

4. 住宅・住環境等に係る課題

(1) 課題の抽出

整理した大東市の住生活に係る実態、上位・関連計画、市民意向を基に、住宅・住環境等に係る課題を抽出しました。

課 題		現 況
住宅の課題	課題1 【P. 32】 住宅建替え・改築の推進	○建て方別住宅建築時期：一戸建て割合が50.2%と府全域と比較して高く、そのうち41.4%が昭和55年以前に建築されている ○構造別建築時期：木造の48.7%が昭和55年以前に建築されている ○大東市住宅・建築物耐震改修促進計画：平成27年度末に、「住宅及び特定建築物の耐震化率90%」を目標 ○住まいの満足度：「安全性（耐震性・耐久性など）」で「やや不満・不満」を合わせると50%を超えている ○住み替えたい理由：30～50歳代は「住宅の狭さ」、「住宅の設備・間取りが悪い」の割合が高い ○必要な住宅施策：「地震や火災等の災害に強いまちづくり」、「住宅の耐震診断・改修支援」、「増改築・リフォームに対する支援」などが望まれている
	課題2 【P. 32】 計画的な市営住宅の管理・更新	○公営住宅※：耐用年限を経過した住宅や新耐震基準以前に建てられた住棟も多い ○公営住宅：入居率が低い公営住宅、多数の募集停止となっている公営住宅が存在する
	課題3 【P. 32】 住宅セーフティネット※の構築	○第3次大東市障害者長期計画：「障害のある人への住宅への居住支援」を位置付け ○必要な住宅施策：20～30歳代において「子育て世帯の入居サポート」が望まれている 年代があがるにつれて「高齢者・障害者などへの入居サポート」が望まれている
	課題4 【P. 32】 環境にやさしい住宅の整備	○大東市環境基本計画：「住宅の新築や改造に際して太陽光や風力などの導入促進」を位置付け ○必要な住宅施策：環境に配慮した住宅などの普及促進が望まれている
住環境の課題	課題5 【P. 33】 既成市街地における住環境の改善	○大東市都市計画に関する基本的な方針：「市街地・建築物の不燃化・耐震化や密集市街地の改善など」を位置付け ○必要な住宅施策：「地震や火災等の災害に強いまちづくり」が望まれている
	課題6 【P. 33】 地域の歴史・景観を活かした住宅市街地の整備・保全	○第4次大東市総合計画：「都市景観を整え、自然環境や歴史情緒ある街並みなどを保全し、美しいまちづくりを推進する」ことを位置付け ○必要な住宅施策：「景観に配慮したまちづくり」が望まれている
	課題7 【P. 33】 住工の混在など土地利用における用途混在の改善	○都市基盤の状況：住宅を含む一般市街地と工場地が隣接している ○大東市住工調和条例：「住宅と工場の混在の防止に努め、良好なまちづくりと企業活動の調和を図る」ことを位置付け
	課題8 【P. 33】 安全で快適な住環境の確保	○住環境の満足度：「治安・犯罪発生の防止」、「周辺道路の歩行時の安全性」、「子どもの遊び場・公園など」への不満の割合が高い
	課題9 【P. 33】 市街化調整区域※における良好な住環境等の保全・改善	○大東市都市計画に関する基本的な方針：「龍間の集落地では、生活道路の整備など住環境を改善するための手法の検討」を位置付け ○大東市都市計画に関する基本的な方針：「深北緑地の南側では、良好な市街地の形成を誘導するための手法の検討」を位置付け
人口減少対策	課題10 【P. 34】 人口流出防止策	○人口の推移：平成10年をピークに人口が減少、平成25年の転出超過数は896人で全国16番目となっている ○夫婦と6歳未満の子どもから成る世帯の推移：総人口に占める割合は減少し続けており、平成22年には8.2%となっている ○定住意向：若い世代ほど定住意向が低い
	課題11 【P. 34】 賃貸住宅や中古住宅の供給促進や入居支援	○住み替える住宅の希望：30歳代以下では民間の賃貸住宅（マンション等）を希望する割合が高い ○中古住宅の購入について：30～50歳代は「新築に比べ価格が安いので、検討してみたい」の割合が高い ○必要な住宅施策：20～30歳代において「子育て世帯の入居サポート」が望まれている
	課題12 【P. 34】 ライフステージ※に応じた多様な住宅の供給	○住み替える住宅の希望：年齢層毎によって住み替える住宅の希望が異なっている また、60歳以上においても戸建・マンション、持家・借家、民間・公的など多様な回答がある
	課題13 【P. 34】 安心して住まうことを支援する住宅の改修支援	○年齢3区分別人口の推移：高齢者の人口が年々増加している ○高齢者のみの一般世帯数の推移：高齢者のみの世帯数が増加している ○第3次大東市障害者長期計画：「誰もが快適で生活しやすい環境づくりとして、生活しやすい住まいづくり」を位置付け
	課題14 【P. 35】 コミュニティを感じられるふれあいの場の形成	○高齢者のみの一般世帯数の推移：高齢者のみの世帯数が増加している ○大東市地域福祉計画：「空き家などを有効活用した地域活動拠点の整備・充実」を位置付け

*以下、【 】内は課題に主に関係する住生活に係る実態、上位・関連計画、市民意向

(2) 住宅の課題

①住宅建替え・改築の推進 (P.31 課題1)

本市では、新耐震基準(昭和56年6月以降)になる前の昭和55年以前に建てられた住宅が全体の3割程度を占めるとともに、多くの木造住宅が存在しています。

また、市民の防災・減災に対する関心も高まっていることから、大東市住宅・建築物耐震改修促進計画を踏まえ、地震・火災・異常気象などの災害に強い住宅づくりの促進が求められます。

さらに、現在の住宅から住み替えたいと考える30~50歳代の「住宅の設備・間取りが悪い」との声や、住宅施策として望まれている「増改築・リフォームに対する支援」に応じていくことが求められます。

【建て方別住宅数(P.10)、構造別建築時期(P.11)、大東市住宅・建築物耐震改修促進計画(P.66)、住まいの満足度(P.29)、住み替えたい理由(P.27)、必要な住宅施策(P.30)より】

②計画的な市営住宅の管理・更新 (P.31 課題2)

市営住宅は、多くの住宅で老朽化が進んでおり、耐用年限を経過している住宅があるため、更新の必要性が高まっています。

また、耐用年限を経過しない住宅においても、設備の老朽化や高齢者等の対応としてのバリアフリー化などの問題があります。

【公的賃貸住宅(P.12)より】

③住宅セーフティネットの構築 (P.31 課題3)

住宅に困窮する低額所得者に加えて、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人等であるという理由だけで入居拒否、入居差別を受ける可能性がある住宅弱者への住宅セーフティネットとして、市営住宅の供給とともに、民間賃貸住宅市場との連携により居住の安定を図ることが求められます。

【第3次大東市障害者長期計画(P.69)、必要な住宅施策(P.30)より】

④環境にやさしい住宅の整備 (P.31 課題4)

社会的な環境保全や省エネへの関心の高まりを受け、省資源化のための再生可能エネルギー*の活用や、地球温暖化対策としての住宅周辺の緑化など、環境にやさしい住宅の整備を促進していくことが求められます。

【大東市環境基本計画(P.72)、必要な住宅施策(P.30)より】

(3) 住環境の課題

①既成市街地における住環境の改善 (P. 31 課題5)

木造住宅等が密集している既成市街地は、狭あい道路*が多くなっており、道路等の都市基盤施設が十分に整っていないため、市民の快適な住環境の確保が求められます。

また、大規模な災害時には火災等の恐れがあり、消防活動や避難に必要な道路等の整備が求められます。

【大東市都市計画に関する基本的な方針 (P. 63)、必要な住宅施策 (P. 30) より】

②地域の歴史・景観を活かした住宅市街地の整備・保全 (P. 31 課題6)

本市は、古くは奈良と大阪を結ぶ街道が通っており、野崎観音などの史跡や、御領などの古いまちなみが残るとともに、生駒山の緑豊かな景観が広がっています。

防災性を高めるための住宅建替えや改築を促進する一方で、地域の歴史的な特徴や景観を生かしながら、本市ならではの住宅市街地を守り、育てていくことが求められます。

【第4次大東市総合計画 (P. 60)、必要な住宅施策 (P. 30) より】

③住工の混在など土地利用における用途混在の改善 (P. 31 課題7)

本市では、工業地域・準工業地域において、住宅と工場が混在・隣接している状況が多く見られます。これらの地域においては、混在を避けるための誘導を推進するとともに、住工が共存し、調和するための住環境の形成が求められます。

【都市基盤の状況 (P. 23)、大東市住工調和条例 (P. 65) より】

④安全で快適な住環境の確保 (P. 31 課題8)

住環境のうち、市民の不満足度が高い項目は「治安・犯罪発生の防止」、「周辺道路の歩行時の安全性」、「子どもの遊び場・公園など」などであり、安全で快適な住環境の確保が求められます。

【住環境の満足度 (P. 29) より】

⑤市街化調整区域における良好な住環境等の保全・改善 (P. 31 課題9)

深北緑地の南側および龍間地域に存する市街化調整区域においては、無秩序な開発が行われないようにする必要があります。

また、龍間地域の集落地では、自然環境を保全しながら生活環境の充実・生活利便性の向上を図り、減少を続けている人口・世帯数に歯止めをかけて地域コミュニティを維持する必要があります。

【大東市都市計画に関する基本的な方針 (P. 63) より】

(4) 人口減少対策

①人口流出防止策 (P.31 課題10)

人口の転出が転入を上回っており、平成25年の転出超過数は896人で、全国で16番目に多い市町村となっています。この影響もあり、平成10年のピーク以降、15年間で人口が6,659人(5.1%)減少しており、人口流出防止策が喫緊の課題です。

なかでも、若い世代ほど定住意向が低くなっており、若い世代の減少対策が求められます。加えて、昭和60年以降、夫婦と6歳未満の子どもから成る世帯が総世帯に占める割合は減少傾向にあり、平成22年には8.2%となっていることから、子育て世帯の流出防止策が求められます。

【人口の推移 (P.3)、夫婦と6歳未満の子どもから成る世帯の推移 (P.9)、定住意向 (P.26) より】

②賃貸住宅や中古住宅の供給促進や入居支援 (P.31 課題11)

40歳代以下の年齢層が住み替える住宅としては、「自分の持ち家(戸建)」に限らず、「民間の賃貸住宅(マンション)」のニーズが高くなっています。

また、30～50歳代は、中古住宅の購入について、「新築に比べて価格が安いので、検討してみたい」の割合が高くなっており、ニーズに応じた賃貸住宅や中古住宅の供給を促進することが求められます。

さらに、20～30歳代が必要な住宅施策として求めている、「子育て世帯の入居サポート」など、入居支援策について検討していくことが求められます。

【住み替える住宅の希望 (P.28)、中古住宅の購入について (P.28)、必要な住宅施策 (P.30) より】

③ライフステージに応じた多様な住宅の供給 (P.31 課題12)

市民の「住み替える住宅の希望」をみると、年齢層に応じて賃貸住宅や持家に対するニーズは異なっており、子育て世帯は面積の大きな住宅、高齢者のみ世帯はコンパクトな住宅など、ライフステージごとに必要な住宅は変化しています。

また、市民の「住み替える住宅の希望」は、60歳以上においても戸建・マンション、持家・借家、民間・公的など多様であることから、市民のライフステージに応じて多様な住宅を供給していくことが求められます。

【住み替える住宅の希望 (P.28) より】

④安心して住まうことを支援する住宅の改修支援 (P.31 課題13)

本市では高齢者の人口が年々増加しており、同時に高齢者のみの世帯数も増加傾向にあります。また、障害者の数も微増傾向にあるため、これらの市民が安心して住まうことを支援する住宅の供給および住宅改造費の助成を拡充していくことが求められ

ます。

【年齢3区分別人口の推移（P.4）、高齢者のみの一般世帯数の推移（P.8）、第3次大東市障害者長期計画（P.69）より】

⑤コミュニティを感じられるふれあいの場の形成（P.31 課題14）

本市では高齢者のみの世帯が増加しており、高齢者の孤立や孤独死を防ぐことが求められています。

一方、大東市地域福祉計画では「空き家などを有効活用した地域活動拠点の整備・充実」が位置付けられており、空き家の活用により、高齢者をはじめとする市民が地域とのつながりを感じられるようなふれあいの場を形成していくことが求められます。

【高齢者のみの一般世帯数の推移（P.8）、大東市地域福祉計画（P.68）より】