

茨木市居住マスタープラン 中間見直し (案)

令和7年(2025年) 月

茨木市

◆ 目次 ◆

第1章 中間見直しの背景と考え方.....	1
1－1 中間見直しの背景.....	1
1－2 中間見直しの考え方.....	1
 第2章 現状把握.....	 3
2－1 これまでの取組.....	3
2－2 社会状況.....	15
2－3 国の計画、大阪府の計画.....	48
 第3章 居住政策の課題.....	 50
3－1 課題の整理.....	50
3－2 中間見直しの視点.....	55
 第4章 中間見直しの基本方針.....	 56
 第5章 重点施策.....	 57
5－1 重点1 空家対策.....	57
5－2 重点2 耐震化促進.....	58
5－3 重点3 住宅セーフティネット.....	59
5－4 重点4 マンション管理適正化.....	60
5－5 重点5 住まいの維持管理.....	61

第1章 中間見直しの背景と考え方

1-1 中間見直しの背景

本市では令和2年（2020年）3月に住生活基本法に基づく市町村計画として茨木市居住マスタープラン（以下、「居住マスタープラン」という。）を策定しました。この計画に基づき、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間を計画期間とした居住施策に取り組んでいます。また、この間、関連する計画として令和3年（2021年）5月に「茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画」を改定し、令和4（2022年）年3月に「茨木市分譲マンション管理適正化推進計画」を策定し、施策の充実を図りました。

令和6年度（2024年度）は計画の5年目で中間年度に該当しますので、これまでの取組や社会状況などを踏まえて計画の中間見直しを行います。

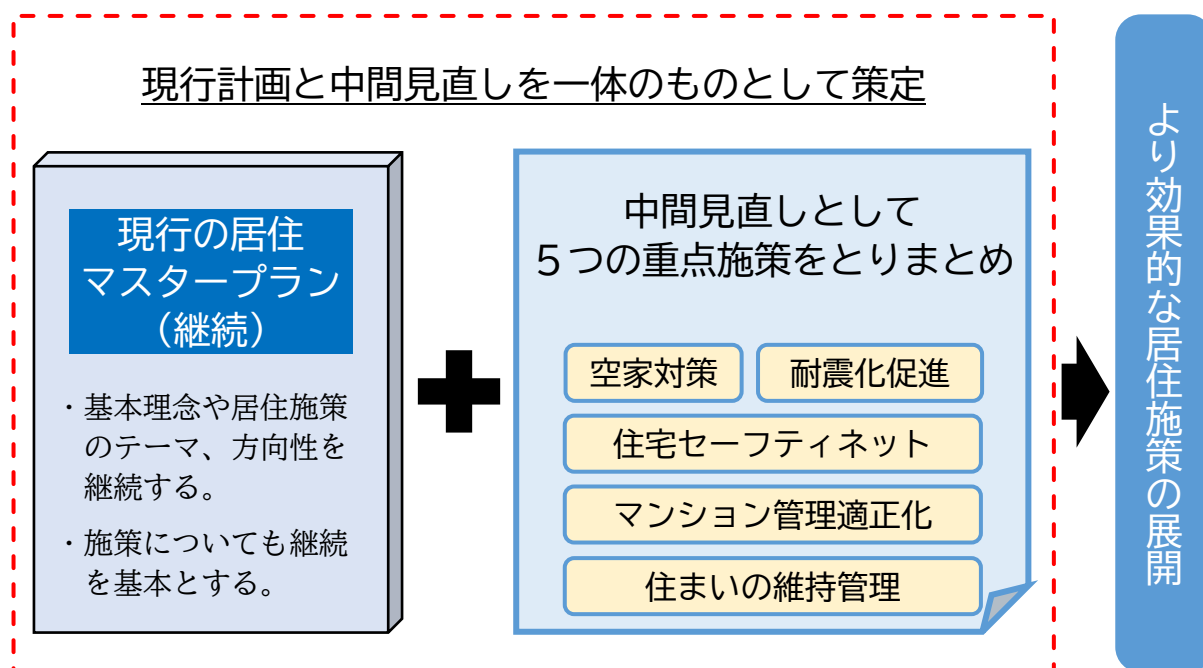
1-2 中間見直しの考え方

今回の中間見直しでは、現行計画は継続しつつ、中間見直しとして重点施策をとりまとめ、現行計画と中間見直しを一体のものとしします。

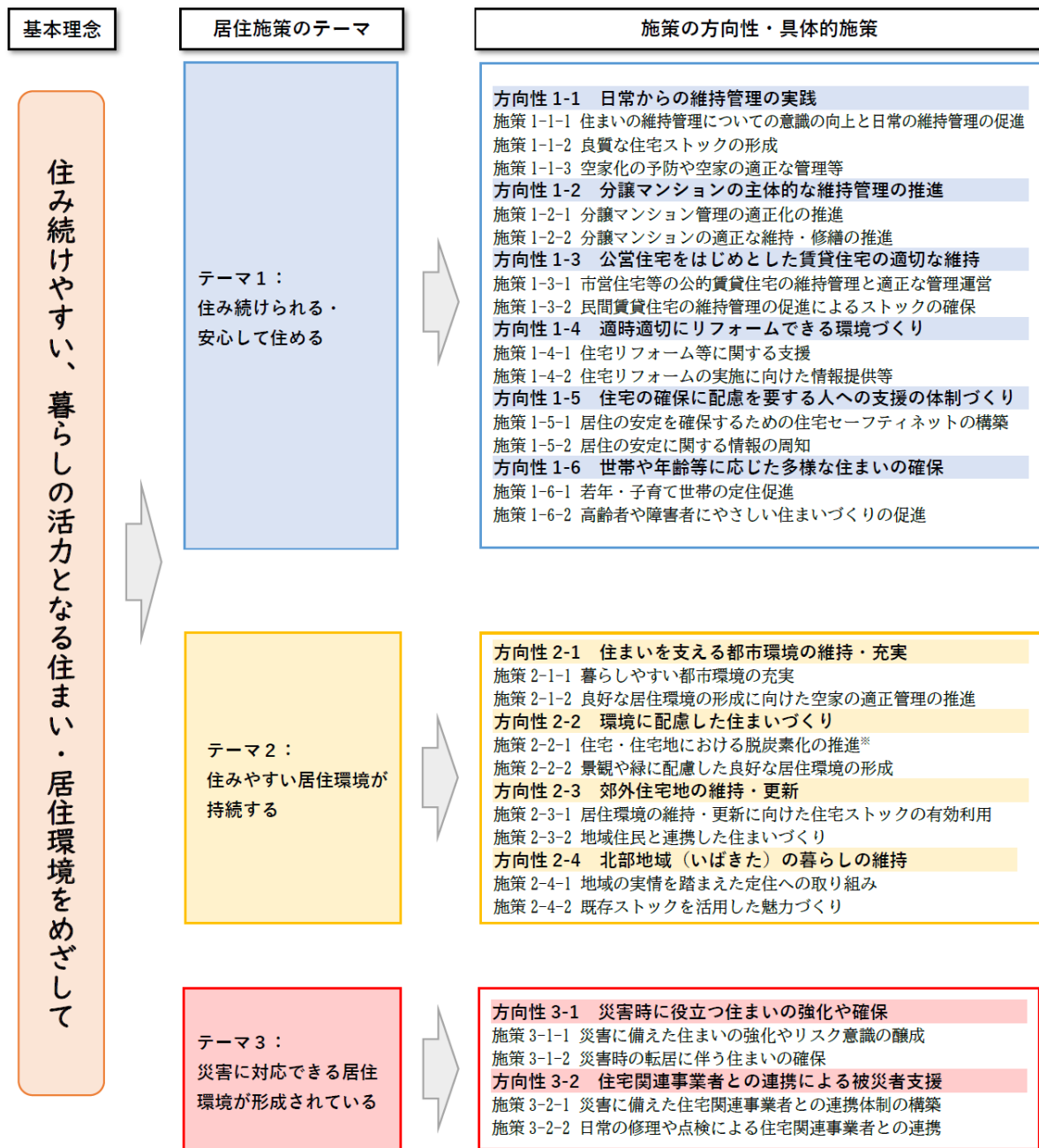
中間見直しとして、空家の増加、自然災害の頻発化・激甚化、高齢化の進展、高経年分譲マンションの増加などの社会課題や法改正等を踏まえ、重点的に取り組む必要がある5つの施策（空家対策、耐震化促進、住宅セーフティネット、マンション管理適正化、住まいの維持管理）を重点施策に位置づけます。

これにより、より効果的な居住施策の展開をめざすとともに、今後の5年間の居住施策の実務の指針とします。

■ 中間見直しの考え方



【参考】現行計画の基本理念や居住施策のテーマ、方向性



※) 2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを 2020 年 10 月に政府が宣言したことを踏まえ、施策 2-2-1 を「住宅・住宅地における低炭素化の推進」から「住宅・住宅地における脱炭素化の推進」に修正しました。

第2章 現状把握

2-1 これまでの取組

2-1-1 これまでの取組経過等

居住マスタープランの策定後、住まいを取り巻く様々な課題に対応するために、空家対策や住宅の耐震化の促進、住宅確保要配慮者への支援強化、分譲マンションの管理適正化などの取組を中心として、各種相談や問い合わせ、支援に取り組んできました。

■ 住生活基本法（平成18年（2006年）6月8日に公布・施行）

■ 茨木市居住マスタープラン（令和2年（2020年）3月策定）

■ 茨木市居住施策推進委員会

令和2年度（2020年度）からは年に1回開催

■ 市の取組

（窓口対応等）

- ・多世代近居・同居補助、空家の譲渡所得の3,000万円特別控除、耐震診断・耐震改修等補助、空き家バンク、セーフティネット住宅の相談、住宅の修理、リフォーム補助に関する問い合わせなど

（主な取組）

- ・空家の適正管理の推進など空家対策に関する取組
- ・住宅の耐震化の促進に向けた取組
- ・平常時、災害時に住宅の修理等の円滑化を図るための取組
- ・住宅確保要配慮者への支援を強化するための取組
- ・管理に課題があると考えられる分譲マンションを対象とした管理状況の実態把握

2-1-2 これまでの取組状況

居住マスタープランでは3つのテーマを設定し、テーマに対応した「施策の方向性」ごとの具体的な「施策」に取り組みました。これまでの取組状況を振り返るため、取組実績や効果等について施策の総括として整理しました。

テーマ	1 住み続けられる・安心して住める
方向性	1-1 日常からの維持管理の実践
戸建住宅や分譲マンションの専有部分については、住まいの維持の仕方により、暮らしやすさや住まいとしての持続性が異なってきます。長期にわたって快適な住まいを持続していくため、日常から住宅の点検や手入れなど管理についての意識や関心を高め、維持管理を促進するための施策展開を行います。	

施策	施策の総括
1-1-1 住まいの維持管理についての意識の向上と日常の維持管理の促進	・空家セミナーで住まいの維持管理とインスペクションについて情報提供を行った。 ・複数の住宅関連事業者団体と連携することにより、市民のニーズに応える住まいの相談窓口としての拡充につながった。
1-1-2 良質な住宅ストックの形成	・長期優良住宅の認定や耐震改修補助制度の継続により、良質な住宅ストック形成の促進を継続している。 ・住まいの維持管理に関心を持ってもらうきっかけとして、空家セミナーでインスペクション制度についての情報提供を行った。
1-1-3 空家化の予防や空家の適正な管理等	・空家化の予防に向けて、空き家バンク制度の活用を行っている。 ・複数の不動産団体と連携することにより、空家相談体制の充実につながった。 ・空家の適正管理については、所有者の心情や生活実態等による部分も大きいため、周辺状況も把握しながら働きかけを行っている。

テーマ	1 住み続けられる・安心して住める
方向性	1-2 分譲マンションの主体的な維持管理の推進
分譲マンションは 1970 年代から供給が促進され、全国的にも、築 40 年超の高経年マンションが増えています。分譲マンションは、一般には区分所有者で構成される管理組合により共同で維持管理が行われており、管理組合の運営にあたっては区分所有者間の良好な関係づくりが欠かせませんが、一部のマンションでは修繕積立金の不足や管理組合の機能不全などの課題が指摘されています。本市においても、今後、高経年マンションの増加や区分所有者の高齢化、管理組合の担い手不足等に伴う分譲マンションの管理不全の可能性が懸念されますので、予防的対応が必要と言えます。 このような状況を踏まえて、管理組合による分譲マンションの主体的な維持管理を推進するための施策展開を行います。	

施策	施策の総括
1-2-1 分譲マンション管理の適正化の推進	・分譲マンションの管理適正化を推進するため、継続して相談会やセミナーを実施している。 ・管理に課題があると考えられる分譲マンションを対象とした実態把握を行い、課題解決に努めている。
1-2-2 分譲マンションの適切な維持・修繕の推進	・耐震化フォーラムや出前講座等の実施により、分譲マンションの適切な維持・修繕に係る情報の提供に努めている。

テーマ	1 住み続けられる・安心して住める
方向性	1-3 公営住宅をはじめとした賃貸住宅の適切な維持
市内の住宅総数に対する賃貸住宅の割合は約 4 割で、単身者向け、ファミリー向け、高齢者向けなど市民の多様な居住ニーズに応える役割や、住宅確保要配慮者の受け皿としての役割を担っており、市内における多様な住宅ストックとしての機能を果たしています。 そのため、今後も公的賃貸住宅、民間賃貸住宅といった賃貸住宅のストックが適切に維持されるための施策展開を行います。	

施策	施策の総括
1-3-1 市営住宅等の公的賃貸住宅の維持管理と適正な管理運営	・市営住宅長寿命化計画等に基づき改修を行うとともに、一般の入居者募集とあわせて、福祉世帯、新婚・子育て世帯向けの優先募集や高齢者世帯の住み替え対応を行っている。 ・公的賃貸住宅の管理主体と適宜情報共有を図っている。
1-3-2 民間賃貸住宅の維持管理の促進によるストックの確保	・民間賃貸住宅のオーナーに対して、維持管理に関する情報や補助事業等の情報を提供している。

テーマ	1 住み続けられる・安心して住める
方向性	1-4 適時適切にリフォームできる環境づくり
家族構成の変化による間取りの変更や、高齢化によるバリアフリー化などライフスタイルに応じた住宅の改修（リフォーム）を実施することにより、居心地のよい暮らしが実現でき、住まいの快適性の向上につながります。また、住宅の質の向上や持続性の確保にもつながり、中古住宅の流通促進にも資すると言えます。 リフォームは頻繁に行うものではなく、一般には居住者によるリフォームの知識やノウハウは十分でないことが多いことから、円滑なリフォームの実施につなげるための施策展開を行います。	

施策	施策の総括
1-4-1 住宅リフォーム等に関する支援	・リフォームに関する各種支援制度を運用するとともに、ホームページ等で周知している。
1-4-2 住宅リフォームの実施に向けた情報提供等	・安心してリフォームを実施できるよう、事業者団体や制度、相談先についての情報提供に努めている。

テーマ	1 住み続けられる・安心して住める
方向性	1-5 住宅の確保に配慮を要する人への支援の体制づくり
住宅確保要配慮者にとって、経済状況や身体状況等によっては自力での住宅の確保が困難な状況にあります。福祉における生活支援としては、CSW、地域包括支援センターや障害者相談支援センター等による相談支援などの支えもありますが、十分な入居支援につながりにくい状況も見られます。そのため、本計画では住宅確保要配慮者の入居支援に向けた施策展開を行います。	

施策	施策の総括
1-5-1 居住の安定を確保するための住宅セーフティネットの構築	・住宅部局と福祉部局が連携して、住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けた相談会の開催や、情報提供など必要な支援を行った。 ・相談支援機関と協力店との交流会を開催し、住宅確保要配慮者への円滑な入居支援に向けて情報交換の場を設けた。
1-5-2 居住の安定に関する情報の周知	・市内の不動産協力店の協力のもと、住まい探し相談会を年2回開催している。

テーマ	1 住み続けられる・安心して住める
方向性	1-6 世帯や年齢等に応じた多様な住まいの確保
世帯構成やライフステージ、また、ライフスタイルや価値観の多様化などにより求められる住まいは異なり、市内では、現在、戸建住宅、共同住宅、高齢者向けの住宅や福祉施設など多様な住まいが供給されています。今後も市民の暮らしを支えるためには、引き続き、社会や時代のニーズに即して民間事業者等により多様な住まいが供給されていることが望ましいと言えます。一方、本市の将来人口推計では、今後は生産年齢人口や年少人口の減少が予測されています。 これらの認識のもと、現状を踏まえながら、将来にわたりまちの活力を維持する観点から、本計画では住まいの確保に関して若年・子育て世帯の定着を意識した施策展開や高齢者、障害者が暮らしやすい住まいの確保に向けた施策展開を行います。	

施策	施策の総括
1-6-1 若年・子育て世帯の定住促進	・若年・子育て世帯を対象とした優遇・支援制度についてホームページ等で周知を図った。 ・子世帯と親等の近居・同居による定住促進に向けて多世代近居・同居支援事業補助を行っている。 ・シティプロモーションサイトの運営や民間事業者と連携したPRにより、茨木の魅力を紹介している。
1-6-2 高齢者や障害者にやさしい住まいづくりの促進	・高齢者世帯家賃助成や緊急通報装置設置等、高齢者や障害者が安心して居住できるための制度やサービスについて普及啓発を行った。 ・障害者共同生活援助事業に係る施設開設補助制度により、地域における障害者グループホームの整備促進を図っている。

テーマ	2 住みやすい居住環境が持続する
方向性	2-1 住まいを支える都市環境の維持・充実
住まいを取りまく都市環境として日常の暮らしにおいて居住者が求めるものは、例えば、近くで買い物ができるお店、子どもが遊べる公園、通院できる診療所や病院、子育て世帯が集える場や高齢者をはじめ多世代が交流できる場などのほか、安全に安心して通行できる環境など多様なものが考えられ、本計画では、各分野の行政計画において良好な居住環境の創出につながる方策と連動した施策展開を行います。また、近年では、都市環境に影響を与えるものとして、空家による周辺の居住環境の悪化が懸念されており、良好な居住環境の形成を図る観点から、空家の適正管理の推進や空家化の予防に向けた施策展開を行います。	

施策	施策の総括
2-1-1 暮らしやすい都市環境の充実	・建築物や公共空間のバリアフリー化、多世代が利用しやすい公園へのリニューアル等を進めている。 ・元茨木川緑地については、利活用空間の創出に向けた社会実験等の実施など、リ・デザインの推進に取り組んでいる。 ・自治会向け防犯カメラ設置事業補助金の時限的拡充を行う等、地域内の防犯力向上を促進している。
2-1-2 良好な居住環境の形成に向けた空家の適正管理の推進	・相続放棄により所有者不存在の空家に対して、相続財産清算人選任申立てを行った。 ・管理不全になる前の意識啓発として、空家化の予防、実家の空家対策をテーマとした空家セミナーを実施した。

テーマ	2 住みやすい居住環境が持続する
方向性	2-2 環境に配慮した住まいづくり
SDGs（持続可能な開発目標）は、平成 27 年（2015 年）の国連サミットで採択された令和 12 年（2030 年）までの国際目標です。我が国においても平成 28 年（2016 年）に SDGs 推進本部において実施方針が策定されており、住まいにおいても SDGs の達成に向けた取組が求められます。そのため、本計画ではエネルギーや都市の持続を意識した住まいづくりについての施策展開を行います。	

施策	施策の総括
2-2-1 住宅・住宅地における脱炭素化の推進	・太陽光発電システム等設置への補助や、環境フェア等のイベント・講座の開催、低炭素建築物の認定等、様々な角度から住宅・住宅地における脱炭素化を推進している。
2-2-2 景観や緑に配慮した良好な居住環境の形成	・民有地緑化助成事業の制度改正や、景観計画・景観条例に基づく協議、屋外広告物条例の制定など、景観に配慮した良好な居住環境の形成に向けた誘導や取組を進めている。

テーマ	2 住みやすい居住環境が持続する
方向性	2-3 郊外住宅地の維持・更新
1970 年代に開発された山手台（サニータウン）をはじめ、古くに開発された郊外部の一団の住宅地においては、市内平均と比べて高齢化が進行し、一部では空家も発生しています。将来にわたり郊外住宅地を維持するためには、地域住民とともに、生活課題を踏まえた住宅地の維持及び更新に向けた取り組みが必要となります。そのため、本計画では、郊外住宅地の維持及び更新に向けた施策展開を行います。	

施策	施策の総括
2-3-1 居住環境の維持・更新に向けた住宅ストックの有効利用	・空家バンク制度や空家活用提案事業の採択事業の紹介など、空家所有者へ住まいの有効活用につながる情報提供を行っている。 ・不動産団体との連携により、空家所有者に対する空家の適正管理や利活用の促進に取り組んでいる。
2-3-2 地域住民と連携した住まいづくり	・地域住民等と連携し、地域の課題解決に向けた意見交換や地域イベント等を継続的に行っている。

テーマ	2 住みやすい居住環境が持続する
方向性	2-4 北部地域（いばきた）の暮らしの維持
本市北部地域はみどり豊かな自然環境に囲まれた集落や農村風景が残る地域で、「いばきた」としての魅力発信など地域づくりに向けた取り組みが進められていますが、郊外住宅地と同様に高齢化が進行し、さらには、年少人口が減少していることから、将来的には集落の維持が困難な状況になる可能性があります。そのため、北部地域の魅力などの地域資源を活用した地域づくりの一環として、住まいの維持などに向けた施策展開を行います。	

施策	施策の総括
2-4-1 地域の実情を踏まえた定住への取り組み	・いばきたデザインプロジェクトや空き家バンク等の活用等を通して、定住に向けた機運の醸成を図っている。
2-4-2 既存ストックを活用した魅力づくり	・空き家バンク制度により、既存ストックの活用を促進した。 ・開発許可制度の運用を弾力化したガイドラインの策定により、空家の所有者と利活用希望者のマッチングに取り組んでいる。

テーマ	3 災害に対応できる居住環境が形成されている
方向性	3-1 災害時に役立つ住まいの強化や確保
平成 30 年（2018 年）に発生した大阪北部地震や台風第 21 号の災害において、家屋の被害は 99%が一部損壊でしたが、引き続き日常の暮らしを続けていくうえで、多くの住宅で屋根や外壁の修繕などの応急修理が行われました。また、被害の程度によっては今の住宅に住むのは危険、または不安と判断し、みなし仮設住宅や民間の賃貸住宅へ転居を余儀なくされる状況もありました。大阪北部地震は地震のエネルギーは大きくなく、家屋の倒壊に至りやすい揺れではありませんでしたが、今後は、南海トラフ地震等による更なる大規模災害の発生が危惧されています。そのため、今後の大規模災害を意識した、災害に備えた住まいの強化や被災により転居が必要な場合の住まいの確保についての施策展開を行います。	

施策	施策の総括
3-1-1 災害に備えた住まいの強化やリスク意識の醸成	・民間団体と連携したフォーラムや相談会の開催、相談窓口の紹介、戸別訪問等により、耐震化への意識啓発を図った。 ・耐震や防災に関する出前講座を実施し、地域住民の災害に備えた住まいの強化やリスク意識の醸成を図った。
3-1-2 災害時の転居に伴う住まいの確保	・H30 年（2018 年）の大阪北部地震時には、みなし仮設住宅として、被災者への市営・府営・UR 賃貸住宅の貸し出しを行った。

テーマ	3 災害に対応できる居住環境が形成されている
方向性	3-2 住宅関連事業者との連携による被災者支援
大阪北部地震発生時は、市からの協力依頼に基づき、建築業者の団体により被災した住宅に関する相談や修理等が実施されましたが、団体に対しての相談や問い合わせが殺到するなか、行政との役割分担に不明確な部分もあり、円滑な被災者支援につながりにくいといった課題もありました。そのため、今後、大規模災害が発生した際に備え、行政と住宅関連事業者との連携を強化することで円滑な被災者支援につなげるための施策展開を行います。	

施策	施策の総括
3-2-1 災害に備えた住宅関連事業者との連携体制の構築	・茨木市建築組合、ITK 災害ボランティア会と連携し、災害時における住宅の修理等の相談体制を構築している。
3-2-2 日常の修理や点検による住宅関連事業者との連携	・茨木市建築組合、ITK 災害ボランティア会と連携し、日常における住宅の修理等の相談体制を構築している。

2-1-3 評価指標による効果検証

居住マスタープランに基づくテーマの達成状況を検証するため、次のとおり指標を設定し、数値による評価を実施しました。

なお、「検証にあたり現在値が引用できない指標」や「目標値に比べて現在値が小さい指標」のうち、参考指標を設定できるものについては、別の角度からの評価を実施しました。

【テーマ1】住み続けられる・安心して住める

指標名	基準値	現在値	目標値	評価
持ち家におけるリフォーム実施率	30.6% (平成30年 (2018年))	—	基準値より上昇 (令和10年 (2028年))	住宅・土地統計調査より引用しているため、現在値の確認不可。 実施率は把握できないが、日頃から外壁塗装など維持管理の補助に関する問合せは多い。
新築における認定長期優良住宅の累計戸数	2,574戸 (平成30年度 (2018年度))	3,968戸 (令和5年度 (2023年度))	5,000戸 (令和11年度 (2029年度))	毎年一定数の申請があり、質の高い住まいが増加している。
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録を行った管理組合数	13団体 (平成30年度 (2018年度))	15団体 (令和5年度 (2023年度))	30団体 (令和11年度 (2029年度))	目標値に対して、登録数が増えていない。
【参考指標】分譲マンションセミナー参加者数	107人 (平成30年度 (2018年度))	53人 (令和5年度 (2023年度))	60人 (令和11年度 (2029年度))	毎年一定数の参加があり、管理運営等に関する知識の習得につながっている。
【参考指標】管理計画の累計認定件数	1件 (令和4年度 (2022年度))	2件 (令和5年度 (2023年度))	30件 (令和11年度 (2029年度))	毎年認定申請があり、適正管理の意識が高い分譲マンションが増加している。
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	44.6% (平成30年 (2018年))	—	50.0% (令和10年 (2028年))	住宅・土地統計調査より引用しているため、現在値の確認不可。
【参考指標】介護保険住宅改修件数	814件 (平成30年度 (2018年度))	919件 (令和5年度 (2023年度))	—	毎年一定数の申請があり、住まいの快適性が向上している。
大阪あんげん・あんしん賃貸住宅登録制度協力店の登録件数	9件 (平成30年度 (2018年度))	11件 (令和5年度 (2023年度))	現在値より増加 (令和11年度 (2029年度))	目標値は達成しているが、住宅セーフティネットの推進に向けて更なる取組が必要。

【テーマ1】住み続けられる・安心して住める

指標名	基準値	現在値	目標値	評価
セーフティネット住宅登録数※1	475 件 (平成 30 年度 (2018 年度))	2,229 件 (令和 5 年度 (2023 年度))	現在値より増加 (令和 11 年度 (2029 年度))	目標値は達成しているが 空室は少なく、家賃も比較 的高めの住宅が多い。
【参考指標】 専用住宅登録 数	35 件 (平成 30 年度 (2018 年度))	155 件 (令和 5 年度 (2023 年度))	—	民間賃貸住宅の登録数が 少なく、専用住宅登録数は 増加しているが、十分とは 言えない。
若年・子育て 世代の 転出入※2	627 人 転入超過 (平成 30 年 (2018 年))	1,240 人 転入超過 (令和 5 年 (2023 年))	転入超過 (令和 11 年 (2029 年))	転入超過で推移。

※1)セーフティネット住宅登録数：セーフティネット住宅情報提供システムにおける住宅の登録件数。

※2)若年・子育て世代の転出入：0歳～39歳の転出入差し引き数。

【テーマ2】住みやすい居住環境が持続する

指標名	基準値	現在値	目標値	評価
居住誘導区域 の人口密度	107 人/ha (平成 27 年 (2015 年))	111 人/ha (令和 2 年 (2020 年))	基準値を維持 (令和 7 年 (2025 年))	基準値を上回っている。
住宅の省エネ ルギー化率 (一定の省エ ネルギー対策 が講じられて いる住宅スト ックの比率)	19.1% (平成 30 年 (2018 年))	—	30.0% (令和 10 年 (2028 年))	住宅・土地統計調査より 引用しているため、現在値 の確認不可。
【参考指標】 住宅用太陽光 発電システム 等設置事業の 累計補助件数	179 件 (平成 30 年度 (2018 年度))	1,232 件 (令和 5 年度 (2023 年度))	—	毎年一定数の申請があり、 住まいの省エネ性能が 向上している。
北部地域に おける 交流人口※	165,079 人 (平成 26 年 (2014 年))	151,376 人 (令和 5 年 (2023 年))	基準値より増加 (令和 11 年 (2029 年))	コロナ禍により利用者数 が大きく減少していたが、 回復傾向にある。

※) 北部地域における交流人口：里山センター、キリシタン遺物史料館、忍頂寺スポーツ公園、見山の郷、青少年野外活動センター利用者数の合計（年間）。

【テーマ3】災害に対応できる居住環境が形成されている

指標名	基準値	現在値	目標値	評価
住宅の耐震化率	77% (平成 25 年 (2013 年))	76% (令和 5 年 (2023 年))	95% (令和 7 年 (2025 年))	基準値を下回っている。 ※統計調査のデータの誤差 と考えられる。
【参考指標】 木造住宅の耐 震改修累計補 助件数	40 件 (平成 30 年度 (2018 年度))	218 件 (令和 5 年度 (2023 年度))	—	毎年一定数の申請があり、 住宅の耐震化が図られて いる。
災害時に連携 できる住宅関 連団体※	0 団体 (平成 30 年度 (2018 年度))	2 団体 (令和 5 年度 (2023 年度))	2 団体以上 (令和 11 年度 (2029 年度))	目標値を達成しており、 災害に備えた住まいづくり が進められている。

※) 災害時に連携できる住宅関連団体：建築事業者、不動産事業者など、住宅の新築・維持管理・修繕などに関わる事業者の団体。

評価指標については、継続的な評価実施の観点から、現行計画に位置づけられた評価指標を引き続き位置づけます。なお、現在値が基準値を上回っているものの一部について、目標値を「現在値より増加」とします。

一方で、住宅・土地統計調査などの国の調査に基づく評価指標は、公表が5年に1回の頻度となるため、毎年評価することができません。また、達成状況が良くない指標については、別の指標による評価も必要と言えます。

そのため、参考指標を設定できるものについては、新たに指標を設け、別の角度からの評価を実施することによって、定期的な取組状況の把握に努め、次の5年間の居住施策を推進します。

2-1-4 これまでの取組状況と効果検証のまとめ

テーマ1から3におけるこれまでの取組状況と効果検証のまとめを以下のとおり示します。

- 新築住宅については良質な住宅供給が行われ、若年・子育て世帯の転入につながっています。既存住宅については、バリアフリーに対応した改修や必要に応じた維持管理が行われていますが、一部では管理が十分とは言えない家屋も存在しています。
- 単身高齢者など住宅確保要配慮者の増加により、居住支援のニーズが高まることが想定されることから、住宅セーフティネットの構築に向けて関係者間での連携が進められていますが、住まい確保などの取組の更なる推進が必要であると言えます。
- 分譲マンションの管理組合による管理運営は行われていますが、管理に課題があると考えられる分譲マンションも存在することから、適正管理に向けた更なる取組が必要と考えられます。
- 公園のリニューアルや防犯カメラの設置、景観計画や景観条例に基づく協議のほか、脱炭素化、地域住民との連携、いばきたの魅力向上に向けた取組などにより、都市環境の維持・充実が図られ、住みやすい居住環境の持続につながっています。
- 木造住宅の耐震改修による耐震性の向上が図られ、災害時の住宅修理等に関する民間事業者の協力体制が進められており、災害に備えた居住環境の形成につながっています。

2-2 社会状況

本市における社会状況について、「住宅・土地統計調査」「国勢調査」「国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年（2023年）12月推計）」「住宅着工統計」のデータを用いて整理しました。

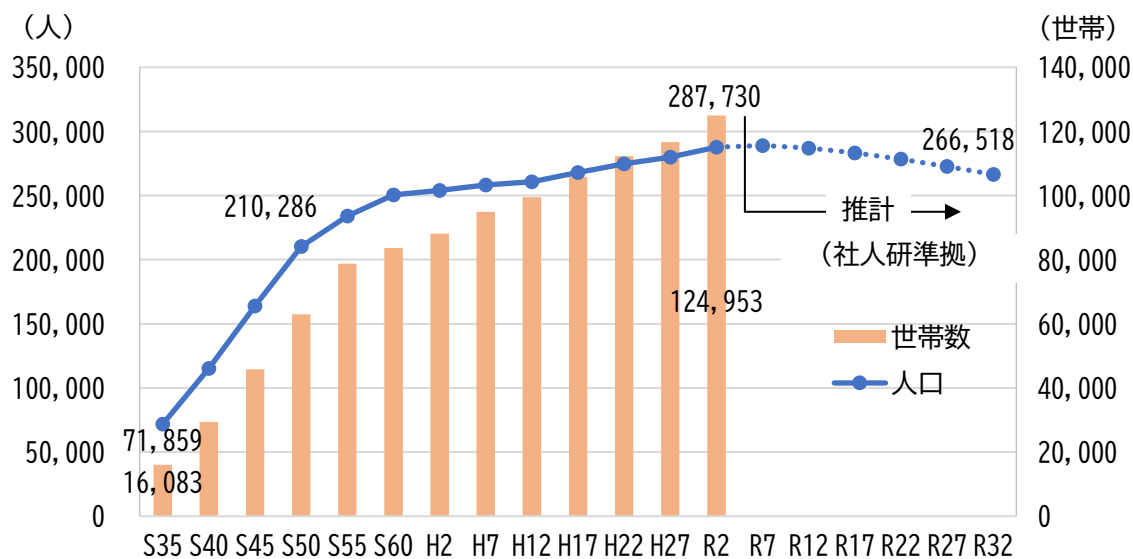
2-2-1 人口・世帯

●人口・世帯数ともに増加しているが、人口は令和7年をピークに減少に転じる予想

[データ解説]

- ・本市の人口は、増加傾向となっており、令和2年（2020年）時点では、287,730人となっています。今後は、令和7年（2025年）をピークに減少傾向となり、令和32年（2050年）には266,518人になると予想されています。
- ・世帯数も同様に増加傾向となっており、令和2年（2020年）時点では、124,953世帯となっています。

人口・世帯数の推移と将来人口



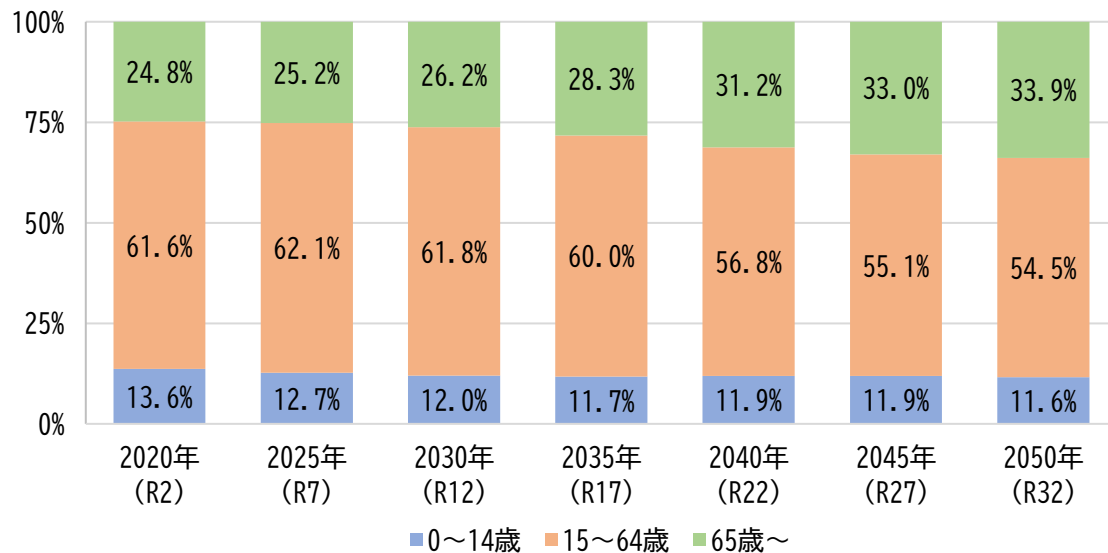
資料：令和2年まで国勢調査、
令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年12月推計）

●高齢化が加速し、概ね 20 年後には全体の約 3 割が高齢者に

[データ解説]

- ・高齢化率は、令和 2 年（2020 年）時点で 24.8%となっています。
- ・今後も少子高齢化の傾向が進み、20 年後となる令和 22 年（2040 年）の高齢化率は 31.2%に達し、全体の約 3 割が高齢者になると予想されています。

年齢 3 区分別人口割合の将来推計

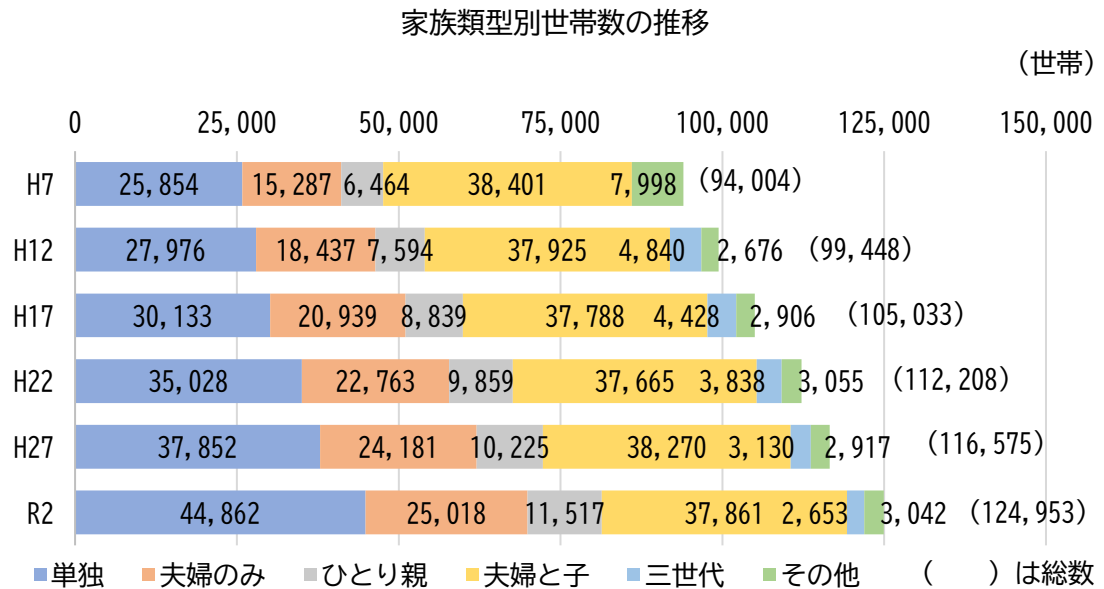


資料：令和 2 年まで国勢調査、
令和 7 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和 5 年 12 月推計）

● 単独、夫婦のみ、ひとり親世帯が増加傾向

[データ解説]

- ・ 家族類型別では、三世帯が減少傾向となる一方で、単独、夫婦のみ、ひとり親世帯が増加傾向となっています。



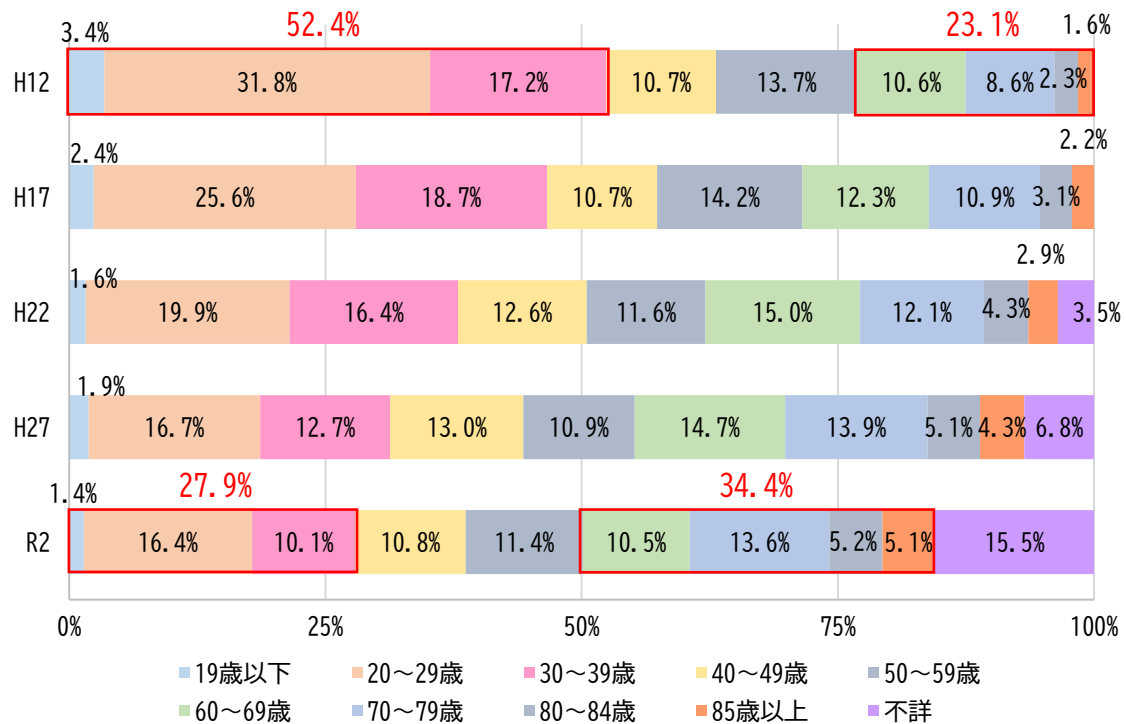
資料：国勢調査（各年）

●単独世帯は 60 歳以上が増加傾向

[データ解説]

- ・単独世帯のうち、60 歳以上が占める割合は、平成 12 年（2000 年）時点の 23.1%から令和 2 年（2020 年）時点の 34.4%に増加しています。
- ・同様に、単独世帯のうち、39 歳以下の占める割合は、平成 12 年（2000 年）時点の 52.4%から令和 2 年（2020 年）時点の 27.9%に減少しています。

年齢別単独世帯数の推移

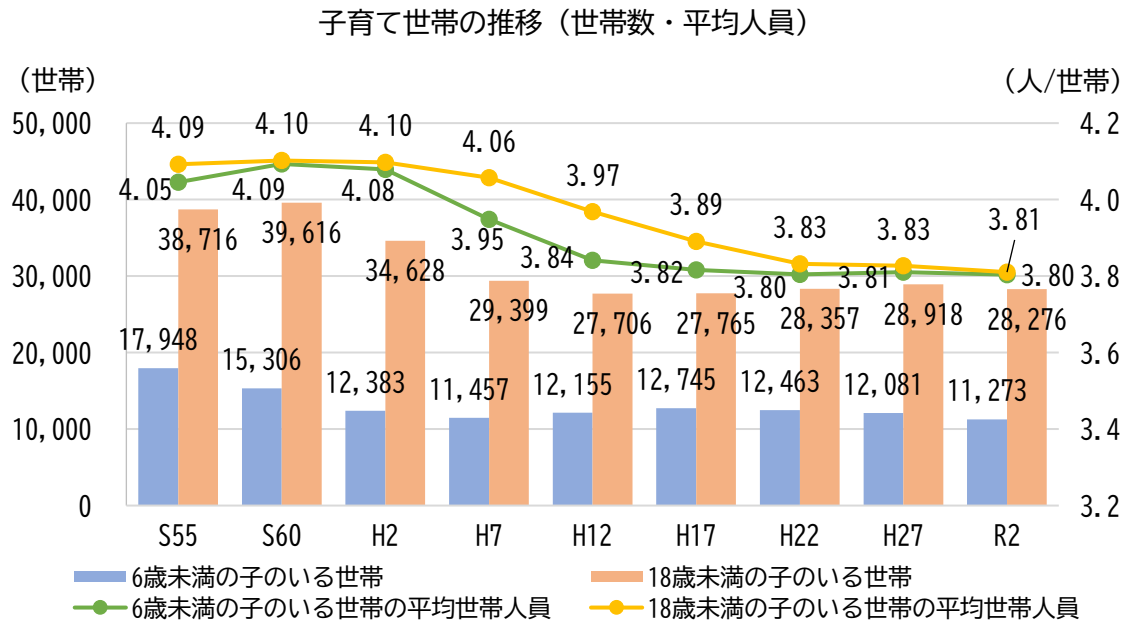


資料：国勢調査（各年）

●子育て世帯は減少傾向だったが、近年は横ばい

[データ解説]

- ・子育て世帯は、平成12年（2000年）まで減少傾向が続いていましたが、それ以降は横ばい傾向が続いています。

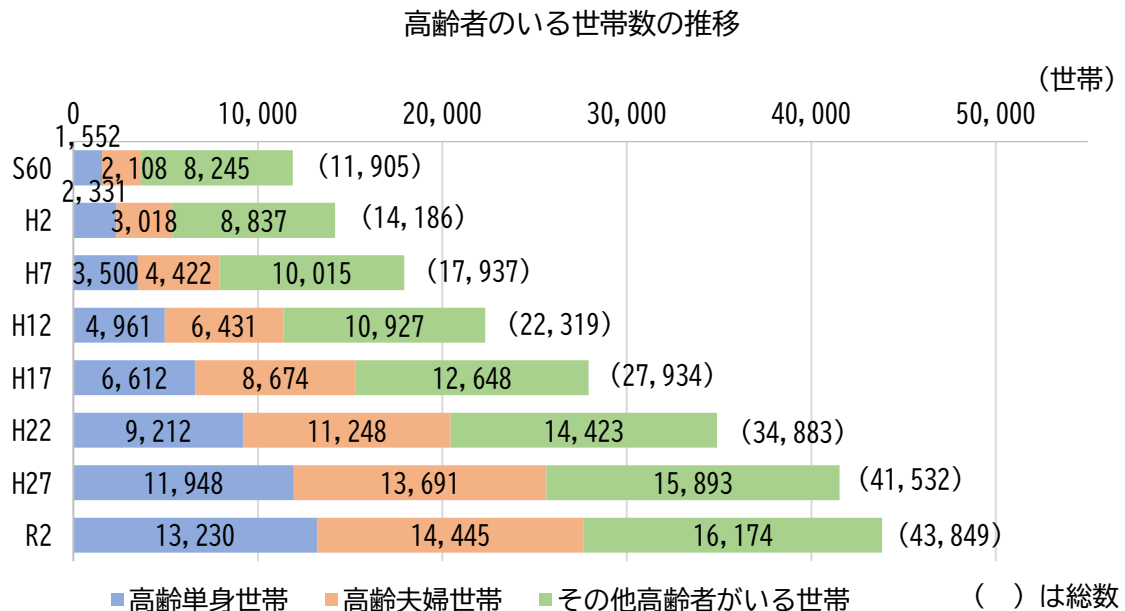


資料：国勢調査（各年）

●高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加

[データ解説]

- ・ 高齢者のいる世帯は、平成 12 年（2000 年）から令和 2 年（2020 年）までの 30 年間で約 3.1 倍に増加しています。同様に、高齢単身世帯は約 5.7 倍、高齢夫婦世帯※は約 4.8 倍に増加するなど、増加が顕著となっています。



資料：国勢調査（各年）

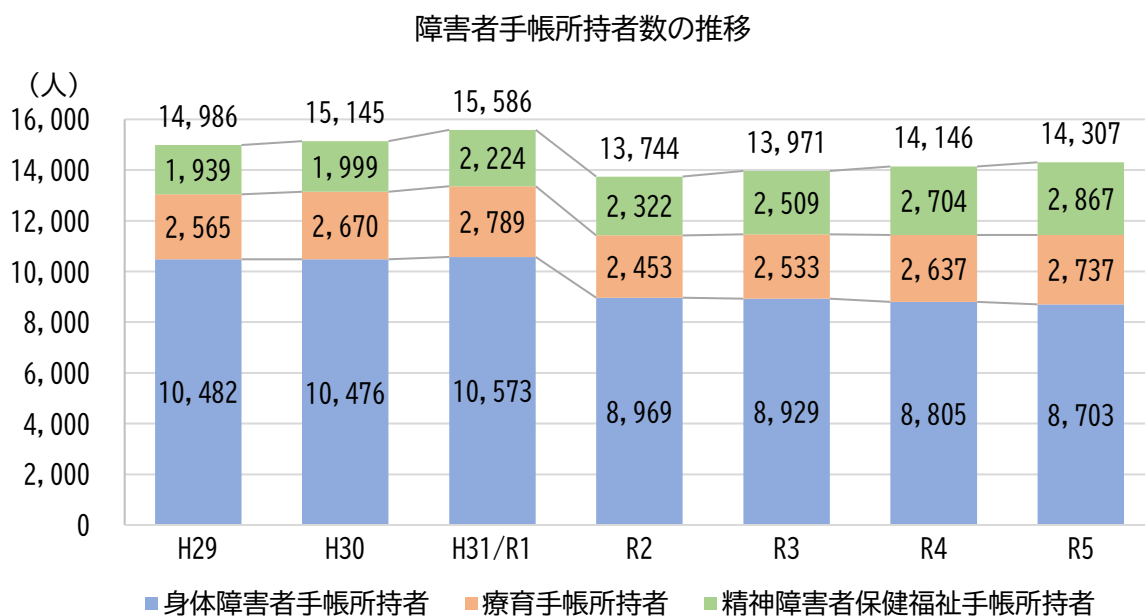
※）高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯

2-2-2 住宅確保要配慮者

● 障害者手帳所持者数は、増加傾向

[データ解説]

- ・ 障害者手帳所持者数は、近年増加傾向となっており、内訳別では、精神障害者保健福祉手帳所持者や療育手帳所持者が増加しています。



資料：茨木市資料

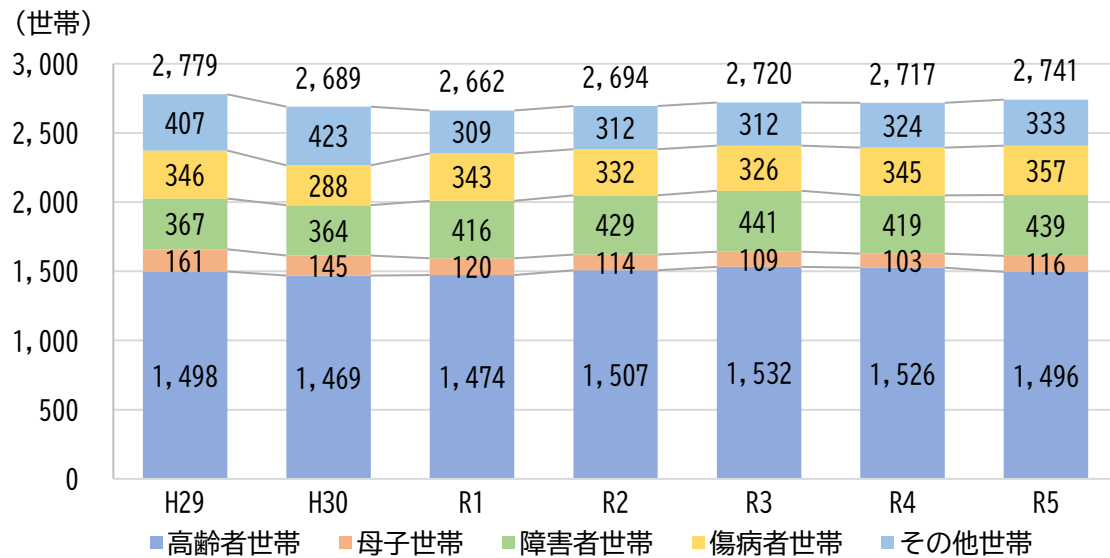
※) 身体障害者手帳所持者及び療育手帳所持者については、無届死亡や無届転出の件数を反映したことに伴い、令和元年度から令和2年度に大きく減少している。

●生活保護世帯数は、全体では横ばい、障害者世帯は増加

[データ解説]

- ・生活保護世帯数は、全体では横ばい傾向となっていますが、障害者世帯は増加傾向となっています。

生活保護世帯の推移



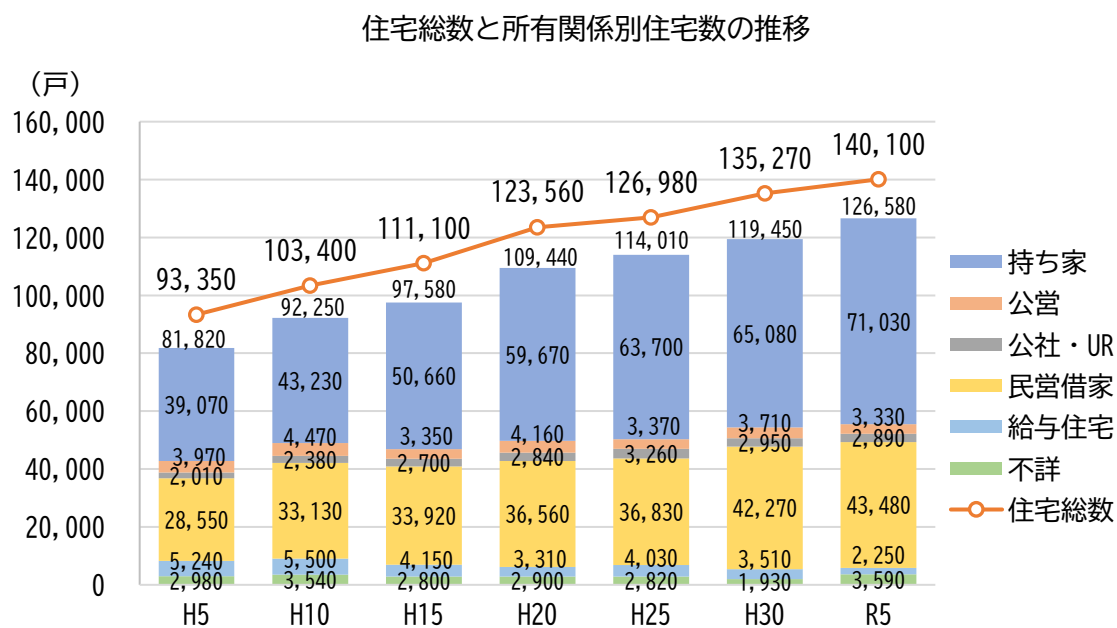
資料：茨木市資料

2-2-3 住宅ストック

●所有関係別では、持ち家、民営借家が増加傾向

[データ解説]

- ・住宅総数は年々増加しており、所有関係別では持ち家、民営借家が増加傾向となっています。

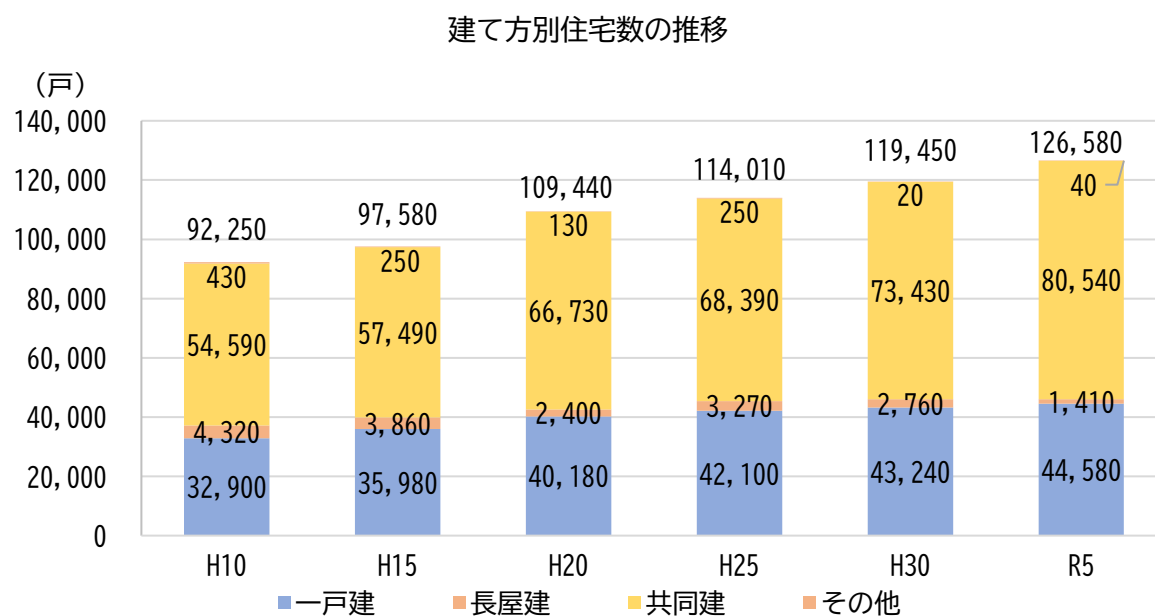


資料：住宅・土地統計調査（各年）

●建て方別では、約2／3が共同建、約1／3が一戸建

[データ解説]

- ・建て方別では、共同建、一戸建がほとんどとなっており、全体の約3分の2を共同建が、同様に約3分の1を一戸建が占めています。



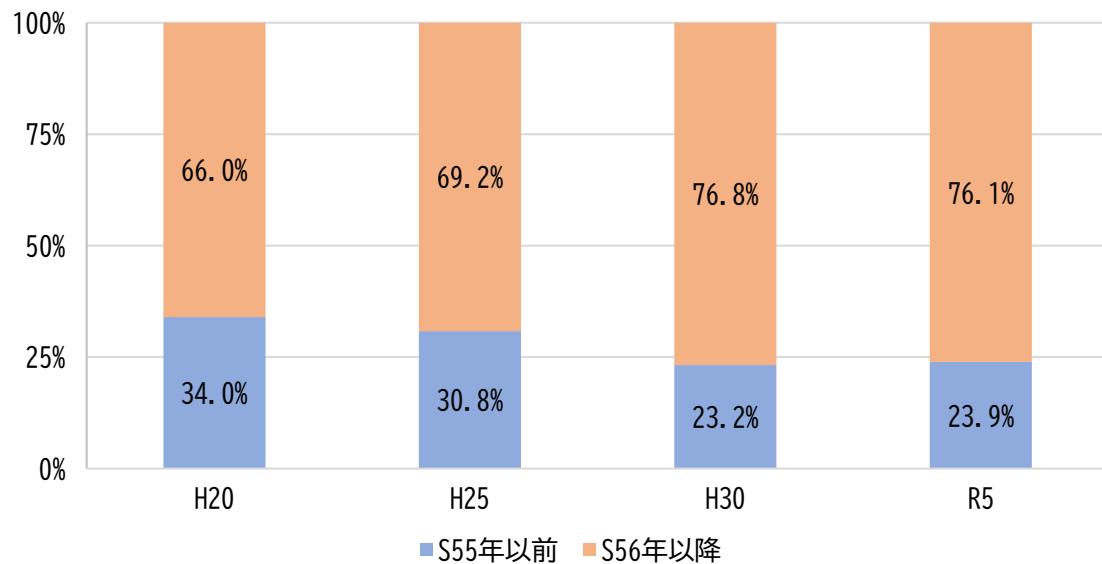
資料：住宅・土地統計調査（各年）

●昭和 55 年（1980 年）以前の住宅戸数は約 2 割

[データ解説]

- ・住宅の建築時期別割合は、新耐震基準※の施行前に建設された昭和 55 年（1980 年）以前の住宅戸数が、全体の約 2 割を占めています。

住宅の建築時期別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

※) 新耐震基準：建築基準法施行令の改正に伴い、昭和 56 年 6 月 1 日以後の建築確認において適用される耐震設計基準。これに対し、昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築確認で適用されていた耐震設計基準を旧耐震基準という。

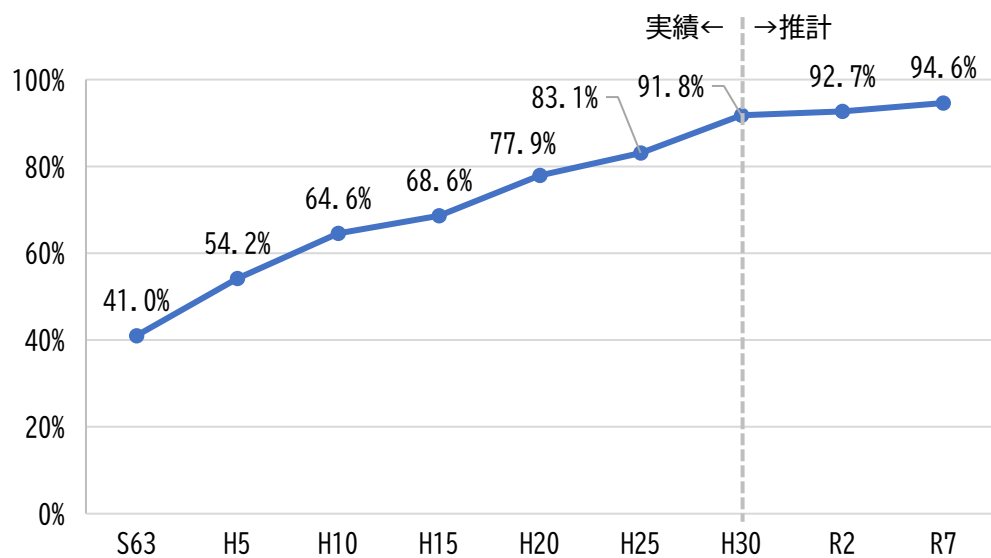
※) 上記グラフにおいて、昭和 55 年以前の住宅戸数の割合が平成 30 年から令和 5 年にかけて増加しているのは、住宅・土地統計調査は標本調査であり、統計表の数値には標本誤差が含まれていることが要因と考えられる。

●住宅の耐震化率は、令和2年（2020年）時点で9割以上

[データ解説]

- ・住宅の耐震化率は、令和2年（2020年）の推計値が92.7%となっています。

耐震化率の推移

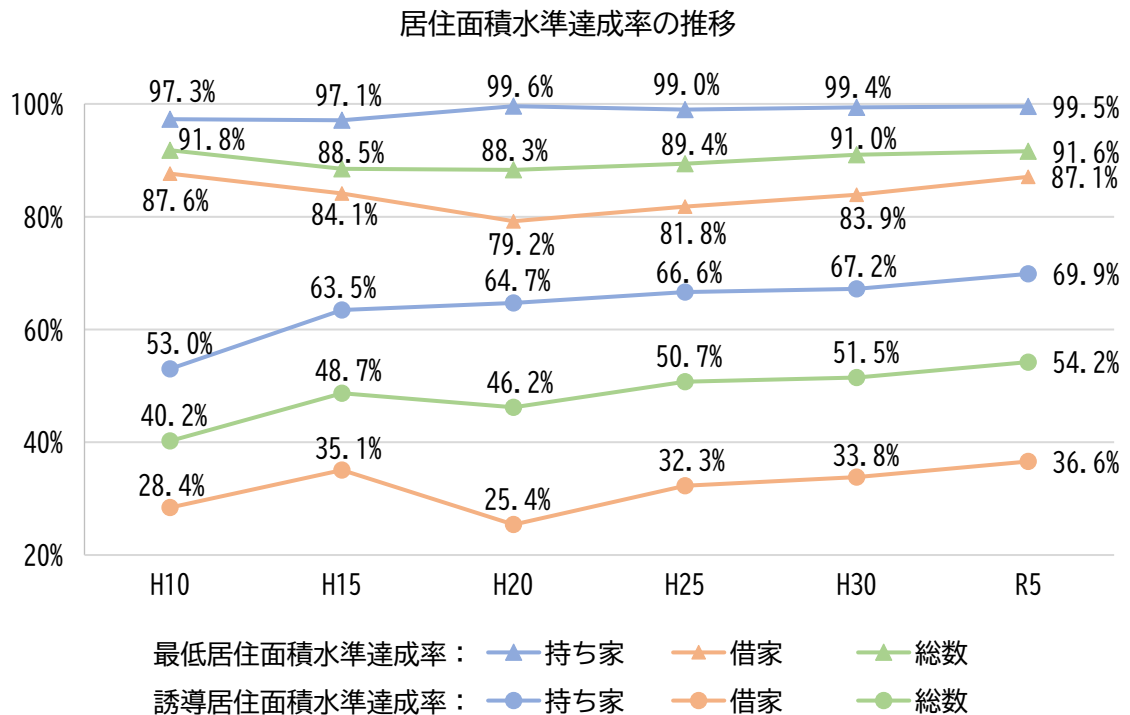


資料：茨木市耐震改修促進計画（令和3（2021）年5月改定）

- 最低居住面積水準達成率※は、持ち家が約 10 割、借家が約 9 割
- 誘導居住面積水準達成率※は、持ち家が約 7 割、借家が 4 割近く

【データ解説】

- ・最低居住面積水準達成率は、持ち家が 99.5%、借家は 87.1%の達成率となっています。
- ・誘導居住面積水準達成率は、持ち家が 69.9%、借家は 36.6%の達成率となっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

※）最低居住面積水準、誘導居住面積水準：国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る上での目標の達成状況を示す成果指標として、住生活基本計画（全国計画）に定められた基準であり、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な最低居住面積水準と、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる誘導居住面積水準が設定されている。

【算定式】

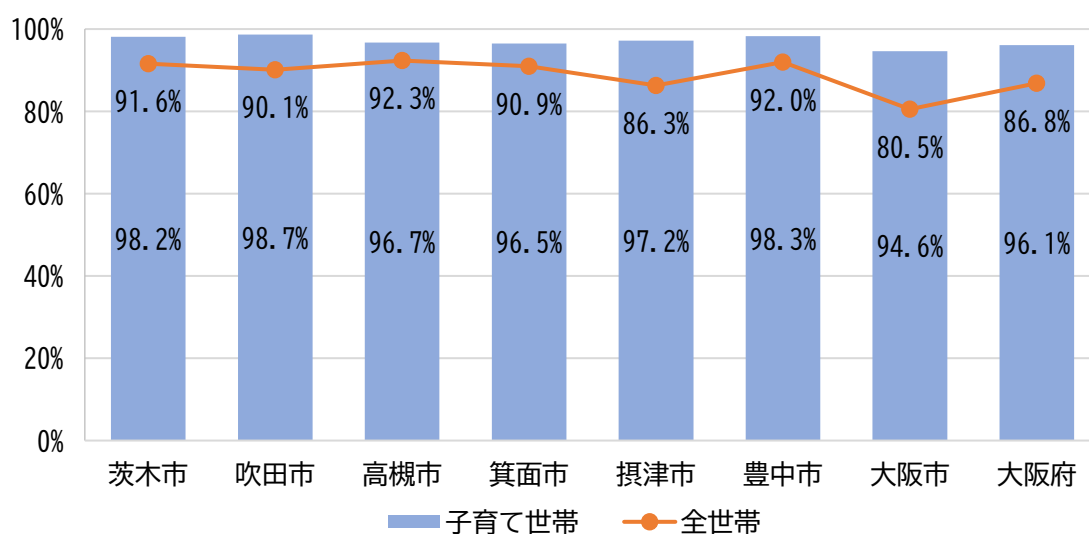
最低居住面積水準： 単身者 25 ㎡、2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡
 誘導居住面積水準（一般型）：単身者 55 ㎡、2 人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡
 誘導居住面積水準（都市居住型）：単身者 40 ㎡、2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡

●子育て世帯の最低居住面積水準達成率、並びに誘導居住面積水準達成率は、大阪府平均より高い

[データ解説]

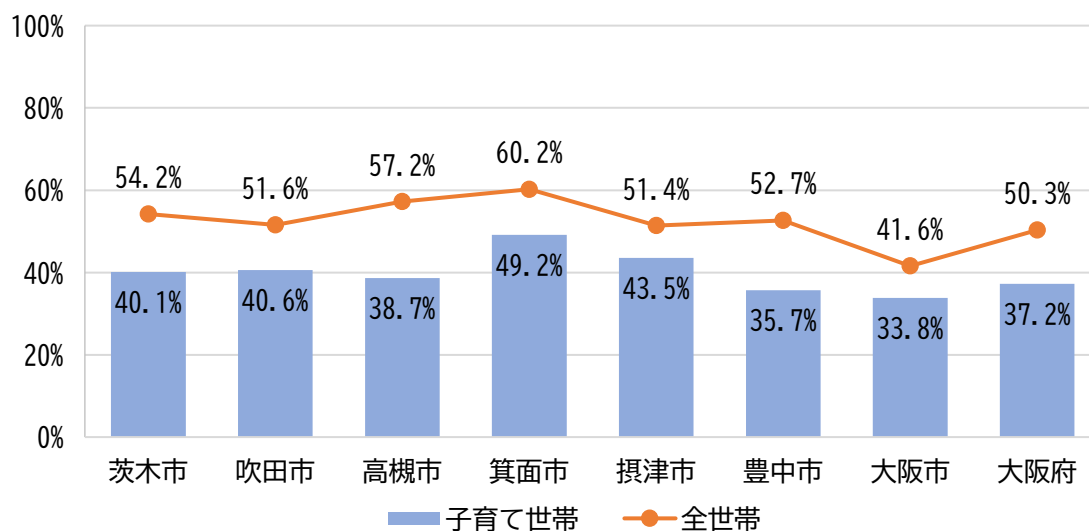
- ・本市の子育て世帯の最低居住面積水準達成率は、98.2%となっており、大阪府平均（96.1%）より高くなっています。
- ・同様に、本市の子育て世帯の誘導居住面積水準達成率は、40.1%となっており、大阪府平均（37.2%）より高くなっています。

最低居住面積水準の達成割合（全世帯・子育て世帯）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

誘導居住面積水準達成率（全世帯・子育て世帯）

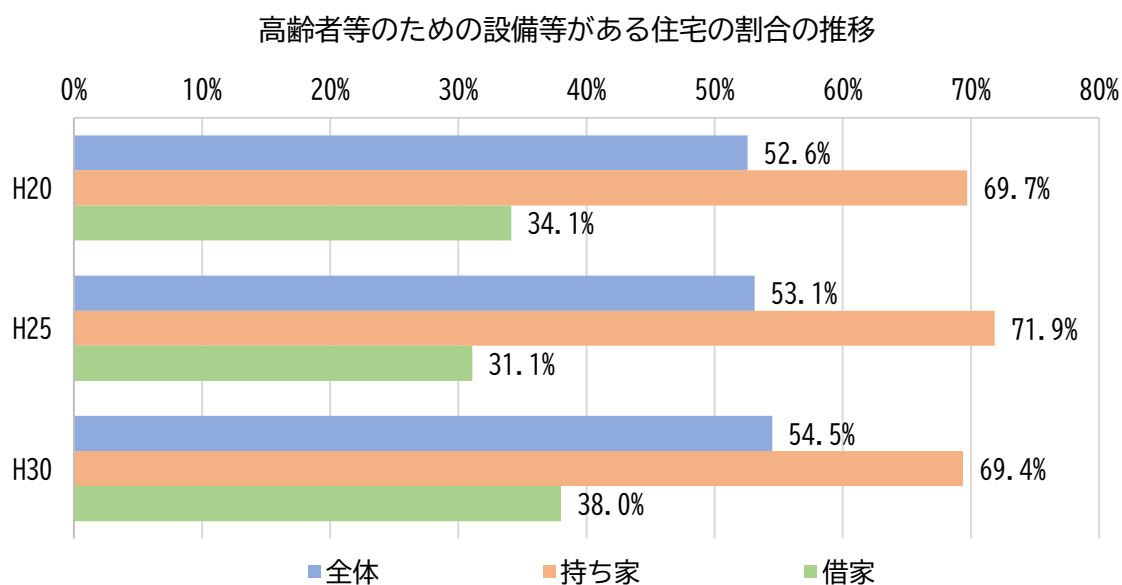


資料：令和5年住宅・土地統計調査

● 高齢者等のための設備等※がある住宅は、持ち家で約 7 割、借家で約 4 割

[データ解説]

- ・ 高齢者等のための設備等の設置率は、平成 30 年（2018 年）時点で、持ち家が 69.4%、借家が 38.0%となっており、借家の設置率が低くなっています。



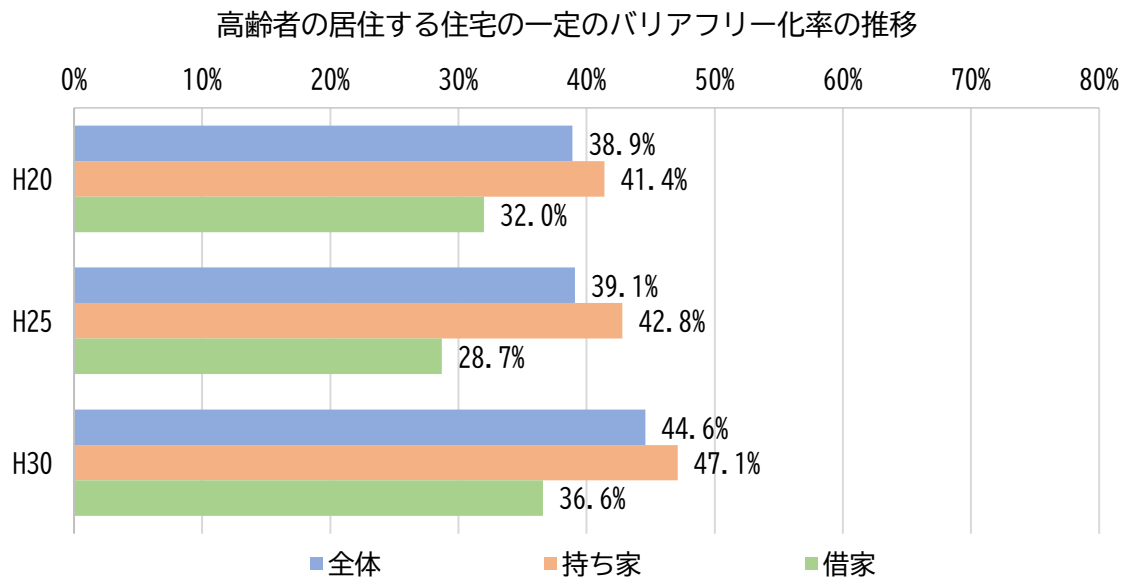
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※）高齢者等のための設備等：手すり（玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他）、またぎやすい高さの浴槽、車いすで通行可能な幅がある廊下、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能な状態など。

●高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は、持ち家で約5割、借家で約4割

[データ解説]

- ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※は、平成30年（2018年）時点で、持ち家が47.1%、借家が36.6%となっており、借家の設置率が低くなっています。



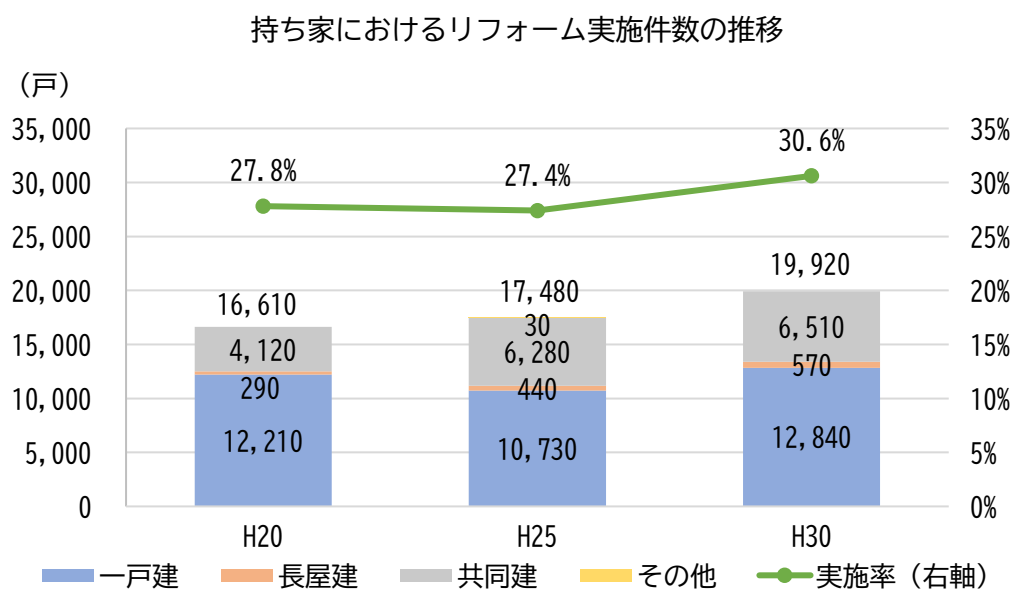
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消。

●持ち家におけるリフォーム※実施件数は増加傾向

[データ解説]

- ・持ち家におけるリフォーム実施件数は、増加傾向となっており、平成30年（2018年）時点の実施率は、30.6%となっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

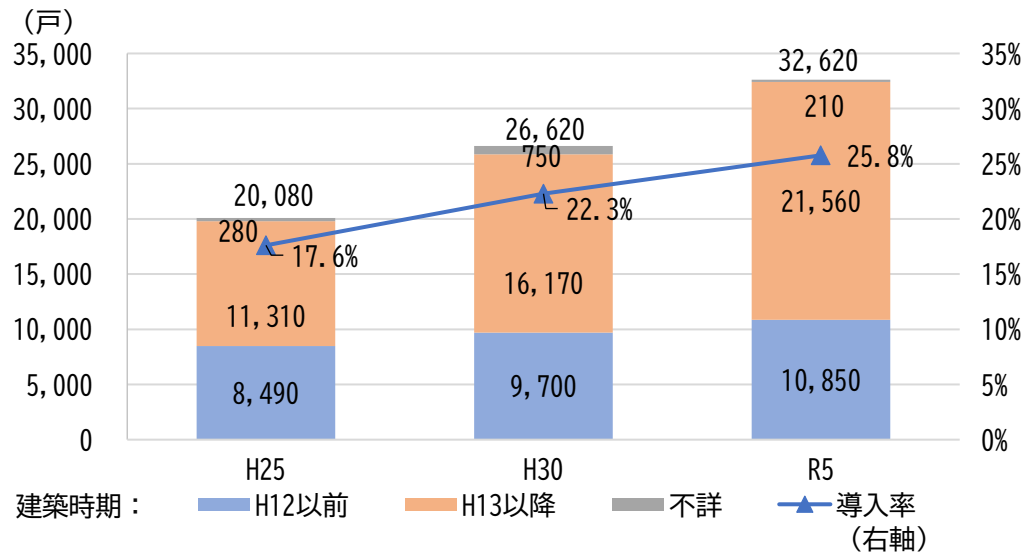
※）リフォーム：「増改築・改修工事等をした」「高齢者等のための工事をした」「耐震改修工事をした」のいずれかに該当する工事を行った場合。

●一定の省エネルギー対策※を講じた住宅数は増加傾向

[データ解説]

- 一定の省エネルギー対策を講じた住宅数は、増加傾向となっており、令和5年(2023年)時点の導入率は25.8%となっています。

一定の省エネルギー対策確保住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

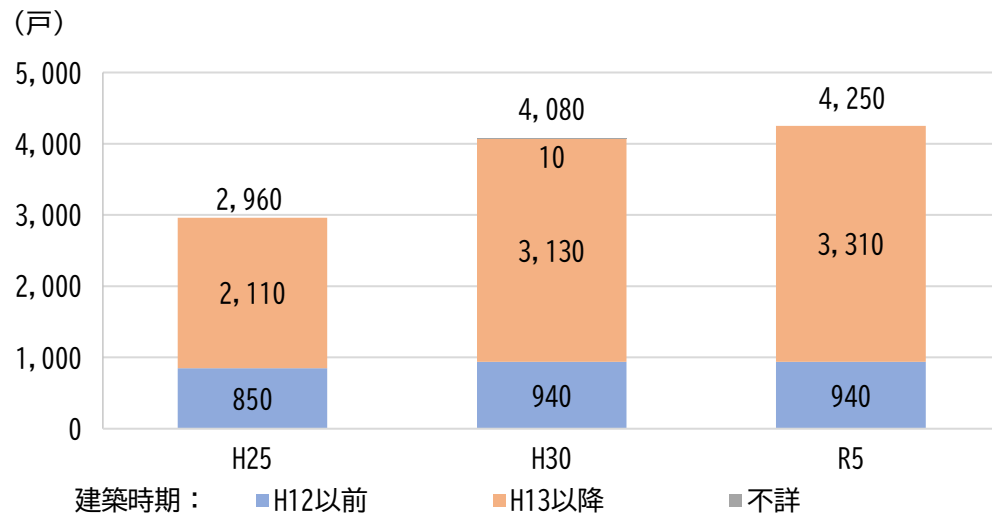
※）一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅。

●太陽光発電機器※を設置している住宅は、増加傾向

[データ解説]

- ・太陽光発電機器を設置している住宅数は、平成30年（2018年）と比較して微増しており、令和5年（2023年）時点で4,250戸となっています。

太陽光発電機器設置住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

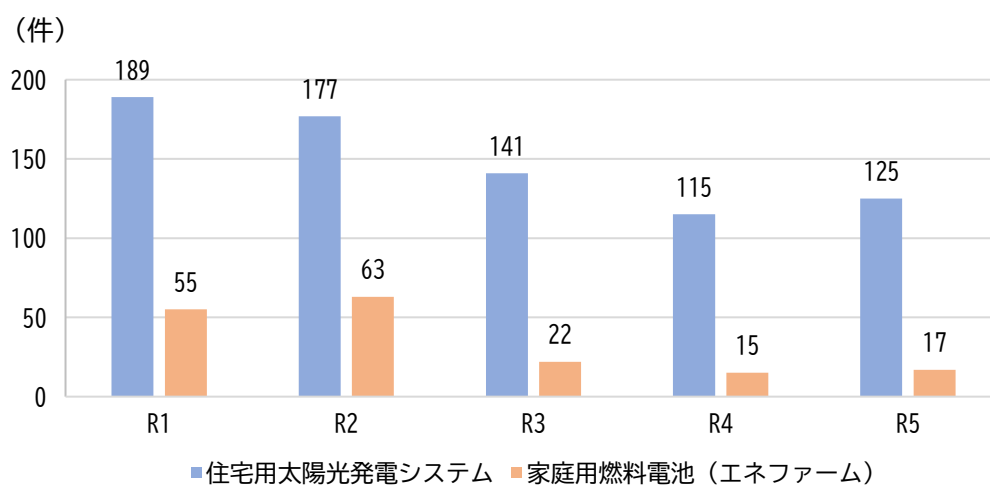
※）太陽光発電機器：屋根の上ののせて集光板によって太陽光を集め、これを電力に変えて用いる機器。

●省エネルギー対策等補助件数は減少傾向にあったが、令和5年度は増加

[データ解説]

- ・住宅用太陽光発電システム及び家庭用燃料電池（エネファーム）導入の補助件数は減少傾向でしたが令和5年度（2023年度）は増加しており、住宅用太陽光発電システムは125件、家庭用燃料電池（エネファーム）は17件となっています。

省エネルギー対策等補助件数の推移



※住宅用太陽光発電システムと同時申請のみ

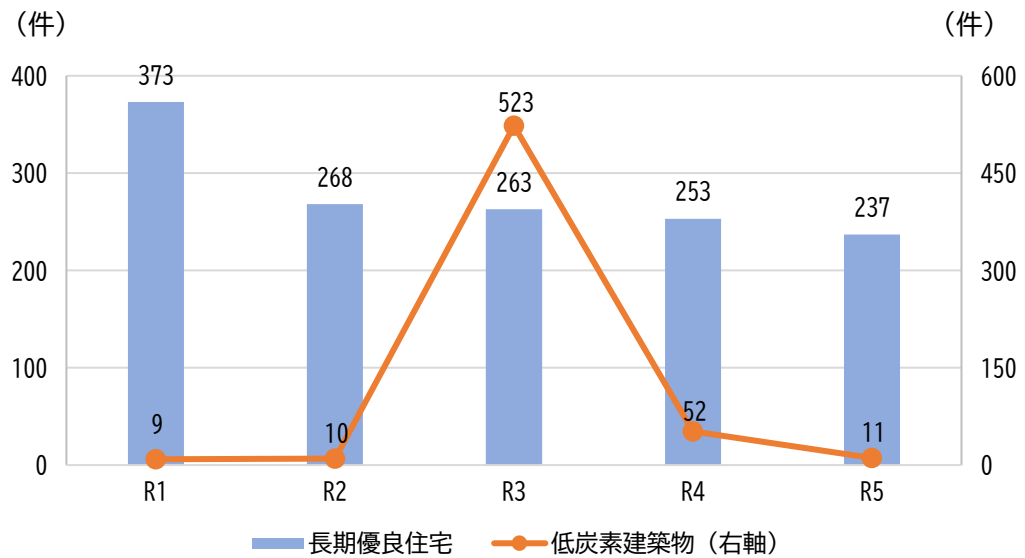
資料：茨木市資料

- 長期優良住宅認定件数は減少傾向
- 低炭素建築物認定件数は年によってバラつきがある

[データ解説]

- ・長期優良住宅認定件数は、減少傾向となっており、令和5年（2023年）時点で237戸となっています。
- ・低炭素建築物認定件数は、年によってバラつきがみられます。

長期優良住宅・低炭素建築物認定件数の推移

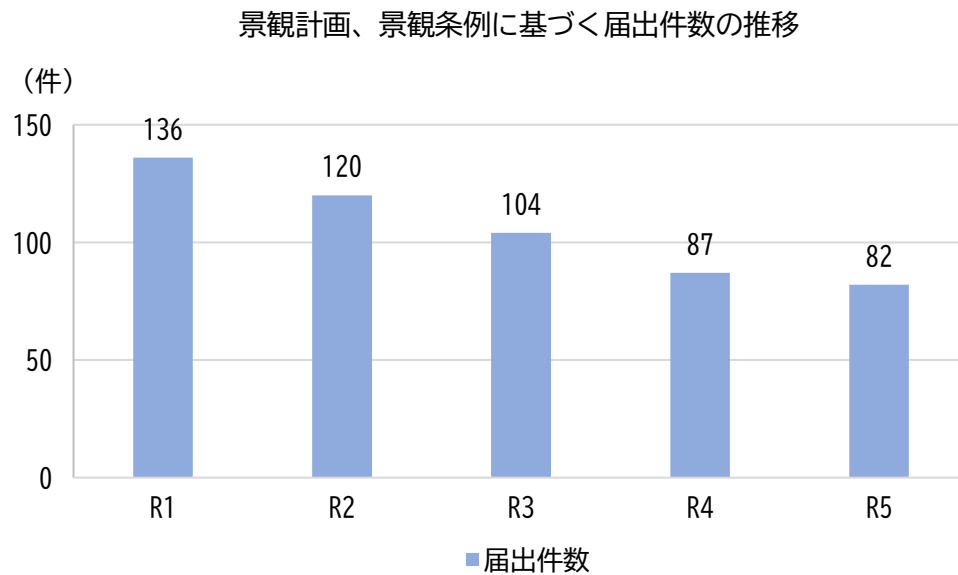


資料：茨木市資料

●景観計画、景観条例に基づく届出件数は減少傾向

[データ解説]

- ・景観計画、景観条例に基づく届出件数は、減少傾向となっており、令和5年度（2023年度）は82件となっています。

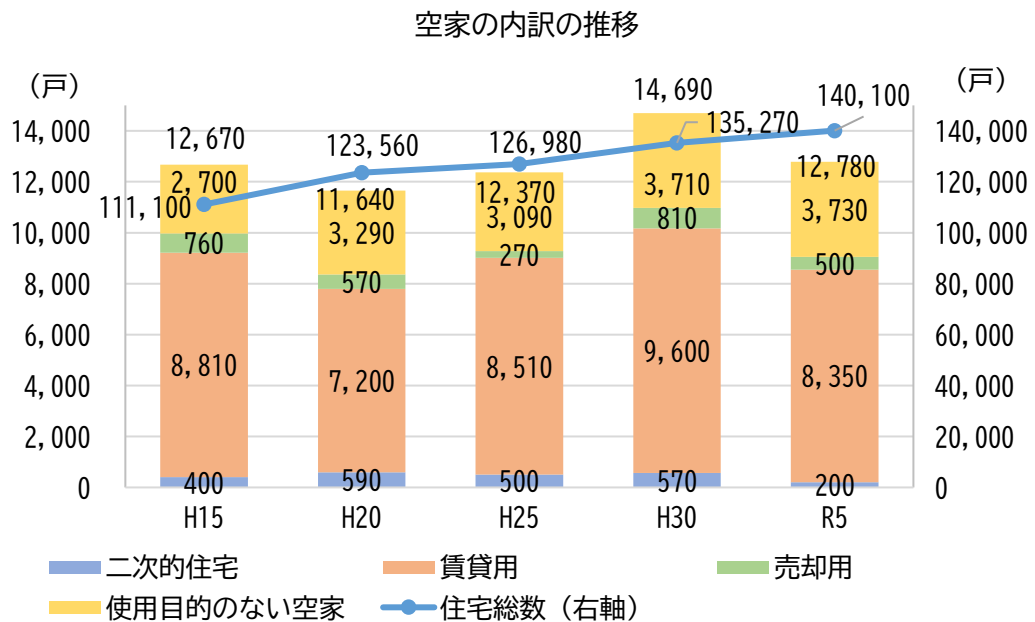


資料：茨木市資料

●空家問題の原因となりやすい使用目的のない空家は増加傾向

[データ解説]

- ・空家の総数は、増減を繰り返しながら横ばい傾向となっていますが、空家問題の原因となりやすい使用目的のない空家は増加傾向となっています。



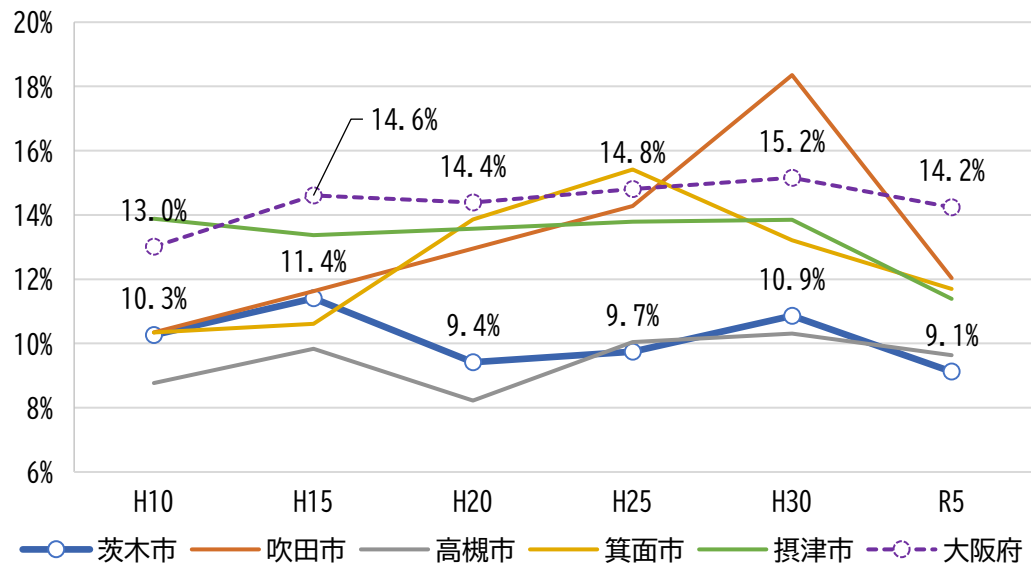
資料：住宅・土地統計調査（各年）

●空家率は10%前後を推移しており、大阪府平均よりも低い

[データ解説]

- ・本市の空家率は10%前後で、増減を繰り返しながら推移しています。
- ・本市の令和5年（2023年）時点の空家率は9.1%となっており、大阪府平均（14.2%）より低くなっています。

空家率の推移

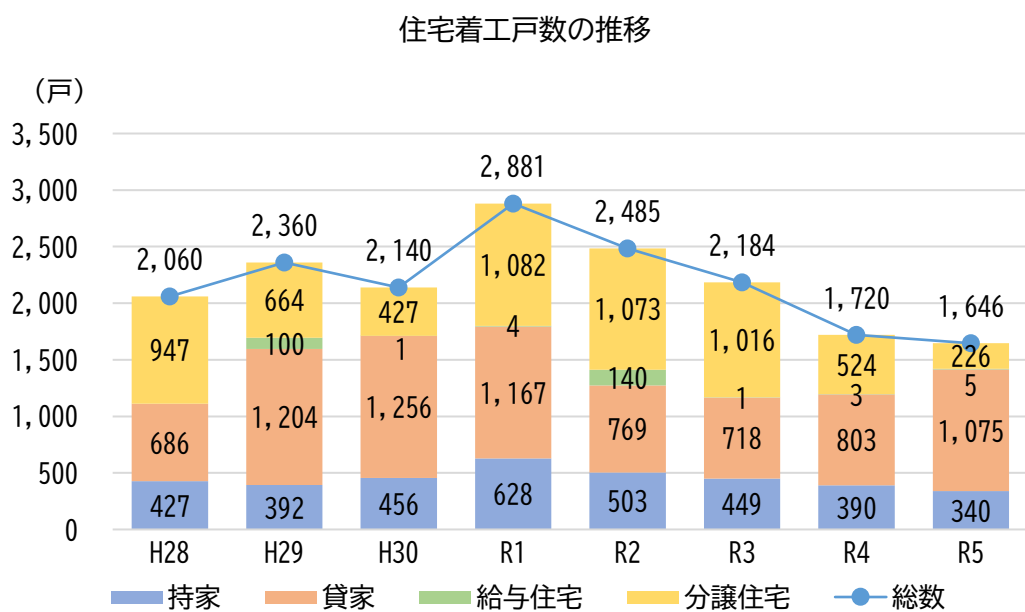


資料：住宅・土地統計調査（各年）

●住宅着工戸数は全体では減少傾向にあるが、貸家は増加傾向

[データ解説]

- ・住宅着工戸数は令和1年（2019年）以降減少傾向となっていますが、貸家は近年増加に転じています。

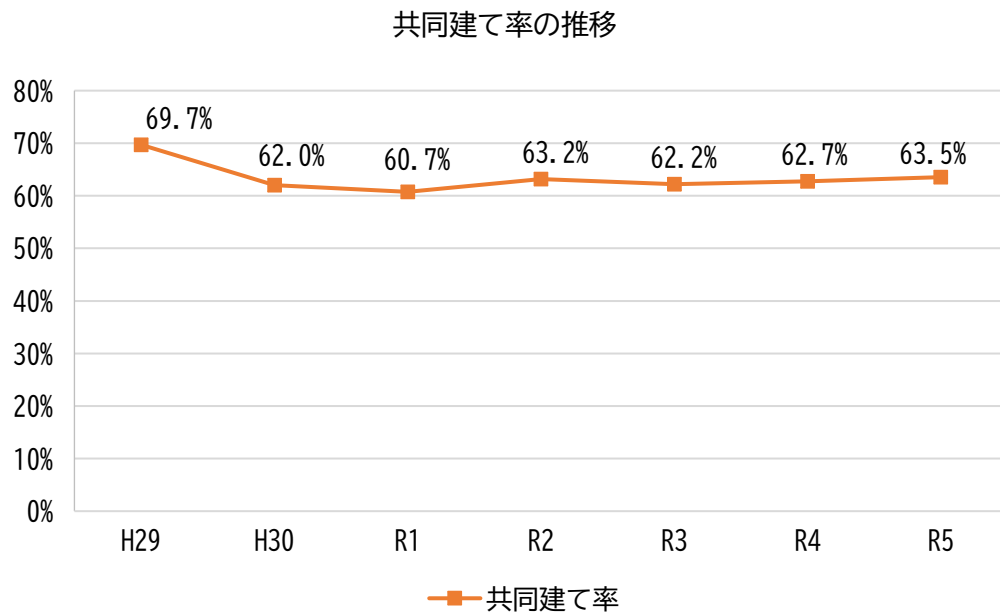


資料：住宅着工統計（各年）

●新設住宅における共同建の割合は約6割程度で、横ばい傾向

[データ解説]

- ・新設住宅における共同建の割合は、横ばいで推移しており、令和5年（2023年）時点で63.5%となっています。



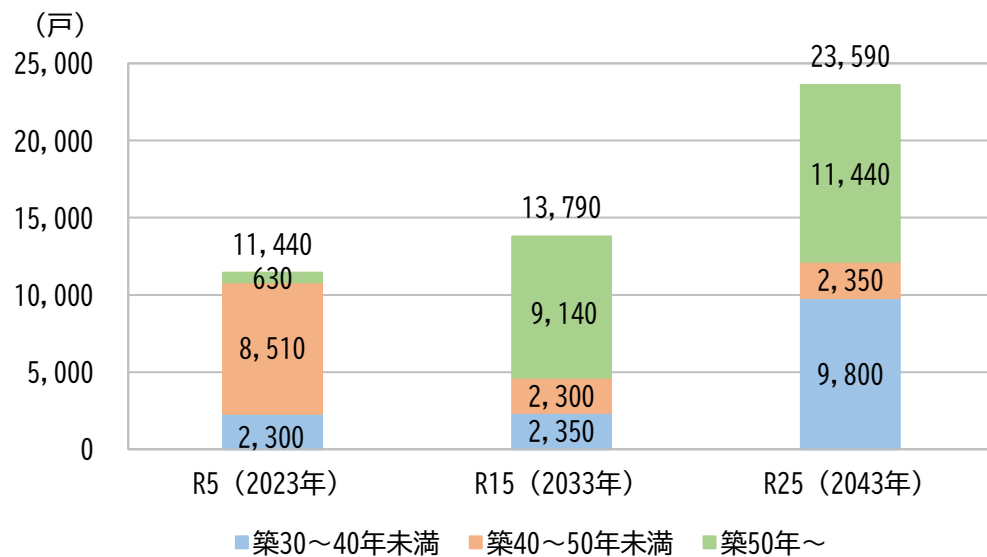
資料：住宅着工統計（各年）

● 今後、高経年マンションが増加する見込み

[データ解説]

- ・ 高経年分譲マンション戸数の将来予測によると、築 40 年超の分譲マンション戸数は、令和 25 年(2043 年)に 13,790 戸となり、令和 5 年(2023 年)時点(9,140 戸)の約 1.5 倍まで増加する予想となっています。

高経年分譲マンション戸数の将来予測



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査より作成

2-2-4 住宅を取り巻くその他の状況

本市における住宅を取り巻くその他の状況として、近年における全国的な社会動向等の変化については以下のとおりです。

●コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速

- ・働き方改革の進展等により、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る中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつあります。
- ・こうした新しい働き方やライフスタイルの変化を踏まえて、二地域居住などの受け皿となる住宅ストックの確保や受け入れ体制づくりが求められています。

●災害の頻発化・激甚化に伴う住まいの安全・安心に対する関心の高まり

- ・この100年で気象災害の頻発化・激甚化が目に見える形で進んできており、地球温暖化の進行に伴って、この傾向が続くことが見込まれています。
- ・こうした中、住まいの安全・安心に対する関心が高まっていることから、住宅分野においても、安全・安心な住まいづくりに向けた取組が求められています。

●持続可能性（サステナビリティ）に対する意識の高まり

- ・気候変動の深刻化に伴う異常気象や自然災害の頻発などの地球環境問題を背景に、持続可能な社会づくりへの対応が重要性を増しています。
- ・また、自治体や企業など様々な主体が取り組むべきとされる世界的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組も、同様に重要性を増しています。
- ・住生活分野は、こういった持続可能な社会づくりとも密接に関係していることから、住宅ストックの省エネルギー性能の向上、住宅ストックの循環利用、長く大切に使うための適正管理に向けた取組を加速させていくことが求められています。

●少子高齢化の進行に伴い、社会の担い手不足が深刻化

- ・本市では、人口増加が継続し、子育て世帯数も横ばいで推移していますが、全国的には本格的な人口減少・少子高齢社会が到来し、子育て世帯数も減少しています。
- ・人口減少社会に備えて、住まいづくりの面からも若い世代の結婚・出産・子育てを支える取組が求められています。

●新技術の活用、DXの進展

- ・ 5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。
- ・ 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契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。

●地域での交流や関わりの減少

- ・ 地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者は比較的地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られます。
- ・ 防災や防犯など、安全・安心な住まいづくりを進める面では、官民や民民の連携の視点が欠かせないことから、地域コミュニティの維持・向上に向けた取組が求められています。

2-2-5 法改正の動向

居住マスタープランの策定以降、近年では、空家等対策、住宅セーフティネット、分譲マンションの管理の適正化に関して、更なる推進に向けた法改正が行われました。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）令和5年（2023年）6月14日交付、令和5年（2023年）12月13日施行

空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年（2023年）12月に施行されました。

■法改正の概要

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

＜状態＞
【良】 **空家の発生** → **活用**
↓
管理不全 → **悪化の防止**
↓
【悪】 **特定空家** → **除却等**

法律の概要

○所有者の責務強化
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- 市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- 所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

②所有者把握の円滑化

- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

窓が割れた管理不全空家

緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

資料：国土交通省

(2) 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等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号）令和6年（2024年）6月5日公布、令和7年（2025年）秋頃施行予定

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者による賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。

一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方もおられます。

このような背景から、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、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（住宅セーフティネット法）が改正されました。

改正法では、以下の3点を柱として、住宅確保要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

■法改正の概要



(3) マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）令和2年（2020年）6月24日公布、令和4年（2022年）4月1日全面施行

高齢年の分譲マンションが増加する中、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高齢年分譲マンションが急増する見込みとなっています。

老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

このような背景から、行政の役割の強化を通じた管理組合による分譲マンションの適正管理の推進と、老朽化等が進み維持修繕等が困難な分譲マンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化の一体的な対応の実現を目指して、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法）が改正されました。

■法改正の概要



2-2-6 実務上の対応状況

居住施策の取組にあたっては、全国的な課題でもあり、日常における身近な問題でもある以下の施策を優先して取り組んできました。

■ 空家対策

- ・ 予防抑制（空家セミナーの開催）
- ・ 適正管理（所有者等への働きかけ、法に基づく措置、財産管理制度の活用等）
- ・ 利活用（空き家バンク制度、空家活用提案事業の実施、空家セミナーの開催）

■ 耐震化の促進

- ・ 補助制度の拡充、セミナー、小学校区単位での戸別訪問や相談会等

■ 住宅セーフティネットの推進

- ・ 住まい探し相談会の開催、居住支援交流会の開催等

■ マンション管理適正化の推進

- ・ 分譲マンションセミナーの開催、分譲マンションの実態把握
- ・ 管理に課題があると考えられる分譲マンションのヒアリング（マンション管理士と連携）

これらの取組をはじめとした居住施策の推進にあたり、住生活全般を意識しすぎると、地域づくり、まちづくりなど大きな視点での施策になり、身近な課題解決から乖離するおそれがあることから、居住施策では住生活の「住（住まい）」に重点を置いてきました。

日常的に、住まいに関する各種問合せや相談は多くなっています（自宅の修理の相談、修理業者紹介、近隣トラブル、外壁塗装などの補助の問合せ、住まい探しの相談など）。そのため、これらの問合せや相談など身近な課題の解決にあたり、建築団体や専門家、国の補助窓口などにつなげるなど、問合せの内容等に応じて情報提供等を行っています。

2-3 国の計画、大阪府の計画

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国や大阪府では「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策等を示しています。

2-3-1 住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年(2021 年) 3 月 19 日改定）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。

計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

■計画の概要

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きている。 ・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	② 「居住者・コミュニティ」の視点	③ 「住宅ストック・産業」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	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	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

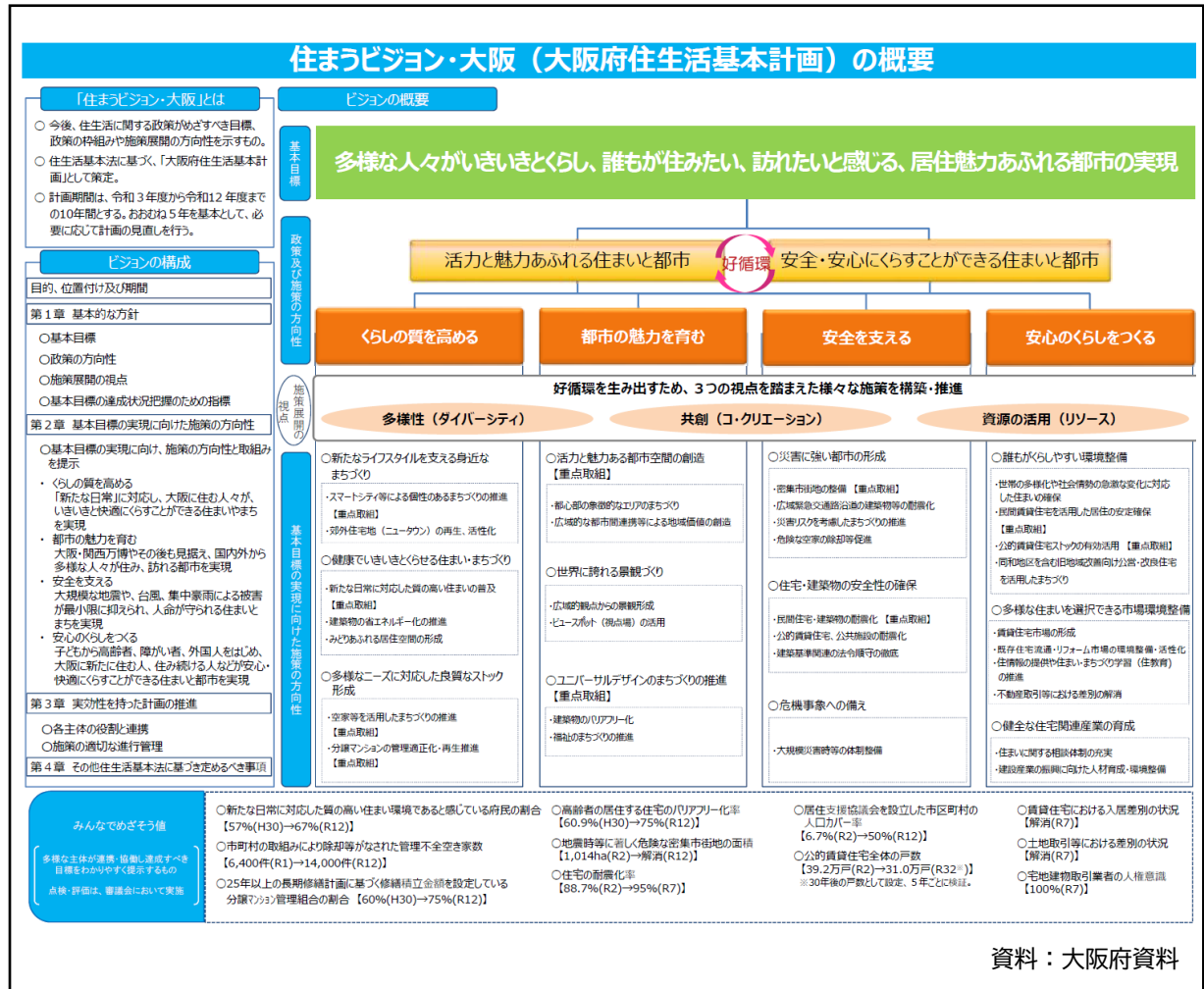
資料：国土交通省

2-3-2 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

（令和3年（2021年）12月策定）

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）は、住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「将来ビジョン・大阪」をはじめとする上位・関連計画と連携・整合を図る計画として策定されています。

■計画の概要



第3章 居住政策の課題

「第2章 現状把握」で整理した内容を踏まえ、第3章では居住政策の課題を整理しました。

3-1 課題の整理

【課題1】 空家対策の強化

■ これまでの取組

- ・ 使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める
- ・ 地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

■ 社会状況

- ・ 空家問題の原因となりやすい使用目的のない空家は増加傾向
- ・ 空家率は10%前後を推移しており、大阪府平均よりも低い

■ 法改正の動向

- ・ 空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年（2023年）12月に施行された。

【課題1】 空家対策の強化

- ・ 今後も空家の増加が見込まれることから、適正管理を促進するとともに、空家になる前からの予防抑制や利活用の促進が必要になっています。

【課題 2】 耐震化の促進



■ これまでの取組

- ・木造住宅の耐震改修による耐震性の向上が図られ、災害時の住宅修理等に関する民間事業者の協力体制が進められており、災害に備えた居住環境の形成につながっている。

■ 社会状況

- ・住宅の耐震化率は、令和 2 年（2020 年）時点で 9 割以上だが、目標値の 95% には達していない。
- ・災害の頻発化・激甚化に伴う住まいの安全・安心に対する関心の高まり

【課題 2】 耐震化の促進

- ・災害の頻発化・激甚化に伴う住まいの安全・安心に対する関心が高まっていることから、木造住宅の耐震化の促進とともに、共同住宅の耐震化に向けた取組が必要になっています。

【課題3】 住宅セーフティネットの強化

■ これまでの取組

- ・単身高齢者など住宅確保要配慮者の増加により、居住支援のニーズが高まることが想定されることから、住宅セーフティネットの構築に向けて関係者間での連携が進められているが、住まい確保などの取組の更なる推進が必要と考えられる。

■ 社会状況

- ・高齢化が加速し、概ね 20 年後には全体の約 3 割が高齢者に
- ・単独世帯は 60 歳以上が増加傾向
- ・高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加
- ・障害者手帳所持者数は、増加傾向
- ・生活保護世帯数は、全体では横ばい、障害者世帯は増加

■ 法改正の動向

- ・誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、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（住宅セーフティネット法）が改正された。

【課題3】 住宅セーフティネットの強化

- ・住宅確保要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、住宅セーフティネット法改正を踏まえ、居住支援法人や協力店、相談支援機関等と連携した居住支援体制の構築が必要になっています。

【課題4】 マンション管理適正化の促進

■ これまでの取組

- ・分譲マンションの管理組合による管理運営は行われているが、管理に課題があると考えられる分譲マンションも存在することから、適正管理に向けた更なる取組が必要と考えられる。

■ 社会状況

- ・今後、居住者の高齢化が進行し、高経年分譲マンションが増加する見込み

■ 法改正の動向

- ・行政の役割の強化を通じた管理組合による分譲マンションの適正管理の推進と、老朽化等が進み維持修繕等が困難な分譲マンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化の一体的な対応の実現を目指して、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替円滑化法）が改正された。

【課題4】 マンション管理適正化の促進

- ・マンション管理適正化法やマンション建替円滑化法の改正を踏まえ、管理不全の兆候のおそれがある分譲マンションへの働きかけや、各分譲マンションの管理運営上の課題解決に向けた支援が必要になっています。

【課題5】 住まいの維持管理の促進

■ これまでの取組

- ・新築住宅については良質な住宅供給が行われ、若年・子育て世帯の転入につながっています。既存住宅については、バリアフリーに対応した改修や必要に応じた維持管理が行われていますが、一部では管理が十分とは言えない家屋も存在しています。

■ 社会状況

- ・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は、持ち家で約5割、借家で約4割
- ・持ち家におけるリフォーム実施件数は増加傾向
- ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅数は増加傾向
- ・太陽光発電機器を設置している住宅は、増加傾向
- ・省エネルギー対策等補助件数は減少傾向にあったが、令和5年度は増加
- ・持続可能性（サステナビリティ）に対する意識の高まり

【課題5】 住まいの維持管理の促進

- ・住まいの適正な維持管理を進めていくために、持続可能な社会づくりの観点からも、バリアフリー化や省エネルギー対策といった住まいの質の向上や必要に応じた適切な修繕等による長く使える住まいづくりにつなげ、日常的に維持管理への関心を高めるための工夫が必要になっています。

3-2 中間見直しの視点

次に、居住政策を取り巻く現状や課題から、本計画の中間見直しに向けた基本的な考え方となる「中間見直しの視点」を示します。

居住政策を取り巻く現状や課題に関する考察（まとめ）

令和2年（2020年）3月の計画策定後、居住施策を実施してきた結果として、一定の成果が現れていることから、今後も現行計画の基本理念や居住施策の方向性を継続していくことが妥当であると言えます。

一方で、空家の増加、自然災害の頻発化・激甚化、高齢化の進展、高経年分譲マンションの増加などの社会課題に対しては、これまでの取組に加えて社会状況の変化を適切に捉えた施策の充実が求められます。また、空家や分譲マンションの管理適正化、住宅セーフティネットについては、直近で法改正が行われており、本市の実情に応じた適切な運用や新制度の導入についての検討が必要となります。

今後は、これまでの取組を基本としつつ、社会状況や法改正に対応していく必要があります。



中間見直しの視点

- 現行計画は継続しつつ、中間見直しとして重点施策をとりまとめ、現行計画と中間見直しを一体のものとします。
- 中間見直しとして、空家の増加、自然災害の頻発化・激甚化、高齢化の進展、高経年分譲マンションの増加などの社会課題に対する重点施策を位置づけることによって、より効果的な居住施策の展開を目指します。

第4章 中間見直しの基本方針

「第3章 居住政策の課題」を踏まえ、中間見直しに向けた基本的な考え方として「中間見直しの基本方針」を定めました。

●これまでの基本理念や施策の方向性の継続を基本とします

- ・今回の中間見直しでは、基本理念や居住施策のテーマ、方向性を継続していくことを基本とします。

●重点的に取り組む施策を中心に、見直しを行います

- ・施策についても継続を基本としますが、社会状況や法改正等を踏まえ、重点的に取り組む必要がある5つの施策（空家対策、耐震化促進、住宅セーフティネット、マンション管理適正化、住まいの維持管理）の見直しを行います。

●多様な主体と連携した効率的、効果的な居住施策を行います

- ・住まいに関する問合せや取組は多岐にわたり、身近な課題の解決に向けた対応が求められていることから、施策の見直しに向けては、「当事者への意識啓発や働きかけ」「多様な主体の連携強化」「支援や情報発信の体制充実」といった視点を意識し、本市の実情を踏まえた内容に見直していきます。

第5章 重点施策

中間見直しの基本方針を踏まえ、今後の5年間で重点的に取り組む施策や考え方を5つの重点施策として設定します。

居住政策の課題を踏まえ、良好な住まいを維持していくためには、身近な住まいの課題解決が重要であることから、居住施策のテーマのうち、「テーマ1：住み続けられる・安心して住める」を中心とした重点施策を示しています。

5-1 重点1 空家対策

空家が増加し、適切な管理が行われていない空家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことを抑制するため、本市では、近隣住民等から「庭木が越境して困っている」「瓦がおちてきそう」などの管理不全の空家についての通報や相談を受けた際の適正管理の働きかけを中心に、空家になる前からの維持管理に関するセミナーの開催や、空き家バンクの運用により空家の利活用につなげるなど、空家を解消するため様々な取組を総合的に実施してきました。住宅・土地統計調査における令和5年度の空家率は9.1%で、平成30年度（2018年度）の10.9%から減少していますが、今後も高齢化の進行により空家の増加が予想されますので、予防抑制、適正管理、利活用について更なる取組を推進する必要があります。

（関連する居住マスタープランの施策）

施策 1-1-3 空家化の予防や空家の適正な管理等

施策 2-1-2 良好な居住環境の形成に向けた空家の適正管理の推進

重点1-1 予防抑制

空家になって間もない段階で庭木の繁茂などで困っているとの通報等を受けることが増えており、今後こういったケースの増加が予想されます。単身高齢者や高齢夫婦のみが居住する住宅は将来空家になる可能性が高く、所有者への意識啓発や発生抑制につながる相談先等の情報提供、相談支援機関や関係部局と連携した所有者への働きかけなど、空家になる前からの予防抑制を意識した取組を強化します。

重点1-2 適正管理

空家所有者への適正管理を求める通知などの働きかけを行っても、全く何の対応も見られないケースや所有者の意向が把握できないケースも存在します。空家は個人の所有物であり、空家所有者が自主的に管理を行うよう、粘り強い働きかけや市が連携する関係団体の紹介などを行うとともに、通報者等と空家所有者が直接連絡が取れるように調整したり、関係部局と連携した働きかけによる取組を行います。

重点1-3 利活用

空家の有効活用により、地域の課題解消やまちづくりにもつなげることもできますが、活用に当たっては、改修工事をはじめ、関係法令への適合など様々な調整が求められます。

そのため、空家所有者からの利活用の相談に応じて適切なコーディネートを行うとともに、自由度が高く幅広い調整を行う民間事業者との連携を強化するほか、空き家バンクの有効活用等により、空家所有者や利活用希望者のニーズに応じたきめ細やかな支援を行います。

5-2 重点2 耐震化促進

本市では、災害の頻発化・激甚化に対応するための総合的な対策として、立地適正化計画において洪水、内水、土砂災害のリスクを踏まえた居住誘導区域を設定し、防災まちづくりに取り組んでいます。

また、わが国は世界有数の地震国であり、これまで多くの地震によって多大な被害を受けていることから、大規模地震に対する備えは喫緊の課題であり、本市では、木造住宅をはじめとした耐震化の促進に向けた取組を行ってきました。令和2年（2020年）推計による住宅の耐震化率は92.7%ですが、木造戸建住宅は89.0%と低く、令和6年（2024年）1月には最大震度7の能登半島地震が発生し、また、8月には日向灘を震源とする地震の発生に伴い、南海トラフ地震臨時情報が発表されるなど、いつ、どこで大規模地震が発生するかわからない状況となっていますので、引き続き耐震化の促進に向けて取り組む必要があります。

（関連する居住マスタープランの施策）

施策1-1-2 良質な住宅ストックの形成

施策3-1-1 災害に備えた住まいの強化やリスク意識の醸成

重点2-1 木造住宅の耐震化の促進

木造住宅の耐震化に向けて、本市では耐震診断、耐震設計・改修、除却の補助制度を設けるとともに、代理受領制度の導入、診断補助額や改修補助額の増額を行っています。また、民間事業者と連携し、小学校区単位で補助制度の案内を各戸配布した上で戸別訪問する「まちまるごと耐震化支援事業」などを行っています。引き続き、自治会単位での説明会など、多くの方に耐震化に向けて取り組んでいただけるよう支援を行います。

重点2-2 分譲マンションの耐震化の促進

分譲マンションは区分所有者間の合意形成や改修費用等の課題が大きく、市の補助制度により分譲マンションの耐震改修が実施された事例はありません。各々の区分所有者が耐震化に目を向け、管理組合による耐震化の検討を行うきっかけづくりとして、大阪府や近隣市と連携した分譲マンション耐震化フォーラムの開催、管理組合への専門家派遣など、耐震化の促進につなげるための支援を行います。

5-3 重点3 住宅セーフティネット

高齢者や障害者など住宅の確保に配慮を要する人への支援の体制づくりのため、本市では相談支援機関（地区保健福祉センター・いきいきネット相談支援センター（コミュニティソーシャルワーカー（CSW））・障害者相談支援センター・地域包括支援センター・くらしサポートセンター あすてっぷ茨木（生活困窮者自立相談支援機関））と大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度における協力店との交流会を開催し、住宅確保要配慮者の円滑な入居支援に向けた情報交換の場を提供してきました。また、協力店の案内や、大阪府や協力店と連携した住まい探し相談会の開催など、住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けた情報提供を行ってきました。

住宅確保要配慮者は、住まい以外の複数の課題を抱えていることが多く、それらの課題が居住の不安定さにつながっています。生活の安定を図るための総合的な支援が行えるよう、福祉部局と連携した居住支援の取組を強化するとともに、住宅部局、福祉部局、居住支援団体等の居住支援にまつわる関係各所が連携する体制づくりを進めていきます。

（関連する居住マスタープランの施策）

施策 1-5-1 居住の安定を確保するための住宅セーフティネットの構築

施策 1-5-2 居住の安定に関する情報の周知

重点3-1 住まいの相談体制の充実

これまでから住宅部局や福祉部局で住宅確保要配慮者からの相談に応じ、協力店や相談支援機関等と連携して居住支援に取り組んでいます。引き続き、円滑な入居に向けた支援を行えるよう、福祉部局と情報を共有して更なる住まいの相談体制の充実を図ります。

また、総合的な支援を必要としている住宅確保要配慮者からの相談には、福祉部局と連携した包括的な居住支援に取り組み、居住の安定の確保に向けて取り組みます。

重点3-2 居住支援協議会の設立に向けた検討

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、住宅部局と福祉部局、居住支援団体等がそれぞれの役割を担い、連携して住宅確保要配慮者を支援する体制構築が必要です。相談支援機関と協力店をつなげる交流会の開催など、不動産と福祉が連携する仕組みづくりを行ってきましたが、住宅セーフティネット法の改正により居住支援協議会の設置が努力義務化されたことから、市の実情に合わせた居住支援協議会の設立の検討を行います。

重点3-3 居住支援の担い手の更なる確保

住宅確保要配慮者の希望する住まいの形態や抱えている課題は多岐にわたり、多様な不動産団体や社会福祉法人等の支援が必要となります。また、入居前、入居中、退居に至るまで切れ目のない支援を長期間にかけて行うためには多くの支援の手が必要です。市内における居住支援法人や協力店などの居住支援の担い手は依然として不足しており、引き続き新たな担い手を検討します。

5-4 重点4 マンション管理適正化

本市では、管理組合による主体的な適正管理に向けて、分譲マンションセミナーや分譲マンション管理相談会の開催、管理に課題があると考えられる分譲マンションに対する働きかけなどの取組を行ってきました。分譲マンションは空家の管理不全とは異なり、一見しても外観上からは管理運営上の課題は見えにくくなっていますが、築年数によらず分譲マンションごとに人の問題や建物の問題など管理運営上の様々な課題が少なからず存在していると考えられ、また、ある時に急に課題が発生する可能性も考えられます。特に、高経年マンションでは、理事長が固定化され、管理組合が十分に機能していない、計画的な修繕は行われておらず、地震による被害があったときなど気づいたときにしか修繕しないといった対応も見受けられます。

現在も分譲マンションは増加し、あわせて高経年の分譲マンションは更なる増加が見込まれますので、各分譲マンション固有の課題の解消につながる支援に向けて取り組みます。

また、どの分譲マンションも、いつかは寿命を迎えますので、早い段階から向き合い、どのように対応するのかをあらかじめ検討するためのきっかけづくりを行います。

(関連する居住マスタープランの施策)

施策 1-2-1 分譲マンション管理の適正化の推進

施策 1-2-2 分譲マンションの適正な維持・修繕の推進

重点4-1 管理組合による主体的な課題解決に向けた支援

管理組合による管理運営において、長期修繕計画、修繕積立金、管理規約などを定期的に見直す場合は、対応に苦慮する場面も考えられることから、分譲マンション管理相談会での相談のほか、マンション管理士等の専門家の派遣により、適切な助言のもとで管理組合が主体的に課題解決を図るための支援を行います。

重点4-2 管理に課題のある分譲マンションの管理運営の改善

本市では、マンション管理士とともに管理に課題があると考えられる分譲マンションに対して管理状況のヒアリングを行い、具体の改善に向けた働きかけを行っています。一方で、管理組合による真に自立した安定的な管理運営を行うためには、管理規約の大幅な改正や修繕積立金の増額など様々な改善が必要で、区分所有者の理解を得るためにも相当の期間を要することから、優先順位を付けながら着実な改善につながるよう支援を行います。

重点4-3 分譲マンションの寿命を考えるきっかけづくり

本市の分譲マンションでは、これまで建替えや除却の実績はなく、現在も築年数が経過している状況にあります。分譲マンションはいつかは建物の寿命を迎えますので、いつ建替えするのか、あるいは除却して売却するのか、そのための積立てをどうするか等の検討が必要と言えます。そこで、今後は「マンションの終活等を考える」ためのワークショップを行うなど、建物の寿命を考え、その後の取組方法を考えるためのきっかけづくりを行います。

5-5 重点5 住まいの維持管理

屋根や外壁の補修、内装の改修などの住宅の修理をはじめ、手すりの設置や段差解消などのバリアフリー化、二重窓の設置や断熱改修などの省エネ化、耐震性能を高めるための耐震改修など、住まいの維持管理はあらゆる居住施策の基本となっており、維持管理が適切であれば住まいの快適性が向上するとともに、住まいにまつわる様々な問題の解消につながります。例えば、維持管理を適切に行うことで空家問題の発生を抑制し、また、マンションの管理不全の抑制も図られ、良好な居住環境の形成にもつながると言えます。

これらの効果は住宅の所有者が主体的に取り組む結果として現れるものであることから、少しでも多くの方が日頃から住まいの維持管理に目を向けていただくためのきっかけづくりを行います。

(関連する居住マスタープランの施策)

- 施策 1-1-1 住まいの維持管理についての意識の向上と日常の維持管理の促進
- 施策 1-1-2 良質な住宅ストックの形成
- 施策 1-1-3 空家化の予防や空家の適正な管理等
- 施策 1-2-1 分譲マンション管理の適正化の推進
- 施策 1-2-2 分譲マンションの適正な維持・修繕の推進
- 施策 1-3-2 民間賃貸住宅の維持管理の促進によるストックの確保
- 施策 1-4-1 住宅リフォーム等に関する支援
- 施策 1-4-2 住宅リフォームの実施に向けた情報提供等
- 施策 1-6-2 高齢者や障害者にやさしい住まいづくりの促進
- 施策 2-2-1 住宅・住宅地における脱炭素化の推進
- 施策 3-2-2 日常の修理や点検による住宅関連事業者との連携

重点5-1 住まいに関する助成制度等の情報提供

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化を支援する国の補助事業について、問い合わせに応じて制度の紹介を行います。あわせて、蓄電池を設置することにより災害時の停電の際でも電気の使用が可能であるなど、省エネ化を行うメリット等についての情報提供を行います。

また、本市は北大阪信用金庫及び住宅金融支援機構と連携協定を締結し、本市の補助制度と協調した金融支援を行っており、引き続き協定に基づく制度の周知をはじめ、維持管理やリフォーム、リバースモーゲージなど融資に関する制度についての情報提供を行います。

重点5-2 住宅の修理など維持管理に関する団体の紹介

本市では、日常的に「住宅の修理をしたいので業者を紹介してほしい」などの相談があり、これまでから修理の内容に応じて協定を締結している建築団体等の紹介を行っています。維持管理については単なる修理のみならず、リフォームや点検など内容の幅が多岐に

わたることから、問合せの内容に応じた対応を行うことができるよう、引き続き各種団体と連携していきます。

重点５－３ 維持管理への関心を高めるための工夫

住まいの維持管理には費用が伴い、また、修理の手配等の手間がかかることから、緊急性が高くない場合は修理等に目が向かず、気づいたときに大幅な修繕等が必要となる場合があります。日頃から住まいの維持管理に関心をもち、定期的な点検や修繕等を行うことで、住まいの快適性の向上につながり、結果的に費用面も軽減されることも考えられます。また、住宅履歴情報を作成しておくことで、適切な維持管理につながり、中古住宅の流通にも資すると言えます。そのため、住まいの維持管理の知識や重要性等についての認識の普及について検討します。