

第2章 住まい・居住環境に関する課題

1. 住まい・居住環境に関する課題

第1章「茨木市の住まいを取りまく現状と動向」を踏まえて、本章では住まい・居住環境に関する課題を整理します。

課題整理にあたり、第1章の現状把握による特性を列挙すると、本市の人口動態等からは、若年層の人口が減少していること、高齢者及び障害者人口が増加していること、耐震化や環境面への配慮による住宅の質についての一定の向上がうかがえます。また、アンケート及びヒアリング結果等による社会的ニーズからは、住まいには地域コミュニティの関わりが大きいこと、安全・安心の視点や地域に応じた特性が居住環境で重視されていることがうかがえます。

そこで、本章では、「若者・子育て世帯」、「高齢者世帯」、「誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境」、「地域コミュニティ」、「住宅ストック」、「安全・安心に暮らせる住まい・居住環境」、「環境」、「地域特性を活かした居住環境の維持・向上」の項目ごとに現状と課題を取りまとめ、各課題を「●住まい」、「●居住環境」、「●自然災害」の3つの視点に分類しました。

(1) 若者・子育て世帯に関すること

【現状からみえる特性】

本市においては、今後は人口減少が進行する中で、子育て世帯は横ばい傾向にありますが、ひとり親世帯が増加しています。また、子育て世帯の誘導居住面積水準は市内全世帯と比べて達成割合は低くなっています。

アンケート調査の結果より、親世帯と子世帯が同居するか、ある程度近くの範囲で近居することが望ましいとされ、親と子の安否確認や親の介護、家事・育児の負担軽減などが同居・近居のメリットとして挙げられています。また、子どもを安全に遊ばせられる公園など安心して育てられる居住環境の充実が求められます。

また、ヒアリング調査の結果より、子育てに関する課題として、地域のコミュニティとの関わりが希薄化していることが挙げられており、多世代交流などの“地域で集まる場”づくりが求められます。

【課題】

今後の人口減少が予想される若年層にとって暮らしやすい住まいづくりが求められます。

- 安心して子育てを行うため、親世帯との近居等の支援が必要。
- 子どもたちがのびのびと遊び育つため、安全・安心な住まい・居住環境づくりが必要。
- 子育て世帯や子どもが地域とつながることができる機会・場所づくりが必要。

(2) 高齢者世帯に関すること

【現状からみえる特性】

高齢者人口の増加に伴い、高齢者世帯も増加しており、特に高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の増加が著しくなっています。また、高齢者のための設備がある住宅の割合は、持ち家と借家で大きな差があります。

アンケート調査の結果より、住まいや歩道の段差解消などのバリアフリー化、医療や介護サービスが受けやすい居住環境づくりなど、高齢期に安心して住み続けられるよう、高齢者に対応した住まい・居住環境の充実が求められます。

【課題】

高齢者人口の更なる増加に対応した住まいづくりが求められます。

- 地域で自立した生活を元気に送り続けるため、高齢者に配慮され、安全性が確保された住まいづくりが必要。
- 高齢者がいきいきと地域で活躍するため、希望に応じた住み替え支援が必要。
- 住み慣れた地域で医療や介護・生活支援サービスが利用できる居住環境づくりが必要。

(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

【現状からみえる特性】

障害者手帳の所持者が年々増加しています。生活保護世帯の総数は減少傾向にありますが、その中で高齢者世帯の割合が増加しています。また、市営住宅の築年数は大半が40年以上経過しています。

アンケート調査の結果より、高齢者、障害者に配慮した住宅への支援が求められます。

また、市営住宅に関する過去のアンケート調査では、高齢化等により「コミュニティの形成が十分でない」と感じられている居住者もおられます。

ヒアリング調査の結果より、賃貸住宅への入居につながらない要因の一つとして、保証人がいないことや、賃貸側のリスク回避が挙げられます。

【課題】

経済的、身体的な事情等により安心して住みづらい状況の解消が求められます。

- 住宅の確保に配慮を要する人の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援及び賃貸住宅オーナーへの制度の普及・啓発等が必要。
- 高齢者、障害者など誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境づくりが必要。
- 市営住宅の長寿命化のための適切な維持管理が必要。
- ストックを活用した団地コミュニティの形成等が必要。

(4) 地域コミュニティに関すること

【現状からみえる特性】

アンケート調査の結果より、近隣との人たちとのコミュニティについては、7割以上の人が「満足」、「やや満足」と回答しています。また、被災時において近所同士の助け合いの必要性が挙げられています。

一方で、ヒアリング調査の結果より、自治会活動への参加者が減少し、「隣近所に誰が住んでいるかわからない。」との話を聞くなど地域コミュニティが低下している状況にあります。分譲マンションの管理についても、管理組合の機能や居住者の意識、コミュニティづくりが課題となっています。

【課題】

日常生活で欠かせない地域住民同士での関わり合いは、住まいづくりについても求められます。

- 分譲マンションの適切な管理の継続・増進のための居住者間のコミュニティづくりが必要。
- 暮らしの安全・安心の向上に向けた地域コミュニティの形成や活動の更なる促進が必要。
- 子育て世帯、高齢世帯等の多世代がコミュニティを育む機会・場所づくりが必要。

(5) 住宅ストックに関すること

【現状からみえる特性】

住宅数が増加する中で、耐震化されていない住宅は減少傾向にはありますが、依然として耐震化されていない住宅が存在します。空家率は上昇傾向にあり、空家の増加による生活環境への影響などが懸念されています。

アンケート調査の結果より、住宅の日常点検や維持修繕への意識がみられ、それらへの意識から行動へつなげる情報提供などの支援が求められます。

ヒアリング調査の結果より、市内の住宅関連事業者が地域産業としての維持や発展なども意識した日ごろから住宅の修繕などを通じて居住者との関係を構築する必要性や、高経年化する分譲マンションについても、管理組合による適切な維持管理の必要性が挙げられています。

【課題】

個々の住宅の質を高め、住宅の維持が適正に行われる視点が求められます。

- 既存住宅の性能向上のため、ストックの長寿命化や適切な維持管理への支援が必要。
- 住宅の日常点検・維持修繕等に関する情報提供が必要。
- 住宅関連の市内事業者等の関わりを向上させ、地域産業としての維持・発展が必要。
- 分譲マンションの良好な状態を保つため、管理組合による日常の適切な維持管理が必要。
- 空家の適切な管理と地域の課題やニーズに応じた利活用の促進が必要。

(6) 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境に関すること

【現状からみえる特性】

住宅・土地統計調査による平成25年の耐震化率は77%で、令和2年度においては88%と推計されており、茨木市耐震改修促進計画で定める令和2年の耐震化の目標値である95%を下回る見込みとなっています。

アンケート調査の結果より、被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なこととして、「災害に強い住宅」や「災害に対する適切な情報提供」、「近所同士の助け合い」などが挙げられています。また、防犯対策や治安の良さなどが住まい・居住環境で求められます。

【課題】

安全・安心に暮らし続けるために住まいに必要な視点が求められます。

- 旧耐震基準の住まいに対する耐震診断・耐震補強の促進が必要。
- 地形的・地理的条件や地盤の状況等を踏まえた災害発生危険性の危険性や住まいにおける災害時の危険性について居住者への啓発が必要。
- 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境のため、防災・防犯意識の高揚が必要。

(7) 環境に関すること

【現状からみえる特性】

住宅における省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、長期優良住宅や低炭素建築物の認定、景観計画及び景観条例に基づく届出など、住宅・住まいの環境づくりが進められています。また、地球温暖化による気候変動が危惧される状況にある中で、引き続き、人と環境にやさしい住まい・居住環境が求められます。

【課題】

地球温暖化等も意識した良好な住まいの環境づくりが求められます。

- 省エネルギーの観点から建物の低炭素化・長寿命化の推進が必要。
- 環境への負荷を低減する住まい・居住環境づくりが必要。
- 人と自然が共生する住まい・居住環境づくりに対する市民意識の醸成が必要。

(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

【現状からみえる特性】

住宅着工戸数は、約1,500～2,500戸で推移していますが、住宅総数は世帯数を上回っており、空家数が増加傾向にあります。

アンケート調査の結果より、茨木市の強みとして、「大都市への交通利便性」、「買物の利便性」、「自然環境」、「義務教育環境」、「地域とのつながり」が挙げられています。

一方で、ヒアリング調査の結果より、地域によっては「近くにスーパーがない。」、「坂道が多くバス停まで容易に行けない。」、「新しい住宅地のため、コミュニティ形成が図れる場があると良い。」といった生活利便性やコミュニティなどに関する課題があります。

【課題】

地域の特徴に応じた良好な居住環境の維持が求められます。

- 茨木市の良質な居住環境や住宅地のイメージの維持・向上が必要。
- 地域独自の住宅地の特性と課題への対応が必要。
- 住宅供給のミスマッチを解消し、バランスのとれた住宅供給の誘導が必要。

2. 大阪北部地震から見えた課題

本市では、平成30（2018）年6月18日に大阪北部地震が発生し、多くの住宅が被害を受けました。

地震による被災者支援業務を行うなか、同年9月には台風第21号により更なる住宅の被害がありました。近年の我が国においては、大規模な自然災害が、いつ、どこで発生するかわからない状況となっています。そこで、本計画の検討にあたっては住まいにおける災害への備えについても考慮し、大阪北部地震による住宅被害の状況や災害対応から見えた課題を整理しました。

（1）地震の概要及び茨木市内の被害状況

発生時刻	平成30（2018）年6月18日7時58分
震源	大阪府北部
規模	マグニチュード6.1、最大震度；震度6弱
死傷者数	死者1人、負傷者102人（軽傷49人、重傷53人）
住宅被害	13,608棟（全壊3棟、半壊95棟、一部損壊13,510棟） ^{注）} ※市内の住宅総数（135,270戸（H30住宅・土地統計調査より））に対する割合10.1%
ライフライン被害	水道；断水なし、電気；約5,500戸で停電（平成30（2018）年6月18日復旧）、ガス；64,254戸で供給停止（平成30（2018）年6月25日復旧）
鉄道への影響	JR、阪急は平成30（2018）年6月18日に運転再開、モノレールは平成30（2018）年6月25日から運転再開（平常ダイヤによる運行は平成30（2018）年6月29日午前11時から）

平成31（2019）年3月31日現在

（2）茨木市における災害への対応

■茨木市災害対策本部設置	平成30（2018）年6月18日 ～7月23日
■茨木市災害対策本部を被災者支援会議に切り替え	平成30（2018）年7月23日～
■指定避難所開設	平成30（2018）年6月18日 ～8月4日
■建築物の応急危険度判定の実施	平成30（2018）年6月19日 ～28日
■罹災証明書の発行 （被害認定調査を伴わない、写真による自己判定方式を導入）	平成30（2018）年6月23日 ～平成31（2019）年3月29日

注）住宅被害の約99%が一部損壊であり、国の支援措置が適用されなかったため（被災者生活再建支援法が適用されなかった）、市独自の支援措置を講じた。

令和元（2019）年の自然災害を踏まえ、令和元（2019）年10月23日付け内閣府告示により、住宅の応急修理の対象について一部損壊（損害割合10%以上20%未満）までに拡充された。

【住まいに関する支援】

■被災した住まいに関する専門家による相談会	平成 30（2018）年 6 月 29 日、7 月 1 日、5 日、7 日の 4 日間 計 277 件の相談 主な相談内容は、被災した住宅の修繕の必要性の有無、修繕方法、費用などについて
■みなし仮設住宅（市営住宅等）の提供	平成 30（2018）年 6 月 28 日～平成 31（2019）年 4 月 26 日 一時入居募集 9 回。入居者総数 44 件
■地域保健福祉センターの設置（6 か所）	平成 30（2018）年 6 月 25 日～12 月 28 日 生活再建への不安や健康上の心配等を抱えながら生活を送る被災者に対し、CSW 等の専門職による支援 ・一般相談：延べ 661 件 ・避難所フォローアップ：延べ 652 件 ・みなし仮設入居者フォローアップ：延べ 145 件
■復興支援総合案内（コールセンター）の設置	平成 30（2018）年 7 月 11 日～8 月 31 日 受付総件数 2,206 件 相談会予約 623 件 うち、住宅に関する相談 436 件、法律に関する相談 148 件
■災害救助法による被災住宅の応急修理	平成 31（2019）年 4 月 26 日で申請終了 半壊以上の住宅についての応急的な修理として、最大 58 万 4 千円を負担、申請件数 14 件
■住宅改修支援金	地震、台風により改修等に要した費用の 1/2 を補助（上限 10 万円、非課税世帯等は 20 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数 2,879 件
■転居費用支援金	被災により市内転居に要した引越費用の 1/2 を補助（上限 3 万円、非課税世帯等は 5 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数 302 件
■耐震診断補助、耐震改修補助、除却補助	耐震診断補助、耐震改修補助は従来から実施していたが、災害により申請件数が大幅に増加 平成 30（2018）年度の申請件数：耐震診断補助（木造）251 件、耐震改修補助（木造）40 件 除却補助（木造）は平成 30（2018）年 7 月 18 日から導入 平成 30（2018）年度の申請件数：199 件
■ブロック塀等撤去補助金	道路や公園に面した高さが 80cm 以上のブロック塀等の撤去費用を補助（上限 通学路 30 万円、その他 20 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数：296 件
■民有地緑化の助成	ブロック塀等を撤去して生垣等を設置する費用の 1/2 または 5 千円/m のうち少ない額（上限 5 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数：0 件
■災害ボランティアセンターの設置・運営	平成 30（2018）年 6 月 19 日～平成 31（2019）年 3 月 31 日 市と茨木市社会福祉協議会との協定に基づき、社会福祉協議会が設置。市内外からのボランティアによる被災者支援 ブルーシート張り 741 件、家具移動・片付け等 698 件ほか

(3) 大阪北部地震から見た課題

大阪北部地震による課題について、被災者支援業務において実施した被害を受けた住宅に関するアンケート調査結果や、住まいに関する支援を行っていた市の関係課などへのヒアリングを踏まえて整理します。

アンケート調査結果より、被害を受けた住宅は昭和56年6月より前の旧耐震基準により建築された住宅が回答の約4割となっています。今回の大阪北部地震による住宅の被害は大半が一部損壊でしたが、住宅の修繕費用について100万円以上を要すると回答した割合は4割を超えています。また、住宅の修繕時期について「予定なし」と回答した割合は1割未満でしたが、そのうち、修繕しない理由として「資金がない」と回答した割合は2割を超えています。被災対策として、被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なことについては、「災害に強い住宅」、「住戸内の対策（家具の転倒防止等）」などのハード面だけでなく、「災害に対する適切な情報提供」、「近所同士の助け合い」などのソフト面の取り組みが挙げられています。

ヒアリング結果より、住宅の修理が進みにくい状況にあったことから、屋根などにおいてブルーシートで覆われた住宅が長期にわたり存在していたことが挙げられます。また、地震前から損傷があった家屋について、災害により損傷の度合いが進行し、周辺に影響を及ぼす家屋についての市への問い合わせがあったことや、借家の被災においては、転居（立ち退き）や修繕に際して家主と居住者でのトラブルが発生したことが挙げられます。このほか、住宅、住まいに関してどこに相談すればよいかわからないことから、民生委員への住まいに関する相談件数は地震後に急増し、CSWなどの相談従事者への相談も多かったことが挙げられます。

これらのアンケート調査結果とヒアリング結果を踏まえ、課題をまとめると以下のとおりとなります。

【課題まとめ】

- 被害を受けた住宅は旧耐震基準の住宅が多く、災害による修繕費用が100万円以上の住宅が4割を超えており、金銭面で修繕や改修ができないケースがあった。
- 住宅の修理が進みにくい状況にあり、屋根などにおいてブルーシートで覆われた住宅が長期にわたり存在した。
- 被災対策では、住戸内の対策等のハード面だけでなく、災害情報や近所同士の助け合いなどソフト面での取り組みが求められている。
- 災害により損傷が進行し、周辺に影響を及ぼす家屋があった。
- 借家が被災し、転居や修繕に際して家主と居住者でのトラブルが発生した。
- 住宅、住まいに関してどこに相談すればよいかわからないことから、民生委員やCSW等への住まいに関する相談は地震後に増加した。