

四條畷市住生活基本計画（住宅マスタープラン）【改訂】

令和2（2020）－令和11（2029）年度

令和2（2020）年2月



もくじ

第1章 計画の概要	1
1 改訂の趣旨	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
第2章 住宅及び住生活に関する現状	4
1 近年の住宅政策の動向	4
2 本市の現状	5
第3章 本市がめざすべき姿	14
第4章 住宅及び住生活に関する課題	15
第5章 住宅施策に関する基本理念と基本方針	17
1 基本理念	17
2 基本方針	17
第6章 住宅施策の方向性	18
1 住宅施策の全体像	18
2 住宅施策の推進主体	19
3 基本方針ごとの施策と取組み例	20
I セーフティネットとしての住宅施策の展開	21
II 既存住宅ストックの質的向上と流通促進	24
III 魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開	26
第7章 地域別の方向性	28
1 地域の区分	28
2 地域別の方向性	30
3 地域ごとの施策の整理	42
第8章 計画の推進と見直し	43
参考資料	45

【データについて】

本計画に記載するデータのうち百分率で示すものについては、四捨五入して小数点以下1位で表示しているため、合計が100%にならない場合があります。

第1章 計画の概要

1 改訂の趣旨

近年、少子高齢化や核家族化の進行などによる住民のライフスタイルや家族形態の多様化、地球環境問題、大規模な自然災害の発生など、暮らしを取り巻く社会経済情勢は大きく変化しています。

また、住民ニーズの多様化及び複雑化に対応し、快適で暮らしやすい持続可能なまちづくりを推進する必要があります。

このようななか、住民の生活拠点となる住宅及び住環境にかかわる施策を総合的、計画的に進めるため、平成26年3月に四條畷市住生活基本計画（以下「住宅マスタープラン」という。）を策定しました。

その後、国においては住生活基本計画（全国計画）が平成28年に改訂され、少子高齢化や人口減少等の課題を踏まえた新たな住宅政策の方向性が示されました。また、大阪府においては平成28年に住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）が策定されています。

さらに、平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたほか、平成29年には住宅確保要配慮者[※]に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正されるなど、住民の安心、安全を基礎とした施策が求められています。

本市においては、これらの動きに的確に対応するとともに、今後予想される人口減少社会にあっても持続可能な地域づくりをめざし、本市に住みたい、住み続けたいと思われるための魅力創出を旨とした住宅施策を検討する必要があります。

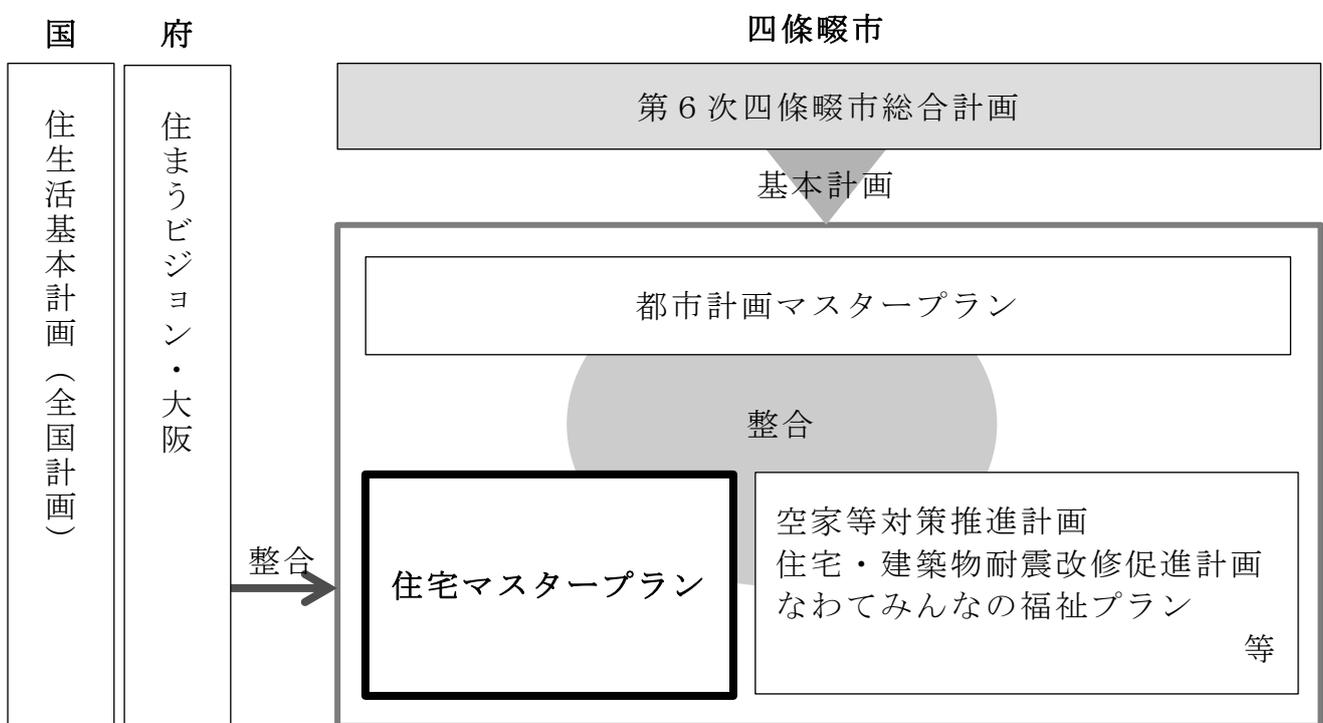
上記を踏まえながら、誰もが安心して住み続けられる住宅、住環境の形成をめざした効果的な施策展開を図るため、住宅マスタープランを改訂します。

※住宅確保要配慮者：民間の賃貸住宅市場において自力で適正な住宅を確保することが難しいため、住宅の確保に特に配慮を要する人（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、住宅の確保に特に配慮を要する者として国土交通省で定める者）をさします。

2 計画の位置づけ

本計画は、地域の実情に合った住宅施策を計画的に展開するにあたっての基本方針として、まちづくりの最上位計画である第6次総合計画の基本計画の1つに位置づけます。

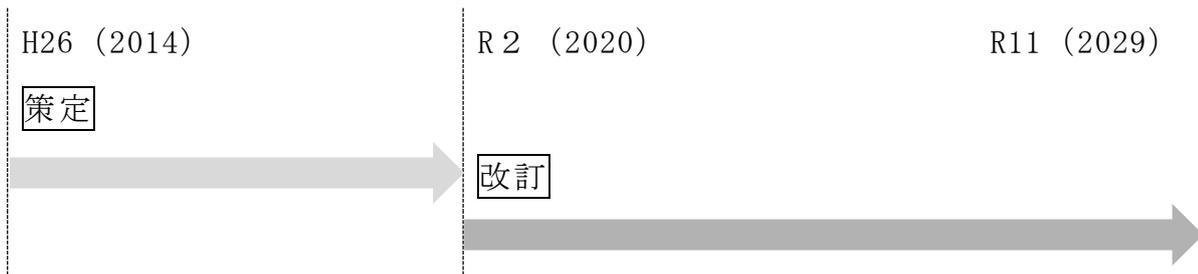
また、国の定める住生活基本計画（全国計画）や大阪府の住まうビジョン・大阪と整合を図るとともに、本市の都市づくりの将来ビジョンを示す都市計画マスタープランをはじめ、空家等対策推進計画、住宅・建築物耐震改修促進計画、なわてみんなの福祉プラン（地域福祉計画）などの関連計画とも整合を図ります。



3 計画期間

本計画は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの概ね 10 年を計画期間として設定します。

なお、社会情勢や市民ニーズに柔軟に対応できるよう、必要に応じて適宜見直しを行います。



第2章 住宅及び住生活に関する現状

1 近年の住宅政策の動向

(1) 国の住宅政策

国では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成18年に「住生活基本法」が制定されました。

住生活基本法に基づき、これまでの住宅の量の確保から質の向上を図る政策へ転換するため、平成18年に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。平成28年3月の見直しでは、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の3つの視点から、住宅政策の方針が示されています。

(2) 大阪府の住宅政策

大阪府では、平成28年12月に、大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、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ため、今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示す、住まうビジョン・大阪が策定されました。

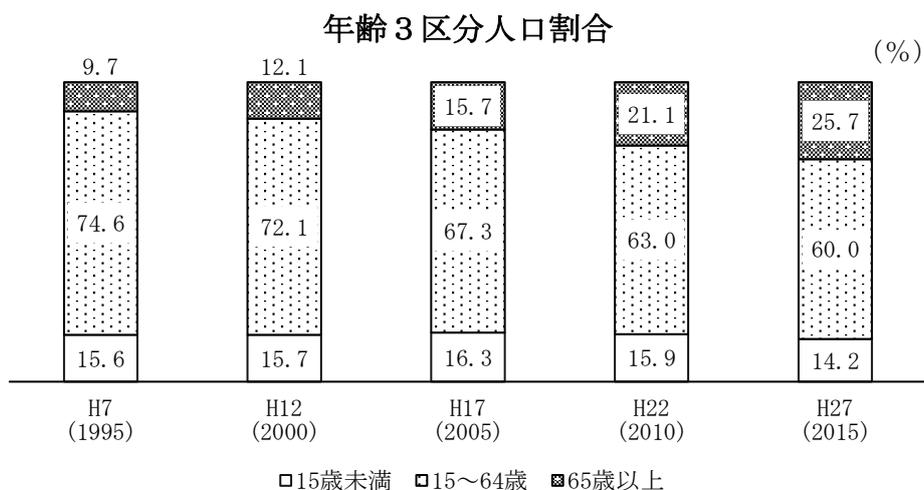
住まうビジョン・大阪における3つの視点「様々な分野・主体との連携」、「民間による主体的・主導的な取組みを推進」、「ストック・ポテンシャルの活用」に基づき、住宅まちづくりに関わるさまざまな主体が連携・協働を図ることが示されています。

2 本市の現状

(1) 住宅確保要配慮者に関する現状

■年齢3区分別に見た人口割合

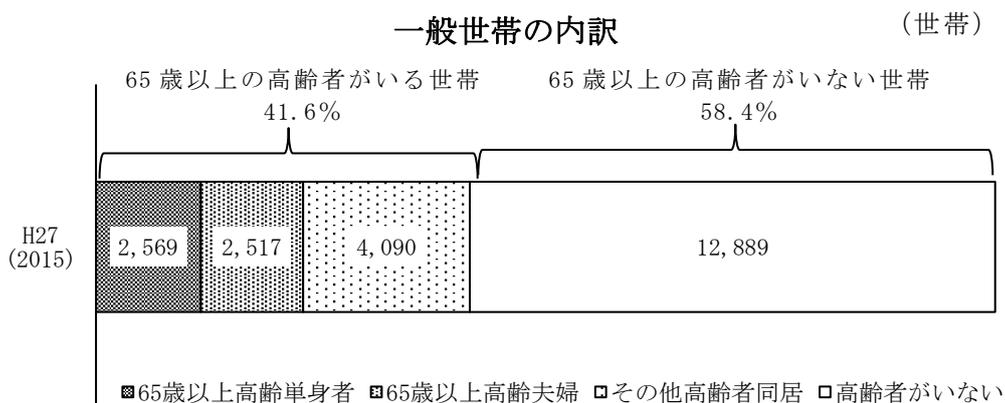
15歳未満の人口割合は16%前後で推移していましたが、直近の調査では14.2%に減少しています。15歳から64歳の生産年齢人口は直近20年間で約15ポイント減少し、65歳以上の老年人口比率は16ポイント増加しています。



国勢調査（各年 総務省）※年齢不詳を除く

■高齢者がいる世帯

一般世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯は約4割を占めています。



国勢調査（平成27（2015）年 総務省）

■高齢者の住宅の所有関係

高齢単身世帯の約 60%、高齢夫婦世帯の約 86%が持ち家世帯となっています。また、公的な借家に居住する高齢単身世帯は約 9%、高齢夫婦世帯は約 4%です。

高齢者単身・夫婦世帯の暮らす住宅の所有関係 (%)



国勢調査（平成 27（2015）年 総務省）

■高齢者のための設備状況

高齢者等のための設備がない住宅は、持ち家のうち約 3割、借家のうち約 7割となっています。

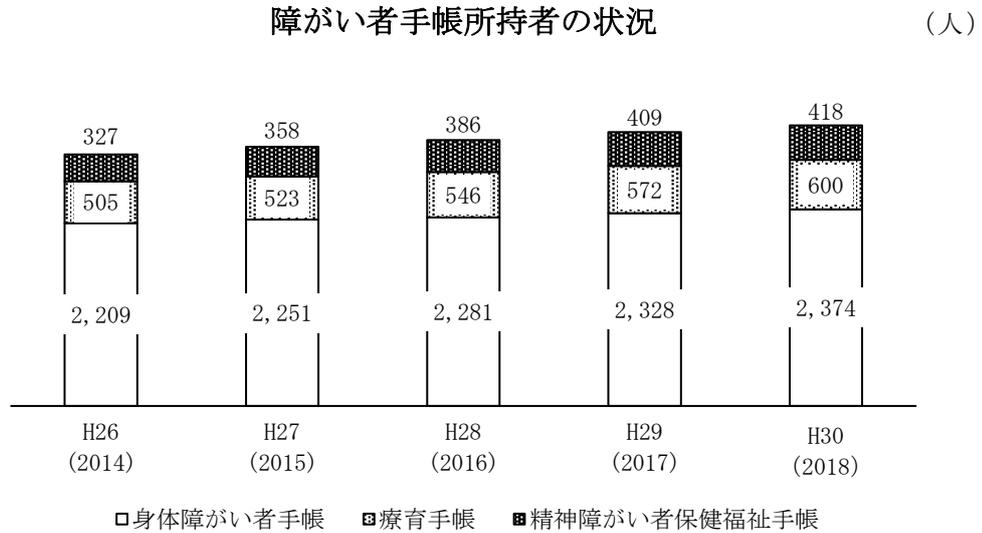
高齢者のための設備がある住宅では、手すりが最も多く設置されています。

バリアフリー設備状況		持家	借家
高齢者のための設備がある (%)	住宅内の手すり設置	59.8	23.4
	またぎやすい高さの浴槽	24.8	6.0
	廊下などが車椅子で通行可能な幅	16.1	5.8
	段差のない屋内	22.3	10.5
	道路から玄関まで車椅子で通行可能	11.5	6.3
高齢者等のための設備はない (%)		34.7	69.3
専用住宅総数 (戸)		14,560	6,190

住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年 総務省）

■障がい者手帳所持者の状況

障がい者手帳所持者の数は、いずれの手帳についても増加傾向にあります。



主要な施策の実績報告（各年度3月末時点 四條畷市）

■外国人人口の推移

外国人人口は500人前後で推移していましたが、平成30年度には550人を超過しました。

(人)

年度	外国人人口
H26 (2014)	507
H27 (2015)	512
H28 (2016)	500
H29 (2017)	504
H30 (2018)	557

主要な施策の実績報告（各年度3月末時点 四條畷市）

■公営住宅の整備状況

・市営南野住宅

市営南野住宅は、昭和 28 年に発生した台風 13 号による被災者用住宅として、昭和 28 年度及び昭和 29 年度に建設したものです。建築後、長期間が経過し、老朽化が進んでいることから、新たな入居者の募集は行っていない状況にあります。

名称・位置	市営南野住宅（南野一丁目）
建設年度・戸数	昭和 28 年度 6 戸（建築当時 9 戸） 昭和 29 年度 3 戸（建築当時 10 戸）
構造・規模	木造瓦葺 平屋建て 28.09 m ² /戸
敷地面積	3,274.21 m ²
備考	・老朽化が進んでいるため新規入居募集は行っていない

・府営清滝住宅

府営清滝住宅は、昭和 45 年に大阪府が建設されたもので、管理戸数は 690 戸です。入居者の減少に伴う集約事業を行っている最中にあり、将来的に 13 棟となる見込みです。

名称・位置	府営清滝住宅（清滝新町）
建設年度・戸数	昭和 45 年度 16 棟 690 戸
構造・規模	中層耐火造（5 階建）
敷地面積	47,777 m ²
備考	・集約事業を行っており、3 棟が取り壊し予定 ・エレベーター設置事業を実施中

(2) 既存住宅ストック等に関する状況

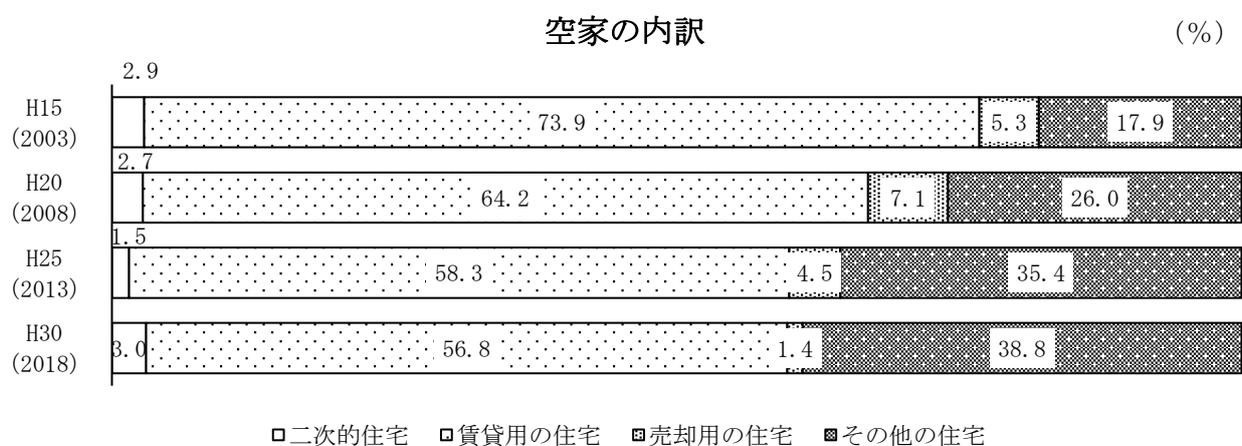
■空家の状況

住宅総数に占める空家の割合は平成30年に14.3%となっており、全国平均13.6%を上回っていますが、大阪府平均15.2%よりは低くなっています。

また、空家の内訳としては、その他の住宅の空家（売却や賃貸用ではない未利用の空家）が増加傾向を示しており、平成30年には38.8%を占めています。

年	住宅総数（戸）	空家総数（戸）	空家率（%）
H10（1998）	22,980	2,590	11.3
H15（2003）	24,710	4,180	16.9
H20（2008）	25,200	3,660	14.5
H25（2013）	25,520	4,630	18.1
H30（2018）	25,410	3,630	14.3

住宅・土地統計調査（各年 総務省）

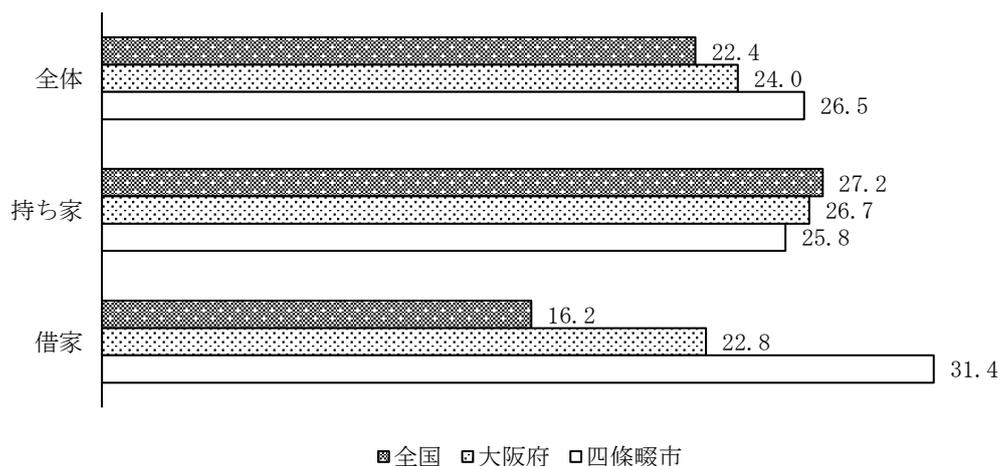


住宅・土地統計調査（各年 総務省）

■新耐震基準適用前に建築された住宅ストック

新耐震基準が適用された昭和 56 年より前に建築された住宅ストックが住宅総数に占める割合を見ると、全体で 26.5%、持ち家は 25.8%、借家は 31.4%となっています。持ち家は全国平均及び大阪府平均を若干下回っている一方、借家については大きく上回っています。

新耐震基準適用以前に建築された住宅ストックの割合 (%)

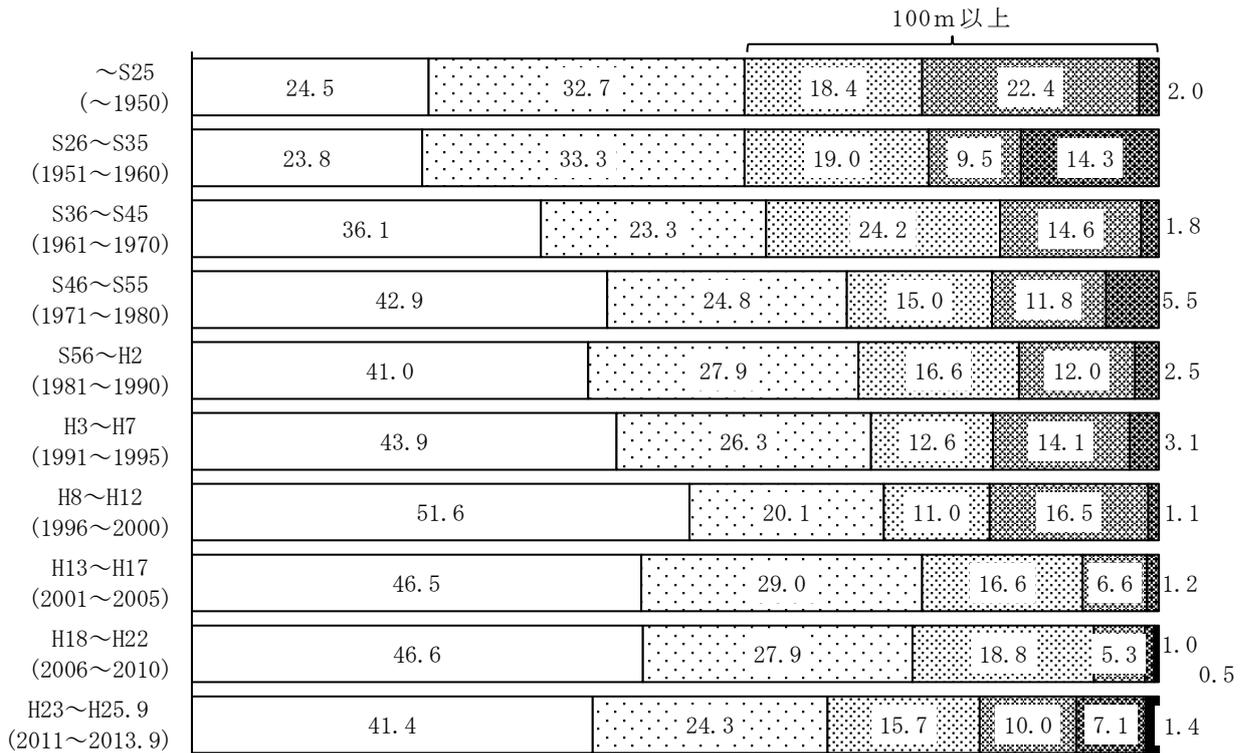


住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年 総務省）

■市街地の防火性

災害時に消防車が進入可能な道路幅員は6m以上で、ホースによる消火活動が可能なエリアは当該道路から140m以内の範囲とされています。最寄りの幅員6m以上の道路までの距離が100mを超える住宅の割合は、概ね建築年代が古いほど大きくなる傾向にあります。

最寄りの幅員6m以上の道路までの距離 (%)



□50m未満 □50～100m □100～200m □200～500m □500m以上 ■不詳

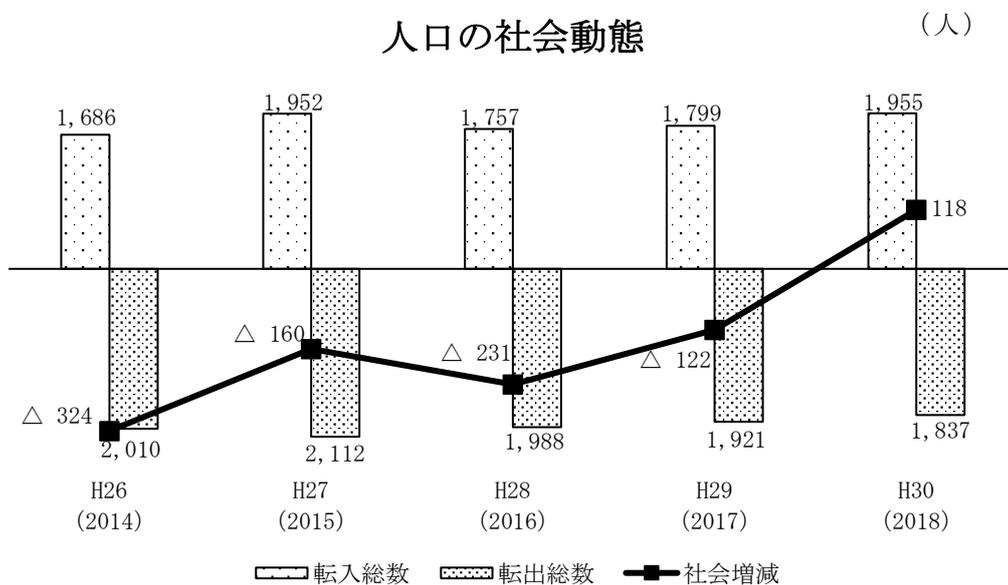
住宅・土地統計調査（平成25（2013）年 総務省）

※平成30年（2018）には調査されていない

(3) 定住に関する状況

■人口の社会動態

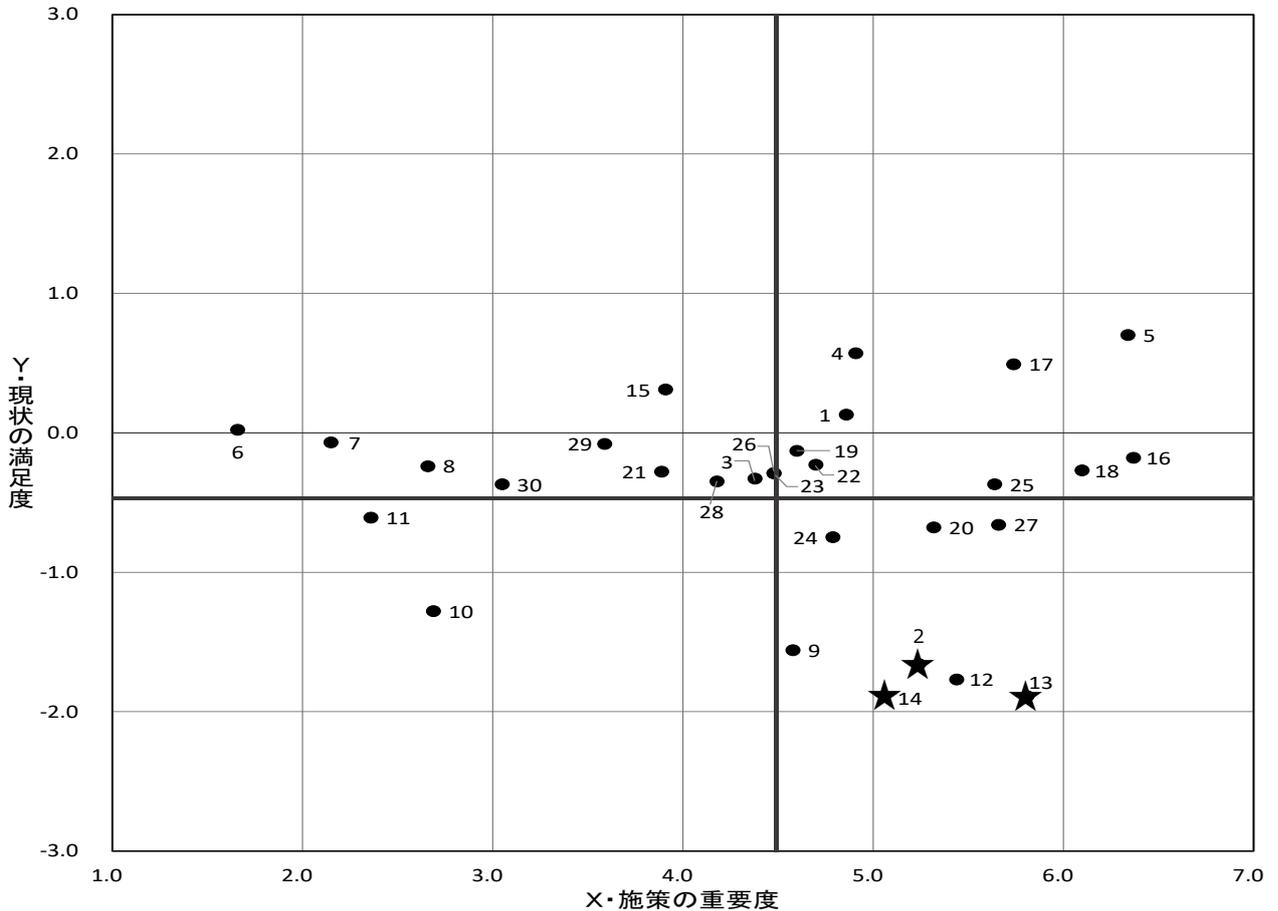
人口の社会動態は、これまで転出が転入を上回る状況が続いていましたが、平成30年に、11年ぶりに転入が転出を上回りました。



住民基本台帳人口移動報告 (各年 総務省)

■施策の重要度と現状の満足度

施策の重要度と現状の満足度の調査結果のうち、重要度の評価が高く、満足度の評価が低い施策のなかで、特に住環境に密接な関係があるものとして、「道路整備」、「交通」、「都市整備」が挙げられています。



※ X軸及びY軸の太線はそれぞれ施策の重要度及び満足度の平均を示す。

1 緑地	6 男女共同参画	11 消費	16 防災	21 生活支援	26 就学前教育
2 道路整備	7 コミュニティ	12 労働	17 消防	22 高齢者福祉	27 学校教育
3 環境	8 住民参加	13 交通	18 防犯	23 障がい者福祉	28 青少年健全育成
4 ごみ・し尿処理	9 産業振興	14 都市整備	19 地域福祉	24 社会保障	29 文化活動
5 水	10 観光	15 人権	20 児童福祉	25 保健・衛生	30 スポーツ振興

第6次四條畷市総合計画策定のための市民意識調査（平成26年 四條畷市）

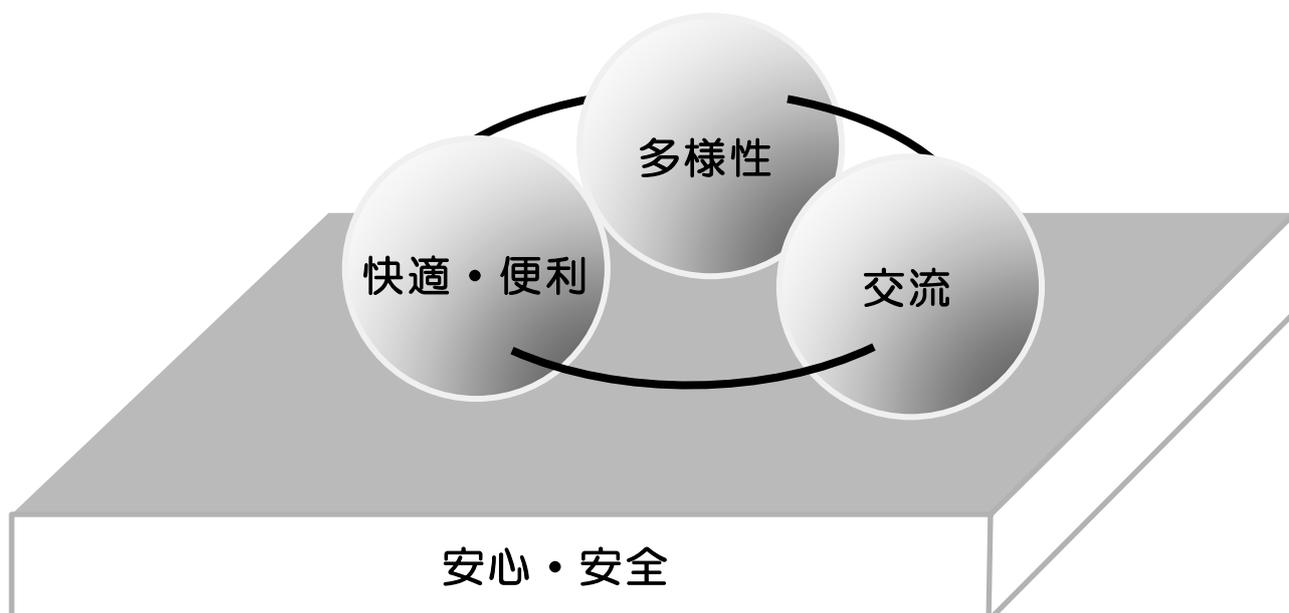
第3章 本市がめざすべき姿

住宅や住環境のあり方について、本市が持つ歴史や自然をはじめ、各地域の特色や資源を十分に活かすとともに、新たな付加価値を創造しながら、多様な人がそれぞれに合った環境で暮らしていけるまちをめざします。

また、住宅が個人の所有財産であることや、地域ごとに異なる特性があることなどから、市民一人ひとりや地域が主体となったまちづくりを推進します。

【めざすべき姿の構成要素】

- ①安心・安全 災害等に強い住宅や住環境が整った安心・安全なまち
- ②多様性 異なる世代や異なる背景を持つ人々が自分らしく暮らせるまち
- ③快適・便利 交通、買い物などの生活利便性が高く快適なまち
- ④交流 住民同士が交流を深め、豊かに生きることができるまち



第4章 住宅及び住生活に関する課題

住宅及び住生活に関する現状及び本市がめざすべき姿から、以下のとおり課題を整理します。

課題1 住宅セーフティネットの構築

高齢化が進行しており、高齢者のいる世帯が全体の41.6%を占めています。また、65歳以上の高齢夫婦世帯では、86.3%が持ち家ですが、単身世帯になると民営の借家の割合が高まり、31.7%となります。しかしながら、民営の借家のうち69.3%には高齢者のための設備がない状況です。

さらに、障がい者手帳の所持者、外国人人口も増加傾向にあります。

このような状況のなか、高齢者、障がい者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な人に対する居住支援がより重要になると予想されます。

今後は、公営住宅の適正な供給に加え、民間賃貸住宅の空室を活用した重層的なセーフティネットを構築する必要があります。

課題2 既存住宅ストックの適正管理と安全性確保

本市の空家率は14.3%を占め、なかでも利用目的のない「その他の住宅」の空家の割合が増加傾向にあります。

空家や空室を放置すると、老朽化が進み、その後の利活用が難しくなるうえ、周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、適正な維持管理を推進する必要があります。

また、新耐震基準適用以前に建築された住宅ストックの割合は全国及び大阪府の平均より高く、特に借家については大きく上回っています。加えて、最寄りの幅員6m以上の道路までの距離を見ると、概ね建築年代が古いほど距離が遠く、災害時の消火活動が困難であることがわかっています。

これらのことから、災害等に備えた安心・安全な住宅及び住環境の整備が求められます。

課題3 良好な住環境の創出による定住促進

近年、本市の人口動態は社会増に転じたものの、全体としては人口減の傾向が続くものと見込まれます。

また、住環境に関し、施策の重要度の評価が高く、現状の満足度が低いものとして、「道路整備」、「交通」、「都市整備」が挙げられます。

人口減少に伴うさまざまな課題に対応し、持続可能なまちづくりを実現するために、住みたい・住み続けたいと感じられる良好な住環境の創出が求められます。

第5章 住宅施策に関する基本理念と基本方針

1 基本理念

本計画における住宅政策の基本理念を以下のとおり設定します。

だれもが住みたい・住み続けたいと思える住宅、住環境を形成する

2 基本方針

本市の課題を踏まえ、本計画における住宅政策の基本方針を以下のとおり設定します。

I セーフティネットとしての住宅施策の展開

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、その他配慮が必要な方）に対する住まいの安定確保を推進し、安心して地域に住み続けることができる環境づくりをめざします。

II 既存住宅ストックの質的向上と流通促進

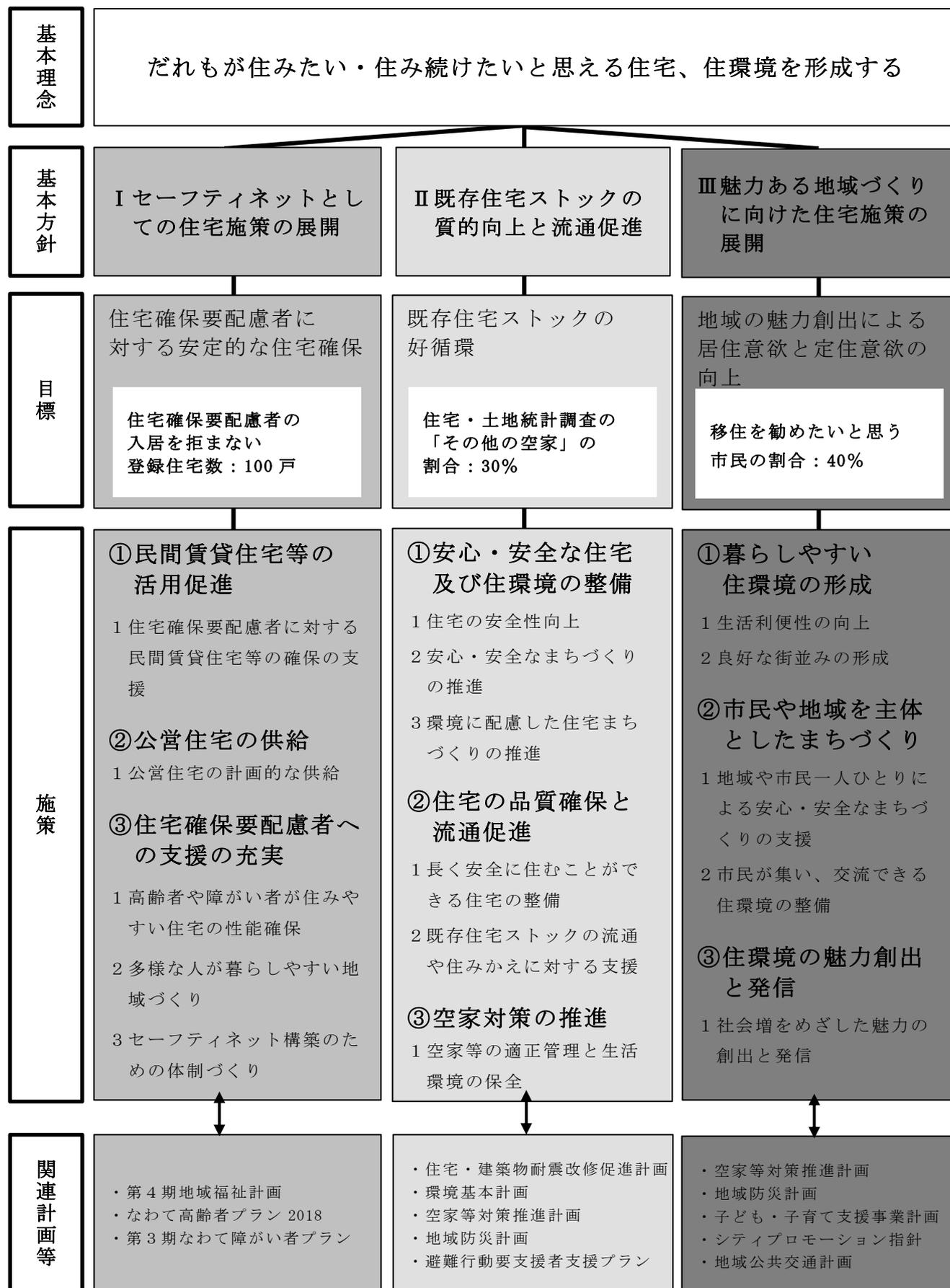
防災面や機能面について既存住宅ストックの質的な向上をめざすとともに、中古住宅の流通促進を図り、良質な住まいの好循環をめざします。

III 魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開

自然環境に近接した良好な住環境を活かしながら、住みたい、住み続けたいと思われる魅力ある地域づくりをめざします。

第6章 住宅施策の方向性

1 住宅施策の全体像



2 住宅施策の推進主体

個人等が所有する住宅は、まちの景観といったまちなみを構成する重要な要素です。そのことから、だれもが住みたい・住み続けたいと思える住宅、住環境を形成するにあたっては、市はもちろんのこと、民間事業者等や、市民一人ひとりが自らの役割を認識し、相互に協力しながら総合的に住宅施策を推進する必要があります。

■市の役割

市は、低額所得者などの社会的弱者に対する住宅確保に係る支援や、先導的な施策の実施による市場の誘導を行うほか、民間による良好な住宅建設・管理を誘導するとともに、市場の活性化を図るために相談・指導・情報提供を担います。

また、良好な住環境の整備・確保のために市民が自ら行う取り組みを支援する役割があります。

■事業者等の役割

民間事業者や関連団体は、良質かつ多様な住宅の供給を図るとともに、市民が住宅を確保し、良好に維持管理できるように専門的立場から支援・助言する役割があります。

■市民の役割

市民は、住宅の適切な維持管理を継続するとともに、まちなみを意識したまちづくりに積極的に参加し、良好な住環境の創出に向けた取り組みを進める役割があります。

3 基本方針ごとの施策と取組み例

次ページからは、基本方針ごとの目標、目標達成に向けた施策の方向性、施策と取組み例を記載しています。

取組み例【凡例】

- 本計画で推進する取組み例
- 関連計画等で推進する取組み例

●本計画で推進する取組みについては、それぞれに関連する主体を明記しています。

また、住宅及び住環境に関する各分野において、市の関連計画等及びそれぞれの所管課との連携をより緊密に進めるため、○関連計画等で推進する取組み例を掲載するとともに、括弧書きで該当する計画等の名称を記載^{*}しています。

※下記の関連計画の名称については略称で記載

- 第4期地域福祉計画 → 福祉プラン
- なわて高齢者プラン 2018 → 高齢者プラン
- 第3期なわて障がい者プラン → 障がい者プラン

基本方針Ⅰ セーフティネットとしての住宅施策の展開

(1) 目標

住宅確保要配慮者に対する安定的な住宅確保

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人、その他配慮が必要な方）が安心して住み慣れた地域に住み続けられるよう、安定的な住宅確保に努めます。

公営住宅の供給に加え、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットを構築し、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促します。

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録数

現状値 平成 30（2018）年度	中間目標値 令和 6（2024）年度	最終目標値 令和 11（2029）年度
8 戸	60 戸	100 戸

(2) 施策と取組み例

施策① 民間賃貸住宅等の活用促進

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度及び大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知・啓発に取り組み、民間賃貸住宅の登録及び住宅確保要配慮者の入居を促進します。

< 1 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等の確保の支援 >

取組み例	市	事業者等	市民
●住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度及び大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知 【新規】	○	○	
●特定優良賃貸住宅等公的賃貸住宅の情報収集及び提供 【新規】	○	○	

○住宅確保要配慮者に対する住宅探し・入居にかかる支援

（福祉プラン/高齢者プラン/障がい者プラン）

○住宅確保給付金の支給（福祉プラン）

施策② 公営住宅の供給

市営住宅については、建築から相当年経過し、著しく老朽化していることに加え、災害復旧住宅としては一定の役割を終えたと考えられます。また、国土交通省が提供するストック推計プログラムの推計結果により、将来的には低廉かつ質が確保できる住宅等の総数が著しい困窮年収未満の世帯数を上回る見通しとなることから、それまでのセーフティネットとしての住宅は府営住宅及び民間賃貸住宅等を活用していくものとし、市営住宅は廃止していくものとします。

< 1 公営住宅の計画的な供給 >

取組み例	市	事業者等	市民
●府営住宅の募集情報の提供【継続】	○	○	
●災害時における被災者への居住支援【継続】	○		
●民間賃貸住宅の借上げ等の検討【新規】	○	○	
●市営住宅の廃止とその後のあり方に向けた検討【新規】	○		

施策③ 住宅確保要配慮者への支援の充実

住宅確保要配慮者の入居にかかる支援に取り組むとともに、それぞれの居住ニーズに合わせた多様な住宅の確保をめざします。

また、住宅確保要配慮者を含むあらゆる人が住み慣れた場所で安心して暮らしていけるような地域づくりをめざします。

< 1 高齢者や障がい者が住みやすい住宅の性能確保 >

○介護保険に基づく住宅改修支援

(高齢者プラン、第7期くすのき広域連合介護保険事業計画)

○関係機関と連携したリハビリや住宅改修相談等の訪問指導 (障がい者プラン)

< 2 多様な人が暮らしやすい地域づくり >

○高齢者、障がい者、子育て世帯に対する地域内における支援活動の展開
(福祉プラン)

○地域包括ケアシステムの推進 (高齢者プラン)

○大阪府福祉のまちづくり条例に基づく建築指導 (障がい者プラン)

< 3 セーフティネット構築のための体制づくり >

取組み例	市	事業者等	市民
●大阪府の居住支援協議会との連携【継続】	○	○	
●入居拒否・入居差別などに対する人権相談の実施【継続】	○		
●ワンストップ窓口の設置などを含めた庁内連携【新規】	○		
●福祉分野、法律分野、不動産分野等における関連団体等との連携【新規】	○	○	

基本方針Ⅱ 既存住宅ストックの質的向上と流通促進

(1) 目標

既存住宅ストックの好循環

良質な住宅及び良好な住環境の整備を推進することにより、利用されなくなった、あるいは将来利用されなくなる可能性がある既存住宅ストックの好循環を図ることで、人口減少や居住ニーズの変化による空家や空室の増加に対応し、将来にわたって持続可能なまちづくりをめざします。

住宅・土地統計調査による「その他の空家」率

現状値 平成 30 (2018) 年度	中間目標値 令和 5 (2023) 年度	最終目標値 令和 10 (2028) 年度
38.8%	35.0%	30.0%

※住宅・土地統計調査の調査年度と整合を図り、目標年度を設定します。

(2) 施策と取組み例

施策① 安心・安全な住宅及び住環境の整備

災害等に対する安全性を備えた住宅及び住環境を形成し、安心・安全に暮らせるまちをめざします。

< 1 住宅の安全性向上 >

- 既存木造住宅等の耐震診断、耐震改修費用の助成
(住宅・建築物耐震改修促進計画)

< 2 安心・安全なまちづくりの推進 >

- 密集した市街地における不燃化・耐震化の促進 (地域防災計画)
- 消防施設及び地域防災拠点の整備拡充 (地域防災計画)
- 避難行動要支援者名簿の整備等による支援体制の構築
(避難行動要支援者支援プラン)

< 3 環境に配慮した住宅まちづくりの推進 >

- 家庭におけるエネルギー使用量やCO₂排出量の可視化など、市民の省エネ、省CO₂意識の高揚（環境基本計画）
- 住宅の建設、解体時の適正な廃棄物処理とリサイクルの促進（環境基本計画）

施策② 住宅の品質確保と流通促進

性能面、機能面における住宅の品質を維持・向上するとともに、中古住宅市場における流通の促進を図ります。

< 1 長く安全に住むことができる住宅の整備 >

取組み例	市	事業者等	市民
●長期優良住宅認定制度の周知【継続】	○	○	
●大阪府住宅リフォームマイスター制度の周知【継続】	○	○	

< 2 既存住宅ストックの流通や住みかえに対する支援 >

取組み例	市	事業者等	市民
●住宅性能表示制度の周知【継続】	○	○	
●ホームインスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、安心R住宅制度の周知【継続】	○	○	
●大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの周知【継続】	○	○	

施策③ 空家対策の推進

空家の発生抑制や所有者による適正管理の推進に取り組むとともに、管理不適切な空家等への対応や利活用の促進を図ります。

< 1 空家等の適正管理と生活環境の保全 >

- 空家や空地の適正管理に向けた啓発及び指導（空家等対策推進計画）
- 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置（空家等対策推進計画）

基本方針Ⅲ 魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開

(1) 目標

地域の魅力創出による居留意欲と定留意欲の向上

多様な人が安心・安全に暮らせるだけでなく、地域が持つ魅力を最大限に活かし、居留意欲と定留意欲の向上をめざします。

市民意識調査（令和元年9月実施）において「四條畷市に移り住むことを勧めたいと思う※」と答えた市民の割合

現状値 令和元（2019）年度	中間目標値 令和6（2024）年度	最終目標値 令和11（2029）年度
29.7%	35.0%	40.0%

※「とてもそう思う」、「ややそう思う」の合計

(2) 施策と取組み例

施策① 暮らしやすい住環境の形成

日常の利便性、快適性を整え、地域や世代にかかわらず暮らしやすい住環境を形成します。

< 1 生活利便性の向上 >

取組み例	市	事業者等	市民
●多様な移動方法の検討【新規】	○	○	

○公共交通の充実（地域公共交通計画）

○道路の計画的な整備

（道路施設総合維持管理計画、通学路交通安全プログラム）

< 2 良好な街並みの形成 >

取組み例	市	事業者等	市民
●地区計画制度等を活用した良好な街並みの保全と形成 【継続】	○	○	○
●地域資源を活用した景観整備の支援体制の検討 【新規】	○	○	○

○空家所有者等と利活用実施主体とのマッチング（空家等対策推進計画）

施策② 市民や地域を主体としたまちづくり

市民や地域が主体となった活動や交流を支援し、安心・安全かつ豊かに暮らすことができるまちづくりをめざします。

< 1 地域や市民一人ひとりによる安心・安全なまちづくりの支援 >

- 自主防災組織の活動支援（地域防災計画）
- 防災マップ等による情報提供（地域防災計画）

< 2 市民が集い、交流できる住環境の整備 >

取組み例	市	事業者等	市民
●公園の適正な維持管理・活用【継続】	○	○	○

- 美化活動・緑化の推進（環境基本計画、緑の基本計画）
- まちなかにおけるバリアフリー環境の整備（交通バリアフリー基本構想）

施策③ 住環境の魅力創出と発信

本市の住環境の特色や魅力を高めるとともに、市内外へ効果的かつ積極的に発信し、住みたい、住み続けたいまちの実現をめざします。

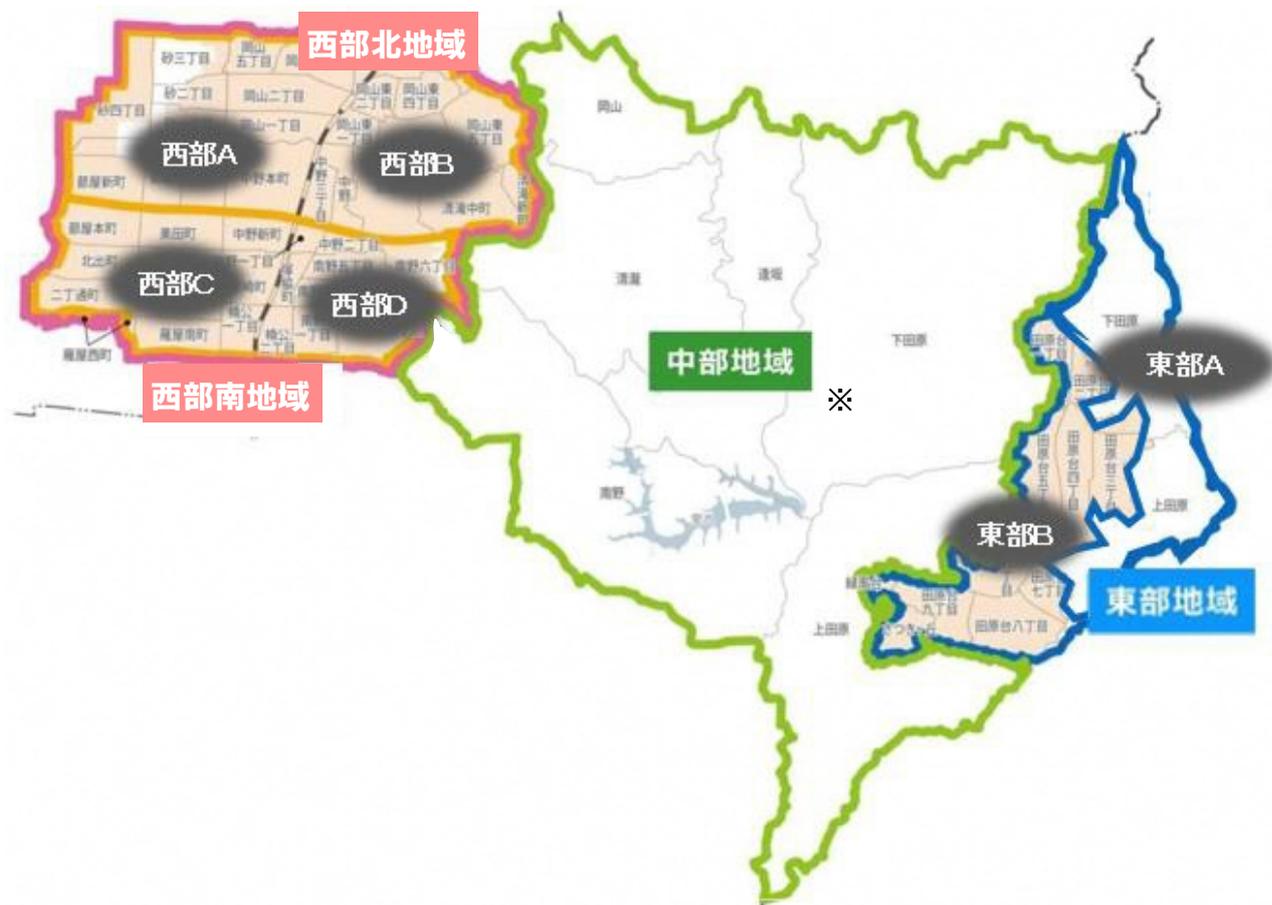
< 1 社会増をめざした魅力の創出と発信 >

- 若い世代の住宅確保にかかる支援を含めた子ども・子育て支援の推進（子ども・子育て支援事業計画）
- 転入検討者に対する地域の魅力発信（シティプロモーション指針）

第7章 地域別の方向性

1 地域の区分

本市の市域を四條畷市都市計画マスタープランを参考に下記のとおり区分し、それぞれについて現状分析と課題の整理、今後の方向性の検討を行いました。



※データの分析にあたっては、中部地域の大字岡山、大字逢阪、大字清瀧は西部Bに、大字南野は西部Dに、大字下田原、大字上田原は東部Aに含めています。

地域の区分

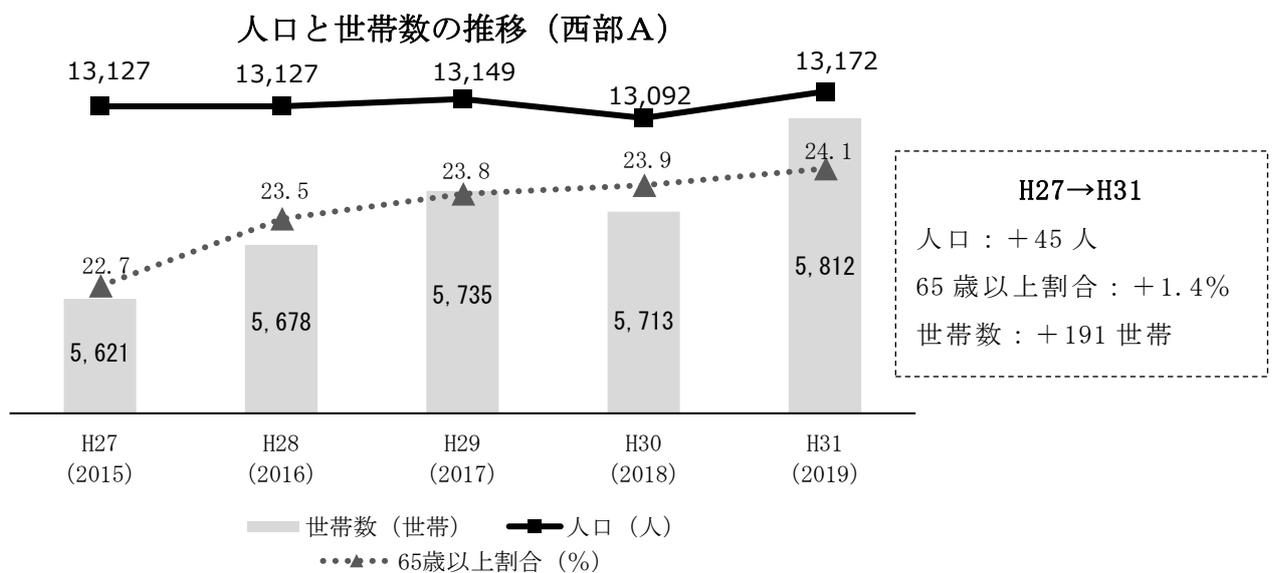
西部北	A	砂一丁目～四丁目、岡山一丁目～五丁目、蔀屋新町、 西中野一丁目～三丁目、中野本町
	B	岡山東一丁目～五丁目、大字岡山、中野三丁目、 大字中野、大字清瀧、清滝中町、清滝新町、大字逢阪
西部南	C	蔀屋本町、北出町、二丁通町、美田町、江瀬美町、 雁屋北町、雁屋南町、雁屋西町、中野新町、米崎町、楠公一丁目
	D	中野一丁目～二丁目、塚脇町、南野一丁目～六丁目、 楠公二丁目、大字南野
東部	A	大字下田原、大字上田原
	B	田原台一丁目～九丁目、緑風台、さつきヶ丘

2 地域別の方向性

西部北地域

(1) 西部A

	<p>【対象地域】</p> <p>砂一丁目～四丁目、岡山一丁目～五丁目、蔀屋新町、西中野一丁目～三丁目、中野本町</p>
---	---



町別・年齢別人口表（各年3月末時点 四條畷市）

過去5年は、人口、世帯数ともに増加傾向にあります。65歳以上の高齢者の割合は増加していますが、他地域に比べて低い増加率となっています。

【特長】

- ・ J R 忍ヶ丘駅を最寄駅とし、商業エリアと住宅街エリアがあります。
- ・ 幹線道路があり、アクセスが良好です。
- ・ 岡部川沿いに遊歩道が整備されています。
- ・ 大型商業施設や市内において比較的規模の大きな病院などがあり、市内外から多くの人が集まっています。
- ・ 近年、新たな住宅の分譲が行われており、子育て世代が流入しています。

【課題】

- ・ 狭隘道路が多い地域における安全性・防災性が危惧されます。
- ・ 一部地域において、住宅と工場が混在しています。

【今後の方向性】

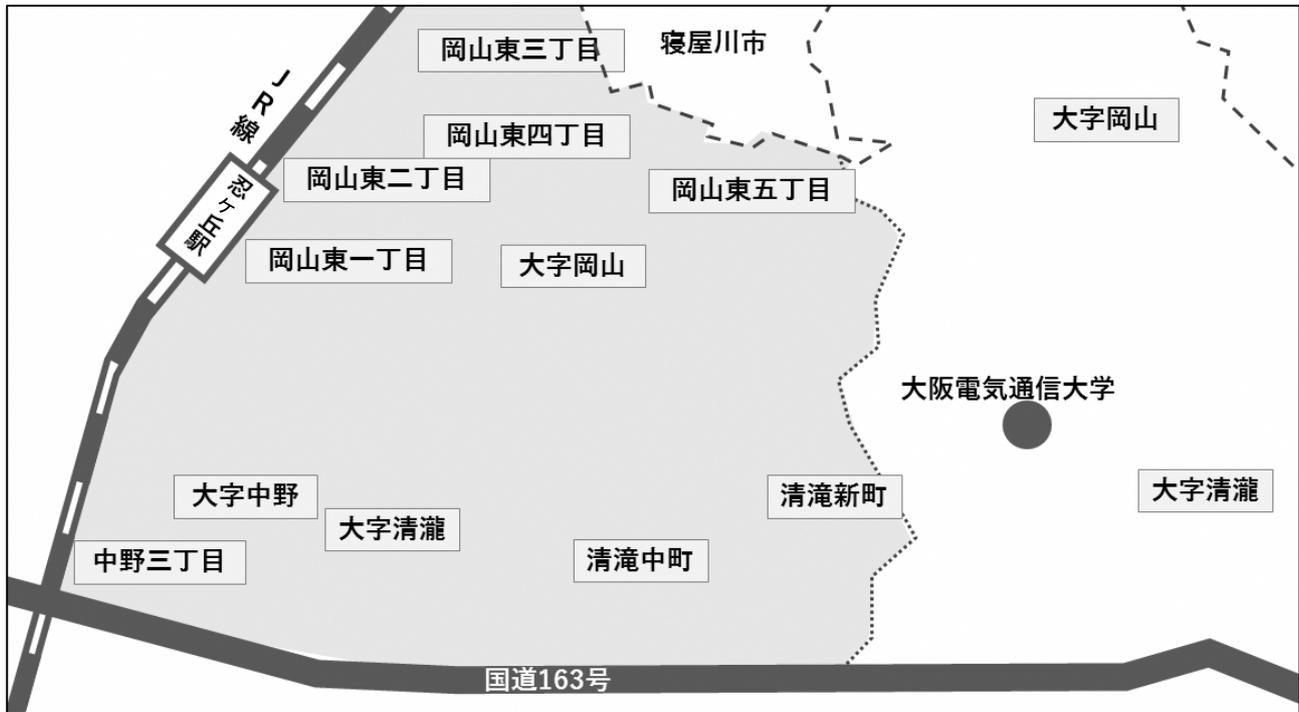
交通アクセスが良く利便性が高いなど、子育て世代にとって良好な住環境を備えたエリアであるという特長を踏まえた魅力発信を進め、さらなる人口の流入増をめざします。

(2) 西部B

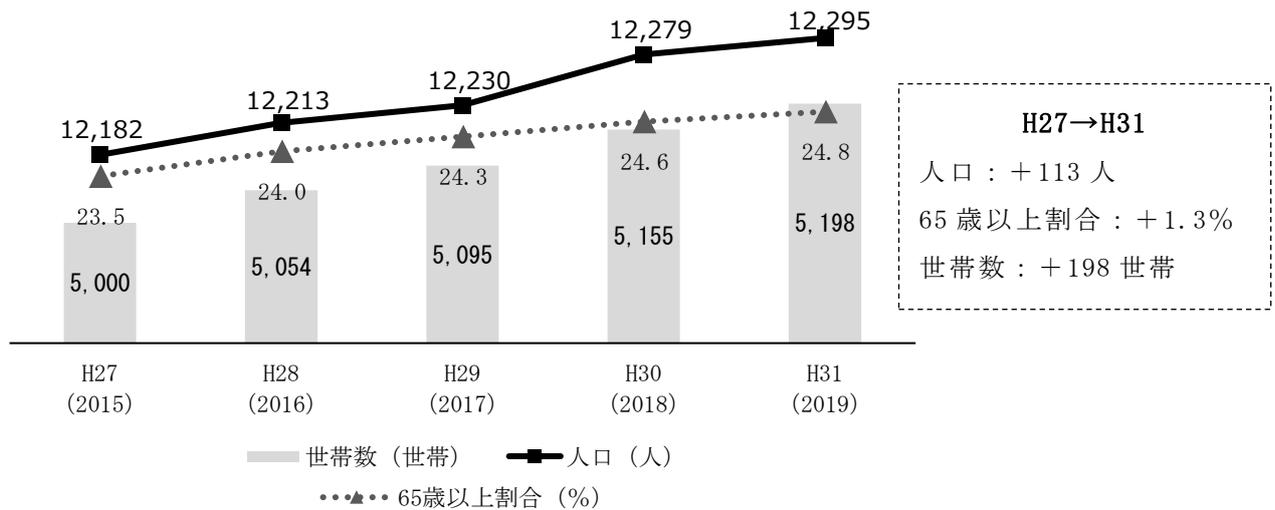


【対象地域】

岡山東一丁目～五丁目、大字岡山、中野三丁目、
大字中野、大字清瀧、清滝中町、清滝新町、大字逢阪



人口と世帯数の推移（西部B）



町別・年齢別人口表（各年3月末時点 四條畷市）

過去5年は、人口、世帯数ともに増加傾向にあります。65歳以上の高齢者の割合は増加していますが、他地域に比べて低い増加率となっています。

【特長】

- ・ J R 忍ヶ丘駅を最寄駅とした住宅街エリアです。
- ・ 居住面積が広い持ち家世帯が多くあります。
- ・ 府営住宅が立地しており、集約事業を実施しています。
- ・ 近年、新たな住宅の分譲が行われており、子育て世代が流入しています。

【課題】

- ・ 高低差がある地域であり、高齢者の徒歩移動が困難です。
- ・ 一部地域において、特に高齢化率が高くなっています。

【今後の方向性】

居住面積が広い既存住宅及びその跡地の流通を促進し、子育て世代を中心とした人口の流入増をめざします。

また、高齢化の進行に伴い、急峻な坂道に対応する移動手段を検討します。

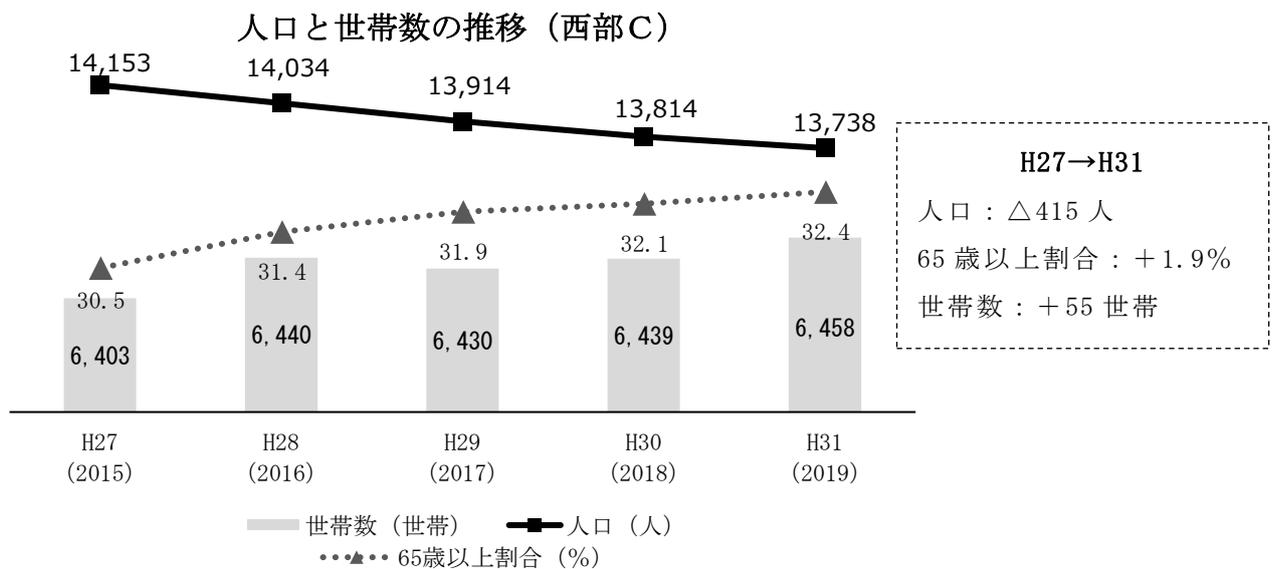
西部南地域

(3) 西部C



【対象地域】

菟屋本町、北出町、二丁通町、美田町、江瀬美町、雁屋北町、雁屋南町、雁屋西町、中野新町、米崎町、楠公一丁目



町別・年齢別人口表 (各年3月末時点 四條畷市)

過去5年は、人口が減少する一方、世帯数は増加傾向にあります。65歳以上の高齢者の割合は過去から30%を超え、増加傾向が続いています。

【特長】

- ・ J R 四条畷駅を最寄駅とし、商業エリアと住宅街エリアがあります。
- ・ 幹線道路があり、アクセスが良好です。
- ・ 狭小の木造住宅が多く、長屋住宅の比率も高くなっています。

【課題】

- ・ 空家数が多くなっています。
- ・ 老朽化した木造住宅が密集しており、かつ、狭隘道路が多い地域であるため、安全性・防災性が危惧されます。
- ・ 高齢化率が他の地域と比較し高くなっています。

【今後の方向性】

地元事業者等との連携などによる駅前の商業エリアの活性化を中心とした利便性の向上により、子育て世代に選ばれるまちとして、移住・定住の促進をめざします。

また、老朽化した木造住宅が密集しており、大阪府が指定する「災害に強いすまいとまちづくり促進地域」が含まれていることなどから、不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上に取り組みます。

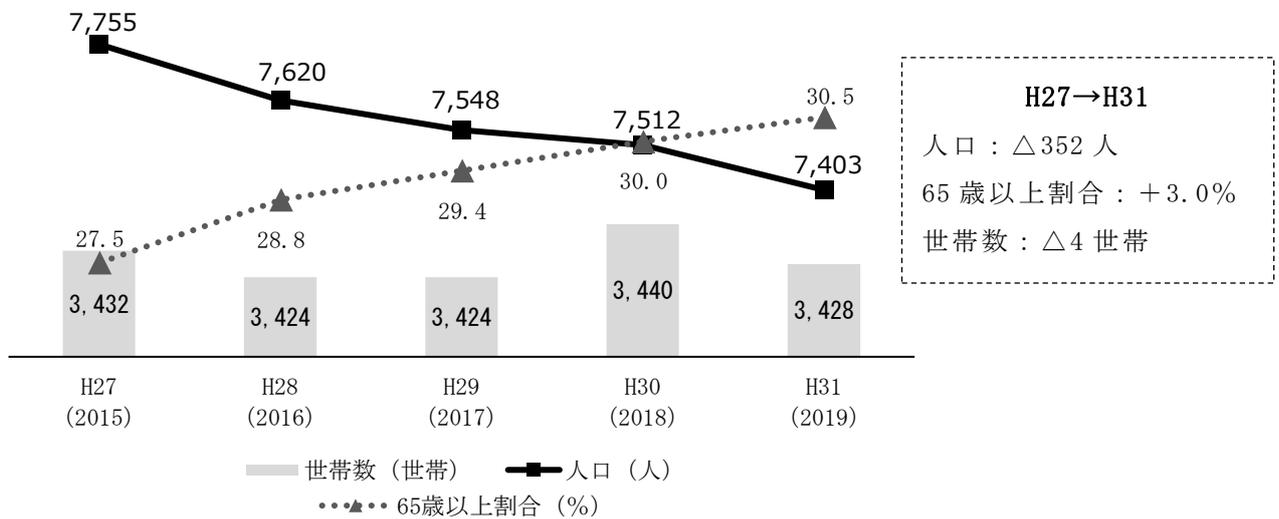
(4) 西部D



【対象地域】
 中野一丁目～二丁目、塚脇町、南野一丁目～六丁目、
 楠公二丁目、大字南野



人口と世帯数の推移 (西部D)



町別・年齢別人口表 (各年3月末時点 四條驛市)

過去5年は、人口、世帯数ともに減少傾向にあります。65歳以上の高齢者の割合は他地域に比べて高い増加率を示しており、平成30(2018)年には30%を超えています。

【特長】

- ・ J R 四條畷駅を最寄駅とし、商業エリアと住宅街エリアがあります。
- ・ 築年数の古い木造住宅が多くあります。
- ・ 市内の歴史的観光資源でもある四條畷神社があります。

【課題】

- ・ 高低差がある地域であり、高齢者の徒歩移動が困難です。
- ・ 長屋建世帯比率が高く、空家数が多くなっています。
- ・ 狹隘道路が多い地域であるため、安全性・防災性が危惧されます。
- ・ 高齢化率が他の地域と比較し高くなっています。

【今後の方向性】

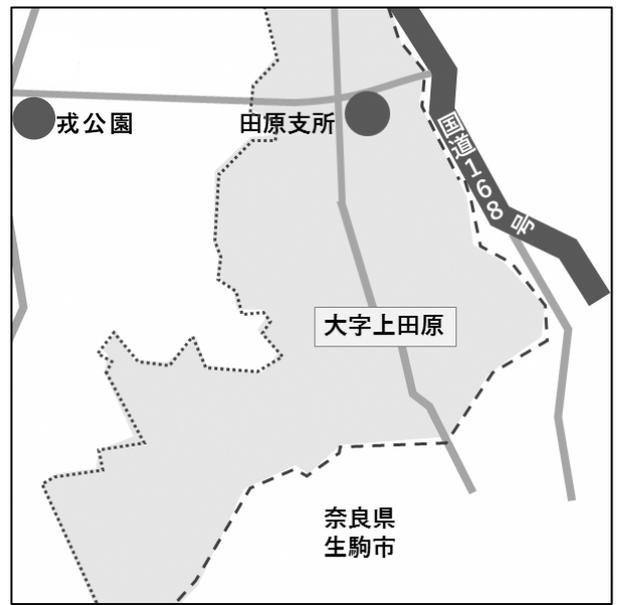
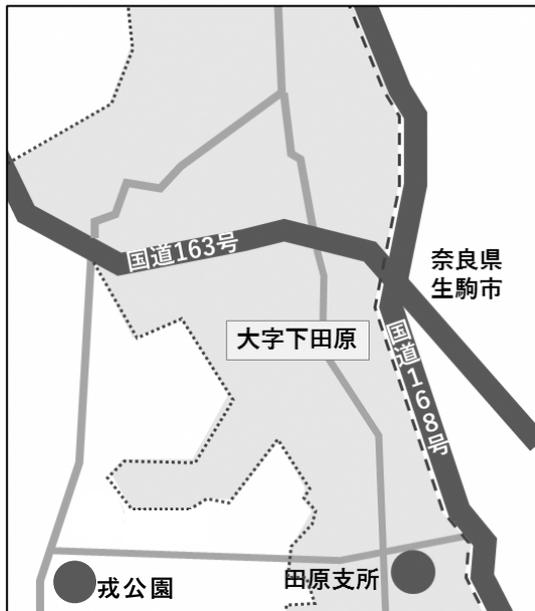
地元事業者等との連携などによる駅前の商業エリアの活性化を中心とした利便性の向上により、子育て世代に選ばれるまちとして、移住・定住の促進をめざします。

また、高齢化の進行に伴い、急峻な坂道に対応する移動手段を検討するとともに、老朽化した木造住宅が密集しており、狹隘道路が多いことなどから、不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上に取り組みます。

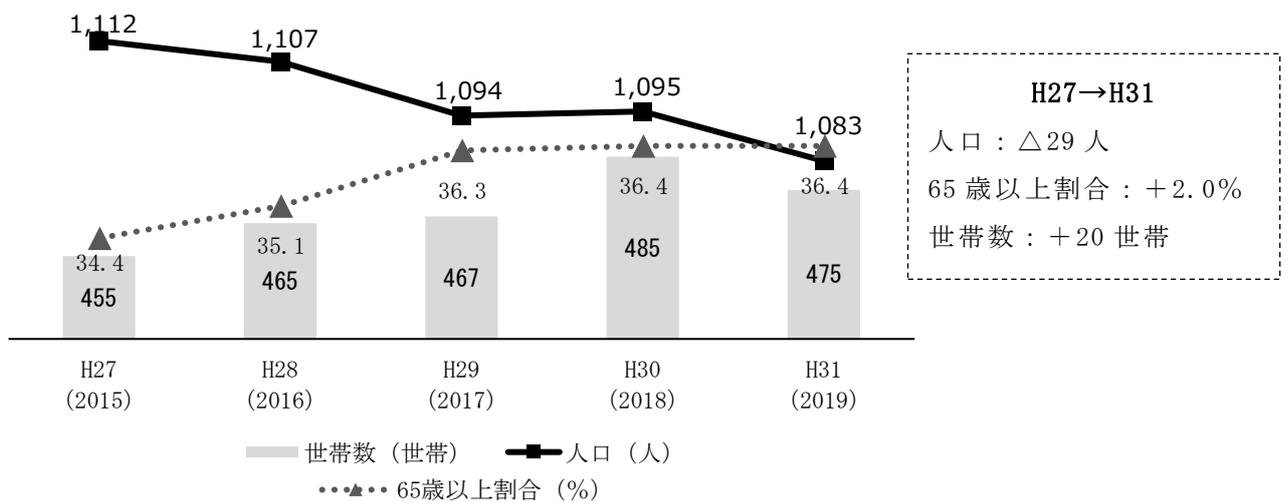
東部地域

(5) 東部A

	<p>【対象地域】 大字下田原、大字上田原</p>
---	--------------------------------------



人口と世帯数の推移（東部A）



町別・年齢別人口表（各年3月末時点 四條畷市）

過去5年は、人口が減少する一方、世帯数は増加傾向にあります。65歳以上の高齢者の割合は他地域に比べて高く、平成28（2016）年には35%を超えています。

【特長】

- ・農地と住宅がある田園居住地域です。
- ・幹線道路があり、アクセスが良好です。
- ・奈良県生駒市に接しており、市の西部地域に加え、生駒市内の病院や商業施設などを利用している人が多くいます。
- ・築年数が古く、居住面積が広い木造住宅が多くあります。

【課題】

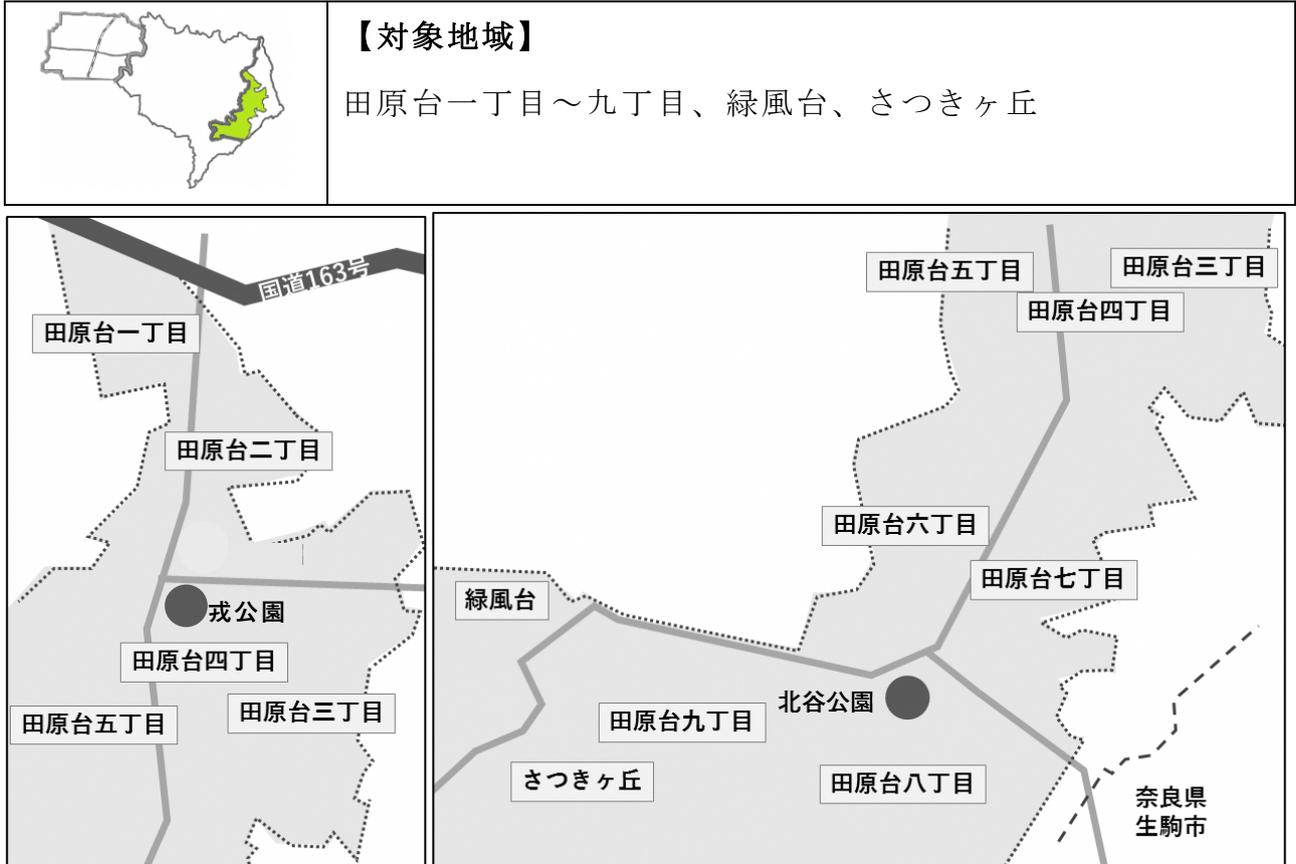
- ・最寄駅などへの移動には自家用車やバス等による移動が必要な場面が多くあります。
- ・地域内の商業施設が少なく、地域外でも買い物をする人が多くいます。
- ・高齢化率が他の地域と比較して最も高くなっています。

【今後の方向性】

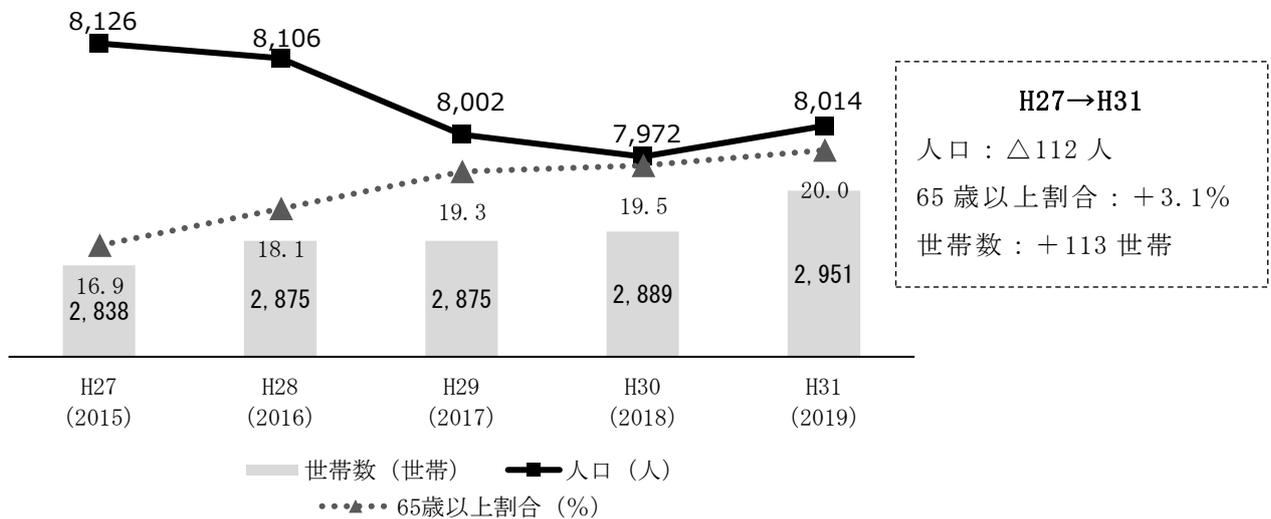
田園集落の保全に努めつつ、地域の活性化を図ります。

また、買い物や交通利便性などを含む地域課題を解消するため、市民主体のまちづくりを支援し、スマートシティを推進します。

(6) 東部B



人口と世帯数の推移（東部B）



町別・年齢別人口表（各年3月末時点 四條畷市）

人口は減少傾向にありましたが、近年は微増傾向にあり、世帯数も増加しています。65歳以上の高齢者の割合は他地域に比べ低いものの、その増加率は高い傾向にあります。

【特長】

- ・約 30 年前に土地区画整理事業や大規模開発によって整備された地域です。
- ・幹線道路があり、アクセスが良好です。
- ・道路幅員は比較的広くなっています。
- ・奈良県生駒市に接しており、市の西部地域に加え、生駒市内の病院や商業施設などを利用している人が多くいます。
- ・ゆとりある戸建住宅が多く、公園や道路が計画的に整備された環境です。
- ・近年、新たな住宅の分譲が行われており、子育て世代が流入しています。

【課題】

- ・最寄駅などへの移動には自家用車やバス等による移動が必要な場面が多くあります。
- ・地域内の商業施設が少なく、地域外でも買い物をする人が多くいます。

【今後の方向性】

道路幅員が広く、緑が豊かであるなど、良好な住環境を維持し、その魅力を発信して子育て世代の移住・定住促進を図ります。

また、買い物や交通利便性などを含む地域課題を解消するため、市民主体のまちづくりを支援し、スマートシティを推進します。

3 地域ごとの施策の整理

☆…重点的に実施する項目 ○…実施する項目

基本方針	施策		西部北		西部南		東部		関連する特徴
			A	B	C	D	A	B	
I 住宅施策の展開	① 民間賃貸住宅等の活用促進	1 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等の確保の支援	○	○	☆	☆	○	○	・空家が多い
		2 公営住宅の供給	○	☆	○	○	○	○	・府営住宅が所在している
	③ 住宅確保要配慮者への支援の充実	1 高齢者や障がい者が住みやすい住宅の性能確保	○	☆	☆	☆	☆	○	・高齢化率が高い※ ※Bは特に府営住宅
		2 多様な人が暮らしやすいまちづくり	○						
		3 環境に配慮した住宅まちづくりの推進	○						
II 質的向上と流通促進	① 安心・安全な住宅及び住環境の整備	1 住宅の安全性向上	○	○	☆	☆	☆	○	・古い木造住宅が多い
		2 安心・安全なまちづくりの推進	○	○	☆	○	○	○	・災害に強いすまいとまちづくり促進地域 ・道路幅員が狭い
		3 環境に配慮した住宅まちづくりの推進	○	○	○	○	☆	☆	・スマートシティを推進
	② 住宅の品質確保と流通促進	1 長く安全に住むことができる住宅の整備	○						
		2 既存住宅ストックの流通や住みかえに対する支援	○	☆	☆	☆	○	○	・空家が多い ・居住面積が広い
	③ 空家対策の推進	1 空家等の適正管理と生活環境の保全	☆	☆	☆	☆	○	○	・空家が多い ・持ち家が多い
III 魅力ある地域づくりの展開	① 暮らしやすい住環境の形成	1 生活利便性の向上	○	☆	○	☆	☆	☆	・傾斜が急
		2 良好な街並みの形成	○						
	② 市民や地域を主体としたまちづくり	1 地域や市民一人ひとりによる安心・安全なまちづくりの支援	○						
		2 市民が集い、交流できる住環境の整備	○						
	③ 住環境の魅力創出と発信	1 社会増をめざした魅力の創出と発信	☆	☆	○	○	○	☆	・人口が増加している

第8章 計画の推進と見直し

(1) 施策の進捗管理

各施策に連なる取組みについて、優先順位等に応じて短期、中期、長期に分類し、進捗管理シートによる実施状況の把握を行い、公表します。

短期	中期	長期
3年以内に実施 令和4（2022）年度まで	5年以内に実施 令和6（2024）年度まで	10年以内に実施 令和11（2029）年度まで

(2) 施策及び取組みの中間見直し

計画期間の中間年度（令和6年度）において、関係各課との協議等により、それまでの施策及び取組みの実施状況の確認と効果検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

<u>本計画に記載する取組み</u>	<u>進捗管理の所管</u>	<u>進捗管理の方法</u>	<u>進捗の公表</u>
●本計画で推進する取組み	住宅政策主管課	一年ごとに取組み実施課へ確認	一年ごとに進捗管理シートを公表
○関連計画等で推進する取組み	関連計画所管課	関連計画等に記載のとおり	関連計画等に記載のとおり

參考資料

1 本市の概況

■位置及び地勢条件

本市は、大阪府の北東部に位置し、大阪都心より約 15km に位置しています。

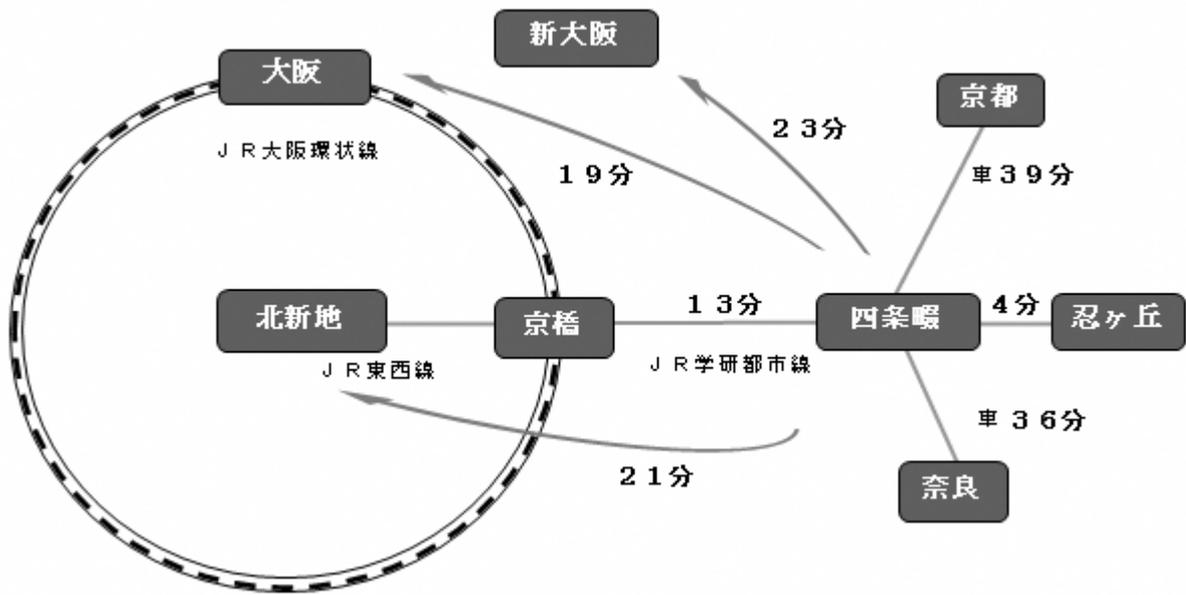
東は奈良県生駒市、西は寝屋川市、南は大東市、北は交野市及び寝屋川市に接しています。

市域は、東西約 7.3km、南北約 5.3km、総面積は約 18.69k m²で、その 3分の2 は金剛生駒紀泉国定公園に広く指定された北生駒山地となっています。

四條畷市の位置

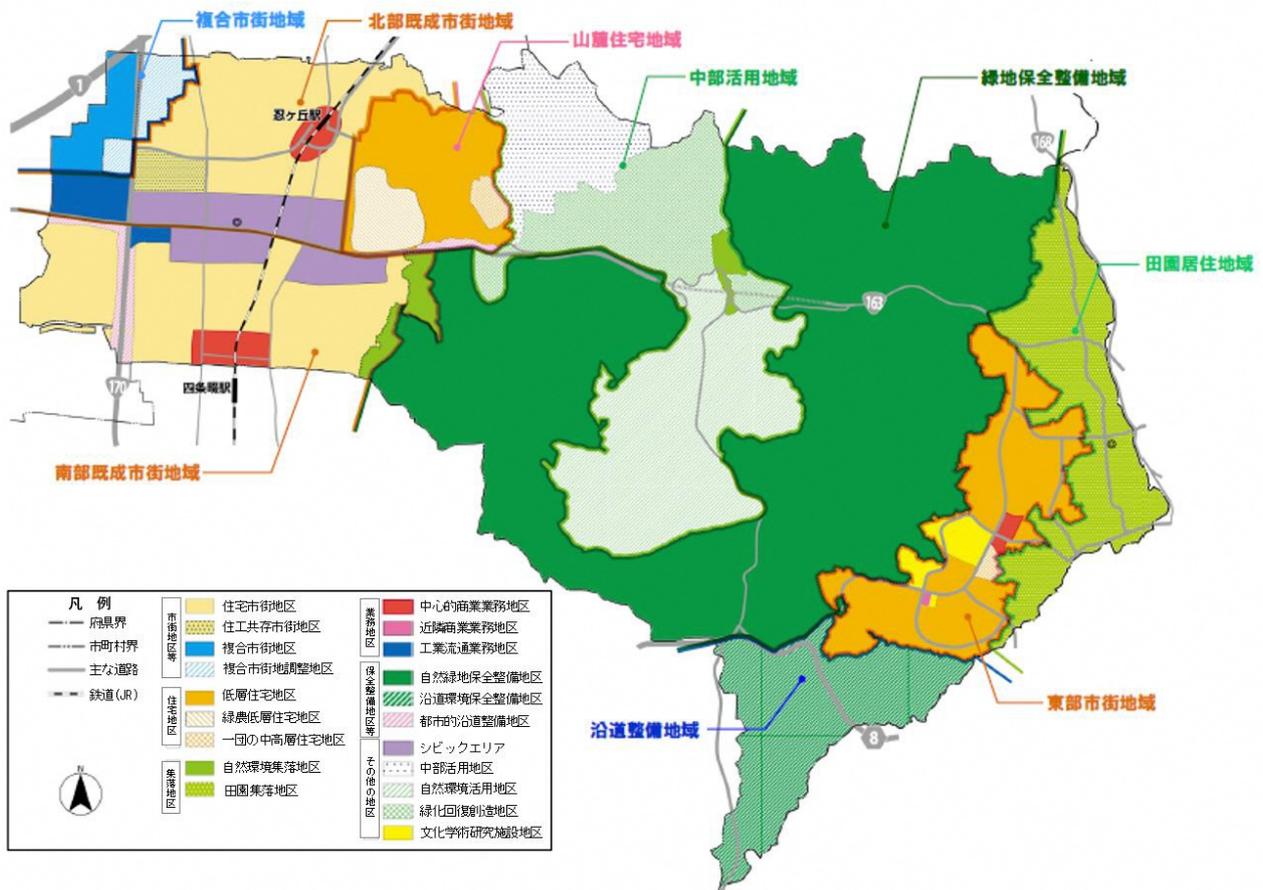


主要駅へのアクセス



シティプロモーション指針より抜粋・加工

土地利用ゾーン区分



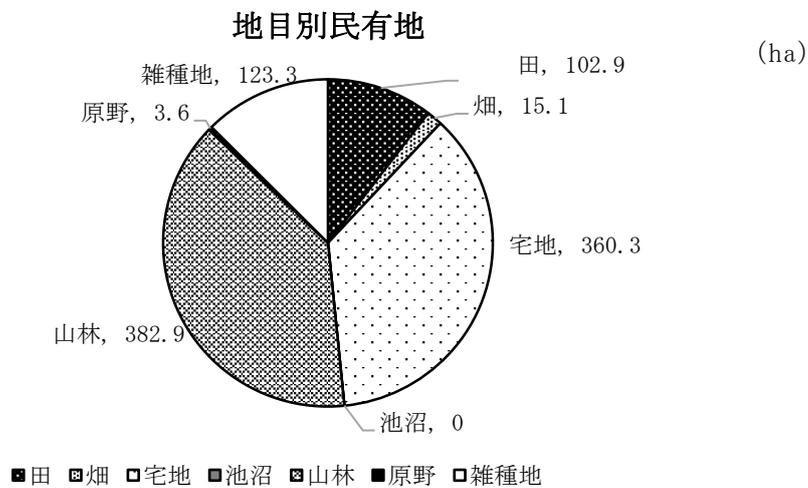
都市計画マスタープランより抜粋・加工

■土地利用

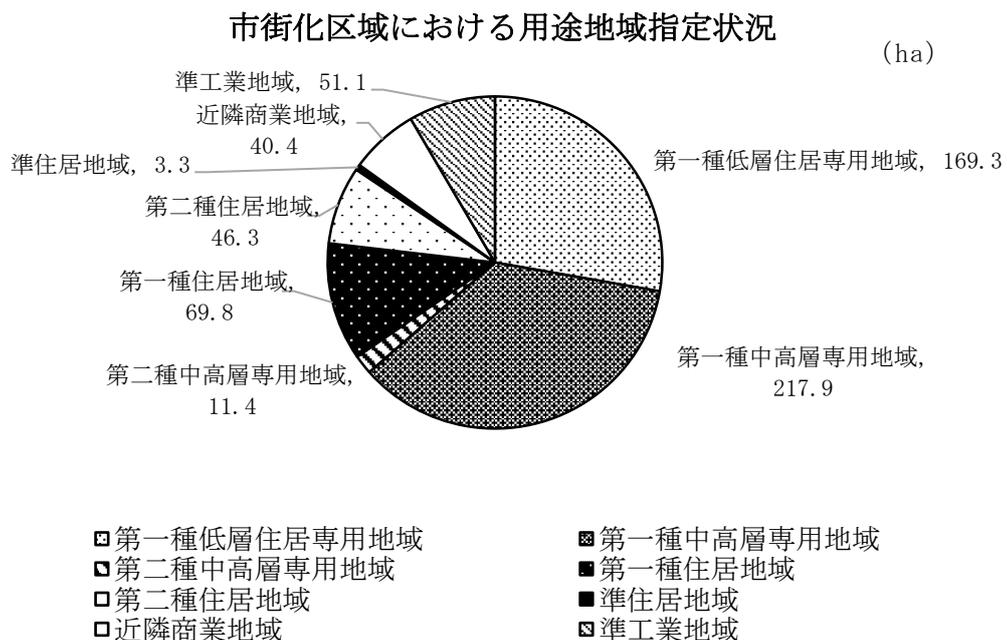
地目の内訳は、宅地が約 360ha で、土地利用の 36.5% を占めています。このほか、山林が約 383ha、田が約 103ha、雑種地が約 123ha などとなっています。

都市計画による区域区分では、平成 28 年 3 月末現在の市街化区域は約 609ha、市街化調整区域は約 1,260ha となっています。

市街化区域における用途地域指定状況は、第一種低層住居専用地域が 27.8%、第一種中高層住居専用地域が 35.8%、第一種住居地域が 11.5% と高くなっています。



大阪府統計年鑑（平成 29（2017）年 大阪府）



大阪府統計年鑑（平成 29（2017）年 大阪府）

■住宅地の地価公示価格

住宅地の地価公示価格は、上位の価格は横ばいで推移していますが、平均価格、下位の価格は下落傾向にあります。

また、北河内7市で比較すると、平均価格、上位の価格、下位の価格すべてにおいて低い価格となっています。

地価公示価格の推移 (円/㎡)

	平均価格	上位の価格	下位の価格
H27(2015)	107,000	138,000	32,500
H28(2016)	106,600	138,000	32,200
H29(2017)	102,300	138,000	32,000
H30(2018)	101,900	138,000	31,500
R1(2019)	101,500	138,000	31,000

地価公示 (各年7月1日時点 国土交通省)

地価公示価格の北河内7市比較 (円/㎡)

	平均価格	上位の価格	下位の価格
四條畷市	101,500	138,000	31,000
守口市	161,400	232,000	127,000
枚方市	125,500	255,000	20,800
寝屋川市	125,200	177,000	101,000
大東市	129,400	167,000	85,000
門真市	125,400	146,000	97,000
交野市	110,400	156,000	46,700

地価公示 (令和元(2019)年 国土交通省)

■住宅地の地価調査前年平均変動率

住宅地の地価調査前年平均変動率は、令和元年度においてはプラス 0.3%となっています。北河内 7 市の中で地価調査価格が上昇しているのは本市と枚方市のみです。

地価調査前年平均変動率（住宅地）（%）

	平成 30 年度	令和元年度
四條畷市	0.0	0.3
守口市	△0.7	△0.7
枚方市	0.2	0.4
寝屋川市	△0.4	△0.4
大東市	△0.2	△0.3
門真市	△1.0	△1.1
交野市	△0.9	△0.5

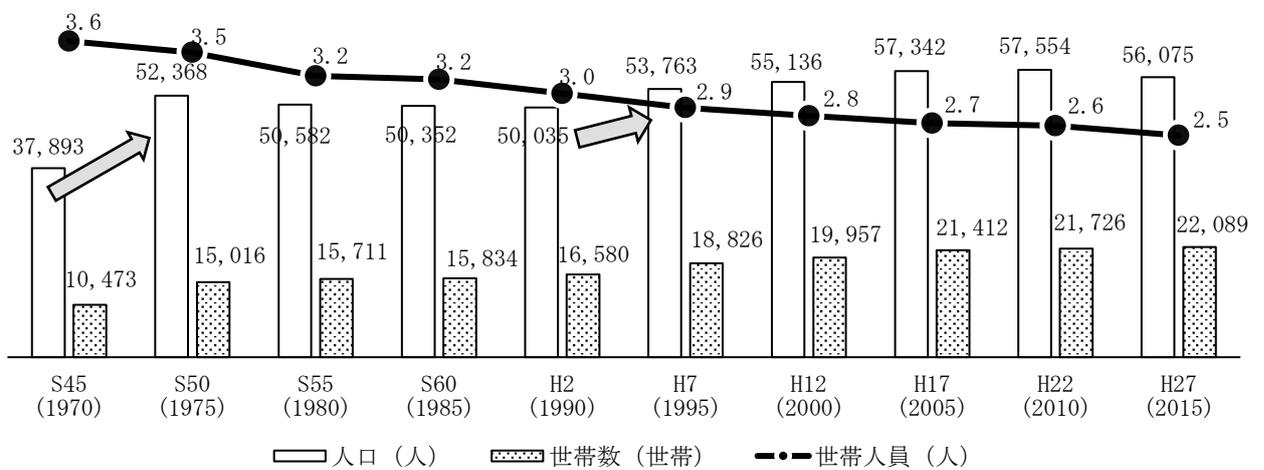
大阪府地価調査（各年 7 月 1 日時点 大阪府）

■人口、世帯の推移

本市の人口は昭和50年頃にかけて、高度経済成長による大阪都市圏の拡大を背景として大きく増加した後、横ばいで推移しました。その後、田原台地区の入居開始によって平成初頭から緩やかに増加した後、近年はやや減少傾向で推移しています。世帯数は緩やかな増加傾向、世帯人員は減少傾向にあります。

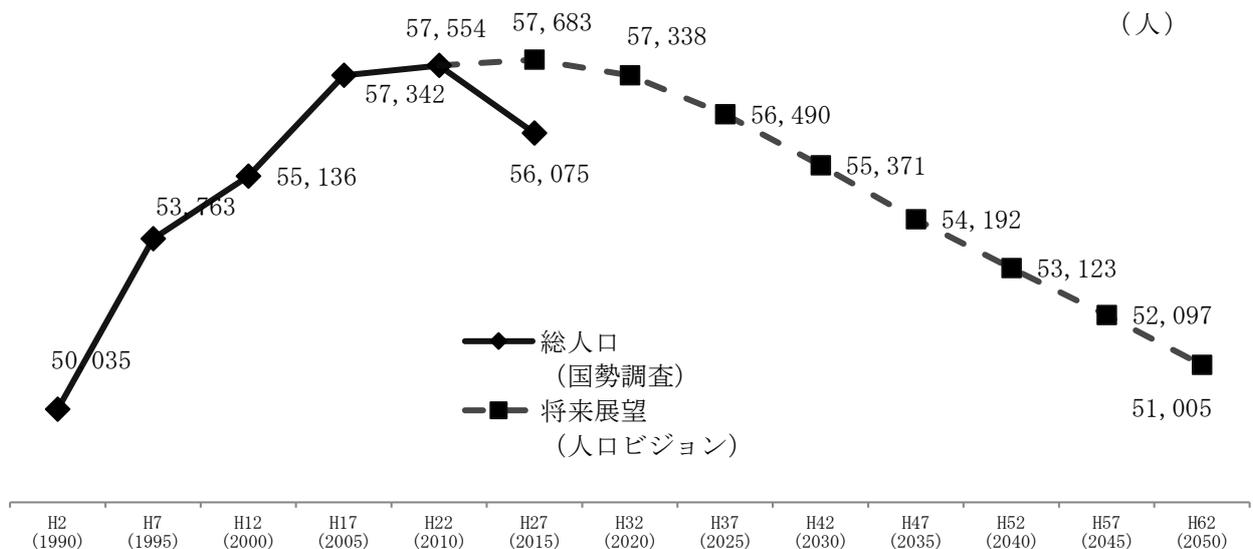
また、人口ビジョンにおける将来展望では、本市が戦略的に推進する人口減少克服の取組み等によって、2050年に約51,000人程度をめざしています。

人口、世帯数、世帯人員



国勢調査 (各年 総務省)

人口の推移



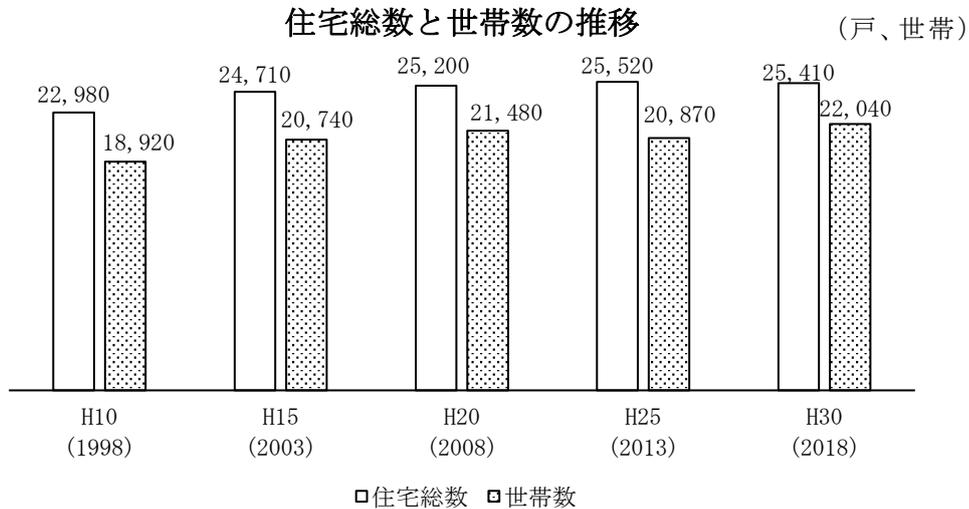
国勢調査 (各年 総務省)、四條畷市人口ビジョン

※四條畷市総合戦略【改訂】より抜粋・加工

2 住宅ストック等の状況

■住宅総数の推移

住宅総数は 25,000 戸前後、世帯数は 21,000 世帯前後で推移しています。



住宅・土地統計調査 (各年 総務省)

■家屋の状況

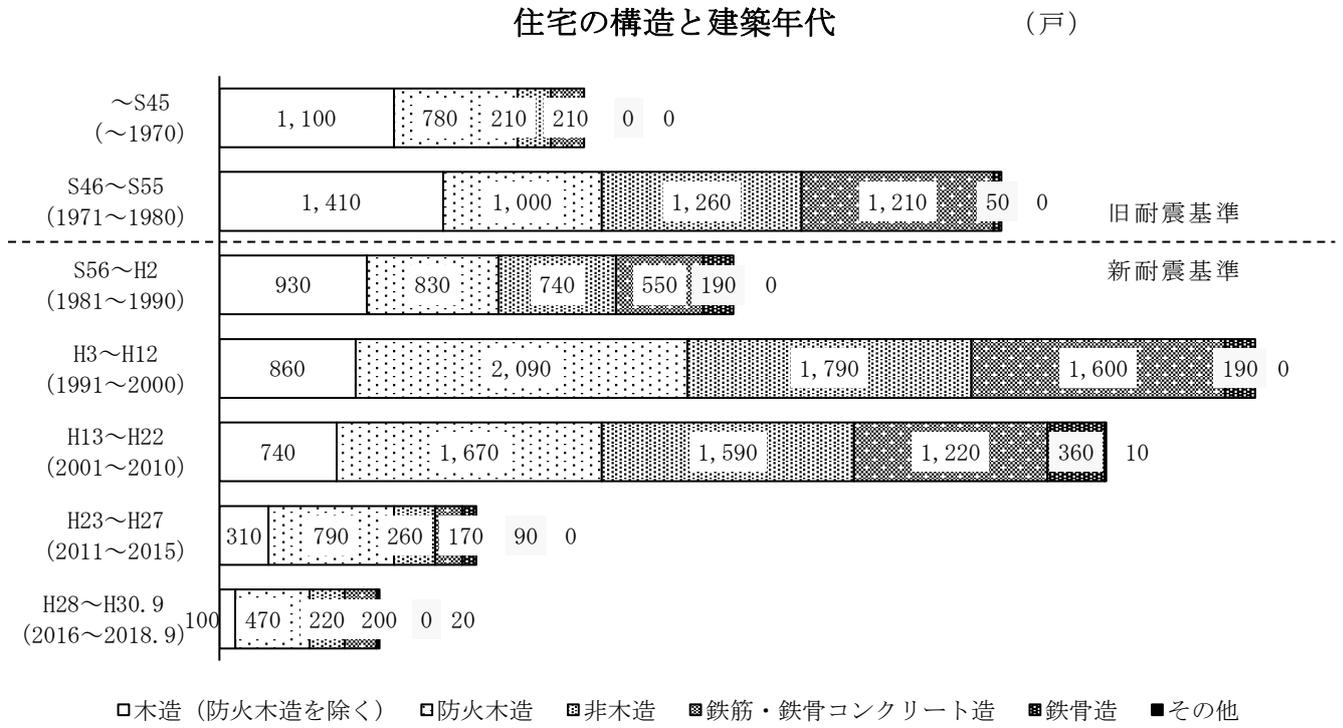
木造家屋、非木造家屋ともに概ね横ばいで推移しており、木造家屋が約 8 割、非木造家屋が約 2 割となっています。

	(棟)			(%)	
	木造	非木造	合計	割合 (木造)	割合 (非木造)
H26 (2014)	15,431	4,034	19,465	79.3	20.7
H27 (2015)	15,484	4,037	19,521	79.3	20.7
H28 (2016)	15,559	4,049	19,608	79.4	20.6
H29 (2017)	15,616	4,066	19,682	79.3	20.7
H30 (2018)	15,711	4,069	19,780	79.4	20.6

固定資産税概要調書 (各年 1 月 1 日時点 総務省)

■住宅の構造と建築年代

住宅の構造と建築年代をみると、旧耐震基準適用前に建築された建物において、防火木造を除く木造住宅の数が多くなっています。



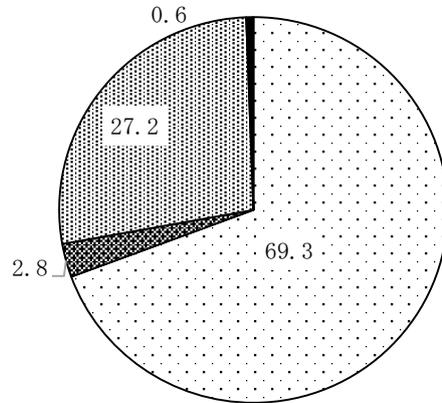
住宅・土地統計調査 (平成 30 (2018) 年 総務省)

■住宅の所有関係

持ち家世帯の比率は約70%となっています。

住宅所有別一般世帯数の割合

(%)



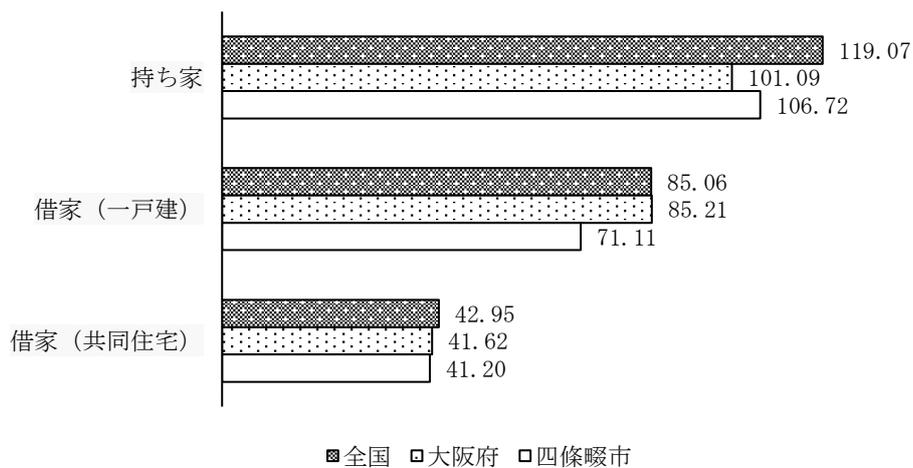
□持ち家 ■公営・都市再生機構・公社の借家 ▨民営の借家 ■給与住宅

国勢調査（平成27（2015）年 総務省）

■住宅の規模

専用住宅の平均延床面積を見ると、持ち家については全国平均を下回るものの、大阪府平均より若干広くなっています。また、借家については一戸建、共同住宅ともに全国平均及び大阪府平均を下回る規模となっています。

専用住宅の平均延床面積 (㎡)

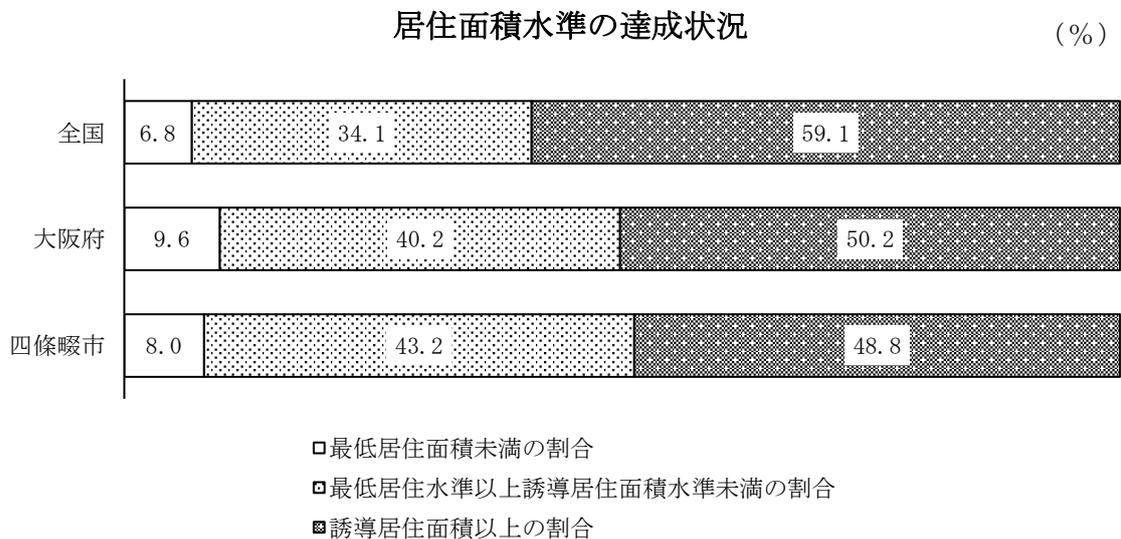


■全国 □大阪府 □四條畷市

住宅・土地統計調査（平成30（2018）年 総務省）

■居住面積水準の達成状況

住生活基本計画（全国計画）に示される最低居住面積未達の割合は8.0%となっており、全国の割合を上回るものの、大阪府全体に比べ低くなっています。

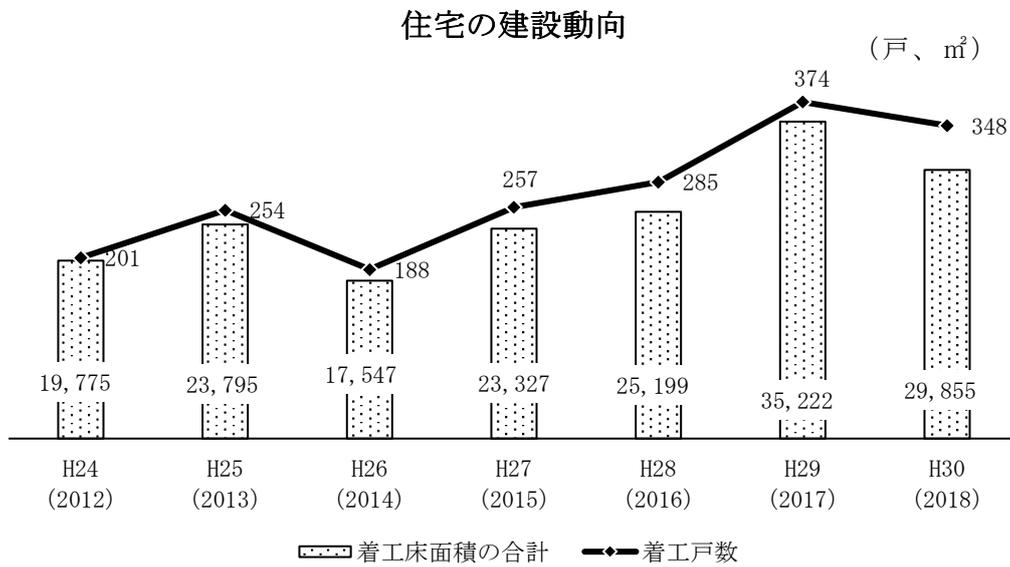


住宅・土地統計調査（平成30（2018）年 総務省）

住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準		世帯人数別の住戸専用面積例 (㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75	100	125
	都市居住型	40	55	75	95
最低居住面積水準		25	30	40	50

■住宅の建設動向

住宅の着工床面積及び着工戸数は平成26年に減少し、それ以降は増加傾向を示していましたが、平成30年には再び減少しています。



住宅着工統計 (各年 国土交通省)

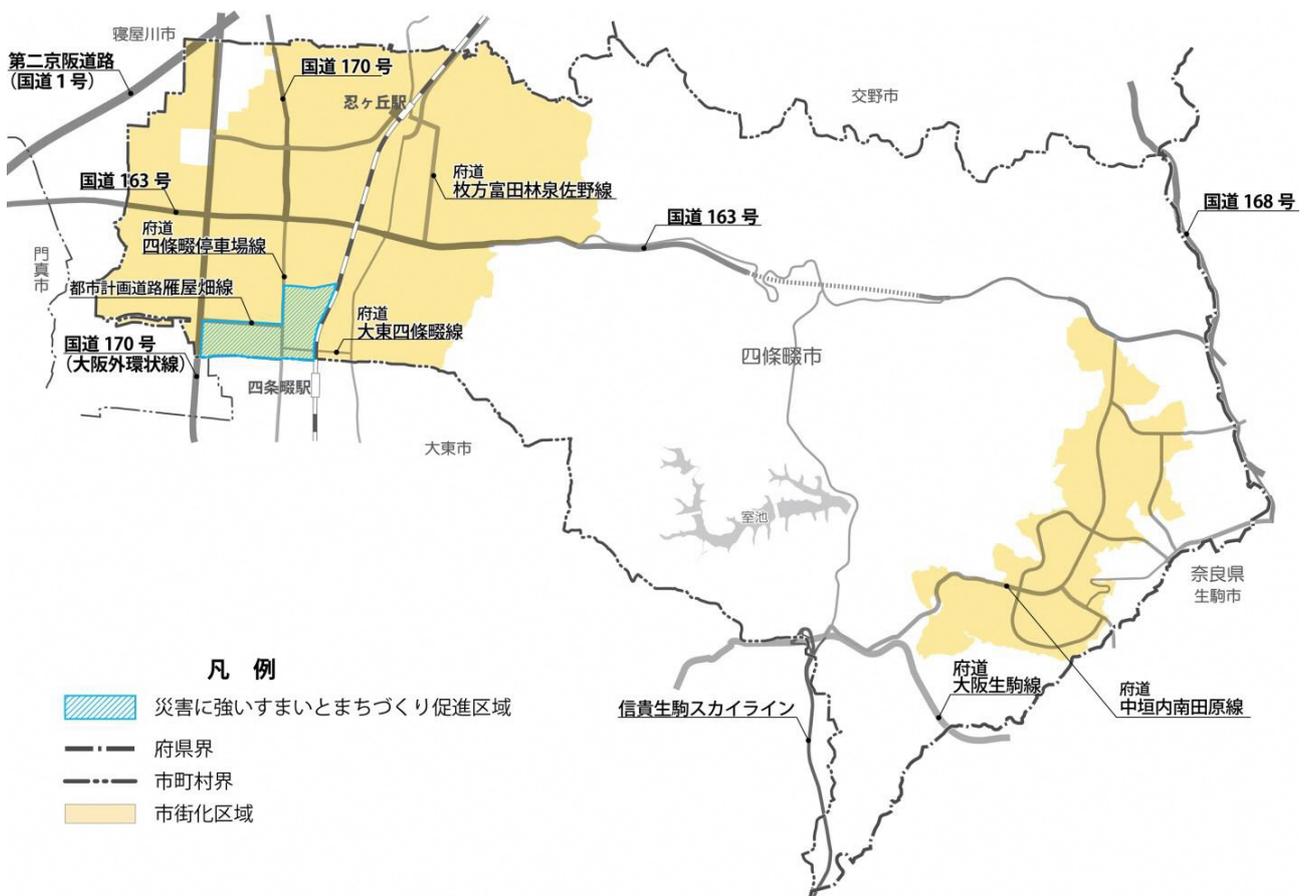
■災害に強いすまいとまちづくり促進区域

次の3つの条件

- 1 不燃領域率が50%未満
- 2 昭和55年以前の建築物が50%以上
- 3 世帯密度が50世帯/ha以上

をすべて満たす市街地を木造密集市街地といい、このような市街地のうち、早急に対策を講ずる必要のある区域を中心に、「災害に強いすまいとまちづくり促進区域」が大阪府により指定されました。

本市における「災害に強いすまいとまちづくり促進区域」は下図のとおりです。

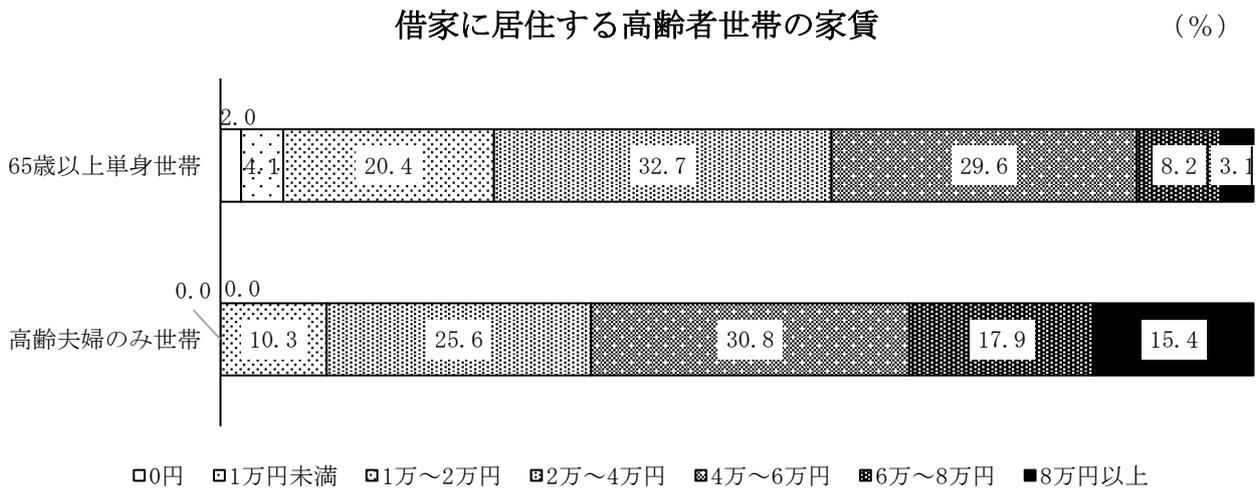


都市計画マスタープランより抜粋

3 高齢者の住まいの状況

■借家に居住する高齢者世帯の家賃

借家に居住する高齢者世帯のうち、単身世帯では家賃2万～4万円が32.7%で最も多く、次いで4万～6万円がともに29.6%を占めています。夫婦世帯では家賃4万～6万円が30.8%と高くなっています。

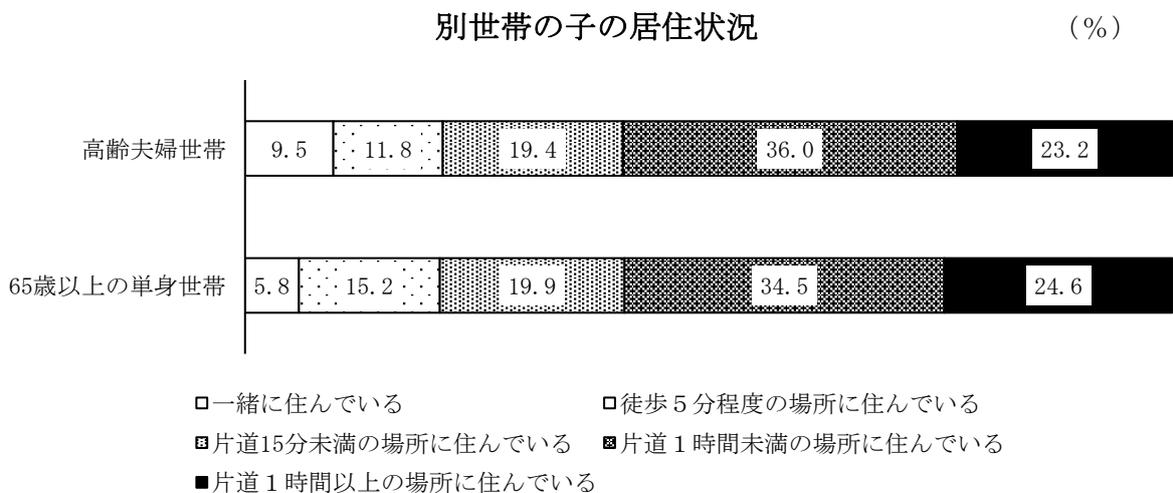


住宅・土地統計調査（平成30（2018）年 総務省）

※高齢夫婦：夫65歳以上、妻60歳以上

■子ども世帯との距離

子ども世帯に対し、高齢夫婦世帯、65歳以上の単身世帯ともに7割以上が片道1時間未満の距離に住んでいます。また、いずれも約4割が片道15分未満の距離となっています。



住宅・土地統計調査（平成30（2018）年 総務省）

※高齢夫婦：夫65歳以上、妻60歳以上

4 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土交通省が提供するストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し、令和 22（2040）年までの 5 年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数と低廉かつ質が確保できる住宅等における総数の推計を行いました。

著しい困窮年収未満の世帯数と低廉かつ質が確保できる住宅等の推計

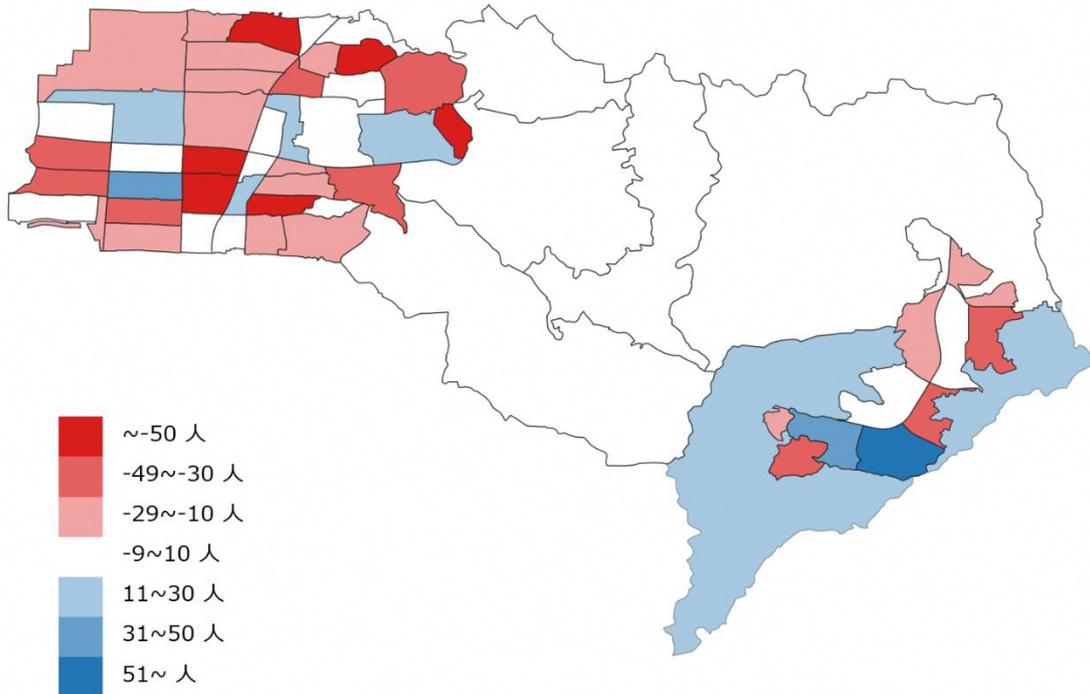
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数 (世帯)	2,111	1,940	1,749	1,567	1,394	1,258
低廉かつ質が確保できる 住宅等の数※ (戸)	1,859	1,797	1,736	1,674	1,613	1,552
余剰ストック数 (戸)	△252	△143	△13	107	219	294

国土交通省 ストック推計プログラムにより算出

※公営住宅、公社住宅等、民間賃貸住宅等の総和

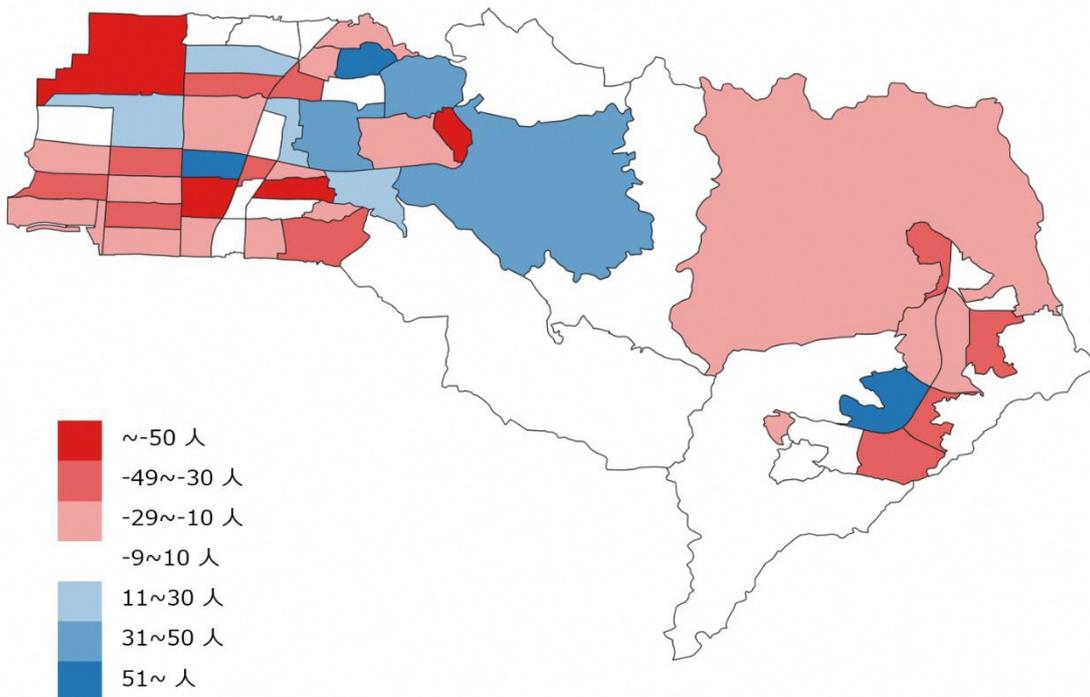
5 地域別のデータ

■平成 21 年 3 月～平成 26 年 3 月における子育て世代（25～49 歳）の流入数



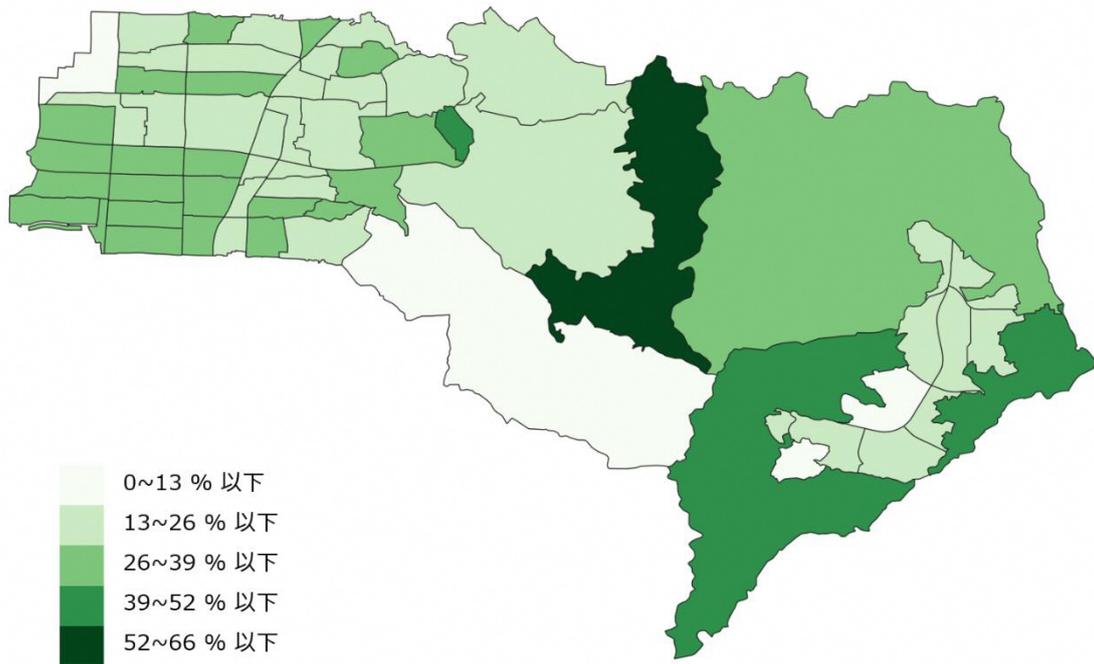
町丁字別年齢別（5 歳階級）人口統計表（各年 四條畷市）

■平成 26 年 3 月～平成 31 年 3 月における子育て世代（25～49 歳）の流入数



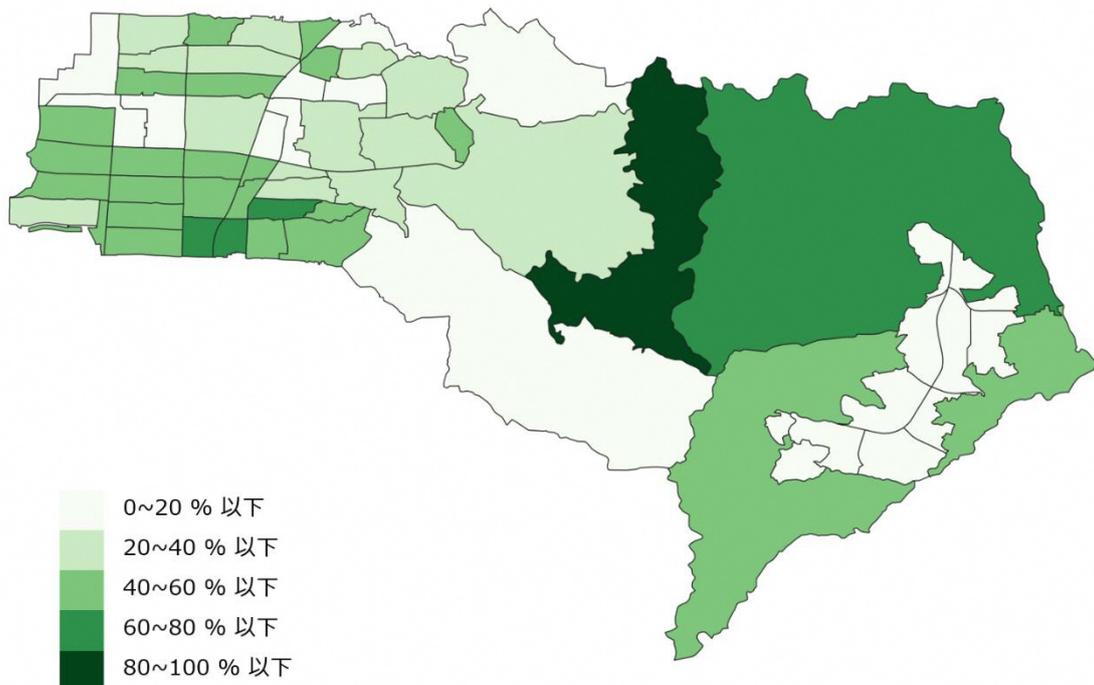
町丁字別年齢別（5 歳階級）人口統計表（各年 四條畷市）

■ 65 歳以上人口率



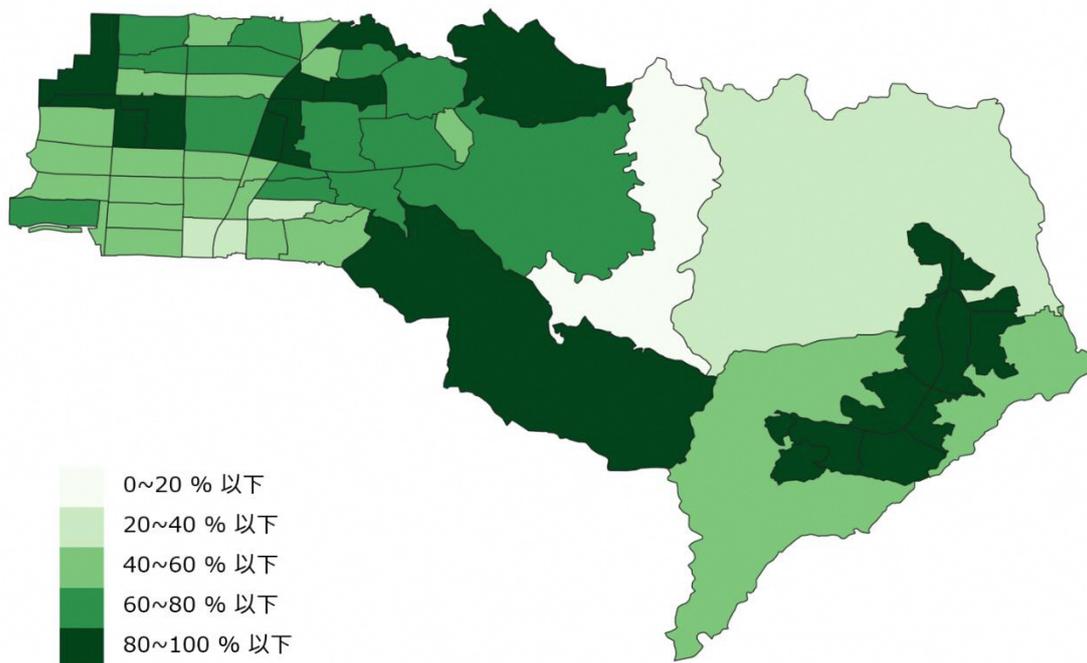
国勢調査（平成 27（2015）年 総務省）

■ 昭和 55（1980）年以前（建築基準法改正前）に登録された家屋の割合



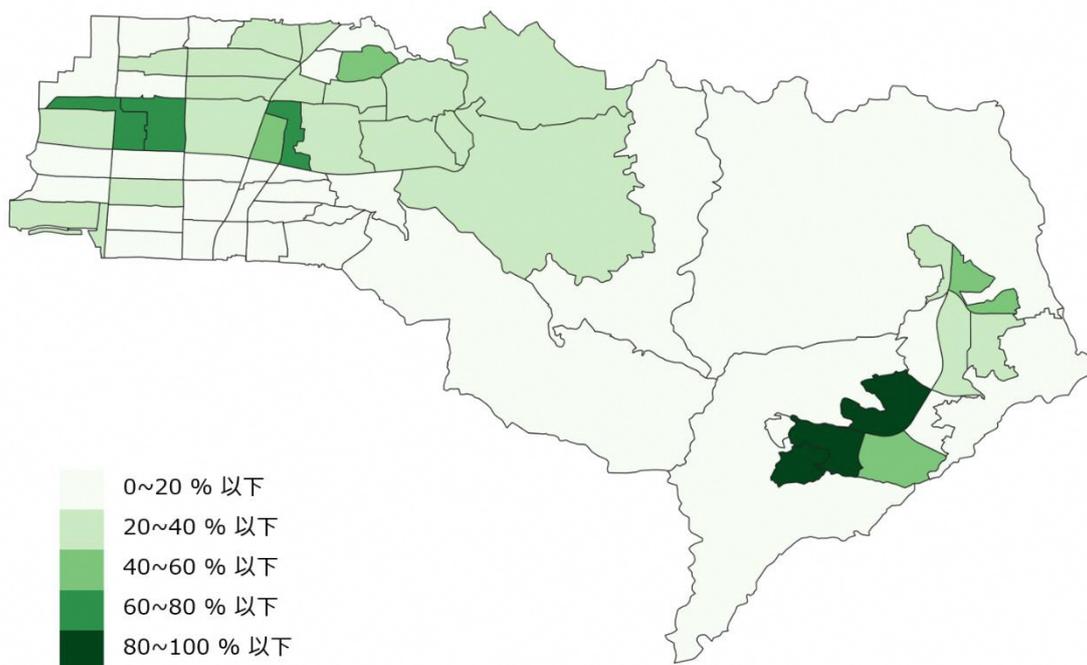
固定資産登録情報（平成 30（2018）年 四條畷市）
※登記年不明を含む

■昭和 56（1981）年以後（建築基準法改正後）に登記された家屋の割合



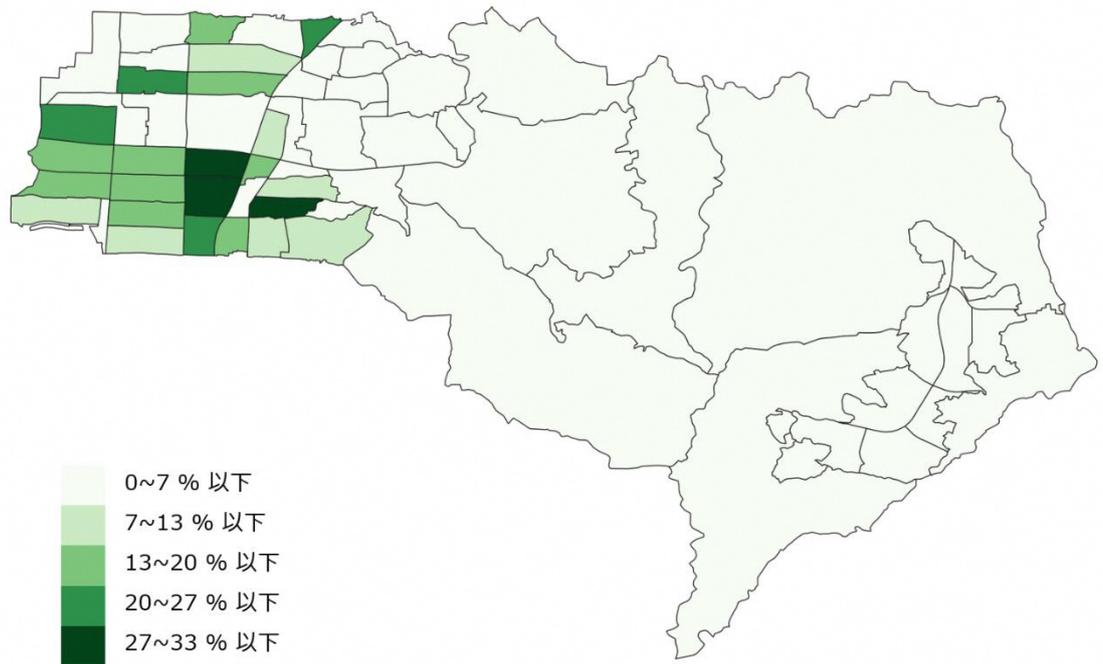
固定資産登録情報（平成 30（2018）年 四條畷市）

■2000 年代に登記された家屋の割合



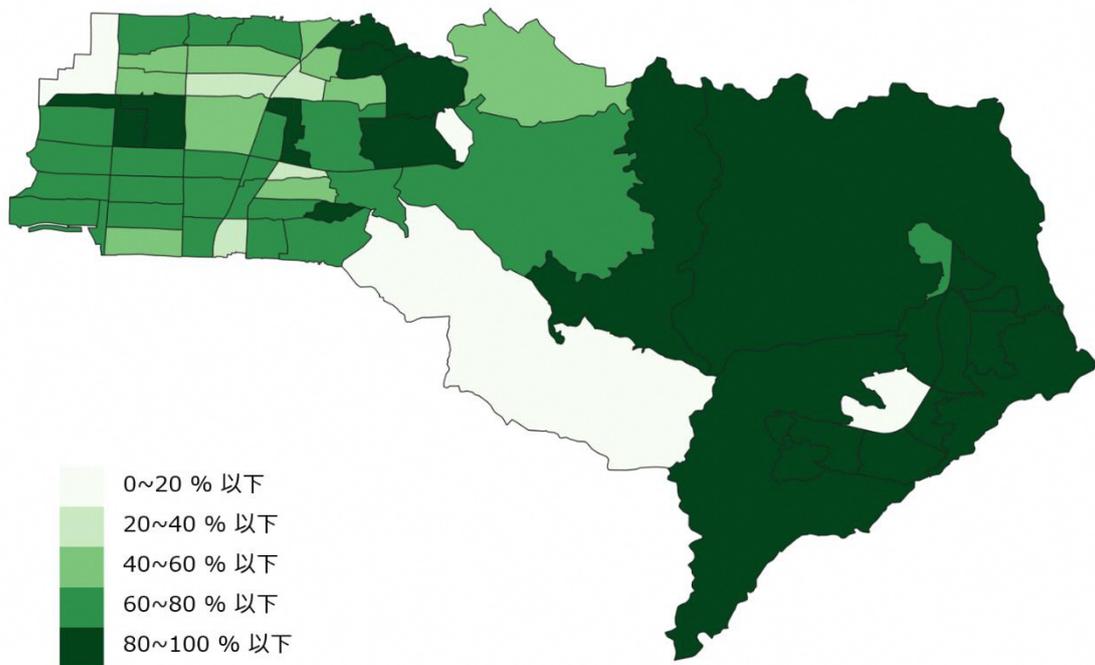
固定資産登録情報（平成 30（2018）年 四條畷市）

■長屋建世帯比率



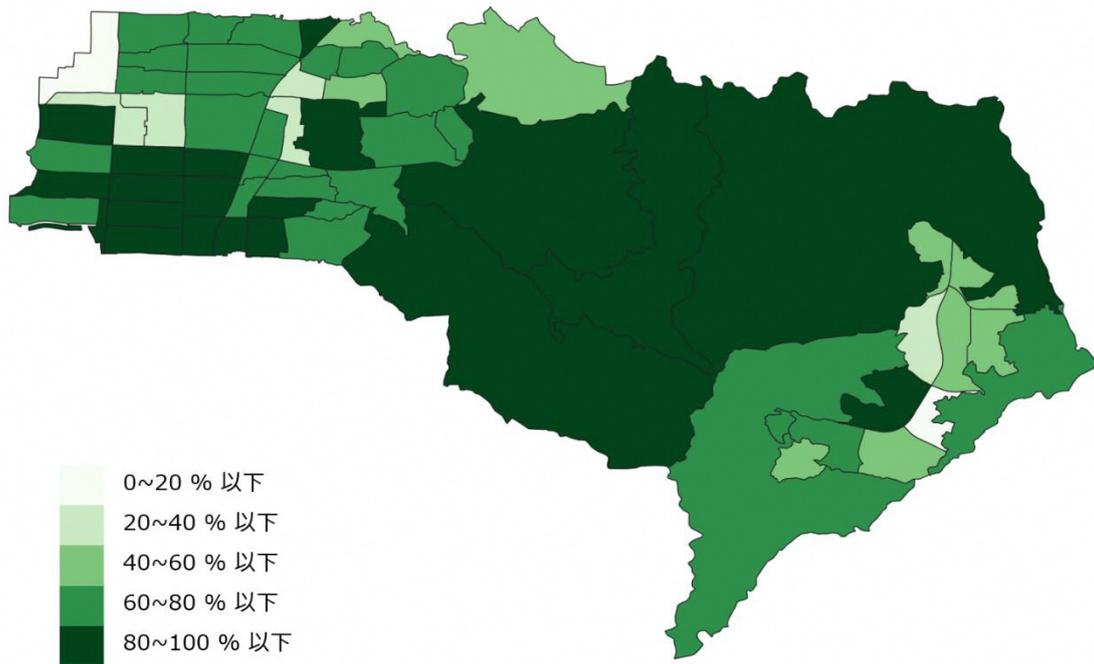
国勢調査（平成 27（2015）年 総務省）

■持ち家比率



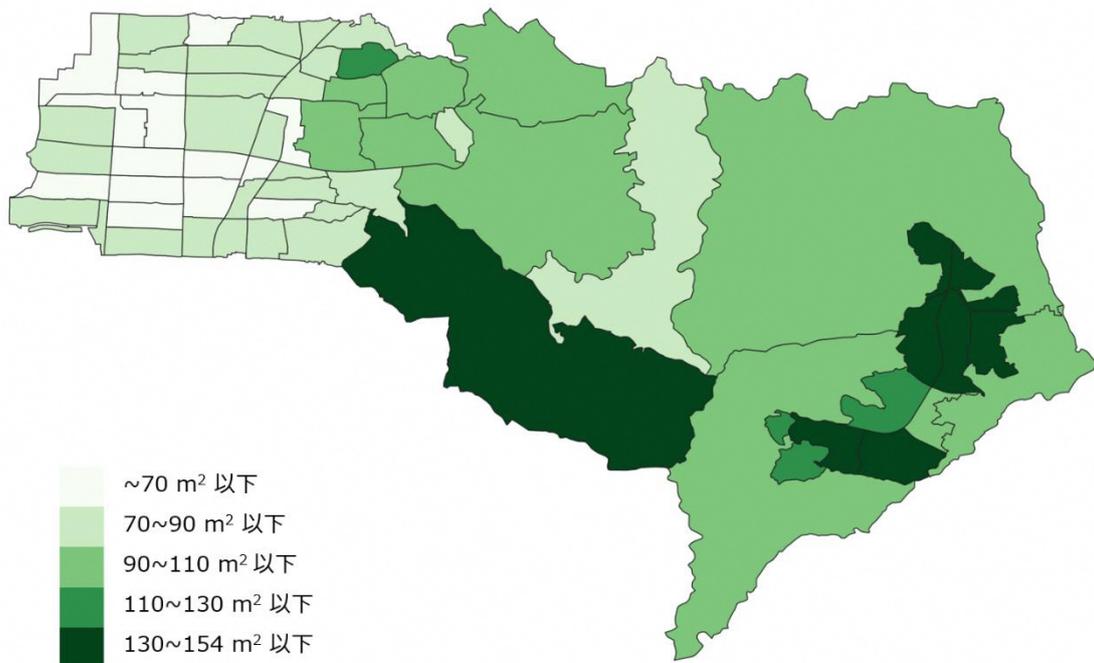
国勢調査（平成 27（2015）年 総務省）

■木造住宅密度



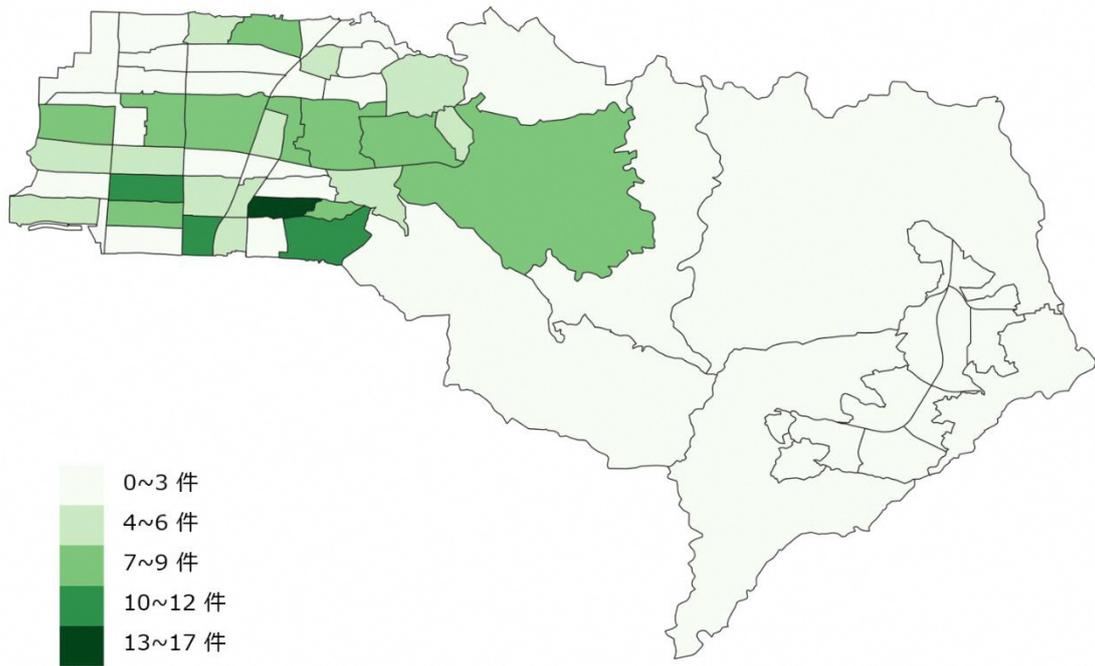
固定資産登録情報（平成 30（2018）年 四條畷市）

■家屋の平均床面積



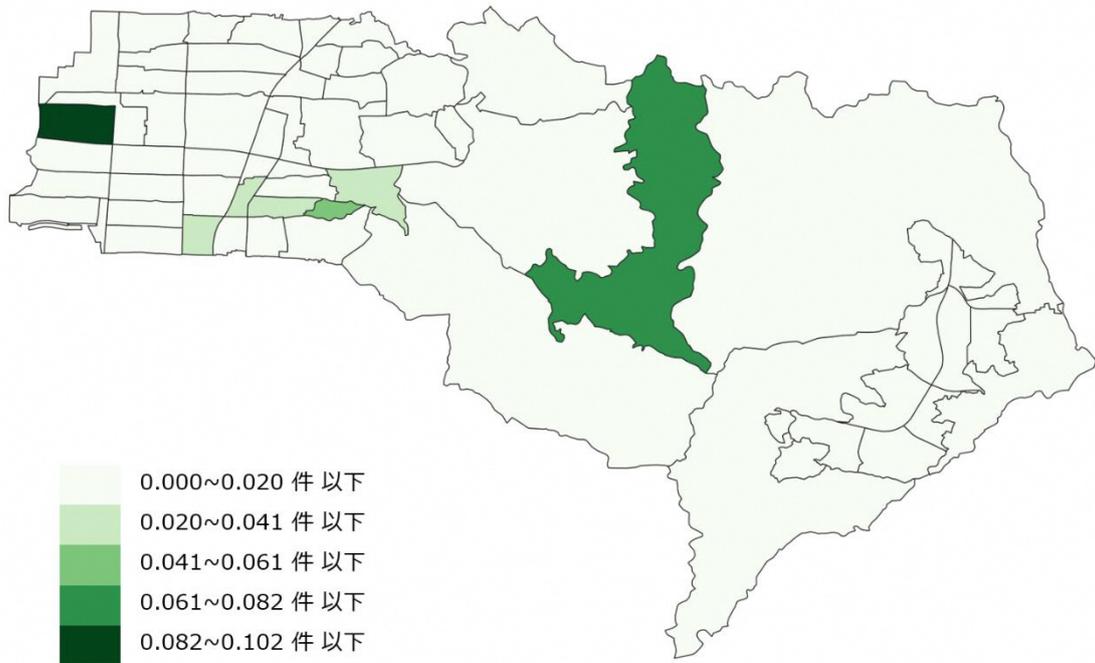
固定資産登録情報（平成 30（2018）年 四條畷市）

■空き家数



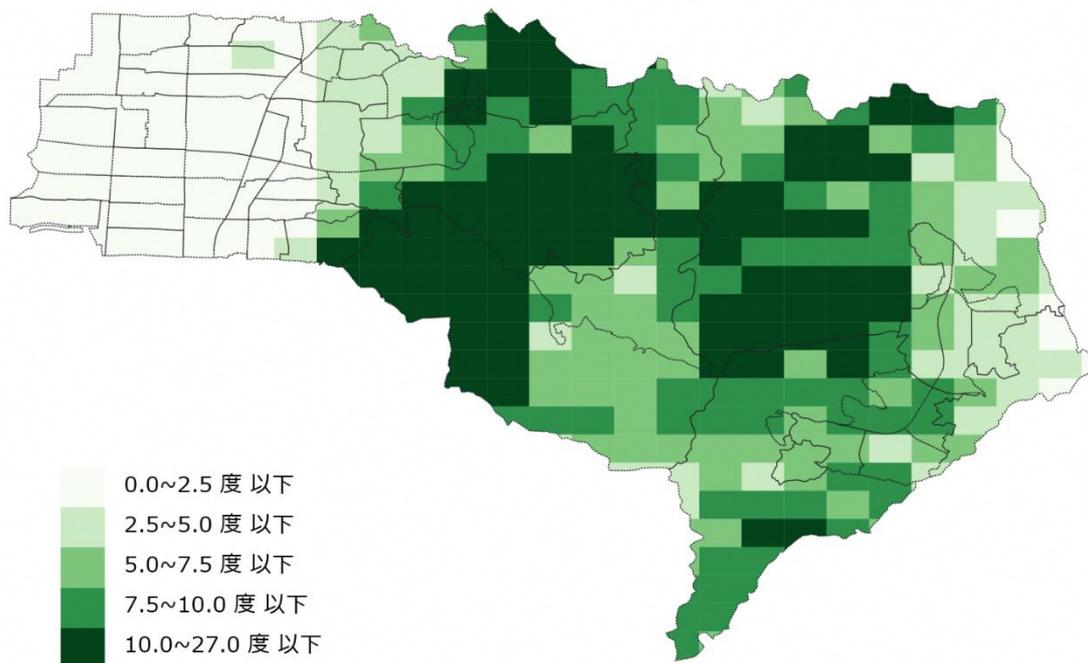
空き家管理台帳（令和元（2019）年 四條畷市）

■一世帯あたりの空き家数



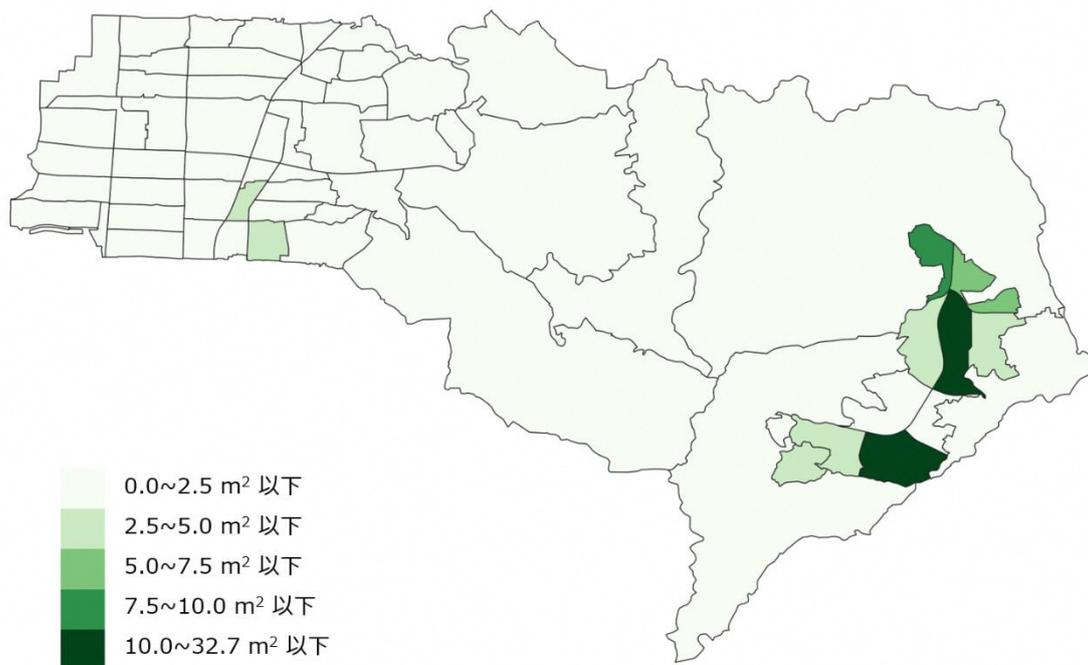
空き家管理台帳（令和元（2019）年 四條畷市）
国勢調査（平成27（2015）年 総務省）

■平均傾斜角度



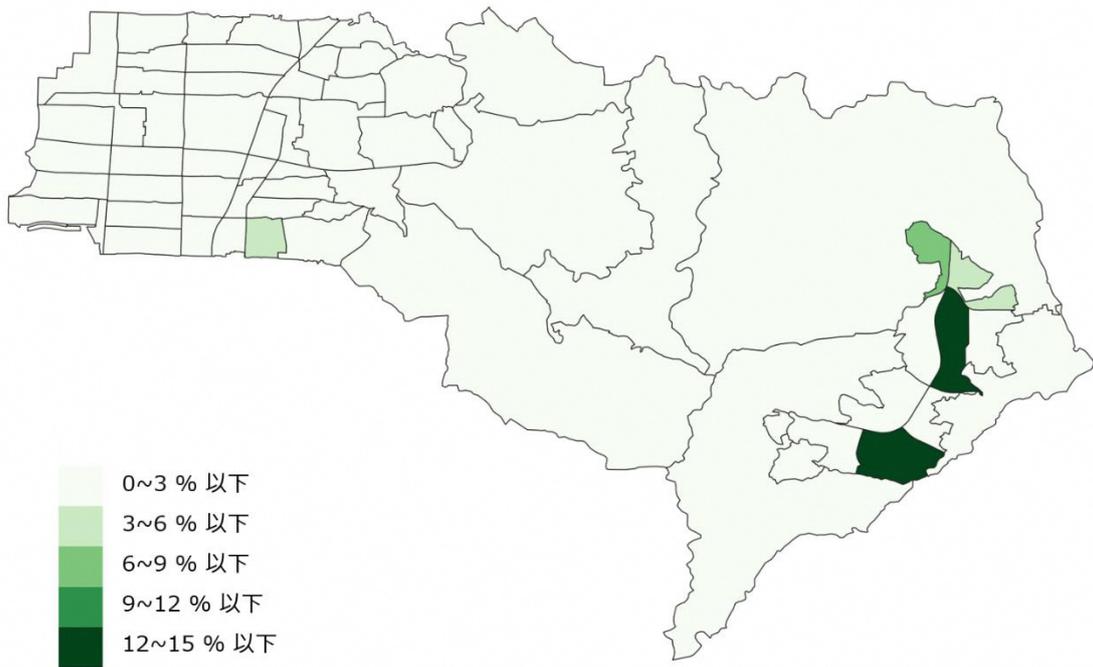
国土数値情報 標高・傾斜度 5 次メッシュデータ (平成 23 (2011) 年 国土交通省)

■人口 1 人あたりの公園面積



公園台帳 (令和元 (2019) 年 四條畷市)
 ※飯盛霊園、総合公園を除く

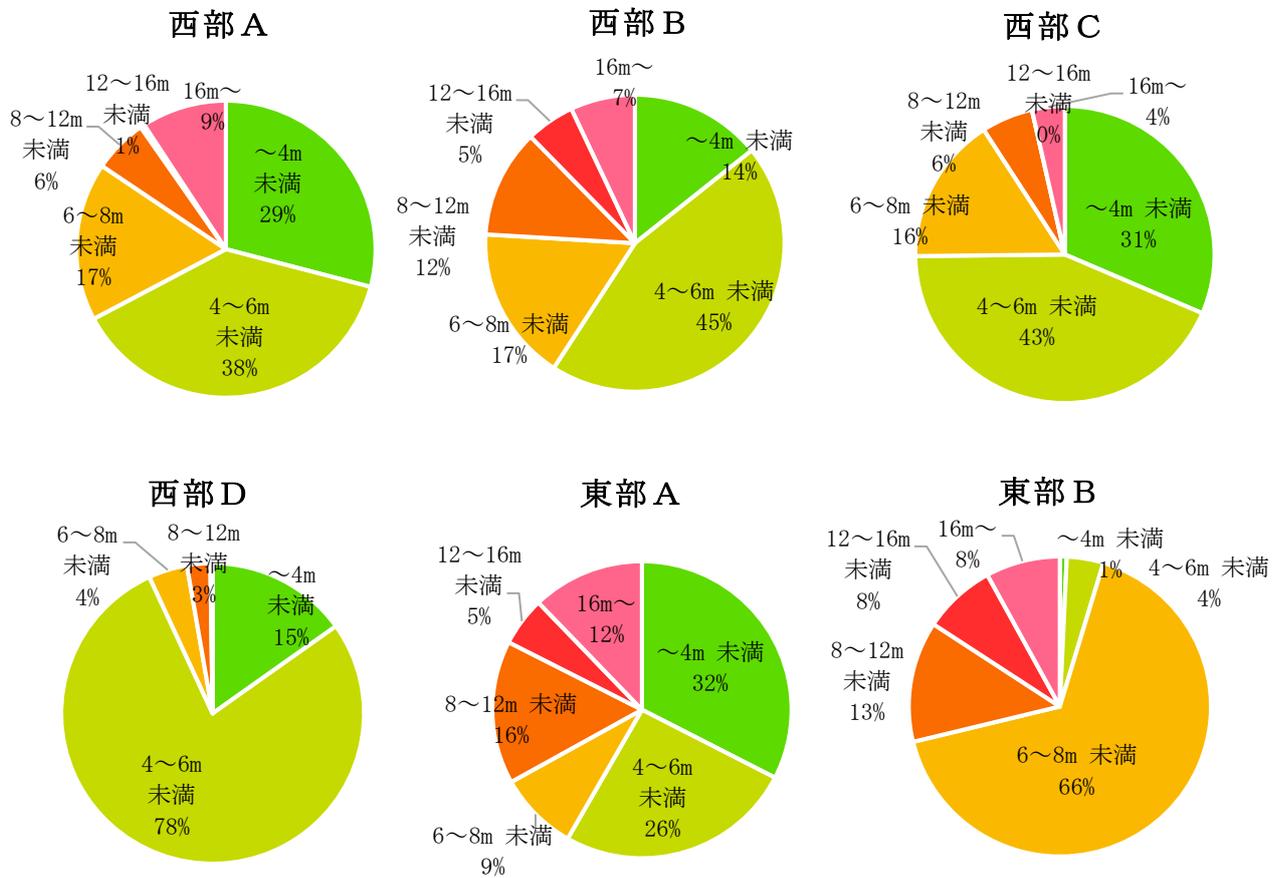
■公園面積率



公園台帳（令和元（2019）年 四條畷市）

※飯盛霊園、総合公園を除く

■道路幅員構成比率



都市計画基礎調査（平成28（2016）年 国土交通省）

ア行

●空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26(2014)年に制定。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。

●安心R住宅制度

耐震性があり、ホームインスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて提供する制度。安心R住宅の「R」は、Reuse(リユース、再利用)、Reform(リフォーム、改装)、Renovation(リノベーション、改修)を意味している。

●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全確保に資することを目的とする、大阪府が主体となる制度。

●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もらい、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」を平成29(2017)年2月に大阪府により創設。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

●既存住宅売買瑕疵保険

中古住宅を売るときに加入する保険。売却した物件に瑕疵(欠陥)が見つかった場合、本来であれば、売主から買主に補修費用を支払わなければならない(瑕疵担保責任)が、本保険に加入すれば、保険機関が売主の代わりに補修費用を負担してくれる。

●居住支援協議会

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に基づいた組織。住宅の確保に困難を感じている人に対して、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り組みを行うほか、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っている。

サ行

●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

●市街化区域

すでに市街地を形成している区域や、10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

●市街化調整区域

自然環境や農地などを守るとともに、無秩序な土地利用を防止し、市街化を抑制する区域。原則としてあらゆる開発が許可の対象となる。

●住宅確保要配慮者

民間の賃貸住宅市場において自力で適正な住宅を確保することが難しいため、住宅の確保に特に配慮を要する人。（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、住宅の確保に特に配慮を要する者として国土交通省で定める者）

●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

平成 19（2007）年に制定。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、基本方針の策定や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。平成 29（2017）年には、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。

●住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができる制度。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者に提供し、その情報を見て、住宅確保要配慮者が賃貸人に入居を申し込むことができる仕組み。

●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）をさす。

●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

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、自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保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。公営住宅、公営住宅を補完する公的賃貸住宅、入居制限のない民間賃貸住宅、その他民間賃貸住宅を重層的かつ柔軟に活用することにより、住宅セーフティネットを構築することが求められている。

●住宅着工統計

資金別（公的、民間）、利用関係別（持家、貸家、給与住宅、分譲住宅）、構造別（木造、非木造）等の毎月の住宅着工戸数を国が調査している。

●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。（直近は平成 30（2018）年）

●新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56（1981）年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準をいう。

●ストック推計

将来（30 年程度）の中長期の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する手法をいう。

●スマートシティ

都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。

●専用住宅

居住のみを目的として建てられた住宅。
居住専用住宅。

タ行

●地域包括ケアシステム

高齢者が要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい生活を最期まで送れるように、地域内でサポートし合うシステムのこと。

●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。

●地価公示価格

国土交通省は毎年3月にその年の1月1日時点における全国の標準地の土地価格を公表する。この地価を公表することを「地価公示」といい、地価公示により公表された価格を「公示価格」または「公示地価」という。

●地価調査価格

知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準値を選定し、鑑定評価員による鑑定評価をもとに判定した毎年7月1日時点における基準値の1平方メートルあたりの正常な価格。

●特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者等が中堅所得者向けに一定の条件を満たし建設された賃貸住宅。

ナ行

●二次的住宅

別荘やセカンドハウスなど、普段住んでいる人がいない住宅。

ハ行

●平均変動率

各基準地価の変動率の合計を基準値の数で割った数字。

●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、第三者的な立場や専門家の見地から、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。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。

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

②2人以上の世帯

25 m²×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

②2人以上の世帯

20 m²×世帯人数+15 m²

四條畷市住生活基本計画策定検討会

四條畷市住生活基本計画策定検討会委員名簿

役職	区分	氏名
会長	学識経験を有する者（都市計画）	吉川 耕司
副会長	学識経験を有する者（福祉）	小寺 鐵也
委員	学識経験を有する者（都市計画）	犬伏 令子
委員	学識経験を有する者（不動産）	米田 淳
委員	市長が適当と認める者	浅田 奈津子
委員	市長が適当と認める者	小西 雅晴

住生活基本計画(住宅マスタープラン)で推進する取組み

基本方針	取組み	担当課		短期 (～令和4年度)	中期 (～令和6年度)	長期 (～令和11年度)
				想定	登録件数30件	登録件数60件
I セーフティネットとしての住宅施策の展開	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度及び大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知(登録住宅増に向けた周知)	魅力創造室	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知	
				窓口におけるチラシ等の配布及びOsakaあんしん住まい推進協議会との連携		
	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度及び大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知(登録住宅の入居対象者に対する周知)	福祉政策課 高齢福祉課 障がい福祉課 子ども支援課 その他相談業務所管課	方法	大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の登録情報を入居希望者に対し周知		
	特定優良賃貸住宅等公的賃貸住宅の情報収集及び提供	魅力創造室	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知	
				窓口におけるチラシ等の配布及び大阪府(住宅まちづくり部都市居住課)との情報共有		
	府営住宅の募集情報の提供	魅力創造室 相談業務所管課	方法	府営住宅の募集状況等、大阪府(住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課)との連携による状況把握及び庁内への情報提供		
				府営住宅の募集情報を入居希望者に対し周知		
	災害時における被災者への居住支援	危機管理課 施設再編室	方法	災害時には、災害対策本部(総務部総務班)により、応急住宅等に関する相談や情報提供のための住宅相談窓口を設置		
	民間賃貸住宅の借上げ等の検討	施設再編室	方法	他自治体の事例研究 制度導入の可否判断	民間賃貸住宅の契約、必要戸数の確保	
	市営住宅の廃止とその後のあり方に向けた検討	施設再編室	想定	市営南野住宅戸数 9戸	市営南野住宅戸数 1～9戸	市営南野住宅戸数 0戸
		方法	現入居者との各種調整			
			退去、借上げ住宅等への移転			
			退去後における南野住宅の解体撤去			
大阪府の居住支援協議会との連携	魅力創造室	方法	Osakaあんしん住まい推進協議会との連携			
入居拒否・入居差別などに対する人権相談の実施	人権・市民相談課	方法	人権なんでも相談にて相談対応			
ワンストップ窓口の設置などを含めた庁内連携	魅力創造室 関係課	方法	他自治体の事例研究	ワンストップ窓口等の設置		
			庁内関係課の連携体制の検討			
福祉分野・法律分野・不動産分野等における関連団体等との連携	魅力創造室 関係課	方法	他自治体の事例研究	関係団体との連携体制の構築		
			各分野における関連団体との連携体制の検討			

住生活基本計画(住宅マスタープラン)で推進する取組み

基本方針	取組み	担当課	短期 (～令和4年度)			中期 (～令和6年度)			長期 (～令和11年度)		
			方法			方法			方法		
Ⅱ 既存住宅ストックの質的向上と流通促進	長期優良住宅認定制度の周知	魅力創造室 都市計画課	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知			窓口におけるチラシ等の配布及び大阪府(住宅まちづくり部建築指導室審査指導課)との情報共有			
	大阪府住宅リフォームマイスター制度の周知	魅力創造室 都市計画課	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知			窓口におけるチラシ等の配布及び大阪府(住宅まちづくり部都市居住課)との情報共有			
	住宅性能表示制度の周知	魅力創造室 都市計画課	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知			窓口におけるチラシ等の配布及び大阪府(住宅まちづくり部都市居住課)との情報共有			
	ホームインスペクション、既存住宅売買瑕疵保険、安心R住宅制度の周知	魅力創造室 都市計画課	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知			窓口におけるチラシ等の配布及び大阪府(住宅まちづくり部都市居住課)との情報共有			
	大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの周知	魅力創造室 都市計画課	方法	他自治体の事例研究及び市ホームページで制度を紹介するページの作成・公開	市ホームページでの周知			窓口におけるチラシ等の配布及び大阪府(住宅まちづくり部都市居住課)との情報共有			
Ⅲ 魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開	多様な移動方法の検討	建設課	方法	他自治体の事例及び技術革新による新体系の調査・研究							
	地区計画制度等を活用した良好な街並みの保全と形成	都市計画課	方法	他自治体の事例研究	良好な街並みの保全と形成箇所調査			国、大阪府及びその他地方公共団体からの情報収集			
	地域資源を活用した景観整備の支援体制の検討	都市計画課 建設課 産業振興課	方法	他自治体の事例研究	対象地域の調査			国、大阪府(住宅まちづくり部建築企画課)及び他自治体からの情報収集			
	公園の適正な維持管理・活用	建設課	方法	地域との協働による活用方法の検討	地域との協働による管理・運営			公園の管理水準・整備基準等についての検証	基準等に基づく適正な維持管理		