泉大津市住宅マスタープラン

～住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまち　泉大津～

2019 年

【　目　次　】

序章　泉大津市住宅マスタープランの背景と目的 1
１．背景と目的 1
２．計画期間 2
３．計画の位置づけ 2

第１章　泉大津市の概要 10
１．位置等 10
２．人口・世帯の動向 11
３．住宅のストック及びフロー 21
４．住環境の状況 33
５．公営住宅ストックの概要 36
６．現状の総括 38

第２章　課題の整理 40

第３章　基本理念と目標 41
１．基本理念 41
２．基本目標 41
３．施策の方向性及び体系 43

第４章　具体的な個別施策 44
基本目標１　多様な人を惹き付ける魅力ある住まい 44
基本目標２　安全・安心に住み続けられる住まい 46
基本目標３　次世代に継承できる住まい 50

第５章　計画の実現に向けて 55

序章　泉大津市住宅マスタープランの背景と目的

１．背景と目的

（１）国による住宅に関する取り組み

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。

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、平成 28 年３月 18 日の見直しでは、「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。

また、今後の住宅政策として、全国的な人口減少や少子高齢化、それに伴う空家問題や地域コミュニティの希薄化など幅広い課題への対応が求められます。

（２）大阪府による住宅に関する取り組み

大阪府では、人々の「住まう」に着目し、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」が平成 28 年 12 月に策定されました。

本計画に基づき、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民など、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開しています。

（３）計画の目的

国・大阪府の取り組みや社会潮流を踏まえ、泉大津市の住生活・住環境を取り巻く、人口減少や高齢化の進行、空家対策などの課題が顕在化する状況に対応し、多様な人々が住まい、訪れ、交流する活力と魅力にあふれるまちをめざすため、持続可能な住まいのあり方や住宅政策を示す指針が求められています。

また、少子高齢化社会が到来するなか、住まいの「質」の向上に加えて、泉大津市の住宅政策の目標や施策の展開について具体的に示し、計画的に実施していくため、その指針として、「泉大津市住宅マスタープラン」を新たに策定します。

2．計画期間

計画の計画期間は、2019 年度から 2028 年度までの 10 年間とします。

ただし、社会情勢の変化や国等の制度改正等に柔軟に対応するため、必要に応じ計画の見直しを行います。

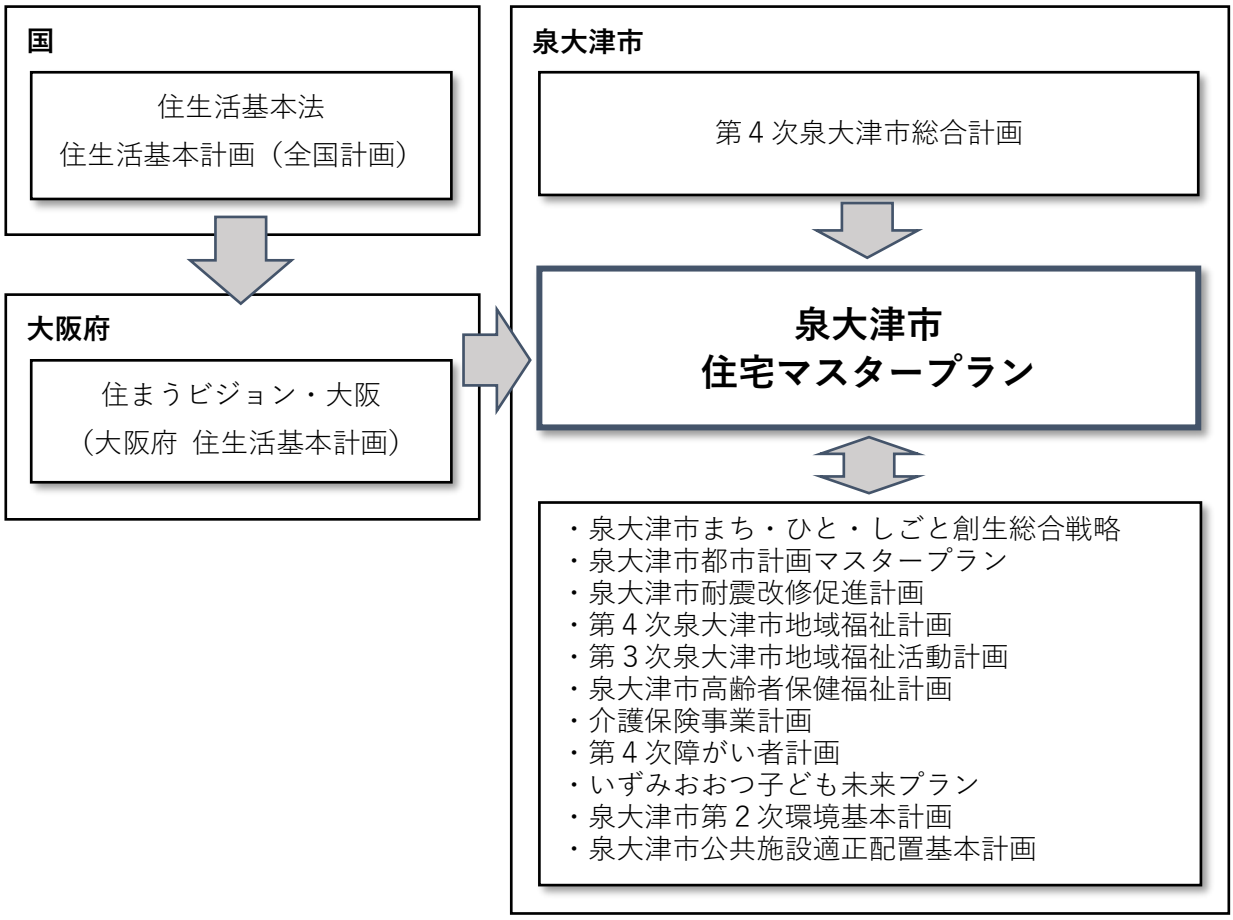
計画期間　：　2019 年度　から　2028 年度まで

3．計画の位置づけ

（1）計画の位置づけ

泉大津市住宅マスタープランは、本市の住宅施策を展開していくための基本的な方向性を示すものであり、市の最上位計画である「泉大津市総合計画」の下に本計画を位置づけます。

また、国や大阪府の住生活基本計画や市の関連計画を踏まえた「住まいづくり」に関する基本計画とします。



（2）上位・関連計画の整理

① 第４次泉大津市総合計画（平成 27 年３月）

市の将来のあり方とその実現に向けた基本的な方向性等を示すとともに、市民と行政が市の将来像を共有し、まちづくりを進めていくため、「第４次泉大津市総合計画」を策定しています。

当計画は、泉大津市総合計画条例に基づき、総合的かつ計画的な市政運営を図るため、市の最上位計画として位置づけるものです。

■計画期間

2015 年度～2024 年度

■まちの将来像

住めば誰もが輝くまち 泉大津～なんでも近いで ええとこやで～

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

【基本施策：住環境】

〇めざす姿　　住みやすさと優しさを次世代へと引継ぐまち

〇施策の展開方向　１．便利な暮らしを支えるまちづくりの推進

２．良好な市街地の整備

３．安全・安心な住まいづくりの推進

４．市民参加によるまちづくりの推進

② 泉大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 10 月）

人口減少に歯止めをかけるとともに、将来にわたり、活力ある社会を維持していくことを目的に、まち・ひと・しごと創生法が制定されたことを受け、まちの実情に応じた今後５か年のまち・ひと・しごと創生に関する施策の方向等を提示する「泉大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しています。

また、あわせて策定した「泉大津市人口ビジョン」では、持続的発展の可能性を探るため、合計特殊出生率の向上や、本市の転入・転出に関する地域特性を考慮した仮定条件の下で独自のシミュレーションを行い、将来人口の展望を示しています。

■計画期間

2015 年度～2019 年度

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

【基本目標④セーフコミュニティの推進などにより、安全・安心な暮らしと快適な住環境をつくる】

〇施策　１．安全・安心に暮らせる環境をつくる

２．地域医療・福祉を充実させる

３．住みよい都市環境をつくる

４．コミュニティ活動を活性化する

③ 泉大津市都市計画マスタープラン（平成 30 年３月改定）

本市の将来の望ましい都市の姿を実現するための都市づくりの総合的な指針を示すため、「泉大津市都市計画マスタープラン」を策定しています。

当計画は、都市計画法第 18 条の２に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

■計画目標年次

2018 年度～2027 年度

■基本理念

適「在」適所、輝き続ける、ステキなまち

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

３．都市づくりの方針

〇住環境の向上

住宅地においては、良好な住環境の向上や防災性の向上に努めるとともに、安全で快適な住環境の向上を図ります。

〇適切な住宅開発の誘導

適正な開発指導を行うため、適宜、開発指導要綱の見直しを行い、良好な住環境の形成、秩序ある都市機能の充実を図ります。

〇住宅密集地の防災性の向上

住宅密集地においては、地域の特性に応じ、地区計画などの都市計画法上の手法を用いて、防災性の向上を図ります。

〇住環境悪化の防止

市内の住宅密集地における防災性を向上するため、狭小な道路の拡幅や避難路の確保および建築物の耐火・耐震性の確保などについて検討します。

④ 泉大津市耐震改修促進計画【改訂版】（平成 29 年４月）

災害に強いまちづくり施策の一環として、本市が震災に強く、安全で安心してくらせるまちをめざすため、耐震改修促進法第６条の規定に基づき、市内の住宅・建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することにより、今後予測される大規模地震による被害の軽減を図り、災害に強いまちづくりを進めることを目的として、「泉大津市耐震改修促進計画【改訂版】」を策定しています。

当計画は、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな方法により、部局横断的に取り組むことや、施策効果、住まい手のニーズや住宅の種別、市街地特性に合った耐震化の促進を基本方針に据え、取り組みを進めることとします。

■計画期間

2017 年度～2026 年度

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

【目標１　耐震化率（目標値）】

・住宅の耐震化率：2026 年度までに 95%

【目標２－１　民間住宅・建築物の取り組み（目標）】

〇木造住宅

・耐震化の遅れている木造戸建住宅は約 3,300 戸と推計されます。これら住宅の耐震化を促進するためには、所有者に耐震化の重要性について認識していただく必要があります。所有者が耐震化に対する理解を深め、自らのこととして捉えることができるよう耐震化の必要性や耐震補助制度を示すチラシ・パンフレットの配布、イベント等での周知などの普及啓発を進めます。

・耐震性が低い木造住宅が比較的多い地域を対象とした戸別訪問やポスティング、自治会、関係団体等と連携した出前講座・セミナーの開催、また耐震性の低い木造住宅が集中する地区をモデルに選定してさまざまな取り組みを実施し、その成果を他へ広げるなどの取り組みを行います。

⑤ 第４次泉大津市地域福祉計画・第３次泉大津市地域福祉活動計画（平成 30 年３月）

地域の生活課題や社会資源の状況などを把握し、ともに「地域福祉の推進」を目的として各々の役割にもとづき、相互に連携しながら地域福祉を発展させていくため、地域での話し合いやアンケート調査を基に、市と社会福祉協議会が協同し、地域福祉を推進に向けた新たな方向性を示す一体的な計画として、「第４次泉大津市地域福祉計画・第３次泉大津市地域福祉活動計画」を策定しています。

■計画期間

2018 年度～2023 年度

■基本理念

８万人の家族の絆　～ぬくもりの　手と手をつなぎ　共に支えあえる社会～

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

【４　安全・安心のまちづくり】

（１）住みやすい生活環境の整備

・住宅改修に関する助成

⑥ 泉大津市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成 30 年３月）

本市で暮らす高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもと、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の実情に応じた包括的な支援・サービスの提供体制（地域包括ケアシステム）のさらなる深化・推進をめざし、市民・事業者・行政が協働して高齢者福祉に取り組んでいくための指針として、「泉大津市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を策定しています。

■計画期間

2018 年度～2020 年度

■基本理念

ともに生き　心と心つなぐ　すこやか安心長寿のまち　いずみおおつ

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

（８）安心して住み続けることのできる住まいづくり

高齢者が住み慣れた住宅で安心して住み続けることができるよう、適正な住宅改修の実施を支援します。

また、高齢者住宅に関する情報の提供を行うとともに、介護を必要とする状態になっても、施設入所だけではなく、市内の有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅等で適正な介護サービスを組み合わせながら、住み慣れた地域で安心して生活できるように支援します。

【施策・事業】

○介護保険制度の住宅改修制度の周知	○悪質リフォーム業者による被害防止
○高齢者の住まいの安定確保	○シルバーハウジング
○公営住宅のユニバーサルデザイン	

⑦ 第４次障がい者計画（平成 25 年３月）

障がい者福祉の一層の充実に向け、障がい者基本法に基づく市町村における基本的計画として、国の障がい者基本計画及び大阪府障がい者計画との整合性を図りながら、本市における障がい者の状況やニーズ等を踏まえ、障がい者のための施策の基本指針を示した「第４次泉大津市障がい者計画」を策定しています。

当計画は、障がい者基本法第 11 条第 3 項に基づく「当該市町村おける項に基づく障がい者のため施策に関する基本的な計画（市町村障がい者計画）」として策定するものです。

■計画期間

2013 年度～2022 年度

■基本理念

誰もが共に支え合い共に生きる地域社会の実現

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

【基本方針１　地域での自立した暮らしへの支援】

・住み慣れた地域で安心して自立した暮らしを続けていくために、障がい者のさまざまなニーズに応えていけるように、相談・情報提供の充実を図り、在宅サービスや住まい、防犯・防災、まちづくりなどの施策を充実していきます。

【基本的施策　住まいの確保】

・障がい者の地域生活への移行や今後の住まいへの要望を踏まえ、地域で自立生活を営むための暮らしの場としてグループホーム等の確保に向けた事業所との連携に努めるとともに、既存の住宅については、住宅改造助成制度の活用による住環境の改善を促進します。
・市営住宅においては、障がい者のいる世帯や高齢者世帯の優先入居を図るとともに、府営住宅における優遇制度についての情報提供を行います。市営住宅の建て替えにあたってはバリアフリー化を図ります。
・民間賃貸住宅業者への障がい者に対する理解を促進するため、障がい者や高齢者の入居を受け入れる民間賃貸住宅についての府の登録制度についての情報提供を行います。

⑧ いずみおおつ子ども未来プラン（平成 27 年３月）

子ども・子育て支援新制度の開始に伴い、本市で生まれ育つすべての子どもが健やかに成長する環境と、地域全体で子育てを支える取り組みの充実を図るため、「いずみおおつ子ども未来プラン」を策定しています。

■計画期間

2015 年度～2020 年度

■基本理念

－「笑顔で育ち育てられるまち」をめざして－

すべての子どもがたくましく育つ、みんなで子育てを応援するまち・泉大津

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

【3-5　子どもと子育て家庭が安心して暮らす環境の充実】

- 子育て家庭にとって安全・安心な居住環境づくりとして、住宅に起因する健康被害に対する相談窓口を設置しています。
- 住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するため、市営住宅の建て替えを計画的に進めます。

⑨ 泉大津市第２次環境基本計画（平成 24 年３月）

本市では、平成 14 年（2002 年）に制定した「泉大津市環境基本条例」の基本理念に基づき、同年に「泉大津市環境基本計画」（第 1 次計画）を策定し、様々な環境関連施策を推進してきました。

しかしながら、策定後 10 年が経過し、本市を取り巻く環境状況や社会経済情勢が大きく変化したことから、市民・事業者・市による協議を重ね、第 1 次計画の見直しを行った後、本市の今後の環境施策の理念と具体的な施策を示した「泉大津市第 2 次環境基本計画」を策定しています。

■計画期間

2015 年度～2024 年度

■望ましい環境像

身近な自然・環境を大切にする心を次世代に引き継ぐ　エコ・コンパクトシティ　泉大津

■住宅・住環境に関する内容（抜粋）

３．地球環境　～地球にやさしいまち～

〇クリーンエネルギーを活用し、地球規模で考え行動しよう

（１）省エネ・省CO_2の推進　：①ライフスタイルの改善

（２）クリーンエネルギーの活用推進　：①自然エネルギーの活用

（３）泉大津市における率先的な取り組みの推進：①地球温暖化防止対策の検討

⑩ 泉大津市公共施設適正配置基本計画（平成 29 年６月）

本市では、公共施設の老朽化やそれに伴う費用の不足についての様々な課題に対処していくため、平成 25 年度から公共施設の適正配置に向けた取り組みを開始し、公共施設の状況や課題の整理等を行うとともに、市民・利用者の意向把握のためのアンケート調査やパブリックコメントを実施し、平成 26 年 12 月に、「誰もが利用しやすく誰もが集える公共施設」を基本理念（めざす姿）とする「泉大津市公共施設適正配置基本方針」を策定しています。

当計画は、基本理念の実現に向けて、いつまでに、どのように公共施設の適正配置を進めていくのかを示すため策定するものです。

■計画期間

2017 年度から 2039 年度の 23 年間

・第 1 期計画期間：2017 年度から 2021 年度
・第 2 期計画期間：2022 年度から 2026 年度
・第 3 期計画期間：2027 年度から 2039 年度

■目標設定

計画の期間末での公共施設の延べ床面積の削減目標は、削減割合で約 4.8%、面積で約 9,000 ㎡

削減目標（公共施設）

	H26 年	H31 年	H36 年	H37 年	H41 年	H46 年	H51 年
削減目標割合（%）	ー	1.7	4.2	4.8	7.4	11.2	15.0
削減目標面積（㎡）	ー	3,119	7,789	8,937	13,530	20,666	27,539

資料：泉大津市公共施設等総合管理計画

■今後の方向性

④市営住宅

・先に策定されている計画を踏まえ、建替予定である寿市営住宅、汐見町市営住宅、二田市営住宅については、集約建替も視野に入れた検討を行います。
また、応急的な住宅として設置され、耐用年数を超過している春日町住宅、河原町住宅については廃止を進めます。

第１章　泉大津市の概要

１．位置等

（1）位置

・本市は、大阪府の南部に位置し、北部・東部は高石市と和泉市、南部は大津川を境として泉北郡忠岡町と隣接しています。西北部は大阪湾に面し、はるかに六甲山、淡路島を望むことができます。

・市域は 13.56km^2 で、最も標高の高い市域の東端部でも 20m の等高線に達しておらず、市内全域がほぼ平坦で、傾斜は１度未満となっており、徒歩や自転車で移動しやすいまちとなっています。

・古くからある街道や集落、史跡などの歴史資源が豊富にあります。また、街道沿いには、風情ある街並みが残されています。

資料：第４次泉大津市総合計画

（2）交通等

・鉄道は、市内に南海本線３駅、隣接する和泉市内に JR 阪和線１ 駅が存在し、泉大津駅から大阪までは約 20 分、関西空港までは約 25 分で移動できます。

・道路は、臨海部に阪神高速４号湾岸線、市の北部に堺泉北有料道路が整備されており、近畿圏の最遠部でも 150km 圏内にあり、近畿圏内の主要都市までは、車で約１時間で移動することが可能です。

・航路は、泉大津～北九州新門司間を結ぶフェリーが一日一便就航しています。

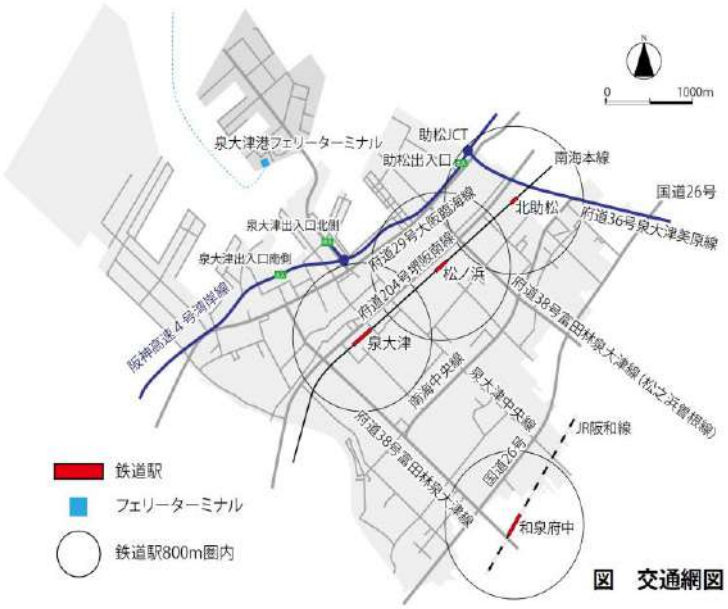


図　交通網図

2．人口・世帯の動向

（1）人口・世帯数等の推移

① 人口・世帯数・世帯人員の推移

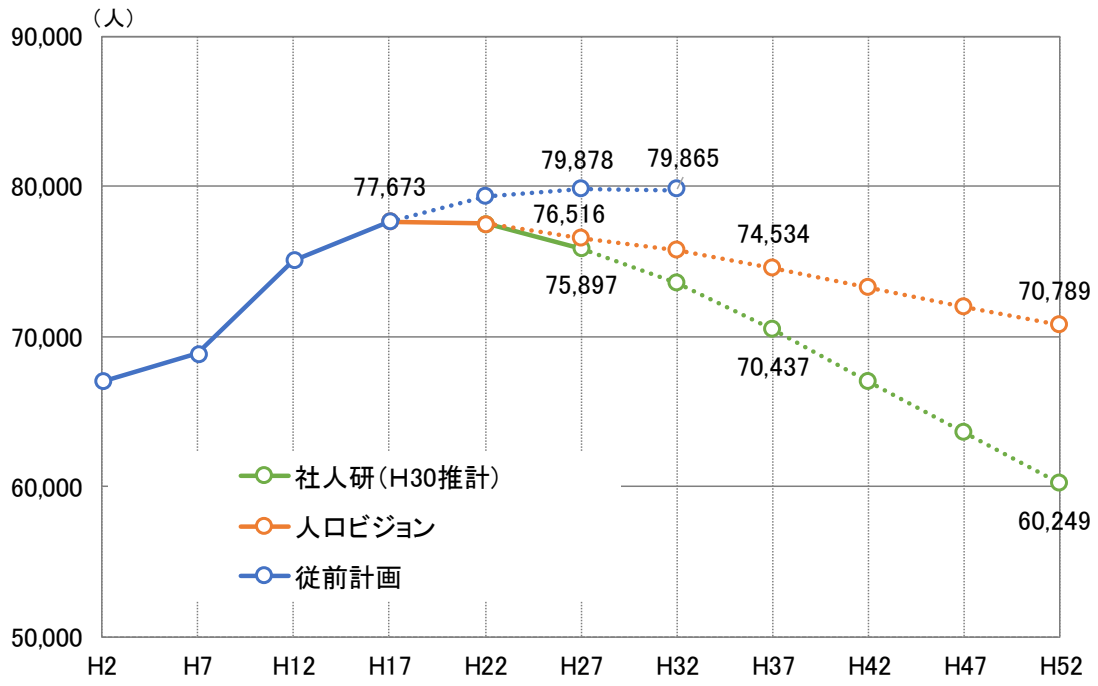
- 本市の人口及び世帯数は、75,897 人、31,090 世帯（平成 27 年度国勢調査）となっています。
- 人口は、臨海部の開発等によって着実に増加してきましたが、平成 17 年をピークに減少に転じています。
- 従前計画時には、平成 27 年に 79,878 人になると推計されていましたが、約 4,000 人乖離してきています。
- 世帯数は増加傾向にあるものの、増加率は低下しつつあり、平成 22 年から平成 27 年にかけてはほぼ横ばいとなっています。
- 世帯人員は、年々減少していますが、大阪府平均と比較するとやや高くなっています。
- 平成 30 年に国立社会保障・人口問題研究所が行った将来人口推計をみると、今後急激に人口減少が進み、2025 年には約 7 万人、2040 年には約 6 万人になると予想されています。

人口・世帯数・世帯人員の推移

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口	67,474	67,755	67,035	68,842	75,091	77,673	77,548	75,897
（増加率）		0.4%	−1.1%	2.7%	9.1%	3.4%	−0.2%	−2.1%
世帯数	20,613	21,045	21,853	24,027	27,611	29,500	30,962	31,090
（増加率）		2.1%	3.8%	9.9%	14.9%	6.8%	5.0%	0.4%
世帯人員	3.27	3.22	3.07	2.87	2.72	2.63	2.50	2.44
（大阪府平均）	3.05	2.98	2.82	2.67	2.53	2.41	2.31	2.25

資料：各年国勢調査

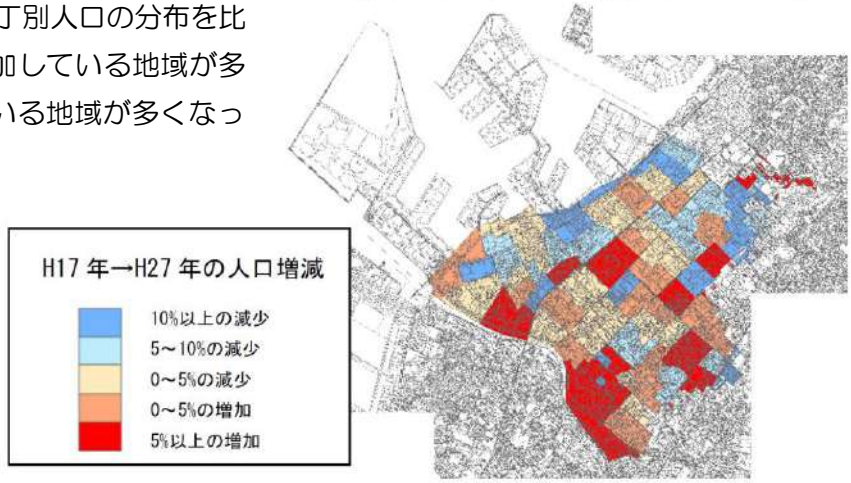
※世帯数は一般世帯及び施設等の世帯の総数



② 町丁別人口の増減

・平成 17 年と平成 27 年の町丁別人口の分布を比較すると、南部では人口が増加している地域が多く、北部では人口が減少している地域が多くなっています。

【図　町丁別人口の増減（H17→H27）】



出典：国勢調査

③ 世帯人員別世帯数の推移

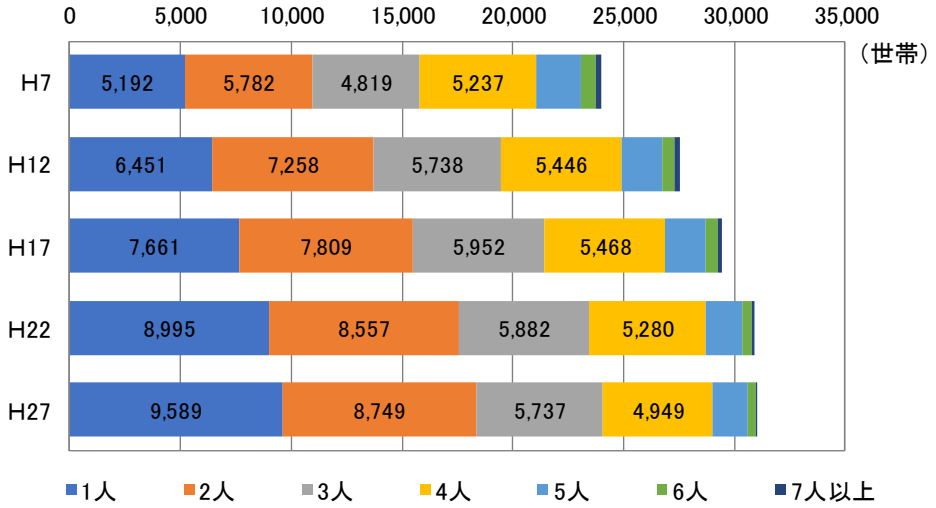
・世帯人員別世帯数の推移をみると、１人、２人の世帯が増加し続けている一方、３人、４人の世帯は、平成 17 年をピークに減少に転じており、世帯人員の減少が進んでいます。

世帯人員別世帯数の推移　　（上段：世帯、下段：%）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総数
H7	5,192	5,782	4,819	5,237	2,042	675	267	24,014
	21.6	24.1	20.1	21.8	8.5	2.8	1.1	―
H12	6,451	7,258	5,738	5,446	1,833	583	235	27,544
	23.4	26.4	20.8	19.8	6.7	2.1	0.9	―
H17	7,661	7,809	5,952	5,468	1,826	533	177	29,426
	26.0	26.5	20.2	18.6	6.2	1.8	0.6	―
H22	8,995	8,557	5,882	5,280	1,623	441	149	30,927
	29.1	27.7	19.0	17.1	5.2	1.4	0.5	―
H27	9,589	8,749	5,737	4,949	1,556	356	112	31,048
	30.9	28.2	18.5	15.9	5.0	1.1	0.4	―

出典:各年国勢調査

※世帯数は一般世帯（施設等の世帯除く）



（2）人口構造

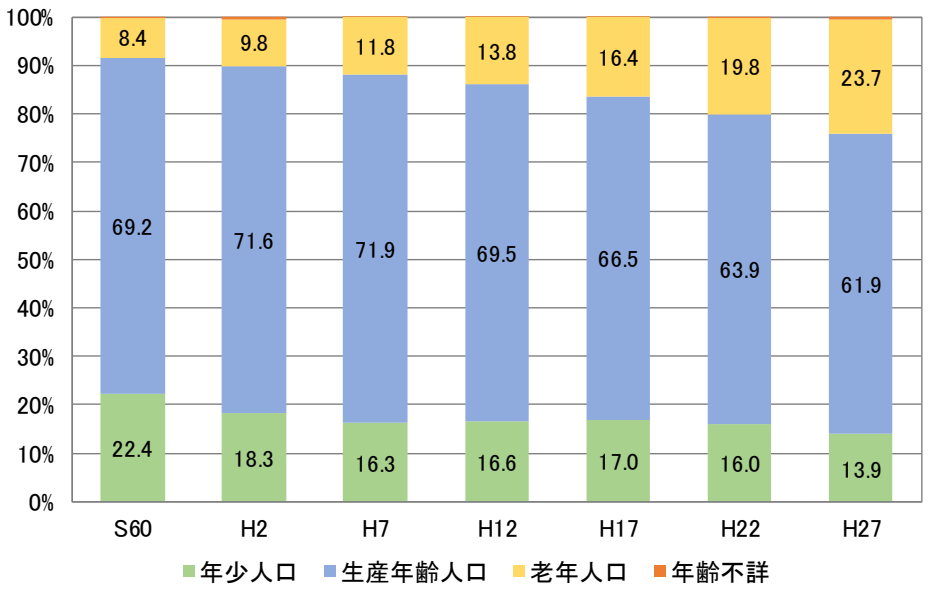
・本市の人口構成をみると、0～14 歳（年少人口）が 13.9%、15～64 歳（労働力人口）が 61.9%、65 歳以上（老年人口）が 23.7%となっています。

・経年変化をみると、年少人口の割合は横ばいでしたが、平成 22 年から平成 27 年にかけては減少幅が大きくなっています。また、老年人口については、全国的な傾向と同様に増加し続けています。

人口構造

	総数（人）	0～14歳 年少人口		15～64歳 労働力人口		65歳以上 老年人口		不詳（人）	
		（人）	割合	（人）	割合	（人）	割合		割合
S60	67,755	15,167	22.4 %	46,868	69.2 %	5,684	8.4 %	36	0.1%
H2	67,035	12,235	18.3 %	47,975	71.6 %	6,565	9.8 %	260	0.4%
H7	68,842	11,224	16.3 %	49,483	71.9 %	8,132	11.8 %	3	0.0%
H12	75,091	12,494	16.6 %	52,195	69.5 %	10,374	13.8 %	28	0.0%
H17	77,673	13,196	17.0 %	51,684	66.5 %	12,770	16.4 %	23	0.0%
H22	77,548	12,428	16.0 %	49,570	63.9 %	15,344	19.8 %	206	0.3%
H27	75,897	10,541	13.9 %	47,014	61.9 %	18,005	23.7 %	337	0.4%

出典：各年国勢調査



（3）家族類型

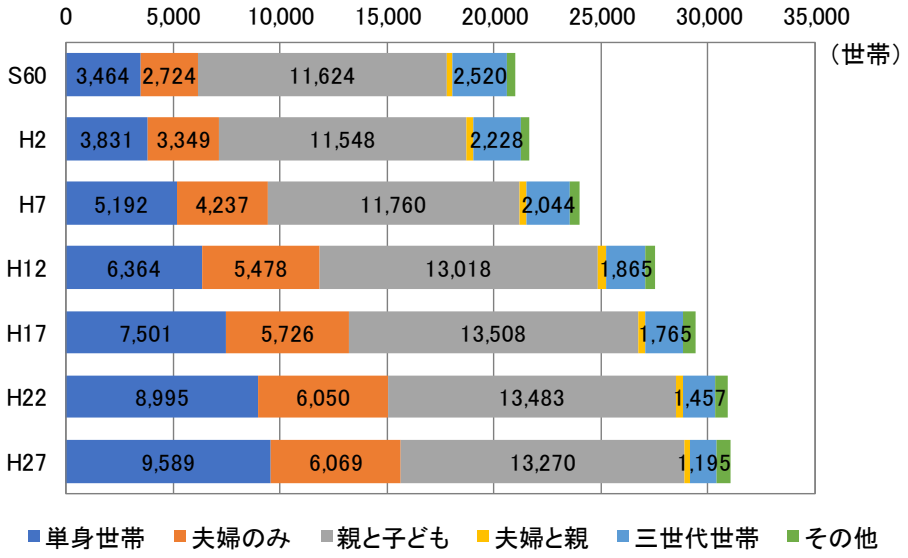
① 家族類型別世帯数の推移

・本市の家族類型をみると、単身世帯の割合が増加しており、親と子ども世帯、夫婦と親世帯、三世代世帯が減少しています。

家族類型別世帯数の推移

	総数（世帯）	単身世帯		夫婦のみ		親と子ども		夫婦と親		三世代世帯		その他	
		（世帯）	割合	（世帯）	割合	（世帯）	割合	（世帯）	割合	（世帯）	割合	（世帯）	割合
S60	21,001	3,464	16.8%	2,724	13.0%	11,624	55.3%	269	1.3%	2,520	12.0%	400	1.9%
H2	21,645	3,831	17.7%	3,349	15.5%	11,548	53.4%	280	1.3%	2,228	10.3%	409	1.9%
H7	24,014	5,192	22.0%	4,237	17.6%	11,760	49.0%	318	1.3%	2,044	8.5%	463	1.9%
H12	27,544	6,364	23.1%	5,478	19.9%	13,018	47.3%	357	1.3%	1,865	6.8%	462	1.7%
H17	29,426	7,501	25.5%	5,726	19.5%	13,508	45.9%	361	1.2%	1,765	6.0%	565	1.9%
H22	30,927	8,995	29.1%	6,050	19.6%	13,483	43.6%	331	1.1%	1,457	4.7%	611	2.0%
H27	31,048	9,589	30.9%	6,069	19.5%	13,270	42.7%	259	0.8%	1,195	3.8%	666	2.1%

出典：各年国勢調査



② 子育て世帯

・6 歳未満の子のいる世帯、18 歳未満の子のいる世帯ともに減少傾向にあり、特に 6 歳未満世帯の減少が大きくなっている。

・世帯あたり人員については減少傾向にあるものの、それほど大きく減少はしていない。

子育て世帯の推移

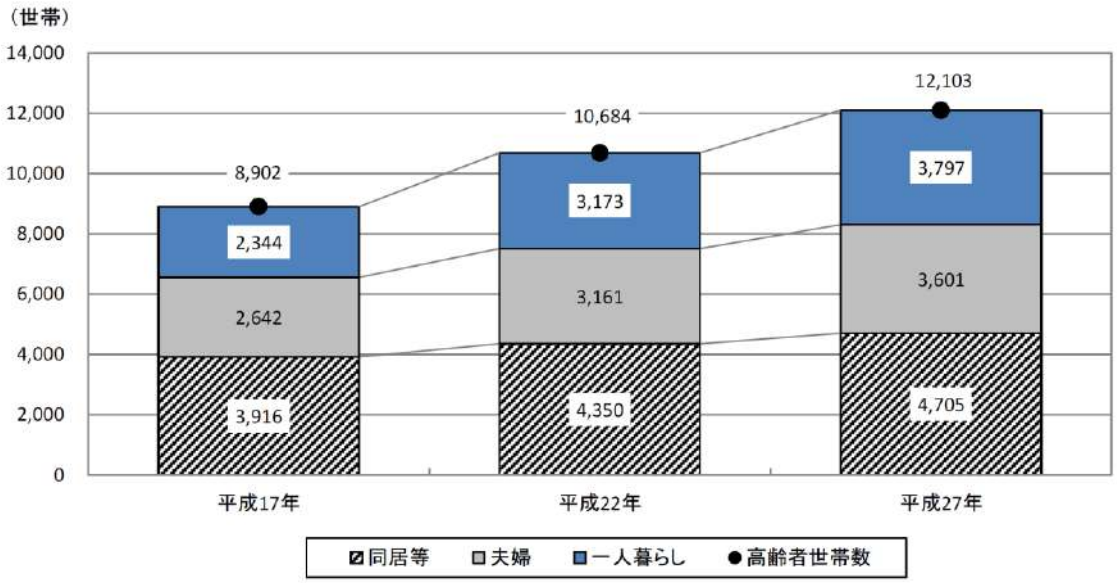
	6歳未満の子のいる世帯			18歳未満の子のいる世帯		
	世帯数（世帯）	世帯人員（人）	世帯あたり人員（人/世帯）	世帯数（世帯）	世帯人員（人）	世帯あたり人員（人/世帯）
H7	3,189	13,000	4.08	7,772	32,363	4.16
H12	4,204	16,386	3.90	8,530	34,190	4.01
H17	4,133	16,053	3.88	8,753	34,516	3.94
H22	3,339	12,955	3.88	8,493	33,034	3.89
H27	2,858	11,007	3.85	7,801	30,176	3.87

出典：各年国勢調査

③ 高齢者のいる世帯

・65 歳以上の高齢者がいる世帯の状況をみると、平成 22 年の 10,684 世帯から平成 27 年には 12,103 世帯と５年間で約 13%増加しています。

・高齢者世帯の総世帯に占める割合は、平成 22 年の 34.5%から平成 27 年には 39.0%に上昇しています。



出典:各年国勢調査

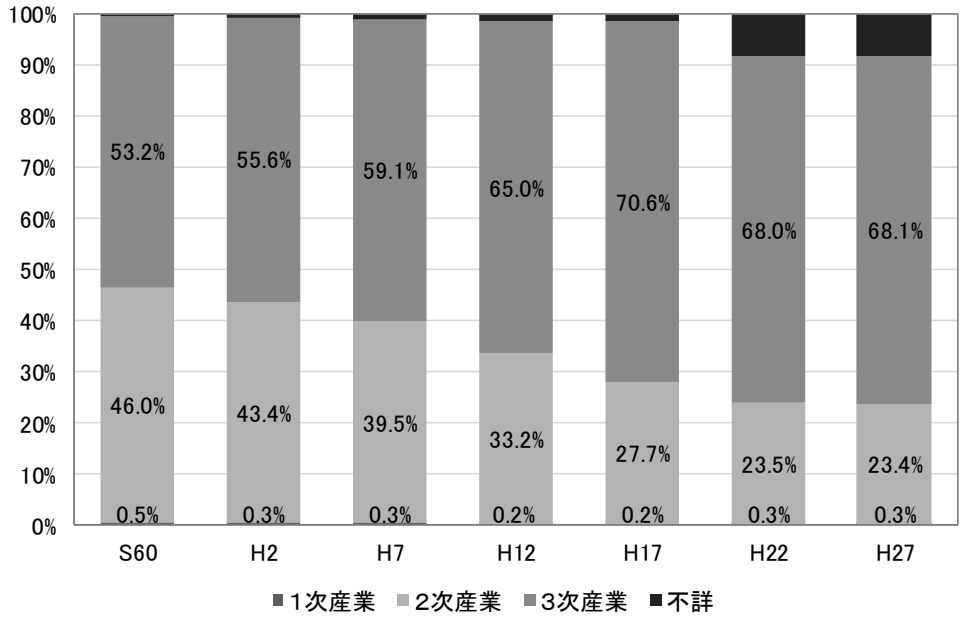
（4）就業・通勤

① 産業別就業者数の推移

・本市の就業者数は、平成 12 年をピークに減少傾向にあります。

・２次産業が減少傾向にあり、３次産業は増加傾向にあったが、３次産業も平成 17 年をピークに減少に転じています。

図　産業別就業者数の推移（泉大津市）



産業別就業者数の推移と比較

	総数	１次産業		２次産業		３次産業		不詳	
	（人）	（人）	割合	（人）	割合	（人）	割合	（人）	割合
S60	31,537	157	0.5%	14,494	46.0%	16,784	53.2%	102	0.3%
H2	31,982	104	0.3%	13,885	43.4%	17,771	55.6%	222	0.7%
H7	33,784	109	0.3%	13,352	39.5%	19,976	59.1%	347	1.0%
H12	35,387	78	0.2%	11,757	33.2%	23,016	65.0%	536	1.5%
H17	34,325	76	0.2%	9,512	27.7%	24,221	70.6%	516	1.5%
H22	33,514	90	0.3%	7,884	23.5%	22,790	68.0%	2,750	8.2%
H27	33,141	94	0.3%	7,744	23.4%	22,582	68.1%	2,721	8.2%

出典：各年国勢調査

② 通勤者の動向

- 平成 27 年における他市から市内への通勤者は 15,267 人、泉大津市から市外への通勤者は 19,964 人となっており、流出人口が流入人口を上回っています。
- 通勤先を見ると、大阪市への通勤者が最も多く、次いで堺市、和泉市、岸和田市、高石市となっています。
- 市外からの通勤者は、和泉市からの通勤者が最も多く、次いで岸和田市、堺市、高石市、大阪市となっています。

通勤者の動向

	流出	流入
市内	11,331	11,331
市外	19,964	15,267
大阪府	18,852	14,459
大阪市市域	6,139	823
北大阪地域	312	209
東部大阪地域	569	345
南河内地域	323	539
泉州地域	11,509	12,543
うち泉北地域	7,952	7,639
堺市	3,821	2,461
和泉市	1,943	3,390
高石市	1,591	1,099
忠岡町	597	689
うち泉南地域	3,557	4,904
岸和田市	1,653	2,650
貝塚市	475	749
泉佐野市	834	603
泉南市	273	281
阪南市	77	284
熊取町	57	216
田尻町	169	47
岬町	19	74
近畿圏	681	747
東日本	94	26
西日本	65	35
不詳・外国	272	-
不詳	1,846	2,118

出典：平成27年国勢調査

（5）人口動態

① 人口動態の推移

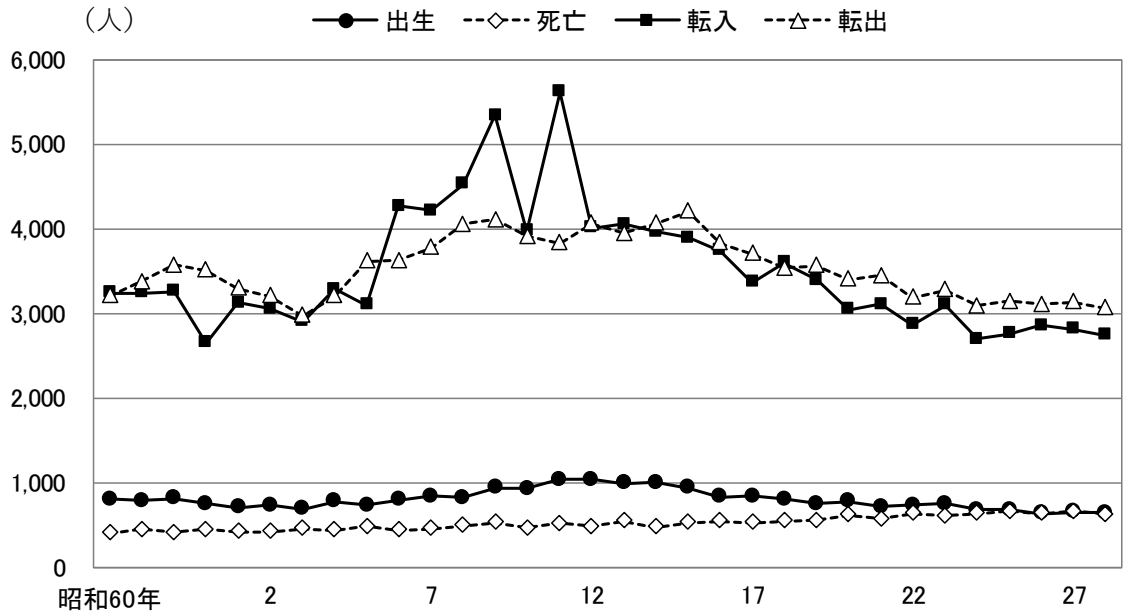
・自然動態については、これまで出生が死亡を上回り増加傾向にありましたが、近年は均衡しており、平成 27 年には減少となっています。

・社会動態については、臨海部の開発等により人口流入が進んだ平成 6 年から 11 年にかけては増加傾向にありましたが、その後は転出超過の傾向にあり、近年は 300 人程度の減少となっています。

人口動態の推移　（人）

年次	自然動態			社会動態		
	出生	死亡	自然増減	転入	転出	社会増減
昭和60年	805	396	409	3,237	3,202	125
61	779	443	336	3,244	3,371	-127
62	813	404	409	3,260	3,575	-315
63	750	442	308	2,652	3,513	-861
平成元年	701	416	285	3,121	3,292	-171
2	731	418	313	3,055	3,201	-146
3	687	455	232	2,903	2,975	-72
4	771	432	339	3,286	3,201	85
5	733	476	257	3,099	3,612	-513
6	791	433	358	4,269	3,623	646
7	833	455	378	4,218	3,780	438
8	821	488	333	4,526	4,050	476
9	937	520	417	5,344	4,110	1,234
10	930	462	468	3,975	3,909	66
11	1,036	516	520	5,622	3,831	1,791
12	1,033	479	554	4,012	4,066	-54
13	988	542	446	4,052	3,946	106
14	1,002	472	530	3,966	4,067	-101
15	936	520	416	3,892	4,207	-315
16	830	540	290	3,744	3,831	-87
17	838	521	317	3,362	3,706	-344
18	798	542	256	3,596	3,539	57
19	747	550	197	3,396	3,566	-100
20	773	610	163	3,043	3,399	-300
21	714	566	148	3,106	3,448	-292
22	730	631	99	2,861	3,185	-325
23	744	608	136	3,098	3,273	-171
24	675	631	44	2,692	3,092	-393
25	678	656	22	2,762	3,146	-349
26	633	628	5	2,857	3,109	-242
27	649	657	-8	2,814	3,132	-326
28年	642	621	21	2,742	3,066	-325

出典：各年泉大津市統計書



② 転入・転出者の動向

- 本市の人口の社会増減をみると、平成 27 年の国勢調査では、市外からの転入は 6,532 人、市外への転出が 7,920 人となっており、1,338 人の転出超過となっています。
- 市内での移動についても 5,566 人程度みられます。
- 地域別にみると、転入においては、泉州地域が 3,252 人と 48.8%を占め、そのなかでも泉北地域からの転入が多くなっています。
- 転出においても同様の傾向がみられ、泉州地域が 3,902 人と 49.3%を占めています。

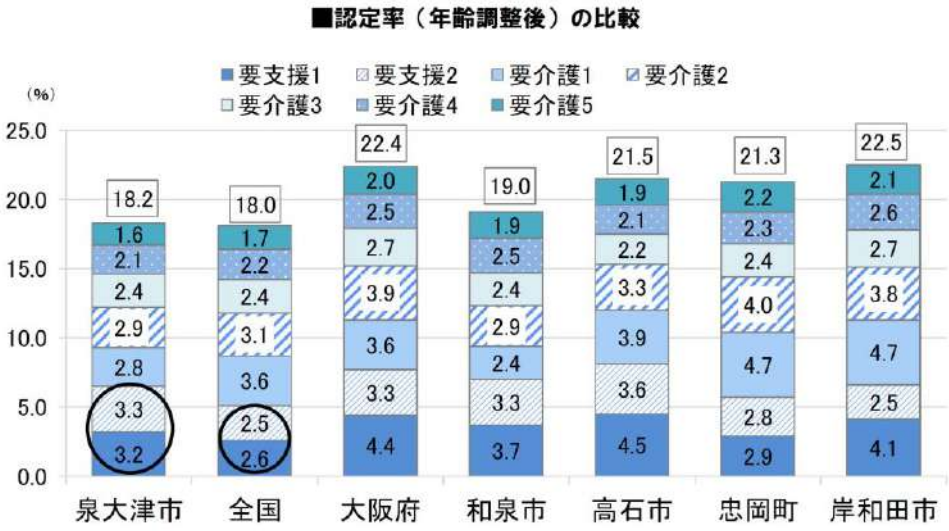
5年前の常住地地域別5歳以上人口

	転入	転出	転出入超過数
総計	63,836	65,224	△ 1,388
現住所	51,738	51,738	-
自市内	5,566	5,566	-
市外	6,532	7,920	△ 1,388
大阪府			
大阪市市域	613	709	△ 96
北大阪地域	198	284	△ 86
東部大阪地域	247	281	△ 34
南河内地域	160	215	△ 55
泉州地域	3,252	3,902	△ 650
うち泉北地域	2,180	2,700	△ 520
うち泉南地域	1,072	1,202	△ 130
近畿圏	777	954	△ 177
東日本	469	799	△ 330
西日本	646	776	△ 130
国外から	146	-	-

出典：平成27年国勢調査

（6）要介護認定率

・本市における要介護認定率は、全国平均及び大阪府の平均を下回っていますが、地域包括ケア「見える化」システムを活用し、年齢調整をした場合、全国平均を上回ります。また、大阪府全体の傾向とも合致しますが、全国平均と比較して、要支援１・２の方の割合が多い特徴があります。



資料：平成 28 年（2016 年）
介護保険事業状況報告（月報）、総務省「住民基本台帳人口・世帯数」

3．住宅のストック及びフロー

（1）住宅数

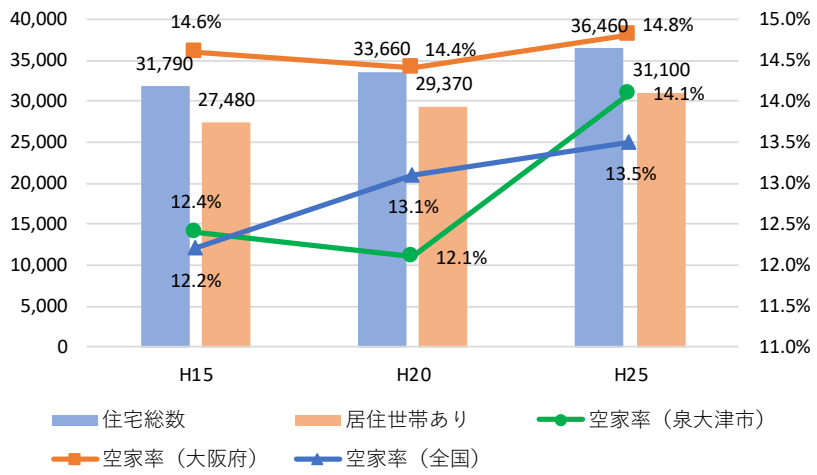
・住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は、36,460 戸（平成 25 年 10 月 1 日）となっています。

・そのうち居住世帯がある住宅が 31,100 戸となっており、空家率は 14.1%となっています。

・国勢調査において、住宅所有関係の推移をみると、持家率が増加しており、平成 27 年には 58.9%となっています。

・民営借家については微増傾向にありますが、割合としてはほぼ横ばいとなっています。

住宅･居住世帯･空家率の推移



出典：各年住宅土地統計調査

住宅所有関係別世帯数の推移　　（上段：世帯、下段：割合）

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総数	21,001	21,645	24,014	27,544	29,426	30,927	31,048
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持家	10,642	11,114	11,991	14,867	16,568	17,741	18,279
	50.7%	51.3%	49.9%	54.0%	56.3%	57.4%	58.9%
公営・都市再生機構・公社の借家	2,852	2,949	3,058	3,515	3,532	3,493	3,351
	13.6%	13.6%	12.7%	12.8%	12.0%	11.3%	10.8%
民営の借家	5,767	6,112	7,220	7,452	7,924	8,216	8,216
	27.5%	28.2%	30.1%	27.1%	26.9%	26.6%	26.5%
給与住宅	957	716	716	750	673	680	427
	4.6%	3.3%	3.0%	2.7%	2.3%	2.2%	1.4%
間借り	44	156	127	235	245	348	179
	0.2%	0.7%	0.5%	0.9%	0.8%	1.1%	0.6%
その他	739	598	902	725	484	449	596
	3.5%	2.8%	3.8%	2.6%	1.6%	1.5%	1.9%

出典：各年国勢調査

（2）住宅の規模

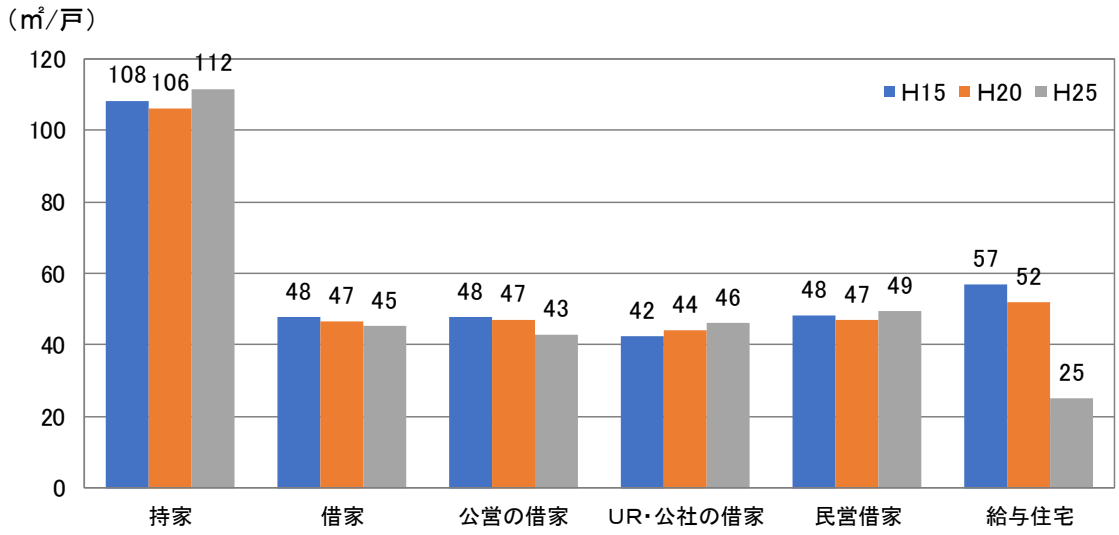
- 本市の住宅の規模は、住宅土地統計調査によると、平均 84.08 ㎡/戸となっています。
- 平成 15 年から平成 20 年にかけては減少しましたが、平成 20 年から平成 25 年にかけては増加に転じています。

住宅の所有関係別延床面積等

			1住宅あたり居住室数			1住宅あたり畳数			1住宅あたり延べ面積		
			H15	H20	H25	H15	H20	H25	H15	H20	H25
総数			4.55	4.43	4.38	29.33	29.38	29.62	82.62	81.21	84.08
	持家		5.56	5.45	5.50	37.34	37.38	37.93	108.32	106.08	111.71
	借家		3.19	3.02	2.81	18.47	18.30	17.95	47.78	46.75	45.32
		公営の借家	3.65	3.40	3.42	18.77	18.65	18.13	47.84	47.17	42.95
		UR・公社の借家	2.66	2.70	2.59	15.46	15.74	18.87	42.44	44.12	46.00
		民営借家	3.19	3.01	3.03	19.01	18.76	19.18	48.41	46.89	49.43
		給与住宅	3.33	2.95	1.43	19.59	18.42	10.36	57.01	52.01	25.23

出典：各年住宅土地統計調査

1住宅あたり延べ床面積の推移



（3）居住水準

- 本市の最低居住面積水準未満世帯の割合は、全体で 9.1%と大阪府平均（10.1%）よりやや低い値となっています。
- 所有関係別に最低居住面積水準未満世帯の割合をみると、持家では 1.5%であるのに対して、借家では 20.2%と高く、特に民営借家（非木造）が 25.2%と高くなっています。
- 建て方別では、一戸建が 0.9%であるのに対して、長屋は 15.2%、共同住宅は 16.0%と高くなっています。

居住面積水準別世帯数（泉大津市）

		総数	最低居住面積水準未満の世帯		誘導居住面積水準未満の世帯（都市居住型）		誘導居住面積水準未満の世帯（一般型）	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
主世帯総数		31,100	2,820	9.1%	9,120	29.3%	6,640	21.4%
所有関係	持家	17,790	260	1.5%	1,460	8.2%	5,190	29.2%
	借家	12,680	2,560	20.2%	7,670	60.5%	1,440	11.4%
	公営の借家	1,290	210	16.3%	990	76.7%	-	-
	都市再生機構・公社の借家	1,850	240	13.0%	830	44.9%	-	-
	民営借家（木造）	2,430	390	16.0%	580	23.9%	1,290	53.1%
	民営借家（非木造）	5,560	1,400	25.2%	3,880	69.8%	120	2.2%
	給与住宅	1,550	330	21.3%	1,390	89.7%	30	1.9%
建て方	一戸建	14,170	130	0.9%	-	-	5,260	37.1%
	長屋建	1,780	270	15.2%	-	-	1,380	77.5%
	共同住宅	15,110	2,420	16.0%	9,120	60.4%	-	-
	その他	30	-	-	-	-	-	-

出典：平成25年住宅・土地統計調査

居住面積水準別世帯数（大阪府）

		総数	最低居住面積水準未満の世帯		誘導居住面積水準未満の世帯（都市居住型）		誘導居住面積水準未満の世帯（一般型）	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
主世帯総数		3,882,400	391,100	10.1%	1,216,800	31.3%	708,500	18.2%
所有関係	持家	2,104,300	28,100	1.3%	184,400	8.8%	577,800	27.5%
	借家	1,654,700	363,100	21.9%	1,032,400	62.4%	130,700	7.9%
	公営の借家	237,100	24,300	10.2%	135,200	57.0%	800	0.3%
	都市再生機構・公社の借家	123,400	10,200	8.3%	67,900	55.0%	300	0.2%
	民営借家（木造）	237,500	52,700	22.2%	64,800	27.3%	116,300	49.0%
	民営借家（非木造）	998,000	264,500	26.5%	728,300	73.0%	10,800	1.1%
	給与住宅	58,800	11,300	19.2%	36,200	61.6%	2,500	4.3%
建て方	一戸建	1,581,600	22,700	1.4%	-	-	601,800	38.1%
	長屋建	151,000	16,600	11.0%	-	-	105,400	69.8%
	共同住宅	2,144,000	351,600	16.4%	1,216,800	56.8%	-	-
	その他	5,900	200	3.4%	-	-	1,200	20.3%

出典：平成25年住宅・土地統計調査

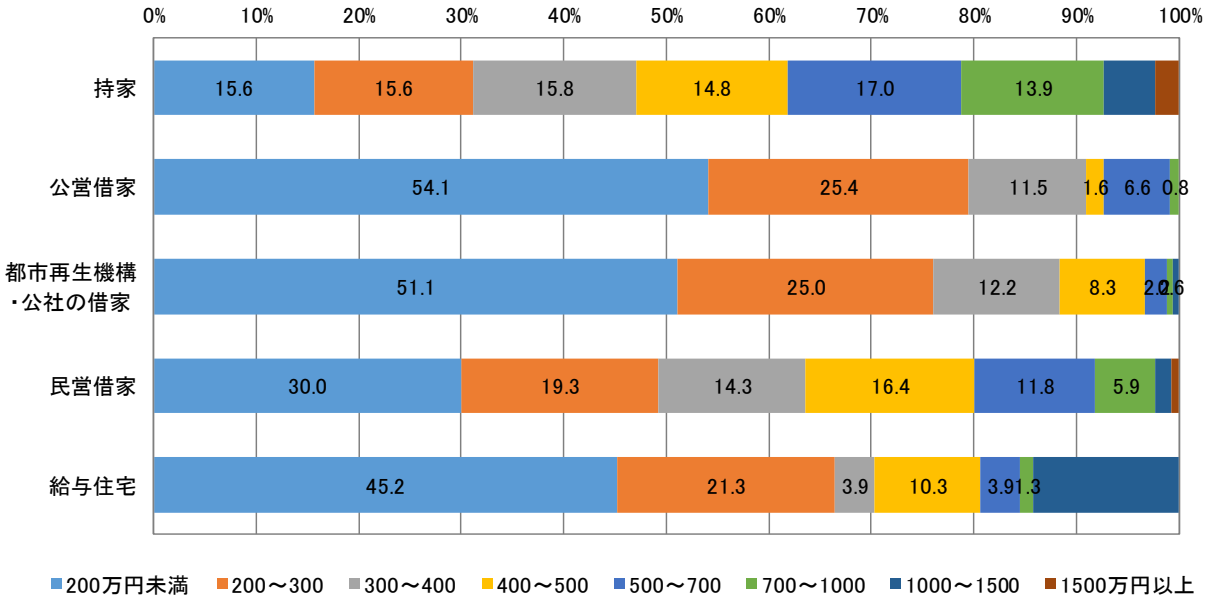
（4）居住者の収入状況

- 住宅の所有関係別に収入階層をみると、持家については、幅広い収入層の方が住まれています。
- 公営借家や都市再生機構・公社の借家については低所得者が多く、300 万円未満の世帯が８割近くを占めています。
- 民営借家も幅広い収入層が住まれていますが、持家と比べると低所得者層が多くなっています。

所有関係別・収入階層別住宅数

	200万円未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500万円以上	総計
持家	2,680	2,670	2,720	2,540	2,920	2,390	860	390	17,170
（割合）	15.6	15.6	15.8	14.8	17.0	13.9	5.0	2.3	－
公営借家	660	310	140	20	80	10	－	－	1,220
（割合）	54.1	25.4	11.5	1.6	6.6	0.8	－	－	－
都市再生機構・公社の借家	920	450	220	150	40	10	10	－	1,800
（割合）	51.1	25.0	12.2	8.3	2.2	0.6	0.6	－	－
民営借家	2,280	1,470	1,090	1,250	900	450	110	60	7,610
（割合）	30.0	19.3	14.3	16.4	11.8	5.9	1.4	0.8	－
給与住宅	700	330	60	160	60	20	220	－	1,550
（割合）	45.2	21.3	3.9	10.3	3.9	1.3	14.2	－	－
総計	7,391	5,315	4,284	4,161	4,038	2,901	1,207	453	29,750
（割合）	24.8	17.9	14.4	14.0	13.6	9.8	4.1	1.5	－

出典：平成25年住宅・土地統計調査



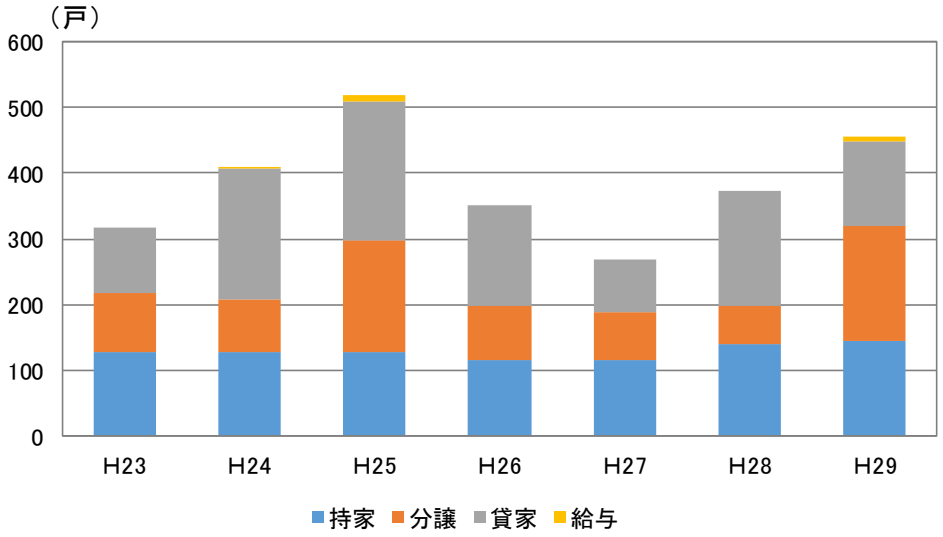
（5）住宅着工戸数の推移

・近年の住宅の着工数をみると、年間 269～519 戸で増減を繰り返しています。
・持家については、年間 115～145 戸の供給となっており、ほぼ横ばいで推移しています。

住宅着工戸数の推移

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
持　家	127	128	126	115	115	139	145
	39.9%	31.2%	24.3%	32.9%	42.8%	37.4%	31.9%
分　譲	90	80	172	82	73	59	175
	28.3%	19.5%	33.1%	23.4%	27.1%	15.9%	38.5%
貸　家	101	200	211	153	81	174	129
	31.8%	48.8%	40.7%	43.7%	30.1%	46.8%	28.4%
給　与	0	2	10	0	0	0	6
	0.0%	0.5%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%
総　数	318	410	519	350	269	372	455
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

出典：建築着工統計調査



（6）高齢世帯の子世帯との居住の関係

・高齢者世帯のうち、別世帯となっている子の居住地の状況をみると、１時間未満の割合が 32.8%と最も高く、次いで近居が 29.4%となっています。

・隣居・近居の割合は府や周辺市と比較して高くなっています。

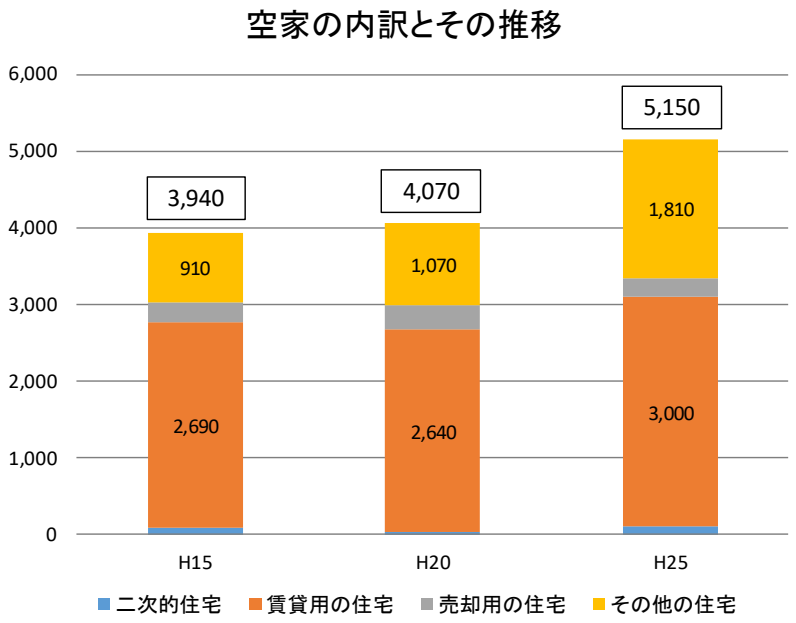
別世帯となっている子の居住地別高齢世帯のみの世帯数　（上段：世帯、下段：割合）

	別世帯となっている子がいる						別世帯の子はいない	高齢者世帯総数（※１）
	同居（2世帯含む）	隣居	近居	1時間未満	1時間以上	小計		
大阪府	24,400	72,600	106,500	198,900	148,700	551,100	144,900	937,800
	4.4%	13.2%	19.3%	36.1%	27.0%	100.0%	-	-
大阪市	6,010	22,780	29,000	50,320	39,690	147,800	63,940	320,870
	4.1%	15.4%	19.6%	34.0%	26.9%	100.0%	-	-
泉大津市	280	680	1,370	1,530	800	4,660	820	7,040
	6.0%	14.6%	29.4%	32.8%	17.2%	100.0%	-	-
和泉市	560	1,330	2,760	3,810	3,000	11,460	2,110	15,370
	4.9%	11.6%	24.1%	33.2%	26.2%	100.0%	-	-
高石市	260	480	680	1,230	1,070	3,720	830	5,490
	7.0%	12.9%	18.3%	33.1%	28.8%	100.0%	-	-

※１：子の居住地不詳を含む　　出典：平成25年住宅・土地統計調査

（7）空家数

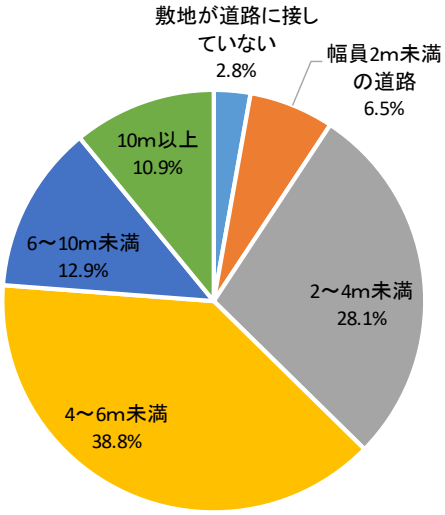
- 空家数は増加傾向にあり、平成 25 年には 5,150 戸となっています。
- 特に、長期空家等となりやすい「その他の住宅」の増加（1,070 件→1,810 件）が見受けられます。



出典：各年住宅・土地統計調査

（8）接道状況

・敷地が未接道もしくは幅員 2m未満、2～4m未満の道路にしか接道していない住宅が 37.4%あります。



建築時期別・敷地に接している道路の幅員別住宅数

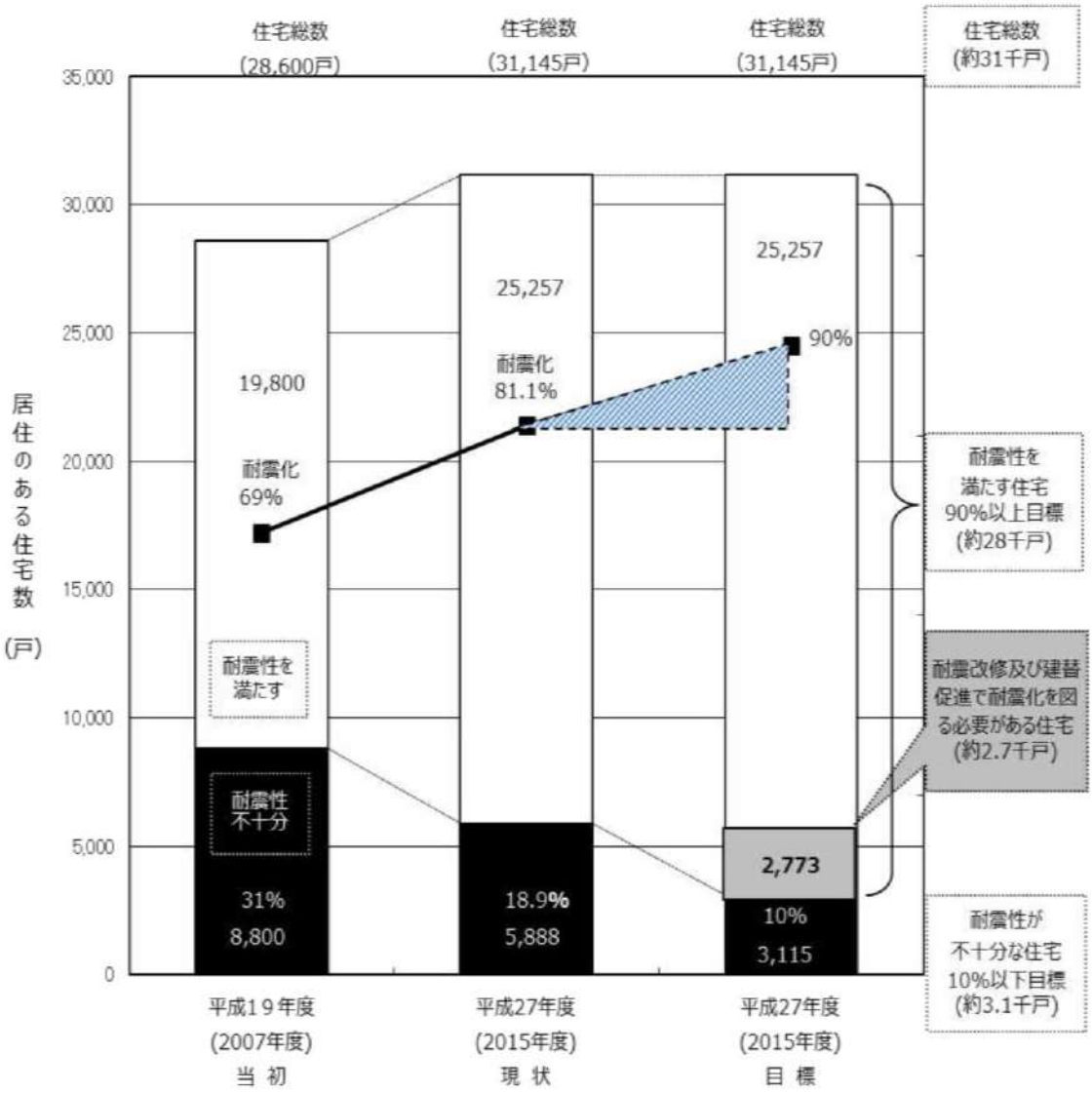
		総　数	敷地が道路に接している					敷地が道路に接していない
			幅員2m未満の道路	2～4	4～6	6～10	10m以上	
総　数		31,100	2,020	8,730	12,080	4,000	3,400	870
		100.0	6.5	28.1	38.8	12.9	10.9	2.8
建築時期	昭和35年以前	1,870	200	650	610	310	50	50
	昭和36年～45年	3,020	460	950	1,360	130	30	80
	昭和46年～55年	3,580	370	1,040	1,150	490	480	60
	昭和56年～平成2年	4,090	140	1,070	1,480	720	590	100
	平成3年～7年	3,250	190	1,000	1,180	450	340	90
	平成8年～12年	4,460	90	760	1,610	750	1,170	70
	平成13年～17年	3,090	60	940	1,150	340	550	60
	平成18年～22年	3,720	50	860	2,120	340	140	200
	平成23年～25年9月	770	60	330	270	90	10	－

出典：平成25年住宅土地統計調査

（9）住宅の耐震化の状況

・平成 25 年度住宅・土地統計調査をもとに、大阪府の推計方法に準じて算出すると、木造戸建住宅（木造及び防火木造の戸建住宅）及び共同住宅等（共同住宅、長屋、非木造戸建住宅）の耐震化率は、平成 27 年度までに耐震化率 90%とする目標に対して、平成 27 年度時点で 81.1%と推計され、耐震性が不足する住宅は、平成 19 年度 8,800 戸に対し、平成 27 年度時点では 5,888 戸と推計しています。

■ 住宅の耐震化率の推移



出典：泉大津市耐震改修促進計画【改訂版】

■ 住宅の耐震化状況（供給主体・建て方別）

	当 初 (平成19年)	現 状 (平成27年)	目 標 (平成27年)
住宅	総数 28,600 (100%) 耐震性を満たす **19,800 (69%)** 耐震性が不十分 8,800 **(31%)**	総数 31,145 (100%) 耐震性を満たす **25,257 (81.1%)** 耐震性が不十分 **5,888** (18.9%)	総数 31,145 (100%) 耐震性を満たす **28,030 (90%)** 耐震性が不十分 **3,115** (10%)
木造戸建	総数 13,800 (100%) 耐震性を満たす **7,300 (53%)** 耐震性が不十分 6,500 **(47%)**	総数 13,015 (100%) 耐震性を満たす **9,667 (74.3%)** 耐震性が不十分 **3,348 (25.7%)**	総数 13,015 (100%) 耐震性を満たす **11,713 (90%)** 耐震性が不十分 **1,302 (10%)**
共同住宅	総数 14,800 (100%) 耐震性を満たす **12,500 (84%)** 耐震性が不十分 2,300 (16%)	総数 18,130 (100%) 耐震性を満たす **15,590 (86.0%)** 耐震性が不十分 **2,540** (14.0%)	総数 18,130 (100%) 耐震性を満たす **16,317 (90%)** 耐震性が不十分 **1,813** (10%)

（10）高齢者等のための設備の状況

・高齢者等のための設備のある住宅は増加しつつありますが、平成 20 年から平成 25 年にかけての増加幅は少なく、項目によっては、減少しているものもあります。

・高齢者等のための設備が全くない住宅は４割を超えています。

高齢者等のための設備の状況　（上段：戸、下段：%）

	住宅総数	高齢者等のための設備がある						高齢者等のための設備はない
			手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	
H10	25,330	9,880	6,460	3,840	2,040	1,630	2,410	14,900
	―	39.0	25.5	15.2	8.1	6.4	9.5	58.8
H15	27,480	11,670	8,610	4,190	3,050	3,590	3,390	15,610
	―	42.5	31.3	15.2	11.1	13.1	12.3	56.8
H20	29,370	15,120	11,630	6,500	4,220	5,600	4,120	13,520
	―	51.5	39.6	22.1	14.4	19.1	14.0	46.0
H25	31,100	16,650	12,050	5,540	4,550	6,450	5,440	13,830
	―	53.5	38.7	17.8	14.6	20.7	17.5	44.5

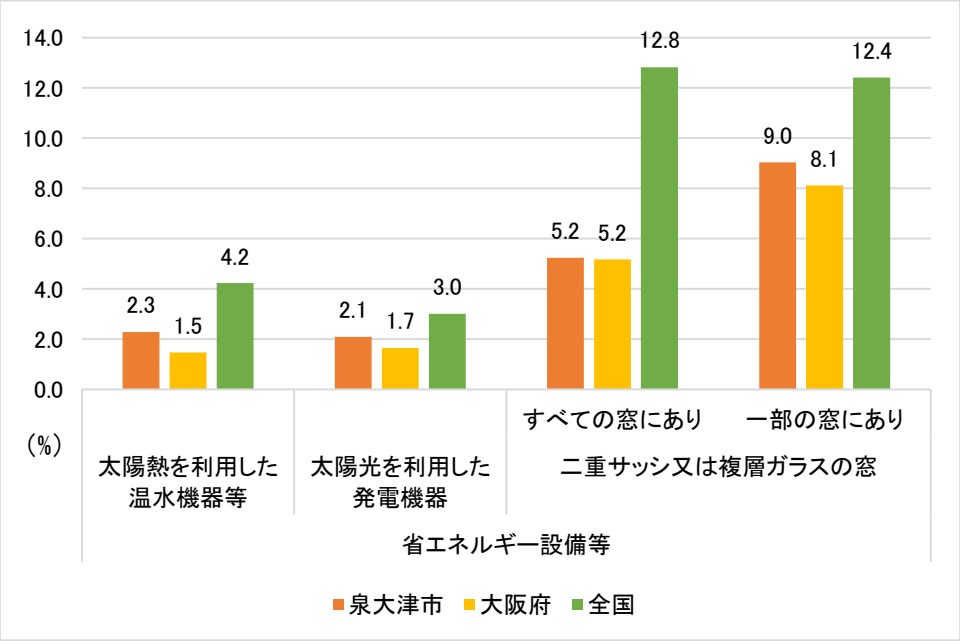
出典：各年住宅・土地統計調査

（11）省エネルギー設備等の状況

- 省エネルギー設備等のある住宅は大阪府と比べて多くなっていますが、全国と比較すると少なくなっています。
- 「二重サッシ又は複層ガラスの窓」と比べて、「太陽熱を利用した温水機器等」や「太陽光を利用した発電機器」の太陽光設備のある住宅は少なくなっています。

省エネルギー設備等　　（上段：戸、下段：%）

	住宅総数	省エネルギー設備等						
		太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓		
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし
泉大津市	31,100	710	29,760	650	29,830	1,630	2,810	26,040
	－	2.3	95.7	2.1	95.9	5.2	9.0	83.7
大阪府	3,882,400	57,200	3,701,800	64,100	3,694,800	200,800	315,400	3,242,800
	－	1.5	95.3	1.7	95.2	5.2	8.1	83.5
全国	52,102,200	2,202,000	48,482,700	1,569,800	49,114,900	6,683,400	6,469,700	37,531,500
	－	4.2	93.1	3.0	94.3	12.8	12.4	72.0



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

4．住環境の状況

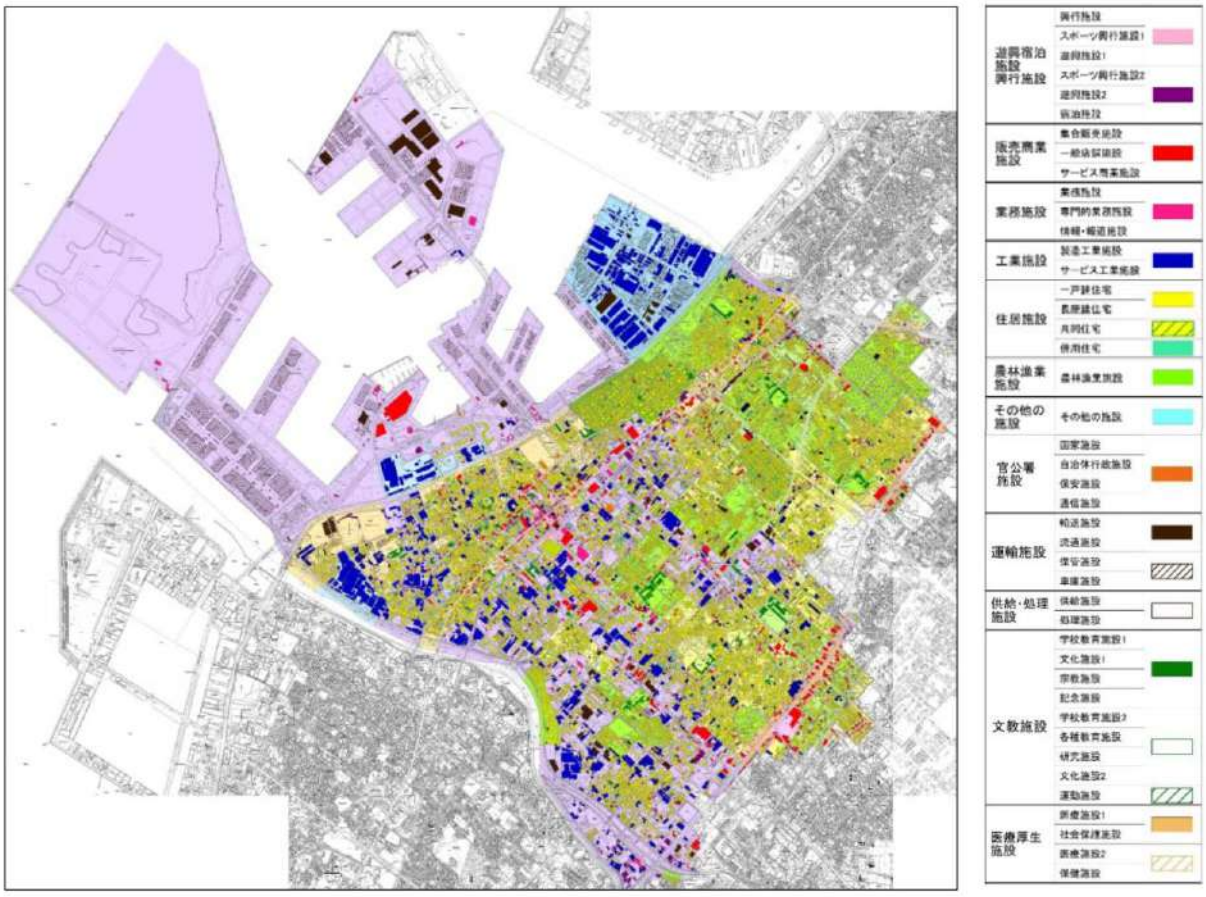
（1）土地利用の状況

- 住居系用途地域が約 35%、商業系用途地域が約 2%、工業系用途地域が約 63%となっています。
- 工業系用途地域内では、住居系の土地利用が進んでおり、土地利用と用途地域が乖離している地域があります。
- 住宅が密集している地域では、道幅が狭く、公園などの公共空間が少ない状況です。
- 平成 25 年で開設している一人当たり都市公園面積は、泉大津市で 2.97 ㎡/人となっており、周辺市町や大阪府全体と比較しても都市公園は少ない状況です。

用途地域別面積

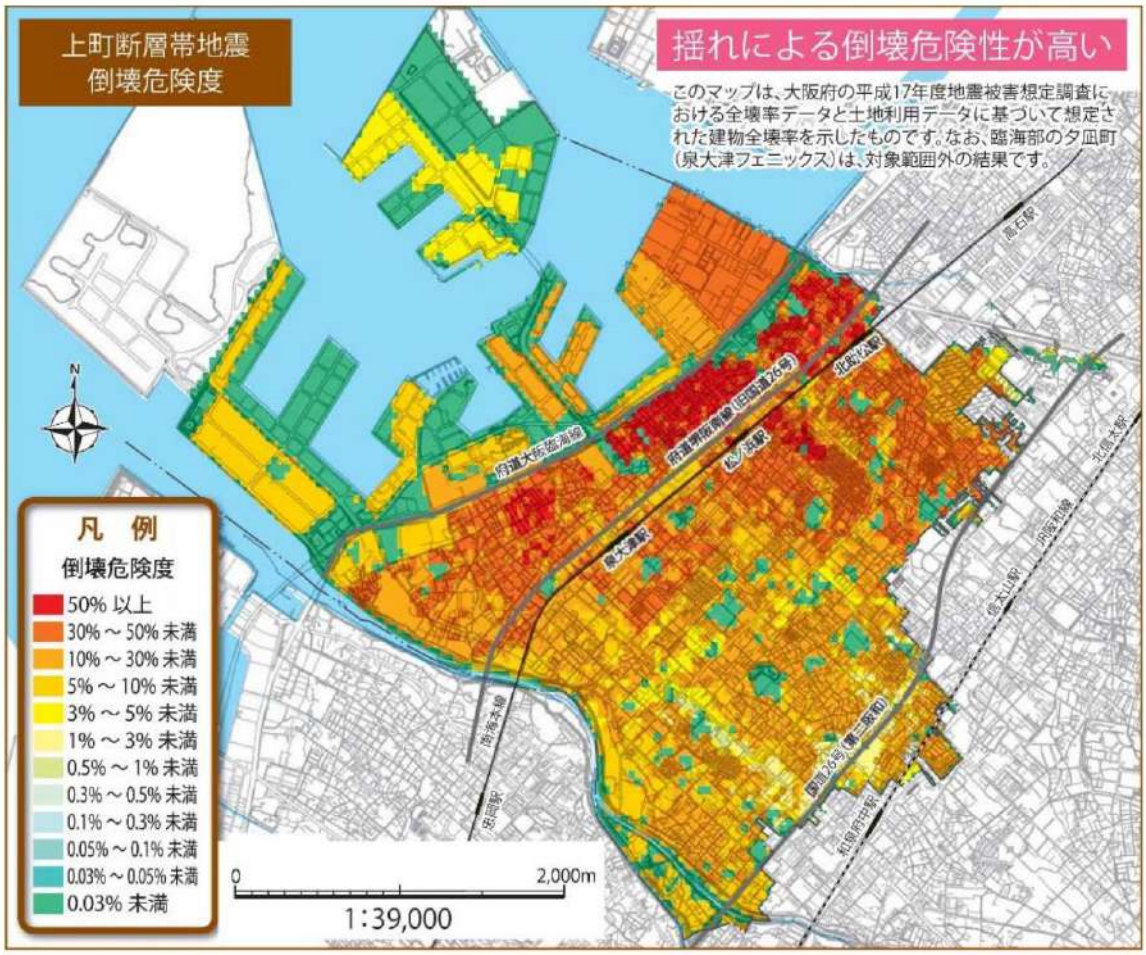
種類	面積（ha）	割合（%）
第一種低層住居専用地域	28.7	2.0
第一種中高層住居専用地域	136.2	9.5
第二種中高層住居専用地域	65.7	4.6
第一種住居地域	121.7	8.5
第二種住居地域	122.9	8.6
準住居地域	28.6	2.0
近隣商業地域	16.4	1.1
商業地域	7.5	0.5
準工業地域	821.5	57.4
工業地域	22.1	1.5
工業専用地域	63.0	4.4
合計	1,434.3	―

出典：平成 28 年都市計画現況調査

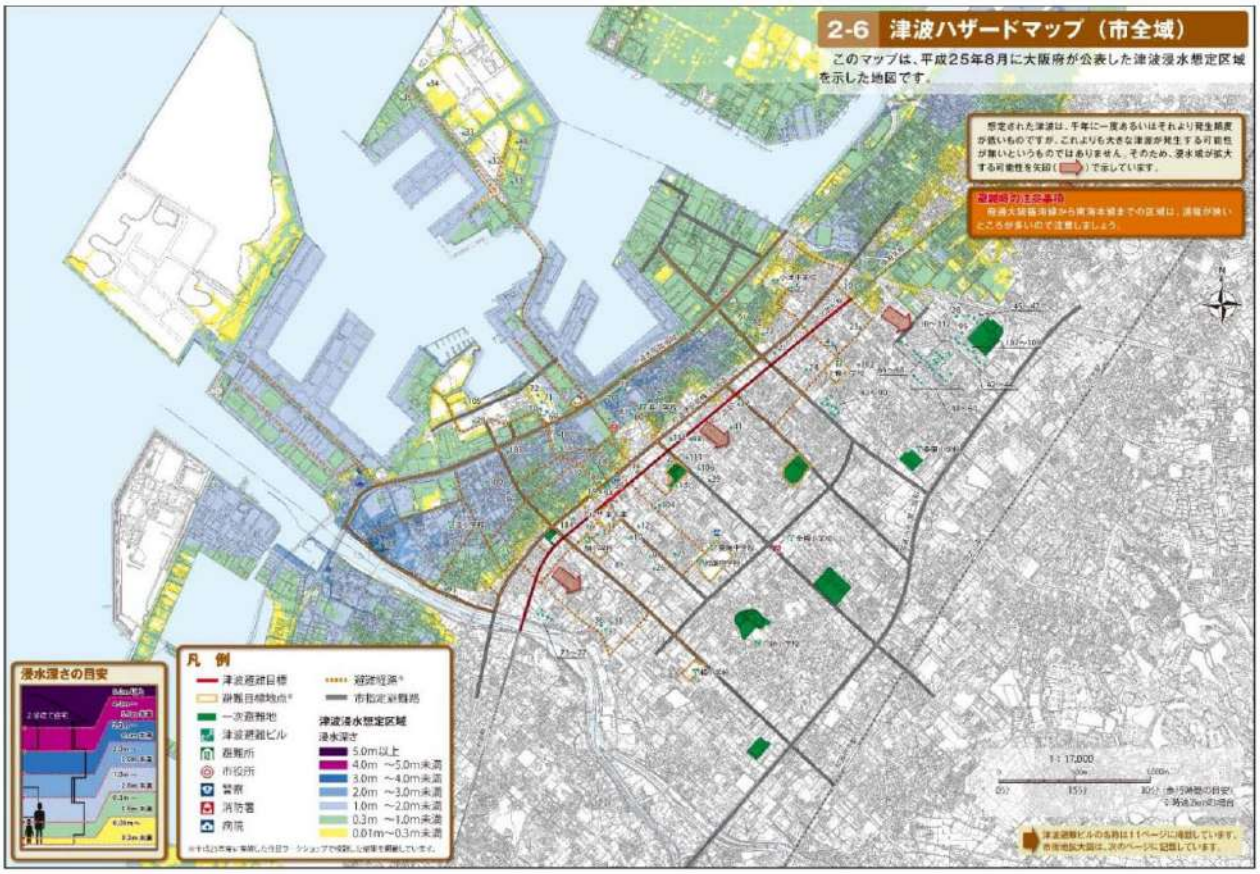


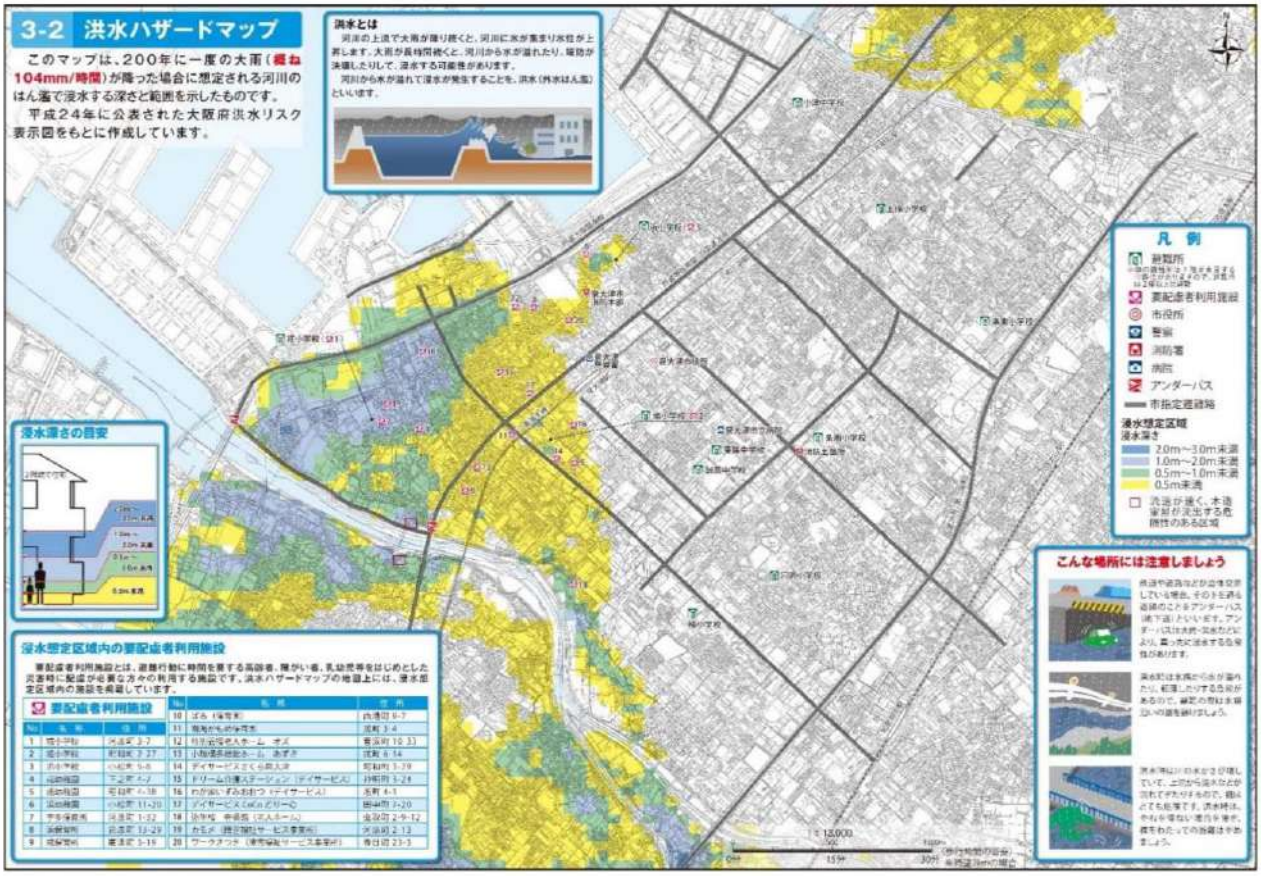
（2）災害

- 大規模地震が発生した場合には、堺阪南線から大阪臨海線の間においては、建築物の倒壊危険度が50%以上である割合が高くなっています。
- 海溝型の地震が発生した場合には、堺阪南線以西の地域においては、3m程度（最大 4.4m）の津波による浸水被害が想定されています。
- 火災が発生した場合には、道幅が狭く古い木造住宅が密集している地域では、延焼の危険性が高くなっています。
- 200 年に一度の大雨が降った場合には、大津川沿いの地域において、河川の氾濫により最大で 2m～3m の深さで浸水する恐れがあります。



資料：泉大津市総合防災マップ





資料：泉大津市総合防災マップ

5．公営住宅ストックの概要

（1）公的賃貸住宅戸数

・本市の公的賃貸住宅は、以下のとおりです。

市営住宅		8 団地	343 戸
	市営住宅	6 団地	306 戸
	一般住宅（単費住宅）	2 団地	37 戸
府営住宅		6 団地	1,369 戸
公営住宅計		14 団地	1,712 戸
特定公共賃貸住宅		2 団地	88 戸
府公社住宅		1 団地	130 戸
都市再生機構賃貸住宅		2 団地	1,653 戸
その他（特優賃）		―	73 戸
その他（高優賃）		―	41 戸

（2）市営住宅等の管理状況

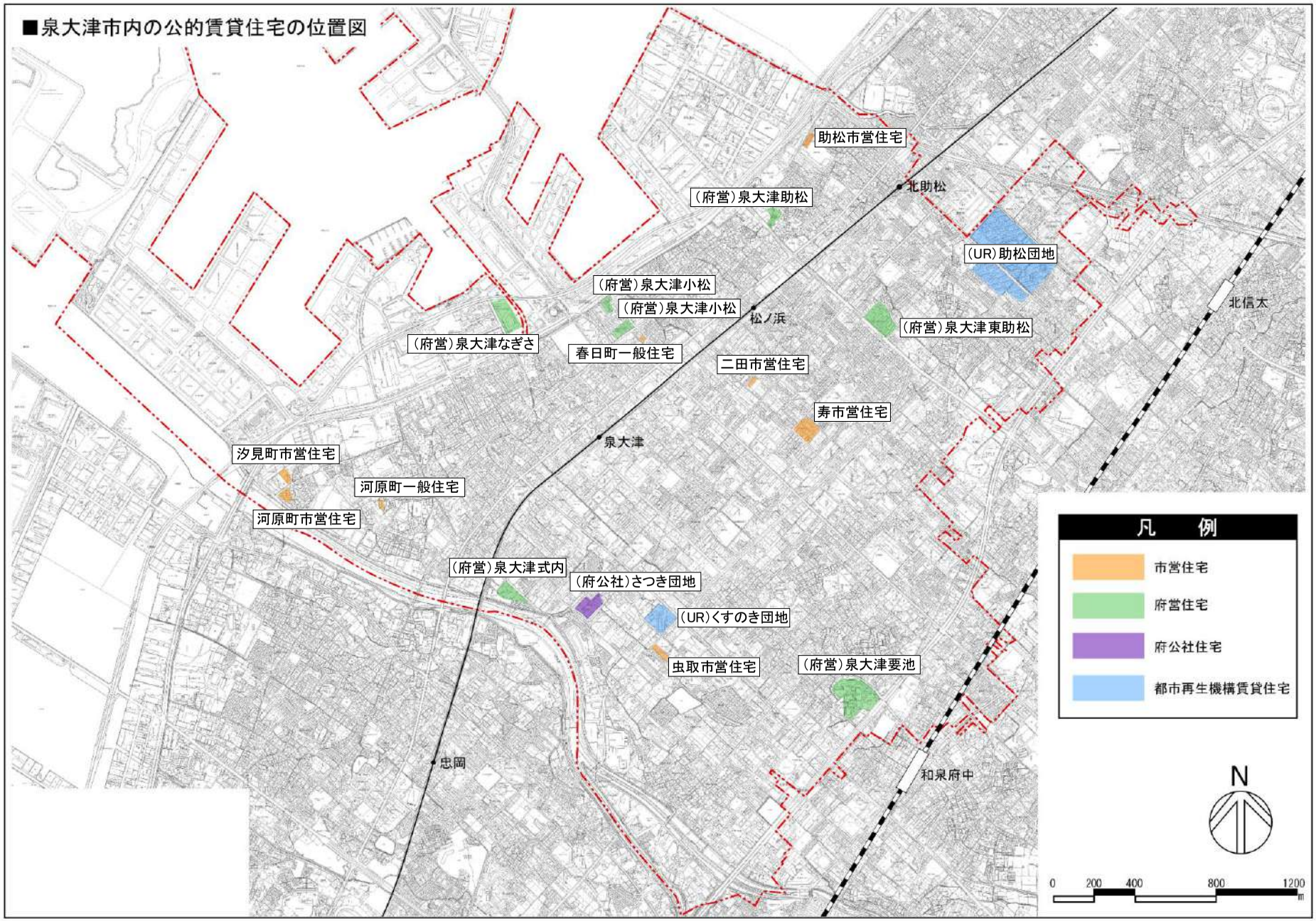
市営住宅（公営住宅）

団地名		建設年度（管理開始）		築後年数（H30年度）	構造	階数	管理戸数	入居戸数	政策空き家戸数	住戸タイプ
1	寿市営住宅	1952	S27	66	木造	1	29	15	14	3K
		1952	S27	66	木造	1	8	4	4	2K
2	汐見町市営住宅	1966	S41	52	中耐	4	24	20	0	2DK
		1966	S41	52	中耐	4	16	13	0	2DK
		1967	S42	51	中耐	4	16	13	0	2DK
3	二田市営住宅	1968	S43	50	中耐	5	16	10	0	2DK
		1969	S44	49	中耐	5	20	10	0	2DK
4	虫取市営住宅	1970	S45	48	中耐	5	20	16	0	2DK
		1972	S47	46	中耐	5	20	17	0	2DK
		1972	S47	46	中耐	5	20	15	0	2DK
5	助松市営住宅	1974	S49	44	中耐	5	40	31	0	3DK
6	河原町市営住宅	2014	H26	4	高層	12	77	75	0	1DK・2DK・3DK
計							306	239	18	

一般住宅（単費住宅）

団地名		建設年度（管理開始）		築後年数（H30年度）	構造	階数	管理戸数	入居戸数	政策空き家戸数	住戸タイプ
1	春日一般住宅	1964	S39	54	木造	1	3	1	2	1K
		1951	S26		木造	1	4	2	2	1K
		1951	S26		木造	1	2	1	1	1K
		1951	S26	67	木造	1	4	2	2	3K
2	河原町一般住宅	1969	S44	49	木造	2	24	14	10	3K
計							37	20	17	

■泉大津市内の公的賃貸住宅の位置図



６．現状の総括

（１）人口・世帯に関する現況

- 転出超過により、人口は減少傾向にあり、2025 年には約７万人（平成 27 年人口から約５千人減少）と国立社会保障・人口問題研究所により推計されています。
- 市の南部で人口が増加している地域が多く、北部で人口が減少している地域が多いなど、地域により人口増減の差があります。
- 世帯数は横ばいであるものの、子育て世帯が減少しています。
- 単身世帯、夫婦のみ世帯が増加しており、世帯人員の減少が進行している。また、高齢者のいる世帯が増加しています。
- 高齢者の子世帯との居住関係をみると、大阪府や周辺市と比較して、隣居・近居の割合が高くなっています。
- 通勤・通学については、大阪市や堺市、和泉市、岸和田市等へ流出が多くなっています。

（２）住宅に関する現況

- 所有関係でみると、持家が約６割、借家等が約４割となっています。
- 持家の割合が増加傾向にあり、平成７年の 49.9%から、20 年間で 58.9%と９ポイント増加しています。
- 空家が増加しており、特に長期空家となりやすい「その他の住宅」の増加割合が高くなっています。
- 高齢者等のための設備のある住宅は増加していますが、設備のない住宅も４割以上となっています。
- 病気や介護が必要になった時にも在宅生活を継続「しやすいと感じる」「どちらかといえば、しやすいと感じる」を合わせた「しやすい」割合は 50.5%となっています。（在宅介護実態調査）
- 敷地が未接道、または 4m未満の道路にしか接道していない住宅が約４割となっています。
- 住宅の耐震化は進みつつあるが、２割程度（5,888 件）の耐震性が不足していると推計されます。
- 市内には多くの公的賃貸住宅が整備されており、住宅総数の約１割となっています。
- 市営住宅については老朽化が進行しています。
- 河原市営住宅の建替整備を実施しており、福祉対応、性能評価の取得を行っています。また、余剰地に介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）を整備しています。
- シックハウス症候群など、住宅に起因する健康被害に対する相談窓口を設置しています。
- 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を登録する「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」が発足していますが、市内でのシステムへの登録はありません。

（3）住環境に関する現況

- 府道堺阪南線以西の地域においては、大規模地震発生時の倒壊の危険性、津波による浸水被害などが想定されています。
- 住宅が密集している地域では道幅が狭い状況となっています。
- 市のユニバーサルデザインの普及については、「わからない」が 46.6%、「十分に普及していると思う」が 0.7%、「ある程度、普及していると思う」が 11.6%となっています。
- セーフコミュニティの国際認証を取得しており、地域コミュニティの衰退や安全・安心をめぐる課題の複雑化に対し、セーフコミュニティ活動の取り組みを展開しています。

第２章　課題の整理

（１）若者・子育て世帯の定住促進に向けた住宅供給

・若者世帯が流出傾向にあり、子育て世帯も減少していることから、地域の活力の低下が懸念されます。若者世帯や子育て世帯の定住促進に資するライフステージに合った多様な住宅の供給や、子育てしやすい環境づくりなどが求められます。

（２）高齢になっても安心して住み続けられる住環境の整備

・高齢化が進行しており、今後もさらに高齢世帯の増加が見込まれます。病気や介護が必要になっても在宅生活を継続できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の供給促進や、既存住宅のバリアフリー化支援を行い、安心して住み続けられる住環境の整備が求められます。

（３）良質なストックとしての空家の有効活用

・本市では、持家割合が高まっており、持家志向を有する需要があると想定されることから、良質な空家を有効に活用した取り組みを進めることが求められます。
・空家については、適正に管理されないと老朽化が進むことから、良質なストックとして利活用されるよう維持管理が求められます。

（４）安全な住宅・住環境の形成

・大規模な災害から市民の生命と財産を守ることのできる安全な住宅の形成を促進することが求められます。
・セーフコミュニティの取り組み等を活かした、安全・安心に暮らすことのできるまちづくりが求められます。

（５）住宅セーフティネットの再構築

・将来的な人口減少、世帯構成の変化などを勘案し、公的賃貸住宅の適正な供給と活用方策を検討する必要があります。
・空家が増加していることから、民間事業者と連携を図りながら、良質な空家については、住宅セーフティネットの再構築に活用することが求められます。

第３章　基本理念と目標

１．基本理念

・本市における現況や課題、今後の社会情勢の変化に対応しながら、すべての人が暮らしやすい住まいづくり、良質な住宅及び住環境の形成を実現するため、本計画における住宅政策の基本理念を次のとおり設定します。

住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまち　泉大津

・本市の住宅に関する主要課題である、安心して住まうことのできる住宅・住環境の創出をめざすとともに、本市の特徴である、近居・隣居型の住文化を活かし、地域コミュニティ内に近居・隣居が可能な良質な住宅供給を行い、地域コミュニティを活かした住み続けられるまちづくりをめざします。

２．基本目標

（１）多様な人を惹き付ける魅力ある住まい

・多様な価値観やライフスタイル、子育て世帯や若者世帯、高齢者世帯などのライフステージに応じた住まいを自由に選択し確保することができる、魅力ある住まいづくりをめざします。
・福祉的な支援だけでなく横断的な居住支援のあり方など、市全体で取り組みを推進する仕組みづくりを検討します。

【成果指標】
良好な住環境が整っていると感じている市民の割合

現況値（2017 年度）	目標値（2028 年度）
71.4%	80.0%

（2）安全・安心に住み続けられる住まい

・近年、安全・安心のニーズが高まっており、災害に対する備えや防犯面等に配慮した住まいづくりをめざします。
・多様な年齢層の市民や、障がい者や低所得者層など、誰もが適切な居住水準の住宅を確保でき、安心して住み続けることができる仕組みづくりを行います。
・民間事業者との連携により、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するとともに、多様化する住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいを確保できる体制構築を検討します。

【成果指標】
住宅の耐震化率

現況値（2015 年度）	目標値（2028 年度）
81.1%	95.0%

（3）次世代に継承できる住まい

・既存住宅の質の向上を図り有効に活用するとともに、空家の適正管理を促進することで、次世代に住み継がれることのできる良質な住まいづくりを進めます。
・また、地球温暖化対策や省エネルギー、街並みの景観などにも配慮し、地域と調和のとれた住まいづくりをめざします。
・良質な住まいづくりを推進する上で、地域のまちづくりを支援する仕組みや体制を整備するための施策の推進を図ります。

【成果指標】
その他空家の割合

現況値（2013 年度）	目標値（2028 年度）
5.0%	5.0%以下

３．施策の方向性及び体系

基本理念	基本目標	施策の方向性
住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまち　泉大津	多様な人を惹き付ける魅力ある住まい	○子育て世帯・若年世帯が住みたいと思える住まいづくり ○高齢者・障がい者などが自立して住み続けられる住まいづくり ○地域特性を活かした住まいづくり
	安全・安心に住み続けられる住まい	○災害に強い住まいづくり ○防犯による安全・安心なまちづくり
		○住宅確保要配慮者の居住の安定確保（住宅セーフティネットの再構築） ○高齢者・障がい者などが自立して住み続けられる住まいづくり（再掲）
	次世代に継承できる住まい	○環境や健康に配慮した住まいづくり
		○良質なストックの形成・活用
		○地域の歴史・文化・景観を活かした住まいづくり

第４章　具体的な個別施策

基本目標１　多様な人を惹き付ける魅力ある住まい

施策の方向性

〇子育て世帯・若年世帯が住みたいと思える住まいづくり
〇高齢者・障がい者などが自立して住み続けられる住まいづくり
〇地域特性を活かした住まいづくり

高齢者世帯を中心に、それぞれのライフステージに応じた住まい方ができる住宅への住み替えのニーズが、高まることが予測されます。

住み慣れた泉大津市で住み続けることができるよう、新婚・子育て世帯向け住宅、高齢者向け住宅など多様なライフスタイルに対応した住まいの情報提供を行います。

本市では、近居・隣居の傾向が強いことから、近居・隣居等に対する入居支援を検討し、誰もが長く住み続けることのできる住まいづくりをめざします。

（主な施策）

〇新婚・子育て世帯向け住宅情報の提供
〇住宅金融支援機構の融資制度の周知
〇公的賃貸住宅の優先募集・補助制度の周知
〇「大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業」の周知
〇身近な地域での子育て支援の充実
〇リースバックや住み替え支援に関する情報の提供
〇高齢者向け住宅の情報の提供
〇地域包括ケアシステムの深化・推進
〇介護保険制度の住宅改修の周知
〇障がい者住宅改造助成の周知
〇「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」への登録促進
〇「Osaka あんしん住まい推進協議会（居住支援協議会）」との連携
〇三世代近居・同居支援の検討
〇市営住宅のバリアフリー化
〇市営住宅の多様な住戸タイプ・規模の整備検討

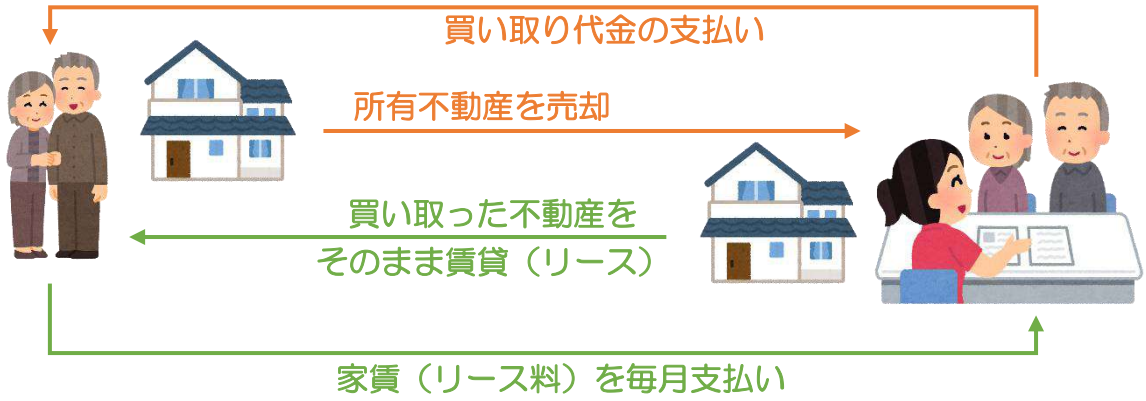
■リースバックや住み替え支援に関する情報の提供

リースバックとは、資産（不動産）を売却し、売却後もそのまま利用できるサービスです。所有物件を民間事業者が買い取り、売却後はリース契約をしてそのまま今までと同様に住み続けられるシステムです。

資産整理、資金調達などのために、「不動産を売却する」という従来の買い取りシステムだけではなく「不動産を活かす」という発想のサービスです。不動産を売却した資金を様々な目的に活用できます。

上記等の住まいに関する情報を提供し、住み慣れた地域での居住継続や住み替えの支援を行います。

＜リースバック＞



■「Osaka あんしん住まい推進協議会（居住支援協議会）」との連携

大阪府では、行政、公的住宅事業者、民間住宅事業者等の協力により、賃貸住宅全体における住宅確保要配慮者のための居住の安定確保と居住支援方策の充実を図るべく、住宅セーフティネット法に規定する居住支援協議会として、「Osaka あんしん住まい推進協議会」を設立しています。

居住支援協議会と連携し、安心して住まい探しをすることができ、住みやすさを感じることのできる環境づくりをめざします。

＜Osaka あんしん住まい推進協議会＞

基本目標２　安全・安心に住み続けられる住まい

施策の方向性１

〇災害に強い住まいづくり
〇防犯による安全・安心なまちづくり

発生が予想される大規模地震による住宅の倒壊や損壊から市民の命と財産を護るため、旧耐震基準で建設された住宅に対する耐震診断や必要に応じた耐震改修を補助し住まいの耐震性能を高めます。

災害や犯罪を防ぐには市民一人ひとりが問題意識を持つことが重要です。個々の力で対処できない課題には、セーフコミュニティ活動など地域ぐるみで協力して取り組むことも必要です。

防災マップ（ハザードマップ）などを利用して住まいの安全・安心に関する情報を継続的に発信します。

自主防災組織など地域を主体とする災害発生時の被害軽減や犯罪の発生抑止などの取り組みを支援します。

（主な施策）

〇木造住宅耐震化補助の実施
〇耐震リフォーム減税制度の周知
〇建築物不燃化の促進
〇防災マップ（ハザードマップ）を利用した安全・安心に関する情報発信
〇セーフコミュニティ活動の推進
〇青色防犯パトロールの実施
〇スクールガードリーダー（警察ＯＢ）による登下校時、校区巡回の実施
〇防犯モデルマンション登録制度の周知

■木造住宅耐震化補助の実施

南海トラフ巨大地震などによる人的被害及び経済的被害を軽減させるために、「泉大津市耐震改修促進計画【改訂版】」において、市内の住宅・建築物の耐震化率を 2026 年までに 95%まで引き上げる目標を掲げています。

本市では、この計画に基づき、耐震診断・設計・改修を実施する所有者等に対して補助を行っています。

■対象建築物：昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された民間木造住宅で現に居住しているもの
■補助対象者：補助対象建築物の所有者
■補助対象　：耐震診断、耐震設計、耐震改修、耐震シェルター工事

対象	補助内容	備考
木造住宅（民間）	耐震にかかる診断、設計、改修、耐震シェルター工事に要した費用の一部	補助額を超える額は自己負担

今後も、住宅の耐震化の促進に向けて補助制度の、より一層の活用を図るため、情報提供を積極的に進めます。

■セーフコミュニティ活動の推進

セーフコミュニティとは、「安全・安心に暮らすことのできるまち」をめざして、地域で活動する団体や市民・行政・警察・医療機関などが協働で取り組んでいるコミュニティ活動のことであり、泉大津市は国内 14 番目となる「セーフコミュニティ国際認証」を取得しています。

現在、全国的に課題となっている地域コミュニティの衰退や安全・安心をめぐる課題の複雑化に対し、セーフコミュニティ活動に取り組むことで、これらの課題に同時に対応できると考えています。

統計データや市民アンケート調査の分析より明らかとなった地域の課題の解決に向けて、地域コミュニティの再生や事故・外傷の減少、医療費などの軽減、市のイメージアップなどの対策を講じることにより、市民が安心して暮らせるまちづくりを推進します。

施策の方向性２

〇住宅困窮者の居住の安定の確保（住宅セーフティネットの再構築）
〇高齢者・障がい者などが自立して住み続けられる住まいづくり（再掲）

住まいを安全・安心な生活空間とするため、住まいのバリアフリー化を支援する制度の周知や、住まいの健康への影響や事故防止に関する情報の提供を行います。また、市営住宅においては、「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、バリアフリー化を進めます。

高齢者や障がい者、ひとり親世帯、外国人などが入居制限を受け、住宅に困窮する例は少なくありません。このような世帯に対し「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」などを活用し情報提供を行い、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援します。

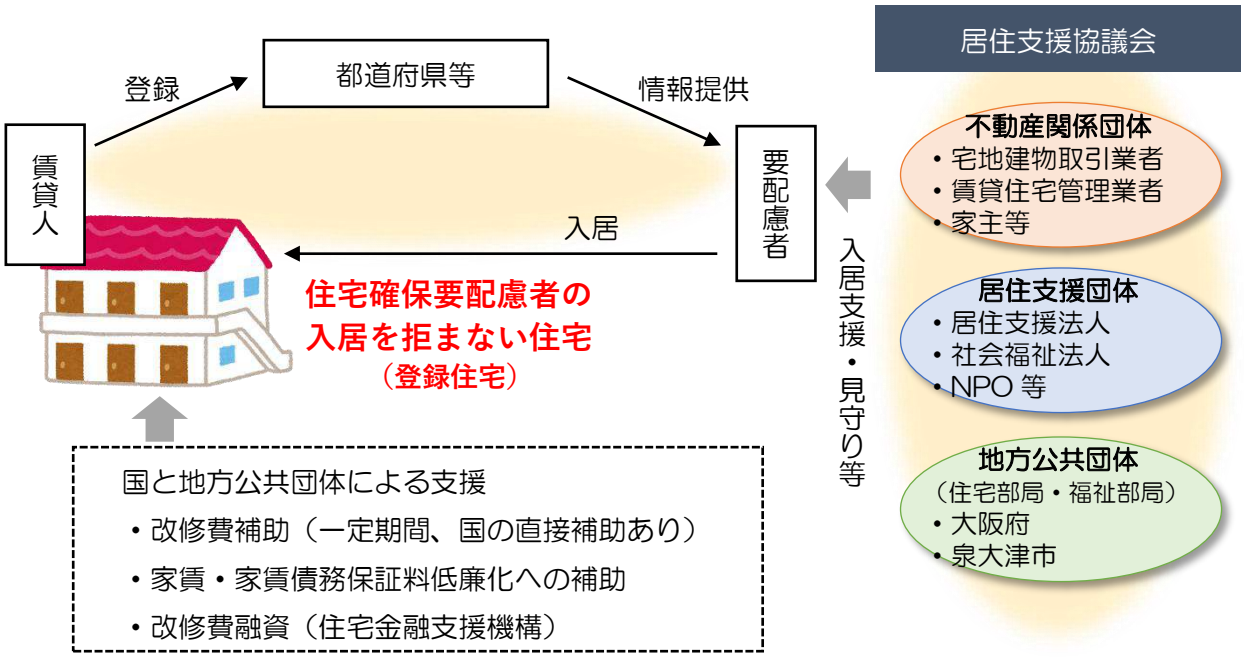
市営住宅の適切な維持管理、建替時にユニバーサルデザイン住宅の供給を検討します。

（主な施策）

〇民間賃貸住宅の住宅セーフティネットへの活用促進
〇「Osaka あんしん住まい推進協議会（居住支援協議会）」との連携（再掲）
〇介護保険制度の住宅改修の周知（再掲）
〇障がい者住宅改造助成の周知（再掲）
〇「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」への登録促進（再掲）
〇市営住宅のバリアフリー化（再掲）
〇市営住宅におけるユニバーサルデザイン住宅の供給の検討
〇市営住宅の建替・集約化の検討

■民間賃貸住宅の住宅セーフティネットへの活用促進

賃貸用の空家等について、住宅セーフティネットへの活用を促進します。



■市営住宅のバリアフリー化

本市における高齢者等のための設備のない住宅の割合は、減少傾向にあるものの、４割を超える住宅がこれに該当しています。また、軽度の要介護認定者が多い特徴があります。

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

本市は、これまでに、市営住宅のバリアフリー化や高齢者・障がい者住宅へのリフォーム助成などの実施により、既存住宅のバリアフリー化に一定程度寄与してきました。今後もこれらの取り組みにより既存住宅のバリアフリー化に前向きに取り組み、高齢者や障がい者が身体機能の低下や疾病等によって住み慣れた住宅での生活に支障を生じてきた場合にも、適切な改修により、安全・安心な住環境が整えられるよう支援します。

〇河原町市営住宅

・平成 26 年に建設された河原町市営住宅では、手すりやエレベーターなどのバリアフリー設備を整備しています。
・今後、建替え等を行う市営住宅についても、同様のバリアフリー設備を整備します。

■「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」への登録促進

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

本市においても住宅ストックが増加傾向にあることから、「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」「セーフティネット住宅情報提供システム」の周知・登録促進など、推進していきます。

推進にあたっては、登録住宅の普及啓発などに加え、登録する事業者の負担軽減や住宅確保要配慮者の安定した暮らしの実現に向けて、入居時の手続きの支援や入居後の居住支援を行える組織との連携が求められます。

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

基本目標３　次世代に継承できる住まい

施策の方向性１

〇環境や健康に配慮した住まいづくり

地球温暖化など環境負荷に対する軽減が多方面の分野で推進されつつあります。

住宅についても同様で、周辺環境、自然環境との調和や省エネルギー化、高耐久化など、環境に配慮した住宅の建設・リフォームを促進します。

地球温暖化の抑制のためには、CO2 排出量を削減し、持続可能な低炭素社会を実現していかなければなりません。次世代に継承できる住まいをめざして、環境負荷の低い住宅や省エネルギー型の住宅内設備などの導入に向けた啓発を進めます。

（主な施策）

〇省エネルギー、省資源に配慮した住宅の普及促進

〇省エネリフォーム減税制度の周知

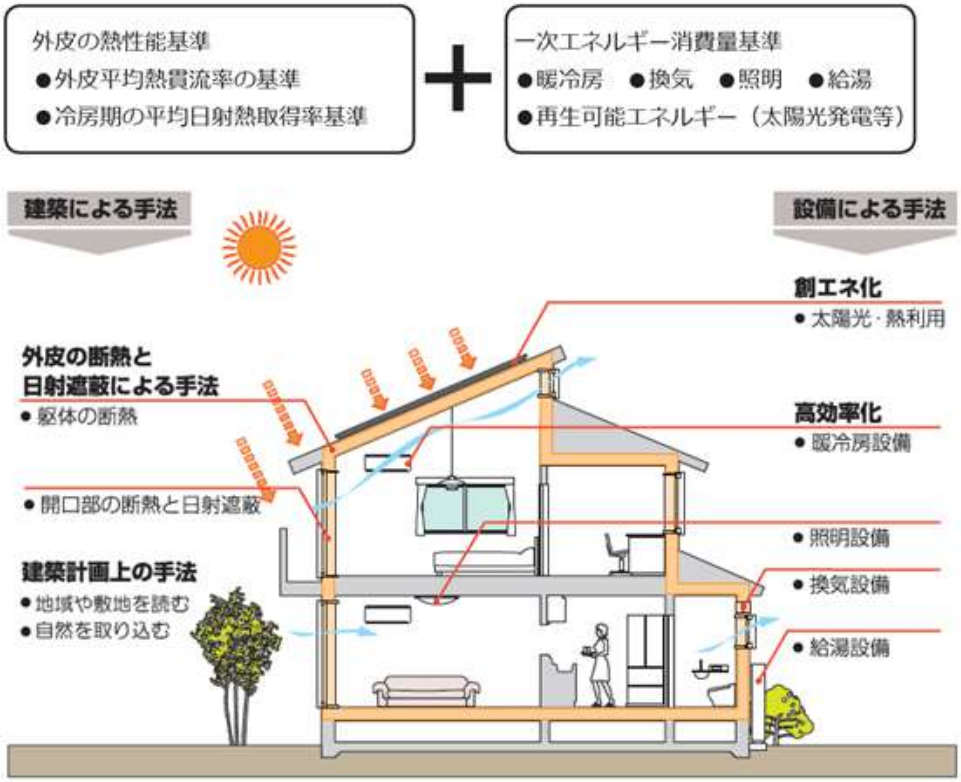
■省エネ・再エネ・自然素材の導入促進

地球温暖化の抑止に向けて温室効果ガスの削減などの取り組みを社会全体で進めることが重要であることや、東日本大震災の影響により電力不足に直面したことなどを背景に、省エネ、省資源の取り組みや再生可能エネルギーへの転換など、循環型社会の実現に向けた取り組みが社会全体で進められています。

全国と比べて、本市における住宅における省エネルギー対策は、各種補助制度等により一定の成果はあがっていますが、まだまだ、省エネ施設導入の余地は残されています。

そのため、環境にやさしいまちづくりの推進に向けて、省エネ基準適合住宅の普及促進や、既存住宅の省エネルギー・再生可能エネルギー設備等の導入促進に取り組みます。

＜住宅における省エネルギー性能の評価基準＞



施策の方向性２

○良質なストックの形成・活用

人口減少により、空家の増加が予想されます。空家の増加は、防犯性や防災性の低下、地域の活性化や魅力向上、景観形成等の面から問題となり、住環境の悪化をもたらすことが懸念されます。老朽化した危険な空家の除却や住宅ストックの流通、活用等の空家対策に取り組むため「泉大津市あき家等対策計画」を策定します。

良質な住宅ストックを利活用していくことが重要です。建替えを前提としたスクラップアンドビルド型からストック活用型へ転換し、住宅ストックの適正な維持管理やリフォーム、リノベーションにより良質な住宅ストックを形成し、活用することが求められています。

空家の実態把握について努め、所有者等に対する適切な維持管理の啓発、空家の情報を収集し、「泉大津市あき家バンク」への登録を誘導し、住宅市場への流通や活用の支援を行います。

また、長期優良住宅や省エネルギー住宅等に関する情報提供を行います。

（主な施策）

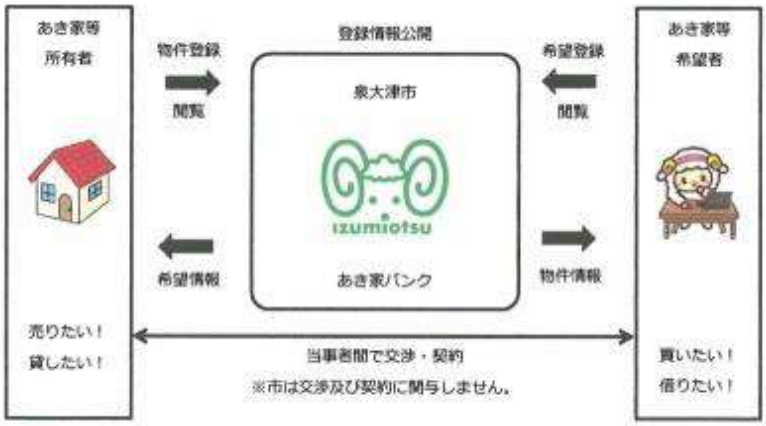
○「泉大津市あき家バンク」の登録促進
○「安心Ｒ 住宅」の周知・普及
○「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の周知
○「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」の周知・普及
○「住宅性能表示制度」の周知・普及
○長期優良住宅の周知・普及
○「長期優良住宅リフォーム減税制度」の周知
○住宅リフォーム支援の検討
○「泉大津市あき家等対策計画」の策定
○中古住宅流通促進
○不良空家の改善・除却の促進
○空家の活用支援・公的活用の検討
○「泉大津市公営住宅等長寿命化計画」の改定
○公的賃貸住宅の適正な維持管理の実施
○市営住宅の計画的修繕の実施
○公的賃貸住宅の適正戸数の検討

■「泉大津市あき家バンク」の登録促進

本市では、あき家問題を解消し、地域の活性化を推進するため、市内のあき家の有効活用を促進することを目的に、あき家バンク制度を設置しています。

あき家バンク制度を通じて、売却・賃貸を希望されるあき家等所有者の物件情報や、あき家等の取得・利用を希望される人々のニーズ等を登録することにより、あき家等に関する情報を全国に向けて幅広く提供し、あき家の所有者と希望者のマッチングを推進していきます。

＜泉大津市あき家バンク＞



■「安心R住宅」の周知・普及

「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できるように、耐震性があり、インスペクション（建物現況調査等）が行われた住宅で、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体に標章（ロゴマーク）を付与する仕組みである「安心R住宅」制度が創設され、平成 30 年４月１日から標章の使用が開始されています。

本市においても、住宅ストックが増加傾向にあることから、制度の周知・普及に取り組み、良質な既存住宅ストックの市場流通を促進していきます。

＜安心Ｒ住宅＞

■「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の周知

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

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

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

「大阪府住宅リフォームマイスター制度」とは、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です。

※マイスター登録団体：大阪府が指定した非営利団体（マイスター事業者の登録や紹介を行う）
　マイスター事業者　：団体に登録されている設計･施工等の事業を実施している事業者

分譲マンション管理・建替えサポートシステムとは、分譲マンションの改修や建替えに向けて、公的な団体が連携して専門アドバイザーの紹介やセミナーの開催などを行い、管理組合などによる取り組みを支援するシステムです。（相談窓口：大阪府住宅供給公社）

■中古住宅流通促進

良質な住宅ストックが適切に評価され、市民が適切な情報に基づき購入することができるような住宅市場の形成をめざします。

中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体によって構成される「大阪の住まい活性化フォーラム」を活用し、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ります。

また、住宅性能評価制度などの情報提供を行い、中古住宅を円滑に選択・購入できる住宅市場への誘導を図ります。

＜大阪の住まい活性化フォーラム＞

■「泉大津市あき家等対策計画」の策定

市内空家等の中には、所有者が不在で長期間管理がなされていないものもあり、地域の景観や防犯上の課題となっています。

そのため、空家等の総合的な対策の方向性を示す「泉大津市あき家等対策計画」を策定し、空家等の所有者等による適正な管理を誘導するとともに、活用可能なストックやその一部を地域の資源としてとらえ、利活用することを検討します。

活用にあたっては、地域コミュニティや自治会、社会福祉協議会等による取り組みと連携することにより、地域ニーズに応じた改修等の支援を検討します。

また、空家等の発生抑制に向けた取り組みについての検討も行います。

施策の方向性３

〇地域の歴史・文化・景観を活かした住まいづくり

本市には、歴史的な街並みや住工近接地域、住宅市街地など多様な居住環境があり、街並みの保全や良好な住環境の形成が望まれる地区があります。それら景観を維持し街並みと調和した住まいの形成を推進します。

また、都市計画と連携した面的な住宅施策の検討や、地域の特徴を活かした、まちづくりの意識の醸成、市民によるまちづくり活動への支援を行います。

（主な施策）

〇開発指導要綱による指導・誘導
〇都市計画制度による誘導
〇歴史的な街並みなど地域の特性を活かしたまちづくりの誘導検討
〇「緑の基本計画」に基づく緑化の推進
〇市民による自主的な景観形成活動への支援

第５章　計画の実現に向けて

（１）横断的な取り組みの促進

住まいだけでなく、市民の暮らし・住環境の向上をめざし、住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまちづくりを進めていくには、住宅政策のみならず、福祉・環境・都市計画など、生活に関わる多様な組織・団体との横断的な連携が重要です。

そのため、国や大阪府、その他公的機関との連携、庁内において分野横断的な取り組みを進めるため、情報共有や意見交換、事例収集など、協議の場づくりを進めます。

（２）市民との連携・協働

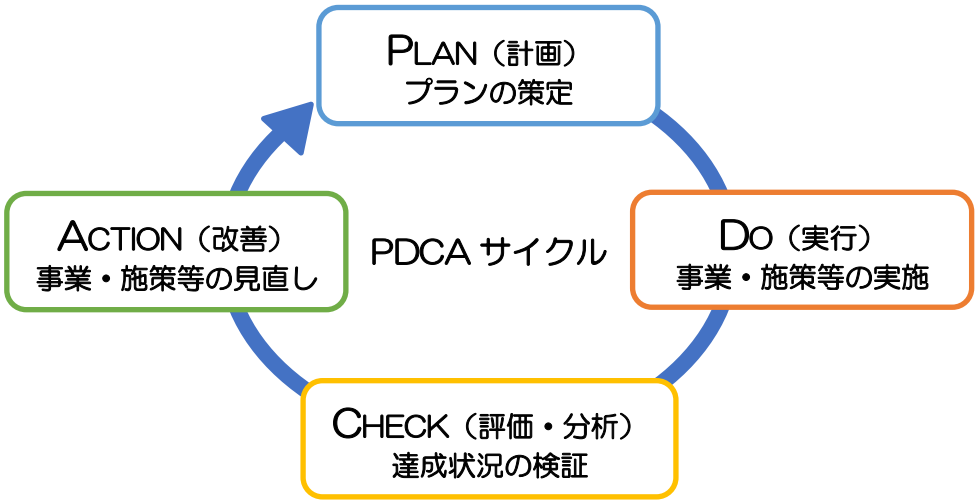
本市では、セーフコミュニティの活動を通じ、市民の一人ひとりが、地域コミュニティを構成する一員であることを自覚し、良好なコミュニティや住環境の形成、防犯・防災等の地域課題の解決に取り組んでいるところです。

地域の主体である市民と行政が、お互いの役割や特性を活かし、連携・協働の取り組みを進め、市民協働による住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまちづくりを推進します。

（３）民間事業者や関係機関との連携

魅力ある住まいづくりに向けて、民間事業者や関係機関と、課題や施策に応じた連携・協調により住みやすさと優しさを次世代へと引き継ぐまちづくりの推進を図ります。

（４）計画の進行管理と見直し

計画に位置づけた施策が着実に進行しているか確認し、改善などを行うことで、より豊かな住環境づくりの実現をめざすため、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価・分析）、Action（改善）のPDCA サイクルによる計画の進行管理を実施します。

その上で、住宅に関する社会情勢や市民ニーズの変化、施策の到達点や課題などを踏まえ、必要に応じて、施策など、計画の見直しを行います。