

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

中間見直し・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

平成 25 (2013) 年 3 月以降における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) 人口減少社会の到来 (2) 少子高齢社会 ※深刻化に伴い、対策が具体化 | ○民間団体が「消滅可能性都市*」のリスト公表 ○平成 26 (2014) 年 12 月、国がまち・ひと・しごと創生「長期ビジョン・総合戦略」(平成 72 (2060) 年目標人口 1 億人) を閣議決定 ○平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査で、空き家数 820 万戸、空き家率 13.5%と調査開始の以来最高値となりクローズアップ ○平成 27 (2015) 年国勢調査で、調査開始以来初の人口減少、年少人口は最低、老年人口は最高となる など |
| (3) 住まい・まちづくりへのニーズの多様化 ※都心回帰・持ち家志向は継続 | ○都心回帰は継続、東京五輪特需によるマンションなどの建設ラッシュ ○地方から都会へ出てきた人の地方移住への関心が上がる。加熱するふるさと納税も後押し ○若者の住まい方の関心が単身居住からシェアハウスへ移行 ○持ち家志向は安定、平成 26 (2014) 年 4 月消費税増税後も金利低下が後押し など |
| (4) 安全・安心への意識の高まり ※自然災害の激甚化・常態化 | ○大規模な地震、台風、水害、土砂災害等が毎年各地で発生 ○平成 28 (2016) 年 4 月、熊本地震では震度 7 を 2 回計測 ○平成 28 (2016) 年 5 月、地盤改良杭偽装*が発生 ○平成 30 (2018) 年 6 月、大阪北部地震発生 (本市震度 5 強) ○平成 30 (2018) 年 9 月、台風 21 号 (本市最大風速 48.8m) ○平成 30 (2018) 年 10 月、制震・免震装置偽装*が発生 など |
| (5) 環境への意識の高まり | ○国 (環境省) が平成 32 (2020) 年度における温室効果ガス*削減の国際公約である、平成 2 (1990) 年比 25%削減の目標を取下げ、平成 17 (2005) 年度比 3.8%減を掲げる ○平成 27 (2015) 年 12 月、パリ協定*採択、平成 42 (2030) 年度に平成 13 (2001) 年度比 26%減・達成義務撤廃 ○平成 29 (2017) 年 4 月、建築物省エネ法*施行 など |

| 情 勢 | 主な動き |
|---------------------------|--|
| (6) 地方分権のさらなる推進 | <ul style="list-style-type: none"> ○第4次～6次地方分権一括法により、国・府からの権限移譲が進む ○平成26(2014)年12月、まち・ひと・しごと創生法施行、国が地方創生の旗振り など |
| (7) 先行き不透明な経済状況 | <ul style="list-style-type: none"> ○平成23(2011)年3月、東日本大震災発生以降、建設労務費、資材価格等が上昇 ○平成25(2013)年9月、東京オリンピック開催決定以降、五輪特需による建設労務費、資材価格等がさらに上昇 ○平成26(2014)年4月、消費税増税、駆け込み需要 ○平成27(2015)年4月、日経平均株価2万円超 ○平成28(2016)年1月、日銀が史上初のマイナス金利導入 ○平成29(2017)年3月、公示地価、東京・大阪の大都市圏地価上昇 ○平成30(2018)年11月、大阪万博開催決定 ○平成30(2018)年12月、TPPが米国抜き成立 ○平成31(2019)年10月、消費税増税(予定) など |
| (8) 東日本大震災以降の電力需給への関心の高まり | <ul style="list-style-type: none"> ○平成28(2016)年4月、電力小売の全面自由化 ○平成29(2017)年4月、改正省エネ特措法施行、太陽光発電による売電価格引下げ、事業参入規制強化 など |
| (9) 摂津市のまちの変化 | <ul style="list-style-type: none"> ○平成26(2014)年8月、みなみせんりおか遊育園オープン ○平成28(2016)年3月、吹田操車場跡地土地区画整理事業地区内、道路・公園供用開始 ○平成28(2016)年3月、北大阪健康医療都市(健都)まちびらき ○平成28(2016)年11月、市制施行50周年記念市民文化ホールリニューアルオープン ○平成28(2016)年12月、別府コミュニティセンターオープン ○平成29(2017)年1月、新幹線公園内、新幹線0系車両塗装 ○平成29(2017)年3月、阪急京都線連続立体交差事業(摂津市駅周辺)事業認可 ○平成31(2019)年、国立循環器病研究センター移転供用開始(予定) |

(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) の制定 (平成 19 (2007) 年制定、平成 23 (2011) 年 4 月改正)

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。

3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定

(平成 20 (2008) 年制定、平成 26 (2014) 年 6 月改正)

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。

4) 都市の低炭素化の促進に関する法律 (エコまち法) の制定

(平成 24 (2012) 年制定、平成 28 (2016) 年 5 月改正)

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。

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、平成 26 (2014) 年 6 月改正)

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。

主な改正点としては、多くの方が利用する建築物 (学校、病院、店舗、福祉施設等、大規模なもの) に対する、耐震診断の実施と報告の義務づけ、結果公表などがあげられます。

6) 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、平成 26 (2014) 年 6 月改正)

主な改正点としては、耐震性不足のマンションを建替える場合、一定の敷地面積があり、市街地環境の整備・改善に資するものに対して、特定行政庁の許可により容積率制限緩和*などの措置があげられます。

7) 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）の制定

(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。

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）（平成 28（2016）年度～平成 37（2025）年度）

□基本的な方針と施策

①「居住者からの視点」

目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストック*からの視点」

目標 4：住宅すごろくを越える新たな住宅循環システムの構築

目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストック*への更新

目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

(2) 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

（平成 28（2016）年度～平成 37（2025）年度）

| 基本目標 | 施策の方向 | 重点施策 |
|-------------------------------|---|---|
| ①国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現 | ①活力と魅力ある都市空間の創造 ②多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備 ③大阪の魅力を活かした移住・定住促進 | ①大阪らしいストック*・ポテンシャルを活かした魅力ある都市空間の形成 ②大阪に住まう魅力の情報発信による若年・子育て世代の移住・定住促進 |
| ②生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現 | ①多様な機能を備えた都市の形成 ②誰もが生き活きとくらすことができる環境の整備 ③活力ある住宅市場の形成 | ③空家の多様な活用による居住魅力の向上 ④公的賃貸住宅ストック*を活用した子育てしやすいまちづくりの推進 |
| ③環境にやさしく快適にくらすことができる住まいと都市の実現 | ①快適性の高い都市の形成 ②環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及 ③環境と調和したライフスタイルの普及 | ⑤省エネ化の推進による大阪の住まいの魅力向上 |
| ④安全を支える住まいと都市の実現 | ①災害に強い都市の形成 ②住宅・建築物の耐震化 ③大規模災害発生時に備えた体制の整備 ④住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応 | ⑥密集市街地*における魅力あるまちづくりの推進 ⑦地域特性に応じた総合的な施策展開による耐震化の促進 |
| ⑤安心してくらすことができる住まいと都市の実現 | ①住み慣れた地域で安心してくらすことができる都市の形成 ②住宅ストック*全体を活用した府民の居住の安定確保 ③不動産取引等における差別の解消 ④健全な住宅関連産業の育成 | ⑧あんしん住まいの充実による居住魅力の向上 |

【摂津市の計画】

(3) 摂津市人口ビジョン (平成 27 (2015) 年～平成 72 (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
平成 32 (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 1.5、平成 42 (2030) 年までに 1.8 を達成、維持

□人口目標

平成 52 (2040) 年に 8 万 1 千人、平成 72 (2060) 年に 7 万 2 千人

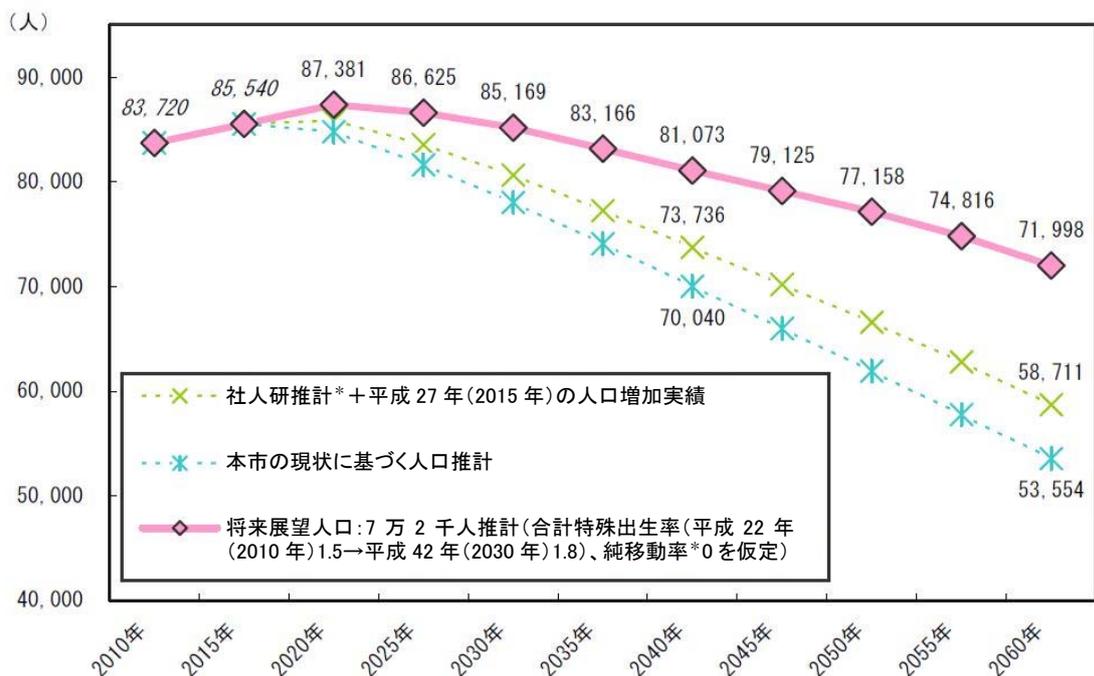


図 2-1 将来展望人口の推計値 (平成 27 (2015) 年までは実績値)

(4) 第4次摂津市総合計画基本計画(改訂版)

(平成28(2016)年度～平成32(2020)年度)

□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

□第4次総合計画における住宅・住生活分野に関する基本方針

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

- ①施策1: 良好に土地を利用し安心して暮らせるまちにします
- ②施策2: 駅前周辺がにぎやかなまちにします
- ③施策3: 多様な世代が暮らす新しいまちをつくります
- ④施策4: 道路が安全で移動しやすいまちにします

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

- ①施策1: 住宅環境を整備し安心して居住できるまちにします
- ②施策2: 良好な景観のまちにします
- ③施策3: 交通事故の少ないまちにします

3) 地球にやさしく美しい住みよいまちにします

- ①施策1: 環境への負荷が少ないまちにします
- ②施策2: 循環型社会*をつくるまちにします

4) 自然豊かな憩い、安らぐまちにします

- ①施策1: 水と緑に親しめるまちにします
- ②施策2: 多機能で魅力ある公園・緑地のあるまちにします

【関連計画】

(5) 摂津市都市計画マスタープラン（平成27（2015）年度～平成36（2024）年度）

□都市づくりの基本理念

みんなでつくる 摂津のまち すごい“わ”

□まちづくりの基本目標

- ①活力あふれる未来をつくる まちづくり
- ②地域のつながりをつくる まちづくり
- ③豊かな暮らしをつくる まちづくり

□住宅など市街地整備に関する方針

1) 駅周辺市街地整備の方針

①吹田操車場跡地地区

- ・多世代による都市型居住の推進、国立循環器病研究センターの移転など、周辺土地利用や社会情勢の変化にも対応した、本市の魅力を発信するまちづくりの推進
- ・民間活力を活かした住宅地開発の適切な誘導

②JR千里丘駅西地区

- ・密集市街地*の解消や土地の有効活用をめざした再開発に向けた取組みの推進

③阪急正雀駅前地区

- ・道路空間の改善、公共交通網の再編の検討

2) 住環境の方針

①住宅・住環境整備

- ・住宅マスタープランに基づいた住宅・住環境の質の向上
- ・住宅に関する補助・助成制度の充実
- ・子育て、ファミリー世帯の定住促進施策の推進

②密集市街地*の改善

- ・密集市街地*の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るための建物の耐震化・不燃化の促進
- ・燃焼遮断帯となる道路や緩衝帯となる緑地の整備など、都市基盤施設の整備

③既存施設の活用

- ・官民一体での空き店舗の情報収集、情報提供、情報の共有化
- ・商店街での活性化や賑わい創出のための空き店舗の利活用の検討

(6) 摂津市まち・ひと・しごと創生総合戦略

(平成 27 (2015) 年度～平成 31 (2019) 年度)

□基本目標設定の考え方

近年の人口の転入超過傾向および基盤整備、産業集積の流れを活かし、「これからの少子高齢化に対応できる地域社会づくり」の発展的継承をめざす

| 基本目標 | 基本的方向 | 施策 |
|----------------------------------|---------------------------------|---|
| ①快適で利便性が高いまち せつつ | ①道路が安全で公共交通 が便利なまちづくりの 推進 | ①道路ネットワークの整備 ②公共交通の充実 ③交通安全の取組みの推進 |
| | ②良好な地域環境の形成 | ①まちの拠点整備 ②ゆとりある住環境づくりの 推進 ③既存ストック*の利活用 |
| ②健やかに暮らせるまち せつつ | ①市民主体の健康づくり の推進 | ①スポーツや運動による健康 づくりの推進 ②自発的な健康づくりの推進 |
| | ②市民一人ひとりの健康 と福祉を支える環境づ くり | ①疾病予防の取組みの推進 ②地域で支え合う総合的な福 祉活動の推進 |
| ③子育て・教育への願いを かなえるまち せつつ | ①安心して楽しく子育て ができる環境づくり | ①教育・保育環境の充実 ②地域での子育て支援の充実 ③親と子の健康支援 |
| | ②子どもの「生きる力」 を大切にする教育の充 実 | ①確かな学力の育成 ②豊かな心・健やかな体の育 成 |
| ④企業が元気でいきいきと 仕事ができるまち せつ つ | ①地域産業の競争力強化 と事業所支援 | ①市内中小企業の支援 ②企業誘致の推進 |
| | ②安定した雇用の創出 | ①雇用機会の拡大 |

(7) 摂津市地域防災計画 (平成 27 (2015) 年 3 月改定)

□基本方針

- ①防災事業の推進、
- ②自主防災体制の確立、
- ③防災関係機関相互の協力体制の推進、
- ④防災業務施設、設備および物資の整備、備蓄 など

□防災まちづくりの展開

- ①災害に強いまちづくりの推進、
- ②不燃化、耐震化の推進、
- ③避難路、避難場所、避難所の整備、
- ④災害情報伝達体制の整備、
- ⑤防災コミュニティの育成、
- ⑥帰宅困難者支援 など

(8) 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 95.0% (平成 37 (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% (平成 32 (2020) 年度)
- ③市有建築物の耐震化率 100% (平成 32 (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
- ②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

(9) 摂津市緑の基本計画 (平成 28 (2016) 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

(10) 摂津市交通バリアフリー基本構想 (平成17(2005)年3月策定)

□基本理念

すべての人にやさしいまちづくり

□基本的な方向性

- ①誰もが安心・安全に移動できるまちづくりを推進する
- ②ハード面のみでなくソフト面からもバリアフリーを推進する
- ③市民参画のバリアフリーの推進
- ④継続的改善の実施

□事業の概要

官公庁施設をはじめ、商業施設などの建築物、鉄道駅、道路や都市公園、路外駐車場等、生活関連施設に関するすべての人の移動の円滑に資するバリアフリー化による「すべての人が利用しやすい施設」を目指す

(11) 摂津市公共施設等総合管理計画 (平成29(2017)年度～平成58(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

- ①施設総量の最適化
- ②ライフサイクルコスト*の最適化
- ③機能の集約化
- ④専任組織による効果的なマネジメントの推進
- ⑤市民等との連携による公共施設等マネジメント

□事業の概要

市有建築物や土木インフラを含む公共施設・社会資本を通じた公共サービスの提供について、老朽化への対応など個別施設の劣化等実態を踏まえ安全確保や長寿命化、施設の統廃合など、財政の健全化とあわせた効率的な施設管理手法（ファシリティマネジメント）に基づく公共施設の総合的な維持・保全・管理・更新の方針を立案する。

(12) 第7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）（平成30（2018）年度～平成32（2020）年度）

□基本理念

いつまでも元気に暮らせるつながりのまち・せつつ

□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の実現
- ②認知症になっても安心して暮らせるまちの実現
- ③住み慣れた地域で、安心して生活ができるまちの実現
- ④介護が必要になっても暮らせるまちの実現
- ⑤地域における支え合いのあるまちの実現
- ⑥地域包括ケア体制が確立しているまちの実現

(13) 摂津市障害者施策に関する長期行動計画（第4次）

（平成30（2018）年度～平成41（2029）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自己実現をめざす意欲を育む社会環境および支援体制の確立
- ④共に生きるまちづくりをめざ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

(14) 摂津市子ども・子育て支援事業計画

（平成27（2015）年度～平成31（2019）年度）

□基本理念

“子育て”で育む・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

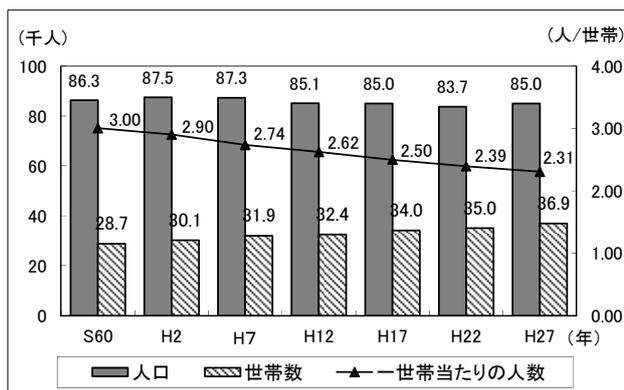
3. 住生活を取り巻く状況の変化

(1) 摂津市の人口動態

①人口・世帯数の動向

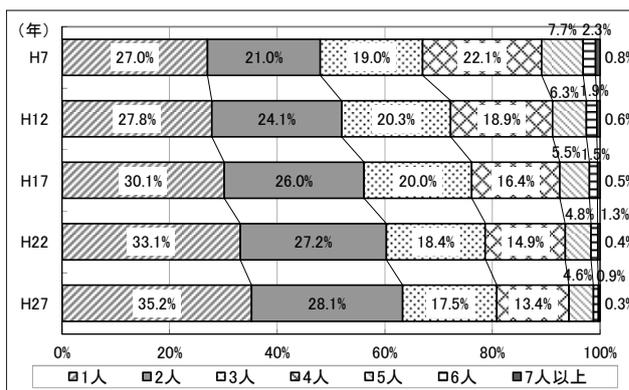
- ◇ 全国的な人口減少にもかかわらず、本市の人口は平成 2（1990）年の 87,453 人をピークに平成 22（2010）年まで減少傾向にありましたが、平成 27（2015）年では 85,007 人と増加に転じています。
- ◇ 世帯数は、人口増加を上回る割合で増加傾向を示しており、平成 27（2015）年には 36,873 世帯、一世帯あたりの人数は 2.31 人と減少傾向が続いています。
- ◇ 地区別の人口動向をみると、安威川以北地域では増加がみられるものの、以南地域では減少傾向が広くみられます。
- ◇ 将来的にみると、今後、南千里丘地区や北大阪健康医療都市（健都）地区周辺の大規模開発による住宅供給の増加が短期的に見込まれるものの、全国的な傾向と同様に、本市でも人口減少に転じることが予測されています。

図 2-2 摂津市の人口・世帯数・世帯あたり人数の推移（昭和 60(1985)年～平成 27(2015)年）



出典：各年国勢調査

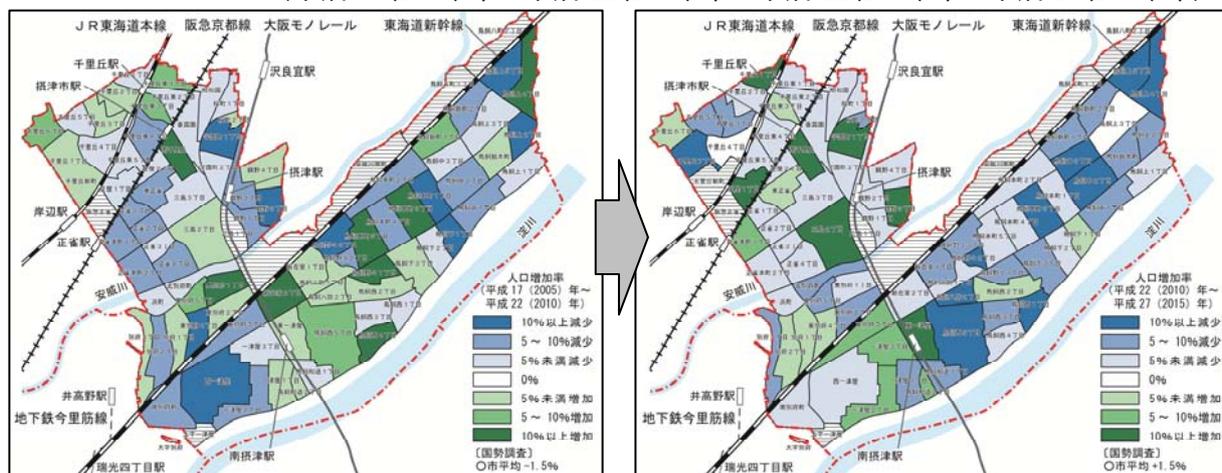
図 2-3 摂津市の一搬世帯の世帯人数の推移（平成 7(1995)年～平成 27(2015)年）



出典：各年国勢調査

図 2-4 地区別の人口増加率の推移

（平成 17(2005)年～平成 22(2010)年・平成 22(2010)年～平成 27(2015)年）



出典：各年国勢調査