

令和2年度(2020年度)豊中市住宅ストック基礎調査業務 概要版

1章 背景と目的

- 本市では、平成29年(2017年)3月に「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」を策定し、住宅・住環境づくりを推進してきた。
- この間、世帯増加を上回る住宅供給による空き家の増加や、少子高齢化の進行、国の住宅関連法の改正や計画の改定等、住宅施策を取り巻く状況は変化し続けている。
- これまで培ってきた「住宅都市」のイメージを継承し、さらに発展させていくため、本市における今日的な住宅・住環境に関する課題を抽出・整理し、施策の方向性について検討を行うことを目的に基礎調査を実施。

2章 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状

①世帯数を上回る住宅ストックの供給が継続

- 住宅数は年々増加傾向にあり、平成30年(2018年)で約20万戸となっている。また、これまでの傾向としては、世帯数を上回る住宅数の増加が続いており、住宅数と世帯数の差が拡大している。

②空き家数の増加

- 本市の空き家率は平成10年(1998年)から増加傾向にあり、平成30年(2018年)では15.3%(空き家数30,820戸)で全国平均(13.6%)を上回っている。
- 流通していない空き家(その他の空き家 7,970戸)のうち木造戸建が4割、長屋・共同住宅(木造)が2割を占めているが、これらの空き家の4割以上に腐朽・破損がある。

③高経年マンションの適切な維持管理に向けた対策への動きが活発化

- 本市の分譲マンション(持家共同住宅・非木造)は平成30年(2018年)で3,680戸となっている。築40年超のマンションは平成30年(2018年)時点で6,680戸であり、10年後には約2.1倍の14,030戸、20年後には約3倍の20,310戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み。
- 令和4年(2022年)4月に施行予定の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正法では、地方公共団体が必要に応じてマンション管理の適正化のために指導、助言、勧告などを行うことや、マンション管理適正化推進計画を作成できること等が盛り込まれている。

④公的賃貸住宅が16千戸存在

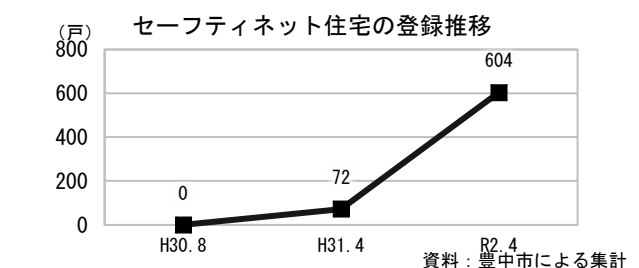
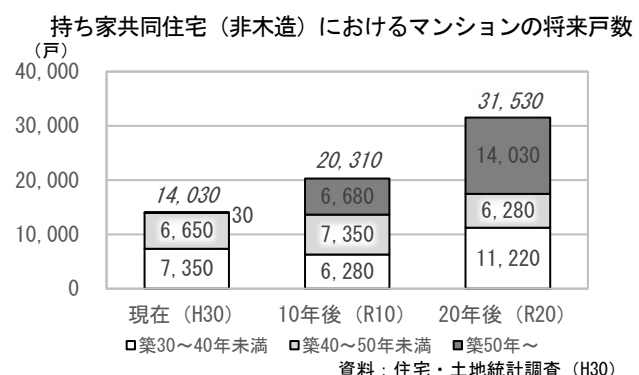
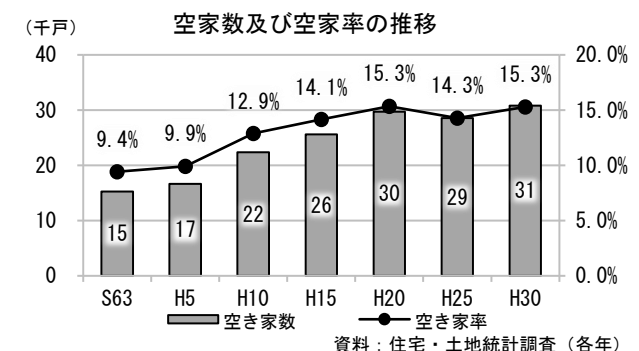
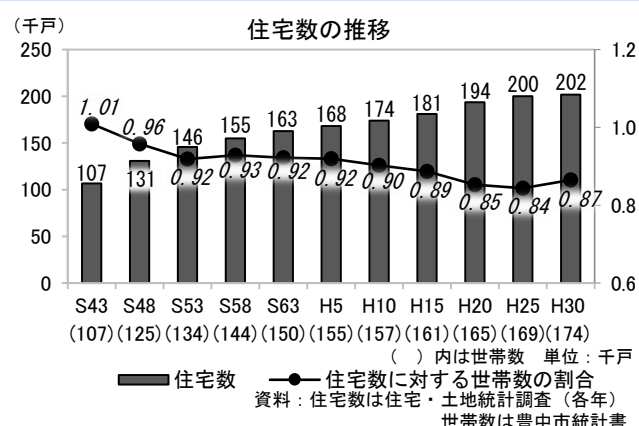
- 本市には、平成30年(2018年)時点で、市営住宅2,444戸、府営住宅5,024戸、その他公的賃貸住宅が8,946戸、合計16,414戸の公的賃貸住宅が存在する。
- 被生活保護世帯数、障害者手帳所持者数、外国人登録人口は、いずれも年々増加しているが、公営住宅等の確保が必要な低額所得者層は減少している。

⑤民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット構築の動き

- 民間賃貸住宅の空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が平成29年(2017年)より開始し、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度において、本市では令和2年(2020年)4月末時点で604戸が登録されている。

⑥市民の定住意向は高い

- 今後も住み続けたいと「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した方の割合は各地域別にみても概ね8割を超えており、高い水準を保っている。



3章 近年の動向

①住生活基本計画(全国計画)の見直し

- 新たな住生活基本計画(全国計画)(令和3年(2021年)3月19日閣議決定)

②分譲マンションの管理適正化、建替えの促進

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正(令和2年(2020年)6月改正、令和4年(2022年)4月施行)

③空き家等対策にかかる関連施策

- 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年(2014年)11月公布、平成27年(2015年)2月施行)

④住宅セーフティネットにかかる関連施策

- 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(平成29年(2017年)4月公布、平成29年(2017年)10月施行)

4章 豊中市の住宅・住環境の現状を踏まえた課題

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

- 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、居住支援協議会を設立し、常設の窓口を設置するなど居住支援に取り組んできた。
- 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が、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、あり方や取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

- 築40年を超える高経年マンションの戸数は分譲マンション全体の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。
- 一方、国は、令和2年(2020年)にマンション管理適正化法の改正を行っており、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取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

- 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、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。

5章 今後の施策の方向性について

①住宅セーフティネット制度の充実

- 豊中市居住支援協議会の会員相互の連携や、地域包括ケアシステム及び重層的支援体制整備事業等の新たな支援体制において連携強化に取り組む。
- 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する。

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))

- 市内の分譲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

- 今後、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。
- 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を検討する。