

藤井寺市住生活基本計画

2018 年（平成 30 年）3 月

藤井寺市

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1. 計画の目的	2
2. 計画の位置づけと期間	3
第2章 住まいを取り巻く現状	4
1. 計画の背景となる社会的な潮流	5
2. 国における住宅政策の転換	8
3. 藤井寺市における住宅・住環境の現状	9
4. 住環境に対する評価	38
第3章 住宅政策を取り巻く課題	45
第4章 住宅施策の基本理念および基本目標	48
1. 住宅施策の基本理念	49
2. 住宅施策の基本目標	50
3. 住宅施策の基本的な方針	53
第5章 計画の実現に向けて	69
1. 住宅施策の推進体制	70
2. 住宅施策の推進方策と進行管理	71
用語解説	72

第 1 章 計画の目的と位置づけ

第1章

計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

藤井寺市では、住宅都市として発展してきた経緯を継承しながら、良好な住環境の創出に向け、住宅の安全性の確保や生活環境の改善、景観形成などの施策に取り組んできました。

全国的に、本格的な少子高齢社会、人口減少社会が進展する中、2006年（平成18年）には住生活基本法が制定され、住宅政策に関する基本的な計画として住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

大阪府においても全国計画に基づく大阪府住宅まちづくりマスタープランが策定されました。2016年（平成28年）にはその改訂版として「住まうビジョン・大阪」が策定され「多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市を創造することを基本目標」として施策の位置づけがされています。

本計画は、藤井寺市における住宅や住生活にかかわる課題や現況、近年の住宅政策に関する制度的枠組みや国・大阪府等の住宅政策の考え方や施策なども踏まえつつ、今後10年間で藤井寺市において推進が求められる住宅政策の基本計画として、藤井寺市の関連計画も踏まえながら、その体系ならびに施策の方向性を示すことを目的とします。

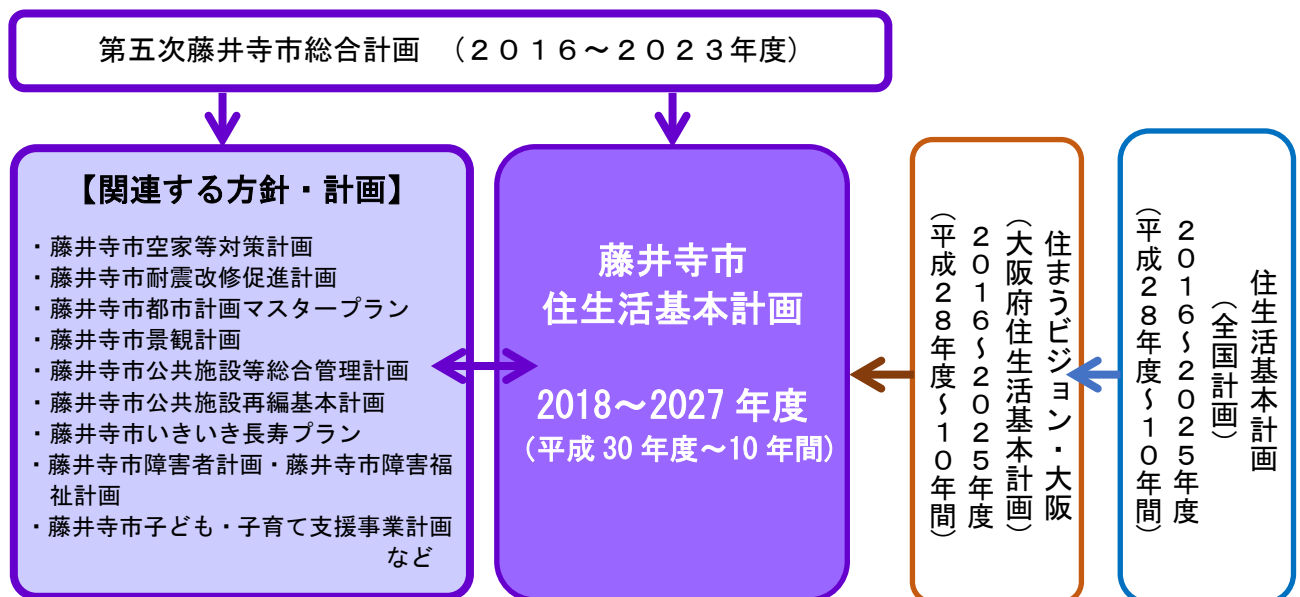
2. 計画の位置づけと期間

(1) 上位計画・関連計画との関係

藤井寺市住生活基本計画は、第五次藤井寺市総合計画を上位計画とした住宅政策に関する総合的な計画です。本計画に位置付ける施策を効果的なものとするため、関連計画との連携を十分に図り、整合性のとれた計画とします。また、大阪府住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」を踏まえた上で、藤井寺市の特性を活かした具体的な計画とします。

(2) 計画期間

本計画は10年計画で推進を図るものとし、計画期間は2018年度（平成30年度）から2027年度とします。なお、市域の住宅事情や社会情勢の変化、および上位計画の見直しなどを勘案し、必要に応じて概ね5年毎に効果の検証と併せて見直しの検討を行うものとしします。



第2章 住まいを取り巻く現状

第2章

住まいを取り巻く現状

1. 計画の背景となる社会的な潮流

現在、我が国を取り巻く社会情勢は急速に変化しています。

そのため、藤井寺市を取り巻く現状を把握する前に、我が国の時代潮流を押さえ、藤井寺市の住宅施策に与える影響を踏まえておく必要があることから下記のように整理しました。

①人口減少社会の進展と住宅の量的充足

我が国の総人口は2010年（平成22年）の1億2,806万人をピークに減少局面に転じ、人口減少社会に突入しました。世帯数については微増が続いていますが、今後減少局面を迎え、2019年（平成31年）の5,307万世帯を頂点として、2025年には5,244万世帯になる見込みです。人口減少社会は、過密な居住の解消などの住環境の改善につながる側面はあるものの、住宅需要の拡大は望みにくくなることが想定されます。住宅ストックは量的に充足していることから、住宅ストックの有効活用を前提とした取組が求められます。

② 高齢化の進行

高齢者（65歳以上）の割合は、健康への意識の高まりや医療技術の高度化等による長寿命化が進むとともに、団塊の世代が高齢期を迎える中で2013年（平成25年）には25%を超え、世界に例のない超高齢社会に移行しています。

労働人口が縮小する一方、高齢者が増えることによる社会保障費（年金、医療、介護など）の増大が考えられます。また、地域活動の担い手の減少により、地域コミュニティにおける活力の低下が懸念されています。高齢者に対しては、安心して自立した生活を送れるよう、住宅内のバリアフリー化やケア付き住宅等の多様な居住サービスの付帯した高齢者向け住宅の環境整備などとともに、福祉などの他分野との一層の連携が求められます。また、高齢者や障害者のケアが、病院や施設から地域における住宅での生活に移行することが推進される中で、今後は高齢者や障害者が住宅で必要なサポートを受けるケースが増加することから、住宅やその生活を支えることができるサービス提供、地域での見守りの必要性が高まってきます。さらに、高齢者の居住ニーズも多様化し、安心して居住できる住宅への住み替えや、よりアクティブな生活スタイルの実現等が求められています。

このようなことから、高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅、まちづくりがますます重要視されてきています。

③ 少子化の進行

少子化による若年人口、生産年齢人口の減少が著しく進行しています。このことは、未婚率の上昇や晩婚化、女性の社会進出、子育ての問題、さらには住居費負担による家計の圧迫や地域での子育て支援が受けられない等の問題が重なり合って生じているものと考えられます。国の政策でも、少子化対策は重要な柱の一つとされています。

今後、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住宅・住環境づくりや子育て支援を進めていくことが求められています。

④ 地球環境に対する意識の高まり

地球規模の環境問題が深刻化し、温室効果ガスの排出抑制や省エネ・省資源などの環境配慮が求められており、住宅施策としても対応が必要となっています。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への転換などへの意識が高まっています。

住宅建設についても、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の制定や、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」の改正等、これまでのフロー重視からストック重視への転換、省エネルギー・資源の有効活用をより進めることが重要視されてきています。

⑤ 住まいの安全、安心への意識の高まり

耐震強度偽装問題やリフォーム詐欺事件等の住宅をはじめとした建築物の安全・安心に関わる事件・事故が多発しており、大きな社会問題として、人々の関心が高まっています。特に中古住宅の流通に向けて、安心して取引できる市場環境の整備に向けた取り組みが国レベルで進められています。特に、南海トラフ地震等の大規模地震が今後高い確率で発生すると想定されていることから、建築物の耐震化等による災害に強い住宅やまちづくりへの取り組みに対する関心が高まっています。

⑥ 空き家の増加

民間シンクタンクの予測には、住宅・土地統計調査において2013年（平成25年）に約820万戸あった空き家の総数が、2023年には約1,400万戸に、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は、2013年（平成25年）の約320万戸から2023年に約500万戸となる見込みとするものもあります。

2015年（平成27年）に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、対象とする「空家等※^{【参考】}」について、国の基本指針に即した対策計画の策定や適正管理のほか、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用に必要な対策に努めるよう規定されています。今後、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが求められています。

⑦ 地方分権のさらなる推進

官主導・集権型から民自立・分権型社会への構造転換が進められています。今後は、市民と行政だけではなく、当事者団体やNPO、事業者といった多様な主体が住まいづくりに関わっていくことが求められています。また、国の地方分権改革により、地方自治体の特性に応じた個性ある住宅政策の展開が期待されています。

⑧ 市民・事業者等・行政による協働のまちづくりの重要性

住宅政策においては、単身高齢者が安心して住み続けるための住宅・住環境の形成や、居住地の景観・まちなみ、自然環境などの住環境の維持・向上を図るためには、そこに住む住民やNPO、民間事業者などが行政と協働で取り組んでいくことが求められています。

行政の財政状況は厳しい状況が続いており、今後も少子高齢化の進展等により更に財源縮小等が進むことが予測されることもあり、これまで行政が担ってきた公的サービスの提供について、事業者やNPO、市民等が新たな担い手となることが重要となっています。

【参考】「空き家」と「空家等」の違いについて

本計画では、「空き家」と「空家等」について、以下のように定義しています。

空き家：一般的な空き家（住宅・土地統計調査における定義）

住宅・土地統計調査では、空き家については大別して以下の4種類に分類されています。

- ①二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）と残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

⇒「住宅」に限定しており、共同住宅等における「一部空き住戸」も含まれる

空家等：空家特措法第2条1項における定義

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

⇒「住宅」の他、「倉庫」や「店舗」も含め使用されていない建物および敷地で、かつ棟全体が空き家となっているものを指す

2. 国における住宅政策の転換

① 住生活基本法の制定

戦後、我が国では公営住宅などの公的な住宅資金による直接供給を柱に、住宅の量の確保を図る住宅政策が進められてきました。しかし、少子高齢社会の到来や人口・世帯人数の減少など、住まいを取り巻く環境の変化から、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本となる事項を定め、総合的かつ計画的な取組により、生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、経済の健全な発展に寄与することを目的とした「住生活基本法」が制定されました。この法では、住宅のストックの活用を重視するとともに、行政、民間事業者、国民等が、共有すべき基本理念や責務が位置づけられています。また、住宅だけではなく、まちづくりと連携した住宅地の居住環境の向上や福祉施策と連携した居住サービスの充実等、住宅を中心とした生活環境全般の質の向上を図ることが求められています。

② 柔軟な住宅セーフティネットの構築

低額所得者や高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者が安定した住宅を確保できるように、2007年（平成19年）7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定されました。その基本的な方針では、住宅市場において自力で適正な水準の住宅を確保することができない低額所得者や高齢者・障害者等に対して公営住宅を供給するという従来の考え方から、住宅ストックを有効活用し、公営住宅のみならず、都市再生機構や公社等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含めた、柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るという考え方が求められています。2017年（平成29年）4月には、法律が一部改正され、住宅セーフティネット機能を強化するために、民間の空き家、空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加などがなされました。

また、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」が2016年（平成28年）4月に施行され、障害者への配慮が求められています。

③ 空家等対策に関する施策

2015年（平成27年）5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、国の基本指針に即した空家等の対策計画の策定や協議会の設置のほか、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用に必要な対策に努めるよう規定され、今後、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが求められています。

3. 藤井寺市における住宅・住環境の現状

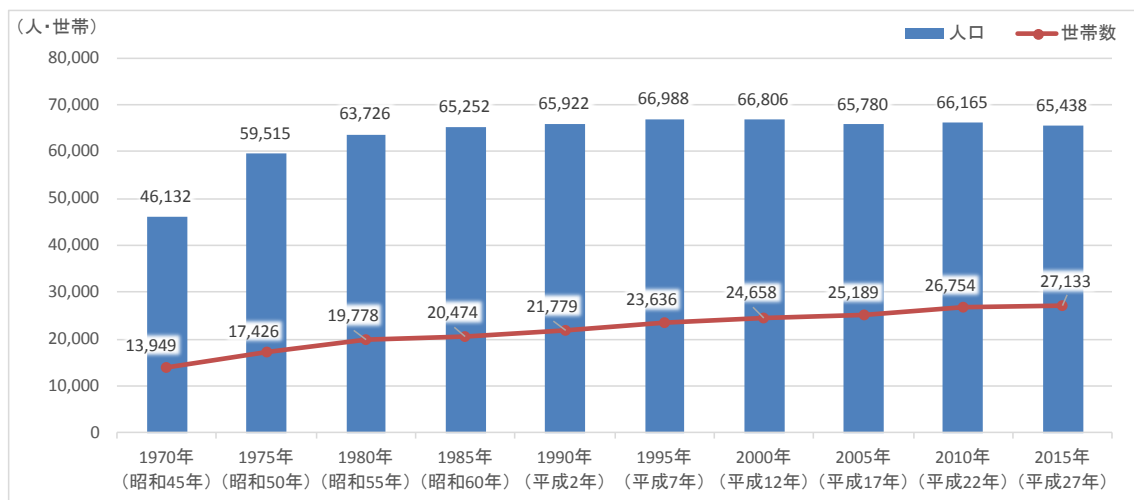
(1) 人口・世帯の動き

①人口・世帯数の推移

藤井寺市の人口の推移を見ると、昭和 45 年から昭和 60 年の 15 年間で人口が 19,000 人程度増加した後、横ばいで推移しており、2015 年（平成 27 年）には 65,438 人となっています。

世帯数は増加傾向が続いており、2015 年（平成 27 年）には昭和 45 年と比較して約 2 倍の 27,133 世帯となっています。

図 人口・世帯数の推移



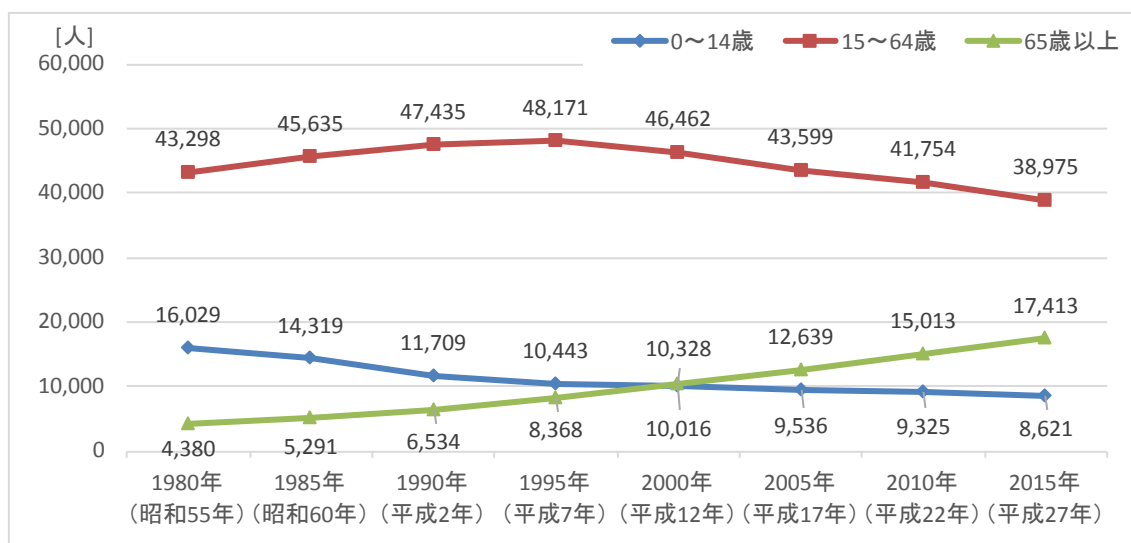
出典：国勢調査

②年齢3区分別人口の推移

昭和55年以降の年齢3区分別人口をみると、「0～14歳」の年少人口は一貫して減少を続け、一方で「65歳以上」の老年人口は増加を続けています。2000年（平成12年）に老年人口が年少人口を上回り、少子化、高齢化が進んでいます。

「15～64歳」の生産年齢人口は平成7年までは増加傾向にありましたが、その後は減少に転じており、平成27年には38,975人となっています。

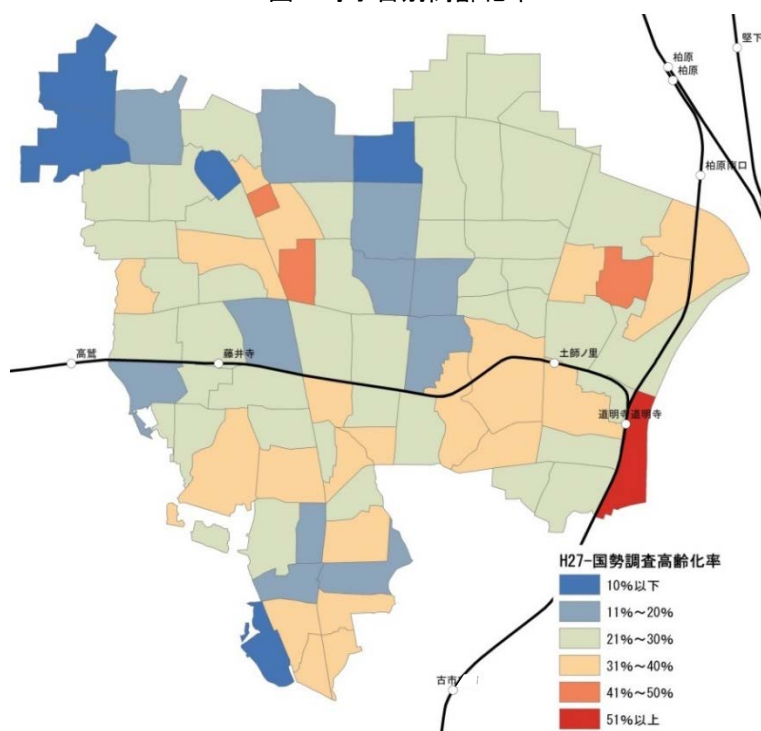
図 年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

町丁目別に高齢化率をみると、道明寺 3 丁目で高齢化率が最も高く 62.4%となっています。また、惣社 2 丁目や小山藤美町、小山藤の里町では 4 割を超えており、高齢化が進んでいることがわかります。

図 町丁目別高齢化率

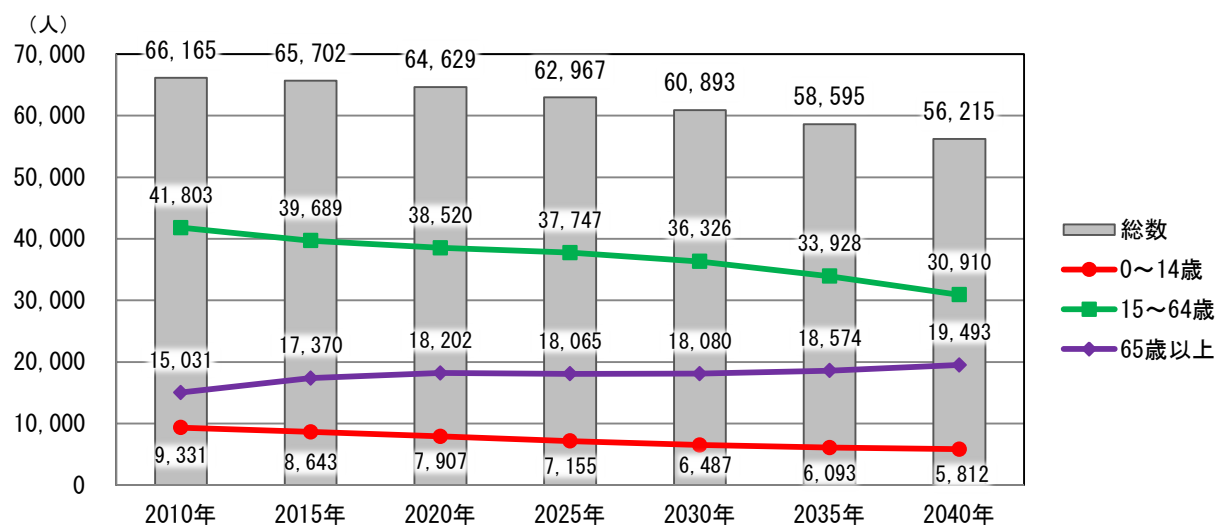


③人口の将来推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口をみると、2010 年時点と比較して、2040 年には人口が約 10,000 人減少し、56,215 人になると予想されています。

年齢 3 区分では、年少人口と生産年齢人口が一貫して減少を続け、特に年少人口は 2040 年において、2010 年時点の 6 割程度になると推計されています。一方で、老年人口は今後微増傾向にあり、全人口に占める老年人口の割合は今後より高くなると推計されています。

図 将来推計人口

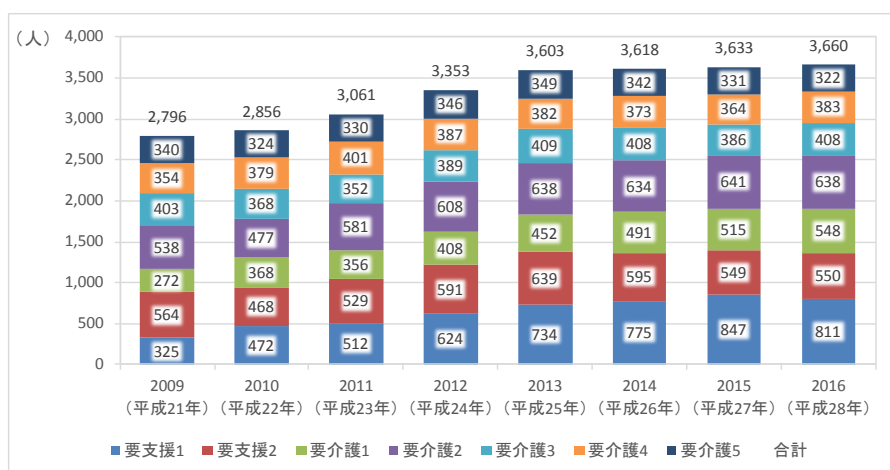


出典：国立社会保障・人口問題研究所

④要介護（要支援）認定者の推移

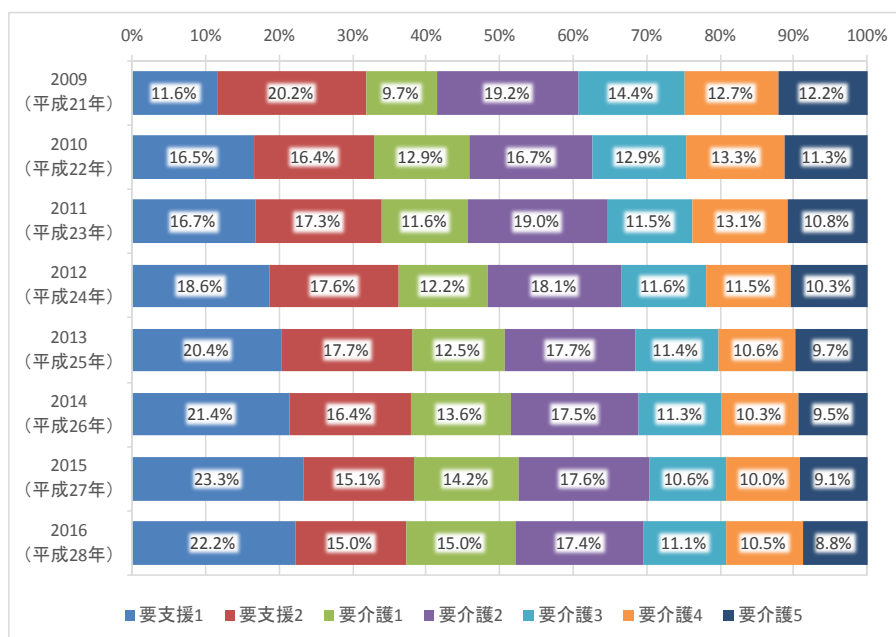
要介護（要支援）認定者数の推移をみると、2009年（平成21年）から増加傾向となっています。特に、要支援1の認定者数の増加傾向が顕著であり、2009（平成21）～2016年（平成28年）（実績）にかけて認定者数は約2.5倍に増加しており、全体に占める割合は20%ほどです。

図 要介護度別認定者の推移



出典：介護保険事業状況報告

図 要介護度別認定者割合の推移



出典：介護保険事業状況報告

(2) 生活利便施設等の分布状況

①小中学校校区

小学校校区は、「藤井寺」「藤井寺北」「藤井寺西」「藤井寺南」「道明寺」「道明寺東」「道明寺南」の7つからなっています。

また、中学校校区は、「藤井寺」「道明寺」「第三」の3つからなっています。

図 小学校分布図

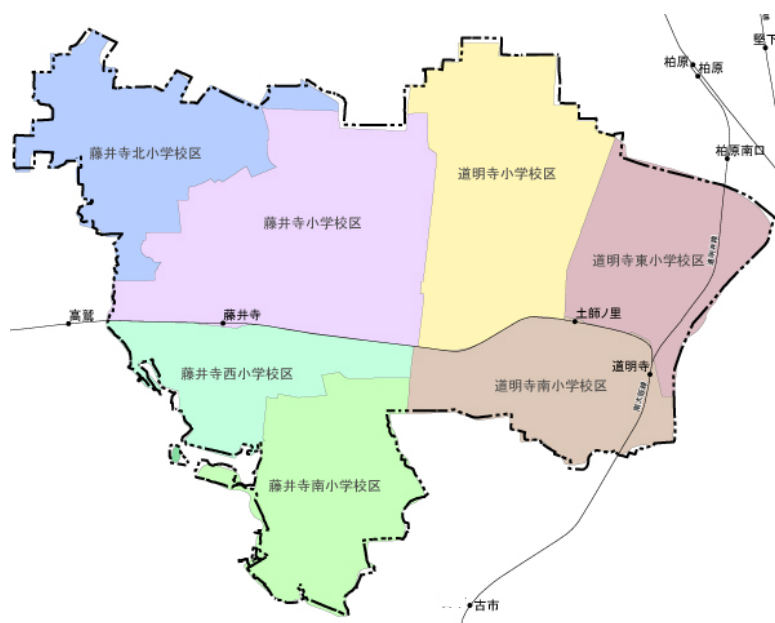
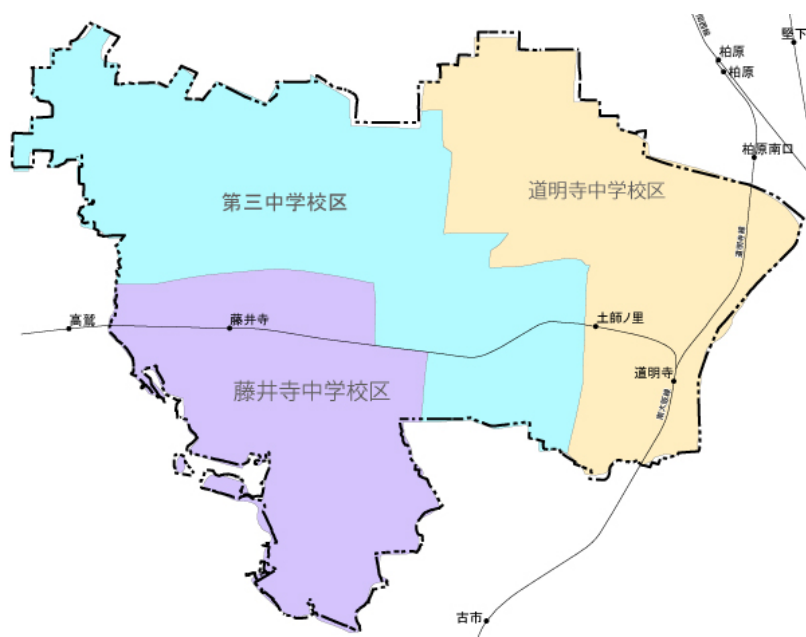


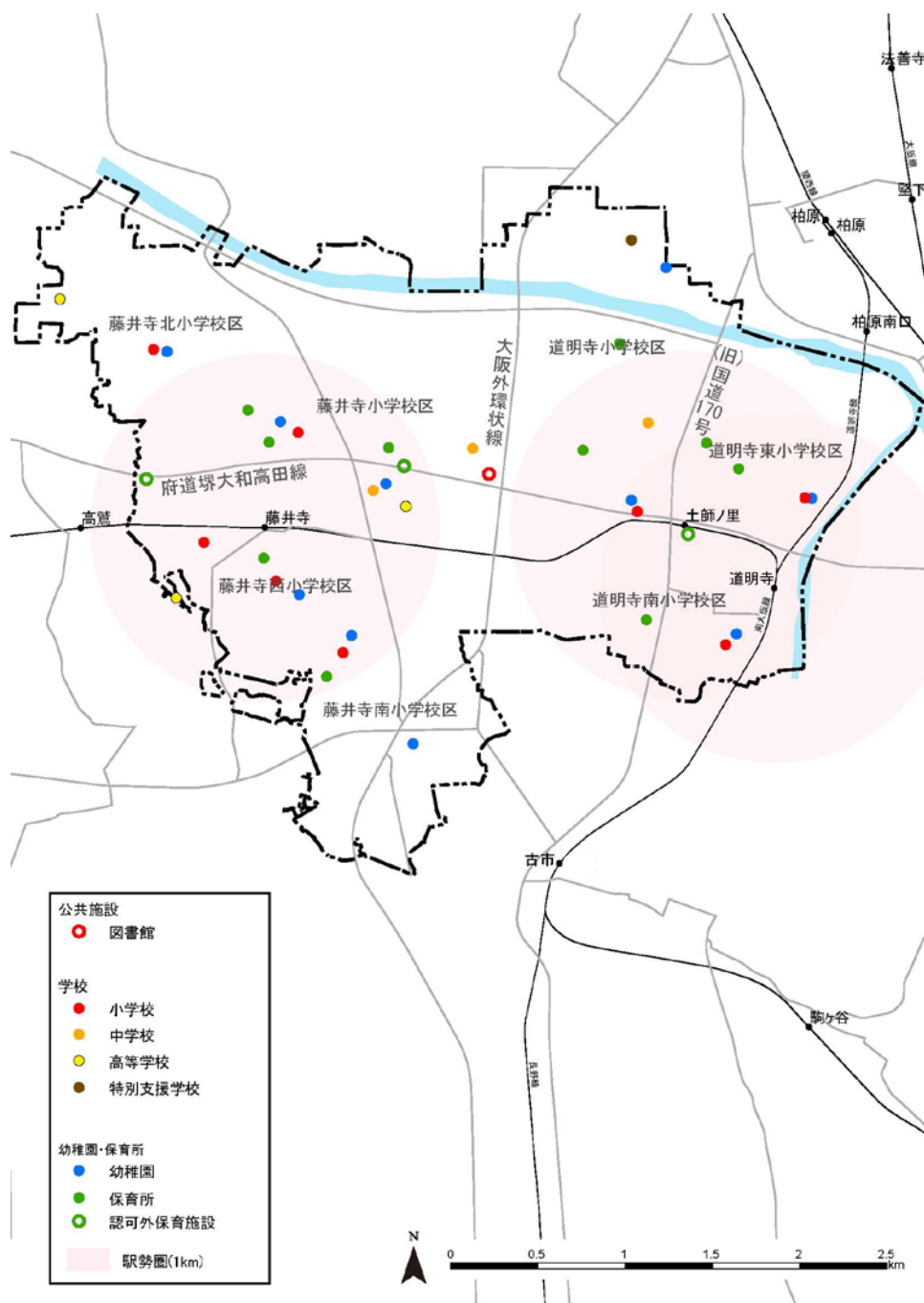
図 中学校分布図



②教育施設の分布状況

小・中学校及び保育所・幼稚園は、いずれも市街地部に概ね均等に分布しています。
高等学校や特別支援学校は市域縁辺部に分布しています。

図 教育施設分布図（2015 年（平成 27 年））



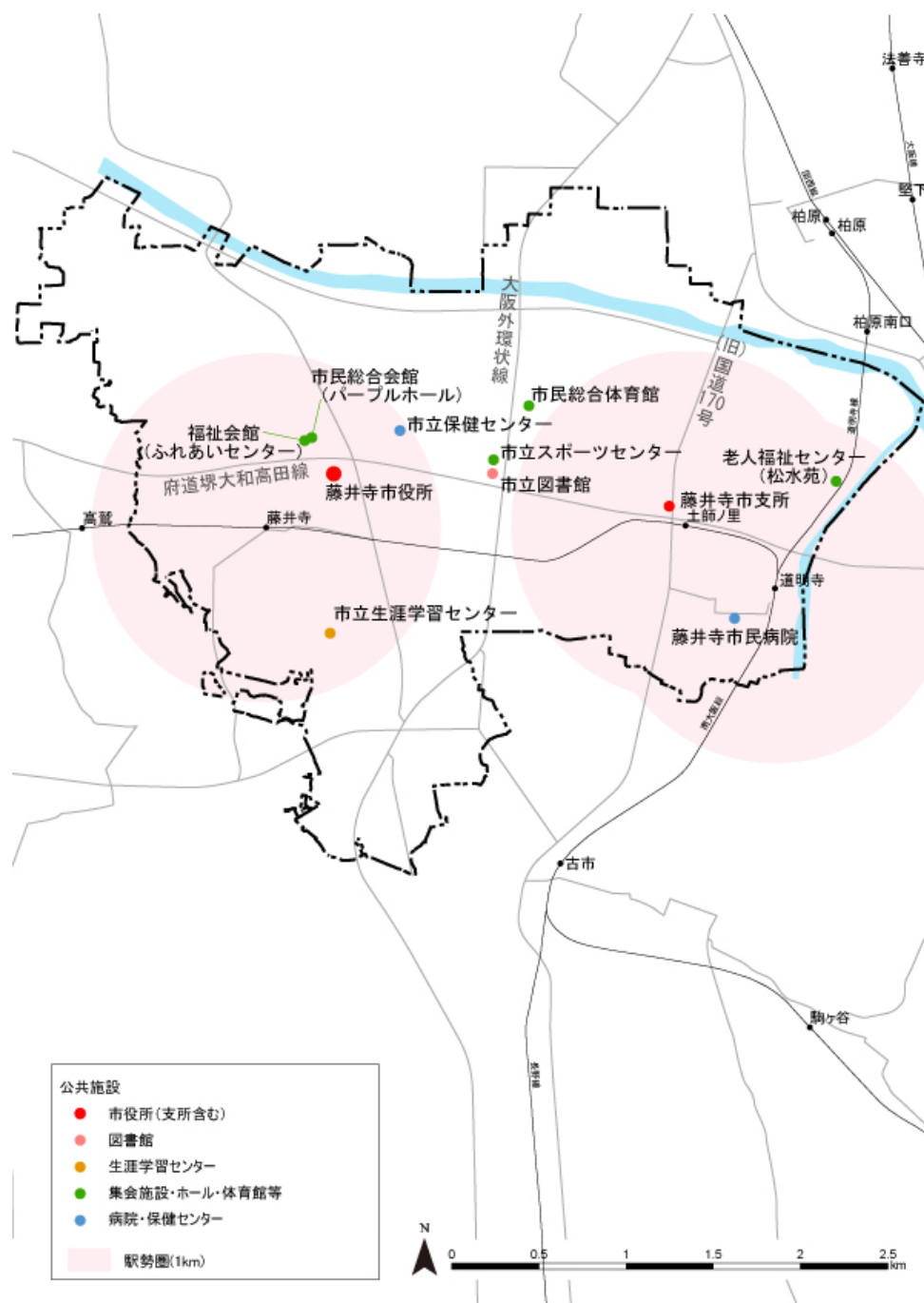
出典：国土交通省 国土数値情報

③公共施設の分布状況

市民が集まり、活動等ができる施設として、市民総合会館や福祉会館、市民総合体育館がありますが、いずれも市域中から北部に分布しています。

一方、学習スペースやホールなど多機能を有する生涯学習センターは市域の南部より位置しています。

図 公共施設分布図（2015 年（平成 27 年））



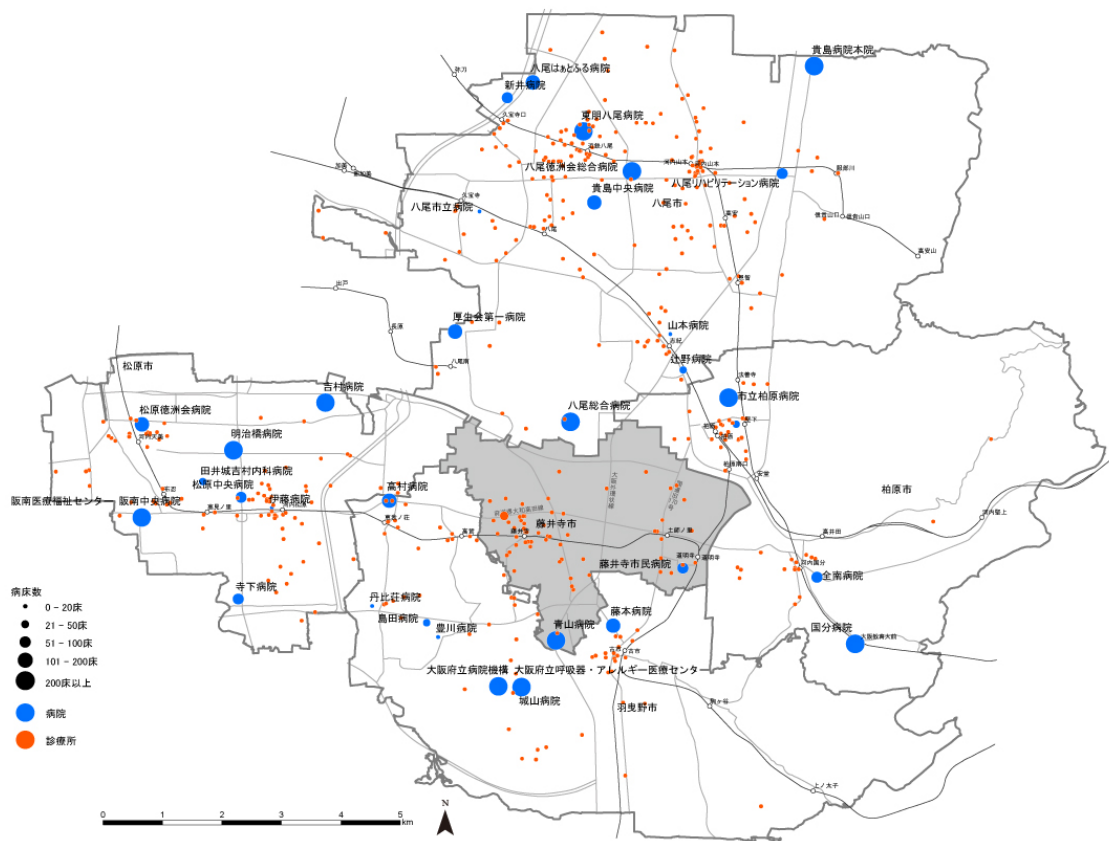
出典：国土交通省 国土数値情報を基に作成

④医療施設の分布状況

藤井寺市内に病床数 100 床程度の比較的規模の大きい病院は藤井寺市民病院と青山病院の 2 か所となっています。

診療所は藤井寺駅周辺を中心に市内の市街地内の駅周辺に多数集積しています。

図 医療施設分布図（近隣市含む）（2015 年（平成 27 年））



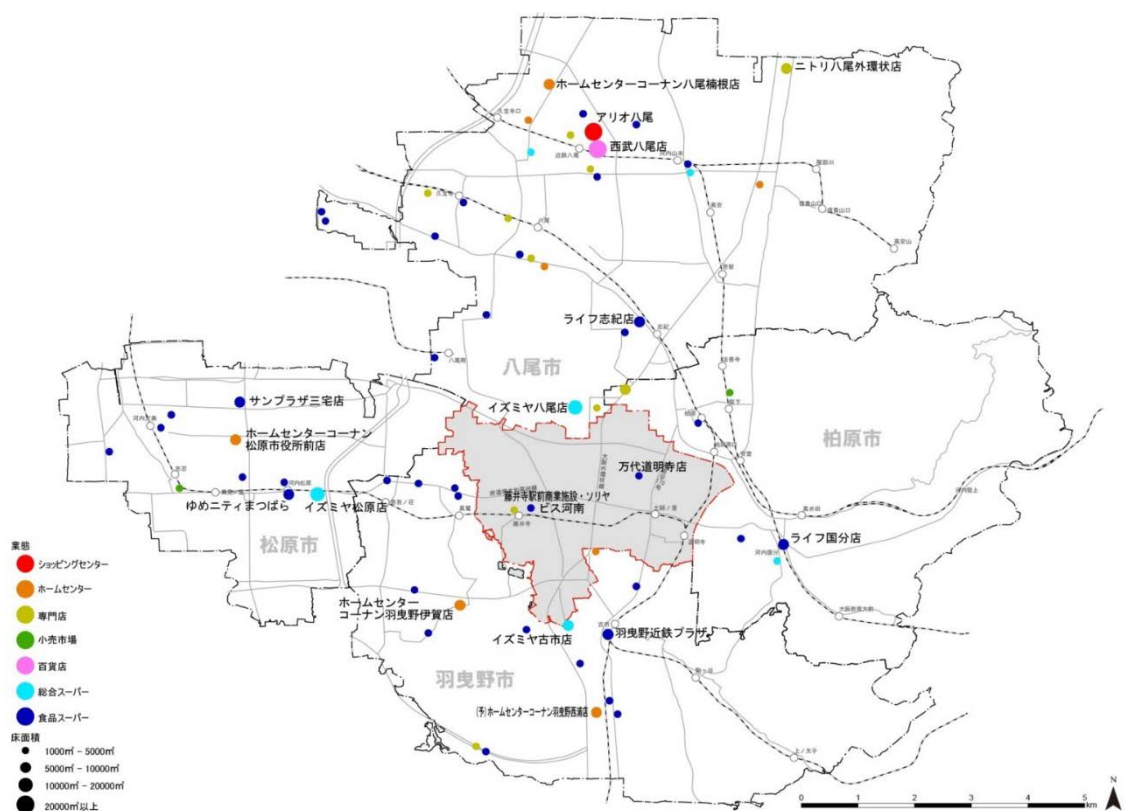
出典：国土交通省 国土数値情報

⑤商業施設（大規模小売店舗）の分布状況

藤井寺市内には藤井寺駅前に専門店、食品スーパーが立地し、土師ノ里駅の北側には食品スーパーが立地しています。

隣接する羽曳野市北部や柏原市西部、八尾市南部にはスーパーが多数立地するため、藤井寺市の日用品の販売はこれらにも分担されていると考えられます。

図 売場面積 1,000 m²以上の小売店舗分布図（近隣市含む）（2015 年（平成 27 年））

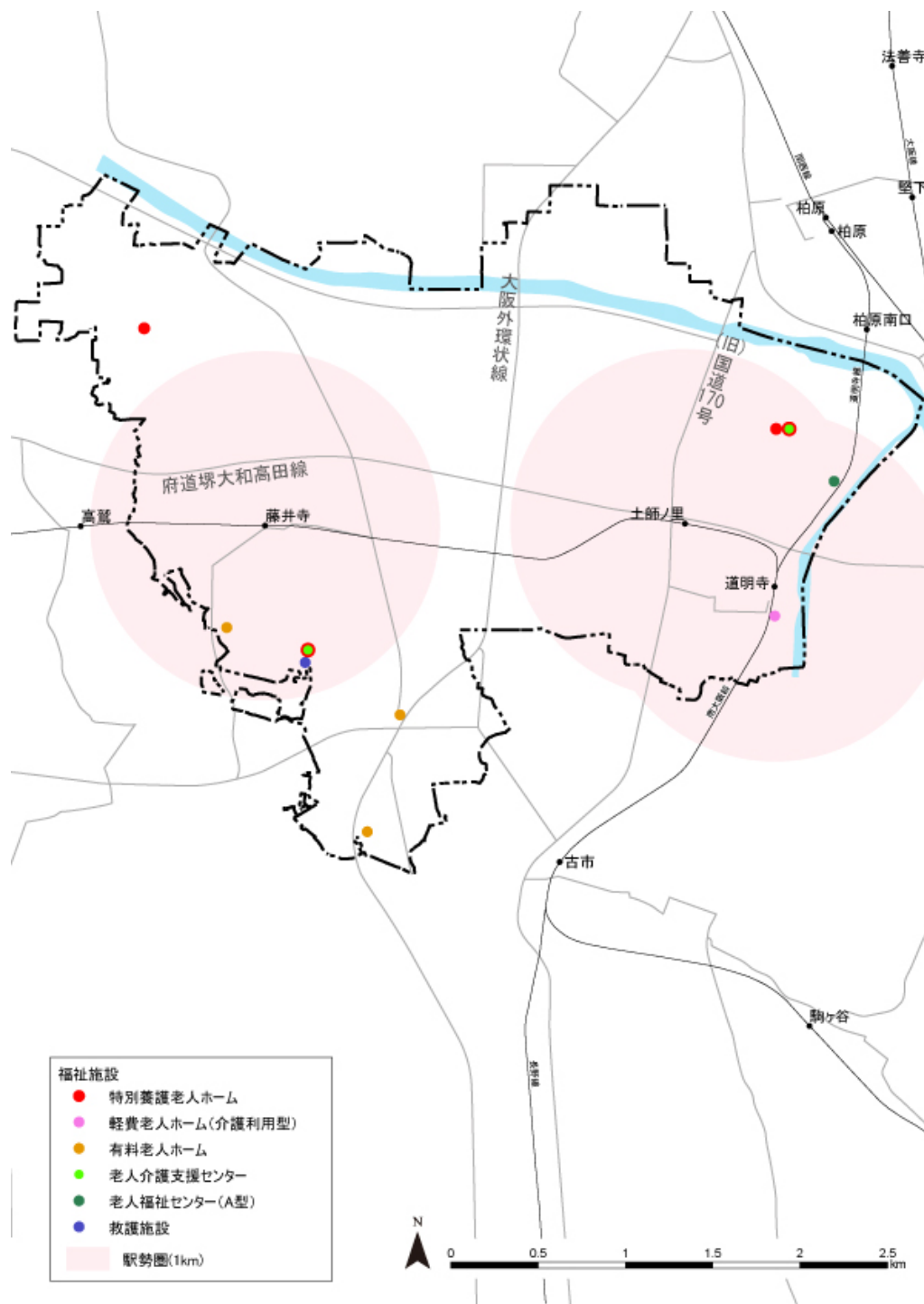


出典：国土交通省 国土数値情報

⑥社会福祉施設の分布状況

各施設とも駅から離れた市域の縁辺部を中心に、全市に分散して立地しています。比較的市域南部に多く立地する傾向です。

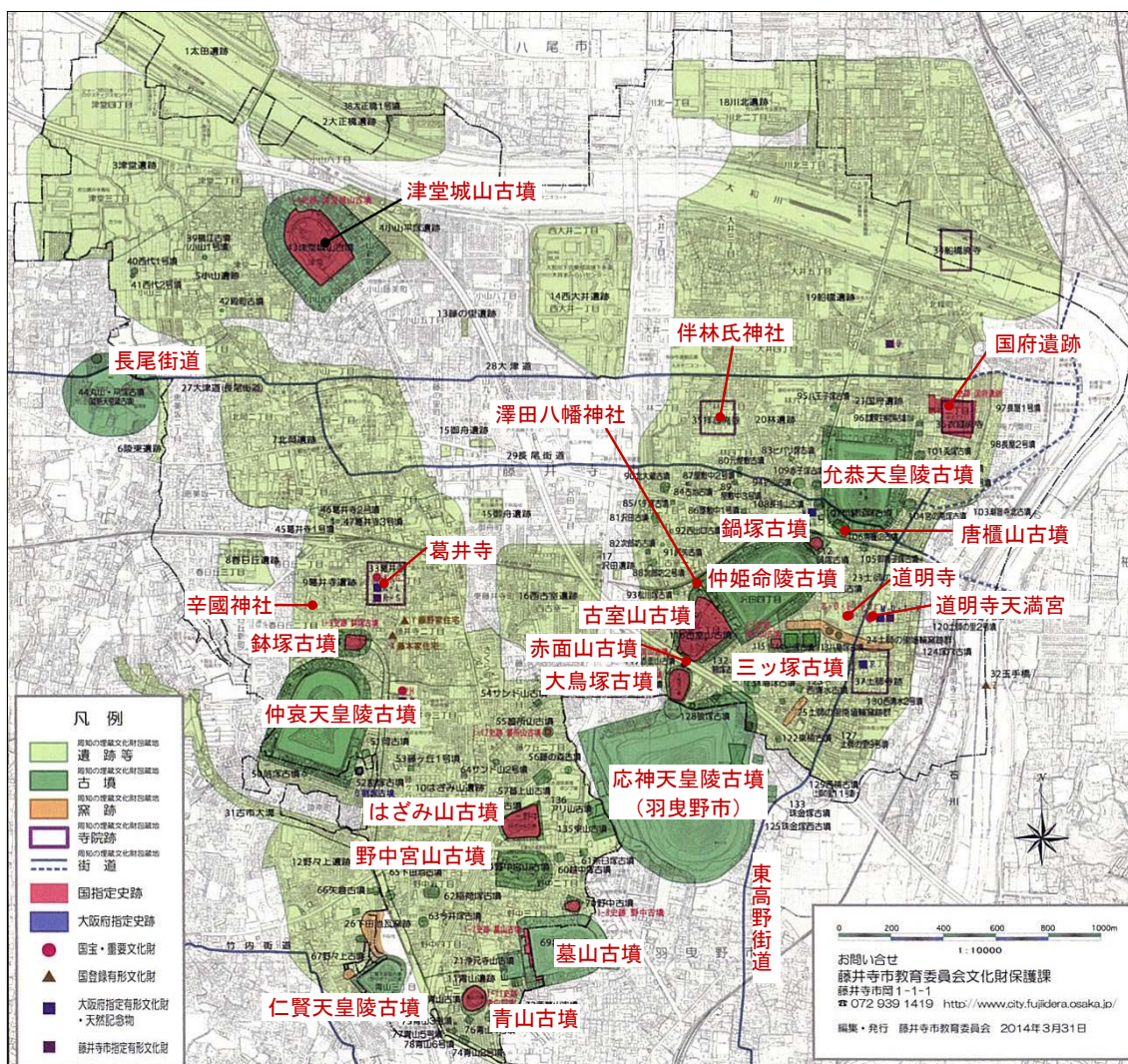
図 社会福祉施設分布図（2015 年（平成 27 年））



⑦歴史資産の分布状況

古墳・遺跡や寺社仏閣等の歴史資産は、市域の中部から南部にかけて分布しています。
特に、藤井寺駅南側や土師ノ里駅周辺には寺社仏閣及び大規模な古墳が集積し、野中周辺には小～中規模の墳墓の集積が見られます。

図 歴史資産の分布図（藤井寺市都市計画マスタープランより）



(3) 住宅ストックの状況

①住宅地の形成について

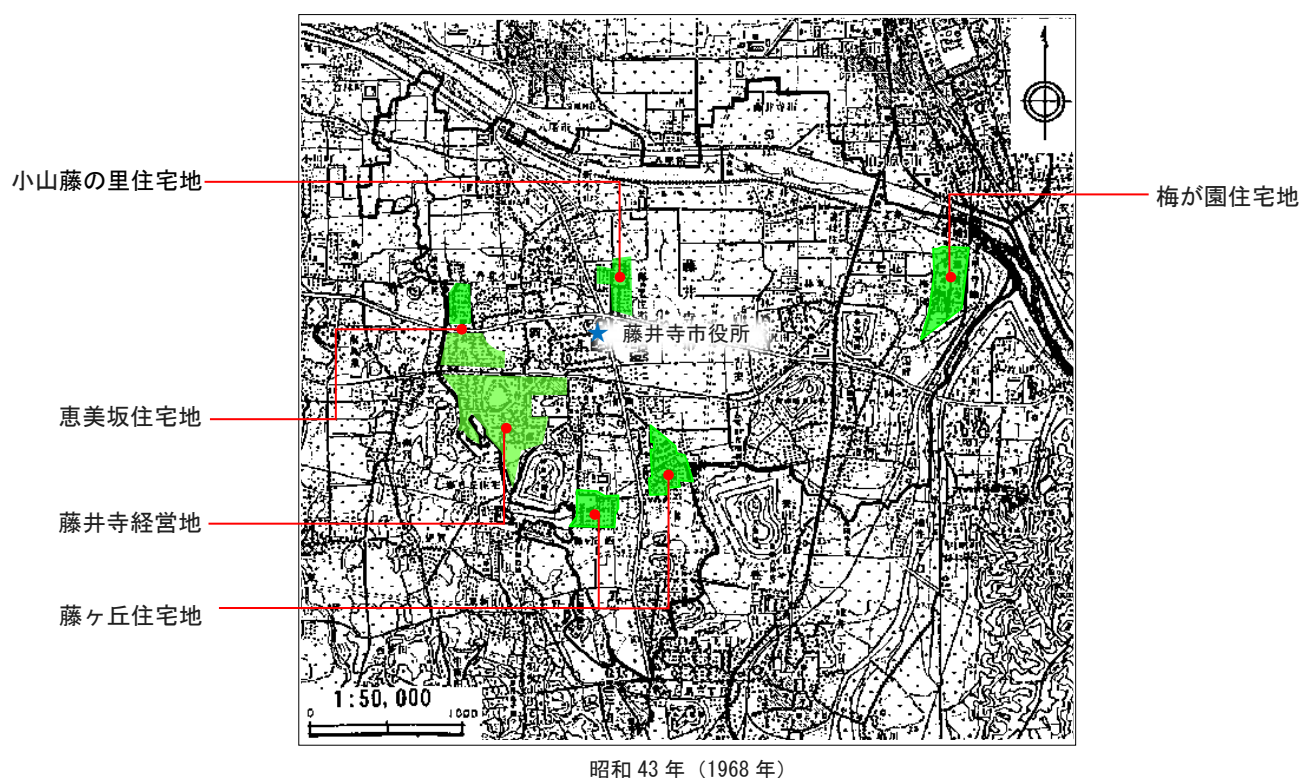
葛井寺、道明寺の 2 つの寺院を中心にまちが形成されるとともに、長尾街道、東高野街道沿いに集落が点在、明治中頃まで 14 の村が形成されていました。

大正 12 年に大阪鉄道（現近鉄南大阪線）が開通したことによって本格的に住宅地開発が進み、大正 14 年から開発された花苑都市・藤井寺経営地（春日丘 1 丁目～3 丁目）では、ゆとりと品格のある良好な住宅地が形成されています。

昭和 27 年の府営の木造平屋建て集合住宅の道明寺での建設を皮切りに、高度経済成長期の昭和 30 年代には藤ヶ丘住宅地、梅が園住宅地等が開発され、こうした比較的大規模な住宅地ではみどり豊かなゆとりある住宅地開発が進められました。

近年では、駅周辺に高層マンションの立地も見られます。

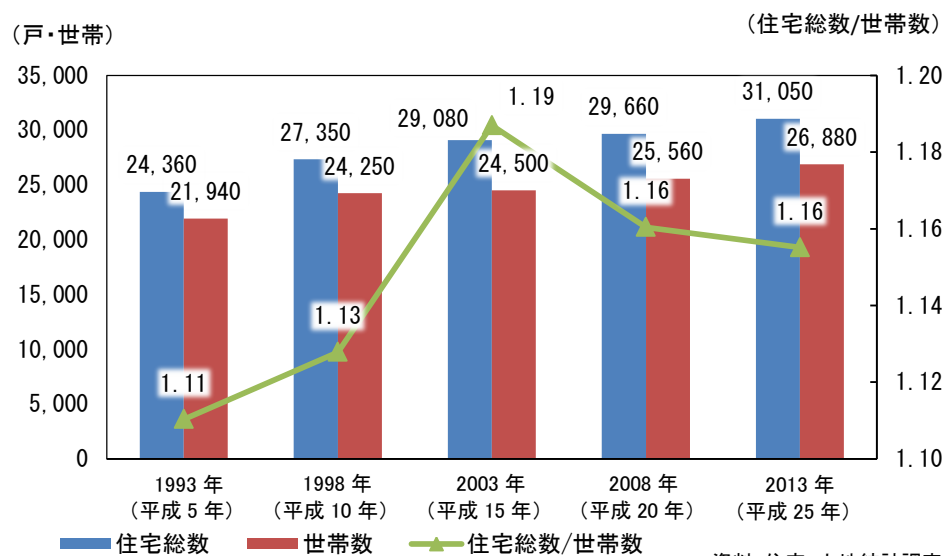
図 藤井寺市における主な住宅地



②住宅総数の推移

藤井寺市の住宅総数の推移をみると、常に増加傾向にあり、2013年（平成25年）時点で3万戸を上回っています。また、住宅総数は、総世帯数に対して1.16倍となっています。

図 藤井寺市の住宅ストック数の推移



③空き家の状況

藤井寺市における空き家数は、1998年（平成10年）から2003年（平成15年）にかけて1,700戸増加し、その後は4,000戸前後を推移しています。空き家率は2013年（平成25年）時点で13.9%となっています。

空き家の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が最も多くなっています。また、経済的理由や相続などにより放置されている空き家などを含む「その他の住宅」の増加が著しく、2013年（平成25年）には、2003年（平成15年）と比較して2倍以上である1,720戸となっています。

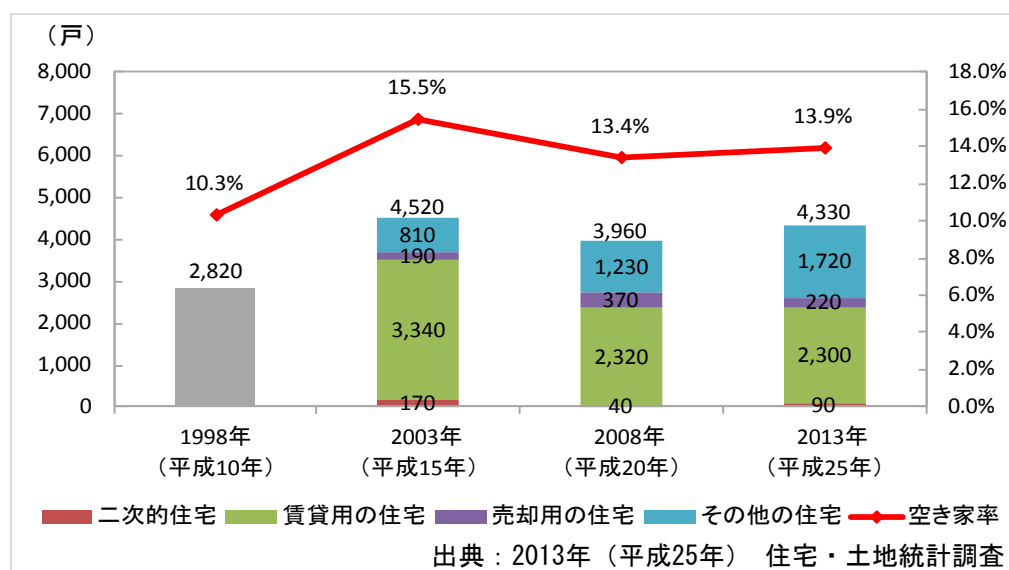
空き家の腐朽・破損の状況をみると、全国や大阪府と比較して、藤井寺市では「腐朽・破損あり」の空き家の割合が若干高くなっていますが、7割強の空き家は腐朽・破損がありません。

空き家の種類別に腐朽・破損の状況をみると、「二次的住宅」や「売却用の住宅」では「腐朽・破損あり」の住宅が1割強と少ないですが、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」では3割程度と高くなっています。

空き家における最寄り駅までの距離をみると、空き家の最寄り駅までの距離が大きくなるほど、全体に占める割合が大きい傾向にあり、駅から遠い物件の利用が進んでいないことがわかります。

藤井寺市では、7割強の空き家は腐朽・破損がないことや、最寄り駅までの距離が1,000m未満の空き家が全体の57.7%を占めていることから、利便性が高く活用可能な空き家が一定数存在しているといえます。

図 藤井寺市の空き家数・空き家率の推移



注：1998年（平成10年）においては、現在の空き家の区分が用いられていないため、塗りをグレーとしている。

図 空き家の腐朽・破損の状況

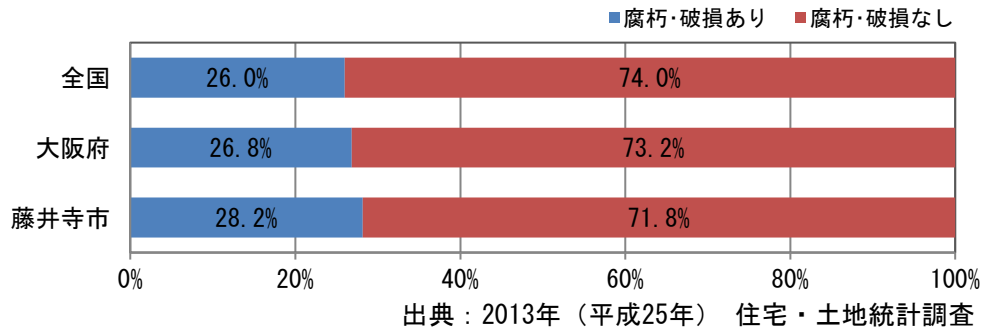


図 藤井寺市における空き家の種類別 腐朽・破損の状況

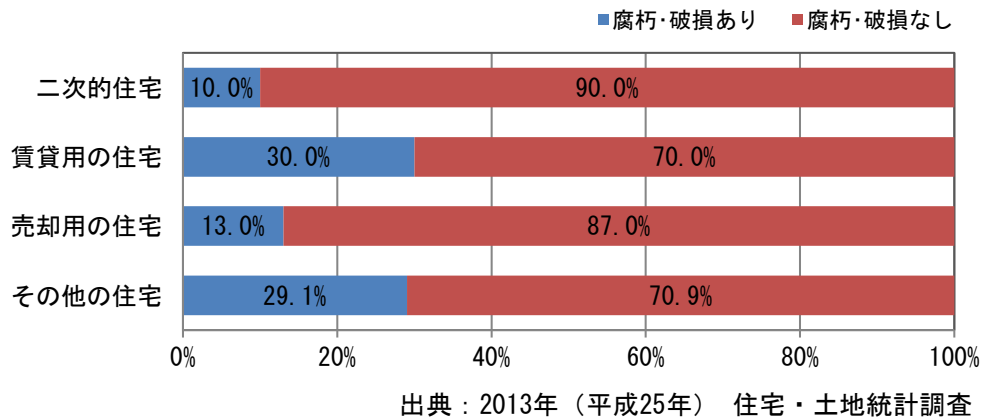
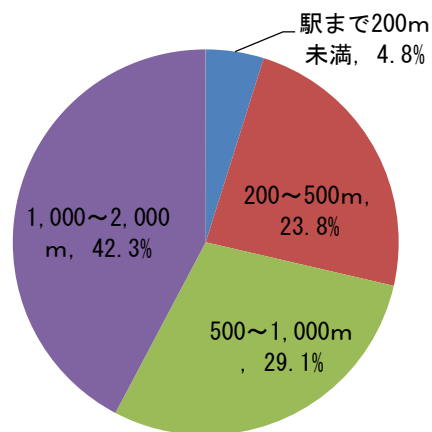


図 藤井寺市の空き家における最寄りの駅までの距離

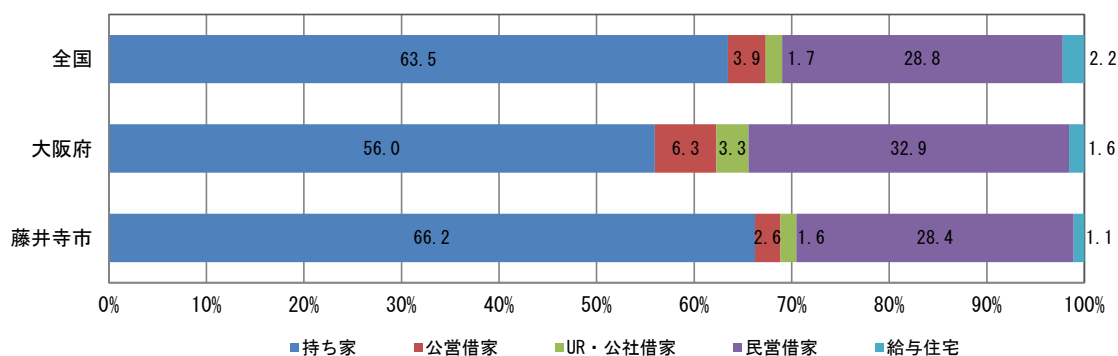


出典：2013年（平成25年） 住宅・土地統計調査

④所有関係別住宅ストック

藤井寺市の持ち家に居住する世帯の割合は 66.2%であり、全国や大阪府と比較して高い値となっています。一方で、公営借家、UR・公社借家に居住する世帯の割合は低くなっています。

図 所有関係別住宅ストックの割合



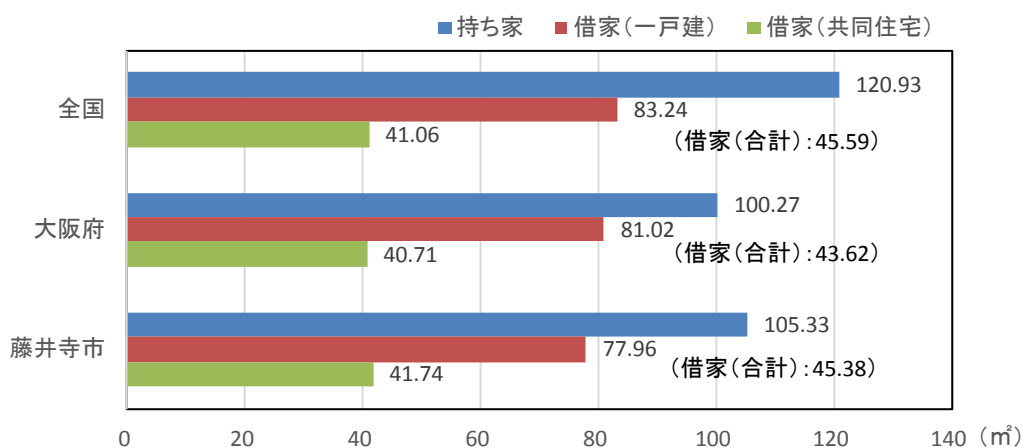
出典：2013年（平成25年） 住宅・土地統計調査

⑤1戸当たりの延床面積

藤井寺市の持家の平均延床面積は 105.33 m²であるのに対し、借家の平均延床面積は 45.38 m²となっており、持ち家と借家で、居住面積に大きな差が存在します。

また、大阪府と比較すると、持家、借家ともに大阪府の値を上回っていますが、全国値と比較すると若干低い値となっています。

図 住宅の規模（専用住宅の平均延床面積）



出典：2013年（平成25年） 住宅・土地統計調査

⑥借家ストックの状況

藤井寺市における借家ストックの面積別の戸数分布をみると、50～69 ㎡のストックが最も多くなっています。70 ㎡未満の借家が約 9 割を占めており、70 ㎡以上の借家が少ない状況にあります。

建て方別面積別の平均家賃をみると、全民営借家の平均家賃は 54,599 円となっており、建て方別にみると、29 ㎡以下の小規模な住宅では、共同住宅（木造）が最も低く、34,671 円となっています。

面積別家賃別の借家戸数分布をみると、29 ㎡以下の家賃 40,000～50,000 円のストックが 1,000 戸以上となっており最も多く、40,000 円以下の家賃の借家も一定数存在します。

建物の所有区分別家賃別に借家ストックの戸数分布をみると、公営の借家では、20,000～40,000 円のストックが最も多く、民営借家では、40,000～60,000 円のストックが最も多くなっていますが、公営住宅の中心家賃帯の 20,000～40,000 円のストックも 1,100 戸存在します。

世帯主年齢別借家の家賃の状況をみると、40,000 円以下の低い家賃帯の借家に住む世帯数は、65 歳以上が最も多く存在します。

図 面積別借家戸数

	民営借家 (専用住宅)総数	29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上
総数（戸）	7,280	2,200	2,050	2,260	570	150	40
平均家賃（0円を含まない）	54,599	40,183	53,527	63,880	75,968	75,127	57,906

出典：2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査

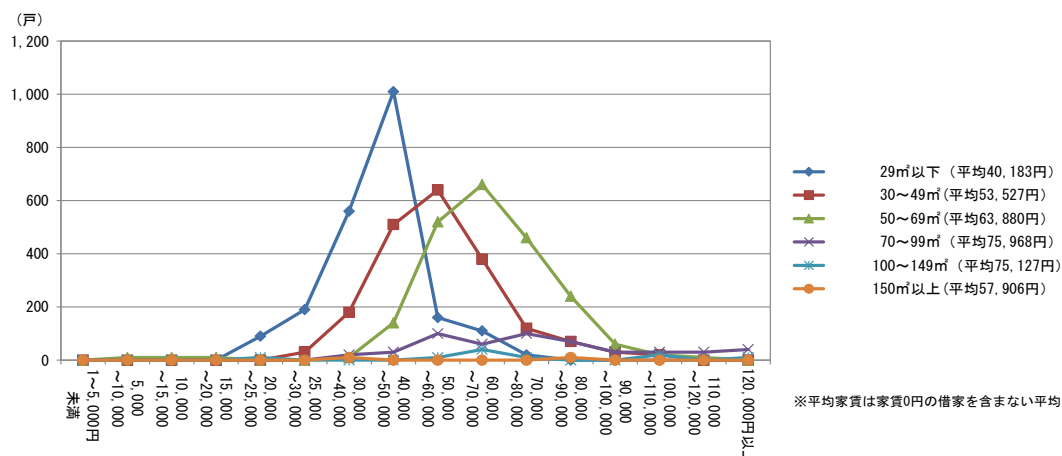
図 建て方別平均家賃（家賃 0 円を含まない）

単位：円

	29 ㎡以下	30 ～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上	平均家賃
一 戸 建	52,000	50,210	55,671	73,198	67,919	88,000	60,546
長屋建	46,487	46,093	53,569	55,702	105,000	－	50,724
共同住宅(木造)	34,671	51,941	71,276	83,000	－	－	49,356
共同住宅(非木造)	40,010	56,134	65,634	86,025	－	－	55,064

出典：2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査

図 面積別家賃別借家戸数分布



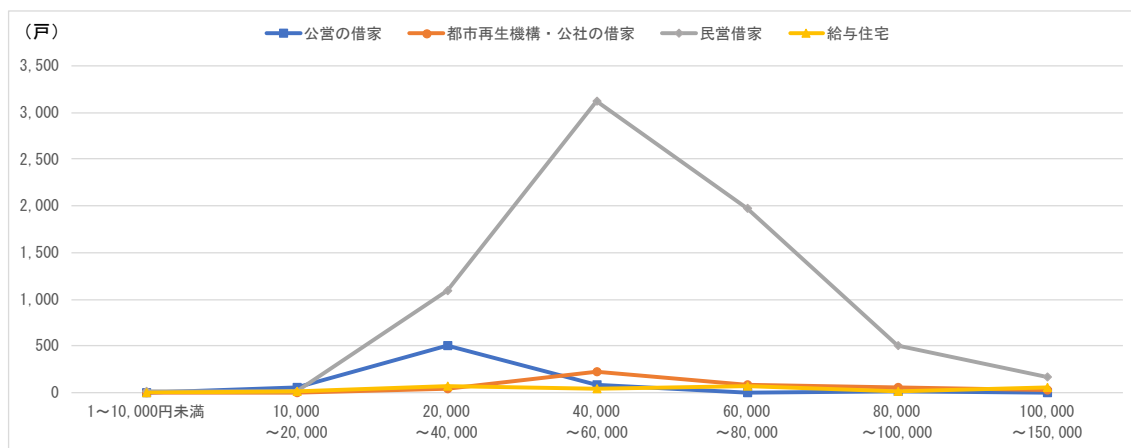
出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

図 建物の所有区分別賃帯別借家戸数、所有区分別平均家賃

	1か月当たり家賃別住戸数（戸）							平均家賃（円）
	1～10,000円未満	10,000～20,000	20,000～40,000	40,000～60,000	60,000～80,000	80,000～100,000	100,000～150,000	
公営の借家	—	60	500	90	—	10	—	30,408
都市再生機構・公社の借家	—	—	40	220	80	60	30	61,585
民営借家	10	20	1,100	3,120	1,970	510	170	54,599
給与住宅	—	10	70	40	70	20	60	62,702

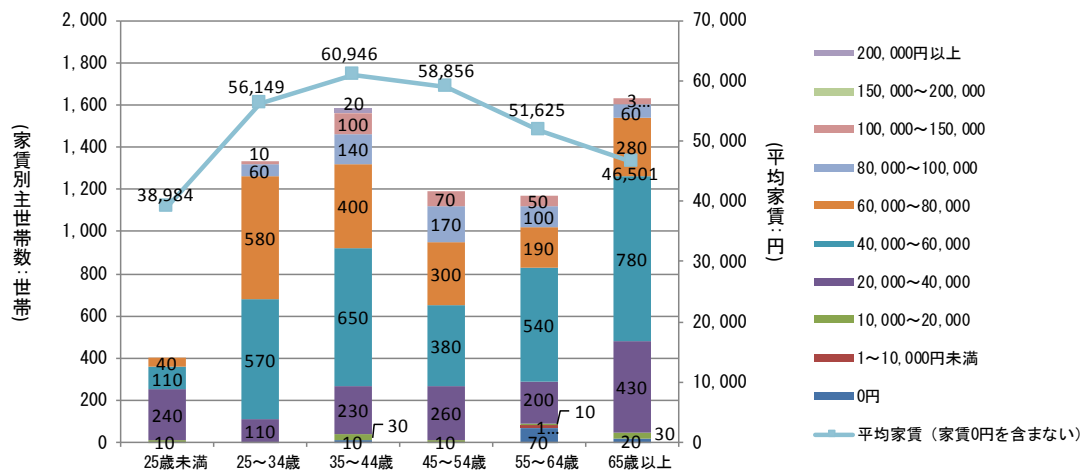
出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

図 建物の所有区分別賃帯別借家戸数分布



出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

図 世帯主年齢別借家の家賃の状況



出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

⑦住宅の居住面積水準の状況

藤井寺市における最低居住面積水準未満の世帯率は7.0%であり、全国や大阪府と比較して低い比率となっており、最低限の面積水準の確保は比較的進んでいるといえます。一方で、借家における最低居住面積水準未満世帯の割合は20.3%であり、そのうち民営借家における最低居住面積水準未満世帯の割合は23.7%と高く、居住水準の改善が求められます。

また、藤井寺市における誘導居住面積水準以上の世帯率は、全国と比較して低くなっています。特に持家においては、4割の世帯が誘導居住面積水準未満となっており、全国や大阪府と比較して、誘導居住面積水準未満の世帯の割合が高くなっています。

表 所有関係別 居住面積水準

		総数	持家	借家	公営住宅	民間借家	給与住宅
全国	最低居住面積水準以下	7.3%	0.9%	18.4%	8.1%	20.6%	15.9%
	最低居住面積水準以上						
	誘導居住面積水準未満	34.5%	24.9%	51.2%	49.3%	51.8%	48.3%
	誘導居住面積水準以上	58.2%	74.3%	30.4%	42.6%	27.6%	35.8%
大阪府	最低居住面積水準以下	10.4%	1.3%	21.9%	9.7%	25.7%	19.3%
	最低居住面積水準以上						
	誘導居住面積水準未満	40.8%	34.9%	48.4%	47.5%	48.8%	46.7%
	誘導居住面積水準以上	48.8%	63.8%	29.7%	42.9%	25.5%	34.1%
藤井寺市	最低居住面積水準以下	7.0%	0.3%	20.3%	2.8%	23.7%	0.0%
	最低居住面積水準以上						
	誘導居住面積水準未満	43.7%	39.6%	52.0%	32.1%	54.3%	70.0%
	誘導居住面積水準以上	49.3%	60.1%	27.7%	65.1%	22.1%	30.0%

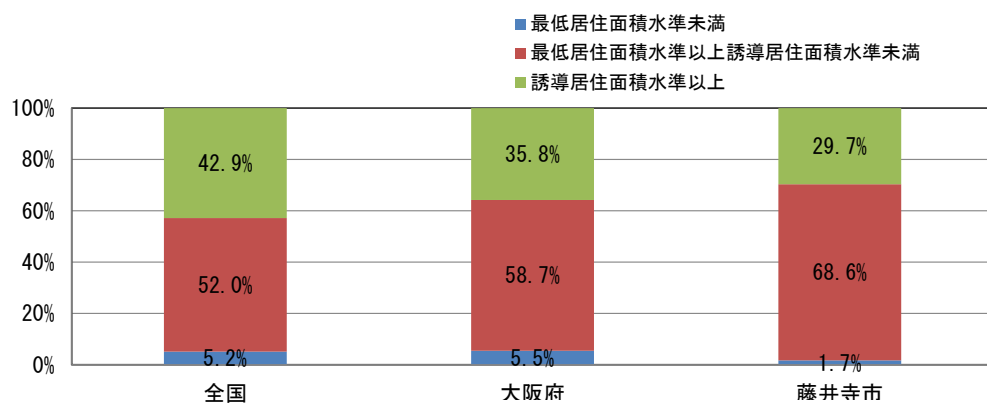
出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

⑧子育て世帯の居住面積水準の状況

子育て世帯の居住面積水準をみると、最低居住面積水準未達の比率は全国及び大阪府の値を下回っており、極めて居住面積水準が低い住宅に住んでいる世帯は少ないと考えられます。

一方で、誘導居住面積水準以上の比率は、世帯総数での傾向と同様に、全国及び大阪府の値を下回っており、子育て世帯においてもゆとりある住宅供給が必要になってくると考えられます。

図 子育て世帯の居住面積水準



出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

※子育て世帯は18歳未満のいる世帯とした

⑨高齢者等のための設備

藤井寺市の高齢者の居住する住宅のうち、高齢者等のための設備のない住宅の割合は33.8%、借家に限定すると52.0%にのびりますが、これらは全国や大阪府と比較すると低い数値です。

一方、藤井寺市で高齢者の居住する住宅のうち、「一定程度のバリアフリー化」がなされている割合は44.5%となっています。これを所有関係別にみると、持ち家は46.6%、借家は37.8%となっており、持ち家の方が「一定程度のバリアフリー化」が進んでいることがわかります。

また、藤井寺市の高齢者の居住する住宅のうち「高度のバリアフリー化」がなされている割合は8.5%と、全国および大阪府数値と同水準となっていますが、所有関係別でみると、高齢者の居住する借家の15.3%が「高度のバリアフリー化」が達成されています。これは全国や大阪府と比較しても突出した値であり、借家で比較的質の高い住宅が一定程度供給されていることがわかります。

図 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の高齢者等のための設備がない住宅比率

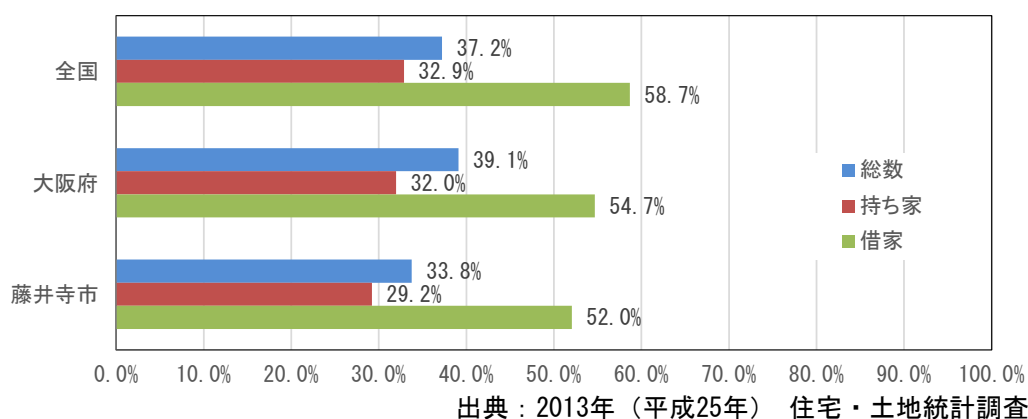


図 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定程度のバリアフリー化率

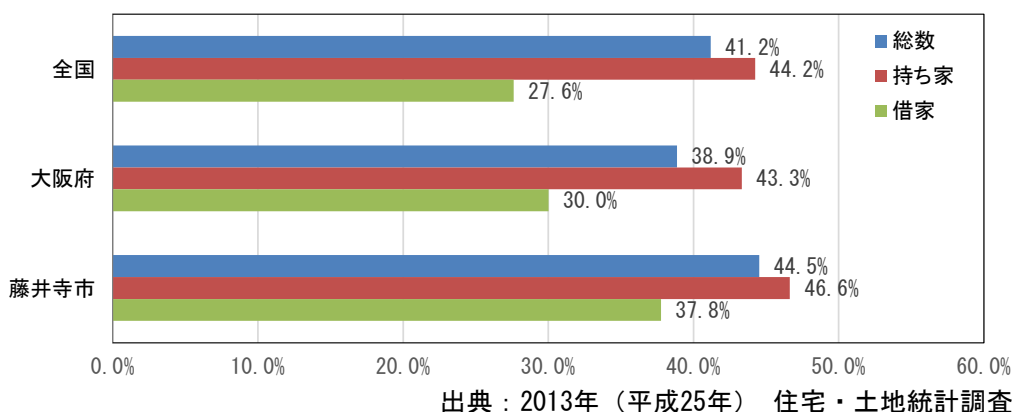
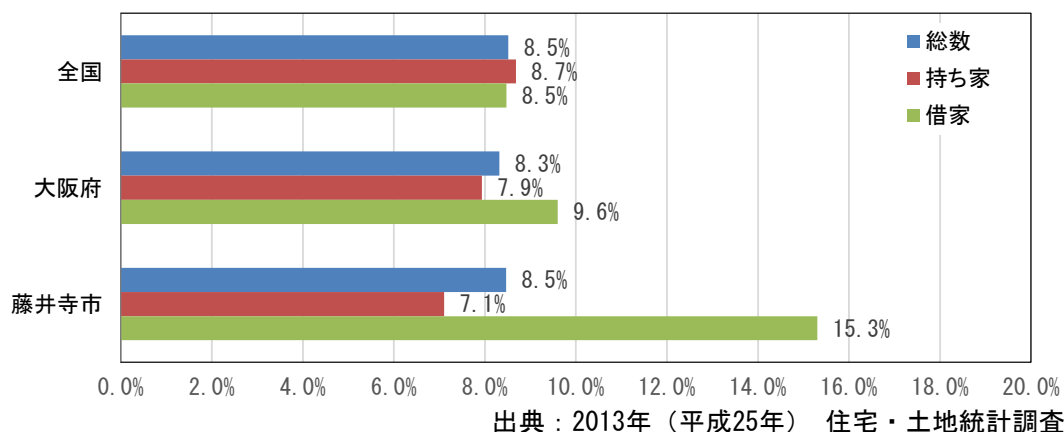


図 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の高度のバリアフリー化率



【参考】高齢者等のための設備・バリアフリー化に関する住宅・土地統計調査上の区分

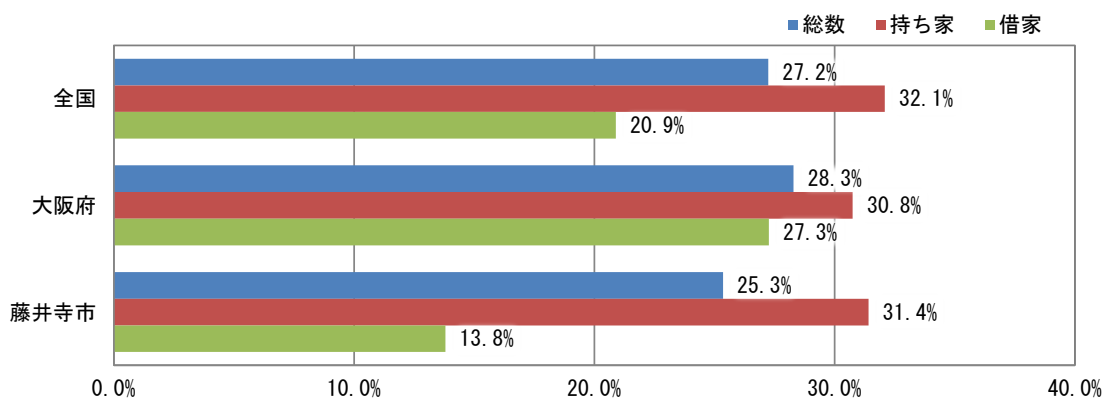
◆高齢者等のための設備 ・手すりがある ・またぎやすい高さの浴槽 ・廊下などが車いすで通行可能な幅 ・段差のない屋内 ・道路から玄関まで車いすで通行可能	
○一定のバリアフリー化 高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当する住戸 ・2箇所以上の手すりの設置 ・屋内の段差解消	◎高度のバリアフリー化 高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当する住戸 ・2箇所以上の手すりの設置 ・屋内の段差解消 ・車いすで通行可能な幅の廊下の確保

⑩住宅の耐震性

新耐震基準以前（1981年（昭和56年）以前）に建築された住宅ストックの割合をみると、藤井寺市では持ち家が31.4%、借家は13.8%となっており、持ち家は全国や大阪府と比較しても同程度であるが、借家については非常に低い割合となっています。

耐震改修による耐震性確保の状況も踏まえ、新耐震基準が求める耐震性を確保している住宅ストックの割合をみると、住宅全体に対して83.4%が耐震性を確保していると推測されます。内訳をみると共同住宅では、96.0%が耐震性を確保していますが、木造戸建て住宅においては73.7%にとどまっています。

図 新耐震基準以前（1981年（昭和56年）以前）に建築された住宅ストックの割合



出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

図 藤井寺市における新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率
（2015年（平成27年）推計）

住宅総数	26,861
耐震性を満たすもの	22,397
耐震化率	83.4%
S56年以降	20,252
S56年以前	6,609
うち耐震改修等により耐震性を満たすと推計されるもの	2,145
耐震性を満たさないもの	4,464

※ 資料：昭和63年～平成25年住宅・土地統計調査をもとに大阪府の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

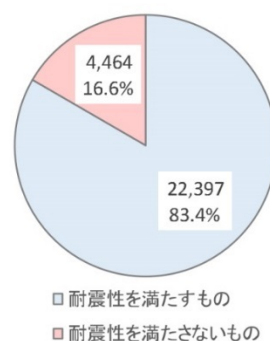
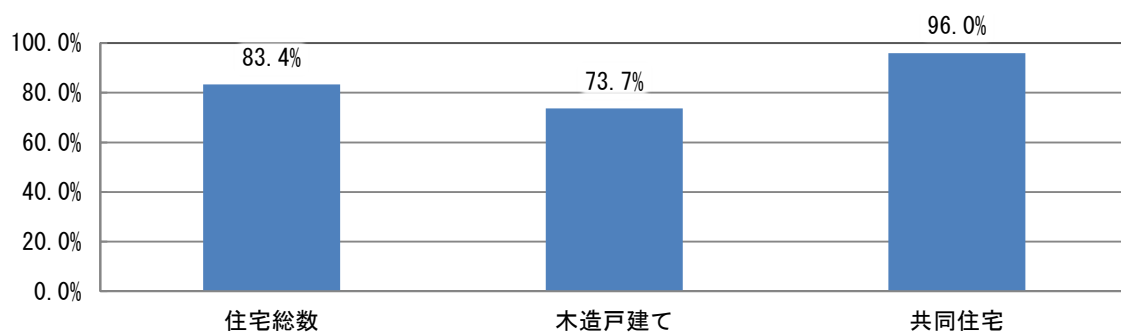


図 藤井寺市における新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率
(2015 年 (平成 27 年) 推計)

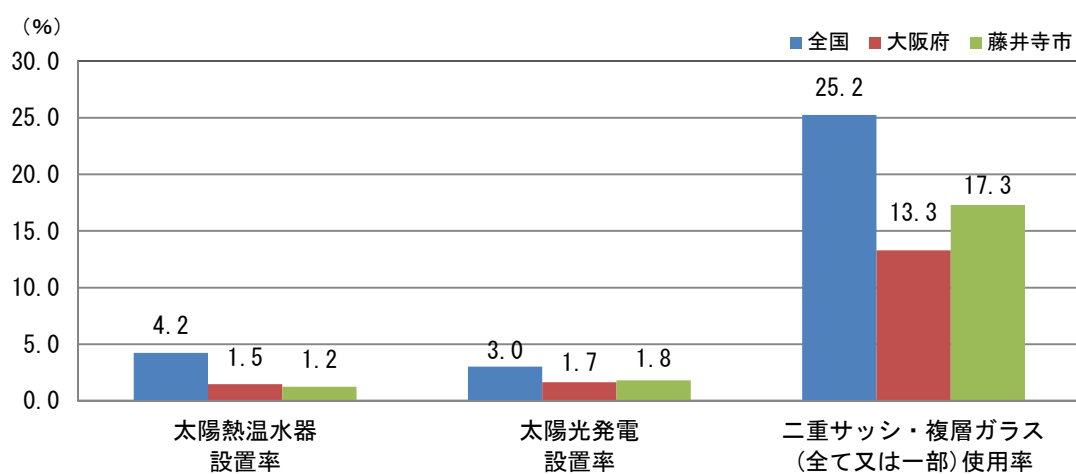


資料: 藤井寺市耐震改修促進計画 (改定版)

⑪省エネルギー対策の状況

住宅の省エネルギー対策の状況をみると、全ての項目で全国を下回る結果となっています。二重サッシ・複層ガラスの使用率については、藤井寺市において他の項目と比較して使用率が高いものの、全国と比較すると使用率が低くなっています。

図 省エネルギー対策の状況



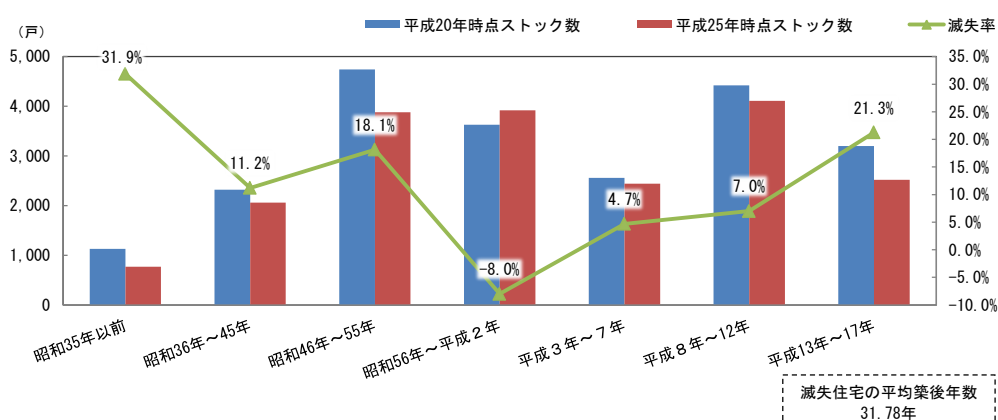
出典: 2013年 (平成25年) 住宅・土地統計調査

⑬住宅の滅失率及び築後年数

昭和 35 年以前の住宅は、5 年間で 3 割強の住宅が滅失しています。

滅失した住宅の平均築後年数は約 32 年となっており、今後昭和 50 年代に建てられた住宅が滅失・更新の時期が到来することが想定されますが、中古住宅の流通促進やリフォーム促進等によるストック活用により、既存の住宅の空き家化を防止することで、より長く活用する視点が重要です。

図 建築時期別住宅ストックの滅失状況



出典：2013年（平成25年） 住宅・土地統計調査

(4) 住宅建設・流通等の状況

①新設住宅着工戸数

藤井寺市の新設住宅着工戸数をみると、2004年度（平成16年度）までは年間800戸を上回る年度もありましたが、リーマンショックの影響が想定される2009年（平成21年）以降は着工戸数が減少しており、年間300戸台となっています。

図 新設住宅の着工戸数の推移

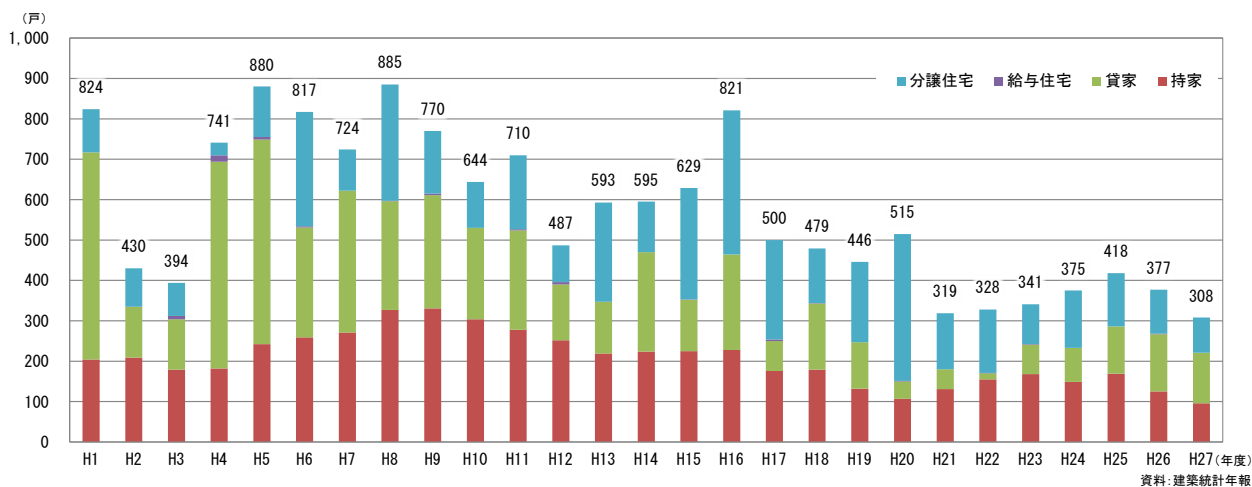
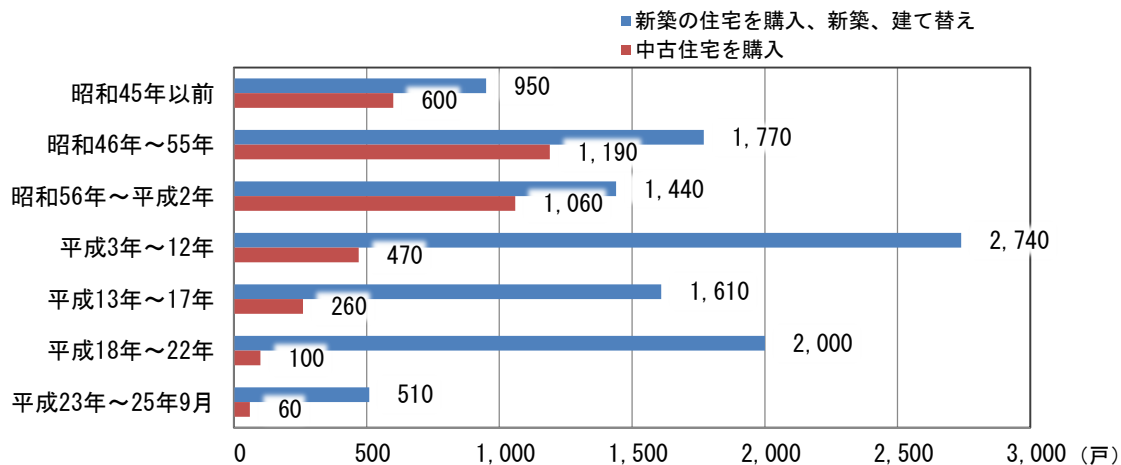


図 持ち家の購入状況



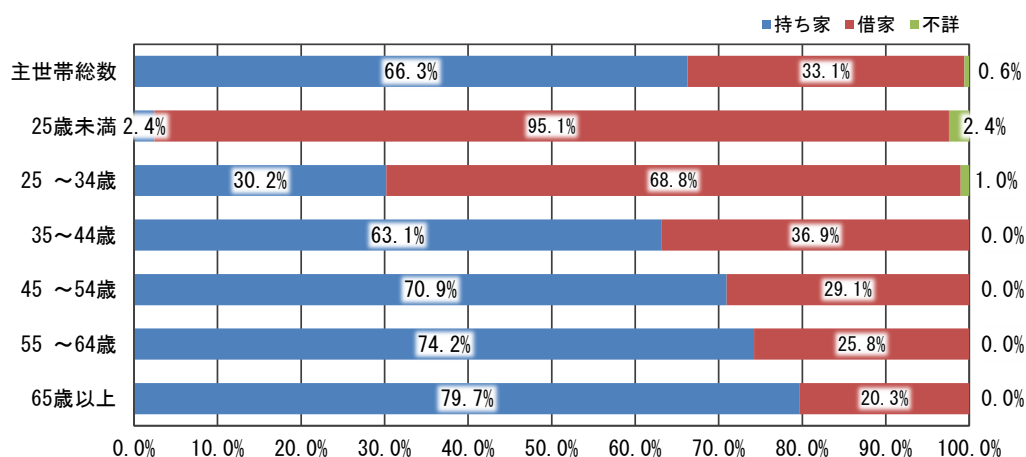
出典：2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

(5) 各世帯・居住の状況

①世帯主の年齢別 住宅の所有状況

世帯主年齢別に住宅の所有関係の状況をみると、65 歳以上の年齢層となると 8 割弱が持ち家となっています。35 歳以上で持家率が高くなることから、この年齢層において結婚、出産などを機に持ち家を取得する世帯が多いことが考えられます。

図 世帯主の年齢別 住宅の所有関係

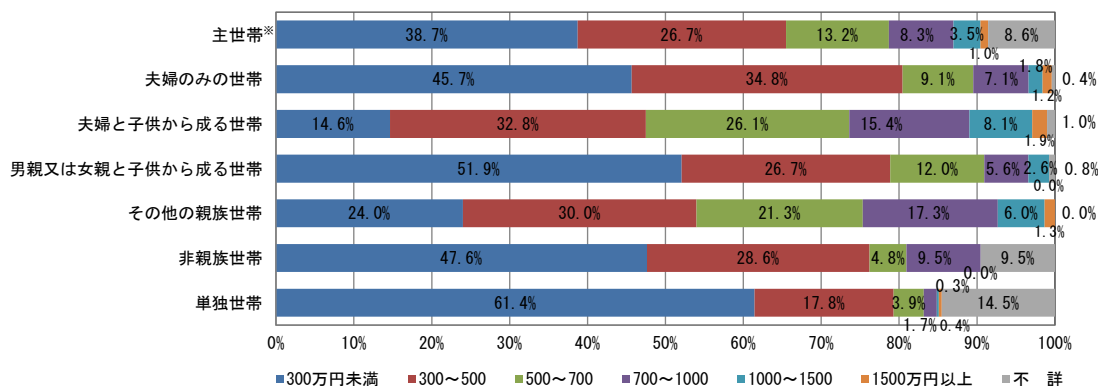


出典：2013年（平成25年） 住宅・土地統計調査

②世帯類型別の収入状況

世帯別の収入状況では、「夫婦と子供から成る世帯」と「その他の親族世帯」以外の世帯類型では、全体に占める年収 300 万円未満の世帯の割合が最も高くなっています。特に単独世帯及び 1 人親世帯において、収入の低い世帯の比率が高くなっています。

図 世帯別の年収状況



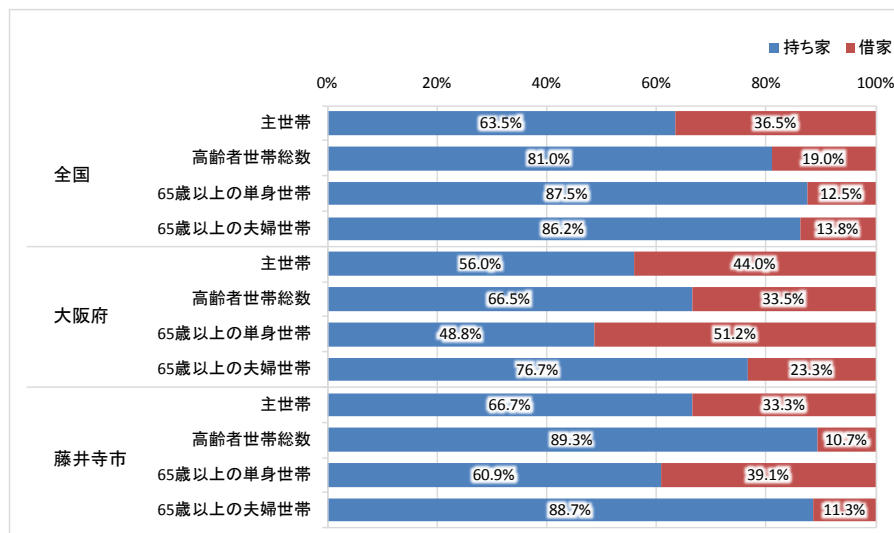
出典：2013年（平成25年） 住宅・土地統計調査

※住宅に居住する一般世帯において、「間借り」以外の世帯

③住居の状況（高齢者世帯）

藤井寺市における高齢者世帯における住宅の所有関係をみると、高齢単身世帯の借家率は 39.1%であり、全国値と比較すると借家率が高くなっていますが、大阪府数値と比較すると借家率は低く、持ち家率が高い（市：60.9%/府 48.8%）状況になっています。

図 高齢者世帯における住宅の所有関係の状況

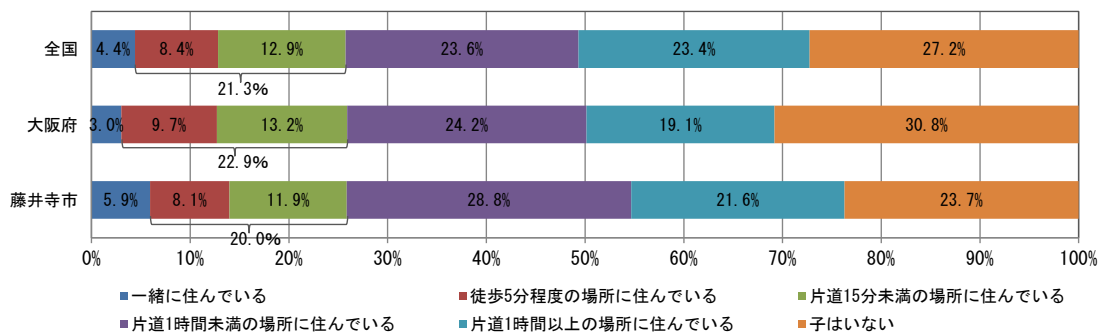


出典：2013 年（平成 25 年） 住宅・土地統計調査

④同居・近居の状況

65 歳以上の単身世帯と子世帯との同居近居の状況を全国及び大阪府と比較すると、同居率が 5.9%と全国及び大阪府を上回っています。一方、「徒歩 5 分程度」、「片道 15 分未満」の場所に住む世帯の比率は全国及び大阪府を若干下回っており、同居・近居を合わせた割合は全国及び大阪府と同程度となっています。

図 65 歳以上の単身世帯の子世帯との同居・近居の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

4. 住環境に対する評価

(1) 藤井寺市の住みやすさ

①定住意向

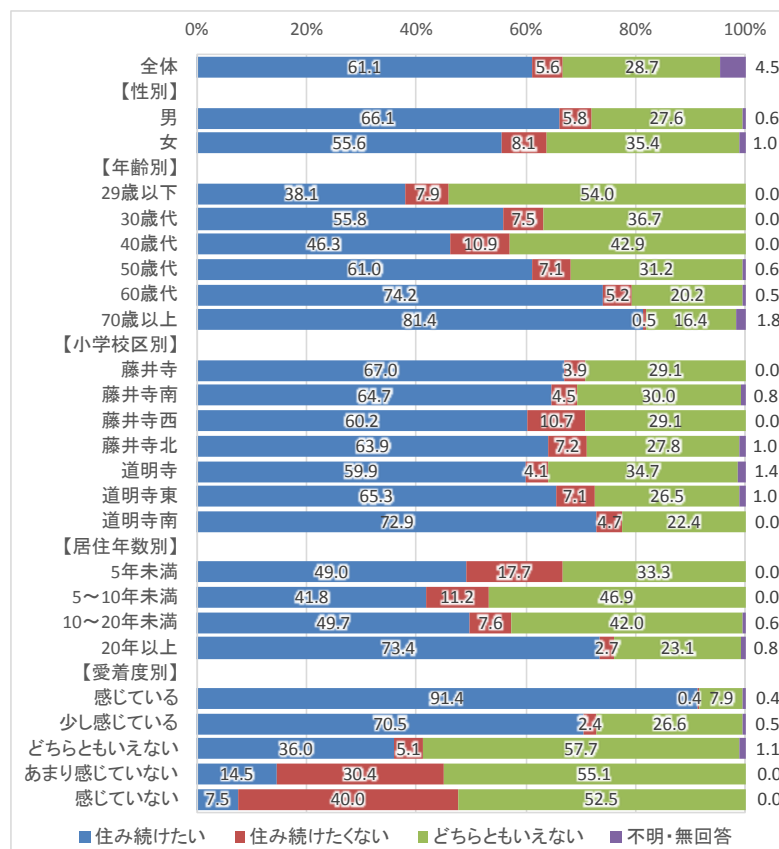
第五次藤井寺市総合計画市民アンケート調査によると、およそ6割の市民が「住み続けたい」としており、また、「住み続けたくない」とする市民は1割を満たず、住み続けたいまちとして一定の評価がされています。

年齢別に定住意向をみると、「住み続けたい」とする市民の割合は40歳代以下が50歳代以上と比較して低くなっています。

市民が住み続けたいと思う理由として、「災害による被害が少なく安心して暮らせる」が55.8%で最も高く、次いで、「地域・人に愛着がある」が55.3%と高くなっています。

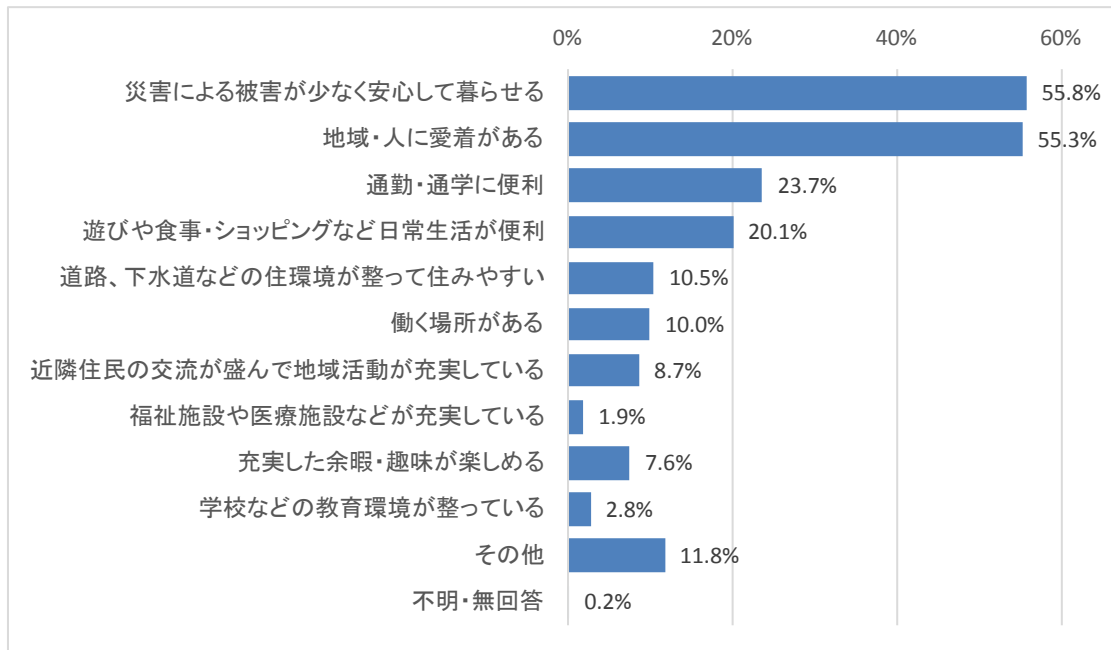
住み続けたくないと思う理由としては、「遊びや食事・ショッピングなど日常生活が不便」が52.6%と最も多く、次いで、「福祉施設や医療施設などが充実していない」が29.2%、「道路、下水道などの住環境が整っていない」が21.9%となっています。

図 定住意向



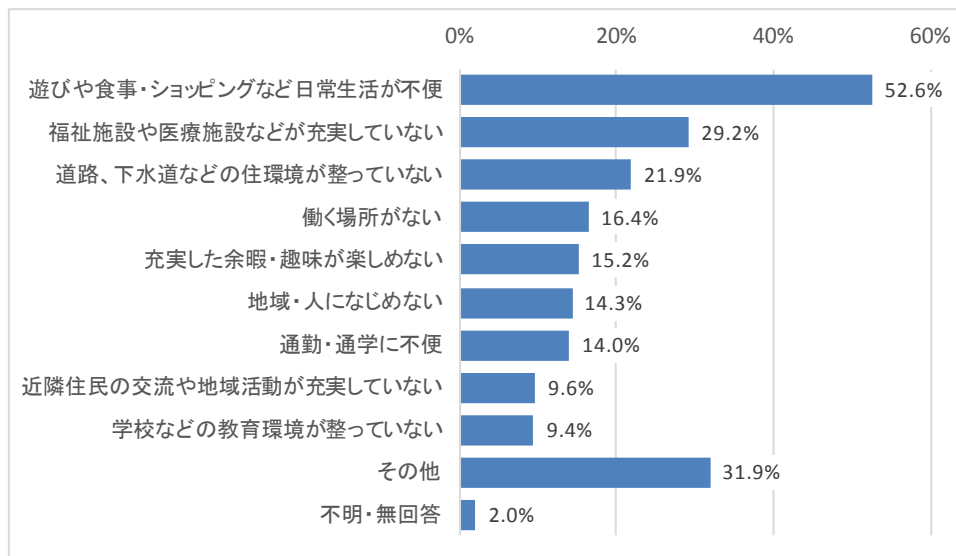
出典：第五次藤井寺市総合計画策定に係る調査結果報告書

図 住み続けたいと思う理由



出典：第五次藤井寺市総合計画策定に係る調査結果報告書

図 住み続けたくないと思う理由



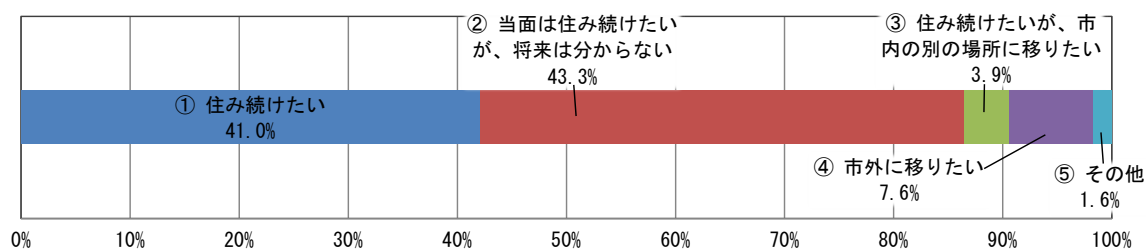
出典：第五次藤井寺市総合計画策定に係る調査結果報告書

藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査によると、今後の住まい方として、「住み続けたいが、将来は分からない」の割合が43.3%で最も高く、次いで「住み続けたい」が41.0%となっています。

定住意向をもつ理由としては、「長く住んでおり、まちに愛着があるから」の割合が33.3%で最も高くなっており、「地域の親戚・知り合い・友人・コミュニティのつながりを大切にしたいから」も18.0%となっていることから、まちへの愛着や地域コミュニティのつながりが定住理由となっているといえます。また、「現在住んでいる地域の住環境を気に入っているから」の割合が18.9%を占めています。

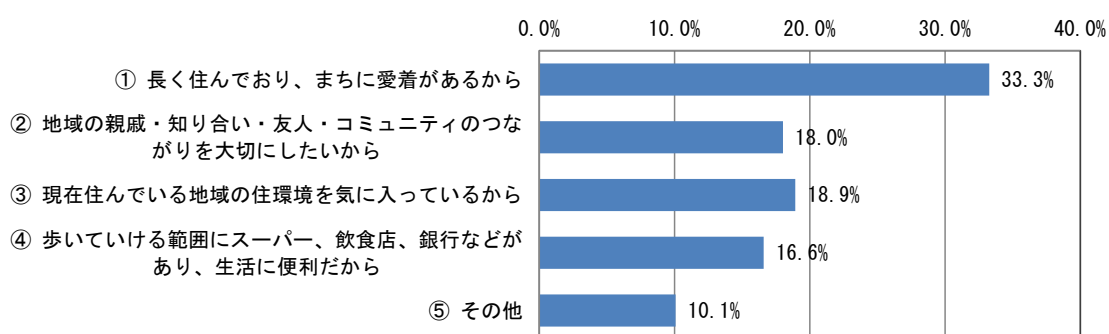
定住意向をもたない理由としては、「近くに生活に必要なスーパー、飲食店、銀行などがなく、生活が不便だから」の割合が27.6%で最も高くなっており、次いで、「福祉や医療の条件が整っておらず、老後の暮らしに不安を感じるから」の割合が17.9%で高くなっています。

図 定住の意向 (n=1,136)



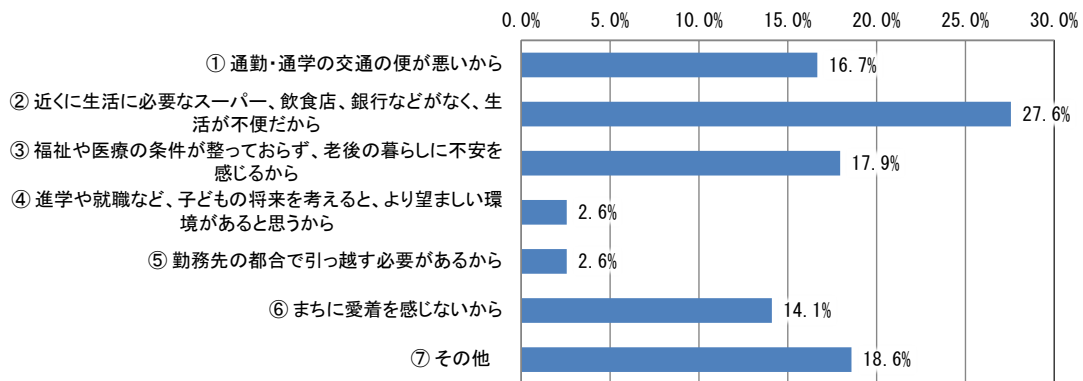
出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

図 定住の理由 (n=983)



出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

図 定住意向を持たない理由 (n=156)



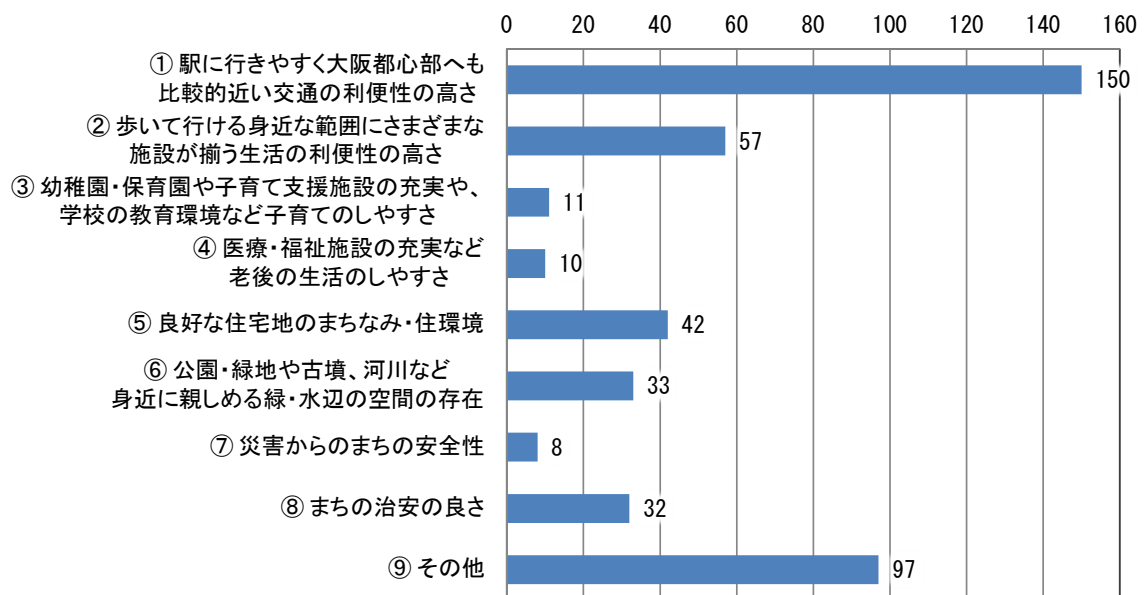
出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

②居住の決め手

居住歴 10 年未満の回答者が転入の決め手としたのは、「駅に行きやすく大阪都心部へも比較的近い交通の利便性の高さ」が 150 件で最も多く、次いで「歩いて行ける身近な範囲にさまざまな施設が揃う生活の利便性の高さ」が 57 件となっており、良好な住宅地のまちなみ・住環境も転入の決め手となっています。

また、転入の決め手として、「良好な住宅地のまちなみ・住環境」も 42 件で 3 番目に多くなっています。

図 居住の決め手 (n=440)



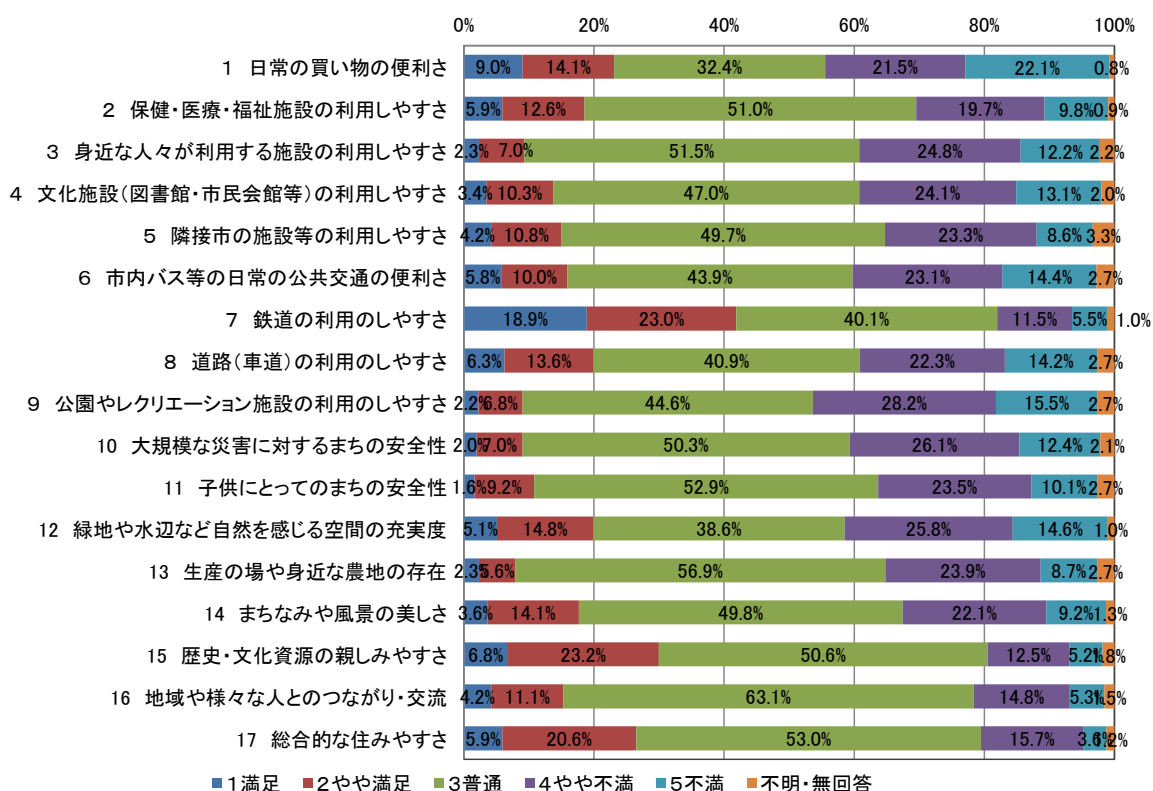
出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

③まちの暮らしの満足度

まちの満足度（「満足」と「やや満足」の合計）として「鉄道の利用のしやすさ」が 41.9%で最も高くなっており、次いで、「歴史・文化資源の親しみやすさ」が 30.0%で 2 番目に高くなっています。

また、「総合的な住みやすさ」は 26.5%で 3 番目に高くなっており、総合的な魅力も支持されているといえます。

図 まちの暮らしの満足度

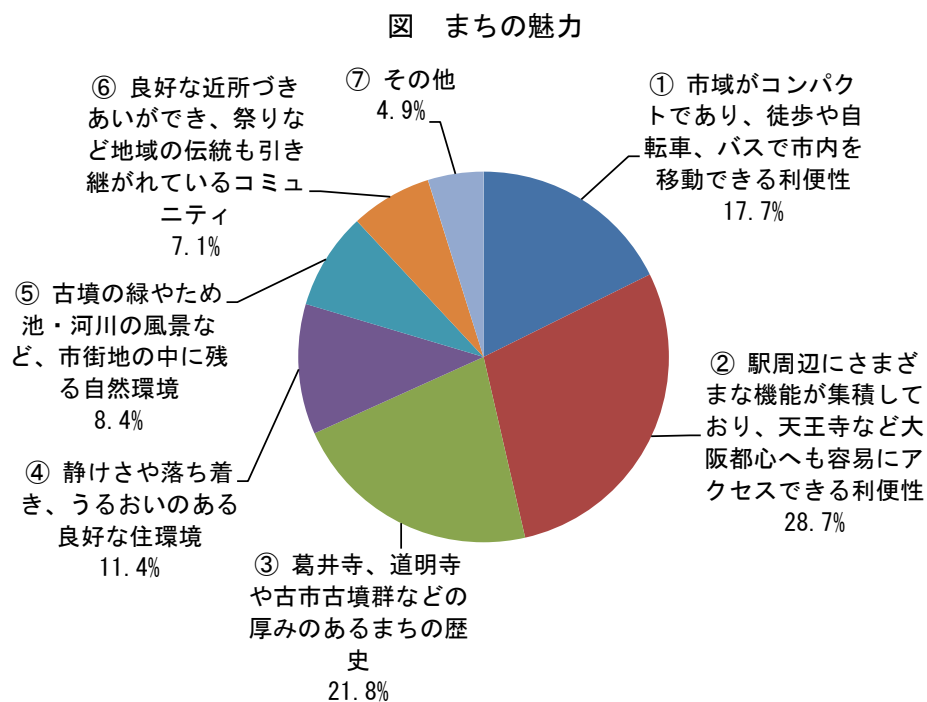


出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

(2) 住宅・住環境の魅力と課題

① 藤井寺市の魅力

まちの魅力として、「駅周辺にさまざまな機能が集積しており、天王寺など大阪都心へも容易にアクセスできる利便性」の割合が28.7%で最も高くなっており、次いで、「葛井寺、道明寺や古市古墳群などの厚みのあるまちの歴史」が21.8%で高くなっています。



出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

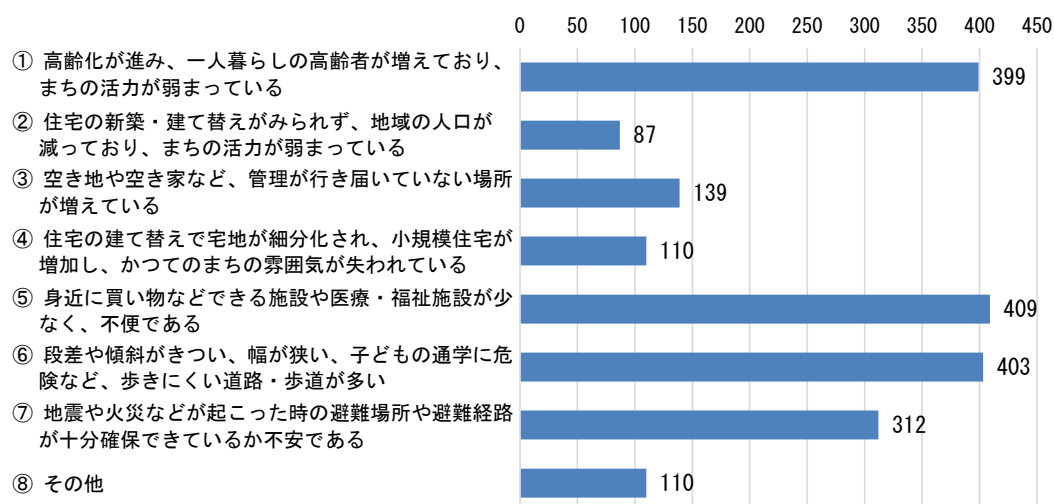
②身近な住環境で生じている問題

身近な住環境で生じている問題として「身近に買い物などできる施設や医療・福祉施設が少なく、不便である」が409件で最も多くなっています。

また、「段差や傾斜がきつい、幅が狭い、子どもの通学に危険など、歩きにくい道路・歩道が多い」が403件と2番目に多く、「地震や火災などが起こった時の避難場所や避難経路が十分確保できているか不安である」も312件となっており、日常生活や災害時などに対する安全・安心の確保が求められているといえます。

身近な住環境で生じている問題として、「高齢化が進み、一人暮らしの高齢者が増えており、まちの活力が弱まっている」も399件で3番目に高くなっており、高齢化が進んでも、地域活動や活力を維持できるまちづくりが求められています。

図 身近な住環境で生じている問題（複数回答）



出典：藤井寺市都市計画マスタープラン市民意識調査

第3章 住宅政策を取り巻く課題

第3章

住宅政策を取り巻く課題

藤井寺の住宅・住環境を取り巻く現況整理を踏まえ、本計画でクリアすべき課題点を以下のように整理しました。

■人口減少が予測される中、人口の定着や流入促進につながる住宅政策が求められる

- ・将来推計人口の大幅な減少が予測されている中、藤井寺市全体で人口の定着や流入促進、子育て環境の充実を進める必要があり、住宅政策としても、生活基盤である住宅の水準を高め、魅力あるストックを形成するための対策を推進することが求められます。

■藤井寺市の住環境に対する良いイメージを維持することが求められる

- ・藤井寺市では、大正時代から郊外住宅地として良好な住宅地供給が進められてきており、良質なベッドタウンとしてイメージが形成されています。今後もこのような良質なイメージを維持・向上させる方向で、住宅政策に取り組むことが求められます。

■省エネや耐震性能など、住宅の質をより一層高めることが求められる

- ・藤井寺市では、省エネ設備を取り入れた住宅ストック数が全国と比べて少なく、耐震性能を有する木造戸建ての比率が低いなど、住宅の質を高めるために必要な課題点がいくつか想定されるため、今後これらの課題を解決するための対策を進めることが求められます。

■空き家が増加してきており、適正管理や活用が求められる

- ・住宅ストック数の増加が今後も予測され、世帯数の増加スピードは鈍化する中で、空き家の増加が今後も見込まれます。高齢化の進展や世帯人員の縮小などを背景として、空き家の適正管理が困難になることや、活用されない空き家が増加することが懸念され、対策が求められます。

■住宅確保要配慮者の需要を想定した住宅セーフティネットの構築が求められる

- ・藤井寺市では、公営住宅の比率が低く、これまで民間賃貸住宅が住宅セーフティネットの役割を担ってきた面があると考えられます。将来の住宅確保要配慮者数など、住宅セーフティネットの需要を想定して、公共と民間の協働による住宅セーフティネットの構築が求められます。

■子育て世帯に向けてより魅力的な住宅ストックの形成が求められる

- ・藤井寺市では子育て世代の誘導居住面積水準達成率が大阪府平均を下回っており、子育て世代にとって魅力的な住宅ストックが形成されているとはいえない状況です。今後、より魅力的な住宅ストックの形成を誘導することが求められます。

■高齢化の一層の進展が予想される中、市民が安心して暮らし続けることができる住宅・住環境を形成することが求められる

- ・高齢者の人口が今後も増加し、その中でも要支援・要介護の人口や単身高齢者など、見守り、サポートが必要な方が増加することが予測されています。これらの高齢者が藤井寺市において安心して暮らすことのできる住宅・住環境を確保することが求められます。

第4章 住宅施策の基本理念および基本目標

第4章

住宅施策の基本理念および基本目標

1. 住宅施策の基本理念

住宅・住環境を取り巻く状況や課題を踏まえ、藤井寺市における住宅施策の基本理念を次のように定めます。

基本理念

誰もが安心・安全にいきいきと暮らせる
住まいとまちづくり

藤井寺市には、豊かな自然環境や歴史文化が存在し、計画的に開発された整った住宅地も供給されるなど、多様な市民の居住ニーズに対応できる住宅ストックが整備されています。

このような住宅地としての魅力ある藤井寺市の特性を活かし、子どもから若年子育て世帯、高齢者まで、すべての市民が、地域で支えあい、交流しながらいきいきと暮らすことのできる、住みたい・住み続けたいと感じる住まいづくり・まちづくりを推進することを、藤井寺市における住宅施策の基本理念とします。

2. 住宅施策の基本目標

藤井寺市が目指すべき基本理念に基づき、展開を図るべき住宅施策の基本目標を次の 6 つに設定し、この目標に基づいて住宅施策の推進を図ることとします。

基本目標

1

藤井寺らしい住宅地における魅力の維持・向上

藤井寺市の歴史資産は、市域の中部から南部に掛けて分布しています。また、大正期・昭和期の住宅開発地では、ゆとりと品格のある良好な住宅地が形成されています。

市民の定住の理由として、「現在住んでいる地域の住環境を気に入っているから」という回答が多いことから、市民の定住に向けては住環境の維持・向上が重要です。

藤井寺市が持つ良好な古墳景観や、ゆとりと品格のある住宅地の魅力を維持・向上させるためには、緑豊かで潤いのある住環境の形成を目指した施策展開が求められます。

そのため、地域の歴史文化と調和した住環境の維持・向上や、住民が主体となったエリアマネジメントの促進に取り組み、藤井寺らしい住宅地の魅力の維持・向上を図ります。



基本目標

2

災害に強く環境にやさしいまちづくりの推進

藤井寺市では、住宅の耐震化やまちの不燃化など、災害への対策が進められてきました。一方で、市民の身近な住環境で生じている問題として、災害時の避難場所や避難経路に関する不安があげられていることから、より一層、災害時に安心安全なまちづくりを進めることが重要です。

誰もが安心・安全に暮らせる住まいとまちづくりを実現するためには、災害時の被害を予防・軽減する施策展開が求められます。

また、地球温暖化の抑止に向けて温室効果ガスの削減などの取り組みを社会全体で進めることが重要です。藤井寺市でも、省エネルギー対策をはじめとする、環境負荷を軽減する施策展開が求められます。そこで、住宅における再生可能エネルギーの導入や省エネ性能の向上の推進を図ります。



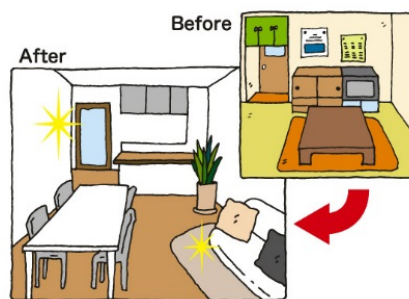
基本目標

3

住宅ストックの再生・流通・活用の推進

藤井寺市では、住宅ストックが増加傾向にあり、民間の住宅市場の中で、増改築・改修が進められてきたとともに、バリアフリー化などの対策を進めてきました。その一方で、利用のなされていない空き家が増加する傾向にあります。利用されずに放置された住宅ストックの増加は、防災・防犯・衛生・景観の面などから安心安全な暮らしに悪影響を与える可能性があります。このことから、空家特措法を活用した老朽危険空家の除却や住宅ストックの再生、流通、活用等の空家対策をより一層推進することが重要です。

住宅ストックの再生・流通・活用に向けては、中古住宅を流通させる仕組みの構築や、所有者への支援に関する施策展開が求められます。そのため、住宅ストックの価値を適正に評価し、安心して取引のできる中古住宅市場の整備や、住宅ストックのリフォームの推進、空家の適正管理に関する所有者への意識啓発について、空家等対策計画に基づいて取り組みます。



基本目標

4

社会動向を踏まえた住宅セーフティネットの再構築

今後の高齢化のさらなる進展などを背景として、住宅確保に配慮を要する市民への対応はますます重要となります。民間の未利用住宅ストックや空き家が増加しており、利用の可能性があることや、財政面等から、公営住宅を新たに供給することが難しくなっていることから、民間賃貸住宅を活用した行政と民間の協働による重層的な住宅セーフティネットを再構築する施策展開が求められます。



**基本目標
5**

若年・子育て世帯に魅力のある住宅・住環境の実現

社会全体で少子化が進む中で、藤井寺市でも年少人口が減少しており、今後も少子化が進むことが予想されます。住み続けたいと思う市民の割合は、若年・子育て世帯では低い傾向にあることから、若年・子育て世帯の藤井寺市での定住・定着を促進するためには、魅力のある住宅・住環境の実現も必要です。

これらのことから、若年・子育て世帯を対象とした良質な住宅の供給促進を基本とし、若年・子育て世帯の住まいづくりと連携した暮らしのサポートの充実にも取り組み、若年・子育て世帯に魅力のある住宅・住環境の実現を図ります。



**基本目標
6**

高齢者・障害者が安全に安心して暮らすことができる住宅ストックの形成

今後、社会全体でより一層の高齢化が想定されており、藤井寺市でも高齢者の人口は増加傾向にあります。市民の定住意向には、老後への福祉や医療の充実が影響することから、藤井寺市に居住する世帯の定住率向上に向けては、高齢者向けに既存住宅の質的向上を図ることに加え、暮らしの安定に寄与する施策展開が求められます。

高齢者・障害者が住み慣れた住宅や地域で、自立した尊厳ある生活を安心・安全に送ることができるようになるためには、既存住宅における高齢者等に対応した設備のより一層の普及や、生活支援等の充実に関連する施策展開が求められます。

これらのことから、高齢者や障害者に対応した住宅の普及を基本とし、住まいづくりと連携した暮らしのサポートの充実にも取り組み、高齢者・障害者が安心・安全に暮らすことができるまちの形成を図ります。



3. 住宅施策の基本的な方針

基本目標毎に、展開する住宅施策の基本的な方針を下記のように設定します。

※藤井寺市では、各方針において重要な取り組みとして着実に実施していく施策を「実施施策」、社会動向の変化等も考慮しつつ実施に向けて検討を行う施策を「検討施策」と位置づけます。

基本目標 1

藤井寺らしい住宅地における魅力の維持・向上

藤井寺市が持つ良好な古墳景観や、ゆとりと品格のある住宅地の魅力を維持・向上させるために、緑豊かで潤いのある住環境の形成を目指します。そのため、下記のような方針で施策を展開し、地域の歴史文化と調和した住環境の維持・向上や、住民が主体となったエリアマネジメントの促進など、藤井寺らしい住宅地の魅力の維持・向上を図ります。

(1) 都市計画制度等の活用による

地域の歴史文化と調和した住環境の維持・向上

藤井寺市における大正期・昭和期の住宅開発地では、敷地面積や建築面積が大きく確保されており、ゆとりと品格のある住宅地となっていますが、今後、居住者の高齢化や世代交代の進展に伴って、建替や宅地分割等が進行し、住宅地の景観や住環境が変化する可能性もあります。

これらの住宅地の魅力を維持・向上するために、都市計画制度の一環である景観・高度地区の指定や最低敷地・居住面積水準の設定により、歴史文化と調和した住宅地景観の維持・向上や、藤井寺市の良好な住宅地イメージの一端を支えているゆとりと品格のある住宅地の維持・向上が必要です。

① 古墳群と調和した住宅地景観の維持・向上

藤井寺市ではこれまでに、認定・届出制度により住宅市街地における古市古墳群と調和した景観形成のための建築物等の誘導を行うとともに、古墳を含めた多様な緑や文化の連なりを実感出来る回遊ルート沿道の住宅景観を形成してきました。今後もこれらの取り組みを継続することに加え、住宅敷地内の緑化の推進を検討し、古市古墳群景観と住宅地環境の連続性が保持できるよう景観的な配慮に取り組みます。

②ゆとりと品格のある住宅地の維持・向上

藤井寺市の良好な住宅地イメージの一端を支えている、大正期・昭和期に開発された、ゆとりと品格のある良好な住宅地を維持・向上するために、地域の実情・時代のニーズに適合し、良好な住環境の提供と人口流入を両立させる適切な最低敷地・居住面積誘導水準の設定を検討します。

【主な実施施策】

- ・景観に関する市民啓発活動の実施
- ・認定・届出制度を用いた住宅市街地における古市古墳群と調和した景観形成のための建築物等の誘導促進

【主な検討施策】

- ・住宅敷地内（生垣等）における緑化の促進
- ・地域の実情・時代のニーズに適合し、良好な住環境の提供と人口流入を両立させるための適切な最低敷地・居住面積誘導水準の設定

（２）エリアマネジメントの促進

少子高齢化社会を迎える中で、今後も持続的で魅力的なまちに発展させ、定住促進・転入促進を図るためには、住民が主体となって住環境の維持・向上に取り組み、より一層まちの付加価値を高めていくことが求められます。そのため、NPO やまちづくりコーディネーターといった専門家による支援体制の構築や、住民主体で取り組むエリアマネジメントに関する助成事業等の情報提供を検討します。

【主な実施施策】

- ・認定・届出制度を用いた住宅市街地における古市古墳群と調和した景観形成のための建築物等の誘導促進【再掲】

【主な検討施策】

- ・専門家派遣等による地域が主体となったまちづくりルールの策定支援
- ・エリアマネジメントに関する助成事業等の情報提供

基本目標 1 の成果指標

- ・住宅・土地統計調査における住宅の延床面積の向上

共同住宅（借家）2013 年（平成 25 年）：41.74 ㎡→2027 年：現状値以上

誰もが安心・安全に暮らせる住まいとまちづくりを目指し、これまでより一層、災害時に安心安全なまちづくりを進め、市民が感じている防災面での不安を低減するとともに、地球温暖化の抑止に向けて、住宅における再生可能エネルギーの導入や省エネ性能の向上の推進を図ります。

（１）災害に強いまちづくりの推進

藤井寺市における新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストック数は、増加傾向にあります。また、防火性能を持つ木造住宅数も増加傾向にあります。一方で、市民からは、災害時の避難場所や避難経路に関する不安が指摘されています。

大地震等の災害が発生しても、その被害をできる限り小さくとどめるため、住宅政策においては、住宅の耐震化やまちな燃化のより一層の促進や、市民協働による防災まちづくりの促進が必要です。

①住宅の耐震化の促進

藤井寺市では、地震による住宅の倒壊から命を守り、災害に強いまちづくりの推進を図るため、「藤井寺市耐震改修促進計画」に基づき、木造住宅等に対して「耐震診断補助制度」や「耐震改修補助制度」を行っています。今後もこれらの取り組みを継続することに加え、これらの補助制度をより活用促進するため、制度の更なる普及啓発等を行います。これらにより、地震に強く安心・安全に暮らせるまちの実現を図ります。

②まちな燃化の促進

藤井寺市では、市街地における火災の危険を防ぐために、準防火地域を指定し、建築物の規模・用途により準耐火構造等の制限を行っており、今後もその適切な運用を図ります。また、消防法により義務付けられている住宅用火災警報器については、消防署や民間事業者、地域団体等と連携し、市民の防災意識を高めるなど、普及促進のための取り組みを検討します。これらの取組により、火災の予防・軽減を図ります。

③市民協働による防災まちづくりの推進

災害による被害を軽減するためには、市民一人ひとりの日ごろからの準備を基本としながらも、地域コミュニティの防災体制を強化し、災害時に地域住民自身が初期消火などの防災活動に積極的に取り組むなど、市民協働によるまちづくりの推進を図る必要があります。

す。そのため、自治会等の地域コミュニティとの協力による特定空家等跡地の利活用の促進を検討します。

【主な実施施策】

- ・耐震診断補助制度の利用促進
- ・耐震改修補助制度の利用促進
- ・準防火地域の指定による建築物の準耐火構造等への誘導
- ・住宅用火災警報器の普及促進のための情報提供

【主な検討施策】

- ・耐震改修補助要件の緩和
- ・自治会等の地域コミュニティとの協力による特定空家等跡地の利活用の促進

（２）住宅における再生可能エネルギーの導入や省エネ性能の向上の推進

地球温暖化の抑止に向けて温室効果ガスの削減などの取り組みを社会全体で進めることが重要であることや、東日本大震災の影響により電力不足に直面したことなどを背景に、省エネ、省資源の取り組みや再生可能エネルギーへの転換など、循環型社会の実現に向けた取り組みが社会全体で進められています。また、経済産業省の主導により、2020年にはすべての新築住宅の省エネ基準への適合義務化が予定されています。

一方で、藤井寺市では、全国に比べて住宅における省エネルギー対策が十分には推進されていない状況にあります。これらのことから、環境にやさしいまちづくりを推進するために、省エネ基準適合住宅の普及促進や、既存住宅の省エネルギー設備等の導入促進が必要です。

①省エネ基準適合住宅の普及促進

昨今の環境問題に対する社会的要請から住宅施策においても、住宅の断熱性向上や省エネ化、再生可能エネルギーの活用など環境に配慮した住まいづくりを進める必要があります。住宅の省エネ化は快適な住環境にもつながることから、省エネ基準適合住宅の普及促進に向けて、省エネ基準や再生エネルギー設備等に関する情報提供や、ZEH 支援事業の普及啓発に向けた情報提供を行います。

②既存住宅の省エネルギー設備等の導入促進

既存住宅における省エネルギー設備の導入を促進するため、省エネに配慮した改修に係る住宅特定改修特別税額控除に関する情報提供を行います。

【主な実施施策】

- ・省エネ基準適合住宅の義務化に向けた省エネ住宅や再生エネルギー設備等に関する情報提供
- ・ZEH 支援事業の普及啓発に向けた情報提供
- ・省エネに配慮した改修に係る住宅特定改修特別税額控除に関する情報提供

基本目標 2 の成果指標

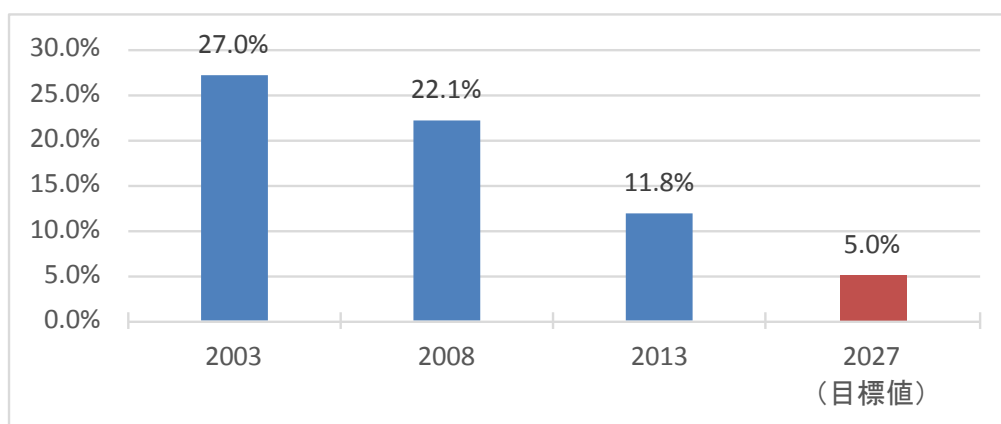
- ・住宅の耐震性を有する住宅ストックの比率の向上
2015 年度（平成 27 年）：83.4%（推計値）→2025 年※³：95%
- ・防火構造を持たない木造住宅ストック※¹の比率の低下
2013 年（平成 25 年）：11.8%→2027 年：5%
- ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック※²比率の向上
2013 年（平成 25 年）：17.3%→2025 年※³：30.0%

※1 住宅・土地統計調査における「木造（防火木造を除く。）」を示す。防火木造は、「柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの」を示す。

※2 一定の省エネルギー対策とは、全部または一部の窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用することとする。

※3 本計画の計画期間は 2027 年までであるが、本市耐震改修促進計画や国・府住生活基本計画で示されているものと同一指標の目標年度についてはこれらに準ずる事とする。

■防火構造を持たない木造住宅ストック比率の推移イメージ



出典：住宅・土地統計調査

利用されずに放置された住宅ストックのない安心・安全なまちを目指し、住宅ストックの再生・流通・活用に向けては、中古住宅を流通させる仕組みの構築や、所有者への支援に関する施策展開が求められます。そのため、空家等対策計画に基づき、下記のような施策を展開し、住宅ストックのリフォームの推進、空家の適正管理に関する所有者への意識啓発を図ります。

（１）住宅ストックの価値を適正に評価し、安心して取引のできる中古住宅市場の整備

住宅ストックの流通促進に向けては、住宅の性能や管理の履歴を明確にし、購入者が安心して住まいづくり・住まいの選択に取り組める住宅市場の環境を形成することや、既存住宅を利用しやすくする仕組みが求められます。既存住宅の流通促進に向けて、法改正により、瑕疵担保責任が義務化されるとともに、住宅性能表示制度等の運用、不動産の売買にあたっての建物状況調査（インスペクション）に関する説明義務化※などが進められています。

そのため、藤井寺市においても、住宅ストックの品質評価の普及促進や、既存住宅流通市場の仕組みの構築のための情報発信に取り組み、住宅ストックの価値を適正に評価し、安心して取引のできる中古住宅市場の整備を図ります。

①住宅ストックの品質評価の普及促進

国や府による制度化などの動向を踏まえ、安心して住宅市場の中で中古住宅の取得ができるよう、制度に対する市民の理解が進むよう、建物状況調査に関する情報提供や、住宅性能表示制度の普及を促進するための情報提供を行います。

また、新築住宅の品質・性能の確保・長寿命化を推進し、良質な住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅の普及啓発に向けた取り組みを実施します。

②既存住宅流通市場の構築のための情報発信

既存住宅流通市場の構築に向けて、空家バンクの設置や、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の情報提供を行います。

※既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部が改正され、2018年（平成30年）4月1日から施行されます。

【主な実施施策】

- ・建物状況調査に関する情報提供
- ・住宅性能表示制度の情報提供
- ・空家バンクの設置
- ・マイホーム借上げ制度等の情報提供
- ・長期優良住宅の普及啓発

（２）住宅ストックのリフォームの推進

藤井寺市では、住宅ストックの増改築・改修や高齢者対応などのリフォームをはじめとした対策が進められてきました。

市民自身がリフォームの実施に関する適切な知識を得て、自らの住宅ニーズにあったリフォームを安心して実施するためには、信頼できる情報に基づき判断できることが重要です。

今後、住宅ストックのリフォームをより推進するために、住宅リフォーム助成事業など既存の取り組みを時流に合わせて実施・推進することに加え、大阪府住宅リフォームマイスター制度の普及啓発に向けた情報提供や「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」に関する情報提供を実施します。

【主な実施施策】

- ・住宅リフォーム助成事業の推進
- ・大阪府住宅リフォームマイスター制度の普及啓発に向けた情報提供
- ・「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」に関する情報提供

(3) 空家等の適正管理の推進

藤井寺市では住宅・土地統計調査によると、比較的状态がよく、利活用が可能と思われる空き家の割合が一定数あるものの、経済的理由や相続などにより放置されている空き家などを含む「その他の住宅」が大幅に増加しており、対策が必要です。

藤井寺市では、特に対策が必要であると考えられる空家等対策の推進に関する特別措置法で定義される空家等について、空家等対策計画に基づき、適切な利活用や、所有者への意識啓発に取り組みます。

①空家等の適切な利活用

危険な空家等の適正な管理または除却に取り組み、空家の適切な利活用の推進を図ります。

②所有者への意識啓発

空家等の所有者をはじめとした市民に対して、今後も空家化を防ぐための市民向けセミナーを開催し、空家等の適正管理に向けた意識啓発を図ります。

【主な実施施策】

- ・危険な空家等の適正な管理または除却
- ・空家化を防ぐための市民向けセミナーの開催

基本目標3の成果指標

- ・マイホーム借上げ制度の登録住宅の創出

基本目標

4

社会動向を踏まえた住宅セーフティネットの再構築

高齢者や低額所得者など、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネットの強化が求められます。そのため、藤井寺市では主に民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットの実現に取り組んだ上で、今後の公営住宅のあり方を検討します。

（１）民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの実現

社会状況の変化に応じたフレキシブルで対応がしやすい、柔軟なセーフティネットの構築が求められていることや、地方行政の厳しい財政状況や今後の人口動向を踏まえると、住宅のセーフティネットの構築は、公営住宅だけでなく、UR 賃貸住宅などの公的賃貸住宅や民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいく必要があるため、住宅セーフティネット法の改正が行われ、民間賃貸住宅の登録制度が始まりました。

藤井寺市でも住宅ストックが増加傾向にあることや、低廉な家賃帯の民間賃貸住宅が多く存在することから、藤井寺市でも制度の運用に取り組むことにより、民間賃貸住宅を住宅確保要支援世帯及び住宅確保要配慮者に対してこれまで以上に対応が可能となるように、「登録住宅」の普及に取り組みます。

また、民間賃貸住宅の活用に向けては、登録住宅制度の普及啓発に加えて、登録する家主の負担軽減や住宅確保要配慮者の安定した暮らしの実現に向けて、入居時の手続きの支援や入居後の居住支援を行うことのできる組織との連携が必要です。

そのため、住宅の確保と連携した暮らしのサービスを提供できる体制について、民間事業者等との連携による構築を検討するなど、「住宅の確保」とあわせて「生活の質の向上」「生活不安の低減」を進めることのできる取り組みを推進します。

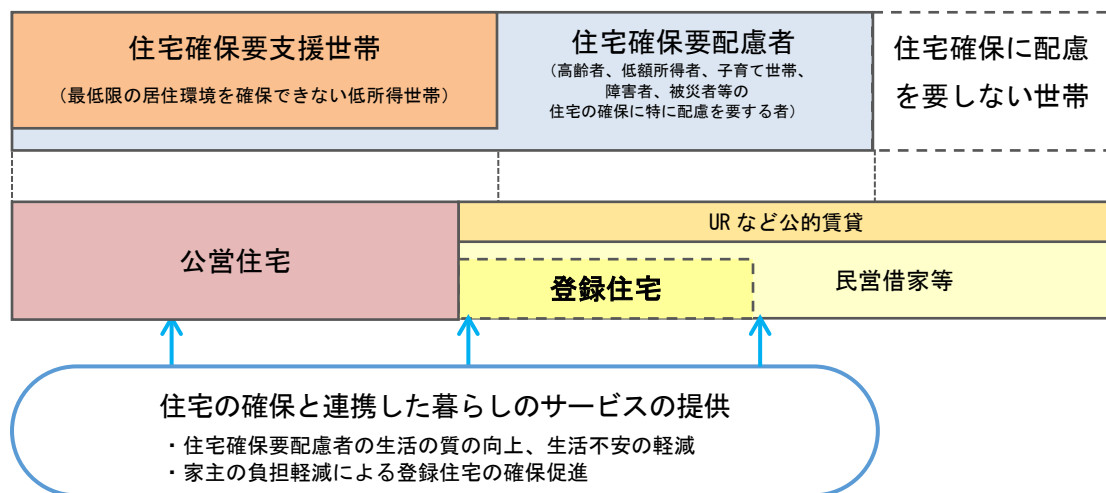
※住宅確保要支援世帯

- ・ 藤井寺市の賃貸住宅事情を踏まえ、市場において自力では適正な水準（最低居住面積水準）の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯

※住宅確保要配慮者

- ・ 高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者

■民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットのイメージ



①民間賃貸住宅を活用した住宅の確保

国の住宅セーフティネット法改正による登録住宅制度について、住宅確保要配慮者に対してこれまで以上に民間賃貸住宅の供給が可能となるように、登録制度の普及・啓発に取り組みます。

②住宅の確保と連携した暮らしのサービスの提供

地域福祉活動に取り組む市民やNPO、地域団体等による、子育て世帯や高齢者や障害者等の見守りをはじめとする様々な施策については必要に応じて支援するとともに、それらの団体への公営住宅や登録住宅に関する情報の提供に取り組み、地域における住まいの確保と暮らしのサービス提供をあわせて行うことのできる仕組みを検討します。また、そのような活動を行うことのできる団体等の立ち上げ支援を視野に入れ、環境整備を検討します。

【主な実施施策】

- ・事業者等への大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の情報提供
- ・地域福祉活動団体への公営住宅・登録住宅に関する情報提供

【主な検討施策】

- ・生活支援を行う組織の立ち上げ支援を視野に入れた環境整備

（２）公営住宅のあり方検討

今後の公営住宅は、前述のように他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等を積極的に活用することを前提とした重層的な住宅セーフティネットの構築の中でそのあり方を検討することが必要です。

藤井寺市の市営住宅を取り巻く状況を見ると、現在、藤井寺市では４戸の市営住宅を運用していますが、耐用年数を超過し、戸数も限られている状況です。また、今後も厳しい財政状況が続くことが想定されることから、市営住宅を整備するための新たな財源の確保や、老朽化した市営住宅ストックを維持していくことは困難な状況です。

これらのことから、耐用年数を超過した市営住宅の機能も含めた廃止を検討します。

【主な検討施策】

- ・市営住宅の機能も含めた廃止の検討

基本目標４の成果指標

- ・住宅セーフティネット制度における登録住宅の創出

基本目標

5

若年・子育て世帯に魅力のある住宅・住環境の実現

藤井寺市でも少子化が進んでいるため、その対策として、若年・子育て世帯に魅力のある住宅・住環境の実現を目指します。そのため、若年・子育て世帯を対象とした住宅の供給促進を基本とし、福祉施策と連携した暮らしのサポートの充実にも取り組みます。

（１）若年・子育て世帯を対象とした住宅の供給促進

藤井寺市では、18歳未満のいる世帯の誘導居住面積水準以上の比率が全国及び大阪府を下回っています。子育て世帯に魅力のある住宅の供給促進に向けては、居住面積の向上を目指した施策展開が求められます。

このことから、若年・子育て世帯を対象とした住宅の供給促進に向けては、新築住宅の品質向上や住宅ストックの活用が必要です。

①新築住宅の品質向上

子育て支援型のフラット35など、公的融資制度を活用するなど、子育て世帯に対する良質な住宅建設への誘導を検討します。

② 住宅ストックの活用による若年・子育て世帯向け住宅供給

住宅ストックの活用による若年・子育て世帯向け住宅の供給を図るため、空き家等を活用した子育て世帯向け住宅供給促進を検討すると共に、事業者等へ的大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の情報提供を実施します。

【主な実施施策】

- ・事業者等へ的大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の情報提供【再掲】

【主な検討施策】

- ・住宅金融支援機構との連携による公的融資制度（子育て支援型フラット35）を活用した良質な民間住宅の建設への誘導
- ・空き家等を活用した子育て世帯向け住宅供給促進
- ・地域の実情・時代のニーズに適合し、良好な住環境の提供と人口流入を両立させるための適切な最低敷地・居住面積誘導水準の設定【再掲】

（２）若年・子育て世帯の住まいづくりと連携した暮らしのサポートの充実

子育て世代に魅力的な住環境としては、住まい周辺での子育てに関する施設等の充実が必要です。また、多くの子育て世帯が地域子育て支援拠点など子育ての仲間が集まる場を利用したいと考えています。

これらのことから、生活支援の場所や人材の充実に取り組み、子育て世帯の暮らしのサポートを充実させる必要があります。

①子育て支援の充実

保育施設の誘致・整備による待機児童対策の促進に取り組むとともに地域子育て支援拠点事業の検討など、子育て支援施策の充実に努めます。

②子育て支援の体制づくり

地域福祉活動に取り組む市民や NPO、地域団体等と公営住宅や登録住宅に関する情報の提供に取り組み、地域における住まいの確保と暮らしのサービス提供をあわせて行うことのできる仕組みの確立に努めます。また、そのような活動を行うことのできる団体等の立ち上げ支援を視野に入れた環境整備を検討します。（関連項目：基本目標 4（2）②）

【主な実施施策】

- ・ 保育施設の誘致・整備による待機児童解消に向けた取り組み
- ・ 地域福祉活動団体への公営住宅・登録住宅に関する情報提供【再掲】

【主な検討施策】

- ・ 地域子育て支援拠点事業など、子育て支援施策の充実
- ・ 生活支援を行う組織の立ち上げ支援を視野に入れた環境整備【再掲】

基本目標 5 の成果指標

- ・ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率の向上
2013 年（平成 25 年）：29.7%→2025 年※：50.0%

※本計画の計画期間は 2027 年までであるが、上位計画である国・府住生活基本計画で示されているものと同一指標の目標年度についてはこれらに準ずる事とする。

基本目標

6

高齢者・障害者が安全に安心して暮らすことができる住宅ストックの形成

高齢者・障害者が住み慣れた住宅・住み慣れた地域で自立して安心・安全に住み続けることができるまちを目指します。そのため、高齢者や障害者に対応した既存住宅の質的向上を基本とし、住まいづくりと連携した暮らしのサポートの充実にも取り組みます。

（１）高齢者・障害者に対応した住宅の普及

藤井寺市における高齢者等のための設備のない住宅の割合は、全国や大阪府と比較すると少ないとはいえ、依然３割以上の住宅がこれに該当しています。また、藤井寺市では、軽度の要介護認定者が増加傾向にあります。

高齢者の暮らし方の多様化が進むと想定されることから、バリアフリー化など、高齢者が自立した在宅生活を継続出来る様な住宅の普及が求められます。

藤井寺市は、これまでに、住宅リフォーム助成事業助成金やバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置、介護保険による住宅改修および重度障害者住宅改造助成事業の実施により、既存住宅のバリアフリー化に一定程度寄与してきました。今後もこれらの取り組みにより既存住宅のバリアフリー化に前向きに取り組み、高齢者や障害者が身体機能の低下や疾病等によって住み慣れた住宅での生活に支障を生じてきた場合にも、適切な改修により、安全・安心な住環境が整えられるよう支援します。

また、事業者等へのお阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の情報提供や、事業者等に向けたサービス付き高齢者向け住宅の制度内容の情報提供も行い、必要とされる方々には生活サポートを含んだ住宅が供給される様、高齢者の多様な住まいの確保を一定程度図ります。

【主な実施施策】

- ・事業者等へのお阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の情報提供【再掲】
- ・バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置
- ・事業者等に向けたサービス付き高齢者向け住宅の制度内容の情報提供
- ・重度障害者住宅改造助成事業の実施

【主な検討施策】

- ・住宅バリアフリーやユニバーサルデザインの普及

（２）高齢者・障害者の住まいづくりと連携した暮らしのサポートの充実

市民が定住意向を持たない理由として、福祉や医療の条件が整っておらず、老後の暮らしに不安を感じるから、という課題があげられます。このことから、高齢者が安心安全に住み続けることのできるまちの実現に向けて暮らしのサポートが必要です。

藤井寺市では、これまでに、地域包括支援センターの設置による高齢者からの相談対応や、障害者への地域生活支援事業等に取り組んできました。今後も、これらを通じて登録住宅など新たな制度周知が行われる様、事業を継続し、地域福祉活動に取り組む市民や NPO、地域団体等による、高齢者・障害者への生活支援を実施するとともに、それらの団体への公営住宅や登録住宅に関する情報の提供など、地域における住まいの確保と暮らしのサービス提供をあわせて行うことのできる仕組みの確立に努めます。また、そのような活動を行うことのできる団体等の立ち上げ支援を視野に入れた環境整備を検討します。

【主な実施施策】

- ・ 地域包括支援センターにおける高齢者への窓口相談の継続
- ・ 障害者への地域生活支援事業の継続実施
- ・ 地域福祉活動団体への公営住宅・登録住宅に関する情報提供【再掲】

【主な検討施策】

- ・ 生活支援を行う組織の立ち上げ支援を視野に入れた環境整備【再掲】

基本目標 6 の成果指標

- ・ 高齢者（65 歳以上）の居住する住宅の一定程度のバリアフリー化率の向上
2013 年（平成 25 年）：44.5%→2025 年※：75.0%
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録創出

※本計画の計画期間は 2027 年までであるが、上位計画である国・府住生活基本計画で示されているものと同一指標の目標年度についてはこれらに準ずる事とする。

第 5 章 計画の実現に向けて

第5章

計画の実現に向けて

本計画の推進にあたっては、市民、NPO、民間事業者、行政がそれぞれの役割を果たすとともに、パートナーシップによる施策を展開していく必要があることから、施策実現のための方策を以下に示します。

1. 住宅施策の推進体制

(1) 関係各課との連携による推進

住まいだけでなく、市民の暮らし全般を支援する総合的な住宅施策を推進するためには、住宅政策だけでなく、都市計画や福祉、環境等幅広い分野との連携・協力が重要です。このため、施策の展開にあたっては、関係各課の所管施策に関する情報共有や関連施策における市民・民間事業者に対する相談体制の確立に取り組む等、関係各課との連携を強化します。

(2) 国や府、その他公的機関等との連携による推進

国や府、都市再生機構等の関連機関との連携を強化し、適切な役割分担のもとで取り組みを推進します。市の現状を踏まえて、国や府の補助制度や融資制度の活用に取り組みます。また、さまざまな所得階層の市民に幅広く住宅を供給するため、大阪府営住宅管理部局や都市再生機構とのさらなる連携を強化し、お互いの役割について確認しながら、藤井寺市のまちづくりに寄与することを踏まえつつ、総合的に取り組みを進めます。

(3) 市民・NPO・民間事業者との連携・協働による推進

施策の推進のためには、住宅に関わる立場によってその役割が異なりますが、行政はもちろんのこと、市民・民間事業者・NPO等の各主体が、本計画で示した住宅・住環境の目指す将来像を共有し、その実現に向けてそれぞれの役割の中で取り組みを推進することが必要です。

そのため、行政が実施する事業等においては、住宅づくりの主体である市民や民間事業者の参加を得て、共同で実施する方法を積極的に採用するとともに、各主体がお互いに連携して取り組みを進められるよう、意見交換や協議の場を設けるなど、連携の仕組みを構築するように努めます。

また、行政は自らが事業主体となるだけでなく、積極的な情報提供や相談体制の充実等により市民や民間事業者の主体的な取り組みを支援するとともに、本計画の実現に向けて、市民や民間事業者の理解を深め、積極的な参加と協力を得るため、意識啓発に努めます。

2. 住宅施策の推進方策と進行管理

（１）計画の進捗管理と必要に応じた見直し

本計画の計画期間は10年間にわたるため、施策の進行状況の確認が重要となります。そこで、計画の実効性を担保するため、成果指標の達成状況や取り組みの進捗管理を行います。

施策の進行状況について、計画策定5年後を目途に必要な応じて点検・評価・見直しを検討します。

（２）上位・関連計画や制度の動向に連動した進行管理

本計画の上位・関連計画として、「第五次藤井寺市総合計画」、「藤井寺市都市計画マスタープラン」、「藤井寺市地域福祉計画」、「藤井寺市地域防災計画」などがあります。これらの上位・関連計画の改訂等が実施された場合には、その改定等の内容に応じて、住生活基本計画に基づく施策展開についても見直しを検討します。

また、国や府の住宅施策の動向にも注視し、法律・条例、制度の創設や見直しなどに対応した進行管理を実施します。

用語解説

ア行

●空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的としている。

●NPO(民間非営利組織)

市民が主体となって継続的、自発的に社会貢献活動を行う、営利を目的とするのではなく、社会的な使命を達成することを目的とした団体で、特定非営利活動法人(NPO法人)及び市民活動団体やボランティア団体などの任意団体のこと。

●エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。例えば、戸建て住宅地において、快適で魅力的な環境の創出、美しい街並みの形成、安全、安心な地域づくりなど、多彩なエリアマネジメント活動が展開されることにより、総体的な地域環境の質が高まることが期待できる。

●大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度

住宅確保要配慮者の入居を受け入れる一定の質をもった民間賃貸住宅の登録とこれらの住宅の住宅確保要配慮者への情報提供、住宅

確保要配慮者に応じた居住支援などを行うことをもって、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居と居住の安定確保に資することを目的とする。

「Osaka あんしん住まい推進協議会」の運営する「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」を通じて、登録された住宅情報等の管理や情報発信等を行っている。

●Osaka あんしん住まい推進協議会

2016年(平成27年)3月に設立。住宅の確保に困難を感じている方々に対して、相談窓口、安心して入居できる住宅、各種支援制度の情報を提供し、居住の安定を図る取組みを行うほか、居住支援に取り組む不動産事業者に対して、支援制度の情報提供を行うことで、全ての府民が安心して住まいを見つけ、暮らしていける環境づくりを図る。

●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。

●大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム

分譲マンションの適正管理のために、管理組合に、自身の管理状況の課題に気づいていただき、その改善に取り組むきっかけを提供するため、「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」を2017年(平成29年)2月に創設。マンション管理に関する相談や、管理組合が取り組む修繕、改修、建替えなどを支援する専門家であるアドバイザー派遣に取り組む。

カ行

●景観協定

景観法に基づき、一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項についての取り決めを定めることができる制度。地域の良い景観を維持、増進するために、住民の手で進めることができる。なお、景観協定は景観行政団体の長（市長）の認可により、新たに区域内の土地所有者等になった方に対しても効力を持つ。

●ケアマネジャー（介護支援専門員）

要介護者等からの相談に応じ、及び要介護者等がその心身の状況等に応じ適切な居宅サービス又は施設サービスを利用できるよう市町村、居宅サービス事業を行う者、介護保険施設等との連絡調整等を行う者であって、要介護者等が自立した日常生活を営むのに必要な援助に関する専門的知識及び技術を有する者として政令で定める者のこと。

●高齢者等のための設備

高齢者等のための設備・構造に関する住宅・土地統計調査上の区分。以下の項目を指す。

- ・手すりがある
- ・またぎやすい高さの浴槽
- ・廊下などが車いすで通行可能な幅
- ・段差のない屋内
- ・道路から玄関まで車いすで通行可能

サ行

●再生可能エネルギー

再生可能エネルギーは、資源が枯渇せず繰

り返し使え、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しない優れたエネルギーである。法律で「エネルギー源として永続的に利用することができる認められるもの」として、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが規定されている。

●最低居住面積水準

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（国の住生活基本計画により定められている。）

- ・単身者 25 m²
- ・2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

●サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅である。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えている。登録は大阪府が窓口となる。

●住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要するもののこと。

※住宅政策の根拠となる法律によって、定義・位置付けが異なる。

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

2007 年（平成 19 年）7 月 6 日に制定。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。

2017 年（平成 29 年）4 月 26 日には、民間の空き家・空き室を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図り、一部法改正がなされた。

●住宅瑕疵担保責任保険

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度。「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が実施する。

＊瑕疵：不具合や欠陥を意味する法律用語。
社会通念上、備わっていて当然の機能・品質・性能等が欠けていることをいう。住宅建築で瑕疵に該当するものは、建築基準法などに違反している場合の瑕疵、建物が設計と異なっている場合の瑕疵、契約内容に違反している場合の瑕疵、一般的な性能を欠いている場合の瑕疵が挙げられる。

●住宅ストック

新規建設される住宅（＝フロー）に対して、既存の住宅（ストック）を指す。

●住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき設立された制度。良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために、住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。新築住宅においては、「構造の安定」「温熱環境」「音環境」「空気環境」「高齢者等への配慮」「劣化の軽減」「維持管理への配慮」「火災時の安全」「光・視環境」「防犯」の 10 評価項目について、設計時と建設時において評価する。

●住宅セーフティネット

低所得者、障害者、高齢者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、犯罪被害者等、独力で住宅を確保することが困難な状態にある世帯が、その所得や家族、身体等の状況に関わらず最低限の安全な暮らしを頬証するために誰でも住宅を確保できる環境を整える仕組みのこと。

●住宅特定改修特別税額控除

個人が、自己所有している居住用家屋について一般断熱改修工事等を行った場合において、当該家屋を 2009 年（平成 21 年）4 月 1 日から 2021 年 12 月 31 日までの間に自身の居住に利用したときに、一定の要件の下で、一定の金額をその年分の所得税額から控除するもの。

●住宅・土地統計調査

我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を把

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昭和23年から5年ごとに実施している（直近は2013年（平成25年））。

全国を約21万の調査区にわけ、その中から抽出された約350万の住戸・世帯を対象としている抽出調査である。

●重度障害者住宅改造助成事業

障害特性に応じて自宅を暮らしやすいように改造する場合の工事費を助成する本市の制度。便所・浴室・玄関・廊下・階段・台所・居室を改造事業の対象とする。

対象者は、生計中心者の前年分所得税額が7万円以下で、①身肢体不自由での身体障害者手帳等級が1級、2級の者（体幹・下肢機能障害は3級を含む）、②視力障害1級の者、③内部障害1級及び2級の者、④最重度知的障害者である。限度額は30万円である。

●準防火地域

準防火地域内では、火災の延焼防止と遅延を目的として、建築基準法により、建築物の新築・増改築をする場合、建築物の構造について制限がかかる。

●障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律

全ての障害者が、障害者でない者と等しく、尊厳が重んじられ、その尊厳にふさわしい生活を保障される権利を持つことを踏まえ、障害を理由とする差別の解消を推進し、全ての国民が障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現に資することを目的としている。

●新設住宅着工戸数

新たに建設された住宅の戸数のこと。毎月1回、国土交通省が公表している。

●新耐震基準

昭和56年6月の建築基準法改正で示された現行の耐震基準。目標値として、震度5強程度（中規模の地震）では損傷せず、震度6強～7程度（極めて稀な大規模地震）では倒壊等しない程度とされている。

○ZEH 支援事業

ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）の自立的普及を目指して高断熱外皮、高性能設備、制御機構、蓄電システム等を組み合わせ、ZEHを新築する、ZEHの新築建売住宅を購入する、または既存戸建住宅をZEHへ改修する者に補助金を交付するもの。補助対象となりうる事業者（以下、「申請者」という）は、新築住宅の建築主、新築建売住宅の購入予定者、または既存戸建住宅の所有者に限る。

●「その他の住宅」（空き家における）

住宅・土地統計調査による「その他の住宅」区分の住宅は「別荘や一時的宿泊場のような二次的住宅」、「賃貸用」、「売却用」のいずれでもない住宅のことを示す。つまり、利用・活用予定のない空き家のことを示す。

タ行

●太陽熱温水器

水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシス

テムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステムである。

●耐震診断補助制度

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもので現に居住又は使用しており、住宅又は耐促法の第 6 条に掲げる特定建築物のうち、避難に配慮が必要な者が利用する施設、私立の保育所、幼稚園、小中高等学校などの建築物を対象とした本市の制度。補助金額は対象によって異なる。

●耐震改修補助制度

原則として昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て建築されたもので現に居住している又はこれから居住しようとするもので、所定の耐震診断を行った結果、その数値が 1.0 未満であるものを対象とした本市の制度。

補助対象者は、補助対象建築物を所有する個人であり、直近の市民税所得割額が 304,200 円未満かつ、補助対象建築物に関する固定資産税及び都市計画税を滞納していない者である。

補助対象工事は、上部構造評点が 1.0 未満の木造住宅について、耐震改修工事後の数値を 1.0 以上まで高めるためのもの（評点が 0.7 未満のものについては、耐震改修工事後の数値を 0.7 以上）で耐震改修計画に基づいて行う工事及び、公的機関の実験等によりその性能が確認されたシェルター設置等工事である。補助金額は対象によって異なる。

●地域包括支援センター

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるように、専門の相談員が医療・保健・福祉

などの面から総合的な支援を行う、高齢者の相談窓口。藤井寺市では、藤井寺市社会福祉協議会へ委託し、市内に 1 か所設置している。

●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、住宅を長期に使用するために必要な耐震性、耐久性能、維持管理・更新の容易性、住戸面積、省エネルギー性、居住環境、維持保全等の措置が講じられた優良な住宅のこと。住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制、環境への負荷を低減すること、国民の住宅に対する負担を軽減することを目的としている。一定の認定長期優良住宅の新築又は取得を行った場合、所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税が軽減される。

●登録住宅制度

空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録する制度。国の基本方針に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定する。

ナ行

●二重サッシ

外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓（内側が障子の場合は含めない）のこと。

ハ行

●ホームインスペクション

住宅に精通したホームインスペクター（住

宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務のこと。

住宅の購入前や、自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができる。

●バリアフリー化住宅

住宅・土地統計調査においては、住宅について、バリアフリー化の状況が次のとおり区分されている。

○一定のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ・ 2 箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内

○高度のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

- ・ 2 箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内
- ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

●複層ガラス

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓のこと。

住宅・土地統計調査においては、これらのガラス窓の有無について、次のとおり区分されている。

- (1) すべての窓にあり
- (2) 一部の窓にあり
- (3) なし

●フラット35

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長 35 年の全期間固定金利住宅ローンのこと。省エネルギー性、耐震性など質の高い住宅を取得する場合に、金利を一定期間引き下げる。資金の受取時に、返済終了までの借入金利と返済額が確定する。住宅ローンの借入に当たっては、一般的に必要な保証料はかからず、保証人も必要ない。また、返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も手数料はかからない。

制度の利用には、住宅金融支援機構と地方公共団体が連携するための協定を締結する必要がある。

●防火木造

住宅・土地統計調査において、以下のよう定義されている。「柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。」

マ行

●マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)による、50 歳以上のマイホームを借り上げて転貸する制度。シニア世帯の使われなくなった住宅を必要とする人に賃貸することで安定した賃貸収入を保証し、既存住宅を有効に活用する制度。所有者には契約後は空き家となった場合も JTI が所定の最低保証賃料を支払う。

●まちづくりコーディネーター

まちづくり活動の立ち上がり期から地域が抱える問題を冷静に捉え、解決の道筋を描き出し、合意を形成していく手助けをするコーディネーターのこと。

ヤ行

●誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、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であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。(国の住生活基本計画により定められている。)

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数}$
+ 25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数}$
+ 15 m²

●要介護（要支援）認定

介護保険制度では、寝たきりや認知症等で常時介護を必要とする状態（要介護状態）になった場合や、家事や身支度等の日常生活に支援が必要になった状態（要支援状態）になった場合に、介護サービスを受けることがで

きる。

要介護状態や要支援状態にあるかどうか、要介護状態にあるとすればどの程度かの判定を行うのが要介護認定であり、保険者である市町村に設置される介護認定審査会で判定される。

要介護認定は介護サービスの給付額に結びつくことから、その基準については全国一律に客観的に定められている。

