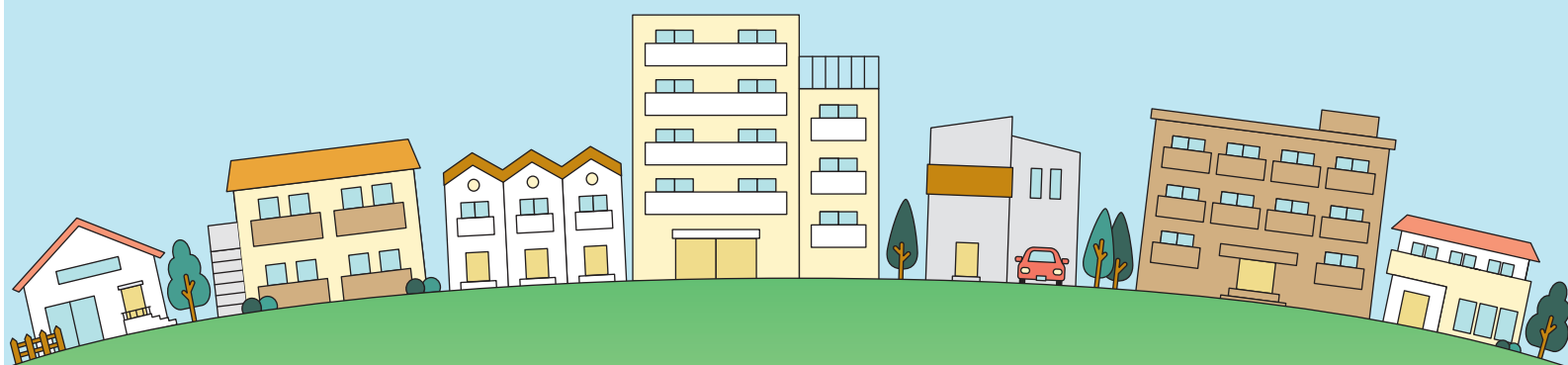


# 住まうビジョン・岸和田

2023～2034



岸和田市



## <目次>

第1章 計画の目的と位置付け .....	5
1-1 計画の背景と目的 .....	5
1-2 計画の位置付け .....	5
1-3 計画の期間 .....	6
1-4 SDGs との連動・推進 .....	6
第2章 住宅政策を取り巻く状況 .....	8
2-1 社会経済動向 .....	8
2-2 本市の状況 .....	11
第3章 市民アンケート調査の結果と考察 .....	14
第4章 第3次住宅マスタープランの検証 .....	16
4-1 「基本目標1 安全な住まい・まちづくり」の検証 .....	16
4-2 「基本目標2 安心して暮らせる住まい・まちづくり」の検証 .....	17
4-3 「基本目標3 活力のある住まい・まちづくり」の検証 .....	19
4-4 「基本目標4 豊かで潤いのある住まい・まちづくり」の検証 .....	21
第5章 住宅政策の課題 .....	22
第6章 住宅政策の理念と目標 .....	28
6-1 住宅政策の理念 .....	28
6-2 住宅政策の目標 .....	29
第7章 施策の展開 .....	30
7-1 基本目標1 快適で魅力を感じる住まいづくり .....	30
7-2 基本目標2 安全で安心して暮らせる住まいづくり .....	33
7-3 基本目標3 持続可能でいつまでも暮らせる住まいづくり .....	38
第8章 計画の実現に向けて .....	44
8-1 計画の推進体制の構築 .....	44
8-2 施策・取組の進行管理 .....	45
第9章 資料編 .....	46
9-1 住まうビジョン・岸和田の施策体系 .....	46
9-2 住宅政策の課題と基本目標・施策との関係図 .....	48
9-3 本市における人口・世帯の状況 .....	49
9-4 本市における住宅事情等の状況 .....	53
9-5 本市における住宅設備等の状況 .....	62
9-6 市民アンケート調査の結果 .....	68
9-7 第3次住宅マスタープランにおける成果指標の進捗状況 .....	81



# 第1章 計画の目的と位置付け

## 1-1 計画の背景と目的

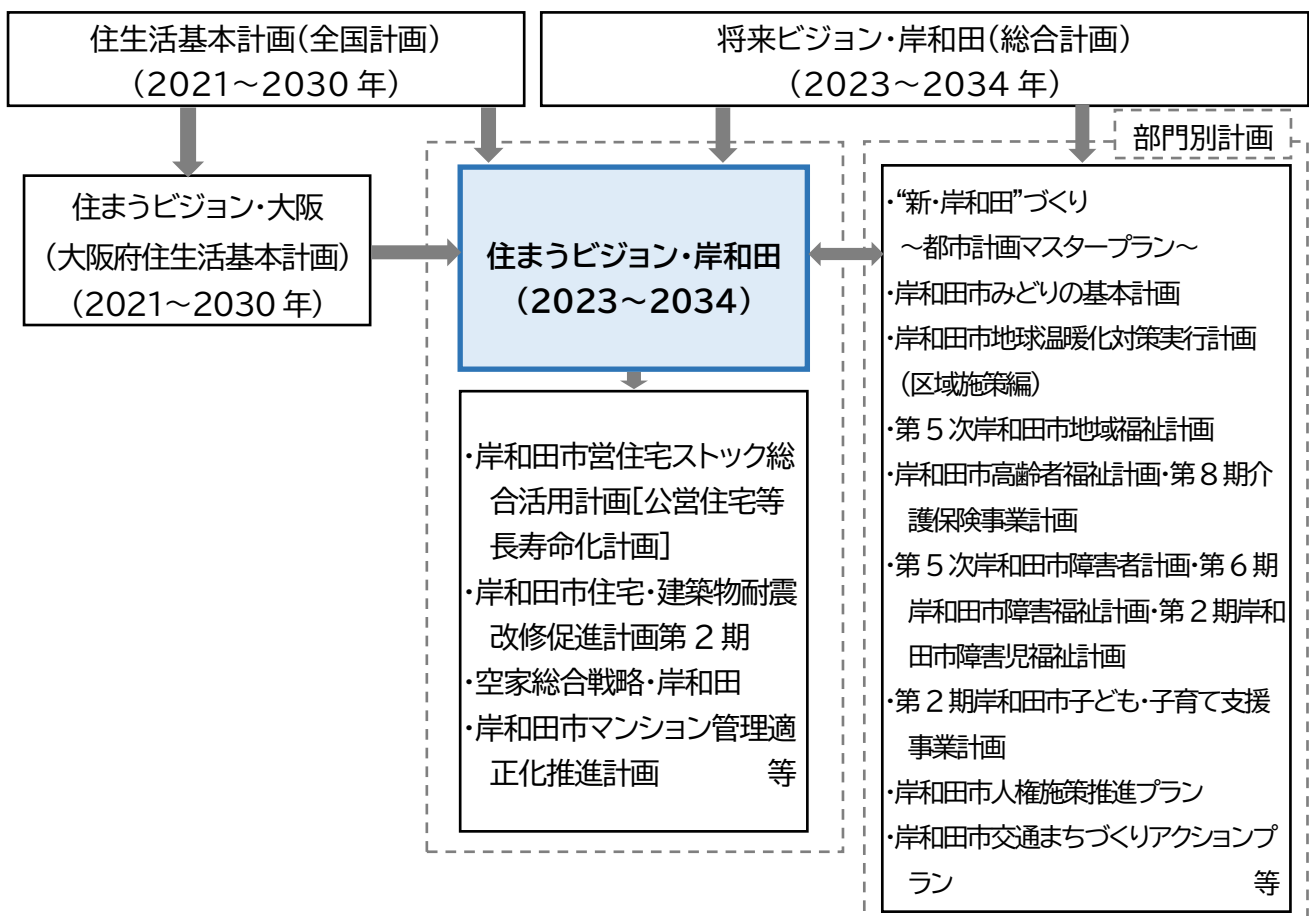
2012年1月に策定した第3次岸和田市住宅マスタープラン(以下「第3次住宅マスタープラン」といいます。)は、策定後10年が経過し、この間、住宅政策に関わる法律や社会状況は大きく変化しました。

また、2019年から新型コロナウイルス感染症(COVID-19)が世界的に猛威を振るい、我が国でも感染が拡大し、テレワーク<sup>1</sup>や在宅ワークが進む中、住宅における役割や求められる機能が大きく変わってきています。

このように、社会情勢が目まぐるしく変化する中、本市においても、人口減少や少子高齢化に歯止めをかけるため、『「笑顔にあふれ、誰もが“幸せ”を感じる都市」の実現』に向けて、将来ビジョン・岸和田(総合計画)を策定し、将来像の「個性きらめき 魅力あふれる ホットなまち 岸和田」をめざすこととしており、住んでいても安心できる住まい・住環境づくりの実現に向けた今後の住宅政策の方針を示すため、住まうビジョン・岸和田(以下「本計画」といいます。)を策定します。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、下図に示すように国の住生活基本計画(全国計画)、住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)及び将来ビジョン・岸和田(総合計画)を上位計画として策定するものです。一方、他の関連諸計画と連携して、本市に関わる住宅、住環境及び住生活に関する総合的な計画(住生活基本計画)として位置付けます。



<sup>1</sup> テレワーク: ICT 技術を活用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

### 1-3 計画の期間

本計画は、将来ビジョン・岸和田(総合計画)の計画期間に合わせて 12 年間とします。これにより 2023 年度を初年度とし、目標年度を 2034 年度とします。

また、中間年次(2028 年度)を目安に、必要に応じて計画の見直しを行います。

#### 【策定期間】

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
住生活基本計画（全国計画） (2021～2030 年度)											
住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画） (2021～2030 年度)											
将来ビジョン・岸和田（総合計画）(2023～2034 年度)											
住まうビジョン・岸和田 (2023～2034 年度)											

### 1-4 SDGs との連動・推進

SDGs(持続可能な開発目標)<sup>2</sup>は、国を超えた世界共通の目標であり、本計画についても、SDGs の目標達成を意識した計画とするため、住宅政策に関する施策や取組と、SDGs 目標との関係性を示します。



<sup>2</sup> SDGs(持続可能な開発目標): 気候変動、自然災害、生物多様性、紛争、格差の是正など国内外の課題の解決に向けて掲げられた国際目標のこと。



## 第2章 住宅政策を取り巻く状況

### 2-1 社会経済動向

#### ○人口減少・少子高齢化

我が国の人口は、2008年の1億2,808万人をピークに減少に転じ、今後も減少が続くと見込まれています。年齢3区分別人口では、年少人口、生産年齢人口はすでに減少局面に突入しており、老年人口は2040年まで増加が見込まれることから、高齢化率は上昇傾向にあります。

一方で、世帯数は増加を続けており、世帯数の約4割を占める単身世帯数も同様の傾向となっています。また、高齢者世帯数は増加を続けますが、今後10年間は緩やかな増加にとどまると見込まれており、生活保護受給世帯数、住宅扶助世帯数は、直近10年間で増加しています。

その他、障害者手帳所持者等の人口、外国人の数も増加しており、住宅確保要配慮者は多様化しています。

#### ○働き方改革の推進

働き方改革によって、テレワークが普及しつつあったところ、新型コロナウイルス感染症の予防の観点からテレワークや在宅勤務が急速に広がっており、住宅においても職住一体・近接の環境整備など、住まい方にも変化が生じてきています。また、東京一極集中の是正から、都市部郊外や地方移住、二地域居住へのニーズが生まれてきています。

職住一体にともなって、住宅の設備においては、宅配ボックスや自動水栓の設置等の非接触型の暮らしが可能となる整備への関心も高まっています。

#### ○ライフスタイルの多様化

働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつあります。

また、ICT技術の進展に伴い、シェアリングエコノミー<sup>3</sup>が拡大しており、モノだけにとどまらず、空間やスキルなどのシェアリング(共有)までもが進み、人々の暮らし、地域の課題に大きな影響を与えつつあります。

#### ○地球環境問題への関心の高まり

地球温暖化問題への対応は全世界に課せられた喫緊の課題で、2021年に開催された第26回気候変動枠組条約締約国会議(COP26)において、年限付きでカーボンニュー

<sup>3</sup> シェアリングエコノミー：インターネットを介して個人と個人・企業等の間でモノ・場所・技能などを売買・貸し借りするなどの経済モデルのこと。



トータル<sup>4</sup>を表明した国は 150 か国以上にのぼり、我が国でもすでに「2050 年カーボンニュートラル」を宣言しており、地球温暖化問題への対応が急務となっています。

環境省によると、住宅を含む家庭部門の二酸化炭素の削減目標は 66%となっており、住宅の断熱による省エネルギー化は焦点の一つとして位置付けられています。

本市においても、2021 年に「岸和田市ゼロカーボンシティ宣言<sup>5</sup>」を表明しており、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図るとともに、住宅における自然エネルギーの利用の促進が求められています。

## ○新技術の活用と DX の推進

新型コロナウイルス感染症の影響もあり、5G<sup>6</sup>等の情報通信インフラの整備が進むとともに、社会経済の DX(デジタル・トランスフォーメーション)<sup>7</sup>が進展し、AI<sup>8</sup>や IoT<sup>9</sup>等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。

また、複数地域での居住ニーズが増加する中、空き家の既存住宅活用が重要視され、体験的な居住が可能な賃貸住宅の提供に向けたリフォームや住宅取得環境の整備の動きも出てきています。

## ○大規模な自然災害への関心の高まり

我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しており、特に近年は、自然災害が頻発化・激甚化しています。このような中、住まい選びにおいてもハザードマップ<sup>10</sup>等の自治体の情報から、治水や災害リスクを重視する傾向が強まっています。地震発生時等に著しく危険な密集市街地は減少していますが、我が国全体の約4分の1の世帯が土砂災害警戒区域、津波浸水想定、洪水浸水想定区域のいずれかの災害リスク地域に居住すると推計されています。

---

<sup>4</sup> カーボンニュートラル：温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。

<sup>5</sup> 岸和田市ゼロカーボンシティ宣言：2021 年7月に本市が表明した、2050 年までに二酸化炭素排出量実質ゼロをめざす宣言のこと。

<sup>6</sup> 5G：携帯電話などに用いられる次世代通信規格の 5 世代目を意味するもので、大容量・低遅延・多数同時接続可能という特徴を持つもの。

<sup>7</sup> DX(デジタル・トランスフォーメーション)：データとデジタル技術を用いた変革により、ビジネスや行政経営、人々の生活を発展させること。

<sup>8</sup> AI：人工知能のこと。

<sup>9</sup> IoT：あらゆるモノをインターネット(あるいはネットワーク)に接続する技術のこと。

<sup>10</sup> ハザードマップ：自然災害による被害の軽減や災害対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。

また、人が居住しているストック<sup>11</sup>のうち、耐震性の不足する住宅が約8分の1となっており、国は災害の強度や頻度を考慮した安全な立地への誘導を促進しています。

## ○住宅ストックの充実と流通の促進

我が国の住宅市場は、量的に充足していますが、質的な面からみると、耐震性、省エネルギー性能等が十分ではない住宅ストックが多くあります。また、この10年間で、新築住宅や既存住宅に対する消費者のニーズが大きく変化しており、新築住宅を希望する層が減少し、既存住宅を希望する層及び新築・既存にこだわらないとする層が半数近くに上っている一方で、既存住宅の取引戸数は横ばいの状況が続いていることから、ニーズとのミスマッチが生じている可能性があります。

住宅の適切な維持管理により長寿命化を図り、将来世代が承継できるストックを増やしていくことが既存住宅流通市場を活性化し、個人の住居取得に係る負担の軽減に資するばかりではなく、環境負荷の低減や良好な地域環境の確保の観点から重要と位置付けています。

---

<sup>11</sup> ストック:すでに存在している物のこと。「住宅ストック」として用いれば、すでにある(既存の)住宅のことを意味する。

## 2-2 本市の状況

以下では、本市の状況の概要を示します(本市に関するデータ等については、第9章資料編49～67ページをご覧ください)。

### ○人口・世帯の状況

国勢調査による本市の人口は、2005年の20万1,000人をピークに減少に転じており、2020年には19万658人となっています。年少人口と生産年齢人口が減少する中、大学進学時や就職時、子育て世代の転出には歯止めがかからないこと、老年人口は増加を続けていることから、高齢化率は2005年の18.8%から2020年には28.1%まで上昇しています。

人口減少は今後も続き、高齢化率も上昇すると見込まれています。また、65歳以上の世帯員がいる世帯数、65歳以上の単身世帯数も増加を続けており、この傾向も変わらないと考えられます。

また、身体障害者手帳交付者数は2013年をピークに減少していますが、ここ5年間では視力障害・言語障害・内部障害が増加しています。また、介護認定者数は2017年以降増加しており、今後も老年人口が増加することが見込まれていることから、介護認定者数が増加することも想定されます。

さらに、外国人国籍別人口は、2013年以降増加を続け、2021年にかけて減少に転じました。しかし、これは新型コロナウイルス感染症の影響によるものと考えられ、収束後には増加に転じる可能性があると考えられます。

### ○住宅事情等の状況

住宅・土地統計調査による本市の住宅数は、2013年まで増加を続け、2018年に減少しています。住宅の所有別、建て方別でも同様の傾向がみられます。

周辺市町と比較して、住宅の建築時期別の割合では、木造・非木造ともに1981年以降の新耐震基準の住宅の割合が高く、建て方別においても、木造(防火木造を除く)の割合が低く、防火木造の割合が高くなっています。居住面積水準の状況では、最低居住面積水準<sup>12</sup>、誘導居住面積水準<sup>13</sup>において、水準以上の割合が高い傾向がみられます。

また、2014年以降の住宅の増改築・改修工事等は「工事等をしていない」が高くなっていますが、工事別では比較的工事を実施した割合が高くなっています。理由としては、一度に複数の工事をしている住宅が多いことが考えられます。2014年以降のリフォーム工事も同様に、「リフォーム工事を行っていない」が高くなっています。

<sup>12</sup> 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のこと。

<sup>13</sup> 誘導居住面積水準：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のこと。

さらに、住宅の耐震改修工事の割合は、若干ですが、周辺市町より高く、工事別では「壁の新設・補強」、「基礎の補強」は高いものの、「筋かいの設置」、「金具による補強」は低くなっています。

## ○住宅設備等の状況

「太陽光を利用した発電機器の導入数」、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の導入数」は、順調に増加しています。

高齢者のための設備状況において、周辺市町と比較すると、「手すりがある」は高くなっていますが、「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」は低くなっています。

また、「2014年以降の高齢者等のための設備工事」では、「工事をしていない」が高く、65歳以上の世帯員がいる世帯でも同様の傾向があり、周辺市町と比較すると「浴槽の工事」、「トイレの工事」において、工事の割合が低くなっています。



### 第3章 市民アンケート調査の結果と考察

本計画の策定にあたり、その基礎資料とするため、市民(1,000人)を対象に「岸和田市住宅マスタープラン改定に向けた市民意識調査」を実施しました。

以下では、市民アンケート調査結果の概要を示します(市民アンケート調査の概要及び結果の詳細については、第9章資料編 68～80ページをご覧ください)。

#### ○岸和田への愛着心が強い

定住・住み替えの意向から、「住み続けたい」、「当面の間、住み続ける予定」が約8割となっており、その理由は「愛着がある」、「住宅を購入した」、「今の住宅に満足している」、「親や知人が近所に住んでいる」、「買い物、病院などに便利」が上位となっており、親世帯との住まい方では、親世帯と同居もしくは市内での近居が半数で、地域への愛着度の高さがわかり、親族の近くに住む人が多いこともわかります。

#### ○空き家の管理・活用に向けた対応が必要

空き家に対しての不満や問題点は、「近隣に空家があり、治安・防災・衛生等の面で不安である」が約2割にとどまっており、「特にない」が約4割となっています。

また、住宅の相続の予定では、「予定はない」が多くなっていますが、「予定がある」と回答した人では、活用方法がわからない、そもそもの相談方法がわからないといった声もあります。空き家は、周辺の治安や防災等に影響を及ぼすことから、それらを軽減する対策が必要となります。

#### ○老朽化する住宅への対応が必要

住宅の改善項目では、「構造・内外装・設備の老朽化への対応」、「高齢者・障がい者等に配慮したバリアフリー化」、「間取りや台所・浴室・トイレ等の設備改善」、「地震に備えた補強や耐震改修」に対する改善意欲が高くなっています。

また、住宅を購入する際に、新築住宅を求める人が多くなっており、その理由としては、「好きな間取りやデザインの家を手に入れることができる」、「中古住宅は耐震性や建物の老朽化が心配」が多くなっています。

本市の住宅に関する課題においては、「住宅のまわりの道路が狭い」に次いで「老朽化している住宅が多い」が多くなっていることから、住宅については良好なストック形成を見据えた改善が必要と考えられます。

#### ○住宅周辺における環境(道路・公園など)の向上が必要

子育てを考えた場合の住宅や周辺の環境で重要な点では、「幼稚園・小学校などの利便性」に次いで、「まわりの道路の歩行時の安全性」が多くなっています。

また、本市の住宅に関する課題では、「住宅のまわりの道路が狭い」が多いことから、住環境においては年代に関わらず、道路の安全性が課題となっています。

さらに、「住宅のまわりに緑や公園が少ない」等、公園に対する意見もあり、子育てを考えた場合の重要な点やこれからの住まいやまちづくりに関して望むことでは上位となっています。

### ○環境に配慮した住宅・設備への移行が必要

現在の住宅や周辺環境の満足度において、省エネ対策等の環境への配慮は満足度が低くなっていますが、住宅の改善項目において、環境に配慮した設備や電化製品、建築資材などの導入は「改善したい」と回答した人が一定数存在しています。

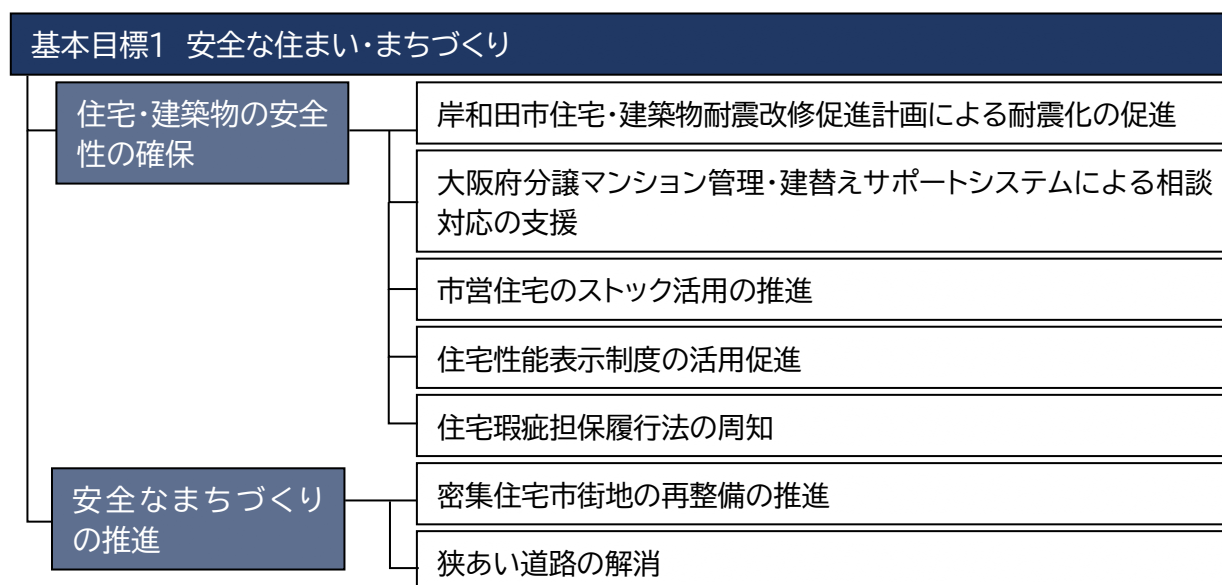
また、環境への負荷が少ない住宅として必要なものは、「自然エネルギー（太陽光発電等）の活用や、省エネ給湯器の利用」、「住宅の断熱性の向上」、「CO<sub>2</sub>削減や省エネルギー性の高い設備等を備えた住宅」が多くなっています。

## 第4章 第3次住宅マスタープランの検証

2022年度末までを計画期間としていた第3次住宅マスタープランでは、基本理念を「みんなが安心して安全な生活ができ、活力と豊かで潤いのある住まい・まちづくり」として、4つの基本目標を定め、テーマ別に具体的な施策の推進を行ってきました。

本計画の策定にあたり、これまでの施策の進捗や指標の達成状況についての検証を行いました。以下では、検証結果の概要を示します(指標の詳しい達成状況については、第9章資料編 81～84 ページをご覧ください)。

### 4-1 「基本目標1 安全な住まい・まちづくり」の検証



#### (基本施策の検証)

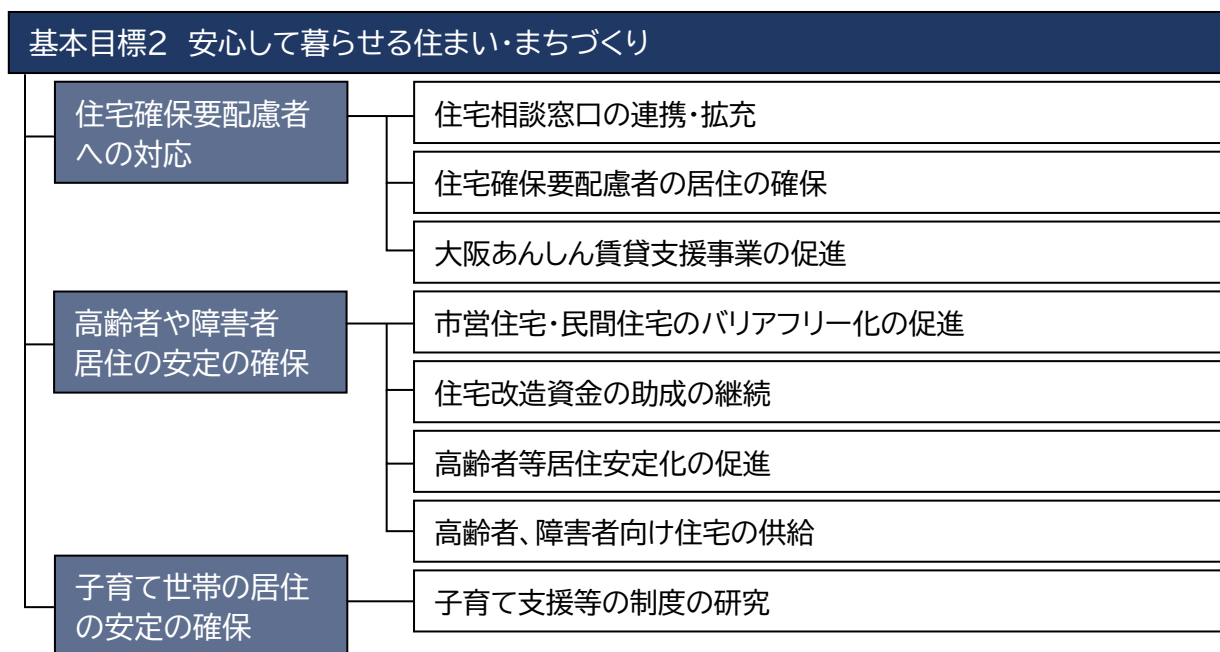
- 基本施策「住宅・建築物の安全性の確保」については、岸和田市住宅・建築物耐震改修促進計画による耐震化を促進するための施策として情報提供や啓発活動などの推進を行っていますが、耐震化率は、目標値 90.0%に対して、2021年度時点で88.0%と伸び悩んでいます。
- 基本施策「安全なまちづくりの推進」については、狭あい道路の解消を図るため、岸和田市道路後退用地整備要綱等の適用により、建築時の道路後退を推進していますが、住宅のまわりの道路が狭いと感じる市民の割合は、2010年の現状値より増加しています。

#### (上記検証を踏まえた今後の方向性)

- 以上を踏まえ、引き続き、住宅の耐震化に取り組むとともに、狭あい道路の解消をはじめ市民が安全に暮らせるための住環境づくりの取組を推進する必要があります。



## 4-2 「基本目標2 安心して暮らせる住まい・まちづくり」の検証



### (基本施策の検証)

- 基本施策「住宅確保要配慮者<sup>14</sup>への対応」については、岸和田市居住支援協議会<sup>15</sup>を設立し、住宅相談窓口の連携・拡充、住宅確保要配慮者の居住の確保の施策が順調に成果を上げています。大阪あんしん賃貸支援事業の促進では、2017年2月に大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度<sup>16</sup>に制度が変更され、大阪府や岸和田市居住支援協議会と連携しながら普及促進や説明会等の取組を実施した結果、10万世帯あたり24.0店と目標の6.0店を大きく上回る結果となっています。
- 基本施策「高齢者や障害者 居住の安定の確保」については、市営住宅・民間住宅のバリアフリー化については、住戸内の手すり設置にとどまっており、高齢者のいる住宅のバリアフリー化率においては、一定のバリアフリー化<sup>17</sup>率が目標値 75.0%に対

<sup>14</sup> 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など法令によって定められている住宅の確保に配慮が必要な人のこと。

<sup>15</sup> 岸和田市居住支援協議会：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けて、入居希望者と家主をそれぞれ支援するために設置された、賃貸住宅事業者、居住支援団体(社会福祉協議会)、行政(岸和田市)で構成される協議会のこと。

<sup>16</sup> 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拒まない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した大阪府が実施する事業のこと。

<sup>17</sup> 一定のバリアフリー化：バリアフリー化のうち、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消を行ったものの。

して実数値 42.0%、高度のバリアフリー化<sup>18</sup>率は目標値 25.0%に対して実数値 6.9%にとどまっています。また、住宅改造資金の助成では、窓口相談から施工開始、改造費用の補助完了に至るまでの工程に時間を要することから、利用者が活用しやすい制度が求められています。

- 基本施策「子育て世帯の居住の安定の確保」については、子育て支援等の制度の研究で市外からの転入に対する空き家を活用する際の補助制度である、空き家リフォーム事業補助を創設しましたが、利用実績がなく、少子高齢化が進む中で、共働き世帯の増加など、社会情勢に対応した支援が求められています。子育て世帯の誘導居住面積水準達成世帯率は、目標値 50.0%に対して実数値 36.0%となっており、子育て世帯の居住の安定の確保においては、施策の充実が求められます。

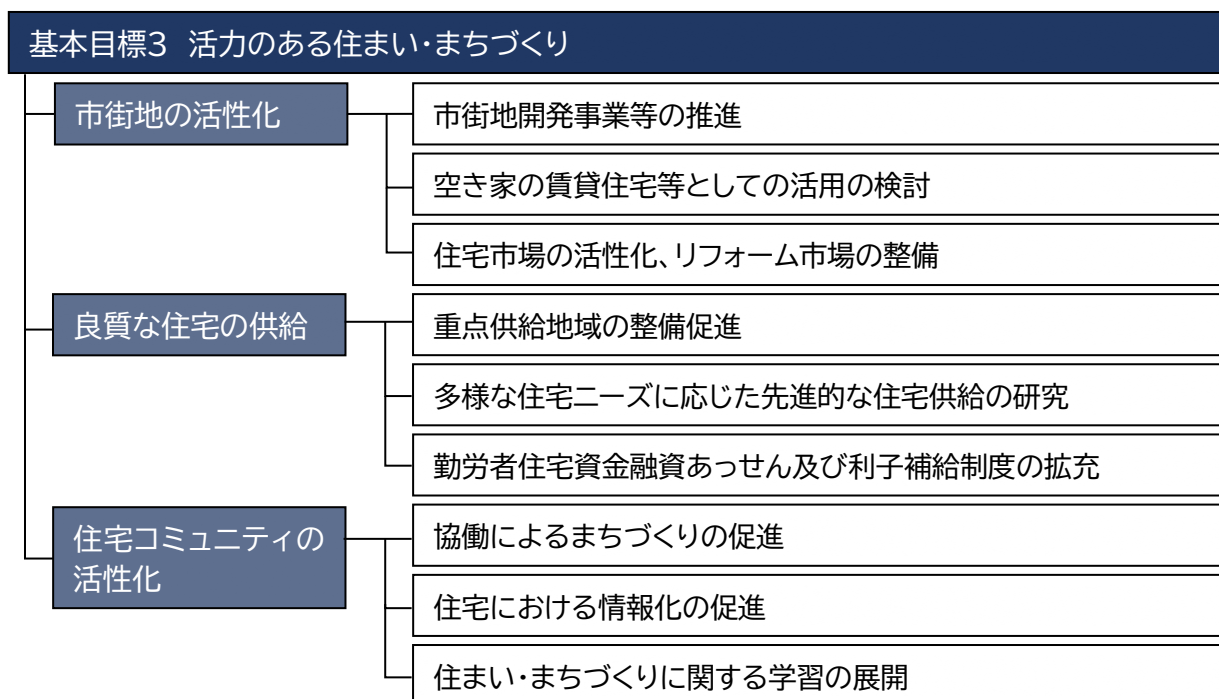
(上記検証を踏まえた今後の方向性)

- 以上を踏まえ、引き続き、住宅確保要配慮者である高齢者、障害者などへの対応を行うとともに、子育て世代をターゲットとした住宅政策の検討・充実を行う必要があります。

---

<sup>18</sup> 高度のバリアフリー化：バリアフリー化のうち、2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅の確保を行ったもの。

#### 4-3 「基本目標3 活力のある住まい・まちづくり」の検証



##### (基本施策の検証)

- 基本施策「市街地の活性化」については、市街地開発事業等の推進によって東岸和田駅周辺で防災街区整備事業が完了し、また、高架化も完了したことによって、慢性的な交通渋滞や地域の分断が解消され、防災性の高い、安心・安全なまちへと更新されています。空き家の賃貸住宅等としての活用の検討については、所有者から空き家を賃貸住宅等へ活用したいという申し出に対して、協定を締結している大阪府宅地建物取引業協会泉州支部と協力することで流通を促進する取組を行っていますが、利用者が負担する初期費用の問題等から、賃貸住宅等として活用することが難しい状況です。また、空き家率の目標値 10.0%に対して実数値 13.9%と著しい成果が上がっていません。現行計画では、空き家の賃貸住宅としての活用を進めてきましたが、全国的にも空き家が増加する中、様々な活用が行われているため、先進事例を学びながら、本市に適した活用を検討する必要があります。
- 基本施策「良質な住宅の供給」については、重点供給地域の整備促進によって大阪府住宅・住宅地供給計画で位置付けられていた重点供給地域における新規住宅の供給はほとんど完了しています。また、多様な住宅ニーズに応じた先進的な住宅供給の研究では、転入予定の子育て世帯向けに空き家リフォーム補助を創設するとともに、三世帯同居近居住宅支援事業を実施しました。今後も、子育て世帯の転入の増加に向けて、多様な居住ニーズに合った施策を展開する必要があります。
- 基本施策「住宅コミュニティの活性化」については、協働によるまちづくりの促進において、地区市民協議会と連携した取り組みが行われております。住まい・まちづくりに関する学習の展開では、住宅の耐震や空き家に関するセミナーや、地震だけでなく広

く防災についての出前講座等を行いました。本市に住み続けたいと思っている市民の割合は、実数値が 78.9%となっており岸和田への愛着心が強いと評価できるものの、目標値の 90.0%には達していません。施策の課題からも、庁内や民間事業者等との役割が明確になっていないことから、役割を整理するとともに、連携による事業の推進が求められています。

(上記検証を踏まえた今後の方向性)

- 以上を踏まえ、空き家対策のさらなる推進などを実施するとともに、住宅を取り巻く地域コミュニティの活性化に向けた取組を行う必要があります。

#### 4-4 「基本目標4 豊かで潤いのある住まい・まちづくり」の検証

基本目標4 豊かで潤いのある住まい・まちづくり	
美しい住宅地景観づくり	紀州街道沿い等の伝統的なまち家・まちなみの保全
	良好な低層住宅地景観の保全
	規制誘導手法導入による良好な住宅地の供給・維持・保全
環境に配慮した住宅・まちづくり	省エネルギー・新エネルギー住宅導入に関する国の施策の啓発・広報
	住宅の長寿命化の促進
	長期優良住宅の普及促進

##### (基本施策の検証)

- 基本施策「美しい住宅地景観づくり」においては、紀州街道沿い等の伝統的なまち家等の修景費用を一部助成することや、住民団体による景観阻害箇所の修景活動・賑わいづくり・住民への啓発活動などを支援することで、まちなみの保全とその意識醸成が図られています。しかし、一方で、所有者や住民団体の高齢化が起こっており、まちなみの保全の担い手や団体活動の継承が必要となっています。また、良質な低層住宅地景観の保全では、岸和田市景観計画を策定し、景観形成の方針や基準を定めるとともに、一定規模以上の開発行為等を届出対象とするなどの景観誘導に取り組んでいることもあり、景観が良く保全されていると感じる市民の割合は上昇傾向が見られます。
- 基本施策「環境に配慮した住宅・まちづくり」においては、省エネルギー・新エネルギー住宅導入に関する国の施策の啓発・広報により、ポスター掲示、チラシ配布等を行いながら、地球温暖化対策設備導入事業として、太陽光発電機器や蓄電池、燃料電池等の導入を促進しました。また、住宅の長寿命化の促進、長期優良住宅の普及促進では、耐震化に向けた市民の啓発を行いました。リフォーム実施率は、目標値 28.0%に対して実数値 25.0%にとどまっています。

##### (上記検証を踏まえた今後の方向性)

- 歴史的まちなみ保全や景観形成に取り組む市民団体の活動支援を行うとともに、脱炭素(ゼロカーボン)を中心とした環境に配慮した住まいづくりに取り組みながら、住宅の長寿命化及び長期優良住宅の促進では、より効果的な普及活動を講じる必要があります。

## 第5章 住宅政策の課題

第2章「住宅政策を取り巻く状況」、第3章「市民アンケート調査の結果と考察」、第4章「第3次住宅マスタープランの検証」での現状分析を踏まえ、本章では住宅政策に関する課題について、以下のとおり整理します。

### ○若者・子育て世代の減少への対応

#### (現状分析)

- 本市の人口はすでに減少局面に突入、高齢化が進展し、社会増減では転出が転入を上回っています。高齢化率は、周辺市町よりも若干高くなっており、今後もこの流れは続くと思われています。
- 本市は伝統的な祭事があることから地域に愛着を持った市民が多く、若者世代においても、親世帯がいることや通学の利便性が良いことから、地域に住み続けたいとの意見が多くなっていますが、年齢階級別純移動数では、40歳代までが転出超過となっています。特に、20歳代前半から30歳代後半の転出が多くなっており、年々増加傾向となっています。5歳階級別人口の割合の推移からも、就職時や、結婚・子育ての時期に移動しているものと考えられます。
- 本市の将来ビジョン・岸和田(総合計画)では、将来人口の方向性として、人口構成に着目し、子育て環境や住環境の充実、産業の振興などにより、子育て世代の転出を抑制するとともに、転入の増加につなげることで、推計値よりも人口が増加することをめざすこととしています。
- 市民アンケート調査結果をみると、「住み替える理由」としては、「住宅が老朽化している」、「住宅の広さや設備に不備がある」、「通勤・通学に不便」、「騒音・悪臭等の公害」が上位となっています。また、「住宅に関する課題」では、「住宅のまわりの道路が狭い」、「老朽化している住宅が多い」という意見もあり、「子育てにおける環境について」では「幼稚園・小学校などの利便性」や「まわりの道路の歩行時の安全性」といった住環境に対する意見を求める声が多くなっています。



#### (課題整理)

今後は、若者や子育て世代が住みやすい住環境づくりを強化することで、転出抑制・転入促進による定住を進め、若者・子育て世代の減少への対応を図る必要があります。

## ○多様なライフスタイルや居住ニーズへの対応

### (現状分析)

- 新型コロナウイルス感染症の影響により、テレワークや在宅ワークが進むことで働き方が大きく変わり、ライフスタイルも多様化しています。
- 住宅では既存住宅のリフォームやリノベーションの需要が拡大しており、DIY<sup>19</sup>ができる賃貸住宅も出てきていることから、充実した暮らしを叶える住宅の活用が進んでいます。



### (課題整理)

今後は、ますますライフスタイルの多様化が進むと想定されるため、本市の資源や魅力を活かした住宅や住環境づくりを行うとともに、効果的な周知に取り組むなど、多様なライフスタイルや居住ニーズへの対応を図る必要があります。

## ○支援を必要とする人々への対応

### (現状分析)

- 本市の高齢化の動向は、「65 歳以上の世帯員がいる世帯数」、「65 歳以上の単身世帯数」が増加しており、「3世代世帯数」が減少しています。また、介護認定者数は増加しており、身体障害者手帳交付者は、全体では減少傾向にあるものの、視力障害、言語障害、内部障害は増加しています。
- 市民アンケート調査結果では、「住宅やその周りの居住環境に対する満足度」において、「高齢者や障がい者等のための福祉環境」に対する満足度が最も低くなっています。
- 「2014 年以降の高齢者等のための設備工事の状況」では、周辺市町と比較して、「工事をした」の割合が若干少なくなっており、「手すりの設置」は進んでいるものの、「廊下などが車いすで通行可能な幅」の割合、「段差のない屋内」の割合、「道路から玄関まで車いすで通行可能」の割合が低く、整備は遅れをとっています。
- 第3次住宅マスタープランの成果指標の「高齢者のいる住宅のバリアフリー化率」は目標値と大きく乖離しています。
- ここ 10 年間で外国人人口が増加しています。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、2021 年に減少に転じましたが、収束後は増加することも考えられます。



<sup>19</sup> DIY: 専門業者などに依頼するのではなく、素人が自分で何かを作ったり、修繕したりすること。

#### (課題整理)

今後は、さらなる高齢者・障害者・外国人などの支援を必要とする人々の増加が想定されるため、住宅のバリアフリー化など誰もが安心して暮らせる住環境づくりを行い、支援を必要とする人々への対応を図る必要があります。

### ○住宅の老朽化・生活環境改善への対応

#### (現状分析)

- 住宅の老朽化については、大阪府、周辺市町と比較して、「2014 年以降の住宅の増改築・改修工事等の状況」における「工事等をした」の割合が若干低くなっており、同項目の「工事別」では、「台所・トイレ・洗面所等の改修工事」、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が低い傾向にあります。
- 市民アンケート調査結果では、「本市の住宅に関する課題」では、「住宅のまわりの道路が狭い」、「老朽化している住宅が多い」、「住宅が密集して建っている」が多くなっています。
- また、「住宅の改善」に対する項目では、構造・内装・設備の老朽化への対応、間取りや台所・浴槽・トイレ等の設備改善を求める声が多くなっています。
- さらに、「住まいやまちづくりに関して市に望むこと」では、「公園や遊び場の整備」を求める声も多く、「公園や緑地等の充実」に対する満足度も低くなっています。



#### (課題整理)

今後は、さらなるリフォーム等の促進により、住宅ストックを良質なものにするとともに、長寿命化を促進し、住環境においてもまちの魅力を高めていくなど、住宅の老朽化・生活環境改善への対応を図る必要があります。

### ○増加する空き家への対応

#### (現状分析)

- これまで増加してきた本市の住宅数は、2013 年から 2018 年にかけて減少しており、空き家数も同様に減少しました。一方で、人口減少が進む中、2017 年まで減少傾向にあった新築住宅着工件数は、2018 年から増加に転じています。
- 市民アンケート調査結果では、「もし家を建てる、もしくは購入する場合の住宅について」に対して「新築住宅」を求める人が多いことから、既存ストックの流通が進まず、空き家が増加することが考えられます。
- また、「将来、親などが住んでいる住宅を相続する予定」は「わからない」が約3割、「予定がある」と回答した約2割の人においては、「相続をうけた際の資産の活用方



法」で、6割が「家族や親族が居住する」としているものの、「物置や倉庫にする」、「空き家のままにしておく」との回答もあり、住居としての活用が進まない空き家が発生することも考えられます。

- 「空き家に対して、不安や問題、困っていること」では、「今は空き家を所有していないが、空き家を所有した場合、活用方法が分からない」、「今は空き家を所有していないが、空き家を所有した場合、売却したい、買い手が見つかるか不安である」といった声もあります。
- 第3次住宅マスタープランの成果指標の空き家率は目標値に届いておらず、現状値とほとんど変わっていません。空き家は、適切な管理が行われずに放置されると荒廃が進み、治安・衛生等の面において生活環境の悪化などの影響を及ぼします。また、自然災害により地域に影響を及ぼすことも考えられます。



#### (課題整理)

今後は、引き続き、住環境の悪化を助長する管理不全の空き家の除却や、適正に管理された健全な空き家の有効活用を促すとともに、空き家の発生を予防するための取組を様々な主体と連携して取り組むなど、増加する空き家への対応を図る必要があります。

### ○脱炭素(カーボンニュートラル)への対応

#### (現状分析)

- 世界的にも環境問題への関心が高まっており、持続可能な社会の実現に向け、脱炭素社会に向けた取組が活発化しています。
- 国の住生活基本計画においても、「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」が目標として設定されています。
- 本市では、2021年に「岸和田市ゼロカーボンシティ宣言」を表明しており、「岸和田市地球温暖化対策実行計画」でもSDGsの理念に基づき、地域循環共生圏型の気候変動対策として、市民、事業者、行政などが地域におけるそれぞれの役割に基づいて、必要な取組を推進しています。一方、「本市の住宅における省エネ設備の導入状況」は、周辺市町と比較して、若干進んでいるものの、全体の割合から見ると非常に少ない状況です。
- 市民アンケート調査結果では、「省エネ対策等の環境の配慮」の満足度が低くなっており、「環境への負荷の少ない住宅として必要なこと」としては、「自然エネルギー(太陽光発電等)の活用や、省エネ給湯器の利用」、「住宅の断熱性の向上」、「CO<sub>2</sub>削減や省エネルギー性の高い設備等を備えた住宅」、「芝生や樹木など緑を多く取り入れた住宅地」が求められています。



(課題整理)

今後は、「岸和田市ゼロカーボンシティ宣言」で定める 2050 年の二酸化炭素排出量実質ゼロをめざし、省エネ設備の導入促進に向けた取組を行うなど、脱炭素(カーボンニュートラル)への対応を図る必要があります。

## ○頻発化・甚大化する自然災害への対応

(現状分析)

- 近年、自然災害が頻発化・甚大化しており、国の地震調査研究推進本部は、南海トラフで発生する地震について、今後 30 年以内にマグニチュード8～9級の地震が発生する確率は 70～80%としています。
- 本市は、これまで大きな災害が発生したことがない地域であり、市民の災害に対する意識が定着・継続しにくいものと考えられます。
- 「住宅の建て方別割合」では、大阪府及び周辺市と比較して、「木造」、「防火木造」の割合が高くなっています。また、「木造における建築時期別の割合」では旧耐震基準となる 1980 年以前の割合は低くなっていますが、それでも約3割は旧耐震基準のままとなっています。
- 市民アンケート調査結果をみると、「住宅の耐震性能」では「古い建物であるが、問題はない」、「特に気にしていない」が約3割弱となっており、「耐震診断をして危険であったため、耐震改修をした」、「耐震診断をして危険であったため、耐震改修予定である」は約2%と非常に低くなっています。
- また、「建て替えやリフォームで改善したい項目または改善した項目」では、「地震に備えた補強や耐震改修」で「改善したい」と回答している人が多くなっています。
- 第3次住宅マスタープランの成果指標の「住宅の耐震化率」は目標値 90.0%に対して 88.0%と未達となっています。



(課題整理)

今後は、引き続き、住宅の耐震化と延焼防止性能の向上に取り組むとともに、災害発生時の迅速な復旧を見据えたまちづくりを行い、頻発化・甚大化する自然災害への対応を図る必要があります。

※2019年6月に施行された「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」により、準防火地域内の耐火・準耐火建築物の建ぺい率が 10%緩和されることになりました。これを受けて、本市では、住宅等の延焼防止性能の向上と密集住宅市街地等における建替え促進をめざし、2023年4月1日から準防火地域の区域を拡大することとなりました。



## 第6章 住宅政策の理念と目標

### 6-1 住宅政策の理念

#### (1) 基本理念

##### 【基本理念】

誰もが安心して、幸せを感じながら暮らし続けられる住まいの実現

本市は、大阪府南部の泉南地域に位置し、大阪市内から約 30 km、関西国際空港から約 10 km の距離にあり、大阪湾と和泉山脈に挟まれ、海から山にかけて細長いという地理的な特性があります。臨海部には幹線道路や港湾など広域的な輸送手段を活かした工業地帯が広がり、漁業が栄えており、平野部では、歴史的なまちなみが残り、商業・業務機能が集積、丘陵部や山地部では、自然と調和しながら、農村の暮らしがあるなど、それぞれの区域に愛着や誇りを持った人情味あふれる人が地域で住みよい環境をつくってきました。

そして、市制施行 100 周年を経て、次の“新・岸和田”づくりをめざし、将来ビジョン・岸和田(総合計画)では、『「笑顔にあふれ、誰もが“幸せ”を感じる都市」の実現』を基本理念として、まちづくりを進めることとしています。

住まいや住環境の分野においても、それぞれの地域で住みよい環境を確保するための施策を総合的かつ計画的に実施することが必要であり、良質な住まいの提供はもちろん、居住ニーズに対応する住環境の充実や地域コミュニティの充実などを図りながら、誰もが幸せを感じるまちをめざすことが重要です。そこで、住宅政策を推進していくにあたり、「誰もが安心して、幸せを感じながら暮らし続けられる住まいの実現」を基本理念として設定します。

#### (2) 主に関連する SDGs 目標

本計画で定める内容に関連する主な SDGs 目標は以下のとおりです。なお、個別施策との関連は、第7章で示します。



## 6-2 住宅政策の目標

基本理念を踏まえ、また、前章で整理した課題に対応していくため、今後の住宅政策の目標として以下の3つの基本目標を設定します。

なお、これらの基本目標にひもづく施策と具体的な取組については、次章でその内容を明らかにしています。また、基本目標、施策、取組の体系(一覧表)については、45 ページをご覧ください。

### 基本目標1 快適で魅力を感じる住まいづくり

岸和田に住んでいる人が住み続けたい、また、市外の人が岸和田に住みたいと感じ、さらにそれらの人々が心豊かにゆとりを持って生きていくためには、住まいをはじめ住環境における快適さや魅力が創出されていることが重要です。そのため、多くの人が魅力を感じるような取組や、良質な住宅ストックを形成する取組とともに、美しい住宅景観の創出など、心豊かに生活を送れるような取組を行うことが求められています。

そこで、「快適で魅力を感じる住まいづくり」を基本目標1として設定し、その実現をめざして施策・取組を推進します。

### 基本目標2 安全で安心して暮らせる住まいづくり

すべての人にとって、住まいをはじめとした住環境の安全が確保され、安心して暮らせることは、日々の生活を送るうえで重要かつ必要な事柄です。そのため、自然災害への強靱性を高める取組や、身の回りの事故を防止する取組を進めることが必要であり、さらに、年齢や障害の有無といった個々の状況に応じて、誰一人取り残すことなくすべての人が安心して暮らせるような取組を行うことが求められています。

そこで、「安全で安心して暮らせる住まいづくり」を基本目標2として設定し、その実現をめざして施策・取組を推進します。

### 基本目標3 持続可能でいつまでも暮らせる住まいづくり

SDGs が国連で採択され、全世界の様々な主体が取り組んでいるように、将来にわたって持続可能な社会を実現しようとする動きが進められており、住宅供給においても、良質で持続可能な住宅が求められています。問題が顕在化しつつある空き家の発生抑制・対策、また省エネ性能を備えた住宅の普及など脱炭素(カーボンニュートラル)の取組を進めるとともに、一人ひとりの住まいを中心とした地域コミュニティが維持・活性化するような取組を行うことが求められています。

そこで、「持続可能でいつまでも暮らせる住まいづくり」を基本目標3として設定し、その実現をめざして施策・取組を推進します。

## 第7章 施策の展開

### 7-1 基本目標1 快適で魅力を感じる住まいづくり

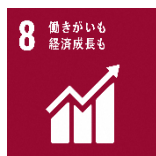
#### (1) 施策1-1 【重点】子育て世代をはじめ現役世代が魅力を感じる住環境の創出

上位計画である将来ビジョン・岸和田において、子育てしやすい岸和田の実現を重点目標として位置づけており、子育て世代の定住促進を図ることで、子育て世代の社会減(転出超過)の抑制につなげるため、本施策を優先度の高い**重点施策**として設定し、子育て世代を含む現役世代が安心して子どもを産み育てることができるための環境整備を図ります。

取組	内容	担当
① 子育て世代をターゲットとした支援策の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代の住環境を向上させるため、補助制度をはじめ効果的な支援策を研究・検討します。</li> <li>市営住宅において子育て世帯向けの住宅供給を促進します。</li> <li>移住・定住関連情報の集約と効果的な情報発信について検討します。</li> <li>その他子育て施策と連携するとともに、支援策の効果的なPRについて検討します。(連携先:子ども家庭応援部、広報広聴課)</li> </ul>	住宅政策課
② 様々な住宅ニーズに対応する情報提供の仕組み構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代や就労者などの現役世代が求める住宅ニーズに応じた物件について、その物件情報を分かりやすく提供できる仕組みを構築します。(連携先:民間事業者など)</li> </ul>	住宅政策課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値(年度)	目標値(年度)
岸和田は子どもを産み育てやすいと感じている市民の割合	市民意識調査(設問に対して「そう思う」「まあそう思う」と答えた人の割合)	27.8%(2022)	35.0%(2034)

#### 【本施策に関連する主なSDGs目標】



## (2)施策1-2 良質な住宅ストックの形成

良質な住宅ストックの形成に向けて、住宅リフォームによる長寿命化、IoT 技術の導入や長期優良住宅の普及促進を行います。

取組	内容	担当
① 住宅リフォームの促進	● 既存住宅流通市場の活性化に向け、リフォームに関する情報を提供するとともに、相談窓口の充実を図ります。(連携先:民間事業者など)	住宅政策課
② 住宅の長寿命化の促進	● 市民やリフォーム事業者への啓発により、適切な住宅の維持管理と長寿命化を促進します。(連携先:民間事業者など)	住宅政策課
③ 長期優良住宅・低炭素住宅の普及促進	● 環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを形成するため、情報提供・啓発などにより、長期優良住宅・低炭素住宅の普及促進を図ります。	建設指導課
④ 住宅性能表示制度の活用促進	● 第三者機関が住宅の性能を客観的に評価する住宅性能表示制度の活用を促進します。	建設指導課
⑤ 市営住宅のストック活用の推進	● 岸和田市営住宅ストック総合活用計画[公営住宅等長寿命化計画]に基づき、市営住宅の良好なストックとしての活用を推進します。	住宅政策課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値 (年度)	目標値 (年度)
リフォーム率	住宅・土地統計調査(持ち家総数に対するリフォーム工事を行った家の割合)	25.0% (2018)	27.0% (2033)
新築住宅における認定長期優良住宅等の割合	岸和田市調査(建築確認申請数に対する長期優良住宅数と低炭素住宅数の割合)	26.5% (2021)	45.0% (2033)

### 【主な関連計画】

- 岸和田市営住宅ストック総合活用計画[公営住宅等長寿命化計画] 〈住宅政策課〉

### 【本施策に関連する主な SDGs 目標】



### (3)施策1-3 美しい住宅景観の形成

本市の財産である自然、歴史、文化その他の特性の中で形成されてきた住宅市街地について、住民が誇りと愛着を持って豊かな住生活を送ることができる住環境の維持・保全を図ります。

取組	内容	担当
① 紀州街道沿い等の伝統的なまち家・まちなみの保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>紀州街道沿い等の伝統的なまち家・まちなみを保全するため、本町地区における家屋等の修景や、地区内の市民団体による活動に対して支援を行います。</li> <li>市民団体等と連携しながら、景観阻害箇所の修景活動や賑わいづくり、保全に向けた啓発活動を実施するなど、次世代への継承を行います。(連携先:市民団体)</li> </ul>	都市計画課
② 良好な低層住宅地景観の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和40年代から50年代にかけて開発された計画的な大規模戸建住宅団地や古くからの農村集落の民家については、その良好な低層住宅地景観を保全します。</li> </ul>	都市計画課
③ 規制誘導手法の導入による良好な住宅地の供給・維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地における敷地規模、緑化、建物形態等を規制・誘導する建築協定、緑地協定、地区計画等の導入により、良好な住環境の供給・維持・保全を図ります。(連携先:民間事業者など)</li> </ul>	都市計画課 建設指導課 水とみどり課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値 (年度)	目標値 (年度)
景観がよく保全されていると感じている市民の割合	市民意識調査(設問に対して「そう思う」「まあそう思う」と答えた人の割合)	18.5% (2022)	26.0% (2034)

#### 【主な関連計画】

- 岸和田市景観計画〈都市計画課〉

#### 【本施策に関連する主なSDGs目標】





## 7-2 基本目標2 安全で安心して暮らせる住まいづくり

### (1) 施策2-1 高齢者や障害者、外国人など多様な人々の居住安定の確保

高齢者や障害者等が安心して、安定的・継続的に居住できることをめざして、市営住宅や民間住宅におけるバリアフリー化や改造等を支援します。

取組	内容	担当
① 多様な人々の居住安定化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者、障害者及び子育て世帯が安心して生活できる住まいや住環境の整備を図るため、スマートウェルネス住宅等推進事業<sup>20</sup>の促進に向けた普及啓発を実施します。</li> <li>● 高齢者、障害者及び子育て世帯の地域における福祉拠点を構築するため、市営住宅において、民間事業者等との協働による医療、福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を研究・検討します。(連携先:福祉部、子ども家庭応援部)</li> </ul>	住宅政策課
② 高齢者・障害者向け住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者の居住の安定確保に関する法律を受け、高齢者が安心して生活することができる住まい及び住環境を整備するため、サービス付き高齢者向け住宅<sup>21</sup>の供給を促進します。</li> </ul>	住宅政策課
③ 民間住宅のバリアフリー化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要介護者や重度障害者などが暮らしやすいよう、民間住宅のバリアフリー化を促進するため、各種支援制度の周知を行うとともに、バリアフリー化改修の利用促進を図ります。</li> </ul>	障害者支援課 介護保険課
④ 市営住宅のバリアフリー化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 手すりの設置をはじめとした市営住宅のバリアフリー化を促進します。</li> <li>● 市営住宅の建替えにおいては、引き続き50戸に1戸以上の割合で車椅子常用者世帯向けの住戸を確保します。また、一般世帯向けの住戸においても、エレベーターやスロープを整備する等バリアフリー化を推進します。</li> </ul>	住宅政策課

<sup>20</sup> スマートウェルネス住宅等推進事業:高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、国が、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対して支援を行うもの。

<sup>21</sup> サービス付き高齢者向け住宅:高齢者単身・夫婦世帯が居住できる賃貸等の住まいのこと。

取組	内容	担当
⑤ 住宅確保要配慮者に対する支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅確保要配慮者に対しては、住宅相談窓口の連携・拡充により居住の安定をめざします。</li> <li>● 住宅確保要配慮者が円滑に入居できるように、賃貸住宅オーナーへの制度の普及・啓発を促進します。</li> </ul>	岸和田市居住支援協議会
⑥ 大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の促進支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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を踏まえ、民間賃貸住宅市場において、住宅確保要配慮者が円滑に入居できることをめざした大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の促進を支援します。(連携先:大阪府)</li> <li>● 民間賃貸住宅において高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等が円滑に入居できるよう、市民への啓発、宅地建物取引業者の健全育成に努めます。</li> </ul>	住宅政策課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値(年度)	目標値(年度)
高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	住宅・土地統計調査(高齢世帯数に対する一定のバリアフリー化世帯数の割合)	42.0% (2018)	75.0% (2033)
岸和田市居住支援協議会に相談して入居した割合	岸和田市調査(岸和田市居住支援協議会への相談件数に対する住宅成約件数の割合)	56.7% (2021)	67.0% (2033)
大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の協力店の登録数	岸和田市調査(大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の協力店の登録数)	18店 (2022)	27店 (2034)
最低居住面積水準未達世帯率	住宅・土地統計調査(主世帯数(居住あり住戸)に対する最低居住面積水準未達世帯数の割合)	6.1% (2018)	早期解消 (2033)

### 【本施策に関連する主な SDGs 目標】



## (2)施策2-2 住宅・建築物の安全性の確保

住宅は市民の居住の基盤であることから、地震等の災害時においても住宅の安全性の確保等を図るための施策を進めます。

取組	内容	担当
① 住宅・建築物の耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>岸和田市住宅・建築物耐震改修促進計画第2期に基づき昭和56年以前の住宅・建築物の耐震化の促進を図ります。</li> </ul>	住宅政策課
② マンション管理に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムを利用して、管理組合のあるマンションに対し、相談対応や専門アドバイザーの派遣等を支援します。(連携先:大阪府)</li> <li>岸和田市マンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合のあるマンションについては、適正な管理を自律的に行えるよう支援し、管理組合のないマンションについては、所有者等が抱える課題の解決に向けた支援を行います。</li> </ul>	住宅政策課
③ 住宅の瑕疵担保履行法の活用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅を供給する事業者に対して瑕疵の補修等が確実に行われるように、住宅瑕疵担保履行法の活用を促進します。</li> </ul>	建設指導課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値(年度)	目標値(年度)
住宅の耐震化率	岸和田市調査(住宅の総戸数に対する耐震性を満たす住宅戸数の割合(岸和田市住宅・建築物耐震改修促進計画 第2期))	88.0%(2021)	概ね解消(2034)
長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合	岸和田市調査(マンション件数に対する長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の推定割合(岸和田市マンション管理適正化推進計画))	50.6%(2021)	75.0%(2031)
建築確認申請の検査受検率	岸和田市調査(建築確認申請数に対する検査受検数の割合)	99.8%(2020)	100%(2032)

### 【主な関連計画】

- 岸和田市住宅・建築物耐震改修促進計画 第2期 〈住宅政策課〉
- 岸和田市マンション管理適正化推進計画 〈住宅政策課〉

【本施策に関連する主な SDGs 目標】



### (3)施策2-3 安全な市街地基盤の形成

密集木造住宅市街地において、住宅市街地の安全な居住環境を確保するため、災害対策上の施策を進めます。また、交通結節点の市街地の再開発等により環境整備を進めます。

取組	内容	担当
① 密集住宅市街地の再整備の推進	● 老朽化した建物の更新や細街路・防災広場等の整備による空間創出によって、防災上も安全な市街地の再生に努めます。	都市計画課 住宅政策課
② 狭あい道路の解消に向けた道路後退の推進	● 狭あい道路の解消を図るため、岸和田市道路後退用地整備要綱等の適用により、建築時の道路後退を推進します。	建設指導課
③ 市街地開発事業等の推進	● 市街地開発事業等の推進により、都市機能の更新を図り、良質な住宅等の供給を図ります。	都市整備課
④ 重点供給地域における新規住宅の供給促進	● 住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)で位置付けられている重点供給地域における良質な新規住宅の供給を促進します。	都市整備課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値 (年度)	目標値 (年度)
岸和田市に住み続けたいと感じている市民の割合	市民アンケート調査(設問に対して「住み続けたい」「当面の間、住み続ける予定」と答えた人の割合)	78.9% (2022)	85.0% (2034)

#### 【本施策に関連する主な SDGs 目標】



### 7-3 基本目標3 持続可能でいつまでも暮らせる住まいづくり

#### (1) 施策3-1 【重点】空き家対策の推進

全国と同様に本市でも空き家が増加しており、周辺の住環境の悪化にもつながる管理不全の空き家対策が喫緊の課題であるため、本施策を優先度の高い**重点施策**として設定し、空き家数の減少を図るための施策を進めます。

取組	内容	担当
① 空き家の予防・発生抑制の促進	● 広報、リーフレットの配布、セミナー・相談会の開催等により、市民に対して空き家の予防・発生抑制の施策や方法等の情報提供を行います。(連携先:大阪府、民間事業者)	住宅政策課
② 空き家の適正管理の促進	● 空き家の所有者に対して空き家の適正管理の施策や方法等の情報提供を行います。	住宅政策課
③ 空家等 <sup>22</sup> の除却の促進	● 利活用や管理を行わない空き家は地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等の除却の促進を行います。	住宅政策課
④ 空き家の利活用の促進	● 利用可能な空き家については、空き家の所有者の利活用に対する意識の向上を図るとともに、空き家の市場流通を促進します。	住宅政策課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値(年度)	目標値(年度)
空き家率	住宅・土地統計調査(住宅総数に対する空き家数の割合)	13.9%(2018)	13.9%(2033)
空家等に対する指導等により改善した件数(累計)	岸和田市調査(空家等に対する指導等により改善した件数)	328件(2021)	1,060件(2033)
空き家に対して不安や問題だと感じていない市民の割合	市民アンケート調査(設問に対して不安や問題が「特にない」と答えた人の割合)	43.8%(2022)	50.0%(2034)

<sup>22</sup> 空家等:空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第1項に規定される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、又は管理するものを除く。

### 【主な関連計画】

- 空家総合戦略・岸和田〈住宅政策課〉

### 【本施策に関連する主な SDGs 目標】



## (2) 施策3-2 【重点】脱炭素(カーボンニュートラル)の推進

地球環境問題への対応、とりわけ脱炭素(カーボンニュートラル)の推進は、全世界のすべての主体にとっての急務であり、具体的な対策が必要であるため、本施策を優先度の高い**重点施策**として設定し、住宅に関わる温室効果ガス排出量の削減と再生可能エネルギーの導入に向けた施策を推進します。

取組	内容	担当
① 再生可能エネルギーの導入促進に関する国の施策の啓発・広報	● 地球温暖化対策等の環境施策と連携し、住宅への再生可能エネルギーの導入、ひいては脱炭素社会の実現に向けた啓発・広報を図ります。	環境保全課 住宅政策課
② 省エネ住宅(ZEH(ゼッチ) <sup>23</sup> )の普及促進	● 省エネ住宅の普及を促進することで、省エネ効果が高く、長寿命で二酸化炭素の排出量が少ない ZEH ストックの拡充を促進します。(連携先:市民、民間事業者等)	環境保全課 住宅政策課
③ 省エネ性能の高い設備・機器の普及・導入促進	● 高効率給湯器や省エネ家電等の環境の負荷低減に繋がる住宅に関する情報提供を行い、省エネ性能の高い設備・機器の普及を促進します。(連携先:市民、民間事業者等)	環境保全課 住宅政策課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値(年度)	目標値(年度)
市民1人当たりの年間温室効果ガス排出量	岸和田市調査(岸和田市温室効果ガス排出量/人口)	4.2t-CO <sub>2</sub> (2019)	3.9t-CO <sub>2</sub> (2030)
省エネルギーや再生可能エネルギーを活用している市民の割合	市民意識調査(設問に対して、「活用している」と答えた人の割合)	21.8%(2022)	30.0%(2034)

### 【主な関連計画】

- 岸和田市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)〈環境保全課〉

<sup>23</sup> ZEH(ゼッチ):「net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」の略語で、エネルギー収支をゼロ以下にする家のこと。



## 【本施策に関連する主な SDGs 目標】



### (3)施策3-3 住宅コミュニティの活性化

地域に密着した住宅政策を進める観点から、地域のまちづくり等に取り組んでいる市民、各種団体、民間事業者等の多様な主体との連携を図ると同時に、そのために必要な情報化を進めます。

取組	内容	担当
① 協働のまちづくりと地域コミュニティづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民、各種団体、民間事業者等の多様な主体と連携した協働のまちづくりを促進します。</li> <li>● 誰もが安心していつまでも自分の地域で暮らせるよう、地域コミュニティの維持・強化を図ります。</li> <li>● 各種団体等による未利用地の管理・活用によって、地域コミュニティに貢献するポケットパークの整備等、地域の課題や実情に応じた管理・活用を行う方法を検討します。</li> </ul>	自治振興課 住宅政策課
② 住まいに関する総合的な情報の整理・共有	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本市での暮らしに関する情報を収集、整理し、市民、各種団体、民間事業者等の多様な主体と情報を共有します。(連携先:市民、各種団体、民間事業者等)</li> </ul>	住宅政策課
③ 住まい・まちづくりに関する学習の展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まい・まちづくりについての関心・理解を得るため、景観・環境・防災等の視点から住環境に関するセミナーをはじめとした学習の機会を展開します。</li> </ul>	危機管理課 住宅政策課

施策の進捗を測る指標	指標の出典(算出式など)	数値	
		現状値(年度)	目標値(年度)
この1年間にボランティア活動や地域の自治活動に参加したことがある市民の割合	市民意識調査(設問に対して「ある」と答えた人の割合)	19.7% (2022)	25.0% (2034)
困ったときに近くに相談できる人や場所がある市民の割合	市民意識調査(設問に対して「そう思う」「まあそう思う」と答えた人の割合)	35.0% (2022)	41.0% (2034)

#### 【本施策に関連する主な SDGs 目標】





## 第8章 計画の実現に向けて

### 8-1 計画の推進体制の構築

本計画を推進し、3つの基本目標を達成するためには、施策・取組の進捗や課題を共有しながら、関係するすべての主体が連携して取り組んでいくことが重要です。

そこで、行政における適切な推進体制を整えることはもとより、行政を含めた地域全体における推進体制を検討・整備します。

#### (1) 行政における推進体制

本計画に定める施策・取組については、住宅・住環境など住まいづくりに関する内容を中心としつつ、関係するその他分野の内容に関する取組についても定めています。しかし、分野の違い、また、所管する組織の違いにより、それら施策・取組の関連性や相乗効果が分断されては、狙った効果を効率的に上げることはできません。

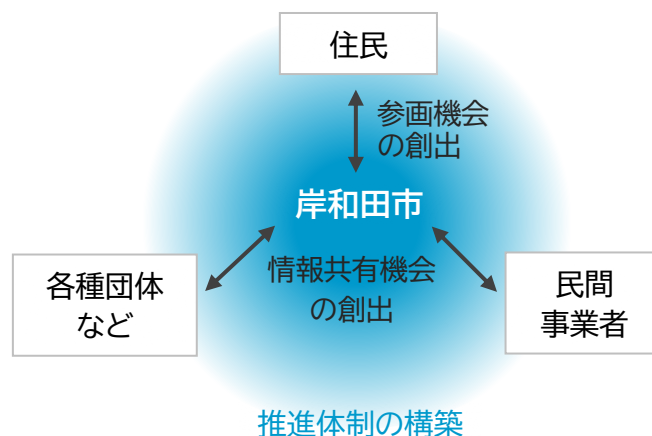
そこで、本計画を所管する組織(住宅政策課)が計画全体の進行管理を行うこととし、各施策・取組を所管する組織と定期的に意見交換、施策・取組の検証などを行える体制を構築します。

#### (2) 地域全体における推進体制と役割分担

住宅政策を含めこれからのまちづくりを考えたとき、行政の力だけでは資源的な制約があり、十分な取組・効果を上げることは難しくなっています。そのため、市民、NPOをはじめとした各種団体、民間事業者など、多種多様な主体と協力しあって施策・取組を推進することが必要不可欠です。

そこで、行政がきっかけづくりを行いつつも、連携体制の構築、施策の進捗状況の把握など、多種多様な主体との協働につなげるための仕組みを構築します。

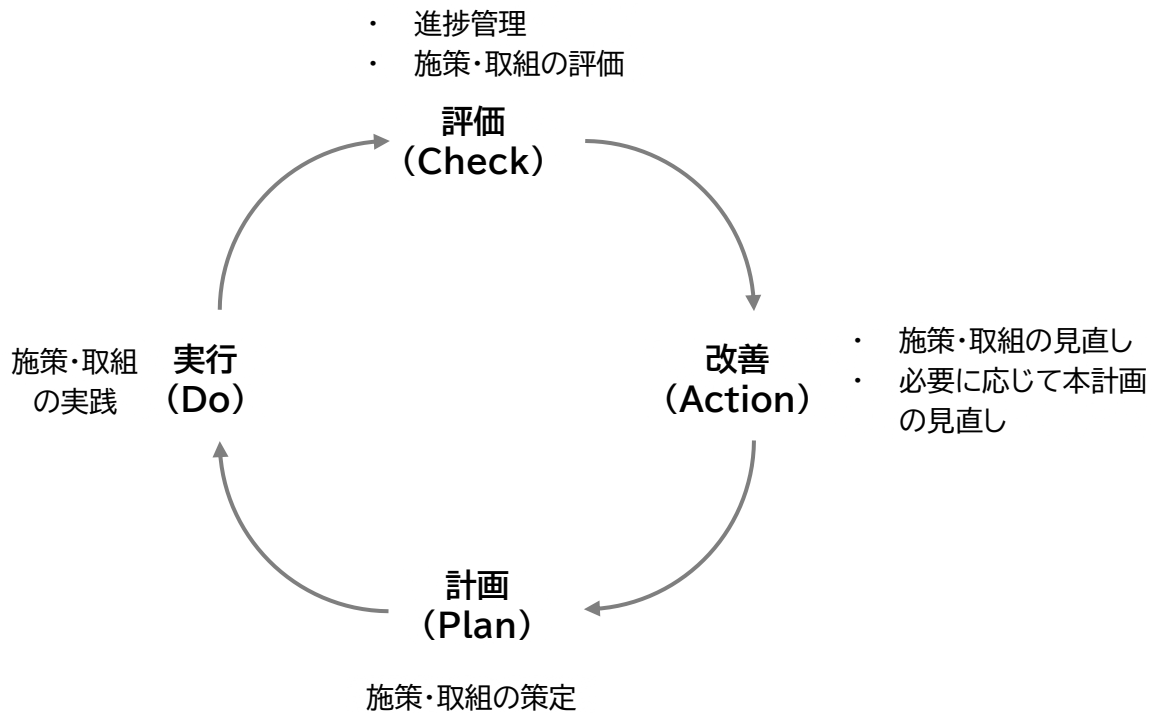
また、推進体制の構築に加え、その中で各主体の役割を分担することで、誰もが関わることができ、それぞれ責任をもって施策・取組を推進できるよう取り組みます。



## 8-2 施策・取組の進行管理

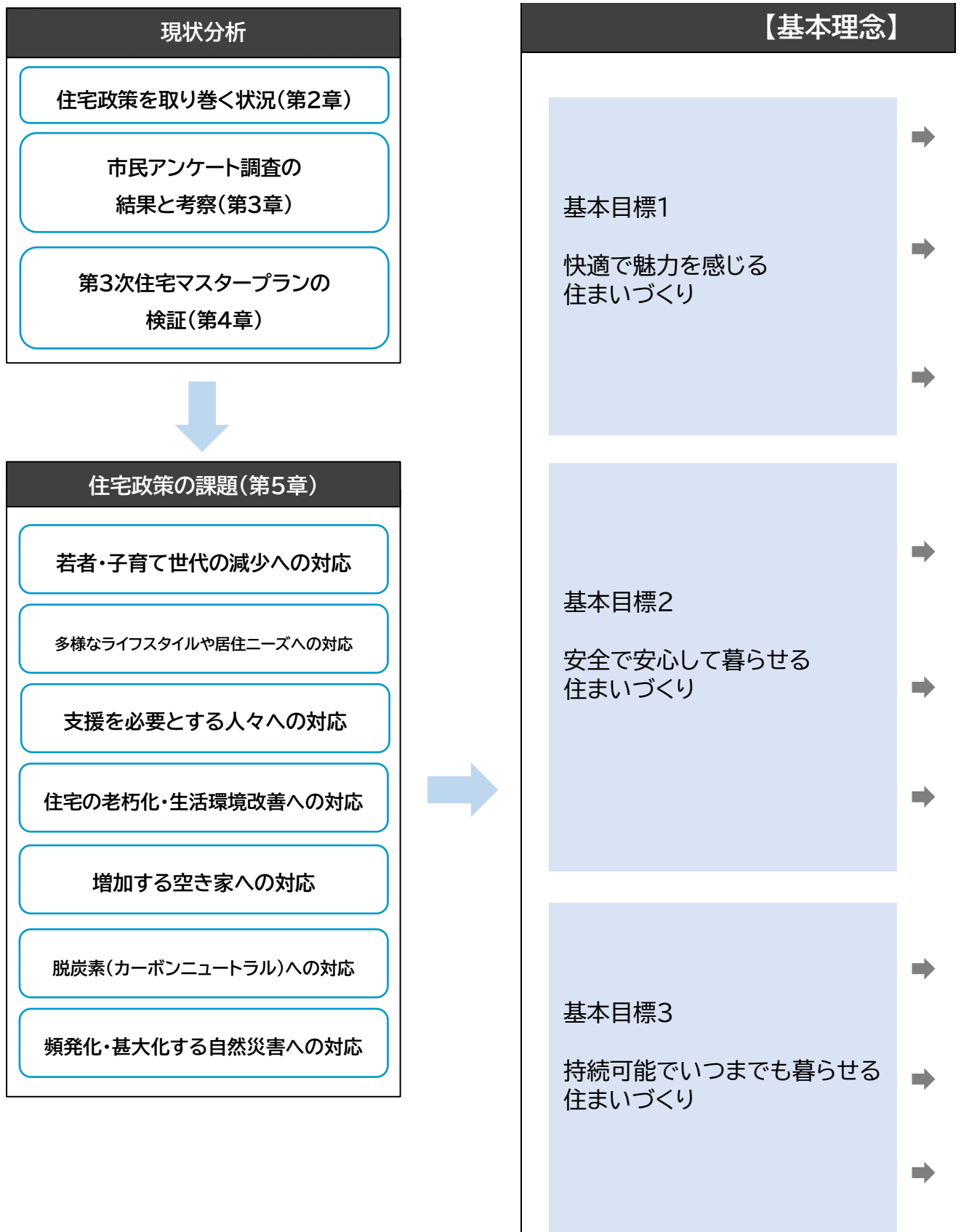
基本目標の達成を意識しつつ、施策・取組の成果を上げるため、PDCA サイクル<sup>24</sup>を進行管理の手法として活用します。

これにより、毎年度、国の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえつつ、本計画に定める施策・取組を振り返り、改善につなげます。



<sup>24</sup> PDCA サイクル: Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Action(改善)の頭文字を取ったもので、業務管理における継続的な改善方法のこと。

9-1 住まうビジョン・岸和田の施策体系



## 誰もが安心して、幸せを感じながら暮らし続けられる住まいの実現

<p>施策 1-1 【重点】子育て世代をはじめ現役世代が魅力を感じる住環境の創出</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 子育て世代をターゲットとした支援策の検討</li> <li>② 様々な住宅ニーズに対応する情報提供の仕組み構築</li> </ul>
<p>施策 1-2 良質な住宅ストックの形成</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅リフォームの促進</li> <li>② 住宅の長寿命化の促進</li> <li>③ 長期優良住宅・低炭素住宅の普及促進</li> <li>④ 住宅性能表示制度の活用促進</li> <li>⑤ 市営住宅のストック活用の推進</li> </ul>
<p>施策 1-3 美しい住宅景観の形成</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 紀州街道沿い等の伝統的なまち家・まちなみの保全</li> <li>② 良好な低層住宅地景観の保全</li> <li>③ 規制誘導手法の導入による良好な住宅地の供給・維持・保全</li> </ul>
<p>施策 2-1 高齢者や障害者、外国人など多様な人々の居住安定の確保</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 多様な人々の居住安定化の促進</li> <li>② 高齢者・障害者向け住宅の供給</li> <li>③ 民間住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>④ 市営住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>⑤ 住宅確保要配慮者に対する支援の充実</li> <li>⑥ 大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の促進支援</li> </ul>
<p>施策 2-2 住宅・建築物の安全性の確保</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅・建築物の耐震化の促進</li> <li>② マンション管理に対する支援</li> <li>③ 住宅の瑕疵担保履行法の活用促進</li> </ul>
<p>施策 2-3 安全な市街地基盤の形成</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 密集住宅市街地の再整備の推進</li> <li>② 狭あい道路の解消に向けた道路後退の推進</li> <li>③ 市街地開発事業等の推進</li> <li>④ 重点供給地域における新規住宅の供給促進</li> </ul>
<p>施策 3-1 【重点】空き家対策の推進</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 空き家の予防・発生抑制の促進</li> <li>② 空き家の適正管理の促進</li> <li>③ 空き家等の除却の促進</li> <li>④ 空き家の利活用の促進</li> </ul>
<p>施策 3-2 【重点】脱炭素(カーボンニュートラル)の推進</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 再生可能エネルギーの導入促進に関する国の施策の啓発・広報</li> <li>② 省エネ住宅 (ZEH)の普及促進</li> <li>③ 省エネ性能の高い設備・機器の普及・導入促進</li> </ul>
<p>施策 3-3 住宅コミュニティの活性化</p>	<p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 協働のまちづくりと地域コミュニティづくりの促進</li> <li>② 住まいに関する総合的な情報の整理・共有</li> <li>③ 住まい・まちづくりに関する学習の展開</li> </ul>

## 9-2 住宅政策の課題と基本目標・施策との関係図

ここでは、第5章で整理した住宅政策の課題と、それぞれの課題に対応していく手段としての基本目標・施策について、その関係性を整理しています。

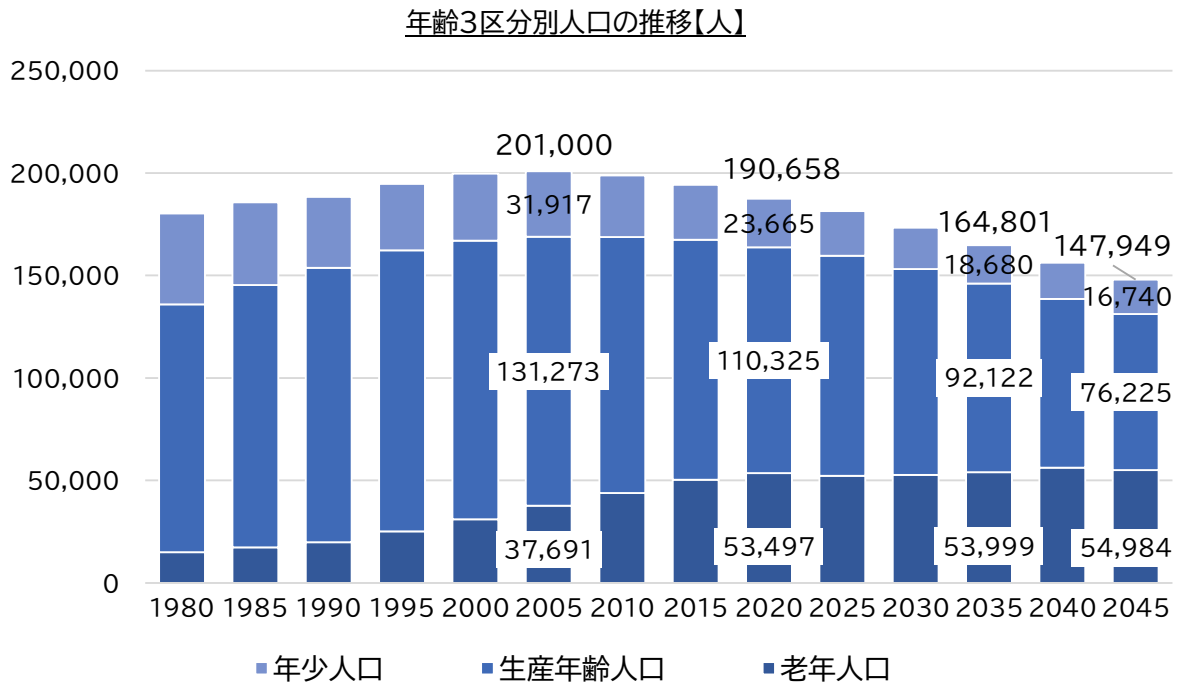
		基本目標1 快適で魅力を感じる 住まいづくり			基本目標2 安全で安心して 暮らせる住まいづくり			基本目標3 持続可能でいつまでも 暮らせる住まいづくり		
		施策 1-1	施策 1-2	施策 1-3	施策 2-1	施策 2-2	施策 2-3	施策 3-1	施策 3-2	施策 3-3
		子育て世代をはじめ現役世代が魅力を感じる住環境の創出	良質な住宅ストックの形成	美しい住宅景観の形成	高齢者や障害者、外国人など多様な人々の居住安定の確保	住宅・建築物の安全性の確保	安全な市街地基盤の形成	空き家対策の推進	脱炭素(カーボンニュートラル)の推進	住宅コミュニティの活性化
住宅政策の課題(第5章)	若者・子育て世代の減少への対応	○	○	○				○		○
	多様なライフスタイルや居住ニーズへの対応	○		○				○		○
	支援を必要とする人々への対応				○					○
	住宅の老朽化・生活環境改善への対応		○	○		○	○	○		
	増加する空き家への対応							○		
	脱炭素(カーボンニュートラル)への対応								○	
	頻発化・甚大化する自然災害への対応					○	○			○



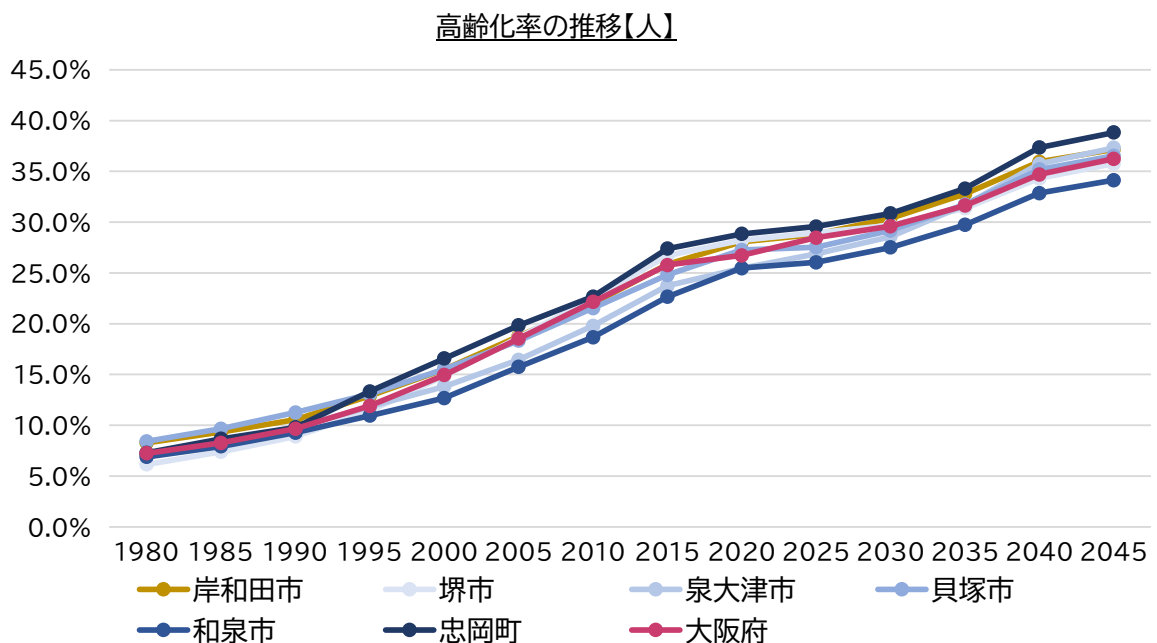
### 9-3 本市における人口・世帯の状況

#### (1)人口、高齢化率

本市の人口は、2005年の20万1,000人をピークに減少に転じ、2020年には19万658人となっています。今後も人口は減少し、2035年には16万4,801人、2045年には14万7,949人になると見込まれています。高齢化率も上昇することが見込まれています。



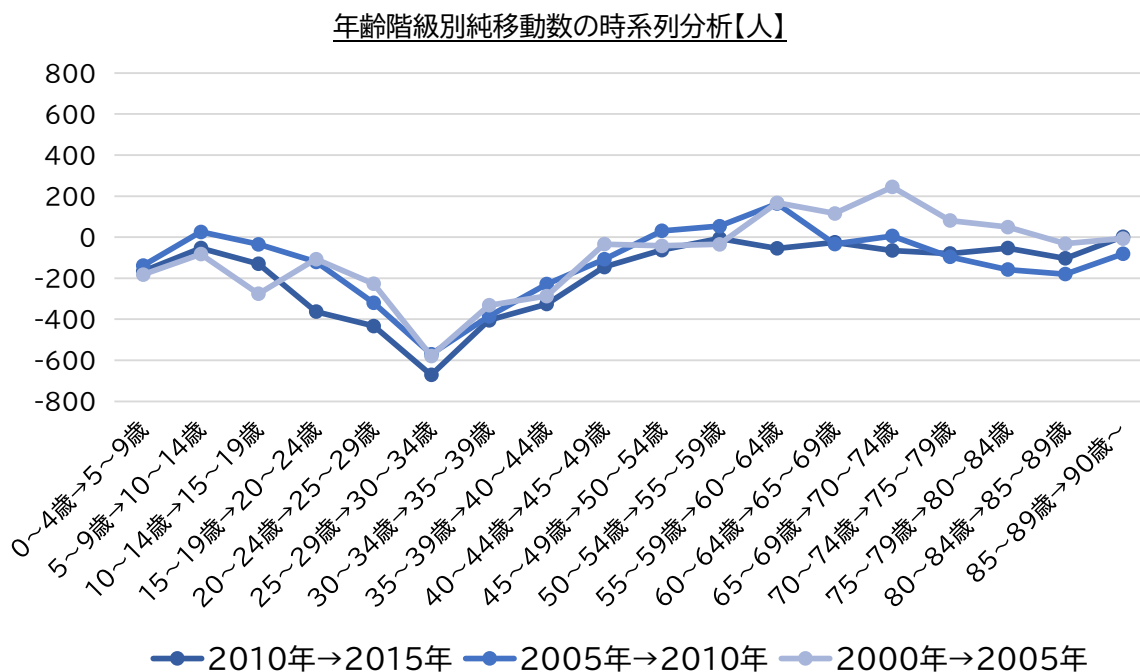
資料：総務省「国勢調査」



資料：総務省「国勢調査」

## (2) 年齢階級別純移動数の時系列分析

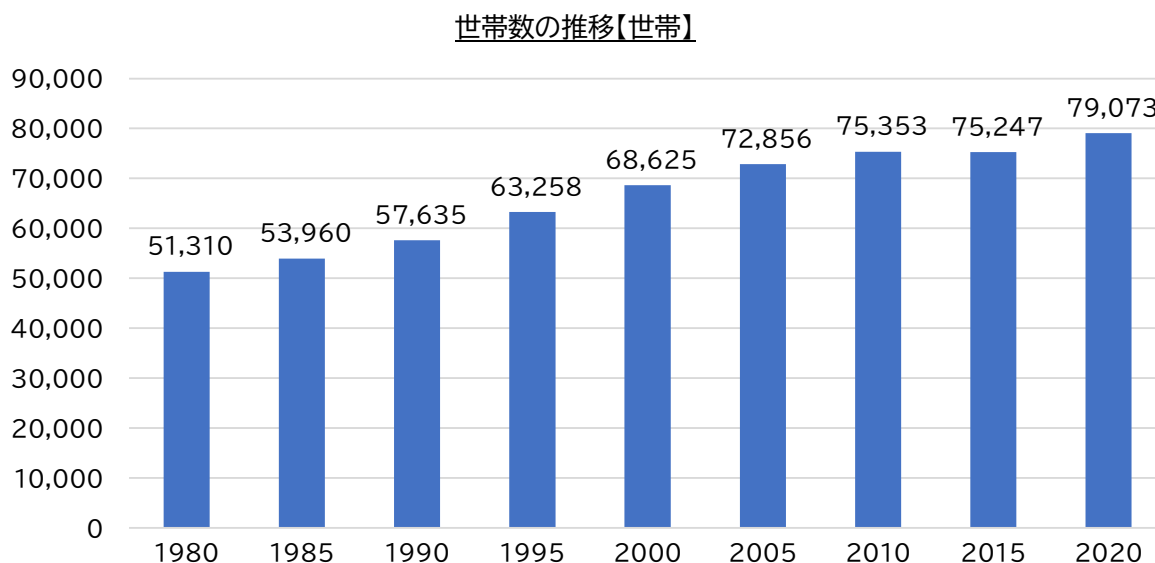
年齢階級別純移動数では、大学進学時、就職時の転出、子育て世代の転出が多い傾向があります。その数は増加傾向にあり、これまで転入超過となっていた高齢世代でも転出超過となっています。



資料：総務省「国勢調査」

## (3) 世帯数の推移

世帯数は、1980 年以降増加しており、2010 年から 2015 年にかけて減少したものの、2020 年にかけてまた増加しています。

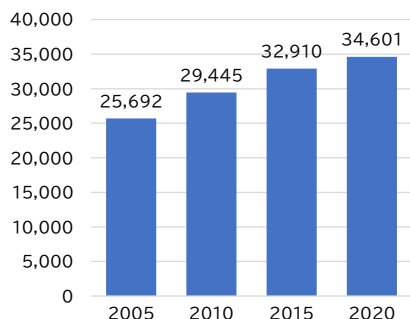


資料：総務省「国勢調査」

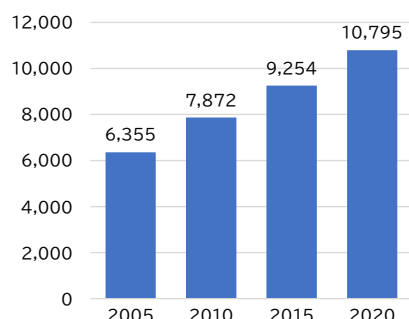
#### (4) 家族類型別世帯数の推移

65歳以上世帯員がいる世帯数、65歳以上の単身世帯数は増加し続けており、3世代世帯数は減少を続けています。

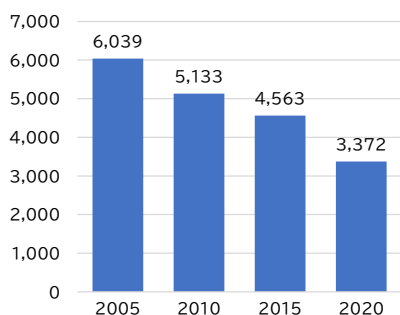
65歳以上世帯員がいる世帯数の推移【世帯】



65歳以上の単身世帯数の推移【世帯】



3世代世帯数の推移【世帯】

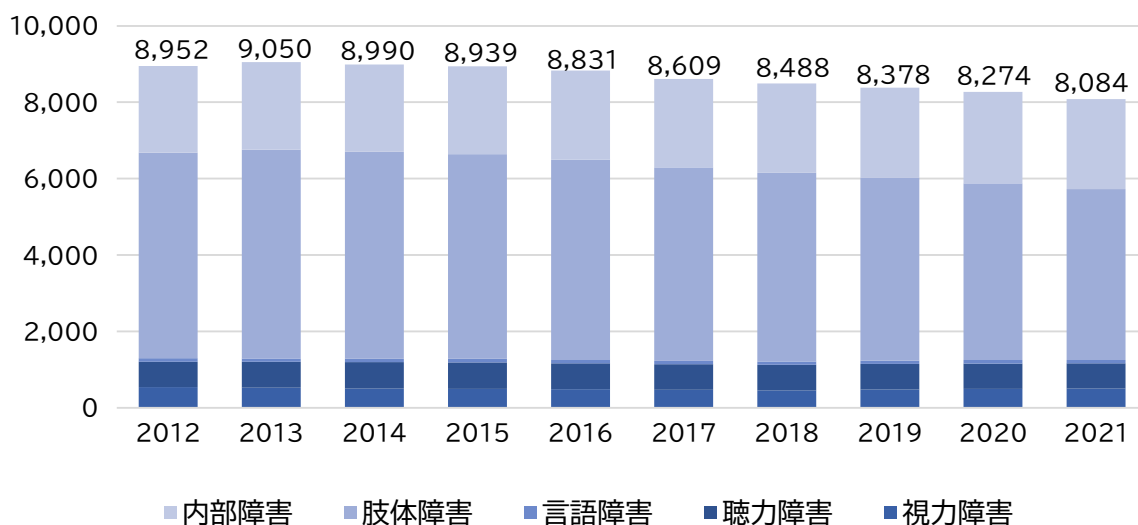


資料：総務省「国勢調査」

#### (5) 身体障害者手帳交付者数の推移

身体障害者手帳交付者数の総数は、2013年の9,050人をピークに減少していますが、直近の5年間では、視力障害、言語障害、内部障害が増加しています。

身体障害者手帳交付者数の推移【人】

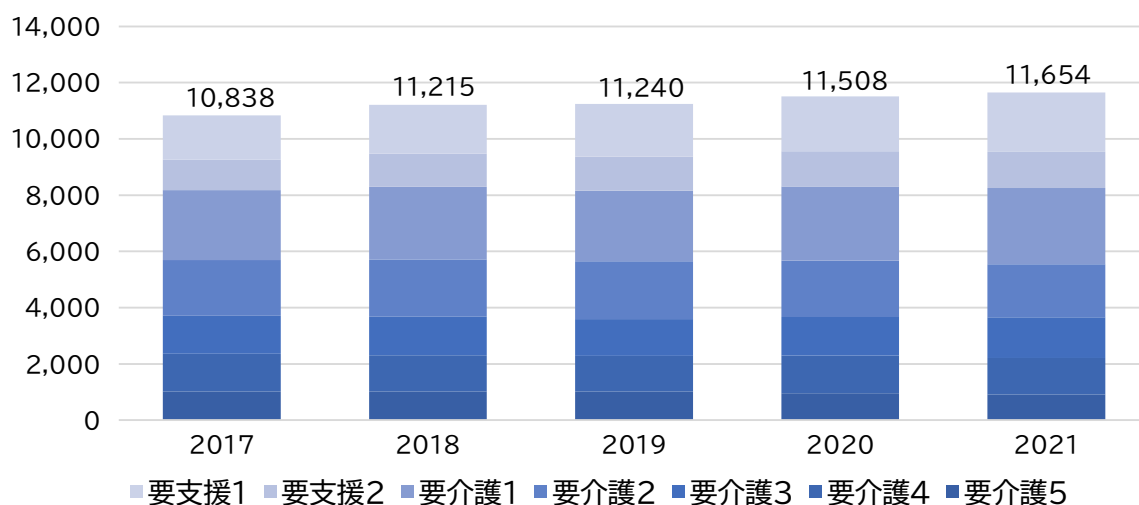


資料：岸和田市障害支援課(2022年3月31日時点)

## (6)介護認定者数の推移

介護認定者数の総数は、2017年から2021年にかけて増加しており、直近の5年間で、要支援1、要支援2、要介護1、要介護3が増加しています。

介護認定者数の推移【人】



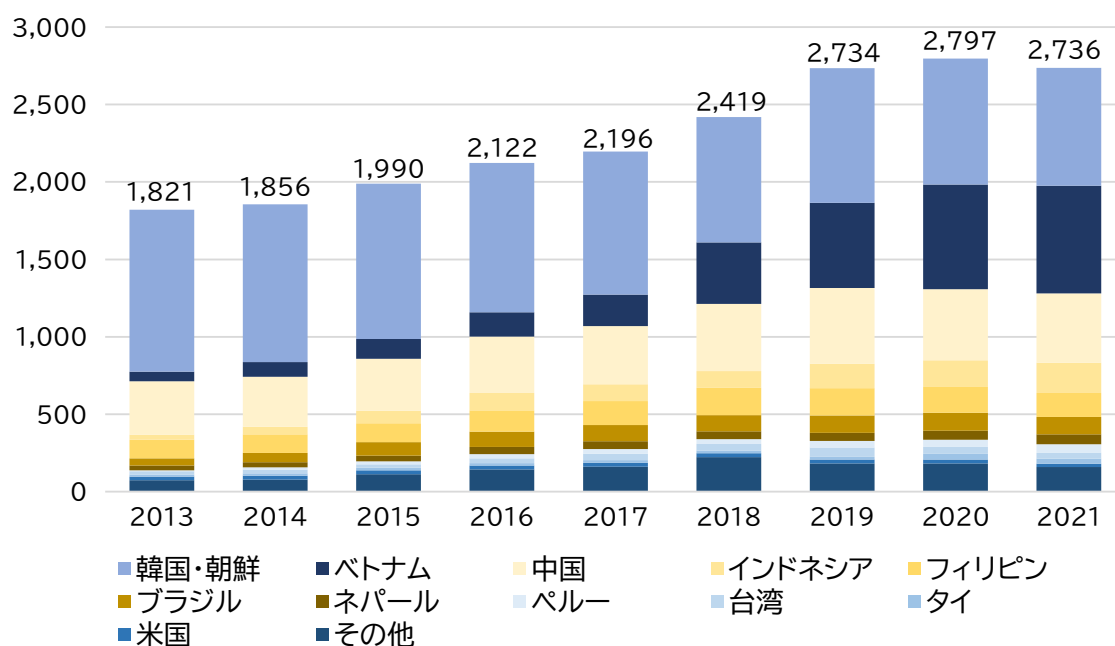
資料:岸和田市介護保険課(2022年3月31日時点)

## (7)外国人国籍別人口の推移

外国人国籍別人口の総数は、2013年から増加を続け、2020年には2,797人となり、2021年にかけては減少しています。

直近の5年間では、ベトナムが約3倍強と大きく増加しており、インドネシア、タイ、ペルーは約2倍となっています。一方で、台湾、米国は減少しています。

外国人国籍別人口の推移【人】



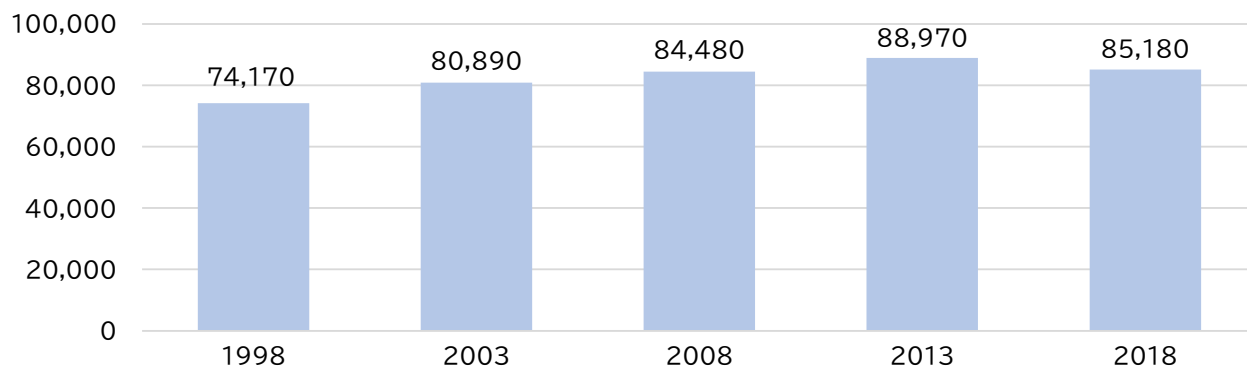
資料:岸和田市市民課(2022年3月31日時点)

## 9-4 本市における住宅事情等の状況

### (1)住宅数の推移

1998年の7万4,170戸から、2013年には8万8,970戸まで増加し、2018年には8万5,180戸と減少しています。

住宅数の推移【戸】



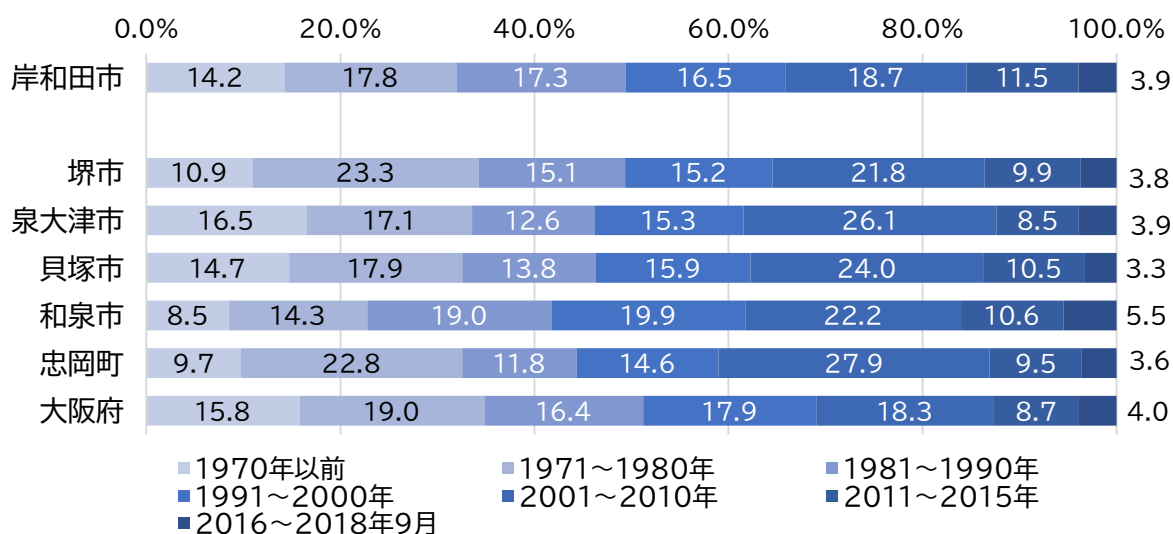
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

### (2)住宅の建築の時期別割合

#### ① 木造

本市では、「2001～2010年」が18.7%と最も高く、次いで「1971～1980年」が17.8%、「1981～1990年」が17.3%となっています。近隣市町と比較して、建築の時期別の割合は大きな差がなく、大阪府全体と同程度の割合となっています。

住宅の建築の時期別割合(木造・2018年)【%】

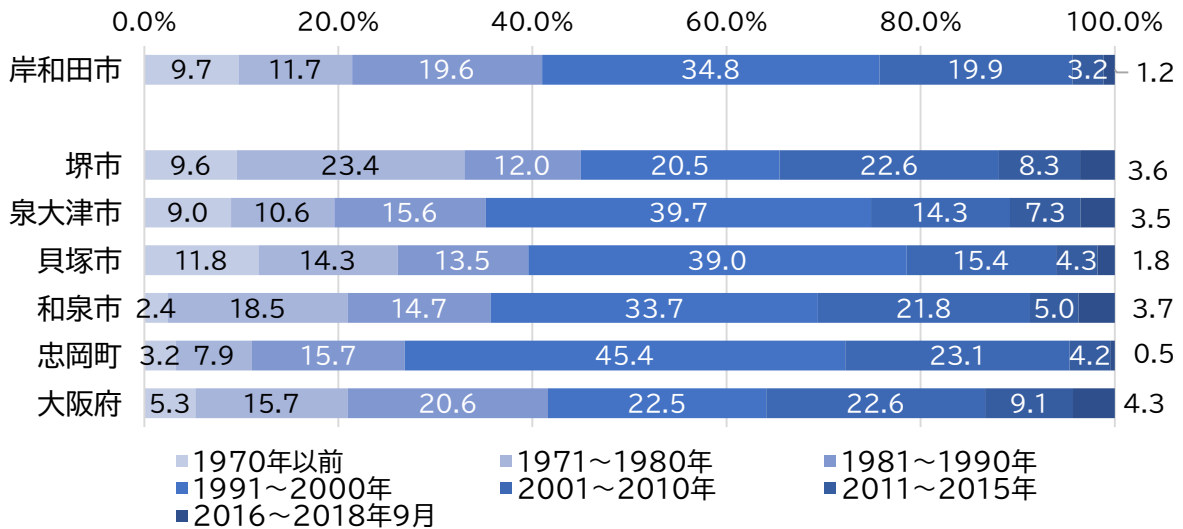


資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## ② 非木造

本市では、「1991～2000年」が34.8%と最も多く、次いで「2001～2010年」が19.9%、「1981～1990年」が19.6%となっています。大阪府全体と比較すると、「1991～2000年」の割合が高く、2011年以降の住宅の割合が低くなっています。近隣市町と比較しても、2011年以降の住宅の割合が低い傾向にあります。

住宅の建築の時期別割合(非木造・2018年)【%】



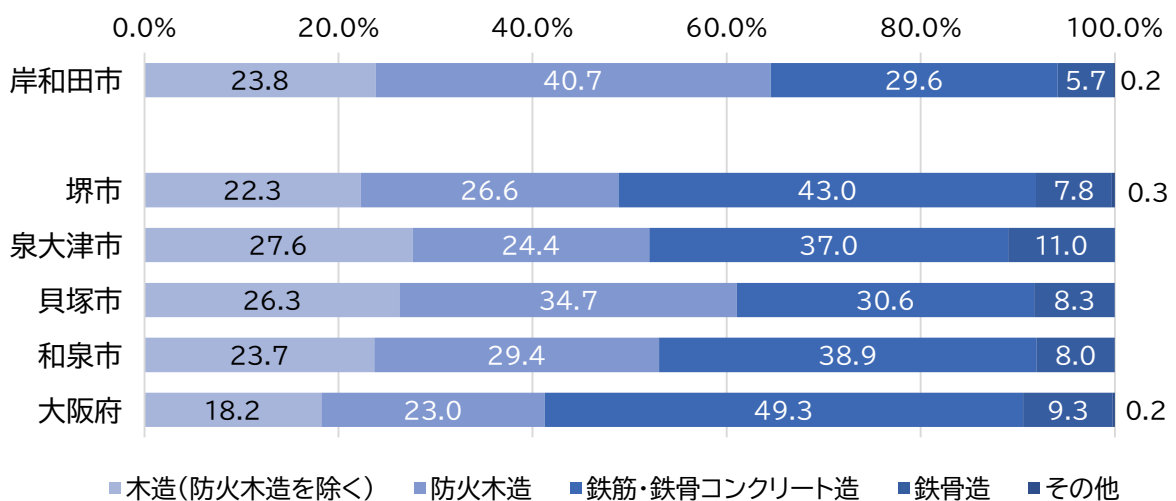
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## (3)住宅の建て方別割合

### ① 建て方全体

「防火木造」が40.7%と最も高く、次いで「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が29.6%となっています。近隣市町と比較して、「防火木造」の割合が高く、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が低くなっています。

住宅の建て方別割合(2018年)【%】

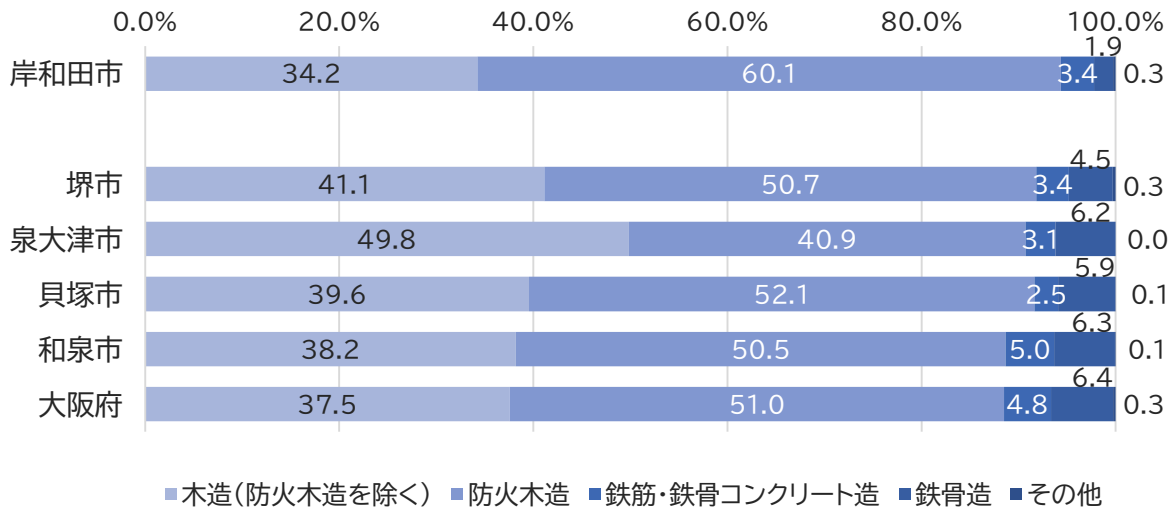


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## ② 一戸建

「防火木造」が60.1%と最も高く、次いで「木造(防火木造を除く)」が34.2%となっています。近隣市と比較しても、「防火木造」も割合が高く、「木造(防火木造を除く)」が低くなっています。また、若干ですが、「鉄骨造」が低くなっています。

住宅の建て方別割合(一戸建・2018年)【%】

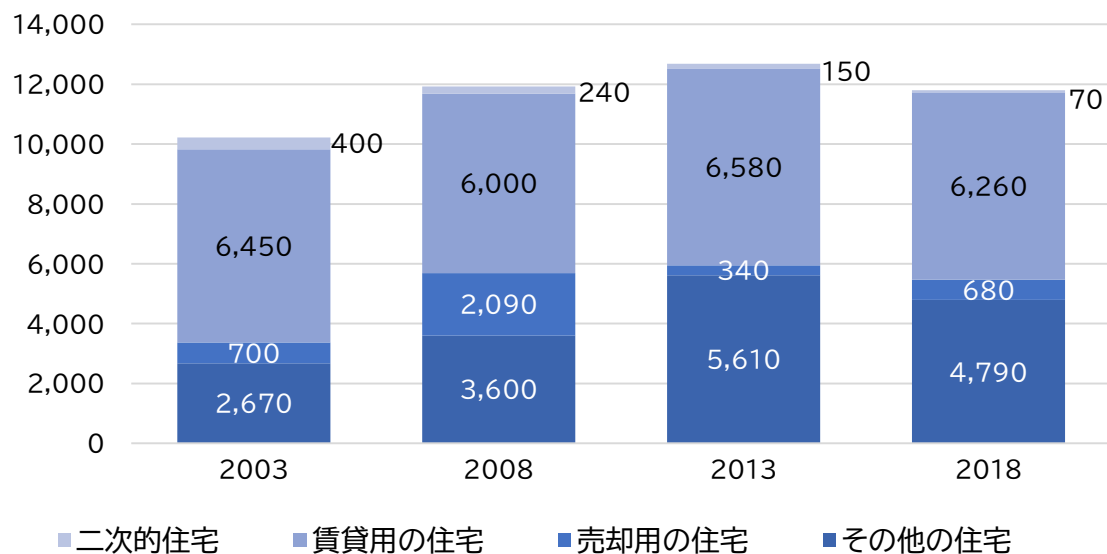


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## (4) 空き家数の推移

空き家数は、2003年の1万220戸から2013年の1万2,680戸と増加し、2018年に1万1,810戸と減少しています。2003年から2018年にかけて、「その他の住宅」が大きく増加しており、「賃貸用の住宅」は増減を繰り返しています。

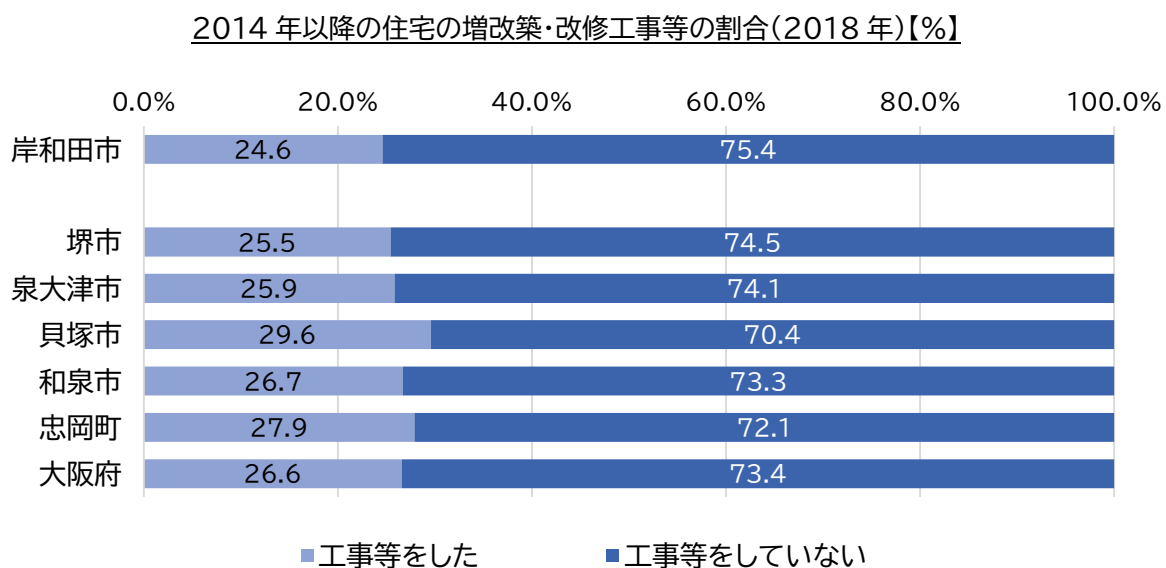
空き家数の推移【戸】



資料:総務省「住宅・土地統計調査」

### (5)2014 年以降の住宅の増改築・改修工事等の状況

「工事等をした」が 24.6%となっており、若干ですが、近隣市町、大阪府全体と比較して低くなっています。

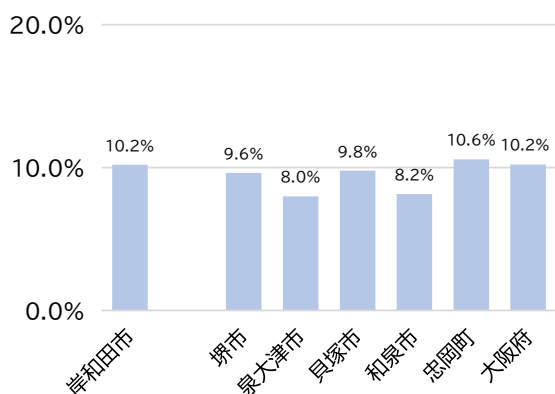


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

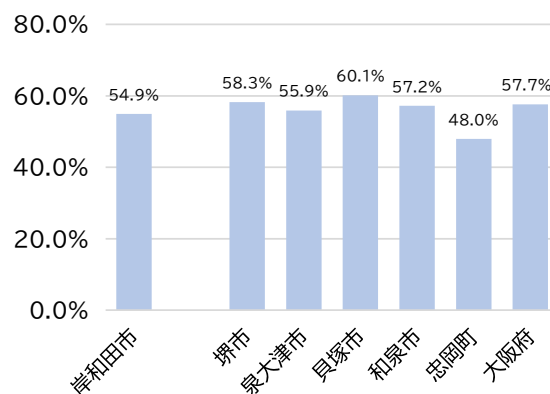


工事別で、近隣市町、大阪府全体と比較すると、「増築・間取りの変更」、「壁・柱・基礎等の補強工事」、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」が高くなっています。

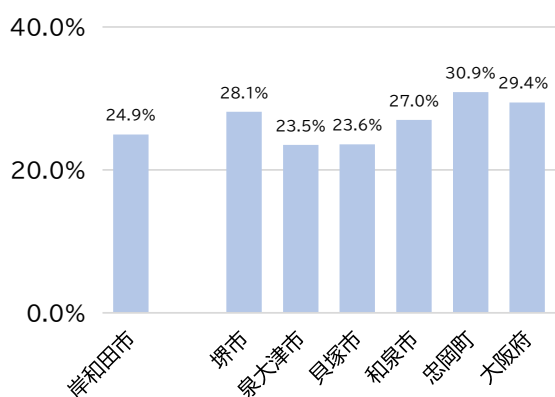
増築・間取りの変更の割合(2018年)【%】



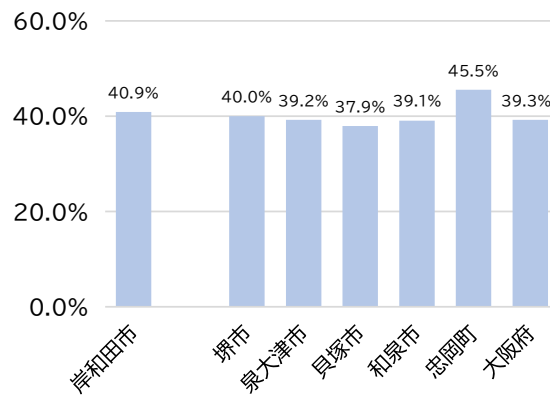
台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事の割合(2018年)【%】



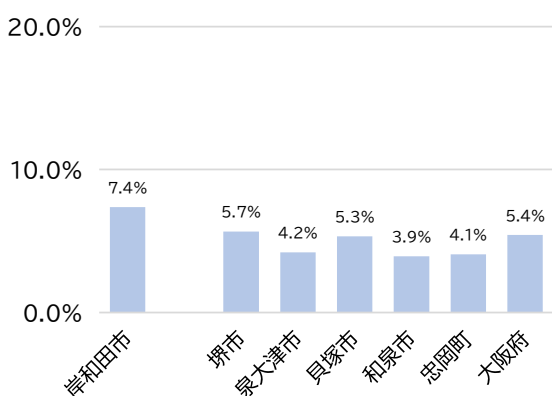
天井・壁・床等の内装の改修工事の割合(2018年)【%】



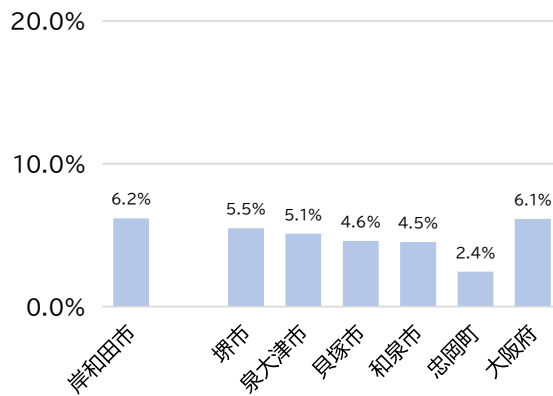
屋根・外壁等の改修工事の割合(2018年)【%】



壁・柱・基礎等の補強工事の割合(2018年)【%】



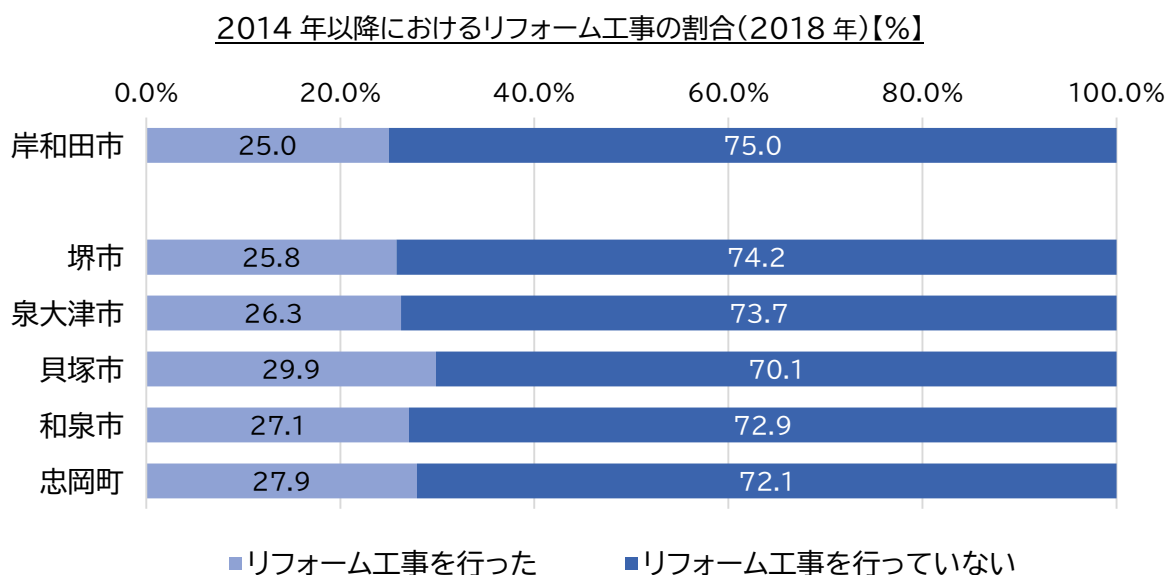
窓・壁等の断熱・結露防止工事の割合(2018年)【%】



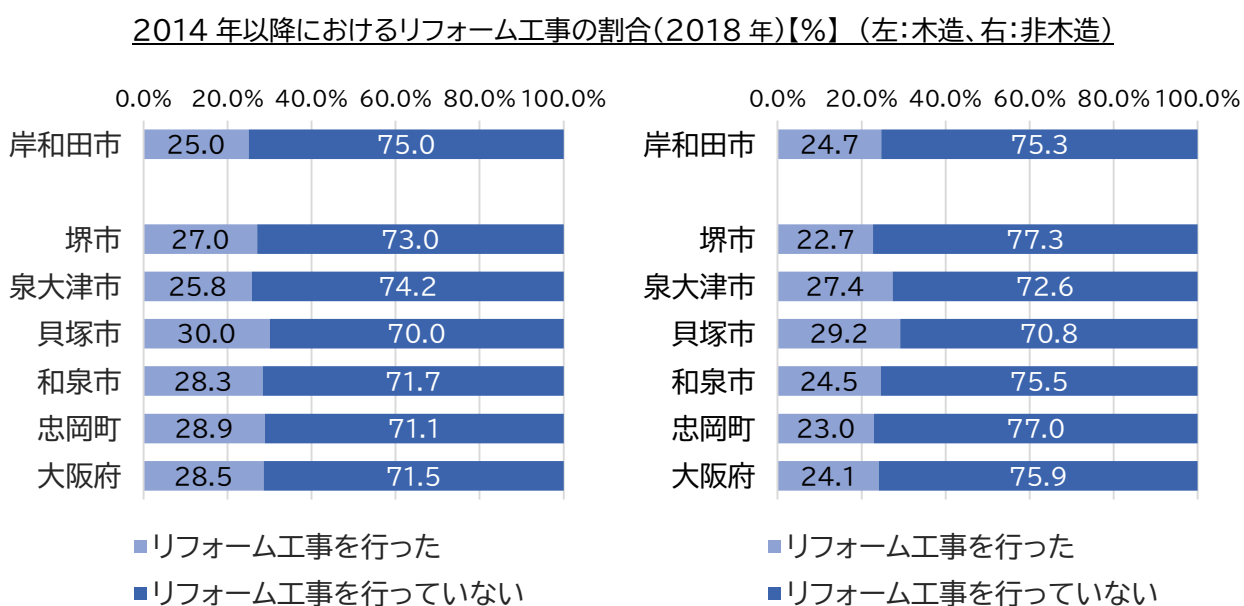
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## (6)2014 年以降におけるリフォーム工事の状況

本市では、「リフォーム工事を行った」が 25.0%となっており、周辺市町、大阪府全体と比較して若干ですが、低くなっています。特に、木造において低い傾向が見られます。



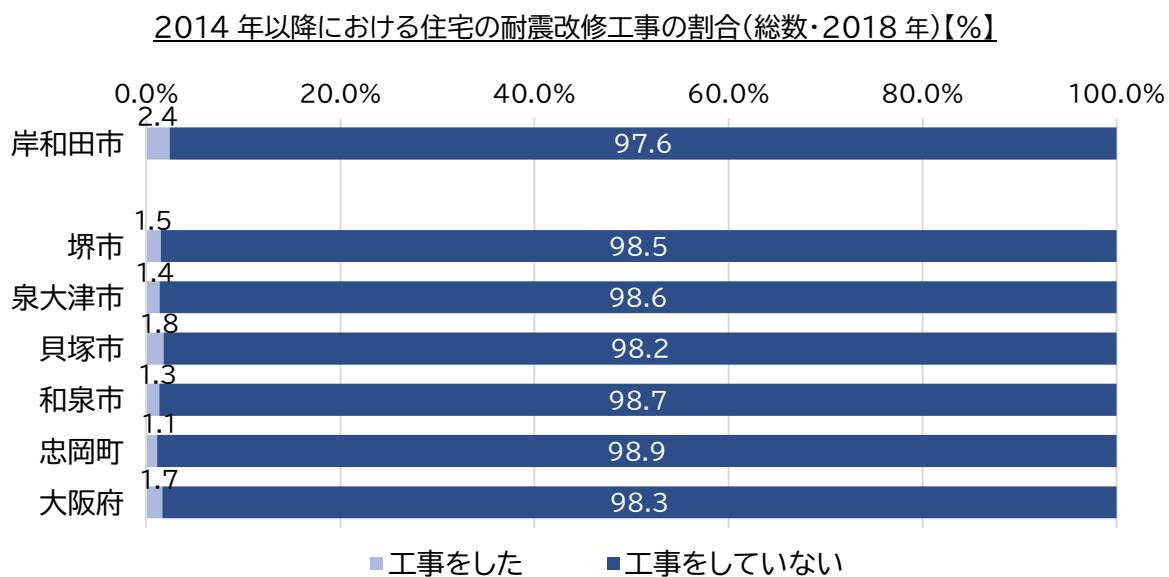
資料:総務省「住宅・土地統計調査」



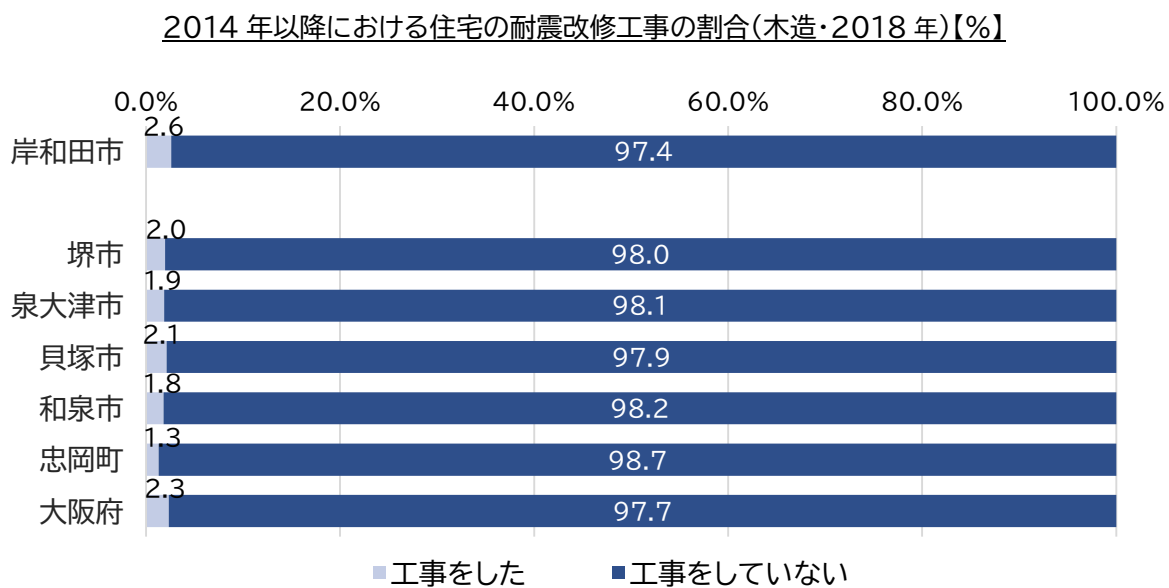
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## (7)2014 年以降における住宅の耐震改修工事の状況

本市では、住宅総数で「工事をした」が 2.4%、木造で 2.6%となっています。

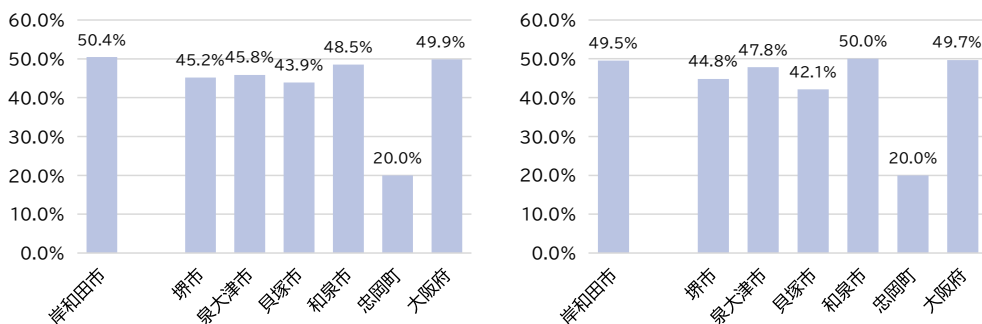


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

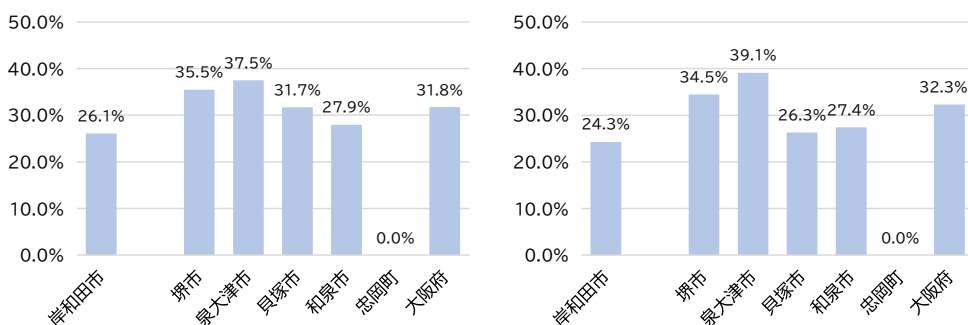


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

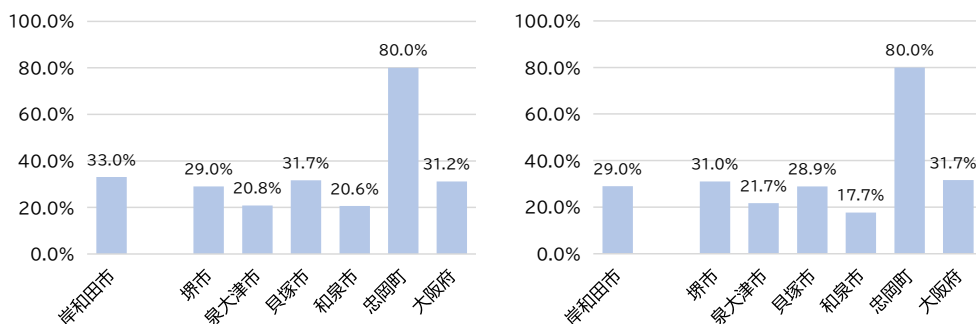
**壁の新設・補強の割合(2018年)【%】 (左:総数、右:木造)**



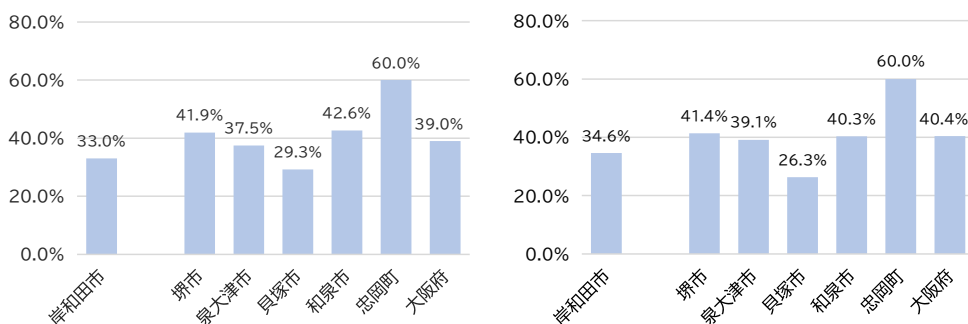
**筋かいの設置の割合(2018年)【%】 (左:総数、右:木造)**



**基礎の補強の割合(2018年)【%】 (左:総数、右:木造)**



**金具による補強の割合(2018年)【%】 (左:総数、右:木造)**



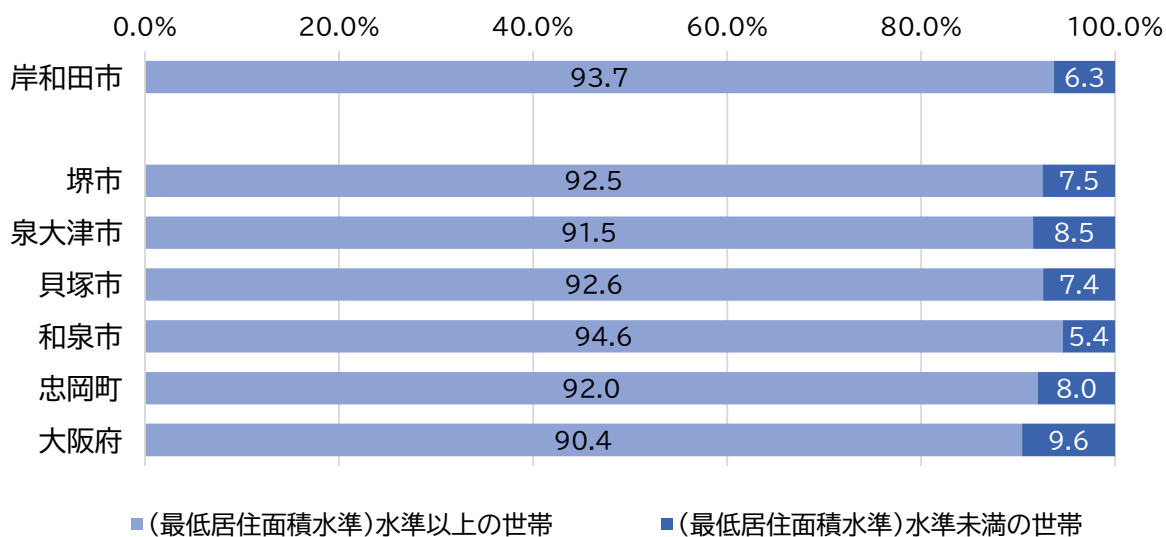
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## (8) 居住面積水準の状況

### ① 最低居住面積水準

最低居住面積水準以上の世帯が 93.7%となっています。周辺市町、大阪府全体と比較して、若干ですが水準以上の割合が高くなっています。

最低居住面積水準以上の割合(総数・2018年)【%】

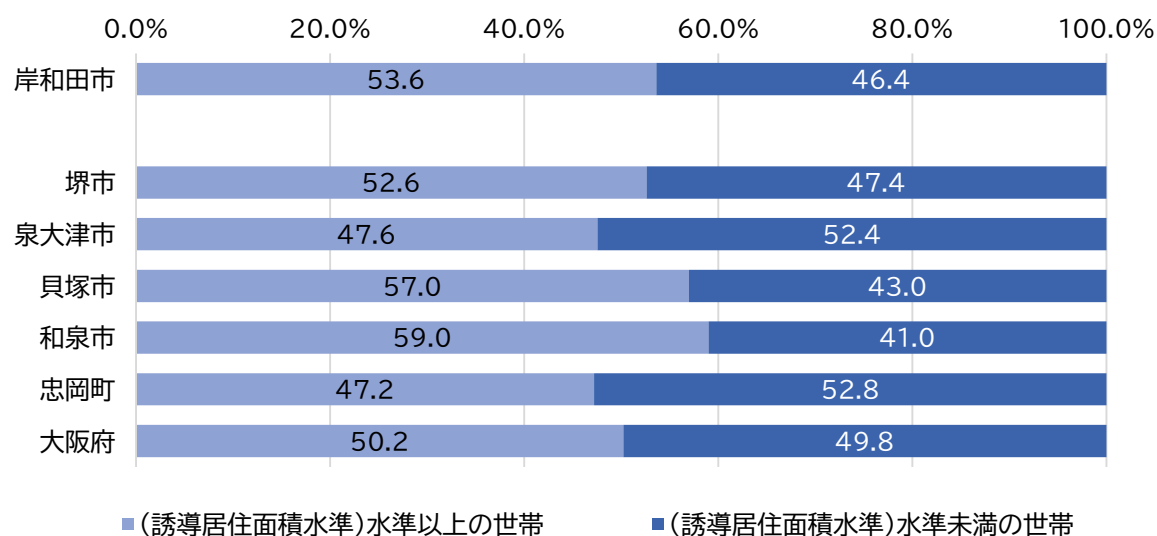


資料:総務省「住宅・土地統計調査」

### ② 誘導居住面積水準

本市では、「誘導居住水準以上の世帯」が 53.6%となっています。借家において、水準未達が低い傾向が見られます。

誘導居住面積水準以上の割合(総数・2018年)【%】



資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## (9) 公営住宅管理戸数

市内の公営住宅の管理戸数は、府営住宅が 5,466 戸と最も多く、次いで市営住宅が 715 戸、UR が 676 戸、住宅供給公社が 570 戸で、合計 7,427 戸となっています。

公営住宅管理戸数【戸】

	管理戸数(戸)
市営住宅	715
府営住宅	5,466
UR	676
住宅供給公社	570
合計	7,427

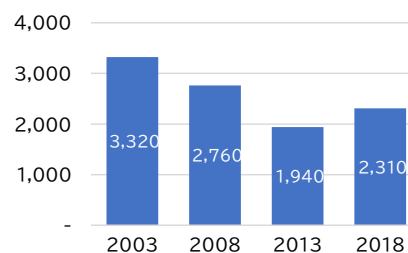
資料：岸和田市住宅政策課(2022年3月31日時点)

## 9-5 本市における住宅設備等の状況

### (1) 省エネ設備の導入状況

#### ① 太陽熱を利用した温水機器等の導入数の推移

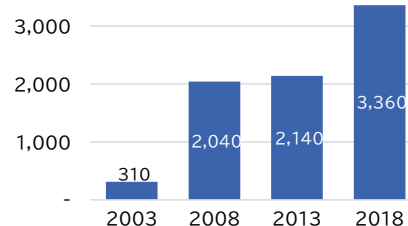
太陽熱を利用した温水機器等の導入割合は、2003年から2013年にかけて、減少を続けており、2018年にかけて増加しています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### ② 太陽光を利用した発電機器の導入数の推移

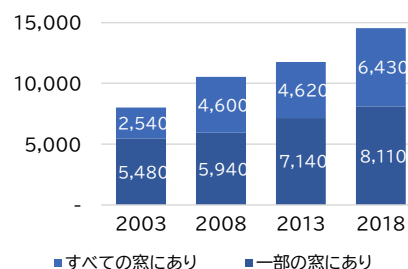
太陽光を利用した発電機器の導入割合は、2003年から2008年にかけて増加し、2013年にかけては停滞していますが、2018年にかけて増加しています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### ③ 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の導入数の推移

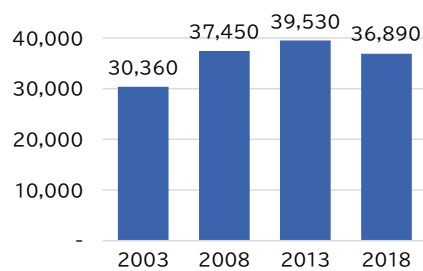
二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の導入割合は、「すべての窓にあり」、「一部の窓にあり」とともに、2003年から2018年にかけて増加しています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## (2)高齢者等のための設備状況

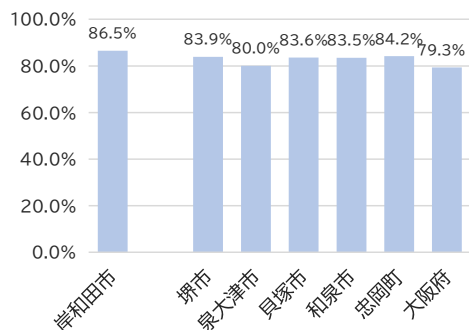
2003年から2008年にかけて、「高齢者等のための設備がある」の割合が増加していますが、その後2018年にかけて減少しています。また、2018年においては、周辺市町と比較して、「高齢者等のための設備があり」の割合は低くなっています。



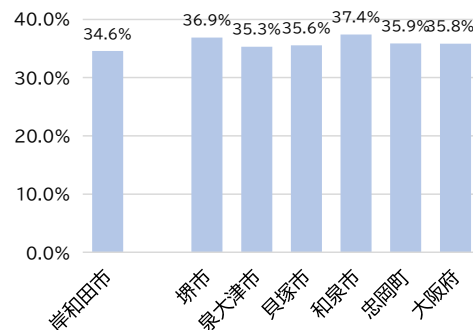
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

高齢者等のための設備の設置状況において、近隣市町、大阪府全体と比較して、「手すりがある」は高くなっていますが、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は低くなっています。

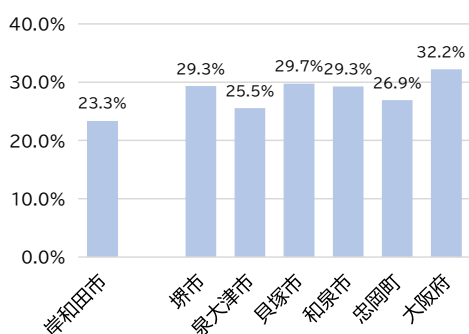
**手すりがあるの割合(2018年)【%】**



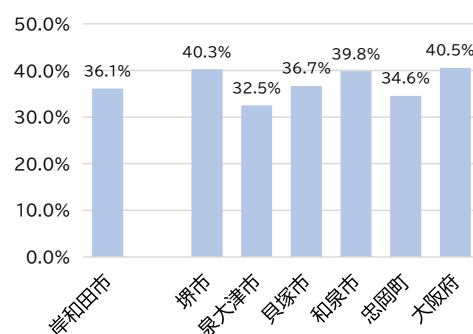
**またぎやすい高さの浴槽の割合(2018年)【%】**



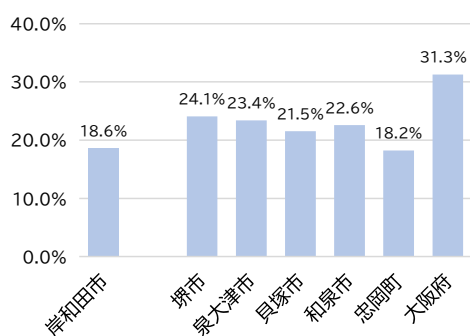
**廊下などが車いすで通行可能な幅の割合(2018年)【%】**



**段差のない屋内の割合(2018年)【%】**



**道路から玄関まで車いすで通行可能の割合(2018年)【%】**



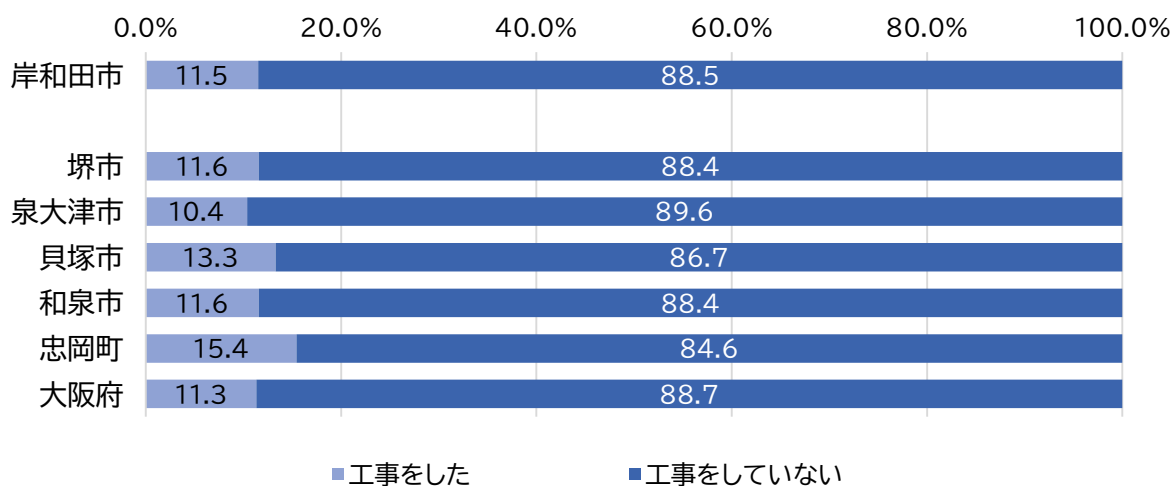
資料：総務省「住宅・土地統計調査」



### (3)2014 年以降の高齢者等のための設備工事の状況

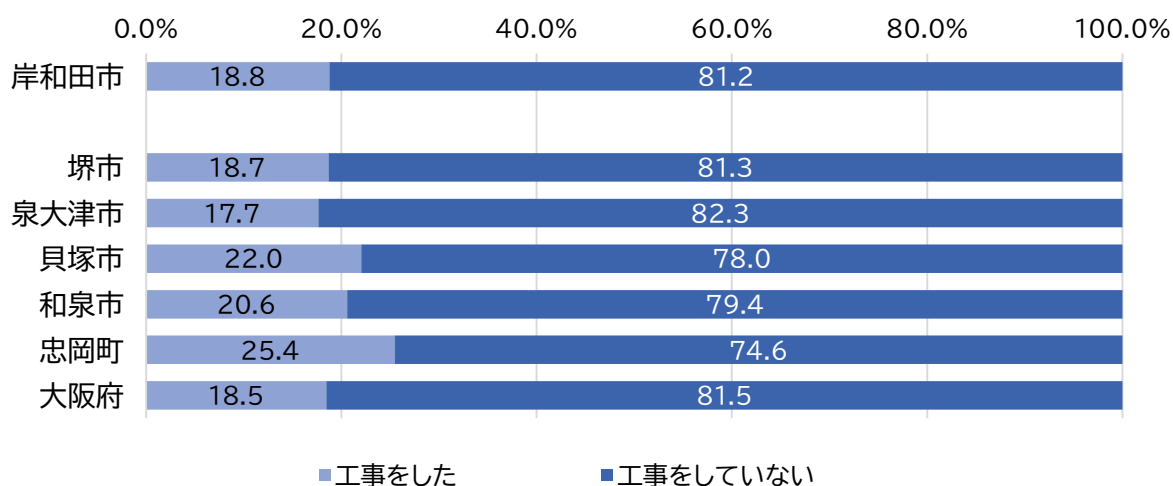
本市では、「工事をした」が 11.5%となっています。大阪府全体と同程度となっています。また、65 歳以上の世帯人員がいる世帯では、「工事をした」が 18.8%となっています。

2014 年以降の高齢者等のための設備工事の有無の割合(総数・2018 年)【%】



資料:総務省「住宅・土地統計調査」

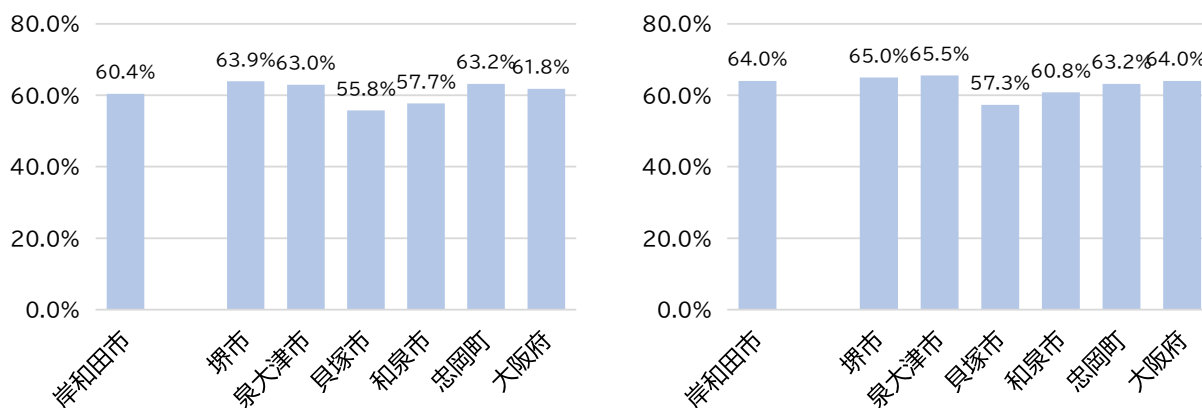
2014 年以降の高齢者等のための設備工事の有無の割合(65 歳以上の世帯員がいる・2018 年)【%】



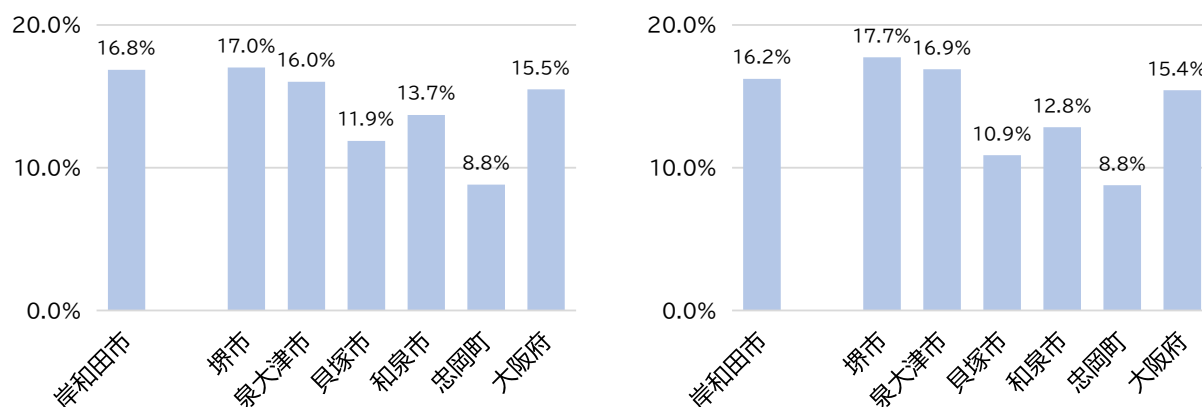
資料:総務省「住宅・土地統計調査」

工事別で、近隣市町、大阪府全体と比較すると、「階段や廊下の手すりの設置」、「屋内の段差の解消」は高くなっていますが、「トイレの工事」は低くなっています。

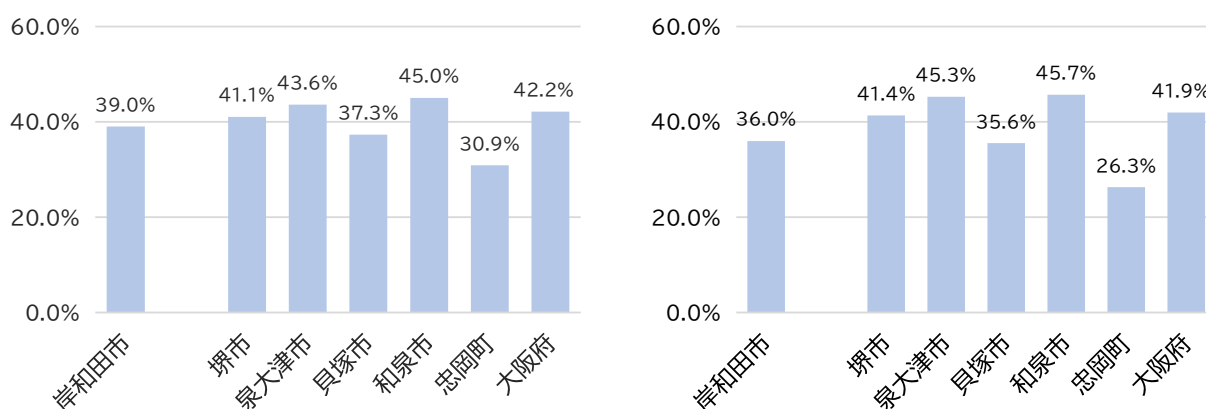
階段や廊下の手すりの設置の割合(2018年)【%】(左:総数、右:65歳以上世帯人員あり)



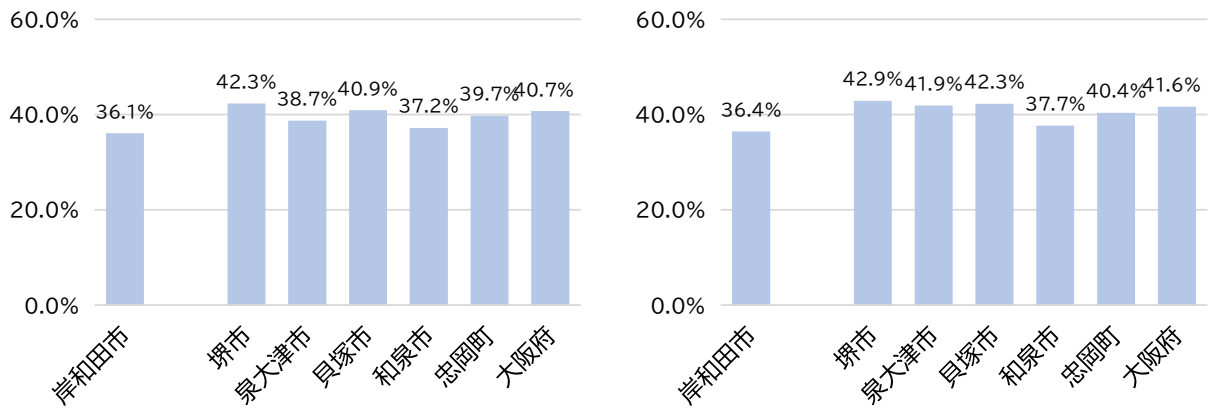
屋内の段差の解消の割合(2018年)【%】(左:総数、右:65歳以上世帯人員あり)



浴室の工事の割合(2018年)【%】(左:総数、右:65歳以上世帯人員あり)



トイレの工事の割合(2018年)【%】(左:総数、右:65歳以上世帯人員あり)



資料:総務省「住宅・土地統計調査」

## 9-6 市民アンケート調査の結果

調査対象	市内在住の20歳以上の方、1,000人を無作為に抽出
調査時期	2022年8月15日(月)発送～9月9日(金)
調査方法	郵送による配布・回収
有効配布数	997件
有効回答数・率	308件・30.9%
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯の状況について</li> <li>・現在のお住まいについて</li> <li>・定住・住み替えの意向について</li> <li>・生活環境について</li> <li>・現在の住宅の耐震改修について</li> <li>・これからの住宅計画について</li> <li>・子育て環境について</li> <li>・老後の住まいについて</li> <li>・公営住宅について</li> <li>・これからの住宅政策について</li> </ul>

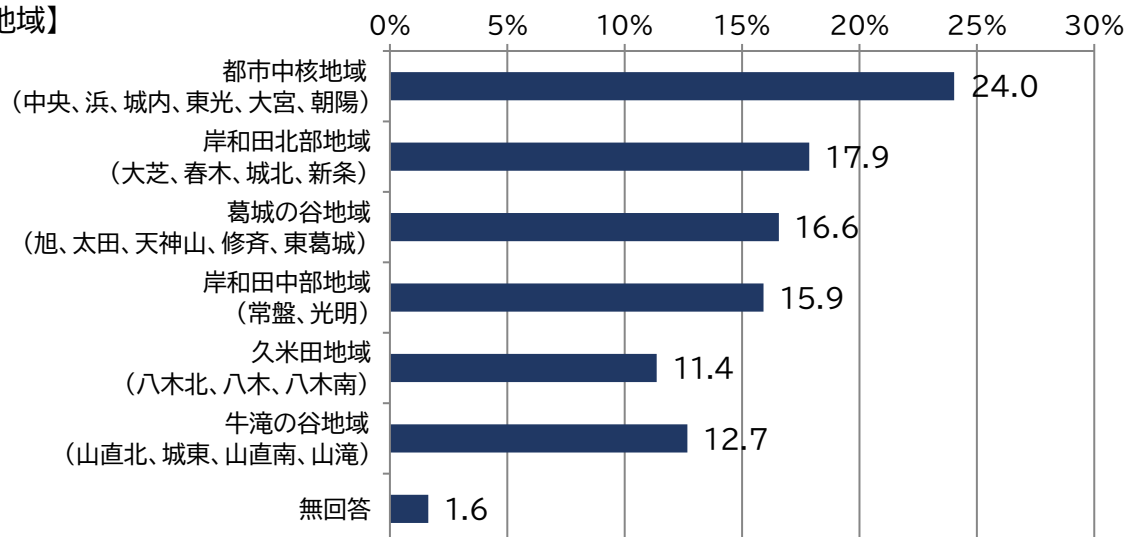
### (1)回答者の属性

居住地は、都市中核地域が24.0%、岸和田北部地域が17.9%、葛城の谷地域が16.6%、岸和田中部地域が15.9%、牛滝の谷地域が12.7%、久米田地域が11.4%となっています。

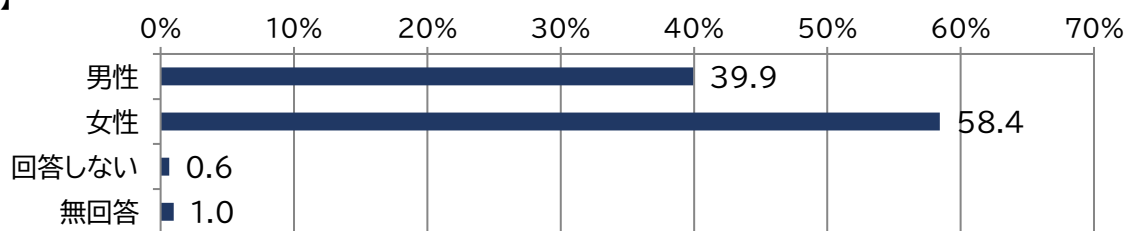
また、性別は、女性が58.4%、男性が39.9%となっており、年代は、60歳代が21.4%と最も多く、50歳代が18.8%、40歳代が16.9%となっています。

家族構成は、両親と子の世帯が43.8%と多く、夫婦のみ世帯が21.8%となっています。

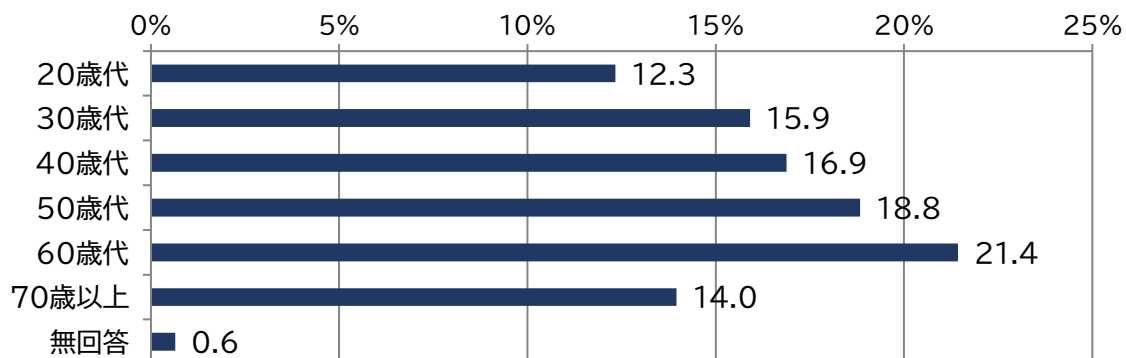
#### 【居住地域】



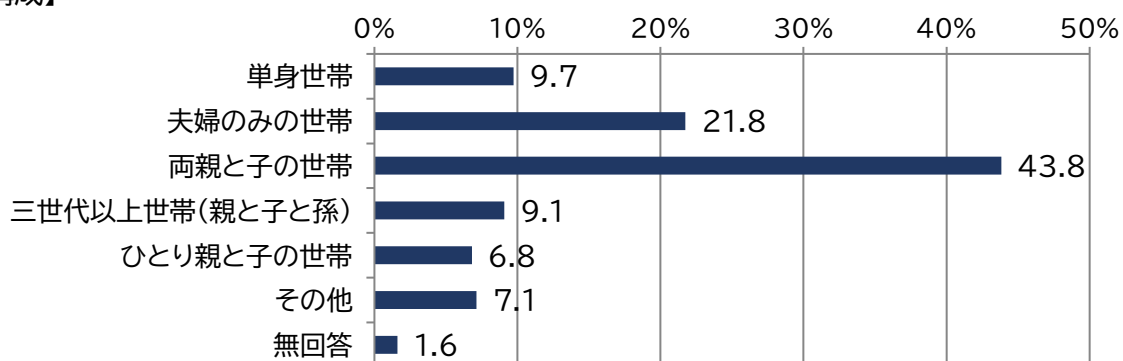
### 【性別】



### 【年代】

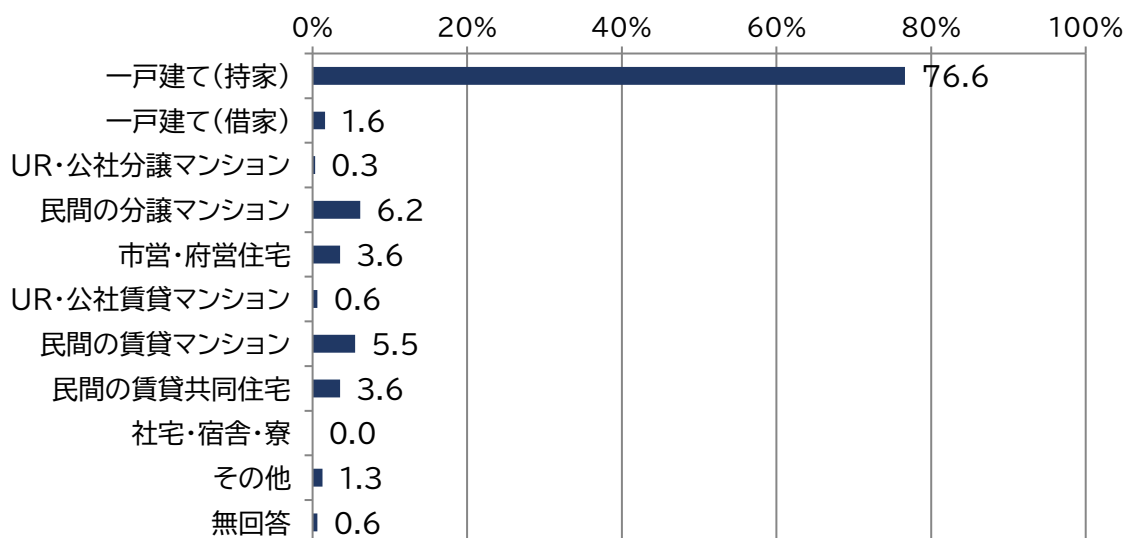


### 【家族構成】



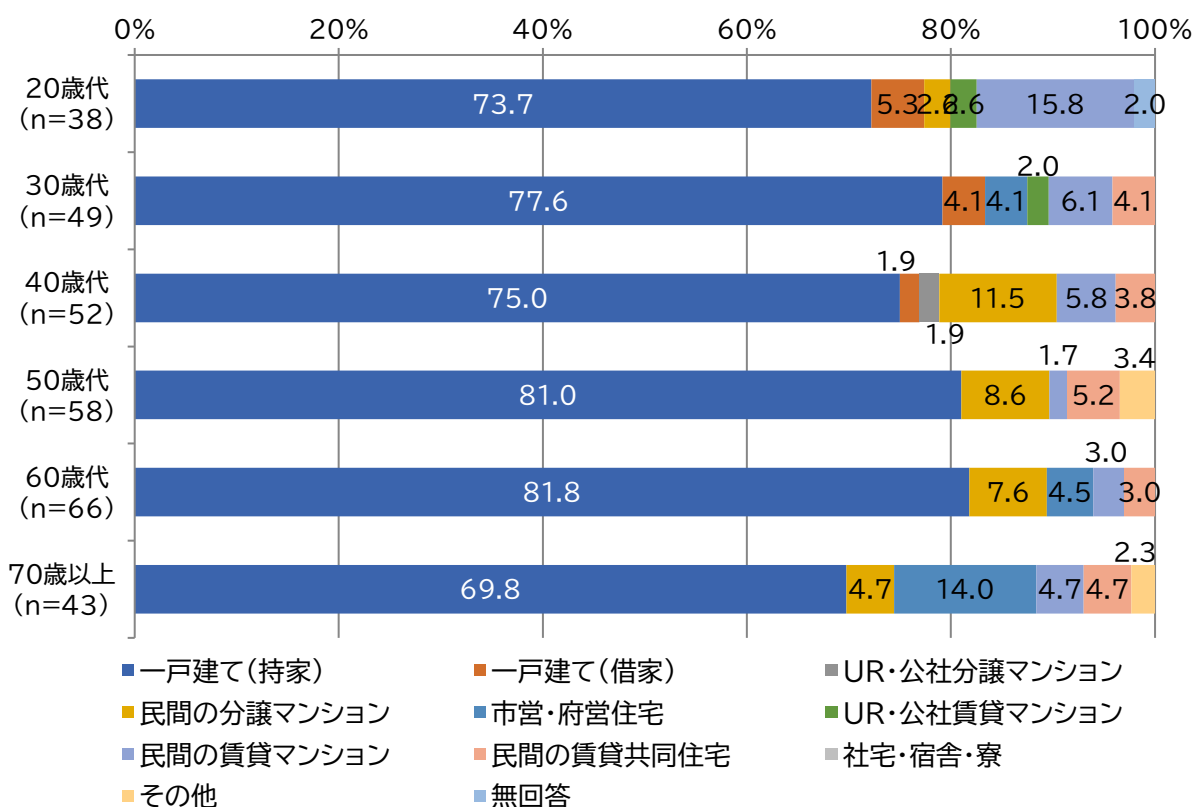
## (2) 居住形態

「一戸建て(持家)」が76.6%と多く、次いで「民間の分譲マンション」が6.2%となっており。8割以上が住宅を所有しています。一方で、賃貸は、「民間の賃貸マンション」が5.5%、「市営・府営住宅」、「民間の賃貸共同住宅」が3.6%となっており、総数と比較して若い世代で賃貸の割合が高くなっています。



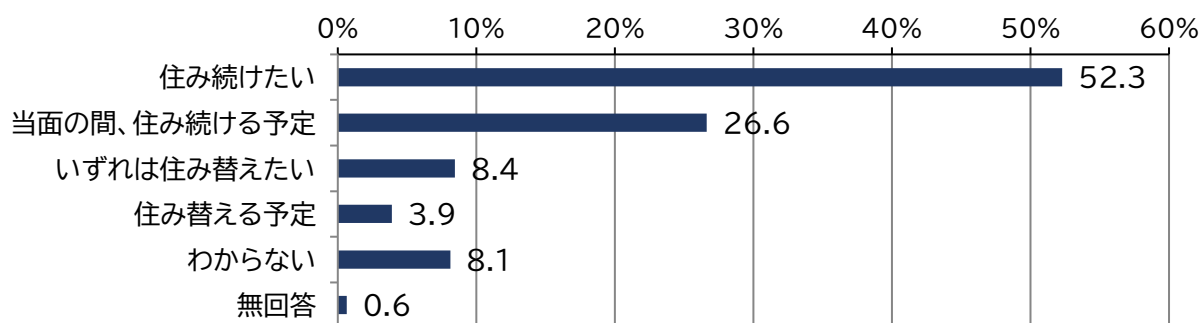
※共同住宅について、ここでは3階建て以上をマンション、2階建て以下を共同住宅とする

### 【参考】年代別の割合



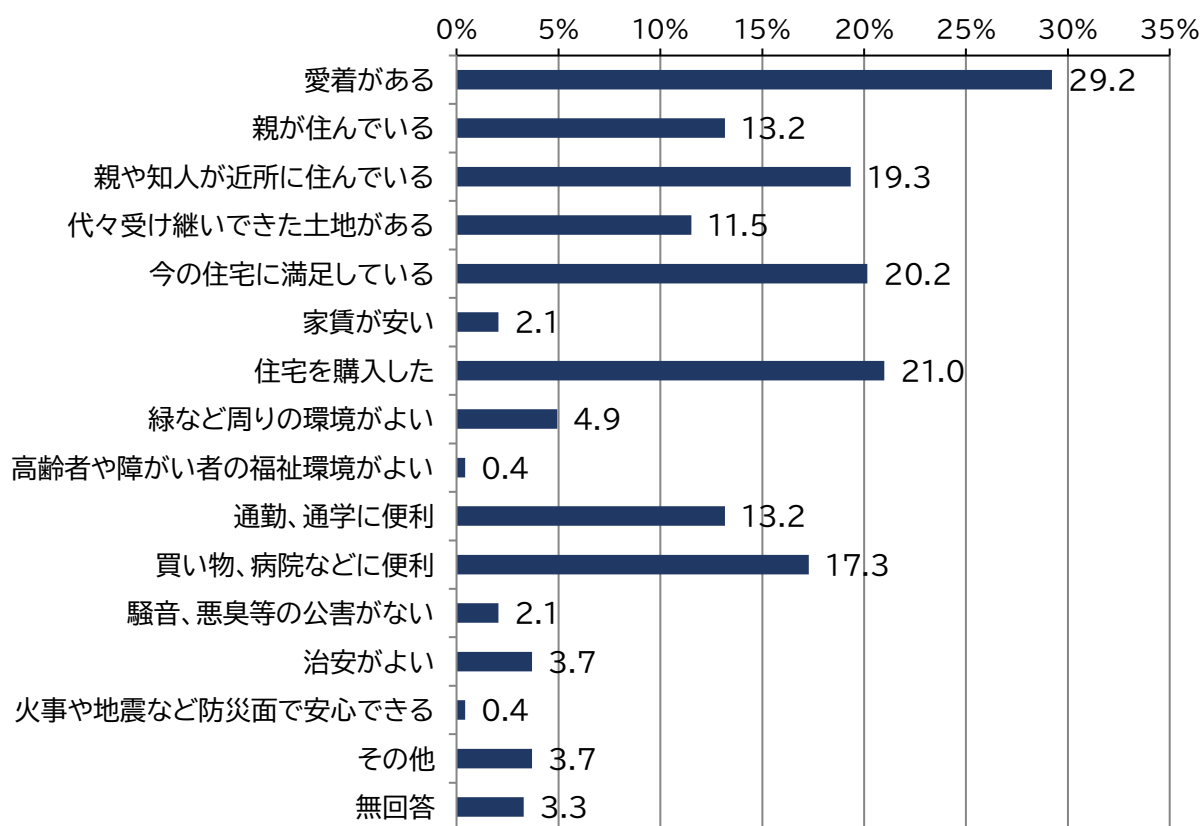
### (3) 今後の居住継続意向

「住み続けたい」が 52.3%、「当面の間、住み続ける予定」が 26.6%となっています。



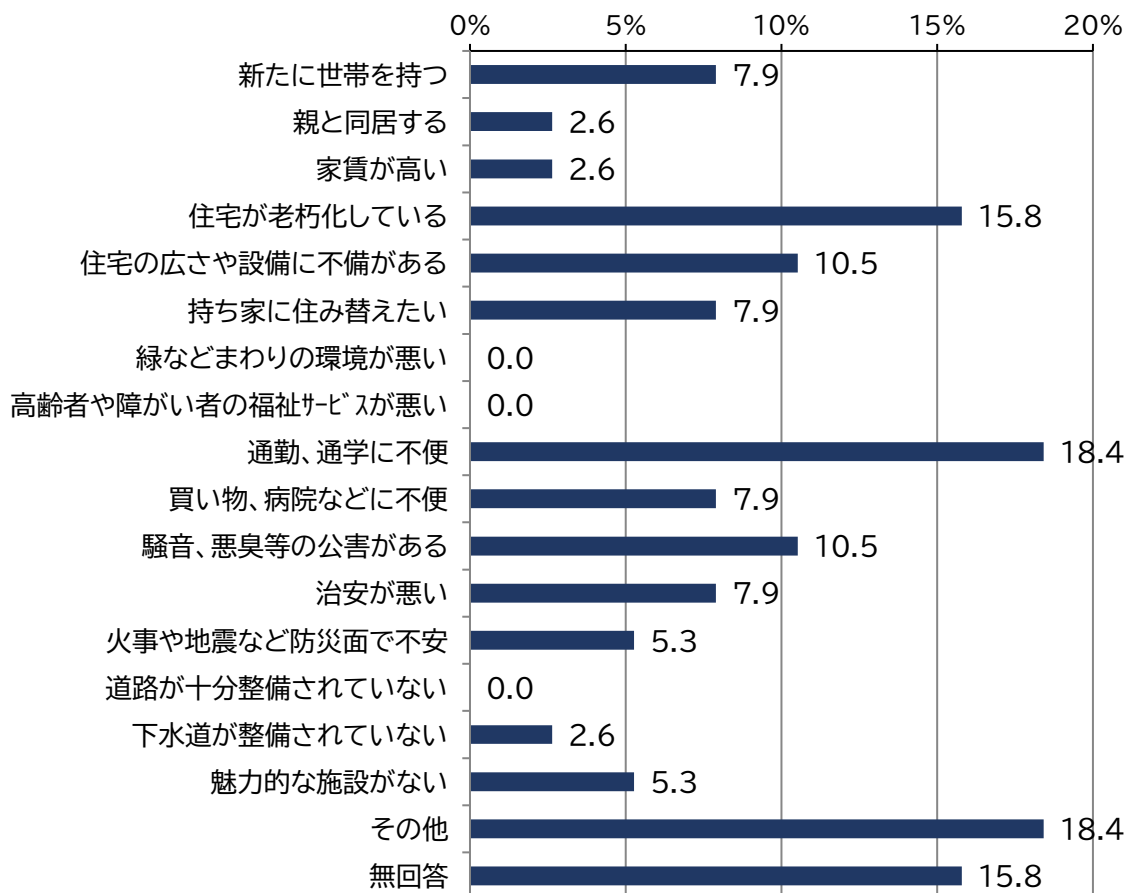
### (4) 本市に住み続けたい理由

「愛着がある」が 29.2%、「住宅を購入した」が 21.0%、「今の住宅に満足している」が 20.2%となっています。



## (5) 住み替える理由

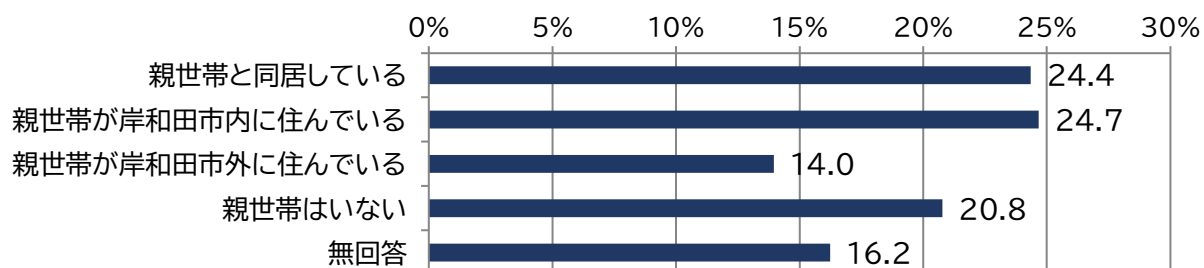
「通勤、通学に不便」が 18.4%、「住宅が老朽化している」が 15.8%、「住宅の広さや設備に不備がある」、「騒音、悪臭等の公害がある」が 10.5%となっています。



## (6) 生活環境

### ① 親世帯との住まい方

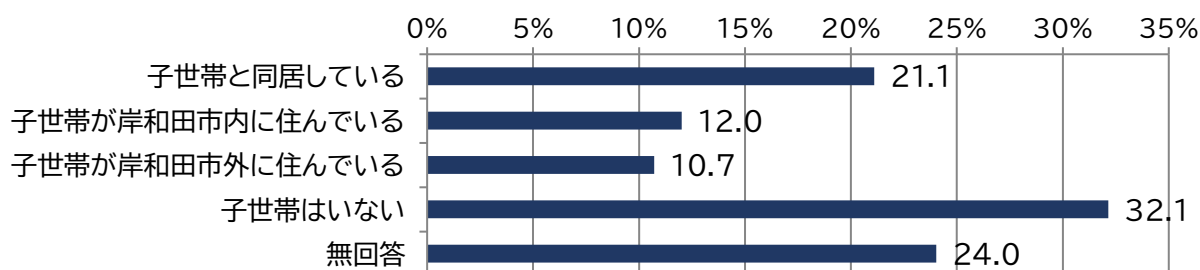
「親世帯が岸和田市内に住んでいる」が 24.7%、「親世帯と同居している」が 24.4%、「親世帯はいない」が 20.8%となっています。





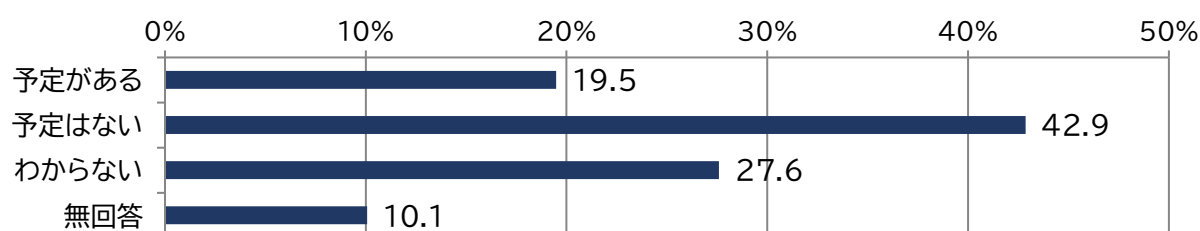
## ②子世帯の住まい方

「子世帯はいない」が 32.1%、「子世帯と同居している」が 21.1%となっています。



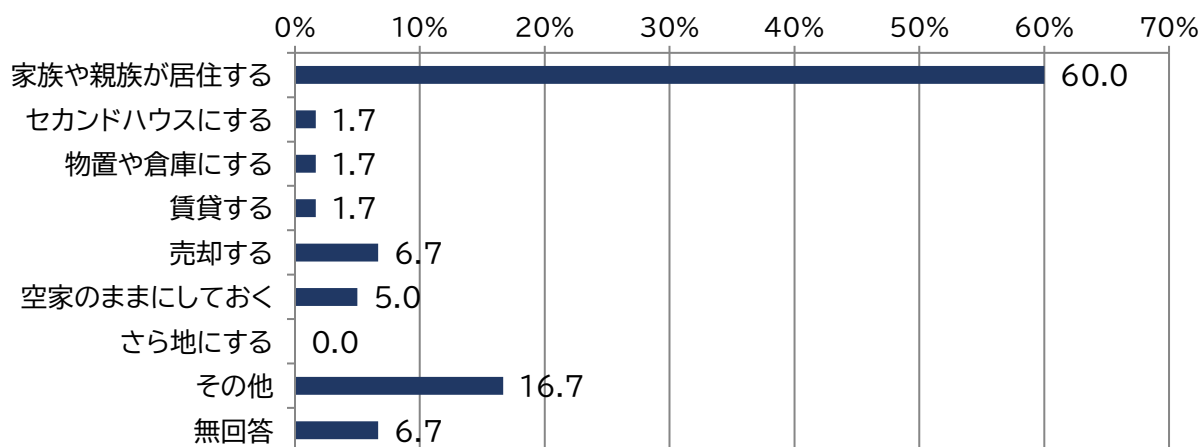
## (7)将来、親などが住んでいる住宅を相続する予定

「予定はない」が 42.9%、「わからない」が 27.6%となっています。



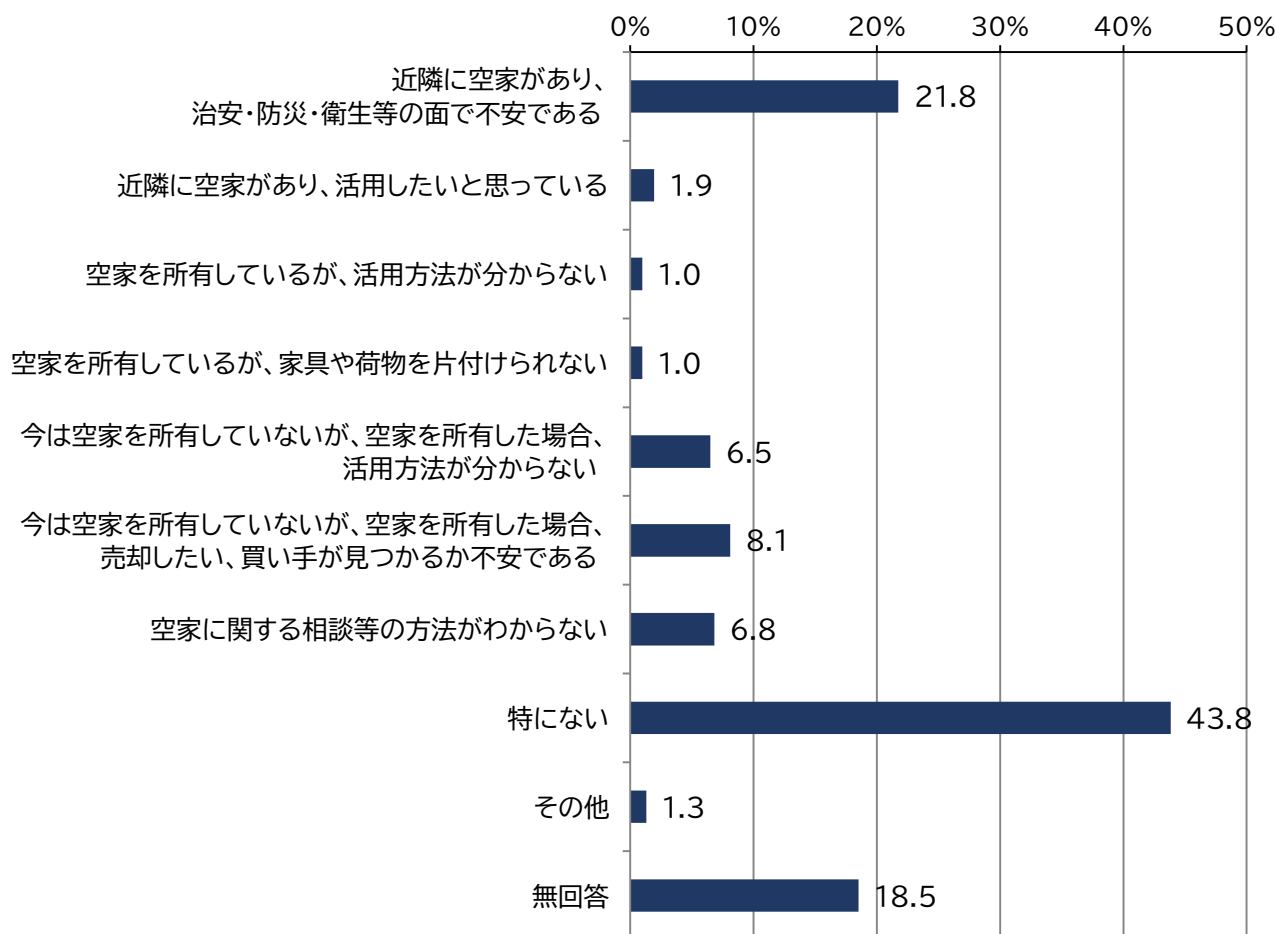
## (8)相続を受けた際の資産の活用方法

「家族や親族が居住する」が 60.0%と最も多くなっています。少数ですが、「物置や倉庫にする」、「空家のままにしておく」といった住宅以外の活用もあります。



### (9)空き家に対する不安について

「特にない」が 43.8%、「近隣に空家があり、治安・防災・衛生等の面で不安である」が 21.8%となっています。



## (10)住宅やその周りの居住環境に対する満足度

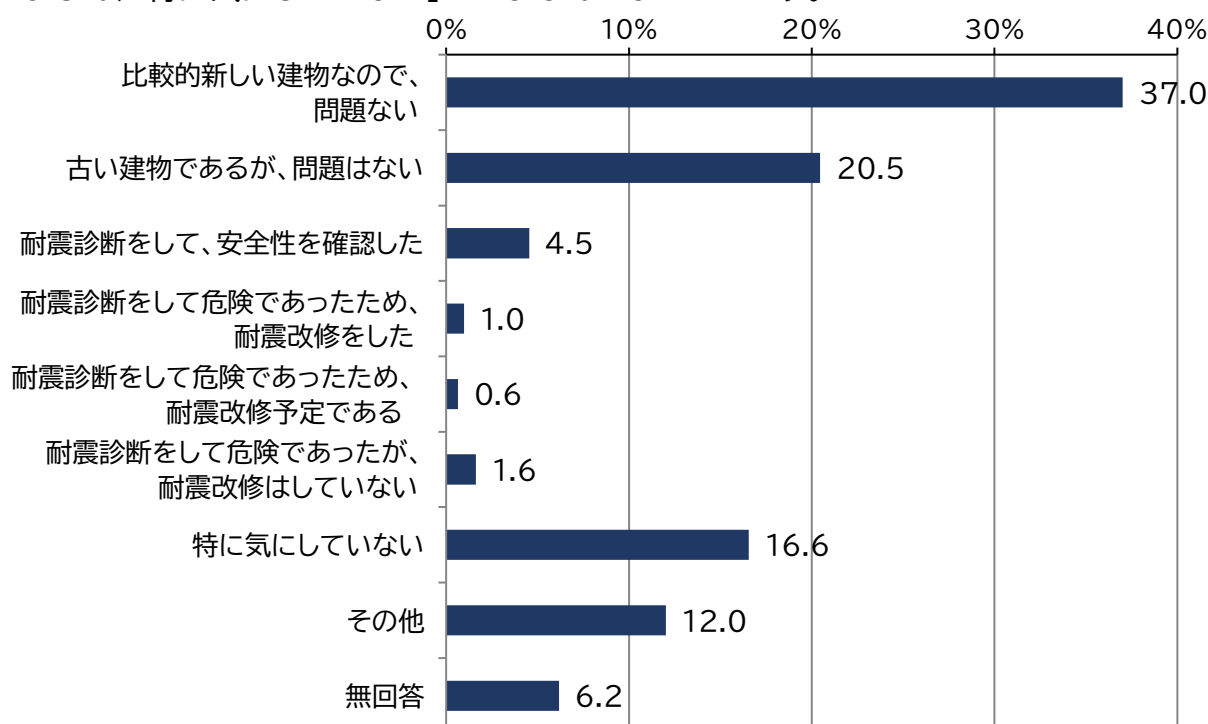
満足度が高いのは、「住宅の広さや間取り」、「駐車場の確保」、「買い物・通院などの日常生活の便利さ」となっています。一方で、低いのは、「高齢者・障がい者等のための福祉環境」、「子育て支援施設の充実度」、「地震や風水害の時の安全性」となっています。

※満足＝100点、やや満足＝75点、やや不満＝50点、不満＝25点で標準偏差を算出

設問	満足度
住宅の広さや間取り	71.2
駐車場の確保	64.5
買い物・通院などの日常生活の便利さ	62.7
通勤・通学の便利さ	59.9
近所づきあいや自治会	55.0
耐震性・耐火性	52.0
防犯性(玄関・窓・バルコ)	50.8
治安・防犯の環境	47.5
公園・緑地等の充実度	47.1
バリアフリー化	45.9
公共交通機関の便利さ	45.3
遮音性・断熱性	43.3
省エネ対策等の環境の配慮	42.0
地震や風水害の時の安全性	40.8
子育て支援施設の充実度	37.8
高齢者・障がい者等のための福祉環境	34.1

## (11)住宅の耐震性能について

「比較的新しい建物なので、問題ない」が 37.0%、「古い建物であるが、問題ない」が 20.5%、「特に気にしていない」が 16.6%となっています。

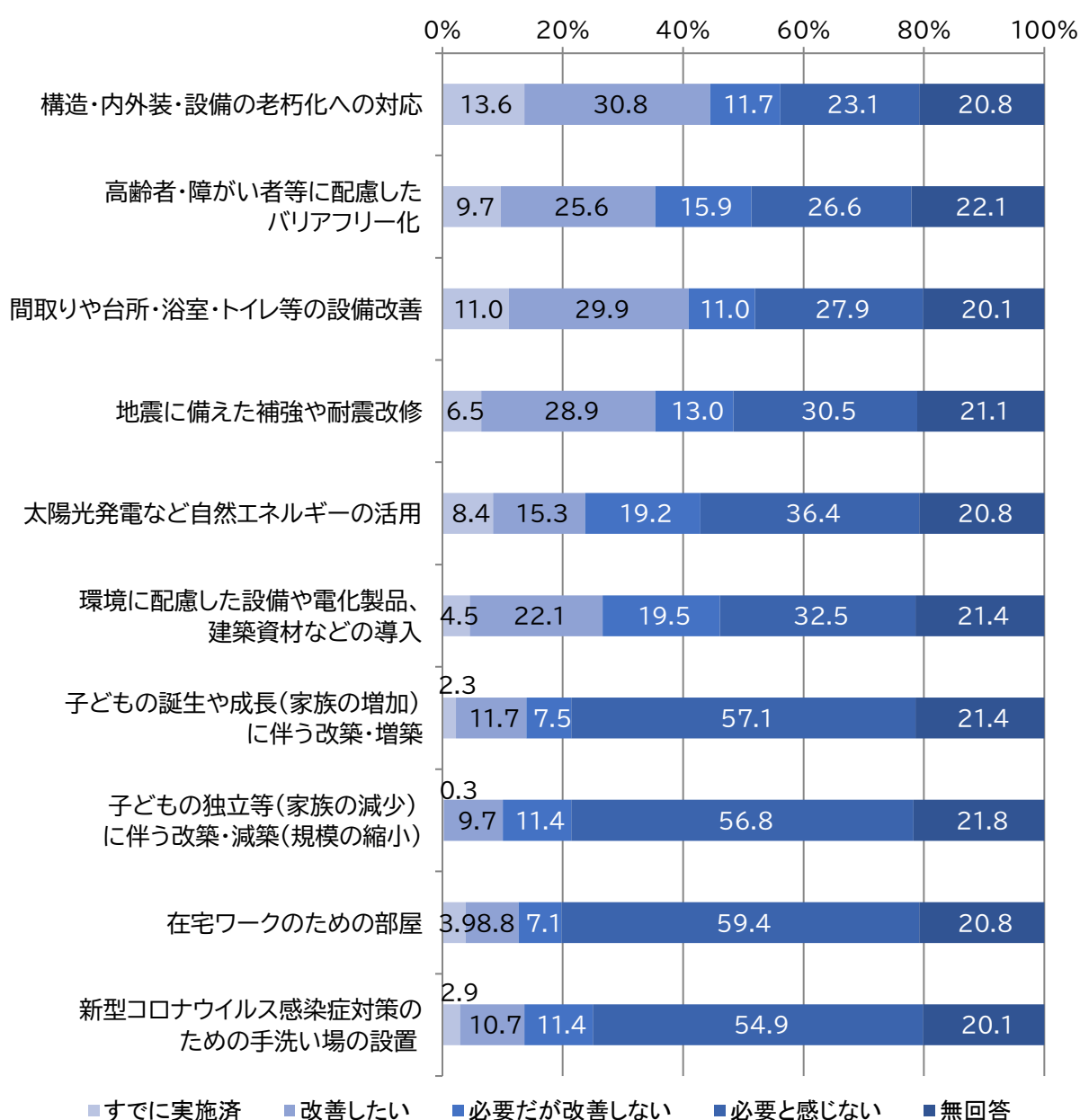


## (12) 建て替えやリフォームで改善したい項目または改善した項目について

すでに実施済は、「構造・内外装・設備の老朽化への対応」、「間取りや台所・浴室・トイレ等の設備改善」、「高齢者・障がい者等に配慮したバリアフリー化」となっていますが、10%前後にとどまっています。

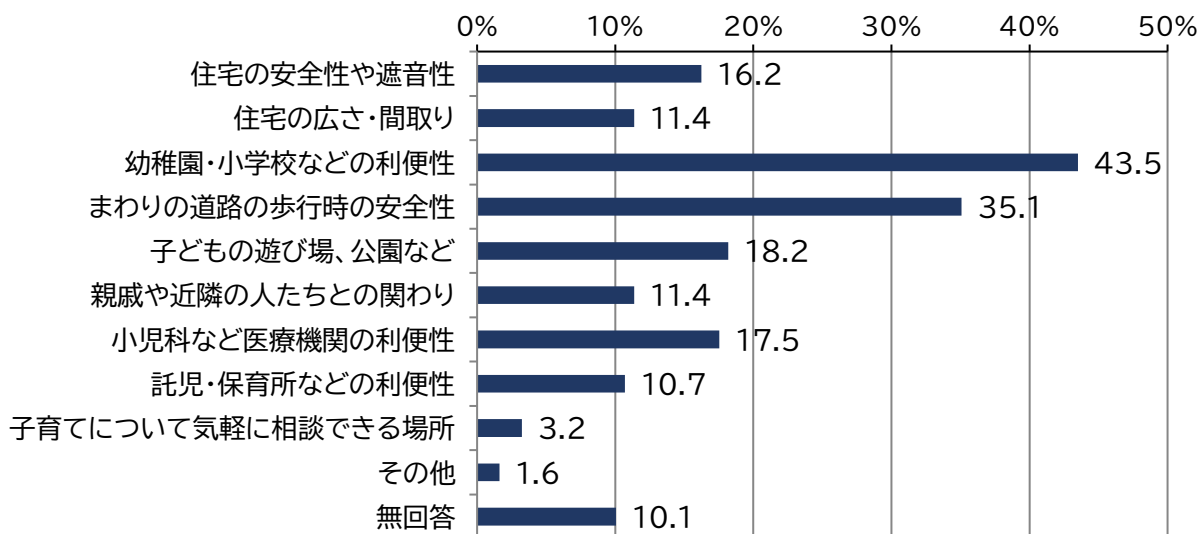
改善したいでは、「構造・内外装・設備の老朽化への対応」、「間取りや台所・浴室・トイレ等の設備改善」、「高齢者・障がい者等に配慮したバリアフリー化」、「地震に備えた補強や耐震改修」となっています。

必要と感じないは、「子どもの誕生や成長(家族の増加)に伴う改築・増築」、「子どもの独立等(家族の減少)に伴う改築・減築」、「在宅ワークのための部屋」、「新型コロナウイルス感染症対策のための手洗い場の設置」となっています。



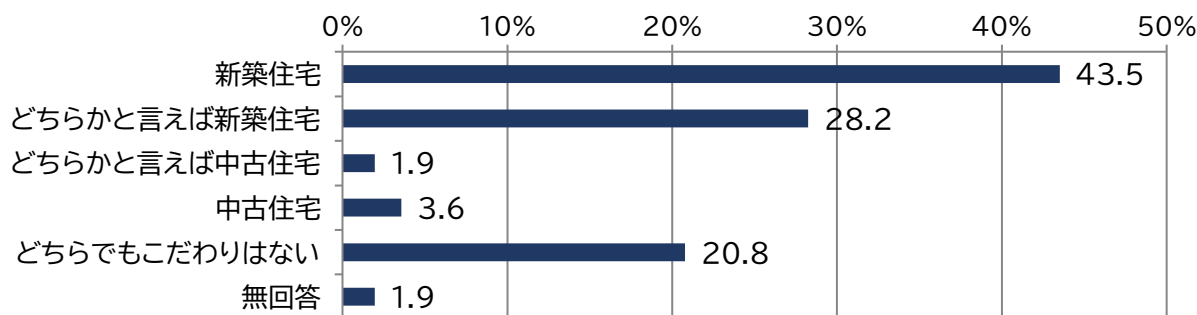
### (13)子育てにおける住宅や周辺の環境で重要な点

「幼稚園・小学校などの利便性」が 43.5%、「まわりの道路の歩行時の安全性」が 35.1%となっています。



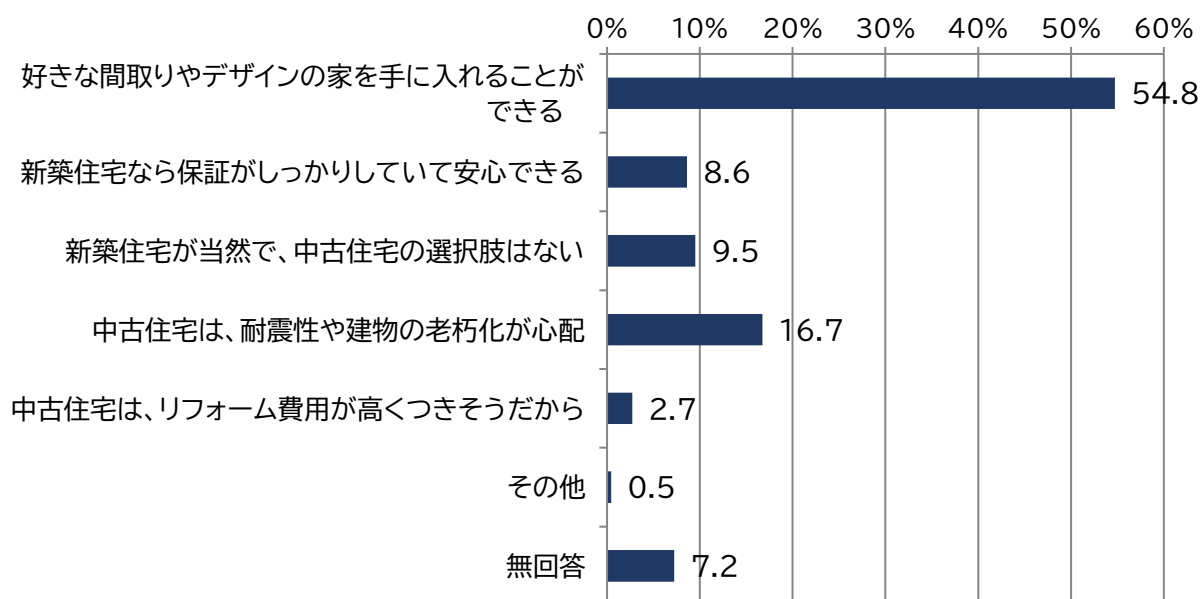
### (14)もし、家建てる、もしくは購入する場合の住宅について

「新築住宅」が 43.5%、「どちらかと言えば新築住宅」が 28.2%と、新築を求める人が約7割に上っています。また、「どちらでもこだわりはない」が 20.8%となっており、「どちらかと言えば中古住宅」、「中古住宅」は合わせて約5%にとどまっています。



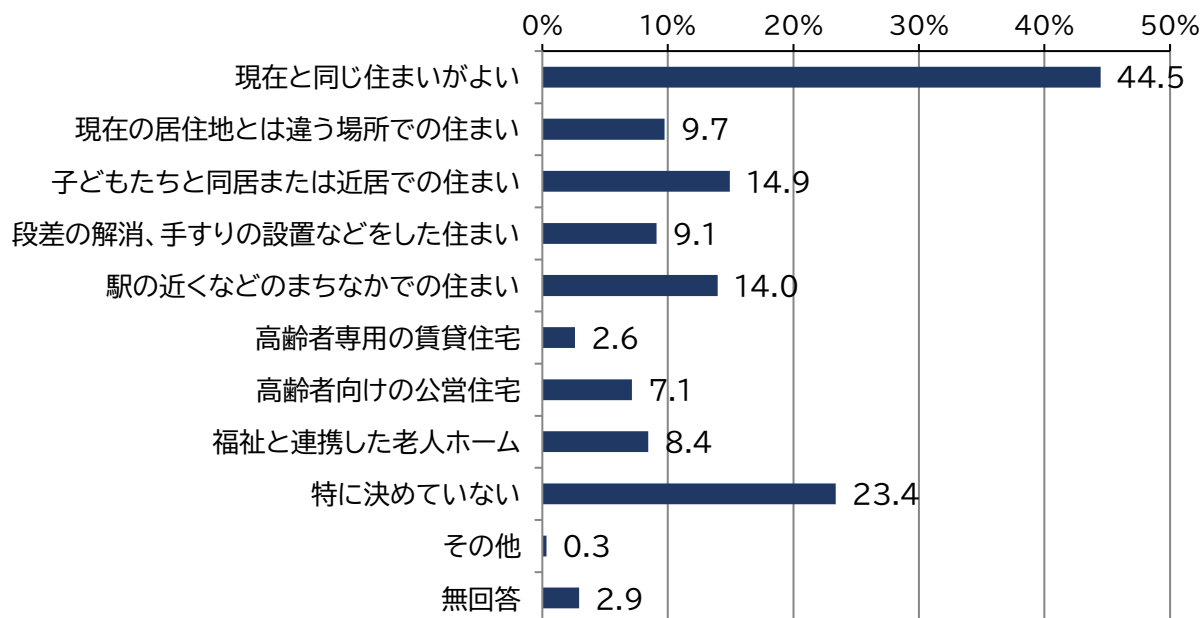
### (15)新築住宅を希望する理由

「好きな間取りやデザインの家を手に入れることができる」が 54.8%と最も多く、次いで「中古住宅は、耐震性や建物の老朽化が心配」が 16.7%となっています。



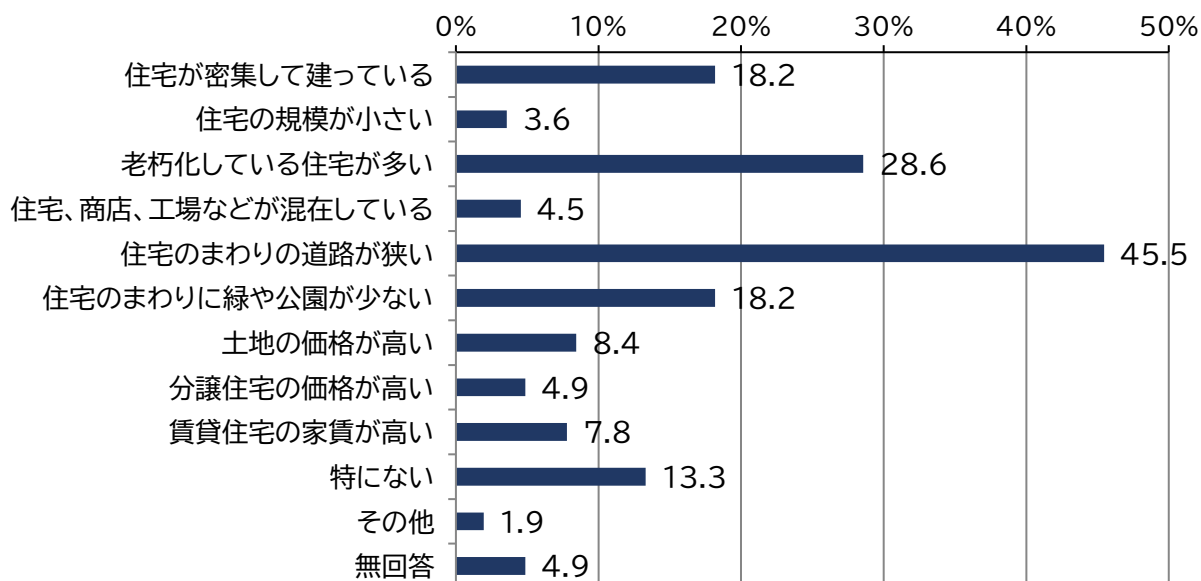
### (16)老後に暮らしたい住まいについて

「現在と同じ住まいがよい」が 44.5%、「特に決めていない」が 23.4%となっています。



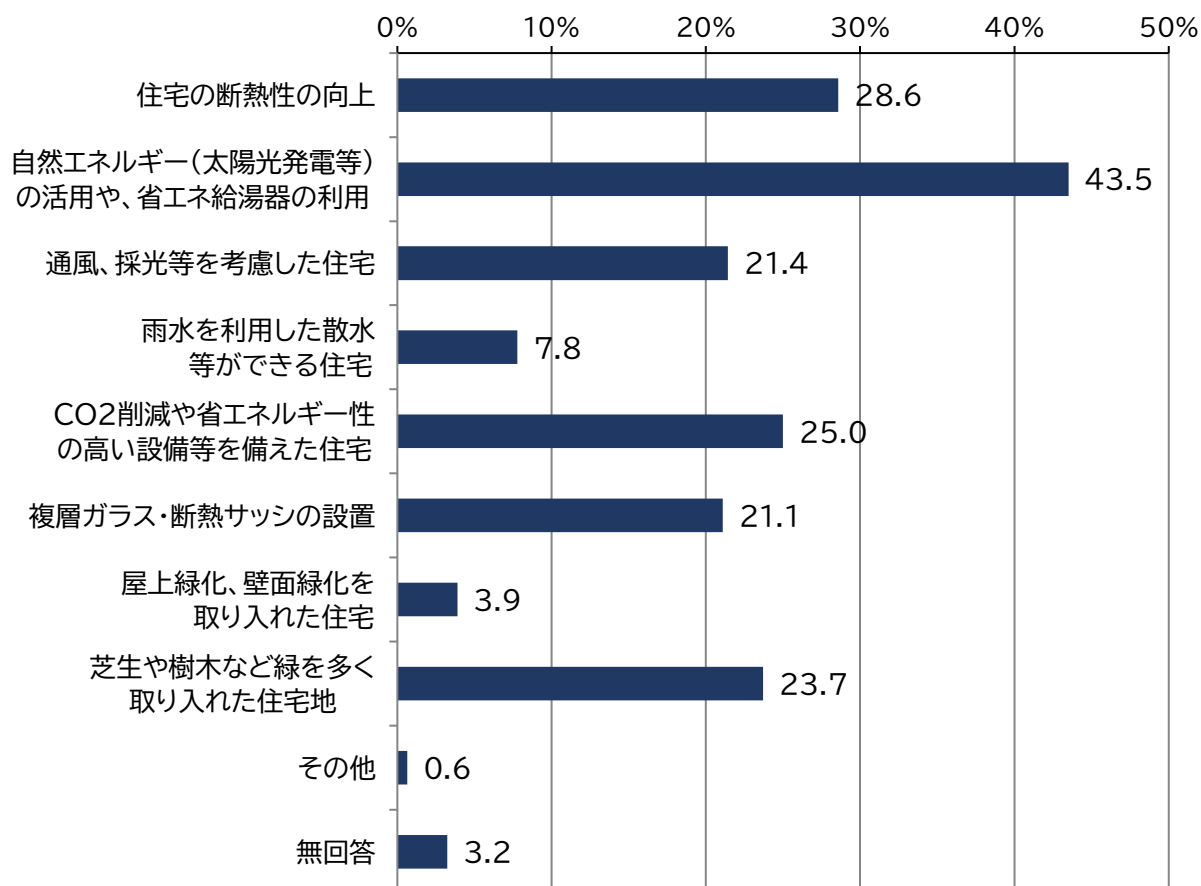
### (17)本市の住宅に関する課題

「住宅のまわりの道路が狭い」が 45.5%、「老朽化している住宅が多い」が 28.6%となっています。



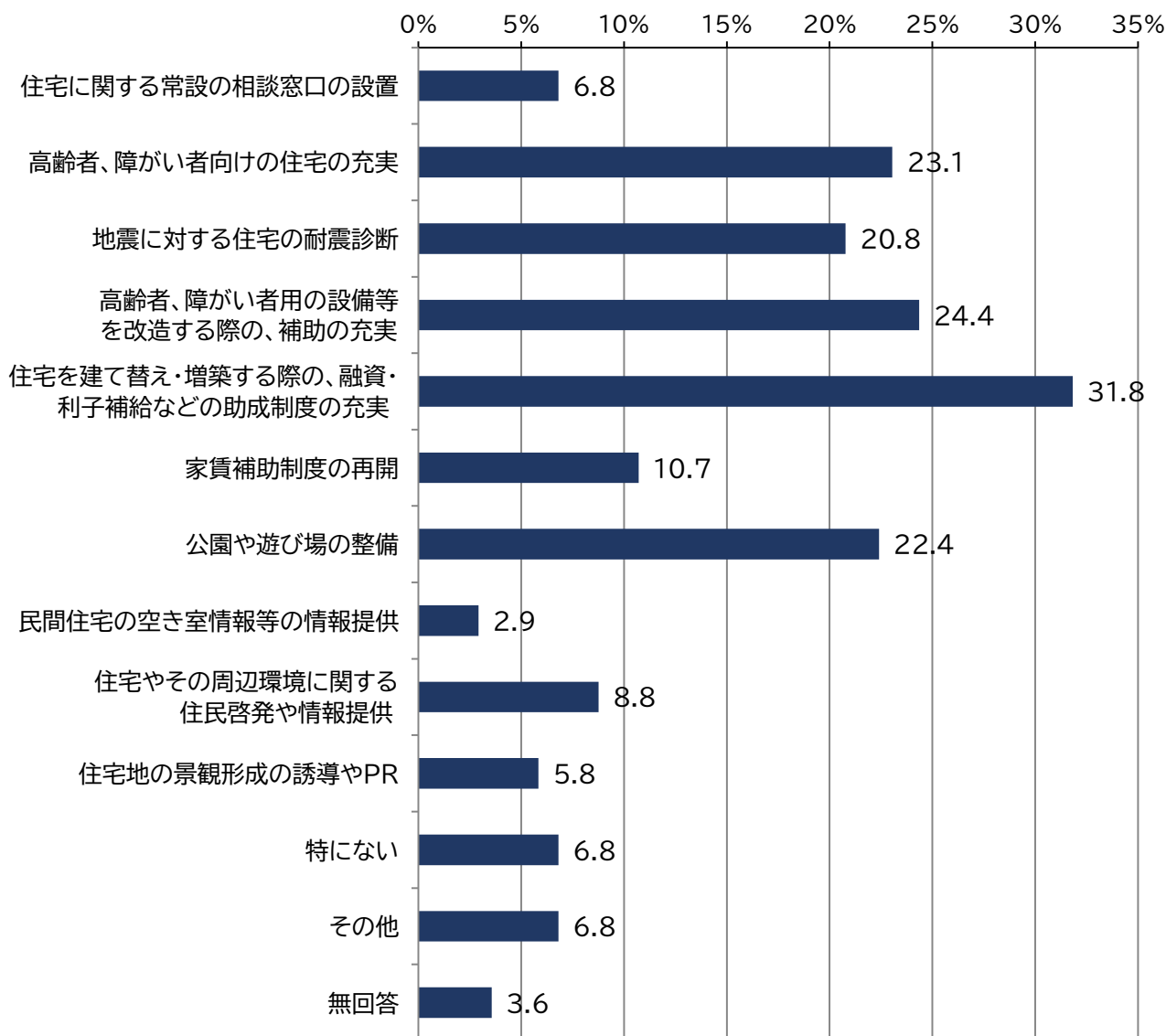
### (18)環境への負荷の少ない住宅として必要なこと

「自然エネルギー(太陽光発電等)の活用や、省エネ給湯器の利用」が 43.5%、「住宅の断熱性の向上」が 28.6%、「CO2 削減や省エネルギー性の高い設備等を備えた住宅」が 25.0%となっています。



### (19)住まいやまちづくりに関して市に望むこと

「住宅を建て替え・増築する際の、融資・利子補給などの助成制度の充実」が 31.8%、「高齢者、障がい者用の設備等を改造する際の、補助の充実」が 24.4%、「高齢者、障がい者向けの住宅の充実」が 23.1%、「公園や遊び場の整備」が 22.4%となっています。





## 9-7 第3次住宅マスタープランにおける成果指標の進捗状況

### (1)基本目標1 安全な住まい・まちづくり

区分	指標	内容	数値		
			現状値 (年度)	目標値 (年度)	実数値 (年度)
安全な住まい・まちづくり	住宅の耐震化率	<p>【指標の設定】</p> <p>耐震性を満たす住宅戸数÷住宅の総戸数(岸和田市住宅・建築物耐震改修促進計画)</p> <p>【目標値の根拠】</p> <p>岸和田市住宅・建築物耐震改修促進計画(2008年3月)で設定されている目標値</p>	71.7% (2007)	90.0% (2017)	88.0% (2021)
	建築確認申請の検査受検率	<p>【指標の設定】</p> <p>検査受検数÷建築確認申請数</p> <p>【目標値の根拠】</p> <p>第4次岸和田市総合計画で設定されている目標値</p>	93.0% (2009)	100.0% (2014)	99.8% (2020)
	住宅のまわりの道路が狭いと感している市民の割合	<p>【指標の設定】</p> <p>「住宅のまわりの道路が狭い」の数÷全回答数(2010年度市民アンケート調査結果)</p> <p>【目標値の根拠】</p> <p>第2次住宅マスタープランと第3次住宅マスタープランで行った市民アンケート調査の結果に基づいて算出。 ※「住宅のまわりの道路が狭い」の数(割合) 2000年度:46.0%→① 2010年度:44.9%→② ①-②=1.1%×12/10=2010年度~2022年度の減少率とする。</p>	44.9% (2010)	43.0% (2022)	45.5% (2022)

(2)基本目標2 安心して暮らせる住まい・まちづくり

区分	指標	内容	数値		
			現状値 (年度)	目標値 (年度)	実数値 (年度)
安心して暮らせる住まい・まちづくり	最低居住面積水準未達世帯率	<b>【指標の設定】</b> 最低居住面積水準未達世帯数 ÷主世帯数(居住あり住戸) (2008年住宅・土地統計調査)  <b>【目標値の根拠】</b> 住生活基本計画(全国計画: 2006年9月)で設定されて いる目標値	6.4% (2008)	早期 解消	6.1% (2018)
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成世帯率	<b>【指標の設定】</b> 子育て世帯(2人以上で世帯主 またはその配偶者以外に18歳 未満の者がいる世帯)の誘導居 住面積水準以上世帯数÷主 世帯数(2008年住宅・土地統計 調査)  <b>【目標値の根拠】</b> 住生活基本計画(全国計画: 2006年9月)で設定されてい る目標値	35.6% (2008)	50.0% (2015)	36.0% (2018)
	大阪あんしん賃貸住宅協力店の登録数(10万世帯あたり)	<b>【目標値の根拠】</b> 岸和田市:3店/72,856世帯 ×10万世帯 大阪府全体のあん しん賃貸住宅協力店登録数 大 阪府全体:204件 /3,654,293世帯(5.6店 /10万世帯) (「あんしん賃貸ネット」より)	4.1店 (2010)	6.0店 (2022)	24.0店 (2022)
	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化)	<b>【指標の設定】</b> 一定のバリアフリー化世帯数÷ 高齢者世帯数(2008年住宅・ 土地統計調査)  <b>【目標値の根拠】</b> 住生活基本計画(全国計画: 2006年9月)で設定されてい る目標値	36.1% (2008)	75.0% (2015)	42.0% (2018)
	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化)	<b>【指標の設定】</b> 高度のバリアフリー化世帯数÷ 高齢者世帯数(2008年住宅・ 土地統計調査)  <b>【目標値の根拠】</b> 住生活基本計画(全国計画: 2006年9月)で設定されてい る目標値	7.2% (2008)	25.0% (2015)	6.9% (2018)

(3)基本目標3 活力のある住まい・まちづくり

区分	指標	内容	数値		
			現状値 (年度)	目標値 (年度)	実数値 (年度)
活力ある住まい・まちづくり	岸和田市内に住み続けたいと思っている市民の割合	<p>【指標の設定】</p> <p>「このまま住み続けたい」と「市内の別の地域に住み替えたい」の数÷全回答者数(2010年度市民アンケート調査結果)</p> <p>【目標値の根拠】</p> <p>第2次住宅マスタープランと第3次住宅マスタープランで行った市民アンケート調査の結果に基づいて算出。</p> <p>※「このまま住み続けたい」と「市内の別の地域に住み替えたい」の数(割合)</p> <p>2000年度:76.3%→① 2010年度:82.5%→②</p> <p>②-①=6.2%×12/10=2010~2022年度の増加率とする</p>	82.5% (2010)	90.0% (2022)	78.9% (2022)
	空き家率	<p>【指標の設定】</p> <p>空き家数÷住宅総数(2008年住宅・土地統計調査)</p> <p>【目標値の根拠】</p> <p>全国で住宅総数と世帯総数が一致した1968年の空き家率(約4.0%)の2倍程度を適正水準と設定する。</p> <p>【参考】</p> <p>2008年住宅・土地統計調査 2008年度の空き家率=14.1%</p>	14.1% (2008)	10.0% (2022)	13.9% (2018)
	勤労者住宅資金あっせん及び利子補給の交付実績	<p>【指標の設定】</p> <p>1994年から2010年の平均値と同じペースで2022年度まで交付があると設定</p> <p>【目標値の根拠】</p> <p>1994~2010年までの実績 延べ93件</p> <p>平均実績5.47件/年×12年=65.6件 (岸和田市建築住宅課調べ)</p>	延べ 93件 (2010)	延べ 158件 (2022)	延べ 94件 (2012)

(4)基本目標4 豊かで潤いのある住まい・まちづくり

区分	指標	内容	数値		
			現状値 (年度)	目標値 (年度)	実数値 (年度)
豊かで潤いのある住まい・まちづくり	景観がよく保全されていると感じている市民の割合	<b>【指標の設定】</b> 第4次岸和田市総合計画策定のためのアンケート調査結果の回答率より  <b>【目標値の根拠】</b> 第4次岸和田市総合計画で設定されている目標値	15.6% (2010)	23.0% (2014)	22.5% (2020)
	リフォームの実施率	<b>【指標の設定】</b> リフォーム件数÷持ち家数 (2008年住宅・土地統計調査)  <b>【目標値の根拠】</b> 2008年の全国におけるリフォームの実施率(27.9%)を目標とする。	24.2% (2008)	28.0% (2022)	25.0% (2018)



## 住まうビジョン・岸和田

---

2023年3月

■ 発行 岸和田市  
〒596-8510  
大阪府岸和田市岸城町7番1号  
TEL:072-423-2121(代表)

■ 編集 岸和田市住宅政策課

---