

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（2023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や ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）※等についての情報提供を行います。

また、本市は北おおさか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。

※) ZEH：外皮の断熱性能などを大幅に向上させるとともに、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした住宅。

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ことがあります。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。