

吹田市営住宅長寿命化計画の見直しについて



令和8年度 第1回吹田市住宅審議会 資料

- 1 令和7年度第3回吹田市住宅審議会の意見要点
- 2 令和7年度吹田市住宅審議会で示された方向性（振り返り）
- 3 吹田市営住宅長寿命化計画の見直し業務について
- 4 吹田市営住宅長寿命化計画の見直しのポイント

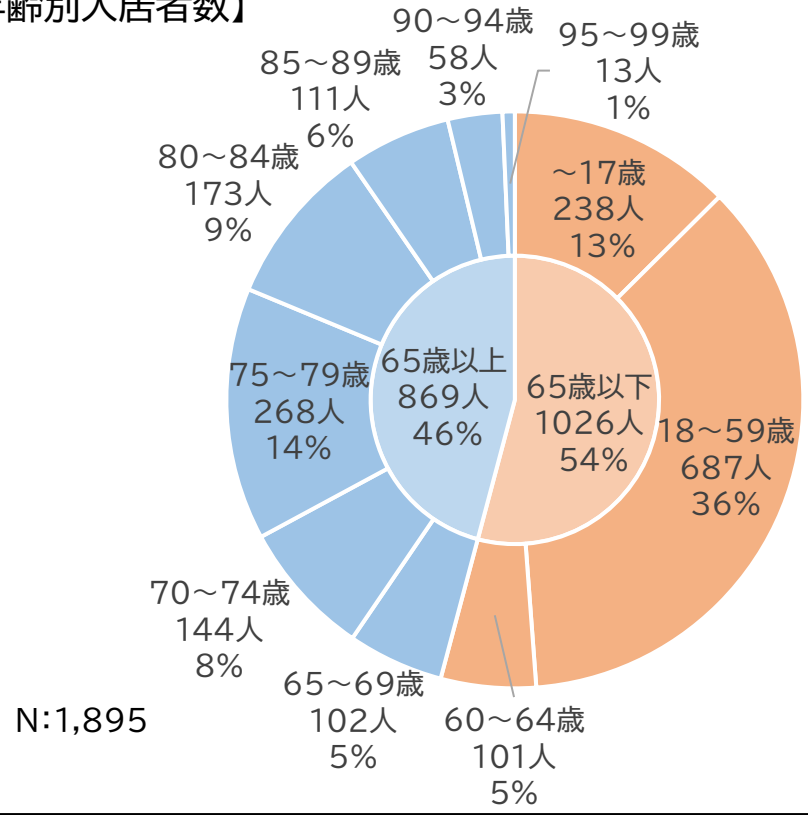
1 令和7年度第3回吹田市住宅審議会の意見要点

65歳以上の区分を細分化した入居者の状況

年齢別入居者数

○ 市営住宅の入居者数は令和8年6月現在で1,895人であり、65歳以上の割合が869人（46%）を占める。そのうち最も多いのが75～79歳の268人（14%）で次に多いのが80～84歳の173人（9%）となっている。

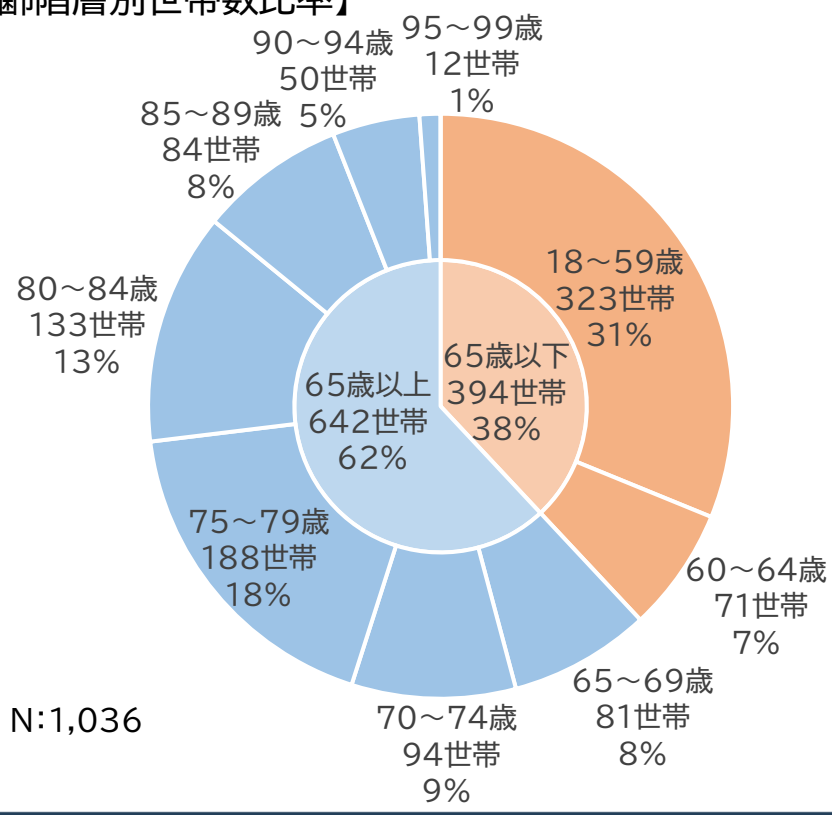
【年齢別入居者数】



世帯主年齢階層別世帯数比率

○ 市営住宅の入居戸数は令和8年6月現在で1,036戸であり、65歳以上の世帯主の割合が642世帯（62%）を占める。そのうち最も多いのが75～79歳以上の188世帯（18%）で次に多いのが80～84歳の133世帯（13%）となっている。

【世帯主年齢階層別世帯数比率】



2 令和7年度吹田市住宅審議会で示された方向性

市営住宅について（第3回 資料4）

吹田市営住宅長寿命化計画の見直しについて

- 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、見直しを進めていく。
- 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見直し内容を踏まえ、取組状況の確認・更新を行う。

3 吹田市営住宅長寿命化計画見直し業務について

(1) 受注者

株式会社都市空間研究所

代表取締役 松山 茂

大阪府大阪市西区西本町1丁目9番18号

(2) 業務期間

令和8年4月13日 から 令和9年3月19日

(3) 業務の概要（見直しにあたって）

吹田市営住宅長寿命化計画は、吹田市の公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的かつ効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定し、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減等を目指すものである。

現行の吹田市営住宅長寿命化計画が令和4年度に策定されており、計画期間の半分が経過しているため中間見直し及び時点修正が必要なことから、今回の見直し業務を行うものである。

(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
計画策定から概ね5年後に見直しする→令和8年度に見直し

3 吹田市営住宅長寿命化計画見直し業務について

(5) 計画対象の団地

計画対象の団地は、吹田市が管理する市営住宅**1,153戸**とする。

【市建設型（直営）10団地 1,044戸（公営住宅820戸・改良住宅224戸）】

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50（1975）	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）	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）	20	平成16（2004）	7,091	134	105	29	市建設型		あり
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	－

3 吹田市営住宅長寿命化計画見直し業務について

(5) 計画対象の団地

【借上型（民間住宅を借上）12団地 109戸（公営住宅109戸）】

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	市営千里ピュアーライフ住宅	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		-
22	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						66,574	1,153	929	224			

4 吹田市営住宅長寿命化計画の見直しのポイント

計画の目的

○市営住宅の団地・住棟ごとに必要となる維持管理、改善、建替など適切な事業手法を選定し、その実施方針を定め、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。

見直しの要点

- 築45年を経過し、階段室型で、風呂設備の無い豊津住宅（T1、T3～T5棟）及び岸部中西住宅（西1～西3号館）については、建替の方針（建替時期・概算事業費・大まかなスキーム）等の検討を行う。
- その他の団地・住棟においては、過去の修繕・改善の実施状況を踏まえ、将来的な管理方針と計画期間内における事業手法の検討を行う。

見直し業務の整理

① 計画の背景と目的

上位計画である吹田市住生活基本計画及びその他関連計画との整合を図りながら、住宅セーフティネット法の制度充実を踏まえた公営住宅の位置づけを整理して、時点修正を行う。

② 計画期間

吹田市住生活基本計画及びその他関連計画との整合を図り、令和12年度（2030年度）までとする。

③ 吹田市の住宅等の状況

管理戸数、入居者状況、応募倍率、収入超過者、高額所得者に対する取組状況、空室の状況、市営住宅ストックの物理的状況等について時点修正する。また、過去の修繕・改善の実施状況についても時点修正を行う。

④ 市営住宅のストック活用及び長寿命化に向けた課題

居住者の高齢化、躯体の安全性、バリアフリー化の状況などの現状を把握し、ストックマネジメントの推進や適切な入退去管理を進めるにあたっての課題を整理する。

⑤ 計画の基本目標及び長寿命化に関する基本方針

ストックの状況を適切に把握するために、以下の方針の時点修正を行う。

- ▶定期点検を確実に実施すること
- ▶点検結果の内容を踏まえ、建物の経年変化に応じた適切な修繕等を計画的に実施すること
- ▶点検結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切にデータ管理すること

⑥ 市営住宅の目標管理戸数

現行計画の目標管理戸数を維持し、建替事業を実施する際に見直す。

⑦ 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

現行計画、過去の修繕・改善の事業実施状況を基に、長寿命化に係る事業手法の検討を行う。
豊津住宅及び岸部中西住宅の建替事業について検討を行う。
借上型市営住宅については、年間の賃借料や維持管理費等も踏まえて事業手法の検討を行う。

⑧ 長寿命化のための実施方針

⑦の事業手法の検討結果を踏まえ、点検・計画修繕・改善事業の実施方針の時点修正を行う。

⑨ 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内における市営住宅の整備・改善等に係る実施方針として事業実施予定一覧を作成する。

⑩ ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
計画期間内に長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する市営住宅については、LCCの縮減効果を算出する。

⑪ 管理運営方針

入退去管理、居住支援システムの構築、指定管理者制度の運営、社会資本整備総合交付金等の活用などについて、市における関連施策の状況や社会情勢などを鑑みながら、整理を行う。