

2. 調査区域の現況

(1) 社会条件

1) 小学校区別人口・世帯数・年齢3区分人口

身近な生活圏のひとつの単位となる小学校区に着目して、調査区域の人口動向の整理を行う。
調査区域内は、吹田南小学校と吹田第六小学校の二つの校区に分かれている。

【吹田南小学校区】

- 平成8年から平成18年にかけて、人口が1,983人増加し、1.20倍となっている。市全体の増加率（1.04倍）と比較するとその増加率は高い。
- 世帯数では、平成8年から18年にかけて、1,320世帯増加し、1.32倍となっている。市全体の増加率（1.13倍）と比較するとその増加率は高い。また、平均世帯人員は市平均と同様に縮小傾向であり、平成18年で2.2人／世帯となっている。（市全体2.3人／世帯）
- 人口密度は、72.4人／haと市平均97.3人／haより低く、工場群や低未利用な土地が校区内にまだ多くあることのあらわれと考えられる。
- 老年人口率は平成8年から平成18年にかけて、5.0%上昇して13.3%となっており、高齢化が進んでいるといえる。その比率は市全体（17.2%）より低い比率となっている。年少人口率は0.7%上昇して16.2%となっており、市全体（14.8%）より高い比率となっている。

【吹田第六小学校区】

- 平成8年から平成18年にかけて、人口が630人減少し、0.91倍となっている。
- 世帯数では、平成8年から18年にかけて、30世帯減少しているが、平成13年からの推移を見ると41世帯増加している。また、平均世帯人員は市平均と同様に縮小傾向であり、平成18年で2.1人／世帯となっている。
- 人口密度は91.6人／haと市平均97.3人／haより低く、平成8年から平成18年にかけて、縮小傾向である。
- 老年人口率は平成8年から平成18年にかけて、8.7%上昇して23.1%となっており、高齢化が進んでいるといえるが、その比率は市全体（17.2%）より高い比率となっており、高齢化が進んでいる地域といえる。年少人口率は0.1%上昇して11.2%となっているが、年少人口は減少している。年少人口率、生産年齢人口率とも市全体より低く、少子高齢化が進んでおり、人口の減少要因となっている。

※年齢3区分	
年少人口	0～14歳
生産年齢人口	15～64歳
老年人口	65歳以上

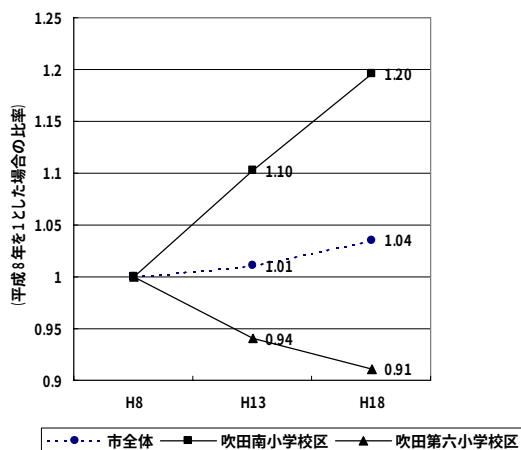
(表) 小学校区別人口・世帯の推移

各年10月1日現在

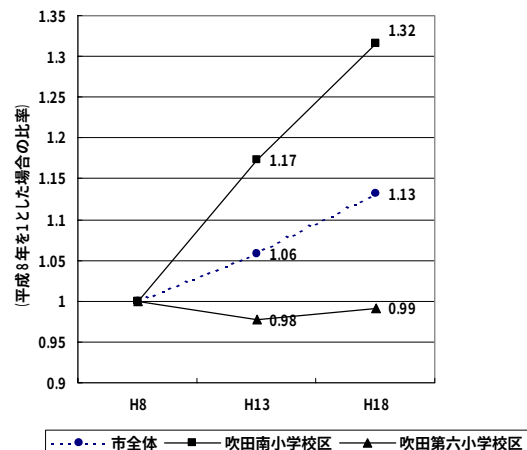
	H8	H13	H18	H13/H8	H18/H8	H8	H13	H18	H13/H8	H18/H8
	人口	人口	人口			世帯数	世帯数	世帯数		
	人口密度(人/ha)	人口密度(人/ha)	人口密度(人/ha)			世帯人員(人/世帯)	世帯人員(人/世帯)	世帯人員(人/世帯)		
市全体	339,561	343,321	351,489	1.01	1.04	133,471	141,270	151,134	1.06	1.13
吹田南小学校区	10,111	11,145	12,094	1.10	1.20	4,186	4,909	5,506	1.17	1.32
	60.5	66.7	72.4	—	—	2.4	2.3	2.2	—	—
吹田第六小学校区	7,065	6,646	6,435	0.94	0.91	3,063	2,992	3,033	0.98	0.99
	100.6	94.6	91.6	—	—	2.3	2.2	2.1	—	—

(資料:政策推進室資料)

小学校区別の人口の推移



小学校区別の世帯数の推移



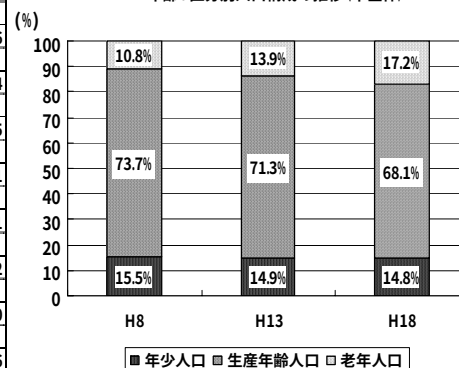
(表) 小学校区別年齢3区分別人口の推移

各年10月1日現在

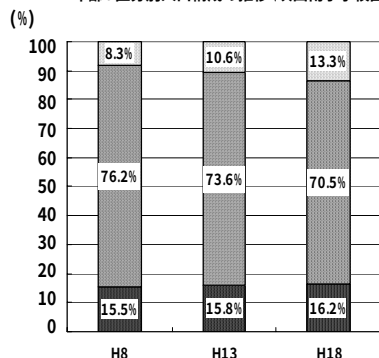
			H8	H13	H18	H13/H8	H18/H8
市全体	年少人口	総数(人)	51,888	51,002	51,246	0.98	0.99
	0～14歳	構成比(%)	15.5%	14.9%	14.8%		
	生産年齢人口	総数(人)	246,852	244,631	236,119	0.99	0.96
	15～64歳	構成比(%)	73.7%	71.3%	68.1%		
	老年人口	総数(人)	36,212	47,687	59,552	1.32	1.64
吹田南小学校区	65歳以上	構成比(%)	10.8%	13.9%	17.2%		
	年少人口	総数(人)	1,564	1,757	1,958	1.12	1.25
	0～14歳	構成比(%)	15.5%	15.8%	16.2%		
	生産年齢人口	総数(人)	7,704	8,206	8,527	1.07	1.11
	15～64歳	構成比(%)	76.2%	73.6%	70.5%		
吹田第六小学校区	老年人口	総数(人)	843	1,182	1,609	1.40	1.91
	65歳以上	構成比(%)	8.3%	10.6%	13.3%		
	年少人口	総数(人)	779	742	718	0.95	0.92
	0～14歳	構成比(%)	11.0%	11.2%	11.2%		
	生産年齢人口	総数(人)	5,269	4,646	4,233	0.88	0.80
吹田第六小学校区	15～64歳	構成比(%)	74.6%	69.9%	65.8%		
	老年人口	総数(人)	1,017	1,258	1,484	1.24	1.46
	65歳以上	構成比(%)	14.4%	18.9%	23.1%		

(資料:政策推進室資料)

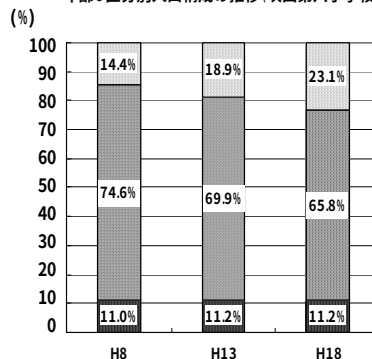
年齢3区分別人口構成の推移(市全体)



年齢3区分別人口構成の推移(吹田南小学校区)



年齢3区分別人口構成の推移(吹田第六小学校区)



2) 地区別人口・世帯数・年齢3区分人口

小学校区を単位とした人口等の現状を整理したが、今回の調査区域にかかわる町丁別での現状を整理する。ここでは、吹田南小学校区のうち、JR 東海道本線を挟んだ東側南吹田一・二丁目の区域、西側南吹田三丁目の区域、そして吹田第六小学校区の川岸町・南清和園町・清和園町の区域の3つについて動向を整理する。

【南吹田一・二丁目】

- 平成8年から平成13年にかけて人口が39人増加したが、その後減少し、平成18年までで6人の増加にとどまっており、ほぼ横ばい傾向（1.01倍）といえる。市全体の増加率と比較するとその増加率は低い。
- 世帯数も同様に、平成8年から13年にかけて41世帯増加したが、その後減少し、平成18年まででは14世帯の増加（1.03倍）にとどまっている。市全体の増加率と比較するとその増加率は低い。
- 人口密度は、31.5人/haと市全体97.3人/haより低く、工場群や低未利用な土地が区域内にまだ多くあることのあらわれと考えられる。
- 老年人口率は平成8年から平成18年にかけて、3.7%上昇し28.3%となっており、高齢化が進んでいるといえる。その比率は市全体（17.2%）より高い比率となっており、高齢化が進んでいる地域といえる。年少人口率は0.6%減少し、12.0%となっており、市全体（14.8%）より低い比率となっている。

【南吹田三丁目】

- 平成8年から平成13年にかけて人口が1人増加したが、その後減少し、平成18年までで9人の減少となっており、ほぼ横ばい傾向（0.99倍）といえる。市全体の人口が増加するなかで、横ばいから減少傾向にある区域となっている。
- 世帯数は増加傾向にあり、平成8年から18年にかけて98世帯増加し、1.23倍となっている。市全体の増加率と比較するとその増加率は高くなっている。
- また、人口の増加率よりも世帯の増加率が高く、平均世帯人員は縮小傾向で平成18年で2.1人/世帯となっている
- 人口密度は、55.8人/haと市全体97.3人/haより低く、工場群や低未利用な土地が区域内にまだ多くあることのあらわれと考えられる。
- 老年人口率は平成8年から平成18年にかけて、11.9%上昇し22.8%となっており、高齢化が進んでいるといえる。その比率は市全体（17.2%）より高い比率となっており、高齢化が進んでいる地域といえる。年少人口率は2.2%減少し、10.8%となっており、市全体（14.8%）より低い比率となっている。

【川岸町・南清和園町・清和園町】

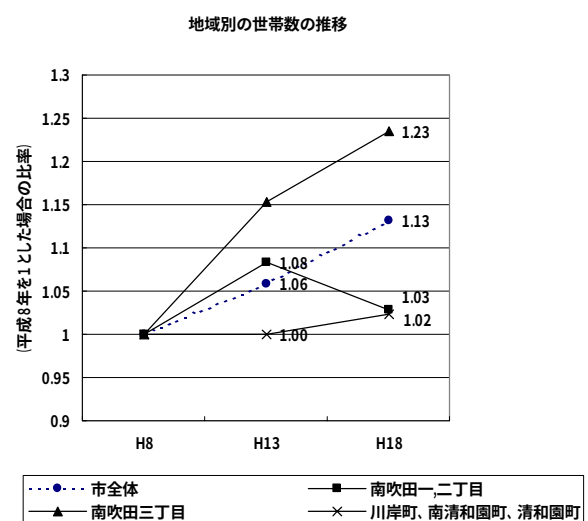
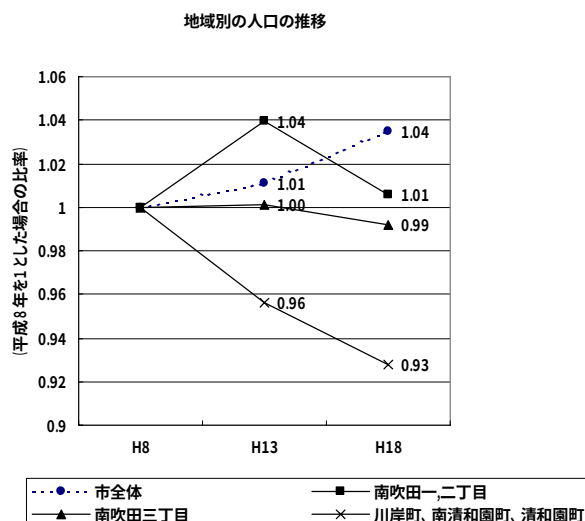
- 平成8年から平成18年にかけて人口が254人減少しており、0.93倍となっている。市全体の人口が増加するなかで、減少傾向にある区域となっている。
- 世帯数は平成8年から18年にかけて34世帯の増加でほぼ横ばい傾向（1.02倍）となっている。市全体の増加率と比較するとその増加率は低くなっている。
- また、人口が減少し世帯は増加しているため、平均世帯人員は縮小傾向で平成18年で2.2人／世帯となっている。
- 人口密度は、98.6人／haと市全体97.3人／haより若干高く、戸建て住宅を中心に土地利用が進んでいることのあらわれと考えられる。
- 老年人口率は平成8年から平成18年にかけて、10.3%上昇し24.5%となっており、高齢化が進んでいるといえる。その比率は市全体（17.2%）より高い比率となっており、高齢化が進んでいる地域といえる。年少人口率は1.4%上昇し、11.5%となっており、市全体（14.8%）より低い比率となっている。

（表）地区別人口・世帯の推移

各年10月1日現在

	H8	H13	H18	H13/H8	H18/H8	H8	H13	H18	H13/H8	H18/H8
	人口	人口	人口			世帯数	世帯数	世帯数		
	人口密度(人/ha)	人口密度(人/ha)	人口密度(人/ha)			世帯人員(人/世帯)	世帯人員(人/世帯)	世帯人員(人/世帯)		
市全体	339,561 94.0	343,321 95.1	351,489 97.3	1.01	1.04	133,471 2.5	141,270 2.4	151,134 2.3	1.06	1.13
南吹田一、二丁目	994 31.4	1,033 32.6	1,000 31.5	1.04	1.01	490 2.0	531 1.9	504 2.0	1.08	1.03
南吹田三丁目	1,069 56.3	1,070 56.3	1,060 55.8	1.00	0.99	418 2.6	482 2.2	516 2.1	1.15	1.23
川岸町、南清和園町 清和園町	3,518 106.2	3,364 101.6	3,264 98.6	0.96	0.93	1,465 2.4	1,465 2.3	1,499 2.2	1.00	1.02

（資料：政策推進室資料）

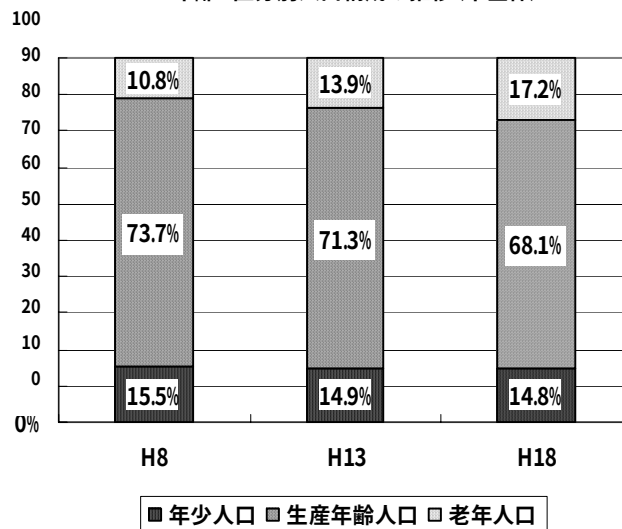


(表) 地区別年齢3区分別人口の推移

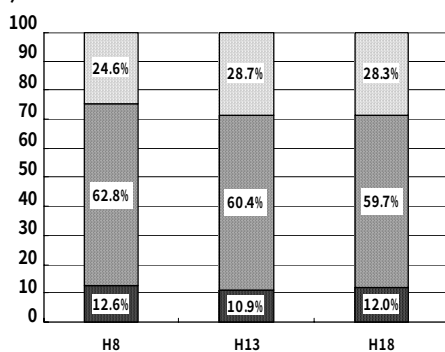
			H8	H13	H18	H13/H8	H18/H8
市全体	年少人口	総数(人)	51,888	51,002	51,246	0.98	0.99
	0～14歳	構成比(%)	15.5%	14.9%	14.8%		
	生産年齢人口	総数(人)	246,852	244,631	236,119	0.99	0.96
	15～64歳	構成比(%)	73.7%	71.3%	68.1%		
	老年人口	総数(人)	36,212	47,687	59,552	1.32	1.64
	65歳以上	構成比(%)	10.8%	13.9%	17.2%		
南吹田一・二丁目	年少人口	総数(人)	125	113	120	0.90	0.96
	0～14歳	構成比(%)	12.6%	10.9%	12.0%		
	生産年齢人口	総数(人)	624	624	597	1.00	0.96
	15～64歳	構成比(%)	62.8%	60.4%	59.7%		
	老年人口	総数(人)	245	296	283	1.21	1.16
	65歳以上	構成比(%)	24.6%	28.7%	28.3%		
南吹田三丁目	年少人口	総数(人)	139	130	114	0.94	0.82
	0～14歳	構成比(%)	13.0%	12.1%	10.8%		
	生産年齢人口	総数(人)	813	770	704	0.95	0.87
	15～64歳	構成比(%)	76.1%	72.0%	66.4%		
	老年人口	総数(人)	117	170	242	1.45	2.07
	65歳以上	構成比(%)	10.9%	15.9%	22.8%		
川岸町・清和園町・清和園	年少人口	総数(人)	356	360	374	1.01	1.05
	0～14歳	構成比(%)	10.1%	10.7%	11.5%		
	生産年齢人口	総数(人)	2,663	2,343	2,090	0.88	0.78
	15～64歳	構成比(%)	75.7%	69.6%	64.0%		
	老年人口	総数(人)	499	661	800	1.32	1.60
	65歳以上	構成比(%)	14.2%	19.6%	24.5%		

(資料: 政策推進室資料)

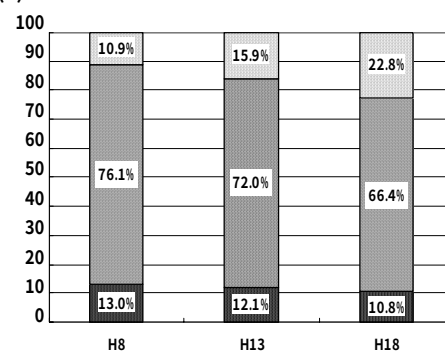
(%) 年齢3区分別人口構成の推移(市全体)



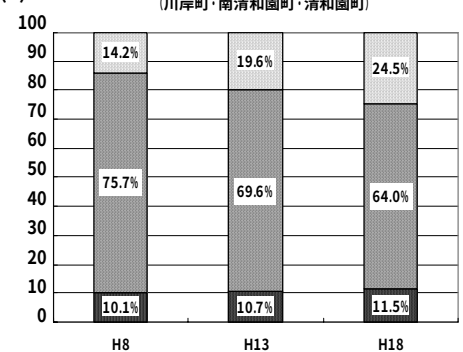
(%) 年齢3区分別人口構成の推移(南吹田一・二丁目)



(%) 年齢3区分別人口構成の推移(南吹田三丁目)



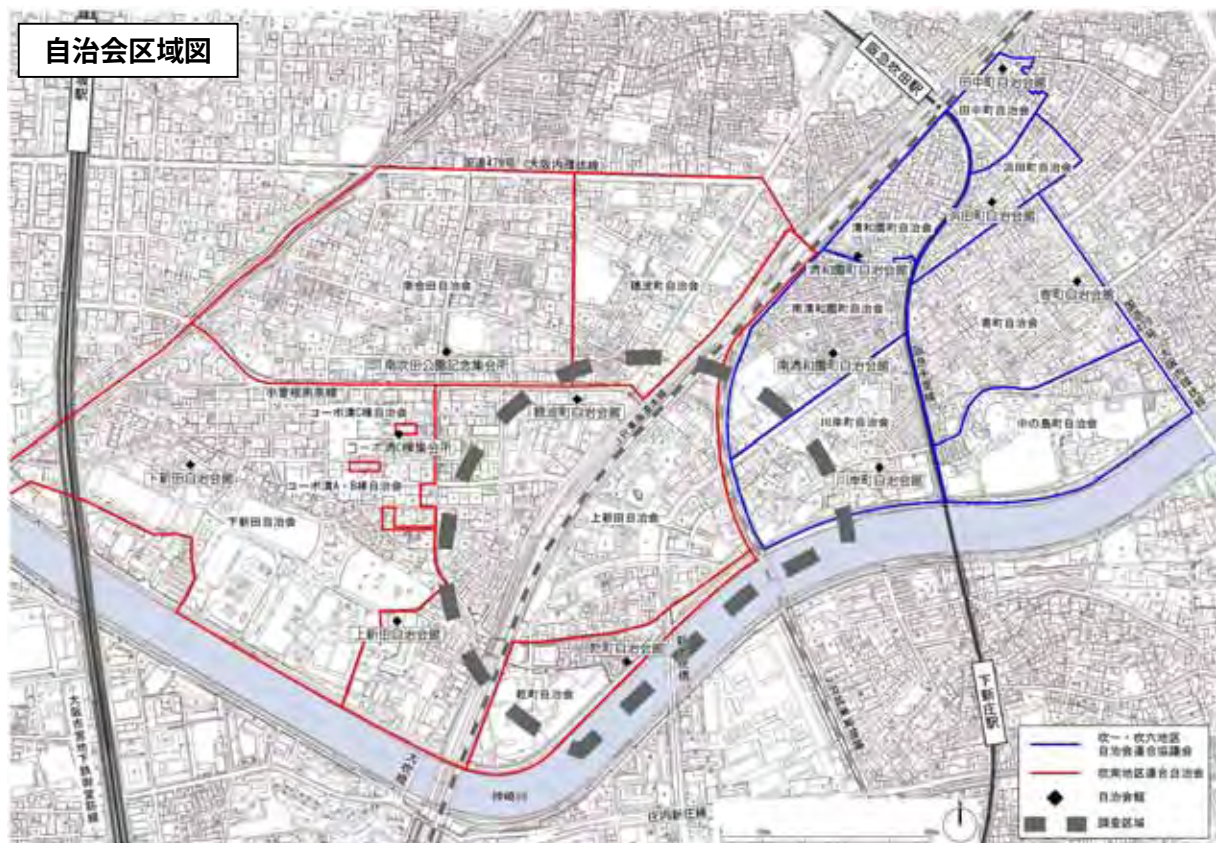
(%) 年齢3区分別人口構成の推移(川岸町・清和園町・清和園)



3) 自治会

調査区域内に含まれる自治会は、吹南地区連合自治会の「上新田自治会」「乾町自治会」と、吹一・吹六地区自治会連合協議会の「川岸町自治会」「南清和園町自治会」「清和園町自治会」である。

自治会名		各自治会に含まれる町丁界区域
吹南地区連合自治会	上新田自治会	南吹田一・三丁目の全部 南吹田二・四・五丁目の一部
	乾町自治会	南吹田二丁目の一部
	川岸町自治会	川岸町の全部
吹一・吹六地区自治会連合協議会	南清和園町自治会	南清和園町の全部
	清和園町自治会	清和園町の全部

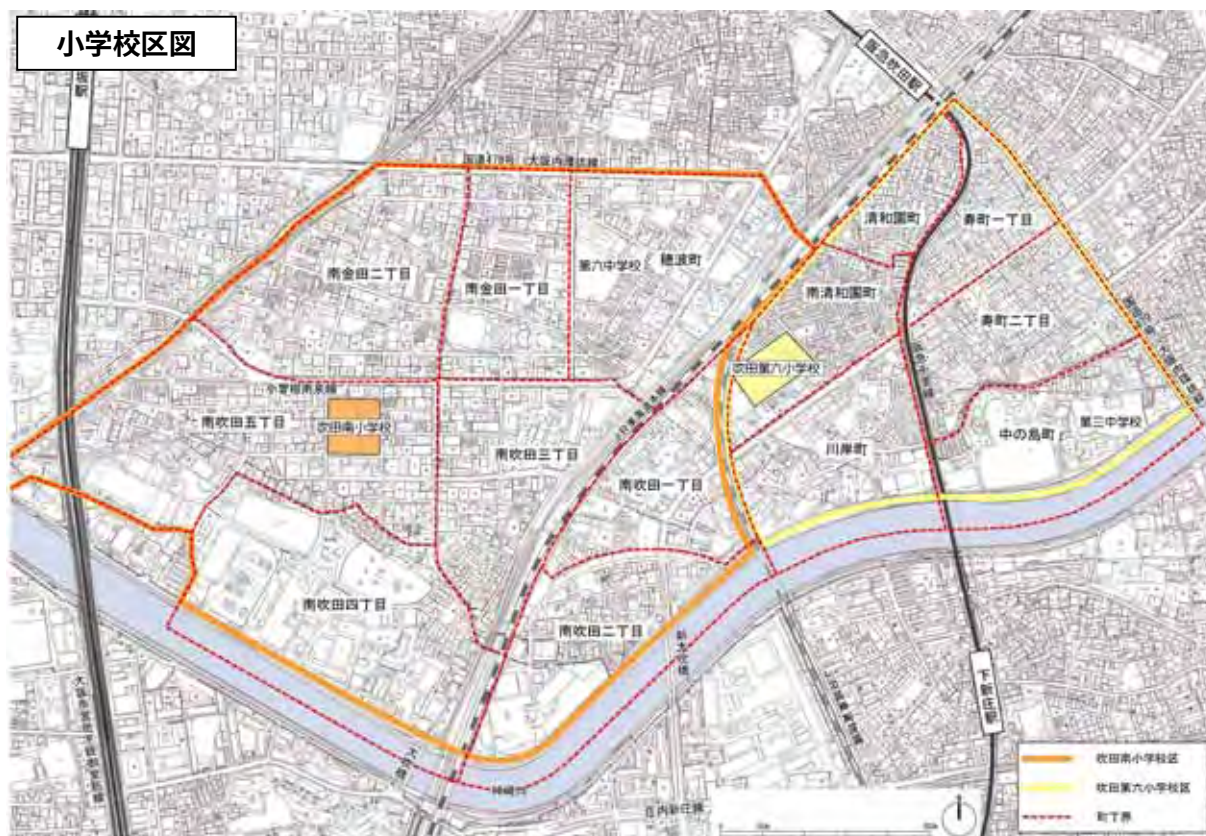


4) 小学校区

調査区域は、吹田南小学校区と吹田第六小学校区にまたがっている。

吹田南小学校区の児童数は増加傾向にあり、平成18年4月時点で児童数が742人、学級数が養護学級を含めて25クラスある。

吹田第六小学校区の児童数は減少傾向にあり、平成18年4月時点で児童数が308人、学級数が12クラスある。



(表) 吹田南小学校の児童数及び学級数の現状

	平成18年	
	児童数	学級数
1年生	145	5
2年生	146	4
3年生	101	3
4年生	120	3
5年生	111	3
6年生	101	3
小計	724	21
養護	18	4
合計	742	25

保有普通教室数	24
---------	----

(表) 吹田第六小学校の児童数及び学級数の現状

	平成18年	
	児童数	学級数
1年生	49	2
2年生	54	2
3年生	56	2
4年生	43	2
5年生	46	2
6年生	60	2
合計	308	12

保有普通教室数	16
---------	----

(資料：教育委員会資料)

5) まとめ

社会条件から整理できる調査区域の特徴や課題を整理すると以下のとおりである。

【吹田南小学校区】

- 人口は増加傾向である。
- 老年人口は増加しており、その比率も徐々に高まっているが、市平均と比べて低い老年人口率となっている。
- 年少人口は増加しており、その比率も徐々に高まっており、市平均と比べて高い年少人口率となっている。
- 小学校の児童数も増加傾向にあり、保有教室数に余裕がない状況となっている。

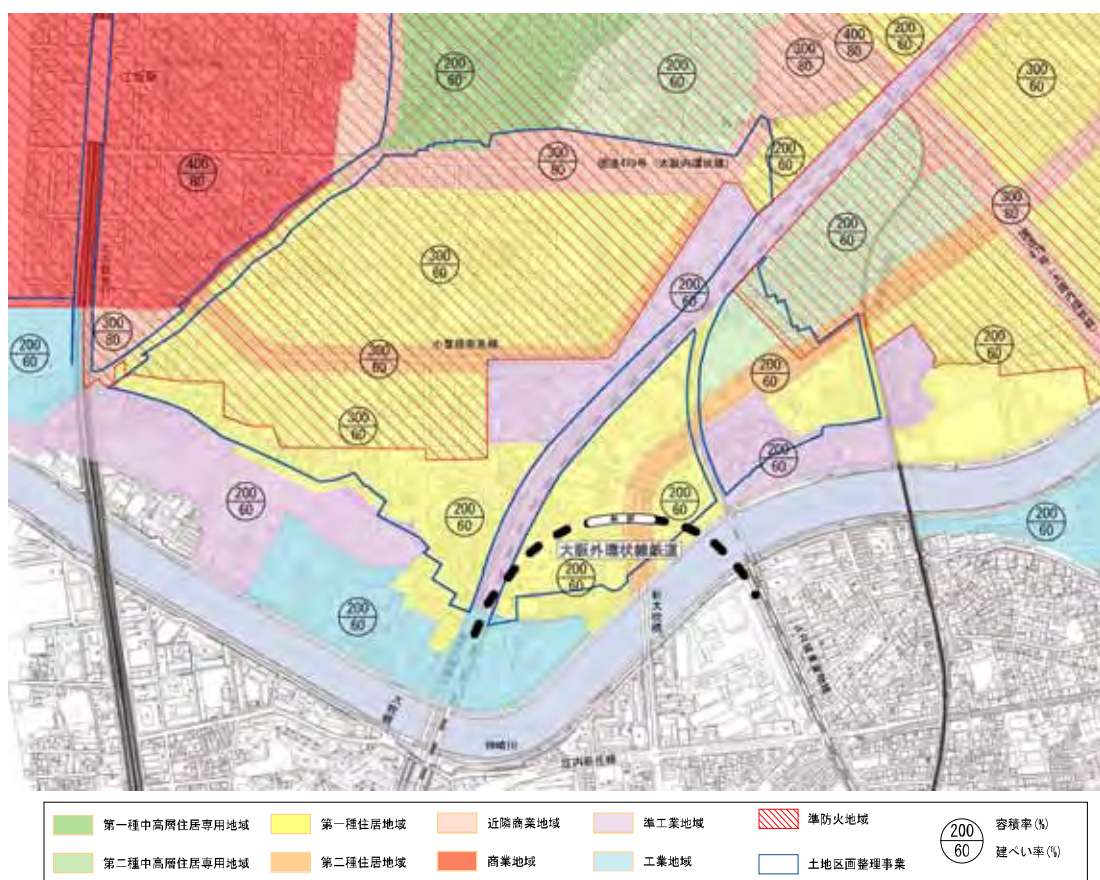
【吹田第六小学校区】

- 人口は減少傾向である。
- 老年人口は増加しており、その比率も徐々に高まってきており、市平均と比べて高い老年人口率となっている。
- 年少人口は減少しており、その比率は横ばい傾向となっているが、市平均と比べて低い年少人口率となっている。
- 小学校の児童数は減少傾向にあり、保有教室数には比較的余裕がある状況となっている。

(2) 土地・建物利用

1) 法的規制

- 十三高槻線沿道や小曽根南泉線沿道は第二種住居地域に定められている。
- JR 東海道線と小曽根南泉線に挟まれたエリアや神崎川沿いの下水処理場などが立地するエリアは準工業地域に定められている。
- 神崎川沿いの JR 東海道線を挟む大規模な工場が立地しているエリアは工業地域に定められている。
- そのほかは、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域などに定められている。
- 調査区域の範囲については、建ぺい率 60%、容積率 200%の指定がされている。
- 清和園町の全部と、南清和園町の一部は準防火地域に指定されている。



2) 土地利用現況面積

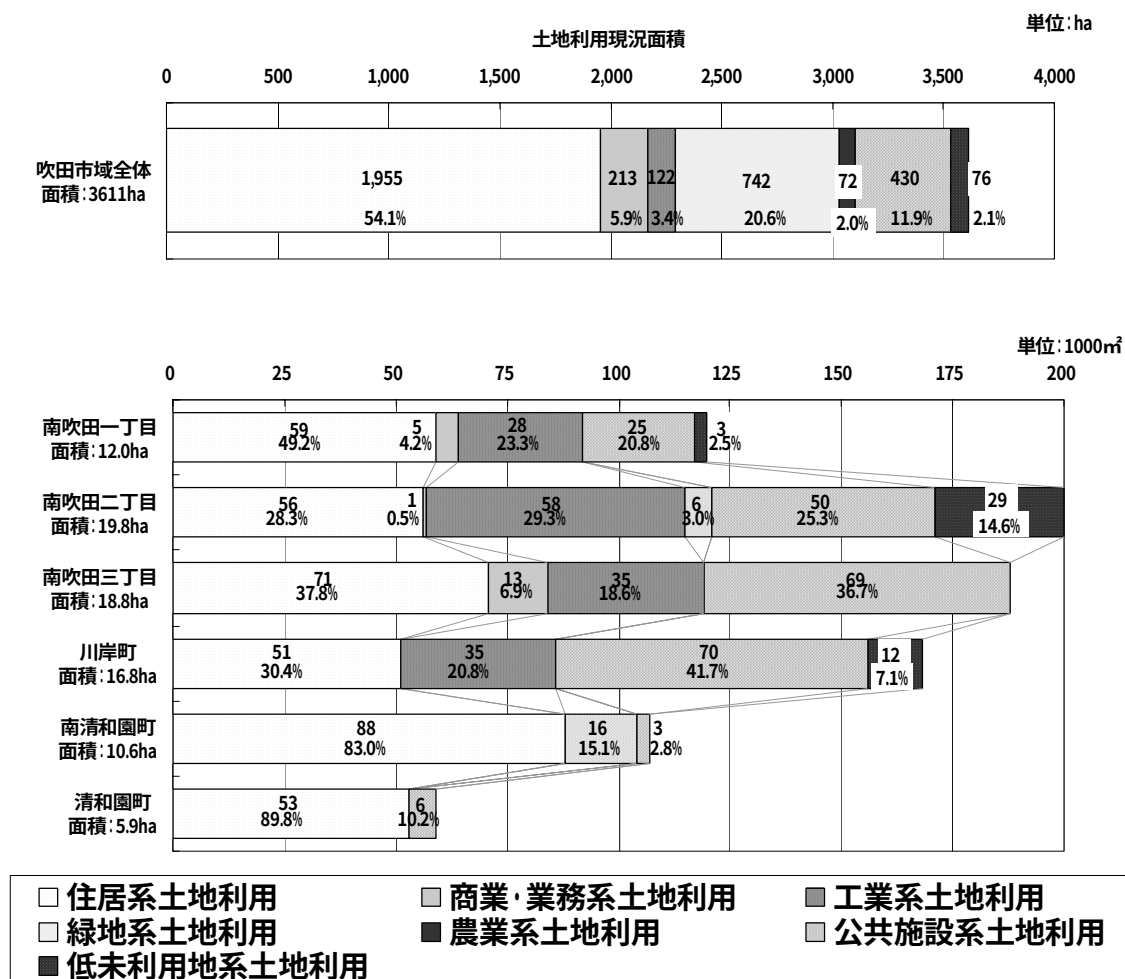
南清和園町、清和園町はその 8 割以上が住居系土地利用で占められおり、業務や工業等の土地利用がされていない。

川岸町では神崎川や下水処理施設を含む公共施設系土地利用が 4 割を占めているほかは、住居系と工業系となっており、住工が混在する土地利用となっている。

南吹田一・二丁目でも同様に、公共施設系土地利用以外は、工業系土地利用と住居系土地利用が多くを占めており、住工が混在する土地利用となっている。また、南吹田二丁目では、河川敷や大阪外環状線鉄道の軌道敷を含むため、低未利用地系土地利用の比率が 14.6%と他と比較すると高くなっている。

南吹田三丁目では、工業系土地利用が 18.6%と南吹田一・二丁目や川岸町と比べると若干低い比率ではあるが、やはり住工混在の土地利用といえる。また、商業・業務系の土地利用比率が 6.9%と他と比較して若干高くなっている。

全体的に緑地系土地利用の比率が市域全体の比率と比べて低くなっている。



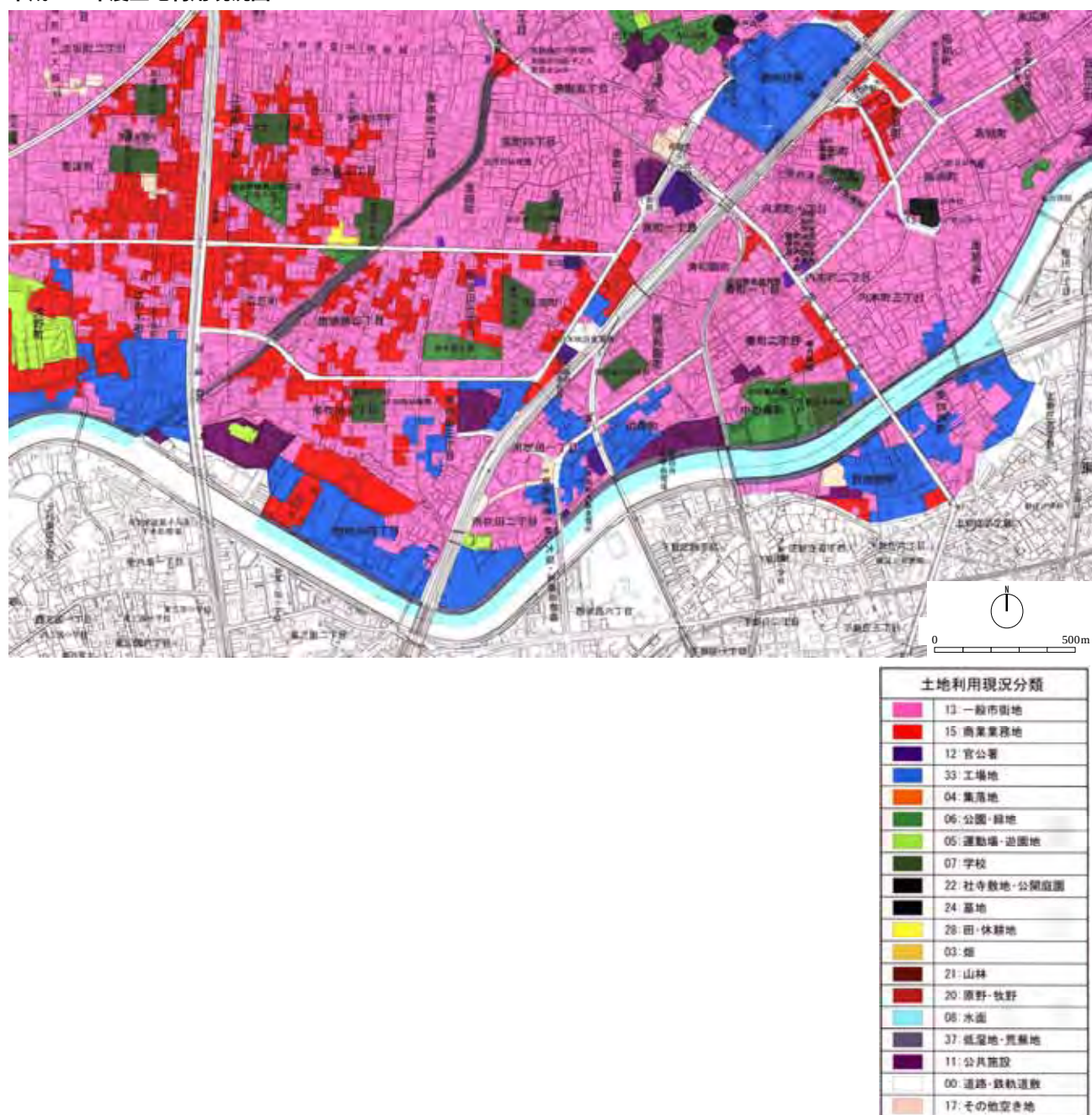
(資料: 平成 18 年度都市計画基礎調査)

【凡例区分内訳】

住居系土地利用	一般市街地
商業・業務系土地利用	商業業務地、官公署
工業系土地利用	工場地
緑地系土地利用	公園・緑地、運動場遊園地、学校、社寺敷地、墓地
農業系土地利用	田、畑
公共施設系土地利用	水面、公共施設、道路鉄軌道敷
低未利用地系土地利用	低湿地荒廃地、山林、原野・牧野、その他空き地

土地利用現況図をみると、神崎川沿いで工業地としての利用がみられる。また、JR 東海道線西側の南吹田三丁目・五丁目などでは、商業業務地としての利用もあり、江坂駅周辺の商業業務の集積と連担している。

平成18年度土地利用現況図



(資料：平成18年度都市計画基礎調査)

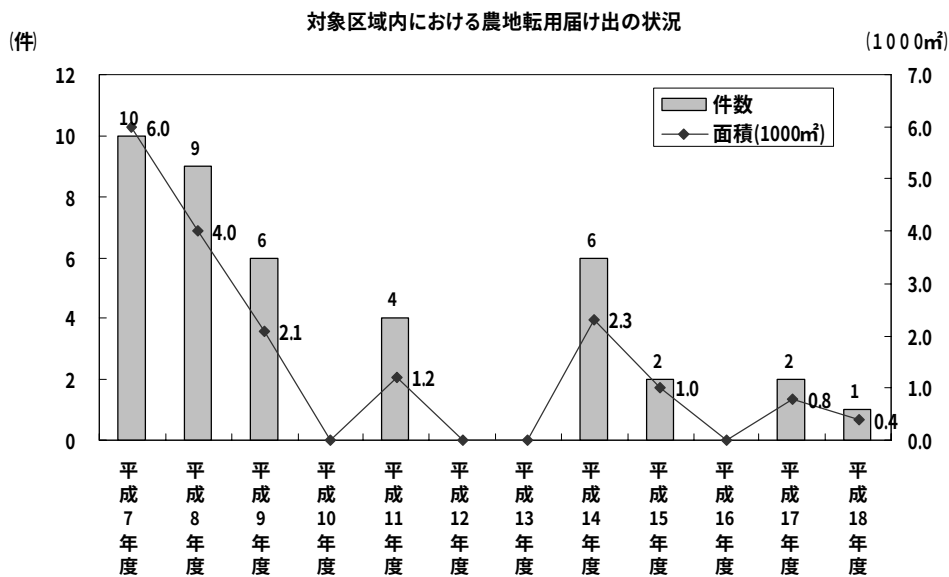
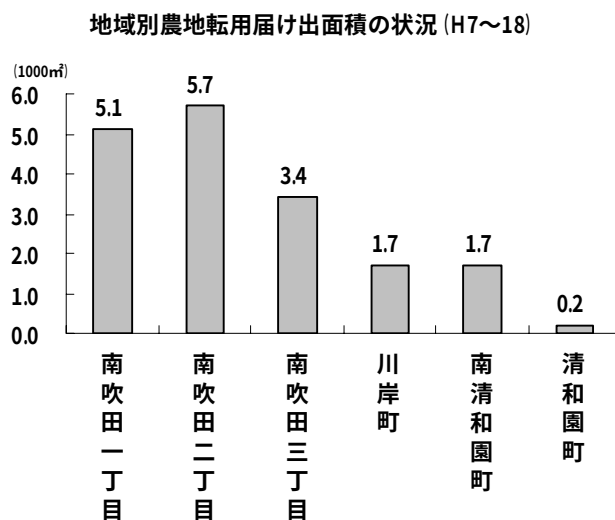
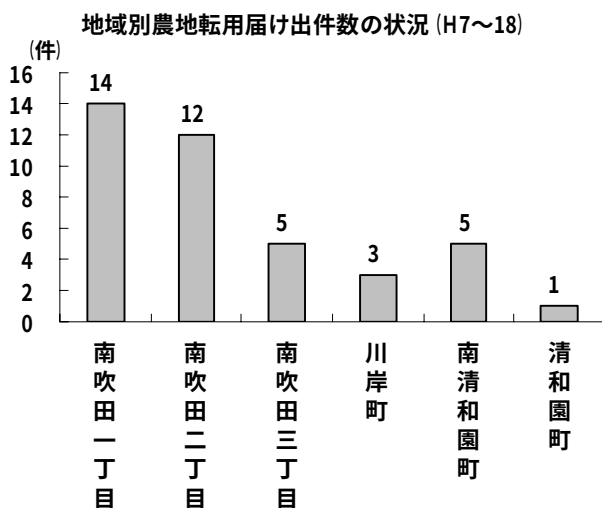
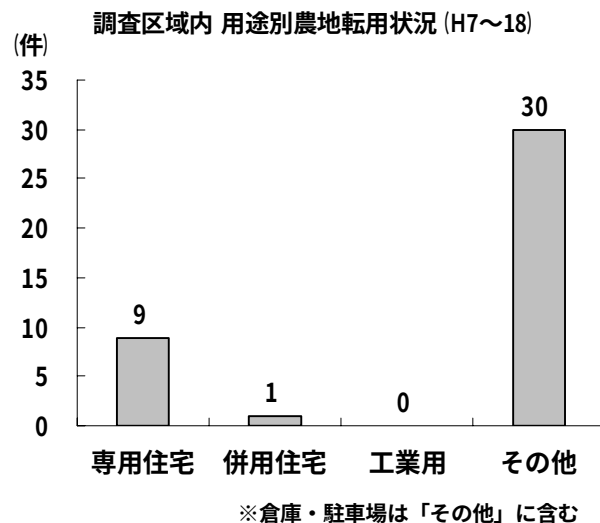
3) 農地転用

用途別の農地転用の状況を見ると、駐車場などを含む「その他」の用途への転用が多くを占めている。

地域別の届け出件数をみると、平成7年度から平成18年度までの12年間で、南吹田一丁目14件、南吹田二丁目12件の届け出がある。

地域別の届け出面積をみると、平成7年度から平成18年度までの12年間の合計は、南吹田一丁目で5,100㎡、二丁目において5,700㎡となっている。

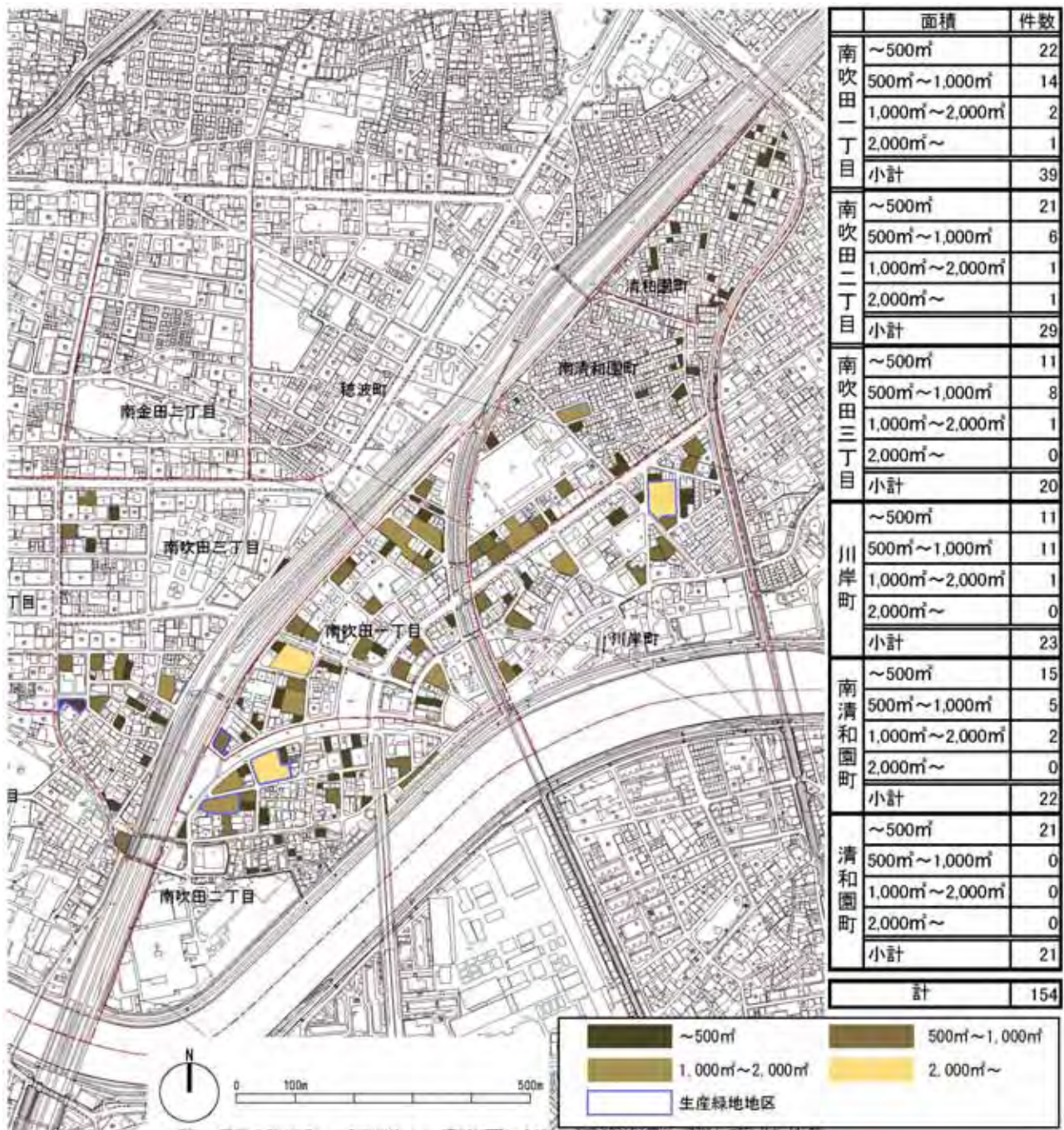
農地自体が少なくなっていることから、農地転用の件数、面積とも経年的には徐々に減少傾向にあるといえる。



(資料：平成16年度都市計画基礎調査(平成16年度以降は農業委員会資料))
平成18年10月1日現在

4) 低未利用地

駐車場や農地などの低未利用地の状況をみると、南吹田一・二丁目のエリア、川岸町で件数、面積とも多いことがわかる。特に、2,000 m²以上の大規模な敷地も3箇所あり、それ以外の敷地も連担しているところもあり、隣接する複数の敷地を一体的にとらえると大規模な敷地はさらに多くなる。清和園町、南清和園町では、500 m²未満の小規模なものが大半を占めている。南吹田三丁目では20件と他に比べると少なくなっている。

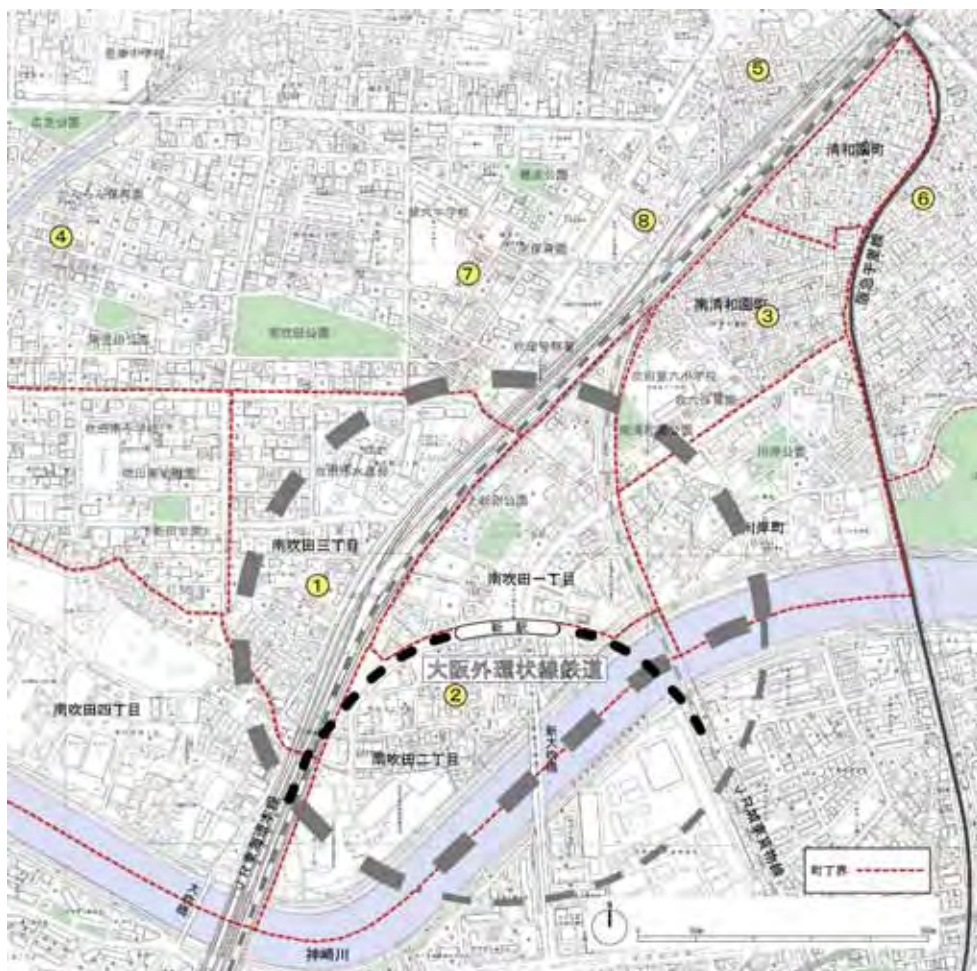
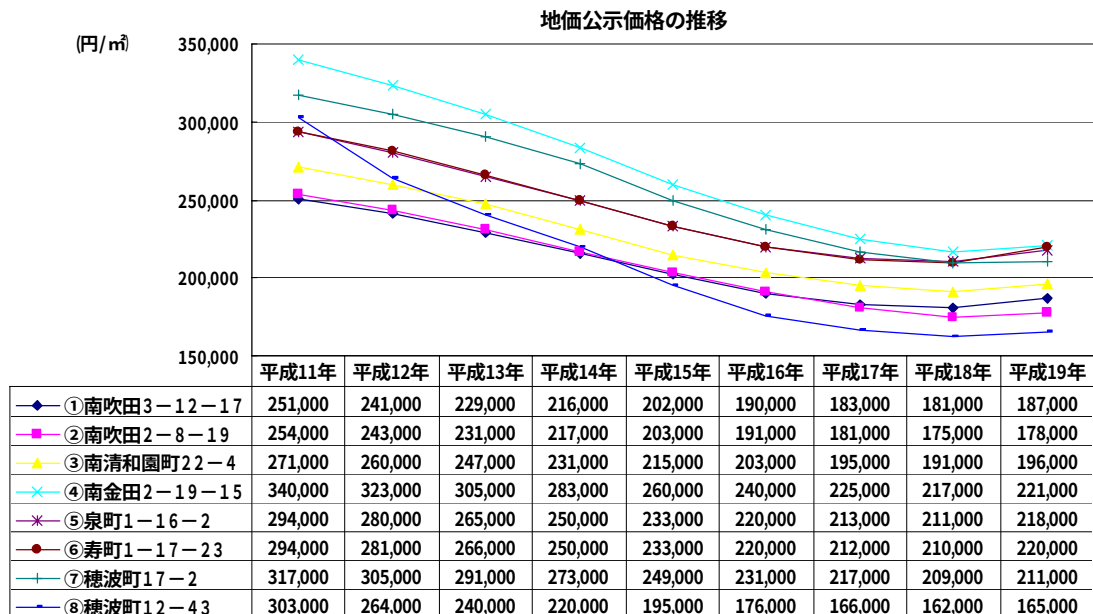


平成17年11月現在

5) 地価公示価格

調査区域及び周辺の地価公示価格の推移をみると、近年地価は下落傾向を続けていたが、平成 19 年（2007 年）から全ての標準地において上昇傾向に転じている。

地価公示標準地のうち、調査区域にある南吹田二丁目、三丁目、南清和園町の地価をみると、平成 19 年（2007 年）時点で 17～19 万円台／㎡となっている。周辺の南金田、泉町などは 22 万円台／㎡程度となっており、周辺と比べると調査区域の地価は若干低い。



6) 建物用途別現況

都市計画基礎調査の建物用途別現況調査の平成元年度と平成 15 年度を比較して、その立地建物用途の推移を見ると、平成元年度では住工混在の市街地の色合いが濃かったが、徐々に、輸送施設や業務施設への転換が進んでいることがわかる。

また、集合住宅をはじめとする住居系の建物も増えてきている。



建物用途別現況図凡例

中分類	小分類	色別	
官公署施設	国家施設	赤茶色	
	自治体行政施設		
	保安施設		
	通信施設		
運輸署施設	輸送施設	茶色	
	流通施設		
	保管施設	茶色	
	車庫施設		
供給 処理施設	供給施設	茶色	
	処理施設		
文教施設	学校教育施設 1	緑色	
	文化施設 1		
	宗教施設		
	記念施設		
	学校教育施設 2	緑色	
	各種教育施設		
	研究施設		
	文化施設 2		
医療厚生施設	運動施設	緑色	
	医療施設 1	橙色	
	社会保険施設		
	医療施設 2	橙色	
	保健施設		
遊興宿泊施設 興行施設	興行施設	赤紫色	
	スポーツ興行施設 1		
	遊興施設 1	紫色	
	スポーツ興行施設 2		
	遊興施設 2		
販売商業施設	集合販売施設	赤色	
	一般店舗施設		
	サービス商業施設		
業務施設	業務施設	桃色	
	専門的業務施設		
	情報・報道施設		
工業施設	製造工業施設	青色	
	サービス工業施設		
住居施設	一戸建住宅	黄色	
	長屋建住宅		
	共同住宅	山吹色 黒斜線	
	併用住宅	注 1 参照	
農林漁業施設	農林漁業施設	黄緑色	
その他施設	その他の施設	水色	

(資料：平成元年度・15年度都市計画基礎調査)

【業務施設の推移】

業務施設（事務所・銀行など）は、南吹田一丁目、三丁目、川岸町で業務施設の立地が 20 件以上立地している。

平成元年度から平成 15 年度の動向をみると、南吹田三丁目で 23 件から 35 件と立地件数が増加している。南吹田一丁目、二丁目、川岸町では減少傾向にある。

また、調査区域周辺の南金田一丁目・二丁目などでも業務施設の立地がみられる。

平成元年度



平成 15 年度



(資料：平成元年度・15年度都市計画基礎調査)

【運輸施設の推移】

運輸施設（倉庫・配送場など）は、平成元年度時点では、南吹田三丁目で 21 件と周辺に比べ多く立地しているが、平成 15 年度時点では、南吹田一丁目、二丁目、川岸町でも立地が進み、南吹田一丁目で 35 件、二丁目で 22 件、三丁目で 34 件、川岸町で 15 件となっている。

平成元年度



平成 15 年度



（資料：平成元年度・15 年度都市計画基礎調査）

【工業施設の推移】

工業施設（工場など）が最も多く立地している川岸町では平成元年時点で 13 件の立地があったが、平成 15 年度時点では 7 件に減少している。そのほか、南吹田一丁目、二丁目、三丁目でも減少している。

平成元年度



平成 15 年度



(資料：平成元年度・15年度都市計画基礎調査)

【共同住宅の推移】

共同住宅の立地は全体的に増加しており、特に南吹田三丁目では平成元年度時点で 15 件と比較的
多く立地していたが、平成 15 年度時点ではさらに増加しており 23 件の立地となっている。

そのほか、南吹田一丁目、二丁目、川岸町、南清和園町でも増加している。

※共同住宅：2 以上の住戸又は住室を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの。

平成元年度



平成 15 年度



(資料：平成元年度・15 年度都市計画基礎調査)

7) 建物用途別面積

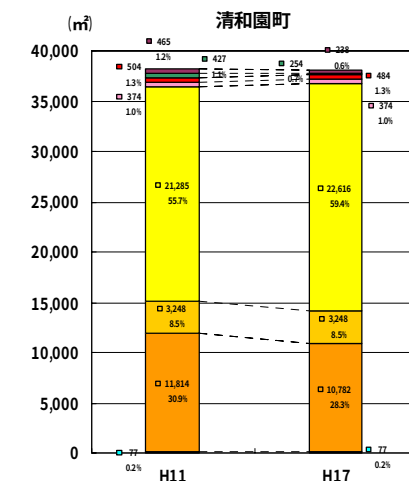
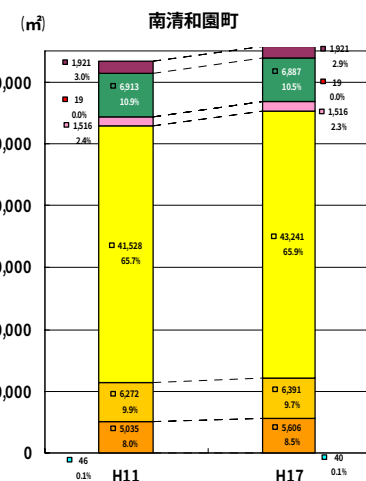
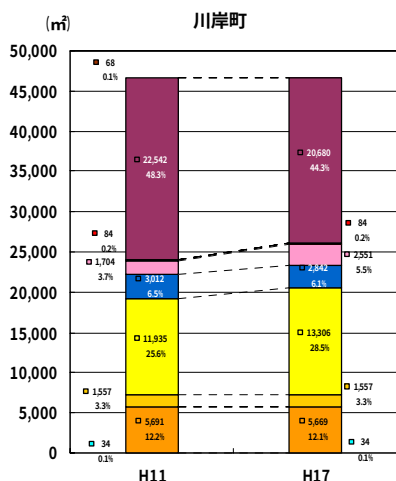
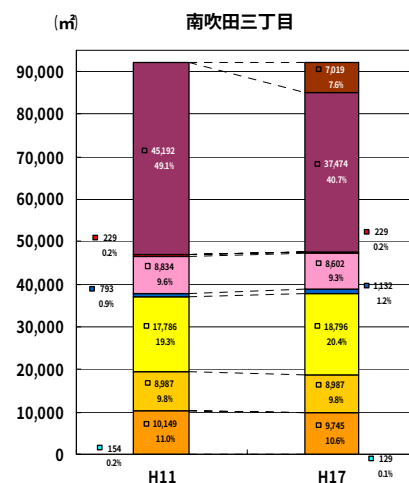
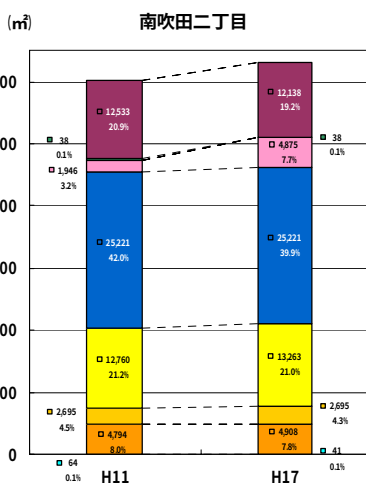
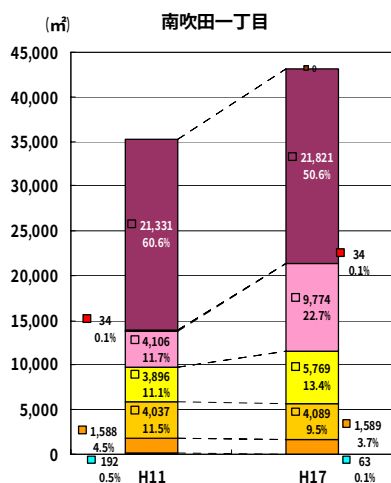
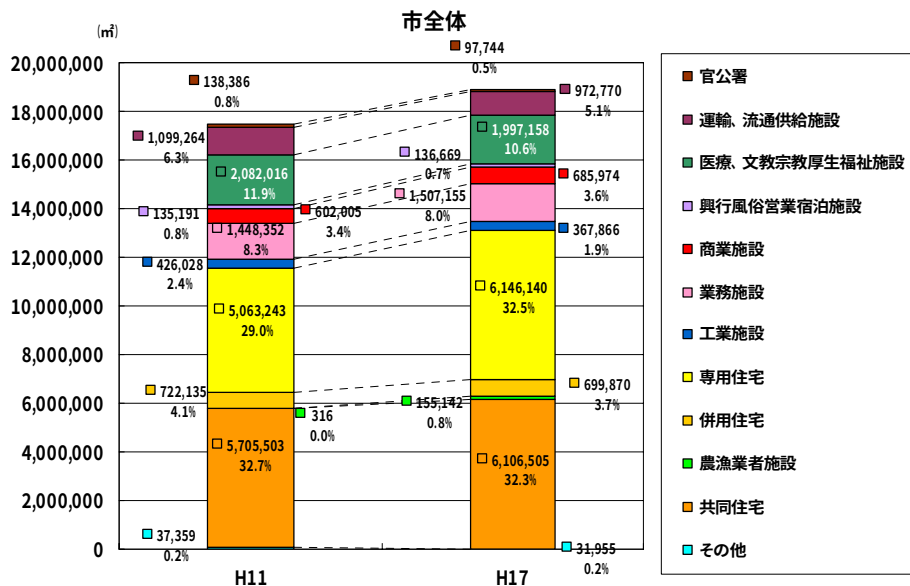
南吹田一丁目、二丁目では全体床面積が増加する中において、業務施設や専用住宅の面積増加がみられる。業務施設の件数は減少していることから、業務施設の更新などにより面積が増加していると考えられる。

南吹田三丁目では、平成元年から 15 年の間で共同住宅や業務施設、運輸施設の件数が増加している

ことがわかったが、平成 11 年度と 17 年度の間ではその面積に変化は少ないことから、平成元年度から 11 年の間にそれらの施設の新規立地が進んだと考えられる。また、専用住宅は、その更新や新規立地により面積が若干増えている。

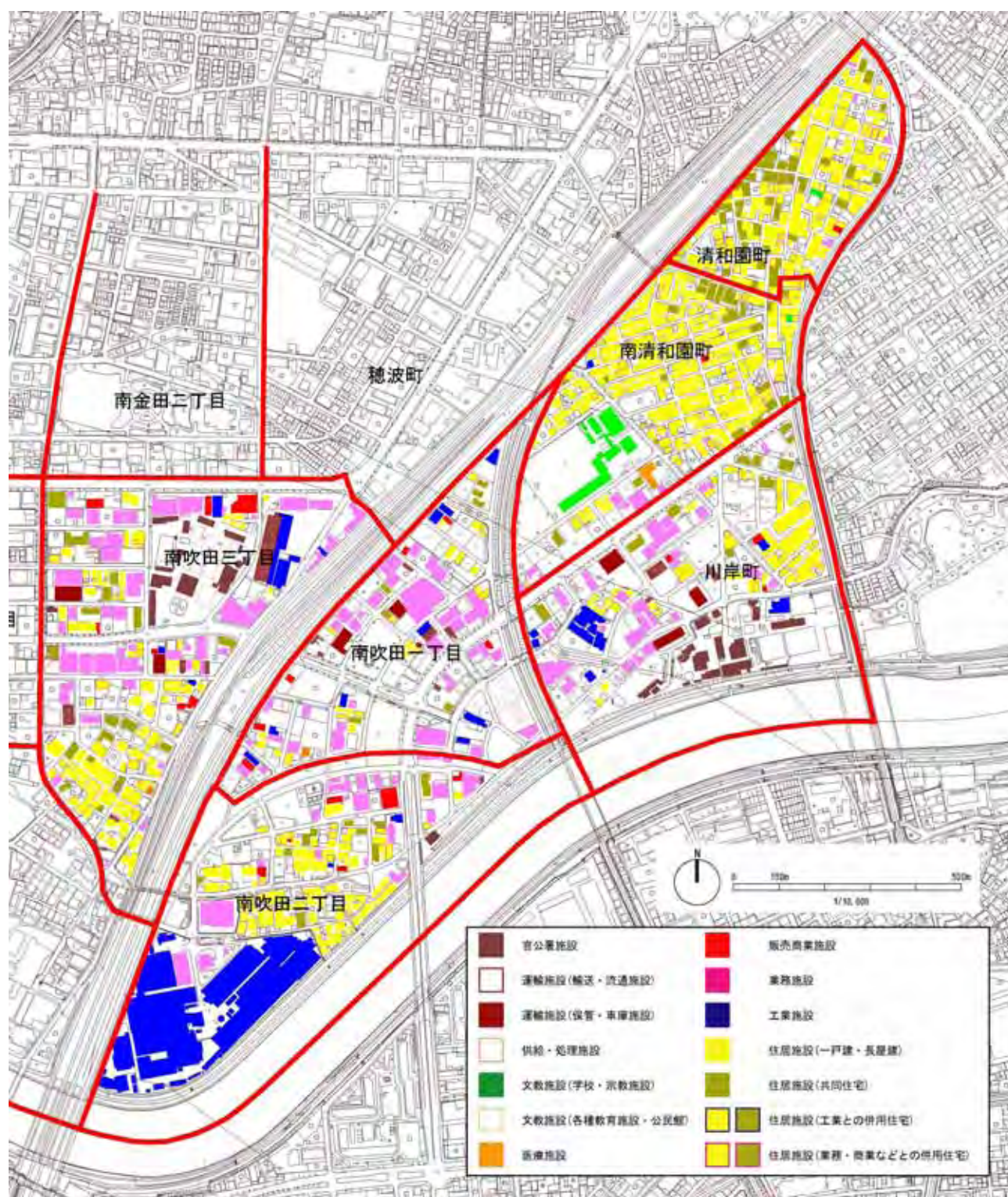
川岸町でも南吹田三丁目と同様の傾向となっている。

南清和園町、清和園町では、建物用途の 6 割前後を専用住宅が占めており、この専用住宅の更新や新規立地により、面積が若干増加している。



(資料：平成 11 年度・17 年度都市計画基礎調査)

【参考：平成17年度建物用途別現況】

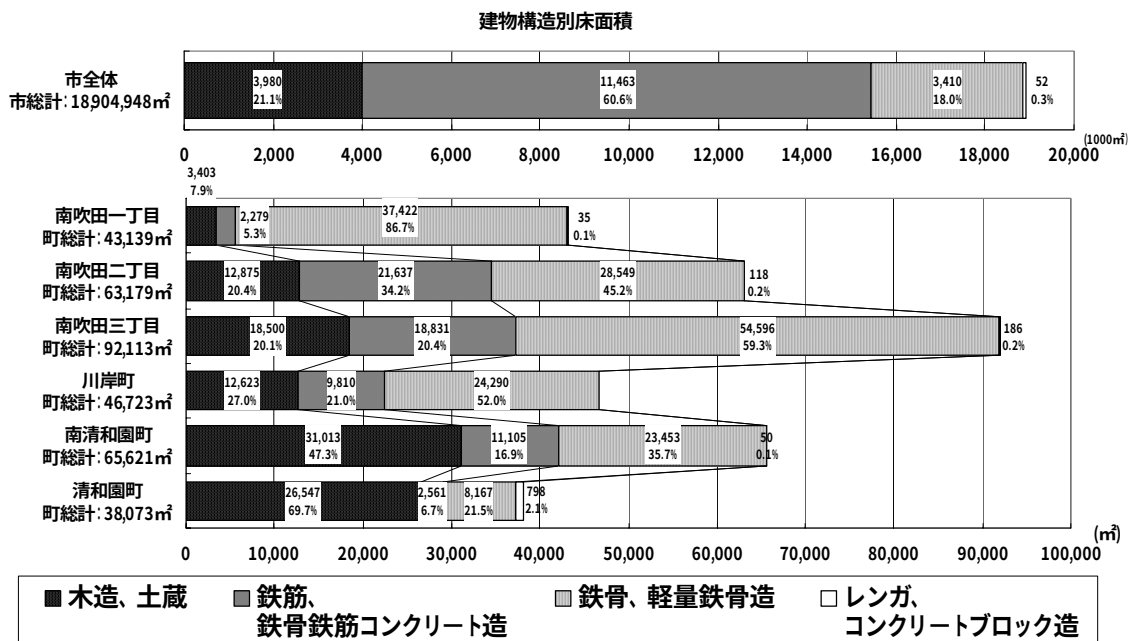


8) 建物構造別床面積

木造の建物は清和園町では 7 割近く、南清和園町では 5 割近くを占めており、市全体の比率と比較すると、高い比率となっている。後述の建物年齢別床面積の状況とあわせて考えると、耐震性に課題のある木造住宅が多いことが予想され、防災面での課題があるといえる。

南吹田二丁目、三丁目、川岸町では、木造の建物比率が 2～3 割と市全体の比率と同程度となっているが、市全体と比べると鉄筋コンクリート造は比較的少なく鉄骨造が過半数を占めている。

南吹田一丁目では木造の比率が 1 割を下回っており、鉄骨造が 8 割以上を占めている。



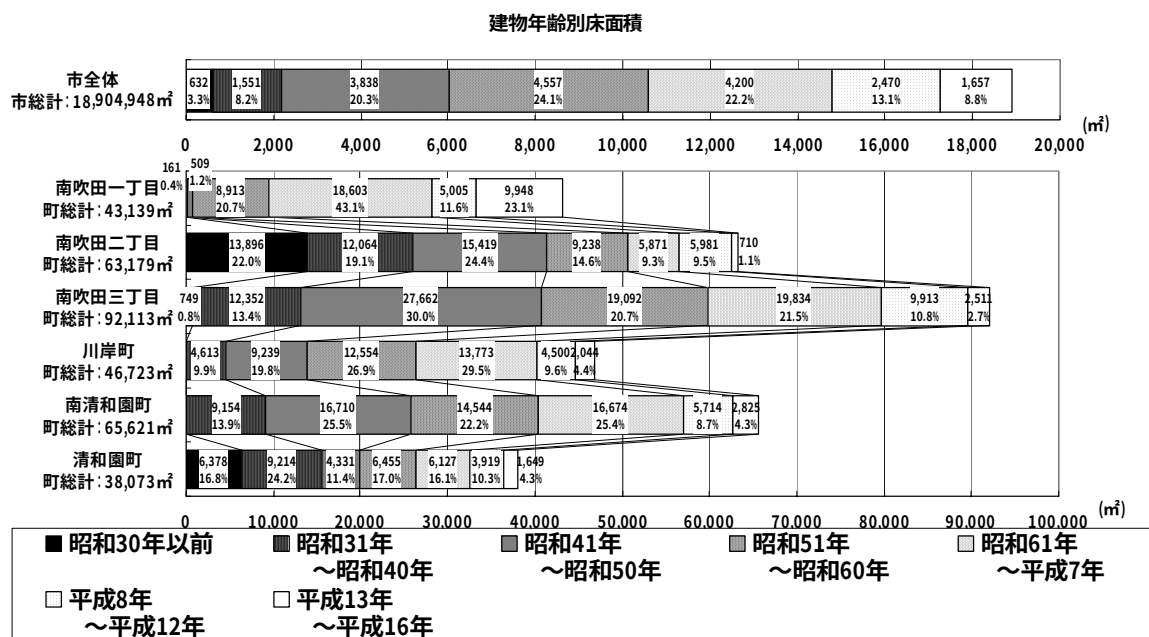
(資料：平成 17 年度都市計画基礎調査)

9) 建物年齢別床面積

昭和 30 年以前の古い建物の比率をみると、清和園町で 16.8%、南吹田二丁目で 22.0%と市全体の比率と比較すると高い比率となっている。

昭和 56 年以降の建物がいわゆる新耐震基準を満たしているが、各町における昭和 50 年以前の建物比率でその対応状況を概観すると、清和園町と南吹田二丁目昭和 50 年以前の建物が過半数を超えている。清和園、南吹田三丁目では 4 割前後の建物が昭和 50 年以前となっている。

南吹田一丁目では、昭和 50 年以前の建物が 1.6%と他と比べると低い比率となっている。

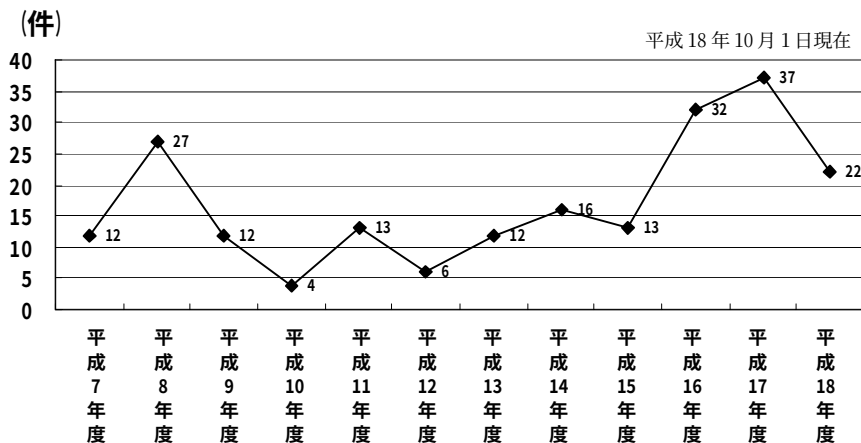


(資料：平成 17 年度都市計画基礎調査)

10) 建物新築件数の推移

平成 7 年度から 18 年度の調査区域における建物新築件数は、平成 15 年度までは年間 10 件前後で推移していたが、平成 16 年～18 年は 30 件前後の新築があり、建築活動が活発化している傾向がみられる。

建物新築状況 (H7～18)



(資料：平成 16 年度都市計画基礎調査 (平成 16 年度以降は建築計画概要書による))

11) 町別用途別建物新築状況

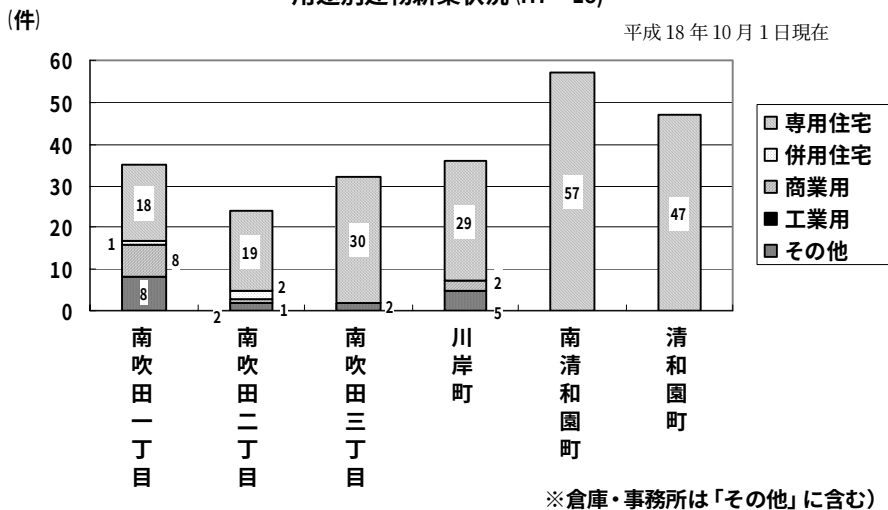
平成 7 年度から 18 年度の町別の新築建物の件数をみると、南清和園町が最も多くなっており、ついで清和園町、川岸町、南吹田三丁目と続く。

南清和園町、清和園町は新築建物のすべてが専用住宅となっている。そのほかの町でもその多くが専用住宅となっている。南吹田一丁目では商業用の建物が 8 件 (22.8%) 新築されており、他の地区と比較すると商業用の比率が高くなっている。

平成 13 年度以降の建築確認概要書の内訳を詳細にみると、専用住宅のほとんどは戸建て住宅であるが、共同住宅も全体で 10 件申請されている。

事業所などの建物としては、「倉庫業ではない倉庫」の申請が 10 件と最も多く、ついで「事務所」が 8 件と多くなっている。

用途別建物新築状況 (H7～18)



(資料：都市計画基礎調査 (H16 以降は建築確認概要書))

12) まとめ

土地・建物利用の状況から整理できる調査区域の特徴や課題を整理すると以下のとおりである。

【南吹田一・二丁目付近】

- 倉庫や物流センターなどの流通機能が立地している。業務施設、工業施設は減少傾向にある。
- 南吹田二丁目には大規模な工場（ネオマックス）が立地している
- 低未利用地などが土地利用転換され、賃貸マンションの供給がいくつかみられる。
- 共同住宅は、3 階～6 階建て賃貸マンションや 2 階建てハイツ、木造アパートなどの賃貸共同住宅である。
- 低未利用地は農地、駐車場などの土地利用がされている。
- 1,000 m²以上の低未利用地も 5 箇所あり、そのうち 2 箇所は 2,000 m²以上の敷地である。低未利用地が連担する所もある。

【南吹田三丁目付近】

- 倉庫や物流センターなどの流通機能と、業務施設が立地している。
- 流通、業務機能は事業所が入れ替わりながらも機能的には継続するとともに、新規立地も進んでいる。
- 小曽根南泉線（フラワーロード）沿いには商店などの立地もみられる。
- 工業施設は数件の立地にとどまっている。また周辺の穂波町ではアサヒビール関連の大規模な物流企業も立地している。
- 低未利用地などの土地利用が転換して、賃貸マンションの供給が活発である。
- 共同住宅は、3 階建て程度の賃貸マンションや 2 階建てハイツ、木造アパートなどの賃貸共同住宅である。
- 小曽根南泉線（フラワーロード）沿道（南金田一丁目）には 9 階建ての賃貸マンションや 10 階建ての分譲マンションなど、高層マンションも立地している。
- 低未利用地は、主に駐車場としての土地利用がされている。
- 1,000 m²以上の低未利用地は 1 箇所だけであり、500 m²未満の比較的小規模な敷地が多い。
（※調査区域外であるがエリア西側に、ゴルフ練習場など企業保有の大規模敷地がある）

【川岸町・南清和園町・清和園町付近】

- 川岸町には倉庫や物流センターなどの流通機能が立地しており、業務施設、工業施設は減少傾向にある。
- 十三高槻線沿道に業務施設が立地している。
- 低未利用地などの土地利用が転換して、賃貸マンションの供給がいくつかみられる。
- 共同住宅は 3 階建賃貸マンションや 2 階建ハイツ、木造アパートなどの賃貸共同住宅である。
- 低未利用地は農地、駐車場などの土地利用がされている。
- 1,000 m²以上の低未利用地も 3 箇所あるが、清和園町、南清和園町では小規模な敷地が多い。
十三高槻線沿道や川岸町では低未利用地が連担している所もある。

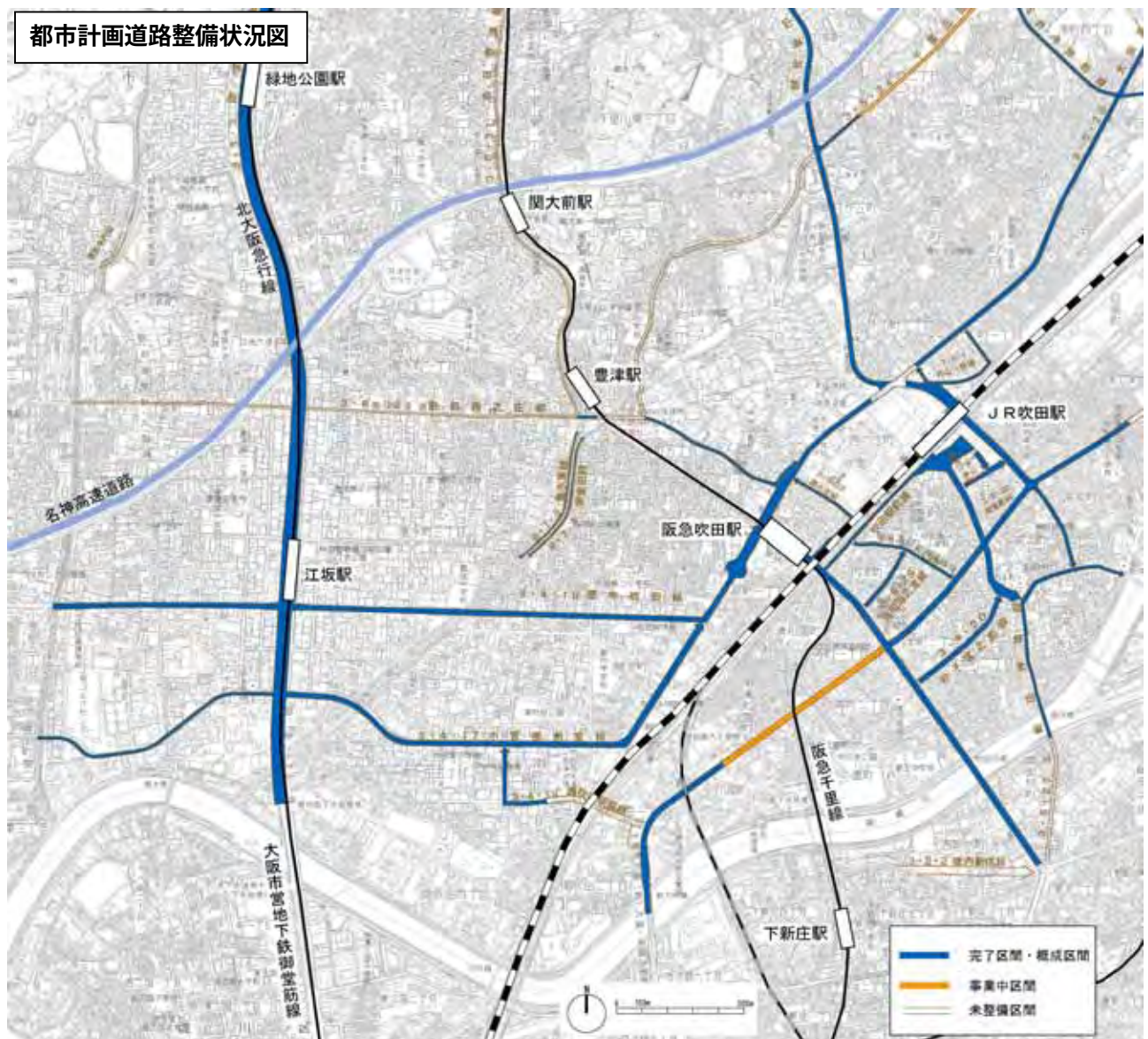
(3) 道路

1) 都市計画道路網

調査区域内を通る都市計画道路としては、未整備区間のある「西吹田駅前線」及び、事業中区間の
ある「十三高槻線」がある。

都市計画道路十三高槻線は、高槻から新大吹橋を経て十三へ至る幹線道路であり、南吹田地域と周
辺地域を結ぶ重要な道路であり、現在、阪急千里線を地下で立体交差するための工事を含め、内環状
線から吹田第六小学校前付近の区間（寿町工区）で事業が進められている。計画では平成 22 年度末
に開通予定である。

都市計画道路西吹田駅前線は、JR 東海道線の東西市街地を結び、大阪外環状線鉄道の新駅へのアク
セス路となる重要な道路であり、大阪外環状線鉄道の新駅設置にあわせた整備を計画している。



2) 調査区域の道路現況

土地区画整理事業が施行された南吹田一～三丁目や川岸町では、幅員 6m以上の道路延長比率がほぼ過半をしめており、一定の道路基盤・道路体系が整備されている。

南吹田二丁目南側の市街地では、幅員 4m未満の道路も比較的多く、幅員 4m未満の狭隘道路の率は、南吹田二丁目で 22.0%となっているほか、川岸町で 22.1%となっている。

また、南清和園町、清和園町における、幅員 4m未満の狭隘道路の率は、それぞれ 17.8%、13.7%であり、幅員 6m未満の道路が大半を占めている。

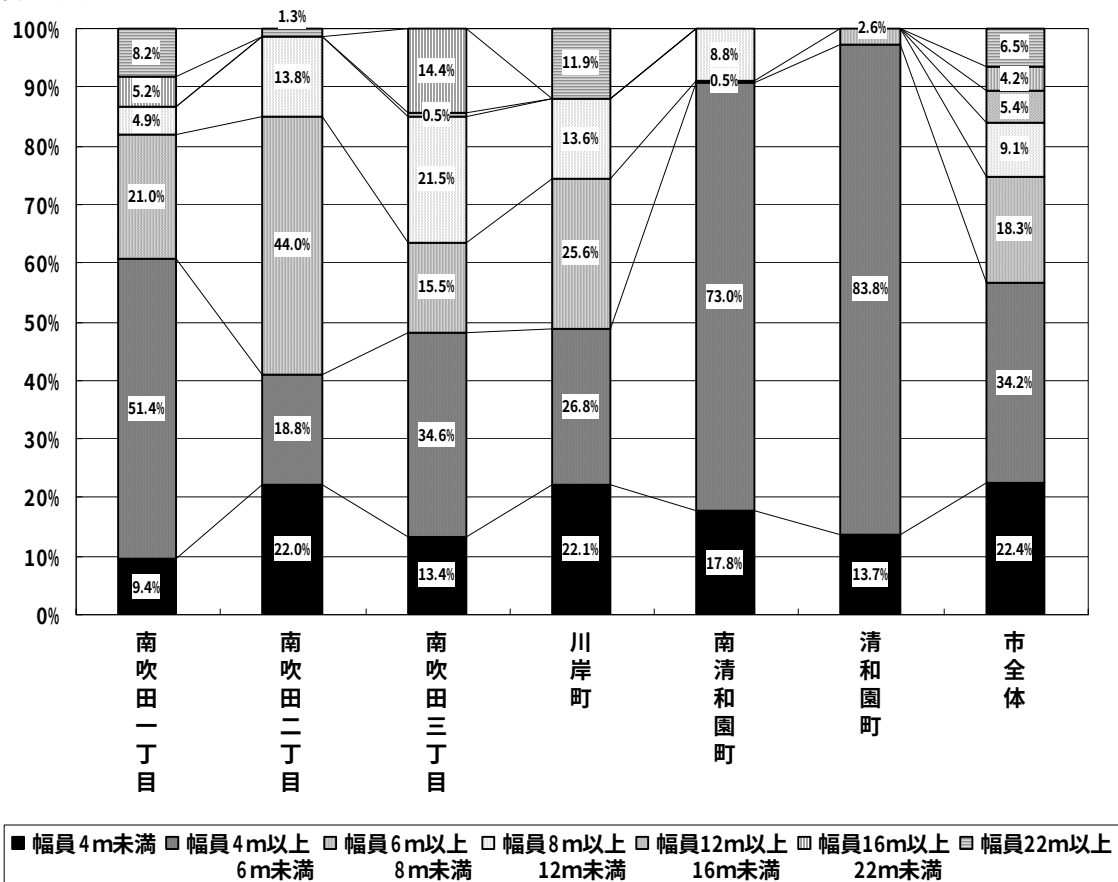
(表) 各町別道路面積・延長などの状況

町丁目名	道路面積(A) (㎡)	道路延長(B) (m)	狭隘道路延長 (4m未満) (C)	狭隘道路率 (C/B)	道路率 (A/区域面積)
市全体	3,904,670	670,800	150,100	22.4%	10.8%
南吹田一丁目	26,300	3,290	310	9.4%	22.2%
南吹田二丁目	22,500	3,770	830	22.0%	11.3%
南吹田三丁目	30,000	3,670	490	13.4%	15.8%
川岸町	29,600	4,030	890	22.1%	17.9%
南清和園町	19,200	4,220	750	17.8%	18.2%
清和園町	9,700	2,340	320	13.7%	16.2%

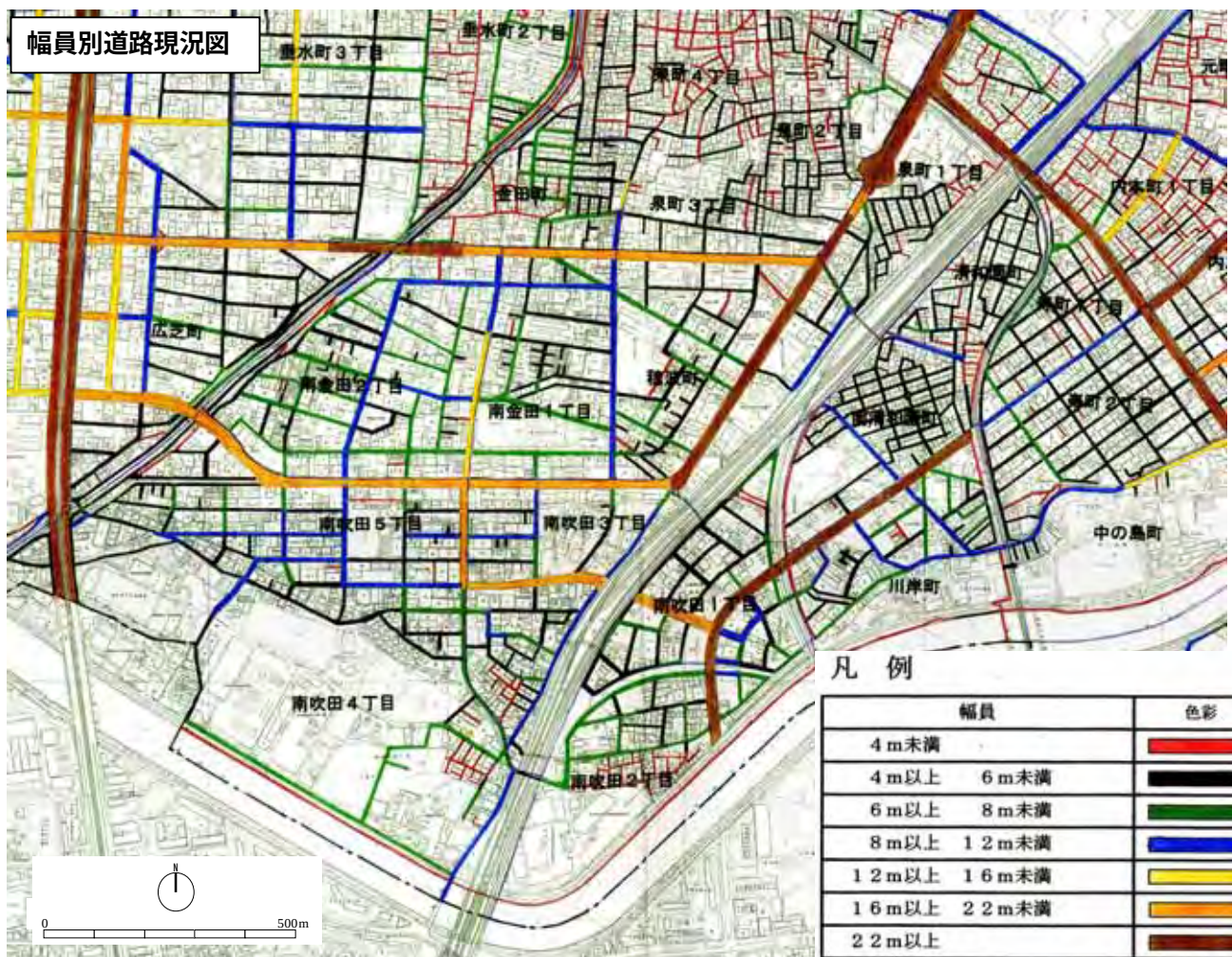
(資料：平成 14 年度都市計画基礎調査)

道路幅員別延長の比率

単位: (m)



(資料：平成 14 年度都市計画基礎調査)



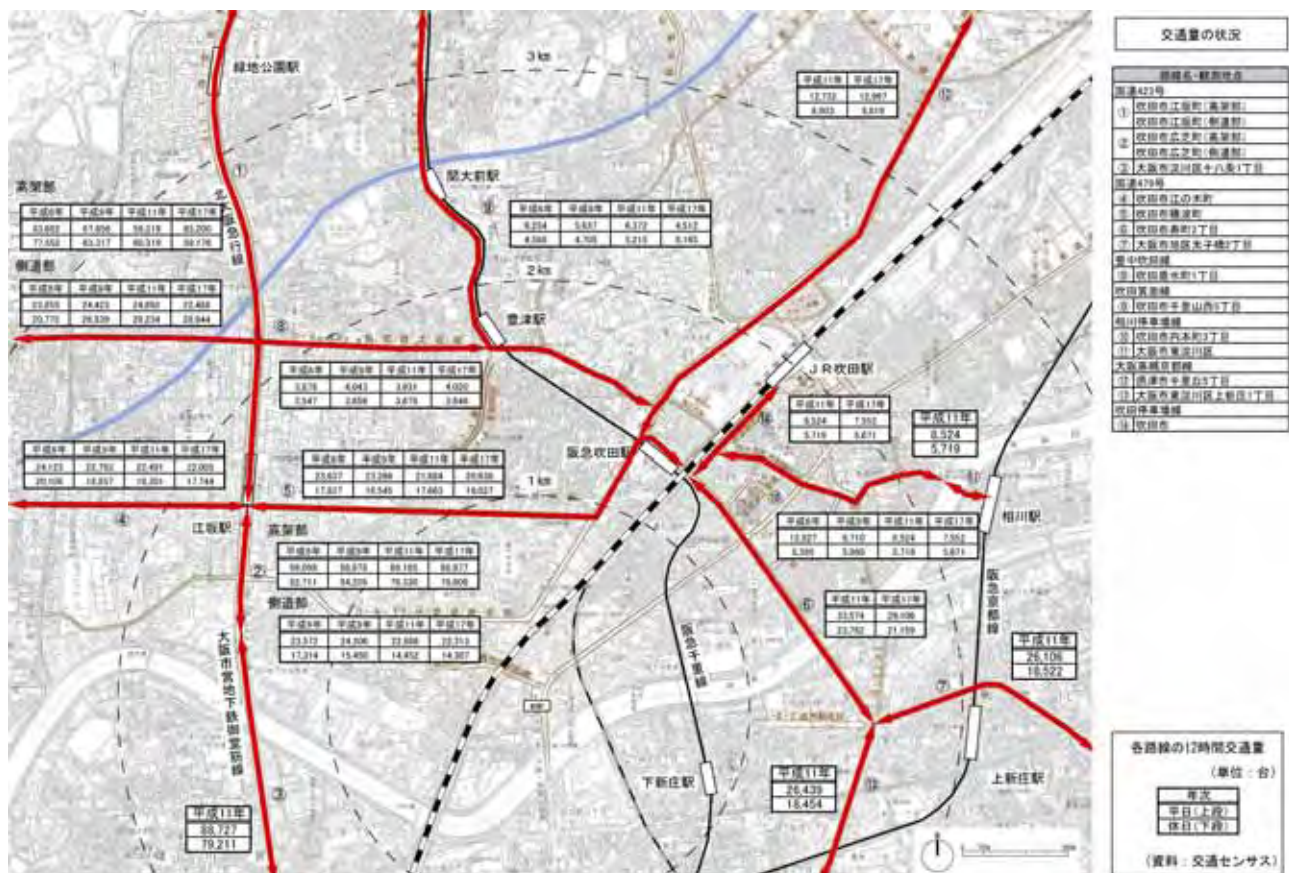
(資料：平成 14 年度都市計画基礎調査)

(4) 交通

1) 道路交通量

国道 479 号（大阪内環状線）の 12 時間交通量が 2 万台を超える交通量がみられるが、十三高槻線の寿町工区が開通することにより、これらの交通が分散され調査地区内に流入することが予測される。

国道 423 号（新御堂筋）の交通量は増加傾向もみられるが、国道 479 号の交通量をはじめとして、全体的に交通量自体は減少傾向にある。



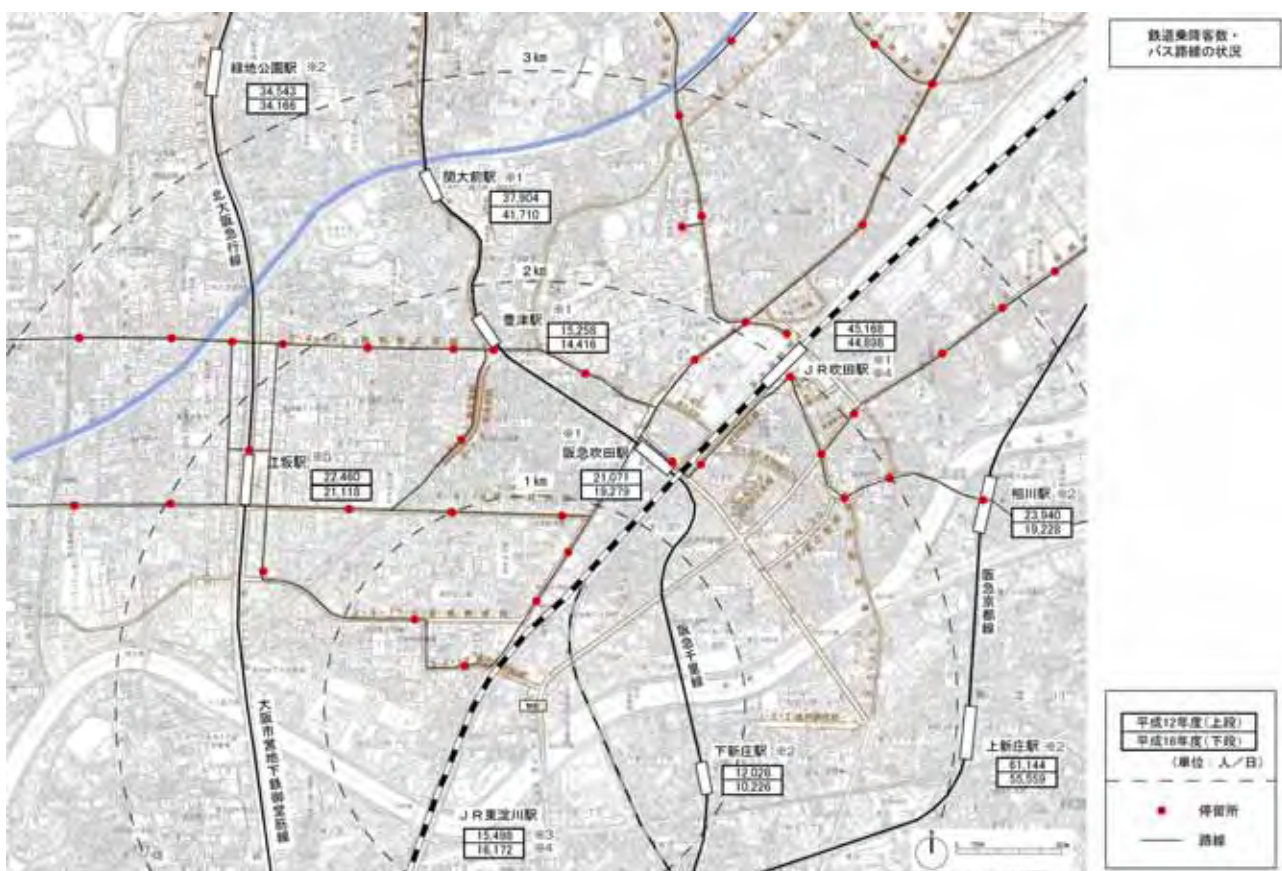
2) 公共交通

調査区域最寄り駅である阪急吹田駅の乗降客数は、19,279 人／日（平成 16 年）、地下鉄江坂駅（御堂筋線）では、96,299 人／日（平成 10 年）、JR 東淀川駅では 16,172 人／日（平成 16 年）となっている。

乗降客数の推移をみると、阪急吹田駅では乗降客数が減少し、JR 東淀川駅では増加している。江坂駅については北大阪急行の乗降客数は減少している。

大阪外環状線鉄道が開通して、新駅が設置されると、これらの乗降客数のうち新駅を利用する者が発生すると予測される。

調査地区にはバス路線は通っていないが、西吹田駅前線の JR より西側まで来る路線があり、「水道部前」のバス停が設置されている。



※1 JR 吹田、阪急吹田、豊津、関大前各駅の乗降客数は、平成 12、16 年ともに吹田市統計書より作成

※2 相川、上新庄、下新庄、緑地公園各駅の乗降客数は、平成 12、16 年ともに大阪府統計年鑑より作成

※3 JR 東淀川駅の乗降客数は、平成 12、16 年ともに大阪市統計書より作成

※4 JR の乗降客数については、乗客数の 2 倍としている。

※5 江坂駅については、表中の乗降客数は平成 12、16 年ともに北大阪急行線のみの数値となっている。(吹田市統計書)

参考値として、江坂駅の御堂筋線乗降客数は 96,299 人となっている。(平成 10 年地下鉄交通調査：大阪市統計書)

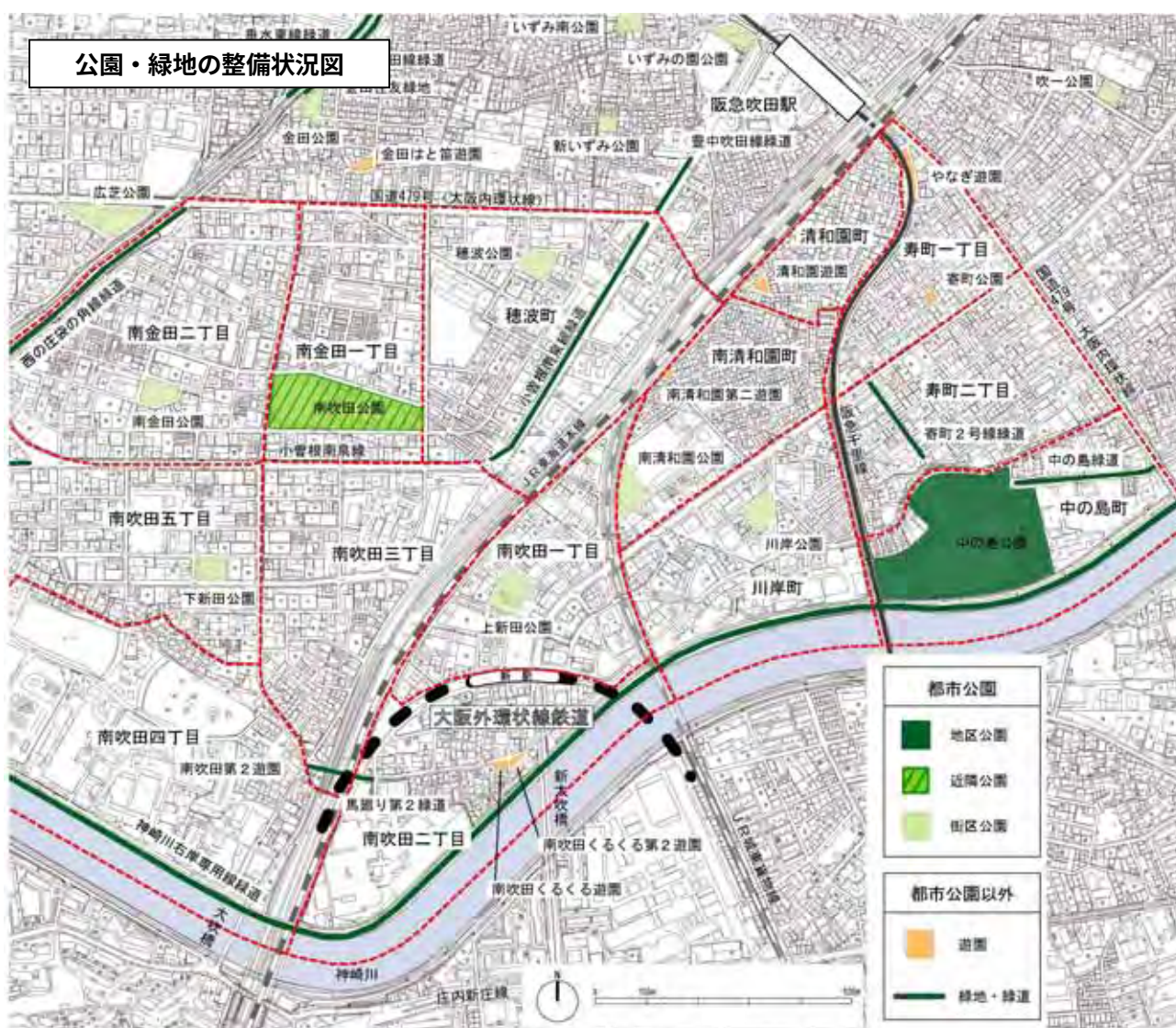
(5) 公園緑地等

1) 都市計画公園・緑地の状況

調査区域及び周辺においては区画整理事業により整備された上新田公園や南清和園公園などの街区公園や近隣公園である南吹田公園が整備されている。

そのほかにも、小規模な児童遊園や緑道などが整備されている。

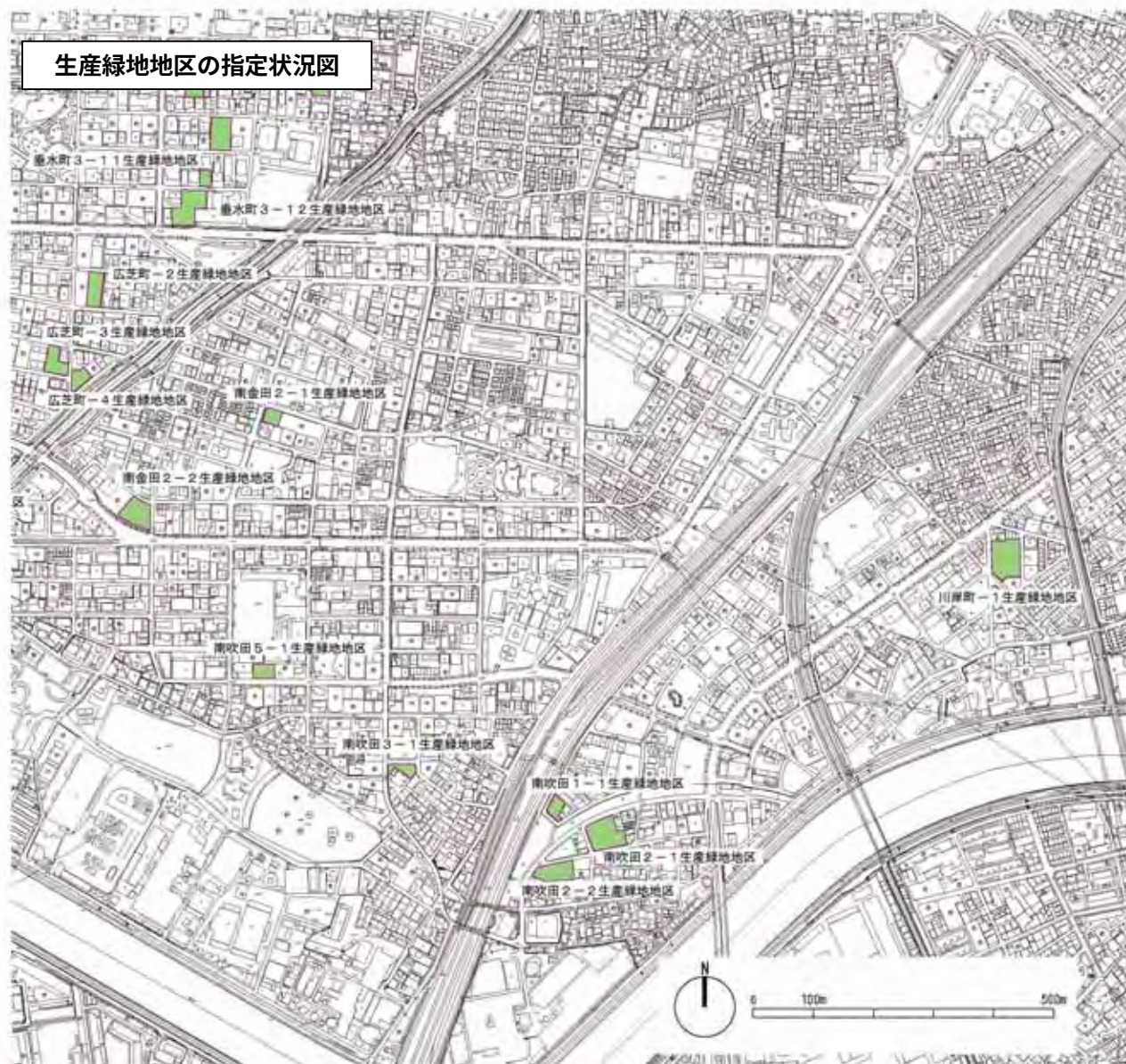
種別	名称	住所	開設面積(m ²)
地区公園（都市計画公園）	中の島公園	中の島町6	64,000
近隣公園（都市計画公園）	南吹田公園	南金田1丁目12	23,000
	江坂公園	江坂町1丁目19	23,000
街区公園（都市計画公園）	広芝公園	広芝町1	5,300
	穂波公園	穂波町8	2,400
	下新田公園	南吹田5丁目5	2,500
	川岸公園	川岸町13	2,500
	南金田公園	南金田2丁目9	2,700
	南清和園公園	南清和園町43	3,200
	上新田公園	南吹田1丁目8	3,700
	新しいすみ公園	泉町2丁目40	1,000
	金田公園	金田町26	1,600
	五反島公園	南吹田5丁目34	4,700



平成 16 年 9 月現在

2) 生産緑地地区の状況

調査区域及び周辺においては、南吹田一丁目に 1 カ所、南吹田二丁目に 2 カ所、南吹田三丁目に 1 カ所、川岸町に 1 カ所の生産緑地地区が指定されている。



平成 19 年 1 月現在

地区名	面積
南吹田 1-1 生産緑地地区	約 0.06ha
南吹田 2-1 生産緑地地区	約 0.24ha
南吹田 2-2 生産緑地地区	約 0.18ha
南吹田 3-1 生産緑地地区	約 0.06ha
川岸町 1 生産緑地地区	約 0.27ha

(6) 供給処理施設

1) 下水道

調査区域の公共下水道は合流区域として整備済みであり、そのうち、清和園町の一部が川面処理区の川面処理分区に含まれ、そのほかは南吹田処理区の泉町処理分区に含まれている。

2) 上水道

調査区域においては、上水道が整備済みである。

3) 工業用水道

調査区域及び周辺においては、大阪府工業用水道をはじめとして、阪神水道企業団や尼崎市水道など7つの工業用水道が敷設されている。

4) ガス

都市ガスのガス管はほとんど敷設されておらず、幹線道路沿道以外では、プロパンガスの利用が多い。

