

# **箕面市住宅マスタープラン（2010）**

**平成22年10月**

**箕 面 市**



## <目 次>

### I 計画の目的と位置づけ

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. 箕面市住宅マスタープラン（2010）の策定について       |   |
| (1) 箕面市住宅マスタープラン（2010）の策定の背景 ..... | 1 |
| (2) 位置づけ .....                     | 1 |
| (3) 計画期間 .....                     | 1 |
| 2. 現行住宅マスタープランの概要と進捗 .....         | 3 |
| 3. 住宅政策に関連する動向 .....               | 8 |

### II 住まい・まちづくりを取り巻く状況と課題

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. 住まい・まちづくりを取り巻く状況      |    |
| (1) 社会的な情勢 .....         | 13 |
| (2) 人口・世帯の状況 .....       | 16 |
| (3) 住宅の状況 .....          | 21 |
| (4) 住宅地の状況 .....         | 35 |
| (5) 地域コミュニティの状況 .....    | 39 |
| (6) 市民意識等の状況 .....       | 43 |
| 2. 住まい・まちづくりにかかる課題 ..... | 54 |

### III 住まい・まちづくりの目標と取り組みの方向

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 1. 住まい・まちづくりの目標 .....                        | 59 |
| 2. 住まい・まちづくりの基本的・横断的な視点 .....                | 60 |
| 3. 住まい・まちづくりの取り組みの方向                         |    |
| (1) 「住宅都市・箕面」の魅力の継承・発展に向けて .....             | 61 |
| (2) 多様な人々が安心して住み続けられる住まい・まちの実現に向けて ....      | 73 |
| (3) 住生活ニーズの多様性と変化に持続的に対応しやすい仕組みの実現に向けて ..... | 82 |

## Ⅳ 住宅地の特性に応じた住まい・まちづくりの取り組みの方向

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| .....                            | 89  |
| (1) 大正から昭和初期に開発された低層戸建住宅地 .....  | 94  |
| (2) 高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地 ..... | 96  |
| (3) 公的開発住宅地（土地区画整理事業） .....      | 98  |
| (4) 大規模公的賃貸住宅団地 .....            | 100 |
| (5) 大規模分譲マンション .....             | 102 |
| (6) 新規開発住宅地 .....                | 104 |
| (7) 小規模区画整理事業地区 .....            | 105 |
| (8) 商業・業務を中心とする地区 .....          | 106 |
| (9) 旧集落・街道沿い集落 .....             | 107 |
| (10) 小規模戸建を中心とする住宅地 .....        | 109 |

## Ⅴ 住まい・まちづくりの重点施策の展開と計画の実現に向けて

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 1. 箕面市がめざす住まい・まちの姿 .....  | 111 |
| 2. 重点施策の抽出 .....          | 111 |
| 3. 重点施策の内容とその推進 .....     | 115 |
| 4. 取り組み項目ごとの成果指標の設定 ..... | 126 |
| 5. 計画の実現に向けた取り組み .....    | 129 |

# I 計画の目的と位置づけ

## 1. 箕面市住宅マスタープラン（2010）の策定について

### （1）新・箕面市住宅マスタープラン（2010）の策定の背景

箕面市では、平成 9 年 3 月に「箕面市住宅マスタープラン」（平成 9 年度～平成 18 年度）を策定し、住宅・住環境に関わる施策を展開してきました。また、平成 13 年には、第四次箕面市総合計画－みのおプラン 2010－を策定し、その施策の大綱のひとつに「生活環境の整備と保全」を掲げ、取り組みを進めているところです。

一方、我が国の住宅政策は、平成 18 年 6 月に施行された「住生活基本法」により、住宅建設の「量」に視点を置いた計画体系から、国民の住生活の「質」の向上を目指す計画体系に大きく転換されました。この新しい計画体系では、居住者、事業者、行政等の多様な主体の連携のもと、ストック活用重視、市場重視の施策を推進することが示されています。また、福祉やまちづくりなど関連する施策分野との総合的な連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応等も重視されています。なお、国及び大阪府においては、この法律に位置づけられた「住生活基本計画」を、それぞれ平成 18 年度に策定し、住宅政策の基本的な方針を指し示しています。

このような流れを受け、箕面市においても、住生活の総合的な質を重視した新たな住宅政策の展開に向けた計画を策定するものです。

### （2）位置づけ

「箕面市住宅マスタープラン（2010）」は、市の総合計画を上位計画とし、「住生活基本法」に基づく新しい流れを踏まえた、箕面市における住宅政策の基本方針を示すものです。あわせて、市民、行政、民間事業者や非営利団体など、箕面市の住まい・まちづくりに関わる各主体が共有する「共通の指針（ビジョン）」として位置づけます。

ただし、市の住宅施策のうち、市営住宅等の役割および供給・管理方策などについては、平成 20 年 5 月に策定した『市営住宅等供給・管理のあり方について（H20.5）』に基づくものとし、これを「箕面市住宅マスタープラン（2010）」の一部として位置づけることとします。また、『箕面市営住宅ストック総合活用計画（H16.3）』については、『市営住宅等供給・管理のあり方について』において一部見直しましたが、計画期間を平成 32 年までとして本マスタープランの中に位置づけるものとします。

なお、これらの内容については、今後策定する「(仮称)箕面市営住宅長寿命化計画」において、市営住宅に関する住宅マスタープランの部門計画としてとりまとめる予定です。

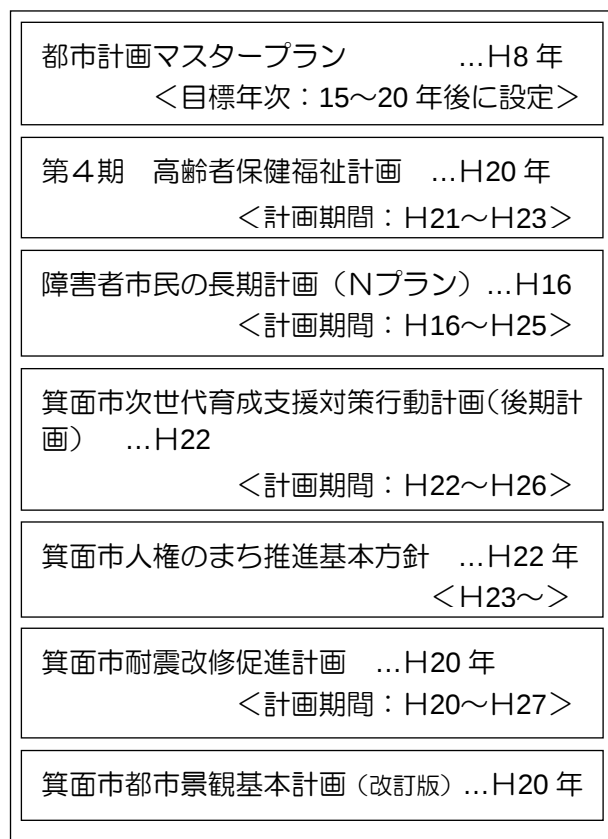
### （3）計画期間

「箕面市住宅マスタープラン（2010）」は、平成 22 年度を初年度とし、平成 32 年度を目標年次とした概ね 10 年間の計画とします。なお、成果の状況などについては概ね 5 年をめぐりに検証し、必要が生じた場合には計画を見直します。また、社会情勢の変化などにより必要が生じた場合については、適宜見直しを行うものとします。

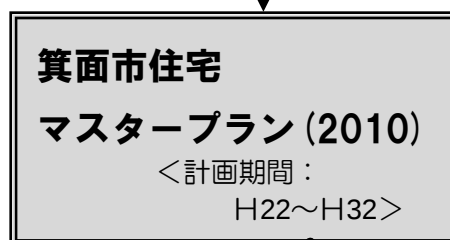
## <上位計画>



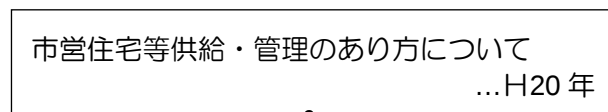
## <関連計画>



※次期総合計画  
の検討経過  
を踏まえる  
ものとする。

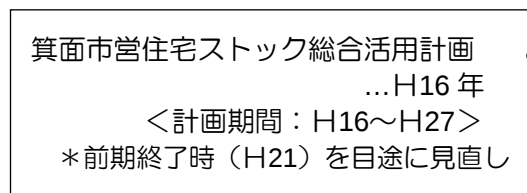


## 市営住宅等関連計画

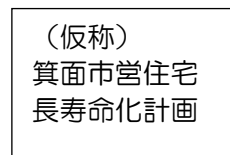


※箕面市住宅マスター  
プラン(2010)の一部  
として位置づける。

※市営住宅  
に関する  
部門計画  
として、今  
後策定予  
定。

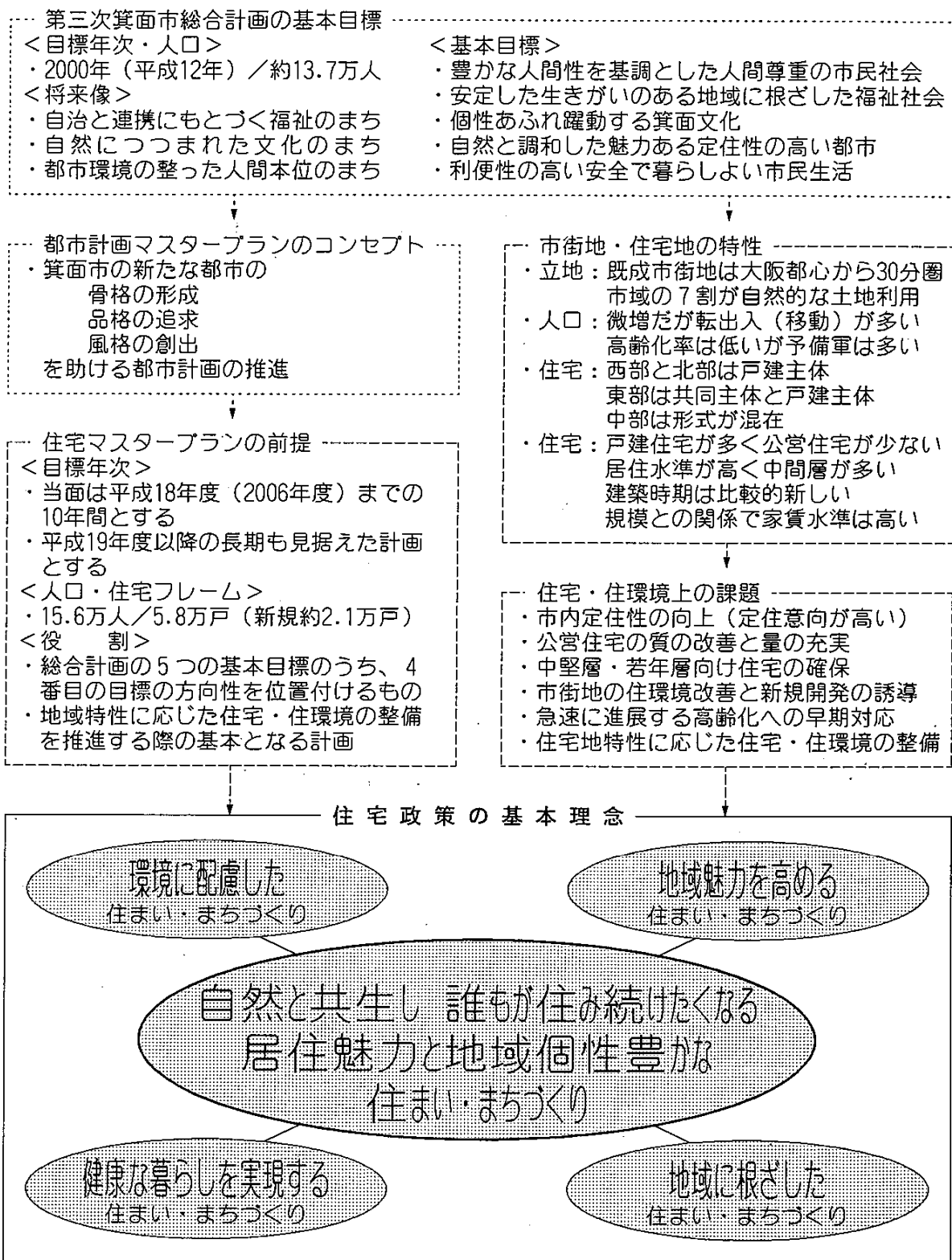


※「市営住宅等供給・管理の  
あり方について」に基づき  
ストック総合活用計画を  
一部見直し、住宅マスター  
プランの中に位置づける。



## 2. 現行住宅マスタープランの概要と進捗

### (1) 概要



## (2) 現行住宅マスタープランの施策メニューと実績、評価

箕面市では、平成9年3月に「箕面市住宅マスタープラン」(平成9年度～平成18年度)を策定し、住宅・住環境に関わる施策を展開してきました。

以下に、目標と進捗に対する評価をまとめます。

### ■目標別の評価

| 目標             | 評価                                                                                                                                                                              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居住水準の一層の向上     | <ul style="list-style-type: none"><li>・量的に少ない公営住宅の新規供給に重点を置いて展開してきました。</li><li>・民間住宅誘導については、取り組めていません。</li></ul>                                                                |
| 多様な住宅ニーズへの対応   | <ul style="list-style-type: none"><li>・公的住宅において、住み替えやコミュニティバランスに配慮した施策を展開してきました。</li><li>・民間住宅も含めた多様な住宅ニーズへの対応としてあげられた施策イメージのうち、環境に配慮した住宅の供給促進について、補助制度を創設して取り組んでいます。</li></ul> |
| 質の高い新規開発の誘導    | <ul style="list-style-type: none"><li>・土地区画整理事業、都市景観形成への取り組み、建築協定や地区計画による緑化誘導など、全般的に取り組みが進んでいます。</li></ul>                                                                      |
| 既成市街地の住環境の再整備  | <ul style="list-style-type: none"><li>・住環境保全や耐震性向上の促進への取り組みを進めてきましたが、特に耐震性の向上については一層推進する必要があります。</li></ul>                                                                      |
| 公・民の一体的な施策の展開  | <ul style="list-style-type: none"><li>・住情報の提供、相談の実施、まちづくり活動支援など全般的に取り組むを進めてきました。しかし、情報の提供については、十分ではない実態がアンケートやヒアリング調査から明らかになっています。</li></ul>                                    |
| 高齢者等の住宅ニーズへの対応 | <ul style="list-style-type: none"><li>・公的住宅における対応や住宅改造助成事業を進めてきました。</li><li>・民間賃貸住宅等への入居支援等については、制度化されましたが進んでいません。</li></ul>                                                    |
| 福祉施策等との連携の強化   | <ul style="list-style-type: none"><li>・グループホームの供給促進等を進めてきました。</li></ul>                                                                                                         |
| 福祉のまちづくり情報の整備  | <ul style="list-style-type: none"><li>・福祉のまち総合条例の運用を進めてきましたが、福祉のまちづくりやバリアフリーに関する情報の啓発等を一層推進する必要があります。</li></ul>                                                                 |

## ■施策メニュー別の実績

| 現行マスタープラン    |                          |                                                                                                                    | 実績                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 目標           | 施策のイメージ                  | 施策のメニュー                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| 居住水準の一層の向上   | 公的住宅の量的充足                | 大規模プロジェクトにおける公営住宅の一定戸数の確保、公営住宅の（一般型）借上げ方式・買取り方式の導入、特定優良賃貸供給促進事業（特定公共賃貸住宅を含む）を活用した中堅所得層向け住宅の供給、大規模プロジェクトへの公的機関の参画要請 | ○大規模プロジェクトにおける公営住宅の一定戸数の確保<br>→箕面新都心で、借上公営住宅を39戸供給（アネシス箕面、リヴィエール白島、グラシア箕面）<br>○公営住宅の（一般型）借上げ方式の導入<br>→6団地で一般向けとして24戸供給<br>○特定優良賃貸供給促進事業（特定公共賃貸住宅を含む）を活用した中堅所得者向け住宅の供給<br>→平成19年度末現在、市登録住宅は6団地・76戸（うち、家賃減額補助33戸、市外入居者補助27戸） |
|              | 既設の公的住宅の改善促進             | 公的住宅の建替えによる老朽住宅の更新、既設公営住宅の1部屋増築や3戸2化による住戸規模の拡大                                                                     |                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 良質な民間住宅の供給誘導             | まちづくり推進条例の適切な運用、特定優良賃貸住宅供給促進事業による良質な住宅建設の誘導、公的融資制度の積極的活用に向けた広報、良質な住宅に対する表彰制度の創設                                    |                                                                                                                                                                                                                            |
| 多様な住宅ニーズへの対応 | 入居者ニーズに対応した多種・多様な住宅供給    | 単身や小規模世帯向けの公的住宅の供給、コーポラティブハウスやコレクティブハウスの供給の促進、新婚世帯向け家賃補助制度の創設                                                      |                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 環境や健康に配慮した住宅の供給促進        | 市営住宅における健康住宅の供給と普及、環境共生に配慮した住宅に対する助成制度の創設                                                                          | ○環境共生に配慮した住宅に対する助成制度の創設<br>→地球温暖化対策推進補助金の創設（平成20年度都市環境政策課）<br>○環境共生に配慮した住宅に対する助成制度の創設<br>→申請：7件（調査時点現在）                                                                                                                    |
|              | 生活利便性の高い住宅の供給促進          | 公的住宅と公益施設の複合方式の導入、公共交通機関等の整備と連動した住宅地の整備                                                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 住宅コストの軽減による市内定住の誘導       | 各種施設の複合による土地の有効利用、定期借地権制度の活用促進                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 公的住宅間の円滑な住替支援            | 既存の住宅替・住宅相互交換制度の活用、公営住宅間の住替システムの確立、公営・公団・公社住宅の共同募集の実施                                                              | ○公営住宅間の住替システムの確立<br>→平成10年度～平成19年度実績：12戸住み替え（狭い→広い、上→下、一般仕様→バリアフリー住戸等）                                                                                                                                                     |
|              | 居住者階層のバランス化によるコミュニティの活性化 | 市の老人同居向け住宅の活用、既存の同居・近居・隣居支援メニューの活用、同居・近居を支援するシステムの確立、低所得者向けと中堅所得者向けの合築                                             | ○市の老人同居向け住宅の活用<br>→5戸（桜ヶ丘南B棟1戸、北芝H棟4戸）<br>○同居・近居を支援するシステムの確立<br>→北芝で1件入居<br>○低所得者向けと中堅所得者向け住宅の合築<br>→平成10年度にトーシンコーポ箕面において合築による住宅供給（市営借上5戸、府特優賃15戸）                                                                         |
| 質の高い新規開発の誘導  | 公民一体となった魅力的な住宅地の整備促進     | 住宅供給に関する公共と民間の役割分担の明確化、公民による多種・多様な住宅の供給                                                                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|              | 住宅地における緑化・植栽化等の積極的推進     | 建築協定や地区計画による緑化の誘導、緑化や生垣化に対する助成制度の拡充                                                                                | ○建築協定や地区計画による緑化の誘導 →建築協定21カ所、地区計画7地区                                                                                                                                                                                       |
|              | 地域特性や周辺環境に配慮した住宅供給の誘導    | 都市景観条例の適切な運用によるまちなみ景観の誘導、地域別の住宅地イメージの実現に向けた適切な誘導、計画立案段階における周辺地区との調整                                                | ○地域別の住宅地イメージの実現に向けた適切な誘導<br>→エイジレスタウンにふさわしい良好な住宅が供給されつつある。<br>○都市景観条例の適切な運用によるまちなみ景観の誘導<br>→届出協議件数：100件～300件程度／年<br>○地域別の住宅地イメージの実現に向けた適切な誘導 →都市景観形成地区指定数：7地区                                                              |
|              | 基盤整備と一体となった住宅開発の誘導       | 土地区画整理事業の推進、緑住まちづくり支援事業の推進                                                                                         | ○土地区画整理事業の推進<br>→萱野中央地区…平成16年度末整備完了<br>小野原西地区…平成20年度末整備完了予定                                                                                                                                                                |

| 現行マスタープラン     |                                         |                                                                                                 | 実績                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 目標            | 施策のイメージ                                 | 施策のメニュー                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 既成市街地の住環境の再整備 | 良 好 な 住 宅・住環境の積極的な維持・保全                 | まちづくり推進条例や都市景観条例の適切な運用、地区計画の新規適用や建築協定の更新                                                        | ○地区計画の新規適用や建築協定の更新<br>→地区計画－５地区（建築協定の更新－６地区）<br>（建築協定の締結－７地区）<br>建築協定更新は市施策でなく、住民の取り組み<br>○まちづくり推進条例や都市景観条例の適切な運用<br>→・届出協議件数：100～300 件程度／年<br>・都市景観審議会：年 2、3 回程度開催<br>・アドバイザー窓口：毎月 1 回開催<br>・都市景観形成建築物：5 件指定                                                 |
|               | 住 宅 地 の 円 滑 な 消 防 活 動 が で き る よ う な 誘 導 | 細街路網計画に基づく狭あい道路の整備手法等の検討、狭あい道路拡幅整備要綱の積極的な活用、共同的・協調的建替えの誘導、老朽住宅等の建替えに対する助成制度の創設、建替相談窓口の設置と専門家の派遣 | ○狭あい道路拡幅整備要綱により、年間 40 件程度拡幅整備                                                                                                                                                                                                                                 |
|               | 公団・公社の協力を得た地域整備の推進                      | まちづくり等における計画段階からの参画の要請（公社 U I 計画の活用等）                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|               | 既存住宅の耐震性向上の促進                           | 耐震診断費に対する助成制度の創設、耐震改修費に対する融資制度の検討                                                               | ○耐震診断費に対する助成制度の創設<br>→・平成 10～18 年度：木造住宅 19 棟<br>・平成 19 年度：木造住宅 15 棟、その他 4 棟<br>・平成 20 年度：木造住宅 30 棟、その他 2 棟予定<br>○耐震改修費に対する融資制度の検討<br>→・平成 20 年度：木造住宅 5 棟予定                                                                                                    |
| 公・民の一体的な施策の展開 | 住 宅 に 関 す る 情 報 の 的 確 な 収 集 ・ 提 供       | 大阪府すまいアップセンターとの連携、国際交流団体や大学等との連携による外国人への住情報の提供、公的住宅供給主体が持つ住情報の一元化、民間の住情報の収集・提供体制の確立             | ○大阪府すまいアップセンターとの連携<br>→毎年<br>○民間の住情報の収集・提供体制の確立<br>→登録簿を窓口を設置し、随時閲覧に供した。                                                                                                                                                                                      |
|               | 市 民 の 住 宅・住環境に関する相談への対応                 | 既存の無料法律相談の活用、住宅相談窓口の設置、外国人の民間賃貸住宅等への円滑な入居の支援                                                    | ○既存の無料法律相談の活用<br>→毎週木曜日に実施<br>→法律相談における「土地・建物」に関する相談件数は以下のとおり。<br>平成 15 年度 93 件/699 件中<br>平成 16 年度 117 件/706 件中<br>平成 17 年度 90 件/698 件中<br>平成 18 年度 89 件/658 件中<br>平成 19 年度 107 件/718 件中                                                                      |
|               | 住民主体の住環境整備・まちづくり活動の支援                   | まちづくり推進条例や都市景観条例に基づく住民主体のまちづくり計画の位置付け、まちづくり活動や景観形成活動に要する費用の助成、まちづくり現場へのコンサルタント等の派遣              | ○外国人の民間賃貸住宅等への円滑な入居の支援<br>→・北芝で 17 件<br>・現在まで登録実績なし<br>○まちづくり推進条例や都市景観条例に基づく住民主体のまちづくり計画<br>→地区まちづくり計画策定－１地区<br>○まちづくり活動や景観形成活動に要する費用の助成<br>→協議会運営費補助－６地区<br>計画作成費補助－１地区<br>○まちづくり現場へのコンサルタント等の派遣<br>→専門家派遣－延べ 10 人<br>○まちづくり活動や景観形成活動に要する費用の助成<br>→毎年、助成を実施。 |

| 目標             | 施策のイメージ                 | 施策のメニュー                                                                                                           | 実績                                                                                                               |
|----------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 高齢者等の住宅ニーズへの対応 | バリアフリーの公的住宅の供給・改善の促進    | 公営住宅のバリアフリー化の推進、単身高齢者向け公営住宅の供給、民間住宅の福祉型借上げの推進、エイジレス仕様やハーフメイド方式等のバリアフリー住宅の供給促進、段差の解消・手摺・スロープ・連絡装置・エレベーター等の設置、設備の改善 | ○公営住宅のバリアフリー化の推進<br>→北芝住宅（共用廊下部分の段差解消）<br>牧落住宅（共用階段に手すり増設）<br>○民間住宅の福祉型借上げの推進 → 9 件（66 戸）                        |
|                | バリアフリー住宅の建設・改造の支援       | 住宅建設費に対する助成制度の創設、住宅改造助成事業の拡充、賃貸住宅改造費の助成制度の創設、都市施設改善利子補給制度の拡充、良質なバリアフリー住宅の建設に対するまちづくり推進条例の運用方策の検討                  | ○住宅改造助成事業の拡充<br>→ ・平成 15 年度：7 件<br>・平成 16 年度：0 件<br>・平成 17 年度：0 件<br>・平成 18 年度：1 件<br>・平成 19 年度：1 件              |
|                | 高齢者等の住宅への安定入居の支援        | 民間賃貸住宅への入居時における公共による支援体制の確立、低所得の賃貸住宅居住者への家賃補助制度の創設、公的機関等による高齢者等の土地・建物資産の活用と生活の支援                                  | ○あんしん賃貸支援事業の推進                                                                                                   |
| 福祉施策等との連携の強化   | 高齢者が自立・共同生活できる住宅の供給     | 在宅介護支援センターやデイサービスセンターとの連携の強化、ケア付きの市営住宅団地の整備、民間住宅の借上げによる供給の促進、高齢者向けのコレクティブハウスの供給                                   | ○ケア付きの市営住宅団地の整備 → 地元（あんしん居住のまちづくり推進委員会）と継続協議中                                                                    |
|                | 障害者が共同生活できる住宅の供給        | グループホーム事業の推進、市営住宅のグループホームとしての活用、民間住宅の借上げによる供給の促進                                                                  | ○民間住宅の借上げによる供給の促進<br>→ トーシンコーポ箕面で 1 戸供給<br>○グループホーム事業の推進<br>→ ・平成 17 年度：4 法人<br>・平成 18 年度：4 法人<br>・平成 19 年度：4 法人 |
|                | 福祉・医療サービス付きのバリアフリー住宅の供給 | シルバーハウジング・プロジェクトの推進、公社等によるシニア住宅制度を活用した住宅の供給、福祉施設や医療施設との合築・併築方式の導入                                                 |                                                                                                                  |
| 福祉のまちづくり情報の整備  | 福祉のまちづくりの積極的な推進         | 福祉のまち総合条例の適切な運用                                                                                                   | ○福祉のまち総合条例の適切な運用<br>→ ・平成 18 年度：40 件<br>・平成 19 年度：54 件<br>・平成 20 年度（H20.7 月末）20 件                                |
|                | 福祉のまちづくりに関する啓発          | 市の広報等への情報の掲載、各種アイデアの募集と公表、「えいど工房」のサービス内容の拡充、公的融資制度の積極的活用に向けた広報、公共やハウスメーカーによるモデル住宅の展示会の開催、住宅のバリアフリー化に関する研修会等の開催    |                                                                                                                  |
|                | バリアフリー住宅の供給状況の把握と紹介     | 供給状況の紹介窓口の設置、宅建業界等と連携した民間賃貸住宅の住情報提供体制の確立                                                                          |                                                                                                                  |
|                | バリアフリー住宅の改造に関する技術情報の提供  | 窓口担当職員の知識の向上、住宅改造マニュアルの作成、住宅改造希望者への専門家等の派遣                                                                        |                                                                                                                  |

### 3. 住宅政策に関連する動向

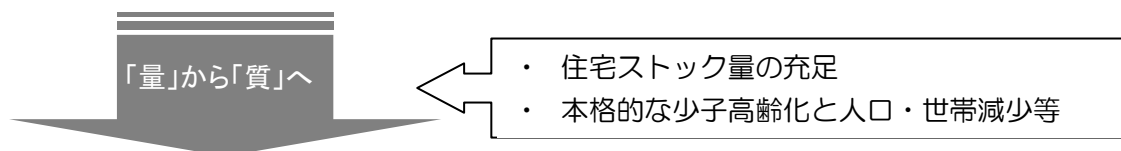
#### (1) 国の住宅政策

##### ■ 「住宅建設計画法」から「住生活基本法」への転換

これまで… 住宅建設計画法（S41 施行、H18. 6 廃止）

住宅建設五箇年計画（S41(第1期)に始まり、第8期計画(H13～17)で終了）

※5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



#### 住生活基本法（H18. 6 施行）

##### 【基本理念】

住生活の安定の  
確保及び向上の  
促進に関する施  
策の推進

- ①国民の住生活の基本となる良質な住宅供給等
- ②地域特性に応じた良好な居住環境を形成
- ③民間事業者の能力の活用、既存の住宅の有効利用を図りつ  
つ、住宅購入者等の利益の擁護及び増進
- ④低額所得者、高齢者等の居住の安定の確保

##### 【責務】

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 国      | ・ 施策の策定・実施                   |
| 地方公共団体 | ・ 国民の理解を深め、協力を得る努力(広報・教育等) 等 |
| 事業者    | ・ 住宅の安全性等の品質・性能の確保、情報提供      |

##### 【関係者相互の連携及び協力等】

- ・ 国、地方公共団体、公営住宅等供給者、住宅関連事業者、地域の福祉サービス事業者、居住者等は、基本理念にのっとり、相互に連携協力。

##### 【基本的施策】

- ・ 住宅の品質・性能の維持・向上、住宅の管理の合理化・適正化
- ・ 居住環境の維持・向上
- ・ 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための環境整備
- ・ 居住の安定の確保のための住宅供給促進等  
(例：公営住宅、災害復興住宅、高齢者向けの賃貸住宅、子育て世帯向けの賃貸住宅等)

##### 【住生活基本計画】

全国計画〔閣議決定〕

- 施策の基本的方針
- 全国的見地からの目標、  
目標達成のための基本的施策
- 政策評価の実施 など

都道府県計画〔都道府県決定〕

- 府域内の施策の基本的方針
- 地域特性に応じた目標、  
目標達成のための基本的な施策
- 公営住宅の供給の目標量 など

◎目標については、「成果指標」を設定。

◎10年程度先を見通して目標を定め、おおむね5年ごとに見直しを行う。

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）  
（H19.7施行）

【目的】

- ・住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給を促進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

【基本方針】

- ・国土交通大臣は、「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基本的な方針」を定めなければならない。

【基本方針として定める内容】

- 一 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基本的な方向
- 二 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的事項
- 三 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的事項
- 四 その他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重要事項

【国および地方公共団体等が努める必要がある事項】

|                                                        | 国および地方公共団体が必要な施策を講ずるよう努める事項 | 公的賃貸住宅の管理者が努める事項 | 民間賃貸住宅事業者が協力するよう努める事項 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|
| 公的賃貸住宅の供給の促進に関する施策                                     | ●                           |                  |                       |
| 公的賃貸住宅の入居者の選考にあたり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮                    |                             | ●                |                       |
| 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する施策                                 | ●                           |                  | ●                     |
| 賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策                           | ●                           |                  |                       |
| 住宅確保要配慮者の自立の支援・福祉・生活の安定及び向上に関する施策、良好な居住環境の形成に関する施策との連携 | ●                           |                  |                       |
| 地域住宅計画への必要な事項の記載                                       | ●<br>(地方公共団体)               |                  |                       |

【居住支援協議会等】

- ・地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等は、住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための協議会を組織することができる。
- ・協議会で協議が整った事項について、協議会の構成員は、その協議結果を尊重しなければならない。

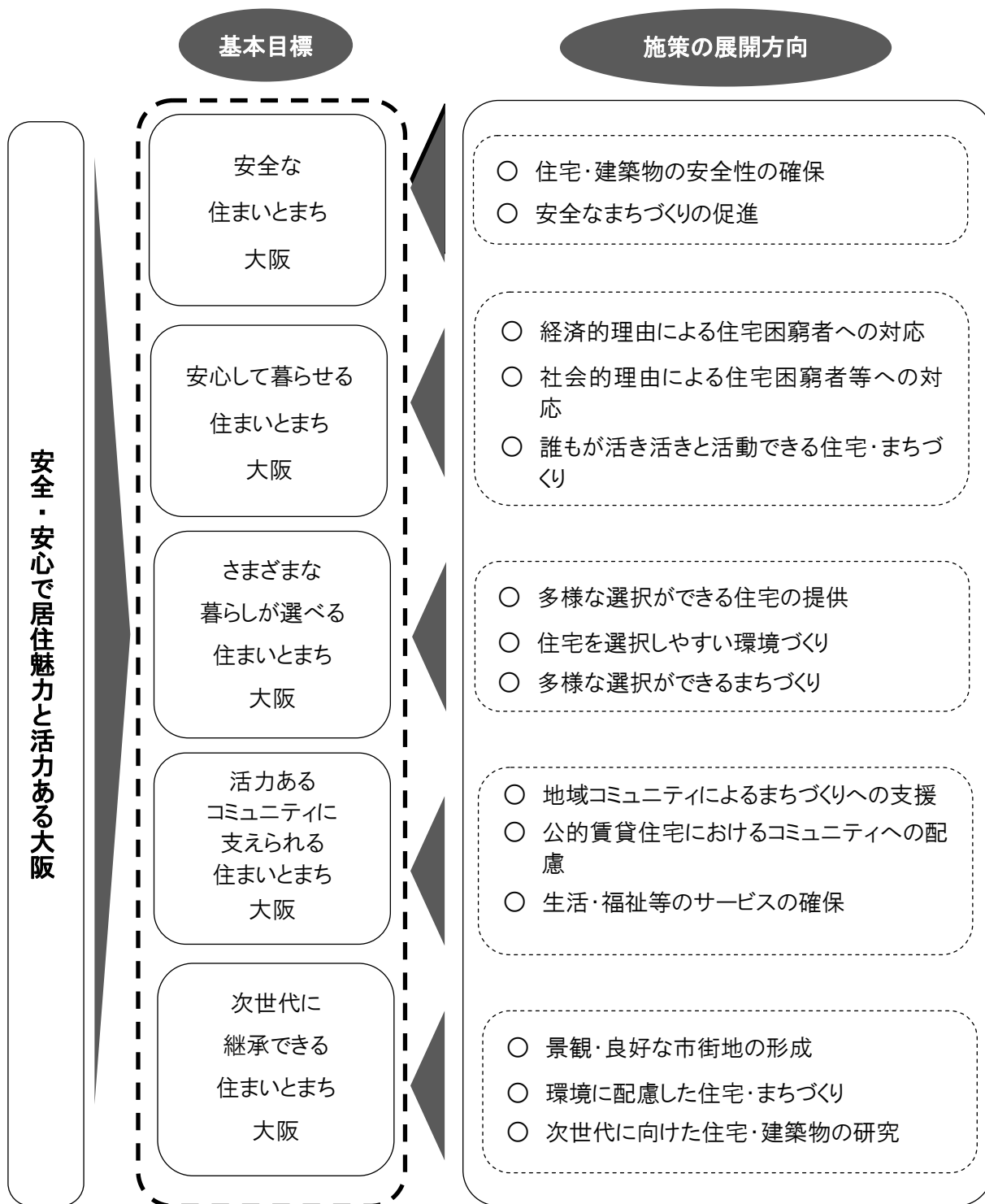
## (2) 府の住宅政策

ー大阪府住宅まちづくりマスタープラン (H19.3 大阪府〔H18～H27(10年間)〕)

### ■構成、位置づけ

本マスタープランは、住生活基本計画に基づく「大阪府住生活基本計画」及び施策別計画である「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」で構成しています。

### ■基本目標と施策の展開方向



## ー大阪府住宅まちづくり審議会答申の概要（H22.3）

今後の府営住宅によるセーフティネットの確保と良好なコミュニティの形成について

### ■ I はじめに

### ■ II 現状と課題

- |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 公営住宅制度と府営住宅の変遷</b><br>(1) 昭和 20 年代<br>～戦災からの復興の時代～<br>(2) 昭和 30・40 年代<br>～高度経済成長と大量建設の時代～<br>(3) 昭和 50 年代<br>～量的供給から居住の質の向上への転換の時代～<br>(4) 昭和 60 年代・平成初期<br>～住宅ニーズの多様化・高度化への対応の時代～<br>(5) 平成 8 年以降<br>～公営住宅政策の福祉化の時代～<br>(6) 現在<br>～コミュニティ問題の顕在化～ | <b>2 府営住宅の入居者</b><br>・福祉世帯の増加<br>・中堅所得層の減少<br><b>3 団地内のコミュニティ</b><br>(1) 自治会等の入居者組織<br>(2) 高齢者の交流と見守り<br>(3) 共用部の自主管理<br><b>4 府営住宅と地域との関係</b><br>・大規模団地の形成<br>・府営住宅の立地偏在と需給バランスの問題<br><b>5 地域コミュニティを支える主体の連携</b><br>・福祉施策との連携<br>・地元市町と入居者を結びつける主体 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ■ III これからの取り組みの方向

#### 1 基本方針

- 公営住宅制度は、施策の対象を低所得者に特化し、近年は高齢者や障がい者などに施策の対象を絞込み
- 施策対象を絞り込んででもなお住宅に困窮する全ての人々を救うことが出来ず、公営住宅制度そのものの抜本的な見直しが必要
- 優良な民間住宅ストックの活用を含め、府営住宅に入居できない人との不公平感にも配慮した、新たな居住支援制度のあり方について、大阪府が全国に先駆けて発信していくべき
- 一方、約 13.6 万戸・27 万人が入居する府営住宅は、コミュニティが崩壊しつつあるという問題に直面、対応は一刻を争うもの
- このため、「セーフティネット」と「良好なコミュニティ形成」のバランスの取れた施策を展開し、持続可能な入居者コミュニティの形成を図ることが必要
- 入居者間の相互扶助や自治機能の強化とともに、地域レベルでのコミュニティ形成を図ることが重要
- 入居者が地元市町、周辺地域住民や NPO などの地域を支える主体と連携して取り組んでいくことが必要
- 府営住宅が府民の貴重な資産であることを踏まえ、周辺地域を含めた良好なコミュニティ形成に貢献するため活用していくべき

#### 2 取り組みの視点

『自主管理を行う  
入居者への支援』

『個別の団地の状  
況に応じた対応』

『地域コミュニティ  
を支える主体の連携』

『地域に開かれた府  
営住宅資産の活用』

### ■ IV 講ずべき施策

#### 1 世帯構成などのバランスの取れた良好なコミュニティの形成のための施策

- (1) 多様な世帯が住み続けることのできるコミュニティの形成
- (2) 若年世帯の入居拡大

#### 2 子育て世帯や高齢者世帯などのニーズに対応したコミュニティの維持・活性化の支援のための施策

- (1) 団地コミュニティの維持・活性化を支えるための取り組み
- (2) 地域コミュニティを支える主体との連携体制の構築
- (3) ふれあいリビングの展開
- (4) 持続可能な共用部の自主管理

#### 3 地域のまちづくりや地域のコミュニティの拠点づくりのための施策

- (1) 府営住宅資産を活用した取り組み

#### 4 施策の実現に向けて

- (1) 施策の実現に向けたモデル的な取り組み
- (2) 施策の実現に向けた取り組みの体制の充実

## －大阪府高齢者・障がい者住宅計画（大阪府高齢者居住安定確保計画）について（H22.3）－

### ■背景（高齢者住まい法の改正）

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）改正（H21.5）

#### 【概要】

- 基本方針の拡充（国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で策定）
- 高齢者居住安定確保計画の策定（都道府県が高齢者向け賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を記載した計画を策定）
- 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善（登録基準の設定、指導監督強化）
- 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進



#### 高齢者居住安定確保計画の計画事項

- ① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- ② 目標を達成するために必要な事項
- ③ 計画期間
- ④ その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

大阪府は、高齢者等の住まいに関する計画として「大阪府高齢者・障がい者住宅計画※<sup>1</sup>」を策定しており、本計画を一部追加・修正することにより「大阪府高齢者居住安定確保計画」と位置づけ（住宅まちづくり部・福祉部共管）



### ■「大阪府高齢者・障がい者住宅計画」一部追加・修正の目的と効果

- 高齢者住まい法に基づく「高齢者居住安定確保計画」とするための必要事項（老人ホームの供給目標に関する事項等）を追加
- ⇒住宅と福祉の連携体制の強化を図り、情報提供の充実など、高齢者の住まいに関する施策を推進
- ⇒公共賃貸住宅団地への社会福祉・保健施設の整備を促進



### ■追加・修正の概要

#### 新たに追加する内容

- ①高齢者居住安定確保計画の計画期間（法律事項）
  - 平成 21～23 年度（高齢者・障がい者住宅計画の計画期間は平成 18～27 年度）
- ②「老人ホームの供給の目標」（法律事項）
  - 「ふれあいおおさか高齢者計画 2009」に記載された特別養護老人ホーム等の整備目標量等を位置付け
- ③新たに取り組む施策
  - 府営住宅において、エレベーターの無い住宅を低・中・上層階に分類した募集の導入等について検討
  - 府営住宅における高齢者等も安心して住むことができる良好なコミュニティ形成を図る取り組みを実施
  - 「大阪あんしん賃貸支援事業」について、居住支援団体の登録促進を図るため、地域住宅協議会において居住支援団体との合意書の締結に係るガイドラインを策定
  - 高齢者向け賃貸住宅や有料老人ホームなどの施設情報等、高齢者の住まいに関する情報を府民にわかりやすく情報提供
  - 事業者による施設立地検討が図られるよう、府営住宅の活用用地等の情報を提供
  - 公共賃貸住宅の建設等に当たって、**高齢者等居住安定化推進事業※<sup>2</sup>**の活用を行うなど、社会福祉・保健施設との併設や合築を促進
  - 高齢者向け優良賃貸住宅について、市場のニーズや実態を踏まえ、必要に応じて基準等の見直しを実施
  - 地域住宅協議会の活用を行うなど、住宅部局と福祉部局、府と市町村、関係機関との連携を強化

#### 既存計画について修正する内容

既存部分に記載されている施策について、平成 18～21 年度の進捗状況等のチェックを行い、必要に応じ修正

- 福祉のまちづくり条例改正（基準適合の義務化等）に伴う表現等の修正
- 公営住宅での身体障がい者グループホームを可能とする省令改正に伴う記載の修正 等

※1 大阪府高齢者・障がい者住宅計画：「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」の施策別計画として高齢者・障がい者への住まい等に関する総合的な施策を推進するための基本となる計画。

※2 高齢者等居住安定化推進事業（公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化）：公的賃貸住宅団地の整備にあわせ高齢者生活支援施設や障がい者施設等を整備する事業に対し、国が直接補助。高齢者居住安定確保計画での位置付けがされている場合は、高齢者生活支援施設の整備費について 45%を助成。（位置付けが無い場合は 1/10 ないし 1/3）【高齢者生活支援施設…生活相談サービス施設、交流施設、食事サービス施設、介護関連施設 等】

## II 住まい・まちづくりを取り巻く状況と課題

### 1. 住まい・まちづくりを取り巻く状況

#### (1) 社会的な情勢

##### 1) 社会的な潮流

##### ○本格的な高齢社会の到来

益々進行する高齢化により、わが国は、世界のどの国も経験したことのない超高齢社会になると見込まれています。特に単身高齢者や高齢夫婦世帯、要介護認定者等の増加が予測されています。平成 21 年 5 月には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正され、各都道府県が高齢者居住安定確保計画を策定し、高齢者向け住宅の供給等を計画的に進めることとされましたが、支援や介護が必要になった高齢者等が安心して暮らせる住まいや地域社会づくりが益々重要となっています。

##### ○少子化の進行

一方で、少子化現象については、近年、出生率がやや持ち直してきているものの、将来的な出産年齢期人口の減少や社会経済状況の悪化、不安定な雇用や労働環境の悪化など、少子化の更なる進行が懸念される材料が多い状況にあります。

##### ○深刻化する地球環境問題

地球温暖化は、自然災害の増加や食糧生産の低下、生態系への悪影響等の要因として懸念されており、温室効果ガスの排出削減量を示した京都議定書を踏まえた、世界規模での取り組みが求められています。国においても、温室効果ガス削減の目標達成に向けた具体的取り組みを強化するため、地球温暖化対策推進法の改正を重ねるとともに、“いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う”という既存ストックの有効活用を基本とした「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、平成 21 年 6 月に公布されました。また、特に増加傾向にある家庭部門等のエネルギー起源CO<sub>2</sub>の排出削減を強力に進め、新たな削減目標を達成するため、「エネルギーの使用と合理化に関する法律（省エネ法）」が、平成 20 年 5 月に改正されました。さらに、国の平成 21 年度の第2次補正予算において「住宅版エコポイント制度」が創設されました。これは、環境に配慮した住宅のリフォームや新築を行った施主に対して、様々な商品・サービスと交換可能なエコポイントを発行する制度であり、環境に配慮した住宅や省エネルギー技術に関する市民の関心が高まっています。

##### ○安全性への要請の高まり

阪神淡路大震災から15年が経過しましたが、日本では将来大規模な地震が発生すると予想されています。また、海外での大規模地震の被害等も続いています。箕面市においては、近年に発生する確率は高くはないものの有馬高槻断層帯や上町断層帯を震源とする内陸型地震が発生した場合には、震度5強から震度7の強い地震となり、甚大な影響を及ぼすものと考えられ

ており、地震に強い住まい・まちづくりの推進が必要です。

また、近年、シックハウス症候群やアスベスト等、健康被害を及ぼす建材の問題や、耐震強度偽装、リフォーム詐欺など、住まいに関する消費者の安全・安心確保に関する問題が、立て続けに顕在化しており、社会問題化しています。

一方、住宅への侵入盗や夜間の歩行者を狙った犯罪など、住宅地における犯罪が多発しており、住宅・住宅地における防犯安全性の確保は大きな課題となっています。

#### ○地方分権への移行

地方に対する国庫支出の削減や財源の移譲、地方交付税の見直しなどによる三位一体改革が推進されており、住宅政策においても、地域住宅交付金制度が創設され、地域の裁量により、地域の特性を活かした施策を展開しやすい制度的枠組みに転換されています。

#### ○市民参画による活動の高まり

地域において、住民・事業主・地権者などが連携し、快適で魅力的な住環境の創出や美しい街なみの形成、安全・安心な地域づくりを進めながら、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるためのエリアマネジメント活動が全国的に盛り上がりを見せています。

#### ○社会経済状況の変動

近年、原油価格や資材価格の高騰による建築工事費の急騰、サブプライムローン問題に端を発した世界的な株価の暴落や急速な企業収益悪化など、社会経済状況が急激に変動する事態が発生しています。また、企業収益悪化による離職者などの一時的な住宅困窮者が、社会問題としてクローズアップされています。

#### ○グローバル化の進展と外国人・外国人世帯の増加

グローバル化の進展の中で、外国人居住者や外国人を含む世帯の居住が増えてきているものの、国籍、言語、宗教、生活習慣などの違いなどによる、入居差別の実態も見られます。

### 2) 国における住宅政策の転換

#### ○住宅建設計画法から住生活基本法へ

わが国におけるこれまでの住宅政策では、戦後の住宅不足の解消と居住水準の向上に向け、「住宅建設計画法」に基づき、計画的な住宅供給を中心に据えた取り組みが進められてきました。しかし、近年、本格的な少子高齢社会・人口減少社会を迎え、これまでのような住宅の居住面積の拡大や性能の向上に住宅を置く政策から、国民の住生活全体の豊かさを目指した政策への転換が求められるようになっていきます。平成 18 年には、新たに「住生活基本法」が制定され、この法の理念を反映した国および都道府県の「住生活基本計画」を踏まえた住宅政策が推進され始めています。

### ○重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築

低額所得者や高齢者・障害者等の居住の安定の確保に向けても、これまでの公営住宅の建設供給を中心とした考え方が転換されています。即ち、市場において、自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者や高齢者・障害者などの多様な住宅困窮者に対して、公営住宅のみならず、UR都市機構・公社等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅ストック等を活用した、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るべきとされています。この考え方は、平成 19 年 7 月に施行された「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基本的な方針（国土交通省告示 1165 号（H19.9.4）」により明確に位置づけられています。

### 3) 箕面市の行財政の状況

#### ○これからの市政の基本的な考え方

本市では、第五次箕面市総合計画の基本構想において核となる考え方として、“箕面の魅力アップ”“住民の定着化と若い世代の流入”“地域資源の増加（ひと・もの・かね・情報・ノウハウ等）”を、“自助・共助・公助”により推進し、“箕面のあした”を創りだしていくこととしています。

#### ○財政の状況

箕面市の財政状況をみると、平成 19 年度決算では、三位一体の改革や税制改正により経常一般財源等が極端に減少し、統計が残る昭和 44 年以降初めて 100%を超え、財政の健全性が保てない未曾有の危機的状況となっています。市税収入においては約 228 億円となり、10 年間で約 26 億円（10%）が減少しているほか、本市の財政を支えてきた競艇事業収入もピーク（70 億円）の平成 2 年度及び平成 3 年度と比較すると、平成 19 年度は 5 億円で 93%程度の落ち込みとなるなど、今後も極めて厳しい状況にあります。

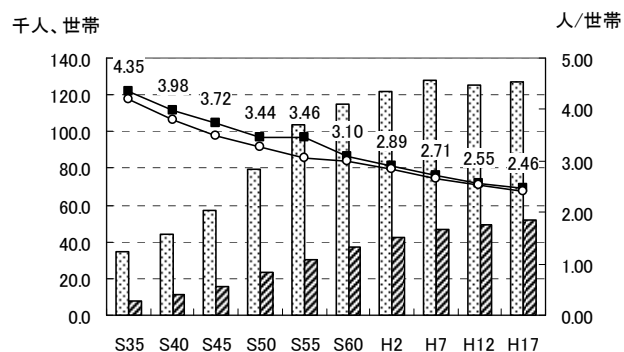
## (2) 人口・世帯の状況

### ■人口・世帯および高齢化の状況

○全市的に高齢化率は上昇していますが、特に急速に進行している住宅地がみられます。

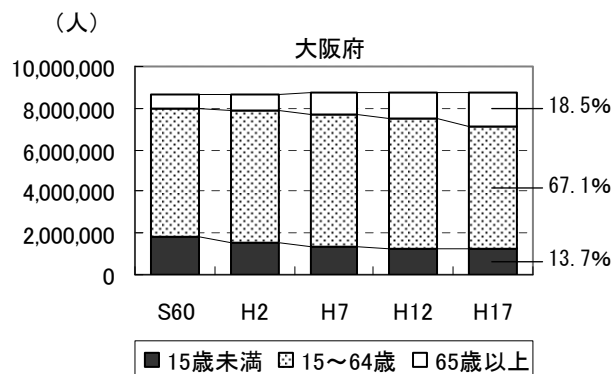
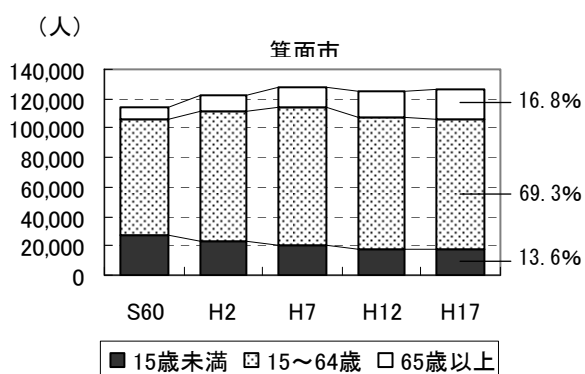
#### □人口・世帯数の推移

- ・平成 17 年の国勢調査による人口は 12.7 万人で、ピーク時（平成 7 年）とほぼ同程度で推移し、世帯数は増加しています。
- ・世帯人員は 2.46 人で、昭和 35 年以降減少し続けています。



#### □年齢3区分別人口構成の推移

- ・高齢化率は 16.8%で大阪府平均を下回ります。

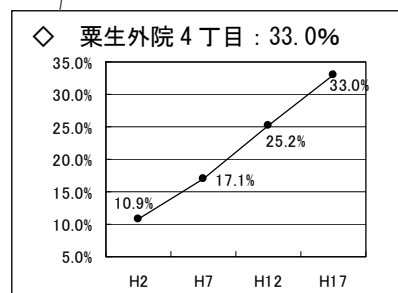
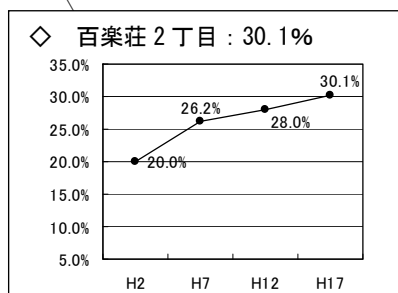
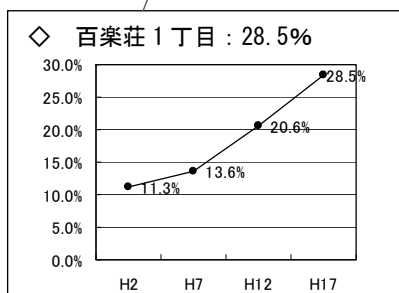
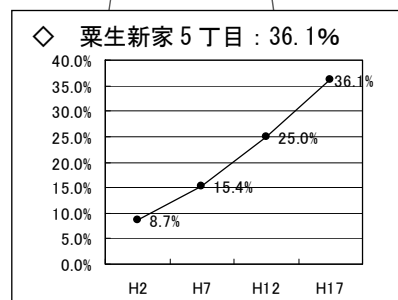
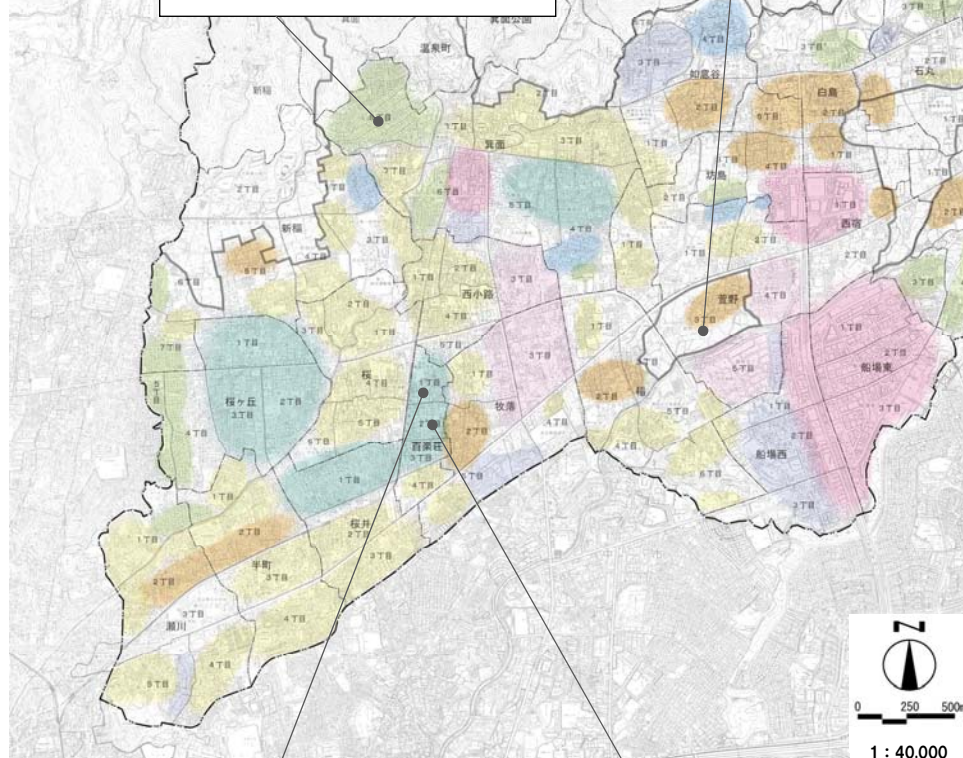
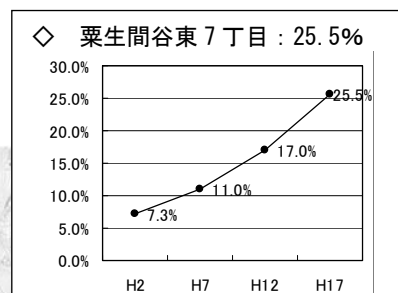
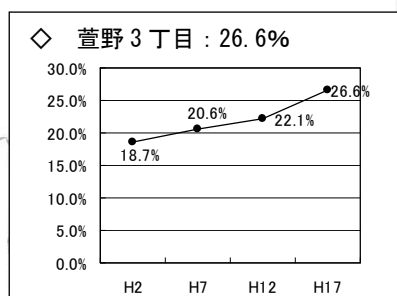
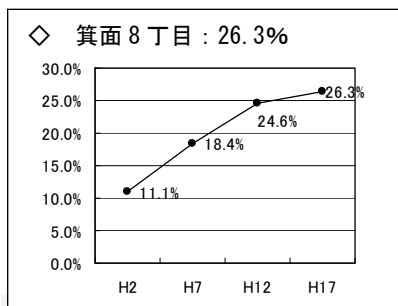
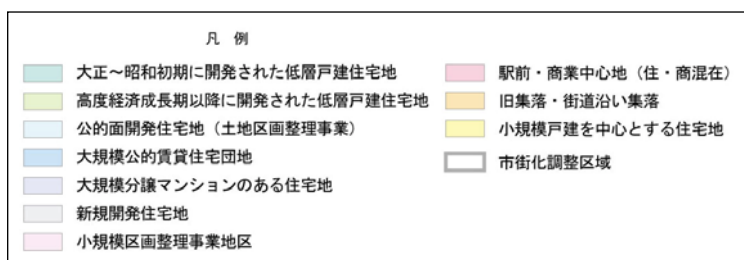


|     |        | S60       | H2        | H7        | H12       | H17       |
|-----|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 箕面市 | 15歳未満  | 27,477    | 23,072    | 20,420    | 17,577    | 17,232    |
|     |        | 23.9%     | 18.9%     | 16.0%     | 14.1%     | 13.6%     |
|     | 15～64歳 | 78,879    | 88,495    | 93,480    | 90,253    | 88,166    |
|     |        | 68.7%     | 72.5%     | 73.3%     | 72.3%     | 69.3%     |
|     | 65歳以上  | 8,376     | 10,150    | 13,475    | 16,763    | 21,409    |
|     |        | 7.3%      | 8.3%      | 10.6%     | 13.4%     | 16.8%     |
|     | 合計     | 114,770   | 122,120   | 127,542   | 124,898   | 127,135   |
|     |        | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    |
| 大阪府 | 15歳未満  | 1,850,179 | 1,503,885 | 1,321,475 | 1,249,955 | 1,211,257 |
|     |        | 21.3%     | 17.2%     | 15.0%     | 14.2%     | 13.7%     |
|     | 15～64歳 | 6,093,737 | 6,347,525 | 6,411,945 | 6,224,186 | 5,913,558 |
|     |        | 70.3%     | 72.7%     | 72.9%     | 70.7%     | 67.1%     |
|     | 65歳以上  | 716,579   | 843,024   | 1,047,875 | 1,315,213 | 1,634,218 |
|     |        | 8.3%      | 9.7%      | 11.9%     | 14.9%     | 18.5%     |
|     | 合計     | 8,668,095 | 8,734,516 | 8,797,268 | 8,805,081 | 8,817,166 |
|     |        | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    | 100.0%    |

資料：国勢調査（各年）

## □高齢化率の高い主な住宅地

- ・ 少子・高齢化の進行は、住宅地により格差があります。30～40 年前に開発された戸建住宅地等で、高齢化が急速に進行しています。

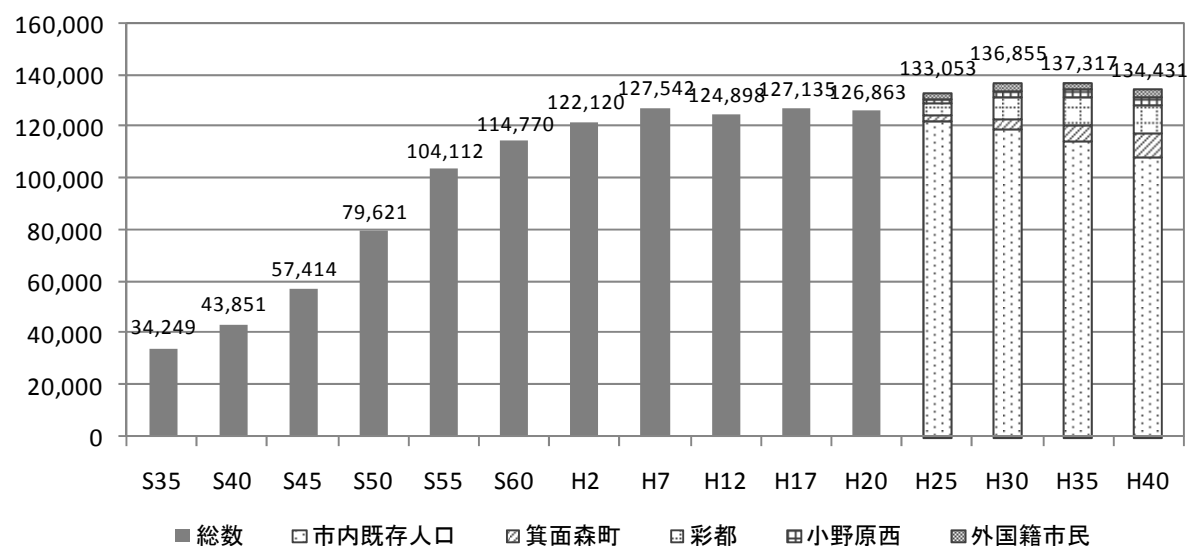


資料：国勢調査（各年）

## ■人口の推移および将来推計

○新規開発住宅地の整備によりH35年までは、人口増加が見込まれます。

- ・新・総合計画の策定に向けて推計された将来推計人口をみると、H35年まで人口は増加傾向にあり、その後減少に転じます。
- ・推計値を地域別にみると、市内既存人口は減少傾向ですが、箕面森町、彩都、小野原西などの新規開発住宅地で人口増加が予想されており、全市の人口総数維持を支えています。



\* S35～H20までは実績値、H25以降は推計値である。また、実績値の中で、H17以前は国勢調査値、H20は住民基本台帳の値である。

資料：箕面市

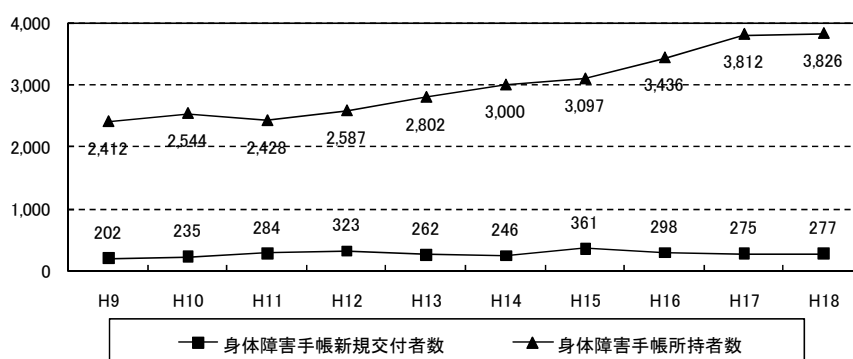
## ■住宅確保要配慮者数・世帯の状況

○住宅確保要配慮者は増加しています。また、障害者等の生活に適した住宅選定が難しい状況が見られます。

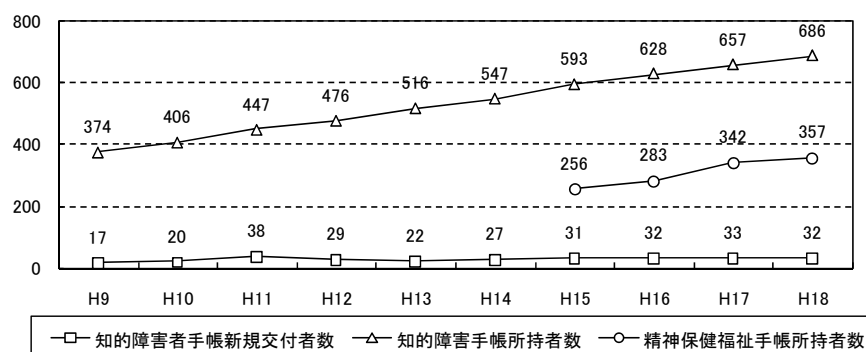
・住宅確保要配慮者（低額所得の高齢者・障害者等）は、過去 10 年間増加傾向にあります。

## □身体障害者手帳新規交付者・所持者数

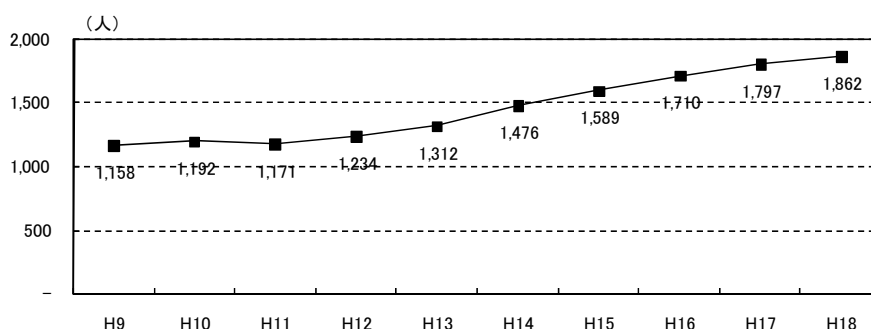
右記各資料：  
箕面市市勢年鑑  
(H14～19)



## □知的障害者手帳新規交付者・所持者、精神保健福祉手帳所持者数



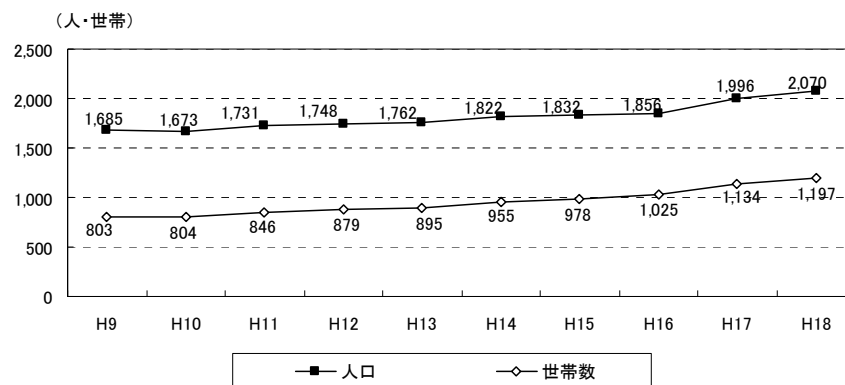
## □母子・父子世帯で医療を受けられる対象者数



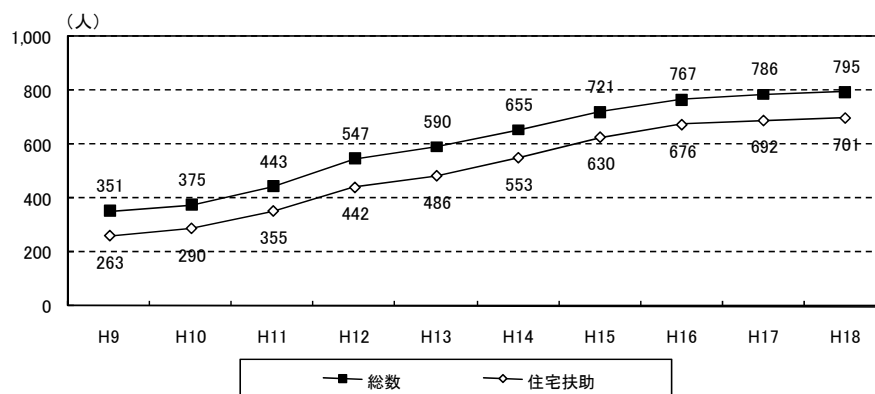
(例示：母 1 人、子ども 2 人の場合は 3 人とする。)

\* 医療証の交付は約 900 世帯

## □外国人・外国人世帯



## □生活保護世帯



- ・ 障害者等が低廉な家賃(生活保護の住宅扶助額内)で、バリアフリー性能がある住宅を探すことは困難な状況です。

### (3) 住宅の状況

#### 1) 既存住宅ストック全般の状況

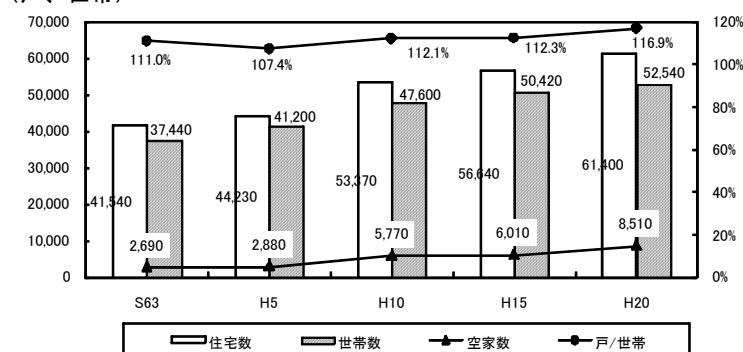
##### ■住宅ストックの構成

○戸建持家が比較的多くあります。空家数は、全住宅の約14%にあたる8,510戸です。

##### □住宅数、空家数

- ・平成20年の住宅数は平成15年より約8%増加し、61,400戸です。そのうちの約14%にあたる8,510戸が空家です。

(戸、世帯)

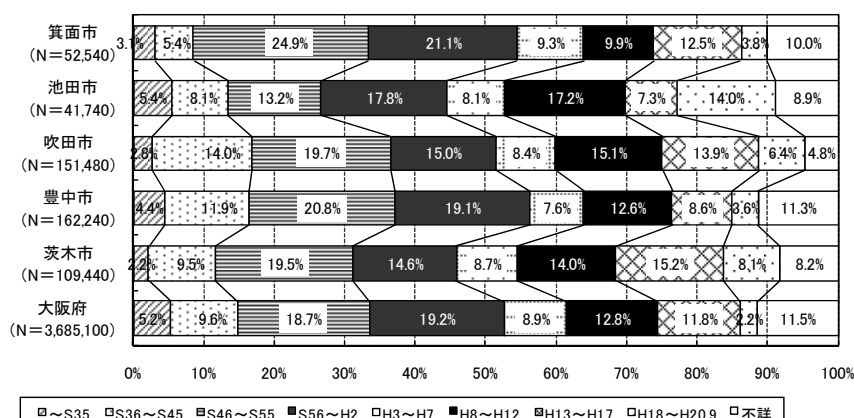


|     | 住宅総数<br>① | 居住世帯<br>あり | 居住世帯なし  |             |         |           |           |           |            | 住宅以外<br>で人が居<br>住する建<br>物数 | 空家率<br>②/① |
|-----|-----------|------------|---------|-------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|----------------------------|------------|
|     |           |            | 総数      | 一時現在<br>者のみ | 総数<br>② | 二次的<br>住宅 | 賃貸用<br>住宅 | 売却用<br>住宅 | その他<br>の住宅 | 建築中                        |            |
| 箕面市 | 61,400    | 52,540     | 8,850   | 350         | 8,510   | 160       | 5,300     | 360       | 2,690      | -                          | 13.9%      |
| 大阪府 | 4,346,000 | 3,685,100  | 660,900 | 30,300      | 625,100 | 15,500    | 385,900   | 38,800    | 185,000    | 5,500                      | 14.4%      |

資料：住宅・土地統計調査（H20）

##### □建築時期別

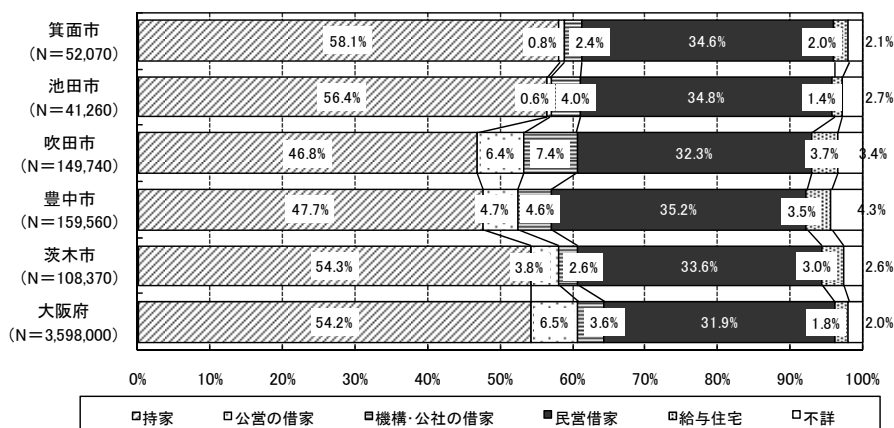
- ・周辺市（吹田市、豊中市、茨木市）と比較して、昭和46～H2年に建てられた住宅ストックの割合が大きくなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

##### □所有関係別

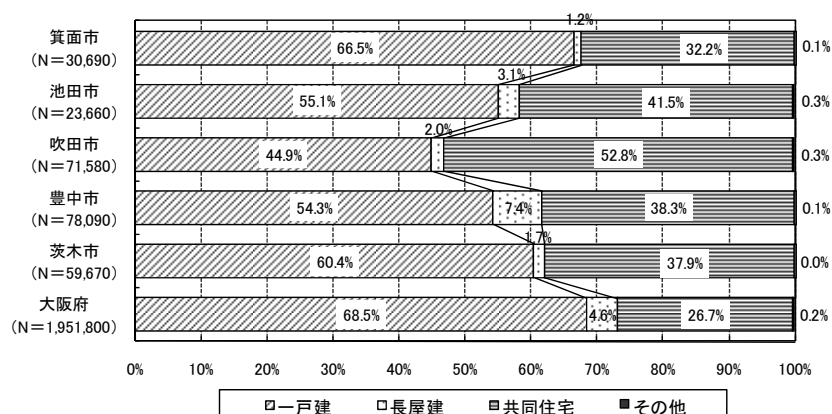
- ・持家率が58.1%と周辺市と比較して高くなっています。また、民営借家の割合が34.6%と低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

## □持家の建て方別

- ・持家のうち、約 2/3 が戸建住宅です。

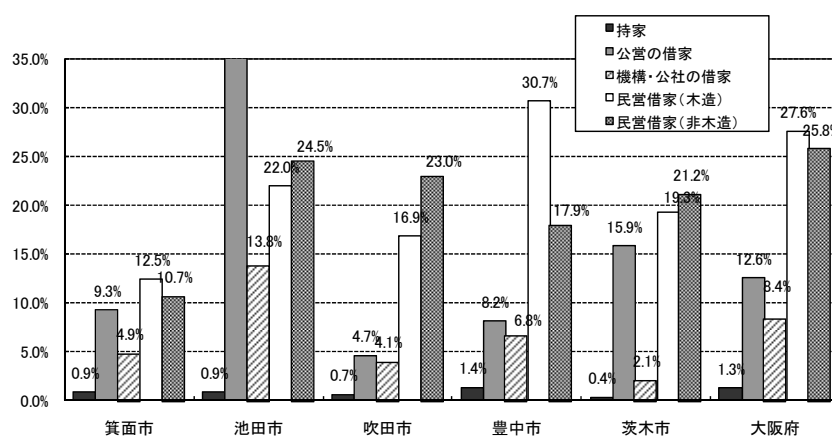


資料：住宅・土地統計調査（H20）

## ■居住水準

### ○最低居住面積水準未達世帯は少なく、特に民営借家は周辺市より水準が高い状況です。

- ・持家の最低居住面積水準未達世帯の割合は 0.9%です。
- ・借家については、公営が 9.3%、機構・公社が 4.9%、民営木造が 12.5%、民営非木造が 10.7%となっており、特に民営借家で、周辺市より水準が高い状況です。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

## ■耐震性（S56年を基準とする）を有する住宅の現状

### ○木造戸建て住宅では、耐震性が不十分な住宅が4割を占めます。

- ・耐震性が不十分なストックが 26%を占めます。木造戸建住宅のうち、耐震性が不十分な住宅は 38%を占めます。

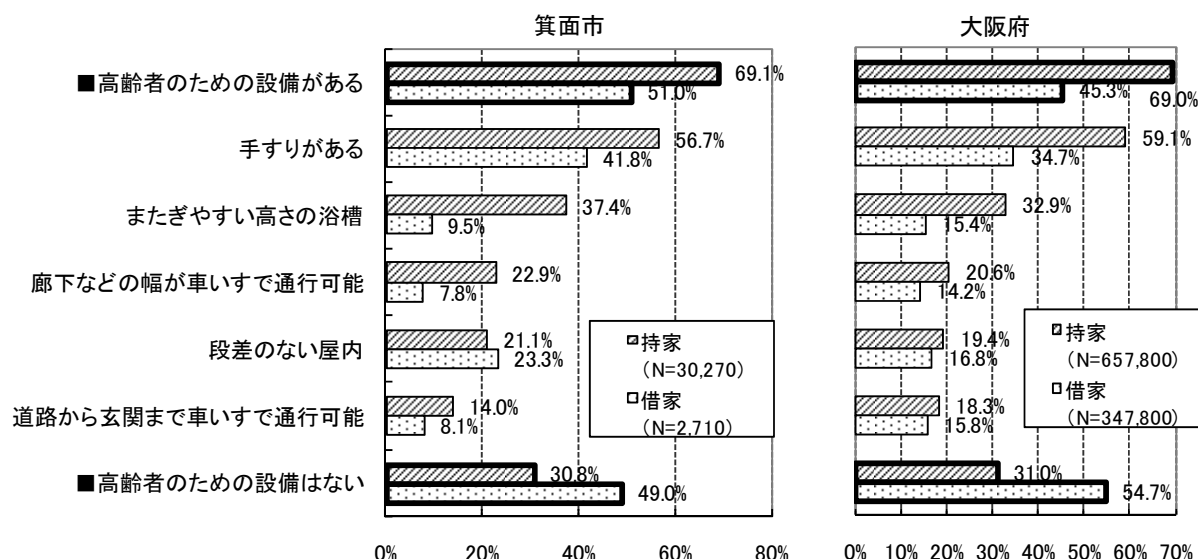
|             | 住宅              | 建て方別内訳          |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|             |                 | 木造戸建住宅          | 共同住宅等           |
| 住宅総数（居住住宅数） | 53,662 戸        | 19,981 戸        | 33,681 戸        |
| 耐震性を満たす     | 39,779 戸<br>74% | 12,374 戸<br>62% | 27,405 戸<br>81% |
| 耐震性が不十分     | 13,883 戸<br>26% | 7,607 戸<br>38%  | 6,276 戸<br>19%  |

資料：箕面市耐震改修促進計画（H20.3）

## ■高齢者等のための設備状況

○65 歳以上の人に住む住宅のうち、高齢者のための設備がある住宅は、持家で約 69%、借家で約 51%です。

- ・高齢者等のための設備の内容をみると、持家では“手すりの設置”が約 57%、“またぎやすい高さの浴槽”が約 37%、“廊下などの幅が車いすで通行可能”が約 23%です。一方、借家では、“手すりの設置”が約 42%、“またぎやすい高さの浴槽”が約 10%、“廊下などの幅が車いすで通行可能”が約 8%です。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

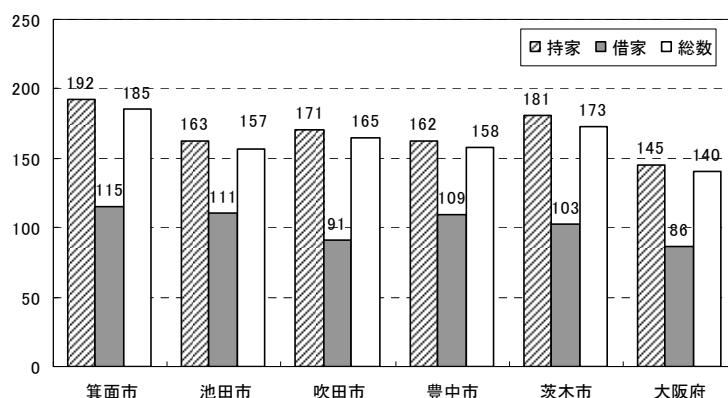
## ■住環境の状況

○宅地規模や接道条件等、住環境の水準が高い状況です。

### □戸建住宅の平均敷地規模

- ・平均 185 m<sup>2</sup>で、大阪府平均や周辺市を上回っています。

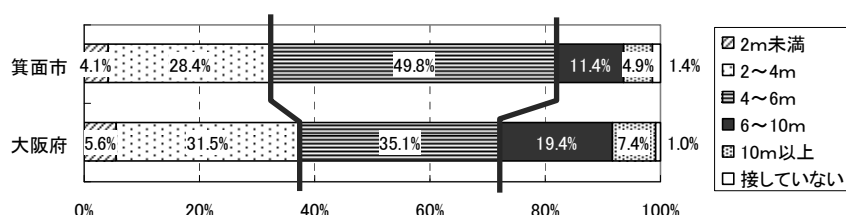
※平均敷地規模、接道条件については、平成 20 年住宅土地統計調査の集計対象外であるため、平成 15 年のデータを掲載している。



資料：住宅・土地統計調査（H15）

### □接道条件

- ・接道幅員 4～6m が約 5 割を占めます。



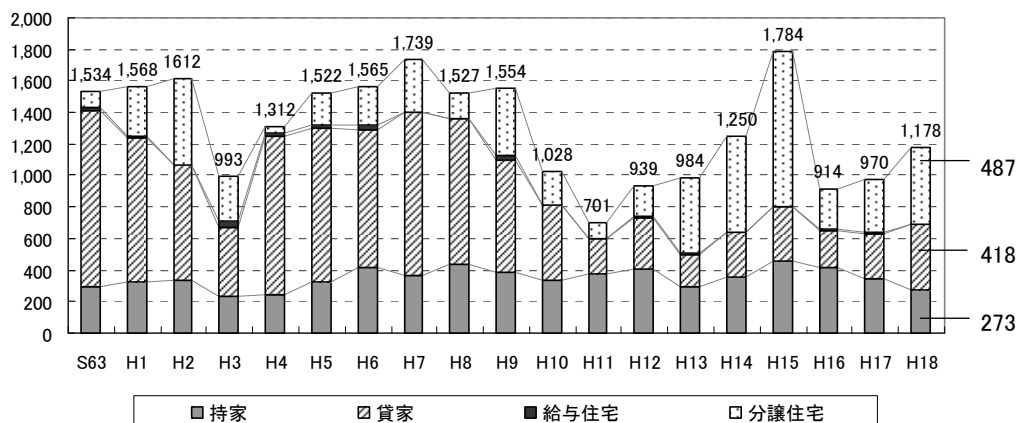
資料：住宅・土地統計調査（H15）

## 2) 住宅フローの状況

### ■新規住宅・宅地供給の状況

○賃貸住宅、分譲住宅ともに新規供給戸数はやや低調ですが、彩都や箕面森町などの新規住宅地開発も進行しています。

- ・近年、新規供給戸数は、賃貸住宅、分譲住宅ともに、かつてほど多くない状況で推移しています。



資料：建築統計年報

- \* 持家：建築主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：建て売りまたは分譲の目的で建築するもの。

### ■分譲マンションの供給状況

○良好な環境をセールスポイントとして、一次取得者向けの供給がされています。

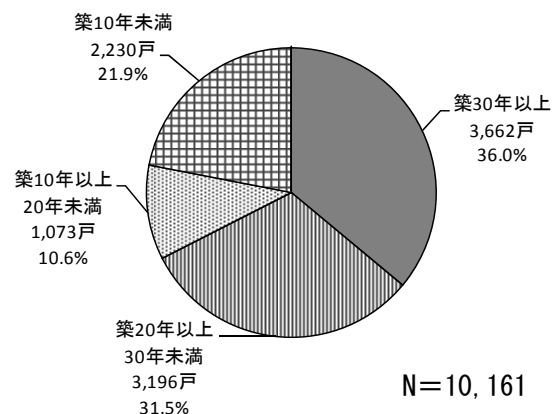
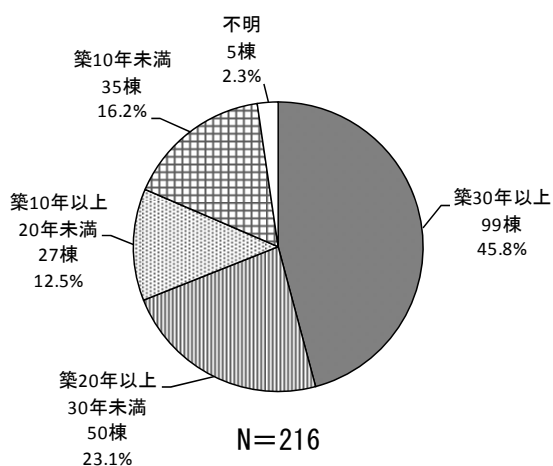
- ・平成15年度以降の供給は、20棟、約1,500戸です。(全国マンション市場動向調査より)
- ・市域の大半がバス圏で、利便性は劣りますが、良好な環境がセールスポイントとなっています。
- ・商品企画は、一次取得者向けが主流です。条例による規制により、良好な住環境が確保されている反面、大型物件化、高額化している面があります。(マンション事業者へのヒアリングより)

### 3) 分譲マンションストックの状況

○分譲マンションは築 30 年以上のストックが多くみられます。また、日常管理や長期修繕計画の作成を行っている管理組合が多い状況です。

#### ■ストックの状況

- ・ 1 棟 20 戸以上のストック数は 109 団地、216 棟あります。築 30 年以上が 99 棟(45.8%)で、うち 63 棟(2 団地)が大規模団地型マンションです。

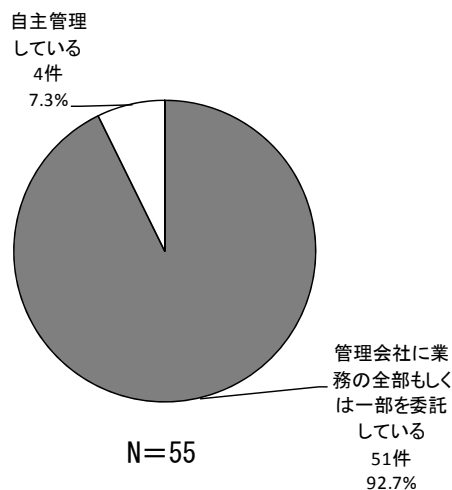


資料：箕面市

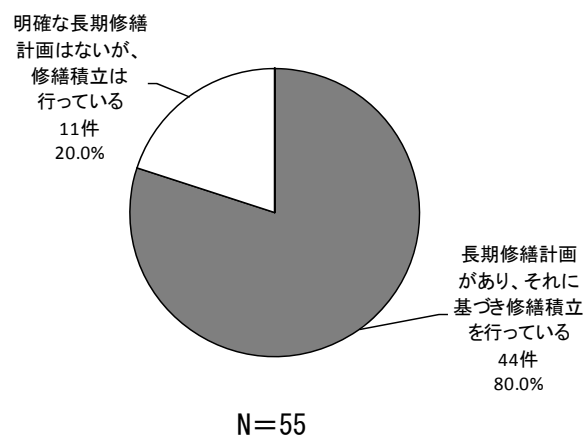
#### ■管理状況

- ・ 日常管理や長期修繕計画の作成などが行われている事例が多くみられます。

##### <管理体制について>



##### <長期修繕計画と修繕積立金について>

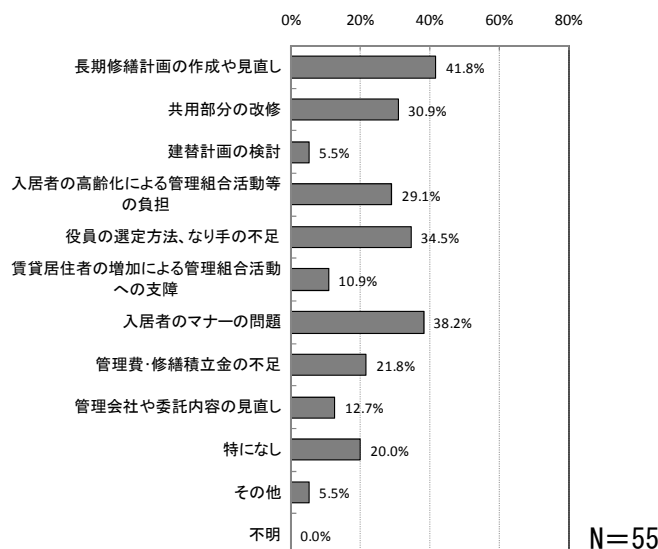


資料：分譲マンション管理組合アンケート調査（H20 箕面市）

## ■マンションの現在の課題

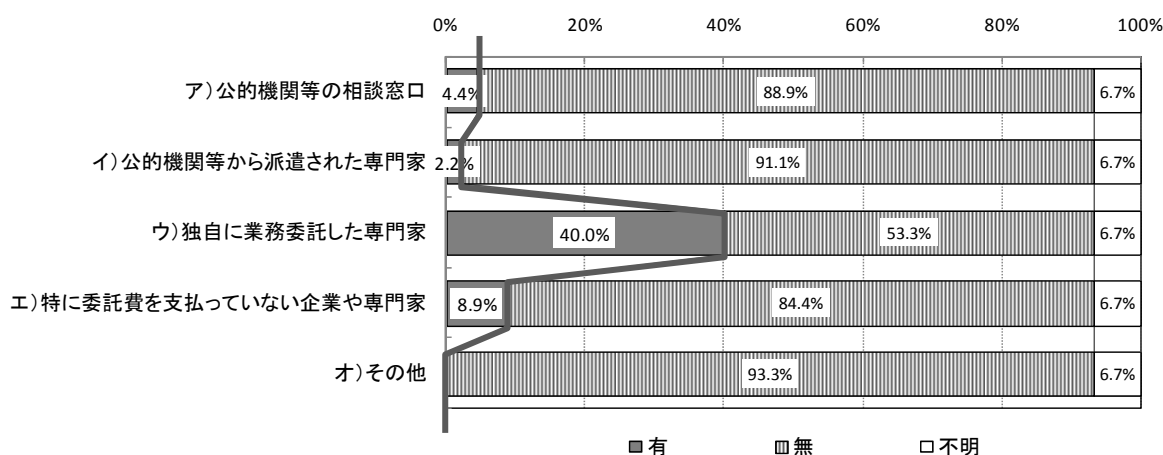
- ・長期修繕計画の見直しなどに関して専門家などの相談窓口を望む声が多く見られます。

資料：分譲マンション管理組合アンケート調査（H20 箕面市）

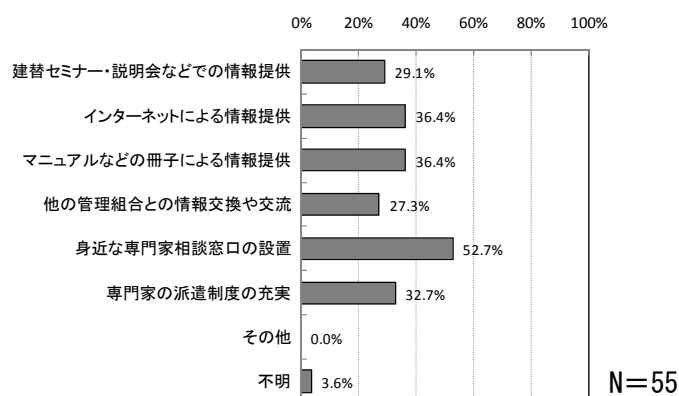


## □課題に対する専門家等への相談経験の有無

N=45



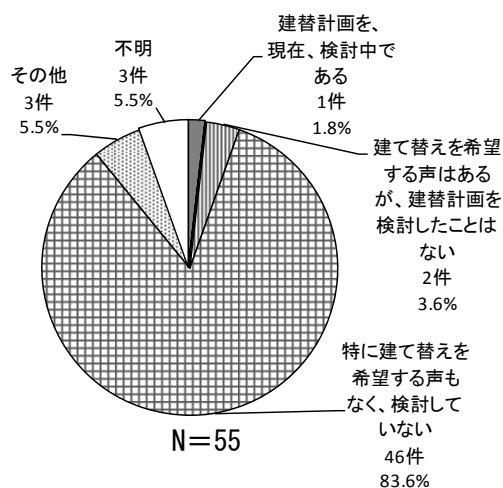
## □マンション管理や建替えに関する支援に向けて（希望）



## ■分譲マンションの建替えの検討について

- ・築 30 年が経過するマンションでは、建替を検討しようとするものも見られます。（1 件）

資料：分譲マンション管理組合アンケート調査（H20 箕面市）



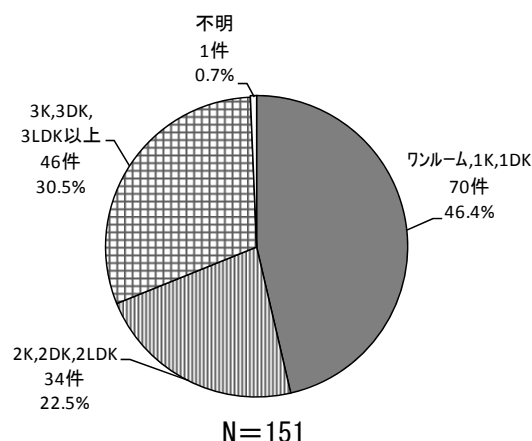
#### 4) 民間賃貸住宅の状況

○単身者向けが多くみられますが、3室以上のファミリー向けなどの規模の大きい物件も比較的流通しています。

##### ■平均的間取り

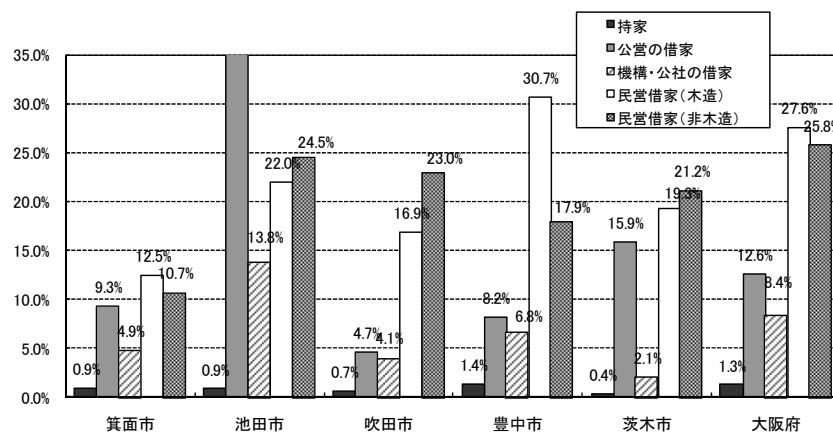
- ・民間賃貸住宅オーナーアンケート調査で調査対象となったオーナーが所有する物件を見ると、住戸規模は、ワンルームなどの小規模な住戸（46.4%）が多く見られますが、一方、3K、3DK・3LDKなどのファミリー向け住戸も約3割を占めています。

資料：民間賃貸住宅オーナーアンケート調査  
(H20 箕面市)



##### ■最低居住面積水準未達世帯の割合（再掲）

- ・民営借家（木造、非木造）における、最低居住面積水準未達世帯の割合が低く、周辺市に比べても居住水準が高くなっています。

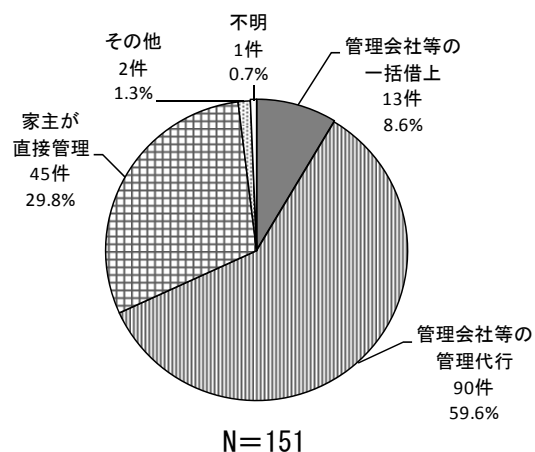


資料：住宅・土地統計調査（H20）

##### ■管理形態について

- ・賃貸住宅の管理は、管理会社に任せている物件が約7割です。

資料：民間賃貸住宅オーナーアンケート調査  
(H20 箕面市)

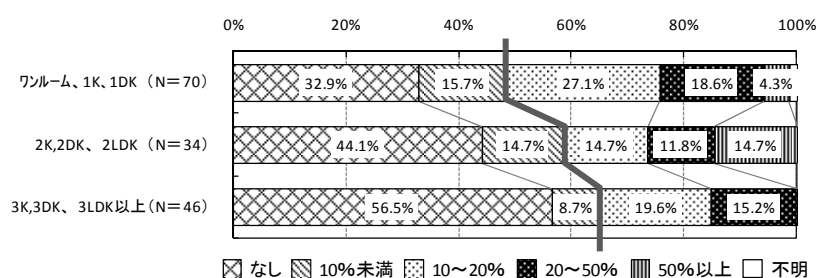


## ■空き家の状況

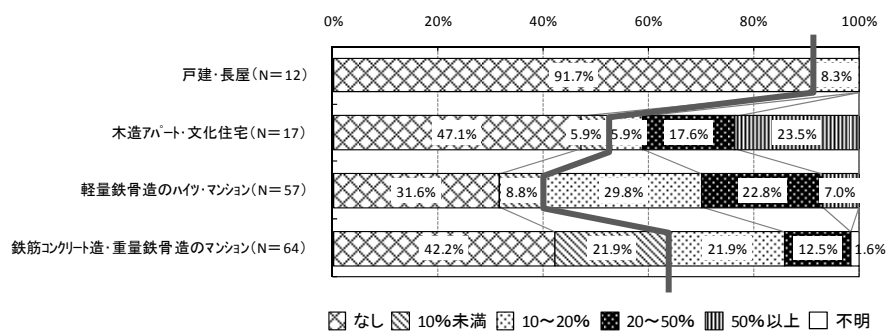
### ○小規模物件での空家率が高い状況です。

- ・賃貸住宅は、単身者向けが多く見られますが、一方で規模の大きい物件も比較的多く流通しています。
- ・賃貸住宅の空家率は平均 1 割程度ですが、住戸が小規模で、軽量鉄骨造のハイツ・マンションや、木造アパート・文化住宅などでの空家率が高い状況です。また、旧外大周辺等で空家率が高くなっています。

### □間取り別、空き家率



### □構造タイプ別、空き家率

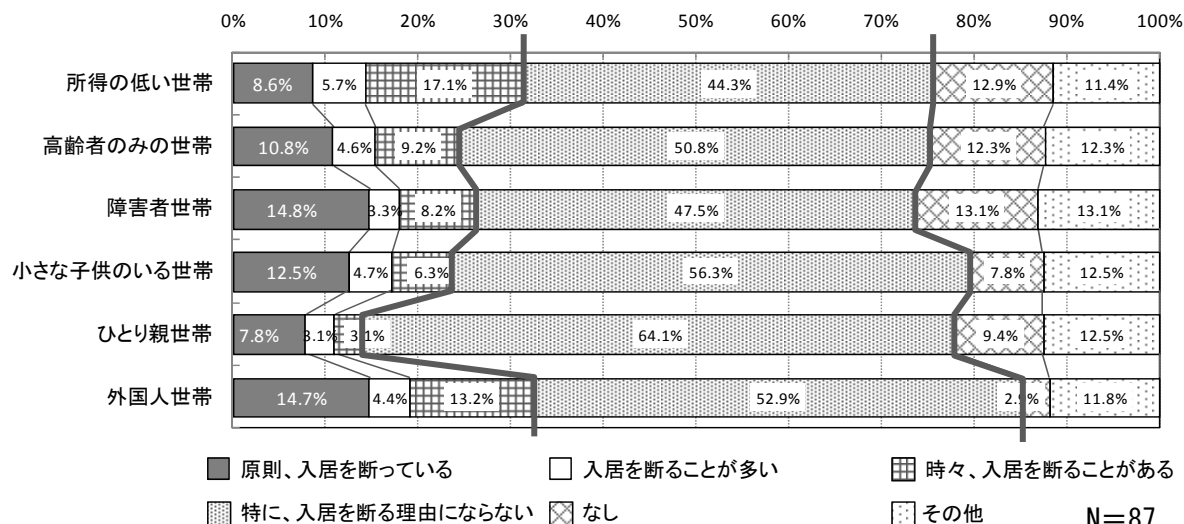


資料：民間賃貸住宅オーナーアンケート調査（H20 箕面市）

## ■入居拒否、改造拒否の状況について

○障害者等への入居拒否や改造拒否の実態がみられます。

・高齢者・障害者等の入居拒否がありますが、一方、理解を示すオーナーも多くいます。

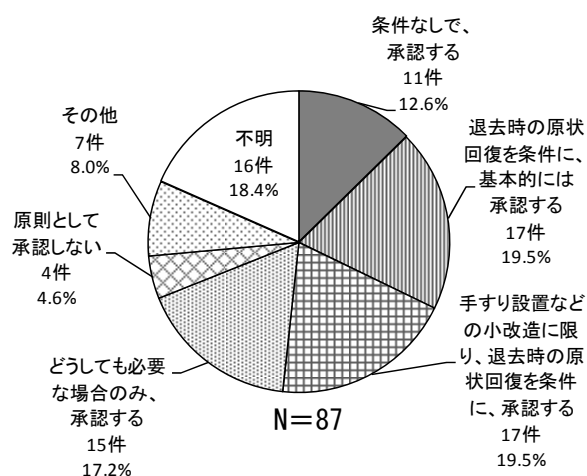


資料：民間賃貸住宅オーナーアンケート調査（H20 箕面市）

## ■住宅改造について

（高齢者や障害者等の賃借人から住宅改造の申し出があった場合の対応）

・賃貸住宅での、改造拒否の実態が見られますが、理解を示すオーナーも多くいます。しかし、原則、現状回復が条件となっています。



## □各意向の主な理由

| 回答                       | 主な理由                                                                                                                                                  |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 退去時の原状回復を条件に基本的には承認する    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の入居者への配慮</li> <li>・ 個人での取り付けは雑になる</li> </ul>                                                                |
| 小改造に限り、退去時の原状回復を条件に、承認する | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の入居者への配慮</li> <li>・ 入居者の事情を理解する</li> <li>・ 今後の借受人の受入れに対応出来る範囲</li> <li>・ 高齢化社会の中、将来的には考えていく必要がある</li> </ul> |
| どうしても必要な場合のみ、承認する        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 後の入居に影響を及ぼす</li> <li>・ 住戸外（共用部分）にバリアが存在する</li> </ul>                                                         |
| 原則として承認しない               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 退去後の対応に困る</li> </ul>                                                                                         |

資料：民間賃貸住宅オーナーアンケート調査（H20 箕面市）

## 5) 公的賃貸住宅の状況

### ■箕面市の公共賃貸住宅等の状況

○公的賃貸住宅のストック数はやや少なく、周辺市と比べた割合も少ない状況です。

・公的賃貸住宅のストック数は 2,382 戸（4.2%）。市営住宅は 445 戸（0.8%）。この割合は、府や周辺市（池田市、豊中市、吹田市、茨木市）と比べて少ない状況です。

（平成 20 年現在）

|                                      | 地図<br>番号 | 団地名          | 建設年度※1  | 構造 | 階数      | 戸数    | 住戸専用床面積      | 備考(家賃、<br>特優賃は管理法人) |
|--------------------------------------|----------|--------------|---------|----|---------|-------|--------------|---------------------|
| 市<br>営<br>直<br>建                     | 1        | 瀬川住宅         | S46～48  | RC | 4       | 64    | 39.8～41.8㎡   | 11,000～20,900円      |
|                                      | 2        | 如意谷住宅        | S45～48  | RC | 3       | 24    | 37.1～41.3㎡   | 9,400～18,300円       |
|                                      | 3        | 桜ヶ丘南住宅       | H5～H6   | RC | 3       | 45    | 57.2～79.9㎡   | 23,900～55,300円      |
|                                      | 4        | 桜ヶ丘住宅        | S39～S63 | RC | 2・4     | 48    | 38.6～73.6㎡   | 8,800～47,000円       |
|                                      | 5        | 北芝住宅         | S46～H4  | RC | 3・4     | 126   | 43.2～75.0㎡   | 12,800～47,600円      |
| ※1                                   | 小 計      |              |         |    |         | 307   |              |                     |
| 市<br>営<br>借<br>上                     | 6        | メイプルコート      | H7      | S  | 2       | 8     | 58.5～59.7㎡   | 23,300～39,400円      |
|                                      | 7        | アルセ箕面        | H9      | RC | 2       | 6     | 58.6～75.9㎡   | 25,400～54,600円      |
|                                      | 8        | トーシンコーポ箕面    | H10     | RC | 2       | 5     | 57.5～75.7㎡   | 23,800～51,800円      |
|                                      | 9        | パルコスモス       | H14     | RC | 2       | 7     | 51.0～76.5㎡   | 23,500～58,500円      |
|                                      | 10       | リヴィエール白島     | H15     | RC | 5       | 15    | 56.3～65.4㎡   | 24,700～47,500円      |
|                                      | 11       | アネシス箕面       | H15     | RC | 4       | 12    | 58.6～63.0㎡   | 25,700～45,700円      |
|                                      | 12       | ソレーユ関西       | H16     | S  | 2       | 7     | 61.4～74.6㎡   | 28,800～57,900円      |
|                                      | 13       | グロシア箕面       | H16     | RC | 5       | 12    | 53.6～75.3㎡   | 23,600～54,900円      |
|                                      | 14       | ローズコート箕面     | H16     | RC | 2       | 6     | 60.0～65.2㎡   | 26,400～47,500円      |
| ※1                                   | 小 計      |              |         |    |         | 78    |              |                     |
| 市営住宅計                                |          |              |         |    |         | 385   |              |                     |
| 府<br>営                               | 16       | 箕面           | S28     | RC | 4       | 272   | 46㎡          |                     |
|                                      | 17       | 箕面桜          | S62     | RC | 3       | 54    | 50～77㎡       |                     |
|                                      | 小 計      |              |         |    |         | 326   |              |                     |
| 公営住宅計(A)                             |          |              |         |    |         | 711   |              |                     |
| 単<br>独<br>市                          | 15       | 牧落住宅         | S43     | RC | 7       | 60    | 44.3㎡        | 27,500～28,000円      |
| 公営住宅等計                               |          |              |         |    |         | 771   |              |                     |
| 府<br>公<br>社<br>賃<br>貸                | 18       | みのお          | S36     | RC | 4       | 224   | 37.25～44.11㎡ | 35,000～44,100円      |
|                                      | 19       | みのおB         | S37     | RC | 4       | 64    |              |                     |
|                                      | 20       | みのおC         | S38     | RC | 4       | 152   |              |                     |
| ※2                                   | 小 計      |              |         |    |         | 440   |              |                     |
| U<br>R<br>賃<br>貸                     | 21       | 箕面栗生         | S45～S63 | RC | 2・3・5・8 | 679   | 40～119㎡      | 52,900～146,900円     |
|                                      | 22       | ルミナス箕面の森二番街  | S61～S63 | RC | 9       | 79    | 78～112㎡      | 104,400～134,600円    |
|                                      | 23       | ルミナス箕面の森三番街  | S62～H1  | RC | 7       | 110   | 45～98㎡       | 65,100～133,300円     |
|                                      | 24       | ルミナス箕面の森五番街  | H1～H2   | RC | 6・9     | 167   | 46～98㎡       | 72,000～137,500円     |
| ※2                                   | 小 計      |              |         |    |         | 1,035 |              |                     |
| 公的賃貸住宅計(B)                           |          |              |         |    |         | 2,246 |              |                     |
| 特<br>定<br>優<br>良<br>賃<br>貸<br>住<br>宅 | 25       | ウェルネスハイム瀬川   | H8      |    |         | 15    |              | コーナン地所㈱             |
|                                      | 26       | トレビアン箕面      | H9      |    |         | 12    |              | ㈱住宅サービス             |
|                                      | 27       | メゾン・アイビス     | H9      |    |         | 5     |              | コーナン地所㈱             |
|                                      | 28       | メゾン・リヴィエール箕面 | H9      |    |         | 5     |              | コーナン地所㈱             |
|                                      | 29       | シャルマンド箕面     | H9      |    |         | 23    |              | ㈱長谷エライブネット          |
|                                      | 30       | ラック ヒルズ      | H10     |    |         | 15    |              | コーナン地所㈱             |
|                                      | 31       | フォレスト箕面      | H10     |    |         | 24    |              | ベニーエステートサービス㈱       |
|                                      | 32       | トーシンコーポ箕面    | H10     |    |         | 15    |              | 大阪府住宅供給公社           |
|                                      | 33       | カルム新御堂       | H12     |    |         | 10    |              | ㈱住宅サービス             |
|                                      | 34       | クリナーレコート     | H13     |    |         | 12    |              | ㈱サンステップ             |
| 小 計                                  |          |              |         |    |         | 136   |              |                     |
| 公的賃貸住宅 合計                            |          |              |         |    |         | 2,382 |              |                     |

\*1：市営直建、市営借上は、本来入居者（収入分位Ⅰ～Ⅳ）の家賃を示す。

\*2：特定優良賃貸住宅は、管理開始時期を示す。

## □周辺市との公共賃貸住宅数の比較

|                     | 箕面市    | 池田市    | 豊中市     | 吹田市     | 茨木市     | 大阪府       |
|---------------------|--------|--------|---------|---------|---------|-----------|
| 市営住宅(A)             | 445    | 368    | 2,091   | 773     | 218     | 109,133   |
| 府営住宅(B)             | 326    | 307    | 5,369   | 9,490   | 3,639   | 135,995   |
| 市営・府営住宅計(C)         | 771    | 675    | 7,460   | 10,263  | 3,857   | 245,128   |
| 大阪府住宅供給公社賃貸住宅       | 440    | 416    | 1,637   | 2,906   | 785     | 25,179    |
| UR賃貸住宅              | 1,035  | 2,157  | 7,933   | 8,337   | 2,287   | 117,143   |
| 公共賃貸住宅計(D)          | 2,246  | 3,248  | 17,030  | 21,506  | 6,929   | 387,450   |
| 世帯数(E)              | 51,646 | 43,401 | 161,418 | 149,525 | 105,782 | 3,654,293 |
| 1世帯あたり市営住宅数(A/E)    | 0.9%   | 0.8%   | 1.3%    | 0.5%    | 0.2%    | 3.0%      |
| 1世帯あたり府営住宅数(B/E)    | 0.6%   | 0.7%   | 3.3%    | 6.3%    | 3.4%    | 3.7%      |
| 1世帯あたり市営・府営住宅数(C/E) | 1.5%   | 1.6%   | 4.6%    | 6.9%    | 3.6%    | 6.7%      |
| 1世帯あたり公共賃貸住宅数(D/E)  | 4.3%   | 7.5%   | 10.6%   | 14.4%   | 6.6%    | 10.6%     |

注) 箕面市の公共賃貸住宅数は、実績(平成18年現在)

他市の公共賃貸住宅数は、平成17年大阪府統計年鑑による

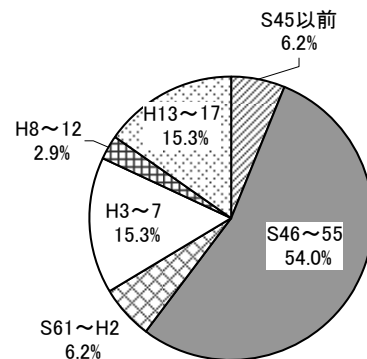
世帯数は、平成17年国勢調査

## ■市営住宅ストックの状況

○市営住宅では、旧耐震基準の住宅が約6割を占め、バリアフリーの未対応の住戸が多くみられます。

### □建設時期

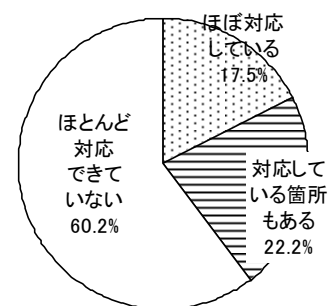
- 昭和56年5月以前に建設された、いわゆる旧耐震基準の住宅が約6割を占めています。



市営住宅の建設時期

### □バリアフリー

- 3階建て以上の住宅が21棟(382戸)ありますが、そのうちエレベーター設置の住宅は8棟(130戸)です。
- 住戸内のバリアフリーについては、現行の公営住宅整備基準にほぼ対応している住宅は全体の17.5%で、ほとんど対応できていない住宅が60.2%です。



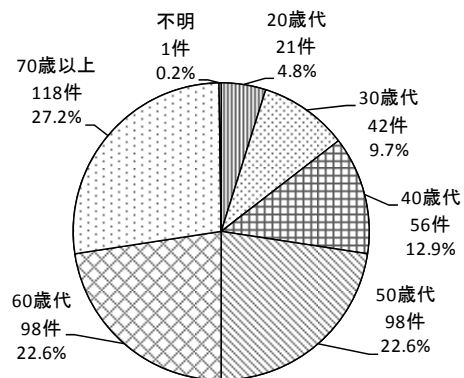
住戸バリアフリー対応状況

資料：箕面市

## ■市営住宅入居者状況

### □世帯主の年齢

- 市営住宅居住世帯の世帯主年齢は、60歳以上がほぼ半数を占めています。20～30歳代の割合は、約16%です。



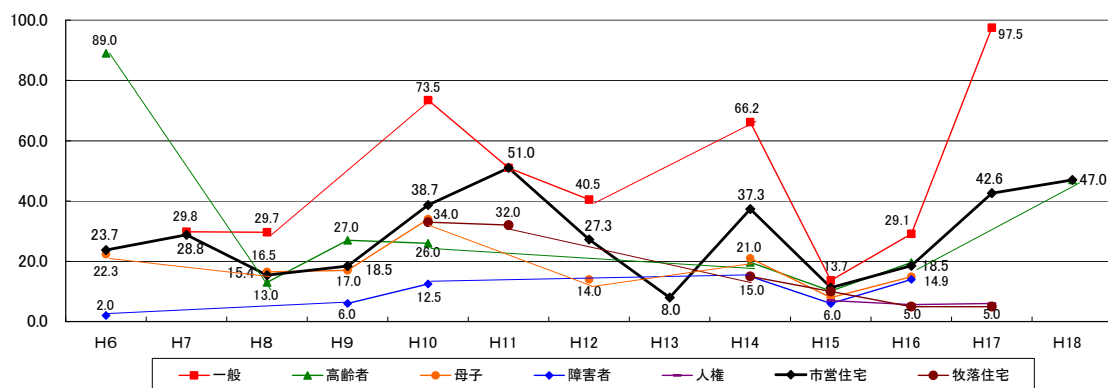
世帯主年齢（H18）

資料：箕面市

## ■市営住宅の応募状況

○応募倍率は非常に高くなっています。応募方法の見直しなどにより、適切な供給管理を進めています。

- 平成6～18年度の平均応募倍率は、市営住宅全体で22.5倍です。



市営住宅の世帯別応募倍率の推移

資料：箕面市

■市営住宅等供給・管理のあり方について(H20.5)

○多様な住宅困窮状況等を鑑み、的確な市営住宅施策を推進するため、『市営住宅供給・管理のあり方について(H20.5)』を策定し、整備・管理に向けた取り組みを行っています。

□市営住宅等供給・管理の目標像と取り組みの方向性

- ①市営住宅の役割に応じた、優先的に供給すべき世帯への的確な供給をめざす。
- ②限られた財源で、できるだけ多くの住宅困窮者への施策提供をめざす。
- ③多様な住宅困窮者に対して、世帯の状況に応じた的確な施策提供をめざす。
- ④限られた財源の中で効率よく最大の効果が得られるよう、合理的な施策展開をめざす。
- ⑤福祉施策など他の施策と連携した、効率的な施策展開を目指す。



□市営住宅等・供給管理方策

①的確な市営住宅の供給方策

- 入居制度（募集・決定の仕組み）の見直し…当選倍率優遇方式の導入
- 家賃制度（家賃の算定、減免の仕組みの見直し）  
…利便性係数の見直しに伴う本来家賃の見直し、現行の減免制度運用の抜本的見直し
- 収入超過者・高額所得者への対応…自主的な明渡しの促進、高額所得者明渡し要領の策定
- 家賃滞納者への対応…滞納整理要領に基づく取り組み強化、生活保護世帯の家賃代理納付導入
- 入居承継制度の見直し
- 世帯の状況に応じた適切な住戸の提供…住替要領に基づく取り組み など

②市営住宅ストックの活用方針

- …改善事業等による既存ストックの有効活用、エレベーターの設置、1階空家における住戸改善

③団地コミュニティの支援

- 団地コミュニティに対する支援方策  
…管理人制度を基盤とした取組強化、民間事業者に対する管理運営委託、福祉施策との連携

④施策の合理的な推進方策

- …借上げ料の見直し検討、借上期間満了後を見据えた計画的な対応、特定優良賃貸住宅補助制度の見直し、民間ノウハウ導入の検討、団地コミュニティに根ざした管理の検討

⑤多角的な賃貸住宅施策

市営住宅にとどまらない総合的な住宅困窮者対策として、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の既存ストックをできる限り有効活用するよう、新たな制度創設の取り組みを進める。

- 「(仮称)市民住宅」制度創設の検討  
…牧落住宅の入居資格（年収下限）を撤廃しての活用促進や大阪府住宅供給公社・都市再生機構賃貸住宅の有効活用し、主に入居拒否等により住宅に困窮する市民の居住安定を図る。
- 民間賃貸住宅における住宅困窮者等の居住支援  
…民間賃貸住宅を含めた、既存住宅ストックを有効に活用した、住宅困窮者対策の構築や、大阪府で運用している「あんしん賃貸支援事業」の具体的な運用に向けて、福祉部局と連携した取り組みを検討していく。



(4) 住宅地の状況

○特徴的な魅力を持つ住宅地がみられます。

・戦前からの敷地規模が大きな住宅地、旧街道沿いなど特徴的な魅力をもつ住宅地があります。近年、敷地の細分化等が生じていますが、景観形成基準等のルールを定めるなどの取り組みが見られます。

■主な住宅地類型

凡 例

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地   | 商業・業務を中心とする地区  |
| 高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地 | 旧集落・街道沿い集落     |
| 公的開発住宅地（土地区画整理事業）      | 小規模戸建を中心とする住宅地 |
| 大規模公的賃貸住宅団地            |                |
| 大規模分譲マンションのある住宅地       |                |
| 新規開発住宅地                |                |
| 小規模区画整理事業地区            |                |
|                        | 市街化調整区域        |

◇大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地



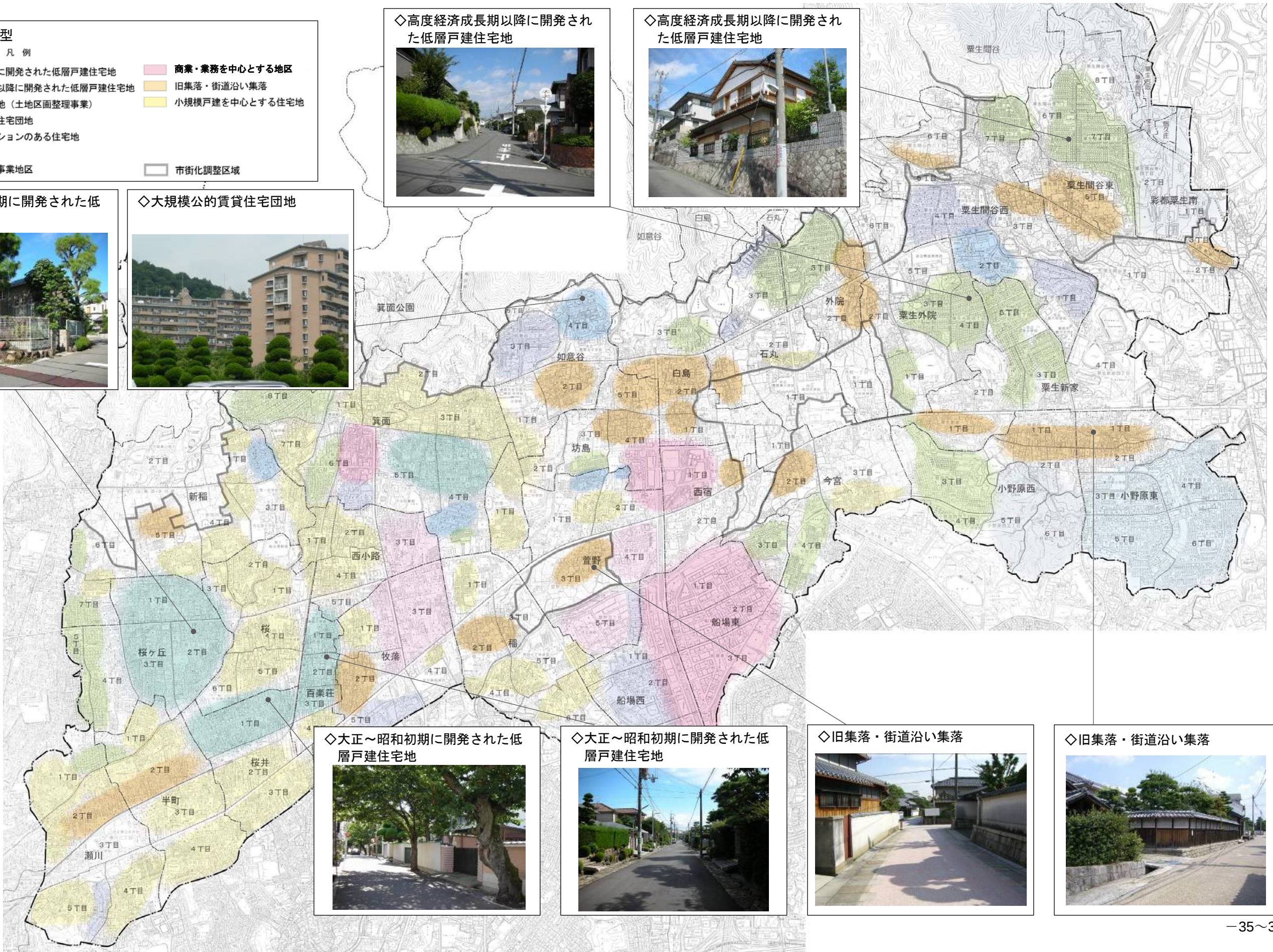
◇大規模公的賃貸住宅団地



◇高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地



◇高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地



◇大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地



◇大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地



◇旧集落・街道沿い集落



◇旧集落・街道沿い集落





■典型的な住宅地類型別 特徴

| 住宅地類型                                                                                                       | 特性                                                                                                                                                                                                       | 主な住宅地名                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地<br>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地や住宅規模が大きく、緑化等による住環境に優れた住宅地で、主に西部地域に広がります。一面には、「住宅改造博覧会」の開催地も含まれます。</li> <li>法や条例に基づく景観形成ルールを設けている地域もあります。</li> <li>近年、住宅の新規建設に伴い、敷地が細分化されるケースが見られます。</li> </ul> | 桜井、桜ヶ丘、百楽荘、箕面等                                                                                                                           |
| 高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>築 30～40 年が経過する計画的な戸建住宅地で、主に西部・中部地域の山麓部や東部地域に広がります。</li> <li>入居時期が一定の期間に集中しており、今後、一斉に高齢化が進行することが予想されます。</li> </ul>                                                 | 外院（兼松江商 S43-46）<br>粟生外院（阪急電鉄 S43-46）<br>粟生間谷（有馬興産 S45-52）<br>粟生間谷（阪急電鉄 S45-54）<br>西宿（市開発協会 S49-53）<br>箕面（大阪観光 S52-）<br>小野原（阪急電鉄 S54-61）等 |
| 公的開発住宅地（土地区画整理事業）<br>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>市やUR都市機構の土地区画整理事業により整備され、一定水準の基盤が整った住宅地です。</li> <li>戸建住宅と集合系住宅で構成されています。</li> <li>賃貸住宅では、空き家の増加傾向が見られます。</li> </ul>                                               | 小野原特定土地区画整理事業（箕面市 S52-60）<br>小野原東特定土地区画整理事業（公団）                                                                                          |
| 大規模公的賃貸住宅団地<br>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>公営（市営・府営）住宅、UR都市機構や府公社の公的賃貸住宅で構成される住宅地です。</li> <li>築 30 年以上の老朽化した住棟もあります。</li> <li>今後急速な高齢化の進行が予想されます。</li> </ul>                                                 | 府営箕面住宅（府 S28）<br>箕面粟生第一・第三（公団 S46-62）<br>ルミナス箕面の森（公団 S62-H2 賃・分）                                                                         |
| 大規模分譲マンションのある住宅地<br>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>眺望や住環境に優れた大規模な分譲マンションが立地します。主に、中部・東部地域の山麓部に広がります。</li> <li>高齢者や高齢者予備軍が多く、今後急速な高齢化が予想されます。</li> </ul>                                                              | 箕面如意谷（公団 S45-47）、ライオンズマンション<br>箕面粟生第二（公団 S50 完成）<br>箕面粟生第四（公団 S56 完成）<br>グリーンヒル東箕面（公団 S58）                                               |

| 住宅地類型                                                                                                 | 特性                                                                                                                                                                                            | 主な住宅地名                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新規開発住宅地<br>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、住宅地整備や新規に住宅建設が行われている住宅地です。</li> <li>・子育て世帯の転入が多く見られます。</li> </ul>                                                                                  | 国際文化公園都市特定土地区画整理事業（彩都）<br>（UR機構 H6-H24）<br>水と緑の公園都市特定土地区画整理事業（箕面森町）<br>（大阪府 H7-H27）<br>小野原西特定土地区画整理事業（箕面市 H12-H23） |
| 小規模区画整理事業地区<br>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤が整っており、賃貸住宅や給与住宅等の借家の割合が高い住宅地です。</li> <li>・主に西部・中部地域に広がります。</li> </ul>                                                                              | 箕面中部土地区画整理事業（箕面市 S46-51）<br>萱野第一農住組合特定土地区画整理事業（箕面市 S58-63）<br>萱野第二土地区画整理事業（箕面市 S52-58）                             |
| 商業・業務を中心とする地区<br>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業系の用途地域で、高度利用が認められている地区で、箕面駅前や船場東等が該当します。</li> <li>・共通して、人口・世帯数の増加傾向が見られ、特に船場東は、分譲マンションの建設が相次ぎ、人口・世帯数ともに急増しています。</li> </ul>                          | 箕面 6 丁目、船場東 等                                                                                                      |
| 旧集落・街道沿い集落<br>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・昔からの塀や生垣が残る重厚な旧家があり、街道での美装化も見られます。</li> <li>・近年、賃貸住宅や敷地を細分化した戸建住宅の建設も見られ、街並み景観が変化してきています。</li> <li>・中には、民間借家の割合が 6 割を超え、若年居住者が多い住宅地も見られます。</li> </ul> | 小野原東、小野原西、今宮、外院、坊島、白島、如意谷、萱野、稲、牧落、桜ヶ丘、半町、瀬川 等                                                                      |
| 小規模戸建を中心とする住宅地<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤が比較的脆弱なまま拡大した市街地で、主に市南側境界部に見られます。</li> <li>・高齢者予備軍の割合が高く、今後急速な高齢化が予測されます。</li> </ul>                                                                | 西南部小規模戸建住宅地<br>千里ニュータウン境界部の小規模戸建住宅地                                                                                |

## （５）地域コミュニティの状況

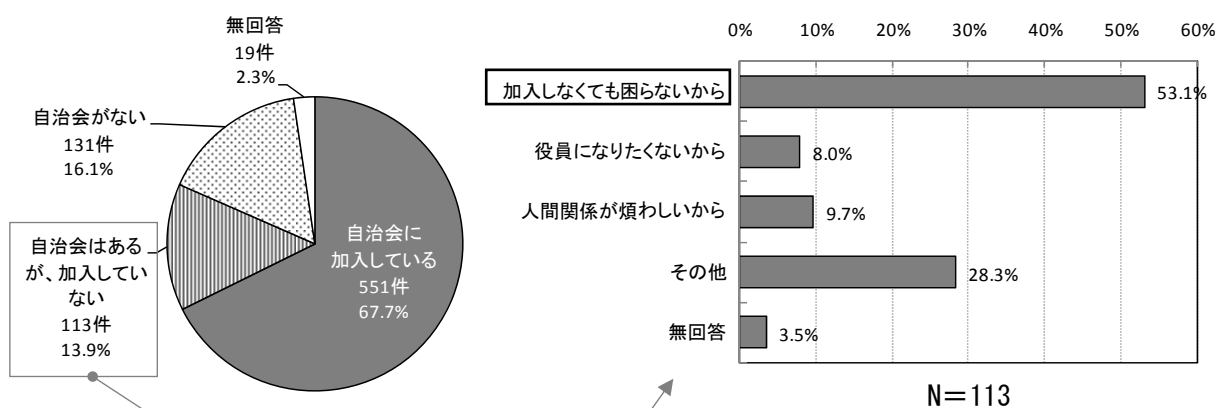
### ■自治会への加入状況と加入しない割合

○自治会等の活動は盛んで、古くからの地域コミュニティがしっかりしている住宅地が多くみられますが、全市的な自治会への加入率は約５割です。

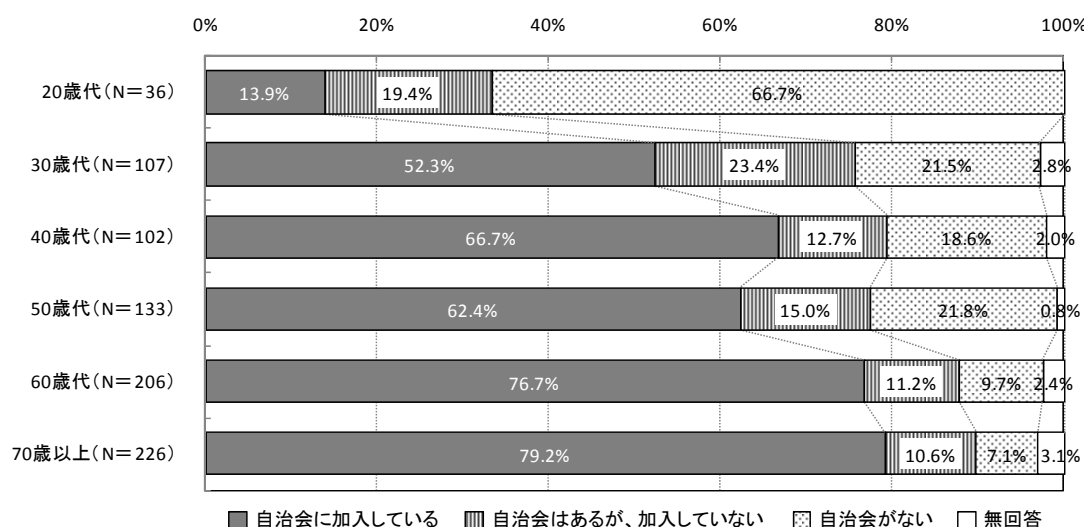
- ・自治会等の活動が盛んで、古くからの地域コミュニティがしっかりしている住宅地や、老人会等の活動が活発な住宅地もみられます。
- ・一方、新・旧住民の交流があまり見られず、今後コミュニティの形成が必要な住宅地もあります。箕面市は地縁によるつながりが強く、新住民がなじみにくい面もあります。

### □自治会へ加入しない理由

- ・自治会に加入している市民の割合は約５３％です。（箕面市調べ）
- ・“加入しなくても困らない”ため、加入していない世帯が多い状況です。

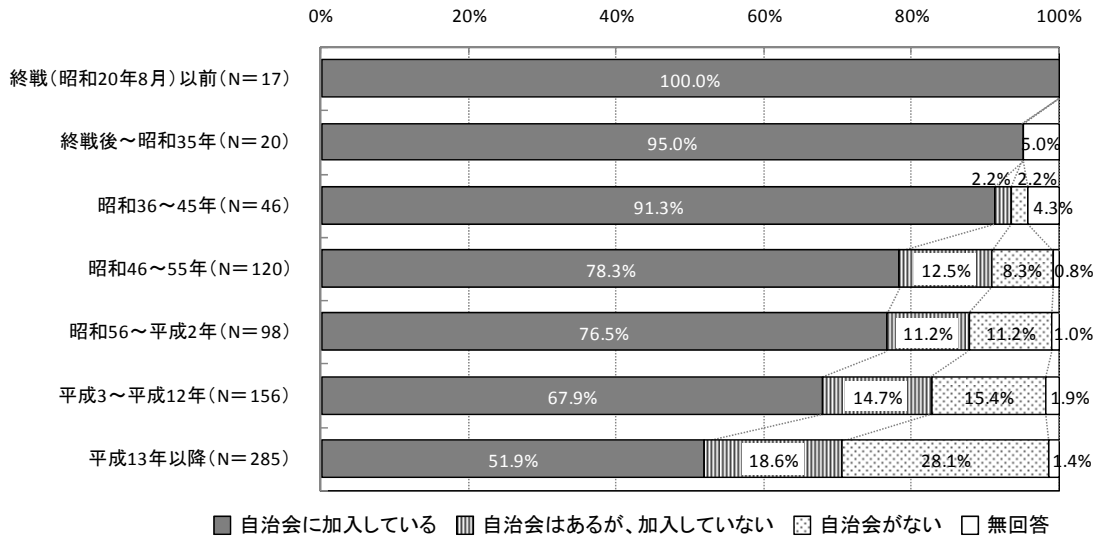


### □年齢別



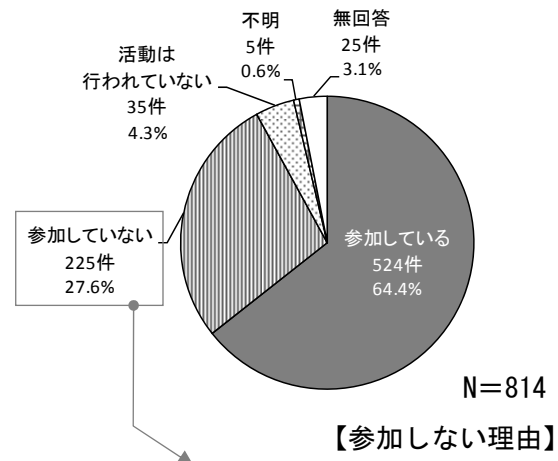
資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## □入居時期別

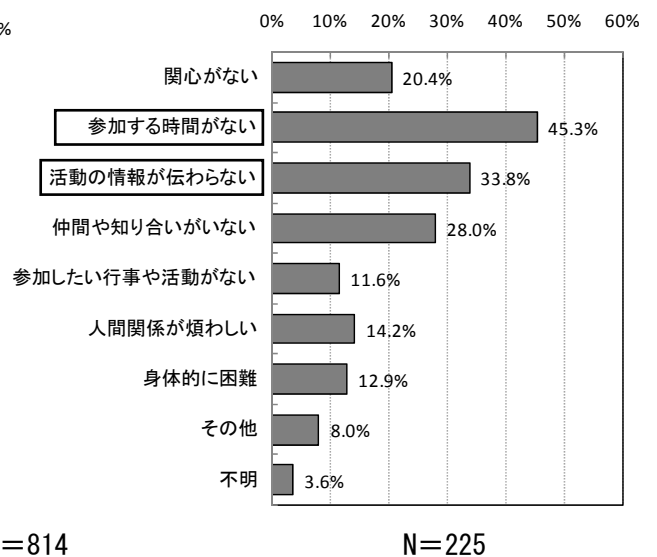
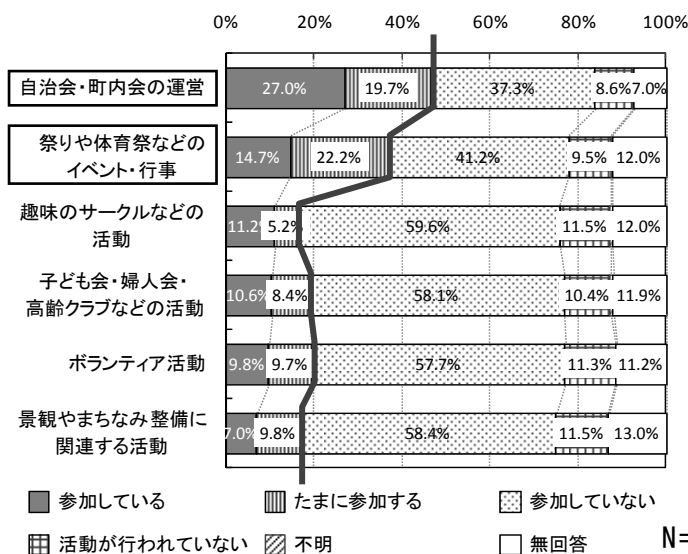


## ■行事や活動への参加状況

- ・“自治会・町内会の運営”や“祭りや体育祭などのイベント・行事”への参加が多くみられます。全く参加しない世帯は、“参加する時間がない”“活動の情報が伝わらない”という理由が多く見られます。



## 【各行事・活動の参加状況】



資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

口住環境問題から始める景観形成への取り組み

～桜ヶ丘まちづくり協議会～

桜ヶ丘二丁目地区には、大正時代に「桜ヶ丘住宅改造博覧会」が開催された一画があり、そこには当時出品された住宅が現存し、道路形態、石貼の側溝や道路際の石積み、生け垣が連続する歴史的なまちなみが住まい手により保存されています。また、周辺も、生け垣や庭木など豊富な緑に囲まれた良好なまちなみが形成・維持された戸建て住宅地です。



当時のままの道路形態。連続する生け垣



生け垣や庭木など豊富な緑に囲まれた良好な景観

しかし、近年、これらの戸建て住宅が細分化され、生け垣の連続性が失われるなど、地区の大きな課題として認識されるようになってきました。



戸建て住宅地の細分化



建物の更新に伴う、生け垣の連続性の消失

そこで自治会では「まちづくり協議会」を立ち上げ、勉強会、地区内でのアンケート、イベントや話し合いを通し、まちの将来像を共有し、将来像に近づくために地区独自のルールを作り上げました。この地区は、都市景観条例に基づく都市景観形成地区として指定され、地区のルールは景観法に基づく制限事項及び、都市景観条例に基づく都市景観形成地区基準として位置づけられています。

<景観計画に基づく制限事項>

- 建築物等（高さ 10m 以下、外壁後退距離 1 m以上、外観の配慮等）
- 土地利用（敷地規模 200 m<sup>2</sup>以上、道路境界部分の自然石側溝や石積みの保全、道路側への生け垣や植栽、駐車場の配慮等）

<都市景観形成地区基準>

- 建築物の用途（戸建て専用住宅(原則)）
- 広告物の表示等（屋外広告物は原則として掲出しない）

資料：箕面市都市景観基本計画、市 HP

(参考) 建築協定地区の状況

地区独自のルールとして、建築協定を締結している地区は、21 地区あります。

| 番号 | 地区名                   |        | 告示・認可等<br>(当初)                         | 有効期間                     | 期間満了              | 規模<br>(当初)   |    | 区画数<br>(当初)  |
|----|-----------------------|--------|----------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|----|--------------|
| 1  | 桜池住宅地区                |        | 平成 20 年 2 月 14 日<br>(昭和 63 年 2 月 15 日) | 20 満了後<br>20 年毎に<br>自動更新 | 平成 40 年 2 月 13 日  | 1.2          | ha | 66<br>(68)   |
| 2  | 小野原西・栗生新家地区           |        | 平成元年 8 月 7 日                           | 20 年                     | 平成 21 年 8 月 6 日   | 5            | ha | 200          |
| 3  | 小野原西 A 地区             |        | 平成 8 年 1 月 12 日                        | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 28 年 1 月 11 日  | 3            | ha | 119          |
| 4  | 小野原西 B 地区             |        | 平成 12 年 10 月 31 日                      | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 32 年 10 月 30 日 | 1.5          | ha | 65           |
| 5  | 小野原西 C 地区             |        | 平成 16 年 7 月 14 日                       | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 36 年 7 月 13 日  | 0.4          | ha | 13           |
| 6  | 小野原西 D 地区             |        | 平成 16 年 7 月 14 日                       | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 36 年 7 月 13 日  | 0.7          | ha | 23           |
| 7  | 阪急外院南住宅地区             |        | 平成 17 年 8 月 1 日<br>(昭和 61 年 10 月 24 日) | 20 年                     | 平成 37 年 7 月 31 日  | 4.1<br>(4.8) | ha | 155<br>(164) |
| 8  | 箕面東山<br>住宅地区          | (A 地区) | 平成 9 年 5 月 28 日<br>(昭和 50 年 12 月 5 日)  | 20 年                     | 平成 29 年 5 月 27 日  | 1.3<br>(1.4) | ha | 84<br>(88)   |
| 9  |                       | (B 地区) | 平成 10 年 3 月 27 日<br>(昭和 52 年 5 月 30 日) | 20 年                     | 平成 30 年 3 月 26 日  | 1.4<br>(1.5) | ha | 81<br>(86)   |
| 10 | 阪急間谷<br>住宅地区          | (A 地区) | 平成 8 年 1 月 12 日<br>(昭和 50 年 5 月 21 日)  | 20 年                     | 平成 28 年 1 月 11 日  | 2.7<br>(3.1) | ha | 130<br>(146) |
| 11 |                       | (B 地区) | 平成 8 年 10 月 9 日<br>(昭和 50 年 12 月 5 日)  | 20 年                     | 平成 28 年 10 月 8 日  | 2.5<br>(2.7) | ha | 124<br>(133) |
| 12 |                       | (C 地区) | 平成 10 年 7 月 17 日<br>(昭和 52 年 7 月 25 日) | 20 年                     | 平成 30 年 7 月 16 日  | 0.6<br>(0.7) | ha | 17<br>(21)   |
| 13 |                       | (D 地区) | 平成 10 年 11 月 13 日<br>(昭和 53 年 7 月 3 日) | 20 年                     | 平成 30 年 11 月 12 日 | 2.7<br>(3.0) | ha | 129<br>(143) |
| 14 |                       | (E 地区) | 平成 12 年 8 月 1 日<br>(昭和 55 年 3 月 28 日)  | 20 年                     | 平成 32 年 7 月 31 日  | 0.7<br>(1.0) | ha | 29<br>(39)   |
| 15 |                       | (F 地区) | 平成 13 年 3 月 23 日<br>(昭和 56 年 3 月 23 日) | 20 年                     | 平成 33 年 3 月 22 日  | 2.8<br>(3.1) | ha | 119<br>(127) |
| 16 |                       | (G 地区) | 平成 9 年 10 月 20 日                       | 20 年                     | 平成 29 年 10 月 19 日 | 0.8          | ha | 34           |
| 17 |                       | (H 地区) | 平成 11 年 2 月 26 日                       | 20 年                     | 平成 31 年 2 月 25 日  | 0.4          | ha | 17           |
| 18 |                       | (I 地区) | 平成 12 年 9 月 22 日                       | 20 年                     | 平成 32 年 9 月 21 日  | 0.6          | ha | 33           |
| 19 | 東箕面栗生<br>MIDORIDAI 地区 |        | 平成 9 年 10 月 20 日                       | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 29 年 10 月 19 日 | 0.2          | ha | 14           |
| 20 | 箕面エクセル<br>みどり台地区      |        | 平成 15 年 11 月 12 日                      | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 35 年 11 月 11 日 | 0.3          | ha | 17           |
| 21 | ブランドガーデン<br>箕面東地区     |        | 平成 20 年 4 月 18 日                       | 20 満了後<br>10 年毎に<br>自動更新 | 平成 40 年 4 月 17 日  | 0.4          | ha | 27           |

資料：箕面市みどりまちづくり部まちづくり政策課 HP

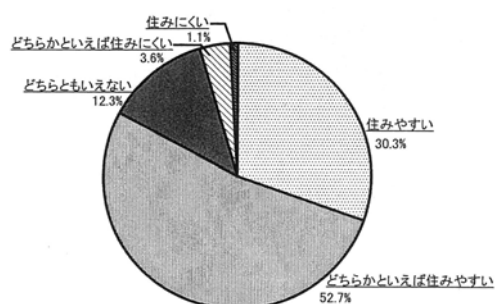
## (6) 市民意識等の状況

### 1) 住まい・住環境の満足度

- 市民の住まいや住環境に対する満足度は高く、住み続けの志向も高い状況です。
- 住まい選定の理由として、自然環境や街並みの魅力をあげる人が多く見られます。

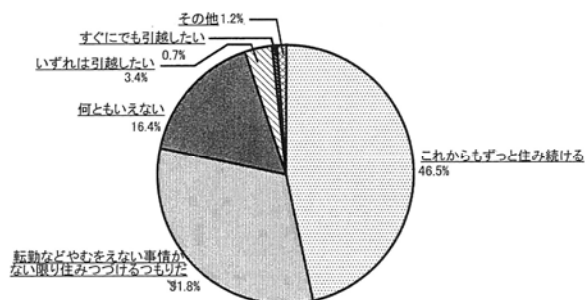
#### ■「住みやすさ」に関する満足度

- ・市民意識調査で「住みやすい」と回答した割合が8割を超えるなど、住宅・住環境についての市民満足度は高くなっています。



|        | 住みやすい | どちらかとい<br>えば住みや<br>すい | どちらともい<br>えない | どちらかとい<br>えば住みに<br>くい | 住みにくい |
|--------|-------|-----------------------|---------------|-----------------------|-------|
| 男性     | 28.2  | 52.7                  | 12.7          | 5.1                   | 1.4   |
| 女性     | 31.6  | 53.2                  | 11.7          | 2.5                   | 0.9   |
| 10代    | 31.1  | 47.5                  | 14.8          | 3.3                   | 3.3   |
| 20代    | 36.1  | 53.5                  | 8.4           | 1.9                   | -     |
| 30代    | 26.6  | 52.3                  | 14.5          | 6.1                   | 0.5   |
| 40代    | 23.4  | 58.0                  | 12.2          | 4.9                   | 1.5   |
| 50代    | 30.8  | 53.3                  | 11.4          | 3.5                   | 1.0   |
| 60-64歳 | 28.5  | 57.0                  | 10.3          | 3.0                   | 1.2   |
| 65-69歳 | 30.6  | 50.8                  | 13.7          | 1.6                   | 3.2   |
| 70歳以上  | 37.1  | 47.3                  | 12.7          | 2.9                   | -     |
| 西部地域   | 33.3  | 52.6                  | 10.0          | 3.1                   | 0.9   |
| 中部地域   | 30.5  | 51.0                  | 14.3          | 3.1                   | 1.1   |
| 東部地域   | 23.7  | 55.5                  | 14.2          | 5.0                   | 1.6   |
| 北部地域   | 66.7  | 33.3                  | -             | -                     | -     |

(単位：%)



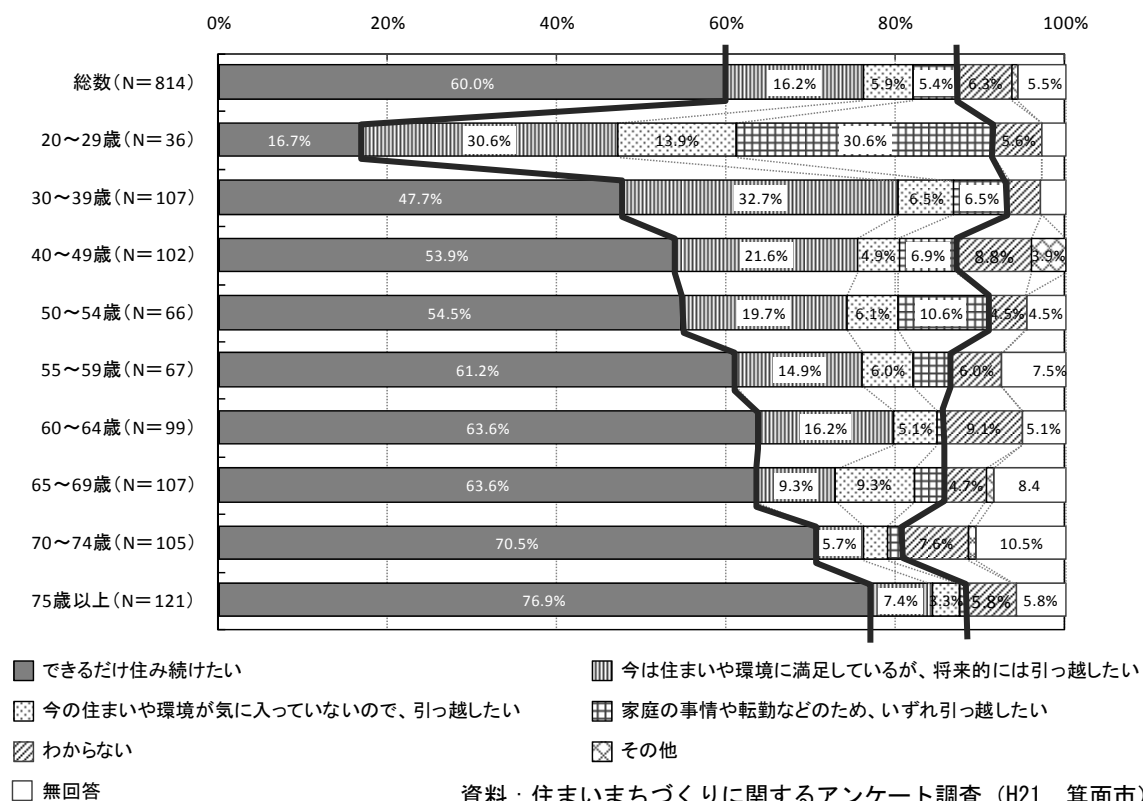
|        | これからもず<br>っと住み続け<br>る | 転動などやむ<br>をえない事情<br>がない限り住<br>み続けるつ<br>もりだ | 何ともい<br>えない | いずれは引越<br>したい | すぐにでも引<br>越したい | その他 |
|--------|-----------------------|--------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|-----|
| 男性     | 46.8                  | 29.4                                       | 17.7        | 3.9           | 1.0            | 1.2 |
| 女性     | 46.2                  | 33.8                                       | 15.3        | 3.1           | 0.5            | 1.2 |
| 10代    | 16.7                  | 50.0                                       | 20.0        | 8.3           | 1.7            | 3.3 |
| 20代    | 18.1                  | 55.5                                       | 20.0        | 3.9           | -              | 2.6 |
| 30代    | 28.6                  | 49.3                                       | 16.9        | 4.2           | 0.9            | -   |
| 40代    | 33.2                  | 42.4                                       | 17.1        | 5.4           | 1.0            | 1.0 |
| 50代    | 50.8                  | 27.0                                       | 16.2        | 3.2           | 1.6            | 1.3 |
| 60-64歳 | 63.0                  | 20.6                                       | 15.2        | 0.6           | -              | 0.6 |
| 65-69歳 | 65.3                  | 14.5                                       | 18.5        | 0.8           | -              | 0.8 |
| 70歳以上  | 77.9                  | 6.9                                        | 11.3        | 2.5           | -              | 1.5 |
| 西部地域   | 48.8                  | 31.8                                       | 14.3        | 3.7           | 0.4            | 1.0 |
| 中部地域   | 44.8                  | 30.7                                       | 19.7        | 2.3           | 0.8            | 1.7 |
| 東部地域   | 43.3                  | 33.5                                       | 17.4        | 3.7           | 1.1            | 1.1 |
| 北部地域   | 83.3                  | -                                          | 16.7        | -             | -              | -   |

(単位：%)

資料：箕面市民満足度アンケート報告書 (H15)

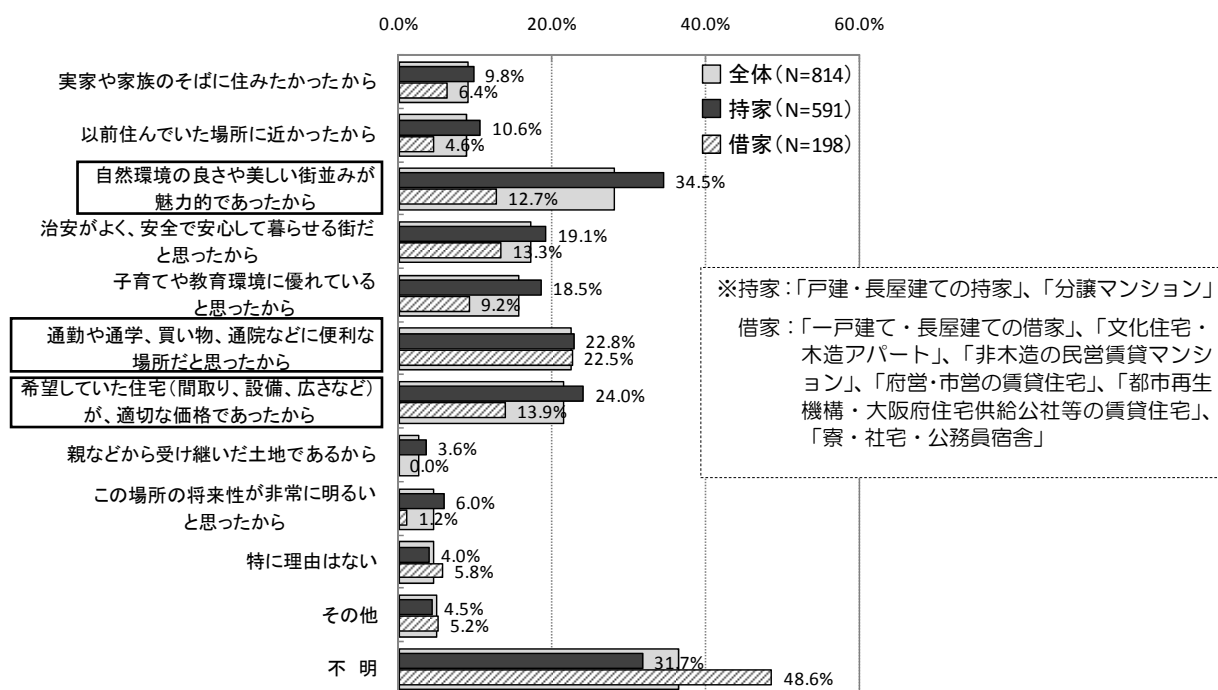
## ■現在の「住まい」に住み続けたいか

・“できるだけ住み続けたい”という意向の世帯が全体の6割を占めています。



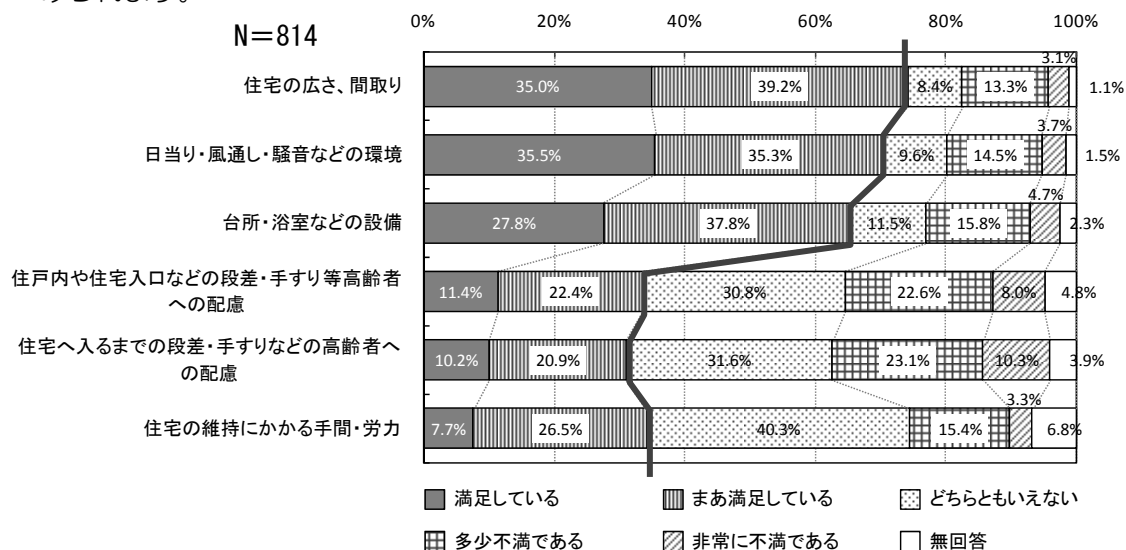
## ■今の住まいを選んだ理由

・“自然環境の良さや美しい街並みが魅力的”ということや、“通勤や通学、買い物、病院などの利便性の高さ”など、良好な住宅地であることが主な要因です。



## ■住まいの満足度

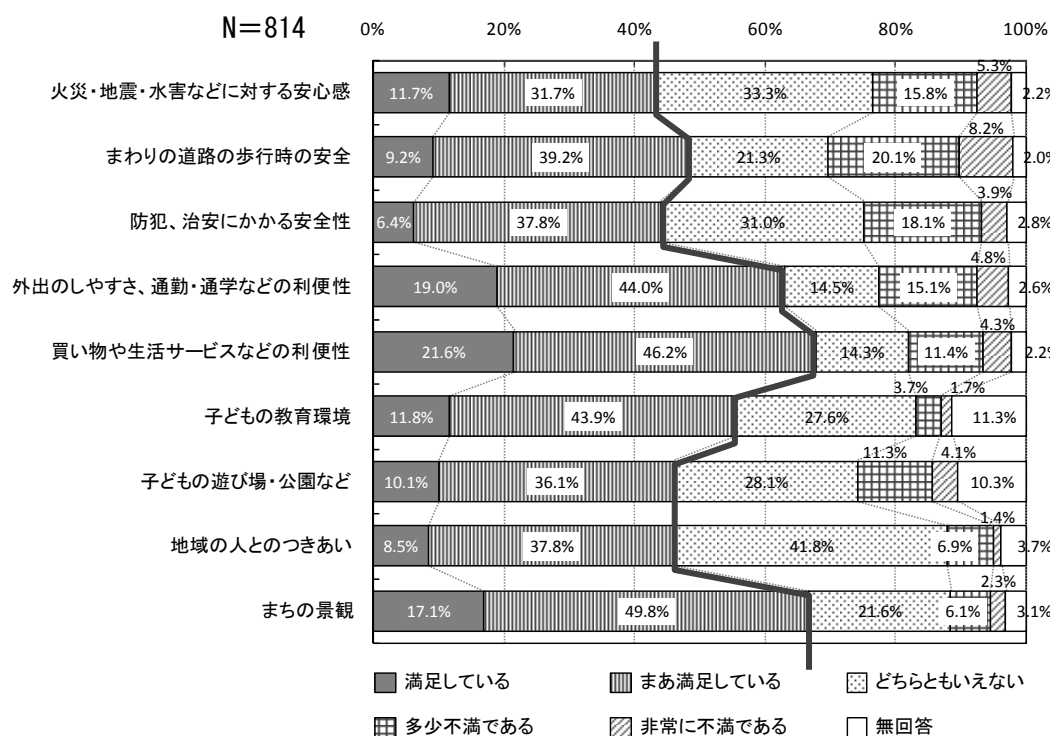
- ・“住宅の広さ、間取り”“日当たり・風通し・騒音などの環境”“台所・浴室などの設備”への満足度は高くなっていますが、“バリアフリーへの対応”に不満をもつ市民が比較的多くみられます。



資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## ■住環境の満足度

- ・“買い物や生活サービスなどの利便性”“まちの景観”“外出のしやすさ、通勤・通学などの利便性”への満足度が高くなっています。一方、比較的“まわりの道路の歩行時の安全”や“防犯、治安にかかる安全性”等への不満がみられます。



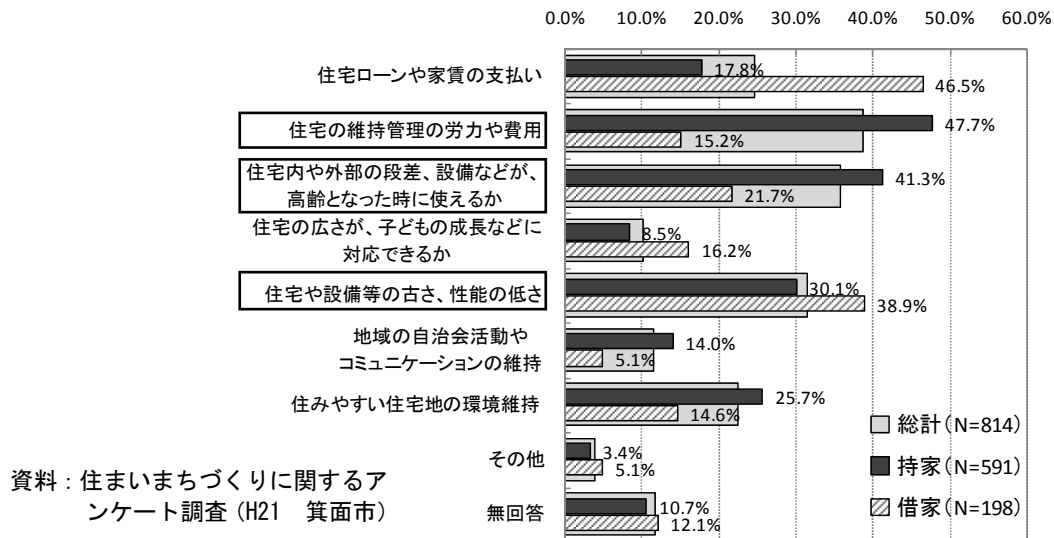
資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## 2) 住まい等に関する不安

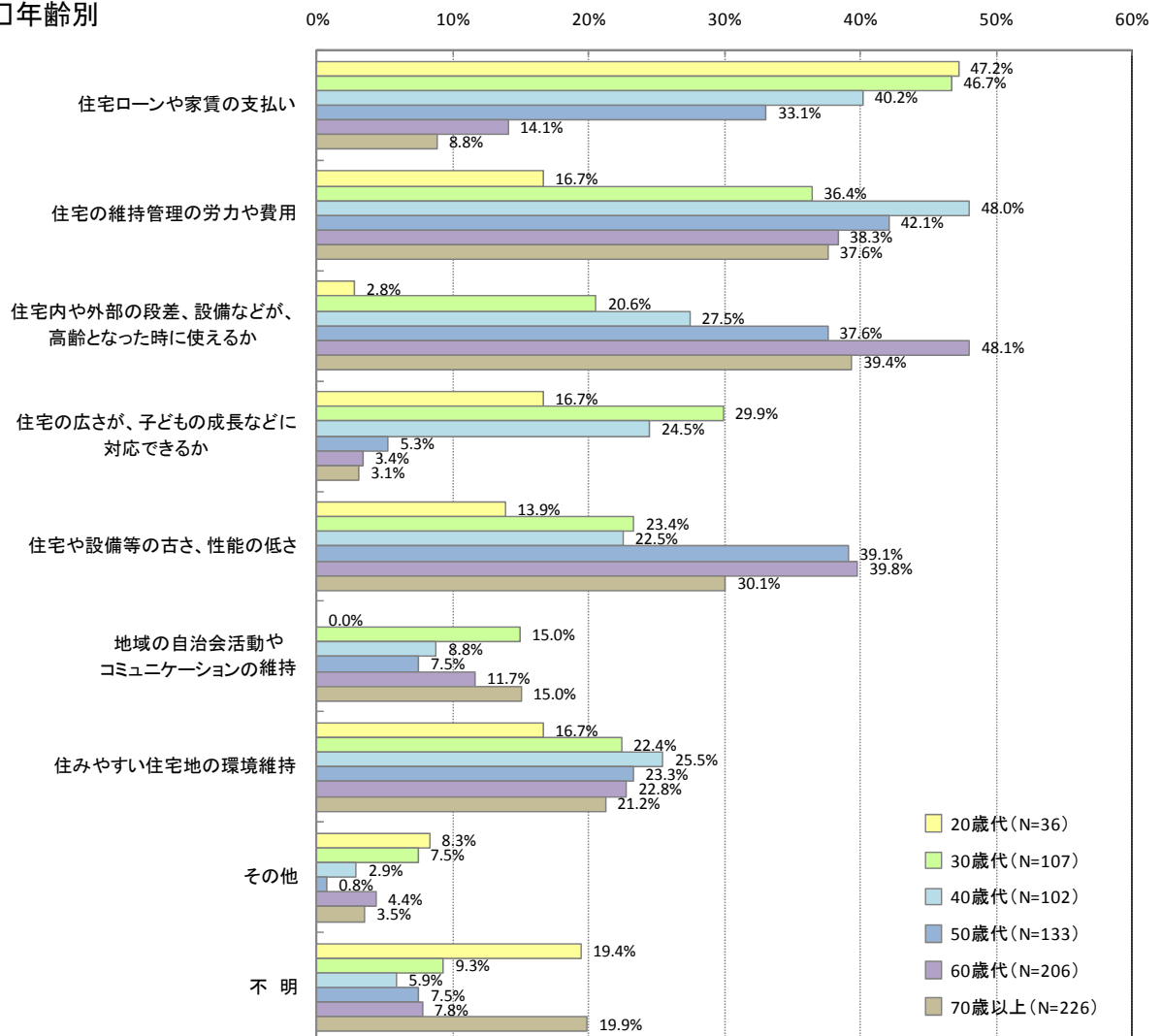
○住宅の維持管理の労力や費用に対して、将来の不安を感じている世帯が多く見られます。

■「住まい」や「住まいのまわりの環境」について、将来不安を感じること

- ・“住宅の維持管理の労力や費用”“住宅内や外部の段差、設備などが高齢となった時に使えるか”“住宅や設備等の古さ、性能の低さ”への不安が3割を超えています。



### □年齢別



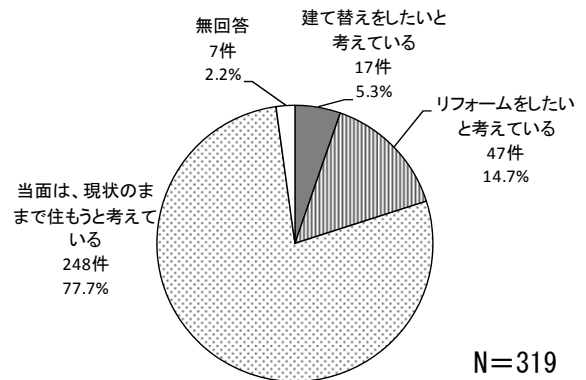
### 3) 建替え、リフォーム等の意向

○建替えやリフォームに対し、資金を確保することが困難で困っている世帯が多く見られます。

○引っ越す際には、売却したいと考えている世帯が多くなっています。

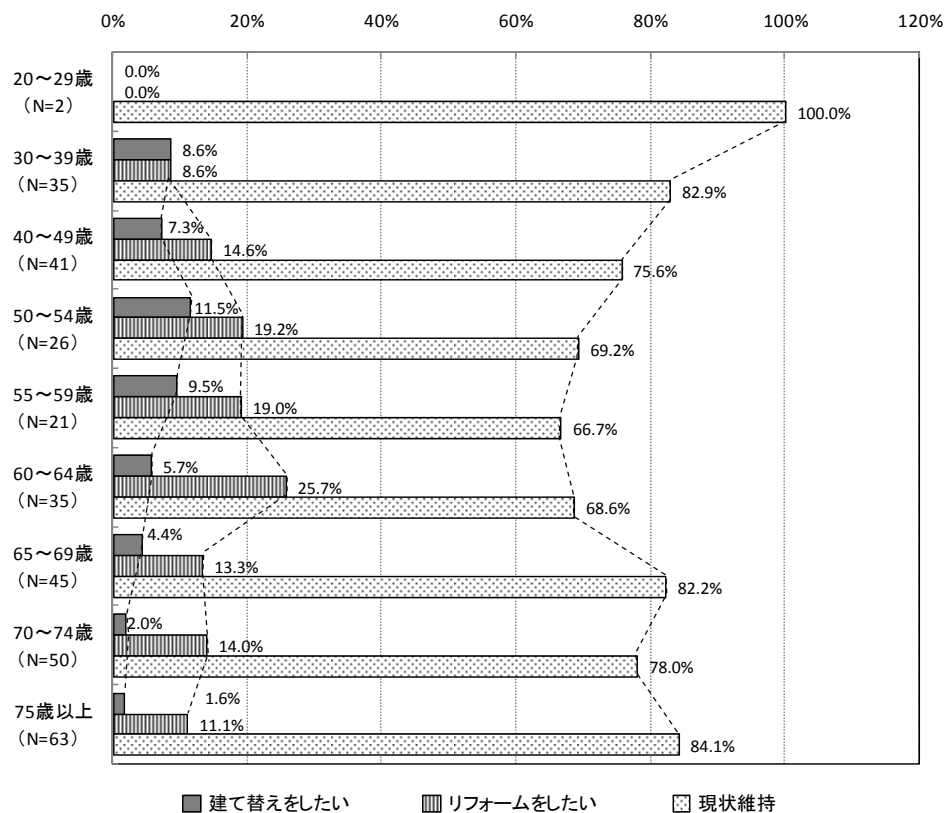
#### ■建て替えやリフォームに対する意向と困っていること

- ・“現状のままで住もうと考えている” が約 8割、“建て替え”や“リフォーム”は 2 割。
- ・“建て替え”や“リフォーム”希望者で、“資金の確保が困難”な世帯が約 6 割。



#### □年齢別

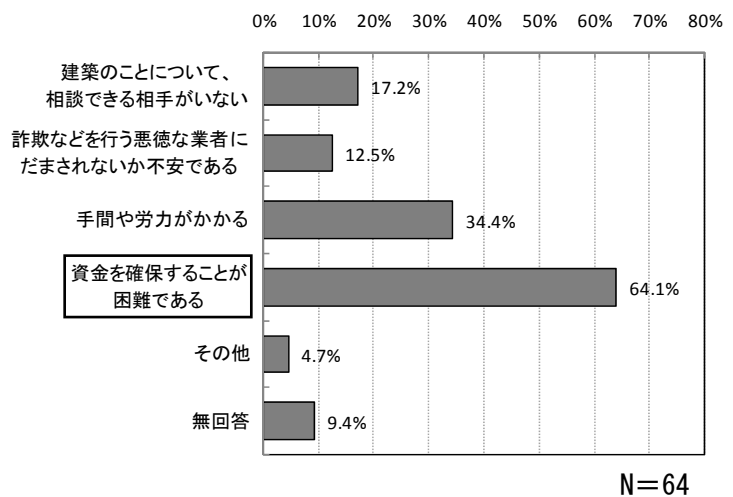
- ・“建て替えをしたい”は 50～54 歳で最も多くなっている。一方、“リフォームがしたい”は 60～64 歳で最も多くなっている。



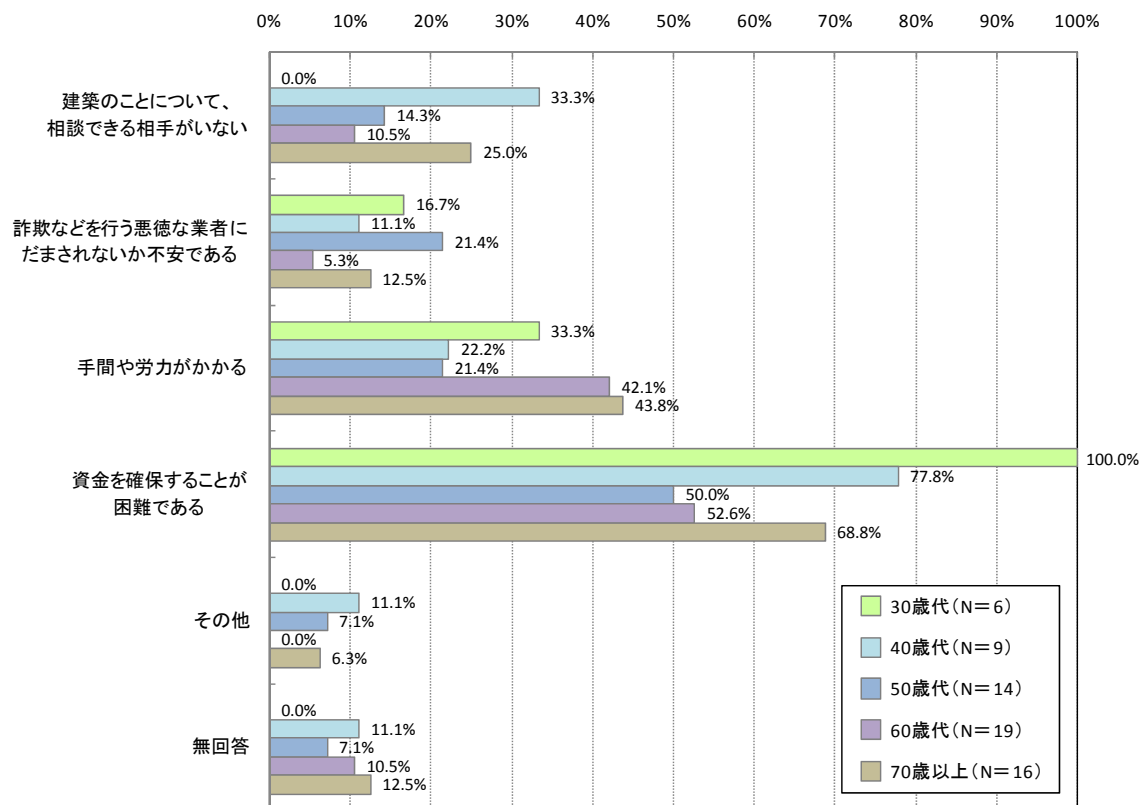
資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## ■建て替えやリフォームを考える上で、困っていること

- ・建替えやリフォームに対し、“資金を確保することが困難である”世帯が多くみられます。この傾向は、世帯主の年齢が高くなるにつれて強くなります。



## □年齢別

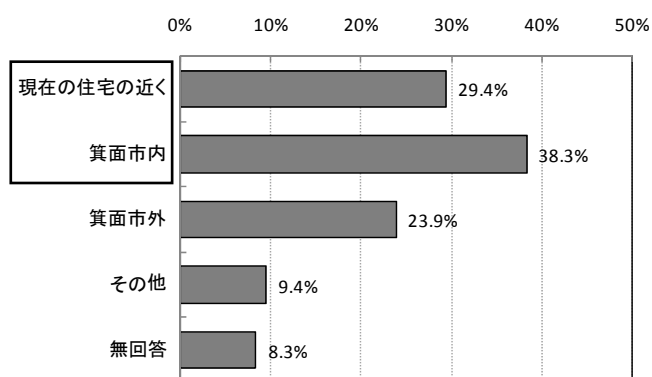


資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## ■希望する引っ越し先の場所

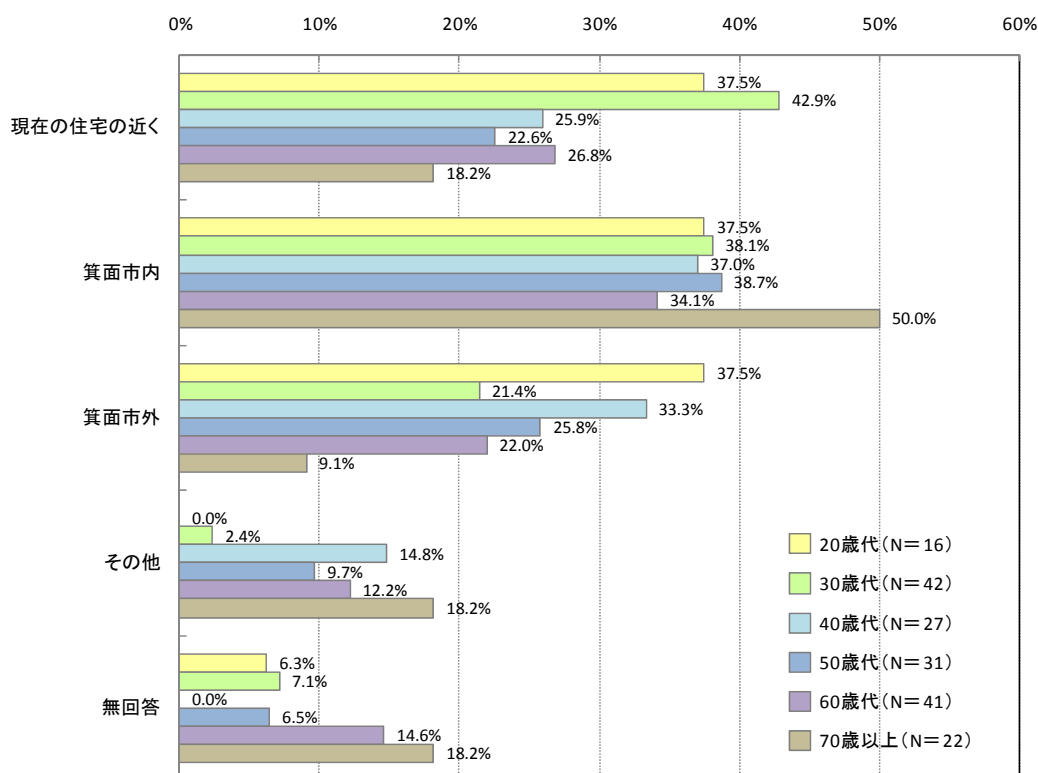
- ・“箕面市内”が67.7%で、中でも、“現在の住宅の近く”を希望している世帯が29.4%です。
- ・住宅タイプでは、“戸建住宅”が40.6%と最も多く、次いで“分譲マンション”が27.2%です。

資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）



N=180

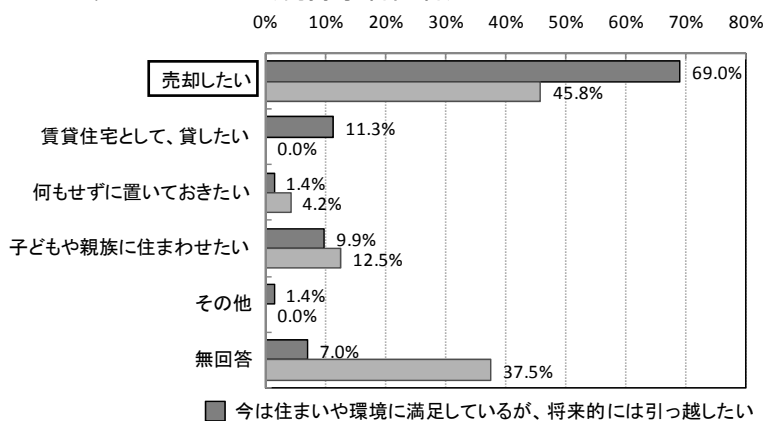
## □年齢別



## ■引っ越す時に、現在の住まいは、どのようにしたいか（現持家居住者）

- ・“売却したい”と考えている割合が多くみられます。
- ・一方、“現住宅が気に入っていないため、引っ越したい”世帯は、賃貸住宅として貸すことは考えていないことが分かります。

資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）



■ 今は住まいや環境に満足しているが、将来的には引っ越したい  
 ■ 今の住まいや環境が気に入っていないので、引っ越したい

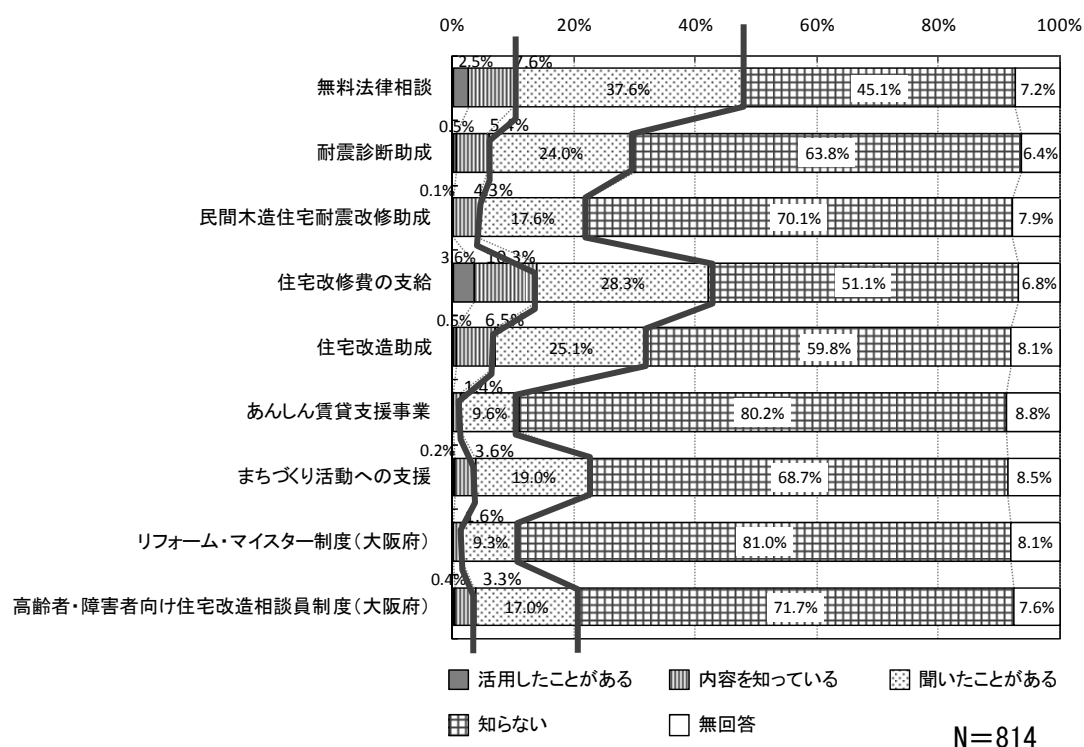
N=95

#### 4) 既存の住宅施策の認知状況

○既存施策について、市民・関係者等に十分伝わっていません。

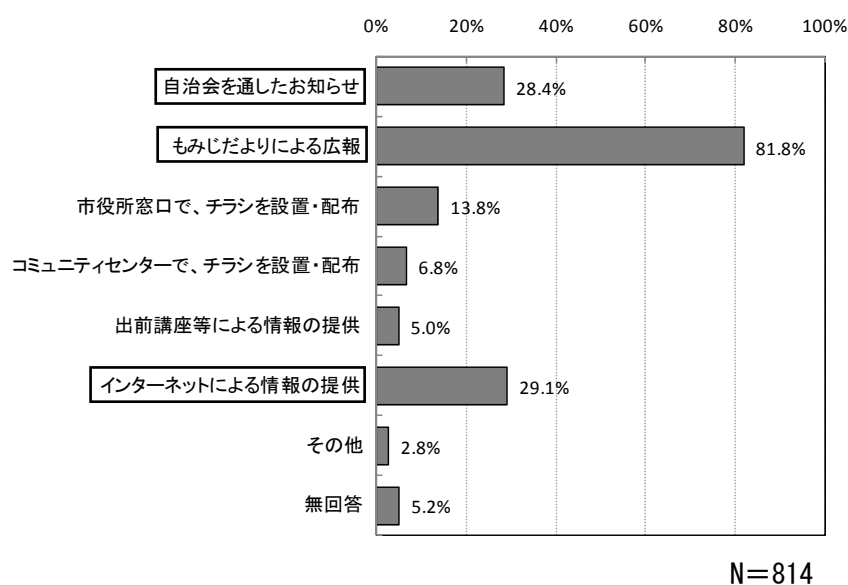
##### ■市民による住宅施策の活用及び認知度

- ・各情報ともに、知られていない状況です
- ・比較的認知されている施策についても、“活用したことがある”と“内容を知っている”割合をみると、“無料法律相談”“住宅改修費の支給”ともに、約1割程度です。



##### □情報入手の希望方法

- ・市民は、自治会や身近な場所で、住まい・まちづくりに関する情報の入手を望んでいます。

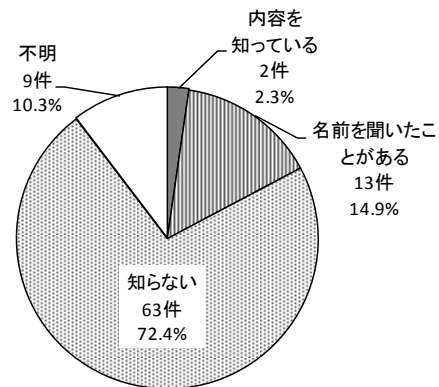


資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## ■民間賃貸住宅オーナーの「あんしん賃貸支援事業」に関する認知度

### □制度の認知度

- ・知らない割合が72.4%です。



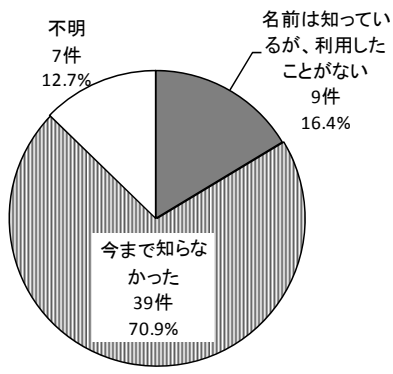
N=87

資料：民間賃貸住宅オーナーアンケート調査（H20 箕面市）

## ■分譲マンション管理組合の住情報の認知度

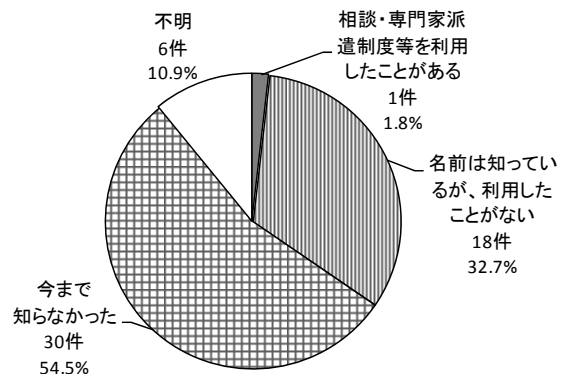
- ・耐震診断助成、リフォーム業者認定、マンション管理支援やあんしん賃貸住宅等、市や府の既存施策制度に対する認知度が低い状況です。

### □大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの認知度



N=55

### □マンションみらいネットの認知度



N=55

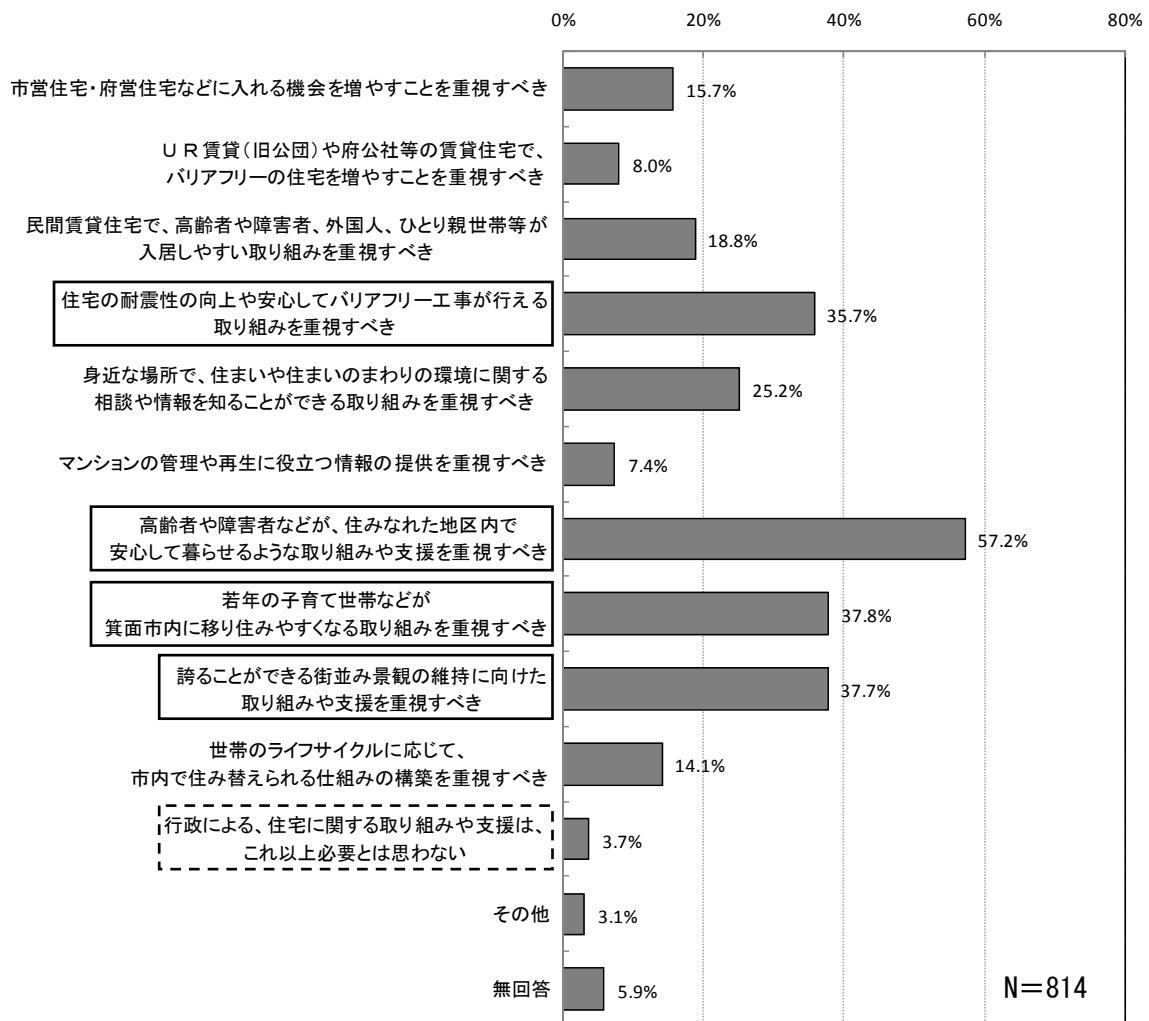
資料：分譲マンション管理組合アンケート調査（H20 箕面市）

## 5) 箕面市における今後の住宅政策について

### ■住宅政策として重視すべき事項

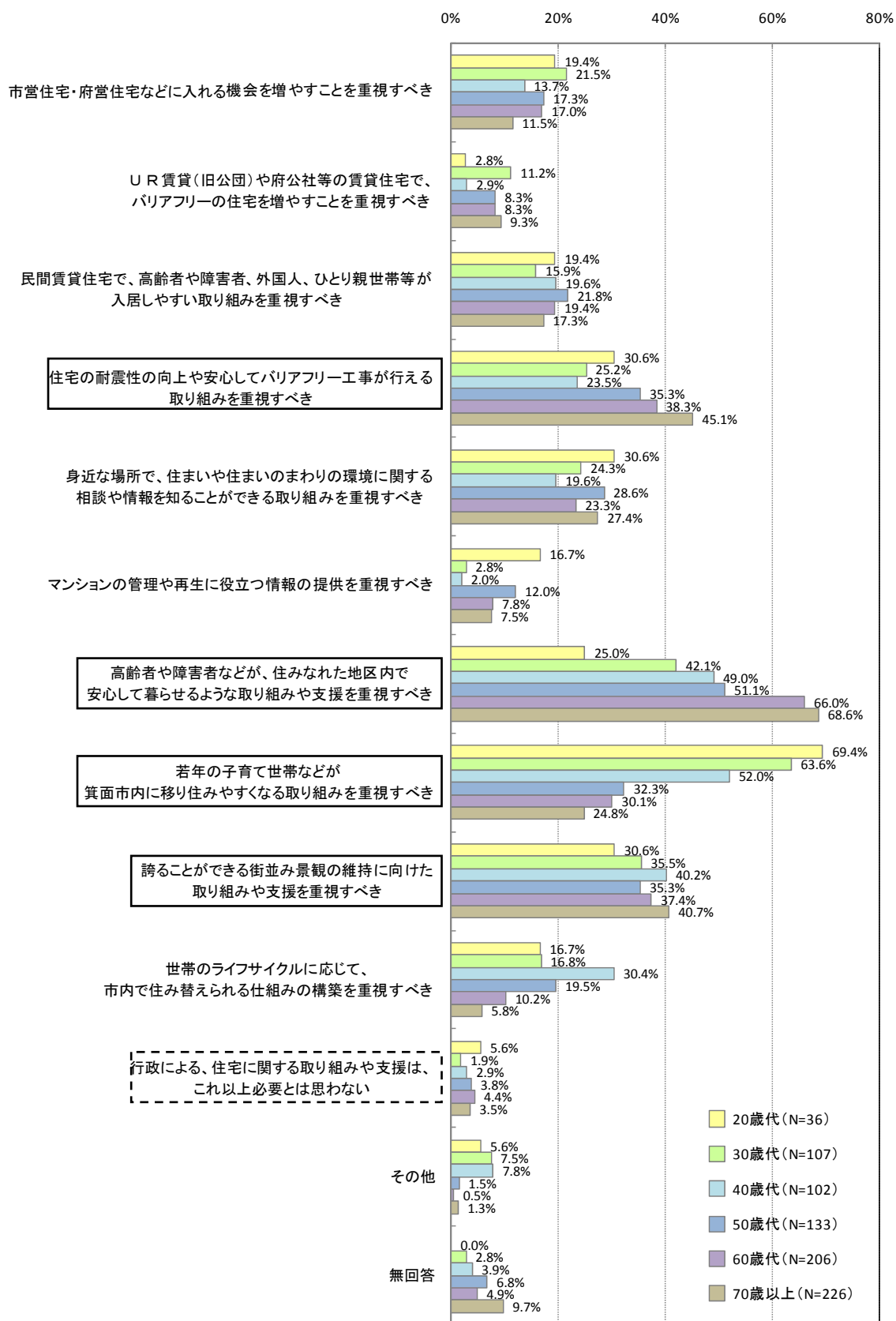
○高齢者・障害者が住み慣れた地区で安心して暮らせることや、若年子育て世帯への取り組み、街なみの景観維持、耐震性の向上やバリアフリー工事への支援に対するニーズが高くなっています。

- ・どのような取り組みを重視すべきかという問いについては、“高齢者や障害者などが住みなれた地区内で安心して暮らせるような取り組み”が57.2%と最も多く、次いで、“若年の子育て世帯などが移り住みやすくなる取り組み”“街なみ景観の維持に向けた取り組み”“耐震性の向上やバリアフリー工事が行える取り組み”などが4割弱となっています。
- ・また、“身近な場所での相談や情報を知ることができる取り組み”が25.2%です。
- ・一方、“行政による、住宅に関する取り組みや支援は、これ以上必要とは思わない”という割合が少ないことから、行政に対する、住まいや住まいのまわりの環境への取り組みや支援への要請が高いことが伺えます。



資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## □年齢別



資料：住まいまちづくりに関するアンケート調査（H21 箕面市）

## 2. 住まい・まちづくりにかかる課題

### ①本格的な少子・高齢社会、人口減少社会への対応

本格的な高齢社会を迎えようとしています。本市においては高度経済成長期に開発された計画的戸建住宅地などでは既に高齢化率 30%を超え、今後も加速度的に進行すると予想されており、高齢者が安心して住むことのできる住まい・まちづくりが急務です。

また、本市の人口は、新規開発住宅地における人口増により、H35 年までは市域全体としても微増が続くと推計\*されていますが、既存市街地では人口減が進むと見られています。活力ある住宅地を維持するには、若い子育て世帯等の来住・定住を促す必要があり、安心して子どもを産み育てられる環境整備や、定住魅力のある住宅地の形成が課題です。

\*：第五次箕面市総合計画（案）における人口推計より

### ②地球環境問題への取り組み

地球温暖化への対応として、建物の省エネ性能の向上や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの活用、建物の長寿命化等の取り組みが求められています。住宅分野でも、国レベルで「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立し、長期優良住宅先導的モデル事業や住宅・建築物省 CO2 推進モデル事業といった取り組みがなされており、本市においてもこのような取り組みを浸透させていくことが課題です。

### ③住まいに関わる安全・安心への取り組み

シックハウス症候群、アスベスト等への対策やリフォーム詐欺など、住まいに関する消費者の安全・安心確保に関する問題への対応が必要です。

また、住宅・住宅地における防犯安全性の確保や、木造戸建住宅の約 4 割を占める耐震性が不十分なストックへの対応などが課題です。

### ④良質な住宅ストックの有効活用

本市には、これまで形成されてきた良質な住宅ストックが存在しており、この有効活用をはかることが大きな課題です。具体的には、次のような事項があげられます。

#### 1) 住宅ストックの適切な維持管理への取り組み

将来的な住宅の維持管理の労力や費用への不安を感じる市民が多くみられますが、良質な住宅ストックが適切に維持管理されるよう、取り組みが必要です。

#### 2) ストックのリフォームの推進

市民意向調査では、リフォームを実施したいと考えている市民が約 15%にのぼるなど、リフォームのニーズは高まりをみせています。一方でリフォーム詐欺等に不安を抱く市民もいます。安心してリフォームできる環境を整え、リフォームの推進によりストックの有効活用

をすすめる必要があります。

### 3) 良質な空き家ストックの流通促進

本市には、良質な戸建住宅ストックが数多くありますが、所有者の高齢化による転居や死亡などで空き家化するケースが増加してきています。また、賃貸用の空き家は5,300戸にのぼります。これらのストックが流通して有効活用されるための取り組みが必要です。

### 4) 分譲マンションストックの維持管理・更新等への対応

分譲マンションストックの約6割が築30年を経過しようとしており、一部では建替を検討している物件もあります。また、管理組合からは、日常管理や長期修繕計画に関する相談窓口を望む声も多く見られます。分譲マンションの維持管理や更新等には、区分所有者の合意形成が必要で、法的知識等も必要となることから、管理組合を支援する取り組みが必要です。

## ⑤多様化する住宅確保要配慮者への対応

高齢者、障害者、低額所得者、ひとり親世帯、子育て世帯、外国人世帯など多様化する住宅確保要配慮者の居住安定を確保するため、市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅や民間賃貸住宅での取り組みが求められます。

### 1) 市営住宅等のストックの有効活用

市営住宅には、既存ストックの老朽化やバリアフリー化への対応の遅れが見られます。また、供給戸数が限られているため、住宅確保が特に困難と認められる世帯を優先する入居制度や家賃制度が求められます。

また、同和対策により建設されてきた地区においては、歴史的な経緯や地域のまちづくりの経緯、地域の実情などを踏まえた対応など、各団地の特性を踏まえた対応が求められます。

これらについては『市営住宅等供給・管理のあり方について（H20.5）』において示した方針に基づいた施策の推進が課題です。

### 2) 民間賃貸住宅の入居拒否などへの対応

民間賃貸住宅においては、高齢者・障害者や外国人であることを理由とした入居拒否やバリアフリー改造を拒否されるケースがみられ、その解消が課題です。

## ⑥良質な住宅地景観や環境の保全・継承

本市には、戦前に開発された戸建住宅地や旧街道沿いなど、特徴的な魅力を持つ住宅地があります。本市の住宅地イメージをリードするこれらの景観や環境の保全・継承が課題です。

## ⑦新規住宅地における新たな住宅地魅力の創造

箕面森町や彩都、小野原西地区などにおいて、新たな住宅地の供給が進められています。これらの住宅地が本市の新たな資産となり、新たな魅力を発信するよう、取り組みが求められています。

#### ⑧地域コミュニティによる住まい・まちづくりへの取り組みの推進

本市では、地域コミュニティによる良質な住環境や景観の保全への取り組みなどの事例があります。多様な住宅地のそれぞれの課題に対応していくために、地域の課題を熟知し、生活する当事者である住民主体の活動は重要です。

一方、本市には、自治会等を中心とした濃密な地域コミュニティが形成・維持されている地区が多くありますが、反面、自治会に加入している市民の割合は約 53%にとどまるなど、コミュニティの活動や交流が稀薄になっている可能性があります。また、高度経済成長期に開発された計画住宅地や公的住宅団地等、居住者の高齢化によるコミュニティの活力低下が懸念される地域もあります。

こういった状況に対し、地域コミュニティによる住まい・まちづくりへの取り組みを推進していくことが課題です。

#### ⑨バランスのとれた住宅供給の誘導

本市では、これまで条例等により開発事業の規制・誘導を進めてきており、現在のゆとりある住環境の形成に大きく寄与しています。結果として、特に集合住宅開発において比較的規模の大きな住宅が供給される傾向にあり、居住者の年齢・家族構成等には偏りが見られます。一方で、人口減少・少子高齢社会を迎えるこれからは、多様なタイプの人々が暮らすことにより、持続的な活力ある地域コミュニティを形成することが重要となるため、多様なタイプの住宅のバランスのとれた供給を促進することが新たな課題です。

#### ⑩多様な住宅地の特性と課題への対応（次頁に主な住宅地の特性と課題の表を掲載）

本市には、多様な個性豊かな住宅地が存在し、それぞれが特徴的な魅力を持つとともに、地域固有の課題を有しています。それぞれの住宅地の特性と課題に応じた対応が求められます。

#### ⑪市民への情報提供方法の改善

市もしくは府や国で現在実施している住宅施策については、市民の認知度が低く、十分な活用がなされていない状況です。施策や支援を必要とする市民に対して、的確に情報が伝わりやすいように、市民への情報提供方法の改善が求められます。

＜主な住宅地の特性と課題＞

| 住宅地類型                  | 特性                                                                                                                                                                                                          | 課題                                                                                                                                                      |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地や住宅規模が大きく、緑化等による住環境に優れた住宅地で、主に西部地域に広がります。一画には、「住宅改造博覧会」の開催地も含まれます。</li> <li>・法や条例に基づく景観形成ルールを設けている地域もあります。</li> <li>・近年、住宅の新規建設に伴い、敷地が細分化されるケースが見られます。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地景観や住環境の保全・継承</li> <li>・昔から住み続けている住民と新住民とのコミュニティの形成、活力の向上</li> </ul>                                          |
| 高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・築 30～40 年が経過する計画的な戸建住宅地で、主に西部・中部地域の山麓部や東部地域に広がります。</li> <li>・入居時期が一定の期間に集中しており、今後、一斉に高齢化が進行することが予想されます。</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が安全・安心に暮らすことのできる住宅・住環境の確保</li> <li>・良質な空き家ストックの流通促進</li> </ul>                                               |
| 公的面開発住宅地(土地区画整理事業)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市やUR都市機構の土地区画整理事業により整備され、一定水準の基盤が整った住宅地です。</li> <li>・戸建住宅と集合系住宅で構成されています。</li> <li>・賃貸住宅では、空き家の増加傾向が見られます。</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な住宅タイプの居住者によるコミュニティの形成</li> <li>・賃貸住宅ストックの空き家の有効活用</li> </ul>                                                 |
| 大規模公的賃貸住宅団地            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営（市営・府営）住宅、UR都市機構や府公社の公的賃貸住宅で構成される住宅地です。</li> <li>・築 30 年以上の老朽化した住棟もあります。</li> <li>・今後急速な高齢化の進行が予想されます。</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化や自治機能の脆弱化によるコミュニティ活力の維持・向上</li> <li>・既存ストックの老朽化への対応やバリアフリー化等</li> </ul>                                      |
| 大規模分譲マンションのある住宅地       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・眺望や住環境に優れた大規模な分譲マンションが立地します。主に、中部・東部地域の山麓部に広がります。</li> <li>・築 30 年以上の老朽化した住棟もあります。</li> <li>・高齢者や高齢者予備軍が多く、今後急速な高齢化が予想されます。</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ活力の維持・向上</li> <li>・既存ストックの老朽化への対応やバリアフリー化等</li> <li>・分譲マンションの適切な維持管理の推進とまちづくりの観点を踏まえた良好な再生への誘導</li> </ul> |

| 住宅地類型          | 特性                                                                                                                                                                                                | 課題                                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新規開発住宅地        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、住宅地整備や新規に住宅建設が行われている住宅地です。</li> <li>・ 子育て世帯の転入が多く見られます。</li> </ul>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の新たな資産となりうる、住宅地魅力の創造</li> <li>・ 新規入居者による、新たなコミュニティ形成</li> </ul>                                               |
| 小規模区画整理事業地区    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基盤が整っており、賃貸住宅や給与住宅等の借家の割合が高い住宅地です。</li> <li>・ 主に西部・中部地域に広がります。</li> </ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な住宅タイプの居住者によるコミュニティの形成</li> </ul>                                                                             |
| 商業・業務を中心とする地区  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業系の用途地域で、高度利用が認められている地区で、箕面駅前や北大阪急行延伸構想のある船場東、箕面新都心（かやの中央地区）等が該当します。</li> <li>・ 共通して、人口・世帯数の増加傾向が見られ、特に船場東は、分譲マンションの建設が相次ぎ、人口・世帯数ともに急増しています。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な住宅タイプの居住者によるコミュニティの形成</li> <li>・ 分譲マンションの適切な維持管理の推進</li> </ul>                                               |
| 旧集落・街道沿い集落     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昔からの塀や生垣が残る重厚な旧家があり、街道での美装化も見られます。</li> <li>・ 近年、賃貸住宅や敷地を細分化した戸建住宅の建設も見られ、街並み景観が変化してきています。</li> <li>・ 中には、民間借家の割合が 6 割を超え、若年居住者が多い住宅地も見られます。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 古くからの建物の保全・継承による街並み景観の維持・継承</li> <li>・ 昔から住み続けている住民と新住民とのコミュニティの形成、活力の維持</li> <li>・ 安全で安心な都市基盤整備への対応</li> </ul> |
| 小規模戸建を中心とする住宅地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基盤が比較的脆弱なまま拡大した市街地で、主に市南側境界部に見られます。</li> <li>・ 高齢者予備軍の割合が高く、今後急速な高齢化が予測されます。</li> </ul>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昔から住み続けている住民と新住民とのコミュニティの形成、活力の維持</li> <li>・ 安全で安心な都市基盤整備への対応</li> </ul>                                        |