



貝塚市住宅マスタープラン



平成24年(2012年)3月

貝 塚 市

ごあいさつ

近年、少子高齢化の急速な進行や高度情報社会の発展、ライフスタイルの変化など、私たちの暮らしを取り巻く環境は大きく変化しています。

暮らしの安全・安心の確保や省エネ・高効率住宅のさらなる普及など、住宅及び居住環境に関する多くの課題とニーズに対応した住宅施策が求められています。

このため、市民の生活基盤であり、地域のコミュニティ活動を支える拠点としての「住まい」に係わる施策を総合的、計画的に進めていくことがますます重要となっています。

こうした状況のもと、貝塚市では時代のニーズに応じて、より地域の実情に即した住宅施策を展開するために、貝塚市第4次総合計画の「元気あふれる みんなのまち 貝塚」を基本理念とする「貝塚市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

この貝塚市住宅マスタープランは、「貝塚市民のライフデザインを支える住まい・まちづくり」をテーマに、5つの基本目標を定め、この目標に沿って具体的な取り組みをまとめたものです。

今後、市民の皆さまとともに、誰もが安全で安心して暮らせる魅力あるまちづくりに取り組んでまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願いいたします。

結びに、貝塚市住宅マスタープランの策定にあたり、アンケート調査やパブリックコメントを通じ、貴重なご意見をいただきました市民の皆さま方、そして限られた時間の中で精力的にご審議をいただきました貝塚市住宅マスタープラン策定委員の皆さま方をはじめ関係各位に対し、ここに厚くお礼を申し上げます。

平成24年3月



貝塚市長 藤原 龍男

序一計画の目的と内容

(1) 計画策定の目的

この「貝塚市住宅マスタープラン」は、貝塚市の住宅・住環境整備にかかる基本方針や施策の基本目標をかかげ、その展開方法や推進方策を示すものです。

戦後、貝塚市を含む大都市圏では高度経済成長にともない、人口増加による住宅の大量供給によって市街地が拡大してきました。近年、それによって形成された都市部の人口も増加から横ばいとなり、市街地の拡大も止まり、市街地に空地・空家がみられるようになり、その再生と質の向上が問われています。

このような背景から、国の住宅政策は、平成18年6月に8期40年続いてきた住宅建設計画法（住宅建設五箇年計画）が廃止され、住宅の「量」から、住宅の「質」へ転換する住生活基本法が制定されました。

また、それに付随する住宅施策の重要な視点として、「ストック重視」、「市場重視」があげられています。

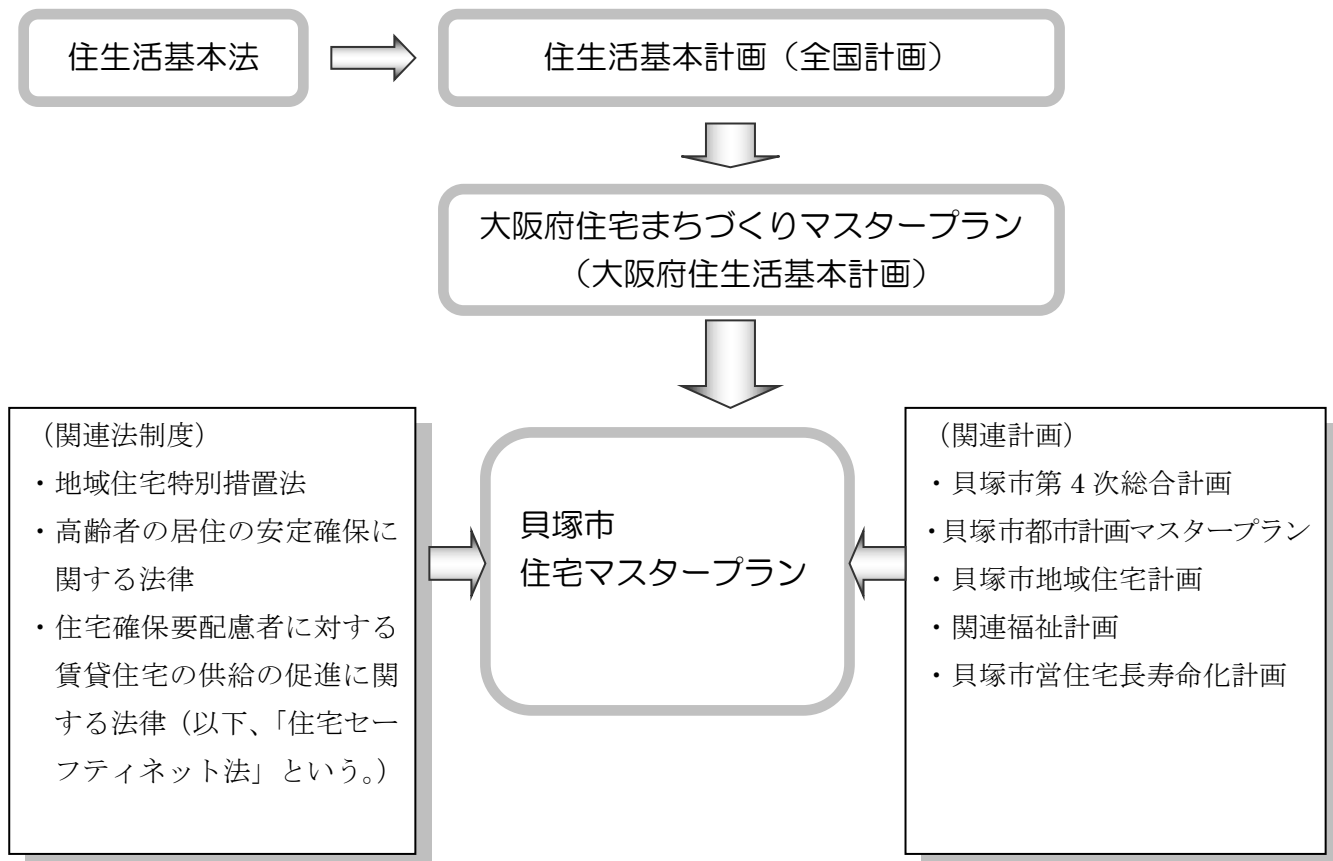
住生活基本法制定にともない、「住生活基本計画」が策定されました。また、「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」が策定され、施策の枠組みが作られてきています。

貝塚市においても地域特性を活かし、さまざまな課題に対応するため「貝塚市住宅マスタープラン」を策定しました。

なお、「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」（以下、「地域住宅特別措置法」という。）に基づく貝塚市地域住宅計画（平成21年度～25年度）には「貝塚市住宅マスタープラン」（以下、「本計画」という。）の策定が位置づけられています。

(2) 計画の位置づけ

本計画では、国や府の住宅施策関連計画や貝塚市の特性を示す「貝塚市第4次総合計画」や「貝塚市都市計画マスタープラン」及び「関連福祉施策にかかる計画」等と連携し、関連法制度に基づく計画を立案するものです。

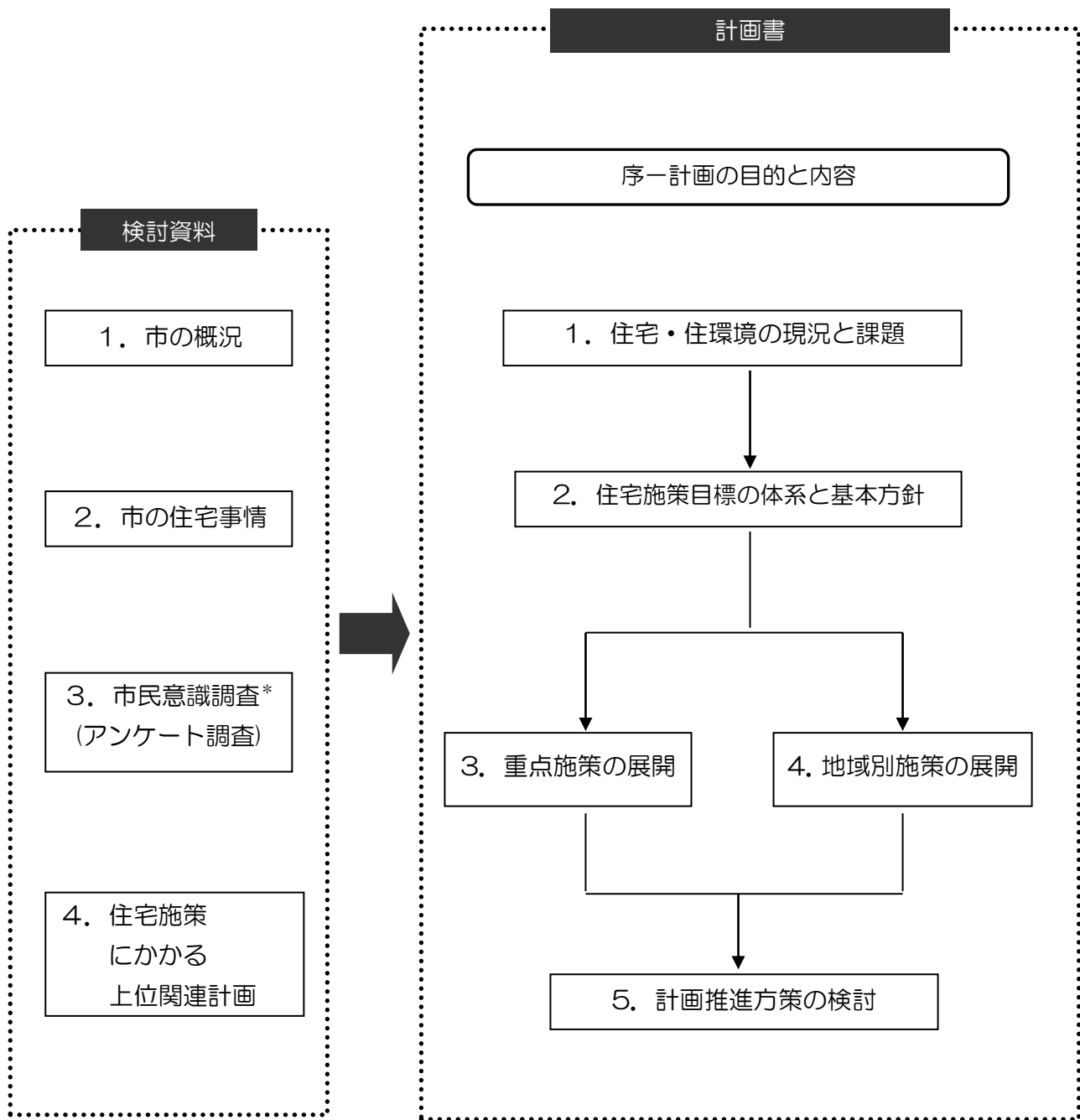


(3) 計画期間

本計画の計画期間は、2012年度（平成24年度）～2021年度（平成33年度）の10年間です。なお、計画中間年度（約5年が経過する時点）で見直しを検討します。

(4) 計画書の構成

計画書は、貝塚市の住宅施策指針として、以下のような流れで構成しています。



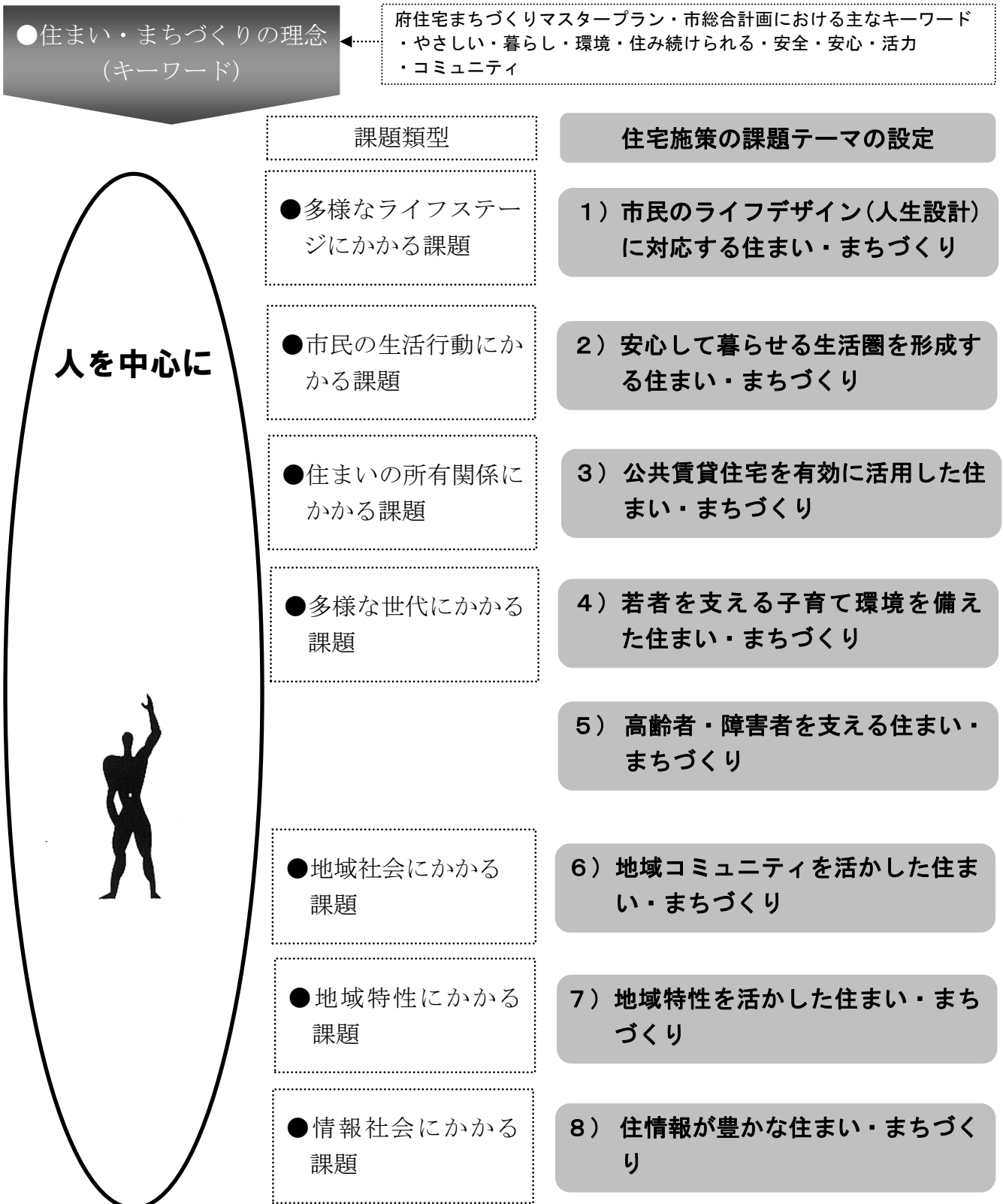
* 平成 23 年 2 月実施

(空白ページ)

1. 住宅・住環境の現況と課題

(1) 住宅施策課題設定の考え方

住宅施策の課題テーマについては、以下のような構図において、課題類型ごとに8項目を設定しました。



(2) 住宅施策課題の整理

貝塚市の住宅・住環境にかかる現状や市民意識調査等から、8 項目の課題を以下のようにまとめます。

1) 市民のライフデザイン(人生設計)に対応する住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・市民意識調査によると、貝塚市を中心とし、岸和田市・泉佐野市等の近隣市に勤務地を持つ人が全体の7割を占めます。 ・現在の住宅に住む前の居住地は、貝塚市内からの転居者が5割、岸和田市・泉佐野市等の近隣市からが1割強を占めます。 ・現在の住宅に住むきっかけは、「結婚・独立」「子どもの誕生・成長」「親との同居」等ライフスタイルの変化が3割強を占めます。 ・市民の現住地での定住・住替え意向をみると、定住意向が5割強、「当分は住み続けるが将来はわからない」「いずれは住替えたい」「住替え予定がある」等の住替え意向は5割弱を占めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が要望する貝塚市を中心とした圏域での職住近接、親子近居等のライフデザイン(人生設計)に対応した住まい・まちづくりが求められています。 ・高齢者世帯の街なか居住、子育て世帯の田園地域への居住、親子近居等市内での様々な住み替え要望に対応するため、円滑な中古市場の形成、高齢者と子育て世帯相互の住み替えシステムの構築等が必要です。

2) 安心して暮らせる生活圏を形成する住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市の人口は、近年横ばい状況にある一方、世帯数は現在に至るまで増加傾向にあり、世帯分離等核家族化が進んでいることを示しています。 ・市民意識調査によると、暮らしを支える生活サービスへの要望として「高齢者等が安心して暮らせる福祉サービスの充実したまち」が最も多く、ついで「高齢者等に便利な公共交通の充実したまち」が続いています。また、世帯主の年齢が45歳未満の層では、「福祉サービスの充実したまち」の次に、「子育てに便利で、安心して遊べる場が充実したまち」、「子育て支援に対応した福祉サービスが充実したまち」が続き、子育てへの配慮を希望する回答が多くなっています。 ・市民意識調査によると持家の「耐震診断を実施したい」という回答は5割近くあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・バランスある人口構成や安定したコミュニティを形成するためには「高齢者や子育て世帯が安心して暮らせるまちづくり」が求められています。 ・貝塚市は、主要鉄道駅周辺を地域核とした日常生活圏が形成されているため、これら日常生活圏ごとに若年から高齢者までの幅広い世代へのサービス拠点づくりが求められています。 ・安心して暮らすために住まいの耐震性を確保することが求められています。

3) 公共賃貸住宅を有効に活用した住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市の市営住宅は、時代の背景から供給量の確保を図り、居住水準の向上をめざしてきましたが、建物の老朽化の進行や民間の住宅供給事情等、社会情勢の変化に伴い、統廃合や建替えの時期にきています。 ・貝塚市の府営住宅の設置率*¹は、大阪府下平均の3.7%に対し、12.6%で、府下で最も高く、府営住宅は市内の住宅セーフティネットとしての役割を果たしています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要鉄道駅周辺の市営住宅の建替え等により生み出された用地を活用し、高齢者・子育て支援サービスの拠点づくりが必要です。 ・危険な老朽住宅の迅速なる改善が必要です。 ・設備面の陳腐化を改善する改修等が必要です。 ・最低居住面積水準*²の確保が必要です。 ・公営住宅での可変型住戸*³やファミリー向け住宅の充実が必要です。

* 1 市の全世帯数に対する府営住宅居住世帯数の割合。

* 2 住生活基本法に基づき計画された住生活基本計画において示されている健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。

* 3 可動間仕切りによって一定の範囲で自由な間取りができる住宅。

4) 若者を支える子育て環境を備えた住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・将来の親・子世帯の住み方についての考えをみると、徒歩圏内での近居を望む人が全体の1/3に達しています。 ・世帯主の年齢が45歳未満層の現住地での定住・住替え意向をみると、定住意向が4割強、「当分は住み続けるが将来はわからない」「いずれは住替えたい」「住替え予定がある」等の住替え意向は6割弱となっています。 ・未婚の方が親元から住替える場合の転居先は、通勤・通学や日常生活の利便性を重視し、貝塚市内を希望する人が1/3以上を占め、4割近くが持家を希望しています。また、公営住宅への転居は1割未満です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市の人口維持策として住宅取得の支援等による若者の住まい・子育て環境の充実が必要です。 ・親・子世帯の徒歩圏内での近居を重視した住まい・まちづくりが求められます。 ・若年ファミリー世帯へのゆとりある住宅の供給促進が必要です。 ・子供の遊び場等の子育てしやすい環境づくりが必要です。 ・子供を安心して育てる環境として、地域において子育てを支援する体制が必要です。

5) 高齢者・障害者を支える住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市の 65 歳以上人口は増加し、平成 17 年の高齢者人口の割合は 18.3%に達し、高齢化が進行しています。 ・平成 17 年現在、65 歳以上の高齢者のいる世帯のうち、1～2 人の小規模世帯が 61.3%に達しています。 ・65 歳以上の高齢者が不安・不便に感じていることは、「火災、地震に対する安全性」が最も多く、ついで「病院、福祉施設が遠い」「段差、上り下り」「買物、通勤が不便」と続いています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者、高齢者夫婦の増加に対応する住宅づくり、福祉サービス、まちづくりとの連携・提供が必要です。 ・各住宅での高齢者向け設備の充実を促進することが必要です。 ・バリアフリー*化への支援・普及啓発が必要です。 ・人にやさしいユニバーサルデザインに基づき、高齢者や障害者が安心して自由に外出できるまちづくりが必要です。

* 障害者を含む高齢者等の社会生活弱者が、社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害が取り除かれた状態。

6) 地域コミュニティを活かした住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市では、昭和 55 年 11 月に結成された「まちづくり推進委員会」により、市民が主体となったまちづくり活動がスタートしました。また、平成 2 年からは、市のイメージアップと市民意識の高揚を目的とした「貝塚コスモスアイデンティティ(CI)運動」として各種の取り組みが展開されてきました。 ・市民意識調査によると、隣近所との交流として、「お互い助け合っかなり親しくしている」「家を訪ねたりして親しくしている」等親密な交流が 3 割近くもみられます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、地域コミュニティでは、人口減少の進行が予想される中、誰もが安心して暮らすことのできる住環境を形成するため、地域での人々の交流や支え合いが求められています。 ・このため、地域コミュニティ活動をする町会・自治会等各種団体やNPO等の地域の問題・課題を解決する活動の一層の活性化が求められます。

7) 地域特性を活かした住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市には、奈良時代に創建された水間寺や中世の自治都市であった寺内町等の歴史的資源、太鼓台やだんじり祭等の伝統行事、つげ櫛等の伝統産業や臨海部の新エネルギー産業等にみられる独自の文化と産業があります。 ・地形的には海、田園・丘陵、山を併せ持ち、海浜部においては、潮干狩りや海水浴で多くの人が訪れる二色の浜、山間部では国の天然記念物である和泉葛城山のブナ林等豊かな自然環境に恵まれています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市の海と田園・丘陵と山を併せ持つ地域特性を活かして、自然環境や歴史・文化等による美しい景観が形成されている地域では、町家を活かしたまちづくりを推進するとともに、伝統的な住宅群を保護し、貝塚市固有の住文化を育成することが必要です。

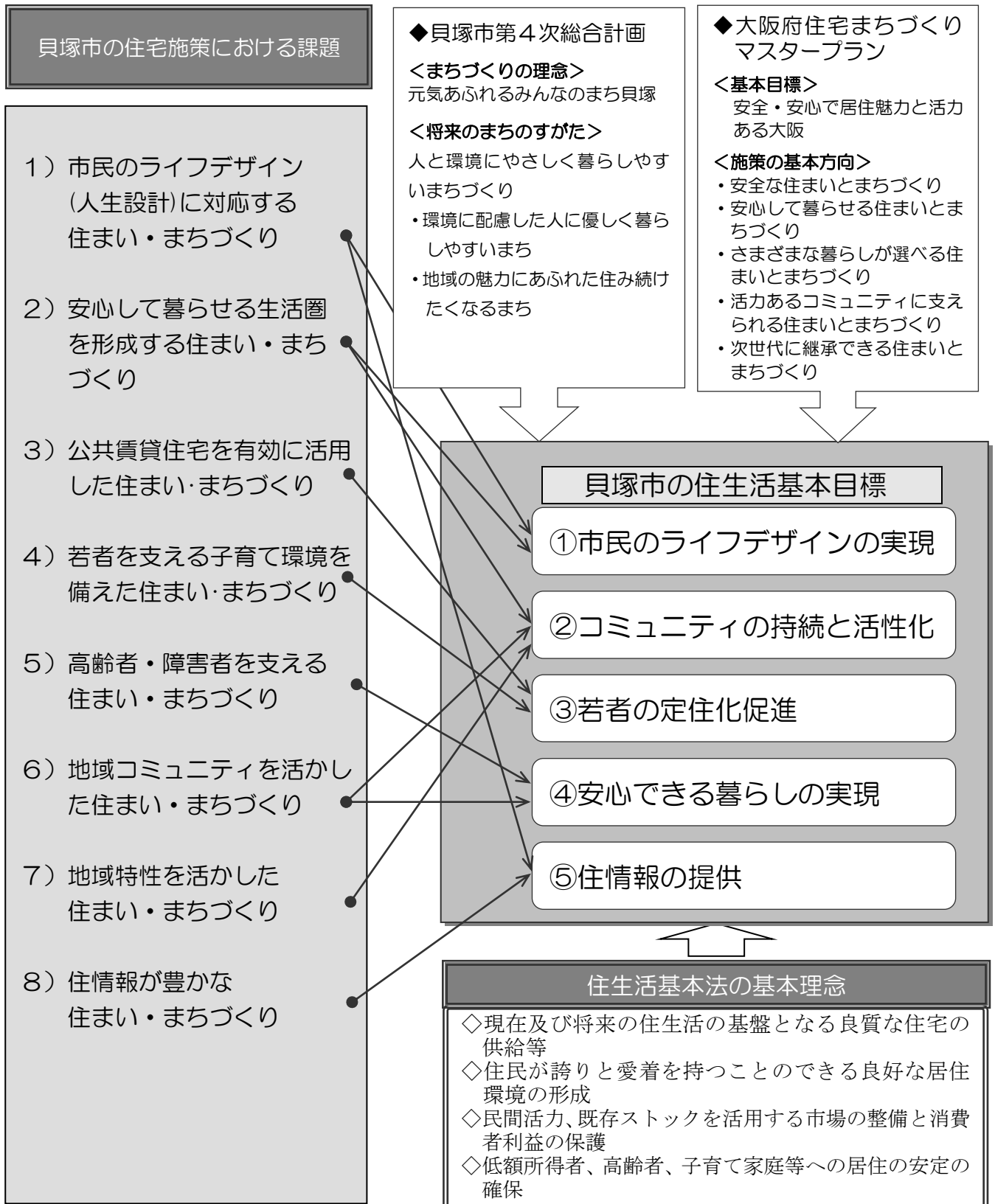
8) 住情報が豊かな住まい・まちづくり

現 況	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・貝塚市を中心とした圏域において「職住近接」「結婚・独立」「子どもの誕生・成長」「親子の近居」等市民のライフデザイン(人生設計)に即応した様々な住み替え行動が行われています。 ・新築、リフォーム、賃貸等住まいに関する情報の提供が民間主体で行われています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の関係団体が連携し、総合的な住宅情報の提供や住宅相談に応じる体制づくりが求められます。 ・中古住宅の情報提供が求められます。 ・高齢者や障害者の個別の状況に応じた住宅改造の相談に応じる仕組みづくりが求められます。

2. 住宅施策目標の体系と基本方針

(1) 住宅施策テーマの検討

前述してきた住宅施策の課題より、以下のように貝塚市の住生活基本目標を設定します。



(2) 住生活テーマと住生活基本目標

貝塚市の住生活テーマとそれを実現していくための基本目標を以下のように設定します。

<住生活テーマ>

「貝塚市民のライフデザインを支える住まい・まちづくり」

<住生活基本目標>

①市民のライフデザインの実現

地域の活力を維持し、安心して快適に暮らせる地域としていくため、居住の促進を通じて周辺の生活圏を支える中心市街地や生活を支える買物施設等の充実を目指します。

特に、若年、高齢者を問わず、市内での住み替え、定住を促進する新しい形の循環型居住サイクルを提案し、各地域の持続ある発展を目指します。

②コミュニティの持続と活性化

豊かな自然や、歴史的な資源とともに、地域コミュニティとの関わりを活用した将来にわたって住み続けたいとすることができる魅力ある暮らしの実現のため、空地や空家を有効に活用する適切な誘導策を検討し、地域の持続と活性化を目指します。

③若者の定住化促進

若年ファミリー世帯へのゆとりある住宅の供給を促進するとともに、安心して子育てしやすい環境づくり、地域における子育てを支援する体制等を整備し、若者が定住しやすい暮らしの実現を目指します。

④安心できる暮らしの実現

高齢者や障害者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、住宅供給と福祉サービス、まちづくりとの連携を図りながら、自立できる暮らしの支援を目指します。

特に、高齢者や障害者が安心して自由に外出できる安全なまちづくりを推進することで、自立して生活ができるユニバーサルな居住環境の実現を目指します。

⑤住情報の提供

貝塚市に住みたい、住み続けたいと思える暮らしの情報の一つとして、公的住宅制度や住宅補助制度等、市民に役立つ住情報の提供の充実を目指します。

(3) 住宅施策基本方針の検討

貝塚市の住生活の魅力は、個人のライフデザインに応じた地域の個性を活かした暮らしにあります。

地域環境の個性や地域コミュニティを活かした“地域づくり”が暮らしを支える原点であり、各地域の市民の誇りと愛着を生む大きな要素です。

貝塚市は海浜、田園・丘陵そして山間等の豊かな自然と多様な景観に恵まれています。各地域で培ってきた資源を礎に、発展的なまちづくりを続けていくことが、最も重要な住宅施策と位置づけ、以下のような施策の基本方針を検討します。

1) 住生活の基本イメージ

貝塚市の住生活には、暮らしを支えるまちの骨格や地域コミュニティと各地域の景観が重要な構成要素となります。

また、各地域の基本イメージには、背景とする自然や歴史文化を打ち消すことなく、持続ある発展の中で取り込んでいく必要があります。

海浜市街地



暮らしを支える公共交通



歴史的市街地



住宅地づくりと暮らしを支える
まちの骨格

一般市街地



暮らしを支える自動車交通



2) 住宅施策基本方針とその具現化策

5つの住生活基本目標に基づく施策の基本方針とその具現化策を以下のように整理します。

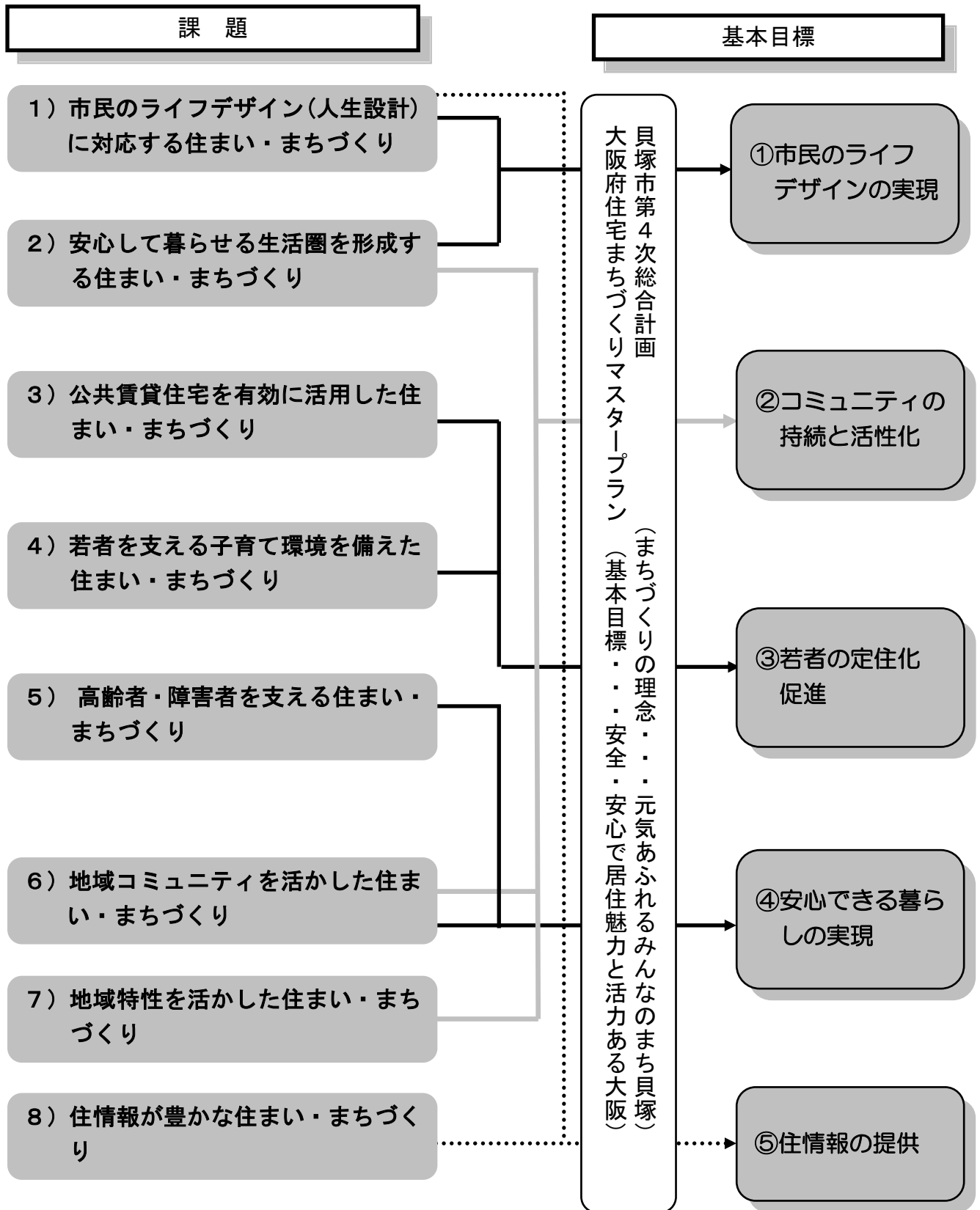
基本方針	具現化策
<p>市民のライフデザインの実現</p> <p>①住む人の暮らし方に応じた居住環境を選択できる住まいづくり ②地域の持続性を支える公共公益施設等とのネットワークを充実 ③現状の産業基盤による職住近接型住宅地づくり*</p>	<p>①民間市場と連携し、親と子供世帯等の近居・隣居に対応した良質な住宅の供給促進 ①高齢社会に備えて徒歩圏で利用できる身近な生活サービス施設の立地誘導 ②駅周辺のまとまった公的賃貸住宅の整備時には子育て支援・高齢者等支援施設の併設 ③臨海部の工業団地に近接する市中心部において民間賃貸住宅の供給促進</p>
<p>コミュニティの持続と活性化</p> <p>④地域中心地を活性化させる住宅地づくり ⑤地域の歴史や文化に根付くコミュニティに配慮した住まいづくり ⑥豊かな自然環境を活かした、地域性に応じた安全な住宅地づくり</p>	<p>④既成市街地における街なか居住を促進する民間開発の誘導 ④住宅金融支援機構融資制度(子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資等)の活用 ④高齢者単独世帯の空家化に対応する利活用の促進 ⑤公的賃貸住宅に併せた地域交流拠点の整備 ⑤寺内町地区等の歴史的街並みを活かしたまちづくりの検討 ⑥海浜・田園・丘陵等地形を活かした住宅地づくりの促進 ⑥住み慣れた地域に住み続けられる住まいの耐震化の促進</p>
<p>若者の定住化促進</p> <p>⑦子育てしやすい安全・安心な居住環境の整備 ⑧子育て支援機能の充実した住宅地づくり ⑨子育て世帯に適した良質な民間住宅の供給促進</p>	<p>⑦新婚・子育て世帯に配慮した計画的住宅地の供給促進 ⑦子どもの安全を確保する見守り機能や子どもの遊び場の誘導 ⑧まとまった公的賃貸住宅の整備時には保育所・児童館等子育て支援施設の検討 ⑨高齢者が持家を賃貸し、子育て世帯等が活用する高齢者・子育て世帯住替えのしくみの検討</p>
<p>安心できる暮らしの実現</p> <p>⑩高齢者・障害者等の居住に配慮した多様な賃貸住宅の供給 ⑪住宅・住環境のユニバーサルデザインの推進 ⑫福祉施策等と連携した高齢者・障害者等への生活支援</p>	<p>⑩民間賃貸住宅における高齢者・障害者等の入居受け入れの促進(大阪あんしん賃貸支援事業の登録・活用の促進) ⑪住宅のバリアフリー化や屋外空間のユニバーサルデザインの導入促進 ⑪高齢者・障害者の住宅改造助成の推進 ⑫まとまった公的賃貸住宅の整備時には高齢者支援施設等の検討</p>
<p>住情報の提供</p> <p>⑬住まいに関する多様な住情報の提供</p>	<p>⑬健全な中古住宅市場形成のため、大阪府住宅相談窓口を紹介</p>

* 「住宅地づくり」とは、住宅・宅地供給と居住推進を含んだ施策をいいます。

注 具現化策の丸数字は基本方針の丸数字と連携したものの。

(4) 貝塚市の住宅施策体系

(1) から (3) までに整理した基本目標について、それに付随する基本方針及び重点施策について体系化すると以下のようになります。



基本方針

重点施策

- ①住む人の暮らし方に応じた居住環境を選択できる
住まいづくり
- ②地域の持続性を支える公共公益施設等とのネット
ワークを充実
- ③現状の産業基盤による職住近接型住宅地づくり

日常生活圏を支える地域核
(鉄道駅周辺) 形成に寄与
する住まい・まちづくり

- ④地域中心地を活性化させる住宅地づくり
- ⑤地域の歴史や文化に根付くコミュニティに配慮し
た住まいづくり
- ⑥豊かな自然環境を活かした、地域性に応じた安全
な住宅地づくり

市街地の空地等を活用した
良質な住宅地形成による定
住促進

- ⑦子育てしやすい安全・安心な居住環境の整備
- ⑧子育て支援機能の充実した住宅地づくり
- ⑨子育て世帯に適した良質な民間住宅の供給促進

貝塚市のコミュニティの維
持と活性化

- ⑩高齢者・障害者等の居住に配慮した多様な賃貸住
宅の供給
- ⑪住宅・住環境のユニバーサルデザインの推進
- ⑫福祉施策等と連携した高齢者・障害者等への生活
支援

住まいに関する多様な住情
報の提供

- ⑬住まいに関する多様な住情報の提供

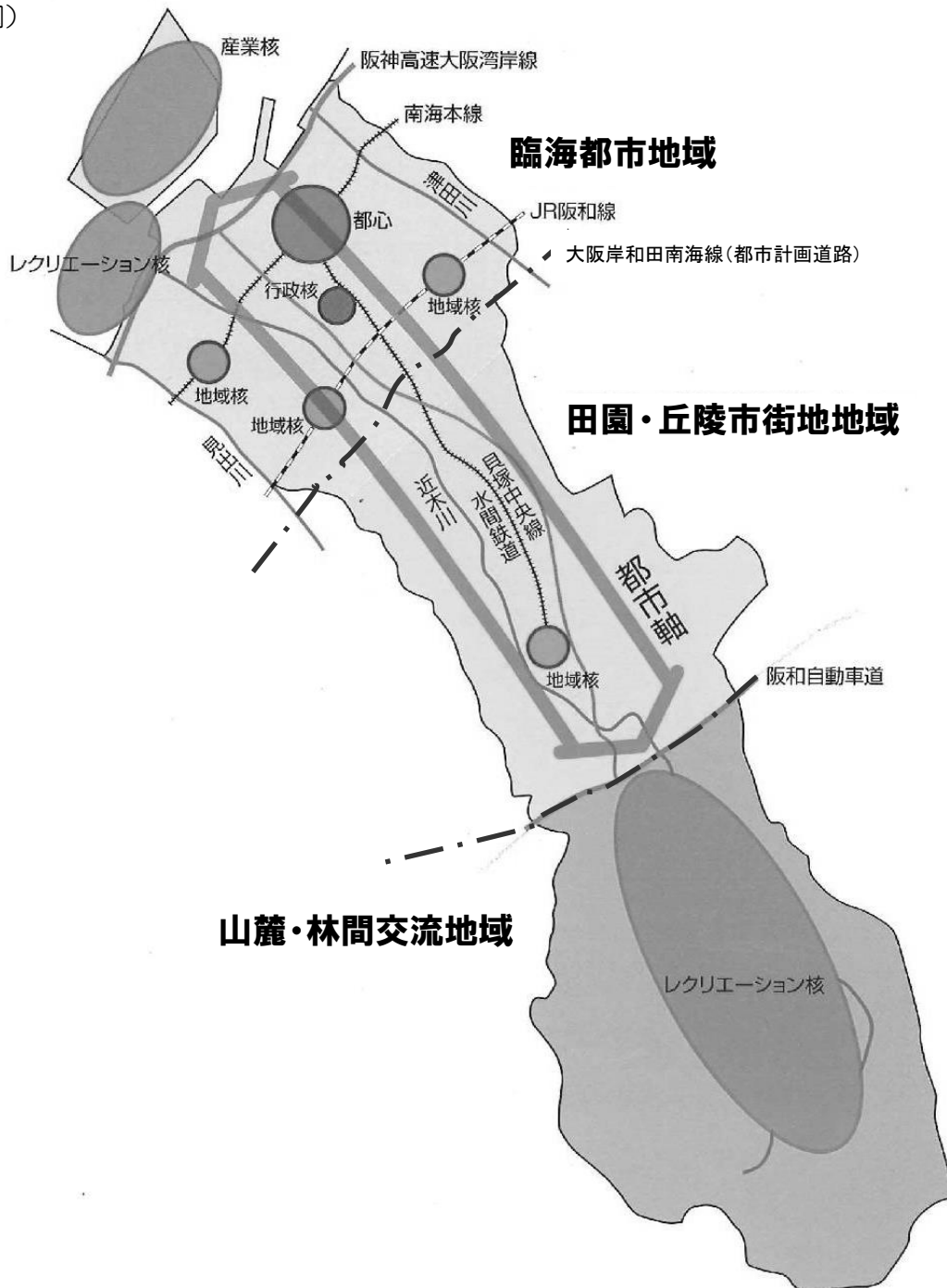
3. 重点施策の展開

貝塚市の住宅施策体系の5つの基本目標と基本方針に対応して、以下のような重点施策を示します。

(1) 日常生活圏を支える地域核（鉄道駅周辺）形成に寄与する住まい・まちづくり

貝塚市は、都市間公共交通である南海本線、JR 阪和線が臨海都市地域を東西に走るとともに、沿岸地域と内陸地域とのアクセスを担う水間鉄道が市域を南北に貫いており、東西・南北に整備された鉄道網を骨格として、鉄道駅を中心に市街化が進んできました。

(都市構造図)

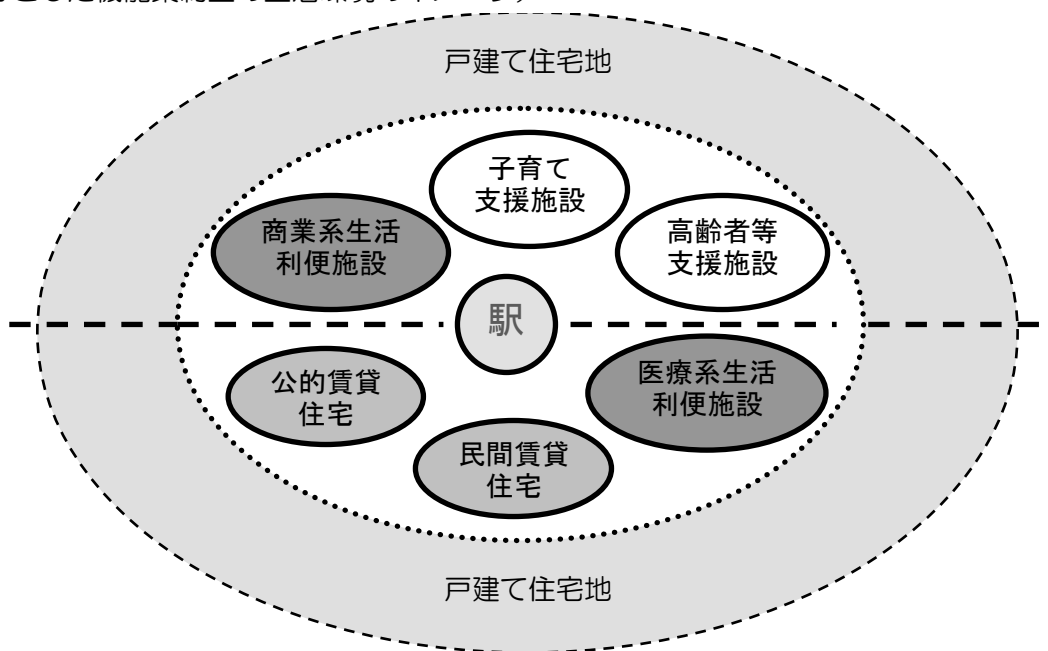


今後、超高齢社会の到来により、自家用車を運転できない高齢者が増加することが予想され、「移動制約者」の比率が高まることから、従来の自家用車を中心としたまちづくりから、鉄道・バス等の公共交通への転換が求められ、歩いて暮らせるまちづくりが重要になります。

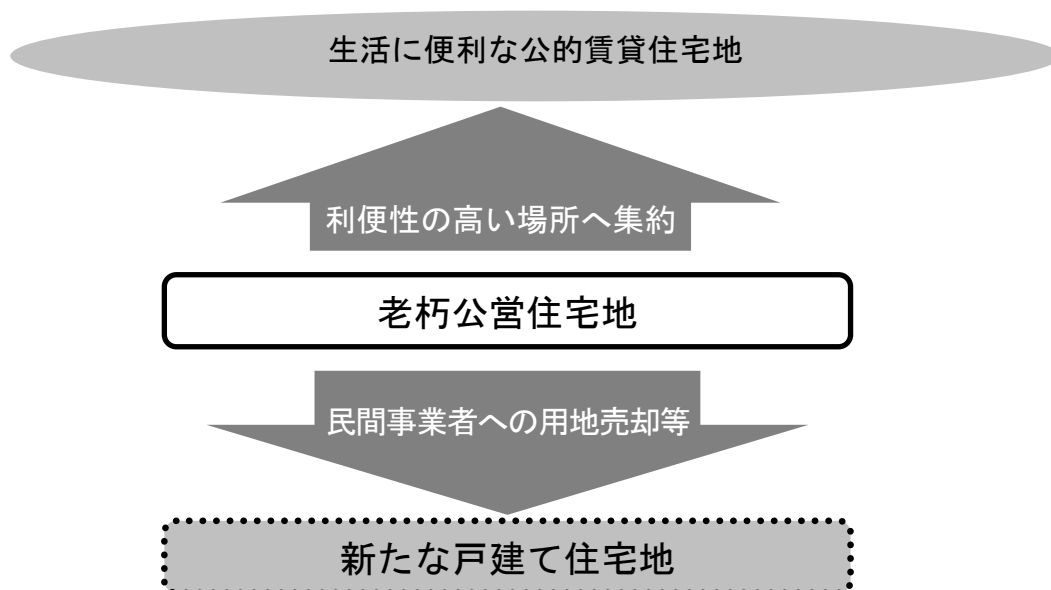
このため、高齢者・障害者や子育て世代にやさしい街のあり方として、主な鉄道駅の周辺地区を日常生活の拠点となる地域核と位置づけ、民間活力を活かして、駅を中心とした徒歩圏内に街なか居住を促進するとともに、物販・飲食・診療所・子育て・介護等の生活支援機能の充実を図り、機能集約型の住まい・まちづくりを促進します。

市内に点在している市営住宅のうち、老朽化している団地については、高齢者・障害者や子育て世帯の住宅として、生活に便利な場所に集約していく手法を検討していきます。

(鉄道駅を中心とした機能集約型の生活環境のイメージ)



(老朽公営住宅を活用する機能集約型整備のイメージ)



(2) 市街地の空地等を活用した良質な住宅地形成による定住促進

貝塚市の住宅戸数（37,520戸-平成20年住調*）は、居宅戸数（32,440戸-平成20年住調*）を大きく上回っています。個々の住宅が住み継がれることなく、空家化が進展すると、周辺の街並みや治安が悪化し、まちの衰退を助長させていくことが懸念されます。

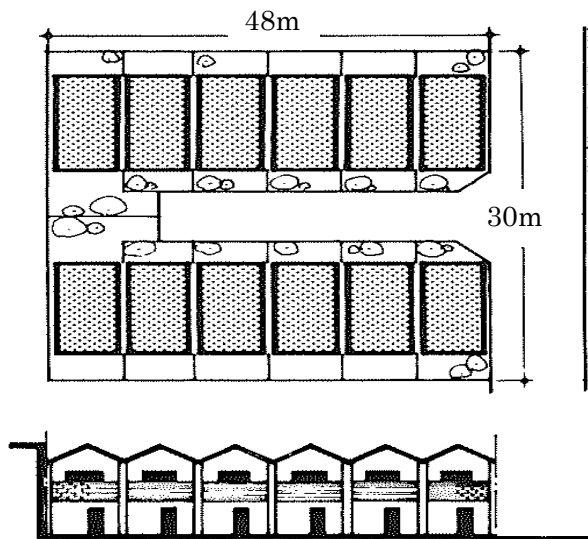
世代を超えて住み継がれる住まい・まちづくりを進めるには、住宅の質を高めることで、中古住宅市場の活性化を図ることが重要です。

市民意識調査によると、将来の住み方として、住み替える場合の希望転居先は貝塚市内が3分の1以上を占めています。また同様に、約6割の人が戸建て持家を希望しています。

こうした住み替えによる定住促進を図るため、空地・空家を活用して良質な住宅地へ誘導するしくみづくりに取り組みます。

* 住宅・土地統計調査

(参考) (ミニ開発を計画的小集団開発へ誘導)



ミニ開発の典型タイプ

「庭付き1戸建て」

宅地面積：100㎡/戸

住戸面積：100㎡/戸

駐車スペース付き

開発単位：1,440㎡

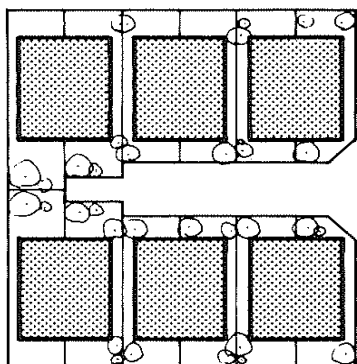
建設戸数：12戸

●軒を連ねかなり過密感のある状況となり、玄関周りに駐車スペースを個別に持つ形態となる。

ミニ開発タイプ～ 計画的小集団開発へ

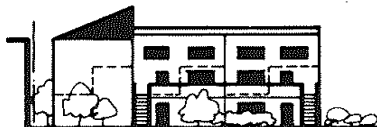
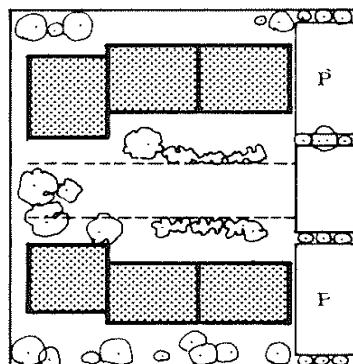
計画的小集団開発の典型3タイプ

2戸1テラスタイプ 12戸



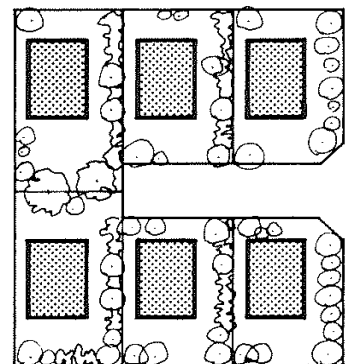
○前後庭とも余裕ができ、駐車スペースや植栽等個々の環境を向上できる。隣棟間の広がりによって風通しも良くなり、過密感は緩和され、良好な住環境形成となる。

3層重ね建タイプ 12戸



○最も集合化した形態が共同住宅化であるが、まとまった駐車場の確保や共有のオープンスペースを確保できるため、良好な住環境形成を誘導する形態となる。

庭付き戸建タイプ 6戸



○敷地規模にゆとりを持って分譲する戸建て住宅地形成をめざすもので、敷地規模は180～200㎡となり、植栽部分も広がり、良好な住環境形成を誘導する形態となる。

(3) 貝塚市のコミュニティの維持と活性化

貝塚市では、「結婚・独立」「子どもの誕生・成長」「親との同居・近居」等のライフスタイルの変化に伴う住み替えが多く、親世帯と子世帯の近居によるつながりが保たれています。

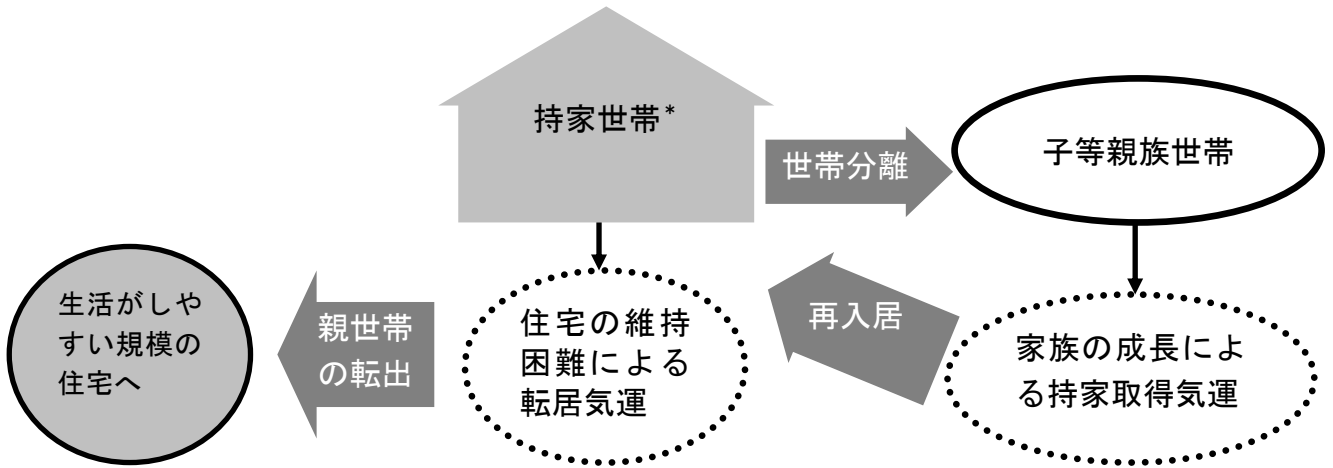
また、市の特性として、寺内町や水間寺、孝恩寺等の神社仏閣、太鼓台・だんじり祭等の地域の伝統行事、つげ櫛等の特産品等貝塚市の歴史と風土が培った貝塚独自の地域文化が継承されるとともに、海や山等自然環境にも恵まれ、大阪府民の憩いの場である二色の浜公園、天然記念物のブナ林を有する葛城山等があります。

こうした地域の特性を活かすことで、コミュニティの維持と活性化を図ります。

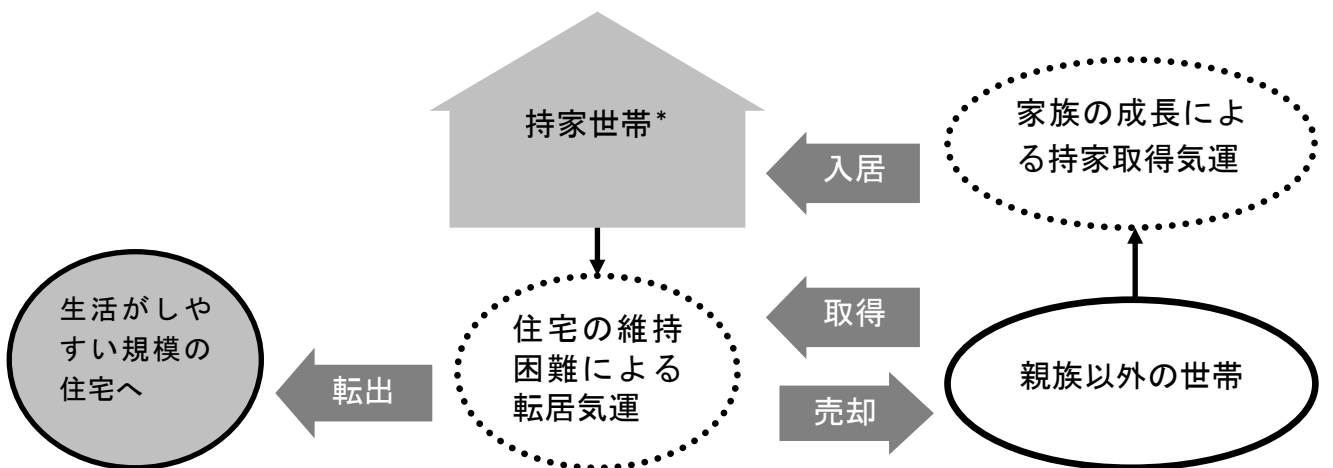
なお、住み替えパターンには下図以外の場合も考えられます。

(世帯の住み替えのイメージ)

○親子の近居・隣居イメージ



○市街地を維持する住み替えイメージ



* 持家以外の場合も考えられます。

(4) 住まいに関する多様な住情報の提供

地球環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中、住宅があたかも消耗品のごとく扱われ、「住宅を作っては壊す」フロー社会から「いいものを作って、手入れし、長く大切に使う」ストック社会への転換が求められています。

このようなストック社会への移行にあたり、市民が長期にわたり快適な住生活を営んでいくには、単に良質な住宅を確保するだけでなく、その適正な維持・管理を行っていくことが重要です。

そのためには、市民が必要な情報が得られるように、各種住情報窓口への案内を行います。

東南海・南海地震の発生確率が高まるなか、市民誰もが住み慣れた地域で住み続けるためには、安全で安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保に向けて、新耐震基準(昭和56年6月施行)以前に建設された住宅については、耐震診断や耐震改修の普及^{*1}、啓発に努め、耐震性能の向上を促進します。

市民が住宅のリフォーム(耐震診断・耐震改修、バリアフリー、省エネ等)に安心して取り組めるよう、大阪府住宅リフォームマイスター制度^{*2}等、住まいに関する多様な情報を提供します。

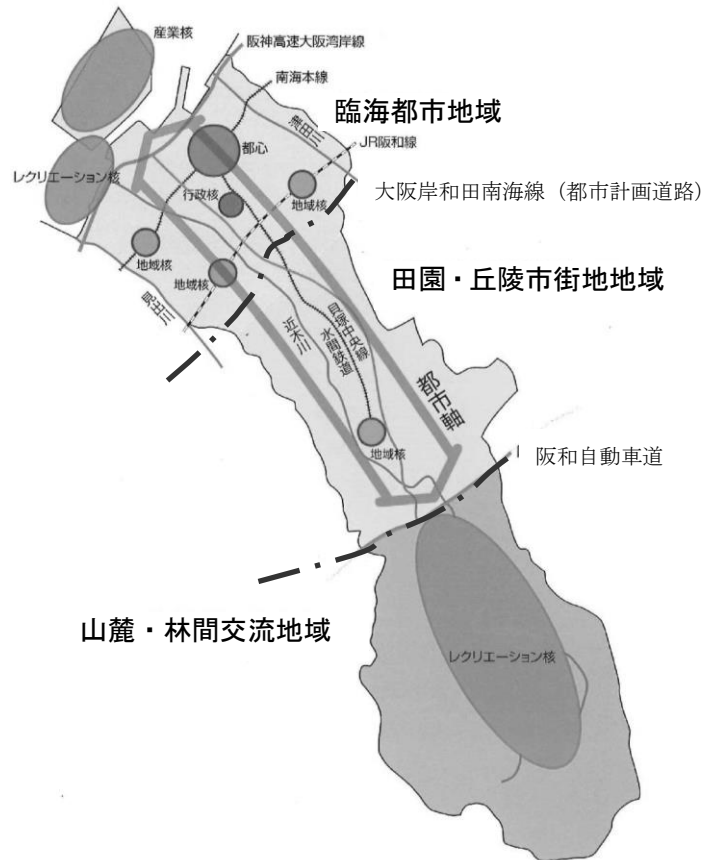
*1 貝塚市では耐震診断、耐震改修にかかる費用の一部を助成しています。

*2 大阪府住宅リフォームマイスター制度とは、府民が安心して住宅リフォームを行えるよう、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。

4. 地域別施策の展開

ここでは、貝塚市第4次総合計画に示す都市構造図に基づく地域区分に準じて、地域別施策として検討します。

(都市構造図)



(1) 臨海都市地域

1) 特性

項目	内容
人口（世帯数）	H22・9 住基*59,791人（24,371世帯）
小学校区	東・北・津田・中央（一部）・二色・西・南（一部）
公共交通（駅名）	南海本線（貝塚・二色浜）、JR阪和線（東貝塚・和泉橋本） 水間鉄道（貝塚・貝塚市役所前・近義の里・石才） 水間鉄道路線バス・コミュニティバス
主な住宅地形成	二色浜住宅地、寺内町、比較的密度の高い既成市街地

*：住民基本台帳

2) 施策方針

①安全・安心の住宅地づくり

- ・住宅の耐震化については、重点施策に示す住情報提供を進め、公的助成を利用した改修を促進していきます。
- ・特に臨海部（南海本線より北側）の住宅地においては、地震時における住宅の耐震性及び防火性の向上はもとより、津波対策として、避難経路や避難時における要援護者対策等地域住民の避難方法を検討し、地震時における二次災害を防止します。

②地域の個性を活かした住宅地づくり

- ・寺内町周辺等、歴史的住宅市街地を形成する街道筋については、歴史的雰囲気が残る住宅地として、景観保全を図っていきます。
- ・二色浜住宅地は臨海部の産業立地と一体的に開発されてきました。開発から30年余りが経過し、住宅地では高齢世帯も増加し、世代交代による住み替え時期を迎えていることから、重点施策でも述べたように親族又は第三者への住み替え等が望まれます。

③地域核周辺住宅地の形成

- ・鉄道駅周辺では、生活に便利な機能を活用する住宅等の供給が望まれます。
- ・地域核として位置づけられている鉄道駅周辺のうち、JR和泉橋本駅東側周辺は市街化区域に編入されていないため、市街化の進行が遅れています。したがって、地区計画等によって、市街化を推進する住宅地づくりが考えられます。
- ・JR和泉橋本駅周辺の市街化区域は、空地も多く、面的整備が必要な地域でもあるため、公的な事業手法のみならず民間開発によって住宅・宅地供給が望まれます。

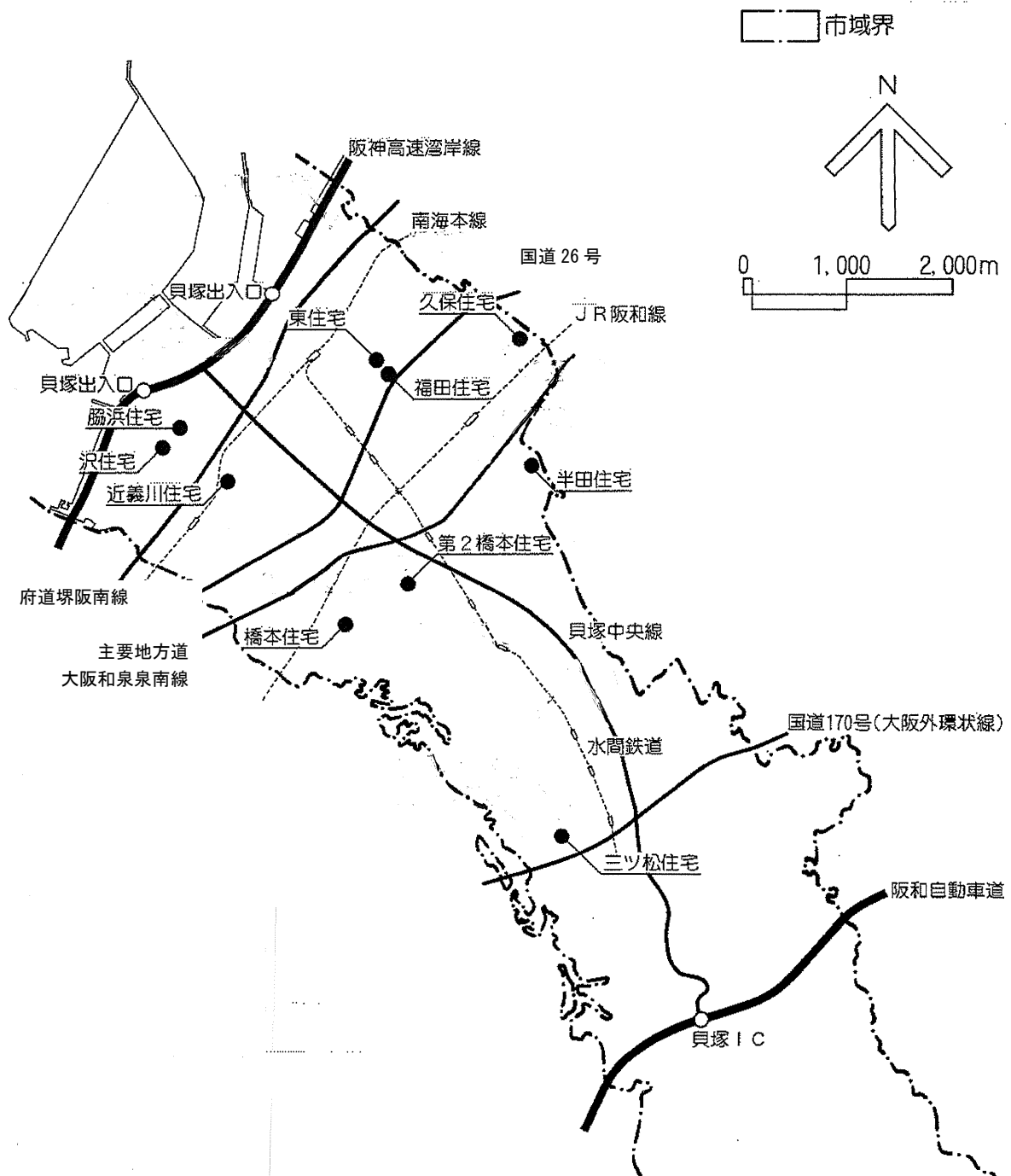
(和泉橋本駅周辺における整備の可能性)



④地域に点在する市営住宅地の利活用

- ・市営住宅の敷地については、社会資産として有効に活用していきます。
- ・市営住宅の中層住棟については、耐震診断により必要に応じて耐震改修を図るとともに、居住機能の向上を図る改善を施していきます。
- ・木造及び簡易耐火平屋建て住棟については、既に耐用年限30年を経過しており、集約化による新たな団地形成や民間戸建て住宅地への転換等が考えられます。
- ・市営住宅の中でもエレベーターのある住宅は、貴重な市営住宅として計画的な維持保全を図っていきます。

(市営住宅位置図)



(2) 田園・丘陵区市街地地域

1) 特性

項目	内容
人口（世帯数）	H22・9 住基 30,460 人（11,629 世帯）
小学校区	中央（一部）・南（一部）・木島・葛城（一部）・永寿・東山
公共交通（駅名）	水間鉄道（清見・名越・森・三ツ松・三ヶ山口・水間観音） 水間鉄道路線バス・コミュニティバス
主な住宅地形成	東山住宅地、比較的密度の低い田園・丘陵区市街地、既成市街地

2) 施策方針

① 駅を中心とする生活利便を活用した住宅地づくり

- ・公共交通の活用に配慮し、水間鉄道の各駅周辺の市街化区域空閑地において、地元と連携・調整した住宅等市街地形成が望まれます。
- ・具体的には、地区計画等の事業手法や開発許可制度の活用があります。

② 老朽市営住宅地の集約化による若年層の定住地確保

- ・市街地内に位置する老朽木造住宅は、集約化によって若年層の定住化をめざした民間戸建て住宅地等の形成が考えられます。

③ 東山住宅の市街地形成への誘導

- ・土地区画整理事業によって誕生した東山住宅地は既に事業が終了していますが、今後は地権者自らの住宅供給や売却処分による市街地形成が課題となります。そのため、良質な住環境形成を誘導していきます。

（東山住宅）



(3) 山麓・林間交流地域

1) 特性

項目	内容
人口（世帯数）	H22・9 住基 396 人（137 世帯）
小学校区	葛城（一部）
公共交通	コミュニティバス、土日・祝日：水間鉄道路線バス
主な住宅地形成	3つの集落地

2) 施策方針

①自然と共生する住宅地づくり

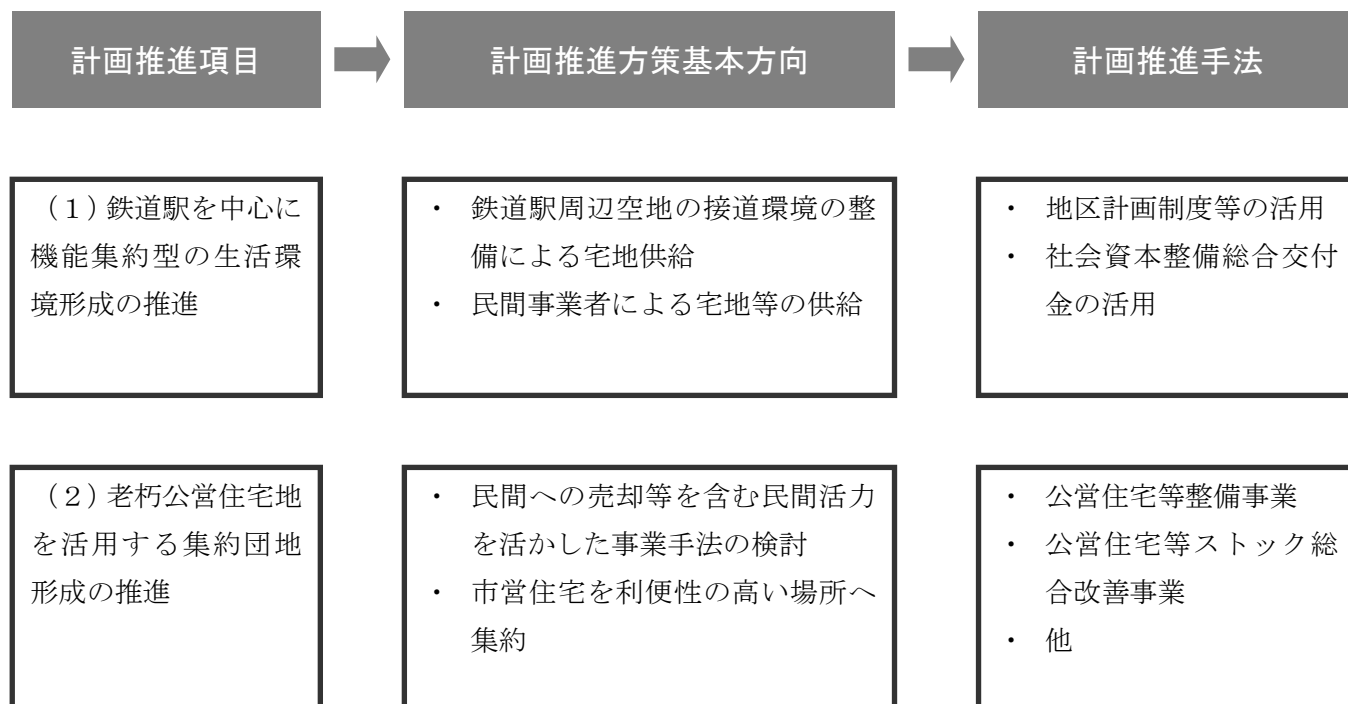
- ・本地区は市域の中でも古くからの生態系を維持する自然が豊かな地域です。したがって、豊かな自然を取り入れ、自然災害にも配慮した住宅地づくりが望まれます。

②集落地の維持促進

- ・地域にある三つの集落地は、世帯分離による高齢化が進行しているものの、地域環境を好む世帯の住宅地として、持続性を保つことが重要です。
- ・集落地の維持によって、緑豊かな自然環境保全を促進していくことが望まれます。
- ・集落地の維持には、市外からの転居者も入りやすいコミュニティづくりが望まれます。

5. 計画推進方策の検討

ここでは、前述してきた重点施策や地域別施策を展開していく実現化方策を検討します。



(1) 鉄道駅を中心に機能集約型の生活環境形成の推進

基盤整備が不足している駅周辺の市街化区域内の市街地形成において、区画道路整備を図りながら宅地を供給する、地区計画等の事業手法や開発許可制度を活用します。

以下に地区計画制度の概要を示します。

(地区計画制度)

○地区計画制度の趣旨と構成

- ・ 良好な市街地の環境を形成・保全するためには、用途地域や建築基準法で定められているルールだけでは対応できない場合があります。地区計画は、地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく制度です。
- ・ 「地区計画の方針」と「地区整備計画」から構成されます。

「地区計画の方針」

まちの目指すべき将来像を定めます。

「地区整備計画」

建物の建て方等の具体的なルールを定めます。

各地区の状況に応じて、以下のメニューから必要な項目を選択して決めていきます。

- 道路、公園等の施設
 - 建物の用途
 - 建物の規模（建ぺい率、容積率）
 - 敷地の面積
 - 道路や隣地境界からの壁面の後退
 - 建物の高さ
 - 建物の形態、意匠
 - 垣または柵の構造
- 等

○地区計画が定められることでまちの将来像を実現

- ・ 地区計画の区域内で建物を建てたり、土地の区画を変更したりする際には、事前に市長に届出をする必要があります。
- ・ 市は、届出された内容が地区計画に沿っているかどうかを審査し、適合しない場合は設計変更等の勧告を行います。
- ・ これによって地区計画で定められたルールが守られ、建築行為や開発行為が進むにつれて、徐々に地区の将来像に近づいていきます。

(2) 老朽公営住宅地を活用する集約団地形成の推進

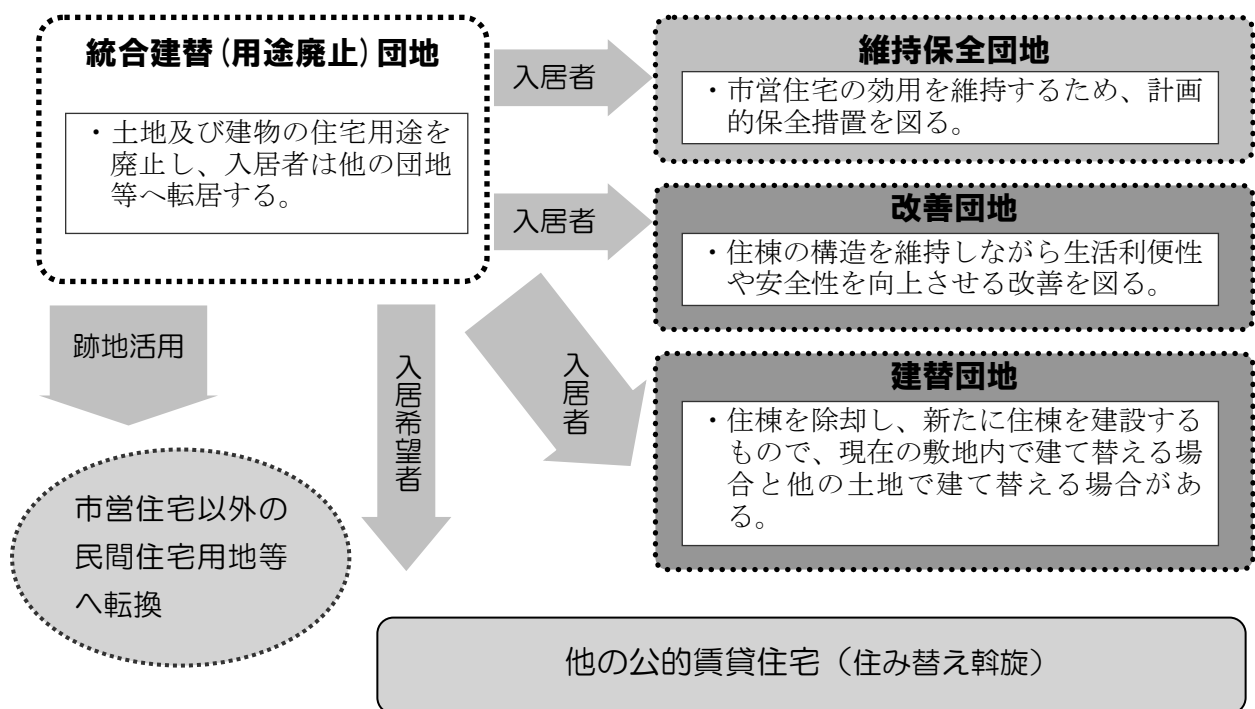
1) 市営住宅の基本的整備体系

市営住宅の管理戸数は、平成 22 年度末現在 1,299 戸あり、うち 538 戸が老朽木造住宅等耐用年限を経過した住宅となっています。

それらの住宅は、比較的小規模な場合は集約後、他の土地利用への転換や民間への売却が考えられますが、まとまった規模の場合は、維持活用していく方向も合わせて検討することになります。

具体的な団地別施策については、貝塚市営住宅長寿命化計画において整理します。

(市営住宅整備体系の考え方)

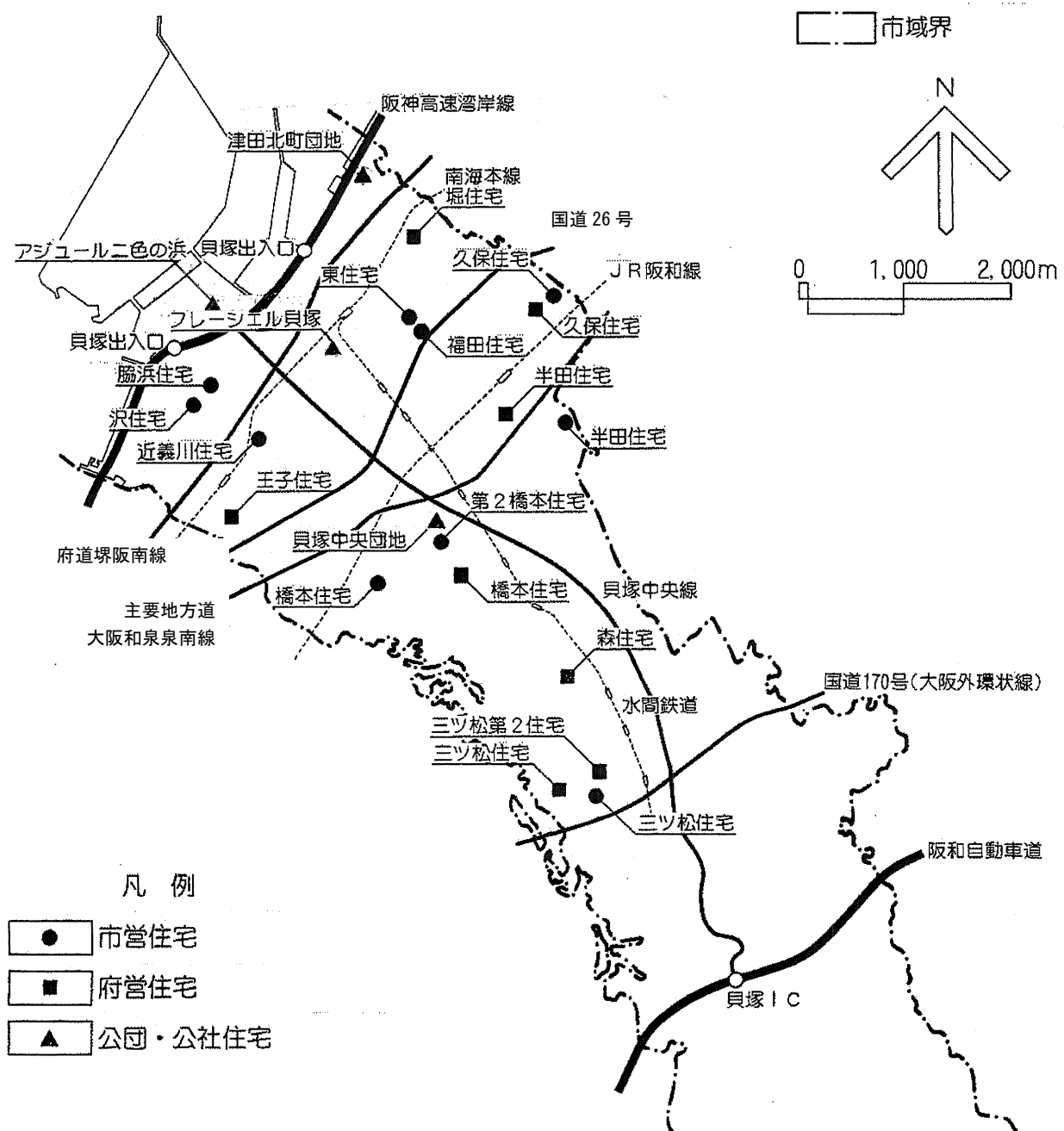


2) 市営住宅の集約化に伴う資産活用の可能性

用途廃止を検討する団地や利便性の高い場所への集約可能性のある団地の敷地（約 8ha）のほとんどが駅からの徒歩圏内には入っていないため、若年層の定住戸建て住宅地として活用する方が望ましいと考えられます。

そのため、老朽市営住宅敷地の再生手法の一つとして、仮に戸建て住宅の供給を行うとすれば、一定の仮定条件（敷地面積の公共施設構成比を約 3 割程度とし、宅地分譲の 1 区画を約 150 m²とする）の下でその総量を算定すると約 370 戸の供給が可能となります。

(公的賃貸住宅の位置図)

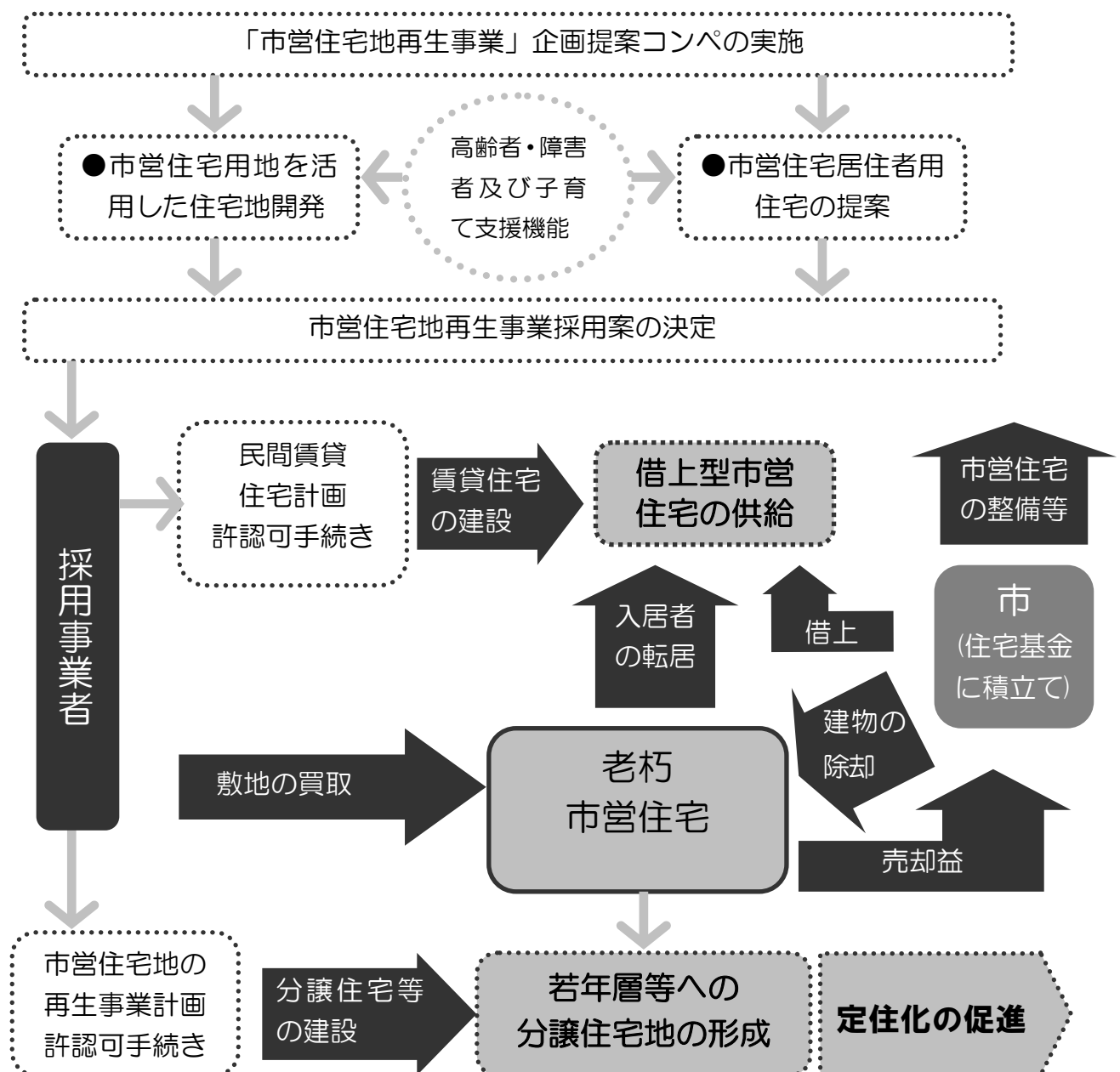


3) 公営住宅用地を活用した民間活力の誘導による住宅地の再生手法の検討

市は、以下のような構図を描くことによって、若年層の定住化や高齢者・障害者の安心居住に寄与する市営住宅地再生事業を推進していく一つの手法として検討していきます。

- ・市は、民間事業者に対し、企画コンペとして“「市営住宅地再生事業」企画提案”を募集する。
- ・事業応募条件として、利便性の高い場所で民有地に高齢者・障害者支援機能や子育て支援機能を付帯する民間賃貸住宅を建設する。
- ・市は、建設された住宅の一部または全てを現在老朽市営住宅に居住する世帯の転居先として相当期間（最長 20 年程度）借り上げる。
- ・転居により空家となった老朽住宅団地は借上住宅を建設した事業者に売却して開発事業を行う権利を事業者が獲得し、若年層の居住を期待できる戸建て住宅地の整備を図る。なお、付帯する子育て支援機能等住民サービス機能も合わせて企画対象とする。

(老朽市営住宅用地を活用した住宅地の再生のイメージ)



参考資料

1. 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 貝塚市の特性に応じた総合的かつ効果的な住宅まちづくりを推進することを目的とした貝塚市住宅マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）の策定に当たり幅広く有識者等の意見を聴取するため、貝塚市住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項について検討するものとする。

- (1) マスタープランの策定に関する事項
- (2) その他第1条の目的を達成するために必要な事項

(委員会の構成等)

第3条 委員会は、委員5人以内で構成する。

2 前項の委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命し、又は委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体の代表者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員会に第1項の委員のほか、オブザーバーを置き、意見を求めることができる。

(任期)

第4条 委員の任期は、マスタープランの策定が終了したときまでとする。

(会長及び副会長)

第5条 委員会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて会長が招集し、会長はその議長となる。ただし、委員委嘱後最初の会議は、市長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第7条 会長は必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、建設部建築住宅課において行なう。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決裁の日(平成22年12月2日)から施行する。

(失効)

2 この要綱は、マスタープランの策定が終了した日にその効力を失う。

2. 貝塚市住宅マスタープラン策定委員名簿

区 分	氏 名	役 職 名 等	備 考
学識経験者	多治見左近	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 教授	平成 15 年度貝塚市営住宅ストック 総合活用計画策定委員会会長
関係団体	和田明宏	貝塚市町会連合会会長	都市計画審議会委員
	八尾眞須美	貝塚市社会福祉協議会会長	
	河合智明	独立行政法人都市再生機構 西日本支社都市再生業務部 リーダー	独立行政法人都市再生機構
関係行政機関	砂川豊和	貝塚市副市長	都市計画審議会
オブザーバー	福井章人	大阪府住宅まちづくり部 居住企画課参事	アドバイザー

3. 計画策定の経過

時期	会議・内容
平成 23 年 1 月 19 日	第 1 回 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会 ・委員の委嘱、役員選出について ・策定業務の内容とスケジュール、アンケート調査について
1 月 27 日 ～2 月 24 日	貝塚市住宅マスタープランに関するアンケート調査実施
3 月 18 日	第 2 回 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会 ・貝塚市の概況及び住宅事情について ・アンケート調査の結果について ・上位関連計画について
6 月 27 日	第 3 回 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会 ・住宅施策の課題について ・住宅施策目標の体系と基本方針について
10 月 5 日	第 4 回 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会 ・重点施策について ・地域別施策について ・計画推進方策の検討について
10 月 26 日	第 5 回 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会 ・貝塚市住宅マスタープラン 1 次素案について
12 月 7 日 ～12 月 20 日	パブリックコメント制度に基づく意見募集 (意見提出 0 件)
平成 24 年 2 月 1 日	第 6 回 貝塚市住宅マスタープラン策定委員会 ・パブリックコメントの結果について ・貝塚市住宅マスタープラン案の承認について
3 月	貝塚市住宅マスタープラン策定

目 次

序－計画の目的と内容	1
（1）計画策定の目的	1
（2）計画の位置づけ	2
（3）計画期間	2
（4）計画書の構成	3
1．住宅・住環境の現況と課題	5
（1）住宅施策課題設定の考え方	5
（2）住宅施策課題の整理	6
2．住宅施策目標の体系と基本方針	10
（1）住宅施策テーマの検討	10
（2）住生活テーマと住生活基本目標	11
（3）住宅施策基本方針の検討	12
（4）貝塚市の住宅施策体系	14
3．重点施策の展開	16
（1）日常生活圏を支える地域核（鉄道駅周辺）形成に寄与する住まい・まちづくり	16
（2）市街地の空地等を活用した良質な住宅地形成による定住促進	18
（3）貝塚市のコミュニティの維持と活性化	20
（4）住まいに関する多様な住情報の提供	21
4．地域別施策の展開	22
（1）臨海都市地域	22
（2）田園・丘陵市街地地域	25
（3）山麓・林間交流地域	26
5．計画推進方策の検討	27
（1）鉄道駅を中心に機能集約型の生活環境形成の推進	28
（2）老朽公営住宅地を活用する集約団地形成の推進	29
参考資料	32
1．貝塚市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱	32
2．貝塚市住宅マスタープラン策定委員名簿	34
3．計画策定の経過	35

貝塚市住宅マスタープラン

平成 24 年（2012 年）3 月

《編集発行》	貝塚市 〒597-8585 大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号 電話 (072) 423-2151(代表)
--------	--

印刷・製本費（紙代含む）は、1部あたり578円です。