



# 池田市住宅 マスタープラン

令和5年4月  
池田市

**住んでよかった 住みつづけたいまち 池田**

～ 成熟した住宅都市として持続可能な住まい・まちをめざす ～

# 目次

1章 住宅マスタープラン策定の目的と位置付け	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の構成と期間	2
2章 住宅・住環境を取り巻く状況	3
1. 住宅・住環境を取り巻く社会環境	3
2. 池田市の現状	5
3. 住宅・住環境に対する住民意識	19
4. まとめ	23
3章 池田市の住宅政策の基本目標	25
1. 住宅政策の基本理念	25
2. 住宅政策の基本目標	26
4章 池田市における基本的な住宅施策の展開方針	29
施策展開方針1	29
施策展開方針2	32
施策展開方針3	34
施策展開方針4	36
施策展開方針5	37
施策展開方針6	38
施策展開方針7	39
施策展開方針8	40
5章 池田市マンション管理適正化推進計画	41
6章 住宅マスタープランの推進に向けて	45
参考資料	48

# 1

## 章

# 住宅マスタープラン策定の目的と位置づけ

## 1. 計画策定の背景と目的

本市では、平成 11（1999）年 3 月に「住宅マスタープラン」を策定し、平成 24（2012）年 3 月には同計画の改定を行い、「郊外住宅地誕生の発想を今に活かし、次世代を育むすまい・まちづくり（住んでよかった、住みたいまちづくり）」を計画の基本目標として各種の住宅政策に取り組んできました。

この間、少子高齢化や単身世帯の増加が進んだことで、将来における市内人口の減少が見込まれるとともに、それらに伴う空き家の増加等が顕著になってきています。また、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、新しい生活様式の実践やテレワーク等の新たな働き方が推進され、ライフスタイルの多様化が見られる中で、コワーキングスペース等の需要も高まっています。そのほか、令和 2（2020）年 10 月には国が、2050 年カーボンニュートラルを目指すことを宣言したことにより、住宅分野においても省エネルギー化・脱炭素化に向けた取組の強化が必要となっています。

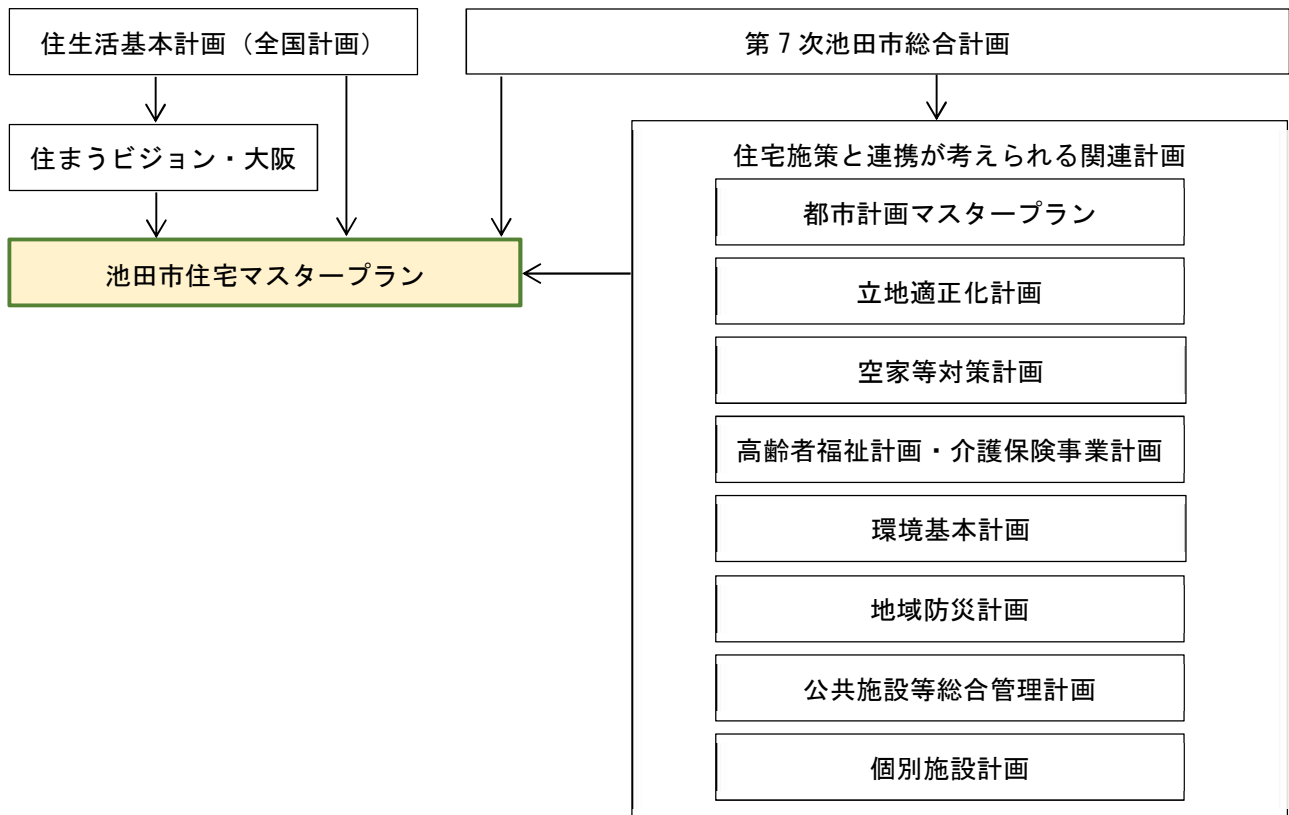
本計画は、このような住宅・住環境を取り巻く状況の変化、国・大阪府における住宅政策の動向等を踏まえ、本市の第 7 次池田市総合計画及び都市計画マスタープラン等関連計画との整合性を図りながら住宅政策の目標や施策展開方針を明確にし、福祉政策や都市政策などと連携した総合的な住宅政策の展開を図るために策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）、大阪府の住まうビジョン・大阪及び本市の第7次池田市総合計画を上位計画として策定するものです。国や大阪府の計画との整合性を図りながら、市の現状を踏まえた住環境及び住宅に関する基本的な考え方・政策を位置づけます。

また、本計画はマンション管理の適正化の推進に関する法律第3条の2の規定に基づく池田市マンション管理適正化推進計画を兼ねています。

本計画に位置付ける住宅施策の展開方針を実施していくため、福祉や都市計画など他の分野の施策と相互に連携を図りながら、取組を推進します。



## 3. 計画の構成と期間

本計画では、「住宅・住環境を取り巻く状況」を踏まえながら、「池田市の住宅政策の基本理念・基本目標」、「池田市における基本的な住宅施策の展開方針」を定めました。

本計画の計画期間は、第7次池田市総合計画と歩調を合わせるため、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。なお、今後の社会動向や計画の進捗状況により、必要に応じて計画の修正、見直しを行うこととします。

## 2

### 章

## 住宅・住環境を取り巻く状況

### 1. 住宅・住環境を取り巻く社会環境

#### (1) 近年の社会情勢の変化

##### 1) デジタル化の進展に伴う新たな日常への対応

令和2（2020）年3月頃から発生した新型コロナウイルス感染症の世界的な流行とそれに伴うデジタル化の進展により、テレワーク等の多様な働き方や遠隔教育、遠隔医療などが急速に展開され、より一層、新たなライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっています。

##### 2) 脱炭素社会の実現

近年、地球温暖化を原因の一つとする異常気象や自然災害が頻発しており、気候変動の影響が顕在化していることを受けて、令和2（2020）年10月に国が「2050年カーボンニュートラル宣言」を行いました。

住宅・建築物においては、省エネ性能の確保・向上の取組を進めることで省エネルギーを徹底しつつ、再生可能エネルギーの一層の導入拡大に取り組んでいくことが求められており、令和7（2025）年以降からは改正建築物省エネ法に基づき、住宅を含む全ての新築の建物において省エネ基準への適合が義務付けられています。

本市においても令和4（2022）年3月に「池田市ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、社会環境の変化にあわせた施策を推進しています。

##### 3) ハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりの推進

近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりを進めるため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化などによる対策が進められています。

本市においても平成31（2019）年3月に「池田市立地適正化計画」を策定し、災害の危険性が高い区域を原則、居住誘導区域に含めないようにしています。

#### (2) 近年の住宅政策の動き

##### 1) 空き家等対策の推進

全国的に適切な管理が行われていない空き家等が増加し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用の促進など空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とし、平成27（2015）年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

本市においては、平成29年4月に池田市空家等対策計画を策定し、特定空家等に対する取組

を徹底するなど、空き家への取組を進めています。また、令和2年3月には空き家等及び空き長屋等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた「池田市空家等及び空き長屋等の適正な管理に関する条例」を制定しています。

## **2) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの拡充促進**

今後も高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が増加する見込みですが、全国的にみても住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した住宅セーフティネット制度である「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（新たな住宅セーフティネット制度）」が平成29（2017）年10月に施行されました。

民間の空き家・空き室を活用した新たな住宅セーフティネットの構築に向けて、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅（賃貸住宅）の登録制度の運用や住宅確保要配慮者の入居円滑化に向けた居住支援が進められています。

## **3) マンションの管理適正化の促進**

全国的に、高経年マンションの増加が見込まれる中、適切に修繕されないと、外壁等の剥落などにより近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることなどを背景に令和2（2020）年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されました。

改正法では、国土交通大臣が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を策定することになったほか、地方公共団体は国の基本方針を踏まえ、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が盛り込まれました。

また、適正な管理計画を有するマンションを認定する管理計画認定制度が創設され、適切な管理計画を有するマンションを認定し、購入者の融資や、共用部分の改修の際の融資の金利が優遇されることになっています。

## 2. 池田市の現状

### (1) 本市の概要

#### 1) 位置・地勢

池田市は、大阪府の北西部、大阪都心から北へ約 16 kmに位置し、西部は猪名川を隔てて兵庫県川西市と接しています。市域は東西に約 3.8 km、南北に約 10.3 kmと南北に細長く、面積は 22.14km<sup>2</sup>です。

大阪都心とは阪急電鉄宝塚線や国道 176 号、阪神高速道路 11 号池田線など幹線交通網で結ばれている他、市の南端には大阪国際空港があり、広域的な交通の結節点でもあります。市内には、猪名川、余野川、箕面川等の河川が流れ、これらの河川の堆積作用によって形成された段丘地形や低地な地形が広がっています。また、標高 300～400m 前後の山地が五月山に分布しており、自然環境に恵まれた地域です。



## 2) 歴史・沿革

本市は古い歴史を有し、江戸時代には京都と西国各地とを結ぶ西国街道や大阪と能勢を結ぶ能勢街道などにより交通の要衝として発展してきました。江戸時代前期に酒造業が盛んになり、また、物資の集散地として商業が栄え、多彩な文化が開花しました。

明治時代以降、国や大阪府の出先機関、さらには大阪府池田師範学校（現大阪教育大学）などが設置され、地域における政治、経済、文化の中心地として発展しました。

明治 43（1910）年には、箕面有馬電気軌道（現阪急電鉄）の開通と同時に、池田新市街（後に、室町住宅と改称）の分譲が開始され、大阪都市圏の住宅都市として発展し、昭和 14（1939）年 4 月には、人口約 3.5 万人となり、府内で 6 番目に市制を施行しました。

戦後は、都市基盤や教育文化施設の整備に力を注ぎ、昭和 30 年代前半（1950 年代後半）からの住宅団地の建設など、高度経済成長に伴って人口が急増し、昭和 50（1975）年には人口が 10 万人を越えました。

産業面ではダイハツ工業などの進出により、猪名川沿いに内陸工業地区が形成、産業都市として発展してきました。

近年では、住環境や生活環境の“質”を重視した都市づくりが志向されるようになり、本市のシンボルである五月山を保全するため、平成 8（1996）年に五月山景観保全条例が制定されたことに加え、平成 18（2006）年には無秩序な市街化を防止し健全な市街地の発展と良好な住環境の形成を図る開発指導要綱の制定など、様々な制度が整備されました。

## 3) 交通条件

幹線道路としては、昭和 6（1931）年から 3 ヶ年計画で府道大阪池田線として施工された産業道路が現在の国道 176 号として機能しており、昭和 10 年代の後半には市の南部を走っている府道高槻伊丹線も東西に連絡されました。

また日本万国博覧会を契機にその関連事業として、阪神高速道路、大阪南池田線、中国自動車道、中央環状線等の幹線道路網がインターチェンジで連結し、広域交通機能が一新され、現在も重要な役割を担っています。

さらに、市の南端には大阪国際空港が立地しており、大阪モノレールの開通により、広域的な交通の結節点となっています。



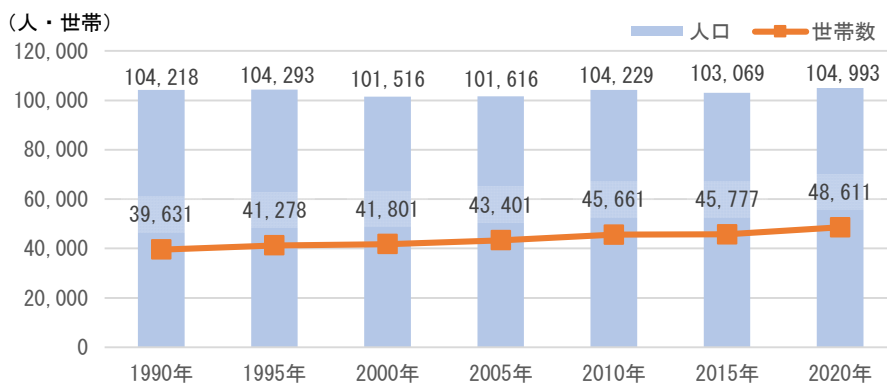
#### 4) 人口動向

##### ①人口及び世帯数

本市の人口は、令和2（2020）年国勢調査によると、104,993人、世帯数は48,611世帯となっています。本市の人口を経年的にみると、昭和50（1975）年に10万人を突破して以来、現在に至るまで、ほぼ10万人余りで推移してきました。これまでの人口の推移に基づく推計によると、本市の人口は今後減少することが予想され、令和27（2045）年には、88,593人になると推計されています。世帯数を経年的にみると、年々増加傾向にあり、平成2（1990）年と比較すると令和2（2020）年には、約10,000世帯増加しています。

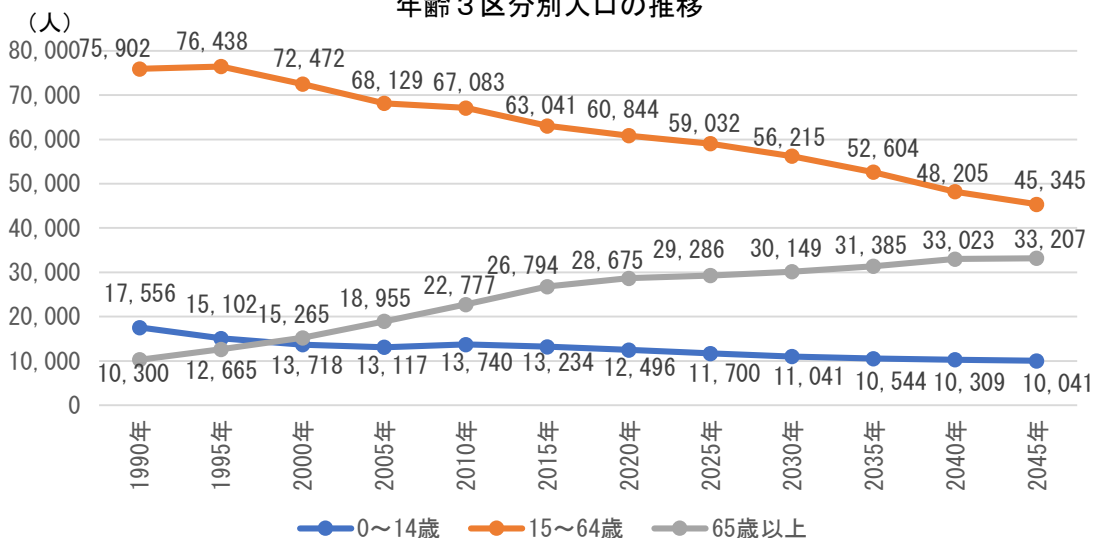
年齢3区分別人口をみると、令和2（2020）年では年少人口（0～14歳）は、12,496人（12.6%）、生産年齢人口（15～64歳）は60,844人（60.2%）、老年人口（65歳以上）は28,675人（27.2%）となっています。経年的にみると老年人口の増加が顕著であり、高齢化の進行がみられます。

人口と世帯数の推移



資料：国勢調査

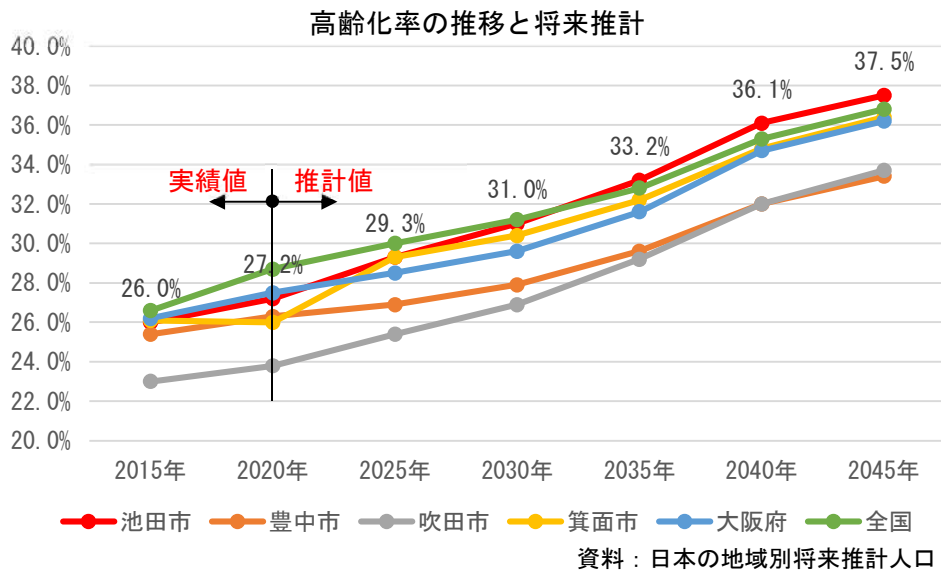
年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口

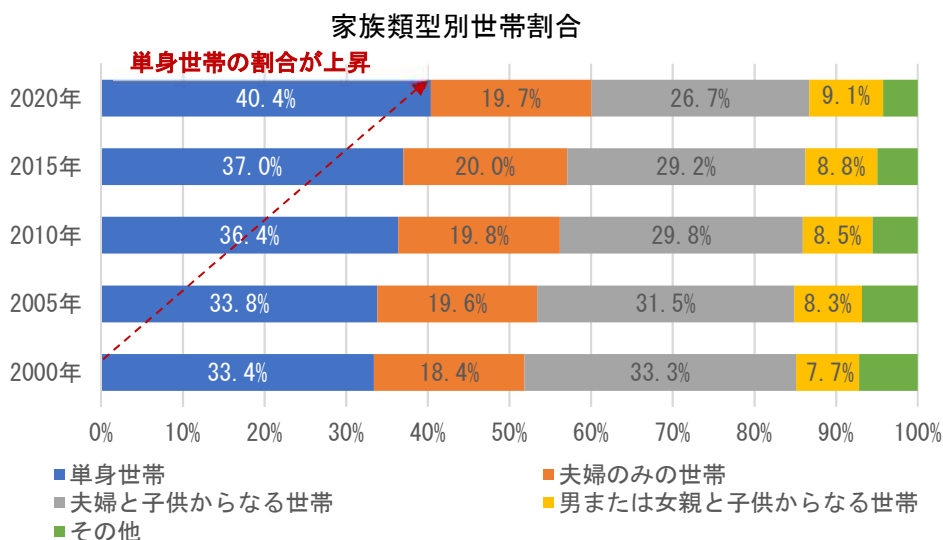
### ②高齢化率の推移

本市の高齢化率については、実績値である令和2（2020）年時点で、27.2%となっています。これまでの高齢化率に基づく推計によると、本市の高齢化率は今後も増加することが予測され、令和27（2045）年には、37.5%になると推計されています。この割合を全国や大阪府、周辺市と比較するとやや高い割合で推移する予測となっています。



### ③世帯構成

本市の世帯構成については、令和2（2020）年時点で「単身世帯」が40.4%と最も多く、次いで「夫婦と子供から成る世帯」が26.7%、「夫婦のみ世帯」が19.7%となっています。平成12（2000）年と令和2（2020）年と比較すると、単身世帯が約7%増加しており、年々増加傾向にあることから世帯の小規模化が進んでいます。その一方で、夫婦と子どもから成る世帯は6.6%減少しており、年々減少傾向にあります。本市の世帯構成の中で多くの割合を継続的に占めています。



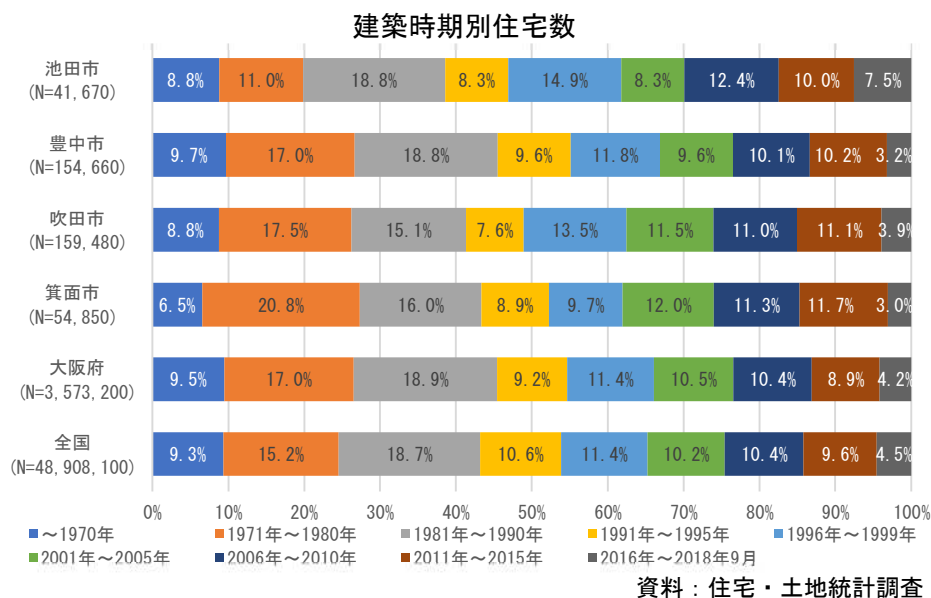
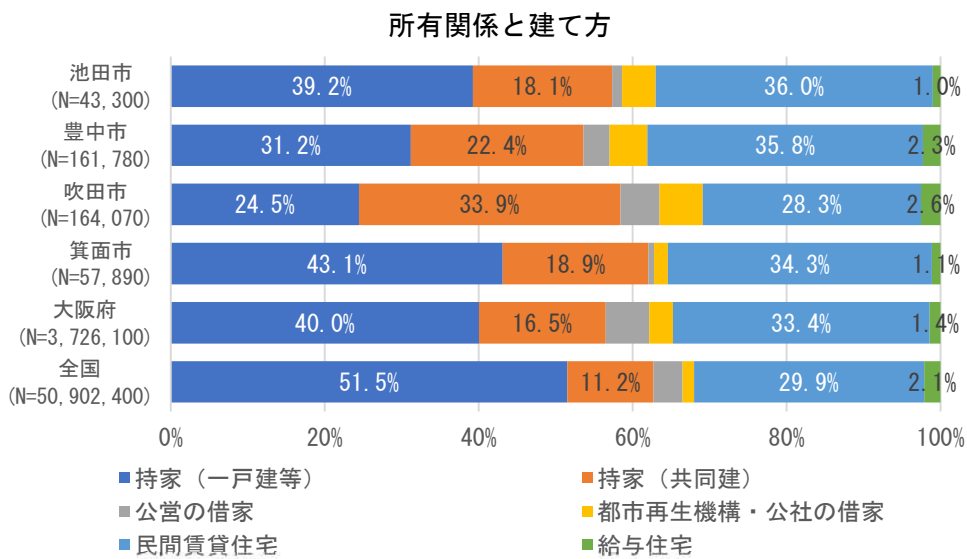
## (2) 本市の住宅事情等

### 1) 概況

#### ①住宅の種類と建築時期

本市の所有関係と建て方は、持家（一戸建等）が最も多く、持ち家率（一戸建等、共同建）についても、57.3%となっています。

建築時期別住宅数については、新耐震基準施工（1980年以降）で建てられた住宅が80.2%と全国や大阪府、周辺市と比較しても多くなっています。

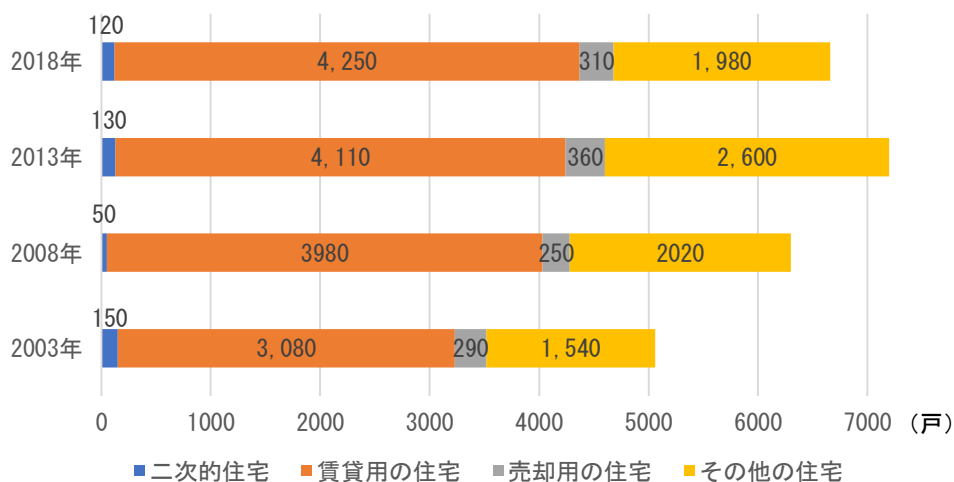


## ②空き家の状況

本市の空き家の種類は、平成 30（2018）年においては、賃貸用の住宅が 4,250 戸と最も多く、次いでその他の住宅が 1,980 戸、売却用の住宅が 310 戸となっています。

空き家の種類の推移をみてみると、賃貸用住宅、売却用住宅は年々増加傾向にあります。その他の住宅は平成 25（2013）年より減少に転じる結果となりましたが、経年でみると、増加傾向にあります。

所有関係と建て方



資料：住宅・土地統計調査

## ③新設住宅着工数

本市の新設住宅着工数は、増減を繰り返し、その内訳をみると、賃貸と分譲住宅が多い傾向にあります。

平成 16（2004）年と平成 17（2005）年の両年は分譲住宅の着工数が多くなっています。

新設住宅着工数



資料：住宅着工統計

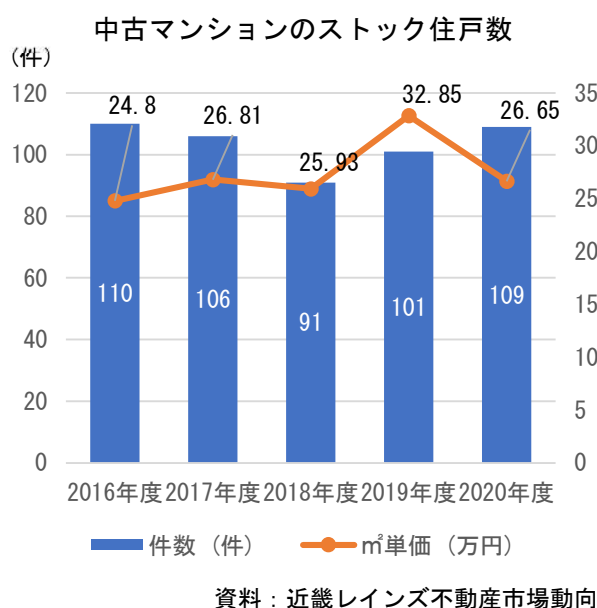
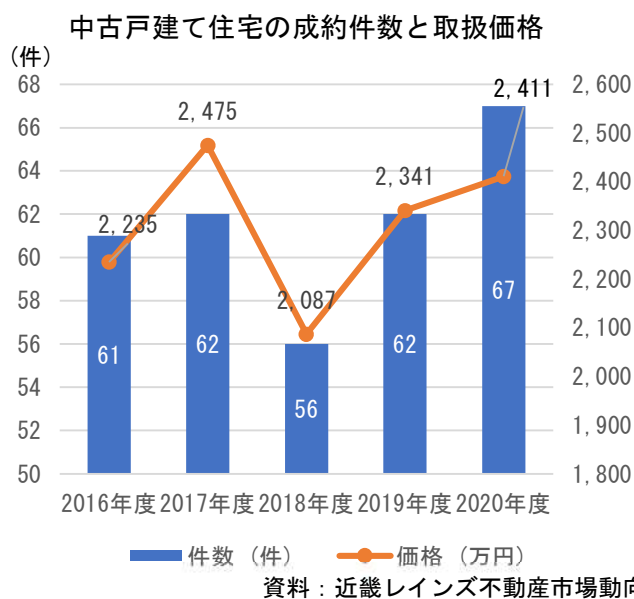
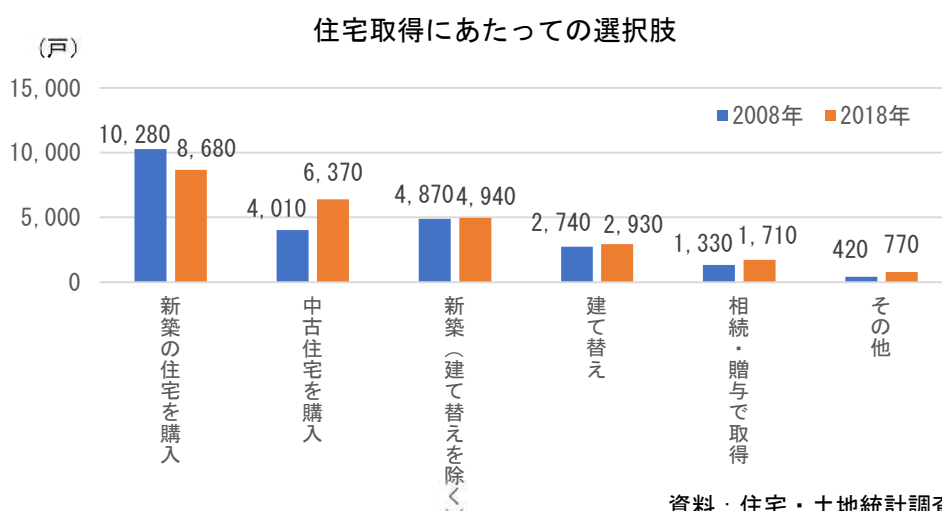
#### ④住宅取得の状況

本市の住宅取得においては、新築の住宅購入を選ぶ人の割合が最も多くなっています。

中古住宅の購入については増加傾向にあり、平成20（2008）年では4,010戸であるのに対し、平成30（2018）年では6,370戸と約2,000戸以上増加しています。

中古戸建て住宅の成約件数と取扱価格については、令和2（2020）年度時点で、67件、2,411万円となっています。平成30（2018）年度には減少するものの、平成28（2016）年度から令和2（2020）年度までは年々増加傾向となっています。

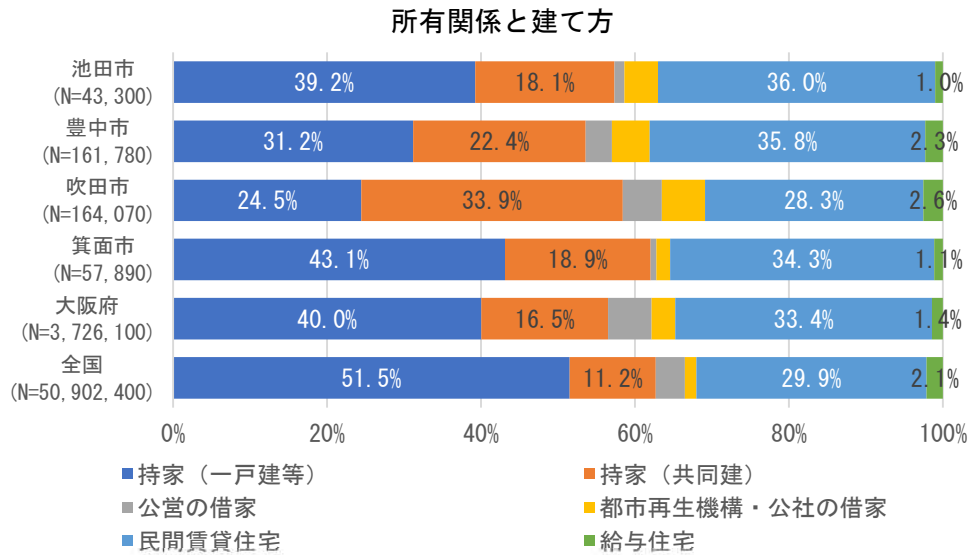
中古マンションのストック住戸数は、令和2（2020）年度時点で、109件、26.65万円となっており、増減を繰り返しています。



### ⑤分譲マンションの状況

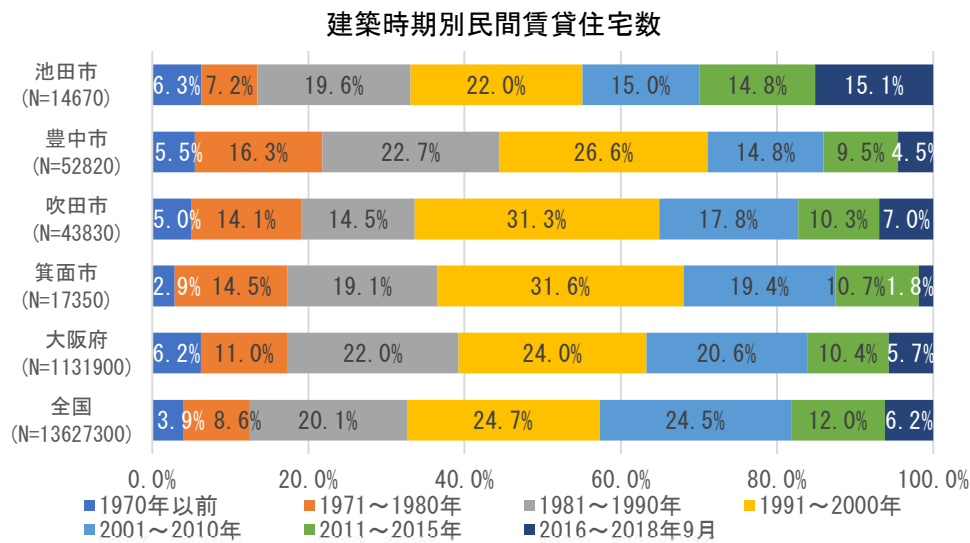
市内には、分譲マンションが約9,000戸あると推計されています。

本市の所有関係と建て方の中で、持家（共同建）率は、全体の18.1%であり、周辺市と比較すると、やや値は低いものの、大阪府や全国と比較するとやや多くなっています。



### ⑥民間賃貸住宅の状況

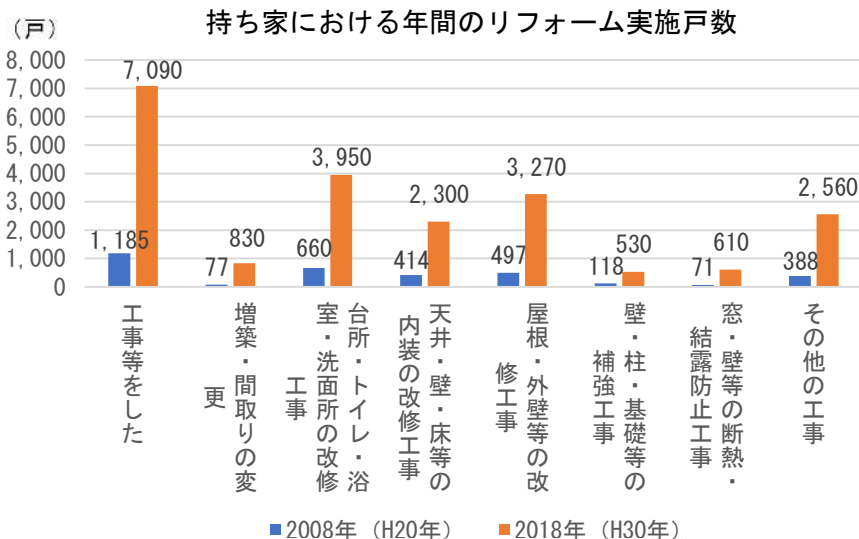
建築時期別にみた民間賃貸住宅数については、旧耐震基準（1980年以前）で建てられた住宅が13.5%と大阪府や周辺市よりは少なくなっていますが、全国と比較するとやや多くなっています。



### ⑦持ち家における増改築の実施状況

持ち家における年間のリフォーム実施戸数については、平成 20（2008）年の 1,185 戸から平成 30（2018）年には 7,090 戸と増加しています。

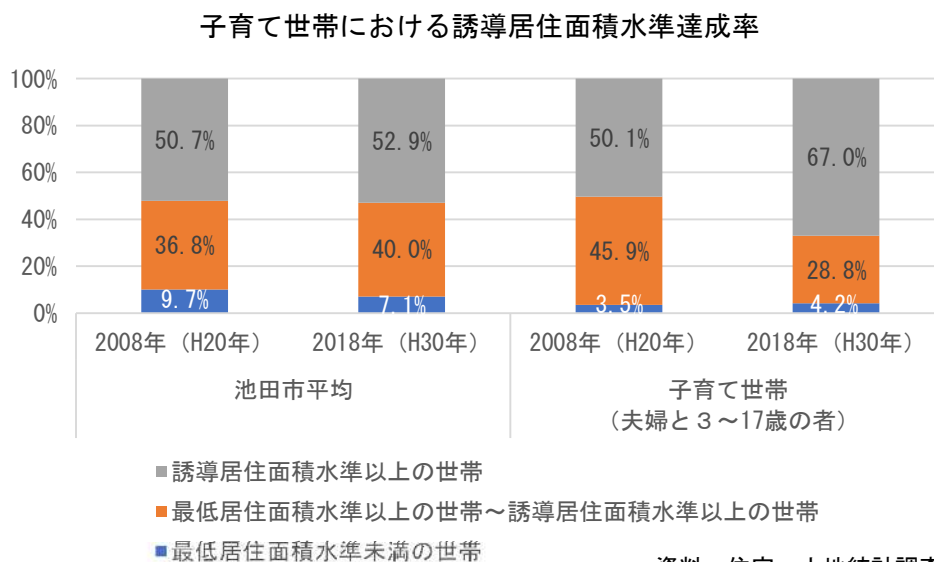
工事内容の内訳としては、台所やトイレ等の水回りの改修が 3,950 戸と最も多く、次いで屋根・外壁等の改修が 3,270 戸となっています。



資料：住宅・土地統計調査

### ⑧子育て世帯における誘導居住面積水準

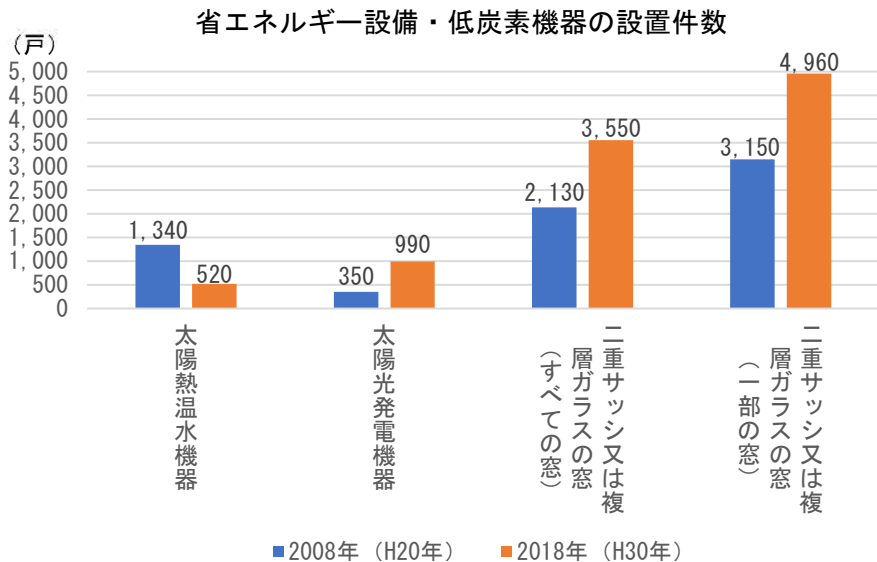
子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率は、平成 20（2008）年は 50.1%、平成 30（2018）年は 67.7%となっており、増加傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査

### ⑨省エネルギー設備の設置状況

省エネルギー設備・低炭素機器の設置件数については、平成 20（2008）年から平成 30（2018）年までを比較すると、増加していますが、太陽熱を利用した温水機器等の設置は減少しています。



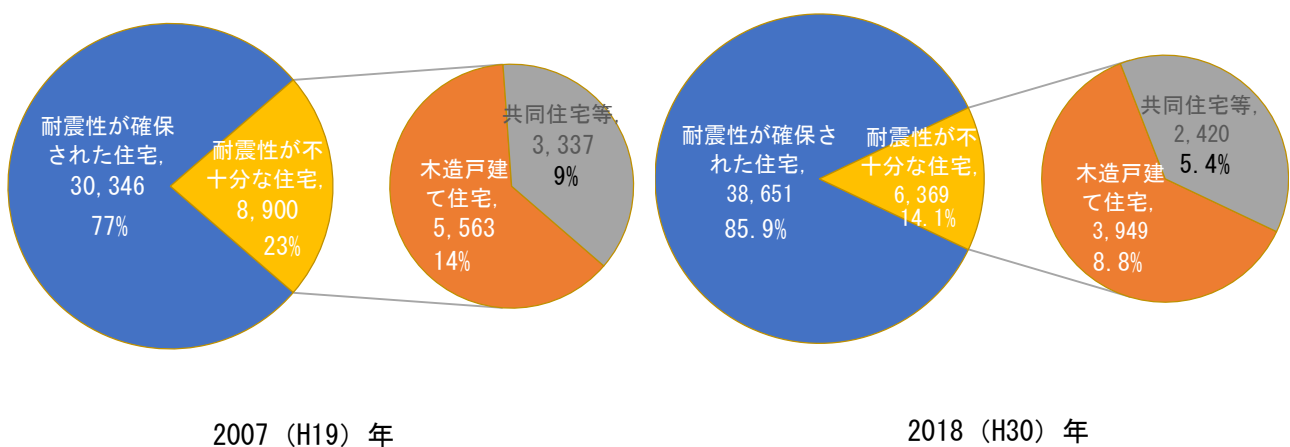
資料：住宅・土地統計調査

### ⑩耐震性確保の状況

耐震性が確保された住宅の比率は、平成 19（2007）年から平成 30（2018）年にかけて 8.9% 増加しています。

耐震性が不十分な住宅の内訳については、平成 19（2007）年時点では木造戸建て住宅が 14%、共同住宅が全体の 9% であるのに対し、平成 30（2018）年時点では、木造戸建て住宅が 8.8%、共同住宅が全体の 5.4% となっています。

耐震性が確保された住宅の比率

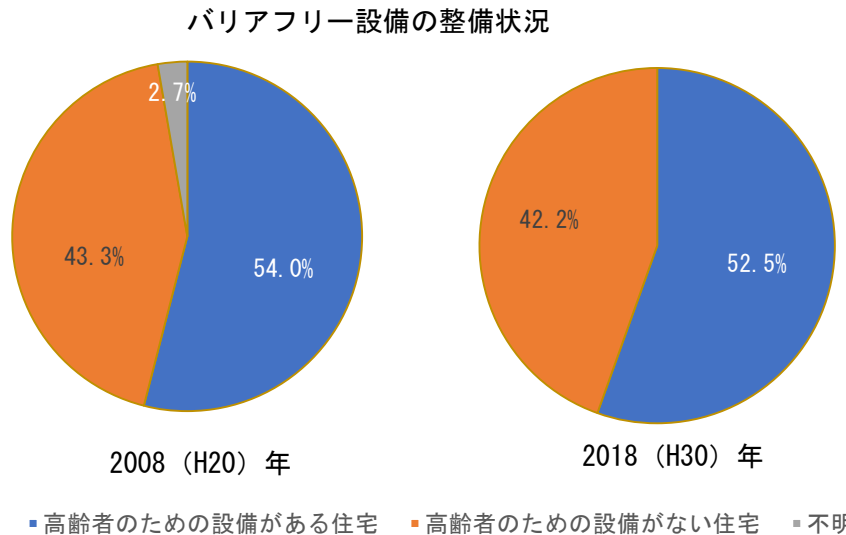


資料：住宅・土地統計調査による推計値「耐震改修促進計画より」



### ⑪バリアフリー化の状況

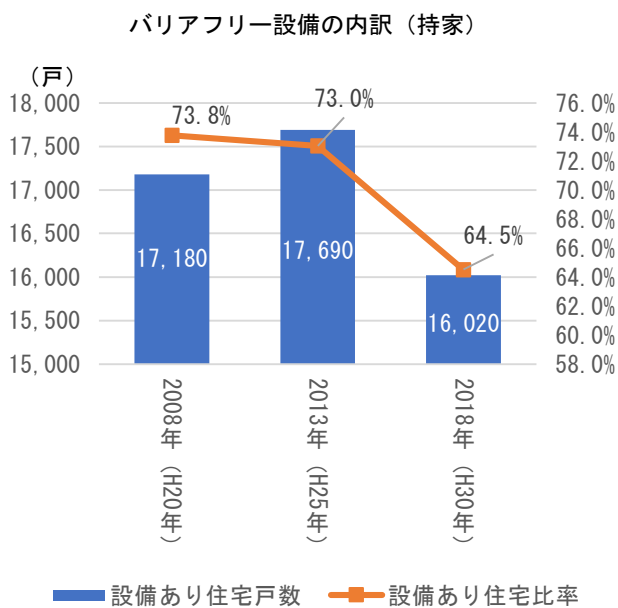
バリアフリー設備がされた住宅については、平成 20（2008）年が 54.0%、平成 30（2018）年が 52.5%と減少しています。



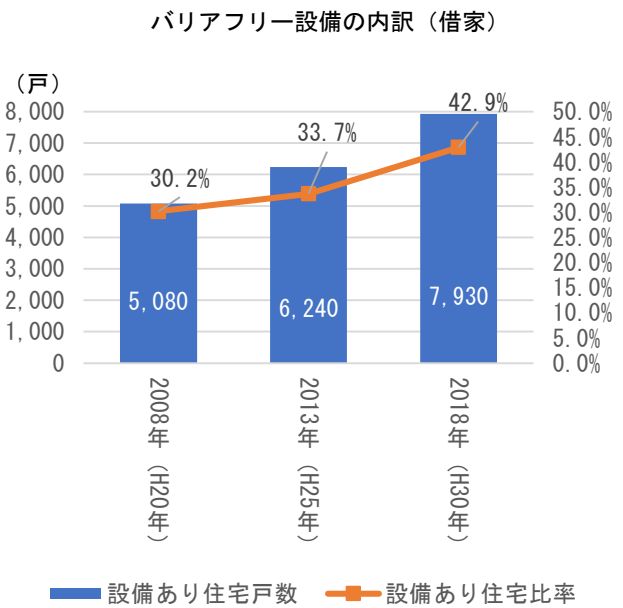
資料：住宅・土地統計調査

バリアフリー設備の内訳をみると、持ち家では設備あり住宅比率は、平成 20（2008）年から平成 30（2018）年まで減少傾向にあり、設備あり住宅戸数は、平成 20（2008）年が 17,180 戸、平成 25（2013）年が 17,690 戸と増加しましたが、平成 30（2018）年では 16,020 戸と減少しています。

借家では、平成 20（2008）年から平成 30（2018）年まで住宅比率、住宅戸数ともに増加傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

## ⑫公営賃貸住宅の状況

本市における公共賃貸住宅は、市営住宅が7住宅（管理戸数：423戸）、府営住宅が2住宅（管理戸数：269戸）、大阪府住宅供給公社住宅が3団地（管理戸数：288戸）、UR都市機構住宅が3団地（借上市営住宅95戸除く）となっています。

### 市営住宅一覧

住宅名	住所	建築年度	管理戸数	構造	棟数
石橋住宅	石橋4丁目21番12号	R1	44	RC造	1
秦野住宅	旭丘1丁目9番	S41-S47	131	RC造	7
狭間池住宅	旭丘3丁目7番	S59-S61	54	RC造	3
古江住宅	古江町551番地	S46	39	RC造	1
アルビス五月ヶ丘	五月丘3丁目3番	H15	35	RC造	1
アルビス緑丘	緑丘2丁目4番	H22	60	RC造	1
神田住宅	神田1丁目23番	S44	60	RC造	2
合計			423		16

### 府営住宅一覧

住宅名	住所	建築年度	管理戸数	構造	棟数
池田伏尾台住宅	伏尾台2丁目10番	S56	199	RC造	7
池田城南住宅	城南3丁目8番	H23	70	RC造	1
合計			269		8

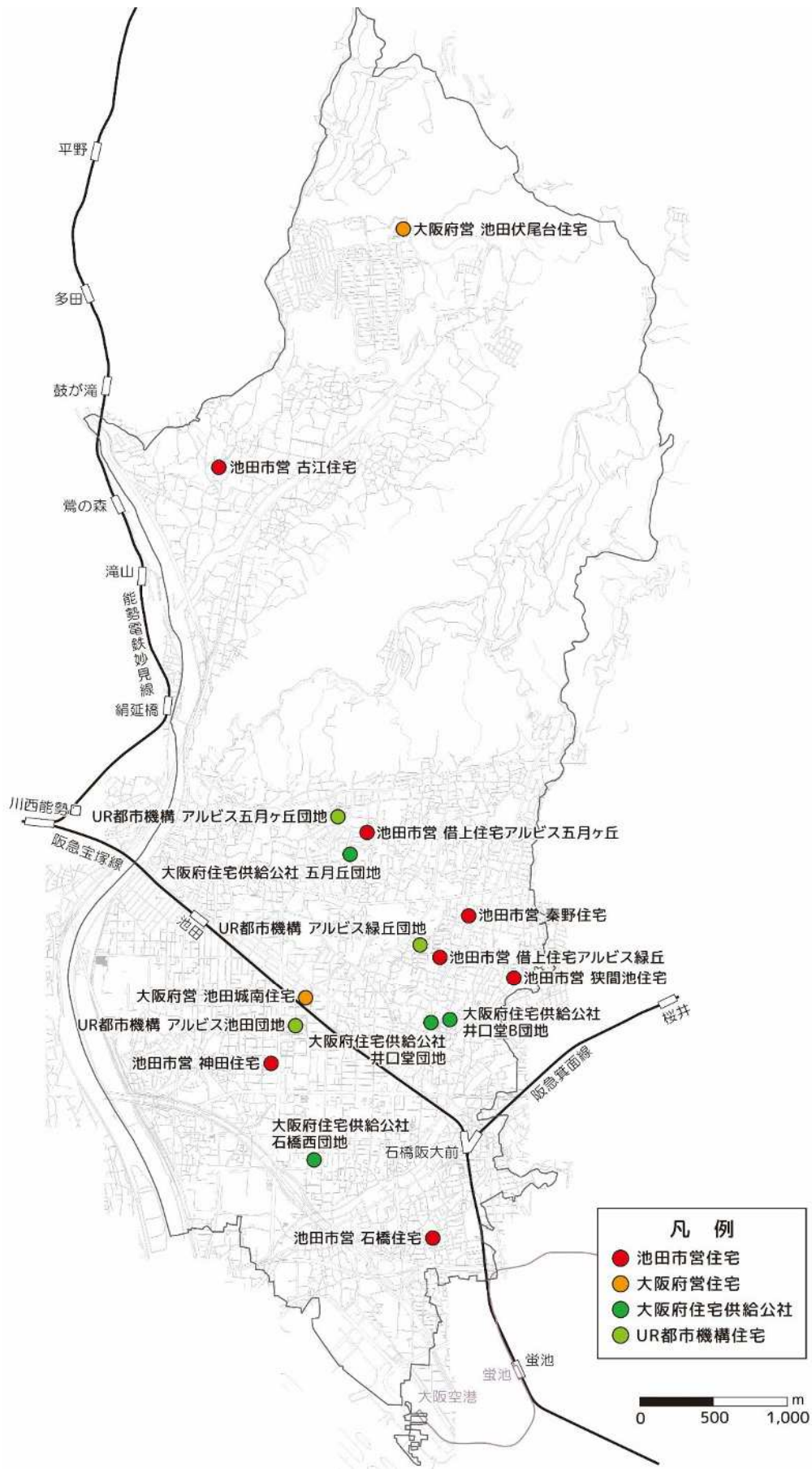
### 大阪府住宅供給公社住宅

住宅名	住所	建築年度	管理戸数	構造	棟数
五月丘団地	五月丘3丁目1番	S44	32	S造	1
井口堂団地	井口堂2丁目9番	S34~35 (事業予定)	64	RC造	2
井口堂B団地	井口堂2丁目9番		136	RC造	5
OPH石橋テラス	豊島北1丁目4番16	R3	56	S造	1
合計			288		9

### UR都市機構住宅

住宅名	住所	建築年度	管理戸数	構造	棟数
アルビス池田団地	八王寺1丁目8番	H4	410	RC造	14
アルビス五月ヶ丘団地	五月丘2丁目4番1他	H10, H12	842	RC造	28
アルビス緑丘団地	緑丘2丁目1番他	H17	602	RC造	14
合計			1,854		56

# 池田市内 公的賃貸住宅分布図



### (3) 成果指標の達成状況

#### 1) 成果指標の達成状況

前期計画における成果指標の達成状況と取組状況についてまとめます。

成果指標	前期計画時点 ※平成 20 (2008) 年時点	平成 30 (2018) 年	達成状況
①持ち家における年間のリフォーム実施戸数	1,185 戸	7,090 戸	達成
②子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	50.1%	67.7%	達成
③省エネルギー設備・低炭素機器の設置件数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽熱温水機器：1,340 戸</li> <li>・太陽光発電機器：350 戸</li> <li>・二重サッシ等（すべて）：2,130 戸</li> <li>・二重サッシ等（一部）：3,150 戸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽熱温水機器：520 戸</li> <li>・太陽光発電機器：990 戸</li> <li>・二重サッシ等（すべて）：3,550 戸</li> <li>・二重サッシ等（一部）：4,960 戸</li> </ul>	概ね達成
④耐震性が確保された住宅の比率	77% ※平成 19 (2007) 年時点	85.9%	達成
⑤バリアフリー設備がされた住宅の比率	54%	52.5%	未達成
	取組実績等		
⑥市営住宅居住者における「居住に関する安心度」	<p>〈計画期間内に実施した更新・改善など〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 27 (2015) 年度：古江住宅耐震改修・外壁改修工事</li> <li>・平成 29 (2017) 年度から令和元 (2019) 年度：石橋住宅建替事業</li> <li>・令和 2 (2020) 年度：狭間池住宅外壁・屋根改修工事</li> <li>・令和 2 (2020) 年度：秦野 F 棟屋根改修工事</li> </ul>		
⑦情報発信・相談会の実施回数	ホームページ・パンフレット等による情報発信量の増加と、相談会の開催を目指し、計画期間内では、「住宅すまい相談会」や市民を対象とした空き家相談会等を実施しています。		

### 3. 住宅・住環境に対する住民意識

本計画を策定するにあたって、その基礎資料とするため、市民の皆さんに、池田市の住宅・住環境への評価などを聞くアンケート調査※1を実施しました。

#### ※1 市民アンケート調査

調査対象：無作為に抽出した2,000人（10通が転居等で届かなかったため、最終配布数は1,990通）

調査方法：郵送配布・郵送回収（督促無し）

実施時期：令和4（2022）年7月26日～8月10日

回収数：725通

有効回答率：36.2%

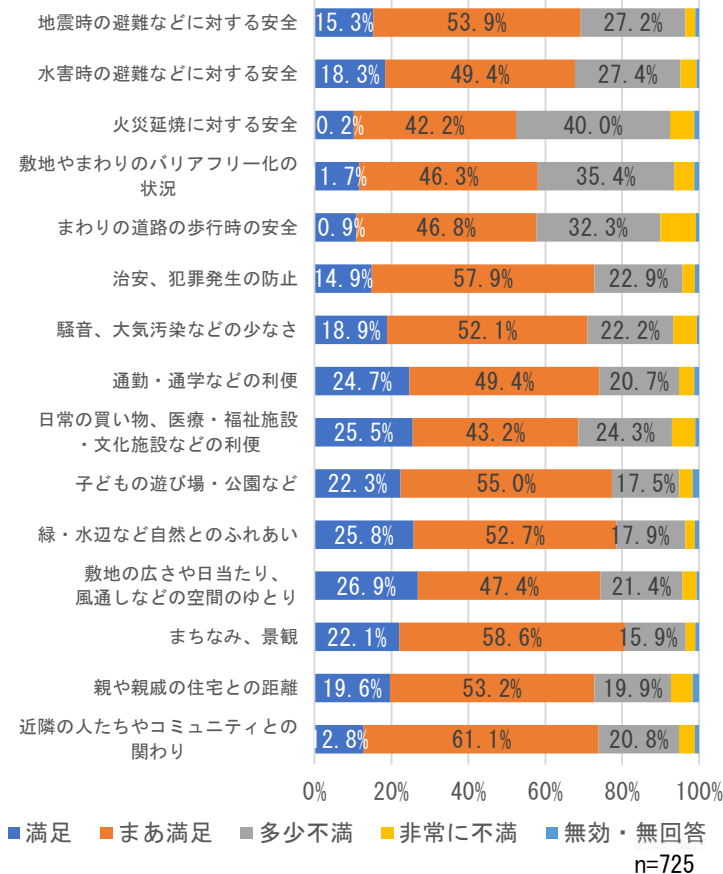
この市民アンケート調査で出された主な意見は以下の通りです。

#### （1）住環境の満足度

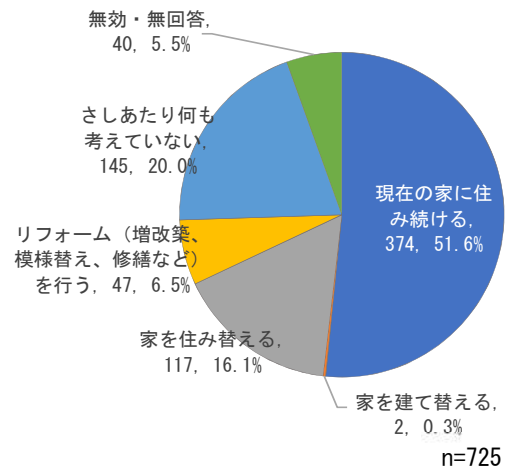
○住環境の総合的な満足度は高い

- ・住環境の満足度（「満足」「まあ満足」の合計）は、74.4%と高く、特に「まちなみ、景観」の割合や「緑・水辺など自然とのふれあい」が高くなっている一方で、「火災延焼に対する安全」への満足度は42.4%と最も低くなっています。
- ・今後の住まいについては「現在の家に住み続ける」の割合が51.6%と最も高く、年齢があがる毎にその割合が高まる傾向にあります。

図：住環境の満足度（項目別）



図：今後の住まい

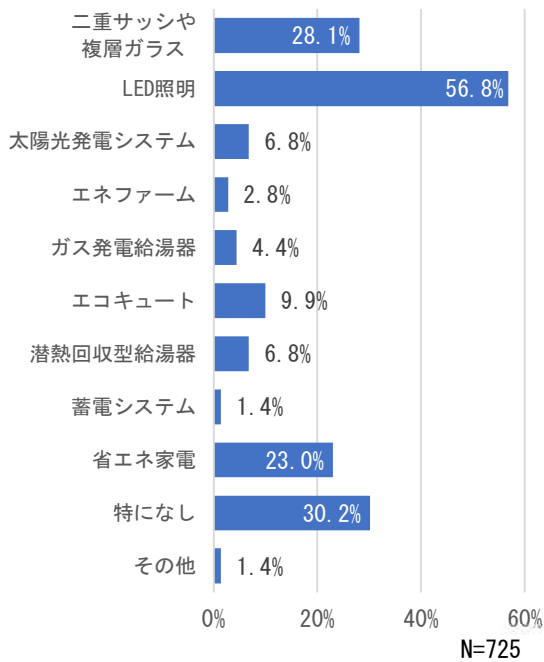


## (2) 環境への配慮

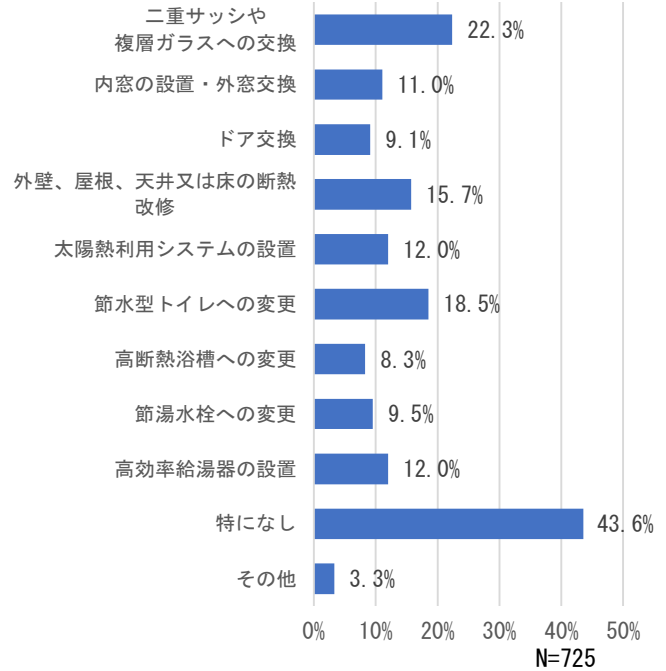
○環境への配慮に対して意識している割合は高い

- ・現在環境への配慮として設置している住まいの設備は、「LED照明」の割合が56.8%と最も高くなっており、7割の世帯が何らか環境への配慮を実施しています。
- ・また、省エネ性能向上に向けて実施してみたい改修は、特になしを除くと「二重サッシや複層ガラスへの交換」や「節水型トイレへの変更」の割合が高くなっています。

図：住まいの設備



図：改修意向

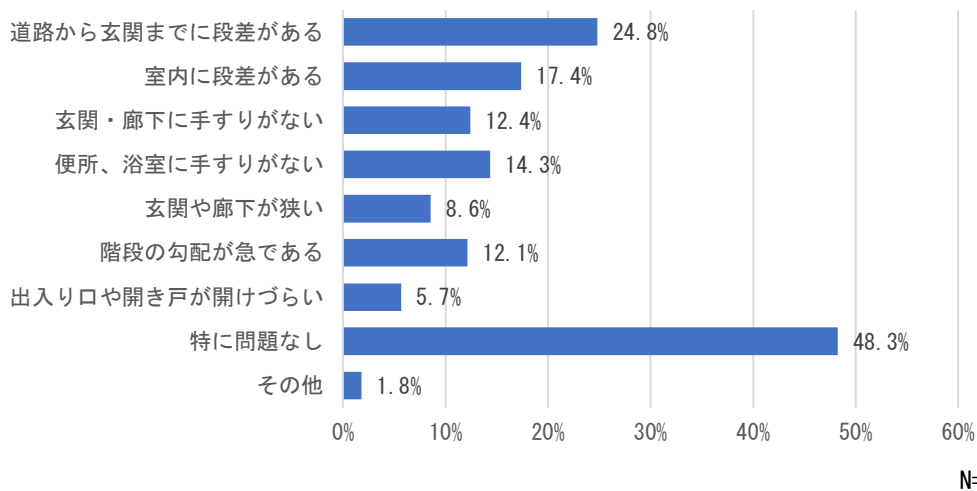


## (3) バリアフリー化への対応

○バリアフリーに関する困りごとが特になし割合が高い

- ・バリアフリーに関する困りごとは、「特に問題なし」の割合が48.3%と最も高いですが、困りごとの中では、室内や玄関までの導線に段差があることの割合が高くなっています。

図：バリアフリーに関する困りごと

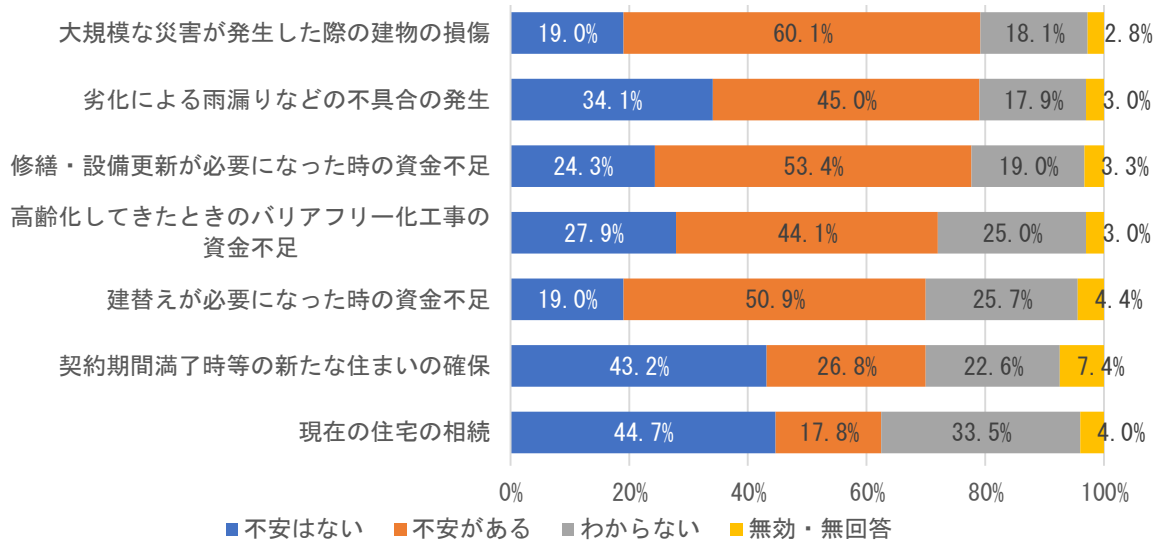


#### (4) 将来への不安

○将来への不安に対しては、災害時の建物の損傷についての割合が高い

- ・将来的に不安があると答えたものは、「大規模な災害が発生した際の建物の損傷」の割合が60.1%と最も高く、次いで、修繕・設備更新時や建て替え時の資金不足の割合が高くなっています。

図：将来的不安について



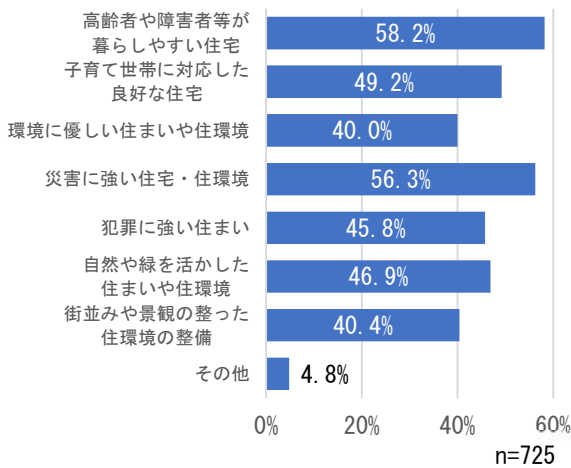
n=725

## (5) 市が推進すべきこと

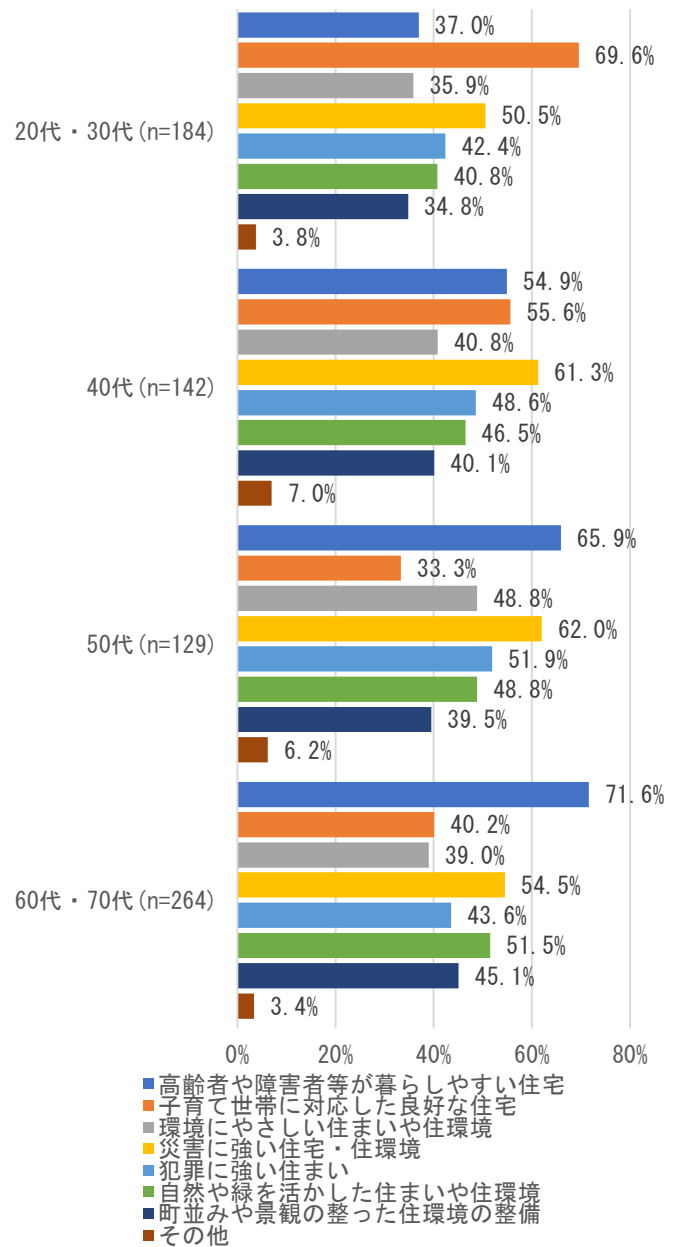
○多様な人が暮らしやすい住宅や住宅の耐震改修への支援への期待が高い

- ・池田市が住宅・住環境で推進すべきことは「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅」の割合が58.2%と最も高く、「40代」以降は、「街並みや景観の整った住環境の整備」の割合が高まる傾向にあるが、「20代」や「30代」においては、「子育て世帯に対応した良好な住宅」の割合が高まる傾向にあります。
- ・池田市が重点的に取り組むべき住宅関連施策は「住宅の耐震診断や耐震改修への支援」の割合が46.6%と最も高く、次いで空き家活用への支援や住宅建て替え・改修への支援が高くなっています。

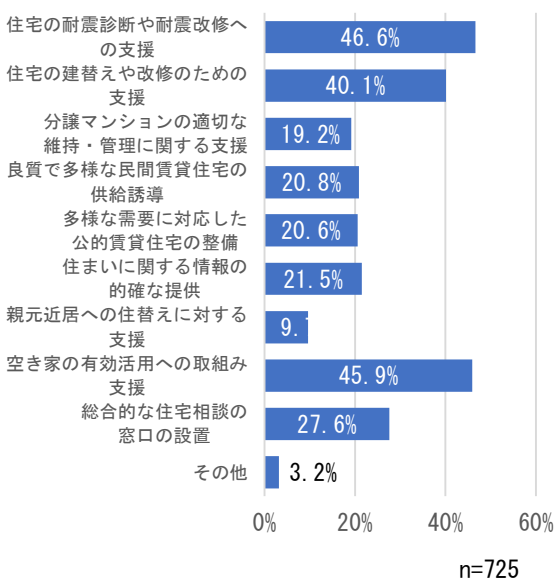
図：池田市が住宅・住環境で推進すべきこと



図：年齢別池田市が住宅・住環境で推進すべきこと



図：池田市が重点的に取り組むべき住宅関連施策





## 4. まとめ

本市における住宅・住環境を取り巻く課題・視点を以下の3点より整理します。

### (1) 社会環境の変化から見た課題・視点

#### ○多様な住まい方、新しい住まい方への対応

- ・新型コロナウイルス感染症の流行等により、新たなライフスタイルや多様な住まい方に対応した住宅・住環境の実現が求められています。
- ・住宅分野においても遠隔・非接触の対応やデジタル化等、DXの推進が求められています。

#### ○脱炭素社会への対応

- ・今後、より一層、国の政策によってカーボンニュートラルの実現が推し進められることに加え、2025年度より住宅・建築物においても新築の建物における省エネ基準への適合が義務付けられることから、住宅としても脱炭素社会にむけた取組を推進することが求められています。

#### ○災害と住まいへの対応

- ・近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、ハザードエリアを踏まえたまちづくりの推進が求められていることに加え、災害に強い住宅・住環境への市民ニーズが高まっています。

### (2) 居住者・コミュニティに関する課題・視点

#### ○人口・世帯の状況

- ・人口は国立社会保障・人口問題研究所によると今後減少傾向になると予想されています。
- ・家族類型では単身世帯が4割をしめており、世帯の小規模化の進行にあわせた住宅・住環境の確保が求められています。

#### ○高齢化への対応

- ・今後、後期高齢者率が急激に増加する見込みであることから、より一層バリアフリー化等の推進が求められています。

#### ○多様な世帯への居住ニーズへの対応

- ・単身世帯や子育て世帯が多い傾向にあることや、子育て世帯に対応した住宅へのニーズが高いことから、若者・子育て世帯等に選ばれる住まいの確保が求められています。
- ・多様な世帯が安心して暮らせるような住まいや住環境確保への対応が求められています。

#### ○住宅セーフティネットの充実

- ・将来的な住宅確保要配慮者の推移を見据え、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅の適正な供給戸数について検討することが求められています。
- ・新たな住宅セーフティネット制度施行に伴い、民間の空き家・空き室を活用した住宅セーフティネットの充実が求められます。

### (3) 住宅ストックにおける課題・視点

---

#### ○空家への対応

- ・空家数は増加傾向にあるため、危険空き家対策や空き家の発生予防等の促進が必要です。

#### ○住宅ストックの適正な維持管理と流通促進の状況

- ・近年、持家における中古住宅率が高まっていることから、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化が求められます。
- ・全国と比較すると旧耐震基準の民間賃貸住宅が若干多くなっており、今後経年化したストックが増加することが見込まれることから、建替え等による安全で質の高い住宅ストックへの更新が求められています。
- ・今後、高経年マンションが急激に増加すると予測されるため、分譲マンションの適正管理に向けた働きかけを行うことが求められています。

# 3

## 章

# 池田市の住宅政策の基本目標

## 1. 住宅政策の基本理念

### 住んでよかった 住みつづけたいまち 池田

～ 成熟した住宅都市として持続可能な住まい・まちをめざす ～

本市の住宅政策の基本理念として「住んでよかった・住みつづけたいまち・池田」を掲げ、その実現に向けた施策を位置付け、推進を図ります。

この基本理念は、箕面有馬電気鉄道（現・阪急電鉄）による室町の開発をはじめ、早くから住宅地開発が進み、良質な郊外住宅地として発展し成熟してきた本市が、今後とも周辺の自然環境や田園環境と調和した良質な住環境を持続させ、市外から転入してきた市民には「住んでよかった」と感じてもらえるとともに、市内に長く居住している市民には「池田市に住み続けたい」と思ってもらえるまちとすることを目指すものです。

この基本理念の実現に向けて行政が必要な住宅政策に取り組むと共に、市民や事業者も主体的によりよい住まいや住環境づくりに関わることを目指します。

## 2. 住宅政策の基本目標

住宅政策の基本理念のもと、本計画においては、以下の3つの基本目標を掲げ、その達成に向けて多様な施策の推進を図ります。

各基本目標の達成度を測るための指標として、成果指標の項目を設定し、それらの指標の向上・改善を目指します。

### 基本目標 1 良質な住宅ストック・住環境の維持・向上

- 良質な住環境を形成し維持してきている本市において、その良質な住宅ストック・住環境を維持すると共に、より良いものとするための取組を推進し、居住地としての魅力を高めます。
- 2050年カーボンニュートラルの実現および持続可能な脱炭素社会の形成を目指す上で、環境にやさしい省エネ住宅の供給なども重要です。そのため、市民や事業者等における機運醸成を図ります。
- マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進を図ります。

### 成果指標

成果指標	現状値	目標値	出典
全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓を使用している住宅ストックの比率の上昇	平成25(2013)年： 16.9% 平成30(2018)年： 18.3%	比率の上昇	住宅・土地統計調査
太陽光発電機器を設置している住宅ストックの比率の上昇	平成25(2013)年： 2.6% 平成30(2018)年： 2.1%	比率の上昇	住宅・土地統計調査
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の比率の上昇	令和3(2021)年： 70.4%	令和14(2032)年： 75.0%	池田市マンション実態調査
長期優良住宅 認定件数	令和3(2021)年： 82件	認定件数の増加	池田市資料
低炭素住宅 認定件数	令和3(2021)年： 8件	認定件数の増加	池田市資料

## 基本目標2

### 誰もが安心して住み続けることができる 住宅ストック・住環境の形成

- 高齢者や障がい者、低所得者層など、誰もが適切な居住水準の住宅を確保でき、安心して住み続けることができる住宅ストック・住環境の形成を図ります。
- また、バリアフリーや防災など、市民が安全に安心して暮らすことのできる住宅ストックの形成を図ります。

#### 成果指標

成果指標	現状値	目標値	出典
住宅の耐震化率の上昇	平成 30 (2018) 年 : 85.9%	比率の上昇 中間目標 2025 年度 : 95%	耐震改修 促進計画
全住宅ストックにおけるバリアフリー設備がなされた住宅の比率の上昇	平成 30 (2018) 年 : 52.5%	比率の上昇	住宅・土地統計調査
住環境に対する満足度の上昇	令和 4 (2022) 年 : 74.4%	比率の上昇	池田市住まいに関するアンケート調査
セーフティネット住宅登録件数の増加	令和 4 (2022) 年 : 24 棟 302 戸	登録件数の増加	セーフティネット住宅情報提供システム

### 基本目標3

## 新たなライフスタイルや多様なニーズを支える 住まいとまちづくりの推進

○新型コロナウイルス感染症の流行を契機としたライフスタイルの変化や多様なニーズに対応できる住まいやまちづくりの推進を図り、新たな魅力の創造につなげていきます。

### 成果指標

成果指標	現状値	目標値	出典
新たな日常に対応した質の高い住まい環境であると感じている割合（換気性能、断熱性・気密性、遮音性に対する満足度）	令和4（2022）年満足度 断熱性・気密性：59.8% 換気性能：68.8% 外部からの遮音性：60.0%	比率の上昇	池田市住まいに関するアンケート調査

## 4

### 章

# 池田市における基本的な住宅施策の展開方針

住宅政策における基本目標の達成に向けて、多様な施策を複合的に推進するため、以下に示す施策展開方針1～8を掲げます。これらの施策展開方針に対しては方針の実現に向けた施策を定め、取組を進めます。これら施策の中で、特に課題への対応が望まれ、実現による効果が高い施策を重点施策として選定しています。

施策の展開にあたっては、様々な場面においてAIなどのデジタル技術を活用しながらDXの推進を図り、効果的に施策を実施していきます。

## 施策展開方針 1 多様な住宅ニーズに対応した良質なストックの形成

本市では、計画的な住宅地開発や活発なマンション供給などにより、良質な住宅ストックが形成されており、住宅・住環境の良さが本市の魅力の1つとなっています。

これらの住宅ストックが今後も良質な状態で維持されるように適正な管理を推進するとともに、ライフステージの変化や健康状態などに変化が生じても安心して住み続けられるように、住宅リフォーム等の有効性について情報発信を行い、長きにわたって住宅が活用されるように推進します。

### (1) 良質な住宅ストックの適切な維持管理の促進

#### ◆良質な住宅ストックの適切な維持管理の促進

良質な住宅ストックの適切な維持管理及び修繕等を進めることで、安全で快適な居住環境を維持し、住宅をできるだけ長く使う社会を目指します。

そのため、民間事業者との協働による住宅の維持管理に関する情報提供や相談体制の構築により、市民一人ひとりが、自らが居住する住宅の維持管理に取り組みやすい環境の整備に取り組みます。

また、住宅に関する修繕やリフォーム等の履歴情報を蓄積することを啓発し、それらの情報をもとに計画的な維持管理や合理的な修繕・リフォームを行うことを推進します。

#### ◆長期優良住宅の普及

長期にわたり良好な状態で使用するために一定の性能を満たす新築及び既存住宅を長期優良住宅として認定することで、良質な住宅の普及を促進します。

### (2) 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化の推進

#### ◆既存住宅流通の環境整備・活性化の推進

近年、持家における中古住宅比率が高まってきており、既存住宅流通が活発化していますが、住宅の品質や性能、これまでの維持管理の状況等が分かりにくいために、住宅の価値が適正に評価されない状況や取引に不安を感じる状況が発生しています。

そのため、既存住宅売買瑕疵保険に関する情報提供、住宅性能表示制度や建物状況調査（インスペクション）等の周知・普及に努め、既存住宅流通促進を支援します。

#### ◆市民が安心してリフォームが行える環境整備の促進

既存住宅の質の向上のほか、ライフステージの変化や健康状態などに変化が生じても安心して住み続けられるように、住宅リフォームの有効性や各種補助制度の情報発信を図ります。

また、市民が安心してリフォームができるように、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供する「大阪府住宅リフォームマイスター制度」についての情報を積極的に発信し利用を促進します。その他、事業者に対してリフォーム瑕疵保険への加入を促進します。

### (3) 建替えによる安全で質の高い住宅ストックへの更新の推進

本市には築40年以上の住宅が2割程度存在しており、今後、住宅の老朽化等から建替えが検討・実施されるケースが増加することが考えられます。老朽化した住宅の建替えは安全で質の高い住宅ストックへの更新が進むほか、空家対策にもつながることが期待できるため、必要に応じて建替えの検討が行えるように情報提供を進めます。

また、市内には、幅員4m未満の狭あい道路が一定存在していることから、狭あい道路に接している住宅の建替え後における後退用地の保全等に対して適切な誘導を行います。

### (4) **重点施策** 空家の適正管理と活用促進

地域内に発生する空き家や除却後の空き地については、所有者によって適正に管理するとともに、地域の資源としてできる限り活用することが望まれます。

活用促進にあたっては、所有者自身の活用や空き家バンクへの登録に向けた働きかけを実施することはもちろんのこと、建築、不動産、法律などの専門家との連携による相談やアドバイスが得られる体制の構築を推進します。そして空き家所有者が活用を検討する上で発生する様々な課題に対応できるようにするだけでなく、空き家や住宅の未利用スペース、マンションの共用スペースなど、活用可能な住宅ストックやその一部を地域のまちづくり資源としてとらえ、コミュニティカフェなどの交流の場や子育て支援活動など、市民活動の拠点として活用することを推進します。

管理については、所有者による適正な管理を誘導します。

また、活用後の管理運営については、地域コミュニティ推進協議会や自治会、社会福祉協議会等による取組と連携することにより、地域ニーズに応じた改修等を支援するとともに、地域コミュニティによる継続的な管理運営を促します。



## (5) 高経年マンションへの適正な維持管理に向けた働きかけの実施（マンション管理適正化推進計画）

マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合ですが、建物の維持管理にあたっては、世帯構成、年齢層、価値観等が異なる区分所有者間の意思決定の難しさ、権利関係等の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、多くの課題を有しています。

また、本市においても、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが急激に増加する見込みであり、それと相まって入居者の高齢化が進行するため、維持管理に課題が生じるマンションが増加することが予想されます。

そのため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定して取組を進めるとともに、管理不全化が懸念されるマンションに対しては、必要に応じて助言や指導等を行います。また、マンション管理計画認定制度を創設し、マンション管理組合からの申請に応じて一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することで、マンションの適正管理に関する意識の向上に繋がります。

## 施策展開方針 2 若い世代が暮らしやすい住まい・まちづくりの推進

本市では、池田市子ども条例のもと、池田市子ども・子育て支援事業計画を策定し、様々な子育て支援策に取り組んでいます。

住宅政策としても、子育て世帯をはじめとする若い世代が暮らしやすいまちを目指した住宅ストックや住環境の形成及び情報提供を推進します。

### (1) 住まいとあわせた子育て支援等に関する情報発信・取組の実施

#### ◆住まいとあわせた子育て支援等に関する情報発信

本市は、新婚世帯や子育て世帯などの若年世帯の定住・少子化対策として、様々な支援策を展開しており、情報発信に取り組んでいます。

子育て世帯は、居住場所や住宅の選択を行う際に、子育て支援のサービスや教育環境、子どもの遊び場等に関する情報も把握して、検討することが想定されます。

そのため、本市での居住を検討する若年・子育て世帯に対し、現在実施している子育て支援に関する情報発信とあわせ、住宅に関する情報や子育てに関する情報発信を不動産事業者や住宅供給事業者と連携しながら展開していくことを検討します。

#### ◆若年層や学生等、多様な世代に対する魅力的なコンテンツによる情報発信

本市には通信ビルをコンバージョン（用途転換）して開設したシェアハウスや長屋をカフェやギャラリーとして利活用している例が見られ、既存ストックの再生により、地域内に新たな魅力が生まれています。これら市内に起きている新たな魅力や様々な活動についても積極的に情報発信することで、若年層等に対して、本市内で実現できるシェアハウスなどの多様な暮らしや本市の魅力をイメージしてもらいやすくします。

### (2) 子育て世帯向け住宅供給の推進

本市では、中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅が供給されており、子育て世帯などの住宅として活用されています。

市営住宅の募集においては「子育て世帯向け」や「母子世帯向け」の募集枠を設け、住宅に困窮する子育て層に対して低廉な家賃での住宅の提供をしています。今後も、子育て層などのニーズを把握し、募集枠の確保や充実を図ります。

また、住宅に困窮する子育て世帯が安定した居住環境を確保するためには、子育て支援施設や通勤利便性など、多様な需要に柔軟に対応できることが望まれます。そのため、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録促進など、子育て世帯向け住宅の確保に向けた方策を検討します。

### **(3) 住宅ストック等を活用した多世代交流拠点の整備促進**

---

子育て世帯等が安心して地域で暮らすためには良好な住環境や地域コミュニティの形成が重要です。

そのため、空き家等の既存住宅ストックを活用した多世代交流拠点の整備を促進し、地域に住む人々が交流し、地域とのつながりを深めていく取組を支援します。

## 施策展開方針 3 環境と健康にやさしい住まいと暮らし方の普及

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、CO<sub>2</sub>排出量の削減や省エネルギー化につながる住宅や住まい方の推進を図ります。

また、住宅は市民生活の基盤であることから、環境にも健康にもやさしい住宅や住宅地を創出し、市民の住まいづくりに関する環境や健康意識を高めます。

### (1) 脱炭素社会に向けた省エネルギー化の推進

#### ◆省エネルギー化につながる住宅や住まい方の情報提供・啓発

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、2025年からは全ての新築の建物に「省エネ基準への適合義務化」が行われることになっており、市民の住宅に対する省エネ性能の向上に関する意識を高めることが重要です。そのため、CO<sub>2</sub>排出量の削減や省エネルギー化につながる住宅や住まい方について情報提供や啓発を行います。

#### ◆省エネルギー性能を有する住宅の供給促進

省エネルギー化とあわせて再生エネルギーの導入を図る ZEH や、家電機器の制御等でエネルギー使用量を最適化する HEMS、建設から除却までのライフサイクルにおける CO<sub>2</sub> 排出量がマイナスとなる LCCM 住宅、また環境負荷の少ない住まいとして耐久性・省エネルギー性に優れた長期優良住宅の供給促進に取り組みます。

#### ◆省エネルギー改修の促進

省エネルギー性能を有する住宅は、室内環境の質が向上するとともに、一次エネルギー消費量を抑えることができます。市民においても、二重サッシや複層ガラスへの交換、節水型トイレへの変更、断熱改修といった省エネ改修への関心が高くなっています。

そのため、既存住宅の省エネルギー改修に対する低利融資制度等の情報提供を行い、既存住宅においても省エネルギー化の推進を図ります。

### (2) 環境と健康に配慮した住宅・住宅地の誘導

環境と健康に配慮した住まいづくりや暮らし方を普及させるために、市民一人ひとりが意識を高め、できることから取り組めるように、市民向けの住情報の発信を進めます。

また、民間事業者と連携して環境と健康に配慮した住宅や住宅地を創出し、市民の住まいづくりに関する環境意識をリードする取り組みを進めます。

そのため、環境政策とも連携し、環境と健康に配慮した住宅・住宅地の誘導に向けて、民間事業者が取り組むモデル事業に対する支援策を検討します。

### **（３）公共施設の新築・改修時の省エネ性能向上の推進**

市が保有する公共施設についても積極的な環境配慮への取組が社会的に求められていることから、公共施設の改修を行う際には、積極的に断熱性能の高い複層ガラスや樹脂サッシ等の導入など、建築物の省エネ性能の向上に取り組めます。

また、新たに施設（市営住宅含む）を建設する際には、ライフサイクルを通じてCO2削減や省エネルギー等に配慮した施設整備を図ります。

### **（４）民有地や公共用地での緑化推進**

本市の住環境の主な魅力として、まちなみや景観、自然環境があげられます。

今後も自然環境を活かした豊かな住環境を創出していくため、公共用地、民有地を問わず屋上緑化や壁面緑化等、多様な手法による緑の保全・創出を誘導していきます。

## 施策展開方針 4 災害に強い住宅ストック・住環境の形成

本市では、これまでも耐震診断・耐震改修の促進策として補助制度を実施してきました。今後も、災害に強い住宅ストック・住環境の形成に向けて、耐震化や不燃化に関する情報を市民に提供するとともに制度の改善を進め、より一層、住宅の耐震化・まちの不燃化を推進します。

また、近年増加する管理不全の空き家に対する働きかけを積極的に行い、地域に深刻な影響を及ぼす空き家が増加しないように努めます。

### (1) 住宅の耐震化の促進

今後、発生するといわれている東南海・南海地震や直下型地震による人的被害及び経済的被害を軽減させるために、「第2期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」において、市内の住宅・建築物の耐震化率を令和7（2025）年までに95%まで引き上げる目標を掲げています。

本市では、この計画に基づき、耐震診断・設計・改修を実施する所有者等に対して補助を行っています。

今後も、住宅の耐震化の促進に向けて既存制度の活用をより一層図るため、補助制度に関する情報提供を積極的に進めるとともに、より利用しやすい制度とするための改善策を検討します。

### (2) まちの不燃化の促進

本市では広域避難地など、骨格となる防災の基盤は整備が進んでいますが、狭あいな道路や老朽化した家屋が多く、防災上課題を抱える地域もあります。

災害に強い住環境の充実を図るため、防災上重要である主要生活道路、緊急交通路の沿道のエリアについては、準防火地域の指定や防災街区整備地区計画の活用等により、耐火・準耐火建築物への建て替えの誘導を図ります。

また、密集市街地では、個別建替えの誘導や狭あい道路の解消などによる防災力強化の検討を重点的に進めます。

### (3) 地域に深刻な影響を及ぼす不良住宅の除却等促進

適正な管理がなされていない空き家等の不良住宅を放置しておくと、地域住民の生命・財産・生活環境や通行人等への安全性などを脅かすのみならず、地域の防災力を低下させるおそれがあります。

そのため、「空き家等老朽木造住宅除却補助（既存民間建築物除却補助）」を活用し、除却を促進することで、危険を未然に防止するための施策を推進していきます。

## 施策展開方針 5

### 高齢者や障がい者等の暮らしに対応できる 住宅ストックと住環境の形成

本市では、高齢化が進んできており、特に高齢単身・高齢夫婦世帯などの見守り等の必要な世帯は今後さらに増加すると想定されています。また、要介護認定者数も多くなってきています。

このような中で、高齢者や障がい者等が在宅で安心して暮らせるようバリアフリー化の推進を図るとともに、見守りやケアが必要な高齢者の居住に適するサービス付高齢者向け住宅の供給を促進します。

#### (1) バリアフリー化の促進

##### ◆住宅のバリアフリー化の促進

本市では、住宅のバリアフリー化が進んできており、今後もニーズが高まることが見込まれます。引き続き自宅に居住する高齢者等の心身の状況に応じて自立した生活や介護しやすい環境を備えた住宅としていけるように、介護保険による住宅改修費等の支給とあわせて、住宅のバリアフリー化の促進を図ります。

#### (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

本市では、今後も高齢化が進むことが想定されており、見守りやケアが必要な高齢単身・高齢夫婦世帯が、安心して居住できる住まいの確保が、より一層必要となってきています。

改正された高齢者住まい法に基づき、平成 23（2011）年 10 月から登録が開始されたサービス付高齢者向け住宅の供給促進が図られています。

サービス付高齢者向け住宅の供給にあたっては、本市の関係部局と連携し、また、介護事業所や医療機関とも連携することにより、必要なサービスの提供や、地域の交流拠点となる場の確保、また高齢世帯が生きがいを持って安心して暮らすことができる住宅の供給を誘導します。

そのため、事業者の動向把握や制度の周知、情報の提供に努めます。

#### (3) **重点施策** 高齢者や障がい者等が暮らしやすい居住支援の促進

市民アンケート調査より、本市が住宅・住環境で推進すべきことの中で「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅」が最も割合が高かったことを踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅やグループホームなど、高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅の確保を民間事業者や社会福祉法人等との連携により推進します。

また、高齢者や障がい者等、住宅確保に配慮が必要な方が、公営住宅や高齢者向け住宅、介護施設など多様な住宅・施設の中から適切な居住場所を確保できるように、住宅部局と介護・福祉部局等との情報共有を進めるとともに、適切な住宅や介護福祉サービス等とのマッチングを図るための民間による支援活動の促進に努めます。

## 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる 住宅セーフティネットの充実

本市では、低所得者や高齢者、障がい者、母子世帯など、住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定を図るために、市営・府営の公営住宅が整備されています。

住宅確保要配慮者は近年多様化しており、居住ニーズも多岐にわたるため、市営住宅については、老朽化した住宅ストックの改修・再編・建替えを推進するとともに、公営住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅等によるセーフティネット登録住宅の活用も含めた住宅セーフティネットの充実を図ります。

### (1) 高経年化した市営住宅の改修、再編、建替えの推進

本市の市営住宅の管理戸数は7住宅 423 戸となっており、そのうち半数程度が築 50 年を経過しています。高齢者数の将来推計及び近年の市営住宅応募倍率より、今後も市営住宅に対する需要は一定存在することが予想されます。そのため、当面の間は市営住宅の管理戸数を現在と同程度で維持しつつ、社会情勢を鑑みて管理戸数の縮減について検討していきます。

また、入居者の安全性の観点からも耐震性能に課題がある住宅・住棟団地については優先的に建替えについて検討を行うとともに、築後 50 年以上を経過した高経年の住棟等について、適切な改修を行う他、建替えなどについても検討を進めていきます。

### (2) 民間賃貸住宅等と連携したセーフティネットの充実

#### ◆民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録促進

本市では平成 29（2017）年 10 月に施行された新たな住宅セーフティネット制度を踏まえ、民間賃貸住宅や空き家を活用したセーフティネット登録住宅を促進しており、公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅を有効に活用した住宅セーフティネットの充実をめざしています。

そのため、今後も住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録促進を進めていきます。

#### ◆住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給促進

本市では、令和 2（2020）年 10 月から LGBT などの性的マイノリティのカップルが市営住宅に入居できるようになりました。このように多様化する住宅確保要配慮者に配慮し、誰もが入居を拒まれない住宅を拡大させていきます。

また、誰もが入居を拒まれない住宅を拡大させていくためには、家主の不安低減を図る必要があります。そのため、高齢者住宅財団の家賃債務保証制度等の情報を周知し、家主の不安感の低減に努めます。



## 施策展開方針 7

### 市民が居住ニーズに応じて住まいづくり等に取り組める 住情報の充実

住宅の多くは、市民や民間事業者が主体となり建設・整備されています。本市の住宅ストックや住環境をより良いものとするためには、市民自身が、自らの居住ニーズに応じて適切な住まいづくりや住まいの維持管理に取り組む必要があります。

そのため、本市では、市民が適切な住まいづくりに取り組むことができるよう、住情報の充実に努めます。

#### (1) 信頼できる幅広い住生活情報の発信

本市では、広報やパンフレット、ホームページを通じて市営住宅の募集に関する情報や定住施策に関する情報を発信していますが、今後は、市民が住まいの選択や建築、リフォーム等に取り組むにあたって、自らの居住ニーズに応じて適切に検討することができるように、信頼できる幅広い住生活情報の充実に努める必要があります。

また、本市において豊かな住生活を送るためには、住宅に関する情報だけでなく、住環境や生活に関するサービス提供の情報なども重要です。

そのため、民間事業者との協働により、パンフレットやホームページなど様々な媒体を通じた市民向けの住生活情報の発信を促進するとともに、講演会やセミナーなどの取組も実施します。

#### (2) 池田らしい住まいづくりの推進

本市の住環境や住宅地が持つ良質なイメージや街並みを今後も維持し、より一層魅力を高めるために、市民一人ひとりが自ら居住する住宅や住宅地を周辺の街並みと調和した良質な状態に整備・維持管理することが望まれます。

そのため、市民自身が「池田らしい住まいづくり」を進める上で参考にできる情報発信を、市民や民間事業者等との協働により推進します。

#### (3) 住宅に関する総合的な相談窓口・相談体制の整備

市民が住まいの選択や建築、リフォーム、耐震補強等に取り組むにあたって発生する、様々な疑問や不安に対応するため、住宅に関する総合的な相談を受けられる体制を、民間事業者等との連携により整備します。

## 施策展開方針 8 新たなライフスタイルを支える住宅・住環境の実現

働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、住まい方や働き方などライフスタイルが多様化しています。

そのため AI や IoT 技術等を活かして、市民一人ひとりのニーズに応じたライフスタイルが実現できる住宅・住環境の供給を推進します。

### (1) IoT の活用促進による住まいの安全性・快適性の向上

近年の情報技術の向上により、住宅分野に対しても AI や IoT 等の ICT 技術の導入が進められており、高齢者等の見守りや住宅設備の遠隔操作、防犯などにおいて活用が進んでいます。

今後も住宅分野における IoT の技術活用が進展していくことが予測されるため、このような次世代の住宅に係る技術動向の収集を行い、IoT の活用促進による住まいの安全性・快適性の向上に向けた情報発信を行います。

### (2) 新たなライフスタイルに対応した住環境の推進

新型コロナウイルス感染症の流行により、テレワークの利用が普及したことで、幅広い業種において働き方の多様化が進んでいます。

そのため、住宅内におけるテレワークスペースの環境改善や、空き家やマンション集会所を新たなライフスタイルの実現に資するコワーキングスペースに活用する等の取組を推進します。

# 5

## 章

# 池田市マンション管理適正化推進計画

## 1. 計画の策定の背景と目的

近年、マンションは土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着した重要な居住形態となっており、池田市内には分譲マンションが約9,000戸あると推計されます。今後、建設後相当の期間が経過した分譲マンションが、急激に増大していくものと見込まれるため、池田市内における分譲マンションの管理の適正化を進めることとします。

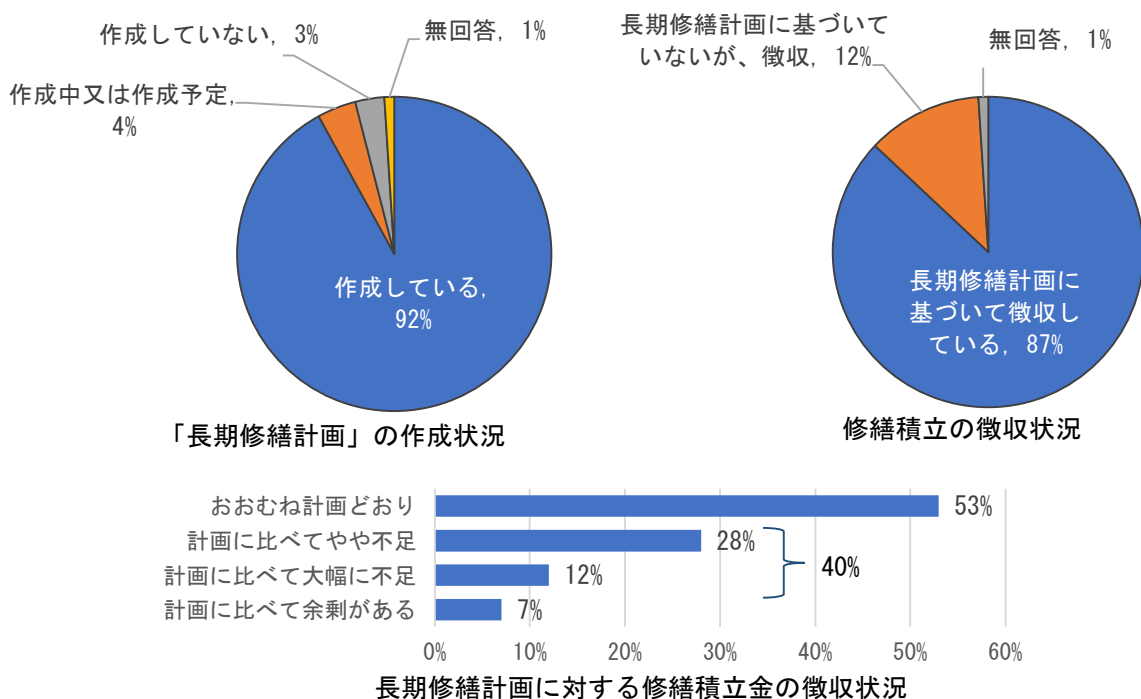
## 2. 池田市内のマンションの管理状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

### (1) 池田市内分譲マンションの管理の現状

令和3年に実施した調査によると、長期修繕計画については、約9割のマンション管理組合が作成しており、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合は約7割です。一方で、長期修繕計画に対して修繕積立金が不足しているマンション管理組合の割合は約4割となっています。

#### 分譲マンション実態調査の概要（令和3年度実施）

- ①調査対象：市内に立地する分譲マンション（3階かつ1,000㎡、又は5階かつ500㎡以上）
- ②調査方法：郵送による配布・回答
- ③調査期間：令和3（2021）年12月～令和4（2022）年1月
- ④配布数：166件（8,532戸）
- ⑤回答数：79件（回答率47.6%）



## （２）分譲マンションの管理状況を把握するための調査

今後、改正法により新たに創設された助言、指導等や各種施策を実施するためには、池田市内の分譲マンションの管理状況を把握する必要があります。

### 3. 池田市内のマンションの管理の適正化に関する目標

池田市内のマンションの管理の適正化に関する目標については、住生活基本計画（全国計画）及び大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」に掲げる目標に合わせ、次のとおり目標値を設定します。

指標	現状値 (R4)	目標値 (R14)	現状値の出典
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	70.4%	75.0%	令和3年度池田市マンション実態調査

### 4. 池田市内のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

市は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3章の規定による管理計画認定制度を適切に運用することにより、分譲マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、管理状況が市場において評価される環境の整備を図り、適切な管理に向けた管理組合の自律的な取組を誘導します。

### 5. 池田市内の管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（池田市マンション管理適正化指針に関する事項）

池田市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化基本方針に加え、以下の通りとします。

#### （１）マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準の目安の各項目に加え、次の事項が遵守されていない場合とします。

建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること。

なお、国のマンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（令和3年11月）にも記載があるように、ハード面の状況を理由とした

助言、指導等はマンション管理適正化法の趣旨ではありませんが、ハード面で適切に管理がされていない場合には、ソフト面においても適切な管理がなされていないことが考えられるため、助言、指導等の判断の目安として設定するものです。

**助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安（以下の事項が遵守されていない場合）**

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること</li> <li>・集会を年に一回以上開催すること</li> </ul>
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</li> </ul>
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと</li> </ul>
5. 建物の劣化や損傷等 (池田市追加基準)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること。</li> </ul>

**(2) マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定基準**

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画の認定の基準に適合することとします。

**管理計画の認定基準**

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていること</li> <li>・監事が選任されていること</li> <li>・集会が年に一回以上開催されていること</li> </ul>
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されていること</li> <li>・マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</li> <li>・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。</li> </ul>
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</li> <li>・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直しなど	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること</li> <li>・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> <li>・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</li> </ul>
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること</li> <li>・池田市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること</li> </ul>

## 6. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

市は、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

## 6

### 章

## 住宅マスタープランの推進に向けて

住宅マスタープランを推進するにあたっては下記の点に配慮します。

### (1) 市における横断的取組を促進する体制

住宅マスタープランで位置付けた施策の中には、住宅施策と密接に関連する都市計画・福祉・環境など、庁内の他分野とも積極的に連携を図りつつ推進すべきものも多くあります。

そのため、庁内において住宅マスタープランの推進に向け、広範な分野との横断的な取組により、総合的に施策を進めます。

### (2) 民間事業者等との連携・協働による施策の推進

住宅マスタープランで位置付けた施策の中には、民間事業者と連携・協調して進めるべき施策や、民間事業者の取組を行政がサポートするようなものも多くあります。

そのため、事業者等と必要に応じた連携・協力体制を構築し、互いに協力して取り組むことができるよう、情報交換や連携を進めます。

### (3) 施策の進捗の確認と国等の動向に連動した計画の見直し

住宅マスタープランに位置付けた施策が着実に進捗しているかどうかを確認し、より良くするための改善等を行い次の施策の実現へと反映していく、P (Plan)・D (Do)・C (Check)・A (Action) サイクルによる施策の点検作業を定期的を実施します。







また、国や府の住宅施策の動向や社会情勢の変化に注視し、必要に応じて計画の見直しを実施します。

### (4) SDGs の推進

本市は令和4年度池田市 SDGs 宣言の中で、まちづくりに関連する分野において「良好な住環境形成や自然環境の保全・活用を図り、住む人・訪れる人が回遊し、「いけだの魅力」を感じられるまちづくりを進めることを宣言しています。






そのため、住宅マスタープランに位置付けた施策展開方針を推進し、良好な住環境の形成等を図ることで、住む人・訪れる人が「いけだの魅力」を感じられるまちづくりに取り組み、一体的に SDGs の推進を図ります。

下記に住宅マスタープランに位置付けた施策展開方針と SDGs17 の目標の中で特に関連の深い目標を示します。

関連する目標	
<p>目標 1 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる</p>	
<p>目標 7 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する</p>	
<p>目標 9 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>	
<p>目標 11 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>	
<p>目標 12 持続可能な生産消費形態を確保する</p>	
<p>目標 17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>	

施策展開方針	関連する目標			
<p>方針①：多様な住宅ニーズに対応した良質なストックの形成</p>				
<p>方針②：若い世代が暮らしやすい住まい・まちづくりの推進</p>				
<p>方針③：環境と健康にやさしい住まいと暮らし方の普及</p>				



<p>方針④：災害に強い住宅ストック・住環境の形成</p>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	
<p>方針⑤：高齢者や障がい者等の暮らしに対応できる住宅ストックと住環境の形成</p>	<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	
<p>方針⑥：住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実</p>	<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	
<p>方針⑦：市民が居住ニーズに応じて住まいづくり等に取り組める住情報の充実</p>	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>17 パートナースhipで目標を達成しよう</p> 	
<p>方針⑧：新たなライフスタイルを支える住宅・住環境の実現</p>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	

## 参考資料

### 1. 上位・関連計画における視点

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）は住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的な施策を定めるものです。現行計画は、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間としています。

##### 1) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての視点

計画では、住生活の安定の確保と向上の促進に関する視点が以下のように示されています。

- ・「社会環境の変化」からの視点
- ・「居住者・コミュニティ」からの視点
- ・「住宅ストック・産業」からの視点

##### 2) 目標及び基本的な施策

住生活の安定の確保と向上の促進に関する目標並びに、その達成のために必要な基本的な施策が次表のように上述した視点ごとに掲げられています。

社会環境の変化の視点

##### ●視点：「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

- 住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非接触型の環境整備
- 国民の新たな生活感をかなえる地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」プロセスの DX の推進 等

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

- 自治体の地域防災計画等を踏まえ、
  - ・避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水対策の推進
  - ・災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
  - ・安全な立地に誘導。既存住宅の移転の誘導
- 住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上
- 危険な密集市街地の解消
- 被災者の応急的な住まいを早急に確保 等

##### ●視点：「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進
- 若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進

○良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成 等

**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**

○バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備

○住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備

○三世代同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成

**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**

○公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善

○地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット登録住宅の活用

○多様な世態のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用

○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による支援体制の確保

**●視点：「住宅ストック・産業」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**

○柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

・既存住宅の性能などの情報を購入者に分かりやすく提示

・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等

○適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化

○世代をこえて取引されるストックの形成

・CO<sub>2</sub>排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務付け等

・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定

・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化 等

**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**

○自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除却等を推進

○中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活用等による総合的な整備 等

**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**

○大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進

○生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進 等

## (2) 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

住まうビジョン・大阪は、「住生活基本計画（全国計画）」は住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住み、訪れる魅力あふれる都市の創造を目標に、活力・魅力の創出と安全・安心の確保が相互に作用しあい、好循環を生み出す施策展開を明示し、基本目標の達成に向けた取組の方向性を示すため、様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開するための指針としています。

### 1) 計画期間

令和 3 年度～令和 12 年度（10 年間）

### 2) 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

### 3) 施策の方向性

#### 1. 暮らしの質を高める

- 「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過ごすことができる住まいやまちを実現
  - ・スマートシティ等による個性ある街づくりの推進
  - ・新たな日常に対応した質の高い住まいの普及
  - ・空家等を活用したまちづくりの推進
  - ・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
  - ・活力と魅力ある都市空間の創造
  - ・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
  - ・密集市街地の整備
  - ・民間住宅・建築物の耐震化

#### 4. 安心の暮らしをつくる

- 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・快適に過ごすことができる住まいと都市を実現
  - ・民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保
  - ・公的賃貸住宅ストックの有効活用

#### 4) 計画推進

・基本目標実現・効率的な施策推進のため、以下の方針により計画を推進しています。

- (1) 各主体の役割と連携
- (2) 施策の適切な進行管理

### (3) 第7次池田市総合計画

本市の中長期的な将来、さらには 22 世紀をも見据えた発展と豊かな市民生活を築くため、目指すべき将来像を示し、まちづくりの基本目標とその実現のための施策を明らかにするために策定しています。

#### 1) 計画期間

めざすべき将来を令和 32 (2050) 年までとし、計画期間は令和 5 (2023) 年度から令和 14 (2032) 年度までの 10 年間としています。

#### 2) めざすまちの将来像と将来イメージ

##### ●めざすまちの将来像

笑顔あふれる豊かな暮らしを未来につなぐみんなが大好きなまち

##### ●将来イメージ

- ①価値を高め発信するまち
- ②子どもと大人の未来を育てるまち
- ③いきいきと暮らし続けられるまち
- ④快適さを実感できる安全・安心なまち

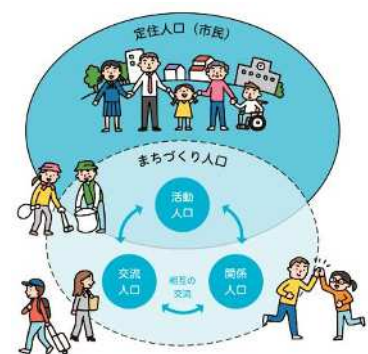
#### 3) 人口の目標

##### ●定住人口

2023 年度に 10 万人の定住人口を維持する

##### ●まちづくり人口

「活動人口」と「交流人口」「関係人口」をまとめて「まちづくり人口」と定義し、その「まちづくり人口」の拡大や相互の交流により、都市活力がさらに向上するとともに、定住人口の増加にもつながっていくことをめざす。



#### 4) 施策の柱

- ①価値を高め、発信するまちづくり
- ②子どもと大人の未来を育てるまちづくり
- ③いきいきと暮らし続けられるまちづくり
- ④快適さを実感できる安全・安心なまちづくり

## 5) 主に住宅施策に関連のある基本計画（抜粋）

施策の柱④快適さを実感できる安全・安心なまちづくり 施策2：快適な住宅・住環境づくり

### ●めざすべき姿

多様な住宅ニーズに対応できる良質で安全な住宅・住環境が形成・更新されていて、快適な住生活・地域生活の環境が保たれている。

### ●施策の体系

#### 1. 良好な住宅ストックの供給促進

- ・長期的な視点に基づいた市営住宅の管理や維持保全を行い、住宅ストックの建物安全性の向上やバリアフリー化を推進するとともに、良質な公的住宅の供給に努める。
- ・民間賃貸住宅市場において、高齢者や障がいのある人、低額所得者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるよう、住宅セーフティネットに取り組む。
- ・住宅のバリアフリー化、耐震化、省エネ化に加え、長期優良住宅の建設を促進する。

#### 2. 空き家の適正管理と利活用の促進

- ・空き家の適正管理を促進するための指導や、意識啓発を行うとともに、利活用に関する情報提供や活用意向の掘り起こし、さらには老朽危険空き家の除却を推進する。

#### 3. 公園・緑地の利活用

- ・公園領地の統廃合も視野にいれた公園緑地整備を推進する。
- ・公園管理を民間事業者へ委託することで、公園の適切な管理に努めながらコストの縮減と市民サービスの向上を図る。

#### 4. 快適環境の保全

- ・大気、水質、騒音、振動、その他の有害物質についての環境監視の継続のほか、まちの環境美化や不法簡易屋外広告物の除去などを行う。
- ・公衆便所の維持管理、害虫駆除、飼犬登録、狂犬病の発生及びまん延防止並びに飼犬の適正飼養、野良猫の不妊・去勢手術に対する助成など、公衆衛生の保全に努める。
- ・葬祭場の運営にあたっては、葬儀の多様化に対応するとともに、葬儀施設については計画的に修繕や改修等を進める。

## (4) 都市計画マスタープラン

本市の現況・特性、都市づくりに関する市民意識や都市づくりの潮流・課題を踏まえた上で、「第7次池田市総合計画」の施策の体系をもとに、力を入れて取り組んでいくべきものを「都市づくりの力点」として設定し、具体的な取組の道筋を示しています。

### 1) 目標年次

第7次池田市総合計画に合わせて、令和14(2032)年度までを目標年次として設定します。

### 2) 都市づくりの力点

上位・関連計画や社会情勢、市民以降やこれまでの都市づくりの到達点等をもとに本市における都市づくりの力点が3つ設定されています。

- 力点1. コンパクトな都市構造+官民連携による拠点の都市づくり
- 力点2. 子ども・子育て世代が集まり、暮らしの好循環がうまれる都市づくり
- 力点3. 池田の良好な計画・環境をいかしたグリーンの都市づくり

### 3) 都市づくりの方針

力点1. コンパクトな都市構造+官民連携による拠点の都市づくり

〈都市づくりの方針〉

(1) 生活圏階層毎の都市づくり方針

【生活圏(全市)レベル】

- ①計画的な土地利用の誘導と骨格を形成する自然環境の保全
- ②都市拠点・田園拠点の特性をいかした昨日の維持・集積・強化

【日常生活圏(概ね中学校区)レベル】

- ③生活拠点への生活支援機能の維持・誘導

【近隣生活圏(小学校区)レベル】

- ④地域コミュニティを基本とした地域分権・地域ビジョンのまちづくり

(2) コンパクトな都市構造維持に向けたネットワーク化の方針

(3) まちなかウォークアブル推進方針

力点2. 子ども・子育て世代が集まり、暮らしの好循環がうまれる都市づくり

〈都市づくりの方針〉

- (1) 楽しく安心して子育てすることができる都市づくり
- (2) 誰もが快適で住み続けたいくなる都市づくり方針
- (3) 良好な住環境を守り育てるための方針

力点3. 池田の良好な計画・環境をいかしたグリーンの都市づくり

〈都市づくりの方針〉

- (1) 緑・河川をいかした都市づくり方針
- (2) 景観をいかした都市づくり方針
- (3) 価値向上に資する脱炭素都市づくり方針
- (4) 生物多様性の保全による持続的な都市環境づくり方針

#### 4) 主に住宅施策に関連のある取組（抜粋）

##### 力点1 コンパクトな都市構造+官民連携による拠点の都市づくり

###### (1) 生活圏階層毎の都市づくり方針

###### 【日常生活圏】

###### ●生活拠点への生活支援機能の維持・誘導

- ・各地域の特性に応じた生活機能や交通結節機能が集積した生活拠点を設定し、機能の維持・誘導を進める
- ・機能の維持・誘導にあたり、必要に応じて地区計画などの手法を活用するとともに、官民連携による取組や、地域が主体となった取組（例：空き店舗・施設の活用など）の支援を行う

###### 【近隣生活圏】

###### ●地域コミュニティを基本とした地域分権・地域ビジョンのまちづくり

- ・地域コミュニティ推進協議会による地域課題の解決といった地域分権の取組を引き続き推進する
- ・持続可能なまちづくりや新たな地域活力の創造を図ることを目的に、地域と市が協働してまちづくりに取組むための指針として、「地域ビジョン」が策定されており、地域ビジョンに基づく各種施策の推進に努める

###### (2) コンパクトな都市構造維持に向けたネットワーク化の方針

###### ●市全体の交通ネットワークの維持

- ・都市拠点と田園拠点、生活拠点、あるいは拠点同士を結ぶ、バスなどの公共交通を軸とした交通ネットワークを維持し、拠点周辺の地域の利便性を確保する

###### ●生活拠点周辺の交通環境の改善

- ・生活拠点近傍については、「池田市バリアフリーマスタープラン」に基づき、歩道の改修、バリアフリー化などにより拠点へのアクセス向上に努める

##### 力点2 子ども・子育て世代が集まり、暮らしの好循環がうまれる都市づくり

###### (1) 楽しく安心して子育てできる都市づくり方針

###### ●都市機能・生活利便機能の集積をいかした拠点の充実

- ・駅近で暮らせる賃貸を含む住宅供給などを引き続き促進し、駅周辺で暮らしを支える利便性を維持し、駅を拠点としての魅力向上を図る

###### (2) 誰もが快適で住み続けたい都市づくり方針

###### ●多様なニーズに対応した住空間づくり

- ・子育て世代をターゲットに利便性の高い駅前に加え、少子高齢化が進む戸建て住宅地等の居住・住み替えの促進や多世代交流を促進する施設の導入を検討する
- ・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>化と合わせ促進するとともに、



テレワークや在宅学習をしやすくする配慮のある住宅等の供給を促進し、多様な働き方を可能にするシェアオフィスなどを駅周辺に誘導し、暮らしの場・子育ての場・働く場が近接する環境づくりを推進する

●住宅ストックのマネジメントの推進

- ・子育て世代から高齢者まで誰もが快適に暮らすことができるように、それぞれのニーズに対応した住宅ストックのマネジメントを推進する
- ・官民連携による池田の住まい・住環境向上への取組を推進する
- ・市営住宅再編の促進とあわせ、住まいのセーフティネットの構築を推進するとともに、市営住宅における公的不動産の有効活用(PRE：公的不動産)を推進し、より魅力的な住環境形成へつながる事業を検討する

(3) 良好な住環境を守り・育てるための方針

●地区単位でのルールづくり

- ・地区計画などに移行しルールを継続するための取組を支援する
- ・地域住民により住環境の保全などに関するルールが定められ、合意形成が図られた場合、地区計画などの制度を活用する

●住宅地の環境保全に向けた予防的措置の導入

- ・周辺の住環境が守られるような保全の手立てを図る
- ・現在、指定されている高度地区の指定効果や課題を検証の上、必要に応じて高度地区の指定の見直しを検討する
- ・大規模な面的整備・土地利用転換が発生する可能性のある地区において、地域の環境の保全や良好な開発の誘導を図るため、事前に地区計画等の導入を図る
- ・農地や工場跡地における宅地の新規開発等に際し、適正な開発・建築に向けた指導、誘導が可能となる仕組み・体制づくりを検討する
- ・住宅施策と連携しながら、今後増加が見込まれる空き家に対しては「第2期池田市空き家等対策計画」に基づき、適正管理・活用促進に努める

**力点3 池田の良好な計画・環境をいかしたグリーン都市づくり**

(1) 緑・河川をいかした都市づくり方針

●市内の緑のネットワークの形成

- ・市街地内の緑の保全・創出に向け、市域全体の緑のネットワーク形成に努める

(2) 景観をいかした都市づくり方針

●本市独自の景観形成の取組みの推進～景観計画の策定

- ・池田市の良質な景観形成・維持を図るため、景観行政団体への移行をめざし景観計画の策定を進める
- 良好な住宅地の景観形成
  - ・住宅地の景観形成について取組む
  - ・古くからの戸建て住宅地のまちなみの保全に向けて地域住民による自主的なまちなみルールづくりを促す支援方策に取組む
  - ・自治会・町会単位で地区の環境を地区住民自らが守り育てるための取組を支援する

- 地域で自主的にルールを定めている地域では、そのルールの運用の継続を支援するとともに、地域の状況に応じて、地区計画等への移行を支援する
- 地域住民によって住環境の保全などに関するルールが定められ、合意形成が図られた場合は、そのルールを担保する手法として地区計画などの制度を活用する

## (5) 環境基本計画

環境基本計画は、環境関連計画の骨格となるもので、池田市総合計画におけるあらゆる施策に対して「環境」という側面での配慮を求める横断軸となるものです。

また、池田市の環境を良好なものに保つために、市民や事業者、市職員が環境にやさしい生活様式や事業活動を行うための道筋を示すものです。

### 1) 計画の期間

第1次計画における環境目標像の実現年である令和12(2030)年度までを計画期間としています。

### 2) キャッチフレーズと環境目標像

#### ●キャッチフレーズ

「今日の目標を 明日の当たり前へ」

#### ●環境目標像

##### (1) 環境学習

市民活動：みずから学び考え人の輪を育てよう

学校教育：次代を担う人材を育てよう

事業所活動：環境学習からもうかる商いをつくろう

##### (2) 地球温暖化防止

化石エネルギーの削減：再生可能エネルギーを取り入れて脱炭素のまちをめざそう

##### (3) 循環型都市の構築

資源循環：知って考え伝えよう “ごみの行方と池田の行方”

水循環：水を大切にし、水のめぐみに育まれるまち

##### (4) 自然

共生：さまざまな生き物たちが身近に息づくまち

五月山：豊かな自然を楽しむ五月山

まち：季節の移ろいを五感で感じるみどりのまち

水辺：取り戻そう親しめる水辺空間

##### (5) 人にやさしいまちづくり

あたたかさ：ユニバーサルデザインをとり入れたまち

風土：川と緑と街道が育む文化と歴史のまち

活力：にぎわいが笑顔をつくるまち

やさしさ：健康で安心して子どもを生み育てられるまち

### 3) 環境指標

達成目標	基準年値または現状値	令和 12 (2030) 年度目標
①市内の温室効果ガス排出量	43.1 万 t-CO <sub>2</sub> 平成 25 (2013) 年度	平成 25 (2013) 年度比 -46%
②市内の太陽光発電出力	7,900kW 令和 2 (2020) 年度	12,000kW
③市内のごみ排出量	32,014t 令和 1 (2019) 年度	令和 1 (2019) 年度比 -10%
④市内の事業系ごみ排出量	9,422t 令和 1 (2019) 年度	令和 1 (2019) 年度比 -10%
⑤市内のリサイクル率 (集団回収を含む)	12.4% 令和 2 (2020) 年度	14.6%
⑥市内のまちの緑被率 ※目標年度は令和 11 (2029) 年度	16.9% 平成 29 (2017) 年度	20.0%
⑦池田市環境学習基本方針に掲げる目標指標の達成		
⑧市内の生物多様性を示す指標	生物多様性地域戦略の策定	

### 4) 施策体系

分野	柱
1 ともに学びあい、行動しよう	(1) パートナリーシップによる行動推進
	(2) 市民・事業者の取組の推進
	(3) 学校園における取組の推進
	(4) 広域連携による環境保全活動の推進
2 未来の子どもたちのために地球温暖化を防ごう	(1) 省エネ社会の実現による温室効果ガスの削減
	(2) 再生可能エネルギーの普及促進による温暖化の防止
	(3) まちづくりにおける地球温暖化の緩和策や適応策の実施
3 環境にやさしい循環型都市を目指そう	(1) ごみゼロ社会の推進
	(2) 水循環の保全
4 豊かな自然を守り、育てよう	(1) 身近なみどりの保全と創造
	(2) 五月山のみどりの保全と活用
	(3) 水辺の保全と活用
	(4) 生物多様性の保全
5 人にやさしいまちづくりを進めよう	(1) 池田らしい文化・景観の保全と創出
	(2) だれもがいきいきと暮らせるまちづくり
	(3) 健康で安心して暮らせるまちづくり

#### 5) 主に住宅施策に関連のある取組（抜粋）

2 未来の子どもたちのために地球温暖化を防ごう	(1) 省エネ社会の実現による温室効果ガスの削減
	(2) 再生可能エネルギーの普及促進による温暖化の防止
	(3) まちづくりにおける地球温暖化の緩和策や適応策の実施
3 環境にやさしい循環型都市を目指そう	(2) 水循環の保全
4 豊かな自然を守り、育てよう	(1) 身近なみどりの保全と創造
5 人にやさしいまちづくりを進めよう	(1) 池田らしい文化・景観の保全と創出
	(2) だれもがいきいきと暮らせるまちづくり

## 2. 用語解説

用語	意味
SDGs	持続可能な開発目標のことであり、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択され「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。
LCCM住宅	ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅のことで、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO <sub>2</sub> に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO <sub>2</sub> 排出量も含めライフサイクルを通じてのCO <sub>2</sub> の収支をマイナスにする住宅。
LGBT	Lがレズビアン（Lesbian：女性の同性愛者）、Gがゲイ（Gay：男性の同性愛者）、Bがバイセクシュアル（Bisexual：両性愛者）、Tがトランスジェンダー（Transgender：こころの性とからだの性との不一致）の頭文字から作られた言葉であり、性的少数者の総称として用いられている。
管理戸数	公営住宅として管理を行っている戸数。
公営住宅	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。
サービス付き高齢者向け住宅	バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。
住宅ストック	既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の制定により創設された制度で、住宅性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図ることを目的とした制度をいう。
住宅セーフティネット	経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。
省エネ・省エネルギー	石油・ガス・電力などエネルギー資源の効率的利用を図ることをいう。
新耐震基準	昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。
ZEH	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスのことで、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」のことである。
脱炭素社会 (カーボンニュートラル)	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。
地区計画	都市計画法に基づき、一体的に整備、保全を図るべき地区において、道路・公園等の配置・規模や建物の敷地・形態などに関し、住民の意向を十分に反映した計画を定め、秩序ある開発行為や建築等が行われるように規制・誘導を図る制度をいう。
長期優良住宅	耐震性や耐久性に優れ、省エネやバリアフリーにも配慮した、少なくとも100年はもつ良質な住宅のこと。法律に基づいた認定を受けると、公的融資や住宅税制の優遇措置が受けられる。

DX	デジタルトランスフォーメーションの略であり、進化した IT を普及させることで人々の生活をより良いものにしていく変革のこと。
特定優良賃貸住宅	平成5年に施行された特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律によって創設された制度で、中堅所得者等向けの良好な賃貸住宅の供給を促進するため、土地所有者等が建設する一定の基準を満たす賃貸住宅に対して、建設費補助、家賃補助等公的な助成を行う公共賃貸住宅をいう。
バリアフリー	障壁（バリア）をなくすという意味で。住宅や公共施設を整備する際、床の段差を解消することや、手すりを設置するなど、高齢者や障がい者を含めて誰もが支障なく使えるように配慮すること。
HEMS	ホームエネルギーマネジメントシステムの略であり、消費者自らが住宅のエネルギーを把握し、管理するためのシステム。
防災街区整備地区計画	防災性の向上と住環境の整備を図ることを目的に、老朽化した木造住宅が密集し、道路・公園などの公共施設が十分でない防災上危険な密集市街地において、区域全体に建物を火に強い構造とする制限や敷地面積の最低限度などを定めています。また、防災上重要な道路と沿道の建物を一体に整備し、火事や地震発生時に延焼を防止する防火帯を形成し避難路を確保することなどを目的とする制度。
誘導居住面積水準	国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 「一般型」と「都市居住型」があり、「一般型」は、単身者が 55 ㎡、2人以上の世帯で 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡。「都市居住型」は単身者が 40 ㎡、2人以上の世帯で 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡。
ライフサイクルコスト	土地の取得や設計、施工工事費などのインシヤルコストから建物を使いつづけるために必要な光熱費等から改修・修繕費等のランニングコストに加え、最終的な解体費用までを含めたコストのこと。
ライフスタイル	仕事への取組や住まい方など、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活様式、生きざまをいう。
リフォーム	増築、改築、間取りの変更や模様替え・住宅の設備の取替・新設などをいう。
ユニバーサルデザイン	「どこでも、誰でも、自由に、使いやすく」という考え方のもと、身体的状況や年齢、国籍などを問わず、可能な限りすべての方が、人格と個性を尊重され、自由に社会に参画し、いきいきと安全で豊かに暮らせるよう、生活環境や連続した移動環境をハード・ソフトの両面から継続して整備・改善していく、という理念に基づいたデザインのこと。

## 池田市住宅マスタープラン

---

発行日：令和5年4月

発行：池田市 まちづくり環境部 都市政策課

〒563-8666 大阪府池田市城南1丁目1番1号

TEL (072) 752-1111 (代) FAX (072) 752-6572

<https://www.city.ikeda.osaka.jp/>

---