

第2章 現況・課題の再確認

1. 社会経済情勢の変化と住宅政策の動き

改定にあたり、捉えておくべき社会経済情勢および住宅政策の変化・動きを以下に整理します。

(1) 社会経済情勢の変化

近年の社会経済情勢の変化について整理します。

情 勢	主な動き
(1) 人口減少社会 (2) 少子高齢社会	<p>○平成 30 (2018) 年 住宅・土地統計調査 空き家数 848 万 9 千戸、空き家率 13.6%と、調査開始以来増加傾向となる</p> <p>○令和 2 (2020) 年 国勢調査 平成 27 (2015) 年に調査開始以来初の人口減少に引き続いて減少し、年少人口は減少傾向、老年人口は増加傾向となる</p> <p>○令和 5 (2023) 年 4 月 日本の将来推計人口 (令和 5 (2023) 年推計値) 総人口は 50 年後に現在の 7 割に減少、65 歳以上人口はおよそ 4 割との推計結果が公表された など</p>
(3) 住まい・まちづくり へのニーズの多様化	<p>○令和 2 (2020) 年 1 月～ (国内) 新型コロナウイルス感染症拡大を契機として、働き方改革や多様な住まい方への関心の高まり</p> <p>○令和 2 (2020) 年半ば頃～ 感染症対策としての住宅ローン減税制度等の住宅取得支援策の効果により、全国の持家着工数はから持ち直し</p> <p>○在宅勤務の広がりなどを背景に、郊外地域の住宅需要が高まる一方、利便性の高い都区部の住宅に対する需要も根強い、また広い住宅に対する需要も高まっている など</p>
(4) 多文化共生社会	<p>○我が国の在留外国人は、増加・多国籍化しており、少子高齢化やグローバル化の進展を背景に、国は経済社会の活性化や一層の国際化を図る観点から外国人労働者の受入れを積極的に推進している</p> <p>○令和 2 (2020) 年 総務省「地域における多文化共生推進プラン」改定 プランの中で、各地方自治体は多文化共生施策を推進するよう定められており、施策のひとつに「住宅確保のための支援」が挙げられている など</p>

<p>(5) 安全・安心への意識の高まり</p>	<p>○大規模な地震、台風、水害、土砂災害等が毎年各地で発生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3(2021)年7月 熱海市伊豆山土石流災害 静岡県熱海など7市伊豆山地区の逢初川で発生した。被害が拡大した原因として上流山間部の違法盛土の崩壊があり、盛土規制の大幅強化へと発展 ・令和3(2021)年8月 西日本を中心とした記録的な大雨 河川の氾濫、土砂崩れ、道路の崩壊などが多発、多くの交通機関運休や高速道路や国道の通行止めなどが相次いで発生 ・令和4(2022)年3月 福島県沖地震 マグニチュード7.4、宮城県と福島県で震度6強の揺れを観測 ・令和4(2022)年6月 国土強靱化年次計画2022 計画の中で、住宅の耐震性について令和12(2030)年までに不十分なものをおおむね解消する方針を提示 ・令和5(2023)年4月 令和3年(2022)年12月に発生した大阪市北区ビル火災を踏まえた「今後の防火・避難対策等に関する検討会」における提言を受け、建築基準法施行令一部改正 ・令和6(2024)年1月 能登半島地震 石川県能登地方を震央とするマグニチュード7.6、能登地方で最大震度7を観測 <p style="text-align: right;">など</p>
<p>(6) 環境への意識の高まり</p>	<p>○令和2(2020)年10月 政府が令和32(2050)年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言</p> <p>○令和4(2022)年6月 建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などを講じる改正建築物省エネ法の公布</p> <p>○令和5(2023)年4月 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正</p> <p style="text-align: right;">など</p>
<p>(7) 地方分権のさらなる推進</p>	<p>○第13次までの地方分権一括法により、国・府からの事務・権限の移譲や、地方公共団体への義務付け・枠付けの見直し等が進んでいる</p> <p>○令和4(2022)年 デジタル田園都市国家構想交付金の創設 デジタル田園都市国家構想の実現による地方の社会課題解決・魅力向上の取組の加速化・深化を目的としている</p> <p style="text-align: right;">など</p>

<p>(8) 先行き不透明な 経済状況</p>	<p>○平成 31 (2019) 年 10 月 消費税が 8%から 10%に引き上げ(食料品と新聞は 8%の軽減税率)</p> <p>○令和 2 (2020) 年度の GDP (国内総生産) 新型コロナウイルス感染症拡大の影響で実質の伸び率がマイナス 4.6%、平成 7 (1995) 年度以降で最大の下落</p> <p>○令和 3 (2021) 年 全国の調査地点の平均路線価が 6 年ぶりに下落、観光地や商業地で顕著</p> <p>○令和 3 (2021) 年 3 月～ ウッドショック (世界的な木材不足)</p> <p>○令和 5 (202) 年以降 原油価格上昇率は、第 2 次石油危機時 (昭和 56 (1981) 年) と同程度まで上昇、令和 4 (2022) 年 2 月のロシアによるウクライナ侵略以降、原油価格はロシアからの供給停止や制裁発動などにより更に上昇、エネルギー・食料品以外の品目にも価格上昇の広がり</p> <p style="text-align: right;">など</p>
<p>(9) 脱炭素や災害対応 のための電力需給 への関心の高まり</p>	<p>○令和 4 (2022) 年 4 月 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法の改正 再生可能エネルギー由来の電力を固定価格で買い取る FIT 制度 (平成 24 (2012) 年開始) に加えて FIP 制度が創設、そのほか FIT 制度に地域活用要件が追加、太陽光発電の廃棄費用積立制度創設、再生可能エネルギーの系統を強化、未稼働設備の認定失効制度創設</p> <p style="text-align: right;">など</p>
<p>(10) 摂津市のまちの 変化</p>	<p>○令和元 (2019) 年 7 月 北大阪健康医療都市 (健都) に国立循環器病研究センターが移転</p> <p>○令和 2 (2020) 年 4 月 青少年運動広場リニューアルオープン</p> <p>○令和 3 (2021) 年 4 月 認定こども園子育て総合支援センター開園、幼稚園と保育所が統合し、市立認定こども園「べふこども園」、「とりかいこども園」に移行</p> <p>○令和 4 (2022) 年 5 月 味舌体育館オープン</p> <p>○令和 5 (2023) 年 3 月 北大阪健康医療都市 (健都) に国立健康・栄養研究所が移転</p> <p>○令和 5 (2023) 年度 JR 千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業 工事着手</p> <p>○令和 6 (2024) 年 1 月 阪急電鉄京都線 (摂津市駅付近) 連続立体交差事業 工事着手</p> <p style="text-align: right;">など</p>

(2) 住宅政策の動き

1) 住生活基本法の制定

(平成 18 (2006) 年 6 月制定)

住まいの「量」の確保から、国民の住生活の「質」の向上へと本格的な政策の転換を図る方向性が示されています。

2) 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）の改正

(平成 19 (2007) 年制定)

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、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されています。

「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の一部を改正する法律」が平成 29 (2017) 年 4 月に公布、10 月に施行され、民間の空き家、空き室を活用した住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能が強化されました。

3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正

(平成 20 (2008) 年制定)

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および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進することを目的とされています。

「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が令和 3 (2021) 年 5 月に公布、令和 4 (2022) 年 10 月に施行され、主な改正点としては、優良な既存住宅について、増改築などの建築行為を行わなくても認定（維持保全計画のみで認定）できる仕組みが創設されました。また、省エネ基準の引き上げとそれに伴う壁量基準の見直しや、共同住宅等における基準の合理化などが追加されました。

4) 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づく認定基準の改正

(平成 24 (2012) 年制定)

都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成および特別措置ならびに低炭素建築物の普及促進のための措置を講じることを目的とされています。

令和 4 (2022) 年 10 月 1 日より低炭素建築物の認定基準が改正され、主な改正

点としては、認定申請単位が、共同住宅等や複合建築物において住戸の認定が廃止となり、複合建築物の住宅部分、被住宅部分の認定が可能となりました。また、省エネ性能が ZEH・ZEB 水準へ引き上げ、再生可能エネルギー利用設備の設置などが追加されました。

5) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正

（平成 7（1995）年制定）

阪神淡路大震災の被害状況を受け、耐震性が不足する住宅・建築物の耐震診断や耐震改修の促進を図ることを目的とされています。

道路に接する通行障害建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（耐震不明建築物であるものに限る。）については、その所有者に当該建築物の耐震診断及び所管行政庁に対する耐震診断結果の報告が義務付けられています。耐震改修促進法施行令等の改正が平成 30（2018）年 11 月に公布、平成 31（2019）年 1 月に施行され、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、通行障害建築物に、建物に附属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等が追加されました。

6) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）の改正

（平成 12（2000）年制定）

マンション管理が適正に行われるような仕組みを法律で定め、住人全員でマンションの資産価値を守り、快適な住環境を確保することを目的としています。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和 2（2020）年 6 月に公布、令和 4（2022）年 4 月に施行され、主な改正点としては、国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の策定、地方公共団体における管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画の作成（任意）、適切な管理計画を有するマンションの認定、管理組合に対する必要に応じた指導・助言等による維持管理等、管理適正化やマンションの再生に向けた取組みが強化されました。

7) マンションの建替え等円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）の改正

（平成 14（2002）年制定）

行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）のさらな

る円滑化の一体的な対応が必要であることから、マンション管理適正化法の改定と併せて、マンション建替え円滑化法が改正されました。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和2（2020）年6月に公布、令和4（2022）年4月に施行され、主な改正点としては、現行の耐震性不足のものに加えて外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等の追加、除却の必要性に係る認定対象の拡充や、団地における敷地分割制度が創設されるなど、マンションの再生の円滑化の推進が強化されました。

8) 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）の改正

（平成26（2014）年11月制定）

適切な管理が行われていない空家等に対する国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成などを位置づけた法制度であり、危険または周辺的生活環境を損なうおそれのある空家等を特定空家等に指定し、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことが可能となります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5（2023）年6月に公布、12月に施行され、主な改正点としては、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、所有者の責務強化や、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の活用拡大や管理の指導や勧告等による適切な管理確保を図るなど、空き家対策が総合的に強化されました。

2. 上位・関連計画

【国・大阪府の計画】

(1) 住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）

□基本的な方針と施策

①「社会環境の変化からの視点」

目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

②「居住者・コミュニティからの視点」

目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業からの視点」

目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(2) 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）

□基本目標と施策の方向性、重点施策

<基本目標>

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

<施策の方向性と重点施策>

①「くらしの質を高める」

「新たな日常」に対応し、大阪に住む人々が、いきいきと快適にくらすことができる住まいやまちを実現

重点施策1：スマートシティ等による個性あるまちづくりの推進

重点施策2：新たな日常に対応した質の高い住まいの普及

重点施策3：空家等を活用したまちづくりの推進

重点施策4：分譲マンションの管理適正化・再生推進

②「都市の魅力を育む」

大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住み、訪れる都市を実現

重点施策1：活力と魅力ある都市空間の創造

重点施策2：ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

③「安全を支える」

大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現

重点施策1：密集市街地の整備

重点施策2：民間住宅・建築物の耐震化

④「安心のくらしをつくる」

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現

重点施策1：民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

重点施策2：公的賃貸住宅ストックの有効活用

【摂津市の計画】

(3) 摂津市人口ビジョン (平成 27 (2015) 年～令和 42 (2060) 年)

□基本的な考え方

将来の人口減少に耐えられる、出生数増加および転出超過の抑制などによる持続力ある人口構造の維持

□見通し

市の人口は短期的に増加するが、その後全国と同様に減少に転じる
令和 2 (2020) 年を頂点に減少を想定、老年人口増加に伴い超高齢社会が進展

□合計特殊出生率の目標

平成 27 (2015) 年には府内で比較的高い 1.5 の水準、令和 12 (2030) 年までに 1.8 へと年々増加し、その後維持を目標とする

□人口目標

令和 22 (2040) 年に 8 万 1 千人、令和 42 (2060) 年に 7 万 2 千人

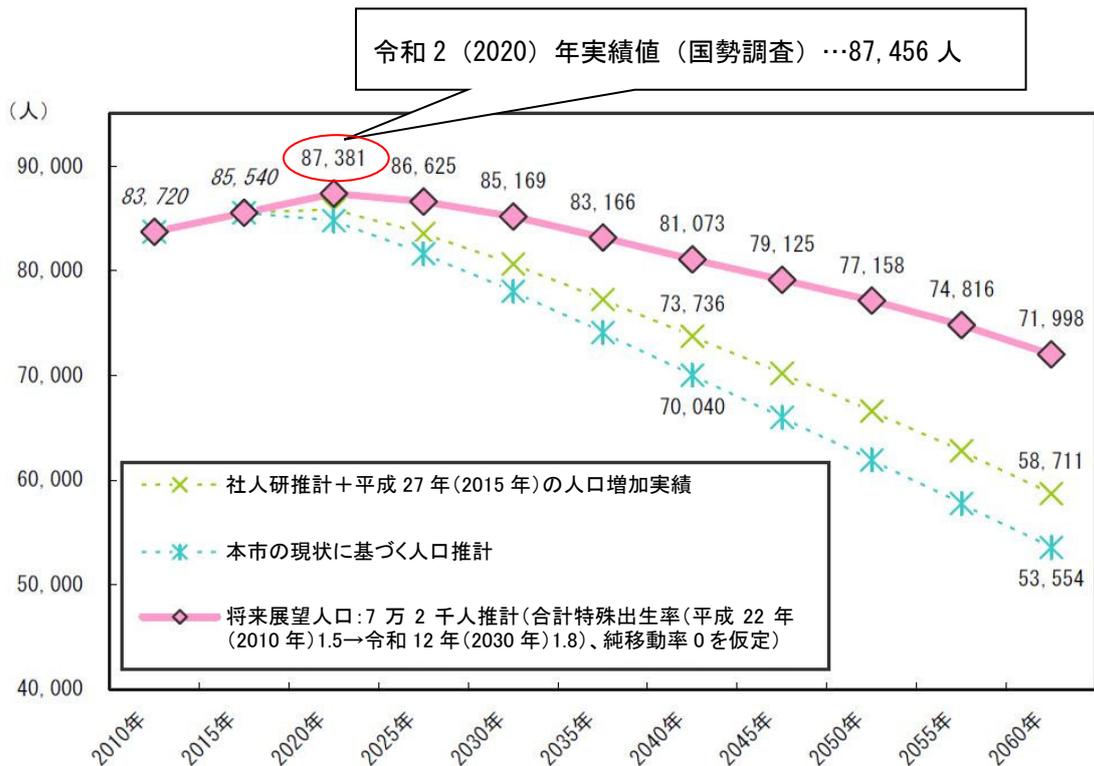


図 2-1 将来展望人口の推計値 (平成 27 (2015) 年までは実績値)

(4) 摂津市行政経営戦略（第4次摂津市総合計画基本計画第2次改訂版、
第2期摂津市まち・ひと・しごと創生総合戦略）
（令和3（2021）年度～令和7（2025）年度）

※摂津市総合計画とまち・ひと・しごと創生総合戦略を一体化

□将来像

みんなが育む つながりのまち 摂津

□まちづくりの目標

- ①市民が元気に活動するまち
- ②みんなが安全で快適に暮らせるまち
- ③みどりうるおう環境を大切にするまち
- ④暮らしにやさしく笑顔があふれるまち
- ⑤誰もが学び、成長できるまち
- ⑥活力ある産業のまち
- ⑦計画を実現する行政経営

□住宅・住生活分野に関連する基本政策と施策の展開

基本政策1) 都市基盤を整備し、安全で安心して暮らせるまちにします

施策の展開①：住宅の質の向上

施策の展開②：安全・安心の確保

基本政策2) 生命・財産を守り、安心して快適に暮らせるまちにします

施策の展開①：地域防災力の向上

施策の展開②：災害に強いまちづくり

施策の展開③：応急復旧対策の強化

基本政策3) 地球にやさしく美しい住みよいまちにします

施策の展開①：地球温暖化対策の推進

施策の展開②：居心地の良い環境づくり

施策の展開③：気候変動への適応

基本政策4) 自然豊かな憩い、安らぐまちにします

施策の展開①：緑と触れ合う機会の充実

施策の展開②：緑化の推進

施策の展開③：緑の機能向上・維持保全

【関連計画】

(5) 摂津市都市計画マスタープラン（令和6（2024）年～令和26（2044）年）

□都市づくりの基本理念

住み続けたい元気なまち 摂津

□まちづくりの基本目標

目標1：安全・安心を実感できるまち

目標2：誰もが住みやすいと思える快適なまち

目標3：にぎわいと活力ある魅力あふれるまち

□住宅など市街地整備に関する方針

①都市拠点

- ・交通結節機能の強化や新たな賑わいの創出に向けた整備の推進や、都市機能の集積による利便性向上を図ります。

②既成市街地整備

- ・周辺と調和のとれた景観形成や自然環境への配慮を行うなど、地域の特性を活かした快適なまちなみ形成を図ります。
- ・建物の耐震化・不燃化を促進するとともに、空家の発生予防や利活用を促すなど、安全・安心なくらしの実現を図ります。

(6) 摂津市地域防災計画 (令和元(2019)年度修正)

□基本方針

『地域とともに歩み根付かす減災』をテーマとして、「災害に強いまちづくり(ハード)」と「災害に強いひとづくり(ソフト)」に取り組み、行政と市民・事業者等が適切に役割を担うことにより、「公助」と「自助」、「共助」のそれぞれの力を合わせながら、防災意識・行動を日常のものとする防災文化を育む中で、地域の防災力・減災力を高めていくことを基本方針とする。

「災害に強いまちひとづくり」

- (1) 公共施設等の安全化
- (2) 防災中枢拠点の機能充実
- (3) 防災・減災空間の整備
- (4) 風水害対策の推進
- (5) 避難所を中心とした防災施設間の連携強化
- (6) 緊急物資・資機材の備蓄の充実
- (7) 災害廃棄物対策の強化
- (8) 大規模な災害に対応できる柔軟な災害対策組織の構築
- (9) 災害対策本部機能の充実
- (10) 防災マニュアル及び職員防災教育の充実
- (11) 地域住民との協働による地域防災力の向上

(7) 摂津市住宅・建築物耐震改修促進計画【第2期】 (平成29(2017)年3月改定)

□耐震化の目標

- ①木造住宅の耐震化率95%(令和7(2025)年度)
- ②民間の多数の者が利用する建築物の耐震化率95%(令和2(2020)年度)
- ③市有建築物の耐震化率100%(令和2(2020)年度)

□建築物の耐震診断・耐震改修の促進を図るための施策

- ①所有者、行政、地元組織等の役割分担
- ①耐震化の必要性に関する普及啓発
- ③耐震化しやすい環境整備・負担軽減の支援 など

(8) 摂津市緑の基本計画 (平成 26 (2014) 年 3 月改定)

□基本理念

はな・みどり・みずのまち・さわやか摂津

□将来像

- ①色とりどりの花があふれ、心やすらぐ美しいまち
- ②暮らしの中に緑があり、四季を感じられるまち
- ③身近に水に親しめ、うるおいを感じられるまち

□基本方針

- ①緑の「関わり」を増やします
- ②摂津らしい緑を「活かし」、「守り、育て」ます
- ③摂津らしい緑を「増やし」ます

(9) 摂津市公共施設等総合管理計画 (改定版)

(平成 29 (2017) 年度～令和 28 (2046) 年度)

□基本理念

公共施設等マネジメントの実践による高質で持続可能なサービスの提供

□基本方針と実施施策

- ①【財務】限られた財源を賢く活用します
 - (1) ライフサイクルコストの縮減
 - (2) 計画的な財源の確保
 - (3) 公共建築物の長寿命化 (延命化)
- ②【品質】事後保全から予防保全へ転換します
 - (1) 法定点検・劣化診断の実施
 - (2) 施設点検・修繕優先度判定の実施
 - (3) 耐震化の推進
 - (4) ユニバーサルデザイン化の推進
 - (5) 省エネルギー化・CO₂削減の推進
- ③【供給】公共建築物の最適な保有量と、適正な配置を実現します
 - (1) 利用状況等の把握
 - (2) 公共建築物の再編

- ④【改善】PDCA サイクルを推進します
 - (1) PDCA サイクルの推進
 - (2) 情報管理
 - (3) ガイドライン・マニュアルの整備
- ⑤【体制】組織横断的連携と人材育成を行います
 - (1) 組織横断的連携
 - (2) 人材育成

(10) 第8期せつつ高齢者かがやきプラン（摂津市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画）
 （令和3（2021）年度～令和5（2023）年度）

第9期（令和6～8年）策定中

□基本理念

みんなで支え合い、安心して暮らし続けられる つながりのまち

□基本目標

- ①いつまでも健康で、生きがいをもって暮らせるまちづくり
- ②住み慣れた地域で、安心して生活ができるまちづくり
- ③地域包括ケア体制が確立しているまちづくり
- ④認知症になっても安心して暮らせるまちづくり
- ⑤介護が必要になっても暮らせるまちづくり

(11) 摂津市障害者施策に関する長期行動計画
 （第4次前期計画中間見直し、第6期摂津市障害者福祉計画、
 第2期摂津市障害児福祉計画）
 （平成30（2018）年度～令和5（2023）年度）

□基本理念

誰もがその人らしく、安心して暮らせる自立支援と共生のまちづくり

□基本目標

- ①心豊かに共に支え合う地域福祉の確立とすべての人が尊重しあう心のバリアフリーの推進
- ②地域において安全で安心して暮らせる生活支援と基盤の確立
- ③自己実現を目指す意欲を育む社会環境及び支援体制の確立
- ④共に生きるまちづくりを目指すセーフティネット体制の確立
- ⑤差別のない社会の実現
- ⑥多様な主体による協働の推進

(12) 第2期摂津市子ども・子育て支援事業計画

(令和2(2020)年度～令和6(2024)年度)

□基本理念

“子育てを支え” 育む・つながる 人間基礎教育のまち せつつ

□基本目標

- ①子どもの成長を支える教育・保育の環境づくり
- ②家庭・家族・地域で子ども・子育てを支援する環境づくり
- ③子どもの健やかな成長を支える環境づくり
- ④子育てと仕事を両立できる環境づくり
- ⑤子どもが学び・育つ環境づくり
- ⑥子どもが安全・安心に育つことができる環境づくり