

序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景と目的

本市では約 28 万人が市内に居住し、通勤、通学、買物、通院、散歩、レジャーなどの日常生活が営まれています。日々の活動において住宅は基本的な要素となっており、暮らしの活力となるものと言えます。また、生活の基盤となる個々の住宅とあわせて、隣近所や町内といった地域でのつながりや暮らしを支える生活利便施設をはじめとした周辺環境も市民の暮らしにおける大切な要素となります。

本市では公共の福祉の実現をめざし、都市計画に基づく土地利用誘導や都市施設などの整備による計画的な市街地形成を進め、市民の日常生活を支える施策として子育て、教育、福祉など様々な分野での取り組みを行っています。とりわけ、近年は少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会状況の変化により、空家の増加をはじめ、住まいに関する諸課題が社会問題として懸念されていることから、これからの人口減少社会に向けては本市においても住まいに関する総合的な対応が求められます。また、平成 30 年の大阪北部地震をはじめ、近年では自然災害の多発化、激甚化による生活環境への影響も大きく、住まいにおいては自然災害への対応も重要な視点となります。

そこで、今回、市民の住まいに着目し、社会状況や国などの動きも踏まえながら、住まいの課題と課題解決に向けた方向性についての検討を行い、住生活基本法に基づく市町村計画として本市の居住政策を示す方針となる「茨木市居住マスタープラン」を策定します。

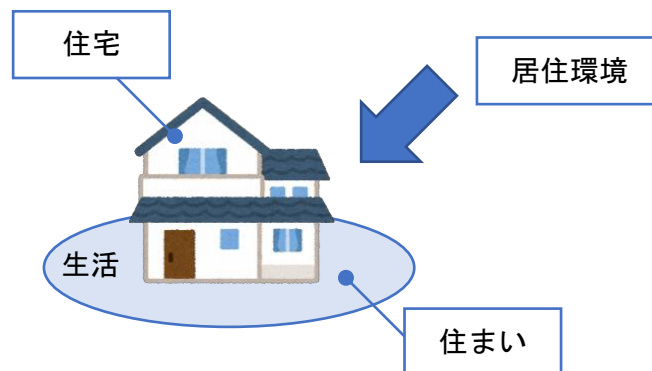
※計画書内の文言表記「住宅」、「住まい」、「居住環境」について

居住に関する文言として、「住生活」、「住環境」等も挙げられますが、本計画においては、原則として、「住宅」、「住まい」、「居住環境」の表記に統一することとします。ただし、出典元の表記が異なる場合はこの限りではありません。

「住 宅」：建築物としての住宅

「住 ま い」：住宅とその敷地内及びその範囲内での日常生活

「居住環境」：住まいを取りまく周辺生活環境



(2) 国・大阪府の動向

①国の居住政策（住生活基本計画（全国計画））

国では、住まいの安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として住生活基本法が制定されています。本法に基づき、これまでの住宅の量の確保から質の向上を図る政策へ転換するため、平成 18（2006）年に「住生活基本計画(全国計画)」が策定され、平成 28（2016）年 3 月 18 日の見直しでは、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の 3 つの視点から、国民の住まいの「質」の向上を図る政策への道筋が示されています。

また、今回の「住生活基本計画(全国計画)」の見直しにあたり、下記の論点が挙げられています。

住生活基本計画の見直しにあたっての主な論点

(1) 総論

- ▶前回策定時（2016 年 3 月）と比べて、住生活を巡る状況の変化をどのように捉えるべきか。
 - ・75 歳以上の単独世帯数：336 万世帯（2015 年）→504 万世帯（2030 年）に増加する見込み
 - ・共働き世帯数：1,013 万世帯（2007 年）→1,188 万世帯（2017 年）に増加
 - ・住宅の購入価格の年収倍率：分譲マンションは 5.2 倍（2014 年）→5.4 倍（2018 年）と上昇傾向
分譲戸建住宅は 5.7 倍（2014 年）→5.3 倍（2018 年）と下降傾向
- ▶現在の住宅市場は適切に機能しているか。改善が求められるものは何か。
 - ・既存住宅流通シェア：14.5%（2018 年）
 - ・住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識：高齢者に対して約 8 割、外国人に対して約 7 割が拒否感
- ▶国民はどのような住宅や住生活を望んでいるか。ニーズの変化や新しい動きは生じていないか。
 - ・土地・建物を両方とも所有したいと考える国民の割合：85.1%（2007 年）→74.6%（2017 年）に減少
 - ・住まい選びに「仕事や通勤の利便性」を重視した割合：30.0%（2007 年）→37.2%（2018 年）に増加
 - ・住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合：37.3%（2007 年）→31.8%（2018 年）に減少
 - ・二居住拠点（デュアルライフ）の開始者（推計）：10.6 万人（2013 年）→17.1 万人（2018 年）に増加
- ▶国民のニーズに対応した住宅ストックが質・量ともに形成されているか。既存ストックや市場動向の状況を踏まえ、今後、世帯数の減少が見込まれる中、住宅供給や適正な住宅ストックの管理はどうあるべきか。
 - ・住宅総数：6,241 万戸（2018 年）、総世帯数：5,400 万世帯（2018 年）、
新設住宅着工戸数：94.2 万戸（2018 年）
- ▶国土政策や土地政策、まちづくり、防災対策等、他の関連する政策分野との連携をどのように進めるべきか。また、「大都市と地方」、「市街地と郊外」といった環境の違いをどのように踏まえて、見直しの検討を進めるべきか。

出典：国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会」の資料を元に一部加工

②大阪府の居住政策（住まうビジョン・大阪）

大阪府では、人々の「住まう」に着目し、府ならではの魅力を活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる、居住魅力あふれる都市を創造するため、今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示す「住まうビジョン・大阪」が策定されています。この計画に基づき、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民など、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開することとしています。

住まうビジョン・大阪の概要

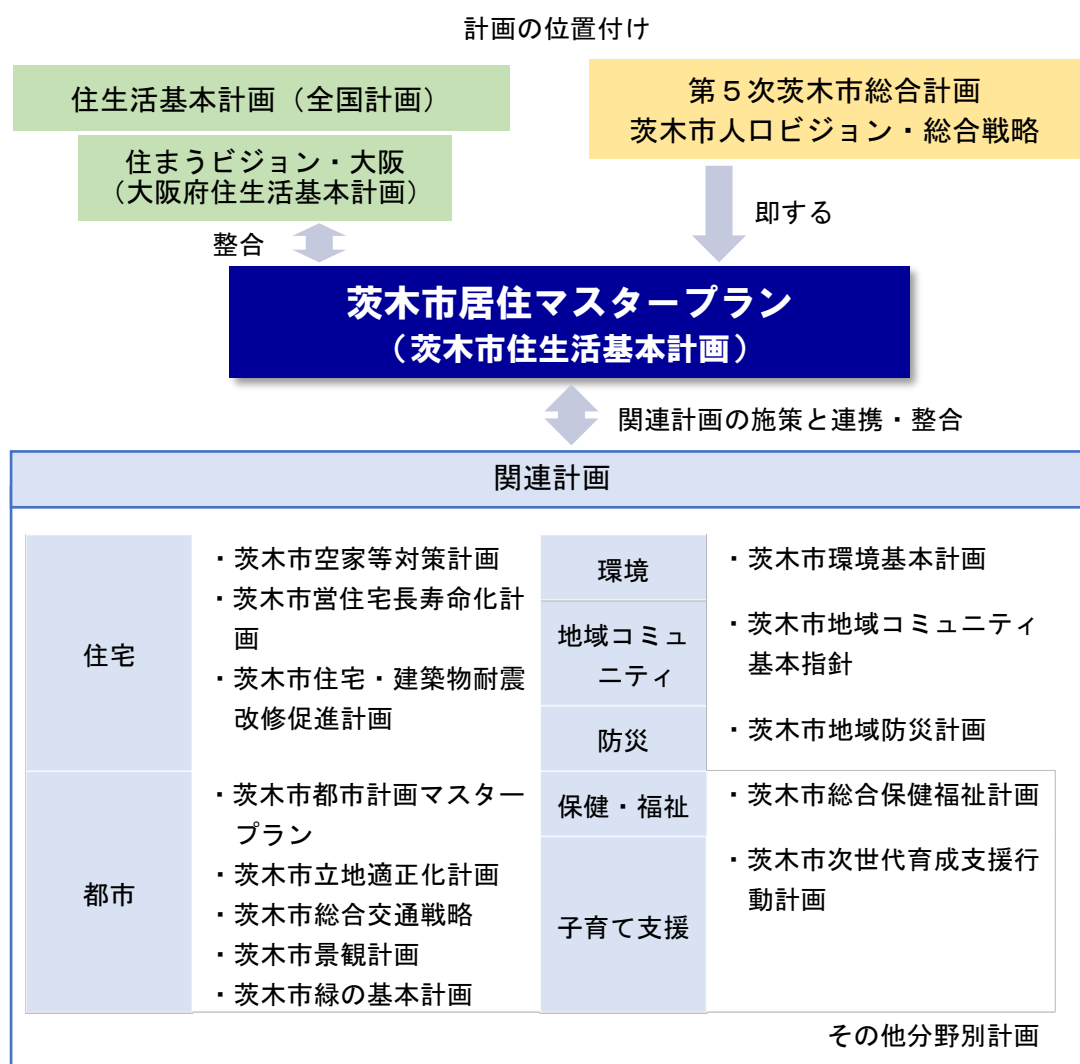


出典：大阪府

2. 計画の位置付け

本計画は、市民の暮らしを支え、地域の活力を生み出す原点となる「住まい・居住環境」の基本的な方向性を示すものであり、市の上位計画である「第5次茨木市総合計画」に即した計画とします。

また、国や大阪府の住生活基本計画や市の関連計画と連携・整合を図るものとします。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間とします。ただし、社会状況の変化や国の制度改正等を踏まえ、必要に応じ5年を目途に計画の見直しを行います。

計画期間：令和2（2020）年度から令和11（2029）年度まで