

住生活基本計画における 取組状況・指標等の進捗確認について



令和7年度 第3回吹田市住宅審議会 資料

1 住宅施策の展開














- (1) 視点1 居住者・コミュニティ
- (2) 視点2 まちづくり・住宅ストック・産業
- (3) 視点3 社会環境の変化

2 施策の推進に向けて

- (1) 施策の適切な進行管理

1 住宅施策の展開

(1) 視点1 居住者・コミュニティ

基本目標	方針	主な取組
基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	★重点 方針1 住宅確保要配慮者等の居住安定の確保	 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
	方針2 安心して暮らせる支え合いのコミュニティづくり	 近隣・隣居、三世代近接居住の促進  居場所づくり、交流拠点づくりなどの推進  地域コミュニティの活性化
基本目標2 多様な暮らし方ができる居住環境の充実	方針3 若者・子育て世帯等が住み続けられる住まい・まちづくり	 学生等の住まい確保への支援  子育て世帯の住まい確保への支援  子育てがしやすい環境の充実
	方針4 多様な住まい方・住みかえの実現	 多様な住まい方が選択できる情報提供の充実  住まいに関するニーズの把握と住教育の充実  住まいに関する相談体制の充実

1 住宅施策の展開

方針1 住宅確保要配慮者等の居住安定の確保 ★重点



公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

- 市営住宅における高齢者・障がい者向けの優先枠の確保

高齢者世帯、車いす乗用者世帯、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）



民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- 「セーフティネット住宅」の登録促進

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

【登録数の推移】1,316戸（令和3年3月） → 1,637戸（令和7年11月現在）

- 吹田市居住支援協議会の設立（令和5年2月）

不動産関係団体や居住支援団体とともに、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進



福祉施策と連携した居住支援

- 吹田市居住支援協議会の設立

- 重層的支援体制整備事業の開始（令和7年4月）

これまで属性や世代などの対象者別で行っていた支援について、各分野の制度や縦割りを超えた一体的・ワンストップ対応により、包括的に行う体制を整備



居住継続が可能な住まいの確保

- 「サービス付き高齢者向け住宅」の登録促進・点検

【登録戸数の推移】1,078戸（令和4年3月） → 1,239戸（令和7年11月現在）

1 住宅施策の展開

方針2 安心して暮らせる支え合いのコミュニティづくり



近隣・隣居、三世代近接居住の促進

- 府営住宅の親子近居向け住宅やUR都市機構の近居制度の情報提供



居場所づくり、交流拠点づくりなどの推進

- 空き家バンク制度の普及・促進
【登録件数】 物件 0件、利用希望者 12件（令和7年11月現在）
【マッチング数】 1件（令和6年度）



地域コミュニティの活性化

- 市民自治推進委員会の開催（年3回）

方針3 若者・子育て世帯等が住み続けられる住まい・まちづくり



学生等の住まい確保物件への支援

- 関西大学と大阪大学が実施するCARES-Osaka（大阪・留学生就職・住環境支援サポートプロジェクト）への参画



子育て世帯の住まい確保への支援

- 市営住宅における新婚・子育て・ひとり親世帯向けの優先枠の確保
新婚・子育て・ひとり親世帯向け住宅（入居期限付き）

1 住宅施策の展開

方針4 多様な住まい方・住みかえの実現



多様な住まい方が選択できる情報提供の充実

- 「Osakaあんしん住まい推進協議会」ホームページ等の啓発
- 「マイホーム借上げ制度」（高齢者等が所有するマイホームを借り上げて転貸し住み替えを促進）、「リバースモーゲージ」（高齢者が所有する住宅等を担保として生活資金を融資する貸付制度）の情報提供



住まいに関するニーズの把握と住教育の充実

- 出前講座の実施
「吹田市住生活基本計画」をテーマに、申請に基づき講座を開催
【実施回数】令和5年度及び令和6年度 各1回




















住まいに関する相談体制の充実

- 不動産無料相談会の開催（年6回）
住宅購入、賃貸マンションの申込や契約、土地の有効活用・安全な取引をするための事前相談など、不動産全般における相談会を実施
- 住まい探し相談会の開催（年1回）
住宅確保要配慮者を対象に、不動産事業者及び吹田市居住支援協議会が相談に応じる

1 住宅施策の展開

(2) 視点2 まちづくり・住宅ストック・産業

基本目標	方針	主な取組
基本目標3 吹田らしい魅力の向上	方針5 地域資源を活用した良好な住環境づくり	<ul style="list-style-type: none">  適切な土地利用誘導とみどり豊かなゆとりある景観づくりの推進  地域特性を活かしたまちづくりの推進  大学との連携によるまちづくりの推進
	方針6 ★重点 マンションの適正な管理等の促進	<ul style="list-style-type: none">  「マンション管理適正化推進計画」に基づくマンションの適正な管理の推進  マンション再生に向けた支援の検討
	方針7 ★重点 空家等に対する総合的な対策の推進	<ul style="list-style-type: none">  「吹田市空家等対策計画2020」に基づく取組推進  リノベーションまちづくりの推進
基本目標4 良質な住宅ストックの形成と継承	方針8 良質で環境に配慮した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none">  住宅の省エネルギー等環境配慮の取組の推進  環境に配慮したまちづくりの推進  長期にわたり使用できる良質な住宅の供給促進  リフォームの促進  住宅建材の再資源化の促進  ユニバーサルデザイン化の推進
	方針9 ★重点 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
	方針10 住宅市場の環境整備	<ul style="list-style-type: none">  住宅の市場流通の活性化  取引等におけるトラブルなどの相談体制等の充実



適切な土地利用誘導とみどり豊かなゆとりある景観づくりの推進

- みどりの協定制度の活用促進
まちの緑化推進、みどりの普及・啓発を目的とし、景観を共有できる接道部の緑化への助成
- 景観まちづくり条例に基づく住宅地景観の誘導
景観形成地区等の指定や、事前協議・届出において地域の特性を活かした景観まちづくりを誘導
- 地区計画と建築協定によるまちづくりを支援
身近な地区の問題や将来のまちのあり方などについて、地区が主体となり、建築の用途、高さ制限や、道路、公園などについて、地区の特性にあったルールを決めることができる都市計画法に基づいた制度である地区計画や、住民同士の民事的な協定であり、締結後は住民が自主的に運営する建築協定を促進





地域特性を活かしたまちづくりの推進

- 千里ニュータウンまちづくり指針の誘導
千里ニュータウン内で建築行為をする際の基本的ことがらや技術的ことがら（計画の作り方と数値指標）等を定めた指針の誘導
- アドプト制度（里親制度）によるまちづくりの推進
すいた里親道路や、緑あふれる未来サポーター事業（令和5年度で終了、令和6年4月より公園等自主管理支援制度へ統合）などの制度紹介・啓発

1 住宅施策の展開

方針6 マンションの適正な管理等の促進 ★重点

-  「マンション管理適正化推進計画」に基づくマンションの適正な管理の推進
 - マンション管理計画認定制度の運用（令和4年度～）
管理組合による管理の適正化に向けた自律的な取組を推進
 - 吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の制定（令和5年7月施行）
マンション管理状況届出書、新築マンション管理事項届出書などの提出を義務化
【マンション管理状況届出書の届出数】 675件（令和7年11月現在）
【届出率】 98.0%（令和7年11月現在）

-  マンション再生に向けた支援の検討
 - マンション管理アドバイザー派遣の開始（令和5年度）
管理組合からの申請に基づき、マンション管理士または一級建築士を派遣し、分譲マンションの適切な維持管理を支援
【実施件数】 10件（令和6年度）
 - 分譲マンション管理相談の実施
マンションの維持・管理や管理組合の運営について相談に応じる
月1回（3組）から月2回（6組）へ増枠（令和5年度）
 - マンション管理基礎セミナーの開催（年2回）
マンション管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持・管理、法律など、各種情報を提供

1 住宅施策の展開

方針7 空家等に対する総合的な対策の推進 ★重点



「吹田市空家等対策計画2020」に基づく取組推進

- **吹田市空家等の適切な管理に関する条例（空家条例）の制定**（令和5年4月施行）
空家法では対応できない法定外空家等（長屋の一部空き住戸等）への措置や、緊急時の応急措置などを定め、より包括的な空家等対策が可能となる体制を整備
- 空家等対策計画の改定（令和7年3月）
条例や空家法の改正内容（管理不全空家等の創設など）を踏まえ、居住環境の向上を目指し、新たな空家等対策を推進
- **特定空家等に対する措置**
周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等について、空家法に基いた措置を講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図る
【認定】13件 【指導】12件 【勧告】9件 【命令】4件 【行政代執行及び略式代執行】各1件



リノベーションまちづくりの推進

- 空き家バンク制度の普及・促進
【登録件数】 物件0件、利用希望者12件（令和7年11月現在）
【マッチング数】 1件（令和6年度）

1 住宅施策の展開

方針8 良質で環境に配慮した住まいづくり



住宅の省エネルギー等環境配慮の取組の推進

- CASBEE大阪府（建築物環境配慮制度）の啓発の推進
府制度の紹介・啓発を通じ、建築主に環境配慮の取組を啓発
- 省エネルギー住宅等に関する情報提供
省エネ改修工事に対する所得税や固定資産税等の税制上の優遇措置制度の情報提供



環境に配慮したまちづくりの推進

- 吹田市環境まちづくりガイドライン（環境配慮指針）の普及・啓発
事業者等による一層の理解を求め、自主的な取組が促進されるよう情報提供



長期にわたり使用できる良質な住宅の供給促進

- 長期優良住宅に関する情報提供
長期優良住宅の新築に対する所得税や固定資産税等の税制上の優遇措置制度の情報提供



リフォームの促進

- リフォームに関する各種情報提供
大阪府の住宅リフォームマイスター制度や国の住宅リフォーム事業者団体等の情報の普及・啓発

1 住宅施策の展開

方針9 公的賃貸住宅の適正な管理・運営 ★重点



「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

○ **市営住宅の適切な維持管理の推進**

千里山西住宅2・4棟外壁改修及び屋上断熱化、岸部中西住宅西3号館外壁及び屋上防水、天道住宅外壁及び屋上防水（現在工事中）

○ **指定管理者制度の導入**（令和4年4月）

市営住宅の効率的・効果的な管理運営を実施

- ・ 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



府営住宅等その他の公的賃貸住宅の活用

- 災害等発生時には、国・府主導により迅速な対応や連携を図り、被災者受け入れ体制を確保し支援を実施



住宅の市場流通の活性化

- 住宅性能表示制度やまもりすまい保険の普及促進
良質な住宅を安心して取得できる市場の形成を目指す
- あんぜん・あんしん賃貸検索システムを活用した情報提供
















取引等におけるトラブルなどの相談体制等の充実

- ADR（裁判外紛争解決手続）の情報提供
住宅リフォーム・紛争処理支援センター等、住まいに関する紛争を裁判によらず処理する
機関の紹介

1 住宅施策の展開

(3) 視点3 社会環境の変化

基本目標	方針	主な取組
基本目標5 安心安全なまちの 形成	方針11 住まい・まちの安心安全の向上	 住宅の耐震性の向上  住宅地の安全性の向上  地域防災力・防犯力の向上  各住宅における備えの促進
	方針12 災害対応力の強化	 災害発生後の復旧・復興までの体制充実  災害時における被災者の住まいの早急な確保
基本目標6 社会変化に対応する 持続可能なまちの 実現	方針13 新たな日常への転換	 新たな日常への対応の検討  新技術の活用、DX等の進展への対応の検討  新たなニーズに対応できる仕組みづくり
	方針14 先進的なまちづくりの推進	 カーボンニュートラルへの対応推進  グリーンインフラストラクチャの推進  先進的なまちづくりと連動した取組の推進  国の政策等をふまえた社会動向への柔軟な対応

1 住宅施策の展開

方針11 住まい・まちの安心安全の向上、方針12 災害対応力の強化

※ 資料2 令和7年度吹田市住宅審議会 意見要点 参照

方針13 新たな日常への転換



新技術の活用、DX等の進展への対応の検討

- 「ペーパーレスな市役所」を目指して
押印廃止、電子申請システムの活用推進
- 「キャッシュレスな市役所」を目指して
電子マネーやクレジットカード等の活用による「支払方法の多様化」
「入金事務の簡素化」の推進
- 「サステイナブルな市役所」目指して
テレワークシステムやWeb会議による「業務効率化」「多様な働き方」の推進

方針14 先進的なまちづくりの推進



カーボンニュートラルへの対応推進

- ZEH・ZEB基準の省エネ性能の確保を目指して推進される国の政策等に応じた取組の推進
- 電気自動車の普及の促進



グリーンインフラストラクチャの推進

- 道路・公園整備・区画整理時における様々なみどり機能導入の検討

1 住宅施策の展開

中間見直しにおける方向性

- 実現した取組などについては、より効果的な内容となるよう検討する。
- 「居住支援」「マンション管理支援」「空家等対策」「市営住宅の維持保全」については、引き続き重点取組として位置づけ、基本理念・基本目標の実現に向け、引き続き、施策を効果的に進めていく。
- 法改正や全国計画の中間見直し等を踏まえた取組となるよう、修正・追記を行う。
- 他部局の施策に基づく取組については、関連計画の改定等にも注視しながら、連携を継続し推進していく。

2 施策の推進に向けて

(1) 施策の適切な進行管理

項目	当初		現状		目安	
基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり						
高齢期の生活に不安を感じる割合	26.0%		—		改善	(R12)
セーフティネット住宅登録数	1,316戸		1,621戸	(R7.3)	2,000戸	(R12)
基本目標2 多様な暮らし方ができる居住環境の充実						
現在の住まいに住み続けたい割合	59.3%		—		向上	(R12)
保育所などの待機児童数	55人	(H30)	0人	(R7.3)	0人	(R10)
基本目標3 吹田らしい魅力の向上						
まちの魅力に関する満足度	51.4%		—		向上	(R12)
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合	62.6%	(R3)	71.8%	(R7.3)	75%	(R12)
基本目標4 良質な住宅ストックの形成と継承						
住宅及び住宅地を選ぶ際に環境を重視する割合	13.6%		—		向上	(R12)
中古住宅購入割合 (持家の購入・新築・建替え等総戸数に占める割合)	27.0%	(H30)	31.6%	(R5)	30%	(R12)
基本目標5 安心安全なまちの形成						
災害に対する安心安全への満足度	38.2%		—		向上	(R12)
新耐震基準を満たしている住宅の割合	90.7%	(R2)	—		95%	(R7)
基本目標6 社会変化に対応する持続可能なまちの実現						
新たな日常に対応した住まいであると感じる割合	31.1%	(R12)	—		向上	(R12)
市域の緑被率 (一定の区域面積に対する緑被地面積の割合)	26.1%	(H25)	—		30%	(将来値)

(アウトカム指標)