# 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

令和２年（2020 年）３月
茨木市

## ごあいさつ

私たちの豊かな生活を実現するためには、活力と魅力ある住まいや居住環境づくりについて、意識を向け様々な取組を進めていくことが大切となっています。

国では住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）を策定し、従来の住宅の量の確保から住宅の質の向上にシフトした施策を推進しています。一方で、住まいを取りまく社会状況は大きく変化しています。少子高齢化、人口減少、コミュニティの希薄化、空家の増加のほか、本市も経験した平成 30 年の大阪北部地震をはじめとする自然災害の多発化、激甚化も見られ、社会的な課題が一層大きくなっています。

このような中、本市では質の高い住まいや居住環境の構築に向けた居住政策を示す方針として「居住マスタープラン」を策定いたしました。

本計画では、「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」を基本理念とし、市民の皆さまが本市で住み続けていくうえで必要とされる住まい・居住環境づくりの基本となる考え方をまとめています。住まいには戸建住宅や共同住宅、分譲住宅や賃貸住宅など様々な形態があり、また、単身、ファミリー、高齢夫婦など住まいを構成する世帯や世代も多様にありますが、本市で暮らすあらゆる立場の方が安心できる住まいを確保し、暮らしやすい居住環境を形成することをめざしています。

本計画の推進にあたっては、行政、市民の皆さま、事業者等をはじめとした多様な主体がそれぞれの役割を認識し、互いに連携・協力して取り組むことが必要であると考えておりますので、皆さまのご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後になりますが、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました「茨木市居住施策推進委員会」の委員の皆さま、アンケートやヒアリング等にご協力いただきました市民の皆さまや関係各位の皆さま方に心から感謝申し上げます。

令和２年（2020 年）３月

茨木市長　福岡　洋一

# 目　次


**序章　はじめに**

１．計画策定の背景と目的 ..... 1
２．計画の位置付け ..... 4
３．計画期間 ..... 4

**第１章　茨木市の住まいを取りまく現状と動向**

１．茨木市の地域特性 ..... 5
２．人口・世帯の現状と動向 ..... 11
３．住まい・居住環境の現状と動向 ..... 15
４．アンケート・ヒアリング調査 ..... 28

**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 ..... 43
２．大阪北部地震から見えた課題 ..... 48

**第３章　基本理念と居住施策のテーマ**

１．基本理念 ..... 51
２．居住施策のテーマ ..... 52
３．施策体系 ..... 53

**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 ..... 54
テーマ２　住みやすい居住環境が持続する ..... 61
テーマ３　災害に対応できる居住環境が形成されている ..... 65

**第５章　計画の推進**

１．評価指標の設定 ..... 67
２．施策の推進に向けて ..... 69
３．計画の進行管理 ..... 70

**資料編**

１．茨木市居住マスタープラン策定経過 ..... 71
２．用語解説 ..... 73

# 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が、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。

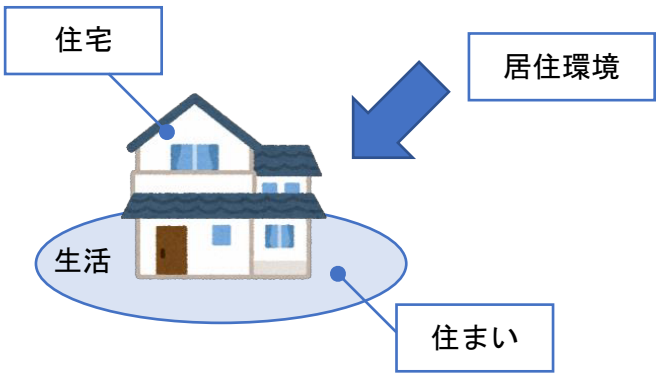
本市では公共の福祉の実現をめざし、都市計画に基づく土地利用誘導や都市施設などの整備による計画的な市街地形成を進め、市民の日常生活を支える施策として子育て、教育、福祉など様々な分野での取り組みを行っています。とりわけ、近年は少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会状況の変化により、空家の増加をはじめ、住まいに関する諸課題が社会問題として懸念されていることから、これからの人口減少社会に向けては本市においても住まいに関する総合的な対応が求められます。また、平成 30 年の大阪北部地震をはじめ、近年では自然災害の多発化、激甚化による生活環境への影響も大きく、住まいにおいては自然災害への対応も重要な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

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の生活
「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、次回の「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。

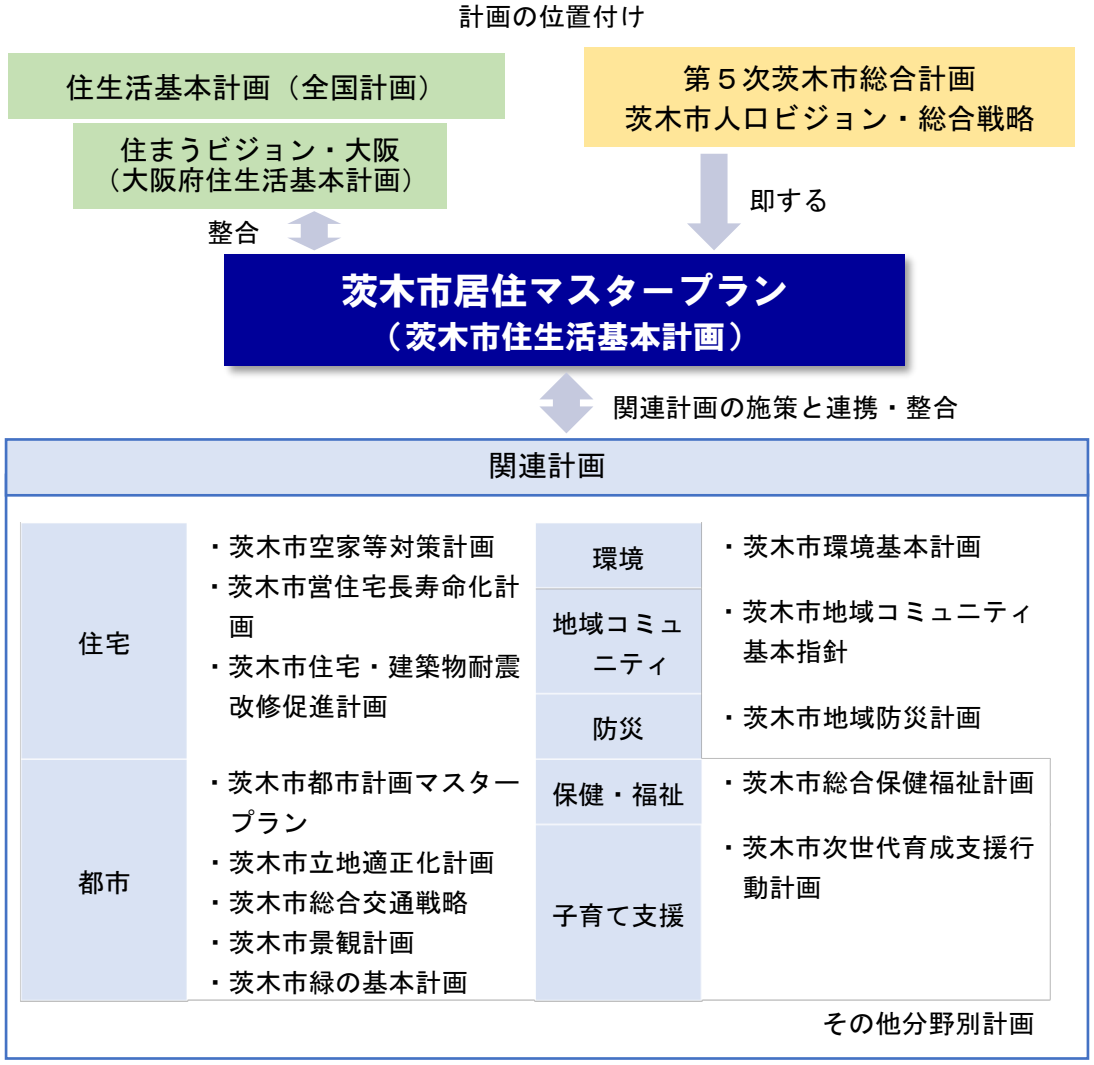
住まうビジョン・大阪の概要

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**

# 第１章　茨木市の住まいを取りまく現状と動向

## １．茨木市の地域特性

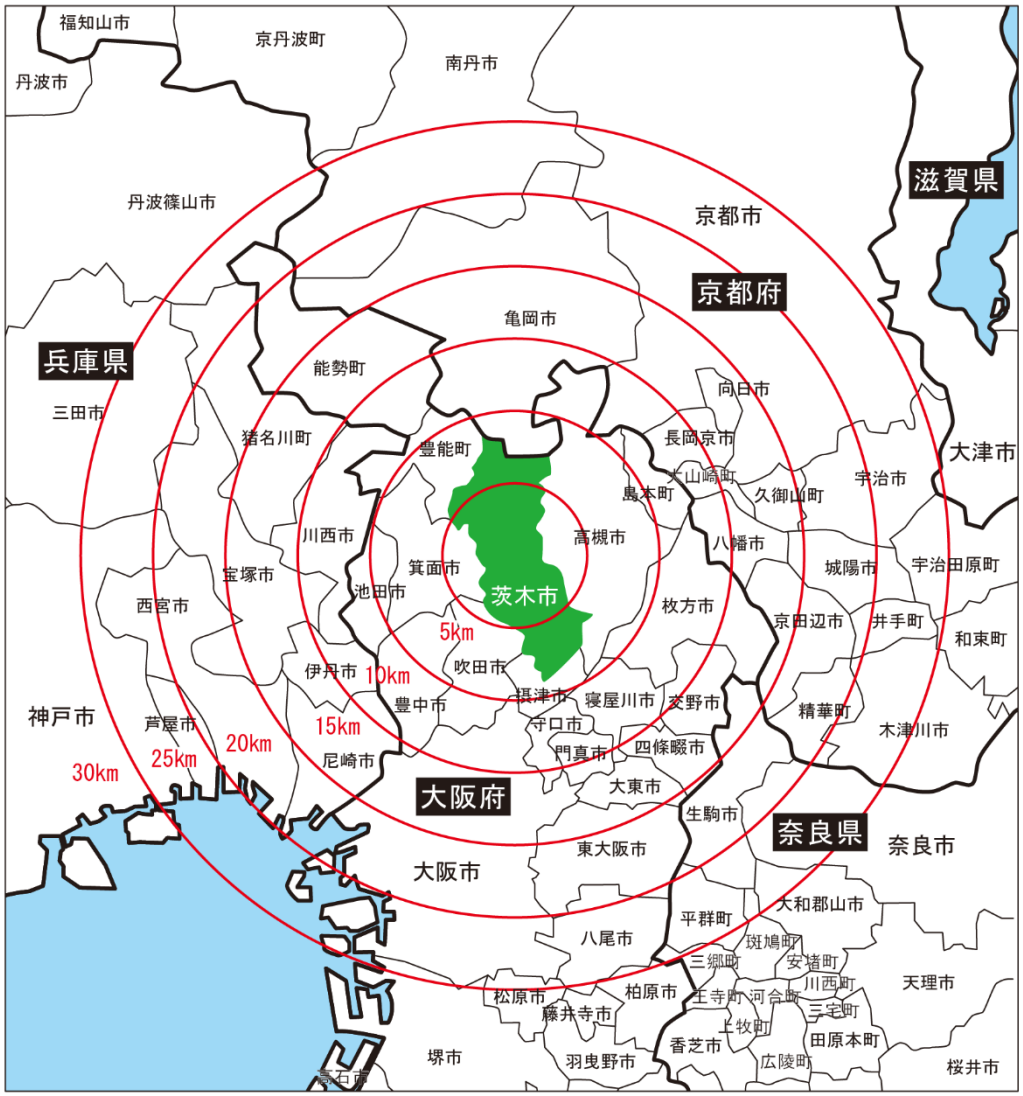
### （１）茨木市の位置・地勢

○本市は、淀川の北、大阪府の北部に位置し、北は京都府亀岡市、東は高槻市、南は摂津市、西は吹田市・箕面市・豊能郡豊能町にそれぞれ隣接しています。北半分は丹波高原の老の坂山地の麓で、南半分には大阪平野の一部をなす三島平野が広がっています。

○市域は東西に 10.07km、南北に 17.05km と南北に細長く、面積は 76.49 ㎢です。

○主要な河川には安威川、佐保川、茨木川、勝尾寺川、大正川があり、市の中央部を流れる佐保川は、中流で勝尾寺川と合流して茨木川となり、北部を源とする安威川と西河原で合流しています。また、市域の南西部では、大正川が摂津市域へ流れています。

茨木市と周辺自治体



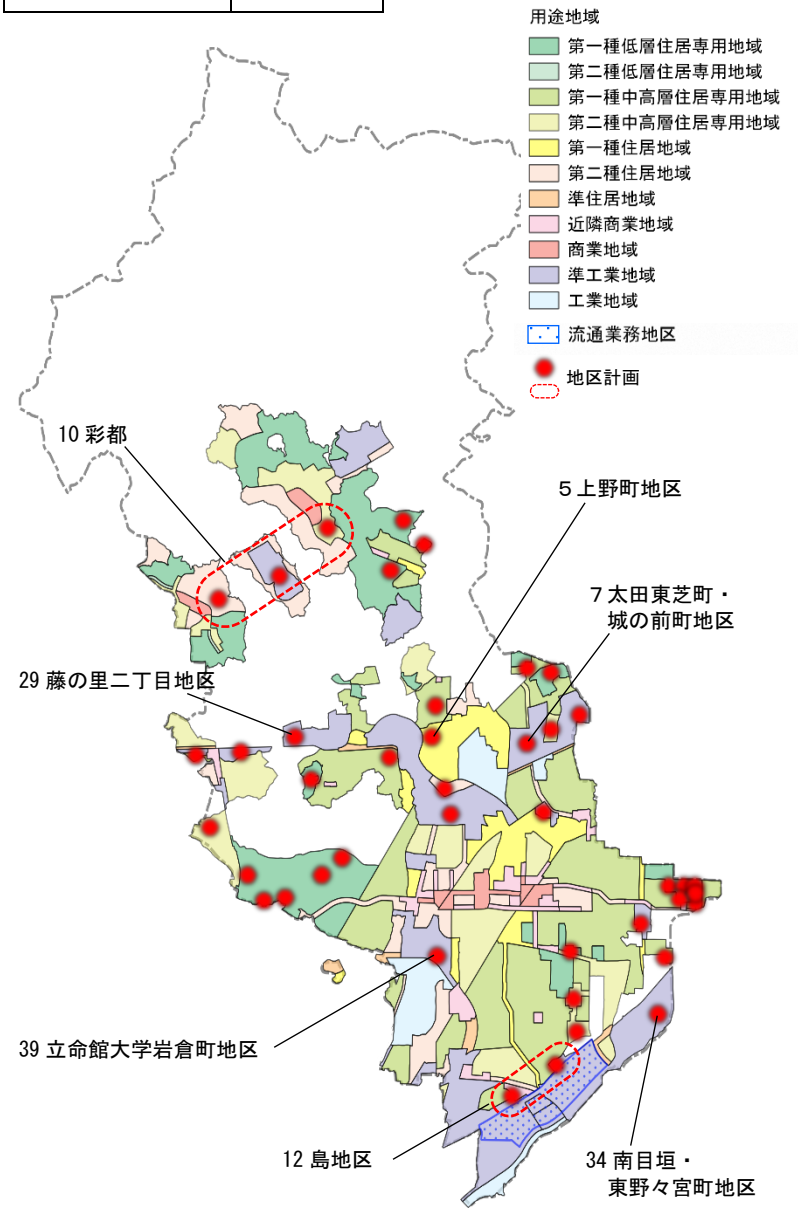

出典：茨木市資料

## （２）都市計画による規制状況

○本市は市内全域が都市計画法に基づく都市計画区域に指定されており、区域面積 7,649ha のうち、市街化区域が 3,398ha、市街化調整区域が 4,251ha となっています。市街化区域では用途地域（11 種類）と流通業務地区を定め、土地利用の大まかな立地誘導を図っており、住居系の用途地域は市街化区域全体の約 73%を占めています。このほか、市街化区域においては高度地区による高さ制限を導入し、また、市内 39 地区では地区計画による地区単位でのきめ細やかな土地利用のルールを定め、地域や地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成に努めています。

| | 面積 |
|---|---|
| 市街化区域 | 3,398ha |
| 市街化調整区域 | 4,251ha |
| 都市計画区域 | 7,649ha |

法規制等の状況




| No | 地区計画名称 |
|---|---|
| 1 | 藍野みどりが丘地区 |
| 2 | 五日市緑町・畑田町地区 |
| 3 | 茨木サニータウン第2住宅地区 |
| 4 | 茨木ヒルズ地区 |
| 5 | 上野町地区 |
| 6 | 大阪大学地区 |
| 7 | 太田東芝町・城の前町地区 |
| 8 | 北春日丘二丁目地区 |
| 9 | 郡地区 |
| 10 | 彩都 |
| 11 | 桜ヶ丘地区 |
| 12 | 島地区 |
| 13 | 庄一丁目地区 |
| 14 | 白川Ａ地区 |
| 15 | 白川Ｂ地区 |
| 16 | 白川Ｃ地区 |
| 17 | 白川Ｄ地区 |
| 18 | 白川Ｅ地区 |
| 19 | 白川Ｆ地区 |
| 20 | 新大池地区 |
| 21 | 新堂二丁目地区 |
| 22 | 豊川三丁目・南清水地区 |
| 23 | 内瀬東地区 |
| 24 | 西豊川北地区 |
| 25 | 畑田町南地区 |
| 26 | 花園二丁目地区 |
| 27 | 東太田二丁目地区 |
| 28 | 東太田四丁目地区 |
| 29 | 藤の里二丁目地区 |
| 30 | 真砂・玉島台地区 |
| 31 | 南春日丘五丁目地区 |
| 32 | 南春日丘五丁目阪神不動産住宅地区 |
| 33 | 南春日丘七丁目地区 |
| 34 | 南目垣・東野々宮町地区 |
| 35 | 耳原三丁目地区 |
| 36 | 目垣二丁目地区 |
| 37 | 山手台新町地区 |
| 38 | 山手台東町地区 |
| 39 | 立命館大学岩倉町地区 |

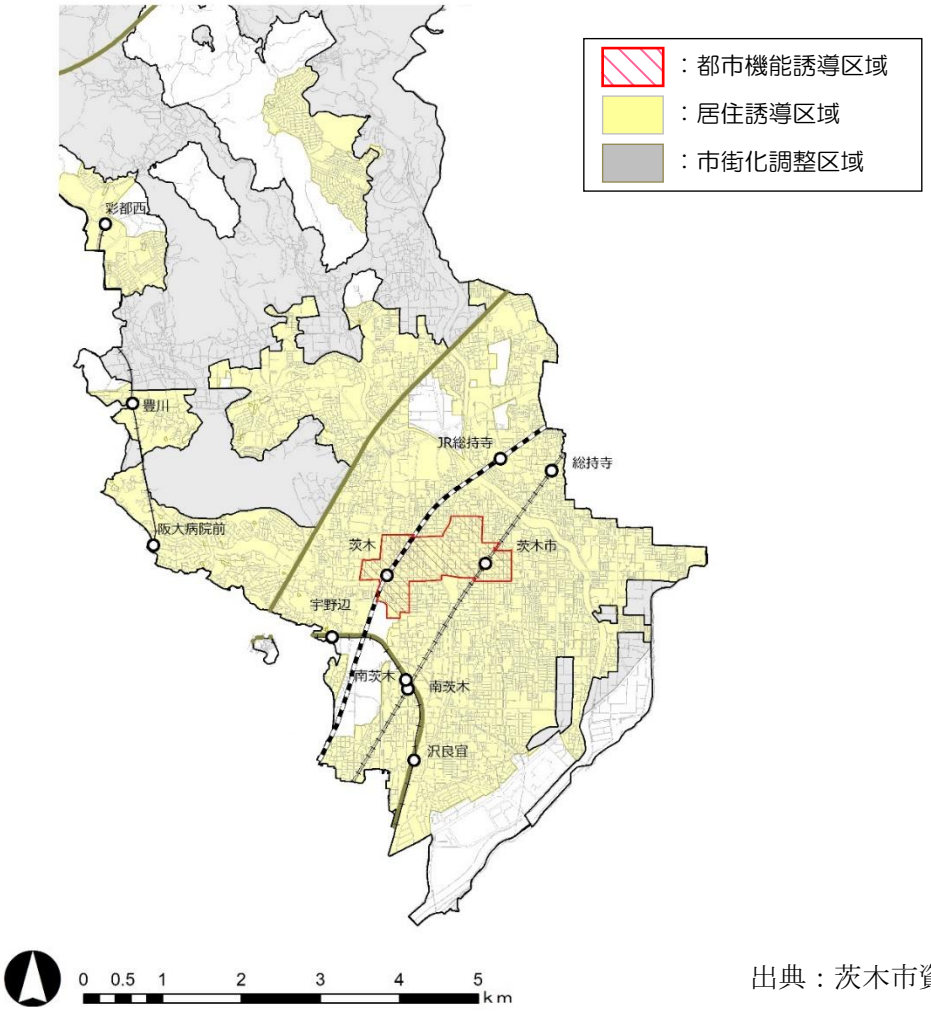
：居住を制限
：一部、居住を制限

出典：令和元（2019）年９月末現在　茨木市資料

## （３）立地適正化計画による居住誘導区域・都市機能誘導区域

○本市では、人口減少・高齢社会における持続可能な都市の構築に向けた道筋を示すものとして、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定しており、今後も現在の居住区域を将来にわたり維持していくことを基本に「居住誘導区域注)」を設定しています。また、中心部においては主要な施設の更新時期を踏まえ、市民会館跡地エリア活用や元茨木川緑地リ・デザイン※などと連動して「次なる茨木※」に相応しい都市機能を誘導するため、中心部を基本に「都市機能誘導区域」を設定しています。これらの区域設定に基づき、市民の暮らしやすさにつながる誘導施策に取り組んでいます。

**居住誘導区域及び都市機能誘導区域の指定状況**




出典：茨木市資料

注)「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害危険箇所」は居住誘導区域から除外されている。

※リ・デザイン：古くなった部分の改修や更新を行う単なるリニューアルだけではなく、現在の良さも残しつつ、市民の多様で魅力ある活動が生まれ、市民の関わりと活動が広がる場を目指した元茨木川緑地での取り組み。

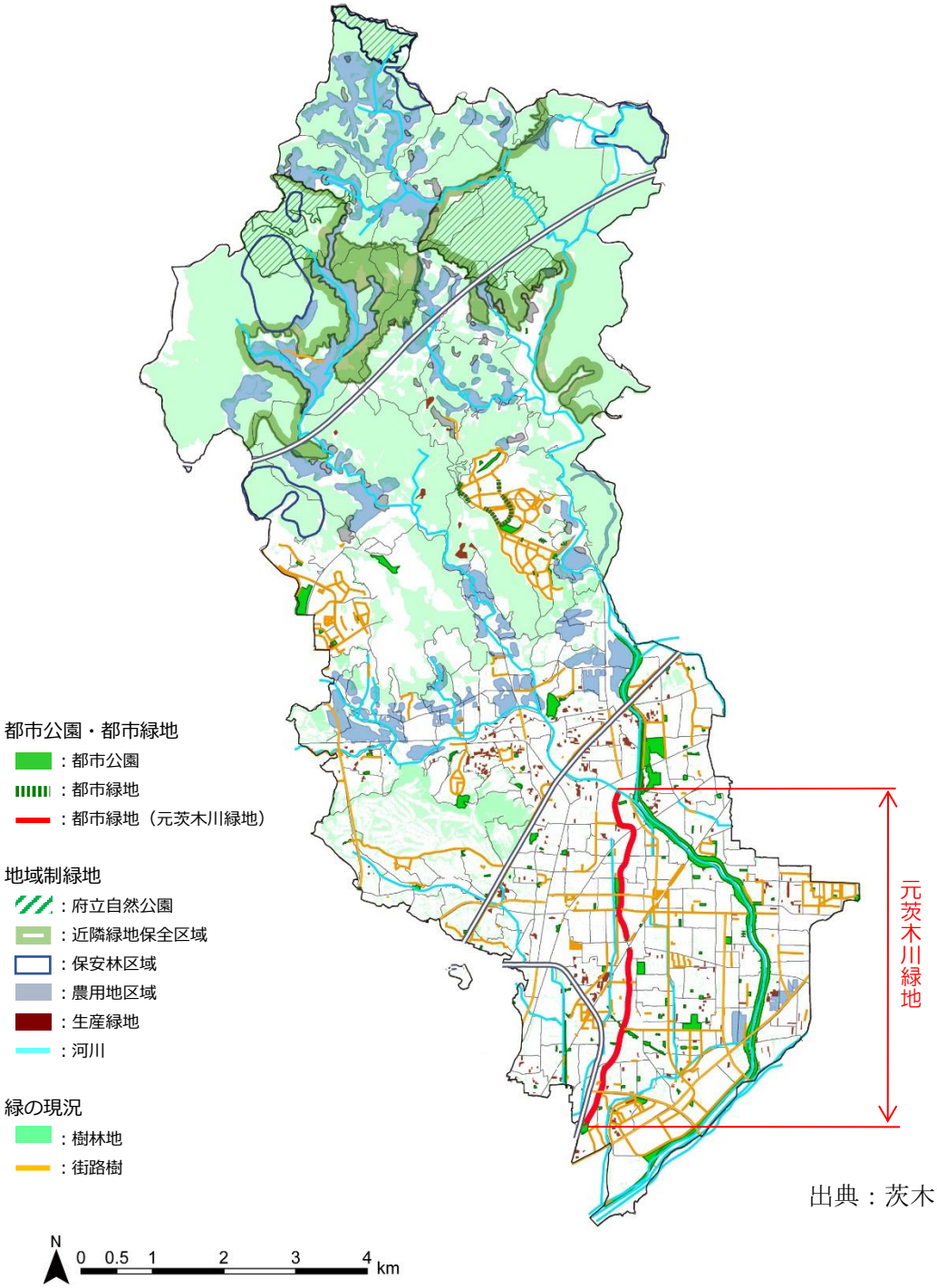
※次なる茨木：茨木市のブランドメッセージである「次なる茨木へ。」で示す過去・現在・未来をつなぐイメージや茨木らしさを意識した表現として、「次なる茨木」としている。

## （４）都市公園・緑地の整備状況

○本市の緑被率は約６割で、北部地域では山林による自然の緑が充実し、市街化区域では都市公園や都市緑地のほか、幹線道路沿道の街路樹や生産緑地、住宅や商業地の敷地内での緑化など様々な緑が存在します。

○市の中心部から南部にかけては市民の身近な緑と親しまれている元茨木川緑地が整備されており、開園から約 40 年を迎え、新たな魅力と活力を生み出す「リ・デザイン」を進めています。

公園・緑地、農地、地域制緑地等の分布状況

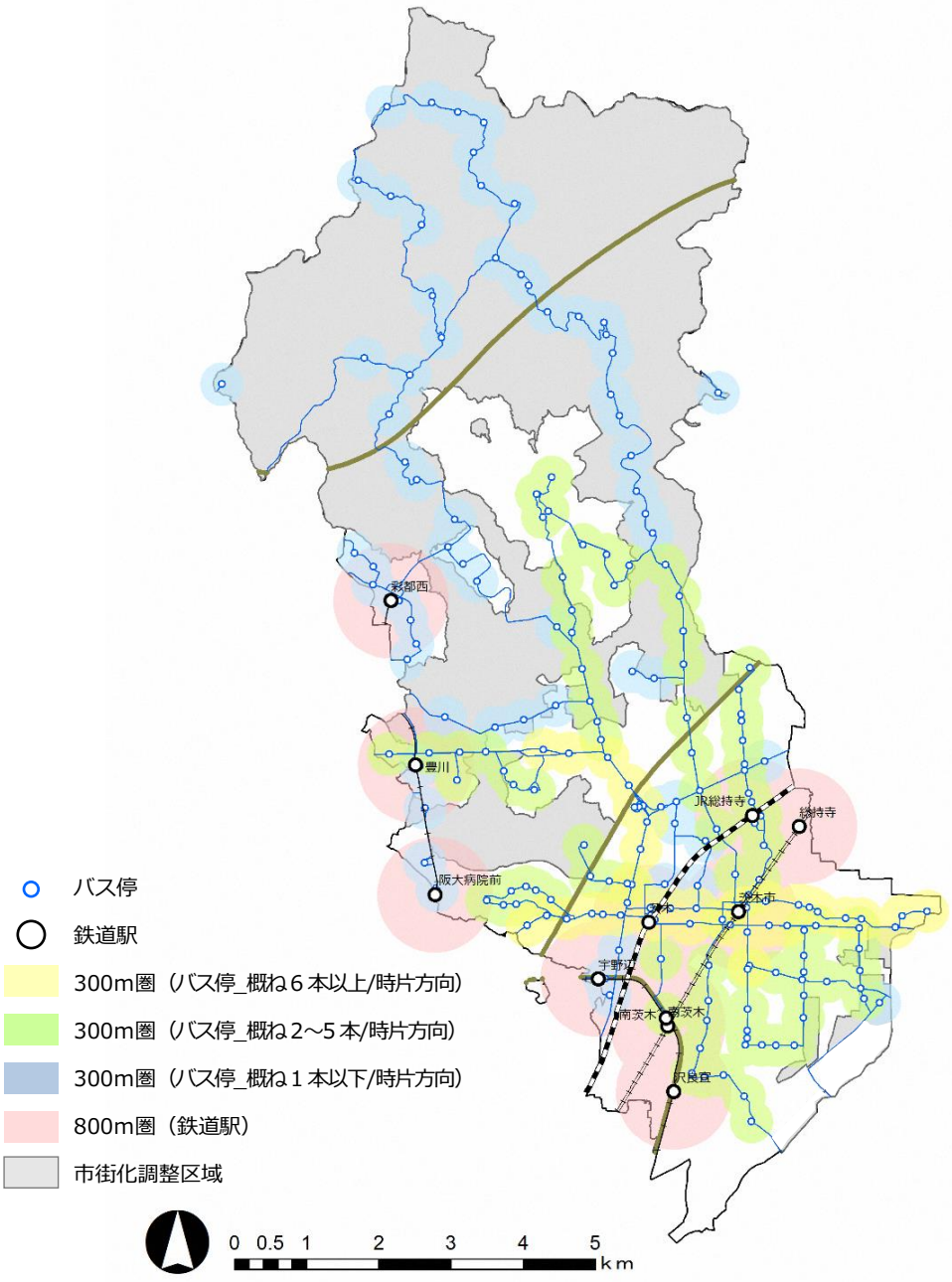



出典：茨木市資料

## （５）公共交通の状況

○本市では、鉄道と路線バスなどの公共交通が運行されており、鉄道駅とバス停のカバー状況は、市街地を概ね網羅しています。ただし、現在でも郊外部や産業集積地などで一部空白地が存在すること、運行本数が少ない路線があることなどの課題があります。また、山間部などでは、高齢化等に伴い移動の支援を要する人が増加しています。

公共交通の状況

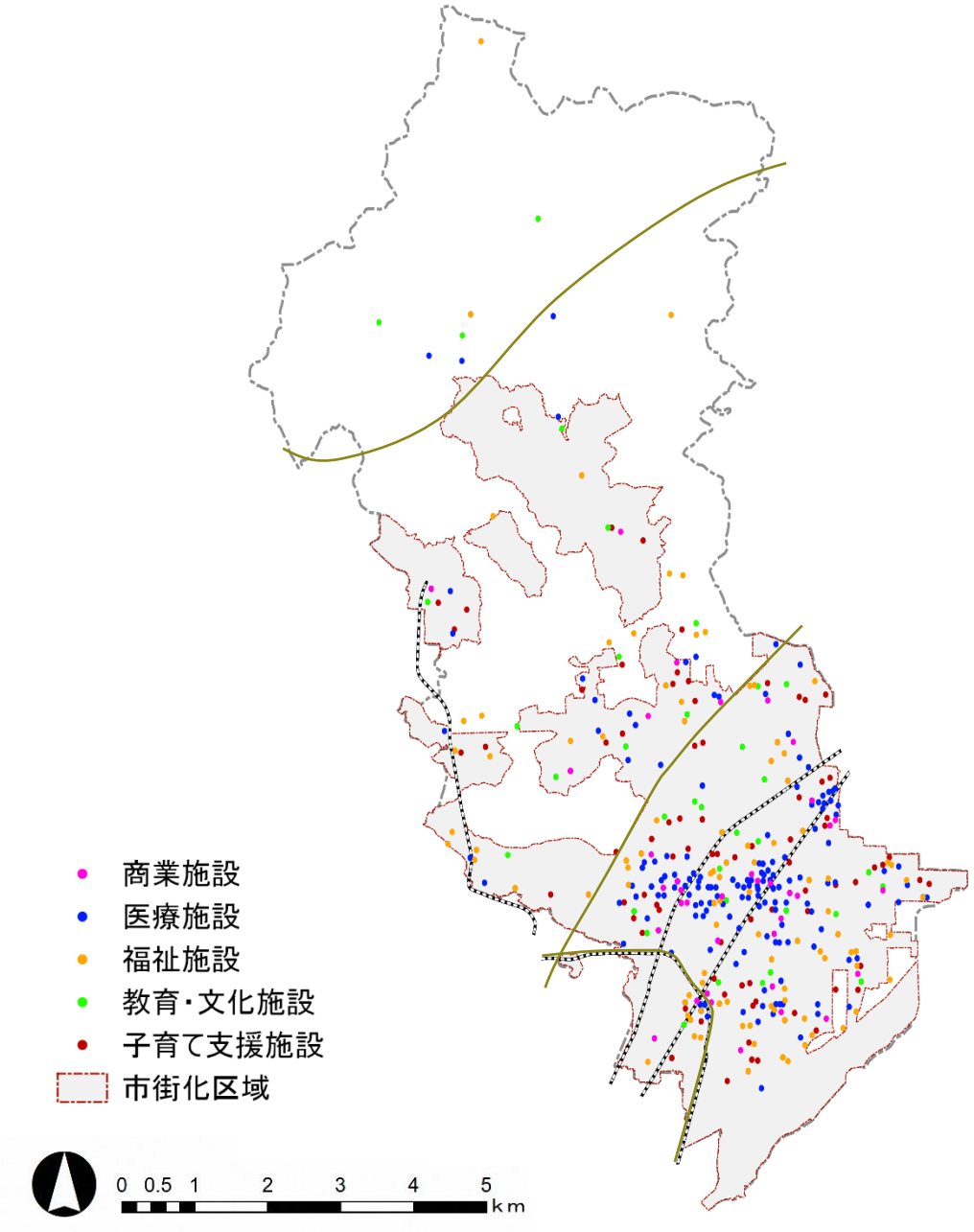



出典：茨木市資料

## （６）生活利便施設の立地状況

〇本市における子育て支援、教育・文化、福祉、医療、商業の分野ごとの生活利便施設※は、居住地を中心に広く立地しています。

生活利便施設の立地状況




出典：茨木市資料

※生活利便施設：日常的な利用が想定され、居住地に立地していることで利便性が向上する施設。

## 2．人口・世帯の現状と動向

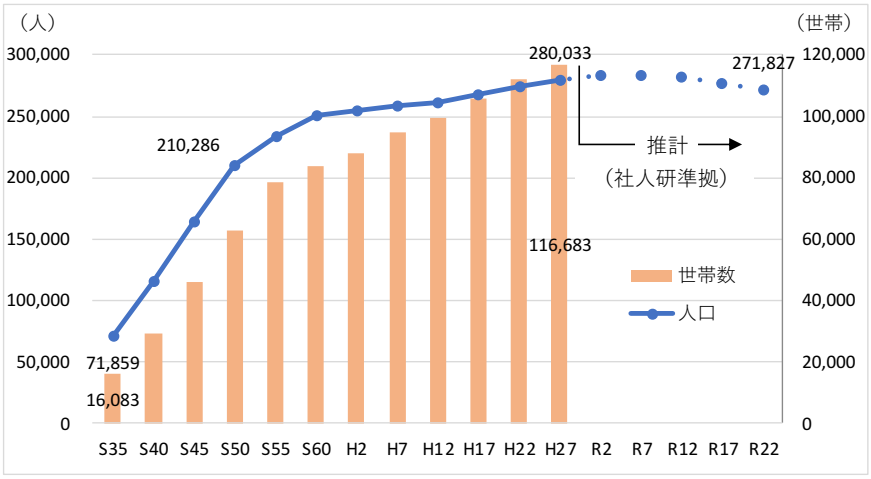
### （１）人口及び世帯数

○昭和 23（1948）年に人口約 23,000 人で市制に移行し、概ね現在の市域となった昭和 35（1960）年には人口が 71,859 人となっています。以来、増加を続けており、平成 27（2015）年の国勢調査人口は 280,033 人となっています。

○国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計では、令和７（2025）年をピークに減少に転じるとされています。

○世帯数は、現在は増加傾向にあり、平成 27（2015）年の国勢調査では 116,683 世帯となっています。

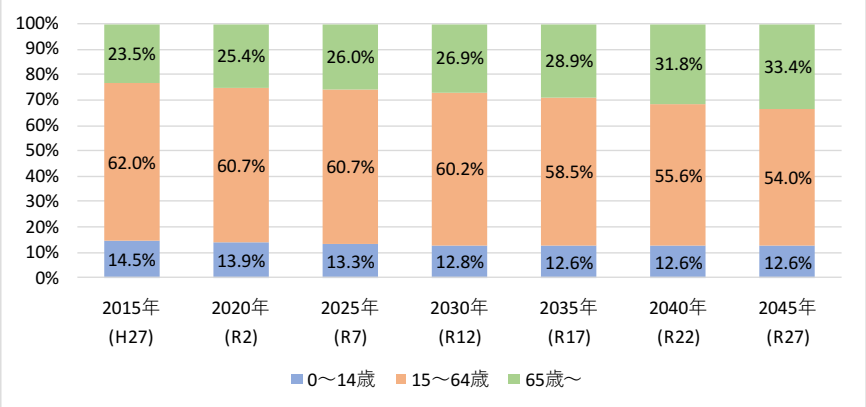
人口・世帯数の推移と将来人口




出典：国勢調査、茨木市資料（各年）

○年齢３区分別人口※割合の将来推計を見ると、今後も高齢化が進行し、令和 22（2040）年には高齢化率が 30%を超える見込みとなっています。

年齢３区分別人口割合の将来推計

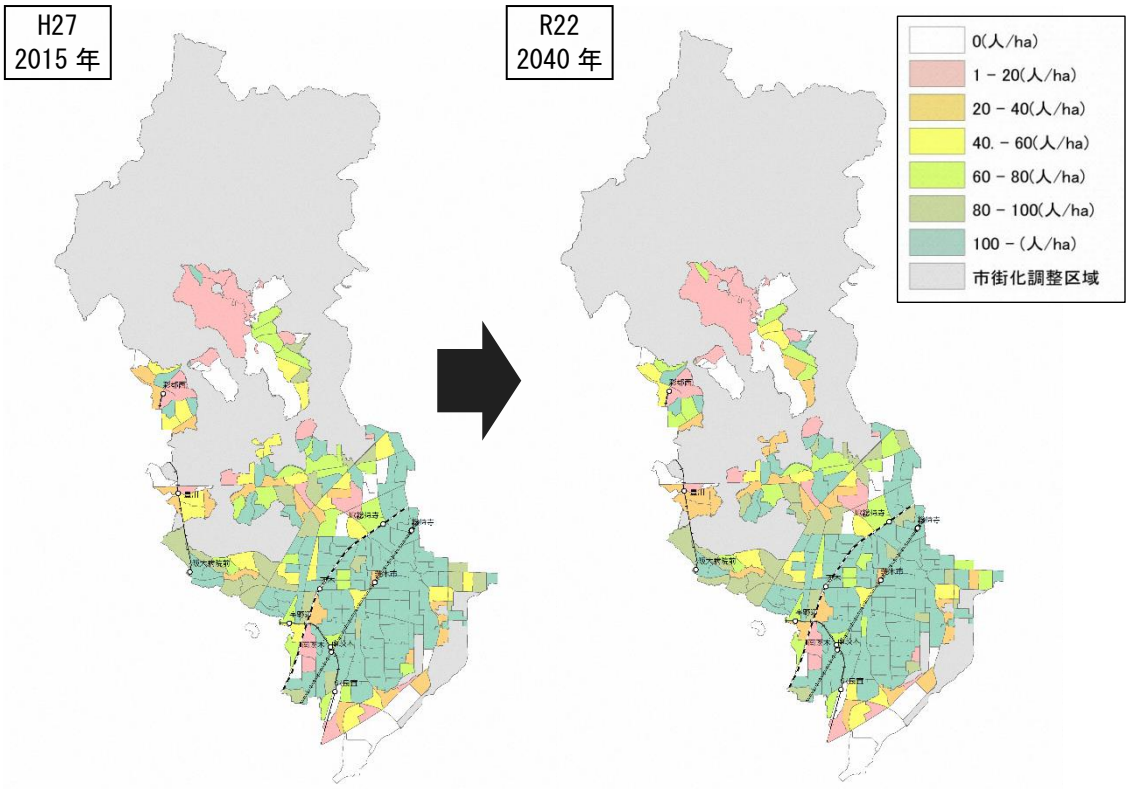



出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成 30（2018）年推計）

※年齢３区分別人口：年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）、老年人口（65 歳～）。

○町丁目別に人口密度を見ると、産業集積地や郊外部（市街化調整区域隣接地など）において、人口密度が 40 人/ha を下回る地域が拡大すると予測されています。

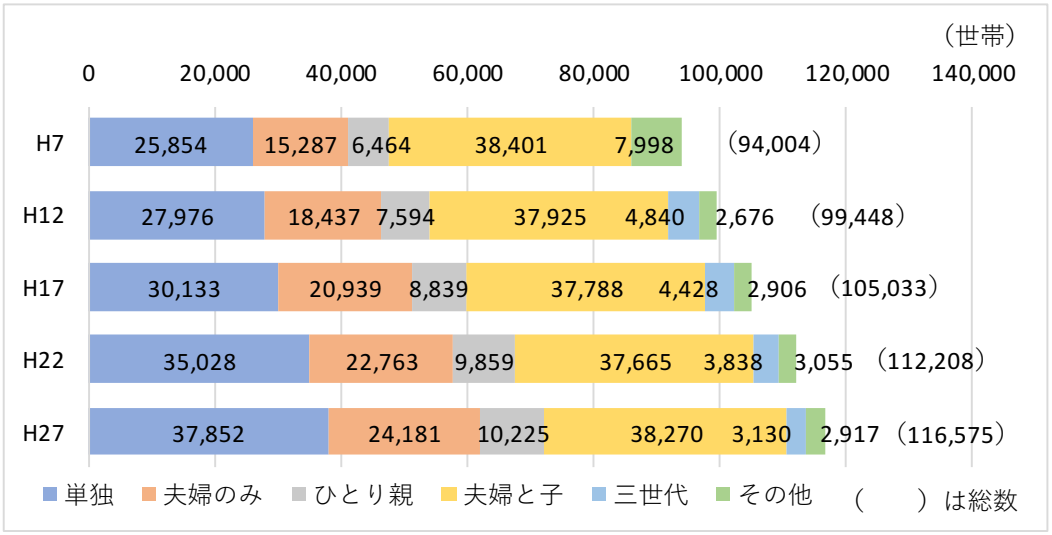
町丁目人口密度




出典：茨木市立地適正化計画

○家族類型別世帯数注) の推移を見ると、単独世帯、夫婦のみ世帯、ひとり親世帯が増加傾向にあります。

家族類型別世帯数の推移




出典：国勢調査（各年）

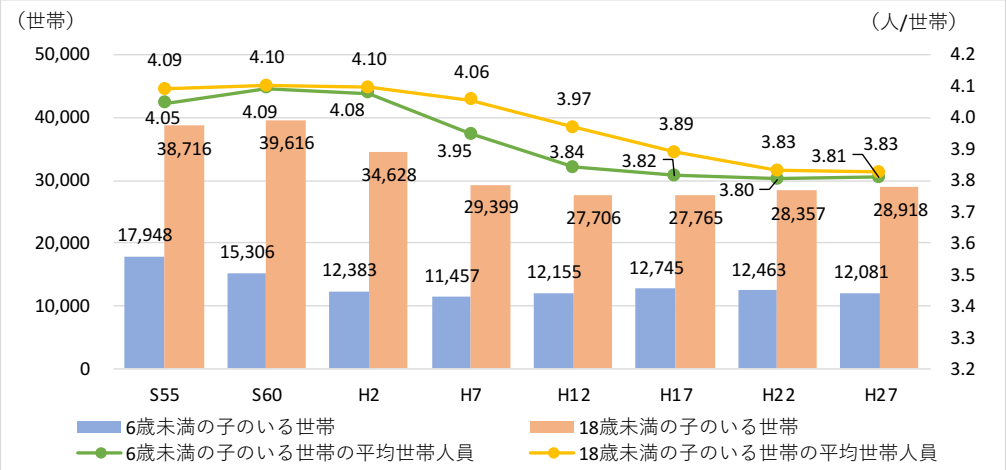
注）家族類型別世帯数は、寮や病院などの「施設等の世帯」を除いて算出。

## （２）子育て世帯

○平成 27（2015）年における６歳未満の子のいる世帯、18 歳未満の子のいる世帯については、昭和 55（1980）年と比較すると世帯数はともに減少しているものの、近年は横ばいの傾向にあります。

○平均世帯人数は減少傾向にあるなかで、６歳未満の子のいる世帯は平成 12（2000）年以降は横ばい、18 歳未満の子のいる世帯は平成 22（2010）年以降は横ばいの傾向がみられます。

子育て世帯の推移（世帯数・平均人員）



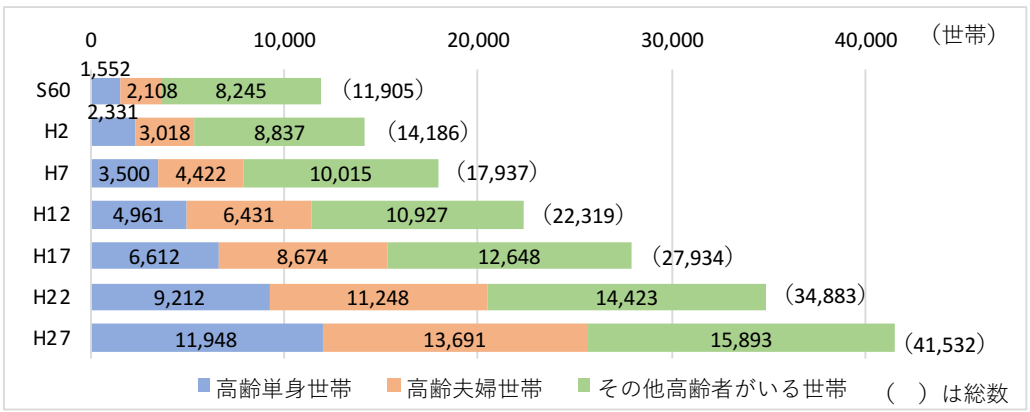

出典：国勢調査（各年）

## （３）高齢者のいる世帯

○平成 27(2015)年における 65 歳以上の高齢者のいる世帯は 40,000 世帯を超えており、３世帯に１世帯は高齢者がいる状態となっています。

○高齢者のいる世帯の内訳を見ると、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯※以外の世帯の伸びが昭和 60（1985）年から平成 27（2015）年までで約２倍であるのに対し、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は６～８倍の伸びとなっています。

高齢者のいる世帯数の推移



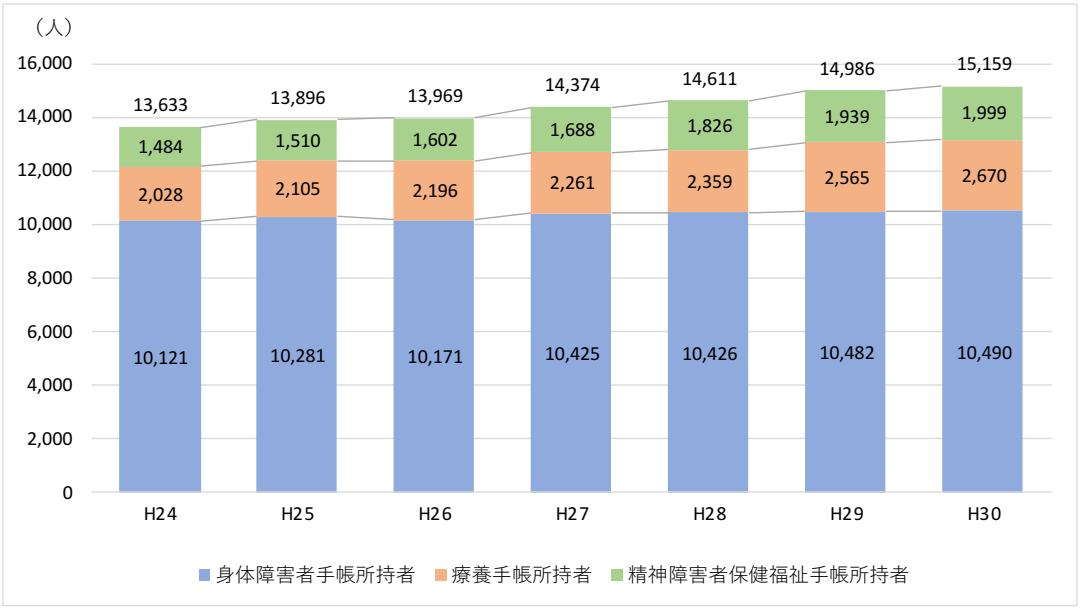

出典：国勢調査（各年）

※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯。

## （４）障害者手帳所持者

○障害者手帳の所持者は年々増加しています。

障害者手帳所持者の推移

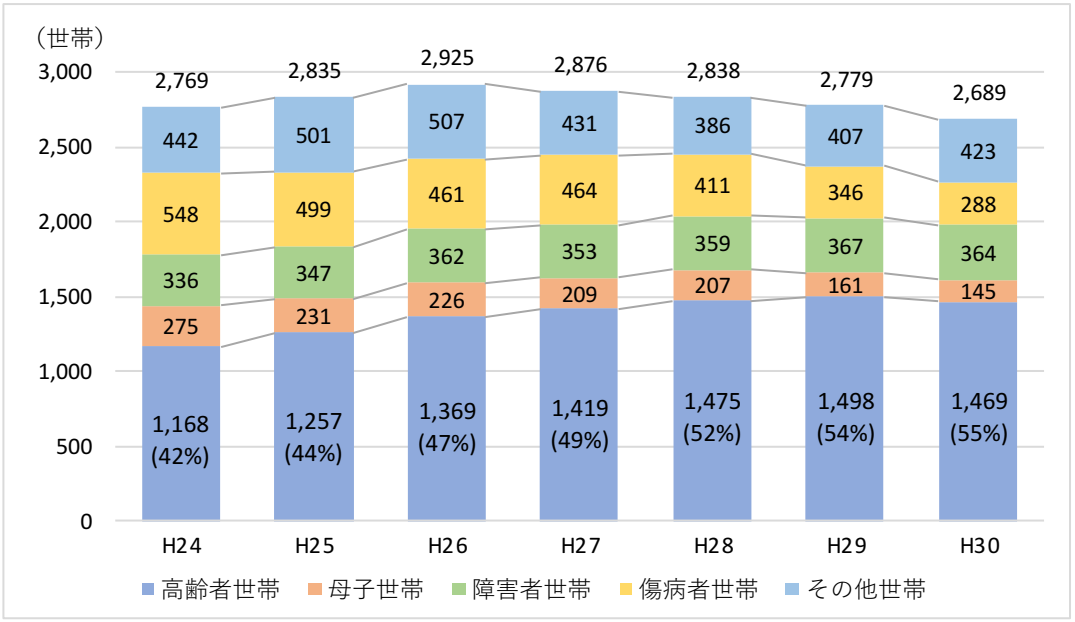



出典：茨木市資料（各年度３月末日現在）

## （５）生活保護世帯

○生活保護世帯について、近年は生活保護世帯の総数は減少傾向にありますが、高齢者世帯の割合は増加しています。

生活保護世帯の推移




出典：茨木市資料（各年度３月末日現在）

## 3．住まい・居住環境の現状と動向

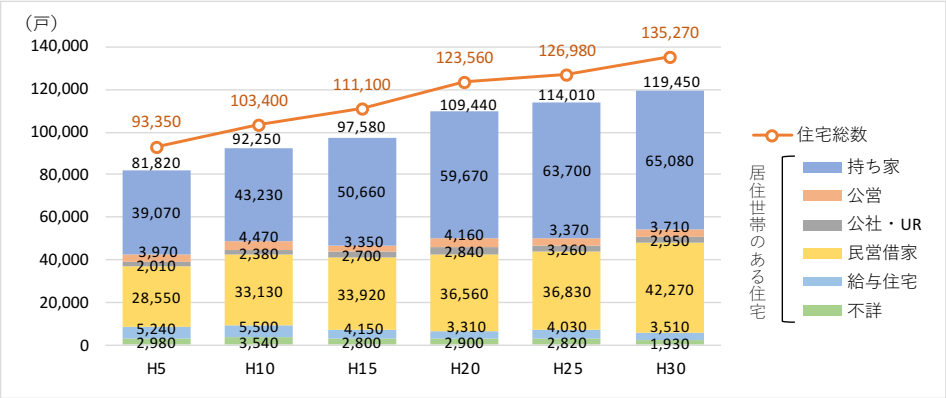
### （１）住宅ストック注)

○住宅総数は増加傾向にあり、平成 30（2018）年時点での住宅総数は 135,270 戸となっています（平成５（1993）年と比較して 1.4 倍）。

○持ち家が 65,080 戸で最も多く、次いで民営借家が 42,270 戸となっています。持ち家率は 54.5%となっています。

○持ち家の平成５（1993）年から平成 30（2018）年までの伸びは 1.7 倍、民営借家の伸びは 1.5 倍で、全体の伸びを上回っています。

住宅総数と所有関係別住宅数の推移

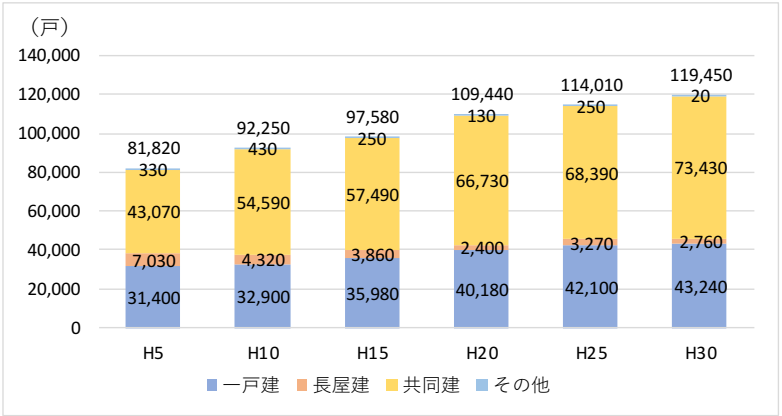



出典：住宅・土地統計調査（各年）

○建て方別では共同建の住宅数が最も多く、平成 30(2018)年において 73,430 戸(61.5%)となっています。次いで一戸建が 43,240 戸（36.2%）となっています。

○平成５（1993）年から平成 30（2018）年までで、共同建は 1.7 倍、一戸建は 1.4 倍の伸びとなっています。

建て方別住宅数の推移



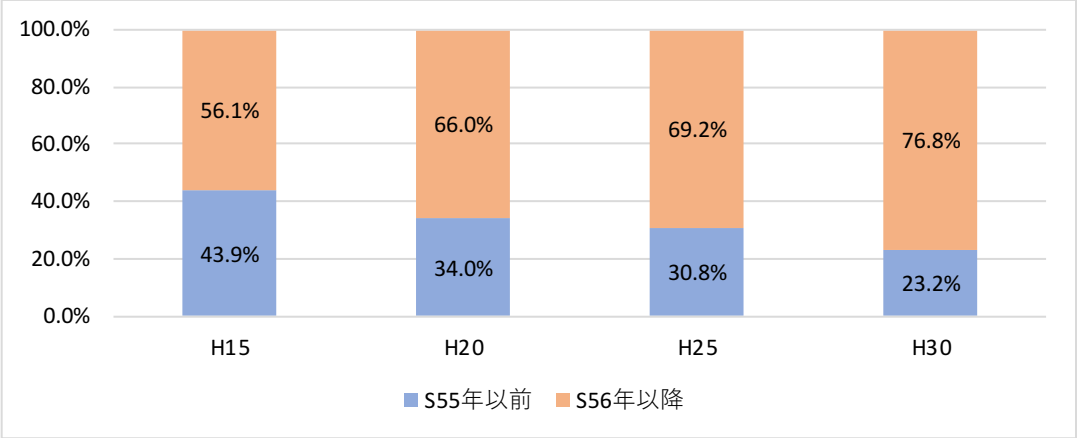

出典：住宅・土地統計調査（各年）

注）住宅総数は、「空家」、「一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅）」、「建築中」を含む。
「住宅総数と所有関係別住宅数の推移」のうち、平成５（1993）年、平成 10（1998）年の所有関係別住宅数は専用住宅のみであり、「不詳」に併用住宅が含まれる。
住宅・土地統計調査では、四捨五入のため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある（以降同様）。

## （２）耐震化率※

○昭和 56（1981）年の新耐震基準※の施行前に建設された住宅戸数は減少傾向にあり、平成 30（2018）年における住宅総数に占める割合は 23.2%となっています。

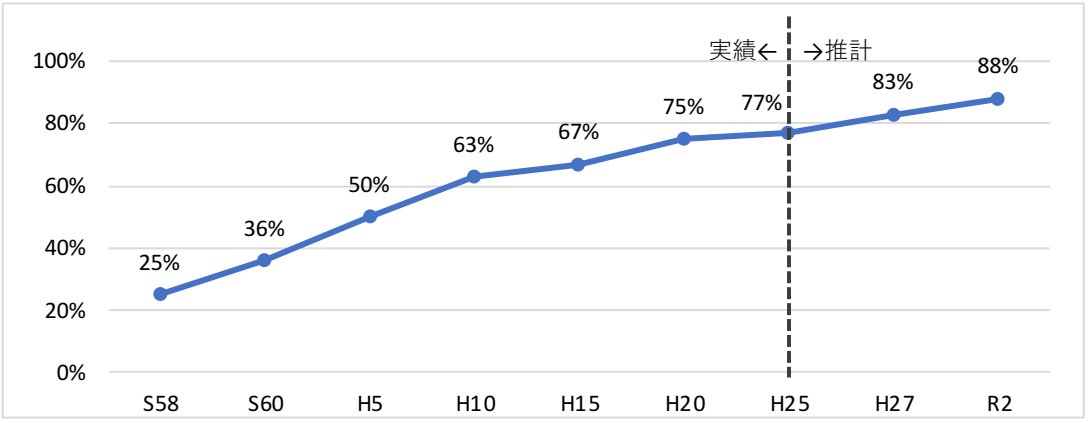
住宅の建築時期別割合の推移




出典：住宅・土地統計調査（各年）

○平成 25（2013）年の住宅・土地統計調査より算出した住宅の耐震化率は 77%で、令和２（2020）年の推計値は 88%となっています。

耐震化率の推移




出典：茨木市耐震改修促進計画（平成 27（2015）年一部改定）

※耐震化率：

全ての建築物のうち、耐震基準を満たすものの割合。住宅の耐震化率については、全ての住宅戸数のうち、「昭和 56 年以後に建築されたもの、昭和 56 年以前に建築されたもののうち耐震基準を満たしているもの、昭和 56 年以前に建築されたもののうち改修されたもの」の割合として、住宅・土地統計調査等を基に推計している。

※新耐震基準：

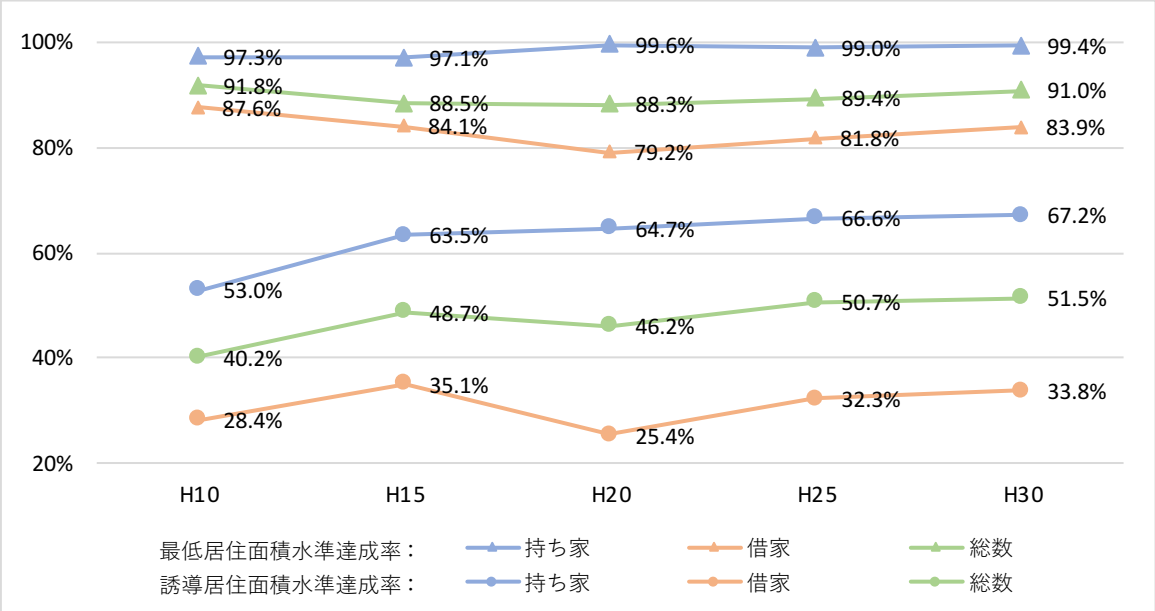
建築基準法施行令の改正に伴い、昭和 56 年６月１日以後の建築確認において適用される耐震設計基準。これに対し、昭和 56 年５月 31 日以前の建築確認で適用されていた耐震設計基準を旧耐震基準という。

## （３）居住水準

○最低居住面積水準※を達成している住宅の割合については、平成 30（2018）年において、持ち家が 99.4%、借家が 83.9%、総数で 91.0%となっています。

○誘導居住面積水準※を達成している住宅の割合については、持ち家では増加が続いていますが、平成 18（2006）年に基準の見直しがあったことから、借家が一度割合を下げており、平成 30（2018）年の達成率は 33.8%と持ち家の５割程度となっています。

居住面積水準達成率の推移




出典：住宅・土地統計調査（各年）

※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」が設定されている。

| | 概要 | | 算定式 | 子どもに係る世帯人数の換算 | 世帯人数別の面積（例）（単位：㎡） | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 単身 | 2人 | 3人 | 4人 |
| 最低居住面積水準 | 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 | | ①単身者：25㎡<br>②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡ | 3歳未満 0．25人<br>3歳以上6歳未満 0．5人<br>6歳以上10歳未満 0．75人 | 25 | 30<br>【30】 | 40<br>【35】 | 50<br>【45】 |
| 誘導居住面積水準 | 世帯人数に応じて、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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準 | ［都市居住型］<br>都心とその周辺での共同住宅居住を想定 | ①単身者：40㎡<br>②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数＋15㎡ | | 40 | 55<br>【55】 | 75<br>【65】 | 95<br>【85】 |
| | | ［一般型］<br>郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定 | ①単身者：55㎡<br>②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数＋25㎡ | | 55 | 75<br>【75】 | 100<br>【87.5】 | 125<br>【112.5】 |

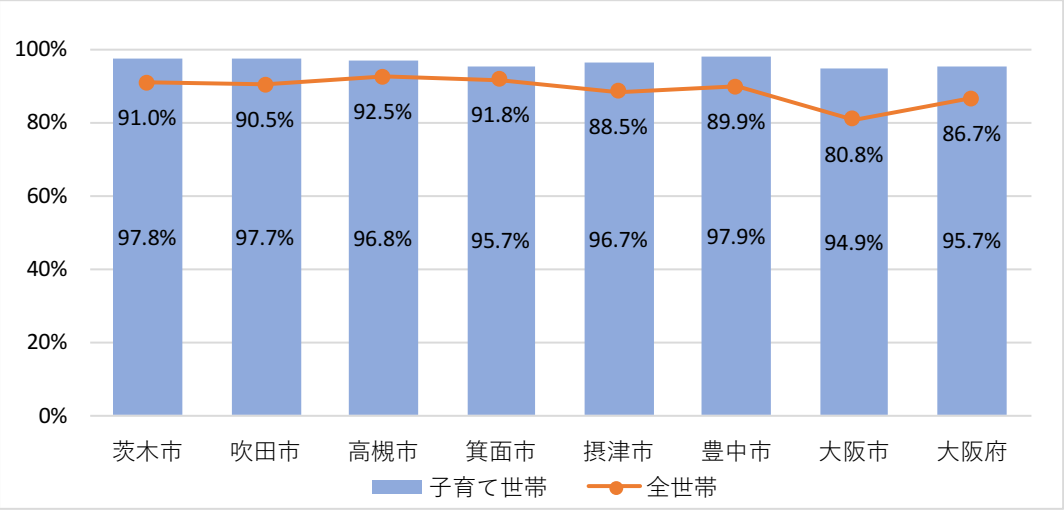
（注１）子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が２人に満たない場合は、２人とする
（注２）世帯人数が４人を超える場合は、５%控除される

【　】内は、3～5歳児が1名いる場合

平成 18（2006）年の「住生活基本計画（全国計画）」では、「住宅性能水準」、「居住環境水準」、「居住面積水準」が基準として定められている。なお、平成 17（2005）年までの「住宅建設五箇年計画」における「居住水準」の考え方は「居住面積水準」として引き継がれたが、算定式の見直しが行われたため、平成 15（2003）年から平成 20（2008）年の数値に連続性がないことに留意する必要がある。

○子育て世帯が居住する住宅の最低居住面積水準以上の割合は 97.8%となっており、大阪府平均より高くなっています。市内の全世帯平均よりも 6.8 ポイント高くなっています。

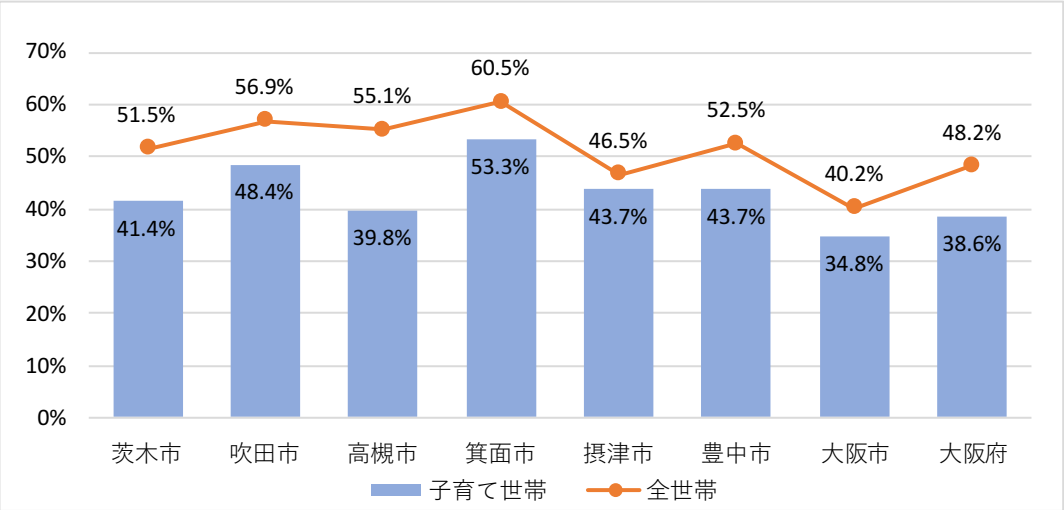
最低居住面積水準の達成割合（全世帯・子育て世帯）




出典：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

○子育て世帯が居住する住宅の誘導居住面積水準以上の割合は 41.4%となっており、大阪府平均より高くなっています。市内の全世帯平均より 10.1 ポイント低くなっています。

誘導居住面積水準の達成割合（全世帯・子育て世帯）



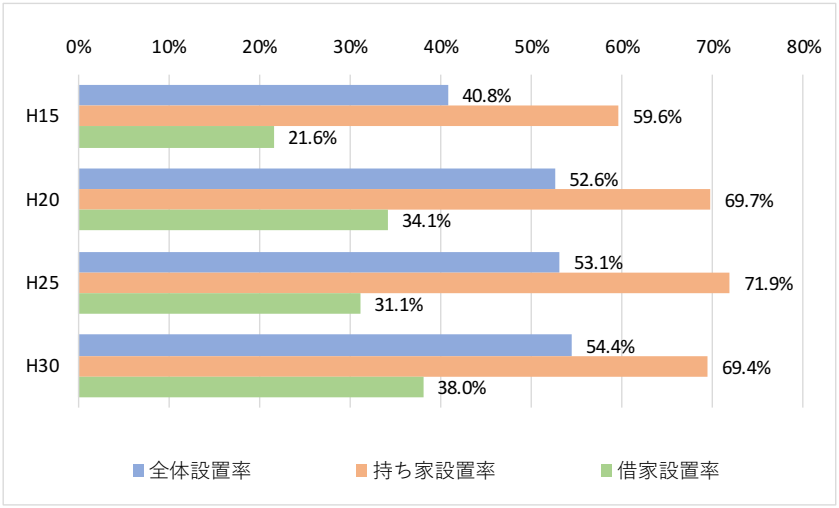

出典：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

## （４）バリアフリー等

○平成 30（2018）年における高齢者等のための設備等※がある住宅の割合は、持ち家では 69.4%で、借家の 38.0%を大きく上回っています。

○持ち家については、平成 20（2008）年からは設置率の伸びは減少しています。

**高齢者等のための設備等がある住宅の割合の推移**



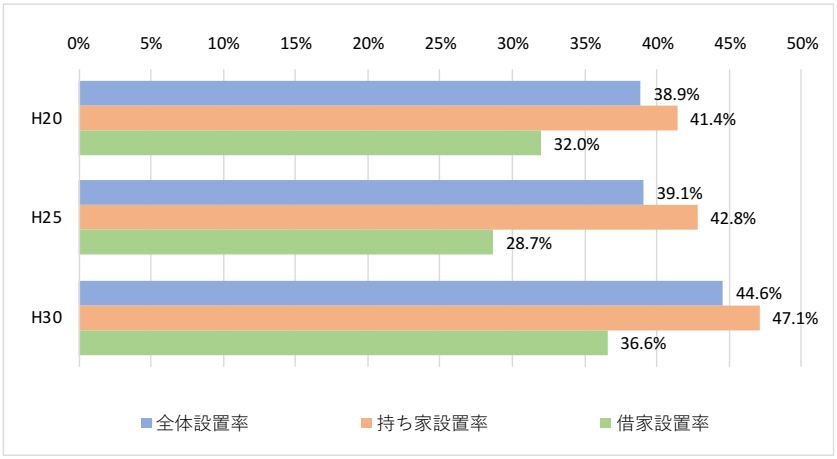

出典：住宅・土地統計調査（各年）

※高齢者等のための設備等：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。

○高齢者の居住する住宅※の一定のバリアフリー化※率は、平成 30（2018）年では、持ち家が 47.1%、借家が 36.6%となっています。

○持ち家及び借家ともに、平成 20（2008）年からは設置率の伸びは増加しています。

**高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率の推移**




出典：住宅・土地統計調査（各年）

※高齢者の居住する住宅：65 歳以上の者のいる住宅。

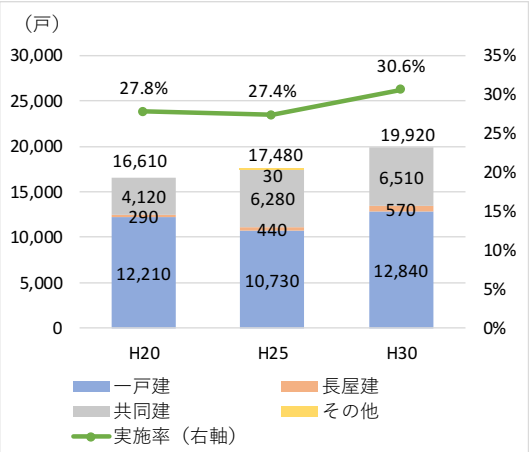
※一定のバリアフリー化：２箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消。

## （５）リフォーム

○平成 26（2014）年～平成 30（2018）年の５年間に実施された持ち家のリフォーム工事は 19,920 件となっており、平成 16（2004）年～平成 20（2008）年の５年間に実施されたリフォーム工事から 3,310 件増加しています。

○実施率（持ち家数に占める割合）についても、平成 20（2008）年調査時より増加しています。

持ち家におけるリフォーム実施件数の推移




出典：住宅・土地統計調査（各年）

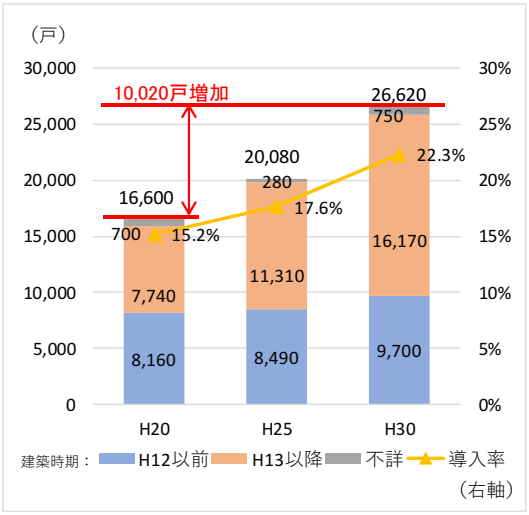
## （６）省エネルギー対策等

○平成 30（2018）年における一定の省エネルギー対策※を講じた住宅は 26,620 戸（居住世帯のある住宅総数に占める割合 22.3%）で、平成 20（2008）年から 10,020 戸増加しています。

○建設時期別に見ると、平成 13（2001）年以降に建築された住宅での割合が高くなっています。

※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。

一定の省エネルギー対策
確保住宅数の推移



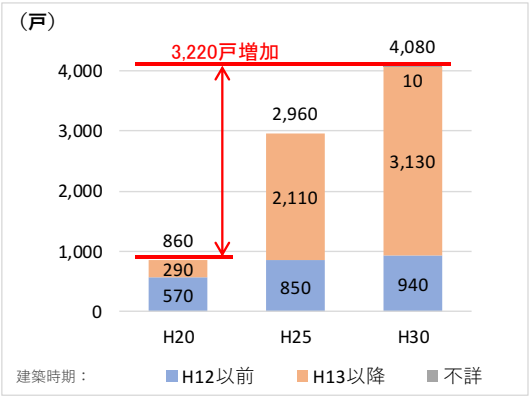

出典：住宅・土地統計調査（各年）

平成 30（2018）年の太陽光発電機器※を設置している住宅は 4,080 戸（居住世帯のある住宅総数に占める割合 3.0%）で、平成 20（2008）年から 3,220 戸増加しています。

○建設時期別に見ると、平成 13（2001）年以降に建築された住宅に集中しています。

※太陽光発電機器：
屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器。

太陽光発電機器設置
住宅数の推移




出典：住宅・土地統計調査（各年）

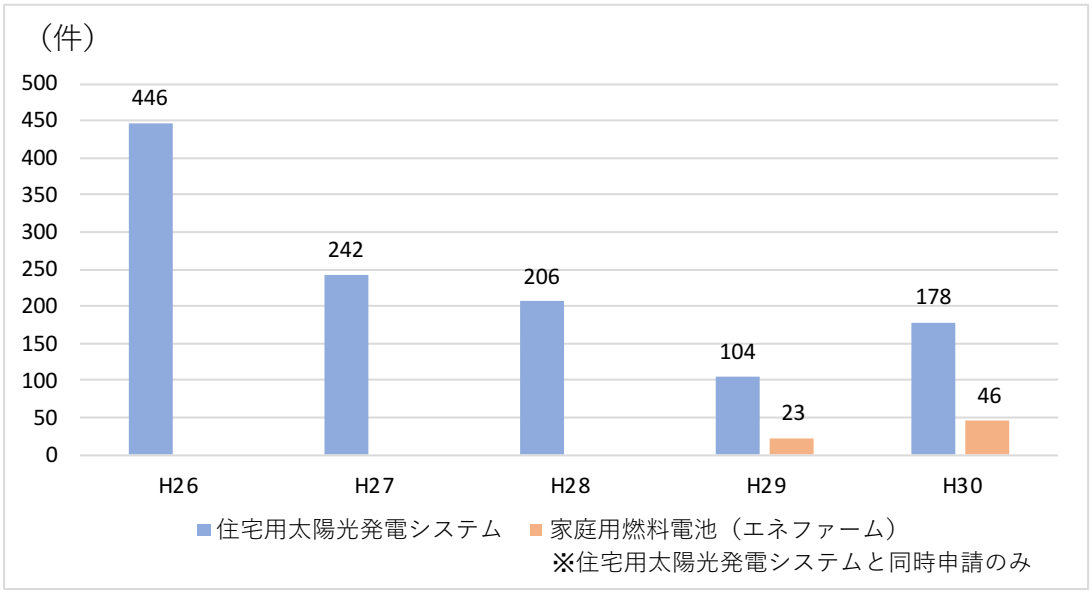
○本市における平成 30 (2018) 年度の住宅用太陽光発電システム及び家庭用燃料電池（エネファーム）導入の補助件数は、住宅用太陽光発電システムが 178 件、家庭用燃料電池が 46 件となっています。

補助件数の推移　（単位：件）

| 補助制度 | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 住宅用太陽光発電システム | 446 | 242 | 206 | 104 | 178 |
| 家庭用燃料電池（エネファーム）<br>※住宅用太陽光発電システムと同時設置のみ | | | | 23 | 46 |

出典：茨木市資料（各年度）

補助件数の推移




出典：茨木市資料（各年度）

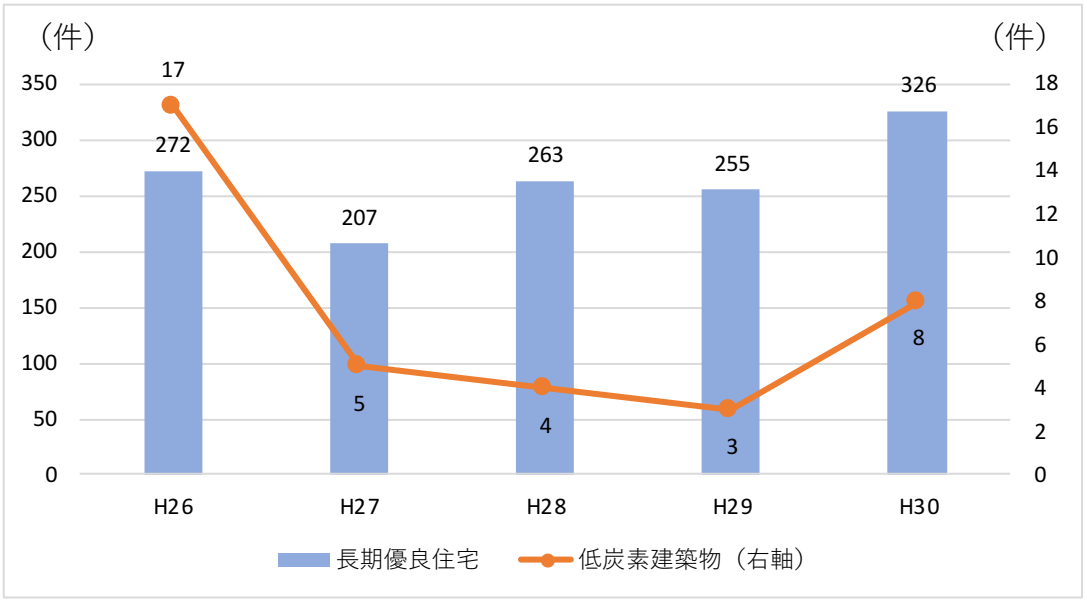
○本市における「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅※の認定件数は、平成 30（2018）年度において 326 件となっています。
○二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、本市が認定を行っている「低炭素建築物」の認定件数は、平成 30（2018）年度において８件となっています。

認定件数の推移　（単位：件）

| 認定 | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 長期優良住宅 | 272 | 207 | 263 | 255 | 326 |
| 低炭素建築物 | 17 | 5 | 4 | 3 | 8 |

出典：茨木市資料（各年度）

認定件数の推移




出典：茨木市資料（各年度）

※長期優良住宅：
長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅。

## （７）景観

○本市では、景観法に基づき市内全域を景観計画区域とした景観計画を策定し、良好な景観形成に向けた取り組みを進めています。

○景観計画区域における一定規模以上の建築行為等や市内５つの景観形成地区における全ての建築行為等については、景観形成基準に基づく届出により良好な景観形成の誘導を行っています。

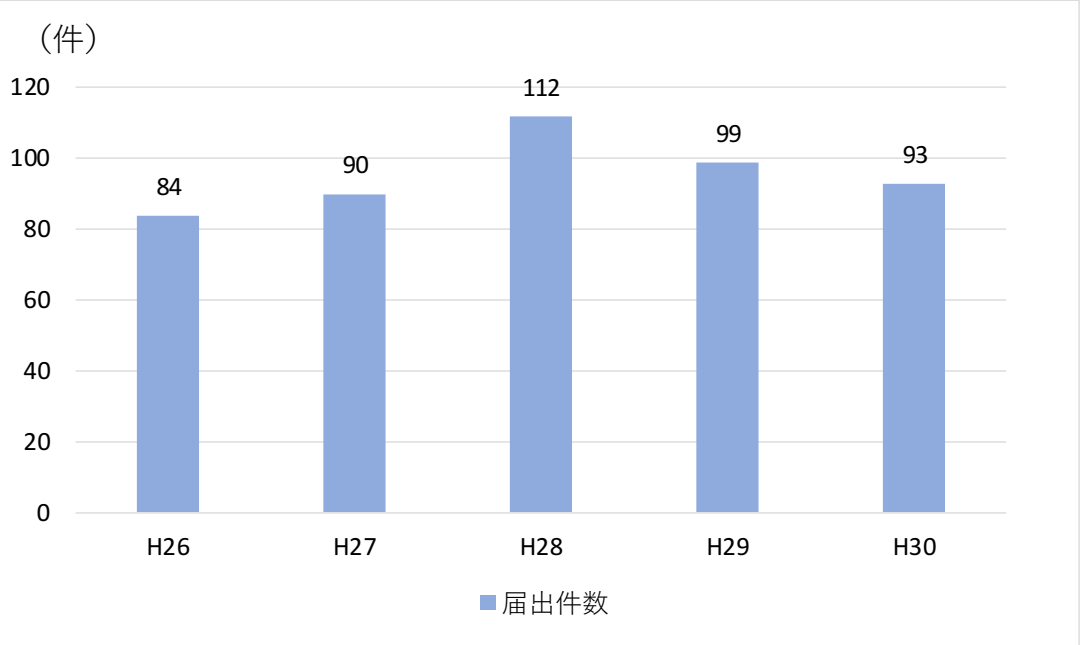
○平成 30（2018）年度における届出の件数は、93 件となっています。

景観計画、景観条例に基づく届出件数の推移　（単位：件）

| | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 届出件数 | 84 | 90 | 112 | 99 | 93 |

出典：茨木市資料（各年度）

景観計画、景観条例に基づく届出件数の推移

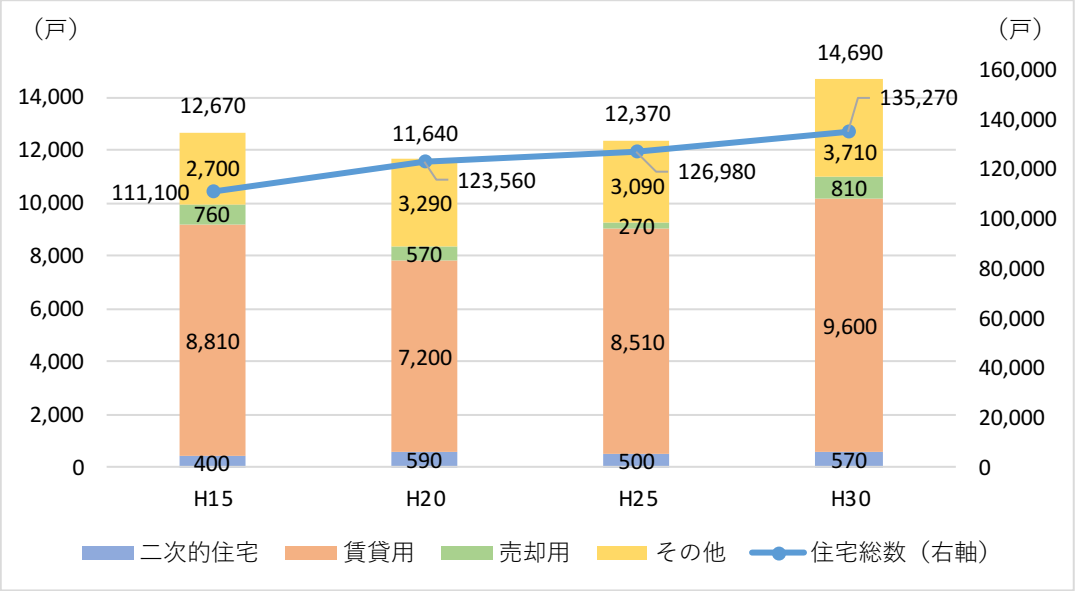



出典：茨木市資料（各年度）

## （８）空家

○平成 30（2018）年における空家数は 14,690 戸となっており、賃貸用住宅が占める割合が大きくなっています。空家率は 10.9%となっています。

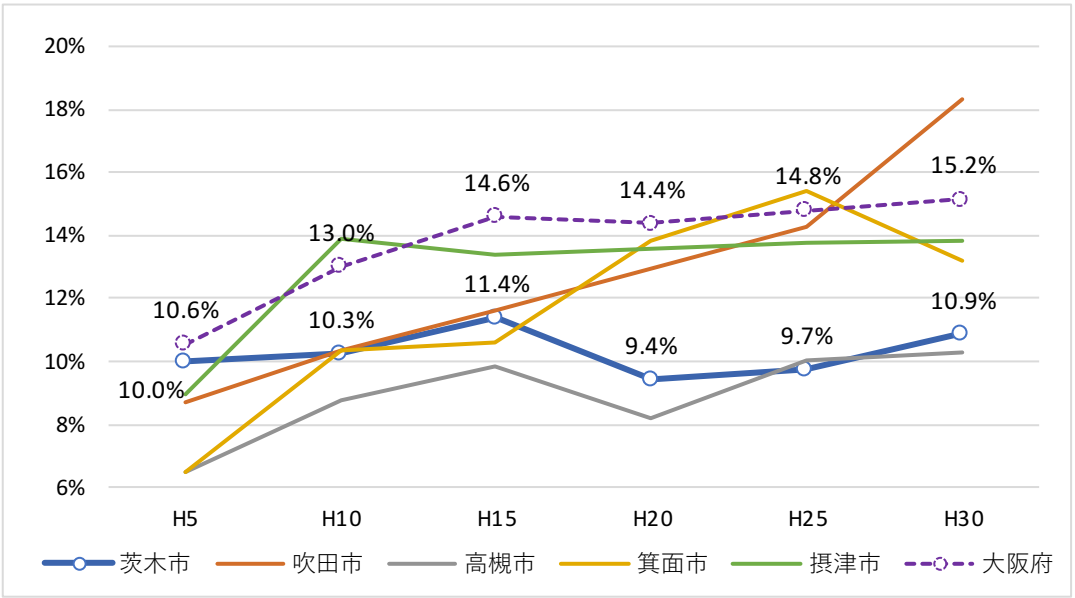
空家の内訳の推移




資料：住宅・土地統計調査（各年）

○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。

空家率の推移



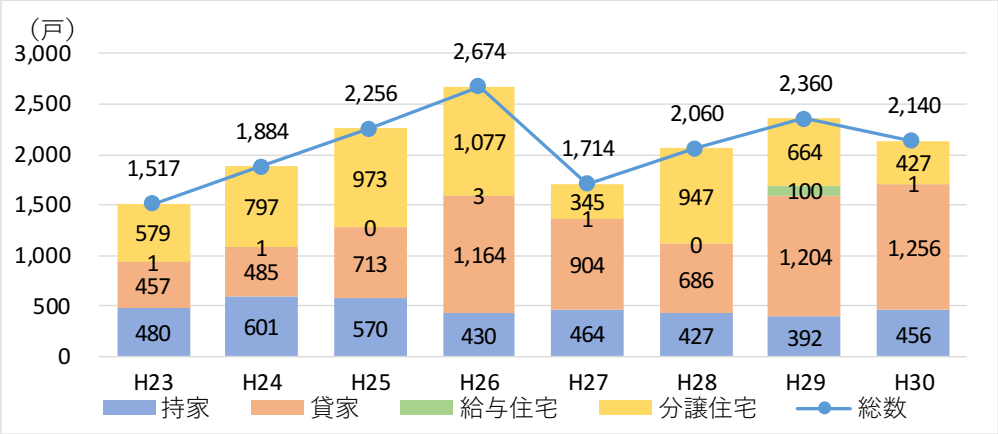

資料：住宅・土地統計調査（各年）

## （９）住宅建設の動向

○近年の新設住宅数は、約 1,500～2,500 戸の間で推移しています。持家は約 400～600 戸で安定的に推移しており、分譲住宅は、平成 29（2017）年までは約 600～1,000 戸で推移していましたが、平成 30（2018）年は 427 戸に減少しています。

○貸家は、平成 28（2016）年までは約 1,000 戸以下で推移していましたが、平成 29（2017）年からは 1,200 戸台まで増加しています。

住宅着工戸数の推移




出典：住宅着工統計（各年）

※持家、貸家、給与住宅、分譲住宅：

持　　家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。

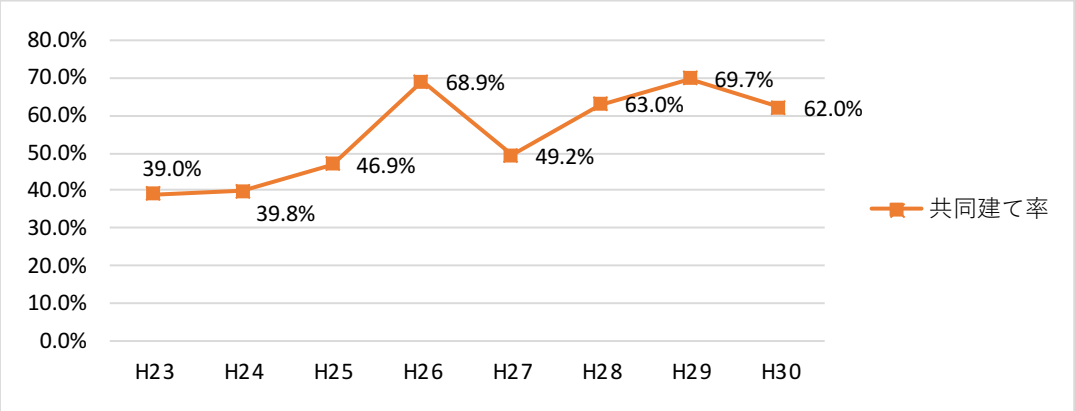
貸　　家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅：建築主（主に事業者）が建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

○新設住宅における共同建て※の割合について、近年（平成 28（2016）年～平成 30（2018）年）は、60%以上で推移しています。

共同建て率の推移




出典：住宅着工統計（各年）

※共同建て：

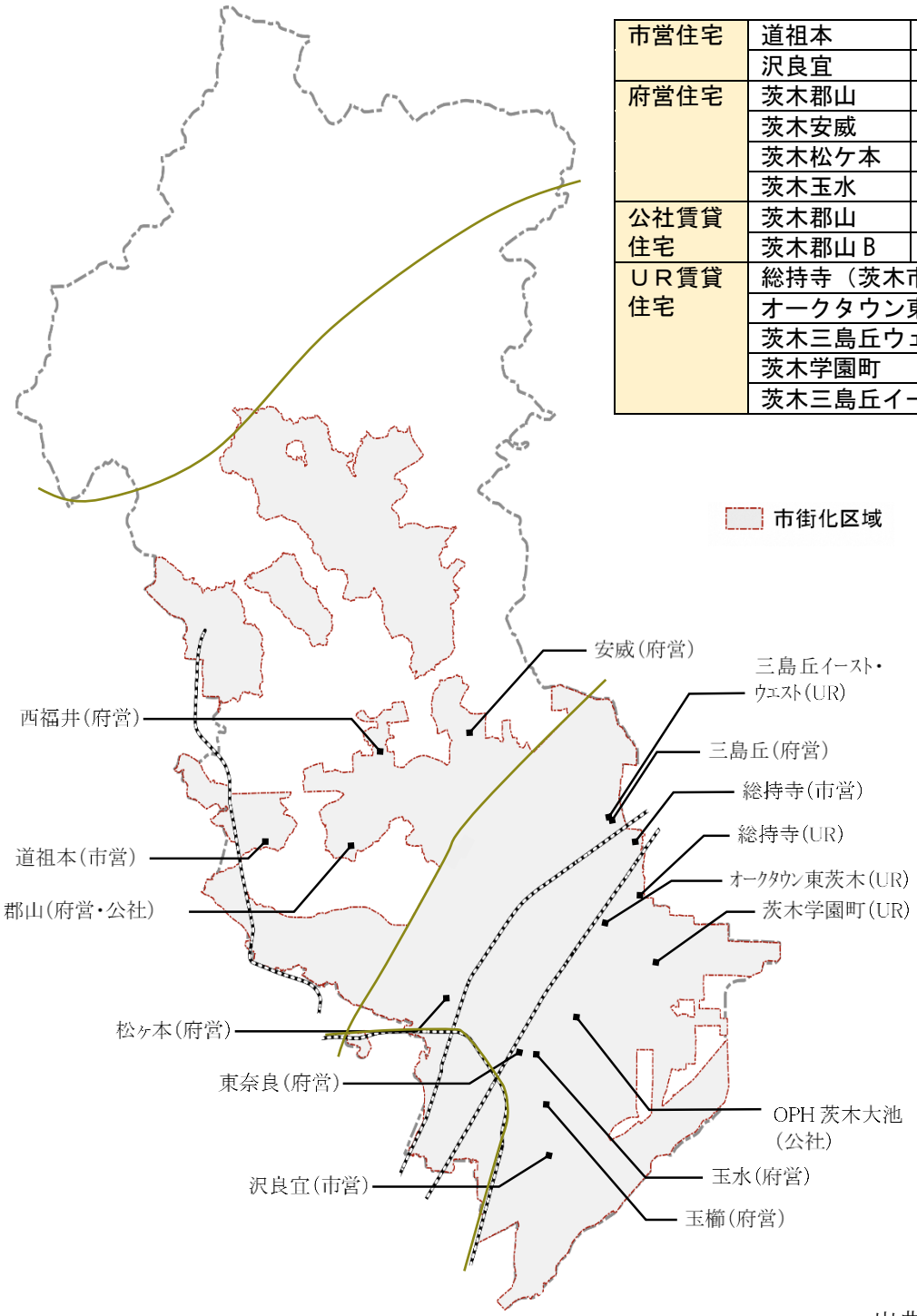
２戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方。

## （10）公的賃貸住宅

○令和元（2019）年 10 月 1 日現在、茨木市内には、市営住宅、府営住宅（特定公共賃貸住宅を含む）、公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅、特定優良賃貸住宅の公的賃貸住宅があり、そのうち、市営住宅、府営住宅、公社賃貸住宅、UR 賃貸住宅は 19 団地となっています。

公的賃貸住宅の状況（特定優良賃貸住宅を除く）

| | | |
|---|---|---|
| 市営住宅 | 道祖本 | 総持寺 |
| | 沢良宜 | |
| 府営住宅 | 茨木郡山 | 茨木玉櫛 |
| | 茨木安威 | 茨木三島丘 |
| | 茨木松ケ本 | 茨木西福井 |
| | 茨木玉水 | 茨木東奈良 |
| 公社賃貸住宅 | 茨木郡山 | OPH 茨木大池 |
| | 茨木郡山 B | |
| ＵＲ賃貸住宅 | 総持寺（茨木市，高槻市） | |
| | オークタウン東茨木 | |
| | 茨木三島丘ウェスト | |
| | 茨木学園町 | |
| | 茨木三島丘イースト | |



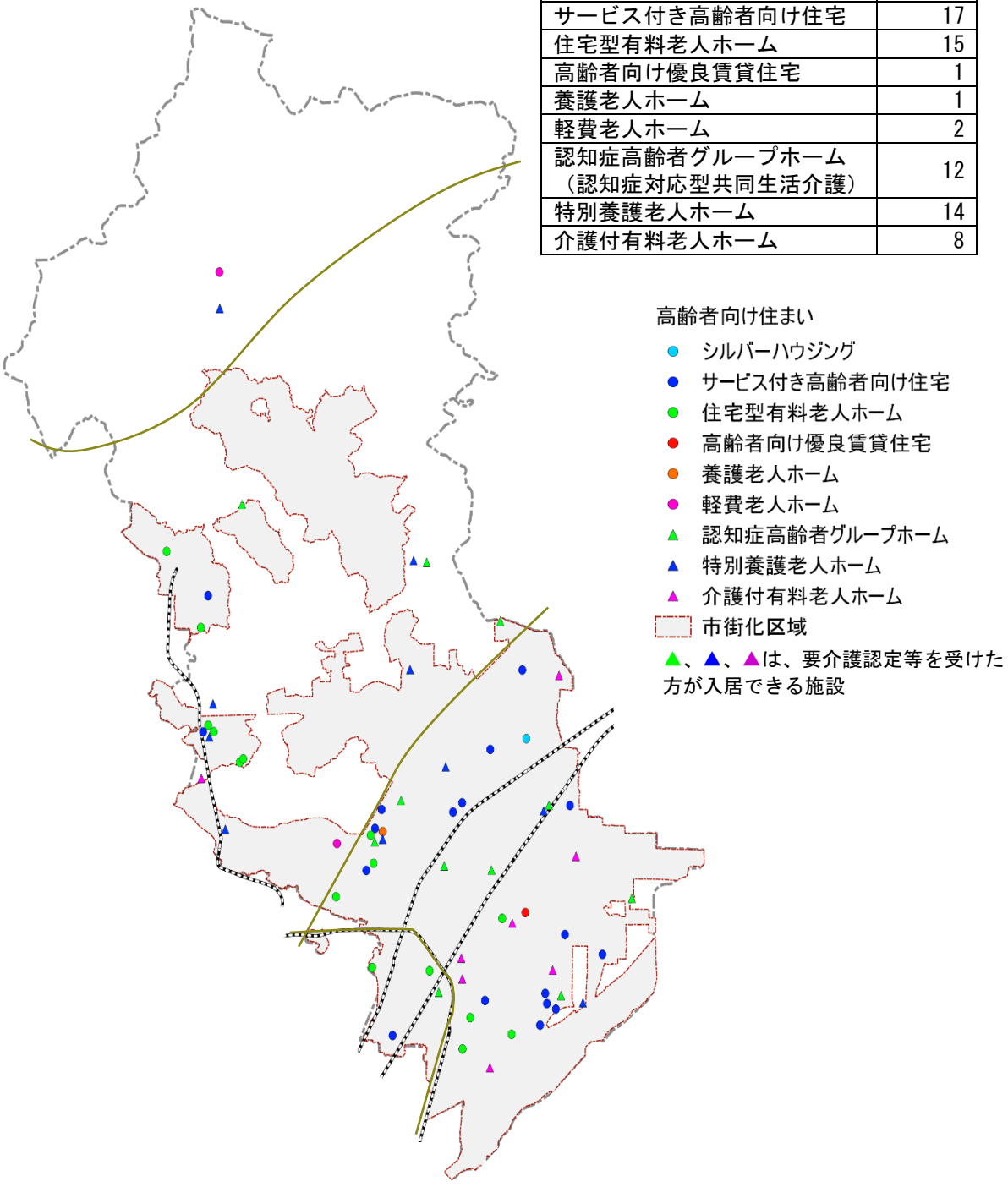

出典：茨木市資料

## （11）高齢者向け住まい

○令和元（2019）年 10 月 1 日現在、本市におけるサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向けの住まいは、71 施設となっています。

高齢者向け住まいの状況

| 施設種別 | 施設数 |
|---|---|
| シルバーハウジング | 1 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 17 |
| 住宅型有料老人ホーム | 15 |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 1 |
| 養護老人ホーム | 1 |
| 軽費老人ホーム | 2 |
| 認知症高齢者グループホーム（認知症対応型共同生活介護） | 12 |
| 特別養護老人ホーム | 14 |
| 介護付有料老人ホーム | 8 |




出典：茨木市資料

# ４．アンケート・ヒアリング調査

## （１）市民アンケート調査

○本計画の策定にあたり、市民の住まい・居住環境に対する関心の方向やニーズの大きさ、期待する住まい・居住環境に関する施策、市民の住まい・居住環境に係る実情を把握し、施策の方向性を検討するための基礎資料を収集することを目的として、市民アンケート調査を実施しました。

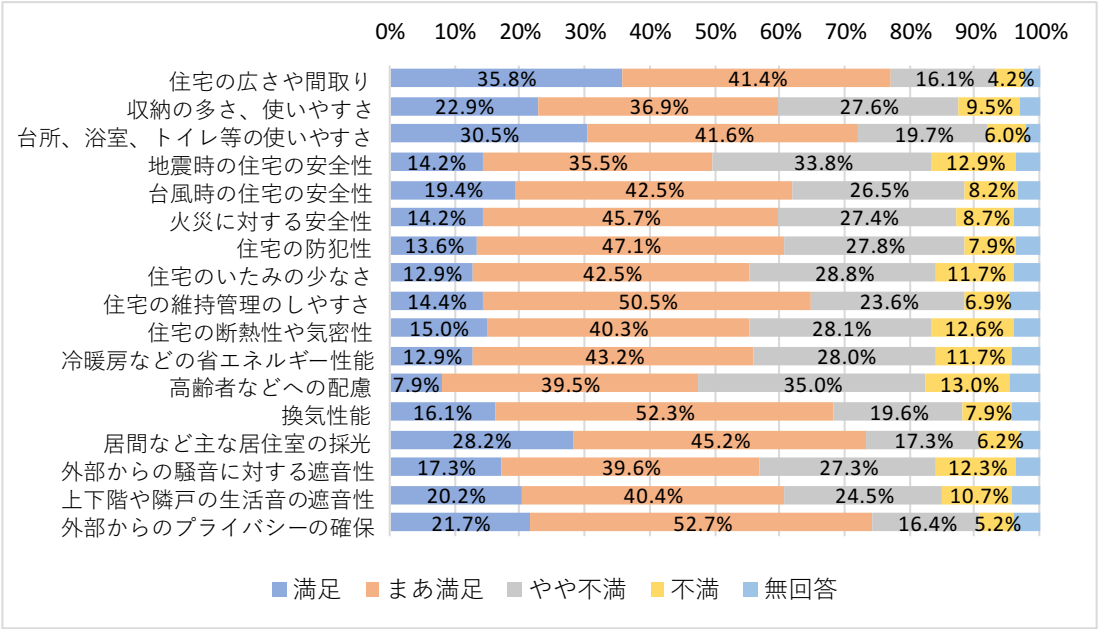
調査概要

| | |
|---|---|
| 調 査 方 法 | 郵送による配布・回収 |
| 調 査 期 間 | 平成 29（2017）年 12 月１日（金）～22 日（金） |
| 調 査 対 象 | 20 歳以上の茨木市民 3,000 人 |
| 調 査 回 収 | 1,107（回収率 37.0%※郵送不着８通を除く 2,992 に対する割合） |

### ①住宅・居住環境に関する満足度評価

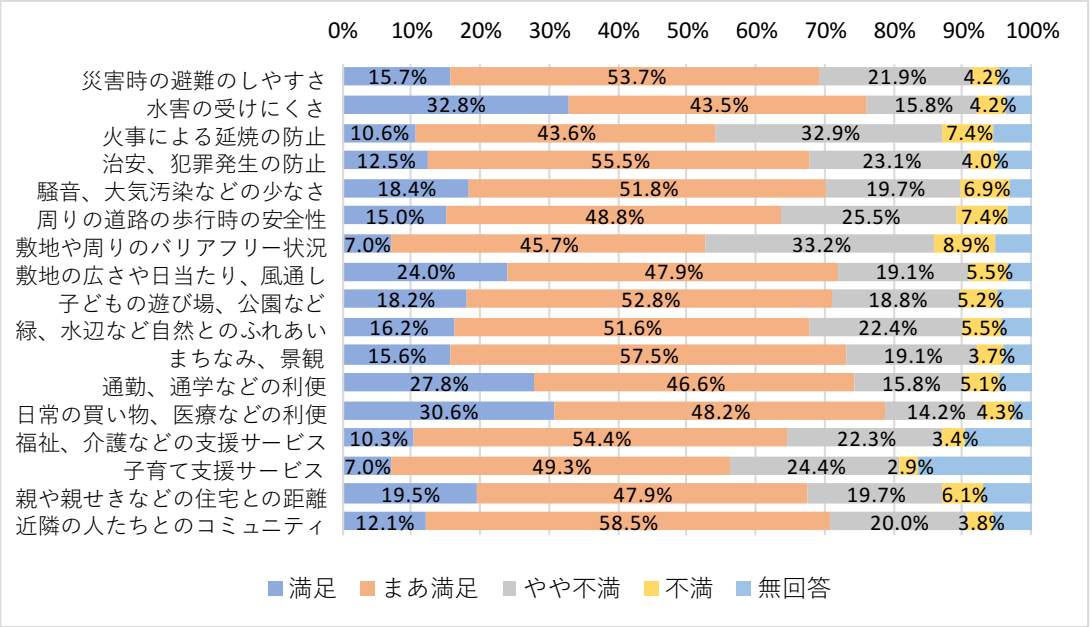
○住宅に関する満足度評価では、「高齢者などへの配慮」は「不満」が「満足」を上回り、居住環境に関する満足度評価では、「敷地や周りのバリアフリー状況」は「不満」が「満足」を上回っています。

住宅に関する満足度評価




n =1, 107

居住環境に関する満足度評価

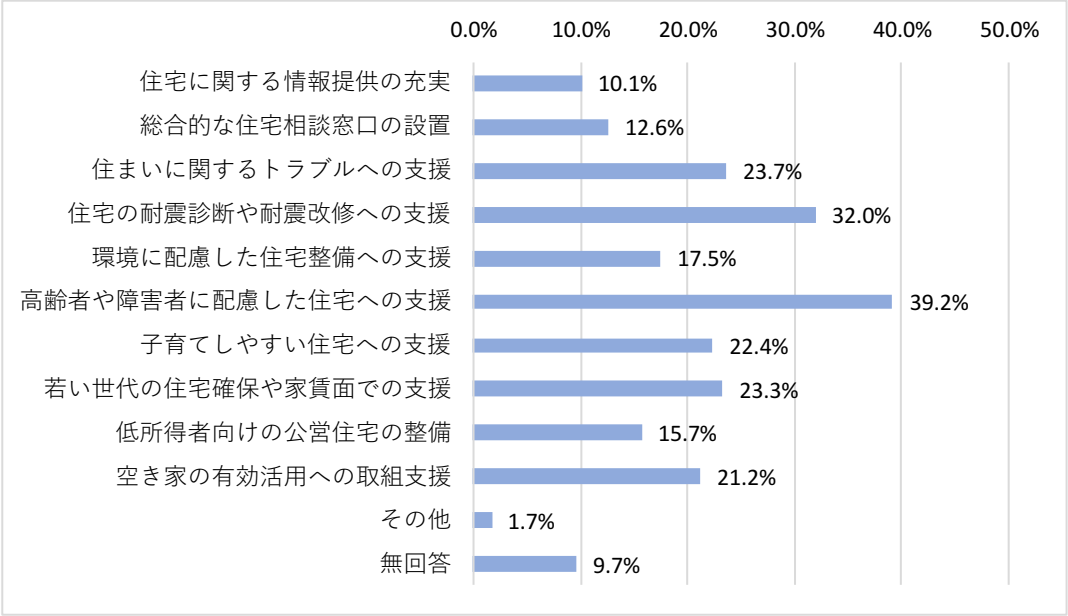



n =1, 107

## ②住宅・居住環境に関して取り組みが必要な分野

○住宅に関して取り組みが必要な分野は、「高齢者や障害者に配慮した住宅への支援」が最も多く、次いで「住宅の耐震診断や耐震改修への支援」が多くなっています。

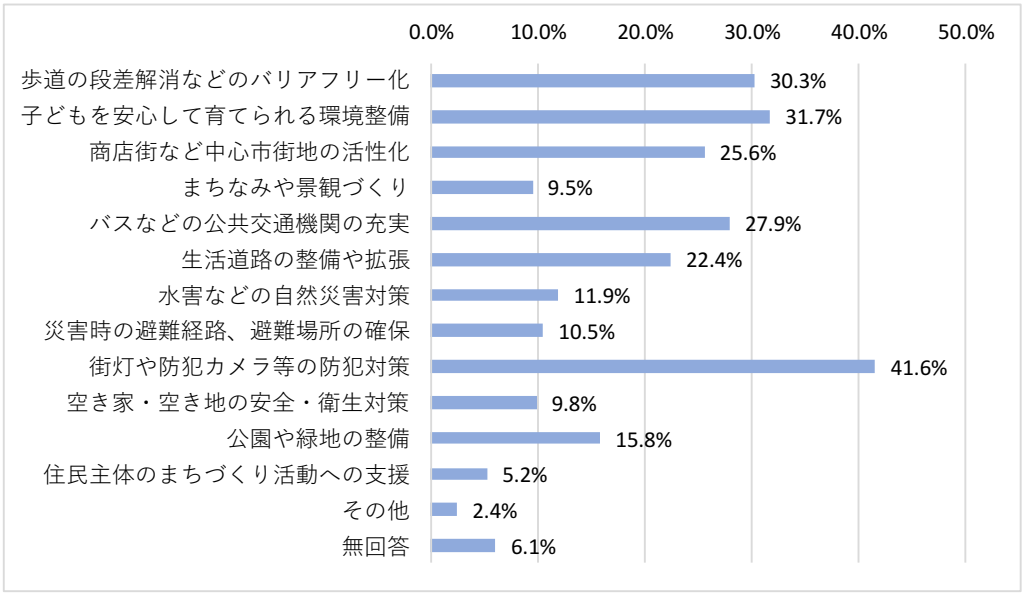
住宅に関して取り組みが必要な分野（複数回答）




n =1, 107

○居住環境に関して取り組みが必要な分野は、「街灯や防犯カメラ等の防犯対策」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」、「歩道の段差解消などのバリアフリー化」、「バスなどの公共交通機関の充実」が多くなっています。

**居住環境に関して取り組みが必要な分野（複数回答）**

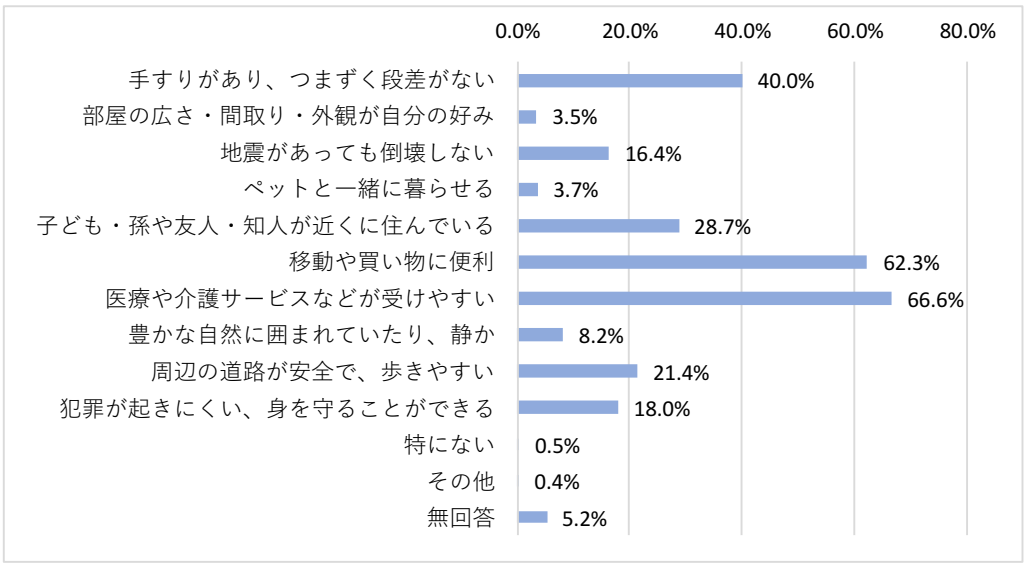



n =1, 107

### ③高齢期を安心して暮らす条件

○高齢期を安心して暮らす条件として、「手すりがあり、つまずく段差がない」といった住まいそのものに関することに加え、「医療や介護サービスなどが受けやすい」、「移動や買い物に便利」といった住まいを取りまく居住環境に関することが挙げられています。

**高齢期を安心して暮らす条件（複数回答）**

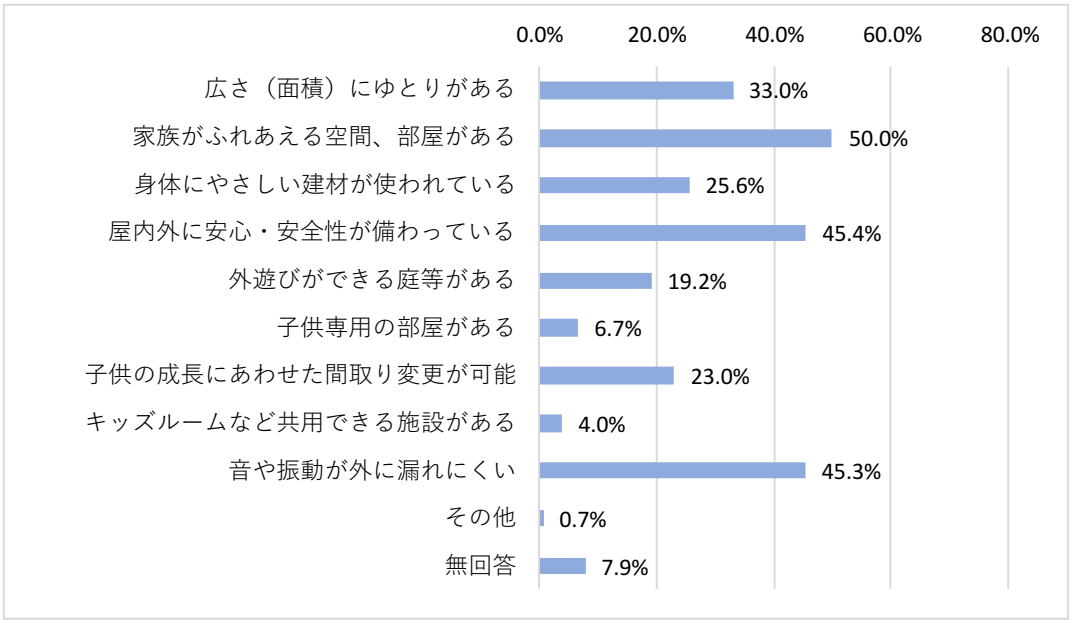



n =1, 107

### ④子育てしやすい住宅・居住環境の条件

○子育てしやすい住宅の条件として、「家族がふれあえる空間、部屋がある」が最も多く、次いで「屋内外に安心・安全性が備わっている」、「音や振動が外に漏れにくい」が多くなっています。

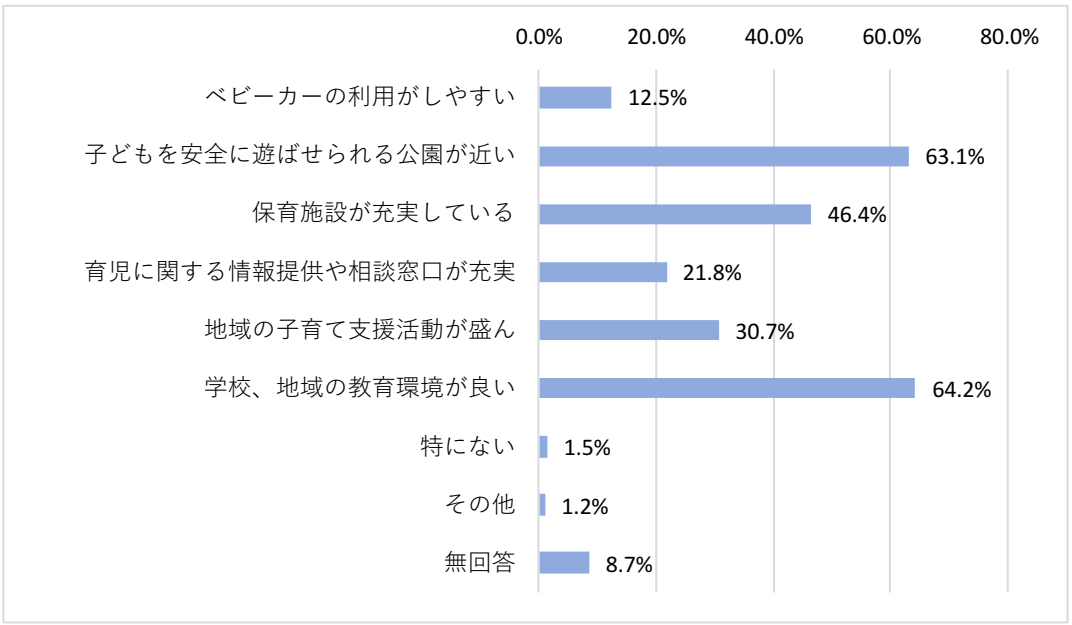
**子育てしやすい住宅の条件（複数回答）**




n =1, 107

○子育てしやすい居住環境の条件については、「学校、地域の教育環境が良い」が最も多く、次いで「子ども安全に遊ばせられる公園が近い」が多くなっています。

**子育てしやすい居住環境の条件（複数回答）**

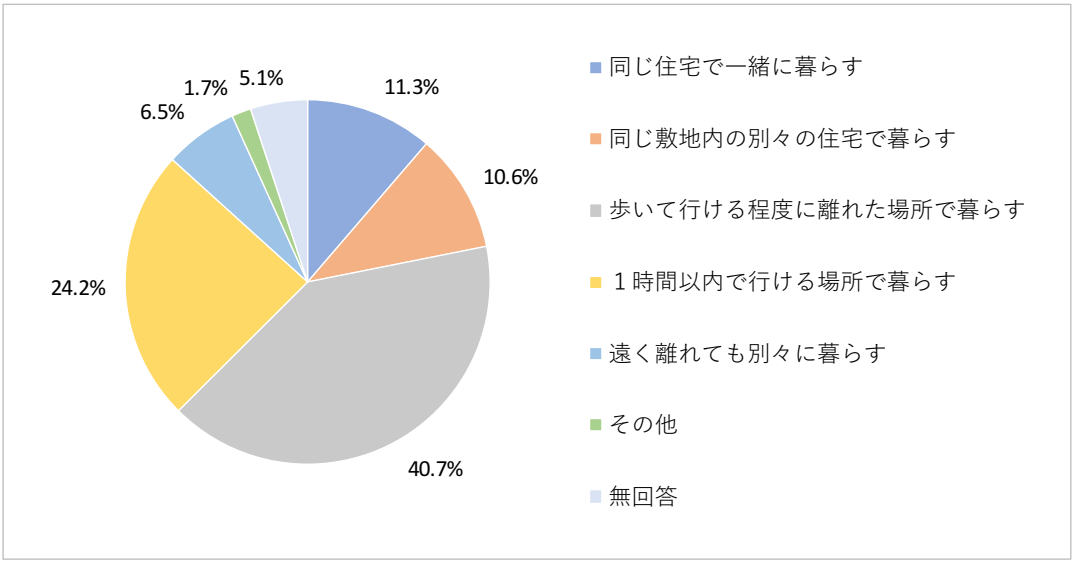



n =1, 107

### ⑤親世帯と子世帯の暮らし方について

○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」が最も多く、次いで「１時間以内で行ける場所で暮らす」、「同じ住宅で一緒に暮らす」、「同じ敷地内の別々の住宅で暮らす」が多くなっています。

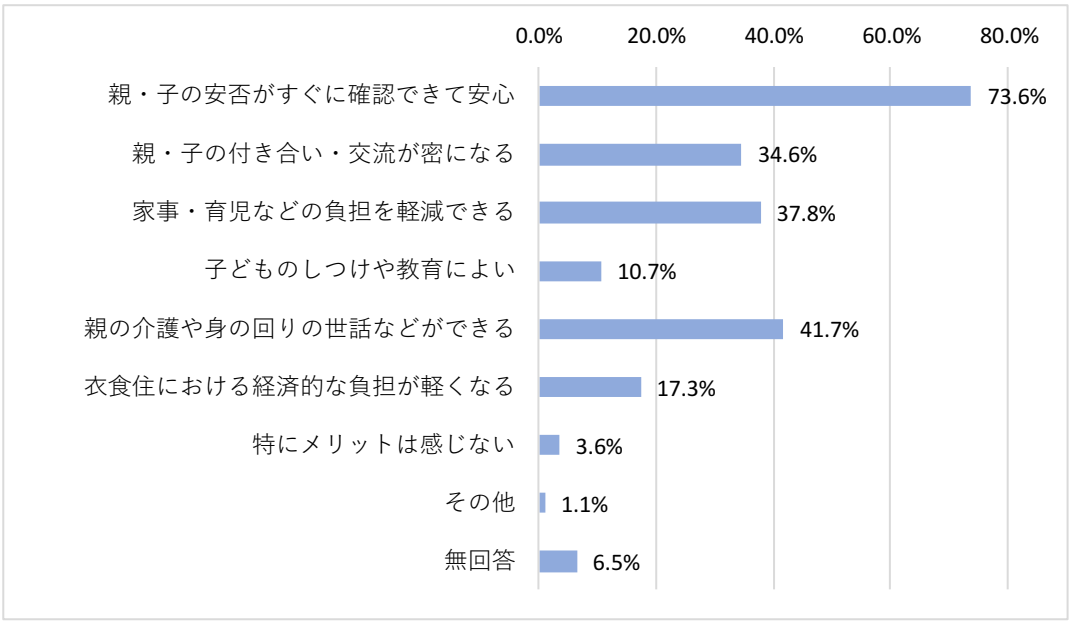
**親世帯と子世帯の暮らし方についての考え方**




n =1, 107

○同居・近居のメリットは、「親・子の安否がすぐに確認できて安心」が最も多く、次いで「親の介護や身の回りの世話などができる」、「家事・育児などの負担を軽減できる」、「親・子の付き合い・交流が密になる」が多くなっています。

**同居・近居のメリット（複数回答）**

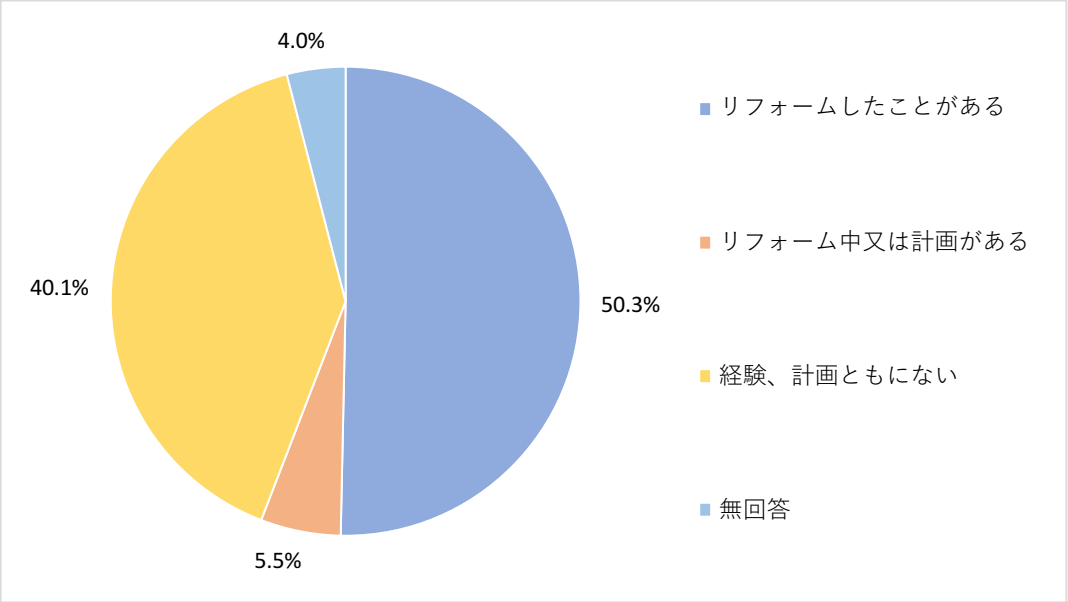



n =1, 107

### ⑥リフォームの経験・計画（住宅所有者が対象）

○リフォームの経験・計画は、「リフォームしたことがある」が 50.3%と最も多く、「経験、計画ともにない」が 40.1%となっています。

リフォームの経験・計画（住宅所有者が対象）

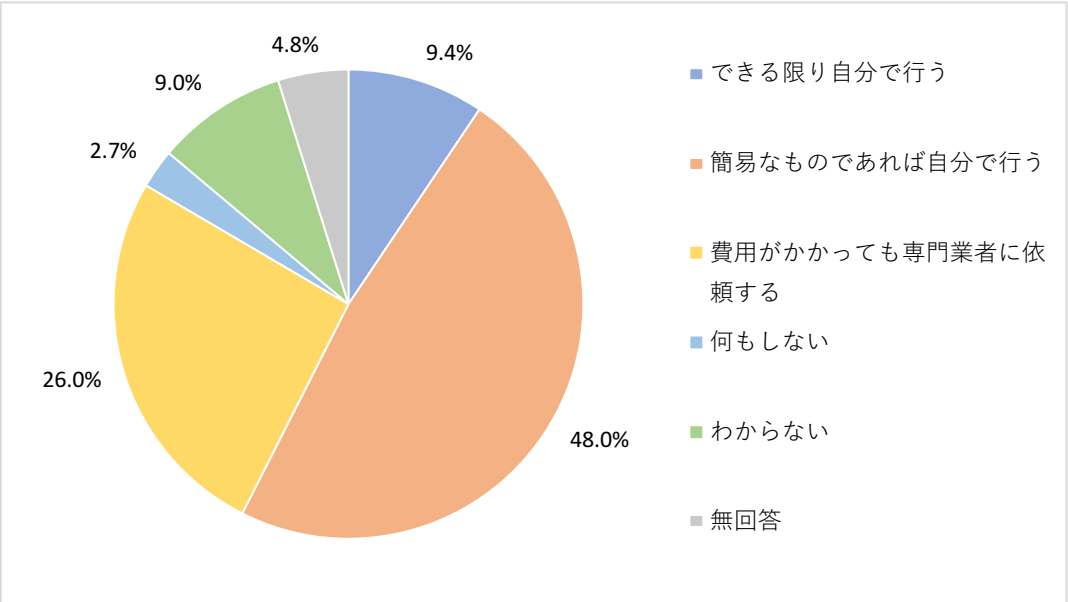



n =743

### ⑦住まいの点検・簡易修繕（住宅所有者が対象）

○日常点検や維持修繕の方法を知ることができた際の意向については、「できる限り自分で行う」、「簡易なものであれば自分で行う」、「費用がかかっても専門業者に依頼する」の合計は 83.4%で、日常点検や維持修繕をしようとする人が大半を占めています。

住まいの点検・簡易修繕（住宅所有者が対象）

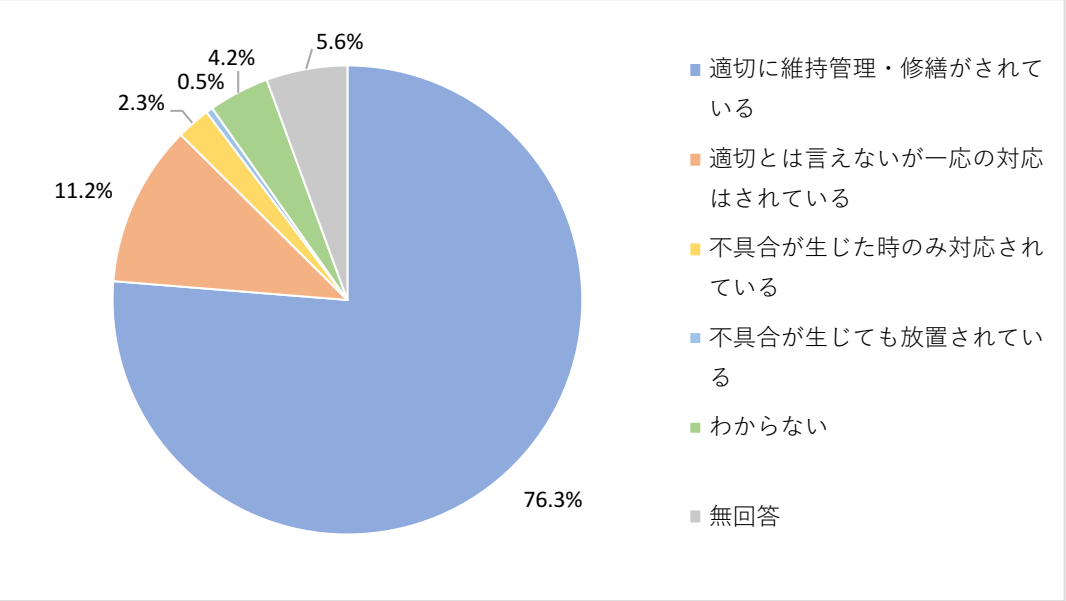



n =743

### ⑧分譲マンションの管理（分譲マンション居住者が対象）

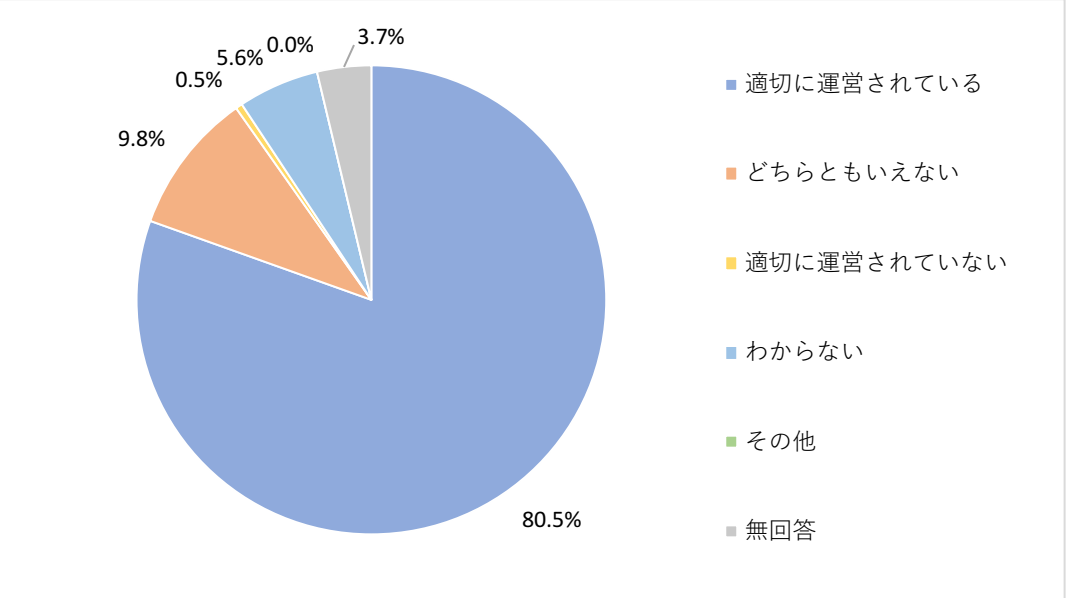
○分譲マンションの管理状況について、「適切に維持管理・修繕がされている」が 76.3%と最も多く、分譲マンション管理組合の運営状況についても、「適切に運営されている」が 80.5%と最も多くなっています。

分譲マンションの管理状況（分譲マンション居住者が対象）




n =215

分譲マンション管理組合の運営状況（分譲マンション居住者が対象）




n =215

## （２）市外居住者インターネットアンケート調査

○市外居住者の本市に対する居住地としてのイメージのほか、住み替えや住まいの条件など、居住需要に関する意識を把握し、本市の居住施策に関する課題等を検討するための基礎資料とすることを目的として、市外居住者インターネットアンケート調査を実施しました。

調査概要

| | |
|---|---|
| 調 査 方 法 | インターネット調査 |
| 調 査 期 間 | 平成 29（2017）年 12 月１日（金）～５日（火） |
| 調 査 対 象 | 茨木市隣接４市在住のモニター1,000 人 |
| 調 査 回 収 | 回収数は以下のとおり　（単位：人） |

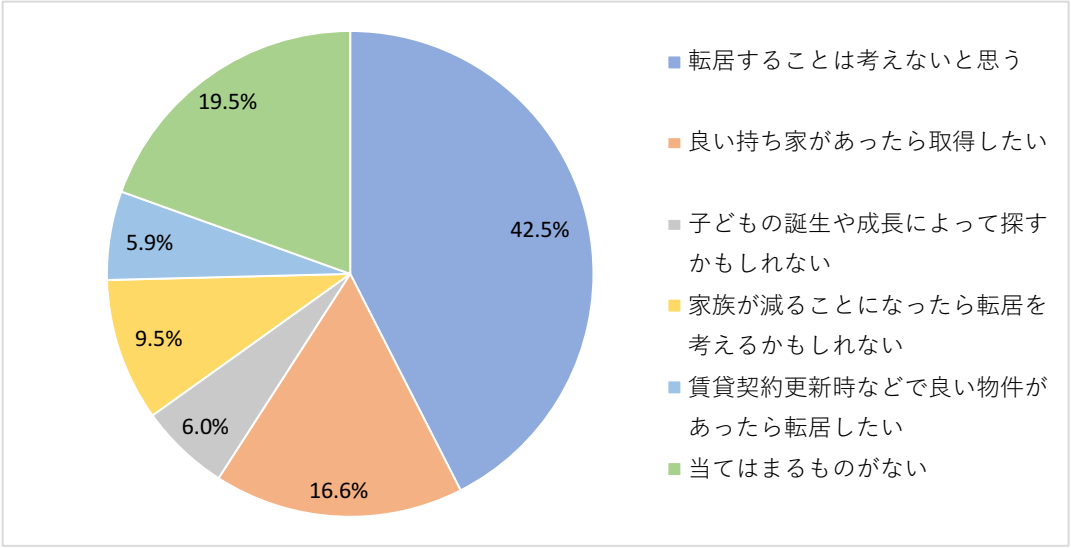
| | 吹田市 | 高槻市 | 箕面市 | 摂津市 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 20 歳代 | 32 | 27 | 14 | 7 | 80 |
| 30 歳代 | 94 | 82 | 28 | 26 | 230 |
| 40 歳代 | 116 | 106 | 36 | 30 | 288 |
| 50 歳代 | 84 | 72 | 26 | 17 | 199 |
| 60 歳代 | 77 | 82 | 30 | 14 | 203 |
| 合　計 | 403 | 369 | 134 | 94 | 1,000 |

※各市の国勢調査による人口規模・年齢構成に応じて回答者数を設定

### ①現在の住まいからの転居の可能性

○仕事の都合や親からの独立以外で、現在の住まいからの転居の可能性について、「転居することは考えないと思う」が 42.5%と最も多くなっています。

現在の住まいからの転居の可能性



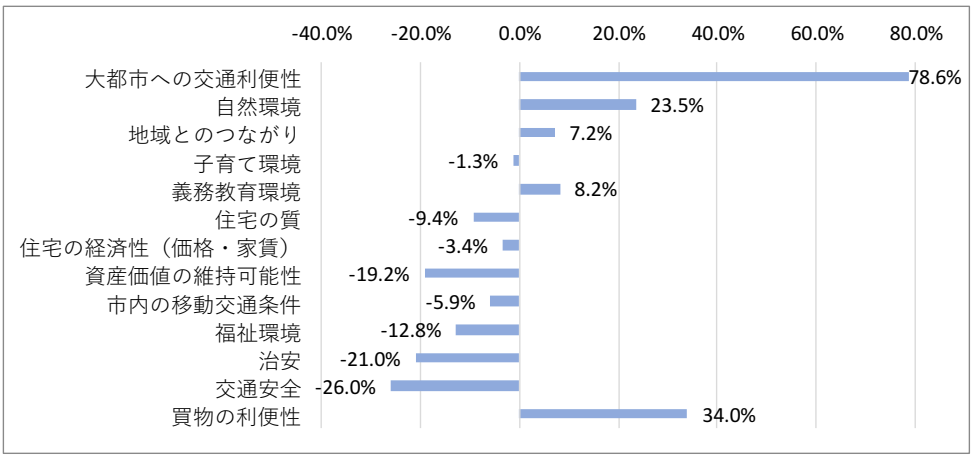

n =1,000

### ②茨木市の強み弱み

○茨木市の強み弱みについて、「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」が強みとして挙げられています。

○それ以外の項目については弱みと選択した回答が多くなっており、特に「交通安全」、「治安」、「資産価値の維持可能性」が弱みとして多く挙げられています。

茨木市の強み弱み（複数回答）

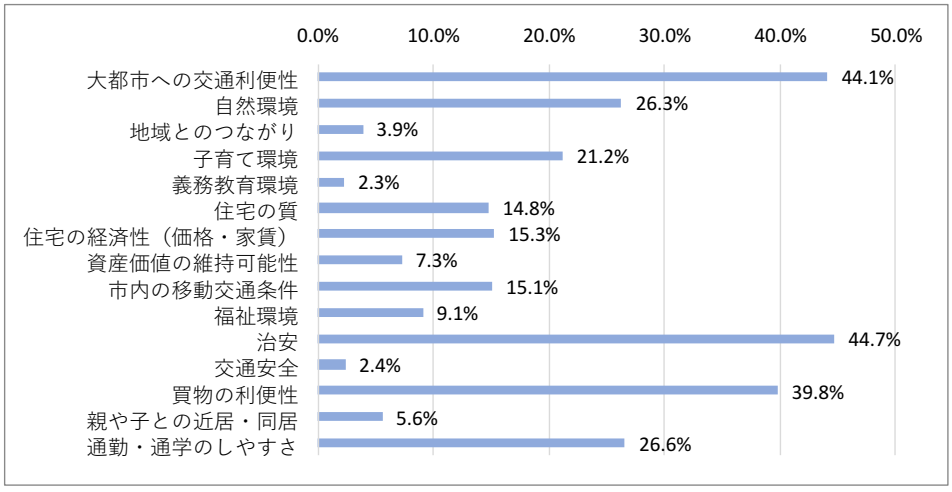



n =1, 000

### ③重要視する住まいへの条件

○重要視する住まいへの条件については、茨木市の強みとして回答されている「大都市への交通利便性」、「買物の利便性」などがある一方で、茨木市の弱みとして回答されている「治安」なども重要視する条件として挙げられています。

重要視する住まいへの条件（複数回答）




n =1, 000

## （３）茨木市内の民間賃貸住宅に関するアンケート調査

○賃貸住宅の事業形態等の傾向を把握するとともに、住宅確保要配慮者の受け入れ可能性や条件等に関する意向など賃貸住宅経営の考え方に応じた対策等を検討するための基礎資料を収集することを目的として、茨木市内の民間賃貸住宅に関するアンケート調査を実施しました。

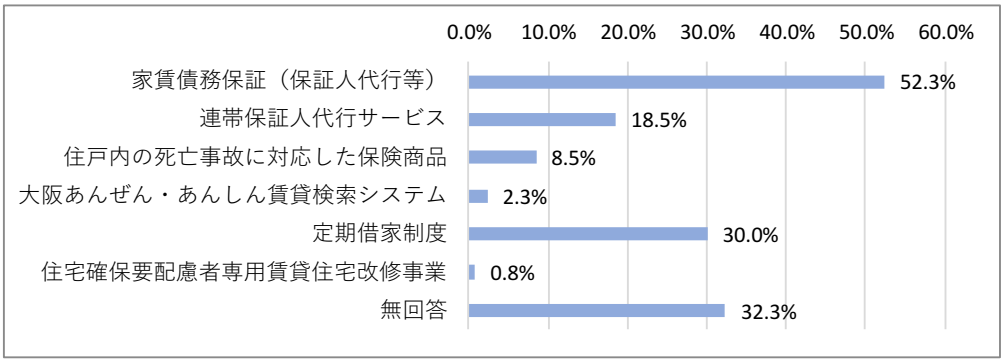
調査概要

| | |
|---|---|
| 調 査 方 法 | 郵送による配布・回収 |
| 調 査 期 間 | 平成 29（2017）年 12 月１日（金）～22 日（金） |
| 調 査 対 象 | 茨木市内に賃貸住宅を所有する 300 事業者（市内 214、市外 86 事業者） |
| 調 査 回 収 | 130（回収率 43.5%※郵送不着１通を除く 299 に対する割合） |

### ①住宅に関する制度やサービス等

○住宅に関する制度やサービス等の認知度について、「家賃債務保証（保証人代行等）」は過半数が認知しているものの、その他の制度等はあまり認知されていません。

住宅に関する制度やサービス等の認知度（複数回答）

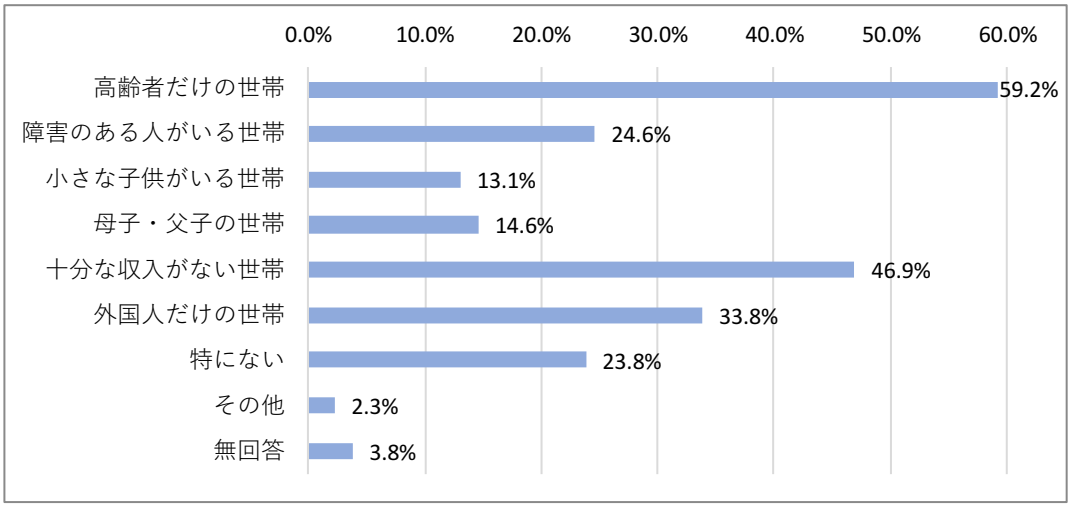



n =130

### ②入居に不安のある世帯タイプ・不安緩和に向けた支援

○入居に不安のある世帯タイプとしては、「高齢者だけの世帯」が最も多く、次いで「十分な収入がない世帯」、「外国人だけの世帯」が多くなっています。

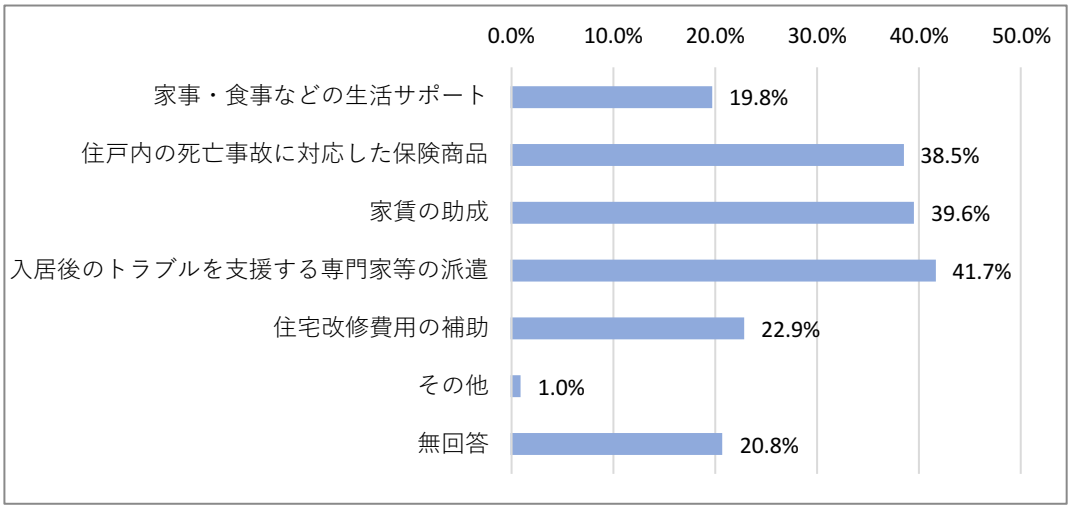
入居に不安のある世帯タイプ（複数回答）




n =130

○不安緩和に効果があると考える支援については、「入居後のトラブルを支援する専門家等の派遣」、「家賃の助成」、「住戸内の死亡事故に対応した保険商品」が多くなっています。

不安緩和に効果があると考える支援（複数回答）




n =96

## （４）被害を受けた住宅に関するアンケート調査

○平成 30（2018）年に発生した、大阪府北部を震源とする地震（大阪北部地震）及び台風第 21 号により、本市においても多くの住宅が被害を受けました。地震発生後は、被災者支援を行うなか、被害を受けた住宅の状況などを把握し、今後の居住政策のための基礎資料とすることを目的として、被害を受けた住宅に関するアンケート調査を実施しました。

調査概要

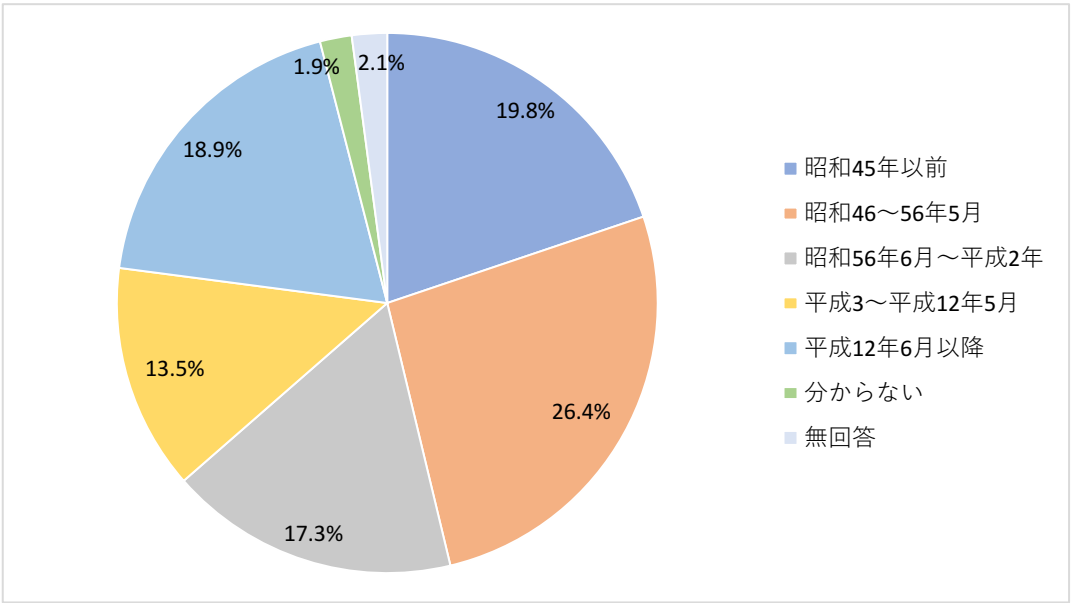
| | |
|---|---|
| 調 査 方 法 | 郵送による配布・回収 |
| 調 査 期 間 | 平成 30（2018）年 12 月７日（金）～28 日（金） |
| 調 査 対 象 | 茨木市より罹災証明書の交付を受けた方 3,000 人 |
| 調 査 回 収 | 1,705（回収率 56.8%） |

### ①被害を受けた住宅の建築時期・修繕時期について

○平成 30 年における住宅･土地統計調査によれば、昭和 55 年以前の住宅の割合が 23.2%で（P.16）、旧耐震基準による住宅の割合は少なくなっていますが、被害を受けた住宅の建築時期は「昭和 46（1971）～56（1981）年５月」が 26.4%、「昭和 45（1970）年以前」が 19.8%と、昭和 56（1981）年６月より前（新耐震基準の施行前）に建築された住宅での被害が多くなっています。

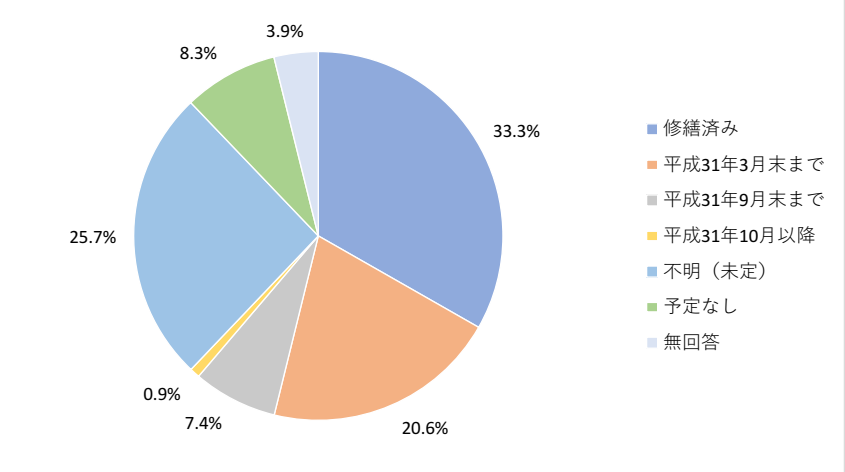
○被害を受けた住宅の修繕時期は「修繕済み」が 33.3%と最も多く、「不明（未定）」が 25.7%、「平成 31（2019）年３月末まで」が 20.6%となっています。

被害を受けた住宅の建築時期




n =1, 705

被害を受けた住宅の修繕時期

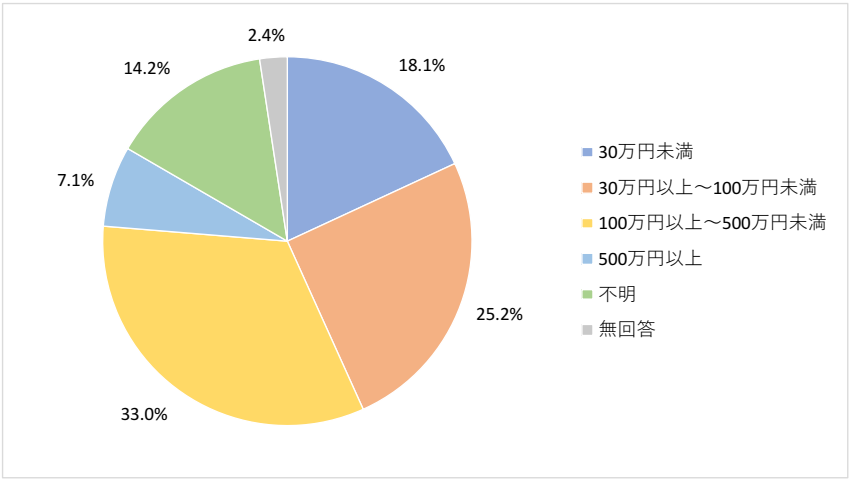



n =1, 705

### ②被害を受けた住宅の修繕について

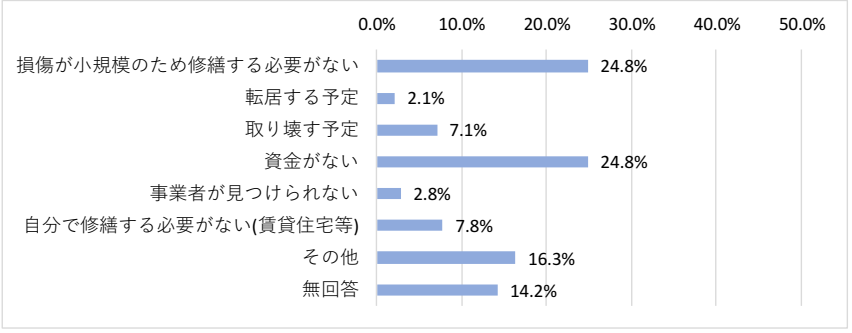
○被害を受けた住宅の修繕費用は「100 万円以上」が回答の４割を超えています。被害を受けた住宅の修繕時期が「予定なし」の回答のうち、住宅を修繕しない理由として「資金がない」が回答の２割を超えています。

被害を受けた住宅の修繕費用




n =1, 498

被害を受けた住宅を修繕しない理由（複数回答）

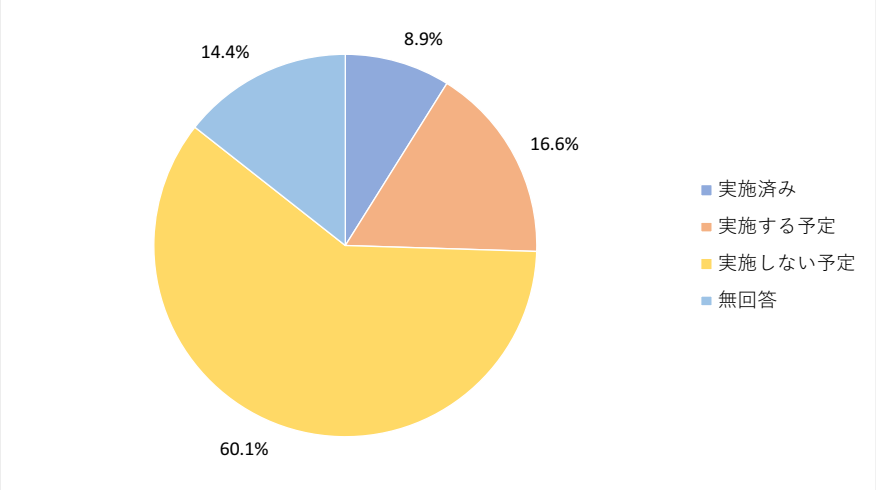



n =141

### ③今後の地震への備えについて

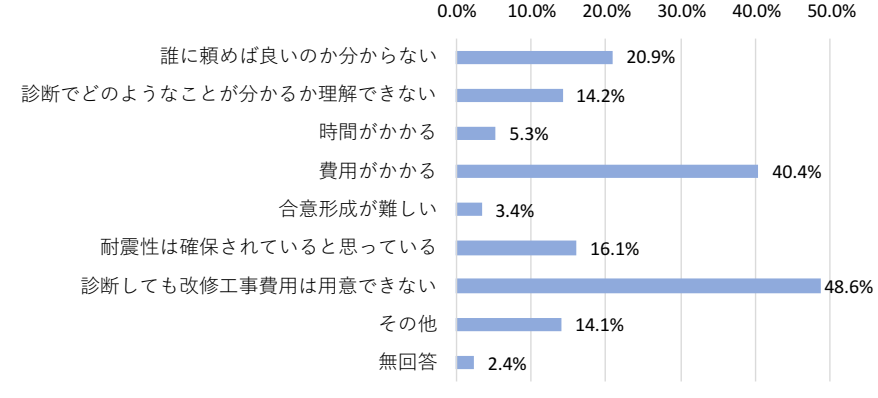
○耐震診断を「実施しない予定」の住宅が 60.1%であり、そのうち、耐震診断を行わない理由として「診断しても改修工事費用は用意できない」と回答した割合は４割を超えています。

住宅の耐震診断について




n =1, 314

耐震診断を行わない理由（複数回答）

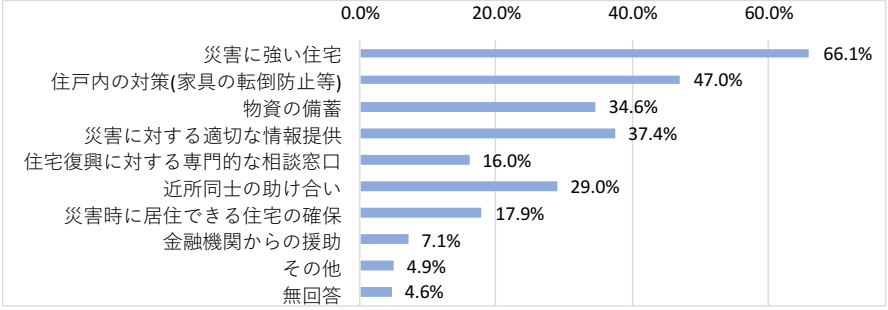



n =790

### ④被災対策について

○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」などハード・ソフトの対策が挙げられています。

被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なこと（複数回答）




n =1, 705

## （５）住まいに関するヒアリング調査

○アンケート調査からは把握できない、住宅確保要配慮者の住宅困窮状況や支援ニーズ、分譲マンションの管理状況、賃貸住宅に関する現状等を把握するため、住まいに関するヒアリング調査を実施しました。

調査及び調査結果の概要

| 調査日時 | 調査対象 | 調査項目 |
|---|---|---|
| 平成 30（2018）年１月 22 日<br>平成 30（2018）年１月 23 日 | CSW（コミュニティソーシャルワーカー）５名 | ・相談等の多い世帯について<br>・要支援世帯が住宅確保に苦労した事例について<br>・高齢者が住宅移動（住み替え）した例について<br>・同居・近居ニーズについて<br>・賃貸住宅居住の高齢者の生活上の問題について<br>・子育てに関する課題について |
| 令和元（2019）年６月４日<br>令和元（2019）年６月７日<br>令和元（2019）年６月 10 日<br>令和元（2019）年６月 13 日<br>令和元（2019）年６月 27 日<br>令和元（2019）年６月 28 日<br>令和元（2019）年７月２日<br>令和元（2019）年 10 月 18 日<br>令和元（2019）年 10 月 23 日 | 福祉団体９団体 | ・居住支援法人について<br>・地域包括支援センター、障害者相談支援センターの役割について<br>・災害後の相談内容について<br>・住宅確保要配慮者の住宅確保について<br>・住まいの確保に関する支援について<br>・今後の展望、動きについて<br>・物件同行、契約支援について |
| 令和元（2019）年６月 20 日<br>令和元（2019）年７月１日<br>令和元（2019）年７月２日<br>令和元（2019）年７月４日 | 不動産団体４団体 | ・災害の影響、災害後の動向について<br>・賃貸の不動産業者の不安感、リスク管理について<br>・住宅確保要配慮者、住宅セーフティネットについて<br>・中古住宅の流通について<br>・新築の住まいについて |
| 令和元（2019）年７月 17 日 | いばらきマンション管理組合ネットワーク | ・茨木市の分譲マンションの状況について<br>・分譲マンションの課題と対応案について |
| 令和元（2019）年７月 18 日 | 賃貸オーナー３名 | ・賃貸オーナーが学ぶ場所について<br>・入居率を高めるための工夫について<br>・住宅セーフティネットについて<br>・住宅確保要配慮者の受け入れについて |
| 令和元（2019）年７月 23 日<br>令和元（2019）年７月 24 日 | 建築団体２団体 | ・被災者支援について<br>・被災者支援で課題に感じたことについて<br>・協力体制について |

# 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の向上を図り、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)<br>※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<br>～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<br>～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<br>～28 日 |
| ■罹災証明書の発行<br>（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<br>～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<br>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<br>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<br>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<br>・一般相談：延べ 661 件<br>・避難所フォローアップ：延べ 652 件<br>・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<br>受付総件数 2,206 件<br>相談会予約 623 件<br>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<br>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）<br>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）<br>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<br>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<br>除却補助（木造）は平成 30（2018）年７月 18 日から導入<br>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）<br>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）<br>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<br>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<br>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えた課題

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。

# 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・居住環境に関する課題」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（2018）年の大阪北部地震や台風第 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、緑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（2018）年に震度６弱の大阪北部地震や台風第 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づくりや住まいの確保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切な維持**
**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　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。

### 住まい・居住環境に関する課題

**課題１　若年・子育て世帯に関すること**
❶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。
❶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。
❷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。

**課題２　高齢者世帯に関すること**
❶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。
❶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。
❷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。

**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**
❶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。
❶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。
❶市営住宅の長寿命化のための適切な維持管理が必要。❷ストックを活用した団地コミュニティの形成等が必要。

**課題４　地域コミュニティに関すること**
❶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。
❷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。
❷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。

**課題５　住宅ストックに関すること**
❶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。
❶住宅の日常点検・維持修繕等に関する情報提供が必要。
❶住宅関連の市内事業者等の関わりの向上を図り、地域産業としての維持・発展が必要。
❶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。
❶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。

**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**
❶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。
❸地形的・地理的条件や地盤の状況等を踏まえた災害発生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。
❸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。

**課題７　環境に関すること**
❶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。
❷環境への負荷を低減する住まい・居住環境づくりが必要。
❷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。

**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**
❷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。
❷地域独自の住宅地の特性と課題への対応が必要。
❷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。

**大阪北部地震から見えた課題**
●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。

※❶テーマ１、❷テーマ２、❸テーマ３

### 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

**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**

### 施策の方向性・具体的施策

**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**
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
**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
**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
**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
**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
**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

**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**
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
**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
**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
**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

**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**
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
**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

# 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

住まいの持続のためには、所有者自身が日ごろから維持管理に関心を持ち、でき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わからず、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
- 住宅金融支援機構のマイホーム点検・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関する情報提供

#### 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とともに、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
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知
- 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等

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【再掲】**
- **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**
- **空き家バンク制度の活用**
- **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。

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（2011）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
- 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
- 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づくアドバイザーの派遣の周知
- 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

### 施策１－２－２　分譲マンションの適切な維持・修繕の推進

適切な時期に大規模修繕など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に関する情報提供
- 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づくアドバイザーの派遣の周知【再掲】
- 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切な維持

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切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（1955）年代から 50（1975）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、既存の住宅ストックを有効に活用できるよう、引き続き、市営住宅の長寿命化に向けた計画的な修繕を行います。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】**
- **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み替え支援**
- **公的賃貸住宅の管理主体との情報共有**

### 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

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、公的賃貸住宅とともに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促進します。

**【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。

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。

### 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**
- **介護保険制度及び障害福祉サービスによる住宅改修支援事業の普及・啓発**
- **多世代近居・同居支援事業の活用促進**
- **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　住宅リフォームの実施に向けた情報提供等

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。

### 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、住宅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宅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わ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**
- **公的賃貸住宅の情報提供**

## 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、市内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【再掲】**
- **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**
- **シェアハウス、コレクティブハウス、DIY 型賃貸借など新たな住まい方の情報提供**
- **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【再掲】**
- **介護保険制度及び障害福祉サービスによる住宅改修支援事業の普及・啓発【再掲】**
- **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の普及・啓発**
- **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**
- **障害者共同生活援助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【再掲】**
- **リバースモーゲージ制度の周知**
- **住宅供給公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。

### 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、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、総合交通戦略等の関連計画に基づき、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】**
- **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**
- **快適な移動を支える公共交通の維持・充実**
- **多世代が利用しやすい公園へのリニューアルや元茨木川緑地リ・デザインの推進**
- **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、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。

### 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】**
- **住宅用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普及・啓発**
- **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システム）の普及・啓発**

### 施策２－２－２　景観や緑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の普及・啓発**
- **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。

### 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

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を活用した住み替えなどによる住宅ストックの有効利用の促進をめざします。

**【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のほか、地域での取り組み状況に応じて住まいの課題解決につながる情報提供を行うなど、地域住民との連携により地域の魅力を醸成する住まいづくりを支援します。

**【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**
- **空き家バンク制度の活用【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（2023）年度に供用予定である安威川ダム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への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】**
- **空き家バンク制度の活用【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**

※ガイドライン：
市街化調整区域（北部地域）における既存建築物の用途変更についてのガイドライン。

# 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（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。

### 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**
- **ハザードマップ等によるリスクの周知**

### 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を活用することで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　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。

### 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

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が集中することが予想され、また、各住宅関連事業者の人的支援体制にも限りがあるため、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を図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３－２－２　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関する情報提供【再掲】**

# 第５章　計画の推進

## １．評価指標の設定

基本理念である「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」の実現に向けては、居住施策のテーマである「住み続けられる・安心して住める」、「住みやすい居住環境が持続する」、「災害に対応できる居住環境が形成されている」をめざした取り組みが求められます。

本計画の推進にあたり、各テーマの達成状況を検証するために評価指標を設定します。指標については、継続的に把握が可能な統計的数値等を使用し、指標ごとに基準値と目標値を設定します。

テーマ１：住み続けられる・安心して住める

| 指標名 | 基準値 | 目標値 | 出典 |
|---|---|---|---|
| | 指標の考え方 | | |
| 持ち家におけるリフォーム実施率 | 30.6%<br>（平成 30（2018）年） | 基準値より上昇<br>（令和 10（2028）年） | 住宅・土地統計調査 |
| | 既存ストックが有効に利用されている | | |
| 新築における認定長期優良住宅の累計戸数 | 2,574 戸<br>（平成 30（2018）年度） | 5,000 戸<br>（令和 11（2029）年度） | 茨木市資料 |
| | 長期にわたって良好な住宅ストックが確保されている | | |
| 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 | 13 団体<br>（平成 30（2018）年度） | 30 団体<br>（令和 11（2029）年度） | 大阪府資料 |
| | 分譲マンションの管理が円滑に行われている | | |
| 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 | 44.6%<br>（平成 30（2018）年） | 50.0%<br>（令和 10（2028）年） | 住宅・土地統計調査 |
| | 高齢者が安心して住むことができる住宅が確保されている | | |
| 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 | ９件<br>（平成 30（2018）年度） | 基準値より増加<br>（令和 11（2029）年度） | 大阪府資料 |
| | 住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすくなっている | | |
| セーフティネット住宅登録数※ | 475 件<br>（平成 30（2018）年度） | 基準値より増加<br>（令和 11（2029）年度） | 国土交通省資料 |
| | 住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすくなっている | | |
| 若年・子育て世代の転出入※ | 627 人転入超過<br>（平成 30（2018）年） | 転入超過<br>（令和 11（2029）年） | 住民基本台帳移動報告 |
| | 若年・子育て世帯が安心して住むことができる | | |

※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。

※若年・子育て世代の転出入：０歳～39 歳の転出入差し引き数。

テーマ２：住みやすい居住環境が持続する

| 指標名 | 基準値 | 目標値 | 出典 |
|---|---|---|---|
| | 指標の考え方 | | |
| 居住誘導区域の人口密度 | 107 人/ha<br>（平成 27（2015）年） | 基準値を維持<br>（令和７（2025）年） | 茨木市資料 |
| | 居住誘導区域において良好な居住環境が持続されている | | |
| 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） | 19.1%<br>（平成 30（2018）年） | 30.0%<br>（令和 10（2028）年） | 住宅・土地統計調査 |
| | 環境に配慮した良好な居住環境が創出されている | | |
| 北部地域における交流人口※ | 165,079 人<br>（平成 26（2014）年） | 基準値より増加<br>（令和 11（2029）年） | 茨木市資料 |
| | 北部地域の活力の向上により居住環境の維持につながっている | | |

テーマ３：災害に対応できる居住環境が形成されている

| 指標名 | 基準値 | 目標値 | 出典 |
|---|---|---|---|
| | 指標の考え方 | | |
| 住宅の耐震化率 | 77%<br>（平成 25（2013）年） | 95%<br>（令和７（2025）年） | 住宅・土地統計調査 |
| | 災害に強い住宅が確保されている | | |
| 災害時に連携できる住宅関連団体※ | ０団体<br>（平成 30（2018）年度） | ２団体以上<br>（令和 11（2029）年度） | 茨木市資料 |
| | 災害時の円滑な支援体制が確保されている | | |

※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）。

※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。

## ２．施策の推進に向けて

本計画で定める施策の推進にあたっては、行政、市民、事業者等をはじめとした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。そこで、施策への取り組みにおける、市、市民、事業者の役割について以下のとおり整理します。

### （１）市の役割

市は、本計画の実現に向けて、社会状況の変化や多様な居住ニーズ等に対応した住まい・居住環境づくりを総合的かつ計画的に進めていく役割を担っています。

市の組織は部門別に様々な部署に分かれ、それぞれ専門とした業務を担っていますが、住まいは都市整備や建築などのハード面だけでなく、日常的な生活サービスなどのソフト面とも大きく関係しており、庁内（市役所組織内）の複数の部署が住まいとのつながりを有しています。そのため、本計画の推進にあたっては、庁内における横断的な連携を重視し、住まいにつながる施策に関する情報や課題の共有を図りながら取り組みを進めます。

住まいに関する助成制度や相談窓口などは既に幅広く存在しており、市民のニーズに応じた適切な情報を提供し、必要な情報を市民が選択し活用することが本計画の実現に向けた行政の基本的な役割と言えます。そのため、積極的な情報提供等により市民や事業者の主体的な取り組みを支援するとともに、市民や事業者の理解を深め、積極的な参加と協力を得るための意識啓発に努めます。

### （２）市民の役割

住まいは、本来、そこに暮らす市民一人ひとりのために存在するものです。そのため、持ち家や賃貸といった居住形態を問わず、日常において市民一人ひとりにとって住み続けやすい住まいであるために自らができることを認識することが不可欠となります。そのうえで、住まいの維持や災害への備えなど自らができることを意識し、実践につなげる行動が求められます。

また、市民一人ひとりにとって住み続けやすい住まいであるためには、それぞれの住まいのことだけでなく、自らの住まいが近隣に及ぼす影響についても意識する必要があります。近年は自治会加入率が減少傾向にあり、地域との関わり合いを避ける傾向も見られますが、良好な住まい・居住環境とするためには日ごろから隣近所や自治会との関わり合いを構築するなど地域社会の一員であることを意識した行動が大切となります。

### （３）事業者の役割

良好な住まい・居住環境づくりにあたり、住宅の供給及びサービス提供の担い手である事業者は住宅市場において重要な役割を担っており、事業者による活動が都市づくりをはじめ、住まいや居住環境に対して様々な影響を与えることを事業者自らが認識し、健全な住宅市場の形成などの取り組みや市民への情報提供、相談等を行うことが求められます。

また、公的賃貸住宅の事業者においては、子育て世帯や高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、多様化する社会のニーズに対応したサービスの提供を含め、民間賃貸住宅市場では十分に対応ができない住宅の供給に取り組む役割を担っています。

## ３．計画の進行管理

本計画に基づく居住施策の推進にあたっては、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、本計画の策定時に関係各課で組織された庁内検討会や、学識経験者等で組織される茨木市居住施策推進委員会を活用しながら、計画の進行管理を行います。

施策を推進するうえで、概ね５年後には計画の見直しについて検討するとともに、社会状況の変化をはじめ、国や大阪府の動向、市の総合計画など上位・関連計画の策定や改定の状況などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

# 資料編

# 資料編

## １．茨木市居住マスタープラン策定経過

平成 29（2017）年度

| 日付 | 内容 |
|---|---|
| 10 月 31 日 | 第１回　居住施策推進委員会<br>・（仮称）茨木市居住マスタープランの策定について |
| 12 月１日<br>～<br>12 月 22 日 | 市民アンケート調査 |
| 12 月１日<br>～<br>12 月５日 | 市外居住者インターネットアンケート調査 |
| 12 月１日<br>～<br>12 月 22 日 | 茨木市内の民間賃貸住宅に関するアンケート調査 |
| ３月 20 日 | 第２回　居住施策推進委員会<br>・アンケート結果について<br>・住生活における課題について |

平成 30（2018）年度

| 日付 | 内容 |
|---|---|
| ５月 17 日 | 第１回　居住施策庁内検討会<br>・居住施策庁内検討会について<br>・今後のスケジュールについて |
| 12 月７日<br>～<br>12 月 28 日 | 被害を受けた住宅に関するアンケート調査 |

平成 31・令和元（2019）年度

| 日付 | 内容 |
|---|---|
| ５月 21 日 | 第２回　居住施策庁内検討会<br>・居住マスタープランの検討状況等について<br>・今後のスケジュールについて<br>・住宅・住まいに係る取組に関する調査票について |
| ６月 24 日 | 第３回　居住施策推進委員会<br>・茨木市居住マスタープランの策定経過について<br>・大阪北部地震等の災害対応と課題について<br>・茨木市居住マスタープランにおける居住施策の方向性について<br>・今後のスケジュールについて |

| 日付 | 内容 |
|---|---|
| ８月 28 日 | 第３回　居住施策庁内検討会<br>・居住マスタープランにおける具体的施策について |
| 10 月８日 | 第４回　居住施策推進委員会<br>・計画の構成案について<br>・基本理念と居住施策のテーマについて<br>・具体的施策（案）について |
| 11 月 27 日 | 第４回　居住施策庁内検討会<br>・居住マスタープラン(素案)及び施策の推進体制（案）について |
| 12 月 26 日 | 第５回　居住施策推進委員会<br>・居住マスタープラン（素案）について |
| １月 28 日～<br>２月 25 日 | 茨木市居住マスタープラン（案）への市民意見募集（パブリックコメント） |
| ２月 27 日 | 第５回　居住施策庁内検討会<br>・パブリックコメントの意見と対応方針について |
| ３月 25 日 | 第６回　居住施策推進委員会<br>・茨木市居住マスタープラン（最終案）について |

茨木市居住施策推進委員会　委員

| 区分 | 氏　名 | 所属等 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| 学識経験者等 | 檜谷　美恵子 | 京都府立大学生命環境科学研究科　教授 | 委員長 |
| | 吉田　友彦 | 立命館大学政策科学部　教授 | 副委員長 |
| | 鈴木　依子 | 京都女子大学家政学部　准教授 | |
| | 上﨑　哉 | 近畿大学法学部　教授 | |
| | 白倉　典武 | 梅田新道法律事務所 | |
| 関係団体から推薦された者 | 岡田　藤男 | 株式会社リブ・ホーム会長 | |
| | 桝野　照子 | 社会福祉法人　大阪府社会福祉事業団 | |
| | 室　節子 | 茨木市民生員児童委員協議会副会長<br>（～令和元年 11 月 30 日） | |
| | 境田　邦男 | 茨木市民生員児童委員協議会副会長<br>（令和元年 12 月 10 日～） | |
| 市民 | 板倉　幸司 | 公募市民 | |
| | 與那城　千恵 | 公募市民 | |

茨木市居住施策庁内検討会　委員

| | | | |
|---|---|---|---|
| 都市整備部長 | 居住政策課長 | 危機管理課長 | 政策企画課長 |
| 市民協働推進課長 | 地域福祉課長 | 相談支援課長 | 生活福祉課長 |
| 障害福祉課長 | 長寿介護課長 | 福祉指導監査課長 | こども政策課長 |
| 子育て支援課長 | 商工労政課長 | 農とみどり推進課長 | 環境政策課長 |
| 都市政策課長 | 北部整備推進課長 | 市街地新生課長 | 建築課長 |

## ２．用語解説

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| あ行 | 安威川ダム周辺整備 | 令和５年度の安威川ダムの供用開始にあわせて、ダムにより創出される湖面と周辺の自然豊かな空間を生かし、地域振興や交流人口の拡大による北部地域の活性化をめざして、官民連携により実施する事業の総称。 |
| | 空家 | 住宅・土地統計調査では、別荘や、賃貸、売却用等のために人が住んでいない住宅のこと。また、空家等対策の推進に関する特別措置法においては、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものをいい、１年間使用されていないことが１つの目安となるという考えが示されている。マンション等の共同住宅では、全ての居室が空き室に該当する場合に空家に該当する。 |
| | 空家等対策計画 | 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、市町村が空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために策定する計画。本市では平成 29 年３月に策定。 |
| | 空き家バンク制度 | 空家物件情報を地方公共団体のホームページ等で提供する仕組み。市内の空家等の有効活用を推進するために情報を提供する。本市では、空き家の発生や増加抑制、利活用の促進等を図るため、令和元年５月に空き家バンク制度を開始している。 |
| | 安心Ｒ住宅 | 中古住宅のマイナスイメージを払しょくするため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報をわかりやすく提供する仕組みのこと。 |
| | あんぜん・あんしん賃貸検索システム | 住宅確保要配慮者からの住まい探しの相談に応じる不動産事業者（協力店）と、住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅（あんぜん・あんしん賃貸住宅）等の情報提供を行うシステムで、0saka あんしん住まい推進協議会が運営を行っている。 |
| | いばきたデザインプロジェクト | 深刻な過疎化が進む本市北部山間地において、地域課題解決に向けて、地元住民をはじめ、市内外の様々な人たちが北部地域に関心を持ち、みんなで考え、一緒に取り組んでいくことができる「仕組み」をデザインしていくことを目指す取り組み。 |
| | インスペクション | 建物状況調査。国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握する調査。 |

| 用語 | 解説 |
|---|---|
| SDGs | エスディージーズ。持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals の略）。平成 27 年９月の国連サミットにおいて採択された国際目標。誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、令和 12 年を年限とする 17 の国際目標で、その下に 169 のターゲット、232 の指標が定められている。自治体を含めた様々なステークホルダー（利害関係者）が取り組むべき目標。 |
| 応急仮設住宅 | 災害のため住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対して供与する住宅で、一時的な居住の安定を図るもの。 |
| 応急危険度判定 | 人命にかかわる二次的災害を防止することを目的として、大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定すること。判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、居住者はもとより付近を通行する歩行者などに対してもその建築物の危険性について情報提供することとしている。 |
| 大阪あんぜん･あんしん賃貸住宅登録制度 | 民間の賃貸住宅に入居を希望する高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人等の入居を受け入れる一定の質を持った民間賃貸住宅等の登録を行う制度。 |
| 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度 | 管理組合が自身の管理状況の課題に気づき、その改善に取り組むきっかけを提供するため、行政や関係団体で構成される大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会により創設された制度。分譲マンションの管理組合情報を登録することで、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイスが得られる等の支援を受けることができる。 |
| 大阪府リフォームマイスター制度 | 安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供、紹介する制度。 |
| 大阪北部地震 | 平成 30 年６月 18 日７時 58 分、大阪府北部において発生したマグニチュード 6.1 の地震。大阪市北区、高槻市、枚方市、茨木市、箕面市で震度６弱、大阪府、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県の一部市区町村で震度５弱以上を観測した。 |
| 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック | 住宅セーフティネット制度の活用促進のため、住宅確保要配慮者の受け入れにあたり、大家さんからよくある質問とその答えをまとめたもの。あわせて、大家さんからの相談を受ける仲介業や賃貸管理業などの関係者が制度の理解を深めるための解説版も作成されている。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| か行 | 介護付有料老人ホーム | 介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。掃除や洗濯などの家事や、食事や入浴、排せつなどの介護サービスを受けることができる介護保険制度上の指定を受けた施設。 |
| | 介護保険制度 | 加齢に伴う疾病等により要介護状態となっても、尊厳を維持し、自立した日常生活を営むことができるよう、高齢者の介護を社会全体で支えるための制度。平成12年4月に施行された介護保険法に基づき実施されている。 |
| | 家庭用燃料電池(エネファーム) | 都市ガス・LPガスなどから、改質器を用いて燃料となる水素を取り出し、空気中の酸素と反応させて発電し、発電時の排熱を給湯に利用するシステム。 |
| | CASBEE(建築物総合環境性能評価システム) | キャスビー。Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency の略。建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するためのツール。一部の自治体においては、一定規模以上の建築物の新築等の際に環境計画書の提出が義務付けられている。 |
| | 共用部分リフォームローン | 住宅金融支援機構による融資制度。管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる。 |
| | 居住支援法人 | 住宅確保要配慮者に対し、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、契約手続きの立会い等の入居支援、見守り等の入居後の生活支援や家賃債務保証などの居住支援を行う法人等で、都道府県知事による指定を受けたもの。 |
| | 居住誘導区域 | 市街化区域内の一定のエリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。 |
| | 緊急通報装置設置事業 | 電話による緊急事態の連絡を行うことが困難と認められる高齢者や障害者を対象に、24時間体制で安全を提供するため、対象者宅に緊急通報装置を設置する本市の事業。通報があった際、市が業務を委託する警備会社に繋がり、必要に応じて、警備会社から警備員が駆け付けて対応する。 |
| | 景観計画 | 景観法に基づく施策を進めるために定める計画で、対象となる区域（景観計画区域)、区域内での景観形成に関する方針、行為の制限、景観重要建造物等の指定の方針などを定めている。本市では、平成24年7月に策定。 |
| | 景観法 | 良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務や、景観計画の策定、景観計画区域及び景観地区等に基づく措置などを定めた景観についての総合的な法律。 |
| | 軽費老人ホーム | 自宅での生活に不安がある高齢者がサポートを受け生活する施設で、比較的少ない費用負担で利用できる。A型・B型・ケアハウスの3種類がある。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| | 建築協定 | 建築物の利用を増進し、土地の環境を改善することを目的に、土地の所有者等により、一定の区域において建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関して建築基準法で定める基準以上の基準を協定で定め、特定行政庁の認可を受けたもの。 |
| | 建築相談会 | 住宅の所有者や、病院、店舗など不特定多数の方が利用される建築物の所有者、マンション管理組合役員及び区分所有者などを対象とした、耐震診断・耐震改修、修繕、建替え等に関する相談会で本市が実施している。 |
| | 公社賃貸住宅 | 地方住宅供給公社が建設し賃貸する住宅。入居にあたっては、自ら居住するための住宅を必要とする方や同居家族などの条件のほかに申込本人の収入の下限が定まっている。 |
| | 公的賃貸住宅 | 公営住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等の公的主体により経営される賃貸住宅。特定優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地方公共団体が整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅を含む場合もある。 |
| | 高度地区 | 都市計画法に基づく地域地区の１つ。用途地域内において市街地の環境の維持又は土地利用の増進を図るために建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。 |
| | 高齢者世帯家賃助成金 | 65 歳以上の単身高齢者または 65 歳以上を含み 60 歳以上の方のみで構成されている高齢者世帯で、一定の要件を満たす人に対し、家賃月額の３分の１（5,000 円を限度）を助成する本市の制度。 |
| | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 60 歳以上の高齢者（単身又は夫婦世帯）が安全に安心して生活できる居住を確保するため、民間の土地所有者等に建設費及び家賃の一部を補助することにより、高齢者が低廉な家賃で入居できる優良な賃貸住宅。 |
| | 国勢調査 | 国内の人口及び世帯の実態を明らかにするため、５年ごとに総務省が行っている全国調査。 |
| | コミュニティ | 日常生活を通じ住民相互の交流が図られる地域社会や地域共同体のこと。 |
| | コレクティブハウス | 独立した専用住戸のほかに、共同の台所、食堂などの共用施設がついた生活協同型住居。個人のプライバシーを保ちながら、夕食をともにしたり共同作業をすることで良好なコミュニティを形成し、集まって暮らすことのメリットを享受する住まい方。 |
| さ行 | サービス付き高齢者向け住宅 | 面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向け住宅。 |

| 用語 | 解説 |
| --- | --- |
| 再生可能エネルギー | 太陽光、風力、水力、波力、地中熱など、自然の営みから半永久的に得られ、継続して利用できるエネルギーのこと。有限でいずれ枯渇する化石燃料等と違い、エネルギー源が絶えず再生・供給され、二酸化炭素を排出しないため地球環境への負荷が少ない。 |
| CSW | コミュニティソーシャルワーカー。Community Social Worker の略。地域において、支援を必要とする人々の生活圏や人間関係等環境面を重視した援助を行うとともに、地域を基盤とする支援活動を発見して支援を必要とする人に結びつけたり、新たなサービスの開発や公的制度との関係の調整を行う人。本市では、地域福祉のコーディネーターとして市内 14 ヶ所に CSW が配置されている。 |
| シェアハウス | １つの建物に親族以外の複数人が生活し、台所や風呂・トイレなどを共同で利用する居住の形態、またはそのための住宅。住居内の各部屋が住居者のプライベートな空間となり、そのほかは共同利用の空間となる。 |
| 市営住宅 | 住宅に困っている低所得者を対象に市が建設した賃貸住宅で、公営住宅法や市営住宅条例に基づき入居者資格が定められている。 |
| 市営住宅等長寿命化計画 | 市営住宅の維持管理や更新等を着実に推進するための中期的な取り組みの方向性を定めた計画。本市では、平成 26 年３月に策定。 |
| 市街化区域 | 都市計画法に基づいて定められた、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。 |
| 市街化調整区域 | 都市計画法に基づいて定められた市街化を抑制すべき区域。市街化調整区域では原則として、開発行為等は厳しく制限される。 |
| 地震保険 | 地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による被害を補償する地震災害専用の保険。 |
| 住生活基本計画（全国計画） | 住生活基本法に基づく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。平成 18 年９月に閣議決定され、その後は、平成 23 年３月、平成 28 年３月の２度にわたって計画の大きな見直しが行われており、令和２年度に見直し予定。 |
| 住生活基本法 | 国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定められた法律。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| | 住宅・土地統計調査 | 統計法に基づき実施するもので、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としており、昭和 23 年から５年ごとに実施されている。 |
| | 住宅確保要配慮者 | 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）第２条の各号のいずれかに該当する者で、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などが該当する。 |
| | 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 | 住宅確保要配慮者向けの住宅の供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援する事業（国による直接補助）。 |
| | 住宅型有料老人ホーム | 食事、洗濯等の生活支援サービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要になった場合は、外部のサービスを利用しながら当該施設での生活を継続することが可能。 |
| | 住宅セーフティネット | 独力では住宅を確保することが困難な人が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。 |
| | 住宅着工統計 | 国土交通省が実施している建築着工統統計調査の一部で、結果は毎月公表される。住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）を、構造、建て方、利用関係、資金、建築工法等に分類して把握できる。 |
| | 住宅用太陽光発電システム等設置事業補助制度 | 地球温暖化対策の一環として、家庭における新エネルギー機器・省エネルギー機器の普及を促進するため、太陽光発電システム等を設置した方に対して設置費用の一部を補助する本市の制度。 |
| | 住宅リフォームガイドブック | 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が作成している冊子で、リフォームの流れやポイントがマンガで紹介されているほか、リフォームの実例や減税・融資・補助の支援制度についても掲載されている。 |
| | 住宅リフォーム事業者団体登録制度 | 住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るため、一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録する制度。 |
| | 住宅履歴情報 | 住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などのこと。 |

| 用語 | 解説 |
| --- | --- |
| 重度障害者等住宅改造助成事業 | 重度障害者等が住み慣れた地域で、自立し、安心して生活ができる環境を整備するため、住宅の改造に要する経費を助成する事業。 |
| 障害者共同生活援助事業 | 障害者に対し、共同生活を営む住居において主に夜間に相談、入浴、排せつまたは食事の介護その他の必要な日常生活上の援助を行う事業。 |
| 障害者相談支援センター | 障害者やその家族等からの相談に応じ、必要な情報の提供や助言、福祉サービスの利用支援等、地域での生活を支援する総合相談窓口。本市では、市内 10 ヶ所に設置されている。 |
| 障害者手帳 | 身体障害者を対象とした「身体障害者手帳」、知的障害者を対象とした「療育手帳」、精神障害者を対象とした「精神障害者保健福祉手帳」の３つの手帳の総称。手帳を取得することにより、障害の種別と程度に応じたサービスを利用することができる。 |
| シルバーハウジング | 高齢者の一人暮らしや夫婦世帯などが安心して快適な生活ができるように、住宅の設備・仕様に配慮し、緊急時には生活援助員による対応がある等の福祉サービスを受けられる、公営の高齢者世話付住宅。 |
| ストック | 住宅分野では、ある一時点におけるすべての住宅の数のこと。「ストック」に対応する言葉として「フロー」がある。「フロー」は、ある一定期間内に供給される住宅の量のことをいう。ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により、既存住宅について、地域等の多様な特性に応じた活用を行うことをストック活用という。 |
| 住まい探し相談会 | 高齢や障害などの理由で民間賃貸住宅の住まい探しに困窮する人が円滑に入居できるように、大阪府と市町村の連携により、不動産団体の協力を得て、相談者の希望に応じた民間賃貸住宅を紹介するための相談会。 |
| 住まいるダイヤル | 公益社団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる電話相談サービス。国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口として電話相談を受け付けている。 |
| 住まうビジョン･大阪 | 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した大阪府の計画。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している。 |
| 生活保護世帯 | 資産や能力等すべてを活用してもなお生活に困窮する方に対し、困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障し、その自立を助長することを目的とした生活保護制度に基づき、生活保護を受けている世帯。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| | 生産緑地地区 | 都市計画法に基づく地域地区の１つ。市街化区域内の農地等のうち、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保を図るために市町村が定めるもの。「生産緑地」は、都市計画で定められた生産緑地地区の区域内の土地又は森林のこと。 |
| | セーフティネット住宅 | 新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。 |
| | セーフティネット住宅情報提供システム | 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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅)」専用の検索・閲覧・申請サイト。 |
| | 専有部分 | マンションなど一棟の建物に構造上区分された数個の部分が独立していて、住居や店舗、事務所等の用途にすることができるとき、それぞれ「単独に所有する部分」のこと。 |
| | 総合計画 | 長期的な将来展望に基づき、市政運営を総合的・計画的に進めるための根幹となる計画で、行政の各分野における計画や事業展開の指針になるとともに、市民と行政の共通の将来目標となるもの。 |
| | 総合交通戦略 | 「住み続けたい元気なまち」を実現するために、市民、交通事業者、関係機関など多様な主体の協働により推進する、具体的な交通施策を定めた実行計画。 |
| た行 | 耐震改修 | 現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性を向上させること。 |
| | 耐震診断 | 住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるのかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価すること。 |
| | 台風第 21 号 | 平成 30 年８月 28 日に南鳥島近海で発生した台風。非常に強い勢力で徳島県南部に上陸、その後神戸市に再び上陸し、速度を上げながら近畿地方を縦断。関西国際空港の滑走路の浸水をはじめとして、航空機や船舶の欠航、鉄道の運休等の交通障害、断水や停電、電話の不通等ライフラインへの被害が発生した。 |
| | 太陽光発電システム | 太陽から降り注いだ光エネルギーを太陽光パネルで吸収し、電気エネルギーへと変換して利用する仕組み。発電電力が消費電力を上回った場合は、電力会社へ逆に送電して電気を買い取ってもらうことができる。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| | 多世代近居･同居支援事業 | 多世代が支え合って暮らせるまちづくりを進め、子育てや介護などの各世代が抱える不安を軽減するため、多世代で近居・同居することを目的とした住宅取得・住宅リフォームに対し、費用の一部を補助する事業。 |
| | 地域自治組織 | 地域住民が自ら責任をもって、よりよい地域づくりに向けて、多様な主体が連携・協働して地域を運営する組織。 |
| | 地域包括支援センター | 地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域住民の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する高齢者の総合相談窓口。本市では、市内 11 ヶ所に設置されている。 |
| | 地区計画 | 都市計画法に基づき、ある一定のまとまりをもった地区を対象に、その地区の実情に合った、よりきめ細かい規制を行う制度。 |
| | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 | 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造及び設備について講じられた優良な住宅（長期優良住宅）の普及を促進するための措置について定めた法律。 |
| | 長期優良住宅化リフォーム推進事業 | 質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世代同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームを支援する国の補助制度。 |
| | 長期優良住宅認定制度 | 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で定める基準に基づき認定する制度。認定により税の特例措置等がある。 |
| | DIY 型賃貸借 | 工事費用の負担が誰かに関わらず、入居者（借主）の意向を反映して住居の改修やリフォームを行うことができる賃貸住宅またはその契約形態。 |
| | 低炭素建築物 | 二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁（都道府県、市または区）が認定を行うもの。 |
| | 低炭素建築物認定制度 | 低炭素社会の実現にむけて、市街化区域等内において低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等への認定を行う制度。認定により税の特例措置や容積率の特例措置がある。 |
| | 低炭素ライフスタイル | 二酸化炭素排出やエネルギー消費が少なく、豊かで健康的な暮らしを確立すること。 |
| | 特定公共賃貸住宅 | 中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が直接建設を行い、賃貸している住宅。住宅の規模・立地状況に応じて家賃が異なる。入居に一定の条件がある。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| | 特定優良賃貸住宅 | 中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が建設費及び家賃の一部について支援を行っている民間賃貸住宅。住宅の規模・立地状況に応じて家賃が異なる。入居に一定の条件がある。 |
| | 特別養護老人ホーム | 身体上または精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、自宅で介護を受けることが困難な方に、入浴、排せつ、食事等の介護、相談及び援助、社会生活上の便宜の供与その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行う施設。 |
| | 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域内の中心拠点や生活拠点において、医療、福祉、商業等の都市機能の誘導を図るための区域。 |
| | 都市計画 | 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために策定される計画で、土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する計画を総合的・一体的に定めることにより、市民が安全で、住みやすく、働きやすい都市をめざして策定するもの。 |
| | 都市計画区域 | 都市計画法に基づき、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として都道府県が指定する区域。 |
| | 都市計画法 | 都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的に、都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関して必要な事項を定めた法律。 |
| | 都市計画マスタープラン | 都市計画法第 18 条の２の規定による、市町村の都市計画に関する基本的な方針のこと。 |
| | 都市再生特別措置法 | 近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した都市の再生を図るための措置を定めた法律。 |
| な行 | 南海トラフ地震 | 駿河湾から日向灘沖にかけてのプレート境界を震源域として概ね 100～150 年間隔で繰り返し発生してきた大規模地震のこと。前回の南海トラフ地震（昭和東南海地震（昭和 19 年）及び昭和南海地震（昭和 21 年））が発生してから 70 年以上が経過した現在では、次の南海トラフ地震発生の切迫性が高まっている。 |
| | 認知症高齢者グループホーム | 認知症であるために日常生活を営むのに支障がある方が共同生活する住居で、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の援助が行われる。 |
| は行 | ハザードマップ | 自然災害による被害が予測される区域や避難場所、避難経路など、住民が自主的に避難するために必要な防災情報を地図上に示したもの。洪水や土砂災害、地震など、対象とする災害に応じて作成される。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| | 花と緑の街角づくり推進事業 | 自治会や草花の愛好グループ等の団体と地域や街角から花と緑の輪を広げ、緑あふれる魅力あるまちづくりを目指すため、協定を結んだ団体に対し草花の支給等の支援を行う事業。 |
| | バリアフリー | 高齢者や障害者をはじめ、誰もが社会生活を行う上で障壁（バリア）となるものを、ハード・ソフトの両面から除去すること。 |
| | 府営住宅 | 住宅に困っている低所得者を対象に大阪府が建設した賃貸住宅で、公営住宅法や大阪府営住宅条例に基づき入居者資格が定められている。 |
| | 分譲マンション管理相談会 | 茨木市内の分譲マンション管理組合の役員や区分所有者等を対象に、分譲マンションの維持・管理や管理組合の運営について、マンション管理士が相談に応じる相談会。 |
| | BELS(建築物省エネルギー性能表示制度) | ベルス。Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略。全ての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う第三者認証制度。 |
| | 北部地域（いばきた） | 茨木市の北部に位置する旧石河村、旧清溪村、旧見山村の地域。 |
| ま行 | マイホーム借上げ制度 | 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の制度で、50歳以上の人が所有する住宅を借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。 |
| | マイホーム点検･補修記録シート | 住まいの保守管理について、住宅金融支援機構が作成したマイホームの点検時の記録シートで、入居者と専門業者が協力して実施しておくべき定期点検項目をまとめたもの。 |
| | マンション管理士 | マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく国家資格を有する者で、分譲マンションの管理組合の運営や建物構造上の技術的問題などに関して、管理組合や区分所有者などの相談に応じて、適切な指導や助言、援助を行う。 |
| | みなし仮設住宅 | 賃貸住宅の居室の借上げにより、被災者が無償で入居する民間の賃貸住宅。災害救助法に基づく応急仮設住宅の一種とみなされる。 |
| | 民生委員 | 民生委員法に基づき、各市町村に置かれるボランティア。担当地区内の生活に困っている人や、障害者、高齢者、児童などの相談に応じ、適切な指導・助言を行う。児童委員は児童福祉法に基づき民生委員が兼務している。 |
| | 民有地緑化助成事業 | 緑あふれる魅力あるまちづくりを進めるため、民有地での緑化について、その費用の一部を補助する事業。 |
| | 木造住宅低コスト耐震補強工法 | 改修工事を合理的に行うことで、工事費を低くする工法。例えば、天井や床を極力剥がさずに補強することで、工期の短縮等により工事費を低くすることができる。 |

| 用語 | | 解説 |
|---|---|---|
| や行 | 家賃債務保証 | 入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を担い、家賃債務を保証すること。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替える。 |
| | UR 賃貸住宅 | 独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が管理する賃貸住宅のこと。全国に約 72 万戸ある。礼金・仲介手数料・更新料・保証人が不要であることが特徴。 |
| | 養護老人ホーム | 65 歳以上で、身体・精神または環境上の理由や経済的な理由により自宅での生活が困難になった方に、食事サービス、機能訓練、その他日常生活上必要な援助を行う施設。 |
| | 用途地域 | 都市計画法に基づく地域地区の１つ。土地利用を誘導し、住居、商業、工業等、市街地の大枠としての土地利用を定めるため、建物用途を制限するもの。 |
| ら行 | 罹災証明書 | 災害対策基本法に基づき、市町村長が災害による被害の程度を証明する書面。各種被災者支援策の適用の判断材料として幅広く活用されている。 |
| | 立地適正化計画 | 都市再生特別措置法に基づき、都市計画区域において住宅や都市の生活を支える都市機能（医療・福祉、商業等）の立地の適正化を図るための計画。都市全体を見渡しながら、市街化区域において居住や都市機能を誘導する区域を設定し、これらを誘導する施策等が計画に記載されている |
| | リバースモーゲージ制度 | 所有する自宅を担保にして、そこに住み続けながら、自宅のリフォーム費用や老後の生活費等の融資を受ける制度。亡くなった後に、その自宅を売却した金額で借入額（元本）を一括返済し、生存中は毎月利息分のみの返済負担が発生するプランが代表的。 |
| | リフォーム瑕疵保険制度 | リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。リフォーム工事に瑕疵が見つかった場合の補修費用をまかなうためにリフォーム業者が加入する。 |
| | リフォーム評価ナビ | 一般財団法人住まいづくりナビセンターが運営するリフォームのポータルサイト。リフォーム会社の会社情報や施工事例を、口コミ・評判とともに紹介している。 |
| | 流通業務地区 | 都市計画法に基づく地域地区の１つ。大都市における流通機能の向上や道路交通の円滑化を図るために指定する地区。立地可能な施設は原則としてトラックターミナル、卸売市場、倉庫など流通業務の用に供する施設に限定される。 |
| | 緑被率 | 一定の地域における緑被面積の占める割合。樹木被覆地（山林）、その他緑被地（畑、田・休耕地、原野・牧野）を緑被面積として計測している。 |

茨木市居住マスタープラン　　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

次なる
茨木へ。

茨木には、次がある。