

岬町住宅マスタープラン（概要版）

令和4（2022）年3月策定

位置づけと計画期間

■ 位置づけ

少子高齢化の進行、単身世帯の増加、新型コロナウイルス感染症の拡大、情報通信技術の発展によるライフスタイルや価値観の多様化など、住宅・住環境を取り巻く状況の変化の中、住民の豊かな暮らしを実現していくため、**今後10年間の岬町の住宅施策の方向性を示す「岬町住宅マスタープラン」**を策定します。

■ 計画期間

令和4（2022）年度
▶ 令和13（2031）年度

計画の方針



使 命 Mission

豊かな住生活の実現

岬町は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。このような岬町でしか実現できない暮らし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「豊かな住生活の実現」を目指します。



将来像 Vision

住みたい・住み続けたい岬町

岬町に住む人と移住者の視点として、暮らしてみたい・暮らし続けたいと感じていただける環境を目指します。
特に岬町の魅力である、豊かな自然環境などの資源を活かしながら移住者を増やすことと、移住者や居住者が住み続けるための暮らしやすいまちづくりに取り組みます。



安全で快適に暮らす岬町

住まいやまちの視点として、安全・快適に暮らすことのできる環境を目指します。
特に、住宅においては耐震性やバリアフリー、省エネルギー化など住宅の質を向上させること、住環境としては空き家や空き地が適正に管理・活用されることやまちの防災性、利便性を高めていくことに取り組みます。



住まいに困らない岬町

住まいのセーフティネットの視点として、あらゆる人の居住が安定して確保されたまちを目指します。
特に、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仕組みを準備することや、町営住宅の適切な管理・運営に取り組みます。



戦 略 Strategy

網羅的施策の実施

使命や目標の達成に向けて、体系的な施策の実施に取り組みます。

重点施策の実施

限られた町の予算や人員の中で、最大の効果を生み出すため、重点的に実施すべき取組を戦略的に実施します。

主体別の行動指針

「豊かな住生活の実現」に向けて、各主体の規範となる行いを示します。

その他の事項

【SDGsとの関係性】

SDGs（持続可能な開発目標）の目標11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向けて、住宅施策を展開します。

【施策実施の配分】

施策の実施は
①情報提供
②経済的インセンティブ
③環境整備
④直接実施
の手法があります。この中でも町の実施の比重（赤枠）が大きい分野の施策を充実させます。



価値観 Value

戦略（網羅的施策）

	将来像・目標	実施方針	具体施策
使命「豊かな住生活の実現」	【目標1】 住みたい・ 住み続けたい岬町	まちの魅力を高める	・ 岬町ならではの暮らし方の情報発信 ・ 良好な住環境や自然環境の維持保全 ・ リノベーションまちづくりの推進
		住みやすい環境を 充実させる	・ 若年層の賃貸住宅需要に対応した環境の整備 ・ 高齢者等の多様な暮らし方に対応する環境の整備 ・ 多様な住まい方・関わり方を実現する環境の整備 ・ 既存住宅市場の流通促進 ・ 住宅取得等支援の推進
	【目標2】 安全で快適に 暮らす岬町	既存住宅の質を向上する	・ 住宅の省エネルギー化促進 ・ 住宅のバリアフリー化促進 ・ 住宅の安全性向上
		適正に維持管理・更新された 住宅を増やす	・ 戸建住宅の適切な維持管理の促進 ・ マンションの適切な維持管理の促進 ・ 良質な住宅の普及・啓発 ・ リフォーム・リノベーションの促進 ・ 空家等の総合的な対策
		安全で快適な住環境を 維持する	・ 住宅地の災害対策 ・ 住宅地の防犯対策 ・ 交通環境の維持保全 ・ まちの利便性向上 ・ 地域コミュニティ活動の推進
	【目標3】 住まいに 困らない岬町	住宅確保要配慮者等が安心して 居住できる環境を確保する	・ すまいの安定確保の推進 ・ 自立を促す支援の促進
		町営住宅を適切に 維持管理する	・ 岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善の推進 ・ 公的住宅ストックの有効活用
		有事の際の対応を想定する	・ 災害に備えた体制整備 ・ リスク意識の醸成

戦略（重点施策）

■ 二地域居住等の推進

岬町の魅力である豊かな自然環境や広くゆとりのある暮らし、大阪や和歌山を結ぶ鉄道経路上にあるといった利点を生かし、移住者や関係人口を増やすことを目的とした取組を推進します。

- ・ 二地域居住の促進検討
- ・ 空家等を活用したサテライトオフィス等の誘致・設置検討
- ・ 空き家を活用したお試し居住の推進検討

■ 各種取組の発信

岬町の魅力である豊かな自然環境や広くゆとりのある暮らしを知っていただくことを目的とした取組を推進します。

- ・ 岬町定住促進プロジェクトによる情報発信
- ・ 空き家を活用したお試し居住の推進検討（再掲）

■ 住宅地の生活サービス維持

地域の利便性が低下し、更に人口減少が進むという最悪のシナリオを回避することを目的とした取組を推進します。

- ・ 住宅地の利便性向上に向けた検討
- ・ 公的ストックの余剰地等を活用した民間住宅や生活利便施設等の導入検討
- ・ 地域の活性化に寄与する施設としての空家等活用の検討

■ 公共の担い手拡大

岬町における地域コミュニティの結びつきや、官民連携といった機運の高まりを活かして、行政（岬町）だけでは対応が難しいことを住民や事業者と協力して取組みます。

- ・ 地域と連携した空き家情報把握の体制検討
- ・ 指定管理者制度等の導入検討
- ・ 地域社会の担い手拡大
- ・ セーフティネット住宅の登録促進とひとり親世帯等への家賃低廉化補助の検討

▼空き家の活用事例

・古民家宿泊施設

老朽化した京町家を活用して、宿泊施設を整備。



・ソーシャルビジネス拠点施設

雑居ビルの1フロアを活用して、デザイナーのためのスモールオフィスを整備。



▼岬町のInstagramアカウント



▼セーフティネット住宅における支援例

地方公共団体における補助制度活用事例

- 改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助の3種類の補助事業により、複数の補助メニューを大家等が複合的に活用できる仕組みを構築
- 人口減少対策として若年世帯向けに家賃低廉化補助事業を実施し、町営住宅や地域優良賃貸住宅の新設、住宅取得やリフォームの支援など他の施策と併せ、総合的な定住促進策を実施
- 中心市街地の空き物件を改修し、学生向けのシェアハウスとして整備（※供給促進計画で若者を住宅確保要配慮者に追加した上で、入居対象者として若者単身世帯を設定）
- 用途廃止予定の公営住宅の入居者の移転先の確保のため、改修費補助や家賃低廉化補助を活用

価値観（行動指針）

【行政（岬町）の住生活に関する行動指針】

- ・ 本マスタープランに掲げる使命と目標を実現するため、必要な施策・事業に取組みます。
- ・ 取組の実施にあたっては、コストや将来性、様々な主体の立場といった広い目線から、公共の利益につながる選択を行います。
- ・ 得られる効果を明確にし、事例の少ないことにも果敢にチャレンジします。
- ・ 他自治体の良い事例を継続して収集し、積極的に取り入れます。
- ・ 住民や事業者の地域活動を応援し、その推進に協力します。
- ・ 住民や事業者の声を拾い上げます。

【住民の住生活に関する行動指針】

- ・ 豊かな住生活の実現に向けて、自らが関わる住宅と、地域の質を向上します。
- ・ 町が提供する情報を把握することに加えて、積極的に情報を収集します。
- ・ 住まい・まちづくりに関する活動へ参画します。
- ・ 住民同士の交流を図り、信頼関係を築きます。

【事業者の住生活に関する行動指針】

- ・ 良質な住宅や住環境を提供します。
- ・ 自らが持つ専門的知識や情報を活用し地域に求められるサービスを提供します。
- ・ 地域や町との協力など、幅広い活動を目指します。
- ・ 積極的に住民のニーズや町が提供する情報を把握します。

計画の推進に向けて

■ 推進体制

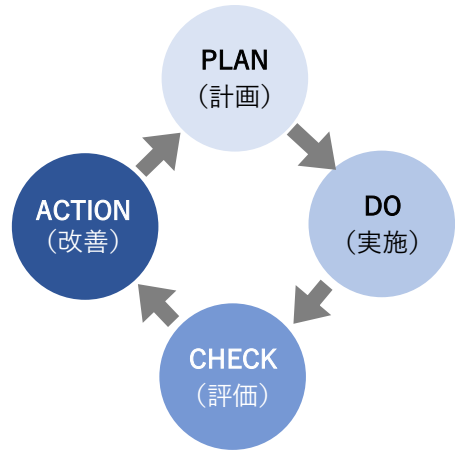
庁内部局、住民、民間事業者、各種団体等との連携を図りながら、施策を展開していきます。

■ 成果指標

項目	従前	目標
定住意識の向上	66.0% (2019年度)	70.0% (2025年度)
住宅・住環境の満足度	67.5% (2021年度)	75.0% (2030年度)
	76.7% (2021年度)	85.0% (2030年度)
セーフティネット住宅への登録戸数 (戸建て)	2戸 (2021年度)	延べ12戸 (2030年度)

■ 計画の進行管理

「PLAN（計画）」「DO（実施）」「CHECK（評価）」「ACTION（改善）」のPDCAサイクルの考え方に基づいて、おおむね5年ごとに進行管理を行います。



現状と課題

■ 住生活を取り巻く状況

【人口・世帯】

- ・人口の減少、少子高齢化
- ・高齢世帯の増加、子育て世帯の減少
- ・10代後半～40代未満が他市町村へ転出

【住宅】

- ・社会問題となっている空き家の増加
- ・持ち家が多く、賃貸住宅が少ない
- ・古い建物の割合が多い

【町営住宅】

- ・維持管理する町営住宅は269戸
- ・町営住宅の約半数が改修時期を迎える
- ・人口減少に伴い町営住宅需要は減少見込み

【その他】

- ・厳しい町の財政状況
- ・雇用の場の減少
- ・過疎地域への指定

【社会潮流】

- ・持続可能な社会の実現
- ・デジタル技術の普及、進展
- ・新たな住まい方（二地域居住）への注目

■ 意向調査の結果

【住民アンケート】

- ・住環境の魅力は自然とのふれあい
- ・住民が必要と感じる住宅施策は、生活に関連した施設の充実、空き家・空き地問題への対策、災害に強い住まいづくり
- ・住民が求める地域像は、安全・安心な地域、高齢者が安心して暮らせる地域、地域の外から移り住みたくなる地域

【事業者ヒアリング】

- ・岬町ではセカンドハウス需要があり、海の見える場所や景観が良い場所を求められる
- ・買い物、娯楽施設、医療施設の立地や交通の便、働く場所が無いといったマイナス面の指摘

■ 前計画の検証

- ・おおむね目標達成
- ・具体的施策は今後も継続して取組を進める

■ 住生活に関する課題

- 移住・定住の促進
- 安全・快適な住まいとまちの実現
- 居住の安定の確保
- 住民・事業者・行政の連携と協力