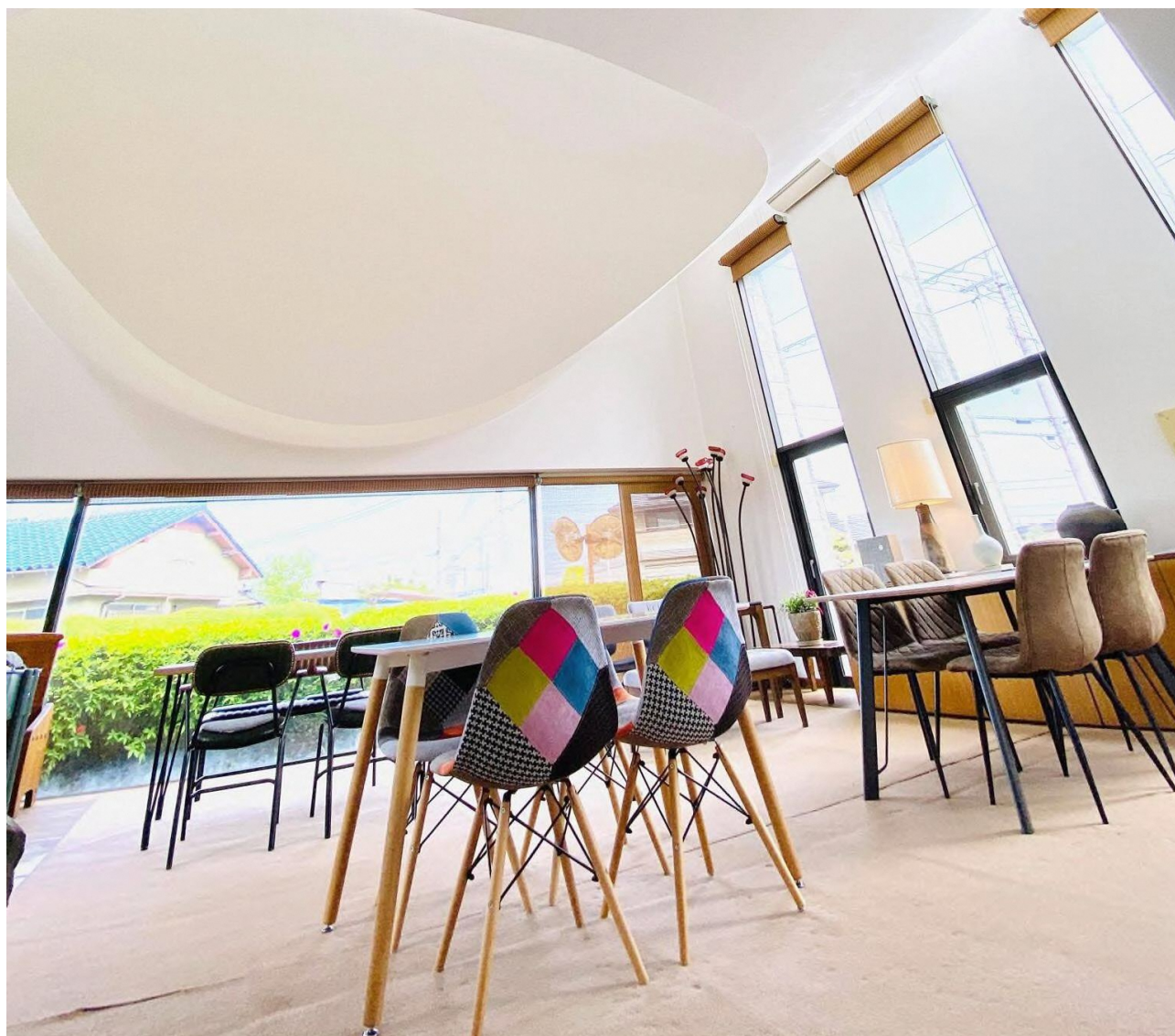


岬町 住宅 マスタープラン

HOUSING MASTER PLAN

IN THE MISAKI

2022 ▶ 2031



令和4年3月

2022.3

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、岬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、岬町では平成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

このたび策定いた
の計画実現をめざし
なるものであります。

本プランでは、『
町での豊かなすまい
境を整えることで、
まちを実現すること

今後、本プランの
の連携を進め、施策
画と、ご支援を賜り

結びに、本プラン
じめ、事業者の皆さ
くお礼申し上げます。



旧計画 文面のまま (要差替え)

れた住宅・住環境分野
的な住宅政策の指針と

暮らし続けたい 岬
すことのできる住環
れる、豊かなすまい・

反府などの関係機関と
皆さまの積極的な参

した住民の皆さまをは
会の皆さまに心から厚

令和4年3月

岬町長

田代 堯

目 次

第1章. はじめに	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画期間.....	2
1-4. 用語の整理.....	2
1-5. 計画の構成.....	2
第2章. 現状と課題	5
2-1. 住生活を取り巻く状況.....	5
2-2. 意向調査の実施.....	11
2-3. 前計画の検証.....	16
2-4. 住生活に関する課題.....	18
2-5. 戦略の検討.....	19
第3章. 計画の方針	21
3-1. 住生活施策の使命	21
3-2. 住生活に関する将来像・目標	21
3-3. 使命・目標実現に向けた戦略	22
3-4. 行動指針.....	23
第4章. 具体的施策	25
4-1. 住生活目標1 住みたい・住み続けたい岬町.....	26
4-2. 住生活目標2 安全で快適に暮らす岬町.....	29
4-3. 住生活目標3 住まいに困らない岬町.....	34
4-4. 重点施策.....	37
4-5. 施策一覧.....	42
第5章. 計画の推進に向けて	49
5-1. 推進体制.....	49
5-2. 計画の進行管理	49
5-3. 成果指標.....	49
用語の解説	50

第1章 はじめに

- 1-1. 計画の背景と目的
- 1-2. 計画の位置づけ
- 1-3. 計画期間
- 1-4. 用語の整理
- 1-5. 計画の構成



第1章. はじめに

1-1. 計画の背景と目的

岬町では、平成 23 (2011) 年度に「岬町住宅マスタープラン」(市町村住生活基本計画) を策定し、住生活をめぐる問題に対応した施策に取り組んできたところです。

計画の策定後 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や価値観の多様化など、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。

また、令和 2 (2020) 年に世界中へ広がった新型コロナウイルス感染症は、住民の働き方やライフスタイル、そして価値観にも影響を与え、これを契機に住まいに求められる機能や役割も変化していく可能性があります。

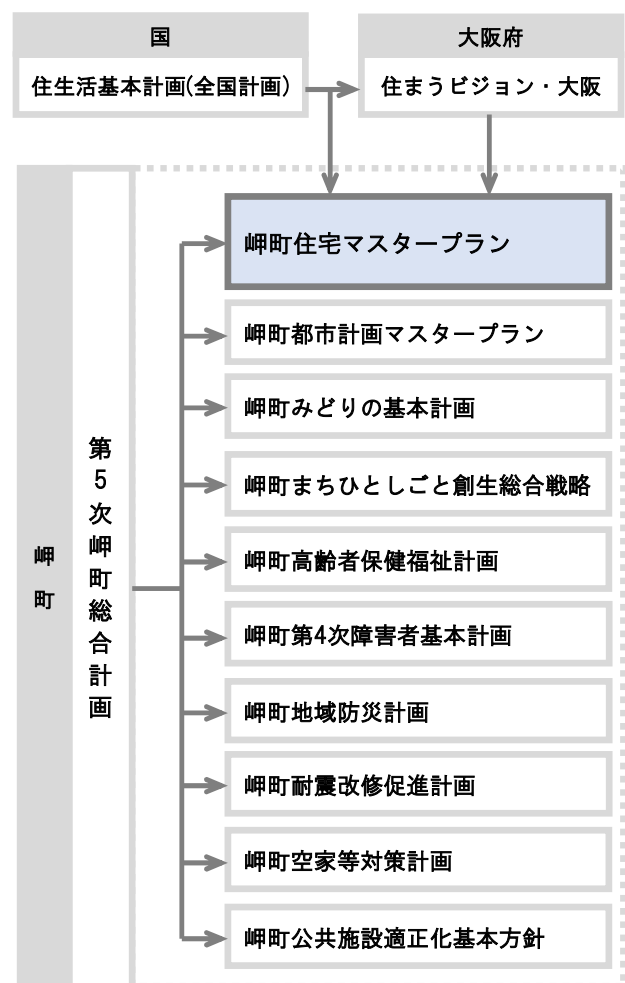
これからは、近年多発する災害も含め、この先起こりうる不測の状況にも柔軟に対応しながら、住民の豊かな暮らしを実現していくことが必要です。

このような住宅・住環境を取り巻く状況の変化の中、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(大阪府住生活基本計画)」の改定を踏まえ、**今後 10 年間の岬町の住宅施策の方向性を示す、新たな「岬町住宅マスタープラン」**を策定します。

1-2. 計画の位置づけ

岬町住宅マスタープランは、岬町の最上位計画である「第 5 次岬町総合計画」のうち、住生活に関する分野別計画となります。

また、住生活基本法で策定が定められている「住生活基本計画(全国計画)」や「住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)」の内容を踏まえたものとするほか、町の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づけます。



図：計画の位置づけ

1-3. 計画期間

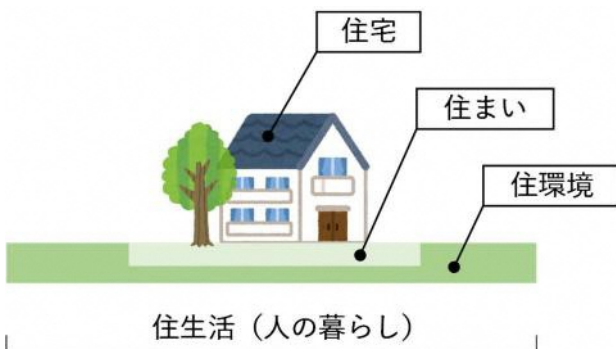
本計画は令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とします。

また、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化、国の政策の動向等にあわせ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

1-4. 用語の整理

計画の記載にあたって、以下の用語について表記の統一を行います。ただし、出典元の表記が異なる場合はこの限りではありません。

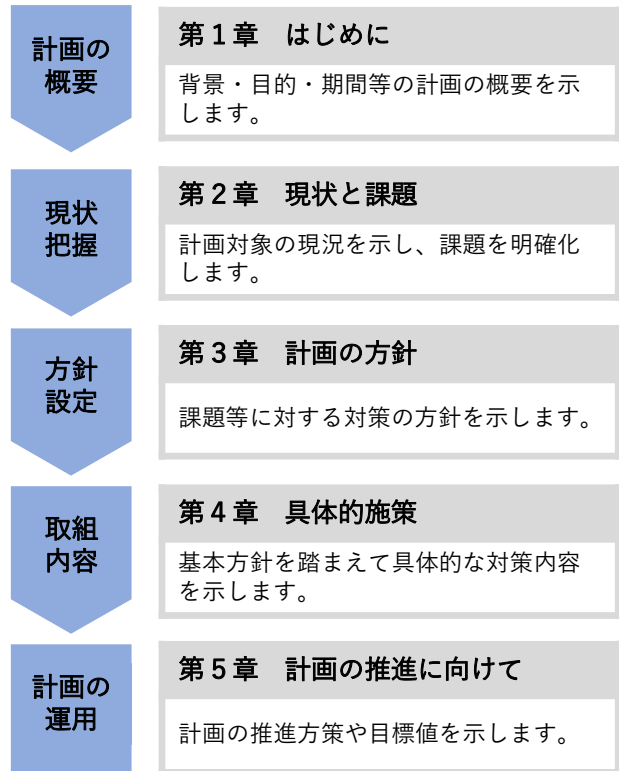
- 住宅 : 建築物としての住宅
- 住まい : 住宅とその敷地内及びその範囲内の日常の生活環境
- 住環境 : 住まいを取り巻く周辺生活環境
- 住生活 : 以上を含めた生活環境全体を指し、人の暮らしに関するもの
- 住民 : 岬町内に居住する人
- 事業者 : 住生活に関わる民間事業者
- 行政 : 国・大阪府・岬町



図：住生活の範囲

1-5. 計画の構成

本計画は、国の「市町村住生活基本計画の手引き 改訂版」(2019年3月)に示された市町村住生活基本計画の構成(例)を参考とし、計画の概要、現状把握、方針設定、取組内容、計画の運用について記載します。



図：計画の構成

第2章 現状と課題

- 2-1. 住生活を取り巻く状況
- 2-2. 意向調査の実施
- 2-3. 前計画の検証
- 2-4. 住生活に関する課題
- 2-5. 戦略の検討

Keyword

人口減少・少子高齢化 空き家の増加 ICTの普及・進展
新たな住まい方 自然とのふれあい 連携と協力



第2章. 現状と課題

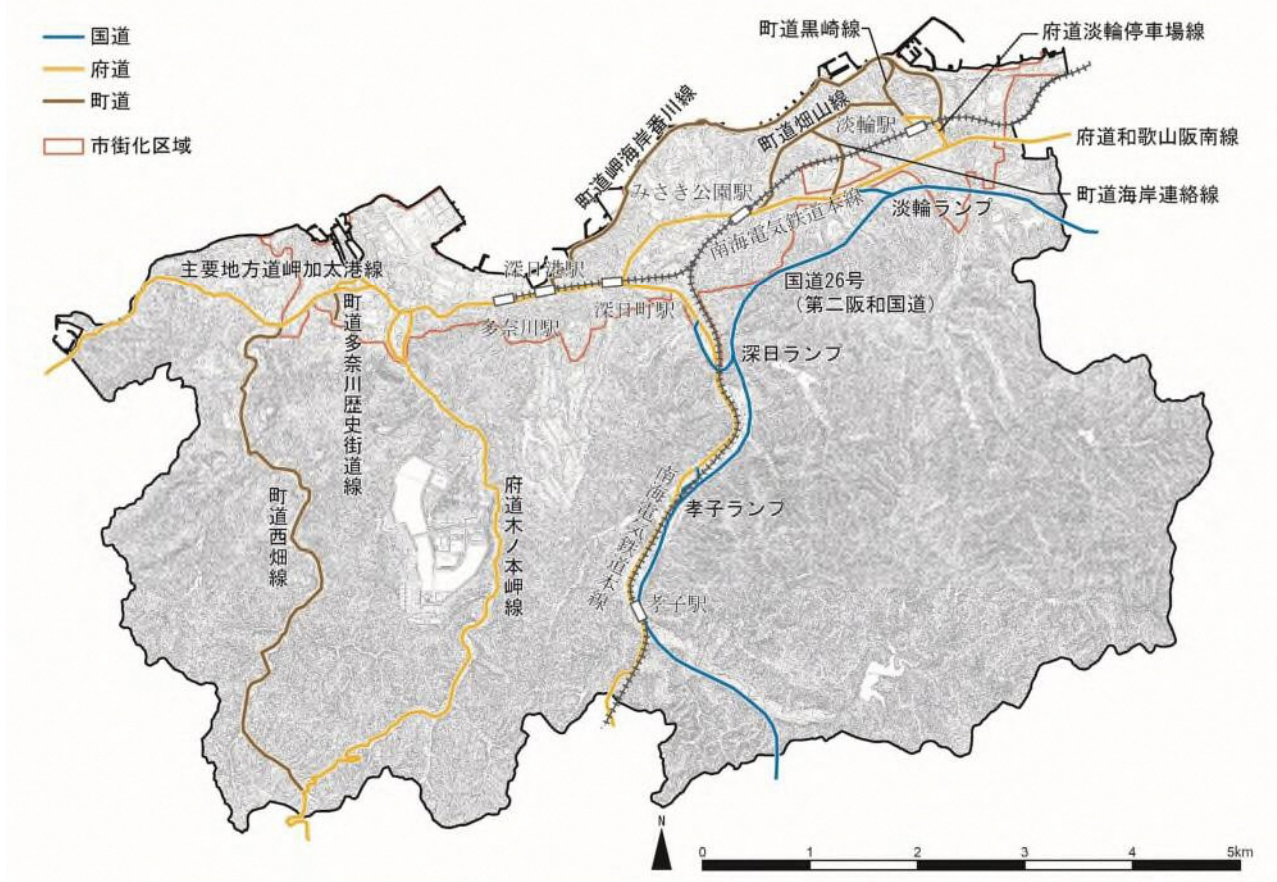
2-1. 住生活を取り巻く状況

2-1-1. まちの状況

岬町は大阪府の最南端に位置し、北西部一帯は帯状の海岸線であるとともに町域の約 80% が山地という自然豊かな環境となっています。また、交通の面では、大阪と和歌山を結ぶ経路として、南海電気鉄道本線や国道 26 号が南北に通じています。

町内の既成市街地は漁港周辺の旧集落地と丘陵部の新興住宅地におおむね分けられ、前述した南海電気鉄道本線やみさき公園駅より分岐する多奈川線、国道 26 号のほか、町内道路網の主骨格である府道と歌山阪南線、主要地方道岬加太港線沿いにまちが形成されています。

都市計画公園として、岬町のシンボルであった総合公園「みさき公園」は令和 2(2020)年 3 月末から南海電気鉄道株式会社の事業撤退に伴い閉園していましたが、令和 3(2021)年 7 月より岬町の管理・運営のもと「町立みさき公園」として一部が先行開園しています。また、民間事業者との協力体制を築いた「新たなみさき公園」の全面開園に向けて、現在は事業者選定等の手続きを進めています。



図：主要道路等の状況

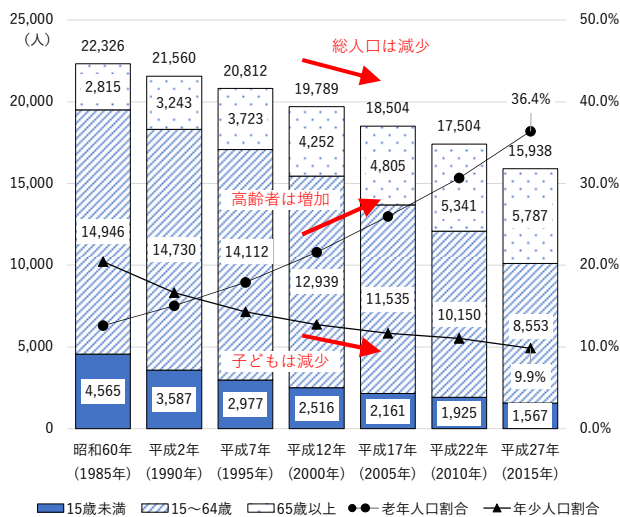
2-1-2. 人口・世帯の状況

人口の減少・少子高齢化の進行

岬町の人口は平成 27(2015)年時点で 15,938 人となっており、年々減少が続いています。また、65 歳以上の人口が 36.4%、年少人口は 9.9% となっており、少子高齢化が進行しています。

これは、町内の住民の 3 人に 1 人が高齢者 (65 歳以上)、対して子ども (14 歳未満) は 10 人に 1 人という状況です。

また、今後とも人口減少が進むことが想定されており、令和 2(2020)年から令和 12(2030)年にかけて、人口が約 1500 人 (約 10%) 減少すると想定されています。



図：人口の推移 (国勢調査)

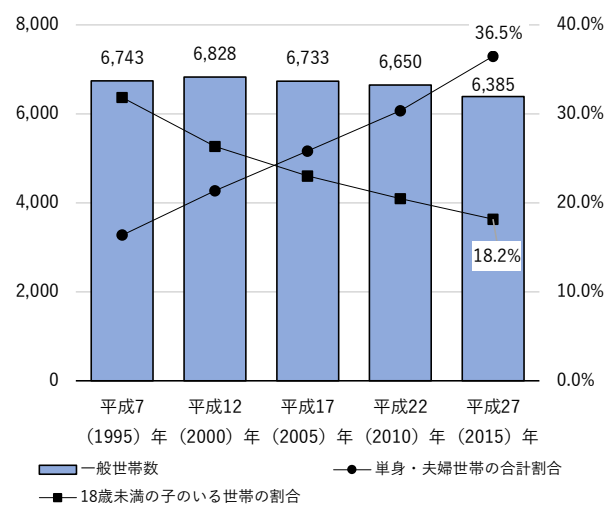
表：人口の将来展望 (岬町人口ビジョン)

年次	将来展望人口
令和 2 (2020) 年	15,376 人
令和 12 (2030) 年	13,902 人
減少数	1,474 人

※将来展望人口は、平成 28 (2016) 年時点の推計値である。

高齢世帯の増加・子育て世帯の減少

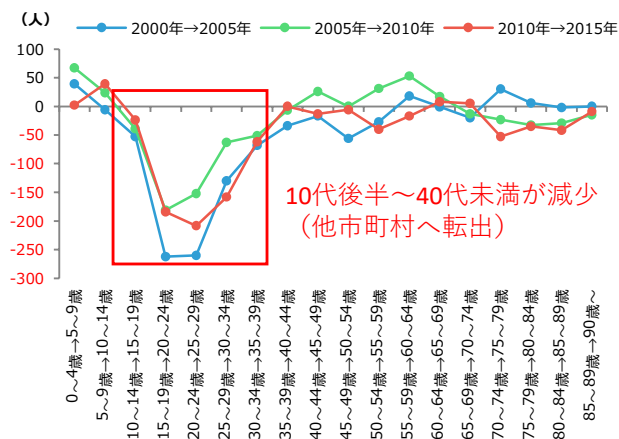
世帯の状況としてみると、高齢者世帯の増加として、特に高齢単身・高齢夫婦世帯の増加が見られるほか、子育て世帯の減少が見受けられます。具体的には平成 27 (2015) 年時点で町内の住宅の 3 軒に 1 軒は高齢単身・夫婦世帯、18 歳未満の子どものいる世帯は 5 軒に 1 軒程度と想定されます。



図：世帯数の推移 (国勢調査)

10代後半～40代未満が他市町村へ転出

人口減少としては、社会動態・自然動態ともに減少が続いていますが、特に年齢階級別の人口移動をみると10代後半～40代未満が減少しており、他市町村へ転出していると見られます。



図：年齢階級別純移動数
(地域経済分析システム(RESAS)より)

障がい者・外国人・生活保護受給者・ひとり親世帯は減少

その他、障がい者数の推移は減少傾向にあり令和元年度には1045人、外国人数の推移は微減傾向であり平成27(2015)年には77人、生活保護受給者数の推移は減少傾向であり、令和2(2020)年度には174世帯、ひとり親世帯は減少傾向であり平成27(2015)年には103世帯となっています。

2-1-3. 住宅の状況

社会問題となっている空き家が町内に多数

岬町の住宅は平成30(2018)年時点で8,030戸あり、このうち17.9%(1,440戸)が空き家となっています。これは、大阪府平均と比較しても高い数値となっています。

また、空き家は放置されることで周辺に危険を及ぼすこともあり、社会問題となっています。また、町内では空き家に人が住み着くといった事例もあります。

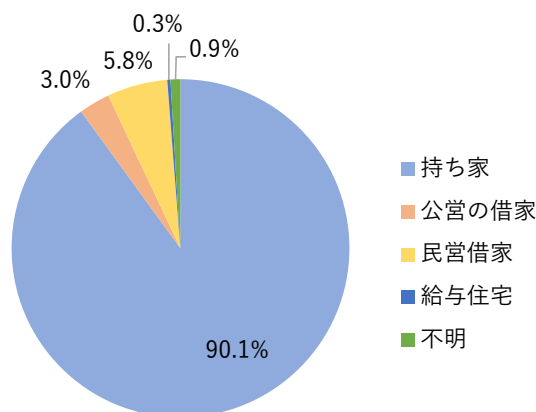
表：空き家の状況(平成30年住宅・土地統計調査)

項目	対象	岬町		大阪府平均※
		住宅数	割合※	
居住あり		6,520	81.2%	84.4%
居住なし	空き家	1,440	17.9%	15.2%
	他	70	0.9%	0.5%
住宅総数		8,030	-	-

※割合は住宅総数に対するもの。

持ち家が多く、賃貸住宅が少ない

所有関係別の住宅数を見ると、持ち家が約90%を占めており、民営借家は約5.8%となっています。また、建方別の状況(約85%が一戸建て)と見合わせると、岬町では一戸建ての持ち家が多数を占め、賃貸住宅が少ない状況となっています。

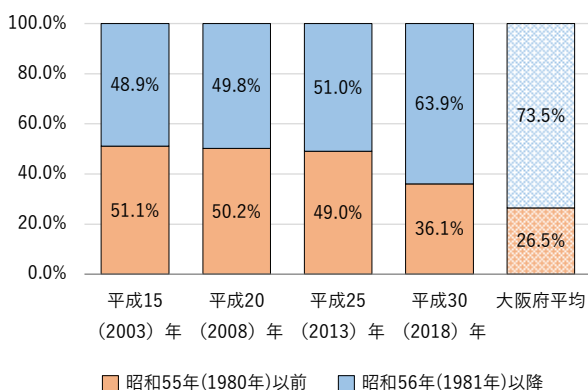


図：所有形態の状況(平成30年住宅・土地統計調査)

古い建物の割合が多い。また、バリアフリー設備・省エネルギー設備の設置率も低い

建築時期については、旧耐震基準の建物は減少しているものの、大阪府平均と比べて古い建物の割合が多くなっています。

上記に関連して、バリアフリー設備・省エネルギー設備の設置状況は大阪府平均と比べて低くなっています。



図：建築時期の状況 (住宅・土地統計調査)

表：設備の状況(平成30年住宅・土地統計調査)

項目		対象		大阪府平均※
		住宅数	割合※	
高齢者設備あり		3,200	49.1%	51.1%
省エネルギー設備	太陽熱温水機器等あり	160	2.5%	3.5%
	太陽光発電機器等あり	230	3.5%	4.1%
	2重サッシ・複層ガラス(すべて)	770	11.8%	14.7%
	2重サッシ・複層ガラス(一部)	740	11.3%	14.2%

※割合は住宅総数に対するもの。

住宅関連産業は低調

住宅着工数や改修等の状況も大阪府平均と比べて割合が低くなっており、岬町においては住宅関連産業が低調であると見受けられます。

図：新築・改修の状況 (平成30(2018)年)

項目	対象		大阪府平均※
	住宅数	割合※	
着工数 (住宅着工統計)	29	0.4%	1.6%
持ち家のリフォーム (住宅・土地統計調査・2014年以降実施)	1,380	23.4%	26.6%

※割合は住宅総数に対するもの。

2-1-4. 公的賃貸住宅の状況

維持管理する町営住宅は 269 戸

岬町には令和 3（2021）年 4 月時点で、町営住宅が 269 戸（公営住宅 133 戸、改良住宅 136 戸）、府営住宅が 120 戸あります。

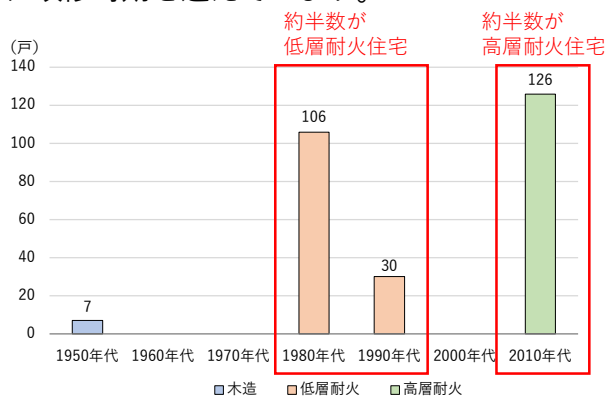
表：公的賃貸住宅一覧

住宅名	区分	建設年度	構造	管理戸数
淡輪住宅	公営	1954	木造	6
深日小池谷住宅	公営	1952	木造	1
緑ヶ丘住宅	公営	2015・2017	高層耐火	126
多奈川小田平住宅	改良	1982・1984・1988・1989・1996	低層耐火	76
多奈川平野北住宅	改良	1986・1988・1994・1995	低層耐火	60
町営住宅合計				269
岬深日住宅	公営	1972	中層耐火	120
府営住宅合計				120

町営住宅の約半数が改修時期を迎える

町営住宅のうち、約半数は 1980 年～90 年代に建てられた低層耐火住宅となっています。また、残りの半数も 2010 年代に建替えた高層耐火住宅がほとんどであり、使用予定年数の残った住宅が多くを占めています。

このうち、1980～1990 年代に建設した住宅は改修時期を迎えています。



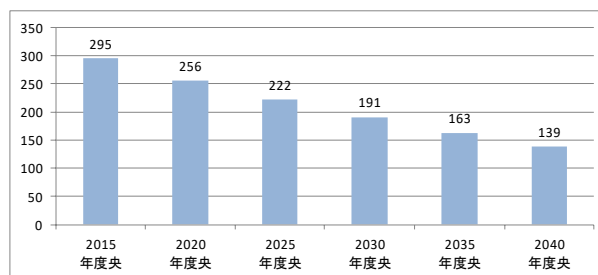
図：建設時期と戸数の状況

人口減少に伴い町営住宅需要は減少見込み

町営住宅の入居者の状況として、入居率は 9 割を超えており、応募倍率の状況（令和 2（2020）年度に応募倍率は一般世帯において 2 倍）をみても、一定の需要がうかがえます。しかし、今後の人口減少に伴って町営住宅の需要も減少するものと見られます。

表：町営住宅入居者数の状況（2021 年 5 月時点）

住宅名	管理戸数	入居戸数	入居率
淡輪住宅	6	6	100.0%
深日小池谷住宅	1	1	100.0%
緑ヶ丘住宅	126	120	95.2%
多奈川小田平住宅	76	72	94.7%
多奈川平野北住宅	60	55	91.7%
合計	269	254	94.4%



図：著しい困窮年収未満の世帯数の推移
（国プログラムをもとに推計）

ファミリー向け住宅の供給が多い

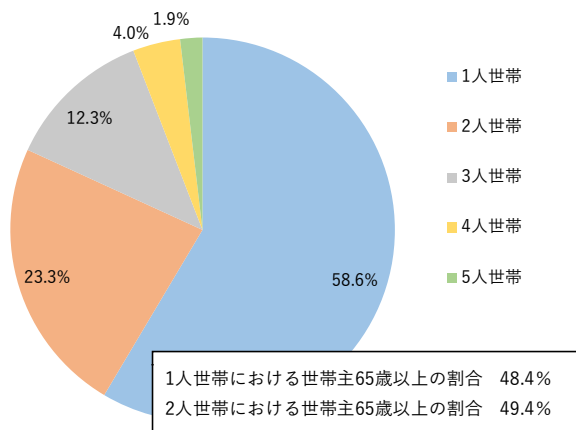
供給する住戸タイプを見ると 3DK・3LDK といった 3 名以上を申し込み基準とした住宅の供給戸数が 67.7%となっています。

町営住宅の入居者は小規模な世帯が多い

入居者の世帯の状況としては、1人世帯が 58.6%、2人世帯が 23.3%であり、このうち約半数は世帯主の年齢が 65 歳以上となっています。

供給する住戸タイプに対して見ても単身者や 2 人世帯の入居が多い状況です。

また、入居者を年齢別にみると 65 歳以上は 39%、20 歳未満は 18.2%となっています。



図：世帯人数の状況

表：住戸タイプ別の供給状況

住戸タイプ	申込み基準	戸数	割合
2K・1DK	1名以上	39	14.5%
2DK	2名以上	48	17.8%
3DK・3LDK	3名以上	182	67.7%

表：世帯人員の年齢

項目	20歳未満	20～64歳	65歳以上
世帯人員の年齢	18.2%	42.8%	39.0%

2-1-5. 岬町におけるその他の状況

厳しい財政状況

岬町の財政状況として、令和元（2019）年度の決算状況については、経常収益比率（一般財源に占める経常的に支出される経費の割合）が 95.3%と硬直化した財政状況です。また、実質公債費比率（一般会計等が負担する元利償還金（借金返済額）を合算して指標化したもの）は 11.3%（18%を超えると地方債を発行する際に国の許可が必要となる）となっており厳しい状況です。

このような中、多様化する住民ニーズに行政だけできめ細かに対応することには限界があります。

雇用の場の減少

岬町の産業状況として、企業数・事業所数・従業員数の推移をみると、いずれも減少傾向にあります。

このように雇用の場が減ることは若者の流出に繋がっています。

表：産業状況（経済センサス、RESUS 資料）

項目	平成 24 年 (2012)	平成 26 年 (2014)	平成 28 年 (2016)
企業数	399	388	366
事業所数	479	476	452
従業員数	3,873	4,079	3,597

2-1-6. 社会潮流

持続可能な社会の実現

我が国では、人口減少・少子高齢化、財政制約・経済の低迷、地球環境問題とエネルギー制約といった課題があります。このような中で、都市の面ではコンパクトシティや空き家対策といった、持続可能な社会の実現をキーワードとした各種の取組が進められています。

災害に対する関心

人の意識の面では、巨大地震発生に対する切迫性の高まり、台風や豪雨被害、新型コロナウイルス（COVID-19）感染症の拡大といった様々な脅威にさらされ、災害に対する関心が一層高まっています。

ICTの普及・進展

ICT（情報通信技術）の普及・発展により、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるデジタル・トランスフォーメーションが進んでおり、社会課題の解決をICTで推進しています。

新たな住まい方への注目

前述までの社会的な変化は、ライフスタイルや価値観の多様化へとつながっており、個人の意識についても「仕事」と、育児や介護、趣味や学習、地域活動などの「仕事以外の生活」との両方を充実させる「ワーク・ライフ・バランス」の考え方が定着しつつあります。

特に新型コロナウイルス感染症の拡大は、企業において、在宅勤務やテレワークといった変化が生じてきました。これにより、住まいに求められる機能が増え、都市部の過密という課題が改めて顕著化しており、二地域居住といった新たな暮らし方が注目されています。

新たな住宅セーフティネット制度

住宅政策においては、社会的に増加する空き家・空き室を活用した新たな住宅セーフティネット制度が2017年より開始しています。内容としては、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅確保に配慮が必要となる方に対して、入居を拒まない賃貸住宅の登録制度と、登録された住宅への改修や入居者への経済的な支援、居住支援を行うものです。

2-2. 意向調査の実施

統計情報等で把握できない住民や事業者の声を把握するため、以下の概要のとおり住民アンケートと事業者ヒアリングを実施しました。

また、結果については、住生活に係る意向の形式に取りまとめ、次項に整理します。

表：住民アンケートの概要

項目	内容
把握内容	住宅に対する評価・居住ニーズ 継続居住、住み替え意識
実施方法	アンケート調査（郵送配布）
実施時期	令和3(2021)年9月8日(水)配布 令和3(2021)年9月21日(火)締切
対象者	20歳以上の住民
配布数	1,000部
選定方法	無作為抽出 (年代・地域に配慮した層化抽出)

表：事業者ヒアリングの概要

項目	内容
把握内容	事業状況と客先の動向 住宅及び住宅市場の特徴と課題 住生活に関わる事業者ニーズ 各事業者の先進的取組
実施方法	ヒアリング調査（対面または書面）
実施時期	令和3(2021)年7月～10月
対象者 実施数	地場工務店（3者） 宅地建物取引業者（4者） 金融機関（1者） 産業関係（1者） 福祉関係事業者（1者）

2-2-1. 住民意向

前提となる回答者属性

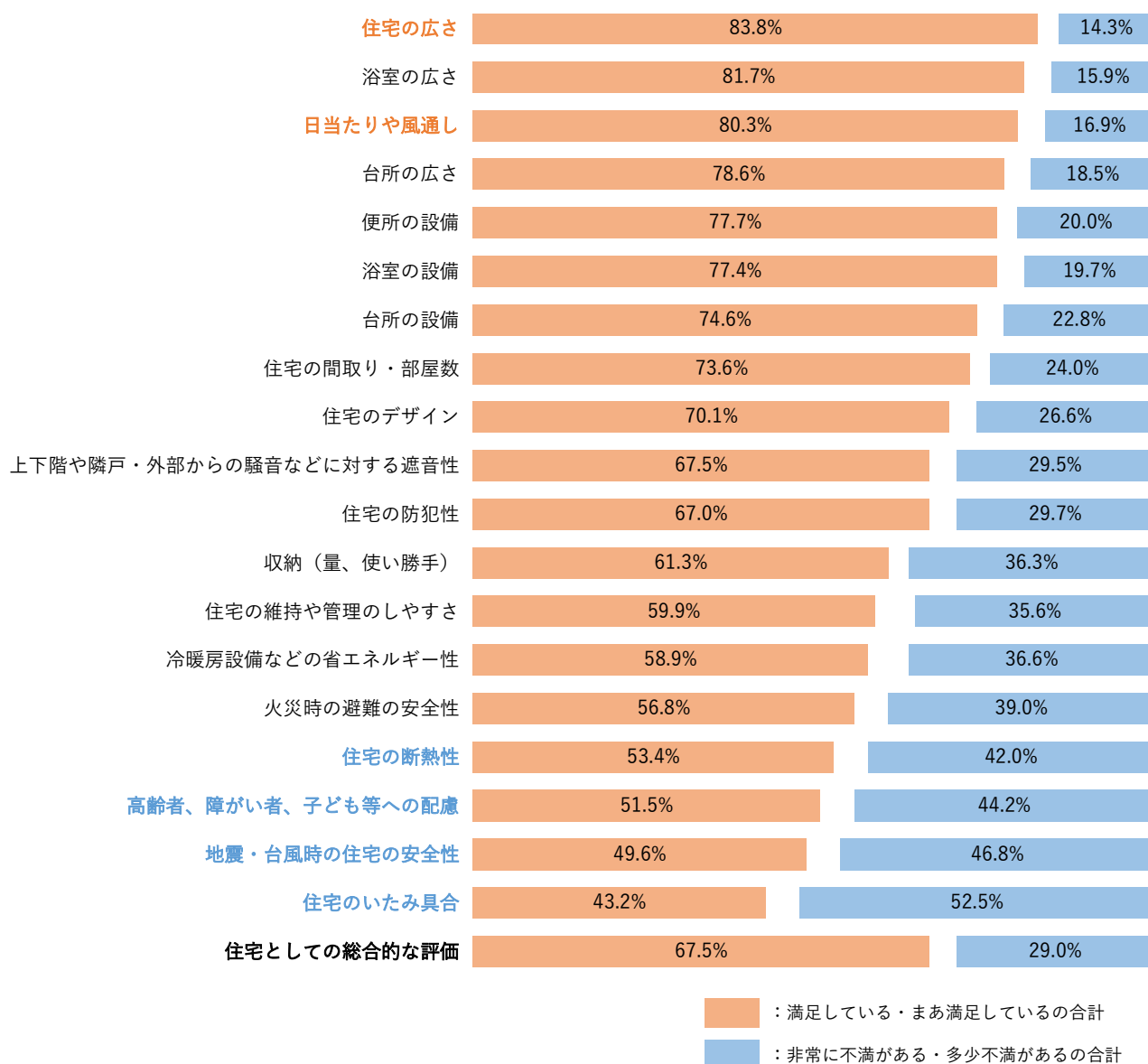
男女比は、男性：女性が4：5程度
 年齢は、60歳以上が全体の60.7%
 居住地域は淡輪地域が49.4%、次いで「深日地域」「多奈川地域」
 世帯人数は2人が44.9%、次いで3人が16.6%、4人が14.7%
 住まいは持ち家（一戸建て・長屋）が全体の87.9%

住宅の魅力は広さや日当たり、風通し

岬町における住まいの満足度を見ると、住宅の広さ、日当たりや風通しの項目が高くなっています。

対して、住宅のいたみ具合や災害時の安全性、断熱性、バリアフリー性の満足度が低くなっています。

総合的な評価としては、67.5%の方が住宅に満足されています。



図：住宅の満足度

住環境の魅力は緑・水辺など自然とのふれあい、まちなみ・景観、見晴らし、近所の人たちとの関わり

岬町における住環境の満足度を見ると、緑・水辺など自然とのふれあい、まちなみや景観・見晴らし（眺望）、近所の人たちとの関わり、治安の良さの項目が高くなっています。

対して、文化・医療・福祉施設や日常の買い物、交通などの利便性、子どもの遊び場、道路や災害時の安全性の満足度が低くなっています。

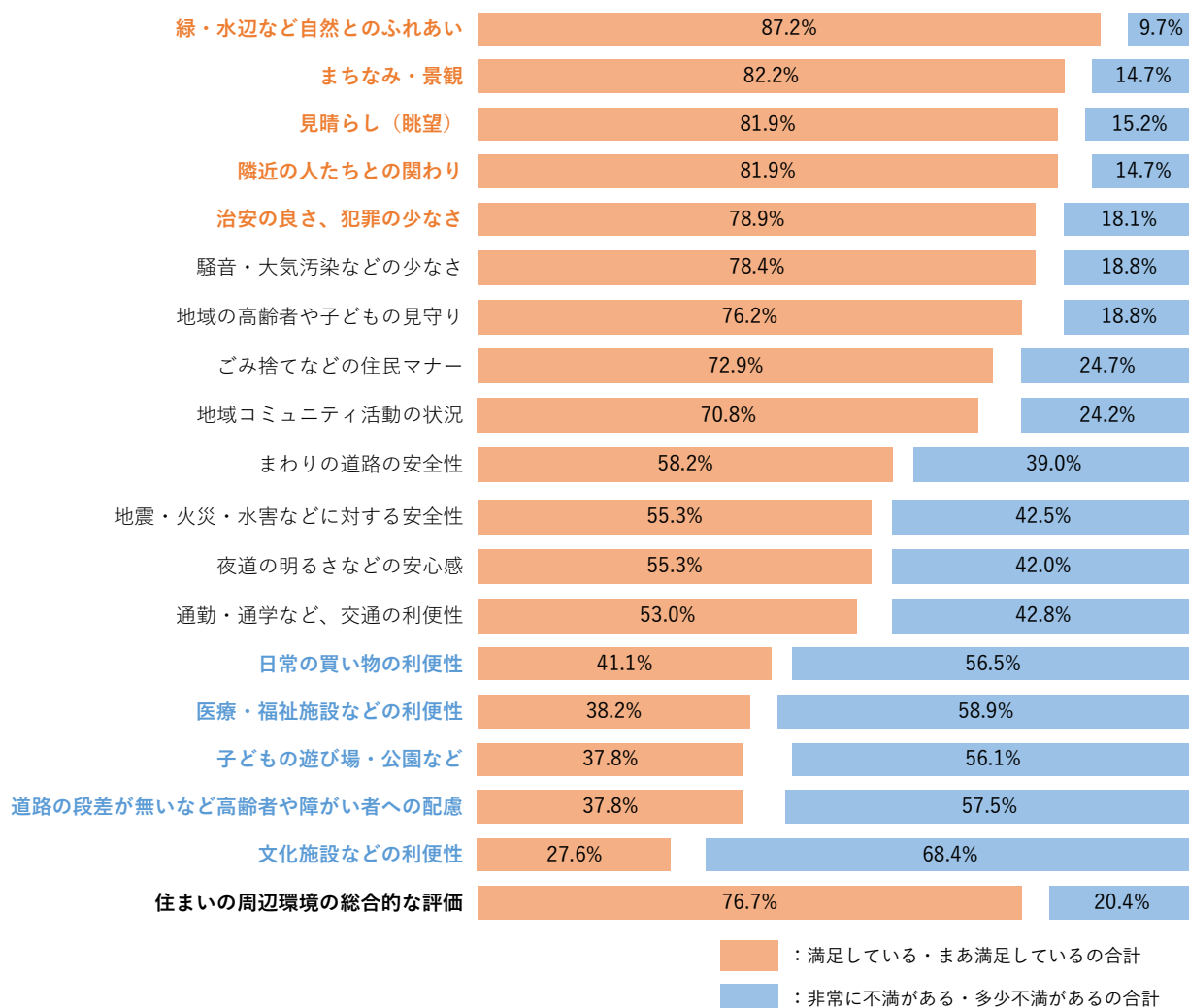
総合的な評価としては、76.7%の方が住環境に満足されています。

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

岬町において、今後必要と考えられる住宅施策について確認したところ、上位3つの項目が上記の内容となりました。

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

回答者の住む地域が、今後どのようになればよいか確認したところ、上位3つの項目が上記の内容となりました。



図：住環境の満足度

2-2-2. 事業者意向

【事業者の状況】

地場工務店では改修工事が多い

ヒアリング対象の地場工務店においては、仕事の多く（件数ベースで9割以上）が改修工事となっています。

改修工事の際に顧客から求められる仕様として、バリアフリー化や浴室改修等の設備更新・導入が挙げられました。また、耐震改修工事の実施はあまり無いようです。

宅地建物取引業者は中古住宅取引が多い

ヒアリング対象の宅地建物取引業者においては、中古住宅取引の多い事業者が見受けられました。

また、空き家を活用した取組を行う事業者もあり、住宅をリノベーションして再販することや空き家へダイレクトメールを送り、利用状況を確認しているといったものもありました。

【事業者の不安点】

地場工務店では融資物件や補助金等の対応が難しいとの意見

地場工務店の方より、小規模な工務店では、工事完了時の一括払いに対応できず、住宅金融支援機構の融資物件の対応が出来ないといったものや、補助金等の対応が難しく活用できないといった意見をいただきました。

宅地建物取引業者では人口減少による住宅販売数や価格減少を危惧

宅地建物取引業者においては、今後の人口減少、空き家増加による住宅販売数や販売価格の減少を危惧されている事業者もいらっしゃいます。

南海電鉄では鉄道沿線の定住人口減を危惧

南海電鉄では鉄道沿線の人口減少傾向に歯止めをかけるため、沿線価値向上を重点戦略とし、全社的な取組をスタートさせています。

【岬町の住宅市場の特徴と課題】

岬町では住宅の流通は少ない

岬町の住宅市場は、周辺地域と比べて流通が少ないとのことでした。また、岬町で住宅を建てられる・借りられる方は、すでに岬町に居住されている方が多いようです。

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

大阪市内や他府県の方などがセカンドハウスとして購入されることや、中古住宅をDIYして使う方といった需要もあるようです。

セカンドハウス、中古住宅のDIY利用といった需要は、岬町の自然環境等の魅力と他地域と比べて土地や建物が安いといったことを要因としたものとのことでした。

二地域居住や退職後に田舎暮らしをしたい人などを中心に、海の見える場所や景観が良い場所が求められているとのことでした。

そのほか、宅地建物取引における顧客のニーズとして、住宅規模、間取り、自然災害がないエリア、海の近くといったものが挙げられました。

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

岬町におけるマイナス面として、買い物・娯楽・医療施設の立地や交通の便といったまちの利便性、働く場所が町内や近隣に少ないことなどのご意見がありました。

マイナス要因は、人口減少や若者が住み続けないといった問題につながっているとのことでした。

【岬町へ（顧客）人を誘導する方策】

魅力を伝える取組

人を呼び込むために、まずは岬町を知っていただくことが重要で、そのための目玉やインパクトが必要であるのご意見をいただきました。

また、海や山などの自然を活かし、食べ物のおいしさや漁村集落のまちなどの魅力を伝える取組が必要であるのご意見をいただきました。

公共施設の改修により、暗いイメージを払しょくする取組

マイナス面を克服する方策として、地域医療の充実や公共施設を改修して岬町の暗いイメージを払しょくする必要があるとのご意見をいただきました。

移住者属性を把握したアプローチの実施

現在一定数の移住者がいると考えられる、退職後に田舎暮らしをしたい人へアプローチする施策が必要とのご意見をいただきました。

中古住宅購入者の不安を取り除く取組

住宅の視点として、空き家や古民家を活用したい人の不安（法的なものなど）を解決するようなコーディネートを行うといったご意見をいただきました。

田舎暮らしのギャップを取り除く取組

田舎暮らしにあこがれて住宅を買うも、2～3年後に売却してしまう方が多いというご意見をいただきました。

みさき公園の活用

まちの視点として、みさき公園の活用方法によっては、移住したい人も増えるといったご意見をいただきました。

住宅購入時の支援

中古住宅の流通促進と移住者誘因として住宅購入後の税制優遇を行うといったご意見をいただきました。

2-3. 前計画の検証

前計画では、基本目標のもと、5つの住生活目標と、それに対応する成果指標を定めて取り組みを実施してきました。

以下の項で、その内容について整理します。

2-3-1. 前計画の概要

<計画期間>

平成24(2012)年度から令和3(2021)年度

<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

<住生活目標>

【目標1】

若い世代が暮らしてみたくなるすまい・まち

【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

【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

【目標4】

安全で安心なすまい・まち

【目標5】

住民の居住の安定を支えるすまい・まち

2-3-2. 指標の達成状況

前計画において、住生活目標に対応した指標を設定していることから、それぞれの状況を確認します。

目標1に対応する指標【達成】

若年層(20~39歳)の定住意識の向上

<推進施策>

- 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
- 若年層の賃貸住宅需要に対応した町営住宅の供給
- 空き家を活用した子育て拠点の整備検討
- 新婚世帯向け家賃補助制度創設の検討

表：若年層の定住意識

従前値		評価値		達成状況
	年度		年度	
42.80%	H23 (2011)	48.15%	R1 (2019)	○

目標2に対応する指標【達成】

環境配慮設備の設置率の向上

<推進施策>

- UJI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
- 省エネルギーや再生可能エネルギーの普及促進
- 岬町の環境を活かした環境共生住宅の普及・啓発

表：太陽光発電の設置状況

従前値		評価値		達成状況
	年度		年度	
1.30%	H20 (2008)	3.53%	H30 (2018)	○

表：2重サッシ又は複層ガラスの設置状況

従前値		評価値		達成状況
	年度		年度	
6.80%	H20 (2008)	11.81%	H30 (2018)	○
8.60%	H20 (2008)	11.35%	H30 (2018)	○

※上段は建物の全て、下段は建物の一部に設置

住生活情報の情報発信

岬町定住促進プロジェクトとして、PR動画を作成し、各種補助制度等とともに情報発信を行いました。

目標3に対応する指標【おおむね達成】

バリアフリー設備設置率の向上

<推進施策>

- 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
- 高齢者等の多様な暮らし方に対応する住宅の整備促進
- 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

表：バリアフリー設備の設置率

従前値		評価値		達成状況
	年度		年度	
52.20%	H20 (2008)	49.10%	H30 (2018)	△
補完指標：介護保険制度を活用した住宅改修の助成実施状況 延べ1,122件 (平成23(2011)年度～平成30(2018)年度)				○

目標4に対応する指標【達成】

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

<推進施策>

- 耐震診断、耐震改修支援制度の普及・啓発

- 住民主体による防災対策の推進
- 災害に強い安全な住宅・住環境の形成

表：耐震化率の状況

従前値		評価値		達成状況
	年度		年度	
59.00%	H20 (2008)	68.00%	H30 (2018)	○

目標5に対応する指標【おおむね達成】

岬町営住宅長寿命化計画で位置付けた町営住宅の建替・改善（改修）事業の進捗状況を管理

<推進施策>

- 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
- 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
- 町営住宅の整備における民間活力の導入検討

表：町営住宅の取組状況

従前値		評価値		達成状況
	年度		年度	
建替事業	-	実施	-	○
改善(改修)事業	-	未実施	-	△

2-3-3. 前計画の評価

前項のとおり、それぞれの指標はおおむね目標達成という結果となりました。

また、これまで実施してきた具体的な取組のうち、多くのものは今後も継続して取組を進めるべきものと考えられることから、本マスタープランへの施策継続を見込みます。

2-4. 住生活に関する課題

移住・定住の促進

岬町では、第5次岬町総合計画において、様々な人口減少対策を実施しています。住宅施策としても、人口の定着や定住の促進を図るために、良好な住まいと住環境の形成を図る必要があります。

特に持続的なまちとするため、若年層の流出を抑制しUJターンなど定住促進を進めることと、岬町で暮らす人が住みよいと感じる環境としていくことが必要です。

安全・快適な住まいとまちの実現

近年、全国的に地震や風水害等が多発化している中、災害発生時においても機能する強いまちや住まいを形成していくことが必要となっています。また、温室効果ガスの排出抑制や省エネルギーといった環境問題への配慮、高齢者の増加に対応したバリアフリー化、空き家・空き地問題、マンションの老朽化問題などへの対応が社会的に求められています。

そのほか、岬町では商業・医療施設といった生活サービス機能に課題があり、これらへの対策を行い、住まいとまちの質を向上していくことが必要となっています。

居住の安定の確保

行政の役割として、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、適切な住宅に住むことが出来る社会的な仕組み（住宅セーフティネット）を構築していくことが重要です。

その根幹となる町営住宅については、将来的な需要などを含め、量的な拡充は難しい状況にあります。また、賃貸住宅が少ないという町の特徴の中、町営住宅では対応が難しいひとり親世帯などに対して支援を行うことも必要となります。

住民・事業者・行政の連携と協力

人口減少が進む中、多様化する住民ニーズに行政だけできめ細かに対応することは困難です。

このような中で、より豊かな住生活を実現していくためには、個人や企業、団体がそれぞれの立場で、できることを協力して取組む姿勢が必要となります。

2-5. 戦略の検討

これまでの現況整理結果から、岬町の住生活に関する強み・弱みという内部要因、また外部要因となる社会的な機会・脅威という4つの要素を重ね合わせて、実施すべき取組の方向性を分析しました。

これにより、「二地域居住の推進」「公共の担い手を拡大する」「空き家・空き地の積極的活用」「情報化による利便性向上」「公的ストックの多様な活用」「発信力の向上」「生活サービス機能の維持」という戦略の方向性を把握しました。

		内部環境（町内）	
		強み(Strength)	弱み(Weakness)
		①豊かな自然環境、景観 ②広くゆとりある住宅と暮らし ③地域コミュニティ ④需要が低下する中、多くの公的賃貸住宅を有する ⑤大阪⇄和歌山を結ぶ鉄道経路上にあり、移動しやすい	①住宅市場、開発意欲の縮小・沈滞 ②通勤時間が長い ③生活サービス施設（買い物・医療施設等）が少なく、利便性が低い ④空家率の高さ、都市のスポンジ化 ⑤狭あいな道路が多い ⑥産業・企業が少ない
外部環境 (町外)	機会(Opportunity)	強み×機会「SO戦略」 2地域居住の推進 (①②⑤×①③) 公共の担い手を拡大する (③×④)	弱み×機会「WO戦略」 空き家、空き地の積極的活用 (①④×③④) 情報化による利便性向上 (②③×①)
	脅威(Threat)	強み×脅威「ST戦略」 公的ストックの多様な活用 (①②④×①②) 発信力の向上 (①②×⑤)	脅威×弱み「WT戦略」 生活サービス施設の維持 (①③×①②)

図：クロス SWOT 分析表

第3章 計画の方針

- 3-1. 住生活施策の使命
- 3-2. 住生活に関する
将来像・目標
- 3-3. 使命・目標実現に
向けた戦略
- 3-4. 行動指針

Keyword

豊かな住生活の実現 住みたい・住み続けたい岬町
安全で快適に暮らす岬町 住まいに困らない岬町



第3章. 計画の方針

3-1. 住生活施策の使命

「豊かな住生活の実現」

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、住んでみたい・住み続けたいと思われる「豊かな住生活の実現」を住宅施策の使命とします。

3-2. 住生活に関する将来像・目標

「豊かな住生活の実現」に向けて、現在抱える課題を解決しつつ、推進すべき3つの目標を次のように設定します。

【住生活目標1】

住みたい・住み続けたい岬町

本目標は、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すものです。

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、移住者や居住者が定住し続けるための暮らしやすいまちづくりに取り組みます。

【住生活目標2】

安全で快適に暮らす岬町

本目標は、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すものです。

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。

【住生活目標3】

住まいに困らない岬町

本目標は、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すものです。

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。

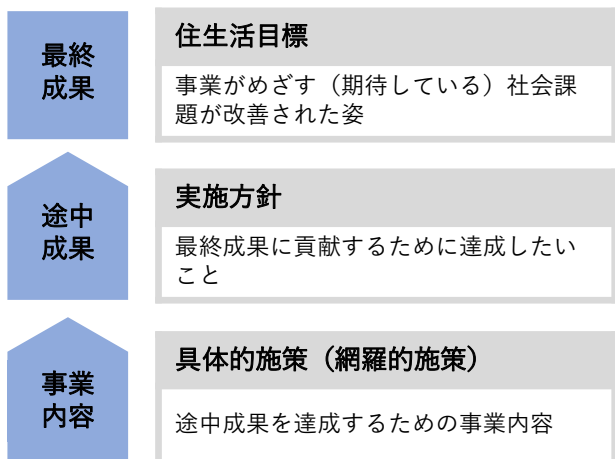
3-3. 使命・目標実現に向けた戦略

3-3-1. 網羅的施策の実施

住生活施策の使命や住生活目標の達成に向けて、事業の効果に目を向けた体系的な施策の実施に取り組めます。

体系化においては、使命を達成するための目標（最終成果）、目標を達成するための方針（途中成果）、成果を生み出すための手法（施策）という流れ（ロジックモデル）で具体的な活動を設定します。

また、下図に示すとおり、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が大きい分野の施策を充実させます。



図：ロジックモデルの概要



図：国、大阪府、堺町の役割イメージ

3-3-2. 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。

3-3-3. 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。

重点施策を考えるにあたっては、前章で整理した戦略の検討結果を参考とし、①移住者の増加と関係人口拡大、②居住者の利便性向上、③行政運営の効率化という3つの視点と、①空き家・空き地・公的ストックの活用、②情報化による利便性向上という実施に当たっての2つの手がかりとして整理しました。

これらに関わる取組は、次章に示す具体的施策の中で重点施策として表しています。

表：重点施策の3つの視点

視点	内容
移住者の増加 関係人口拡大	<ul style="list-style-type: none"> 二地域居住等の推進 各種取組の発信
居住者の 利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の生活サービス維持
行政運営の 効率化	<ul style="list-style-type: none"> 公共の担い手拡大

表：重点施策の実施に向けた2つの手がかり

項目	内容
ハード	<ul style="list-style-type: none"> 空き家、空き地の活用促進
ソフト	<ul style="list-style-type: none"> 情報化による利便性向上

3-4. 行動指針

3-4-1. 協働による目標の実現

施策を実現していくためには、行政だけでなく、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組を推進していくことが必要です。

事項に関連する主体（プレーヤー）別の、参考となる行動指針と役割を示します。

3-4-2. 主体別の役割

住生活に関わる関係主体は、以下の役割を担うことが期待されます。

表：主体別の役割

主体	主体別の役割
行政	<ul style="list-style-type: none">・ 岬町の計画立案及び施策推進・ 生活関連基盤の整備・保全・ 情報発信、意識啓発・ 住民や事業者との協働による住まい・まちづくり・ 関係主体と連携できる環境づくり・ 国・大阪府等の公共機関との情報共有等
住民	<ul style="list-style-type: none">・ 自らがかわる住宅の質の向上・ 住宅の性能向上や市場の適正化等に関する判断・ 地域に密着した活動等の実施・ 住まい・まちづくり等への参画 等
事業者	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅需要に即した住宅の供給・流通・管理・ 魅力ある居住環境の形成・ 自らが供給する住宅による住宅性能向上等への貢献・ 社会状況や地域に求められる公共性の高いサービス提供等への関与・ 市場の健全性の確保 等

3-4-3. 主体別の行動指針

本行動指針は「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たものです。

各主体が本内容を基として、施策の推進が図られることを望みます。

【行政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・事業に取り組めます。
- ・ 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、自らがかわる住宅と、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。

第4章 具体的施策

4-1. 住生活目標 1

住みたい・
住み続けたい岬町

4-2. 住生活目標 2

安全で
快適に暮らす岬町

4-3. 住生活目標 3

住まいに
困らない岬町

4-4. 重点施策

4-5. 施策一覧

Keyword

網羅的施策（施策体系） 重点施策の実施



第4章. 具体的施策

【施策体系】

将来像・目標	実施方針	具体施策
【目標1】 住みたい・ 住み続けたい岬町	まちの魅力を高める	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・中古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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	周辺に悪影響を及ぼす空き家・ 空き地を減らす	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の総合的な対策
	安全で快適な住環境を維持す る	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・住宅地の災害対策 ・土砂災害危険区域等における防災対策 ・安全な住環境の形成 ・快適な住環境の形成 ・地域コミュニティ活動の推進 ・防災意識の向上
【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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に備えた体制整備 ・リスク意識の醸成

4-1. 住生活目標 1 住みたい・住み続けたい岬町

4-1-1. まちの魅力を高める施策

岬町ならではの暮らし方の情報発信

岬町は、面積にゆとりのある住宅が多く、自然環境や景観に恵まれているというまちの魅力があります。しかし、このような魅力は認識されてこそ意味のあることです。

魅力を伝えるという視点で以下のような住生活に関する情報発信を推進し、多くの方に認識いただけるよう取組みます。

- 岬町定住促進プロジェクトによる情報発信^重
- 移住者ワンストップ窓口の検討
- 空家バンク制度による住宅供給等情報の発信
- お試し居住の推進
- 空き家を活用したお試し居住の推進検討^重

良好な住環境や自然環境の維持保全

住民アンケートでは、自然環境や景観といったまちの魅力が多く挙げられました。これらの良い部分を更に高めるため、良好な住環境を創出するための以下のような取組を推進します。

- 地区計画制度や建築協定制度の普及啓発
- 都市計画制度による誘導
- 公園の適正な維持管理・活用
- 身近なみどりづくりの促進
- ボランティア・NPO と連携した里山・里海の整備保全（アドプト活動の推進）

リノベーションまちづくりの推進

公共施設など、まちの資源も老朽化が進みます。また、社会的に求められるサービスや質は時代の経過とともに向上しています。

まちの資源を活用しながら、より良い環境をつくるための以下のような取組を推進し、まちの活性化を目指します。

- 空家等や公共資産を活用した地域の活性化推進
- 住宅地の利便性向上に向けた検討^重
- みさき公園駅周辺のまちづくり促進
- 農とみどりの活性化構想によるまちの活性化促進
- 自転車通行空間の整備

挿絵等

4-1-2. 住みやすい環境を充実させる施策

若年層の賃貸住宅需要に対応した環境の整備

岬町では、若年層の流出が進行しており、他計画では雇用創出といった施策の実施が進められています。

住生活分野では賃貸住宅が少ないといった課題への対応を含め、若年層が住まえる環境をつくるための以下のような取組を推進します。

- 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^重
- 町営住宅を利用したみなし特定公共賃貸住宅供給の検討
- 子育て家庭の支援の促進
- 若者単身、新婚世帯、子育て世帯への町営住宅の供給、設備機能の充実

高齢者等の多様な暮らし方に対応する環境の整備

高齢化が進む中、高齢者が自立度に応じて生活を営める住まいの供給が必要となっていることから、以下のような取組を推進します。

- シェアハウス・コレクティブハウス・グループリビングなどの情報提供
- 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^重
- 福祉団体等との連携による高齢者の見守り・生活支援の実施
- 高齢者の住まいに関する相談窓口の設置
- リースバックや住み替え支援に関する情報の提供
- スマートウェルネス住宅等推進事業の周知
- 障害者グループホームの整備促進

多様な住まい方・関わり方を実現する環境の整備

新型コロナウイルス感染症の拡大など、近年の社会的な変化を背景として、生活様式や仕事環境、ライフスタイルの多様化が進んでいます。

この様な中で、自然豊かな環境で居住する意識も高まっており、これらのニーズを満たす住まい方を後押しするため、以下のような取組を推進します。

- 二地域居住の促進検討^重
- 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^重
- テレワークの環境整備に対する支援
- 多世帯同居・近居の推進

挿絵等

中古住宅市場の流通促進

岬町では、空き家の増加や若年世帯が居住できる賃貸住宅が少ないといった課題があります。

これらの課題を解決する手段として、空き家を積極的に活用し、既存住宅の流通を促進するための以下のような取組を促進します。

- 空家バンク制度による住宅供給等情報の発信
- 建物状況調査（インスペクション）の普及啓発
- DIY 型賃貸借の普及啓発
- 安心 R 住宅の普及啓発
- 既存住宅売買瑕疵保険の啓発

住宅取得等支援の推進

岬町では人口減少対策として、移住者の増加を目指しています。また、住宅の問題として、周辺地域と比べて古い建物が多く、これらは耐震性や省エネルギー性、バリアフリーなどの課題があります。

住生活分野ではこれらの課題に対して、建替えや住宅取得等を進めることが必要となるため、以下のような取組を推進します。

- 新築・中古住宅取得補助制度の継続と周知
- 民間賃貸住宅家賃補助制度の継続と周知
- 住宅ローン金利低減制度の周知
- 三世同居・近居のための支援（リフォーム支援など）

住宅取得等支援策の概要

4-2. 住生活目標 2 安全で快適に暮らす岬町

4-2-1. 既存住宅の質を向上する施策

住宅の省エネルギー化促進

国では、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロとすることを目指しています。住宅分野においてもエネルギー消費量を減らす省エネルギー化を進める必要があります。

特に既存住宅においては、断熱性の向上や設備の更新といったことが必要です。これらの実現に向けては、以下のような取組を推進します。

- 省エネリフォーム減税やポイント制度の周知
- 太陽光発電システムに関する情報発信

住宅のバリアフリー化促進

岬町では、3軒に1軒は高齢者のみが暮らす住宅となっています。また、他市町村と比べても住宅のバリアフリー化が進んでいません。

この様なことから、住宅のバリアフリー化を更に進めるため、以下のような取組を推進します。

- バリアフリー改修に伴う減税制度の周知
- 介護保険制度を活用した住宅改修の助成
- バリアフリー化に関する情報発信

住宅の安全性向上

近年では、台風や地震といった自然災害の激甚化が進んでおり、住民意向としても不安の声が多くなっています。

住宅においては、耐震性や火災の防止、ブロック塀の安全性、住宅の液状化といった問題に対して、安全性を向上させるための以下のような取組を推進します。

- 岬町木造住宅耐震改修設計及び耐震改修補助事業の継続と周知
- 岬町既存民間建築物耐震診断補助事業の継続と周知
- 岬町ブロック塀等撤去及び改修工事補助事業の継続と周知
- 信頼でき経済的な耐震改修工法・手法の普及啓発
- 家具や二次構造部材等の安全対策に関する普及啓発
- 大阪府まちまるごと耐震化支援事業の活用検討
- 耐震改修に伴う減税制度の周知
- 建築物の耐震化に関する普及啓発（耐震啓発ビデオ・パンフレット活用、講演会等の開催、個別訪問等の実施）
- 住宅用火災報知器の普及啓発
- ブロック塀等の所有者等への注意喚起
- 住宅の液状化対策の普及啓発

挿絵等

4-2-2. 適正に維持管理・更新された住宅を増やす施策

戸建住宅の適切な維持管理の促進

住宅は適切に維持管理することで長く利用することが出来ます。また、建物の外観や植栽は景観の要素として重要な役割を果たします。しかし、実際には何をすればよいのかわからず、維持管理のための行動が出来ていない場合も多いと考えられます。

このようなことから、住まいの維持管理について意識を持ち、行動に移していただけるよう、以下のような取組を推進します。

- 相談会やセミナーの開催
- 情報発信・啓発文書の送付

マンションの適切な維持管理の促進

一般的な分譲マンションは 1970 年代から供給が促進され、全国的にも築 40 年を超えるマンションが増えています。岬町においても、適切な維持管理がなされていないマンションのご相談をいただくこともありました。

このようなことから、マンションの適正な維持管理が必要となっているため、大阪府と協力し以下のような取組を推進します。

- 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの周知
- マンション共有部分リフォーム融資の周知

良質な住宅の普及・啓発

住宅においては、建築基準法による最低限の基準だけでなく、省エネルギー性といった環境への配慮や耐震性などの社会的に求められている質・基準が多くあります。

住宅の新築時には、以上のような良質な住宅の基準をご理解いただき、より良好な住まいが作られるよう、以下のような取組を推進します。

- 環境に配慮した住まいづくりの普及啓発
- 大阪府防災力強化マンション認定制度の周知

リフォーム・リノベーションの促進

建築時より時間が経過した住宅は、その設備や性能が現代と比べると劣るため、住宅の満足度も低くなります。

このような中で、新築するのではなく、改修によって住宅の質を向上させる手段を示し、行動に移していただけるよう、以下のような取組を推進します。

- 大阪府住宅リフォームマイスター制度の活用
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知
- リフォーム等に関する相談窓口の案内
- 住まいるダイヤルによるリフォーム見積りチェックサービスの周知
- リフォーム瑕疵保険、減税・融資制度の周知

4-2-3. 周辺に悪影響を及ぼす空き家・空き地を減らす施策

空家等の総合的な対策

岬町では、周辺地域と比べても高い空き家率となっており、町内の住宅の5軒に1軒程度は空き家となります。また、空き家は放置されることで周辺に危険を及ぼすこともあり、社会問題となっています。

この様なことから、空き家を発生させないこと、空き家となっても適正に維持管理・活用されることを目指し、以下のような取組を推進します。

- 空家バンク制度による空家等情報の発信
- 空き家再生事業補助制度の継続と周知
- 不良空家等除却工事補助金交付事業の継続と周知
- 管理不全な空家等への措置
- 空家等の問題に対する相談窓口の案内
- マイホーム借上げ制度の周知
- 空家管理サービスの案内
- 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[●]
- 空き家や低未利用地解消のためのランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）等実施の可能性検討
- 利活用可能な空き家の把握
- 地域と連携した空き家情報把握の体制検討[●]

空家等対策計画の概要

4-2-4. 安全で快適な住環境を維持する施策

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

岬町では高齢化が進行しており、高齢者が過ごしやすいまちとしていくことが必要です。

特にまちの歩きやすさや公共施設の使いやすさを向上するため、以下のような取組を推進します。

- 歩道、建築物の段差解消
- 公共施設のバリアフリー化

土砂災害警戒区域等における防災対策

近年では、災害の発生しやすい箇所を特定し、平時から対策を進めており、引き続き以下のような取組を推進します。

- 指定区域内での開発抑制
- 建築物の構造規制
- 建築物の移転等の勧告
- 土砂災害から住宅地を守る施設の整備促進

住宅地の災害対策

近年では、台風や地震といった自然災害の激甚化が進んでおり、住民意向としても不安の声が多くなっています。

災害対策においては、建物単体だけでなく、住宅地としての対策も必要であり、以下のような取組を推進します。

- 道路の狭あい区間の改良
- 住宅地の防災空間の確保検討
- 準防火地域等の指定検討
- 宅地防災パトロールの実施

安全な住環境の形成

安全な住環境としていくには、災害対策のほか、交通安全や防犯性といったものが挙げられます。これらに対する以下のような取組を推進し、子どもから高齢者まで安全に過ごすことのできる住環境を形成します。

- 交通安全の確保（交通安全施設の整備、交通危険個所の解消など）
- 防犯啓発活動の継続
- 防犯灯等の設置
- 防犯カメラの設置
- 防犯モデルマンション登録制度の周知

挿絵等

快適な住環境の形成

住民の方が不自由なく生活できるよう、公共交通の維持や住宅地の利便性向上など、以下のような取組を推進します。

- 公共交通の維持
- 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
- みさき公園駅周辺のまちづくり促進
- 住宅地の利便性向上に向けた検討 **重**

地域コミュニティ活動の推進

人口減少が進む中、行政だけではきめ細やかな対応が難しい状況となっています。地域の担い手を増やしていく活動を支援するなど、以下のような取組を推進します。

- 自主防災組織の充実及び育成
- 地域社会の担い手拡大 **重**
- 地域活動への参加支援（学校ボランティア、地域見守り活動、自主防災活動など）

防災意識の向上

住民の防災に関する知識や能力の向上を図り、地域や家庭の防災力を高めるための、以下のような取組を推進します。

- 防災マップの配布
- 防災教育による普及啓発

挿絵等

4-3. 住生活目標 3 住まいに困らない岬町

4-3-1. 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施策

住まいの安定確保の推進

住宅は生活の基盤であり、何かの事情で住宅の確保に困ったときに支える仕組み（住宅セーフティネット）が必要となります。

この様なことから、もしもの時の相談窓口や居住支援、町営住宅の優先入居など以下のような取組を推進します。

- セーフティネット住宅、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知
- Osaka あんしん住まい推進協議会と連携した住宅確保要配慮者の入居支援
- 入居拒否・入居差別などに対する相談窓口の案内
- 障害者グループホームの整備促進
- セーフティネット住宅の登録促進とひとり親世帯の家賃低廉化補助の検討 **重**
- 各種団体との連携による居住支援
- 町営住宅における優先入居の促進
- 岬町重度障害者等住宅改造助成制度の推進
- 住宅確保給付金の案内

自立を促す支援の促進

住宅セーフティネットの取組で支える方の自立を促すため、以下のような取組を推進します。

- 福祉団体等との連携による高齢者の見守り・生活支援の実施
- 自立相談支援機関窓口の案内
- セミナー等の実施検討

挿絵等

4-3-2. 町営住宅を適切に維持管理する施策

岬町営住宅長寿命化計画による町営住宅の改善の推進

住宅セーフティネットの根幹には町が運営する町営住宅があります。町営住宅を今後も適切に運営するため、改修時期を迎える住宅への対応や維持管理費の縮減といった以下のような取組を推進します。

- 町営住宅の修繕の実施
- 町営住宅の改善の実施
- 指定管理者制度等の導入検討 **重**

公的住宅ストックの有効活用

近年、町営住宅の建替えによって余剰地が発生したことや、府営住宅の移管に関する大阪府との協議が進んでおり、これらの公的ストックを活用したまちづくりについて検討が必要となっています。

この様なことから、地域に求められている機能を検討するため、以下のような取組を推進します。

- 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 **重**
- 府営住宅の移管に関する協議・検討

町営住宅長寿命化計画の概要

4-3-3. 有事の際の対応を想定する施策

災害に備えた体制整備

災害の発生後は迅速かつ的確な復旧などの対応が必要となります。この様な対応を行うためには、平時から災害に備えることが重要です。

住宅分野に関連する部分では、以下のような取組を推進します。

- 被災民間建築物・宅地の危険度判定体制の整備
- 応急仮設住宅の早期供給体制の整備
- 被災者等が町営住宅を一次的に利用できる体制構築
- 災害に備えた住宅関連事業者との連携体制の構築

リスク意識の醸成

住宅の改修や修繕は多大な費用が必要であり、被災時に一括で対処することは大きな負担となります。建物所有者においては、災害に備えた行動を行っていただくことが重要であり、リスク意識を醸成する以下の取組を推進します。

- 修繕費用の積み立てや地震保険等への加入促進
- ハザードマップ等によるリスクの周知

挿絵等

4-4. 重点施策


4-4-1. 二地域居住等の推進

本施策は、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ものです。具体的な取組としては、次の3つの事業を推進します。

二地域居住の促進検討

二地域居住を手軽に実施できる方法としては、好きなタイミング・場所で住まいを自由に選択できるサービスの利用（サブスクリプション型サービス）が挙げられます。


このようなサービスを岬町でも提供できるよう、事業者との連携を探ります。

 **サブスクリプション型サービスとの連携**
取組のヒント 全国二地域居住等促進協議会への参画

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


二地域居住を推進するためには、働く場所も必要となります。また、居住者のターゲットとしては都会で生活する労働者であり、テレワークといった働き方と親和性があります。

働きやすい環境として、テレワーク拠点となるコワーキングスペースや企業のサテライトオフィス等を誘致・設置するための取組を検討します。

 **おためしサテライトオフィス**
取組のヒント 既に改修された空き家改修物件との連携

空き家を活用したお試し居住の推進検討

岬町に居住したいと感じていただくためには、地域の魅力を知ることが必要です。また、実際に改修した空き家にお試し居住することで、その後の空家バンクとの連携も可能となることから、お試し居住の実施に向けた取組を検討します。

 **交通事業者等と連携したツアー**
取組のヒント 既に改修された空き家改修物件との連携

取組事例：銚子市

取組概要

都心から2時間程度でアクセスできる立地条件を活かし、二地域居住等を推進するため、都市部の企業の社員に空き家を活用したお試し住宅を体験してもらう取組を実施しました。

また、銚子市の地域資源が二地域居住等を希望する方にとって魅力的であるか、生活体験等を通じて検証しました。

二地域居住等の試験的实施

連携企業の社員に市のお試し住宅を利用した、二地域居住等を体験してもらいました。体験期間中に、地域資源を活用した健康モニターツアーに参加してもらい、二地域居住等の推進に向けた地域資源の活用の方角性について検討しました。



※二地域居住推進の取組事例集（国土交通省）より

4-4-2. 各種取組の発信

本施策は、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ものです。具体的な取組としては、次の2つの事業を推進します。



岬町定住促進プロジェクトによる情報発信

岬町では、岬町定住促進プロジェクトとして、岬町のPR動画を作成し、各種補助制度等とともにウェブサイト等を通じて情報発信を行っています。また、YouTubeやInstagramを用いた情報発信にも取組めます。



空き家を活用したお試し居住の推進検討（再掲）

岬町に居住したいと感じていただくためには、地域の魅力を知ることが必要です。また、実際に改修した空き家にお試し居住することで、その後の空家バンクとの連携も可能となることから、お試し居住の実施に向けた取組を検討します。

 **交通事業者等と連携したツアー**
 **既に改修された空き家改修物件との連携**

4-4-3. 住宅地の生活サービス維持

本施策は、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ものです。具体的な取組としては、次の3つの事業を推進します。



住宅地の利便性向上に向けた検討

住民アンケートにより、まちの利便性向上が求められていると分かりましたが、その内容には、車を所有する方と所有しない方で違いがあります。

前者においては図書館などの文化施設や集会的な医療モールといったものが身近にほしいというものでした。後者は徒歩圏で日用品を購入できる場所や移動（バス等）の利便性を向上してほしいというものです。

1点目に関しては、町の拠点となるエリアを作っていくことが必要であり、これらの方向性を定めていくための、立地適正化計画の策定に向けた検討を進めます。


また、2点目については、小さな拠点を形成することやMaaSによる移動の円滑化、移動店舗の利用、宅配ロッカーの配置といった実施可能な取組を検討します。

 **立地適正化計画の策定検討**
 **身近な生活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

前述のとおり、岬町ではまちの利便性向上が求められています。また、岬町の住宅は約9割が持ち家であり、賃貸住宅が少ない状況です。これらは、家族構成の変化とともに住み替えを行う必要のある、若い世代の居住場所が少ないという課題に繋がります。


この様な中で、町営住宅の建替えによって発生した余剰地や移管に向けた検討を行っている府営住宅の敷地という、まとまった土地の活用方針を検討する必要があることから、地域に求められる施設の導入について、併せて検討します。

 **民間活力を利用した事業実施可能性調査**
 (対話型の市場調査)
取組のヒント

地域の活性化に寄与する施設としての空き家等活用の検討

岬町では、人口減少とともに空き家や空き地の更なる増加が見込まれています。しかし、空き家は住みだけでなく、以下の事例のように様々な施設への活用が可能です。

このような活用の幅広さから問題解決の鍵として空き家や空き地の活用を検討します。

 **活用可能な空き家・空き地の把握**
地域課題把握とモデル地域・施設の選定
取組のヒント **住民・事業者等との連携**

空き家活用の参考例

<p>・シェアオフィス 前入居者が残した什器等を活用して、起業家向けのシェアデスクやオフィスを整備。</p>   <p style="text-align: center;">リノベーション</p>	<p>・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。</p>   <p style="text-align: center;">リノベーション</p>
<p>・インキュベーション型店舗 雑居ビルの1フロアを活用して、コワーキングスペース、会議室、入居者のための共有スペース等を整備。</p>   <p style="text-align: center;">リノベーション</p>	<p>・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。</p>   <p style="text-align: center;">リノベーション</p>
<p>・子育て支援施設 駅前の遊休地を活用して、広場、子育て支援施設等を整備。</p>   <p style="text-align: center;">空き地活用</p>	

※国土交通省資料より

4-4-4. 公共の担い手拡大

本施策は、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むという考え方によるものです。具体的な取組としては、次の4つの事業を推進します。

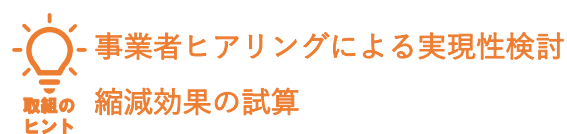
地域と連携した空き家情報把握の体制検討

空き家は、放置すれば周囲に危険を及ぼす可能性があり、事前に対策を行うことが必要です。また、本計画では積極的な空き家の活用を掲げており、これらの取組を進めるうえでは、町内の空き家情報を的確に把握することが必要です。そこで、地域の状況を把握しやすい自治会（自治区）と協力し、空き家情報を把握する体制の構築について検討を進めます。

指定管理者制度等の導入検討

公営住宅など公の施設の維持管理は、民間の専門的なノウハウを活かすことで、住民サービスの向上を図りながら、費用の節減が可能であるとされています。

町営住宅の維持管理についても、指定管理者制度といった、民間の力を活用した維持管理方法の検討を行います。



空き家情報把握の参考例

山形県酒田市 自治会による空き家等の見守り活動の支援事例 国土交通省

- 自治会（近隣住民）と空き家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援
- 自治会は空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告

■市による自治会（空き家等見守り隊）支援の概要		■自治会による空き家等の見守り活動の例	
根拠	・酒田市ひとつくり・まちづくり総合交付金要綱（平成28年3月31日施行）		※月1回の見守り ※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒 ※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り
登録要件	・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123/全458		※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳を作成
支援対象活動内容	①自治会（近隣）と空き家所有者と気軽に連絡を取合える関係の構築 ②空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ③空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ④年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）		
支援額	・全自治会への運営交付金（@3.2万円+@200円×自治会会員世帯数）に1万円を加算		
実績	・平成25年度：2自治会（モデル事業期間） ・平成26年度：3自治会（モデル事業期間） ※平成28年度：123自治会が登録し、活動中		

※地方公共団体の空き家対策の取組事例（国土交通省）より

地域社会の担い手拡大

多奈川駅前の元旅館を改装したまちづくり交流館「ミサキノヒトフク」は、町内外の人たちの交流の場、町内外からスタートアップに取り組む人材が集まる岬町の生業づくりの拠点として利用されています。

上記の事例は空き家をまちづくりエディター（地域おこし協力隊）の活動拠点として借り上げ、改修を進めながら活用している事例でもあります。

この活動を通じて、岬町内で起業する方や地域活動に参加される方もいらっしゃることから、本事例をモデルケースとして、今後とも空き家活用からスタートする地域社会の担い手づくりに取り組んでいきます。



まちづくりエディター

参加体験型イベントによる参加者拡大

写真：ミサキノヒトフク



セーフティネット住宅の登録促進とひとり親世帯の家賃低廉化補助の検討

厳しい財政状況の中、町営住宅を量的に増やしていくことは難しい状況です。このような中で、社会的には民間賃貸住宅などの空き家や空き室を利用した登録住宅（セーフティネット住宅）を増やす取組が進んでいます。

岬町においても空き家となった住宅に対して、その活用方法の一手としてセーフティネット住宅への登録を案内します。

また、町営住宅ではファミリー向け住戸の供給が多く、特に小規模な世帯となるひとり親世帯への支援が不足しています。そこで、セーフティネット住宅に居住するひとり親世帯に対して、家賃の低廉化補助といった支援の実施に向けた検討を進めます。

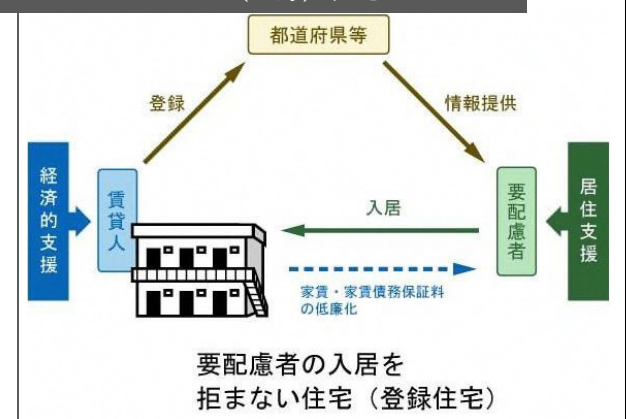


空家所有者等への案内

他市町村の支援事例収集

取組のヒント

セーフティネット（登録）住宅のイメージ



4-5. 施策一覧

使命	将来像 目標	実施方針	具体施策	通し 番号	取組	重点 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	001	岬町定住促進プロジェクトによる情報発信	●
				002	移住者ワンストップ窓口の検討	
				003	空家バンク制度による住宅供給等情報の発信	
				004	お試し居住の推進	
				005	空き家を活用したお試し居住の推進検討	●
			良好な住環境や自然環 境の維持保全	006	地区計画制度や建築協定制度の普及啓発	
				007	都市計画制度による誘導	
				008	公園の適正な維持管理・活用	
				009	身近なみどりづくりの促進	
				010	ボランティア・NPOと連携した里山・里海の整備保全（アドプト活動の推進）	
			リノベーションまちづ くりの推進	011	空家等や公共資産を活用した地域の活性化推進	
				012	住宅地の利便性向上に向けた検討	●
				013	みさき公園駅周辺のまちづくり促進	
				014	農とみどりの活性化構想によるまちの活性化促進	
				015	自転車通行空間の整備	
		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	016	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	●
				017	町営住宅を利用したみなし特定公共賃貸住宅供給の検討	
				018	子育て家庭の支援の促進	
			高齢者等の多様な暮ら し方に対応する環境の 整備	019	若者単身、新婚世帯、子育て世帯への町営住宅の供給、設備機能の充実	
				020	シェアハウス・コレクティブハウス・グループリビングなどの情報提供	
				021	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	●
				022	福祉団体等との連携による高齢者の見守り・生活支援の実施	
				023	高齢者の住まいに関する相談窓口の設置	
				024	リースバックや住み替え支援に関する情報の提供	

使命	将来像 目標	実施方針	具体施策	通し 番号	取組	重点 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	住みやすい環境を充実させる	高齢者等の多様な暮らし方に対応する環境の整備	025	スマートウェルネス住宅等推進事業の周知	
				026	障害者グループホームの整備促進	
			多様な住まい方・関わり方を実現する環境の整備	027	二地域居住の促進検討	●
				028	空き家を活用したサテライトオフィス等の誘致検討	●
				029	テレワークの環境整備に対する支援	
				030	多世帯同居・近居の推進	
				中古住宅市場の流通促進	031	空家バンク制度による住宅供給等情報の発信
			032		建物状況調査（インスペクション）の普及啓発	
			033		DIY 型賃貸借の普及啓発	
			034		安心R住宅の普及啓発	
			035		既存住宅瑕疵担保責任保険の啓発	
			住宅取得等支援の推進	036	新築・中古住宅取得補助制度の継続と周知	
				037	民間賃貸住宅家賃補助制度の継続と周知	
	038	住宅ローン金利低減制度の周知				
	039	三世帯同居・近居のための支援（リフォーム支援など）				
	【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	040	省エネルギーフォーム減税やポイント制度の周知
			041		太陽光発電システムに関する情報発信	
		住宅のバリアフリー化促進	042	バリアフリー改修に伴う減税制度の周知		
			043	介護保険制度を活用した住宅改修の助成		
			044	バリアフリー化に関する情報発信		
		住宅の安全性向上	045	岬町木造住宅耐震改修設計及び耐震改修補助事業の継続と周知		
			046	岬町既存民間建築物耐震診断補助事業の継続と周知		
			047	岬町ブロック塀等撤去及び改修工事補助事業の継続と周知		
048			信頼でき経済的な耐震改修工法・手法の普及啓発			
049			家具や二次構造部材等の安全対策に関する普及啓発			

使命	将来像 目標	実施方針	具体施策	通し 番号	取 組	重点 施策
【使命】豊かな住生活の実現	【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	住宅の安全性向上	050	大阪府まちなると耐震化支援事業の活用検討	
				051	耐震改修に伴う減税制度の周知	
				052	建築物の耐震化に関する普及啓発（耐震啓発ビデオ・パンフレット活用、講演会等の開催、個別訪問等の実施）	
				053	住宅用火災報知器の普及啓発	
				054	ブロック塀等の所有者等への注意喚起	
				055	住宅の液状化対策の普及啓発	
		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	056	相談会やセミナーの開催	
				057	情報発信・啓發文書の送付	
			マンションの適切な維持管理の促進	058	大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの周知	
				059	マンション共有部分リフォーム融資の周知	
			良質な住宅の普及・啓発	060	環境に配慮した住まいづくりの普及啓発	
				061	大阪府防災力強化マンション認定制度の周知	
			リフォーム・リノベーションの促進	062	大阪府住宅リフォームマイスター制度の活用	
				063	長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知	
				064	リフォーム等に関する相談窓口の案内	
				065	住まいるダイヤルによるリフォーム見積りチェックサービスの周知	
				066	リフォーム瑕疵保険、減税・融資制度の周知	
			周辺に悪影響を及ぼす空き家・空き地を減らす	空家等の総合的な対策	067	空家バンク制度による空家等情報の発信
		068			空き家再生事業補助制度の継続と周知	
		069			不良空家等除却工事補助金交付事業の継続と周知	
		070			管理不全な空家等への措置	
		071			空家等の問題に対する相談窓口の案内	
		072			マイホーム借上げ制度の周知	
		073			空家管理サービスの案内	
074	地域の活性化に寄与する施設としての空き家活用の検討	●				

使命	将来像 目標	実施方針	具体施策	通し 番号	取組	重点 施策
【使命】豊かな住生活の実現	【目標2】安全で快適に暮らす岬町	周辺に悪影響を及ぼす空き家・空き地を減らす	空家等の総合的な対策	075	空家や低未利用地解消のためのランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）等実施の可能性検討	
				076	利活用可能な空き家の把握	
				077	地域と連携した空き家情報把握の体制検討	●
		安全で快適な住環境を維持する	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	078	歩道、建築物の段差解消	
				079	公共施設のバリアフリー化	
			住宅地の災害対策	080	道路の狭あい区間の改良	
				081	住宅地の防災空間の確保検討	
				082	準防火地域等の指定検討	
				083	宅地防災パトロールの実施	
			土砂災害危険区域等における防災対策	084	指定区域内での開発抑制	
				085	建築物の構造規制	
				086	建築物の移転等の勧告	
				087	土砂災害から住宅地を守る施設の整備促進	
			安全な住環境の形成	088	交通安全の確保（交通安全施設の整備、交通危険個所の解消など）	
				089	防犯啓発活動の継続	
				090	防犯灯等の設置	
				091	防犯カメラの設置	
				092	防犯モデルマンション登録制度の周知	
			快適な住環境の形成	093	公共交通の維持	
				094	地域の活性化に寄与する施設としての空き家活用の検討	
				095	みさき公園駅周辺のまちづくり促進	
096	住宅地の利便性向上に向けた検討	●				
地域コミュニティ活動の推進	097	自主防災組織の充実及び育成				
	098	地域社会の担い手拡大	●			
	099	地域活動への参加支援（学校ボランティア、地域見守り活動、自主防災活動など）				

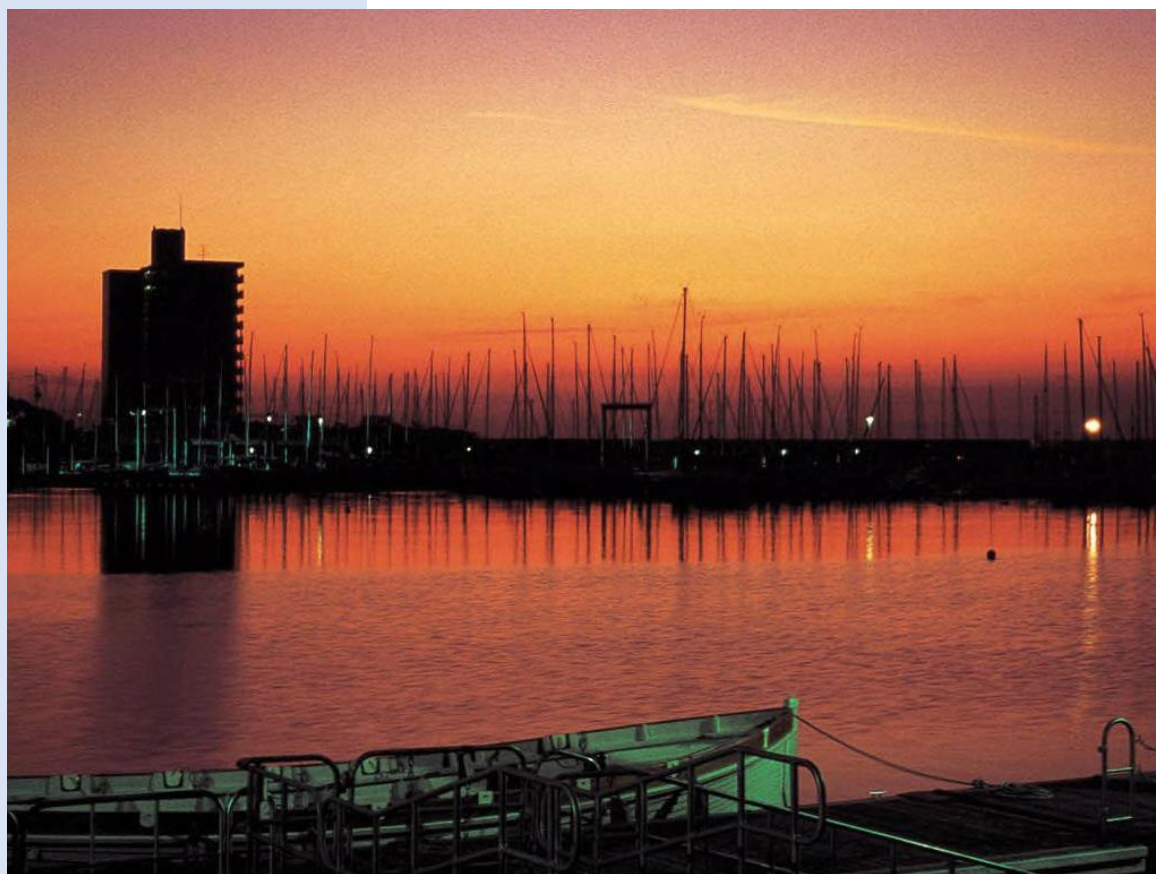
使命	将来像 目標	実施方針	具体施策	通し 番号	取組	重点 施策		
【使命】豊かな住生活の実現		地域コミュニティ活動の推進	防災意識の向上	100	防災マップの配布			
				101	防災教育による普及啓発			
	【目標3】住まいに困らない岬町	住宅確保要配慮者等が安心して居住できる環境を確保する	すまいの安定確保の推進	102	セーフティネット住宅、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知			
				103	Osaka あんしん住まい推進協議会と連携した住宅確保要配慮者の入居支援			
				104	入居拒否・入居差別などに対する相談窓口の案内			
				105	障害者グループホームの整備促進			
				106	セーフティネット住宅の登録促進とひとり親世帯の家賃低廉化補助の検討	●		
				107	各種団体との連携による居住支援			
				108	町営住宅における優先入居の促進			
				109	岬町重度障害者等住宅改造助成制度の推進			
				110	住宅確保給付金の案内			
				自立を促す支援の促進	111	福祉団体等との連携による高齢者の見守り・生活支援の実施		
					112	自立相談支援機関窓口の案内		
					113	セミナー等の実施検討		
				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	114	町営住宅の修繕の実施	
						115	町営住宅の改善の実施	
						116	指定管理者制度の導入検討	●
						公的住宅ストックの有効活用	117	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
				118	府営住宅の移管に関する協議・検討			
				有事の際の対応を想定する	災害に備えた体制整備	119	被災民間建築物・宅地の危険度判定体制の整備	
	120	応急仮設住宅の早期供給体制の整備						
	121	被災者等が町営住宅を一次的に利用できる体制構築						
	122	災害に備えた住宅関連事業者との連携体制の構築						
	リスク意識の醸成	123	修繕費用の積み立てや地震保険等への加入促進					
124		ハザードマップ等によるリスクの周知						

第5章 計画の推進に向けて

5-1. 推進体制

5-2. 計画の進行管理

5-3. 成果指標



第5章. 計画の推進に向けて

5-1. 推進体制

住宅施策の推進にあたっては、住民生活と関わるまちづくりや福祉、防災、環境等の広域な分野との連携が必要となります。庁内部局との連携を図りながら、各種施策を展開していきます。

また、行政のみならず、市民や民間事業者、各種団体等の取組も不可欠であることから、相互に連携を図りながら「豊かな住生活の実現」を目指します。

5-2. 計画の進行管理

将来にわたって住民の豊かな住生活を支えていくためには、中長期的な視点に立った持続可能なまちづくりを進める必要があります。

「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、概ね5年ごとに進行管理を行います。

併せて、本計画については、人口動向や社会情勢の変化等を踏まえつつ、必要に応じて見直しを行うものとします。

表：PDCA サイクルによる進捗管理

項目	実施内容
Plan (計画)	• 住生活の状況を把握し、それを踏まえた計画を策定
Do (実行)	• 計画に基づく事業の実施
Check (評価)	• 事業の実施効果を検証し、取組の改善点等を整理
Action (改善)	• 評価結果を次期計画や事業に反映

5-3. 成果指標

各施策の達成状況を把握するため、施策の方向性ごとに成果指標と数値目標を設定します。

各指標は、適宜モニタリングを行うとともに、計画期間終了年度の令和13年度(2031年度)に達成状況を確認します。

【目標1指標】定住意識の向上

従前値		目標値	
	年度		年度
66.0%	R1 (2019)	70%	R7 (2025)

※岬町住民意識調査結果による

【目標2指標】住宅・住環境に対する満足度の向上

従前値		目標値	
	年度		年度
67.6%	R3 (2021)	75%	R12 (2030)
76.7%	R3 (2021)	85%	R12 (2030)

※計画策定時のアンケート調査による
(上段住宅/下段住環境)

【目標3指標】セーフティネット住宅登録戸数

従前値		目標値	
	年度		年度
0戸	R3 (2021)	延べ10戸	R12 (2030)

(参考資料) 用語の解説

あ行

空家バンク制度

空家を活用して定住促進を図ることなどを目的として、空家の賃貸や売却の希望者から申し込みを受けた情報を空家利用希望者に紹介する制度。

アドプト活動

「アドプト」とは、「養子にする」という意味。住民・事業者が、公共施設（道路、公園、河川など）の美化活動を行うことを行政と契約を結ぶもの。美化活動の主体は、住民、ボランティアが担い、行政が活動を支援する。

安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいう。従来の中古住宅の「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージを払しょくするもの。

維持管理

施設や設備の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し保持するため、施設や設備の点検・診断を行い、必要に応じて建物の改修や設備の更新を行うこと。

著しい困窮年収

世帯年収と地域の民営賃貸住宅市場の実態から、自力で最低居住面積（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）水準を達成した住宅に居住することが著しく困難な年収をいう。

インスペクション

目視や計測等により、住宅の基礎や外壁等にひび割れや雨漏り等の劣化・不具合が発生しているかどうかを調べること。

大阪府住宅リフォームマイスター制度

安心して住宅リフォームが行えるよう、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」の情報を提供する制度。

か行

開発許可制度

都市計画で定められる市街化区域及び市街化調整区域の実効性を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度。

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。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵（かし）保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要で、後日、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修

費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われるもの。

グループホーム

病気や障がいなどで生活に困難を抱えた人達が、専門スタッフなどの援助を受けながら、少人数で一般の住宅で生活する社会的介護形態を指す。障がい者自立支援法では、地域で共同生活を行うのに支障のない障がい者を対象に、夜間や休日、共同生活を営む住居において、食事の提供、相談その他日常生活上の援助を提供すると規定されている。

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。

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。

公営住宅（町営住宅）

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。町が維持管理するものは「町営住宅」と呼ぶ。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等について、中長期的な建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。

交通安全施設

道路利用者が安全に道路を通行するために設置される施設で、道路標識、区画線（ライン）、立体横断施設（横断歩道橋等）、防護柵（ガードレール、ガードパイプ等）、道路照明、視線誘導標、道路反射鏡、視覚障害者誘導用ブロック等が含まれる。

国勢調査

我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。

コレクティブハウス

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。

コワーキングスペース

個人事業者や起業家、在宅勤務が許可されている会社員などが共同利用する作業場所。情報交換や人脈形成が図りやすく、スキルアップのためのセミナーや交流イベントなどにも利用されることもある。

コンパクトシティ

郊外に居住地域が広がるのを抑え、同時に中心市街地へ生活に必要な所機能を集約した都市構造をいう。

さ行

サテライトオフィス

企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィスのこと。衛星（サテライト）の言葉のとおり、本来の席から離れて仕事をする意味合いを含んでおり、勤務者が遠隔勤務をおこなうオフィスと郊外に立地する企業や団体が、都心に設置した小規模のオフィスをいう場合がある。

サブスクリプション型サービス

提供する商品やサービスの数ではなく、利用期間に対して対価を支払う方式のサービスをいう。住宅のサブスクリプション型サービスでは、定額料金で一定期間利用（居住）できるというもので、提供される物件が複数あれば転居して利用できる点にメリットがある。

シェアハウス

一つの住居に複数人が共同で暮らす賃貸物件を指す和製英語。一般的にはキッチンやリビング、バスルームなどを共同で使用し、プライベート空間として個室を利用する。

指定管理者制度

公営住宅など公の施設の管理運営を、地方公共団体が指定した民間事業者を含む法人・団体が行う制度。

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。

住生活基本計画

平成 18 年に制定された「住生活基本法」に基づき、住生活の向上と安定を図るために策定された計画のこと。

住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施している。

住宅確保要配慮者

低額所得者、障がい者、高齢者、子育て世帯、外国人、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。

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。

ストック

蓄積・在庫・資本といった意味をもつ言葉。都市の中に形成・蓄積された公共施設、住宅などの都市基盤のこと。

生活利便施設

住宅の周辺にある、生活に必要な諸々の施設のこと。具体的には、銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街、飲食店、クリーニング店、コンビニエンスストアなどが挙げられる。

セーフティネット住宅

「住宅セーフティネット制度」に基づき登録された住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

た行

耐火構造

壁や床などが一定の耐火性能を備えた構造のこと。不燃材料を使用した、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨造（S造）の両面を耐火被覆した構造などが主な構造方法となる。

耐震基準（新・旧）

建築物や土木構造物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準のこと。建築物においては、昭和 56（1981）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準を旧耐震基準、以降を新耐震基準という。

地域おこし協力隊

過疎や高齢化が進行する地域において、地域外の人材を積極的に受け入れ、地域ブランドの開発・販売・PRなどの地域おこしや住民支援などの地域協力活動を行う取組。

小さな拠点

小学校区など、複数の集落が散在する地域において、商店、診療所などの日常生活に不可欠な生活サービス機能や地域活動の拠点を歩いて動ける範囲に集めるとともに、周辺集落とコミュニティバス等の交通ネットワークで結ぶ取組。

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

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。

長寿命化

施設を将来にわたって長く使い続けるため、必要な整備を適切に行うこと。

低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

デジタル・トランスフォーメーション（DX）

ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でよりよい方向に変化させること。ウメオ大学（スウェーデン）のエリック・ストルターマン教授が2004年に提唱した概念。

テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。自宅を就業場所とする在宅勤務や、施設に依存しないモバイルワーク、サテライトオフィスなどを就業場所とする施設利用型などがある。

都市計画公園

都市計画法に基づき公園として都市決定された施設。

土砂災害警戒区域

土砂災害のおそれのある区域を、都道府県知

事が、関係市町村長の意見を聴いて土砂災害警戒区域として指定。

な行

二地域居住

多様な生活を実現するために、都市と地方など二つの生活拠点を持って生活すること。

は行

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したりするなど、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。

防火地域・準防火地域

都市計画法において「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」として指定されるエリアのこと。建築基準法および同法施行令にて具体的な規制が定められている。

ま行

まちづくりエディター

町外から岬町に移住していただき、空家の活用、移住支援や農漁業の活性化の活動を支援する、岬町独自の制度。

みなし特定公共賃貸住宅

公営住宅の入居者資格のうち収入にかかる要件を特定公共賃貸住宅の入居資格（中堅所得）まで拡大した住宅のこと。

民間活力の導入

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。PFI・PPP 事業とも呼ば

れる。

ら行

ライフスタイル

仕事やすまい方など、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。

ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）

空き家や空き地、狭あい道路を一体の問題として捉え、不動産を売買するタイミング等で敷地の整序を行い、問題の改善を徐々に図るもの。

立地適正化計画

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するための計画。居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を拠点に誘導するもの。

リノベーション

既存の建物や市街地に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。

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。

リフォーム瑕疵保険

発注者（施主）が安心してリフォーム工事を行えるよう「検査」と「保証」がセットになった保険。万が一、瑕疵があった場合の補修費用をまかなうためにリフォーム工事業者が加入する。

ロジックモデル

ある施策がその目的を達成するに至るまで

の論理的な因果関係を明示したものの。

わ行

ワーク・ライフ・バランス

誰もが、仕事、家庭生活、地域活動、個人の自己啓発など、様々な活動を自分の希望するバランスで実現できる状態のこと。職場における育児休業、介護休業などの取得の促進、これらを取得しやすい職場の雰囲気づくりなどが求められる。ワーク・ライフ・バランスの実現が、多様な働き方、生き方を選択できる社会の実現につながるものである。

その他

DIY 型賃貸借

借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件のこと。

MaaS

MaaS（マース：Mobility as a Service）とは、地域住民や旅行者の移動ニーズに対応して、複数の公共交通や移動サービスを組み合わせた検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。交通以外の観光や医療等の目的地におけるサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となる。

NPO 法人

様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体のうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人。

SDGs（持続可能な開発目標）

「Sustainable Developmental Goals」の略で、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された平成 28（2016）年から令和 12（2030）年までの国際目標のこと。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成されている。「普遍性（すべての国が行動）」、「包摂性（誰一人取り残さない）」、「参画型（すべてのステークホルダーが役割を）」、「統合性（社会・経済・環境に統合的に取り組む）」、「透明性（定期的にフォローアップ）」の 5 つの特徴がある。

SWOT 分析

SWOT 分析は、目標を達成するための戦略策定方法のひとつで、外部環境や内部環境を強み（Strengths）、弱み（Weaknesses）、機会（Opportunities）、脅威（Threats）の 4 つのカテゴリーで要因分析するもの。

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。

U ターン：大都市から出身地へ戻って就職（移住）すること。

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。

I ターン：大都市出身者が地方に就職（移住）すること。

岬町住宅マスタープラン

令和4（2022）年3月発行

編集・発行 岬町 都市整備部 建築課

〒599-0392

大阪府 泉南郡 岬町 深日 2000番地の1

連絡先 072-492-2736
