



SDGs 未来都市  
富田林  
ACT FOR 2030

# 住まうビジョン・とんだばやし

## 第2期富田林市住生活基本計画

(素案)

令和3年 月

富田林市は、2020年3月、「富田林発！「商助」によるいのち輝く未来社会の実現プロジェクト」と銘をうった「健康」と「パートナーシップ」をテーマとした取組提案を行い、2020年7月に「SDGs 未来都市」及び「自治体 SDGs モデル事業」の両方に選定されました。



SDGs 未来都市  
**富田林**  
ACT FOR 2030

#### 「SDGs 未来都市・富田林」ロゴマーク

SDGs 未来都市・富田林のテーマである「いのち」「かがやき」「ひろがり」「つながり（マルチパートナーシップ）」を表現するため、寺内町の旧杉山家住宅の螺旋階段から着想を得て、人がつながり合っていくことでいのちを育みながら SDGs 未来都市として富田林市がかがやき、広がっていくイメージを表現しています。

## 第2期富田林市住生活基本計画 目次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| <b>序章 計画の目的と位置付け</b> .....      | 1  |
| 1. 計画の背景と目的 .....               | 1  |
| 2. 計画の位置付け .....                | 2  |
| 3. 計画の対象及び期間 .....              | 2  |
| 4. 計画策定の視点 .....                | 3  |
| <b>第1章 住宅・住環境等の状況</b> .....     | 4  |
| 1. 富田林市の概況 .....                | 4  |
| 2. 人口・世帯の状況 .....               | 6  |
| 3. 住宅の状況.....                   | 8  |
| 4. 世帯の居住状況 .....                | 12 |
| 5. 公的賃貸住宅の状況 .....              | 15 |
| 6. 前計画の進捗状況の検証.....             | 17 |
| <b>第2章 住宅・住環境に対するニーズ</b> .....  | 19 |
| 1. 市民アンケートの実施.....              | 19 |
| 2. 住宅・住環境に対するニーズ.....           | 19 |
| <b>第3章 住宅・住環境の課題</b> .....      | 23 |
| 1. 居住に関する課題 .....               | 23 |
| 2. 住宅ストックに関する課題.....            | 25 |
| 3. 住環境・まちづくりに関する課題 .....        | 27 |
| <b>第4章 住宅施策の基本理念・基本目標</b> ..... | 29 |
| 1. 住宅施策の基本理念 .....              | 29 |
| 2. 住宅施策の基本目標 .....              | 29 |
| <b>第5章 施策方針</b> .....           | 30 |
| 1. 居住に関する施策方針.....              | 30 |
| 2. 住宅ストックに関する施策方針 .....         | 32 |
| 3. 住環境・まちづくりに関する施策方針.....       | 34 |
| <b>第6章 計画推進方策</b> .....         | 36 |
| 1. 推進体制.....                    | 36 |
| 2. 進捗管理.....                    | 37 |



# 序章 計画の目的と位置付け

## 1. 計画の背景と目的

### (1) 計画の背景

本市は、古くから南河内地域の中心地として発展し、昭和 25 年の市制施行以降、大阪近郊の郊外住宅地として昭和 40 年以降の住宅開発により人口が増加しましたが、近隣大都市への転出を背景に平成 14 年以降は人口減少が続いています。

住宅施策に関しては、市民生活の基本となる施策として、単に住宅の建設だけでなく、地域のまちづくりや市全体の人口施策、経済施策、福祉施策など幅広い分野と関連して実施されるものであり、住生活基本計画は、地域の居住特性や、市民のニーズに応じた住宅の供給・住環境の整備に関する多方面の課題に対し、都市計画行政や福祉行政との連携を図りつつ、長期的視点に立ち、総合的な住宅施策の方針を示すものです。

本市では、平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法や、大阪府の「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（平成 19 年 3 月策定）」を受け、平成 23 年 3 月に「富田林市住生活基本計画」を策定し、市の特性に応じた住宅施策を推進してきました。

その後、住宅やまちづくりを取り巻く環境の変化や国の住生活基本計画（全国計画）の改定、大阪府の住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）の策定を踏まえ、本市においても新たな住宅施策に対応した方針を示すことが必要となっています。



### (2) 計画の目的

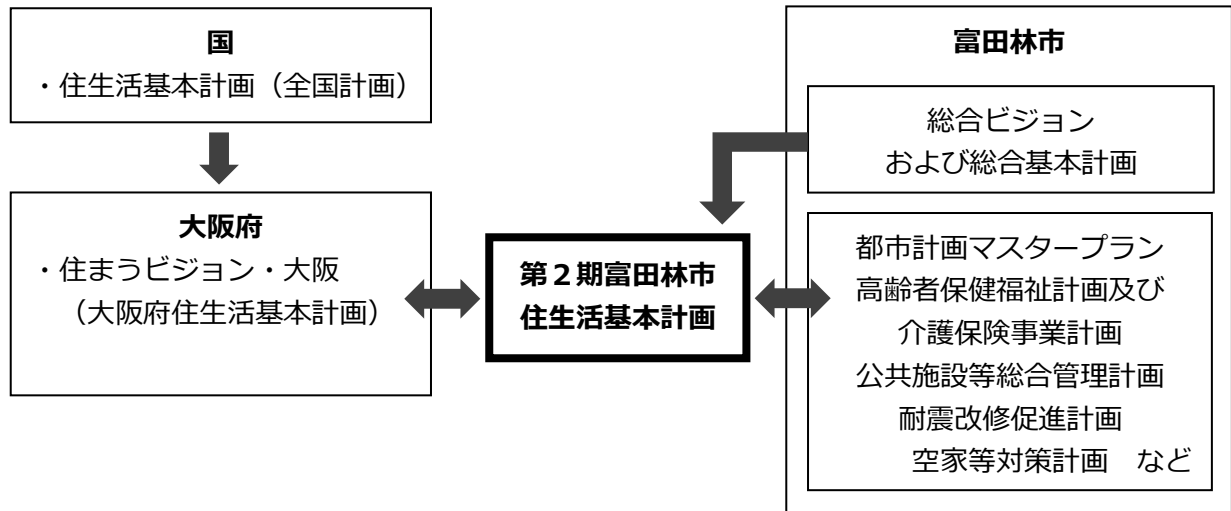
本市では、人口減少傾向が続いていることから、少子高齢化の進行、空家の増加といった課題に対応した住宅施策が求められるとともに、誰もが安心して快適に住み続けられる住まい・まちづくりを進める必要があります。

また、市民が住み続けたい、市外から移住したいと思える魅力ある住まい・まちづくりを目指し、石川、金剛・葛城連峰に連なる緑豊かな自然環境や、富田林寺内町の街並みをはじめとする歴史資源など地域の魅力を活かしながら、良好な居住環境を形成し、良質な住宅供給を図る必要があります。

そこで、住宅施策を取り巻く状況を踏まえ、富田林市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するため、「第 2 期富田林市住生活基本計画」を策定します。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、上位計画である富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画に即するとともに、国の住生活基本計画（全国計画）に即する大阪府の住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）や市の各関連計画との整合を図ります。



## 3. 計画の対象及び期間

計画の対象は富田林市全域です。

計画期間は令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。

## 4. 計画策定の視点

第2期富田林市住生活基本計画を策定するにあたり、本市総合ビジョンおよび総合基本計画、国および府の住生活基本計画などの上位計画および制度改正等の状況を踏まえ、「居住」「住宅ストック」「住環境・まちづくり」の3つの視点から、計画において検討すべき事項を以下の通り整理します。

### (1) 居住の視点

- ・少子化が進む中、若年世帯・子育て世帯の移住・定住を促進するため、安心して子育てできる住宅・住環境の形成が求められます。
- ・住民の高齢化などに対応し、地域包括ケアシステムと連携し、高齢者が自立して暮らすことができる住宅・住環境の形成が求められます。
- ・平成29年10月に施行された新たな住宅セーフティネット制度に対応した、住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化が求められます。

### (2) 住宅ストックの視点

- ・全国的に空家が増加傾向にある中、平成26年に空家等対策特別措置法が施行され、本市においても、空家等対策計画を策定し、増加する空家に対する総合的な対策の実施が求められています。
- ・人口減少に伴い、既存住宅の有効活用や、中古住宅市場の活性化により、住宅ストックの量の供給から、質の向上への転換が求められています。

### (3) 住環境・まちづくりの視点

- ・全国的に水害などの災害が頻発していることや、市民の防災意識の高まりを受け、安全・安心して暮らせる災害に強い住まい・まちづくりが求められます。
- ・富田林市では、SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）の推進を図るため、「富田林版SDGs取組方針」を策定し、市政の各分野にSDGsの要素の反映した取り組みを進めています。そこで本計画で定める住宅施策を通じて、特に下記の6つの目標の実現につなげます。



**GOAL1**  
あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ



**GOAL7**  
すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保



**GOAL11**  
都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靭かつ持続可能にする



**GOAL12**  
持続可能な消費と生産のパターンを確保する



**GOAL13**  
気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る



**GOAL17**  
持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

# 第1章 住宅・住環境等の状況

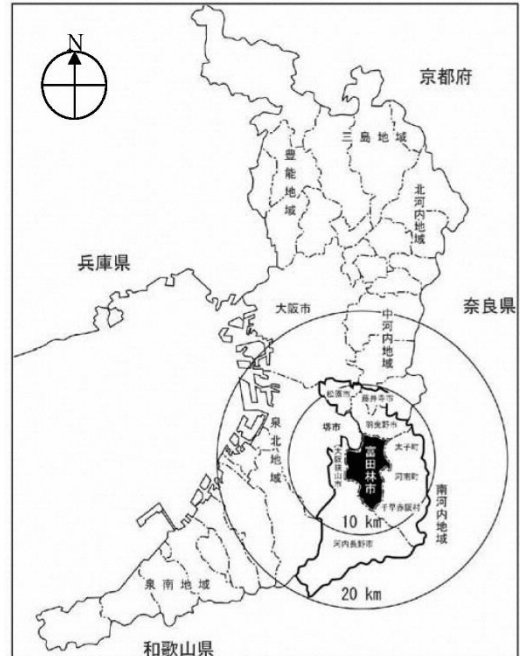
## 1. 富田林市の概況

### (1) 位置

富田林市は、大阪府の南東部に位置し、大阪都心部から約 20Km の距離にあります。地勢は、ほぼ市域中央部を南から北に流れる石川によって形成された中央平野部と、金剛山系に連なる南部の山地部、西部の丘陵部で構成されています。

市内には近鉄長野線、南海高野線が通り、大阪都心部と富田林市を結び、その所要時間は約 25 分です。道路交通面では、広域幹線道路である国道 309 号・170 号が通過し、大阪府内周辺地域や奈良県方面を結んでいます。

古くから南河内の中心部として商業を中心に栄え、明治 29 年に富田林町となった後、昭和 25 年に府内 16 番目の市として富田林市が誕生しました。市制施行当時の人口は 30,399 人でしたが、都市基盤の整備をはじめとする時代に対応した様々な都市機能の整備に伴って人口が増加し、令和 2 年 3 月末日現在で 110,698 人となっています。



本市の位置

### (2) 沿革

富田林は先史時代より人々の暮らしが営まれ、弥生時代には二上山周辺に産出するサヌカイトを利用した石器が喜志や中野において大量に生産され、交易を通じて近畿地方に広く流通していたものと思われます。また石川を望む丘陵上には石川流域に繁栄したであろう氏族の首長たちの古墳が多く造営されています。

大陸から伝えられた仏教文化はこの富田林にも花開き、新堂廃寺等の寺院が建立され、また織物などの新しい文化を伝えてきた人々が、富田林の地に暮らしていたであろうことが推測されています。

平安の時代には、今も秋祭り等でにぎわう美具久留御魂神社や佐備神社があり、室町時代には錦織神社も創建されています。太平記の時代においては楠正成の山城が築かれ、足利軍を迎え撃ちました。応仁の乱に



美具久留御魂神社



おいても、いくつかの山城が築かれ、群雄割拠の後、治世が落ち着き始めた 16 世紀の中頃の永禄年間に、京都興正寺門跡第 16 世証秀上人が「富田の芝」と呼ばれていた荒地を買い受け、寺と町衆の協力によって富田林寺内町が造営されました。



富田林寺内町

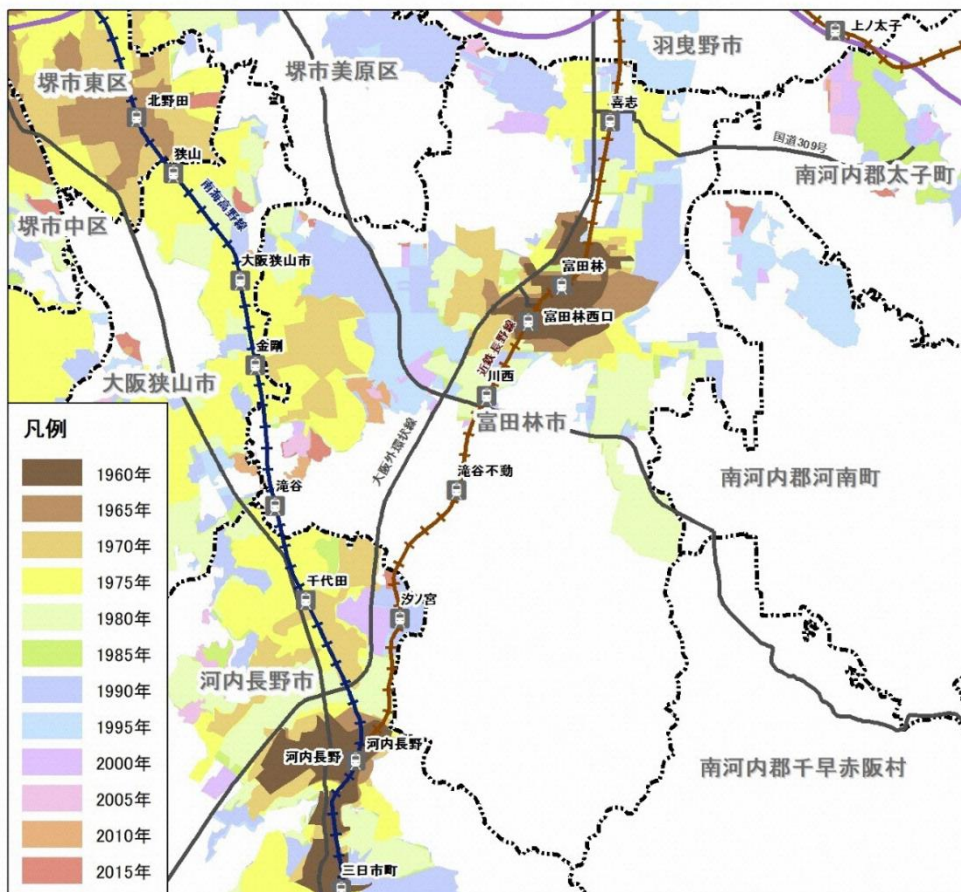
浄土真宗の興正寺別院（御坊）を中心に形成された富田林寺内町は、江戸期には周辺地域の商品・産品流通の中核地として発展し、明治期には郡役場や税務署、旧制中学校、高等女学校等の施設が整備され、南河内地域の中心地として発展してきました。

昭和 25 年の市制施行の後、高度成長期には大阪市近郊の住宅地として大規模な住宅開発が進み人口が急増し、これにあわせて都市基盤整備も進展してきました。

近年は、施設や基盤の整備も一段落し、人口増加も落ち着き、良好な自然環境を有する郊外都市として成熟しつつあります。

富田林は、歴史的経緯のなかで、古代においては、大陸の新しい文化を積極的に受け入れ、中世以降の封建的な時代においても一定の自治権を有し、富田林寺内町を中心に独自のまちづくりを進め、大阪府内でも有数の集積を誇る南河内地域の中核を担ってきたまちです。また近代においても、石川や、田園地帯に広がる農地、山林等、自然の恩恵を受け、身近なみどりを整備し、自然環境と人々の暮らしが共存してきたまちといえます。

■ DID（人口集中地区）の変遷

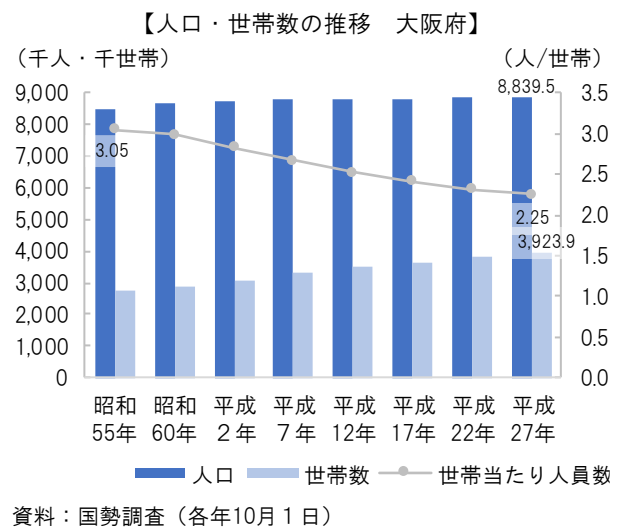
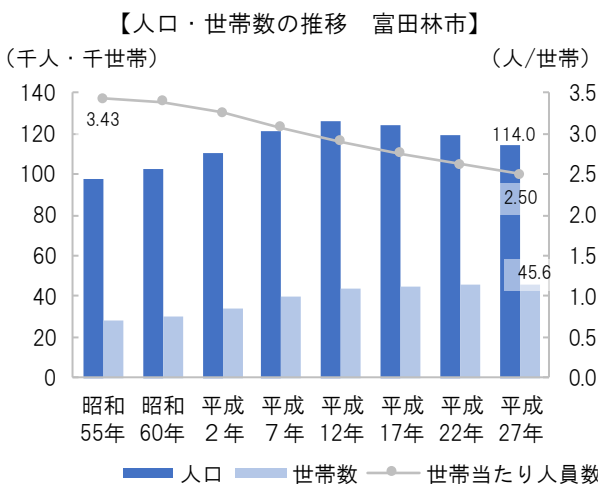


## 2. 人口・世帯の状況

### (1) 人口・世帯数の推移

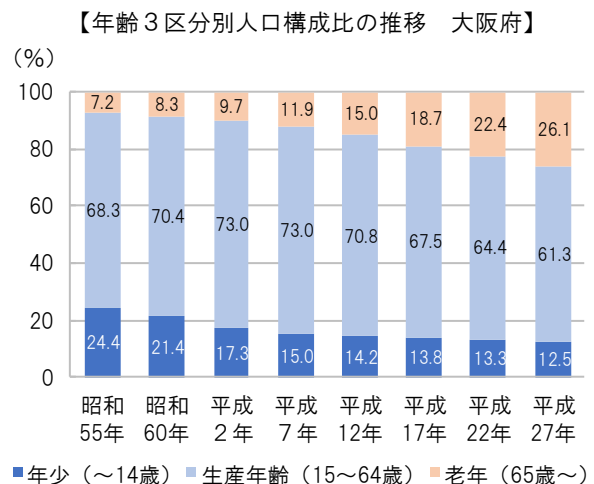
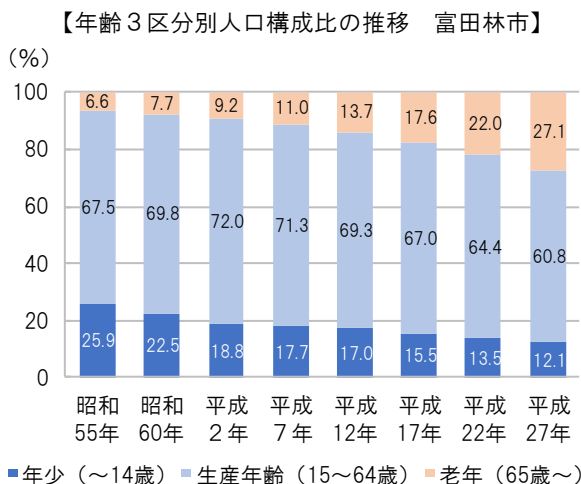
平成 27 年時点での本市の人口は 113,984 人、世帯数は 45,613 世帯、世帯当たり人員数は 2.50 人/世帯となっています。

本市の人口は、昭和から平成前半にかけて増え続けてきましたが、平成 12 年の 126,558 人をピークに減少しはじめ、その後は減少ペースが加速しています。世帯数は一貫して増加しているものの、その伸びは徐々に鈍化しており、平成 22 年以降ほぼ横ばいとなっています。大阪府全体では、人口が減少に転じたのは直近の平成 27 年であり、世帯数については現在も伸び続けています。府全体と比べ、本市では、人口の減少と世帯数の伸びの鈍化が、早い段階で始まっています。



### (2) 年齢構成の変化

本市では、昭和 55 年から平成 27 年にかけて、老年人口比率が 6.6%から 27.1%と急激に増えました。これに対して、生産年齢人口は同期間に 67.5%から 60.8%へと減少し、年少人口は 25.9%から 12.1%へと大幅な減少となっています。大阪府との比較では、本市における近年の少子高齢化が特に急速であることがわかります。



注：年齢「不詳」を除いて集計。 資料：国勢調査（各年10月1日）

### (3) 世帯構成の変化

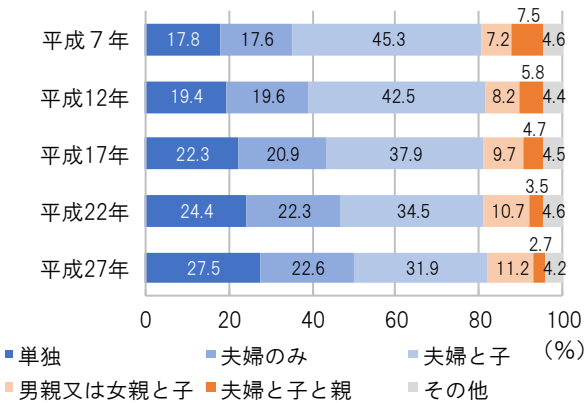
本市における平成27年時点での世帯の家族類型を見ると、最も多いのが夫婦と子世帯の31.9%であり、続いて単独世帯が27.5%、夫婦のみ世帯が22.6%となっています。

家族類型の主な変化としては、夫婦と子世帯の減少と単独世帯の急増が挙げられます。最も多い類型である夫婦と子世帯は、平成7年時点では全世帯の半数近い45.3%を占めていましたが、平成27年には31.9%にまで減少しました。一方、単独世帯は、平成7年には17.8%であったのが、平成27年には27.5%と、夫婦と子世帯に近い水準にまで増加しています。

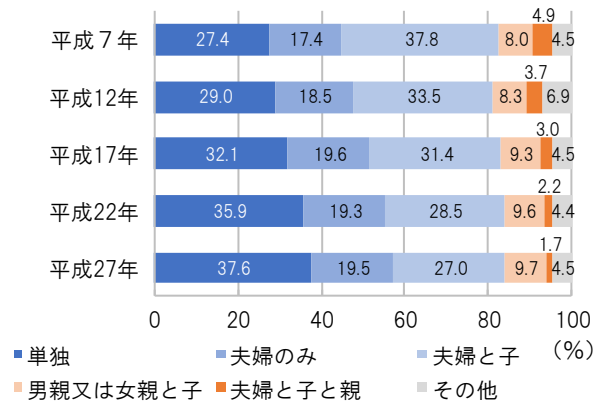
このほか、夫婦のみ世帯、および男親又は女親と子世帯（ひとり親世帯）が増加していること、夫婦と子と親の「3世代世帯」が急減していることなどの傾向が見られます。

大阪府に比べると、本市では、夫婦と子世帯の割合が高く、単独世帯の割合が少ない状態が続いていますが、夫婦と子世帯の減少傾向は大阪府に比べて早く、これに代わって本市では夫婦のみ世帯、男親又は女親と子世帯が急速に増加しています。

【家族類型構成比の推移 富田林市】



【家族類型構成比の推移 大阪府】



注1：一般世帯について集計。 注2：世帯類型「不詳」を除いて集計。 資料：国勢調査（各年10月1日）

### 3. 住宅の状況

#### (1) 住宅数と空家率

平成 30 年の本市の住宅数は 51,970 戸、空家数は 6,870 戸、空家率は 13.2%となっています。

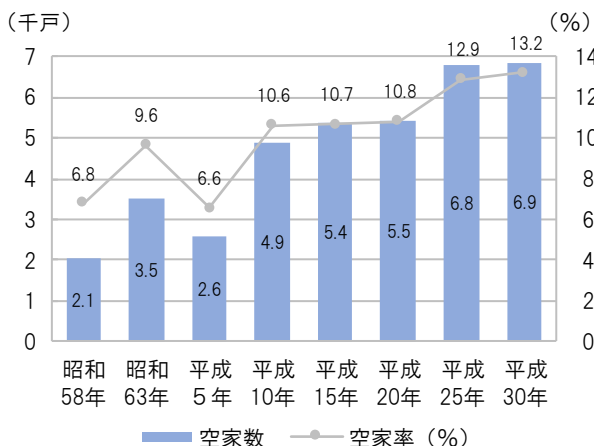
住宅数は、昭和 58 年から平成 15 年の 20 年間で、30,150 戸から 50,330 戸へと急激な増加を示した後、増加のペースを緩め、平成 25 年から平成 30 年にかけては微減となっています。

空家数は住宅数の伸びを上回るスピードで増え、住宅数が減少に転じた平成 25 年から平成 30 年にかけても増加しました。その結果、空家率は上昇を続けており、平成 5 年の 6.6%、平成 15 年の 10.7%、そして平成 30 年では前述のように 13.2%へと推移しています。

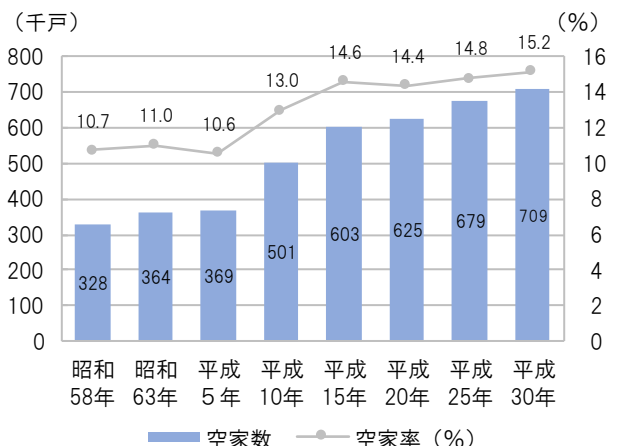
本市では、大阪府全体に比べ空家率が低い傾向が従来続いてきました。ただし、その差は縮小傾向にあり、近年における本市の空家率の上昇が、府全体に比べて相対的に早いことがわかります。

本市と人口規模が同程度である府内の 8 つの市との比較でみると、平成 30 年時点の本市の空家率は、箕面市 (13.2%) とほぼ同じであり、河内長野市 (11.2%)、池田市 (12.5%) よりは高いものの、その他 5 市よりは低い水準に抑えられています。

【空家数と空家率の推移 富田林市】

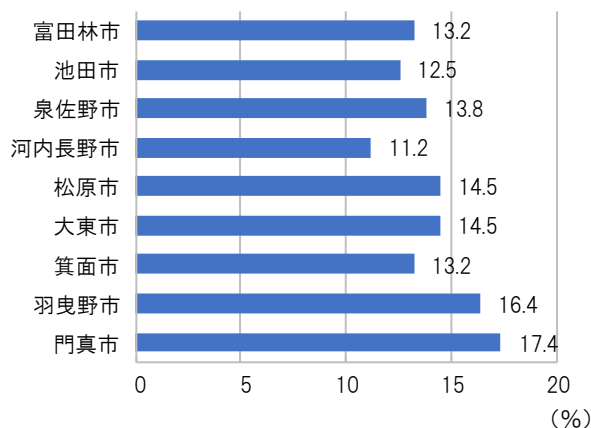


【空家数と空家率の推移 大阪府】



資料：平成 5 年以前は住宅統計調査、平成 10 年以降は住宅・土地統計調査（各年 10 月 1 日）

【空家率の他市との比較（平成 30 年）】



注：人口規模に近い府内他市との比較。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（10 月 1 日）

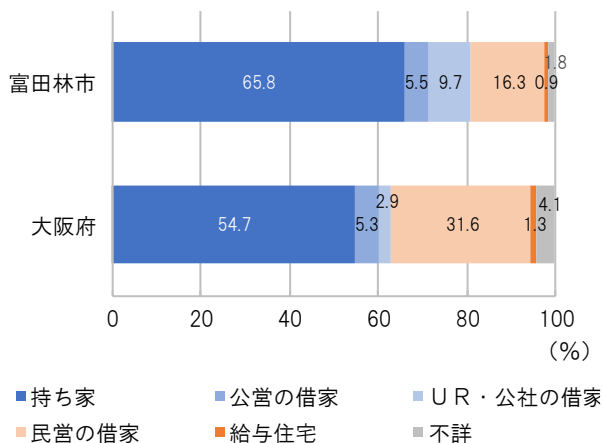
## (2) 所有関係

平成30年における本市の住宅の所有関係をみると、持ち家が約3分の2を占め、残りの約3分の1が借家となっています。借家の内訳では、民営の借家がほぼ半分、UR・公社の借家が約3割、公営住宅が2割弱を構成しています。

長期的な推移としては、昭和58年時点から平成30年にかけて、持ち家率は12.7ポイント上昇し、借家率は13.3ポイント下落し、持ち家率の増加と借家率の減少が見られます。

平成30年時点での大阪府全体と比べると、本市における住宅の所有関係は、①持ち家率が高く、借家率が低いこと、②借家のなかでは民営の借家が少なく、UR・公社の借家が多い特徴が挙げられます。

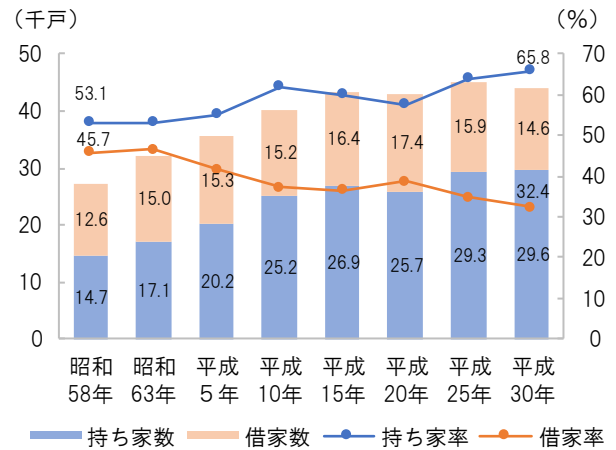
【住宅所有関係（詳細）富田林市・大阪府（平成30年）



注：居住世帯のある住宅について集計。

資料：平成30年住宅・土地統計調査（10月1日）

【所有関係別住宅数の推移 富田林市】



注1：居住世帯のある住宅について集計。 注2：持ち家率、借家率は、住宅所有関係「不詳」を含めて算出。

資料：平成5年以前は住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査（各年10月1日）

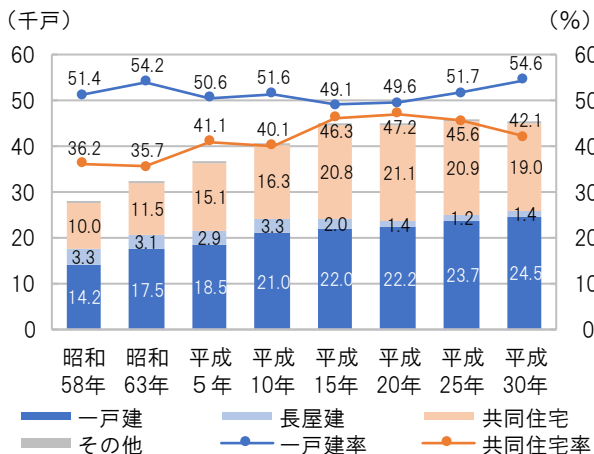
## (3) 建て方

平成30年時点における本市の住宅の建て方については、一戸建が54.6%と最も多く、次いで共同住宅が42.1%を占めています。

建て方別の住宅数推移では、一戸建の構成比は5割前後でほぼ横ばいを保っています。共同住宅は、昭和58年の36.2%から平成15年以降では45%前後に増加し、長屋は昭和58年の11.9%から、平成20年以降は約3%にまで減少しました。

本市では、府全体と比較して、一戸建の割合が高く、共同住宅の比率が低くなっています。

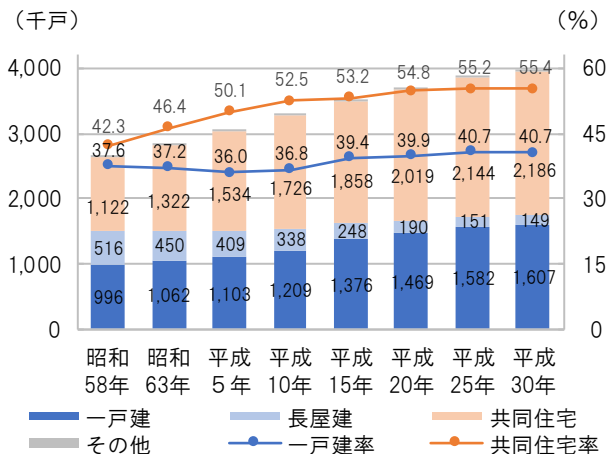
【建て方別住宅数の推移 富田林市】



注：居住世帯のある住宅について集計。

資料：平成5年以前は住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査（各年10月1日）

【建て方別住宅数の推移 大阪府】



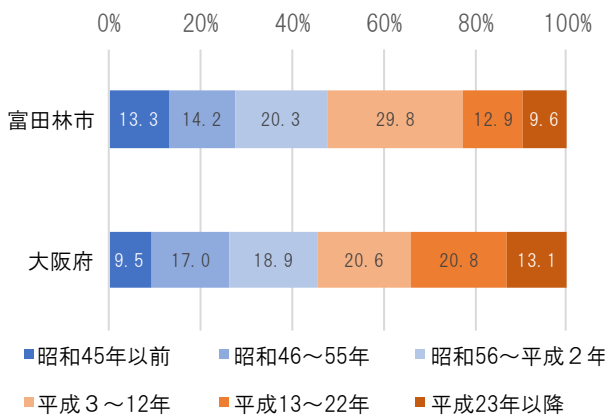
#### (4) 構造と建築年

平成 30 年時点での本市の住宅の構造を見ると、鉄筋・鉄骨コンクリート（40.1%）、防火木造（37.9%）、木造（15.4%）、鉄骨造（6.5%）の順に多くなっています。

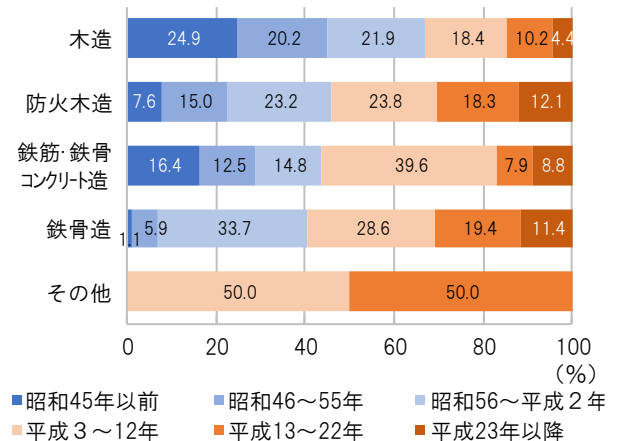
建築年に関しては、築 30 年以内の建物が約半数となっている一方で、昭和 56 年の新耐震基準導入以前に建築された建物も 27.5%存在しています。

住宅の建築年を構造別にみると、とくに木造住宅で建築年が古く、新耐震基準導入以前に建てられた住宅の割合は 45.1%に及んでいます。

【住宅の建築年（平成30年）】



【構造別 住宅の建築年 富田林市（平成30年）】



注1：居住世帯のある住宅について集計。

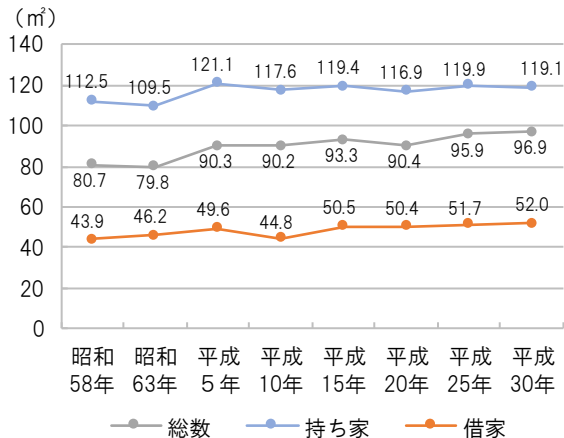
注2：建築年「不詳」を除いて集計。

#### (5) 住宅の規模

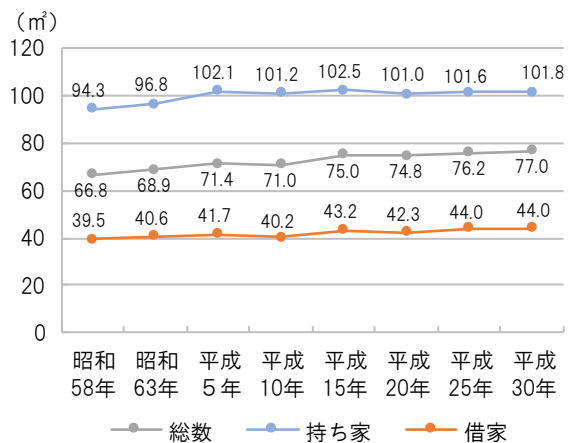
本市における平成 30 年時点での住宅の平均延床面積は、持ち家で 119.07 m<sup>2</sup>、借家で 51.96 m<sup>2</sup>、全住宅では 96.93 m<sup>2</sup>となっています。持ち家、借家ともに、昭和 58 年から平成 5 年にかけて面積が拡大する傾向にありましたが、その後は多少増減しながらも、ほぼ横ばいとなっています。

大阪府全体では、平成 30 年における住宅の平均延床面積は、持ち家では 101.84 m<sup>2</sup>、借家では 43.98 m<sup>2</sup>であり、本市の住宅は大阪府と比較して広いことがわかります。

【所有関係別 住宅の平均延床面積の推移 富田林市】



【所有関係別 住宅の平均延床面積の推移 大阪府】



注：居住世帯のある住宅について集計。

資料：平成5年以前は住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査（各年10月1日）

## (6) 住宅着工戸数

令和元年における本市の住宅着工戸数は 365 戸でした。利用関係別の内訳では、持ち家が 205 戸（全体の 56.2%）と過半を占め、持ち家以外では、貸家 64 戸（17.5%）、給与住宅 8 戸（2.2%）、分譲住宅 88 戸（24.1%）となっています。

平成 24 年以降の年間着工戸数は 365～523 戸の間で増減しながら推移していますが、直近の 3 年間で減少傾向にあります。

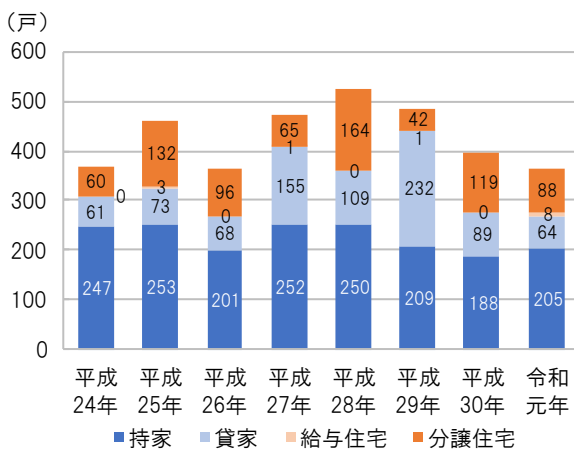


宅地開発

利用関係別では、持ち家の割合が、平成 24 年の 67.1%から、平成 25 から平成 27 年には 50%台半ば、平成 28 年から平成 30 年には 40%台へと低下してきましたが、令和元年は 56.2%へと上昇しました。貸家は平成 26 年までの 10%台から、平成 27 年以降には 20%を超え、平成 29 年には 47.9%にまで急増した後、令和元年は再び 10%台となっています。

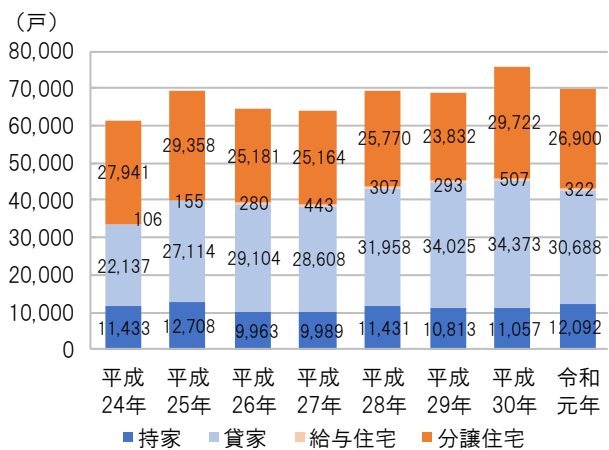
府全体では、近年、持ち家は 15%前後に過ぎず、貸家が 40%台半ば、分譲住宅が 30%台後半を占めているのに対し、本市では、持ち家の構成比がとくに高いことが特徴です。

【利用関係別 住宅着工戸数の推移 富田林市】



資料：建築統計年報

【利用関係別 住宅着工戸数の推移 大阪府】



## 4. 世帯の居住状況

### (1) 居住面積水準

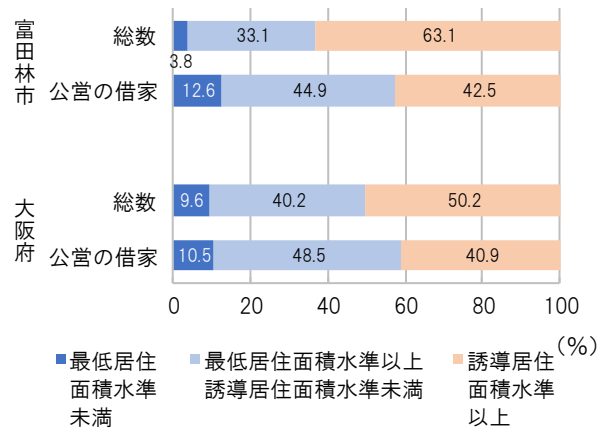
平成30年時点での本市では、最低居住面積水準未達の世帯が3.8%、誘導居住面積水準以上の世帯が63.1%となっています。

大阪府と比較すると、本市では、最低居住面積水準未達世帯率が5.8ポイント低く、誘導居住面積水準以上世帯率は12.9ポイント高いことから、居住水準の状況が府全体の平均よりも良好であるといえます。ただし、公営住宅に限れば、本市の最低居住面積水準未達世帯率は12.6%であり、府全体の値を上回る結果となっています。

世帯類型別の居住面積水準を見ると、高齢者のいる世帯では、最低居住面積水準未達世帯の割合は2.1%と市全体より低く、誘導居住面積水準以上世帯の割合は74.3%と市全体より高くなっています。

18歳未満の子どもがいる子育て世帯では、最低居住面積水準未達の世帯の割合は3.4%と市全体より僅かに低く、誘導居住面積水準以上世帯率は43.4%と市全体よりかなり低くなっています。

【居住面積水準 富田林市・大阪府（平成30年）】

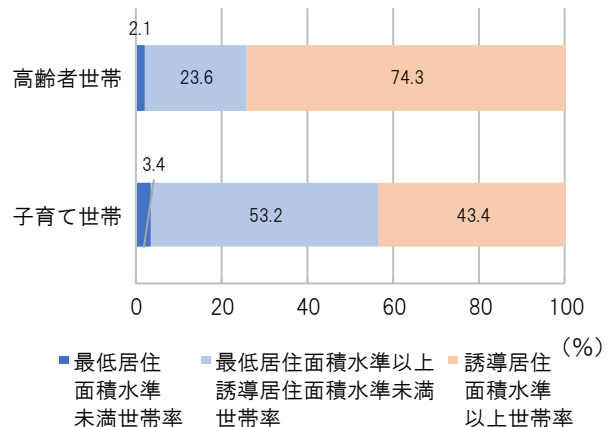


注1：主世帯について集計。

注2：居住面積水準状況「不詳」を除いて集計。

資料：平成30年住宅・土地統計調査（10月1日）

【高齢者のいる世帯・子育て世帯の居住面積水準 富田林市（平成30年）】



注1：65歳以上の世帯員のいる主世帯について集計。

注2：18歳未満の子どもがいる主世帯について集計。

注3：居住水準状況「不詳」を除いて集計。

資料：平成30年住宅・土地統計調査（10月1日）

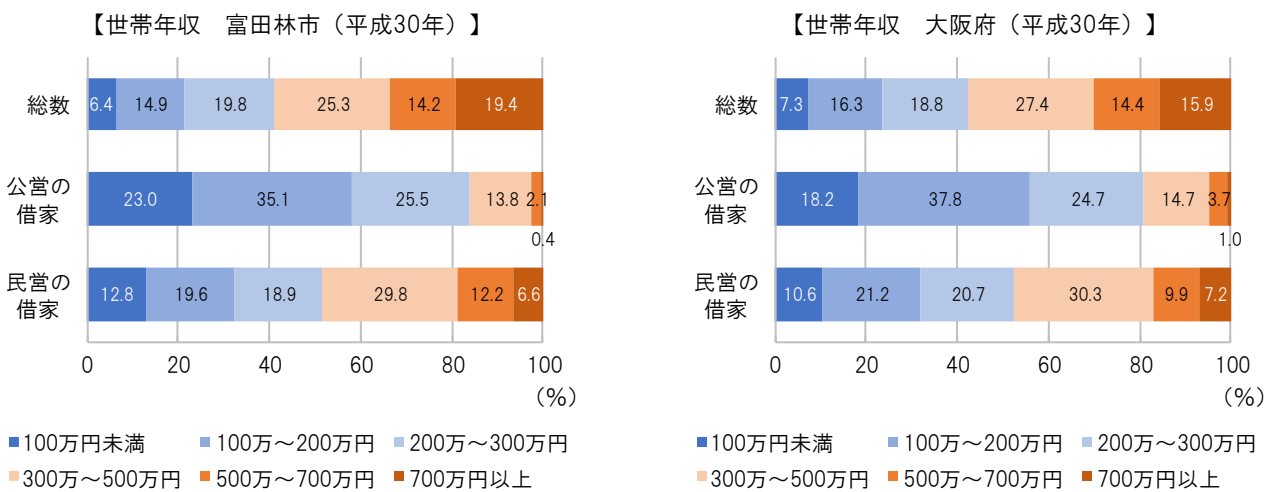


## (2) 世帯の年間収入

本市における平成30年の世帯の年間収入階級別構成比は、300万円未満が41.1%、300万～500万円未満が25.3%、500万～700万円未満が14.2%、700万円以上が19.4%となっています。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家世帯では、300万円未満が33.2%であるのに対し、700万円以上が26.2%と、他の世帯に比べて全体的に収入が高い結果となっています。借家では低収入世帯が相対的に多く、年収300万円未満の世帯率は、公営住宅では83.7%と大半を占め、UR・公社の借家、民営借家でも、それぞれ58.7%、51.4%と過半数に及んでいます。

大阪府と比較すると、本市では、年収700万円以上世帯率が3.5ポイント高く、200万円未満のきわめて低収入の世帯率が2.3ポイント低いなど、若干ではあるものの、世帯の分布が高収入側に偏っています。ただし、所有関係別では、借家世帯ではむしろ、府平均に比べて700万円以上世帯率がより低く、200万円未満世帯率が高い結果になっています。



注1：主世帯について集計。 注2：世帯の年間収入「不詳」を除いて集計。

資料：平成30年住宅・土地統計調査（10月1日）

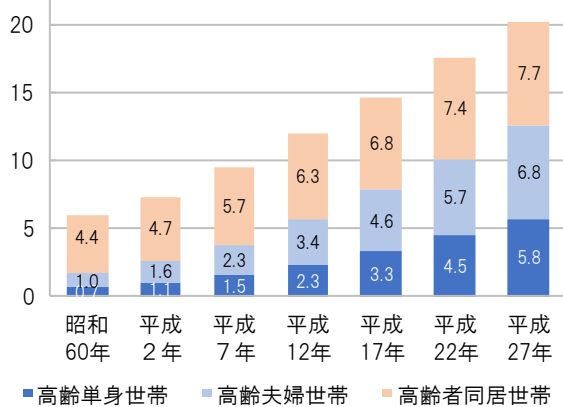
### (3) 高齢者のいる世帯の類型

平成 27 年の本市における高齢者（65 歳以上）のいる世帯数は 20,313 であり、全体の 44.6%を占めます。その内訳をみると、高齢単身世帯が 28.4%、高齢夫婦世帯が 33.7%、高齢者同居世帯（高齢者のいる世帯のうち、高齢単身・高齢夫婦世帯以外の世帯）が 37.9%となっています。

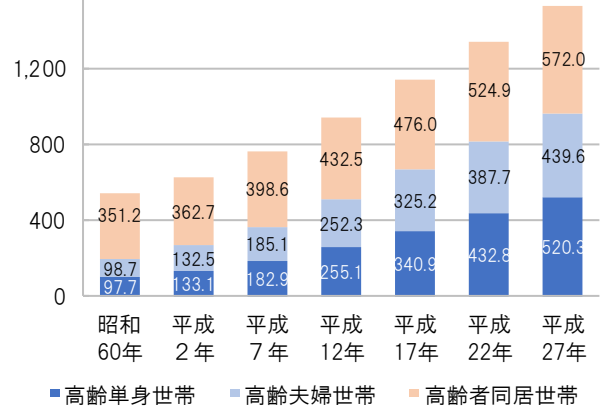
高齢者のいる世帯は急増を続けており、昭和 60 年の時点の 6,002 世帯（全体の 19.9%）から平成 27 年までの 30 年間に、世帯数は約 3.4 倍に増え、全世帯に占める割合は 18.0 ポイント上昇しています。高齢者のいる世帯のうち、とくに、高齢単身・高齢夫婦の世帯が占める割合は、昭和 60 年ではそれぞれ 11.3%、16.2%にすぎなかったところから、平成 27 年では、前述のとおり、どちらも約 3 割にまで増加しています。

高齢者のいる世帯率は、大阪府でも同様に伸びていますが、その昭和 60 年から平成 27 年の伸び率は約 2.8 倍であり、本市の増加のスピードが府全体よりも早いことがわかります。

【家族類型別 高齢者のいる世帯数の推移 富田林市】  
(千世帯)



【家族類型別 高齢者のいる世帯数の推移 大阪府】  
(千世帯)



注 1：高齢単身世帯は、65歳以上の単身世帯。 注 2：高齢夫婦世帯は、夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみ世帯。

注 3：高齢者同居世帯は、65歳以上世帯員がいる世帯のうち、高齢夫婦世帯と高齢単身世帯以外の世帯。

注 4：一般世帯について集計。

資料：国勢調査（各年10月1日）

## 5. 公的賃貸住宅の状況

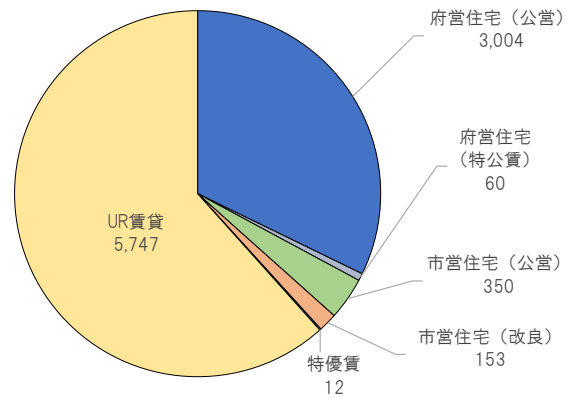
### (1) 公的賃貸住宅の状況の概要

富田林市内には、公的賃貸住宅として市営住宅、府営住宅のほか、UR都市機構による賃貸住宅（以下UR賃貸住宅）、特定優良賃貸住宅があり、総戸数9,326戸が整備されています。

そのうち、本市が管理・運営する市営住宅は、住宅地区改良法に基づき整備された住宅を含め、計503戸となります。また、府営住宅は8団地、3,064戸（特定公共賃貸住宅を含む）となります。

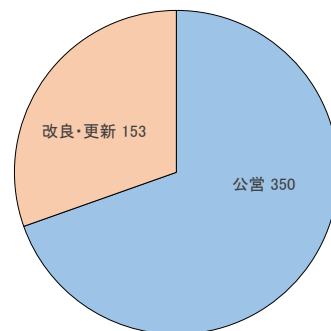
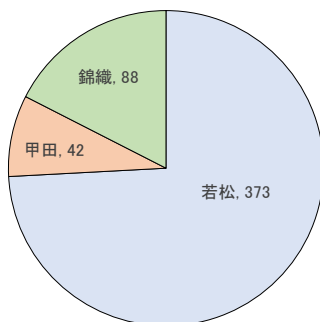
本市にあるUR賃貸住宅は5団地、5,747戸あり、特に市域西側に位置する金剛団地は、総戸数約5,000戸を誇る大規模団地となっています。

【公的賃貸住宅の内訳（令和2年4月1日時点）】

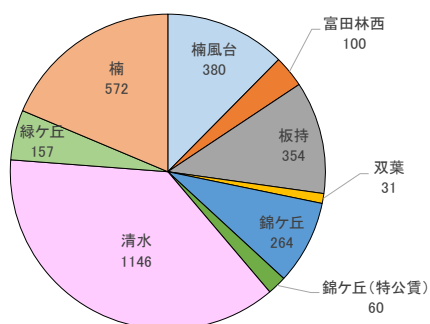


資料：富田林市所管資料、大阪府統計年鑑他

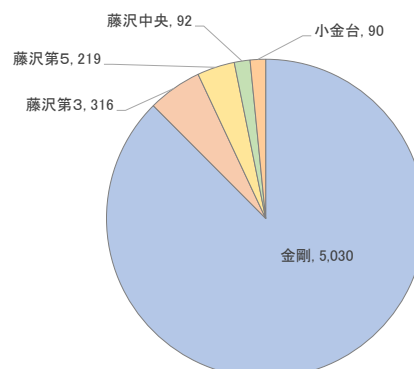
【市営住宅（令和2年4月1日時点）】



【府営住宅（令和2年4月1日時点）】



【UR賃貸住宅（令和2年4月1日時点）】



## (2) 市営住宅ストックの概要

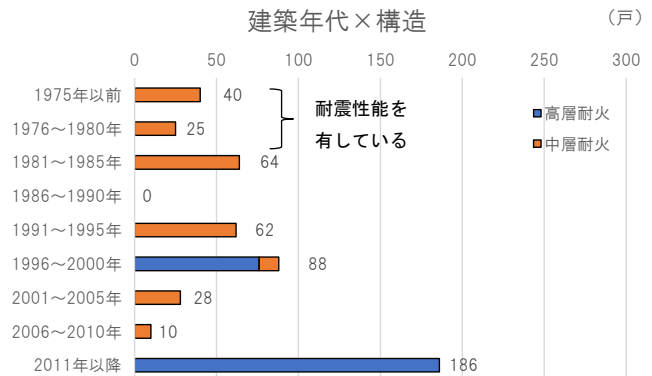
### ① 建築年代別の構造

建築年代別にみると、9割近くの戸数が建築基準法改正により耐震基準が見直された1981年以降となっています。また、改正前に建築された住宅については、耐震診断の実施により耐震性を確認している、または耐震改修実施済みとなっています。

構造別にみると、中層耐火造が241戸、高層耐火造が262戸となっており、2011年以降に建設した住宅については、集約化、高度化を図ったことにより、全て高層耐火造となっています。

また、木造及び簡易耐火造は、これまでの更新によりありません。

【建築年代別構造種別管理戸数（令和2年4月1日時点）】



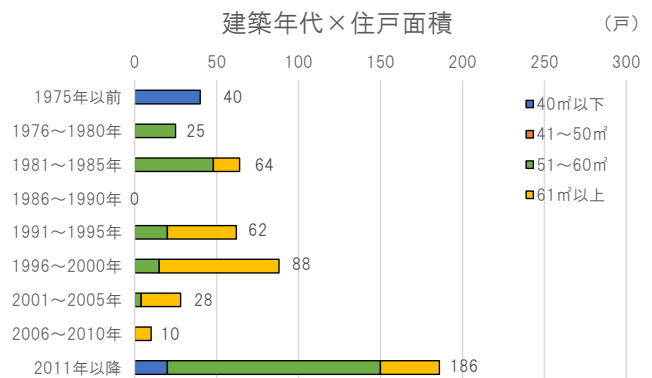
資料：富田林市所管資料

### ② 建築年代別の住戸規模（戸専用面積）

住戸規模をみると、9割近くの戸数が、住戸面積50㎡以上の住戸となっています。

40㎡以下の住戸は、現時点で管理している住棟の中で若松第3住宅の1DK住戸と若松第4住宅の2DK住戸となっています。

【建築年代別住戸規模別管理戸数（令和2年4月1日時点）】



資料：富田林市所管資料

### ③ 住宅設備

若松第4住宅の一部の住戸を除き、浴室は設置が完了しているものの、浴槽設置、エレベーター設置、バリアフリー対応が未整備の住宅が残っています。

若松第4住宅と若松第10住宅については、エレベーターの設置が完了しました。

【住宅別設備整備状況（令和2年4月1日時点）】

|         | 浴室設置 | 浴槽設置 | EV設置 | バリアフリー対応済 |
|---------|------|------|------|-----------|
| 若松第1住宅  | ○    | ○    | ○    | ○         |
| 若松第2住宅  | ○    | ○    | ○    | ○         |
| 若松第3住宅  | ○    | ○    | ○    | ○         |
| 若松第4住宅  | △    | △    | ○    | △         |
| 若松第5住宅  | ○    | ○    | ○    | ○         |
| 若松第10住宅 | ○    | ○    | ○    | ○         |
| 若松第11住宅 | ○    | ×    | ×    | ×         |
| 若松第12住宅 | ○    | ×    | ×    | ×         |
| 若松第13住宅 | ○    | ×    | ×    | ×         |
| 甲田住宅    | ○    | ×    | ×    | ×         |
| 錦織住宅    | ○    | ○    | ○    | ○         |

資料：富田林市所管資料

## 6. 前計画の進捗状況の検証

平成 23 年に策定した富田林市住生活基本計画では、計画期間における重点施策と計画の達成状況を評価するための指標を設定しています。重点施策の実施状況と指標の達成状況を基に前計画の進捗状況を検証します。

### (1) 重点施策の実施状況

前計画において、住宅施策の目標の達成に向けて重点的に取り組む施策を示しています。計画期間中の重点施策の実施状況は以下の通りとなっています。

| 重点施策                             | 実施状況 (H23~R2.7)   |
|----------------------------------|---|
| ○住み続けられる住まいとまちづくりに関する重点施策        |   |
| 住宅相談体制等の充実                       | 空家セミナーの開催 (H28、H30 年度)<br>分譲マンションセミナーの開催 (H27、R1 年度)                        |
| 市営住宅入居募集方法の見直し                   | 募集定員に満たない市営住宅の随時募集を開始<br>(H30 年度より)   |
| 市営住宅の建替えに伴う地域貢献                  | 再整備による保育所の建替え完了 (H23 年度)  |
| 寺内町の歴史的な街並みを活かしたまちづくりの推進         | 【まちなみ環境整備事業】<br>富田林寺内町を含む街なみ環境整備促進区域における町屋の修理・修景補助件数 10 件 (H23~R1 年度)       |
| 建築物の敷地等の緑化推進                     | 富田林市開発指導要綱や大阪府自然環境保全条例による緑化の推進  |
| 市民による自主的な景観形成活動への支援              | 【建築協定の支援】<br>地域の景観を形成する建築協定の制定を推進するため、各地で勉強会を開催 (H23~R1 年度 計 10 回)          |
| ○安全で安心して暮らせる住まいとまちづくりに関する重点施策    |   |
| 耐震診断補助・木造住宅耐震改修補助の実施             | 耐震診断 401 戸、耐震改修 79 戸 (H23~R1 年度)  |
| 障がい者等住宅改造助成                      | 重度障がい者等住宅改造助成 22 件<br>障がい者等住宅改修費給付 21 件<br>介護保険居宅介護住宅改修費 5156 件 (H23~R1 年度) |
| 市営住宅のバリアフリー化                     | 既存市営住宅の改修整備 25 戸 (H25 年度)<br>建替による整備 79 戸 (H27 年度)、107 戸 (R1 年度)            |
| 市営住宅の建替え                         | 若松団地第 3,7,9 住宅 建替完了 79 戸 (H27 年度)<br>若松団地第 5,6,8 住宅 建替完了 107 戸 (R1 年度)      |
| 市営住宅入居募集方法の見直し                   | 被災者・罹災者への優先入居の実施  |
| ○良好なコミュニティを形成する住まいとまちづくりに関する重点施策 |   |
| まちづくり活動の支援                       | 【増進型地域福祉の推進】<br>市職員が校区交流会議に参加し、地域住民の主体的な地域づくりの取り組みを支援 (R2 年度より)             |

## (2) 指標の達成状況

前計画において、住宅施策の達成状況を評価するための指標を以下の通り定めています。

指標の達成状況は、全6項目のうち、目標達成（◎）が3項目、改善（○）が2項目、非改善が1項目となっています。目標を達成していない指標については取り組みの継続が求められます。

### 達成状況の評価

- ◎：目標達成（目標値を達成している）
- ：改善（目標達成には届かないが、改善している）
- ▲：非改善（前計画策定時から改善が見られない）

| 指標                       | 前計画<br>策定時         | 目標値            | 現時点の達成状況          |
|--------------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| 子育て世帯における<br>最低居住面積水準未満率 | 平成20年<br>4.4%      | 早期に解消          | ○<br>平成30年 3.4%   |
| 住宅の耐震化率                  | 平成19年度<br>82%      | 平成27年度末<br>90% | ○<br>平成27年 83%    |
| 市営住宅の<br>バリアフリー化率        | 平成22年<br>21%       | 令和2年度末<br>43%  | ◎<br>令和2年 74%     |
| 最低居住面積水準未満率              | 平成20年<br>3.8%      | 早期に解消          | ▲<br>平成30年 3.8%   |
| まちなみ環境整備事業<br>の進捗率       | 平成21年度<br>33%      | 令和2年度末<br>42%  | ◎<br>令和2年 44%     |
| 市営住宅の供給目標量               | 平成23年～令和2年<br>132戸 |                | ◎<br>186戸（79+107） |

1): 子育て世帯とは、18歳未満の者と夫婦からなる世帯を指します。現状値は、住宅・土地統計調査によるものです。

2): 住宅の耐震化率の現状値と目標値は、富田林市耐震改修促進計画によるものです。

3): まちなみ環境整備事業の現時点の達成状況は、富田林寺内町地区における修理修景事業（H22～R2）の実績件数を、整備方針策定事業報告書（平成10年度）による地区の全体建物件数で除して算出したものです。

## 第2章 住宅・住環境に対するニーズ

### 1. 市民アンケートの実施

以下の通り、住宅や周辺の住環境の状況及び住まいづくりに関する市民アンケート調査を実施し、住宅、住環境に対する市民意向を把握しました。

- 調査対象 富田林市の全世帯から無作為に抽出した 2000 世帯
- 調査期間 令和 2 年 9 月 7 日から 9 月 23 日まで
- 回収結果 回収率：46.3% (926 通/2000 通)
- 設問項目
  - 1) 回答者の属性
  - 2) 現在の住まいについて
  - 3) 現在の住まいの評価について
  - 4) 今後（概ね 10 年以内の）住まい方について
  - 5) 富田林市の住宅施策について

### 2. 住宅・住環境に対するニーズ

#### (1) 住まいに対する評価

##### ① 住宅の総合的な満足度

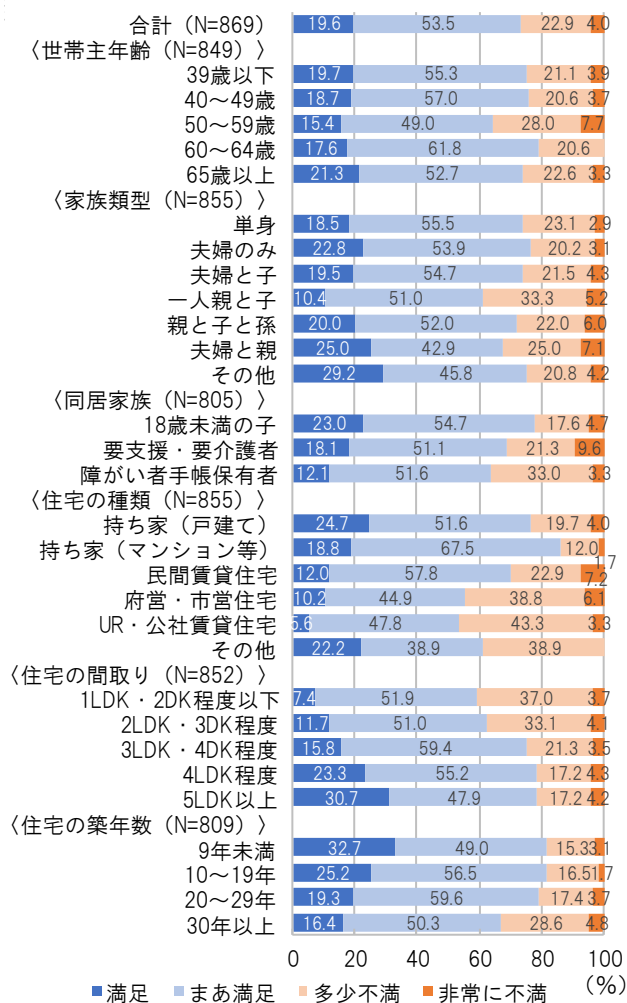
現在居住する住宅に関する総合的な評価としては、「満足 (19.6%)」と「やや満足 (53.5%)」を合わせて、73.0%の世帯が満足しています。これは、全国結果 (76.8%、平成 30 年住生活総合調査) より若干低いものの、近い水準です。

満足度の分布は世帯の属性によって異なり、世帯主年齢別では「50～59 歳」(64.3%)、家族構成別では「一人親と子 (高齢の親と成年未婚子世帯も含む)」(61.5%)、同居家族では「要支援・要介護者」(「障がい者手帳をもつ方」(63.7%)、住宅の種類別では「UR・公社賃貸住宅」(53.3%)、「府営・市営住宅」(55.1%)、住宅の間取り・築年数では、狭く古い住宅に住む世帯ほど、満足する割合が低くなりました。

##### ② 住宅の各要素に対する満足度

現在居住する住宅について、その詳細な要素ごとの評価をみると、満足度が最も低かったのが、「建物のいたみ具合」(「満足」と「やや満足」を

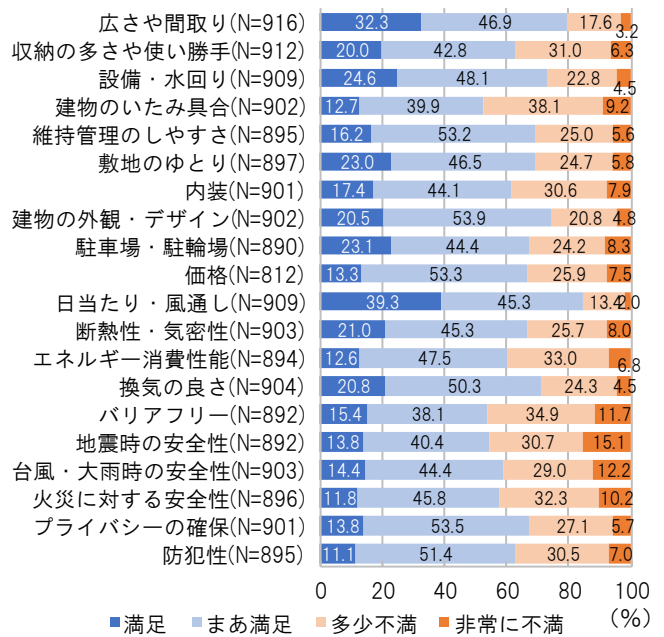
【住宅の総合的な満足度】



合わせて52.7%)で、これに続くのが「バリアフリー」(同53.5%)、「地震時の安全性」(同54.1%)、「火災に対する安全性」(同57.6%)となっており、これらの要素における改善のニーズが大きいことが示唆されます。満足度の高い要素としては、「日当たり・風通し」(同84.6%)、「広さや間取り」(同79.3%)、「建物の外観・デザイン」(同74.4%)、「設備・水回り」(同72.7%)などが挙げられます。

全国結果と比べると、本市では「日当たり・風通し」、「断熱性・気密性」などの満足度が高い一方で、「建物のいたみ具合」、「プライバシーの確保」などは相対的に低い評価となりました。地震、火災など災害時の安全性の満足度が低い傾向は、全国と共通しています。

【住宅の各要素に対する評価】



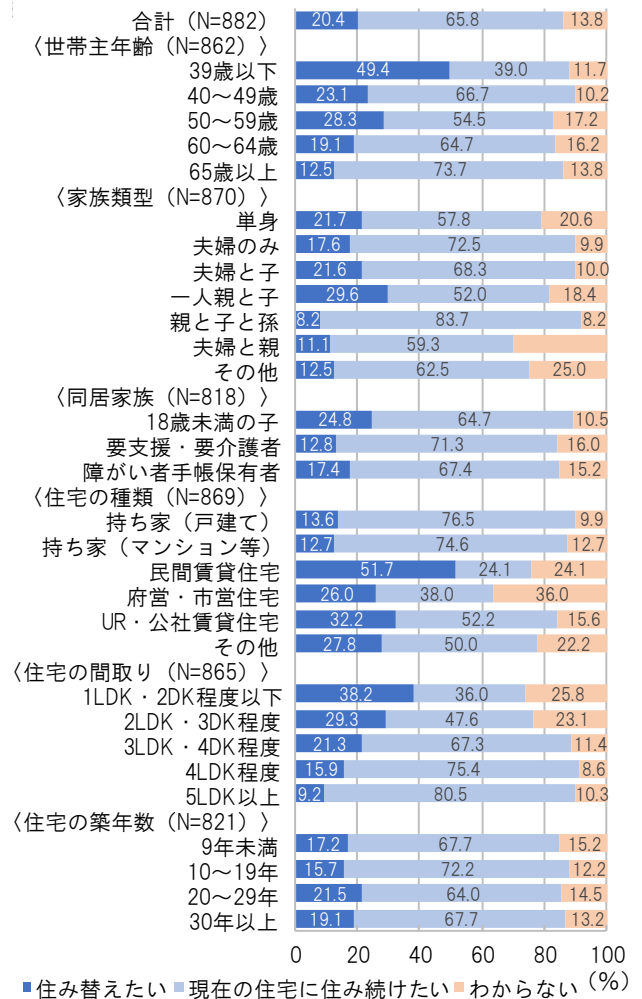
(2) 住み替え、リフォーム・建て替えのニーズ

① 住み替えの意向

住み替え意向についての回答では、「住み替えたい」が20.4%、「現在の住宅に住み続けたい」が65.8%、「わからない」が13.8%でした。「住み替えたい」の割合は、全国結果(20.6%、平成30年住生活総合調査)とほぼ同じです。また、「住み替えたい」世帯が希望する住宅の種類としては、持ち家が55.9%と多く、府営・市営住宅が14.7%、民間賃貸住宅が13.6%、UR・公社賃貸住宅が11.9%などとなっていました。

住み替えの意向には、世帯の属性によって差があります。住み替えを希望する世帯の割合は、世帯主39歳以下の世帯(49.4%)、子育て世帯(18歳未満の子のいる世帯で24.8%、うち未就学児のいる世帯で30.2%)などでは高く、世帯主65歳以上世帯(12.5%)、三世帯同居世帯(8.2%)では低い傾向がみられます。住宅の種類別では、持ち家よりも公共賃貸住宅、公共賃貸住宅よりも民間賃貸住宅、間取りのより狭い住宅、築年のより古い住宅に住む世帯ほど、住み替えを希望する世帯が多くなりました。

【住み替え意向】



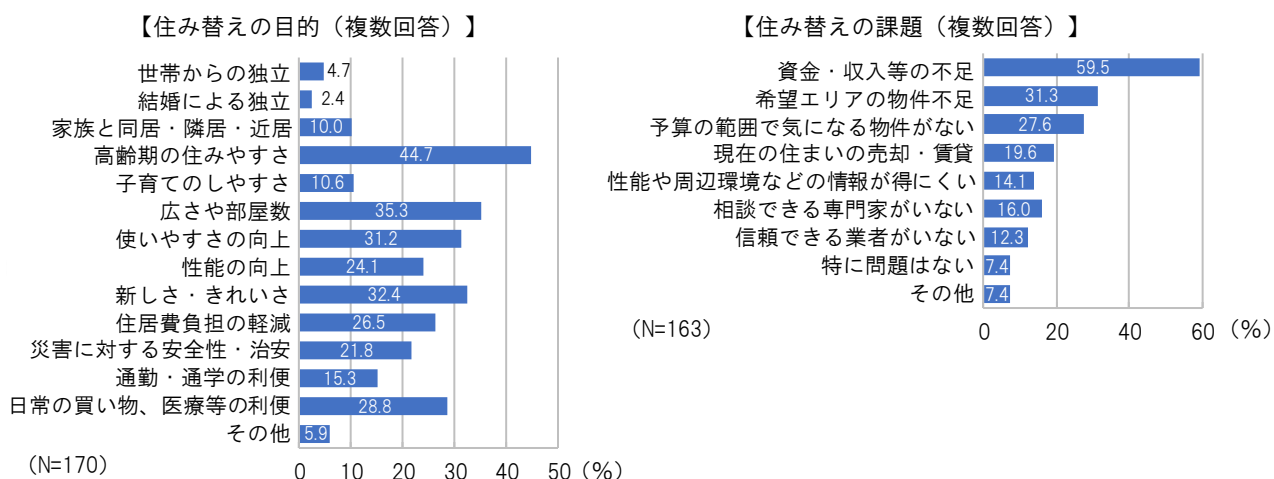


## ② 住み替えの目的と課題

住み替えを望む世帯について、その目的をみると、「高齢期の住みやすさ」(44.7%)が最も多く、高齢者にとって使いやすい住宅へのニーズが高いことがわかります。これに続いて、「広さや部屋数」(35.3%)、「新しさ・きれいさ」(32.4%)、「使いやすさの向上」(31.2%)など、建物の新しさや機能面に関する項目の回答率が高い結果となりました。

一方で、住み替えに向けた課題としては、「資金・収入の不足」を挙げた世帯が59.5%とほぼ6割に達し、住み替えに対する資金面からの支援の必要性が指摘されます。これに加え、「希望エリアの物件不足」(31.3%)、「予算の範囲で気になる物件がない」(27.6%)などの回答率も3割前後におよび、希望する立地・価格帯の住宅の供給不足も課題となっています。

住み替えの目的を世帯属性別にみると、特に世帯主年齢の高い世帯、古い住宅に住む世帯などで「高齢期の住みやすさ」を、世帯主が若い世帯、子育て世帯、間取りの狭い住宅の世帯などで「広さや部屋数」を挙げる世帯の割合が相対的に高くなっています。課題については、世帯主が若い世帯、子育て世帯などにおいて、「希望エリアの物件不足」の回答が増える傾向がみられます。



## ③ リフォーム・建て替えの目的と課題

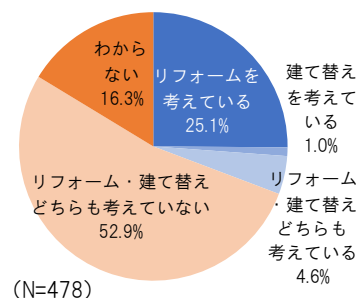
住み替え意向の設問で「現在の住宅に住み続けたい」と答えた世帯のうち、リフォームと建て替えの一方または両方を考えている世帯の割合は、合わせて30.8%と3割を超えています。どちらも考えていないと答えた世帯は52.9%でした。

リフォーム・建て替えを考えている世帯に関して、その目的をみると、「きれいにする」(77.8%)が約8割と特に多く、次いで「高齢期の住みやすさ」(47.9%)、「使いやすさの向上」(47.9%)などの回答率が高くなっています。築年の古くなった住宅が、高齢化の進む居住者の暮らしに適合しないケースの増加が示唆されます。

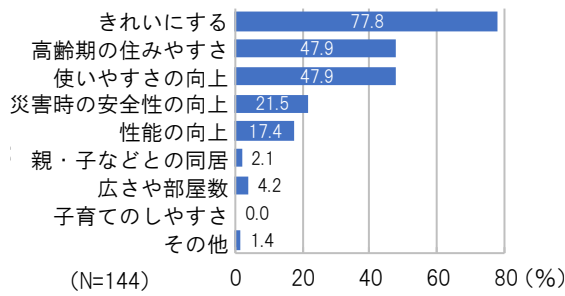
リフォーム・建て替えを検討中の世帯が感じる課題では、「資金・収入等の不足」が53.4%と半数を超えており、「タイミング」(37.6%)、「信頼できる業者がない」(22.6%)がこれに続きます。

世帯の属性別にみると、世帯主年齢が高い世帯、築年数の古い住宅に住む世帯において、「高齢期の住みやすさ」を目的に上げるケースが多くなっています。

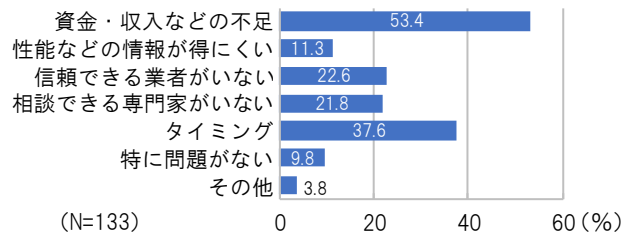
【リフォーム・建て替え意向】



【リフォーム・建て替えの目的（複数回答）】



【リフォーム・建て替えの課題（複数回答）】

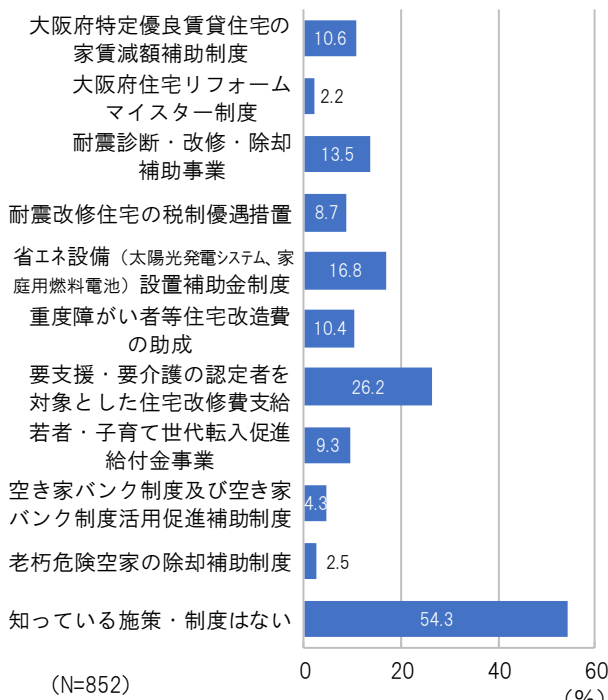


### (3) 住宅施策に対するニーズ

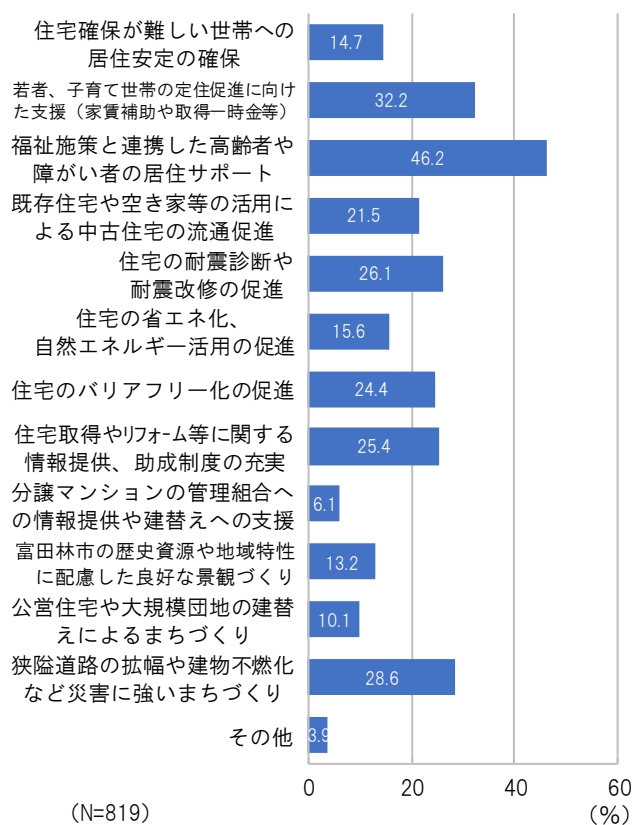
市が現在実施する住宅施策については、「知っている施策・制度はない」と答えた世帯が 54.3%と半数を超えました。施策の中で知られている割合が高かったのは、「要支援・要介護の認定者を対象とした住宅改修費支給」(26.2%)、「省エネ設備（太陽光発電システム、家庭用燃料電池）設置補助金制度」(16.8%)、「耐震診断・改修・除却補助事業」(13.5%) などです。全体として認知度は低い水準にとどまっています。

市の住宅施策として今後重要となる取り組みを3つ選んでもらったところ、「福祉施策と連携した高齢者や障がい者の居住に対するサポート」の回答率が 46.2%と半数近くになりました。そのほか、「若者、子育て世帯の定住促進に向けた支援（家賃補助や取得一時金等）」(32.2%)、「狭隘道路の拡幅や建物不燃化など災害に強いまちづくり」(28.6%)、「住宅の耐震診断や耐震改修の促進」(26.1%)、「住宅取得やリフォーム等に関する情報提供、助成制度の充実」(25.4%) の順に重要であると考えられる世帯が多く、これらの施策に対するニーズが大きくなっています。

【知っている住宅施策（複数回答）】



【重要だと思う取り組み（複数回答：3つを選択）】



## 第3章 住宅・住環境の課題

### 1. 居住に関する課題

#### (1) 若年世帯・子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の確保

- ・ひとり親世帯の増加、子育て世代の転出傾向
- ・子育て世帯の良質な住宅の確保

本市では、人口の減少と高齢化が急速に進んでいます。同時に、夫婦のみ世帯およびひとり親世帯の増加のスピードが速いという現状があります。市民アンケートでは、世帯主が若い世帯、子育て世帯の住み替え意向が強いことがわかりました。子育て世代の転出超過傾向が本市の少子高齢化の増加を早めていることから、若者や子育て世帯の定住を促進するための住宅・住環境の整備が必要になります。

仕事と出産・子育ての両立を支えるためには、子どもをもつ世帯が適切な住環境で子育てを行えるよう、良質な住宅への入居支援や住宅確保のための融資などの整備が課題の一つとなります。合わせて、世代間や地域での支え合いの推進・啓発や、そのための情報提供など、子どもをもつ世帯の子育てを地域で支える仕組みづくりが求められます。

#### (2) 高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる住宅・住環境の確保

- ・急速な高齢化の進展への対応
- ・地域の中での住み替えが可能となる環境

本市では人口の少子・高齢化が急速に進んでいます。本市には、一戸建て住宅地、階段型共同住宅団地など、高度経済成長期前後に建築・開発された住宅や住区が多く立地し、その大半は、稼働年齢夫婦の核家族を中心とする、複数世代の世帯が住むという想定にもとづいて設計されてきました。近年では、それらの住宅・住区が、高齢・小規模化した世帯の暮らしに適合しないケースが増えてきています。市民アンケートでは、住宅のバリアフリーに対する満足度が他の要素に比べて低いこと、住み替えやリフォーム等の目的として、高齢期の住みやすさが最も多いことなどがわかりました。現在の住まいと、高齢者の暮らしのミスマッチの解消が課題となっています。

また、そのミスマッチ解消のために高齢者が転居することがありますが、長年暮らしてきた地域からの転出は、友人知人関係や慣れ親しんだコミュニティからの分断をともなう可能性があることから、希望者が住み慣れた地域内での住み替えを選べる仕組みが求められます。



ふれあい通り（金剛地区）

### (3) 住宅確保要配慮者の居住安定の確保（低所得者、障がい者等）

- ・新たな住宅セーフティネット制度の施行を踏まえた対応
- ・住宅に困窮する世帯の居住の安定の確保

高齢者の増加、生産年齢人口の減少などの全国的なトレンドのもとで、本市においても、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯）は今後も増えることが予想されます。市民の間でも、住宅施策における重要な取り組みとして、福祉施策と連携した、高齢者や障がい者の居住サポートの重要性が広く認識されています。

これへの対応として改正された、国の新たな住宅セーフティネット制度では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修補助、家賃・家賃債務保証料低廉化、居住支援法人などを通じた住宅確保要配慮者への居住支援などが整備されました。本市においてもこれらの制度の利用促進が重要になります。

一方で、民間の住宅市場で入居を拒否された世帯など、民間で対応しきれない住宅確保要配慮者については、公営住宅の適切な供給を通じて、居住の安定をはかっていく必要があります。

### (4) 多様な世代や住民が安心して暮らせる住宅・住環境の確保

- ・親世帯との同居や近居による地域への定住促進
- ・外国人居住者の増加への対応

親世帯と子・孫世帯が同居・近居することによって、子どもをもつ世帯が親からの子育ての協力を得たり、親世帯が身体機能の低下時に子・孫からの介護・介助を受けたりすることが期待できます。人口が減少し、高齢者のみの世帯、夫婦のみ世帯、ひとり親世帯などの増加が急速に進む本市では、親世帯との同居・近居による、若年世帯の定住促進をはかっていくことの重要性が増しています。

また、本市に住む外国人の数は、近年その増加のスピードを速めています。外国人居住者の言語、生活習慣、日本での滞在条件などに応じた生活支援、相談窓口などのいっそうの充実が求められます。

## 2. 住宅ストックに関する課題

### (1) 増加する空家への対策

- ・空家の発生を抑制する対策
- ・空家の適正管理と利活用

本市において増加傾向にある空家への対策が求められています。将来的にも人口減少が見込まれることから、空家対策としては、まず、空家の発生を抑制する対策が求められます。

また、空家が発生し、適切な管理が行われなかった場合、景観の阻害や治安悪化など周辺の住環境に悪影響を与える恐れがあることから、所有者の適切な管理を促進するとともに、その除却を促すための除却補助制度の周知が課題となります。加えて、活用が可能な空家については、住み替えを希望する世帯の受皿となる住宅として、その活用が求められます。



老朽化した危険な空き家  
(老朽危険家屋に係るガイドラインの概要(大阪府)より)

### (2) 良好な住宅ストックの形成

- ・既存住宅の有効活用
- ・環境に配慮した住宅の供給促進
- ・住まいに関する情報提供、相談体制の充実

住宅ストックの量的な充足、空家の増加、環境負荷低減の必要の高まりなどの状況のもとで、従来の「建てては壊し、壊しては建てる」大量生産・消費型の社会ではなく、「良好な住宅をつくり、維持管理しながら長く使う」住宅ストック活用型の社会への転換が、課題としての重要性を増しています。市民アンケートでは、住み替え、リフォームを検討しながらも資金不足を課題とする世帯が多いこと、耐震診断・改修、リフォームなどの施策を重視する回答が一定割合を占めていることがわかりました。その達成に向けたハード面での取り組みとして、既存住宅の改修の促進や、環境に配慮した住宅の供給促進を通して、耐震・断熱・省エネルギー・耐久性能等が優れ、長い年月にわたって魅力的な資産であり続ける住宅を増やす必要があります。これと並行して、ソフト面として、例えば、住宅ストックを所有・提供する側と、入居を希望する側の双方に向けた情報発信・相談体制の充実など、良好な中古住宅の流通を活性化するための仕組みづくりが求められます。

また、区分所有マンションにおいても建物の老朽化に備えて、管理組合による適正な維持管理や円滑な建替えの実施に向けた支援の充実が求められます。

### (3) 公的住宅の適正管理・有効活用

- ・市営住宅の老朽化への対応
- ・公的賃貸住宅更新時には余剰地活用による地域活性化
- ・金剛地区の再生

市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、地域の居住安定を支えるストックとして重要な役割をもっています。それらの資産を長く活用するために、予防保全的な維持管理、耐久性向上のための改善などの、建物の長寿命化が急務となっています。すでに老朽が進んだ建物においては、更新を行い、ストックの維持に努めることが求められます。

公営住宅では高齢世帯がとくに多く、加齢にともなってコミュニティ機能が弱まっていくことが懸念されます。公的賃貸住宅を更新する場合は、建物を建て替えるのみならず、余剰地を利活用するなどして、地域福祉の向上につながる環境整備を合わせて実施し、更新の効果を最大化する工夫が求められます。

日本住宅公団（現UR都市機構）が開発した金剛地区のUR賃貸住宅団地では、建物の老朽、人口減と高齢化にともなうコミュニティの弱体化、設備や間取りと入居者の生活のミスマッチなどの問題が顕在化しています。金剛地区は、人口や都市基盤が集積するとともに、利便性に優れたポテンシャルの高い地域であり、地区の衰退は市全体の活力低下にもつながることから、魅力的な住宅供給等を含めた今後のまちづくりのあり方は、本市において重要な課題です。



昭和 50 年代に建てられた市営住宅



UR 賃貸住宅団地  
(UR 都市機構ホームページより)

### 3. 住環境・まちづくりに関する課題

#### (1) 豊かな自然環境や歴史資源を活かした居住魅力の向上

- ・各地域の個性に応じた住環境・まちづくりの推進
- ・富田林市の居住魅力の発信

本市は、大阪都心部へのアクセスの良さに加え、利便性の高い住宅団地、石川・平野部の農地・金剛山地に連なる山地などの豊かな自然、寺内町の街並みや寺社仏閣に代表される独自の伝統・歴史など、地域ごとに、居住地としての魅力となりうる多彩な特色を持ち合わせたまちです。

居住者の生活の質と満足度を上げ、市内への転入希望者を増やすためには、こうした「富田林ならではの」魅力を地域ごとに整理し、各地域の個性に応じた、良好で魅力的な住環境とコミュニティを持続・発展させていく必要があります。合わせて、市外の人に、その魅力を情報発信していくことで、転入に関心を持つ人を増やす取り組みが求められます。



石川の河川敷



農業公園（サバーファーム）

#### (2) 持続可能で歩いて暮らせる住環境の形成

- ・歩いて暮らせる住環境の形成
- ・良好な住環境の維持保全

人口減少や少子高齢化が進展する中、都市の活力や生活の利便性を維持していくため、鉄道駅周辺等の拠点における都市機能の確保や、公共交通の充実、利用促進の取り組みとあわせて、歩いて暮らせる住環境の形成に取り組む必要があります。

また、これまで形成されてきた落ち着いた良好な住宅地の環境を維持保全するため、建築協定等をはじめとする各種制度の活用が求められます。



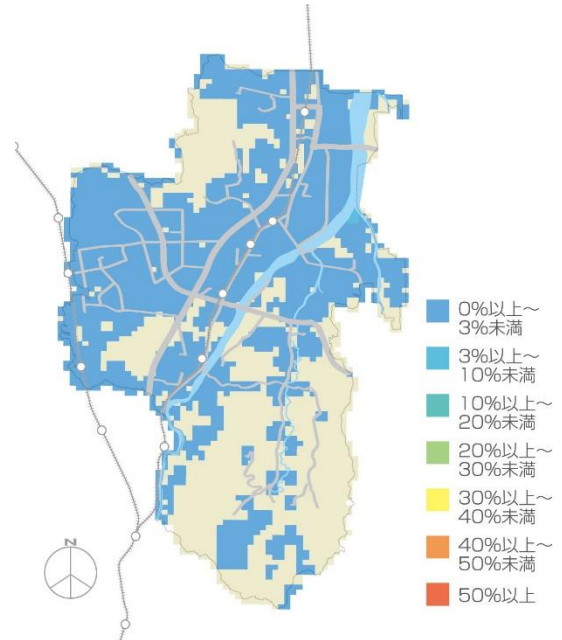
金剛地区の商業施設

### (3) 災害に備え、安心して暮らせる住環境の確保

- ・住宅の安全性確保
- ・住民による防災活動の支援

台風、地震、水害をはじめとするさまざまな災害が近年増加・激化し、南海トラフ巨大地震の近い将来の発生が予想される中、災害に強い住宅・住環境の整備は喫緊の課題です。本市では、新耐震基準導入以前に建てられた住宅が全体の3割弱、木造住宅が全体の5割強を占めています。市民アンケートでは、住宅のいたみ具合、災害時の安全性についての満足度が他の項目よりも低いこと、住宅施策として災害対応への意識が強いことがわかりました。自然災害に対する住宅・住環境関連の対応策として、耐震診断、耐震改修を促し、住宅の安全性向上をはかるなど、ハード面での一層の取組が必要となります。

一方で、災害に強いまちをつくるには、ハードの整備だけではなく、例えば地域の人びとが非常時に助け合える関係づくりのサポート、住民による防災活動への支援など、ソフト面の取り組みも並行して進めていくことが大切です。



南海トラフ巨大地震の全壊率分布  
(第2期富田林市耐震化促進計画より)

### (4) 地域コミュニティとの協働の取り組み

- ・増進型地域福祉の推進
- ・安心して暮らせる地域づくり

近年、個人や世帯が抱える課題が複雑化・多様化し、従来の社会保障の仕組みでは対応が難しくなる中、国は、制度や分野の枠を越えて、「人と人」、「人と社会」全てがつながり支え合う、「地域共生社会」の実現を目指しており、地域のあらゆる住民が役割を持ち、地域づくりを主体的に取り組む支援が行政に求められています。本市においても、誰もが自分らしい生き方を実現できる地域づくりをめざし、地域住民と専門職等が、地域で支えあい、助け合いながら、地域の夢と理想を追求する「増進型地域福祉づくり」の取り組みが極めて重要となっています。

また、安心して暮らせる地域づくりとして、地域における防犯対策に取り組むことが重要です。そのため、防犯性能に優れた住宅の普及促進を図るとともに、声掛け、見回り、啓発活動など、住民による防犯活動を支援・促進していく必要があります。



## 第4章 住宅施策の基本理念・基本目標

### 1. 住宅施策の基本理念

#### <基本理念>

#### 住みたい、住みたいと思える魅力ある住まい・まちづくり

本市は、大阪都心に近い立地にありながら、石川や金剛・葛城連峰に連なる丘陵地、田園風景などの豊かな自然環境と、南河内地域の中心地として発展してきた歴史、文化が調和した住環境を有しています。市内の住宅は比較的規模が大きく、ゆとりある住宅ストックが形成され、金剛地区をはじめ計画的に開発された住宅団地では、緑豊かで落ち着いた住環境が形成されています。

本市では、今後も多世代が安心して快適に暮らせる住環境を、守り、育て、次世代に継承できるよう、市民、事業者、行政が連携した総合的な取り組みにより、**住みたい、住みたいと思える魅力ある住まい・まちづくり**を進めていきます。

### 2. 住宅施策の基本目標

#### 基本目標 1 誰もが安心して快適に住み続けられる良好な住まい・まちづくり

人口減少に歯止めをかけるため、若年世帯や子育て世帯の定住を促進するための住宅確保とともに、住民の高齢化に対応し、住宅や住環境のバリアフリー化を図ります。また、公営住宅や民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築により、多世代が安心して快適に住み続けられる住まい・まちづくりを推進します。

#### 基本目標 2 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

大量生産・大量消費型社会ではなく、環境負荷低減・既存ストック活用型の社会の実現に向けて、耐震性・耐久性・エネルギー効率などを向上させた住宅の普及と維持管理啓発に取り組むと同時に、空家を含む既存住宅の活用により、良質な住宅が社会のなかで長く循環する仕組みづくりを進めます。公的賃貸住宅においても、長寿命化や更新を通じて、ストックの有効活用、コミュニティの維持保全を図ります。

#### 基本目標 3 住みたい、住みたい魅力ある住環境の形成

本市が有する個性的で多様な資源を、市内各地域の文脈に合わせて整理・強化するとともに、災害に強く、犯罪の少ない、安全・安心の住環境を形成するなど、富田林市の居住地としての魅力向上に取り組めます。あわせて、そうした魅力を市内外に広く発信し、本市への移住・定住促進を図ります。

## 第5章 施策方針

### 1. 居住に関する施策方針

#### 基本目標 1 誰もが安心して快適に住み続けられる良好な住まい・まちづくり

##### 1 - (1) 若年世帯・子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の確保

若年世帯、子育て世帯の定住促進を図るため、入居支援や融資制度の活用により良質な住宅の確保を図るとともに、親世代との近居・同居や地域内で子育てを支える仕組みづくりなど、子育て環境の充実を図ります。

##### <施策の取組内容>

- ・新婚子育て世帯向けの家賃補助制度の周知（大阪府、UR）
- ・若者・子育て世代転入促進給付金制度の活用促進
- ・フラット35〔子育て支援型・地域活性化型〕の周知  
(住宅金融支援機構)
- ・地域の子育て支援拠点等の環境整備の検討

##### SDGsへの対応



##### 富田林市 若者・子育て世代転入促進給付金

問い合わせ先 ★ 富田林市 総務部まちづくり課住居政策課 ☎ 0721-25-1000(内線437)  
富田林市公式ウェブサイト <https://www.city.tanabe.nara.jp/0000/02/0000.html>

【支給期間】  
令和2年度より1月～  
令和3年度3月31日  
まで期間限定の給付金  
となります。

富田林市公式ウェブサイト <https://www.city.tanabe.nara.jp/0000/02/0000.html>

(若者・子育て世代転入促進給付金制度リーフレットより)

##### 1 - (2) 高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる住宅・住環境の確保

身体能力の低下する高齢期になっても安心して暮らせるよう、住宅・住環境のバリアフリー化を推進するとともに、転居を必要とする高齢者が、住み慣れた地域から離れることなく住まいを確保できるよう、関連団体、福祉施策との連携を通じた支援を行います。

##### <施策の取組内容>

- ・介護保険制度利用による住宅のバリアフリー改修補助の周知
- ・公的賃貸住宅のバリアフリー改修の検討
- ・「富田林市交通等バリアフリー基本構想」に基づく駅や道路のバリアフリー化と維持管理
- ・地域包括センターを核とした福祉団体等と連携による高齢者の見守り・生活支援の充実
- ・高齢者の住まいに関する情報収集・相談窓口の設置（住み替えの助言・情報提供等）

##### SDGsへの対応



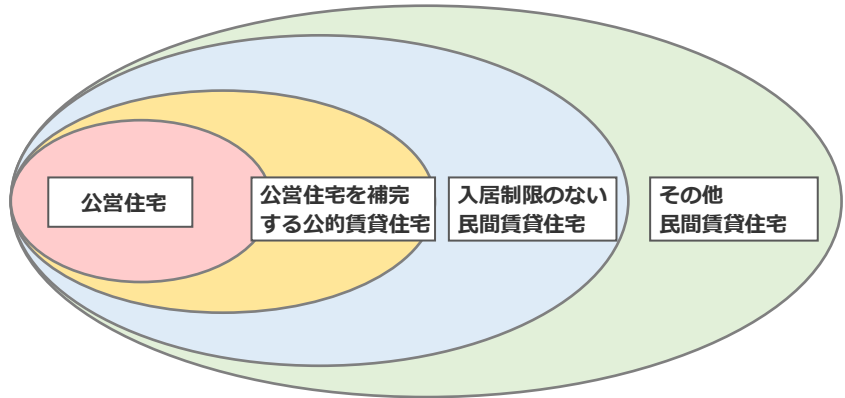
### 1 - (3) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

民間住宅においては、セーフティネット住宅登録制度の活用、登録住宅の改修や入居者への経済支援、居住支援などに取り組み、公的住宅については、民間では対応しきれない住宅確保要配慮者に向けて公営住宅を適切に供給するなど、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築します。

#### <施策の取組内容>

- ・ Osaka あんしん住まい推進協議会と連携した住宅確保要配慮者の入居支援
- ・ 高齢者、低所得者、障がい者等の入居を受け入れる「あんぜん・あんしん賃貸住宅」の周知
- ・ 市営住宅入居募集方法の検討
- ・ 重度障がい者等住宅改造助成の周知

#### SDGsへの対応



重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットのイメージ

### 1 - (4) 多様なライフスタイルに対応した住まいまちづくり

育児と仕事の両立を望む子世帯と、介護・介助を必要とする親世帯の同居・近居の推進や、多様なライフスタイルに対応した住まいが確保できるよう、住宅相談体制等の充実に努めます。

また、増加する外国人の居住を支えるため、生活支援・相談体制の強化を図ります。

#### <施策の取組内容>

- ・ 住宅相談体制等の充実
- ・ 外国人向けの生活支援策の検討

#### SDGsへの対応



## 2. 住宅ストックに関する施策方針

### 基本目標 2 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

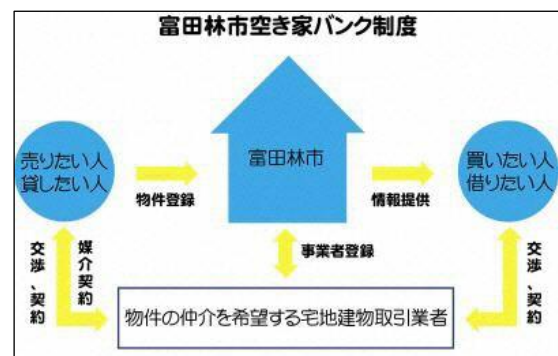
#### 2 - (1) 空家対策の推進

空家への適切な対策を実施するため、既存空家の実態把握・状況整理を行います。それを踏まえ、空家の所有者に対する相談、啓発などの支援により空家の発生抑制、空家の適正管理を図るとともに、良質な空家については、貴重な住宅ストックとして空家の活用を希望する者への情報発信などを通じて、移住・定住希望者への供給につなげる施策を展開します。

<施策の取組内容>

- ・空家に関する住宅相談体制等の充実
- ・空家の実態調査、情報整理
- ・空家所有者への啓発、支援
- ・空き家バンク制度の活用促進
- ・老朽危険空家の除却補助制度の活用促進

SDGsへの対応



空き家バンク制度の仕組み

#### 2 - (2) 良質な住宅ストックの形成

良質な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅の改修や建替えの促進により、耐震・断熱・省エネ・耐久性などの性能向上により良質な住宅ストックの形成を図ります。また、関係団体や民間事業者と連携した情報発信・相談体制の整備などを通じて、住宅ストック市場の活性化を図ります。

<施策の取組内容>

- ・長期優良住宅の普及促進
- ・住宅の省エネ化、自然エネルギー活用の促進
- ・長寿命化住宅建設に対する各種税額控除
- ・大阪府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による専門家派遣

SDGsへの対応



## 2 - (3) 公的住宅ストックの有効活用

既存の公的住宅ストックを有効に活用するため、市営住宅においては、「富田林市営住宅長寿命化計画」に基づく維持管理、改善を通して建物の長寿命化を進めます。また、金剛地区内の住宅の半数以上を占めるUR賃貸住宅においては、「金剛地区再生指針」に基づき、改修等による魅力的な住宅の供給や、UR賃貸住宅団地を含む金剛地区の再生・活性化に資する取り組みの推進について、UR都市機構との協議を進めます。

### <施策の取組内容>

- ・市営住宅の長寿命化、環境負荷低減に向けた改善
- ・金剛地区の再生・活性化に資する取り組みの推進

### SDGsへの対応



UR賃貸住宅のリノベーションプラン  
(UR都市機構ホームページより)



耐震改修をした市営住宅

### 3. 住環境・まちづくりに関する施策方針

#### 基本目標 3 住みたい、住み続けたい魅力ある住環境の形成

##### 3 - (1) 豊かな自然・歴史資源を活かした居住魅力の向上

豊かな自然や歴史に代表される、「富田林ならではの」資源を、市内各地域の個性に応じて整理・強化・活用することで、魅力的な住環境を発展させていきます。あわせて、その魅力を積極的に発信し、転入・定住者の増加につなげます。

##### <施策の取組内容>

- ・ 移住・定住促進につながる情報発信
- ・ 寺内町の歴史的街並みを活かしたまちづくりの推進
- ・ 緑の保全とネットワークの形成
- ・ 市民や事業者等による自主的な緑化活動の支援
- ・ 市民による自主的な景観形成活動への支援

##### SDGsへの対応



富田林寺内町の街並み

##### 3 - (2) 住みやすい魅力ある住環境の形成

鉄道駅周辺等の拠点に都市機能を確保し、拠点周辺への居住の誘導や、公共交通の充実を図るなど、都市施策、交通施策との連携により、歩いて暮らせる住環境の形成に取り組みます。

また、これまで培われた良好な住宅地の環境を維持保全するため、開発指導や建築協定等の活用を図ります。

##### <施策の取組内容>

- ・ 開発指導要綱による指導
- ・ 建築協定、地区計画等の活用による良好な住環境の維持・向上
- ・ 建替時の優良建築物等整備事業の検討
- ・ 都市機能や居住機能の誘導によるコンパクトなまちづくりの推進

##### SDGsへの対応



南海金剛駅周辺



建築協定実施地区の街並み

### 3 - (3) 災害に強い住まい・住環境の形成

地震をはじめとする災害時の住宅の安全性を高めるために、耐震診断、耐震改修の支援制度をさらに周知するとともに、住民の関係づくりのサポート、住民による防災活動への支援など、非常時における住民相互の助け合いを強化する仕組みづくりを進めます。

＜施策の取組内容＞

- ・耐震診断補助制度の活用促進
- ・木造住宅耐震改修補助制度の活用促進
- ・耐震改修住宅の税制優遇措置の周知
- ・地域住民による自主的な防災活動の支援



木造住宅の耐震改修工事

SDGsへの対応



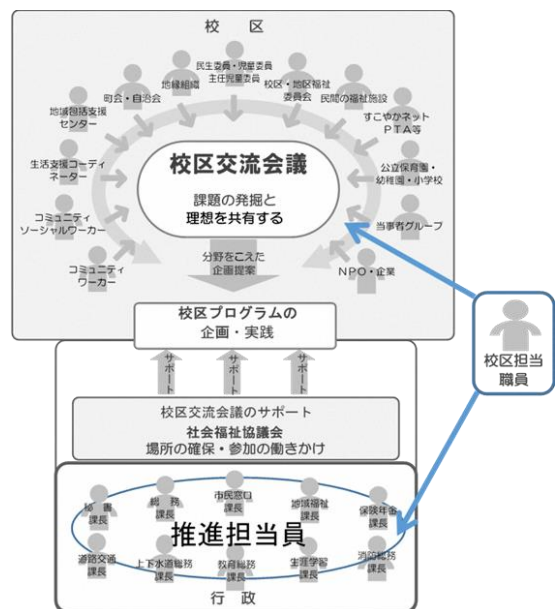
### 3 - (4) 地域コミュニティにおける取り組みの推進

増進型地域福祉を推進するため、地域が主体的に地域活動に取り組めるよう、行政と関係機関が協働してまちづくり活動を支援します。

また、犯罪が少なく、安心して住める住環境づくりをめざして、防犯性能に優れた住宅の普及促進をはかるとともに、地域コミュニティによる防犯活動を支援・促進していくための施策を展開します。

＜施策の取組内容＞

- ・校区交流会議での地域課題の共有や校区プログラムの支援など
- ・地域住民による防犯活動の支援
- ・防犯モデルマンション登録制度の周知



増進型地域福祉の取り組み

SDGsへの対応



## 第6章 計画推進方策

---

### 1. 推進体制

#### (1) 行政の役割

##### ① 住宅施策推進の普及・啓発に向けた取組

住宅施策に対する市民・事業者の意識の向上を図るため、ホームページやパンフレット・冊子の作成をはじめ、関係団体等と連携しながら、セミナーや講演会の開催等を検討します。

##### ② 庁内の推進体制の構築

住宅施策は、地域のまちづくりや市全体の人口施策、経済施策、福祉施策、都市施策など幅広い分野と関連して実施されるものであり、住宅施策を総合的に推進するためには、都市計画や福祉分野との連携を図る必要があることから、庁内の各関係課との情報共有をはじめ、役割分担や調整など横断的な連携を図ります。

##### ③ 関係機関との連携

本市には市営住宅のほか、大阪府営住宅、URの賃貸住宅等も多く立地していることから、住宅施策を推進するためには、大阪府、UR等との連携が必要です。また、国においてはこれらの良質な住まい作りを支援するための補助・税制等の制度が整備されています。このため、これらの関係機関との継続的な協議・情報交換の場を設け、綿密に連携しながら施策の推進に取り組みます。

#### (2) 市民に求められる役割

市民は、自らが選択する住宅や住宅地がまちのあり方に大きく影響することを十分理解した上で、住宅・住環境を適正に維持・管理する役割が求められます。

そのため、行政や事業者が提供する情報を適切に選択し、自らの住生活の向上、安定に努めるとともに、地域における住宅施策やまちづくりへの参画により、地域コミュニティの醸成や住環境の形成を図ることが期待されます。

#### (3) 民間事業者・NPO等に求められる役割

民間事業者は住宅市場において主要な役割を担っており、自らが提供する住宅や住宅地が居住環境を形成することを十分認識し、事業を営む必要があります。

そのため、民間事業者等は自らの持つ技術やノウハウを活用し、質の高い住宅の供給や良好な居住環境の形成及び維持管理を図ることが期待されます。

また、NPOや福祉事業者等についても、富田林市と連携し、地域の子育てや高齢者の介護、見守りなどの活動を通して、安全安心に暮らせる住環境の形成に寄与することが期待されます。



## 2. 進捗管理

### (1) 指標および目標値

計画の進捗管理として、評価・検証の目安となる指標および目標値を定め、目標達成に向けて実施する施策を以下の通り定めます。

| 指標                                 | 現状             | 目標値           | 関連施策方針（第5章）                      |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|
| <b>①居住に関する指標・目標値</b>               |                |               |                                  |
| 子育て世帯における最低居住面積水準未達率 <sup>1)</sup> | 平成30年<br>3.4%  | 早期に改善         | 1 - (1)若年世帯・子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の確保 |
| 最低居住面積水準未達率                        | 平成30年<br>3.8%  | 早期に改善         | 1 - (3)重層的な住宅セーフティネットの構築         |
| 年間転出増加人数 <sup>2)</sup>             | 平成27年<br>588人  | 令和8年<br>0人    | 1 - (1)若年世帯・子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の確保 |
| <b>②住宅ストックに関する指標・目標値</b>           |                |               |                                  |
| 10年間の空家増加率 <sup>2)</sup>           | 平成25年<br>26%   | 令和5年<br>16%   | 2 - (1)空家対策の推進                   |
| <b>③住環境に関する指標・目標値</b>              |                |               |                                  |
| 住宅の耐震化率 <sup>3)</sup>              | 平成27年度<br>83%  | 令和7年度<br>95%  | 3 - (2)災害に強い住環境の形成               |
| 自主防災組織数 <sup>2)</sup>              | 令和2年4月<br>70組織 | 令和8年<br>120組織 | 3 - (2)災害に強い住環境の形成               |

1) : 子育て世帯とは、18歳未満の者と夫婦からなる世帯を指し、現状値は住宅・土地統計調査によるものです。

2) : 年間転出増加人数、空家増加率、自主防災組織数の目標値は富田林市総合基本計画（2017～2026）によるものです。

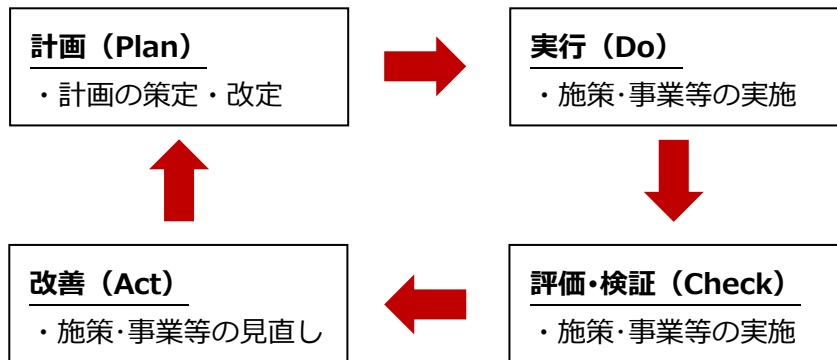
3) : 住宅の耐震化率の現状値・目標値は第2期富田林市耐震改修促進計画によるものです。

## (2) 計画の進捗管理と見直し

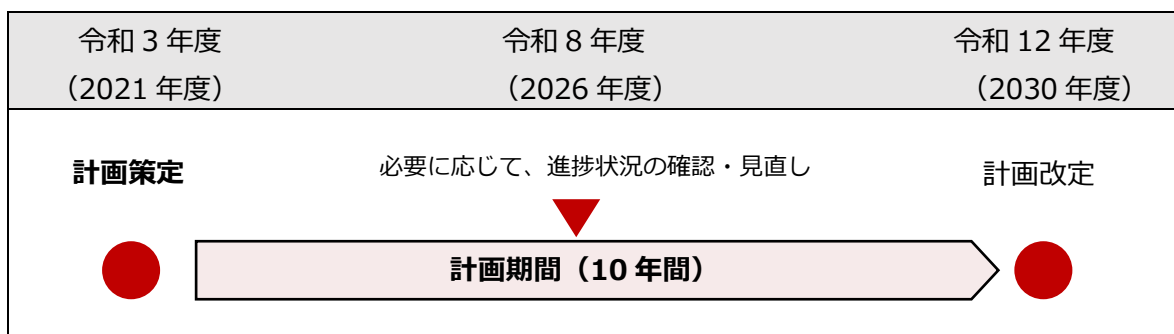
計画の推進にあたっては、計画 (Plan) → 実行 (Do) → 評価・検証 (Check) → 改善 (Act) の PDCA サイクルに基づき、着実に取組の推進に努めます。

また、本計画の計画期間は令和 3 年度 (2021 年度) から令和 12 年度 (2030 年度) までとしていますが、今後、社会経済状況の変化、関連する計画との整合性などから、概ね 5 年を基本として、指標、目標値を元に計画の進捗状況を確認するとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

### ■ PDCA サイクルによる計画推進



### ■ 計画の進捗管理の流れ



住まうビジョン・とんだばやし（第2期富田林市住生活基本計画）

発行日：令和 年 月 日

編集：富田林市 産業まちづくり部 住宅政策課

〒584-8511 富田林市常盤町1番1号

電話 0721-25-1000

