

市営住宅について



令和7年度 第3回吹田市住宅審議会 資料

- 1 背景
- 2 現況
- 3 吹田市営住宅長寿命化計画
- 4 住宅施策の展開（住生活基本計画における取組）
- 5 中間見直しにおける方向性

- 終戦直後の応急対策を経て、わが国の住宅政策については、住宅金融公庫、日本住宅公団、公営住宅制度を三本柱として、それぞれが一定の所得階層を対象とする枠組みの下で、住宅供給に関する実施体制が構築された。
- 昭和26年には「公営住宅法」（昭和26年法律第193号）が、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与」（同法第1条）することを目的として制定された。
- 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」の構築を目指してきた。
- 公営住宅は、真に住宅に困窮する低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し、昭和27年6月に吹田市営住宅条例を制定し、現在まで管理運営を行ってきた。

2 現況

(1) 市営住宅の種類

- 吹田市の市営住宅は、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」からなる。
- 根拠法令、計画等
 - 【市】 吹田市営住宅条例、吹田市営住宅条例施行規則
 - 【法】 公営住宅法(公営住宅)、住宅地区改良法(改良住宅)
 - 【計画】 「吹田市営住宅長寿命化計画」 ～市営住宅の在り方や管理目標戸数を定める～
「吹田市住生活基本計画」 ～公営住宅も含めた、市の住宅政策全般を定めた計画～

区分	設置目的	管理戸数(戸)
公営住宅	・ 国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。(公営住宅法第1条)	931
改良住宅	・ 不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。(住宅地区改良法第1条) ・ 住宅地区改良事業は、市町村が施行する。(住宅地区改良法第3条) ・ 施行者は、改良地区の指定の日において、改良地区内に居住する者で、住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められるものの世帯の数に相当する戸数の住宅を建設しなければならない。(住宅地区改良法第17条)	224
計		(令和7年4月現在) 1,155

2 現況

(2) 市営住宅の整備

○ 吹田市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の目標管理戸数は、1,167戸として進行管理を行っている。

【市営住宅の供給方式及び戸数等（令和7年4月現在）】

供給方式	団地数（団地）	戸数（戸）		
		公営住宅	改良住宅	
市建設型（直営）	10	1,044	820	224
借上型（民間住宅を借上）	13	111	111	—
計	23	1,155	931	224

【借上型の内訳（令和7年4月現在）】

種別	概要	借上げ期間（年間）	団地数（団地）
新築借上型住宅	高齢者/障がい者世帯の住宅確保を目的に整備 ・市が建設費を補助	20	1
既存借上型住宅	既存ストックの有効活用、子育て世帯等への住宅供給の観点から、 民間賃貸住宅を借上	10	12 (うち5団地が当初の借上期間満了につき 新築⇒既存に変更)

2 現況

(3) 市営住宅の立地



北部



南部

2 現況

(4) 各市営住宅の状況（令和7年4月現在）

番号	施設名称	住所	竣工年度	築年数	管理開始年度	延床面積 (㎡)	戸数(戸)			供給方式		複合施設
							公営	改良		備考		
1	市営豊津住宅	豊津町46・50	昭和5(1975) ※1	49	昭和51(1976)	8,614	155	125	30	市建設型		-
2	市営岸部中西住宅	岸部中1-12	昭和52(1977) ※1	47	昭和52(1977)	7,056	120		120	市建設型		-
3	市営千里山西住宅	千里山西1-6	昭和57(1982)	42	昭和58(1983)	3,973	63	63		市建設型		-
4	市営千里山住宅	千里山月が丘2	昭和60(1985)	39	昭和61(1986)	2,962	45	45		市建設型		-
5	市営千里山東住宅	千里山東2-1・6	昭和63(1988)	36	平成元(1989)	8,391	126	126		市建設型		-
6	市営津雲台第2住宅	津雲台6-19	平成7(1995)	29	平成7(1995)	2,523	36	36		市建設型		-
7	市営天道住宅	天道町8	平成10(1998)	26	平成10(1998)	1,897	29	29		市建設型		-
8	市営岸部中東住宅	岸部中1-26	平成16(2004) ※1	20	平成16(2004)	7,091	134	105	29	市建設型		※2
9	市営新佐竹台住宅	佐竹台2-1	平成29(2017)	7	平成29(2017)	14,160	240	203	37	市建設型 (買取)	P F I	-
10	市営岸部中南住宅	岸部中1-8	令和3(2021)	3	令和4(2022)	4,688	96	88	8	市建設型 (買取)	P F I	-

※1 最も古い棟の竣工年度

※2 複合施設（岸部中グループホーム、岸部中住宅シルバーハウジング生活援助員室とだんらん室）

2 現況

(4) 各市営住宅の状況（令和7年4月現在）

番号	施設名称	住所	竣工年度	築年数	管理開始年度	延床面積 (㎡)	戸数(戸)			供給方式		複合施設
							公営	改良			備考	
11	市営佐井寺南が丘住宅	佐井寺南が丘16	平成7(1995)	29	平成8(1996)	255	7	7		新築借上型	現在、 既存借上型	-
12	市営穂波町住宅	穂波町5	平成8(1996)	28	平成8(1996)	222	6	6		新築借上型	現在、 既存借上型	-
13	市営上山手町住宅	上山手町50	平成9(1997)	27	平成9(1997)	383	6	6		新築借上型	現在、 既存借上型	-
14	市営佐井寺3丁目住宅	佐井寺3-8	平成10(1998)	26	平成10(1998)	169	5	5		新築借上型	現在、 既存借上型	-
15	市営垂水町3丁目住宅	垂水町3-5	平成13(2001)	23	平成13(2001)	467	15	15		新築借上型	現在、 既存借上型	-
16	市営千里山西1丁目住宅	千里山西1-9	平成21(2009)	15	平成22(2010)	691	18	18		新築借上型		-
17	市営第5清涼マンション住宅	山田東1-35	平成9(1997)	27	平成24(2012)	1,120	15	15		既存借上型		-
18	市営エクセル千里三番館住宅	山田市場10	平成10(1998)	26	平成24(2012)	1,112	16	16		既存借上型		-
19	市営オークヴィラ上山手住宅	上山手町26	平成10(1998)	26	平成25(2013)	135	2	2		既存借上型		-
20	市営千里ピュアライフ住宅	山田東1-25	平成7(1995)	29	平成26(2014)	198	12	12		既存借上型		-
21	市営グリーンハイム千里Ⅱ住宅	山手町4-36	平成4(1992)	32	平成24(2012)	141	2	2		既存借上型		-
22	市営ヴィオラ千里住宅	佐井寺南が丘15	平成9(1997)	27	令和元(2019)	201	3	3		既存借上型		-
23	市営ラフィーネ高塚住宅	千里山高塚31	平成10(1998)	26	令和元(2019)	266	4	4		既存借上型		-
番号1からの計						66,715	1,155	931	224			

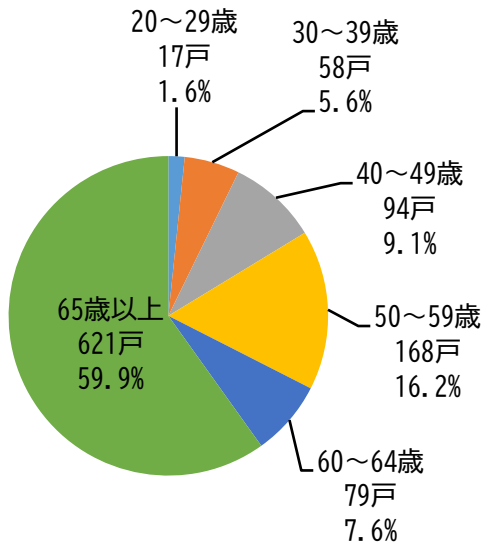
2 現況

(5) 入居者の状況

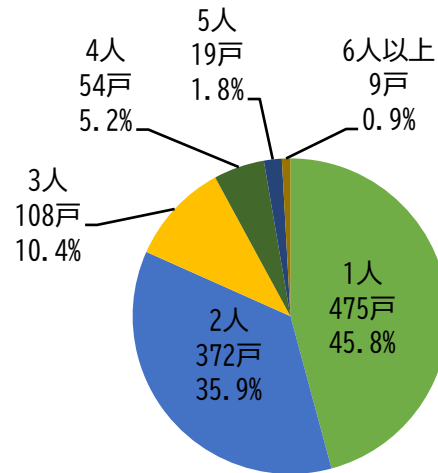
世帯年齢・世帯人員・高齢者の世帯状況

- 市営住宅の入居世帯は1,037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59.9%を占める。また、1人世帯は全体の45.8%、2人世帯は全体の35.9%を占める。
- 高齢者がいる世帯が661世帯であり、全体の63.2%を占める。そのうち、高齢者単身世帯が340世帯（32.8%）、単身者以外の高齢者のみ世帯が196世帯（18.9%）となっている。

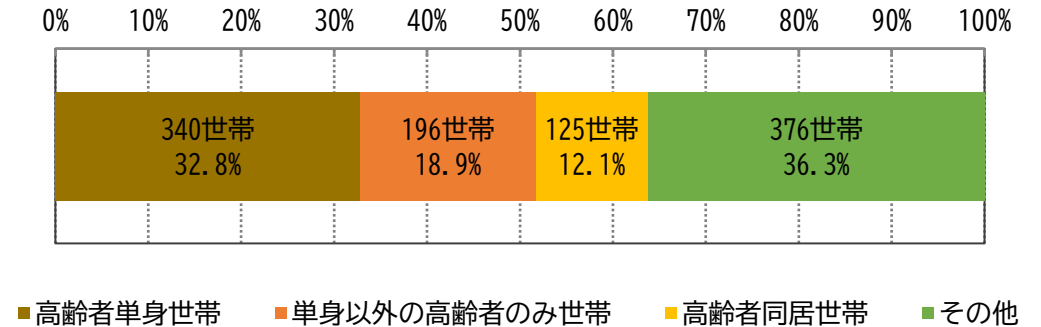
【世帯主年齢階層別世帯数比率】



【世帯人員別世帯数比率】



【高齢者（65歳以上）のいる世帯の状況】



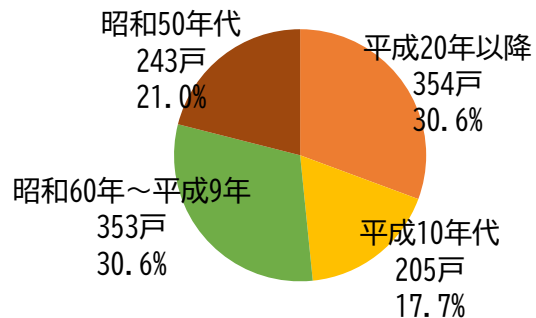
2 現況

(6) ストックの状況

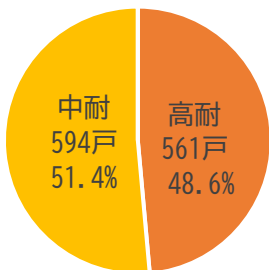
完成年・構造

- 昭和60年（1985年）以降に完成したものが、全体の約8割を占める。構造別では、全て耐火構造となっている。
- 住戸面積は、57～66.5㎡未満の住戸がもっとも多く、約4割を占める。40㎡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㎡に満たない住戸が約1割を占める。

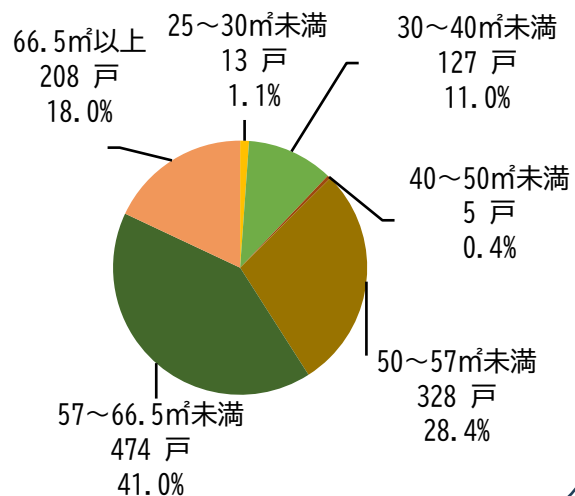
【完成年代別管理戸数】



【構造別管理戸数】



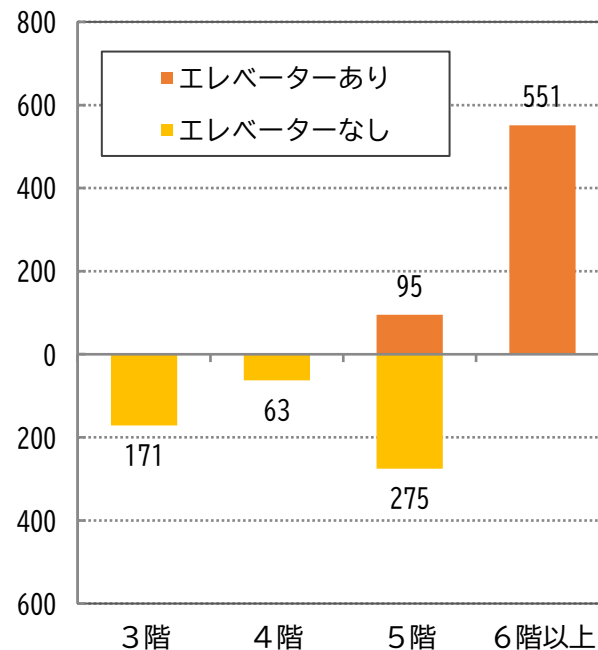
【住戸面積別住戸数】



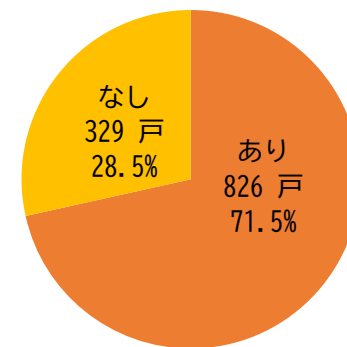
設備の設置状況

- エレベーター設置状況を見ると、6階建て以上の住棟は、すべて設置されている。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509戸となっている。
- 風呂設備がない（入居者負担で設置）住戸は329戸（28.5%）ある。

【エレベーター設置住棟の住戸数】



【風呂設備の有無】



2 現況

(7) 募集状況及び空家戸数（過去5年）

	令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度)		令和6年度 (2024年度)	
	6月募集	12月募集	6月募集	12月募集	6月募集	12月募集	6月募集	12月募集	6月募集	12月募集
募集戸数(戸)	10	21	18	17	69	30	26	14	13	20
応募者数(人)	217	174	83	145	291	344	287	225	256	225
入居戸数(戸)	8	18	9	12	62	23	21	10	11	14
空家戸数(戸)	91	96	87	93	99	110	109	98	100	117
空家戸数の時点	R2.3.1	R2.9.1	R3.3.1	R3.9.1	R4.3.1	R4.9.1	R5.3.1	R5.9.1	R6.3.1	R6.9.1

※ 空家戸数は、政策空家及びR4.9.1時点の建替入居待ち空家を除く。

2 現況

(8) 募集における空家解消策について

- **市営住宅における高齢者・障がい者向け等の優先枠の確保**
高齢者世帯向け住宅、車いす乗用者世帯向け住宅、高齢単身者向け住宅、
シルバーハウジング（障がい単身者向け）、新婚・子育て・ひとり親世帯向け住宅、単身者向け住宅
- **年2回の入居者募集で入居のなかった住宅は随時募集を行う**（令和7年12月募集から）

(9) 市営住宅の適正な管理・運営について

- **指定管理者制度の導入**（令和4年4月）
 - ・ 高齢者見守りサービス（定期訪問、軽作業サービス、きずな電話）の実施
 - ・ 入居者募集における電子申込の導入
 - ・ 岸部中東住宅や新佐竹台住宅など8団地において、カーシェアリング、コインパーキングを導入
 - ・ 地域防災活動への参画や自治会等の活動への参加
 - ・ 地域連携事業として健康医療講演の開催
 - ・ すまい・る通信の発行（年2回）
 - ・ 入居者アンケートの実施
 - ・ 休日、夜間を含め24時間365日緊急対応体制を整備

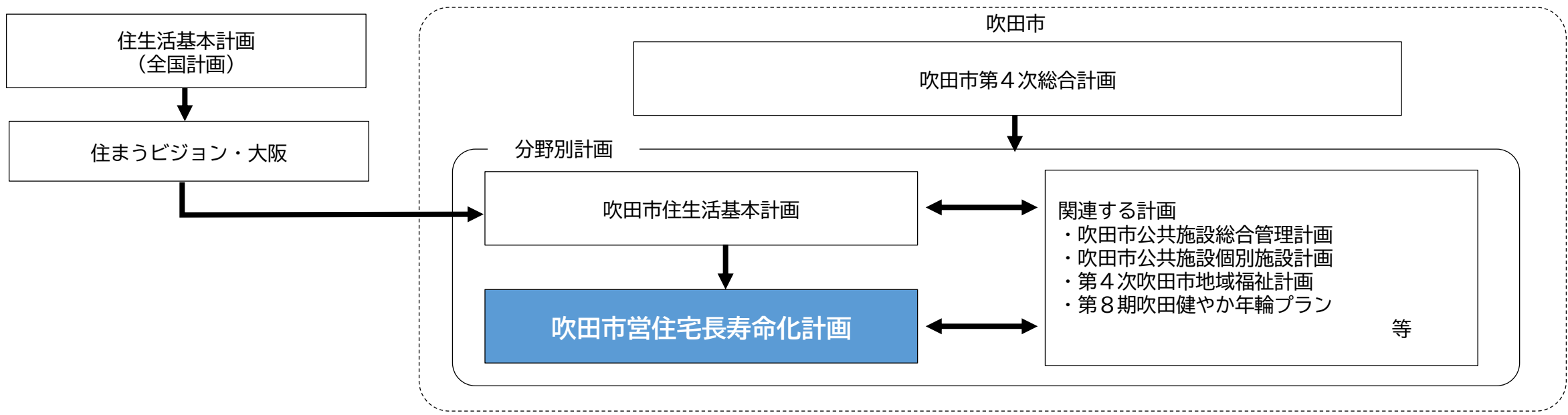
3 吹田市営住宅長寿命化計画

(1) 目的

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。

(2) 計画の位置づけ

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。
また、「吹田市公共施設総合管理計画（令和4年（2022年）3月）」及び「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。



3 吹田市営住宅長寿命化計画

(3) 計画対象

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）が対象。

(4) 計画期間

令和4年度（2022年度）～令和12年度（2030年度）の9年間
概ね5年後に見直し改定する→**令和8年度に改定**
※吹田市住生活基本計画の計画期間と連動

(5) 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
- ② 居住者の高齢化に伴うコミュニティの停滞への対応
- 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
- ④ 適切な管理の推進
- ⑤ SDGsへの対応

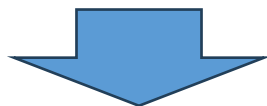
3 吹田市営住宅長寿命化計画

(6) 計画の基本目標及び長寿命化に関する基本方針

【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・入居管理の推進を目指す



【市営住宅の長寿命化に関する基本方針】

- ・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
- ・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
 - 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

(7) 市営住宅の目標管理戸数

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、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、現状維持の1,167戸とする。

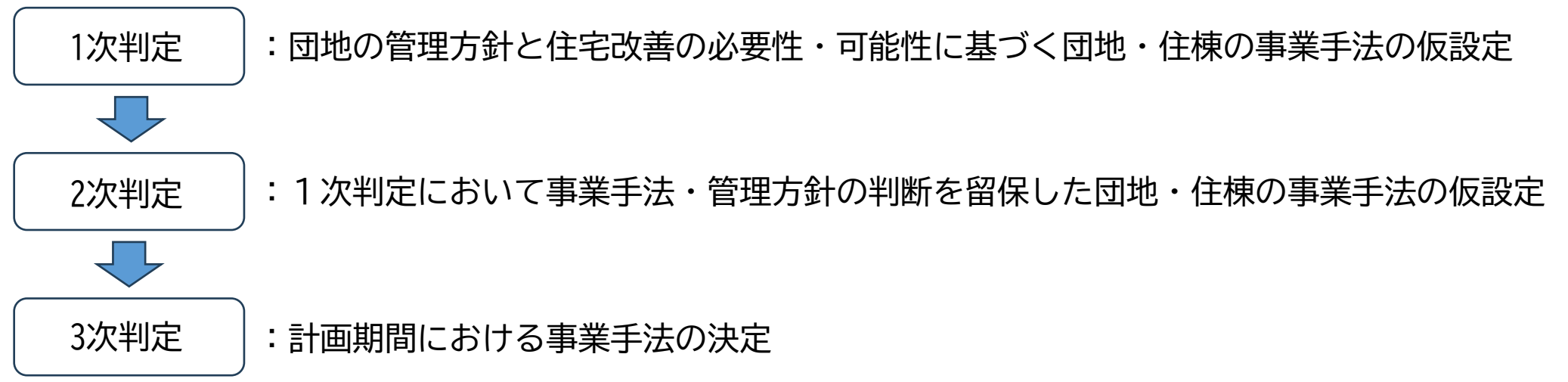
3 吹田市営住宅長寿命化計画

(8) 長寿命化の対象と事業手法の選定

① 対象

市建設型住宅 1,044戸 (8団地・28棟) ※借上型住宅 123戸 (14棟) 除く

② 事業手法の選定



③ 計画期間内における選定結果

維持管理：8団地22棟
改善：4団地6棟
建替：なし※

※「バリアフリー化への対応が困難な階段室型の団地は、建替えを検討するものとし、その目安を耐用年限の1/2以上を経過した築年数45年と設定し方向性を整理する。」

→本計画の見直し改定で豊津住宅、岸部中西住宅の建替え時期を検討する

3 吹田市営住宅長寿命化計画

(9) 長寿命化のための実施方針及び事業実施予定

○ 実施方針

①点検の実施方針

- ・法定点検及び日常点検、エレベーター点検の実施
- ・点検結果をデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映

②計画修繕の実施方針

- ・点検結果及び修繕周期に合わせた計画的な修繕の実施
- ・修繕結果をデータベース化し、履歴を蓄積

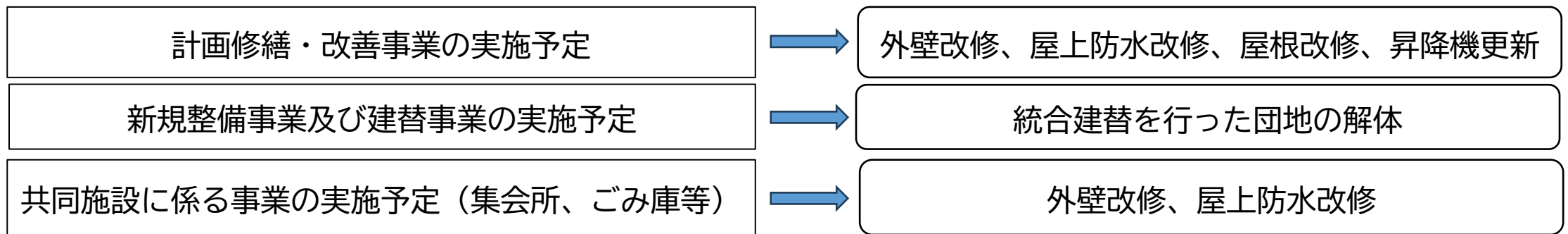
③改善事業の実施方針

- ・長寿命化型：耐久性の向上、維持管理の容易性の向上 等
- ・福祉対応型：住戸内のバリアフリー化 等

④建替事業の実施方針

- ・地域のニーズに応じた機能導入の検討
- ・PPP/PFI等の導入の検討

○ 計画期間内における事業実施予定



3 吹田市営住宅長寿命化計画

(10) ライフサイクルコスト（LCC）とその削減効果

ライフサイクルコストの削減効果の算出方法

$$\text{LCC削減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

計画期間に実施する改善事業（4団地6棟）のLCC削減効果 59,819円/戸・年 ~ 167,149円/戸・年

(11) 管理運営方針

- ① 適切な入退去管理の推進
- ② 入居者の居住を支援する取組の推進
- ③ 社会資産としての有効活用の推進
- ④ 他の事業主体との連携等による事業推進
- 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
- ⑥ 社会資本整備総合交付金等の活用

5 中間見直しにおける方向性

- 吹田市営住宅長寿命化計画について、これまで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等を加味しながら再整理し、その中での市営住宅の役割を明確にしたうえで、市営住宅ストックにおける長寿命化に係る事業手法も含め、改定を進めていく。
- 吹田市住生活基本計画においては、引き続き、住宅確保要配慮者の居住の安定を図ることを目的とした重点取組として位置づけ、吹田市営住宅長寿命化計画の改定内容を踏まえ、取組状況の確認・更新を行う。