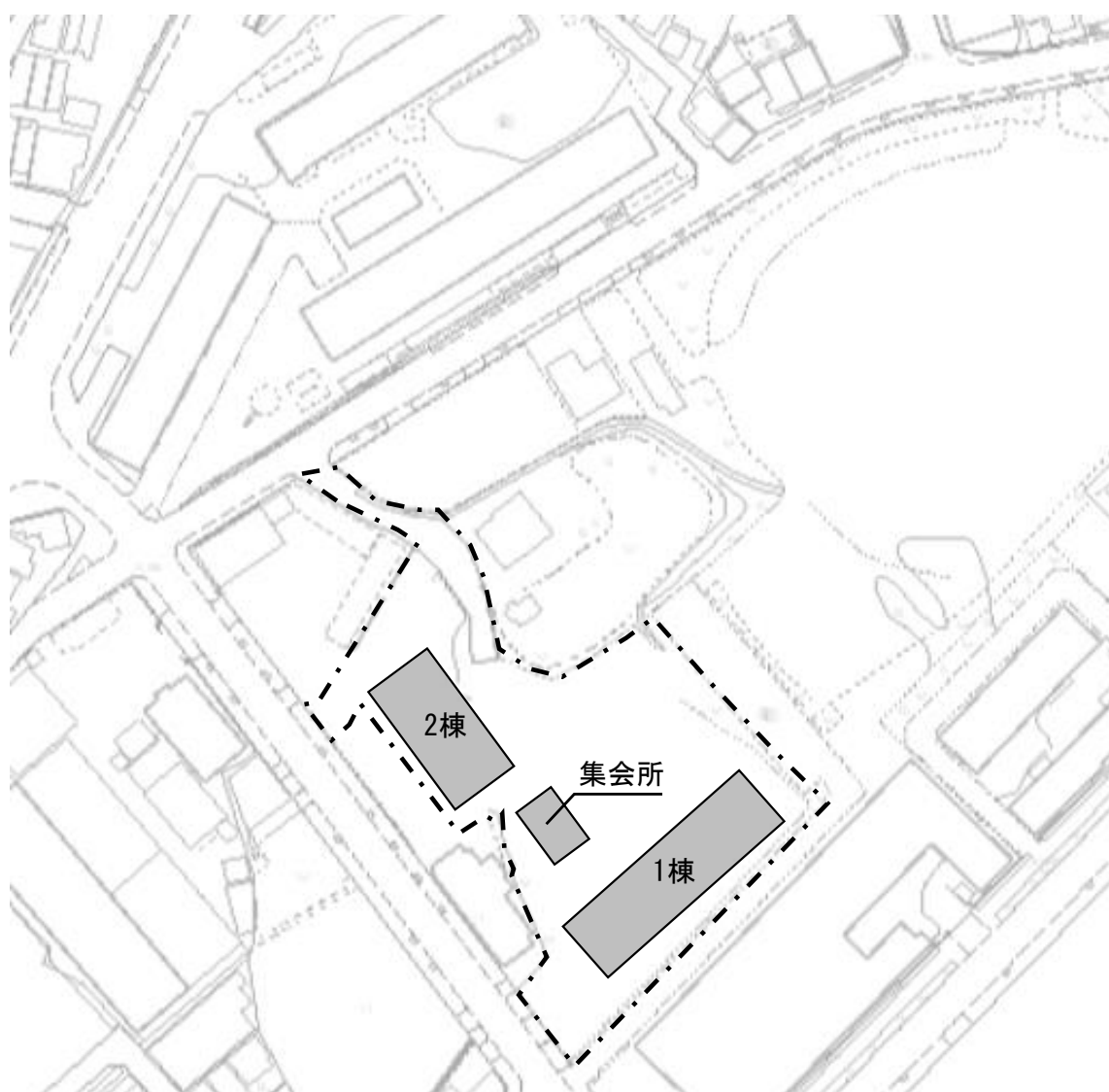


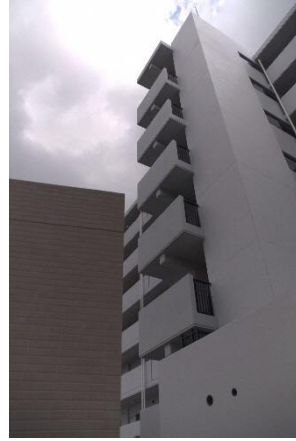


諸元表

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。