

茨木市居住マスタープラン

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

【概要版】

令和2年（2020年）3月
茨木市



【序章】はじめに

●計画策定の背景と目的

住宅やそれらを取りまく周辺環境は、市民の日常の暮らしを支える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。

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、空家の増加など住まいに関する諸課題が社会問題として懸念されており、今後は住まいに関する総合的な対応が求められます。

また、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。

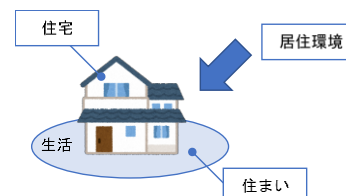
そこで、市民の住まいに着目し、住み続けやすい、暮らしの活力となる住まい・居住環境をめざした本市の居住政策を示す方針となる「茨木市居住マスタープラン」を策定します。

※計画書内の文言表記「住宅」、「住まい」、「居住環境」について

「住宅」：建築物としての住宅

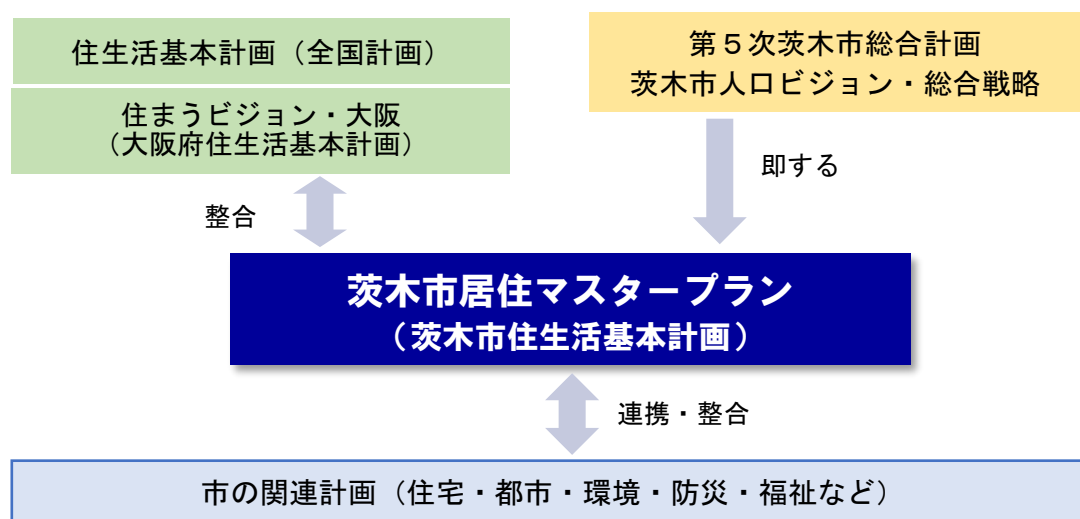
「住まい」：住宅とその敷地内及びその範囲内の日常生活

「居住環境」：住まいを取りまく周辺生活環境



●計画の位置付け

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。



●計画期間

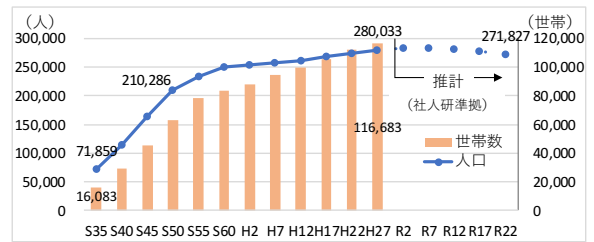
令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間

【第1章】茨木市の住まいを取りまく現状と動向

■人口・世帯の現状と動向

- 平成27(2015)年の国勢調査人口は280,033人で世帯数は116,683世帯。推計では、令和7(2025)年をピークに減少に転じるとされています。
- 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。

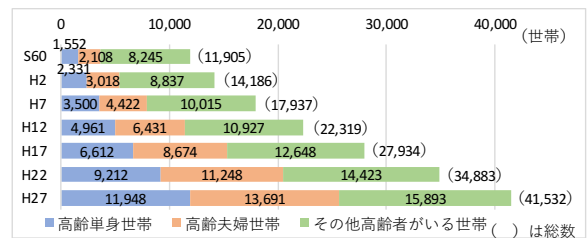
人口・世帯数の推移と将来人口



■住まい・居住環境の現状と動向

- 住宅総数は増加傾向にあり、平成30(2018)年時点で135,270戸となっています。
- 耐震化されていない住宅は減少傾向にありますが、依然として存在します。
- 本市の空家率は10%前後で推移していますが、今後、空家の増加が懸念されます。

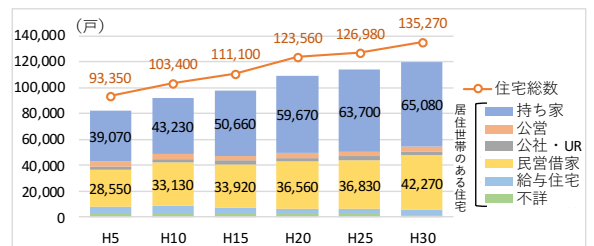
高齢者のいる世帯数の推移



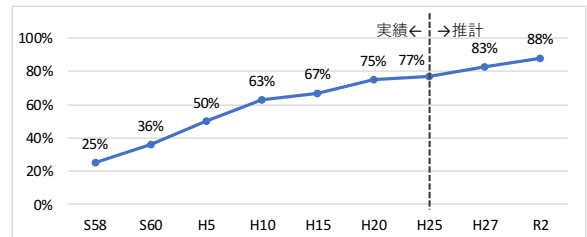
■アンケート・ヒアリング調査

- 住宅に関して取り組みが必要な分野として「高齢者や障害者に配慮した住宅への支援」(39.2%)が最も多くなっています。
- 居住環境に関して取り組みが必要な分野として「街灯や防犯カメラ等の防犯対策」(41.6%)が最も多く、次いで「子どもを安心して育てられる環境整備」(31.7%)、「歩道の段差解消などのバリアフリー化」(30.3%)となっています。
- 親世帯と子世帯の暮らし方についての考え方は、「歩いて行ける程度に離れた場所で暮らす」(40.7%)が最も多く、近居・同居のメリットとして、「親子の安否確認」や「親の介護」、「家事・育児の負担軽減」が挙げられています。
- 大阪北部地震及び台風第21号により罹災証明書の交付を受けた方を対象としたアンケートでは、被害を受けた住宅の建築時期は、昭和56年6月より前(新耐震基準の施行前)が46.2%となっています。

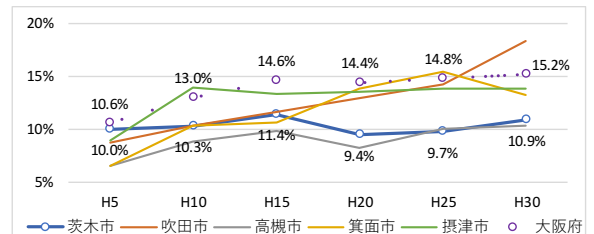
住宅総数と所有関係別住宅数の推移



耐震化率の推移



空家率の推移



- 分譲マンションに関するヒアリング調査の結果より、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であり、高経年化する分譲マンションについて、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。

【第2章】住まい・居住環境に関する課題

①若者・子育て世帯に関すること

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。

②高齢者世帯に関すること

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。

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
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。

④地域コミュニティに関すること

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。

⑤住宅ストックに関すること

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。

⑥安全・安心に暮らせる住まい・

居住環境に関すること
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。

⑦環境に関すること

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。

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
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。

○大阪北部地震から見た課題

住宅修繕等のハード面だけでなく、情報提供や相談体制などソフト面での取り組みが求められます。

【第3章】基本理念と居住施策のテーマ

●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

●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」

【第4章】具体的施策

●居住施策の方向性

居住施策のテーマ	施策の方向性・具体的施策
<p>テーマ1： 住み続けられる・ 安心して住める</p>	<p>方向性 1-1 日常からの維持管理の実践 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</p> <p>方向性 1-2 分譲マンションの主体的な維持管理の推進 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</p> <p>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 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 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</p> <p>方向性 1-4 適時適切にリフォームできる環境づくり 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</p> <p>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 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</p> <p>方向性 1-6 世帯や年齢等に応じた多様な住まいの確保 施策 1-6-1 若年・子育て世帯の定住促進 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</p>
<p>テーマ2： 住みやすい居住環 境が持続する</p>	<p>方向性 2-1 住まいを支える都市環境の維持・充実 施策 2-1-1 暮らしやすい都市環境の充実 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</p> <p>方向性 2-2 環境に配慮した住まいづくり 施策 2-2-1 住宅・住宅地における低炭素化の推進 施策 2-2-2 景観や緑に配慮した良好な居住環境の形成</p> <p>方向性 2-3 郊外住宅地の維持・更新 施策 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 施策 2-3-2 地域住民と連携した住まいづくり</p> <p>方向性 2-4 北部地域（いばきた）の暮らしの維持 施策 2-4-1 地域の実情を踏まえた定住への取り組み 施策 2-4-2 既存ストックを活用した魅力づくり</p>
<p>テーマ3： 災害に対応できる 居住環境が形成 されている</p>	<p>方向性 3-1 災害時に役立つ住まいの強化や確保 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 施策 3-1-2 災害時の転居に伴う住まいの確保</p> <p>方向性 3-2 住宅関連事業者との連携による被災者支援 施策 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 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</p>

●居住施策の取組

テーマ1：住み続けられる・安心して住める

- 住まいの相談窓口の充実
- 長期優良住宅認定制度の推進
- インスペクション制度の周知
- 空家所有者に対する情報の提供・助言等
- I'm ネットやマンション管理士会等との連携
- 分譲マンションの管理状況等の実態把握
- 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推進
- 公的賃貸住宅の管理主体との情報共有
- 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
- 大阪府リフォームマイスター制度の普及・啓発
- 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
- 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
- 住まい探し相談会の開催

テーマ2：住みやすい居住環境が持続する

- 建築物や公共空間のバリアフリー化の推進
- 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
- 低炭素建築物認定制度の普及・啓発
- 景観計画、景観条例に基づく景観の保全・創出
- リバースモーゲージ制度の周知
- 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

- 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
- 木造住宅低コスト耐震補強工法の周知
- 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

【第5章】計画の推進

●評価指標の設定

テーマごとに施策の進捗状況や目標の達成を把握するため、以下の評価指標を設定します。

■テーマ1「住み続けられる・安心して住める」の評価指標

指標名	基準値		目標値
持ち家におけるリフォーム実施率	30.6% (平成30年)	⇒	基準値より上昇 (令和10年)
新築における認定長期優良住宅の累計戸数	2,574戸 (平成30年度)	⇒	5,000戸 (令和11年度)
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規約の登録を行った管理組合数	13団体 (平成30年度)	⇒	30団体 (令和11年度)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	44.6% (平成30年)	⇒	50.0% (令和10年)
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	9件 (平成30年度)	⇒	基準値より増加 (令和11年度)
セーフティネット住宅登録数	475件 (平成30年度)	⇒	基準値より増加 (令和11年度)
若年・子育て世代の転出入	627人転入超過 (平成30年)	⇒	転入超過 (令和11年)

■テーマ2「住みやすい居住環境が持続する」の評価指標

指標名	基準値		目標値
居住誘導区域の人口密度	107人/ha (平成27年)	⇒	基準値を維持 (令和7年)
住宅の省エネルギー化率	19.1% (平成30年)	⇒	30.0% (令和10年)
北部地域における交流人口	165,079人 (平成26年)	⇒	基準値より増加 (令和11年)

■テーマ3「災害に対応できる居住環境が形成されている」の評価指標

指標名	基準値		目標値
住宅の耐震化率	77% (平成25年)	⇒	95% (令和7年)
災害時に連携できる住宅関連団体	0団体 (平成30年度)	⇒	2団体以上 (令和11年度)

●施策の推進に向けて

施策の推進にあたっては、行政、市民、事業者など住まいに関係する多様な主体がそれぞれの役割を認識し、互いに連携して、良好な住まい・居住環境づくりに取り組むことが必要です。

●計画の進行管理

施策の進行状況の確認や改善などを行いながら基本理念や居住施策のテーマの実現をめざすこととし、社会状況等の変化などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。



茨木市居住マスタープラン【概要版】 令和2年3月

茨木市 都市整備部 居住政策課

住所：〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号

電話：072-655-2755 / FAX：072-620-1730

Mail：kyojyu@city.ibaraki.lg.jp