

吹田市の住宅をめぐる現況について

- 1 市街地の概況
- 2 人口・世帯の状況
- 3 住宅の状況
- 4 住宅供給の状況
- 5 地域別の住宅特性

1 市街地の概況

(1) 概況

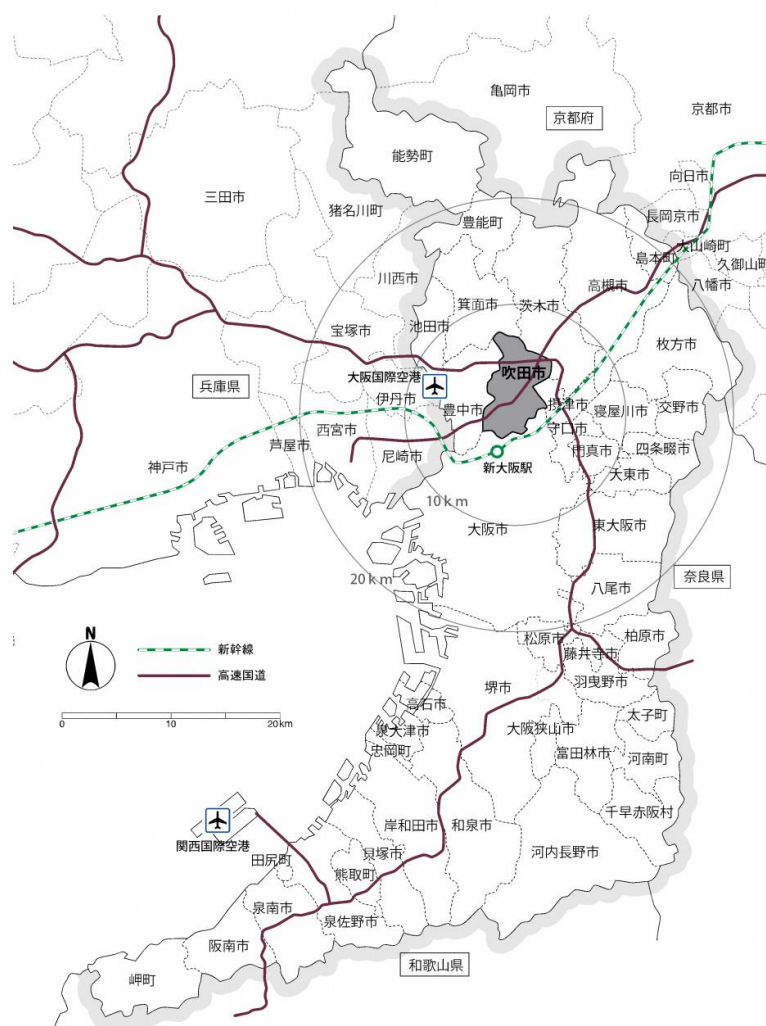
①立地条件

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

吹田市位置図



資料：吹田市都市計画マスタープラン

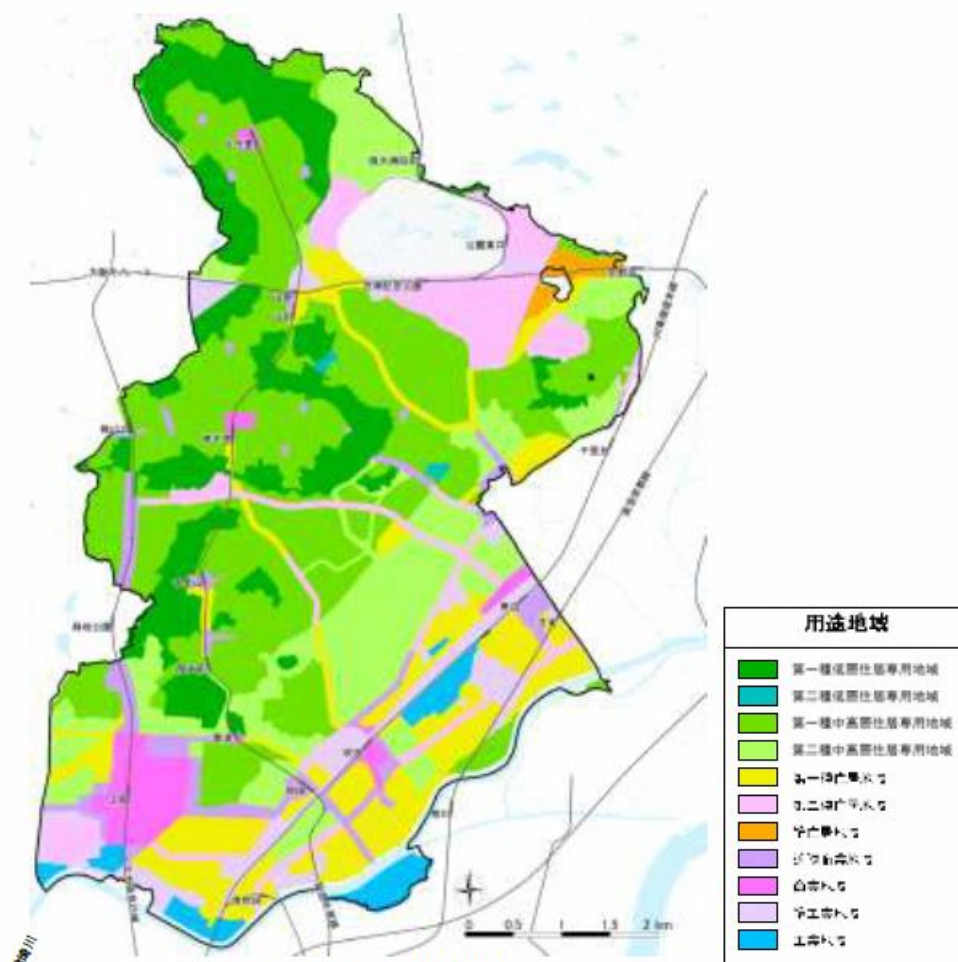
②沿革

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。現在は、江坂駅周辺では商業・業務機能の集積がみられるとともに、市内には多くの大学が立地しており、住宅都市であるとともに、多くの企業や大学などを有する複合型都市となっています。

用途地域



資料：吹田市立地適正化計画

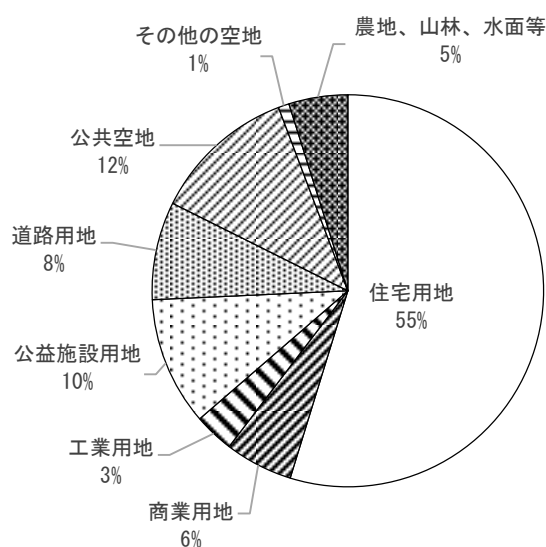
(2) 土地・建物

①土地・建物利用

吹田市の市域面積は約 3,609ha で、このうち土地利用では住宅用地が 55%と過半を占めています。

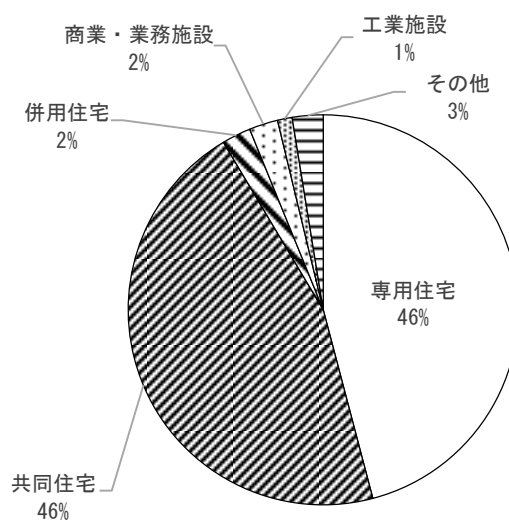
建物用途別の件数では、専用住宅が 46%、共同住宅が 46%となっており、併用住宅を合わせると全体の約 9 割が住宅の用途となっています。

土地利用用途の割合



資料：平成 27 年度(2015 年度)都市計画基礎調査

建物用途別件数の割合



資料：平成 29 年度(2017 年度)～

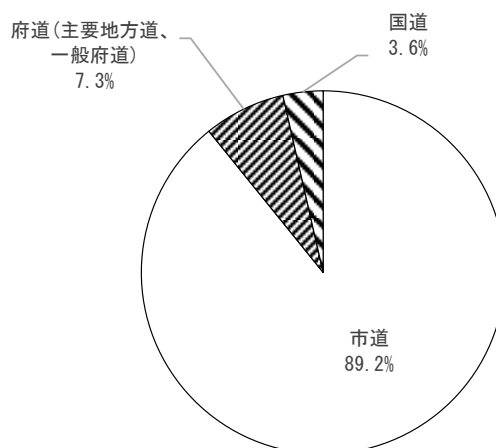
平成 30 (2018 年度) 都市計画基礎調査

②都市基盤整備

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

また、公園は 137 箇所・約 268ha が整備されています。

道路の整備状況の割合 (延長比)



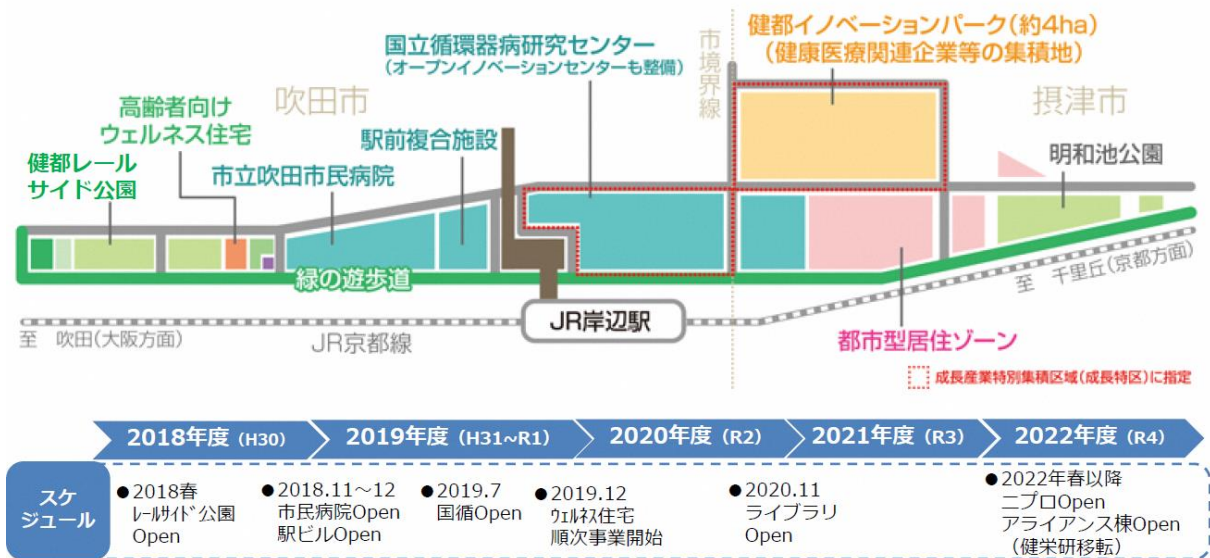
資料：令和 2 年度 (2020 年度) 版すいた市政概要

③市街地整備

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

現在、JR 岸辺駅・吹田操車場跡地において、土地区画整理事業による「北大阪健康医療都市のまちづくり」が進められています。

北大阪健康医療都市（健都）について



資料：「北大阪健康医療都市 健都 のまちづくりの概要」（吹田市健康医療部）

2 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯

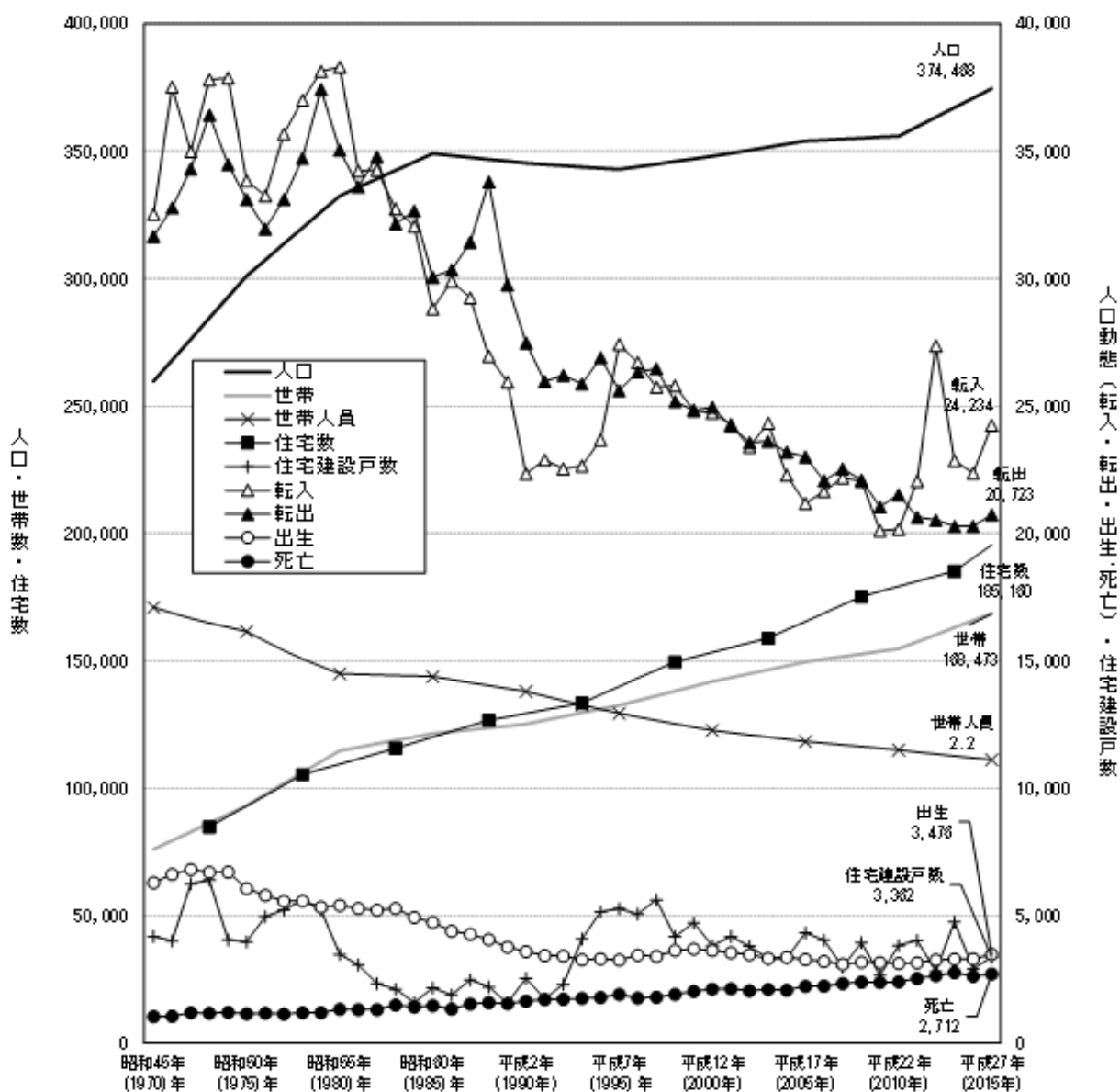
①人口・世帯数

人口は継続して増加、とりわけ近年はその増加傾向が強まっており、平成 27 年（2015 年）で 374,468 人となっています。

世帯数も同様に増加を続け、平成 27 年（2015 年）には 168,473 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。

住宅建設戸数の動向についても同様に増加しており、平成 30 年（2018 年）には 185,160 件となっています。

人口・世帯・人口動態の推移

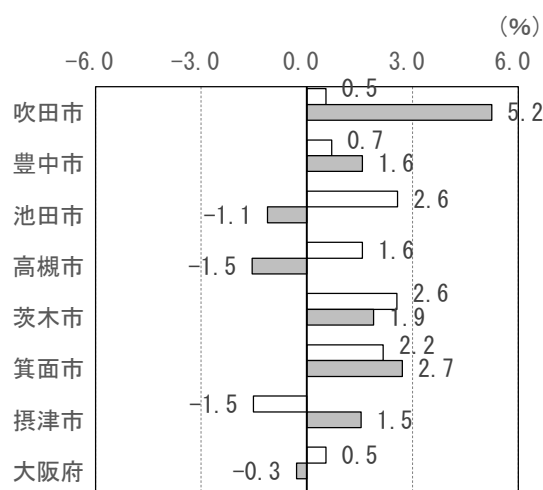


資料：国勢調査、住民登録人口（住民基本台帳と外国人登録人口）、住宅・土地統計調査、建築統計年報
※住宅建設戸数は年度統計

平成 17 年（2005 年）～22 年（2010 年）の 5 年間における人口増加率は 0.5%で、人口が増加している周辺都市のなかでは低くなっていましたが、平成 22 年（2010 年）～27 年（2015 年）の 5 年間における人口増加率は 5.2%と最も高くなっています。

世帯数についても、平成 17 年（2005 年）～22 年（2010 年）の世帯増加率は 3.5%で周辺都市のなかで中位にありましたが、平成 22 年（2010 年）～27 年（2015 年）には、人口と同様に周辺都市と比べて突出して高く 8.9%となっています。

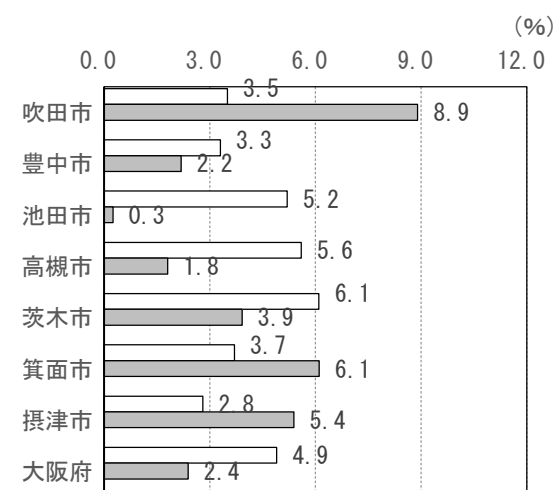
人口増減率（他都市比較）



□ 平成17年（2005年）～22年（2010年）
 ■ 平成22年（2010年）～27年（2015年）

資料：国勢調査

世帯増減率（他都市比較）



□ 平成17年（2005年）～22年（2010年）
 ■ 平成22年（2010年）～27年（2015年）

資料：国勢調査

②年齢構成

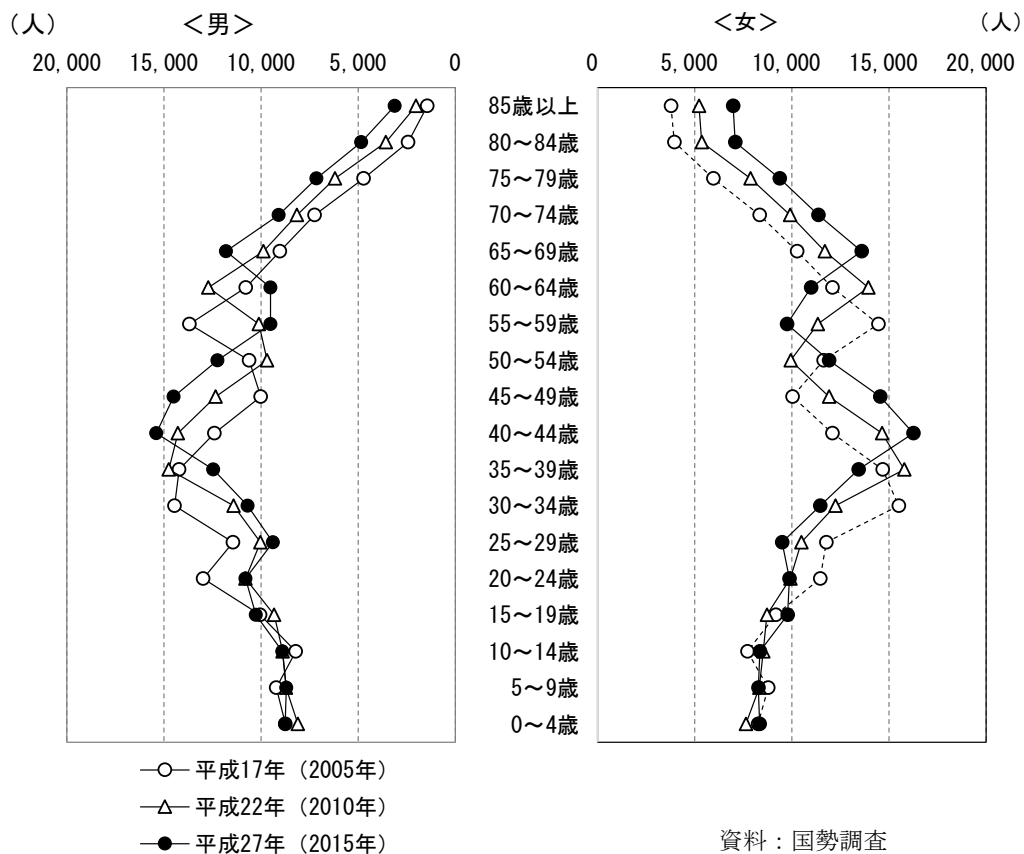
平成 27 年（2015 年）における年齢構成をみると、男女ともに 60 代後半の団塊の世代と 40 代前半の団塊ジュニアと呼ばれる世代の人口が多く、つば型の年齢構成となっています。

平成 17 年（2005 年）から平成 27 年（2015 年）の 10 年間の推移をみると、50 代後半から 60 代後半にかけての年齢層が減少する一方で、30 代前半から 40 代後半にかけての年齢層は流入による増加傾向がみられます。

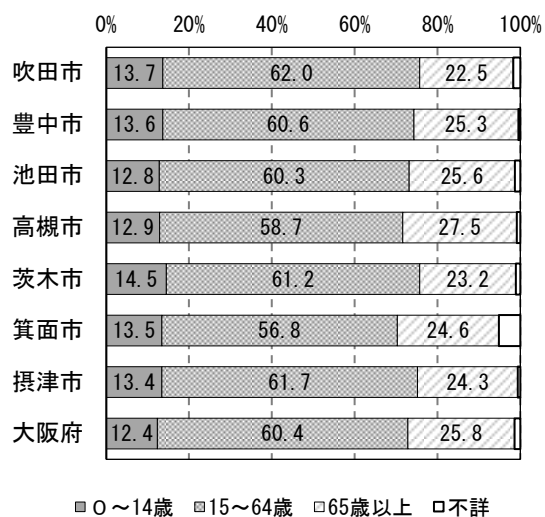
年齢階層別の構成では、周辺都市と比較して、15～64 歳が 63.1%と最も高く、65 歳以上が 22.5%と最も低くなっています。

高齢化率（65 歳以上の人口の割合）は上昇傾向にありますが、平成 27 年（2015 年）では、周辺都市のなかで最も低くなっています。

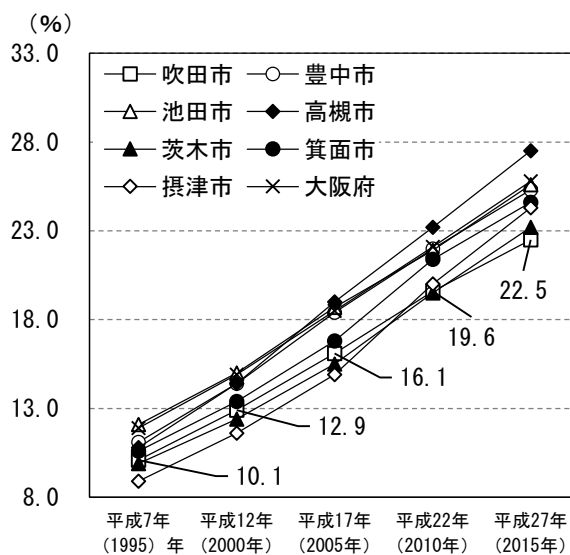
男女別5歳階級別年齢構成の推移



年齢階層別人口の割合 (他都市比較)



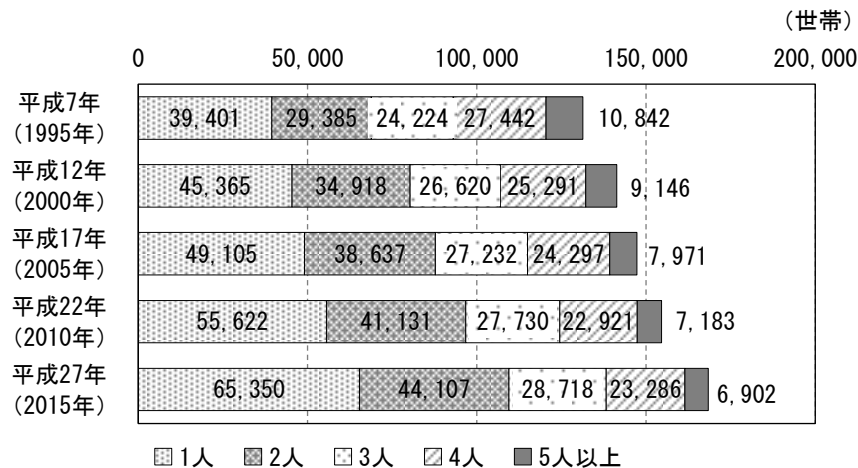
高齢化率の推移 (他都市比較)



③世帯構成

世帯構成の推移をみると1人～3人の世帯が増加し続けています。平成27年（2015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。

世帯構成の推移

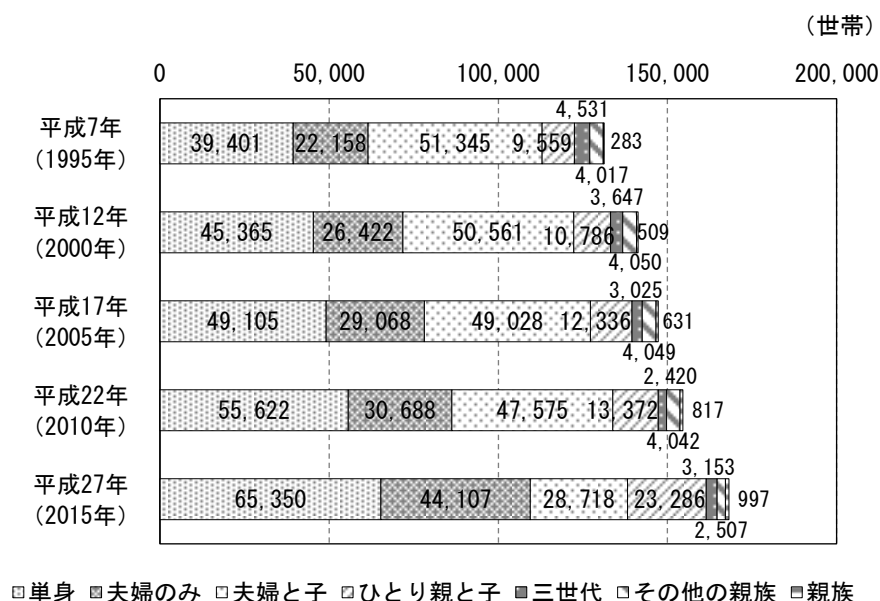


④家族類型

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27年（2015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約6割を占めています。

家族類型の推移



(2) 人口動態

① 転出・転入

転出入比率(転入者数/転出者数)は、平成 17 年(2005 年)～平成 22 年(2010 年)に転入超過の 1.04 であったものが、平成 22 年(2010 年)～平成 27 年(2015 年)では 1.27 と、さらに転入超過が進んでいます。転入率は周辺都市のなかでも高い値となっています。

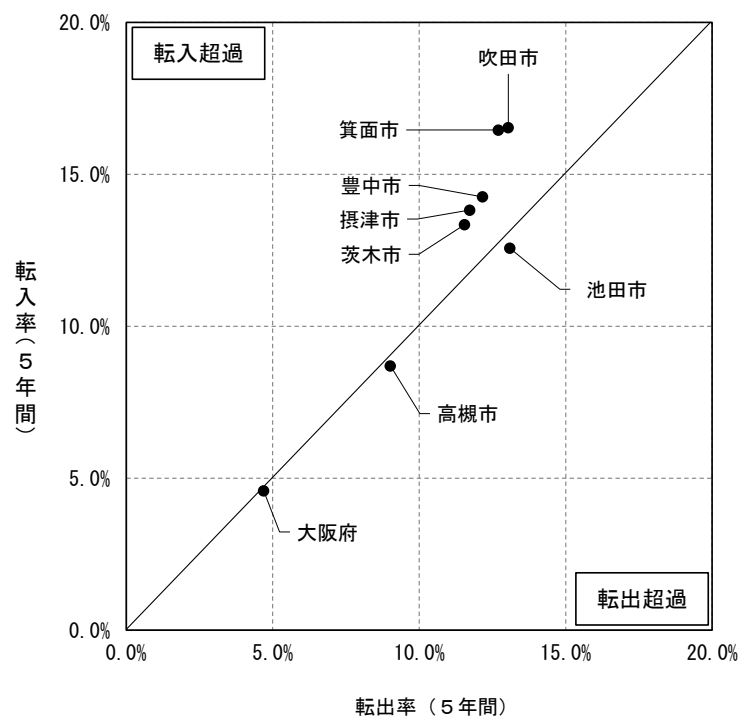
転出・転入状況

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

資料：国勢調査

転出率・転入率（他都市比較）

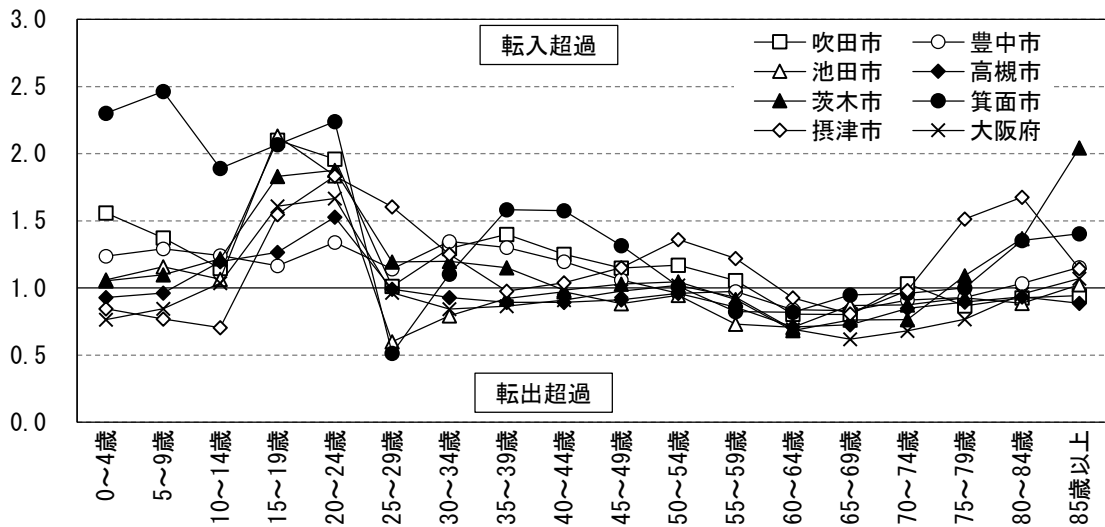
$$\text{＊転出（入）率} = \frac{\text{平成22年（2010年）～27年（2015年）の転出（入）人口}}{\text{平成2年（2015年）人口}}$$



資料：平成27年（2015年）国勢調査

平成 22 年（2010 年）から平成 27 年（2015 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、0～9 歳・15～24 歳・30～44 歳で大きく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27年（2015年）国勢調査

②通勤・通学による流出・流入

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

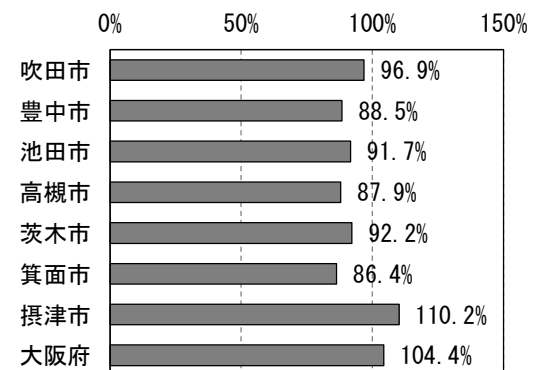
周辺都市のなかでは、流入超過となっている摂津市に次いで高くなっています。

昼夜間人口比率

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

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

昼夜間人口比率（他都市比較）



資料：平成 27 年（2015 年）国勢調査

③学生数

令和元年（2019 年）時点で、吹田市内には大学・短期大学が合わせて 6 校あり、学生数を合計すると 46,523 人で、大阪府内でも最多となっています。

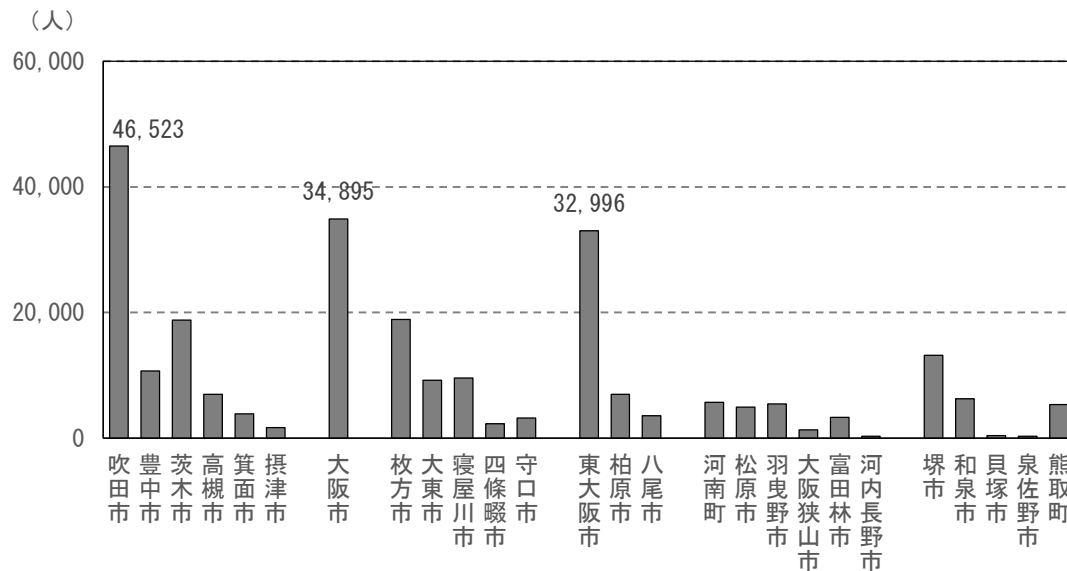
吹田市内の大学・短期大学の学生数

大学	大阪大学 大阪学院大学 関西大学 千里金蘭大学 大和大学 総合研究大学院大学 文化科学研究科（国立民族学博物館）	46417
短期大学	大阪学院短期大学	106
計		46,523

資料：令和 2 年度（2020 年度）学校基本調査

※大学には大学院を含む

大学・短期大学の学生数（他都市比較）



資料：令和 2 年度（2020 年度）学校基本調査

※大学には大学院を含む

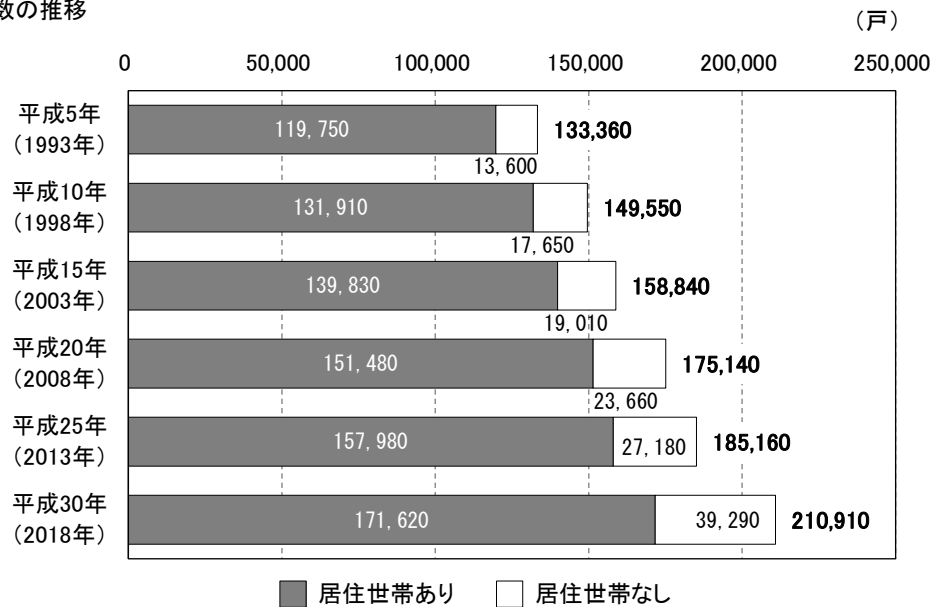
3 住宅の状況

(1) 住宅

①住宅総数

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

住宅総数の推移

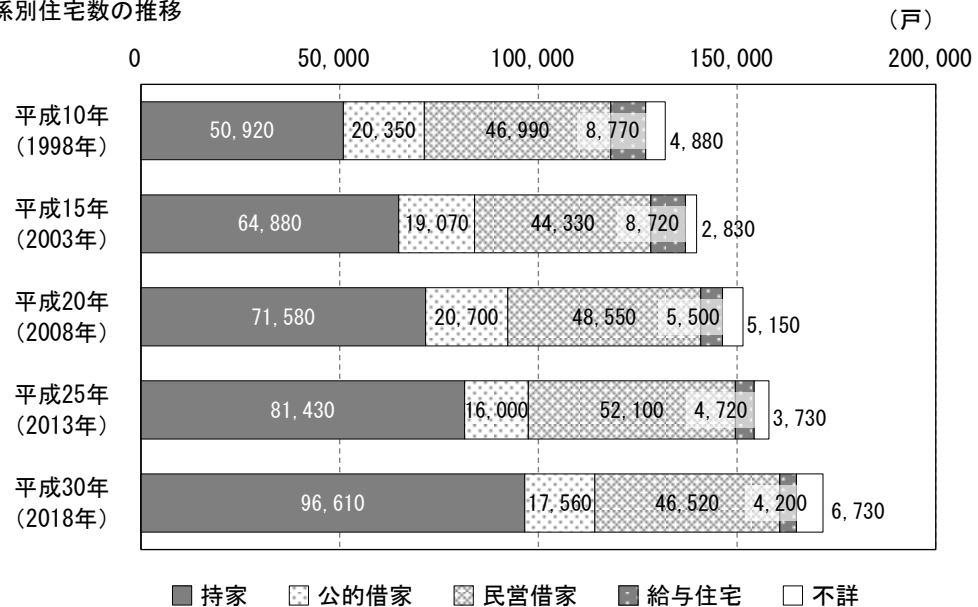


資料：住宅・土地統計調査

②所有関係

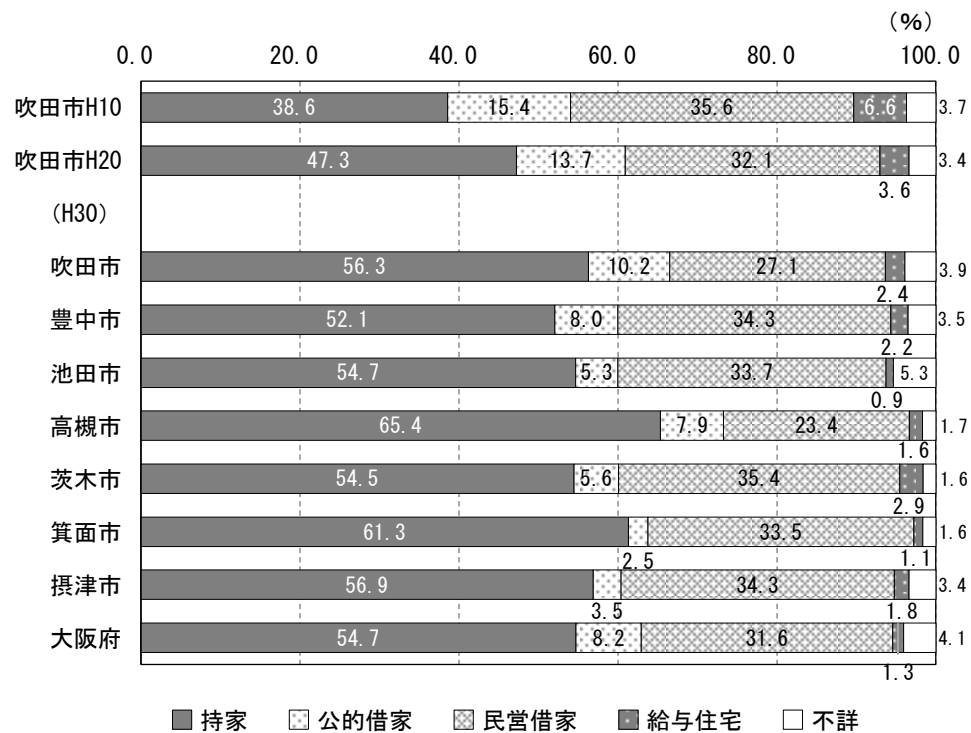
所有関係別では、持家が56.3%を占めており、持家が年々増加する傾向にあります。経年でみると公的借家の割合は減少傾向にあるものの、10.2%で、周辺都市のなかでは最も高くなっています。

所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

所有関係別住宅数の割合（経年及び他都市比較）



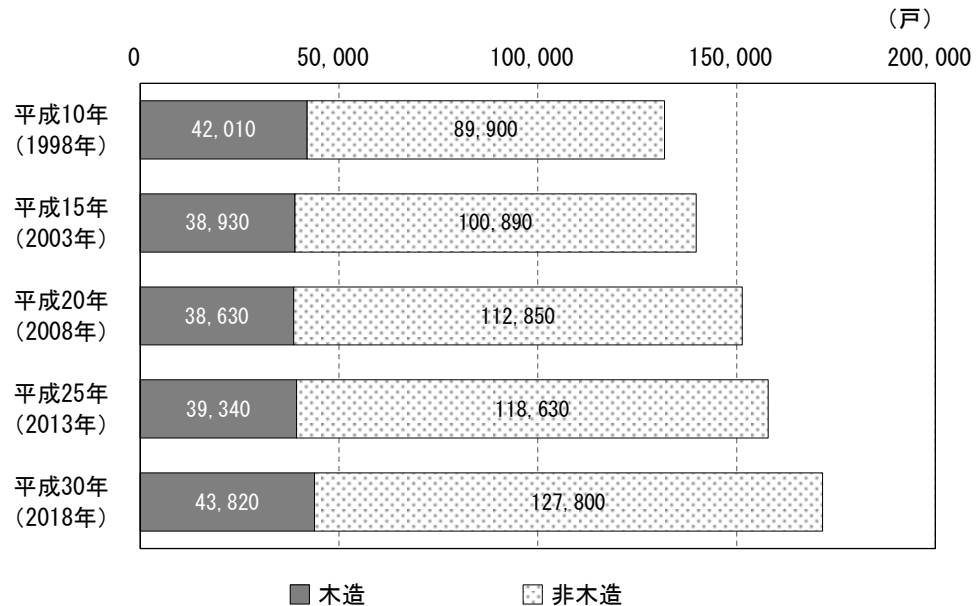
資料：住宅・土地統計調査

③構造

構造別では、非木造住宅が 74.5%となっています。

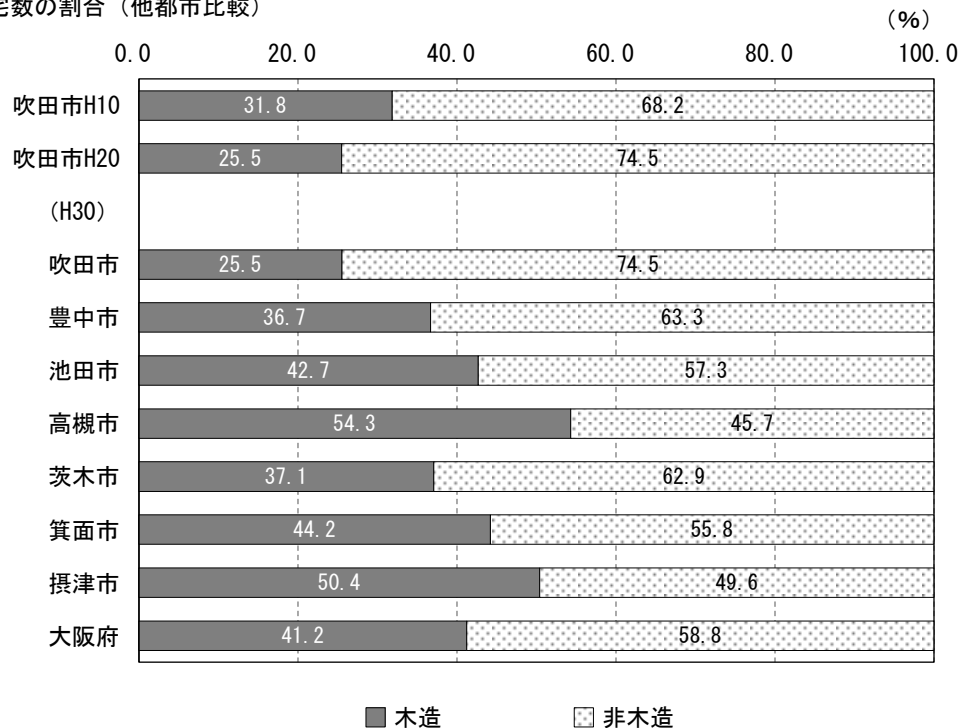
周辺都市のなかでも、非木造住宅の割合が最も高くなっています。

構造別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

構造別住宅数の割合（他都市比較）



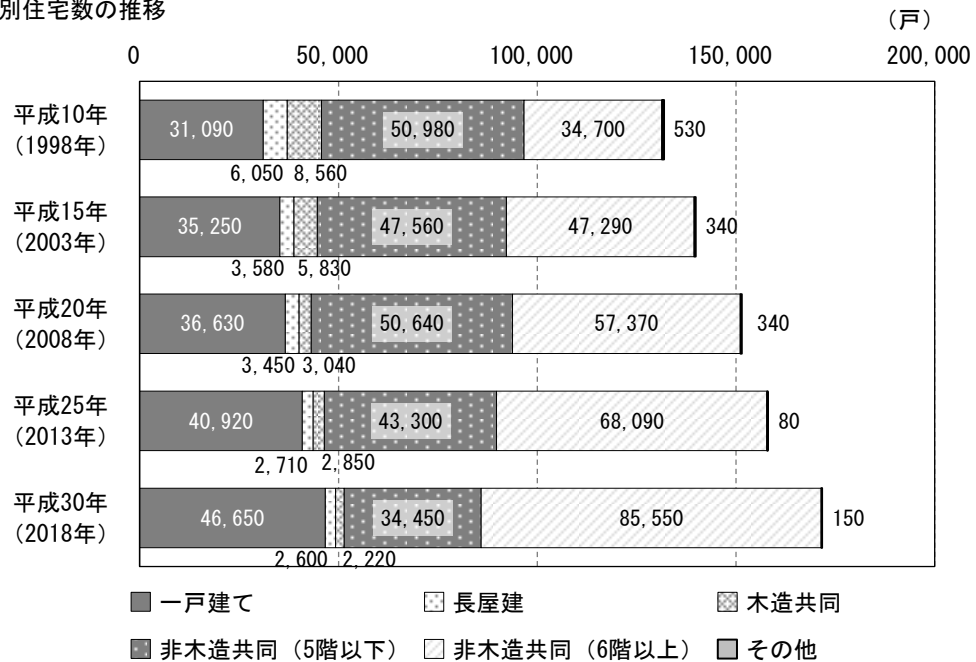
資料：住宅・土地統計調査

④建て方

建て方別では、平成30年（2018年）において非木造共同住宅（6階以上）が49.8%で約半数を占めており、年々増加しています。

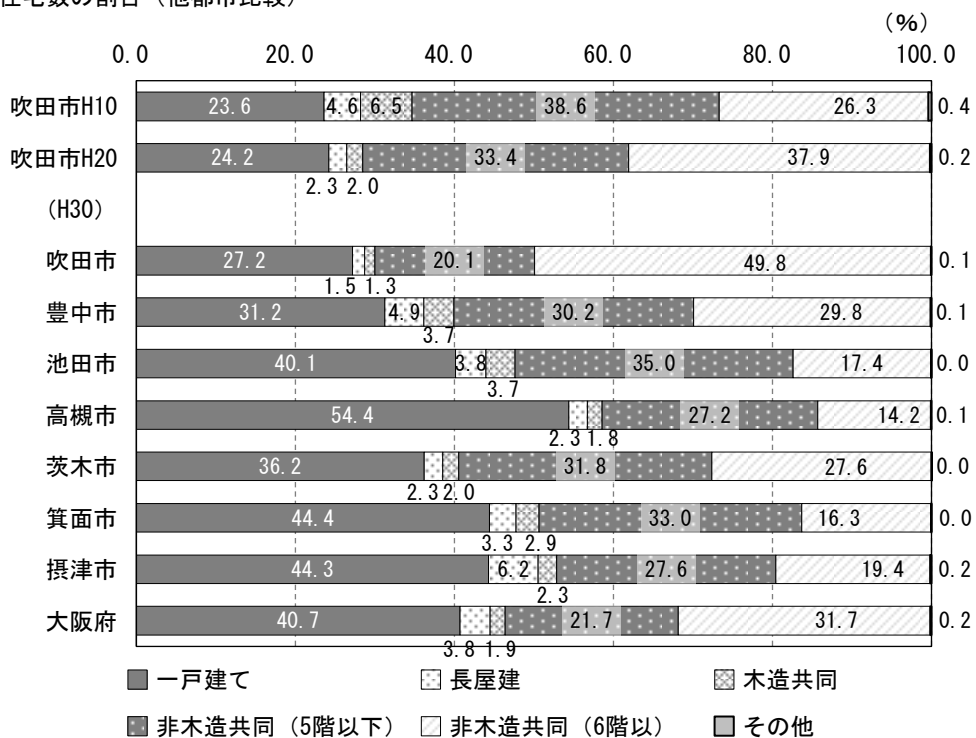
周辺都市のなかでも非木造共同住宅（6階以上）の割合がとびぬけて高くなっています。一方で、一戸建住宅の割合は最も低く27.2%となっています。

建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

建て方別住宅数の割合（他都市比較）



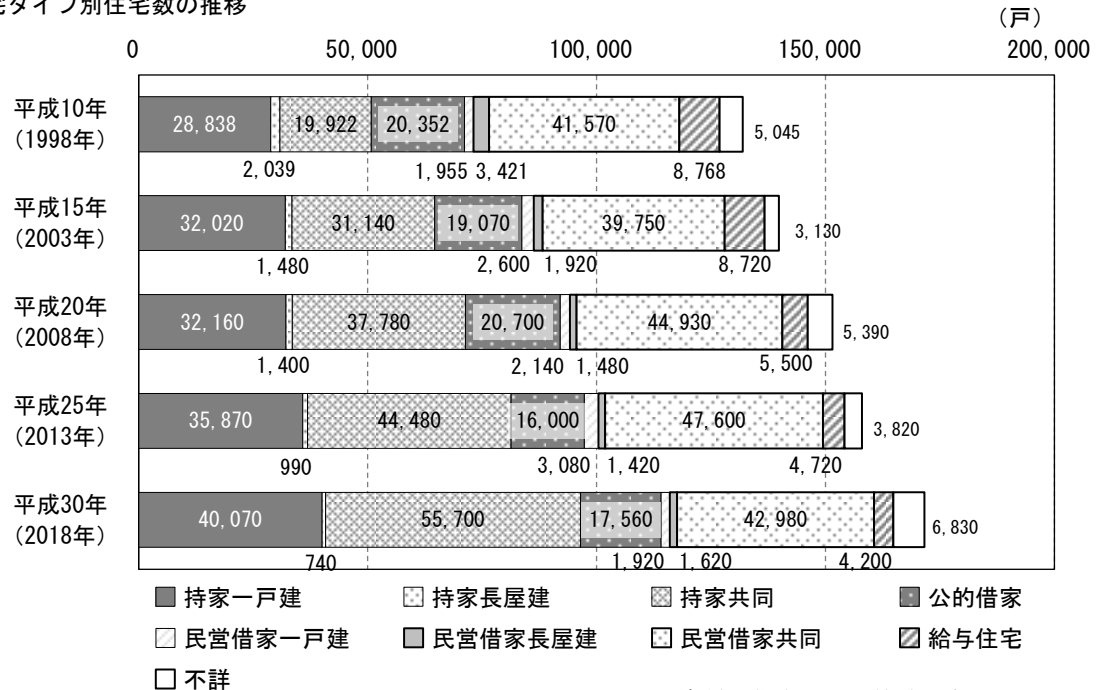
資料：住宅・土地統計調査

⑤住宅タイプ

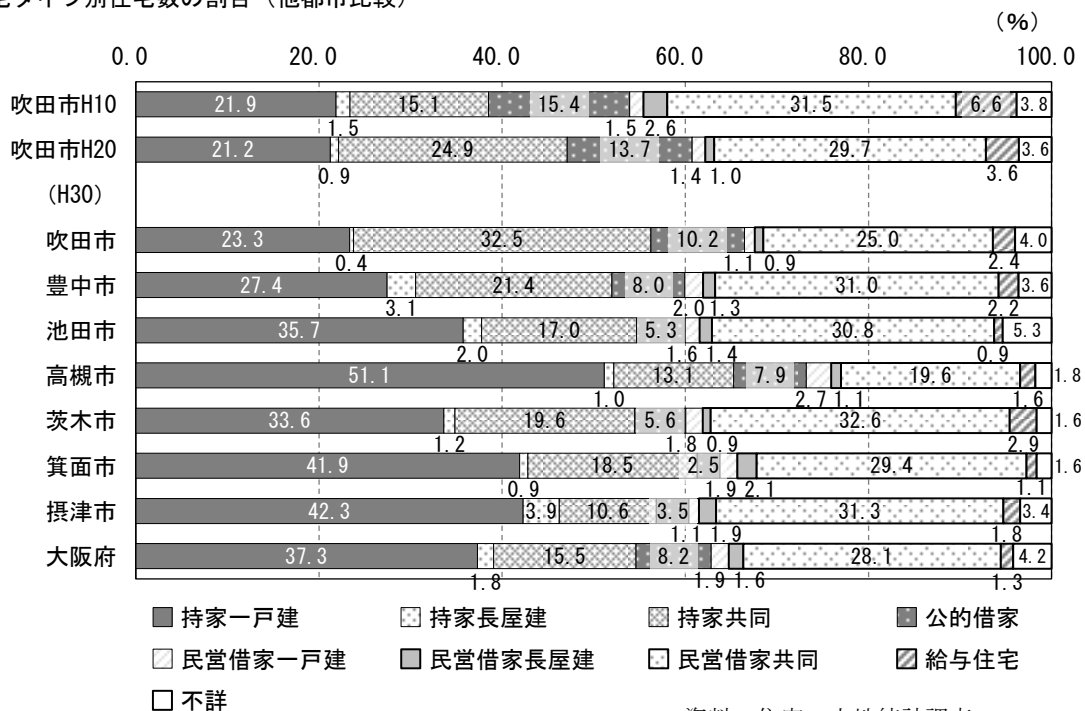
住宅タイプ別では、平成30年（2018年）において、持家共同が32.5%と最も高くなっています。持家共同は年々増加しており、平成25年（2013年）からの5年間で10,000戸以上増加し、最も多い住宅タイプとなっています。経年でみると、持家一戸建についても増加傾向にあり、逆に民営借家共同が減少傾向にあります。

周辺都市と比較しても、持家共同の割合が高くなっています。

住宅タイプ別住宅数の推移



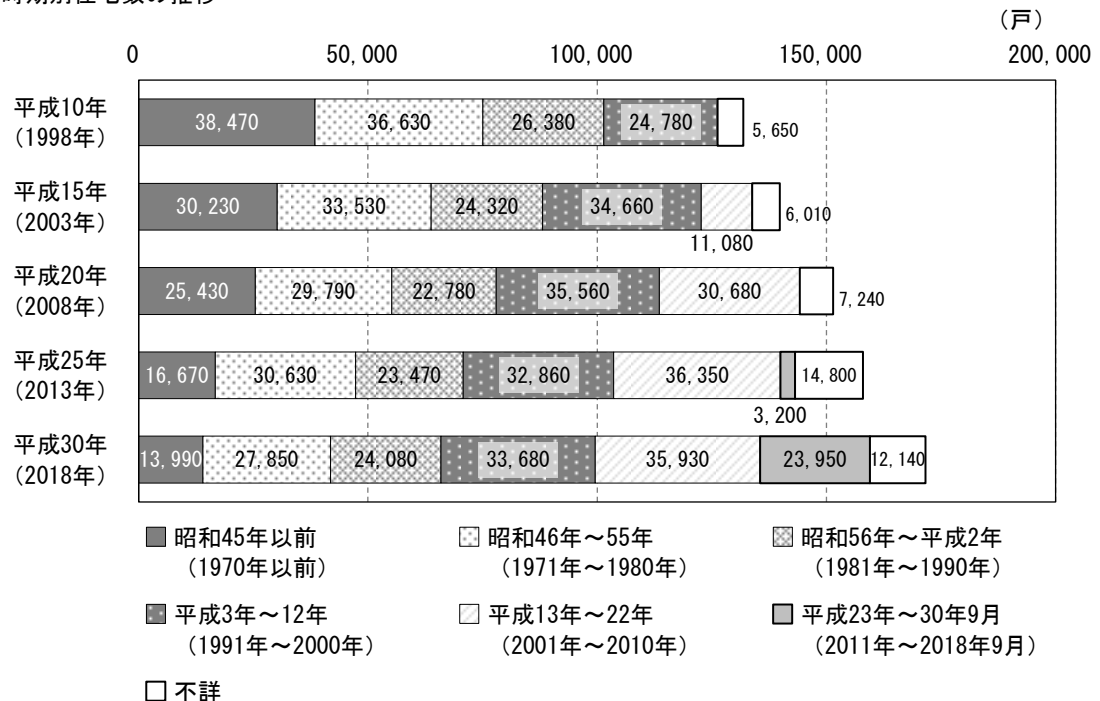
住宅タイプ別住宅数の割合（他都市比較）



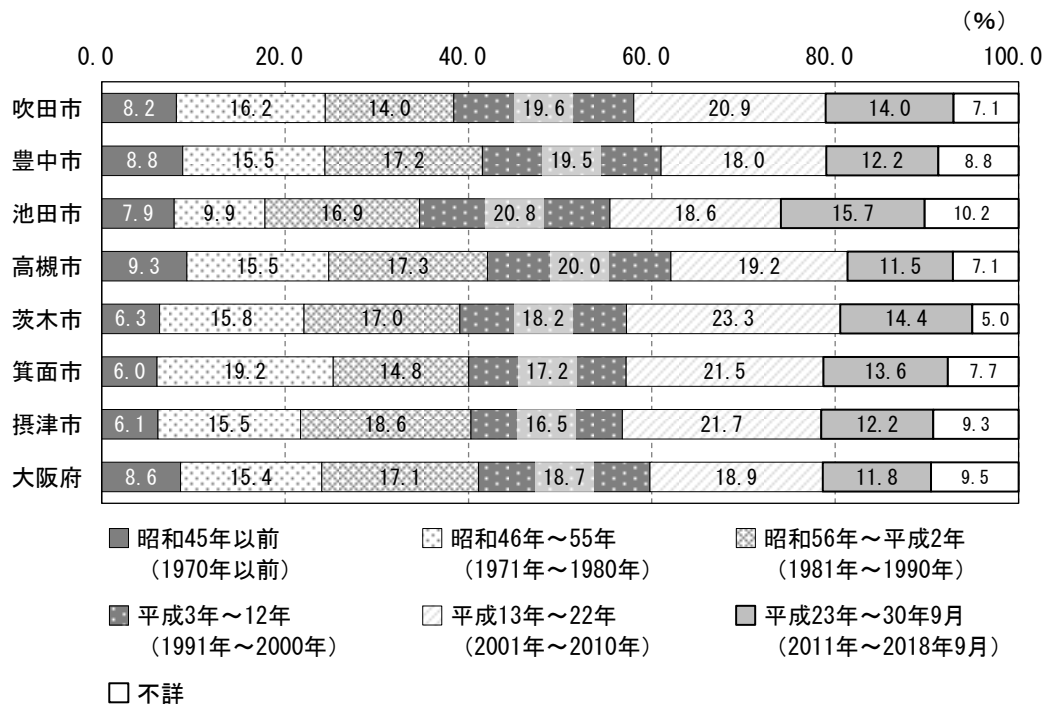
⑥建築時期

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

建築時期別住宅数の推移



建築時期別住宅数の割合（他都市比較）



⑦公的賃貸住宅

令和3年（2021年）6月時点で、市営住宅は24団地、1,168戸供給されており、市内全域に広く分布しています。

市営住宅1,168戸のうち借上型市営住宅が123戸となっています。

市営住宅の概要

No.	住宅名	所在地	完成年	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24年(1949年)	1	木造	1	29.1	2K	1
2	千里山東	千里山東2丁目	平成元年(1989年)	126	中耐	3	53.2～76.3	2DK～4DK	7
3	千里山西	千里山西1丁目	昭和58年(1983年)	63	中耐	3.4	60.8～64.3	3DK	4
4	千里山	千里山月が丘	昭和61年(1986年)	45	中耐	3	63.8～67.3	3DK	3
5	豊津	豊津町	昭和50年(1975年) ～昭和62年(1987年)	155	中耐	5	51.4～63.5	3DK	4
6	天道	天道町	平成11年(1999年)	29	中耐	5	57.3～69.2	2DK、3DK	1
7	津雲台第2	津雲台6丁目	平成7年(1995年)	36	高耐	6	70.0～71.3	3DK	1
8	新佐竹台	佐竹台4丁目	平成29年(2017年)	240	高耐	11	35.9～79.6	1DK～4DK	2
9	岸部北	岸部北1丁目	昭和47年(1972年)	30	中耐	5	41.0	3DK	1
10	岸部中（東）	岸部中1-2丁目	平成16年(2004年) ～平成19年(2007年)	134	高耐	5, 11	35.5～71.1	1DK～3DK	2
	岸部中（北）		昭和45年(1970年) ～昭和46年(1971年)	78	中耐	4, 5	36.7～41.0	3DK、3K	3
	岸部中（西）		昭和52年(1977年) ～平成5年(1993年)	120	中耐	5	56.4～61.2	3DK	4
11	佐井寺南が丘	佐井寺南が丘	平成8年(1996年)	7	中耐	5	27.0～48.9	1DK、2DK	1
12	穂波町	穂波町	平成8年(1996年)	6	高耐	10	28.0～56.0	1DK、2DK	1
13	上山手町	上山手町	平成9年(1997年)	6	中耐	5	63.7	2DK	1
14	佐井寺3丁目	佐井寺3丁目	平成11年(1999年)	5	中耐	5	33.8	1DK	1
15	垂水町3丁目	垂水町3丁目	平成13年(2001年)	15	高耐	6	29.6～33.9	1K	1
16	千里山西1丁目	千里山西1丁目	平成22年(2010年)	18	中耐	5	38.1～40.3	1LDK	1
17	第5清涼マンション	山田東1丁目	平成9年(1997年)	15	高耐	7	72.8～78.6	3LDK	1
18	グリーンハイム千里南が丘	佐井寺南が丘	平成6年(1996年)	11	高耐	6	65.7	3LDK	1
19	エケル千里三番館	山田市場	平成10年(1998年)	16	中耐	5	69.1～72.2	3LDK	1
20	グリーンハイム千里Ⅱ	山手町4丁目	平成5年(1993年)	4	高耐	11	70.1	3LDK	1
21	オークヴィーラ上山手	上山手町	平成10年(1998年)	2	高耐	6	67.1	3LDK	1
22	千里ビューライフ	山田東1丁目	平成7年(1995年)	12	高耐	6	54.7～55.2	2DK	1
23	ラフィネ高塚	千里山高塚	平成10年(1998年)	4	中耐	5	66.2～66.9	3LDK	1
24	グイオラ千里	佐井寺南が丘	平成9年(1997年)	3	高耐	6	66.7	3LDK	1
24団地				1168					47

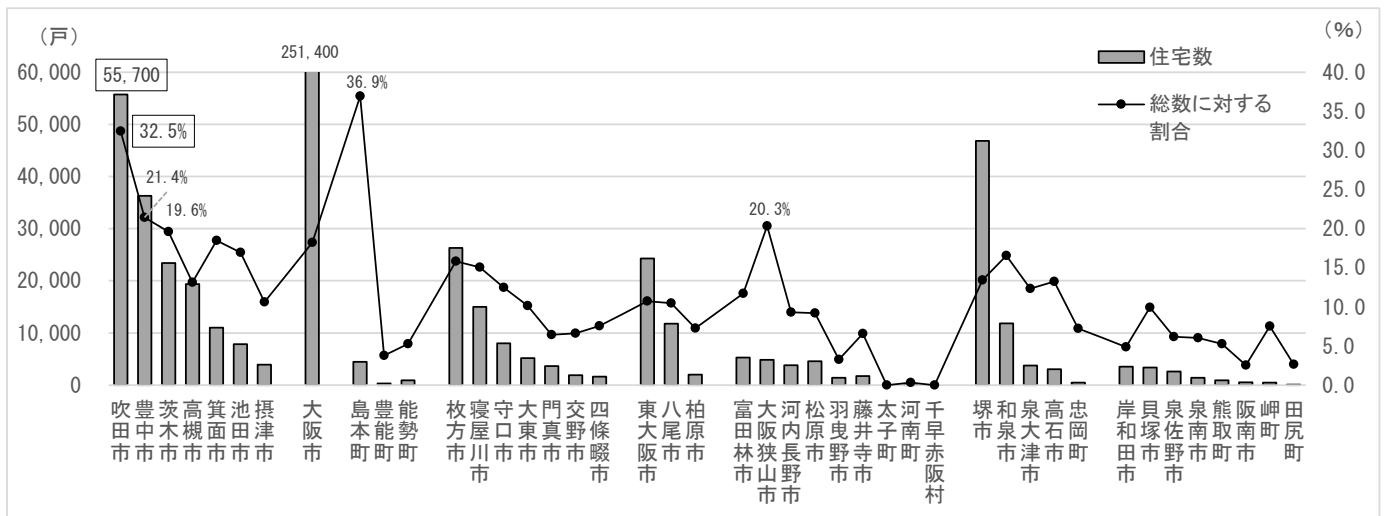
令和3年（2021年）6月現在

⑧分譲マンション

平成 30 年（2018 年）において、分譲マンション（持家共同住宅）は 55,700 戸で、全体の 32.5% を占めています。平成 20 年（2008 年）の 37,780 戸（全体の 24.9%）から、この 10 年間で急増しており、「⑤住宅タイプ別」の住宅数にもみられるように全体に占める割合も上昇しています。

大阪府内の他都市と比較しても、大阪市をのぞいた都市においては、最も多い都市となっており、割合についても、島本町に次いで高くなっています。また、分譲マンションの割合は、政令市をのぞく市町村で、島本町、芦屋市に次いで、全国 3 位となっています。

分譲マンション数（他都市比較）



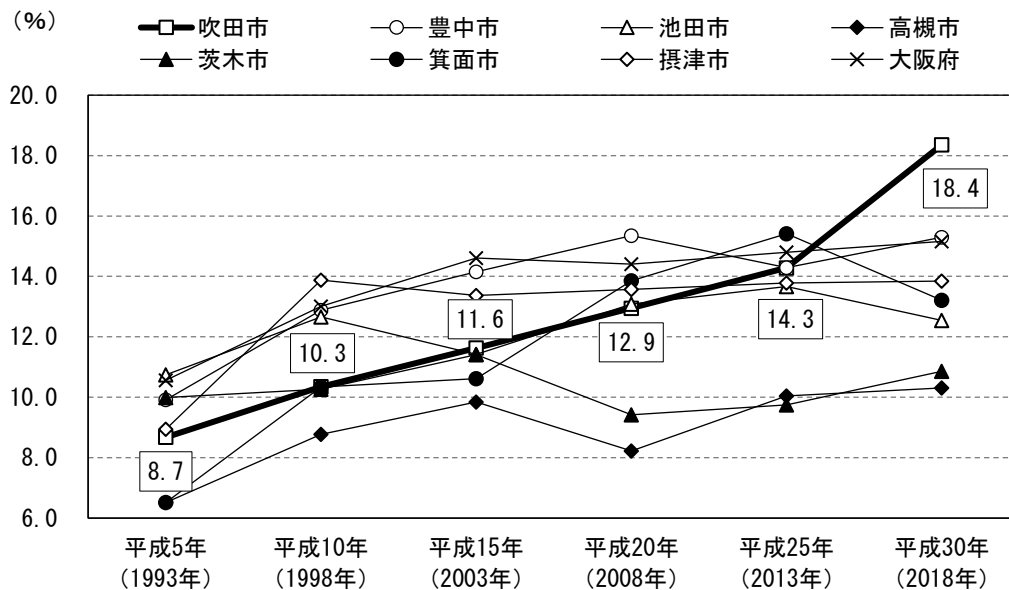
資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

⑨空き家

空き家の総数は 38,710 戸で、空き家率は約 18% となっており、増加傾向にあります。

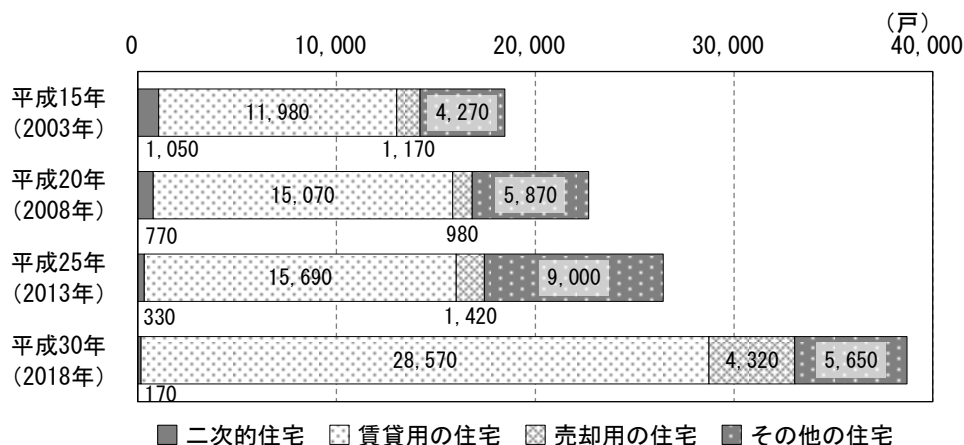
空き家についてその内訳をみると、平成 25 年（2013 年）から平成 30（2018 年）にかけて、賃貸用の住宅及び売却用の住宅が大幅に増加している一方、空家特措法の空家等が含まれるその他の住宅については減少しています。その他の住宅の割合は減少傾向で、平成 30 年（2018 年）においては、周辺都市の中で最も低く 2.7% となっています。

空き家率（住宅総数に対する空き家総数の割合）の推移（他都市比較）



資料：住宅・土地統計調査

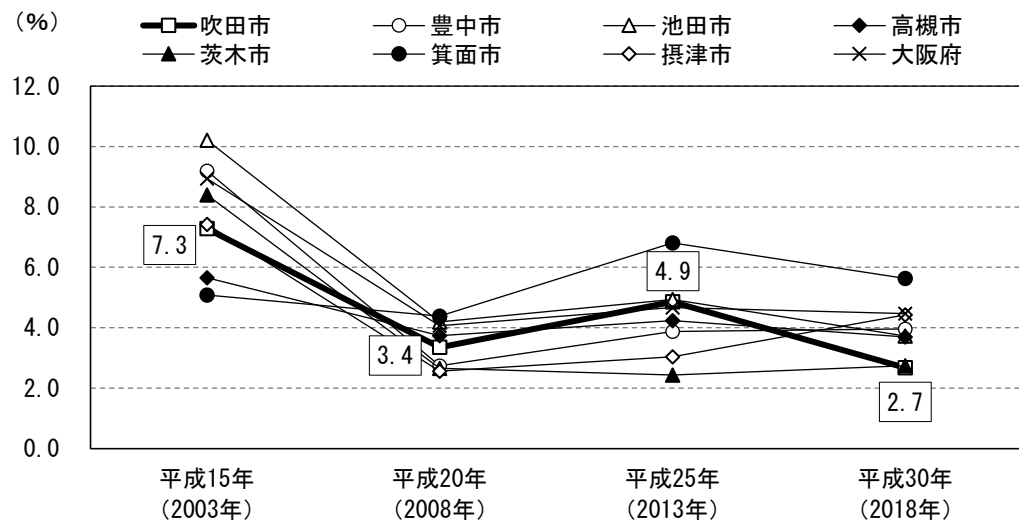
空き家の種類別の推移



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

資料：住宅・土地統計調査 ※空き家の種類別データは平成 15 年（2003 年）より

「その他の住宅」の住宅総数に対する割合の推移（他都市比較）



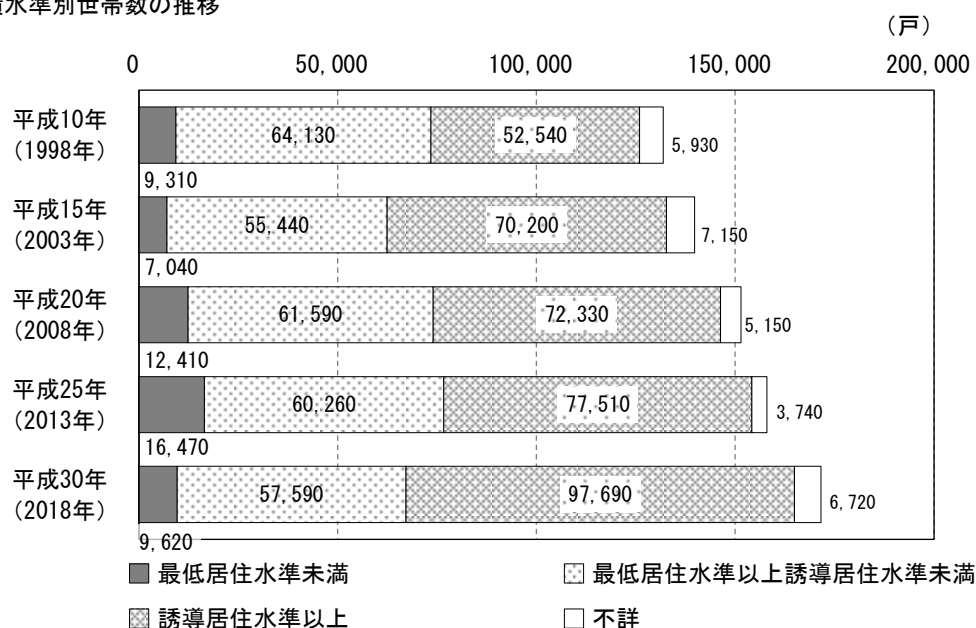
資料：住宅・土地統計調査 ※空き家の種類別データは平成15年（2003年）より

(2) 居住者

①居住面積水準

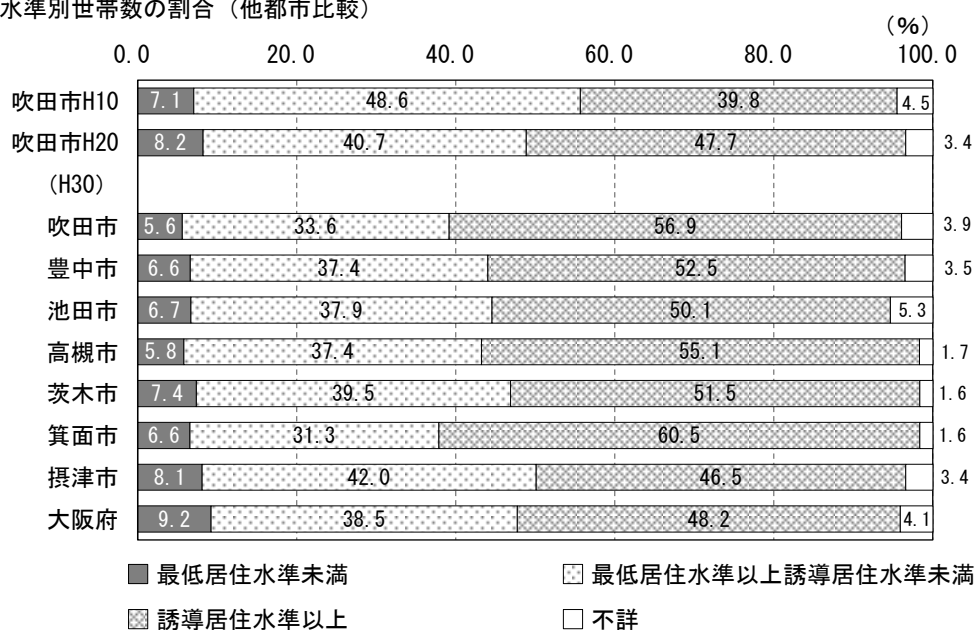
平成30年（2018年）において、誘導居住面積水準以上の世帯が56.9%となっており、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯が33.67%となっています。最低居住面積水準未満の世帯は減少傾向にあり、9,620世帯（5.6%）で、周辺都市の中で最も低くなっています。

居住面積水準別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

居住面積水準別世帯数の割合（他都市比較）

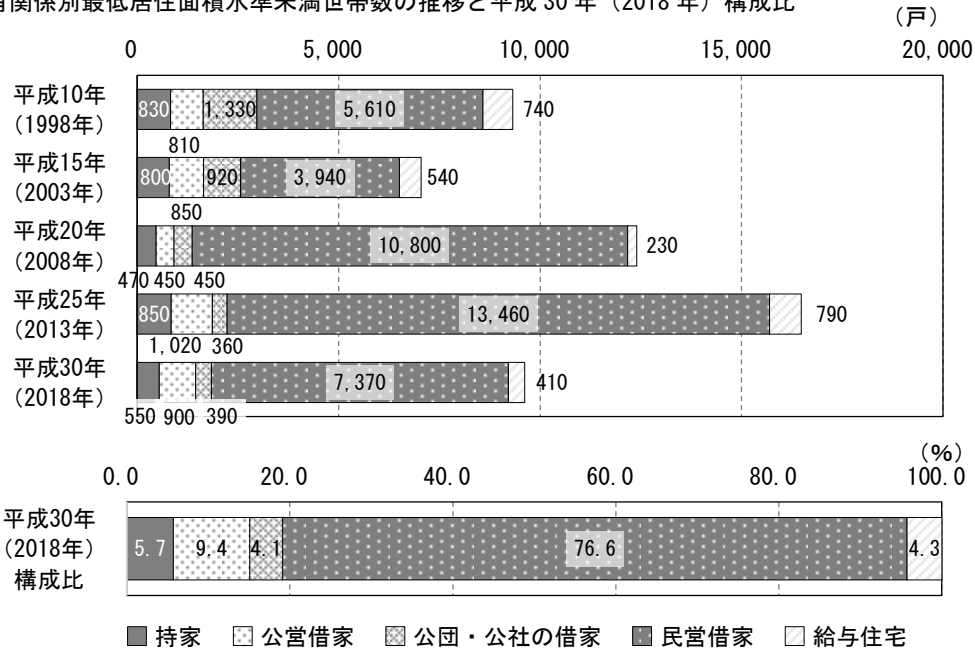


資料：住宅・土地統計調査

(最低居住面積水準未満世帯について)

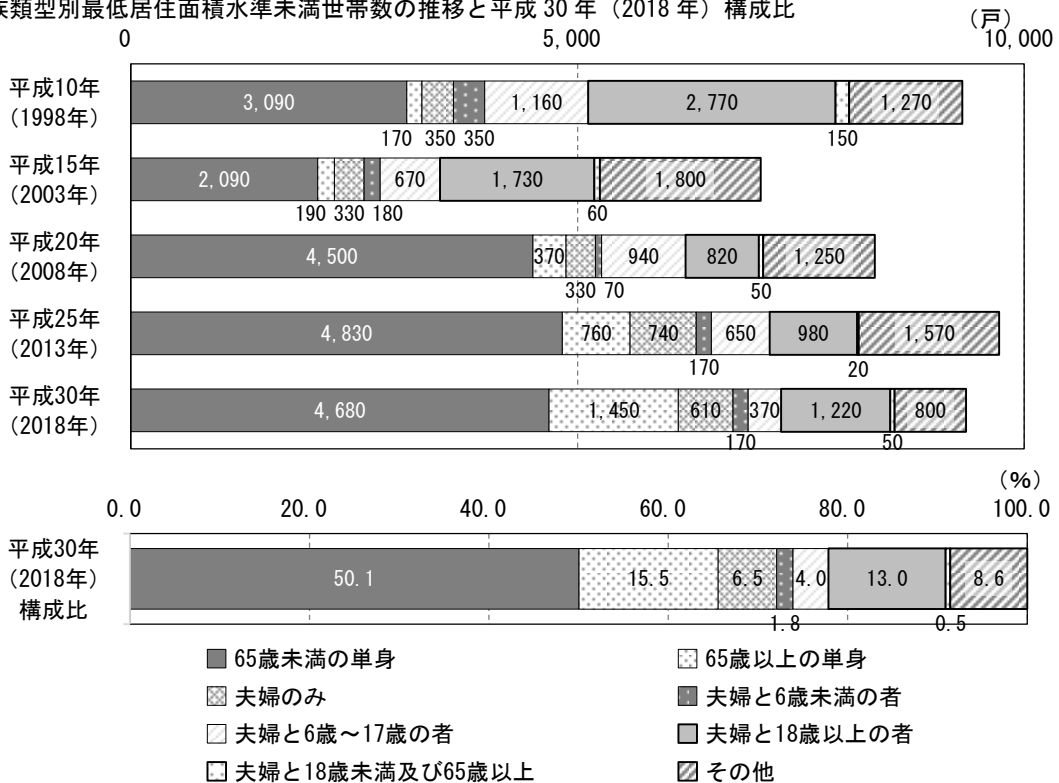
最低居住面積水準未満世帯については、約8割の7,370世帯が民営借家に居住しています。また、家族類型別にみると、65歳未満の単身世帯が最も多く5割を占め、続いて、65歳以上の単身世帯15.5%、夫婦と18歳以上の者の世帯13.0%となっています。最低居住面積水準未満世帯数の総数が減少する中、65歳以上の単身世帯、夫婦と18歳以上の者の世帯については、世帯数が増加傾向にあります。

所有関係別最低居住面積水準未満世帯数の推移と平成30年（2018年）構成比



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と平成30年（2018年）構成比

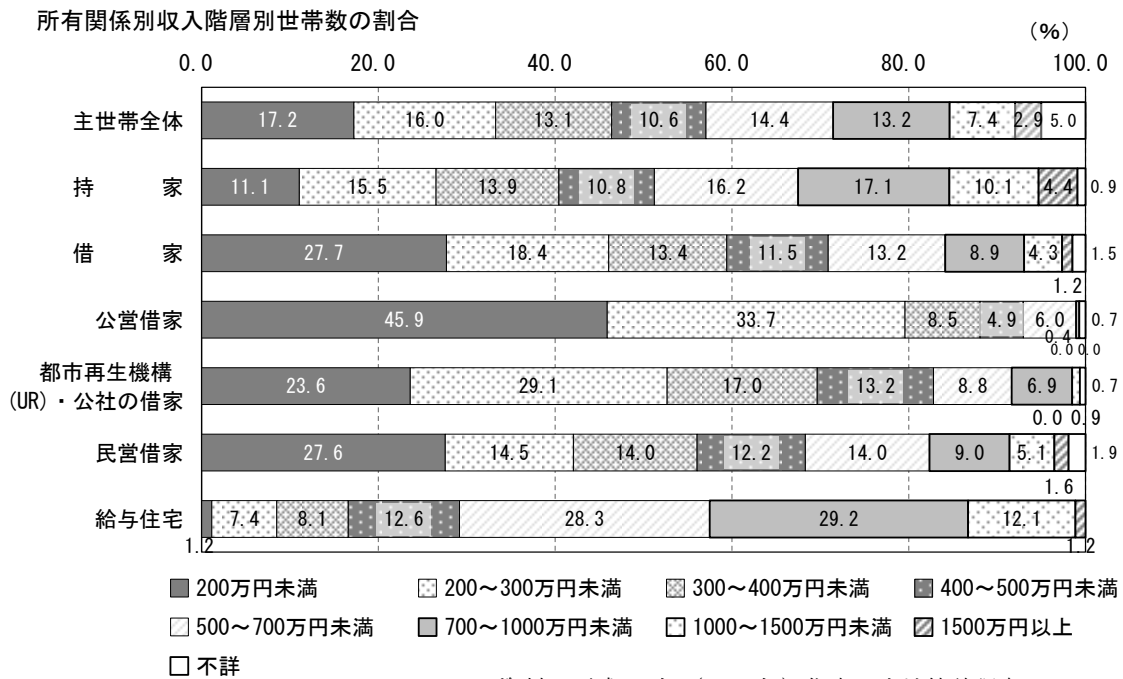


資料：住宅・土地統計調査

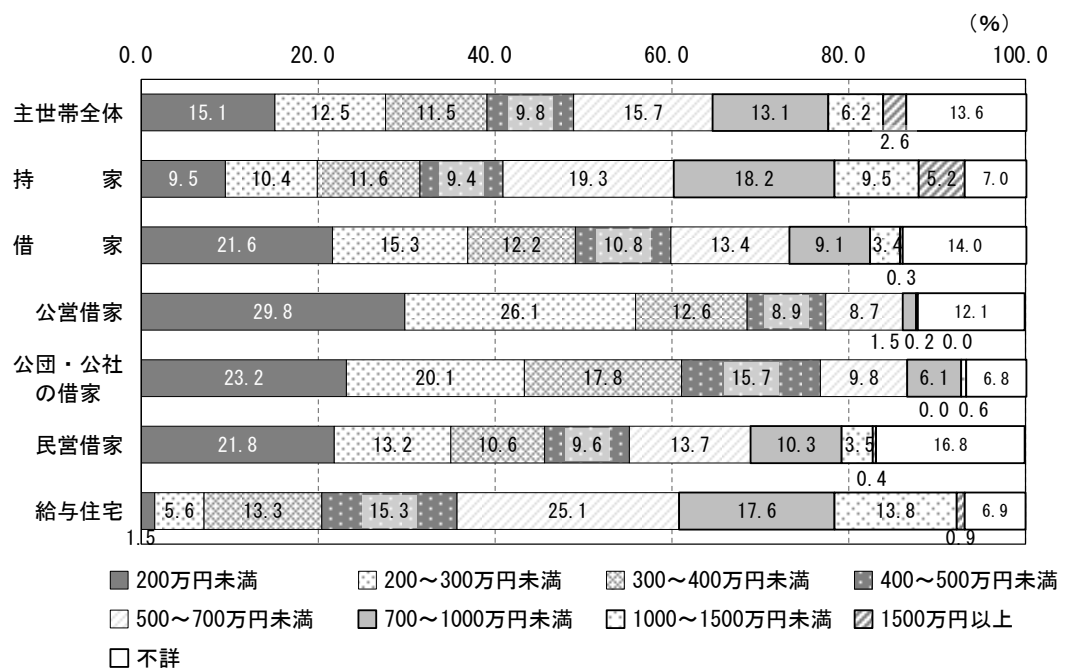
②収入

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

10 年前と比較すると、全体的に低所得層の割合が上昇しています、なかでも公営借家において顕著となっています。



(参考) 平成 20 年（2008 年）住宅・土地統計調査における状況

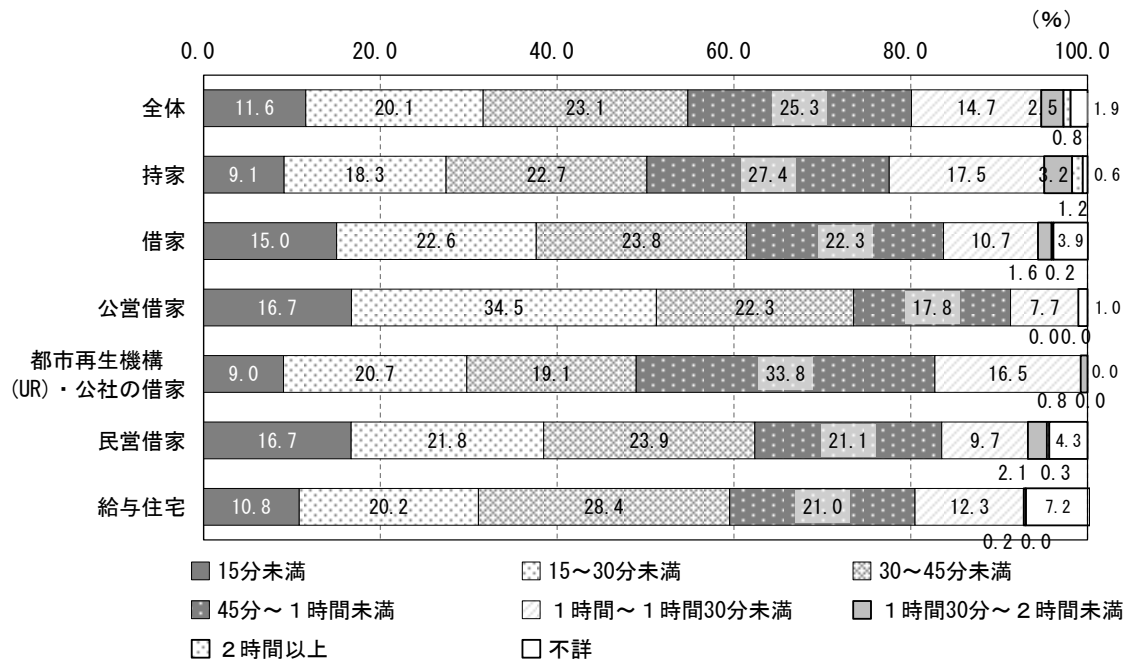


③通勤時間

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

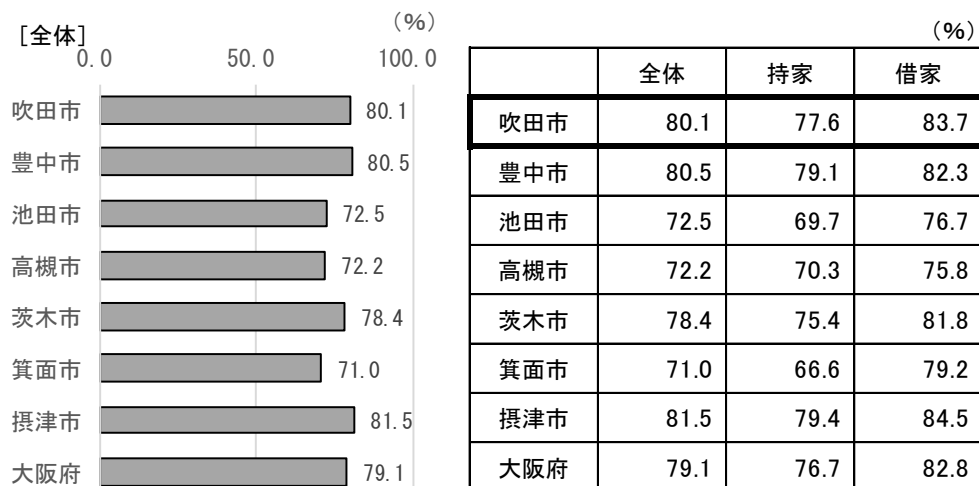
周辺都市のなかでは、通勤 1 時間以内の割合が摂津市、豊中市に次いで高くなっています。

所有関係別家計を主に支える者の通勤時間別住宅数の割合



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

家計を主に支える者の通勤 1 時間以内住宅率（他都市比較）



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

4 住宅供給の状況

(1) 住宅建設動向

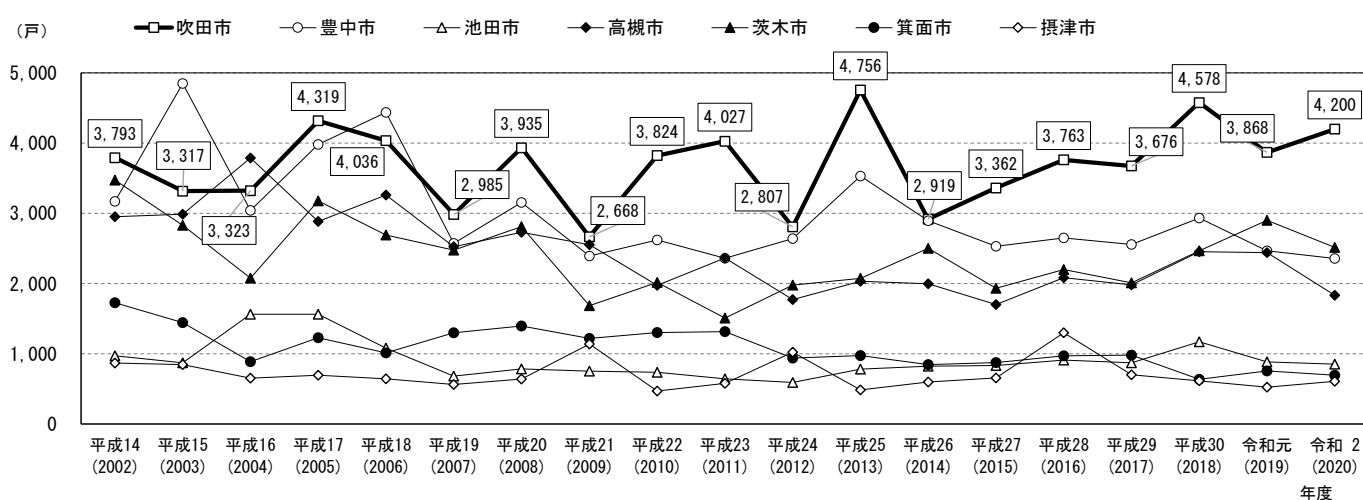
①新設住宅数

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

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

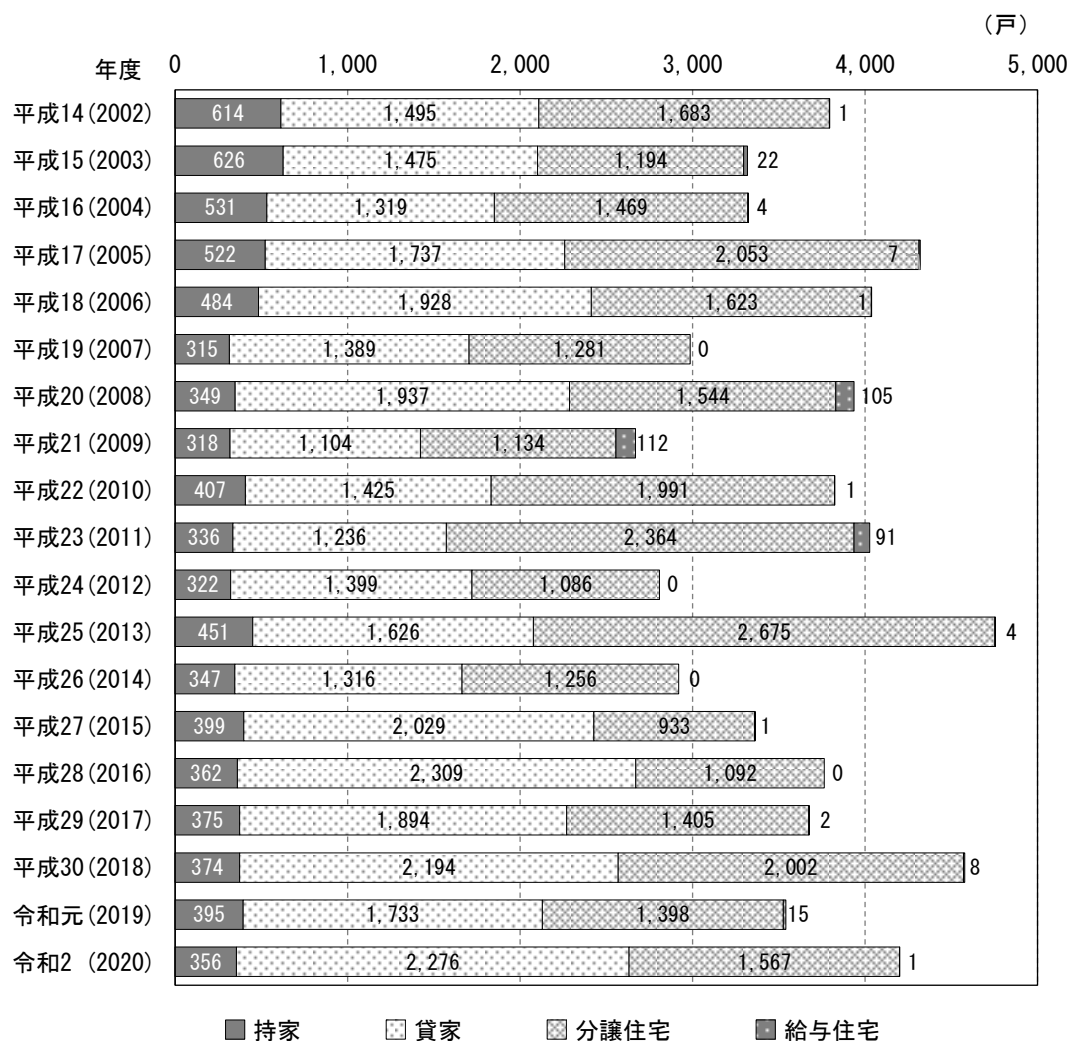
利用関係別の推移をみると、平成 23 年度（2001 年度）、平成 25 年度（2013 年度）は分譲住宅が貸家を上回っていますが、平成 26 年度（2014 年度）以降は貸家が最も多くなっています。

新設住宅戸数の推移（他都市比較）



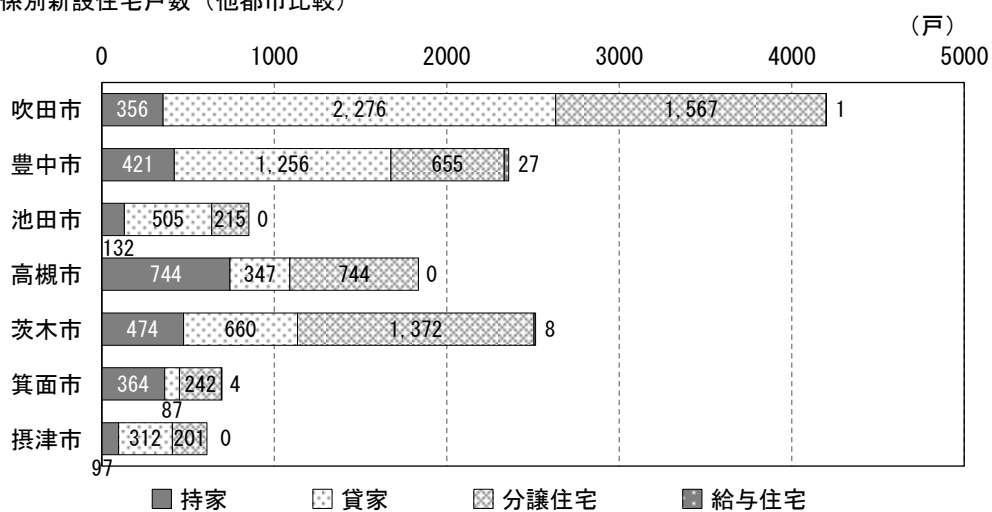
資料：建築統計年報、大阪府統計年鑑

利用関係別新設住宅戸数の推移



資料：建築統計年報

利用関係別新設住宅戸数（他都市比較）



資料：令和2年度（2020年度）建築統計年報

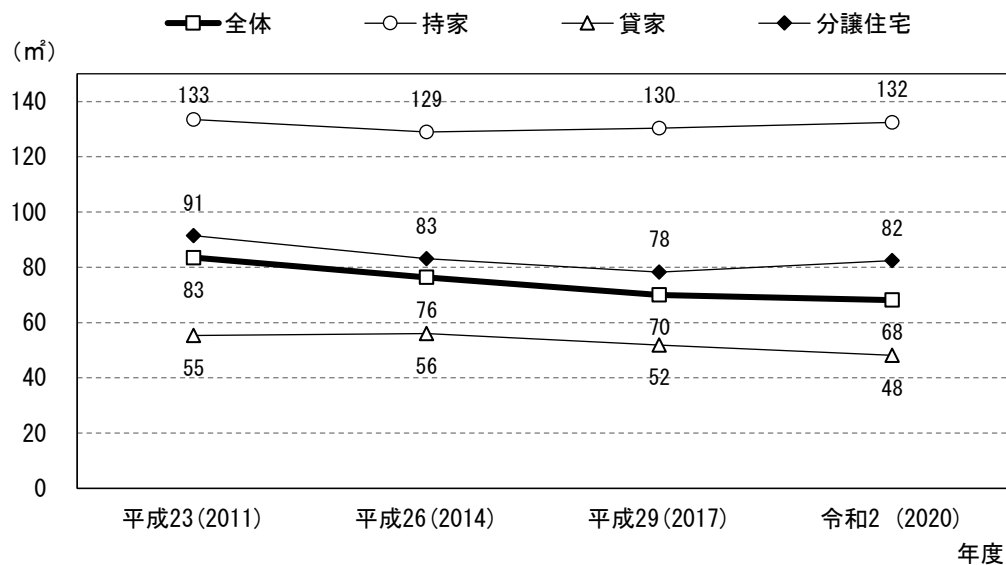
②平均床面積

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

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

持家の床面積は周辺都市のなかで最も広がっています。

利用関係別平均床面積の推移



資料：建築統計年報

利用関係別平均床面積(他都市比較)

	(m ²)			
	全体	持家	貸家	分譲住宅
吹田市	68	132	48	82
豊中市	81	127	52	108
池田市	70	124	45	97
高槻市	92	114	60	85
茨木市	83	114	52	88
箕面市	117	123	61	127
摂津市	67	116	39	87
大阪府	71	118	45	82

※上位から順に **1** **2** **3**

資料：令和 2 年度（2020 年度）建築統計年報

(2) 住宅市場動向

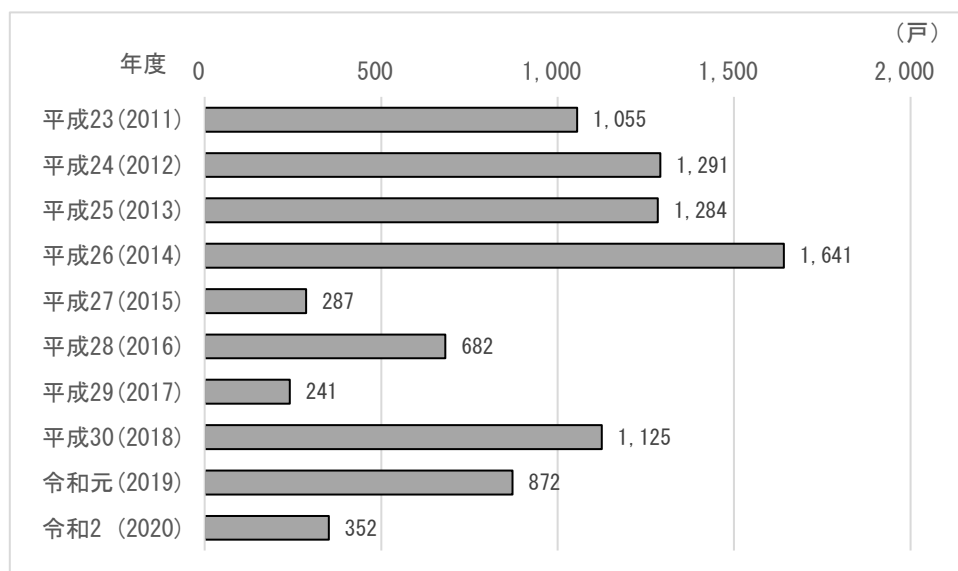
①分譲マンション

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

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

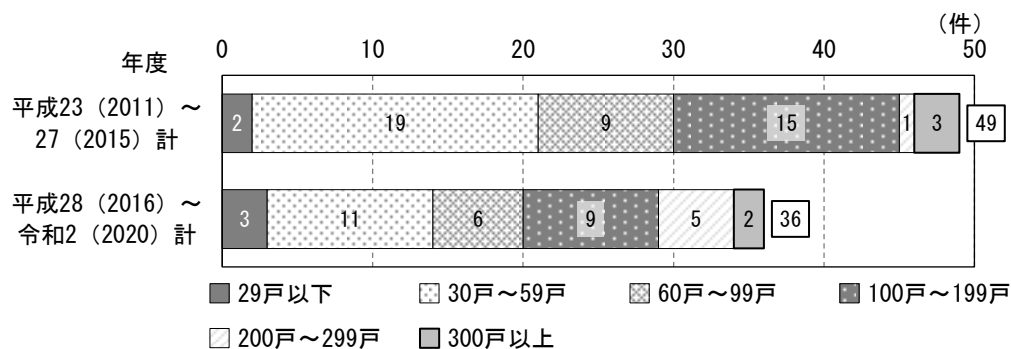
平均販売価格別販売戸数の割合をみると、平成23年度（2011年度）から平成27年度（2015年度）では3,000万円台が最も多く6割を占めていましたが、平成28年度（2016年度）から令和2年度（2020年度）では4,500万円以上が7割を超えています。

販売戸数の推移



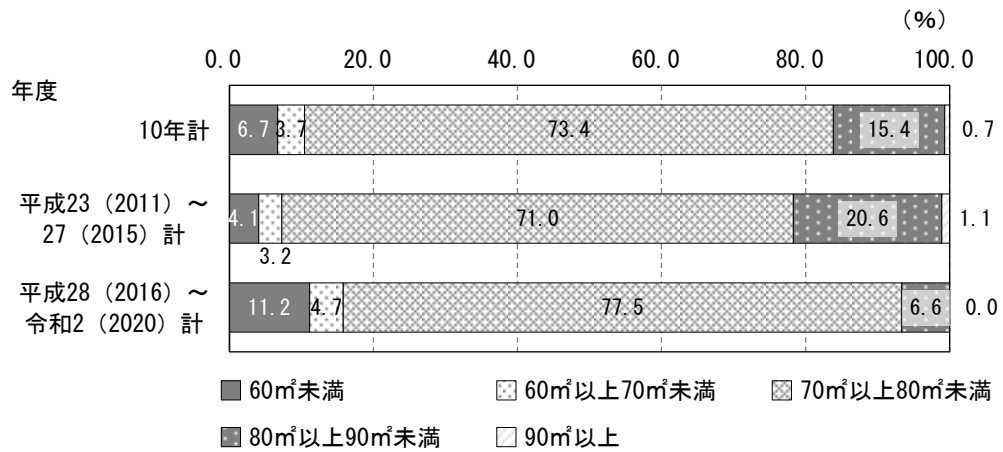
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

戸数規模別販売件数



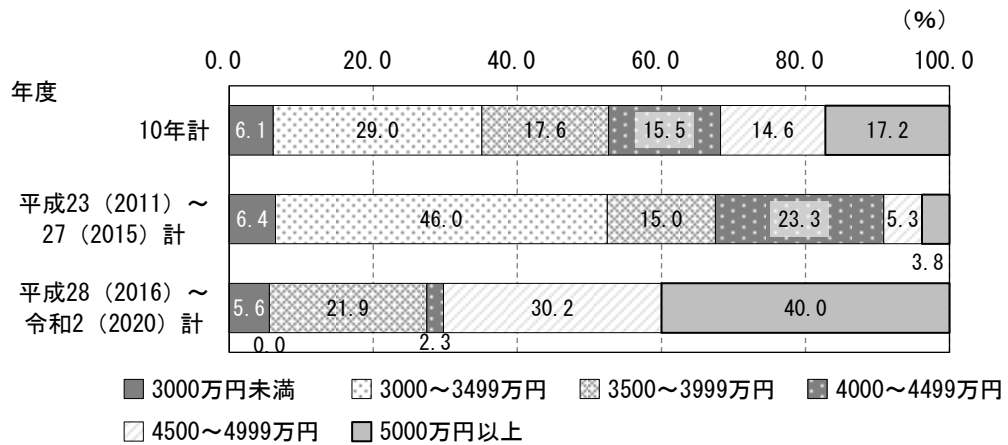
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

平均床面積別販売戸数の割合



資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

平均販売価格別販売戸数の割合



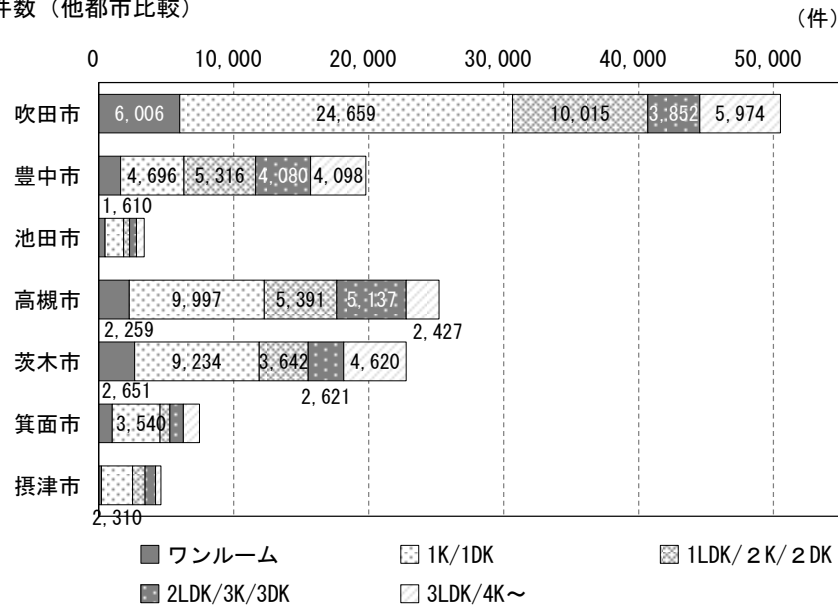
資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

②賃貸共同住宅

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

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

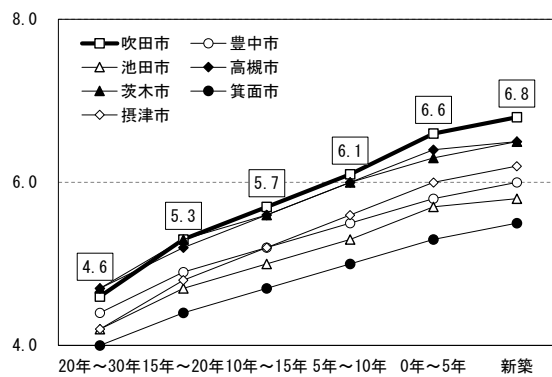
住戸規模別物件数（他都市比較）



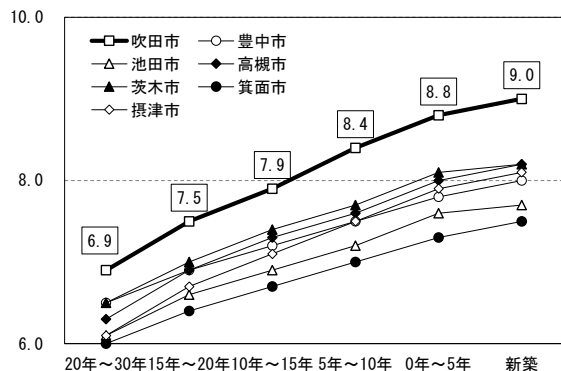
資料：SUUMO住宅情報 令和3年（2021年）5月時点掲載分

築年数別平均賃料単価（他都市比較）

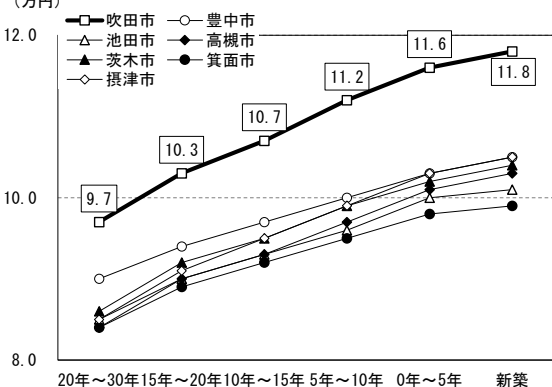
（万円） ワンルーム賃料



（万円） 1LDK賃料



（万円） 3LDK賃料



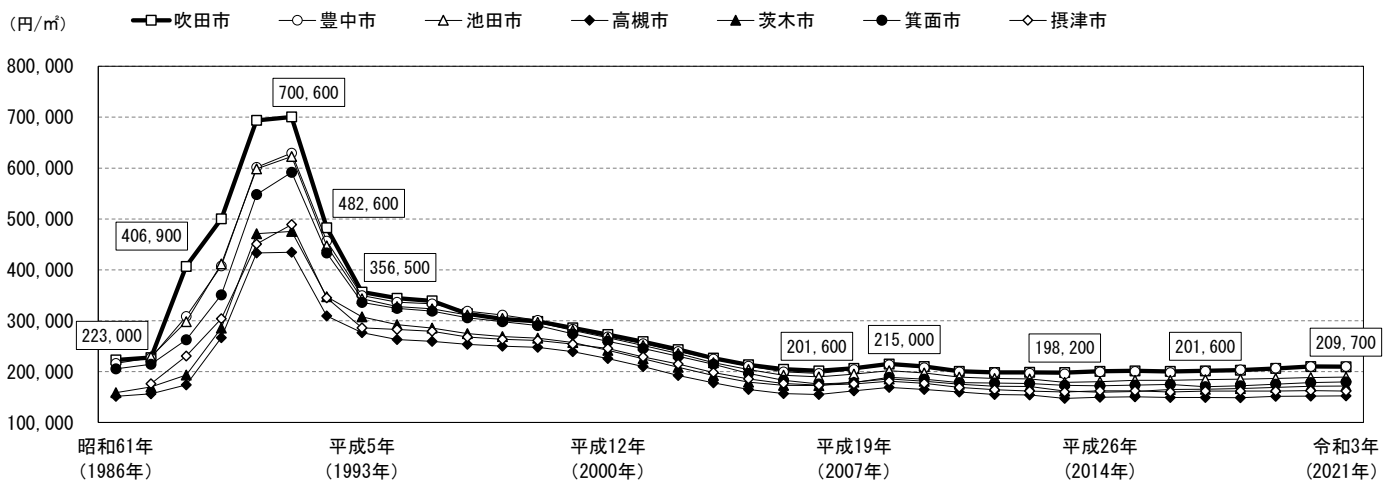
資料：SUUMO住宅情報

③地価水準

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

周辺都市では、住宅地の平均価格が最も高い状況にあります。

住宅地の平均価格の推移（他都市比較）



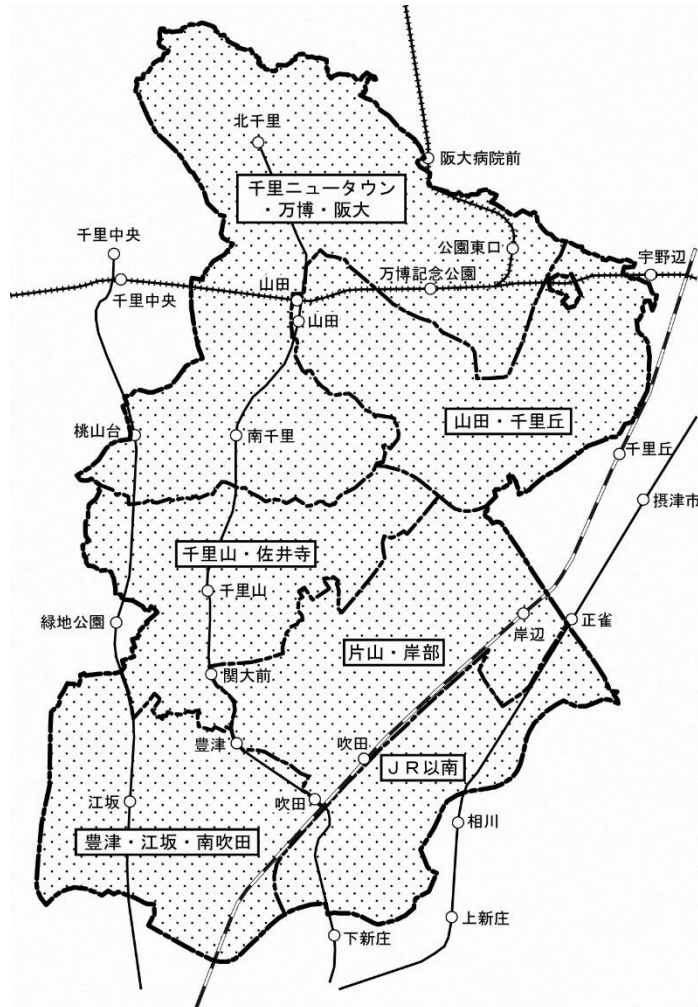
資料：地価公示

5 地域別の住宅特性

(1) 地域区分

吹田市内における地域別の住宅特性について、「吹田市第4次総合計画」において示されている地域区分ごとに整理します。

吹田市の地域区分



地域の概要

地域名	面積(ha)		人口(人)		世帯数(世帯)		高齢化率(%)
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	
JR以南	3614	10.0%	35,091	9.4%	17,005	10.1%	29.4%
片山・岸部	5372	14.9%	56,698	15.1%	25,722	15.3%	24.0%
豊津・江坂・南吹田	5377	14.9%	71,028	19.0%	38,543	22.9%	17.9%
千里山・左井寺	4824	13.4%	65,177	17.4%	27,905	16.6%	18.6%
山田・千里丘	5549	15.4%	80,977	21.6%	31,065	18.4%	21.9%
千里ニュータウン・万博・阪大	1,1354	31.5%	65,497	17.5%	28,233	16.8%	29.5%
合計(全市)	3,6090		374,468		168,473		

平成27年(2015年)国勢調査

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

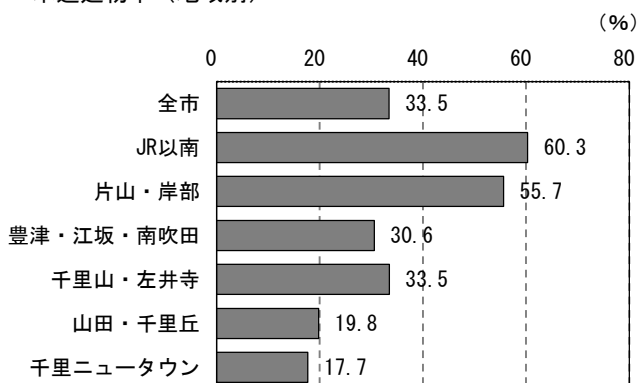
(2) 地域別現況

①土地・建物

〈木造建物率〉

JR 以南地域 (60.3%)、片山・岸部地域 (55.7%) で木造建物率が高くなっています。

木造建物率 (地域別)



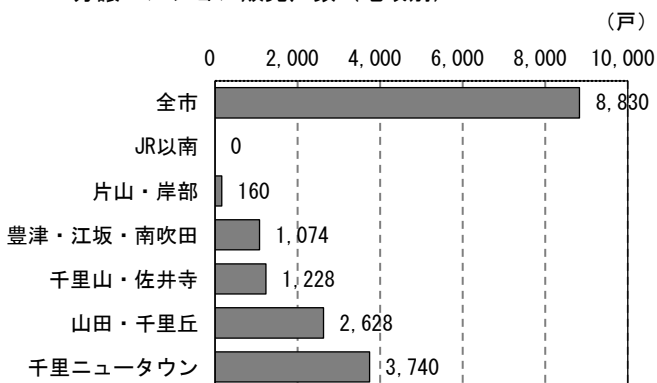
※木造建物率 (木造建物数/全建物数)

資料：平成27年 (2015年) 都市計画基礎調査

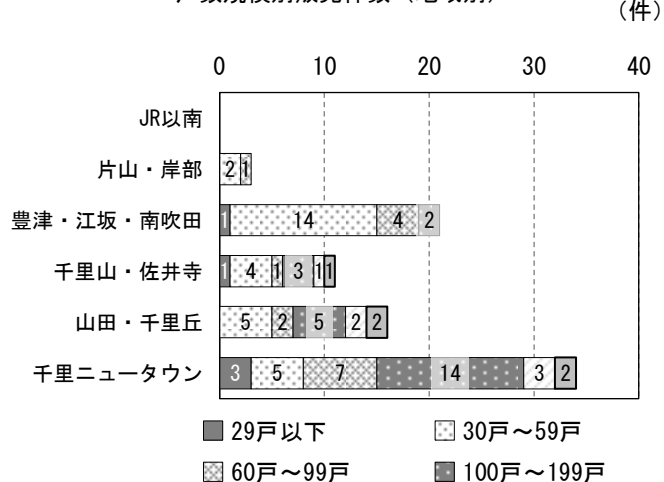
〈民間住宅供給状況〉

吹田市内で、平成 23 年度 (2011 年度) から令和 2 年度 (2020 年度) までの 10 年間に販売された分譲マンション戸数は、山田・千里丘地域、千里ニュータウン地域に多くなっています。件数でみると、豊津・江坂・南吹田地域も多くなっており、戸数規模及び平均床面積が小規模の分譲マンションの割合が高くなっています。

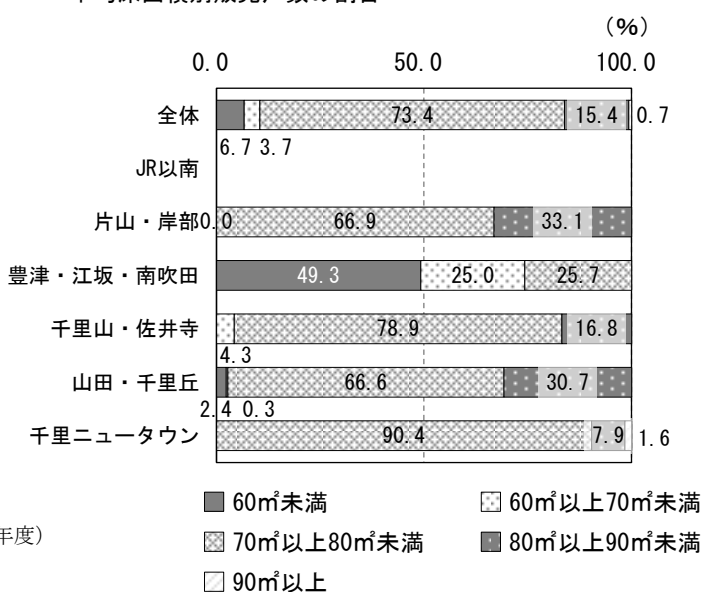
分譲マンション販売戸数 (地域別)



戸数規模別販売件数 (地域別)



平均床面積別販売戸数の割合



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

資料：関西圏分譲マンション売れ行き速報

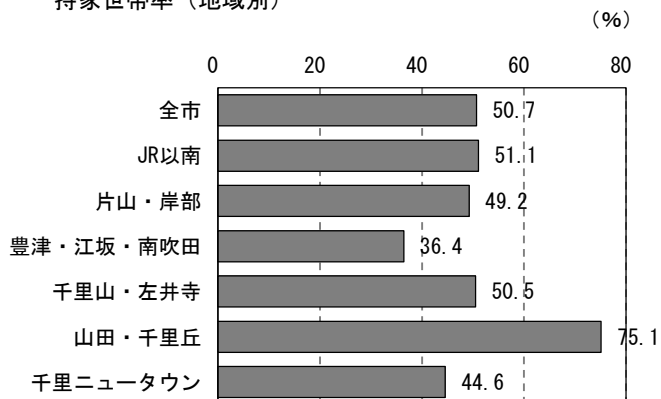
〈住宅の所有関係状況〉

地域別に住宅の所有関係の状況を見ると、山田・千里丘地域は持家世帯率が75.1%で最も高くなっています。

豊津・江坂・南吹田地域は民営借家率が最も高く、52.0%となっています。

JR以南地域、片山・岸部地域では一戸建ての割合が他の地域より高くなっています。それ以外の地域は共同住宅が8割程度を占めています。

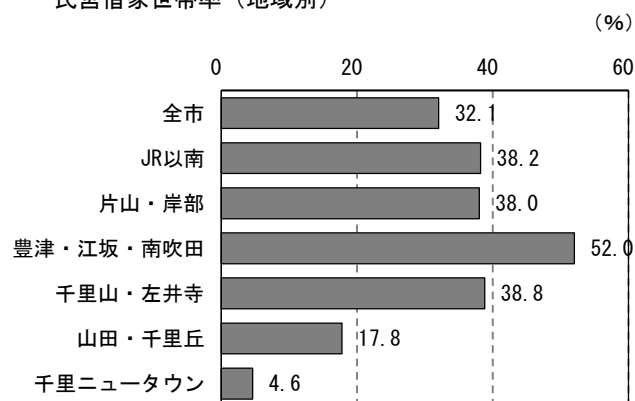
持家世帯率（地域別）



※持家居住世帯 / 一般世帯数

資料：平成27年（2015年）国勢調査

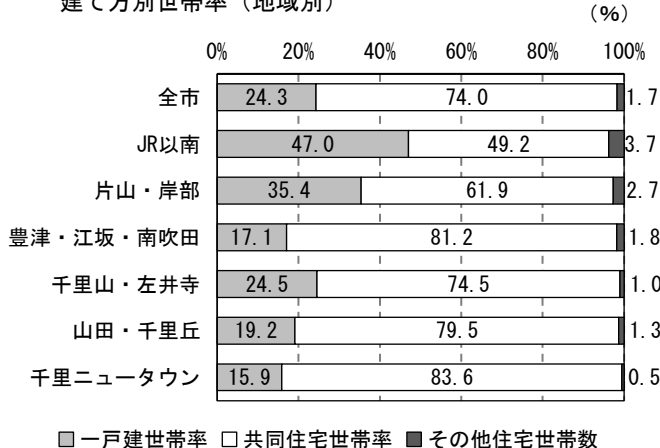
民営借家世帯率（地域別）



※民営借家居住世帯数 / 一般世帯数

資料：平成27年（2015年）国勢調査

建て方別世帯率（地域別）



※一戸建居住世帯数 / 主世帯数（間借り以外に居住する世帯）

共同住宅居住世帯数 / 主世帯数（間借り以外に居住する世帯）

長屋を含むその他住宅に居住する世帯数 / 主世帯数（間借り以外に居住する世帯）

資料：平成27年（2015年）国勢調査

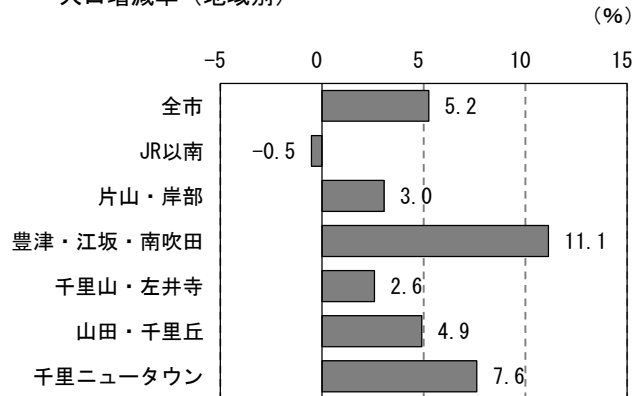
②人口・世帯

〈人口増減〉

平成 22 年（2010 年）から平成 27 年（2015 年）の過去 5 年間の人口増減をみると、JR 以南地域をのぞいて増加しており、特に豊津・江坂・南吹田地域の増加が大きく、続いて千里ニュータウン地域、山田・千里丘地域の順に増加が大きくなっています。

増加の大きい豊津・江坂・南吹田地域、山田・千里丘地域については、20 年間程度継続して増加していますが、千里ニュータウン地域については、平成 22 年（2010 年）まで減少し続けていた状況が転じて、平成 27 年（2015 年）にかけて増加しています。

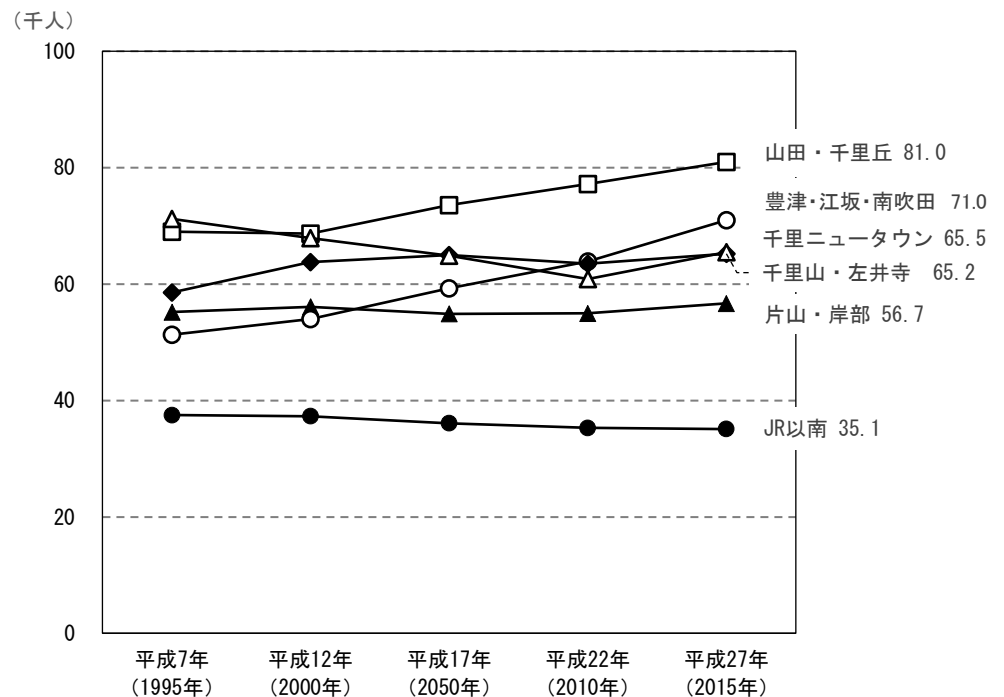
人口増減率（地域別）



※平成22年（2010年）から平成27年（2015年）までの人口増減/平成22年（2010年）人口

資料：国勢調査

人口推移（地域別）



資料：国勢調査

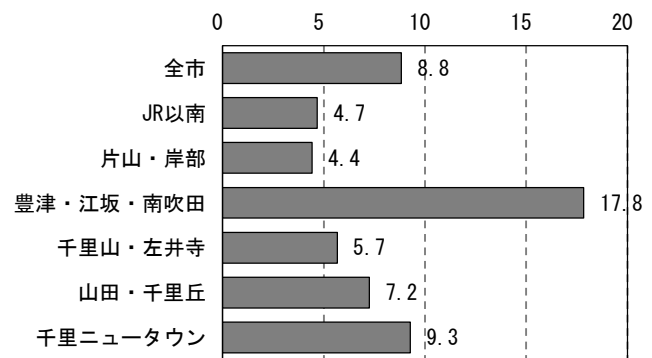
〈世帯増減〉

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

人口及び世帯数の増加が大きい、豊津・江坂・南吹田地域、千里ニュータウン地域、山田・千里丘地域はいずれも平成23年度（2011年度）から令和2年度（2020年度）までの10年間の分譲マンション販売戸数が多い地域となっています。

世帯増減率（地域別）

(%)



※平成22年（2010年）から平成27年（2015年）までの世帯数増減/平成22年（2010年）世帯数

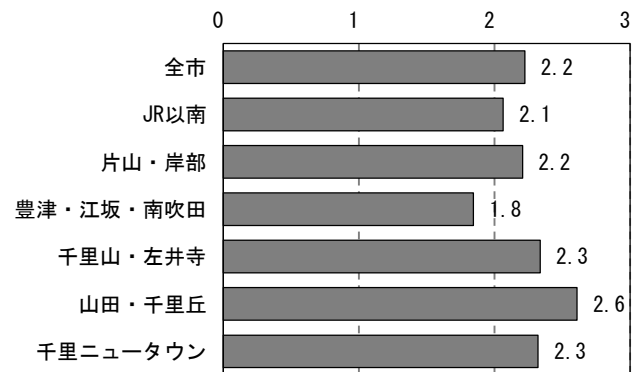
資料：国勢調査

〈世帯人員〉

平成27年（2015年）時点の世帯人員をみると、山田・千里丘地域で最も多く2.6人/世帯、豊津・江坂・南吹田地域で最も少なく1.8人/世帯となっています。

平均世帯人員（地域別）

(人/世帯)



※人口/世帯数

資料：平成27年（2015年）国勢調査

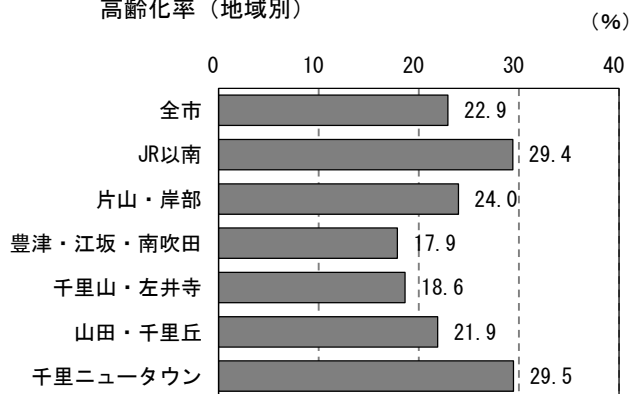
〈世帯の状況〉

高齢化率が高い千里ニュータウン地域、JR以南地域では、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の割合が他の地域より高くなっています。

人口・世帯数ともに増加が大きい豊津・江坂・南吹田地域は、単身世帯が約6割を占めていますが、高齢単身世帯率は最も低い地域です。

山田・千里丘地域は単身世帯率が最も低くファミリー世帯率が最も高い地域となっています。

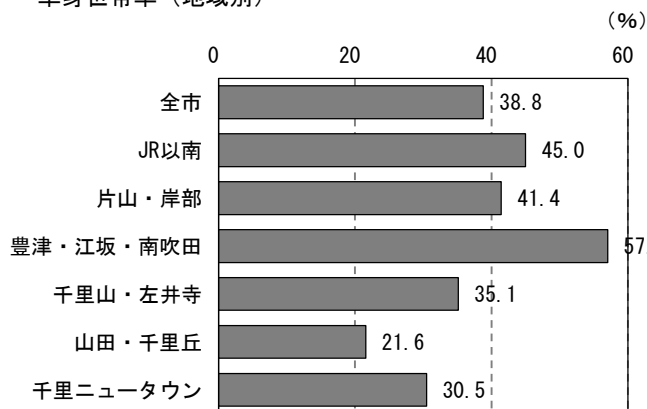
高齢化率（地域別）



※65歳以上人口/人口

資料：平成27年（2015年）国勢調査

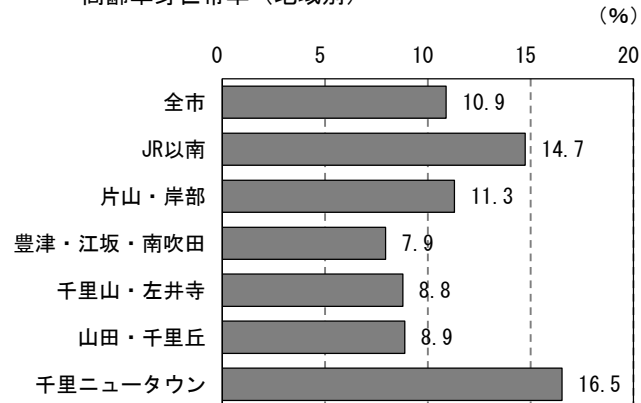
単身世帯率（地域別）



※単身世帯数/一般世帯数

資料：平成27年（2015年）国勢調査

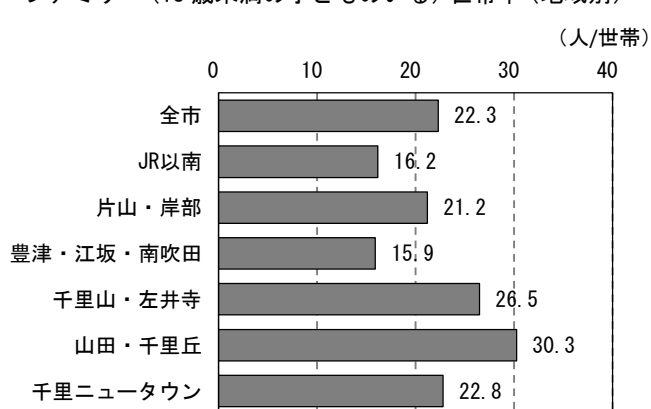
高齢単身世帯率（地域別）



※高齢単身世帯数（65歳以上）/一般世帯数

資料：平成27年（2015年）国勢調査

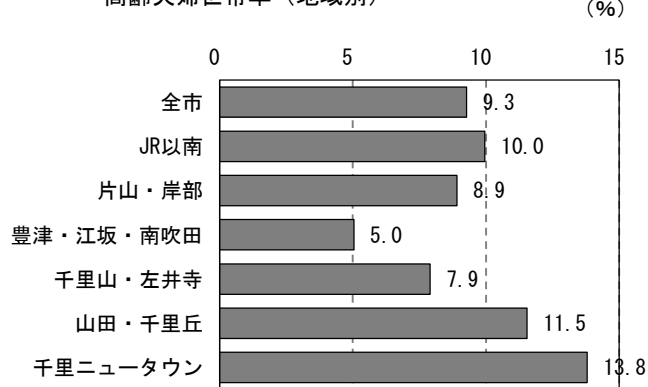
ファミリー（18歳未満の子どものいる）世帯率（地域別）



※18歳未満の子どものいる世帯数/一般世帯数

資料：平成27年（2015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27年（2015年）国勢調査