

吹田市住生活基本計画の中間見直しについて



令和8年度 第1回吹田市住宅審議会 資料

- 1 令和7年度吹田市住宅審議会で示された方向性
- 2 新たな住生活基本計画（全国計画）
 - （1）概要
 - （2）「2050年の姿」と「当面10年間で取り組む施策の方向性」
- 3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組
 - （1）「住まうヒト」の視点
 - （2）「住まうモノ」の視点
 - （3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点

1 令和7年度吹田市住宅審議会で示された方向性

吹田市の目指すべき住宅政策の方向性について（第2回 資料3）

- 国、大阪府における住生活基本計画の見直しについては、現計画の方向性から大きな変更はないが、住宅施策を展開していくうえでの視点の考え方などを踏まえ検討する。
- 国、大阪府の現計画から強調された項目や新たな項目等を踏まえた内容となるよう検討する。

住宅セーフティネット政策について（第2回 資料4）

- 家賃債務保証業者の認定等、賃貸人のリスクと負担軽減を目的として改正された住宅セーフティネット法の内容をふまえ、安心・安全な民間賃貸契約の実現を目指す。
- 令和7年(2025年)10月から法改正により新たに運用を開始した居住サポート住宅については、認定の促進、制度の周知等を行い、要配慮者の円滑な入居促進を図る。
- 令和7年4月(2025年)から実施している重層的支援体制整備事業について、各分野の制度や垣根を越えて、相談者の課題を見落とさない包括的な支援体制の構築に努める。

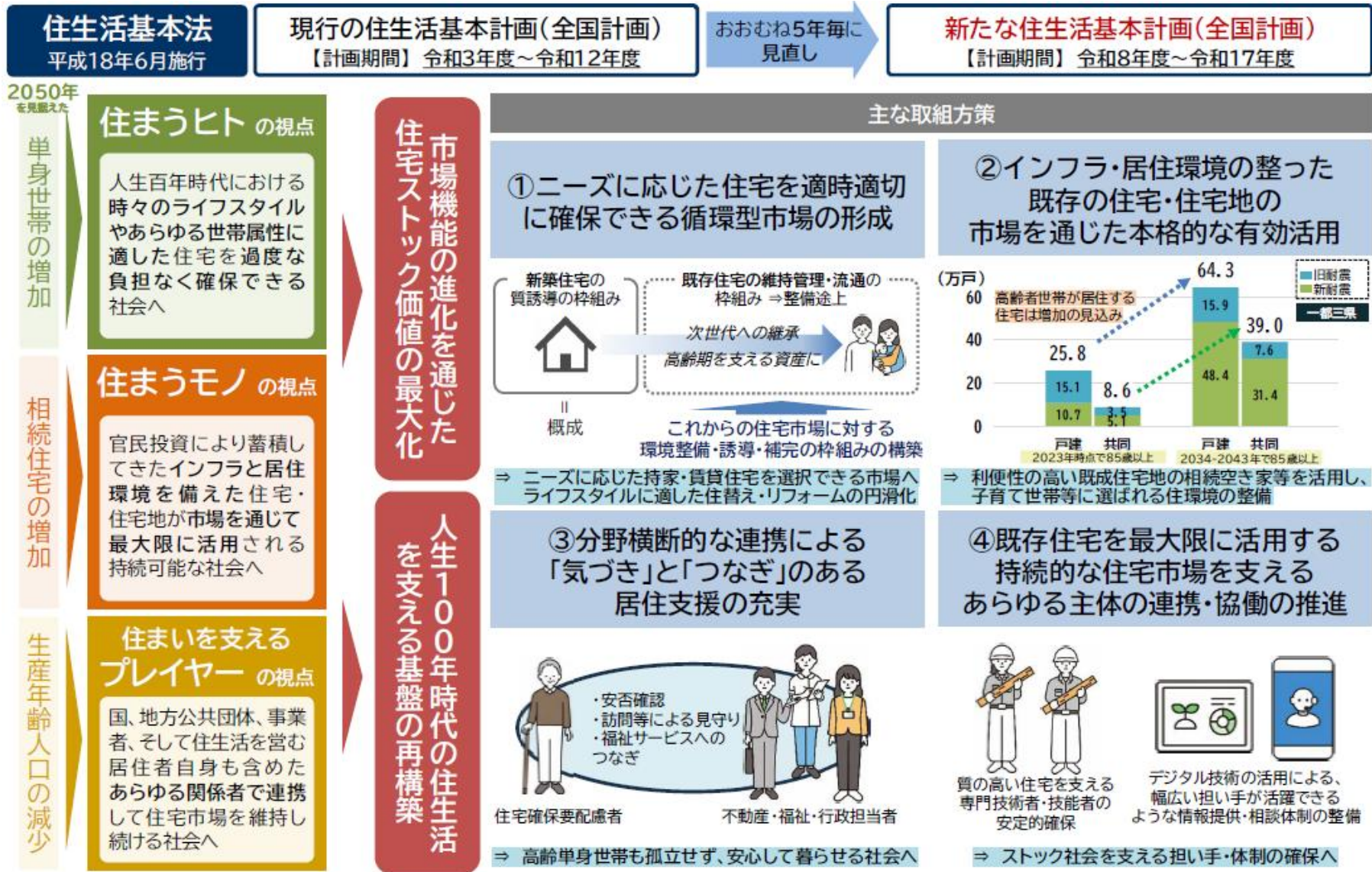
空家等対策について（第3回 資料3）

- これまでの空家等対策協議会や空家等対策会議における内容及び改定した空家等対策計画を踏まえ、取組状況の確認・更新を行う。

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（第3回 資料5）

- 吹田市の現計画における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、施策を効果的に進めていく。

(1) 概要



（２）「2050年の姿」と「当面10年間で取り組む施策の方向性」

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まっすぽ	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つながり」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大 ^(再掲)
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通 ^(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まっもふ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援（耐震、省エネ、バリアフリー） ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

【現計画】

視点	基本目標	方針
視点1 「居住者・コミュニティ」	基本目標1	方針1 重点★
		方針2
	基本目標2	方針3
		方針4
視点2 「まちづくり・住宅ストック・ <u>産業</u> 」	基本目標3	方針5
		方針6 重点★
		方針7 重点★
	基本目標4	方針8 重点★
		方針9
		方針10 住宅市場の環境整備
視点3 「社会環境の変化」	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
		方針12 災害対応力の強化
	基本目標6 社会環境の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
		方針14



【中間見直し】

視点	基本目標	方針
視点1 「住まうヒト」	基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	方針1 重点★ 住宅確保要配慮者等の居住安定の確保
		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
	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
		方針4 多様な住まい方・住みかえの実現
視点2 「住まうモノ」	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
		方針6 重点★ マンションの適正な管理等の促進
		方針7 重点★ 空家等に対する総合的な対策の推進
	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
		方針9 重点★ 公的賃貸住宅の適正な管理・運営
		方針10 住まい・まちの安心安全の向上
視点3 「住まいを支えるプレイヤー」	基本目標5 安心安全なまちの形成	方針11 災害対応力の強化
		方針12 住宅市場の環境整備
	基本目標6 <u>住生活産業の発展</u>	方針13 先進的なまちづくりの推進

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

（１）「住まうヒト」の視点

視点	基本目標	方針	主な取組
視点１ 「住まうヒト」	基本目標１ 誰もが安心して暮らせる 住まいづくり	方針１ 重点★ 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の促進 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	近居・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 新たな日常への対応の検討

・ ・ ・ 内容検討
青 ・ ・ ・ 方針間での移動

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

（１）「住まうひと」の視点

方針１

住宅確保要配慮者等の居住安定の確保

住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯、外国人など）の居住の安定を図るため、公的賃貸住宅だけでなく民間賃貸住宅を含む住宅ストック全体を活用した公民連携での住宅セーフティネット機能の強化を図るとともに、令和5年(2023年)2月に設立した吹田市居住支援協議会と連携し、居住支援の取組を進めます。

主な取組

公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

- ▶ 市営住宅において、他の申込区分とのバランスにも配慮しつつ高齢者・障がい者向けの優先枠を確保します。
- ▶ 収入超過者や高額所得者、家賃滞納者などの問題を解消し、真に住宅に困窮する世帯に入居機会を公平に提供できるよう市営住宅の適正な入退去管理を進めます。
- ▶ 市営住宅の適正な管理・運営を進めます。

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」や「居住サポート住宅」の登録促進と情報提供により、住宅確保要配慮者とのマッチングを促進します。
- ▶ 一時的・緊急に住宅が必要なDV・犯罪被害者等の住宅を確保するため、不動産事業者団体等との連携による民間住宅等の斡旋制度を検討します。
- ▶ 「家賃債務保証制度」（賃貸住宅に入居する際に高齢者住宅財団の家賃債務保証を受けることができる制度）の普及を図ります。

福祉施策と連携した居住支援の促進

- ▶ 吹田市居住支援協議会と連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居等を促進します。

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」や「終身賃貸借事業」認可住宅（高齢者が一代限り終身にわたって賃貸借契約を結ぶことができる認可を受けた住宅）の登録促進・点検に取り組み、情報提供により普及を図ります。
- ▶ 住宅改修やバリアフリーリフォームに係る制度等の普及を図ります。

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

(2) 「住まうモノ」の視点

視点	基本目標	方針	主な取組
視点2 「住まうモノ」	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	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	「吹田市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促進 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	「吹田市空家等対策計画」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	住宅の省エネルギー化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	「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
	基本目標5 安心安全なまちの形成	方針10 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11 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

…… 内容検討
 …… 視点間での移動

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

（２）「住まうモノ」の視点

方針６

マンションの適正な管理等の促進

本市で市内全世帯数の3割を超える世帯が居住するマンションは本市らしいまちを構成する重要な資源です。これまでに取り組んできている管理相談やセミナー開催、**専門家派遣事業などの継続とともに、「吹田市マンション管理適正化推進計画」（令和4年(2022年)4月策定）及び「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」（令和5年(2023年)3月制定）に基づき、吹田らしい魅力の向上に向けてマンションの適正な管理等を促進します。**

主な取組



「吹田市マンション管理適正化推進計画」に基づく取組の推進

- ▶ 法に基づく指導・助言・勧告等や管理計画認定制度の運用、管理不全マンションの予防、**条例に基づく管理状況の把握や管理組合によるマンションの自律的で適切な管理の推進**などに 取り組みます。



マンション再生に向けた支援の検討

- ▶ 大阪府のアドバイザー派遣制度の普及啓発などを行うとともに、再生に向けた支援を検討します。

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

（２）「住まうモノ」の視点

方針 7

空家等に対する総合的な対策の推進

利活用が行える状態で存在する空き家は、まちの魅力を創出するまちの資源となりうるため、住環境の魅力を育み高めるようその対策を進めます。「吹田市空家等対策計画」（令和7年(2025年)3月改定）及び「吹田市空家等の適切な管理に関する条例」（令和5年(2023年)3月制定）に基づき、空き家に対する措置、発生抑制・適正管理等に取り組むとともに、リノベーションまちづくりを推進します。

主な取組



「吹田市空家等対策計画」に基づく取組推進

- ▶ 特定空家等への措置、空き家の予防（発生抑制）・適正管理、活用促進、条例に基づく包括的な空家等対策の推進などに取り組めます。



リノベーションまちづくりの推進

- ▶ 空き家（空き店舗、空き倉庫・工場等）を改修しシェアハウスやシェアオフィス等としての活用を促進するとともに、まちづくりの資源として捉えた、地域の魅力を活かした利活用を促進します。
- ▶ 空き家を活用したリノベーションまちづくりの相談ができる大阪府の「リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度」の普及を図ります。
- ▶ リノベーションのモデル街区を設定し、空き家の利活用希望者の積極的な誘致などを検討するとともに、取組事例に関する情報提供を行います。

3 吹田市住生活基本計画（中間見直し）におけるこれからの取組

（3）「住まいを支えるプレイヤー」の視点

視点	基本目標	方針	主な取組
視点3 「住まいを支えるプレイヤー」	基本目標6 住生活産業の発展	方針12 住宅市場の環境整備	 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
		方針13 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  新技術の活用、DX等の進展への対応の検討  国の政策等をふまえた社会動向への柔軟な対応

・・・内容検討

赤枠

・・・視点間での移動