

第5章 今後の施策の方向性について

平成28年度（2016年度）に策定した「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」は10年計画で、中間の5年目には見直しを検討することとしている。そのため、平成30年（2018年）に実施された「住宅・土地統計調査」を中心に本調査を行い、その結果を踏まえ、第4章 豊中市の住宅・住環境に関する現状と課題について整理を行った。

その結果、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」、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」、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」の3項目の課題が明らかとなり、「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」の見直しが必要との結論に至った。

なお、本基本方針の見直しにあたっては、今後の施策の方向性を考える上で、本調査で課題となった項目について、以下の3点を重点的に検討する必要がある。

また、見直しを行うにあたり、目標の進捗を測る指標についても検討する必要がある。

①住宅セーフティネット制度の充実

高齢者や障害者の増加等により住宅確保要配慮者は年々増加していること、統計調査の結果には反映されていないが、新型コロナウイルス感染症の影響による収入減等により、当面の間は住宅確保要配慮者の増加が見込まれることから、居住支援は今後より重要な役割を担うことが見込まれる。

そのため、豊中市居住支援協議会がこれまで不動産事業者団体や福祉事業者団体、行政（豊中市）と連携しながら取り組んできた相談窓口業務については、引き続き連携を強化しながら取組みを進めると共に、地域包括ケアシステムや重層的支援体制整備事業など新たな支援体制ができてきたことから、それらの枠組みにおける連携強化に取り組む。

一方、民間の様々な居住支援の取組みに注視し、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実について検討を行う。

②マンション管理適正化推進計画の策定（令和3年度（2021年度））

国は、高経年マンションが年々増加する中、分譲マンションを適正に管理させるため、令和2年（2020年）6月にマンション管理適正化法の改正を行い、令和4年（2022年）4月から施行となる。

本市は、府内でも分譲マンションが多く、将来的には高経年マンションの増加が見込まれており、これまでの啓発事業に加え、改正法に基づく「マンション管理適正化推進計画」の策定による取組みが必要である。

また計画を策定すると、国が定めた基準に加え、市の独自基準を追加できる管理認定制度を創設することができる。この制度は一定の基準を満たす適正な維持管理を行ってい

るマンションを認定するもので、市場において評価されると期待されている。

そのため、まずは市内のマンション実態調査を行い、地域特性等を踏まえた上で、マンション管理適正化推進計画の策定や管理認定制度の創設に向け、検討を行う。

③空家等対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」の策定

本市では、「豊中市総合的な空き家対策方針」を平成 27 年（2015 年）3 月に策定し、住宅の適切な管理の推進や中古住宅の流通促進、地域資源としての利活用の取組みを行ってきた。

その中で、管理不全空き家については、これまで空家特措法による特定空家の指定には至っておらず、地方部ほど社会問題化はしていないものの、豊中市内でも一定数の管理不全空き家が存在し、今後、増加していくことが懸念されている。

そのため、今後は空き家の実態調査を実施し、市内の地域特性や管理状況等の現状分析を行うことを検討する。また、空家特措法に基づく法定計画である空家等対策計画の策定に向け、新たな施策や制度の必要性等について検討を行う。