# 大 東 市 住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン

共に創ろう　みんなが住みよい幸せのまち大東

～誰もが安心して住み続けられる　人にも環境にもやさしいまち～

令和４年（2022 年）１２月

大　東　市

# 目　　次

**第１章　はじめに** ..... **1**

１．改訂の背景 ..... 1

２．計画の位置づけ ..... 2

３．計画期間 ..... 2

**第２章　住まい・住環境を取り巻く現状と課題** ..... **3**

１．住まい・住環境を取り巻く現状 ..... 3

２．住民意向調査 ..... 15

３．住まい・住環境に関する課題 ..... 18

**第３章　市の住宅施策の目標と施策** ..... **21**

**第４章　具体的施策の展開** ..... **23**

１．基本目標１　誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくり ..... 23

２．基本目標２　多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり ..... 29

３．基本目標３　地域共生が実現し、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくり ..... 32

**第５章　計画の進行管理** ..... **36**

**参考資料** ..... **38**

用語の解説 ..... 38

# 第１章　はじめに

## １．改訂の背景

近年、自然災害が頻発・激甚化し、まちや住まいの安全性がより重要視され、その他にも、高齢者への支援や子育てしやすい環境の確保、国際的な目標として策定されたＳＤＧｓに対応した持続可能なまちづくりの推進等、誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりが求められています。安心して暮らせるまちの実現には、家族や地域が支え合い、多様な世代が共生できる環境づくりを進めることも重要です。

また、家族形態や生活様式、働き方の変化等に伴い住宅に求められる機能は多様化し、さらには、新型コロナウイルス感染症の拡大により在宅時間が増えたことからも住宅への関心は高まっています。

本市では、平成 26（2014）年 12 月に策定した「大東市住宅マスタープラン」において、令和２（2020）年度までの取組について定め、これに基づき住宅に関する施策や事業を実施してきました。

国では、令和３（2021）年３月に新たな「住生活基本計画」を策定し、本市でも令和３（2021）年４月より、「第５次大東市総合計画」及び「第２期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を取りまとめた「幸せデザイン 大東」の運用を開始しました。

これら上位関連計画の内容を踏まえ、社会情勢に合わせた取組を実施していく必要があることから、今後 10 年間の総合的かつ体系的な住宅施策の展開を図るための指針として「大東市住宅マスタープラン」を改訂します。

**ＳＤＧｓ（Sustainable Development Goals）**

平成 27（2015）年９月に開催された国連総会において、持続可能な社会を創るための世界共通の普遍的な目標として、「持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）」を中核とする「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」が採択されました。ＳＤＧｓは、貧困を撲滅し、経済、社会、環境がバランスよく統合された持続可能な開発を達成するために、平成 28（2016）年から令和 12（2030）年までの 15 年間に国際社会がめざすべき普遍的な目標として、17 の目標（Goals）と各目標に付随する 169 のターゲットを示したものです。

## ２．計画の位置づけ

本計画は、国の「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」、本市の最上位計画である「第５次大東市総合計画」、その他、都市計画や福祉等に係る計画と整合・連携を図ります。

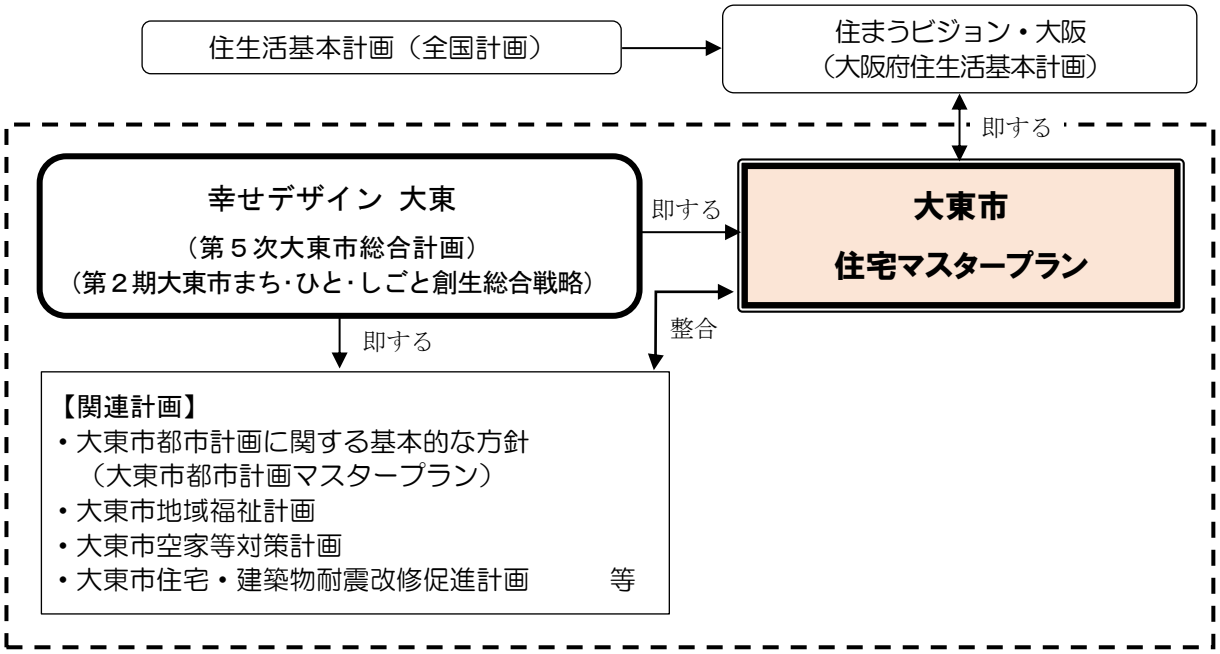



図　大東市住宅マスタープランの位置づけ

## ３．計画期間

本計画の計画期間は、令和４（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とします。

# 第２章　住まい・住環境を取り巻く現状と課題

## １．住まい・住環境を取り巻く現状

### （１）人口

#### ①人口・世帯数

本市の人口は、昭和 50 年代に 10 万人に達し、それ以降、増加傾向にありましたが、平成 10（1998）年の約 13.1 万人をピークに減少傾向に転じ、令和２（2020）年時点で約 11.9 万人となっています。

世帯数は、増加傾向が続いており、令和２（2020）年時点で約 5.7 万世帯となっています。

１世帯当たり人口は減少が続いており、単身化・核家族化が進行しています。

平成 22（2010）年から令和２（2020）年にかけての人口増減を見ると、工業系用途地域が指定されている市西北部で増加率が高くなっています。また、市の東北部や東南部で減少率が高くなっています。

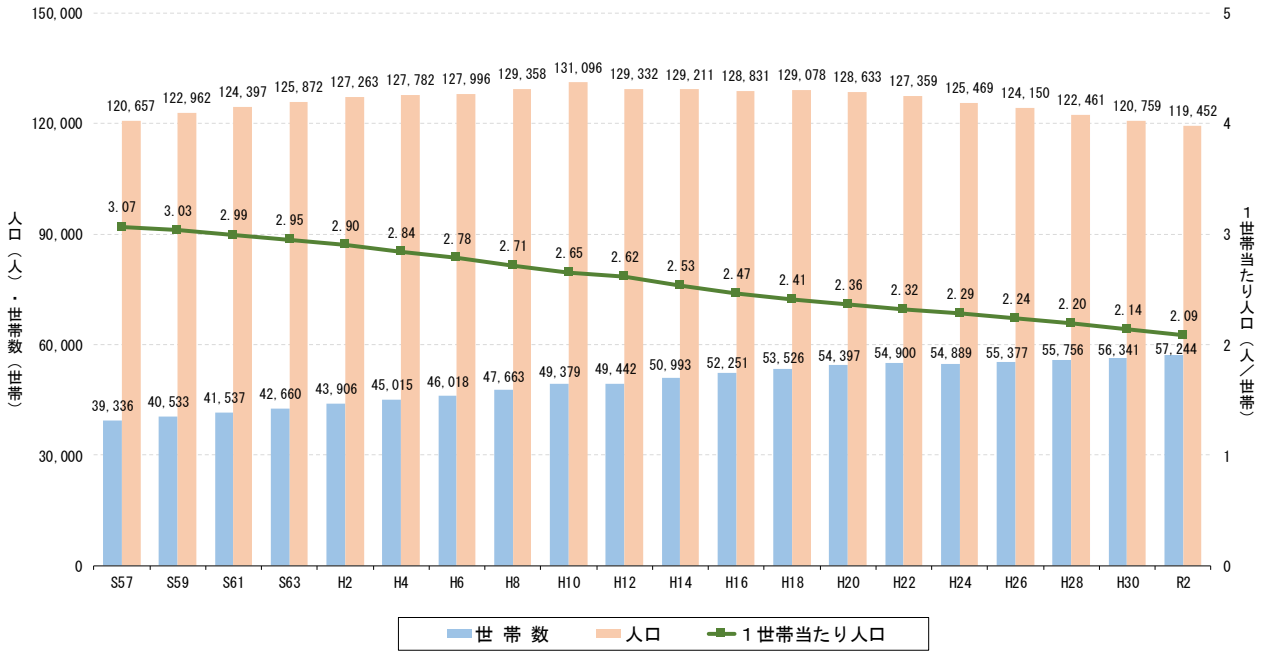



図　人口・世帯数の推移

出典：大東市市民課（各年 12 月）

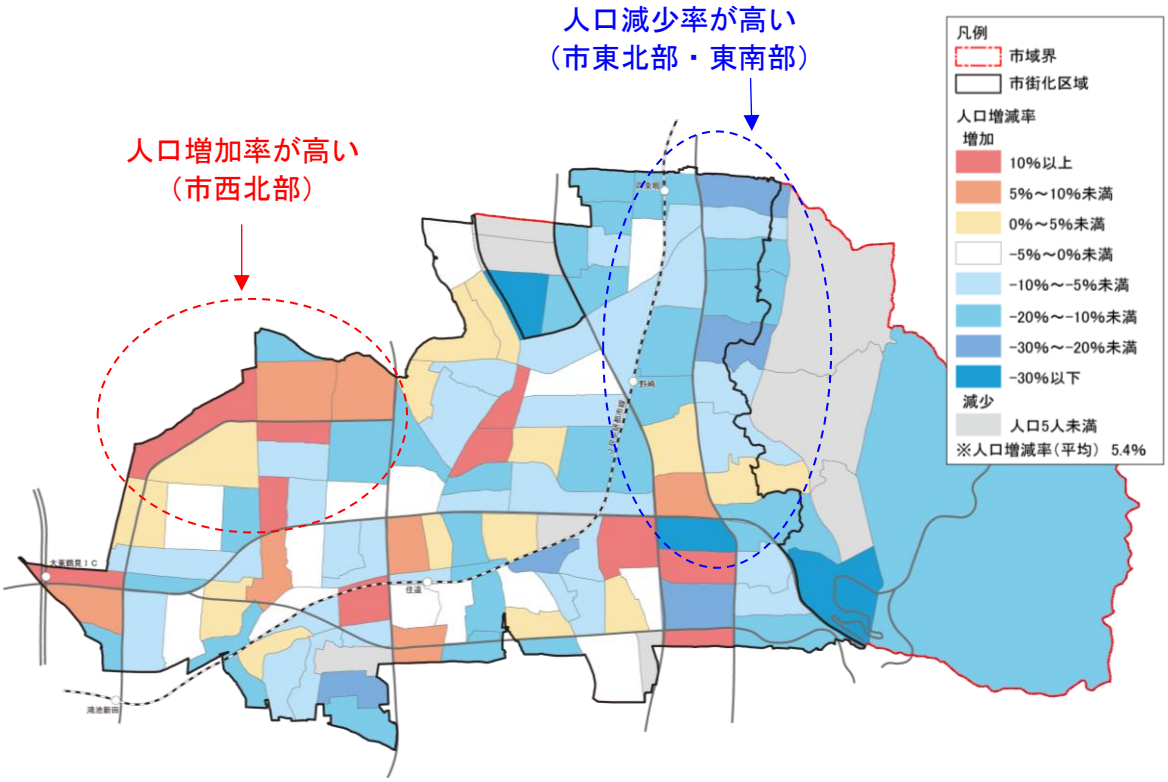



図　人口増減率（平成 22（2010）年→令和２（2020）年）

出典：各年国勢調査

### ②年齢階層別人口

３区分別人口を見ると、年少人口（0～14 歳）、生産年齢人口（15～64 歳）は減少傾向にある一方、高齢者人口（65 歳以上）は増加しており、本市においても少子高齢化が進行しています。

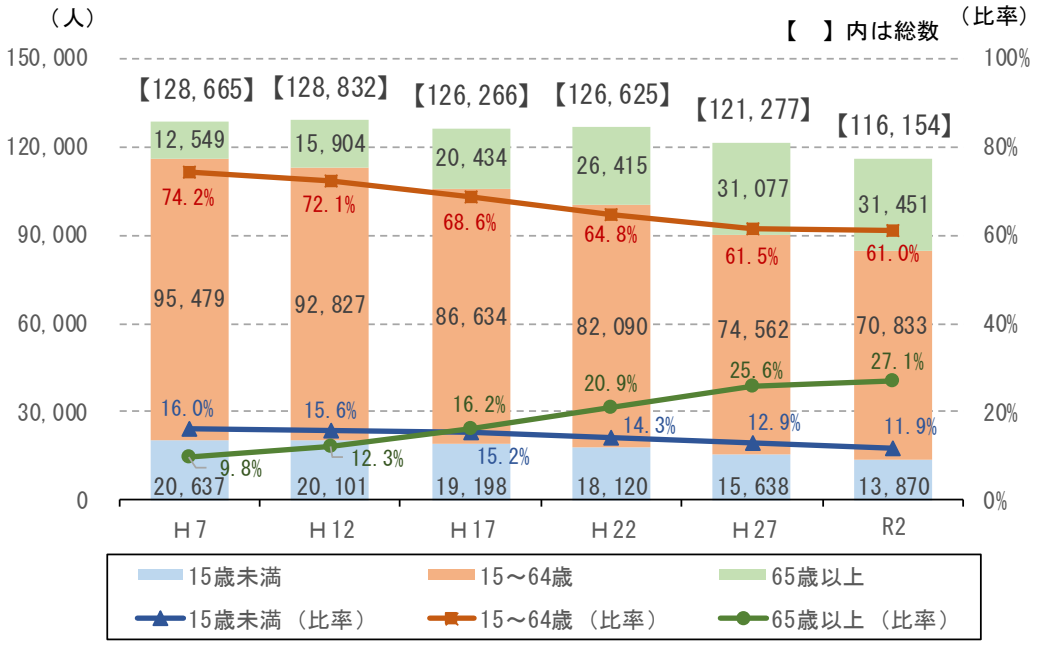
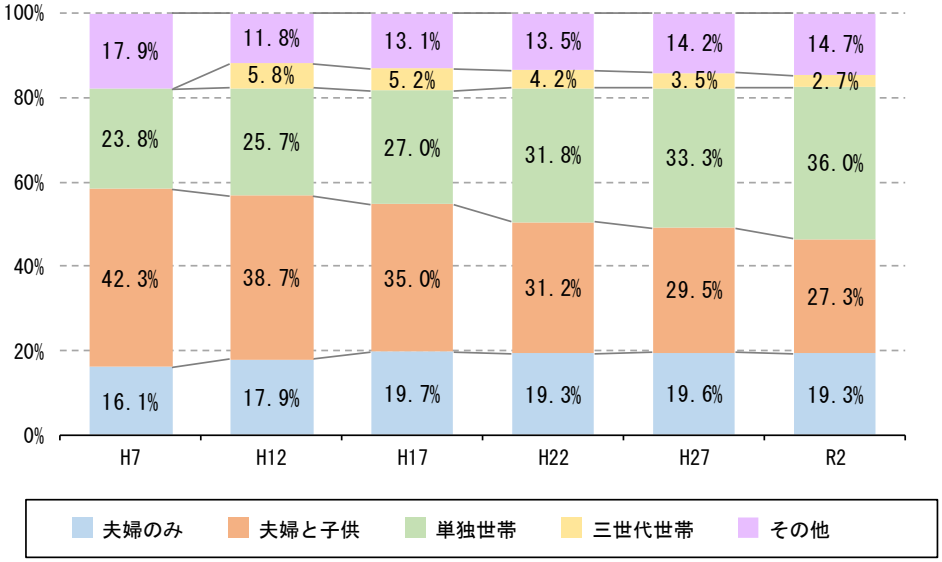



図　年齢３区分別人口の推移

出典：各年国勢調査

### ③家族類型構成比

単独世帯や夫婦のみ世帯等、小規模世帯は増加傾向である一方で、夫婦と子どもの世帯や三世代世帯は減少傾向にあり、世帯の小規模化・多様化が進んでいます。




※平成７年は三世代世帯について未調査

**図　家族類型別世帯割合の推移**

出典：各年国勢調査

### ④高齢者のいる世帯数

高齢者のいる世帯の数は増加傾向にあり、平成７（1995）年から令和２（2020）年までの 25 年間で、２倍以上となっています。

そのうち、他の世帯と比べて社会的に孤立するおそれや今後空家となる可能性の高い、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が大幅に増加しています。

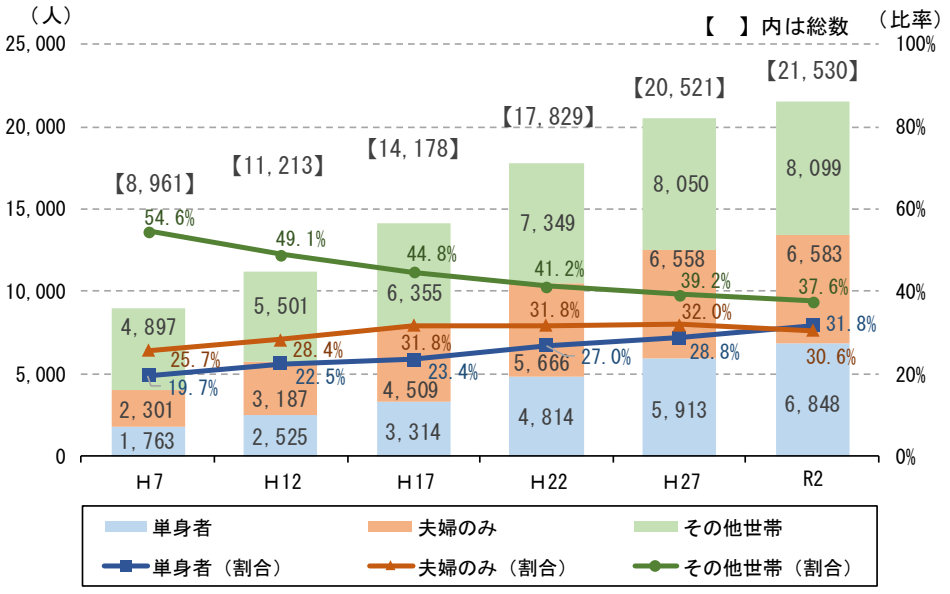



**図　高齢者比率の推移**

出典：各年国勢調査

（総数は年齢不詳を除く）

### ⑤人口動態

自然動態は、平成 24（2012）年以降は死亡が出生を上回る自然減に転じており、その規模は年々拡大傾向にあります。

社会動態は、概ね転出が転入を上回る社会減が続いていますが、転入は平成 24（2012）年が最も少なくなっています。

年齢別の転入・転出数を見ると、市内に２校ある大学への入学に伴うものと考えられる 10 代後半の転入超過が見られる一方で、20 代から 30 代の子育て世代が大きく転出超過となっています。大学入学をきっかけに流入してきた若年世代をその後の定住に繋げられていないと考えられます。

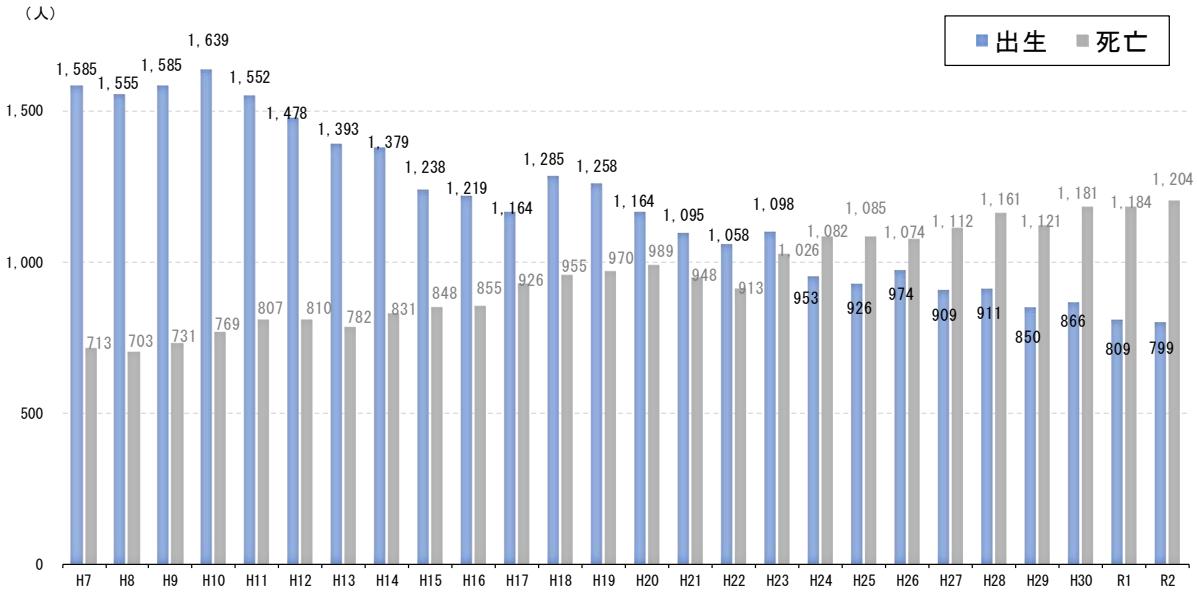



図　自然動態の推移

出典：大東市市民課

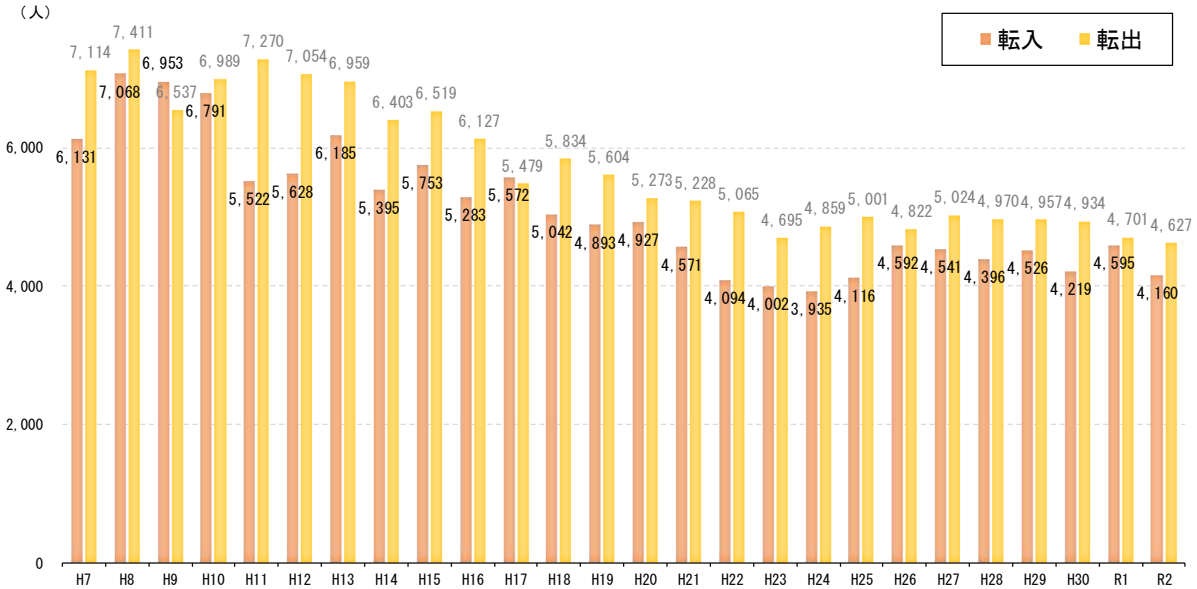



図　社会動態の推移

出典：大東市市民課

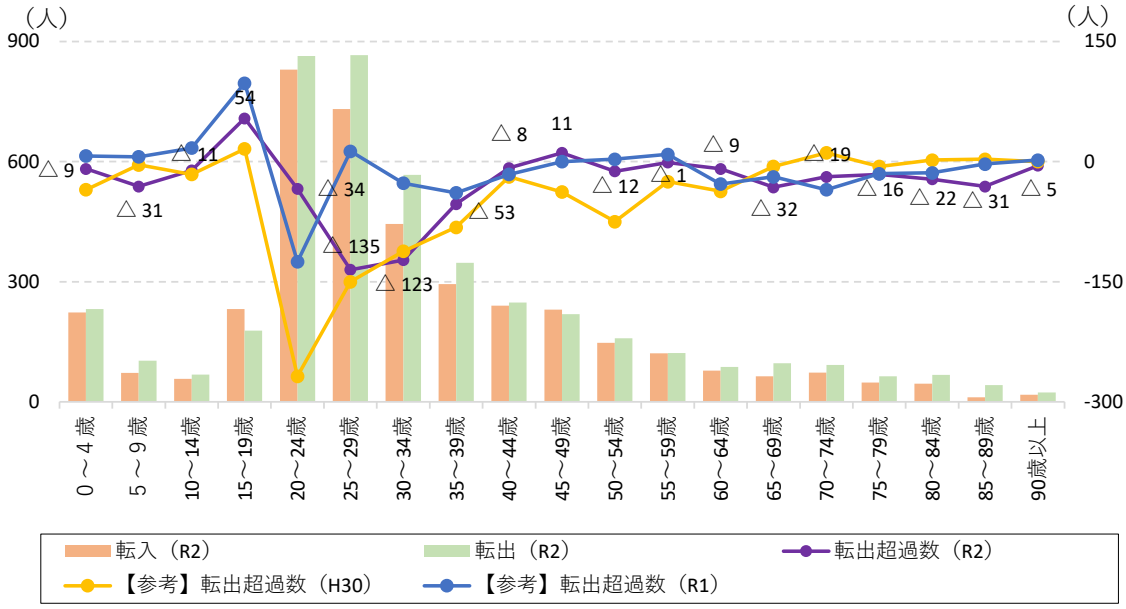



**図　年齢別転入・転出数（令和２年）**

出典：大東市市民課

### ⑥将来人口

国立社会保障･人口問題研究所の推計によれば､本市の人口は､令和２(2020)年の 119,367 人から 25 年後の令和 27（2045）年には約 30 ポイント減少し 85,693 人となり、これまで以上の人口減少の進行が予想されています。

年齢別の推移を見ると、令和２（2020）年から令和 27（2045）年にかけて高齢者人口（65 歳以上）が約 13 ポイントの増加に対し、年少人口（0～14 歳）は約１ポイント減少、生産年齢人口（15～64 歳）は約９ポイント減少し、少子高齢化もこれまで以上に進行すると予想されています。

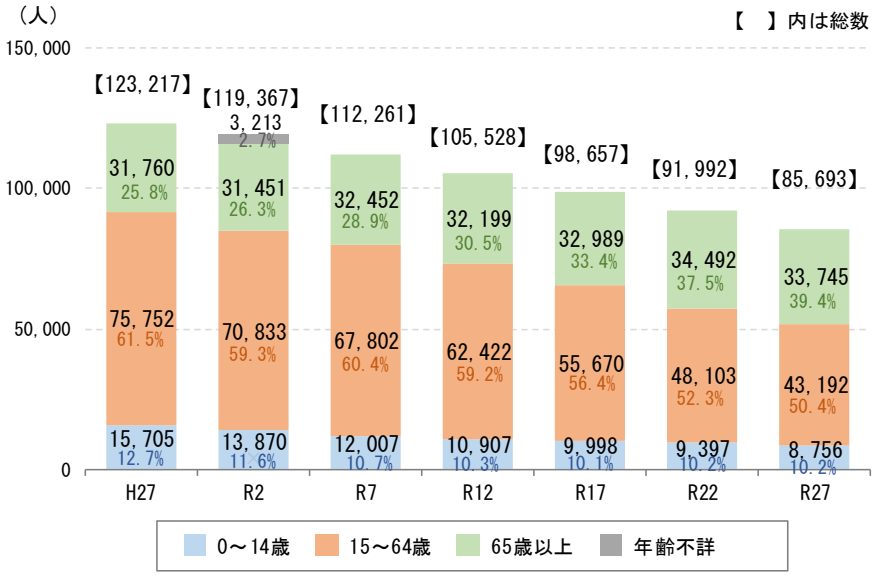



**図　将来人口の年齢別推移**

出典：国立社会保障・人口問題研究所

（平成 27 年、令和２年は国勢調査による実績値）
（令和７年以降の推計値は、平成 27 年の国勢調査を基に推計）

### ⑦昼夜間人口

昼夜間人口指数は、昭和 55（1980）年、昭和 60（1985）年は 100 以上でしたが平成２（1990）年には 100 以下となりました。その後、100 以上に上がりましたが、平成 27（2015）年は再び 100 以下に下がり、夜間人口が昼間人口を上回っており、通勤や通学で市外へ行く人が多くなっています。

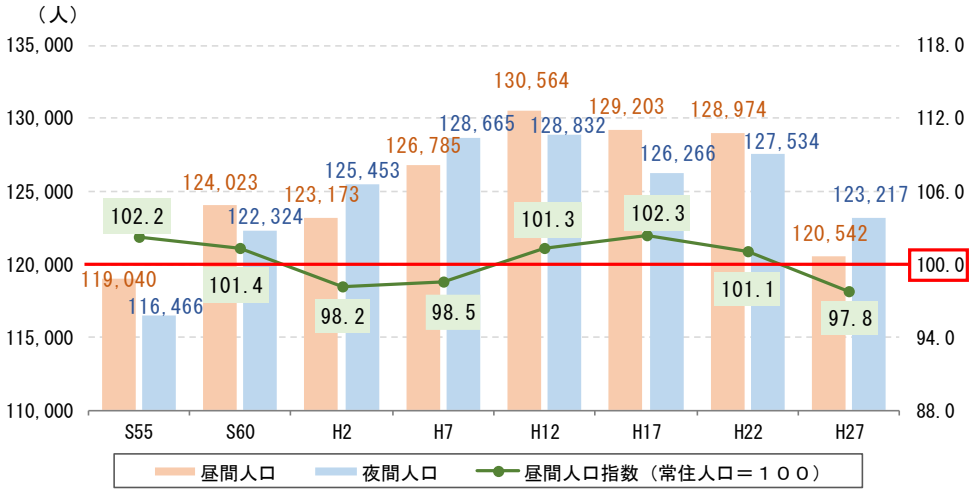
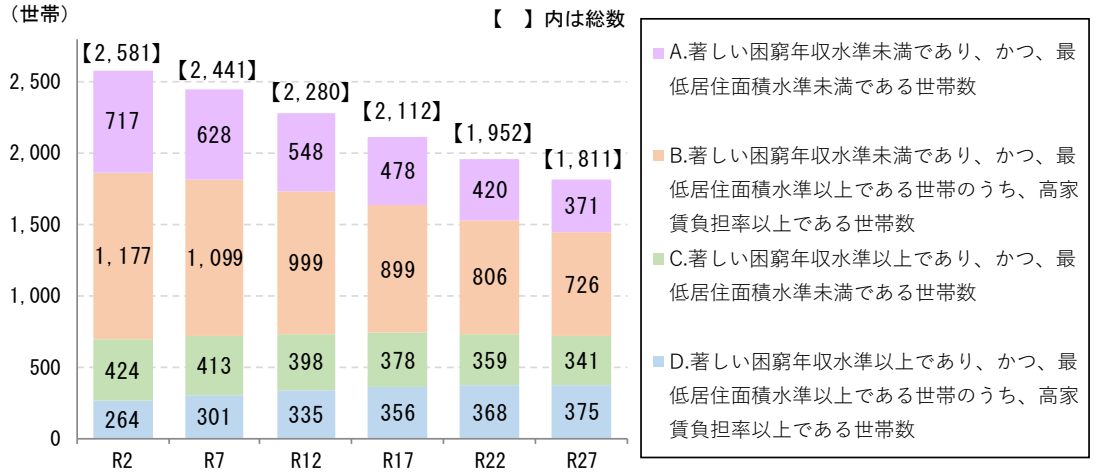



**図　昼夜間人口の推移**

出典：各年国勢調査

### ⑧住宅確保要配慮者※

高齢者・障害者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方を含む世帯の数（住宅確保要配慮世帯数）については、国土交通省の推計プログラムによる推計の結果、令和２（2020）年時点で 2,581 世帯であり、その後は減少し、25 年後の令和 27（2045）年には 1,811 世帯になると予想されています。




- 誘導居住面積水準：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水準
- 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

**図　住宅確保要配慮者世帯数の推計**

出典：国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」により推計

## （２）住宅

### ①住宅総数・世帯総数・空家率

住宅総数は、世帯総数を上回っている状況が続いています。また、平成 30（2018）年の大東市の空家率は 14.4%で、近年は横ばい傾向にあったものの、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年にかけて増加しており、住宅の需要と供給が一致していないことが一つの要因と考えられます。

空家率の上昇により、景観・周辺環境への悪影響や治安の悪化、火災・倒壊の危険性等、様々な問題の要因となる可能性があります。

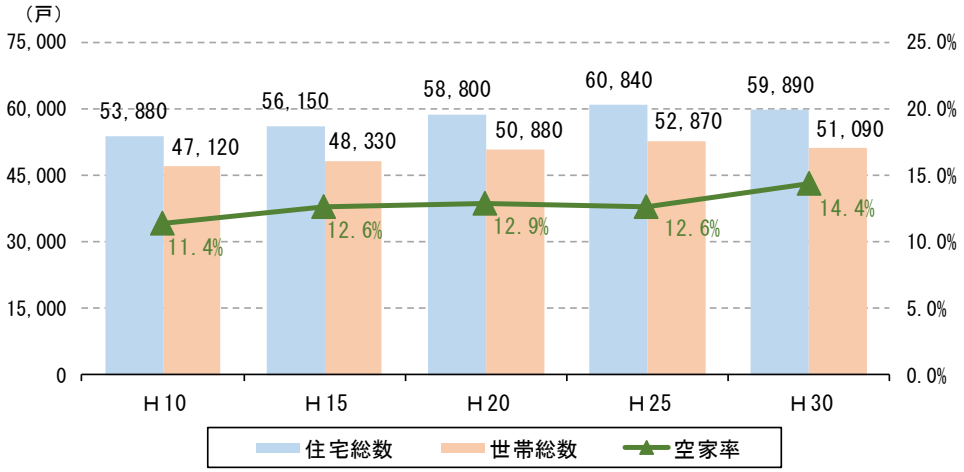
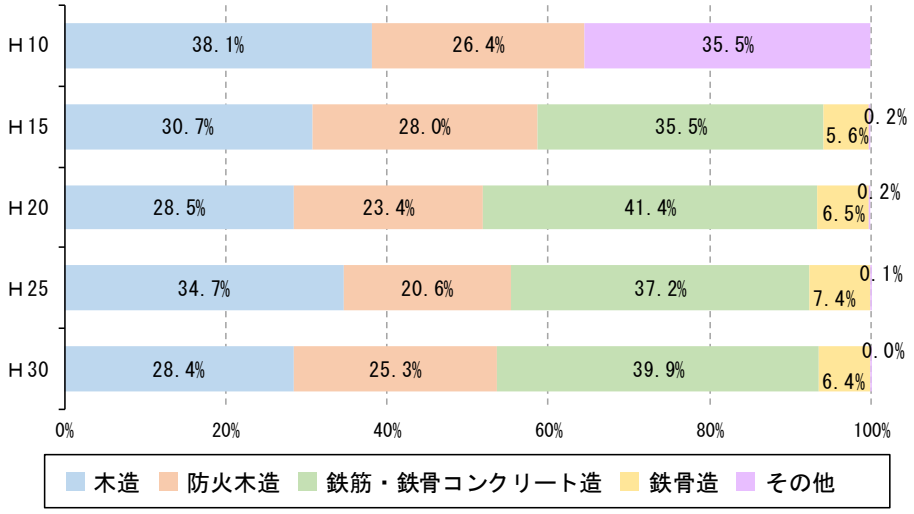



図　空家率の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

### ②住宅の構造

住宅の構造では、長期的には木造の割合が減少傾向にあり、鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合は増加傾向にあります。




※平成 10 年は鉄筋・コンクリート造、鉄骨造について未調査

図　構造別住宅割合の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

### ③住宅の建て方

住宅の建て方では、平成 30（2018）年時点で一戸建の割合が 50.9%と最も高く、次いで共同住宅が 43.3%となっています。

大阪府全体の割合と比較すると、一戸建ての割合が高く共同住宅の割合が低い状況にあります。

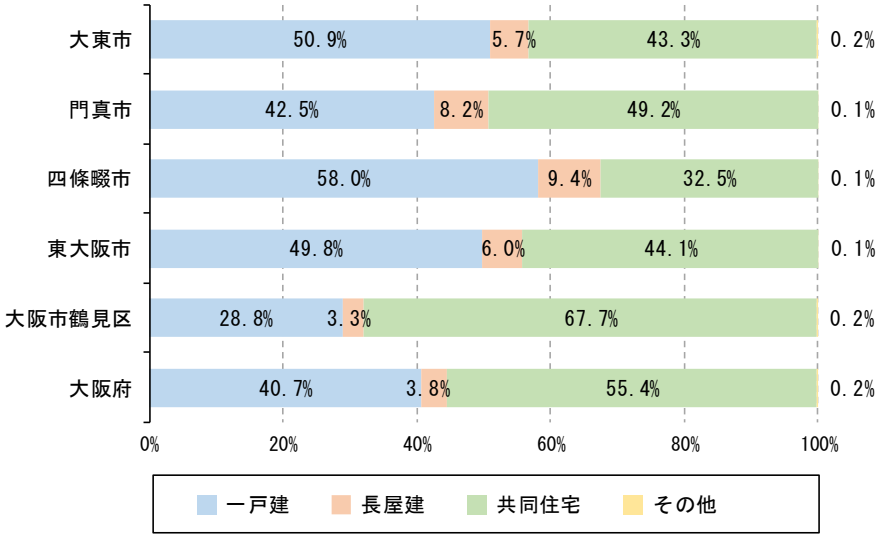



図　住宅の建て方別住宅割合《近隣市町村との比較》

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

### ④住宅の所有関係

住宅の所有関係では、平成 30（2018）年時点で持家の割合が 62.0%と最も高く、大阪府全体の割合と比較しても高い状況にあります。

公営の借家の割合は、大阪府全体及び大阪市鶴見区を除く周辺市と比較して、やや多くなっています。

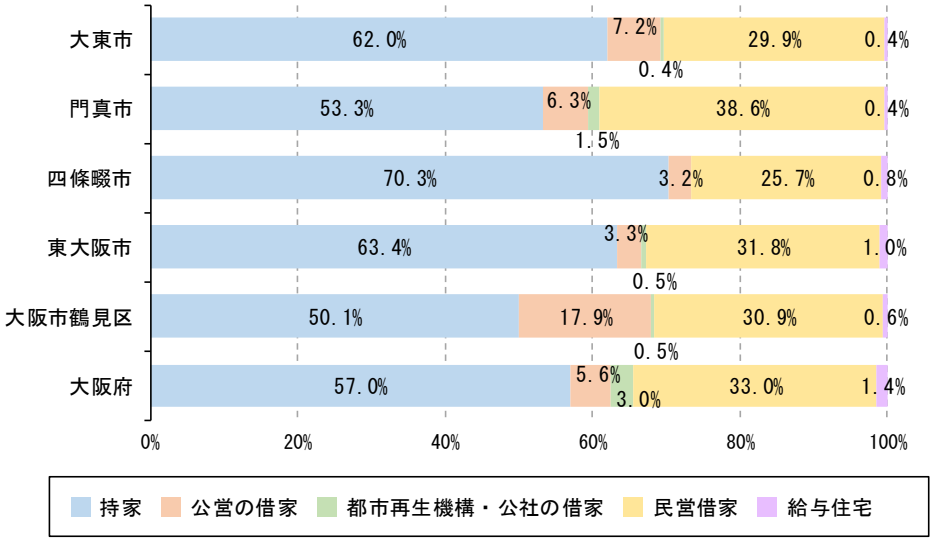



図　住宅の所有関係別住宅割合《近隣市町村との比較》

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

### ⑤住宅の建築時期

住宅の建築時期では、各年とも、昭和 56（1981）年から平成 12（2000）年にかけて建築された住宅の割合が最も高くなっています。昭和 55（1980）年以前に建築された住宅（旧耐震基準の住宅）の割合は年々減少しており、平成 30（2018）年には 24.7%となっています。

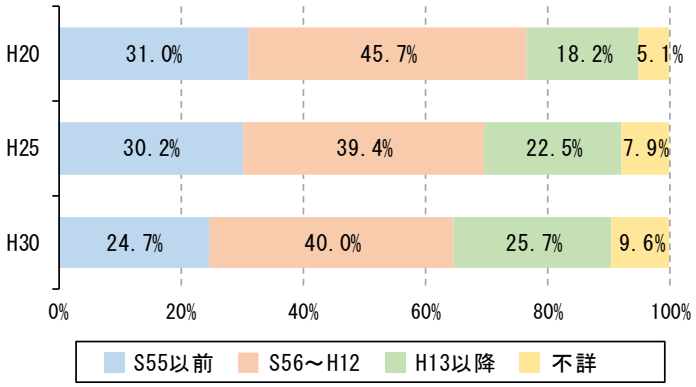



図　建築時期別住宅割合の推移

出典：各年住宅・土地統計調査

### ⑥居住面積水準

住宅の居住面積水準では、誘導居住面積水準を満たしている世帯は増加しており、平成 30（2018）年時点で 45.4%となっています。

一方で、借家や共同住宅に居住する世帯では、最低居住面積水準を満たしていない世帯も平成 30（2018）年時点で 9.4%と増加傾向にあり、世帯による格差が広がっています。

- 誘導居住面積水準：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水準
- 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

表　誘導居住面積水準以上世帯の推移

| 大東市 | | H15 | | | H20 | | | H25 | | | H30 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 世帯総数 | 水準以上の世帯数 | % | 世帯総数 | 水準以上の世帯数 | % | 世帯総数 | 水準以上の世帯数 | % | 世帯総数 | 水準以上の世帯数 | % |
| 主世帯総数 | | 48,330 | 17,750 | 36.7% | 50,880 | 20,210 | 39.7% | 52,870 | 23,980 | 45.4% | 51,090 | 23,200 | 45.4% |
| 所有関係 | 持家 | 27,520 | 12,330 | 44.8% | 29,380 | 15,470 | 52.7% | 30,780 | 17,200 | 55.9% | 30,830 | 17,040 | 55.3% |
| | 借家 | 19,250 | 5,420 | 28.2% | 19,780 | 4,740 | 24.0% | 19,730 | 6,780 | 34.4% | 18,880 | 6,160 | 32.6% |
| 建て方 | 一戸建・長屋建 | 28,190 | 10,850 | 38.5% | 27,380 | 11,960 | 43.7% | 30,360 | 14,670 | 48.3% | 28,900 | 14,210 | 49.2% |
| | 共同住宅 | 20,070 | 6,900 | 34.4% | 23,420 | 8,210 | 35.1% | 22,360 | 9,220 | 41.2% | 22,110 | 8,980 | 40.6% |
| | その他 | 60 | 10 | 16.7% | 80 | 50 | 62.5% | 150 | 90 | 60.0% | 90 | 0 | - |

表　最低居住面積水準未満世帯の推移

| 大東市 | | H15 | | | H20 | | | H25 | | | H30 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 世帯総数 | 水準未満の世帯数 | % | 世帯総数 | 水準未満の世帯数 | % | 世帯総数 | 水準未満の世帯数 | % | 世帯総数 | 水準未満の世帯数 | % |
| 主世帯総数 | | 48,330 | 3,220 | 6.7% | 50,880 | 4,470 | 8.8% | 52,870 | 4,100 | 7.8% | 51,090 | 4,800 | 9.4% |
| 所有関係 | 持家 | 27,520 | 710 | 2.6% | 29,380 | 500 | 1.7% | 30,780 | 490 | 1.6% | 30,830 | 760 | 2.5% |
| | 借家 | 19,250 | 2,500 | 13.0% | 19,780 | 3,970 | 20.1% | 19,730 | 3,610 | 18.3% | 18,880 | 4,040 | 21.4% |
| 建て方 | 一戸建・長屋建 | 28,190 | 1,240 | 4.4% | 27,380 | 1,170 | 4.3% | 30,360 | 1,070 | 3.5% | 28,900 | 880 | 3.0% |
| | 共同住宅 | 20,070 | 1,970 | 9.8% | 23,420 | 3,300 | 14.1% | 22,360 | 3,020 | 13.5% | 22,110 | 3,920 | 17.7% |
| | その他 | 60 | 0 | - | 80 | 0 | - | 150 | 0 | - | 90 | 0 | - |

出典：各年住宅・土地統計調査

### ⑦高齢者のための設備を備えた住宅の割合

手すり等の高齢者のための設備を備えた住宅の割合は、持家、借家共に大阪府の平均と比較して少なく、特に借家については大阪府の平均よりも約 10 ポイント低く、差が大きくなっています。

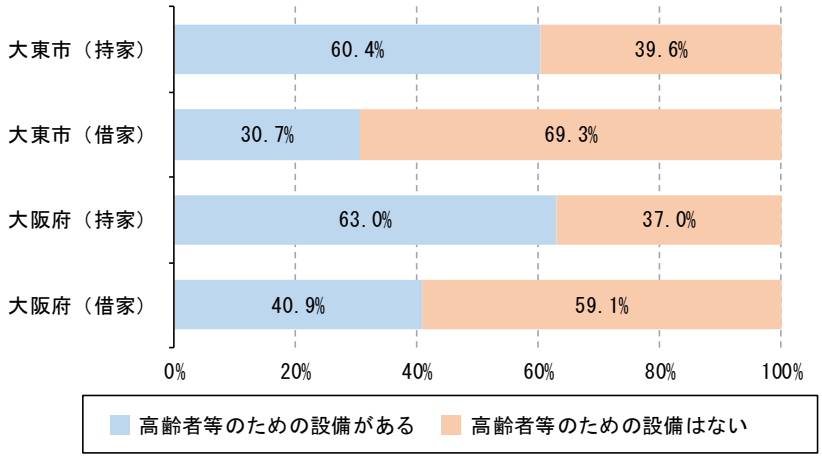



図　高齢者のための設備を備えた住宅の割合

出典：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

### ⑧公的賃貸住宅の状況

本市に位置する市営住宅の管理戸数は2,234戸、府営住宅の管理戸数は1,699戸となっています。また、大阪府住宅供給公社の管理戸数は70戸、都市再生機構（UR都市機構）の管理戸数は400戸となっています。

表　公的賃貸住宅の一覧（令和４（2022）年４月時点）

| 住宅名 | | 竣工年度（建設年度） | 管理戸数（戸） |
|---|---|---|---|
| 市営住宅 | | 竣工年度 | |
| | 南郷住宅 | 平成 3 年 | 35 |
| | 大東南郷 | 昭和 62,63 年 | 118 |
| | 大東寺川 | 昭和 48 年 | 700 |
| | 深野野崎園住宅 | 昭和 59 年 | 20 |
| | 深野園住宅 | 昭和 44～48 年 | 260 |
| | 野崎松野園住宅 | 平成 15 年 | 104 |
| | | 昭和 57 年 | 36 |
| | 飯盛園第１住宅 | 昭和 46 年 | 20 |
| | | 平成 9,11 年 | 69 |
| | 大東深野住宅 | 昭和 49,50 年（建設年度） | 144 |
| | 大東北新町（うち特定公共賃貸住宅※１） | 昭和 60 年～ | 492（120） |
| | 嵯峨園第１住宅 | 昭和 46 年 | 48 |
| | 嵯峨園第２住宅 | 昭和 51 年 | 40 |
| | 嵯峨園第３住宅 | 昭和 55 年 | 16 |
| | 嵯峨園第５住宅 | 昭和 61 年 | 18 |
| | 楠公園住宅 | 昭和 45 年 | 40 |
| | もりねき住宅　※２ | 令和 2 年 | 74 |
| | 小計 | | 2,234 |
| 府営住宅 | | 建設年度 | |
| | 大東朋来 | 昭和 53～63 年 | 1,379 |
| | ペア大東朋来住宅 | 昭和 60 年 | 76 |
| | 大東末広（うち特定公共賃貸住宅※１） | 平成 7 年～ | 244（54） |
| | 小計 | | 1,699 |
| 大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅 | | 建設年度 | |
| | 大東朋来 | 昭和 61 年 | 70 |
| | 小計 | | 70 |
| 都市再生機構（UR 都市機構）が管理する賃貸住宅 | | 建設年度 | |
| | 南新田 | 昭和 54 年 | 400 |
| | 小計 | | 400 |
| 合計 | | | 4,403 |

※１：特定公共賃貸住宅（中堅所得のファミリーを対象に供給する賃貸住宅）
※２：借上公営

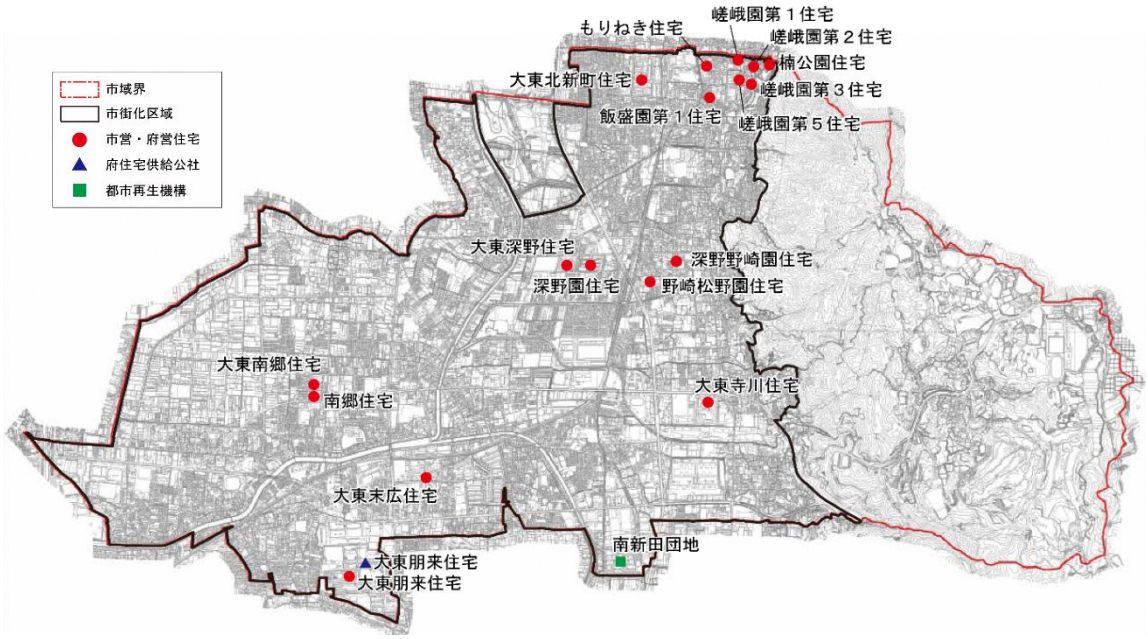



**図　公的賃貸住宅の位置（令和４（2022）年４月時点）**

出典：大東市建築課

## （３）産業

### ①産業就業人口

令和２（2020）年時点で、第３次産業就業人口が全体の約７割と最も多く、次いで第２次産業就業人口が約３割、第１次産業就業人口はわずかとなっています。

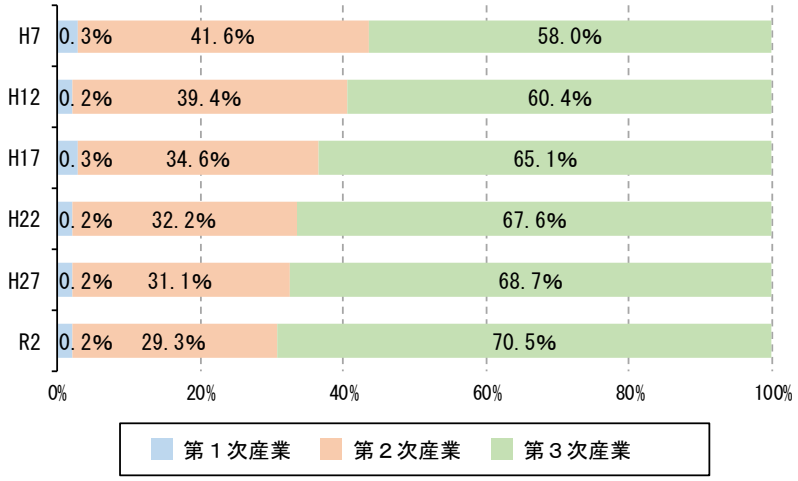



**図　産業大分類別就業者割合の推移**

出典：各年国勢調査

## （４）防災

大東市内では南海トラフ地震や生駒断層帯地震、上町断層帯地震等の大規模地震の発生が予想されています。南海トラフ地震は、今後 30 年以内に 70～80%程度と高い確率での発生が予想され、震度５強～６弱が想定されています。生駒断層帯地震は、想定される発生確率は低いものの、市内の西部を中心に震度７、市街地の多くで震度６強以上が想定されています。また、市域東側の山地部及びその周辺に土砂災害（特別）警戒区域※や急傾斜地崩壊危険区域が指定されているほか、河川の氾濫等による市街地の浸水被害が想定されています。

## ２．住民意向調査

令和２（2020）年８月に実施した「大東市の住まい・まちづくりに関するアンケート」の結果から、市民のまちづくりに関する意識を整理すると以下のようになっています。

### ①調査概要

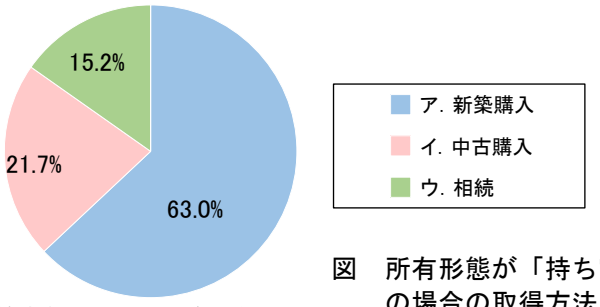
| | |
|---|---|
| 調査対象者・調査方法 | 令和２年３月時点で 20 歳以上の市民の中から、2,000 名を無作為に抽出し、郵送配布・郵送回収 |
| 配布数 | 2,000 票（うち、郵便不達１票のため、実質配布数 1,999 票） |
| 有効回答数 | 710 票 |
| 回収率 | 35.5%（有効回答数／実質配布数） |

### ②回答者の属性

・回答者の年齢と平成 27（2015）年の国勢調査の結果を比較すると、40 代以下では回答者の割合が低く、60 代以上では回答者の割合が高い傾向にあり、高齢の回答者が多くなっています。また、居住年数は「40 年以上」が約４割を占めています。
・回答者の年齢層が高いこともあり、長期間大東市に住み続けている人が多くなっています。

### ③持ち家の取得方法

・持ち家の取得方法としては、新築購入によるものが約６割で最も多く、次いで中古購入、相続によるものとなっています。

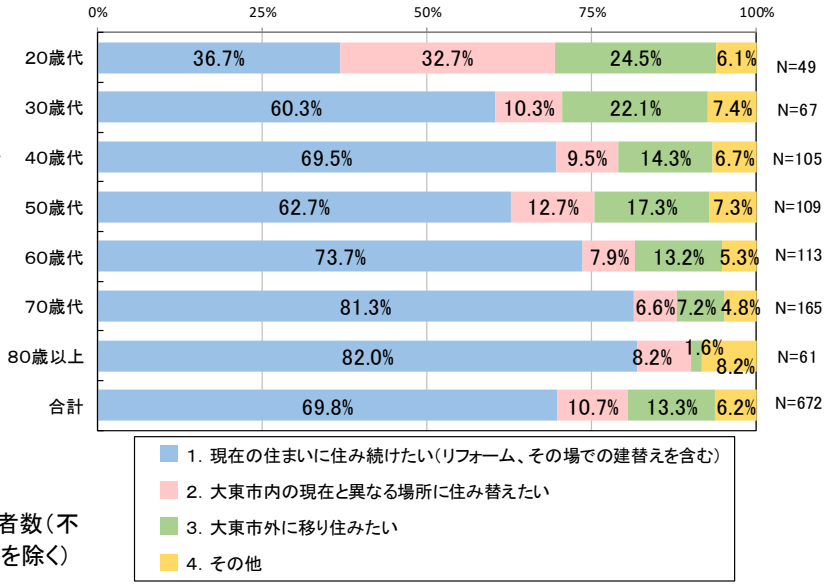



回答者数（不明・無回答を除く）=492

図　所有形態が「持ち家」の場合の取得方法

### ④居住意向

・回答者全体で見ると約７割の人が現在の住まいに住み続けたいとしている一方で、20 歳代では、市内の現在と異なる場所に住み替えたいとした人の割合が高くなっており、若者等のライフスタイルに合わせた住宅供給の必要性がうかがえます。

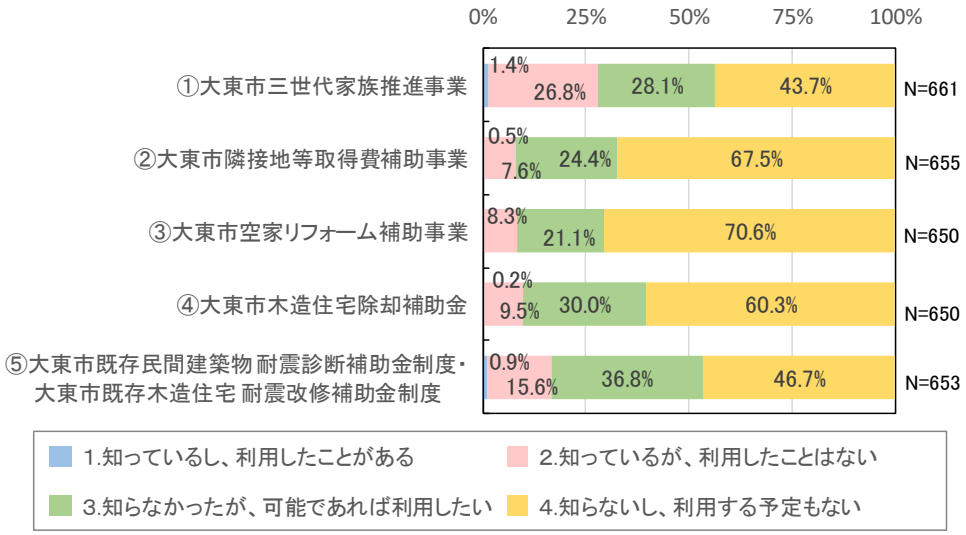



※N：回答者数（不明・無回答を除く）

図　今後の居住意向（年齢別）

### ⑤住宅・住生活への支援の認知度

・現在、市が行っている住宅支援制度の認知度としては、「大東市三世代家族推進事業」が約３割と最も多くなっていますが、全体的に認知度は低く、制度を利用したことがある人の割合は非常に少なくなっています。
・一方で、制度を知らなかったが利用したいとする人も一定いることから、住宅支援制度のさらなる普及啓発が必要と考えられます。

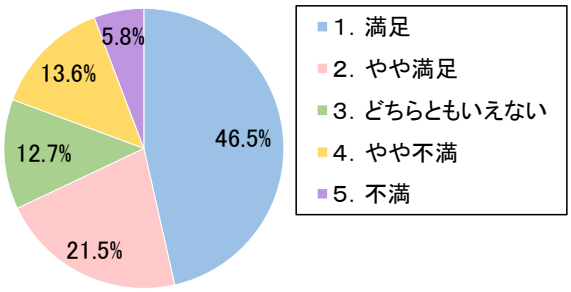



※N：回答者数（不明・無回答を除く）

図　住宅支援制度の認知度

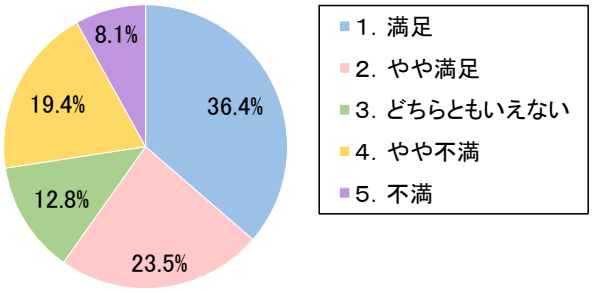
### ⑥住まいの大きさ、間取りに対する満足度

・住まいの大きさについては、約７割の人が満足傾向（「満足」または「やや満足」と回答した人。以下同様とする。）である一方で、約２割の人は不満傾向（「不満」または「やや不満」と回答した人。以下同様とする。）となっています。
・住まいの間取りについては、約６割の人が満足傾向である一方で、約３割の人は不満傾向となっています。
・住宅の大きさよりも、間取りに対して不満を持つ人の割合が高い傾向にあります。




回答者数（不明・無回答を除く）=693

図　住まいの大きさに対する満足度




回答者数（不明・無回答を除く）=682

図　住まいの間取りに対する満足度

### ⑦大東市ならではの魅力

・回答者の半数近くが大東市に愛着や誇りを感じるとしていますが、愛着や誇りを感じないとする人も約２割います。
・また、大東市ならではの魅力としては「交通利便性の高さ」や「自然の豊かさ」を挙げる人が多くなっています。大東市に愛着や誇りを持って暮らす人を増やすためには、さらなる市の魅力の向上や、地域の魅力の発信等が必要と考えられます。

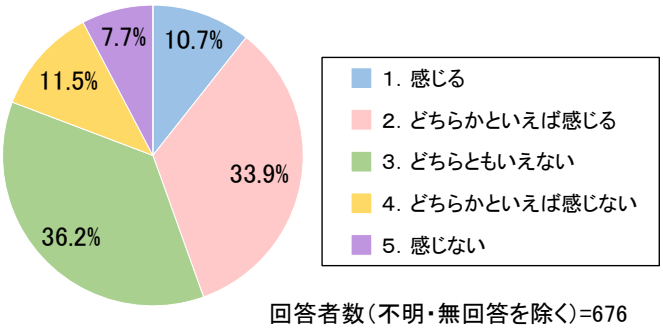



図　大東市民であることに愛着や誇りを感じるか

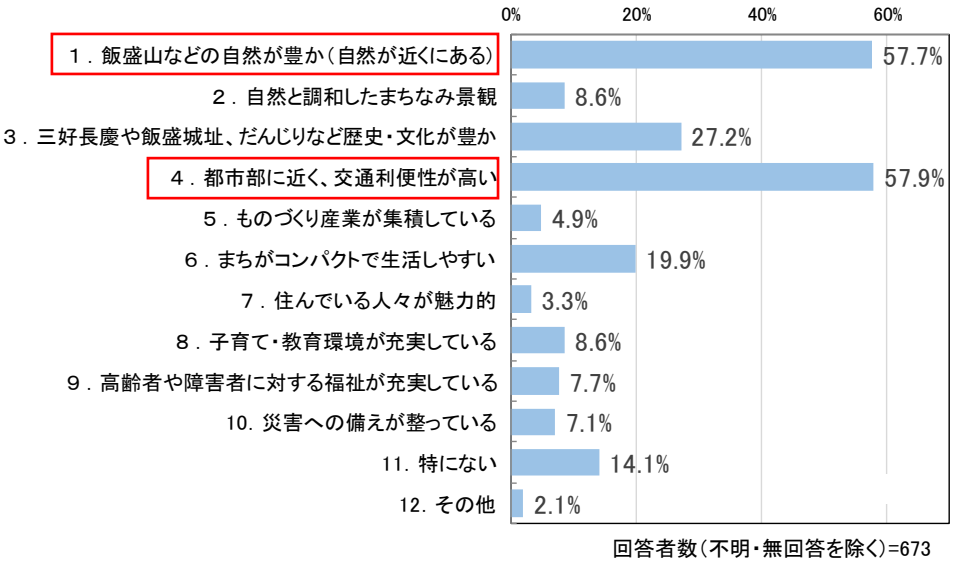



図　大東市ならではの魅力

## ３．住まい・住環境に関する課題

住まい・住環境を取り巻く現状や住民意向調査の結果等から、本市の住まい・住環境に関する課題を以下のとおり整理します。

### （１）居住環境の改善

- 最低居住面積水準（健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準）を満たしていない世帯の増加
- 快適な居住環境を確保し長く住み続けるための定期的な維持管理の啓発

### （２）高齢者や障害者等の安全・安心な住環境の確保

- 道路の整備や改善による快適な移動の確保
- 住宅内のバリアフリー※化や公的賃貸住宅の活用等による、高齢者や障害者等（住宅確保要配慮者）が安全で安心して生活できる住環境の確保
- 高齢者をはじめとした多様な世代が、地域とのつながりを感じられるようなふれあいの場やコミュニティの維持・形成

### （３）既存住宅の老朽化への対応

- 老朽化による住み心地や機能の低下がみられる住宅のリフォームや建替えによる対応
- 昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建てられた住宅（旧耐震基準の住宅）に対する耐震診断・改修等の助成制度の更なる周知

### （４）大規模災害リスク等への対応

- 昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建てられた住宅（旧耐震基準の住宅）の耐震化等、住まいや地域の安全・安心の確保
- 大規模災害時の延焼拡大、消防活動や避難の妨げとなるおそれのある、木造住宅等が密集する既成市街地における建物の不燃化や狭あい道路の解消
- 予測困難な集中豪雨による浸水や土砂災害等に備えた、ハード・ソフト両面からの対策実施

### （５）地球環境問題への社会的要請

- 長期優良住宅※の普及の促進に関する法律や都市の低炭素化の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）等による、住宅の長寿命化※や省エネルギー化等への対応
- 地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等の観点からの、住宅地の緑化や山地・河川等の自然環境の保全

### （６）多様なライフスタイルへの対応

- ライフステージの変化に合わせた住宅供給
- シェアハウスやＤＩＹ賃貸住宅※のような住民自らが住まいやコミュニティを形づくるスタイルや、既存住宅のリフォームやリノベーション※等の需要拡大への対応
- 多様な働き方やＩＣＴ※化の推進、新しい生活様式への対応の必要性の高まり等に対応した、良好な居住環境・就業環境の確保・整備

### （７）人口減少・少子高齢化の更なる進行

- 高齢者が安全で安心して暮らすことができる住環境の確保
- 特に転出の多い子育て世代の転出抑制と、本市への新たな呼び込み

### （８）産官学連携の推進

- まちの魅力の向上や活性化につながる、産官学の連携、協働の更なる推進
- 大学生等の関係人口※の呼び込み

### （９）低未利用な土地・建物の増加

- 地域の防災、防犯、衛生、景観、地域活力等に悪影響を与えるおそれがある空家・空地の発生抑制や適切な管理、流通促進や利活用、除却
- 公的賃貸住宅における、適正管理・利活用方策の提示
- 木造住宅除却や空家リフォーム等の補助制度の更なる周知

### （10）子育てしやすいまちづくりの推進

- 子育て世代に選ばれ、長く住み続けてもらえるような魅力ある住環境の整備や、子育て世代の住宅確保の支援
- 若者や子育て世代のライフスタイルに合わせた住宅の供給
- 子どもの成長に応じた切れ目のない支援や、多様な働き方への対応
- 子育て世代や若年世代の転出を防ぎ、転入を促進する、選ばれるまちとしてのエリア価値の向上
- 施設の老朽化が進んでいる公園における安全性の向上や地域の実情に応じた機能の見直し
- 道路の整備や改善による快適な移動の確保（再掲）

### （11）地域特性に合った魅力の創出

- 利便性の高さ、自然、歴史・文化の豊かさを、いつまでも住み続けたい魅力として保全・活用し、地域特性を活かしたまちづくりの推進と、情報発信による定住の促進
- 市の西北部をはじめとした住工が混在する地域における操業環境と住環境との共存

### （12）地域との関わりの希薄等、地域課題への対応

- 人口減少、少子高齢化の進行やそれに伴う空家・空地の増加、地域活動の担い手不足等による、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下の進行
- 愛着や誇りを感じることのできる、住まい、集う場所としての本市の魅力の向上

### 「大東市住宅マスタープラン」とＳＤＧｓ

本計画は、社会情勢の変化に対応し、誰もが安全・安心な住まいや暮らしを確保することを前提に、本市の強みを活かすとともに、人や環境にやさしいまちとしての価値の向上を図り、また、市民とともに愛着と誇りを持てるまちを創り上げ、次代を担う子どもたちに継承していくためのものです。

以上のことから、本計画に基づく取組は、ＳＤＧｓの掲げる 17 の目標(Goals)のうち、以下の７つにつながるものとなります。

大東市住宅マスタープランの体系

**大東市住宅マスタープランの将来像（全体目標）**

共に創ろう　みんなが住みよい　幸せのまち大東

～誰もが安心して住み続けられる　人にも環境にもやさしいまち～

| 住まい・住環境の課題 | 基本目標 | 施策の方向性 | 具体的施策 |
|---|---|---|---|
| (1)居住環境の改善<br>(2)高齢者や障害者等の安全・安心な住環境の確保<br>(3)既存住宅の老朽化への対応<br>(4)大規模災害リスク等への対応<br>(5)地球環境問題への社会的要請<br>(6)多様なライフスタイルへの対応<br>(7)人口減少・少子高齢化の更なる進行<br>(8)産官学連携の推進<br>(9)低未利用な土地・建物の増加<br>(10)子育てしやすいまちづくりの推進<br>(11)地域特性に合った魅力の創出<br>(12)地域との関わりの希薄等、地域課題への対応 | **基本目標１**<br>**誰もが安全・安心に**<br>**住み続けられる**<br>**住まい・住環境づくり** | 1-1.住宅や住宅地における防災性、安全性の向上<br>1-2.福祉政策と連携した住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援<br>1-3.住宅や周辺環境における移動等の安全性の確保 | 1-①　ハザードマップの更新と周知<br>1-②　災害の危険性の高いエリアでの住宅立地の抑制や対策の実施<br>1-③　住宅・建築物の耐震化の促進<br>1-④　準防火地域の指定による耐火・準耐火建築物への誘導<br>1-⑤　地域が主体となった防犯・防災・減災体制の強化<br>1-⑥　災害発生時における被災者の住まいの早急な確保<br>2-①　市営住宅等への適切な入居と計画的な維持管理の実施<br>2-②　グループホーム等障害者の多様な住まいの確保<br>2-③　高齢者・障害者等に対する入居・生活支援の推進<br>3-①　住宅のバリアフリー化や住宅性能の向上<br>3-②　道路等のバリアフリー化や歩行空間の確保 |
| | **基本目標２**<br>**多様なニーズに対応できる**<br>**住まい・住環境づくり** | 2-1.住まい方の変化やニーズに対応したリフォーム等の支援<br>2-2.良質な住宅ストックの形成<br>2-3.地球温暖化等、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成<br>2-4.住まいに関する総合的な情報の提供 | 1-①　ニーズに対応したリフォーム支援<br>1-②　多様な生活スタイルへの対応<br>2-①　良質な住宅ストックの形成<br>2-②　分譲マンションの適切な維持管理<br>2-③　府営住宅の移管にあわせたまちづくりへの活用の検討<br>3-①　環境に配慮した住宅及び住宅地の形成<br>4-①　住まいに関する総合的な情報の提供 |
| | **基本目標３**<br>**地域共生が実現し、**<br>**次世代に引き継がれる**<br>**住まい・住環境づくり** | 3-1.多様な世代が共生するコミュニティの形成<br>3-2.空家対策の推進による良好な住環境の形成<br>3-3.住みたいと思える、地域特性を活かしたまちの魅力の向上 | 1-①　若年世代、子育て世代の住宅取得の推進<br>1-②　公営住宅の再編とあわせたエリア価値の向上<br>1-③　多世代交流の場の確保<br>2-①　「大東市空家等対策計画」に基づく空家対策の推進<br>2-②　空家を活用した高齢者や子育て世代の交流施設等の整備の検討<br>3-①　地域特性を活かした良好な住環境の保全・形成<br>3-②　「大東市景観計画」等に基づいた良好な住環境の保全・形成<br>3-③　住工調和条例の適用による良好な住環境の形成<br>3-④　良好な住環境を備えた住宅市街地の整備<br>3-⑤　公園や遊び場の整備<br>3-⑥　市街化調整区域の住環境改善や地域の魅力・活力の向上 |

◆基本目標と施策の方向性

**基本目標１：誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくり**

頻発・激甚化する豪雨災害や南海トラフ地震等の高まる災害リスクへの対応、障害者や今後も増加が見込まれる高齢者等の居住の安定の確保が必要です。住宅・住宅地での防災性の向上、バリアフリー化や、福祉政策との連携等により、地域での暮らしを守り、誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくりをめざします。

【施策の方向性】

1-1 住宅や住宅地における防災性、安全性の向上
1-2 福祉政策と連携した住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援
1-3 住宅や周辺環境における移動等の安全性の確保

**基本目標２：多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり**

人口減少・少子高齢化や、新たなライフスタイルへの対応が求められています。環境への配慮や、良質な住宅ストックの形成等、多様な暮らしのニーズに対応できる住まい・環境づくりをめざします。

【施策の方向性】

2-1 住まい方の変化やニーズに対応したリフォーム等の支援
2-2 良質な住宅ストックの形成
2-3 地球温暖化等、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成
2-4 住まいに関する総合的な情報の提供

**基本目標３：地域共生が実現し、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくり**

若者に選ばれ、また、高齢者等がいきいきと暮らせるよう、子育て支援の充実や地域コミュニティの維持・形成、地域魅力の向上により、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくりをめざします。

【施策の方向性】

3-1 多様な世代が共生するコミュニティの形成
3-2 空家対策の推進による良好な住環境の形成
3-3 住みたいと思える、地域特性を活かしたまちの魅力の向上

# 第４章　具体的施策の展開

## １．基本目標１　誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・住環境づくり

### 1-1. 住宅や住宅地における防災性、安全性の向上

#### ①ハザードマップの更新と周知

高まる災害リスクに対して、住宅や住宅地における防災性や安全性の向上が急務となっています。本市では「大東市総合防災マップ」の全戸配布、ホームページでの公開等による防災情報の普及啓発を行っており、必要に応じて新しい情報への更新を行うとともに、災害時の避難場所、避難経路、避難方法等について周知・啓発します。

大東市総合防災マップ

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・必要に応じたハザードマップの更新と市民等への周知 | 危機管理室<br>都市政策課 |

#### ②災害の危険性の高いエリアでの住宅立地の抑制や対策の実施

本市では、土砂災害特別警戒区域等災害の危険性の高いエリアにおける住宅の除却や移転に対する補助制度や、耐震診断・改修の補助制度を設けており、これらの補助制度の活用促進等、住民の安全の確保に向けた取組を推進します。また、補助制度の利用状況を踏まえ、拡充等の検討を行います。

新たな開発行為に対しては、「大東市開発指導要綱」に基づき、適切に規制・指導するとともに、災害の危険性の高いエリアでの住宅立地の抑制等に向けて、「大東市立地適正化計画」の見直しを行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・土砂災害警戒区域での移転補助制度を活用した住宅の移転の促進と制度の拡充の検討 | 都市政策課<br>開発指導課 |
| ・土砂災害警戒区域等における開発行為時の適切な指導・啓発 | 開発指導課 |
| ・開発行為における治水対策※の強化 | 水政課 |
| ・「大東市立地適正化計画」におけるハザードエリアを踏まえた居住誘導区域の見直し及び居住誘導区域内における対策の検討 | 都市政策課 |

### ③住宅・建築物の耐震化の促進

「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断・改修に対する補助制度や耐震化に係る情報提供・発信により、耐震化を促進します。あわせて、補助制度の利用状況や他市事例を踏まえ、拡充等の検討を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・耐震診断・改修、除却等の補助制度活用促進のための、リーフレット等による情報発信・周知 | 都市政策課 |
| ・耐震診断・改修に対する補助制度の拡充の検討 | 都市政策課 |
| ・耐震化に関する相談会・展示会の実施 | 都市政策課 |

### ④準防火地域※の指定による耐火・準耐火建築物※への誘導

防災上の観点から、市街化区域内の建ぺい率 60%以上の地域については、耐火・準耐火建築物への誘導による火災の延焼防止・遅延を図るため、準防火地域の指定拡大に向けた検討を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・準防火地域の指定拡大に向けた検討 | 都市政策課 |
| ・指定拡大後、既存不適格建築物に対する防火の啓発 | 都市政策課<br>開発指導課 |

### ⑤地域が主体となった防犯・防災・減災体制の強化

自主防災組織の市内全域設置をめざすとともに、自治会や自主防災組織等による防犯・防災・減災活動に対して、情報提供や防災・減災資機材の交付等の支援を継続することで各活動の強化・活発化を図り、地域や個人による防災対策の実行につなげます。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・防犯・防災・減災の活動に関する情報提供等、自治会や自主防災組織等との連携 | 危機管理室 |
| ・自主防災組織に対する防災資機材等の交付 | 危機管理室 |

### ⑥災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

災害発生後、市民等の安全な住まいを早急に確保するため、市営住宅の活用や応急仮設住宅用地の候補地について検討等を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 | 危機管理室 |

## 1-2. 福祉政策と連携した住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援

### ① 市営住宅等への適切な入居と計画的な維持管理の実施

住宅確保要配慮者（高齢者・障害者・子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する方）の居住の安定の確保に向けて、市営住宅における住宅確保や、配慮が必要な世帯に対する応募区分の設定、地域包括センター等での住まいの相談対応等を行っており、引き続き各対象者の特性に応じて適切な市営住宅等を供給します。また、市営住宅に入居できていない住宅確保要配慮者に対しては、大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度　あんぜん・あんしん賃貸検索システムの活用や借上公営住宅の検討等による、住宅の供給に努めます。

市営住宅の長寿命化に向けて、計画的な維持管理や改善、建替えの検討等を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・市営住宅の入居機会を増やすため、新たな応募区分の設置や随時募集等に向けた調査・検討 | 建築課 |
| ・市営住宅の計画的な維持管理の実施 | 建築課 |
| ・市営住宅の入退去の適正管理（家賃滞納者への法的な措置等の実施や収入超過者への住宅のあっせん等による速やかな退去の推進） | 建築課 |
| ・公民連携※手法等を活用した市営住宅の効果的・効率的な建替え事業化の検討 | 建築課 |
| ・市営住宅長寿命化計画の策定 | 建築課 |
| ・府営住宅の移管等にあわせた、社宅等としての利用を含めた空室の活用 | 資産経営課<br>建築課<br>産業経済室 |
| ・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度　あんぜん・あんしん賃貸検索システムの大東市内の物件の登録拡大と情報の発信 | 都市政策課 |
| ・借上公営住宅等を活用した住宅の供給 | 公民連携推進室<br>都市政策課<br>建築課 |

大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度　あんぜん・あんしん賃貸検索システム

### ②グループホーム※等障害者の多様な住まいの確保

障害者が地域において安心して暮らすことができるよう、障害特性に応じた多様な住まいのあり方を検討するとともに、補助制度の充実により、民間住宅や公営住宅を活用したグループホーム等の設置を促進します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・グループホーム等に対する利用者の障害の程度やニーズに配慮した支援の推進 | 障害福祉課 |
| ・グループホーム等関連の事業者への施設設置に関する促進活動の実施 | 障害福祉課 |
| ・グループホームの新設・増設・改修に対する補助金交付制度の実施 | 障害福祉課 |

### ③高齢者・障害者等に対する入居・生活支援の推進

高齢者や障害者等が住み慣れた地域でできる限り自立した生活を送ることができるよう、高齢期に適した住まい選びや入居に対する支援、自立度に応じた日常生活の支援、ＩＣＴを活用した遠隔地からの見守りの構築等、本市福祉部局と住宅部局の連携のほか、ＮＰＯや民間事業者等とのより一層の連携を図り、高齢者・障害者等のセーフティネット※の構築を図ります。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・サービス付き高齢者向け住宅の活用に向けた情報の発信 | 高齢介護室 |
| ・高齢者の住まいに対する相談対応 | 高齢介護室 |

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・ＩＣＴを活用した高齢者の見守りの充実 | 高齢介護室 |
| ・地域包括支援センター※等関係機関との連携による生活支援 | 高齢介護室 |
| ・障害者居住サポート支援事業の推進 | 障害福祉課 |
| ・「第８期大東市総合介護計画」に基づく高齢者のニーズに沿った施設の整備 | 高齢介護室 |
| ・市民（家族）に対する介護事業所に関する情報提供 | 高齢介護室 |

サービス付き高齢者向け住宅情報検索システム

## 1-3. 住宅や周辺環境における移動等の安全性の確保

### ①住宅のバリアフリー化や住宅性能の向上

高齢者や障害者等が安全に生活できる環境を整備するため、住宅のバリアフリー化やヒートショック※対策等の住宅改造に対して助成制度を設けています。福祉用具・住宅改修等の住宅の安全性の向上に関する相談対応や情報提供の充実を図るとともに、助成制度の拡充を検討します。

また、長く住み続けるためには、定期的な住宅の手入れが必要となることから、住まいのお手入れハンドブックの作成等の取組の検討を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・高齢者や障害者のいる世帯における住宅のバリアフリー化やヒートショック対策等の住宅改造に対する助成事業等の充実・継続 | 高齢介護室 |

| 主な取組 | 担当課 |
| --- | --- |
| ・住まいのお手入れハンドブックの作成等の検討 | 都市政策課 |

### ②道路等のバリアフリー化や歩行空間の確保

道路や駅等の公共空間に対しては、大東市バリアフリー基本構想に基づき、各特定事業計画を設定し、重点整備地区※内のバリアフリー化を推進します。

また、狭あい道路の解消に向けて、水路等を活用した歩行空間の確保や、住宅の建替えに伴う道路後退用地の寄附に係る補助金の交付等を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
| --- | --- |
| ・大東市バリアフリー基本構想の改訂 | 都市政策課 |
| ・道路における歩行空間の確保やバリアフリー化の推進 | 都市政策課<br>道路課 |
| ・水路及び水路跡地を活用した回遊性の向上に向けた検討 | 都市政策課 |
| ・道路後退用地の寄附を促進するための補助金交付制度の周知 | 道路課 |

歩道のバリアフリー化の取組事例（住道駅前西線の例）

## ２．基本目標２　多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり

### 2-1. 住まい方の変化やニーズに対応したリフォーム等の支援

#### ①ニーズに対応したリフォーム支援

暮らし方が多様化する中で、市民の住まいに対するニーズに対応するため、空家対策や子育て世代のリフォームや耐震化等の住まいに関する各種補助制度を設けており、これらの補助制度の活用促進に向けて、様々な方法を用いた周知を行います。

また、市民の様々な住まいのニーズに柔軟に対応できるよう、必要に応じて制度の見直しを行います。

大阪府住宅リフォームマイスター制度

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・空家リフォーム補助制度及び耐震等の補助制度の周知、市民や社会のニーズに応じた制度の新設・見直しの検討 | 都市政策課 |
| ・大阪府住宅リフォームマイスター制度※の周知 | 都市政策課 |

#### ②多様な生活スタイルへの対応

新型コロナウイルス感染症の影響等により、市民の生活意識や行動の変化とともに、住まいや暮らし方に対するニーズも変化がみられます。

ウィズコロナ、アフターコロナの生活を見据え、テレワークやサテライトオフィス※、コワーキングスペース※等、様々な働き方や暮らし方に対応できるようハード・ソフトの支援を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・多様な働き方の仕組みづくり | 産業経済室 |
| ・市内企業ＤＸ※推進事業による相談体制の充実・継続 | 産業経済室 |

### 2-2. 良質な住宅ストックの形成

#### ①良質な住宅ストックの形成

次世代にわたって長期に住み継ぐためには、良質な住宅ストックを形成することが重要となります。国では、住宅の基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者にわかりやすく提示される制度を設け、既存住宅流通の活性化につながる制度の普及や仕組みの改善を図っています。

本市においても既存住宅の流通促進につながるよう、良質な住宅ストックの形成に資する国の各種制度の普及促進に向けて情報提供を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
| --- | --- |
| ・長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度※等の内容についての周知・啓発 | 都市政策課 |

### ②分譲マンションの適切な維持管理

全国的に分譲マンションの高経年化が進んでおり、居住者の高齢化とともに管理組合の担い手不足が課題となっています。

本市においても高経年マンションの増加に備え、分譲マンションの適切な管理に向けて、まずは市内の分譲マンションの管理状況を把握し、大阪府と連携を図りながら、情報提供や啓発等の支援を検討します。

| 主な取組 | 担当課 |
| --- | --- |
| ・分譲マンションの管理状況の実態把握 | 都市政策課 |

### ③府営住宅の移管にあわせたまちづくりへの活用の検討

本市には７団地 3,153 戸の府営住宅が立地しており、移管による効果やメリットがあること等から、平成 29(2017)年２月に府から本市への移管することを決定し、平成 30(2018)年４月１日に１団地が、令和４（2022）年４月には３団地が移管され、令和８（2026）年４月までに全ての府営住宅が移管される予定となっています。

府営住宅の移管を契機として、余剰地の活用や、空室を活用した地域活性化拠点整備、その他政策的活用等、まちづくりへの活用を検討していきます。

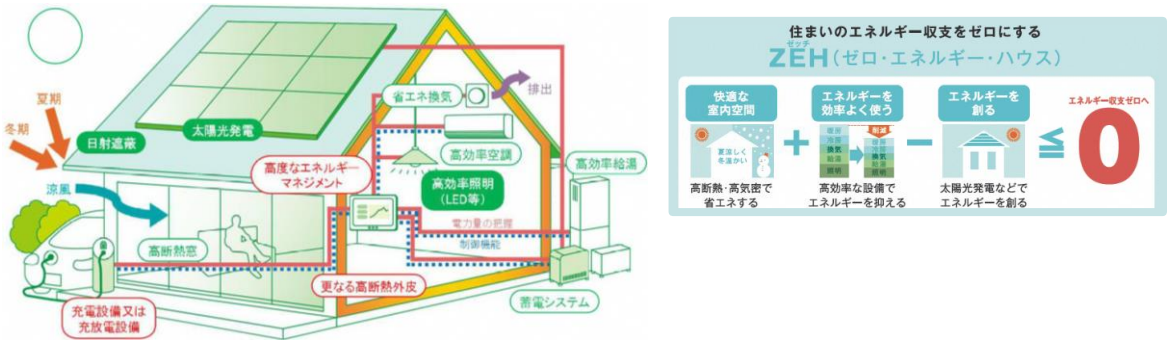
| 主な取組 | 担当課 |
| --- | --- |
| ・府営住宅の移管の実施 | 資産経営課<br>建築課 |
| ・移管を受けた府営住宅のまちづくりへの活用（余剰地や空室の有効活用）の検討 | 資産経営課<br>建築課 |

## 2-3. 地球温暖化等、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成

### ①環境に配慮した住宅及び住宅地の形成

「第２期大東市環境基本計画」に基づき、省エネルギーに資する環境配慮建築物やリフォームの奨励を進めており、環境に配慮した住宅及び住宅地の形成に向けて、市民の省エネ意識の定着に向けた情報提供等、取組の充実を図ります。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・省エネルギー住宅、環境にやさしい住まいづくり等に関する情報の提供 | 環境課 |
| ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入促進 | 環境課 |
| ・環境家計簿※の利用促進 | 環境課 |
| ・ＺＥＨ※やＺＥＢ※等の奨励・普及 | 環境課 |




ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のイメージ

出典：国土交通省及び経済産業省 HP

## 2-4. 住まいに関する総合的な情報の提供

### ① 住まいに関する総合的な情報の提供

本市ホームページに、市内で家を建てる時やリフォームする時等、様々な場面を想定した住まいに関する情報を集めるための窓口を紹介するサイトを設けており、今後も情報内容、提供方法等を工夫しながら、情報発信していきます。また、不動産に関する無料相談を引き続き実施します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・住まいに関する情報を統括するホームページの周知と更新 | 都市政策課 |
| ・不動産無料一般相談の継続実施 | 都市政策課 |

## ３．基本目標３　地域共生が実現し、次世代に引き継がれる住まい・住環境づくり

### 3-1. 多様な世代が共生するコミュニティの形成

#### ①若年世代、子育て世代の住宅取得の推進

全国と同様に少子化が進行している中で、本市では子育て支援に力を入れており、市外に居住する若年世代、子育て世代の定住促進に向けた住宅取得や空家リフォーム等の補助制度の導入等を行っています。

これらの補助制度等の情報を効果的に発信するとともに、市民や社会のニーズに合うよう、補助制度の見直しを適宜行います。また、既存住宅の流通促進につながる住み替えの仕組みづくりについても検討します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・三世代家族推進補助事業・子育て世代空家リフォーム補助制度等の、住宅取得等に係る補助制度の利用促進に向けた周知や、市民・社会のニーズに応じた新設・見直しの検討と実施 | 都市政策課 |
| ・住宅の流通促進に向けて、住宅関連の団体・事業者や金融機関と行政等の連携 | 都市政策課 |

#### ②公営住宅の再編とあわせたエリア価値の向上

「大東市公営住宅長寿命化計画」に基づく公営住宅の建替えにおいては、公民連携手法の導入等を検討し、効果的・効率的な事業を推進し、エリア価値の向上につなげます。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・公民連携手法等を活用した市営住宅の効果的・効率的な建替え事業化の検討【再掲】 | 建築課 |

#### ③多世代交流の場の確保

本市では、世帯の単身化や子育て世代の転出が進んでおり、地域コミュニティの衰退等による、本市全体の活力低下が懸念されています。そのような中、北条西小学校跡地に市民が気軽に交流でき、スポーツ等を通じた地域活動を行う場として北条コミュニティセンターを整備しました。今後も施設の建替え等の機会を活用し、地域の交流施設の整備を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・既存施設等の活用による多世代交流の場の確保 | 福祉政策課 |

### 3-2. 空家対策の推進による良好な住環境の形成

#### ①「大東市空家等対策計画」に基づく空家対策の推進

人口減少・少子高齢化とともに増加している空家等の問題に対応するため、「大東市空家等対策計画」に基づき、空家の発生抑制や適正管理・流通・活用の促進に向け、必要な施策を検討・実施します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・空家リフォーム補助制度・隣接地等取得費補助制度の活用促進 | 都市政策課 |
| ・専門家による、空家に関する相談会の開催 | 都市政策課 |

#### ②空家を活用した高齢者や子育て世代の交流施設等の整備の検討

空家を活用した高齢者の居場所づくりとして整備した「お茶のみ休憩所」の維持や、地域住民、ＮＰＯ、大学等と連携し、高齢者や子育て世代の居場所や多世代交流等の地域貢献に資する活用に向けて、所有者とのマッチングや空家改修等に対する支援を検討します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・空家を活用した「お茶のみ休憩所」の維持 | 福祉政策課 |
| ・多様な施設等を活用した多世代交流の場の確保 | 福祉政策課 |

### 3-3. 住みたいと思える、地域特性を活かしたまちの魅力の向上

#### ①地域特性を活かした良好な住環境の保全・形成

市民による景観・まちなみの形成に向けて、景観協定※や地区計画等の地区ごとのきめ細かなルール作りの制度の情報提供等による啓発や、締結・策定の支援を行います。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・地区計画や景観協定等による地域のルールづくりに関する情報提供や支援 | 都市政策課 |

#### ②「大東市景観計画」等に基づいた良好な住環境の保全・形成

「大東市景観計画」に基づき、地域特性に応じた自然・歴史景観の保全やゆとりある住宅景観の形成を図るとともに、景観重点地区※の指定に向けた取組を推進します。

また、屋外広告物※については、周辺の景観と調和が保たれるよう啓発を行いながら、適切な掲出を誘導します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・「大東市景観計画」に基づく、景観アドバイザー制度※を活用した良好な景観の保全・形成 | 都市政策課 |
| ・御領地区における景観重点地区指定の推進 | 都市政策課 |
| ・屋外広告物のてびきの配布等による屋外広告物管理者に対する普及・啓発 | 環境課 |
| ・屋外広告物講習会の受講啓発 | 環境課 |
| ・無届屋外広告物の調査と指導 | 環境課 |

### ③住工調和条例の適用による良好な住環境の形成

工場と住宅が混在する地域では、「大東市住工調和条例」に基づき、工場の操業環境と居住環境との調和による、事業者や住民が働きやすく住みやすい環境づくりに努めます。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・住工調和条例の周知の推進 | 産業経済室 |
| ・大規模な住宅開発時の関係者による事前協議の開催 | 産業経済室 |
| ・住工調和を図る目的で設立された団体との情報交換 | 産業経済室 |

### ④良好な住環境を備えた住宅市街地の整備

道路や下水道等の都市基盤整備や民間事業者との連携等により、便利で快適な住宅市街地の整備を推進します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・道路や河川・水路、下水道等の都市基盤整備の推進 | 道路課、水政課、<br>下水道施設課　等 |
| ・北条や野崎エリアの整備等、民間活力を誘導できる施策等を検討し、住環境の整備・改善、商業施設等を誘導 | 公民連携推進室<br>都市政策課 |
| ・道路等における歩行空間の確保 | 道路課 |

親水機能をもった水路整備（新田水路）

### ⑤公園や遊び場の整備

市民が緑を身近に感じることができるよう、「大東市緑の基本計画」及び「大東市都市公園再整備計画」に基づき、誰もが利用しやすい公園の再整備や身近な緑の充実を計画的に推進します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・機能に応じた都市公園の計画的な整備と適正な配置の推進 | みどり課 |
| ・施設が老朽化した公園の機能の充実等、特色に応じた再整備 | みどり課 |
| ・遊具等の適正な維持管理 | みどり課 |

### ⑥市街化調整区域※の住環境改善や地域の魅力・活力の向上

市街化調整区域の龍間地区では、周辺の自然環境との調和を確保しつつ、地域コミュニティの維持や活力ある集落づくりを目指した地区計画を定めており、市街化調整区域内のその他地区においても、地域の魅力や活力の向上に資する住環境の改善について検討します。

また、国史跡に指定された飯盛城跡を観光資源の核として活用します。

| 主な取組 | 担当課 |
|---|---|
| ・飯盛城跡とも連携した、市東部山地部における地域のにぎわいや雇用の創出等を目的とした手法の検討 | 都市政策課 |

# 第５章　計画の進行管理

本計画の進行管理は、マネジメントシステムの考え方に基づき、ＰＤＣＡサイクルによる点検・評価を行っていきます。

本計画で位置づけた各施策については、庁内関係各課との連携、市民、事業者、行政との協働のもと、効率的に推進を図っていきますが、関連計画の見直しや社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

各基本施策における行政の検討・実施の状況については、毎年チェックし、予定どおり進行していない施策は、理由・課題を整理し必要な対策を講じていきます。

計画の見直しにあたっては、毎年の基本施策の検討、実施の状況のチェックに加えて、目標の実現に向けた成果指標の達成状況をチェックします。さらに、社会情勢の変化や地域のニーズ、デジタル技術の変革等へ柔軟に対応し、既存施策の見直しや新たな施策の立案を行い、計画の改訂を行います。

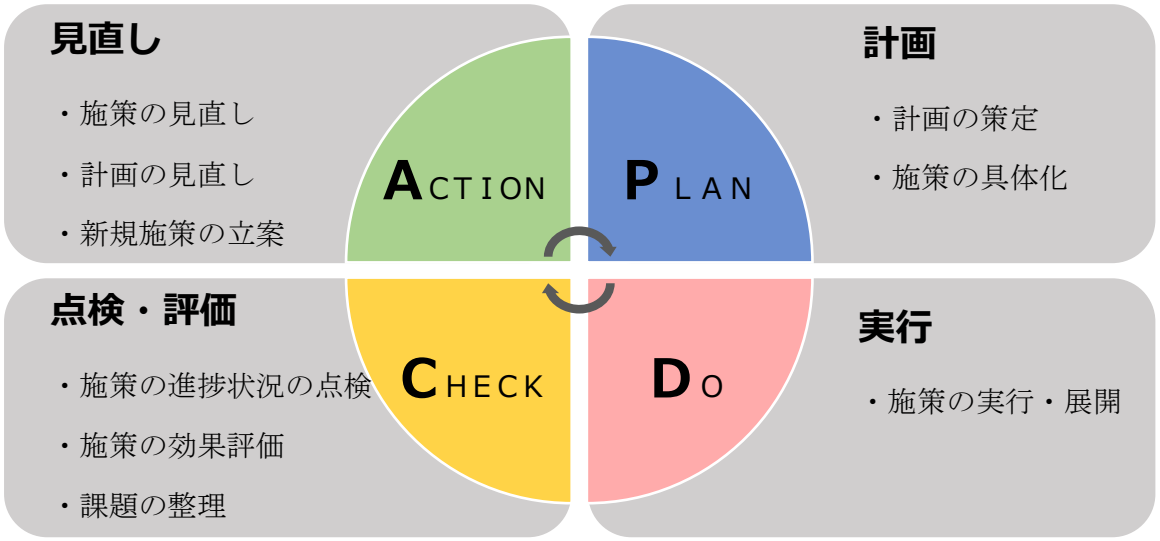



図　ＰＤＣＡサイクルのイメージ

表　計画の進捗状況を把握するための指標

| 基本目標１<br>誰もが安全・安心に住み続けられる<br>住まい・住環境づくり | 現状値 | 目標値 |
|---|---|---|
| 耐震性を満たす住宅の割合<br>【関連計画】大東市住宅・建築物耐震改修促進計画 | 80%<br>（平成 27 年） | 95%<br>（令和７年） |
| 若年世代（20 代・30 代）で「大東市内に住み続けたい人」の割合<br>※大東市住まい・まちづくりに関するアンケートより | 70%<br>（令和２年） | 80%<br>（令和 13 年） |
| 「快適な歩行者・自転車走行空間が確保されたまち」と思う人の割合<br>【関連計画】第２期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略 | 15.4%<br>（令和２年） | 32%<br>（令和７年） |
| **基本目標２<br>多様なニーズに対応できる住まい・住環境づくり** | **現状値** | **目標値** |
| 公営住宅の空室を活用した件数 | １件<br>（平成 30 年） | ７件<br>（令和４年から<br>令和 13 年） |
| 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）<br>※住宅・土地統計調査より | 36.7%<br>（平成 30 年） | 50%<br>（令和 10 年） |
| **基本目標３<br>地域共生が実現し、次世代に引き継がれる<br>住まい・住環境づくり** | **現状値** | **目標値** |
| 「良好な地域コミュニティが形成されたまち」と思う人の割合<br>※大東市住まい・まちづくりに関するアンケートより | 17.8%<br>（令和２年） | 55%<br>（令和 13 年） |
| 「快適な歩行者・自転車走行空間が確保されたまち」と思う人の割合（再掲）<br>【関連計画】第２期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略 | 15.4%<br>（令和２年） | 32%<br>（令和７年） |

# 参考資料

## 用語の解説

※用語が複数ページに出てくる場合は、最初に出てくるページ番号を記載しています。

| | | | |
|---|---|---|---|
| ア行 | | | |
| | 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が一定の基準を満たした事業者の情報を提供する制度。 | P29 |
| | 屋外広告物 | 常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示される、看板、立看板、広告塔、広告板等。 | P33 |
| カ行 | | | |
| | 環境家計簿 | 日常生活で、どの程度の負荷を地球環境に与えているのかを図る方法の一つ。エネルギー消費を CO2 の重さに換算して計算し、環境への負荷を数値で把握することができる。 | P31 |
| | 関係人口 | 移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域と多様に関わる人々のこと。 | P19 |
| | グループホーム | 障害者総合支援法に基づくグループホームは、主として夜間において、共同生活を営む住居で、相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他日常生活上の支援を行うサービス。 | P26 |
| | 景観アドバイザー制度 | 大東市景観計画に基づき、より質の高い建築物等のデザインを誘導するため、建築等の行為の相談や事前協議等を行う際に専門家等からアドバイスを得られる制度。 | P34 |
| | 景観協定 | 地域のよりよい景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができる制度。景観法第 81 条に基づき、一団の土地の土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する事項についての取り決めを定めることができる。 | P33 |
| | 景観重点地区 | 大東市景観計画の区域（大東市全域）のうち特に重点的に景観形成を図る必要がある景観法に基づく地区。 | P33 |
| | 公民連携 | 市民全体の利益を最大化させるため、民間及び行政が連携し、公共サービスの質的充足を図ること。 | P25 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | コワーキングスペース | 働く個人がある場所に集い、コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協同しながら価値を創出できる場所。 | P29 |
| サ行 | | | |
| | サテライトオフィス | 企業本社や官公庁、団体の本庁舎、本部から離れたところに設置されたオフィス。 | P29 |
| | 市街化調整区域 | 都市計画法第７条に基づき指定される、都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。 | P35 |
| | 住宅確保要配慮者 | 住宅セーフティネット法（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）第２条に位置付けられた、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。 | P8 |
| | 住宅性能表示制度 | 国土交通大臣の登録を受けた機関が、住宅の性能に関する表示基準に従って評価を行い、その評価の結果を住宅性能評価書として交付する制度。 | P30 |
| | 重点整備地区 | 高齢者や障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができ、また、すべての人が利用しやすい施設等の整備を通じて、誰もが笑顔で安全に暮らせる活力ある社会を実現することを目的として定める「大東市バリアフリー基本構想」において、重点的・一体的にバリアフリー化事業を実施する地区。 | P28 |
| | 準防火地域 | 都市計画法第８条に基づく地域地区の一つで、市街地における火災の危険を防除するため、建築物の規模に応じてその構造を規定している地区。準防火地域の他に防火地域がある。 | P24 |
| | セーフティネット | ここでは住宅セーフティネットのことで、高齢者、障害者、低額所得者等、住宅確保が困難な人の居住の安定確保を図る住宅施策。 | P26 |
| タ行 | | | |
| | 耐火・準耐火建築物 | 耐火建築物とは、建築基準法第２条に定められる、主要構造部が耐火構造または政令に定めた技術的基準に適合した建築物で、かつ外壁の開口部で延焼のおそれがある部分に防火戸等の防火設備が設けられている建築物のこと。<br>また、準耐火建築物とは、同法第２条に定められる、耐火建築物の条件は満たしていないものの、主要構造物が準耐火構造または同等の準耐火性能を備えた建築 | P24 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 物。 | |
| | 地域包括支援センター | 介護保険法で定められた、地域住民の保健・福祉・医療の向上、虐待防止、介護予防マネジメントなどを総合的に行う機関。 | P27 |
| | 治水対策 | 地盤の低い大東市域（寝屋川流域）において、まちを水害から守るため、雨水を貯留する施設等を整備する対策。 | P23 |
| | 長期優良住宅 | 長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として、設計及び維持保全の計画について認定を受けたもの。 | P18 |
| | 長寿命化 | 施設の予防保全的な管理及び計画的な改築等により既存ストックを最大限活用し、事故の未然防止及び耐用年数の延伸によるライフサイクルコストの最小化を図ること。 | P18 |
| | 土砂災害（特別）警戒区域 | 土砂災害警戒区域とは、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）第７条に基づき指定される、土砂災害により危害のおそれのある区域。土砂災害特別警戒区域とは、同法第９条に基づき指定される、土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住宅に著しい危害が生じるおそれのある区域。 | P14 |
| ハ行 | | | |
| | バリアフリー | 高齢者･障害者等が社会生活をしていく上での物理的、社会的、制度的、心理的および情報面での障害を取り除いていくという考え方。 | P18 |
| | ヒートショック | 急激な温度の変化で身体がダメージを受けること。 | P27 |
| ラ行 | | | |
| | リノベーション | 既存の建物に新たな機能や価値を付加することを目的とした､設備更新や間取り変更を伴う改修を行うもの。 | P19 |
| D | | | |
| | DIY 賃貸住宅 | 入居者が好みにあわせて内装等を変更できる賃貸住宅のこと。 | P19 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | DX | Degital Transformation の略。進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革するという概念。 | P29 |
| I | | | |
| | ICT | Information and Communication Technology の略。情報通信技術のこと。 | P19 |
| Z | | | |
| | ZEB（ゼブ） | Net Zero Energy Building の略。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制や、外皮の断熱性能等を向上させて必要なエネルギーを減らすとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現したうえで、再生可能エネルギーの活用により、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした建築物。 | P31 |
| | ZEH（ゼッチ） | Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現したうえで、再生可能エネルギーの活用により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした住宅。 | P31 |

■大東市住宅マスタープラン

発行・編集　大東市 都市整備部 都市政策室 都市政策課
〒574-8555　大阪府大東市谷川１丁目１番１号
TEL：072-872-2181　FAX：072-874-8799
メールアドレス：juto@city.daito.lg.jp（都市政策課）
ホームページ：https://www.city.daito.lg.jp/

印刷物番号
04－74