

吹田市の目指すべき 住宅政策の方向性について



1 住宅をめぐる現況と動向

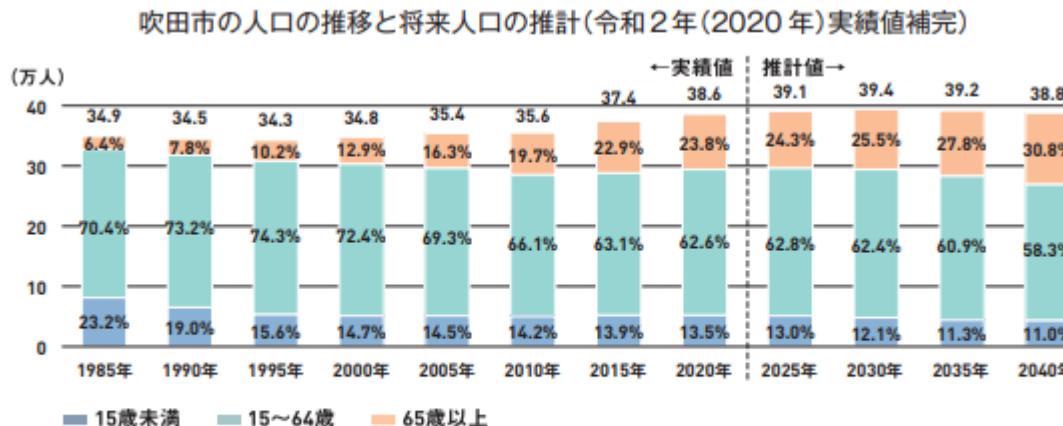
- (1)人口・世帯数 (2-1)年齢構成 (2-2)健康寿命と平均寿命 (3)世帯構成と家族類型
- (4)外国人人口 (5)住宅タイプ (6)地域別現況

2 社会環境・住宅政策の動向

- (1)新たな住宅政策の方向性
 - ①住生活基本計画(全国計画)
 - ②住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)
- (2)住宅政策に関する法律等の制定・改正

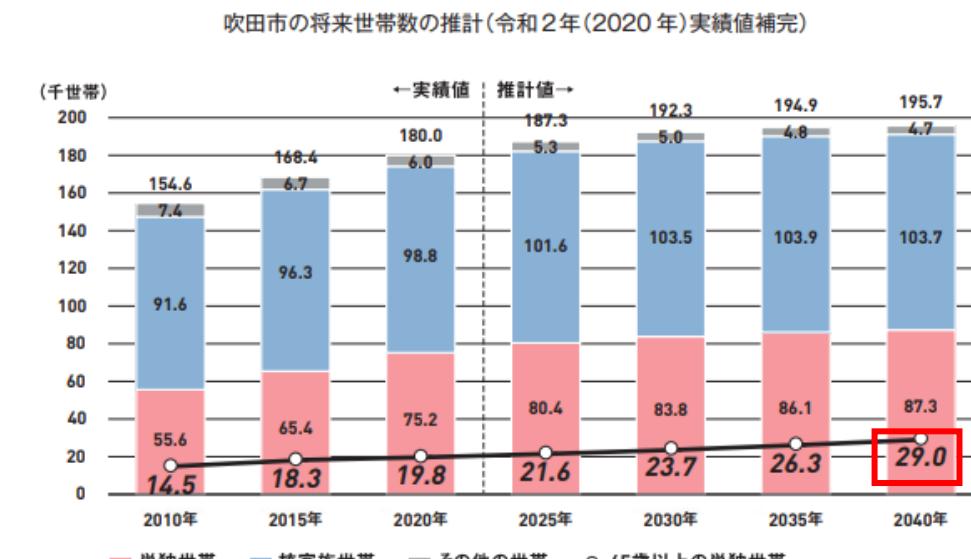
(1)人口・世帯数

- 人口は、令和12年(2030年)の39.4万人をピークに減少する一方、少子高齢化が進行し、2040年には65歳以上の高齢者が全体の約3割を占めることが予測される。
- 世帯数の総数は、増加すると推測されている。その背景として、単独世帯が今後15年間で約69,000世帯増加し、中でも65歳以上の単独世帯の割合が顕著に上昇していくことが要因として挙げられる。



令和2年(2020年)まで総務省「国勢調査」から作成

令和7年(2025年)以降は吹田市「吹田市第4次総合計画策定に係る人口推計について」から作成



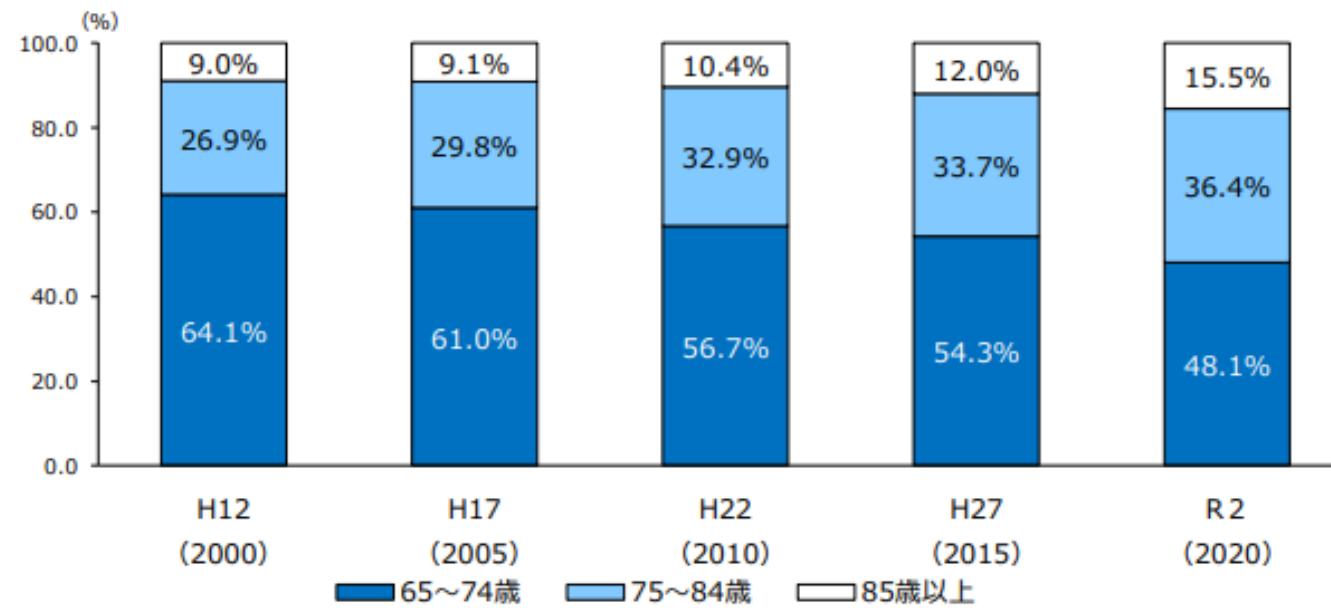
令和2年(2020年)まで総務省「国勢調査」から作成

令和7年(2025年)以降は吹田市「吹田市第4次総合計画策定に係る人口推計について」から作成

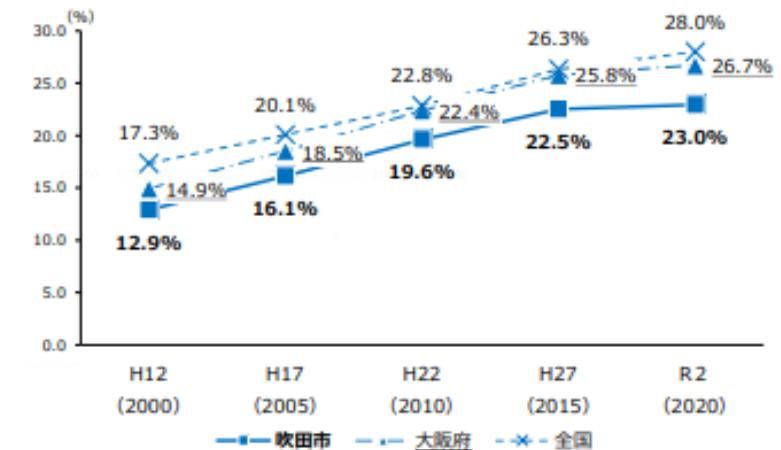
(2-1)年齢構成

- 65歳以上人口の構成割合は、75歳以上の後期高齢者の割合が年々高くなっている。令和2年(2020年)においては半数以上を占めている。
- 一方、総人口に占める65歳以上の割合は、全国及び大阪府よりも低い水準となっている。

【65歳以上人口の構成割合の推移】

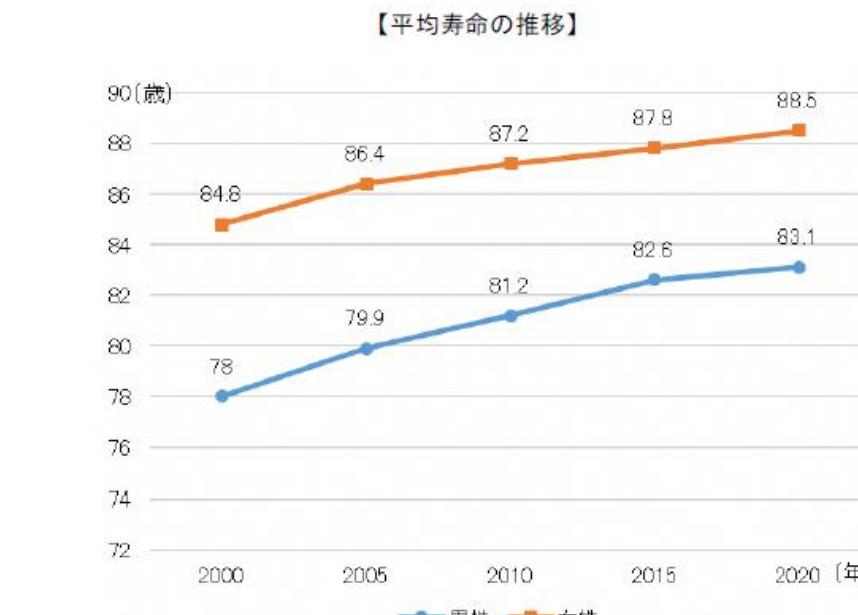
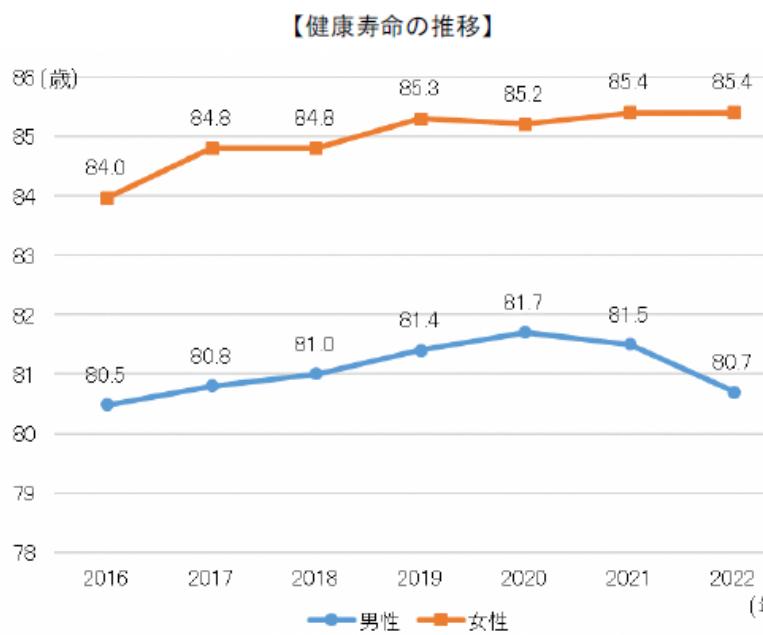


【総人口に占める 65歳以上割合の推移
(全国・大阪府との比較)】



(2-2)健康寿命と平均寿命

- 健康寿命は、男性は令和3年(2021年)から下降しており、女性は上昇傾向を維持している。
- 平均寿命は、男女ともに上昇し続けている。大阪府内の他都市と比較すると健康寿命、平均寿命ともに上位であり、女性はいずれも1位となっている。



(資料) 大阪府健康医療部健康推進室提供資料

(資料) 厚生労働省「市区町村別生命表」

【他都市との比較(健康寿命2022年)】

順位	北摂各市 府内中核市 施行時特例市	男性 健康寿命 (歳)	順位	北摂各市 府内中核市 施行時特例市	女性 健康寿命 (歳)
1	池田市	81.7	1	吹田市	85.4
1	箕面市	81.7	2	池田市	85.3
3	高槻市	80.8	3	高槻市	85.2
4	吹田市	80.7	4	箕面市	84.7
5	豊中市	80.5	5	茨木市	84.5
6	茨木市	80.2	6	豊中市	84.0
7	枚方市	80.1	7	枚方市	84.0
8	摂津市	79.5	8	摂津市	83.9
9	寝屋川市	78.7	9	岸和田市	83.6
10	八尾市	78.5	10	寝屋川市	83.2
11	東大阪市	78.1	11	東大阪市	83.1
12	岸和田市	77.5	12	八尾市	82.9

(資料) 大阪府健康医療部健康推進室提供資料

【他都市との比較(平均寿命2020年)】

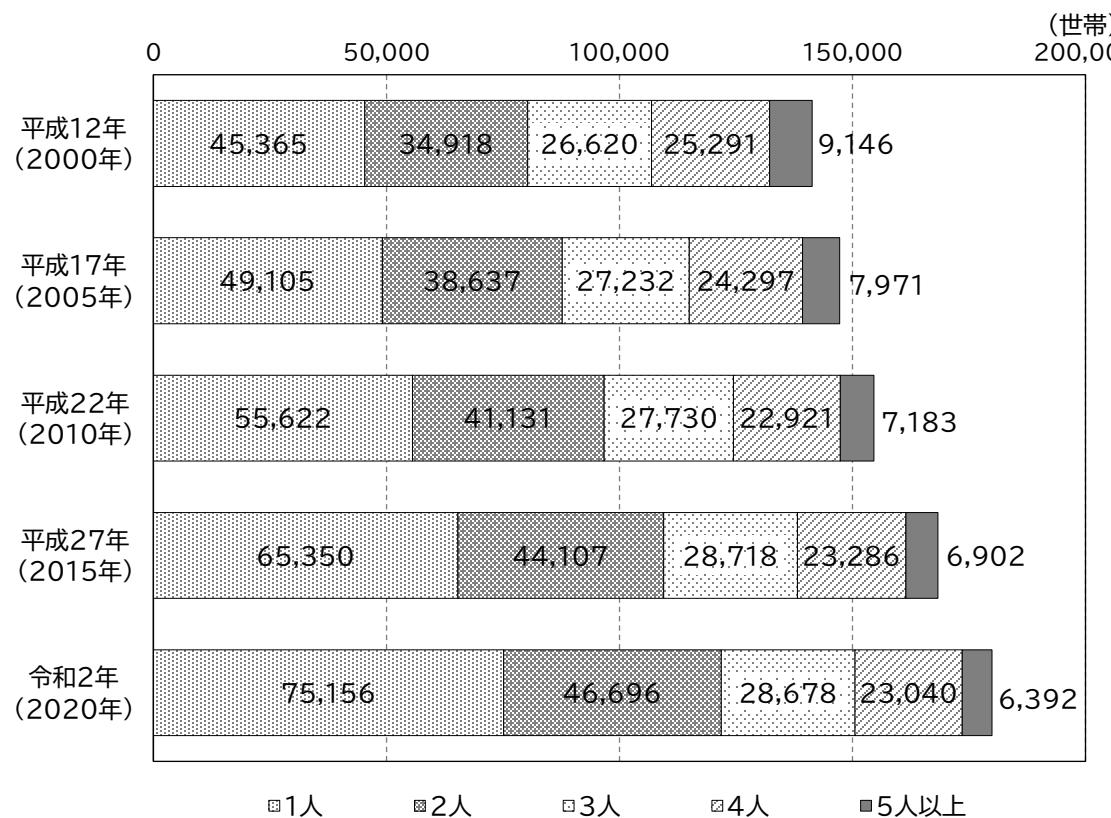
順位	北摂各市 府内中核市 施行時特例市	男性 平均寿命 (歳)	順位	北摂各市 府内中核市 施行時特例市	女性 平均寿命 (歳)
1	箕面市	83.2	1	吹田市	88.5
2	吹田市	83.1	2	高槻市	88.4
3	高槻市	82.9	3	池田市	88.3
4	池田市	82.8	4	茨木市	88.3
5	茨木市	82.4	5	箕面市	88.3
6	枚方市	82.2	6	豊中市	88.0
7	豊中市	81.9	7	枚方市	88.0
8	摂津市	81.6	8	摂津市	87.4
9	八尾市	80.8	9	岸和田市	87.3
10	東大阪市	80.6	10	寝屋川市	87.2
11	寝屋川市	80.4	11	八尾市	87.0
12	岸和田市	80.0	12	東大阪市	86.7

(資料) 厚生労働省「市区町村別生命表」

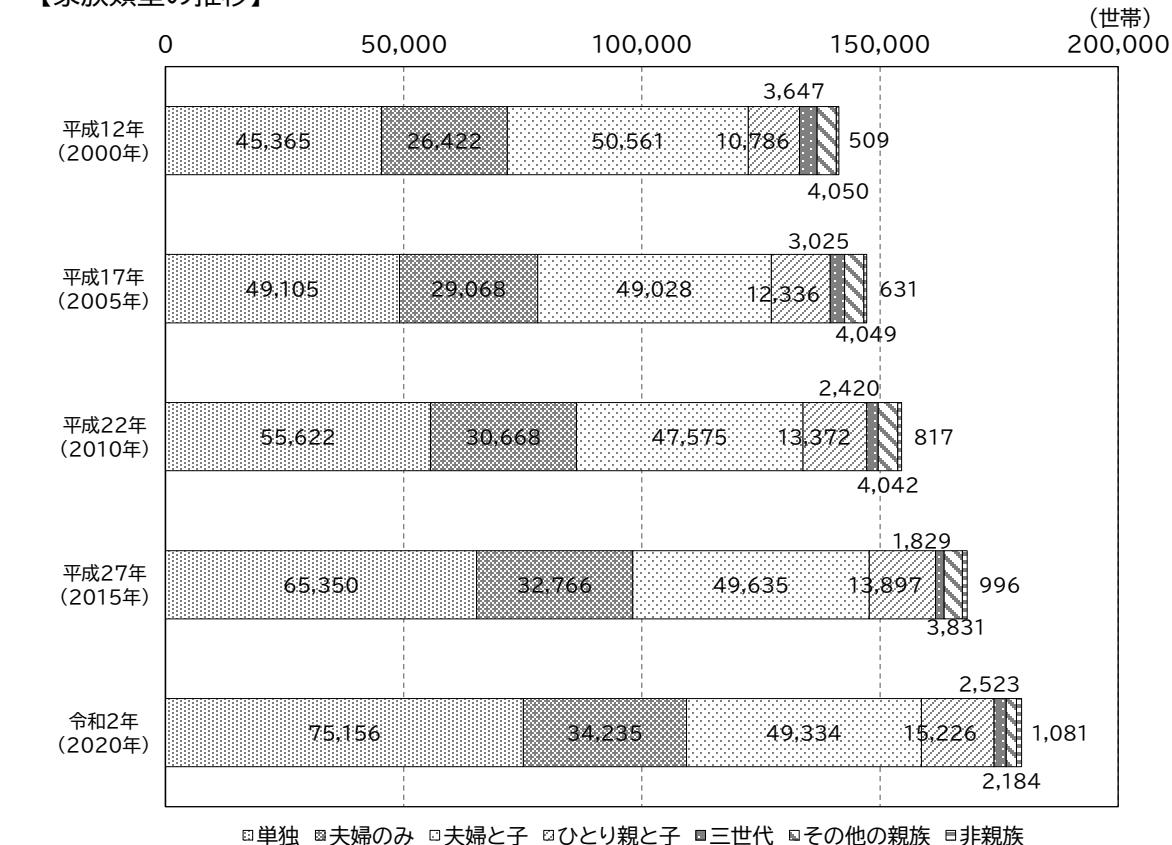
(3)世帯構成と家族類型

- 世帯構成の推移をみると、「1人」または「2人」の小規模世帯が増加を続けており、令和2年(2020年)においては、7割近くを占めている。
- 家族類型の推移では、「単独」世帯や「夫婦のみ」世帯、「ひとり親と子」世帯が増加を続けており、令和2年においては、「単独」または「夫婦のみ」の小規模世帯が6割を占めている。

【世帯構成の推移】

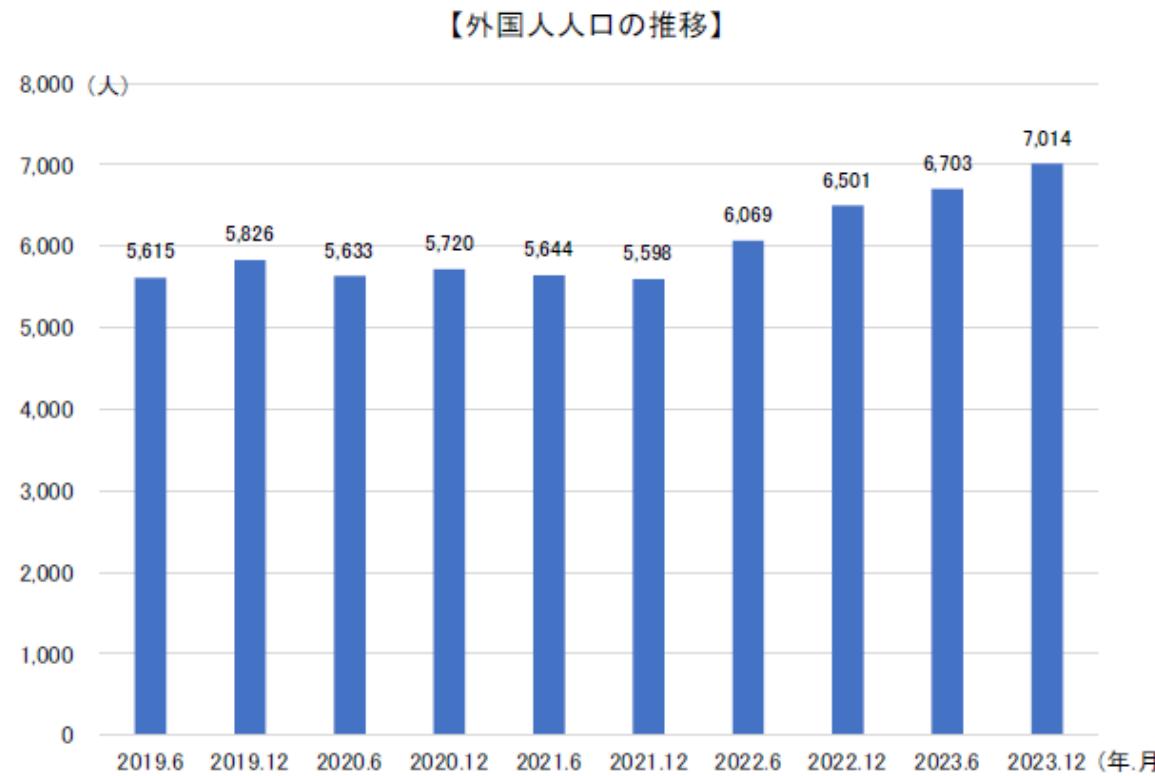


【家族類型の推移】



(4)外国人人口

- 年々増加傾向にあり、大阪府内の他都市と比較すると、総人口に占める割合は低いものの、外国人人口は府内で4番目に多い。



(資料)法務省「在留外国人統計」
(注)各年6月、12月時点

【他都市との比較(外国人人口・外国人人口割合2023)】

順位	北摂各市 府内中核市 施行時特例市	外国人人口 (人)
1	東大阪市	20,888
2	八尾市	8,775
3	豊中市	7,327
4	吹田市	7,014
5	枚方市	6,045
6	茨木市	4,728
7	高槻市	4,371
8	岸和田市	3,787
9	寝屋川市	3,603
10	箕面市	3,222
11	池田市	2,288
12	摂津市	1,969

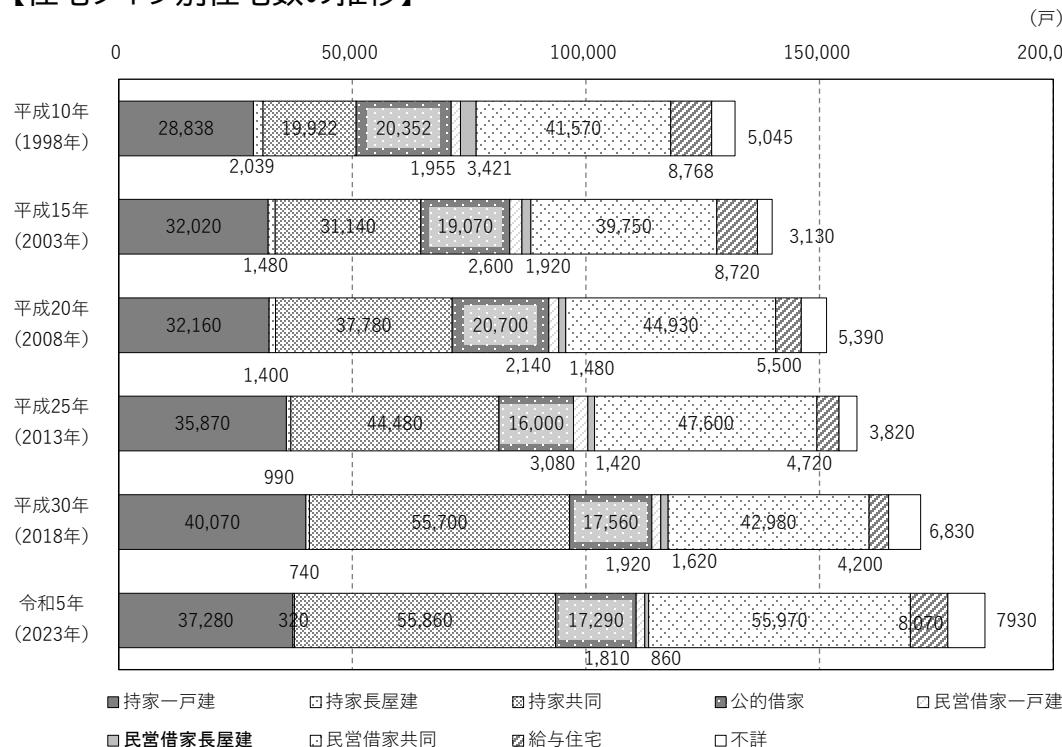
(資料)法務省「在留外国人統計」、大阪府「大阪府統計年鑑」
(注)2023年12月時点

順位	北摂各市 府内中核市 施行時特例市	外国人人口 割合 (%)
1	東大阪市	4.30
2	八尾市	3.38
3	箕面市	2.34
4	摂津市	2.26
5	池田市	2.19
6	岸和田市	2.04
7	豊中市	1.84
8	吹田市	1.79
9	茨木市	1.63
10	寝屋川市	1.60
11	枚方市	1.54
12	高槻市	1.25

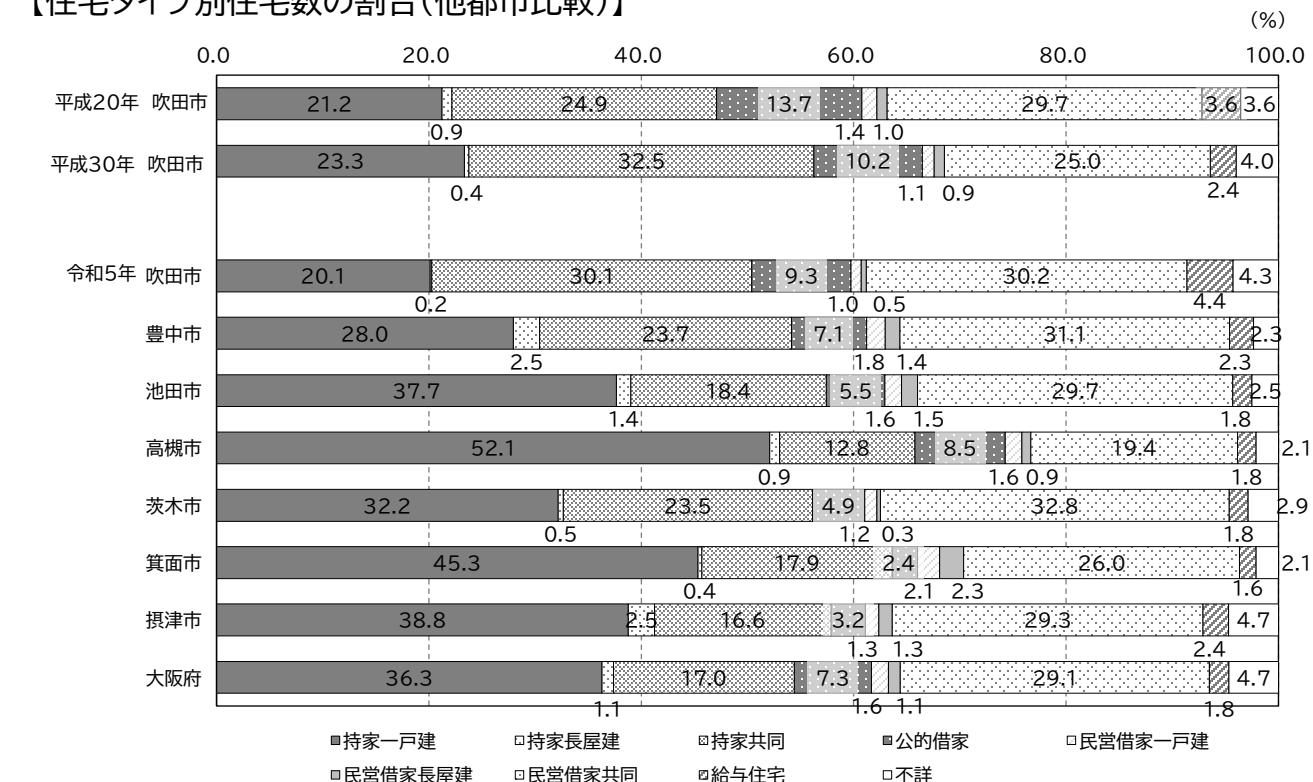
(5)住宅タイプ

- 住宅タイプ別では、令和5年(2023年)において、「持家共同」(分譲マンション)が30.1%と最も高い。分譲マンションは、平成25年以降、10,000戸以上増加しており、最も多い住宅タイプとなっている。
- 周辺都市と比較しても、「持家共同」(分譲マンション)の割合は高い。

【住宅タイプ別住宅数の推移】



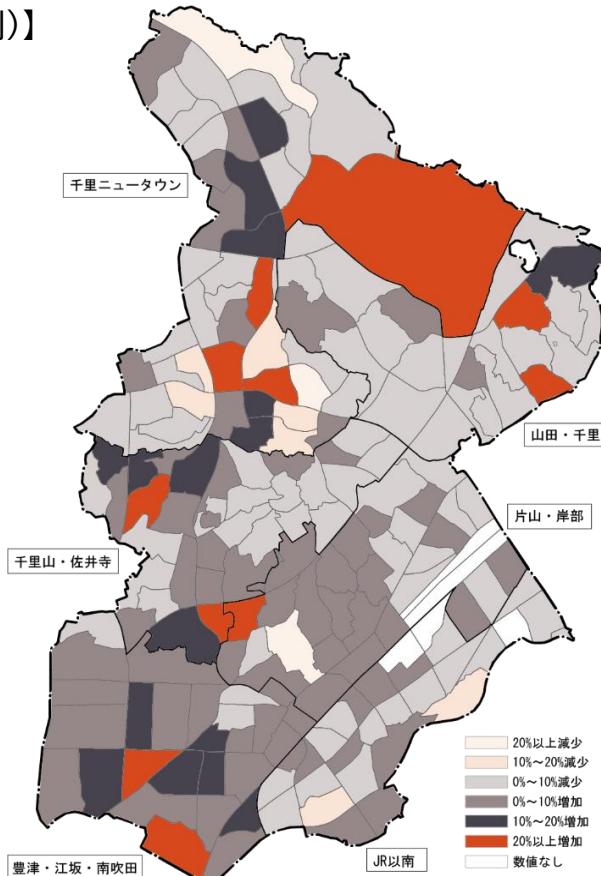
【住宅タイプ別住宅数の割合(他都市比較)】



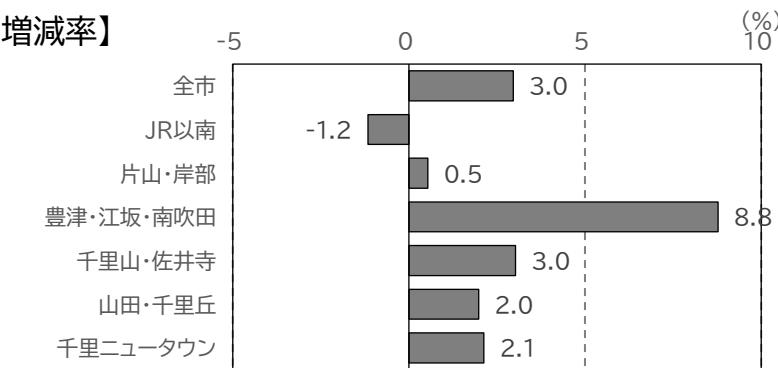
(6)地域別現況

- 平成27年(2015年)から令和2年(2020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」地域の増加が大きい。
- 増加の大きい「豊津・江坂・南吹田」地域、また「山田・千里丘」地域については、近年、継続して増加している。
- 「千里ニュータウン」地域については、平成22年(2010年)ごろまで減少し続けていたが、その後増加に転じている。

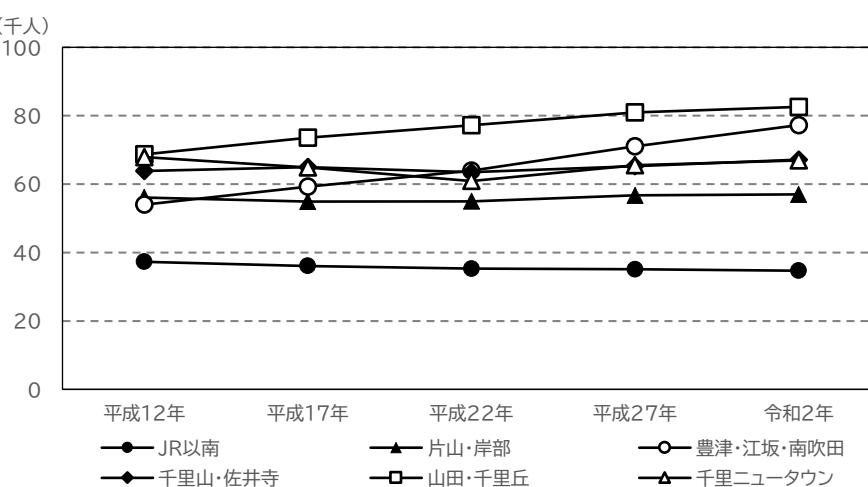
【人口増減率(町丁目別)】



【人口増減率】



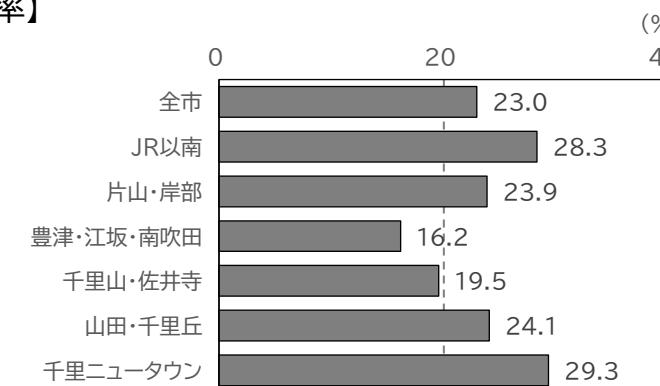
【人口推移】



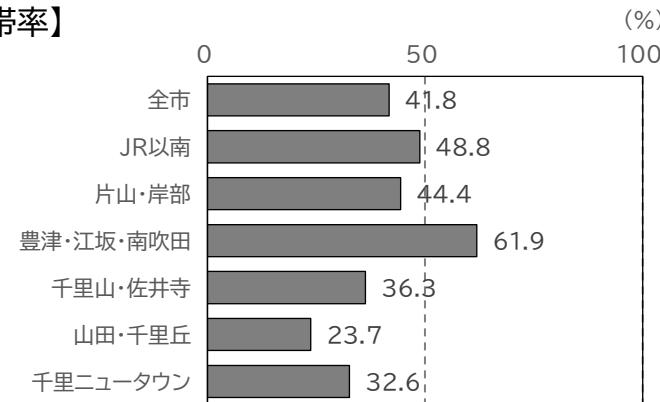
(6)地域別現況

- 「JR以南」地域、「千里ニュータウン」地域で、他地域より高齢化率が高くなっている。
- 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6割を占めている。
- 「山田・千里丘」地域は単身世帯率が最も低い一方で、高齢夫婦世帯の割合も高い。

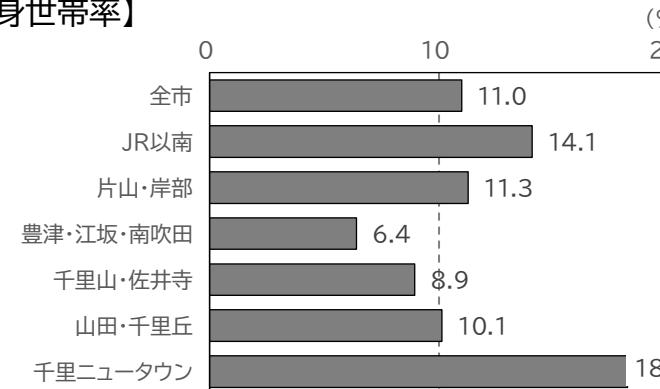
【高齢化率】



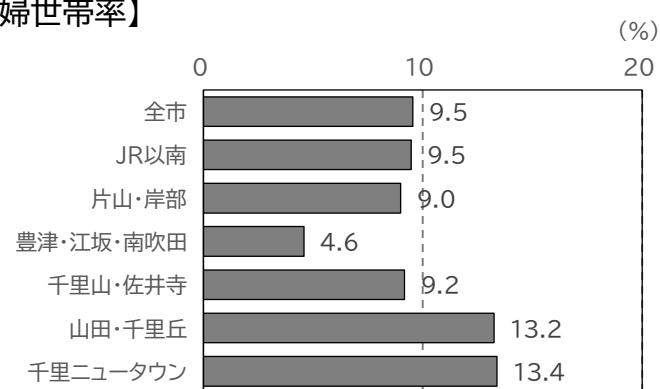
【単身世帯率】



【高齢単身世帯率】



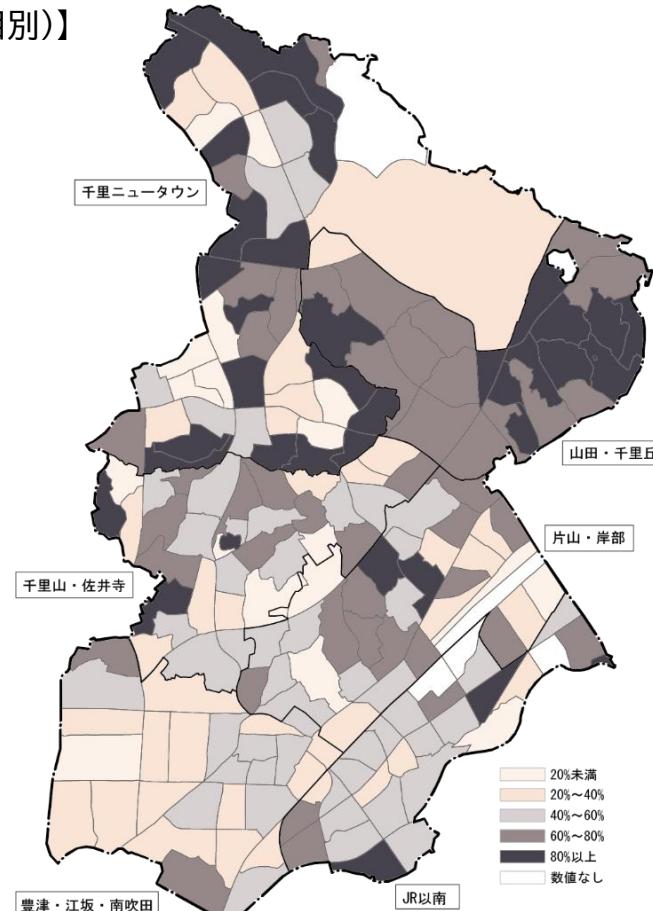
【高齢夫婦世帯率】



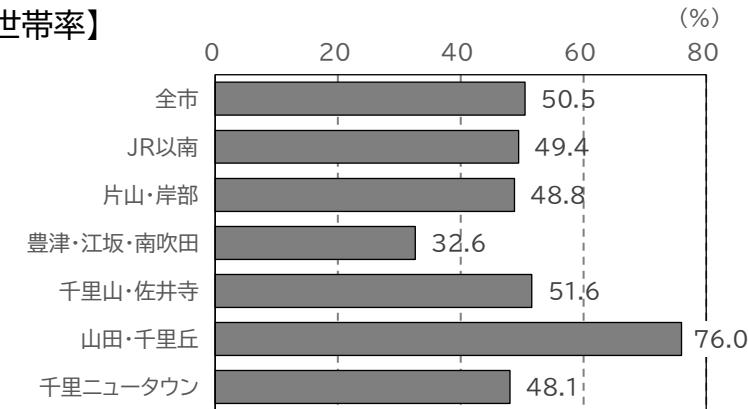
(6)地域別現況

- 町丁目別の持家世帯率は、「千里山・佐井寺」地域、「千里ニュータウン」地域において80%以上の地区が多くみられる。
- 地域別に住宅の所有関係の状況をみると、「山田・千里丘」地域は持家世帯率が76.0%で最も高くなっている。
- 民営借家世帯率は、「豊津・江坂・南吹田」地域が50.7%と最も高い。

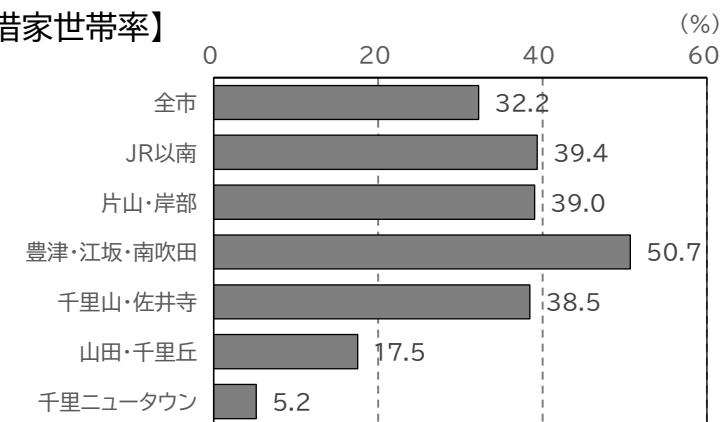
【持家世帯率(町丁目別)】



【持家世帯率】



【民営借家世帯率】



(1) 新たな住宅政策の方向性

① 住生活基本計画(全国計画)

【現計画】



住生活をめぐる現状と課題

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標 1 新たな日常、DXの推進等
- 目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標 3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標 5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標 6 住宅循環システムの構築等
- 目標 7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標 8 住生活産業の発展

2 社会環境・住宅政策の動向

(1) 新たな住宅政策の方向性

① 住生活基本計画(全国計画)

【現計画】

①「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

②「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展



【中間とりまとめ(素案)】

「住まうヒト」の視点

- ①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- ②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
- ③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
- ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

「住まうモノ」の視点

- ⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- ⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
- ⑦住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
- ⑧持続可能で魅力ある住環境の形成
- ⑨頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備

「住まいを支えるプレイヤー」の視点

- ⑩担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展
- ⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

ポイント1 視点、項目

【中間とりまとめ(素案)】新たな視点として、「住まいを支えるプレイヤー」の視点
【現計画】「社会環境の変化」は視点として消滅

【現計画】

- ①「社会環境の変化」 目標1 → 「住まいを支えるプレイヤー」の視点へ
- 目標2 → 「住まうモノ」の視点へ
- ③「住宅ストック・産業」目標8 → 「住まいを支えるプレイヤー」の視点へ

【中間とりまとめ(素案)】

【現計画】8目標 → 【中間とりまとめ(素案)】①～⑪11項目
表現方法に違いはあるものの、これまでの内容を踏襲

ポイント2 新たな項目の位置づけ

【中間とりまとめ(素案)】「住まうヒト」の視点

- ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備
「住宅資材価格高騰」「アフォーダビリティ」

ポイント3 住宅セーフティネット機能の普及・強化

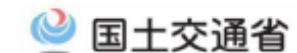
【中間とりまとめ(素案)】「住まうヒト」の視点①③
令和6年のセーフティネット法改正(令和7年10月施行)により創設される
「居住サポート住宅」の認定制度の普及促進等

(1) 新たな住宅政策の方向性

① 住生活基本計画(全国計画)

【中間とりまとめ(素案)】

住宅宅地分科会 中間とりまとめ(素案) 項目



2050年を見据えた 住生活を巡る 現状・見通し

- (1) 人口減少・少子高齢化の一層の進展、単身高齢者世帯・共働き世帯・外国人の増加
- (2) 法改正による住宅セーフティネットの強化、子育て世帯の居住環境整備の進展
- (3) 資材価格高騰に伴う建築費の上昇等により、新築戸建て・マンションの価格が上昇
- (4) 2000年以降の住宅ストックが増加、新設着工の減少、リフォームによる性能向上の重要性増
- (5) 「使用目的のない」空き家の増加、既存住宅流通量の堅調な推移
- (6) 住宅建設技能者をはじめとする担い手の減少・高齢化の進展、地方公共団体における住宅・建築関係職員の不足

「住もうヒト」 の視点

- ①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- ②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
- ③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
- ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

「住もうモノ」 の視点

- ⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- ⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
- ⑦住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
- ⑧持続可能で魅力ある住環境の形成
- ⑨頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備

「住まいを支えるプレイヤー」 の視点

- ⑩担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展
- ⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

(1) 新たな住宅政策の方向性

① 住生活基本計画(全国計画)

【中間とりまとめ(素案)】

11の項目	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性	「住まうヒト」の視点
			「住まうモノ」の視点
①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実 ▶高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進	▶居住サポート住宅・SN住宅等の普及拡大 ▶高齢期の返済負担を軽減可能なローンの整備	
②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通	
③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶公的・民間賃貸住宅双方によるSN機能充実	▶居住サポート住宅・SN住宅等の普及拡大(再掲) ▶自治体の福祉部局・福祉関係団体等との連携	
④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶質の高い住宅の多世代間での継承	▶頭金支援、住宅ローンの充実 ▶既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲)	
⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶更新、再生による住宅ストックの質的向上 ▶世帯人員減少に対応した住宅の充実	▶質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶将来世代に継承する住宅ストックの明確化	
⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶維持管理・収益価値を評価する市場へ転換	▶維持管理・流通の市場環境整備 ▶性能・利用価値の査定評価法の普及	
⑦住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶マンションの適正管理、再生円滑化	▶空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ▶マンションの計画的な維持管理の推進	
⑧持続可能で魅力ある住環境の形成	▶市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶多様なライフスタイル・交流を支える住宅の充実	▶都市機能・居住の誘導促進 ▶住宅の質・立地等を勘案したローンの充実	
⑨頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備	▶安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶災害時に備えた関係機関の体制整備の推進	
⑩担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展	▶安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶2050CNに向けたライフサイクルカーボン削減	▶担い手確保中長期ビジョン(仮)の取組推進 ▶ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進	
⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶地方の住宅行政の役割の再構築	

(1) 新たな住宅政策の方向性

② 住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)

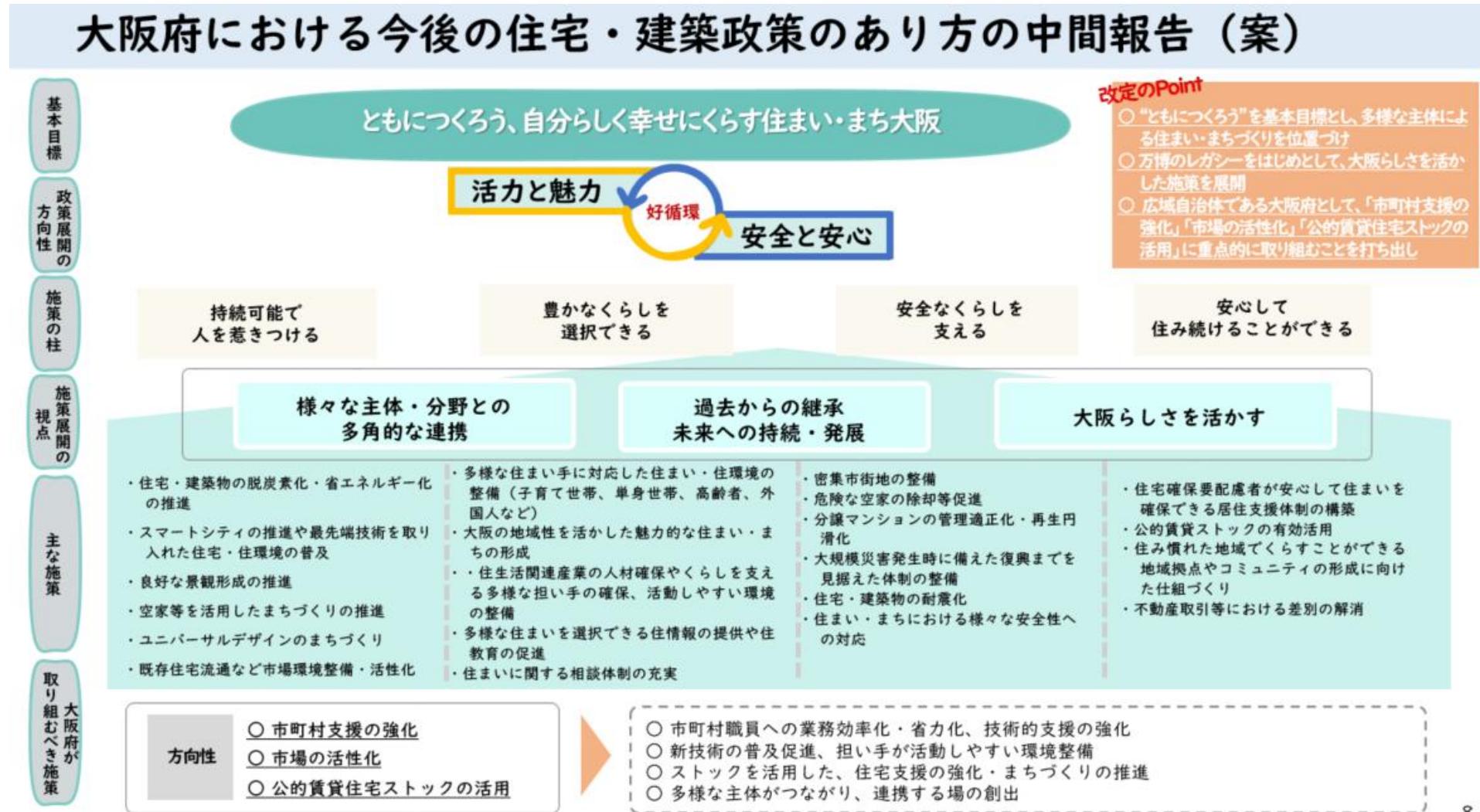
現計画



(1) 新たな住宅政策の方向性

② 住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)

【中間報告(案)】



2-2 住宅政策の動向

(1) 新たな住宅政策の方向性

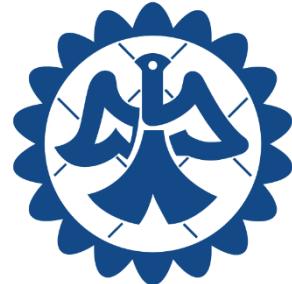
国、大阪府における中間見直し(案)を踏まえた方向性

- 国、大阪府ともに、現計画の方向性から大きな変更はないが、住宅施策を展開していくうえでの視点の考え方など、その内容を踏まえ検討する。
- 現計画から強調された項目や新たな項目等を踏まえた内容となるよう検討する。
「単身高齢者世帯」「居住サポート住宅」「アフォーダビリティ」「住宅資材価格高騰」「担い手の減少、住宅・建築関係職員の不足」

2-2 社会環境・住宅政策の動向

(2) 住宅政策に関する法律等の制定・改正

法の略称(正式名称)	主な改正内容	施行日	対象となる政策 (対応資料)
住宅セーフティネット法 (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)	①大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備 ②居住支援法人が等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進（居住サポート住宅） ③住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化	令和7年10月1日	住宅セーフティネット施策 (資料4)
社会福祉法 (同上)	①重層的支援体制整備事業による連携強化	令和3年4月1日	
生活困窮者自立支援法 (同上)	①自立相談支援事業における居住支援の強化	令和7年4月1日	
マンション管理法 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律) 区分所有法 (建物の区分所有等に関する法律) マンション再生法 (マンションの建替え等の円滑化に関する法律)	①管理の円滑化等 ②再生の円滑化等 ③地方公共団体の取組の充実	①② 令和8年4月1日 ③ 令和7年11月28日	マンション政策 (資料5)
空家法 (空家等対策の推進に関する特別措置法)	①特定空家化を未然に防止する措置(管理不全空家) ②財産管理人による空家の管理処分	令和5年12月13日	空家等対策 (次回以降)



吹田市
SUITA CITY



吹田市HPトップページ