

# 令和7年度吹田市住宅審議会 意見要点



令和7年度 第3回吹田市住宅審議会 資料

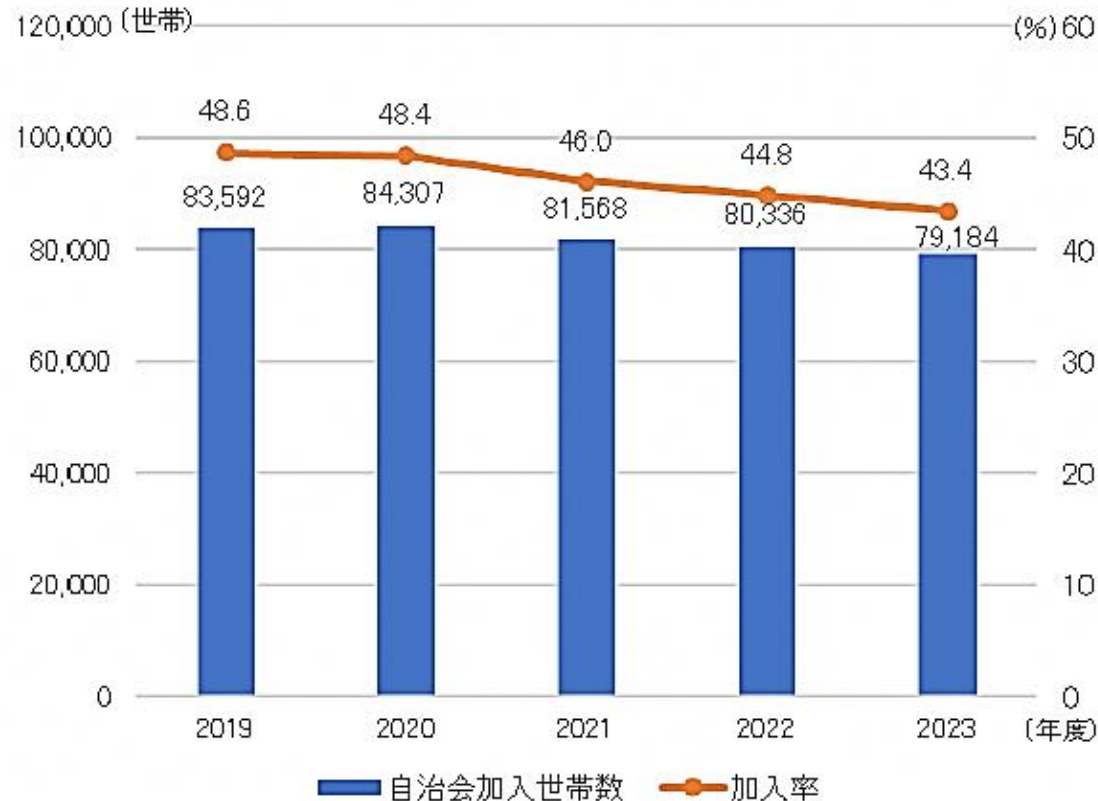
# 令和7年度 吹田市住宅審議会 意見要点

番号	意見要点	対応資料
① 統計	<ul style="list-style-type: none"> <li>吹田市の人口推計や地域別人口がわかる資料など、共通に認識すべき事項があれば示してほしい</li> </ul>	(第2回 資料3)
② 法改正等	<ul style="list-style-type: none"> <li>国、大阪府の中間見直しの方向性がわかる資料</li> <li>吹田市住生活基本計画改定時から現在にかけての住宅関連法の変化について教えてほしい</li> </ul>	(第2回 資料3、4、5)
③ 居住支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>昨年度の審議会における議論内容や到達点、課題</li> <li>住宅確保要配慮者の実態が見えると支援体制の整備につながるのではないか</li> </ul>	(第2回 資料4)
④ マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>昨年度の審議会における議論内容や到達点、課題</li> <li>マンション増加による地域コミュニティへ与える問題や影響がわかるような資料</li> </ul>	(第2回 資料5) 本資料 2ページ
⑤ 空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>傾向や対策など、概要がわかる資料</li> </ul>	資料3
⑥ 市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の現状や課題等がわかる資料</li> </ul>	資料4
⑦ 防災・耐震関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>本審議会における防災・耐震関係の議論範囲の整理</li> </ul>	本資料 5ページ～
⑧ 地域別現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域別現況について、より詳細な資料</li> </ul>	本資料 7ページ～

## (1) 自治会加入世帯数・加入率

- 吹田市の自治会加入率は、減少傾向が続いており、令和5年度（2023年度）は43.4%となっている。
- 全国中核市及び府内中核市と比較して、自治会加入率が低い状況にある。

【自治会加入世帯・加入率の推移】



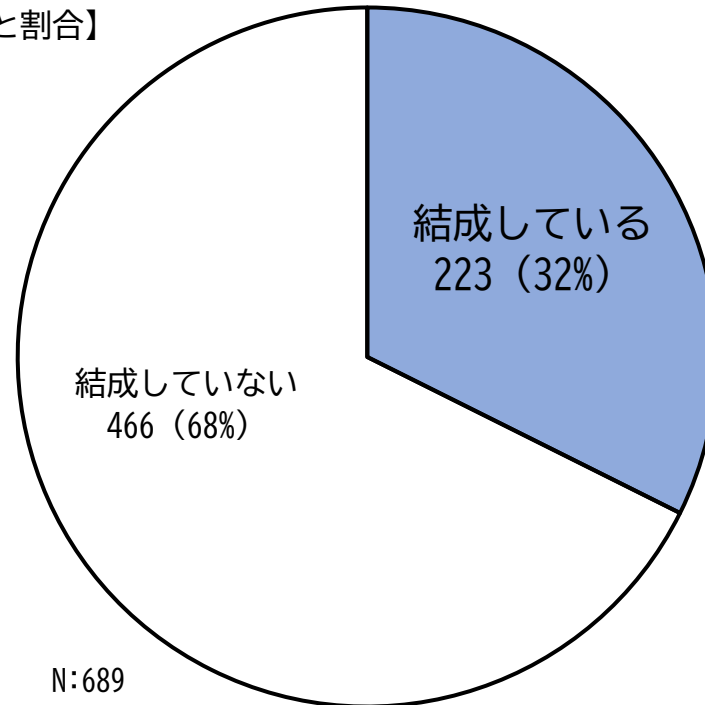
【中核市の自治会加入率（2023年度）】

順位	全国中核市	加入率 (%)	順位	府内中核市	加入率 (%)
-	(平均)	65.6	-	(平均)	55.7
1	長野市	96.0	1	寝屋川市	79.0
2	高崎市	91.0	2	枚方市	64.4
3	岡崎市	89.0	3	東大阪市	60.2
4	姫路市	88.7	4	高槻市	55.0
5	大分市	88.0	5	八尾市	52.8
6	盛岡市	86.0	6	吹田市	43.4
6	山形市	86.0	7	豊中市	35.3
8	前橋市	84.5			
9	富山市	82.4			
10	佐世保市	79.4			
...	...	...			
55	水戸市	50.0			
56	高松市	49.0			
57	宮崎市	48.8			
58	函館市	48.1			
59	吹田市	43.4			
60	尼崎市	41.0			
61	豊中市	35.3			
62	那覇市	14.5			

## (2) 分譲マンション管理組合で結成されている単一自治会数

- 吹田市に689ある分譲マンション管理組合（以下「管理組合」）のうち、223（32％）の管理組合が単一自治会を結成している。
- 単一自治会を結成していない管理組合についても、地域の単一自治会に加入している区分所有者も存在するため、何らかの自治会としての活動を行っていると考えられる。
- 一方で、賃貸住宅における自治会等のコミュニティ活動への参加意識は、持家住宅と比較すると希薄であると想定される。

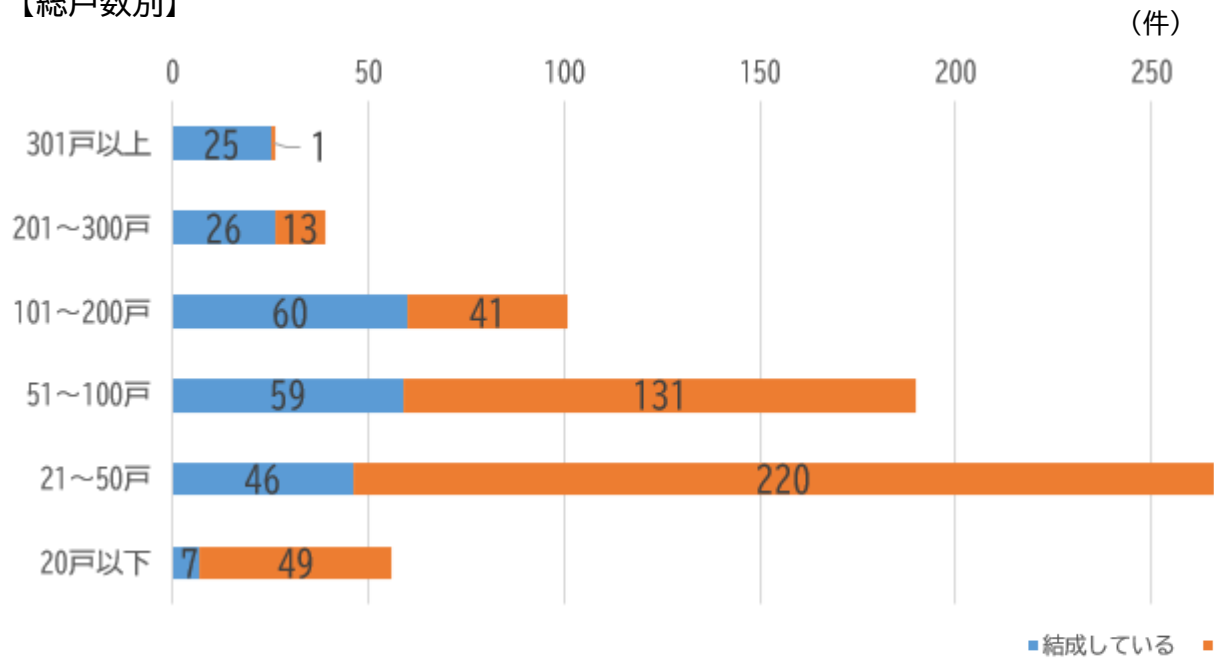
【単一自治会を結成している分譲マンション数と割合】



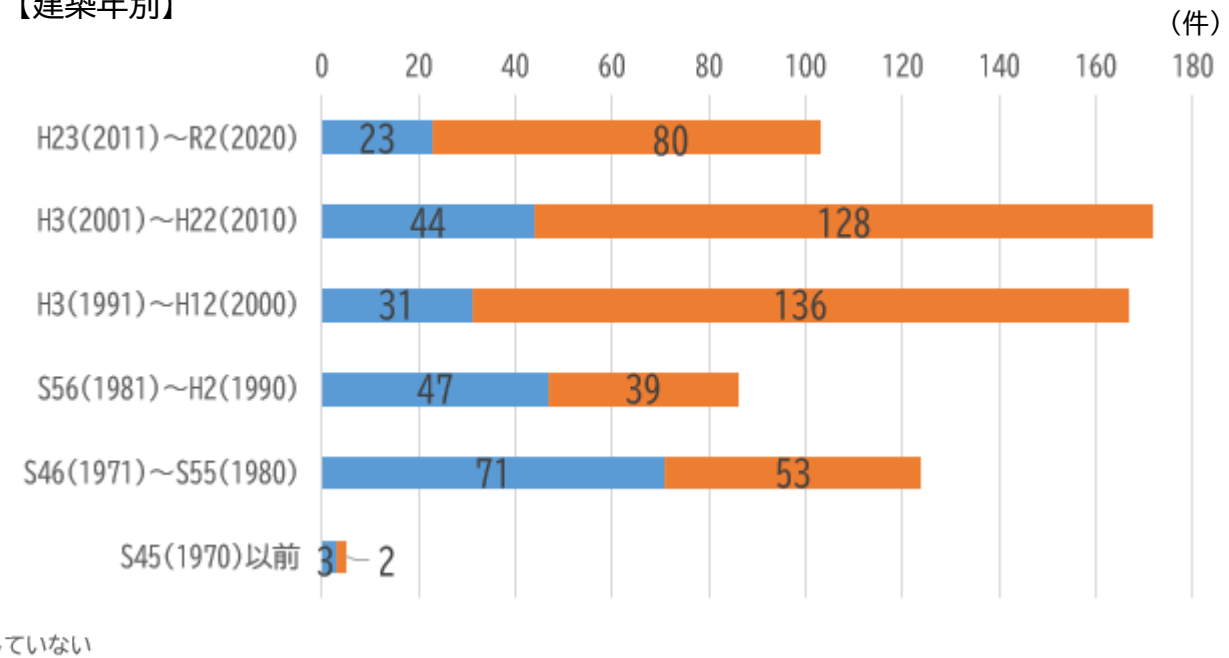
## (2-2) 総戸数別・建築年月別件数

- 総戸数別で見ると、総戸数が多いマンションほど、単一自治会を結成している傾向がみられる。
- 建築年別で見ると、建築年が古いマンションほど、単一自治会を結成している傾向がみられる。

【総戸数別】



【建築年別】



# 2 防災・耐震関係

## (1) 吹田市地域防災計画

○ 概要・目的  
 市域内で発生するおそれがある災害に備え、市の防災対策を示す総合的計画。  
 吹田市の地域に係る防災に関し、吹田市、大阪府、指定地方行政機関等の関係機関が処理すべき事務又は業務の大綱を定め、防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、市域並びに市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としている。

【関連する住生活基本計画の施策体系】





視点	基本目標	方針	主な取組
<b>視点3</b> 社会環境の 変化	<b>基本目標5</b> 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	🏠 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 ○ ハザードマップ等による安全な避難への備えの啓発
		方針12 災害対応力の強化	🏠 災害発生後の復旧・復興までの体制充実 ○ 被災した建築物や宅地の危険度判定を必要時に実施できるよう平時からの体制充実 ○ 「被災者生活再建支援金」の速やかな支給に備えた平時からの体制の充実 🏠 災害時における被災者の住まいの早急な確保 ○ 公的賃貸住宅の空き家への一時入居に備えた体制の充実 ○ 仮設住宅等の提供による支援に備えた体制の充実

# 2 防災・耐震関係

## (2) 住宅建築物耐震化計画（吹田市耐震改修促進計画）

- 概要・目的  
住生活基本計画の下位計画であり、耐震診断や耐震改修を促進するためのマスタープラン
- 計画期間  
平成28年度（2016年度）～令和7年度（2025年度）
- 目標  
令和7年度（2025年度）までに住宅の耐震化率95% ← 住生活基本計画（第8章）においても指標として設定

【関連する住生活基本計画の施策体系】

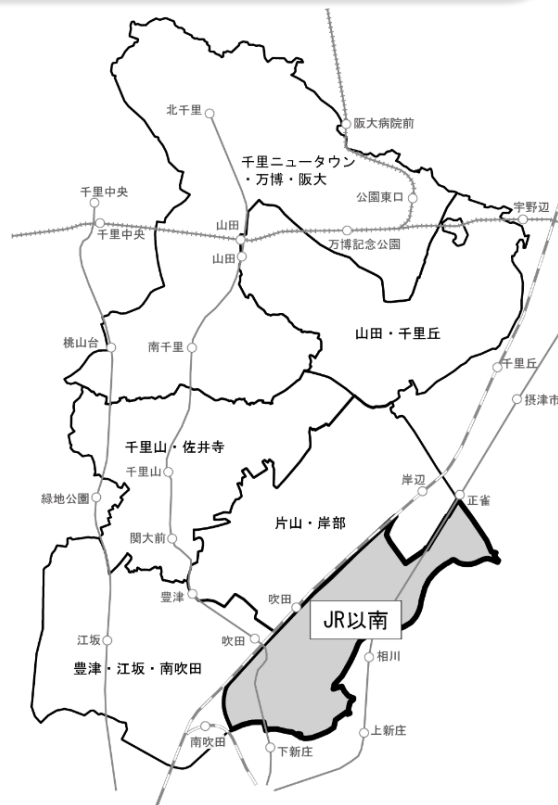
視点	基本目標	方針	主な取組
視点3 社会環境の 変化	基本目標5 安心安全なまちの 形成	方針11 住まい・まちの 安心安全の向上	<ul style="list-style-type: none"><li> 住宅の耐震性の向上<ul style="list-style-type: none"><li>○ 戸別訪問などによる確実な普及啓発</li><li>○ <u>耐震診断、耐震設計、耐震改修等の補助制度</u></li></ul></li><li> 住宅地の安全性の向上<ul style="list-style-type: none"><li>○ 継続的な老朽危険建築物の改善指導</li></ul></li><li> 地域防災力・防犯力の向上</li><li> 各住宅における備えの促進<ul style="list-style-type: none"><li>○ 家具転倒防止対策の啓発</li></ul></li></ul>

# 3 地域別現況

## (1) JR以南地域

- 市内で人口が最も少なく、人口増減率は市内で唯一減少。
- 高齢化率や高齢単身世帯率が高い。
- 単身世帯率の高い地区が、JR吹田駅の南部に広がっている。
- 神崎川沿いやJR東海道本線沿いなど、住宅、商業、工業など、建物用途が混在する地区が見られる。
- 住宅を中心とする地区では、大半が戸建住宅。

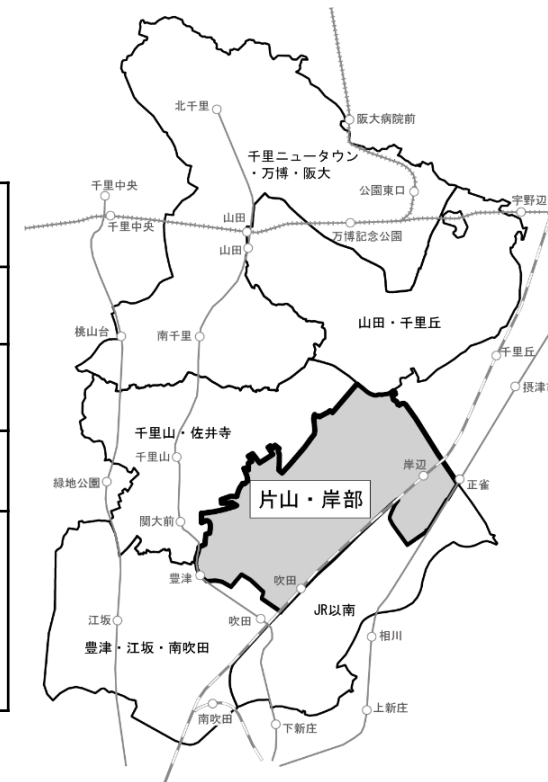
面積 (割合)	379.12ha (10.5%)
人口 (増減率)	34,684人 (-1.2%)
世帯数 (増減率)	17,639世帯 (+3.7%)
高齢化率 (増減率)	28.3% (-0.5ポイント)
公的賃貸住宅戸数	888戸 府営住宅 888戸



## (2) 片山・岸部地域

- 人口は、ほぼ横ばい。
- 高齢化率は、他の地域よりやや高い。
- 大和大学の開学や、北大阪健康医療都市（健都）の整備、吹田サスティナブル・スマートタウン（吹田SST）など、新たなまちなみが形成。
- 地域中央は戸建住宅が多い。

面積 (割合)	530.67ha (14.7%)
人口 (増減率)	57,004人 (+0.5%)
世帯数 (増減率)	26,849世帯 (+4.4%)
高齢化率 (増減率)	23.9% (+0.3ポイント)
公的賃貸住宅戸数	1,953戸 市営住宅 403戸 府営住宅 844戸 府住宅供給公社 96戸 UR都市機構 610戸

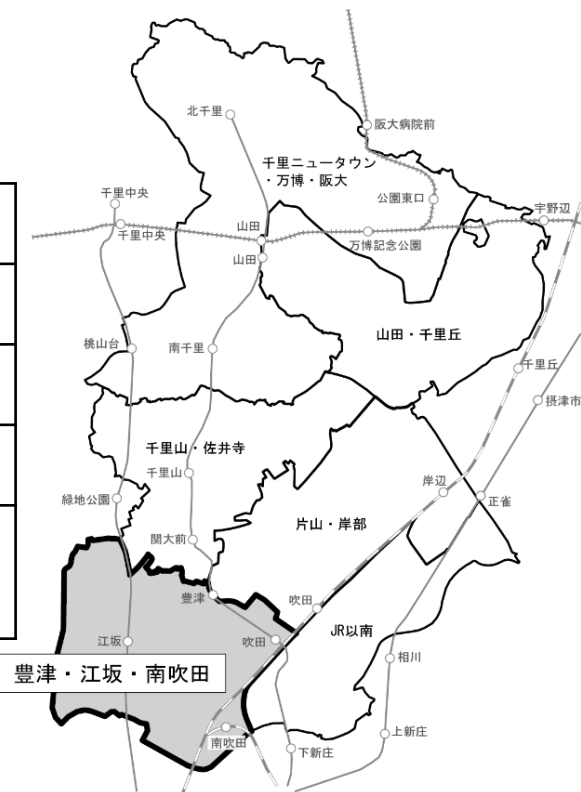


# 3 地域別現況

## (3) 豊津・江坂・南吹田地域

- 市内で人口が2番目に多く、増減率は突出して増加。
- 高齢化率は市内で最も低い。
- 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。
- 南吹田地区では、工場の宅地化が進み、住工が混在。
- 江坂駅を中心に民間の賃貸共同住宅が多く、少数世帯向けの投資物件となる分譲マンションの販売が多い。

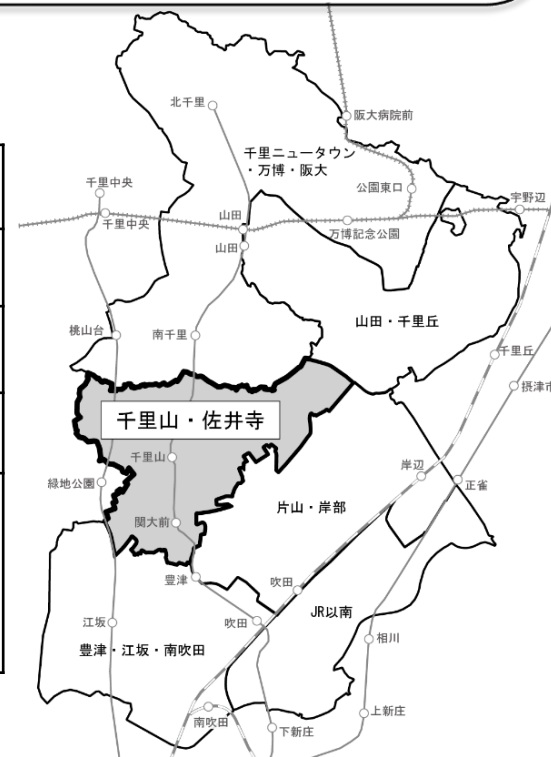
面積 (割合)	535.21ha (14.8%)
人口 (増減率)	77,259人 (+8.8%)
世帯数 (増減率)	43,943世帯 (+14.0%)
高齢化率 (増減率)	16.2% (-1.0ポイント)
公的賃貸住宅戸数	263戸 市営住宅 176戸 UR都市機構 87戸



## (4) 千里山・佐井寺地域

- 人口は、横ばい傾向。
- 高齢化率は市内で2番目に低い。
- 風致地区に指定されている千里山西から円山町にかけての地区は、緑豊かで閑静な戸建住宅地が広がる。
- 佐井寺地区では、土地区画整理事業で形成されたまちなみが広がっており、現在も一部で事業が進む。
- 千里山地区周辺や阪急関大前駅周辺には、店舗が多く立地。

面積 (割合)	473.04ha (13.1%)
人口 (増減率)	67,151人 (+3.0%)
世帯数 (増減率)	29,498世帯 (+5.7%)
高齢化率 (増減率)	19.5% (+1.2ポイント)
公的賃貸住宅戸数	1,263戸 市営住宅 281戸 府住宅供給公社 56戸 UR都市機構 926戸



# 3 地域別現況

## (5) 山田・千里丘地域

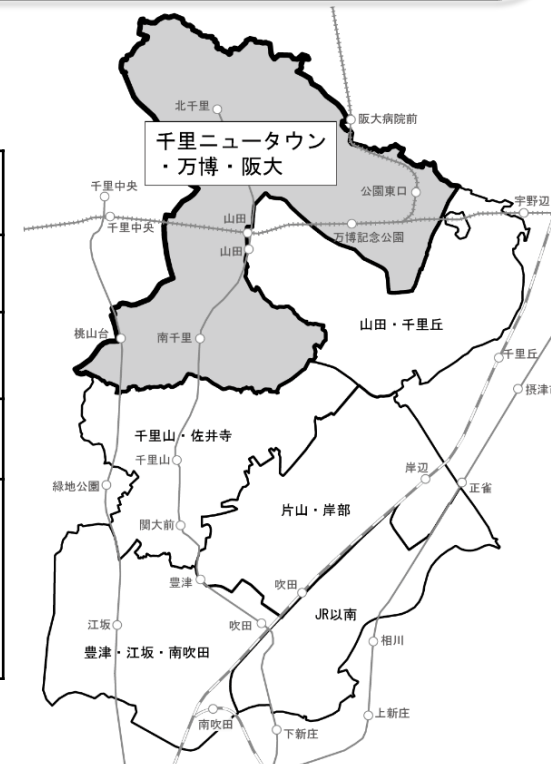
- 市内で人口が最も多く、年々増加。
- 千里丘北では、大規模住宅開発により、人口が急増。
- 高齢化率は、ほぼ平均。
- 戸建住宅が多い地区がある一方で、共同住宅の割合が高い地区もあり、特に、地域東部で分譲マンションの販売が多い。
- 持家世帯率は76%であり、市内で最も高い。



面積 (割合)	544.86ha (15.1%)
人口 (増減率)	82,582人 (+2.0%)
世帯数 (増減率)	32,705世帯 (+5.3%)
高齢化率 (増減率)	24.1% (+2.3ポイント)
公的賃貸住宅戸数	943戸 市営住宅 43戸 府営住宅 544戸 府住宅供給公社 356戸

## (6) 千里ニュータウン・万博・阪大地域

- 平成22年まで人口減少。平成27年以降は増加。
- 高齢化率は市内で最も高い。
- 高齢者夫婦世帯割合、高齢者単身世帯割合ともに市内で最も高い。
- 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に集積している公的賃貸住宅の集約建替えなどにより、その余剰地にはマンションを中心とした開発が進む。
- 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。



面積 (割合)	1,146.10ha (31.8%)
人口 (増減率)	66,887人 (+2.1%)
世帯数 (増減率)	29,465世帯 (+4.4%)
高齢化率 (増減率)	29.3% (+0.1ポイント)
公的賃貸住宅戸数	14,546戸 市営住宅 276戸 府営住宅 6,596戸 府住宅供給公社 1,804戸 UR都市機構 5,870戸