

吹田市の目指すべき 住宅政策の方向性について



令和7年度 第1回吹田市住宅審議会 資料

- 1 住宅政策を取り巻く状況
- 2 吹田市住生活基本計画について
 - 2-1 位置づけ
 - 2-2 概要
 - 2-3 中間見直しについて
- 3 吹田市の現況
- 4 関連法の改正
- 5 これまでの主な取組
- 6 基本目標ごとの指標の進捗状況

1 住宅政策を取り巻く状況

住宅の大量供給（戦後～1970年代）

戦後の日本は、高度経済成長期にかけて、人口の急増、核家族化の進行などにより、著しい住宅不足に陥りました。

これに対応するため、住宅建設計画法に基づき、公的賃貸住宅を大量供給し、住宅の確保に寄与してきました。

住宅の質の向上【量から質へ】（1980年代～1990年代）

その後、人口増加が鈍化し、住宅が量的に充足してくると、少子高齢化が社会問題となります。

その先の人口減少も見据え、公共の役割は住宅の供給から、住生活基本法に基づく住生活の維持・向上に移行していきました。

分譲マンションの急増（2010年代）

少子高齢化のより一層の進行などにより、住宅の確保に支援が必要な市民の増加が見込まれる一方、吹田市では、交通便利性にも恵まれた魅力が評価され、2008年には37,780戸だった分譲マンションが2018年には55,700戸に急増するなど、全国的な減少傾向とは対照的に人口増加が続く状況となりました。

居住ニーズの多様化・社会環境の変化への対応（2020年以降）

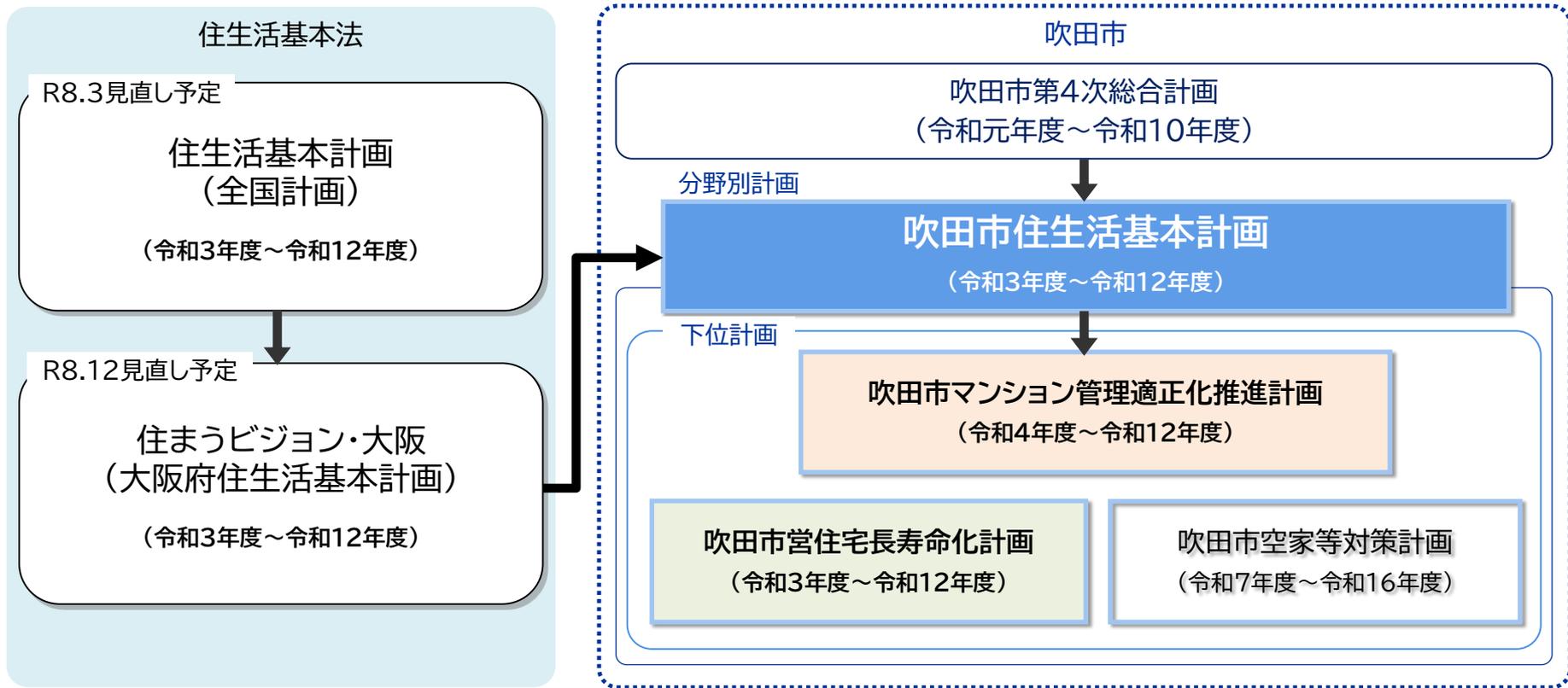
そのような背景の下、住宅政策が担う範囲は近年飛躍的に拡大しており、社会変化に応じて、さらに多様化するニーズにも的確に対応していくことが求められるようになってきています。

大阪府北部地震などの地震災害だけでなく、台風や豪雨などによる大規模な風水害も多数発生し、世界規模での温室効果ガスの排出抑制が求められるなか、国では2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されました。

さらに、新型コロナウイルス感染症による新たな日常への転換やDXの急速な進展など、我々のこれまでのくらしは一変することとなりました。

2-1 位置づけ (計画2ページ)

住宅を取り巻く環境が大きく変化する状況のなか、令和4年(2022年)3月、吹田市住生活基本計画を改定し、本市が活気に満ちたまちとして発展を続けるため、新たな時代に向けた住宅政策のあり方を示し、住宅関連施策を展開しています。



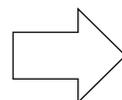
- 市として取り組むべき住宅政策のあり方(方針、目標、手段)を示す、住宅全般に係る分野別の基本計画。
- 住生活基本法に基づき「住生活基本計画(全国計画)」「住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)」に即する。
- 吹田市の最上位計画である「吹田市第4次総合計画」の分野別計画として、他分野の計画と整合・連携し策定。
- 「吹田市マンション管理適正化推進計画」「吹田市営住宅長寿命化計画」「吹田市空家等対策計画」の上位計画。

2-2 概要

動向及び課題(令和3年度改定時)(計画81、93、94ページ)

動向

- ①人口減少、少子高齢化のさらなる進行
- ②住まい方やライフスタイルの多様化
- ③住まいや地域の安全・安心への関心の高まり
- ④持続可能な社会の実現に向けた動きの加速



課題

- ①少子高齢化、世帯構成の変化、寿命の延伸等への対応
- ②居住ニーズの多様化への対応
- ③良質なストック、魅力ある住環境の形成
- ④社会環境の変化への対応

基本理念(計画95ページ)

これまでも そしてこれからも 住みたいまち 吹田

3つの視点(計画96ページ)

基本理念を実現するための目指す方向性として、3つの視点を設定

視点1
居住者・コミュニティ

視点2
まちづくり・住宅ストック・産業

視点3
社会環境の変化

2-2 概要 「視点1 居住者・コミュニティ」 (計画96、97、103~106ページ)

基本目標	方針	主な取組
基本目標 1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	★重点 方針1 住宅確保要配慮者等の居住安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 公的賃貸住宅を活用した住まいの確保 🏠 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保 🏠 福祉施策と連携した居住支援 🏠 居住継続が可能な住まいの確保
	方針2 安心して暮らせる支え合いのコミュニティづくり	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 近隣・隣居、三世代近接居住の促進 🏠 居場所づくり、交流拠点づくりなどの推進 🏠 地域コミュニティの活性化
基本目標 2 多様な暮らし方ができる居住環境の充実	方針3 若者・子育て世帯等が住み続けられる住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 学生等の住まい確保への支援 🏠 子育て世帯の住まい確保への支援 🏠 子育てがしやすい環境の充実
	方針4 多様な住まい方・住みかえの実現	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 多様な住まい方が選択できる情報提供の充実 🏠 住まいに関するニーズの把握と住教育の充実 🏠 住まいに関する相談体制の充実

2-2 概要 「視点2 まちづくり・住宅ストック・産業」(計画98、99、107~110ページ)

基本目標	方針	主な取組
基本目標3 吹田らしい魅力の 向上	方針5 地域資源を活用した良好な 住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 適切な土地利用誘導とみどり豊かなゆとりある景観づくりの推進 🏠 地域特性を活かしたまちづくりの推進 🏠 大学との連携によるまちづくりの推進
	★ 方針6 マンションの適正な管理等の促進	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 「マンション管理適正化推進計画」に基づくマンションの適正な管理の推進 🏠 マンション再生に向けた支援の検討
	★ 方針7 空家等に対する総合的な対策の 推進	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 「吹田市空家等対策計画2020」に基づく取組推進 🏠 リノベーションまちづくりの推進
基本目標4 良質な住宅ストックの 形成と継承	方針8 良質で環境に配慮した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 住宅の省エネルギー等環境配慮の取組の推進 🏠 環境に配慮したまちづくりの推進 🏠 長期にわたり使用できる良質な住宅の供給促進 🏠 リフォームの促進 🏠 住宅建材の再資源化の促進 🏠 ユニバーサルデザイン化の推進
	★ 方針9 公的賃貸住宅の適正な管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 「吹田市営住宅長寿命化計画」に基づく市営住宅の計画的な建替・修繕、適切な維持・保全 🏠 府営住宅等その他の公的賃貸住宅の活用
	方針10 住宅市場の環境整備	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 住宅の市場流通の活性化 🏠 取引等におけるトラブルなどの相談体制等の充実

2-2 概要 「視点3 社会環境の変化」 (計画100、101、111~114ページ)

基本目標	方針	主な取組
基本目標5 安心安全なまちの形成	方針11 住まい・まちの安心安全の向上	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 住宅の耐震性の向上 🏠 住宅地の安全性の向上 🏠 地域防災力・防犯力の向上 🏠 各住宅における備えの促進
	方針12 災害対応力の強化	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 災害発生後の復旧・復興までの体制充実 🏠 災害時における被災者の住まいの早急な確保
基本目標6 社会変化に対応する持続可能なまちの実現	方針13 新たな日常への転換	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 新たな日常への対応の検討 🏠 新技術の活用、DX等の進展への対応の検討 🏠 新たなニーズに対応できる仕組みづくり
	方針14 先進的なまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 🏠 カーボンニュートラルへの対応推進 🏠 グリーンインフラストラクチャの推進 🏠 先進的なまちづくりと連動した取組の推進 🏠 国の政策等をふまえた社会動向への柔軟な対応

2-3 中間見直しについて

①計画における取組状況の確認

計画に基づき推進している住宅関連施策について、重点取組をはじめとするこれまでの取組状況の確認を行います。必要に応じて、取組の見直しを検討します。

②法や関連計画との整合

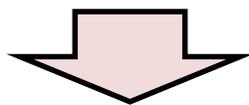
住宅政策に関連する法律等の制定・改正や上位計画など関連計画の見直しとの整合を図ります。「住生活基本計画(全国計画)」が令和8年3月、「住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)」については令和8年12月に中間見直しされる予定となっています。

③基本目標ごとの指標の進捗確認

基本目標ごとに設定した指標について、進捗状況を確認します。必要に応じて、目標値の再設定を行います。

④下位計画の見直し

計画終期が同時期(令和12年度)の下位計画である「吹田市マンション管理適正化推進計画」及び「吹田市営住宅長寿命化計画」についても、包括的に中間見直し及び改定を検討します。

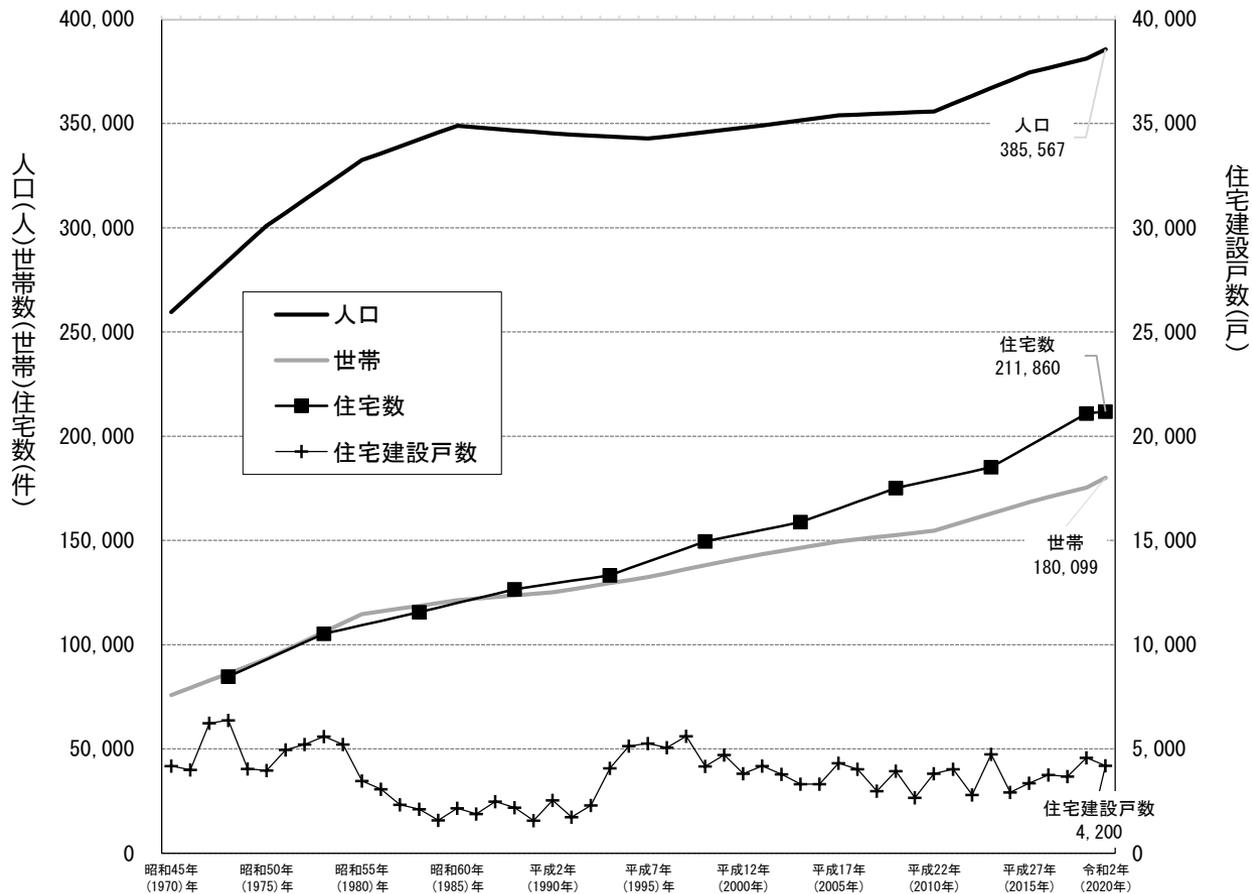


これまでの住宅政策のあり方を整理し、今後の施策の方向性などを示す

3 吹田市の現況

人口、住宅数及び世帯数の推移 (計画8ページ)

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、住宅数及び世帯数も同様に増加が続いている。

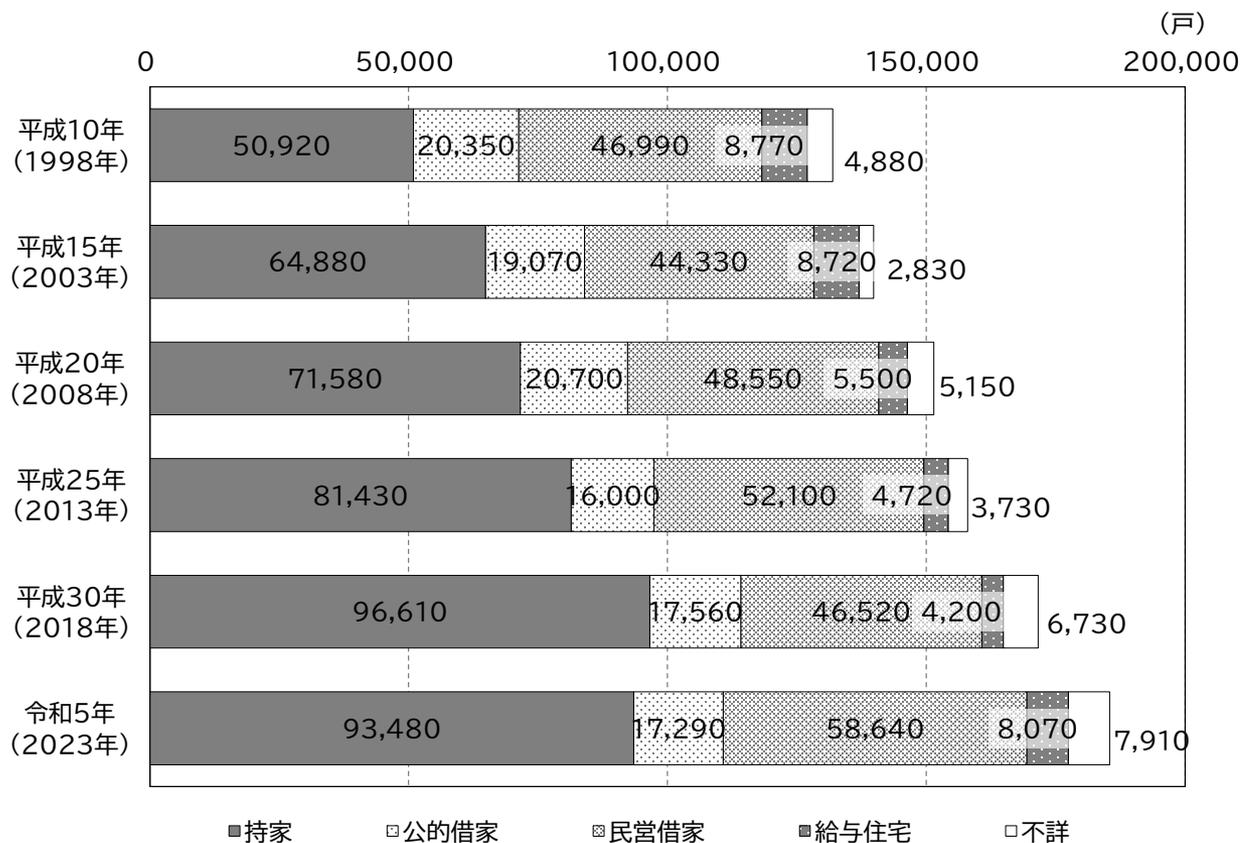


資料:人口・世帯数/国勢調査、住宅数/住宅・土地統計調査、住宅建設戸数/建築統計年報、人口移動/住民登録人口

3 吹田市の現況

所有関係別住宅数の推移（計画15ページ）

所有関係別では、持家が約半数を占めているが、令和5年（2023年）には減少に転じている。

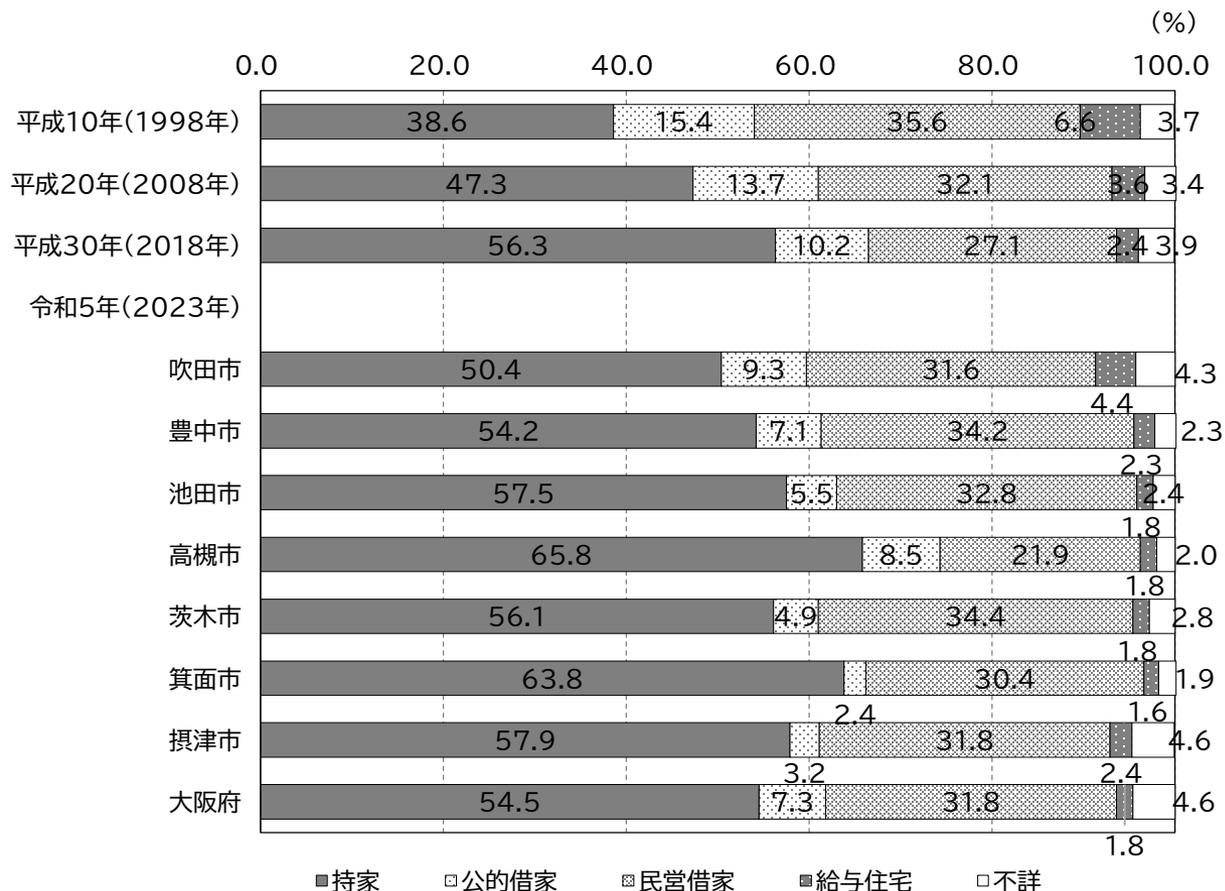


資料：令和5年度住宅・土地統計調査

3 吹田市の現況

所有関係別住宅数の割合(経年及び他都市比較) (計画15ページ)

経年でみると公的借家の割合は減少傾向にあるものの、9.3%で、周辺都市のなかでは最も高くなっている。

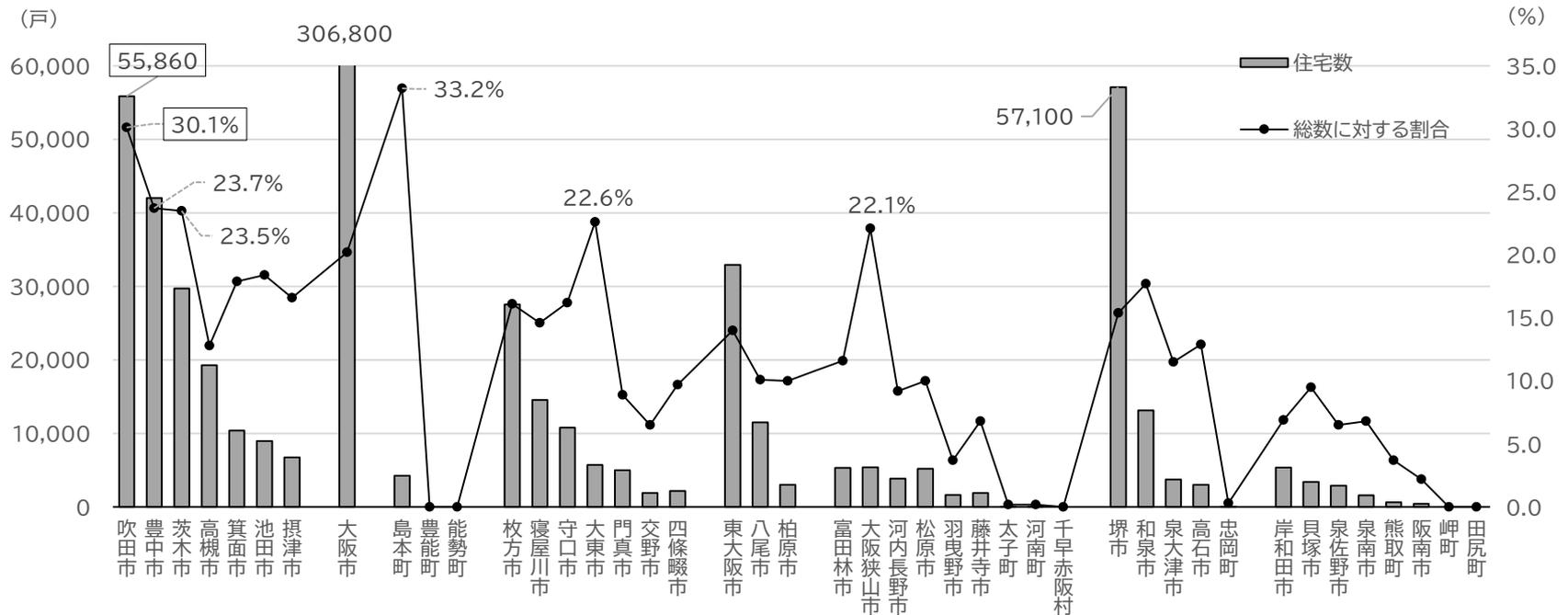


資料:令和5年度住宅・土地統計調査

3 吹田市の現況

分譲マンション数 (計画26ページ)

- 令和5年(2023年)において、分譲マンション(持家共同住宅)は55,860戸で、全体の30.1%を占める。
- 平成20年(2008年)の37,780戸(全体の24.9%)から、この15年間で急増している。
- 大阪府内の他都市と比較すると、戸数では大阪市を除く都市では2番目であり、割合についても島本町に次いで高くなっている。

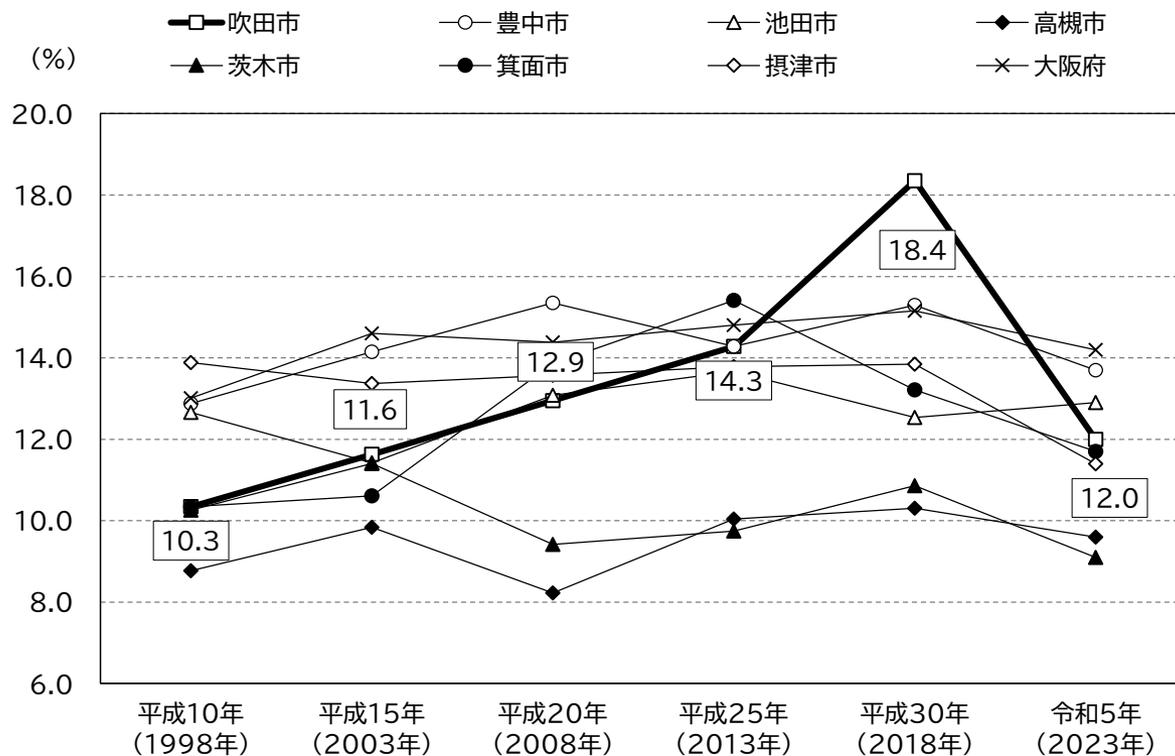


資料: 令和5年度住宅・土地統計調査

3 吹田市の現況

空き家率（計画27ページ）

これまで増加傾向にあった空き家率は、令和5年は12.0%と減少した。（全国では0.2ポイント上昇。）



資料：令和5年度住宅・土地統計調査

4 関連法の改正

最近の住宅局所管の法改正

年	法律
2013年(平成25年)	耐震改修促進法改正(大規模建築物等の耐震診断の義務化、耐震診断結果の公表 等)
2014年(平成26年)	建築基準法改正(木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し 等) マンション建替え円滑化法改正(マンション敷地売却制度の創設 等) 建築士法改正【議員立法】(建築士事務所による業務の適正化) 空家等対策特別措置法制定【議員立法】(特定空家等に対する措置 等)
2015年(平成27年)	建築物省エネルギー法制定(大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務 等) 都市再生機構法改正【独法一括法】(収益性が低い団地の統廃合、都市再生事業における開発型SPCの活用に係る業務追加)
2017年(平成29年)	住宅セーフティネット法改正(住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度創設 等)
2018年(平成30年)	建築基準法改正(中層木造建築物の整備の推進に向けた規制の合理化 等) 建築士法改正【議員立法】(実務経験を受験要件から登録要件へ見直し)
2019年(平成31年)	建築物省エネルギー法改正(省エネ基準適合義務対象の拡大 等)
2020年(令和2年)	マンション管理適正化法・建替え円滑化法改正(管理計画認定制度の創設 等)
2021年(令和3年)	長期優良住宅法・住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法改正(長期優良住宅の認定対象の拡大 等)
2022年(令和4年)	建築物省エネルギー法・建築基準法・建築士法改正(省エネ基準適合義務化、木造建築関連基準の見直し 等) 建築基準法改正【分権一括法】(応急仮設建築物等の存続期間等の延長)
2023年(令和5年)	空家等対策特別措置法改正(管理不全空家等、空家等管理活用支援法人の創設 等) 建築基準法改正【分権一括法】(建築基準適合判定資格者検定制度的見直し)
2024年(令和6年)	住宅セーフティネット法・高齢者住まい法改正(居住サポート住宅、家賃債務保証業者の認定制度の創設 等) 建築基準法改正【分権一括法】(計画通知制度における指定確認検査機関の活用)

5 これまでの主な取組

方針1 住宅確保要配慮者等の居住安定の確保

- ①吹田市居住支援協議会の設立(令和5年2月)
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等

方針6 マンションの適正な管理等の促進

- ①マンション管理計画認定制度の開始(令和4年度～)
管理組合による管理の適正化に向けた自律的な取組の推進
- ②吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の制定(令和5年7月施行)
マンション管理状況届出書、新築マンション管理事項届出書などの提出の義務化
- ③分譲マンション管理アドバイザー派遣の実施(令和5年度～)
分譲マンションの適切な維持管理の支援

方針7 空家等に対する総合的な対策の推進

- ①吹田市空家等の適切な管理に関する条例の制定(令和5年4月施行)
法定外空家等の創設など
- ②空家法改正等をふまえた空家等対策計画の改定(令和7年3月)
管理不全空家等の創設など

方針10 公営賃貸住宅の適正な管理・運営

- ①指定管理者制度の導入(令和4年4月)
市営住宅の効率的・効果的な管理運営を実施

6 基本目標ごとの指標の進捗状況 (計画120ページ)

項目	当初		現状		目安	
基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり						
高齢期の生活に不安を感じる割合	26.0%		—		改善	(R12)
セーフティネット住宅登録数	1,316戸		1,621戸	(R7.3)	2,000戸	(R12)
基本目標2 多様な暮らし方ができる居住環境の充実						
現在の住まいに住み続けたい割合	59.3%		—		向上	(R12)
保育所などの待機児童数	55人	(H30)	0人	(R7.3)	0人	(R10)
基本目標3 吹田らしい魅力の向上						
まちの魅力に関する満足度	51.4%		—		向上	(R12)
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合	62.6%	(H30)	71.8%	(R7.3)	75%	(R12)
基本方針4 良質な住宅ストックの形成と継承						
住宅及び住宅地を選ぶ際に環境を重視する割合	13.6%		—		向上	(R12)
中古住宅購入割合 (持家の購入・新築・建替え等総戸数に占める割合)	27.0%	(H30)	31.6%	(R5)	30%	(R12)
基本目標5 安心安全なまちの形成						
災害に対する安心安全への満足度	38.2%		—		向上	(R12)
新耐震基準を満たしている住宅の割合	90.7%	(R2)	—		95%	(R7)
基本目標6 社会変化に対応する持続可能なまちの実現						
新たな日常に対応した住まいであると感じる割合	31.1%	(R12)	—		向上	(R12)
市域の緑被率 (一定の区域面積に対する緑被地面積の割合)	26.1%	(H25)	—		30%	(将来値)



吹田市

SUITA CITY



吹田市HPトップページ