

第4章 豊中市の住宅・住環境の現状を踏まえた課題

第1章から第3章までに整理した豊中市の住宅・住環境に関する現状を考慮すると、特に重点的に取り組む課題は、下記の3点と考えられる。

①新たな住宅セーフティネット制度の施行にともなう住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者の住宅確保のため、民間賃貸住宅を活用することを目的に、平成29年（2017年）に新住宅セーフティネット法が改正され、セーフティネット住宅登録制度や経済的支援制度等が整備された。

本市においても、セーフティネット住宅登録制度を推進するとともに、家賃債務保証低廉化事業を実施するなど、国の施策に取り組んできた。また、平成30年（2018年）11月に豊中市居住支援協議会を設立し、常設の相談窓口を設置し、マッチングなど入居支援等の取り組みを進めてきたことから、新たな住宅セーフティネット制度について「住宅・住環境に関する基本方針」に反映させることが必要となっている。

一方で、今回の調査結果によると、住宅確保要配慮者のうち、高齢者や障害者、外国人等は引き続き増加傾向にあるものの、年収が200万円未満の民間賃貸住宅入居者は減少していることから、市営住宅長寿命化計画における公営住宅等の確保が必要な低額所得者層は減少していることが伺える。これらのことから、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実が重要であり、あり方や仕組みについて検討する必要がある。

②高経年マンションに対する適切な維持管理に向けた働きかけ

本市では、これまで分譲マンションに関する維持管理について、役員の成り手がいない等、一定の困り事はあるものの大きな問題は提起されてこなかった。

しかしながら、今回の調査結果によると、築40年を超える高経年マンションの戸数は市内の分譲マンション戸数の18.5%（6,680戸）を占めており、今後も増加が見込まれていることから、将来的には、適切な維持管理が行えなくなるマンションの発生が懸念される。このようなマンションは、地域の景観や住環境への影響も大きいことから、適切な維持管理を促進する仕組みについて検討が必要となる。

一方、国は、令和2年（2020年）に分譲マンションの高経年化による管理不全を防止するため、マンション管理適正化法の改正を行った。それに従い、国は基本方針を策定し、地方公共団体はマンションの適正な維持管理を進めるため、令和4年（2022年）4月の法施行後から、マンション管理組合に対し必要に応じて指導・助言等を行うこととなる。

そのため、市は分譲マンションの管理の適正化の推進を図るための仕組みや方策について、検討を進める必要がある。

③増加傾向が見られる管理不全空き家等への取組みの方向性

本市では、平成 27 年（2015 年）3 月に「豊中市総合的な空き家対策方針」を策定し、住宅の適切な管理の推進、中古住宅の流通促進、管理不全空き家の改善・解消について、様々な取組みを行っている。

今回の調査では、空き家率に大きな変化は見られないものの、空き家のうち、市場に流通しない「その他空き家」が増加しており、建物所有者の高齢化に伴う建物の高経年化や相続問題等により、今後も増加傾向は続くものと想定される。

市場に流通しない空き家は腐朽・破損率が高く、管理不全化する兆候が見られることから、空き家の啓発活動をはじめとしたこれまでの空き家対策に関する取組みを再評価した上で、今後の取組みの方向性について検討することが必要である。