

# 岬町住宅マスタープラン

～ 「自然」・「ゆとり」・「人のつながり」 暮らしてみたい、暮らし続けたい ～  
岬町での豊かなすまい・まち

平成24年3月

岬 町



## ごあいさつ

私たちを取り巻く社会や経済の状況は、人口減少社会に加え、少子高齢化の急激な進行、長引く景気低迷などが続いています。さらに昨年の3月11日に発生した東北大震災による影響も加わり、より一層税収の減少や地方交付税制度の見直しも懸念され、本町においても厳しい財政状況が続くものと思われま



こうした時代の変化を受け止めながら、本町では平成22年12月に、今後のまちづくりの指針となる第4次岬町総合計画を策定しました。その中では、「豊かな自然 心かよう温もりのまち“みさき”」を将来像と定め、これまで以上に協働のまちづくりを進めて「希望に満ちた未来」と「郷土への愛着や誇り」につながるまちをめざして取り組みを推進しているところです。

このたび策定いたしました岬町住宅マスタープランは、総合計画に示された住宅・住環境分野の計画実現をめざして、本町の住宅政策の課題と目標を明らかにし、総合的な住宅政策の指針となるものであります。

本プランでは、『「自然」・「ゆとり」・「人のつながり」 暮らしてみたい、暮らし続けたい岬町での豊かなすまい・まち』を基本目標として、住民が安全で安心して暮らすことのできる住環境を整えることで、みんなに「暮らしてみたい」「暮らし続けたい」と思われる、豊かなすまい・まちを実現することをめざして取り組むこととしています。

今後、本プランの推進を図るため、住民の皆さまや民間事業者の方、大阪府などの関係機関との連携を進め、施策の実施に向けてより一層の努力をまいりますので、皆さまの積極的な参画と、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本プランの策定にあたり、貴重な意見や提案をしていただきました住民の皆さまをはじめ、事業者の皆さま、熱心で活発なるご審議をいただきました策定委員会の皆さまに心から厚くお礼申し上げます。

平成24年3月

岬町長 田代 堯



# 目 次

第1章 住宅マスタープラン策定の目的と位置付け	
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 住宅マスタープラン策定にあたっての視点	2
4. 計画の構成と期間	3
第2章 住宅・住環境を取り巻く状況	
1. 本町の現状	4
2. 住宅・住環境に対する住民意識	18
3. 本町の住宅・住環境の課題の整理	26
第3章 本町の住宅施策の基本目標	
1. 住宅施策の基本目標	29
2. めざすべき住生活目標	30
第4章 住宅施策の体系	
住生活目標と施策方針の構成	31
住生活目標1 若い世代が暮らしてみたくなるすまい・まち	32
住生活目標2 自然や環境を活かしたこだわりの暮らしを実現できるすまい・まち	35
住生活目標3 誰もが安心していきいきと暮らし続けられるすまい・まち	39
住生活目標4 安全で安心なすまい・まち	42
住生活目標5 住民の居住の安定を支えるすまい・まち	45
第5章 住宅マスタープランの推進に向けて	
1. 住宅施策の推進体制	48
2. 各種制度等の活用	49
参考資料	
1. 用語解説	53
2. 計画策定の経過	56
3. 概要版	59

本文中、※印を付している語句については用語解説を添付しています。



# 第1章 住宅マスタープラン策定の目的と位置付け

## 1. 計画策定の背景と目的

本町では、平成14年3月に「住宅マスタープラン」を策定し、「“きらめく海・ゆたかな緑” うるおいのある魅力的なすまい・まちづくり」を基本目標として、各種の住宅政策に取り組んできました。

策定後10年を迎え、その間に少子高齢化の進行、単身世帯の増加、情報通信技術の発展によるライフスタイル<sup>\*</sup>や価値観の多様化など、本町における住宅・住環境を取り巻く状況は大きく変化してきています。

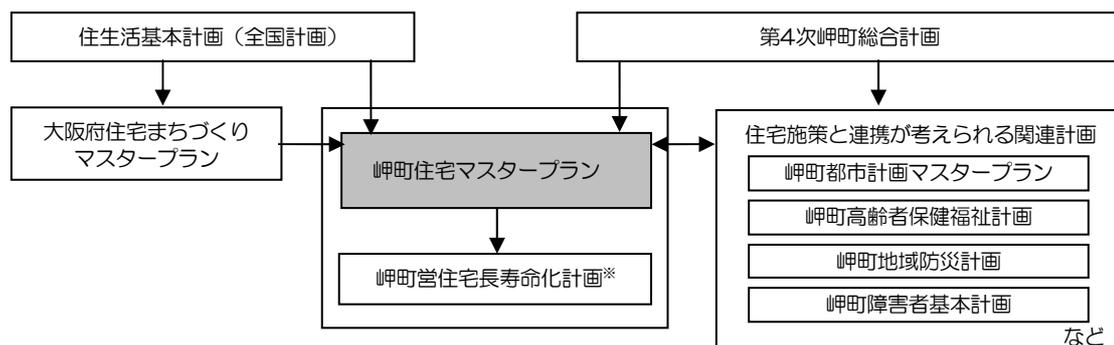
一方、国においては平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、これまで5年ごとに国全体の公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置付けてきた「住宅建設五箇年計画」が第八期計画の終了をもってその役割を終え、「量から質へ」、新たな住宅政策への転換がなされました。更に、同年度には、「住生活基本法」にもとづく「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、大阪府でも「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（大阪府住生活基本計画）」が策定されました。

本住宅マスタープランでは、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施策の動向等を踏まえ、平成22年12月に改定された第4次岬町総合計画でまちづくりの基本的課題としている「子育て環境や教育環境の充実」「誰もが元気でいきいきと暮らせる社会の実現」「環境保全と安全・安心な地域社会の構築」などに関する住宅施策の目標と方針を示します。そして、福祉施策や都市施策などと連携した総合的な住宅施策の展開を図ることを目的に策定します。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）、大阪府の大阪府住宅まちづくりマスタープラン及び第4次岬町総合計画を上位計画とし、今後の本町の「すまい・まちづくり」に関する施策の基本的な計画・指針となるものです。

また、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、良質な住宅ストック<sup>\*</sup>と良好な住環境の形成を計画的に進めていくための、住宅行政の基本的な考え方を示すものとして位置付けます。



### 3. 住宅マスタープラン策定にあたっての視点

本住宅マスタープランの策定にあたっては、実現性の高い計画にしていくために、以下のような視点をもって定めます。

#### ○住民の暮らしの視点からわかりやすい「住生活の目標」を設定する

施策方針を設定するにあたって、本町において目指すべき将来の住生活の目標像を想定した上で、その実現化を図るための住宅施策の設定を図ります。

将来の住生活の目標像は、住民の暮らしの視点から設定することに努め、誰が読んでもわかりやすく、将来の暮らし方をイメージできる内容とします。

#### ○住宅施策だけでなく関連施策や岬町の既存資源の活用を想定した施策方針を設定する

豊かな住生活を実現するためには、住宅・住環境だけでなく、医療・福祉、教育、雇用、生活利便性など、様々な観点から課題に対応する必要があるため、住宅施策だけでなく、分野横断的な取り組みや、既存の「制度」「施設」「サービス」「まちの資源」によって住生活の目標を実現する視点から、施策方針を設定します。

本住宅マスタープランとしては、上記のような視点を持ちつつも、「住宅」「住環境」に関する施策を中心として位置付けることとします。

#### ○緊急性・実現性の高い施策の位置付けを重視する

人口減少や少子高齢化など、本町を取り巻く社会経済情勢や住宅市場の厳しさ、財政状況の厳しさがある中で、緊急性の高い課題を取り上げ優先的に対策を講じるとともに、コストがかからず効果の期待できる実現性の高い施策を検討するなど、メリハリをつけた施策を位置付ける視点を重視します。

また、実現性を高め、プラン策定後の展開を想定できるよう、推進のために活用できる事業制度などを併せて整理します。

#### ○計画で掲げる目標の達成状況を把握、確認するために成果指標を設定する

課題整理、基本目標を踏まえ、住宅施策の方針を位置付け、方針ごとに成果指標の設定を行います。

また、前回のマスタープランにおける施策方針のうち、今回の課題にも対応するものについては、状況に合わせた修正（内容の見直し、制度等の改編による修正、項目の統合など）をした上で継続的に位置付けを図ります。

## 4. 計画の構成と期間

本住宅マスタープランでは、「住宅・住環境を取り巻く状況」を踏まえ、「本町の住宅施策の基本目標」、「住宅施策の体系」を設定しました。また、住宅施策の推進に向けた体制づくりや各種制度等の活用について整理しました。

本住宅マスタープランの計画期間は、平成24年度（2012年度）から平成33年度（2021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。

## 第2章 住宅・住環境を取り巻く状況

### 1. 本町の現状

#### (1) 本町の概要

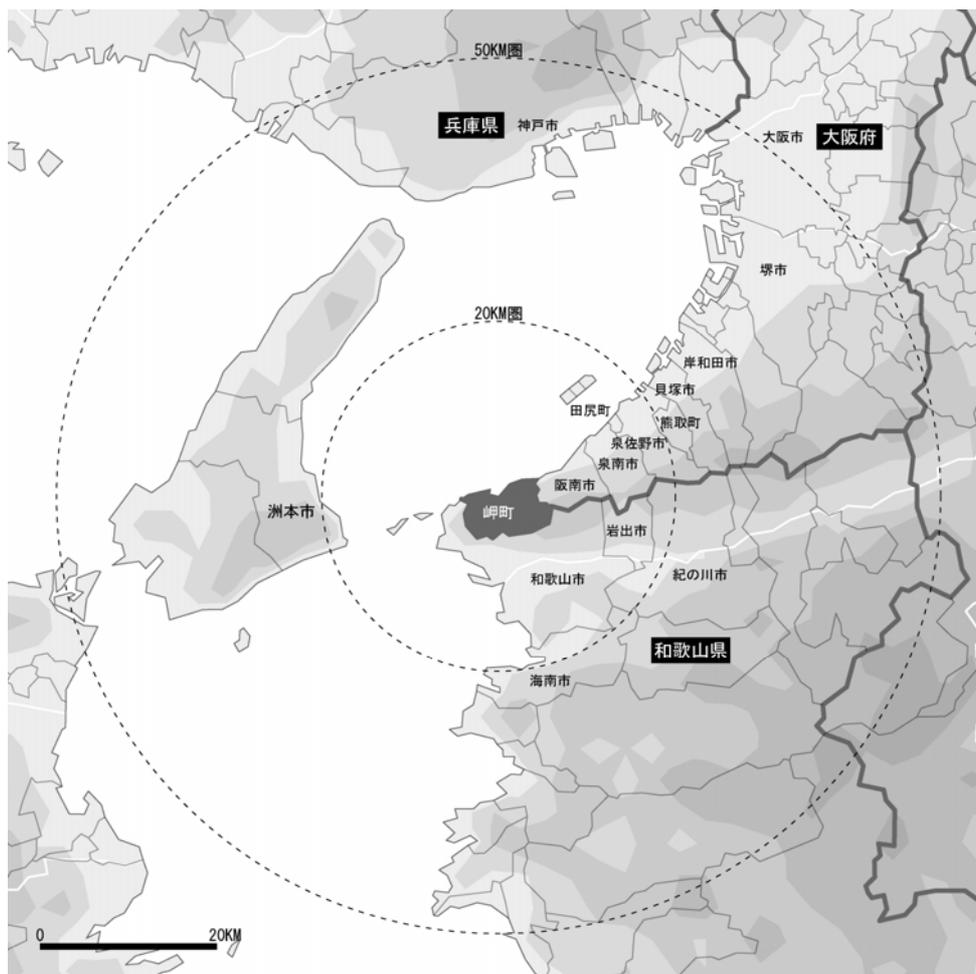
##### 1) 位置

本町は、大阪府の最南端に位置し、地形は東西10km、南北6kmにわたり、その面積は49.10km<sup>2</sup>で、全体の約80%が山地となっています。

東南は和泉山脈を境に和歌山県に隣接し、西北一帯は大阪湾に面しており、きれいな海や美しい海岸線と和泉山系の豊かな緑に囲まれています。

また、南海電気鉄道本線や第二阪和国道等の交通網により、豊かな自然が享受できる暮らしを送りながら、大阪市中心部や和歌山市内へ通勤・通学が可能な地域といえます。

図：岬町位置図 N ↑



## 2) 人口・世帯

### ①人口・世帯数の推移

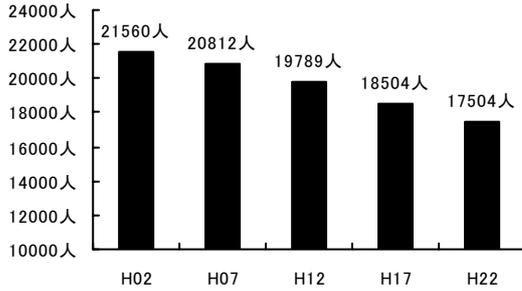
本町の人口推移は、年々減少を続けており、平成22年の国勢調査では17,504人となっています。

世帯数の推移は平成12年の6,918世帯をピークに、年々減少を続けており、平成22年の国勢調査では6,659世帯となっています。

1世帯あたり人員の推移は、年々減少を続けており、平成22年の国勢調査では2.63人となっています。

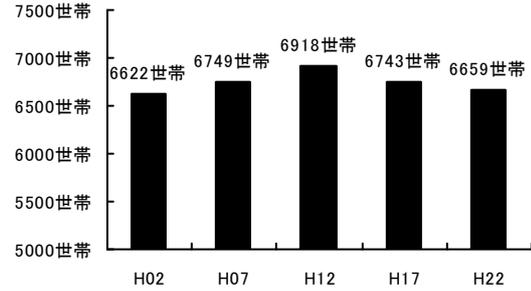
グラフ：人口の推移

資料：国勢調査



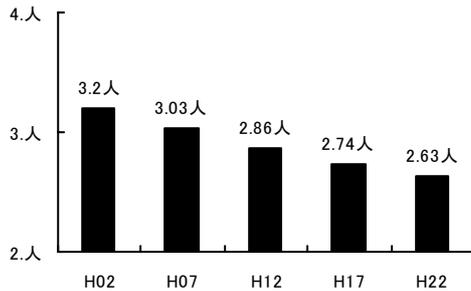
グラフ：世帯数の推移

資料：国勢調査



グラフ：世帯人員の推移

資料：国勢調査



表：人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：国勢調査

	人口	世帯数	世帯人員
H02	21,560人	6,622世帯	3.20人
H07	20,812人	6,749世帯	3.03人
H12	19,789人	6,918世帯	2.86人
H17	18,504人	6,743世帯	2.74人
H22	17,504人	6,659世帯	2.63人

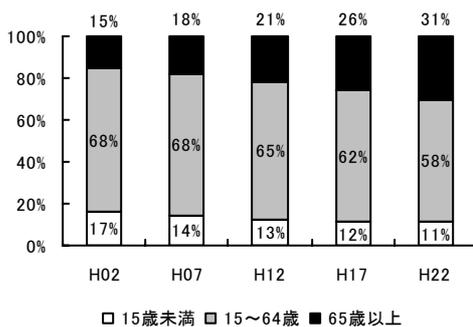
### ②人口構造

平成22年の国勢調査から本町の人口構造をみると、「15歳未満」が11%、「15～64歳」が58%、「65歳以上」が31%となっています。年少人口と生産年齢人口は年々減少し、老年人口は増加しています。

高齢者世帯の推移をみると、平成22年の高齢単身世帯の割合は14.5%、高齢夫婦世帯が15.8%で、高齢者のみの世帯が全体の30.3%を占めています。

グラフ：年齢3区分別人口

資料：国勢調査



表：高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査

	65歳以上の高齢単身世帯数				全世帯に占める割合	高齢夫婦世帯数	
	65～74歳	75～84歳	85歳以上	計		世帯数	全世帯に占める割合
H02	250世帯	138世帯	18世帯	344世帯	6.1%	443世帯	6.7%
H07	297世帯	192世帯	39世帯	528世帯	7.8%	577世帯	8.5%
H12	364世帯	254世帯	63世帯	681世帯	9.8%	773世帯	11.2%
H17	393世帯	343世帯	74世帯	810世帯	12.0%	922世帯	13.7%
H22	416世帯	417世帯	135世帯	968世帯	14.5%	1,049世帯	15.8%

### 3) 都市基盤等の状況

#### ①公共交通機関

本町の公共交通機関としては、鉄道とバスがあります。

鉄道は南海電気鉄道本線により、大阪市の都心部である難波駅まで約1時間、和歌山市の中心である和歌山市駅まで約20分で結ばれています。なお、みさき公園駅からは、単線の南海電気鉄道多奈川線が分岐し、町内の4地域（淡輪、深日、多奈川、孝子）はこの2路線で結ばれています。

バスは、平成13年南海バスの撤退以降、コミュニティバスが運行されており、基本路線と支線3路線が町内を循環しています。



コミュニティバス

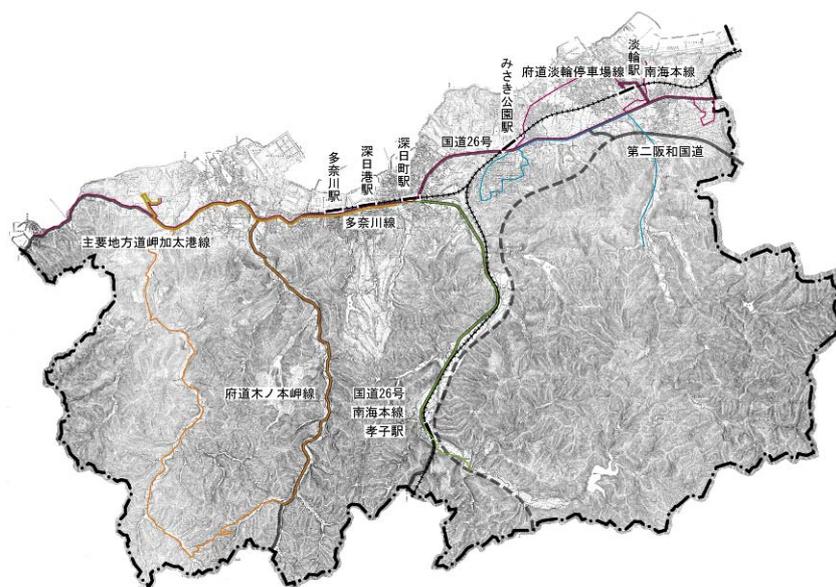
#### ②道路

本町の道路網は、大阪と和歌山を結ぶ広域幹線道路である国道26号と、深日から多奈川を経由して和歌山市と結ぶ都市間幹線道路である主要地方道岬加太港線の2路線を主骨格として構成されています。

国道26号は、町内の生活道路としても大きな役割を果たしており、その慢性的な渋滞は、住民生活に大きな影響を及ぼしています。こうした問題を解消するため、阪南市から本町を経由し、和歌山市までの区間を地域高規格道路として第二阪和国道が事業化され、現在、和歌山市までの全線供用開始に向け、事業が進められています。全線供用開始後は、大阪都心部や和歌山市への交通利便性が格段に向上することに伴い、他市（特に和歌山市）に備わる公共公益施設へのアクセスが容易になるなど、本町における住生活の魅力向上が期待できます。

道路幅員を見ると、幅員が12mを超える道路は国道26号の一部区間と望海坂の一部に限られています。国道・府道・主要地方道などの主要道路は6m以上の幅員が確保されています。

面的整備がなされた新市街地では、幅員4～6mの道路が格子状に整備されていますが、淡輪・深日・多奈川谷川・多奈川小島などの既成市街地については、幅員4m未満の道路が網目状に入り組んだ状況にあります。



図：道路・鉄道・バス路線図 1/100000 N1  
凡例：— 基本路線 — 淡輪・畑路線 — 多奈川西畑・東畑路線 — 孝子路線

### ③公園・緑地

都市計画公園としては、本町のシンボルである総合公園の「みさき公園」(91.0ha)、都市計画緑地としては「せんなん里海公園」(36.9ha)の2ヶ所があります。これらは、ともに総合的な公園・緑地機能を有し、大規模で広域的なレクリエーション需要に対応しています。

また、身近な空間としての住区基幹公園や児童遊園の整備は、面的な整備がなされた望海坂地区等で充実しています。



みさき公園



せんなん里海公園

### ④上水道

本町では古くから水の確保が課題とされてきましたが、昭和43年から、1日最大浄水量4,000 m<sup>3</sup>の機能を有する逢帰ダムの完成により、1日あたり2,000 m<sup>3</sup>、年間60万 m<sup>3</sup>の水が供給されるようになりました。しかし、それも増大する水需要に対応できないため、昭和47年から、府営水道の受水が始まり、現在では上水の74%が府営水道の配水となっています。

### ⑤下水道

本町は大阪府が整備を進めている「南大阪湾岸南部流域下水道」の流域に属しており、平成元年に本町域においても都市計画決定されています。

これに接続する流域関連公共下水道については、流域下水道計画に従い分流式を採用し、雨水・汚水処理を市街化区域及び市街化調整区域(約748ha)において都市計画決定を行っています。

汚水処理は、平成6年から供用開始し、平成22年度末には下水道普及率(人口による比率)は73.9%となっています。

## 4) 生活関連施設の状況

### ① 学校教育施設等の状況

本町には府立の高等学校が1校、町立の中学校が1校、町立の小学校が4校（うち1校休校）設置されています。小学校では、子どもからお年寄りまでが安全で安心して暮らせる環境を充実するために、地域防災活動の拠点となる「地域安全センター」の設置や休校中の施設を歴史館として活用するなど、学校教育施設が住民の安全を支える拠点や歴史体験授業の場となっています。

また、町立の幼稚園が1園、私立の幼稚園が2園あり、保育所は町立の保育所が4カ所（うち1所休所）あります。その他に「子育て支援センター」があり、仲間をつくる場、親子で遊べる場を提供しています。2ヶ月に1度は地域の方々も参加しやすいイベントが企画されており、親子の交流だけでなく、地域の方とも交流できる場を設け、地域ぐるみで子育てをサポートする環境があります。



空き教室を活用した地域安全センター



子育て支援センター

本町には府立の高校が1校あります。また、その他隣接する阪南市には府立高校が1校、和歌山市には私立高校が4校あり、通学可能な範囲となっています。



図：大阪府立高校・私立高校配置図

## ②生涯学習施設の状況

本町には、町民体育館や「淡輪青少年運動広場」などの運動広場が3か所あり、住民の健康増進と体力向上を図る場となっています。また、「淡輪公民館」では、講座やクラブ、イベント等が行われており、多くの住民の方々に利用されています。

淡輪地域には「府立青少年海洋センター」があり、宿泊・研修施設や体育館などに加え、ヨットやカッターボート、クルーザー等のマリンスポーツが体験できる場として親しまれています。



淡輪公民館



府立青少年海洋センター

## ③社会福祉施設の状況

本町には、健康、福祉、環境をテーマに“心のふれあいと交流”を目的とした「健康ふれあいセンター（ピアッツア5）」があります。

高齢者のための施設としては「淡輪老人福祉センター」や、「特別養護老人ホーム」、「介護老人保健施設」、「軽費老人ホーム」、デイサービスセンターがあります。

また、町内に11か所の老人憩いの家があるほか、誰もが気軽に集える居場所として「いきいきサロン」や「共生型サロン」が社会福祉協議会等により開かれており、身近な高齢者のふれあいの場となっています。



健康ふれあいセンター（ピアッツア5）



いきいきサロン

#### ④保健医療施設の状況

本町では、乳幼児から高齢者に至るまで、広く住民の健康づくりを推進することを目的に、「保健センター」があります。また、医療機関としては一般診療所が15か所と、病院が1か所あります。

また、隣接する和歌山市には一般病床100床以上の病院が16か所、阪南市には1か所あり、通院可能な範囲となっています。



図：一般病床100床以上の病院配置図

#### ⑤商業施設の状況

本町には大型スーパーが1か所深日地域にあり、駅周辺などでは商店が見られます。

また、隣接する阪南市には大型スーパーがあり、和歌山市には大型スーパーや百貨店が集積していることから、住民が求める買い物の選択が可能となっています。



図：百貨店、大型スーパー（2,000㎡以上）配置図

## (2) 本町の住宅事情等

### 1) 住宅ストックの状況

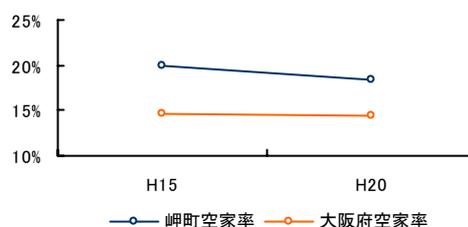
本町の住宅総数は平成20年では8,260戸あり、そのうち、18.3%にあたる1,510戸が空き家になっています。

大阪府と比較すると、本町の空き家率が高いことがうかがえます。なお、近隣市と空き家率を比較しても、同様の傾向にあります。

表・グラフ：居住世帯の有無別住宅数の推移 単位：戸

			居住世帯あり		居住世帯なし		住宅総数
			住宅数	割合	空き家	他	
岬町	H15	住宅数	6,760	1,680	10	8,450	
		割合	80.0%	19.9%	0.1%	100.0%	
	H20	住宅数	6,720	1,510	30	8,260	
		割合	81.4%	18.3%	0.3%	100.0%	
大阪府	H15	住宅数	3,490,400	603,300	37,000	4,130,800	
		割合	84.5%	14.6%	0.9%	100.0%	
	H20	住宅数	3,685,100	625,100	35,800	4,346,000	
		割合	84.8%	14.4%	0.8%	100.0%	

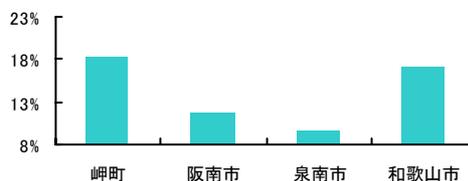
資料：住宅・土地統計調査



表・グラフ：周辺市との空き家率の比較 (平成20年) 単位：戸

	住宅総数	空き家数	空き家率
岬町	8,260	1,510	18.3%
阪南市	22,640	2,640	11.7%
泉南市	25,480	2,760	9.7%
和歌山市	180,890	31,060	17.2%

資料：住宅・土地統計調査



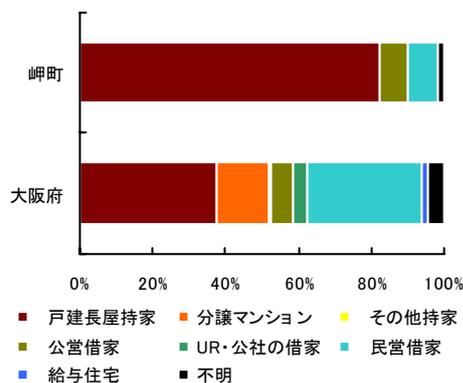
### 2) 住宅の種類別の状況

平成20年における本町の持家の割合は82.4%と高く、大阪府と比較しても非常に高いといえます。また、内訳をみるとほぼ戸建・長屋持家となっており、共同住宅持家や民営借家の割合は低くなっています。

表・グラフ：専用住宅種類別住宅数 (平成20年) 単位：戸

	岬町		大阪府	
	戸数	割合	戸数	割合
持家	5,400	82.4%	1,880,100	52.3%
戸建・長屋持家	5,400	82.4%	1,358,700	37.8%
共同住宅持家 (分譲マンション)	-	0.0%	519,300	14.4%
その他持家	-	0.0%	2100	0.1%
借家	1,050	16.0%	1,562,500	43.4%
公営の借家	480	7.3%	233,300	6.5%
都市再生機構・公社の借家	-	0.0%	130,600	3.6%
民営借家	570	8.7%	1,134,600	31.5%
給与住宅	-	0.0%	64,100	1.8%
不明	100	1.5%	155,400	4.3%
合計	6,550	100.0%	3,598,000	100.0%

資料：住宅・土地統計調査



注) 岬町の「共同住宅持家」「給与住宅」は、件数が100件に満たないため、住宅・土地統計調査の結果数値が出ず、住宅種類別比率が0.0%になっている。

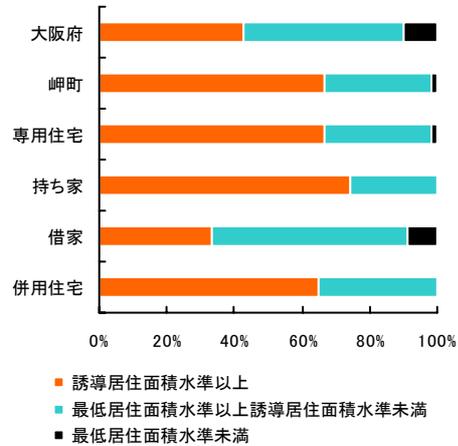
### 3) 居住面積水準の状況

平成20年における本町の居住面積水準の割合は、総数について「誘導居住面積水準\*以上」が66.7%、「最低居住面積水準\*以上誘導居住面積水準未満」が31.8%、「最低居住面積水準未満」が1.5%となっており、大阪府と比較すると居住面積水準が高いといえます。

表・グラフ：所有関係別居住面積水準の状況（平成20年） 単位：世帯

	総数	誘導居住面積水準以上	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満	最低居住面積水準未満
大阪府主世帯総数	3,685,100	1,576,800	1,732,800	375,500
割合	100.0%	42.8%	47.0%	10.2%
岬町主世帯総数	6,720	4,480	2,140	100
割合	100.0%	66.7%	31.8%	1.5%
専用住宅	6,550	4,360	2,090	100
割合	100.0%	66.6%	31.9%	1.5%
持ち家	5,400	4,010	1,380	10
割合	100.0%	74.2%	25.6%	0.2%
借家	1,050	350	610	90
割合	100.0%	33.3%	58.1%	8.6%
併用住宅	170	110	60	-
割合	100.0%	64.7%	35.3%	0.0%

資料：住宅・土地統計調査



### 4) 着工新設住宅の状況

年間で50~100戸程度の民間資金による着工新設住宅が建設されていますが、平成15年度は望海坂の宅地開発に伴い住宅の着工が活発化した影響から、全体の供給戸数は120戸を超えています。

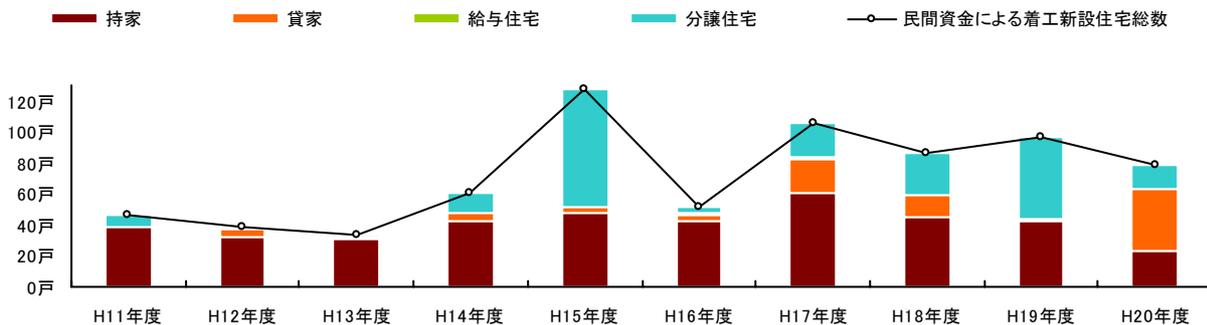
例年、着工新設住宅のうち持家供給の占める割合が高い傾向にあります。

表・グラフ：民間資金による着工新設住宅の推移

単位：戸

	H11年度	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
民間資金による着工新設住宅総数	46	39	33	60	127	51	106	86	96	79
持家	39	32	31	43	47	42	61	45	42	23
貸家	0	5	0	4	4	4	22	14	2	40
給与住宅	0	0	1	0	0	2	1	0	0	0
分譲住宅	7	2	1	13	76	3	22	27	52	16

資料：建築統計年報



## 5) 持家の取得方法別住宅数の状況

平成20年における本町の持家の取得方法は「新築（非建替）」の割合が36.1%と最も高く、次に「建替」「相続・贈与」と続き、いずれも大阪府を上回っています。

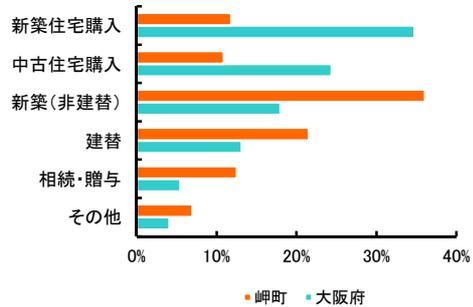
一方、「中古住宅購入」の割合は最も低く、大阪府を下回っています。

表・グラフ：持家の取得方法別住宅数の状況（平成20年）

単位：戸

	総数	新築住宅購入	中古住宅購入	新築非建替	建替	相続贈与	その他
岬町	5,570	660	610	2,010	1,200	700	390
割合	100.0%	11.8%	11.0%	36.1%	21.5%	12.6%	7.0%
大阪府	1,951,800	679,000	476,700	351,300	257,100	106,800	80,900
割合	100.0%	34.8%	24.4%	18.0%	13.2%	5.5%	4.1%

資料：住宅・土地統計調査



## 6) 増改築及び改修工事の状況

本町において、平成16年～平成20年にリフォーム※を行った世帯の割合は26.2%となっています。

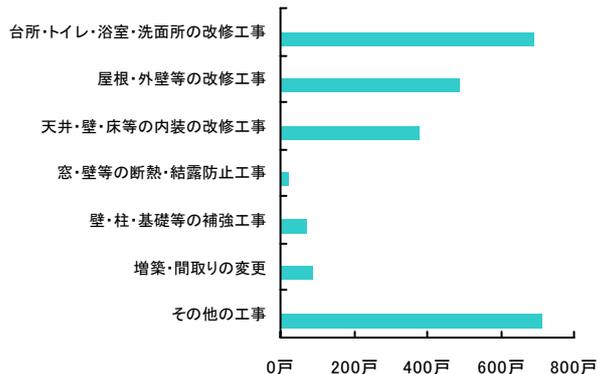
増築及び改修工事の内訳は、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」の割合が12.4%と最も多く、次に「屋根・外壁等の改修工事」「天井・壁・床等の内装の改修工事」となっています。

表・グラフ：増改築及び改修工事の状況（平成20年）

単位：戸

	戸	割合
増改築・改修工事をした持家数	1,460	26.2%
増改築・改修工事をしていない持家数	4,110	75.8%
持家総数	5,570	100.0%
台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	690	12.4%
屋根・外壁等の改修工事	490	8.8%
天井・壁・床等の内装の改修工事	380	6.8%
窓・壁等の断熱・結露防止工事	20	0.4%
壁・柱・基礎等の補強工事	70	1.3%
増築・間取りの変更	90	1.6%
その他の工事	710	12.7%

資料：住宅・土地統計調査



## 7) 高齢者等のための設備設置の状況

平成20年における本町の高齢者等のための設備を設置している世帯数の割合は52.2%と半数を超えています。

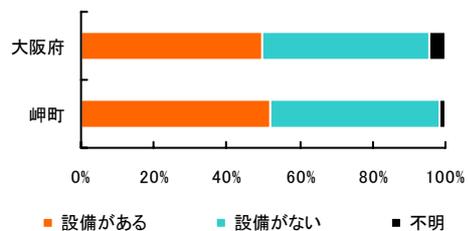
また、介護保険制度を活用した、手すりの設置や段差の解消などは、年間100～170件程度の支給実績があり、住宅のバリアフリー※化が進んでいる状況がうかがえます。

表・グラフ：高齢者等のための設備設置の状況（平成20年）

単位：世帯

	岬町		大阪府	
	世帯	割合	世帯	割合
総数	6,720	100.0%	3,685,100	100.0%
高齢者のための設備がある	3,510	52.2%	1,824,500	49.5%
高齢者のための設備がない	3,110	46.3%	1,702,400	46.2%
不明	100	1.5%	158,200	4.3%

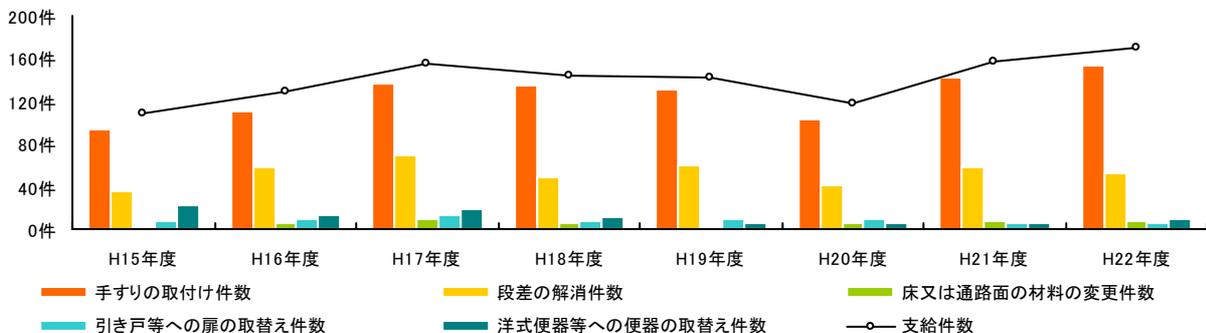
資料：住宅・土地統計調査



表・グラフ：高齢者等のための設備設置の状況

	支給件数	手すりの取付け件数	段差の解消件数	床又は通路面の材料の変更件数	引き戸等への扉の取替え件数	洋式便器等への便器の取替え件数
H15年度	109件	94件	36件	2件	8件	23件
H16年度	129件	110件	58件	6件	10件	13件
H17年度	156件	136件	70件	9件	14件	18件
H18年度	143件	134件	48件	5件	7件	12件
H19年度	142件	131件	59件	2件	10件	6件
H20年度	118件	102件	41件	5件	10件	6件
H21年度	157件	142件	58件	8件	6件	6件
H22年度	170件	154件	52件	7件	6件	10件

資料：岬町



## 8) 建築時期別住宅数の状況

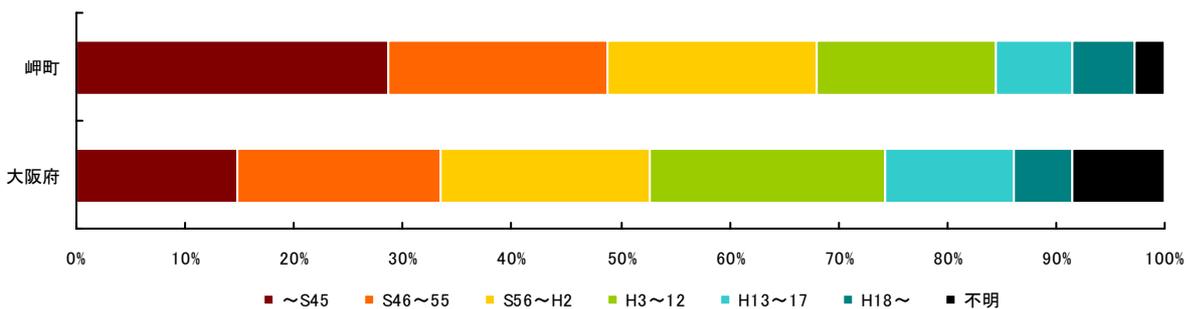
本町の建築時期別住宅数の割合は「昭和45年以前」に建築された住宅が28.6%と最も高く、次に「昭和46～55年」「昭和56～平成2年」となっています。

新耐震基準※（昭和56年）を満たさない住宅の割合は48.8%と、約半数を占めており、耐震性の不十分な住宅への対応が課題として考えられます。なお、大阪府と比較しても、非常に高い割合となっています。

表・グラフ：建築時期別住宅数の推移（平成20年）

	～S45	S46～55	S56～H2	H3～12	H13～17	H18～20	不明	総数
岬町	1,920戸	1,360戸	1,290戸	1,110戸	470戸	380戸	190戸	6,720戸
割合	28.6%	20.2%	19.2%	16.5%	7.0%	5.7%	2.8%	100.0%
大阪府	544,700戸	690,200戸	705,700戸	800,400戸	436,400戸	193,500戸	314,200戸	3,685,100戸
割合	14.8%	18.7%	19.2%	21.7%	11.8%	5.3%	8.5%	100.0%

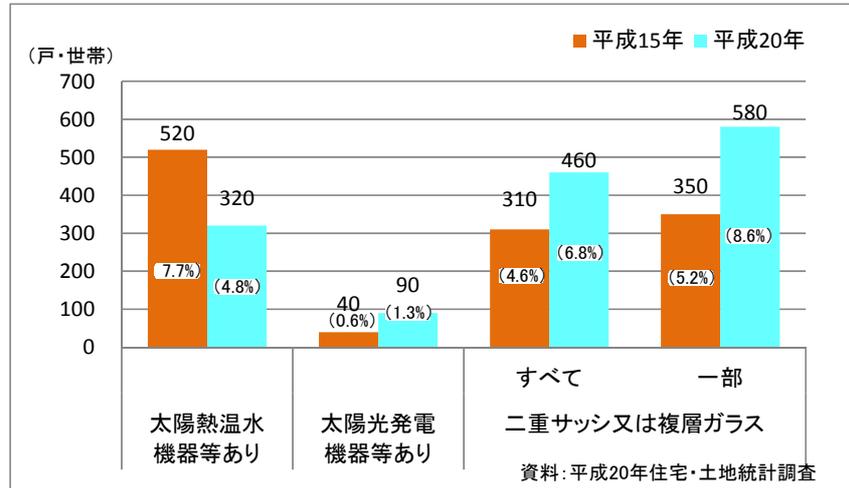
資料：住宅・土地統計調査



## 9) 省エネルギー\*設備の設置状況

平成20年における省エネルギー設備の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等があるのは住宅総数に対し4.8%、太陽光を利用した発電機器等のあるものは1.3%となっています。平成15年から20年の間に太陽熱を利用した温水機器等がある住宅数は減少しており、太陽光を利用した発電機器等のある住宅は微増傾向にあります。

また、二重サッシ又は複層ガラスの窓あり（一部）のものは住宅総数に対し8.6%、二重サッシ又は複層ガラスの窓あり（すべて）のものは6.8%であり、平成15年と比較すると増加傾向にあります。



## 10) 耐震診断及び耐震改修実施の状況

本町の耐震診断実施状況は「耐震診断をしたことがある」割合が全体の9.2%と、大阪府より1.8ポイント下回っています。一方、耐震改修の実施状況では「耐震改修工事をした」の割合が3.9%であり、大阪府を0.4ポイント上回っています。

また、本町における耐震診断の補助・耐震改修に伴う固定資産税の減額措置の実績は極めて低い状況にあります。

表：耐震診断実施状況（平成20年）

	持家総数	耐震診断をしたことがある			耐震診断をしたことがない
		総数	耐震性が確保されていた	耐震性が確保されていない	
岬町	5,570戸	510戸	510戸	—	5,060戸
割合	100.0%	9.2%	9.2%	—	90.8%
大阪府	1,951,800戸	215,200戸	197,100戸	18,000戸	1,736,600戸
割合	100.0%	11.0%	10.1%	0.9%	89.0%

資料：住宅・土地統計調査

表：耐震改修実施状況（平成20年）

	持家総数	耐震改修工事をした						耐震改修工事をしていない
		総数	壁の新設補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
岬町	5,570戸	220戸	50戸	100戸	120戸	90戸	10戸	5,350戸
割合	100.0%	3.9%	0.9%	1.8%	2.2%	1.6%	0.2%	96.1%
大阪府	1,951,800戸	68,000戸	24,100戸	20,900戸	28,300戸	33,800戸	9,500戸	1,883,800戸
割合	100.0%	3.5%	1.2%	1.1%	1.4%	1.7%	0.5%	96.5%

資料：住宅・土地統計調査

表：岬町における耐震診断の補助・耐震改修に伴う固定資産税の減額措置の実績

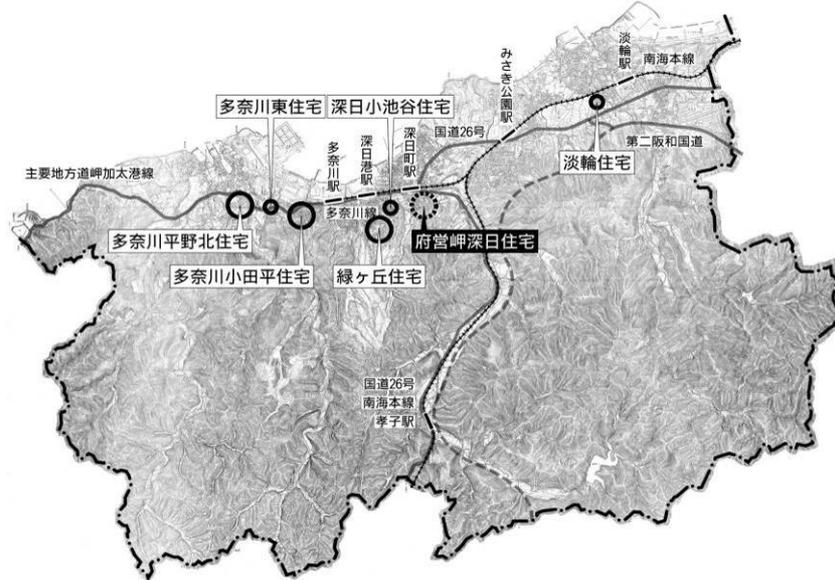
	耐震診断の補助	耐震改修の補助	耐震改修に伴う固定資産税の減額措置
平成12～22年	3件	1件	1件

資料：岬町

## 11) 公共賃貸住宅の状況

本町における公共賃貸住宅は、町営住宅と府営住宅があります。

町営住宅は公営住宅\*が4団地（管理戸数\*：239戸）、低層耐火改良住宅\*2団地（管理戸数：136戸）の併せて6団地（管理戸数：375戸）で、府営住宅は1団地（管理戸数：120戸）となっています。



図：公共賃貸住宅分布図 1N 1/100000

表：公共賃貸住宅一覧表

資料：岬町・大阪府

団地名		建設年度	管理棟数(棟)	管理戸数(戸)	構造	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	住戸形式	
町営住宅	木造公営住宅	淡輪住宅	S29	20	20	木造	34.7	2K
		計		20	20			
		深日小池谷住宅	S27	3	3	木造	28.0	2K
			S28	3	3			
		計		6	6			
		多奈川東住宅	S27	3	3	木造	28.0	2K
	S28		2	2				
	計		5	5				
	木造公営住宅合計			31	31			
	中層耐火公営住宅	緑ヶ丘住宅	S42	1	32	中層耐火	34.3	3K
			S43	5	96			
			S45	1	32		37.6	3DK
			S46	2	48		47.8	3DK
		計		9	208			
	中層耐火公営住宅合計			9	208			
	低層耐火改良住宅	多奈川小田平住宅	S57	8	16	低層耐火	69.9	3LDK
			S59	4	8			
			S63	5	10			
			H1	16	32			
H8			5	10				
計				38	76			
多奈川平野北住宅		S61	17	34	低層耐火	69.9	3LDK	
		S63	3	6				
		H6	4	8				
		H7	6	12				
計			30	60				
低層耐火改良住宅合計				68	136			
町営住宅合計				108	375			
府営住宅	中層耐火公営住宅	岬深日住宅	S47	1	40	中層耐火	47.0	3DK
				1	5			
					25			
				1	5			
					15			
				1	30			
	計		4	120				
府営住宅合計			4	120				

### **(3) 民間住宅市場の状況～事業者ヒアリングから**

本住宅マスタープランを策定するにあたって、その基礎資料とするため、民間事業者を対象に住宅市場の状況等に関するヒアリング調査を実施しました。その結果について以下に整理します。

#### **1) 本町を含む大阪南部地域では供給過多の状況にある**

本町を含む大阪南部地域では地域差はあるものの供給過多の傾向が続いています。

通勤・通学時間の要素を補うために、住宅・住環境の充実が重視されており、居住水準の向上や価格の値下げ、新たな付加価値の追加等、条件面での魅力向上が図られています。

#### **2) こだわりのライフスタイルの実現を求める階層にとってポテンシャルのある立地である**

敷地面積を広くとった物件が人気であり、ゆとりのある生活に対するニーズへの対応がなされています。海を含めた自然環境を活かして半田舎暮らしを送りたいシニア層やゆとりのある環境の中で子どもを育てたい子育て層からのニーズが高くなっています。

#### **3) 本町で住宅・宅地を求めている人の属性は若い子育て層、シニア層が中心である**

敷地面積が100坪程度のゆとりのある宅地では30歳代の子育て層と定年を迎えたシニア層が入居者の中心となっています。また、50坪程度の宅地では20～30歳代の若い子育て層が中心となっています。

#### **4) 望海坂地区では泉佐野市までのエリアを中心に大阪府南部からの転入が多い**

転入者は大阪府南部に地縁のある人が多い傾向にあります。若い子育て層では大阪府南部で賃貸住宅に入居していた世帯や高齢期を迎えた親世帯と同居を行うためにUターンしてきている例も見られます。

#### **5) 今後、豊かな自然環境を活かした高齢者向けの住宅供給も考えられる**

現在、定年を迎えたシニア層の転入が多いことから、今後、趣味比重の高い高齢者を対象とした高齢者住宅の供給も考えられます。高齢者住宅の供給を図る場合は、本町の自然環境を活かした付加価値を検討し、他地域に立地する高齢者住宅にはない魅力を提供する必要があります。

#### **6) 岬町自体の魅力を高める事が住宅需要を喚起することにつながる**

住宅や宅地を購入する際には、教育環境や生活利便性など様々な要因を判断基準としています。そのため、本町に転入したいと思わせる魅力の向上に取り組み、住宅供給等の情報とあわせて地域情報も提供できる仕組みづくりが必要です。

## 2. 住宅・住環境に対する住民意識

本住宅マスタープランを策定するにあたって、その基礎資料とするため、住民を対象に「岬町住宅マスタープラン策定のためのアンケート調査」の実施やヒアリング調査を行いました。

### (1) 本町の住宅・住環境に対する評価～住民アンケート調査結果から

平成23年9月に、住民を対象に本町の住宅・住環境に対する評価や住宅政策の方向性などを聞くアンケート調査<sup>\*1</sup>を実施しました。

#### ※1 住民アンケート調査

調査対象：住民基本台帳より無作為に抽出した20歳以上の住民1,000人

調査方法：郵送配布・郵送回収

実施時期：平成23年9月 回収数：604通（回収率：60.4%）

設問内容：回答者の属性／現在の住まいについて／最近の居住状況の変化について／これからの住まい方について／老後の住まい方について／住宅施策について／防災に対する意識について

この住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) 現在の住まいの評価

##### ●住宅の広さや設備に対する満足度は高い

- ・「住宅の広さ」の満足度（「満足している」と「まあ満足している」を合わせた割合）が78.6%と最も高く、次いで「日当たりや風通し」が72.2%、「便所の設備」が71.9%となっています。
- ・一方「高齢者等への配慮」や「地震・台風時の住宅の安全性」で満足度が低くなっています。

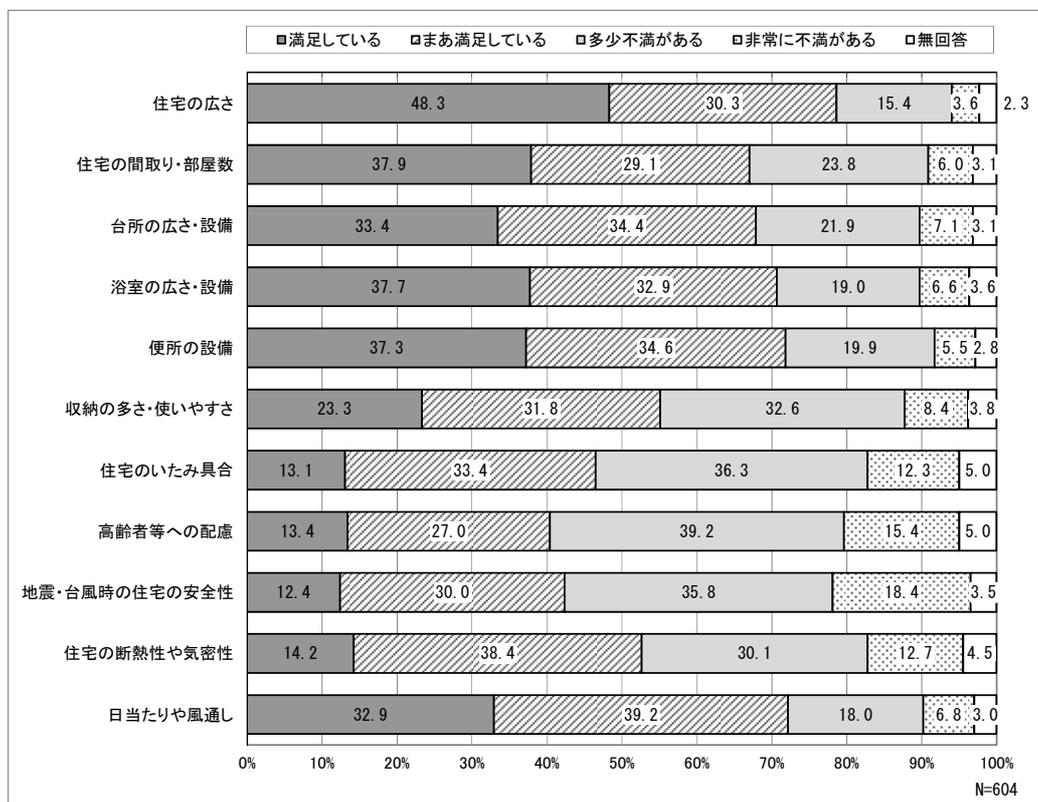


図 住宅の満足度

- 自然・景観・コミュニティなどに対する評価は高いが、利便性に対する不満度が高い
- ・「緑・水辺など自然とのふれあい」の満足度が72.8%で最も高く、次いで「隣近所との交流、地域コミュニティ」が68.2%、「見晴らし(眺望)」が66.3%となっています。
- ・「日常の買い物などの利便性」の満足度が27.3%で最も低く、次いで「子どもの遊び場・公園など」、「道路の段差がないなど高齢者や障がい者への配慮」の満足度も低くなっています。

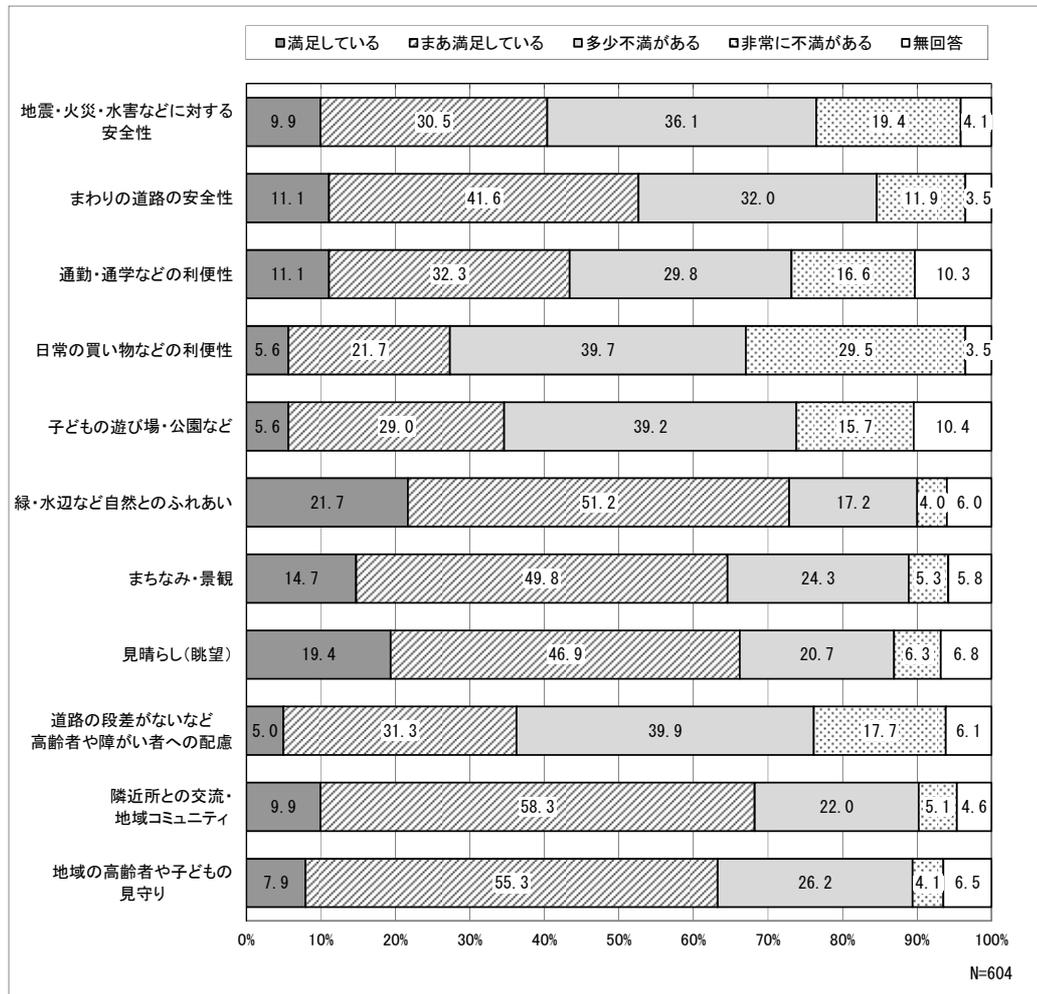


図 住環境の満足度

## 2) 最近の居住状況の変化について

- リフォームニーズが高く、今後もニーズがあり何らかの支援が求められる

- ・最近10年間の居住状況の変化では、「変化しなかった」が50.7%で最も多く、次いで「変化した(住むところは変わらなかった)」が23.5%、「変化した(住むところが変わった)」が16.5%となっています。
- ・「変化した(住むところが変わった)」のうち、「家を新築した」が23.1%で最も多く、次いで「新築の一戸建て住宅を買った」が22.1%、「親・子・親族の家に移った」が15.4%となっています。
- ・「居住状況が変化した(住むところは変わらなかった)」のうち、「リフォームを行った」が86.1%となっています。

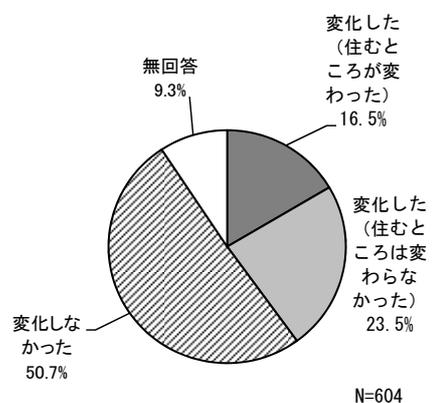


図 居住状況の変化

●岬町の自然環境が転入理由の一つとして評価されている

- ・住み替え先を選ぶときに重視した点では、「住宅の広さや間取り」が47.1%で最も多く、次いで「自然などまわりの住環境」が26.9%となっています。

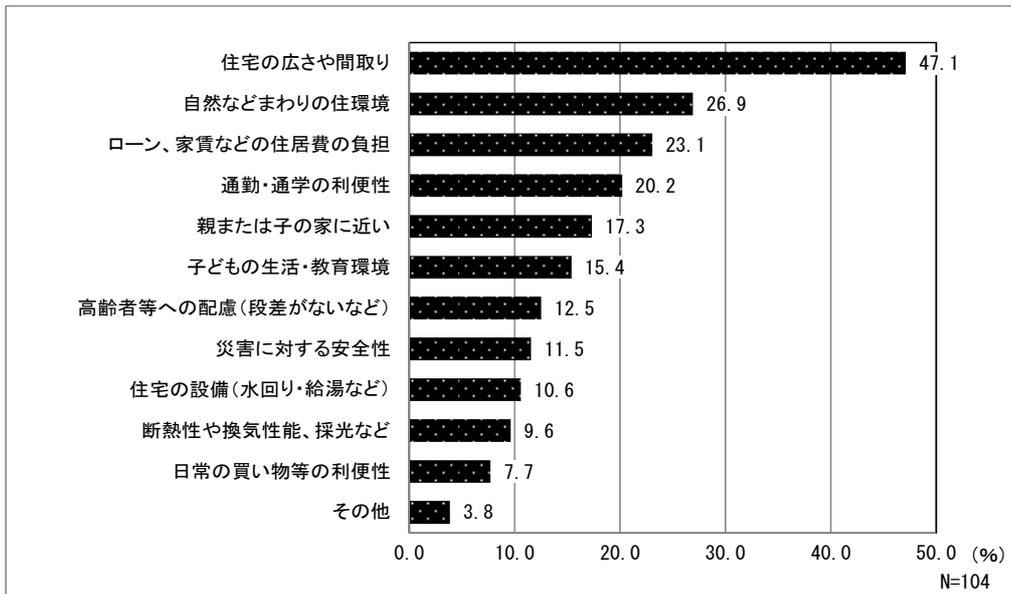
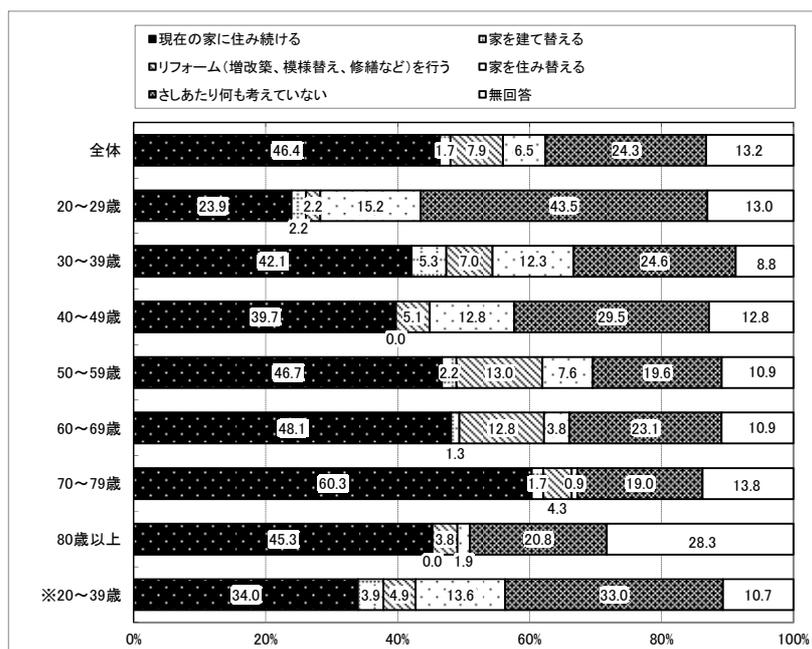


図 住み替え先を選ぶときに重視した点

3) これからの住まい方について

●年齢が高い程、定住意識が高く、40歳代以下で住み替え意向が高い

- ・今後の住まい方の意向では、「現在の家に住み続ける」が全体の46.4%となっています。また、「現在の家に住み続ける」、「家を建て替える」、「リフォームを行う」の現在の地域に住み続ける意向が全体の56.0%となっています。
- ・年齢別にみると、40歳代以下の若年層では「家を住み替える」の割合が10%以上となっています。
- ・年齢が高くなるほど住み替え意向は低くなり「現在の家に住み続ける」の割合が高くなる傾向にあります。



※20～39歳の集計のグラフは、20～29歳、30～39歳の区分を併せて集計した数値

図 今後の住まい方の意向(全体、年齢別)

●40歳代以下の住み替え目的は利便性であり、50歳代以上は高齢期への備えである

- ・年齢別の住み替え意向の目的をみると、40歳代以下の若年層では「通勤・通学を便利にするため」が最も多く、50歳代以上では「高齢期にも暮らしやすい立地・環境にするため」が最も多くなっています。

表 年齢別における住み替えを行う目的

単位：%

	全体	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上
日常的な買い物等を便利にするため	30.8	28.6	28.6	30.0	42.9	42.9
通勤・通学を便利にするため	30.8	57.1	42.9	40.0	0.0	0.0
高齢期にも暮らしやすい立地・環境にするため	23.1	0.0	0.0	20.0	42.9	57.1
周辺環境のよいところに移るため	17.9	14.3	14.3	30.0	0.0	14.3
親または子との同居・近居に対応するため	15.4	0.0	14.3	30.0	28.6	28.6
住宅を広くしたり、間取りを良くするため	10.3	0.0	28.6	0.0	0.0	0.0
住宅の老朽化に対応するため	10.3	0.0	14.3	20.0	0.0	0.0
子の誕生や成長などに備えるため	7.7	0.0	14.3	10.0	0.0	0.0
就職、転職、転勤などに対応するため	7.7	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0
断熱性や換気性能、採光などの住宅の居住性能を快適にするため	7.7	14.3	0.0	10.0	0.0	0.0
高齢者等へ配慮(段差がないなど)した住宅にするため	7.7	0.0	0.0	0.0	28.6	42.9
災害に対する安全性を高めるため	7.7	14.3	14.3	0.0	14.3	14.3
持ち家がほしいため	7.7	14.3	14.3	0.0	14.3	14.3
ふるさとで暮らすため	7.7	0.0	14.3	10.0	14.3	14.3
結婚などによる世帯の分離や独立に対応するため	5.1	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0
自然豊かな地域で暮らすため	5.1	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0
住宅や庭等の維持管理を容易にするため	2.6	0.0	0.0	0.0	14.3	14.3
家を相続するため	2.6	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0
ローン、家賃などの住居費負担を軽減するため	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
賃貸契約等の期限切れのため	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他	7.7	14.3	0.0	10.0	0.0	0.0

※年齢別の高い順に①網掛け（特濃・文字白）、②網掛け（濃）、③網掛け（特淡）

#### 4) 老後の住まい方について

●近居・同居の意向は高く、若年層で近居、高齢者層で同居がより支持されている

- ・高齢期における子世帯との住まい方の意向について、回答者全体では「特にこだわらない」が34.4%と最も多くなっています。同居・隣居・近居を希望している人の合計は54.8%となっています。
- ・年齢層別にみると、若年層ほど「車で気軽に行き来できる距離内での居住」である近居への意向が多く、年齢層が上がるほど同居に対する意向が多くなっています。

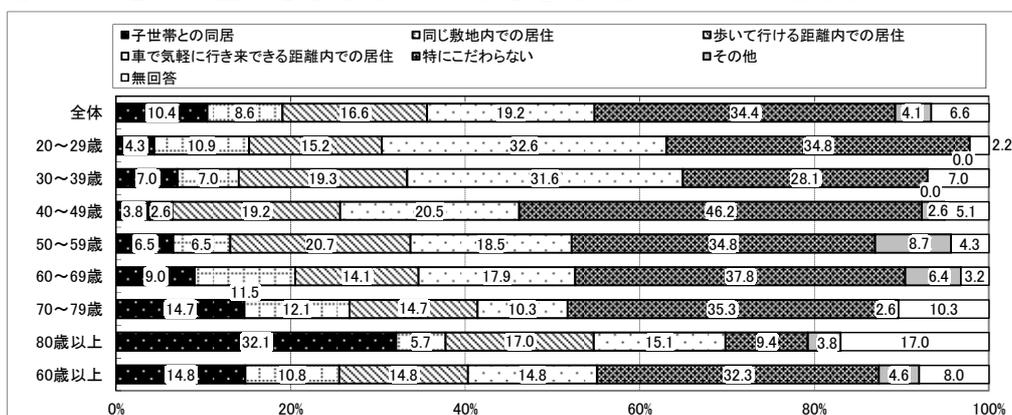


図 高齢期における子世帯との住まい方（全体、年齢別）

## 5) 住宅施策について

### ●災害に強い住まいづくりへの住宅施策の促進が求められている

- ・「地震などの災害に強い住まいづくりの促進」が40.1%と最も多く、次いで「持ち家取得の税金面の優遇措置」が25.2%、「リフォームへの資金援助・情報提供」が23.3%となっています。
- ・年齢別にみると、全ての階層で「地震などの災害に強い住まいづくりの促進」が最も多くなっています。また、20～50歳代では「持ち家取得の税金面の優遇措置」を25%以上の回答者が今後必要と考える施策としてあげており、特に30～40歳代では40%以上となっています。

表 年齢別における今後必要と考える住宅施策

単位：%

	全体	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上
地震などの災害に強い住まいづくりの促進	40.1	45.7	42.1	42.3	44.6	44.2	29.3	34.0
持ち家取得の税金面の優遇措置	25.2	32.6	40.4	42.3	25.0	19.2	16.4	17.0
リフォームへの資金援助・情報提供	23.3	8.7	35.1	30.8	31.5	18.6	22.4	17.0
高齢者や障がい者向け住宅施策の充実	23.0	28.3	10.5	17.9	21.7	25.6	29.3	20.8
魅力ある住宅地開発の促進	18.7	15.2	21.1	21.8	16.3	18.6	19.0	18.9
環境に配慮した住まいづくりの促進	17.1	21.7	24.6	14.1	14.1	19.2	14.7	11.3
既存住宅地の整備	13.9	13.0	17.5	12.8	12.0	13.5	14.7	13.2
若年世帯向け町営・府営住宅の充実	11.6	23.9	14.0	16.7	15.2	10.3	4.3	3.8
特になし	11.1	10.9	8.8	5.1	8.7	10.9	17.2	13.2
低所得者向け町営・府営住宅の充実	8.4	6.5	10.5	10.3	6.5	12.2	3.4	7.5
持ち家取得資金の融資制度の整備	6.6	6.5	10.5	7.7	8.7	5.8	5.2	3.8
魅力ある住宅の供給促進	5.5	6.5	7.0	2.6	6.5	6.4	5.2	3.8
住宅相談・情報窓口の設置	3.6	8.7	1.8	2.6	4.3	2.6	4.3	3.8
民間賃貸住宅の家賃補助制度の整備	2.0	0.0	5.3	1.3	1.1	3.8	0.0	1.9
民間賃貸住宅の建設資金の援助	1.2	2.2	1.8	2.6	2.2	0.6	0.0	0.0
その他	3.1	0.0	7.0	3.8	5.4	2.6	1.7	1.9

※年齢別の高い順に①網掛け（特濃・文字白）、②網掛け（濃）、③網掛け（特淡）

### ●環境に配慮した住まいづくりでは本町の自然を生かすことが求められている

- ・「海や山など岬町の豊かな自然と共生した住宅地づくり」が43.5%と最も多く、次いで「太陽光発電など自然エネルギーの利用」が36.1%、「日当たり・風通しを良くするなど、自然を積極的に取り入れる住まいづくり」が27.5%となっています。

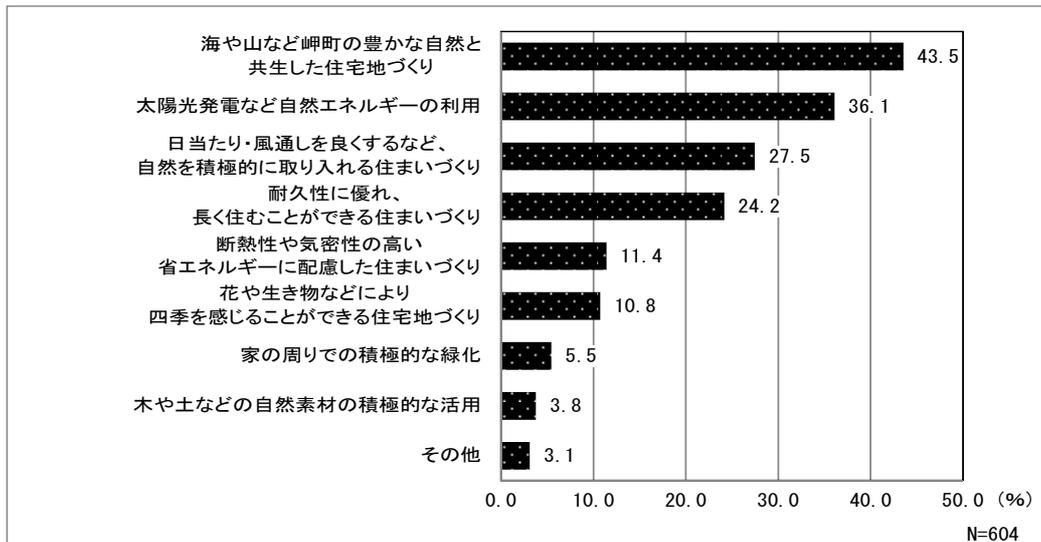


図 環境に配慮した住まいづくりを進める場合の視点

## 6) 防災に対する意識について

### ●耐震診断・耐震改修助成に対する認知度を高める必要がある

- ・耐震診断・耐震改修助成の認知度について、ともに「制度を知らなかった」とする回答が全体の80%程度となっています。

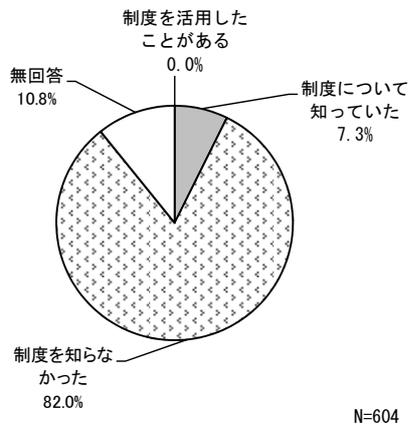


図 耐震診断助成の認知度

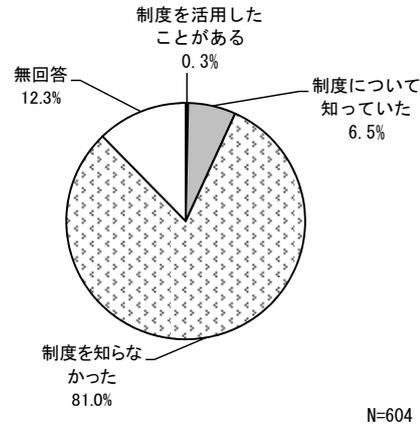


図 耐震改修助成の認知度

### ●住宅の耐震化と合わせて、防災面では避難場所の確保が求められている

- ・住宅・住環境について最も重要な防災対策では「安全な避難場所の確保」が36.4%で最も多く、次いで「住宅の耐震化」が31.1%、「安全な避難路の確保」が15.2%となっています。

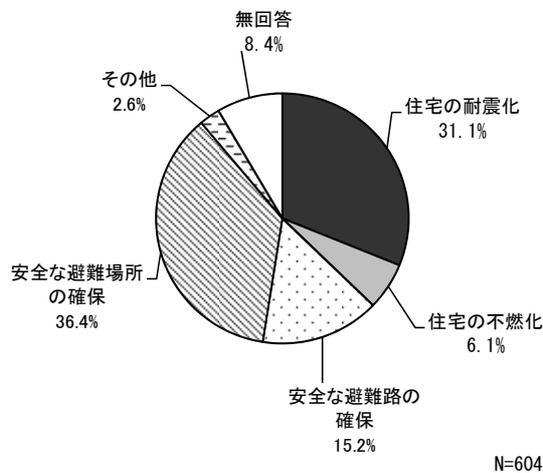


図 最も重要な防災対策

## (2) 本町に住む魅力～住民ヒアリング調査結果から

平成23年10月に、住民の方を対象にした住民ヒアリング調査<sup>※2</sup>を計3回開催し、本町に住む魅力や課題について話し合いました。

### ※2 住民ヒアリング調査

主旨 : 岬町において、今後アピールしたり推進すべき岬町らしい暮らし方などを抽出するために、「岬町でどんな暮らし方をしているか」「今後、どのような暮らしをしていきたいか」といった内容についてヒアリングを行う

実施時期：平成23年10月

参加者 : 第1回：7名（望海坂住民）

第2回：1班 5名（淡輪地域住民4人 多奈川地域住民1人）

2班 7名（淡輪地域住民3人 多奈川地域住民2人 深日地域住民2人）

第3回：7人（淡輪地域住民4人 深日地域住民2人）

この住民ヒアリング調査で出された主な意見は以下の通りです。

### 1) 岬町に住む魅力について

- ・自然環境（海・緑・山・きれいな空気・桜・畑・蛍）が豊かである
- ・レジャー（ゴルフ場・釣り・散歩・山登り）が楽しめる環境である
- ・質の高い住宅地（望海坂）（セキュリティ・プライバシー・広い敷地・メーカーの信頼）がある
- ・地域コミュニティ（人付き合い、自治活動など）が活発である
- ・自然を活かした暮らしができる（海や山からの風を家の中に取り入れた暮らし・風呂などから美しい景色を眺望できる暮らし・新鮮な魚など海からの恵みが身近に手に入る暮らし）

### 2) 岬町へ転入した理由（望海坂地区）について

- ・実家が近い（泉南市や阪南市）
- ・住宅地開発事業者との縁があった
- ・価格面との折り合いがついた
- ・自然豊かな環境でありながら、大阪都心へ1時間で通勤・通学できる
- ・海水浴やゴルフで来ていて馴染みがある

### 3) 岬町に居住する上で感じる不安・不満について

- ・子どもの教育
- ・買い物の不便さ
- ・総合病院がない不安
- ・夜間通りが暗いことによる防犯面の不安
- ・高齢単身世帯の増加
- ・坂が多く車に乗れなくなった場合の生活
- ・古い住宅の耐震性
- ・津波発生不安
- ・消防車等が進入出来ない狭い道路における防災面での不安
- ・若い人の転出による空き家の増加

- 文化的な生活を送るための施設等が少ない
- 持ち家の処分等についての判断は、子どもが定年を迎える時期にならないと判断できない（仕事があるうちは戻ってこない）

#### **4) 課題改善の視点について**

- 空き家を賃貸している家もある
- 一人暮らしの高齢者が集う場があればよい
- 岬町でとれる魚を買える場所があれば海のある魅力が高まる
- 新しい住民が岬町の資源を楽しめていないと思われるため、新興住宅地と旧村などの地域との交流促進が必要である

### 3. 本町の住宅・住環境の課題の整理

#### (1) 人口減少社会に対応した総合的なまちづくりの推進

- ・岬町の人口は平成 22 年の国勢調査で 17,504 人ですが、現状の人口の推移から将来の人口推計を行うと、平成 32 年には 15,600 人程度まで人口が減少すると予測されています。第 4 次岬町総合計画においては、様々な取り組みを進めることにより人口減少に歯止めをかけて、平成 32 年の目標人口を 17,000 人と設定しています。
- ・住宅施策としても、この目標に向けて人口の定着、定住の促進を図るために、良好な住宅ストックと住環境の形成を図る必要がありますが、そのためには、受け皿となる住宅を確保するだけでなく教育、福祉、産業など様々な取り組みを含めた総合的なまちづくりとして推進することが必要です。

#### (2) 若年層・子育て層の定住促進

- ・本町では、若年層の人口流出が進み、人口減少、少子化の要因となっています。本町を持続的に発展可能なまちとするためには、特に若年層の流出を抑止し、UJI ターン<sup>※</sup>など定住促進を進めることが必要です。
- ・本住宅マスタープラン策定時のアンケート調査において、若年層（20～30 歳代）の定住意向が 42.8%と前回の調査時（平成 14 年：29.4%）よりも高まっていることがわかりました。この定住意向を踏まえ、若年層向けの賃貸住宅の供給や、利便性の高い地域での住宅供給など、若年層が定住しやすい住宅・住環境を形成する必要があります。

#### (3) 高齢化に対応した住宅・住環境の整備

- ・平成 22 年の国勢調査によると本町の高齢化率は 31%に達しています。その中でも見守り等の支援の必要性が高い高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しており、高齢者のみの世帯が世帯全体の 4 分の 1 を占めています。今後もこれらの高齢者が住み慣れた地域で安心して生活していける住宅・住環境を形成することが必要です。
- ・介護保険制度を活用した手すりの設置や段差の解消など、住宅のバリアフリー化対応は着実に進んでいますが、バリアフリー設備が整備されていない住宅も依然多く、高齢者が在宅で自立した生活を長くおくれるように、住宅ストックの改善を今後も推進することが必要です。
- ・また、高齢者が安心して暮らすためには、介護・福祉・医療や地域コミュニティによる活動とも連携した取り組みが必要です。

#### **(4) 町営住宅ストックの計画的な整備・改善による住宅セーフティネット<sup>\*</sup>の構築**

- 本町には町営住宅が6団地（管理戸数：375戸）あり、誰もが安心して暮らせるように住宅セーフティネットの役割を担っています。しかし、町営住宅のうち昭和20年代に建てられた木造公営住宅や昭和40年代に建てられた中層耐火公営住宅は老朽化が進んできているため、団地ごとの改善や更新を検討する必要があります。厳しい財政状況の中、事業の推進を図るために、実現性の高い事業手法の導入を検討する必要があります。
- また、町営住宅の入居者の高齢化が進んでいるため、福祉施策との連携やバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者の生活に対応した住宅ストックとする必要があります。また、町営住宅におけるコミュニティの活性化に向けて多世代居住を推進することも必要です。

#### **(5) 災害に対する安全性の確保**

- アンケート調査において、今後必要な住宅施策として「地震などの災害に強い住まいづくりの促進」が40.1%と最も多く回答されており、東日本大震災の発生や東南海・南海地震の発生が予測されている状況を受け、防災に対する意識が高まっていることがわかります。
- 本町内の住宅ストックは、昭和55年までに建てられた住宅の割合が全体の約半数をしめており、耐震性が不十分な住宅への対応が課題となっています。本町ではすでに、耐震診断・耐震改修に対する助成制度を運用していますが、その利用は低調であり、制度の活用促進に取り組むことが必要です。
- また、アンケート調査において、「安全な避難場所の確保」が求められていることもわかっており、狭隘な道路が多い沿岸部の既成市街地等において、災害発生時の避難経路の確保など、安全な住宅市街地の形成を検討する視点も必要です。

#### **(6) 地域特性を活かした環境にやさしい住宅・住環境の整備促進**

- アンケート調査において、本町における自然環境に対する評価が高く、居住魅力の大きな要素であることがわかっており、岬町での住宅・住環境を豊かなものとし定住促進等を図るうえでは、この特性を十分に活かし、自然環境と調和したゆとりのある住環境や気候風土に応じた住宅の整備を進める視点が必要です。
- また、社会全体としては、温室効果ガスの排出抑制や省エネ・省資源など、環境問題への配慮が求められています。特に、東日本大震災の発生による電力不足などを背景に、再生可能エネルギー<sup>\*</sup>への転換などの意識が高まっています。住宅施策としても環境に配慮した住宅ストックを普及する視点が必要です。

## **(7) 空き家ストックの適正な維持管理と活用**

- 本町の住宅ストックは平成 20 年現在 8,260 戸であり、そのうち 18.3%に当たる 1,510 戸が空き家となっており、周辺都市である阪南市、泉南市、和歌山市と比較しても岬町の空き家率が最も高くなっています。
- 空き家が多くなり、それらの適切な維持管理が行われなくなってしまうと、倒壊や火災等の危険性、良好な景観を阻害し住宅地としてのイメージ低下が懸念されます。
- 人口の減少傾向や高齢化の進行を背景として、今後も空き家の発生が増加することが推測されるため、空き家が適切に維持・管理されるための取り組みや、有効活用に向けた取り組みを検討する必要があります。

## **(8) 積極的な情報発信による既存住宅地の活用と宅地供給の促進**

- 本町は、大阪と和歌山を結ぶ地域高規格道路である第二阪和国道や南海電気鉄道本線が整備されており、大阪市都心部や和歌山市中心部の通勤・通学圏内となっています。また、平成 23 年 3 月に第二阪和国道が淡輪ランプまで延伸したことで大阪都心への交通の利便性が更に高まりました。そのため、本町においては「豊かな自然環境」と「周辺都市との連携による生活利便性」を両立できる魅力的な暮らし方が可能です。
- 一方で、近年の経済状況の停滞などから、住宅地開発が活発に行われる状況は当面は見込めないことが想定されるため、岬町における定住促進を進めるにあたっては、望海坂地区など既に関係されている住宅地の供給を進める必要があります。
- 魅力的な暮らし方に関する情報を発信することにより、本町が居住の場として選択され、既存住宅地の供給が進むことが望めます。また、情報発信等により本町が居住の場としての評価を高め、新たな住宅地の供給を促進し、さらなる定住を目指すことも必要です。

## **(9) 豊かなコミュニティを活かした安心して暮らせる住環境の維持・向上**

- 本町では、自治区等を中心とした密接な地域コミュニティ活動や、子育て支援や高齢者の生きがいづくり等に関するボランティア活動が活発で、豊かなコミュニティの中で安心して暮らせる住環境となっています。アンケート調査でも、コミュニティ活動に対して高い評価が示されています。
- 今後も、子どもから高齢者まで多様な世代が交流・連携し、安心して暮らせる住環境の維持・向上を図ることが必要です。また、町内の各地域における多様な課題に対応する住環境の改善や活性化に取り組むためには、その地域の課題等を熟知した住民主体のまちづくりを進めていく必要があります。

## 第3章 本町の住宅施策の基本目標

### 1. 住宅施策の基本目標

第4次岬町総合計画では、平成32年（2020年）に向けて、岬町の将来像を次のように定めています。

#### 「豊かな自然 心かよう温もりのまち “みさき”」

第4次岬町総合計画では、これまでの将来像のイメージを引き継ぎながら、岬町が誇る「豊かな自然」の中で、「人と人とのつながり」や「ふれあいによる人の温かみ」を通じて、人々の信頼や絆が高まり、まちづくりに取り組む思いを表現しています。

第4次岬町総合計画の将来像を実現させるすまいとまちづくりに取り組むにあたって、基本的な考え方となる基本目標を次のように定めます。

#### 基本目標

**「自然」・「ゆとり」・「人のつながり」  
暮らしてみたい、暮らし続けたい  
岬町での豊かなすまい・まち**

岬町は、きれいな海と美しい海岸線を有し、和泉山系の豊かな緑に囲まれており、自然あふれる環境の中で季節の変化を感じながら暮らすことができるまちです。

また、鉄道等により、大阪都心部や和歌山市などへの交通利便性と、ゆとりのある居住環境を兼ね備えたまちでもあり、温かな人のつながりの中で心豊かに暮らすことができるまちでもあります。

岬町はこのように豊かな自然資源と都心へのアクセス等が整ったまちであり、これらの環境を活かして他では味わえないライフスタイルを実現することができます。

本住宅マスタープランでは、このような岬町でしか実現できないすまい方を更に充実させるとともに住民が安心して暮らすことのできる住環境を整えることで、みんなに「暮らしてみたい」「暮らし続けたい」と思われる、豊かなすまい・まちを実現することを住宅施策の基本目標とします。

## 2. めざすべき住生活目標

基本目標に示す『「自然」・「ゆとり」・「人のつながり」暮らししてみたい、暮らし続けたい 岬町での豊かなすまい・まち』を実現するために、推進すべき5つの住生活目標を次のように設定します。

### 5つの住生活目標

#### 住生活目標1 若い世代が暮らししてみたくなるすまい・まち

若年層の定住促進に向けて、新婚世帯や子育て世帯などの若い世代の居住ニーズに対応したすまい・まちづくりに取り組みます。

#### 住生活目標2 自然や環境を活かしたこだわりの暮らしを実現できるすまい・まち

身近な自然とのふれあいや、まちの景観、見晴らしの良さなど、岬町の特性を活かしたこだわりの暮らしや低炭素社会<sup>\*</sup>の実現に向けた、すまい・まちづくりに取り組みます。

#### 住生活目標3 誰もが安心していきいきと暮らし続けられるすまい・まち

高齢者や障がい者など、すべての住民が安心して暮らせるバリアフリー化された住宅ストックの形成や、高齢者の自立した生活の維持に向けた、すまい・まちづくりに取り組みます。

#### 住生活目標4 安全で安心なすまい・まち

住民が安全に安心して暮らし続けられる住宅・住環境の形成に向けて、防災性・防犯性を高めるすまい・まちづくりに取り組みます。

#### 住生活目標5 住民の居住の安定を支えるすまい・まち

住宅に困窮する低所得者や入居を断られやすい人たちが、適切な住宅を確保できる社会的な仕組み（住宅セーフティネット）の構築に向けた、すまい・まちづくりに取り組みます。

## 第4章 住宅施策の体系

次頁以降で、住宅施策における5つの住生活目標ごとに、住宅施策の方針を示します。

### 【住生活目標と施策方針の構成】

記述している内容については、下記のような視点により構成しています。

住生活目標
<p><b>1) 住生活目標のイメージ</b></p> <p>～基本目標に基づき本住宅マスタープランの推進を図ることにより、実現可能となる暮らしのイメージ～</p> <p>基本目標に基づき、住宅マスタープランによる施策をはじめ、本町における関連施策の推進や、既存資源の活用、住民・事業者による主体的な取り組みを推進することにより、実現可能となる住民の暮らしのイメージを「住生活目標」として記載しています。</p> <p>この住生活目標の実現を図るために、以下の施策方針を位置付けます。</p>
<p><b>2) 住宅施策の方針</b></p> <p>～住生活目標の実現に向けて、推進していく施策～</p> <p>住生活目標の実現に向けて、推進する施策についての方針を記載しています。</p> <p>ここで位置付けている施策は、本住宅マスタープランとして位置付ける住宅施策であり、本町における関連施策や住民・事業者による主体的な取り組みとも連携して推進することにより、住生活目標の実現を図るものです。</p>
<p><b>3) 成果指標</b></p> <p>住生活目標の達成状況を把握するために、定量的にその状況を評価できる成果指標を設定します。</p> <p>経年的に成果指標の達成状況を確認することで、計画の実現に向けた施策の進行管理を行うとともに、必要に応じて施策の見直し等を行います。</p>

## 1) 住生活目標のイメージ

～基本目標に基づき本住宅マスタープランの推進を図ることにより、実現可能となる暮らしのイメージ～

- 子どもを自宅の庭で遊ばせられるようなゆとりのある戸建住宅を探して岬町に移り住んできました。ご近所付き合いも活発で、地域ぐるみで子育てをしてくれるので、子どもが外で遊んでいても安心です。
- 週末には子ども達と一緒に弁当を持って海や公園に出かけて、豊かな自然環境の中でのびのびと子育てをしています。子ども達にとっても自慢の故郷になると思います。
- 平日は都心まで通勤し忙しい毎日を過ごしていますが、休日になると恵まれた自然環境の中で趣味のマリンスポーツを楽しみ、くつろぎのひと時を過ごしています。



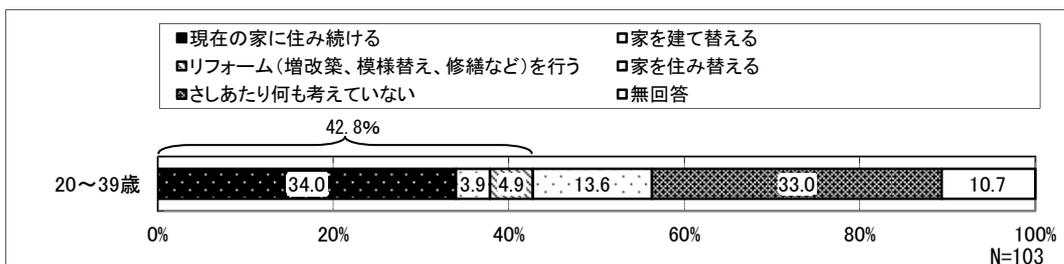
## 2) 住宅施策の方針

～住生活目標の実現に向けて、推進していく施策～

- ①若年・子育て世帯のニーズに対応した住生活関連情報の提供
- ②若年層の賃貸住宅需要に対応した町営住宅の供給
- ③空き家を活用した子育て拠点の整備検討
- ④新婚世帯向け家賃補助制度創設の検討
- ⑤みさき公園駅周辺における新たな住宅・まちの形成促進

## 3) 成果指標

- 若年層の定住意識の向上（アンケート調査による）をめざします。  
平成23年度に実施したアンケート調査では、若年層（20～39歳）の定住意向は42.8%です。



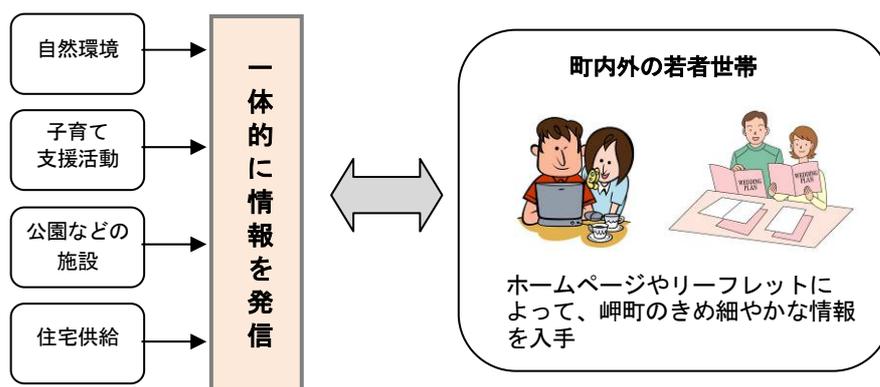
(20ページ掲載データを加工して再掲)

#### 4) 施策方針の内容

### ①若年・子育て世帯のニーズに対応した住生活関連情報の提供

本町には住宅面積にゆとりのある住宅ストックが形成されているほか、自然環境に恵まれ、また、児童公園などが整備されています。地域団体等による子育て支援活動等も活発に行われており、豊かな自然環境の中、地域ぐるみで子育てができるまちとして、町内外の若年・子育て世帯にきめ細やかな情報発信に努めます。

また、本町において住宅が選びやすいように、地域情報だけでなく住宅供給等の情報も提供できる仕組みづくりについて、民間事業者とも協力して検討します。



### ②若年層の賃貸住宅需要に対応した町営住宅の供給

本町の住宅ストックの8割は持家（戸建・長屋が大半）であり、民間賃貸住宅の供給が少ない状態です。若年層の賃貸住宅需要に対応するため、町営住宅の入居資格要件について見直しを行います。

### ③空き家を活用した子育て拠点の整備検討

本町では、地域で様々な団体等が子育て支援を幅広く行っており、地域で子育てを支える環境が整っています。これらの団体がより地域に入って子育て支援を充実していけるように、年々増加している空き家を地域の資源として捉え、それらの空き家を活用し、地域に密着した子育て世帯の暮らしを支える拠点の整備を検討します。

また、拠点の運営にあたっては、地域で活動を行っている団体に協力を求めて進めていきます。

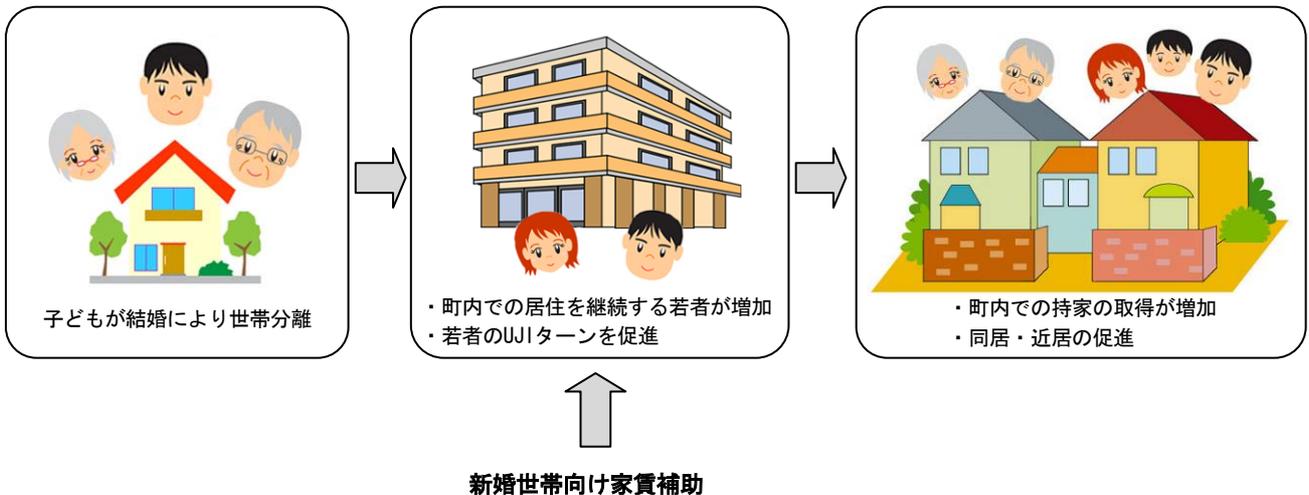
紹介	～岬町では多くの子育て支援団体が活動しています～
<p>本町には子育て支援を行っている団体が31団体にのぼり、紙芝居や昔遊び体験、野外活動、高齢者と児童との世代間交流など様々な活動が行われています。</p>	

#### ④新婚世帯向け家賃補助制度創設の検討

本町では若年層の転出による年齢構成のバランスの変化や少子化が課題であることから、新婚世帯の定住を図るため、町内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対して家賃の一部を助成する「新婚世帯向け家賃補助制度」の創設に向けた検討を行います。

「新婚世帯向け家賃補助制度」の創設により町内で居住を継続する若年世帯の増加を促進するとともに、子育てや住宅供給に関する情報を提供することにより、将来、町内で持ち家を取得し、暮らし続けてくれる子育て世帯の増加に努めます。

#### 新婚世帯向け家賃補助制度のイメージ



#### ⑤みさき公園駅周辺における新たな住宅・まちの形成促進

みさき公園駅は特急停車駅であり本町の玄関口ですが、駅周辺（公園側）は閑散とし、にぎわいがないことから、まちの玄関口にふさわしい新しい市街地としての整備を検討する必要があります。

通勤・通学に便利である立地条件等を活かし、新たな住宅・まちの形成を促進します。

### 1) 住生活目標のイメージ

～基本目標に基づき本住宅マスタープランの推進を図ることにより、実現可能となる暮らしのイメージ～

- 庭を使って、子どもと家庭菜園を楽しんでいます。季節に応じて自分で育てた旬の野菜を食べることができています。
- 岬町では朝に海風、夕方に山風が吹きます。そのため、南北に窓を設けることで夏でも冷房を使わない生活ができ、風向きの変化で時間の流れを感じる豊かな暮らしを送っています。
- 家の居間やお風呂の窓から海の眺望を楽しめ、とくに夜景がきれいです。友人を呼んで眺望を自慢しながらホームパーティを開く事が週末の楽しみになっています。
- 定年退職後、海を身近に感じながら暮らすことに憧れて岬町に引っ越してきました。今では釣りやヨットなどのマリンスポーツを楽しみながら悠々自適にスローライフを送っています。
- 岬町の空き家の情報を知って、移り住んできました。空き家の情報と共に地域でのこだわりの暮らし方の情報も得られたことで、どのような暮らしができるかイメージできたことが住み替え先に選んだ大きな理由でした。



### 2) 住宅施策の方針

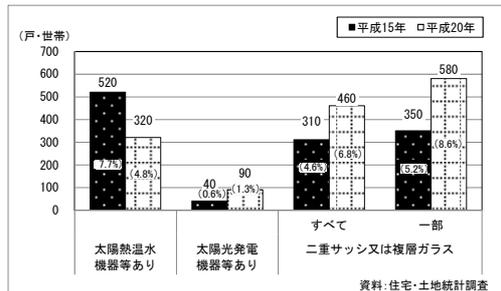
～住生活目標の実現に向けて、推進していく施策～

- ①UJiターンの促進に向けた岬町ならではの暮らし方の情報発信
- ②省エネルギーや再生可能エネルギーの普及促進
- ③岬町の環境を活かした環境共生住宅\*の普及・啓発
- ④田舎暮らし志向の人などのニーズに対応した空き家等の情報発信
- ⑤地区計画\*制度や建築協定\*制度の促進による良好な住環境の維持・保全

### 3) 成果指標

- 環境配慮設備等（太陽光発電・複層ガラスなど）の設置率の向上をめざします。

平成15・20年の住宅・土地統計調査では、設置率は増加傾向にあり、平成20年では「太陽光発電機器等あり」が1.3%、「2重サッシ又は複層ガラス」が一部設置されているのは8.6%となっています。



(15ページ掲載データを再掲)

- 岬町での住生活情報の情報発信に取り組みます。

## 4) 施策方針の内容

### ①U J I ターンの促進に向けた岬町ならではの暮らし方の情報発信

本町は、豊かな自然環境と都心へのアクセスの良さを活かし、大阪府内で自然に親しみながら週末や余暇での一時滞在から半定住、定住など、様々なライフスタイルが実現できる恵まれた地域といえます。そのため、田舎暮らしを求めている町外の人に向けて岬町ならではの暮らし方を情報発信することで、ライフスタイルの提案やPRを行い、U J I ターンの促進を図ります

### ②省エネルギーや再生可能エネルギーの普及促進

現在、地球温暖化の進行によって地球環境問題が深刻化していることにより、社会全体でCO<sub>2</sub>の排出量削減による低炭素社会の実現に向けた取り組みや省資源化などによる循環型社会の構築が進められています。

そこで、住宅施策においても、省エネ化や再生可能エネルギーの活用など、環境負荷の少ないすまい・まちづくりを進めるために、住宅エコポイント制度の活用促進や太陽光発電システムの普及促進を図り、低炭素社会の形成に貢献していきます。

紹介	～低炭素社会に向けた制度のご紹介～
	<p>◆復興支援・住宅エコポイント制度</p> <p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地球温暖化対策の推進に資する住宅の省エネ化、住宅市場の活性化、東日本大震災の被災地復興支援のため、エコ住宅の新築またはエコリフォームをした場合にポイントが発行され、そのポイントを復興支援商品やエコ商品等と交換できる制度</li> </ul> <p>〈事業期間〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>エコ住宅の新築：平成23年10月21日～平成24年10月31日</li> <li>エコリフォーム：平成23年11月21日～平成24年10月31日</li> </ul>
	<p>◆住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金（一般社団法人太陽光発電協会）</p> <p>※平成23年度の申し込み受付内容</p> <p>〈補助金額〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象システムを構成する太陽電池モジュールの公称最大出力1kW 当たり48,000 円</li> </ul> <p>〈対象者〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅に対象システムを設置しようとする個人又は法人</li> </ul> <p>〈対象システム〉</p> <p>以下の要件を満たすことを条件とする</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 低圧配電線と逆潮流有りで連系していること</li> <li>② 太陽電池モジュールの変換効率が一定の数値を上回ること（太陽電池の種別毎に基準値を設定）</li> <li>③ 一定の品質・性能が確保され、設置後のサポート等がメーカー等によって確保されていること</li> <li>④ 公称最大出力が10kW 未満で、かつシステム価格が60 万円（税抜）/kW 以下であること</li> </ol>

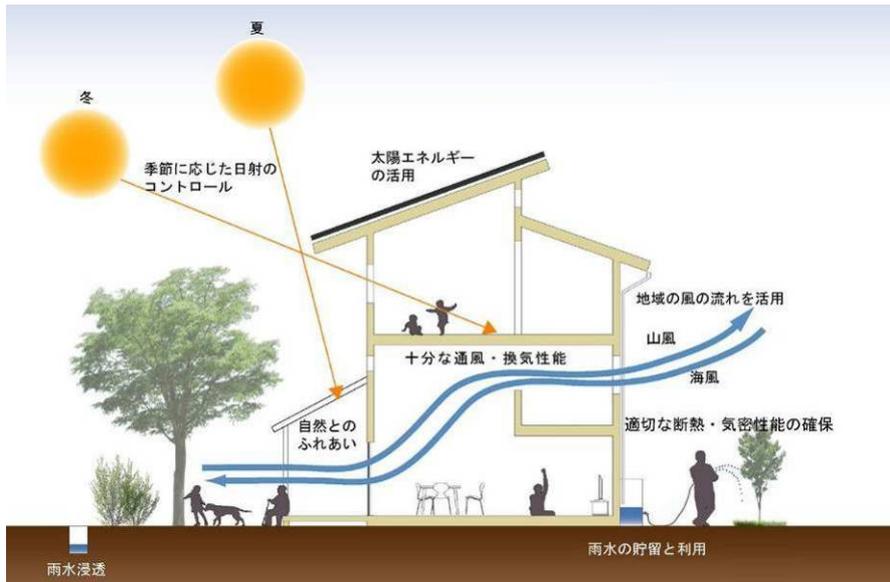
※補助制度の内容は平成23年度時点のものです

### ③岬町の環境を活かした環境共生住宅の普及・啓発

本町は海や山に囲まれた地形から海風・山風が吹く地域特有の風の流れがあり、全国的に日照時間が長いなど有効な自然エネルギーに恵まれています。また、遊休農地やゆとりのある敷地を活用した家庭菜園を楽しんだり、海や山の恵みを楽しむ地産地消のライフスタイルを送ることができます。

これらの自然エネルギーや、地域の環境や資源を活かして快適に暮らす環境共生型の住宅やライフスタイルの普及・啓発を図ります。

#### 環境共生住宅のイメージ



### ④田舎暮らし志向の人などのニーズに対応した空き家等の情報発信

ライフスタイルが多様化している近年では、豊かな自然環境やゆとりのある空間を求めて田舎暮らしを志向する人が増加していると言われていたことから、田舎暮らしを求める都市住民に対して、岬町の地域情報や空き家、宅地等の住情報を発信することで、地域への理解や交流を深めてもらいながら、より良質な住宅を提供し、転入促進につなげていきます。

紹介

～地域との交流を図るための空き家見学ツアーの実施～

田舎暮らしの推進に向けて、「空き家・町分譲地の見学ツアー」を実施している地域があります。

ツアーでは地区住民との交流の場を設け、移り住んできた時に地域コミュニティになじみながらどのような田舎暮らしが出来るかのイメージをより具体的に持てるように工夫されていました。



イメージ写真

## ⑤地区計画制度や建築協定制度の促進による良好な住環境の維持・保全

良好な住環境の創出・保全や災害に強く日常的にも住みやすいまちづくりをめざして、地区計画制度や建築協定制度の普及・啓発に努めます。

紹介

～良好な景観や住環境を維持するために建築協定等を定めています～

本町の望海坂地区では、まちの景観育成と快適性を高めるために建築協定を定めています。

また、国道26号沿道や第二阪和国道淡輪ランプ周辺では、沿道景観の形成を図るとともに、沿道サービス型店舗等を誘導し、近隣住民の利便性の向上を図るために、地区計画制度を定めています。



## 1) 住生活目標のイメージ

～基本目標に基づき本住宅マスタープランの推進を図ることにより、実現可能となる暮らしのイメージ～

- 業者と相談し、自分の体格や身体状況に応じたバリアフリー工事を行いました。手すりの設置だけでなく、転倒の危険性がある風呂やトイレも自分の身体状況にあわせて修繕したことで、以前より暮らしやすくなりました。
- 子どもが小学校に入学するタイミングにあわせて、岬町で親世帯との同居を始めました。夫との共働きですが、同居したことで親世帯が手伝ってくれて助かっています。また、親も同居したことで暮らしの安心度が増したようです。
- 定年退職するまでは、仕事ばかりで近所付き合いがほとんどありませんでした。「いきいきサロン」という場がある事を知り参加してみたところ、様々な人と知り合いになれ、今では地域の中で人のつながりを感じながら楽しく暮らしています。



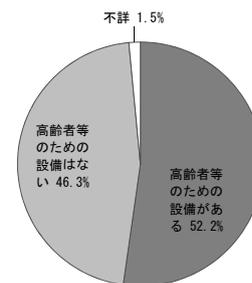
## 2) 住宅施策の方針

～住生活目標の実現に向けて、推進していく施策～

- ①一人ひとりの身体状況に応じた住宅のバリアフリー化促進
- ②空き家等を活用した多世代が集える拠点の整備検討
- ③Uターンや二世帯住宅の普及促進
- ④高齢者等の多様な暮らし方に対応する住宅の整備促進
- ⑤歩道の段差解消や公共建築物におけるバリアフリー化の誘導

## 3) 成果指標

- バリアフリー設備設置率の向上をめざします。  
平成20年住宅土地統計調査では、「高齢者等のための設備を設置している」住宅数は岬町全体の52.2%です。



資料：平成20年住宅・土地統計調査  
(13ページ掲載データを加工して再掲)

## 4) 施策方針の内容

### ①一人ひとりの身体状況に応じた住宅のバリアフリー化促進

高齢化が進む中、住宅内における事故を防ぎ安全な生活を送ることができるバリアフリー化された住宅・住環境を確保することが重要です。

現在、本町では住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置を実施しているほか、在宅介護のための住宅改修に対しては介護保険制度を活用した助成を行っています。また、大阪府では、身体状況に応じた住宅改造への適切なアドバイスを一定範囲無料で受けられる「大阪府住宅バリアフリーリフォーム※支援システム」を実施しています。

今後も、一人ひとりの身体状況に応じた適切なバリアフリー化を支援するとともに、介護予防的な観点から早めにバリアフリー化に取り組むことが重要です。そのため、現在実施している施策の活用促進を図るとともに、バリアフリー化に関する情報を住民に対して発信し、安心してバリアフリー化に取り組める環境づくりに努めます。

また、住民が気軽に住宅のバリアフリー化などに関して相談が出来る窓口の設置を検討します。

### ②空き家等を活用した多世代が集える拠点の整備検討

本町では少子高齢化が急速に進んでいますが、住み慣れた地域で自立した生活を送ることが望まれています。現在、社会福祉協議会を中心として多世代が集う「みんなのたまり場」や「ふれあい喫茶」などが、公共施設等を活用して実施されています。今後は、更に身近な場所で誰もが集えるような拠点づくりを進めるため、地域に点在する空き家等の活用を検討します。

また、地域では様々な団体等がボランティア活動を行っていることから、それらの団体に協力を求め、拠点の運営を図っていきます。

紹介

～多世代が集える「みんなのたまり場」～

平成18年4月に峰地藏老人憩いの家を利用して「みんなのたまり場」をオープンしています。

キッズルームや相談室、カラオケ、囲碁、将棋、会議に使用するなど多世代が集まる多機能型活動拠点として住民に親しまれています。また、サロン活動を通じて、精神障がい者や知的障がい者の軽就労支援を行っています。

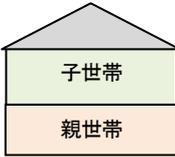
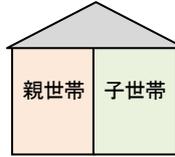
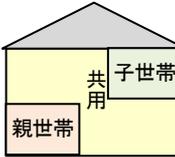
曜日：毎週火曜日（第1のみ喫茶） 時間：午前10時～午後3時



### ③Uターンや二世帯住宅の普及促進

同居・近居に対する意向が高まっており、こうした居住形態は住宅面積にもゆとりがある本町らしいすまい方として注目すべきものと考えられます。

そのため、多世代同居や近居のメリットを岬町で暮らす魅力の一つとしてPRしながら、Uターンや二世帯住宅の普及に努めます。

紹介	～家族に合った二世帯住宅のタイプを探しましょう～		
二世帯住宅は大きく分けると下記のような3タイプに分けることができます。			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">水平分離タイプ</div> 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">垂直分離タイプ</div> 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">共用タイプ</div> 	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 世帯間の移動は階段を介するため、互いの干渉は少なくなる</li> <li>• 1階に親世帯が生活する場合は、階段での移動が少ないため体への負担が軽くなる</li> <li>• 世帯間の動線が長くなるため、親世帯の老後を見守るのには適していない</li> <li>• 1階への騒音対策が必要となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 世帯間の動線が短くなる</li> <li>• 将来のスペース拡張が他のタイプに比べて対応しやすい</li> <li>• それぞれの世帯が戸建感覚で住める</li> <li>• 同居世帯への騒音の気遣いが少なくなる</li> <li>• 敷地の大きさによっては、大きな部屋を設けることが難しい</li> <li>• 上下移動の負担軽減のためエレベーターの設置を検討する必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設備機器代が安くなる</li> <li>• 世帯間のふれあいが多くなる</li> <li>• リビングやダイニングを大きく取ることが出来る</li> <li>• 気遣いが他のタイプに比べて多くなる</li> <li>• プライバシーの確保が難しくなる</li> </ul>	

#### ④ 高齢者等の多様な暮らし方に対応する住宅の整備促進

自宅での生活に不安を感じる一人暮らしの高齢者等が、より安心して暮らすことができるように、多世代が居住して支え合いの生活が生まれるコレクティブハウジング<sup>※</sup>や、仲間等と助け合いながら共同生活を送ることができるグループリビング<sup>※</sup>などの整備に向けて、民間事業者や住民に対する情報提供の推進や、町内の事業者、ボランティア団体などのネットワーク形成を支援します。

紹介	～多世代が居住して支え合いの生活が生まれるコレクティブハウジング～	
<p>コレクティブハウジングでは、共用スペース（台所・居間・トイレ・大浴場など）で入居者同士がルールを決めて自主的な生活が送れるようになっています。</p> <p>入居対象者はシングル、障がい者、高齢者、ファミリーなどで、誰もが生活しやすいように、手すりの設置などの整備が行われています。</p>		
	<p>イメージ写真</p>	

#### ⑤ 歩道の段差解消や公共建築物におけるバリアフリー化の誘導

誰もが安心して生活を送るためには、住宅内のバリアフリー化だけでなく、住宅周辺の安全性を高める必要があります。そのため、大阪府福祉のまちづくり条例の適切な運用により、歩道の段差解消等を誘導します。また、公共施設についても計画的な改修によるバリアフリー化を図り、誰もが利用しやすい建築物になるよう努めます。

## 1) 住生活目標のイメージ

～基本目標に基づき本住宅マスタープランの推進を図ることにより、実現可能となる暮らしのイメージ～

- 住宅の耐震性が気になり、町の制度を利用して耐震診断を受けました。診断の結果、やはり耐震性に問題があったので、耐震改修を実施しました。住宅の耐震性が高まったことで、生活の安心度が高くなりました。
- 災害に備えて地域みんなで防災まちづくりについて話し合う場を設けました。そして話し合ったことを地域のまちづくり方針としてまとめました。避難経路や自力避難困難者の確認を地域ぐるみで取り組んだことで、いざという時にお互いが助け合えるといった安心感があります。
- 自宅までの帰り道、人通りは少ないのですが防犯灯や街灯が設置されているおかげで、明るい道を歩くことができ、安心して帰宅することができます。



## 2) 住宅施策の方針

～住生活目標の実現に向けて、推進していく施策～

- ①耐震診断、耐震改修に係る支援制度の普及・啓発
- ②住民主体による防災対策の推進
- ③災害に強い安全な住宅・住環境の形成
- ④防犯灯の整備等による防犯対策の強化

## 3) 成果指標

- 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率の向上をめざします。

## 4) 施策方針の内容

### ①耐震診断、耐震改修に係る支援制度の普及・啓発

本町には昭和56年以前の耐震性に課題のある可能性が高い住宅の割合が、全体の約半数を占めており、耐震性が不十分な住宅への対応が課題となっています。

既存住宅の耐震性能の向上を図るため、本町が実施する耐震診断・耐震改修に対する補助制度の認知度を高め、活用を促進するための普及・啓発活動を行い、耐震性向上を推進します。

紹介	～住宅の耐震性向上に向けた補助制度を実施しています～
	<p>◆既存民間建築物耐震診断補助事業</p> <p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の地震対策を進めるため、専門家による耐震診断を受ける場合に要した費用の一部を補助する制度</li></ul> <p>〈対象〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた町内の木造住宅等</li></ul> <p>〈補助の上限額〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・45,000円または25,000円</li></ul>
	<p>◆木造住宅耐震改修補助事業</p> <p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地震による人的・経済的な被害の軽減を図るため、耐震診断を受け一定の改修の必要性が認められたものに対して耐震改修に要した費用の一部を補助する制度</li></ul> <p>〈対象〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた町内の木造住宅</li></ul> <p>〈補助の上限額〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・限度額60万円まで</li></ul>

※補助制度の記載内容は平成23年度時点のものです。詳しくは町のホームページか都市整備部建築課でご確認下さい。

### ②住民主体による防災対策の推進

本町の既成市街地などでは狭い道路に木造住宅が密集している地域があり、災害時に延焼の危険性や避難の安全性に課題があることが想定されます。

災害に強いまちづくりを推進していくためには、まず住民が地域の現状を認識し、起こりうる災害についての備えを考えることが重要です。そのため、住民主体で地域の防災対策について考える場を設け、地域ごとに防災対策の向上に向けた地域のまちづくり方針を作成することを支援します。

### ③災害に強い安全な住宅・住環境の形成

本町で増加している空き家の中には、適切な維持・管理が行われず、老朽化の著しい住宅も存在します。これらは倒壊や火災等の危険性だけでなく、良好な景観の阻害やまちのイメージの低下につながるため、空き家の維持や管理に関して、所有者や地域住民、行政の役割と責任を明確化したルールづくりを検討するとともに、空き家の活用に向けた取り組みを検討します。

また、住民主体で地域の防災対策について検討した地域のまちづくり方針を基に、避難経路や緊急車両の通行に考慮した道路拡幅等を検討するなど、災害に強いまちづくりを推進します。

### ④防犯灯の整備等による防犯対策の強化

本町では、学校安全ボランティアの見守り活動や青色防犯パトロールを実施するなど子どもの見守り活動を中心として、地域の住民とともにまちの安全確保のための取り組みや防犯協議会の防犯啓発活動などを行っています。また、道路や公共施設などにおいては防犯灯等を設置し、防犯環境の整備に努めています。

今後も、防犯啓発活動を継続するとともに、道路や公共施設などにおいては防犯灯等の設置を進めることで防犯対策の強化を図り、誰もが安心して快適な生活が送れる住環境の整備に努めます。

紹介

～地域ぐるみの見守り活動が進められています～

本町では、「子どもの安全確保」は地域ぐるみの取り組みなしになし得ないという考えのもと、岬町PTA連絡協議会をはじめ各種団体や住民の方たちによって「子ども110番活動」や毎月8日を「子ども安全デー」とし、通学路の巡回が実施されています。

また、平成16年度から「岬町学校安全ボランティア」を公募し、ボランティアの方たちにより、日々登下校時に通学路での巡回活動を行っていただいています。



## 住生活目標 5

## 住民の居住の安定を支えるすまい・まち

### 1) 住生活目標のイメージ

～基本目標に基づき本住宅マスタープランの推進を図ることにより、実現可能となる暮らしのイメージ～

- 住宅は生活の基盤ですので、何かの事情で住宅の確保に困ったとき、町営住宅があるということは社会の安心につながると思います。
- 子世帯と近居を行うために賃貸住宅に住み始めました。高齢期での住み替えということで入居を断られないか心配していましたが、「大阪あんしん賃貸支援事業」を活用することですまい探しがスムーズに出来ました。
- 町営住宅の集会所を地域の拠点として活用するようになりました。住宅に住んでいない地域の人も集会所に訪れるようになり、地域の交流が生まれています。



### 2) 住宅施策の方針

～住生活目標の実現に向けて、推進していく施策～

- ① 岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善や建替えの促進
- ② 町営住宅の居住環境の向上と住宅ストックの長寿命化に向けた建替え事業の推進
- ③ 町営住宅の整備における民間活力の導入検討
- ④ 若年層の町内での定住に向けた町営住宅の供給
- ⑤ 民間賃貸住宅におけるすまいの安定確保

### 3) 成果指標

- ・長寿命化計画で位置付けた改善・建替え事業の進捗状況を管理します。

## 4) 施策方針の内容

### ① 岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善や建替えの促進

本町には町営住宅が6団地（管理戸数：375戸）ありますが、町営住宅の計画的な整備と効率的な更新の推進に向けて平成15年度に「岬町営住宅ストック総合活用計画※」を策定し、平成23年度には「岬町営住宅長寿命化計画」として見直しを行いました。

今後は岬町営住宅長寿命化計画に基づき、長期的な維持管理を実現すると共に、予防保全的な観点から修繕や改善及び建替えの計画を進めていきます。

### ② 町営住宅の居住環境の向上と住宅ストックの長寿命化に向けた建替え事業の推進

#### ◆ 町営住宅ストックの質や魅力の向上をめざすすまいづくり

木造公営住宅は昭和20年代後半、緑ヶ丘住宅は昭和40年代に建設されていて、ストックの老朽化とともに、住戸規模、設備水準、共同施設など現在から見るとストックの水準は低いといえます。

そこで、入居者の理解を得ながら適切な配慮のもと、建替えにより、住宅・住環境の防災、防犯面での安全性向上、浴室の設置をはじめとする設備水準向上、ライフスタイルの変化に対応可能な住戸プランの充実など、ストックの質や魅力の向上（居住水準および居住環境の向上）を図ります。

#### ◆ 高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくり

町営住宅では、入居者の高齢化に伴い、高齢単身世帯あるいは夫婦のみの高齢世帯が増加しており、福祉や介護に対するニーズが高くなっています。

このため、福祉施策と連携した公的賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅※等）の供給、住宅・住環境のバリアフリー化、健康づくり・生きがいつくり活動促進のための条件整備など、高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくりを検討します。

紹介

～高齢者のふれあいの場 大阪府営住宅「ふれあいリビング」～

高齢者がお互いに助け合い、活力ある自立した生活の実現に向け、食事会や団らん及びサークル活動等を行う「ふれあいの場」として、府営住宅の集会所を改修して、厨房や団らん室等の共同施設を設置しています。



イメージ写真

#### ◆ 多世代が住まういきいきとしたコミュニティづくり

町営住宅では、高齢化とコミュニティの弱体化が進んでいます。一方「若い人からお年寄りまでが居住する団地」への意向は強く、多世代が住まういきいきとしたコミュニティづくりをめざす必要があります。

このため、新婚世帯や子育て世帯のニーズに対応できる住戸規模の確保や、設備機能の充実した住宅の供給を進めると共に、建替え事業においてはソーシャルミックスに向けた型別供給を行います。

### ◆交流と住民参加のまちづくり

町営住宅にみられる若年層の転出、高齢化、要援助世帯の転入など様々な課題の解決には住民の協力を得るなど総合的な取組みが必要です。このため、住民の自主的な参加によるまちづくりに対する支援など、いきいきとしたコミュニティづくりをめざした仕組みづくりを行い、交流と住民参加のまちづくりを進めていきます。

また、建替え事業に伴う余剰地を有効に活用し、福祉施策との連携や、多様な形での住宅供給など、地域のまちづくりに寄与できる施設誘導を、民間への売却も視野に入れ検討します。

### ◆環境適合型社会\*形成に向けたすまいづくり

建物の長寿命化への要請や財政状況の悪化、資源の有効活用、省資源化など、社会情勢や環境面からも住宅ストックを有効に活用したすまいづくりが求められています。

このため、住宅ストックを長期にわたり効率的・効果的に活用し、また、自然との調和や自然エネルギーの活用、省エネルギー対策など環境に配慮した住宅・住環境の形成をめざし、環境適合型社会の形成促進に向け、町営住宅の長寿命化を進めていきます。

## ③町営住宅の整備における民間活力の導入検討

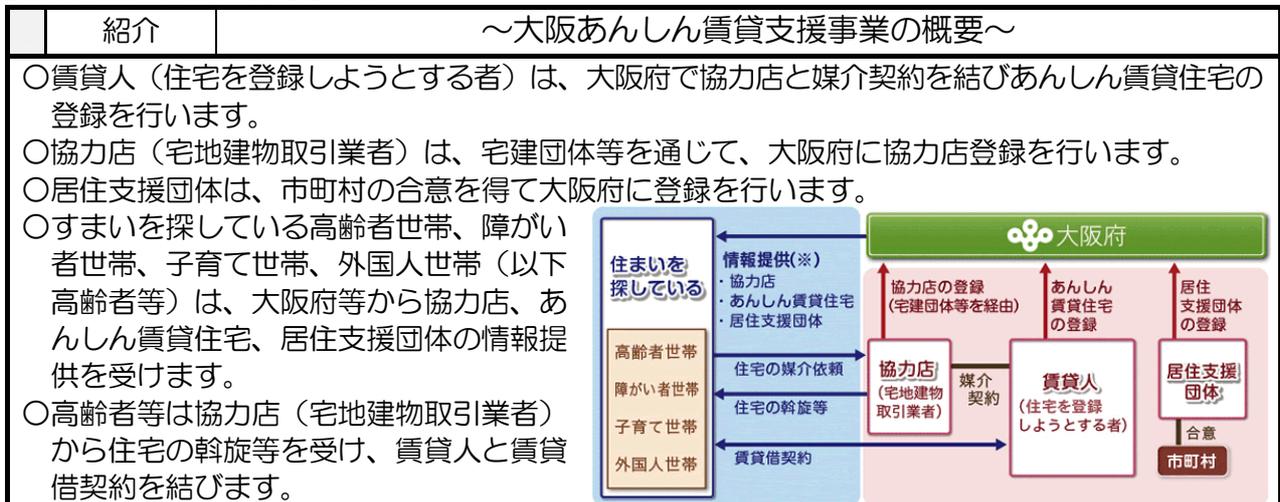
本町の町営住宅では、今後、老朽化が進んだ住宅についての建替えや改善について検討することになります。その際には従来型の事業手法に加え、民間の資金と技術力（ノウハウ）を活用し、より質の高いすまい・サービスの提供及び、事業費の低減をめざし、PF\*手法等の民間活力の導入可能性に関する検討を行います。

## ④若年層の町内での定住に向けた町営住宅の供給

町内での若年層の定住を促進するため、若年単身世帯や新婚世帯、子育て世帯のニーズに対応できる住戸規模の確保や、設備機能の充実した住宅の供給を進めます。また、町営住宅の入居募集に際して、若年単身世帯枠の導入を検討するなど、高齢者だけでなく比較的若い世帯への住宅セーフティネットの一翼も担っていくよう入居基準の見直しを図ります。

## ⑤民間賃貸住宅におけるすまいの安定確保

民間賃貸住宅では、高齢者や障がい者が入居を拒否される場合があります。入居拒否のない民間賃貸住宅市場の形成を図るため、高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅等の登録を行い、高齢者等の住宅探しをサポートする「大阪あんしん賃貸支援事業」を推進し、高齢者等の入居を断らない賃貸住宅の普及・啓発に努めます。



## 第5章 住宅マスタープランの推進に向けて

### 1. 住宅施策の推進体制

#### (1) 庁内体制の充実

住宅施策の推進にあたっては、住生活基本計画（国）や大阪府住宅まちづくりマスタープラン、庁内の各種計画との整合性を図りながら、国や大阪府をはじめとした関係機関と連携し、本町の住宅マスタープランに基づく効率的な住宅施策を展開していくための推進体制の充実を図ります。

また、庁内の関係部局とも積極的に連携を図り、施策を推進するための体制づくりに取り組みます。

特に、本町では高齢化が急速に進行していることから、高齢者が安心して暮らすことのできる住環境を形成することが重要課題になります。そのためには、高齢者の生活支援や、見守り、介護サービスの提供など、福祉施策との連携を図りながら施策を推進することが不可欠です。そこで福祉施策との連携をより一層密にし、地域に愛着を持ち、暮らし続けたいと願っている高齢者や障がい者などが、適切なサービスを受けながら、安心して暮らし続けられる環境づくりを推進します。

#### (2) 住民、民間事業者、NPOや各種団体との協力体制づくり

施策を実現していくためには、行政だけで行うのではなく、住民や民間事業者などと連携を図り、それぞれの立場から住宅施策の実現に向けた取り組みを推進していくことが必要です。

住民は、自らが居住する住宅のバリアフリー化等の居住性能の向上だけでなく、地域ごとに「防災」をテーマとした話し合いの場を設けるなど、自らが居住する地域の良好な住環境の形成に向けた取り組みを行う役割が求められます。そのため、住情報の提供、まちづくり講習会の実施、住教育の充実など、住民がまちづくりに対する関心を高める方策を検討し、住民が主体となってまちづくり活動に取り組むことができる組織の育成に努めます。

民間事業者には、良好な住宅の供給や住環境の形成に向けて、本町が実施する住宅施策に協力するとともに、住宅施策の推進に主体的に関わる役割が求められます。そのため、技術向上の講習会の実施や民間事業者同士のネットワーク形成を支援します。

NPOや各種団体には、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすための居住の支援や継続的なまちづくりに、住民や行政と連携し主体的に関わる役割が期待されます。また、本町内の民間空き家や町営住宅の空き家を活用した各種団体による団地サービスやグループホーム等の仕掛けづくりなど、居住関連サービスの提供や新たなすまい方に対する取り組みについて積極的に参画することが望まれます。そのため町では、NPOや各種団体との連携・協力体制を強化していくほか、NPOや各種団体が活動を行いやすいような条件整備を行っていきます。

## 2. 各種制度等の活用

住宅施策の推進に向けて活用を検討する各種制度について、以下に示します。

### (1) 社会資本整備総合交付金制度（旧まちづくり交付金事業、地域住宅交付金事業）

#### 1) 社会資本整備総合交付金制度の概要

##### ○制度概要

- ・地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取り組みを支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とした制度です。
- ・地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援します。

##### ○基本的な仕組み

- ・地方公共団体は、目標や目標実現のための事業等を記載した社会資本総合整備計画を作成し、国に提出します（計画期間は概ね3～5年）。
- ・国は、毎年度、当該計画に基づき交付額を算定して、交付金を交付します。
- ・計画期間の終了後は、各地方公共団体自ら事後評価を行って公表します。

##### ○特徴

- ・計画に位置付けられた事業の範囲内で、地方公共団体が国費を自由に充当することが出来ます。
- ・基幹となる社会資本整備事業の効果を一層高めるソフト事業についても、創意工夫を生かして実施することが出来ます。
- ・平成23年度より投資補助金を一括交付金化することに伴い、社会資本整備総合交付金の都道府県分のうち、年度間、地域間の変動・偏在が小さい事業等について「地域自主戦略交付金」に移行し、社会資本整備総合交付金を政策目的達成のため計画的に実施すべき事業等に重点化しています。
- ・平成23年度より社会資本整備総合交付金の4分野（活力創出基盤整備、水の安全・安心基盤整備、市街地整備、地域住宅支援）を統合することにより、より一層柔軟な予算流用を可能にするなど、地方の自由度・使い勝手の更なる向上が図られています。

##### ○交付対象

###### 【基幹事業】

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、交付金事業者が実施する基幹的な事業として実施する政策分野ごとの事業

- ①道路、②港湾、③河川、④砂防、⑤地すべり対策、⑥急傾斜地崩壊対策、⑦下水道、⑧その他総合的な治水、⑨海岸、⑩都市再生整備計画、⑪広域連携、⑫都市公園等、⑬市街地整備、⑭都市水環境整備、⑮地域住宅計画、⑯住環境整備

###### 【関連社会資本整備事業】

基幹事業と一体的に実施することが必要な各種の社会資本整備事業

###### 【効果促進事業】

基幹事業と一体的となってその効果を一層高めるために必要な事業等

##### ○交付額

- ・交付金算定対象事業費の概ね5割程度

※事業によって異なる

## 2) 社会資本整備総合交付金「地域住宅支援」

### ○地域住宅支援事業の概要

- ・社会資本整備総合交付金制度の交付対象のうち、「地域住宅支援」に対して交付される交付金です。
- ・地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を、地方公共団体の自主性を尊重しつつ推進することにより、国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現に寄与することを目的としています。

### ○交付対象

- ・公営住宅整備事業（公営住宅・特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅<sup>※</sup>の整備、既設公営住宅の改善）
- ・住宅地区改良事業等、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）
- ・地域住宅政策推進事業

など

社会資本整備総合交付金（地域住宅支援）を活用した事業イメージ



### 制度の利用が考えられる施策

- 狭隘道路の整備など災害に強いまちづくり
  - ・住生活目標 4 住宅施策の方針③
- 公営住宅の整備等
  - ・住生活目標 5 住宅施策の方針① 等
- 住宅の耐震診断・改修
  - 住生活目標 4 住宅施策の方針①
- 家賃補助制度 等
  - 住生活目標 1 住宅施策の方針④、住生活目標 2 住宅施策の方針② 等
- 住情報提供・住宅相談
  - 住生活目標 2 住宅施策の方針①、住生活目標 2 住宅施策の方針③ 等

### 3) 空き家再生等推進事業

#### ○空き家再生等推進事業の概要

- ・空き家再生等推進事業は、社会資本整備総合交付金の基幹事業として実施できます。
- ・過疎地域等において持続可能な地域づくりを進めるため、空き家等の活用による地域活性化の取り組みを支援し、地域コミュニティの維持・再生を図ることを目的として、地域住宅計画・都市再生整備計画を提出した地方公共団体に対し、その計画に基づく事業等に要する経費を補助又は交付する事業です。

#### ○特徴

- ・国庫負担割合は 1/2 で、地方公共団体が補助する場合には民間事業も対象となります。
- ・空き家住宅等の取得費（用地取得費は除く）、移転や増改築等に要する費用、所有者を特定するための経費も補助の対象となります。
- ・1戸・1棟より補助の対象となり、活用事業の場合には空き家住宅だけでなく空き建築物（廃校舎や店舗等）も対象となるため、地域のニーズに応じて様々なケースで事業を活用することができます。

#### ○補助対象

地方公共団体が行う次の事業 が補助の対象となります

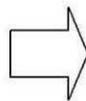
- ・不良住宅又は空き家住宅の除却
- ・除却を行う者に対する経費補助（地方公共団体の民間に対する補助）
- ・空き家住宅又は空き建築物の活用
- ・活用を行う者に対する経費補助（地方公共団体の民間に対する補助）
- ・所有者の特定

※過疎地域等を対象とした事業ですが、平成 25 年までの時限措置で活用に関しては全国の地域、除却に関しては人口減少地域も対象としています。

空き家再生推進事業を活用した不良住宅除去の例



除去前



除去後

#### 制度の利用が考えられる施策

- 空き家の活用による地域活性化への取り組み
  - ・住生活目標 1 住宅施策の方針③
  - ・住生活目標 2 住宅施策の方針④
  - ・住生活目標 3 住宅施策の方針②
- 空き家の除却による安全面への取り組み
  - ・住生活目標 4 住宅施策の方針③

## (2) 高齢者等居住安定化推進事業（サービス付き高齢者向け住宅）

### ○概要

- ・高齢単身者・要介護高齢者の増加、障がい者の地域生活への移行ニーズや待機児童の増加等の現況を踏まえ、高齢者、障がい者及び子育て世帯が安心して生活することができるすまい・住環境の整備によりその居住の安定確保を推進するとともに、地域の活性化等を図ることを目的として、国が民間事業者等から提案を受け、予算の範囲内で一部費用を直接補助する事業です。

### ○補助要件

- ・床面積（原則 25 m<sup>2</sup>以上）、便所、洗面設備等の設置、バリアフリー化
- ・最低限、安否確認と生活相談サービスの提供 ⇒ 義務化
- ・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

### ○補助額

- ・補助率 新築：1/10、改修：1/3
- ・上限額 住宅 100 万円/戸、施設 1,000 万円/施設

#### 制度の利用が考えられる施策

- 高齢者等が安心して生活することができるすまい・住環境の整備による地域活性化への取り組み
  - ・住生活目標3 住宅施策の方針④

# 参考資料

## 1. 用語解説

用語	意味	掲載ページ
改良住宅	住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅。事業に伴い住宅を失う従前居住者に対して建設され、建設後は公共賃貸住宅として管理される。	16
環境共生住宅	環境への負担を軽減し、環境と共生することを目指して、省エネルギー、省資源、周辺環境との調和、居住環境の快適性、健康性などを考慮し、建物の耐久性の向上、太陽熱など自然エネルギーの利用、高密度、節水、植栽・緑化への配慮、廃棄物リサイクルなどへの配慮をした住宅。	35、37
環境適合型社会	自然と共生し、持続的発展が可能な社会。	47
管理戸数	公営住宅として管理をおこなっている戸数。	16、27、46
グループリビング	高齢者が気の合った仲間等と助け合いながら共同生活をする賃貸住宅のこと。「グループハウス」「共同生活支援ハウス」とも呼ばれる。比較的健康的な高齢者が主体で、必ずしも介護者が同居するとは限らない。	41
建築協定	一定区域において、土地所有者や借地者の合意により、区域内の建築の敷地や構造・用途・形態等に関し、建築基準法の規定より厳しい基準を定める協定。	35、38
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る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額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。	16、27、50
公営住宅ストック総合活用計画	公営住宅に対する需要の把握と地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替、改善又は維持保全などの適切な手法の選択のもとに、各々の事業主体が公営住宅ストックを総合的に活用するために策定する計画。	46
公営住宅等長寿命化計画	公営住宅等 <sup>注)</sup> について、中長期的な建て替えや改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね10年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。  注) 公営住宅等 公営住宅法」にもとづく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅、都市機構賃貸住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。	1、45、46、57、58

用語	意味	掲載ページ
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅。また、高齢者の生活を支援するために、任意の付加的サービスを提供したり、社会福祉施設等を併設することで、より安心して住み続けられる住宅とする場合もある。(現在は、高齢者専用賃貸住宅と高齢者円滑入居賃貸住宅と併せて「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化されている。)	50
コレクティブハウジング	共同住宅において個々の住戸のプライバシーを確保しつつ、台所や食堂等の共用部分を設け、食事の用意などの家事を共同で行うすまい方である。	41
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。 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正（2011年2月8日閣議決定）に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅 <sup>注</sup> 及び高齢者専用賃貸住宅の登録制度は廃止となり、サービス付き高齢者向け住宅制度が都道府県知事への登録制度として新たに創設される予定。 注）高齢者円滑入居賃貸住宅 平成 13 年10 月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を契機として、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅。	46、52
最低居住面積水準	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、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡。	12
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。	1、11、26、27、28、30、33、42、45、46、47
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。	27、30、47
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。	15、27、35、36、47
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、波力など、自然の営みから半永久的に得られ、継続して利用できるエネルギーのこと。有限でいずれ枯渇する化石燃料等と違い、エネルギー源が絶えず再生・供給され、地球環境への負荷が少ない。	27、35、36
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。	14、42
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。	35、38
低炭素社会	二酸化炭素の排出を大幅に削減する社会のこと。	30、36

用語	意味	掲載ページ
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、床の段差を解消したり手すりを設置するなど、高齢者や障害者を含めて誰もが支障なく使えるように配慮すること。	13、26、27、30、39、40、41、46、48
バリアフリーリフォーム	身体に不自由がある方や高齢者が不自由なく生活出来るように、間取りの変更や模様替え、設備の取替・新設など、内部空間や外部空間の改修を行うこと。	40
PFI	公共部門が実施していた社会資本整備を、民間の資金・経営ノウハウを導入し、民間事業者主導で実施する手法。	47
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㎡。	12
UJIターン	主に就職（転職）などによる移転形態の呼称。基本的には大都市から地方への移動を指す。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Uターン：大都市から出身地へ戻って就職（移住）すること。</li> <li>・Jターン：大都市に就職した後、地方へ戻って就職（移住）すること。</li> <li>・Iターン：大都市出身者が地方に就職（移住）すること。</li> </ul>	26、34、35、36
ライフスタイル	仕事への取組みやすまい方など、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。	1、17、29、36、37、46
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。	13、19、20、22、36

## 2. 計画策定の経過

### (1) 会議の開催状況

会議名	回数	開催日	項目
策定委員会	第1回	平成23年8月5日	①委員及び事務局の紹介 ②住宅マスタープラン等策定体制・スケジュールについて ③住宅マスタープラン等策定の目的について ④岬町における住宅を取り巻く課題等について ⑤住民意向調査について
	第2回	平成23年10月25日	①アンケート調査・ヒアリング調査の報告 ②住宅・住環境を取り巻く課題の再整理と基本目標・住生活の目標像について ③町営住宅長寿命化計画について
	第3回	平成24年1月11日	①住宅マスタープラン（素案）について ②町営住宅長寿命化計画（素案）について
	第4回	平成24年2月21日	①パブリックコメントの実施状況について（パブリックコメント期間：平成24年1月23日～2月13日） ②住宅マスタープラン（原案）について ③町営住宅長寿命化計画（原案）について
検討部会	第1回	平成23年7月25日	①住宅マスタープラン等策定体制・スケジュールについて ②住宅マスタープラン等策定の目的について ③岬町における住宅を取り巻く課題等について ④住民意向調査について
	第2回	平成23年10月12日	①アンケート調査・ヒアリング調査の報告 ②課題・方針等の検討に当たっての視点と想定する方向性の骨子について ③町営住宅長寿命化計画について
	第3回	平成23年12月16日	①住宅マスタープラン（素案）について ②町営住宅長寿命化計画（素案）について

## (2) 岬町住宅マスタープラン等策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 岬町住宅マスタープラン及び岬町営住宅等長寿命化計画（以下「住宅マスタープラン等」という。）の策定に関し、必要な事務を総合的かつ円滑に推進するため、岬町住宅マスタープラン等策定委員会（以下「策定委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 住宅マスタープラン等の原案の審議並びに策定に関すること。
- (2) 住宅マスタープラン等の原案の策定に係る総合調整に関すること。

(組織)

第3条 策定委員会は、次に掲げる者のうちから町長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) その他町長が必要と認める者

2 前項の規定により任命する委員の数は、15人以内とする。

(委員長)

第4条 策定委員会に委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 委員長は、策定委員会を代表し、会務を処理する。
- 3 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 策定委員会の会議は、委員長が召集し、委員長がその議長となる。

- 2 策定委員会は、委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 策定委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(検討部会)

第6条 策定委員会は、住宅マスタープラン等の原案を検討させるため、必要に応じて検討部会を置くことができる。

- 2 検討部会員は、町職員のうちから委員長が指名する。

(庶務)

第7条 策定委員会の庶務は、建築課において行う。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、策定委員会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年 6月20日から施行する。

(3) 岬町住宅マスタープラン等策定委員会名簿 (◎委員 ○職務代理者)

	氏 名	所 属
◎	濱田 學昭	NPO街づくり支援センター
○	久 隆浩	近畿大学総合社会学部教授
	山原 學	岬町自治区連合会会長
	晒 裕司	岬町PTA連絡協議会
	國部 成利	岬町PTA連絡協議会
	松井 力	岬町人権協会
	永田 歌代	岬町人権協会
	西本 幹生	岬町社会福祉協議会会長
	中口 守可	副 町 長
	笠間 光弘	教 育 長
	白井 保二	総務企画部兼財政改革部長
	芦田 貴志雄	しあわせ創造部長
	末原 光喜	都市整備部長
	中村 光延	総務企画部理事
	谷下 泰久	総務企画部理事(人権担当)

(4) 岬町住宅マスタープラン等検討部会名簿

氏 名	所 属
中田 道德	総 務 課 長
早野 清隆	企 画 政 策 課 長
谷下 泰久	人 権 推 進 課 長
相馬 進祐	財 政 課 長
四至本 直秀	行 革 推 進 課 長
廣田 節子	高 齢 福 祉 課 長
家永 淳	建 築 課 長
福井 章人	大阪府(オブザーバー)
宮本 久美	大阪府(オブザーバー)



## 岬町住宅マスタープラン

---

発行日：平成24年3月

発 行：岬 町

〒599-0392 大阪府泉南郡岬町深日2000番地の1

TEL (072) 492-2001 (代) FAX (072) 492-5814

<http://www.town.misaki.osaka.jp>

---

この冊子は100部作成し、一部当たりの単価が1,420円です。

