

SUITA CITY

吹田市住生活基本計画



2021 → 2030

目次

本計画について	1
はじめに	1
1 計画の位置づけ	2
2 計画期間	3
1章 住宅をめぐる現況と動向	4
1 市街地の概況	4
① 概況	4
② 土地・建物	6
2 人口・世帯の状況	8
① 人口・世帯	8
② 人口動態	12
3 住宅の状況	14
① 住宅	14
② 居住者	29
4 住宅供給の状況	33
① 住宅建設動向	33
② 住宅市場動向	36
5 地域別の住宅特性	41
① 地域区分	41
② 地域別現況	42
③ 地域区分別の特徴	50
2章 住宅・地域環境に対する市民意識	62
1 住まいに関する市民アンケート調査の概要	62
2 住まいに関する市民アンケート調査結果	64
① 現在の住まいやまちづくりについて	64
② 現在の住宅および地域環境に対する評価	68
③ 今後の住まい・まちづくりについて	74
3章 住宅関連施策の実施状況	80

4章 社会環境・住宅政策の動向	81
1 社会環境の動向	81
2 住宅政策の動向	83
① 新たな住宅政策の方向性	83
② 住宅政策に関連する法律等の制定・改正	85
③ 関連計画の概要	87
5章 住宅政策における課題	93
6章 基本理念と基本目標	95
1 住宅政策の基本理念	95
2 基本目標	96
7章 住宅施策の展開	102
1 施策体系	102
2 基本目標の実現に向けた施策の展開方向	103
① 基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	103
② 基本目標2 多様な暮らし方ができる居住環境の充実	105
③ 基本目標3 吹田らしい魅力の向上	107
④ 基本目標4 良質な住宅ストックの形成と継承	109
⑤ 基本目標5 安心安全なまちの形成	111
⑥ 基本目標6 社会変化に対応する持続可能なまちの実現	113
3 重点的な取組	115
8章 施策の推進に向けて	119
1 推進体制	119
2 施策の適切な進行管理	120



本計画について

はじめに

戦後の日本は、復興期から高度経済成長期にかけて、人口の急増、核家族化の進行、都市部への人口流入などにより、著しい住宅不足に陥りました。これに対応するため、住宅建設計画法に基づき、公的賃貸住宅*を大量供給し、住宅の確保に寄与してきました。

その後、人口の増加ペースが鈍化し、住宅が量的に充足してくると、少子高齢化が社会問題となります。その先に予想される人口減少も見据え、公共の役割は住宅の直接供給から、住生活基本法に基づく住生活の維持・向上に移行していきました。

このような背景の下、住宅政策が担う範囲は近年飛躍的に拡大しており、現在ではニーズの多様化や社会の成熟にも対応し、人権・人格を尊重したきめ細やかな取組が求められるようになってきています。

本市では、住宅政策における総合的・長期的な基本方針として、平成 24 年（2012 年）3 月に「吹田市住宅マスタープラン（吹田市住生活基本計画）」を策定し、「住みたいまちに選ばれる安心で良質な住まいづくり」を基本理念として、耐震化等住宅の安全対策、市営住宅の管理・運営、環境共生型の住まい方の実現、マンション*、居住支援、千里ニュータウンにおける住環境の再生など、施策を展開してきました。

その後策定から 10 年が経過するなかで、少子高齢化のより一層の進行などにより、住宅の確保に支援が必要な市民の増加が見込まれる一方、本市では交通利便性にも恵まれた魅力が評価され、平成 20 年（2008 年）には 37,780 戸だった分譲マンション*が平成 30 年（2018 年）には 55,700 戸に急増するなど、人口は全国的な減少傾向とは対照的に増加が続いている状況です。また、熊本地震や大阪府北部地震などの地震災害だけでなく、台風や豪雨などによる大規模な風水害も多数発生し、近年の気候変動について世界規模での温室効果ガスの排出抑制が求められるなか、国においては 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されました。そして瞬く間に世界に蔓延した新型コロナウイルス感染症により、新たな日常への転換や DX の急速な進展など、我々のこれまでのくらしは一変することとなりました。

このように、住宅を取り巻く社会的な環境も大きく変化していることから、今後の 10 年に向けて本計画を改定するものです。

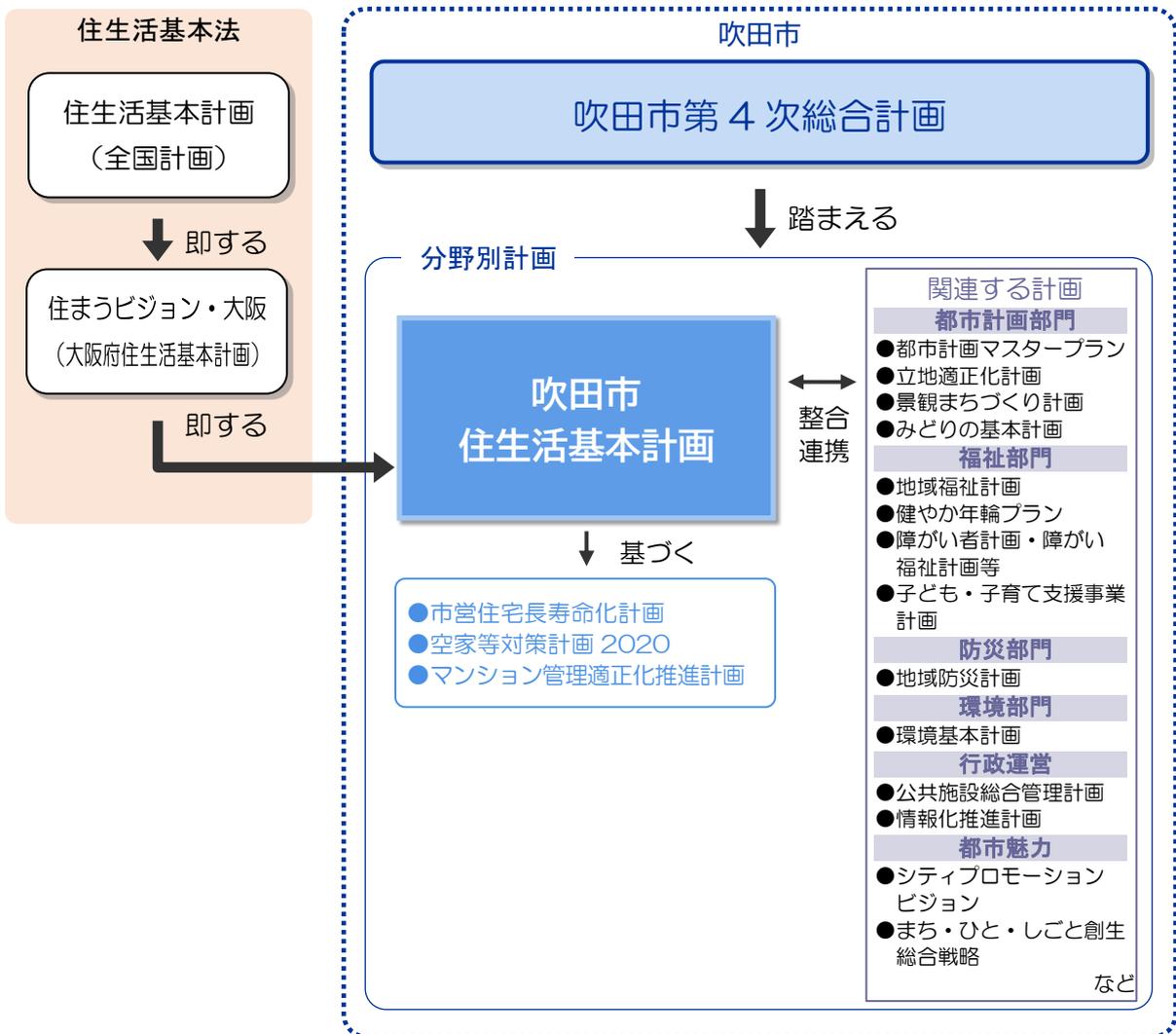
改定にあたっては、これまでの取組を整理・分析し、市民意識の変化を把握するとともに、社会動向や、令和 3 年（2021 年）3 月に示された国の住生活基本計画（全国計画）及びそれに基づく大阪府の住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）を踏まえ、国際目標 SDGs（持続可能な開発目標）として掲げられている「『誰一人取り残さない』持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現」を念頭に、本市が活気に満ちたまちとして発展を続けるため、これからの新たな時代に向けて住宅政策のあり方を示します。

1 | 計画の位置づけ

「吹田市住生活基本計画」は、住生活基本法に基づき「住生活基本計画（全国計画）」及び「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」に即して策定します。

また、本市の最上位計画である「吹田市第4次総合計画」（令和元年度（2019年度）～令和10年度（2028年度））の分野別計画として、都市計画や福祉、産業等の関連する他分野の計画と整合・連携を図りながら策定します。

「住生活基本計画」は総合計画の将来像を実現するために、市として取り組むべき住宅政策のあり方（方針、目標、手段）を示す、住宅全般に係る分野別の基本計画となるもので、「吹田市営住宅長寿命化計画」、「吹田市空家等対策計画2020」、新たに策定する「吹田市マンション管理適正化推進計画」の上位計画として位置づけます。



2 | 計画期間

計画期間は令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。

令和元年度 (2019年度)	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)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)
		住生活基本計画（全国計画）											
		住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）											
		吹田市第4次総合計画											
		吹田市住生活基本計画											
		吹田市営住宅長寿命化計画											
		吹田市空家等対策計画2020											
		吹田市マンション管理適正化推進計画											



1章 住宅をめぐる現況と動向

1 | 市街地の概況

1 概況

(1) 立地条件

本市は大阪府の北部に位置し、南は大阪市、西は豊中市、北は箕面市、東は茨木市及び摂津市に隣接しています。

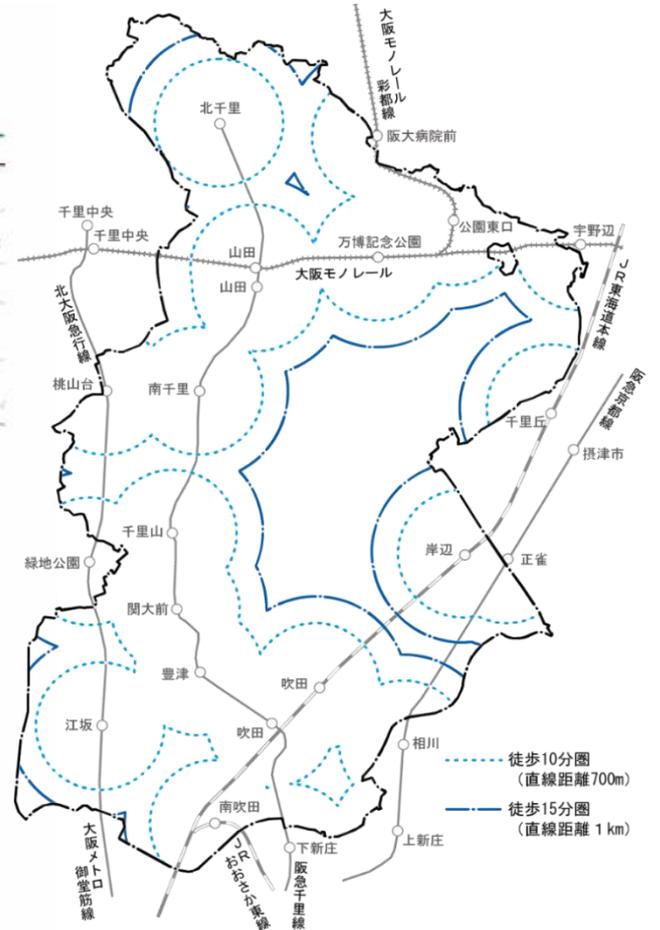
市域内やその周辺には名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道などの国土軸交通幹線や、新大阪駅、大阪国際空港等の旅客施設があり、大阪市の都心部まで10km圏内にあるなど、交通至便な立地条件にあります。

また、北大阪急行線、阪急千里線、JR東海道本線、大阪モノレールなどの複数の鉄道路線が市内を通過しており、平成31年（2019年）に開業したJRおおさか東線の南吹田駅を含め、市内には15の鉄道駅があり、一部の地域を除いて市内の大半が大阪都心に直結した鉄道駅の徒歩圏内にあります。

本市位置図



各駅からの徒歩圏域図



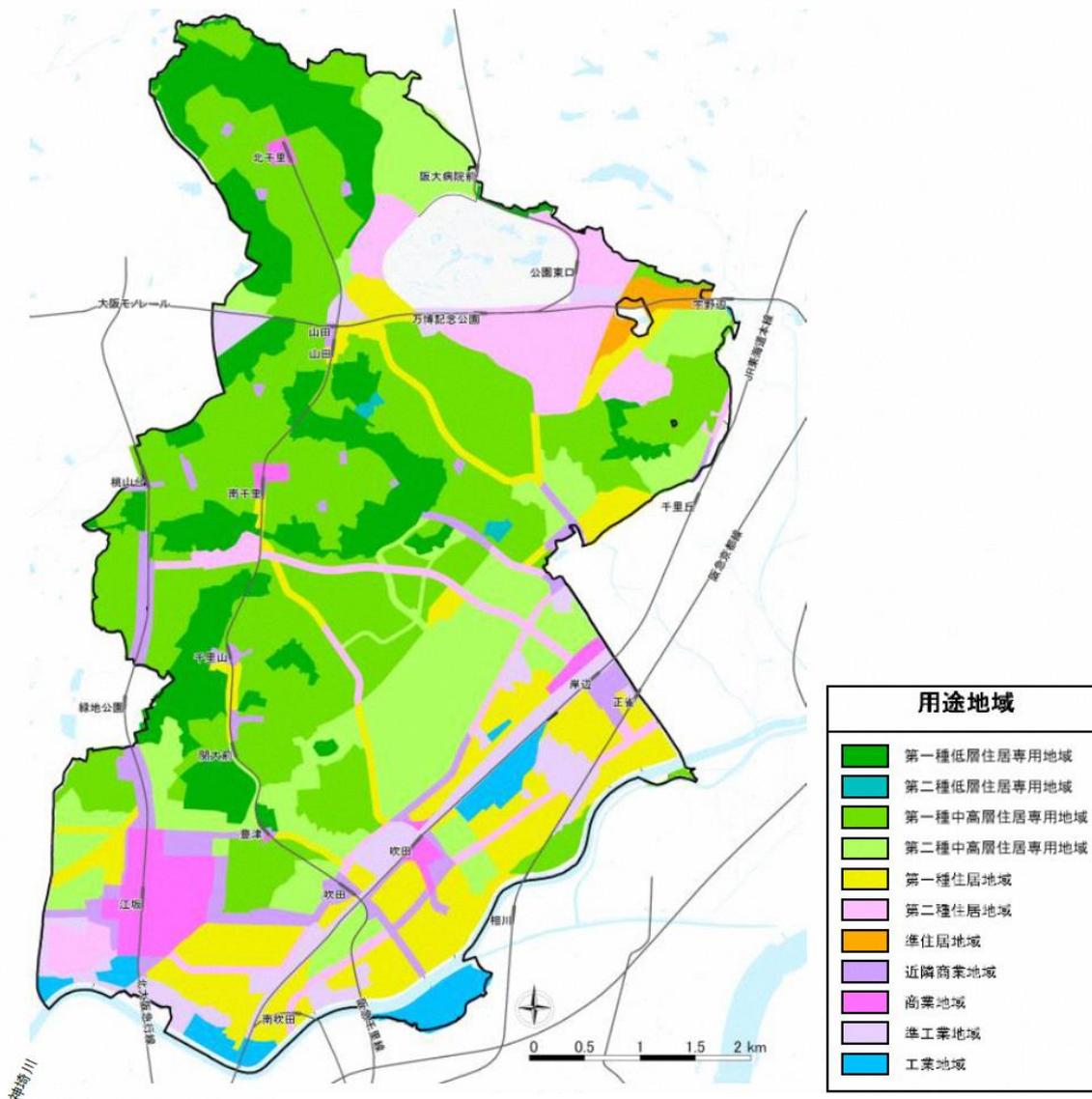
本計画について
1章 住宅をめぐる現況と動向
2章 住宅・地域環境に対する市民意識
3章 住宅関連施策の実施状況
4章 社会環境・住宅政策の動向
5章 住宅政策における課題
6章 基本理念と基本目標
7章 住宅施策の展開
8章 施策の推進に向けて
参考資料

(2) 沿革

現在の本市の市域は、水に恵まれた土地であったことから、旧石器時代後期以降から人が住み始めたといわれています。

大正10年(1921年)には北大阪電気鉄道(現・阪急電鉄)の十三・千里山間が開通し、関西大学の移転とともに千里山周辺において大阪市に隣接する近郊住宅地として市街化が始まりました。本格的に都市化したのは昭和30年代後半の高度経済成長期であり、日本で初めての大規模住宅団地である千里ニュータウンの建設や、昭和45年(1970年)に開催された日本万国博覧会に関連して整備された広域幹線道路や鉄道網により、住宅地としての魅力が高まり人口が急激に増加しました。

その後も、土地区画整理事業による基盤整備や民間開発などにより市域全域の市街化が進み、大阪都市圏における住宅都市として発展してきました。現在は、江坂駅周辺で商業・業務機能の集積、神崎川沿いを中心とした企業の立地がみられるとともに、市内には多くの大学が立地しており、住宅都市であるとともに、多くの企業や大学などを有する複合型都市となっています。

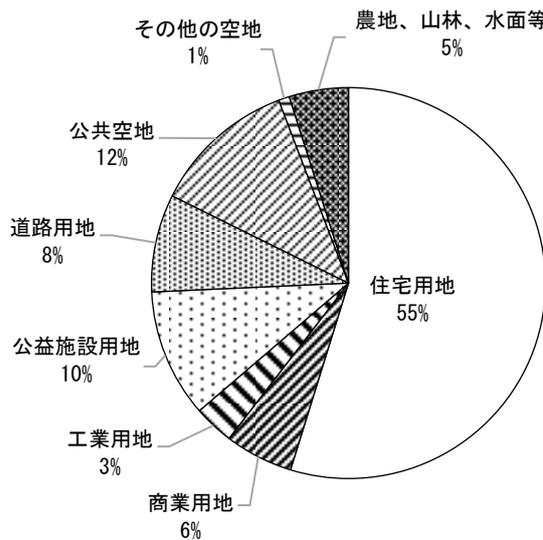


2 土地・建物

(1) 土地・建物利用

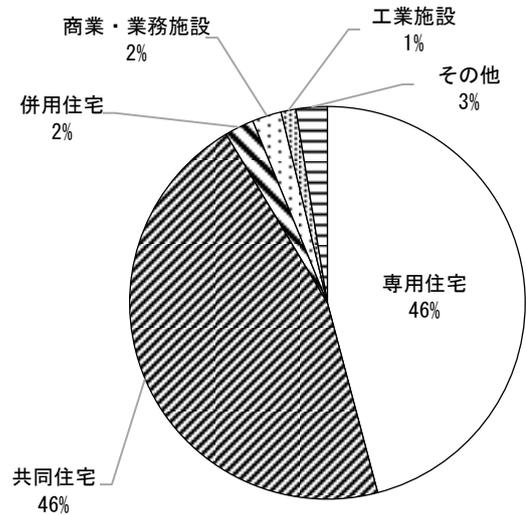
本市の市域面積は約 3,609ha で、このうち土地利用では住宅用地が 55%と過半を占めています。また、建物用途別の件数では、全体の約 9 割が住宅の用途となっています。

土地利用用途の割合



資料：平成 27 年度(2015 年度)都市計画基礎調査

建物用途別件数の割合



資料：平成 29 年度(2017 年度)～

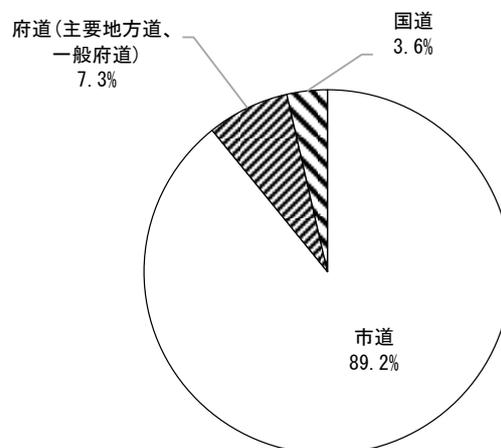
平成 30 (2018 年度) 都市計画基礎調査

(2) 都市基盤整備

令和 2 年(2020 年)時点で、道路は国道、府道、市道を合わせて 2,978 路線・約 600km のうち、598km が舗装整備されており、舗装率は 99.6%を占めています。国道、府道、市道のうち、市道の延長は 89.2%を占めています。

また、公園は 137 箇所・約 268ha が整備されています。

道路の整備状況の割合(延長比)



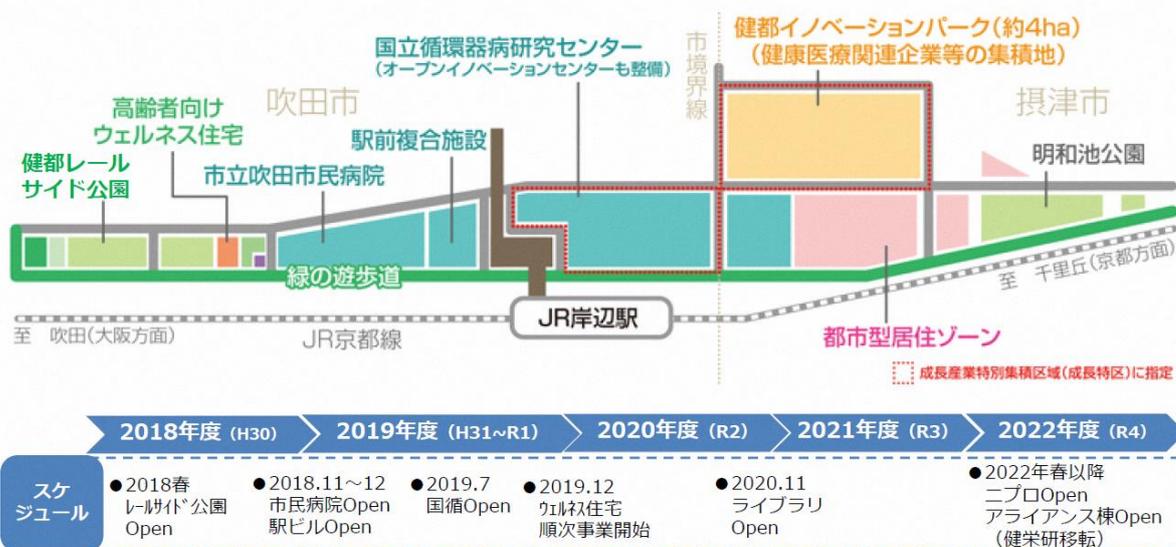
資料：令和 2 年度(2020 年度)版すいた市政概要

(3) 市街地整備

市街地整備については、高度経済成長期に建設された千里ニュータウンをはじめ、南吹田第1、第2を皮切りとした土地区画整理事業による面的整備事業とともに市街地再開発事業などを活用したまちづくりが進められてきました。

最近では、JR 岸辺駅・吹田操車場跡地において、土地区画整理事業による「北大阪健康医療都市*のまちづくり」が行われました。また、令和3年(2021年)3月より佐井寺西土地区画整理事業が開始されています(令和17年度(2035年度)完了予定)。

北大阪健康医療都市* (健都) について



資料：「北大阪健康医療都市のまちづくりの概要」(吹田市健康医療部)

佐井寺西土地区画整理事業について

事業概要

- 事業施行期間
令和3年(2021年)3月～
令和18年3月
- 地区面積
約20.5ヘクタール
- 計画
道路、公園・緑地等の整備改善、適切な街区・画地の整理
- 計画人口
約2,200人

事業計画により、道路、公園等の公共施設の配置が決定しました！！

区分	施行前	施行後
	面積(㎡)	割合(%)
道	14,871.4	1.0
街	944.0	0.4
緑	15,592.1	1.0
水	44,520.3	21.2
農	35,845.3	16.0
山	7,599.3	3.5
水	81,296.3	38.4
小	187,412.4	81.5
計	214,765.8	100.0
計	204,710.8	100.0

資料：「事業計画書」「佐井寺西まちづくり通信」(吹田市土木部)

2 | 人口・世帯の状況

1 人口・世帯

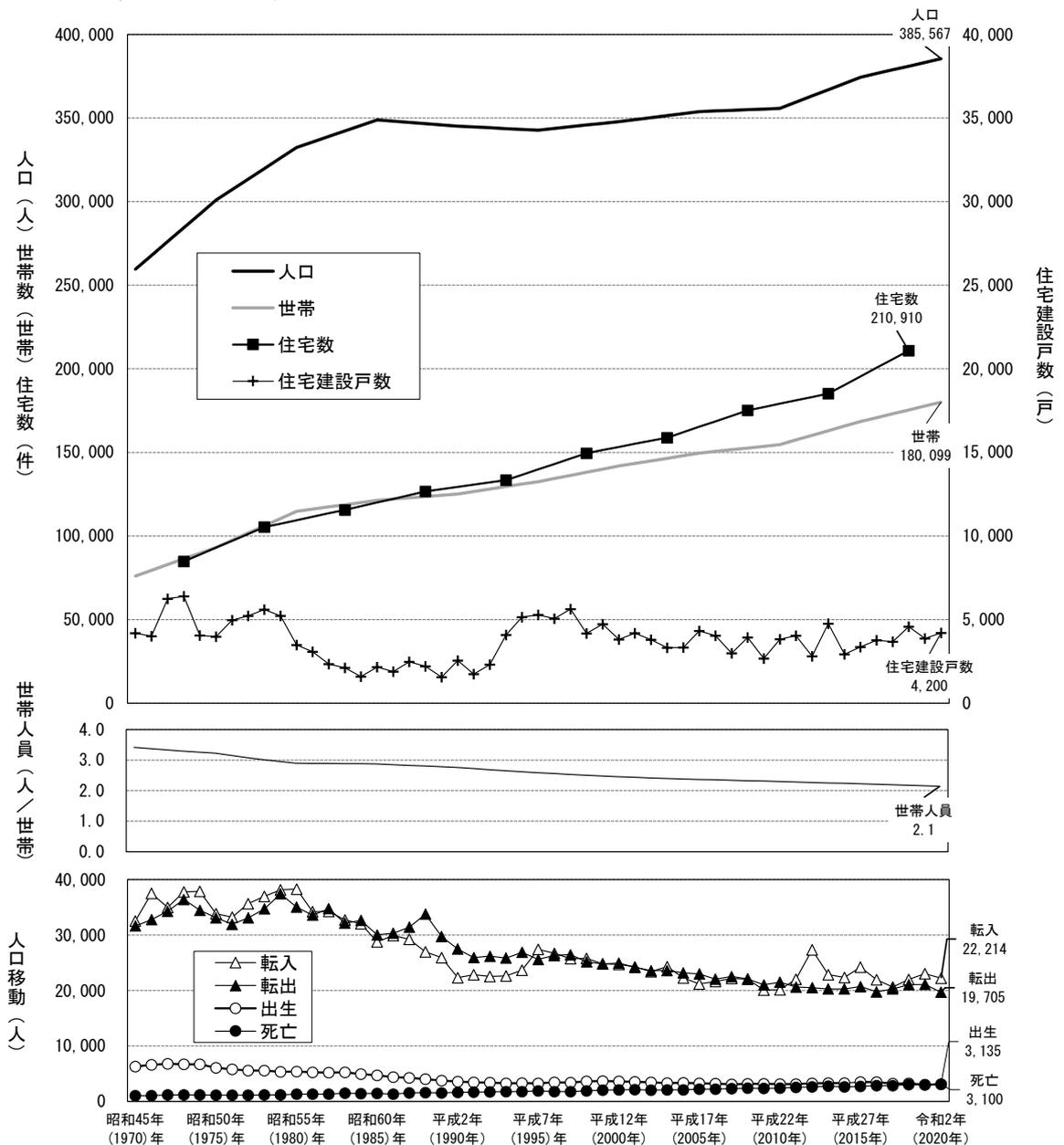
(1) 人口・世帯数

人口は継続して増加、とりわけ近年はその増加傾向が強まっており、令和2年（2020年）で385,567人となっています。

世帯数も同様に増加を続け、令和2年（2020年）には180,099世帯となっています。世帯数の増加とともに1世帯あたりの世帯人員は減少を続け、小世帯化が進んでいます。

住宅数についても同様に増加しており、平成30年（2018年）には210,910戸となっています。

人口・世帯・人口動態の推移

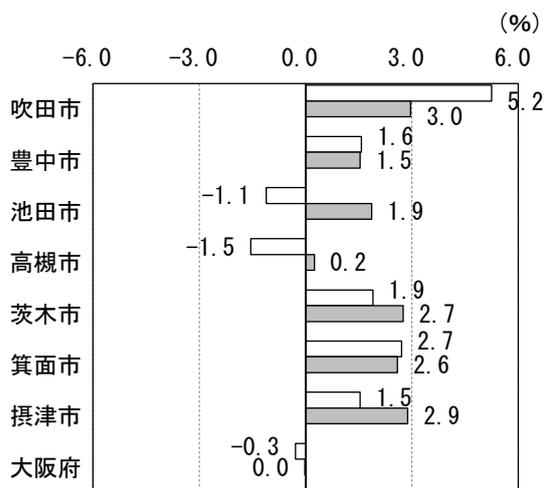


資料：人口・世帯数/国勢調査、住宅数/住宅・土地統計調査、住宅建設戸数/建築統計年報
人口移動/住民登録人口（住民基本台帳人口※平成23年までは外国人登録人口との合計）

平成22年（2010年）～27年（2015年）の5年間における人口増加率は5.2%、平成27年（2015年）～令和2年（2020年）の5年間における人口増加率は3.0%で、人口が増加傾向にある周辺都市の中でも高水準となっています。

世帯数についても、平成22年（2010年）～27年（2015年）は8.9%、平成27年（2015年）～令和2年（2020年）は6.9%で、増加傾向にありますが、人口と同様に周辺都市と同程度となっています。

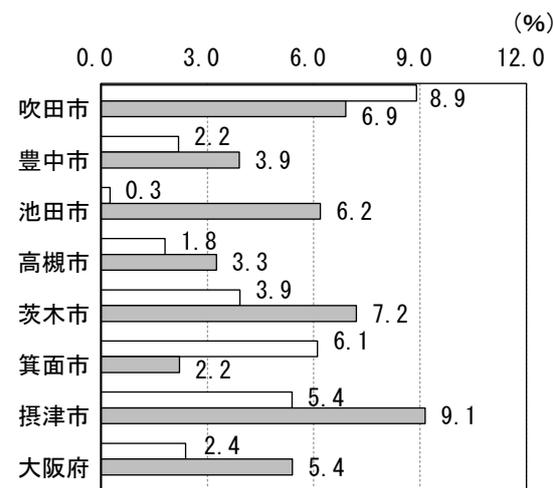
人口増減率（他都市比較）



□ 平成22年（2010年）～平成27年（2015年）
■ 平成27年（2015年）～令和2年（2020年）

資料：国勢調査

世帯増減率（他都市比較）



□ 平成22年（2010年）～平成27年（2015年）
■ 平成27年（2015年）～令和2年（2020年）

資料：国勢調査

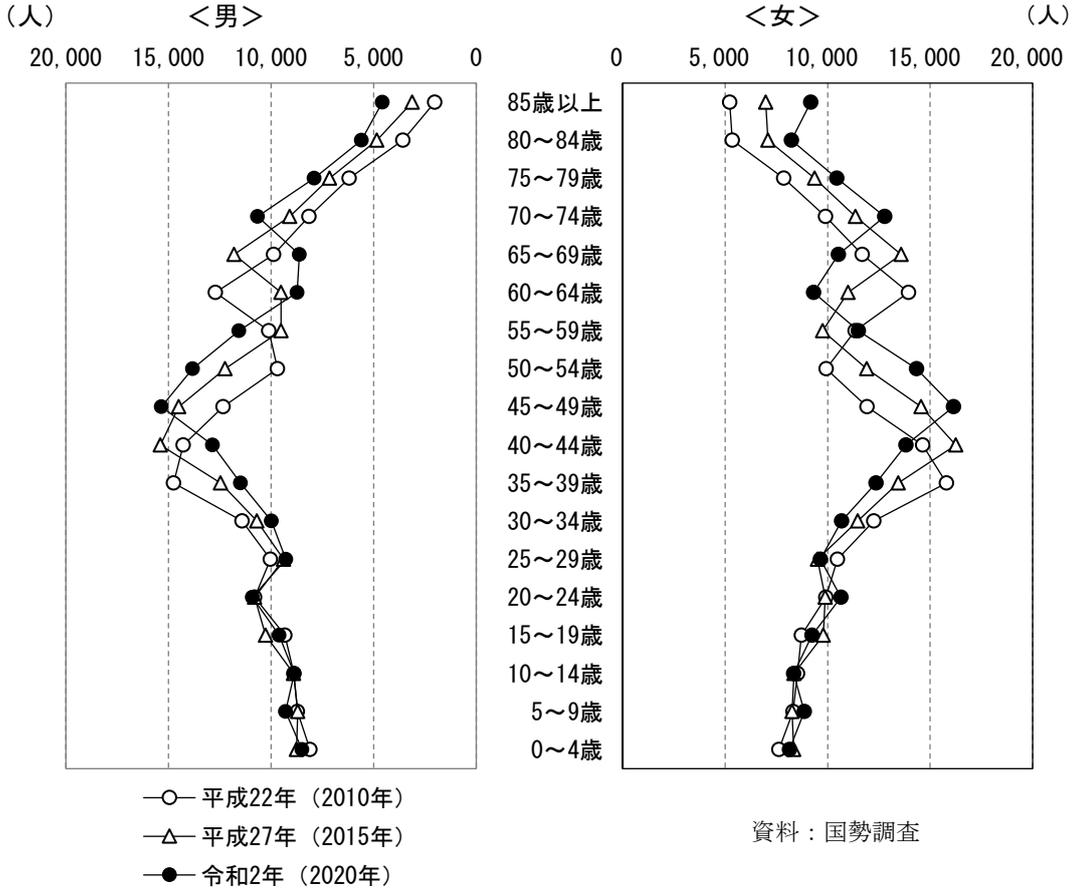
（2）年齢構成

令和2年（2020年）における年齢構成をみると、男女ともに70代前半の団塊の世代と40代後半の団塊ジュニアと呼ばれる世代の人口が多く、つぼ型の年齢構成となっています。

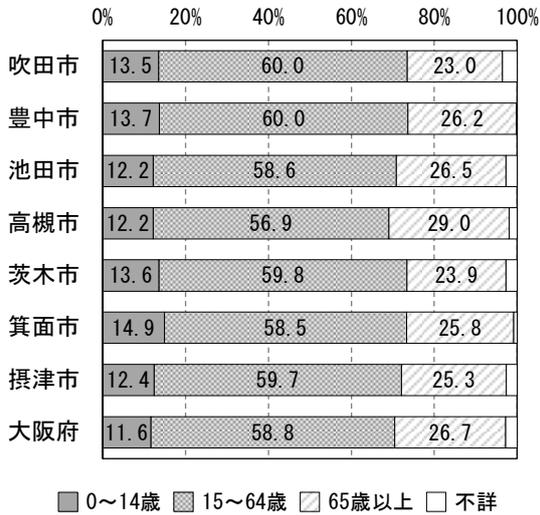
平成22年（2010年）から令和2年（2020年）の10年間の推移をみると、30代を中心とした年齢層の流入による増加傾向がみられます。

高齢化率（65歳以上の人口の割合）は上昇傾向にありますが、令和2年（2020年）で23%で、周辺都市のなかで最も低くなっています。

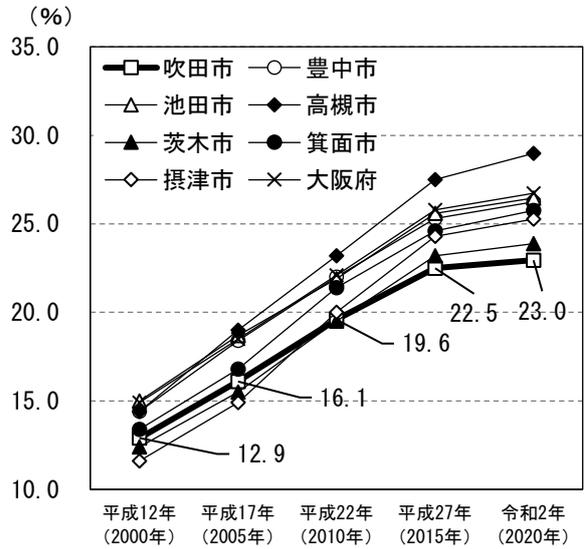
男女別5歳階級別年齢構成の推移



年齢階層別人口の割合（他都市比較）



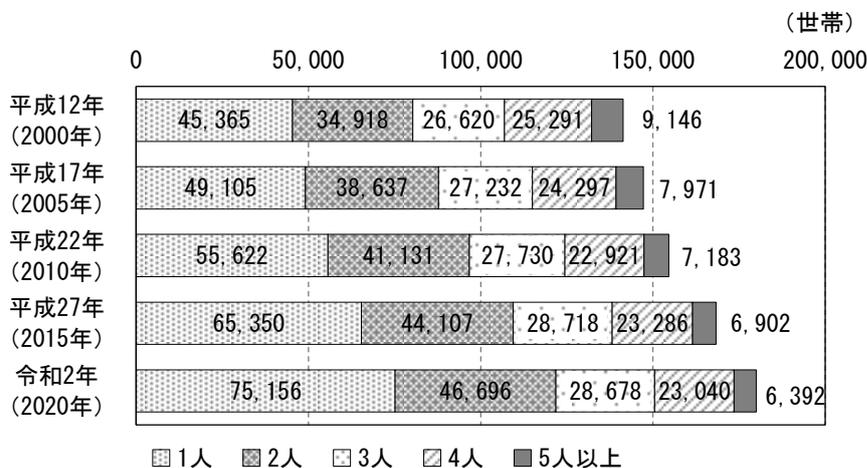
高齢化率の推移（他都市比較）



(3) 世帯構成

世帯構成の推移をみると1人または2人の世帯が増加し続けています。令和2年(2020年)の世帯構成をみると、1人または2人の小規模世帯が7割近くを占めています。

世帯構成の推移



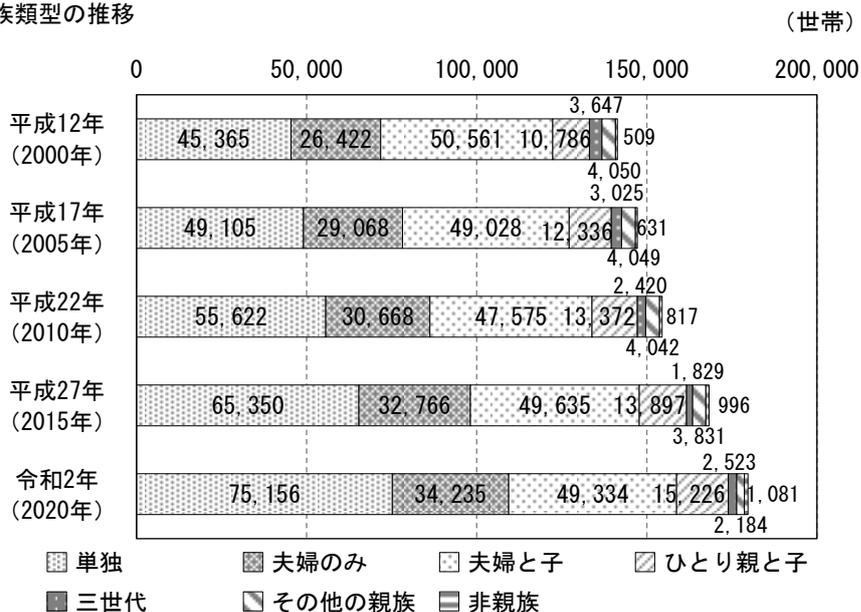
資料：国勢調査

(4) 家族類型

家族類型では単独世帯や夫婦のみ世帯、ひとり親と子世帯が増加し続けています。三世代世帯は平成27年(2015年)まで減少していましたが、平成27年(2015年)から令和2年にかけては増加しています。

令和2年(2020年)の家族類型をみると、単独または夫婦のみの小規模世帯が6割を占めています。

家族類型の推移



資料：国勢調査

2 人口動態

(1) 転出・転入

転出入比率(転入者数/転出者数)は、平成27年(2015年)～令和2年(2020年)で1.20となっており、転入超過の状況が続いています。転入率は周辺都市のなかでも高い値となっています。

平成27年(2015年)から令和2年(2020年)までの5年間における年齢階層別の転出入状況をみると、59歳までの全ての層で転入超過となっており、特に0～9歳・15～24歳・30～44歳で大きくなっています。

転出・転入状況

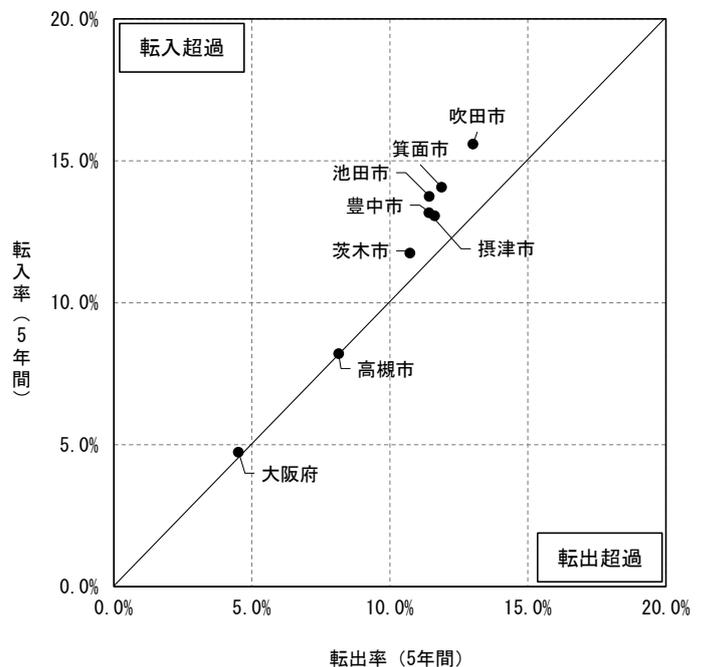
	平成17年 (2005年) ～ 平成22年 (2010年)	平成22年 (2010年) ～ 平成27年 (2015年)	平成27年 (2015年) ～ 令和2年 (2020年)
転出(人)	56,556	48,837	48,738
転入(人)	59,021	61,924	58,402
転出入比率 (転入/転出)	1.04	1.27	1.20

資料：国勢調査

*転出(入)率

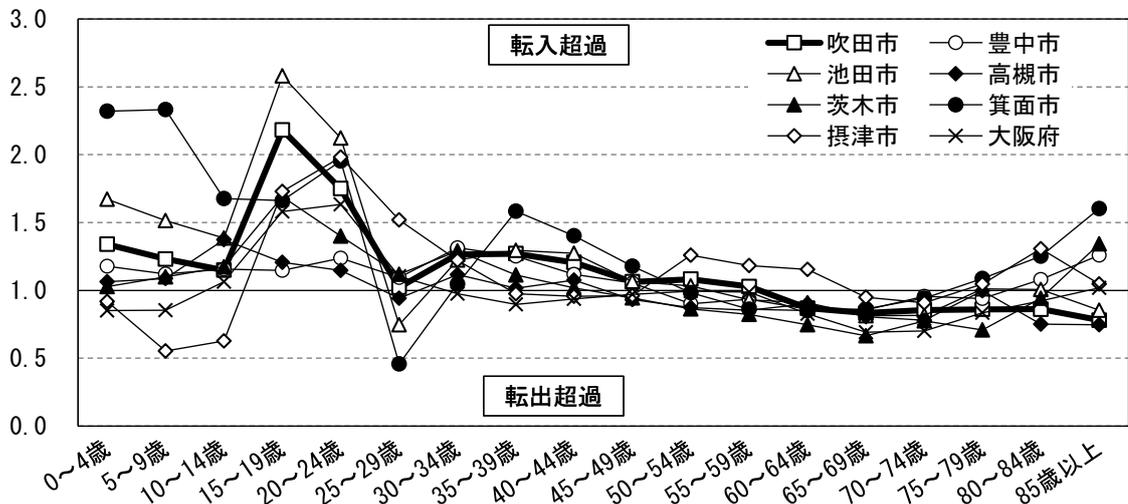
$$= \frac{\text{平成27年(2015年)～令和2年(2020年)の転出(入)人口}}{\text{平成27年(2015年)人口}}$$

転出率・転入率(他都市比較)



資料：令和2年(2020年)国勢調査

5歳階級別転出入比率(他都市比較)



資料：令和2年(2020年)国勢調査

(2) 通勤・通学による流出・流入

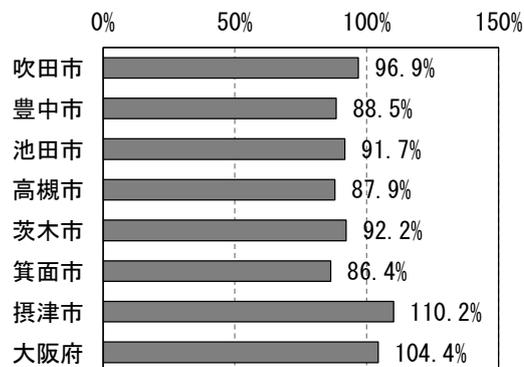
平成 27 年（2015 年）の昼夜間人口比率（昼間人口/夜間人口（常住人口））は 96.9%で、若干の流出超過となっています。

周辺都市のなかでは、流入超過となっている摂津市に次いで高くなっています。

項目	数値
常住人口による人口	374,468
府内他市町村で従業・通学	95,411
府外で従業・通学	16,015
従業地・通学地による人口	362,737
うち府内他市区町村に常住	71,434
うち府外に常住	28,261
昼夜間人口比率	96.9%

資料：平成 27 年（2015 年）国勢調査
※総数に 15 歳未満の通学者を含む

昼夜間人口比率（他都市比較）



資料：平成 27 年（2015 年）国勢調査

(3) 学生数

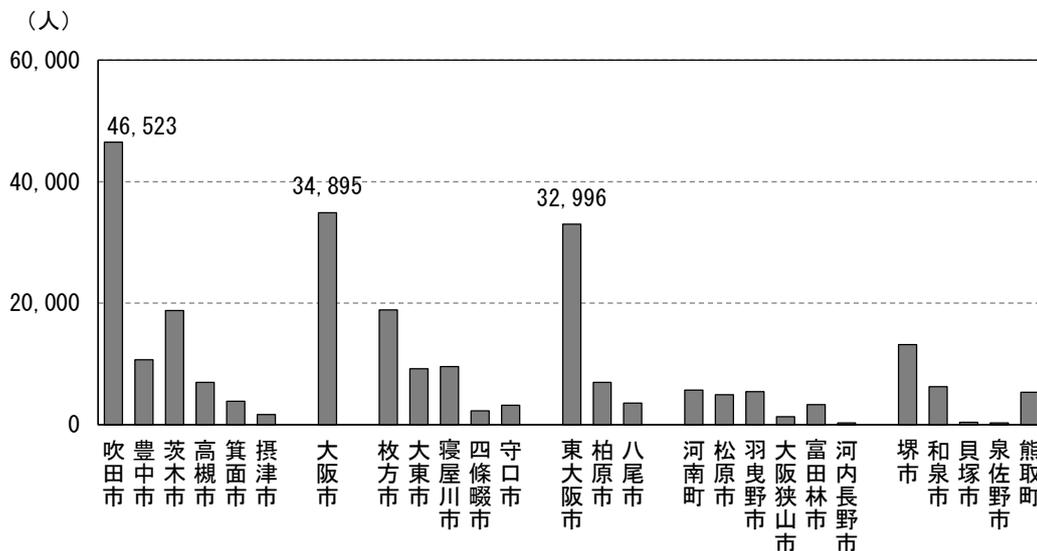
令和元年（2019 年）時点で、本市内には大学・短期大学が合わせて 7 校あり、学生数を合計すると 46,523 人で、大阪府内で最多となっています。

吹田市内の大学・短期大学の学生数

大学	大阪大学 大阪学院大学 関西大学 千里金蘭大学 大和大学 総合研究大学院大学 文化科学研究科（国立民族学博物館）	46,417
短期大学	大阪学院短期大学	106
計		46,523

資料：令和 2 年度（2020 年度）学校基本調査 ※大学には大学院を含む

大学・短期大学の学生数（他都市比較）



資料：令和 2 年度（2020 年度）学校基本調査 ※大学には大学院を含む

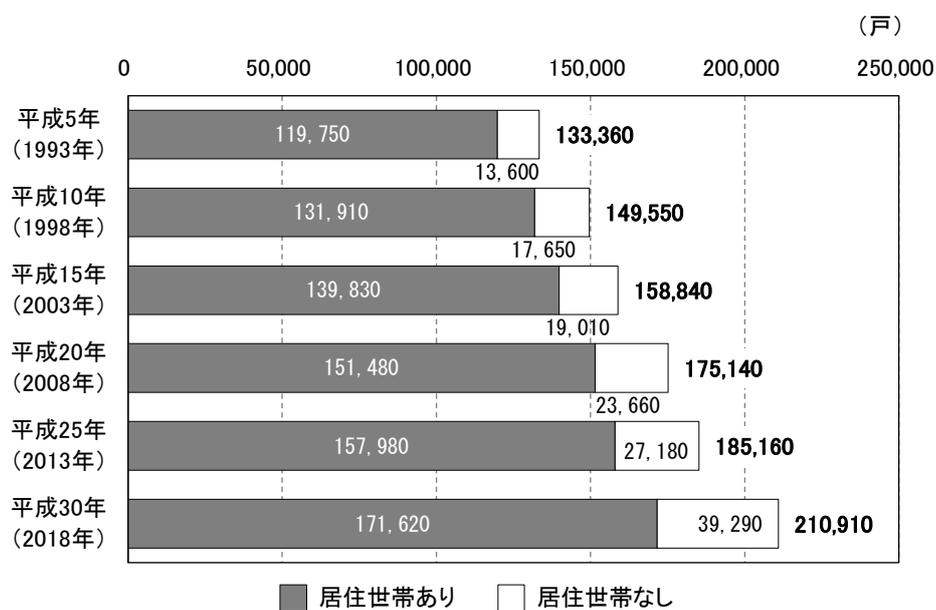
3 | 住宅の状況

1 住宅

(1) 住宅総数

住宅総数は年々増加を続け、平成30年(2018年)には210,910戸で、平成10年(1998年)からの20年間で約60,000戸増となっています。

住宅総数の推移

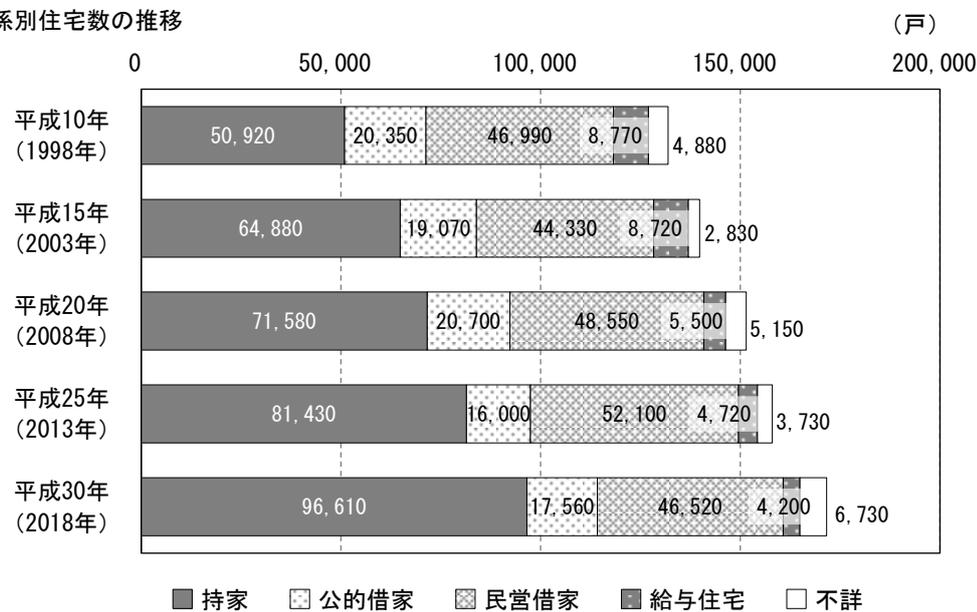


資料：住宅・土地統計調査

(2) 所有関係

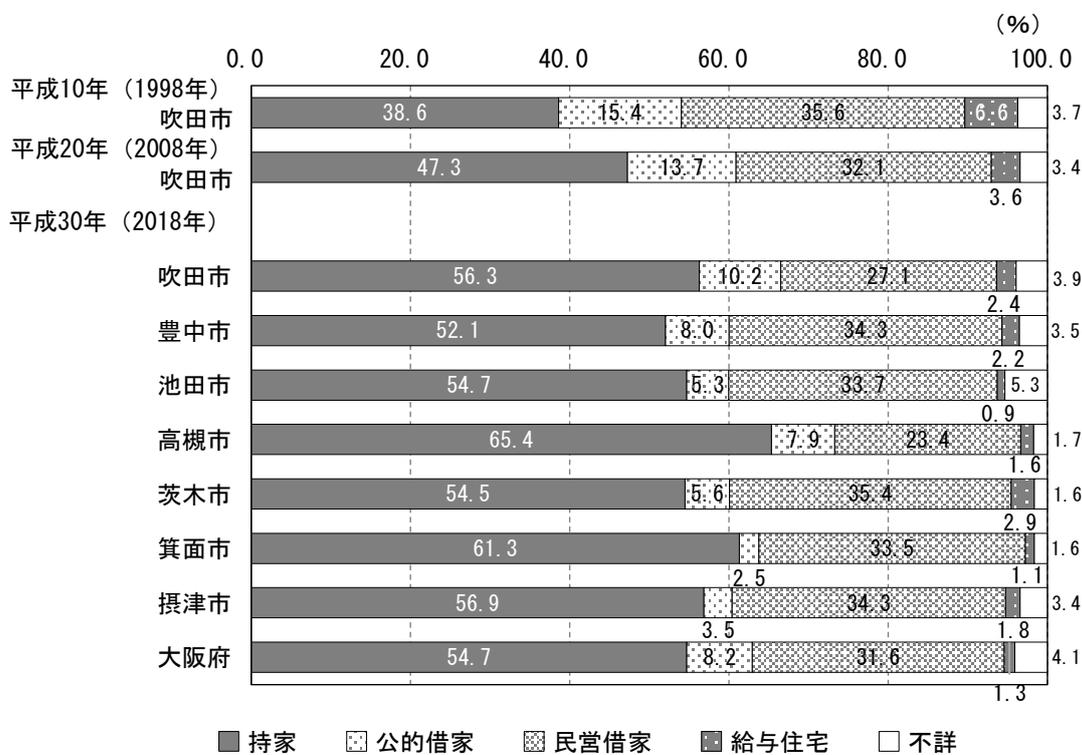
所有関係別では、持家が56.3%を占めており、持家が年々増加する傾向にあります。経年でみると公的借家の割合は減少傾向にあるものの、10.2%で、周辺都市のなかでは最も高くなっています。

所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

所有関係別住宅数の割合（経年及び他都市比較）



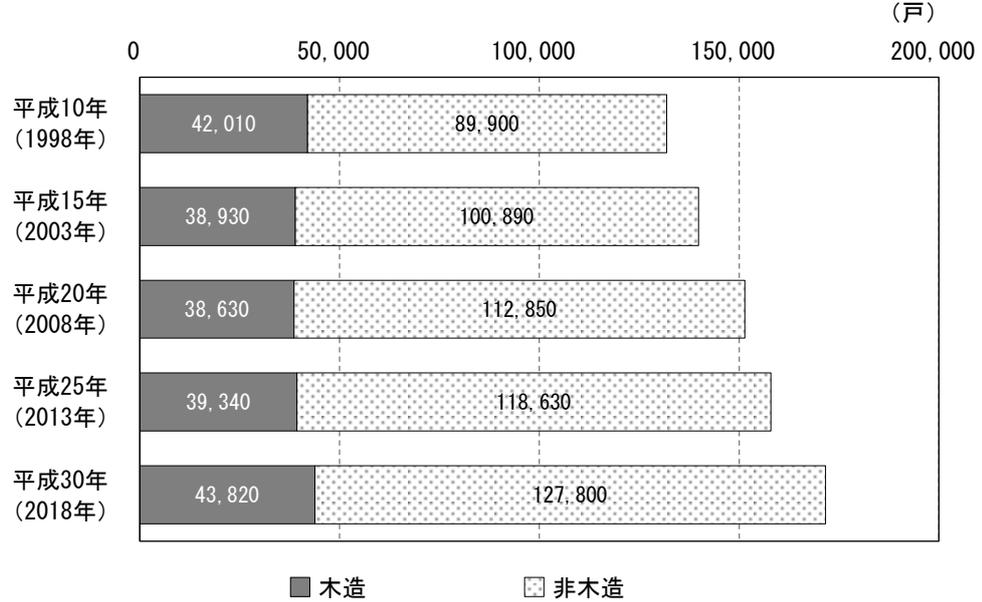
資料：住宅・土地統計調査

(3) 構造

構造別では、非木造住宅が74.5%となっています。

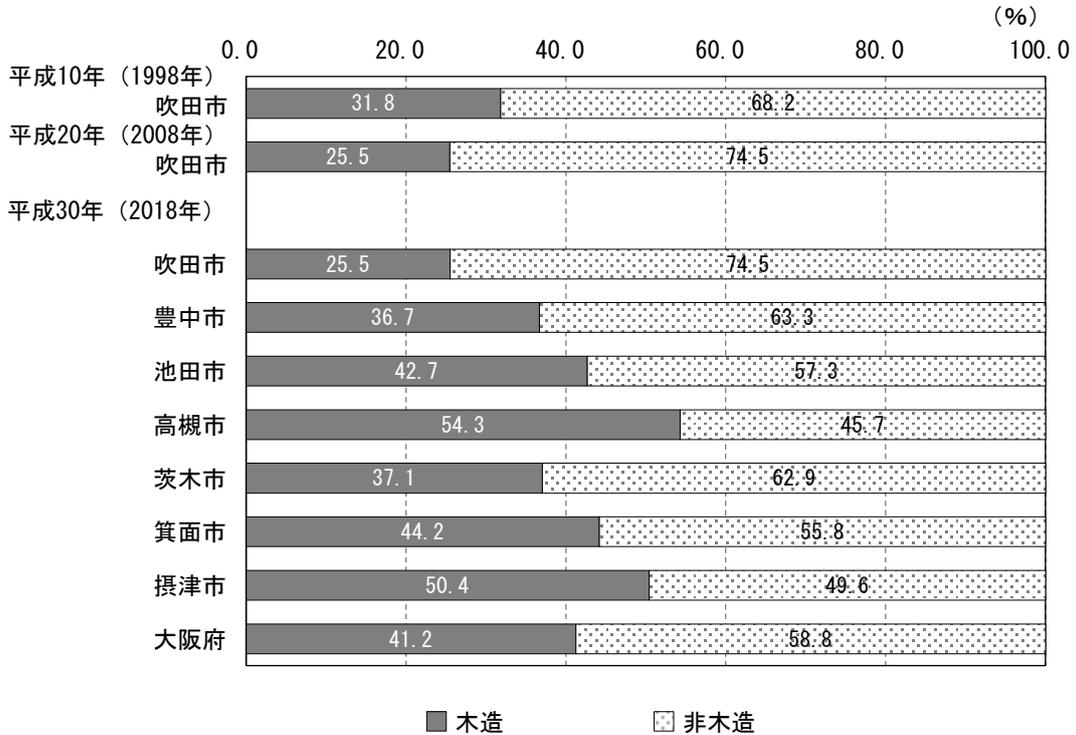
周辺都市のなかでも、非木造住宅の割合が最も高くなっています。

構造別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

構造別住宅数の割合（他都市比較）



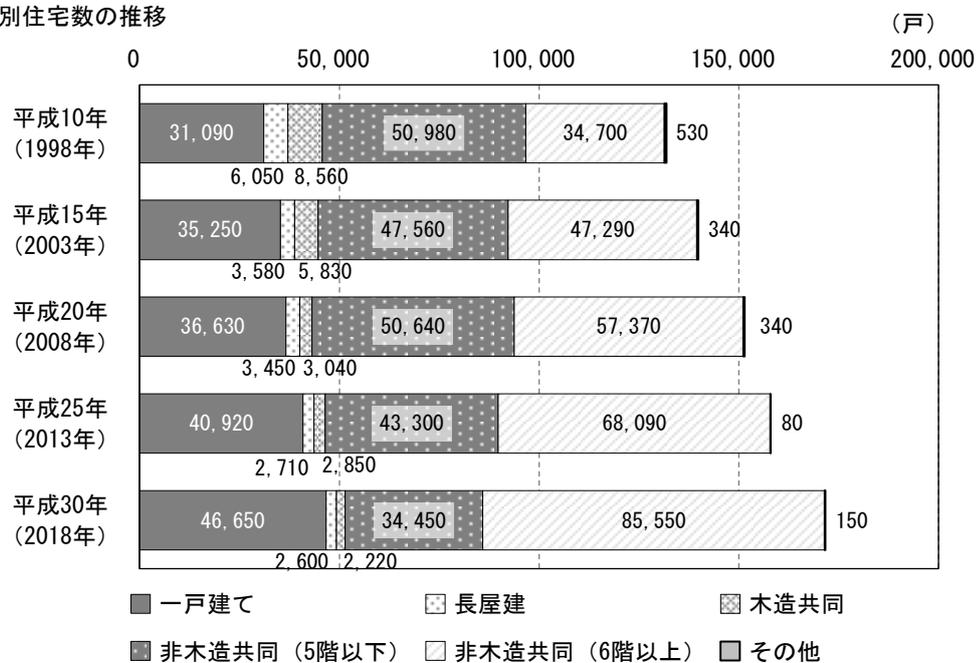
資料：住宅・土地統計調査

(4) 建て方

建て方別では、平成30年(2018年)において共同住宅が7割を超え、特に中高層の共同住宅(非木造共同住宅(6階以上))が49.8%で約半数を占めており、年々増加しています。

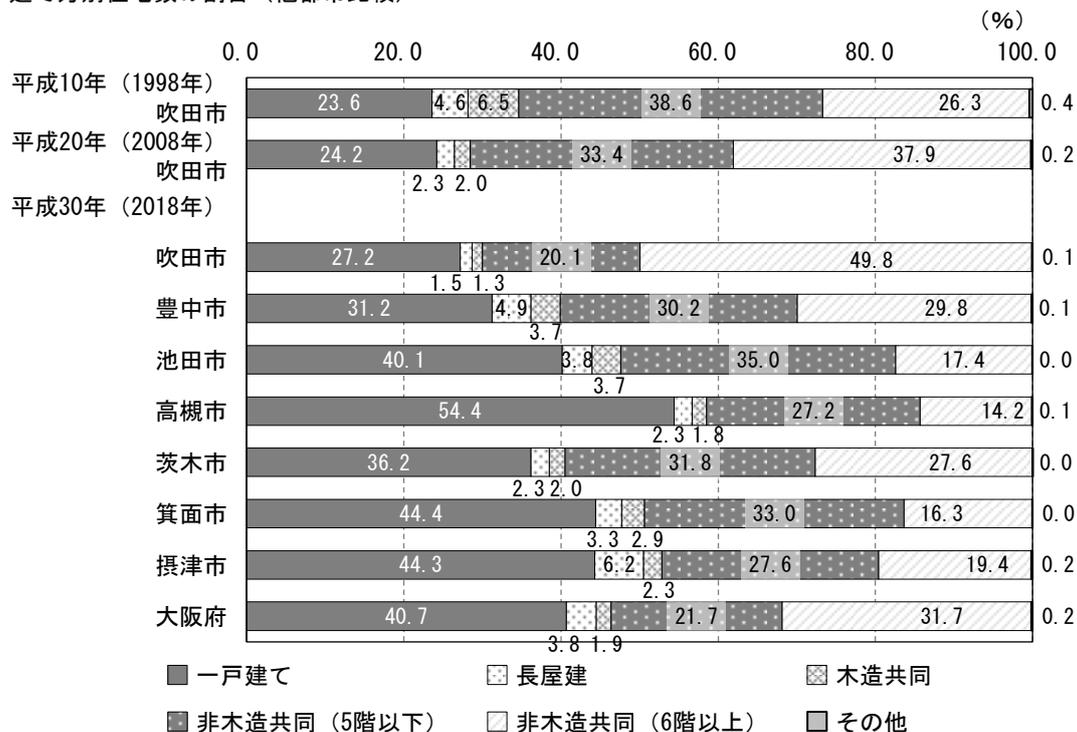
周辺都市のなかでも中高層の共同住宅(非木造共同住宅(6階以上))の割合が突出しています。一方で、戸建住宅(一戸建て)の割合は最も低く27.2%となっています。

建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

建て方別住宅数の割合(他都市比較)



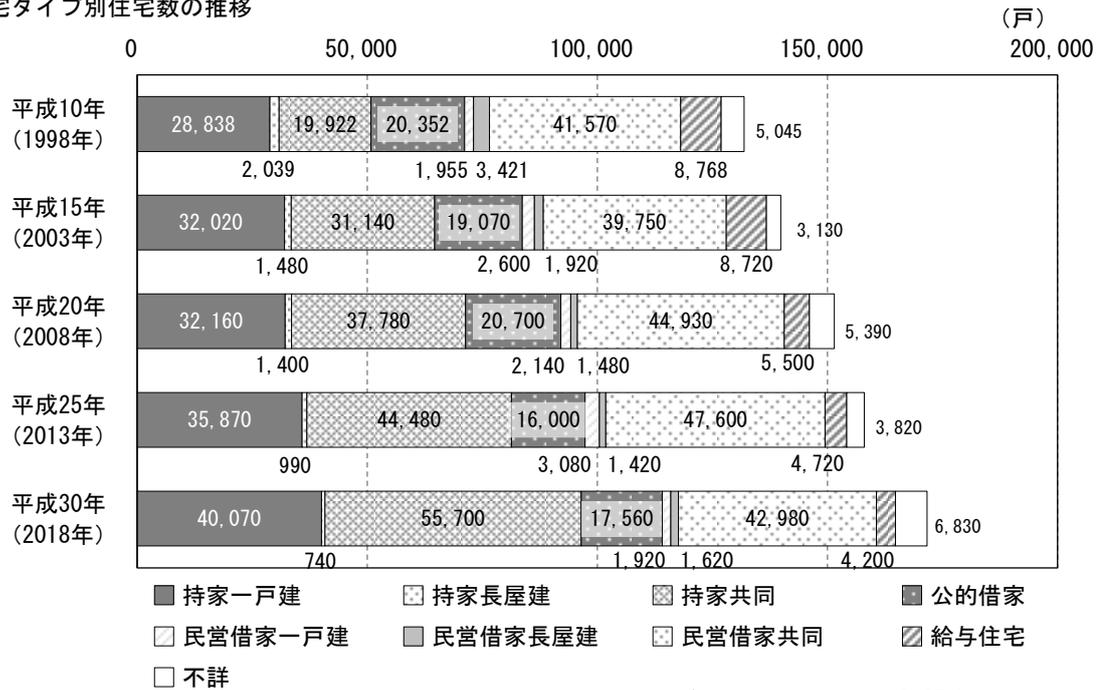
資料：住宅・土地統計調査

(5) 住宅タイプ

住宅タイプ別では、平成30年(2018年)において、分譲マンション*(持家共同)が32.5%と最も高くなっています。分譲マンション*(持家共同)は年々増加しており、平成25年(2013年)からの5年間では10,000戸以上増加し、最も多い住宅タイプとなっています。経年でみると、戸建住宅(持家一戸建)についても増加傾向にあり、逆に賃貸共同住宅(民営借家共同)が減少傾向にあります。

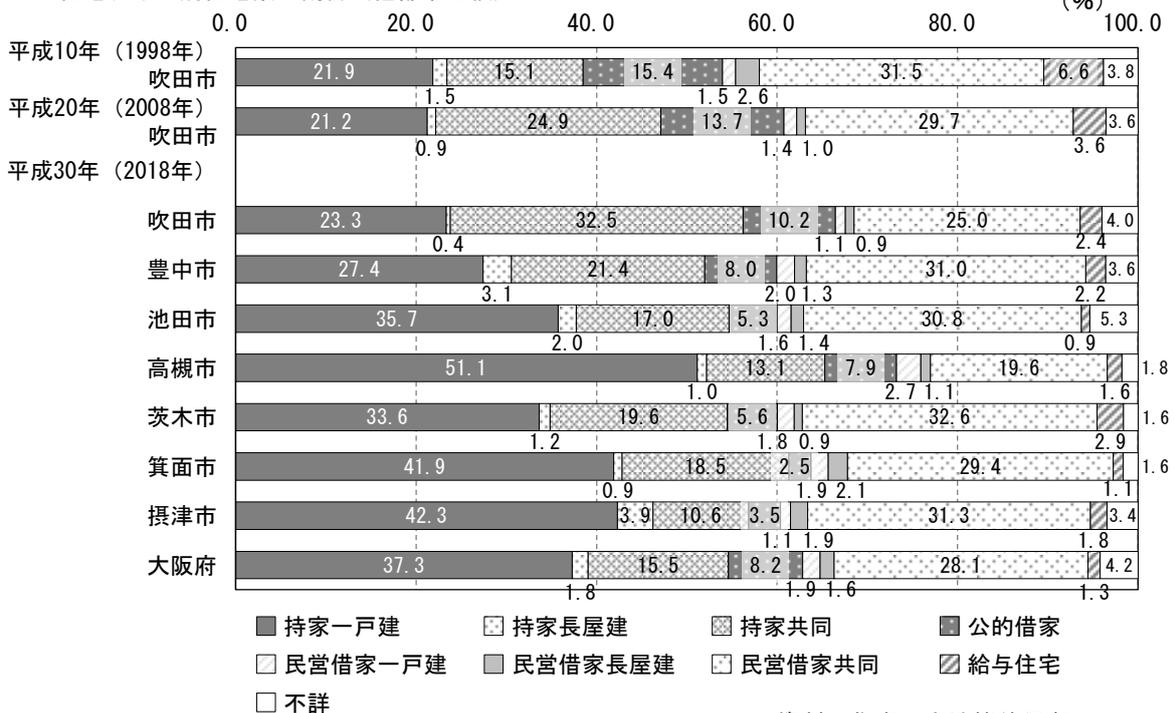
周辺都市と比較しても、分譲マンション*(持家共同)の割合が高くなっています。

住宅タイプ別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

住宅タイプ別住宅数の割合(他都市比較)

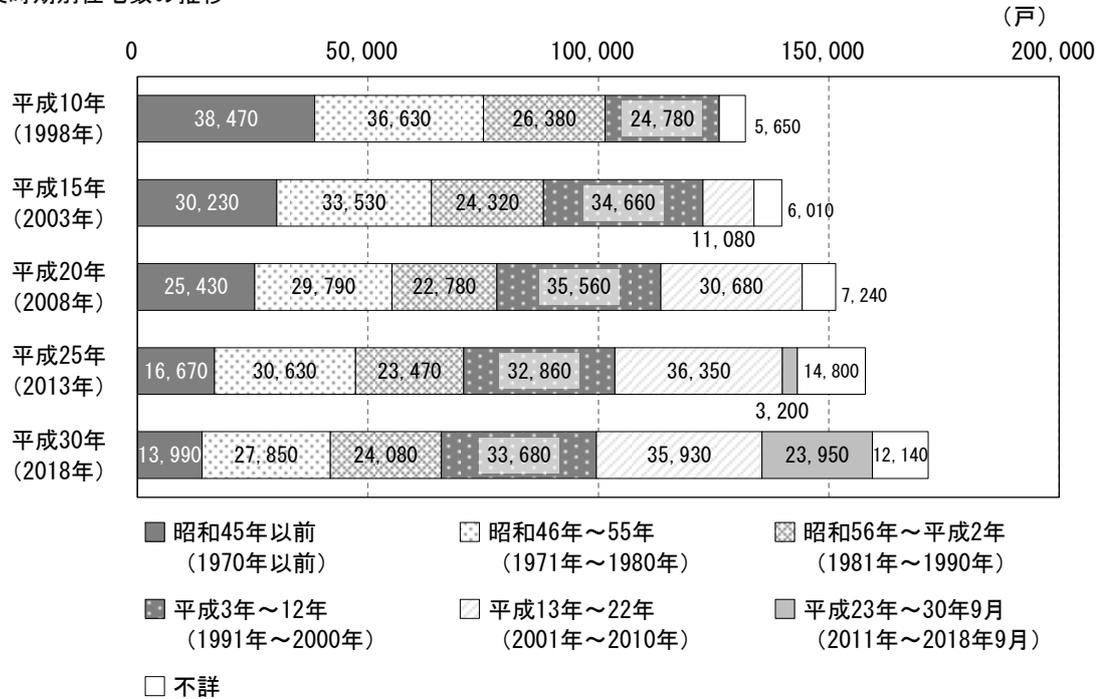


資料：住宅・土地統計調査

(6) 建築時期

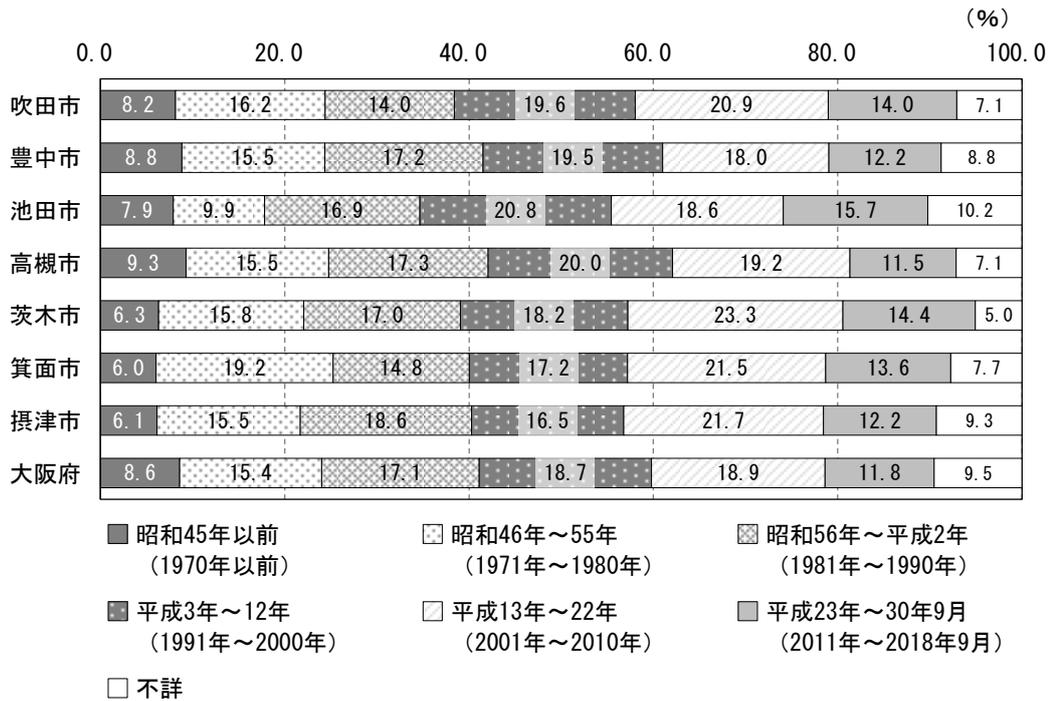
建築基準法で新耐震基準*が定められた昭和56年(1981年)より古い住宅は年々減少しており、平成30年(2018年)で全体の24.4%、41,840戸となっています。周辺都市や大阪府全体と比較してほぼ同程度の水準です。

建築時期別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査 ※各調査年最新年は9月までの値

建築時期別住宅数の割合(他都市比較)



資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

(7) 公的賃貸住宅*

本市内には公的賃貸住宅*が 19,856 戸供給されています。市営住宅は市内全域に広く分布していますが、府営住宅・大阪府住宅供給公社賃貸住宅・UR 都市機構賃貸住宅の大半は、千里ニュータウンにおいて供給されています。

市営住宅については 1,179 戸が供給されており、そのうち借上型市営住宅が 123 戸となっています。

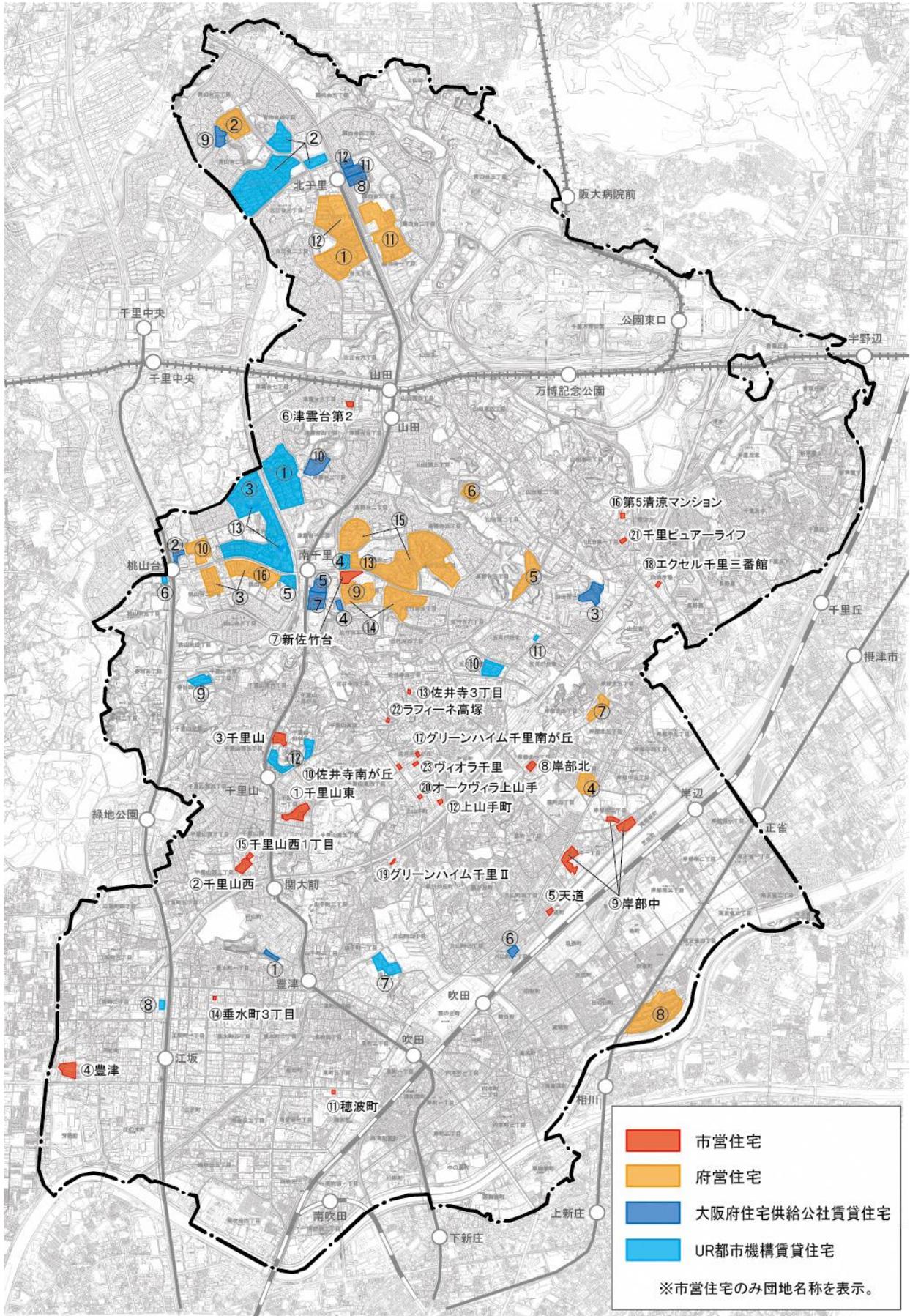
また、府営住宅については 8,872 戸が供給されており、世帯総数に対する割合は 4.97%と、周辺都市のなかで最も高くなっています。

公営住宅等の供給状況（他都市比較）

	公営住宅等戸数			世帯総数に対する公営住宅等の割合		
	府営住宅	市営住宅	合計	府営	市営	合計
吹田市	8,872	1,179	10,051	4.97%	0.66%	5.63%
豊中市	5,127	2,389	7,516	2.86%	1.33%	4.20%
池田市	269	447	716	0.56%	0.92%	1.48%
高槻市	6,607	522	7,129	4.34%	0.34%	4.68%
茨木市	3,598	371	3,969	2.92%	0.30%	3.22%
箕面市	326	344	670	0.55%	0.58%	1.12%
摂津市	1,084	210	1,294	2.75%	0.53%	3.28%

令和 3 年（2021 年）3 月末、ただし本市の市営住宅戸数は令和 3 年（2021 年）9 月末
（世帯総数：令和 2 年 10 月 1 日大阪府総務部統計課）

公的賃貸住宅*の分布状況



本計画について

1章 住宅をめぐる
現況と動向

2章 住宅・地域環境に
対する市民意識

3章 住宅関連施策の
実施状況

4章 社会環境・住宅
政策の動向

5章 住宅政策に
おける課題

6章 基本理念と
基本目標

7章 住宅施策の展開

8章 施策の推進に
向けて

参考資料

市営住宅の概要

	住宅名	所在地	完成年	管理戸数	構造	階数	棟数	
市直接建設型	1	千里山東	千里山東2丁目	平成元年(1989年)	126	中耐	3	7
	2	千里山西	千里山西1丁目	昭和58年(1983年)	63	中耐	3、4	4
	3	千里山	千里山月が丘	昭和61年(1986年)	45	中耐	3	3
	4	豊津	豊津町	昭和62年(1987年)	35	中耐	5	1
				昭和50年(1975年)	50	中耐	5	1
				昭和55年(1980年)	70	中耐	5	2
	5	天道	天道町	平成11年(1999年)	29	中耐	5	1
	6	津雲台第2	津雲台6丁目	平成7年(1995年)	36	高耐	6	1
	7	新佐竹台	佐竹台2丁目	平成29年(2017年)	240	高耐	11	2
	8	岸部北	岸部北1丁目	昭和47年(1972年)	30	中耐	5	1
	9	岸部中(東)	岸部中1-2丁目	平成16年(2004年)	102	高耐	11	1
				平成19年(2007年)	32	高耐	11	1
		岸部中(北)		昭和45年(1970年)	48	中耐	4	2
昭和46年(1971年)				30	中耐	5	1	
岸部中(西)		昭和52年(1977年)		60	中耐	5	2	
		平成5年(1993年)		60	中耐	5	2	
借上型	10	佐井寺南が丘	佐井寺南が丘	平成8年(1996年)	7	中耐	5	1
	11	穂波町	穂波町	平成8年(1996年)	6	高耐	10	1
	12	上山手町	上山手町	平成9年(1997年)	6	中耐	5	1
	13	佐井寺3丁目	佐井寺3丁目	平成11年(1999年)	5	中耐	5	1
	14	垂水町3丁目	垂水町3丁目	平成13年(2001年)	15	高耐	6	1
	15	千里山西1丁目	千里山西1丁目	平成22年(2010年)	18	中耐	5	1
	16	第5清涼マンション	山田東1丁目	平成9年(1997年)	15	高耐	7	1
	17	グリーンハイム千里南が丘	佐井寺南が丘	平成6年(1996年)	10	高耐	6	1
	18	エクセル千里三番館	山田市場	平成10年(1998年)	16	中耐	5	1
	19	グリーンハイム千里Ⅱ	山手町4丁目	平成5年(1993年)	4	高耐	11	1
	20	オークヴィラ上山手	上山手町	平成10年(1998年)	2	高耐	6	1
	21	千里ピュアライフ	山田東1丁目	平成7年(1995年)	12	高耐	6	1
	22	ラフィーネ高塚	千里山高塚	平成10年(1998年)	4	中耐	5	1
23	ヴィオラ千里	佐井寺南が丘	平成9年(1997年)	3	高耐	6	1	
23団地				1,179			46	

令和3年(2021年)9月末 吹田市調べ

府営住宅の概要

	団地名	住所	建設年度	管理戸数
1	岸部第1	岸部北2丁目	昭和44年(1969年)	720
2	吹田山田西	山田西2丁目	昭和54,55年(1979,1980年)	384
3	吹田山田西第2	山田西2丁目	昭和59年(1984年)	160
4	吹田岸部	岸部北3、4丁目	昭和61年(1986年)	124
5	吹田川園	川園町	平成2,4,6年(1990,1992,1994年)	888
6	千里古江台	古江台4、5丁目	昭和38,39,平成7,9,15年 (1963,1964,1995,1997,2003年)	708
7	千里青山台	青山台2丁目	昭和39年(1964年)	485
8	千里桃山台	桃山台1、2丁目	昭和41,42年(1966,1967年)	885
9	千里高野台	高野台2、4丁目	昭和37,38,62,平成元,2,4,5年 (1962,1963,1987,1989,1990,1992,1993年)	598
	千里高野台(特公賃)		平成4年(1992年)	212
10	千里佐竹台	佐竹台2、5丁目	昭和36,平成2,3,4年 (1961,1990,1991,1992年)	318
	千里佐竹台(特公賃)		平成3年(1991年)	75
11	吹田佐竹台	佐竹台2丁目	平成19,26,令和元年(2007,2014,2019年)	633
12	吹田高野台	高野台1丁目	平成25,27,30,令和元年 (2013,2015,2018,2019年)	681
13	吹田藤白台	藤白台3丁目	平成24,25,28年(2012,2013,2016年)	947
14	吹田古江台	古江台4丁目	平成20,22,26,29年 (2008,2010,2014,2017年)	669
15	吹田竹見台	竹見台4丁目	平成22,25年(2010,2012年)	385
16	吹田桃山台	桃山台1丁目	建設中	0
	16団地			8,872

令和3年(2021年)3月末

大阪府住宅供給公社賃貸住宅の概要

	団地名	住所	建設年度	管理戸数
1	豊津	円山町	昭和26年(1951年)	56
2	竹見台	竹見台4丁目	昭和44年(1969年)	206
3	千里山田西	山田西1丁目	昭和52年(1977年)	356
4	OPH千里佐竹公園	佐竹台1丁目	平成15年(2003年)	88
5	OPH千里佐竹台	佐竹台1丁目	平成17年(2005年)	204
6	OPH吹田片山	片山町1丁目	平成17年(2005年)	96
7	OPH千里佐竹台Ⅱ	佐竹台1丁目	平成18年(2006年)	356
8	OPH北千里駅前	藤白台3丁目	平成20年(2008年)	221
9	OPH北千里青山台	青山台2丁目	平成21年(2009年)	143
10	OPH南千里津雲台	津雲台3丁目	平成21年(2009年)	290
11	OPH北千里駅前Ⅱ	藤白台3丁目	平成22年(2010年)	216
12	OPH北千里駅前Ⅲ	藤白台3丁目	平成24年(2012年)	80
	12団地			2,312

令和3年(2021年)3月末

UR都市機構賃貸住宅の概要

	団地名	住所	管理開始年度	管理戸数
1	千里津雲台	津雲台2丁目	昭和39年(1964年)	1,100
2	千里青山台	青山台4丁目	昭和40年(1965年)	1,846
3	千里竹見台	竹見台2丁目	昭和42年(1967年)	1,986
4	千里高野台	高野台1丁目	昭和43年(1968年)	108
5	千里桃山台	桃山台1丁目	昭和44年(1969年)	228
6	千里桃山	桃山台5丁目	昭和46年(1971年)	142
7	片山公園	出口町	昭和47年(1972年)	610
8	江坂	江坂2丁目	昭和52年(1977年)	87
9	千里春日台	春日4丁目	昭和56年(1981年)	260
10	東千里山	五月が丘西	昭和58年(1983年)	304
11	シェリール千里五月が丘	五月が丘北	昭和61年(1986年)	22
12	千里山	千里山霧が丘他	平成25年(2013年)	340
13	千里グリーンヒルズ竹見台	竹見台1丁目	令和2年(2020年)	460
	13団地			7,493

令和3年(2021年)3月末

(8) セーフティネット住宅*

セーフティネット住宅*は令和2年度(2020年度)末現在で63件、1,316戸が登録されています。1,316戸のうち684戸(53.0%)が大阪府住宅供給公社の管理住戸となっています。

セーフティネット住宅*の登録状況(他都市比較)

市町村	総数		うち専用住宅	
	戸数(戸)	件数(件)	戸数(戸)	件数(件)
吹田市	1,316	63	753	7
豊中市	1,168	75	561	6
池田市	302	24	0	0
高槻市	1,734	138	46	7
茨木市	2,034	169	153	2
箕面市	292	41	0	0
摂津市	650	67	0	0

令和3年(2021年)3月末現在

(9) サービス付き高齢者向け住宅*

サービス付き高齢者向け住宅*は令和3年(2021年)7月末現在で23件、1,070戸が登録されています。

市内のサービス付き高齢者向け住宅*の登録状況

	登録数(件)	戸数(戸)	家賃(万円)	敷金(万円)	共益費(万円)	専有面積(m ²)
全体	23	1,070	3.9~26.0	0~76.5	1.0~5.5	18.00~50.14
家賃帯別	概ね5万円未満	2	3.9~8.0	0	1.2~2.5	18.01~22.54
	5万円~概ね10万円未満	15	5.0~11.0	0~30.0	1.0~6.1	18.00~29.65
	概ね10万円以上	6	9.0~26.0	0~76.5	1.0~5.5	18.00~50.14
地域別	JR以南	3	5.3~14.0	10.0~28.0	1.5~3.2	18.00~27.00
	片山・岸部	6	3.9~26.0	0~76.5	1.0~4.8	18.00~50.14
	豊津・江坂・南吹田	4	5.0~9.0	10.0~30.0	1.0~2.4	18.00~26.68
	千里山・佐井寺	3	5.3~10.2	0~12.0	1.0~6.1	18.00~25.17
	山田・千里丘	5	3.9~20.1	0~40.1	1.0~2.4	18.01~42.43
	千里ニュータウン・万博・阪大	2	11.5	10.0~21.0	0~51.0	1.0~5.5

令和3年(2021年)7月末現在

(10) 終身建物賃貸借事業*認可住宅

終身建物賃貸借事業*認可住宅は令和3年(2021年)9月末現在で1件、79戸となっています。

市内の終身建物賃貸借事業*認可住宅

認可件数(件)	認可戸数(戸)	家賃(万円)	敷金(万円)	共益費(万円)	専有面積(m ²)
1	79	8.6~20.1	17.2~40.1	1.6	19.17~42.43

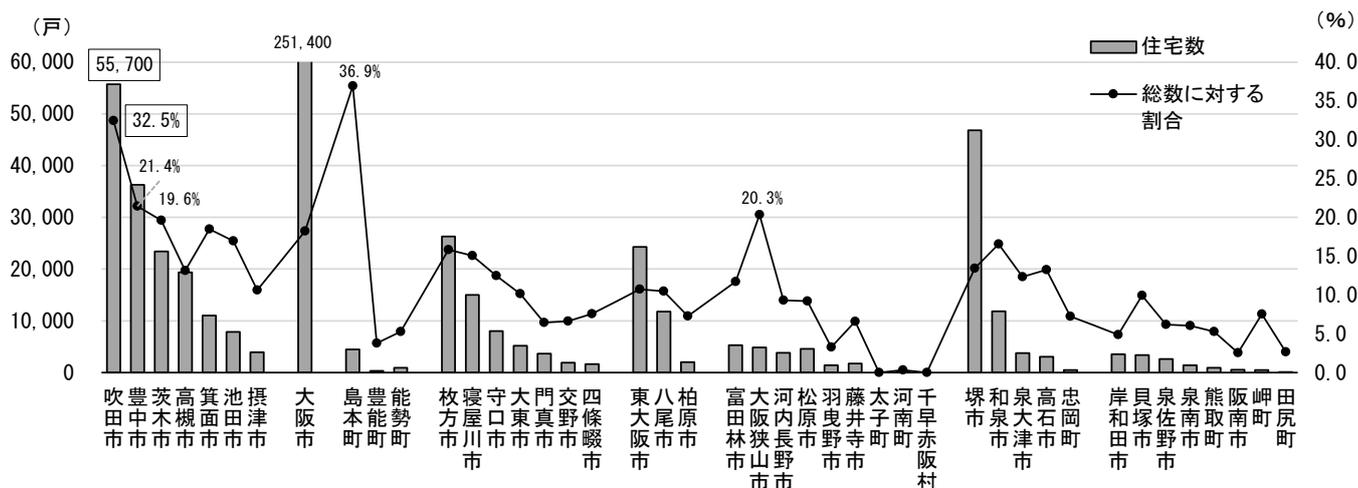
令和3年(2021年)9月末現在

(11) 分譲マンション*

平成30年(2018年)において、分譲マンション* (持家共同住宅) は55,700戸で、全体の32.5%を占めています。平成20年(2008年)の37,780戸(全体の24.9%)から、この10年間で急増しています。

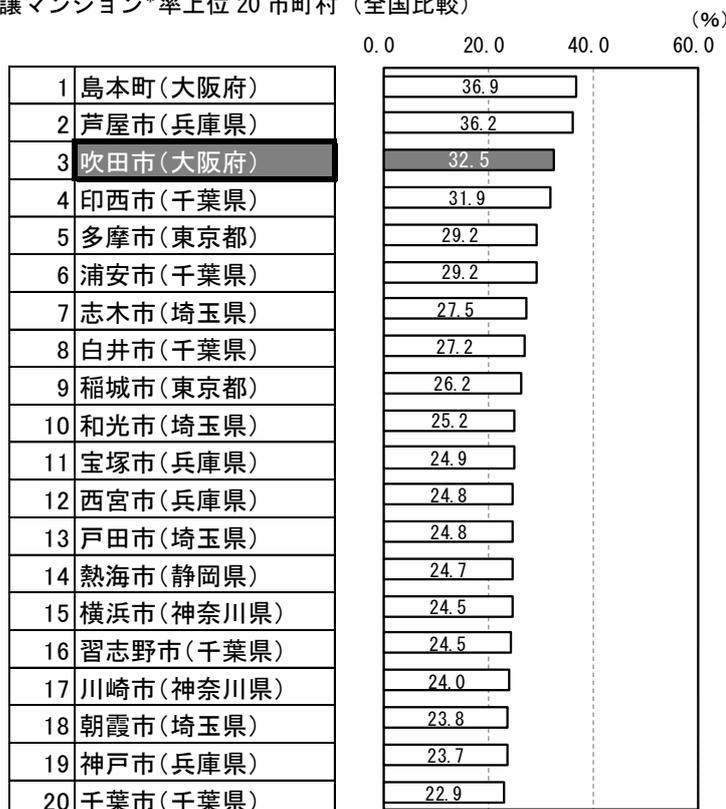
大阪府内の他都市と比較しても、戸数では大阪市を除く都市では最も多く、割合についても島本町に次いで高くなっています。また、分譲マンション*の割合は、島本町、芦屋市に次いで、全国の市町村で第3位となっています。

分譲マンション*数 (他都市比較)



資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

分譲マンション*率上位20市町村 (全国比較)



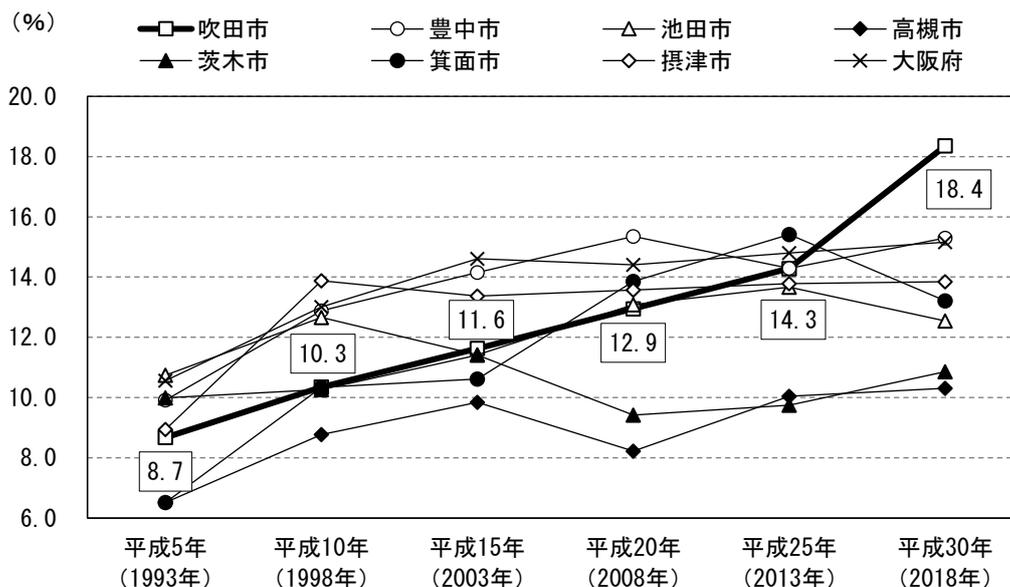
資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

(12) 空き家

空き家の総数は 38,710 戸で、空き家率は 18.4%となっており、増加傾向にあります。

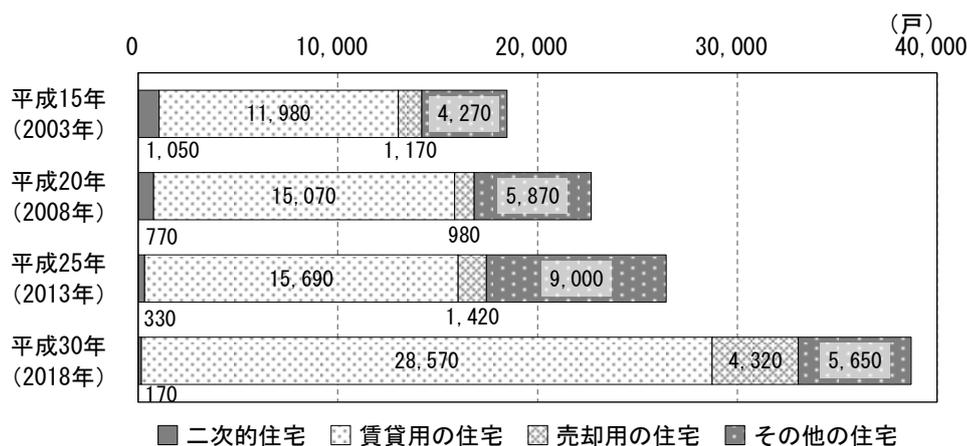
空き家についてその内訳をみると、平成 25 年（2013 年）から平成 30 年（2018 年）にかけて、賃貸用の住宅及び売却用の住宅が大幅に増加している一方、空家特措法の空家等に該当する「その他の住宅」の割合は減少傾向で、平成 30 年（2018 年）においては、周辺都市の中で最も低く 2.7%となっています。

空き家率（住宅総数に対する空き家総数の割合）の推移（他都市比較）



資料：住宅・土地統計調査

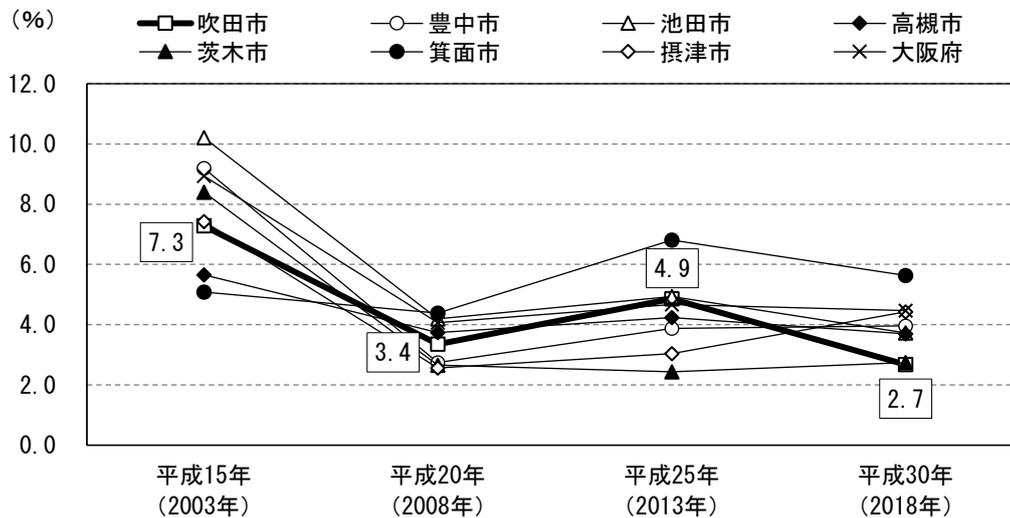
空き家の種類別の推移



二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたり不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料：住宅・土地統計調査

「その他の住宅」の住宅総数に対する割合の推移（他都市比較）



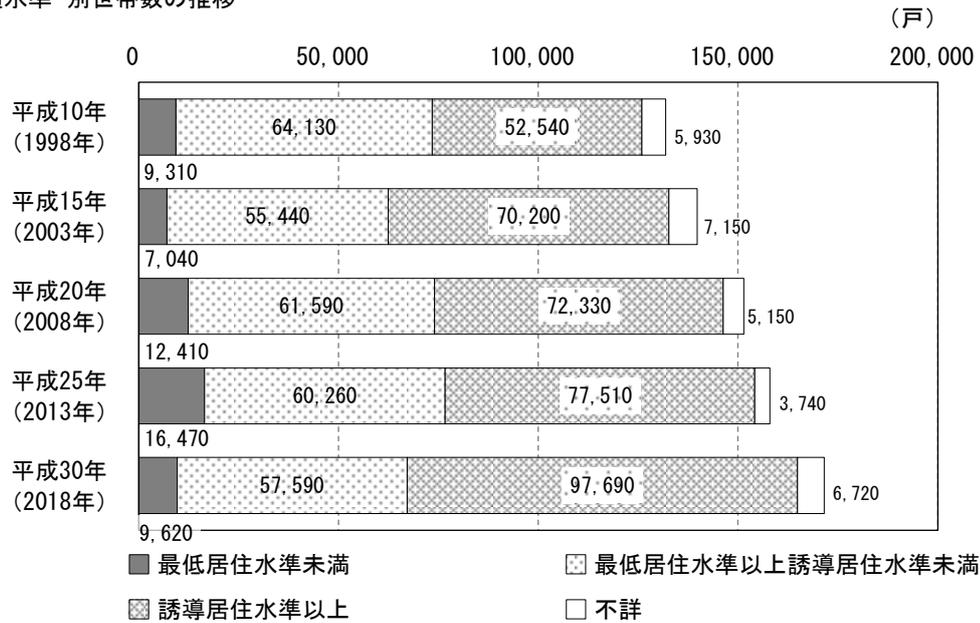
資料：住宅・土地統計調査

2 居住者

(1) 居住面積水準*

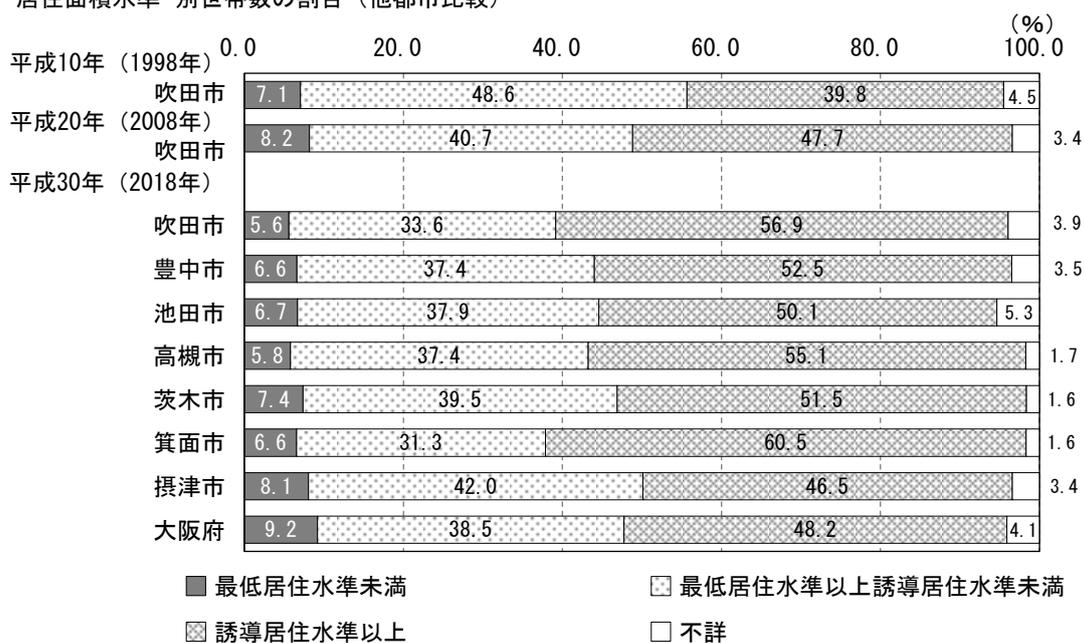
平成30年(2018年)において、誘導居住面積水準*以上の世帯が56.9%となっており、最低居住面積水準*以上誘導居住面積水準*未満の世帯が33.6%となっています。最低居住面積水準*未満の世帯は減少傾向にあり、9,620世帯(5.6%)で、周辺都市の中で最も低くなっています。

居住面積水準*別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

居住面積水準*別世帯数の割合(他都市比較)



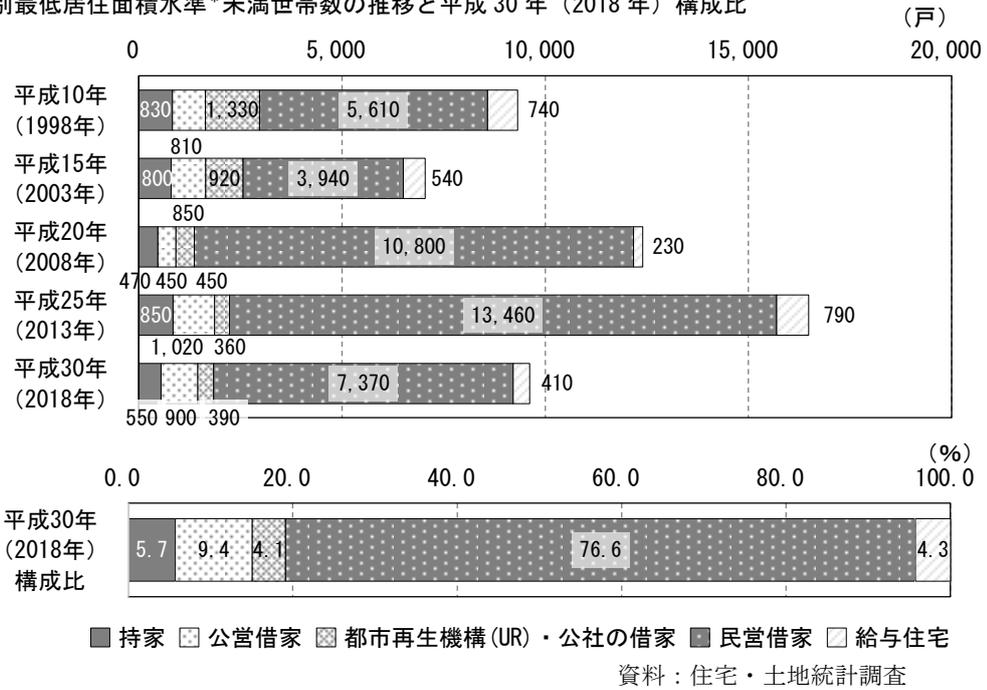
資料：住宅・土地統計調査

本計画について
 1章 住宅をめぐる現況と動向
 2章 住宅・地域環境に対する市民意識
 3章 住宅関連施策の実施状況
 4章 社会環境・住宅政策の動向
 5章 住宅政策における課題
 6章 基本理念と基本目標
 7章 住宅施策の展開
 8章 施策の推進に向けて
 参考資料

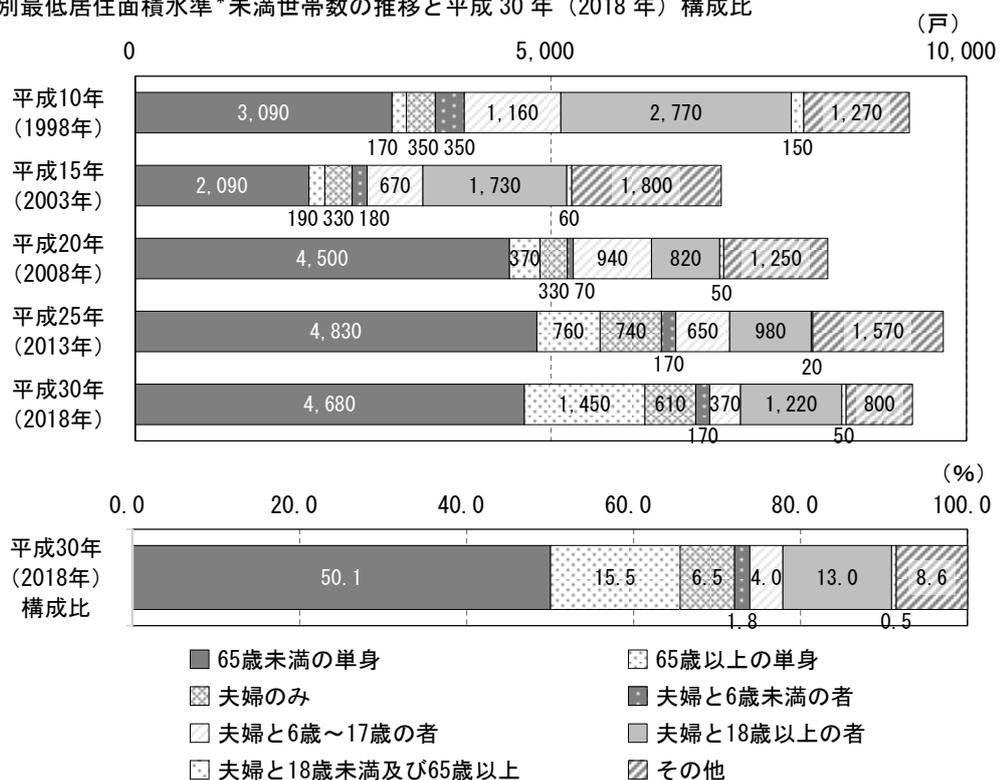
(最低居住面積水準*未済世帯について)

最低居住面積水準*未済世帯については、約 8 割の 7,370 世帯が民営借家に居住しています。また、家族類型別にみると、65 歳未満の単身世帯が最も多く 5 割を占め、続いて、65 歳以上の単身世帯 15.5%、夫婦と 18 歳以上の者の世帯 13.0%となっています。最低居住面積水準*未済世帯数の総数が減少する中、65 歳以上の単身世帯、夫婦と 18 歳以上の者の世帯については、世帯数が増加傾向にあります。

所有関係別最低居住面積水準*未済世帯数の推移と平成 30 年（2018 年）構成比



家族類型別最低居住面積水準*未済世帯数の推移と平成 30 年（2018 年）構成比

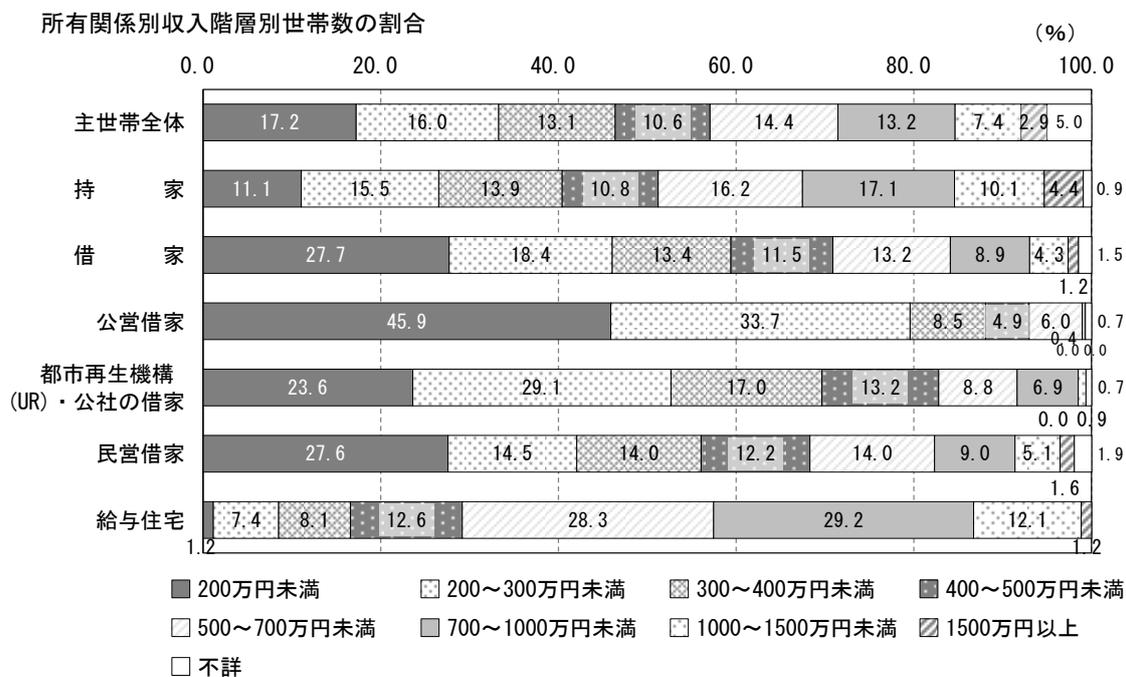


※不明を除く（不明多数）ため、総数は一致しない。
資料：住宅・土地統計調査

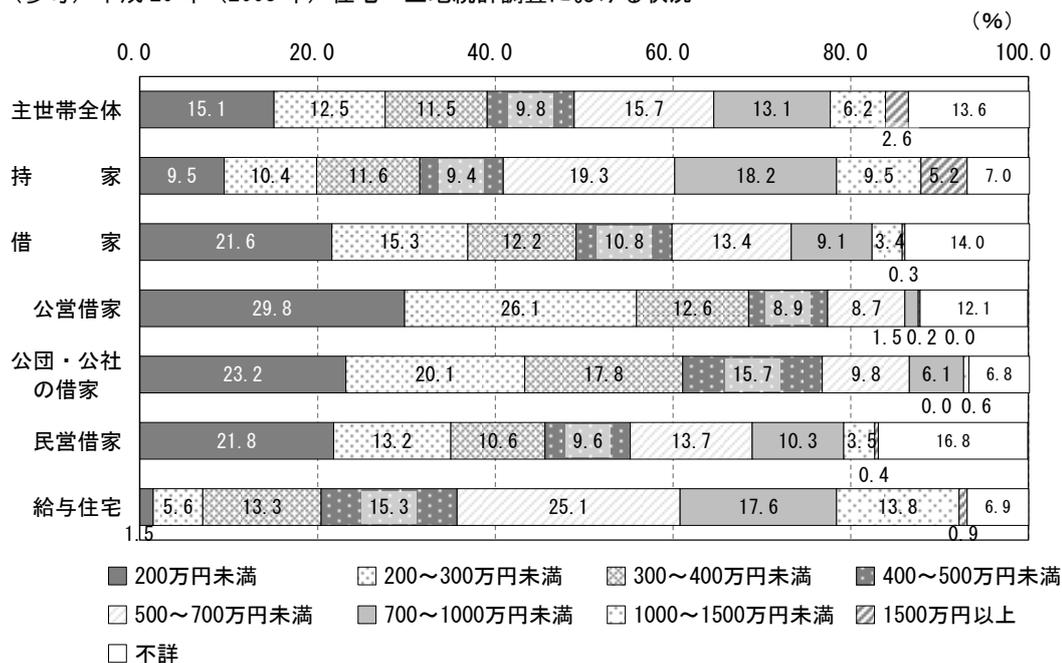
(2) 収入

所有関係別に収入階層の割合をみると、持家では 700～1,000 万円未満の世帯の割合が 17.1%で最も高く、年収 700 万円以上の世帯が 3 割強となっています。一方、公営借家では 45.9%、都市再生機構(UR)・公社の借家では 23.6%、民間借家では 27.6%の世帯が 200 万円未満となっています。

10 年前と比較すると、公営借家以外は大きな変化はありません。



(参考) 平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査における状況

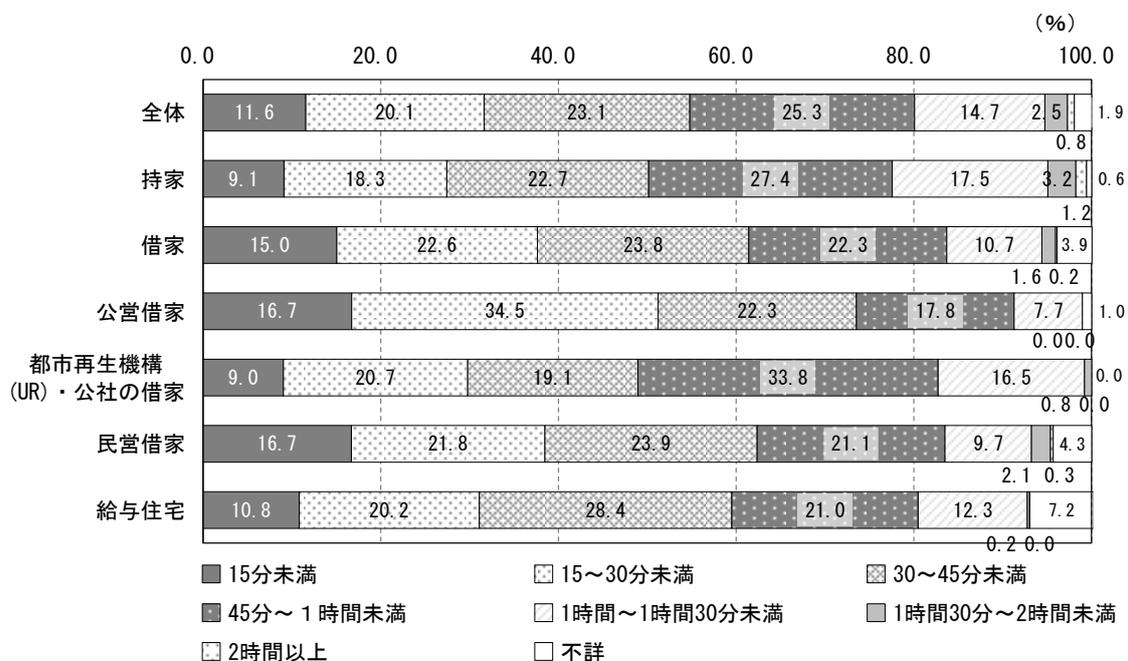


(3) 通勤時間

通勤時間の中央値は約 40 分となっており、1 時間以内が全体の約 8 割を占めています。特に公営借家で通勤時間が短く、約半数が 30 分未満となっています。

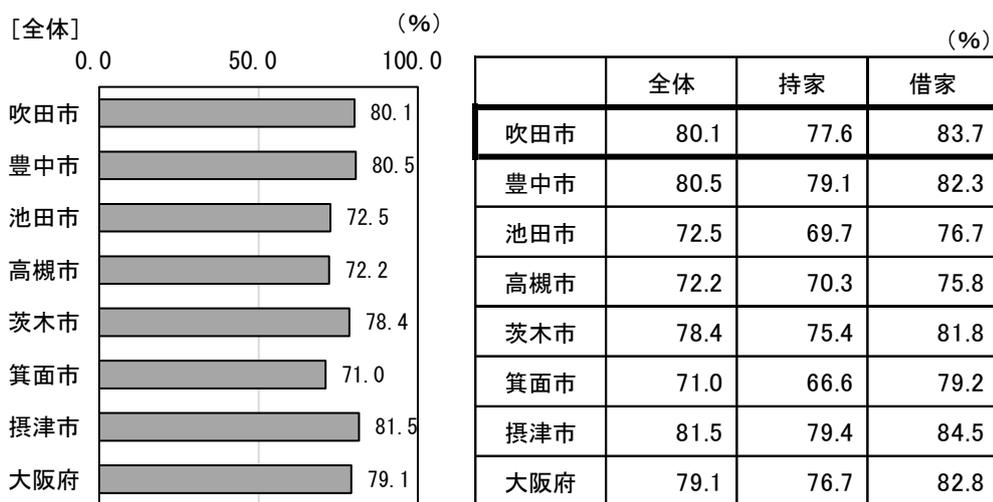
周辺都市のなかでは、通勤 1 時間以内の割合が摂津市、豊中市に次いで高くなっています。

所有関係別家計を主に支える者の通勤時間別住宅数の割合



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

家計を主に支える者の通勤 1 時間以内住宅率（他都市比較）



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

4 | 住宅供給の状況

1 | 住宅建設動向

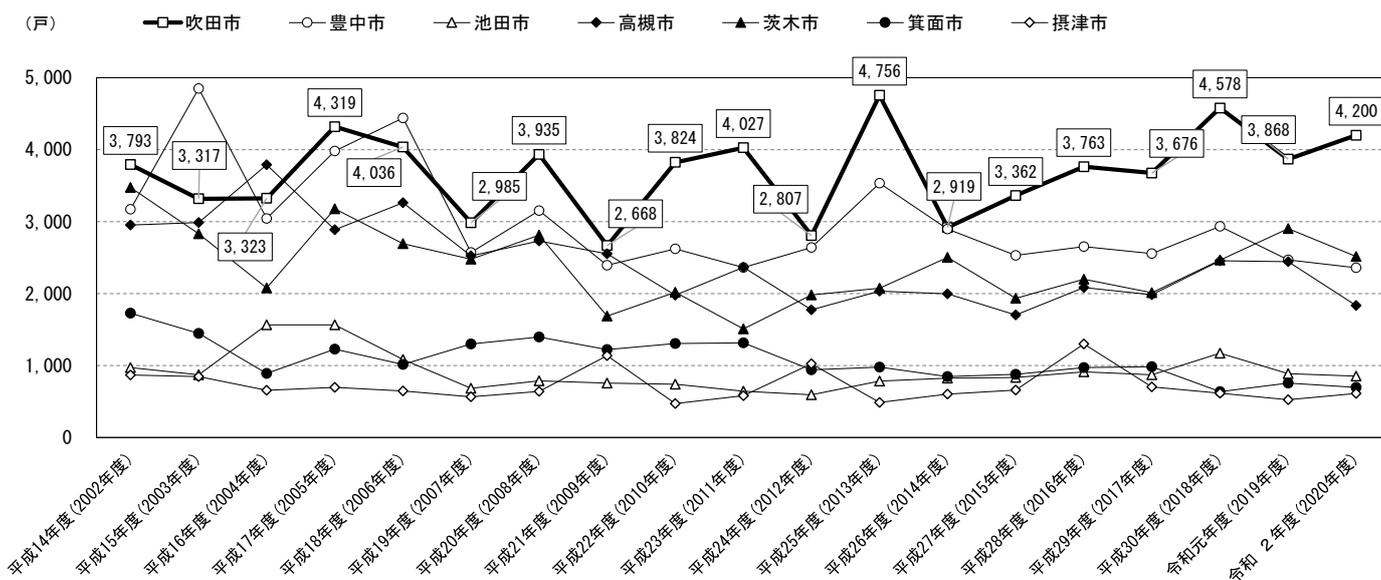
(1) 新設住宅数

新設住宅戸数の推移をみると、毎年度 3,000 戸から 4,000 戸程度で増減を繰り返す状況から、近年は年々増加する傾向で、周辺都市が横ばいもしくは減少傾向にあるなか、戸数も群をぬいて多くなっています。

令和 2 年度（2020 年度）の新設住宅数は 4,200 戸で、貸家が最も多く 2,276 戸、続いて分譲住宅 1,567 戸となっています。

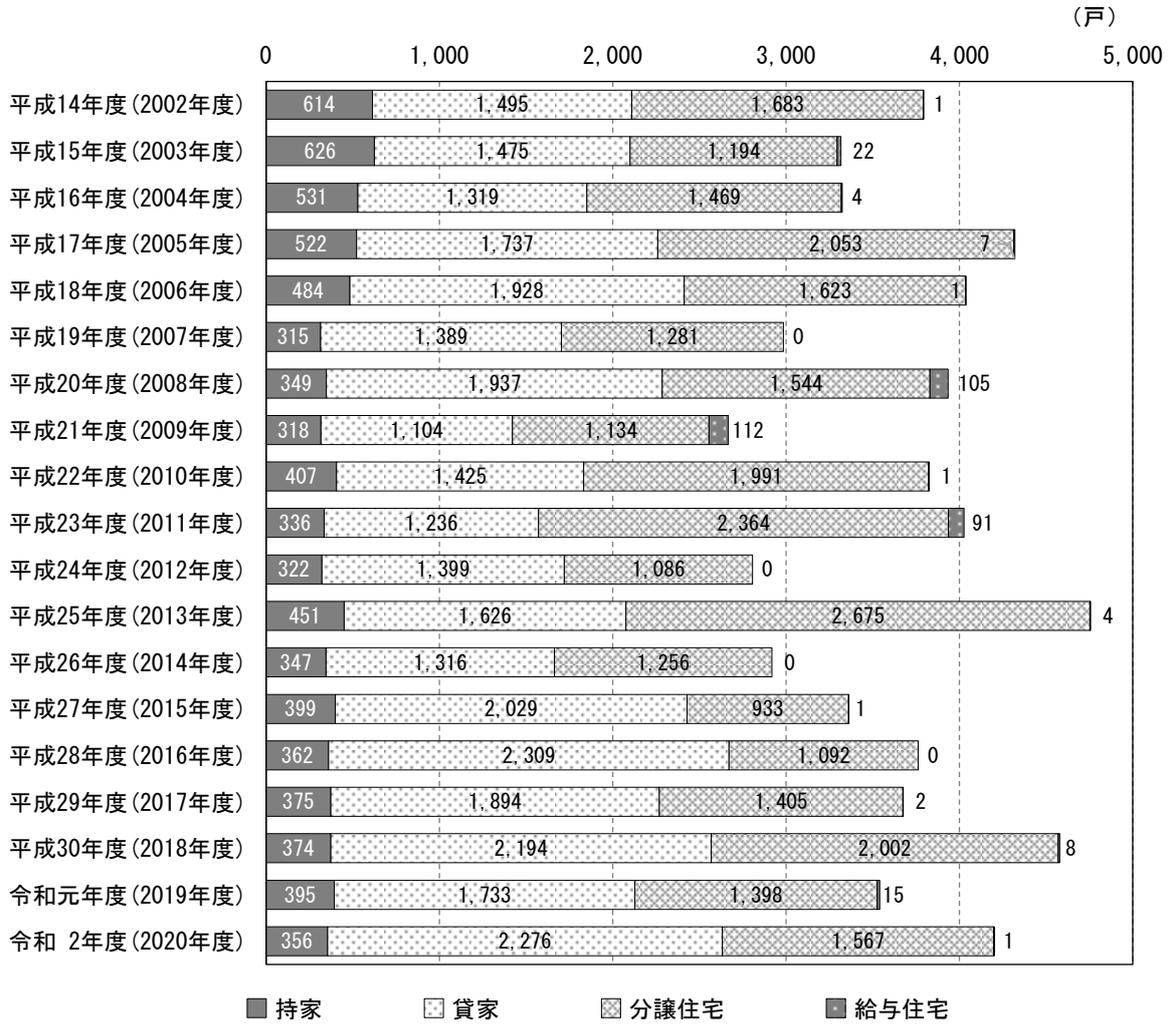
利用関係別の推移をみると、平成 23 年度（2011 年度）、平成 25 年度（2013 年度）は分譲住宅が貸家を上回っていますが、平成 26 年度（2014 年度）以降は貸家が最も多くなっています。

新設住宅戸数の推移（他都市比較）



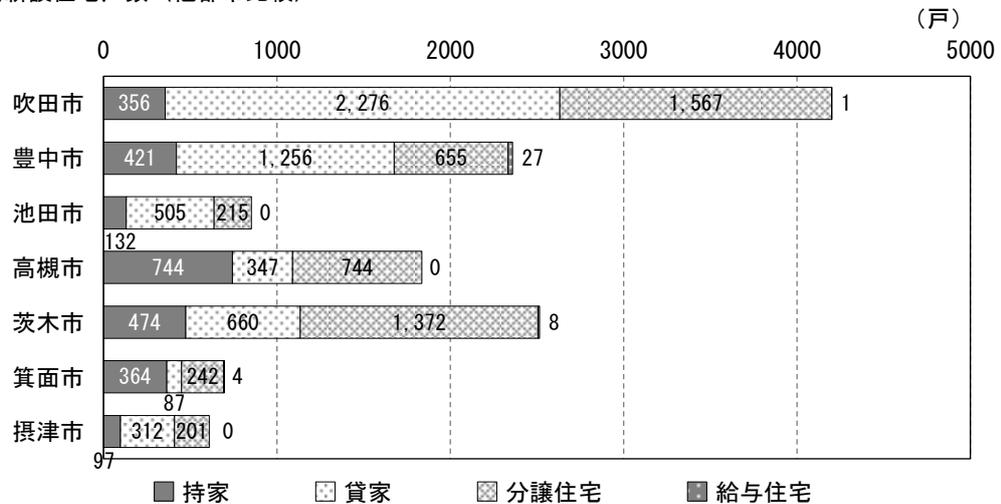
資料：建築統計年報、大阪府統計年鑑

利用関係別新設住宅戸数の推移



資料：建築統計年報

利用関係別新設住宅戸数（他都市比較）



資料：令和2年度（2020年度）建築統計年報

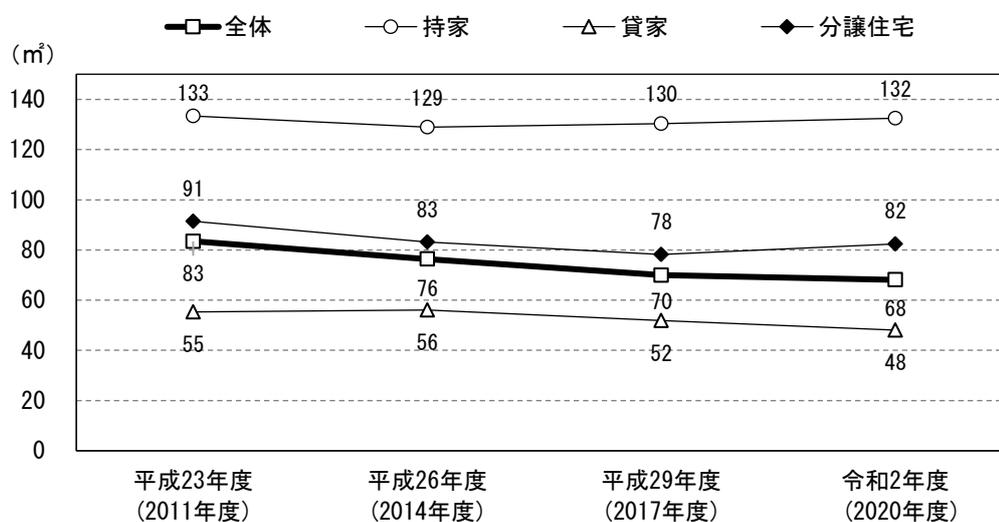
(2) 平均床面積

新設住宅全体の平均床面積の推移をみると、平成23年度（2011年度）から縮小傾向で、令和2年度（2020年度）では68㎡となっています。

利用関係別の推移をみると、持家は平成26年度（2014年度）以降やや拡大傾向にあり、分譲住宅は平成29年度（2017年度）まで縮小傾向にありましたが、令和2年度（2020年度）でやや拡大しており、貸家は縮小傾向にあります。

持家の床面積は周辺都市のなかで最も広がっています。

利用関係別平均床面積の推移



資料：建築統計年報

利用関係別平均床面積(他都市比較)

	全体	持家	貸家	分譲住宅
吹田市	68	132	48	82
豊中市	81	127	52	108
池田市	70	124	45	97
高槻市	92	114	60	85
茨木市	83	114	52	88
箕面市	117	123	61	127
摂津市	67	116	39	87
大阪府	71	118	45	82

※上位から順に **1** **2** **3**

資料：令和2年度（2020年度）建築統計年報

2 住宅市場動向

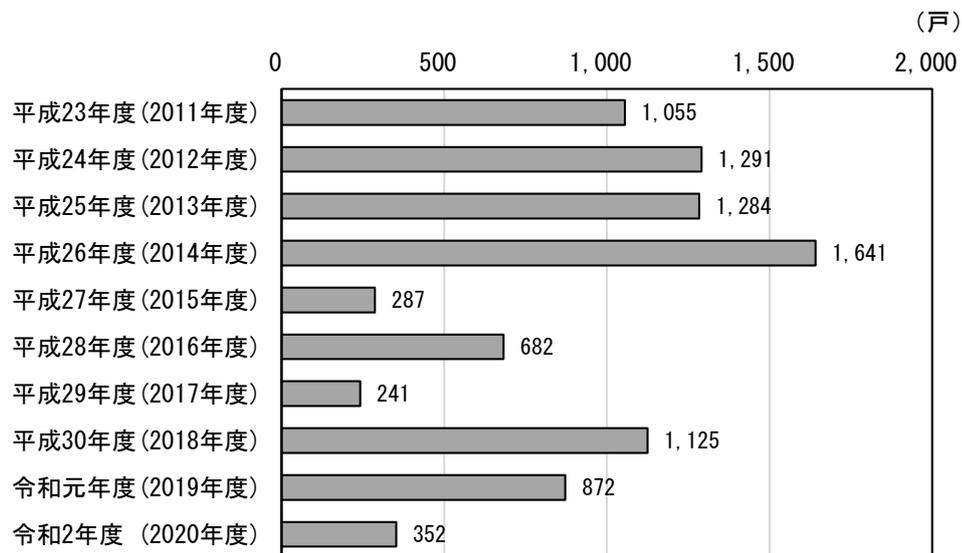
(1) 分譲マンション*

本市内において、平成23年度（2011年度）から令和2年度（2020年度）までの10年間で約9,000戸の分譲マンション*が販売されました。戸数規模別販売件数をみると、30戸～59戸の分譲マンション*が最も多く、続いて100戸～199戸の分譲マンション*が多くなっています。

平均床面積別販売戸数の割合をみると、70㎡台が7割以上を占めています。80㎡以上が減少し、60㎡未満が増加しています。

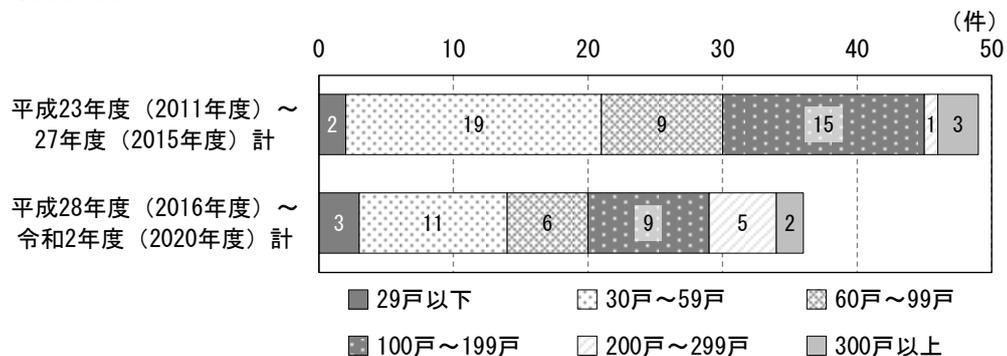
平均販売価格別販売戸数の割合をみると、平成23年度（2011年度）から平成27年度（2015年度）では3,000万円台が最も多く6割を占めていましたが、平成28年度（2016年度）から令和2年度（2020年度）では4,500万円以上が7割を超えています。

販売戸数の推移



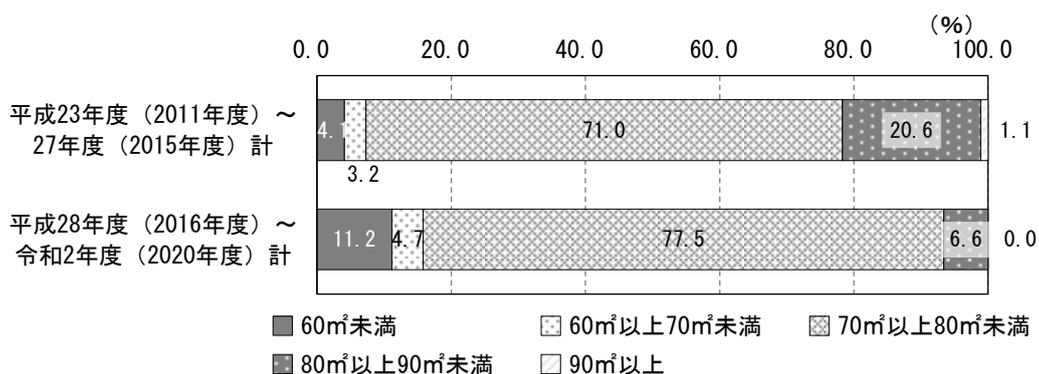
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

戸数規模別販売件数



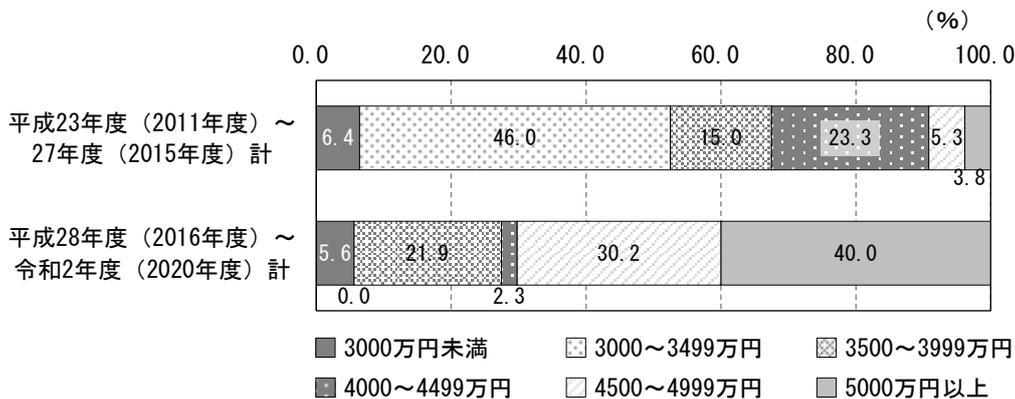
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

平均床面積別販売戸数の割合



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

平均販売価格別販売戸数の割合



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

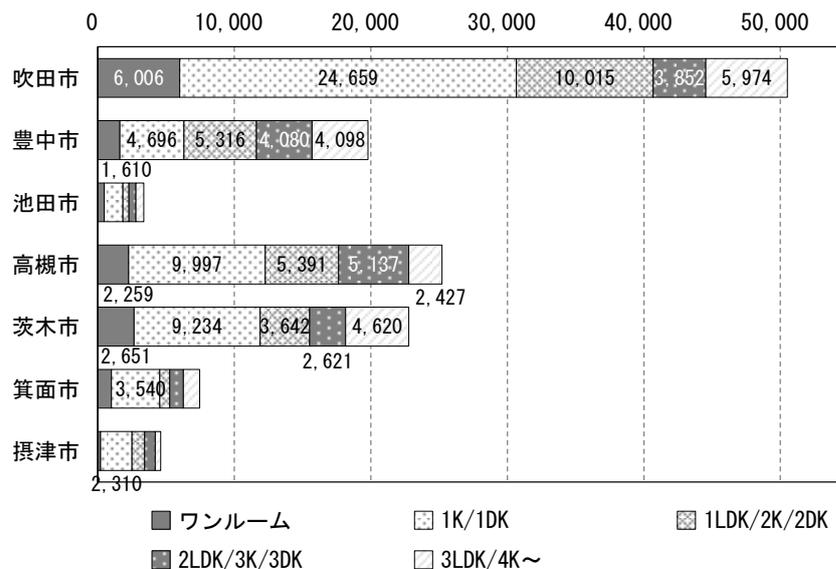
(2) 賃貸共同住宅

令和3年(2021年)5月時点で、本市内において募集された賃貸共同住宅の物件数は約50,000件(SUUMO住宅情報掲載分)で、周辺都市のなかで群をぬいて多くなっています。最も多いのは1K/1DKの物件で約半数を占めています。

平均賃料単価をみると、新築のワンルームで6.8万円、1LDKで9.0万円、3LDKで11.8万円となっており、いずれも周辺都市の中で最も高くなっています。住戸規模が大きくなるほど周辺都市との差が大きくなっています。

住戸規模別物件数(他都市比較)

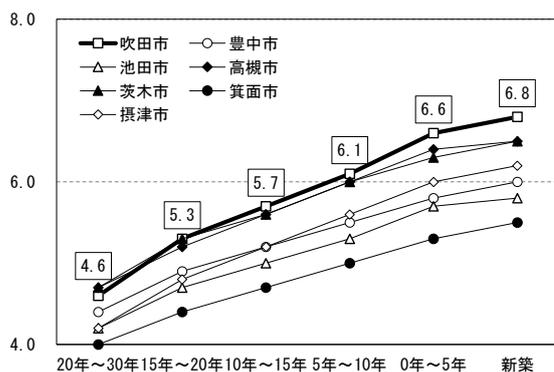
(件)



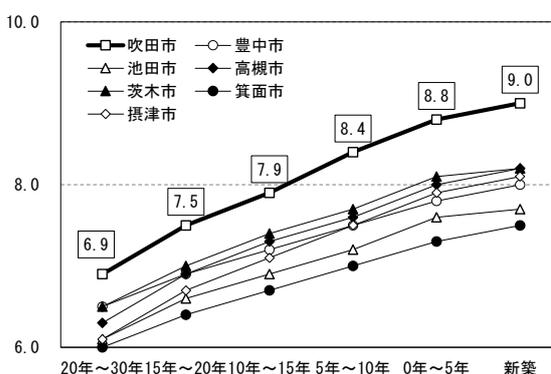
資料: SUUMO住宅情報 令和3年(2021年)5月時点掲載分

築年数別平均賃料単価(他都市比較)

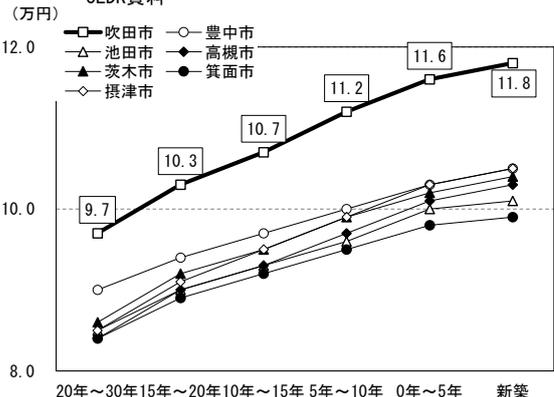
(万円) ワンルーム賃料



(万円) 1LDK賃料



(万円) 3LDK賃料



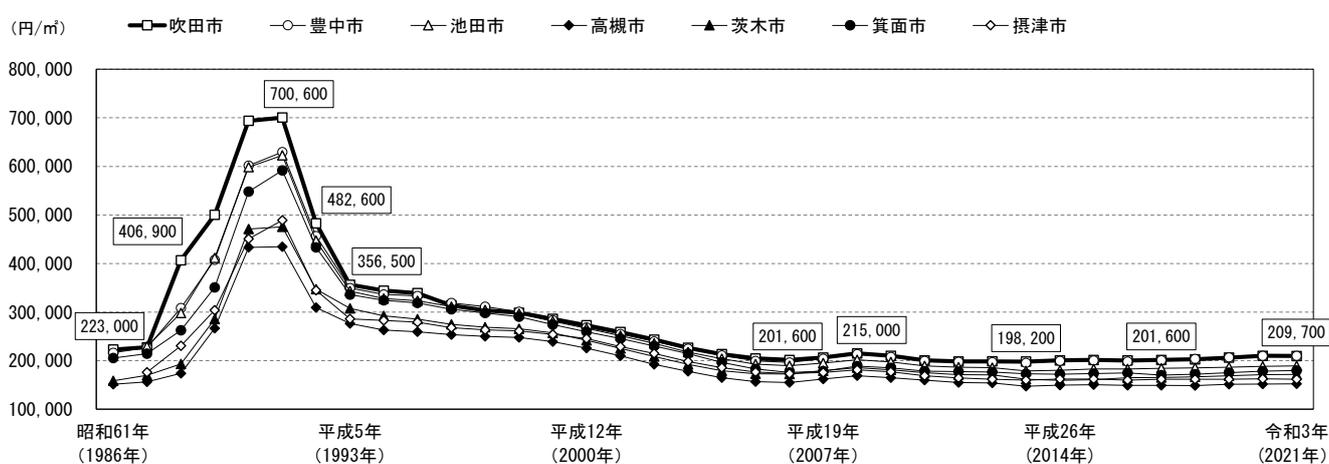
資料: SUUMO住宅情報

(3) 地価水準

地価公示による住宅地の平均価格の動向をみると、昭和 63 年（1988 年）から急騰して平成 3 年（1991 年）に 70 万円/㎡まで高騰した後急落し、平成 18 年（2006 年）まで下落を続け、それ以降は 20 万円/㎡前後で推移している状況です。ここ 10 年程度の状況については、平成 20 年（2008 年）から平成 25 年（2013 年）にかけて下落の方向でしたが、平成 26 年（2014 年）以降上昇が続いていました。しかし、令和 3 年（2021 年）は下落に転じています。

周辺都市では、住宅地の平均価格が最も高い状況にあります。

住宅地の平均価格の推移（他都市比較）



資料：地価公示

住宅をめぐる現況から見える本市の特徴

高齢化率は 上昇傾向

平成 22 年(2010 年) 19.6%
令和 2 年(2020 年) 23.0%

人口は **増加傾向**

平成 27 年(2015 年)~令和 2 年(2020 年)の
5 年間における人口増加率は 3.0%

ただし 2030 年ごろをピークに減少に転じる予測

少数世帯

が増加傾向
1 人または 2 人の世帯
が約 7 割

転入増

特に子育て層で大きい
平成 27 年(2015 年)~令和 2
年(2020 年)で転出入比率(転入
者数/転出者数)は 1.20、転出者
数を超える転入者数

住宅数 **増加傾向**

平成 10 年(1998 年)から平成
30 年(2018 年)までの 20 年
間で約 60,000 戸増

新設住宅数も多い。

吹田の
10
のこと

学生数 46,523 人
(令和 2 年度(2020 年度))

大阪府内 **最多**

共同住宅が
住宅全体の **7 割超**

分譲マンション*の割合が

全国市町村で **3 位**

分譲マンション*が全住宅数の 3 割超

空き家は
増加傾向にあるものの
大半は賃貸用の住宅

先進的な取組 を実施

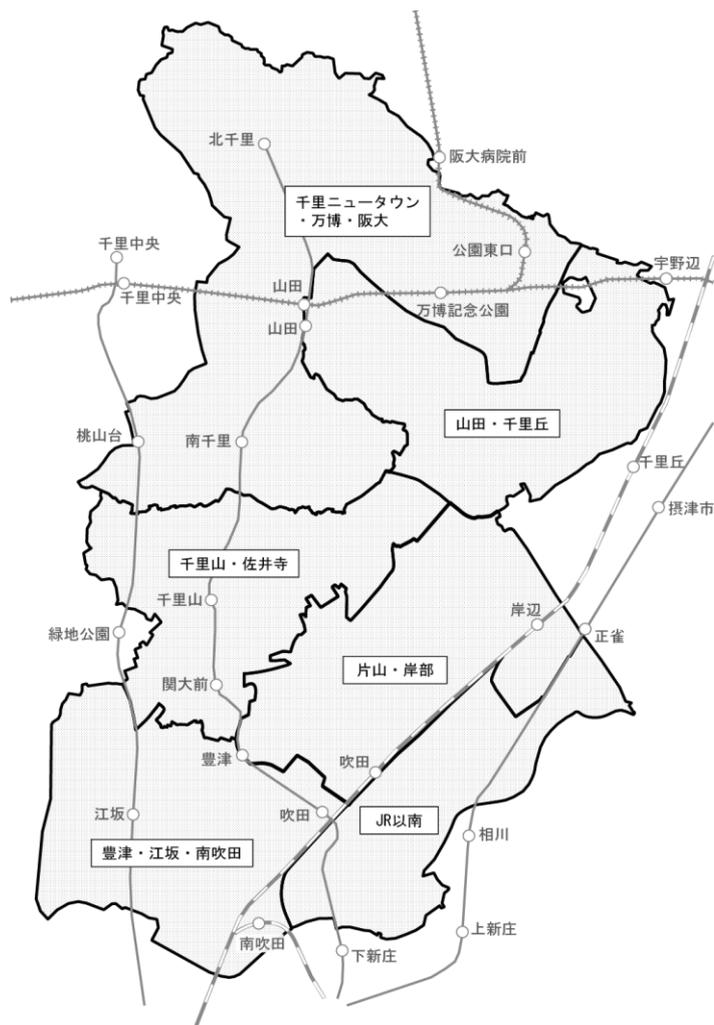
最近では「北大阪健康医療都市*」

5 地域別の住宅特性

1 地域区分

本市における住宅特性について、一定の生活圏域などを考慮した6つのブロックに市域を分けた地域区分ごとに整理します。

本市の地域区分



地域の概要

地域名	面積(ha)		人口(人)		世帯数(世帯)		高齢化率(%)
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	
JR以南	379.12	10.5%	34,684	9.0%	17,639	9.8%	28.3%
片山・岸部	530.67	14.7%	57,004	14.8%	26,849	14.9%	23.9%
豊津・江坂・南吹田	535.21	14.8%	77,259	20.0%	43,943	24.4%	16.2%
千里山・佐井寺	473.04	13.1%	67,151	17.4%	29,498	16.4%	19.5%
山田・千里丘	544.86	15.1%	82,582	21.4%	32,705	18.2%	24.1%
千里ニュータウン・万博・阪大	1,146.10	31.8%	66,887	17.3%	29,465	16.4%	29.3%
合計(全市)	3,609.00		385,567		180,099		

資料：令和2年（2020年）国勢調査、ただし面積は「吹田市第2次みどりの基本計画（改訂版）」（平成28年8月）

※ 千里ニュータウン・万博・阪大地域については、以後名称表記を「千里ニュータウン地域」に省略する。

2 地域別現況

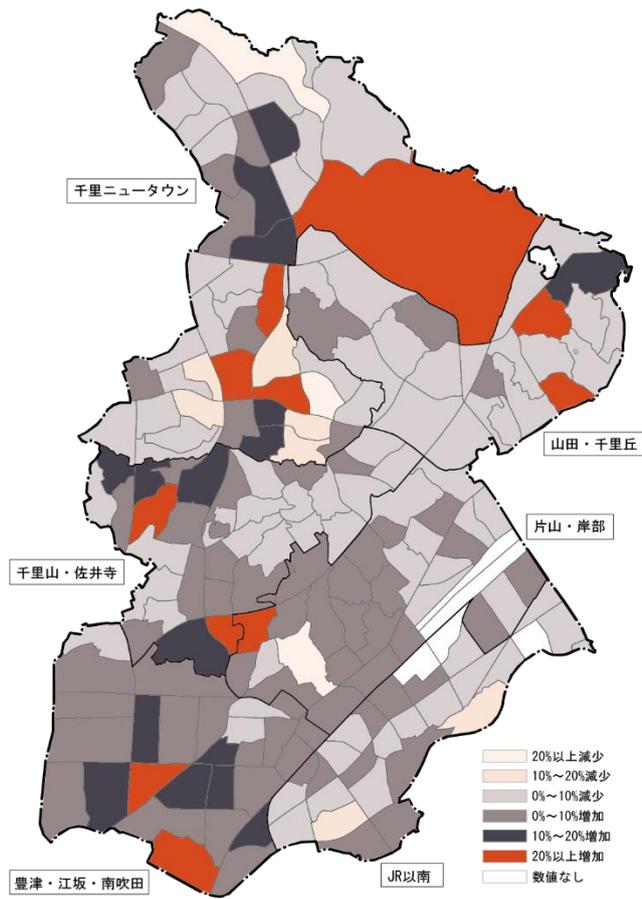
(1) 人口・世帯

【人口増減】

平成27年（2015年）から令和2年（2020年）の過去5年間の人口増減をみると、JR以南地域をのぞいて増加しており、特に豊津・江坂・南吹田地域の増加が大きくなっています。

増加の大きい豊津・江坂・南吹田地域、また山田・千里丘地域については、20年間程度継続して増加していますが、千里ニュータウン地域については、平成22年（2010年）ごろまで減少し続けていましたが、その後増加に転じています。

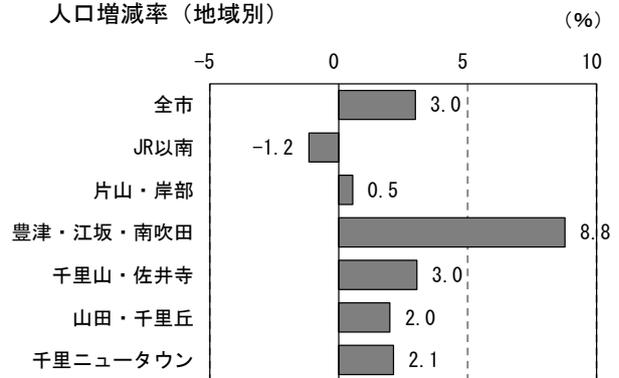
人口増減率（町丁目別）



※平成27年（2015年）から令和2年（2020年）までの人口増減/平成27年（2015年）人口

資料：国勢調査

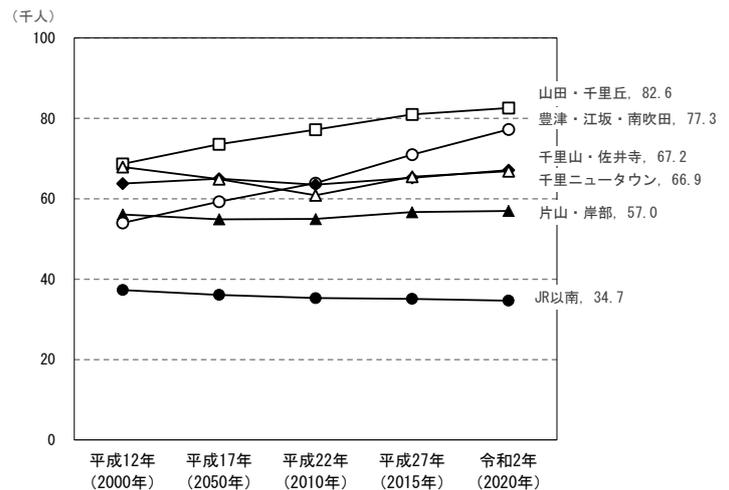
人口増減率（地域別）



※平成27年（2015年）から令和2年（2020年）までの人口増減/平成27年（2015年）人口

資料：国勢調査

人口推移（地域別）



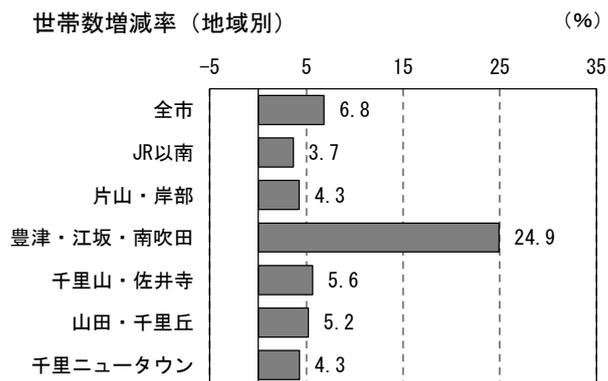
資料：国勢調査

【世帯数増減】

世帯数の増減についても、人口増加の傾向と同様に豊津・江坂・南吹田地域で増加が大きくなっています。

人口及び世帯数が増加傾向にある豊津・江坂・南吹田地域、千里山・佐井寺地域、山田・千里丘地域、千里ニュータウン地域は、いずれも平成23年度（2011年度）から令和2年度（2020年度）までの10年間の分譲マンション*販売戸数が多い地域となっています。

世帯数増減率（地域別）



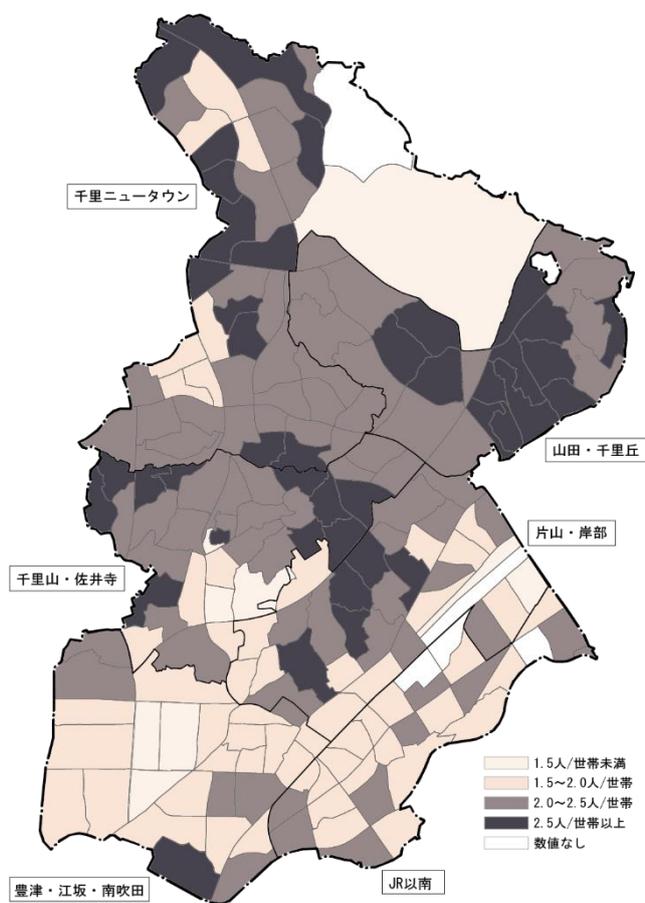
※平成27年（2015年）から令和2年（2020年）までの世帯数増減/平成27年（2015年）世帯数

資料：国勢調査

【世帯人員】

令和2年（2020年）時点の世帯人員をみると、山田・千里丘地域で最も多く2.5人/世帯、豊津・江坂・南吹田地域で最も少なく1.6人/世帯となっています。

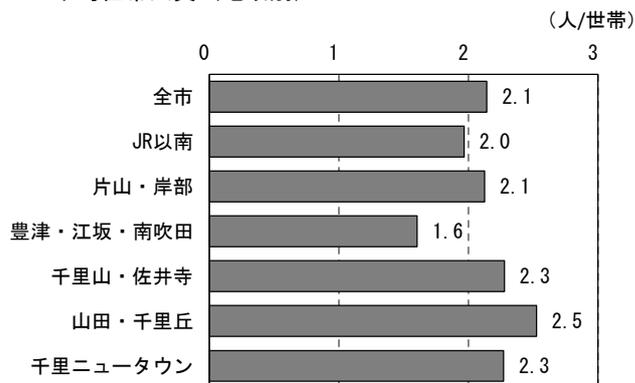
平均世帯人員（町丁目別）



※人口/世帯数

資料：令和2年（2020年）国勢調査

平均世帯人員（地域別）



※人口/世帯数

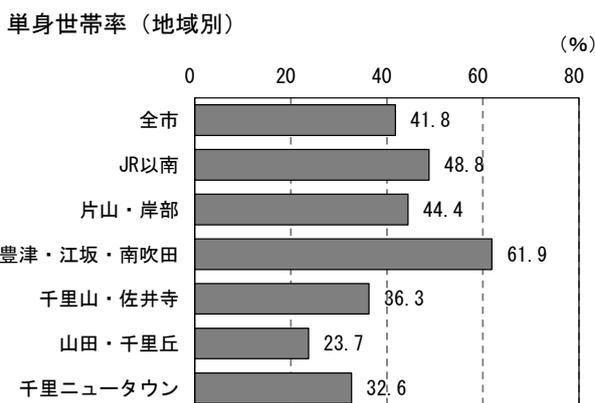
資料：令和2年（2020年）国勢調査

【世帯の状況】

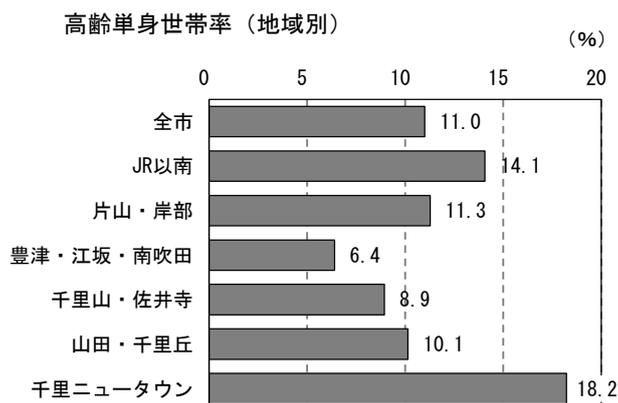
JR以南地域、千里ニュータウン地域で、他地域より高齢化率が高くなっており、世帯の状況においても、高齢単身世帯の割合が他地域より高くなっています。

人口・世帯数ともに増加が大きい豊津・江坂・南吹田地域は、単身世帯が6割を占めています。

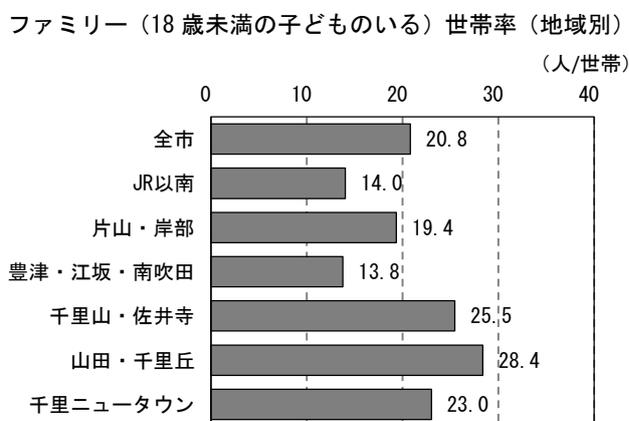
山田・千里丘地域は単身世帯率が最も低くファミリー世帯率が最も高い一方で、高齢夫婦世帯の割合も高くなっています。



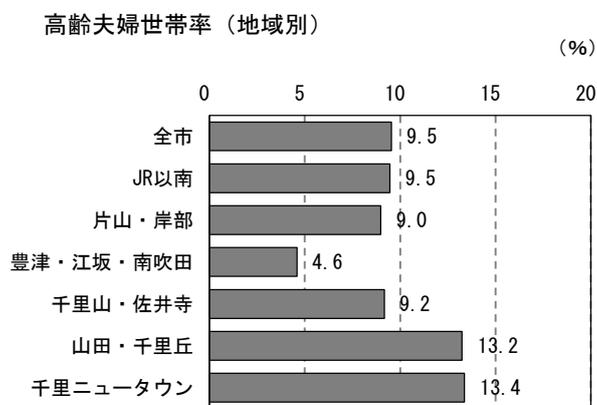
※単身世帯数/一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査



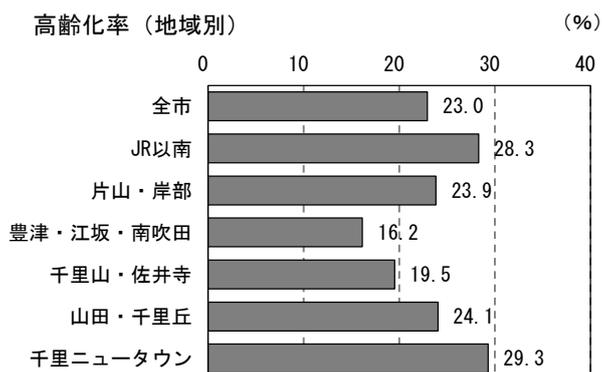
※高齢単身世帯数（65歳以上）/一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査



※18歳未満の子どものいる世帯数/一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査



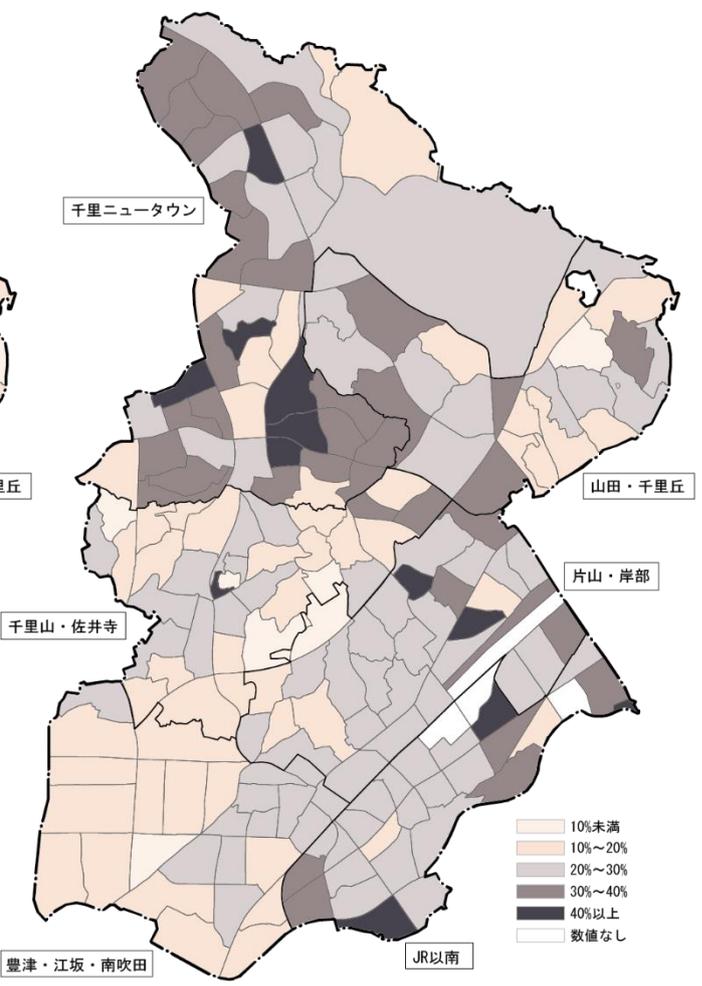
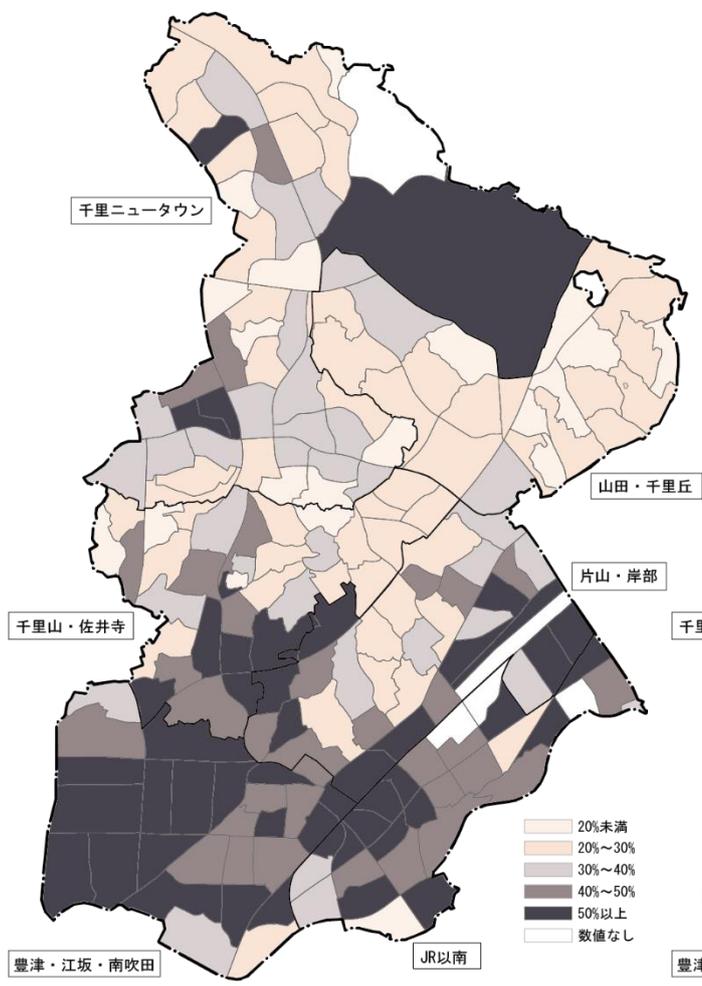
※高齢夫婦世帯数（夫婦とも65歳以上）/一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査



※65歳以上人口/人口
資料：令和2年（2020年）国勢調査

単身世帯率（町丁目別）

高齢化率（町丁目別）



※単身世帯数/一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査

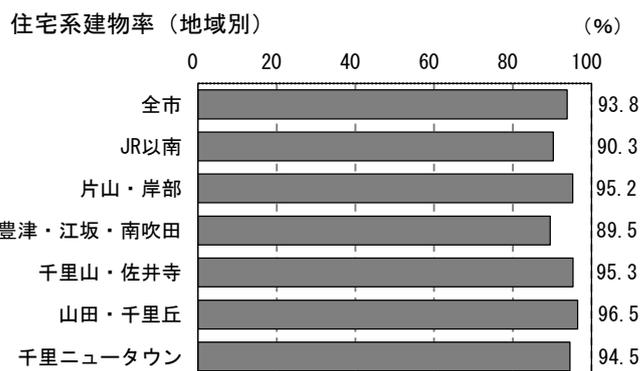
※65歳以上人口/人口
資料：令和2年（2020年）国勢調査

(2) 土地・建物

【建物用途類型】

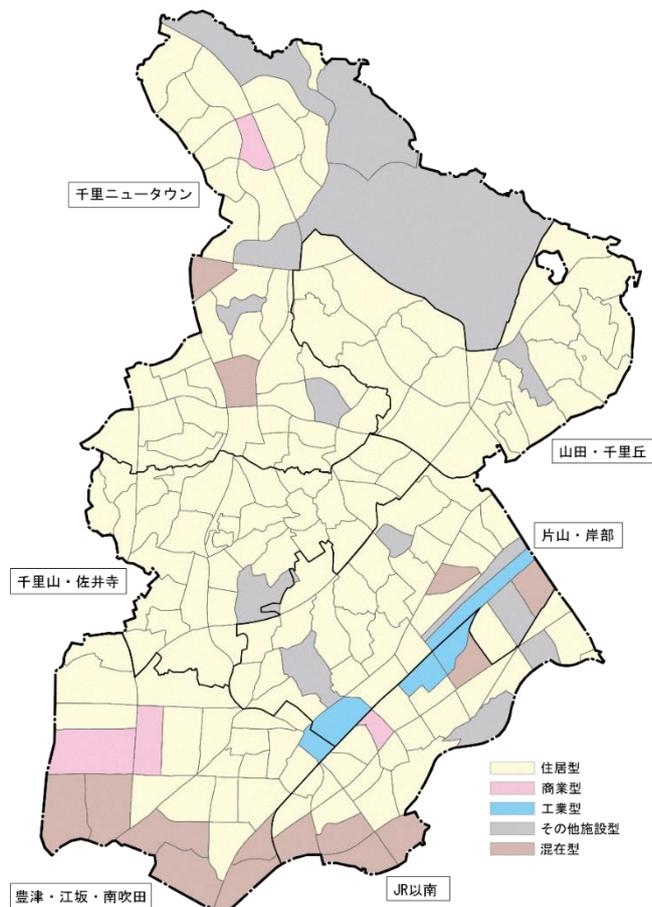
江坂駅周辺、JR吹田駅周辺及び北千里駅周辺の商業型、JR東海道本線沿い線の工業型を除き、市域のほとんどが住居型の建物用途類型となっており、いずれの地域も住宅系の建物が9割程度以上を占めています。豊津・江坂・南吹田地域南部及びJR以南地域南部は工業型から混在型に転換しており、全市的に「住宅地」としての位置づけがますます強くなっています。

住居型の地区（町丁目）について住宅の建て方類型をみると、片山・岸部地域、JR以南地域で戸建住宅型の地区が多く、山田・千里丘地域、千里ニュータウン地域で共同住宅型の地区が多くなっています。



※住宅系建物数（専用+併用+共同）/全建物数
資料：平成29年（2017年）～平成30年（2018年）
都市計画基礎調査

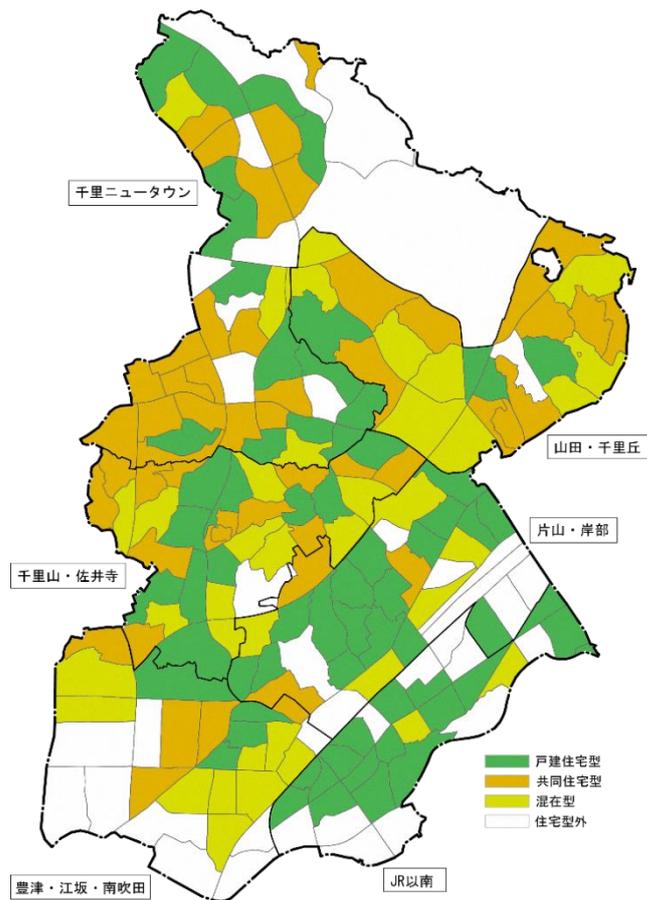
建物用途類型（町丁目別）



※建物用途を住居系、商業系、工業系、その他施設系に分類し、延床面積率が地区全体の50%以上を占めるもので類型化（いずれも50%未満の場合は混在型）

資料：平成29年（2017年）～平成30年（2018年）
都市計画基礎調査

住宅建て方類型（町丁目別）



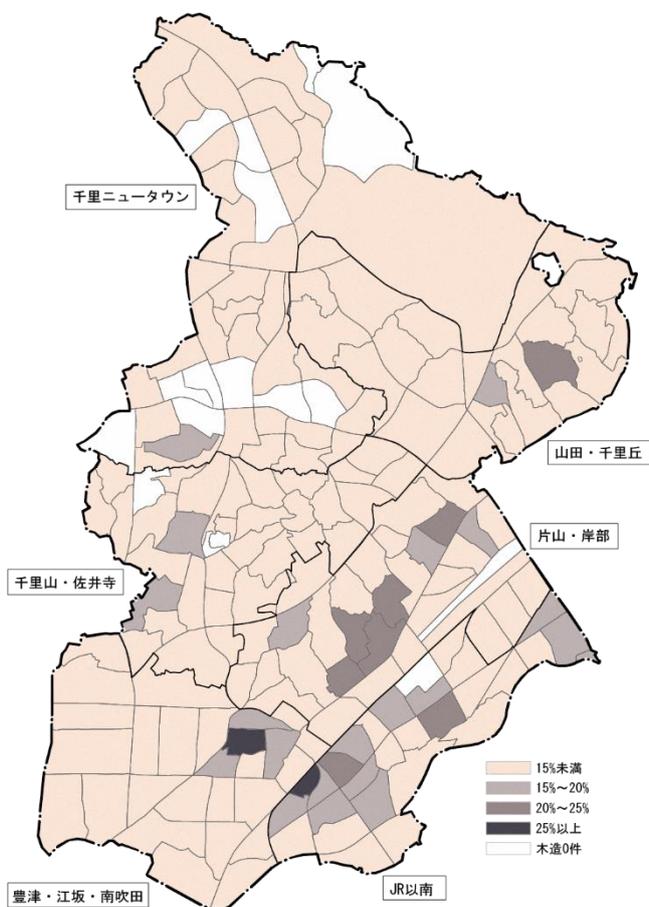
※住居型の地区において、建て方を戸建住宅、共同住宅に分類し、延床面積率が地区全体の50%以上を占めるもので類型化（どちらも50%未満の場合は混在型）

資料：平成29年（2017年）～平成30年（2018年）
都市計画基礎調査

【建物構造等類型】

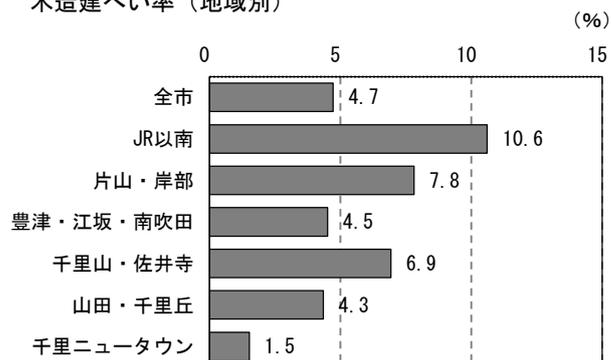
JR以南地域、片山・岸部地域で、木造建ぺい率が高い、木造建物が建て詰まった地区がみられます。また、昭和55年（1980年）以前の建物の床面積率をみても、JR以南地域では、建築基準法で新耐震基準*が定められる以前の古い建物の床面積割合が他地域より高くなっています。

木造建ぺい率（町丁目別）



※木造建物床面積比率（木造建物床面積/全建物床面積）×平均建ぺい率（全建物建築面積/町丁目面積）
資料：平成29年（2017年）～平成30年（2018年）
都市計画基礎調査

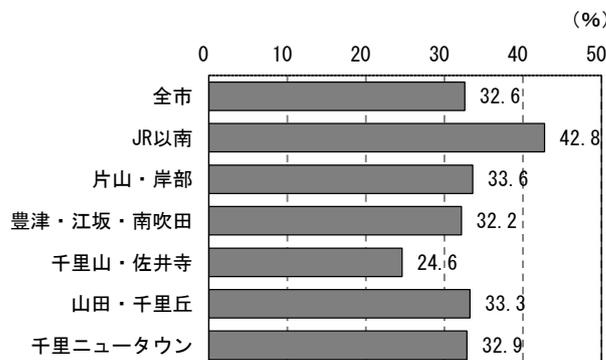
木造建ぺい率（地域別）



※木造建物床面積比率（木造建物床面積/全建物床面積）
×平均建ぺい率（全建物建築面積/町丁目面積）

資料：平成29年（2017年）～平成30年（2018年）
都市計画基礎調査

昭和55年（1980年）以前の建物の床面積率（地域別）



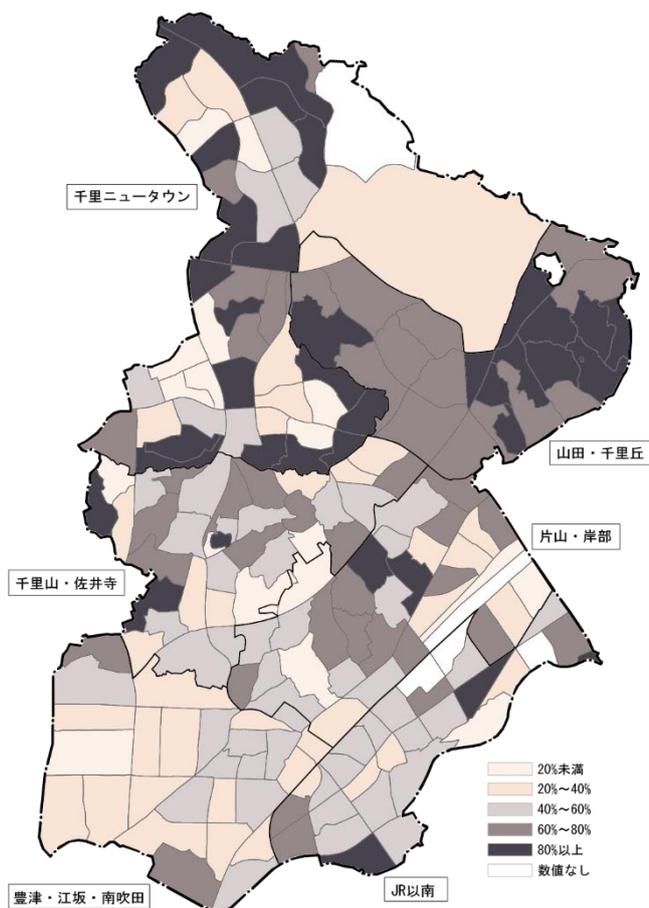
※昭和55年（1980年）以前建物床面積/全建物床面積
資料：平成29年（2017年）～平成30年（2018年）
都市計画基礎調査

【住宅の所有関係状況】

地域別に住宅の所有関係の状況を見ると、山田・千里丘地域は持家世帯率が76%で最も高くなっています。また、千里山・佐井寺地域、千里ニュータウン地域においても持家世帯率が80%以上の地区が多くみられます。

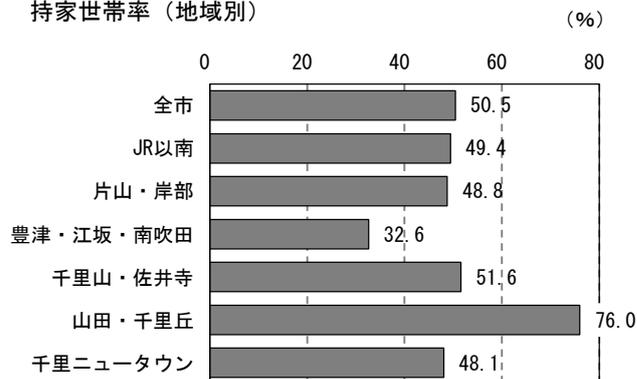
豊津・江坂・南吹田地域は民営借家率が50.7%と最も高くなっています。

持家世帯率（町丁目別）



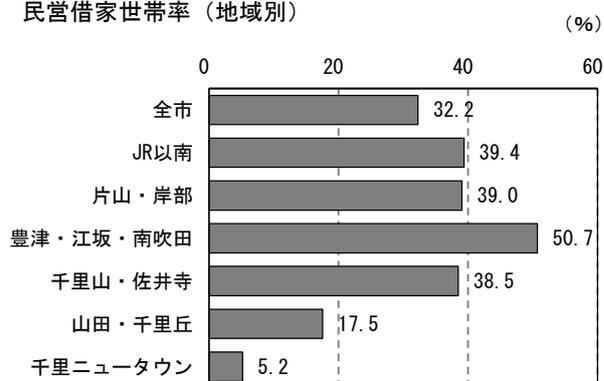
※持家居住世帯数 / 一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査

持家世帯率（地域別）



※持家居住世帯数 / 一般世帯数
資料：令和2年（2020年）国勢調査

民営借家世帯率（地域別）

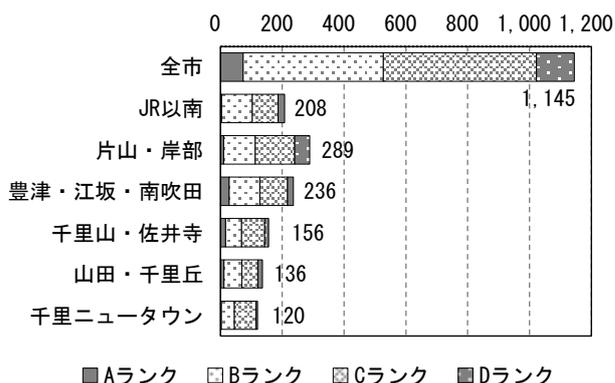


※民営借家居住世帯数 / 一般世帯数
資料：令和2年（2015年）国勢調査

【空家等の状況】

地域別に空家等の状況を見ると、片山岸部地域、豊津・江坂・南吹田地域、JR南地域が比較的多くなっています。中で特定空家等*相当のDランクの空家は片山岸部地域に多くなっています。

危険度ランク別空家等の件数（地域別）

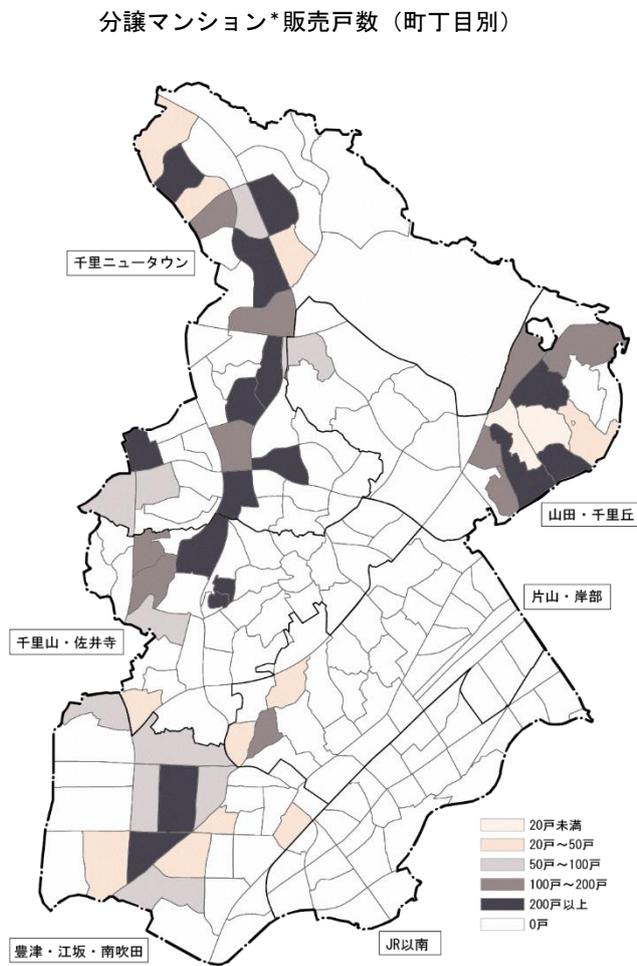


資料：吹田市空家等実態調査 平成30年度（2018年度）

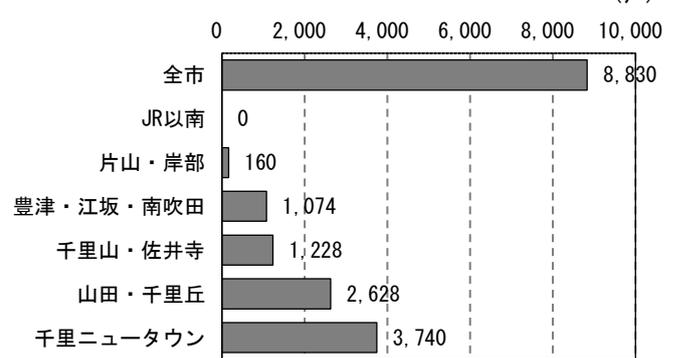
【マンション*の供給状況】

本市内で、平成23年度（2011年度）から令和2年度（2020年度）までの10年間に販売された分譲マンション*戸数は、山田・千里丘地域、千里ニュータウン地域で多くなっています。

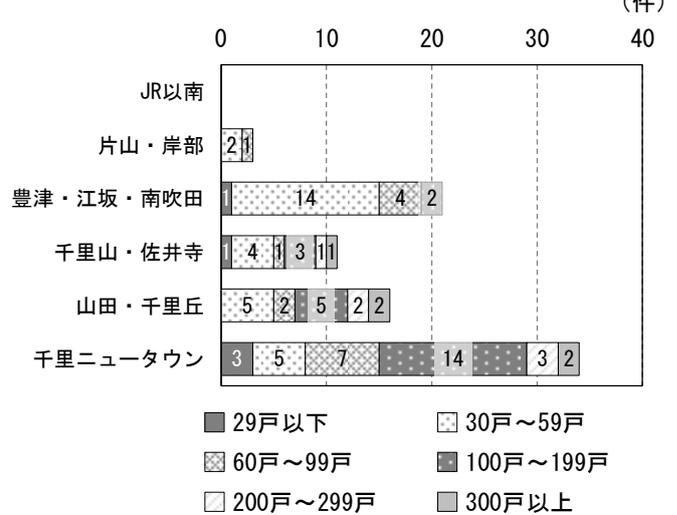
山田・千里丘、千里ニュータウンではファミリー世帯向けの戸数規模及び平均床面積が大きいマンション*の割合が高く、豊津・江坂・南吹田地域では投資用や少人数世帯向けとなる戸数規模及び平均床面積が小さいマンション*の割合が高くなっています。



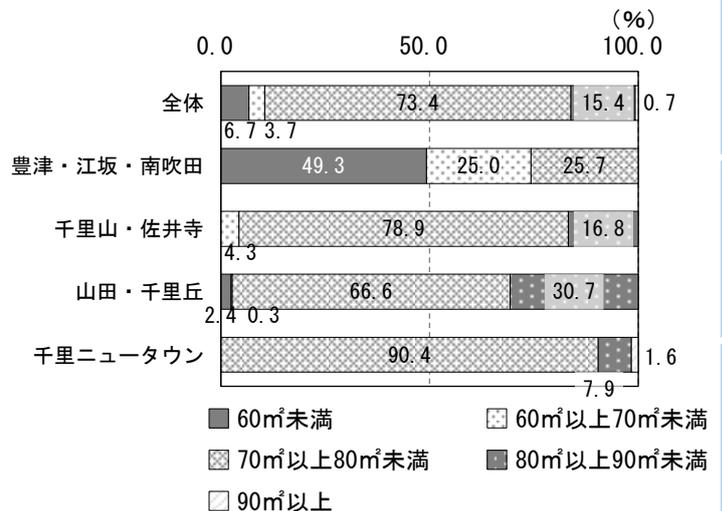
分譲マンション*販売戸数（地域別）



戸数規模別販売件数（地域別）



平均床面積別販売戸数の割合（1,000戸以上の地域別）



※平成23年度（2011年度）～令和2年度（2020年度）に販売された分譲マンション*

資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

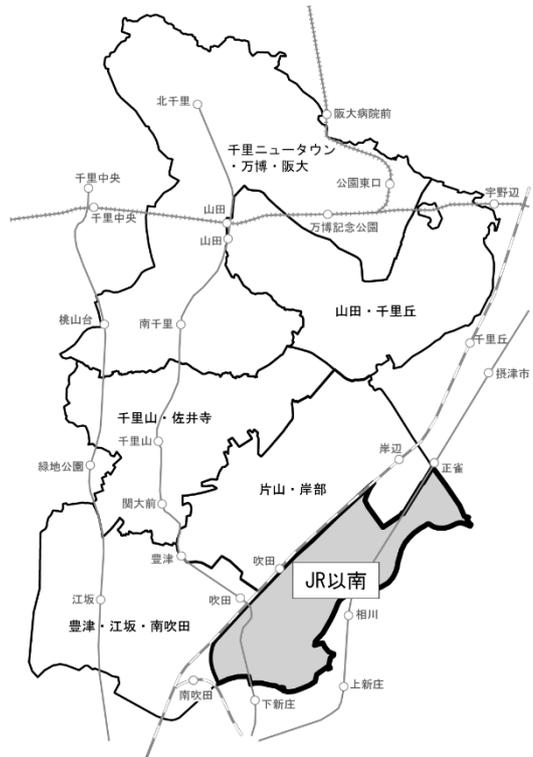
3 地域区分別の特徴

(1) JR以南地域

市域の南端に位置する、JR 東海道本線と安威川・神崎川にはさまれた地域で、川を隔てて大阪市と接し、水運に恵まれていたことから交通の要衝として発展し、市内でも早くから開けてきた地域です。旧集落のまちなみや由緒ある社寺など歴史的な風情が各所に残っている地域です。

人口は減少傾向にあり、高齢化率や高齢単身世帯率が高くなっています。特に単身世帯率の高い地区が、JR 吹田駅の南部に広がっています。

神崎川沿い、JR 東海道本線沿いなど、住宅、商業、工業など建物用途が混在する地区がみられます。住宅を中心とする地区では大半が戸建住宅となっています。また、面的に木造建物が密集する地区がみられます。



地域の特徴

面積（割合）	379.12ha（10.5%）
人口（増減率）	34,684人（-1.2%）
世帯数（増減率）	17,639世帯（+3.7%）
高齢化率（増減率）	28.3%（-0.5ポイント）
公的賃貸住宅*戸数	888戸 府営住宅888戸

資料：令和2年（2020年）国勢調査 ※増減率は平成27年（2015年）国勢調査との比較
公的賃貸住宅*戸数は令和3年（2021年）3月末、市営住宅のみ令和3年（2021年）9月末

★特徴的なまちなみ

	○内本町の旧西尾家住宅や南高浜町の浜屋敷など、高浜神社を中心に歴史的な面影のあるまちなみが形成されています。
	○JR 吹田駅周辺を中心に商店街や商業施設が立地しています。店舗数は減少傾向にありますが、JR 吹田駅周辺では、ふれあいと活気ある商業空間が形成されています。
	○神崎川沿いには、製造業を中心とする大規模工場が立地しており、工場等と住宅が混在しています。 ○JR 東海道本線沿いにおいても、同様に住工が混在する地区がみられます。

JR 東海道本線沿いの業務系立地



JR 吹田駅南側の旭通商店街



歴史的な面影のあるまちなみ



神崎川沿いの大規模工場立地

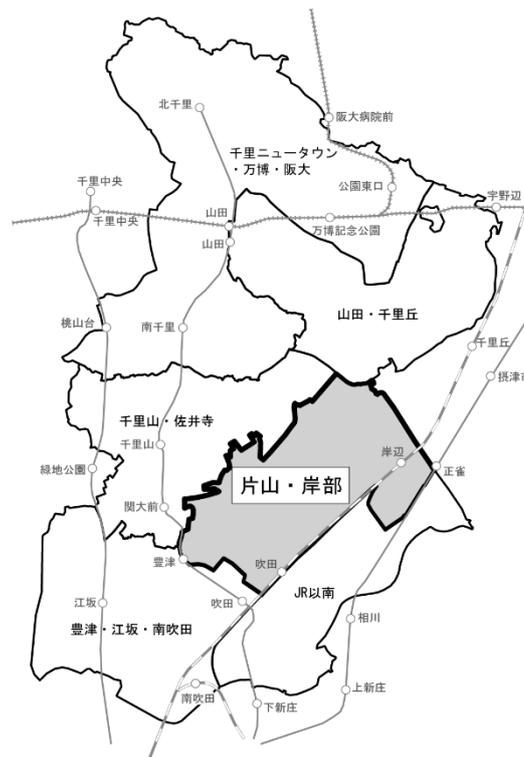


(2) 片山・岸部地域

名神高速道路とJR東海道本線との間の中東部を占める千里丘陵のすそ野にあたる地域で、斜面と豊富で良質な粘土を用いて窯業が営まれた地域です。窯跡をはじめとした歴史的資源が多く存在しています。自然発生的に開発された地区が多く、宅地と農地が混在した地区もみられます。大和大学の開学や、吹田操車場跡地での「北大阪健康医療都市*（健都）」の整備、また「吹田サスティナブル・スマートタウン」のまちづくりなど、新たなまちなみが形成されています。

人口はほぼ横ばいで、高齢化率は他の地域よりやや高くなっています。

地域中央は戸建住宅が多くなっており、面的に木造建物が密集する地区がみられます。



地域の特徴

面積（割合）	530.67ha（14.7%）
人口（増減率）	57,004人（+0.5%）
世帯数（増減率）	26,849世帯（+4.4%）
高齢化率（増減率）	23.9%（+0.3ポイント）
公的賃貸住宅*戸数	1,953戸 市営住宅403戸、府営住宅844戸、府住宅供給公社96戸、UR都市機構610戸

資料：令和2年（2020年）国勢調査 ※増減率は平成27年（2015年）国勢調査との比較
公的賃貸住宅*戸数は令和3年（2021年）3月末、市営住宅のみ令和3年（2021年）9月末

★特徴的なまちなみ

	○旧街道沿いや吉志部神社への参道、国の史跡である吉志部瓦窯跡や旧中西家住宅などがあり、歴史的な面影のあるまちなみが形成されています。
	○JR吹田駅北側に商業地が形成されており、「吹田グリーンプレイス」の整備なども含め、ふれあいと活気ある商業空間となっています。 ○JR岸辺駅・阪急正雀駅間を連担するにぎわい形成、都市計画道路の整備など、広域的な役割を果たす都市拠点の形成を目指して取組が進められています。
	○JR岸辺駅北側では国立循環器病研究センターを中心とした「北大阪健康医療都市（健都）*」が整備され、「吹田サスティナブル・スマートタウン」なども含め、健康・医療のまちづくりや環境先進都市の取組をさらに推進しています。
	○大阪学院大学、新たに開学された大和大学が立地しており、大学の立地を活かしたまちづくりが進んでいます。
	○木造建物が密集する住宅地がみられます。

歴史的な面影のあるまちなみ



新たに開学された大和大学周辺



北大阪健康医療都市*



木造建物が密集する住宅地

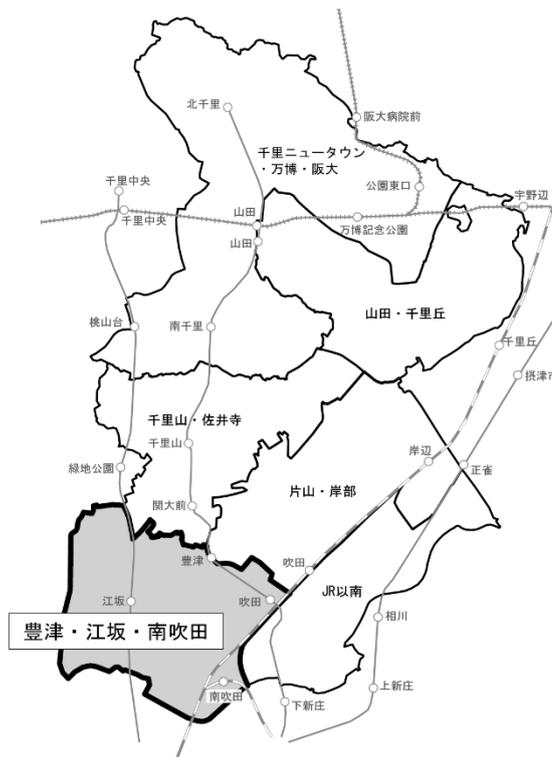


(3) 豊津・江坂・南吹田地域

名神高速道路とJR東海道本線との間の南西部を占める地域で、地下水が豊富であったことから水にゆかりのある歴史的資源が多く残っています。千里ニュータウンの開発などを機に地下鉄御堂筋線が延伸され、江坂駅周辺などの土地区画整理事業により商業・業務機能が集積していますが、周辺部には旧集落の面影を残すまちなみや閑静な住宅地もみられます。南部にJRおおさか東線の南吹田駅が新設され、駅前広場などが整備されています。

人口・世帯数ともに、市内で最も増加が大きい地域で、単身世帯が6割を占めています。高齢化率は市内で最も低くなっています。

江坂駅を中心に民間の賃貸共同住宅が多くなっています。また、少数世帯向けや投資物件となる分譲マンション*の販売が多くなっています。



地域の特徴

面積（割合）	535.21ha（14.8%）
人口（増減率）	77,259人（+8.8%）
世帯数（増減率）	43,943世帯（+14.0%）
高齢化率（増減率）	16.2%（-1.0ポイント）
公的賃貸住宅*戸数	263戸 市営住宅176戸、UR都市機構87戸

資料：令和2年（2020年）国勢調査 ※増減率は平成27年（2015年）国勢調査との比較
公的賃貸住宅*戸数は令和3年（2021年）3月末、市営住宅のみ令和3年（2021年）9月末

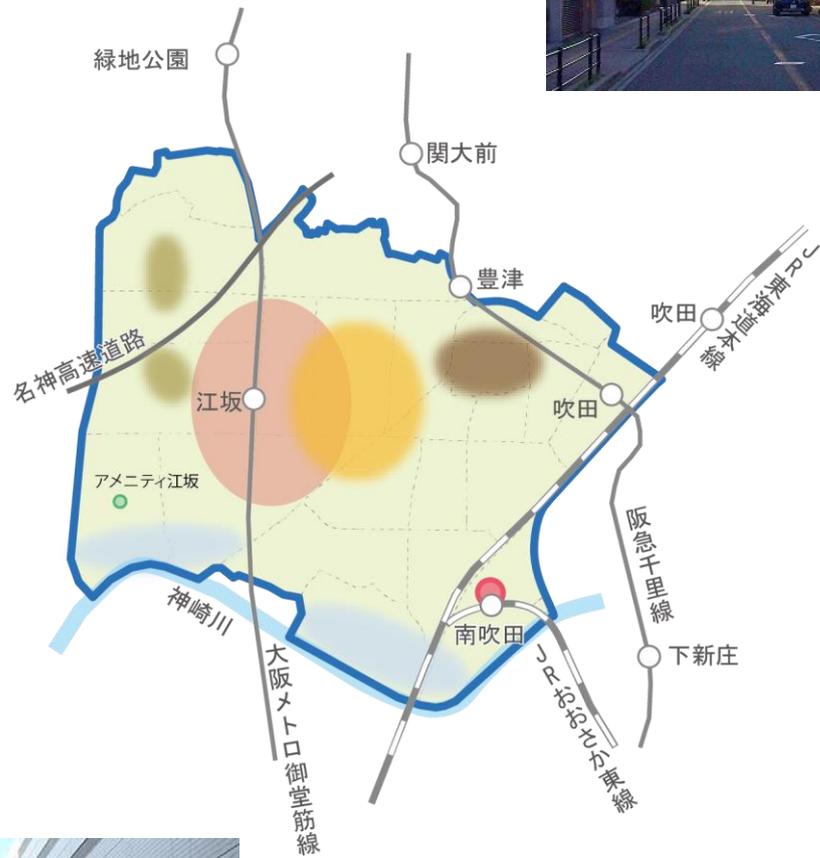
★特徴的なまちなみ

	○垂水町、江坂町など江坂駅に近い地区で分譲マンション*の立地がみられ、賃貸共同住宅とともに、共同住宅を中心としたまちなみとなっています。
	○泉町において、戸建住宅、共同住宅が混在し、木造建物が密集する住宅地がみられます。
	○榎坂・蔵人の旧集落地には歴史的な面影のあるまちなみが残されています。
	○江坂駅周辺は、業務施設や大型の小売店、専門店街などの商業施設、ホテル、専門学校などが立地する、本市の商業・業務の中心地となっています。大阪都心部の都市機能との連続性の確保、商業・業務機能が高度に集積するにぎわいある拠点が形成されています。
	○新設された南吹田駅周辺では市域南部の新たな玄関口として、魅力的な都市環境の形成を目指して取組が進められてきました。
	○神崎川沿いには大規模な工場が立地していますが、南吹田地区では工場の宅地化が進み、住工混在が進んでいます。

歴史的な面影のあるまちなみ



共同住宅を中心としたまちなみ



江坂駅周辺



新設された JR おおさか東線南吹田駅周辺



本計画について

1章 住宅をめぐる
現況と動向

2章 住宅・地域環境に
対する市民意識

3章 住宅関連施策の
実施状況

4章 社会環境・住宅
政策の動向

5章 住宅政策に
おける課題

6章 基本理念と
基本目標

7章 住宅施策の展開

8章 施策の推進に
向けて

参考資料

(4) 千里山・佐井寺地域

市域の中央部に位置する地域で、千里丘陵の尾根筋や谷筋に古くから集落が形成され、歴史的なまちなみが多く残されています。阪急千里線の開通に伴い開発された閑静な住宅地があり、関西大学が立地しています。また、佐井寺地区では、一体的な土地区画整理事業で形成されたまちなみが広がっており、現在も地区西側で事業が進められています。

人口・世帯数ともにゆるやかな増加傾向で、高齢化率は豊津・江坂・南吹田地域に次いで低くなっています。関西大学周辺の地区は、単身世帯率が高くなっています。

阪急千里線の西側は戸建住宅が多くなっています。



地域の特徴

面積（割合）	473.04ha（13.1%）
人口（増減率）	67,151人（+3.0%）
世帯数（増減率）	29,498世帯（+5.7%）
高齢化率（増減率）	19.5%（+1.2ポイント）
公的賃貸住宅*戸数	1,263戸 市営住宅281戸、府住宅供給公社56戸、UR都市機構926戸

資料：令和2年（2020年）国勢調査 ※増減率は平成27年（2015年）国勢調査との比較
公的賃貸住宅*戸数は令和3年（2021年）3月末、市営住宅のみ令和3年（2021年）9月末

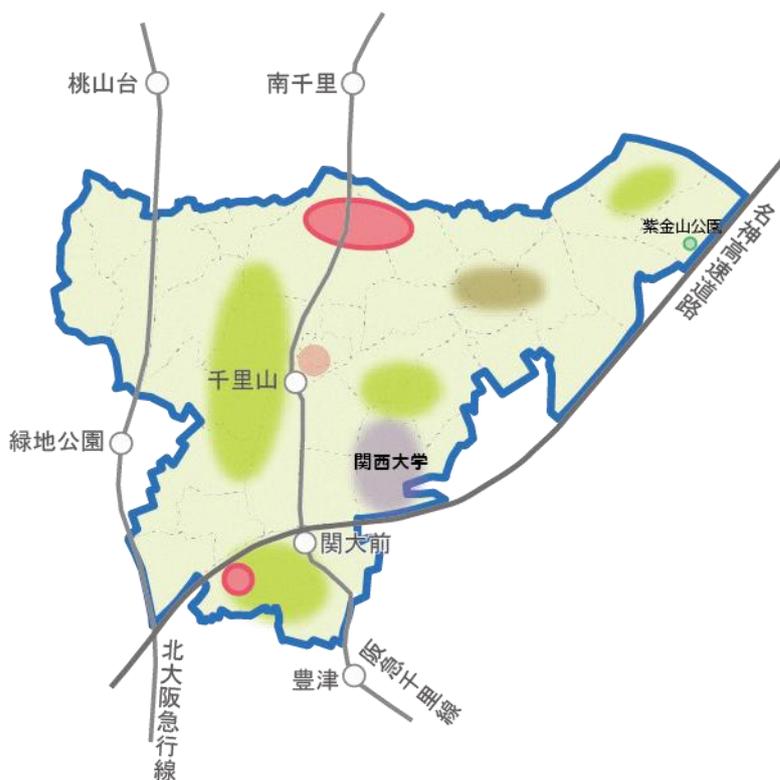
★特徴的なまちなみ

	○千里山西から円山町にかけて及び千里山東を中心として風致地区に指定されている地区は、緑豊かで閑静な戸建住宅のまちなみとなっています。
	○佐井寺1・2丁目では、現在も旧集落の面影を残す落ち着いた住宅地が広がっています。
	○関西大学周辺では大学の立地を活かしたまちづくりが進められてきました。
	○佐井寺地区では一体的な土地区画整理事業によりまちなみが形成されており、現在は佐井寺西土地区画整理事業が進められています。 ○円山町の旧・日本生命千里山総合グラウンド跡地で大規模戸建住宅地が開発され、まちびらきしています。
	○UR都市機構千里山団地の建替と一体的に千里山駅周辺整備が進められ、商業施設や地域交流拠点が整備されており、地域の拠点としてのまちづくりが進められてきました。

千里山駅周辺整備事業と一体的に建替が進められた住宅地



佐井寺の区画整理事業により形成されたまちなみ



千里山駅西側の戸建住宅地



円山町でまちびらきした戸建住宅地



本計画について

1章 住宅をめぐる
現状と動向

2章 住宅・地域環境に
対する市民意識

3章 住宅関連施策の
実施状況

4章 社会環境・住宅
政策の動向

5章 住宅政策に
おける課題

6章 基本理念と
基本目標

7章 住宅施策の展開

8章 施策の推進に
向けて

参考資料

(5) 山田・千里丘地域

市域の東部に位置し、古くから山田川や旧小野原街道沿いに大きな集落が形成されていたことから、有形・無形の歴史的資源が数多く残されています。西部の山田西地区ではマンション*や住宅団地の建設により急速に市街化が進み、東部の千里丘地区では企業の厚生施設などが住宅地へ変化し、大規模マンション*の開発なども進められています。

人口・世帯数ともに増加し続けており、ファミリー世帯率が最も高い地域となっている一方で、高齢夫婦世帯率も高くなっています。

また、戸建住宅が多い地区がある一方で、共同住宅の割合が高い地区もあり、特に地域東部で分譲マンション*の販売が多くなっています。さらに、市内で最も持家世帯率が高く、76%となっています。



地域の特徴

面積（割合）	544.86ha（15.1%）
人口（増減率）	82,582人（+2.0%）
世帯数（増減率）	32,705世帯（+5.3%）
高齢化率（増減率）	24.1%（+2.3ポイント）
公的賃貸住宅*戸数	943戸 市営住宅43戸、府営住宅544戸、府住宅供給公社356戸

資料：令和2年（2020年）国勢調査 ※増減率は平成27年（2015年）国勢調査との比較
公的賃貸住宅*戸数は令和3年（2021年）3月末、市営住宅のみ令和3年（2021年）9月末

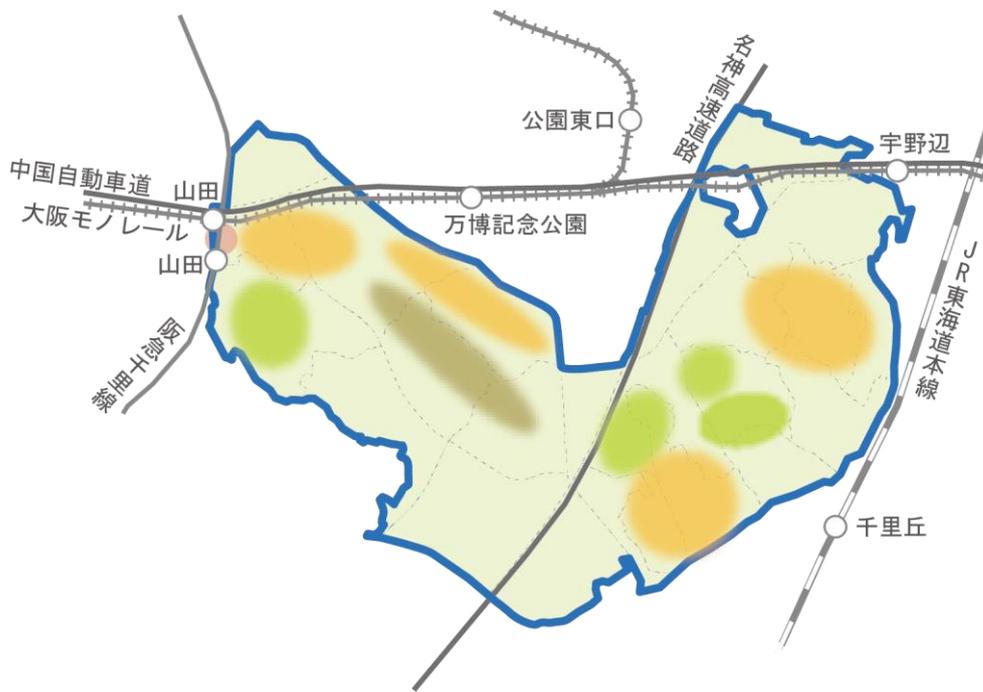
★特徴的なまちなみ

	○地域西部の阪急山田駅南側、東部の千里丘地域などに戸建住宅地がみられます。
	○阪急山田駅前やJR千里丘駅の北西部などにおいて、分譲マンション*の立地がみられ、マンション*を中心としたまちなみが形成されています。特に東部の千里丘、長野地域ではこの10年間の販売戸数が多くなっています。
	○山田川や旧小野原街道沿いに形成された集落が中心となって発展した地域において、社寺などがあり、歴史的な面影が継承されています。
	○山田駅周辺では、整備事業によって地域や周辺住民を対象とした商業・業務機能が立地しています。

阪急山田駅前の分譲マンション*の立地



阪急山田駅南側の戸建住宅地



千里丘の戸建住宅地



千里丘の分譲マンション*の立地



本計画について

1章 住宅をめぐる
現況と動向

2章 住宅・地域環境に
対する市民意識

3章 住宅関連施策の
実施状況

4章 社会環境・住宅
政策の動向

5章 住宅政策に
おける課題

6章 基本理念と
基本目標

7章 住宅施策の展開

8章 施策の推進に
向けて

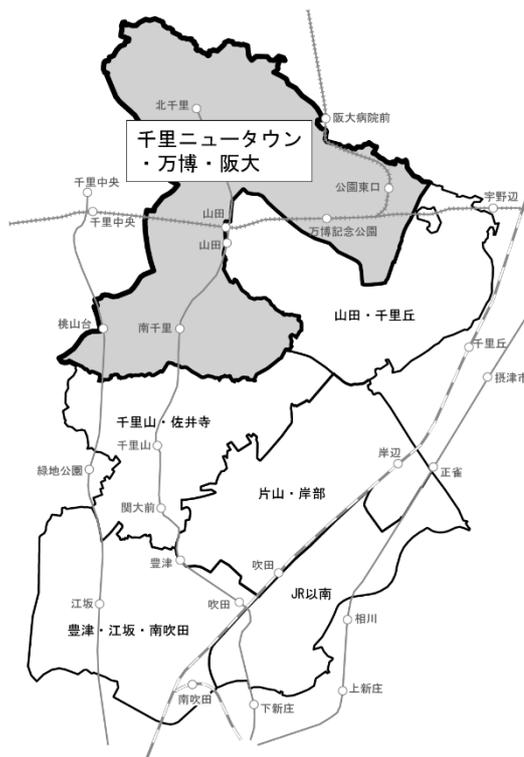
参考資料

(6) 千里ニュータウン・万博・阪大地域

地域の北西部に位置し、万博記念公園・大阪大学があり、日本初の大規模なニュータウン開発が行われた地域です。戸建住宅と共同住宅による住宅地、商業施設や道路・公園などの公共空間が計画的に整備されています。開発から半世紀以上が経過したことから、ニュータウン再生に取り組んでおり、多く供給されている公的賃貸住宅*の集約建替などが進められるとともに、その余剰地にはマンション*を中心とした開発が行われています。

人口・世帯数ともに増加しています。人口は平成22年(2010年)ごろまで減少し続けていた状況が、その後転じて増加しています。高齢化率が最も高い地域で、高齢単身世帯率、高齢夫婦世帯率も最も高くなっています。

南部及び北部の中心部は公的賃貸住宅*が多く、周辺部には戸建住宅が多くなっています。また、近年は中心部において分譲マンション*の販売が多くなっています。



地域の特徴

面積 (割合)	1,146.10ha (31.8%)
人口 (増減率)	66,887人 (+2.1%)
世帯数 (増減率)	29,465世帯 (+4.4%)
高齢化率 (増減率)	29.3% (+0.1ポイント)
公的賃貸住宅*戸数	14,546戸 市営住宅276戸、府営住宅6,596戸、府住宅供給公社1,804戸、UR都市機構5,870戸

資料：令和2年(2020年)国勢調査 ※増減率は平成27年(2015年)国勢調査との比較
公的賃貸住宅*戸数は令和3年(2021年)3月末、市営住宅のみ令和3年(2021年)9月末

★特徴的なまちなみ

	○宅地割の大きな戸建住宅のまちなみが地域の周辺部にみられます。
	○千里ニュータウン地域の北・南の地区センターを核とした中心部において、公的賃貸住宅*が集積しています。近年は建替え等に伴い、分譲マンション*も増加しつつあります。
	○地域北部、東部には、千里金蘭大学、大阪大学、万博記念公園内の国立民族学博物館など文化・学術・研究施設が立地しており、それらの立地を活かしたまちづくりが進められてきました。
	○万博公園南側に、市立吹田サッカースタジアムや大規模な商業施設が開業し、多くの人を訪れるにぎわいのあるエリアとなっています。
	○阪急千里線の北千里、南千里両駅を中心に拠点商業施設や公共公益施設が配置されています。また、各住区では、市民ホールや購買施設などが立地する近隣センターも配置されています。

計画的に整備された戸建住宅と共同住宅による住宅地



市立吹田サッカースタジアム



津雲台の戸建住宅地



公共施設や商業施設が配置されている南千里駅前



本計画について

1章 住宅をめぐる
現況と動向

2章 住宅・地域環境に
対する市民意識

3章 住宅関連施策の
実施状況

4章 社会環境・住宅
政策の動向

5章 住宅政策に
おける課題

6章 基本理念と
基本目標

7章 住宅施策の展開

8章 施策の推進に
向けて

参考資料



2章 住宅・地域環境に対する市民意識

1 住まいに関する市民アンケート調査の概要

(1) 実施方法・期間

調査対象	令和3年(2021年)6月末時点で本市内に居住する20歳以上の世帯主から3,500人を無作為に抽出
調査方法	郵送により調査票及び返信用封筒を配付し、郵送により調査票を回収
調査期間	令和3年(2021年)7月15日から8月6日まで

(2) 配付・回収状況

配付状況	配付数 3,500票 有効配付数 3,487票(不着数13票)
回答状況	回答数 1,282票 有効回答数 1,281票 回答率 36.7%(=有効回答数/有効配付数)

地域別の配付・回収状況

地域区分	配付数	有効配付数	不着数	有効回収数	回収率
JR以南地域	319	318	1	94	29.6%
片山・岸部地域	506	505	1	179	35.4%
豊津・江坂・南吹田地域	644	640	4	201	31.4%
千里山・佐井寺地域	616	613	3	225	36.7%
山田・千里丘地域	775	775	0	323	41.7%
千里ニュータウン・万博・阪大地域	640	636	4	259	40.5%
合計	3,500	3,487	13	1,281	36.7%

(3) 集計内容

各設問について単純集計及び一部地域、住宅タイプ等のクロス集計を実施

(4) 回答者の属性

世帯主の年代・性別

	女性	男性	その他	無回答	合計	
20歳代	22	24	0	0	46	3.6%
30歳代	21	109	0	0	130	10.1%
40歳代	32	157	0	1	190	14.8%
50歳代	62	204	0	0	266	20.8%
60歳代	55	157	0	0	212	16.5%
70歳代	91	218	0	2	311	24.3%
80歳以上	42	72	0	2	116	9.1%
無回答	2	2	0	6	10	0.8%
合計	327	943	0	11	1,281	
	25.6%	73.5%	—	0.9%		

家族構成

単身	288	22.5%
夫婦のみ	358	27.9%
夫婦と子	445	34.7%
ひとり親と子	99	7.7%
夫婦と親	10	0.8%
夫婦と子と親（三世代）	27	2.1%
その他	33	2.6%
無回答	21	1.6%
合計	1,281	

世帯全体の年収

収入なし	67	5.2%
200万円未満	172	13.4%
200～300万円未満	215	16.8%
300～400万円未満	135	10.5%
400～500万円未満	127	9.9%
500～700万円未満	159	12.4%
700～1000万円未満	187	14.6%
1000～1500万円未満	130	10.1%
1500万円以上	39	3.0%
無回答	50	3.9%
合計	1,281	

2 | 住まいに関する市民アンケート調査結果

1 現在の住まいやまちづくりについて

(1) 住宅タイプ

建て方と所有形態から住宅タイプを次のように分類すると、「分譲マンション*」が最も多く、続いて「持家戸建住宅」、「賃貸共同住宅」となっています。この結果は平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査結果と概ね同様の傾向となっています。

住宅タイプの構成比

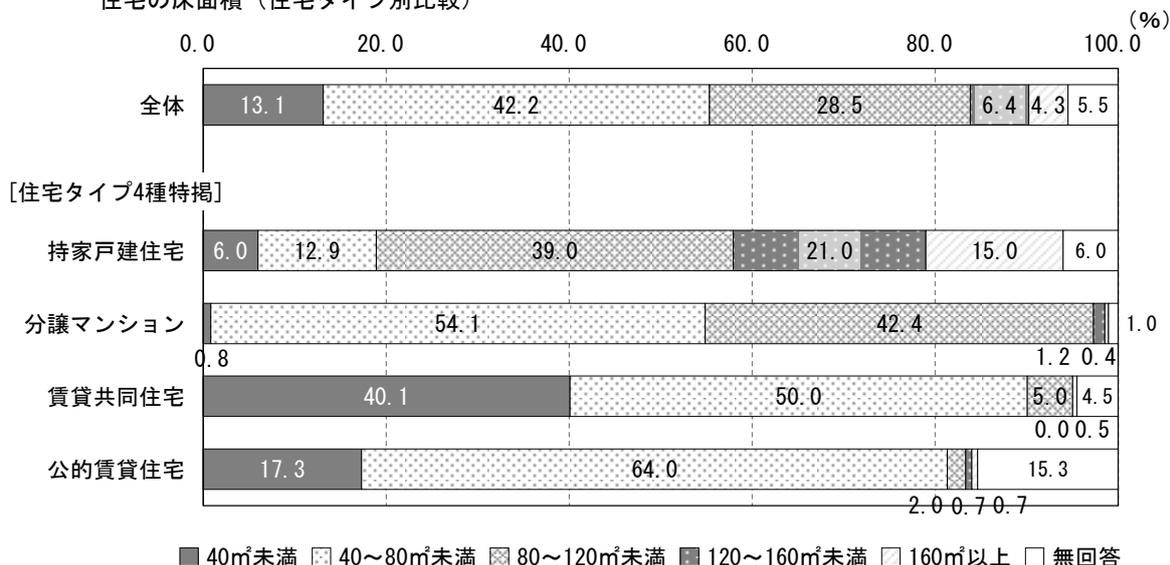
住宅タイプ		回答数	割合
持家戸建住宅	一戸建住宅・持家住宅	333	26.0%
分譲マンション*	共同住宅・持家住宅	481	37.5%
賃貸共同住宅	共同住宅・民間賃貸住宅	222	17.3%
公的賃貸住宅*	市営・府営住宅 公社・UR都市機構の賃貸住宅	150	11.7%
社宅・寮	社宅・寮	39	3.0%
その他・不明	長屋建住宅、その他、無回答等	56	4.4%
		1,281	100.0%

(2) 住宅の規模

全体では「40～80㎡未満」が最も高く、続いて「80～120㎡未満」となっています。

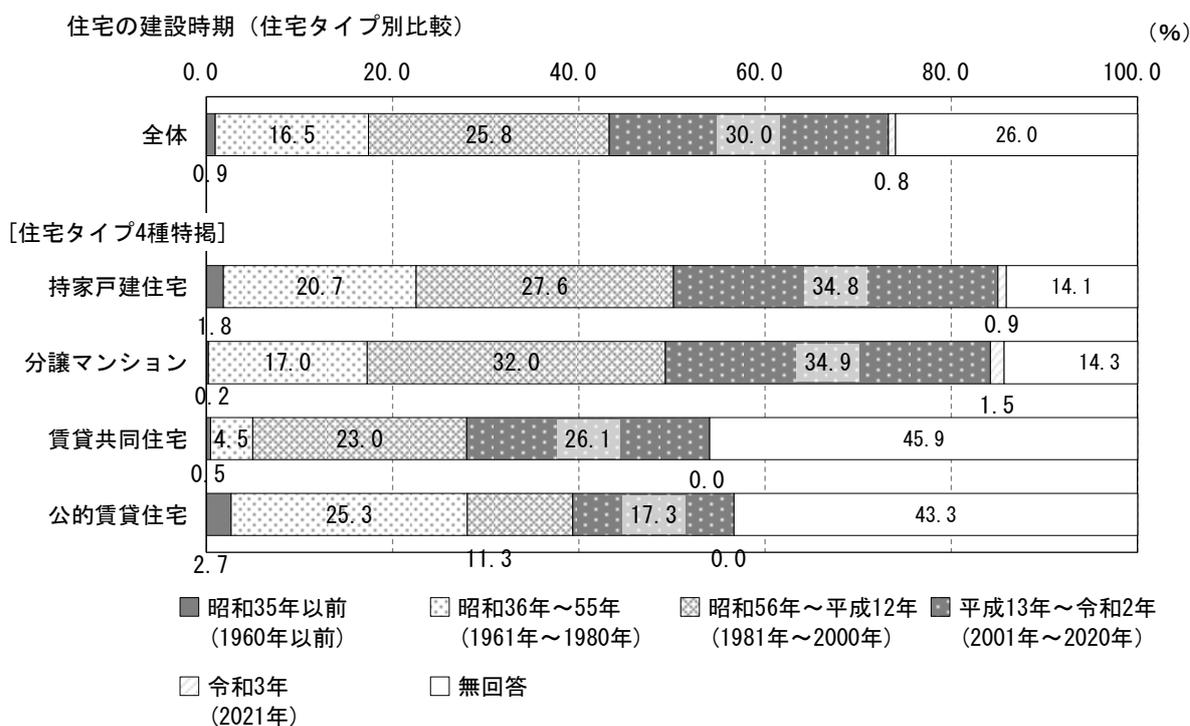
持家戸建住宅では「80～120㎡未満」の割合が最も高く、75%程度が80㎡以上となっており、分譲マンション*では「40～80㎡」が半分強で、大半が40～120㎡未満となっています。一方、賃貸共同住宅では「40～80㎡未満」が50%、「40㎡未満」が40.1%、公的賃貸住宅*では「40～80㎡未満」が64.0%、「40㎡未満」が17.3%で、大半が80㎡未満となっています。

住宅の床面積（住宅タイプ別比較）



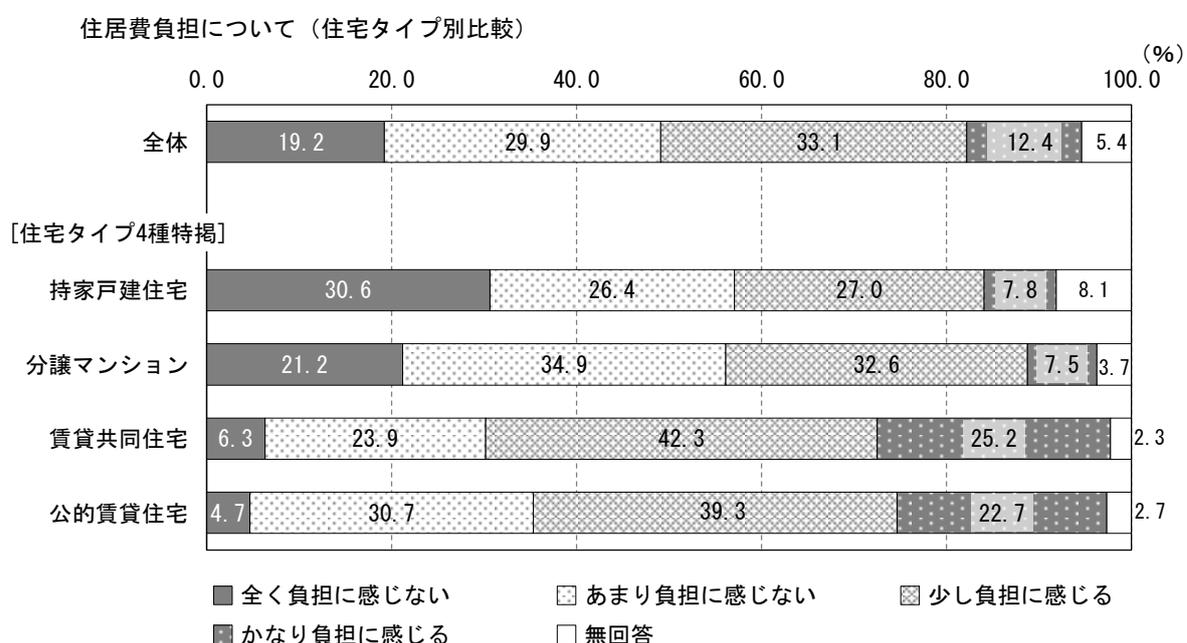
(3) 住宅の建設時期

公的賃貸住宅*をのぞいたいずれの住宅タイプにおいても平成13年(2001年)以降に建設された住宅の割合が高くなっています。新耐震基準*が定められた昭和56年(1981年)より前の住宅は全体で2割弱となっています。公的賃貸住宅*においては昭和56年(1981年)より前の住宅の割合が高く3割弱を占めています。[*割合の数値については無回答が多いことに留意が必要]



(4) 住居費負担について

「少し負担に感じる」、「かなり負担に感じる」をあわせた負担に感じる割合が、「賃貸共同住宅」、「公的賃貸住宅*」において特に高く、6割から7割を占めています。

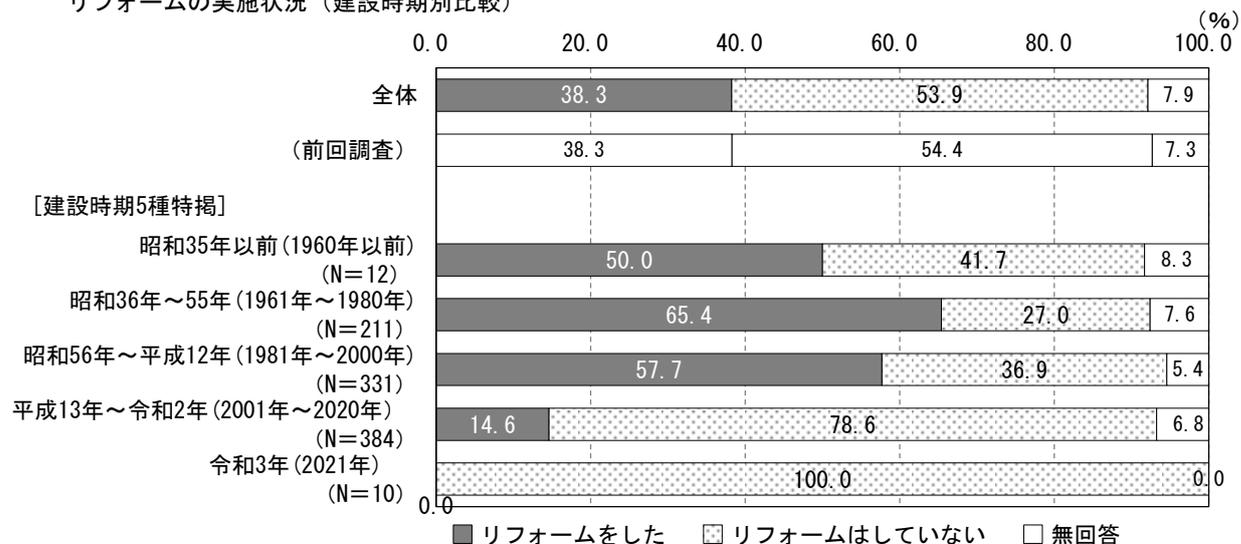


(5) リフォーム（増改築・模様替え・修繕等）の実施状況

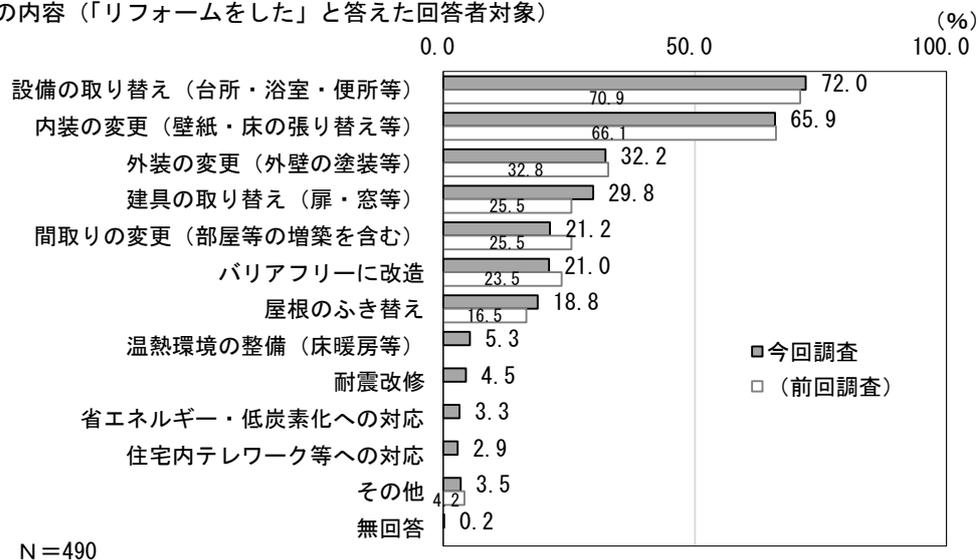
全体で「リフォームをした」は約4割で、主に「設備の取り替え（台所・浴室・便所等）」、「内装の変更（壁紙・床の張り替え等）」等の工事が行われています。その中で「バリアフリーに改造」が2割強で、「手すりの設置」、「浴槽の取り替え」、「床等の段差の解消」などの工事が行われています。

建設時期別にみると、平成12年（2000年）以前の住宅で「リフォームをした」の割合が高くなっています。

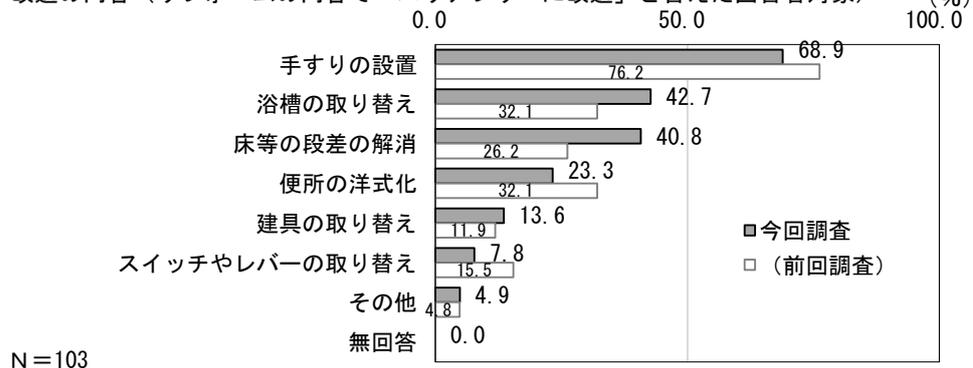
リフォームの実施状況（建設時期別比較）



リフォームの内容（「リフォームをした」と答えた回答者対象）

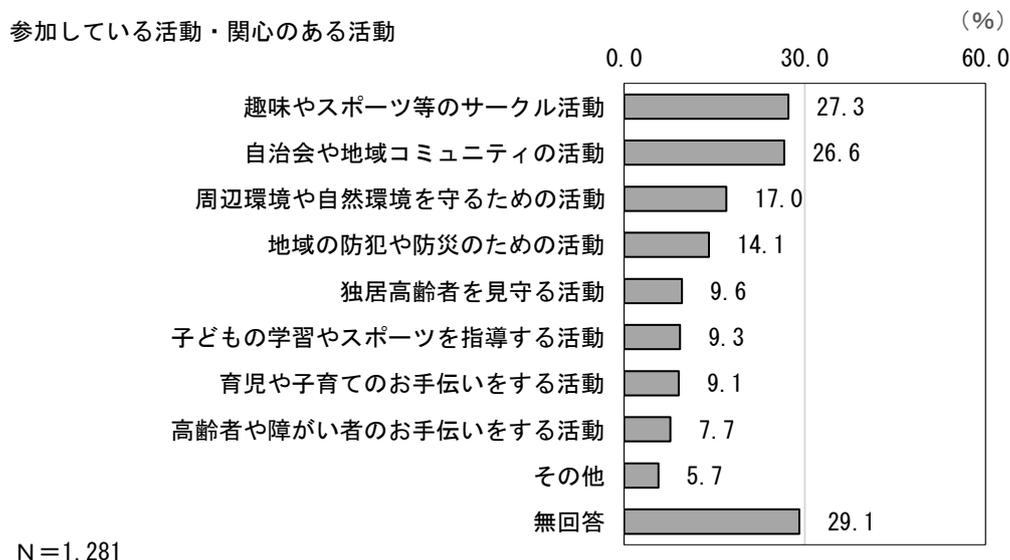


バリアフリー改造の内容（リフォームの内容で「バリアフリーに改造」と答えた回答者対象）



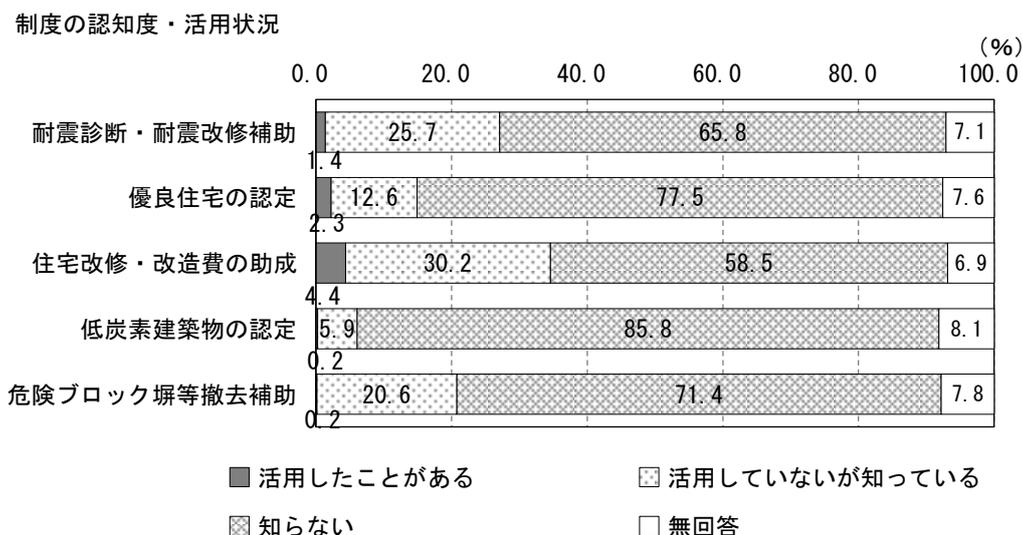
(6) 地域活動について

参加・関心の高い活動は順に、「趣味やスポーツ等のサークル活動」(27.3%)、「自治会や地域コミュニティの活動」(26.6%)、「周辺環境や自然環境を守るための活動」(17.0%)、「地域の防犯や防災のための活動」(14.1%)となっています。



(7) 住まい等に関する制度の活用状況について

認知度が2割前後の制度が多く、認知度・活用ともに最も高いのは「住宅改修・改造費の助成」で、4.4%が活用しており、認知度35%程度となっています。一方、「低炭素建築物の認定」は認知度6%程度となっています。



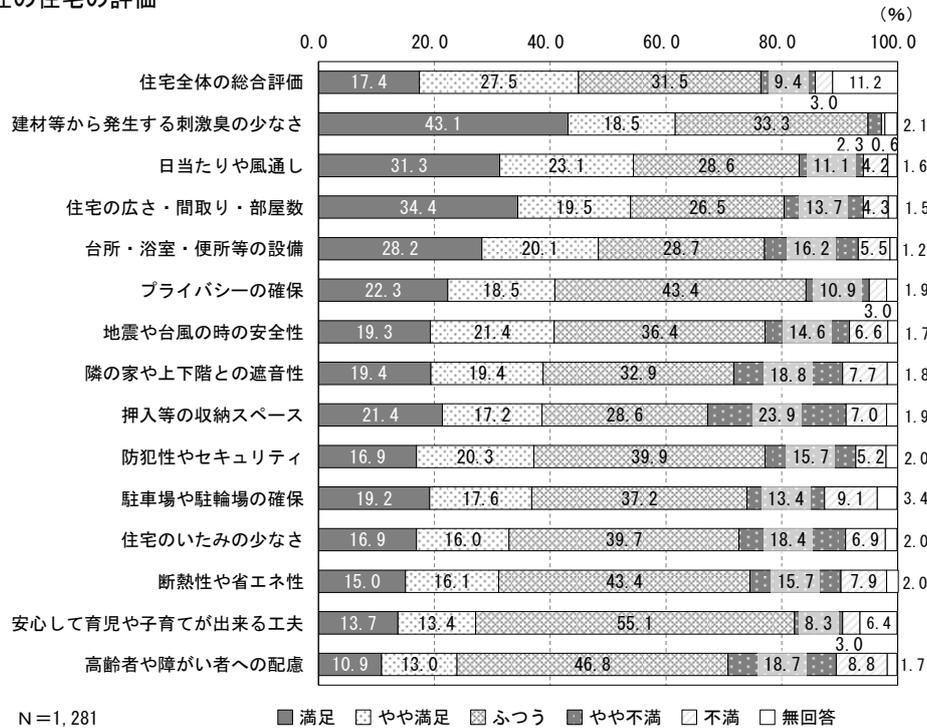
2 現在の住宅および地域環境に対する評価

(1) 現在の住宅の満足度

「満足」と「やや満足」をあわせて、「住宅全体の総合評価」では44.9%が満足としています。また満足度（ふつうを0点とした5段階評価による平均点）は0.53点で、平成23年（2011年）の前回調査時から0.23ポイント上昇しています。前回調査時との比較では、いずれの項目も満足度が上昇しています。

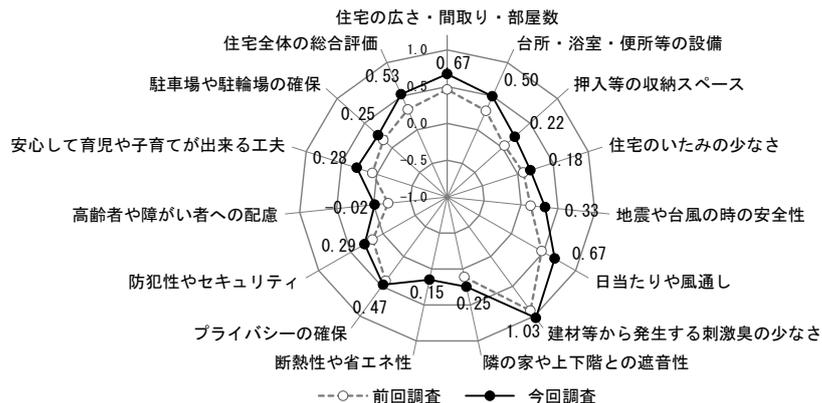
満足度の高い項目は「建材等から発生する刺激臭の少なさ」（1.03点）、「日当たりや風通し」（0.67点）、「住宅の広さ・間取り・部屋数」（0.67点）、「台所・浴室・便所等の設備」（0.50点）などで、5割程度以上が満足としています。一方、「高齢者や障がい者への配慮」（-0.02点）、「断熱性や省エネ性」（※今回追加項目、0.15点）、「住宅のいたみの少なさ」（0.18点）などで満足度が低くなっています。また「やや不満」と「不満」をあわせて不満とする割合が最も高いのは「押入等の収納スペース」で30.9%となっています。

現在の住宅の評価



現在の住宅の満足度（前回調査時との比較）

※満足度：ふつうを0点とした5段階評価による平均点



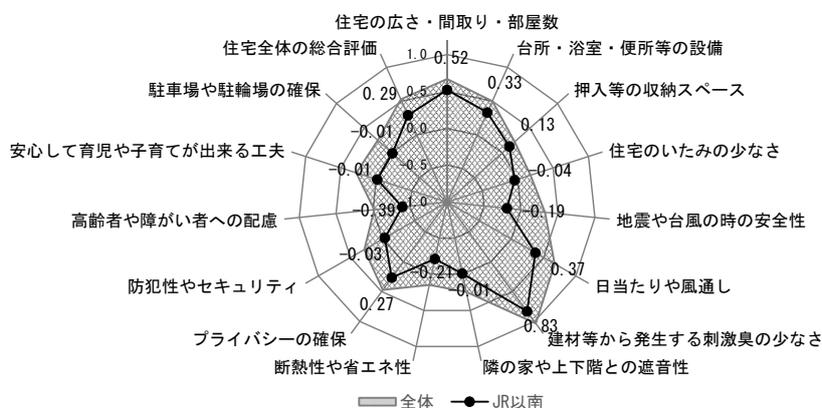
地域別に現在の住宅の満足度をみると、

○JR以南地域は全ての項目で満足度が全体を下回っており、特に「地震や台風の時の安全性」、「断熱性や省エネ性」、「高齢者や障がい者への配慮」が0.4ポイント程度以上全体より低くなっています。

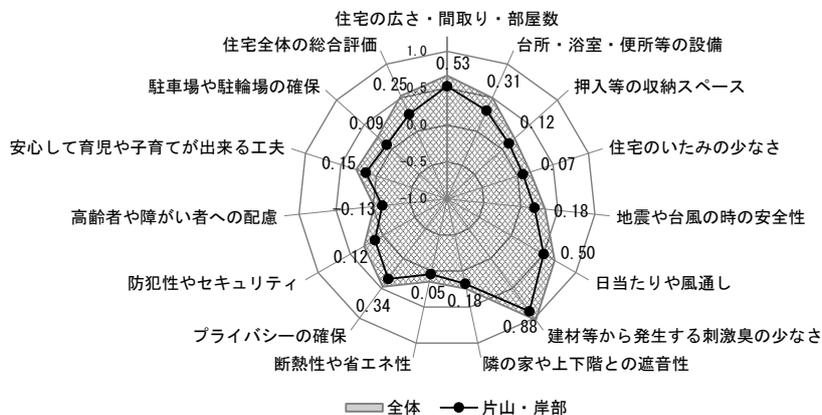
○片山・岸部地域においても全ての項目で満足度が全体を下回っており、特に「住宅全体の総合評価」が全体より0.27ポイント低くなっています。

○豊津・江坂・南吹田地域は全体と同程度の項目が多くなっていますが、その中で「日当たりや風通し」、「安心して育児や子育てが出来る工夫」が全体より低くなっています。

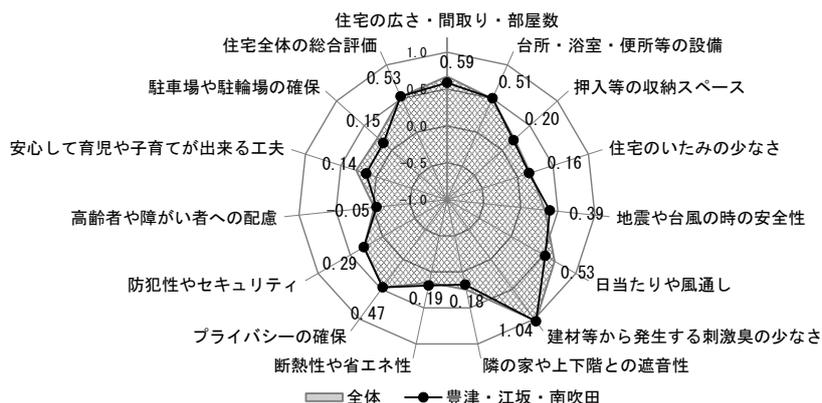
[JR以南地域] 現在の住宅の満足度（全体との比較）



[片山・岸部地域] 現在の住宅の満足度（全体との比較）



[豊津・江坂・南吹田地域] 現在の住宅の満足度（全体との比較）

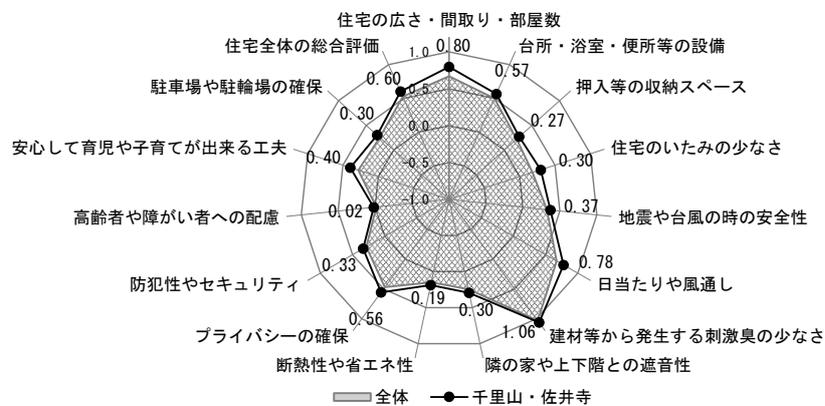


○千里山・佐井寺地域は全ての項目で満足度が全体を上回っており、「住宅の広さ・間取り・部屋数」で最も差が大きく全体より0.13ポイント高くなっています。

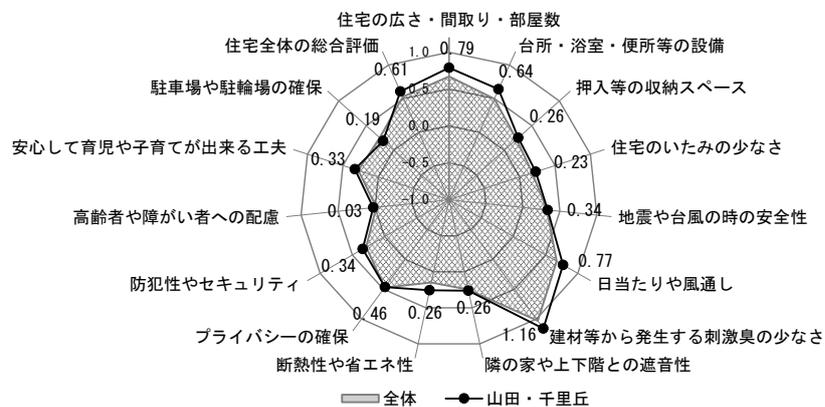
○山田・千里丘地域は全体と同程度もしくは上回る項目が多くなっており、「住宅の広さ・間取り・部屋数」、「台所・浴室・便所等の設備」などが全体より0.1ポイント以上高くなっています。

○千里ニュータウン・万博・阪大地域においても全体を上回る項目が多くなっており、特に「駐車場や駐輪場の確保」が全体より0.33ポイント高く、続いて「地震や台風の時の安全性」、「高齢者や障がい者への配慮」、「安心して育児や子育てが出来る工夫」なども0.2ポイント近く上回る項目となっています。

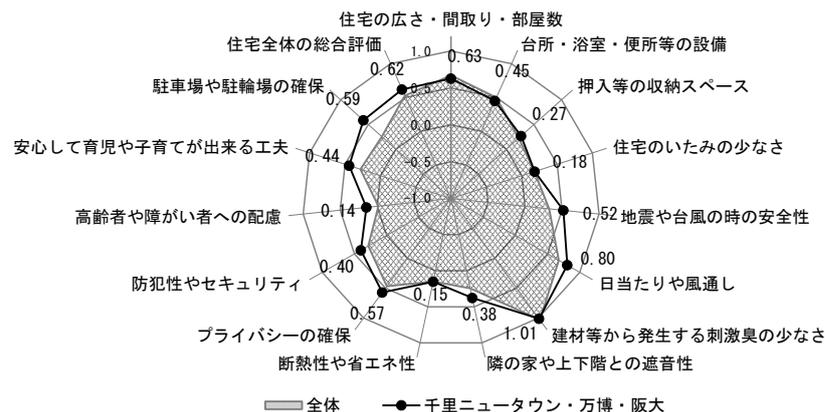
[千里山・佐井寺地域] 現在の住宅の満足度（全体との比較）



[山田・千里丘地域] 現在の住宅の満足度（全体との比較）



[千里ニュータウン・万博・阪大地域] 現在の住宅の満足度（全体との比較）

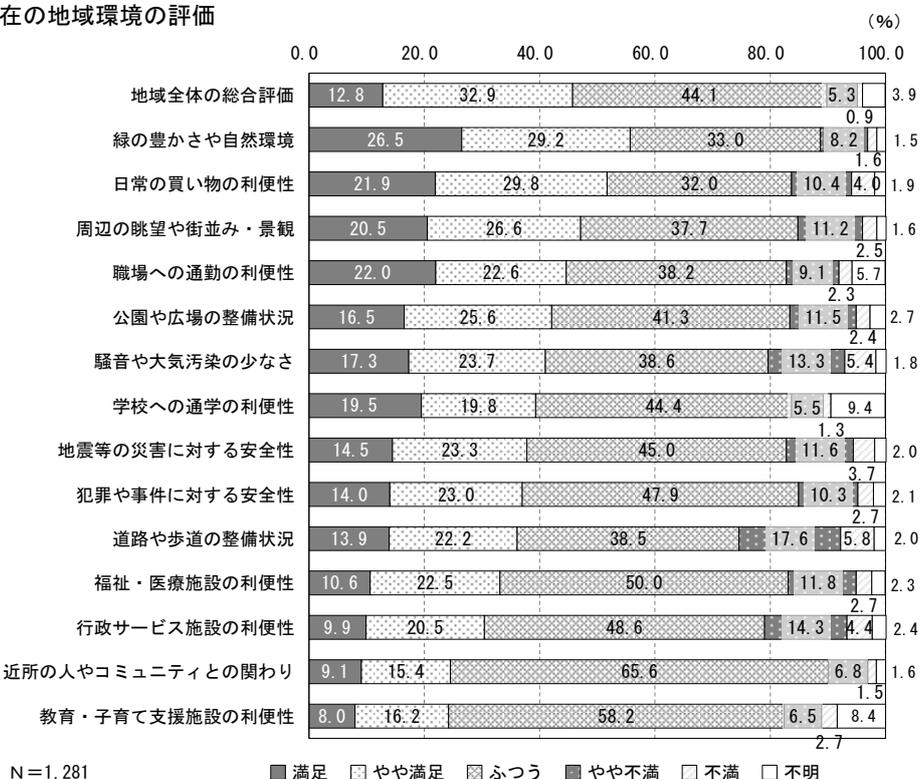


(2) 現在の地域環境の満足度

「満足」と「やや満足」をあわせて、「地域全体の総合評価」では45.7%が満足としています。また満足度（ふつうを0点とした5段階評価による平均点）は0.53点で、平成23年（2011年）の前回調査時から0.18ポイント上昇しています。前回調査時との比較では概ねの項目で満足度が上昇しており、特に「地震等の災害に対する安全性」、「犯罪や事件に対する安全性」、「周辺の眺望や街並み・景観」などで満足度の上昇が大きくなっています。

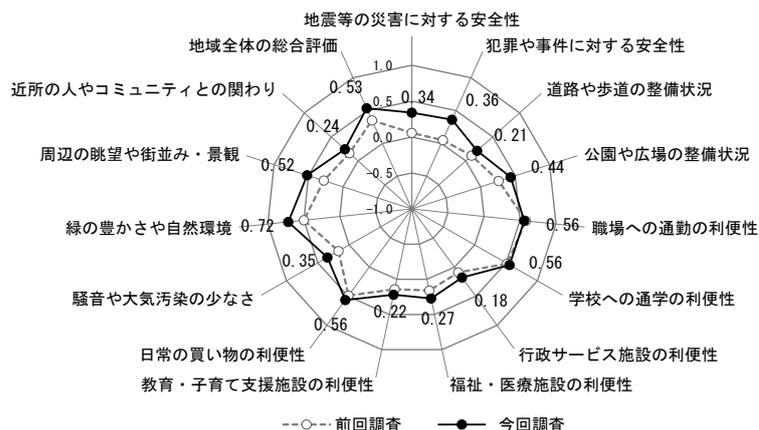
満足度の高い項目は「緑の豊かさや自然環境」（0.72点）、「日常の買い物の利便性」（0.56点）、「職場への通勤の利便性」（0.56点）などで、5割前後が満足としています。一方、「行政サービス施設の利便性」（0.18点）、「道路や歩道の整備状況」（0.21点）、「教育・子育て支援施設の利便性」（0.22点）、「近所の人やコミュニティとの関わり」（0.24点）などで満足度が低くなっています。特に「道路や歩道の整備状況」は「やや不満」と「不満」をあわせて不満とする割合が最も高く23.4%となっています。

現在の地域環境の評価



現在の地域環境の満足度（前回調査時との比較）

※満足度：ふつうを0点とした5段階評価による平均点



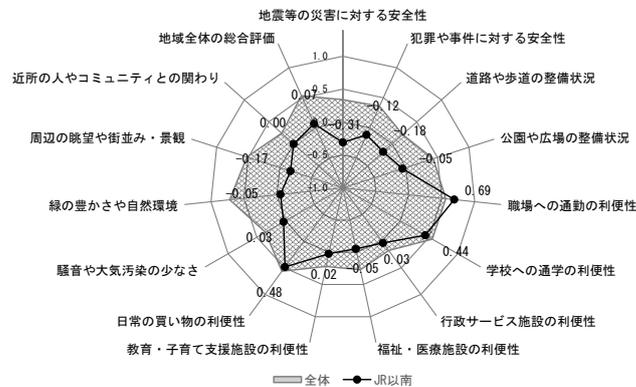
地域別に現在の地域環境の満足度をみると、

○JR以南地域は「職場への通勤の利便性」をのぞく全ての項目で満足度が全体を下回っており、特に「緑の豊かさや自然環境」、「周辺の眺望や街並み・景観」、「地震等の災害に対する安全性」が約 0.6 ポイント以上全体より低くなっています。また「地域全体の総合評価」が全体より 0.47 ポイント低くなっています。

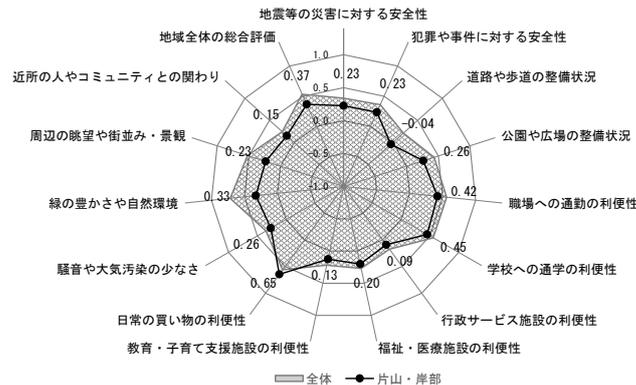
○片山・岸部地域においても「日常の買い物の利便性」をのぞく全ての項目で満足度が全体を下回っており、特に「緑の豊かさや自然環境」、「周辺の眺望や街並み・景観」などで全体より約 0.3 から 0.4 ポイント低くなっています。

○豊津・江坂・南吹田地域は「職場への通勤の利便性」、「日常の買い物の利便性」が全体を 0.2 ポイント以上上回る一方、「騒音や大気汚染の少なさ」、「緑の豊かさや自然環境」、「周辺の眺望や街並み・景観」で全体より 0.3 ポイント程度低くなっています。

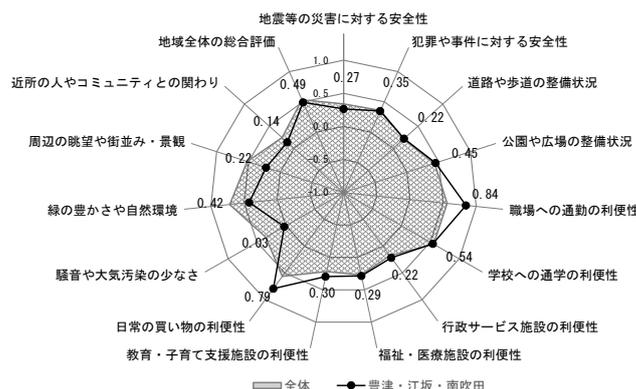
[JR以南地域] 現在の地域環境の満足度（全体との比較）



[片山・岸部地域] 現在の地域環境の満足度（全体との比較）



[豊津・江坂・南吹田地域] 現在の地域環境の満足度（全体との比較）

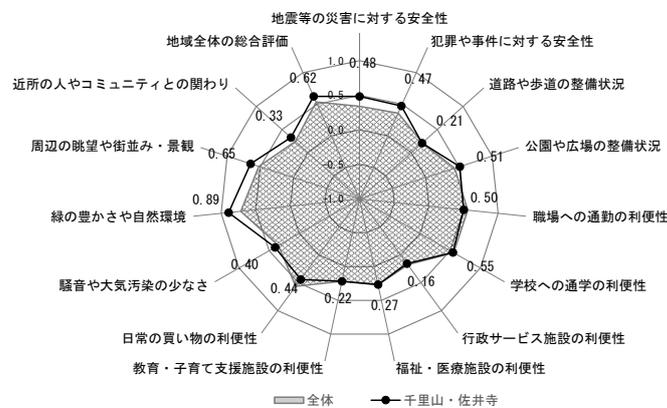


○千里山・佐井寺地域は全体と同程度もしくは上回る項目が多くなっており、「緑の豊かさや自然環境」で最も差が大きく全体より0.18ポイント高くなっています。

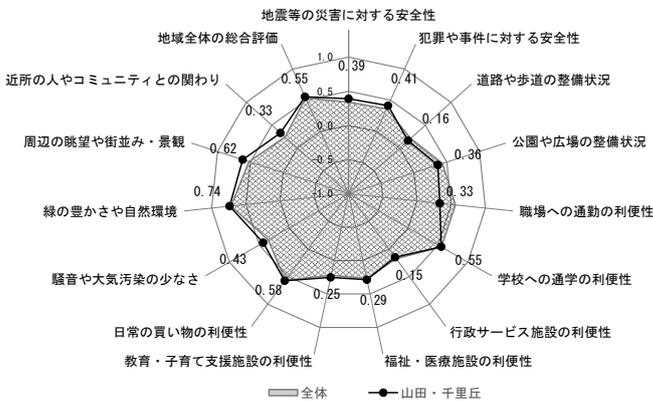
○山田・千里丘地域は概ね全体と同程度となっていますが、「職場への通勤の利便性」は全体より0.23ポイント低くなっています。

○千里ニュータウン・万博・阪大地域は「日常の買い物の利便性」をのぞく全ての項目で全体を上回っており、特に「緑の豊かさや自然環境」では全体より0.6ポイント、「周辺の眺望や街並み・景観」では全体より0.46ポイント、「道路や歩道の整備状況」では全体より0.39ポイント、「公園や広場の整備状況」では全体より0.32ポイントと大きく上回る項目となっています。

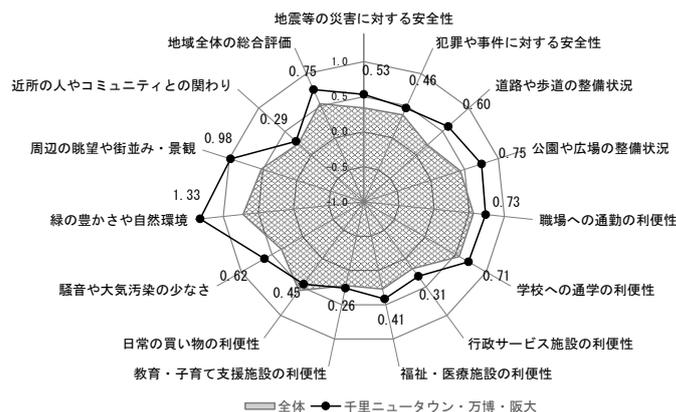
[千里山・佐井寺地域] 現在の地域環境の満足度（全体との比較）



[山田・千里丘地域] 現在の地域環境の満足度（全体との比較）



[千里ニュータウン・万博・阪大地域] 現在の地域環境の満足度（全体との比較）



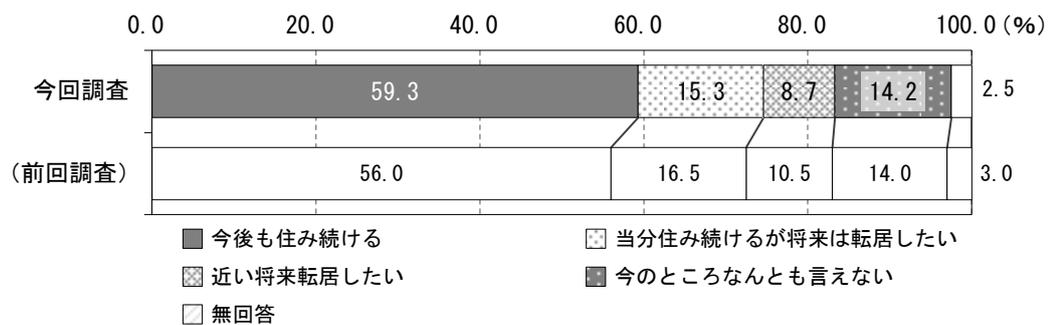
3 今後の住まい・まちづくりについて

(1) 今後の居留意向

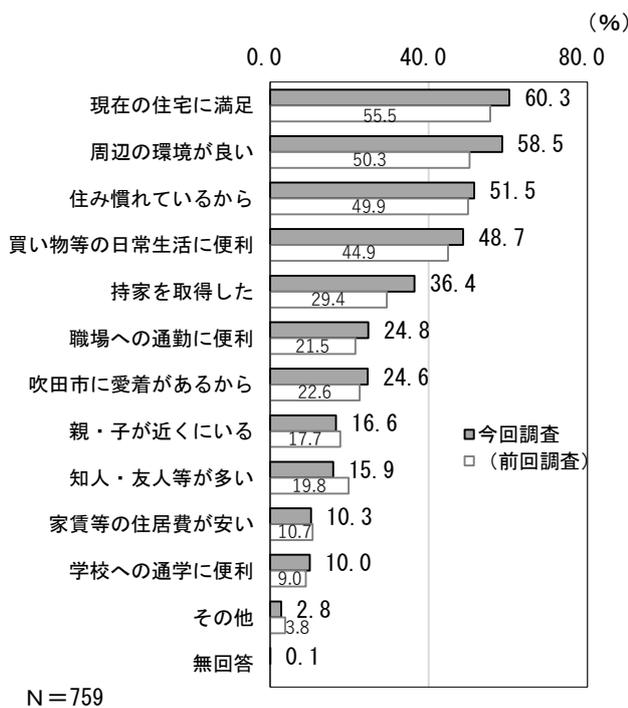
「今後も住み続ける」が59.3%で、平成23年（2011年）の前回調査時から3.3ポイント増加しています。「当分住み続けるが将来は転居したい」（15.3%）と「近い将来転居したい」（8.7%）をあわせて転居意向は24.0%で、前回調査から3.0ポイント減少しており、住続意向が高まっています。

住続意向の理由として、「現在の住宅に満足」が最も高く60.3%で、続いて「周辺の環境が良い」（58.5%）、「住み慣れているから」（51.5%）、「買い物等の日常生活に便利」（48.7%）となっています。いずれも前回調査より5ポイント前後増加しており、住宅、周辺環境への満足度が上昇しています。一方、転居意向の理由として「住宅が狭い」（23.4%）、「家族形態の変化」（22.4%）、「住宅の設備が悪い」（17.5%）などが上位となっています。続いての「持家に住みたい」は16.9%で、前回調査より5ポイント程度減少しています。

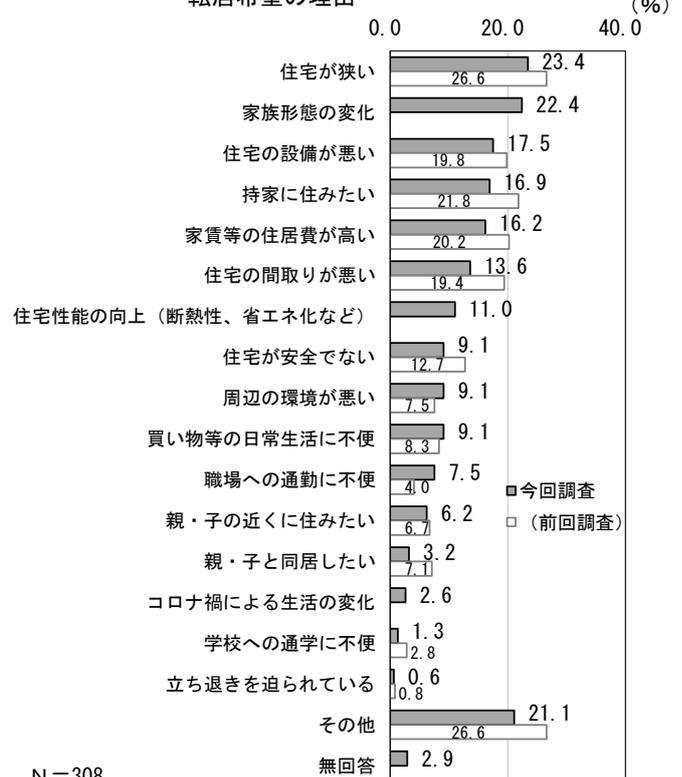
今後の居留意向



住み続ける理由



転居希望の理由

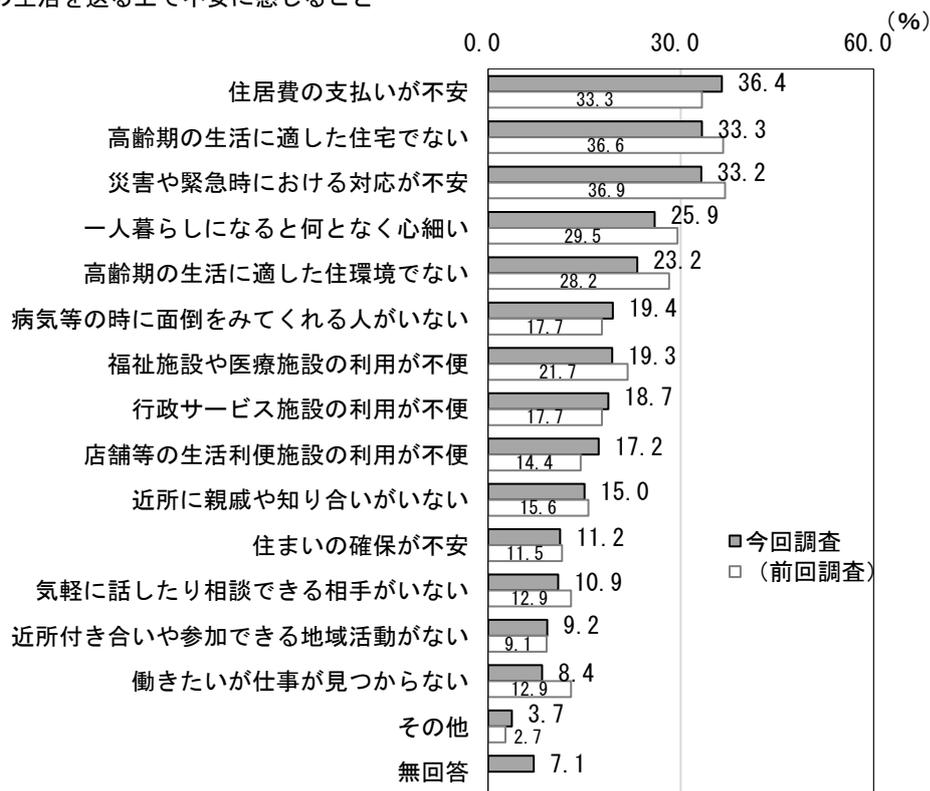


(2) 高齢期の生活を送る上での不安

「住居費の支払いが不安」が36.4%で最も高く、続いて「高齢期の生活に適した住宅でない」(33.3%)、「災害や緊急時における対応が不安」(33.2%)となっています。

いずれの年代においても上位項目は同様となっていますが、高齢期を迎えている60歳以上の年代に比べて50歳代以下の今後迎える年代においてそれぞれの項目の割合が高い傾向にあり、30歳代では上位3項目いずれも6割程度を占めています。

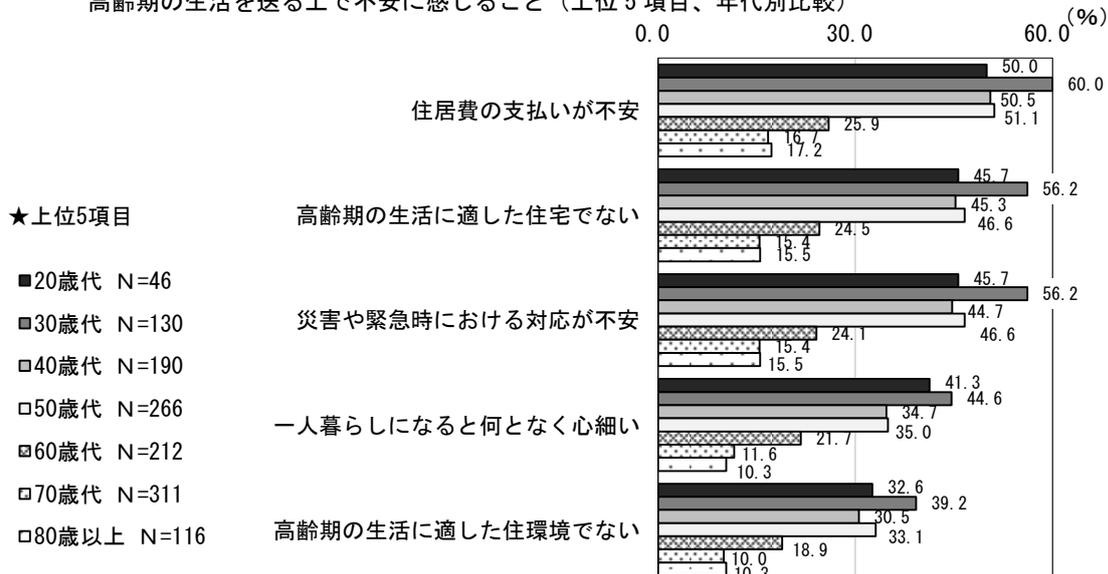
高齢期の生活を送る上で不安に感じること



N=1,281

※高齢期の生活に適した住宅でない：「高齢期の生活に適した住宅でない(段差がある、手すりが無い、トイレ・浴室が使いにくい等)」
 ※高齢期の生活に適した住環境でない：「高齢期の生活に適した住環境でない(地形に高低差がある、道路に段差がある、歩道がない等)」
 ※住居費の支払いが不安：「住居費(家賃・ローン・税金等)の支払いが不安」

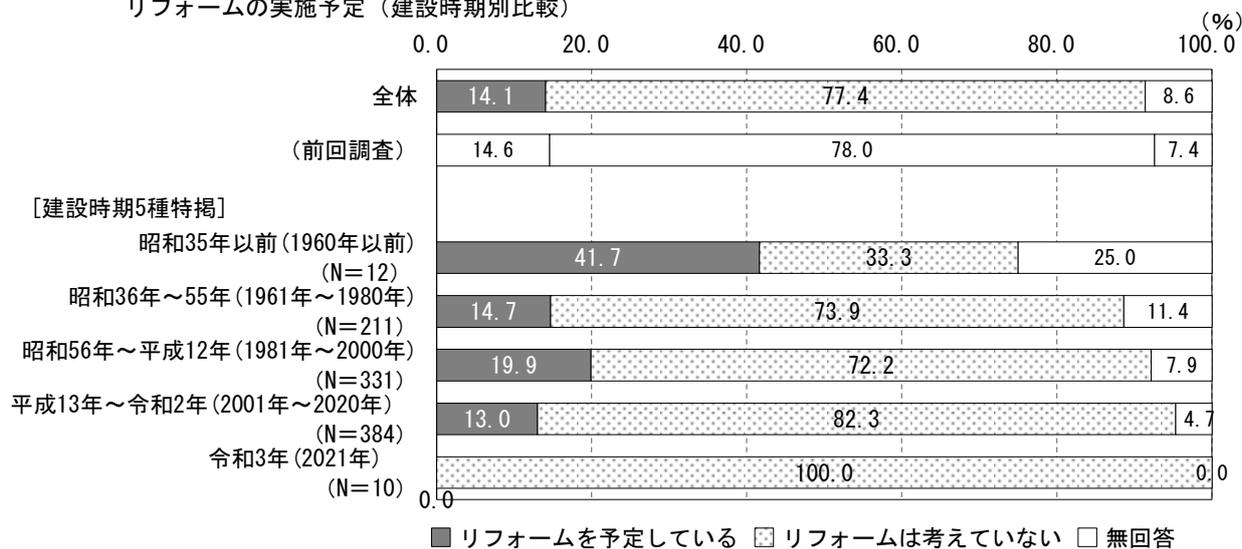
高齢期の生活を送る上で不安に感じること (上位5項目、年代別比較)



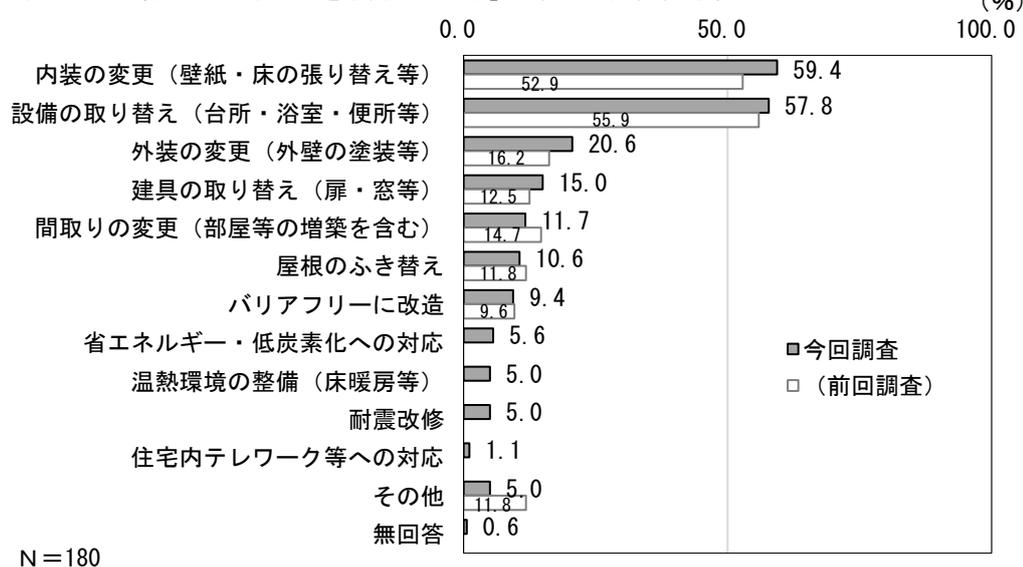
(3) リフォームの実施予定

今後「リフォームを予定している」は全体で14.1%となっており、その内容として「内装の変更（壁紙・床の張り替え等）」、「設備の取り替え（台所・浴室・便所等）」の割合が高くなっています。また「リフォームは考えていない」の理由としては、「当面はリフォームの必要がない」（62.4%）に続いて、「資金的な余裕がない」（26.0%）となっています。

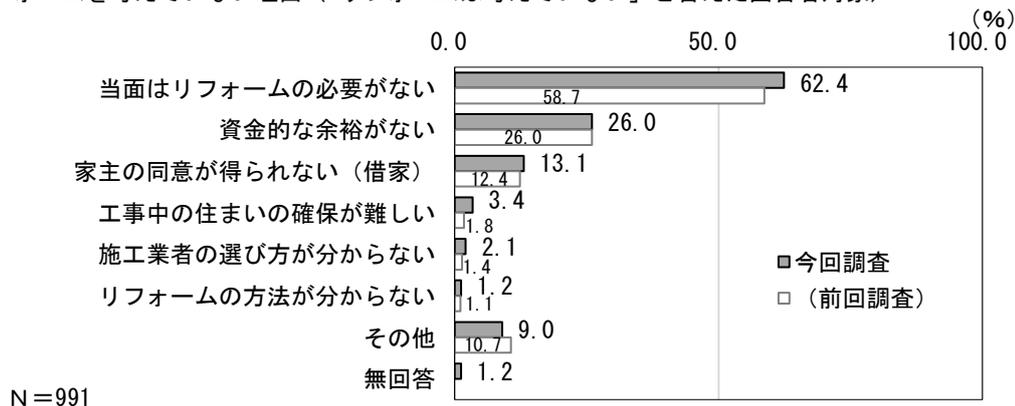
リフォームの実施予定（建設時期別比較）



リフォームの内容（「リフォームを予定している」と答えた回答者対象）



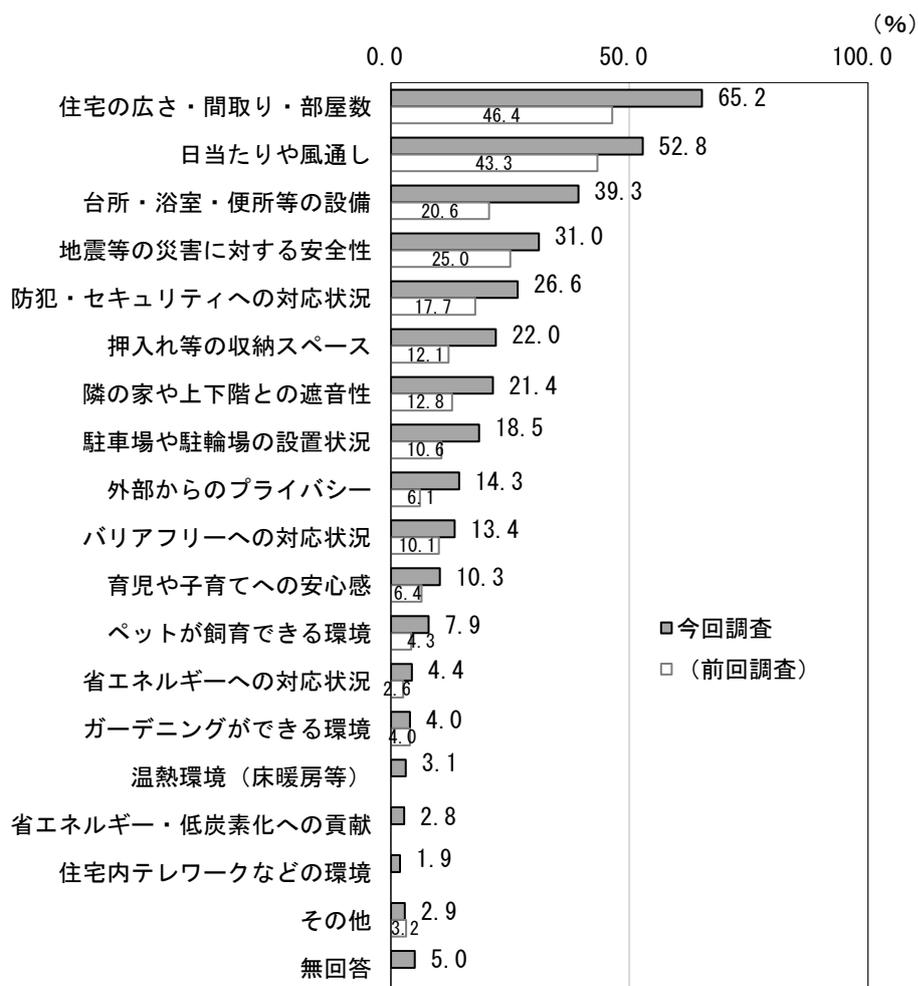
リフォームを考えていない理由（「リフォームは考えていない」と答えた回答者対象）



(4) 住宅を選ぶ際に重視する点

最も高いのは「住宅の広さ・間取り・部屋数」(65.2%)で、続いて順に「日当たりや風通し」(52.8%)、「台所・浴室・便所等の設備」(39.3%)、「地震等の災害に対する安全性」(31.0%)、「防犯・セキュリティへの対応状況」(26.6%)となっています。これらの上位項目は平成23年(2011年)の前回調査時と同様です。

住宅を選ぶ際に重視する点

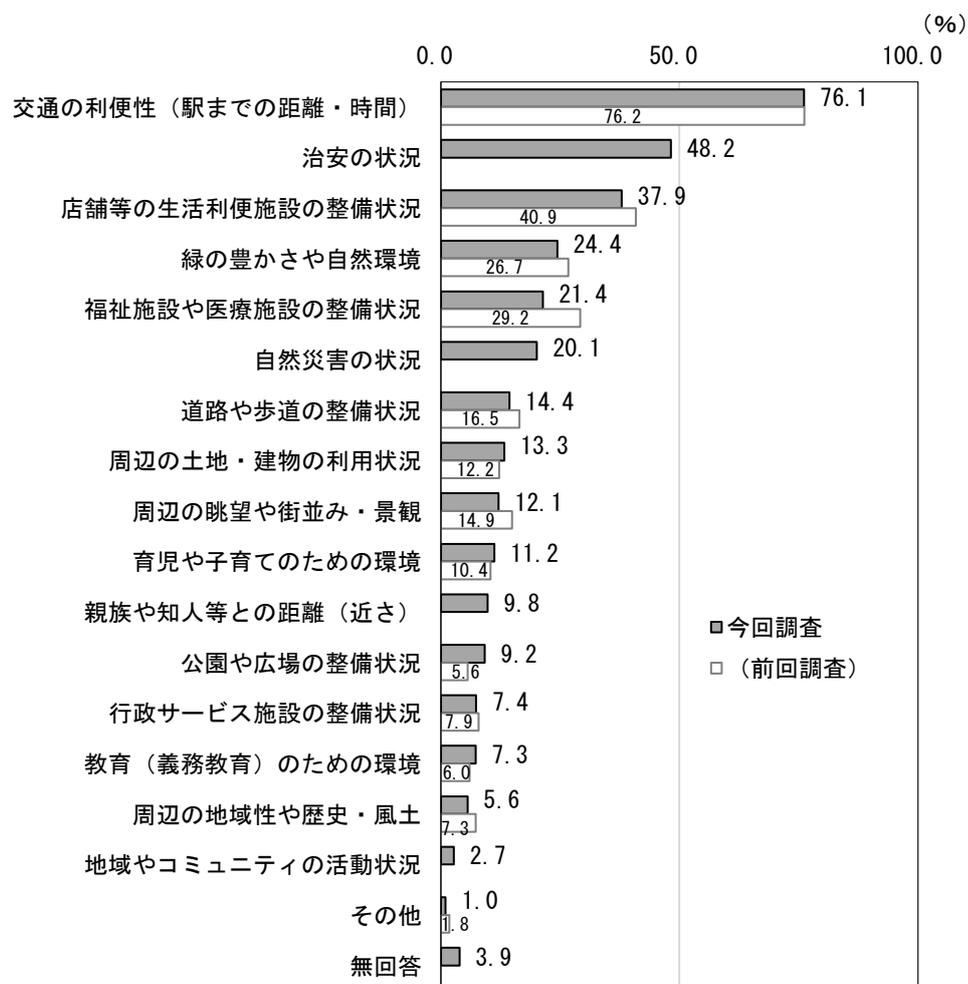


N=1,281

(5) 住宅地を選ぶ際に重視する点

「交通の利便性（駅までの距離・時間）」が76.1%で最も高くなっています。続いて「治安の状況」（48.2%）、「店舗等の生活利便施設の整備状況」（37.9%）、「緑の豊かさや自然環境」（24.4%）、「福祉施設や医療施設の整備状況」（21.4%）となっています。これらの上位項目は平成23年（2011年）の前回調査時と概ね同様ですが、新たな項目である「治安の状況」、また「自然災害の状況」（20.1%）も上位項目となっています。

住宅地を選ぶ際に重視する点

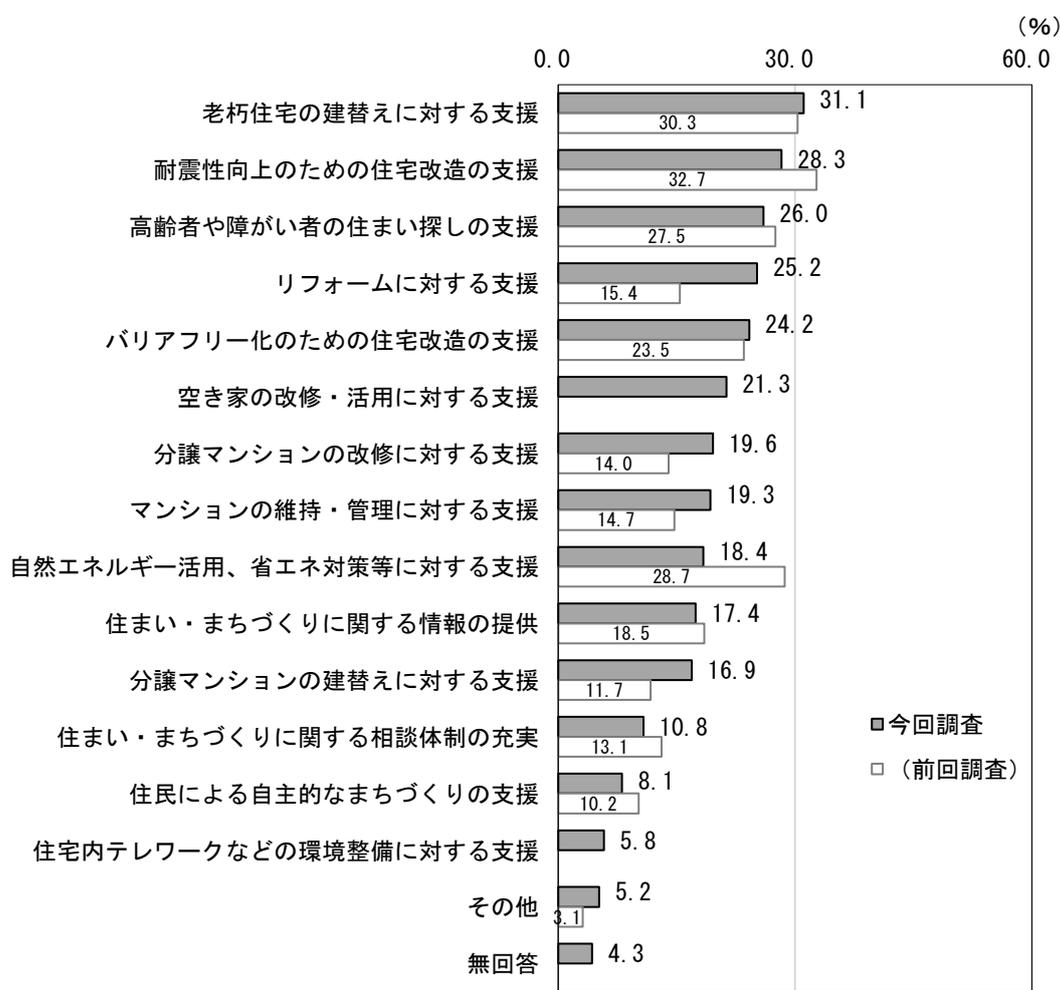


N=1,281

(6) 住まい・まちづくりを進める上で今後必要な支援策

「老朽住宅の建替えに対する支援」が31.1%で最も高く、続いて「耐震性向上のための住宅改造の支援」(28.3%)、「高齢者や障がい者の住まい探しの支援」(26.0%)、「リフォームに対する支援」(25.2%)、「バリアフリー化のための住宅改造の支援」(24.2%)となっています。住宅の満足度が最も低い「高齢者や障がい者への配慮」に関する支援が求められるとともに、平成23年(2011年)の前回調査時に比べて、「リフォームに対する支援」が上位にあがってきています。また、あわせて「空き家の改修・活用に対する支援」(21.3%)、「分譲マンション*の改修に対する支援」(19.6%)、「マンション*の維持・管理に対する支援」(19.3%)など、既存住宅の改修等に関する支援が求められています。

本市の住まい・まちづくりを進める上で今後必要だと思う支援策



N=1,281



3章 住宅関連施策の実施状況

旧住宅マスタープランにおける基本目標1から基本目標5ごとの達成状況のめやすとする指標と進行を確認する数値目標の達成状況については次のとおりで、指標は概ね達成し、数値目標についても目標値には達していないものの向上・改善しており、施策について取組が進められている状況です。

指標・数値目標の達成状況

指標・数値目標		当初値	目標値	実績値	達成状況
■基本目標1 安心・安全な暮らしの確保 ～くらしの安全と健康を守る住まい・まちづくり～					
指標	住宅及び住環境の安心・安全に関する満足度	28.9%	向上	35.3%	達成
数値目標	新耐震基準*を満たしている住宅の割合	73.7% (平成19年(2007年))	95%	90.7% (令和2年(2020年))	未達成
	自主防災組織の結成割合	53%	100%	82%	未達成
	大阪府防犯モデルマンション*の登録件数	36件	100件	85件	未達成
	高齢者が居住する一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合	37% (平成20年(2008年))	75%	47.5% (平成30年(2018年))	未達成
■基本目標2 居住の安定化の推進 ～世代を重ね、安心して住み続けられる住まい・まちづくり～					
指標	高齢期の生活に不安を感じる割合	27.4%	改善	26.0%	達成
数値目標	借上型市営住宅供給戸数	55戸	150戸	124戸	未達成
	グループホーム*供給数	200床	640床	364床 (令和2年(2020年))	未達成
	高齢者向け住宅供給戸数	1.6% (平成22年(2010年))	3~5%	4.3% (令和2年(2020年))	達成
■基本目標3 環境負荷の低いくらしへの転換 ～低炭素社会を実現する住まい・まちづくり～					
指標	住宅及び住宅地を選ぶ際に環境を重視する割合	14.7%	向上	13.6%	未達成
数値目標	一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	11.1% (平成20年(2008年))	40%	24.8% (令和2年(2020年))	未達成
	既存民間住宅を活用した借上型市営住宅の累計供給戸数	0戸 (平成22年(2010年))	100戸	69戸	未達成
	リフォーム実施戸数の住宅ストック*戸数に対する割合	2.9% (平成15年(2003年)-20年(2008年)平均)	6.0%	3.2% (平成26年(2014年)-30年(2018年)平均)	未達成
■基本目標4 住まいとくらしの適正化 ～くらしに応じて選べる住まい・まちづくり～					
指標	現在の住宅に住み続けたいと感じる割合	56.0%	向上	59.3%	達成
数値目標	最低居住面積水準*未満の世帯の割合	8.2% (平成22年(2010年))	早期に解消	5.6% (平成30年(2018年))	未達成
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	7.3% (平成21年(2009年))	20%	6.3% (令和2年(2020年))	未達成
	マンション*管理組合ネットワーク参加組合数	32団体	100団体	78団体	未達成
■基本目標5 吹田らしい魅力の醸成 ～愛着と誇りの持てる住まい・まちづくり～					
指標	まちの魅力に関する満足度	38.4%	向上	42.4%	達成
数値目標	すいた里親道路の箇所数	27箇所 (平成22年(2010年))	45箇所	49箇所 (令和2年(2020年))	達成
	地域活動への参加率(アンケート)	25.2%	45%	26.6%	未達成

※表記のないものの当初値は平成23年(2011年)、実績値は令和3年(2021年)



4章 社会環境・住宅政策の動向

1 | 社会環境の動向

人口減少・少子高齢化のさらなる進行

国全体では、平成20年（2008年）をピークに人口減少の時代に突入し、今後もさらに減少が続くと見込まれ、本格的な人口減少社会が到来します。世帯数も令和5年（2023年）をピークに減少が開始するとされています。本市の人口は現時点では増加傾向にあり、当面は増加の見込みとなっていますが、2030年頃をピークとして減少に転じると予測されています。

また少子高齢化が進展し、人口構造や世帯構成も変化しています。「人生100年時代」を迎えるにあたり、全ての人が元気に活躍し続けられる社会、安心して暮らすことのできる社会をつくることが重要な視点となっています。

住宅ストック*は「量」的に充足しており、居住環境の向上とあわせた住まいの「質」のより一層の向上の方向となっています。

住まい方やライフスタイルの多様化

世帯構成やライフスタイルが多様化しており、全国的にはコレクティブハウス*やシェアハウス*、DIY*が可能な賃貸住宅、既存住宅のリフォームやリノベーション*等の需要が拡大し、まちなか居住、郊外居住、田舎暮らし、二地域居住*など住まい方の志向も多様化しています。

また、働き方改革の進展、デジタル化や通信インフラ整備の推進等により、テレワーク*など新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、新型コロナウイルス感染症の蔓延により新たな日常への転換を強いられることとなり、テレワーク*・在宅勤務等の普及、外出自粛などの対応による在宅時間の増加など、住まいに対する考え方も大きく変化しています。

住まいや地域の安全・安心への関心の高まり

近年の自然災害の頻発・激甚化、大阪府北部地震の発生、また発生確率が高いと想定される南海トラフ地震等の地震や風水害等に対する備えを強化する方向で、地震や風水害等の大規模災害時に人命を最大限に守り、被害を最小限に抑え、迅速な復旧復興を行えるよう国土強靱化*の取組が多面で進められています。また、住宅への不法侵入や空き巣などに対し、住宅・住宅地における防犯性の向上もより一層重要となっています。

一方で、地域コミュニティの弱体化、地域活動の低下などにより、地域の防災・防犯力の低下、地域での助け合い・支え合い力の低下が懸念され、安全・安心な住まい・まちづくりに向けた地域コミュニティの活性化が重要となっています。

また、地域環境の向上に向けて、既存ストック*における空き家対策やマンション*の適正

な管理の推進に向けた取組が進められています。あわせて既存住宅の活用においては、リフォーム詐欺などの問題もあり、引き続き対応を推進することが求められています。

持続可能な社会の実現に向けた動きの加速

『誰一人取り残さない』持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現」を目指す国際目標SDGs*（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組が各分野において進められています。

また、気候変動問題について、パリ協定（平成 28 年（2016 年）11 月発効）をふまえ、国において令和 2 年（2020 年）10 月に「2050 年カーボンニュートラル*、脱炭素社会の実現」が宣言されています。新たな技術革新を活かした、住まい・まちづくりにおける省エネルギー化や、長く使い続けられるストック*づくりなどに向けた取組が推進されています。

さらに、科学技術イノベーション政策が進められており、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するという DX*（デジタル・トランスフォーメーション）等の推進がより一層求められるようになっていきます。

あわせて、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会*の実現が求められ、福祉政策など他分野との一体的な対応によるセーフティネット機能の強化が必要となっています。

これら様々な持続可能な社会の実現に向けた取組においては、民間活用により公民連携で推進することが求められています。

2 | 住宅政策の動向

1 新たな住宅政策の方向性

平成 18 年（2006 年）に「住生活基本法」が制定され、住まいの「量」の確保から、国民の住生活の「質」の向上へと転換を図る道筋が示され、同年、この法律に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、平成 28 年（2016 年）3 月に改定された計画では、次の 3 点をポイントとした人口減少・少子高齢化等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の指針が示されました。

○若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

○既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック*活用型市場への転換を加速

○住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

そして、令和 3 年（2021 年）3 月、「令和の新たな時代における住宅政策」の指針として、

○社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の推進

○2050 年カーボンニュートラル*の実現に向けた施策の推進

をポイントに改定された計画が次のとおり示されました。

住生活基本計画(全国計画)

計画期間：令和 3 年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度）

【視点・目標】

1. 「社会環境の変化」の視点

目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

2. 「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標 5 住宅確保要配慮者*が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

3. 「住宅ストック*・産業」の視点

目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストック*の形成

目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

また、国の「住生活基本計画（全国計画）」改定に伴い、大阪府においても「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」が改定されました。

「住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)」

計画期間：令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）

【基本目標】

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

【政策の方向性】

基本目標の実現に向けては、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みを進める必要がある。

【施策展開の視点】

- ①多様性（ダイバーシティ）～多様化するニーズへのきめ細かな対応～
- ②共創（コ・クリエーション）～様々な分野や、公民の連携による事業効果の最大化～
- ③資源の活用（リソース）～大阪が持つ多様なストック*・ポテンシャルの活用～

【施策の方向性】

1. くらしの質を高める

「新たな日常」に対応し、大阪に住む人々が、いきいきと快適にくらすことができる住まいやまちを実現

- 1 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり
- 2 健康でいきいきとらせる住まい・まちづくり
- 3 多様なニーズに対応した良質なストック*形成

2. 都市の魅力を育む

大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住み、訪れる都市を実現

- 1 活力と魅力ある都市空間の創造
- 2 世界に誇れる景観づくり
- 3 ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

3. 安全を支える

大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現

- 1 災害に強い都市の形成
- 2 住宅・建築物の安全性の確保
- 3 危機事象への備え

4. 安心のくらしをつくる

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現

- 1 誰もがくらしやすい環境整備
- 2 多様な住まいを選択できる市場環境整備
- 3 健全な住宅関連産業の育成

2 住宅政策に関連する法律等の制定・改正

(1) 居住の安定の確保

住宅セーフティネット法 [住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律]

平成 19 年（2007 年）7 月施行 最終改正（平成 29 年（2017 年）10 月施行）

：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など「住宅確保要配慮者*」に対する賃貸住宅の供給の促進を目的に制定。平成 29 年（2017 年）の改正で、民間の空き家、空き室を活用した、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*機能を強化。平成 30 年（2018 年）に主に登録申請に係る事務的負担の軽減について施行規則を改正。

高齢者住まい法 [高齢者の居住の安定確保に関する法律]

平成 13 年（2001 年）8 月施行 最終改正（令和元年（2019 年）12 月施行）

：住宅政策と福祉政策の連携により、高齢者に適した住まいの確保を図るため、平成 23 年（2011 年）改正ではバリアフリー構造などを備えた「サービス付き高齢者向け住宅*」の制度創設、平成 28 年（2016 年）改正では同住宅の市町村における登録基準の強化・緩和。令和元年（2019 年）には同住宅の円滑な登録のための事務的負担軽減などについて施行規則を改正。

(2) 安全で良質な住宅ストック*の形成

耐震改修促進法 [建築物の耐震改修の促進に関する法律]

平成 7 年（1995 年）12 月施行 最終改正（平成 31 年（2019 年）1 月施行）

：阪神・淡路大震災を契機に制定。その後の地震災害に伴い、平成 18 年（2006 年）には地方公共団体による「耐震改修促進計画」の策定を制度化する改正、平成 25 年（2013 年）には地震に対する安全性が明らかでない建築物に対する耐震診断の義務付けなどの改正、そして平成 31 年（2019 年）の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付け。

空家特措法 [空家等対策の推進に関する特別措置法]

平成 27 年（2015 年）2 月施行、関連規定は同 5 月施行

：適切な管理が行われていない空家等が生活環境に深刻な影響を及ぼしていることへの対応を目的に制定。行政が空家等に関する対策を行うことが可能となり、「空家等対策計画」を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを位置づけ。

マンション管理適正化法 [マンションの管理の適正化の推進に関する法律]

平成 13 年（2001 年）8 月施行 最終改正（令和 4 年（2022 年）4 月施行予定）

マンション建替円滑化法 [マンションの建替え等の円滑化に関する法律]

平成 14 年（2002 年）12 月施行 最終改正（令和 4 年（2022 年）4 月施行予定）

：マンション管理適正化法は、管理組合が適正に運営され、マンション*管理業者の資質が担保されることによって適正なマンション*の管理を推進し、マンション*の良好な居住環境の確保を図ることを目的に制定。令和 4 年（2022 年）の改正では、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定及び指導・助言等の制度等を創設。同時に、マンション*の建替えを進めるための手続きや方法が定められたマンション建替法についても改正され、除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地における敷地分割制度の創設を位置づけ。

長期優良住宅普及促進法[長期優良住宅の普及の促進に関する法律]

平成 21 年（2009 年）6 月施行 最終改正（令和 4 年（2022 年）2 月施行）

：新築住宅を対象とした長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画の認定制度の創設。平成 28 年（2016 年）の改正で既存住宅の増築・改築も対象。令和 4 年（2022 年）の改正では、共同住宅の住棟認定の導入や災害リスクに配慮する基準を追加。

(3) 既存住宅の流通市場の活性化

宅建業法 [宅地建物取引業法] 最終改正（平成 30 年（2018 年）4 月施行）

：専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用と、建物状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入促進をねらいとして、既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定を位置づけ。

(4) 環境への配慮

エコまち法 [都市の低炭素化の促進に関する法律] 平成 24 年（2012 年）12 月施行

：民間等の低炭素建築物の認定、市町村による低炭素まちづくり計画の策定を位置づけ

建築物省エネ法[建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律]

平成 28 年（2016 年）4 月施行 最終改正（令和 3 年（2021 年）4 月施行）

：建築物のエネルギー消費性能の向上を目的に制定。令和 3 年（2021 年）の改正では、戸建住宅等の設計者から建築主への説明義務制度の創設、地方公共団体の条例による省エネ基準の強化などが追加。

参考 2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 令和 2 年（2020 年）12 月策定

：重要分野のひとつとして「住宅・建築物産業」の実行計画が記載。エネルギーマネジメントの導入強化、ZEH*（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及拡大、省エネ住宅普及・断熱性向上やリフォームの拡大などの取組を推進。

3 関連計画の概要

【吹田市第4次総合計画】

将来像	<p>変化の激しい時代にあっても、未来を見据えてさまざまな課題に対応するための施策を実行し、まちの魅力や強みをさらに高めながら、確実に将来世代へつなぎ、だれもが安心してすこやかに快適に暮らし続けられるまちを目指します。</p> <p>将来人口及び将来世帯数推計：令和22年（2040年）：人口約384,000人、世帯数183,100世帯</p>
計画期間	令和元年度（2019年度）～令和10年度（2028年度）
施策の大綱	<p>大綱1 人権・市民自治 / 大綱2 防災・防犯 / 大綱3 福祉・健康 大綱4 子育て・学び / 大綱5 環境 / 大綱6 都市形成 大綱7 都市魅力 / 大綱8 行政経営</p>
施策（関連項目）	<p>○コミュニティ活動への支援（大綱1 政策2市民自治によるまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の実情に合わせた活動の場づくり <p>○防災力・減災力の向上（大綱2 政策1災害に強く安心して暮らせるまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域が主体となった講座や訓練などの取組が進むよう、市民への意識啓発や自主防災組織活動への支援 <p>○防犯力の向上（大綱2 政策2犯罪を許さないまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の見守り活動の支援、警察や防犯協議会などと連携した防犯活動や広報活動 <p>○生きがいつくりと社会参加の促進（大綱3 政策1高齢者の暮らしを支えるまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生きがいつくりの活動や就労、地域活動などの社会参加への支援、暮らしを支える支援体制の充実 ・在宅生活を支援するサービスの充実、地域全体で支え合う体制づくり <p>○生活支援など暮らしの基盤づくり（大綱3 政策2障がい者の暮らしを支えるまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループホームなどの住まいの場の確保 <p>○地域福祉の推進（大綱3 政策3地域での暮らしを支えるまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に災害時要援護者への支援が適切に行える体制づくり <p>○低炭素社会への転換の推進（大綱5 政策1環境先進都市のまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・節エネルギー、省エネルギー、再生可能エネルギー利用の促進、開発事業を持続可能な環境まちづくりに誘導 <p>○土地利用誘導と良好な景観形成（大綱6 政策1みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切な土地利用誘導、良好な景観形成に向けた啓発、住民主体のまちづくり活動に対する支援 <p>○良好な住環境の形成（大綱6 政策1みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発・建築の指導、市街地の整備・再整備、市内建築物の耐震化への支援や不適切な状態で放置された空き家の適正管理に向けた対策、市営住宅の適切な管理・運営などにより安全な住環境や住まいの確保 <p>○みどりの保全と創出（大綱6 政策1みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民有地での緑化に向けた取組の支援など、地域の特性を活かした新たなみどりの創出 <p>○魅力の向上と発信（大綱7 政策3市民が愛着をもてるまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源を活用しながら、市民がまちの魅力を感じられる機会の充実、魅力の発信 <p>○公共施設の最適化（大綱8 政策1行政資源の効果的活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設について日常的な維持管理や老朽化した施設の更新、施設の複合化や集約化、公有地の利活用など総合的かつ計画的な管理

【吹田市都市計画マスタープラン】

基本理念	(1) 暮らしに安心と快適性をもたらす定住のまちづくり (2) 誇りと愛着の持てる活力あるまちづくり
計画期間	平成 27 年 (2015 年) ～概ね令和 6 年 (2024 年)
まちづくりの方針 (関連項目)	<p>1 土地利用誘導の方針 【住宅系市街地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民の様々な居住ニーズに対応し、地域の歴史的背景や立地特性に応じた多様な住宅地の環境づくり ・戸建専用住宅が立地する地区では、必要に応じて地区計画や景観法などの活用により良好な住環境の保全と育成 ・老朽化した木造住宅が建て込んでいる地区では、地域の実情にあわせて、防災性の向上に向けた誘導方策の検討、市街地の安全性の向上 <p>2 都市施設整備の方針 【公園・みどり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地の宅地化にあたっては、無秩序な開発を防止し、道路など都市基盤施設の整備がもたらした良好な市街地形成の誘導 ・樹林や竹林、ため池、生垣、社寺、大学のみどりなど、市内に残る豊かなみどりについて、市民、事業者と連携して保全する取組 ・住宅地等の敷地の緑化促進などみどりのネットワークの形成 <p>2 都市施設整備の方針 【コミュニティ施設をはじめとする公共施設等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉、子育て、生涯学習、文化、コミュニティ活動などを支える公共施設については、既存施設の有効活用、必要な機能整備 <p>3 市街地整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地整備上の課題のある地区では、市街地開発事業をはじめとする面的整備事業とともに、地域地区制度や地区計画制度による市街地の適切な土地利用の誘導 ・「阪急千里山駅周辺」地区では、老朽化した公的住宅の建て替え等により、居住水準の向上と地域課題の解消 <p>4 災害に強いまちづくり方針 【市街地の防災性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した木造住宅が建て込んでいる地区などについては、地域の実情に応じた建築物の不燃化・耐震化の促進 <p>4 災害に強いまちづくり方針 【協働による減災まちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断及び耐震改修の促進 <p>5 環境まちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家庭や事業所での節エネルギーに係る取組の推進、省エネルギー技術、再生可能エネルギーの導入拡大 <p>6 景観まちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民の日常的な生活環境をより快適で潤いのある「生きる景観」とすることを目指した景観まちづくりの推進 ・歴史的建造物など個性的な地域づくりのための資源として活用していくため、必要に応じた景観法等に基づく保全の仕組みの活用 <p>7 安心のまちづくり方針 【福祉のまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共・民間による多様な形態での高齢者・障がい者向け住宅の供給を図るとともに、介護保険施設や障がい者・認知症高齢者グループホームなど多様な住まいの整備について検討 ・子どもにとって快適で安心してのびのびとあそび、学べる居場所づくりのため、既存施設の有効活用や公有地の利活用などによる必要な機能整備 <p>7 安心のまちづくり方針 【バリアフリー化の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共空間における段差の解消、防護柵の設置など安全性の向上 ・多くの人が利用する施設について、全ての人が利用しやすいよう空間や情報のバリアフリー化推進 <p>7 安心のまちづくり方針 【犯罪や事故の起きにくい市街地環境の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共空間における夜間照明や見通しのよい空間構成の工夫 ・情報通信ネットワークの充実や救急医療体制の強化など安心して生活ができる市街地環境の整備

【吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略】

基本的な考え方	吹田市に「ひと」が集まり、質の良い「しごと」と「まち」が創造されるといった「まち・ひと・しごと創生」を目指します。まち・ひと・しごとの創生により、市民が安心して暮らし、働き、出産・子育ての希望をかなえることができる環境を整備します。 将来人口：令和42年（2060年）時点で32万人程度
計画期間	平成27年度（2015年度）～令和5年度（2023年度）
施策方向 （関連項目）	<p>基本目標2 「住む」「楽しむ」新たな魅力が見つかるまち</p> <p><u>基本的方向（2）環境に配慮した快適で機能的なまちづくり</u></p> <p>○施策② みどり環境の継承と充実</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民が憩いやくつろぎを感じる、みどりのあるコミュニティ空間を提供する。 <p>○施策③ 環境先進都市を目指した取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 「うちエコ診断」や「大阪府ビル省エネ度判定制度」を活用し、家庭や事業所における省エネルギーポテンシャルの見える化を推進する。 家庭や事業所における省エネルギー機器等の導入促進策について検討する。 <p>基本目標4 誰もが安心して暮らせる「幸齢社会」が実現するまち</p> <p><u>基本的方向（1）健康・医療のまちづくりによる健康寿命の延伸</u></p> <p>○施策① 「生涯活躍のまち」（健都版 CCRC）の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> 北大阪健康医療都市*において、地域包括ケアシステムのモデルとしての生活習慣病予防や介護予防機能を重点化した 高齢者向けウェルネス住宅を整備する。 <p><u>基本的方向（2）誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくり</u></p> <p>○施策② 「幸齢者のたまり場」づくりへの支援と孤立化の防止</p> <ul style="list-style-type: none"> 心身ともに生き生きと暮らせるよう、「幸齢者のたまり場」づくりを支援するとともに、幸せに年齢を重ねることの実感を培うことに取り組む。 閉じこもりや孤立化の防止など、ひとり暮らし高齢者の外出や運動、地域交流を促進する。 <p>○施策③ 介護予防・認知症予防の推進と高齢者を見守り支える地域づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 認知症地域サポート事業などにより、地域における見守り体制を構築する。 <p><u>基本的方向（3）地域コミュニティの強化による安心安全のまちづくり</u></p> <p>○施策① 災害に強いまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害発生時、災害時要援護者の避難支援活動を円滑に行うため、災害時要援護者名簿について、対象者の同意をとり、地域へ提供する。また、災害時要援護者名簿の活用を行っている団体の現地調査を実施し、取組事例の情報発信を行い、防災訓練での使用など、平常時からの活用促進を図る。 市民や市内の各大学、企業等と連携し、地域の災害対応能力の強化を図る。 自助による防災意識の高揚や浸水被害の軽減を図るため、浸水対策となる止水板等の設置に対する助成を行う。 <p>○施策② 地域防犯力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 防犯カメラ等の設置や防犯活動団体の増加促進を行うなど、地域の見守りの目を拡充する。 <p><u>基本的方向（4）市民ニーズの変化に応じた都市の形成</u></p> <p>○施策③ 空き家対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家等の所在等を把握する。 国のガイドライン等を参考に、特定空家等に対し、必要な是正措置を図る。

【第3次吹田市地域福祉計画】

基本理念 及び目標	いのちとくらしを守り、一人ひとりが輝くまちづくり 目標 ○健康の保持・増進 ○社会的孤立の解消 ○安心・安全な地域づくり
計画期間	平成28年度（2016年度）～令和3年度（2021年度）
具体的な 施策 (関連項目)	<p><u>施策の柱1 公民協働による地域福祉活動の推進</u></p> <p>○重点施策1 お互いの顔の見える関係づくり～地域住民間の交流の促進～ ・自治会への加入促進など</p> <p>○重点施策4 災害に備える支え合いの仕組みづくり～災害時要援護者への支援～ ・災害時要援護者に対して、安否確認や避難誘導などの支援が適切に行えるよう、地域の各組織との連携により、地域で支える安心・安全のネットワークづくり</p> <p>○基本的な施策(2) みんなの居場所づくり ・住民主体の「まちの縁側」づくりなど</p> <p>○基本的な施策(3) 安全対策（防災・防犯）の充実 ・自主防災組織の結成と活動の活性化、防犯活動の活性化、防犯カメラの設置など</p> <p><u>施策の柱3 地域福祉活動推進の基盤整備</u></p> <p>○基本的な施策(3) 交流の場、活動拠点の整備 ・公共施設の改修や建替等の機会をとらえて、必要とされる機能と場所の確保を検討 ・吹田市開発事業の手續等に関する条例（好いたすまいる条例）に基づき、マンション*等の共同住宅を開発する事業者に対して集会施設の設置を求めるなど住宅開発時に地域活動の場が整備されるよう取り組みます。</p> <p>○基本的な施策(4) 地域福祉活動への財政支援 ・地域福祉活動への財政支援を継続</p> <p><u>施策の柱4 福祉・保健・医療制度の充実</u></p> <p>○基本的な施策(1) 高齢者に関する支援の充実 ・高齢者の地域での生活を支援するサービス・施設の整備</p> <p><u>施策の柱5 地域福祉に関連する施策の推進</u></p> <p>○基本的な施策(1) 安心・安全な住まいの充実 ・市営住宅においては、建替えに際して車いす対応住戸を供給するとともに、加齢や病気等による身体機能の制限の状況に応じて、低層階やエレベーター停止階への住み替えを可能とするなど、安心して住み続けるために支援しています。 ・高齢者や障がいのある人で身体機能の低下などにより住宅の改造が必要な場合に、世帯を対象に住宅のバリアフリー化等の改造工事費用への一部助成を引き続き行っていきます。（介護保険で非該当と認定された方でも、障がいの程度によっては助成しています。）</p>

【第8期吹田健やか年輪プラン】

将来像	身近な地域で共にいきいきと安心・安全に暮らせるまち ～ずっと吹田で、ずっと元気に～
計画期間	令和3年度（2021年度）～令和5年度（2023年度）
施策展開 (関連項目)	<p><u>基本目標1 生きがいつくりと健やかな暮らしの充実</u></p> <p>○高齢者の地域活動や社会参加の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集いの場の充実に向けた支援 ・地域活動参加への支援 <p><u>基本目標2 相談支援体制の充実</u></p> <p>○地域での支え合い機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談支援の連携体制の構築 ・地域における支え合い活動への支援 <p><u>基本目標3 介護予防の推進</u></p> <p>○住民主体の介護予防活動支援の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な地域における住民主体の介護予防活動支援の充実 ・介護予防活動のための拠点の確保 <p><u>基本目標4 自立した暮らしの実現に向けた支援の充実</u></p> <p>○暮らしを支える在宅福祉サービス等の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・在宅福祉サービス等の提供 ・ひとり暮らし高齢者への支援の充実 <p><u>基本目標5 認知症支援の推進</u></p> <p>○地域における見守り体制の構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域における見守り体制構築に向けた支援 <p>○認知症の人とその家族への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な地域での相談や集える場所の確保 <p><u>基本目標7 安心・安全な暮らしの充実</u></p> <p>○高齢者の住まいの安定確保に向けた支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた家で暮らし続けるための支援の提供 ・高齢者向け住まいの情報提供と相談の実施 ・高齢者向け住まいの質の確保 ・高齢者向け住まいの供給 ・高齢者向けウェルネス住宅における取組の充実 <p>○防災・防犯の取組の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域における防災力向上の推進 ・減災に向けた取組の推進 ・地域における防犯力向上の推進 <p><u>基本目標8 介護サービスの充実・介護保険制度の持続可能な運営</u></p> <p>○介護サービスの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域密着型サービスの充実

【第6期吹田市障がい福祉計画及び第2期吹田市障がい児福祉計画】

<p>基本理念 及び 関連施策</p>	<p>第4期吹田市障がい者計画（※）で規定</p> <p>【基本理念】住み慣れた地域で安心して、育ち、学び、働き、暮らせるまち吹田</p> <p>【基本的方向性】</p> <p>①当事者参画、権利擁護の推進と障がいに対する理解や配慮の促進</p> <p>②障害者基本法、障害者差別解消法をはじめとする障がい者関係法制度の正しい解釈と運用</p> <p>③ライフステージを通じて、切れ目のない、谷間のない支援体制の構築</p> <p>【関連する施策分野】</p> <p>支援テーマ(3) 住みよい環境の基盤づくり 支援テーマV 住む</p> <p>生活環境 ①住宅の確保 ②グループホームの整備</p> <p>安全・安心 ①防災対策の推進 ②消費者トラブルの防止及び被害からの救済</p> <p>※障がいのある人に関わる施策分野の考え方等を定めた計画 (計画期間は平成28年度(2016年度)から令和8年度(2026年度))</p>
<p>計画期間</p>	<p>令和3年度(2021年度)～令和5年度(2023年度)</p>
<p>具体的な 実施内容等 (関連項目)</p>	<p>成果目標</p> <p>○福祉施設の入所者の地域生活への移行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループホームの整備促進 重点取組 ・関連サービス：共同生活援助(グループホーム)、自立生活援助、地域移行支援、地域定着支援 <p>○相談支援体制の充実・強化等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や障がい児等の各分野にまたがる課題解消に向けての、相談支援及びその他関係機関との連携体制の構築 重点取組 ・関連サービス：計画相談支援、障がい者相談支援事業、基幹相談支援センター等機能強化事業、住宅入居等支援事業(住居サポート事業) <p>障がい福祉サービス等の利用見込みとその確保策</p> <p>○日常生活用具給付等事業(地域生活支援事業)</p> <p>障がい福祉サービス等の円滑な提供に向けた取組</p> <p>○障がいを理由とする差別及び社会的障壁の解消の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーの実現に向けた取組 ・地域全体での差別解消に向けた取組の推進 重点取組 ・ユニバーサルデザインの推進に向けた施策の検討



5 章 住宅政策における課題

本市の住宅をめぐる状況、住宅・地域環境に対する市民意識、これまでの住宅関連施策の実施状況、社会環境等の動向から、これからの住宅政策における課題を次のとおり整理します。

少子高齢化、世帯構成の変化、寿命の延伸等への対応

本市の高齢化率は周辺都市に比べると低いものの経年では上昇しており、平成 27 年（2015 年）で 22.5%です。市民アンケート調査によると、高齢期の生活を送る上で「住居費の支払い」への不安が最も大きく、「高齢期の生活に適した住宅でない」などが挙げられており、住宅について「高齢者や障がい者への配慮」が満足度の低い項目となっています。今後も高齢化が進展すると想定され、高齢化に備えた住まい・まちづくりが必要となっています。

また単身者のみの世帯や夫婦のみ世帯、高齢者のみの世帯、ひとり親世帯の増加など世帯構成も変化しており、市民アンケート調査によると地域環境について「近所の人やコミュニティとの関わり」が満足度の低い項目となっています。孤立防止対策の推進など、地域共生社会*の実現に向けて、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など全ての市民が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まい・まちづくりがより一層必要となっています。

これらの課題への対応にあたっては、公的賃貸住宅*を活用した住まいの確保とともに、本市で多く供給されている民間賃貸住宅を活用し、公民連携での住宅セーフティネット*機能を強化していくことが必要となります。また、住まいだけでなく福祉的な支援や地域コミュニティの活性化などとの連携が重要であり、福祉施策など関連分野との一体的な対応が必要となります。

居住ニーズの多様化への対応

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、求められる居住ニーズはますます多様化しています。全国的にはコレクティブハウス*やシェアハウス*、DIY*が可能な賃貸住宅、既存住宅のリフォームやリノベーション*等の需要が拡大し、まちなか居住、郊外居住、田舎暮らし、二地域居住*など住まい方の志向も多様化しています。

また本市は学生数が大阪府内最多であり、子育て層の流入も増加傾向にあります。若年期に慣れ親しんだ環境の中で、引き続き子育て期から高齢期まで各ライフステージにあわせた住まい方や住みかえができる環境づくりを進めることが必要となります。

市民アンケート調査によると、住まい・まちづくりを進める上で今後必要な支援策として「高齢者や障がい者の住まい探しの支援」が上位に挙げられており、それぞれの状況やライフステージ・ライフスタイルに応じた多様で柔軟な住まい方や住みかえに対応していく上では、誰もが住み続けられるよう、多様性を認め合い、全ての人の人権が尊重される社会の実現を基本の視点として進める必要があります。

良質なストック*、魅力ある住環境の形成

社会全体で持続可能性が重視されており、将来に継承できる住まい・まちの形成が求められます。

市民アンケート調査によると、住宅について、日当たりや風通し、住宅の広さ・間取り・部屋数などの項目は満足度が高いものの、「断熱性や省エネ性」、「住宅のいたみの少なさ」の満足度は低くなっています。また、住まい・まちづくりを進める上で今後必要な支援策として、「老朽住宅の建替えに対する支援」、「リフォームに対する支援」が上位項目となっており、住まいのより一層の質の向上、長期の使用に耐え得る住宅の供給促進とともに、リフォーム等の促進により住宅ストック*の長寿命化や有効活用などが必要となっています。

住環境に関しては、市民アンケート調査によると、「緑の豊かさや自然環境」の満足度が最も高く、交通や生活の利便性、周辺の眺望や街並み・景観等の項目が上位となっており、高度経済成長期から50年以上が経過し、まちの更新が進む現在、これまでに築き上げてきた吹田の魅力を育み高めていくことが必要となります。あわせて、本市で3割を超える世帯が居住するマンション*の改修や維持・管理、そして空家等の改修・活用についても、市民アンケート調査の住まい・まちづくりを進める上で今後必要な支援策として望まれている項目であり、マンション*や空家等もまちの資源ととらえ、その対策を進め、さらに魅力ある住環境づくりを進める必要があります。

社会環境の変化への対応

近年、自然災害がますます頻発・激甚化しており、地震や風水害等の大規模災害時に人命を最大限に守り、被害を最小限に抑え、迅速な復旧復興を行えるよう国土強靱化*の取組が多方面で進められています。市民アンケート調査においても、住宅を選ぶ際に重視する点として「地震等の災害に対する安全性」、住まい・まちづくりを進める上で今後必要な支援策として「耐震性向上のための住宅改造の支援」が上位に挙げられており、災害に強いまちが求められています。あわせて、住宅を選ぶ際に重視する点として「防犯・セキュリティへの対応状況」、住宅地を選ぶ際に重視する点として「治安の状況」が上位となっており、住まいや地域の安心安全の確保に向けた取組がより一層必要となっています。

また、働き方改革やデジタル化など国の政策により進められてきた中、新型コロナウイルス感染症の蔓延によりその動きが加速し、テレワーク*やサテライトオフィス*等の普及、在宅時間の増加など、新たな生活や働き方へと転換しています。今後さらに、カーボンニュートラル*・脱炭素社会の実現に向けた取組推進や、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するというDX*（デジタル・トランスフォーメーション）の進展などにより、住まい・まちを取り巻く状況が大きく変化することが想定されています。これらの社会の変化に対応し、持続可能なまちづくりを進めていくことが必要となっています。



6章 基本理念と基本目標

1 | 住宅政策の基本理念

本市はこれまでも魅力ある住宅都市として発展してきており、緑豊かな住環境、多くの大学や企業等の集積、豊富な住宅ストック*を有し、全国レベルで見ても「住みたいまち」として高い評価を受けています。

進行し続ける少子高齢化の問題、それに関連する単身者のみの世帯の増加といった世帯構成の変化、かつて経験したことのない事態となった新たな感染症の拡大や災害の頻発・激甚化など、市民生活の環境が日々変化していくなかで、今まで以上に住まい・まちづくりに対する適切な対応が必要であるとともに、社会変化に応じて、さらに多様化するニーズにも的確に対応していくことが求められます。

現時点で本市の人口は増加傾向にありますが、2030年頃をピークとして人口が減少に転じる予測であり、さらに長期的な視点を持った持続可能な社会の実現のため、現在有する空間的・社会的資源を有効に活用し、様々な人々が共生し一人ひとりが真に豊かさを実感できる、安心安全に暮らせる住まい・まちづくりを目指す必要があります。これにより、国際目標 SDGs*（持続可能な開発目標）として掲げられている『誰一人取り残さない』持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現が可能となります。

あわせて、気候変動問題について温室効果ガスの排出抑制が世界的に求められるなか、国では2050年カーボンニュートラル*・脱炭素社会の実現が宣言されており、対策の重要分野のひとつとして「住宅・建築物産業」の実行計画が掲げられています。

さらに、新型コロナウイルス感染症対策を契機として、これまで進められてきた働き方改革や、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するというDX*（デジタル・トランスフォーメーション）等の推進がより一層求められるようになっていきます。これらのことを念頭に国の政策等を踏まえながら本市の住宅政策を進めていく必要があります。

これまでも そしてこれからも
住みたいまち 吹田

関連する SDGs* の 目標(ゴール)



よって、これからの10年間においては、社会変化に柔軟に対応しながら、全ての人の人権が尊重され、多様な世代が互いに支え合う地域コミュニティの中で、誰もが安心して暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指します。さらに実現にあたっては、分野横断的に取り組むことが不可欠であり、市民・事業者等、関係団体など多様な主体が連携して進めます。

本計画について
1章 住宅をめぐる現状と動向
2章 住宅・地域環境に与える市民意識
3章 住宅関連施策の実施状況
4章 社会環境・住宅政策の動向
5章 住宅政策における課題
6章 基本理念と基本目標
7章 住宅施策の展開
8章 施策の推進に向けて
参考資料

2 | 基本目標

住宅・住環境等に係る課題に対応し、基本理念を実現するための目指す方向性として、次のとおり、3つの視点から6つの基本目標を設定します。

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

視点① 居住者・コミュニティ

基本目標1

誰もが安心して暮らせる住まいづくり

住宅は人の生活を支える基盤となるものであり、市民一人ひとりが安心して暮らし続けられるようにするためには、高齢者をはじめ、障がい者、子育て世帯、外国人など「住宅確保要配慮者*」の住まいの確保に係る取組が今後ますます重要となります。一方で、住まいの確保にあたって、市営住宅を中心とした公的賃貸住宅*が果たす役割は非常に大きいものの、公的賃貸住宅*で全てを補うことは困難であり、人口の将来推計を鑑みてもその戸数増加は難しい状況です。

- 常に社会の動向を分析しながら、市営住宅と民間賃貸住宅とのバランスの検討を継続するとともに、諸制度の充実を図ります。
- 特に本市で多く供給されている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*として、福祉施策など関連分野との一体的な取組の中で、早急に居住支援を進めます。
- 誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、在宅医療・介護の推進等も進められるなか、居住継続が可能な住まいの確保とともに、孤立防止や在宅生活の継続につながる取組を進めます。
- 見守りや居場所づくり、交流の場づくりなどの取組を推進し、地域共生社会*の実現に向けた支え合いのコミュニティづくりを進めます。

多様な暮らし方ができる居住環境の充実

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、求められる居住ニーズはますます多様化しています。とりわけ本市は学生数が大阪府内で最多という他市にない特徴を有しており、若年期に慣れ親しんだ環境の中で、引き続き子育て期から高齢期まで各ライフステージを通じて住み続けられるよう、それぞれのステージに応じた住まい方や住みかえへの対応が重要となります。

- 多様な住まい、住まい方を選択できるよう、また、状況に応じた住みかえにも対応できるよう、各種の情報提供を積極的に行います。
- 住まいに関する相談体制の充実や住まいに関するニーズの把握、住教育等を推進し、多様性を認め合い、全ての人の人権が尊重される社会の実現に向けた居住環境づくりを進めます。

視点② まちづくり・住宅ストック*・産業

基本目標3

吹田らしい魅力の向上

本市は、良好な交通利便性、千里ニュータウンや北大阪健康医療都市*、大学等学術研究機関の集積など、独自の特性を有しており、かねてから、地域資源・地域特性を活かした住環境づくりを進めてきています。なかでも計画的に開発された千里ニュータウンや万博記念公園などに代表される緑の豊かさや自然環境は市民の満足度も高く、交通や生活の利便性ととも本市の住環境の大きな魅力となっています。一方で、本格的な都市化が始まった高度経済成長期から50年以上が経過し、まちの更新が進む現在、これまでに築き上げてきた吹田の魅力を維持するとともに、新たな魅力の創出を図ることが重要です。

- 市内全世帯数のうちの3割を超える世帯が居住するマンション*は、吹田らしいまちを形成してきた重要な資源であると同時に、本市が住みたいまちとして選ばれてきた証左でもあるととらえられるため、管理適正化・再生推進に係る取組を進めます。
- 他の多くの市町村と同様に、老朽化した戸建住宅などの空家の増加により、安全や景観などの面で悪影響を及ぼすこととなっていますが、利活用が行える状態で存在する空家はまちの資源となり得るため、本市の住環境の魅力を育み高めるようその対策を進めます。

基本目標4

良質な住宅ストック*の形成と継承

住宅は、その性質上、長期にわたり使用されるため、耐震改修等によるストックのより一層の質の向上とともに、貴重な都市資源の将来への継承が求められます。

- 質の向上と将来への継承を実現させるため、省エネルギー化等環境に配慮した住宅や良質で長期の使用に耐え得る住宅の供給促進とともに、適切な維持管理やリフォーム等の促進等により、全ての住宅ストック*の長寿命化・有効活用を進めます。
- これらの住宅が有効に活用されるよう、公的な取組により、今まで以上に既存住宅が円滑に流通する仕組みを民間事業者等と連携して構築します。

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

近年、自然災害がますます頻発・激甚化していることから、地震や風水害等の大規模災害時に人命を最大限に守り、被害を最小限に抑え、迅速な復旧復興を行えるよう国土強靱化*の取組が多方面で進められています。

住まい・まちの強靱化は、ハード面の取組だけでなく、災害が発生した際の迅速な対応体制の充実や自助・共助の促進などのソフト面との両面からの対策が求められ、避難支援、避難所運営、被災者の住まいの確保、生活再建支援など避難段階から復旧・復興段階までの対応体制強化を平時から進めることが重要となっています。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、感染症が蔓延している状況下での災害を想定し、避難所の改善と並行して在宅避難も選択肢とし、災害時においても自宅での居住継続が可能な備えを促進することがより一層必要です。

- 引き続き住宅の耐震性の向上や住宅地の安全性の向上を進めます。
- 各住宅における備えの促進や地域防災力・防犯力の向上を図り、防災部門の取組と連携した施策を展開することで、安心安全な住まい・まちづくりを進めます。

社会環境が大きく変化するなか、国の住生活基本計画（全国計画）は「令和の新たな時代における住宅政策」の指針として示されています。本市においても新たな時代に向けた住宅政策が求められ、変化する社会動向に対応した取組を推進していく必要があります。

新型コロナウイルス感染症の蔓延は、日常生活を大きく変化させ、働き方改革やデジタル化の流れの加速を促すとともに、テレワーク*やサテライトオフィス*等への対応、在宅時間の増加に伴う健康づくり対策を迫られるなど、生活の至るところで影響を及ぼし、新たな日常への転換を強いられることとなりました。

また、本市の「北大阪健康医療都市*」を中心とした、先進的なまちづくりと連動した取組は、本市のみならず我が国の将来の住まい・まちのあり方を提案するものと期待され、先導モデルとしての役割は非常に大きくなっています。

- カーボンニュートラル*やDX*等の動きにより、たとえば交通のあり方が変容するなど住まい・まちを取り巻く状況が大きく変化することが想定されています。これらが豊かな市民生活につながるよう、住宅も他の政策と連動しながら対応を検討します。
- これからも社会情勢や住宅を取り巻く環境はめまぐるしく変化すると考えられ、将来起こり得る変化に対しても柔軟に対応していけるよう、DX*を活用しながらデータに基づいた実態やニーズの把握に努め、国の政策等を踏まえながら、持続可能なまちづくりを進めていきます。



7章 住宅施策の展開

1 施策体系

視点	基本目標	方針	主な取組
視点1 居住者・コミュニティ	基本目標1 誰もが安心して暮らせる住みづくり	方針1 住宅確保要配慮者*等の居住安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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
視点2 まちづくり・住宅ストック*・産業	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 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*の適正な管理の促進 🏠 マンション*再生に向けた支援の検討
		方針7 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みづくり	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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 公的賃貸住宅*の適正な管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 「吹田市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
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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 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

2 | 基本目標の実現に向けた施策の展開方向

1 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 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、こうした居住支援の取組を福祉施策などと一体的に進めます。

また、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、居住継続が可能な住まいの確保を進めます。



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*」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

- ▶ 一体的・ワンストップの対応により、住宅確保要配慮者*等の様々なニーズへの相談・支援体制を確立します。

🏠 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「終身建物賃貸借事業*」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。

高齢期になっても誰もが安心して暮らせるよう、近居・隣居、三世代近接居住の促進に取り組むとともに、孤立防止や在宅生活の継続につながるよう、見守りや居場所づくり、多様な世代が共生できる拠点づくりなど、地域における支え合いや交流の促進による地域コミュニティの活性化に向けた取組を進めます。地域コミュニティの活性化においては、その中核を担い、地域福祉・安心安全・環境美化など様々な施策の円滑な実施に効果を上げていることや大規模災害時のセーフティネットとして機能することが期待されていることから、自治会活動の活性化を図ります。



主な取組

🏠 近居・隣居、三世代近接居住の促進

- ▶ 公的賃貸住宅*の近居・隣居等の支援策の普及を図ります。

🏠 居場所づくり、交流拠点づくりなどの推進

- ▶ 福祉部局と住宅部局の連携により、公的賃貸住宅*の建替え等に伴う余剰地の活用や空家等の活用などにより、グループホーム*や活動拠点の整備、居場所づくり等を進めます。
- ▶ 不動産事業者団体等と連携し、空家を地域コミュニティ活動や住民の交流の場として利用できるシステムを検討します。

🏠 地域コミュニティの活性化

- ▶ 多様化する市民ニーズにあわせた自治会活動への支援により自治会の活性化を図ります。
- ▶ 地域課題を住民自らの手で解決する住民自治の確立に向けて、引き続き、市民自治推進委員会を中心に吹田市にふさわしい住民自治のあり方について課題を検討します。
- ▶ テーマ型の市民公益団体と地縁団体との連携を図ることで、融合した地域活動を実現し、地域コミュニティの活性化を促進します。

2 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

本市は学生数が大阪府内で最も多い都市であり、子育て層の流入も増加しています。若者や子育て世帯などが本市を選び住み続けられるよう、魅力ある住宅の普及を促進するとともに、子育てがしやすい環境づくりを進めます。



主な取組

🏠 学生等の住まい確保への支援

- ▶ 先進事例を調査・研究し、学生・留学生向けの賃貸住宅に関する情報提供を検討します。必要に応じて各大学と連携・調整します。
- ▶ 空家等、学生向けのシェアハウス*などへの活用を促進します。

🏠 子育て世帯の住まい確保への支援

- ▶ 市営住宅において、他の申込区分とのバランスに配慮しつつ、新婚世帯・子育て世帯等向けの優先枠を確保します。
- ▶ 特定優良賃貸住宅や特定公共賃貸住宅の情報提供により、活用を促進します。

🏠 子育てがしやすい環境の充実

- ▶ 公的賃貸住宅*の建替え等に伴う余剰地や空家等、事業者の提案に応じて子育て支援施設の充実への活用を促進します。
- ▶ 子育て政策部局と住宅部局の連携により、待機児童*の解消や子育て支援サービスの充実など子育てがしやすい環境づくりを進めます。

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、住宅タイプや住まい方も多様化しており、寿命の延伸に伴い高齢期の住まい方・住みかえも多様性、柔軟性が求められます。誰もがそれぞれの状況に応じた柔軟な選択ができ、ライフステージ・ライフスタイルに応じた住まい方や住みかえができるよう、性の多様性なども含めた人権尊重の視点から選択肢の拡大に努め、市民への情報提供、学習機会の提供、専門機関と連携した相談体制の充実などを進めます。



主な取組

🏠 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」ホームページ等の普及を図ります。
- ▶ 中堅所得者の住みかえに対する支援制度を先進事例等の調査を行い検討します。
- ▶ 「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かえを促進する制度）や「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）の普及を図ります。
- ▶ 住宅に関する制度概要等を一覧にしたパンフレットを作成するとともに、WEBサイト等も活用して情報提供できる体制整備を進め、住生活に関する総合的な情報提供に取り組みます。
- ▶ 大阪府と連携し、不動産取引等における差別の解消に向け、「宅地建物取引業人権推進員制度」の普及に努めます。

🏠 住まいに関するニーズの把握と住教育の充実

- ▶ 各種計画の策定時に行っている市民へのアンケート調査を活用して定期的に市民の住まいに関するニーズを把握し、広く公表します。
- ▶ 住生活基本計画の出前講座の実施やパンフレットの作成により、市民・事業者の意識向上を図ります。

🏠 住まいに関する相談体制の充実

- ▶ NPO 団体や不動産事業者団体等による住まいに関する個別相談会の実施を検討し、行政と役割分担をしながら相談に対応できる場づくりを進めます。
- ▶ 住まい探し相談会の実施などを継続するとともに、戸建住宅や賃貸住宅等も含めた住宅全般に関する相談窓口の設置を検討します。

3 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

交通や生活の利便性ととも本市の住環境の魅力である緑の豊かさや自然環境を活かし、今後も魅力ある良好な住環境を維持・創出し継承していくために、緑豊かなゆとりある景観づくり、地域特性を活かしたまちづくりなどを市民・事業者等の主体的な参画を得ながら、より一層進めます。



主な取組

🏠 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

- ▶ 道路に面した箇所に生垣設置や花やみどりを育てる「みどりの協定制度」等、「みどりの基本計画」に基づいたまちづくりを推進します。
- ▶ 「吹田市景観まちづくり条例」に基づく景観形成地区等の指定や、事前協議・届出制度を運用する中で、地域の特性を活かした景観まちづくりが行われるよう規制・誘導、啓発、支援、調整を行います。
- ▶ 地区計画や建築協定によるまちづくりを支援します。
- ▶ 中高層建築物の建築に係る紛争の調整を行います。

🏠 地域特性を活かしたまちづくりの推進

- ▶ 千里ニュータウンで育まれてきたみどり豊かでゆとりある良好な住環境を継承するため、千里ニュータウンのまちづくり指針に基づいた土地利用へと誘導を進めます。
- ▶ 北大阪健康医療都市*のまちづくりと連動した取組を推進します。
- ▶ 地域力の向上や地域課題の解決に向けて、「府営住宅資産を活用したまちづくり会議」を通じて、大阪府との連携が可能な施策について検討します。
- ▶ 市の支援のもとで住民団体や企業等が道路の美化活動を行う、すいた里親道路や公園の美化活動を行う緑あふれる未来サポーターなどのアドプト制度*について、より一層の普及を図ります。
- ▶ 先進地事例を調査・研究し、歴史的な価値や地域的な特徴がある住宅・住宅地等を地域住民の手により管理し維持・保全する制度を検討します。

🏠 大学との連携によるまちづくりの推進

- ▶ 大学・大学研究室と連携した、住宅・住環境に関するイベントの開催や調査・研究について検討し、必要に応じた各大学との連携を図ります。

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。吹田らしい魅力の向上に向けてマンション*の適正な管理等の促進を進めます。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などの継続とともに、マンション管理適正化法の改正（令和4年（2022年）4月施行予定）を踏まえ、「吹田市マンション管理適正化推進計画」（令和4年（2022年）4月策定予定）に基づき、認定制度の運用、指導・助言などを進めます。



主な取組

🏠 「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*の管理状況の把握、管理適正化のための指導・助言・勧告や管理計画認定制度の運用、管理不全マンション*の予防などに取り組めます。

🏠 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。

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家は、まちの魅力を生み出す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 2020」（令和2年（2020年）3月策定）に基づき、空家の予防（発生抑制）・適正管理・活用促進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 2020」に基づく取組推進

- ▶ 特定空家等*への措置、空家の予防（発生抑制）・適正管理・活用促進に取り組めます。

🏠 リノベーションまちづくり*の推進

- ▶ 「空家等」（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。
- ▶ 「空家等」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。
- ▶ 例えば、リノベーション*のモデル街区を設定し、「空家等」の利活用希望者を積極的に誘致する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。

4 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

良質な住宅が将来に継承されるよう、住宅の省エネルギー化等環境配慮の取組の促進、長期にわたり使用できる良質な住宅の供給促進とともに、住宅の適切な維持管理やリフォームの促進、住宅建材の再資源化の促進などにより住宅ストック*の長寿命化・有効活用を進めます。



主な取組

住宅の省エネルギー化等環境配慮の取組の推進

- ▶ 大阪府の「建築物の環境配慮制度」（一定規模以上の建築物の新築等を対象に環境配慮についての措置と評価結果の届出を義務付けた制度）の紹介・啓発を通じて建築主に環境配慮の取組を啓発します。
- ▶ 省エネ改修工事にかかる税制上の優遇措置制度や、環境共生住宅などの省エネルギー住宅等に関する情報及び事例紹介等により普及を進めます。

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）について、事業者等により一層の理解を求め、自主的に取組を実施するよう促します。

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」（長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として認定を受けた住宅）の新築に対する税制上の優遇措置制度等の活用を促進します。
- ▶ 建築確認業務の厳格な実施のため、建築基準法の規定に基づく中間検査・完了検査の実施について啓発します。
- ▶ 既存民間建築物のアスベスト含有調査補助制度の活用促進、シックハウス*に関する相談窓口の情報提供などを進めます。

リフォームの促進

- ▶ 支援制度や事業者の選び方、また一定の基準を満たした事業者の情報など関係機関が提供する情報の普及啓発を進めます。

住宅建材の再資源化の促進

- ▶ 建設リサイクル法に基づく届出業務とあわせ、市民向けのパンフレットやパトロール等により啓発を進めます。
- ▶ 市営住宅の建替え時にモデル事業としてリサイクル建替を検討します。

ユニバーサルデザイン*化の推進

- ▶ ユニバーサルデザイン*の考え方や、その考え方に基づいて設計された住宅の事例等の情報提供に取り組みます。

方針9

公的賃貸住宅*の適正な管理・運営

本市には府営住宅、大阪府住宅供給公社賃貸住宅、UR 都市機構賃貸住宅のストック*が豊富にあり、市営住宅の維持保全とともに、その他の公的賃貸住宅*の活用を各事業主体との連携により進めます。



主な取組

🏠 「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を進めます。
- ▶ 市営住宅の建替時に PPP/PFI 事業を検討します。
- ▶ 指定管理者制度による市営住宅の管理を行います。
- ▶ 市営住宅においてカーシェアリングシステムについて先進事例を調査・研究し、試験的な導入を検討します。

🏠 府営住宅等その他の公的賃貸住宅*の活用

- ▶ 大阪府、UR 都市機構、大阪府住宅供給公社と連携し、情報提供の充実などにより市民への幅広い住宅供給を促進します。

方針10

住宅市場の環境整備

市民が安心して住宅を取得・選択でき、住宅ストック*が有効に活用されるよう、民間事業者等と連携して、「住宅性能表示制度」や紛争処理体制等の普及などを進めます。



主な取組

🏠 住宅の市場流通の活性化

- ▶ 「住宅性能表示制度」（住宅の性能に関する表示基準による評価結果を住宅性能評価書として交付する制度）や「まもりすまい保険」（住宅事業者を対象とした瑕疵担保責任を最長 10 年間保証するなどの制度）の普及を図ります。
- ▶ 「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」を活用して情報提供を行います。

🏠 取引等におけるトラブルなどの相談体制等の充実

- ▶ 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの業務内容や、住まいに関する紛争を裁判によらず処理する民間機関及び実際の紛争処理事例の紹介などの情報提供を行います。

5 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

住まい・まちの安心安全の向上に向けて、「住宅建築物耐震化計画」に基づいた耐震化の促進とともに、住宅地の安全性の向上、地域防災力・防犯力の向上などを進めます。また、感染症が蔓延している状況下での災害を想定し、在宅避難も選択肢となるよう、各住宅における備えの充実など、災害時においても自宅での居住継続が可能な住まいづくりを促進します。



主な取組

🏠 住宅の耐震性の向上

- ▶ 戸別訪問などによる積極的かつ直接的な情報提供により、確実な普及啓発を行います。
- ▶ 耐震診断、耐震設計、耐震改修等の補助制度などにより耐震化を支援します。
- ▶ 耐震リフォーム融資制度や耐震改修工事にかかる所得税の控除など各機関の制度等の情報を提供します。

🏠 住宅地の安全性の向上

- ▶ 継続的に老朽危険建築物の改善指導に取り組みます。
- ▶ 大阪府防災力強化マンション認定制度、防犯モデルマンション登録制度等の普及を図ります。

🏠 地域防災力・防犯力の向上

- ▶ 自主防災用資機材の給付や防災講座等の開催などにより地域防災力の向上を図ります。
- ▶ 地域住民による防犯パトロールの支援や安心安全マップの作成などにより地域防犯力の向上を図ります。
- ▶ 津波・洪水避難ビルを指定する制度について引き続き普及を図ります。
- ▶ 災害時避難行動要支援者の避難支援体制づくりを進めます。

🏠 各住宅における備えの促進

- ▶ 家具転倒防止対策についてより一層意識啓発を図ります。
- ▶ ハザードマップ等により自身で危険を確認し安全な避難への備えを進められるように啓発に取り組みます。
- ▶ 災害時においても自宅での居住継続が可能な備えとして、停電や断水等にも対応できるよう食料、物資とともにエネルギー等の確保を進めるよう啓発に取り組みます。

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、大規模災害発生時において被害の拡大を防ぐとともに、復旧・復興に向けた取組を着実に進める体制づくりが重要です。防災部門の取組と連携した施策展開を図り、平時から対応体制の強化や被災者の住まいの早急な確保に向けた取組を進めます。



主な取組

🏠 災害発生後の復旧・復興までの体制充実

- ▶ 二次被害を防止するため、必要な場合、被災した建築物や宅地の危険度判定を実施できるよう平時から体制の充実を図ります。
- ▶ 災害時に速やかに対応できるよう、「被災者生活再建支援金」の支給についても平時から体制の充実を図ります。

🏠 災害時における被災者の住まいの早急な確保

- ▶ 府及び関係機関との連携により、公的賃貸住宅*の空き家への一時入居、また恒久的な住宅確保支援策として必要に応じた特定入居等を行えるよう体制の充実を図ります。なお、大規模災害時だけでなく火災等罹災者への一時入居等についても引き続き実施します。
- ▶ 復興過程における被災者の居住の安全を図るため、仮設住宅等の提供による支援についても平時から体制の充実を図ります。

6 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

新型コロナウイルス感染症対策に伴うテレワーク*等の普及や在宅時間の増加など、新たな生活、働き方等への転換、また、DX*等の動きへの対応が求められます。それらへの対応とともに、今後も社会の変化に応じて生じる新たなニーズに対応できる仕組みづくりを進めます。



主な取組

🏠 新たな日常への対応の検討

- ▶ テレワーク*やサテライトオフィス*等に対応した住まい・まちづくり、在宅時間の増加に伴う屋内外の運動スペースの確保等健康づくり事業と連動した取組の推進などを検討します。
- ▶ 都市部郊外等への移住や二地域居住*等への対応を検討します。

🏠 新技術の活用、DX*等の進展への対応の検討

- ▶ 各種手続きや取引等におけるデジタル化、通信環境の整備等への対応を検討し進めます。

🏠 新たなニーズに対応できる仕組みづくり

- ▶ アンケート調査等のDX*化など、データに基づく実態やニーズの効率的かつ迅速な把握方法について検討します。

カーボンニュートラル*への対応、グリーンインフラストラクチャ*の推進など持続可能なまちづくりに向けて、部局間連携を行いながら、本市における先進的なまちづくりと連動した取組を推進するとともに、国や府などの動向にあわせて必要に応じた対応を柔軟に検討していきます。



主な取組

🏠 カーボンニュートラル*への対応推進

- ▶ 2030年に目指すべき住宅・建築物の姿として、現在、技術的かつ経済的に利用可能な技術を最大限活用し、新築される住宅・建築物についてはZEH*・ZEB*基準の水準の省エネ性能が確保されることを目指して進められる国の政策等に応じて取組を推進します。
- ▶ また、2030年度までに新築戸建住宅の約6割に太陽光発電設備を導入する目標に向けた取組など住宅・建築物における再生可能エネルギーの導入拡大に向けた対策の強化に係る国の政策等に応じて取組を推進します。
- ▶ エネルギー対策、電動車の普及やMaaS*・自動運転化等に対応した住環境づくりを必要に応じて検討します。

🏠 グリーンインフラストラクチャ*の推進

- ▶ 社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進めます。

🏠 先進的なまちづくりと連動した取組の推進

- ▶ 吹田 SST (サステイナブル・スマートタウン) のまちづくりを推進します。
- ▶ 遠隔地からの住宅管理や、高齢者の健康管理・見守り等IoT*技術を活用したサービスの普及を図ります。

🏠 国の政策等をふまえた社会動向への柔軟な対応

- ▶ 国の政策等をふまえ、様々な社会動向への対応を柔軟に検討します。

3 | 重点的な取組

本市の特徴や住宅政策における課題をふまえ、基本理念、基本目標の実現に向けた施策を効果的に進めていくために、重点的な取組を位置づけます。

取組 1

居住支援

[関連] 方針 1

市民一人ひとりが安心して暮らし続けられるようにするため、住宅確保要配慮者*の住まいの確保に係る取組が今後ますます重要となります。民間賃貸住宅を含め住宅ストック*全体を活用した公民連携での住宅セーフティネット*として、居住支援を進めます。

🏠住宅確保要配慮者*、賃貸住宅オーナー、双方への取組推進

住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者*への支援と、賃貸住宅オーナーへの働きかけの両面から取組を推進します。

[住宅確保要配慮者*]

法で定められた者 (法第二条第1項第一号から第五号)	低額所得者	被災者(発災後3年以内)
	高齢者	障がい者
	子育て世帯	
法施行規則で定められた者 (法施行規則第三条第一号から第十一号)	外国人	中国残留邦人
	児童虐待を受けた者	ハンセン病療養所入所者
	DV*被害者	北朝鮮拉致被害者等
	犯罪被害者等	生活困窮者
	更生保護対象者	東日本大震災による被災者
	供給促進計画で定める者	
法第四条第1項に規定する基本方針に示されている者 (基本方針1-(2))	海外からの引揚者	新婚世帯
	原子爆弾被爆者	戦傷病者
	児童養護施設退所者	LGBTをはじめとする性的マイノリティ
	UIJ ターンによる転入者	
	住宅確保要配慮者*に対して必要な生活支援を行う者	

主に進めていくこと



住宅確保要配慮者*、賃貸住宅オーナー、双方への情報提供の充実

- ▶ 「セーフティネット住宅*」の情報提供による住宅確保要配慮者*とのマッチング促進
- ▶ 賃貸住宅オーナーへの情報提供の充実
- ▶ 福祉施策と一体的な取組推進

居住支援協議会設立も含めた仕組みや制度等の検討

- ▶ 住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅等への円滑な入居促進を図るための「居住支援協議会」の設立の検討
- ▶ 家賃債務保証に関する取組への支援等の検討

マンション*は吹田らしいまちを形成してきた重要な資源であると同時に、本市が住みたいまちとして選ばれてきた証左でもあります。まちの魅力の向上のため、マンション管理適正化法の改正を受けて可能となった「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション*の管理適正化を推進することで、まちの魅力のさらなる向上を図ります。

「吹田市マンション管理適正化推進計画」に基づく取組推進

🏠 法改正を受けたマンション*管理適正化の取組推進

令和2年6月に、マンション*の維持管理の適正化や維持修繕等が困難な分譲マンション*の再生に向けた取組を強化するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに規定されました。

これを受けて、「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定し、本市におけるマンション*の維持管理の適正化を一層推進します。

🏠 マンション*の管理の適正化の基本的な考え方

- ▶ 自律的で適切な管理の促進
- ▶ 管理水準の低いマンション*の把握
- ▶ 建設時・分譲時からの適切な管理の確保

主に進めていくこと



管理適正化のための助言・指導・勧告の実施

- ▶ 「管理組合の運営」「管理規約」「管理組合の経理」「長期修繕計画の策定及び見直し等」などに関する、法に基づく助言・指導・勧告の実施

管理計画認定制度の運用

- ▶ 「管理組合の運営」「管理規約」「管理組合の経理」「長期修繕計画の策定及び見直し等」などの基準を満たすマンション*の管理計画を認定する制度の運用

老朽化した戸建住宅などの空家は、安全や景観などの面で悪影響を及ぼすこととなっていますが、利活用が行える状態で存在する空家はまちの資源となり得るため、本市の住環境の魅力を育み高めるよう、「吹田市空家等対策計画2020」に基づき取組を進めます。

「吹田市空家等対策計画2020」に基づく取組推進

🏠 空家等対策の基本理念

所有者責任を前提とした、各種主体との連携による空家等対策の推進と地域の安心・快適・魅力の向上

🏠 空家等対策の基本方針

- ▶ 情報提供・啓発の充実
- ▶ 地域・関係機関との連携
- ▶ 空家等の利活用及び市場流通の促進
- ▶ 地域の安全の確保

主に進めていくこと



啓発活動や世帯・物件の状況把握などによる予防（発生抑制）

- ▶ 日常的な住まいの維持管理等の必要性、空家等の地域の生活環境への影響などに関する啓発活動、また関連する制度や相続に関する情報提供の充実
- ▶ 自治会などとの連携体制の確立による高齢者世帯の状況把握
- ▶ 「空家等」となりそうな物件の把握や管理不全の「空家等」となることの予防のための福祉部等との連携
- ▶ 中古住宅として市場に流通しやすくするための既存住宅の質の向上に関する情報提供

所有者等への適切な助言・指導の実施

- ▶ 近隣住民から相談や苦情があるなどの周辺に影響を及ぼしている空家等の所有者等の調査及び文書送付等による適切な管理の促進
- ▶ 特定空家等*に対する、空家特措法に基づく「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行」等の措置の実施

条例等の検討などによる法制度の補完

- ▶ 空家特措法の対象外の法定外空家等を対象とした、建築基準法など他の法律の適用や条例などによる対策の検討
- ▶ 長屋の一部空き住戸に対する体制、危険な「空家等」に対する緊急安全措置が行える体制の整備

ワンストップ相談窓口の検討

- ▶ 空家等の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応する総合相談窓口「すいた空家110番」の設置によるワンストップ体制の検討

市営住宅については、「吹田市営住宅長寿命化計画」に基づき計画的な修繕・改善等に取り組むとともに、指定管理者制度導入による効率的・効果的な管理運営を進めます。

「吹田市営住宅長寿命化計画」に基づく取組推進

🏠 計画の基本目標

- ▶ 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・入退去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
 - －ストック*の状態の把握・修繕の実施・データ管理
 - －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

🏠 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 1,167 戸とし、現在の管理戸数を維持していくものとする



主に進めていくこと

指定管理者制度による市営住宅の管理

- ▶ 指定管理者制度導入による市営住宅の効率的・効果的な管理運営の実施

点検・計画修繕・改善事業の実施、建替事業の検討

- ▶ データベース化による修繕・維持管理の的確な実施
- ▶ 実施方針に基づく計画修繕・改善事業の実施
- ▶ PPP/PFI 等の導入の検討



8章 施策の推進に向けて

基本理念の実現に向けて、既存の資源を活用し総合的かつ効果的・効率的な施策の推進を図るため、次のとおり、協働による推進体制で、適切な進行管理を行いながら取り組みます。

1 | 推進体制

多様な主体がそれぞれの役割を発揮し、協働して住まい・まちづくりに取り組みます。

(1) 市民・事業者との連携

住まい・まちづくりの取組を進めていく上で、市民一人ひとりが自らの住まい・まちに関心を持ち、住生活の向上に向けて主体的に快適な住まいづくりに努めるとともに、地域コミュニティの一員として地域の居住環境の向上に努めることが求められます。また、自治会などの地域組織やNPO、専門家や専門団体はそれぞれの活動を通じて、より質の高い良好な住まいづくりやまちづくりの取組を進めていくことが期待されます。

そして、住宅の供給や流通など、住まい・まちづくりにおいて主要な役割を担う民間事業者においても、社会的責任を認識し、本計画の理念を踏まえて、良質で良好な住まい・まちづくりに貢献することが期待されます。多様なニーズに対応した新たなサービスや取組を、行政等と連携しながら、専門性を生かして進めていくことが求められます。

行政は、市民、地域組織、NPO、専門家や専門団体、民間事業者等がそれぞれの役割を果たせるよう、積極的な情報提供や相談・支援を行い、住宅施策の主たる推進主体として本計画の実現を図ります。

(2) 行政・公的機関の連携

本計画における住まい・まちづくりの取組は、住分野だけでなく、都市計画・福祉・防災・環境など様々な分野にまたがるものです。庁内の部局間での情報共有や連絡調整など連携を強化し、関連計画と整合を図りながら、総合的な施策展開を図ります。

また、国・大阪府・関係機関との連携を強化するとともに、本市で多くの住宅が供給されている大阪府住宅供給公社・UR都市機構、そして周辺市等との連携、協力体制を緊密に施策を推進します。

2 | 施策の適切な進行管理

施策を効果的・効率的に推進するため、各施策の進捗状況を把握し、概ね5年後に中間見直しを行い、PDCA サイクル*の手法を用いて点検・評価を行います。各施策の進捗状況の把握にあたっては、事業の実施状況を毎年度把握するとともに、基本目標ごとに指標を設定し、定期的なアンケート調査の実施や総合計画実施計画及び事務事業評価などと連携しながら確認します。なお、今後の社会状況の変化、国の政策や諸制度の変化等、必要に応じて施策の見直し等に柔軟に対応します。

[基本目標ごとの指標]

	現状	目安	摘要
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	市民意識調査
セーフティネット住宅*登録数	1,316戸	2,000戸	吹田市調べ
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	市民意識調査
保育所などの待機児童*数	55人 (平成30年(2018年))	0人 (令和10年(2028年))	吹田市調べ
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	市民意識調査
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%	75%	吹田市調べ
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	市民意識調査
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% (平成30年(2018年))	30%	住宅・土地統計調査
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	市民意識調査
新耐震基準*を満たしている住宅の割合	90.7% (令和2年(2020年))	95% (令和7年(2025年))	吹田市調べ
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%	向上	市民意識調査
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% (平成25年(2013年))	30% (将来値(年次なし))	吹田市調べ

※表記のないものの現状は令和3年(2021年)、目標は令和12年(2030年)

參考資料

1 策定経過

(1) 策定経過

会議名称等	開催日・実施期間	内容
第1回住宅審議会	令和3年(2021年) 6月29日	・諮問「吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性について」
住まいに関するアンケート調査	令和3年(2021年) 7月15日～8月6日	・令和3年(2021年)6月末時点で本市内に居住する20歳以上の世帯主3,500人対象 ・有効配付数3,487票、有効回答数1,281票 回答率36.7%
第2回住宅審議会	令和3年(2021年) 9月27日	・審議「吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性について」
第3回住宅審議会	令和3年(2021年) 11月10日	・答申「吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性について」
パブリックコメント	令和3年(2021年) 12月10日～令和4年 (2022年)1月17日	

(2) 吹田市住宅審議会

[委員名簿]

敬称略・区分ごと50音順

区分	氏名	フリガナ	所属等	備考
学識経験者	越前谷 智	エチゼンヤ サトシ	大和大学 教授 理工学部 理工学科	
	木多 道宏	キタ ミチヒロ	大阪大学 教授 大学院 工学研究科	会長
	中山 徹	ナカヤマ トオル	奈良女子大学 教授 大学院 人間文化研究科	副会長
市民	小笠 裕也	オガサ ユウヤ	公募	
	長谷部 仁志	ハセベ ヒトシ	公募	
関係機関の職員	日野出 俊夫	ヒノデ トシオ	大阪府 建築部 居住企画課長	

[諮問・答申]

諮問書

議案第1号
令和3年6月29日
(2021年)

吹田市住宅審議会
会長 木多 道宏 様

吹田市長 後藤 圭二

吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性について(諮問)

標題のことについて、下記のとおり諮問します。

記

本市では、住宅政策の総合的な基本方針を定めた「吹田市住宅マスタープラン(吹田市住生活基本計画)」を、平成24年(2012年)3月に、本審議会からの答申を受け策定いたしました。

策定から約10年が経過する中で、住まいを取り巻く社会環境はこれまでに大きく変化しており、これに伴って国の住宅政策に関わる法律も改正されています。

特に、近年社会問題となっている適切な管理がされていない空家等や、管理組合の担い手不足等により管理不全に陥る可能性の高い老朽マンション等の対策、また、住宅確保に配慮を必要とする者への支援等が、今後の本市の住まい・まちづくりを進めていく上で非常に重要とらえています。

このような状況の中で、多様性の増す市民のライフスタイルに的確に対応する実効性の高い住宅施策の展開を図るために、本市の住宅政策の総合的な基本方針である吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)を改定いたします。

つきましては、本計画の改定にあたり、目指すべき住宅政策の方向性についてご審議ならびにご意見を賜りたく諮問いたします。

以上

答申書

令和3年11月10日
(2021年)

吹田市長 後藤 圭二 様

吹田市住宅審議会 会長 木多 道宏

吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性について(答申)

令和3年(2021年)6月29日付け、議案第1号で諮問のあった標題のことについて、慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記

本審議会は、吹田市の住宅を取り巻く現状や社会環境の変化、またこれまでの取組の分析、市民意識の変化など様々な側面から課題を抽出し、審議を重ね、新たな時代に向けての吹田市が目指すべき住宅政策の方向性を取りまとめた。

吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっては、本答申を基本目標として位置づけるとともに、審議において出された各委員の意見も十分留意されることを期待する。

なお、施策の展開にあたっては、吹田市の特性なども十分に踏まえ、施策の重点化とあわせて、市民の安心・快適な暮らしの実現に向けて相乗的な効果が発揮できるよう、各方面との横断的な施策の実施が必要であることを付け加える。

これまでの総括

量的拡大の住宅政策により戦後からの住宅不足が解消したことから、法の名称も「住生活基本法」と改められ、質の高い住宅ストック・住環境の形成をめざす方向へと転換するなか、高齢化問題の顕在化や東日本大震災の発生などを受けて、吹田市においても平成24年(2012年)3月に住宅マスタープランを改定して取組を進めてきている。この10年間に、「住みたいまちに選ばれる安心で良質な住まいづくり」を基本理念として、耐震化等住宅の安全対策、市営住宅の管理・運営、環境共生型の住まい方の実現、マンション居住支援、千里ニュータウンにおける住環境の再生などの取組が概ね進められており、市民の住宅・住環境に対する満足度も向上傾向にある。しかしながら、住宅を取り巻く社会的な環境も大きく変化してきていることから、次に示す方向性をふまえて、これまでの取組を見直し・拡充して今後の住宅政策を展開していく必要がある。

基本的な考え方

吹田市はこれまでも魅力ある住宅都市として発展してきており、緑豊かな住環境、多くの大学や企業等の集積、豊富な住宅ストックを有し、全国レベルで見ても「住みたいまち」として高い評価を受けている。

進行し続ける少子高齢化の問題、それに関連する単身者のみの世帯の増加といった世帯構成の変化、かつて経験したことのない事態となった新たな感染症の拡大や災害の頻発・激甚化など、市民生活の環境が日々変化していくなかで、今まで以上に住まい・まちづくりに対する適切な対応が必要であるとともに、社会変化に応じて、さらに多様化するニーズにも的確に対応していくことが求められる。

現時点で吹田市の人口は増加傾向にあるが、2030年頃をピークとして人口が減少に転じる予測であり、さらに長期的な視点を持った持続可能な社会の実現のため、現在有する空間的・社会的資源を有効に活用し、様々な人々が共生し一人ひとりが真に豊かさを実感できる、安心安全に暮らせる住まい・まちづくりを目指す必要がある。これにより、国際目標 SDGs(持続可能な開発目標)として掲げられている「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現が可能となる。

あわせて、気候変動問題について温室効果ガスの排出抑制が世界的に求められるなか、国では2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されており、対策の重要分野のひとつとして「住宅・建築物産業」の実行計画が掲げられている。

あわせて、新型コロナウイルス感染症対策を契機として、これまで進められてきた働き方改革や、デジタル技術により人々の生活をより良いものへと変革するDX(デジタルトランスフォーメーション)等の推進により一層求められるようになっていく。これらのことを念頭に国の政策等を踏まえながら吹田市の住宅政策を進めていく必要がある。

よって、これからの10年間においては、社会変化に柔軟に対応しながら、全ての人の人権が尊重され、多様な世代が互いに支え合う地域コミュニティの中で、誰もが安心して暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指す必要がある。さらに実現にあたっては、分野横断的に取り組むことが不可欠であり、市民・事業者等、関係団体など多様な主体が連携して進める必要がある。

以上を基本的な考え方として、以下に6点の方向性を示す。

(1)誰もが安心して暮らせる住まいづくり

住宅は人の生活を支える基盤となるものであり、市民一人ひとりが安心して暮らし続けられるようにするためには、高齢者をはじめ、障がい者、子育て世帯、外国人など「住宅確保配慮者」の住まいの確保に係る取組が今後ますます重要となる。

一方で、住まいの確保にあたって市営住宅を中心とした公営住宅が果たす役割

は非常に大きいものの、公的賃貸住宅で全てを補うことは困難であり、人口の将来推計を鑑みてもその戸数増加は難しい状況であるため、常に社会の動向を分析しながら、市営住宅と民間賃貸住宅とのバランスの検討を継続するとともに、諸制度の充実を図る必要がある。特に吹田市で多く供給されている民間賃貸住宅を含め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として、早急に居住支援を進める必要があり、これには福祉施策など関連分野との一体的な取組が重要である。

また、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、在宅医療・介護の推進等も進められるなか、居住継続が可能な住まいの確保とともに、孤立防止や在宅生活の継続につながる取組も必要となる。あわせて、見守りや居場所づくり、交流の場づくりなどの取組を推進し、地域共生社会の実現に向けた支え合いのコミュニティづくりを進める必要がある。

(2) 多様な暮らし方ができる居住環境の充実

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、求められる居住ニーズはますます多様化している。

とりわけ吹田市は学生数が大阪府内で最多という他市にない特徴を有しており、若年期に慣れ親しんだ環境の中で、引き続き子育て期から高齢期まで各ライフステージを通じて住み続けられるよう、それぞれのステージに応じた住まい方や住みかえへの対応が重要となる。

さらに、多様な住まい、住まい方を選択できるよう、また、状況に応じた住みかえにも対応できるよう、各種の情報提供を積極的に行うとともに、住まいに関する相談体制の充実や住まいに関するニーズの把握、住教育等の推進が必要である。

それぞれの状況に応じた住まい及び住まい方を選択でき、多様性を認め合い、全ての人の人権が尊重される社会の実現に向けた居住環境づくりを進める必要がある。

(3) 吹田らしい魅力の向上

吹田市は、良好な交通利便性、千里ニュータウンや北大阪健康医療都市、大学等学術研究機関の集積など、独自の特性を有しており、かねてから、地域資源・地域特性を活かした住環境づくりを進めてきた。

なかでも計画的に開発された千里ニュータウンや万博記念公園などに代表される緑の豊かさや自然環境は市民の満足度も高く、交通や生活の利便性とともに吹田市の住環境の大きな魅力となっている。

一方で、本格的な都市化が始まった高度経済成長期から 50 年以上が経過し、まちの更新が進む現在、これまでに築き上げてきた吹田市の魅力を維持するとともに、新たな魅力の創出を図ることが重要である。

また、市内全世帯数のうちの 3 割を超える世帯が居住するマンションは、吹田らしいま

ちを構成してきた資源であり、吹田市が住みたいまちとして選ばれてきた証でもあるため、管理適正化・再生推進に係る取組が必要である。

さらに、他の多くの市町村と同様に、老朽化した戸建住宅などの空家の増加により、安全や景観などの面で悪影響を及ぼすこととなっているが、利活用が行える状態で存在する空家はまちの資源となり得るため、その対策を進めることが、吹田市の住環境の魅力を引き高めるうえで非常に重要である。

(4) 良質な住宅ストックの形成と継承

住宅は、その性質上、長期にわたり使用されるものであるため、耐震改修等によるストックのより一層の質の向上とともに、貴重な都市資源の将来への継承が求められる。

これを実現させるためには、省エネルギー化等環境に配慮した住宅や良質で長期の使用に耐える住宅の供給促進とともに、適切な維持管理やリフォーム等の促進等により、全ての住宅ストックの長寿命化・有効活用を進める必要がある。

また、これらの住宅が有効に活用されるためには、公的な取組により、今まで以上に既存住宅が円滑に流通する仕組みを民間事業者等と連携して構築することが必要である。

(5) 安心安全なまちの形成

近年、自然災害がますます頻発・激甚化していることから、地震や風水害等の大規模災害時に人命を最大限に守り、被害を最小限に抑え、迅速な復旧復興を行えるよう国土強靭化の取組が多方面で進められている。

住まい・まちの強靭化は、ハード面の取組だけでなく、災害が発生した際の迅速な対応体制の充実や自助・共助の促進などのソフト面の両面からの対策が求められ、避難支援、避難所運営、被災者の住まいの確保、生活再建支援など避難段階から復旧・復興段階までの対応体制強化を平時から進めることが重要である。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、感染症が蔓延している状況下での災害を想定し、避難所の改善と並行して在宅避難も選択肢とし、災害時においても自宅での居住継続が可能な備えを促進することがより一層必要である。

引き続き住宅の耐震性の向上や住宅地の安全性の向上を進めるとともに、各住宅における備えの促進や地域防災力・防災力の向上を図り、防災部門の取組と連携した施策を展開することで、安心安全な住まい・まちを目指す必要がある。

(6) 社会変化に対応する持続可能なまちの実現

社会環境が大きく変化するなか、国の住生活基本計画は「令和の新たな時代における住宅政策の指針」として示されている。吹田市においても新たな時代に向けた住宅政策が求められ、変化する社会動向に対応した取組を展開していく必要がある。

新型コロナウイルス感染症の蔓延は、日常生活を大きく変化させ、働き方改革やデジタル

ル化の流れの加速を促すとともに、テレワークやサテライトオフィス等への対応、在宅時間の増加に伴う健康づくり対策を迫られるなど、生活の至る所で影響を及ぼし、新たな日常への転換を強いられることとなった。

また、吹田市の「北大阪健康医療都市」を中心とした、先進的なまちづくりと連動した取組は、吹田市のみならず我が国の将来の住まい・まちのあり方を提案するものと期待され、先導モデルとしての役割は非常に大きい。

今後はカーボニュートラルや DX 等の動きにより、たとえば交通のあり方が変容するなど住まい・まちを取り巻く状況が大きく変化することが想定されるが、これらが豊かな市民生活につながるよう、住宅も他の政策と連動しながら対応を検討する必要がある。

これからも社会情勢や住宅を取り巻く環境はめまぐるしく変化すると考えられるが、将来起こり得る変化に対しても柔軟に対応していけるよう、DX を活用しながらデータに基づいた実態やニーズの把握に努め、国の政策等を踏まえながら、持続可能なまちづくりを進めていく必要がある。

以上を、本審議会の吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性として示す。

住生活基本計画

住生活基本計画

本計画について

1章 住宅をめぐる現状と動向

2章 住宅・地域環境に對する市民意識

3章 住宅関連施策の実施状況

4章 社会環境・住宅政策の動向

5章 住宅政策における課題

6章 基本理念と基本目標

7章 住宅施策の展開

8章 施策の推進に向けて

参考資料

2 住生活基本法

平成十八年法律第六十一号

住生活基本法

目次

第一章 総則（第一条—第十条）

第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）

第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）

第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）

二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅

三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅

四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化そ

の他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の

供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念ののっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(住宅建設計画法の廃止)

第二条 住宅建設計画法（昭和四十一年法律第百号）は、廃止する。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一七年七月六日法律第八二号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。
（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

3 関連情報

(1) 相談窓口一覧

相談窓口名称	内容
住宅相談室【大阪府】	住宅に関する無料相談（電話・来訪）。
住まいのダイヤル【公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター】	住宅の取得やリフォームに関してトラブルや不安を抱える消費者等からの相談に、住宅に関する広い知識を備えた一級建築士の資格を持つ相談員が対応（電話）。 相談内容によっては、専門家相談や紛争処理の利用が可能。

(2) 補助制度等一覧

[吹田市]

本文構成順

制度名称	内容
サービス付き高齢者向け住宅事業	高齢者住まい法に基づき、面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向けの住宅の登録とその情報提供。
終身建物賃貸借事業	高齢者住まい法に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みで、賃借人が生きている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約を結ぶことができる住宅の認可とその情報提供。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（セーフティネット住宅制度）	住宅セーフティネット法に基づく、規模や構造等が一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録とその情報提供。
重度障がい者等住宅改造助成	在宅の身体障がい者手帳1級・2級又は体幹、下肢機能障がい者3級所持者及び重度の知的障がい者を対象とした、心身の状況により必要と認められる便所・浴室・廊下・階段・台所・居室等の改造への助成。
不動産無料相談会	住宅購入の契約や手付金、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、不動産の困りごとに関する、公益社団法人全日本不動産協会北大阪支部所属の宅地建物取引士による無料相談会。
住まい探し相談会	大阪府、不動産事業者と協力した、民間賃貸住宅の住まい探しに関する相談会。
みどりの協定制度	近所同士や職場単位での花やみどりを育てる活動に対して、市長と協定を結び、花苗やプランターを支給する制度。
生垣設置事業助成金等交付制度	道路に面している場所で生垣をつくる場合に助成金を支給、道路に面した塀などをツタで覆う場合にツタ苗を支給、道路を通行する人の目にふれる場所に花を植える場合に花の種を支給する制度。
私道舗装助成制度	公道と同等の使用がされている私道の舗装工事を所有者が行う場合に助成金を交付する制度。
水洗便所への改造工事等助成金制度	公共下水道処理区域内で、くみ取り便所から水洗便所への改造工事、浄化槽の切替工事に助成金を交付する制度。

[吹田市 (つづき)]

制度名称	内容
分譲マンション管理相談	市内のマンション管理組合の役員や区分所有者を対象とした、マンション管理士又は一級建築士による相談事業。
マンション管理基礎セミナー	市内のマンション管理組合の役員や区分所有者を対象とした、マンションに関連する各種情報を提供するセミナー。
空き家バンク制度	売却・賃貸希望の空き家所有者の物件情報、空き家の取得・利用希望の人々のニーズ等を登録し、空き家の所有者と希望者のマッチングを行う制度。
空き家管理セミナー	家屋の管理、売却・賃貸等の活用、相続・権利関係についての基礎的な情報を提供するセミナー。
長期優良住宅の認定申請	住宅性能評価機関により長期優良住宅の基準適合について事前審査を受けた後、市への申請で認定を受けた住宅は税制上の優遇がうけられるもの。
低炭素建築物の認定申請	低炭素化に資する建築物（低炭素建築物）の新築、増築、改築、修繕もしくは模様替、空気調和設備等の設置、改修について、低炭素建築物新築計画を作成し、当該建築物の着工前までに、市への申請で認定を受けた建築物は、税制上及び容積率の特例優遇処置がうけられるもの。
既存民間建築物吹付けアスベスト含有調査補助制度	吹付けアスベスト等が施工されているおそれがある建築物で建築主事の確認を受けて建築されたもの、調査に対し、国、大阪府、市その他の公共団体又は公共的団体の補助金等が交付されない建築物の所有者（区分所有建物にあっては管理組合）へアスベスト含有調査に要した費用の補助。
既存民間建築物耐震診断補助制度	新耐震基準が施行された昭和56年（1981年）5月31日以前に建築主事の確認を受けて建築された住宅や特定の建築物を対象に、耐震診断費用の一部を補助する制度。
既存民間木造住宅耐震設計補助制度	新耐震基準が施行された昭和56年（1981年）5月31日以前に建築主事の確認を受けて建築された木造住宅を対象に、耐震設計費用の一部を補助する制度。
既存民間木造住宅耐震改修補助制度	新耐震基準が施行された昭和56年（1981年）5月31日以前に建築主事の確認を受けて建築された木造住宅を対象に、耐震改修工事費や除却工事費の一部を補助する制度。
既存分譲マンション耐震化補助制度	新耐震基準が施行された昭和56年（1981年）5月31日以前に建築主事の確認を受けて建築された分譲マンションを対象に、耐震診断、耐震設計、耐震改修にかかる費用の一部を補助する制度。
危険ブロック塀等撤去補助	道路等に面する危険なブロック塀等の所有者に撤去費用の一部を補助。
高齢者家具転倒防止器具設置助成	家具等転倒防止器具を自力で設置できない高齢者、障がい者への設置費用助成。

[大阪府]

本文構成順

制度名称	内容
住宅リフォームマイスター制度	大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供する制度。
宅地建物取引業人権推進員制度	宅地建物取引業に従事するすべての従業者を対象とした「宅地建物取引業人権推進員養成講座」により、「人権推進員」を養成する制度。
アドバイザー派遣制度	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替えなど管理組合の幅広い相談に応じる専門家であるアドバイザーをマンションに派遣する制度（実施主体は大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会）。
リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度	空家等を活用したまちづくりやリノベーションに関する相談に対して市町村を通じてまちづくりの実績を有する専門家（リノベーションまちづくりアドバイザー）を紹介する制度（実施主体は大阪の住まい活性化フォーラム）。
建築物の環境配慮制度	一定規模以上の建築物の新築等を対象に環境配慮についての措置と評価結果の届出を義務付けた制度。
あんぜん・あんしん賃貸検索システム	高齢者、低額所得者、障がい者、外国人、子育て世帯等の入居を受け入れる「あんぜん・あんしん賃貸住宅」と、その仲介を行う「協力店」、自律型や併設施設地域開放型などの「サービス付き高齢者向け住宅」、「公的賃貸住宅」、入居の支援を行う団体や相談窓口等の情報発信を行うシステム（Osaka あんしん住まい推進協議会と共同運営）。
防災力強化マンション認定制度	耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備など、防災力が強化されたマンションを大阪府が認定する制度。
防犯モデルマンション登録制度	防犯上犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを「防犯モデルマンション」として登録する制度（実施主体は公益社団法人大阪府防犯協会連合会が実施）。

[その他]

本文構成順

制度名称	内容
家賃債務保証制度【一般社団法人高齢者住宅財団】	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。
リフォーム融資制度（高齢者向け返済特例）【独立行政法人住宅金融支援機構】	満60歳以上で部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月の支払は利息のみで、元金は申込人全員が亡くなった際に、相続人より融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより一括して返済する融資制度。
マイホーム借上げ制度【一般社団法人移住・住みかえ支援機構】	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かえを促進する制度。
リバースモーゲージ【独立行政法人住宅金融支援機構】	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。

[その他 (つづき)]

制度名称	内容
リフォーム支援ネット「リフォネット」【公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター】	住宅リフォームの進め方やリフォームの事例などリフォームに役立つ情報の提供。
リフォームの減税制度【一般社団法人住宅リフォーム推進協議会】	主に住宅の性能が向上するリフォームなどを行った場合に所定の申告手続きをすることで、リフォームを行った消費者等を対象として税金が軽減される制度。
住宅リフォーム事業者団体登録制度【一般社団法人住宅リフォーム推進協議会】	一定の要件を満たすリフォーム事業者の団体を登録する制度。
住宅性能表示制度【一般社団法人住宅性能評価・表示協会】	住宅の性能に関する表示基準による評価結果を住宅性能評価書として交付する制度。
まもりすまい保険【住宅保証機構株式会社】	住宅事業者を対象とした瑕疵担保責任を最長 10 年間保証するなどの制度。
住宅紛争審査会による紛争処理手続【公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター】	弁護士と建築技術について知見を有する専門家などから構成される民間型裁判外紛争処理機関の住宅紛争審査会で、建設住宅性能評価書が交付されている住宅や住宅瑕疵担保責任保険が付されている住宅のトラブルについての裁判外の紛争処理手続（あっせん・調停・仲裁）。
耐震リフォーム融資制度【独立行政法人住宅金融支援機構】	住宅の耐震改修工事または耐震補強工事を行うために必要な資金に対する融資制度。

(3) 関連団体等一覧

[吹田市域・大阪府域]

団体名称	団体概要
吹田市マンション管理組合ネットワーク(SMAK)	マンション内のトラブルや大規模修繕などのさまざまな問題について、管理組合同士で情報交換しながら、吹田マンション管理士会などの専門家のサポートを受けて、それぞれが抱える問題のスムーズな解決を目指す吹田市内の管理組合でつくる組織。
Osaka あんしん住まい推進協議会	住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境を整備し、大阪府における住宅セーフティネットの構築を図ることを目的に、不動産関係団体、公的住宅事業者、大阪府、府内市町村等で構成される団体。 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条に基づく居住支援協議会。
大阪の住まい活性化フォーラム	既存住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体により構成。

[全国域]

団体名称	団体事業概要
一般社団法人高齢者住宅財団	高齢者等に係る住宅・生活関連サービス・まちづくり等に関する調査研究、情報提供、高齢者向け住宅等の管理運営、高齢者等の家賃債務の保証等、高齢者等の住生活の向上及び居住の安定を図ることを目的とした事業の実施。
一般社団法人移住・住みかえ支援機構	「マイホーム借上げ制度」を通して、良質な住宅ストックが循環し、住宅が長く活用される社会を目指した事業の実施。
独立行政法人住宅金融支援機構	住生活の向上に関わる多様な金融サービスの提供。
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター	「住宅品質確保法」、「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るための住宅相談、住宅紛争処理への支援、また、消費者が安心してリフォームを行える健全なリフォーム市場の環境整備・情報提供。
一般社団法人住宅リフォーム推進協議会	リフォームの減税制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度など住宅リフォーム市場の環境整備・情報提供。
一般社団法人住宅性能評価・表示協会	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能評価等を行っている登録機関により構成され、「住宅性能表示制度」の適切で円滑な運用。
住宅保証機構株式会社	「まもりすまい保険」など特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく保険法人業務。

[アルファベット]

DIY	専門業者に頼らず、自らで補修や組み立て等を行うこと。Do it yourself の略。
DV	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	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。
IoT 技術	自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出す技術のこと。IoT は Internet of Things の略。例えば、外出先からスマートフォンを使って、自宅の家電を操作することができるサービスの提供などがある。
MaaS	地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせる検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となる。Mobility as a Service の略。
PDCA サイクル	P (Plan: 計画)、D (Do: 実行)、C (Check: 評価)、A (Action: 改善) のサイクルによる施策や事業などの立案から評価に至るまでのプロセス。
SDGs	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。 <本計画の関連するゴール (国際目標)> 1 貧困をなくそう あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ 3 すべての人に健康と福祉を あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する 4 質の高い教育をみんなに すべての人々に包摂的かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する 5 ジェンダー平等を実現しよう ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児のエンパワメントを図る 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する 8 働きがいも経済成長も すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク (働きがいのある人間らしい仕事) を推進する 9 産業と技術革新の基盤をつくろう 強靱なインフラを整備し、包摂的で持続可能な産業化を推進するとともに、技術革新の拡大を図る 10 人や国の平等をなくそう 国内および国家間の格差を是正する 11 住み続けられるまちづくりを 都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする 12 つくる責任 つかう責任 持続可能な消費と生産のパターンを確保する 13 気候変動に具体的な対策を 気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る 15 陸の豊かさを守ろう 陸上生態系の保護、回復および持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理、砂漠化への対処、土地劣化の阻止および逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を図る 16 平和と公正をすべての人に 持続可能な開発に向けて平和で包摂的な社会を推進し、すべての人に司法へのアクセスを提供するとともに、あらゆるレベルにおいて効果的で責任ある包摂的な制度を構築する 17 パートナーシップで目標を達成しよう 持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

[アルファベット (つづき)]

ZEB	建築計画の工夫による日射遮蔽・自然エネルギーの利用、高断熱化、高効率化によって大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費するエネルギー量が大幅に削減されている最先端の建築物。Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略。
ZEH	外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略。

[あ行]

空家等	建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用がなされていないことが常態（1年以上の期間）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）。空家特措法に規定される。
アドプト制度	道路や公園、河川などの公共施設における清掃などの美化活動を、市民や民間業者が継続的に行うよう行政と契約する制度。里親制度ともいう。

[か行]

カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。
北大阪健康医療都市	JR 東海道本線岸辺駅北側、「健康と医療」をコンセプトとしたまちづくりを進めている、約 30ha のエリア。愛称：健都（けんと）。
居住面積水準	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。最低居住面積水準、誘導居住面積水準がある。（※それぞれの項目参照）
グリーンインフラストラクチャ	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある地域づくりを進める取組。
グループホーム	高齢者や障がい者などが地域社会の中で自立した生活を営むため、介護従事者のサポートを受けながら、少人数で共同生活を送る住まいの場。
公的賃貸住宅	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。
国土強靱化	国土が強さとしなやかさを持ち、災害や事故などによる被害が致命的にならず、速やかに回復できる状態とする施策。
コレクティブハウス	独立した住居部分と食事や団らんのできる共用スペースを併用した、コミュニティとプライバシーの確保を兼ね備えた住宅。

[さ行]

サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）に基づき、面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向けの住宅。						
最低居住面積水準	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。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td colspan="2">最低居住面積水準</td> </tr> <tr> <td>単身者</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>2人以上の世帯</td> <td>10 m² × 世帯人数 + 10 m²</td> </tr> </table>	最低居住面積水準		単身者	25 m ²	2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
最低居住面積水準							
単身者	25 m ²						
2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²						

[さ行(つづき)]

サテライトオフィス	(オフィスの管理主体や活用形態は問わず)企業、官公庁・団体等が本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称。
シェアハウス	一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する共同居住型賃貸住宅。居間、台所、浴室等を他の入居者と共用して居住する住まい方及びその住宅。
シックハウス	新築やリフォームの際に住宅に使われている建材や塗料、家具などから発散する揮発性の有害化学物質が原因とされる、居住者の身体に目の痛み、めまい、吐き気などの様々な症状を引き起こすこと。
終身建物賃貸借事業	高齢者住まい法に基づく、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みで、賃借人が生きている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約を結ぶことができる事業。
住宅確保要配慮者	住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯、外国人など(詳細の一覧は115ページ参照)。
住宅ストック	現存する住宅。単に「ストック」ともいう。
住宅セーフティネット	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。
新耐震基準	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1981年(昭和56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	本計画においては「住宅ストック」を指し、現存する住宅をいう。
セーフティネット住宅	住宅セーフティネット法に基づき登録された、規模や構造等が一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。

[た行]

待機児童	保育施設の利用資格があり、入所を希望しているにもかかわらず、保育施設の不足や定員が一杯で利用できない状態にある児童。
地域共生社会	制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が『我が事』として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて『丸ごと』つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会。
テレワーク	情報通信技術を活用した、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。働く場所によって、自宅利用型テレワーク(在宅勤務)、モバイルワーク、施設利用型テレワーク(サテライトオフィス勤務など)に分けられる。
特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。空家特措法に規定される。

[な行]

二地域居住	都市住民が地方などの地域にも同時に生活拠点を持つこと。
-------	-----------------------------

[ま行]

マイホーム借上げ制度	国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度。マイホームを JTI を経由して第三者に転貸することができ、JTI から安定した賃料収入を保証するものである。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用が可能となる。
マンション	マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定されるもので、持家の共同住宅、いわゆる分譲マンション。一般的には借家の共同住宅を賃貸マンションと呼ぶこともあるが、本計画では分譲マンションを指す。

[や行]

ユニバーサルデザイン	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。										
誘導居住面積水準	<p>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。</p> <p>誘導居住面積水準</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">一般型</td> <td>単身者</td> <td>55 m²</td> </tr> <tr> <td>2人以上の世帯</td> <td>25 m² × 世帯人数 + 25 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">都市居住型</td> <td>単身者</td> <td>40 m²</td> </tr> <tr> <td>2人以上の世帯</td> <td>20 m² × 世帯人数 + 15 m²</td> </tr> </table>	一般型	単身者	55 m ²	2人以上の世帯	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²	都市居住型	単身者	40 m ²	2人以上の世帯	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²
一般型	単身者		55 m ²								
	2人以上の世帯	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²									
都市居住型	単身者	40 m ²									
	2人以上の世帯	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²									

[ら行]

リノベーション	既存建物の改修、増築などにより、建物や設備を更新するとともに、新たな用途や価値を付加すること。
リノベーションまちづくり	民間主導で遊休不動産（空き家、空き店舗、公共資産等）をリノベーションの手法により再生し、連鎖的に展開させることにより、まち全体の魅力向上、地域活性化を図る公民連携の取組。今ある建物を取り壊すのではなく、新たな使い方をし、地域に新たな機能や人材を呼び込むまちづくり手法。
リバースモーゲージ	契約時に一括融資を受けて契約期間中に元利合計を分割返済する一般的な住宅融資とは異なり、現在住んでいる住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分することによって元利合計を一括返済して清算する方式。



吹田市住生活基本計画

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 大阪府吹田市泉町一丁目3番40号

TEL 06-6384-1928

E-mail jutaksei@city.suita.osaka.jp

URL <https://www.city.suita.osaka.jp>



この冊子は200部作成し、1部当たりの単価は1,950円です。

