

令和元年度第2回茨木市居住施策推進委員会

— 会議次第 —

◆日 時 令和元年10月8日（火）午後1時から

◆場 所 茨木市役所南館3階 防災会議室

◆次 第

○開 会

○副市長あいさつ

○議事（案件）

- ・茨木市居住施策推進委員会委員長の選出について
- ・会議の公開について
- ・計画の構成案について
- ・基本理念と居住施策のテーマについて
- ・具体的施策（案）について

○閉 会

茨木市規則第 15 号

茨木市居住施策推進委員会規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、茨木市附属機関設置条例（平成25年茨木市条例第 5 号）第 3 条の規定に基づき、茨木市居住施策推進委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営その他必要な事項を定めるものとする。

(職務)

第 2 条 委員会は、市長の諮問に応じ、茨木市附属機関設置条例別表に定めるその担任する事務について、意見を述べるものとする。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験者
- (3) 関係団体から推薦された者
- (4) 関係行政機関の職員

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長)

第 5 条 委員会に委員長を置き、第 3 条第 2 項第 2 号に掲げる者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第 6 条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員長が必要と認めたときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、都市整備部において処理する。

(秘密の保持)

第8条 委員会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第9条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

茨木市審議会等の会議の公開に関する指針

(趣旨)

第1 この指針は、茨木市情報公開条例（平成15年茨木市条例第35号。以下「条例」という。）第29条に規定する会議の公開について必要な事項を定めるものとする。

(公開の対象となる会議)

第2 公開の対象となる会議は、市民、学識経験者等で構成され、法令、条例、規則又は要綱の定めるところにより、市の事務について審議、審査、調査等を行うために設置された機関（以下「審議会等」という。）の会議とする。

(会議の公開の基準)

第3 審議会等の会議は、原則として公開するものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、当該会議を公開しないことができる。

(1) 会議において、次に掲げるいずれかの情報について審議する場合

- ア 個人に関する情報（条例第7条第1号）
- イ 法人等に関する情報（条例第7条第2号）
- ウ 任意の提供に関する情報（条例第7条第3号）
- エ 公共の安全等に関する情報（条例第7条第4号）
- オ 審議、検討等に関する情報（条例第7条第5号）
- カ 事務又は事業に関する情報（条例第7条第6号）
- キ 法令等の規定による情報（条例第7条第7号）

(2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な審議が著しく阻害され、会議の目的が達成されないと認められる場合

(公開・非公開の決定)

第4 審議会等の会議の公開・非公開の決定は、審議会等の長が当該会議に諮って行う。

2 審議会等は、会議を公開しないことを決定したときは、その理由を明らかにしなければならない。

(公開の方法等)

第5 審議会等の会議の公開は、会議の傍聴を希望する者に当該会議の傍聴を認めることにより行うものとする。

2 審議会等は、公開する会議において傍聴を認める定員をあらかじめ定め、当該会場に傍聴席を設ける。

3 審議会等は、原則として事前に傍聴を希望する者のうちから先着順に予約を受け付け、傍聴を認めるものとする。

4 審議会等は、会議の開催時間中に、傍聴者を対象とした一時保育を実施するように努めるものとする。

5 審議会等の長は、公開する会議の審議に関して提出された資料を、事前に傍聴予約のあった傍聴者が閲覧できるようにするものとする。

6 審議会等の長は、事前に傍聴予約のあった傍聴者の希望に応じて、前項の資料を傍聴者に配布することができる。

7 審議会等は、会議を公開するに当たっては、会議が公正かつ円滑に行われるよう傍聴に当たって守るべき事項等を定め、会議開催中における会場の秩序維持に努めるものとする。

(会議開催の周知)

第6 審議会等は、公開する会議を開催するに当たっては、会議開催予定日の1週間前までに、会議開催について公表するものとする。ただし、会議を緊急に開催する必要が生じたときは、この限りでない。

2 審議会等は、第5第4項に定める一時保育の手続を行う場合は、会議開催予定日の3週間前までに、前項の公表を行うものとする。

3 会議の開催の公表は、掲示場への掲示、市ホームページへの掲載等の方法により行うものとする。

4 会議開催の公表事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 会議名
- (2) 議題
- (3) 開催日時
- (4) 開催場所
- (5) 傍聴定員
- (6) 傍聴手続の方法
- (7) 一時保育に関する事項
- (8) その他必要な事項

(会議録の作成)

第7 審議会等は、会議の終了後1か月以内に、会議録を作成するものとする。

(会議録の閲覧等)

第8 審議会等は、会議録及び会議資料等を市民の閲覧に供することにより、会議の結果を公表するものとする。ただし、第3各号に掲げる情報に係る会議録及び会議資料については、この限りでない。

2 会議の結果の公表は、市ホームページへの掲載、情報ルーム、図書館への設置等の方法により行うものとする。

(運用状況の公表)

第9 市長は、審議会等の会議公開の運用状況について、毎年1回公表するものとする。

附 則

この指針は、平成13年4月1日から実施する。

附 則

この指針は、平成16年4月1日から実施する。

附 則

この指針は、平成 22 年 4 月 1 日から実施する。

附則

この指針は、平成 28 年 4 月 11 日から実施する。

附則

この指針は、平成 31 年 4 月 1 日から実施する。

計画の構成案

序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の位置付け
3. 計画期間

第1章 茨木市の住まいを取り巻く現状と動向

1. 茨木市の地域特性
2. 人口・世帯の現状と動向
3. 住宅・居住環境の現状と動向
4. アンケート・ヒアリング調査
5. 大阪北部地震の発生

第2章 住まいにおける課題

- 課題1 若年・子育て世帯に関すること
 課題2 高齢者世帯に関すること
 課題3 誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境に関すること
 課題4 地域コミュニティに関すること
 課題5 住宅ストックに関すること
 課題6 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境に関すること
 課題7 環境に関すること
 課題8 地域特性を活かした居住環境の維持・向上に関すること

第3章 基本理念と居住施策のテーマ

1. 基本理念
2. 居住施策のテーマ
3. 施策体系

第4章 具体的施策

- テーマ1 住み続けられる・安心して住める
 テーマ2 住みやすい居住環境が持続する
 テーマ3 災害に対応できる居住環境が形成されている

第5章 計画の推進

1. 成果指標（数値指標）
2. 連携の強化
3. 計画の進行管理

その他

用語説明
策定経過

序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

①国における住宅に関する動向

⇒住生活基本計画（全国計画）について：

「居住者」「住宅ストック」「産業・地域」の3つの視点から、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への道筋が示されている。

⇒今後の住宅政策として、全国的な人口減少や少子高齢化、それに伴う空き家問題や地域コミュニティの希薄化など幅広い課題への対応が求められている。

②大阪府における住宅に関する動向

⇒住まうビジョン・大阪について：

人々の「住まう」に着目。大阪府の魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える住まい、都市を創造するため、今後の住宅まちづくり政策が目指すべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性が示されている。

③計画の目的

⇒茨木市において「居住政策の方針（マスタープラン）」を策定する意義、目的
住まいに関する幅広い課題を捉え、居住政策として取り組むべき施策を体系づける

2. 計画の位置付け

⇒総合計画に即して位置づけ

国や大阪府の住生活基本計画をはじめ、市の関連計画と連携・整合を図るものとする。

3. 計画期間

⇒計画期間：2020年度（令和2年度）～2029年度（令和11年度）

第1章 茨木市の住まいを取り巻く現状と動向

1. 茨木市の地域特性

⇒茨木市の位置・地勢、土地利用、交通状況、主要な施設（生活利便施設等）の状況について整理

2. 人口・世帯の現状と動向

⇒人口推移・将来推計について整理

後述の「課題・施策」と関係のある、高齢者を含む世帯、子育て世帯、障害者等の推移は項目出しにより整理

3. 住宅・居住環境の現状と動向

⇒住宅・居住環境の現状と動向について整理

特に、後述の「課題・施策」と関係のある、耐震化率、空家率、民間分譲マンション、省エネ対策等は項目出しして整理

⇒公的賃貸住宅の供給状況について整理

4. アンケート・ヒアリング調査

⇒市民アンケート、市外居住者アンケート、賃貸住宅事業者アンケート、

福祉関係者（CSW）ヒアリングの実施状況等について整理

5. 大阪北部地震の発生

⇒被害の状況、市の対応、被害を受けた住宅に関するアンケート調査について整理

第2章 住まいにおける課題

課題1 若年・子育て世帯に関すること

課題2 高齢者世帯に関すること

課題3 誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境に関すること

課題4 地域コミュニティに関すること

課題5 住宅ストックに関すること

課題6 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境に関すること

課題7 環境に関すること

課題8 地域特性を活かした居住環境の維持・向上に関すること

⇒現状把握やアンケート調査等から住まいにおける課題（求められるもの）を整理

災害対応から見えた課題

⇒被災者支援や被害を受けた住宅に関するアンケート調査結果を踏まえ課題を整理

第3章 基本理念と居住施策のテーマ（資料4で説明）

1. 基本理念

⇒住み続けやすい、暮らしの活力となる住まい・居住環境をめざして

2. 居住施策のテーマ

⇒1 住み続けられる・安心して住める

2 住みやすい居住環境が持続する

3 災害に対応できる居住環境が形成されている

3. 施策体系

⇒住まいにおける課題を踏まえ、居住政策として取り組む施策を体系的に整理

第4章 具体的施策（資料5で説明）

⇒テーマごとに施策を整理

- テーマ1 住み続けられる・安心して住める
- テーマ2 住みやすい居住環境が持続する
- テーマ3 災害に対応できる居住環境が形成されている

第5章 計画の推進

1. 成果指標（数値指標）

⇒計画の進捗状況を把握するため、成果指標（数値指標）を設定

2. 連携の強化

⇒市内での横断的な取組、市民や大阪府、民間事業者などの関連組織・団体との連携

3. 計画の進行管理

⇒社会状況の変化等を勘案し、概ね5年間で中間見直し

その他

用語説明

⇒計画書本文の用語や主な取組の制度などについて

策定経過

⇒居住施策推進委員会や市内検討会の開催経過などについて

第3章 基本理念と居住施策のテーマ

1. 基本理念

第2章「住まいにおける課題」では、子育て世帯や高齢者など人を対象とした課題、住宅ストックといった住まいの質や住まいを取りまく居住環境を対象とした課題、日々の暮らしとも関わるコミュニティを対象とした課題に整理し、各課題では広く住まいに関係するものを取り上げました。また、平成30年の大阪北部地震や台風21号を経験したことも踏まえ、災害における住まいの視点も課題として整理しました。

住まいに関する課題は都市づくり、福祉、子育て、環境、市民協働など様々な分野と関係し、また、課題の解決に向けても様々な取り組みが考えられますが、本計画では本市に居住する市民の暮らしに重点を置き、市民の住まいのあり方を基本とした居住施策を検討しています。

住まいに関する人の動きは、「住みはじめる」と「住んでから」に分けることができ、以前は不足する住宅の供給を重視した「住みはじめる」の取り組みが中心で、持ち家の取得など住まいを確保することが1つのゴールとなっていました。一方、近年では快適性や安全性、耐久性など「住んでから」の住まいの質が求められ、また、世帯や年齢の変化、ライフスタイルの多様化により、住み替えやすさも求められています。そこで、本計画では市民が暮らすうえで良好な「住まい」をつくるための取り組みを進めていきます。

人は住まいに対して、使い勝手の良さなど住宅そのものに求めるものだけでなく、住まいを取りまく様々なものを求めています。人によって求めるものは異なりますが、例えば、近隣とのつながりなどのコミュニティ、住まいや生活に関する情報、みどりなど癒しとなる自然、買物や交通の利便性などを住まいに対して求めていると考えられます。これらの住まいに対して求める部分については「居住環境」と捉えることができ、本計画では良好な「居住環境」をつくるための取り組みを進めていきます。

また、本市では平成30年に震度6弱の大阪北部地震や台風21号による災害を経験し、多くの家屋で被害が発生しました。大規模災害が発生すると、これまでにつくられた「居住環境」が損なわれますので、住まいにおいては「自然災害」への備えとして予防的対策も必要と考えられます。

以上のことから、市民の暮らしを支える住まいへの取り組み方針として、本計画における基本理念を次のとおり設定し、社会状況の変化に的確に対応した住み続けやすい住まいづくりを進め、市民の暮らしの活力となる住まいや居住環境をめざして、居住施策を展開していきます。

基本理念

住み続けやすい、暮らしの活力となる住まい・居住環境をめざして

次に、基本理念の実現に向けた目標として、「住まい」、「居住環境」、「自然災害」の視点に応じた3つの居住施策のテーマを設定します。

目標とする居住施策のテーマ

- | | |
|-----------|-------------------------------|
| 「住まい」の視点 | ⇒ 「テーマ1：住み続けられる・安心して住める」 |
| 「居住環境」の視点 | ⇒ 「テーマ2：住みやすい居住環境が持続する」 |
| 「自然災害」の視点 | ⇒ 「テーマ3：災害に対応できる居住環境が形成されている」 |

2. 居住施策のテーマ

基本理念の実現に向け、居住施策のテーマごとに方向性を示し、施策を展開していきます。

○テーマ1：住み続けられる・安心して住める

住み慣れた住宅で安心して住み続けられるよう住宅の適切な維持管理やリフォーム等の取り組みの促進による良質なストックの形成を推進し、将来に住み継いでいける住まいづくりを進めます。また、誰もが安心して住まいを確保することができるよう住宅セーフティネットの構築を図り、世代、世帯それぞれのニーズに応じた適切な住まいの住み替えに向けた環境づくりを進めます。

施策の方向性

- 1-1 日常からの維持管理の実践
- 1-2 分譲マンションの主体的な維持管理の推進
- 1-3 公営住宅をはじめとした賃貸住宅の適正な維持
- 1-4 適時適切にリフォームできる環境づくり
- 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
- 1-6 世帯や年齢等に応じた多様な住まいの確保

○テーマ2：住みやすい居住環境が持続する

住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう生活利便性の維持・向上を図るとともに、地域特性を活かしながら、魅力を備えた住みやすい居住環境が持続する取り組みを進めます。また、市内において、郊外住宅地や北部地域は市内平均と比べて高齢化率が高くなっており、良好な居住環境の維持に向けた住まいの取り組みを進めます。

施策の方向性

- 2-1 住まいを支える都市環境の維持・充実
- 2-2 環境に配慮した住まいづくり
- 2-3 郊外住宅地の維持・更新
- 2-4 北部地域（いばきた）の暮らしの維持

○テーマ3：災害に対応できる居住環境が形成されている

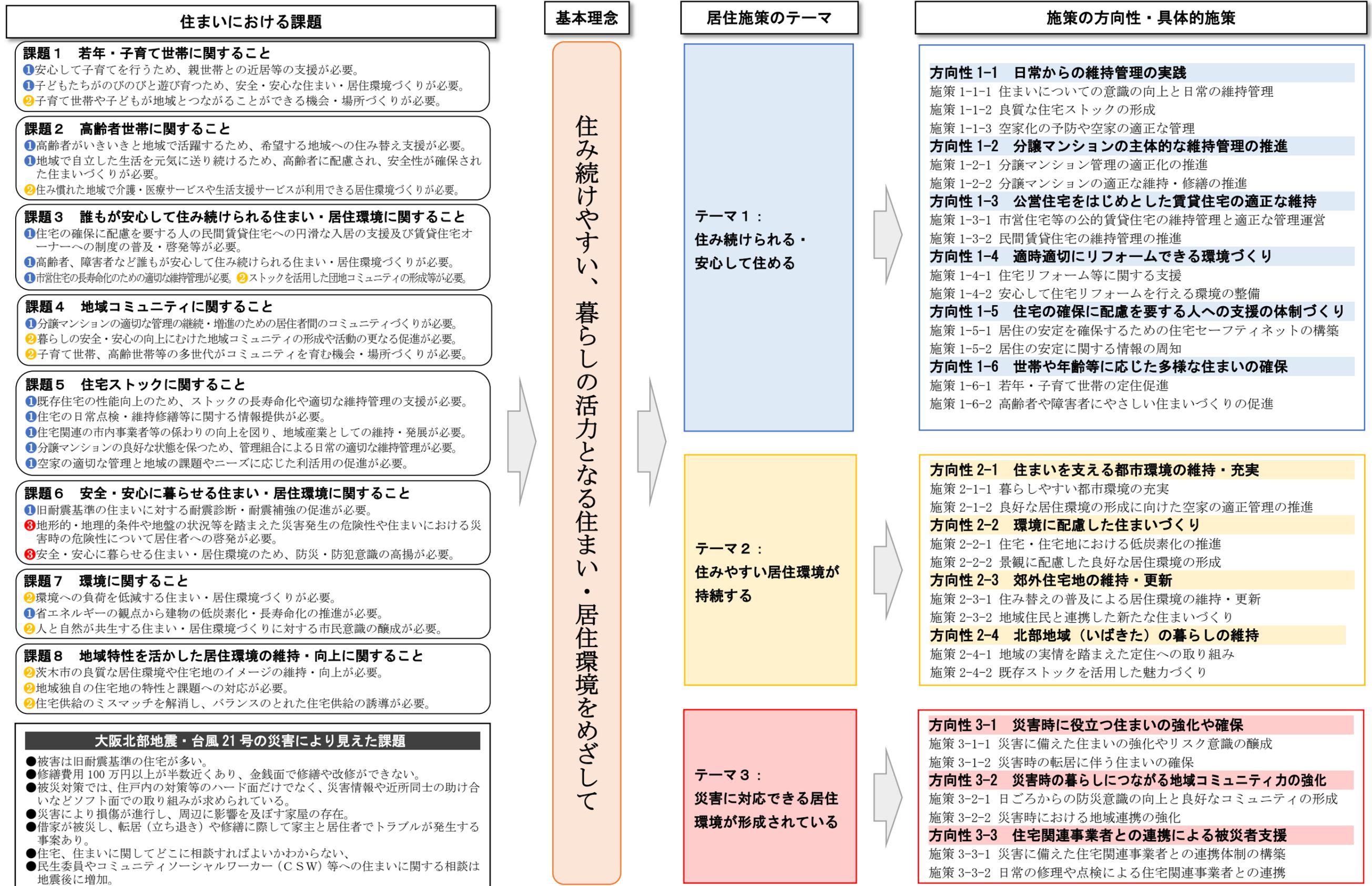
安全・安心に暮らすことができるよう、住宅の耐震化など地震等の災害に備えた住まいづくりを進めるとともに、地域や民間事業者との連携のもと防災力の強化を図り、ソフト・ハード両面から住まいの防災対策を進めます。

施策の方向性

- 3-1 災害時に役立つ住まいの強化や確保
- 3-2 災害時の暮らしにつながる地域コミュニティ力の強化
- 3-3 住宅関連事業者との連携による被災者支援

3. 施策体系

基本理念及び居住施策のテーマを実現するための施策体系を以下のとおり整理しています。なお、第4章において施策の方向性ごとに具体的施策を記載しています。



※①住まい、②居住環境、③自然災害

第4章 具体的施策

テーマ1 住み続けられる・安心して住める

施策の方向性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1-1-1 住まいについての意識の向上と日常の維持管理

住まいの持続のためには、所有者自身が日頃から維持管理に関心を持ち、出来ることから実践していくことが大切です。しかし、実際には何をすれば良いのか分からず、維持管理のための行動が出来ていない場合も多いと考えられます。そのような問題を解消し、日ごろから住まいの維持管理について意識を持ち行動に移していけるよう、住まいに関する適切な情報の提供を行います。

【主な取組】

- ・広報誌やホームページによる住まいの維持に関する情報の提供
- ・住宅管理ハンドブックの作成
- ・住宅金融支援機構による「マイホーム点検・補修記録シート」の周知
- ・建築相談会の実施
- ・住まいの相談窓口の充実
- ・住まいに関する講座の実施
- ・所有者へ住宅関連事業者についての情報提供

施策1-1-2 良質な住宅ストックの形成

良質な住宅ストックを形成し維持していくためには、質の高い新築住宅を増やすことのみではなく、中古住宅を適切に維持管理することが重要となります。しかし、中古住宅は、維持管理や増改築の経緯が不明で、所有者やこれから住宅を所有しようとする人にとって不安が多い点もあります。

その不安を解消するため、質の高い新築住宅の供給とともに、中古住宅の質を高めるために必要な情報の提供と適切な改修等の促進を図ります。

【主な取組】

- ・長期優良住宅認定制度の推進
- ・住宅履歴情報の蓄積と活用推進
- ・建築相談会の実施【再掲】
- ・耐震診断補助制度の活用促進
- ・耐震改修補助制度の活用促進
- ・インスペクション制度の周知
- ・安心R住宅制度の周知

施策1-1-3 空家化の予防や空家の適正な管理

現在居住している住宅が、何らかの要因により空家化し、管理の手が行き届かずに長期間放置されると管理不全の状態に陥り、屋根や外壁の落下など、防災性の低下が起こるだけでなく、防犯上や景観上においても問題が起こります。

住まいの良好な維持を推進するため、空家化の予防に向けた取り組みや、事情により空家になった際も適正な管理や利活用につなげるための取り組みをめざします。

【主な取組】

- ・インスペクション制度の周知【再掲】
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知
- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・民間による空家管理サービスの普及・啓発
- ・シルバー人材センターとの連携
- ・マイホーム借上げ制度の周知【再掲】
- ・空き家バンクの活用
- ・空家相談体制の充実
- ・空家所有者に対する情報の提供・助言等

施策の方向性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いますが、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1-2-1 分譲マンション管理の適正化の推進

本市では管理組合間の情報共有や意見交換等を行う組織として、平成23年にI'm ネット(いばらきマンション管理組合ネットワーク)が設立されるなど、分譲マンションの適正管理に向けた取り組みが行われています。

今後は国の動向や社会状況を見据えながら、本市でも予防的対応を行う視点に立ち、分譲マンションの管理状況等の把握を通じて行政と管理組合との新たな関係を構築し、I'm ネットやマンション管理士などとも連携しながら各分譲マンションの課題に応じた的確な支援につなげるなど、管理組合による更なる適正管理の推進をめざします。

【主な取組】

- ・I'm ネットやマンション管理士会等との連携
- ・分譲マンション管理相談会の実施
- ・分譲マンションの管理状況等の実態把握
- ・分譲マンションの適正管理に向けたセミナーの開催
- ・マンション管理等に関する情報提供
- ・マンション管理アドバイザー制度の周知

施策1-2-2 分譲マンションの適正な維持・修繕の推進

適正な時期に大規模修繕などの適正な修繕が管理組合により主体的に実施されることで、分譲マンションの良好な維持保全をめざします。高経年マンションについては、老朽化に対応した修繕や耐震改修等による性能向上のほか、建替えに向けた取り組みも考えられます。今後予想される建替えについては、円滑に行われるように管理組合への情報提供や相談支援の充実をめざします。

【主な取組】

- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・建築相談会の実施【再掲】
- ・マンションの建替え制度の周知
- ・マンション建替え・改修アドバイザー制度の活用促進
- ・住宅金融支援機構による共用部分リフォームローンの周知

施策の方向性1-3 公営住宅をはじめとした賃貸住宅の適正な維持

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正に維持されるための施策展開を行います。

施策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

本市の市営住宅は昭和30年代から50年代にかけて供給されています。耐震性の低い住棟については耐震改修が完了しており、引き続き、市営住宅の長寿命化に向けて、計画的な修繕により、既存の住宅ストックを有効に活用します。また、住宅確保要配慮者といった、真に住宅に困窮する世帯に対して入居者募集の優先枠を設けるなど適正な管理運営をめざします。

市営住宅以外の公的賃貸住宅についても、引き続き広域的な住宅ストックとして維持されることが望ましいことから、適宜、管理運営状況の把握など各管理主体との情報共有を推進します。

【主な取組】

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の維持・改修
- ・真に住宅に困窮した世帯入居者募集の優先枠の設定
- ・収入超過者に対する公的賃貸住宅等への住み替えの支援(斡旋)
- ・高齢者等支援が必要な世帯に対する低層階への住替え支援
- ・公的賃貸住宅の情報提供

施策1-3-2 民間賃貸住宅の維持管理の推進

民間賃貸住宅は、単身者向けをはじめとする市民の多様な居住ニーズに対応しており、また、公的賃貸住宅だけでは確保することが困難な住宅確保要配慮者の住まいの受け皿として機能しています。これらの状況を踏まえ、今後も民間賃貸住宅のストックの確保をめざし、維持管理の必要性等についての意識啓発や住宅リフォームなど維持管理に向けた情報提供により、民間賃貸住宅の維持管理を推進します。

【主な取組】

- ・民間賃貸住宅のオーナーに対する維持管理に関する情報提供
- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・建築相談会の実施【再掲】
- ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及・啓発

施策の方向性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まいの改修(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支援に関する施策展開を行います。

施策1-4-1 住宅リフォーム等に関する支援

住宅リフォームには、キッチンや水回りなどの設備交換、間取りや収納の変更といったリフォームのほか、耐震、バリアフリー、省エネなど性能向上につながるリフォームがあります。居住者が求めるライフスタイル等によって適切なリフォームの実施につながるよう、住宅リフォームを支援する各種制度についての周知を行い、リフォームの促進をめざします。

【主な取組】

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・重度障害者等住宅改造助成事業の普及・啓発【再掲】
- ・介護保険制度による住宅改修支援【再掲】
- ・多世代近居・同居支援事業の活用促進【再掲】
- ・リフォーム瑕疵保険制度の活用の推進
- ・リフォーム減税制度の周知
- ・リフォームの融資制度の周知

施策1-4-2 安心して住宅リフォームを行える環境の整備

住宅リフォームの実施の検討にあたっては、「何から始めたらよいかわからない」、「リフォームの事業者がわからない」など様々な疑問が考えられますので、市民が安心して相談できる専門家や信頼できる事業者を紹介する制度の啓発等により、安心できるリフォームの実施につながる支援を行います。

【主な取組】

- ・大阪府リフォームマイスター制度の普及・啓発
- ・広報誌やホームページによるリフォームに関する情報の提供
- ・住宅リフォームガイドブックの普及・啓発
- ・リフォーム評価ナビ制度の普及・啓発
- ・安心R住宅制度の周知【再掲】
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の周知
- ・インスペクション制度の周知【再掲】
- ・住まいるダイヤルによるリフォーム見積チェックサービスの周知

施策の方向性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まい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(コミュニティソーシャルワーカー)、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

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居にあたっては、保証人が確保できないため入居先が見つからなかったり、住まいを探す段階での物件同行や契約など入居支援の担い手の不足といった課題があります。これらの課題の解消に向けて、不動産会社等への啓発を行い、住宅確保要配慮者の住まいの確保における理解と協力を求めるとともに、既に入居支援を担っている府内の居住支援法人の活用を行います。あわせて、福祉部局と連携し、市内においても新たな居住支援の担い手を検討します。これらの取り組みにより、居住の安定を確保するための住宅セーフティネットの体制構築をめざします。

【主な取組】

- ・府内の居住支援法人の活用
- ・住宅セーフティネットの担い手となる新たな居住支援法人の指定に向けた働きかけ
- ・住宅確保要配慮者の入居に関する不動産会社等への啓発
- ・不動産会社等への「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」における協力店の登録促進
- ・セーフティネット住宅への登録促進
- ・住宅部局と福祉部局との連携による入居支援に向けた情報共有
- ・大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブックの周知

施策1-5-2 居住の安定に関する情報の周知

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居にあたっては、その人の経済状況、身体状況等に合った住まいの情報が得られることが重要となります。そのため、住宅確保要配慮者だけでなく、その支援者に対しても、大阪府の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」や、国の「セーフティネット住宅情報提供システム」などの周知を行い、居住の安定に関する必要な情報が誰にでも分かりやすく得られることをめざします。

【主な取組】

- ・あんぜん・あんしん賃貸検索システムの普及・啓発
- ・セーフティネット住宅情報提供システムの普及・啓発
- ・住まい探し相談会の開催
- ・家賃債務保証や見守りサービス等の民間サービスの情報提供

施策の方向性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1-6-1 若年・子育て世帯の定住促進

今後、若年・子育て世帯の減少が予測されるなかで、茨木市からの流出を抑制し、定住を促進するため、市内居住者はもとより、市外居住者に対しても本市の住まいに関する情報や本市での暮らしやすさなどの魅力の発信、子育て世帯等の住宅取得やリフォームの支援により、若年・子育て世帯の定着をめざします。

【主な取組】

- ・多世代近居・同居支援事業の活用促進
- ・都市再生機構(UR)における家賃補助制度の周知
- ・住宅供給公社による新婚・子育て世帯向けの優先申込期間制度の周知
- ・特定公共賃貸住宅(府営住宅)の周知
- ・特定優良賃貸住宅の周知
- ・住んでみたい・住み続けたいと思う茨木の魅力の紹介

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

高齢者や障害者が増加傾向にあるなか、住み慣れた地域で継続して暮らせることは、その人にとっての安心につながります。また、高齢者や障害者向けの住まいは多様化しており、自らのニーズに合った住まいへ住み替えるために様々な情報も必要となります。

これらの認識のもと、バリアフリー化等の住宅改修に向けた支援や、安心して居住できる制度など、その人に合った住まいに関する情報の提供を行うとともに、制度の利用の促進をめざします。

【主な取組】

- ・重度障害者等住宅改造助成事業の普及・啓発
- ・介護保険制度による住宅改修支援
- ・高齢者世帯家賃助成金の普及・啓発
- ・緊急通報装置設置事業
- ・府営住宅におけるシルバーハウジングの周知及び生活援助員の派遣
- ・障害者共同生活支援事業に係る施設開設補助の普及・啓発
- ・マイホーム借上げ制度の周知

・リバースモーゲージ制度の周知

・住宅供給会社による高齢者世帯向けの優先申込期間制度の周知

テーマ2 住みやすい居住環境が持続する

施策の方向性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へ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2-1-1 暮らしやすい都市環境の充実

心地よい住まいを確保するため、暮らしに必要な都市機能の維持、充実を図り、安全で安心できる居住環境の形成をめざします。

【主な取組】

- ・総合計画、都市計画マスタープラン、総合交通戦略等に基づく都市基盤の充実
- ・立地適正化計画に基づく居住誘導施策の推進
- ・建築物や公共空間のバリアフリー化の推進
- ・防犯に関する啓発
- ・防犯カメラの設置促進

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

相続や高齢等により自ら居住しなくなった空家について、維持管理が適正に行われていないことから、屋根瓦や外壁の落下、草木の繁茂などにより近隣住民に悪影響を及ぼすなど、居住環境の低下につながりかねない状況が一部では深刻化しつつあります。そのため、引き続き、管理不全となっている空家の所有者等への適正管理の啓発を推進するとともに、日常からの維持管理の推進による空家化の予防や空家の利活用による居住環境の維持・向上をめざします。

【主な取組】

- ・管理不全の空家に対する適正管理の啓発
- ・空き家バンク制度の活用【再掲】
- ・空家等対策計画の推進

施策の方向性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、2015年の国連サミットで採択された2030年までの国際目標です。我が国においても平成28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の達成に向けた取り組みが求められます。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2-2-1 住宅・住宅地における低炭素化の推進

地球温暖化対策の一環として、限られた資源を有効に活用し、地域内で循環する省エネルギー型の住まいづくりに向けて、環境にやさしいライフスタイルを実現し、環境に配慮した住まいづくりを推進します。

【主な取組】

- ・太陽光発電システム等設置事業補助制度の普及・啓発
- ・低炭素ライフスタイルの普及・啓発
- ・低炭素建築物認定制度の推進
- ・BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の普及・啓発
- ・CASBEE(建築物総合環境性能評価手法)の普及・啓発

施策2-2-2 景観に配慮した良好な居住環境の形成

日々の暮らしにおいて、一人ひとりが住まいへの意識や関心を持ち、周辺に配慮した行動を少しずつ実践することの積み重ねが都市としての持続にも貢献すると考えられます。そのため、本計画では自然環境や景観、まちなみに配慮した良好な居住環境の形成に向けた誘導や取り組みの推進をめざします。

【主な取組】

- ・民有地緑化助成事業の普及・啓発
- ・花と緑の街角づくり推進事業
- ・景観計画、景観条例に基づく景観の保全・創出
- ・生産緑地地区指定による都市農地の保全
- ・地区計画、建築協定による居住環境の維持・保全

施策の方向性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再生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住まいとしての施策展開を行います。

施策2-3-1 住み替えの普及による居住環境の維持・更新

郊外住宅地の良好な居住環境を将来にわたり維持する観点から、空家化の予防に向けた啓発や空家の利活用による住み替えの普及をめざします。

【主な取組】

- ・空き家バンク制度の活用【再掲】
- ・空家の適正管理や利活用に向けた啓発や情報発信
- ・マイホーム借上げ制度の周知【再掲】
- ・リバースモーゲージ制度の周知【再掲】

施策2-3-2 地域住民と連携した新たな住まいづくり

地域住民による課題解決に向けた主体的な検討やまちづくり活動への支援、また、それらと連携した住まいの魅力醸成を図る一環として、地域での取り組み状況に応じてリノベーションに向けた情報提供やリフォームされた住まいについての紹介などを行い、既存ストックの利活用や住み替えをめざします。

【主な取組】

- ・地域のまちづくり活動支援
- ・地域自治組織等での協議の場づくり
- ・広報誌やホームページによるリフォームに関する情報の提供【再掲】

施策の方向性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2-4-1 地域の実情を踏まえた定住への取り組み

北部地域(いばきた)の集落は市街化調整区域に立地していることから、将来にわたり集落を維持する方策として、空家を活用して定住につなげていくことが考えられます。一方で、空家を活用した地域づくりにあたっては、集落の維持や次代を担う存在の受け入れについて、地域住民間において共有を図ることが不可欠となりますので、取り組みにあたっては、地域の実情を踏まえて定住に向けた機運の醸成をめざします。

【主な取組】

- ・いばきたデザインプロジェクトの推進
- ・空き家バンクの活用【再掲】
- ・地域住民による定住に向けた機運の醸成

施策2-4-2 既存ストックを活用した魅力づくり

北部地域の地域資源や新名神高速道路、令和5年度に供用予定である安威川ダムや周辺整備などの新たな資源も活用し、交流人口や活動人口の増加に向けた北部地域の活性化に向けた取り組みの一環として、貴重な既存ストックである空家を活用した魅力づくりをめざします。

【主な取組】

- ・空き家バンクの活用【再掲】
- ・ガイドラインに基づく既存建築物の用途変更による空家の利活用

テーマ3 災害に対応できる居住環境が形成されている

施策の方向性3—1 災害時に役立つ住まいの強化や確保

平成30年に発生した大阪北部地震や台風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、南海トラフ巨大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、災害に対応できる住まいの強化や災害で転居を伴う際の住まいの確保のあり方についての施策展開を行います。

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

旧耐震基準で建築された住宅など耐震性能を満たさない住宅の耐震化の促進により、都市としての防災機能の強化をめざします。また、今後発生する災害によっては、被害の大小を問わず、家屋の損傷が起こり得るリスクが伴うことを一人ひとりが日ごろから認識することが重要と言えますので、災害時に備えた修理費用の積み立て等についての啓発など災害に対する住まいのリスク意識の醸成をめざします。

【主な取組】

- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・日ごろからの修理費用の積み立てや地震保険等への加入促進
- ・耐震化促進の普及・啓発、出前講座の開催
- ・住まいの耐震診断・改修等の相談機能の充実
- ・木造住宅低コスト耐震補強工法の周知
- ・ハザードマップの周知

施策3—1—2 災害時の転居に伴う住まいの確保

災害時の被災により居住の継続が困難な場合においては、災害の規模に応じて応急仮設住宅の設置やみなし仮設住宅として市営住宅や府営住宅などの空き住戸の活用により、一時的な住まいの確保をめざします。

【主な取組】

- ・応急仮設住宅の確保
- ・大阪府、都市再生機構(UR)等との連携によるみなし仮設住宅の確保

施策の方向性3—2 災害時の暮らしにつながる地域コミュニティ力の強化

平成 30 年に発生した大阪北部地震の際は、地域の自主防災組織等と連携した避難所運営や民生委員、児童委員の協力によって、単身高齢者等の安否確認が実施されていましたが、災害時においては、行政と地域住民との様々な連携がなければ円滑な被災者支援が成立しないと言えます。また、災害時の円滑な対応という観点では、日ごろから地域住民同士での顔が見える関係が構築されていれば、いざという時に近隣から必要な情報を得て自ら行動するなどの自助にもつながると考えられます。そのため、災害時において地域コミュニティ力が発揮されるために、日ごろから必要とされる地域の連携などについての施策展開を行います。

施策3—2—1 日ごろからの防災意識の向上と良好なコミュニティの形成

今後起こり得る災害に備え、いざ災害が発生した際に一人ひとりが自ら行動できる意識の醸成を図るとともに、日常からの地域活動をはじめとした顔が見える関係づくりなど良好なコミュニティ形成により、災害時のコミュニティ力の強化をめざします。

【主な取組】

- ・災害時を想定した行動についての意識啓発
- ・自主防災組織の活動促進
- ・民間事業者との連携による自治会への加入促進
- ・自治会及び地域自治組織等への活動支援

施策3—2—2 災害時における地域連携の強化

災害時において、隣近所や顔見知りなど地域間でのやり取りは貴重な情報源となります。福祉や住まいなどの被災者支援に関して、市民に必要な情報が適時伝わりやすい効果的な情報発信の方法の検討にあわせて、地域住民等が相互に連携して必要な情報が伝達、共有され、また、行政と連携して避難行動要支援者の安否確認や避難所運営を行うなど、災害時に安心感を高める取り組みの推進をめざします。

【主な取組】

- ・災害時における効果的な情報発信の方法についての検討
- ・地域防災計画に基づく地域連携の強化

施策の方向性3—3 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したり、行政との役割の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3—3—1 災害に備えた住宅関連事業者との連携体制の構築

災害時においては、被災した住宅の被害状況の確認や応急修理の依頼の集中が予想され、また、各住宅関連事業者の人的支援体制にも限りがありますので、少しでも円滑な支援が行われるよう、できるだけ多くの住宅関連事業者との連携が図られるための検討を行います。

【主な取組】

・住まいに関する住宅関連事業者との連携に関する協議・調整

施策3—3—2 日常の修理や点検による住宅関連事業者との連携

日常からの住宅の点検や定期的な修理にあわせて、住宅関連事業者との関わりを構築しておくことは、自らの住宅に関する知識の習得や、被災時における住宅の被害状況の早期発見などにもつながると考えられますので、必要に応じて、日常的な住宅の修理等に関する住宅関連事業者の情報提供を行います。

【主な取組】

・所有者へ住宅関連事業者についての情報提供【再掲】

茨木市居住マスタープラン策定に向けたスケジュール（参考）

年度	月	居住施策庁内検討会	事務局	居住施策推進委員会
令和 元年度	4		計画を策定する視点の整理	
	5	5月21日 第2回庁内検討会		
	6	・庁内検討会の進め方 ・被災者支援による課題等	・北部地震を踏まえた課題の再整理 ・居住MPで定める施策の方向性の検討	6月24日 第3回委員会
	7	●住宅セーフティネットに関する福祉部局との調整会議（5/30、7/4、8/6） ●関係機関へのヒアリング等		・北部地震後の市の対応 ・課題の再整理 ・居住MPの方向性（取組目標、方針）
	8	8月28日 第3回庁内検討会	・居住MPの構成検討 ・具体的施策の検討	
	9	・具体的施策の協議・検討		
	10	※必要に応じて、分野別に会議やヒアリングを実施		10月8日 第4回委員会
	11	11月 第4回庁内検討会	居住マスタープラン素案作成	・居住MPの構成 ・具体的施策
	12	・素案の作成 ・推進体制の検討	居住マスタープラン案作成	11～12月 第5回委員会
	1		パブリックコメント	・居住マスタープラン（素案）
	2	2月 第5回庁内検討会	居住マスタープラン最終案調整	2～3月 第6回委員会
	3		茨木市居住マスタープラン	居住マスタープラン（最終案）