

## 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、令和27年（2045年）には概ね3人に1人が高齢者に  
・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率は約3割  
・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（2023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。