

1. 策定の背景

本市は、住宅政策における総合的・長期的な基本方針として「吹田市住宅マスタープラン」を平成 18 年（2006 年）3 月に策定しました。社会問題化していた耐震偽装やシックハウス問題、ピッキングなどへの対策を掲げるとともに、同年 6 月の施行となる住生活基本法の理念を先取りした住宅セーフティネットの構築を柱のひとつとして盛り込むなど、新たな住宅政策の展開を示しています。

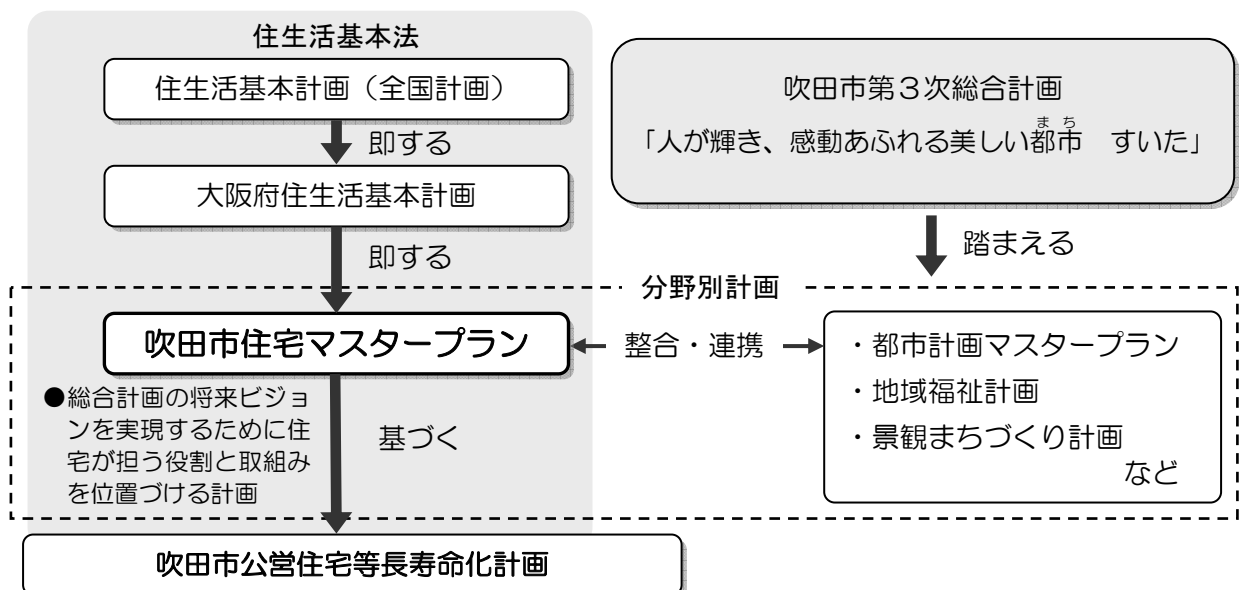
しかしながら、策定から 5 年が経過した現在、社会はそのすがたを大きく変容させています。経済状況の先行き不安が指摘されるなか、雇用の不安定化や収入減が進む一方、団塊の世代の大量退職や介護保険制度の普及にみられるように、高齢化問題も顕在化してきました。国の住宅政策においても、平成 19 年（2007 年）7 月に住宅セーフティネット法が施行されるなど、より具体的な対策が掲げられています。

また、平成 23 年（2011 年）3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震は、超大型の津波や広範な液状化などによって従来の災害対策を大きく見直す契機となるとともに、福島第一原子力発電所事故に端を発する全国的な電力の供給不足は、環境との共生と省エネルギーの必要性を我々の意識に深く刻み込みました。

このような社会情勢や市民意識の変化を受け、本市の住宅政策についてもそのあり方を見直し、住宅マスタープランを改定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は吹田市の住生活分野における施策の基本的な方針を示すものであり、都市計画マスタープランや高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画など他分野の計画と補完しながら、総合計画で掲げる将来像の実現をめざす分野別計画として位置づけます。



3. 計画の期間

住宅マスタープランの計画期間を平成 23 年度（2011 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 10 年間とします。なお、社会経済情勢や国・府の住宅政策の動向を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

年度 (平成)	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
		→					住生活基本計画（全国計画）											→
							大阪府住生活基本計画											→
		吹田市第3次総合計画																→
		→					吹田市住宅マスタープラン											→
							吹田市営住宅ストック総合活用計画					↕						
		吹田市公営住宅等長寿命化計画																→

1 住宅をめぐる現況と動向

1-1. 市街地の概況

(1) 概況

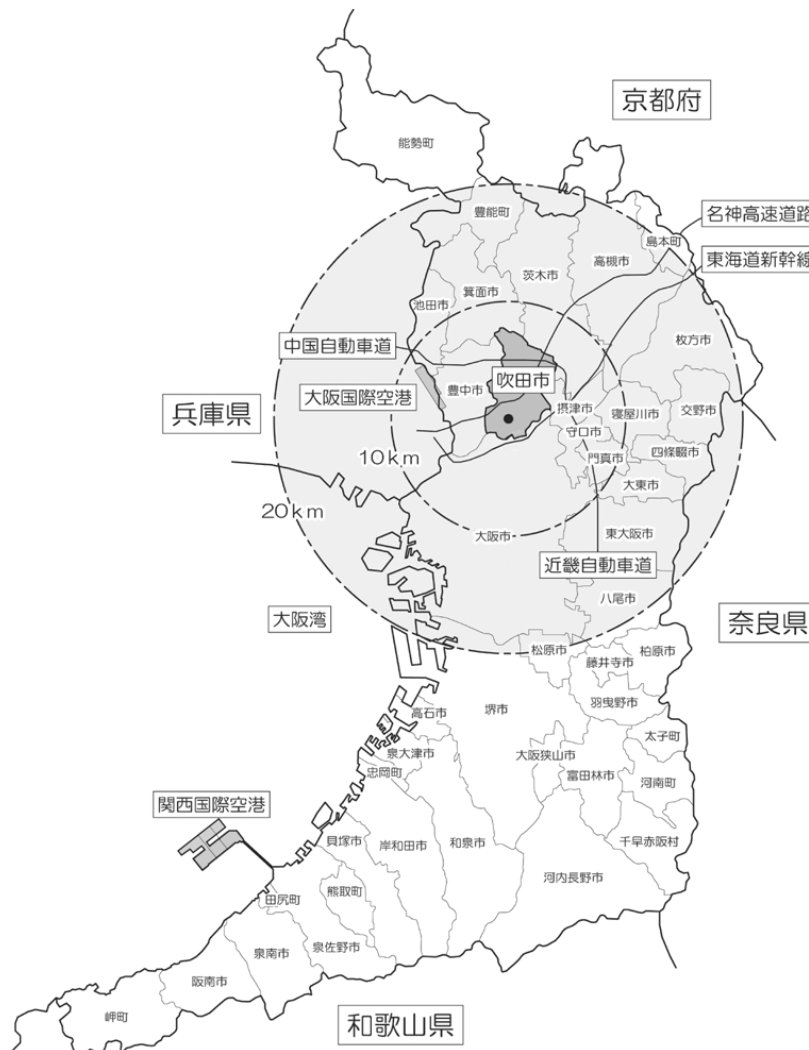
① 立地条件

吹田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、鉄道は北大阪急行、阪急千里線、JR 東海道本線、大阪モノレールの4路線・14駅が運行しており、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。

吹田市位置図



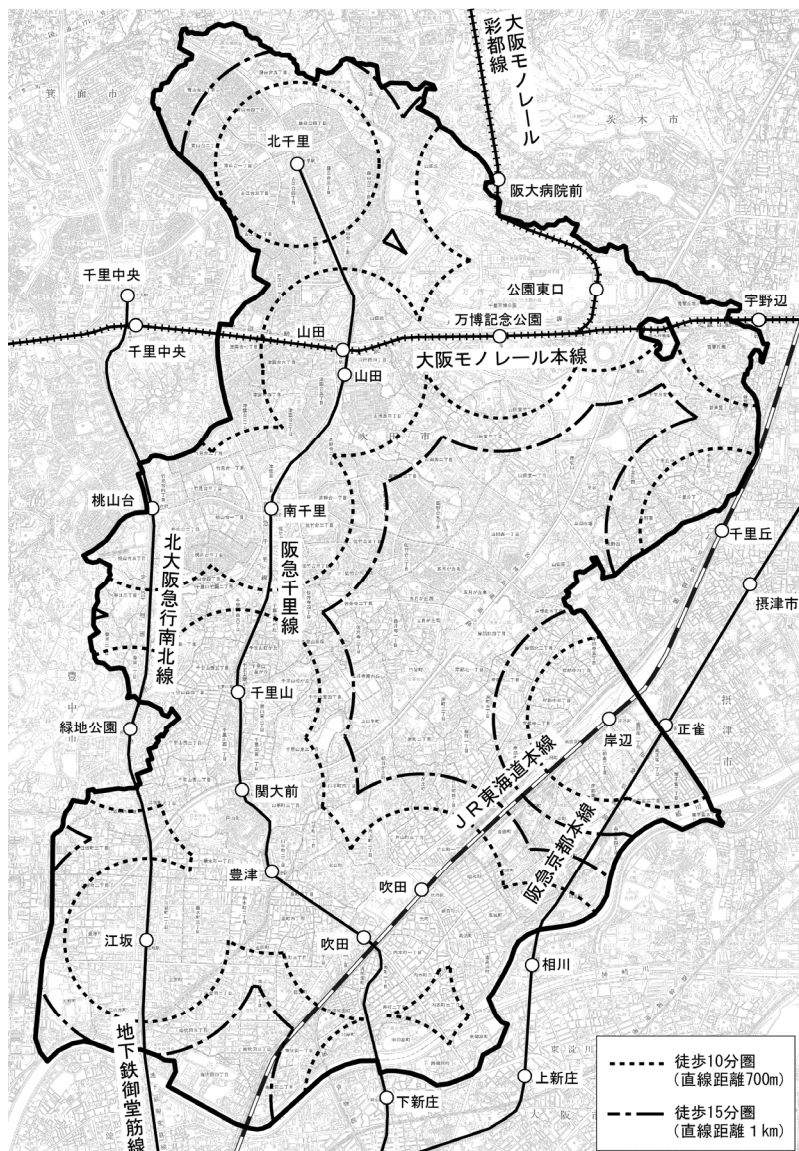
②沿革

吹田市の市域は、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。また、江坂駅周辺においては商業・業務機能の集積もみられ、双方の性格をあわせ持った複合型都市として成熟段階を迎えています。

最寄り駅からの距離



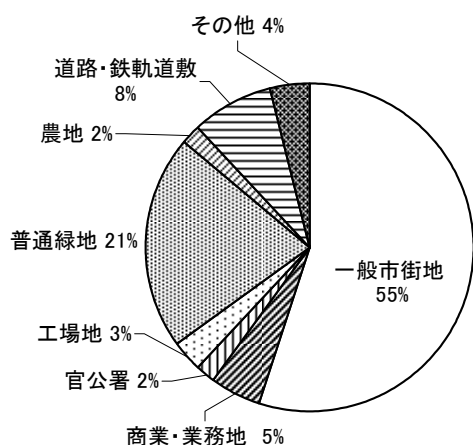
(2) 土地・建物

① 土地・建物利用

吹田市の市域面積は約 3,611ha で、このうち土地利用では「一般市街地」が 55%と過半を占めています。

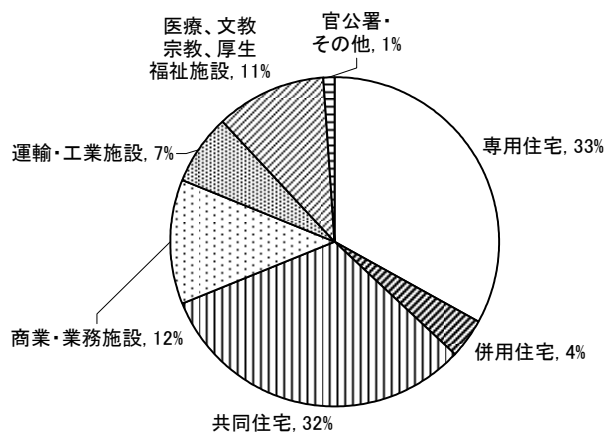
建物用途では、「専用住宅」が 33%、「共同住宅」が 32%となっており、併用住宅を合わせると全体の約 7割が住宅の用途となっています。

土地利用用途の割合



資料：平成 22 年(2010 年)都市計画基礎調査

建物用途別床面積の割合



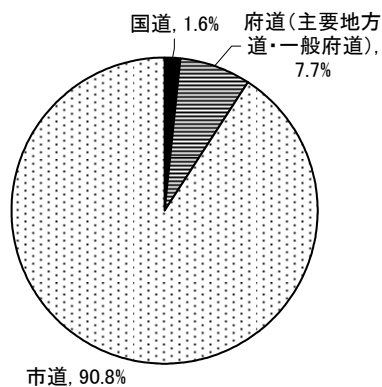
資料：平成 17 年(2005 年)都市計画基礎調査

② 都市基盤整備

平成 22 年(2010 年)4 月 1 日時点で、道路は「国道」「府道」「市道」を合わせて 2,756 路線・約 571km が整備されており、このうち「市道」が延長比で 90.8% (2,740 路線・約 518km) を占めています。

また、公園は 492 箇所・約 352ha が整備されています。

道路の整備状況の割合(延長比)

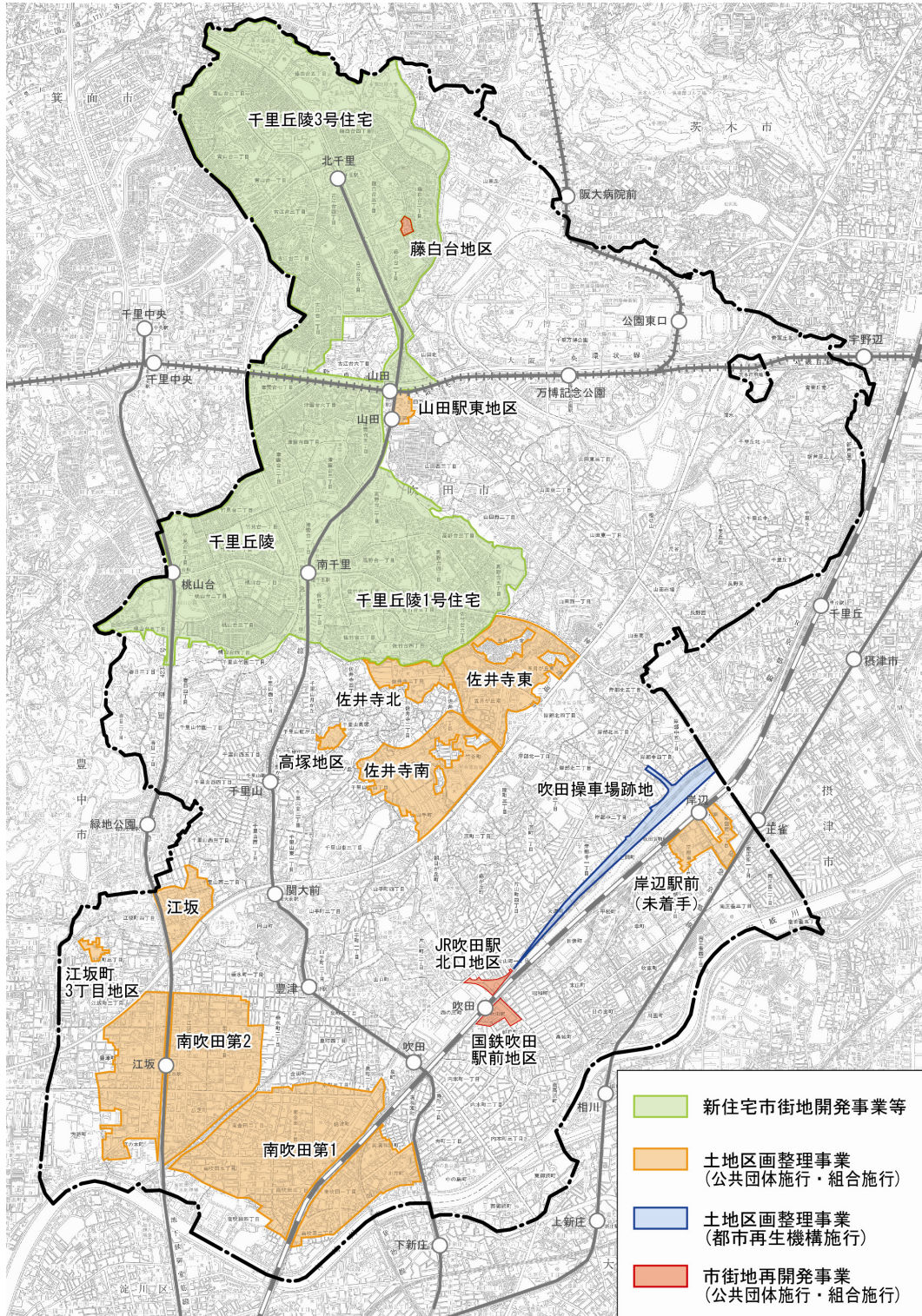


資料：平成 22 年度(2010 年度)版すいた市政概要

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。

市街地開発事業などによる整備状況



平成 23 年 (2011 年) 4 月現在

1-2. 人口・世帯の状況

(1)人口・世帯

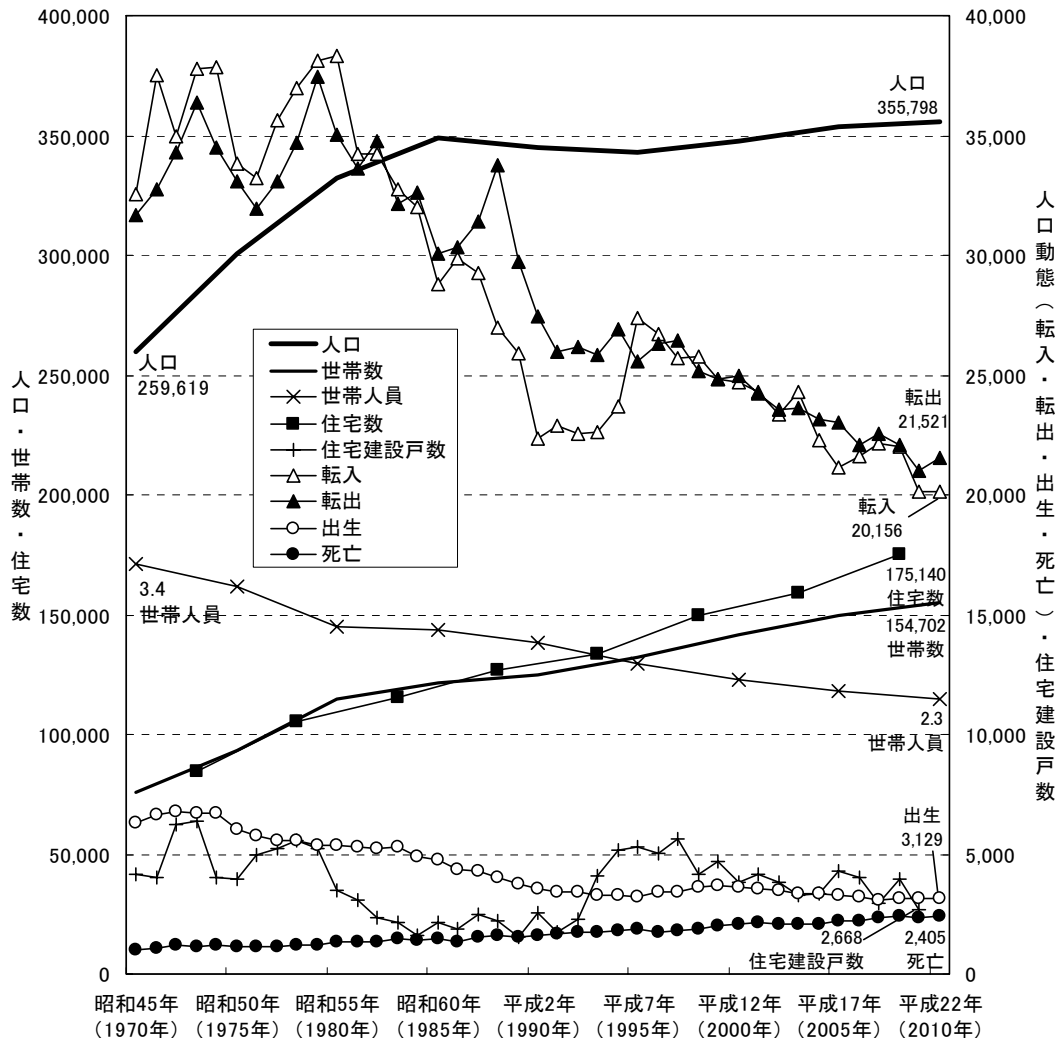
①人口・世帯数

昭和60年(1985年)まで増加し続けていた人口は一旦減少に転じましたが、平成7年(1995年)以降再び増加に転じ、平成22年(2010年)には355,798人となっています。

世帯数は一貫して増加し続け、平成22年(2010年)には154,702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し続け、小世帯化が進んでいます。

人口の動向は住宅建設戸数の動向と連動しており、住宅建設戸数が急増した平成5年(1993年)・6年(1994年)ごろから少し遅れて増加を始めています。

人口・世帯・人口動態の推移

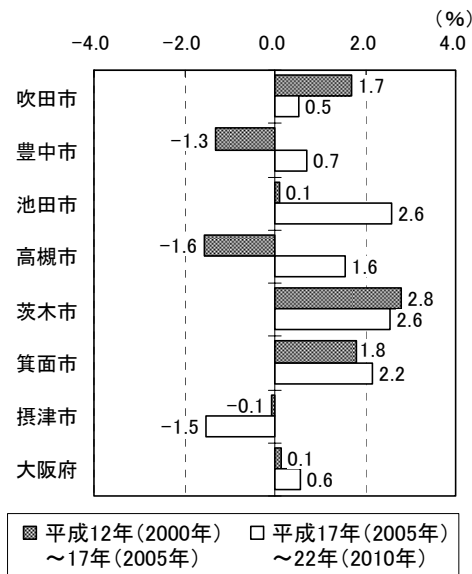


資料：国勢調査、住民登録人口（住民基本台帳と外国人登録人口）、住宅・土地統計調査、建築統計年報
 ※住宅建設戸数は年度統計

平成12年(2000年)～17年(2005年)の5年間に於ける人口増加率は1.7%で、周辺都市のなかでは茨木市、箕面市に次いで高くなっていましたが、平成17年(2005年)～22年(2010年)の5年間に於ける人口増加率は0.5%と、人口が増加している周辺都市のなかでは最も低くなっており、今後は人口減少に転じることが予測されます。

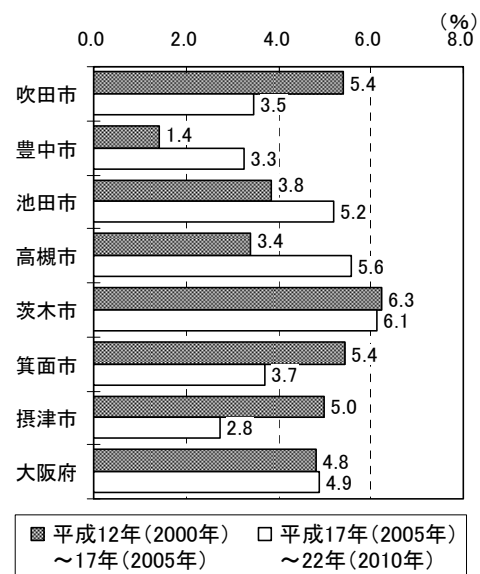
世帯数については周辺都市と同様に増加がみられますが、平成17年(2005年)～22年(2010年)の増加率は3.5%と、大阪府平均4.9%を下回っています。

人口増減率(他都市比較)



資料：国勢調査

世帯増減率(他都市比較)



資料：国勢調査

②年齢構成

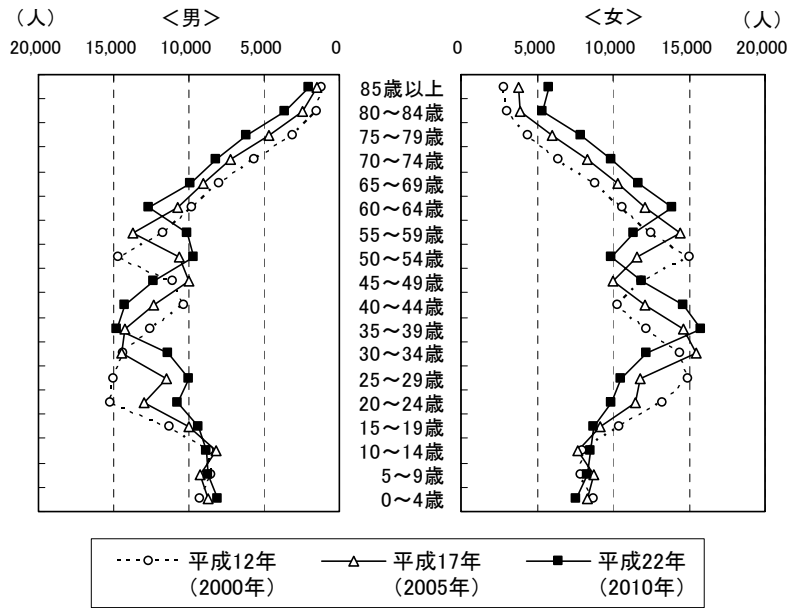
平成22年(2010年)における年齢構成をみると、男女ともに30代後半から40代前半と団塊の世代の60代前半の人口が多く、ひょうたん型の年齢構成となっています。

平成12年(2000年)から平成22年(2010年)の10年間の推移をみると、30代後半から40代後半にかけての年齢層と60歳以上の年齢層において増加傾向がみられます。

年齢階層別の構成では15歳未満の若年層が14.1%と周辺都市のなかでは茨木市、摂津市に次いで高く、65歳以上の高齢者は19.6%と周辺都市のなかでは茨木市に次いで低くなっています。

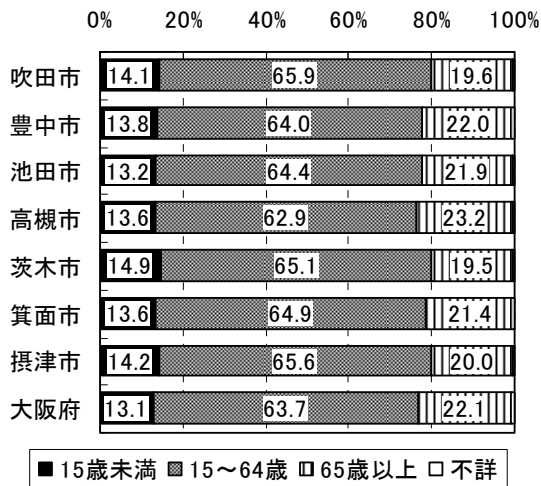
高齢化率(65歳以上の人口の割合)は上昇傾向にあり、平成22年(2010年)で19.6%と、平成2年(1990年)の約2.5倍になっています。大阪府平均22.1%を2.5ポイント下回っているものの、60代前半の団塊の世代が高齢期を迎えるこの数年で、高齢化率が急激に上昇すると予測されます。

男女別5歳階級別年齢構成の推移



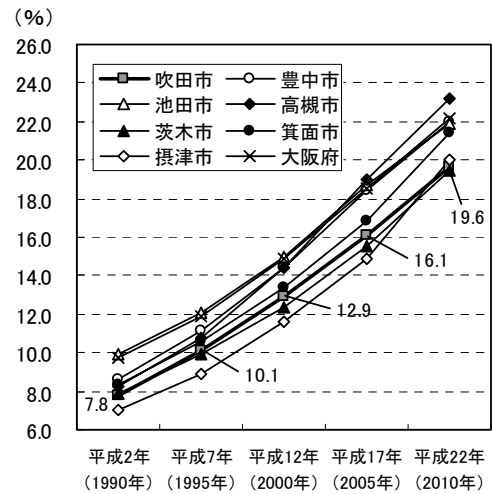
資料：国勢調査

年齢階層別人口の割合（他都市比較）



資料：平成22年（2010年）国勢調査

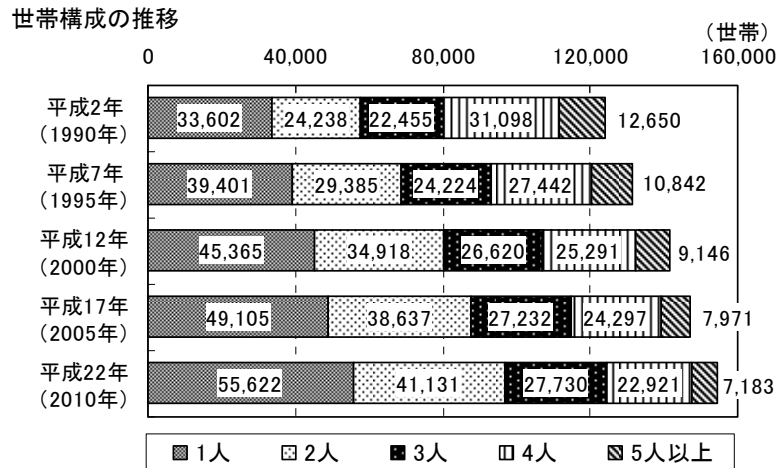
高齢化率の推移（他都市比較）



資料：国勢調査

③世帯構成

世帯構成の推移をみると1人～3人の世帯が増加し、4人以上の世帯が減少しています。
平成22年（2010年）の世帯構成をみると、1人または2人の小規模世帯が約6割を占めています。

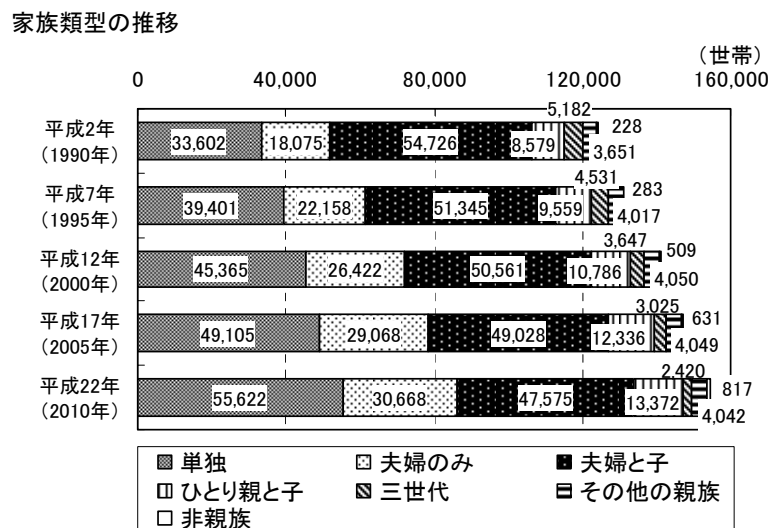


資料：国勢調査

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おり、夫婦と子世帯及び三世帯世帯が減少し続けています。

平成22年（2010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5割以上を占めています。



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、昭和60年(1985年)～平成2年(1990年)に転出超過(0.88)であったものが、平成7年(1995年)～12年(2000年)には転入超過(1.05)に転じており、平成17年(2005年)～平成22年(2010年)においても同程度となっています。

転出率・転入率については、ともに15%を超えており、周辺都市のなかでも高い値となっています。

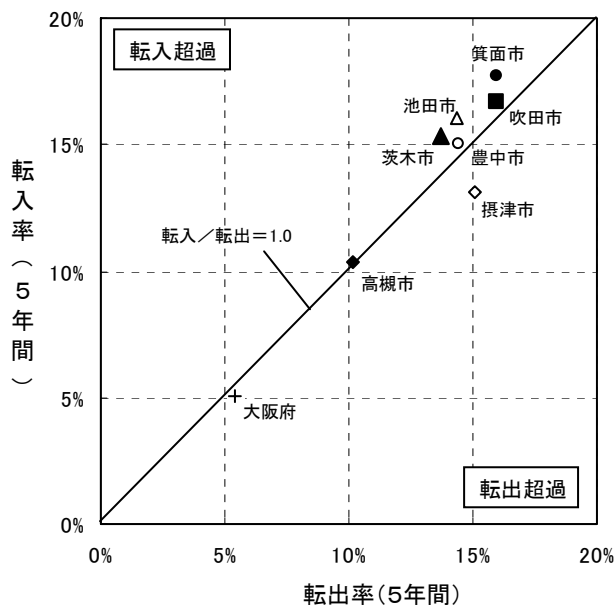
転出・転入状況

	昭和60年(1985年) ～平成2年(1990年)	平成7年(1995年) ～平成12年(2000年)	平成17年(2005年) ～平成22年(2010年)
転出(人)	80,525	72,266	56,556
転入(人)	70,659	76,215	59,021
転出入比率 (転入/転出)	0.88	1.05	1.04

資料：国勢調査

転出率・転入率（他都市比較）

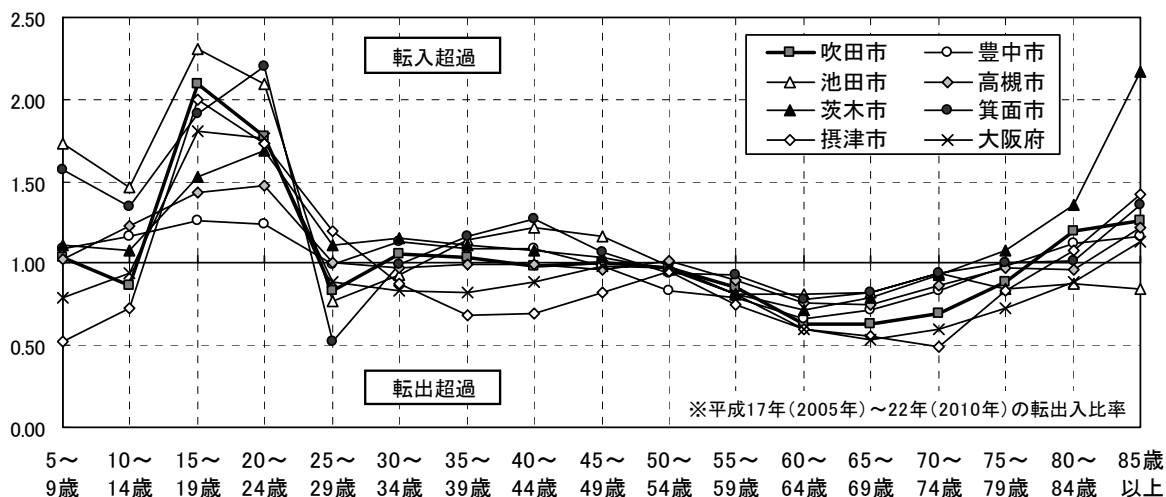
$$* \text{転出(入)率} = \frac{\text{平成17年(2005年)～22年(2010年)の転出(入)人口}}{\text{平成17年(2005年)人口}}$$



資料：平成22年(2010年)国勢調査

平成17年(2005年)から平成22年(2010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、5～9歳・15～24歳・30～39歳・80歳以上で転入超過となっています。

5歳階級別転出入比率(他都市比較)



資料：平成22年(2010年)国勢調査

②通勤・通学による流出・流入

平成22年(2010年)の昼夜間人口比率(昼間人口/夜間人口(常住人口))は98.6%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。

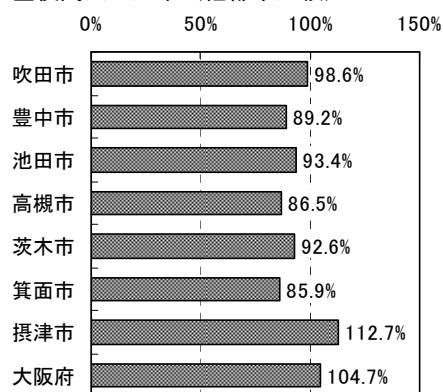
昼夜間人口比率

常住地による人口	総数(夜間人口)	355,798
	府内他市区町村で従業・通学	92,401
	府外で従業・通学	13,569
従業地・通学地による人口	総数(昼間人口)	350,816
	うち府内他市区町村に常住	73,158
	うち府外に常住	27,830
昼夜間人口比率		98.6%

資料：平成22年(2010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22年(2010年)国勢調査

③学生数

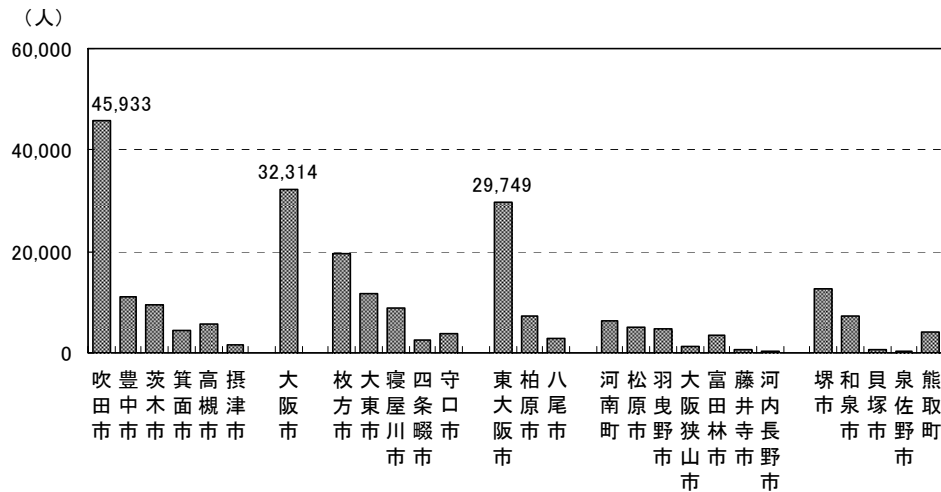
平成 22 年（2010 年）時点で、吹田市内には大学・短期大学が合わせて 7 校あり、学生数を合計すると 45,933 人で、大阪府内では最も多くなっています。

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 総合研究大学院大学 文化科学研究科（国立民族学博物館）	45,792
短期大学	大阪学院短期大学 千里金蘭大学短期大学部	141
計		45,933

資料：平成 22 年（2010 年）大阪の学校統計 ※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：平成 22 年（2010 年）大阪の学校統計
※大学には大学院を含む

1-3. 住宅の状況

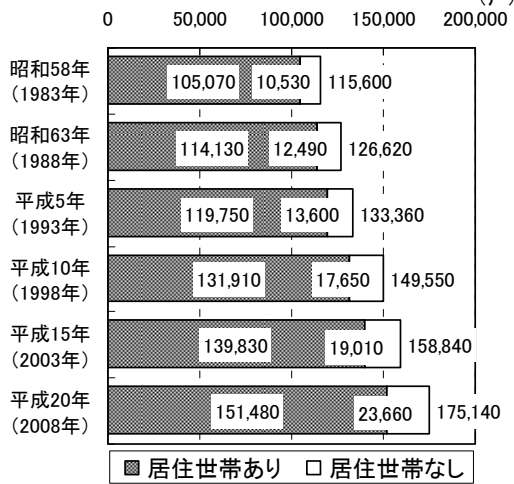
(1) 住宅

① 住宅総数

住宅総数は増加を続け、平成20年（2008年）には175,140戸となっています。

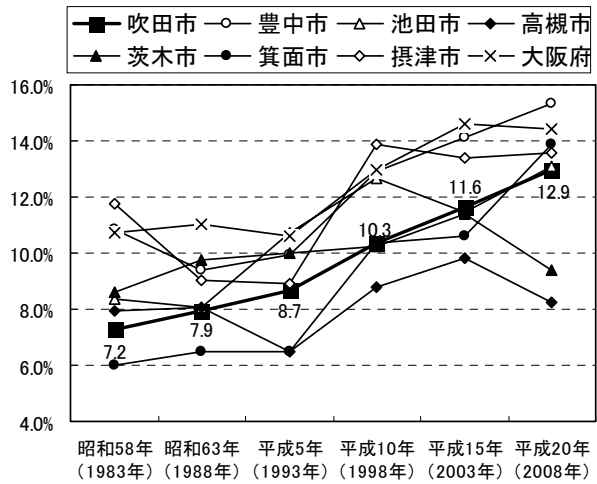
空家は22,680戸で空家率は約13%となっており、高槻市、茨木市を除く周辺都市と同程度ですが、年々上昇傾向にあります。

住宅総数の推移



資料：住宅・土地統計調査

空家率の推移(他都市比較)



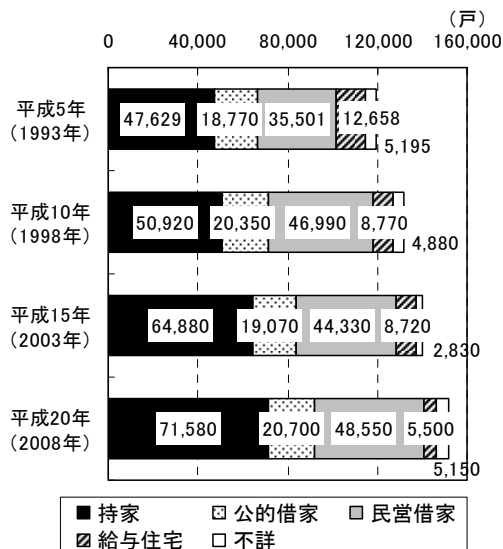
資料：住宅・土地統計調査

② 所有関係

所有関係別にみると、持家が47.3%を占めており平成10年以降持家が急増しています。

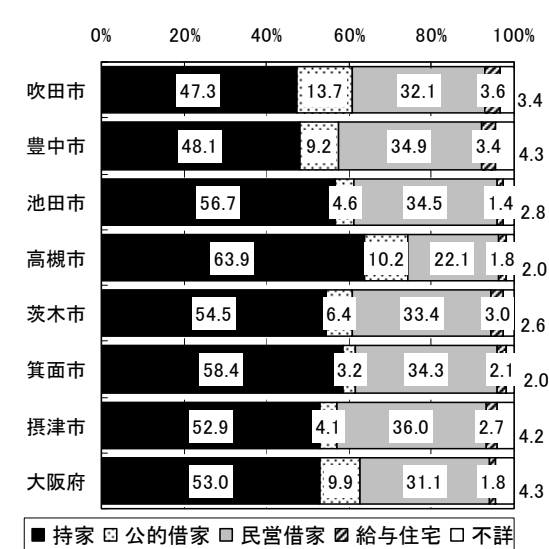
周辺都市のなかでは公的借家の割合が13.7%と特に高くなっています。

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(他都市比較)



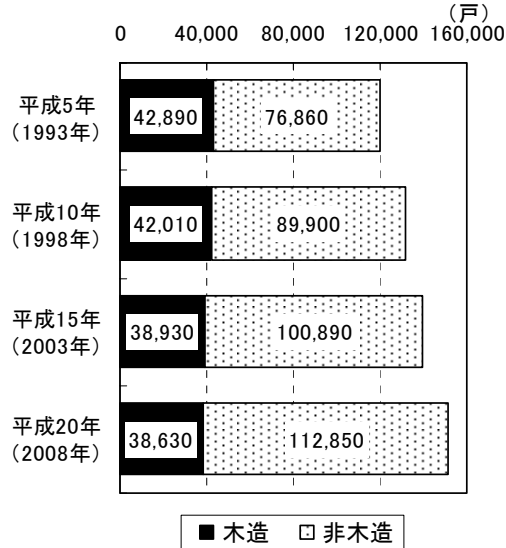
資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

③構造

構造別にみると非木造が全体の74.5%を占めており、近年の住宅数の増加は非木造住宅による影響が大きくなっています。

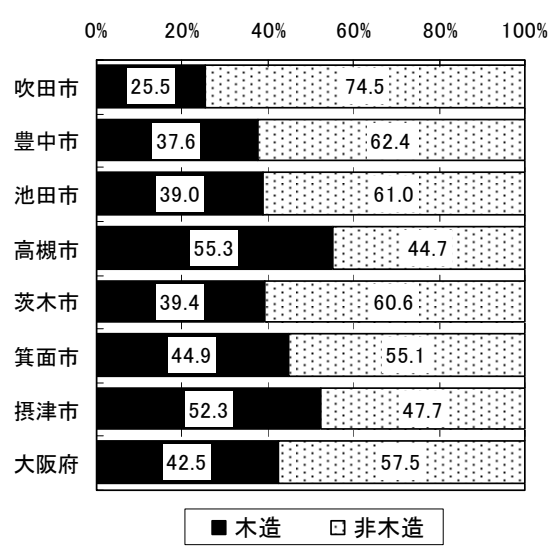
周辺都市のなかでも、非木造住宅の割合が最も高くなっています。

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）



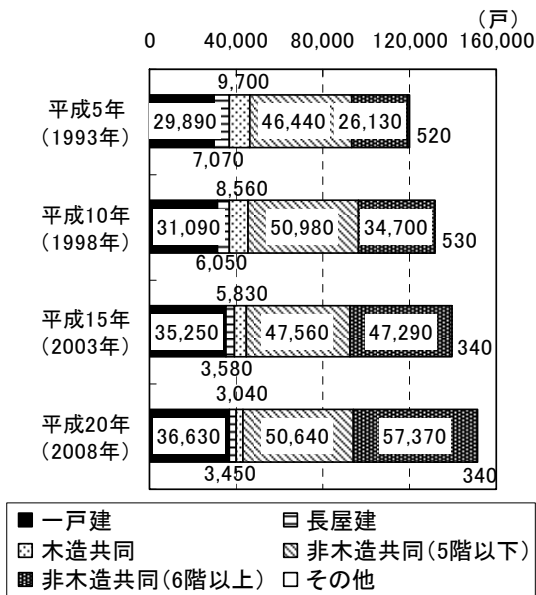
資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

④建て方

建て方別にみると、非木造共同住宅が平成20年（2008年）において71.3%を占めており、特に平成5年（1993年）以降は高層（6階以上）の非木造共同住宅の増加が顕著です。

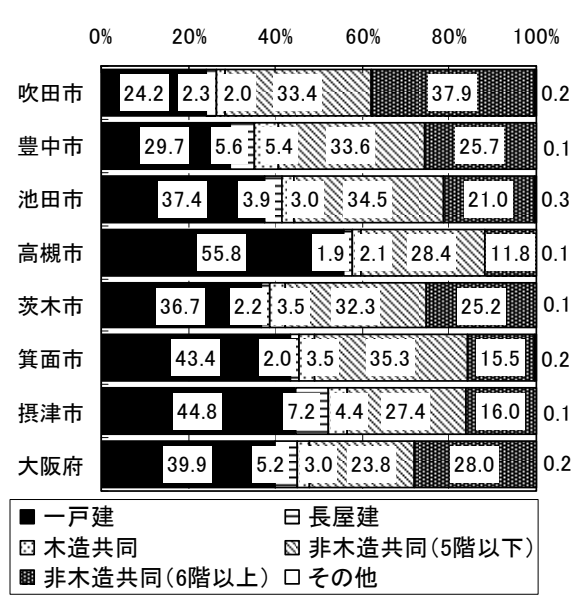
周辺都市のなかでは高層の非木造共同住宅の割合が37.9%と最も高く、一戸建住宅の割合は24.2%と最も低くなっています。

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）



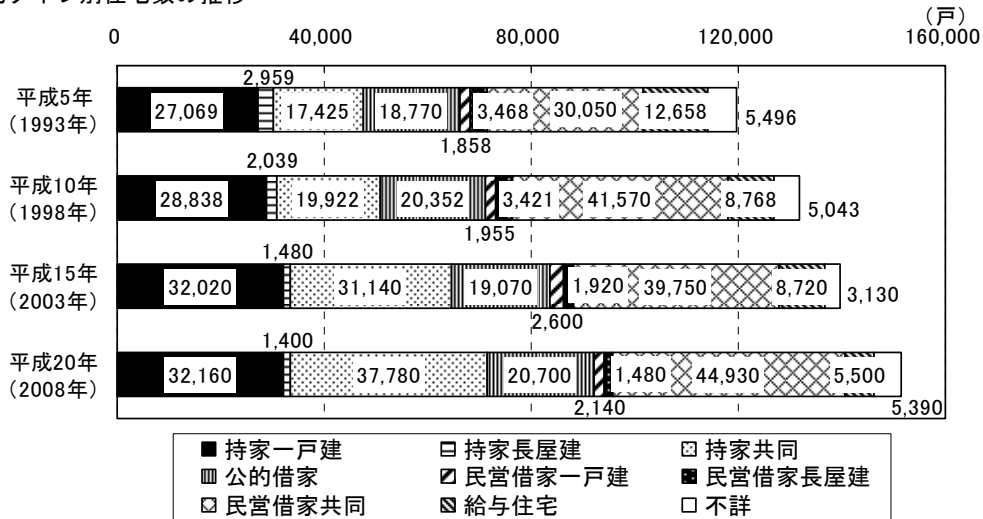
資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

⑤住宅タイプ

住宅タイプ別にみると、平成20年（2008年）においては、民営借家共同が29.7%と最も高く、次いで、持家共同が24.9%、持家一戸建が21.2%となっています。特に平成5年（1993年）以降に民営借家共同が、平成10年（1998年）以降に持家共同が急増しています。

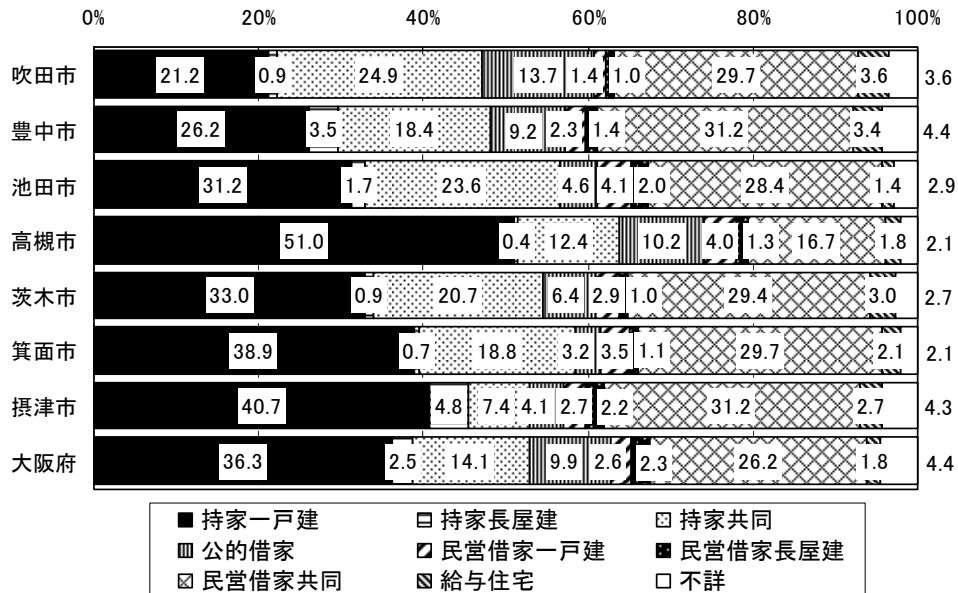
周辺都市のなかでは、公的借家の割合が13.7%と最も高く、持家一戸建の割合は21.2%と最も低くなっています。

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）

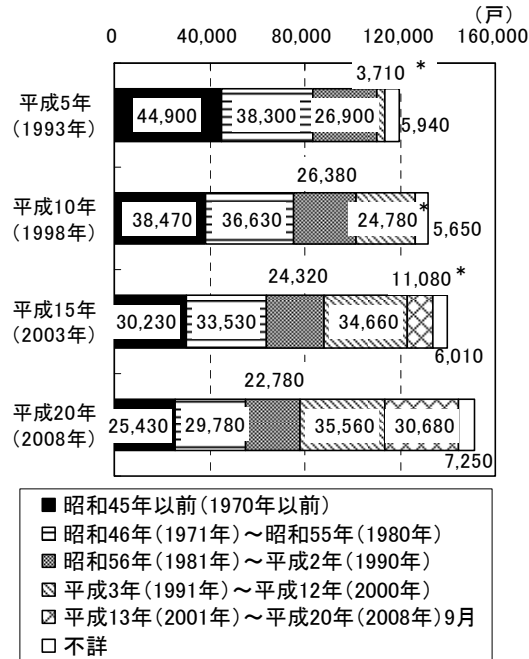


資料：平成20年（2008年）住宅・土地統計調査

⑥ 建築時期

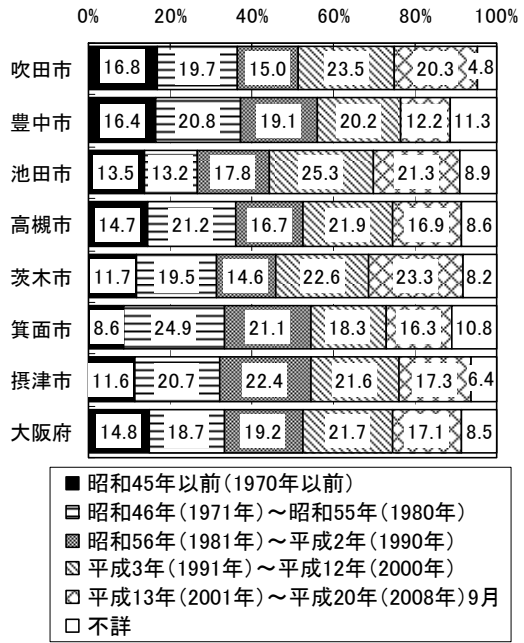
建築基準法で新耐震基準が定められた昭和56年（1981年）より古い住宅は年々減少しているものの、平成20年（2008年）時点では55,210戸と全体の36.5%を占めており、周辺都市のなかでは、豊中市に次いで高くなっています。

建築時期別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査
※「*」は各調査年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20年（2008年）住宅・土地統計調査

⑦ 公的賃貸住宅

平成23年（2011年）8月時点で、吹田市内には公的賃貸住宅が56団地で554棟、21,006戸供給されています。府営・大阪府住宅供給公社・都市再生機構（公団）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が、市営住宅は市内全域に広く分布しています。

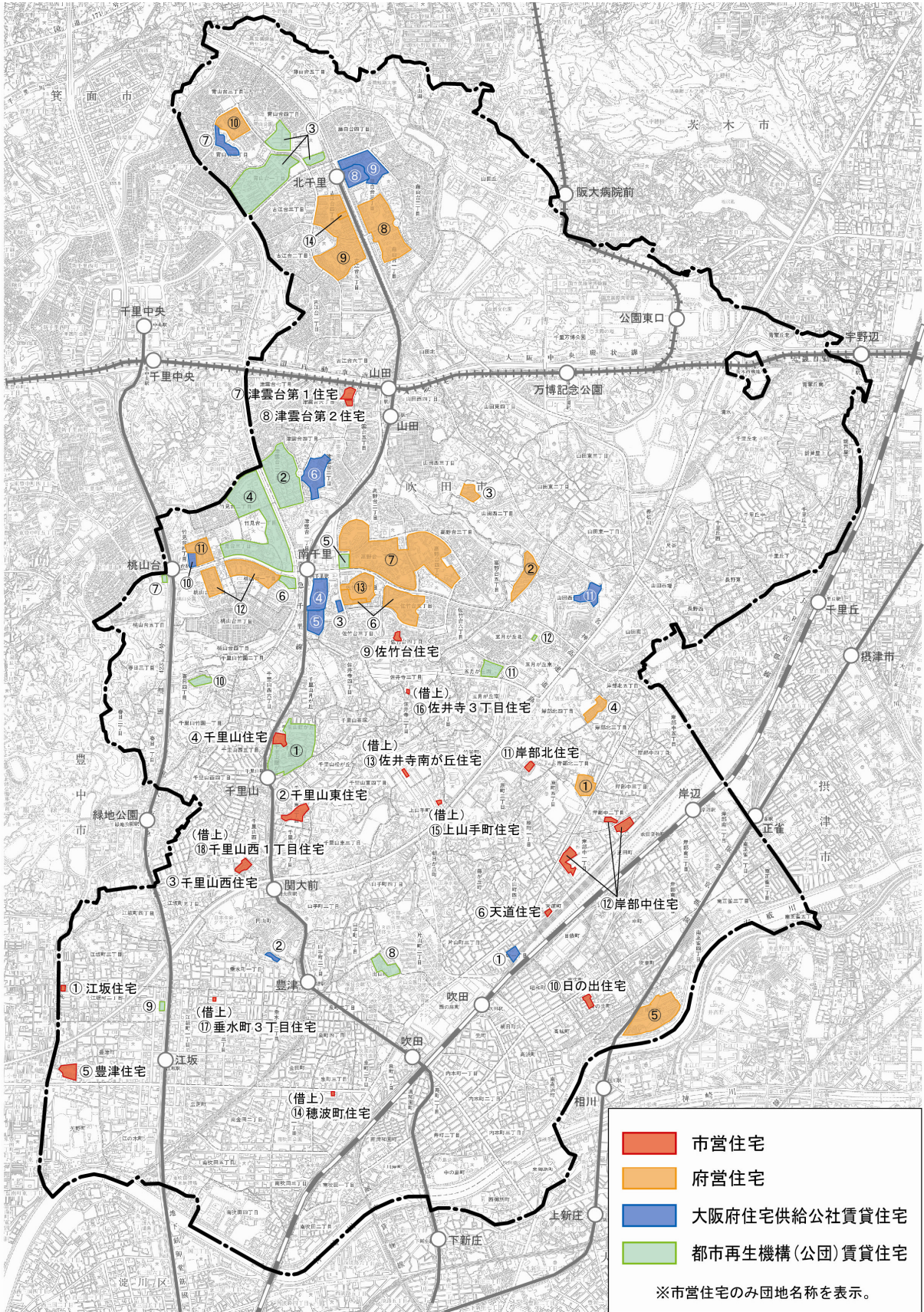
市営住宅は18団地で50棟、1,189戸が供給されており、そのうち借上型市営住宅が6団地で6棟、55戸となっています。また、府営住宅は9,688戸（14団地、278棟）、公社住宅は2,516戸（12団地、44棟）、都市再生機構（公団）住宅は7,613戸（12団地、182棟）が供給されています。とりわけ府営住宅の割合は6.3%と、周辺都市のなかでは最も高くなっています。

公営住宅の供給状況（他都市比較）

	公営住宅戸数			世帯総数に対する公営住宅の割合		
	府営住宅	市営住宅	合計	府営	市営	合計
吹田市	9,688	1,189	10,877	6.3%	0.8%	7.1%
豊中市	5,259	2,582	7,841	3.2%	1.5%	4.7%
池田市	307	368	675	0.7%	0.8%	1.5%
高槻市	7,036	574	7,610	4.8%	0.4%	5.2%
茨城市	3,775	381	4,156	3.4%	0.3%	3.7%
箕面市	326	445	771	0.6%	0.8%	1.4%
摂津市	1,104	210	1,314	3.2%	0.6%	3.8%

平成22年（2010年）10月現在（吹田市のみ平成23年（2011年）8月現在）吹田市調べ

公的賃貸住宅の分布状況



平成 23 年 (2011 年) 8 月現在 吹田市調べ

市営住宅の概要

No.	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	構造	階数	専用床面積	間取り	棟数
1	江坂	江坂町2丁目	昭和23年(1948年)	4	木造	1	29.1	2K	4
2	千里山東	千里山東2丁目	昭和62年(1987年)	126	耐火造	3	53~76	2DK~4DK	7
3	千里山西	千里山西1丁目	昭和56年(1981年)	63	耐火造	3~4	61~64	3DK	4
4	千里山	千里山月が丘	昭和59年(1984年)	45	耐火造	3	64~67	3DK	3
5	豊津	豊津町	昭和46年(1971年) ~昭和60年(1985年)	185	耐火造	5	42~64	3DK	5
6	天道	天道町	平成9年(1997年)	29	耐火造	5	57~69	2DK~3DK	1
7	津雲台第1	津雲台6丁目	昭和44年(1969年) ~昭和45年(1970年)	108	耐火造	5	38~41	3DK	3
8	津雲台第2	津雲台6丁目	平成6年(1994年)	36	耐火造	6	70~71	3DK	1
9	佐竹台	佐竹台4丁目	昭和42年(1967年)	30	耐火造	5	52	3K	1
10	日の出	日の出町	昭和36年(1961年) ~昭和39年(1964年)	98	耐火造	3~4	26	2K	4
11	岸部北	岸部北1丁目	昭和46年(1971年)	30	耐火造	5	41	3DK	1
12	岸部中	岸部中1・2丁目	昭和42年(1967年) ~平成19年(2007年)	380	耐火造	4~11	29~71	1DK~3DK	10
13	佐井寺南が丘	佐井寺南が丘	平成7年(1995年)	7	耐火造	5	27~51	1DK~2DK	1
14	穂波町	穂波町	平成7年(1995年)	6	耐火造	10	28~56	1DK~2DK	1
15	上山手町	上山手町	平成8年(1996年)	4	耐火造	5	64	2DK	1
16	佐井寺3丁目	佐井寺3丁目	平成9年(1997年)	5	耐火造	5	34	1DK	1
17	垂水町3丁目	垂水町3丁目	平成12年(2000年)	15	耐火造	6	30~34	1K	1
18	千里山西1丁目	千里山西1丁目	平成21年(2009年)	18	耐火造	5	38~40	1LDK	1
18団地				1,189					50

平成23年(2011年)8月現在 吹田市調べ

府営住宅の概要

No.	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	構造	階数	専用床面積	間取り	棟数
1	岸部第1	岸部北2丁目	昭和44年	720	SRC	14	43~48	2DK~3DK	4
2	吹田山田西	山田西2丁目	昭和54年(1979年) ~昭和55年(1980年)	384	RC	4・5・8	46~71	2DK~4DK	10
3	吹田山田西第2	山田西2丁目	昭和59年	160	RC	5	47~78	2DK~4DK	7
4	吹田岸部	岸部北3・4丁目	昭和61年	124	RC	3・4	50~79	2DK~4DK	6
5	吹田川園	川園町	平成2年(1990年) ~平成6年(1994年)	888	RC	5・6・ 8~11	41~77	1DK~4DK	14
6	千里佐竹台	佐竹台2・5丁目	昭和36年(1961年) ~平成4年(1992年)	626	RC	3~5	47~72	2K~4DK	25
建替事業中〔吹田佐竹台〕									
7	千里高野台	高野台2・4丁目	昭和37年(1962年) ~平成5年(1993年)	2,005	RC	4~6・ 11	48~77	2K~4LDK	72
8	千里藤白台	藤白台1・3丁目	昭和38年(1963年) ~昭和39年(1964年)	1,054	RC	4・5	45~60	2K~3DK	34
建替事業中〔(仮称)吹田藤白台〕									
9	千里古江台	古江台4・5丁目	昭和38年(1963年) ~平成15年(2003年)	1,402	RC	5・8	42~76	1DK~4LDK	44
建替事業中〔吹田古江台〕									
10	千里青山台	青山台2丁目	昭和39年(1964年)	485	RC	5	51~70	2K~4LDK	15
11	千里竹見台	竹見台4丁目	昭和41年(1966年)	385	RC	5	55~70	3K~4LDK	11
建替事業中〔(仮称)吹田竹見台〕									
12	千里桃山台	桃山台1・2丁目	昭和41年(1966年) ~昭和42年(1967年)	1,040	RC	5	49~59	1DK~3DK	31
13	吹田佐竹台	佐竹台2丁目	平成19年(2007年)	285	RC	10・11	36~73	1DK~4DK	4
14	吹田古江台	古江台4丁目	平成20年(2008年)	130	RC	12	50~73	2DK~4DK	1
14団地				9,688					278

平成23年(2011年)8月現在 吹田市調べ

大阪府住宅供給公社賃貸住宅の概要

No.	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	構造	階数	専用床面積	間取り	棟数	
1	OPH吹田片山	片山町1丁目	平成19年(2007年)	96	RC	4~9	40~59	1DK~3DK	1	
2	豊津	円山町	昭和26年(1951年)	56	RC	4	32~37	1DK~2K	2	
3	OPH千里佐竹公園	佐竹台1丁目	平成15年(2003年)	88	RC	6~9	59	2LDK~3LDK	1	
4	OPH千里佐竹台	佐竹台1丁目	平成18年(2006年)	204	RC	5~12	41~68	1DK~3LDK	4	
5	OPH千里佐竹台Ⅱ	佐竹台1丁目	平成20年(2008年)	356	RC	5~14	41~68	1DK~3LDK	5	
6	OPH南千里津雲台	津雲台3丁目	平成21年(2010年)	290	RC	4~10	42~68	1DK~3LDK	5	
7	OPH北千里青山台	青山台2丁目	平成20年(2008年)	143	RC	6~7	42~67	1DK~3LDK	3	
8	OPH北千里駅前	藤白台3丁目	平成20年(2008年)	221	RC	9~14	42~60	1DK~3DK	2	
	藤白台B団地	藤白台3丁目	建替事業中 [OPH北千里駅前]							
9	千里丘陵G団地	藤白台3丁目	昭和39年(1964年)	500	RC	5	44	3DK	18	
			建替事業中 [OPH北千里駅前]							
10	竹見台	竹見台4丁目	昭和44年(1969年)	206	RC	12	50	2LDK・3DK	1	
11	千里山田西	山田西1丁目	昭和52年(1977年)	356	SRC	11, 14	56	3DK	2	
	11団地			2,516					44	

平成23年(2011年)8月現在 吹田市調べ

都市再生機構(公団)賃貸住宅の概要

No.	住宅名	所在地	建設年度	管理戸数	構造	階数	専用床面積	間取り	棟数	
1	千里山	千里山虹が丘、 千里山霧が丘、 千里山星が丘	建替事業中 [千里山]							
2	千里津雲台	津雲台2丁目	昭和39年(1964年) ~昭和40年(1965年)	1,100	RC	5	37~64	1LDK~4DK	48	
3	千里青山台	青山台1・4丁目	昭和40年(1965年) ~昭和43年(1968年)	1,846	RC	4・5・11	24~64	1DK~4DK	73	
4	千里竹見台	竹見台1・2・3丁目	昭和42年(1967年) ~昭和46年(1971年)	2,796	RC・SRC	4・5・ 11・14	29~65	1DK~3LDK	42	
5	千里高野台	高野台1丁目	昭和43年(1968年)	218	RC・SRC	11	39~48	1LDK~3DK	2	
6	千里桃山台	桃山台1丁目	昭和44年(1969年)	228	SRC	12	40	1LDK~2DK	1	
7	千里桃山	桃山台5丁目	昭和46年(1971年)	142	SRC	14	43	2DK	1	
8	片山公園	出口町	昭和47年(1972年)	610	PC	8・11	30~41	1DK~2DK	5	
9	江坂	江坂町2丁目	昭和53年(1978年)	87	RC・PC	14	44~54	1LDK~3DK	1	
10	千里春日台	春日4丁目	昭和56年(1981年)	260	SRC	5・8	61	3DK	4	
11	東千里山	五月が丘西	昭和59年(1984年)	304	RC	5・8	63~69	2LDK~4DK	4	
12	シェリール 千里五月ヶ丘	五月が丘北	昭和62年(1987年)	22	RC	4	61	2LDK~3DK	1	
	12団地			7,613					182	

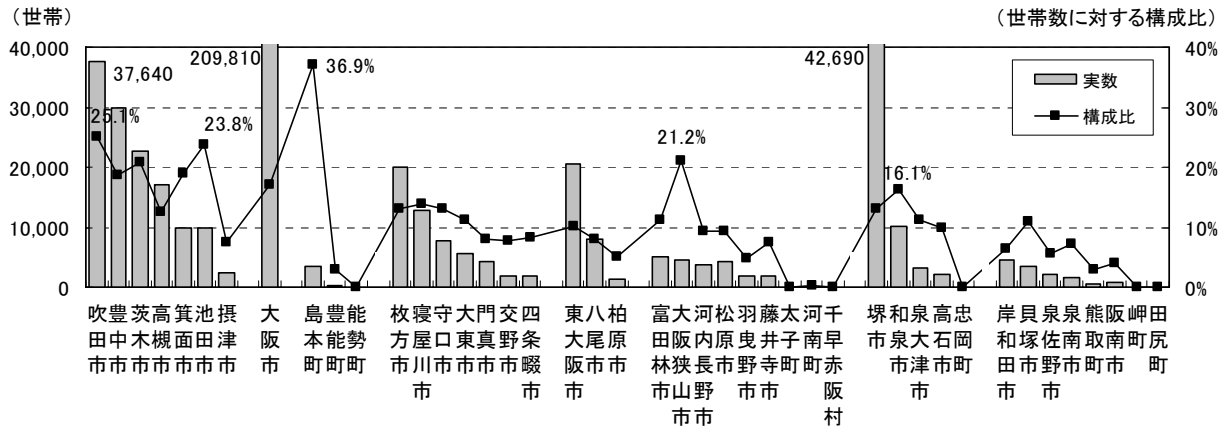
平成23年(2011年)8月現在 吹田市調べ

⑧分譲マンション

平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査によると、分譲マンション（持家共同住宅）に居住している世帯は 37,640 世帯で、全体の 25.1%を占めています。

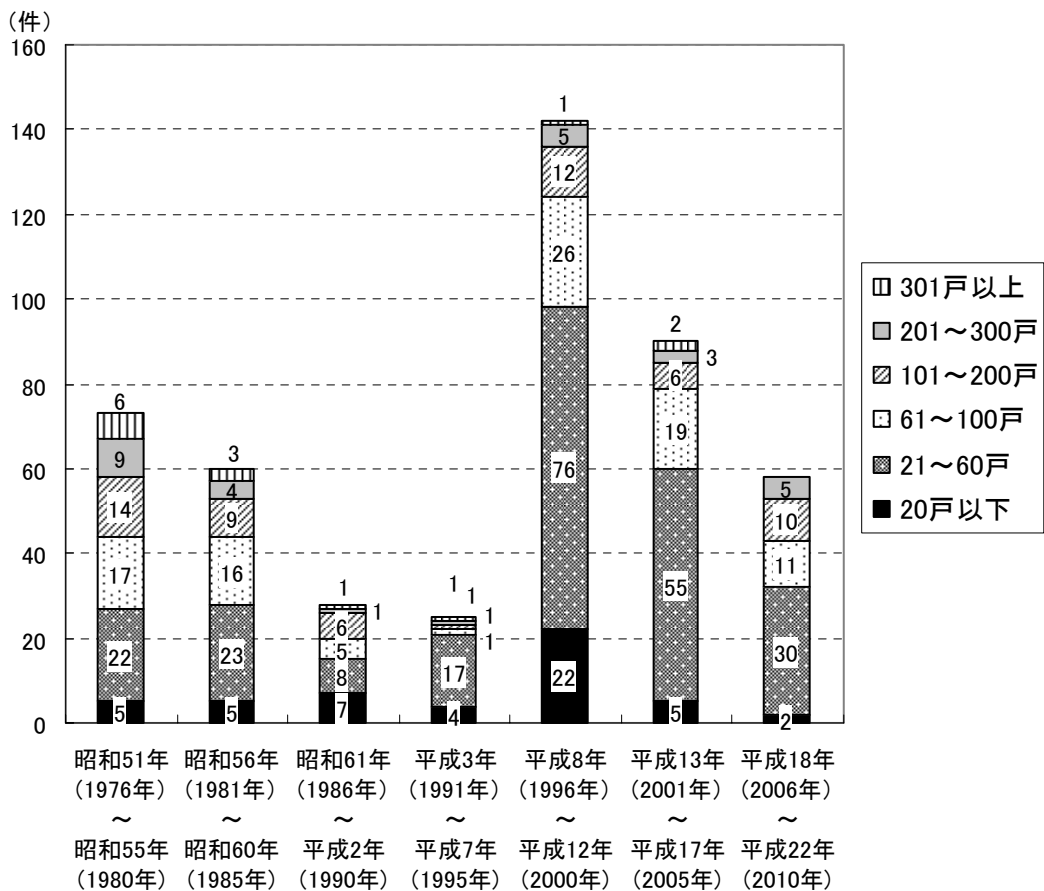
大阪府内の他都市と比較すると、世帯数では大阪市、堺市に次いで 3 番目に多く、居住世帯の割合では島本町に次いで高くなっています。

分譲マンションに居住する世帯（他都市比較）



資料：平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査

建築時期、戸数規模別分譲マンション件数



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

(2) 居住者像

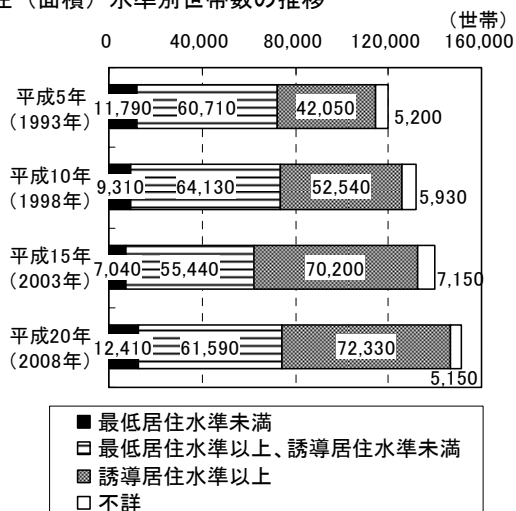
① 居住面積水準

平成20年(2008年)の時点で、最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満の世帯が40.7%、誘導居住面積水準以上の世帯が47.7%となっています。

平成20年(2008年)における最低居住面積水準未満の世帯数は12,410世帯(8.2%)で、このうち約9割の10,800世帯が民営借家に居住しています。

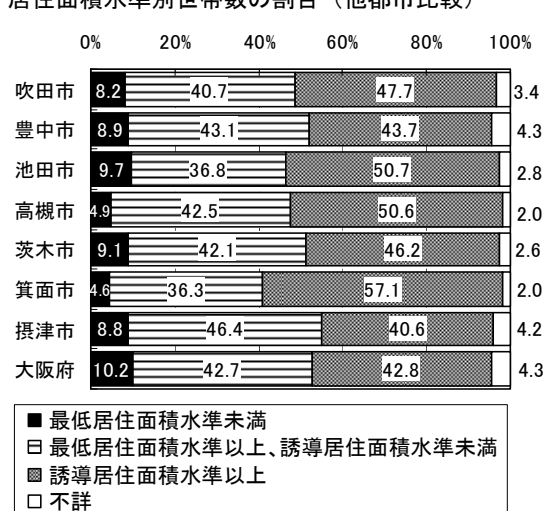
家族類型別にみると、65歳未満の単身世帯で最低居住面積水準未満が突出しています。グラフでは平成15年(2003年)から平成20年(2008年)の5年間で2倍以上に増加していますが、これは住生活基本計画(全国計画)において、従前の住宅計画五箇年計画による「最低居住水準」「誘導居住水準」よりも厳しい面積基準に見直されたため、実際には最低居住面積水準を下回る世帯数は減少していると考えられます。

居住(面積)水準別世帯数の推移



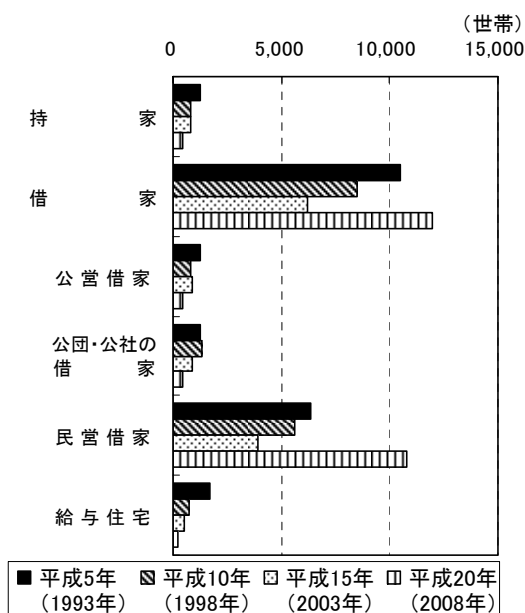
資料：住宅・土地統計調査

居住面積水準別世帯数の割合(他都市比較)



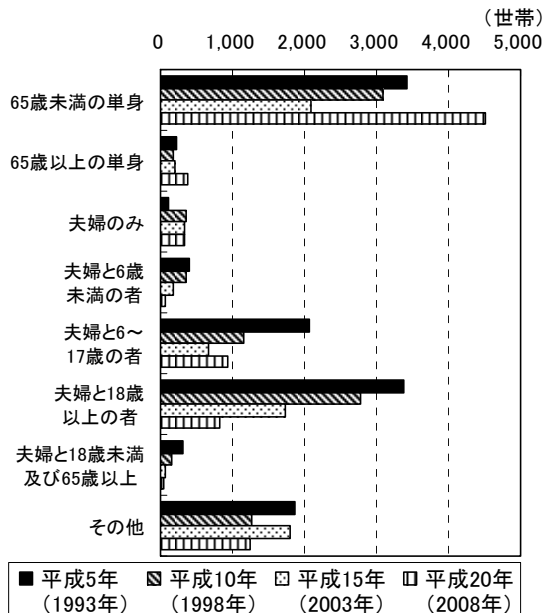
資料：平成20年(2008年)住宅・土地統計調査

所有関係別最低居住(面積)水準未満世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

家族類型別最低居住(面積)水準未満世帯数の推移

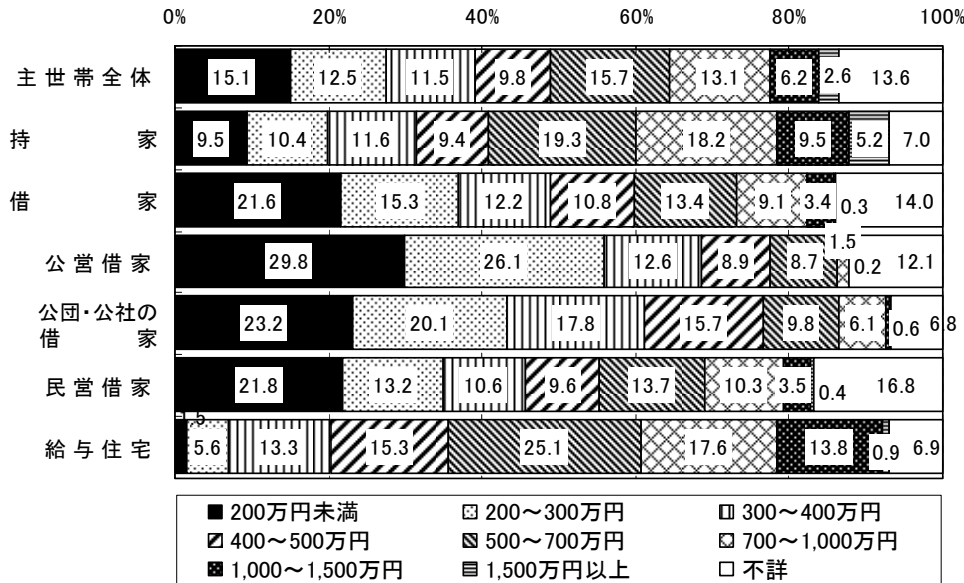


資料：住宅・土地統計調査

②収入

所有関係別に収入階層の割合をみると、持家では年収 1,000 万円以上の世帯が 14.7% を占め、公営借家や公団・公社の借家、民営借家では 200 万円未満の世帯が約 2～3 割（それぞれ 29.8%、23.2%、21.8%）を占めています。

所有関係別収入階層別世帯数の割合



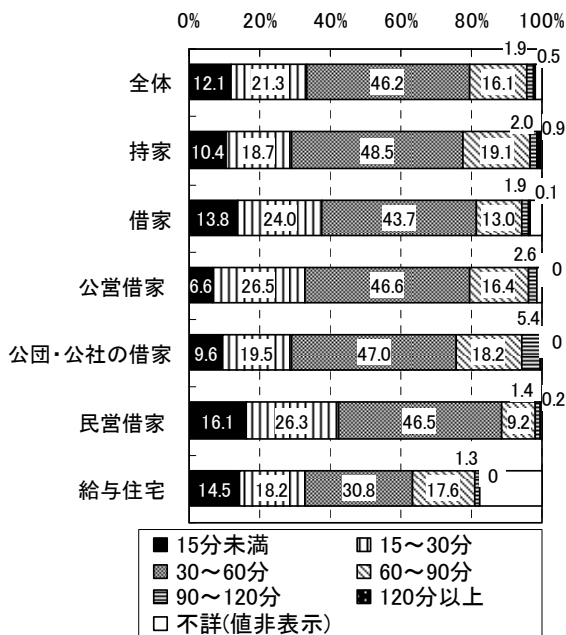
資料：平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査

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 79.6% を占めています。特に民営借家で通勤時間が短く、88.9% が 1 時間以内となっています。

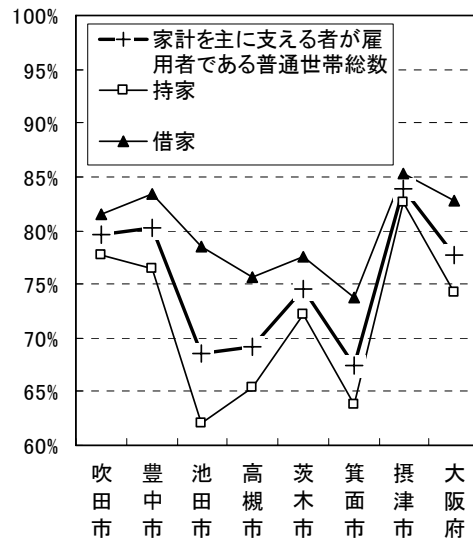
周辺都市のなかでは、通勤 1 時間以内の割合が摂津市、豊中市に次いで高くなっています。

所有関係別通勤時間別住宅数の割合



資料：平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査

通勤 1 時間以内住宅率（他都市比較）



資料：平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査

1-4. 住宅供給の状況

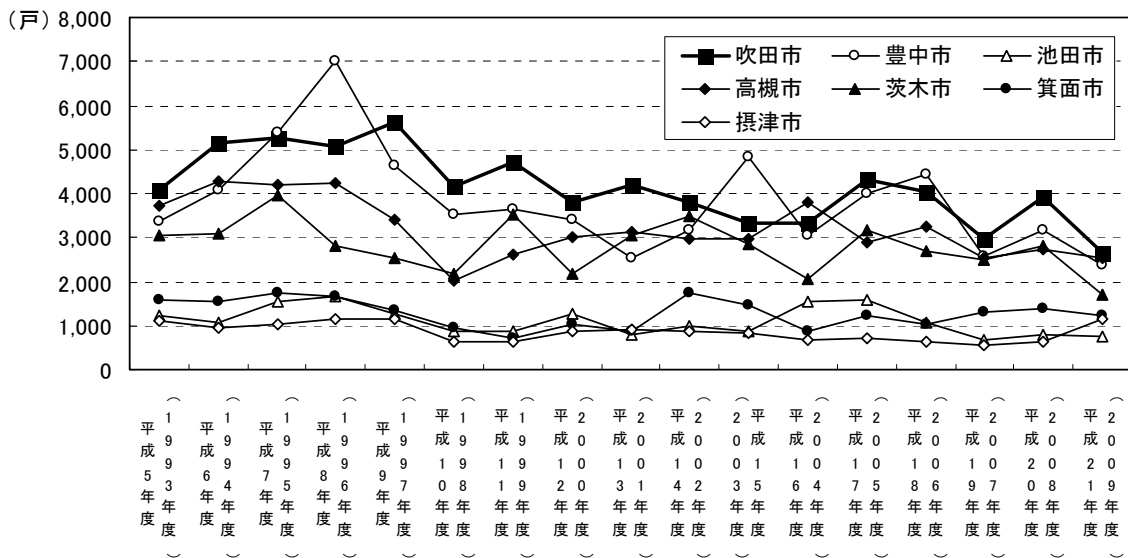
(1) 住宅建設動向

① 新設住宅数

新設住宅戸数の推移をみると、減少傾向ながら毎年度4,000戸前後の新設住宅が建設されており、周辺都市のなかでも多くなっています。

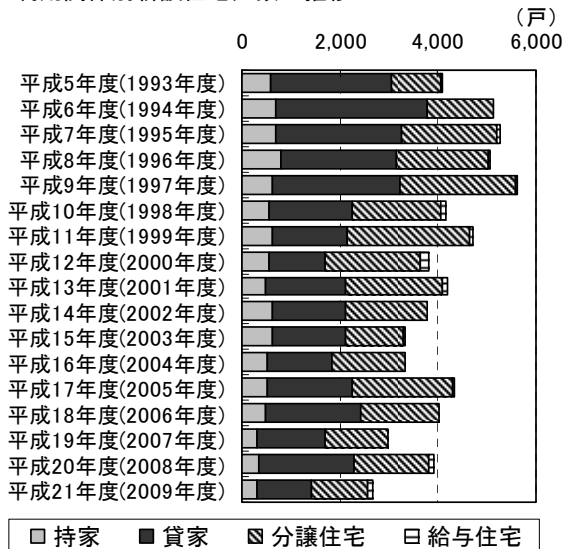
利用関係別にみると、平成9年度(1997年度)までは貸家が最も多くなっていますが、平成10年度(1998年度)には分譲住宅が貸家を上回り、平成21年度(2009年度)において貸家と分譲住宅は約1,000戸程度で、ほぼ同数となっています。

新設住宅戸数の推移(他都市比較)



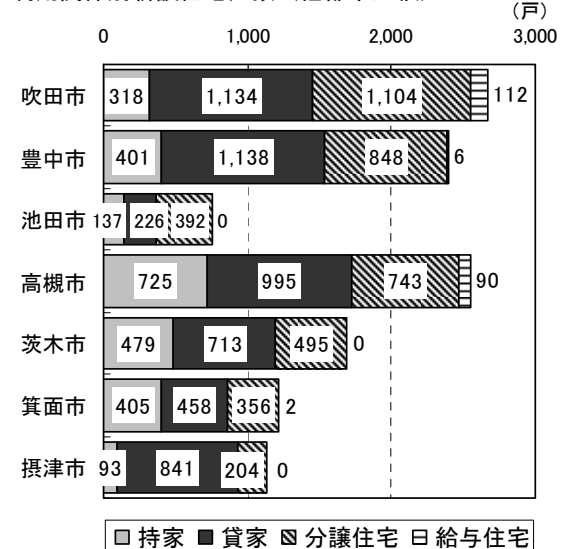
資料：建築統計年報、大阪府統計年鑑

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：平成21年度(2009年度)建築統計年報

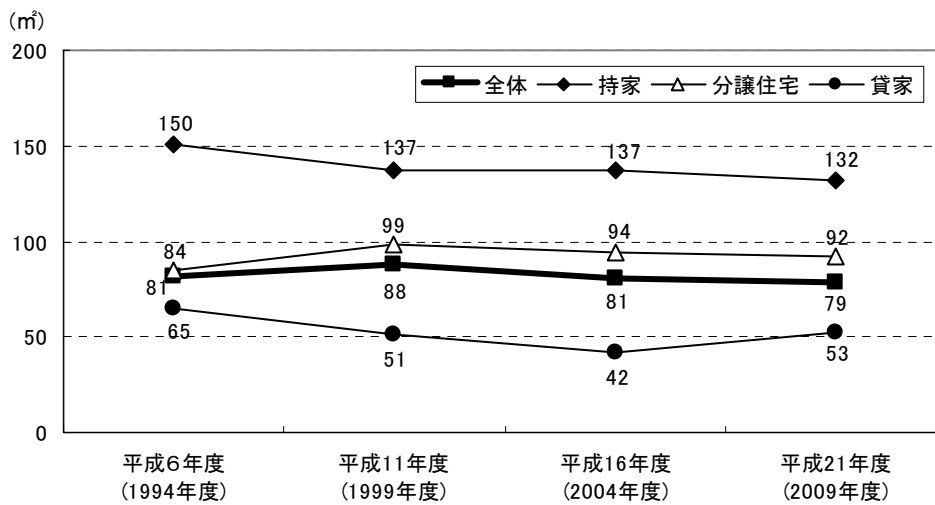
②平均床面積

新設住宅全体の平均床面積の推移をみると、平成6年度（1994年度）ごろから80㎡台で推移を続けていましたが、平成21年度（2009年度）では80㎡を切り、79㎡となっています。

利用関係別にみると、平成11年度（1999年度）までは、持家と貸家は縮小、分譲住宅は拡大する傾向にありましたが、それ以降いずれもほぼ横ばいの状況となっています。

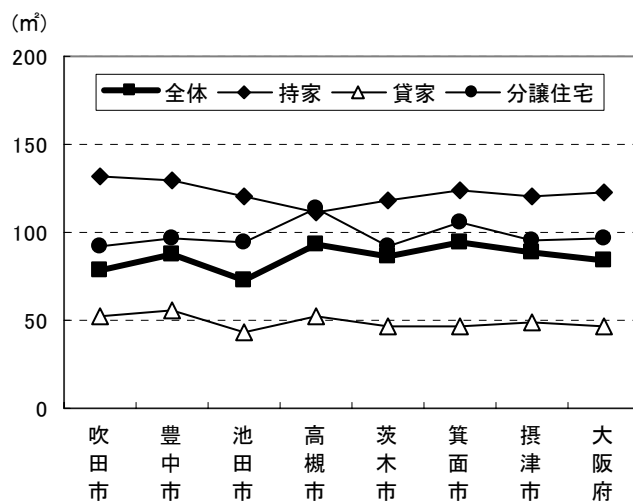
床面積は全体としては周辺都市のなかでは池田市に次いで狭くなっていますが、持家については最も広がっています。

利用関係別平均床面積の推移



資料：建築統計年報

利用関係別床面積（他都市比較）



資料：平成21年度（2009年度）建築統計年報

(2) 住宅市場動向

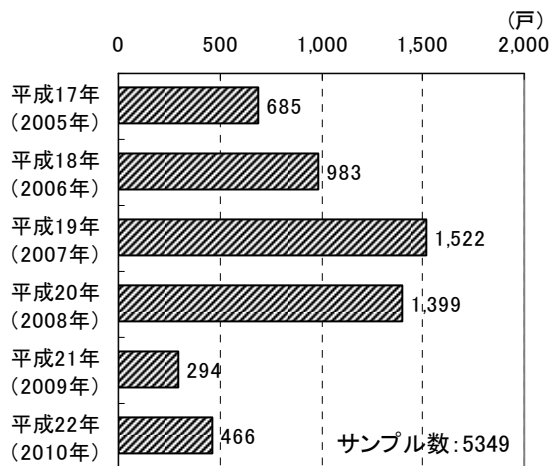
① 分譲マンション

平成17年(2005年)1月～22年(2010年)12月の6年間に、吹田市内で約5,300戸の分譲マンションが販売されました。

平成16年(2004年)6月から平成23年(2011年)6月までの平均の床面積別販売戸数の割合は、70㎡台が47.7%、80㎡台が24.8%と多くなっています。また、90㎡以上が平成11年(1999年)1月から平成16年(2004年)5月までの7%から13.6%へと増加しています。

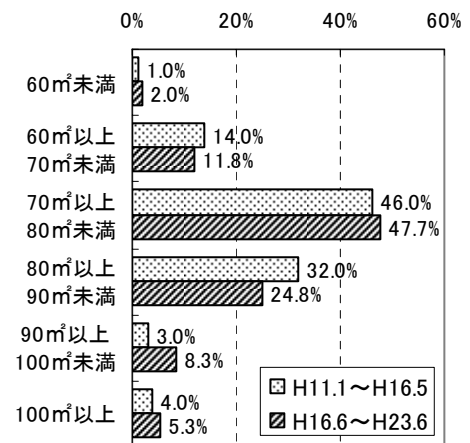
平成16年(2004年)6月から平成23年(2011年)6月までの平均販売価格は3,000万円台が全体の50.3%と5年前より減少する一方、4,000万円台、5,000万円以上の物件は、増加しています。

建築時期別販売戸数の推移



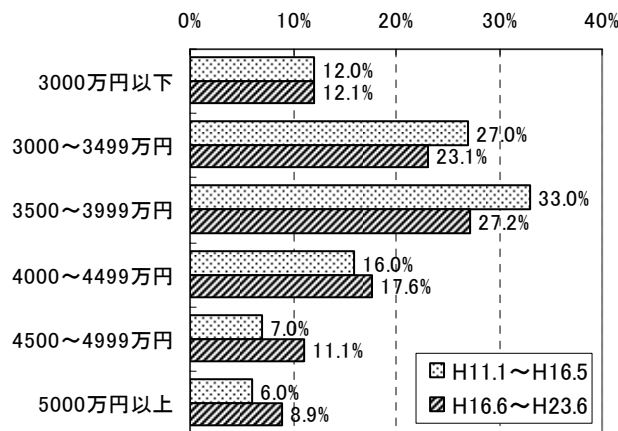
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

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賃貸マンション

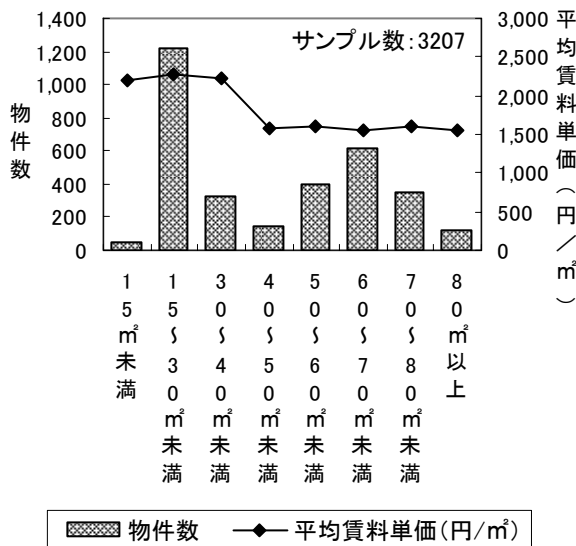
平成 23 年（2011 年）8 月時点で、吹田市内において募集された賃貸マンションは 3,207 戸（SUUMO 住宅情報調べ）で、平均賃料単価は、約 1,760 円/㎡となっています。

床面積別に物件数をみると、単身向け（15～30 ㎡未満）が約 1,200 戸、ファミリー向け（50～80 ㎡）が約 1,300 戸と多くなっています。

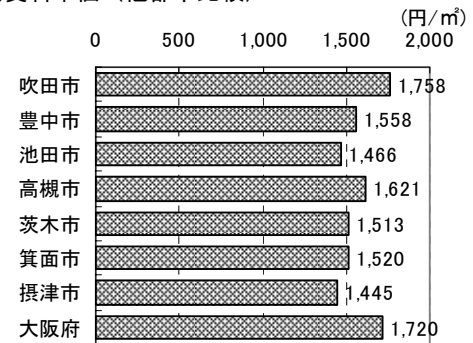
全体の平均賃料単価は、約 1,760 円/㎡ですが、単身向け（15～30 ㎡）では約 2,300 円/㎡（約 3.5～7 万円/月）、ファミリー向け（50～80 ㎡）では 1,600 円/㎡（約 8～13 万円/月）となっています。

周辺都市のなかでは、平均賃料単価が比較的高く、特に築後 10 年未満の物件で高い水準にあります。

床面積別物件数と平均賃料単価



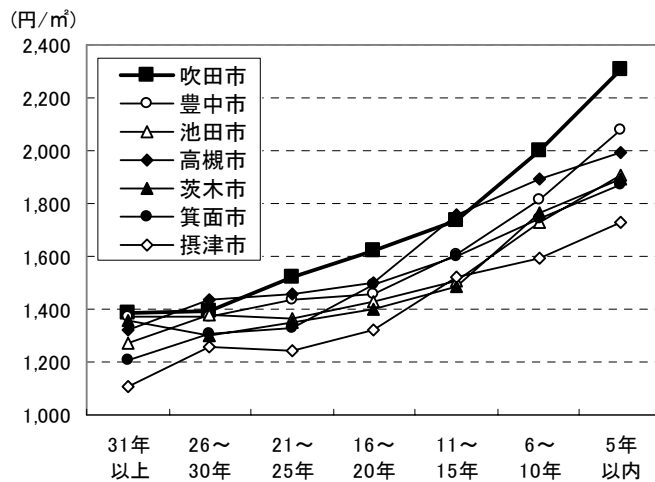
平均賃料単価（他都市比較）



資料：平成 23 年（2011 年）8 月 SUUMO 住宅情報

資料：平成 23 年（2011 年）8 月 SUUMO 住宅情報

築年数別平均賃料単価（他都市比較）



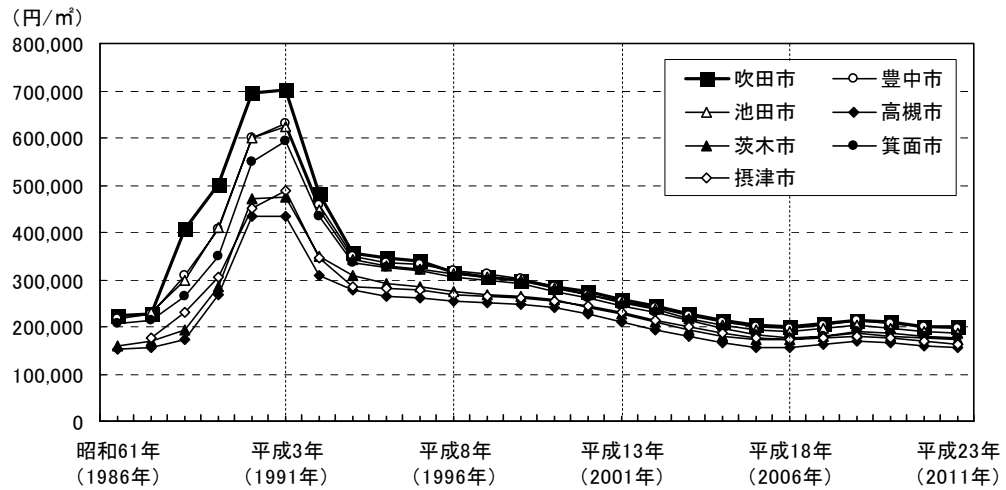
資料：平成 23 年（2011 年）8 月 SUUMO 住宅情報

③地価水準

地価公示による住宅地の平均価格は、昭和 63 年（1988 年）から急騰し、ピーク時の平成 3 年（1991 年）には約 70 万円/㎡まで高騰しました。

その後は急落し、平成 18 年（2006 年）までは下落を続けていましたが、平成 19 年（2007 年）以降は 20 万円/㎡前後で横ばいの状態となっています。

地価公示の推移（他都市比較）

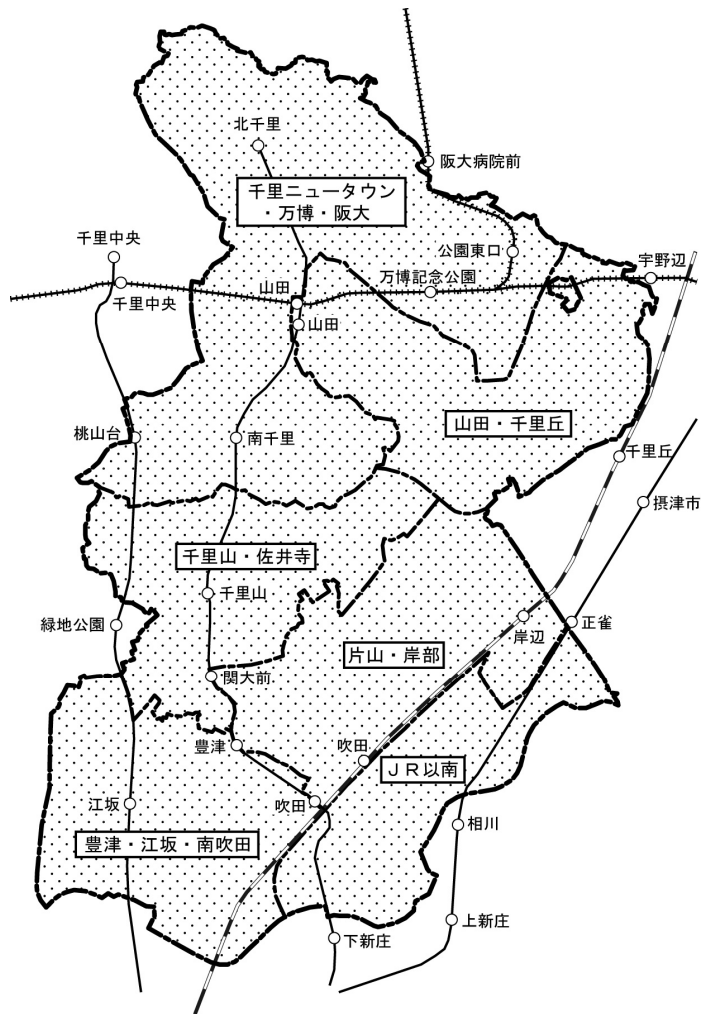


資料：地価公示

1-5. 地域別の住宅特性

吹田市内における地域別の住宅特性を把握するため、「吹田市第3次総合計画」において示されている地域区分及び住居表示の町丁目ごとに、土地・建物及び人口・世帯に関する指標を分析しました。

吹田市の地域区分



吹田市の地域区分

地域名	面積 (ha)		人口 (人)		世帯数 (世帯)	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
JR以南	379.36	10.5%	35,275	9.9%	16,238	10.5%
片山・岸部	530.99	14.7%	55,020	15.5%	24,610	15.9%
豊津・江坂・南吹田	535.52	14.8%	63,912	18.0%	32,689	21.1%
千里山・佐井寺	473.34	13.1%	63,536	17.9%	26,397	17.1%
山田・千里丘	545.17	15.1%	77,188	21.7%	28,951	18.7%
千里ニュータウン・万博・阪大	1,146.62	31.8%	60,867	17.1%	25,817	16.7%
合計 (全市)	3,611.00		355,798		154,702	

平成22年 (2010年) 国勢調査

※ エリアの大部分が非住宅用途の町丁目については図示していない。

※ 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。

(1) 地域別現況

① 土地・建物

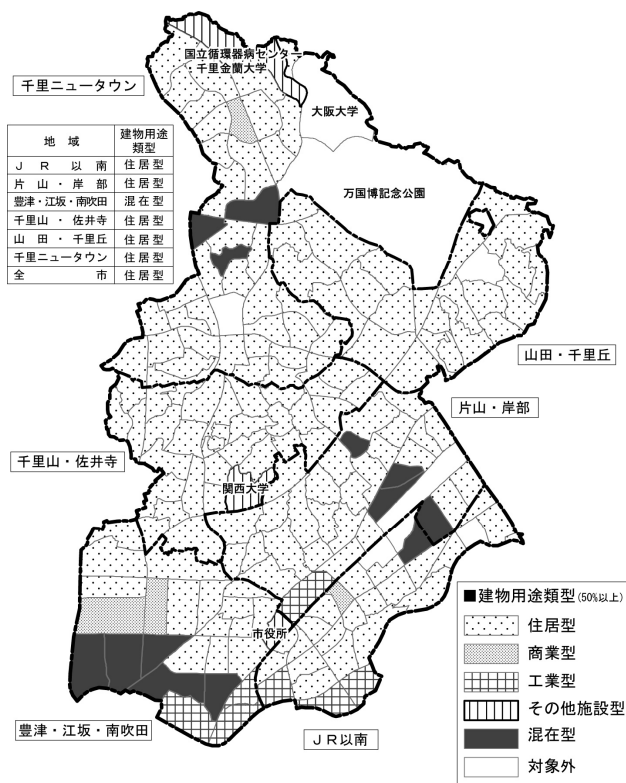
〈建物用途類型〉

豊津・江坂・南吹田地域、及び JR 以南地域南部の商工業の用途類型を除き、市域のほとんどが住居型の建物用途類型であり、全市的に「住宅地」としての位置づけが強くなっています。また、近年、分譲マンションなどの増加により、住居型の町が微増しています。

延床面積率による住宅の建て方をみると、戸建、共同住宅ともに住居型地域全体に広がっています。

山田・千里丘地域、及び千里山・佐井寺地域西部において、やや共同住宅型が多くみられます。

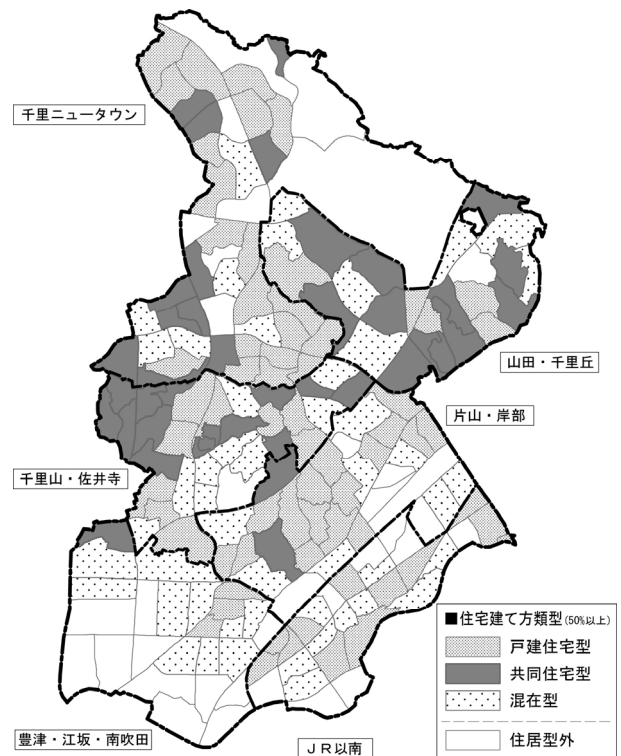
建物用途類型（町丁目別）



※建物用途を住居系、商業系、工業系、その他施設系に分類し、それぞれ、延床面積率が地区全体の50%以上の地区を類型化（いずれも50%未満の地区は混在型とした）

資料：平成17年（2005年）都市計画基礎調査

住宅建て方類型（町丁目別）



※住居型における建て方を戸建住宅、共同住宅に分類し、類型化（延床面積率が50%以上のものを類型化し、50%未満のものは、混在型とした）

資料：平成17年（2005年）都市計画基礎調査

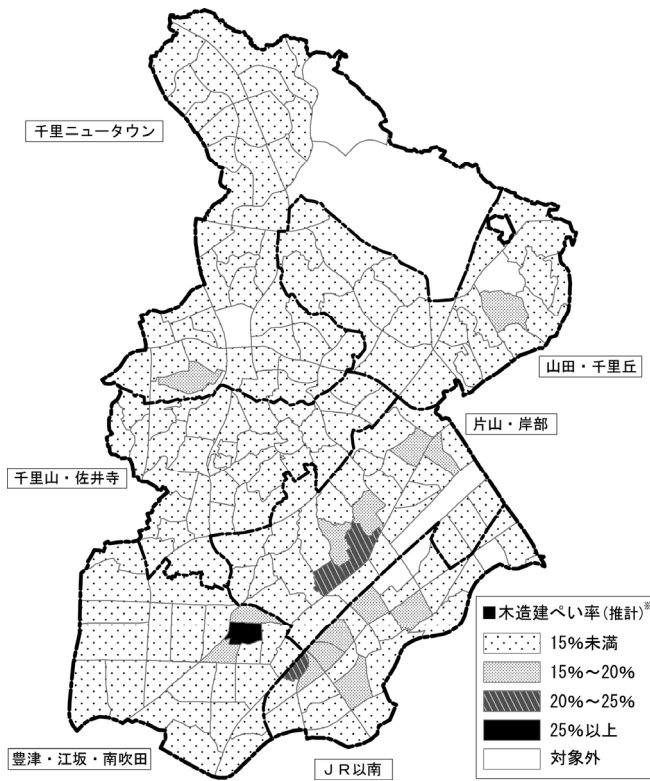
〈木造建ぺい率〉

JR以南地域や片山・岸部地域中南部などの旧市街地に老朽化した木造建物が建て詰まった地区が面的に広がっており、木造建ぺい率とともに高経年建物床面積率も他地域と比べ高くなっています。

延焼の拡大が懸念される木造建ぺい率20%以上の町が豊津・江坂・南吹田地域東部を含め、4町あります。

また、千里ニュータウン地域では、高度経済成長期に建設された日本初のニュータウンが老朽化してきており、昭和50年（1975年）以前の建物が延床面積率で約48.8%とJR以南地域に次いで高くなっています。

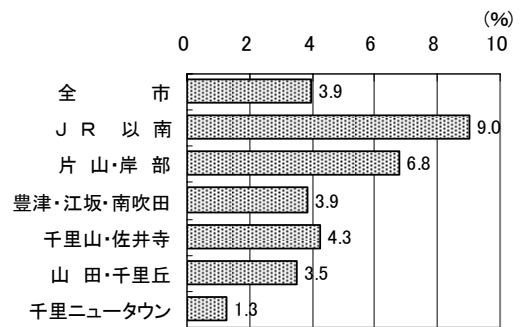
木造建ぺい率（町丁目別）



※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17年（2005年）都市計画基礎調査

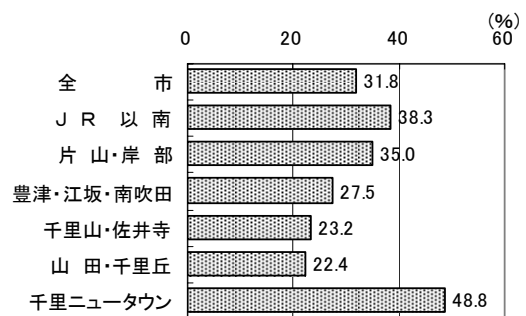
木造建ぺい率（地域別）



※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17年（2005年）都市計画基礎調査

高経年建物床面積率（地域別）



※昭和50年（1975年）以前建物床面積/全建物床面積

資料：平成17年（2005年）都市計画基礎調査

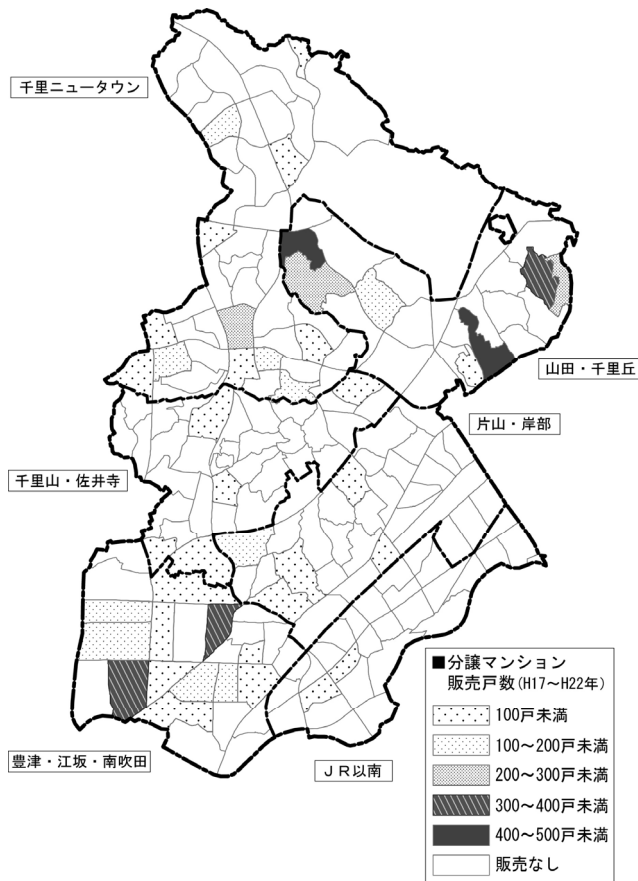
〈民間住宅供給状況〉

吹田市内で、平成17年（2005年）から平成22年（2010年）に建築、販売された分譲マンションは、約5,300戸あり、山田・千里丘地域、豊津・江坂・南吹田地域、千里ニュータウン地域に多くみられます。

賃貸マンションの募集戸数をみると、平成23年（2011年）8月時点での募集総数は約3,200戸で、その内の半数近くを豊津・江坂・南吹田地域が占めており、次いで千里山・佐井寺地域に多くみられます。

分譲マンション販売戸数（町丁目別）

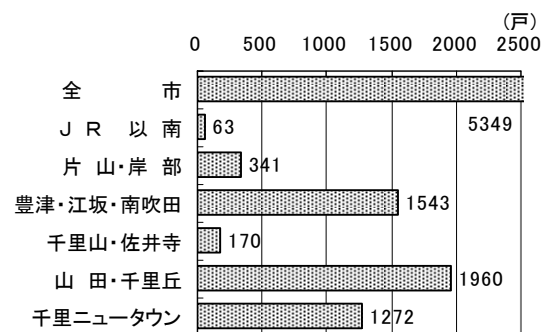
（平成17年（2005年）～平成22年（2010年））



※平成17年（2005年）1月～22年（2010年）12月に建築（竣工）、販売された分譲マンション戸数

資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

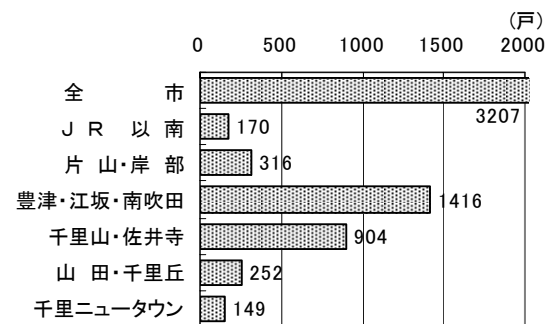
分譲マンション販売戸数（地域別）



※平成17年（2005年）1月～22年（2010年）12月に建築、販売された分譲マンション戸数

資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

民間賃貸マンション募集戸数（地域別）



※平成23年（2011年）8月に掲載された賃貸マンション入居募集戸数

資料：SUUMO 住宅情報

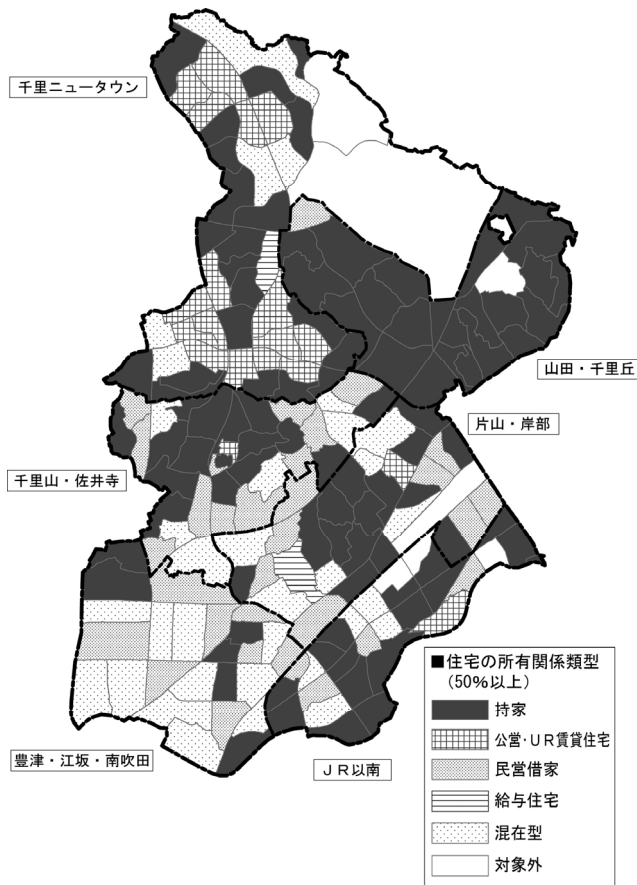
〈住宅の所有関係状況〉

地域別に住宅の所有関係の状況をみると、分譲マンションの供給量が多い山田・千里丘地域や戸建住宅の多い片山・岸部地域の中央部、千里ニュータウン地域の外周部で持家率が高くなっています。

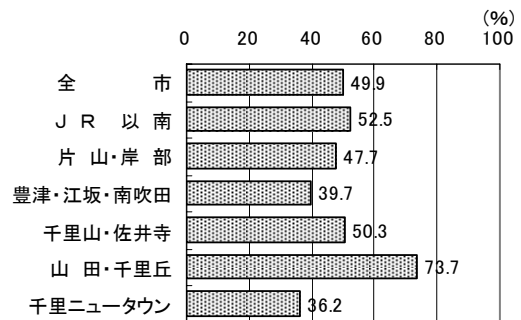
商業・業務施設が集積する豊津・江坂・南吹田地域や千里山・佐井寺地域南部を中心とする関西大学の周辺地域においては、民営借家が多くなっています。

また、千里ニュータウン地域の北部及び南部には、公営・都市再生機構（公団）の賃貸住宅が集積しています。

住宅の所有関係類型（町丁目別）



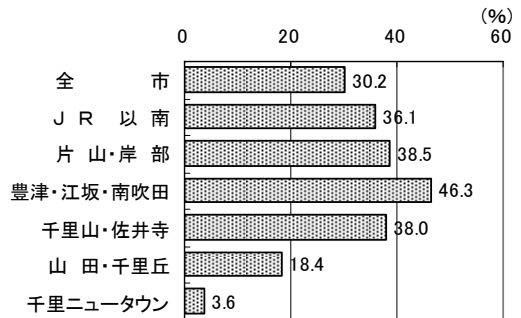
持家世帯率（地域別）



※持家居住世帯 / 一般世帯数

資料：平成22年（2010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：平成22年（2010年）国勢調査

※住宅の所有関係を持家、公営・UR賃貸住宅、民営借家、給与住宅で類型化（50%以上のものを各類型に分類し、いずれも50%未満の地区は混在型とした）

資料：平成22年度（2010年度）国勢調査

②人口・世帯

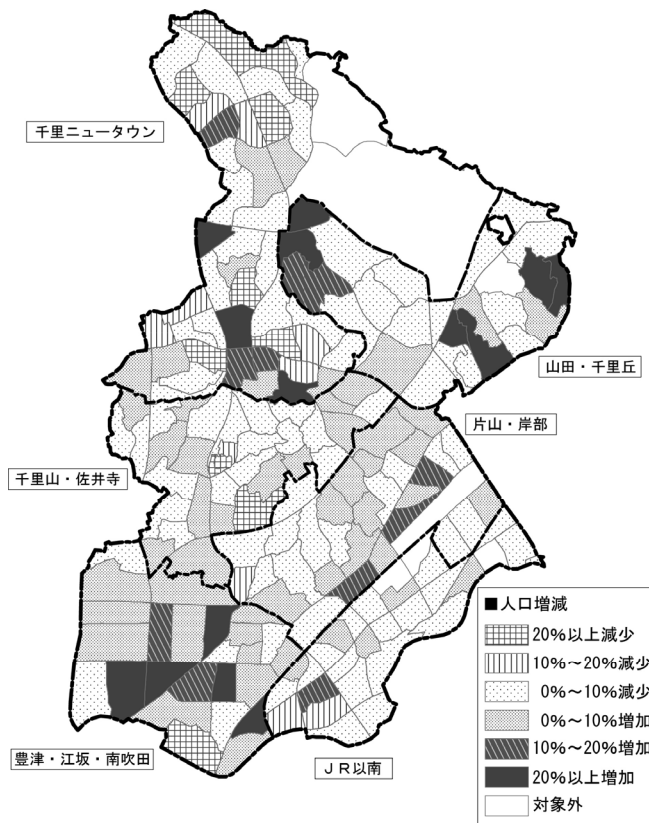
〈人口・世帯増減〉

平成17年(2005年)から平成22年(2010年)の過去5年間の人口増減をみると、全市的には微増ですが、各地域においては増減に大きな幅があり、特に豊津・江坂・南吹田地域と山田・千里丘地域の増加、千里ニュータウン地域の減少が顕著となっています。

また、世帯数の増減についてみると、人口増減の傾向と同様に豊津・江坂・南吹田地域と山田・千里丘地域の増加、千里ニュータウン地域の減少がみられます。

人口及び世帯数の増加要因の一つとして分譲マンションや賃貸マンションの増加があげられます。一方、千里ニュータウン地域は、分譲マンションの販売は多少みられるものの、世帯分離による子世代の転出などのため、人口が減少しています。

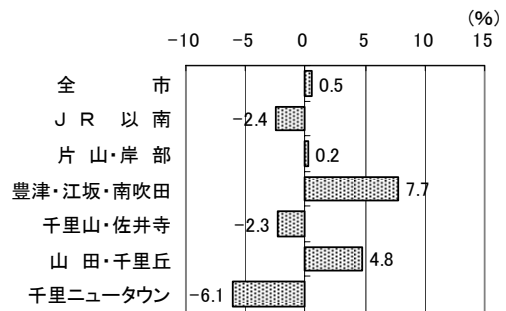
人口増減率(町丁目別)



※平成17年(2005年)から平成22年(2010年)までの人口増減/平成17年(2005年)人口

資料: 国勢調査

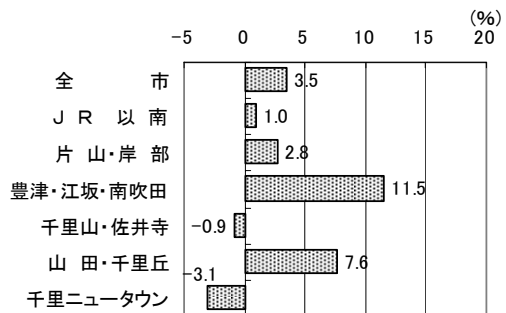
人口増減率(地域別)



※平成17年(2005年)から平成22年(2010年)までの人口増減/平成17年(2005年)人口

資料: 国勢調査

世帯増減率(地域別)



※平成17年(2005年)から平成22年(2010年)までの世帯数増減/平成17年(2005年)世帯数

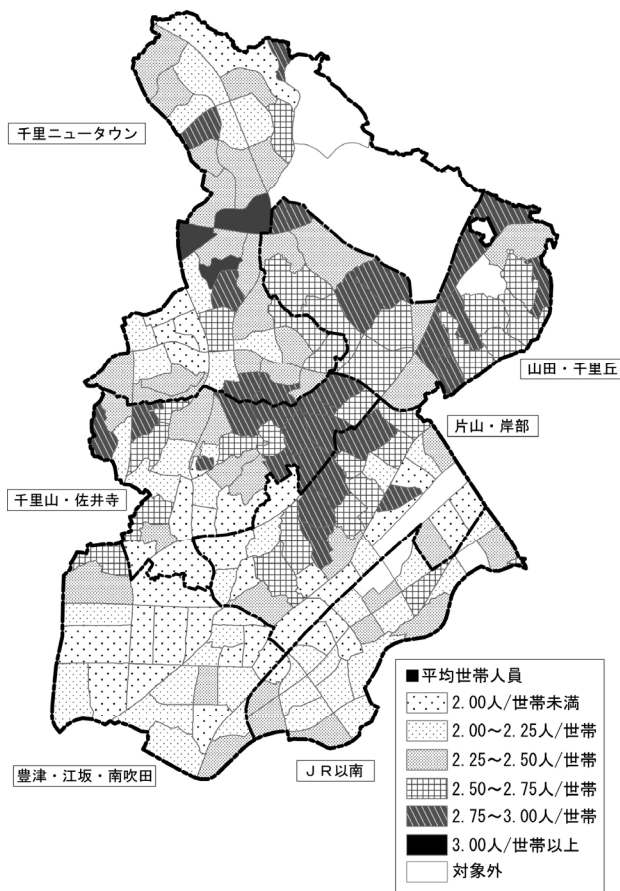
資料: 国勢調査

〈世帯人員〉

平成 22 年（2010 年）9 月末時点の世帯人員を地域別にみると山田・千里丘地域と千里山・佐井寺地域の東部に 2.5 人から 3.0 人の世帯が多くなっています。一方、豊津・江坂・南吹田地域の平均世帯人員は 2.0 人/世帯と最も少なくなっています。

また、ファミリー世帯率からも、ともに人口が増加している山田・千里丘地域と豊津・江坂・南吹田地域の間で居住者像の違いがうかがえます。

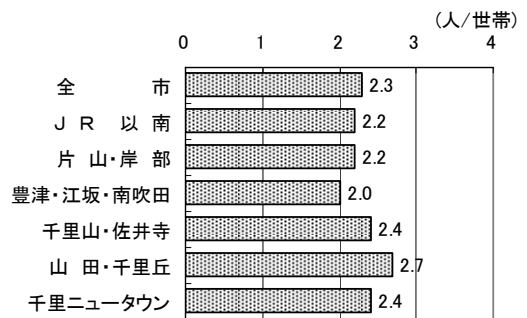
平均世帯人員（町丁目別）



※人口/世帯数

資料：平成22年（2010年）国勢調査

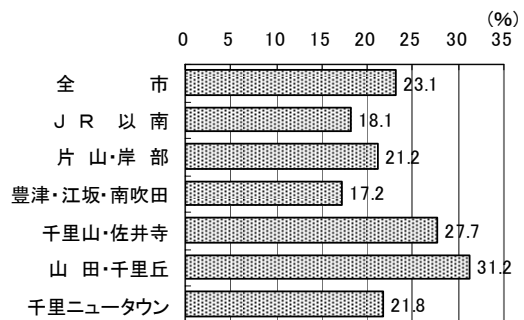
平均世帯人員（地域別）



※人口/世帯数

資料：平成22年（2010年）国勢調査

ファミリー（18歳未満の子どものいる）
世帯率（地域別）



※18歳未満の子どものいる世帯数/一般世帯数

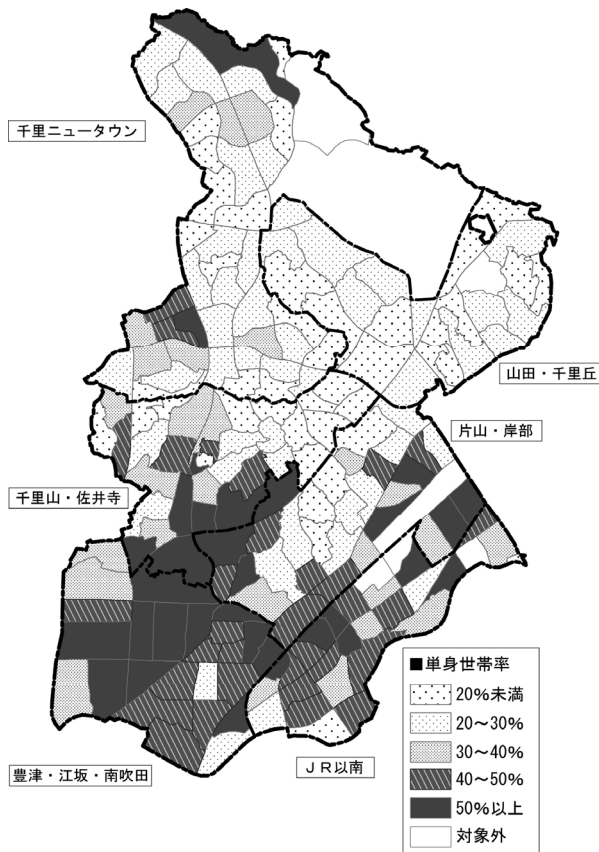
資料：平成22年（2010年）国勢調査

〈単身世帯率〉

平成22年（2010年）9月末時点の単身世帯率を地域別にみると豊津・江坂・南吹田地域が約5割と最も高く、次いでJR以南地域、片山・岸部地域が高くなっています。一方、山田・千里丘地域や千里山・佐井寺地域の東部では20%未満から30%程度と低くなっています。

高齢単身世帯率は千里ニュータウン地域が最も高く、次いでJR以南地域となっています。千里ニュータウン地域については、高齢化や子どもとの世帯分離、高齢者の公営住宅への円滑な入居の支援施策などにより高齢単身世帯が多くなっています。

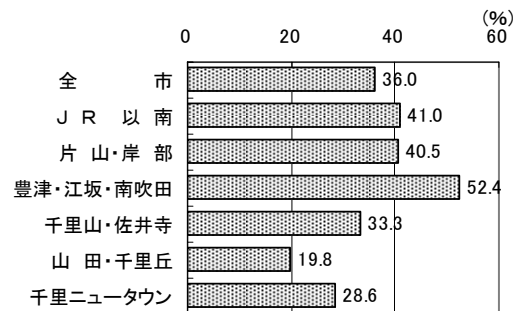
単身世帯率（町丁目別）



※単身世帯数/一般世帯数

資料：平成22年（2010年）国勢調査

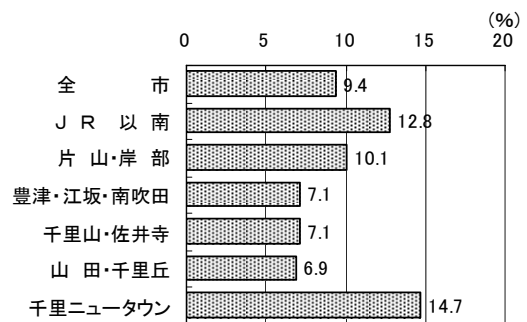
単身世帯率（地域別）



※単身世帯数/一般世帯数

資料：平成22年（2010年）国勢調査

高齢単身世帯率（地域別）



※高齢単身世帯数（65歳以上）/一般世帯数

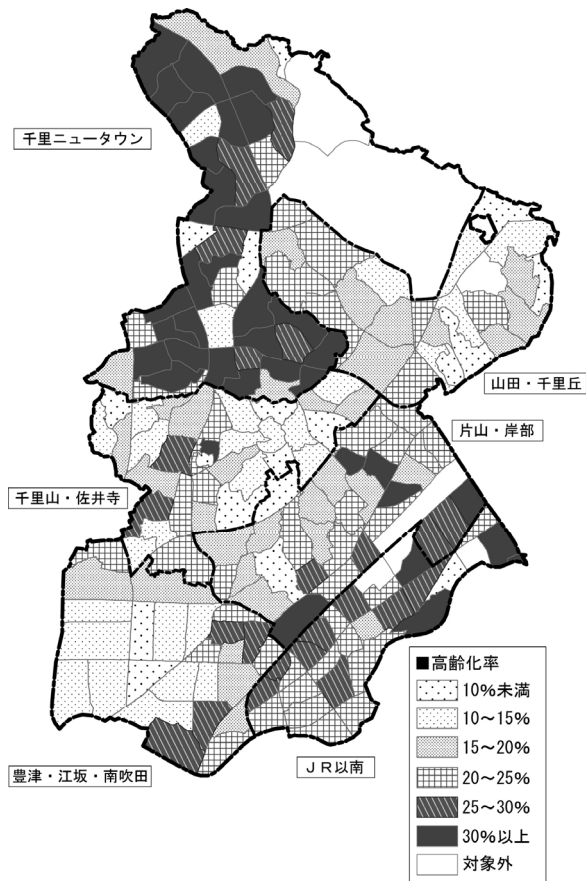
資料：平成22年（2010年）国勢調査

〈高齢化率〉

高齢化率を地域別にみると、千里ニュータウン地域が 28.8%と最も高く、次いで JR 以南地域が 25.7%となっています。千里ニュータウン地域については、地域全域で著しく高齢化が進行しています。

高齢夫婦世帯率についても千里ニュータウン地域と JR 以南地域が高くなっています。これも単身高齢世帯率と同様に、高齢化や子どもとの世帯分離、高齢者の公営住宅への円滑な入居の支援施策などの要因によるものです。

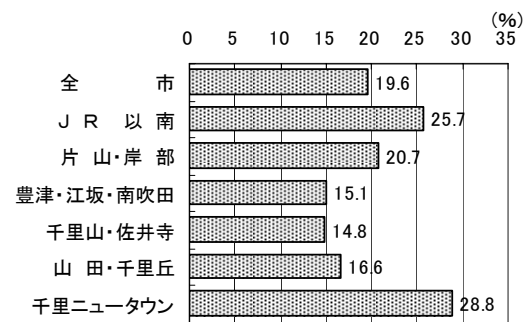
高齢化率（町丁目別）



※65歳以上人口/人口

資料：平成22年（2010年）国勢調査

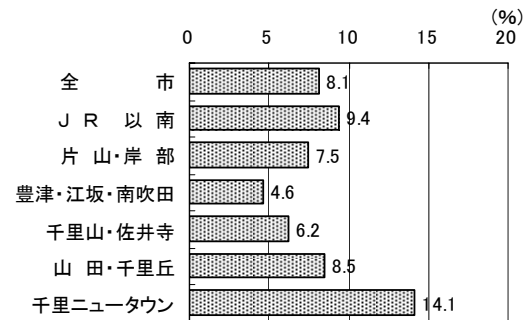
高齢化率（地域別）



※65歳以上人口/人口

資料：平成22年（2010年）国勢調査

高齢夫婦世帯率（地域別）



※高齢夫婦世帯数（夫婦とも65歳以上）/一般世帯数

資料：平成22年（2010年）国勢調査

(2) 地域区分別の特徴

① JR 以南地域

市域の南端に位置し、JR 東海道本線と安威川・神崎川にはさまれた地域で、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いた地域です。旧集落のまちなみや由緒ある社寺などが存在しており、昭和初期に実施された耕地整理による整然とした地区や、住宅、商業、工業が混在する地区がみられます。土地・建物現況としては、旧市街地のため老朽化した木造建物の建て詰まった地区が面的に広がっています。また、持家戸建住宅が多く地域全体に分布しています。

人口・世帯現況としては、高齢化率や単身世帯率、高齢単身・高齢夫婦世帯率が高くなっています。特に高齢化率や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。



◆ 地域の特徴

データ	面積 (割合)	379.36ha (10.5%)
	人口 (増減率)	35,275人 (-2.4%)
	世帯数 (増減率)	16,238世帯 (+1.0%)
	高齢化率(増減率)	25.7% (+3.3ポイント)
	公的賃貸住宅戸数	986戸 (市営住宅 98戸、府営住宅 888戸)
特徴	耕地整理によるまちなみ	JR 吹田駅周辺の昭和町、高城町、寿町などは、昭和初期に実施された耕地整理により比較的整然とした住宅市街地となっています。
	歴史的・文化的なまちなみ	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・文化的なまちなみが多くみられます。
	商業地のまちなみ	JR 吹田駅周辺を中心に 12 の商店街が形成されていますが、近年、店舗数は減少傾向にあります。
	住工混在地のまちなみ	神崎川沿いや JR 東海道本線、十三高槻線沿いに工場が立地している地区が残っていますが、近年は宅地化が進み、住工混在地の様相を呈しています。

※増減率は平成 17 年（国勢調査）との比較

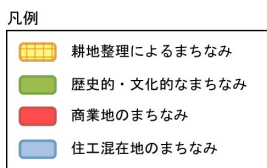
◆代表的なまちなみ（JR以南地域）



旭通商店街（朝日町）



耕地整理による住宅地（昭和町）



吹田歴史文化まちづくりセンター・浜屋敷（南高浜町）



旧西尾家住宅（内本町2丁目）



歴史的な趣が残る住宅地（南高浜町）



神崎川沿岸の工業地

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、千里丘陵のすそ野にあたる地域で、良質な粘土が得られたことから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、旧集落や農地と混在した地区もみられ、幹線道路沿いには比較的大きな工場もみられます。

土地・建物現況としては、地域中央に持家戸建住宅が多く、全体的に住居型の地域となっています。建物構造は、老朽化した木造建物が多く、JR 吹田駅の北部に木造建ぺい率 20%を超える地区が広がっています。

人口・世帯現況としては、名神高速道路沿いの市街地に、世帯人員の多い地区がみられます。



◆地域の特徴

データ	面積（割合）	530.99ha（14.7%）
	人口（増減率）	55,020人（+0.2%）
	世帯数（増減率）	24,610世帯（+2.8%）
	高齢化率（増減率）	20.7%（+4.4ポイント）
	公的賃貸住宅戸数	1,993戸（市営住宅443戸、府営住宅844戸、府住宅供給公社96戸、都市再生機構610戸）
特徴	木造密集住宅地のまちなみ	片山町において、老朽化した戸建木造住宅が密集する地区がみられます。
	歴史的・文化的なまちなみ	旧街道沿いや吉志部神社への参道など個性ある景観が残っています。また、釈迦ヶ池と一体となった紫金山公園の周辺は、国の史跡である吉志部瓦窯跡や重要文化財の吉志部神社本殿、またその南東の岸部中地区には、旧中西家住宅などの歴史的な風情を感じるまちなみが残されています。
	商業地のまちなみ	JR 吹田駅北口地区市街地再開発事業により、商業施設の整備が進み、大阪高槻京都線の沿道に続く片山商店街などとあわせ、駅北側の商業地が形成されていますが、商店街の店舗数は減少傾向にあります。
	大学周辺のまちなみ	大阪学院大学に近い JR 岸辺駅周辺、阪急正雀駅周辺では、賃貸アパートなどは多く立地するものの、学生街の趣はみられず、今後は大学の発展とともに活気ある市街地形成が期待されます。

※増減率は平成 17 年（国勢調査）との比較




◆代表的なまちなみ（片山・岸部地域）



戸建木造住宅が密集する住宅地
（片山町3・4丁目）



歴史的な趣が残る住宅地（旧吉志部村）
（岸部中3～5丁目・岸部北2・3・5丁目）

- 凡例
-  木造密集住宅地のまちなみ
 -  歴史的・文化的なまちなみ
 -  商業地のまちなみ



市街地再開発事業などにより整備
が進んだ JR 吹田駅北側の商業地
（片山町1丁目）



JR 岸辺駅（岸部南1丁目）



旧中西家住宅（岸部中4丁目）

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史跡が多く存在しています。千里ニュータウンの開発や万国博覧会の開催とあわせて地下鉄御堂筋線が延伸され、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したまちなみや閑静な住宅地もみられます。

土地・建物現況としては、交通や生活の利便性が高いことから、賃貸マンションが多くなっています。また、単身・小規模世帯が多いため比較的小さな住宅が多くみられますが、賃貸マンションの募集とともに分譲マンションの販売も多くなっています。

人口・世帯現況としては、人口・世帯ともに増加しており、特に単身世帯の増加が著しく、世帯人員も市内で最も少なくなっています。



◆地域の特徴

データ	面積 (割合)	535.52ha (14.8%)
	人口 (増減率)	63,912人 (+7.7%)
	世帯数 (増減率)	32,689世帯 (+11.5%)
	高齢化率 (増減率)	15.1% (+2.0ポイント)
	公的賃貸住宅戸数	297戸 (市営住宅210戸、都市再生機構87戸)
特徴	木造密集住宅地のまちなみ	泉町において、戸建住宅、アパート、マンション、文化住宅などが混在する密集住宅地がみられます。
	マンション中心のまちなみ	垂水町2丁目の糸田川沿いを中心に近年分譲マンションの立地がみられ、江坂にも近く便利な場所としてマンション中心のまちなみが形成されています。
	歴史的・文化的なまちなみ	榎坂・蔵人の旧集落地において歴史・文化的な趣あるまちなみが残されています。
	商業地のまちなみ	江坂駅周辺には、業務施設や大型の小売店、個性的な専門店街などの商業施設、ホテル、専門学校などが立地し、本市の商業・業務の中心地としてのにぎわいをみせています。
	住工混在地のまちなみ	地域南端部の神崎川沿いを中心に工場が立地していますが、近年は徐々に宅地化が進み、住工混在地の様相を呈しているところが見られます。

※増減率は平成17年(国勢調査)との比較

◆代表的なまちなみ（豊津・江坂・南吹田地域）



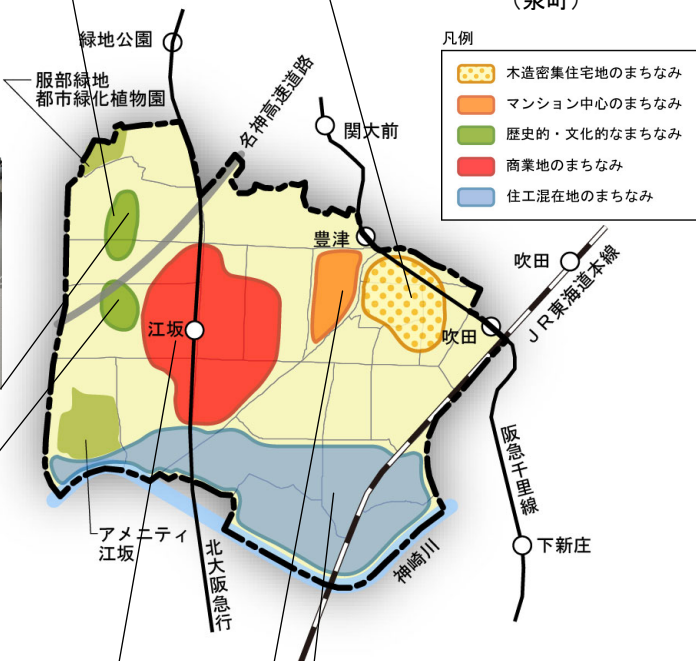
ダスキン誠心館（江坂町3丁目）



さまざまな住宅が混在する密集住宅地
（泉町）



旧榎坂村のまちなみ（江坂町2・3丁目）



旧蔵人のまちなみ
（豊津町、江坂町2・3丁目）



宅地化が進む工業地（南吹田）



にぎわいのある商業地（江坂町）



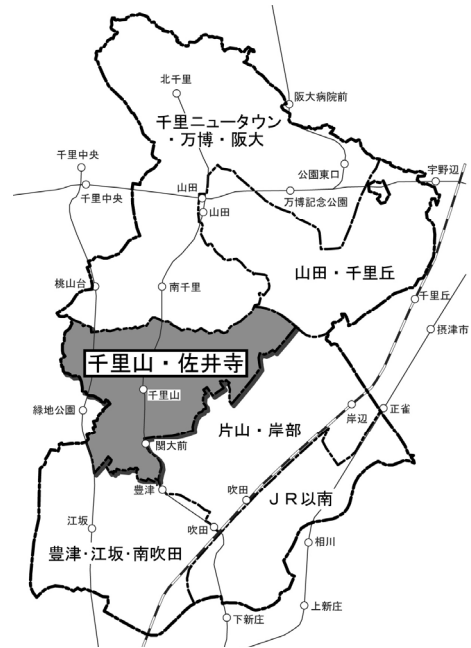
マンションの立地が進む地域（垂水町2丁目）

④千里山・佐井寺地域

市域の中央部、千里ニュータウンと名神高速道路の間に位置する地域で、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郊外住宅地や関西で初めての公団住宅、大学のキャンパスもみられます。

土地・建物現況としては、住居型の建物が多く、地域全体に分布しています。交通便利性が高く関西大学も立地するため、大学周辺では学生向けの賃貸マンションが多くみられ、住宅規模は小さくなっています。また、佐井寺地区で行われた土地区画整理事業の区域内には賃貸マンションによる住宅供給が多くみられるとともに、千里山地区では旧公団住宅の建替えを含めた面的整備が進められています。

人口・世帯現況としては、地域北部に持家率、ファミリー世帯率が高い地区がみられます。また、関西大学の周辺には、ファミリー世帯とともに単身の学生も多く、高齢化率や高齢単身・高齢夫婦世帯率は比較的低くなっています。



◆地域の特徴

データ	面積（割合）	473.34ha（13.1%）
	人口（増減率）	63,536人（-2.3%）
	世帯数（増減率）	26,397世帯（-0.9%）
	高齢化率（増減率）	14.8%（+3.2ポイント）
	公的賃貸住宅戸数	906戸（市営住宅264戸、府住宅供給公社56戸、都市再生機構586戸）
特徴	ゆとりある戸建住宅地のまちなみ	地域中央部には、大正末期に現阪急千里線の開通に伴って郊外住宅地として開発されたまちなみが広がっています。特に風致地区に指定されている千里山西地区から円山町にかけた地区には、緑豊かで閑静な戸建住宅地のまちなみがみられます。
	土地区画整理によるまちなみ	広範囲にわたる土地区画整理事業が行われた地域東部の佐井寺地区には、賃貸マンションを中心としたまちなみが広がっています。
	歴史的・文化的なまちなみ	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。
	商業地のまちなみ	千里山地区周辺や関大前駅周辺には、地域住民や学生を対象とした店舗が立地しており、地域ごとに個性ある商業空間が形成されています。
	大学周辺のまちなみ	関西大学周辺には、学生寮や下宿が多く、周辺は学生街の趣を呈しています。

※増減率は平成17年（国勢調査）との比較

◆代表的なまちなみ（千里山・佐井寺地域）



緑豊かで閑静な戸建住宅地（千里山西）



旧集落の面影を残す住宅地
（佐井寺1・2丁目）

凡例

- ゆとりある戸建住宅地のまちなみ
- 土地区画整理事業によるまちなみ
- 歴史的・文化的なまちなみ
- 商業地のまちなみ
- 大学周辺のまちなみ



周辺住宅地と調和した千里山佐井寺図書館
（千里山松が丘）



土地区画整理事業によるまちなみ
（佐井寺南が丘など）



緑豊かで閑静な戸建住宅地（円山町）



関西大学周辺の商業地
（千里山東1丁目）

⑤山田・千里丘地域

市域の東部に位置し、万博記念公園と千里ニュータウンに接する地域で、古くから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。旧集落の周辺には民間事業者による戸建住宅地が形成されていますが、公的主体や民間による中高層共同住宅も多くみられます。

土地・建物現況としては、住居型の建物が多く、地域全体に分布しています。旧集落地もありますが、分譲マンションが多く、地域全体での建物の老朽化はそれほど進んでいません。また、比較的規模の大きいファミリー向け住宅が多く立地しています。低未利用地や社宅跡地での開発が活発で、400戸を超える大規模分譲マンションもみられ、近年の販売戸数も最も多くなっています。

人口・世帯現況としては、世帯人員が多く、ファミリー世帯が多いため、高齢化率や高齢単身・高齢夫婦世帯率は低くなっています。



◆地域の特徴

データ	面積（割合）	545.17ha（15.1%）
	人口（増減率）	77,188人（+4.8%）
	世帯数（増減率）	28,951世帯（+7.6%）
	高齢化率（増減率）	16.6%（+4.4ポイント）
	公的賃貸住宅戸数	900戸（府営住宅544戸、府住宅供給公社356戸）
特徴	ゆとりある戸建住宅地のまちなみ	地域西部において、昭和50年以降に進んだ開発によりつくられた戸建新興住宅地が阪急山田駅南側などにみられます。
	マンション中心のまちなみ	阪急山田駅前やJR千里丘駅の北西部において、近年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。
	歴史的・文化的なまちなみ	山田川沿いの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、歴史的な趣を今なおとどめるまちなみが残っています。
	商業地のまちなみ	阪急山田駅周辺には、スーパーマーケットや生活雑貨、飲食店、大型スポーツ用品店などが入る複合ショッピングセンターを中心に比較的大規模な店舗が立地しています。

※増減率は平成17年（国勢調査）との比較

◆代表的なまちなみ（山田・千里丘地域）



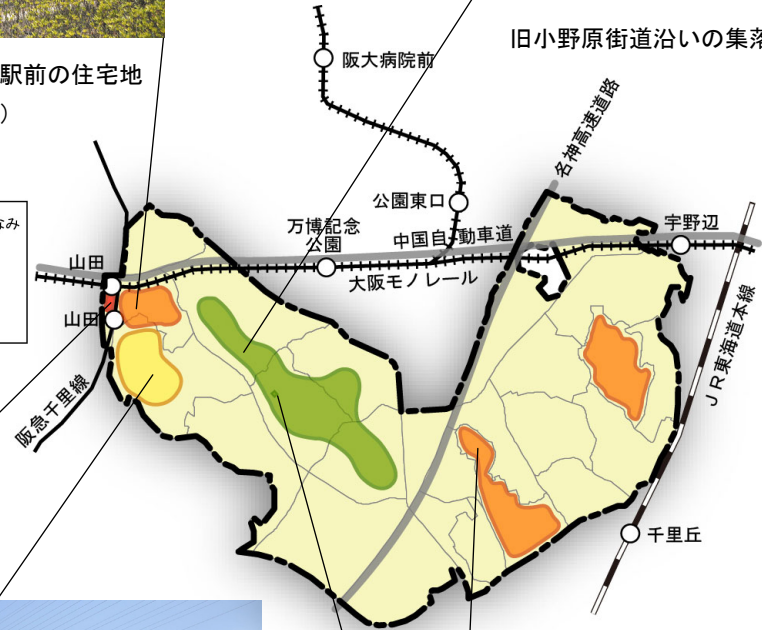
マンション立地が進む山田駅前の住宅地
（山田西4丁目）



旧小野原街道沿いの集落（山田東）

凡例

- ゆとりある戸建住宅地のまちなみ
- マンション中心のまちなみ
- 歴史的・文化的なまちなみ
- 商業地のまちなみ



阪急山田駅前の商業地（山田西4丁目）



マンション立地が進む住宅地（長野東）



阪急山田駅前の戸建新興住宅地
（山田西3丁目）



旧竹中邸の馬上門（山田東2丁目）

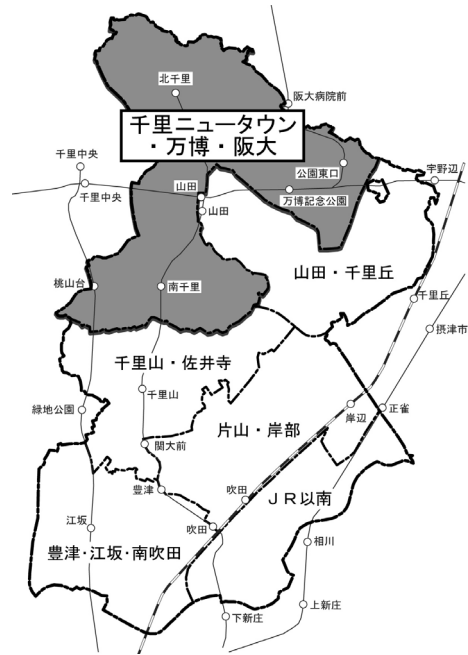
⑥千里ニュータウン・万博・阪大地域

市域の北西部に位置する万博記念公園・大阪大学を含む日本初のニュータウン建設が行われた地域です。ニュータウンの8つからなる住区には、それぞれ戸建住宅や共同住宅、商業施設や社会教育施設などが計画的に配置されています。公的主体によって供給された住宅が多く、戸建住宅では規模の大きいものが多くみられます。

土地・建物現況としては、高度経済成長期に供給された住居型の建物が多く、老朽化が進んでいます。南部及び北部の中心部は公共賃貸住宅型の住宅タイプですが、周辺部には戸建住宅も多く、共同住宅と戸建住宅が地区ごとに区分されています。また、低未利用地や社宅跡地を活用した分譲マンションの販売も多くなっています。

人口・世帯現況としては、世帯分離が進んでいるため、人口・世帯数ともに減少しています。

単身世帯率は低いものの、世帯分離で若年層が転出しているため、高齢化率とともに高齢単身・高齢夫婦世帯率も高くなっています。



◆地域の特徴

データ	面積 (割合)	1,146.62ha (31.8%)
	人口 (増減率)	60,867人 (-6.1%)
	世帯数 (増減率)	25,817世帯 (-3.1%)
	高齢化率(増減率)	28.8% (+4.4ポイント)
	公的賃貸住宅戸数	15,924戸 (市営住宅174戸、府営住宅7,412戸、府住宅供給公社2,008戸、都市再生機構6,330戸)
特徴	ゆとりある戸建住宅地のまちなみ	吹田市及び豊中市の北部丘陵地の広大な範囲において開発された我が国最初のニュータウンで、宅地割の大きな戸建住宅によるまちなみが地域の周辺部にみられます。
	公的賃貸住宅中心のまちなみ	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が、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。
	商業地のまちなみ	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。
	万博記念公園及び大阪大学	地域東部は、昭和45年(1970年)に開かれた万国博覧会の広大な跡地を利用した万博記念公園と多数の教育機関・医療機関が立地する大阪大学吹田キャンパスが大部分を占めており、文化・学術・研究の拠点として充実が図られています。

※増減率は平成17年(国勢調査)との比較

◆代表的なまちなみ（千里ニュータウン・万博・阪大地域）



分譲マンションが集積するまちなみ
(古江台3丁目)

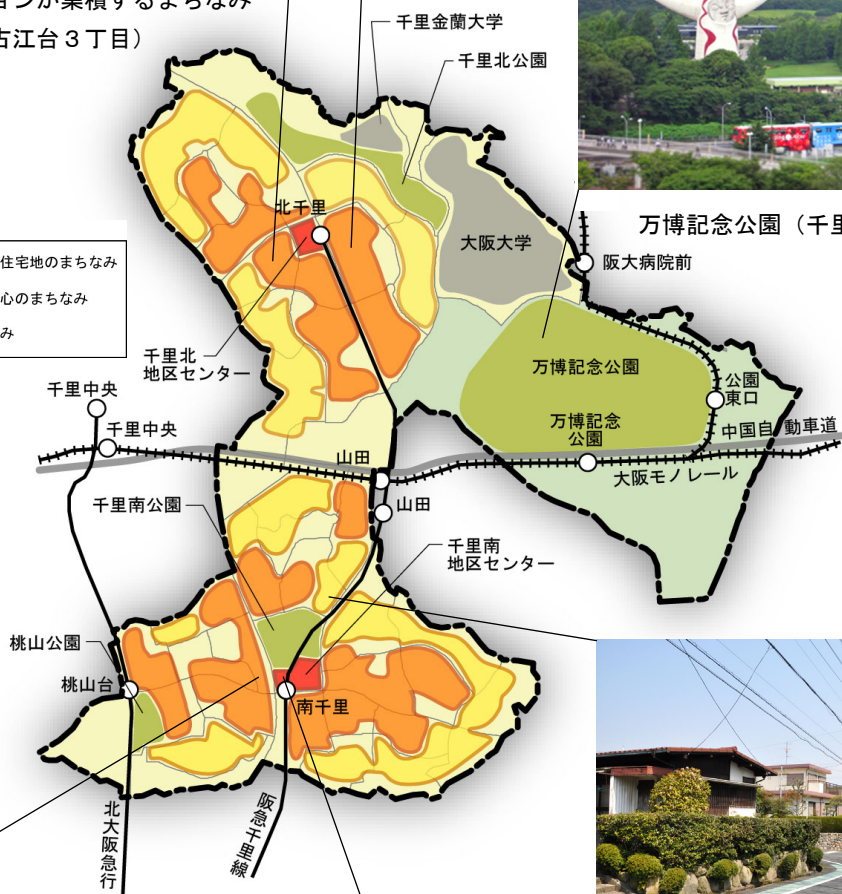


ニュータウンの公的賃貸住宅（藤白台3丁目）



万博記念公園（千里万博公園）

- 凡例
- ゆとりある戸建住宅地のまちなみ
 - 公的賃貸住宅中心のまちなみ
 - 商業地のまちなみ



ニュータウンの戸建住宅地のまちなみ
(津雲台3丁目)



ニュータウンの公的賃貸住宅
(竹見台1丁目)



阪急南千里駅前の商業地（津雲台1丁目）

2 住宅・地域環境に対する市民意識

2-1. 市民アンケート調査の概要

①実施方法・期間

〈調査対象〉

・平成23年(2011年)7月末時点で吹田市内に居住する20歳以上の世帯主のなかから3,000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〉

・平成23年(2011年)8月10日に発送し、平成23年(2011年)9月12日まで回収。

②配付・回収状況

〈配付状況〉

・配付数：3,000票 有効配付数：2,980票(不着20票)。

〈回収状況〉

・回収数：932票 有効回収数：931票

・有効回収率 31.3%(=有効回収数/有効配付数)

③集計内容

・各設問について単純集計及び一部地域、住宅タイプなどのクロス集計を実施。

地域別の配付・回収状況

地域区分	配付数	有効配付数	不着	回収数	回収率
JR以南地域	327	322	5	92	28.6%
片山・岸部地域	455	453	2	147	32.5%
豊津・江坂・南吹田地域	597	593	4	167	28.2%
千里山・佐井寺地域	488	482	6	159	33.0%
山田・千里丘地域	599	597	2	181	30.3%
千里ニュータウン・万博・阪大地域	534	533	1	185	34.7%
合計	3,000	2,980	20	931	31.2%

住宅タイプの分類基準と各構成比

住宅タイプ	分類基準	回収数(構成比)	
持家戸建住宅	持家・一戸建	283	30.4%
分譲マンション	持家・共同・非木造	295	31.7%
賃貸マンション	民間賃貸・共同・非木造	144	15.5%
公的賃貸住宅	市営/府営/公社/UR賃貸	136	14.6%
社宅・寮	社宅/寮	36	3.9%
その他・不明	民間賃貸・共同・木造/長屋建/その他	37	4.0%
合計		931	100%

2-2. 市民アンケート調査結果

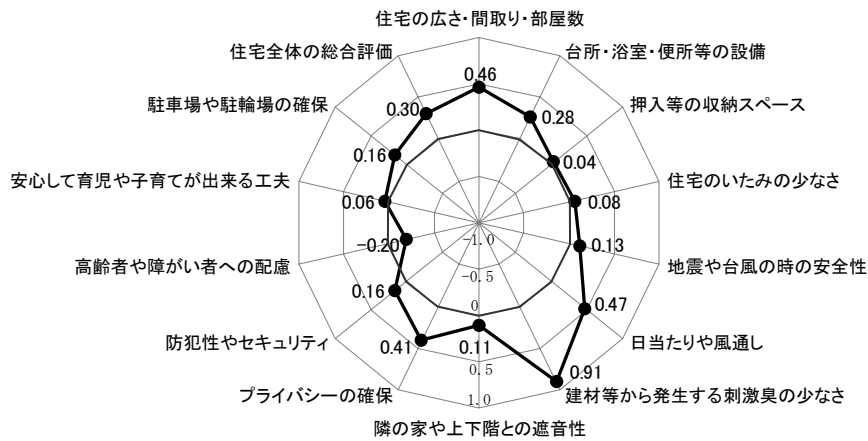
(1) 現在の住宅・地域環境に対する評価

①現在の住宅の満足度

「満足」及び「やや満足」を選んだものを概ね満足と評価しているとみなすと、住宅全体の総合評価では41.7%が概ね満足とみています。

満足度の高い項目としては、「建材からの刺激臭の少なさ」(0.91点)、「日当たりや風通し」(0.47点)、「住宅の広さ・間取り・部屋数」(0.46点)、「プライバシーの確保」(0.41点)などで、約4～6割が概ね満足としています。

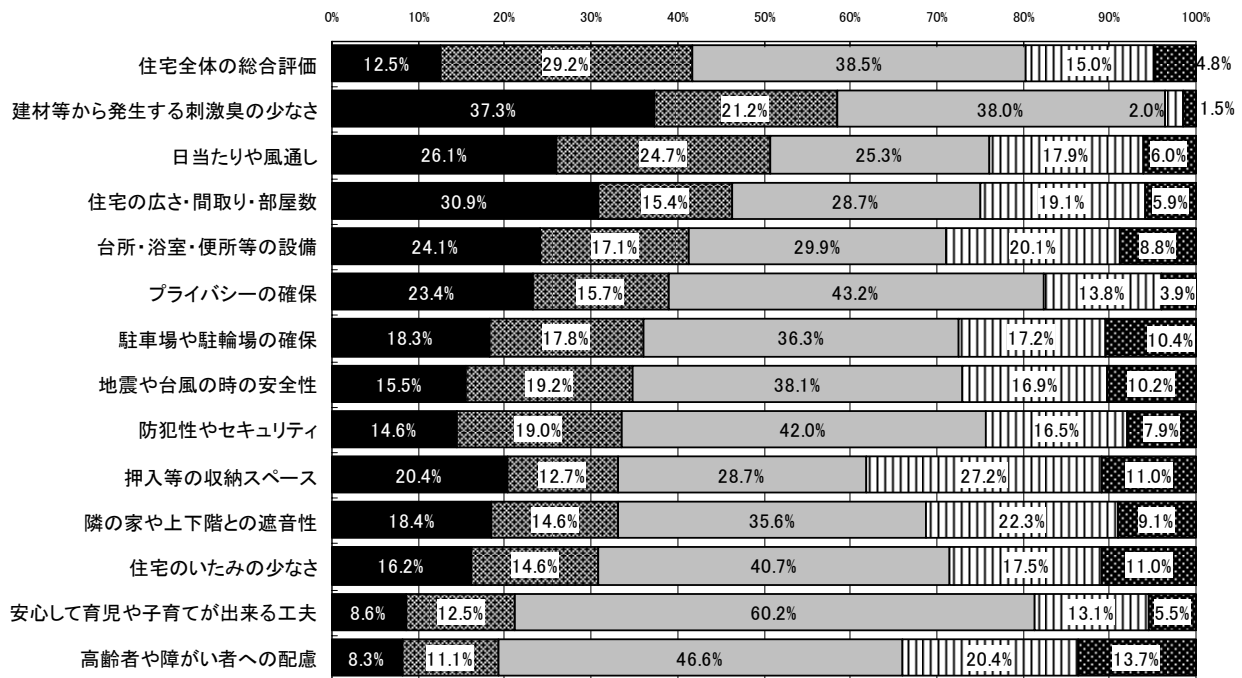
満足度の低い項目としては、「高齢者や障がい者への配慮」(-0.20点)、「押入等の収納スペース」(0.04点)などで、「不満」及び「やや不満」を合わせ約3～4割となっています。



N=931

※満足度：ふつうを0点とした5段階評価による平均点

現在の住宅の満足度の平均点



N=931

※無回答は除外した構成比

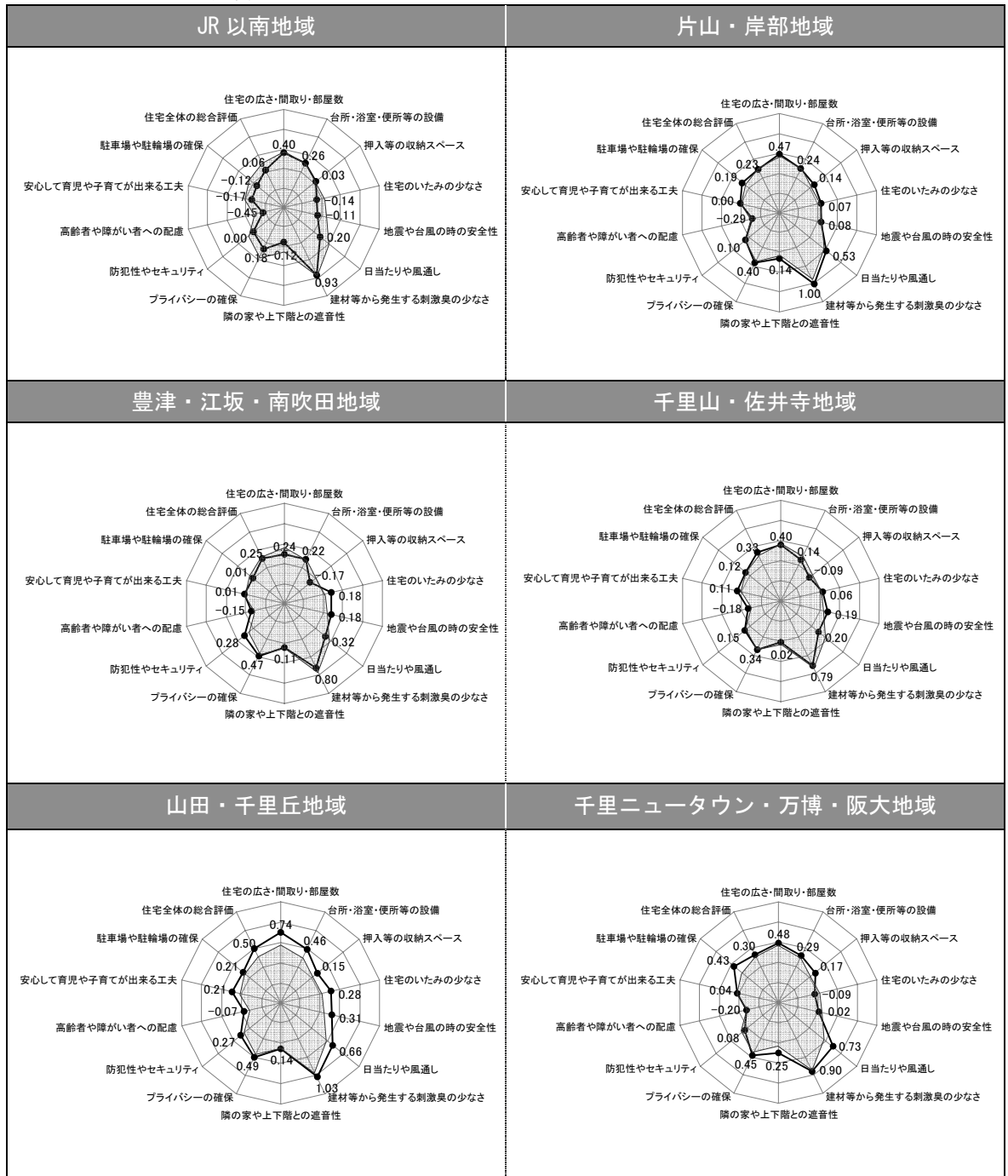
現在の住宅の満足度の割合

地域別の現在の住宅の満足度をみると、JR以南地域における、「高齢者や障がい者への配慮」、「住宅のいたみの少なさ」、「地震や台風の時の安全性」などの項目や豊津・江坂・南吹田地域における「住宅の広さ・間取り・部屋数」、「押入等の収納スペース」などの項目で全市平均を下回っています。

千里ニュータウン・万博・阪大地域においては、「住宅のいたみの少なさ」、「地震や台風の時の安全性」などで全市平均を下回っているものの「日当たりや風通し」、「駐車場や駐輪場の確保」では上回った数値となっています。

また、山田・千里丘地域では、全ての項目で全市平均を上回っています。

地域別現在の住宅の満足度



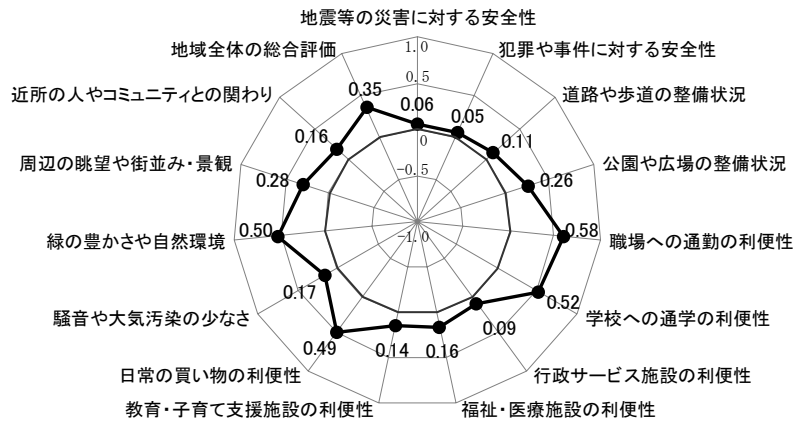
■ : 全市平均値

②現在の地域環境の満足度

地域全体の総合評価では、37.9%が概ね満足とみています。

満足度の高い項目としては、「職場への通勤の利便性」(0.58点)、「学校への通学の利便性」(0.52点)、「緑の豊かさや自然環境」(0.50点)、「日常の買い物の利便性」(0.49点)などで、約4～5割が概ね満足としています。

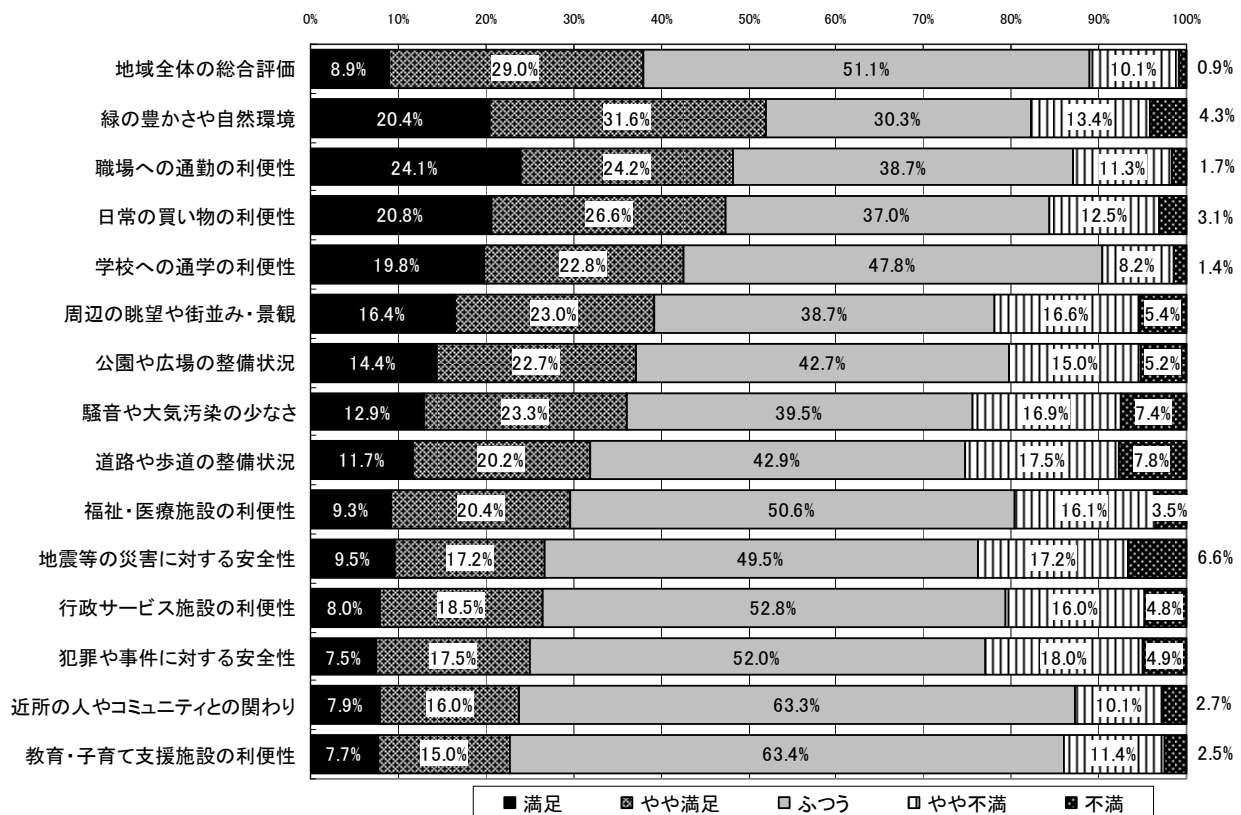
満足度の低い項目としては、「犯罪や事件に対する安全性」(0.05点)、「地震等の災害に対する安全性」(0.06点)などで、「不満」及び「やや不満」を合わせ約2割となっています。



※満足度：ふつうを0点とした5段階評価による平均点

N=931

地域環境に関する満足度の平均点



※無回答は除外した構成比

N=931

地域環境に関する満足度の割合

地域別の現在の地域環境の満足度をみてみると、JR以南地域、片山・岸部地域、豊津・江坂・南吹田地域における、「周辺の眺望や街並み・景観」、「緑の豊かさや自然環境」、「騒音や大気汚染の少なさ」などの項目で全市平均を下回っています。また、JR以南地域については、「道路や歩道の整備状況」、「公園や広場の整備状況」などの項目でも全市平均を下回っています。

一方、千里ニュータウン・万博・阪大地域では、「緑の豊かさや自然環境」、「周辺の眺望や街並み・景観」をはじめ、全ての項目で全市平均を上回っています。

また、千里山・佐井寺地域における「緑の豊かさや自然環境」や豊津・江坂・南吹田地域における「日常の買い物の利便性」などの項目で全市平均を上回っています。

地域別地域環境の満足度



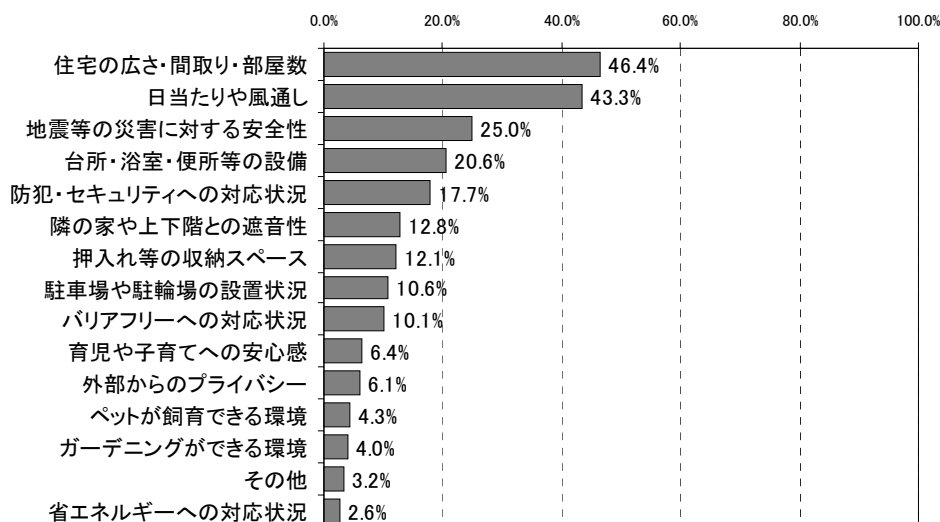
※全市平均値：

(2) 住まい・まちづくりに関する意識

①住宅・住宅地を選ぶ際に重視する点

住宅を選ぶ際に重視する点としては、「住宅の広さ・間取り・部屋数」(46.4%)が最も高く、次いで「日当たりや風通し」(43.3%)が高くなっています。これらは現在の住宅の満足度評価の高い項目と一致しています。

「地震等の災害に対する安全性」(25.0%)は住宅の満足度では低い評価でしたが、住宅を選ぶ際に重視する点として高い割合を示しています。



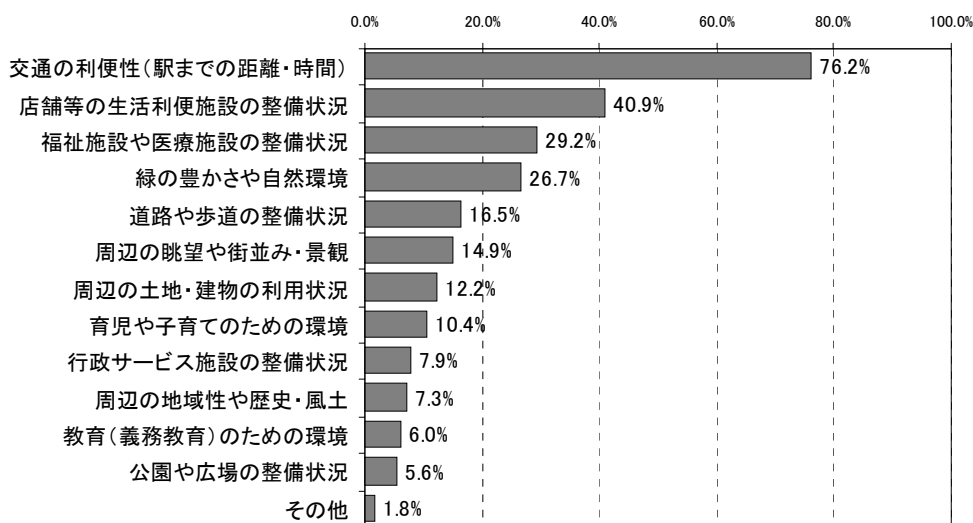
N=931

※複数回答

住宅を選ぶ際に重視する点

住宅地を選ぶ際に重視する点としては、「交通の利便性(駅までの距離・時間)」(76.2%)が最も高く、次いで「店舗等の生活利便施設の整備状況」(40.9%)が高くなっています。これらは、現在の地域環境の満足度評価と一致しています。

「福祉施設や医療施設の整備状況」(29.2%)は現在の地域環境の満足度では低い評価だったが、住宅地を選ぶ際に重視する点として高い割合を示しています。



N=931

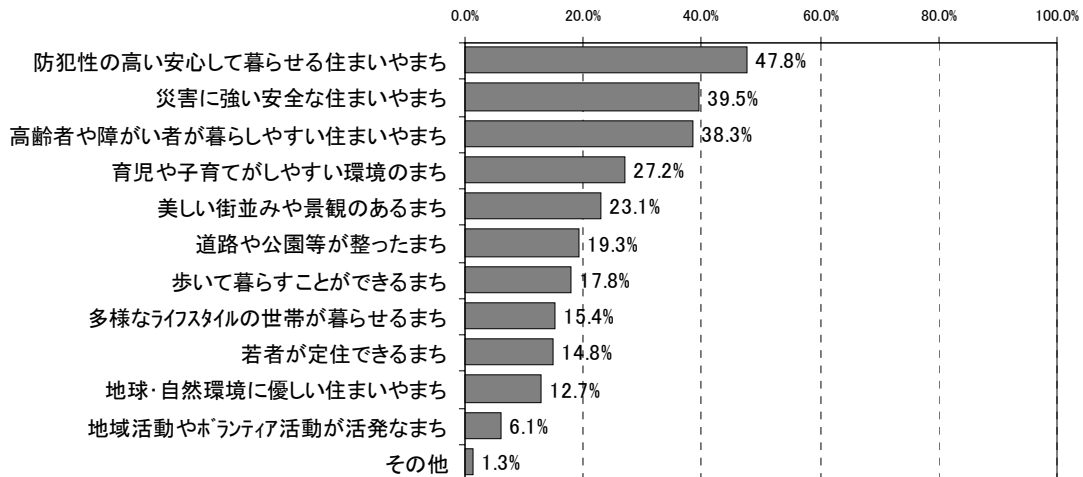
※複数回答

住宅地を選ぶ際に重視する点

②住まい・まちづくりで重視すべき点

「防犯性の高い安心して暮らせる住まいやまち」(47.8%)が最も高く、次いで「災害に強い安全な住まいやまち」(39.5%)、「高齢者や障がい者が暮らしやすい住まいやまち」(38.3%)の順となっています。

「地域活動やボランティア活動が活発なまち」は6.1%、「地球・自然環境に優しい住まいやまち」は12.7%にとどまっています。



N=931

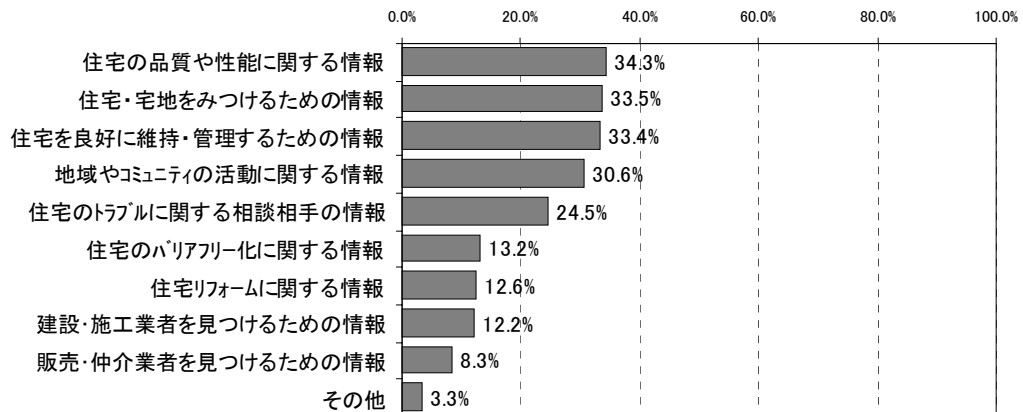
※複数回答

吹田市の住まい・まちづくりを進めるうえで重視する点

③住まい・まちづくりに必要な情報

「住宅の品質や性能に関する情報」(34.3%)が最も高く、次いで「住宅・宅地を見つけるための情報」(33.5%)、「住宅を良好に維持・管理するための情報」(33.4%)の順となっています。

「販売・仲介業者を見つけるための情報」は8.3%、「建設・施工業者を見つけるための情報」は12.2%、「住宅リフォームに関する情報」は12.6%にとどまっています。



N=931

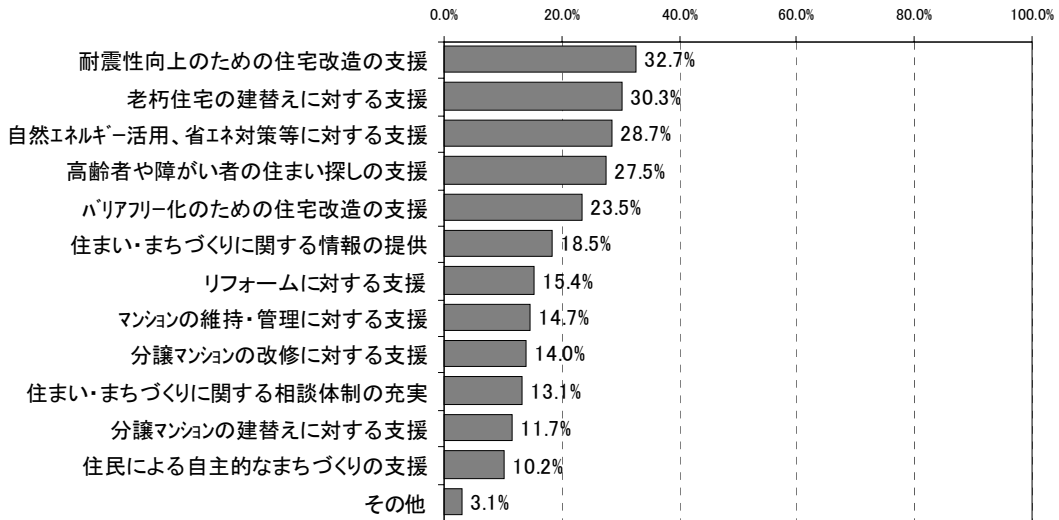
※複数回答

住まい・まちづくりに関してこれまでに必要と感じた情報

④住まい・まちづくりに必要な支援策

「耐震性向上のための住宅改造の支援」(32.7%)が最も高く、次いで「老朽住宅の建替えに対する支援」(30.3%)、「自然エネルギー活用、省エネ対策等に対する支援」(28.7%)、「高齢者や障がい者の住まい探しの支援」(27.5%)の順となっており、住宅の防災性に関する支援や高齢者・障がい者への配慮などの住宅・住宅地の満足度が低い項目に関する支援、省エネルギーに関する支援が高い割合となっています。

一方で「住民による自主的なまちづくりの支援」は10.2%、「分譲マンションの建替えに対する支援」は11.7%にとどまっています。



※複数回答

N=931

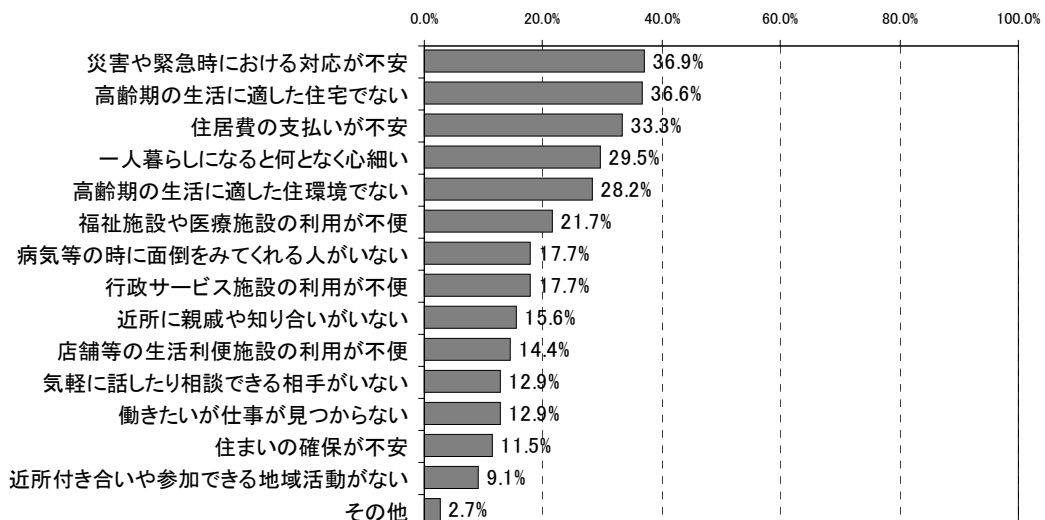
吹田市の住まい・まちづくりを進めるうえで今後必要だと思う支援策

⑤高齢期の生活を送るうえでの不安

「災害や緊急時における対応が不安」(36.9%)が最も高く、次いで「高齢期の生活に適した住宅でない」(36.6%)、「住居費の支払いが不安」(33.3%)の順となっています。

「近所付き合いや参加できる地域活動がない」は9.1%にとどまっています。

「住まいの確保が不安」と答えられた方は、11.5%となっています。



※複数回答

N=931

高齢期の生活を送るうえで感じる不安

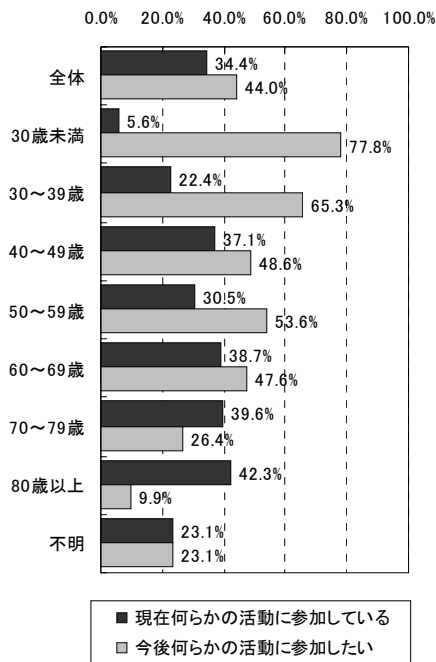
(3) 地域活動に関する意識

①参加状況

現在何らかの地域活動に「参加している」が 34.4%で、参加している活動としては、「自治会や地域コミュニティの活動」(24.5%) が最も高く、次いで「趣味やスポーツ等のサークル活動」(13.7%)、「地域の防犯や防災のための活動」(5.3%) の順となっています。

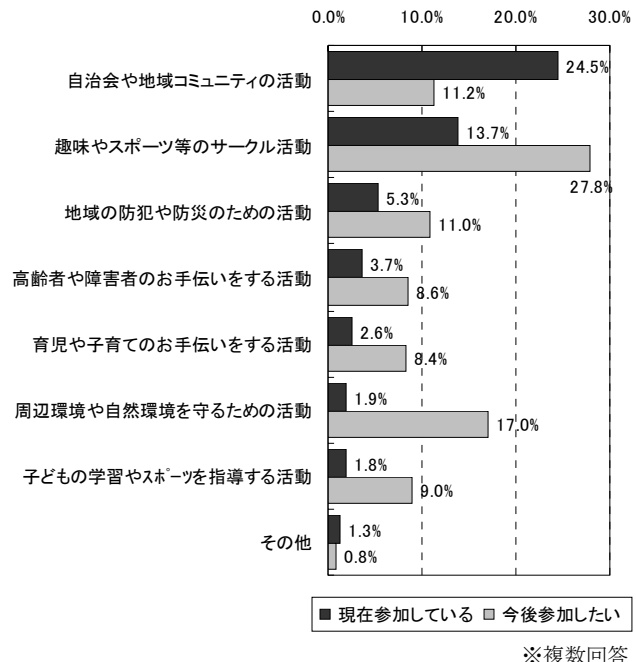
②参加希望

今後何らかの地域活動に「参加したい」が 44.0%で、参加したい活動としては、「趣味やスポーツ等のサークル活動」(27.8%) が最も高く、次いで「周辺環境や自然環境を守るための活動」(17.0%)、「自治会や地域コミュニティの活動」(11.2%) の順となっています。



N=931

地域活動への参加状況・参加希望



N=931

地域活動の内容別参加状況・参加希望

※複数回答

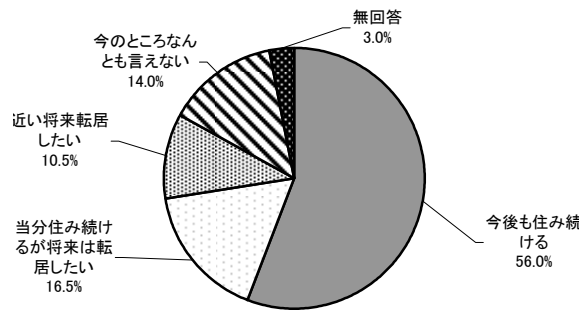
(4) 今後の居住・改善意向

① 今後の居留意向

「今後も住み続ける」という永住意向は 56.0%で、転居意向は、「近い将来転居したい」(10.5%)、「当分住み続けるが将来は転居したい」(16.5%)をあわせて 27.0%となっています。

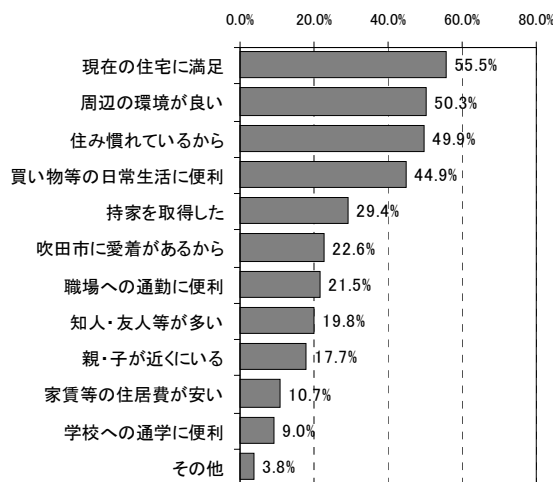
永住意向の理由としては、「現在の住宅に満足」(55.5%)、「周辺の環境が良い」(50.3%)、「住み慣れているから」(49.9%)、といった住宅・住環境に関することに次いで、「買い物等の日常生活に便利」(44.9%)といった利便性に関する項目が高くなっています。

転居意向の理由としては、「住宅が狭い」(26.6%)が最も高く、次いで「持家に住みたい」(21.8%)、「家賃等の住居費が高い」(20.2%)、「住宅の設備が悪い」(19.8%)の順となっています。「学校への通学の不便」(2.8%)、「職場への通勤に不便」(4.0%)、「周辺の環境が悪い」(7.5%)、「買い物等の日常生活に不便」(8.3%)などの地域環境よりも住宅に関する項目が転居理由として高い割合となっています。



N=931

今後の居留意向

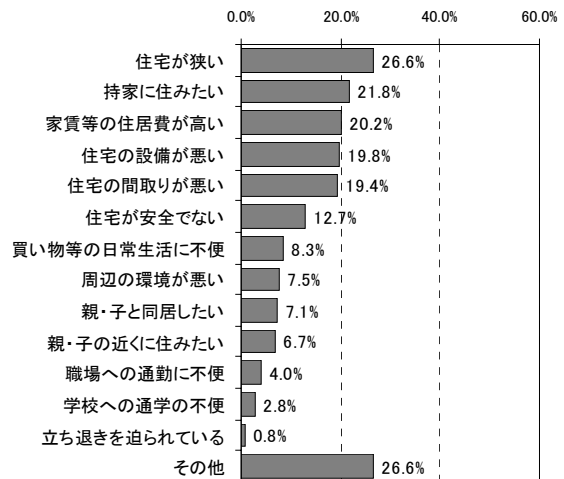


※今後の居留意向で「今後も住み続ける」と答えた回答者が対象

※複数回答

N=521

住み続ける理由



※今後の居留意向で「当分住み続けるが将来は転居したい」「近い将来転居したい」と答えた回答者が対象

※複数回答

N=252

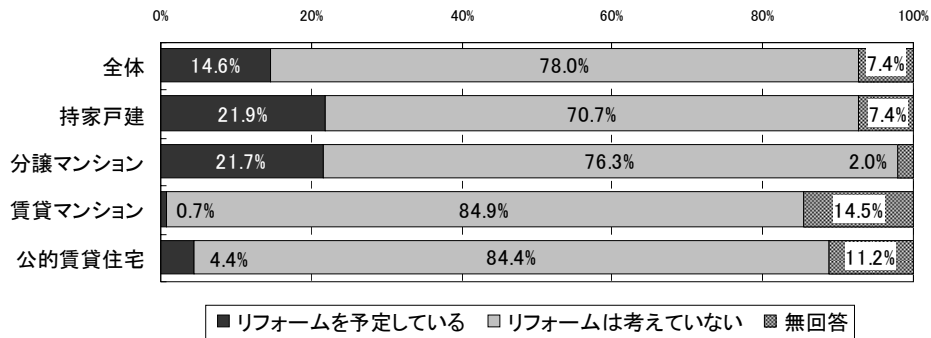
転居希望の理由

②リフォームの実施予定

今後リフォームの実施を「予定している」と回答した世帯は14.6%にとどまっています。

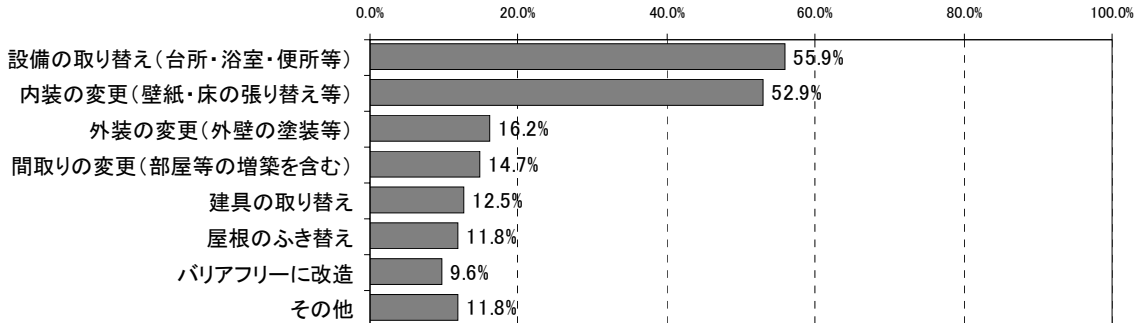
リフォームの実施を予定している世帯の工事内容は、「設備の取り替え(台所・浴室・便所等)」(55.9%)が最も高く、次いで「内装の変更(壁紙・床の張り替え等)」(52.9%)が高くなっています。

「バリアフリーに改造」は9.6%、「屋根のふき替え」は11.8%、「建具の取り替え」は12.5%にとどまっています。



N=931

リフォームの実施予定



※リフォームの実施予定で「リフォームを予定している」と答えた回答者が対象
※複数回答

N=136

予定しているリフォームの工事内容

3 住宅関連施策の実施状況

旧マスタープランでは各目標について施策メニューが位置づけられており、各施策の担当課の代表で構成する吹田市住宅マスタープラン推進委員会により進行が管理されてきました。

住宅関連施策の実施状況表

施策の展開方向	実施事業等	計画期間実績 〔特記のない場合は 平成 22 年度末時点〕
1. 多様なニーズを実現できるすまいとまちづくり		
(1) 高齢者や障がい者が自立して暮らせるすまいとまちづくり	高齢者・障がい者の公営住宅への優先枠	77 戸中 29 戸 (平成 18～22 年度)
	福祉世帯向け借上型市営住宅	55 戸
	大阪府高齢者向け優良賃貸住宅	584 戸
	住宅改修費助成制度(介護保険)	924 件 (平成 18～22 年度)
	高齢者・障がい者向け住宅改修助成制度	78 件 (平成 18～22 年度)
	大阪府高齢者円滑入居賃貸住宅	19 棟 692 戸
	あんしん賃貸支援事業	平成 18 年度制度設置 協力店 7 店 登録 83 戸
	障がい者グループホーム等の助成	45 件
(2) 子育て世帯が暮らしやすいすまいとまちづくり	子育て世帯の市営住宅への優先枠	平成 18 年度制度設置 77 戸中 7 戸 (平成 18～22 年度)
	新婚世帯・母子世帯の市営住宅への優先枠	77 戸中 13 戸 (H18～22)
(3) 誰もが暮らしやすいすまいとまちづくり	バリアフリー化された市営住宅	256 戸
	住宅改修費助成制度(介護保険)【再掲】	924 件 (平成 18～22 年度)
	高齢者・障がい者向け住宅改修助成制度【再掲】	78 件 (平成 18～22 年度)
(4) 公的賃貸住宅を活用した居住の安定確保	災害時における公的賃貸住宅の一時入居	19 世帯 (平成 18～22 年度)
	公的賃貸住宅建替えに伴う地区整備計画	6 地区指定 (平成 18～22 年度)
	市営住宅の建替えにおける PFI 手法等の検討	(仮称)吹田市宮新佐竹台住宅の建替えにおいて検討中
2. 安心して安全に暮らせるすまいとまちづくり		
(1) 災害に強いすまいとまちづくり	住宅等の耐震診断補助	戸建住宅 54 戸 共同住宅 4 棟 その他 4 棟 (平成 18～22 年度)
	住宅等の耐震改修補助	平成 21 年度制度設置 個人住宅 5 戸 (平成 21～22 年度)
	建設相談窓口	平成 18 年度制度設置 42 件 (平成 18～22 年度)
	自主防災用組織資機材給付	78 団体 (平成 18～22 年度)
	減災啓発のための出前講座	279 回 (平成 18～22 年度)
(2) 犯罪のないすまいとまちづくり	大阪府防犯モデルマンション登録	31 件
	大阪府防犯優良戸建住宅認定制度	平成 22 年度制度設置

施策の展開方向	実施事業等	計画期間実績 (平成 22 年度末時点)
(3)人や地球にやさしい 住まいとまちづくり	生垣等緑化推進助成	生垣 53 件 689.6m (平成 ツタ 6 件 201 株 18~22 花種 19 件 795 袋 年度)
	みどりの協定 (花苗等の支給)	一戸建 38 件 12,763 株 (平成 共同住宅 55 件 16,675 株 18~22 事業所 7 件 4,995 株 年度)
	吹田市住宅用太陽光発電システム設置費助成	平成 22 年度制度設置 一戸建 116 件 (平成 22~23 年度)
3. 循環型社会の実現に向けた住宅ストックの質の向上		
(1)良好な住宅ストックの 形成への誘導	住宅性能保証制度	まもりすまい保険に制度移行 (平成 20 年度)
(2)住宅ストックの有効 活用と流通促進	既存住宅保証制度	まもりすまい既存住宅保険に制 度移行 (平成 20 年度)
	宅地建物取引業協会との連携による空家の情報提供 システムの検討	平成 22 年度国モデル事業により 吹田市住宅借上支援協議会設置
4. 地域特性を活かした居住地魅力の向上		
(1)千里ニュータウンに おける住宅地の再生	千里ニュータウン再生連絡協議会による千里ニュー タウン再生指針の策定	平成 19 年度 千里ニュータウン再生指針策定
	千里南地区センター再整備事業	事業中
(2)大学と学生の集積を 活かした住まいと まちづくり	未着手	—
(3)快適なマンション居住 のための総合的な施策 の展開	マンション管理基礎セミナー	平成 18 年度年 2 回に拡充
	分譲マンション管理相談	平成 20 年度マンション管理基礎 セミナーと同時実施開始 133 組 (平成 18~22 年度)
	マンション管理組合ネットワーク	27 件登録 平成 22 年度交流会開催
	高齢者の建替融資制度	平成 22 年度まちづくり融資 (高齢者向け返済特例制度) 適用地域指定
(4)地域特性を活かした 住まいづくり	地区計画指定地区	10 地区
	建築協定締結地区	8 地区
	都市景観形成地区指定地区	9 地区
5. 市民等との協働による住まいとまちづくり		
(1)市民・各種団体・事業者・ 企業等と連携した施策 の展開	まちづくり協議会	平成 18 年度 3 地区結成
	大阪府住宅リフォームマイスター制度	平成 19 年度制度設置
	専門家の登録・紹介制度	平成 19 年度制度設置
(2)情報提供・住教育による 自立した住まいとまち づくりの推進	住宅マスタープラン出前講座	平成 18 年度メニュー登録 平成 19 年度 1 回実施
	住まいに関する市民ニーズの定期的な把握・情報提 供	平成 20 年度 モニタリング調査で設問を設定

4 社会・経済環境及び住宅政策の動向

4-1. 社会・経済環境の動向

①人口減少社会の進展

我が国の人口は平成 16 年（2004 年）をピークに減少に転じ、人口減少社会に突入しました。世帯数については微増が続いていますが、平成 27 年（2015 年）をピークに減少に転じると推計されています。人口減少社会においては、過密の解消などの側面はあるものの住宅需要の拡大は望みにくく、また住宅ストックは量的に充足していることから、既にある住宅ストックの有効活用を前提とした取組みが求められています。

②少子・高齢化の進行

団塊世代の加齢に伴う急激な高齢化率の上昇が予測される一方で、団塊ジュニアの世代は子育て時期を迎える局面にあります。少子化、高齢化を伴う人口減少社会においては、若い世代を中心に労働力が縮小する一方で、高齢者の増加による社会保障費（年金、医療、介護など）の増大が予想され、また、地域活動の担い手の減少により、地域コミュニティにおける活力のさらなる低下が懸念されています。

高齢者に対しては、身体が不自由になっても安心して自立した生活を送れるよう、住宅内のバリアフリー化はもちろん、ケア付き住宅などの多様な居住サービスの付帯した高齢者向け住宅の環境整備や、福祉政策など他分野との一層の連携が求められています。

子育て世帯に対しては、少子化対策の一環として様々な支援が求められており、入手可能でゆとりのある住宅や職住近接した住宅の確保など、子育てに適した居住環境整備が求められています。

③住まい・まちづくりに対するニーズの多様化

近年、地価の下落や活発なマンション供給などに支えられ、駅前などの利便性の高いエリアを中心とした都心回帰の傾向がみられます。

持家志向は依然として根強いものの、必ずしも持家にこだわらないとする世帯も少なくなるとされ、所有重視から利用重視へという志向の変化を踏まえ、自由な住み替えが可能となる市場の整備が求められています。

④安心・安全に対する意識の高まり

建物の倒壊による死者数が全死者数の9割を占めた阪神・淡路大震災を受け、災害に強いまちづくりへの取組みが進められてきましたが、先の東日本大震災ではさらに多くの問題が浮き彫りとなりました。地震以外にも、集中豪雨による土砂災害や浸水被害の懸念など、建物や住環境の安全に対する意識が高まる一方で、構造計算書偽装の問題などもあり、建物の安全性について市民の不安は増えています。また、住宅が空家のまま放置されると、住宅地全体の活力と安全性の低下が懸念されることから、適切な管理が求められています。

⑤環境に対する意識の高まり

1997年の京都議定書の採択などを契機として温室効果ガスの削減目標や制度の具体化が進められるなか、環境問題に対する意識は急速に高まりました。我が国のCO₂排出量のうち、家庭と業務部門からの排出量は全体の約34%を占めており、環境共生住宅などに代表されるように、建物の断熱性の向上や高効率の設備機器及び太陽光をはじめとする再生可能エネルギー関連設備の導入などによる建物本体の省エネルギー性能の向上が求められています。

また、東日本大震災の原発事故に端を発する全国的な電力供給量の不足により、省エネルギー・節エネルギーに対する関心はますます高まることとなりました。

住宅は量的に充足していることから、良いものを長く大切に使う社会への早急な移行が求められています。

⑥地方分権のさらなる進展

官主導・集権型から民自立・分権型社会への構造転換が進められています。今後は、市民と行政だけではなく、当事者団体やNPOなど、事業者といった多様な主体が住まいづくりに関わっていくことが求められています。また、国の地方分権改革により、地方自治体の独自の住宅政策が問われる時代となっています。

⑦先行き不透明な経済状況

昨今の経済危機のなか、若年層における生活・雇用の確保が難しくなるなど、これまでに遭遇したことのない先行き不透明な経済状況が続いています。こうした状況に対応するため、行政に対してはこれまで以上にセーフティネットとなるべき社会保障制度の充実が求められています。

4-2. 住宅政策の動向

市場重視と消費者利益の保護による住宅関連産業の健全な発展や良好な住宅ストックの確保、住宅セーフティネットの構築、福祉・環境分野との連携強化などを目指した住宅政策が展開されつつあります。

①新たな住宅政策の展開

平成 18 年（2006 年）6 月に「住生活基本法」が施行され、少子・高齢社会及び人口減少社会における国民の豊かな住生活を実現するための住宅政策への道筋として、大きく 3 つの取組みが示されました。

- ・住宅セーフティネットの確保
- ・健全な住宅市場の整備
- ・国民の住生活の「質」の向上

さらに、平成 23 年（2011 年）2 月の法改正によって、新たに 3 つの項目が追加されています。

- ・ハード面（広さなど）に加え、ソフト面の充実による住生活の向上
- ・老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策の推進
- ・新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の推進

②福祉的な観点からの居住の安定の確保

平成 19 年（2007 年）7 月に「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（住宅セーフティネット法）」が施行され、住宅に困窮する低額所得者だけでなく、高齢者や障がいのある人、子育て世帯が配慮の対象として定義されました。

また、平成 21 年（2009 年）5 月には「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が改正され、国土交通省と厚生労働省が連携し、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を図ることが明記されています。

4-3. 公的賃貸住宅に関わる動向

市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅については、変動する需要に対応した的確な供給や適正な管理に加えて、他の供給主体や他分野の施策と連携した幅広い活用が求められるようになっていきます。

①公営住宅の供給と管理

本市における公営住宅の需要予測では、今後 10 年間で約 100 戸の公営住宅が不足するものの、長期的には人口の減少に伴い需要も低下すると予想されており、民間活力も活用した公平性と効率性を両立する的確な供給が求められています。また、現在供給されている公営住宅の約 4 割が昭和 40 年代までに建設されており、老朽化に加え、耐震性能が不十分な住棟も存在することから、公営住宅ストックの安全性・居住性の確保に向けた取組みが進められています。

②公的賃貸住宅ストックの活用と連携

公営住宅及び公的賃貸住宅のうち家賃が低廉な住宅についてはセーフティネット機能の中核としての活用が求められています。また、建替えに伴う居住者の住み替えなど市営住宅だけでは解決できない問題に対して、その課題解決のため、府営住宅や都市再生機構、大阪府住宅供給公社などとの連携が求められています。

③府営住宅の管理方針の方向転換

大阪府では、人口や世帯が減少に向かう状況を受け、住宅セーフティネット機能を十分に確保したうえで、地域課題の解決や地域力の向上につながるよう、府営住宅のストックや資産を地域のまちづくりに活用するための研究を目的とした「府営住宅資産を活用したまちづくり研究会」が設置されており、府営住宅のあり方についての検討が進められています。

4-4. 住宅関連の法律

①住生活基本法の制定

(平成18年(2006年)6月制定)

住まいの「量」の確保から、国民の住生活の「質」の向上へと本格的な政策の転換を図る道筋が示されました。

◇目的

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となる事項を定め、総合的かつ計画的な取組みにより、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。

◇基本理念

- ・良質な住宅の供給等
- ・良好な居住環境の形成
- ・住宅購入者等の利益の擁護及び増進
- ・居住の安定の確保

◇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
- ・地域における居住環境の維持及び向上
- ・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
- ・居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

②高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正

(平成13年(2001年)4月制定、平成23年(2011年)4月最終改正)

高齢者の居住の安定の確保を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものです。

◇主な内容

- ・高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
- ・終身建物賃貸借制度
- ・持家のバリアフリー化を推進

③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（住宅セーフティネット法）の制定

（平成 19 年（2007 年）7 月制定、平成 23 年（2011 年）4 月最終改正）

住宅確保要配慮者（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）に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項や、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に関する事項などが定められています。

④長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定

（平成 20 年（2008 年）12 月制定、平成 21 年（2009 年）5 月最終改正）

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために、国、地方公共団体及び住宅関連事業者の努力義務や、長期優良住宅等計画の認定基準が定められています。

⑤建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正

（平成 7 年（1995 年）7 月制定、平成 18 年（2006 年）6 月最終改正）

地震による建築物の倒壊などの被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として、特定建築物の所有者の努力義務や都道府県が定める耐震改修促進計画などについて規定しています。

⑥特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の制定

（平成 19 年（2007 年）5 月制定）

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保などを図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害を補てんする一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定などについて定めています。

4-5. 関連計画の概要

①吹田市第3次総合計画 基本構想・基本計画

将来像	人が輝き、感動あふれる美しい都市 すいた
計画の期間	平成18年度（2006年度）から平成32年度（2020年度） ※ただし、基本計画については、中間年度である平成25年度までに必要な見直しを行う。
施策の大綱	<ol style="list-style-type: none"> 1. すべての人がいきいき輝くまちづくり 2. 市民自治が育む自立のまちづくり 3. 健康で安心して暮らせるまちづくり 4. 個性がひかる学びと文化創造のまちづくり 5. 環境を守り育てるまちづくり 6. 安全で魅力的なまちづくり 7. 活力あふれにぎわいのあるまちづくり
基本計画・ 部門別計画 (住宅関連項目)	<p>◎健康で安心して暮らせるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域での暮らしを支えるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・生活環境の整備 暮らしやすい住まいの確保 (バリアフリー化や高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の整備) <p>◎環境を守り育てるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○環境負荷の少ない住みよいまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・快適な生活環境の確保 日照阻害・電波障害対策 ○自然と共生するまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・自然とのふれあい空間の保全と創造 身近な緑や水辺の保全と創造 <p>◎安全で魅力的なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○安全なまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・防災 市街地の防災環境整備（木造密集市街地の整備） ○良好な住宅・住環境づくり <ul style="list-style-type: none"> ・多様なニーズに対応した住宅の整備 総合的な住宅政策の推進 (住宅マスタープランに基づく総合的な住宅政策の推進) 健康で安心して住める住宅整備 (住宅施策・福祉施策の連携、事業者・行政の協働による住宅整備) 市営住宅における住環境の向上 (吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づく住環境の向上) 分譲マンションへの支援 (マンション管理セミナーの開催、アドバイザーの派遣など) ・良好な住環境づくり (建築協定や地区計画の制度活用や情報提供・相談体制の充実、開発事業における豊かな緑やゆとりある住空間創出の促進など) ○景観に配慮したまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市景観の形成 地域の特性を生かした都市景観の形成 (地域の特性に配慮した周辺のまちなみと調和する景観形成の支援・誘導)

②吹田市都市計画マスタープラン

<p>基本理念</p>	<p>暮らしに安心と快適性をもたらすまちづくり 誇りと愛着の持てる定住のまちづくり</p>
<p>計画の期間</p>	<p>計画策定（平成 15 年度（2003 年度））後、概ね 20 年間 ※ただし、10 年ごとにまちづくりの成果を検証するなかで必要となるものについて見直しを行う。</p>
<p>まちづくりの方針 （住宅関連項目）</p>	<p>◎住宅系市街地の土地利用方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多様なライフスタイルを支援する住宅地づくり ○良好な住宅地の維持と育成 ○住宅・住宅地の供給 <p>◎市街地内の農地・空地等の土地利用方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地化農地等の都市基盤整備が伴った良好な市街地形成と住宅供給の誘導 <p>◎公園・緑地の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街地内の緑の保全と整備 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地内の緑の保全のための緑地協定・建築協定制度の活用検討や建物の屋上・壁面・斜面地などを活かした立体的な緑の確保 ○みどりのネットワークの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の生垣など敷地の緑化促進を含めたみどりのネットワークの形成 ○緑の管理と育成 <ul style="list-style-type: none"> ・私有地内の緑の維持管理に対する支援策や地域住民との協働による管理のあり方についての検討 <p>◎市街地整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課題地区における面的整備事業の推進と地域地区制度や地区計画制度による適切な土地利用の誘導 ・多様な居住ニーズに対応した建替えの誘導や良好な住環境の保全と育成 <p>◎安心・安全のまちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○木造密集市街地の防災性の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・防火地域、準防火地域の見直しなどによる建物の不燃化や耐震診断・耐震改修の促進による建物の耐震化の推進 <p>◎景観のまちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○個性ある住宅地景観の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・まちなみを構成する建物や塀、生垣などの形態・色彩・素材への配慮による地域特性を生かした景観形成 <p>◎福祉のまちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリーのまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・公共空間における段差解消や防護柵の設置による安全性の向上 ○安心して住み続けられる住環境の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・日常の買物や救急医療体制の確立による住み続けられる住環境整備 ・高齢者・障がい者に配慮した公的住宅の改善 ・公共・民間による福祉施策と連携した高齢者・障がい者向け住宅の供給

③第4期吹田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

<p>基本理念 (将来目標)</p>	<p>誰もが安心して住み続けられる社会であり、平和と民主主義のもとで、高齢者の基本的人権が尊重され、自立した1人の人間として健康で潤いのある生活が保障される社会</p>
<p>基本目標</p>	<p>〈健やかに安心・安全に暮らせるまちづくり〉 1. いきいき暮らす（主に元気な高齢者への施策） 2. 元気に暮らす（主に介護が必要となるおそれのある高齢者への施策） 3. 安心して暮らす（主に介護が必要な高齢者への施策） 4. 支えあって暮らす（高齢者全般への施策）</p>
<p>計画の期間</p>	<p>平成21年度（2009年度）から平成23年度（2011年度） ※「介護保険法」による3年ごとの見直し策定を行う。（平成24年度から平成26年度を計画期間として第5期計画を策定予定）</p>
<p>高齢者保健福祉サービス及び介護保険事業の目標 (住宅関連項目)</p>	<p>◎介護予防の推進 ○介護予防事業の充実 ・街かどデイハウス実施団体補助事業【重点課題1 介護予防の推進】 ・健康づくり・子育て支援・介護予防地域密着型施設 【重点課題1 介護予防の推進】【重点課題5 千里ニュータウンにおける高齢者対策の推進】</p> <p>◎健やかな暮らしの実現 ○在宅生活の支援 ・シルバーハウジング生活援助員派遣事業</p> <p>◎介護保険サービス等の充実 ○施設サービスの充実 ・地域密着型サービスの施設整備 （認知症対応型共同生活介護（グループホーム）などの地域の実情に応じた基盤整備） ○居宅サービスの充実 ・住宅改造助成事業 ・住宅改修支援事業 ・高齢者等短期入所生活介護事業【重点課題3 介護保険サービスの充実】 ・高齢者家具等転倒防止器具設置助成事業</p> <p>◎住み慣れたまちでの暮らしを支える ○住環境の整備 ・高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の推進、閲覧制度の普及 ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給要請・情報提供</p> <p>◎支えあうネットワークづくり ○地域ケアの充実 ・災害時要援護者支援事業 ・地域保健福祉センター（地域包括支援センター）運営事業 （高齢者等が住み慣れた地域で住み続けるための包括的な支援機能の充実と更なる周知）</p> <p>◎相談援助体制の充実 ○相談体制の充実 ・総合相談支援業務（包括的支援事業）【重点課題2 認知症高齢者対策の推進】 【重点課題3 介護保険サービスの充実】【重点課題4 地域ケア体制の充実】 （地域に出向き、市民との対話を重視した取組みを進め、そのなかで高齢者を支援するネットワークの構築を図る）</p>

④吹田市公営住宅等長寿命化計画

<p>吹田市営住宅 の目標像</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 誰もが安全に安心して暮らせる住まい 2. 地域に根ざした生き生きとしたコミュニティ 3. 社会的課題に先導的に対応する住まい 4. 効率的で的確な供給・管理システム
<p>計画の期間</p>	<p>平成 23 年度（2011 年度）から平成 32 年度（2020 年度） ※概ね 5 年後に新たに 10 年間の計画策定を行う。</p>
<p>長寿命化に関する 基本方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ストックを有効活用するための整備の推進 <ol style="list-style-type: none"> ①耐震安全性の早期確保 ②バリアフリー化とユニバーサルデザインの推進 ③環境問題への対応 2. ストックを有効活用するための管理運営の推進 3. 建物の維持管理の方針 <ol style="list-style-type: none"> ①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理 ②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減
<p>長寿命化計画 の概要</p>	<p>◎ストック活用手法の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建替え等（老朽化が著しい既存住宅を除却し、新たに住宅を建設する（他団地への統合による用途廃止を含む）） ○改善（耐震改修、屋上断熱化改善、長寿命化型改善） ○維持保全（保守点検や計画修繕、バリアフリー化など高齢化対応） <p>◎団地別住棟別活用計画</p> <p>◎建替・集約事業等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー化及びユニバーサルデザインの推進 ○環境問題への対応 ○住宅の型別供給 ○団地内への必要なサービス機能の導入 <p>◎長寿命化のための維持管理計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ○団地別管理計画 ○計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容（耐震改修、住戸内バリアフリー化等） ○住棟単位の修繕・改善事業計画 <p>◎計画実現に向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> ○適切な入退去管理の推進 ○入居者の居住を支援する取組みの推進 ○団地コミュニティの活性化等 ○社会資産としての有効活用の推進 ○入居者・地域住民との連携強化

⑤大阪府住宅まちづくりマスタープラン【大阪府住生活基本計画】

目指すべき将来像	1. 安心感が得られる住まいとまちの実現 2. 選択が可能で活力ある住まいとまちの実現
計画の期間	平成 23 年度（2011 年度）から平成 32 年度（2020 年度）
住まいとまちの基本目標	1. 安心して暮らせる住まいとまち 2. 安全を支える住まいとまち 3. 環境にやさしい住まいとまち 4. 活力と魅力あふれる住まいとまち
施策の展開方針	・市場機能の重視 ・ストックの重視 ・地域活動の重視 ・政策連携の重視
目指すべき将来像の実現に向けた施策の方向性	<p>◎安心して暮らせる住まいとまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○今後の住宅セーフティネット構築の方向性 <ul style="list-style-type: none"> ・市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築 ・住宅市場における住宅確保要配慮者への対応 ・公的賃貸住宅の改革とストックの活用 ・土地取引等における差別の解消 ○福祉のまちづくりの推進 ○住まいやまちに関する情報提供の充実 <p>◎安全を支える住まいとまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅・建築物の耐震化 ○災害に強いまちづくり ○住まいとまちづくりの様々な安全性への対応 <p>◎環境にやさしい住まいとまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○環境に配慮した住宅・建築物の普及促進 ○環境にやさしいまちの構造やライフスタイルへの転換 <p>◎活力と魅力あふれる住まいとまちの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○健全な住宅関連産業の振興 ○多様な住まいやまちを選択できる環境整備 ○多彩な機能（職、学、遊、住）をもつまちの形成 ○地域の特性を活かした美しく魅力あるまちの形成
市街地タイプ別の施策の展開方向	①計画的住宅市街地（ニュータウン） ②密集市街地 ③歴史的まちなみ・町家・長屋地域 ④大規模団地 ⑤同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅が建設された地域 ⑥住工混在市街地
住宅の供給等及び住宅地の供給に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の供給等及び住宅地の供給に関する基本方針（7 項目） ・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並びに当該地域における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進策（千里ニュータウン全域の 791ha と千里山霧が丘他の 10ha が「重点供給地域」に定められている。） ・公営住宅の供給目標量 （平成 32 年度までの 10 年間の供給目標量：116,000 戸）

5 住生活・住宅政策における課題

住生活をめぐる状況の変化を受け、吹田市における住生活・住宅政策上の課題を以下のように整理します。

①世帯と住居のミスマッチの解消

学生や若年単身、夫婦・核家族、多世代の同居、高齢者の単身・夫婦、あるいは要介護世帯などさまざまな居住のスタイルがありますが、近年の吹田市ではファミリー層向けの住宅が供給の中心となっています。住宅総数も増加傾向が続いていますが、その一方で空家数も増加し続けています。

人口が減少する社会において、幅広い世代の構成を維持していくためには、さまざまなライフステージにある世帯ごとの事情に適した住宅を市内で確保できるようにしていく必要があります。

②住宅確保要配慮者への対応

住宅市場や社会・経済状況の動向からみると、住宅を確保することが困難な世帯は吹田市においても増加していくものと考えられます。

国の住宅政策においても、高齢者や障がい者、ひとり親世帯などの住宅確保が困難な世帯への対策が掲げられていることから、これら住宅確保要配慮者の居住の安定に資する多重的な居住のセーフティネットを形成していく必要があります。

③建物の安心・安全の確保やエコ化への支援

先の東日本大震災を受けて、防災・減災への関心がますます高まっています。また、高齢者などが安心して生活できるバリアフリー化された空間の確保や住宅の耐震化、省エネルギー・低炭素型の住まいへの転換はますます重要性を増すものと予想されます。

今後は住宅市場においてもこれらの性能を備えた住宅への評価が高まると考えられることから、新築だけでなく既存の住宅においても必要な性能を確保できるよう、リフォームやリノベーション、耐震改修といった手法の活用を広めていく必要があります。

④建物の品質確保と性能の維持

本市は、周辺都市のなかでも比較的活発な新築住宅の供給が行われていますが、社会・経済情勢の悪化により住宅の取得・維持にかかる負担は相対的に大きくなっています。また、市内の住宅の1/3以上は新耐震基準の適用以前に建設されており、住宅の性能や資産価値の維持・保全が懸案となっています。

長期にわたり活用できる優良な住宅が供給されるしくみをつくりあげるとともに、既存の住宅においても、適切な維持管理など住宅を末永く使うための対処を進め、住宅ストック全体を長寿命化していく必要があります。

⑤不動産市場の活性化・多様化への誘導

耐震偽装問題やシックハウス症候群などによって、住宅市場に注がれる視線は一層厳しくなっています。また、中古マンションや賃貸住宅の空家が増加するなど借り手市場への転換が進み、賃貸契約における不透明性が問題になることも増えています。

消費者から信頼される不動産市場への転換を図りつつ、新築のファミリータイプだけでなく、多様化したライフスタイルに対応した住宅の流通を促進していく必要があります。

⑥地域独自の魅力の維持・向上

近年急速に関心が高まっている項目として、地域の防犯体制やコミュニティ活動などの生活環境が挙げられるようになりました。全国に先駆けて開発されたニュータウンでは、その再生において他地域のモデルとなる先進的な取り組みが期待されています。また、近年増加を続けている分譲マンションにおいては、希薄になりがちな地域とのコミュニティ形成が大切になっています。

本市の住環境は、地形やその成り立ち、土地利用の状況や施設の立地などによって、沿線や地域ごとに大きな違いがあります。そのような特性を生かし、吹田市におけるくらしの魅力をより一層高めていく必要があります。

⑦地域ごとに抱える問題の解消

本市は、地域ごとに異なる魅力的な住環境を持っていますが、その一方で、住宅都市としての問題も地域ごとに異なっています。入居時期が集中しているニュータウンでは急激な高齢化が大きな問題となりますが、既成の市街地では住宅の密集による災害時の危険性が問題となります。賃貸住宅の空家数も地域ごとに偏りがあり、多彩な地形は高齢者や障がい者にとっての暮らしにくさともなっています。

地域それぞれの住環境と特色を維持しながら問題を解決するには、地域ごとに個別の対策が求められます。そこで暮らす人、働く人、学ぶ人たちが、何を残し何を変えていくのかを考え、主体的に活動に参画できるしくみを構築していく必要があります。

⑧公的賃貸住宅相互の連携

公営住宅は、低所得者の安定的な居住の確保を目的に制度化され、一定の役割を果たしてきました。地域に根ざした住宅団地は、周辺に暮らす人も含めたこれからの住生活を支える核としての役割を求められるようになっていきます。

大量に供給されている府営住宅についても、市町村への移管を視野に入れた活用の検討が進められていることから、まちづくりや民間の住宅市場との関連に配慮しつつ、市営住宅や他の公的な賃貸住宅ともあわせた総合的な活用の方向について検討を進める必要があります。

⑨市営住宅の管理・運営の適正化

経済状況の先行き不安や高齢化問題の顕在化などを受け、公営住宅においても、他の公的賃貸住宅や民間の住宅市場とも連携した重層的な住宅セーフティネットの構築や、入退去にかかる公平性の確保など、効果的かつ効率的な取組みが求められています。

市営住宅の運営にあたっては、真に住宅に困窮する世帯に適切な住宅が供給されるよう管理の適正化を進めるとともに、住宅ストックの活用のみならず、建替事業や維持管理における民間活力の導入も視野に入れていく必要があります。