

■地域別の特徴と空家対策

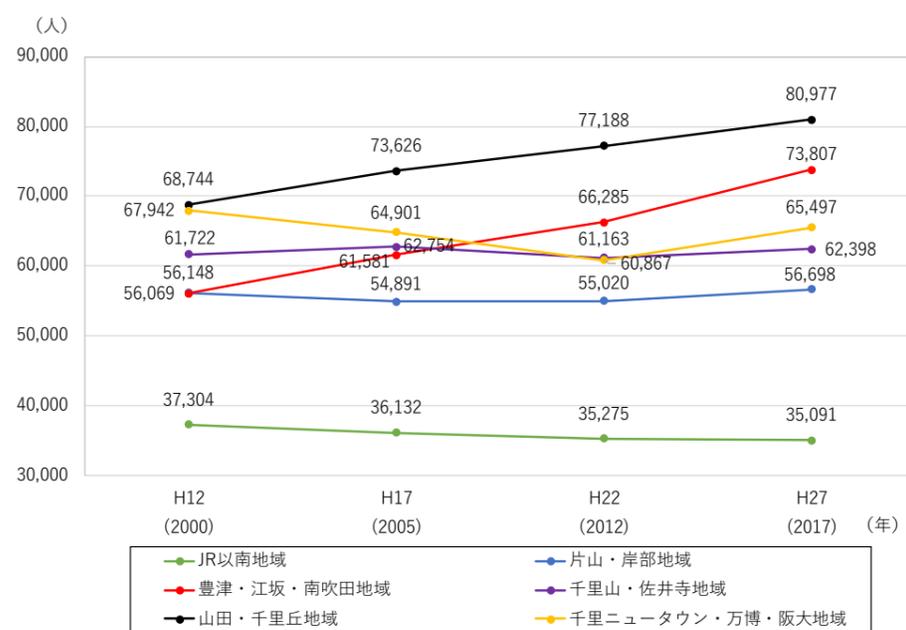
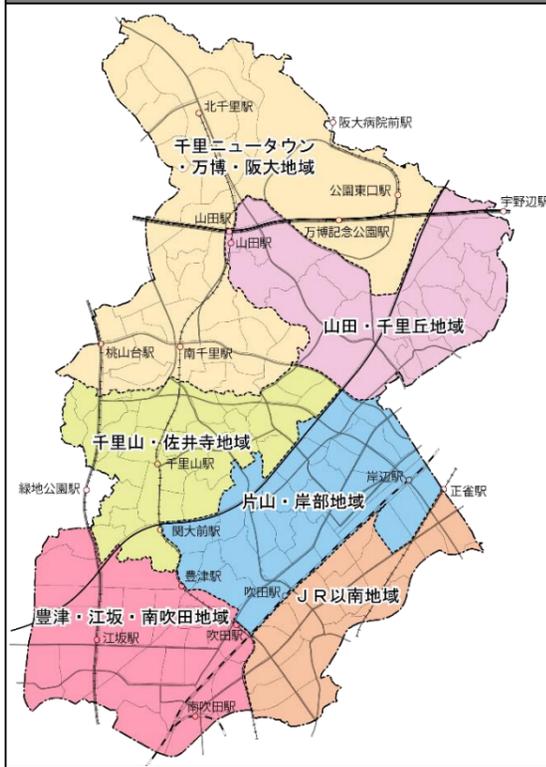
	1. JR以南地域	2. 片山・岸部地域	3. 豊津・江坂・南吹田地域	4. 千里山・佐井寺地域	5. 山田・千里丘地域	6. 千里ニュータウン・万博・阪大地域
地域特性	<ul style="list-style-type: none"> 市内でも早くから開けた地域。 JR吹田駅周辺の昭和町、高城町、寿町などは、昭和初期に実施された耕地整理により整然とした住宅市街地が形成。 神崎川沿いやJR東海道本線、十三高槻線沿いの工場の宅地化が進み、住工混在が進む。 JR吹田駅周辺を中心に12の商店街が形成されているが、空き店舗が増加。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 片山町では老朽化した木造住宅が密集。 工場の宅地化が進み、住工混在が進む。 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むが、片山商店街などでは空き店舗が目立つ。 	<ul style="list-style-type: none"> 江坂地区では、土地区画整理事業により商業・業務機能が集積。南吹田地区でも土地区画整理事業により、住宅と工業・流通・業務機能が分布。これらの周辺には旧集落が分布。 阪急沿線では、戸建、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。 南吹田地区では、工場の宅地化が進み、住工混在が進む。 江坂駅周辺は、本市の商業・業務の中心地としてのにぎわいを有する。また、マンションが多く立地。 	<ul style="list-style-type: none"> 阪急千里線の開通に伴い開発された郊外住宅地が広がる。 千里山西地区から円山町にかけての地区は、風致地区に指定されており、緑豊かで閑静な戸建住宅地が広がる。 佐井寺1・2丁目では、旧集落が分布。 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した店舗が立地。 	<ul style="list-style-type: none"> 名神高速以西の旧小野原街道沿いには旧集落が分布。 名神高速以東では、戸建や集合住宅が分布し、地区計画により良好な住環境を維持。 阪急山田駅南側などでは、昭和50年代に開発された戸建住宅地が分布。 阪急山田駅前やJR千里丘駅北西部ではマンションが多く立地。 阪急山田駅周辺では、複合ショッピングセンターが立地。 	<ul style="list-style-type: none"> 千里ニュータウンの北・南の地区センターを核とした中心部で公的賃貸住宅が集積しているが、近年は建替等により分譲マンションが増加。 千里ニュータウンの外縁部では、区画の大きい戸建住宅地が分布。 阪急北千里、南千里駅を中心に商業施設、公共公益施設が集積。
H27年人口 ・ 人口増減	⑥35,091人 <ul style="list-style-type: none"> 市内で人口が最も少なく、やや減少傾向。 地域全体的に減少している地区が多い。 府営住宅が立地している川園町や南正雀5丁目で人口が著しく減少。 	⑤56,698人 <ul style="list-style-type: none"> 人口は、横ばい傾向。 地域全体的に横ばい～減少の町が多い。 原町4丁目で大規模分譲マンションの立地により、人口が急増。 	②73,807人 <ul style="list-style-type: none"> 市内で人口が2番目に多く、人口は年々増加。 大阪メトロ御堂筋線沿線を中心に人口が増加。 特に南吹田4丁目では戸建住宅の分譲もあり、人口が急増。 地域東側の阪急吹田駅周辺では、人口が横ばい～減少。 	④62,398人 <ul style="list-style-type: none"> 人口は、横ばい傾向。 地域全体的に横ばい～減少の町が多い。 千里山星が丘では、大規模分譲マンションの立地により、人口が急増。 	①80,977人 <ul style="list-style-type: none"> 市内で人口が最も多く、人口は年々増加。 千里丘北では、大規模住宅開発が行われたことから、人口が急増。その周辺にも波及効果がみられる。 名神高速道路以西では、人口が減少。 	③65,497人 <ul style="list-style-type: none"> 平成22年までは減少していたが、平成27年は増加に転じる。 駅周辺部で、分譲マンションの新築に伴う、50%以上の増加。
高齢化率	②29.4% <ul style="list-style-type: none"> 全体的に市の平均値より高い町が多く、高齢化率は市内で2番目に高い。 	③24.0% <ul style="list-style-type: none"> 大阪高槻京都線沿道で高齢化率が高く、特に岸部中2丁目で高齢化率が50.8%と突出して高い。 	⑥17.6% <ul style="list-style-type: none"> 御堂筋線沿線の人口が増加している一帯で高齢化率が低く、高齢化率は市内で最も低い。 地域東側の吹田駅周辺や南吹田地区で高齢化率が比較的高い。 	⑤18.9% <ul style="list-style-type: none"> 全体的に市の平均値より低い地域が多く、高齢化率は市内で2番目に低い。 千里山駅周辺では高齢化率が高く、駅から離れるにつれて高齢化率が低い。 	④21.9% <ul style="list-style-type: none"> 名神高速道路以西の方が高齢化率が高く、その中でも山田西地区が東地区に比べて高齢化率が高い。 名神高速以東の人口が増加している町では、高齢化率が低い。 	①29.5% <ul style="list-style-type: none"> 1960年代に入居した世代が高齢となったため、高齢化率は市内で最も高い。 人口が増加している地域では、大規模分譲マンションを中心とした住宅更新が行われているため高齢化率が低く、住宅更新が行われていない地域では高齢化率が高い。
空家等の割合 ・ 分布状況	④2.3% <ul style="list-style-type: none"> 既成市街地であり、地域全体に空家が分布。 地域の中央部にあたるJR吹田駅では徒歩圏内でも空家等が多く分布。阪急及びJR吹田駅の徒歩圏外、地域の東側のJR岸辺駅及び阪急正雀駅の徒歩圏外に多く分布しており、空家率も高い。 	②2.9% <ul style="list-style-type: none"> 市内で2番目に高い。 既成市街地であり、地域全体に空家等が分布。 特に大阪高槻京都線沿線の地域に多い。 	①3.3% <ul style="list-style-type: none"> 市内で最も高い。 土地区画整理事業区域外である阪急千里線沿線の既成市街地に多く分布。 阪急吹田駅や豊津駅では、駅徒歩圏内でも空家が多く分布。 	⑤2.2% <ul style="list-style-type: none"> 空家率は、市内で2番目に低い。 阪急沿線から佐井寺にかけての既成市街地に多く分布。 千里山駅や関大前駅では、駅徒歩圏内でも多く分布。 	⑥2.1% <ul style="list-style-type: none"> 空家率は市内で最も低い。 名神高速道路以東で低く、以西では市平均よりも高い。 	③2.6% <ul style="list-style-type: none"> 地域の駅徒歩圏外で空家が多く分布。
Dランクの割合	③10.1%	①17.0%	⑤8.1%	④8.3%	②11.0%	⑥4.2%
空家等の敷地面積	100㎡未満が最多	100㎡未満が最多	100㎡未満が最多	100～200㎡が最多	100㎡未満と100～200㎡が最多	300～400㎡が最多
空家等の平均路線価	③154,000円/㎡	⑥129,000円/㎡	④150,000円/㎡	②161,000円/㎡	⑤139,000円/㎡	①166,000円/㎡
空家の老朽化率	⑤73.3%	②84.6%	⑥71.4%	④75.0%	③80.5%	①91.7%

	1. JR以南地域	2. 片山・岸部地域	3. 豊津・江坂・南吹田地域	4. 千里山・佐井寺地域	5. 山田・千里丘地域	6. 千里ニュータウン・万博・阪大地域
空家等の特徴	<ul style="list-style-type: none"> JR吹田駅周辺では、駅徒歩圏内で、道路幅員も一定程度確保されているものの、住宅の老朽化が進んでおり、空家等が多く分布。 内本町・高浜町・南高浜町の旧集落では、古い街並みや歴史的建造物が残っているが、駅徒歩圏外でもあり、空家等が多く分布。 今後も空家等の増加が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪高槻京都線沿線の密集市街地では、建物の老朽化が進んでいるものの、敷地規模や接道条件により、建替更新が困難な空家等が多いため、そのまま放置され、状態の劣化が進んでいることが想定される。 今後も空家等の増加が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 阪急沿線の泉町では、高齢化率が高く、密集市街地であるため、駅徒歩圏内外にかかわらず、空家等が多く分布。 敷地規模や接道条件により、建替更新が困難な空家等が多いため、そのまま放置され、状態の劣化が進んでいることが想定される。 高齢化率も市平均よりも高いことから、今後も空家等の増加が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 千里山地区では風致地区に指定されていることから、良好な住環境が維持されている。 阪急千里山駅や関大前駅の徒歩圏内でも空家等が多く分布し、高齢化率も高いことから、更に増加する可能性が高い。 佐井寺地区の旧集落では、古い街並みが残っているが、駅徒歩圏外で狭あい道路も多いことから、空家等が多く分布。 	<ul style="list-style-type: none"> 名神高速以西の既成市街地や旧集落においては人口減少・高齢化・空家等の増加が目立つ。 名神高速以東では、住宅開発や分譲マンションが整備され、地区計画により良好な住環境が形成されており、住宅取得に伴う若年層が流入し、人口が爆発的に増加。 既成市街地・旧集落と新市街地との格差が拡大し、既成市街地・旧集落の更なる衰退や空家等の増加が懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地規模が大きく、良好な市街地環境が維持されている。 Dランクの割合が低く、全体的に状態の良い建物が多い。 千里NTの計画上、駅周辺は集合住宅が立地しているため、空家等も駅徒歩圏外に多く分布。 市内で最も高齢化率が高く、今後空家等が増加する可能性が高い。 空家等を売却する場合、地区計画で最低敷地面積が設定されていない地区では、細分化が進行する可能性がある。
空家の発生要因	共通事項					
	<ul style="list-style-type: none"> 所有者の高齢化に伴う、施設入所や親族との同居 所有者の死亡等による相続の登記未変更 固定資産税等の住宅用地特例措置の継続 相続人の独立・住宅所有に伴う管理不全及び空家の状態悪化 					
	旧集落型				大規模開発市街地型	
	<ul style="list-style-type: none"> 空家所有者の不明による除却の難航 空家の未接道または狭あい道路への接道による建替の難航 歴史的価値による、売却の難航 				<ul style="list-style-type: none"> 所有者の高齢化に伴う、家を残したままでの、駅周辺の利便性の高い物件への住み替え 広い土地、建物価値の低下による、中古流通の停滞 	
既成市街地型						
<ul style="list-style-type: none"> 空家の未接道または狭あい道路への接道による建替の難航 高度経済成長期に建てられた建物の市場流通の停滞 長屋等の建物の除却の難航 						
開発市街地型						
<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の建物価値低下による、周辺の新たな住宅開発への人口流入・中古流通の停滞 地区計画・風致地区等の建築規制による、建替の難航 						

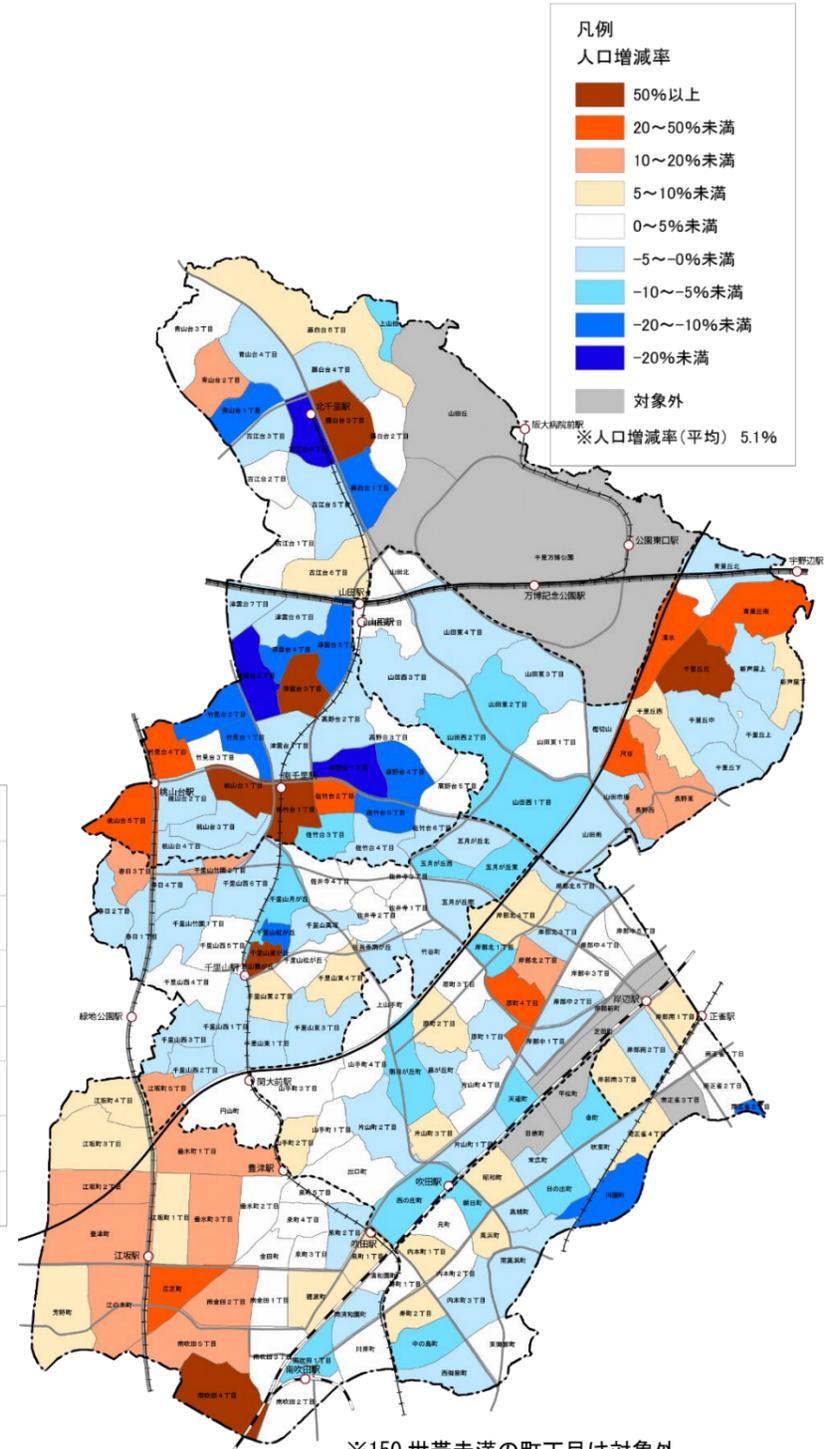


	共通事項		
空家対策	<ul style="list-style-type: none"> ①市民への意識の涵養 ④適正登記の促進 ⑦行政機関との連携 ⑭空家の状況把握 	<ul style="list-style-type: none"> ②情報提供の充実 ⑤所有者等への理解増進 ⑧民間団体との連携 ⑮法適用外空家への体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ③情報発信の工夫 ⑥相談体制の整備 ⑨地域住民との連携 ⑯特定空家等に対する措置
	旧集落型	既成市街地型	大規模開発市街地型・開発市街地型
	<ul style="list-style-type: none"> ⑩空家改修の促進 ⑫跡地の活用促進 ⑬除却の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ⑩空家改修の促進 ⑫跡地の活用促進 ⑬除却の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ⑪市場流通の促進

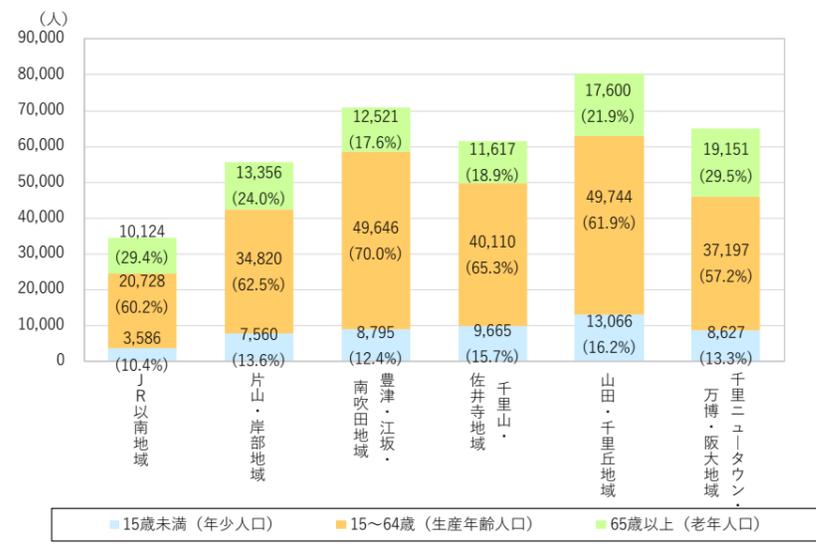
地域区分 地域別人口の推移[グラフ] 地域別人口増減率[グラフ] 町丁目別人口増減率[図] 地域別年齢3区分人口比率[グラフ]



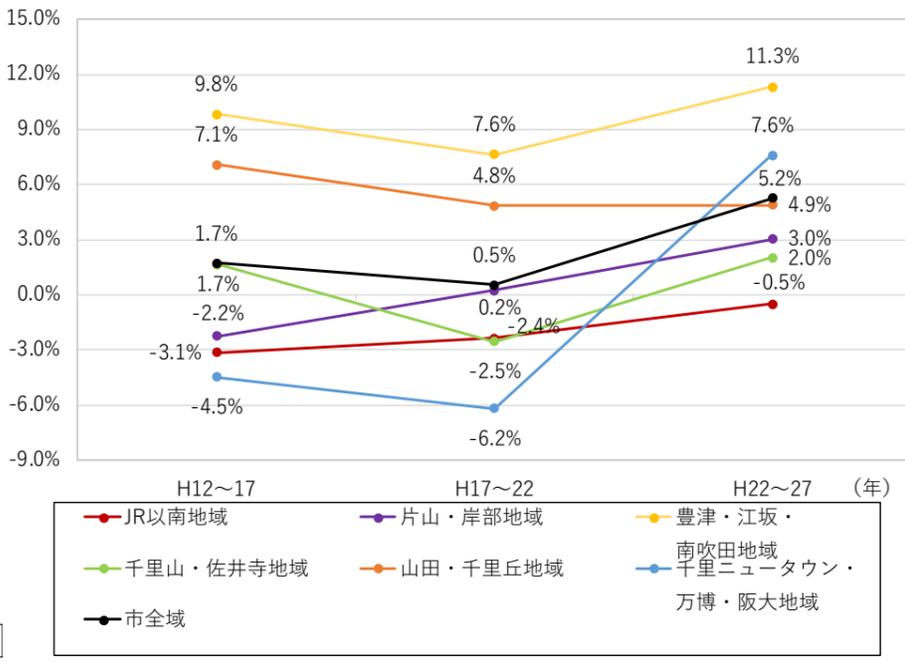
地域別人口の推移 出典：各年国勢調査



町丁目別人口増減率 (2010→2015年) 出典：平成22年・平成27年国勢調査

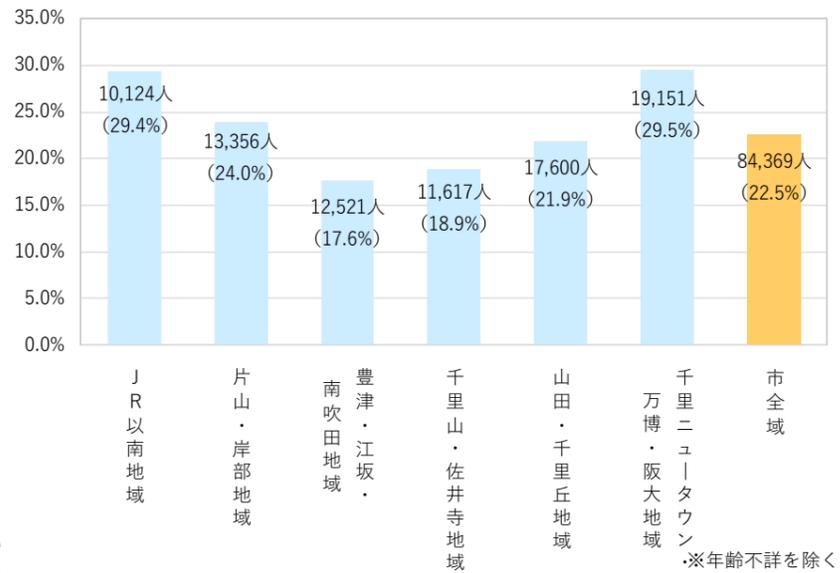


地域別年齢3区分人口 ※年齢不詳を除く 出典：平成27年国勢調査



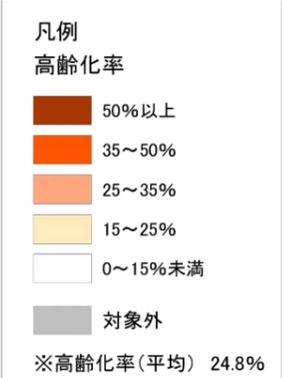
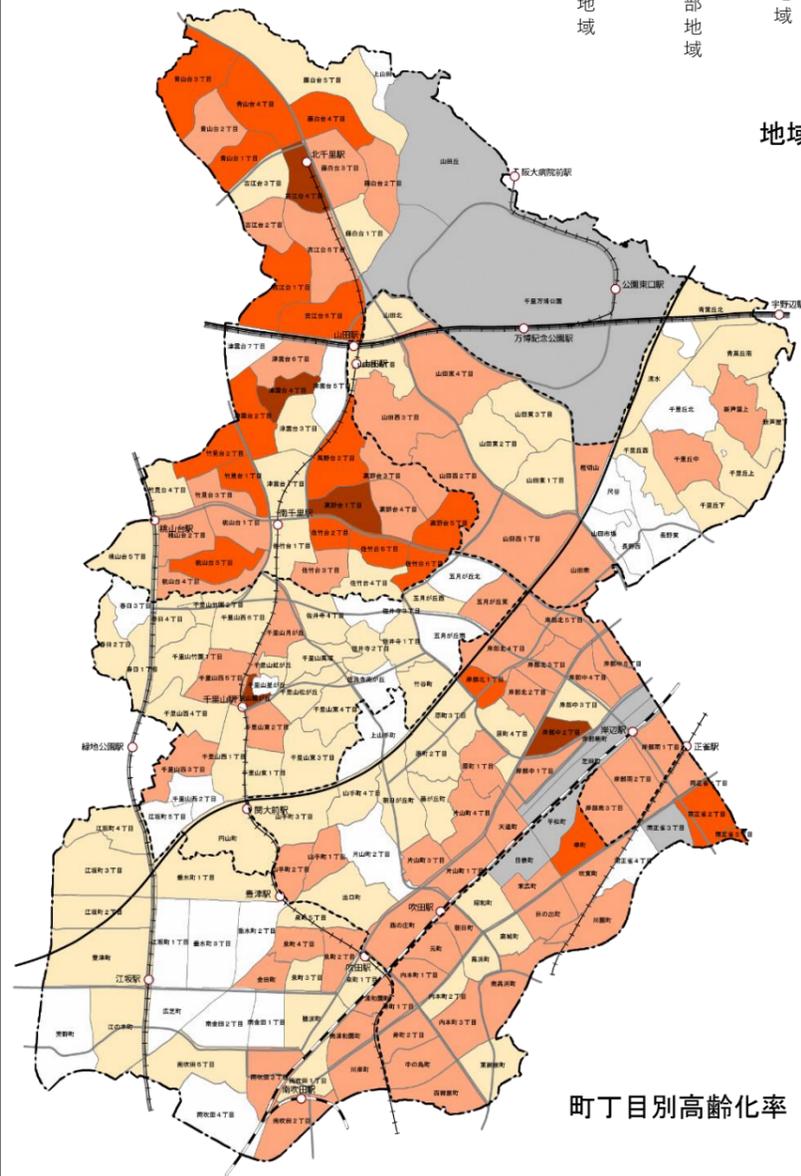
地域別人口増減率 出典：各年国勢調査

地域別町丁目別高齢化率[グラフ] 町丁目別高齢化率[図]



地域別高齢化率 (2015年)

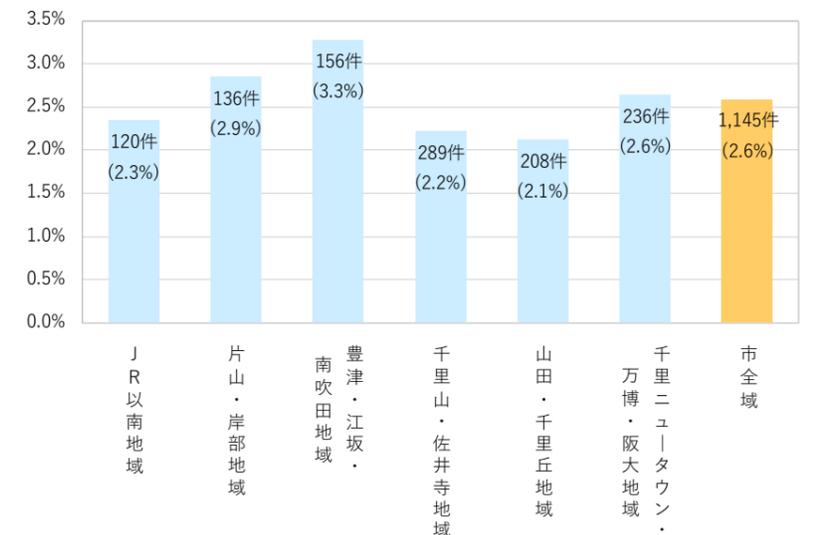
出典：平成27年国勢調査



町丁目別高齢化率 (2015年)

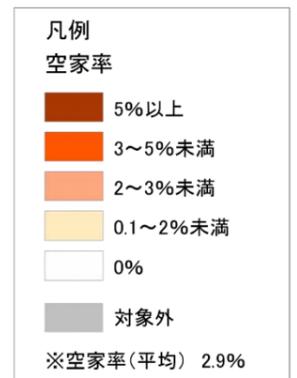
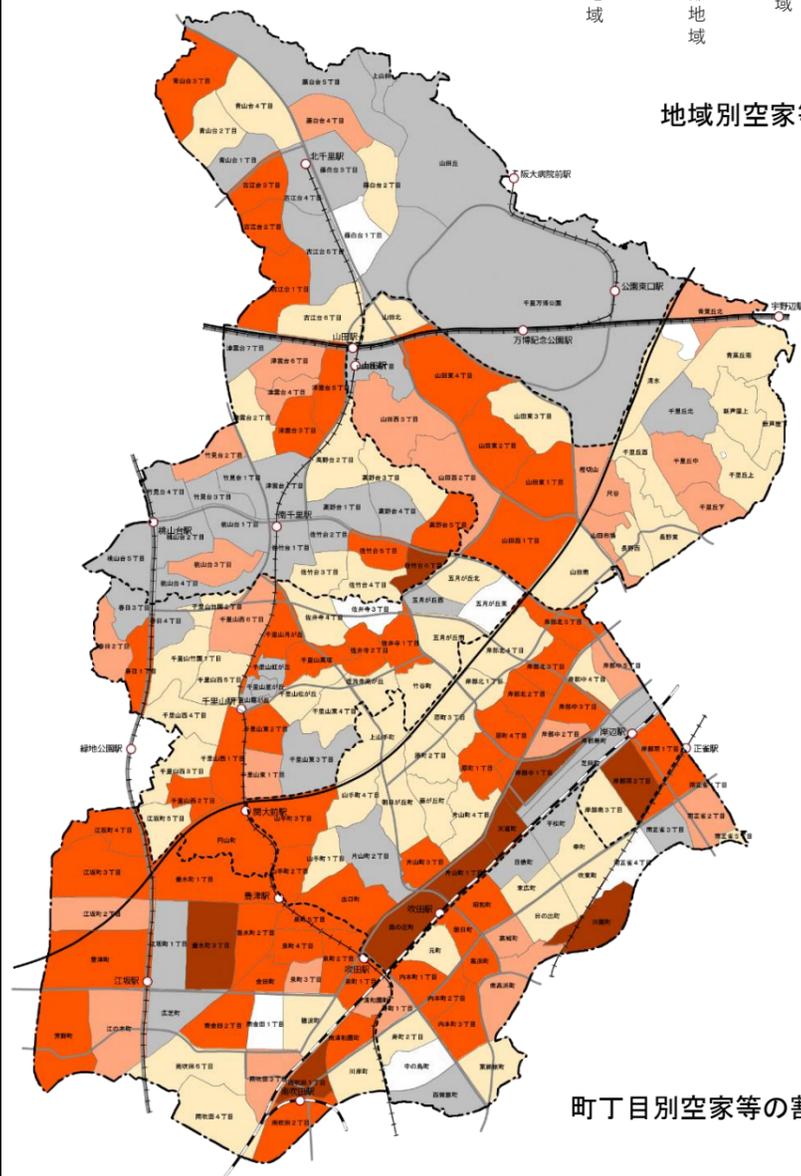
出典：平成27年国勢調査

地域別空家等の割合 [グラフ] 町丁目別空家等の割合 [図] ※いずれも共同住宅等を除く



地域別空家等の割合 (共同住宅等を除く)

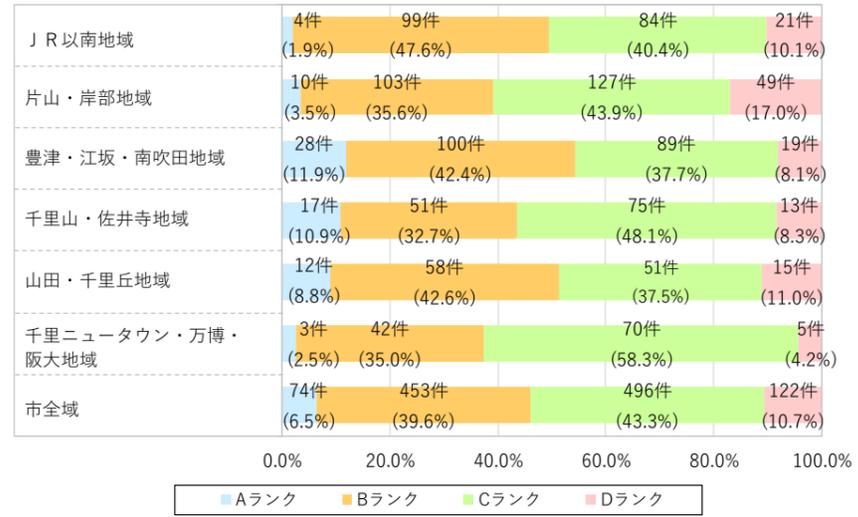
出典：吹田市空家等実態調査



町丁目別空家等の割合 (共同住宅等を除く)

出典：吹田市空家等実態調査

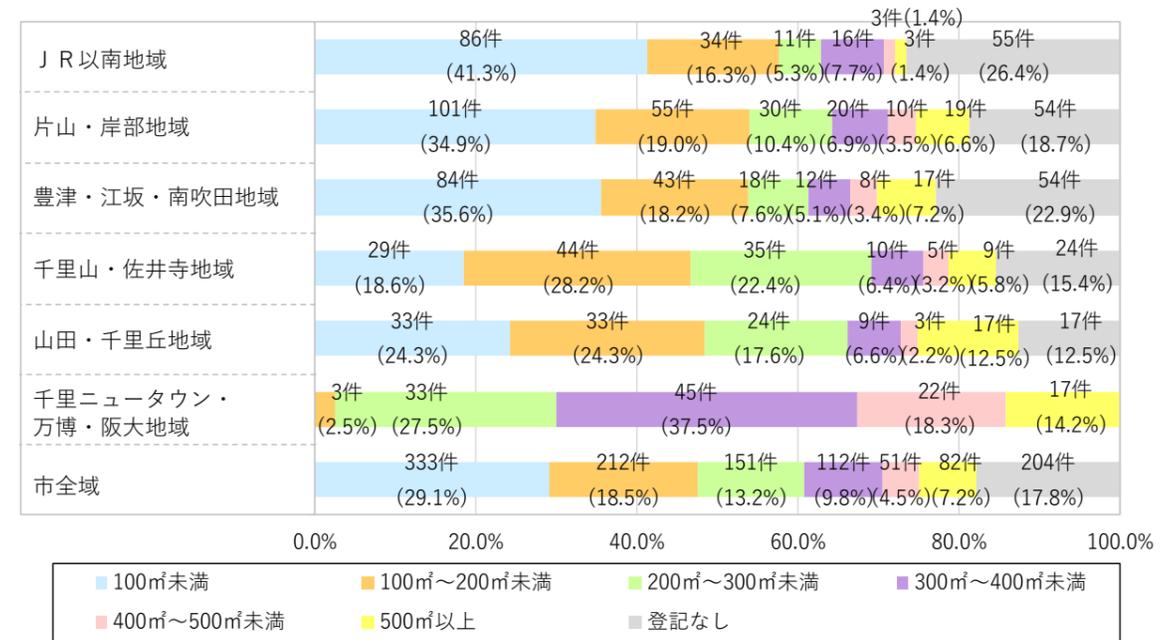
空家等の危険度ランク[グラフ]



地域別空家等の危険度ランク

出典：吹田市空家等実態調査

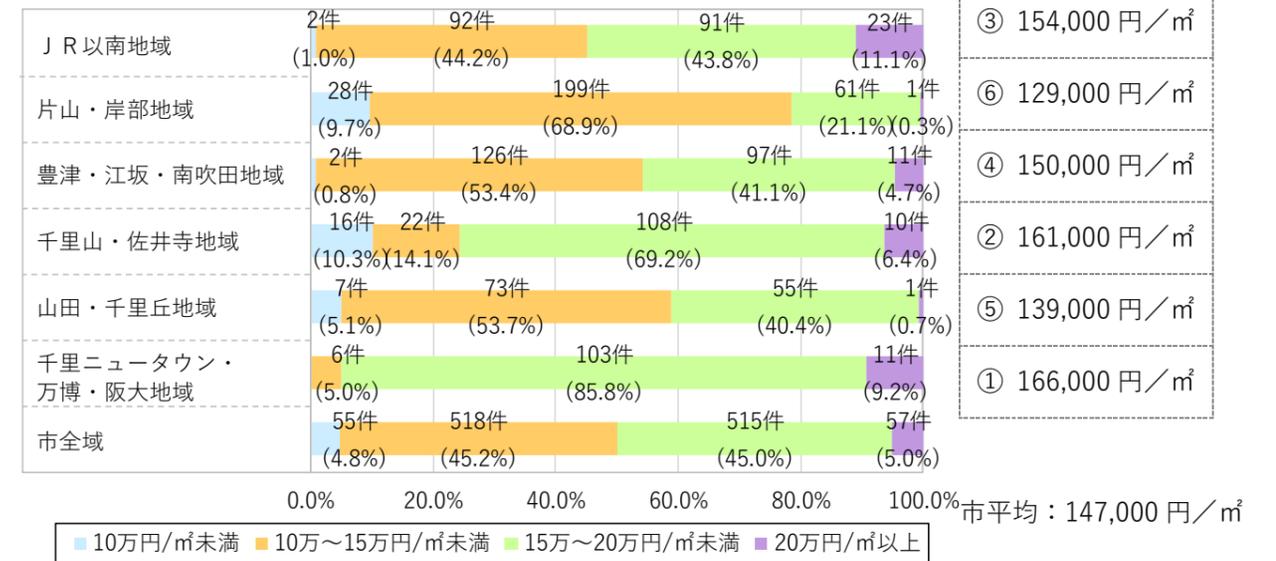
地域別空家等の敷地面積[グラフ]



地域別空家等の敷地面積

出典：吹田市空家等実態調査、土地登記情報

◆地域別空家等の平均価格
(空家等の路線価の合計／空家等の件数)

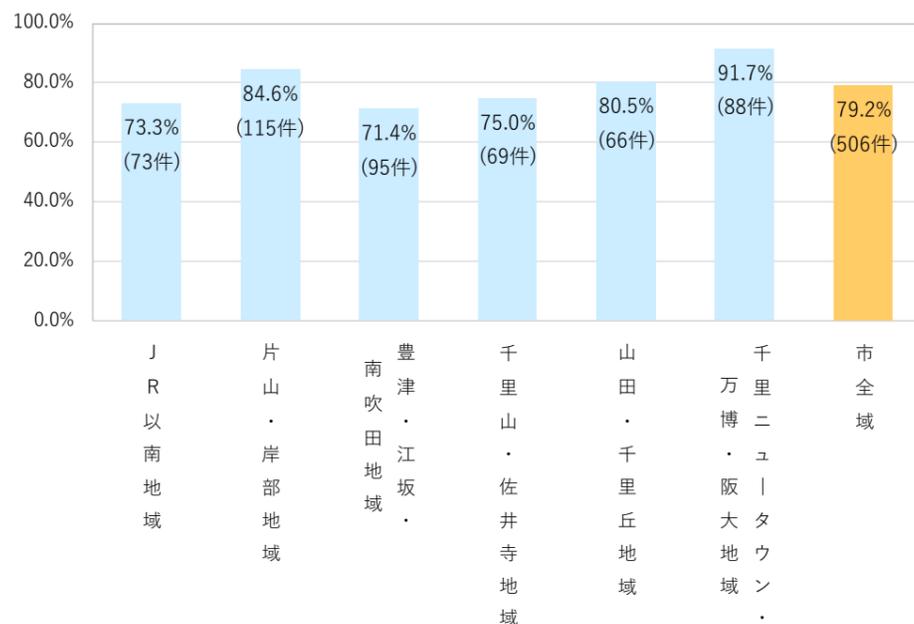


地域別空家等の路線価

出典：吹田市空家等実態調査、路線価公表データ

地域別空家の老朽化率[グラフ]

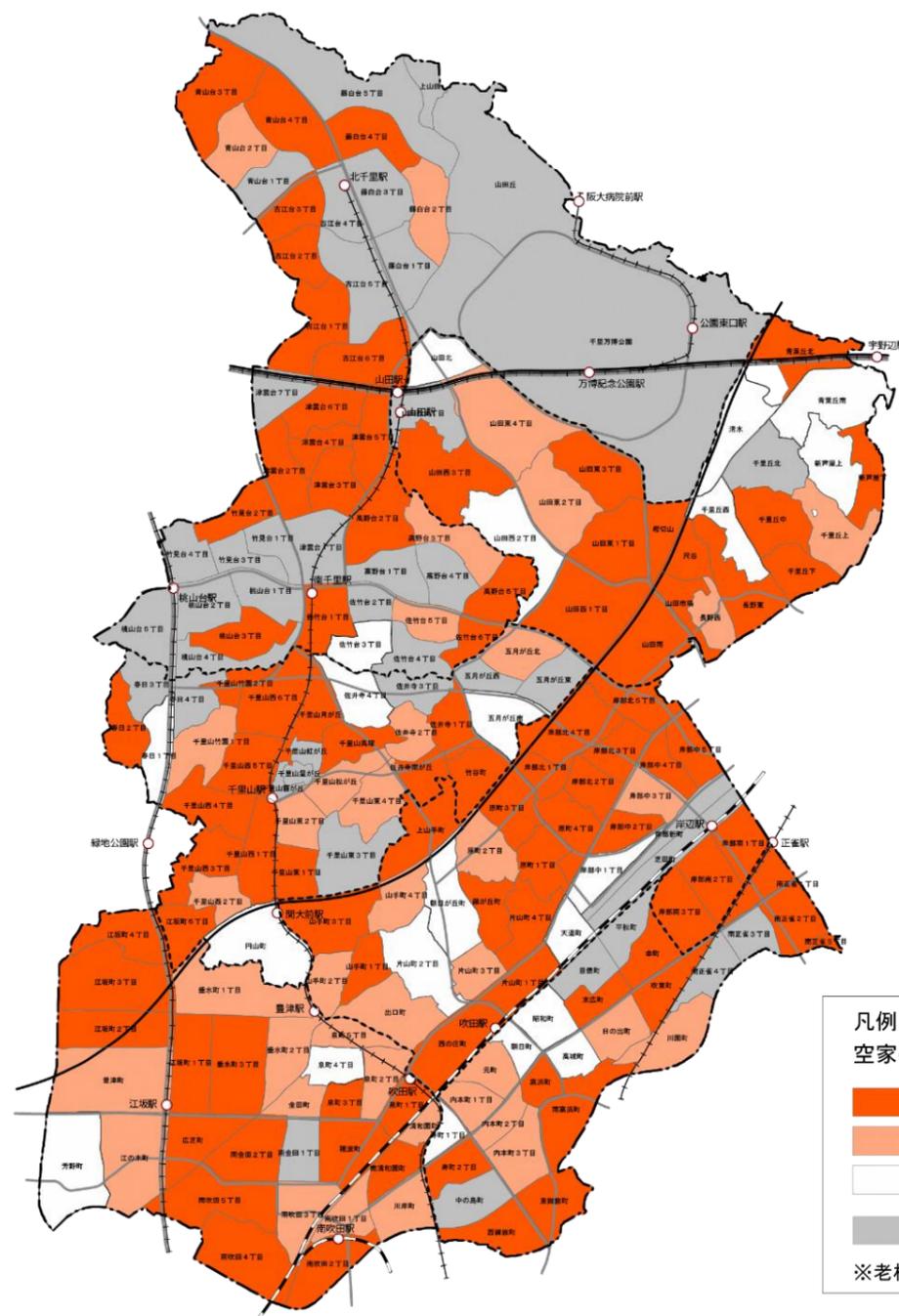
町丁目別空家の老朽化率[図]



地域別空家等の老朽化率

出典：吹田市空家等実態調査、家屋登記情報

空家等と判定された件数	1,145 件
うち登記あり	813 件
うち建築日登記あり	639 件
うち老朽家屋	506 件



地域別空家等の老朽化率

出典：吹田市空家等実態調査、家屋登記情報

老朽化率：空家等と判定した建物のうち、登記建築年が旧耐震と考えられる件数（1981（S56）年以前）

※1981（S56）年以前を旧耐震と見なした理由
 新耐震基準は1981（S56）年6月1日以降に建築確認を受ける建築物について適用されるものであり、家屋台帳は登記建築日であることから、工事期間等を考慮し、1981（S56）年は旧耐震と見なしている。