

令和6年度第1回茨木市居住施策推進委員会

— 会議次第 —

- ◆ 日 時 令和6年9月30日（月） 午後3時～午後5時

- ◆ 場 所 茨木市役所本館4階 理事者控室

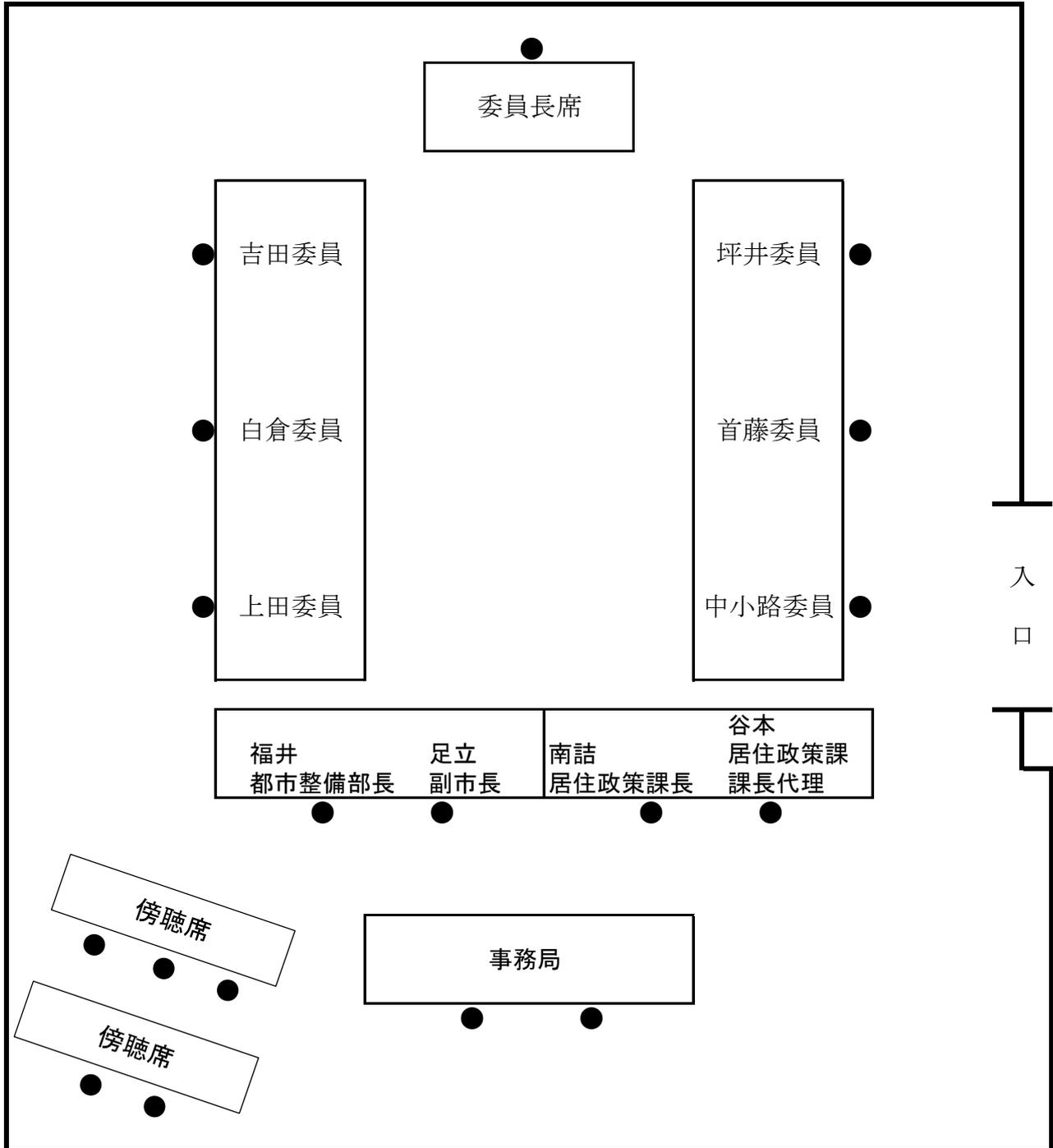
- ◆ 次 第
 - 1 開会
 - 2 案件
 - (1) 諮問について
 - (2) 居住マスタープランの中間見直しについて
 - 3 閉会

茨木市居住施策推進委員会 委員

	氏名	職・経歴	区分	分野	備考
1	檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境科学研究科教授	学識経験者等	居住	
2	吉田 友彦	立命館大学政策科学部教授		まちづくり	
3	鈴木 依子	京都女子大学心理共生学部特任教授		福祉	
4	上崎 哉	近畿大学法学部教授		行政学	
5	白倉 典武	梅田新道法律事務所		法務	大阪弁護士会より推薦
6	上田 学	細田商事株式会社 代表取締役	関係団体から 推薦された者	不動産	茨木商工会議所(建設不動産部会)より推薦
7	坪井 照子	社会福祉法人 大阪府社会福祉事業団		福祉	CSWより推薦
8	境田 邦男	茨木市民生委員児童委員協議会会長		福祉	民生委員児童委員協議会より推薦
9	首藤 靖平	—	市民	—	公募により選出
10	中小路 明子	—		—	公募により選出

令和6年度第1回 茨木市居住施策推進委員会 配席図

令和6年9月30日(月)
茨木市役所 本館4階 理事者控室
(敬称略)



居住マスタープランの 中間見直しについて

令和6年度第1回居住施策推進委員会

目次

0. 中間見直しの背景	1
1. これまでの取組（R2～R5）	2
・取組状況の整理	2
・効果検証（目標達成状況）	15
2. 現状把握	24
①社会状況	24
・統計データ	24
・社会の動き、実情	50
・法改正	53
・実務上の対応から	62
②国の計画、府の計画	63
3. 居住政策の課題	65
4. 中間見直しの基本方針	69

0. 中間見直しの背景

- 令和2年3月に「茨木市居住マスタープラン」を策定。
(計画期間：令和2年度から令和11年度までの10年間)
- 計画に基づき、居住施策を推進するとともに、令和3年5月に「茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画」改定し、令和4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。
- 令和6年度は計画の中間年度であり、これまでの取組、社会状況、実務上の経験等を踏まえ、計画の中間見直しを行う。
- 中間見直しのねらい
 - ・今後の5年間の居住施策の実務の指針となるようにする。
 - ・いかにして住まいの維持に目を向けてもらえるようにするかを意識し、そのための施策を検討する。

(1) これまでの取組経過等

- 住生活基本法（平成18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3月策定）
- 茨木市居住施策推進委員会（令和2年からは年に1回開催）
 - ・茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画（令和3年5月改定）
 - ・茨木市分譲マンション管理適正化推進計画（令和4年3月策定）

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、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

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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■施策の方向性</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

施策	施策の総括
1-4-1 住宅リフォーム等に関する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>■施策の方向性</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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回開催した。

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
<p>■施策の方向性</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

施策	施策の総括
1-6-1 若年・子育て世帯の定住促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p>	

施策	施策の総括
2-1-1 暮らしやすい都市環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>SDGs（持続可能な開発目標）は、平成27（2015）年の国連サミットで採択された令和12（2030）年までの国際目標です。我が国においても平成28（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。</p>	

施策	施策の総括
2-2-1 住宅・住宅地における低炭素化の推進	<ul style="list-style-type: none"> 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・住宅地における低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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>平成30（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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> H30年の大阪北部地震時には、みなし仮設住宅として、市営・府営・UR賃貸住宅の被災者へ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
<p>■ 施策の方向性</p> <p>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。</p>	

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

以上、実際に取り組んだ施策の内容を整理したが、テーマごとの指標の達成状況を検証するため、次のとおり各指標の現在値を算出し、数値による評価を実施した。

あわせて、「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、代替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た。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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 (住宅・土地統計調査)	30.6% (平成30(2018)年)	—	基準値より上昇 (令和10(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 (茨木市資料)	2,574戸 (平成30(2018)年度)	3,968戸 (令和5(2023)年度)	5,000戸 (令和11(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。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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
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 （大阪府資料）	13団体 （平成30(2018)年度）	15団体 （令和5(2023)年度）	30団体 （令和11(2029)年度）	目標値に対して、登録数が増えていない。
代替指標 分譲マンションセミナー累計参加者数 （H30からの累計）	107人 （平成30(2018)年度）	343人 （令和5(2023)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。
代替指標 管理計画の累計認定件数 （R4からの累計）	1件 （令和4(2022)年度）	2件 （令和5(2023)年度）	30件 （令和11(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。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (住宅・土地統計調査)	44.6% (平成30(2018)年)	—	50.0% (令和10(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。
代替指標 介護保険住宅改修件数	814件 (平成30(2018)年度)	919件 (令和5(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。
大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度協力店の登録件数 (大阪府資料)	9件 (平成30(2018)年度)	11件 (令和5(2023)年度)	基準値より増加 (令和11(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。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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 (国土交通省資料)	475件 (平成30(2018)年度)	2,229件 (令和5(2023)年度)	基準値より増加 (令和11(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。
代替指標 専用住宅登録数	35件 (平成30(2018)年度)	155件 (令和5(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 (住民基本台帳移動報告)	627人 転入超過 (平成30(2018)年)	1,240人 転入超過 (令和5(2023)年度)	転入超過 (令和11(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。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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 (茨木市資料)	107人/ha (平成27(2015)年)	111人 (令和2(2020)年度)	基準値を維持 (令和7(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) (住宅・土地統計調査)	19.1% (平成30(2018)年)	—	30.0% (令和10(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。
代替指標 住宅用太陽光発電システム等設置事業の累計補助件数 (H30からの累計)	179件 (平成30(2018)年度)	1,232件 (令和5(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。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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
北部地域における 交流人口※ (茨木市資料)	165,079人 (平成26(2014)年)	151,376人 (令和5(2023)年度)	基準値より増加 (令和11(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）。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

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 (住宅・土地統計調査)	77% (平成25(2013)年)	—	95% (令和7(2025)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。
代替指標 木造住宅の耐震改修累計補助件数 (H30からの累計)	40件 (平成30(2018)年度)	218件 (令和5(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(2018)年度)	2団体 (令和5(2023)年度)	2団体以上 (令和11(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：

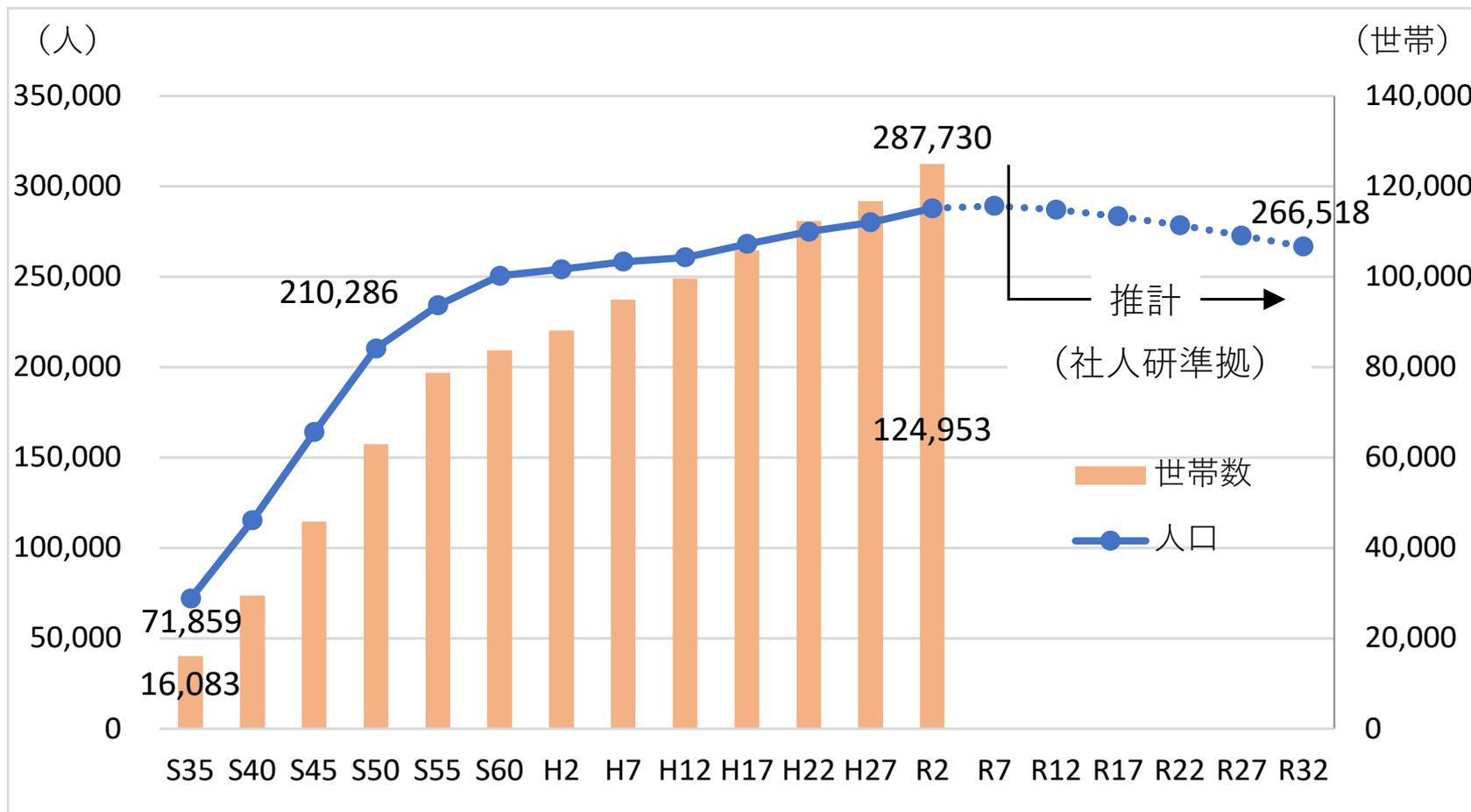
建築事業者、不動産事業者など、住宅の新築・維持管理・修繕などに関わる事業者の団体。

1. これまでの取組（R2～R5）・効果検証（目標達成状況）

■ 効果検証のまとめ

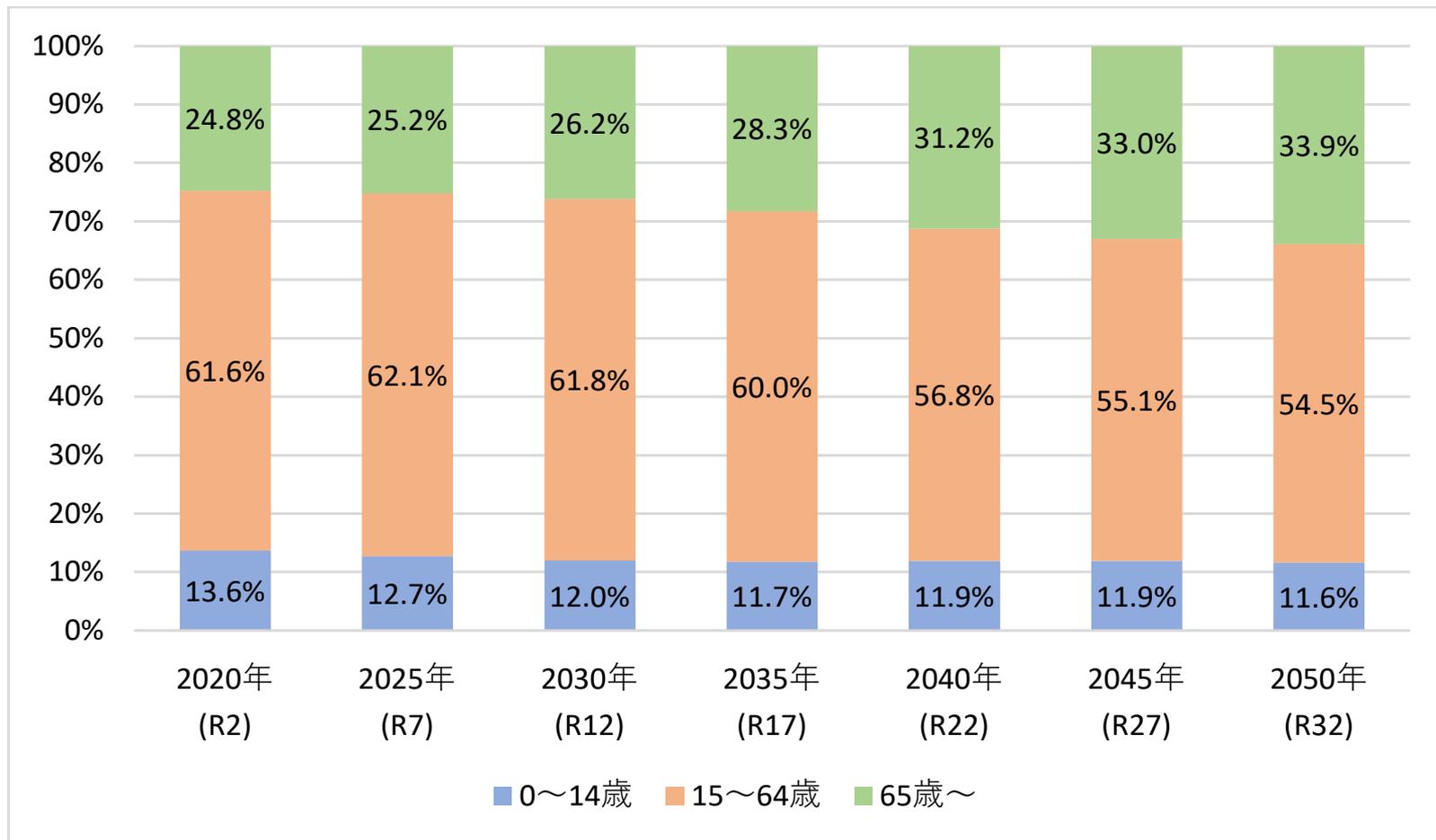
- 新築住宅については良質な住宅供給が行われ、若年・子育て世帯の転入につながっている。既存住宅については、バリアフリーに対応した改修や必要に応じた維持管理が行われているが、一部では管理が十分とは言えない家屋も存在している。
- 単身高齢者など住宅確保要配慮者の増加により、居住支援のニーズが高まることから、住宅セーフティネットの構築に向けて関係者間との連携が進められているが、住まい確保などの取組の更なる推進が必要であると言える。
- 分譲マンションの管理組合による管理運営は行われているが、管理に課題があると考えられる分譲マンションも存在することから、適正管理に向けた更なる取組が必要と考えられる。
- 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る。
- 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。

◆ 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。



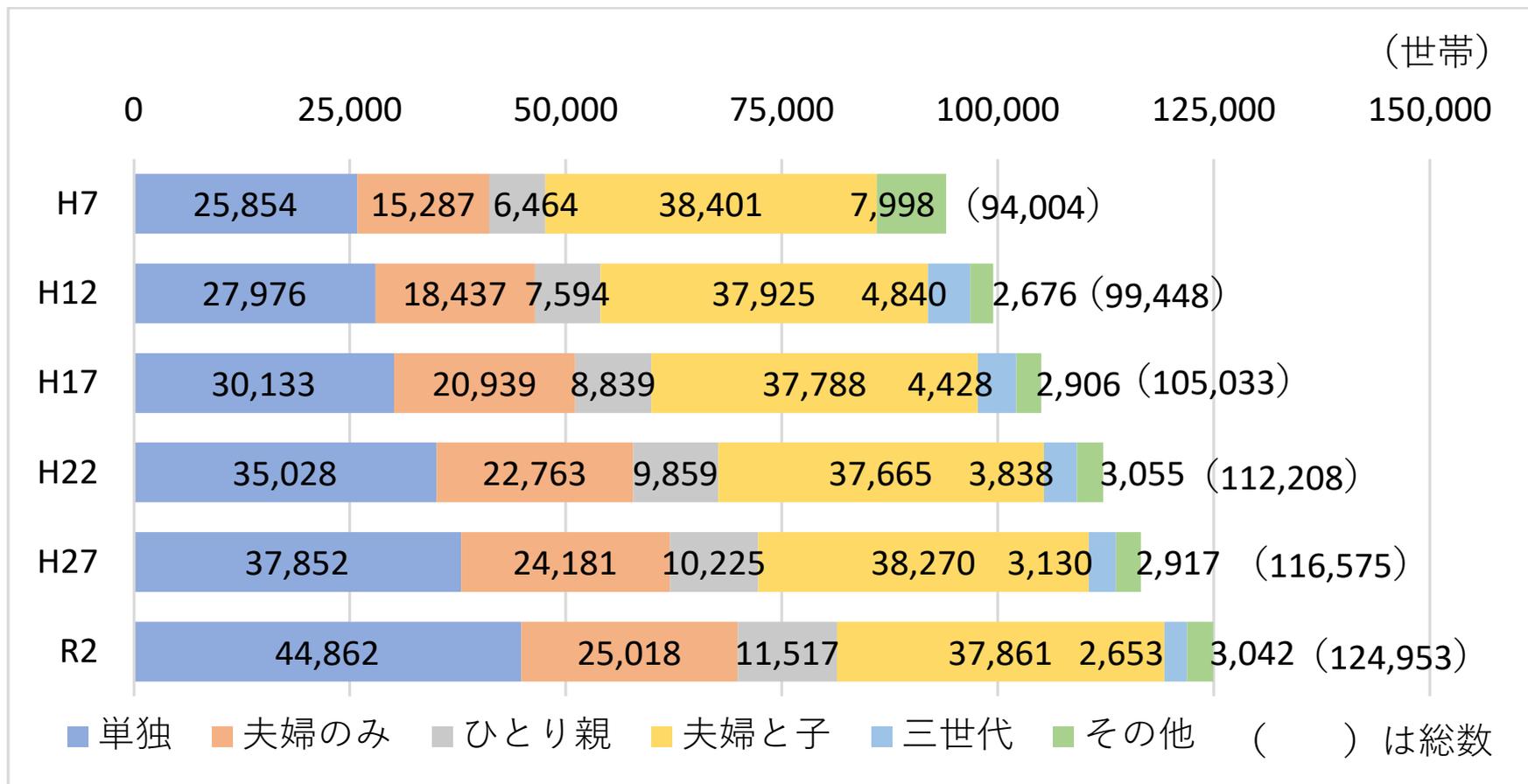
資料：H7～R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年12月推計）

◆ 高齢化が加速。概ね20年後には全体の約3割が高齢者に。



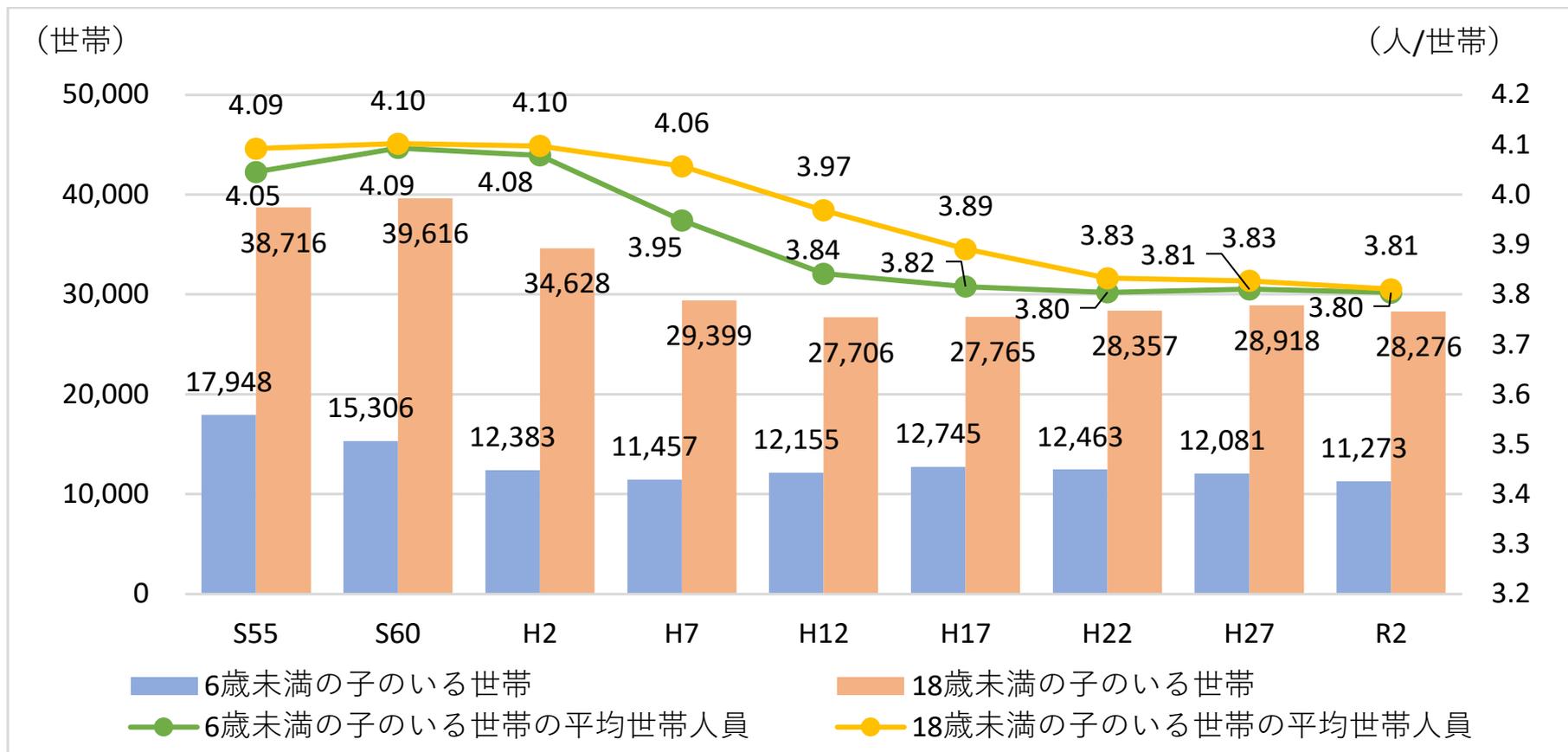
資料：H7～R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年12月推計）

◆ 単独、夫婦のみ、ひとり親世帯が増加傾向。



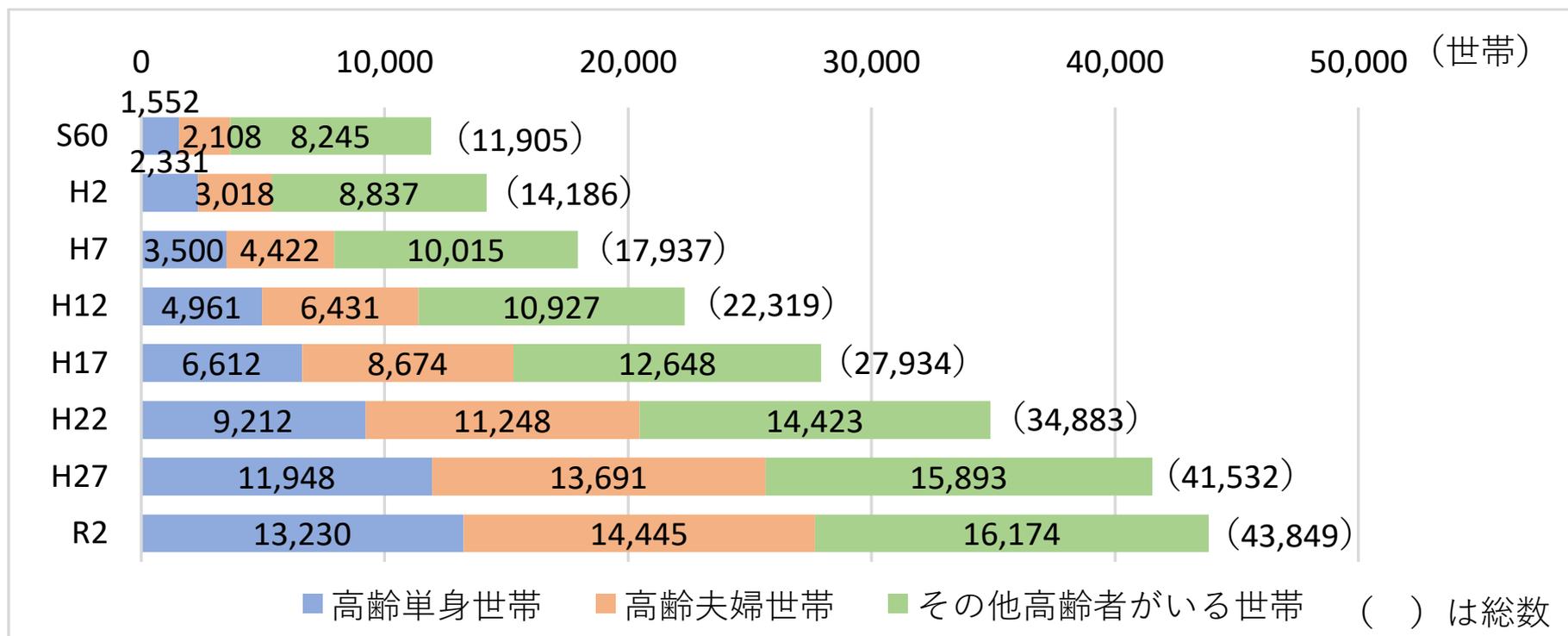
資料：国勢調査（各年）

◆ 子育て世帯は減少傾向だったが、近年は横ばい。



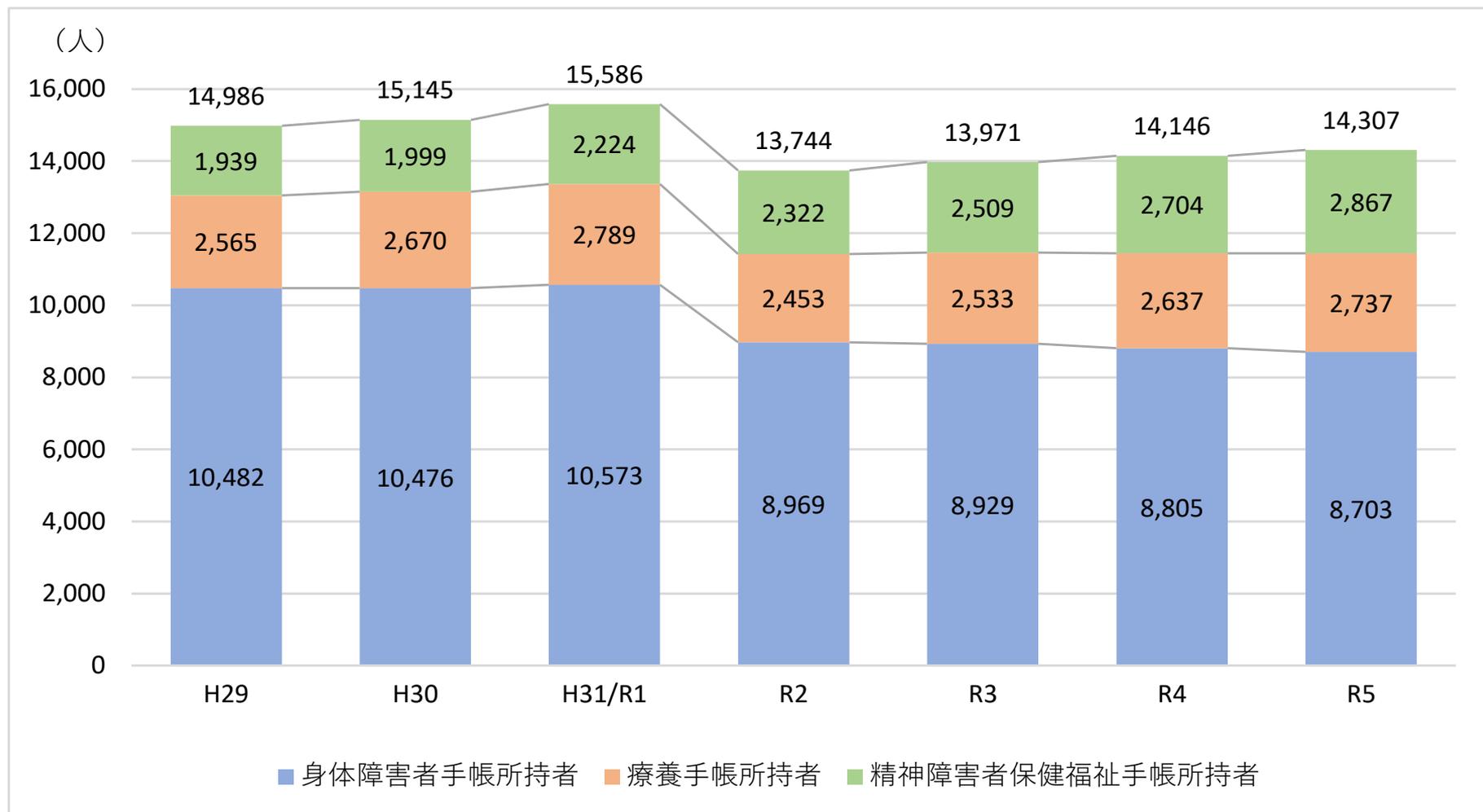
資料：国勢調査（各年）

◆ 3世帯に1世帯は高齢者。



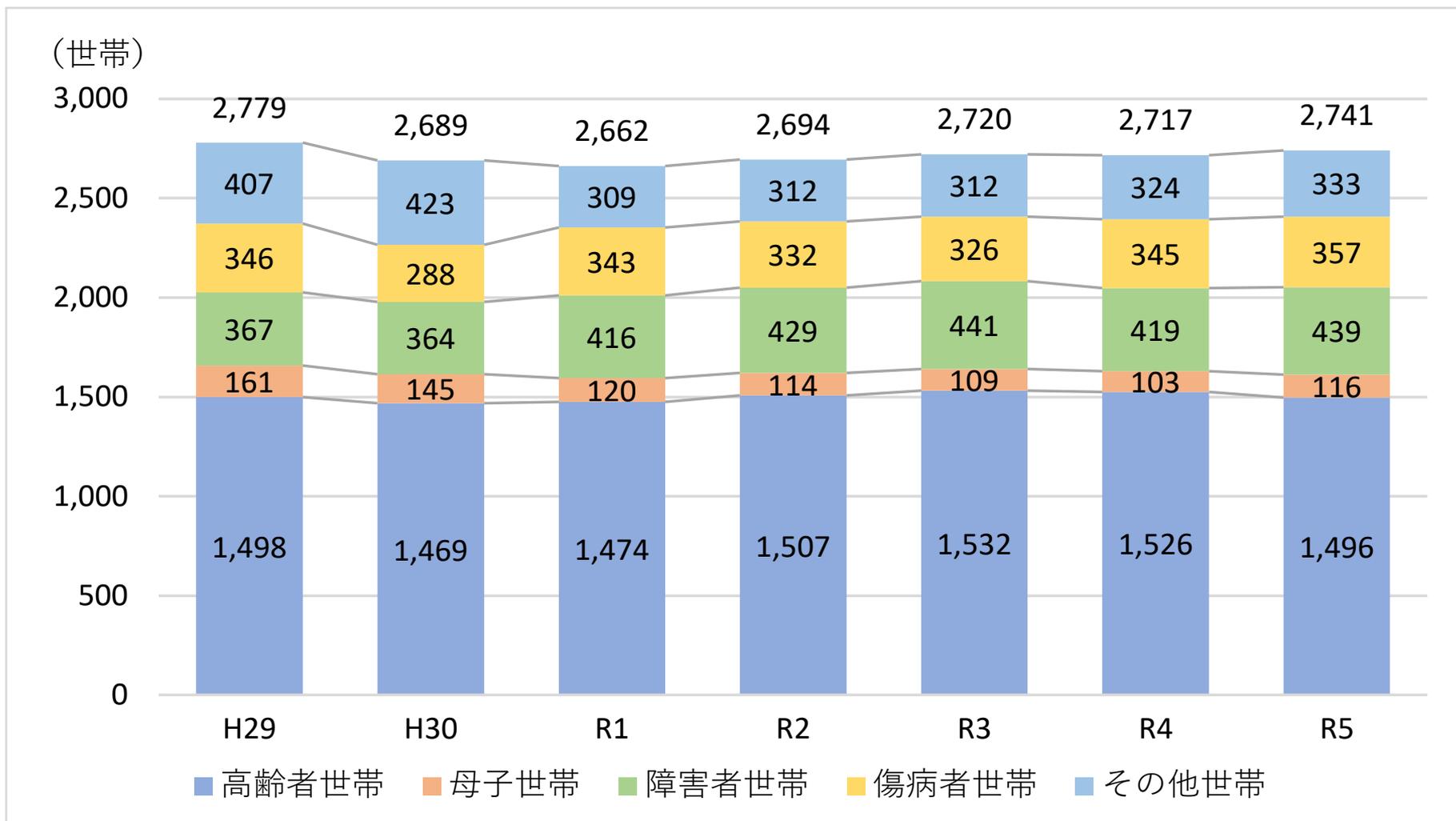
資料：国勢調査（各年）

◆ 障害者手帳所持者数は、増加傾向。



資料：茨木市資料

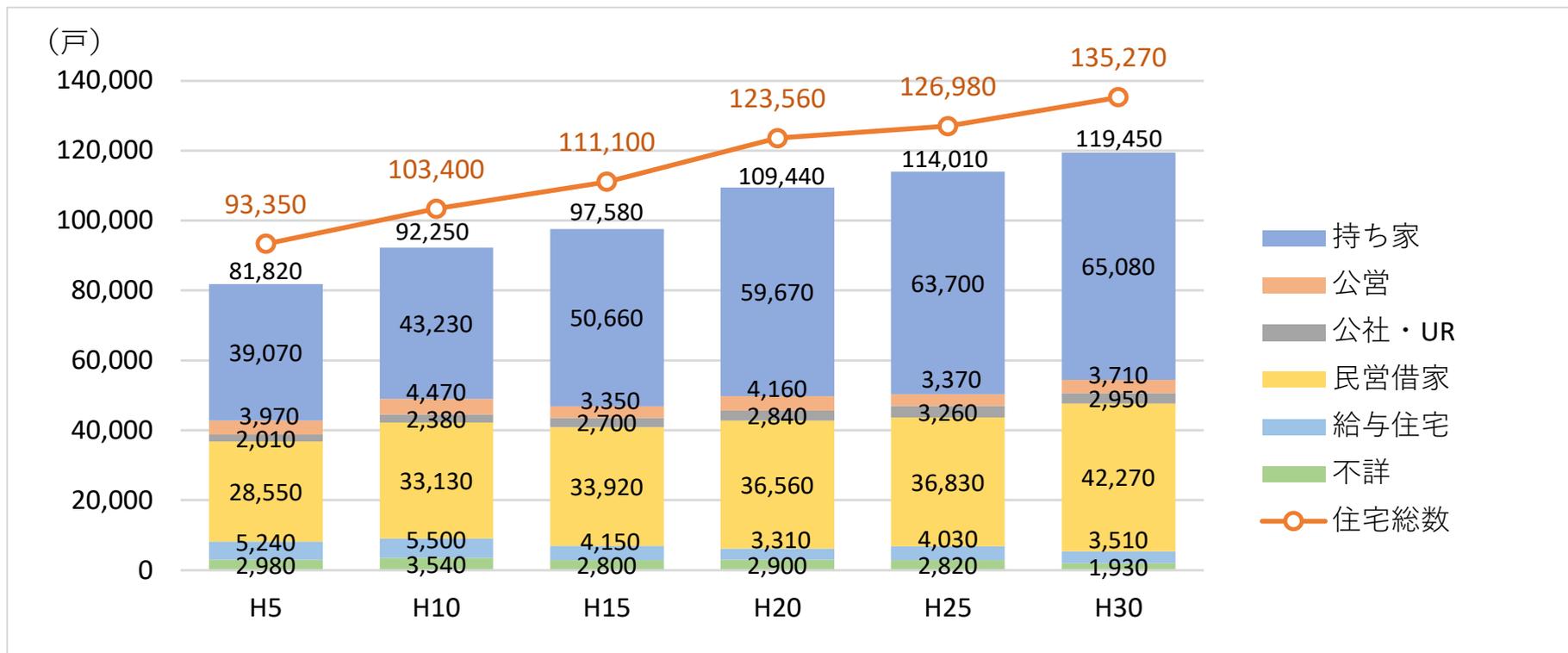
◆ 生活保護世帯数は、全体は横ばい。「障害者世帯」は増加。



資料：茨木市資料

◆ 住宅ストックは、「持ち家」「民営借家」が増加傾向。

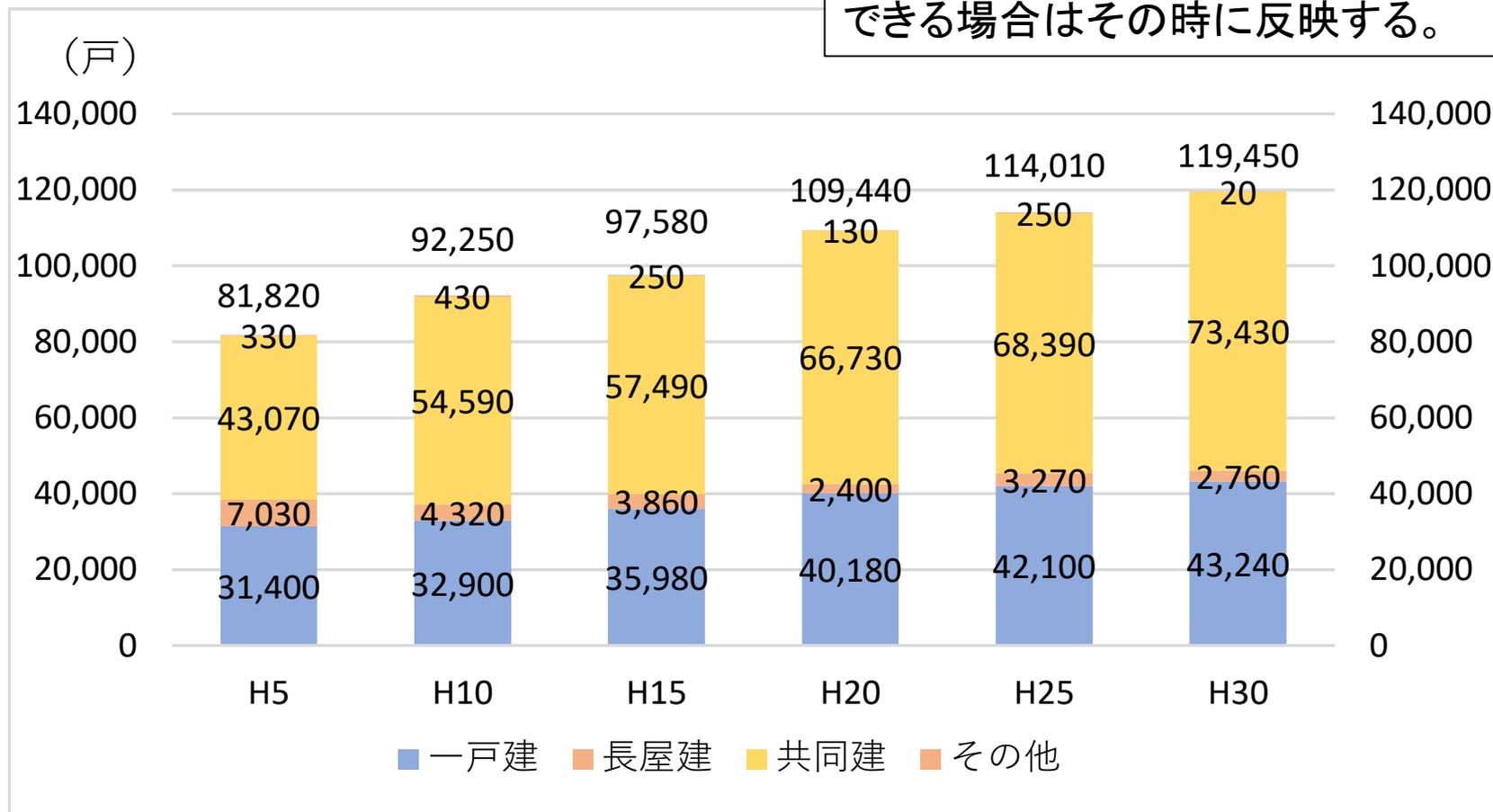
素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 建て方別の住宅ストック数は、増加傾向。

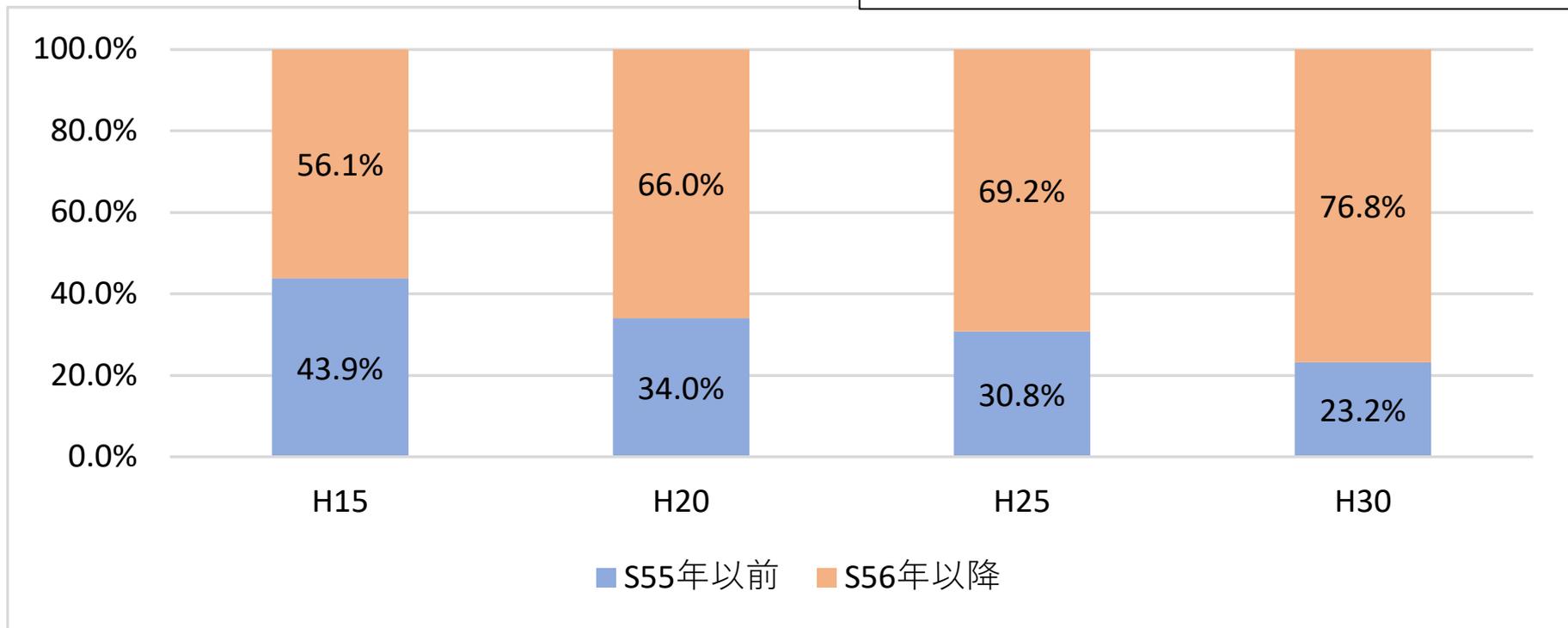
素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 旧耐震基準※に該当する住宅は約2割。

素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。

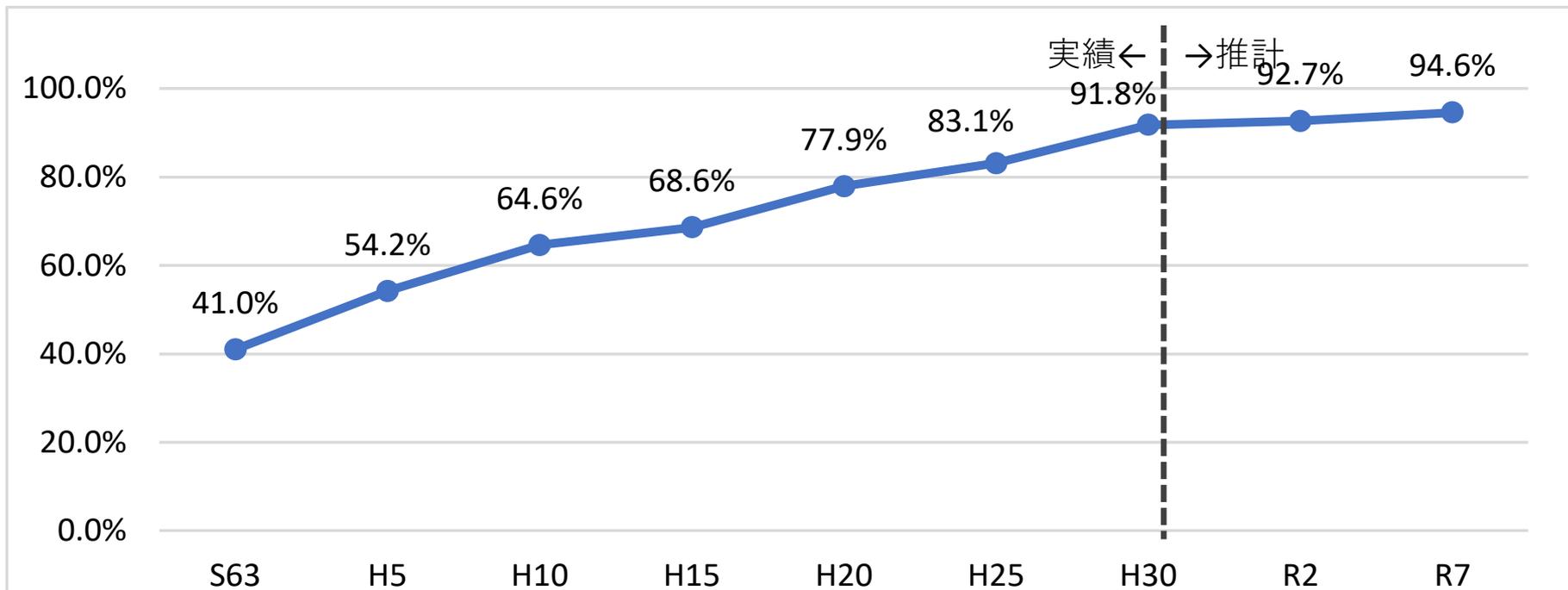


※旧耐震基準

昭和56年5月31日以前の建築物に適用されている地震に対する建築物の耐久構造の基準を示す総称。それ以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。

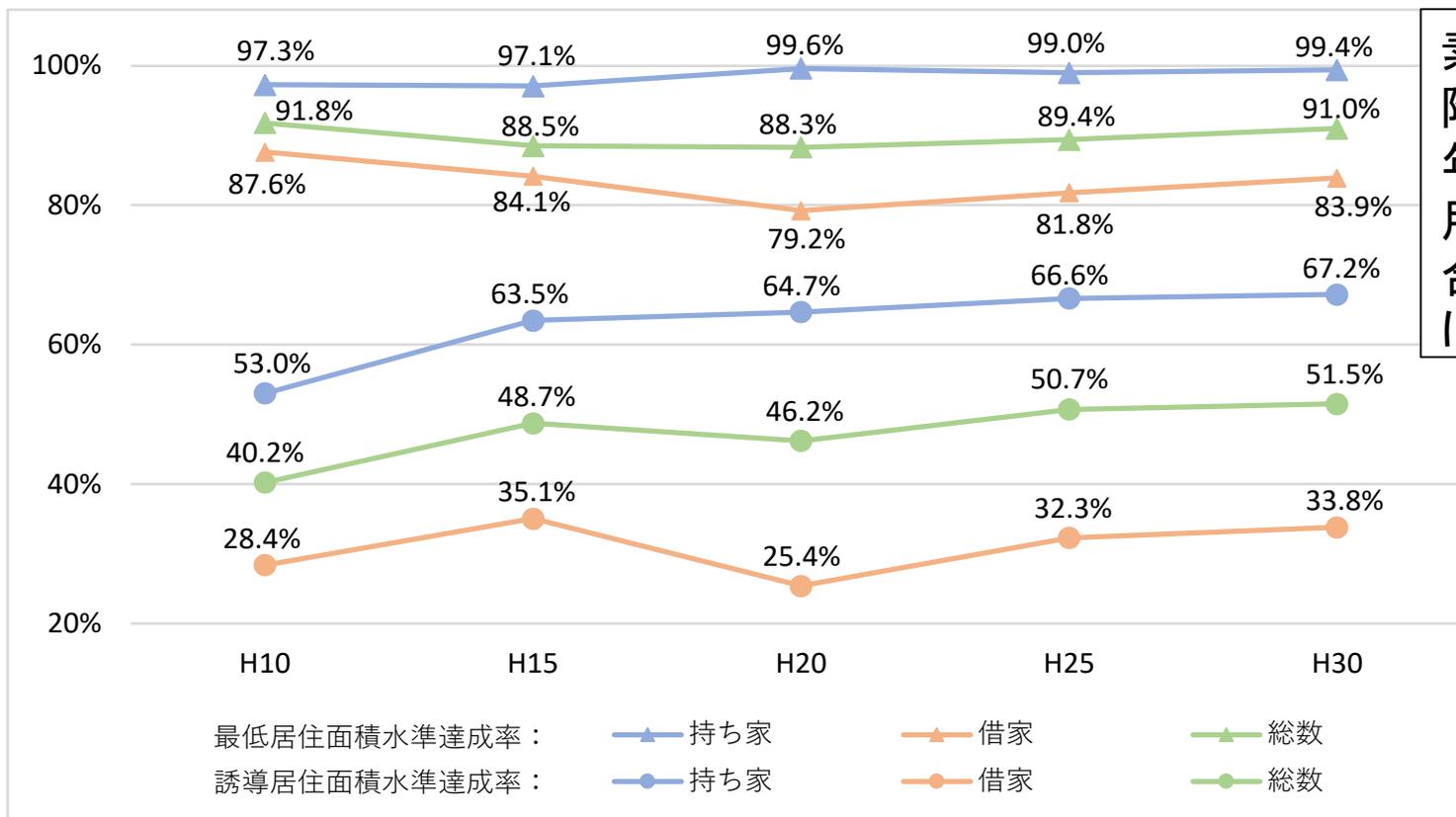
資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 耐震化率は、H30年時点で9割以上。



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10割近く、借家が8割程度。
 誘導居住面積水準達成率※は持ち家が7割程度、借家が3割程度。



素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。

※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」が指定されている。

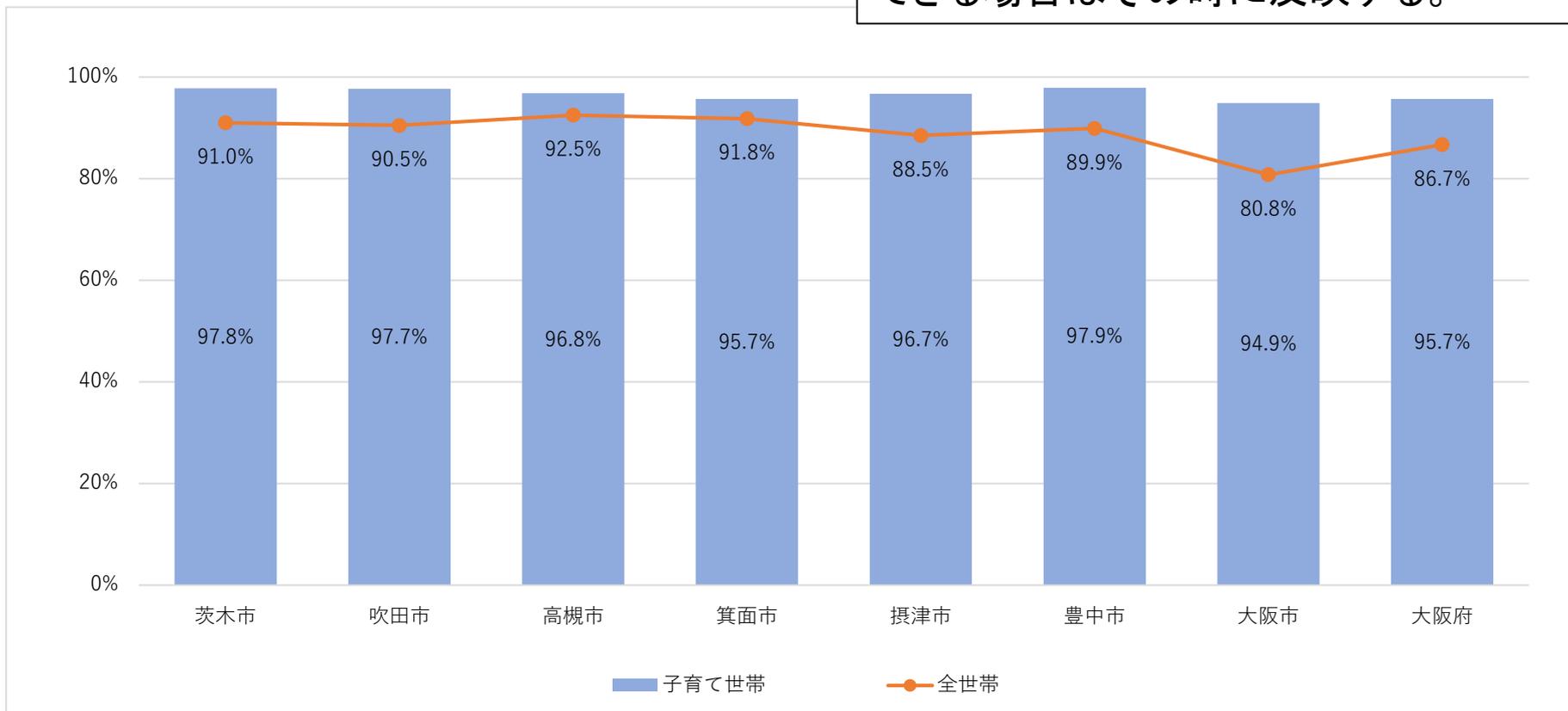
※算定式

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㎡

資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 子育て世帯の最低居住面積水準以上の割合は、大阪府平均より高い。

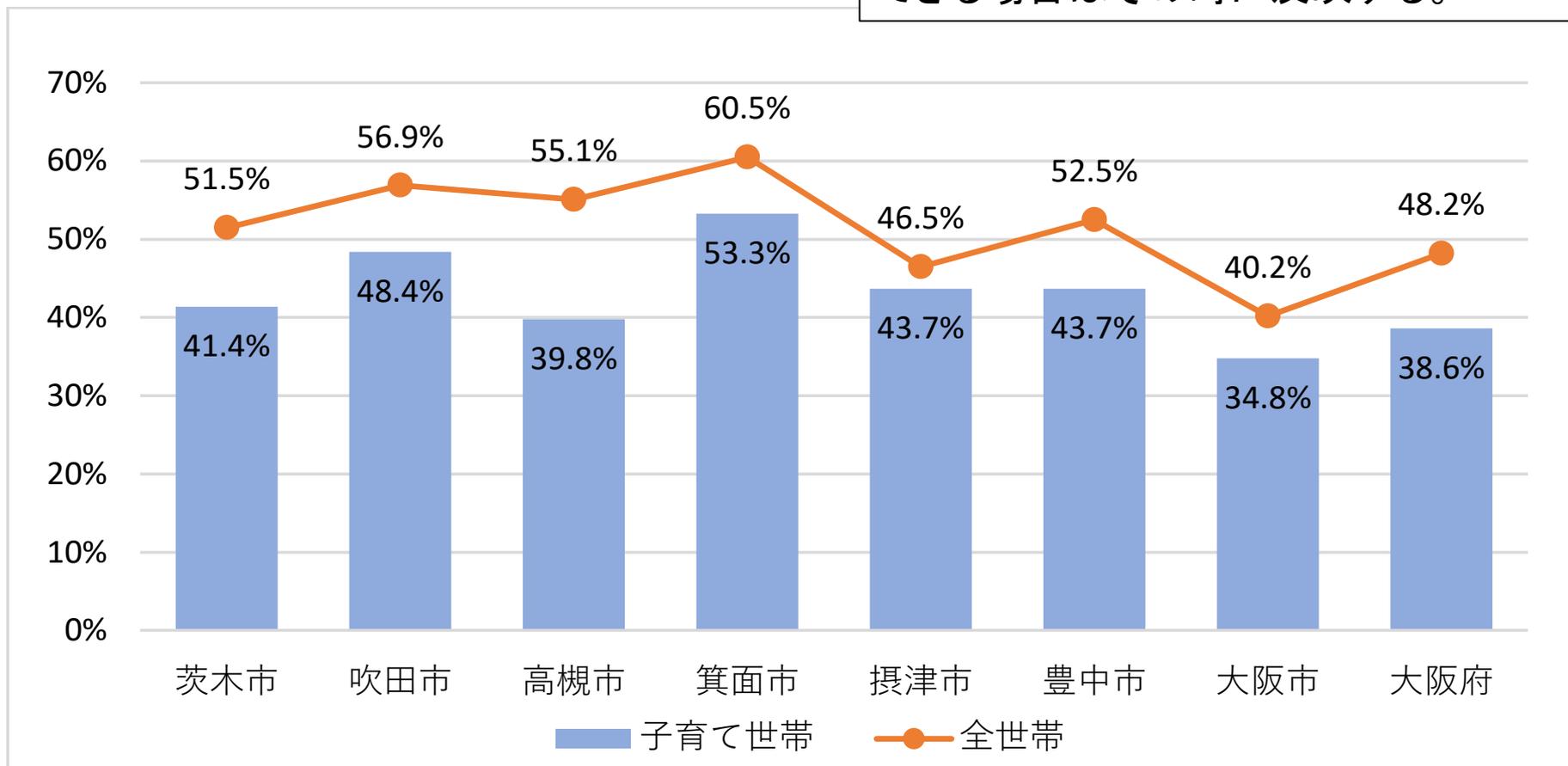
素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

◆ 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率は、市の全世帯平均よりも低い。

素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

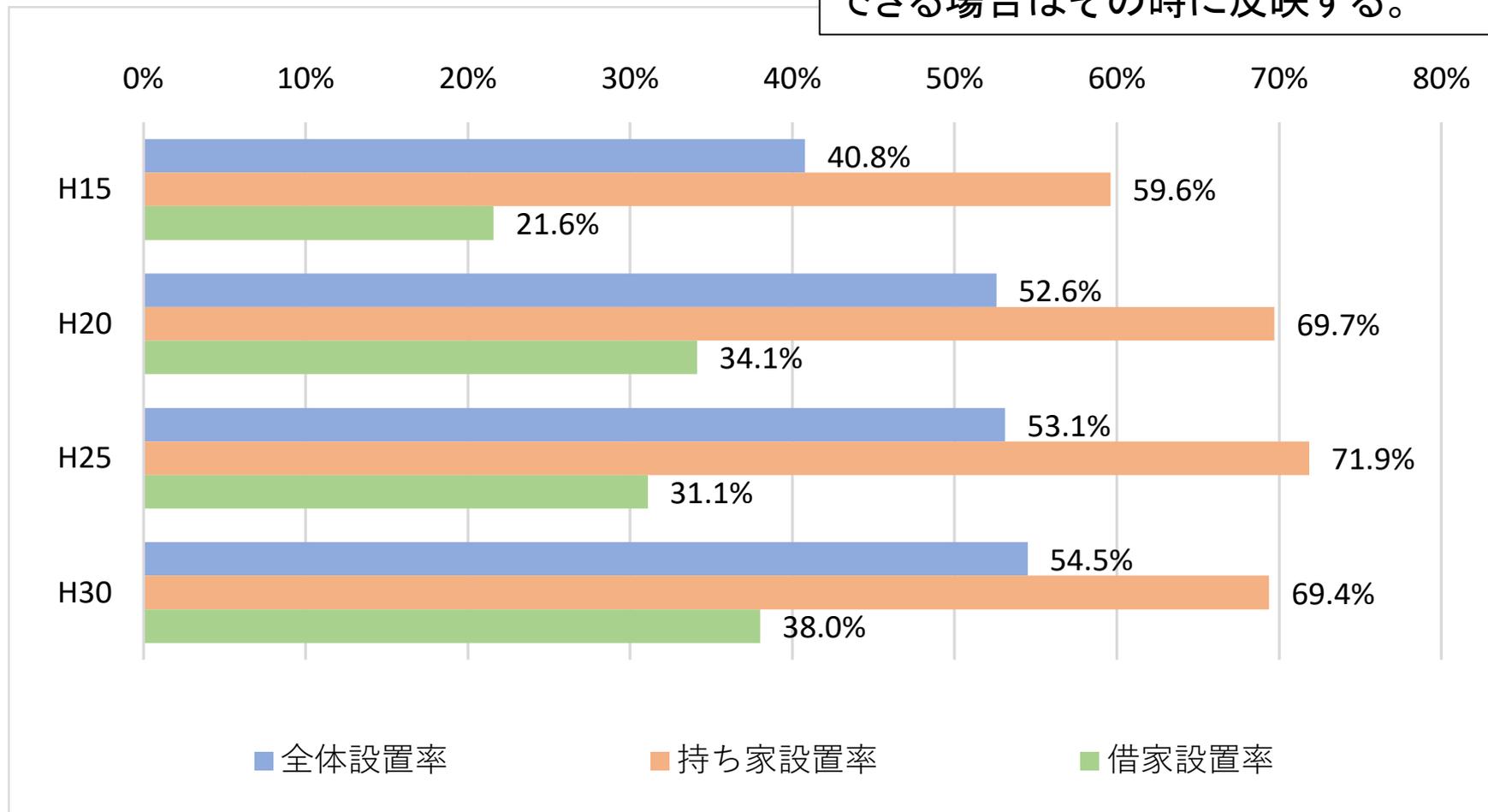
2. 現状把握

①社会状況 ・ 統計データ

バリアフリー等
高齢者などのための設備がある住宅

◆ 高齢者等のための設備等※がある住宅は借家は増加。

素案作成段階で、令和5年結果が活用
できる場合はその時に反映する。



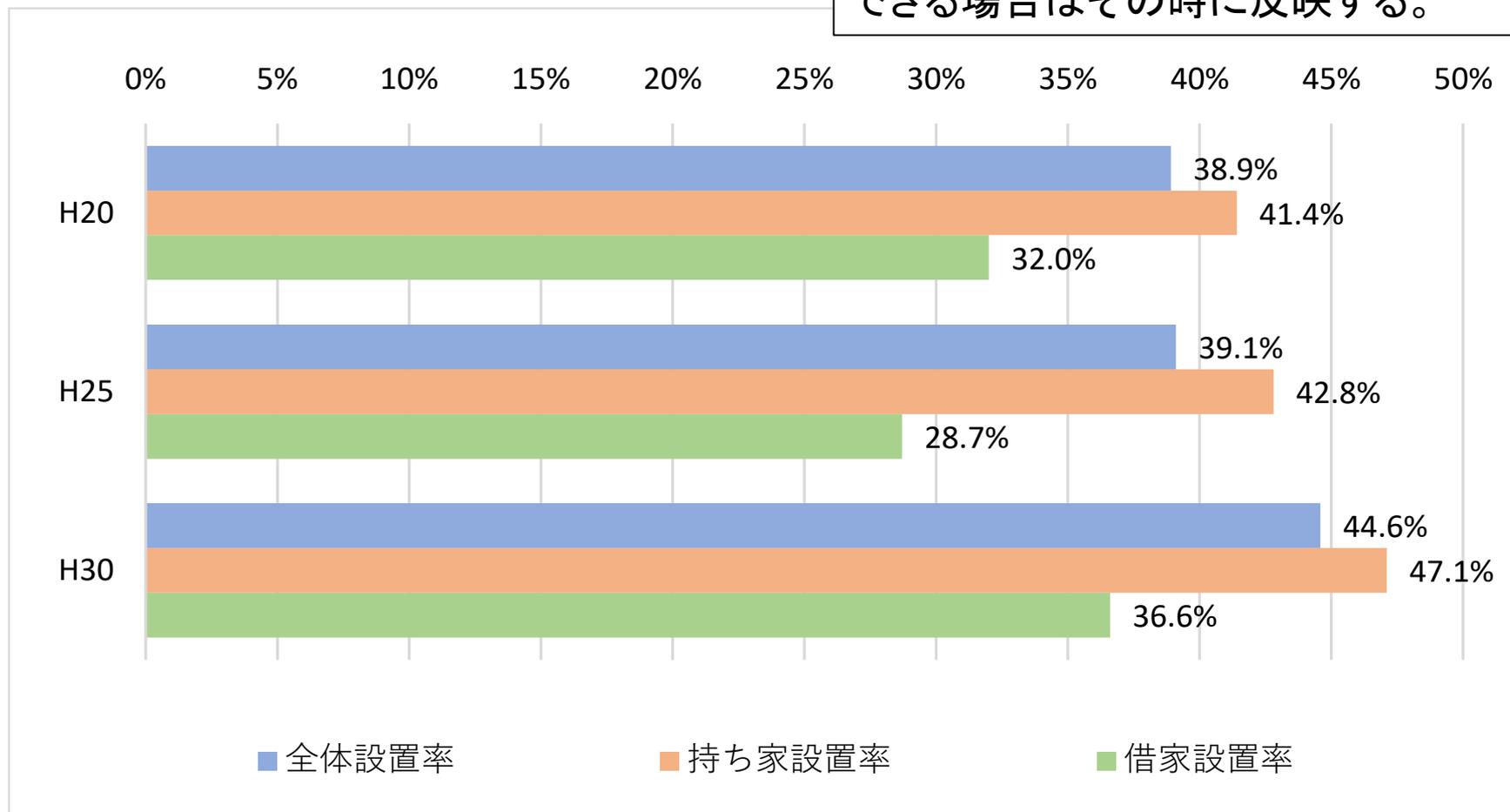
※高齢者のための設備など

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。

資料：住宅・土地統計調査（各年）

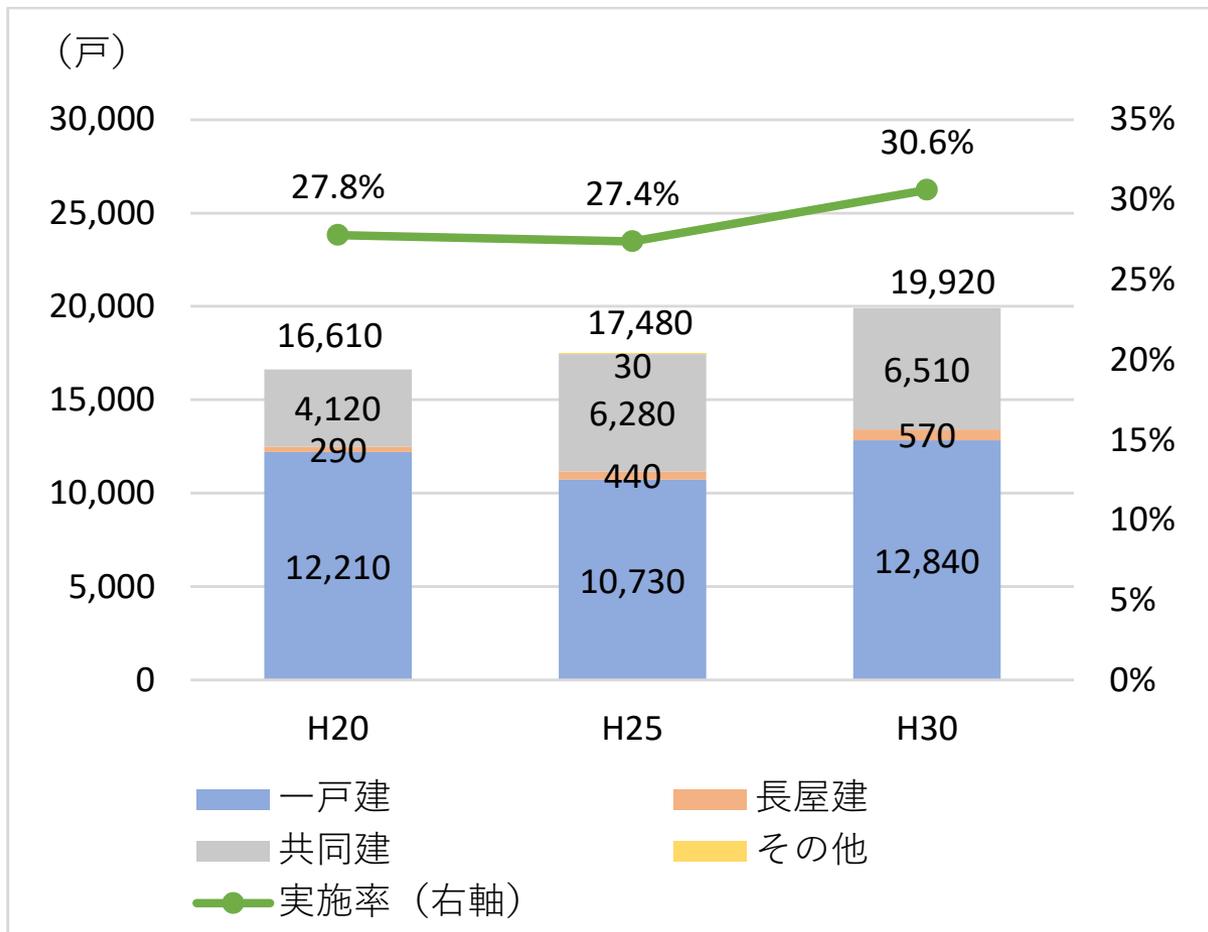
◆ バリアフリー化率は、持ち家、借家ともに増加傾向。

素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 持ち家におけるリフォーム実施件数は増加傾向。



素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。

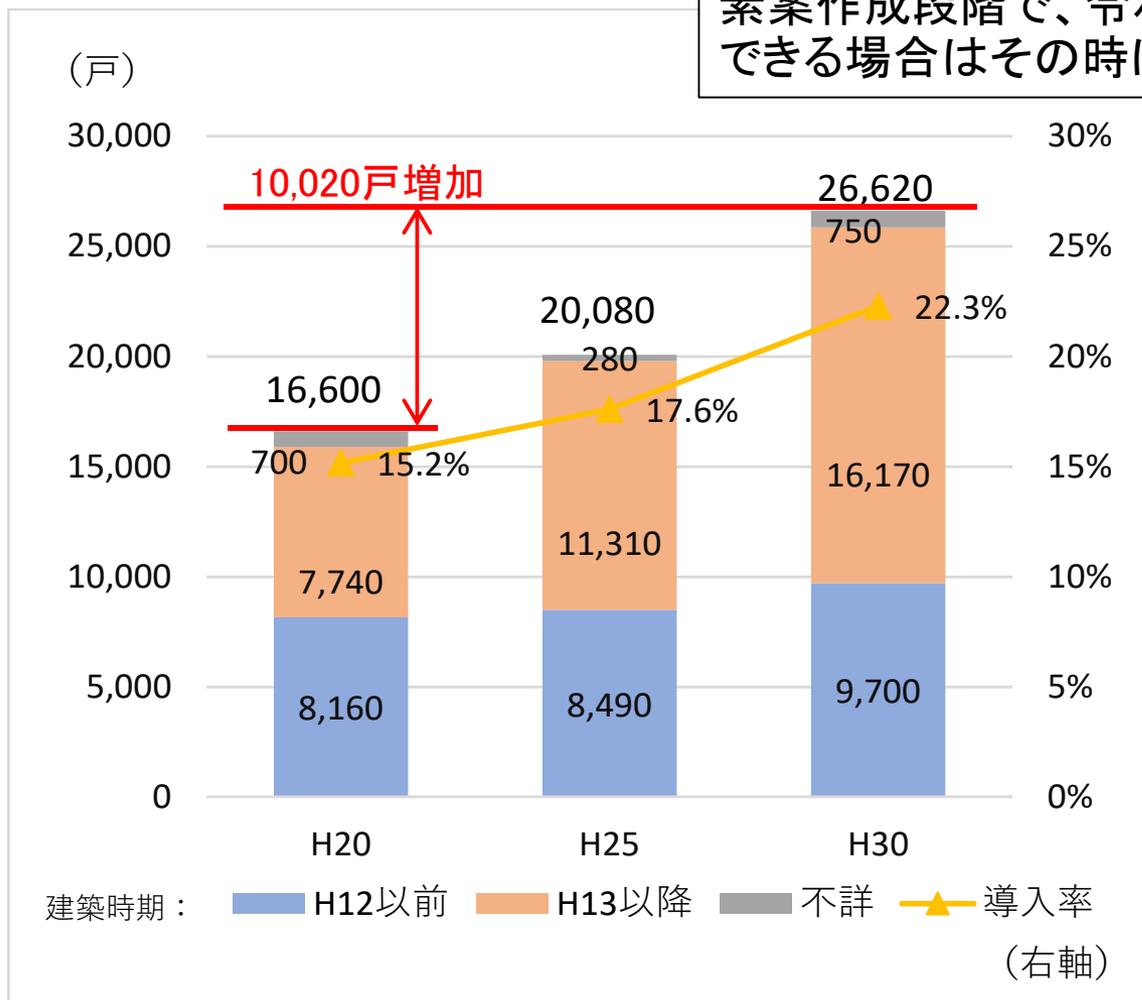
※リフォーム工事

「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。

資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 一定の省エネルギー対策※を講じた住宅数は増加傾向。

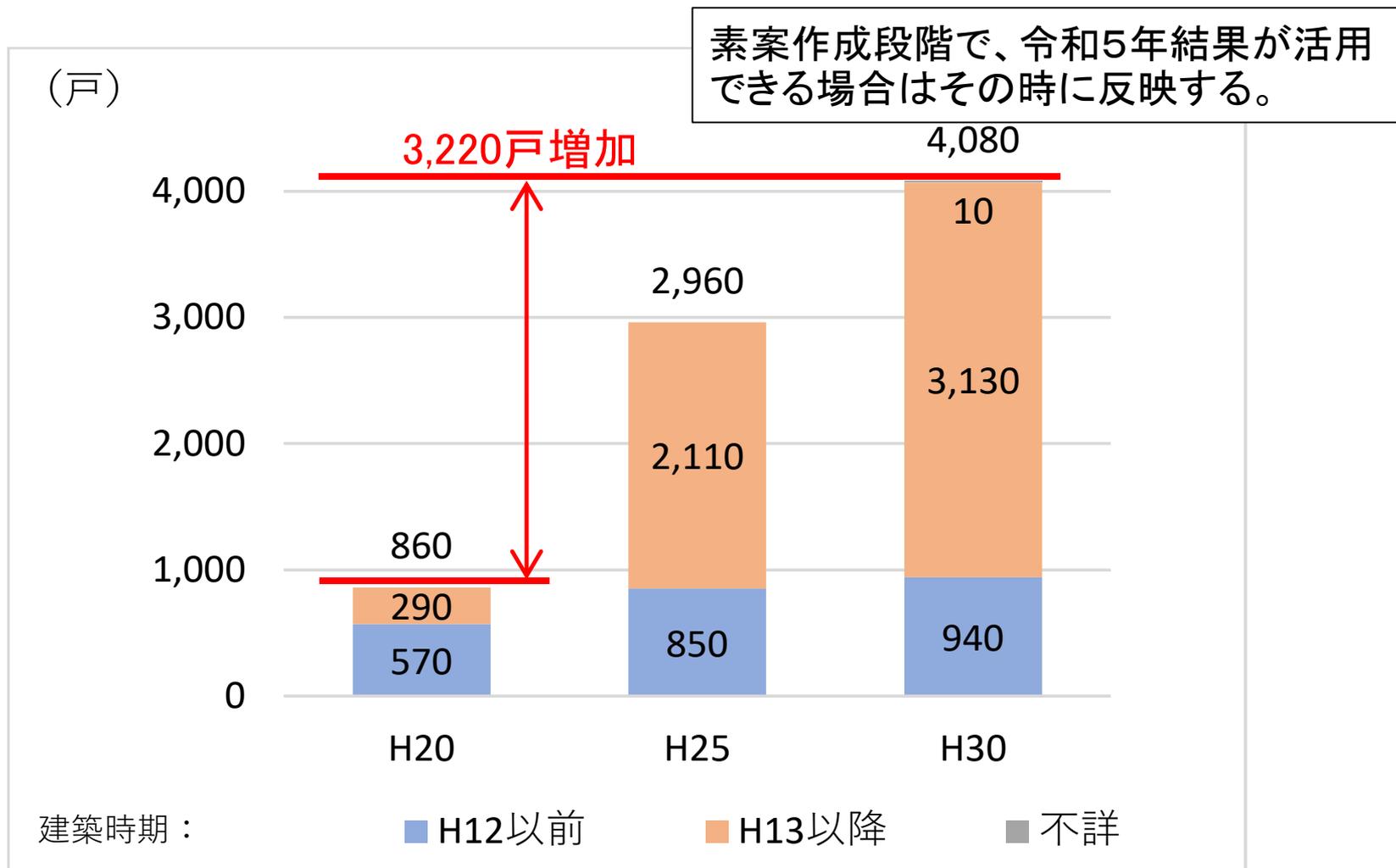
素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



※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

資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 太陽光発電機器※を設置している住宅は増加傾向。

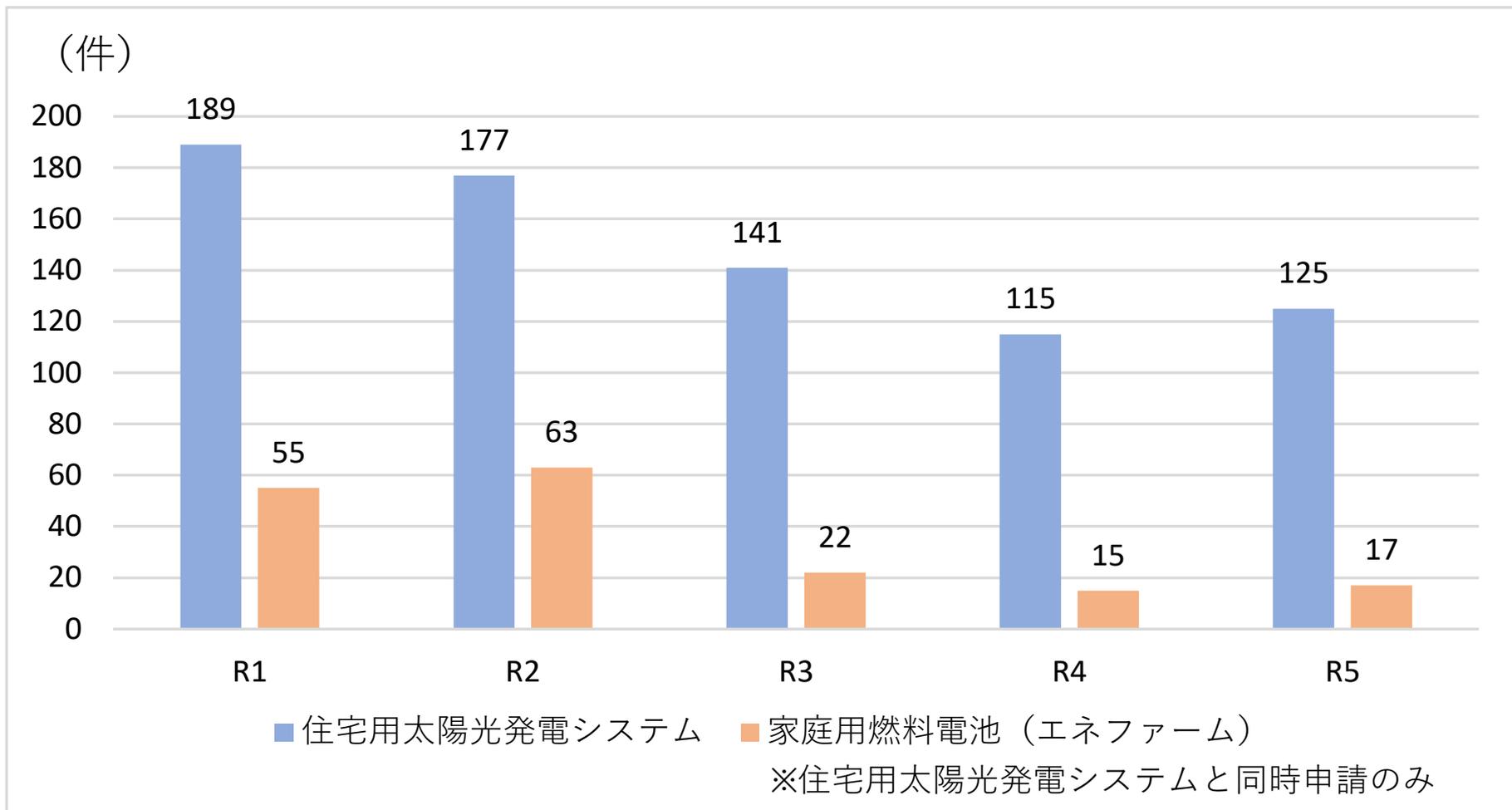


※太陽光発電機器

屋根の上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

資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 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、減少傾向にあったがR5年は増加。



資料：茨木市資料

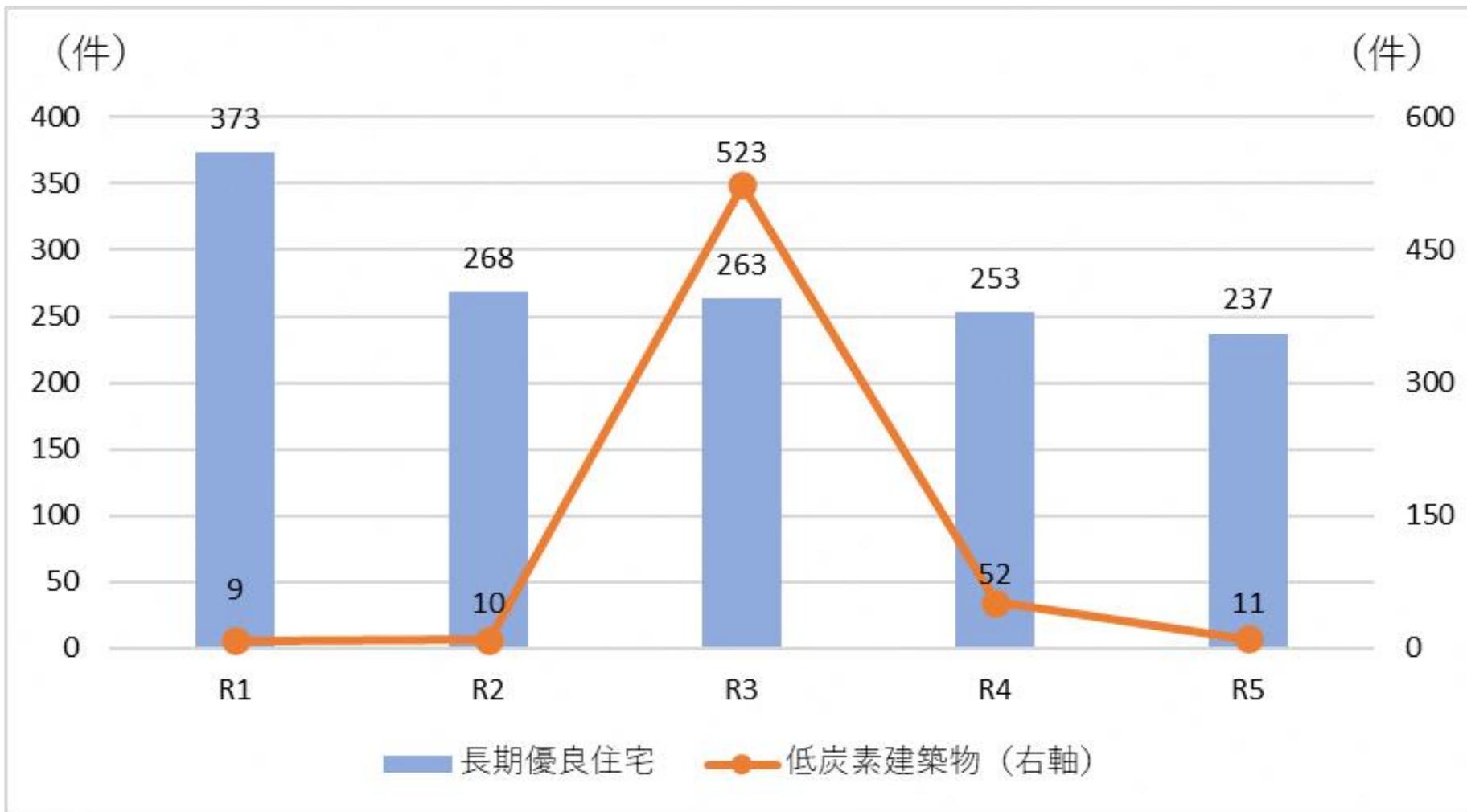
2. 現状把握

①社会状況

・統計データ

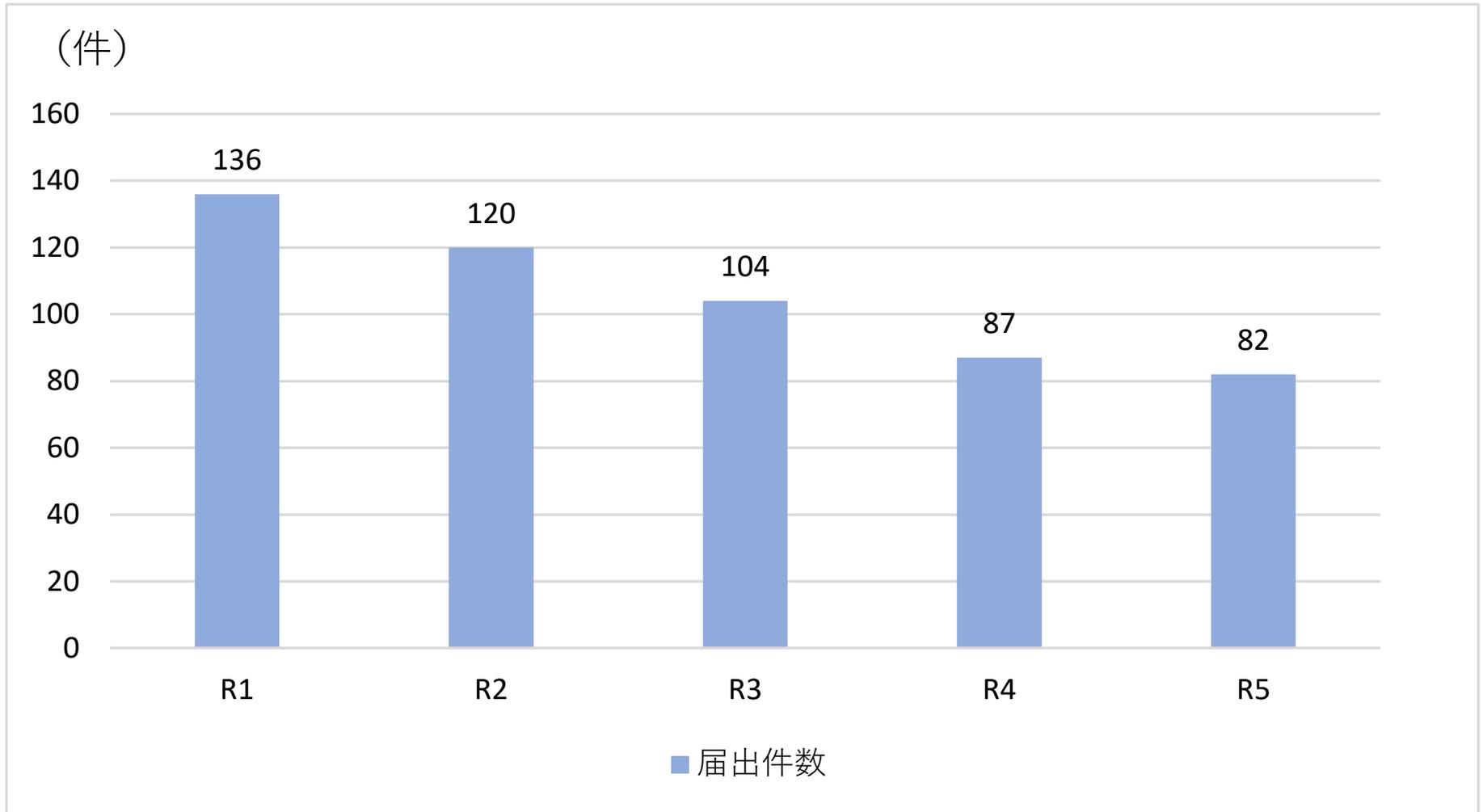
省エネルギー対策等
長期優良住宅・低炭素建築物認定件数

- ◆ 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。



資料：茨木市資料

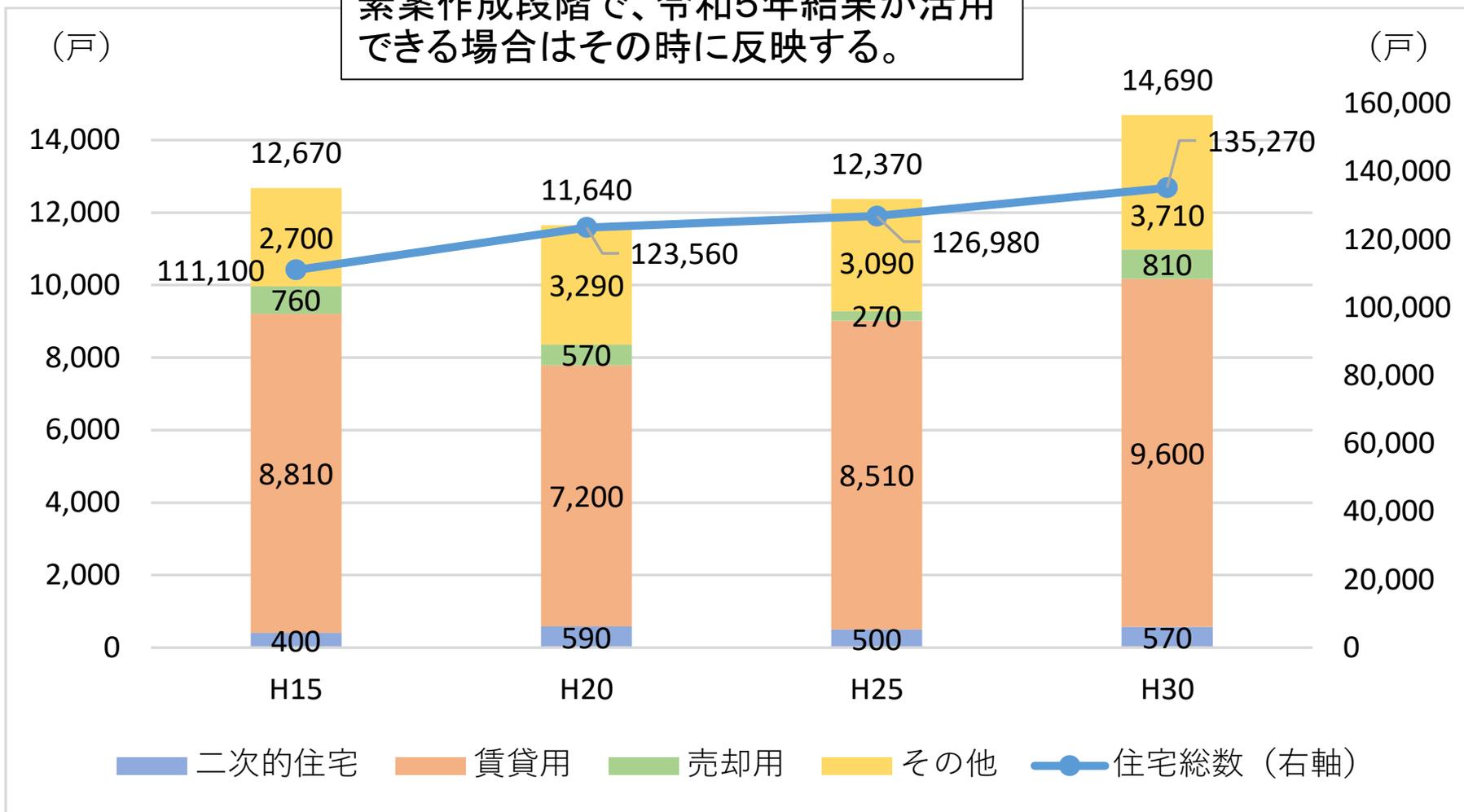
◆ 景観計画、景観条例に基づく届出件数は、減少傾向。



資料：茨木市資料

◆ 空家数は、増加傾向。

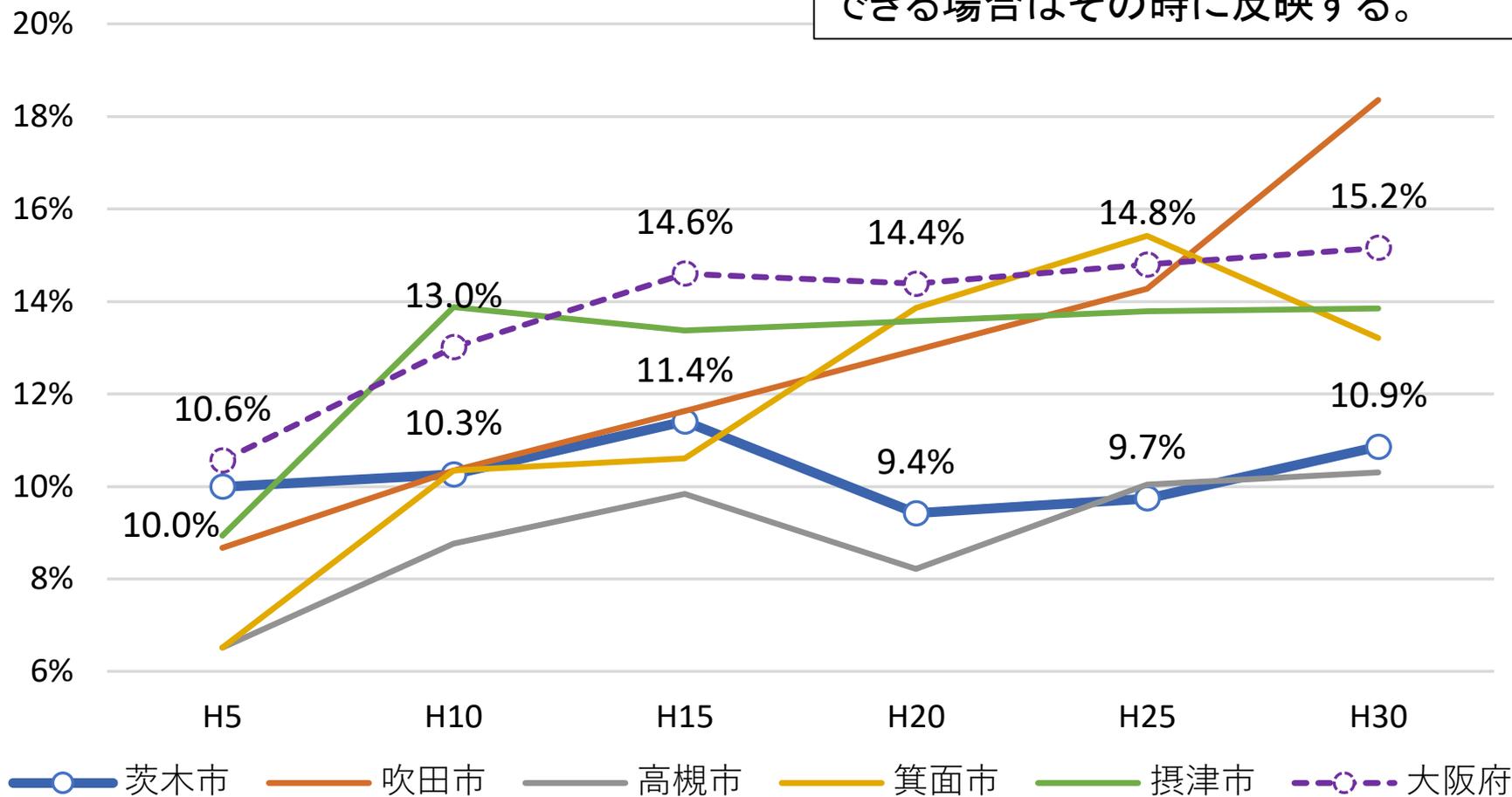
素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

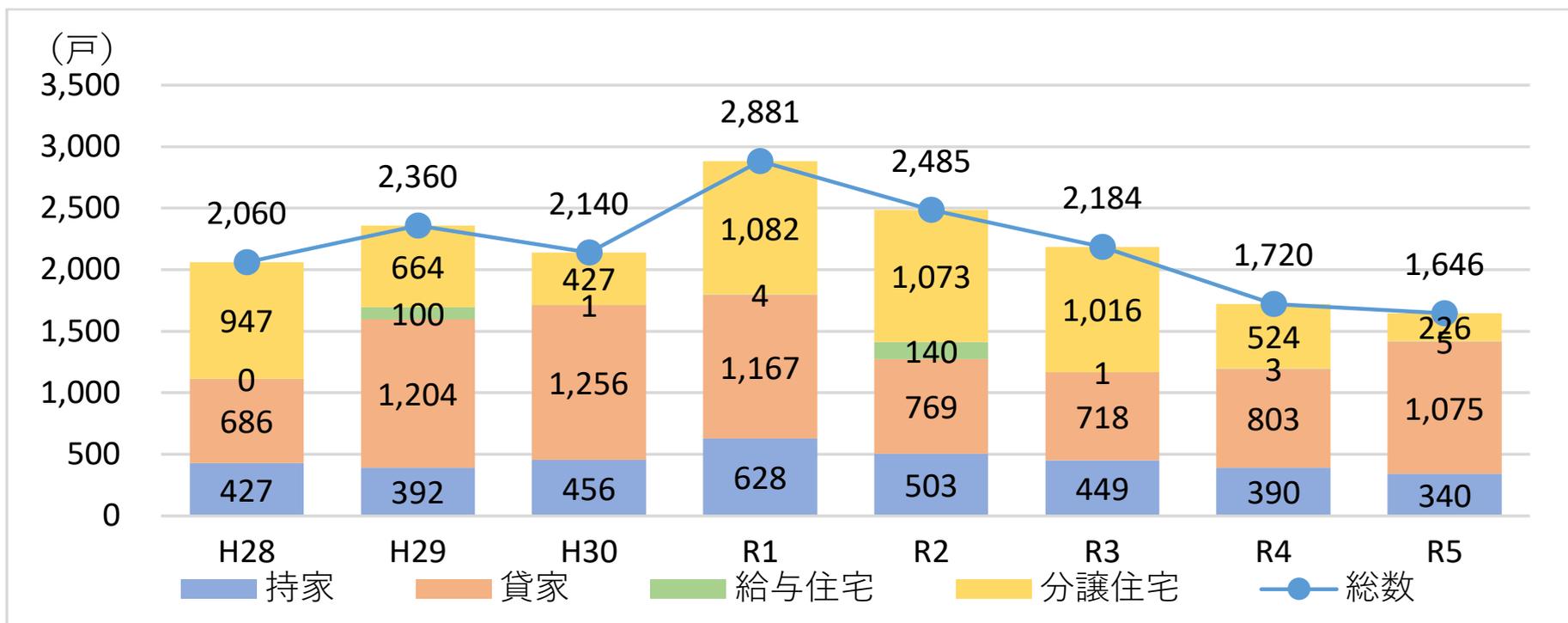
◆ 空家率は、10%前後を推移しているが、近年微増傾向。

素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



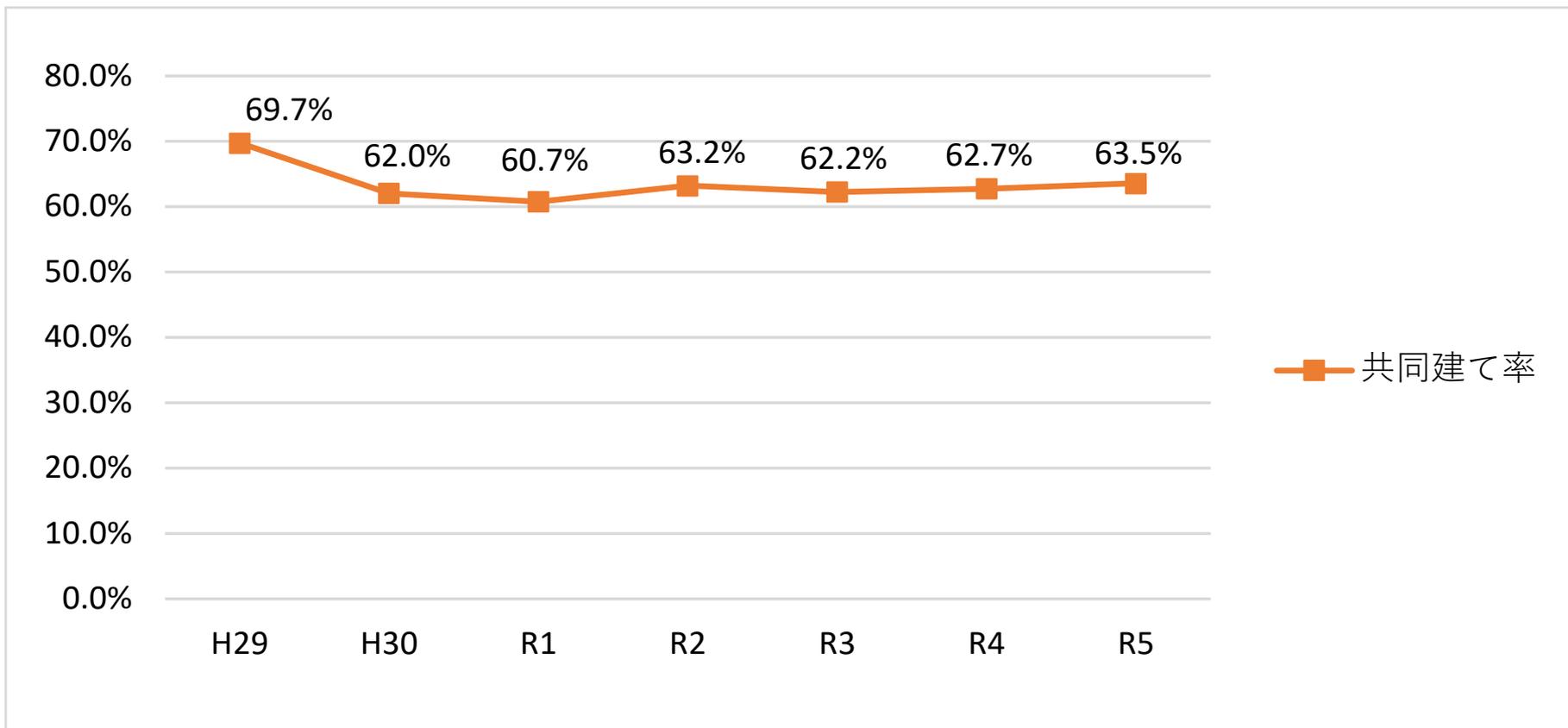
資料：住宅・土地統計調査（各年）

◆ 住宅着工戸数全体は減少傾向にあるが、貸家は増加傾向。



資料：住宅着工統計（各年）

◆ 新設住宅における共同建ての割合は、60%～65%を推移。



資料：住宅着工統計（各年）

■ 多様な住まい方、新しい住まい方

◆ 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。

■ 災害の激甚化・頻発化

◆ 災害の激甚化・頻発化にともなう住まいの安全・安心に対する関心の高まり。

- この100年で気象災害の激甚化・頻発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。

■ 地球環境問題、SDGs

◆ 持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり。

- 気候変動の深刻化にともな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。

■ 人材不足

◆ 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。

■ 情報化（AI）

◆ 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。

■ 地域コミュニティの希薄化

◆ 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。

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）
令和5年6月14日公布、令和5年12月13日施行

■背景

- ・空家は増加を続けており、今後も更なる増加が見込まれる
- ・周囲に悪影響を及ぼす空家になってからの対応には限界がある

空家対策を総合的に強化する

■主な改正内容

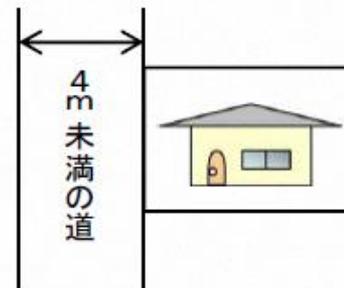
（1）空家等の活用拡大

① 空家等活用促進区域（第7条第3項～第10項、第16条～第18条）

※空家等対策計画への位置付けが必要

- ・経済的社会的活動の促進のために、空家及び跡地の活用が必要と認められる区域
（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「空家等活用促進区域」や「空家等活用促進指針」を定めた場合に、接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- ・市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請

【接道義務を満たさない（幅員4m未満の道に接している）敷地のイメージ】

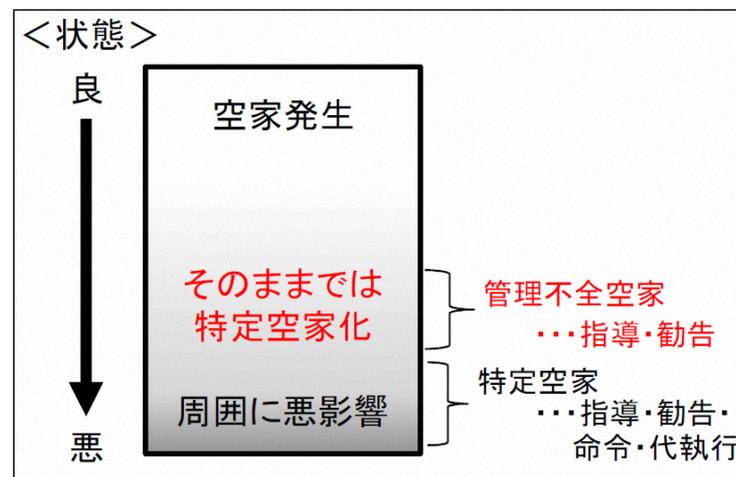


② 空家等管理活用支援法人（第23条～第28条）

- ・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定
 （業務例）所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
 市区町村からの委託に基づく所有者の探索
 空家の管理や活用に関する普及啓発 等

（2）空家等の管理の確保（第13条）

- ・放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等（**管理不全空家等**）の所有者等に対し、管理指針に即した措置を**指導、勧告**
 - ・指導しても状態が改善しない場合には**勧告**が可能
 - ・**勧告**を受けた管理不全空家等の敷地は**固定資産税等の住宅用地特例(※)が解除**
 （特定空家に対する勧告と同様の効果）
- ※小規模住宅用地（200㎡以下）1/6に減額
 一般住宅用地（200㎡超）1/3に減額



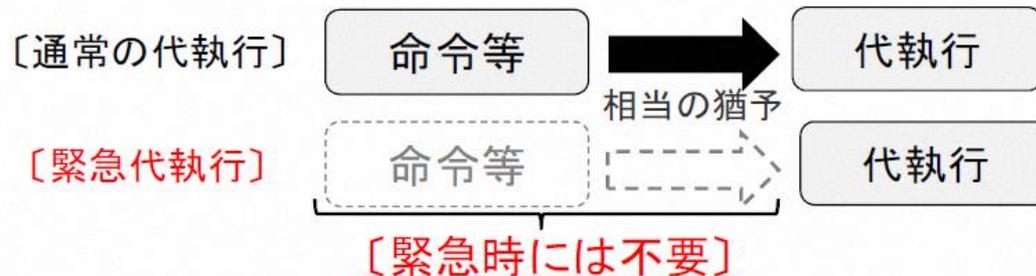
2. 現状把握

①社会状況

・空家法改正

(3) 特定空家等の除却等（第9条第2項、第14条、第22条第11項、第12項）

- ・市区町村長に、特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与
- ・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設



[※命令等]…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

- ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化（国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能）
- ・市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与



2. 現状把握

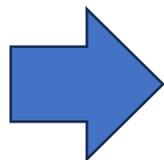
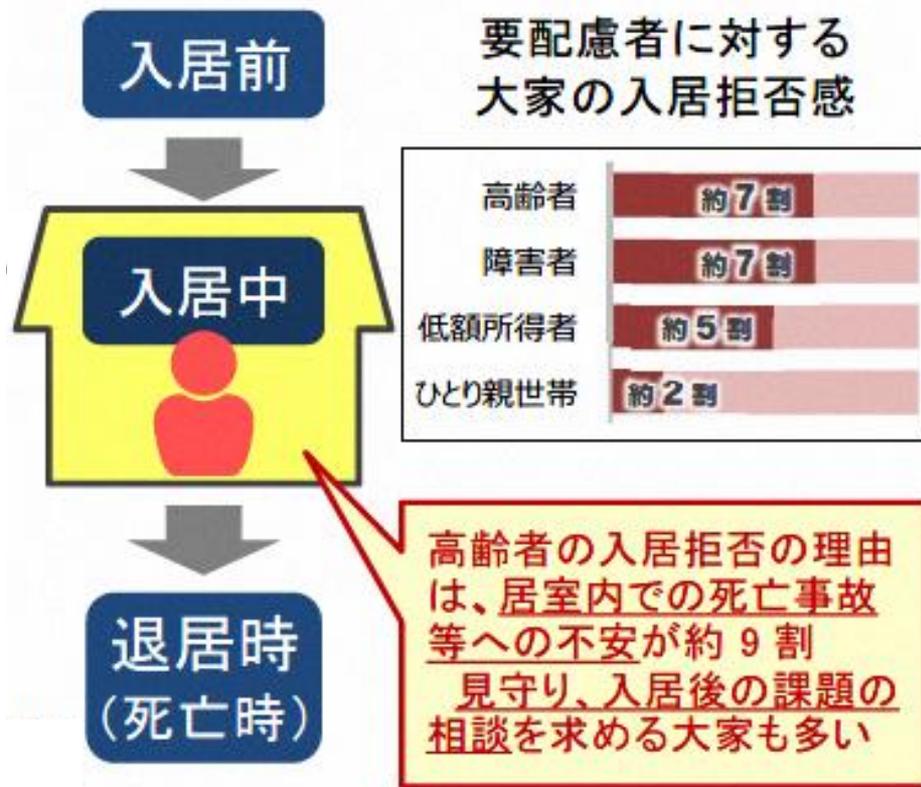
①社会状況

・住宅セーフティネット法改正

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) 令和6年6月5日公布、令和7年秋頃施行予定

■背景

- ・単身世帯の増加、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
- ・孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。
- ・改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で700を超える居住支援法人が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。



1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化が必要

■主な改正内容

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

① 終身建物賃貸借※の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）

② 居住支援法人による残置物処理の推進

- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

③ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定
 - ・（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

④ 居住サポート住宅による大家の不安軽減

■主な改正内容

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

① 居住サポート住宅※の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- 居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）
 - 生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付※を原則化
 - ※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
 - 入居する要配慮者は認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け

＜居住サポート住宅のイメージ＞



■主な改正内容

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

- ① 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- ② 市区町村による居住支援協議会※設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



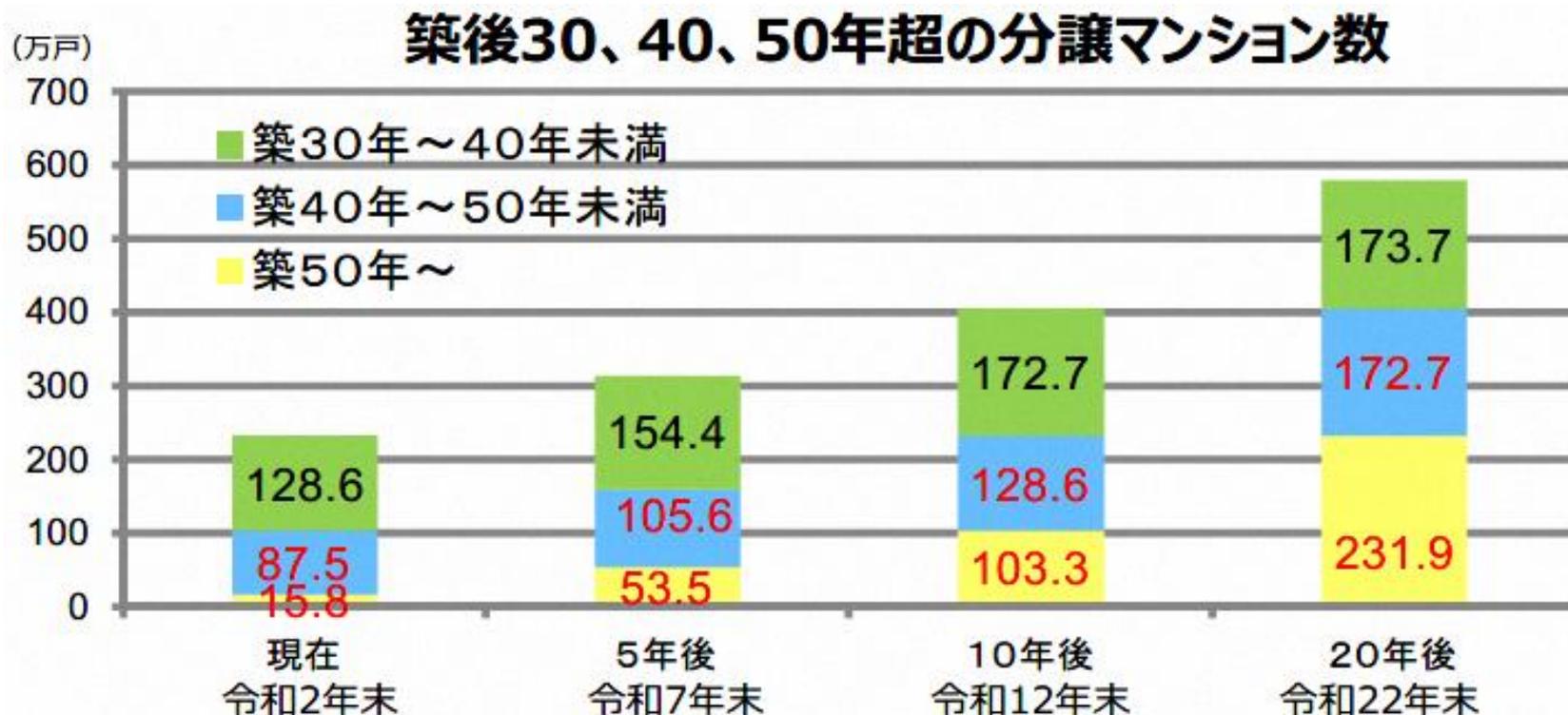
2. 現状把握

①社会状況

・マンション管理適正化法改正

■背景

- ・ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み。
- ・ 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。



マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）の改正
令和2年6月24日公布、令和4年4月1日全面施行

マンション管理の適正化の推進

- ① 国による基本方針の策定【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】
 - 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- ② 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和4年4月1日施行】
 - 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）
構成員とした会議体

○マンション管理適正化推進計画

- 基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

○管理計画認定制度

- マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

○管理適正化のための助言・指導等

- 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導等

住まいの維持を基本に、以下の施策を優先して取り組んだ。

■ 空家対策

- ・適正管理の推進（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）
- ・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）

※住生活全般を意識しすぎると、ややもすると地域づくり、まちづくりといった広い視点での施策となり、身近な課題解決から乖離するおそれがあることから、住生活の「住（住まい）」に重点を置いた。

日常的に、住まいに関する各種問合せや相談は多い（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）。業者に相談すれば解決しそうなことや、空家に限らず民民トラブルへの対応など、自らが動くべきことまで市に求めがちであると感じることがある。

2. 現状把握

②国の計画、府の計画

(1) 国の計画

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日改定）

住生活基本第15条第1項に規定する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

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

- 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

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 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

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 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

2. 現状把握

②国の計画、府の計画

(2) 府の計画

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）（令和3（2021）年12月策定）

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・整合を図るもの



3. 居住政策の課題

これまでの取組から見た課題

「1. これまでの取組」「2. 現状把握」を踏まえ、居住政策の課題を以下のとおり整理した。

■ これまでの取組から見た課題

(1) 空家対策

- ◆ 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

(2) 耐震化促進

- ◆ 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

(3) 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、福祉の相談支援機関等と連携した居住支援体制の構築が必要

(4) マンション管理適正化

- ◆ 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

(5) 住まいの維持管理

- ◆ 日常的に維持管理への関心を高めるための工夫が必要

■ 現状把握から見た課題

(1) 若者・子育て世帯

◆ 引き続き、安心して子育てできる住まい・居住環境づくりが必要

(2) 高齢者世帯

◆ 引き続き、高齢者世帯の増加に対応した住まい・居住環境づくりが必要

(3) 住宅確保要配慮者

◆ 住宅セーフティネット法改正を踏まえた取組強化が必要

(4) 地域コミュニティ

◆ 空家になる前からの管理不全や空家問題への対応について、地域住民による取組や居住者間のコミュニティ形成が必要

(5) 住宅ストック

◆ 引き続き、耐震化の促進や住まいの適切な維持管理が必要

(6) 安全・安心

- ◆ 引き続き、頻発・激甚化する自然災害に備えた住まいの耐震化等の強化が必要

(7) 環境

- ◆ 気候変動問題に対応した人と環境にやさしい住まい・居住環境づくりが必要

(8) 居住環境の維持・向上

- ◆ コロナ禍を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方を踏まえた良好な居住環境の維持・向上が必要

3. 居住政策の課題

中間見直しの視点

以上の居住政策の課題を踏まえ、中間見直しの視点について整理した。

令和2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・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、上記のとおり社会状況や法改正に対応していく必要があります。

4. 中間見直しの基本方針

(1) 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。

(2) 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。

(3) 身の丈にあった効率的、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ますが、一方ではマンパワー不足もあり、全ての施策を一律に実施することはできないことから、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。

居住マスタープラン 中間見直しの流れ

◇現状把握

- これまでの取組 (R1~R5)**
- ・取組状況の整理
 - ・効果検証 (目標達成状況)

社会状況

- ・統計データ
- ・社会の動き、実情

国の計画、府の計画

- ・住生活基本計画 (R3年 3月)
- ・住まうビジョン・大阪 (R3年12月)

実務上の対応

- ・取組の考え方など

◇課題整理

課題

課題

考え方等

課題・印象等

課題まとめ

+

見直し視点

◇見直しの考え方

◆基本方針

- 基本理念、居住施策のテーマは踏襲
- 施策の方向性、施策についても継続する

+

◆重点施策の設定

- ・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 (居住施策の基本にあたる)

茨木市居住マスタープラン中間見直しに向けたスケジュール

