

## ○ アンケート結果について

### 1. 調査結果の概要

#### (1) 市民アンケート

##### 目的

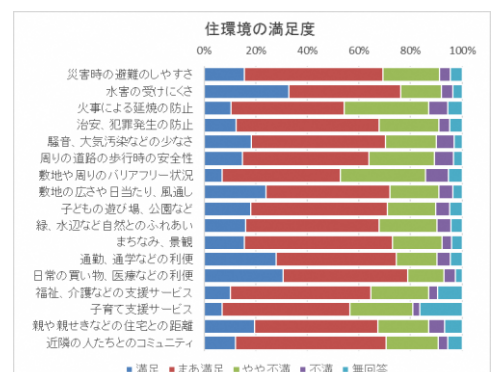
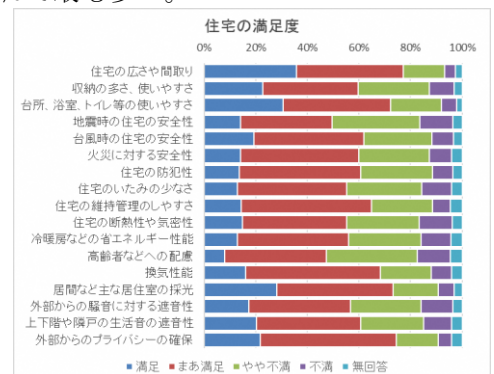
- ・市民の住宅・住環境に対する関心の方向やニーズの大きさ、期待する住宅・住環境施策、市民の住まい・暮らしに係る実情を把握し、施策の方向性を検討するための基礎資料とする。

##### 方法

- 方法：郵送による配布回収（自記法）
- 対象：20歳以上の茨木市民 3,000人
- 期間：平成29年12月1日（金）～22日（金）
- 回収：1,107（回収率 37.0%※） ※：郵送不着 8通を除く 2,992に対する割合

##### 調査まとめ

- ・65歳以上の高齢者のいる世帯の6.7%が高度なバリアフリー化のされた住宅に居住している。
- ・市内住宅所有者の50.3%が「リフォームしたことがある」。経験者の51.9%が「ほぼ思いどおり」にでき、不満があった人は「知識の不足・業者任せにした」などを原因にあげている。
- ・耐震診断をしていない、耐震性はわからない等の人の地震への備えに対する「不安」と「少し不安」の合計は、62.5%。
- ・子育てしやすい住宅は「家族がふれあえる空間、部屋がある」が50.0%で最も多く、住環境では「学校、地域の教育環境が良い」が64.2%で最も多い。
- ・高齢期を安心して暮らすための条件は「医療や介護サービスなどが受けやすい」が66.6%で最も多い。
- ・親世帯と子世帯の暮らし方は「歩いて行ける程度の離れた場所で暮らす」が40.7%、そのメリットは「安否がすぐに確認できて安心」が73.6%でそれぞれ最も多い。
- ・住宅・住環境で重視する条件は、「買物の利便性」と「治安」が他の条件に比べて突出して多い。
- ・住宅・住環境に対する総合評価は「満足」と「まあ満足」の合計は80%を超えている。
- ・満足度が低いのは、住宅では「高齢者などへの配慮」、「地震時の住宅の安全性」。住環境では、「敷地や周りのバリアフリー」、「火事による延焼」。
- ・茨木市に必要な取り組みは、住宅分野では「高齢者や障害者に配慮した住宅への支援」、住環境分野では「街灯や防犯カメラ等の防犯対策」が最も多い。



## (2) 市外居住者アンケート

### 目的

- ・茨木市外居住者の茨木市に対する住宅地としてのイメージのほか、住み替えや住まいの条件など、居住需要に関する意識を把握し、茨木市の居住施策に関する課題等を検討するための基礎資料とする。

### 方法

○方法：インターネット調査

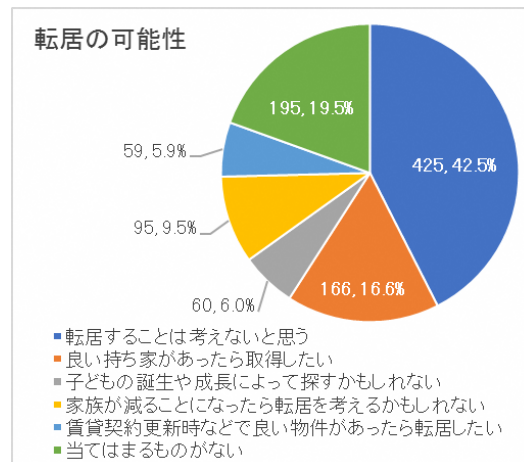
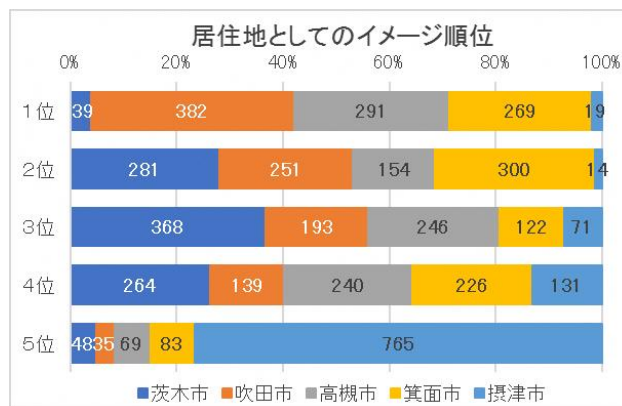
○対象：茨木市隣接4市（吹田市、高槻市、箕面市、摂津市）在住のモニター1,000人  
各市の国勢調査による人口規模・年齢構成に応じて回答者数を設定

	吹田市	高槻市	箕面市	摂津市	計
20歳代	32	27	14	7	80
30歳代	94	82	28	26	230
40歳代	116	106	36	30	288
50歳代	84	72	26	17	199
60歳代	77	82	30	14	203
合計	403	369	134	94	1,000

○期間：平成29年12月1日（金）～5日（火）

### 調査まとめ

- ・茨木市の居住地としてのイメージは3位が最多。
- ・茨木市が現住地より優れている点（強み）は、「大都市への交通利便性」が突出し、「買物の利便性」が続いている。
- ・劣っている点（弱み）は、「わからない」が最も多く、「治安」、「市内の移動条件」が続いている。
- ・「転居することは考えない」が42.5%で最も多く、「あてはまるものがない」「良い持ち家があったら取得したい」が続いている。
- ・住まいの条件として重要なものは、「治安」と「大都市への交通利便性」、「買い物利便性」が多くなっている。



### (3) 賃貸事業者アンケート

#### 目的

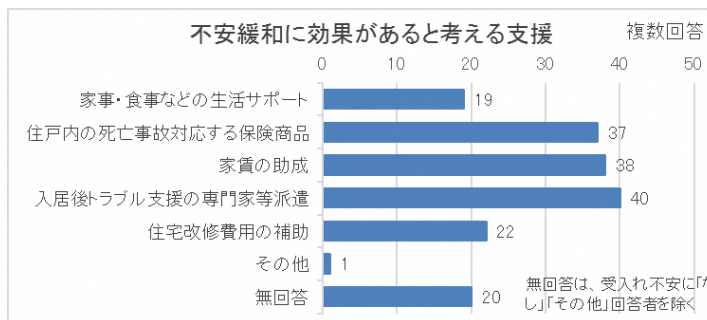
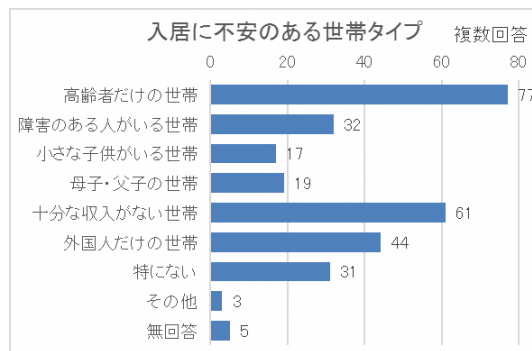
- ・賃貸住宅の基礎的性能（概要）や事業形態等の傾向を把握するとともに、住宅確保要配慮者の受け入れ可能性、条件等に関する意向等、賃貸住宅経営者等の考え方に応じた対策等を検討するための基礎資料とする。

#### 方法

- 方法：郵送による配布回収（自記法）
- 対象：茨木市内に賃貸住宅を所有する者・法人 300 人（市内 214、市外 86）
- 期間：平成 29 年 12 月 1 日（金）～22 日（金）
- 回収：130（回収率 43.5%※） ※：郵送不着 1 通を除く 299 に対する割合

#### 調査まとめ

- ・高齢者のための設備が「ある」は 27.7%で、うち「段差解消と車いす通行可能な廊下幅」を確保しているものが 63.9%で最も多い。
- ・賃貸事業における悩みは「家賃の値上げ」が最も多く、「住宅等の老朽化・陳腐化」、「賃貸住宅需要の減少」、「空家の多さ・増加」が続いている。
- ・「大阪あんぜん・あんしん賃貸検索システム」、「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」を知っている事業者はごく少数。
- ・利用経験のあるサービスは「家賃債務保証」が最も多い。
- ・入居に不安のある世帯は「高齢者だけの世帯」が 77 で最も多く、「十分な収入がない世帯」が 61、「外国人だけの世帯」が 44 で続いている。
- ・住宅確保要配慮者の入居に「不安なし」の回答は、専業において最も割合が高い。
- ・高齢者のみ世帯の受け入れ条件は、「病気・事故の場合の身元引受者がいる」が 44 で最も多く、「連帯保証人がいる」が 42、「自立した生活が可能」が 39 で続いている。
- ・不安緩和に効果的と考えられる支援策は、「入居後トラブル支援の専門家派遣」が 40 で最も多く、「家賃の助成」が 38、「住戸内事故に対する保険商品」が 37 で続いている。
- ・今後の賃貸住宅事業は、「現状維持できる程度の必要最低限の改修等の投資や入居者募集を行う」が 53.8%で最も多い。
- ・空き住戸の活用に関し、「住宅確保要配慮者を受け入れる」ことについて「してみたい」に 2、「興味がある」に 10 の回答があった。

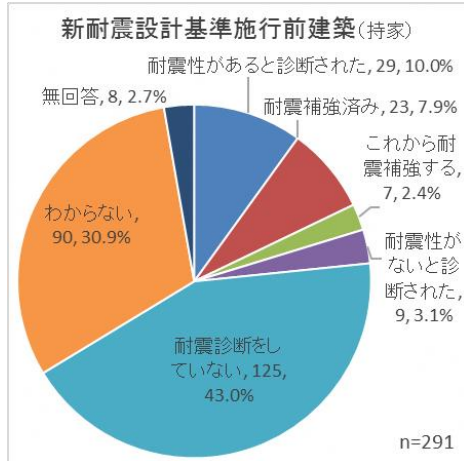


## 2. 調査結果の分析・考察

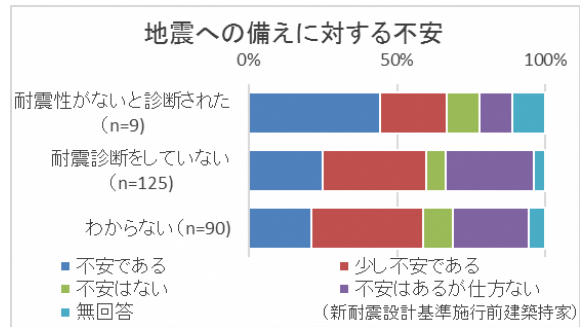
### (1) 市民アンケート

#### ア) 住宅の耐震化関係

- 旧耐震基準に建築された住宅の持家の耐震化の状況を見ると、「耐震診断をしていない」が43.0%で最も多く、「わからない」が30.9%で続いている。



- 耐震性がないと診断された住宅では不安度も高い



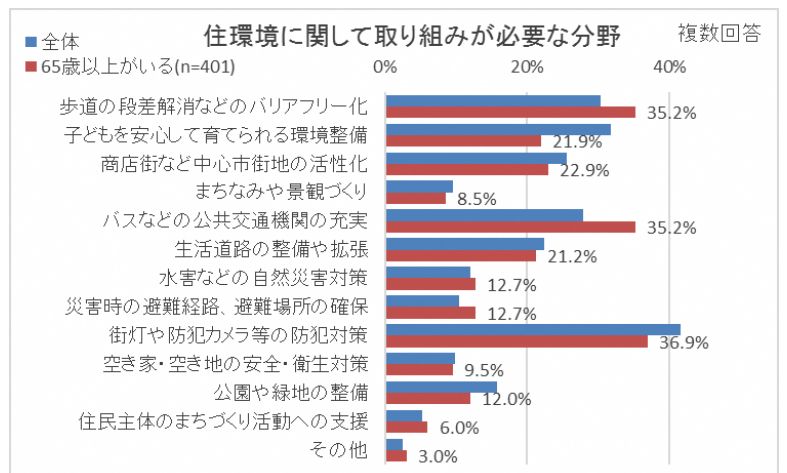
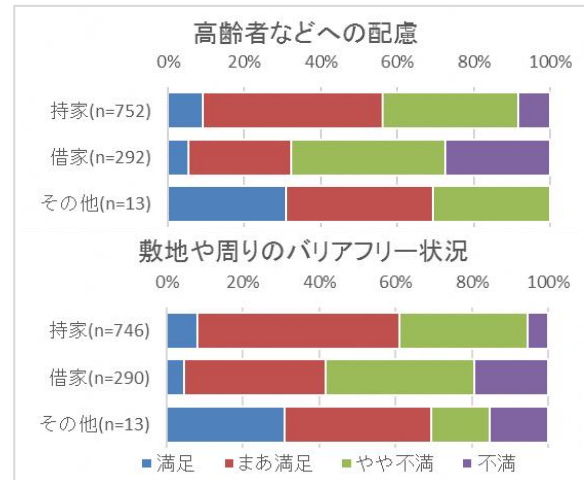
- 地震時の住宅の安全性に対する満足度は、築年数が大きいほど小さくなる。

#### イ) 高齢化対応関係

- 「2箇所以上の手すり」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な廊下幅」を備えている高度なバリアフリー住宅について、借家では「公営・UR住宅」に集中している。賃貸住宅のストック比からみて、民間賃貸における対応は遅れていると考えられる。

- 満足度評価で住宅の「高齢者などへの配慮」、住環境の「敷地や周りのバリアフリー状況」は、いずれも借家の満足度は持家に比べて低い。

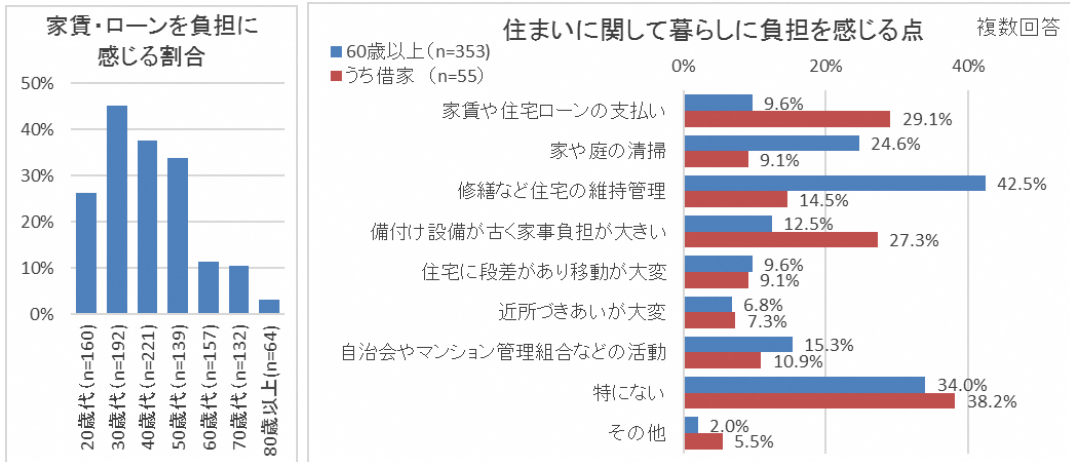
- 65歳以上がいる世帯では、茨木市が取り組むべき施策について、住宅分野では「高齢者や障害者に配慮した住宅への支援」は大きく増加し、住環境分野では「歩道の段差解消などのバリアフリー化」と「バスなどの公共交通機関の充実」が増加している。



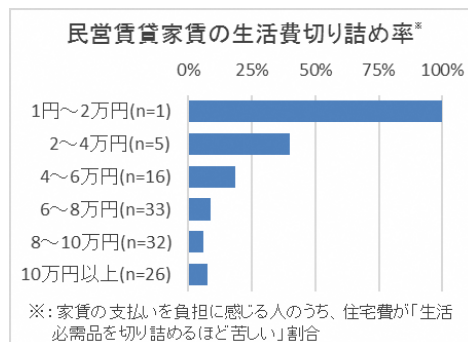
## ウ) 住宅確保要配慮者関係

### 【家計と暮らし関係】

- ・持家が多い茨木市では、高齢層の住居費負担は減少するなかで、60歳以上の世帯では、借家で家賃等に負担感を持つ人は持ち家の3倍存在している。



- ・公営・UR住宅と社宅を除く賃貸住宅（民営賃貸）に居住し、「家賃の支払いに負担を感じる」人のうち、「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」人の家賃分布をみると、家賃が安い住宅で経済的困窮度が高くなっている。



### 【賃貸住宅の確保】

- ・茨木市内で賃貸住宅転居時に、収入・小さな子がいる・障害などを理由に「入居拒否」を経験したという回答には、公営住宅の入居資格条件など制度的限界によるものや入居後に退去を余儀なくされたものも含まれている可能性がある。



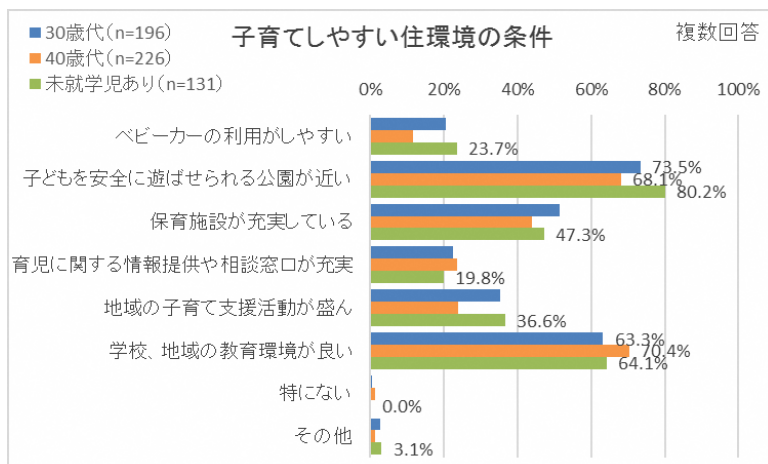
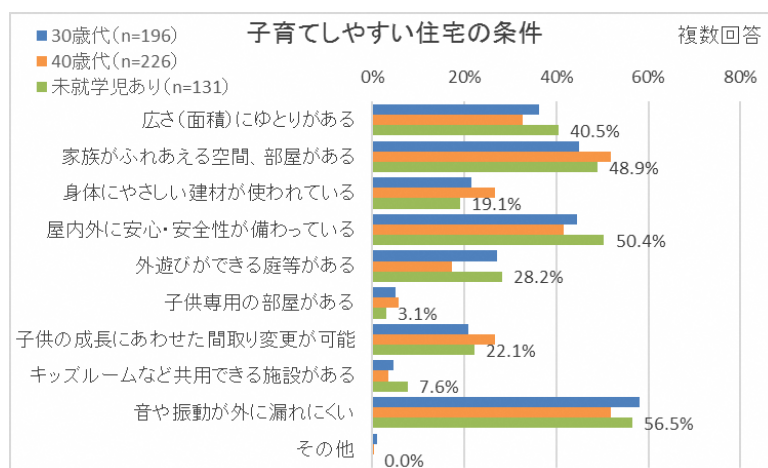
## エ) 住宅ニーズ、住宅・住環境評価関係

### 【環境に配慮した住まい】

- ・住宅の環境への配慮は「難しい、わからない」など知識が十分でない可能性も考慮する必要がある。

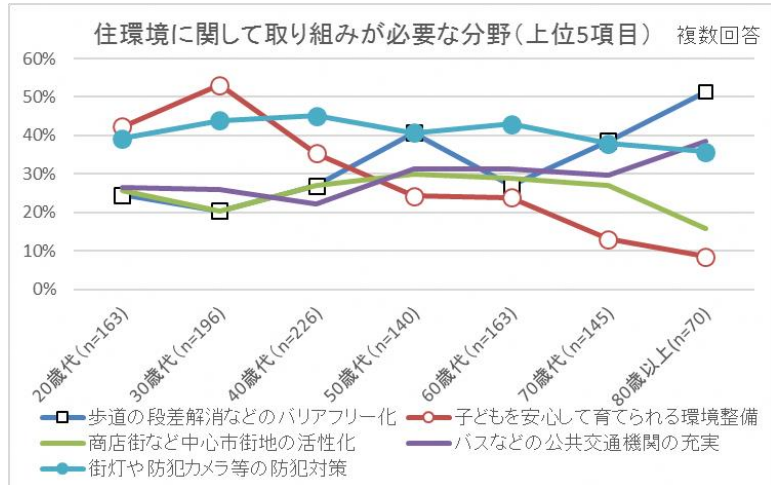
### 【子育て関係】

- ・子育て世帯では、同居・近居は、「家事・育児などの負担軽減」や「親・子の交流等が密になる」こともメリットと考えている。
- ・住宅・住環境で重視する条件として「子育て環境」をあげる割合は、30歳代では全体の約2倍、未就学児のいる世帯では3倍に増加する。
- ・住宅の条件では、「屋外に安心・安全性が備わっている」は全体から5%増加し、「音や振動が外に漏れにくい」は11%増加するなど、屋外環境の充実に対するニーズが大きいと考えられる。
- ・子育てしやすい住環境の条件として、未就学児がいる世帯等が「子どもを安全に遊ばせられる公園が近い」をあげる割合は、全体から最大17%増加している。



### オ) 住環境に係る茨木市に必要な取り組み関係

- ・子育て関係とバリアフリー関係は、年齢階層と深い係わりがあるのに対し、防犯対策は年齢階層に関わらず、高い割合を示している。
- ・「バスなどの公共交通機関の充実」「生活道路の整備や拡幅」は身近な生活インフラであり、バスや自動車等による移動を必要とする人にとって、大きな課題になっている可能性がある。



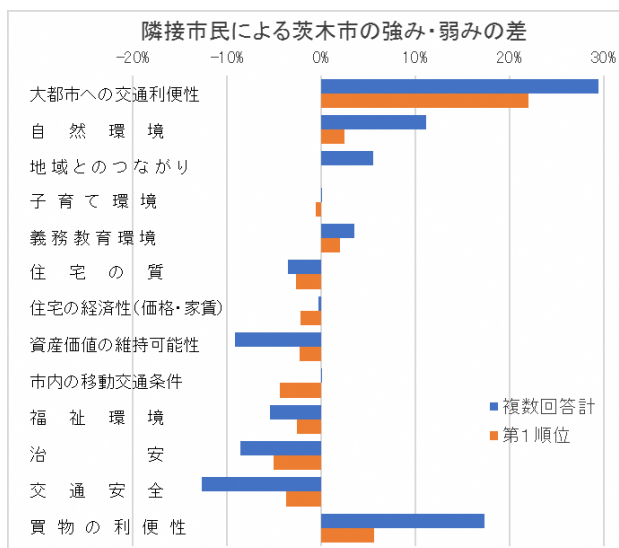
### カ) ストック・産業面からみた住宅

- ・市内に住宅を所有する人は、日常点検や維持修繕の方法を知ることができたら「できる限り自分で行う」「簡易なものであれば自分で行う」「費用がかかっても専門業者に依頼する」の合計は 83.4%で、日常点検・維持管理をしようとする人が大半を占めている。
- ・市内に住宅を所有する人がリフォームをした割合は 50.3%、「リフォーム中又は計画がある」が 5.5%である。
- ・市内で注文住宅を建てた人で、「市内の建築設計事務所」「市内の工務店」「地域の大手・工務店」への相談数(延べ数)は、「大手の住宅会社」への相談数を上回っており、茨木市では地域の住宅関連事業者との係わりも一定あると考えられる。
- ・リフォーム経験者は「専門知識の不足」「業者任せにしたこと」などを反省点としてあげている。
- ・高齢化対応のための改善を含め、住宅を永く使い続けることも地域の住宅産業とつながるものであり、住宅の修繕・リフォームに地域事業者が協働し、良質な住宅ストックを形成していくことが望まれる。

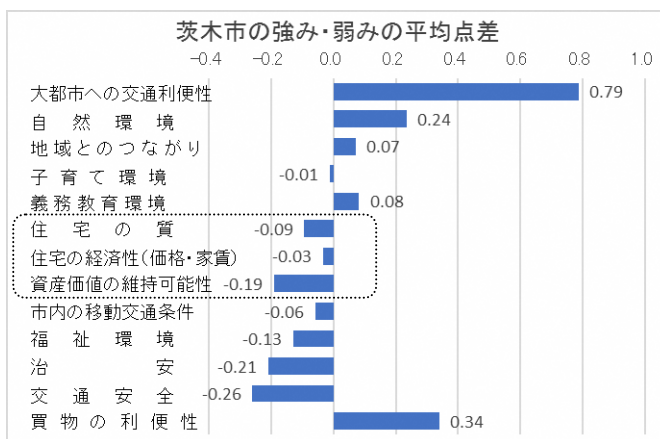
## (2) 市外居住者アンケート

### ア) 茨木市の強み・弱みについて

- ・「大都市への交通利便性」は、複数回答総数のほか、選定第 1 順位との差も小さく、大きな「強み」として位置づけられる。
- ・「住宅の質」と「治安」は、割合は小さいものの「弱み」の大きな要素に位置づけられる。
- ・都市別では項目によって様々なパターンを示すのに対し、年齢別では年齢の増加と強み・弱み差は、関係性が認められる。



- ・それぞれの選択順位に重みをつけ、その平均点差をみると、「大都市への交通利便性」「買物の利便性」「自然環境」のほか、「地域とのつながり」「義務教育環境」がプラススコアを示す。
- ・マイナススコアは、「交通安全」「治安」「資産価値の維持可能性」で大きく、「住宅の質」など住宅本体に関する 3 項目はいずれもマイナスを示している。



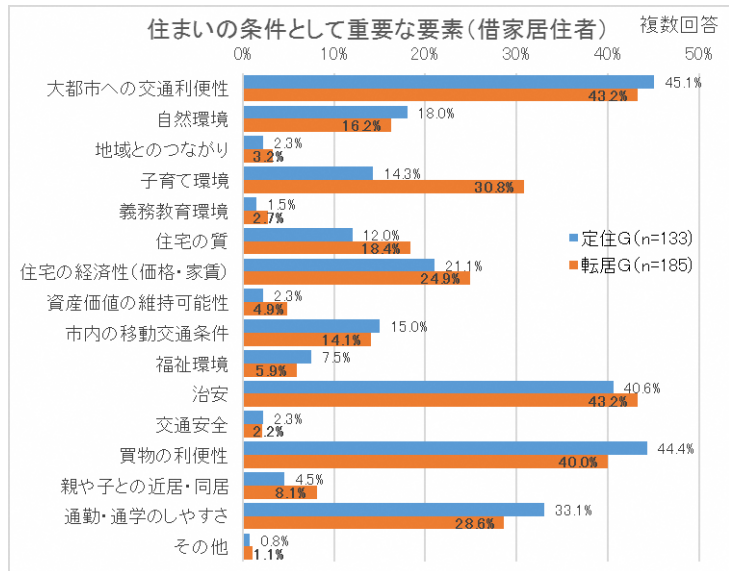
### イ) 住み替えについて

- ・「当てはまるものがない」が 2 番目に多くなっており、「転居する」要因が選択肢以外にあることだけでなく、差し迫った課題等はなく「転居することは考えていないが、住み続けたい強い気持ちまではない」など、多様な状況があると考えられる。
- ・茨木市に移住する可能性もある層として考えていく場合には、転居のきっかけと条件などに関する調査、分析が必要である。

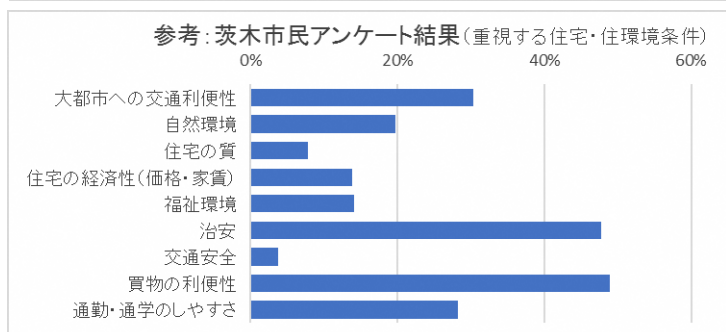
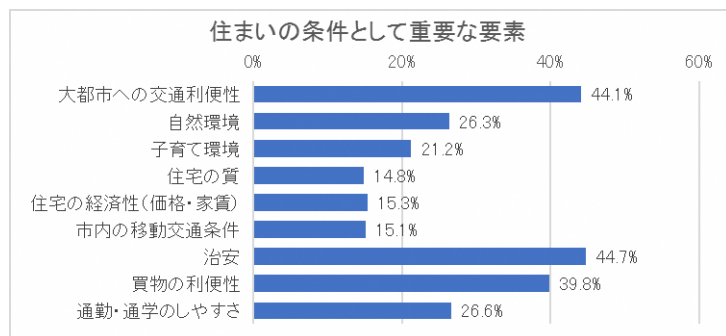


ウ) 住まいの条件について

- ・在居住地での定住の可能性が高いグループ（定住G）で「大都市への交通利便性」をあげる割合が高く、在居住地の交通利便性に満足している可能性がある。
- ・「子育て環境」は借家に居住する転居Gで特に選択率が高くなっている。



- ・市民アンケート調査で住まいの条件として多くあがった「治安」は、いずれの市でもほぼ同様に高い割合を示しており、現在の共通の重要条件と考えられている。
- ・「大都市への交通利便性」は、吹田・高槻市民が、箕面・摂津市民よりも重視しており、「買物の利便性」は、摂津市民が突出、他の3市がほぼ同様の大きさであり、茨木市民に比べ、「大都市への交通利便性」を重視する傾向がみられる。



### (3) 賃貸事業者アンケート

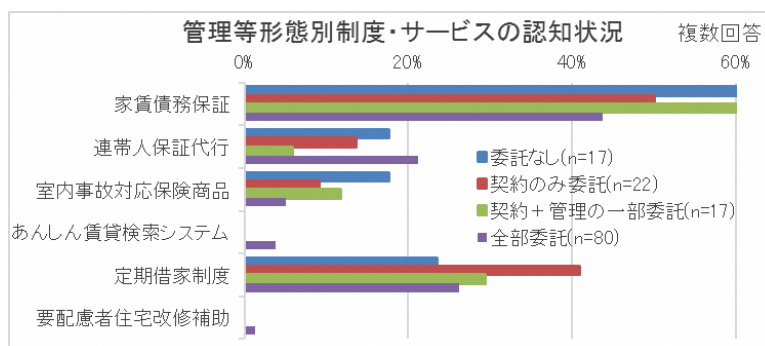
#### ア) 高齢者が集住する住宅

- ・主な入居世帯の回答が、65歳以上の単身・夫婦のみ、世帯主65歳以上のファミリーだけが答えられた、高齢世帯等が集住する賃貸住宅は、昭和45年以前建築の木造で、その事業者のほとんどは高齢者の入居に不安をもっている。

#### イ) 賃貸住宅関連サービスの認知状況

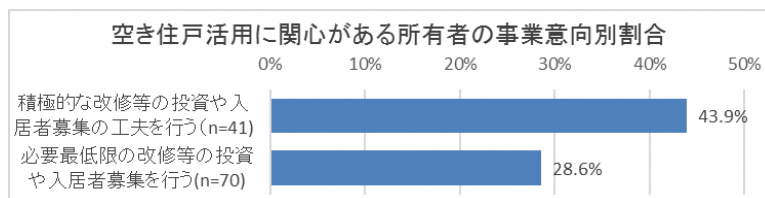
- ・住宅賃貸事業に関連する様々なサービスについて、知られているのは「家賃債務保証」に限られているともいえるなかで、業態別にみると他のサービスを含めて主業（賃貸主）の認知度が他の業態に比べ高くなっている。
- ・「あんしん賃貸検索システム\*」や「要配慮者専用賃貸住宅改修事業」を知っているのは副業（賃貸副）で、契約・管理を全部委託している事業者である。また、これらに対して「関心がある」事業者もごく少ない。

※：Osaka あんしん住まい推進協議会が運営する「大阪あんぜん・あんしん賃貸検索システム」



#### ウ) 事業意向からみた特性

- ・賃貸住宅事業上の悩みや不安については、事業意欲が大きいほど「困っていることはない」割合が大きくなる傾向がある。
- ・空き住戸の活用には、「興味がない」が大半を占めるなかで、いずれかの活用方法を選択した事業者は38あり、これを事業意向別に整理すると、「投資等を実施する」者では43.9% (18)、「現状を維持する」者では28.6% (20) が関心を持っている。



## ○ 住生活における課題について

### 課題の概要

#### 課題1 若年・子育て世帯等に選ばれる住まい・住環境づくり

- 子どもたちがのびのびと遊び育つため、安全・安心な住まい・住環境づくり
- 安心して子育てを行うため、親世帯との近居等の支援
- 子育て世帯や子どもが地域とつながることができる機会・場所づくり

#### 課題2 高齢者がいきいきと暮らせる住まい・住環境づくり

- 地域で自立した生活を元気に送るため、高齢者に配慮され、安全性が確保された住まいづくり
- 高齢者の居場所・活躍の創出のため、日常生活圏において介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境づくり
- 高齢者がいきいきと地域で活躍するため、希望する地域への住み替え支援

#### 課題3 誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

- 誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境づくり
- 住まいの確保に配慮を要する人の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援及び賃貸住宅オーナーへの制度普及・啓発等
- 市営住宅の長寿命化のための適切な維持管理、ストックを活用した団地コミュニティの形成等

#### 課題4 地域住民主体による地域コミュニティの活性化

- 暮らしの安心・安全の向上にむけた地域コミュニティの形成や活動の更なる増進
- 分譲マンションの適切な管理の継続・増進のため、地域住民と連携したコミュニティづくり
- 子育て世帯、高齢世帯等の多世代がコミュニティを育む機会・場所づくり

#### 課題5 快適で持続可能な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成

- 既存住宅の性能向上のため、ストックの長寿命化や適切な維持管理の支援
- 住宅の日常点検・維持修繕等に関する情報提供
- 住宅関連の市内事業者等の係わりの向上を図り、地域産業としての維持・発展
- 分譲マンションの良好な状態を保つため、管理組合による日常の適切な維持管理
- 空家の適切な管理と地域の課題やニーズに応じた利活用の促進

#### 課題6 安全・安心に暮らせる住まい・住環境

- 旧耐震基準の住まいに対する耐震診断・耐震補強の促進
- 地形的・地理的条件や地盤の状況等を踏まえた災害発生の危険性や住まいにおける災害時の危険性について居住者への啓発
- 安全・安心に暮らせる住まい・住環境のため、防災・防犯意識の高揚

#### 課題7 人と環境にやさしい住まい・住環境

- 環境への負荷を低減する住まい・住環境づくり
- 省エネルギーの観点から建物の低炭素化・長寿命化の推進
- 人と自然が共生する住まい・住環境づくりに対する市民意識の醸成

#### 課題8 魅力と活力のあふれる住環境の維持・向上

- 茨木市の良質な住環境や住宅地のイメージの維持・向上
- 地域独自の住宅地の特性と課題への対応
- 住宅供給のミスマッチを解消し、バランスのとれた住宅供給の誘導

## 課題1 若年・子育て世帯等に選ばれる住まい・住環境づくり

### 【現状】

- 合計特殊出生率は年々増加している
- 男女とも子育て世代が転入増加傾向にある
- 世帯構成は、「三世帯世帯」が減少する一方で「単身」、「夫婦のみ」、「ひとり親世帯」が増加している（「ひとり親世帯」は女親と子どもからなる世帯が特に増加）
- 子育て世帯の約半数は、世帯人数に応じた広さを確保できていない

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- 次代の社会を担う子どもたちを育むまち ●都市活力がみなぎる便利で快適なまち

#### 【茨木市総合戦略】

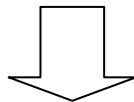
- 若い世代に選ばれるまち ●出産・子育てを応援するまち

#### 【茨木市次世代育成支援行動計画】

- 社会的に支援が必要な子どもや家庭に対する施策の展開

### 【アンケート・ヒアリング】

- 「子どもの遊び場、公園など」、「子育て支援サービス」の満足度が高い
- 「子どもを安心して育てられる環境整備」が求められている
- 「家族がふれあえる空間等がある」、「屋内外に安心・安全性が備わっている」、「音や振動が外に漏れにくい」が子育てしやすい住宅
- 「学校、地域の教育環境」、「子供を安全に遊ばせられる公園」が子育てしやすい住環境
- 子育て世帯は親と「歩いて行ける程度に離れた場所で暮らす」ことが理想
- 子育て世帯にとって「家事・育児などの負担を軽減できる」が近居・同居のメリット
- 子育て世帯が情報共有できる場所、子どもたちが集まれる場所が必要



子どもが生まれやすく、子育て世代の転入も多い状況ですが、「単身」、「夫婦のみ」、「ひとり親世帯(女親と子どもから成る世帯)」が多く、子育て世帯の約半数は、世帯人数に応じた広さを確保できていません。

- 子どもたちがのびのびと遊び育つため、安全・安心な住まい・住環境づくり
- 安心して子育てを行うため、親世帯との近居等の支援
- 子育て世帯や子どもが地域とつながることができる機会・場所づくりが求められています。

## 課題2 高齢者がいきいきと暮らせる住まい・住環境づくり

### 【現状】

- 高齢者が年々増加している
- 高齢単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯が特に増加している
- 前期高齢者(65歳～74歳)が多い
- 高齢者のための設備のある住宅の割合は、持ち家では約7割、借家では約3割である

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- ともに支え合い、穏やかに暮らせるまち

#### 【茨木市総合戦略】

- 高齢者がいきいき活躍できるまち

#### 【茨木市人口ビジョン】

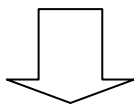
- 高齢者が元気で活躍できるまちづくり

#### 【茨木市総合保健福祉計画】

- 健康にいきいきと自立した生活を送る ●憩える・活躍できる場をつくる ●安全・安心に必要な情報が活かされる

### 【アンケート・ヒアリング】

- 高齢者の多くが介護・介助の必要が無く、健康状態がよい
- 「高齢者などへの配慮」の満足度が低い
- 高齢者がいる世帯の「洋式トイレ」、「階段手すり」の設置は進んでいるが、「浴室手すり」、「トイレ手すり」は進んでいない
- 高齢者にとって「家賃が安い」、「洋式トイレ」、「1階に居住できる」、「2階なら階段は建物の中にある」、「洗濯機が室内にある」住宅であることが重要である
- 「移動や買い物」、「医療や介護サービス」が高齢期において求められている
- 高齢者にとって「スーパーが近い」、「病院が近い」住環境であることが重要である
- 「単身・夫婦のみ高齢者世帯」にとって「安否がすぐに確認できて安心」なことが近居・同居のメリットである
- 自分の状況に合わせて住み替えを希望する高齢者がいる



高齢化率は年々増加しており、特に高齢単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯が増えている状況です。一方で、介護が不要で健康な高齢者も多いですが、高齢者のための機能を備えた住まいが不十分です。

- 地域で自立した生活を元気に送るため、高齢者に配慮され、安全性が確保された住まいづくり
- 高齢者の居場所・活躍の創出のため、日常生活圏において介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境づくり
- 高齢者がいきいきと地域で活躍するため、希望する地域への住み替え支援が求められています。



### 課題3 誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

#### 【現状】

- 生活保護世帯の総数は減少しているが、高齢者世帯、障害者世帯の割合は増加している
- 障害者手帳所持者は年々増加している
- 民営借家世帯の年間収入は、持ち家に比べると少ない
- 民営借家の㎡当たりの家賃の平均は1,443円/月で、1住宅当たりの延べ面積の平均は46.1㎡である
- 市有建築物の耐震化は平成26年度時点で93.3%である
- 市営住宅の高齢化率は平成28年度時点で47.3%である
- 市営住宅の空室率は増加傾向で、平成29年度は募集に対して応募者が定員割れする状況である

#### 【上位関連計画の主な方向性】

##### 【第5次茨木市総合計画】

- ともに支え合い、穏やかに暮らせるまち ●次代の社会を担う子どもたちを育むまち

##### 【茨木市都市計画マスタープラン】

- 多様な暮らしを支える住宅をつくり、住み継ぐ

##### 【茨木市総合保健福祉計画】

- 安全・安心で必要な情報が活かされる

##### 【茨木市次世代育成支援行動計画】

- ライフステージに沿った施策の展開 ●社会的に支援が必要な子どもや家庭に対する施策の展開

##### 【茨木市市営住宅長寿命化計画】

- 居住環境の向上 ●収入超過者等に対する対応 ●真に住宅に困窮した世帯への対応
- 住宅の整備目標戸数 ●住宅の整備目標水準 ●安全性の確保

#### 【アンケート・ヒアリング】

- 「高齢者や障害者に配慮した住宅への支援」が求められている
- 住居費が「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」人が借家で多い
- 新しい賃貸住宅は高齢者や障害者等の居住を嫌がる傾向がある
- 高齢者や障害者等でも居住可能な共同住宅は、家賃が安い文化住宅等が多く、「浴槽の背が高くまたげない」、「風呂が無い」、「様式トイレが少ない」、「浴槽も洗面台もユニット型で高齢者には使えない」、「手すりをつけたくても壁が取り付け不能」等の問題がある
- 数は多くはないが入居拒否経験者がいる(障害、収入なし等)
- 特定の世帯の賃貸住宅の入居に対し不安を抱えている賃貸事業者がいる
- 賃貸住宅の事業上の悩みは「家賃の値上げが」が多い
- 賃貸住宅の制度は「家賃債務保証」以外の認知度が低く、特に「大阪あんぜん・あんしん賃貸検索システム」、「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の認知度が低い
- 保証人がいないこと・債務保証制度が高額なことが、民間賃貸住宅への入居のハードルになっている
- 「だれが住んでいるのかわからなくて不安」、「コミュニティのとりまとめや住棟の世話をする人がいない」と感じている市営住宅の居住者がいる



住まいの確保に配慮を要する人(高齢者、障害者、低額所得者、ひとり親世帯等)が増加しています。また、市営住宅はセーフティネットとして機能していますが、空室率が増えています。

- 誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境づくり
- 住まいの確保に配慮を要する人の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援及び賃貸住宅オーナーへの制度普及・啓発等
- 市営住宅の長寿命化のための適切な維持管理、ストックを活用した団地コミュニティの形成等が求められています。

## 課題4 地域住民主体による地域コミュニティの活性化

### 【現状】

- 茨木市内には現状 510 の自治会がある
- 加入率が 61%であり、加入率は年々低下している

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- まちづくりを進めるための基盤

#### 【茨木市都市計画マスタープラン】

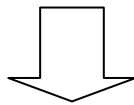
- 市民・民間によるまちづくりを進める

#### 【茨木市地域コミュニティ基本指針】

- 住民が交流し連携する地域コミュニティ ●多様な主体の協働により活性化する地域コミュニティ
- 地域住民が自ら自立的に育む地域コミュニティ

### 【●アンケート・○ヒアリング】

- 地域活動に「参加していない」人が増加傾向にある
- 「隣近所にどんな人が住んでいるのかわからない」人がいる(特に 18～29 歳が多い)
- 近所の人かわからない・付き合いをしない理由は「普段付き合う機会がないから」が多い
- 茨木市転居時のトラブルとして、近所付き合いが原因のトラブルが多い
- 分譲マンションは、適切に管理・運営されているが状況がわからない人もいる
- 地域のコミュニティ不足が、孤独死の発見遅れ、住民トラブル、治安の不安に繋がっている
- 多世代交流センター、子ども会や自治会、老人会等の地域の参加の機会が減っている



自治会加入率は、低下しており、コミュニティの低下が懸念されます。

- 暮らしの安心・安全の向上にむけた地域コミュニティの形成や活動の更なる増進
- 分譲マンションの適切な管理の継続・増進のため、地域住民と連携したコミュニティづくり
- 子育て世帯、高齢世帯等の多世代がコミュニティを育む機会・場所づくりが求められます。

## 課題5 快適で持続可能な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成

### 【現状】

- 住宅ストックの総数は増加（特に持ち家）している
- 世帯数は増加傾向にあるが、今後減少に転じると推計される
- 近年の住宅新設数はおおよそ年間2000前後で推移しており、住宅供給は続いている
- 空家率は9.7%で、全国(13.5%)大阪府(14.8%)と比べると低い
- 戸建てよりも共同建てが多く、平成5年からみても戸建てよりも共同建てのほうが増加率は大きい
- 茨木市では持ち家の取得は、新築購入(分譲)、中古住宅購入、新築(土地購入等)の順である
- リフォーム工事の実施率が近年伸びていない

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- 都市活力がみなぎる便利で快適なまち

#### 【茨木市都市計画マスタープラン】

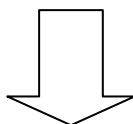
- 既存ストックの有効活用を進める

#### 【茨木市空家等対策計画】

- 空家化の予防・抑制 ●空家の利活用 ●空家の適正管理 ●特定空家への措置
- 空家等対策を推進する体制構築

### 【アンケート・ヒアリング】

- 現住宅に関する満足度は高い
- 住宅に関する情報提供と相談窓口が求められている
- 市内に住宅を所有する人は「リフォームしたことがある」人が半数以上おり、工事の満足度も高い
- 住宅の日常点検や維持修繕についての方法が分かれば、自分で行うと答えた人が多い
- 住宅建設時の工事は「価格」や「技術力」で選ばれている
- 分譲マンションが「適切に維持管理・修繕がされている」と答えた人が多い
- 住宅に関して必要な取組として、「空き家の有効活用への取組支援」がある



住宅ストックと合わせて世帯数も増加しており、中古住宅の需要も一定ある健全な状況です。しかし、住宅ストックの総数は増え続けており、空家も今後増えてくる可能性があります。また、リフォーム実施状況も進んでいない状況です。

- 既存住宅の性能向上のため、ストックの長寿命化や適切な維持管理の支援
- 住宅の日常点検・維持修繕等に関する情報提供
- 住宅関連の市内事業者等の係わりの向上を図り、地域産業としての維持・発展
- 分譲マンションの良好な状態を保つため、管理組合による日常の適切な維持管理
- 空家の適切な管理と地域の課題やニーズに応じた利活用の促進が求められます。

## 課題6 安全・安心に暮らせる住まい・住環境

### 【現状】

- 南海トラフ地震が今後30年以内に70%程度の確立で発生すると想定される
- 山間部は、広く土砂災害危険箇所や警戒区域が散在している
- 住宅の耐震化率は平成26年度時点で81.7%である
- 住宅の耐震化率の目標は平成32年度時点で95%である

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- 安全・安心に暮らせるまちをつくる（重点プラン）
- 市民・地域とともに備え、命と暮らしを守る安全安心のまち

#### 【茨木市総合戦略】

- 安全安心にいつまでも暮らせるまち

#### 【茨木市都市計画マスタープラン】

- 暮らしの安全・安心を確保する

#### 【茨木市地域防災計画】

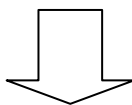
- 地域防災計画と防災体制の充実 ●防災・救助体制の充実 ●防災意識の高揚と地域防災体制の確立

#### 【茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画】

- 耐震化に係る意識の啓発 ●建築物の所有者への指導 ●耐震改修等に対する支援

### 【アンケート・ヒアリング】

- 旧耐震基準で建築された持ち家で「耐震診断を実施した」割合が少ない
- 「住宅の耐震診断や耐震改修への支援」が求められている(特に持ち家)
- 「地震時の住宅の安全性」の不満度が高い
- 地震に対して不安をもっている人が多い(新耐震基準の建物所有者にもいる)
- 「台風時の住宅の安全性」、「火災に対する安全性」、「住宅の防犯性」は満足度が高い
- 「街灯や防犯カメラ等の防犯対策」が求められている
- 「治安」が住まいの条件として重要な要素
- 近隣市民からの茨木市に対する「治安」の評価が低い



耐震化率が現状十分でなく、市民も防災・防犯について大きな関心と不安を持っています。

- 旧耐震基準の住まいに対する耐震診断・耐震補強の促進
- 地形的・地理的条件や地盤の状況等を踏まえた災害発生の危険性や住まいにおける災害時の危険性について居住者への啓発
- 安全・安心に暮らせる住まい・住環境のために防災・防犯意識の高揚が求められます。

## 課題7 人と環境にやさしい住まい・住環境

### 【現状】

- 太陽光発電機を設置している住宅は、平成13年以降の建設住宅に集中している
- 一定の省エネルギー対策を講じた住宅は、平成13年以降の建設住宅に集中している
- H28年度の低炭素建築物の認定件数は4件であり、10件前後で推移している
- H28年度の長期優良建築物の認定件数は249件であり、250件前後で推移している
- H28年度の省エネ計画書の届出件数は93件であり、100件前後で推移している

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- 都市活力がみなぎる便利で快適なまち ●心がけから行動へみんなで作る環境にやさしいまち

#### 【茨木市都市計画マスタープラン】

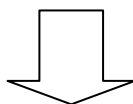
- 人と環境にやさしい都市づくりをすすめる

#### 【茨木市環境基本計画】

- ライフスタイルの見直しで低炭素なまちをめざす

### 【アンケート・ヒアリング】

- 環境負荷の低減や省エネルギーについての関心は高い
- 「太陽光発電など自然エネルギーの利用」はやりたいができない人がいる
- 「断熱性や気密性」、「省エネルギー性能」、「換気性能」、「騒音、大気汚染などの少なさ」は満足度が高い
- 「建物の長寿命化」、「省エネ家電・機器の利用」、「自然エネルギーの活用」、「高断熱・高气密」が環境に配慮した住まいに重要である
- 「環境に配慮した住宅整備への支援」の関心は高くない



省エネルギー対策を行った住まいづくりは少しずつ普及していますが、まだまだ十分ではありません。

- 環境への負荷を低減する住まい・住環境づくり
- 省エネルギーの観点から、建物の低炭素化・長寿命化の推進
- 人と自然が共生する住まい・住環境づくりに対する市民意識の醸成が求められます。



## 課題8 魅力と活力のあふれる住環境の維持・向上

### 【現状】

- 茨木市は人口の96%が市街化区域に居住している
- 地域の特性に応じて、11種類の用途地域、36地区で地区計画を定めている
- 施設の人口カバー率はそれぞれ、子育て支援施設94%、教育・文化施設は91%、福祉施設は83%、医療施設は88%、商業施設は89%である
- 茨木市は高度経済成長期における急速な都市の拡大傾向に対して、できるだけ市街地の拡大を抑制し、コンパクトなまちを形成している
- 北部の北摂山系の豊かな自然景観や西国街道等の歴史的景観、元茨木川緑地等のうるおいが感じられる景観は、茨木市を象徴するシンボリックな景観として市民に親しまれている

### 【上位関連計画の主な方向性】

#### 【第5次茨木市総合計画】

- 魅力と活力のあふれるまちをつくる(重点プラン) ●都市活力がみなぎる便利で快適なまち

#### 【茨木市総合戦略】

- 魅力と活力あふれるまち ●個性・資源をいかした北部地域の活性化

#### 【茨木市都市計画マスタープラン】

- 無秩序な開発を抑制し、計画的な市街地整備を進める ●良好でうるおいのある住環境の形成を進める
- まちの資源を活かした個性ある景観の形成を進める

#### 【茨木市立地適正化計画(策定中)】

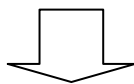
- 現状の暮らしやすい環境の維持・充実を図る

#### 【茨木市景観計画】

- 自然が身近に感じられる景観をつくる ●うるおいと周りへの配慮が感じられる市街地景観をつくる
- 歴史が感じられるまちなみをまもる ●心地よさが感じられる沿道景観をつくる

### 【アンケート・ヒアリング】

- 住環境の良さは定住に繋がっている
- 住環境に対する満足度は、全ての項目で満足度が高い
- 「日常の買物・医療などの利便性」、「まちなみ・景観」の満足度は高い
- 茨木市に隣接する市民は、茨木の「買物の利便性」、「大都市への交通利便性」を評価している
- 茨木のイメージとして、「交通の便がよいまち」、「住環境がよいまち」が多くあげられている
- 住環境に対する満足度は地域差が大きく表れている
- 住環境における必要な取組は地域差が大きく表れている
- 地域によって、住環境が異なるので、市民の相談の困りごととも違う
- 茨木市内で別の地域に住みたいと考える人もいる



茨木市は優れた住環境・コンパクトなまちづくりを実現しています。  
また、北部地域の豊かな自然と景観も、茨木の資源です。

- 茨木市の良質な住環境や住宅地のイメージの維持・向上
- 地域独自の住宅地の特性と課題への対応
- 住宅供給のミスマッチを解消し、バランスのとれた住宅供給の誘導が求められます

○今後の予定について

年度	月	策定委員会	事務局
29	10		茨木市の概要、調査票(案)作成
		10/31 第1回委員会	
	11	(仮称) 居住マスタープランについて 既存アンケート一覧・調査票 (案)	意向等調査実施 集計・分析 課題の抽出・整理
	12		
	1		
	2		
30	3	3/20 第2回委員会 アンケート結果について 住生活における課題について	平成29年度とりまとめ
	4		施策の目標 施策の体系
	5		
	6	6月頃 第3回委員会	具体的施策 (仮称)居住マスタープランの構成
	7	居住施策の目標 施策の体系 (案) 計画の骨子 (案)	
	8		
	9	9月頃 第4回委員会	(仮称)居住マスタープラン (素案)
	10	具体的施策 (仮称) 居住マスタープランの構成	
	11	11月頃 第5回委員会	
	12	(仮称) 住宅マスタープラン (素案)	パブリックコメント
	1		
	2	2月頃 第6回委員会	
	3	(仮称) 居住マスタープラン (最終案)	(仮称)居住マスタープラン