

八幡市住宅基本計画
(後期計画)

第1編 八幡市住生活基本計画

平成26年3月

八幡市

八幡市住生活基本計画 目次

序章 はじめに	1
1. 計画策定の目的	1
2. 八幡市住生活基本計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 計画の対象領域	2
第1章 基礎調査	3
1. 位置	3
2. 自然環境	4
3. 歴史・文化資源	5
4. 都市構造	6
5. 人口動向	11
6. 住宅事情	20
7. 上位計画の整理	43
8. 市民アンケート調査結果	49
第2章 本市の特徴と課題の整理	60
第3章 住宅施策の基本理念と目標	64
1. 基本理念	64
2. 目標	65
第4章 目標の実現に向けた取組	69
1. 施策体系	69
2. 具体的施策	71
3. 重点プロジェクト	85
4. 成果指標	90
第5章 地域別構想	95
1. 地域区分の設定について	95
2. 地域別構想	96
第6章 市営住宅等ストック総合活用計画	124
1. 市営住宅等の問題点と課題	124
2. 市営住宅等の役割と整備目標	126
第7章 計画の実現に向けて	129
1. 実施体制	129
2. 施策の進行管理	131
参考資料	
【参考-1】八幡市住宅基本計画懇話会の概要	参考-1
【参考-2】用語解説	参考-4

序 章 はじめに

1. 計画策定の目的

八幡市では、「住生活」に係る幅広い分野での総合的かつ具体的な計画づくりを目的に、平成 21 年 3 月に「八幡市住宅基本計画」を策定しました。この計画では平成 21 年度から平成 30 年度までの 10 年間を計画期間としています。

平成 21 年 3 月の計画策定以降、国の住生活基本計画（全国計画）が平成 23 年に改訂され、あわせて京都府の住生活基本計画が平成 24 年に改訂されています。

本計画は、既定の「八幡市住生活基本計画」が平成 26 年度から後期計画期間を迎えるにあたり、上位関連計画の改訂内容との整合を図り、社会情勢の変化と施策の効果に対する評価を踏まえて計画を改訂し、新たな「八幡市住生活基本計画」として策定するものです。

2. 八幡市住生活基本計画の位置づけ

八幡市住生活基本計画は、本市の最上位計画である第 4 次八幡市総合計画を踏まえ、八幡市都市計画マスタープランをはじめとする本市の関連計画との整合を図ります。

また、国の住生活基本計画（全国計画）や京都府住生活基本計画との整合も図ります。

男山地域においては、「男山地域再生基本計画」が平成 26 年 3 月策定予定であり、これに則って再生の具体的な取組を展開することから、本計画でも「男山地域再生基本計画」を踏まえて、施策に取り組めます。

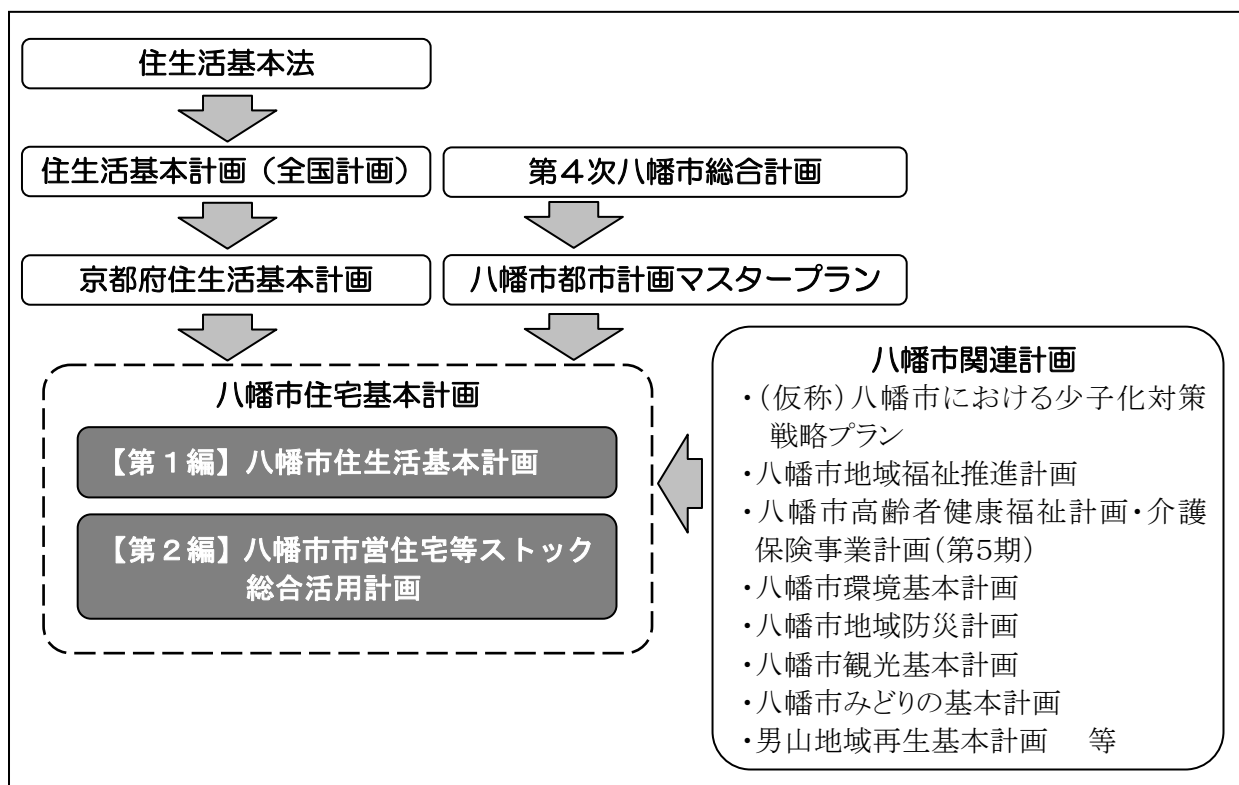


図 0-1-1 八幡市住生活基本計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 26 年度から平成 35 年度の 10 年間とします。

ただし、社会・経済情勢や国・京都府の住宅政策の動向を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

4. 計画の対象領域

本計画の対象は、「住宅」だけでなく、住宅を取り巻く周辺を含めた「住環境」を対象とし、ソフト・ハードの両面から住生活の安定の確保と向上の促進を図ります。

第1章 基礎調査

1. 位置

- ・八幡市は、京都府の南西端で大阪府境に接し、木津川・宇治川・桂川の三川が合流して淀川となる地点で、京都市都心部へ約 15km、大阪市都心部へは約 25km という二大都市の中間にあり、交通至便な立地条件を有しています。
- ・行政区域の最大幅は東西約 6.7km、南北約 8.5km で、面積 24.37km² となっており、京都府内の市町村では、7番目に小さい面積となっています。
- ・京都市・久御山町・京田辺市の区域に飛び地を有し、北部から東部にかけては、淀川、木津川を挟んで島本町・大山崎町・京都市・久御山町・城陽市と、南東部は京田辺市と、西部は枚方市と接しています。



図 1-1-1 八幡市の位置

2. 自然環境

- ・本市北部は、三大河川が合流する日本で唯一の雄大な水環境を有しています。
- ・西部の男山地域から南部の美濃山地域にかけては、標高 40～140mの北高南低のなだらかに起伏した丘陵地となっています。
- ・男山にある石清水八幡宮の周辺から円福寺周辺、美濃山の樹林地が、市西部を南北に貫くグリーンベルトを形成しており、三川合流とともに、市の特徴的な自然景観を形成しています。
- ・平地には、一級河川の大谷川・防賀川が流れ、また、中央部から東部にかけては木津川の流域となる平地が広がっており、都市近郊農業を支える施設園芸地や広大な田園地帯が形成されています。
- ・平地部では、台風などにより大雨が降ると、木津川や淀川本流の水位が内水位より高くなり、浸水に至ることがあります。
- ・本市の防災ハザードマップ（平成 24 年 3 月）によると、平地部の大半が浸水想定区域となっており、想定予想深が 5 m 以上とされています。
- ・気候は、年間を通じて比較的温暖で、年間の平均気温は約 16℃、降水量は年間平均約 1,300mm～1,600mm 程度となっています。

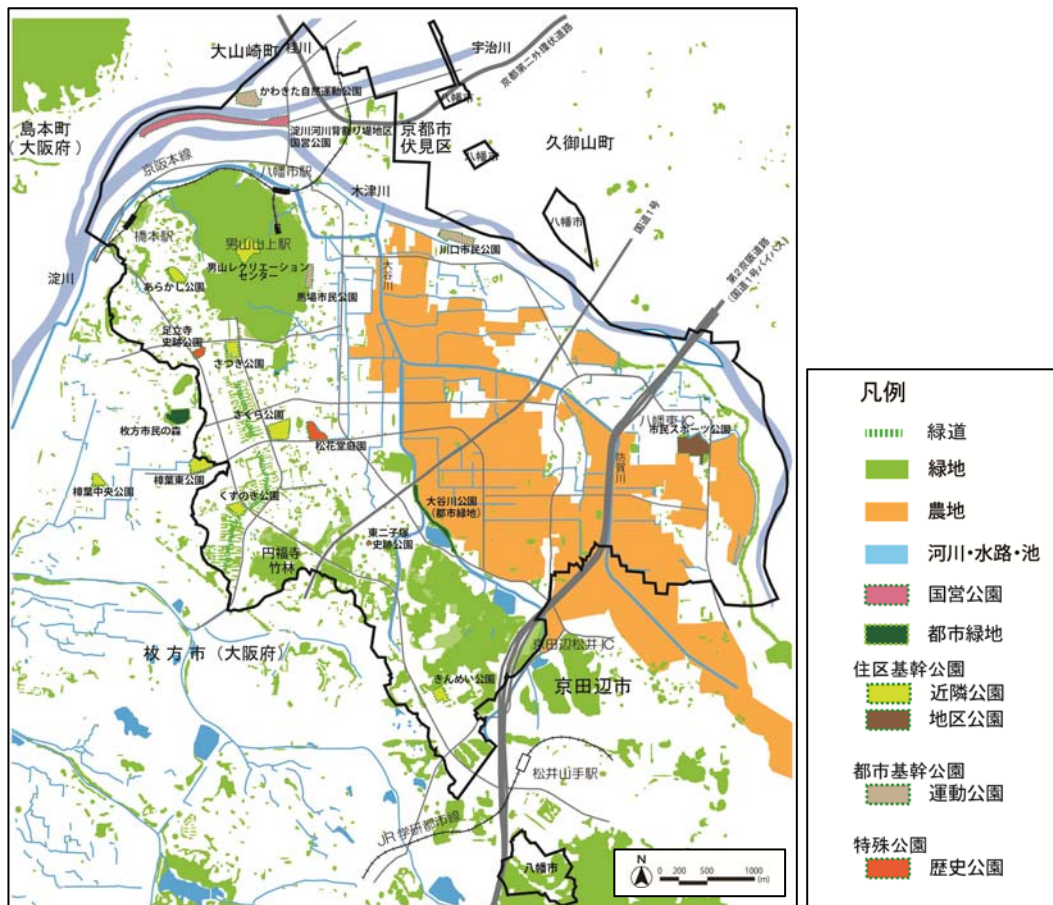


図 1-2-1 自然（水・緑）・公園・農地分布

資料：「男山地域再生基本計画」（平成 26 年 3 月 八幡市）の図面を加工

3. 歴史・文化資源

- ・八幡の歴史は古く、市域の南西部丘陵地から約2万年前の石器が出土しています。
- ・古代から近世に至るまで、木津川や淀川の水路の利用が高まるとともに、古山陰道、東高野街道、京街道などの陸路が整備され、本市は山陰や奈良、京都へ通じる交通の要衝として重要な役割を担ってきました。そのため、街道沿いを中心に、石清水八幡宮、高良神社、飛行神社、円福寺などの社寺仏閣が分布しているほか、流れ橋や松花堂など、歴史・文化資源が多く分布しています。
- ・江戸時代から明治期にかけては、農作物の開発や栽培が盛んとなり、京都・大阪という大消費地を抱え、豊かな田園の広がる近郊農村として発展しました。また、門前町としての規模的な拡大こそなかったものの、商業においても安定した発展を続けてきました。
- ・明治の末期になると市域の北端を通る鉄道（現在の京阪本線）が開通し、交通手段の発達に伴って、淀川水運の要衝としての本市の役割は次第に低下しました。
- ・明治22年、町村制施行によって現在の市域に八幡町、都々城村、有智郷村が設けられ、昭和29年にこの3町村が合併して八幡町となりました。
- ・昭和30年代、京都・大阪都市圏の広がりにより、近隣地域への人口の分散、ベッドタウン化をもたらし、特に本市においては、2大都市圏の中間に位置するという立地条件もあり、昭和40年代後半には日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構（以下、UR都市機構とする。））による男山団地の開発が行われ、全国屈指の人口急増をみるに至りました。
- ・昭和52年11月1日に市制を施行、京都府内で11番目となる八幡市が誕生しました。

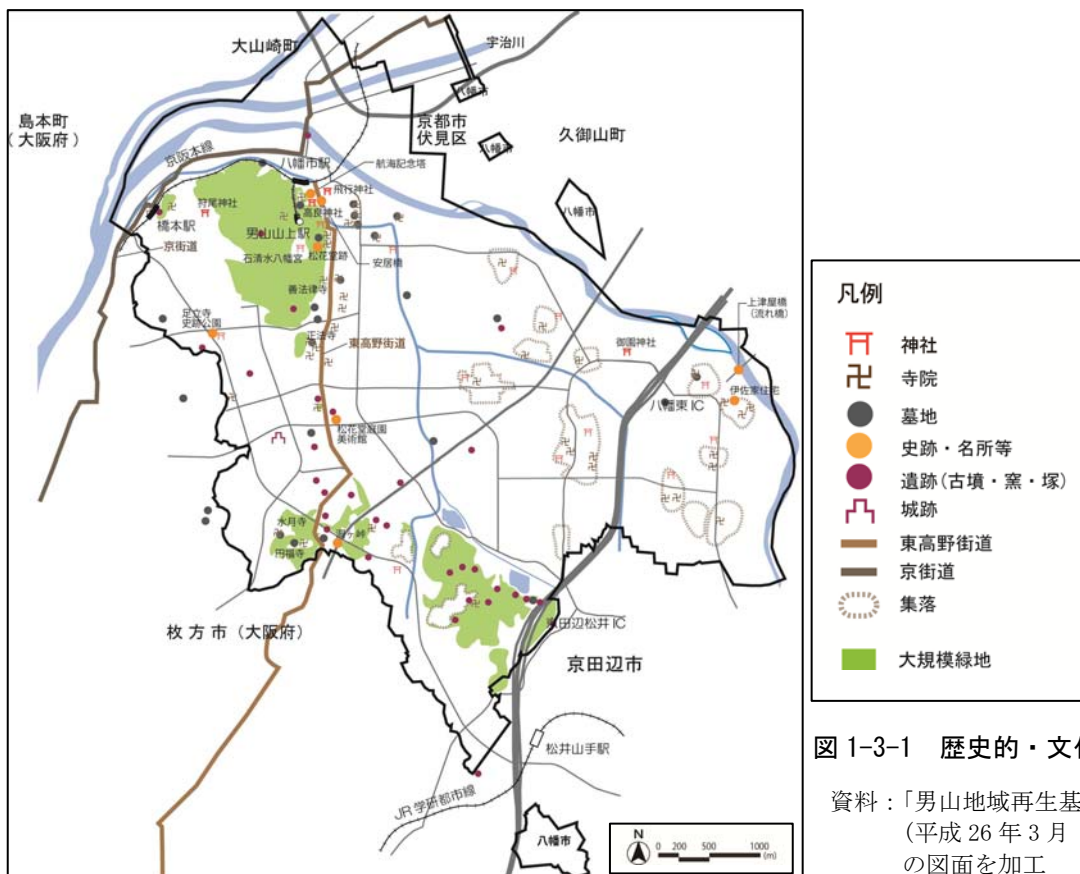


図 1-3-1 歴史的・文化的資源分布

資料：「男山地域再生基本計画
（平成26年3月 八幡市）
の図面を加工

4. 都市構造

4-1. 土地利用

- ・本市の地目別面積は、宅地が 615.0ha (43.1%) で最も多く、次いで田が 363.1ha (25.4%) となっています。
- ・用途地域による土地利用状況は、市街化区域が 1031.7ha で市域の 42.3%を占めています。
- ・市街化区域のうち、住居系が 78.3%と大半を占めており、次いで工業系 18.9%、商業系が 2.8%となっています。

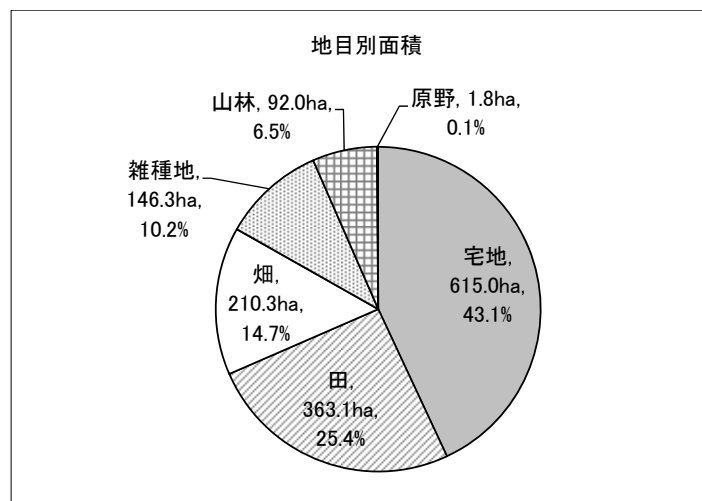


図 1-4-1 地目別面積

資料：八幡市統計書（平成 25 年版）

表 1-4-1 地域地区

用途		面積 (ha)	割合 (%)	
住居系	第一種低層住居専用地域	138.5	13.4%	78.3%
	第二種低層住居専用地域	13.1	1.3%	
	第一種中高層住居専用地域	338.4	32.8%	
	第二種中高層住居専用地域	32.3	3.1%	
	第一種住居地域	237.4	23.0%	
	第二種住居地域	37.3	3.6%	
	準住居地域	11.3	1.1%	
商業系	近隣商業地域	25.2	2.4%	2.8%
	商業地域	4.0	0.4%	
工業系	準工業地域	85.6	8.3%	18.9%
	工業地域	13.0	1.3%	
	工業専用地域	95.6	9.3%	
市街化区域		1031.7	100.0%	
市街化調整区域		1405.3	57.7%	
合計		2,437.0	100.0%	

資料：八幡市統計書（平成 25 年版）

4-2. 市街地の変遷

- ・本市の集落地は、江戸時代から昭和40年代までは、男山山麓の京街道沿い及び東高野街道沿いと、東部の木津川左岸地帯の農村集落で発展してきました。
- ・昭和30年代に入り、橋本地区を中心に小規模な住宅開発が行われ、昭和40年代に入ると、それまで京街道沿いにあった国道1号が本市の南西から北東へ縦貫する形で付け替えられ、橋本地区の住宅開発を呼び起こしました。
- ・昭和35年、男山地域において、日本住宅公団により「男山丘陵住宅建設計画」が発表され、昭和44年に八幡土地区画整理事業の事業計画の認可を受け、団地の南部から造成工事が始まりました。昭和47年3月に入居を開始し、5年後の昭和52年に完成しました。
- ・男山団地の開発により、男山丘陵を取り囲んだ地域が市街化し、市街地が北西部に偏在する形となりました。
- ・平成に入り、南部の欽明台地区において、京阪電気鉄道（株）による住宅地開発（京阪東ローズタウン）が始まり、平成4年に入居を開始し、現在も住宅分譲が続けられています。地区内には戸建住宅と分譲マンションが建設され、大規模商業施設も立地しています。

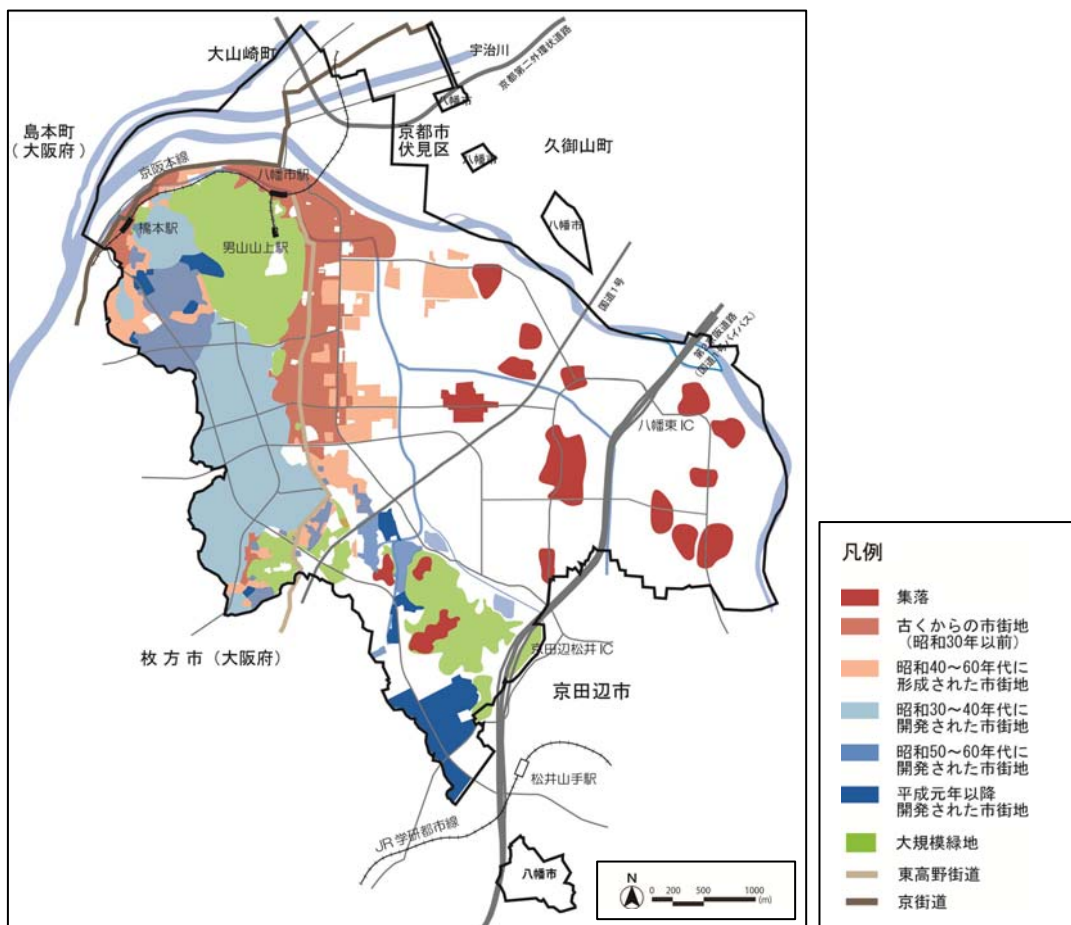


図 1-4-2 市街地・集落分布

資料：「男山地域再生基本計画」（平成26年3月 八幡市）の図面を加工

4-3. 交通

- ・本市の北部に京阪電鉄本線が通っており、八幡市駅、橋本駅を有しています。八幡市駅から京都方面へ約25分、大阪方面へ約40分で到着できます。
- ・市域外であるものの、JR学研都市線が市域南部の近くを通っており、直近駅である松井山手駅から大阪へは、快速を利用し、約40分で到着できます。
- ・市西部は、隣接する枚方市の樟葉駅へのバス路線が充実しています。
- ・市域中央部には、京都・大阪を結ぶ国土軸の基幹国道である国道1号が、市域東部には国道1号のバイパスとなる第二京阪道路が縦貫しています。
- ・第二京阪道路の八幡東インターチェンジが本市内に位置しています。また、新名神高速道路と接続する（仮称）八幡ジャンクション・インターチェンジが市南部に計画されています。これが完成すると広域幹線道路網がさらに充実し、広域圏の各都市との結びつきが強まります。

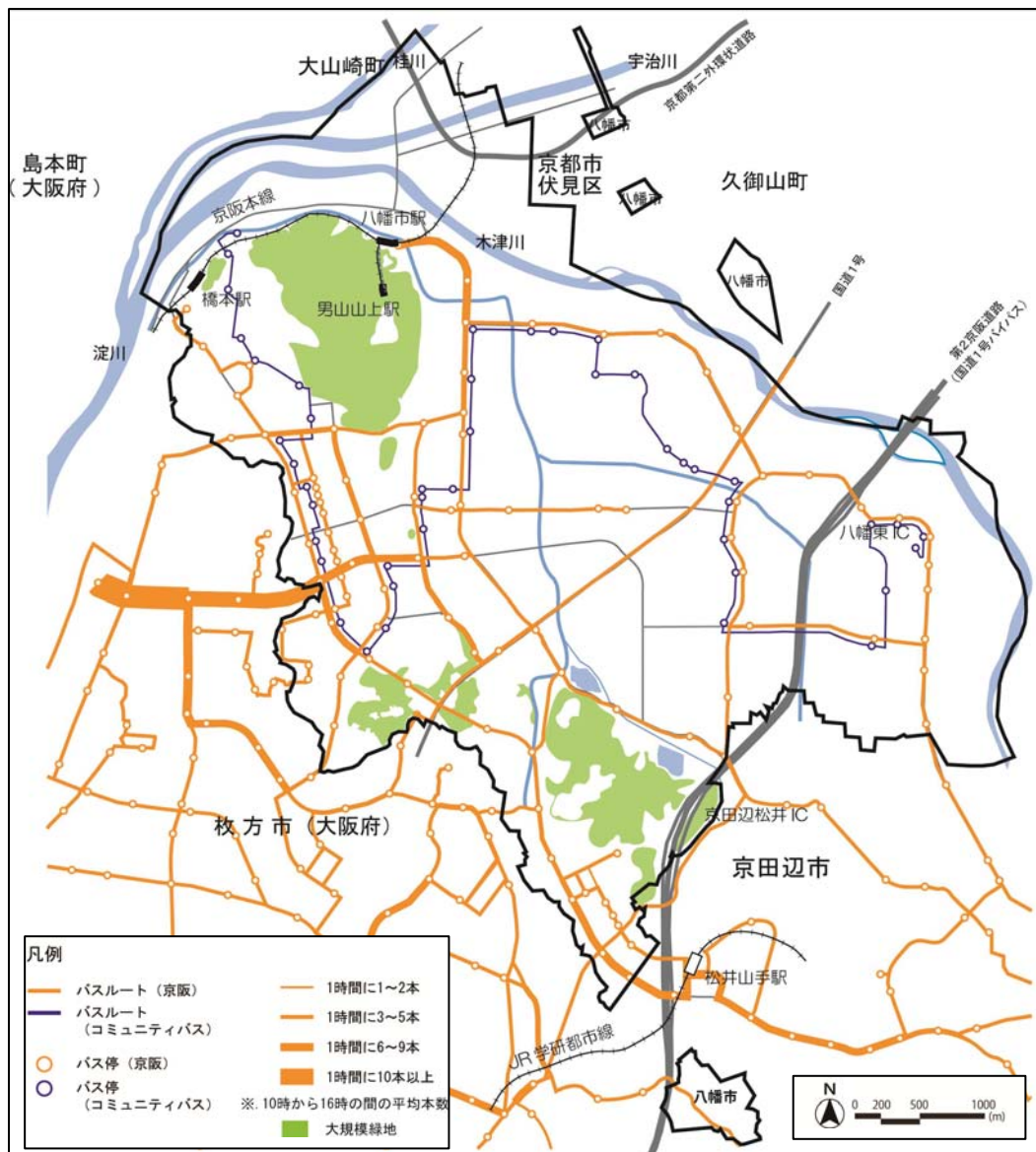


図 1-4-3 鉄道・バス路線分布

出典：「男山地域再生基本計画」（平成26年3月 八幡市）の図面を加工

4-4. 公共公益施設

- ・公共公益施設は市域北部の市役所周辺や市域西部の男山地域に多く分布しており、その他に南部の欽明台地区や東部集落地に分布しています。

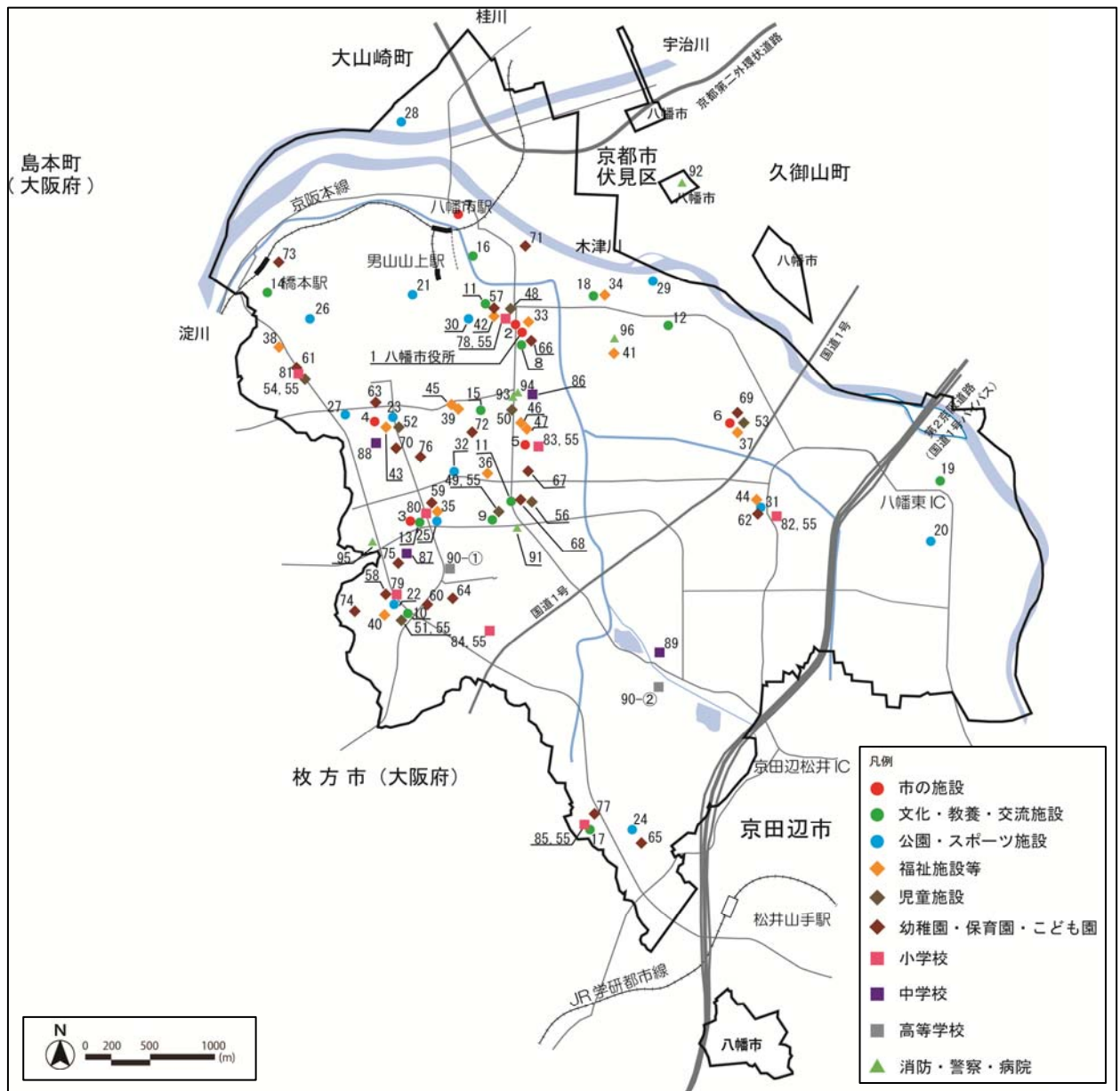


図 1-4-4 公共公益施設分布

出典：八幡市公表データ

表 1-4-2 公共公益施設一覧

分類	番号	施設名称	分類	番号	施設名称
市の施設	1	八幡市役所	児童施設	48	八幡こどもセンター
	2	休日応急診療所母子健康センター		49	男山児童センター
	3	生活情報センター		50	南ヶ丘児童センター 南ヶ丘教育集会所
	4	八幡市教育支援センター		51	竹園児童センター
	5	八幡人権・交流センター		52	指月児童センター 子育て支援センター「あいあいポケット」
	6	有都交流センター		53	都児童センター
	7	八幡市営駐車場		54	橋本児童センター
文化・教養・交流施設	8	八幡市文化センター		55	放課後児童健全育成施設
	9	松花堂美術館・松花堂庭園		56	第二子育て支援センター「そよかぜ」
	10	生涯学習センター 男山市民図書館		57	市立八幡幼稚園
	11	八幡市民図書館		58	市立八幡第二幼稚園
	12	川口コミュニティセンター		59	市立八幡第三幼稚園
	13	男山公民館		60	市立八幡第四幼稚園
	14	橋本公民館		61	市立橋本幼稚園
	15	志水公民館		62	市立有都幼稚園 市立有都保育園 有都こども園
	16	山柴公民館		63	私立なるみ幼稚園
	17	美濃山コミュニティセンター		64	私立早苗幼稚園
	18	ふるさと学習館 市民協働活動センター 市民交流センター		65	私立歩学園幼稚園
	19	やわた流れ橋交流プラザ(四季彩館)		66	市立みその保育園
公園・スポーツ施設	20	八幡市民スポーツ公園 八幡市民体育館 野尻市民農園	67	市立南ヶ丘保育園	
	21	男山レクリエーションセンター	68	市立南ヶ丘第二保育園	
	22	くすのき近隣公園	69	市立みやこ保育園	
	23	さつき近隣公園・さつき市民プール	70	市立わかたけ保育園	
	24	きんめい近隣公園	71	私立くすのき保育園	
	25	さくら近隣公園 こども動物園	72	私立八幡保育園	
	26	あらかし近隣公園	73	私立西遊寺保育園	
	27	足立寺史跡公園	74	私立山鳩保育園	
	28	かわきた自然運動公園	75	私立男山保育園	
	29	川口市民公園	76	私立ぶどうの木保育園	
	30	馬場市民公園	77	私立山鳩第二保育園	
	31	有智郷市民公園	78	八幡小学校	
	32	志水防災広場	79	くすのき小学校	
	福祉施設等	33	商工会館(八幡市商工会) 福祉会館	80	さくら小学校
34		(八幡市社会福祉協議会) (障がい者生活支援センターやまびこ)	81	橋本小学校	
35		老人憩いの家「八寿園」	82	有都小学校	
36		南ヶ丘老人の家	83	中央小学校	
37		都老人の家	84	南山小学校	
38		特別養護老人ホーム「京都八勝館」	85	美濃山小学校	
39		特別養護老人ホーム「京都ひまわり園」	86	男山中学校	
40		デイサービスセンター「やまぼと」	87	男山第二中学校	
41		老人保健施設「石清水」	88	男山第三中学校	
42		シルバー人材センター	89	男山東中学校	
43		福祉センター(親と子の育ちあい広場「わくわく」)	90	京都府立京都八幡高等学校	
44		有都福祉交流センター(有智の郷)	90-①	同	
45		やわた作業所	90-②	同(南キャンパス) 京都府立八幡支援学校	
46		ほっと(旧:やわたの里)	91	八幡市消防本部(署)	
47		きろろん(旧:八幡共同作業所)	92	京都府立消防学校	
消防・警察・病院				93	八幡警察署
				94	八幡中央病院
				95	男山病院
				96	京都八幡病院

5. 人口動向

5-1. 人口の推移

- ・本市の人口は、平成 22 年の国勢調査で 74,227 人となっています。
- ・昭和 47 年に日本住宅公団（現UR都市機構）により開発された男山団地の入居が開始されたことから、昭和 45 年から昭和 50 年にかけて人口が倍増しています。その後、平成 7 年の 75,779 人をピークに以降は横ばい傾向にあります。
- ・第 4 次八幡市総合計画後期基本計画によると、今後は少子高齢化の進行に伴う出生数の減少と死亡数の増加により、自然減による緩やかな人口減少が続いていくものと考えられ、その結果、平成 28 年には 73,500 人程度、平成 33 年には 72,000 人程度になると見込まれています。
- ・近隣自治体の人口を見ると、城陽市が約 8 万人で、本市の人口規模と同程度となっています。
- ・人口の推移を見ると、京田辺市は年々増加し、昭和 55 年と比較して 1.7 倍と大幅に増加しています。それ以外には枚方市が微増傾向となっています。
- ・本市を含むそれ以外の市区町では、近年減少傾向にあります。その中で大山崎町と久御山町の減少幅が比較的大きくなっています。

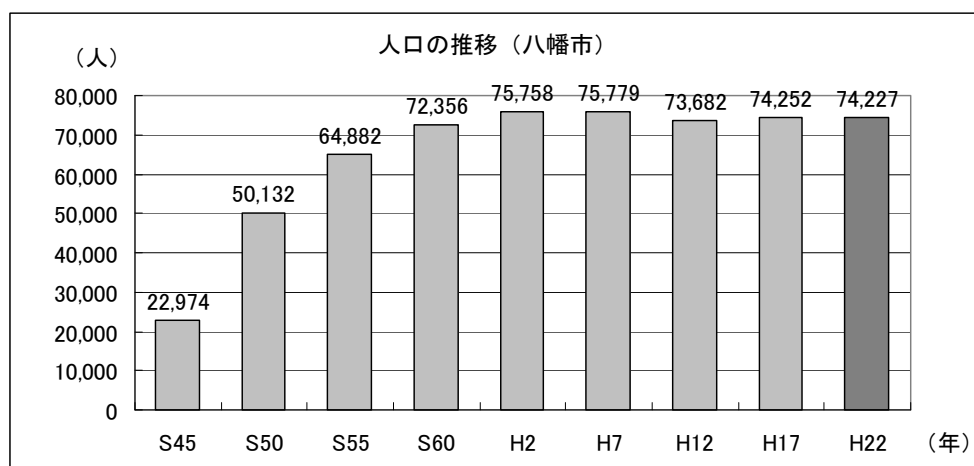


図 1-5-1 人口の推移（八幡市）

資料：各年国勢調査

表 1-5-1 近隣自治体の人口の推移 (人)

市区町名	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	S55年比
八幡市	64,882	72,356	75,758	75,779	73,682	74,252	74,227	1.14
久御山町	16,345	19,136	18,798	18,133	17,080	16,610	15,914	0.97
大山崎町	16,283	16,717	16,152	15,879	15,736	15,191	15,121	0.93
京田辺市	39,198	44,465	48,899	53,040	59,577	64,008	67,910	1.73
城陽市	74,350	81,850	84,770	85,398	84,346	81,636	80,037	1.08
伏見区	257,156	274,938	280,276	285,961	287,909	285,419	284,085	1.10
枚方市	353,358	382,257	390,788	400,144	402,563	404,044	407,978	1.15
京都府	2,527,330	2,586,574	2,602,460	2,629,592	2,644,391	2,647,660	2,636,092	1.04

資料：各年国勢調査

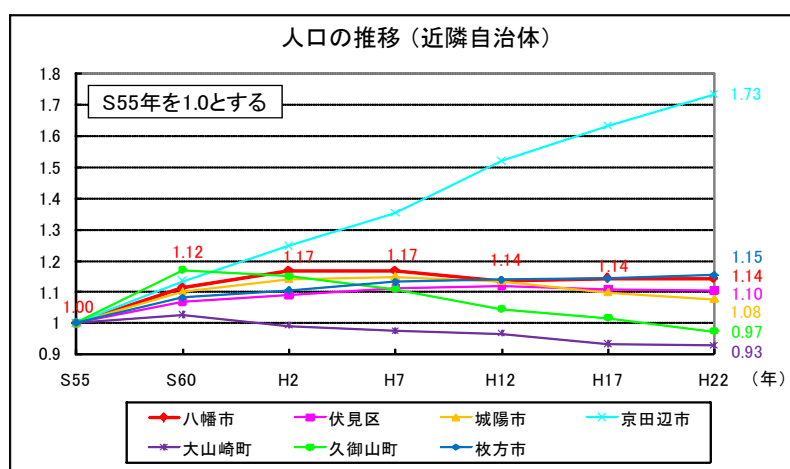


図 1-5-2 人口の推移 (近隣自治体)

資料：各年国勢調査

5-2. 年齢構成

- 平成 22 年の 5 歳階級別人口を見ると、60～64 歳人口が最も多く、次いで 35～39 歳が多くなっています。
- 年齢 3 区分別の人口の割合は、平成 22 年では、年少人口（0～14 歳）が 13.7%、生産年齢人口（15～64 歳）が 64.8%、老年人口（65 歳以上）が 21.5%となっています。年少人口の割合は、ピーク時に比べて半減していますが、平成 12 年以降の減少は緩やかになっています。老年人口の割合は、最も少ない昭和 50 年に比べると約 4 倍に増えており、高齢化が進んでいるといえます。
- 近隣自治体の状況を見ると、年少人口が 1 割強、生産年齢人口が 6 割強、老年人口がおおむね 2 割と全体的に同様の傾向を示しており、高齢化が進んでいるといえます。
- その中でも京田辺市は、他市区町に比べて若干、年少人口および生産年齢人口の割合が高くなっています。

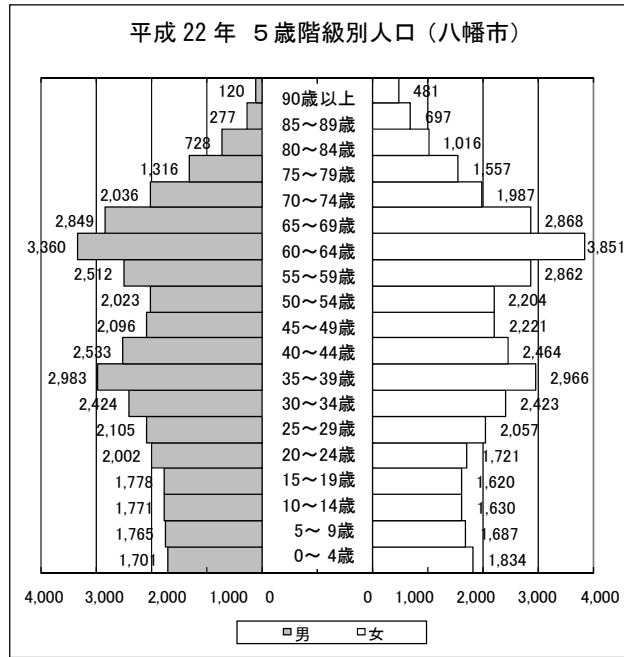


図 1-5-3 5 歳階級別人口（八幡市）

資料：平成 22 年国勢調査

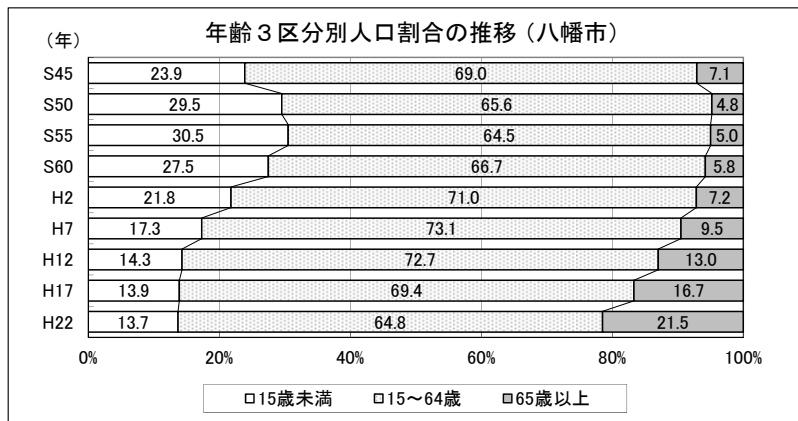


図 1-5-4 年齢 3 区分別人口割合の推移（八幡市）

資料：各年国勢調査

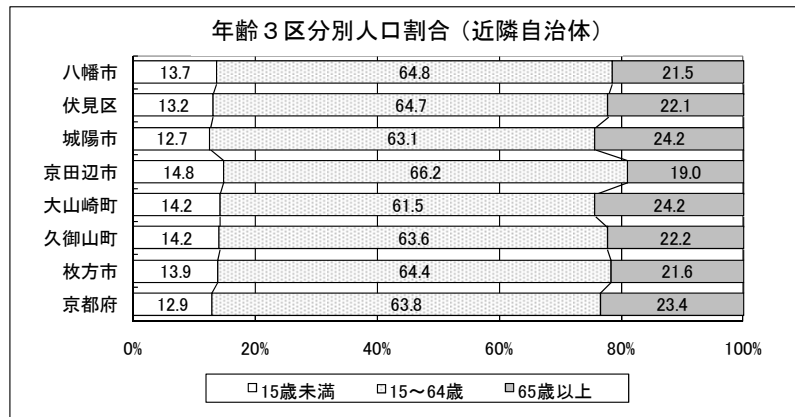


図 1-5-5 年齢 3 区分別人口割合（近隣自治体）

資料：平成 22 年国勢調査

5-3. 世帯数の推移

- ・本市の世帯数は、平成 22 年で 28,795 世帯となっています。
- ・人口は横ばい傾向にあるものの、世帯数は年々増加していることから、一世帯あたりの人数は減少傾向にあり、平成 22 年には 2.58 人／世帯となっています。
- ・第 4 次八幡市総合計画後期基本計画においては、一世帯あたりの世帯人員の減少は続いていくものと考えられており、平成 28 年には 28,600 世帯程度、平成 33 年には 28,200 世帯程度になると見込まれています。
- ・近隣自治体の状況を見ると、いずれも増加傾向にあります。中でも京田辺市が人口の増加とともに、世帯数も大幅に増えています。
- ・本市は、京田辺市に次いで増加率が高くなっており、昭和 55 年に比べて 1.5 倍に増えています。

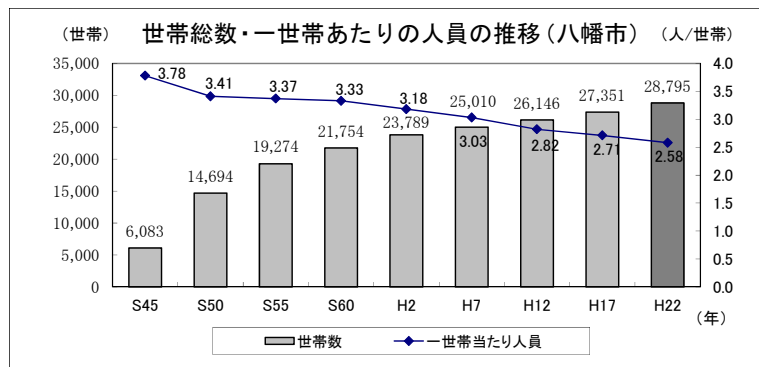


図 1-5-6 世帯総数・一世帯あたりの人員の推移 (八幡市)

資料：各年国勢調査

表 1-5-2 近隣自治体の世帯数の推移 (世帯)

市区町名	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	S55年比
八幡市	19,245	21,754	23,789	25,010	26,146	27,351	28,795	1.50
久御山町	4,650	5,818	5,795	5,736	5,672	5,818	5,870	1.26
大山崎町	5,163	5,303	5,223	5,465	5,744	5,737	5,750	1.11
京田辺市	10,471	11,953	15,136	18,331	22,409	25,192	27,839	2.66
城陽市	20,980	23,283	25,293	26,970	28,333	29,051	29,972	1.43
伏見区	85,297	92,382	99,395	107,871	115,356	119,014	123,597	1.45
枚方市	110,938	120,849	128,955	139,866	147,934	155,551	163,983	1.48
京都府	828,369	860,309	902,420	966,598	1,026,724	1,079,041	1,122,057	1.35

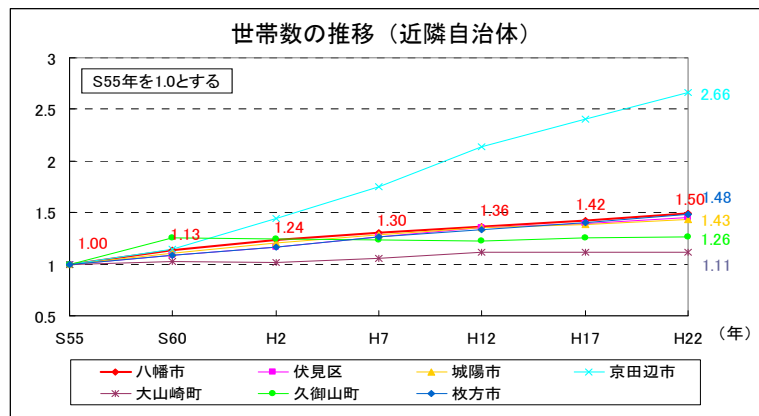


図 1-5-7 世帯数の推移 (近隣自治体)

資料：各年国勢調査

5-4. 一般世帯人員の推移

- ・一般世帯人員の推移を見ると、4人以上の世帯の割合は昭和60年で50.5%と約半数を占めていましたが、平成22年では24.2%と半減しています。また、2人以下の世帯の割合は、29.2%から54.2%と倍増しています。
- ・近隣自治体の状況を見ると、全体的に2人以下の世帯が半数を超えています。
- ・その中でも、京都市の伏見区と京都府では単身世帯が約4割弱と他市町に比べて高くなっています。

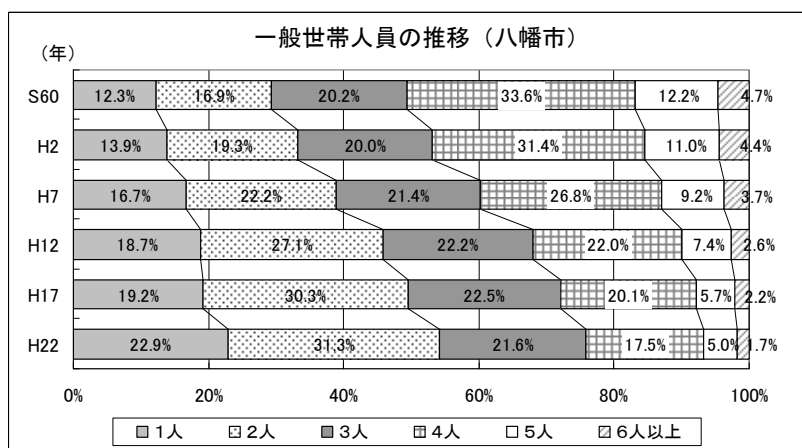


図 1-5-8 一般世帯人員の推移（八幡市）

資料：各年国勢調査

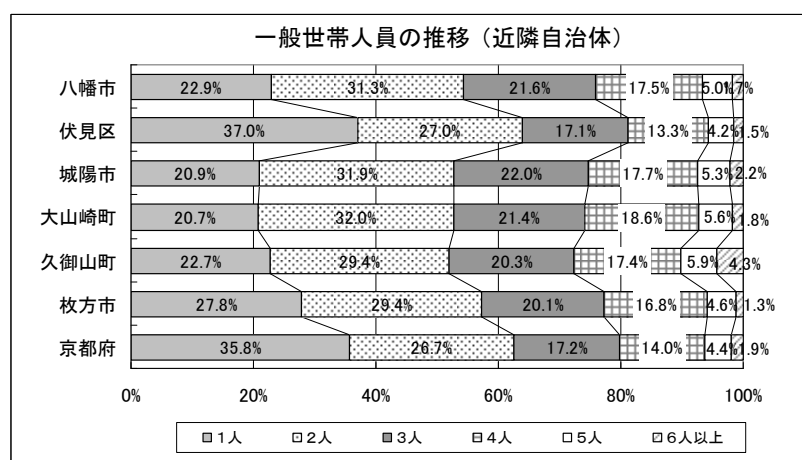


図 1-5-9 一般世帯人員の推移（近隣自治体）

資料：各年国勢調査

5-5. 転出入状況

- ・平成22年の転出入状況は、転入者数が8,248人、転出者数が7,651人で転入が上回っています。
- ・転出先、転入元をみると、いずれも枚方市が最も多く、転入が1,795人、転出が1,664人で、転入が上回っています。
- ・転入者数よりも転出者数が上回っている自治体としては、京田辺市、高槻市などがあげられます。

- ・ 5歳階級別の転出入状況を見ると、おおむね転入者数が転出者数を上回っています。その中でも、0～4歳、15～19歳、45～49歳、50～54歳は、転入率が比較的高くなっています。

表 1-5-3 平成 22 年の八幡市の転出入状況 (人・%)

	転 入		転 出		転入／転出
総 数	8,248	100.0%	7,651	100.0%	1.08
府内他市区町村	2,654		1,963		1.35
京都市	1,379	16.7%	837	10.9%	1.65
京都市 伏見区	655	7.9%	365	4.8%	1.79
京都府その他	724	8.8%	472	6.2%	1.53
宇治市	305	3.7%	191	2.5%	1.60
京田辺市	289	3.5%	403	5.3%	0.72
城陽市	166	2.0%	97	1.3%	1.71
久御山町	118	1.4%	60	0.8%	1.97
大山崎町	32	0.4%	14	0.2%	2.29
京都府内その他	365	4.4%	361	4.7%	1.01
他県	5,394		5,688		0.95
大阪府	3,474	42.1%	3,076	40.2%	1.13
枚方市	1,795	21.8%	1,664	21.7%	1.08
大阪市	459	5.6%	425	5.6%	1.08
寝屋川市	203	2.5%	158	2.1%	1.28
高槻市	124	1.5%	134	1.8%	0.93
交野市	115	1.4%	90	1.2%	1.28
大阪府その他	778	9.4%	605	7.9%	1.29
滋賀県	206	2.5%	281	3.7%	0.73
兵庫県	300	3.6%	376	4.9%	0.80
奈良県	203	2.5%	162	2.1%	1.25
県外その他	1,211	14.7%	1,793	23.4%	0.68
国外から	200	2.4%	—	0.0%	—

資料：平成 22 年国勢調査

表 1-5-4 5歳階級別転出入状況

	転入 (人)	転出 (人)	転入／転出
0～4歳	356	225	1.58
5～9歳	512	485	1.06
10～14歳	266	285	0.93
15～19歳	243	193	1.26
20～24歳	537	523	1.03
25～29歳	1,072	1,062	1.01
30～34歳	1,374	1,272	1.08
35～39歳	1,121	1,064	1.05
40～44歳	610	578	1.06
45～49歳	393	272	1.44
50～54歳	331	232	1.43
55～59歳	296	299	0.99
60～64歳	376	383	0.98
65～69歳	275	243	1.13
70～74歳	155	164	0.95
75～79歳	102	120	0.85
80～84歳	102	130	0.78
85歳以上	127	121	1.05
総数(年齢)	8,248	7,651	1.08

資料：平成 22 年国勢調査

5-6. 就業・通学状況

- ・平成 22 年の本市に常住する 15 歳以上の就業・通学者数は 37,259 人となっており、そのうち市内で就業・通学している人は 33%を占めています。
- ・本市以外の就業・通学先として多いのは、隣接する京都市が 14.7%、枚方市が 12.3%となっています。また、大阪市も 11.2%となっており、2大都市を通勤圏としています。

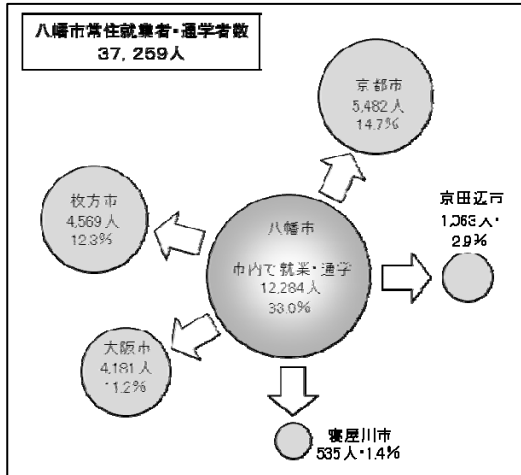


図 1-5-10 就業・通学状況

表 1-5-5 就業・通学状況

区分	就業・通学者数	割合
八幡市に常住する就業者・通学者数	37,259	100.0%
八幡市内	12,284	33.0%
自宅	2,112	17.2%
自宅外	10,172	27.3%
他市区町村で従業・通学	24,376	65.4%
京都府内	9,841	26.4%
京都市	5,482	14.7%
中京区	600	1.6%
下京区	596	1.6%
南区	667	1.8%
伏見区	1,921	5.2%
京田辺市	1,063	2.9%
大阪府	11,663	31.3%
大阪市	4,181	11.2%
北区	961	2.6%
中央区	1,441	3.9%
枚方市	4,569	12.3%
寝屋川市	535	1.4%
従業地・通学地 不詳	599	1.6%

資料：平成 22 年国勢調査

5-7. 高齢者がいる世帯について

- ・本市の 65 歳以上の高齢者がいる一般世帯の割合は、平成 22 年で 10,800 世帯となり、全一般世帯数の 37.5%となっています。
- ・高齢者がいる世帯の占める割合は年々増加しており、平成 2 年と比較すると、2倍以上に増加しています。
- ・平成 22 年の高齢者がいる世帯の世帯人員は、2人世帯が 43.8%と最も多くなっています。また、平成 2 年以降の推移をみると、1～3人世帯で増加し、4人以上の世帯で減少していることから、高齢者の夫婦のみまたは単身化が進んでいるといえます。
- ・近隣自治体の状況を見ると、高齢者がいる世帯の割合は、京田辺市が 29.6%で他の自治体に比べて低くなっています。
- ・その他自治体では、八幡市、伏見区、枚方市が 30%台で、城陽市、大山崎町、久御山町が 40%台となっています。
- ・高齢者がいる世帯の世帯人員は、いずれの自治体も 1 人または 2 人世帯が半数を超えています。
- ・久御山町と京田辺市では 3 人以上の世帯が他市町に比べて多くなっており、伏見区と枚方市は京都府全体の割合よりも少なくなっています。

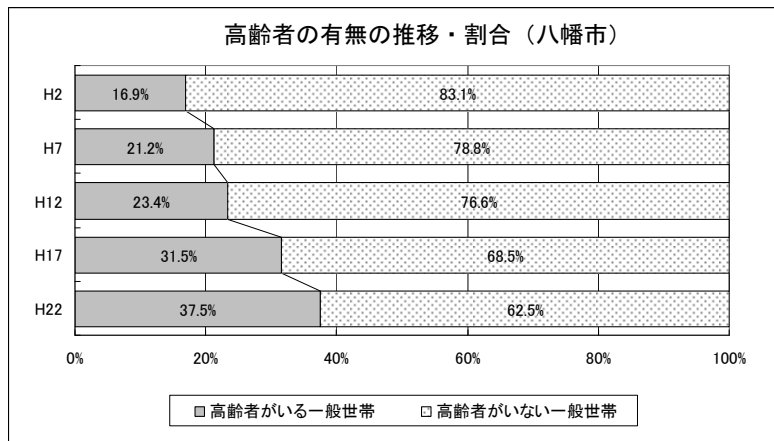
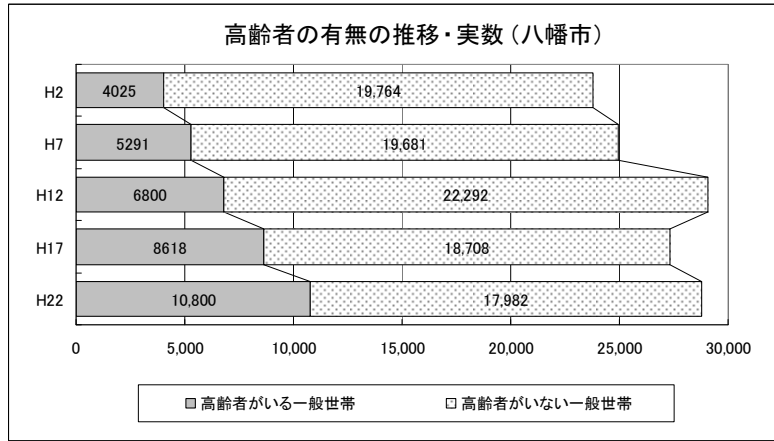


図 1-5-11 高齢者の有無の推移 実数・割合（八幡市）

資料：各年国勢調査

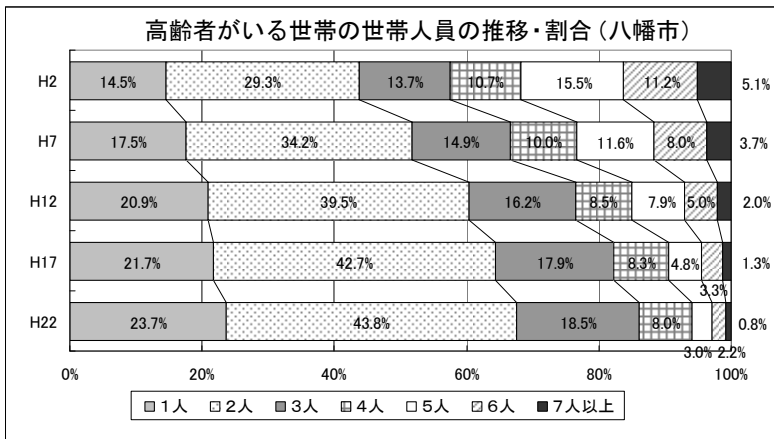
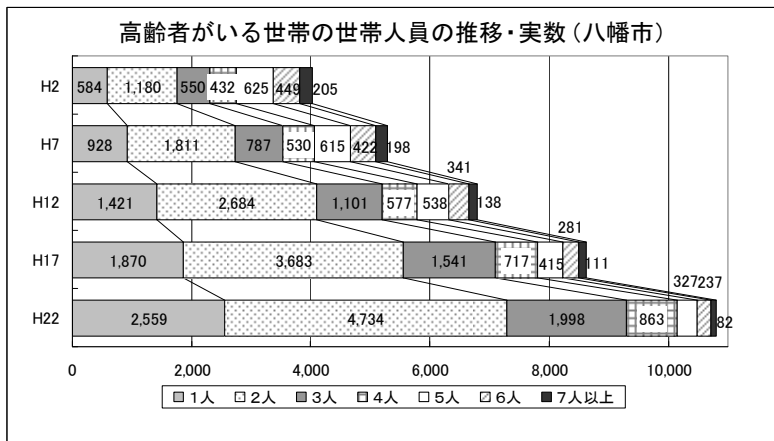


図 1-5-12 高齢者がいる世帯の世帯人員の推移 実数・割合（八幡市）

資料：各年国勢調査

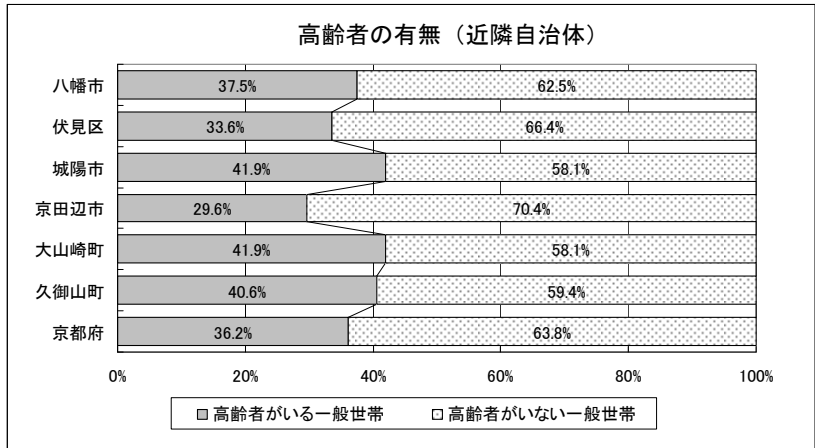


図 1-5-13 高齢者の有無（近隣自治体）

資料：平成 22 年国勢調査

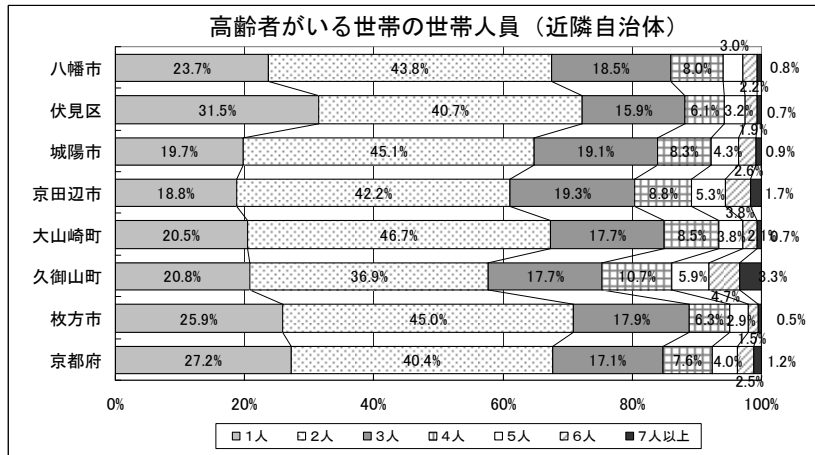


図 1-5-14 高齢者がいる世帯の世帯人員（近隣自治体）

資料：平成 22 年国勢調査

6. 住宅事情

6-1. 住宅戸数

- ・平成20年の市内の住宅戸数は31,630戸で、空き家率は11.6%となっています。
- ・住宅戸数は年々増加していますが、空き家率も年々増加傾向にあります。
- ・近隣自治体の状況をみると、久御山町で居住世帯なしが18.8%と若干高くなっています。それ以外の自治体では、居住世帯なしが1割程度で、大きな差は見られません。

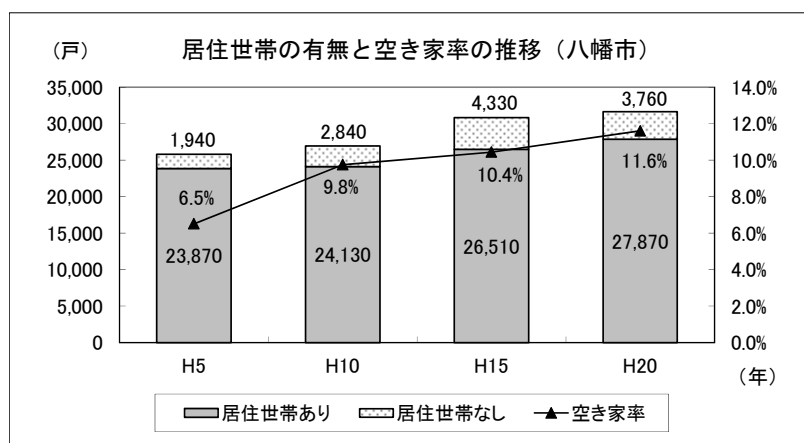


図1-6-1 居住世帯の有無と空き家率の推移（八幡市）

資料：各年住宅・土地統計調査

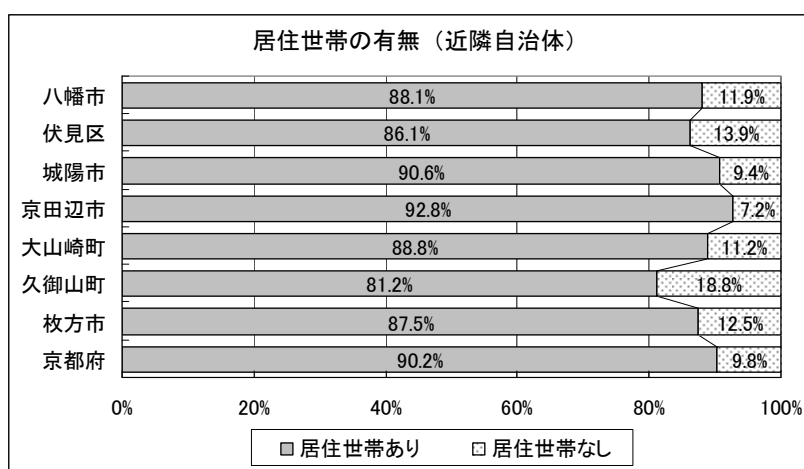


図1-6-2 居住世帯の有無（近隣自治体）

資料：平成20年住宅・土地統計調査

6-2. 住宅の所有関係

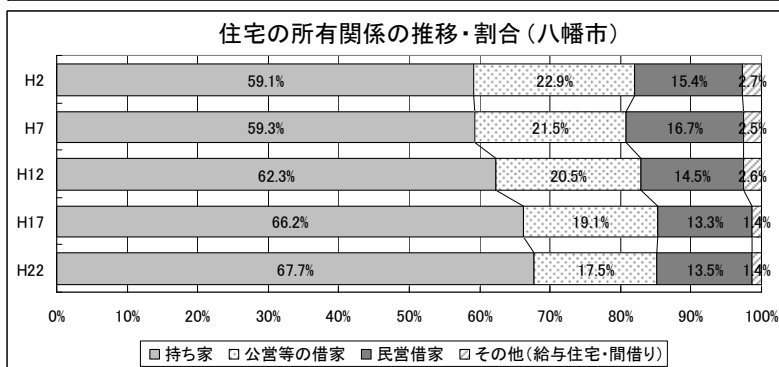
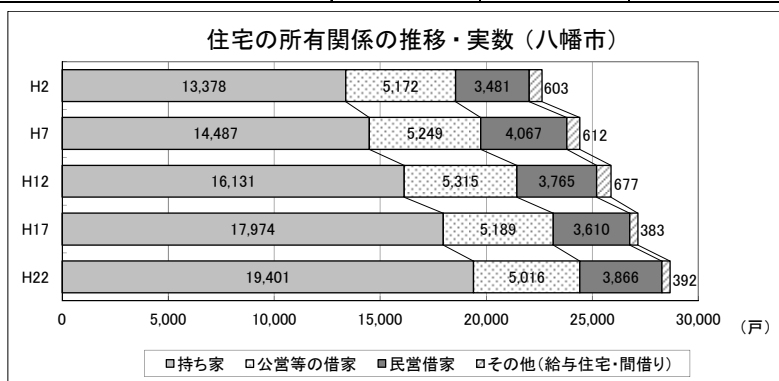
- ・平成22年において、住宅に住む一般世帯は28,675世帯で、そのうち持ち家は19,401世帯で、全体の67.7%を占めています。
- ・公営等の借家（公営・UR都市機構・公社の借家）は5,016世帯（17.5%）、民営借家が3,866世帯（13.5%）となっています。
- ・持ち家は年々増加し、民営の借家は平成7年から平成17年にかけては減少していましたが、平成22年は増加に転じています。公営等の借家は減少傾向にあります。

- ・近隣自治体の状況を見ると、持ち家が多いのは、城陽市と大山崎町で、いずれも80%を超えています。
- ・公営等の借家の割合をみると、久御山町が25.5%と最も高く、次いで八幡市が17.5%となっています。
- ・民営の借家の割合は、京田辺市、伏見区で高く、3割程度を占めています。

表 1-6-1 平成 22 年の住宅の所有関係

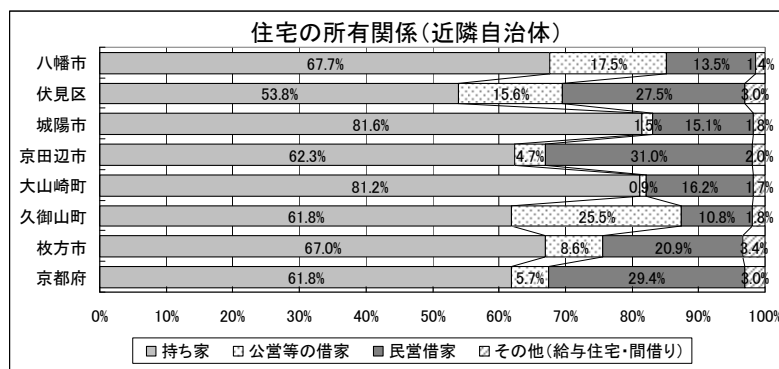
	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1世帯当たり人員 (人/世帯)
一般世帯数	28,782	73,704	2.56
住宅に住む一般世帯	28,675	73,553	2.57
主世帯	28,423	73,046	2.57
持ち家	19,401	54,458	2.81
公営・都市再生機構・公社の借家	5,016	10,585	2.11
民営の借家	3,866	7,692	1.99
給与住宅	140	311	2.22
間借り	252	507	2.01

資料：平成 22 年
国勢調査



資料：各年
国勢調査

図 1-6-3 住宅の所有関係の推移 実数・割合（八幡市）



資料：平成 22 年
国勢調査

図 1-6-4 住宅の所有関係（近隣自治体）

6-3. 住宅の形態

- ・住宅に住む一般世帯で一戸建てに住んでいるのは 16,482 世帯で、全体の 57.5%を占めています。共同住宅は 11,106 世帯で 38.7%、長屋建ては 1,028 世帯で 3.6%となっており、それぞれの推移をみると、一戸建てと共同住宅が増加し、長屋建てが減少傾向にあります。
- ・平成 22 年の持ち家の住宅形態は、一戸建てが 15,816 戸（81.5%）と圧倒的に多く、次いで共同住宅が 3,360 戸（17.3%）、長屋住宅が 198 戸（1.0%）となっており、それぞれの推移をみると、戸建て住宅と共同住宅が増加し、長屋建てが減少しています。
- ・平成 22 年の民営借家の住宅形態は、共同住宅が 2,807 戸（72.6%）と圧倒的に多く、次いで長屋建てが 579 戸（15.0%）、一戸建てが 453 戸（11.7%）となっています。それぞれの推移をみると、共同住宅が増加し、長屋建てが減少、一戸建てが横ばいとなっています。
- ・近隣自治体の状況を見ると、城陽市では一戸建ての占める割合が 82.4%と高く、伏見区では、共同住宅が 53.4%と半数を超えています。大山崎町では、長屋建てが 15.5%と多くなっています。
- ・八幡市、京田辺市、久御山町、枚方市では、一戸建てが 50%超、共同住宅が約 40%、長屋建てが約 20%と、似たような傾向を示しています。
- ・持ち家の住宅形態は、城陽市と久御山町では、一戸建ての割合が 90%を超え、共同住宅が 10%未満となっています。大山崎町では長屋の割合が高く、一戸建ての割合が低くなっています。
- ・民営借家の住宅形態は、いずれの自治体でも共同住宅の割合が圧倒的に高くなっています。八幡市では、長屋建ての割合が他の自治体に比べて高くなっています。

表 1-6-2 平成 22 年の住宅の所有関係別の住宅形態

	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅					その他
				総数	建物全体の階数				
					1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階以上	
住宅に住む一般世帯	28,675	16,482	1,028	11,105	1,792	7,939	707	667	60
主世帯	28,423	16,325	1,008	11,033	1,768	7,896	705	664	57
持ち家	19,401	15,816	198	3,360	17	2,152	613	578	27
公営・都市再生機構・公社の借家	5,016	26	228	4,762	219	4,386	77	80	-
民営の借家	3,866	453	579	2,807	1,500	1,290	13	4	27
給与住宅	140	30	3	104	32	68	2	2	3
間借り	252	157	20	72	24	43	2	3	3

資料：平成 22 年国勢調査

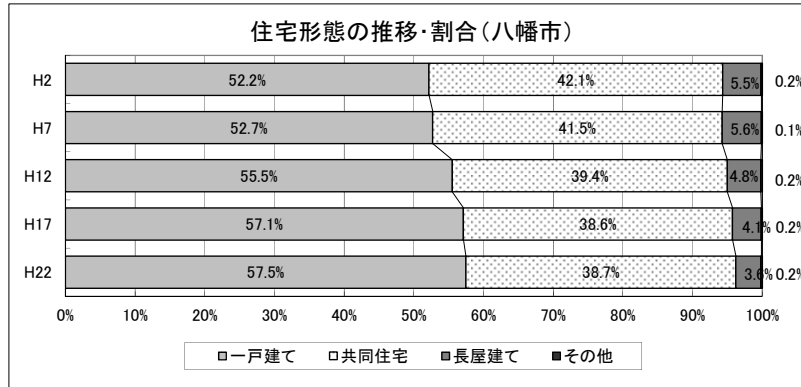
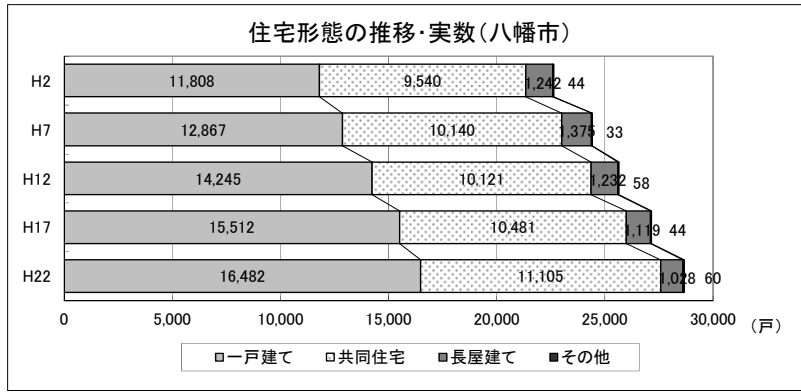


図 1-6-5 住宅形態の推移 実数・割合（八幡市）

資料：各年国勢調査

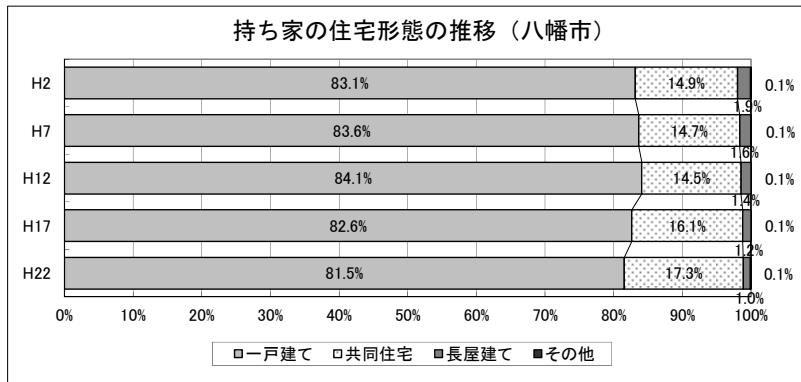


図 1-6-6 持ち家の住宅形態の推移（八幡市）

資料：各年国勢調査

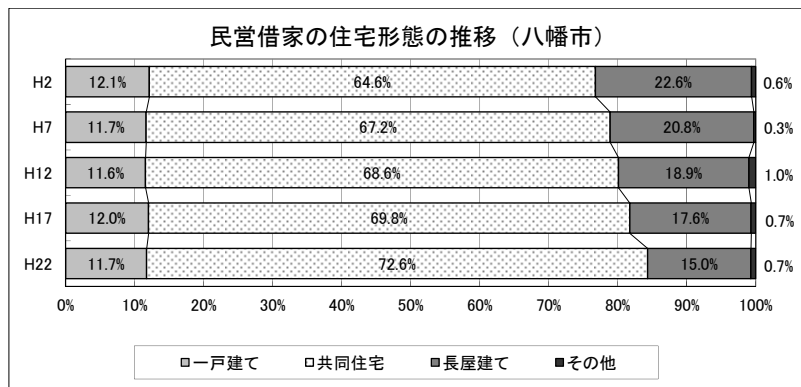


図 1-6-7 民営借家の住宅形態の推移（八幡市）

資料：各年国勢調査

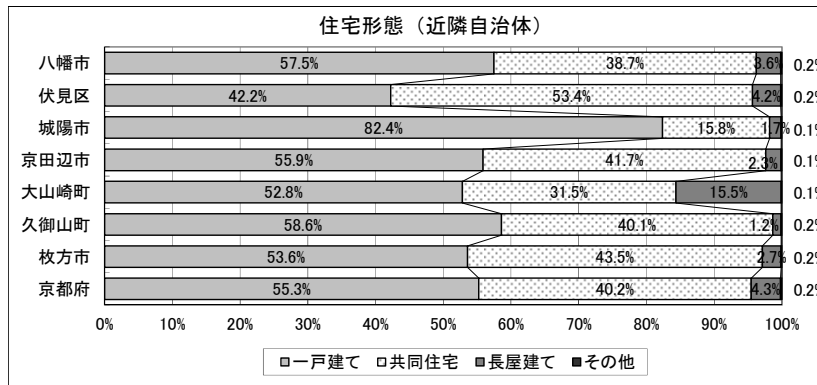


図 1-6-8 住宅形態（近隣自治体）

資料：平成 22 年国勢調査

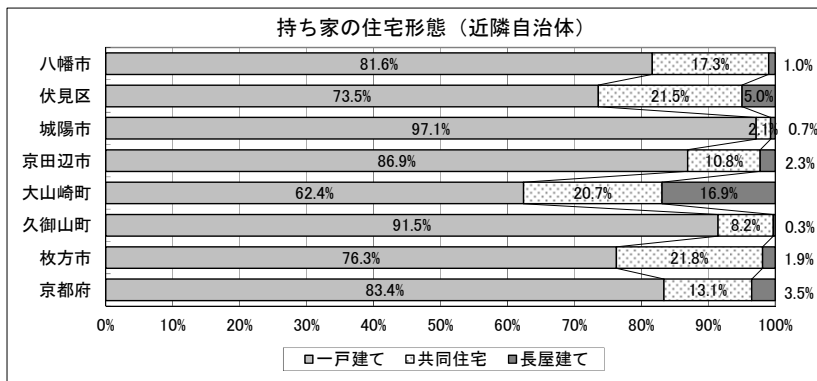


図 1-6-9 持ち家の住宅形態（近隣自治体）

資料：平成 22 年国勢調査

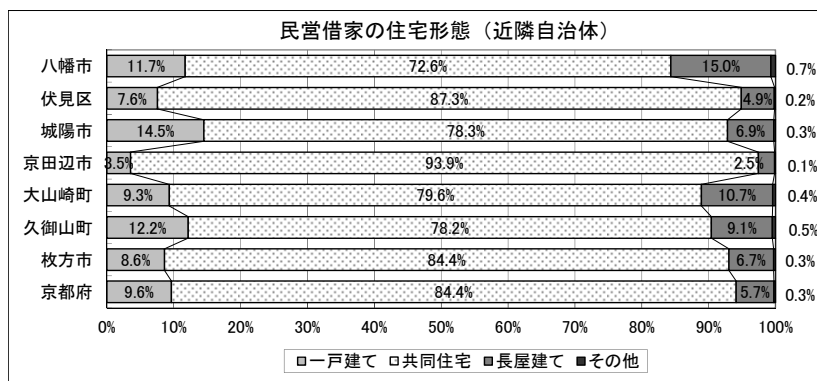


図 1-6-10 民営借家の住宅形態（近隣自治体）

資料：平成 22 年国勢調査

6-4. 住宅の建築時期

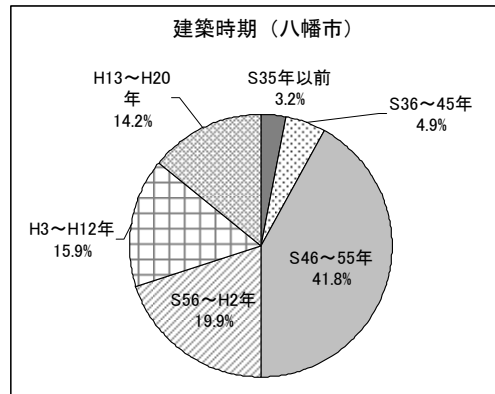
- ・住宅の建築時期をみると、昭和 46 年から 55 年にかけて建てられた住宅が 41.8% で最も多く、UR 都市機構男山団地の建設の影響を受けていることがうかがえます。
- ・住宅の約半数が、新耐震基準が導入された昭和 56 年以前に建てられたものとなっており、耐震性の不足が懸念されます。
- ・UR 都市機構男山団地の建設の影響を除くと、木造は年々減少傾向にあり、防火木造、鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造が増加傾向にあります。
- ・近隣自治体の状況をみると、昭和 55 年以前の住宅が多く残っているのは、八幡市と久御山町で、50% を超えています。

- ・京田辺市では平成3年から平成12年に建てられた住宅が34.1%と最も多く、また、昭和56年以降の住宅が78.9%となっています。

表 1-6-3 建築時期別構造

	S35年以前	S36～45年	S46～55年	S56～H2年	H3～H12年	H13～H20年	合計
木造	750	720	1,900	2,930	1,460	990	8,750
防火木造	50	260	1,870	1,500	1,700	1,640	7,020
鉄筋・鉄骨コンクリート造	20	270	6,760	630	810	920	9,410
鉄骨造	0	20	230	60	110	110	530
その他	0	0	0	0	10	0	10
合計	820	1,270	10,760	5,120	4,090	3,660	25,720

資料：平成20年住宅・土地統計調査



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図 1-6-11 建築時期 (八幡市)

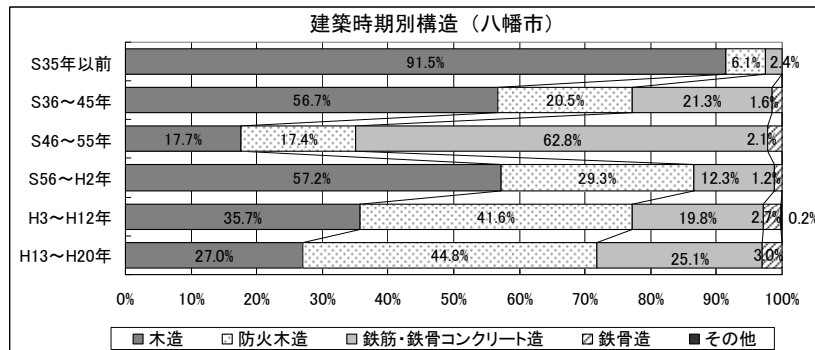


図 1-6-12 建築時期別構造 (八幡市)

資料：平成20年住宅・土地統計調査

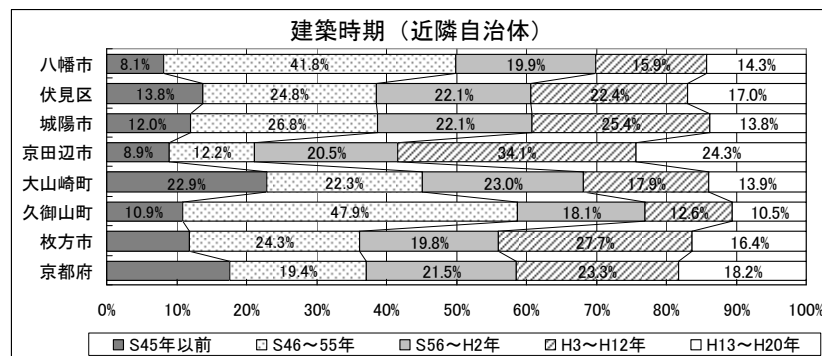


図 1-6-13 建築時期 (近隣自治体)

資料：平成20年住宅・土地統計調査

6-5. 新築住宅着工状況

- ・八幡市の新築住宅の着工状況は、平成15年から平成24年の10年間で、申請件数が2,905件、戸数が4,203戸、延床面積が419,887㎡となっています。
- ・住宅形態別に見ると、一戸建ての申請件数が2,784戸（全体の95.8%）、戸数が2,784戸（全体の66.2%）、延床面積が318,586㎡（全体の75.9%）を占めています。
- ・一戸建ては、平成18年までは年間300~400戸程度着工されていましたが、それ以降は年間の着工戸数が減少傾向にあります。
- ・共同住宅は、平成19年に707戸着工されており、これは欽明台での分譲マンションの建設によるものとなっています。それ以外の年は、おおむね50戸から100戸程度を保っています。

表1-6-4 新築住宅着工状況の推移

年次		平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	合計	年平均
申請件数 (件)	共同住宅		8	6	7	13	6	8	6	2	5	61	6.1
	一戸建て	342	351	398	358	254	269	213	204	230	165	2,784	278.4
	長屋建て	10	7	3	2		9		5	2	3	41	4.1
	併用住宅	5	4	3	2	3			1	1		19	1.9
	合計	357	370	410	369	270	284	221	216	235	173	2,905	290.5
戸数 (戸)	共同住宅		95	40	78	707	83	97	54	40	67	1,261	126.1
	一戸建て	342	351	398	358	254	269	213	204	230	165	2,784	278.4
	長屋建て	35	18	7	6		26		22	7	18	139	13.9
	併用住宅	5	4	3	2	3			1	1		19	1.9
	合計	382	468	448	444	964	378	310	281	278	250	4,203	420.3
延床面積 (㎡)	共同住宅		3,805	1,896	3,239	66,670	3,918	4,171	1,965	1,130	2,813	89,607	8,961
	一戸建て	40,755	40,994	45,379	41,510	28,523	29,331	23,482	23,398	26,768	18,446	318,586	31,859
	長屋建て	2,319	1,169	457	390		1,466		1,298	404	931	8,434	843
	併用住宅	878	661	474	249	348			371	280		3,261	326
	合計	43,952	46,628	48,206	45,389	95,540	34,715	27,654	27,032	28,581	22,190	419,887	41,989

資料：都市計画課資料

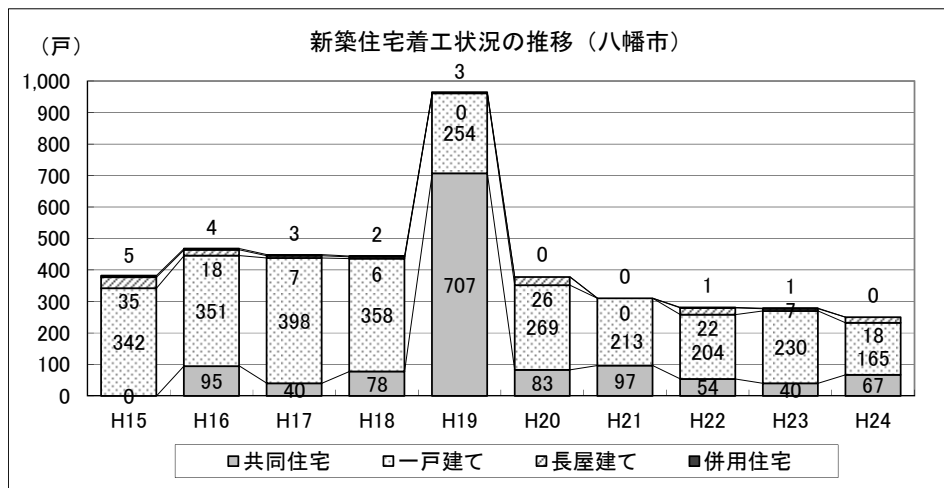


図1-6-14 新築住宅着工状況の推移 (八幡市)

資料：都市計画課資料

6-6. 耐震診断・耐震改修工事の状況

- ・八幡市の平成20年の持ち家一戸建ての耐震診断・耐震改修工事の実施状況をみると、耐震診断を行っているのは1,100戸で、持ち家一戸建て戸数の6.8%にとどまっています。同様に、耐震改修工事においても、実施したのは570戸、3.5%にとどまっています。
- ・近隣自治体では、大山崎町が耐震診断12.8%、耐震改修工事5.3%で、若干高いものの、いずれの自治体も低い実施状況にあります。
- ・八幡市の平成25年までの木造住宅の耐震診断士派遣・耐震改修工事の助成実績をみると、耐震診断士派遣は200件、耐震改修工事の助成は83件となっています。

表1-6-5 平成20年の持ち家一戸建ての耐震診断・耐震改修工事の状況

自治体	単位	持ち家一戸建て 総数	耐震診断		耐震改修工事	
			あり	なし	あり	なし
八幡市	戸	16,240	1,100	15,140	570	15,670
	%	100%	6.8%	93.2%	3.5%	96.5%
伏見区	戸	47,360	2,260	45,100	1,400	45,960
	%	100%	4.8%	95.2%	3.0%	97.0%
城陽市	戸	22,410	1,470	20,940	900	21,510
	%	100%	6.6%	93.4%	4.0%	96.0%
京田辺市	戸	13,510	1,100	12,410	520	12,990
	%	100%	8.1%	91.9%	3.8%	96.2%
大山崎町	戸	2,810	360	2,450	150	2,670
	%	100%	12.8%	87.2%	5.3%	95.0%
久御山町	戸	3,540	270	3,270	170	3,370
	%	100%	7.6%	92.4%	4.8%	95.2%
枚方市	戸	77,050	4,540	72,500	3,660	73,380
	%	100%	5.9%	94.1%	4.8%	95.2%
京都府	戸	547,500	32,800	514,700	22,200	525,300
	%	100%	6.0%	94.0%	4.1%	95.9%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

※四捨五入をしているため、総数と内訳は必ずしも一致しません。

表1-6-6 八幡市の耐震診断士派遣・耐震改修工事の助成実績

年度	耐震診断(件)	耐震改修(件)
平成17年度	24	
平成18年度	12	
平成19年度	21	
平成20年度	12	4
平成21年度	17	6
平成22年度	21	5
平成23年度	33	29
平成24年度	31	19
平成25年度	29	20
計	200	83

資料：都市計画課資料

6-7. 住宅規模

- ・平成 20 年の戸当たり延べ床面積は、持ち家が 111.34 m²、借家が 49.89 m²で、平均は 93.5 m²となっています。
- ・持ち家は年々増加していますが、借家は横ばい状態にあります。
- ・近隣自治体の状況を見ると、持ち家では久御山町が 129.44 m²と最も広く、借家では大山崎町が 53.25 m²と最も広くなっています。
- ・八幡市は、近隣自治体と比べると、持ち家は 3 番目、借家は 2 番目に広く、持ち家は京都府の値と同等程度で、借家は広がっています。

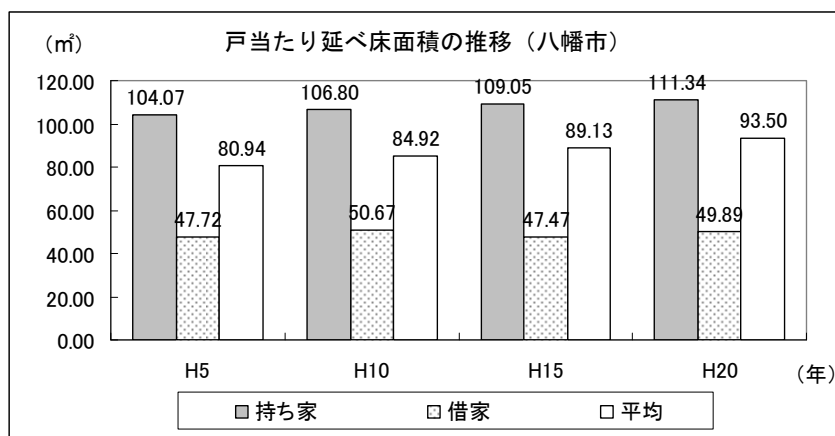


図 1-6-15 戸当たり延べ床面積の推移 (八幡市)

資料：各年住宅・土地統計調査

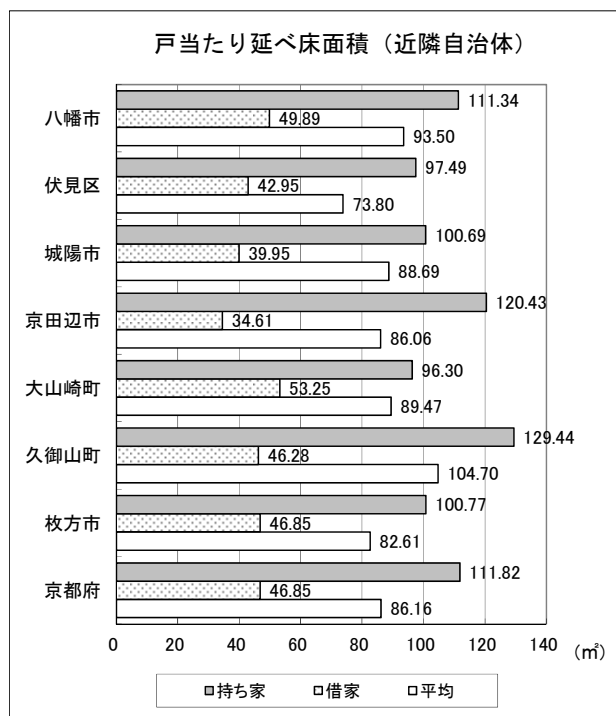


図 1-6-16 戸当たり延べ床面積 (近隣自治体)

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

6-8. 居住面積水準

(1) 「住生活基本計画（全国計画）」における居住面積水準の考え方

- ・居住面積水準については、住生活基本法に基づいた「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年度）における「6. 水準」の項において、下表に示した「地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針」が定められています。
- ・「最低居住面積水準」は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準となっています。
- ・「誘導居住面積水準」は、世帯人員に応じて、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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積水準となっています。
- ・「誘導居住面積水準」における「都市居住型」とは、都心とその周辺での共同生活を想定した水準で、「一般型」とは、郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定した水準です。

表 1-6-7 居住面積水準の考え方

		世帯人員別の面積(単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	(18)	(29) 30	(39) 40	(50) 50
	(すべての世帯の達成を目指す)	25	【30】	【35】	【45】
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	(37) 40	(55) 55	(75) 75	(91) 95
	<都市居住型> 都心とその周辺での共同生活を想定 <一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	(50) 55	(72) 75	(98) 100	(123) 125
			【75】	【87.5】	【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：住生活基本計画（全国計画）から抜粋

() 内は「第八期住宅建設五ヵ年計画」

(2) 最低居住面積水準の状況

- ・所有関係別の最低居住面積水準の状況をみると、公営借家では全ての住宅が水準を満たし、持ち家で19,200戸(98.7%)、借家で7,140戸(89.8%)が水準を満たしています。
- ・住宅形態別の最低居住面積水準の状況をみると、いずれも9割を超えているものの、共同住宅で若干低くなっています。
- ・世帯人員別の最低居住面積水準の状況を見ると、いずれも9割以上が最低居住面積水準を満たしているものの、4人世帯で若干低くなっています。

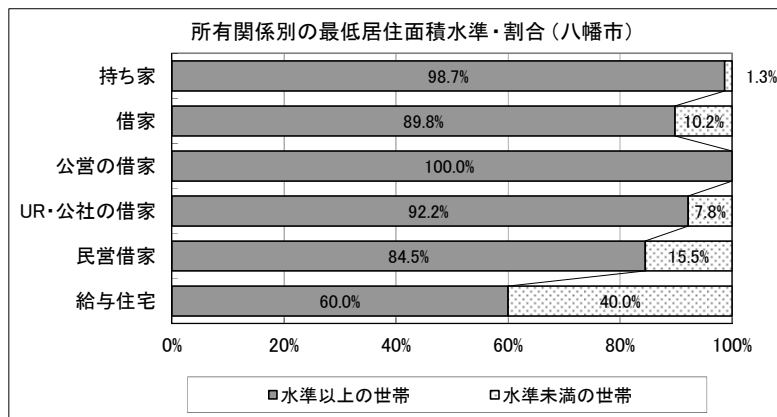
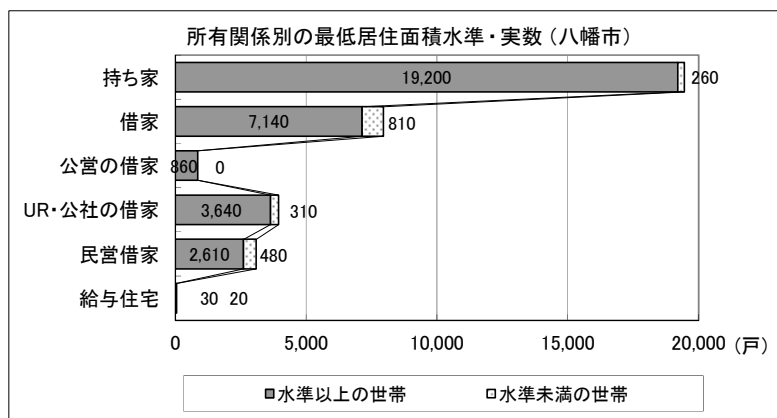


図 1-6-17 所有関係別の最低居住面積水準 実数・割合（八幡市）

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

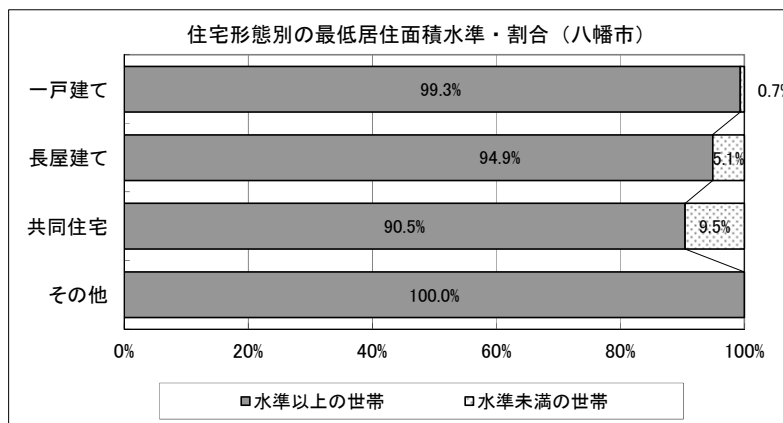
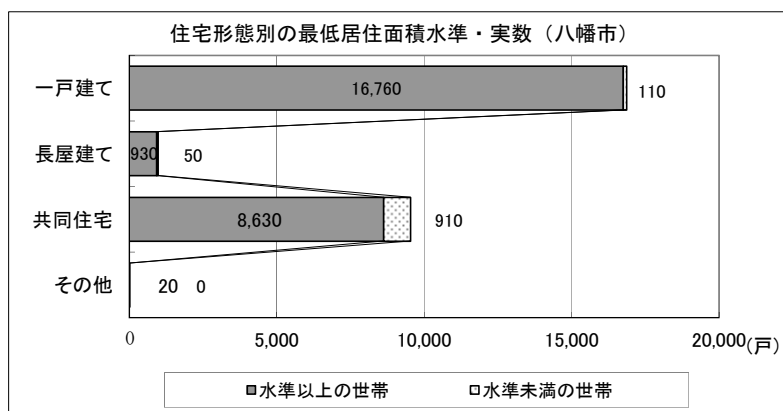


図 1-6-18 住宅形態別の最低居住面積水準 実数・割合（八幡市）

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

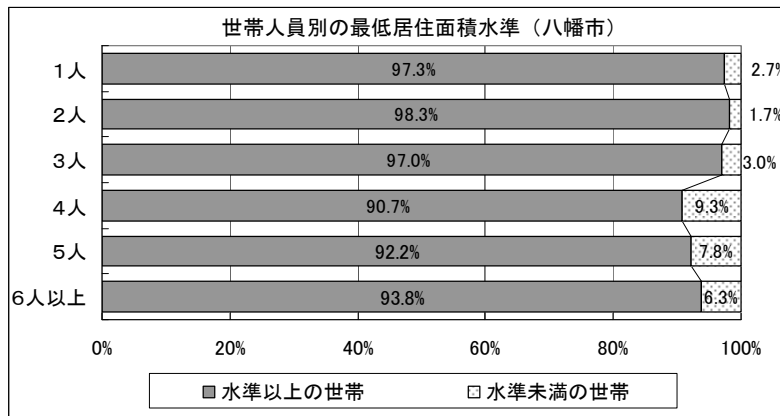


図 1-6-19 世帯人員別の最低居住面積水準（八幡市）

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

（3）誘導居住面積水準の状況

- ・ 所有関係別の誘導居住面積水準の状況をみると、持ち家で 12,800 戸（65.8%）、借家で 6,660 戸（32.0%）が水準を満たしており、借家で低くなっています。
- ・ 特に民営借家で水準を満たさない割合が高く、74.1%となっています。
- ・ 住宅形態別にみると、長屋建て共同住宅がそれぞれ 75.8%、59.4%と半数以上が満たしておらず、一戸建てでも 33.5%が満たしていない状況にあります。
- ・ 世帯人員別の誘導居住面積水準の状況をみると、人数が多くなるにつれて水準を満たしていない割合が高くなっています。

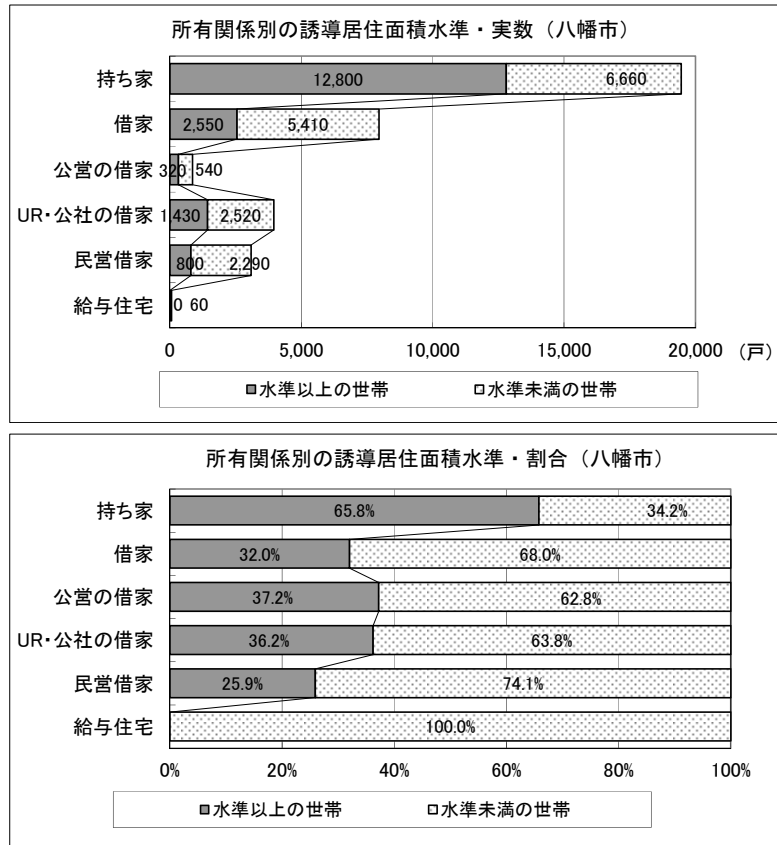


図 1-6-20 所有関係別の誘導居住面積水準 実数・割合（八幡市）

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

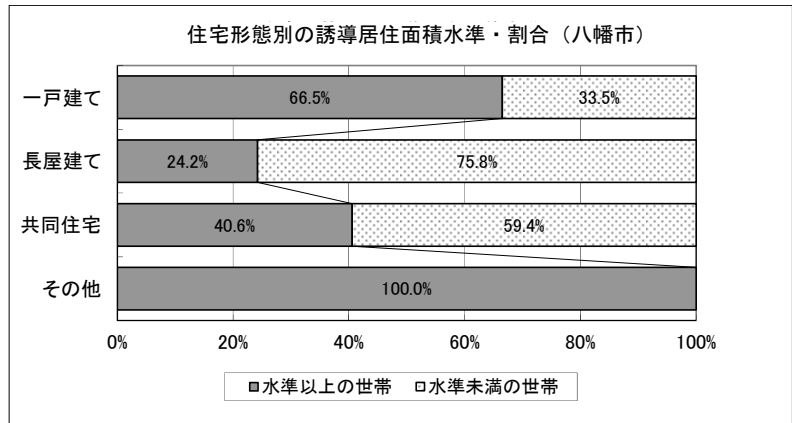
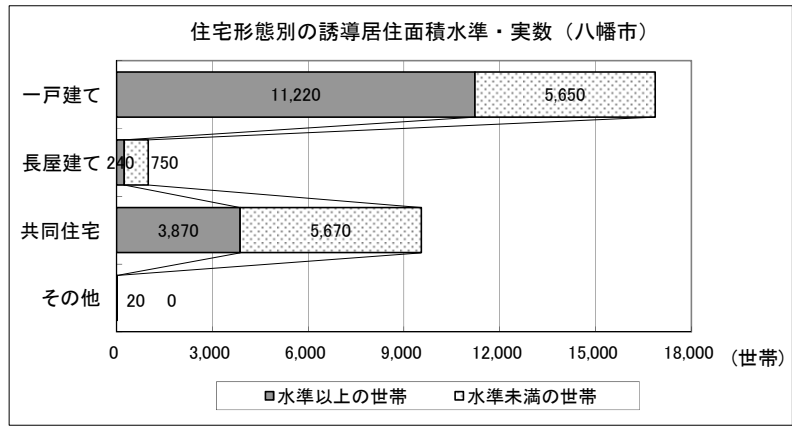


図 1-6-21 住宅形態別の誘導居住面積水準 実数・割合（八幡市）

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

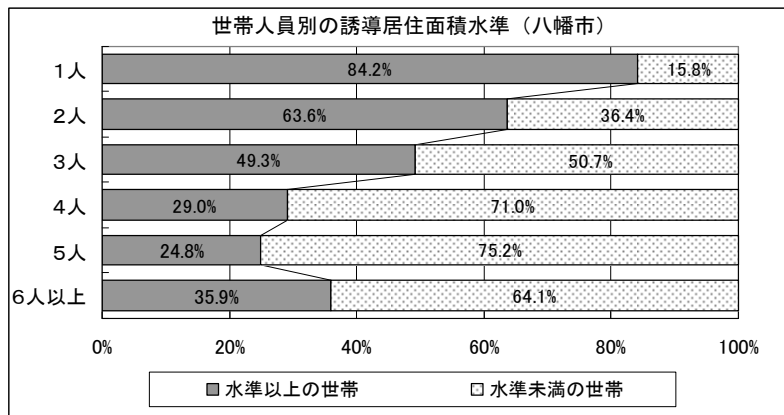


図 1-6-22 世帯人員別の誘導居住面積水準（八幡市）

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

6-9. 公営住宅・UR都市機構男山団地の状況

ここでは、本市の市営住宅等と京都府の府営住宅、UR都市機構男山団地（賃貸住宅）の状況を整理します。

なお、本市の「市営住宅等」とは「市営住宅」と「改良住宅」を指します。

市営住宅等の現況については平成25年9月時点としてまとめています。

(1) 市営住宅等の概況

- ・本市が管理する市営住宅等は、市営住宅が15団地※1、63棟、187戸、改良住宅が17団地、64棟、406戸になっています。
- ・総数は、32団地※1、127棟、593戸を管理しています。
(※1 除却済の清水井団地2種を含む。)
- ・このうち、空家は平成25年9月時点で、市営住宅で29戸、改良住宅で85戸、合計で114戸あります。
- ・木造平屋住宅は築後57～60年が経過し、耐用年数を大幅に超過していることから、既に集約・建替事業を実施しています。
- ・その他の団地についても継続的に安全性などを確保しつつ耐用年数にとらわれず、長寿命化を図ることを目指します。

表 1-6-8 市営住宅一覧

番号	団地名	棟名称	土地データ		団地データ			戸当面積 ()は戸数	間取り	階数	棟数	戸数	うち、 空家				
			敷地面積 (㎡)	借地 (㎡)	建築年度	改良 年度	構造※2										
1	都団地	第1棟	728.76		1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	59.21(2)				3DK	2	1	2	0	
		第2棟			1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	59.21(3)			3DK	2	1	3	0		
		第3棟			1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	64.05(1)	64.32(1)			3DK	2	1	2	0	
		小計													3	7	0
2	一丁地団地	第1棟	1,992.96		1976 (S51)		PC (準耐火)	54.46(8)				3DK	2	3	8	1	
		第2棟			1977 (S52)		PC (準耐火)	55.46(8)			3DK	2	3	8	0		
		第3棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	55.46(8)			3DK	2	3	8	1		
		第4棟			1979 (S54)	1989	PC (準耐火)	55.46(6)			3DK	2	2	6	1		
		小計													11	30	3
3	上ノ段団地	第1棟	5,081.71		1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(2)				3DK	2	1	2	0	
		第2棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(2)			3DK	2	1	2	0		
		第3棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	1		
		第4棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	0		
		第5棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(5)			3DK	2	1	5	0		
		第6棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(5)			3DK	2	1	5	0		
		第7棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(5)			3DK	2	1	5	0		
		第8棟			1988 (S63)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第9棟			1991 (H3)		PC (準耐火)	72.07(3)			3DK	2	1	3	0		
		小計													9	33	1
4	三反長団地	第15棟	882.35		1980 (S55)		PC (準耐火)	63.13(5)				3DK	2	1	5	1	
		第16棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	63.13(5)			3DK	2	1	5	2		
		小計													2	10	3
5	小松団地	第1棟	1,884.36		1981 (S56)		RC (耐火)	61.07(30)				3DK	5	1	30	3	
6	小松団地	第5棟	1,845.60		1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第6棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第7棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第8棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第9棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		小計														5	15
7	吉原団地	第5棟	1,328.38		1987 (S62)		RC (耐火)	72.23(18)				4K	3	1	18	5	
8	馬場団地	(1種)	2,909.32	2,909.32	1953 (S28)		木造平屋	34.65(8)				2K	1	10	8	2	
9	清水井団地	(1種)	4,765.68	2,065.68	1954 (S29)		木造平屋	34.65(3)				2K	1	3	3	1	
10	清水井団地	(2種)			1954 (S29)		木造平屋	34.65(0)				2K	1	0	0	0	
11	新清水井団地	(2種)			1956 (S31)		木造平屋	28.05(1)				2K	1	1	1	0	
12	中ノ山団地	(1種)	1,432.00		1955 (S30)		木造平屋	28.05(4)				2K	1	2	4	1	
13	新田団地	(2種)	1,153.00		1955 (S30)		木造平屋	28.05(4)				2K	1	2	4	2	
14	神原団地	(2種)	3,067.30		1956 (S31)		木造平屋	28.05(18)				2K	1	12	18	8	
15	雄徳団地	(2種)	594.00		1984 (S59)		RC (耐火)	67.07(4)	65.78(2)			3DK	2	1	6	0	
計															63	187	29

※2 CB造とは補強コンクリートブロック造を指す。

表 1-6-9 改良住宅一覧

番号	団地名	棟名称	土地データ		団地データ												
			敷地面積 (㎡)	借地 (㎡)	建築年度	改良年度	構造	戸当面積 ()は戸数				間取り	階数	棟数	戸数	うち、空家	
16	軸団地	第1棟	1,960.18		1972 (S47)	1987	RC (耐火)	74.2(15)				5DK	5	1	15	5	
		第2棟			1973 (S48)	1988	RC (耐火)	74.2(15)				5DK	5	1	15	4	
17	軸団地	第3棟	817.36		1973 (S48)	1990	PC (準耐火)	43.2(1)	78.41(6)			5DK 3DK	2	1	7	1	
18	軸団地	第11棟	6,202.77		1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(6)				3DK	2	2	6	5	
		第12棟			1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(9)				3DK	2	3	9	2	
		第13棟			1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(9)					3DK	2	3	9	1
		第14棟			1978 (S53)		PC (準耐火)	61.32(9)					3DK	2	3	9	5
		第17棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(15)					3DK 2DK	2	4	15	1
19	軸団地	第21棟	798.14		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(2)				3DK	2	1	2	0	
		第22棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	1	
	(軸団地)	小計													20	91	25
20	広門団地	第4棟	362.82		1975 (S50)		RC (耐火)	24.91(2)	48.63(1)	49.8(1)	90.4(1)	1DK 3DK 3K	2	1	5	2	
21	広門団地	第5棟	324.61		1975 (S50)		PC (準耐火)	55.46(4)				3DK	2	1	4	1	
22	広門団地	第7棟	2,774.10		1976 (S51)		PC (準耐火)	55.46(4)				3DK	2	1	4	2	
		第8棟															
		1976年			1976 (S51)		PC (準耐火)	55.46(6)					3DK	2	1	6	3
		1981年			1981 (S56)		PC (準耐火)	55.46(3)		61.32(1)			3DK	2	1	4	3
		1982年			1982 (S57)		PC (準耐火)	57.25(2)					3DK	2	1	2	0
		第9棟			1977 (S52)		PC (準耐火)	55.46(7)		61.32(1)			3DK	2	2	8	4
		1985年			1985 (S60)		PC (準耐火)	58.07(2)					3DK	1	1	2	0
第10棟	1980 (S55)		PC (準耐火)	55.46(8)					3DK	2	2	8	2				
23	広門団地 (広門団地)	第20棟 小計	221.92		1986 (S61)		PC (準耐火)	69.15(2)				3DK	2	1	2	0	
24	小松団地	第10棟	3,837.87		1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
		第11棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
		第12棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)					3DK	2	1	3	0
		第13棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)					3DK	2	1	3	0
		第14棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)					3DK	2	1	4	1
		第15棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)					3DK	2	1	4	0
		第16棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(5)					3DK	2	1	5	1
25	小松団地	第17棟	16,167.00		1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	75.63(10)	78.66(10)			4K	3	1	20	2	
		第18棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(8)	78.66(8)				4K	3	1	16	6
		第19棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(10)	78.66(10)				4K	3	1	20	4
		第20棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	74.19(10)	78.66(10)				4K	3	1	20	4
		第21棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(6)	78.66(6)				4K	3	1	12	1
		第22棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	74.19(6)	78.66(6)				4K	3	1	12	3
		第23棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	75.63(6)	78.66(6)				4K	3	1	12	2
		第24棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(7)	78.66(7)				4K	3	1	14	2
		第25棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(7)	78.66(7)				4K	3	1	14	3
		第26棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(7)	78.66(7)				4K	3	1	14	2
		26			小松団地	第27棟	4,133.21		1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(4)	81.96(4)			4DK	3
第28棟	1986 (S61)			RCメゾネット (耐火)		78.22(6)			81.96(6)				4DK	3	1	12	1
第29棟	1986 (S61)			RCメゾネット (耐火)		78.22(5)			81.96(5)				4DK	3	1	10	2
店舗棟	1985 (S60)			RC (耐火)		39.76(2)			39.25(2)				店舗	1	1	4	1
(小松団地)	小計																21
27	三反長団地	第18棟	642.78		1985 (S60)		RC (耐火)	56.88(2)	79.89(2)			4K	2	1	4	0	
28	三反長団地	第19棟	525.54		1986 (S61)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
29	三反長団地	第25棟	1,430.54		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第26棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	0	
		第27棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(2)				3DK	2	1	2	0	
	(三反長団地)	小計													5	15	0
30	長田団地	第6棟	408.61		1976 (S51)	1993	PC (準耐火)	72.4(1)	75.06(3)	75.1(1)		3DK	2	1	5	2	
31	吉原団地	第6棟	4,073.76		1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)			4DK	3	1	10	2	
		第7棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)				4DK	3	1	10	1
		第8棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(4)	81.96(4)				4DK	3	1	8	0
		小計														3	28
32	東林団地	第23棟	970.66		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)				3DK	2	1	3	1	
		第24棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(4)				3DK	2	1	4	0	
		小計													2	7	1
	計														64	406	85
	総計														127	593	114

(2) 市営住宅等の住戸性能

1) 市営住宅等の住戸性能

①浴室設置の状況

- ・浴室の設置状況は、“浴室浴槽未設置”が55棟あります。

②エレベーター設置の状況

- ・3階建以上の住棟でエレベーターがないものは4棟あります。

③高齢者対応の状況

- ・高齢者対応については、雄徳団地の6戸、広門9棟の2戸、三反長18棟の2戸、長田6棟の5戸、計15戸が整備されています。

表 1-6-10 市営住宅等の住戸性能

区分	棟数	戸数	入居世帯数	入居人数	浴室浴槽未設置の棟数	エレベーターのない棟数※3	高齢者対応の棟・戸数
市営住宅	63	187	158	333	32	2	雄徳6戸
改良住宅	64	406	321	731	23	2	広門9棟2戸 三反長18棟2戸 長田6棟5戸
合計	127	593	479	1,064	55	4	15

※3 メゾネットタイプは除く。

メゾネットタイプとは、1住戸が2層以上（住戸が複数階にわたり住戸内に階段が設置されているもの）で構成される集合住宅を指します。

2) 市営住宅の住戸性能

①浴室設置の状況

- ・市営住宅において、すべての住棟で浴室（スペース）が設置されていますが、このうち“浴室スペースはあるが浴槽が未設置”は三反長、馬場、清水井、新清水井、中ノ山、新田、神原の32棟があります。

②エレベーター設置の状況

- ・3階建以上の住棟でエレベーターがないものは、小松1棟、吉原5棟の合わせて2棟があります。

③高齢者対応の状況

- ・高齢者対応については、雄徳団地の6戸が整備されていますが、その他の団地・棟では整備されていない状況です。

表 1-6-11 市営住宅の住戸性能

番号	団地・棟名	建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	入居世帯数	入居人数	住戸性能			
										浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応
1	都 1 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	3DK	2	1	2	2	5	○		—	無し
	都 2 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	3DK	2	1	3	3	3	○		—	無し
	都 3 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	3DK	2	1	2	2	3	○		—	無し
2	一丁地 1 棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	7	10	○		—	無し
	一丁地 2 棟	1977 (S52)	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	8	10	○		—	無し
	一丁地 3 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	3DK	2	3	8	7	17	○		—	無し
	一丁地 4 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	3DK	2	2	6	5	10	○		—	無し
3	上ノ段 1 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	3	○		—	無し
	上ノ段 2 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	5	○		—	無し
	上ノ段 3 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	3	7	○		—	無し
	上ノ段 4 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	4	13	○		—	無し
	上ノ段 5 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	5	16	○		—	無し
	上ノ段 6 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	5	11	○		—	無し
	上ノ段 7 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	5	8	○		—	無し
	上ノ段 8 棟	1988 (S63)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	6	○		—	無し
	上ノ段 9 棟	1991 (H3)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	7	○		—	無し
4	三反長 15 棟	1980 (S55)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	4	6	△		—	無し
	三反長 16 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	3	4	△		—	無し
5	小松 1 棟	1981 (S56)	RC (耐火)	3DK	5	1	30	27	67	○	階段室	無し	無し
6	小松 5 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	6	○		—	無し
	小松 6 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	8	○		—	無し
	小松 7 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	9	○		—	無し
	小松 8 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	7	○		—	無し
	小松 9 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	10	○		—	無し
7	吉原 5 棟	1987 (S62)	RC (耐火)	4K	3	1	18	13	24	○	階段室	無し	無し
8	馬場 (1 種)	1953 (S28)	木造平屋	2K	1	10	8	6	7	△		—	無し
9	清水井 (1 種)	1954 (S29)	木造平屋	2K	1	3	3	2	3	△		—	無し
10	清水井 (2 種)	1954 (S29)	木造平屋	2K	1	0	0	0	0	△		—	無し
11	新清水井 (2 種)	1956 (S31)	木造平屋	2K	1	1	1	1	1	△		—	無し
12	中ノ山 (1 種)	1955 (S30)	木造平屋	2K	1	2	4	3	5	△		—	無し
13	新田 (2 種)	1955 (S30)	木造平屋	2K	1	2	4	2	6	△		—	無し
14	神原 (2 種)	1956 (S31)	木造平屋	2K	1	12	18	10	23	△		—	無し
15	雄徳 (2 種)	1984 (S59)	RC (耐火)	3DK	2	1	6	6	13	○		—	段差解消、手すり設置
計						63	187	158	333				

注：「浴室の設置」欄の「○」は「浴室浴槽有」、「△」は「スペース有」

3) 改良住宅の住戸性能

①浴室設置の状況

・“浴室（スペース）未設置”は小松・店舗の1棟があり、“浴室スペースはあるが浴槽未設置”は軸11棟～14棟、広門4棟～10棟の22棟があり、浴室浴槽未設置は、合わせて23棟あります。

②エレベーター設置の状況

・3階建以上の住棟（メゾネットタイプで3階建以下のものは2階以下に玄関があるため除く）でエレベーターがないものは、軸1棟・2棟の2棟あります。

③高齢者対応の状況

・高齢者対応については、広門9棟の2戸、三反長18棟の2戸、長田6棟の5戸、計15戸が整備されていますが、その他の団地・棟では整備されていない状況です。

表 1-6-12 改良住宅の住戸性能

番号	団地・棟名	建築年度	構造	間取り	階数	棟数	戸数	入居世帯数	入居人数	住戸性能			
										浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応
16	軸 1 棟	1972 (S47)	RC (耐火)	5DK	5	1	15	10	28	○	片廊下型	無し	無し
	軸 2 棟	1973 (S48)	RC (耐火)	5DK	5	1	15	11	31	○	片廊下型	無し	無し
17	軸 3 棟	1973 (S48)	PC (準耐火)	5DK 3DK	2	1	7	6	15	○		—	無し
18	軸 11棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	3DK	2	2	6	1	1	△		—	無し
	軸 12棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	3DK	2	3	9	7	21	△		—	無し
	軸 13棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	3DK	2	3	9	8	12	△		—	無し
	軸 14棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	3DK	2	3	9	4	8	△		—	無し
	軸 17棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK 2DK	2	4	15	14	30	○		—	無し
19	軸 21棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	4	○		—	無し
	軸 22棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	3	6	○		—	無し
20	広門 4 棟	1975 (S50)	RC (耐火)	1DK 3DK 3K	2	1	5	3	5	△		—	無し
21	広門 5 棟	1975 (S50)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	3	4	△		—	無し
22	広門 7 棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	2	6	△		—	無し
	広門 8 棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	3DK	2	1	6	3		△		—	無し
	広門 8 棟	1981 (S56)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	1	12	△		—	無し
	広門 8 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2		△		—	無し
	広門 9 棟	1977 (S52)	PC (準耐火)	3DK	2	2	8	4		△		—	無し
	広門 9 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	3DK	1	1	2	2	19	△		—	2戸平屋手すり設置
	広門 10棟	1980 (S55)	PC (準耐火)	3DK	2	2	8	6	9	△		—	無し
23	広門 20棟	1986 (S61)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	2	○		—	無し
24	小松 10棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	4	8	○		—	無し
	小松 11棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	4	12	○		—	無し
	小松 12棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	5	○		—	無し
	小松 13棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	5	○		—	無し
	小松 14棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	3	6	○		—	無し
	小松 15棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	4	4	6	○		—	無し
25	小松 16棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	4	7	○		—	無し
	小松 17棟	1985 (S60)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	18	46	○		—	無し
	小松 18棟	1985 (S60)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	16	10	22	○		—	無し
	小松 19棟	1984 (S59)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	16	37	○		—	無し
	小松 20棟	1984 (S59)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	20	16	30	○		—	無し
	小松 21棟	1984 (S59)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	11	26	○		—	無し
	小松 22棟	1984 (S59)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	9	17	○		—	無し
	小松 23棟	1985 (S60)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	12	10	27	○		—	無し
	小松 24棟	1985 (S60)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	12	31	○		—	無し
	小松 25棟	1984 (S59)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	11	26	○		—	無し
26	小松 26棟	1985 (S60)	RCメゾネット (耐火)	4K	3	1	14	12	39	○		—	無し
	小松 27棟	1986 (S61)	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8	6	19	○		—	無し
	小松 28棟	1986 (S61)	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	12	11	26	○		—	無し
	小松 29棟	1986 (S61)	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	8	17	○		—	無し
27	三反長 18棟	1985 (S60)	RC (耐火)	4K	2	1	4	4	4	○		—	2戸平屋手すり設置
	三反長 19棟	1986 (S61)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	4	○		—	無し
29	三反長 25棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	7	○		—	無し
	三反長 26棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	3	8	○		—	無し
	三反長 27棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	2	2	4	○		—	無し
30	長田 6 棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	3DK	2	1	5	3	3	○		—	手すり設置
21	吉原 6 棟	1986 (S61)	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	8	20	○		—	無し
	吉原 7 棟	1986 (S61)	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	10	9	21	○		—	無し
	吉原 8 棟	1986 (S61)	RCメゾネット (耐火)	4DK	3	1	8	8	20	○		—	無し
32	東林 23棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	3DK	2	1	3	2	5	○		—	無し
	東林 24棟	1987 (S62)	PC (準耐火)		2	1	4	4	5	○		—	無し
計							64	406	321	731			

注：「浴室の設置」欄の「○」は「浴室浴槽有」、「△」は「スペース有」

(3) 京都府営住宅の概況

- ・市内の京都府営住宅は全部で 325 戸あり、そのうち 194 戸を八幡市が管理の代行を委託されています。
- ・京都府が直接管理している府営住宅の内訳は、岩田団地が 12 戸、上津屋団地が 18 戸、八幡男山団地が 95 戸、八幡団地が 6 戸の計 131 戸です。
- ・市が管理の代行を委託されている府営住宅の内訳は、男山美桜団地が 70 戸、八幡吉原団地が 60 戸、八幡小松団地が 34 戸、八幡軸団地が 30 戸の計 194 戸です。

表 1-6-13 京都府営住宅の一覧

番号	団地名	棟名称	建築年度	構造	階数	棟数	戸数	住宅性能等								
								戸当面積(m ²)			間取り	浴室の設置	住棟タイプ	エレベーターの有無	高齢者対応	
1	八幡団地		1960 (S35)	木造	1	4	6	28.0				2K	×		—	無し
2	上津屋団地	1棟	2000 (H12)	鉄筋	2	1	10					2DK・3LDK	○	片廊下型	—	有り
	上津屋団地	2棟	2000 (H12)	鉄筋	2	1	8					3LDK	○	階段室型	—	有り
		小計						56.6	70.8							
3	岩田団地		1962 (S37)	木造	1	3	4					2K	×		—	無し
	岩田団地		1963 (S38)	木造	1	6	8					2K	×		—	無し
		小計						30.2	31.3							
4	八幡男山団地	E19棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	25					3DK	△	片廊下型	無し	一部有り
	八幡男山団地	E20棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	25					3DK	△	片廊下型	無し	一部有り
	八幡男山団地	E21棟	1974 (S49)	鉄筋	5	1	45					3DK	△	片廊下型	有り	一部有り
		小計						44.4								
5	男山美桜団地	1棟	1998 (H10)	鉄筋	3	1	9					2LDK・3LDK	○	片廊下型	—	有り
	男山美桜団地	2棟	1998 (H10)	鉄筋	3	1	6					2LDK・3LDK	○	階段室型	—	有り
	男山美桜団地	4棟	1975 (S50)	鉄筋	5	1	27					3DK	○	片廊下型	無し	無し
	男山美桜団地	5棟	1977 (S52)	鉄筋	5	1	28					3DK	○	片廊下型	無し	無し
		小計						46.9	55.5	56.8	70.0					
6	八幡小松団地	2棟	1980 (S55)	鉄筋	4	1	24					3DK	○	階段室型	—	無し
	八幡小松団地	3棟	1981 (S56)	筒耐	2	1	5					3DK	○		—	無し
	八幡小松団地	4棟	1981 (S56)	筒耐	2	1	5					3DK	○		—	無し
		小計						61.0	69.1							
7	八幡軸団地	1棟	1983 (S58)	鉄筋	3	1	18					3DK	○	階段室型	—	一部有り
	八幡軸団地	2棟	1983 (S58)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	無し
		小計						70.0	71.9							
8	八幡吉原団地	1棟	1985 (S60)	鉄筋	3	1	24					3DK	○	階段室型	—	無し
	八幡吉原団地	2棟	1986 (S61)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	一部有り
	八幡吉原団地	3棟	1986 (S61)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	無し
	八幡吉原団地	4棟	1988 (S63)	鉄筋	3	1	12					3DK	○	階段室型	—	無し
		小計						70.0	71.9							
	計					31	325									

※府営住宅の状況:平成25年4月1日時点

浴室の設置 △:一部の住戸のみ設置
高齢者対応 一部有り:一部の住戸のみ対応

(4) UR都市機構男山団地（賃貸住宅）の概況

- ・昭和47年から昭和51年に供給された賃貸住宅は、現在UR都市機構により約4,600戸が管理されています。
- ・鉄道の交通アクセスは、京阪本線八幡市駅、橋本駅、樟葉駅が最寄り駅となっています。
- ・バスは樟葉駅を起点とするルートの実行本数が充実していることから、樟葉駅を利用する居住者が多くなっています。
- ・構造は、鉄筋及び鉄骨鉄筋コンクリート造5・8・10・11・14階建てとなっています。
- ・共益費は、中層で2,300円、高層で4,960円となっています。
- ・居住者の高齢化が進んでいます。また、エレベーターがない住棟があります。
- ・現在、壁の塗装や、ふすまの張替えなどの簡易な改装が自分でできる、「Petit DIY」物件が提供されています。

表 1-6-14 UR都市機構男山団地の賃貸住宅の状況

間取り	床面積 (㎡)	家賃 (円/月)	戸数	備考
1LDK	42～45	41,300～49,600	91	単身入居が可能 社宅入居が可能 複数戸貸制度適用が可能
2DK	39～51	39,600～55,200	1,354	単身入居が可能 社宅入居が可能 複数戸貸制度適用が可能 高齢者向け優良賃貸住宅を含む
2LDK	44～56	42,300～56,600	276	単身入居が可能 社宅入居が可能 複数戸貸制度適用が可能
3K	43～48	41,200～49,800	2,099	単身入居が可能 社宅入居が可能 複数戸貸制度適用が可能 高齢者向け優良賃貸住宅を含む
3DK	47～51	45,600～54,800	747	単身入居が可能 社宅入居が可能 複数戸貸制度適用が可能 高齢者向け優良賃貸住宅を含む

※施設付住宅 31 戸を除く

※管理戸数は、平成 26 年 2 月時点

資料：UR都市機構ホームページ

6-10. 分譲マンションの状況

(1) 八幡市内の分譲マンションの状況

表 1-6-15 八幡市内の分譲マンションの状況

マンション名	戸数	竣工年	所在地	住宅地タイプ
男山第2住宅	450戸	1972年	男山竹園4	公団開発地
男山団地E地区第1	60戸	1973年	男山雄徳8-1	公団開発地
男山団地E地区第2	60戸	1973年	男山雄徳8-2	公団開発地
男山団地E地区第3	60戸	1973年	男山雄徳8-3	公団開発地
男山団地E地区第4	60戸	1973年	男山雄徳7-1	公団開発地
男山団地E地区第5	60戸	1973年	男山雄徳7-2	公団開発地
男山団地E地区第6	60戸	1973年	男山雄徳7-3	公団開発地
男山第3住宅	410戸	1973年	男山弓岡3	公団開発地
ブルーレ・イフ	27戸	1975年	八幡源氏垣外35-7	旧市街地
男山第4住宅	490戸	1976年	男山笹谷6	公団開発地
石清水ビューハイツ	270戸	1978年	八幡北浦8-1	旧市街地
メロディーハイム希望ヶ丘	49戸	1978年	橋本栗ヶ谷42-3	近年開発地
セントラルレジデンス1号館 (1・2号館の団地管理組合)	22戸	1979年	八幡平田	旧市街地
セントラルレジデンス2号館	36戸	1979年	八幡平田	旧市街地
セントラルレジデンス3号館	24戸	1979年	八幡平田20-2	旧市街地
ローズコーポ石清水	79戸	1980年	八幡吉野垣内5-1	旧市街地
くずはパークハイツ	8戸	1981年	男山金振1-1	公団開発地
男山ハイコーポさつき	12戸	1981年	男山指月3-9	公団開発地
くずは男山レックスマンション	29戸	1982年	男山笹谷4-4	公団開発地
エルベハイム希望ヶ丘	12戸	1986年	橋本栗ヶ谷	近年開発地
コープヒルズ美桜	53戸	1987年	男山美桜2-2	公団開発地
朝日プラザ石清水	58戸	1990年	八幡清水井45-1	旧市街地
グランフェルティくずはサンクコート	138戸	1992年	八幡月夜田7-1	近年開発地
ミール指月	12戸	1998年	男山指月7-5	公団開発地
サンライトシティ石清水	55戸	1999年	八幡垣内山11-1	旧市街地
ファミリー樟葉男山	62戸	1999年	男山八望3-2	公団開発地
パデシオン京八幡	122戸	2001年	八幡源氏垣外10-2	旧市街地
ベルクオーレ橋本	72戸	2001年	橋本西山本17-1	近年開発地
ネバーランド樟葉男山	42戸	2002年	男山美桜5-14	公団開発地
ファインガーデンあゆみが丘A棟 (京阪東ローズタウン)	57戸	2002年	欽明台東3番1	近年開発地
同 B棟	76戸	2002年	同上	近年開発地
同 C棟	47戸	2002年	同上	近年開発地
同 D棟	43戸	2002年	同上	近年開発地
同 E棟	128戸	2002年	同上	近年開発地
ファインガーデン・スクエアA棟 (京阪東ローズタウン)	123戸	2008年	欽明台東5番1	近年開発地
同 B棟	71戸	2008年	同上	近年開発地
同 C棟	75戸	2009年	同上	近年開発地
同 D棟	88戸	2009年	同上	近年開発地
同 E棟	99戸	2008年	同上	近年開発地
同 F棟	166戸	2009年	同上	近年開発地
合計 40 マンション	3,865戸			

(2) 国の分譲マンション政策の経緯

国の分譲マンションに関する取組としては、区分所有の明確化に関する事項、管理の適正化に関する事項、改修・建替えに関する事項があげられます。

表 1-6-16 国の分譲マンション政策

年 度	内 容
昭和 37 年度	●建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の制定 区分所有建物の共用部分の管理等のルールが確立された。
昭和 57 年度	個々のマンションが管理規約を定める場合の標準モデルとして、「中高層共同住宅標準管理規約」を定めた。
昭和 58 年度	●区分所有法の改正 マンションの著しい普及等に伴って発生した新たな権利関係、管理関係の問題に対処すべく、規約や集会、管理者等の制度についても規定を拡充する等を主旨とする改正がなされた。 区分所有法の改正の趣旨にあわせて、「中高層共同住宅標準管理規約」改訂がなされた。
平成 12 年度	●マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）の制定 マンション管理士制度、マンション管理業の登録制度、マンション管理適正化推進センターの規定等が整備される。 適正化法に基づいて国土交通省が作成した「マンションの管理の適正化に関する指針」（以下「適正化指針」という。）においては、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための方向性や必要事項が示された。
平成 14 年度	●マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」）の制定 建築後相当年数を経たマンションが急速に増加していくことが見込まれたことから、その円滑な建替えを推進するため円滑化法が制定された。 ●区分所有法の改正 建替えの円滑化のために、建替え決議要件を緩和すること等を主旨とする改正がなされた。
平成 15 年度	円滑化法第 4 条第 1 項に基づく「マンション建替えの円滑化等に関する基本的な方針」に従って、管理組合や専門家による取組みを支援するため、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を策定した。
平成 16 年度	管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考という位置づけとして、新たに「マンション標準管理規約」を公表した。 改修の取組みを促進するため、「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」を策定した。
平成 17 年度	マンションの適正な管理に関する基本的事項についての標準的な対応を示すため、「マンション管理標準指針」を策定した。 「マンション建替え実務マニュアル」を策定した。

※●印の項目は、法律の制定、改正、国の計画の閣議決定がなされたもの

平成 18 年度	<p>●住生活基本計画（全国計画）が閣議決定 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合を、平成 15 年度の 20%から、平成 27 年度には 50%とする目標が掲げられる等、マンション政策に関する基本的な施策や指標が位置づけられた。</p> <p>インターネットを通じてマンションの管理情報を公開し、マンション購入希望者に対して管理情報を提供することで市場における流通の促進を図るため、マンション履歴システム「マンションみらいネット」が整備された。</p>
平成 19 年度	「マンション耐震化マニュアル」を策定した。
平成 20 年度	適正な長期修繕計画に基づいた維持修繕を促進するため、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定した。
平成 21 年度	●「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」の一部改正
平成 22 年度	<p>マンション管理をマンション管理業者に委託する際に、管理組合とマンション管理業者との間で協議する事項を記載した「マンション標準管理委託契約書」について、管理組合財産の分別管理の方法の改正に伴い改訂を行った。</p> <p>団地型マンションの再生にあたり、管理組合が現行の法制度の中でとる必要のある手順等について整理を行った「団地型マンションの再生マニュアル」を公表した。</p> <p>国土交通省がこれまで公表してきた「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンションの建替えか改修かを判断するためのマニュアル」、「マンション建替え実務マニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」、「マンション耐震化マニュアル」について、公表後に行われた支援措置や制度変更等に対応して時点修正等を行い、改訂された。</p>
平成 23 年度	<p>●新たな住生活基本計画（全国計画）が閣議決定 ハード面に加えソフト面の充実による住環境の向上、老朽マンション対策など住宅ストックの管理・再生対策の推進、新築住宅市場に加え既存住宅流通・リフォーム市場の整備推進などが改訂された。</p> <p>「マンション標準管理規約」が改訂され、役員資格の要件の緩和等がなされた。</p> <p>修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料として「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定した。</p> <p>ストック重視の住宅政策の実現に向け、今後講じるべき施策を総合的・体系的にとりまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定した。</p>
平成 25 年度	2014 年度の「税制改正大綱」が公表され、マンションの譲渡にかかる所得税及び個人住民税の税率を軽減する優遇措置が示された。

※●がついているものは、法律の制定、改正、国の計画の閣議決定がなされたもの

7. 上位計画の整理

7-1. 住生活基本計画（全国計画）（平成23年改訂）

（1）趣旨

- ・住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めています。
- ・旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画で、おおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定しています。

（2）計画の目標と基本的な施策

目標1：安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震性、防火性、採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質・性能を確保するための建築規制の的確な運用
- ・耐震診断、耐震改修、建替え等の促進
- ・密集市街地の整備の促進
- ・住宅市街地における交通事故の防止と防災性の向上、騒音・大気汚染等の居住環境の阻害を防止

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・リバースモーゲージによるライフステージに応じた住み替えの促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進
- ・公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援を通じた居住者の利便性の向上

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入、既存住宅の省エネリフォームの促進
- ・住宅の省エネ性能の「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まい、住まい方の啓発・広報
- ・住宅及び住宅市街地の環境性能を評価する仕組みの普及、住宅のライフサイクルを通じたCO₂排出量の低減、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減・適正処理
- ・既存住宅の省エネ性能の向上のための省エネ設計・施工技術の開発・普及
- ・地域材を活用した新築・リフォームの促進 等

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化

- ・都心居住や街なか居住、中心市街地活性化等の促進
- ・景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の普及啓発
- ・住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備

目標２：住宅の適正な管理及び再生

- ・住宅の維持管理情報の蓄積等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備
- ・分譲マンションの適正な維持修繕の促進
- ・民間賃貸住宅の適正な維持管理、リフォームの促進

目標３：多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
 - ・既存住宅の品質等の情報発信、住宅取引のルールの徹底等
 - ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
 - ・既存住宅の合理的な価格査定や、個別の取引価格の情報提供、地方定住の促進に資する情報提供
 - ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
 - ・長期優良住宅制度の見直し（共同住宅の認定基準の合理化）や住宅性能表示制度の見直し（評価項目の簡素化）による良質な住宅ストックの形成
 - ・地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良好な住宅供給の促進
 - ・良質な住宅の生産に向けた技術開発、建材等の標準化の推進
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
 - ・長期・固定型住宅ローンの安定供給・税制上の措置、定期借地権制度の活用促進、良質な賃貸住宅の供給の促進
 - ・高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世帯同居・近居への支援
 - ・賃貸住宅市場における標準ルールの普及、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実
 - ・住替え支援の推進
 - ・空き家の有効活用の促進

目標４：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための支援の強化
- ・既存ストックの活用と公営住宅制度による住宅セーフティネットの構築
- ・被災地での応急仮設住宅及び復興住宅の供給
- ・住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフトの両面の取組の促進

7-2. 京都府住生活基本計画（平成24年改訂）

京都府の住生活基本計画の見直しにおいては、少子高齢社会への対応、地域コミュニティ、京都の文化と環境共生の3つがテーマとなっている。

基本理念Ⅰ：府民安心を再構築する住まい・まちづくり

重点目標1：高齢社会を見据えた安心安全に住める住まい・まちづくり

- ①安全に住むことができる防災・減災をめざす住まいづくり
- ②高齢者等が安心して住むことができる住まいづくり
- ③高齢者等への配慮とバリアフリー化の推進

基本理念Ⅱ：地域共生を実現する住まい・まちづくり

重点目標2：地域に住まう人々の絆が生まれる住まい・まちづくり

- ①誰もが居住の場に困らない住まいづくり
- ②多世代交流や居住者同士の支え合いの促進
- ③居住者同士や地域住民とのコミュニティが生まれるしくみづくり

基本理念Ⅲ：京都力を発揮する住まい・まちづくり

重点目標3：京都の居住文化を育て環境共生をリードする住まい・まちづくり

- ①地域の居住文化や景観を守り育てるしくみづくり
- ②低炭素社会の実現に向けた居住環境の形成
- ③住宅を長く使うことによる環境負荷の低減

7-3. 第4次八幡市総合計画（平成19年策定）・後期基本計画（平成24年策定）・第6次実施計画（平成24年策定）

(1) 将来像

自然と歴史文化が調和し 人が輝く やすらぎの生活都市

(2) 住宅・住環境の目指す姿

あらゆる市民が安心して暮らせるよう、適正な水準を満たした住宅が確保されるとともに、地域特性を活かした魅力的な住環境が形成されていることを目指す。

【施策体系】（後期計画より）

表 1-7-1 施策体系

施策の方向性		取り組みの内容
総合的な住宅対策の推進		・総合的な住宅対策の推進
良好な住宅の供給促進	公的住宅の整備 【重点】	・老朽木造市営住宅の集約・建替えの促進 ・ライフスタイルに応じて誰もが快適に生活できる住宅・設備の改善の促進 ・男山地域の再生に向け、関係機関への積極的な働きかけと市民と一緒にした取り組みの推進
	良好な住宅供給の推進	・地区計画の導入や開発指導要綱の運用等による良好な民間住宅の誘導 ・住宅の耐震性・防火性の強化、バリアフリー化など住宅の質的な改善の促進 ・集合住宅の再整備に向けた体制づくりの支援 ・優良建築物等整備事業など関連諸制度の取り組みの検討
住環境整備の促進	市民との協働による住環境整備 【重点】	・地区計画や建築協定など各種制度の活用や、美化・緑化運動など市民との協働による良好な住環境づくりの推進
	良好な住宅地の誘導	・地区計画制度の活用による良好な住宅地の誘導
	住宅地タイプ別の住環境整備	・住宅地のタイプに応じた必要な住環境の整備
	環境衛生対策の充実	・環境衛生対策の充実
	町界・町名地番の整理	・区画の実態を踏まえた町界・町名地番の整理

7-4. 八幡市都市計画マスタープラン（平成20年改訂）

（1）将来都市像

自然と歴史文化が調和し 人が輝く やすらぎの生活都市

（2）整備の基本目標

個性豊かな都市魅力の創出と都市としての機能・質を高めるまちづくり

（3）土地利用方針、整備方針

①都市型住宅ゾーン

（旧来からの既成市街地で駅周辺に立地した利便性の高い低層を中心とした住宅地）

【土地利用方針】

- ・多様で質の高い都市生活を営む環境づくりを図る。

【整備方針】

- ・低層住宅地での生活道路等の基盤整備の充実や緑化の推進、公共施設等での景観演出等による質の高い住環境の充実を図る。
- ・住宅密集地でのオープンスペースの確保や生活道路の整備等による防災性を備えたうるおいある市街地の更新を促進する。

②近郊都市型住宅ゾーン

（UR都市機構による開発を中心とし、昭和40年代後半に計画的に整備または今後整備を誘導する、戸建てと中高層からなる市街地）

【土地利用方針】

- ・現在の良好な住環境を保全するとともに、新たな市街地ではゆとりある住環境の形成を図る。
- ・男山地域の集合住宅地は今後再整備の方策を検討する。

【整備方針】

- ・計画的に整備された低層・中高層住宅地においては、地域住民との協働による地区計画、建築協定、緑地協定等の規制・誘導手法の導入を検討し、地区ごとの個性を生かした良好な住環境の保全を図る。
- ・男山地区中高層集合住宅地の建替事業等の再整備を関係機関に要請する。
- ・欽明台地区の土地区画整理事業地での、良好な住環境形成の誘導による周辺環境や自然と調和した新市街地の整備を促進する。

（4）住宅・住環境の整備方針

①既存の住宅のストックの活用と再生

- 公営住宅の適正な配置・管理運営、住宅・設備の改善の促進、UR都市機構との協力関係強化

- ・公営住宅の適正配置・管理運営の推進
- ・市民との協働による、良好な住環境の維持
- ・公営住宅のバリアフリー化、通信回線の整備及び火災予防対策の強化など、誰もが快適で安全に生活できる住宅・設備の改善の促進
- ・男山地区の集合住宅における、住戸面積や住宅設備等の居住面積水準の確保に向けたUR都市機構との連携強化、集合住宅の建替えに向けた住民との協働による地域地区制度等の活用の検討の促進

②新たな住宅・住宅地の供給

- 新たな住宅地整備と多様なタイプの住宅供給、良好な住環境の誘導、関連諸制度の情報提供
 - ・空閑地を活用した新たな住宅地整備の誘導、多様なタイプの住宅供給の誘導
 - ・優良建築物等整備事業など関連諸制度の情報提供

③安全・安心な住宅地の整備

- 住宅地での耐震性・防火性の向上、住宅の高齢者・障がい者等への対応、低層から高層住宅地に至る住宅地タイプ別の住環境整備
 - ・京都府との連携による耐震診断の促進と、優先順位の設定による耐震改修の促進
 - ・住宅密集地でのオープンスペースの確保と生活道路の整備の促進による、耐震性・防火性の向上
 - ・新築住宅での、バリアフリー化の採用等、高齢者等への対応を市民・事業者に普及啓発
 - ・住宅地タイプに見合った住環境整備の促進

8. 市民アンケート調査結果

8-1. 調査概要

- ・調査目的：住生活基本計画改訂のための基礎資料として、現在の住まいの状況、将来の住まい方、市が力を入れるべき住宅施策について調査
- ・調査対象：満20歳以上の世帯主
- ・抽出方法：住民基本台帳から2,000人を無作為抽出
- ・調査期間：2013年10月30日～11月12日
- ・調査方法：調査票による本人記入方式。郵送による配布・回収
- ・回収結果：

配布数	回収数	回収率
2,000票	761票	38.1%

8-2. 集計結果総括

- ・現住地に移り住むことになった理由としては、「持ち家を取得するため」、「より良い住宅に住むため」、「結婚や親元からの独立のため」などが多く、ライフステージの変化に合わせ、持ち家を取得する傾向が高いことがうかがえます。
- ・住宅および住宅周りの満足度（「満足」・「まあ満足」の合計）は、おおむね5割を超えています。
- ・おおむね7割の人が八幡市を「住みよい」と感じています。
- ・八幡市で誇りに思うものの有無では、おおむね7割の人が「ある」としています。また、地域活動に参加している人ほど、「誇りに思うものがある」とした人が多いことから、地域活動に参加することが、市への愛着につながるとうかがえます。
- ・八幡市で活用できる木造住宅の耐震改修や居宅介護住宅改修等、住宅改修に関する補助制度への認識は低く、安全・安心な住宅の確保のためにも認識度を上げる策が必要であるといえます。
- ・今後の居住意向としては、おおむね8割の人が今後も市内に住み続けたい意向を示しており、平成17年実施の市民アンケートに比べて評価が上がっています。
- ・今後の居住意向で市外に移りたい意向を示した人は、移りたい場所として、公共交通や日常生活等が便利な所をあげた人が多くなっています。また、若い世代では、子供の教育環境や治安が良い所をあげた人が多くなっています。
- ・今後力を入れるべき住宅政策としては、「安全・安心なまち」をあげた人が多くなっています。年齢別に見ると、若者世代では、「若年・ファミリー層が暮らしやすいまち」、高齢世代では「高齢者や障がい者に暮らしやすいまち」をあげた人が多くなっており、各年代に応じた要求への対応が必要となっています。

8-3. 集計結果

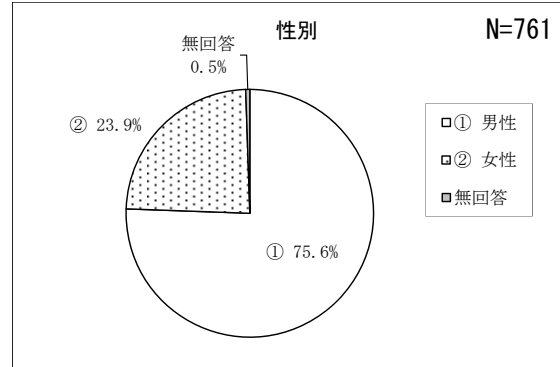
※回答の割合については、四捨五入の関係で合計が100%になっていない場合があります。

※無回答の項目は、無回答と回答が不明なものを含んでいます。

(1) 基本的属性

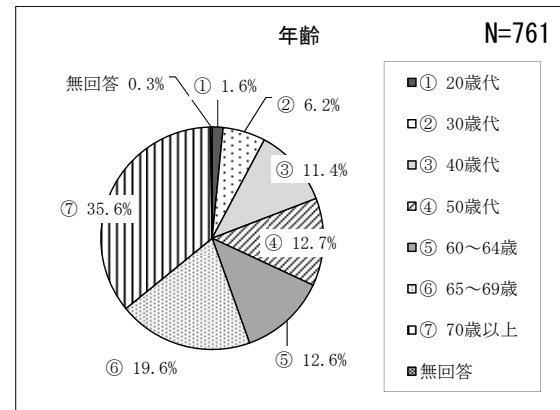
1) 性別

- ・「男性」が75.6%、「女性」が23.9%となっています。



2) 年齢

- ・「70歳以上」が35.6%で最も多く、次いで「60歳代」が32.2%となっており、60歳以上が67.8%を占めています。
- ・居住地別に見ると、近年開発された住宅地を含む美濃山・欽明台地区では、他の地区に比べて若く、40歳代が最も多くなっています。その他の地区では、60歳代、70歳以上が多くとなっており、その中でも東部地区が特に高くなっています。

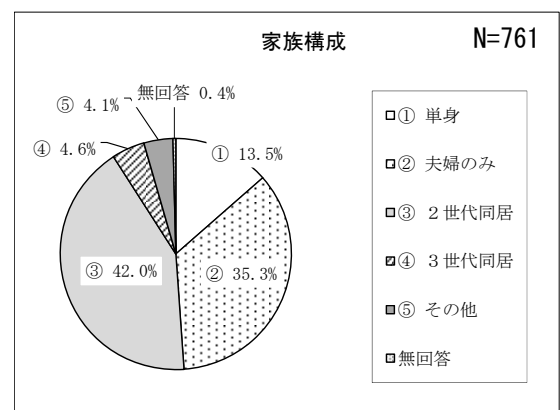


○居住地別

	① 八幡・川口地区	② 東部地区	③ 美濃山・欽明台地区	④ 男山地区	⑤ 橋本地区
20歳代	2.2%	0.0%	0.0%	0.4%	1.4%
30歳代	5.2%	2.9%	14.1%	6.5%	4.2%
40歳代	9.6%	11.8%	28.2%	7.4%	11.9%
50歳代	11.9%	8.8%	11.5%	11.7%	18.2%
60歳代	33.3%	32.4%	24.4%	36.1%	29.4%
70歳以上	37.4%	44.1%	21.8%	37.4%	35.0%
無回答	0.4%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

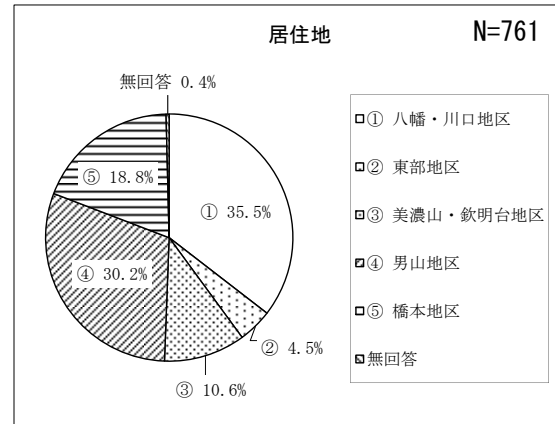
3) 現在同居している家族の構成

- ・「2世代同居」が42.0%で最も多く、次いで「夫婦のみ」が35.3%となっています。



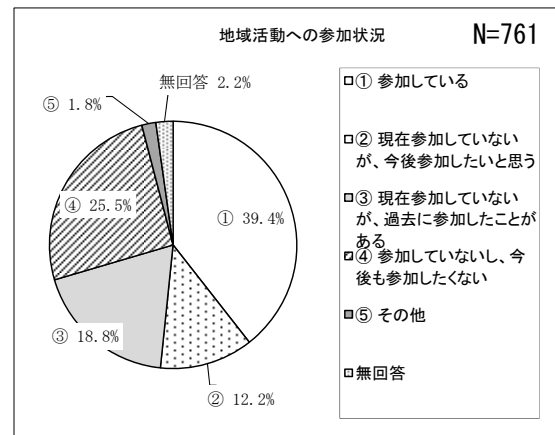
4) 現住地

- ・現住地は、「八幡・川口地区」が35.5%で最も多く、次いで、「男山地区」が30.2%となっています。



5) 地域活動への参加状況

- ・地域活動への参加状況は、「参加している」が39.4%と最も多く、次いで、「参加していないし、今後も参加したくない」が25.5%となっています。
- ・年齢別にみると、30歳代、40歳代、70歳以上は「参加している」とした人の割合が40%以上と高くなっていますが、20歳代では20%に満たず、「参加していないし、今後も参加したくない」とした人が40%を超えています。



- ・住宅形態別に見ると、持ち家の方が借家に比べて参加している割合が高くなっていますが、戸建住宅で45.2%、集合住宅で35.9%と、いずれも半数に満たない状況にあります。

○年齢別

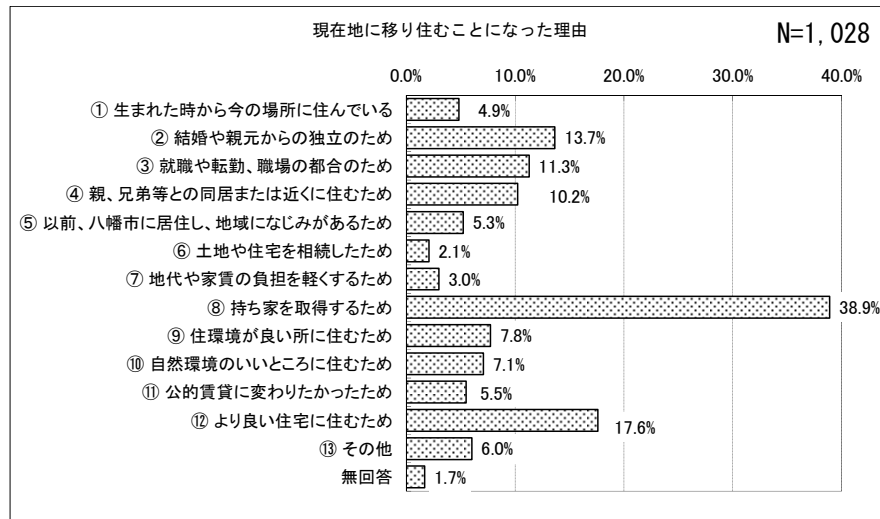
	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
① 参加している	16.7%	42.6%	47.1%	29.9%	38.4%	41.7%
② 現在参加していないが、今後参加したいと思う	25.0%	8.5%	4.6%	13.4%	17.1%	10.0%
③ 現在参加していないが、過去に参加したことがある	16.7%	12.8%	23.0%	23.7%	16.3%	19.2%
④ 参加していないし、今後も参加したくない	41.7%	34.0%	25.3%	30.9%	23.3%	23.2%
⑤ その他	0.0%	2.1%	0.0%	2.1%	1.6%	2.6%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.3%	3.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

○住宅形態別

	① 持家(戸建住宅)	② 持家(集合住宅)	⑤ 公社・公団(現JR)賃貸住宅	⑥ 民営賃貸住宅(戸建住宅)	⑦ 民営賃貸住宅(集合住宅)
① 参加している	45.2%	35.9%	25.0%	9.1%	19.0%
② 現在参加していないが、今後参加したいと思う	10.8%	15.5%	15.0%	9.1%	19.0%
③ 現在参加していないが、過去に参加したことがある	19.0%	25.2%	16.3%	18.2%	4.8%
④ 参加していないし、今後も参加したくない	22.3%	20.4%	41.3%	54.5%	57.1%
⑤ その他	1.6%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%
無回答	1.2%	2.9%	0.0%	9.1%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 現住地に移り住むことになった理由【複数回答可】

- ・「持ち家を取得するため」が38.9%と最も多く、次いで「より良い住宅に住むため」が17.6%、「結婚や親元からの独立のため」が13.7%となっています。
- ・住宅形態別に見ると、持家住宅の人は持ち家の取得やより良い住宅の取得を理由としてあげている人が多く、賃貸住宅の人は結婚や独立をあげる人が多くなっており、持家住宅の人は住宅の質の向上を理由にあげる人が多く、賃貸住宅の人はライフステージの変化や就職・転勤などの状況の変化を理由にあげる人が多くなっています。



注) 構成比率(%)は回答者数(761人)を母数とする

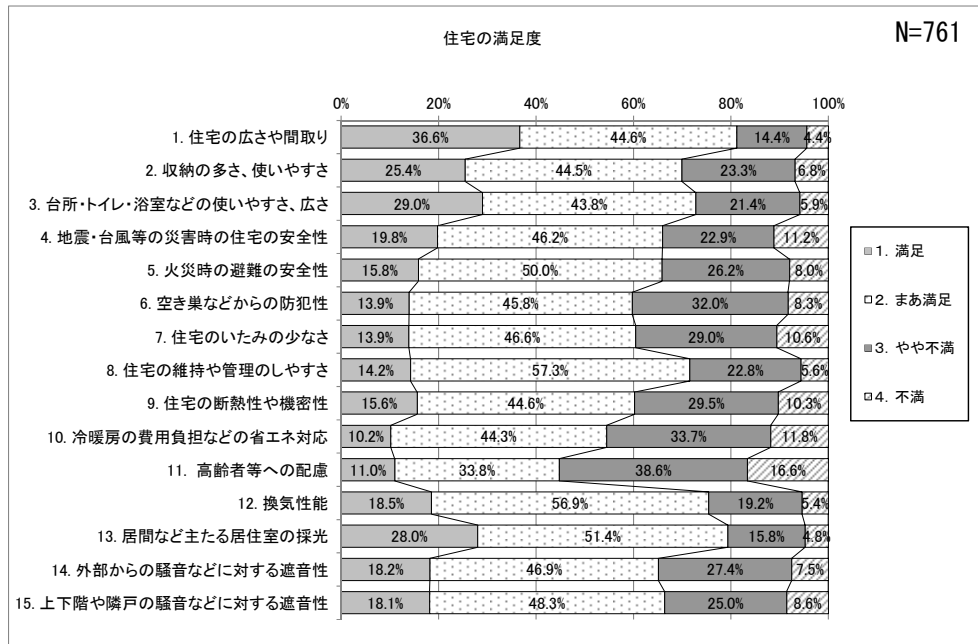
○住宅形態別

※複数回答あり %は回答者数を母数とする

	① 持家(戸建住宅)	② 持家(集合住宅)	⑤ 公社・公団(現UR)賃貸住宅	⑥ 民営賃貸住宅(戸建住宅)	⑦ 民営賃貸(集合住宅)
① 生まれた時から今の場所に住んでいる	6.8%	0.0%	0.0%	9.1%	4.8%
② 結婚や親元からの独立のため	11.9%	13.6%	17.5%	27.3%	23.8%
③ 就職や転勤、職場の都合のため	8.4%	14.6%	20.0%	9.1%	23.8%
④ 親、兄弟等との同居または近くに住むため	10.8%	6.8%	10.0%	0.0%	9.5%
⑤ 以前、八幡市に居住し、地域になじみがあるため	4.9%	6.8%	6.3%	9.1%	0.0%
⑥ 土地や住宅を相続したため	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
⑦ 地代や家賃の負担を軽くするため	1.0%	2.9%	11.3%	9.1%	4.8%
⑧ 持ち家を取得するため	45.8%	57.3%	0.0%	0.0%	0.0%
⑨ 住環境が良い所に住むため	6.5%	12.6%	8.8%	18.2%	9.5%
⑩ 自然環境のいいところに住むため	7.2%	4.9%	7.5%	9.1%	14.3%
⑪ 公的賃貸に変わりたかったため	0.2%	2.9%	42.5%	0.0%	4.8%
⑫ より良い住宅に住むため	19.8%	25.2%	6.3%	0.0%	4.8%
⑬ その他	5.1%	6.8%	5.0%	27.3%	14.3%
無回答	0.2%	9.7%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	131.7%	164.1%	135.0%	118.2%	114.3%

(3) 現在の住宅の満足度

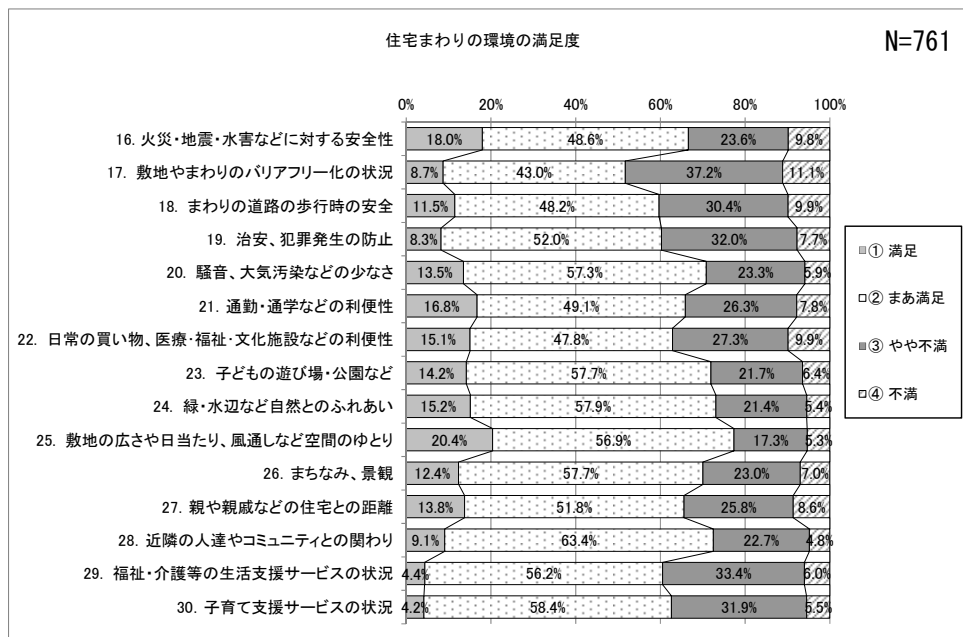
- ・満足度(「満足」・「まあ満足」の合計)は、おおむね50%を超えています。
- ・その中でも、「広さや間取り」、「主たる居室の採光」、「換気性能」などについては、満足度が高くなっています。
- ・「高齢者等への配慮」や「省エネ対応」、「防犯性」については、満足度が低くなっています。



注) 構成比率 (%) は無回答を含んでいるが、グラフには表示していない

(4) 住宅まわりの環境の満足度

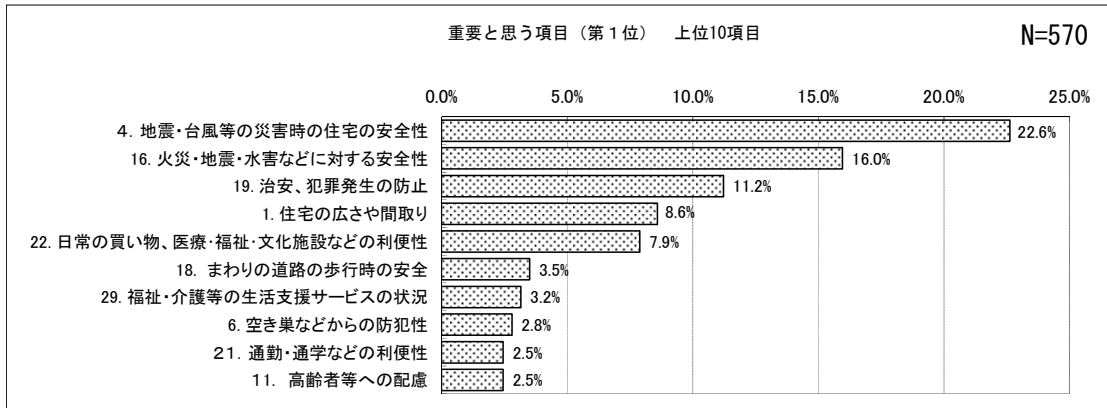
- ・全項目とも満足度（「満足」・「まあ満足」の合計）は50%を超えています。
- ・その中でも、「空間のゆとり」、「自然とのふれあい」、「近隣とのコミュニティ」、「子どもの遊び場・公園など」などについては、満足度が高くなっています。
- ・「バリアフリー化」、「生活支援サービスの状況」、「歩行時の安全性」、「治安」などについては、満足度が低くなっています。



注) 構成比率 (%) は無回答を含んでいるが、グラフには表示していない

(5) 住宅、住宅まわりで重要な事項

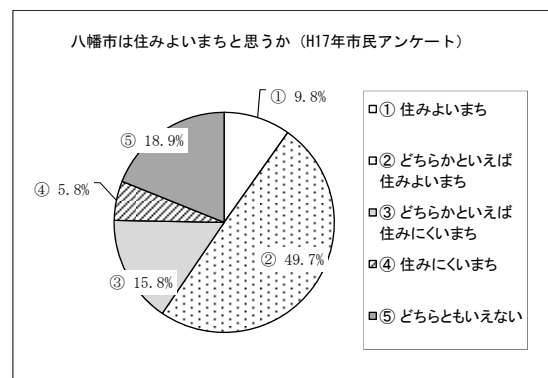
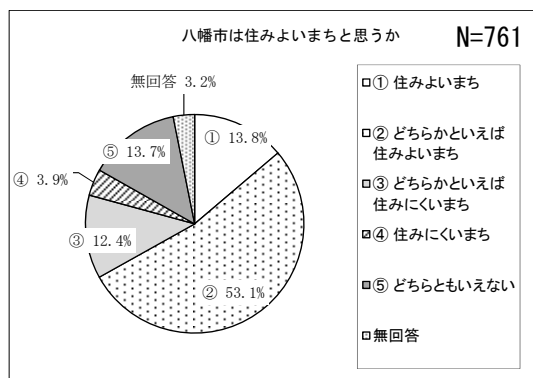
- ・「災害時の住宅の安全性」が最も多く、回答数の 22.6% となっています。次いで、「災害時の住宅まわりの安全性」が 16.0%、「治安」が 11.2% と続いており、安全性を重視する意見が多くなっています。



注) 構成比率 (%) は回答者数 (570 人) を母数とし、上位 10 項目を掲載している

(6) 八幡市は住みよいまちか

- ・「どちらかといえば住みよいまち」が 53.1% で半数を超えており、次いで、「住みよいまち」が 13.8% となっており、おおむね 70% の人が住みよいとしています。
- ・平成 17 年に実施した市民アンケート調査と比べて、「住みよいまち」、「どちらかといえば住みよいまち」とした人の割合が増えており、評価が上がっています。
- ・年齢別に見ると、若い年代の方が「どちらかといえば住みにくい」、「住みにくい」とした人が多くなっています。
- ・地域活動への参加状況別に見ると、参加している人の方が「住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」とした人が多くなっています。



○年齢別

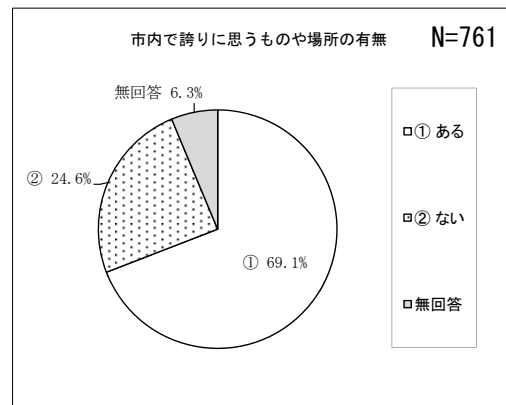
	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
① 住みよいまち	16.7%	17.0%	13.8%	13.4%	12.7%	14.4%
② どちらかといえば住みよいまち	41.7%	51.1%	51.7%	62.9%	52.2%	51.7%
③ どちらかといえば住みにくい	16.7%	10.6%	13.8%	9.3%	13.9%	11.8%
④ 住みにくい	8.3%	6.4%	3.4%	5.2%	2.9%	4.1%
⑤ どちらともいえない	8.3%	10.6%	14.9%	9.3%	14.3%	14.8%
無回答	8.3%	4.3%	2.3%	0.0%	4.1%	3.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

○地域活動への参加状況別

	① 参加している	② 現在参加していないが、今後参加したいと思う	③ 現在参加していないが、過去に参加したことがある	④ 参加していないし、今後も参加したくない	⑤ その他
① 住みよいまち	14.0%	15.1%	11.2%	13.9%	28.6%
② どちらかといえば住みよいまち	57.3%	51.6%	53.8%	49.0%	57.1%
③ どちらかといえば住みにくいまち	10.7%	9.7%	11.9%	16.5%	0.0%
④ 住みにくいまち	3.0%	2.2%	6.3%	4.6%	0.0%
⑤ どちらともいえない	12.3%	17.2%	14.0%	13.4%	14.3%
無回答	2.7%	4.3%	2.8%	2.6%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(7) 八幡市で誇りに思うものや場所の有無

- ・市内で誇りに思うものが「ある」とした人が69.1%で半数を超えています。
- ・年齢別に見ると、年齢が上がるにつれて「ある」とした人が多くなっています。
- ・地域活動への参加状況別に見ると、参加していない人と比較して、参加している人の方が「ある」という意見が多くなっており、地域活動への参加が地域への愛着につながるとうかがえます。



○年齢別

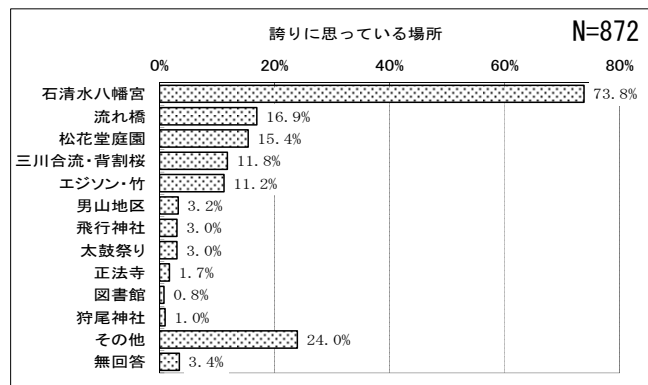
	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
① ある	50.0%	63.8%	64.4%	57.7%	72.7%	73.8%
② ない	41.7%	27.7%	34.5%	41.2%	23.3%	14.8%
無回答	8.3%	8.5%	1.1%	1.0%	4.1%	11.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

○地域活動への参加状況別

	① 参加している	② 現在参加していないが、今後参加したいと思う	③ 現在参加していないが、過去に参加したことがある	④ 参加していないし、今後も参加したくない	⑤ その他
① ある	74.0%	71.0%	76.2%	57.2%	64.3%
② ない	21.0%	21.5%	18.2%	36.1%	35.7%
無回答	5.0%	7.5%	5.6%	6.7%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(8) 八幡市で誇りに思うものや場所
(前問の誇りに思うものや場所が「①ある」とした人が具体的に記入)

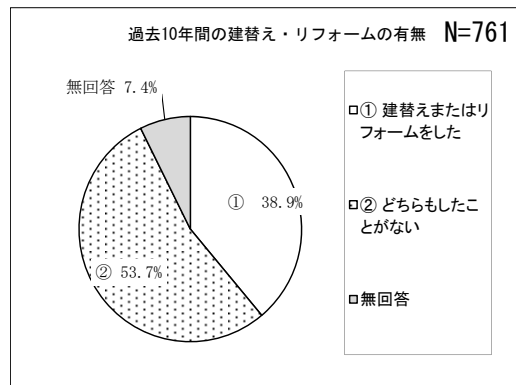
- ・回答者の73.8%が「石清水八幡宮」をあげており、圧倒的に多くなっています。
- ・次いで「流れ橋」、「松花堂庭園」、「三川合流・背割桜」が多くなっています。



注) 構成比率(%)は誇りに思うものや場所の有無の設定で、「ある」とした人(526人)を母数とする

(9) 過去10年間の建替えやリフォームの有無

- ・建替え、リフォームをしたことがない人が53.7%と、したことがある人を上回っています。
- ・住宅形態別に見ると、持ち家の人は約半数が建替え・リフォームをしたことがあるものの、借家ではしたことがない人が80%を超えています。

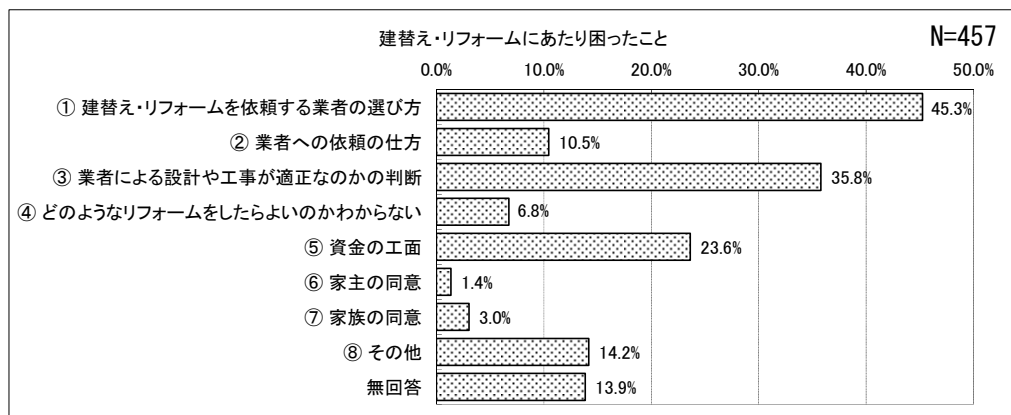


○所有形態別

	① 持家(戸建住宅)	② 持家(集合住宅)	⑤ 公社・公団(現UR)賃貸住宅	⑥ 民営賃貸住宅(戸建住宅)	⑦ 民営賃貸(集合住宅)
① 建替えまたはリフォームをした	45.2%	50.5%	6.3%	9.1%	4.8%
② どちらもしたことがない	48.7%	43.7%	83.8%	81.8%	90.5%
無回答	6.1%	5.8%	10.0%	9.1%	4.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(10) 建替え・リフォームで困ったこと（前問の建替えやリフォームの有無で「①した」とした人が回答）【複数回答可】

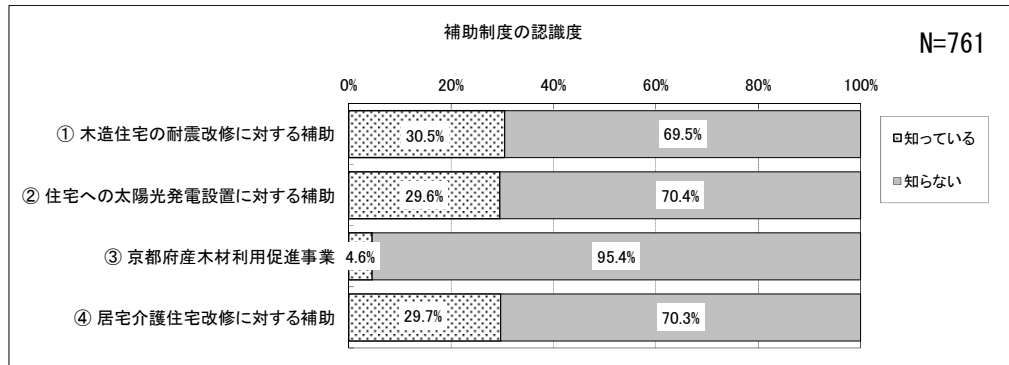
- ・困ったこととしては、「業者の選び方」が45.3%で回答者の半数近くがあげています。次いで「設計や工事が適正なのかの判断」が35.8%となっています。



注) 構成比率(%)は建替え・リフォームの有無の設問で、「ある」とした人(296人)を母数とする

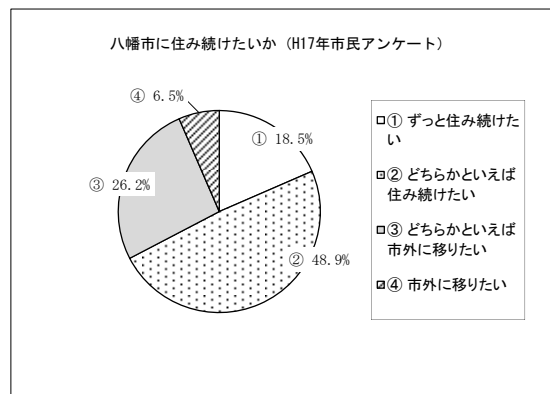
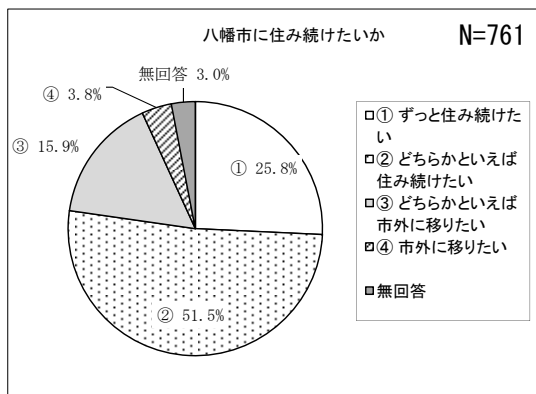
(11) 八幡市の住宅改修に関する補助制度への認識度

- ・京都府産木材利用促進事業は、知っている人が4.6%と他の補助制度に比べて認識度が低くなっています。
- ・その他の補助制度については、おおむね30%程度の認識度となっています。



(12) 今後の居住意向

- ・「どちらかといえば住み続けたい」が51.5%で最も多く、次いで、「ずっと住み続けたい」が25.8%となっています。
- ・住み続けたい（「ずっと住み続けたい」、「どちらかといえば住み続けたい」の合計）意向を示している人が、おおむね80%を占めています。
- ・平成17年に実施した市民アンケート調査と比べて、住み続けたい意向を示している人の割合が増えており、評価が上がっています。
- ・年齢別に見ると、若い年代の方が市外に移りたい（「どちらかといえば市外に移りたい」、「市外に移りたい」の合計）とした人が多くなっています。

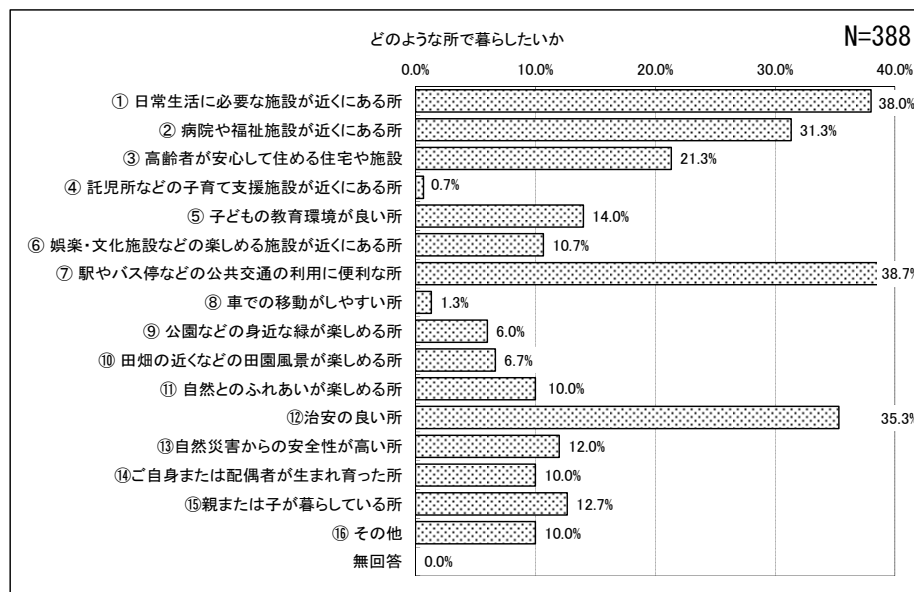


○年齢別

	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
① ずっと住み続けたい	8.3%	21.3%	19.5%	14.4%	27.8%	31.7%
② どちらかといえば住み続けたい	58.3%	46.8%	60.9%	57.7%	48.2%	49.8%
③ どちらかといえば市外に移りたい	25.0%	25.5%	11.5%	18.6%	15.9%	14.0%
④ 市外に移りたい	8.3%	6.4%	6.9%	9.3%	2.4%	1.5%
無回答	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	5.7%	3.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(13) 将来どのような所で暮らしたいか（前問で「③どちらかといえば市外に移りたい」、「④市外に移りたい」に○をつけた人が回答）【複数回答可】

- ・「公共交通の利用に便利な所」とした人が 38.7%と最も多く、次いで、「日常生活に必要な施設が近くにある所」が 38.0%となっています。
- ・また、「病院や福祉施設が近くにある所」とした人も 31.3%と多く、利便性を求める意見が多く見られます。
- ・年齢別に見ると、年齢が上がるにつれて利便性を求める意見が多く、若い世代では子供の教育環境や治安の良い所など生活環境のよい所を求める意見が多くなっています。



注) 構成比率 (%) は回答者数 (150 人) を母数とする

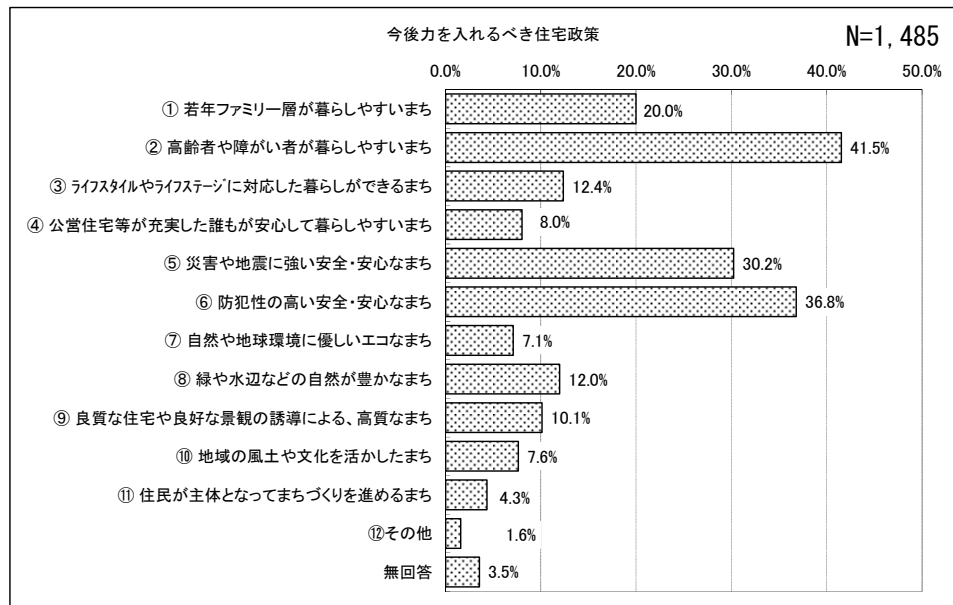
○年齢別

※複数回答あり %は前問で「3」、「4」とした人を母数とする

	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
① 日常生活に必要な施設が近くにある所	9.1%	9.5%	10.5%	14.3%	15.3%	18.0%
② 病院や福祉施設が近くにある所	9.1%	2.4%	10.5%	17.1%	13.5%	13.0%
③ 高齢者が安心して住める住宅や施設	0.0%	0.0%	5.3%	5.7%	9.9%	15.0%
④ 託児所などの子育て支援施設が近くにある所	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%
⑤ 子どもの教育環境が良い所	18.2%	16.7%	10.5%	4.3%	1.8%	2.0%
⑥ 娯楽・文化施設などの楽しめる施設が近くにある所	9.1%	0.0%	2.6%	2.9%	6.3%	4.0%
⑦ 駅やバス停などの公共交通の利用に便利な所	9.1%	9.5%	18.4%	15.7%	16.2%	14.0%
⑧ 車での移動がしやすい所	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%
⑨ 公園などの身近な緑が楽しめる所	0.0%	7.1%	0.0%	1.4%	2.7%	1.0%
⑩ 田畑の近くなどの田園風景が楽しめる所	0.0%	4.8%	2.6%	2.9%	3.6%	1.0%
⑪ 自然とのふれあいが楽しめる所	0.0%	2.4%	2.6%	7.1%	4.5%	3.0%
⑫ 治安の良い所	27.3%	28.6%	18.4%	15.7%	8.1%	9.0%
⑬ 自然災害からの安全性が高い所	0.0%	2.4%	2.6%	5.7%	5.4%	4.0%
⑭ ご自身または配偶者が生まれ育った所	9.1%	2.4%	5.3%	2.9%	4.5%	3.0%
⑮ 親または子が暮らしている所	9.1%	4.8%	5.3%	0.0%	4.5%	9.0%
⑯ その他	0.0%	9.5%	5.3%	4.3%	1.8%	4.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(14) 今後力を入れるべき住宅施策【複数回答可】

- ・「高齢者や障がい者が暮らしやすいまち」が41.5%で最も多く、次いで「防犯性の高い安全・安心なまち」が36.8%、「災害や地震に強い安全・安心なまち」が30.2%、「若年ファミリー層が暮らせるまち」が20.0%となっており、p54の(5)住宅、住宅まわりでの重要な項目での回答と同様の傾向となっています。
- ・年齢別に見ると、年齢別に見ると、20代、40代、50代では防犯性や災害からの安全性を求める意見が多く、30代では若年ファミリー層に対する施策、60代以上では高齢者等に対する施策が多くなっています。世代の状況が意見に反映していることがうかがえます。



注) 構成比率 (%) は回答者数 (761 人) を母数とする

○年齢別

※複数回答あり %は回答者数を母数とする

	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
① 若年ファミリー層が暮らしやすいまち	33.3%	51.1%	24.1%	12.4%	18.4%	16.6%
② 高齢者や障がい者が暮らしやすいまち	25.0%	25.5%	29.9%	24.7%	40.4%	55.7%
③ ライフスタイルやライフステージに対応した暮らしができるまち	16.7%	17.0%	14.9%	19.6%	12.7%	7.7%
④ 公営住宅等が充実した誰もが安心して暮らしやすいまち	0.0%	8.5%	8.0%	8.2%	8.6%	7.7%
⑤ 災害や地震に強い安全・安心なまち	41.7%	25.5%	24.1%	37.1%	29.8%	30.6%
⑥ 防犯性の高い安全・安心なまち	58.3%	36.2%	46.0%	52.6%	38.8%	25.1%
⑦ 自然や地球環境に優しいエコなまち	8.3%	6.4%	8.0%	9.3%	8.6%	4.8%
⑧ 緑や水辺などの自然が豊かなまち	8.3%	8.5%	10.3%	18.6%	12.7%	10.3%
⑨ 良質な住宅や良好な景観の誘導による、高質なまち	8.3%	14.9%	13.8%	17.5%	9.4%	6.3%
⑩ 地域の風土や文化を活かしたまち	8.3%	2.1%	3.4%	7.2%	8.6%	9.2%
⑪ 住民が主体となってまちづくりを進めるまち	0.0%	0.0%	3.4%	2.1%	4.1%	6.6%
⑫ その他	0.0%	0.0%	2.3%	1.0%	2.0%	1.5%
無回答	8.3%	2.1%	1.1%	0.0%	3.7%	5.9%
合計	216.7%	197.9%	189.7%	210.3%	197.6%	188.2%

第2章 本市の特徴と課題の整理

第1章の基礎調査をもとに、本市の特徴と課題について、以下に示します。

(1) 自然環境、歴史・文化資源

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・本市北部は、三大河川が合流する日本で唯一の雄大な水環境を有しています。 ・男山地域にある石清水八幡宮の周辺から円福寺周辺、美濃山の樹林地が、市西部を南北に貫くグリーンベルトを形成しており、三川合流とともに、市の特徴的な自然景観を形成しています。 ・石清水八幡宮や松花堂庭園・美術館など、歴史・文化資源が市内に多く分布しています。 ・本市北部から東部にかけての平地部では、大雨により木津川や淀川本流の水位が内水位より高くなると浸水に至ることがあり、「八幡市ハザードマップ」では平地部の大半が浸水想定区域となっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ①本市の特徴である自然資源や歴史・文化資源などを活かし、市のイメージづくりを図り、良好な住まいや住環境形成につなげることが重要です。 ②本市北部から東部にかけての平地部の大半が浸水想定区域となっていることから、浸水被害を最小限に抑え、安全・安心を確保する必要があります。

(2) 土地利用・都市構造・産業構造

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・京都市都心部へ約15km、大阪市都心部へ約25kmという二大都市の中間に位置し、いずれも通勤圏にあります。 ・本市の北部に京阪電鉄本線が通っており、八幡市駅と橋本駅を有しています。八幡市駅から京都へ約25分、大阪へ約40分で到着できます。 ・市域外であるものの、JR学研都市線が市域南部の近くを通っており、直近駅である松井山手駅から大阪へは、約40分で到着できます。 ・市西部では、隣接する枚方市の樟葉駅の利用が主となっています。 ・国道1号、国道1号バイパス、第二京阪道路などの国土軸が縦断しており、広域道路網が充実しています。 ・地目別面積で見ると宅地が約5割、田畑が約4割を占めています。また、市街化区域の約8割を住居系用途が占めています。 	<ul style="list-style-type: none"> ③京都市、大阪市の2大都市の通勤圏にあるという立地条件を活かし、市外から人を呼び込める魅力を創出する必要があります。 ④地目別面積の約4割を農地が占めています。今後の農地の宅地・事業地への土地利用転換に備え、土地利用の混在を防ぎ、良好なまちづくりを誘導する必要があります。 ⑤既成市街地や旧集落、男山地域などの昭和40年代、50年代に開発された住宅地においては、居住者の高齢化及び建物の老朽化・耐震性不足への対応が必

<ul style="list-style-type: none"> 市北西部の東高野街道沿いや東部では昭和 30 年以前からの市街地が分布しているほか、男山地域での昭和 40 年代に計画的に整備された戸建・中高層住宅地、南部の欽明台地区での平成以降に開発された戸建・高層住宅地、中部から東部にかけての平野・田園部での集落の点在など、市内には、様々な時代に立地・開発された市街地が分布しています。 	<p>要です。</p> <p>⑥様々な時代に立地・開発された市街地が市全域に分布しており、地域ごとに特徴や課題があることから、それらに応じた住宅施策を実施する必要があります。</p>
---	---

(3) 人口動向

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> 昭和 47 年に始まった男山団地の入居開始により人口が倍増し、平成 7 年をピークに以降は横ばいから微減傾向にあります。 第 4 次八幡市総合計画後期計画においても平成 33 年の人口推計は 72,000 人と緩やかな減少を想定しています。 年少人口はピーク時に比べて半減しているものの、平成 12 年以降の減少は緩やかになっています。一方、老年人口は、昭和 50 年に比べて約 4 倍増と、少子高齢化が進んでいます。 人口は横ばい傾向にあるものの、世帯数は年々増加しているため、一世帯あたりの人数は減少している中で、高齢者がいる世帯での夫婦または単身化が進んでいます。 平成 22 年の転出入状況は、転入者が転出者を上回っています。転出先・転入元は、いずれも枚方市が最多で、京田辺市・高槻市は転出者数が転入者数を上回っています。 15 歳以上の就業・通学者の通勤・通学先は、自宅または市内が約 30%、京都市が約 15%、大阪市が約 10%となっており、2 大都市を通勤圏としています。 	<p>⑦単身高齢者や高齢者夫婦が多くなっており、これらをはじめとした高齢者や障がい者等への対策や、住宅確保要配慮者への対策が必要です。</p> <p>⑧京都市・大阪市の通勤圏であるという立地条件を活かし、欽明台地区等の新たな住宅地開発や、男山地域での再生計画にあわせて、子育て・ファミリー世帯の流入を促進する対策が必要です。</p>

(4) 住宅事情

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅戸数は年々増加しているものの、空家率も増加しています。 ・住宅の所有関係は、持ち家の割合が約7割を占めています。借家は、公社等（公営・UR都市機構・公社の借家）が約2割、民間借家が約1割を占めています。持ち家の戸数が年々増加しています。 ・住宅形態は、一戸建てが約6割、共同住宅が約4割となっており、一戸建てと共同住宅が増加し、長屋建てが減少しています。 ・建築時期では、昭和46年から55年にかけて建てられた住宅が約4割と最も多く、UR都市機構男山団地の建設の影響を受けていることがうかがえます。 ・住宅の約半数が、新耐震基準が導入された昭和56年以前に建てられたものとなっています。 ・新築住宅着工戸数を見ると、一戸建ての年間着工戸数は、平成18年以降は減少傾向にありますが、共同住宅は、おおむね50から100戸程度、建設されています。 ・持ち家一戸建てにおいて、耐震診断を実施したのは6.8%、耐震改修工事を実施したのは3.5%にとどまっています。 ・本市の耐震診断士派遣・耐震改修工事の助成実績を見ると、耐震診断士派遣は200件、耐震改修工事の助成は83件となっています。 ・戸当たりの延床面積は、持ち家が111.34㎡、借家が46.89㎡で、持ち家は年々増加傾向にありますが、借家は横ばい状態にあります。 ・最低居住面積水準は9割以上の住宅で満たしています。 ・誘導居住面積水準を満たしているのは、持ち家で約7割、借家で3割にとどまっており、特に民間借家の割合が低くなっています。また、世帯人数が多くなるにつれて水準を満たしていない割合が高くなっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ⑨地域の安全性の確保や活性化、低炭素社会への貢献からも、空き家を減らす対策が必要です。 ⑩増加傾向にある一戸建て、共同住宅に対して、より良い住宅・住環境整備を行い、市全体の住宅の質の向上を図る必要があります。 ⑪戸当たり延床面積が小さい傾向にある民間借家に対しても、より良い住宅・住環境整備を行う必要があります。 ⑫新耐震基準を満たさない住宅が多いことから、耐震診断・耐震改修の促進を図り、住宅とまちの安全・安心を確保する必要があります。 ⑬住宅地の質の向上と、誰もが安定した暮らしの確保を図るためにも、最低居住面積水準未満の住宅の解消と、特に民間借家での誘導居住面積水準を満足させる必要があります。

(5) 市民アンケート調査結果

特 徴	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・現住地に移り住むことになった理由としては、持ち家の取得などの住宅の質の向上や、結婚・就職などのライフステージの変化に伴うものが多くなっています。 ・住宅・住宅周りの満足度としては、おおむね「満足」が「不満」を上回っています。 ・満足度が高いのは、採光や換気性能、広さや間取りなどで、住宅や敷地に比較的ゆとりがあることがうかがえます。また、満足度が低いのは、高齢者への配慮や防犯性、歩行空間や治安などの安全性があがっています。 ・八幡市の住みやすさについては、「住みよい」・「どちらかといえば住みよい」とした人がおおむね7割を占めています。 ・市内で誇りに思うものが「ある」とした人がおおむね7割を占めています。 ・誇りに思うものとしては、「石清水八幡宮」をあげた人が圧倒的に多く、その他に社寺などの歴史的資源や、三川合流をはじめとする自然資源が多くあげられています。 ・地域活動への参加経験の有無が、八幡市に誇りに思うものがあるかや、住みよいまちと感ずるかに影響していることがうかがえます。 ・建替え・リフォームについては、「業者の選び方や設計や工事が適正なのかの判断に困った」という意見が多く見られます。 ・市の住宅改修に関する補助制度の認識度は、ほとんどが3割程度にとどまっています。 ・将来の居留意向としては、今後も市内に住み続けたいとした人が、おおむね8割を占めているものの、若い年代で市外に移り住みたいとした人の割合が高くなっています。また、市外に出たいとした人は、日常生活や交通の便などの利便性の高い所を求める人が多くなっています。 ・今後力を入れるべき住宅政策としては、「高齢者等が暮らしやすいまち」、「安全・安心なまち」、「若者・ファミリー層が暮らしやすいまち」が多くなっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ⑭結婚や持家取得など、比較的若い世代のライフステージの変化に対応した住宅ストックの形成が必要です。 ⑮今後の住宅地の開発に際し、各地域の住民が不満に感じている点等を十分に考慮し、良好な住宅地の形成を図る必要があります。 ⑯本市の歴史性や自然環境の豊かさなどの魅力を活かし、良好な住環境を形成することで、住民の居住地への愛着心や、まちづくりへの意識の向上につなげることが重要です。 ⑰地域活動への参加状況が、住みよさに影響していることから、住民の地域活動への参加意識を高め、地域コミュニティの活性化を図ることが重要です。 ⑱建替え・リフォームをはじめ、住宅に関する様々な事項について、市民や事業者等に対して広報広聴活動を行い、安全・安心な暮らしの確保と良質な住宅ストックの形成を図る必要があります。 ⑲住宅政策としては、「高齢者への対応」、「安全・安心の確保」、「若者・ファミリー層への対応」が求められています。

第3章 住宅施策の基本理念と目標

1. 基本理念

**自然と歴史文化を活かし
住み続けたいくなる、住んでみたいくなる
個性豊かで安全・安心な住まい・まちづくり**

「住宅」は、家族とつながり、憩い、安心を得る生活空間の基本であり、社会活動や地域コミュニティ活動を行うための拠点でもあります。また、地域風土や賑わい、安全、環境などを形成する、まちの構成要素の一つとして不可欠なものとなっています。

第4次八幡市総合計画においては、「自然と歴史文化が調和し 人が輝く 安らぎの生活都市」を将来都市像に掲げています。

この将来都市像を住宅施策において実現するために、本市の特徴でもある丘陵地の樹林地をはじめとする豊かな自然や、石清水八幡宮などの全国的にも有名な歴史・文化資源、地域に根ざした風土などを活かしつつ、かつ、日常及び災害時などの非日常における安全・安心が確保される、八幡市らしい「まち」と「暮らし」を市民と協働で創り上げることで、本市への愛着心を育むとともに、本市に暮らすことの魅力を引き出します。

これらの市民との協働活動を通じて地域コミュニティの充実を図り、市民が住み続けたい、市外の人が住んでみたいまちの実現を目指します。

2. 目標

基本理念の実現を目指すために、次の4つの柱となる目標を掲げ、この目標に則って施策を展開していきます。

目標1 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり

市民の安全・安心な暮らしの確保は、住み続けたいまち及び住みたいまちであることの基本となります。

地球温暖化の進行によるゲリラ豪雨などの異常気象が頻発し、東南海・南海地震などの大地震の発生の可能性が高まっている状況の中で、これらの災害時への対応が急務となっています。

また、日常での安全・安心の確保に向けて、住宅や住宅周りでの安全性を確保し、誰もが住み続けられる、住んでみたくなるまちを目指します。

目標2 八幡の魅力を引き出す住まい・まちづくり

本市には、自然資源や歴史・文化資源が豊富にあり、その資源をまちづくりに活かすことが必要です。

本市にある丘陵地の樹林地などの自然環境や、石清水八幡宮に代表される歴史文化資源、地域に伝わる風習など、大小様々な地域資源を活用して本市の魅力を引き出し、良好な住まい・まちの形成及び醸成と、市全体の活性化による住み続けたいまち、住んでみたくなるまちを目指します。

また、本市の良好な自然環境を保全・活用するためにも、市民による環境にやさしい暮らしの実践を目指します。

目標3 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まちづくり

少子高齢化が進む中で、人口の減少を少しでも食い止めるためには、多様化する居住ニーズに対応した住宅の供給が重要となります。

そのため、まちの活性化を図る上で重要な世代である、子育て・ファミリー世帯をはじめ、これまでまちを支えてきた高齢者世帯など、様々なライフスタイルや、ライフステージに応じた快適な暮らしが営める住まい・まちの形成を図り、住み続けたいまち、住んでみたくなるまちを目指します。

また、誰もが安定した暮らしが送れるまちを目指します。

目標4 人とのつながりが生まれる住まい・まちづくり

本市をさらに良好なまちにし、それを維持していくためには、住民主体によるまちづくり活動を活発化し、地域コミュニティの充実を図ることが重要となります。

そのため、市民、行政、事業者等による協働のまちづくり活動を通じて人と人とのつながりを深め、まちの質や価値の向上と維持を図り、住み続けたいまち、住んでみたくなるまちを目指します。

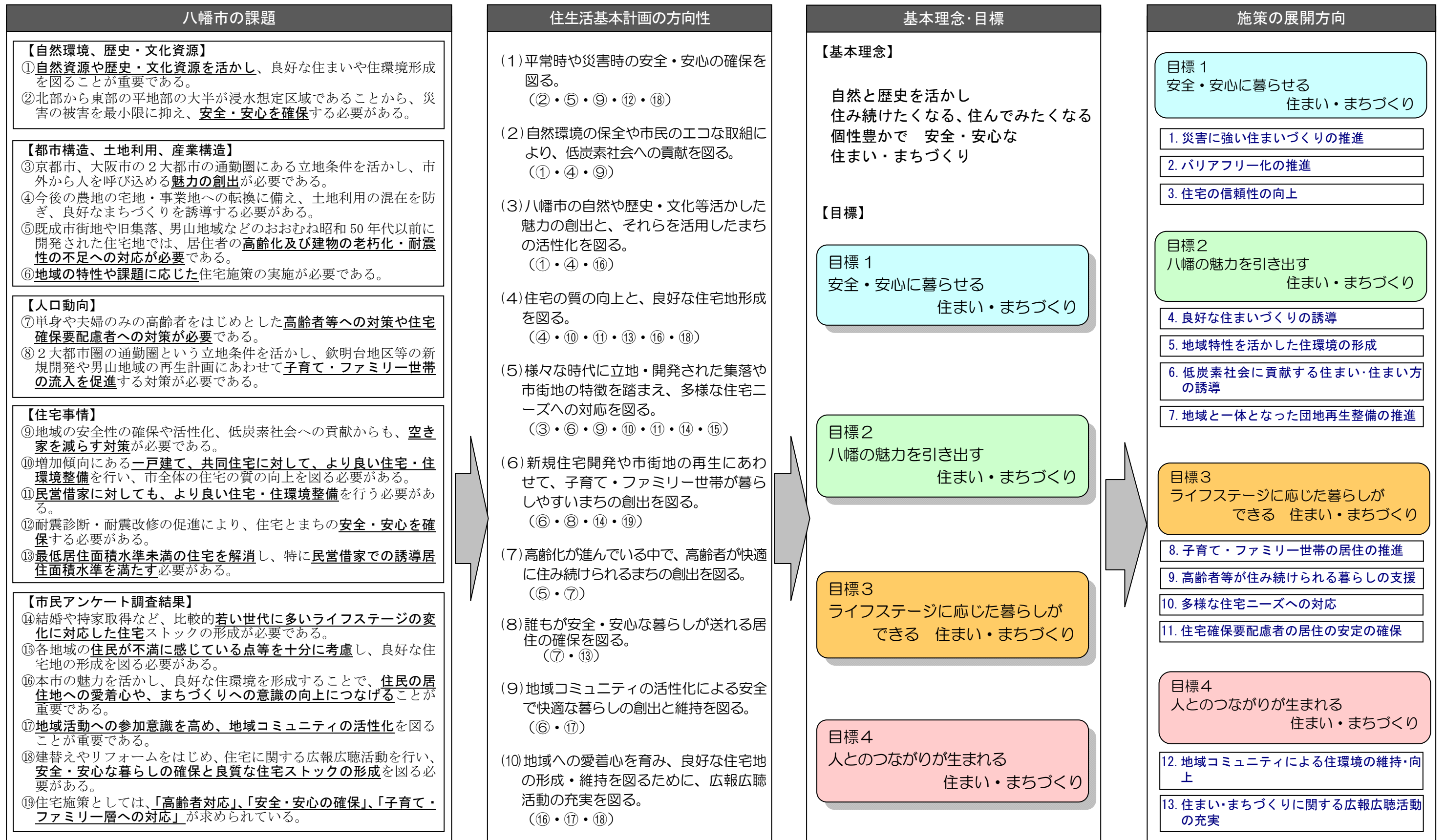


図 3-2-1 課題の整理と基本理念・目標・施策の展開方向一覧

第4章 目標の実現に向けた取組

1. 施策体系

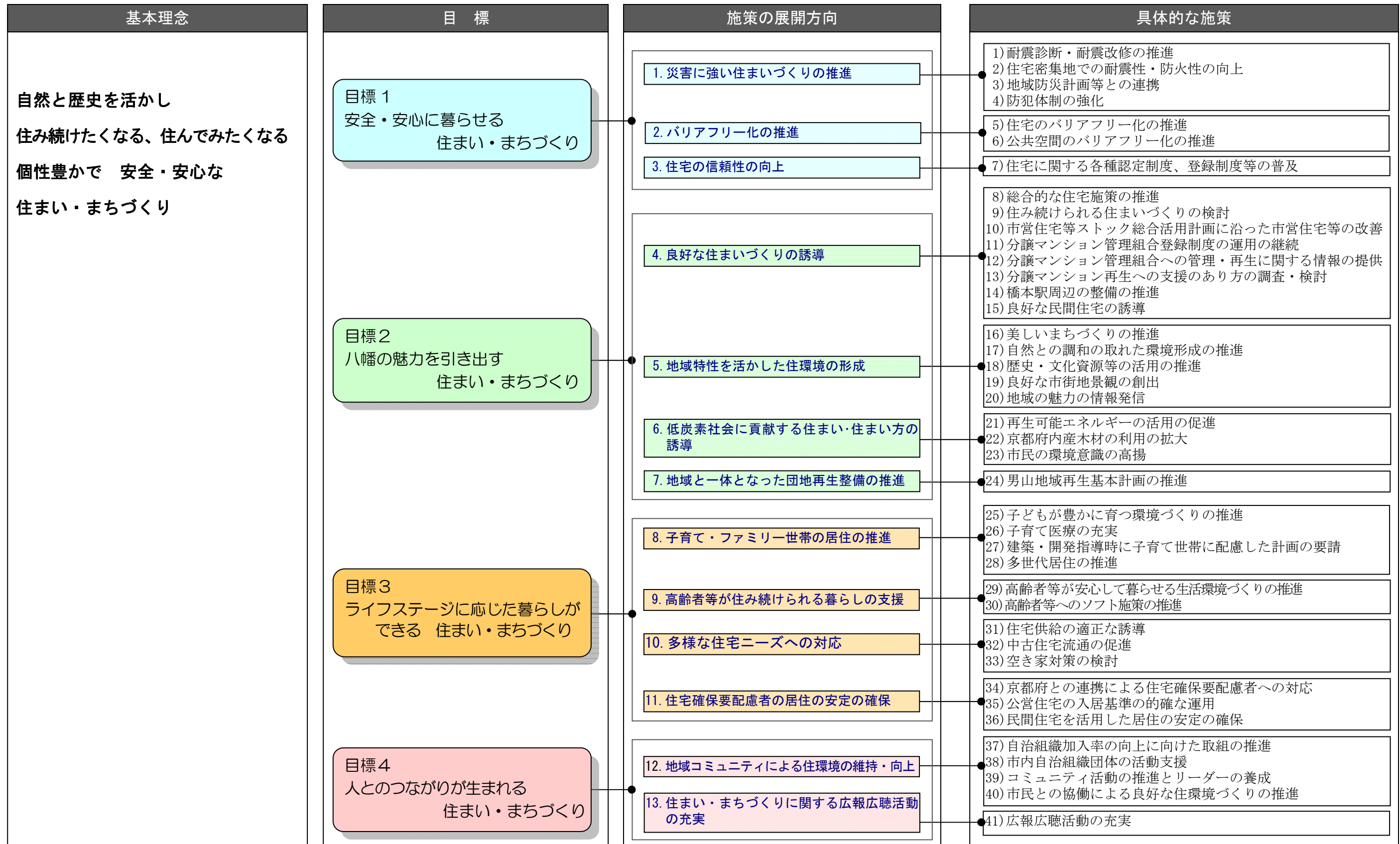


図 4-1-1 施策体系

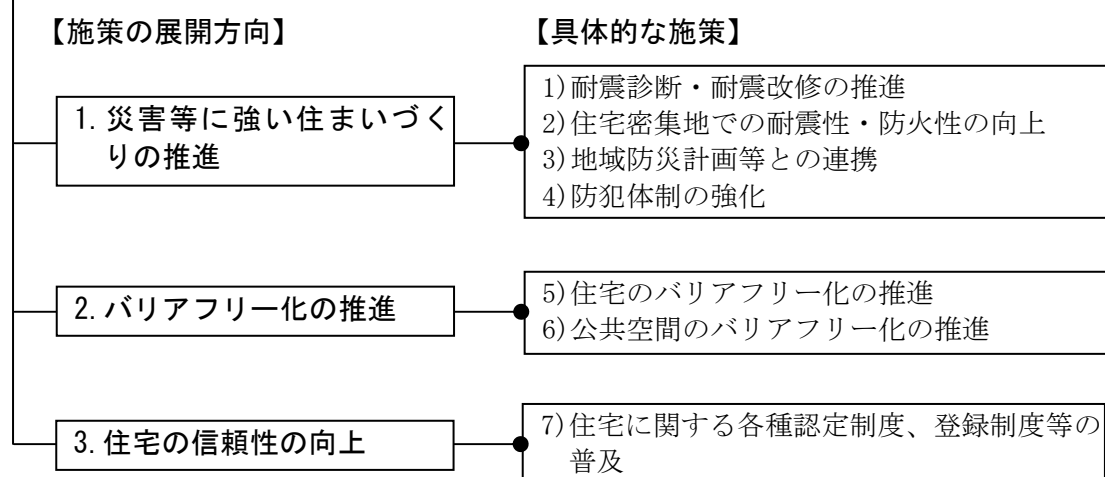
2. 具体的施策

目標 1 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり

本市を住み続けたい、住んでみたいまちとするためには、地震や火災、大雨による浸水などの非日常的な災害から身を守れる環境を確保するとともに、日常生活においても安全・安心に暮らせる環境を確保する必要があります。

そのため、住宅やまちにおけるバリアフリー化の推進や、住宅の適切な維持管理・リフォームの推進等により、住まいやまちにおいて安全で快適な日常生活が送れる取組を進めていきます。また、住宅を取得する際に安心して住宅を選べる取組を進めていきます。

目標 1 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり



1. 災害に強い住まいづくりの推進

1) 耐震診断・耐震改修の推進

・既存住宅については、「八幡市建築物耐震改修促進計画」に基づき、市の木造住宅耐震診断士派遣事業及び木造住宅耐震改修助成事業を活用した耐震診断・耐震改修の推進を図ります。また、上記事業に対する市民の認知度を高めるため、市の広報紙やホームページを活用して定期的に情報提供を行います。

2) 住宅密集地での耐震性・防火性の向上

・住宅密集地等において、市民との協働のもと、市街地整備と連携した公園・緑地やポケットパーク等のオープンスペースの確保と生活道路の整備を促進し、耐震性・防火性の向上を図ります。

・現在、本市の防火地域及び準防火地域の指定は、商業系の用途地域のみとなっていますが、建築物の耐火化を誘導するため、防火地域及び準防火地域等の地域地区制度の活用を図ります。この場合、防火地域は、高密度利用を図る地域、主要な避難路（延焼遮断帯）の沿道で不燃化を促進する必要がある地域等にお

いて検討を進めます。

- ・地震等による災害を未然に防止し、災害時の避難路を確保する目的で創設した「八幡市ブロック塀等対策補助金交付制度」の活用を促進を図ります。

3) 地域防災計画等との連携

- ・「八幡市地域防災計画」や「八幡市都市計画マスタープラン」との連携を図り、面的都市基盤整備を推進し、市民の理解と協力を得て、災害に強い住まい及びまちづくりの推進を図ります。
- ・浸水想定区域内に多くの市民が居住していることから、「八幡市地域防災計画」の周知徹底や、ハザードマップの活用、消防防災に関する各種行事の実施等を通して、市民の防災知識の普及と意識の啓発を図り、市民の防災行動力の向上を図ります。

4) 防犯体制の強化

- ・防犯上危険な箇所での街路灯や防犯カメラの設置等、防犯設備の充実に努めるとともに、「こども 110 番のいえ」や防犯パトロールなど市民参加型の自主防犯活動の促進や、防犯情報の発信、防犯知識の普及・啓発等、ハード・ソフトによる防犯体制の強化を図ります。
- ・安全な地域づくりに向けた八幡市暴力追放対策協議会、八幡市防犯協会、八幡市防犯推進協議会等の運営及び運営の支援を図ります。
- ・市内 49 自治組織団体で組織する自治連合会での「安全・安心のまちづくりパレード」を実施します。

2. バリアフリー化の推進

5) 住宅のバリアフリー化の推進

- ・既存住宅については、日常生活用具給付事業を活用したバリアフリー化の推進を図ります。上記事業に対する市民の認知度を高めるため、市の広報紙やホームページを活用して定期的に情報提供を行います。
- ・共同住宅の新築にあたっては、「京都府福祉のまちづくり条例」及び「八幡市福祉のまちづくり要綱」に基づき、指導に努めます。
- ・市営住宅等におけるバリアフリー化や通信回線の整備などライフスタイルに応じて誰もが快適に生活できる住宅・設備の改善を促進します。
- ・施工業者等に対し、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方などの啓発・指導に努めます。

6) 公共空間のバリアフリー化の推進

- ・「八幡市バリアフリー基本構想」に基づき、公共施設や住宅周りの道路空間等のバリアフリー化の推進を図ります。

3. 住宅の信頼性の向上

7) 住宅に関する各種認定制度、登録制度等の普及

- ・消費者が安心して住宅を購入できるよう、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき新築・既存住宅の基本的な性能を客観的に評価した住宅性能表示制度や、確認・検査の図面、修繕・リフォームの実施を記録する住宅履歴情報等の評価・登録制度の普及を図ります。
- ・京都府で実施している、長期にわたり良好な状態で使用できるための措置が講じられた住宅を認定する、長期優良住宅認定制度等の認定制度の普及を図ります。

目標 1 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり

		プロジェクト		地域別構想						
		男山地域の再生	子どもが豊かに育つ環境づくり	北部①	北部②	北部③	北部④	西部	東部	南部
1. 災害等に強い住まいづくりの推進	1) 耐震診断・耐震改修の推進			◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	2) 住宅密集地での耐震性・防火性の向上			○	○	○	○			
	3) 地域防災計画等との連携			○	○	○	○	○	○	○
	4) 防犯体制の強化		○	○	○	○	○	○	○	○
2. バリアフリー化の推進	5) 住宅のバリアフリー化の推進	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	6) 公共空間のバリアフリー化の推進	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
3. 住宅の信頼性の向上	7) 住宅に関する各種認定制度、登録制度等の普及	○		○	○	○	○	○	○	○

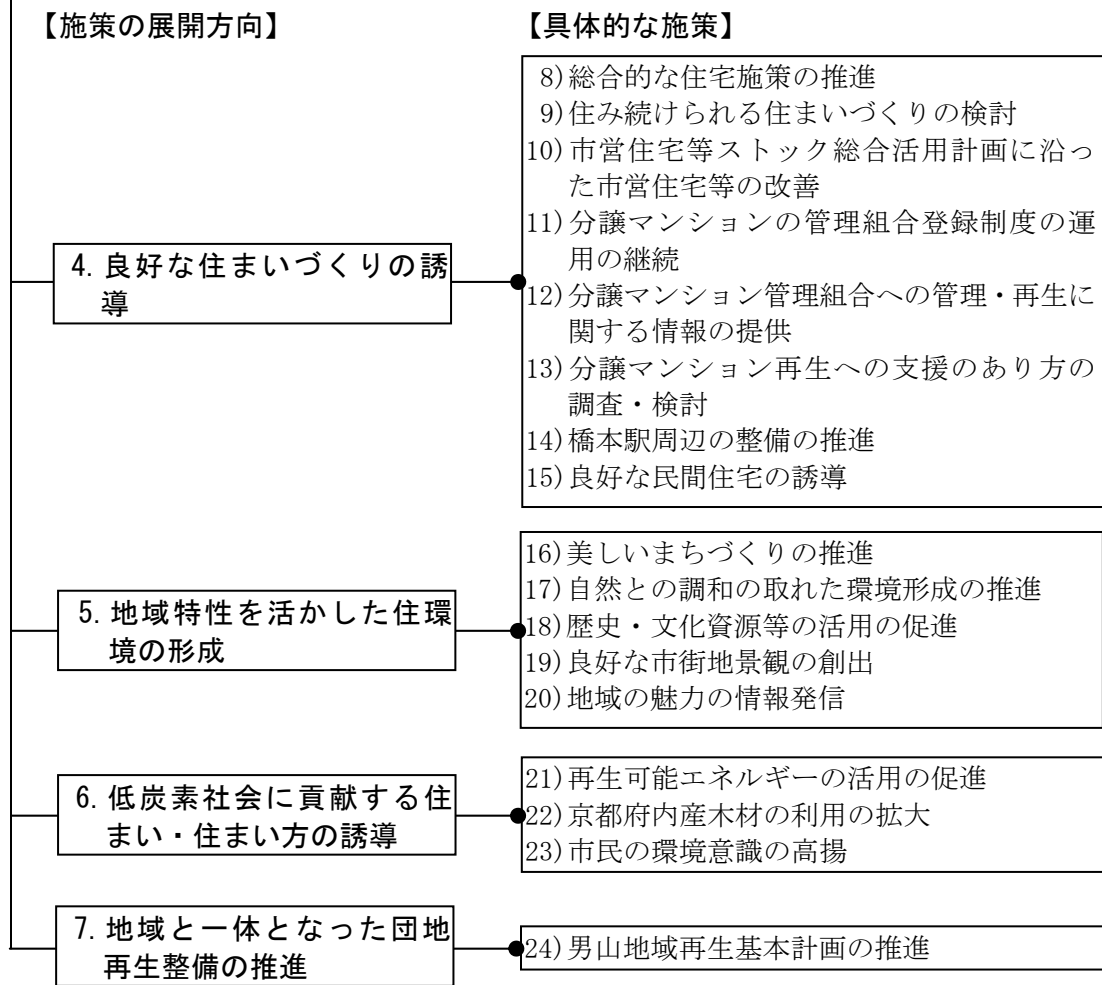
※○：重点的に取り組む項目
◎：上記の中で優先的に取り組む項目
地域別の区分は p95 参照

目標2 八幡の魅力を引き出す住まい・まちづくり

安全で快適な生活環境や良好な景観は、地域への愛着を育む重要な要素であり、これが本市に住み続けたい、住んでみたいという思いにつながります。

そのため、自然や歴史・文化などの本市の特徴を活かし、良好な住まいや住宅地形成を誘導し、住宅の質や景観、生活環境の向上を実現する取組を進めます。

目標2 八幡の魅力を引き出す住まい・まちづくり



4. 良好な住まいづくりの誘導

8) 総合的な住宅施策の推進

- ・関係各課と連携し、施策を推進するとともに、八幡市住宅基本計画庁内推進協議会により計画の進捗状況を確認します。
- ・専門知識を有する職員の育成や、住宅やまちづくり等に関連する専門家やNPOとの連携を図ります。

9) 住み続けられる住まいづくりの検討

- ・分譲集合住宅をモデルとした、バリアフリーや可変性のある住戸などのハード面や、近居や同居の支援策、高齢者の見守り策等のソフト面を含めた様々な観点での住み続けられる住まいづくりの検討を行います。
- ・市民、UR都市機構、大学（関西大学）等、京都府、市との連携により、男山地域において、住み続けられる住まいづくりの検討を行います。

10) 市営住宅等ストック総合活用計画に沿った市営住宅等の改善

- ・「市営住宅等ストック総合活用計画」に沿った老朽化した市営住宅等の建替え・用途廃止・個別改善・維持保全等を実施します。

11) 分譲マンション管理組合登録制度の運用の継続

- ・分譲マンション管理組合に対し、情報及び資料の提供を行うため、「分譲マンション管理組合登録制度」の運用を継続し、未登録の組合への勧誘を行います。

12) 分譲マンション管理組合への管理・再生に関する情報の提供

- ・分譲マンション管理組合に対し、京都府との連携を図りながら、管理・再生に関する情報の提供を図ります。

13) 分譲マンション再生への支援のあり方の調査・検討

- ・分譲マンション再生に関する住民（地権者・周辺住民）に対する行政の支援の対象・手法及び支援のあり方についての調査・検討を行います。

14) 橋本駅周辺の整備の推進

- ・橋本駅周辺においては、地域の生活拠点として、駅前ロータリー及びアクセス道路の整備による交通結節機能の強化を推進するとともに、商業機能の誘導を図ります。
- ・橋本駅周辺と京阪本線の沿線の住宅地では、生活道路等の基盤施設の充実や緑化推進、道路や公園も含んだ公共施設等での景観演出等による質の高い住環境の充実を図ります。

15) 良好な民間住宅の誘導

- ・今後、予想される世帯数の増加による住宅需要に対応し、市域に残された空閑地を活用した新たな住宅地の整備を誘導し、集合住宅・戸建住宅など、多様なタイプの住宅の供給を誘導します。
- ・開発指導要綱の運用により、開発事業者に良好な住宅地の形成を要請します。
- ・新たな住宅地整備の際には、必要な基盤施設整備を前提として、地区計画や緑地協定、建築協定による良好な住環境の整備誘導を図ります。
- ・「優良建築物等整備事業」など、関連諸制度の情報提供を図ります。

5. 地域特性を活かした住環境の形成

16) 美しいまちづくりの推進

- ・「八幡市美しいまちづくりに関する条例」や、「京都府景観条例」に基づき、美

しいまちづくりに努めます。

17) 自然との調和の取れた環境形成の推進

- ・ 男山地域から美濃山地域にかけて残る樹林地や、三川合流周辺での雄大な水辺などの本市の特徴である自然と調和した住環境の形成を図ります。
- ・ 「八幡市みどりの基本計画」、「八幡市みどりの条例」に基づき、緑地の保全・創出を図ります。
- ・ 学校教育や、市のイベント、NPO等の活動を通じ、次代を担う子どもが自然や田畑などの環境に触れる機会を充実させ、地域への愛着の醸成を図ります。

18) 歴史・文化資源等の活用の推進

- ・ 石清水八幡宮をはじめとする社寺や東高野街道、松花堂庭園・美術館、地域の祭りなどの歴史・文化資源を活用し、本市での居住の魅力を引き出します。
- ・ 学校教育や、市のイベント、NPO等の活動を通じ、次代を担う子どもが歴史・文化資源に触れる機会を充実させ、地域への愛着心の醸成を図ります。

19) 良好な市街地景観の創出

- ・ 地区計画制度における規制や、デザイン誘導、屋外広告の適正化等を通じて良好な市街地景観の創出を図るとともに、優れた景観への表彰制度の創設についても検討します。
- ・ 八幡市駅周辺や市役所周辺においては、周辺住民の発意を基本とし、本市の拠点としてふさわしい景観を検討します。

20) 地域の魅力の情報発信

- ・ 観光協会とともに、市広報紙、パンフレット及びホームページ等で地域の魅力について、継続的な情報発信を図ります。
- ・ 本市に住むことの魅力について、市外の人々に対して情報発信し、移住の促進を図ります。

6. 低炭素社会に貢献する住まい・住まい方の誘導

21) 再生可能エネルギーの活用の促進

- ・ 「住宅用太陽光発電システム設置費補助金」を活用し、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用の促進を図ります。
- ・ 「再生可能エネルギー固定価格買取制度」等の国の再生可能エネルギーの活用に関する補助制度等について情報発信します。

22) 京都府内産木材の利用の拡大

- ・ 「京都府産木材利用促進事業」を活用した京都府産木材の利用拡大を通して、地球温暖化防止に貢献します。

23) 市民の環境意識の高揚

- ・ 関係機関等と連携し、地球温暖化問題やエネルギーの効率的利用に関する学習

機会を拡充し、市民の環境意識の高揚を図ります。

- ・幅広い市民や事業者を対象とした環境教育、環境学習を推進します。

7. 地域と一体となった団地再生整備の推進

24) 男山地域再生基本計画の推進

- ・市民・UR都市機構・大学（関西大学）等・京都府・市の連携により、「男山地域再生基本計画」（平成 26 年 3 月策定）に基づいた男山地域の再生の実現を図ります。
- ・だんだんテラスに寄せられた住宅環境に関する住民ニーズに対する相談窓口等の体制づくりについて整備を図ります。

目標2 八幡の魅力を引き出す住まい・まちづくり

		プロジェクト		地域別構想						
		男山地域の再生	子育て環境づくりが豊かに	北部①	北部②	北部③	北部④	西部	東部	南部
4. 良好な住まいづくりの誘導	8) 総合的な住宅施策の推進	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	9) 住み続けられる住まいづくりの検討	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
	10) 市営住宅等ストック総合活用計画に沿った市営住宅等の改善				○	○		○	○	
	11) 分譲マンションの管理組合登録制度の運用の継続	○		○	○	○		○		○
	12) 分譲マンション管理組合への管理・再生に関する情報の提供	○		○	○	○		○		○
	13) 分譲マンション再生への支援のあり方の調査・検討	◎		○	○	○		◎		○
	14) 橋本駅周辺の整備の推進			◎						
	15) 良好な民間住宅の誘導	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎

※○：重点的に取り組む項目

◎：上記の中で優先的に取り組む項目

地域別の区分は p95 参照

		プロジェクト		地域別構想						
		男山地域の再生	子どもが豊かに育つ環境づくり	北部①	北部②	北部③	北部④	西部	東部	南部
5. 地域特性を活かした住環境の形成	16) 美しいまちづくりの推進	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	17) 自然との調和の取れた環境形成の推進	◎	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎
	18) 歴史・文化資源等の活用の推進	○	◎	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎
	19) 良好な市街地景観の創出	○	○	○	◎	○	○	○	○	○
	20) 地域の魅力の情報発信	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6. 低炭素社会に貢献する住まい・住まい方の誘導	21) 再生可能エネルギーの活用の促進			○	○	○	○	○	○	○
	22) 京都府内産木材の利用の拡大			○	○	○	○	○	○	○
	23) 市民の環境意識の高揚	○	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
7. 地域と一体となった団地再生整備の推進	24) 男山地域再生基本計画の推進	◎	◎					◎		

※○：重点的に取組む項目

◎：上記の中で優先的に取組む項目

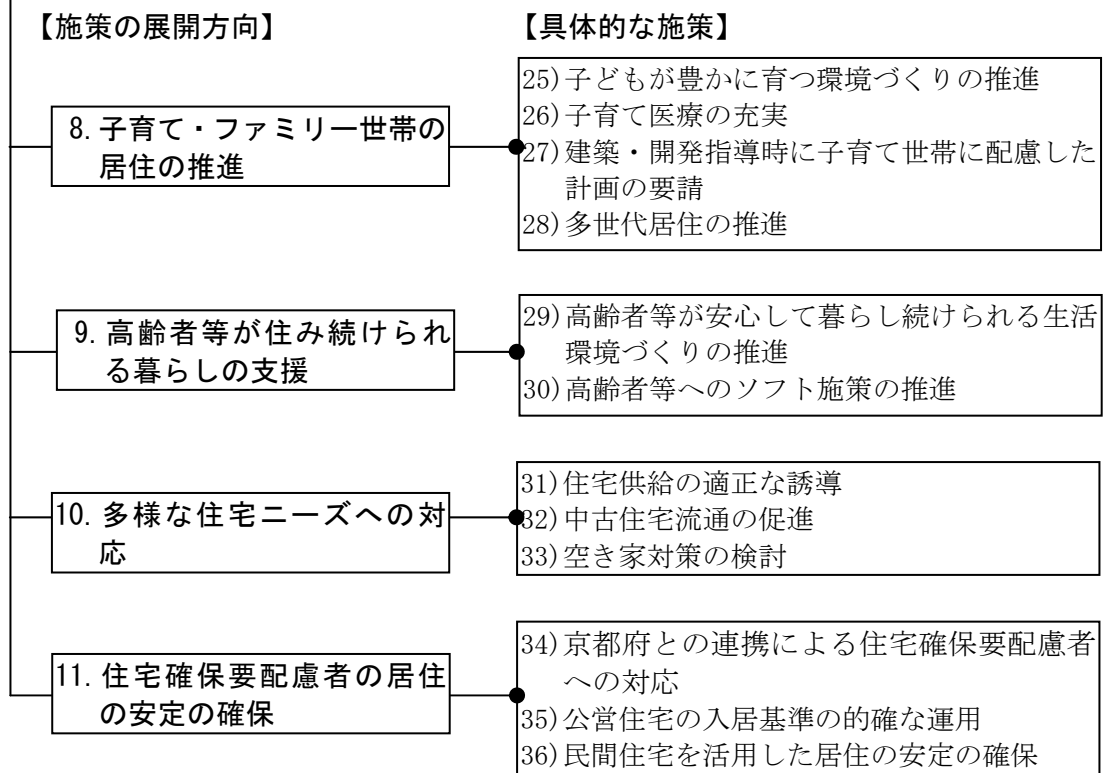
地域別の区分は p95 参照

目標3 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まちづくり

人口減少や少子高齢化が進み、ライフスタイルが多様化する中で、それぞれのライフステージに応じた暮らしが実現できることは、本市に住み続けたい、住んでみたいという思いにつながります。

そのため、将来を担う子育て・ファミリー世帯や高齢者が暮らしやすい取組や、既存ストックを有効活用に向けた取組を進めます。あわせて、誰もが安定した居住を確保できる取組を進めます。

目標3 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まちづくり



8. 子育て・ファミリー世帯の居住の推進

25) 子どもが豊かに育つ環境づくりの推進

- ・「(仮称) 八幡市における少子化対策戦略プラン」(平成 26 年 3 月策定予定) 及び「八幡市子ども・子育て支援事業」(平成 27 年 3 月策定予定) と連携し、結婚から始まり、安全で安心して妊娠・出産、子育てができる、“切れ目のない支援”の実現を図ります。
- ・はぐくみ協議会、学校支援地域本部、PTA等と連携した取組を推進し、将来を担う子どもたちの健やかな成長を図ります。
- ・子育て支援センター事業の拡充をはじめ、各関係機関の相談機能や情報提供の充実を通じて子育ての不安や負担の軽減を図ります。

- ・家庭や関係機関との連携を強化し、地域ぐるみの子育てを支援します。
- ・地域の実情に応じた子育て支援施設の新設を検討します。
- ・子育てファミリーセンターをはじめとする、子育て世帯を支援するソフト施策の充実を図ります。
- ・市民、UR都市機構、大学（関西大学）等、京都府、市との連携により、男山地域において、子どもが豊かに育つ環境づくりの検討を行います。
- ・UR都市機構、大学（関西大学）等、京都府、市との連携による、男山団地における子育て世帯向け住宅の供給、空き住戸を活用したNPO等各種団体が運営する子育て支援施設の整備を図ります。

26) 子育て医療の充実

- ・0歳～中学校卒業までの医療費を助成する「子育て支援医療費助成制度」を継続するとともに、病気の子どもを預かる病児保育を新たに実施します。

27) 建築・開発指導時に子育て世帯に配慮した計画の要請

- ・建築・開発指導時に、開発事業者に対して子育て世帯に配慮した計画となるように要請します。

28) 多世代居住の推進

- ・多世代居住や近居の推進に向けて、市内連携組織の立ち上げと取組策の検討を行います。

9. 高齢者等が住み続けられる暮らしの支援

29) 高齢者等が安心して暮らし続けられる生活環境づくりの推進

- ・「八幡市地域福祉推進計画」等に基づき、高齢者等のニーズに対応した居住環境の整備に向けた取組を進めます。
- ・介護保険施設や介護付き優良老人ホーム等の特定施設、サービス付き高齢者住宅、地域優良賃貸住宅など、高齢者が多様な住まいを選択できることができるように関連する情報の収集や提供に努めます。
- ・施設の整備に関しては、単に「量」としての整備を図ることなく、高齢者が安心して住み続けられるよう適切なサービスが提供されるものであるかを重視して、その必要性について検討します。
- ・UR都市機構、大学（関西大学）等、京都府、市との連携により、男山地域内に高齢者支援の拠点となる複合施設の整備を図ります。
- ・関係機関と協議し、男山団地内の空き店舗等を活用した高齢者の活動拠点の整備に努めます。

30) 高齢者等へのソフト施策の推進

- ・京都府が「京都地域包括ケア推進機構」を中心にオール京都体制で取り組む「京都市式地域包括ケア」と連携し、高齢者の支援を行います。
- ・「八幡市地域福祉推進計画」に基づき、これまで実施してきた日常生活用具給付

事業による小規模な住宅改修への補助をはじめとするサービスに加え、様々なニーズに対応できるサービスの充実に努めます。

- ・高齢者等の各種相談に対応し、適切な助言・支援が行えるよう、地域包括支援センター、保健・福祉・介護・障がいの関連部局、医療・福祉関連団体等の様々な相談窓口の連携強化を図り、市民の利便性の向上に努めます。
- ・シルバーライフラインシステムの充実及び自治会、行政、社会福祉協議会、民生児童委員会その他関係機関による絆ネットワークの構築を図ります。

10. 多様な住宅ニーズへの対応の支援

31) 住宅供給の適正な誘導

- ・今後、予想される世帯数の増加による住宅需要に対応し、市域に残された空閑地を活用した新たな住宅地の整備や、集合住宅・戸建て住宅など、住宅の供給を適正に誘導します。

32) 中古住宅流通の促進

- ・国が進めている中古住宅流通の促進を実現するため、京都府や住宅・不動産関連団体等と連携した各種認定制度や登録制度等の普及による住宅の信頼性の向上や、開発指導要綱の運用等による良好な住まいづくりの誘導を図ります。

33) 空き家対策の検討

- ・空き家や空き店舗を活用した、NPOや民間事業者による子育て支援施設や高齢者福祉施設の設置や、観光資源との連携による飲食店や特産品販売店等の整備の促進に向けた支援策の検討を図ります。
- ・市民、UR都市機構、大学（関西大学）等、京都府、市との連携により、男山地域において、空き家や空き店舗の活用方策を検討します。

11. 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

34) 京都府との連携による住宅確保要配慮者への対応

- ・京都府居住支援協議会（不動産関係団体、NPOなどの居住支援団体、行政の住宅部局・福祉部局等）と連携・調整を図りながら支援方法の検討を行います。

35) 公営住宅の入居基準の的確な運用

- ・居住を確保することが困難で、政策的支援が必要な世帯に対して、市営住宅等を的確に供給するとともに入居方法についても検討を行います。

36) 民間住宅を活用した居住の安定の確保

- ・国や京都府との連携により、「民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業」の推進と、補助を受けた民間賃貸住宅の情報提供を図ります。

目標3 ライフステージに応じた暮らしができる 住まい・まちづくり

		プロジェクト		地域別構想						
		男山地域の再生	子育て環境が豊かに	北部①	北部②	北部③	北部④	西部	東部	南部
8. 子育て・ファミリー世帯の居住の推進	25)子どもが豊かに育つ環境づくりの推進	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
	26)子育て医療の充実	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	27)建築・開発指導時に子育て世帯に配慮した計画の要請	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
	28)多世代居住の推進	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
9. 高齢者等が住み続けられる暮らしの支援	29)高齢者等が安心して暮らし続けられる生活環境づくりの推進	◎		◎	◎	○	◎	◎	◎	○
	30)高齢者等へのソフト施策の推進	◎		◎	◎	○	◎	◎	◎	○
10. 多様な住宅ニーズへの対応	31)住宅供給の適正な誘導	◎	○	○	○	○	○	◎	○	◎
	32)中古住宅流通の促進	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	○	○
	33)空き家対策の検討	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎	○
11. 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	34)京都府との連携による住宅要配慮者への対応	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	35)公営住宅の入居基準の的確な運用				○	○		○	○	
	36)民間住宅を活用した居住の安定の確保	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※○：重点的に取組む項目
◎：上記の中で優先的に取組む項目
地域別の区分は p95 参照

目標4 人とのつながりが生まれる住まい・まちづくり

良好なまちを形成・維持することは、まちの魅力や価値の向上につながり、住み続けたい、住んでみたいという思いにつながります。

そのためには、市民やNPO、事業者等と行政が協働でまちづくりを進めていくことが重要となることから、地域コミュニティの充実を図り、市民のまちづくり活動への参加を促す取組を進めます。

また、市民や事業者等に対して、各種助成制度や良好な住まいやまちづくりを行うことの重要性等の広報広聴活動を行うことで、普及・啓発を図ります。

目標4 人とのつながりが生まれる住まい・まちづくり

【施策の展開方向】

12. 地域コミュニティによる住環境の維持・向上

13. 住まい・まちづくりに関する広報広聴活動の充実

【具体的な施策】

37) 自治組織加入率の向上に向けた取組の推進
38) 市内自治組織団体の活動支援
39) コミュニティ活動の推進とリーダーの養成
40) 市民との協働による良好な住環境づくりの推進

41) 広報広聴活動の充実

12. 地域コミュニティによる住環境の維持・向上

37) 自治組織加入率の向上に向けた取組の推進

- ・自治会や福祉部局との連携により、リーフレットの作成等、自治組織加入率の向上に向けた取組を推進します。

38) 市内自治組織団体の活動支援

- ・市内自治組織団体における夏祭りや運動会などの事業を通じた地域内の世代間交流につながる取組への支援を行います。

39) コミュニティ活動の推進とリーダーの養成

- ・市民協働活動センターを運営し、市内のNPO団体などの活動を支援します。
- ・庁内連携組織による取組を推進し、コミュニティ活動の推進を図ります。
- ・地域特性を活かした校区単位や自治組織団体単位でのコミュニティ活動をはじめ、学区福祉委員会や自主防災組織の活動を促進するとともに、それらの活動を担うリーダーの養成を進めます。
- ・自治組織団体や各種団体との連携及び研修や交流の機会を拡充し、定年退職者をはじめとする地域の人々のコミュニティ活動参加を促進します。

40) 市民との協働による良好な住環境づくりの推進

- ・まちなみ景観の保全や形成を図るため、地区計画や建築協定等の各種制度の導

入に向けた市民のまちづくりの機運を盛り上げる支援を行います。

- ・美化・緑化運動、花のまちづくり推進など、市民との協働による良好な住環境づくりを進めます。

13. 住まい・まちづくりに関する広報広聴活動の充実

41) 広報広聴活動の充実

- ・見やすく利用しやすい広報紙・ホームページにより、行政情報を的確に提供するとともに、市政への提案等を随時受け付ける取組を充実します。
- ・市内のNPO等の活動が周知されるような取組を進めます。
- ・京都府との連携により、市外の人にも本市を知ってもらう広報広聴活動の充実を図ります。
- ・市民が住まいやまちづくりに関わる様々な知識を習得できるよう、出前講座やイベントなどを実施します。
- ・建築士会や住宅・不動産業界団体、社会福祉協議会等と連携し、良好な住まい・まちづくりに関する事業者向け及び市民向けの講習会や啓発イベントの開催、情報提供等を図ります。

目標 4 人とのつながりが生まれる 住まい・まちづくり

	プロジェクト	地域別構想								
		男山地域の再生	子育て環境が豊かに	北部①	北部②	北部③	北部④	西部	東部	南部
12. 地域コミュニティによる住環境の維持・向上	37) 自治組織加入率の向上に向けた取組の推進	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	38) 市内自治組織団体の活動支援	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	39) コミュニティ活動の推進とリーダーの養成	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
	40) 市民との協働による良好な住環境づくりの推進	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
13. 住まい・まちづくりに関する広報広聴活動の充実	41) 広報広聴活動の充実	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※○：重点的に取組む項目

◎：上記の中で優先的に取組む項目

地域別の区分は p95 参照

3. 重点プロジェクト

本市では、男山地域において、男山団地の所有・管理者であるUR都市機構と、関西大学、本市により、「住みたい、住みつけたい、男山」を目指して、平成25年10月25日、京都府の立会いのもと、三者が相互に連携・協力するための「男山地域まちづくり連携協定書」を締結し、男山地域の再生を進めています。

また、都市化・核家族化の進行や女性の就業率が高まる中で、地域内での交流関係の希薄化、家庭の孤立化など、子育てと子どもを取り巻く環境が変化している状況にあります。本市の活性化を図るためには、次世代を担う子どもが豊かに育つ環境づくりと子育て家庭を地域全体で支援していくことが重要となります。

これらを踏まえ、本計画において、「男山地域の再生」と、「子どもが豊かに育つ環境づくり」を重点プロジェクトとして掲げ、様々な施策を一体的に進めていきます。

これら2つの重点プロジェクトは、それぞれ単体で進めるのではなく、相互に連携しながら進めていきます。特に男山地域では、本市のモデルとして、両方の重点プロジェクトを実施し、全市に波及させていきます。

3-1. 男山地域の再生

男山地域では、「男山地域再生基本計画」の策定（平成26年3月）に向けて作業を進めており、この中で、7つの基本目標とそれらの実現に向けたアプローチを示しています。

来年度以降は、基本目標の実現に向けたアプローチについて、地域の住民、地域に関わる市民や市民活動団体、UR都市機構をはじめとした地域に係る事業者、大学（関西大学）等、市や他の行政（国、県）が「協働」で進めていきます。

(1) 男山地域再生基本計画

1) 計画の理念と行動方針

■基本理念：元気の創造

■行動の方針：元気の種を探し出し、蒔き、育てる

2) 行動規範

- | | |
|--------------------|---------|
| ① 自分がやりたい、自分のできる | = 自主自立 |
| ② すでにあるものの活用、地域の発見 | = 地域力 |
| ③ おもしろい、もっともっと | = 持続可能 |
| ④ つながる、つなげる、ネットワーク | = 協働・共助 |

3) 将来目標（ビジョン）

「地域とともに元気な暮らしができる、住みたい、住みつけたい男山」

4) 将来ビジョンに向けた7つの基本目標の設定と目標の実現に向けたアプローチ

目標① 潤いと誇りを持って暮らせる地域にする

1. 歴史や自然・環境の再発見（きっかけ活動3）
2. 景観・環境の保全と創造（きっかけ活動12）
3. 「農」・「土」との関わりづくり（きっかけ活動4）
4. 新しい男山のイメージづくり（きっかけ活動17）

目標② 生きがいのある暮らしを自らつくる地域にする

1. 人があつまる場所づくり（きっかけ活動1）
2. 多世代交流・共助の促進（きっかけ活動6）
3. 新しいビジネスの創出（きっかけ活動7）
4. 様々な「お祭り」を通じたつながりづくり（きっかけ活動8）

目標③ 快適に暮らせる住まいがある地域にする

1. 地域情報が行き交う環境づくり（きっかけ活動9）
2. 暮らしを見直し、住宅更新（きっかけ活動11）
3. 人が佇み、集まる屋外空間づくり（きっかけ活動10）

目標④ 楽しみや学びがあり、心身健やかに暮らせる地域にする

1. 子育てのまち「男山」（きっかけ活動2）
2. 学びを楽しむ（きっかけ活動5）
3. 健やかな暮らしを支える心と体づくり（きっかけ活動13）
4. 様々な「お祭り」を通じたつながりづくり（きっかけ活動8）

目標⑤ 元気に暮らせる豊かな生活基盤がある地域にする

1. 人があつまる場所づくり（きっかけ活動1）
2. 人が佇み、集まる屋外空間づくり（きっかけ活動10）
3. 移動がしやすい環境づくり（きっかけ活動14）
4. 地域情報が行き交う環境づくり（きっかけ活動9）
5. モノ・サービスが家庭に届く環境づくり（きっかけ活動15）

目標⑥ 元気に働いて、活気のある暮らしができる地域にする

1. 人があつまる場所づくり（きっかけ活動1）
2. 新しいビジネスの創出（きっかけ活動7）

目標⑦ コミュニティを育み、互いを気遣う暮らしがある地域にする

1. 子育てのまち「男山」（きっかけ活動2）
2. 人があつまる場所づくり（きっかけ活動1）
3. 安全・安心のまちづくり（きっかけ活動16）
4. 多世代交流・共助の促進（きっかけ活動6）

※きっかけ活動：「男山地域再生基本計画」の7つの基本目標を実現するために、手がかりとなる17の取組

(2) 早期に進めていく取組

前述した17のきっかけ活動の中で、以下の3つの取組については、早期に進めていきます。

①子育て支援の取組

- ・ 男山団地内に子育て支援スペースの設置を検討します。
- ・ UR賃貸住宅で、子育て支援リノベーション（住戸の改装）を実施します。
- ・ 子育て支援施策の拡充・PRを行います。

②高齢者支援の取組

- ・ 団地周辺の民間事業者（医療・介護等）との連携策を検討します。
- ・ 京都府の主導により、上記三者との「健康福祉分野を中心とした男山地域再生プロジェクト会議」において、高齢者や子育て世代が安心して住み続けられる男山地域への再生の取組をソフト面から支援する事業を検討します。

③コミュニティ形成・育成に向けた「場」の確保と「人」への支援

- ・ UR都市機構が団地内の空き店舗を提供し、常設のコミュニティスペース「だんだんテラス」を持続的に運営することの検討を行います。
- ・ 「だんだんテラス」は、住民が気軽に立ち寄り、交流できる場所として、初期は関西大学が主体となって運営し、将来的には住民等が運営できる仕組みづくりを検討します。
- ・ 様々なイベントを企画しつつ住民参加を促進し、住民の声を具体の取組に反映します。

男山地域まちづくり連携協定書の締結後の最初の取組として、11月16日に男山中央センターに「だんだんテラス」をオープンしました。



図 4-3-1 だんだんテラス案内チラシ

だんだんテラスオープニング 11/16(土) 10:00から 大作戦を行います!!!

だんだんテラスオープニング 大作戦

だんだんテラスオープニングの16日。いろいろな催し物を行い、みなさんと楽しみたいと思います!!!!

- **だんだん市場** 10:00~
学生がデザインした売りに市内農家のお野菜が並びます!
- **なつかし男山写真展** 10:00~
男山地域の過去や現在の写真を飾ってみませんか? ※詳細は下記内容をご確認ください!
- **だんだん〇〇会議** 13:00~
これまで行ってきただんだんカフェやDIYなどの活動報告。そして、これからだんだんテラスでしていきたいことを話し合います!

- **灯ろうづくりワークショップ** 14:00~15:00
絵を描いたり、切り絵をしたりしてオリジナルの灯ろうをつくってみませんか? ※詳細は下記内容をご確認ください!
- **だんだんワークショップ with キッズ** 15:00~16:00
子どもたちを対象にして、団地内にある遊び場を探検したいと思います!
- **だんだんバル** 17:00~
テラス内にバーカウンターが登場! みんなで食べ物、飲み物を持ち寄って楽しみましょう!
- **だんだんキャンドルナイト** 18:00~21:00
お昼につくった灯ろうに火を灯します!

タイムスケジュール

※なつかし男山写真展 10:00~
皆さんがお持ちの団地での思い出の写真を持ち寄っていただき、写真展を行いたいと思います。
団地の過去の写真や現在の写真を飾ってみませんか? ※お持ち頂いた写真を機械で読み取り、印刷して展示します。

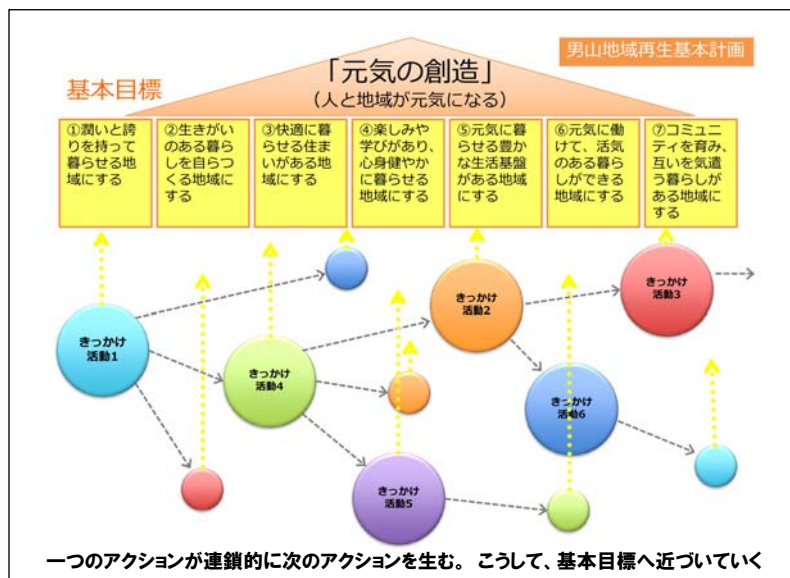
※灯ろうづくりワークショップ 14:00~
絵を描いたり、切り絵をしたりしてオリジナルの灯ろうづくりを行います。参加の際は・・・キャンドルを入れる用の不要になった空き瓶をお持ちください。(ジャムの瓶など小さなもの)

関西大学 先端科学技術推進機構 団地内蔵プロジェクト
〒564-8680 大阪府吹田市平野町3丁目3-35
先端科学技術推進機構 4 階 団地内蔵プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 6720)

図 4-3-2 だんだんテラスのオープニングイベントの内容

(3) 基本目標の実現に向けたアプローチの方法

7つの基本目標は、それぞれが独立したものではなく、相互に関連があります。一つの目標に取り組むと、活動が展開するにつれて、他の目標との関係性が出てきます。一つの小さな活動が、いくつかの新たな活動を生み出す等、連鎖的に様々な活動が生まれてきます。そして、全体として、いくつかの基本目標に近づいていきます。



※図中の「活動」とは、「きっかけ活動」を示します

図 4-3-3 基本目標の実現に向けたアプローチの方法

3-2. 子どもが豊かに育つ環境づくり

本市では、子どもが豊かに育つ環境づくりと子育て家庭を地域全体で支援していくことを総合的、計画的に推進していくために、平成17年3月に「八幡市次世代育成支援行動計画」を、平成22年3月に「八幡市次世代育成支援行動計画（後期計画）」を策定しており、本年度が後期計画の最終年度となっています。

引き続き子育て支援を行っていくために、現在、「(仮称)八幡市における少子化対策戦略プラン」の策定(平成26年3月)に向けた作業を進めています。また、平成27年度には、「八幡市子ども・子育て支援事業」の策定も予定しています。来年度以降、これらの計画で提示された取組を実施していくとともに、はぐくみ協議会、学校支援地域本部、PTA等と連携した取組を推進し、将来を担う子どもたちの健やかな成長を図ります。

また、本市を活性化させ、それを維持するためには、次代を担う子どもたちが、将来結婚し、本市に住みたいと思えるまちにすることが重要です。そのため、結婚から、妊娠・出産、子育てまで、切れ目のない少子化対策を実施します。

(1) 少子化対策の方針

- ①切れ目のない支援を行うための仕組みづくり
- ②結婚に向けた環境整備
- ③住み慣れた地域で、安心して妊娠・出産できる環境整備
- ④子育て期の経済的な負担の軽減と育児不安を軽減する環境整備

(2) 考えられる施策展開例

- ・現在、保育園、放課後児童健全育成施設では、待機児童がない状況であり、今後この状況を継続します。
- ・病児保育を実施します。
- ・広報紙やホームページ等を活用し、本市が子育てに力を入れていることを市外居住者にPRします。
- ・住宅地開発の機会を活用し、民間事業者に対して住宅や住宅まわりの仕様や環境など、ハード・ソフトの両面で子育てに配慮するように指導・助言します。
- ・様々な体験や人とのふれあいを通じて本市の魅力を子どもたちに伝えるイベントなどを継続的に実施します。
- ・本市の魅力を活かした市民活動を広く市民に伝えるためのイベントやコンテスト等を実施します。

4. 成果指標

目標に対する成果指標にあたっては、第4次八幡市総合計画等の成果指標も加味し、以下のように設定します。

表 4-4-1 成果指標一覧

指標	現状	目標（平成 35 年）
目標 1 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり		
①木造戸建住宅の耐震化率	66.5% (平成 15 年)	90% (平成 27 年 ^{*1})
②65 歳以上の高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	60.8% (平成 20 年)	70%
③住宅及び住宅まわりの安全性に関する満足度	62.6%	80%
④住宅での高齢者への配慮に関する満足度	44.8%	70%
目標 2 八幡の魅力を引き出す住まい・まちづくり		
⑤再生可能エネルギーの設置率	2.0% (平成 20 年)	8% (平成 33 年 ^{*2})
⑥男山地域再生基本計画の実行	男山地域再生基本計画を策定	きっかけ活動の実施
⑦本市の住みよさ	66.9%	75%
⑧市内に誇りに思うものや場所があるとした人の割合	69.1%	80%
目標 3 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まちづくり		
⑨15 歳未満の子どもがいる世帯数	21.3%	23%
⑩男山団地での高齢者支援施設の整備	実行前	整備済み
⑪子育て支援サービスの満足度	62.6%	80%
⑫福祉・介護等生活支援サービスの満足度	60.6%	80%
目標 4 人とのつながりが生まれる住まい・まちづくり		
⑬自治組織への加入率	72.0% (H23 年)	80% (平成 28 年 ^{*3})
⑭だんだんテラスの利用	平成 25 年 11 月 16 日 オープン	500 人／月
⑮地域活動等への参加率	70.4%	85%
⑯近隣の人たちやコミュニティとの関わりの満足度	72.5%	85%

【算出方法】

①木造戸建住宅の耐震化率

- ・現状：八幡市建築物耐震改修促進計画より（平成 15 年住宅・土地統計調査より算出）
- ・目標：八幡市建築物耐震改修促進計画の目標値
 - ※1 八幡市建築物耐震改修促進計画の目標年次が平成 27 年であることから、平成 27 年度末時点での達成状況を確認し、それ以降の目標については、当該計画の更新にあわせた数値とする。
- ・成果の確認方法：目標値の算出方法は、八幡市建築物耐震改修促進計画の算出方法に準じる

耐震化率	=	$\frac{\text{昭和56年以降に建築された木造戸建住宅戸数} + \text{昭和55年以前に建築された耐震性を有する木造戸建住宅戸数}}{\text{全住宅戸数}}$
		$\frac{\text{昭和55年以前に建築された耐震性を有する住宅戸数}}{\text{全住宅戸数}} = \text{耐震診断の結果耐震性能を満たす住宅戸数} + \text{耐震改修を行った住宅戸数}$
		※耐震診断の結果耐震性能を満たす住宅については、国や府と同様に、次のように推計した
		・戸建住宅＝耐震性あり：12% 耐震性なし：88%
		・その他 ＝耐震性あり：76% 耐震性なし：24%
		※推計値以外の住宅戸数については、最新の住宅・土地統計調査の結果を使用

②65歳以上の高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率

- ・現状：平成 20 年住宅・土地統計調査より、65 歳以上の世帯員がいる主世帯総数のうち、高齢者等のための設備があるとした主世帯数の割合
- ・目標：平成 15 年調査から平成 20 年調査の増加率と同様に増加すると設定
- ・成果指標の確認方法：最新の住宅・土地統計調査を活用し、現状と同様の方法で確認

③住宅及び住宅まわりの安全性に関する満足度

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 17 4.地震・台風等の災害時の住宅の安全性、5.火災時の避難の安全性、6.空き巣などからの防犯性、16.火災・地震・水害などに対する安全性、17.敷地やまわりのバリアフリー化の状況、18.まわりの道路の歩行時の安全性、19.治安、犯罪発生の防止、20.騒音、大気汚染などの少なさにおいて、全回答者数のうち、「満足」及び「まあ満足」と回答した人の割合
- ・目標：上記設問において、「不満」及び「やや不満」と回答した人の約半数が「満足」及び「まあ満足」とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

④住宅での高齢者への配慮に関する満足度

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 17 11.高齢者等への配慮において、全回答者数のうち、「満足」及び「まあ満足」と回答した人の割合
- ・目標：上記設問において、「不満」及び「やや不満」と回答した人の約半数が「満足」及び「まあ満足」とするとして算出

- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

⑤再生可能エネルギーの設置率

- ・現状：平成 20 年住宅・土地統計調査より、持ち家のうち、太陽光を利用した発電機器があるとした住宅の割合
- ・目標：第 2 次八幡市環境基本計画の目標値
 - ※2 第 2 次八幡市環境基本計画の目標年次が平成 33 年であることから、平成 33 年度末時点での達成状況を確認する。
- ・成果指標の確認方法：最新の住宅・土地統計調査を活用し、現状と同様の方法で確認

⑥男山地域再生基本計画の実行

- ・現状：男山地域再生基本計画を策定
- ・目標：きっかけ活動の実施
- ・成果指標の確認方法：どのきっかけ活動を実施したか、何を実施したかを確認

⑦本市の住みよさ

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 19 本市の住みよさについて、全回答者数のうち、「住みよいまち」、「どちらかといえば住みよいまち」とした人の合計
- ・目標：上記設問において、「住みにくい」及び「どちらかといえば住みにくい」と回答した人の約半数が「住みやすい」及び「どちらかといえば住みやすい」とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

⑧市内に誇りに思うものや場所があるとした人の割合

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 20 誇りに思うものや場所の有無において、全回答者のうち、「ある」とした人の割合
- ・目標：上記設問において、「ない」と回答した人の約半数が「ある」とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

⑨15 歳未満の子どもがいる世帯数

- ・現状：平成 22 年国勢調査より、一般世帯数のうち、15 歳未満親族がいる一般世帯数の割合
- ・目標：過去 10 年間の調査の平均値
- ・成果指標の確認方法：最新国勢調査を活用し、現状と同様の方法で確認

⑩男山団地での高齢者支援施設の整備

- ・現状：実行前
- ・目標：施設整備済
- ・成果指標の確認方法：施設の整備状況を確認

⑪子育て支援サービスの満足度

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 17 30. 子育て支援サービスの状況について、全回答者数のうち、「満足」及び「まあ満足」と回答した人の割合
- ・目標：上記設問において、「不満」及び「やや不満」と回答した人の約半数が「満足」及び「まあ満足」とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

⑫福祉・介護等生活支援サービスの満足度

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 17 29. 福祉・介護等の生活支援サービスの状況で、全回答者数のうち、「満足」及び「まあ満足」と回答した人の割合
- ・目標：上記設問において、「不満」及び「やや不満」と回答した人の約半数が「満足」及び「まあ満足」とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

⑬自治組織への加入率

- ・現状：第4次八幡市総合計画より
- ・目標：総合計画の目標値
※3 総合計画の目標年次が平成28年であることから、平成28年度末での達成状況を確認し、それ以降の目標については、第5次八幡市総合計画にあわせた数値とする。
- ・成果指標の確認方法：第4次総合計画の算出方法に準じる
$$\text{自治組織加入世帯数} \div \text{自治組織組織化地域における全世帯数} \times 100$$

⑭だんだんテラスの利用

- ・現状：だんだんテラスをオープン
- ・目標：京都府への交付金申請に係る目標値
- ・成果指標の確認方法：だんだんテラス日誌による利用者数の確認

⑮地域活動等への参加率

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 9 地域活動への参加状況について、全回答者数のうち、「参加している」、「現在参加していないが、今後参加したいと思う」、とした人の割合
- ・目標：上記設問において、「現在参加していないが、過去に参加したことがある」、「参加していないし、今後も参加したくない」と回答した人の約半数が参加とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

⑩近隣の人たちやコミュニティとの関わりの満足度

- ・現状：魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケートより、問 17 28. 近隣の人達やコミュニティとの関わりについて、全回答者数のうち、「満足」、「まあ満足」とした人の割合
- ・目標：上記設問において、「不満」及び「やや不満」と回答した人の約半数が「満足」及び「まあ満足」とするとして算出
- ・成果指標の確認方法：現状と同様の方法で確認

第5章 地域別構想

1. 地域区分の設定について

- ・本計画策定において、八幡市の地理的・社会的条件等が多様なことから、本市域を下記のように区分して検討します。
- ・土地利用状況や市街地形態の特性等を踏まえて、「八幡市都市計画マスタープラン（平成20年3月改訂版）」と同様に、次の4地域に区分し、さらに北部地域については4地区に細区分しています。

表 5-1-1 地域区分の設定

地域名		土地利用現況	面積 (ha)
北部地域		従来からの既成市街地を中心とした地域	1,012.5
①	橋本・西山地区		
②	八幡北地区		
③	八幡南地区		
④	川口・八幡東地区		
西部地域		計画的に整備された既成市街地を中心とした地域	252.4
東部地域		田園集落と工業系市街地を中心とした地域	841.0
南部地域		現在も整備が進められている新市街地	331.1



図 5-1-1 地域区分

2. 地域別構想

2-1. 北部地域①

地域特性と課題

【立地特性】

- ・ 本地域の北部に京阪本線が通っており、橋本駅があります。
- ・ 地域北側は三川合流の水辺空間、東側は石清水八幡宮の樹林地に接しています。
- ・ 橋本駅の北側には老朽化した木造住宅が多くみられ、商業施設も少なく、駅前広場等の都市基盤も未整備となっています。
- ・ 橋本駅周辺に古い町並みが残っており、丘陵地部分は昭和30年代以降、また平成以降に計画的に開発された戸建住宅地が広がっています。
- ・ 橋本駅周辺で住宅密集地が見られます。



【人口特性】

項目	平成 19 (2007) 年	平成 25 (2013) 年	備考
人 口	12,971 人	12,691 人	-2.2 %
世 帯 数	4,979 世帯	5,173 世帯	+2.0 %
世帯当たり人員	2.61 人/世帯	2.45 人/世帯	-0.16 人
高齢化率※	19.5 %	25.3 %	+5.8 %

※全人口に対する65歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・ 人口は、西部地域に次いで2番目に多く、総人口の17.2%を占めています。平成10年から平成19年にかけては増加したものの、平成25年にかけては微減となっています。
- ・ 世帯数も西部地域に次いで2番目に多く、総世帯の16.3%を占めています。
- ・ 人口の減少に対して、世帯数は増加しているため、世帯当たり人員が減少していますが、南部地域・東部地域に次いで3番目に多くなっています。
- ・ 高齢化率は、平成19年から平成25年の間に5.8%増加し、市平均(24.3%)を若干上回っています。

【住宅特性】

- ・ 住宅の建築年齢をみると、橋本地区南部では築年数が比較的若い住宅が分布していますが、橋本地区北部と西山地区では築年数が30年以上の住宅が分布しています。
- ・ 新築住宅着工戸数の状況を見ると、築30年以上の住宅が多いところでも、建替え・更新が行われていることがうかがえます。

八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

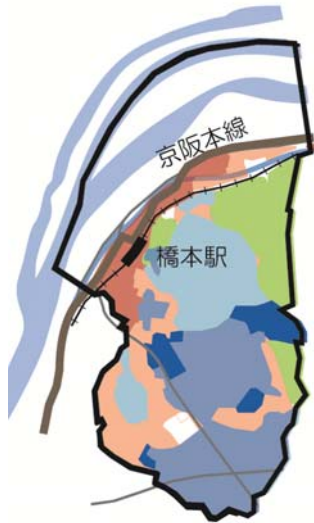
【整備目標】

- ・ 橋本駅周辺の地域生活拠点の整備
- ・ 良好な住環境の保全と質の高い住環境の充実

【位置づけ】

- ・ 地域市民の暮らしの中心として、橋本駅周辺を地域生活拠点に位置づけています。
- ・ 地域住民の身近な動線であり、暮らしのうえで必要な商業・サービス機能が適切に立地する生活軸として、(都)橋本南山線を位置づけています。
- ・ 地域生活拠点内に位置する橋本駅と市街地拠点を連携する軸として、(都)橋本南山線と府道京都守口線を位置づけています。

《市街地分布》



【凡例】

- 集落
- 古くからの市街地 (昭和30年以前)
- 昭和40～60年代に形成された市街地
- 昭和30～40年代に開発された市街地
- 昭和50～60年代に開発された市街地
- 平成元年以降開発された市街地
- 大規模緑地
- 京街道

資料：男山地域再生基本計画の図面を加工

《施設分布》

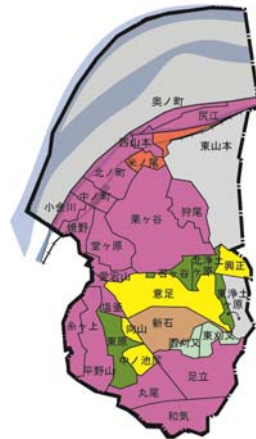


【凡例】

- 市の施設
- 文化・教養・交流施設
- 公園・スポーツ施設
- 福祉施設
- 児童施設
- 幼稚園・保育園・こども園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ▲ 消防・警察・病院

資料：八幡市公表データ

《市街化区域内の住宅の建築年数 (最大の年数を表示) 平成24年》



【凡例】

- 30年以上
- 25～29年
- 20～24年
- 15～19年
- 10～14年
- 5～9年
- 0～4年
- 市街化調整区域

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数合計 (平成19年4月～平成25年12月)》



【凡例】

- 100戸以上
- 50～99戸
- 25～49戸
- 10～24戸
- 0～9戸

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数の増加率 (平成19年3月末世帯数からの増加率)》

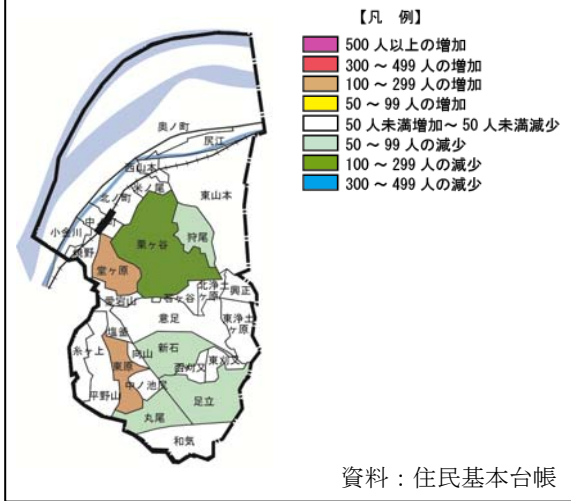


【凡例】

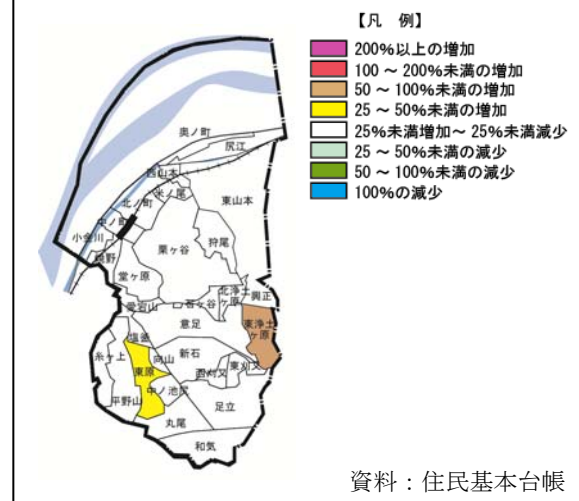
- 100%以上の増加
- 50%～100%未満の増加
- 20%～50%未満の増加
- 10%～20%未満の増加
- 0%～10%未満の増加

資料：都市計画課資料

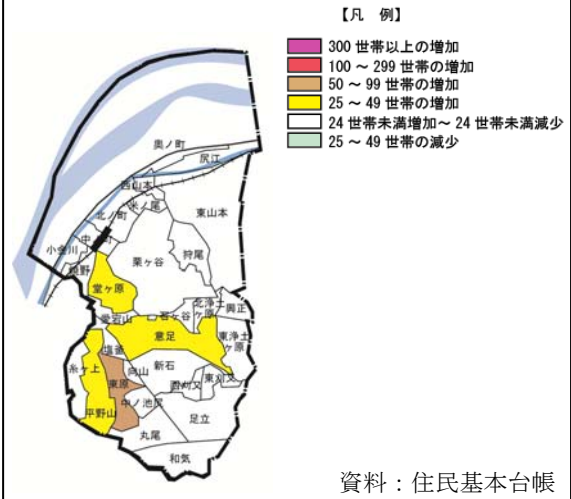
《人口動態（平成 19～25 年）》



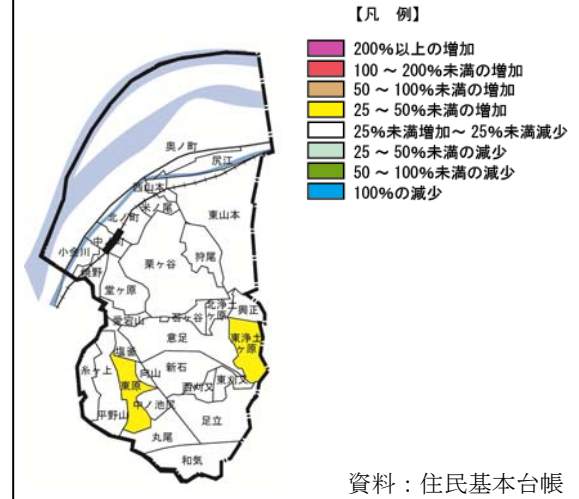
《人口増減率（平成 19～25 年）》



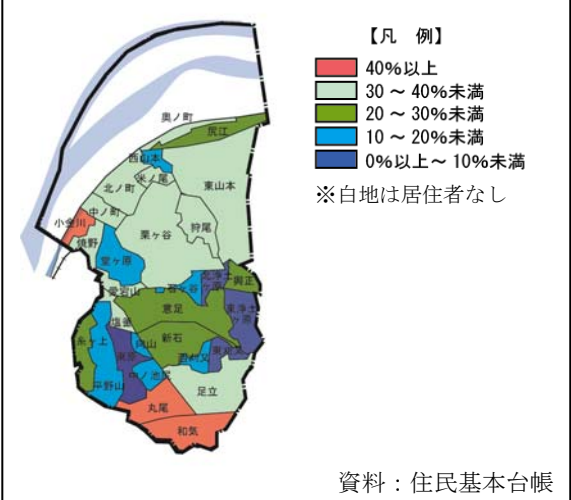
《世帯数動態（平成 19～25 年）》



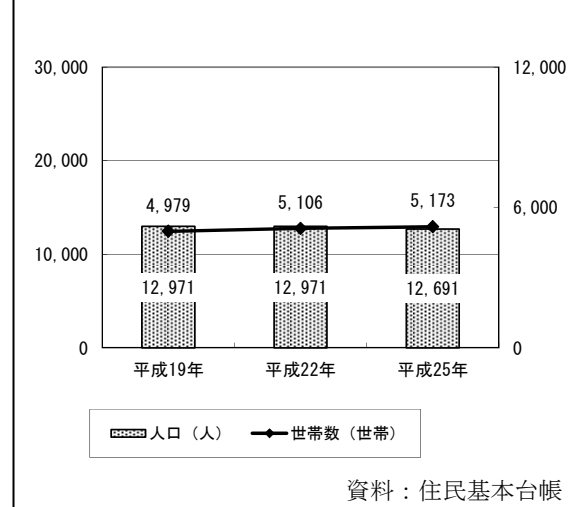
《世帯数増減率（平成 19～25 年）》



《高齢化率（平成 25 年）》



《人口・世帯数の推移》



課題の整理

- ・橋本駅周辺の整備が進んでおらず、地域住民の日常の買い物等が不便な状況にあります。
- ・駅周辺に古い町並みが残っているものの、これを活かせていない状況にあります。
- ・地域の北部と南部では、築30年以上の住宅が多く、耐震性の確保が課題となっています。
- ・橋本駅周辺の住宅密集地の解消が課題となっています。
- ・相続等により売却された土地で小規模開発が行われることで、住環境や景観の悪化が懸念されています。

北部地域①での重点構想

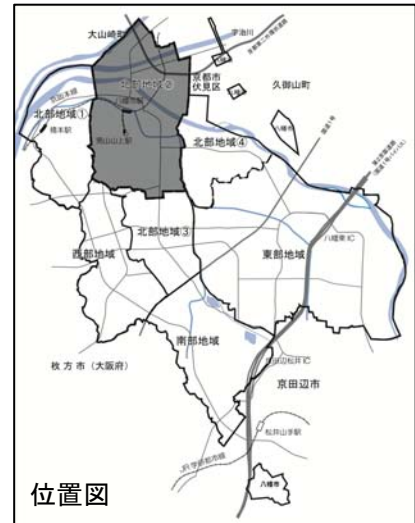
- ・橋本駅周辺においては、地域の生活拠点として、駅前ロータリー及びアクセス道路の整備による交通結節機能の強化を推進するとともに、商業機能の誘導を図ります。
- ・橋本駅周辺と京阪本線の沿線の住宅地では、生活道路等の基盤施設の充実や緑化推進、道路や公園も含んだ公共施設等での景観演出等による質の高い住環境の充実を図ります。
- ・石清水八幡宮の樹林地を保全し、自然や歴史・文化と調和した住環境の形成を図ります。
- ・橋本駅周辺の住宅密集地では、公園・緑地やポケットパークの整備によるオープンスペースの確保や生活道路の整備等により、防災性を備えたうるおいある市街地への更新を促進します。
- ・橋本東部及び南部、西山の戸建住宅地では、地域住民との協働により、地区計画、建築協定、緑地協定等の規制・誘導手法の導入を検討し、地区ごとの個性を活かしながら現在形成されている良好な住環境の保全を図ります。
- ・建替え・更新の機会を活用して、民間事業者や住宅所有者に対して、良質な住宅の建築と、良好な住環境の整備誘導を図ります。

2-2. 北部地域②

地域特性

【立地特性】

- ・本地域の北部に京阪本線の八幡市駅があり、市の玄関口となっています。
- ・地域南部には、市役所をはじめとする公共施設等が集中しており、市の中枢機能を担っています。
- ・地域西部に市を代表する観光資源でもある石清水八幡宮があります。
- ・八幡市駅と国道1号を結ぶ府道長尾八幡線の沿道には、商業・業務施設が立地しており、八幡源氏垣外地区は、「山城北地域商業ガイドライン」における商業集積を図る特例誘導エリアに指定されています。
- ・地域北側は三川合流の水辺空間、西側は石清水八幡宮の樹林地が分布しています。
- ・地域東側の平地部には、東高野街道に沿って発展してきた戸建住宅を中心とした住宅が密集する旧市街地が分布しています。



【人口特性】

項目	平成 19(2007)年	平成 25(2013)年	備考
人 口	9,225 人	8,646 人	-6.3 %
世 帯 数	4,052 世帯	4,132 世帯	+2.0 %
世帯当たり人員	2.28 人/世帯	2.09 人/世帯	-0.19 人
高齢化率*	22.2 %	28.4 %	+6.2 %

※全人口に対する 65 歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・人口は平成 19 年から平成 25 年にかけて 6.3%減少し、世帯数は 2.0%増加しています。
- ・人口の減少に対して、世帯数は増加しているため、世帯当たり人員が減少しており、市内で最少となっています。
- ・高齢化率は、平成 19 年から平成 25 年にかけて 6.2%増加しており、東部地域に次いで 2 番目に高くなっていますが、住宅の新築着工が多い地区では、高齢化率が低く、若者の流入がうかがえます。

【住宅特性】

- ・住宅の建築年齢をみると、築年数が 30 年以上の住宅が地域全体に分布しています。
- ・新築住宅着工戸数の状況を見ると、地域全体的には建替え・更新があまり進んでいませんが、八幡石不動地区や八幡沓田地区などで住宅地整備が行われています。

八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

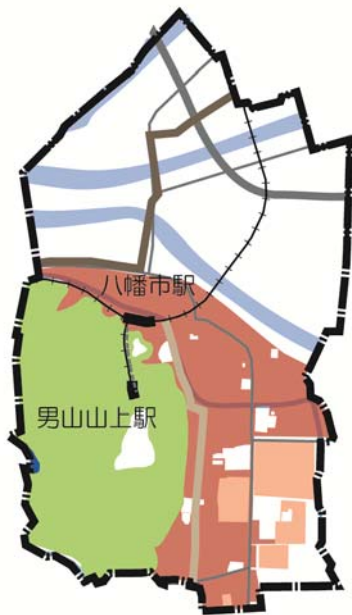
【整備目標】

- ・八幡市駅周辺の市民生活拠点と広域交流の場の充実
- ・シビックセンターの充実と演出
- ・商業空間の充実と演出
- ・住宅地での住環境の充実
- ・河川を活用した親水空間の整備と河川改修による浸水被害の防止
- ・男山周辺の自然環境の保全と活用

【位置づけ】

- ・北部広域交流拠点として、八幡市駅周辺、三川合流周辺、男山周辺、市役所周辺を一体的に位置づけています。
- ・市民の暮らしの中心として八幡市駅周辺を位置づけています。
- ・地域住民の身近な動線であり、暮らしの上で必要な商業・サービス機能が適切に立地する軸として、府道長尾八幡線、府道八幡木津線を位置づけています。
- ・公共交通の駅と市街地拠点を連携する軸として、府道京都守口線、府道長尾八幡線、府道八幡木津線を位置づけています。

《市街地分布》



【凡例】

- 集落
- 古くからの市街地 (昭和30年以前)
- 昭和40～60年代に形成された市街地
- 昭和30～40年代に開発された市街地
- 昭和50～60年代に開発された市街地
- 平成元年以降開発された市街地
- 大規模緑地
- 東高野街道
- 京街道

資料：男山地域再生基本計画の図面を加工

《施設分布》

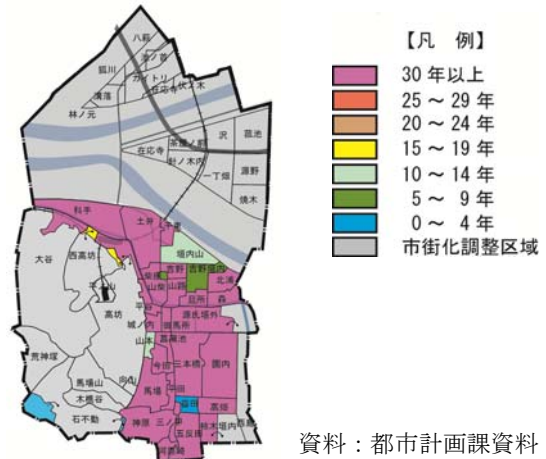


【凡例】

- 市の施設
- 文化・教養・交流施設
- 公園・スポーツ施設
- 福祉施設
- 児童施設
- 幼稚園・保育園・こども園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ▲ 消防・警察・病院

資料：八幡市公表データ

《市街化区域内の住宅の建築年数 (最大の年数を表示) 平成24年》

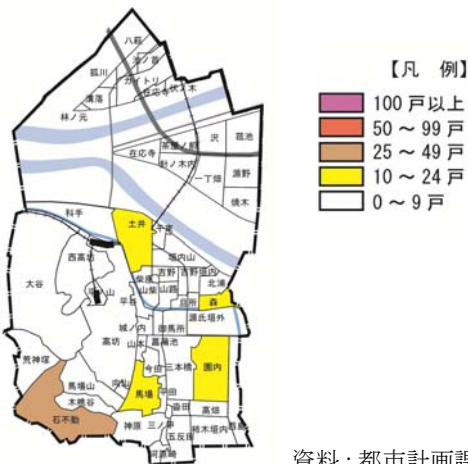


【凡例】

- 30年以上
- 25～29年
- 20～24年
- 15～19年
- 10～14年
- 5～9年
- 0～4年
- 市街化調整区域

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数合計 (平成19年4月～平成25年12月)》

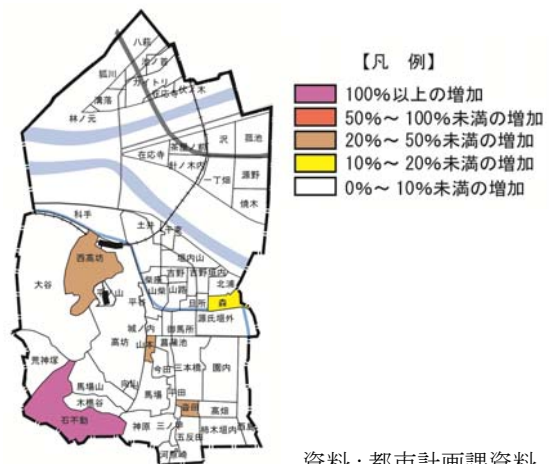


【凡例】

- 100戸以上
- 50～99戸
- 25～49戸
- 10～24戸
- 0～9戸

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数の増加率 (平成19年3月末世帯数からの増加率)》

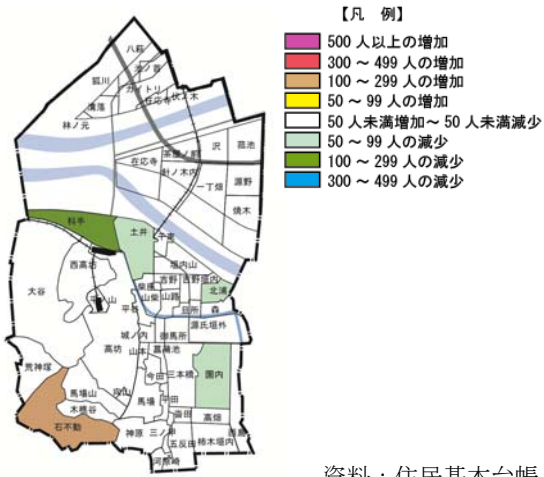


【凡例】

- 100%以上の増加
- 50%～100%未満の増加
- 20%～50%未満の増加
- 10%～20%未満の増加
- 0%～10%未満の増加

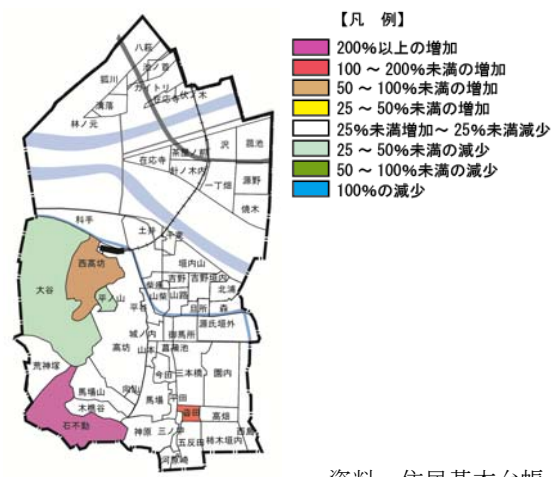
資料：都市計画課資料

《人口動態（平成19～25年）》



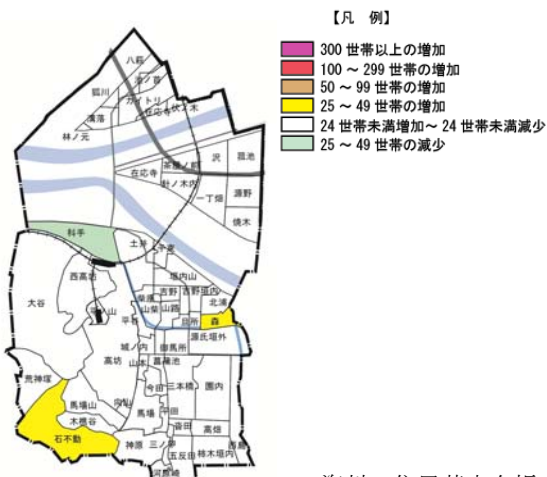
資料：住民基本台帳

《人口増減率（平成19～25年）》



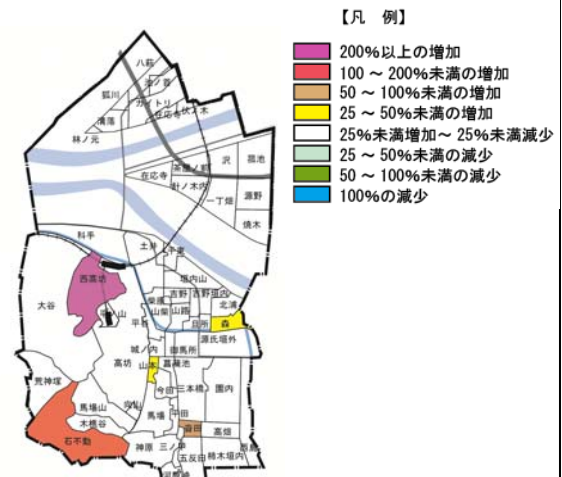
資料：住民基本台帳

《世帯数動態（平成19～25年）》



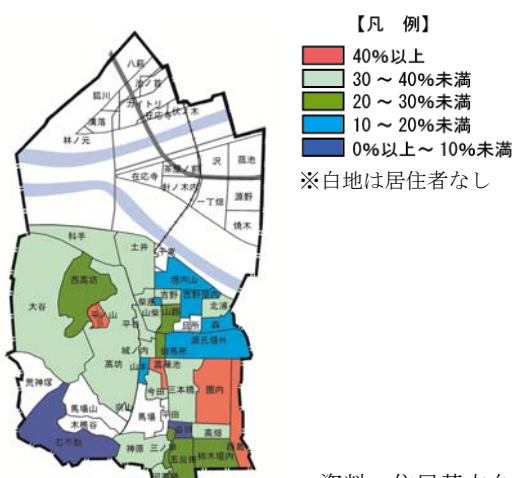
資料：住民基本台帳

《世帯数増減率（平成19～25年）》



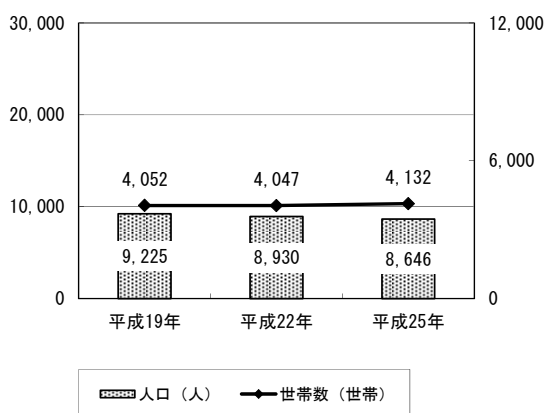
資料：住民基本台帳

《高齢化率（平成25年）》



資料：住民基本台帳

《人口・世帯数の推移》



資料：住民基本台帳

課題の整理

- ・地域全体に築 30 年以上の住宅が分布しており、耐震性の確保が課題となっています。
- ・東高野街道沿いの住宅密集地の解消が課題となっています。
- ・地域内の八幡源氏垣外地区は、山城北地域商業ガイドラインにおける商業集積を図る特例誘導エリアに指定されていますが、市内での大規模商業施設の立地や地域内の人口減少に伴う地域内の小売店舗の撤退等により、地域全体の商業の衰退が見られます。
- ・八幡市駅から石清水八幡宮にかけて、歴史的資源を活かした道路空間の整備等が行われていますが、これを軸に、本市の玄関口として、顔となる整備が求められています。
- ・新たに住宅地整備が行われている地区では、比較的若い世代の流入が見られることから、子育てしやすい環境づくりが求められています。

北部地域②での重点構想

- ・本市の玄関口であり、本市の中枢を担う地域にふさわしい、居住機能、商業・業務・サービス機能、交通ターミナル機能、観光交流機能等の充実を図ります。
- ・本市の玄関口としてふさわしいまちなみ景観の整備を図ります。
- ・石清水八幡宮の周辺では、地域住民との協働により、地区計画、建築協定、緑地協定等の規制・誘導手法の導入を検討し、石清水八幡宮の参道にふさわしい景観の整備を図ります。
- ・石清水八幡宮をはじめとする歴史・文化資源や、樹林地等の自然資源を保全・活用し、地域の活性化を図ります。
- ・新たな住宅地整備が行われている地区が見られることから、子育てしやすい環境づくりの推進を図ります。
- ・住宅密集地では、公園・緑地やポケットパークの整備によるオープンスペースの確保や生活道路の整備等により、防災性を備えたうるおいある市街地への更新を促進します。

2-3. 北部地域③

地域特性と課題

【立地特性】

- ・地域の中央部を府道長尾八幡線が縦断し、南部は国道1号に接しています。
- ・東部地域の田園エリアに接するとともに、近年人口が急増中の南部地域とも接しています。
- ・市営住宅の大半が本地区に集中しています。
- ・地域南部の府道長尾八幡線沿道は、工業地となっており、自動車処理業が多く立地しています。
- ・地域南部の八幡一の坪地区は、近年大規模小売店舗等が立地しており、「山城北地域商業ガイドライン」における特例誘導エリアに指定されています。
- ・東高野街道や松花堂庭園など、歴史的・文化的資源を有しています。
- ・地域西側の東高野街道沿いには、戸建住宅が密集する旧市街地が分布しています。



【人口特性】

項目	平成 19 (2007) 年	平成 25 (2013) 年	備考
人 口	9,726 人	9,611 人	-1.2 %
世 帯 数	3,956 世帯	4,267 世帯	+7.9 %
世帯当たり人員	2.46 人/世帯	2.25 人/世帯	-0.21 人
高齢化率※	17.7 %	22.7 %	+5.0 %

※全人口に対する 65 歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・人口は、平成 19 年から平成 25 年にかけて 1.2%減少し、世帯数は 7.9%増加しています。
- ・人口の減少に対して、世帯数は増加しているため、世帯当たり人員が減少しており、北部地域②・西部地域に次いで 3 番目に少なくなっています。
- ・高齢化率は、平成 19 年から平成 25 年の間に 5.0%増加していますが、市平均 (24.3%) を下回っています。

【住宅特性】

- ・住宅の建築年齢をみると、地域の大半で築年数が 30 年以上の住宅が分布しています。
- ・新築住宅着工戸数の状況を見ると、東高野街道沿いをはじめ、築 30 年以上の住宅が多いところでも、建替え・更新が行われていることがうかがえます。また、一部の地区で住宅地の整備が行われています。

八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

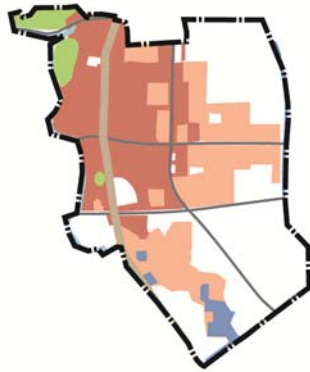
【整備目標】

- ・松花堂庭園や東高野街道の歴史資源を活かした整備
- ・工業地と周辺環境の保全
- ・住環境の充実
- ・八幡一ノ坪地区周辺における地域生活拠点の形成
- ・河川を活用した親水空間の整備

【位置づけ】

- ・地域住民の暮らしの中心として八幡一ノ坪地区周辺が地域生活拠点に位置づけられています。
- ・市域の西部・東部の連携と枚方市方面との連携を図る東西連携軸として、(都)八幡城陽線を位置付けています。
- ・地域住民の身近な動線であり、暮らしの上で必要な商業・サービス機能が適切に立地する軸として、府道長尾八幡線を位置付けています。

《市街地分布》

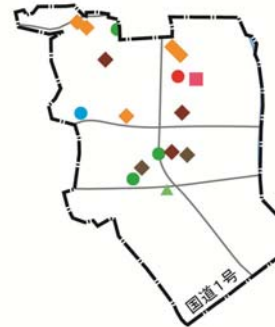


【凡例】

- 集落
- 古くからの市街地 (昭和30年以前)
- 昭和40～60年代に形成された市街地
- 昭和30～40年代に開発された市街地
- 昭和50～60年代に開発された市街地
- 平成元年以降開発された市街地
- 大規模緑地
- 東高野街道

資料：男山地域再生基本計画の図面を加工

《施設分布》



【凡例】

- 市の施設
- 文化・教養・交流施設
- 公園・スポーツ施設
- 福祉施設
- 児童施設
- 幼稚園・保育園・こども園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ▲ 消防・警察・病院

資料：八幡市公表データ

《市街化区域内の住宅の建築年数 (最大の年数を表示) 平成24年》

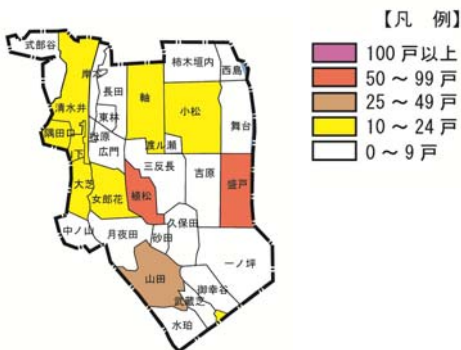


【凡例】

- 30年以上
- 25～29年
- 20～24年
- 15～19年
- 10～14年
- 5～9年
- 0～4年
- 市街化調整区域

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数合計 (平成19年4月～平成25年12月)》



【凡例】

- 100戸以上
- 50～99戸
- 25～49戸
- 10～24戸
- 0～9戸

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数の増加率 (平成19年3月末世帯数からの増加率)》

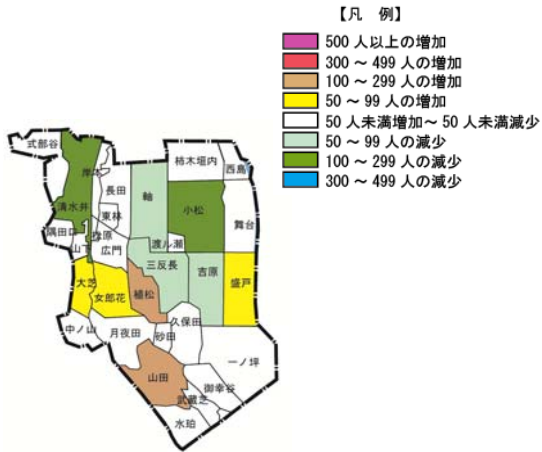


【凡例】

- 100%以上の増加
- 50%～100%未満の増加
- 20%～50%未満の増加
- 10%～20%未満の増加
- 0%～10%未満の増加

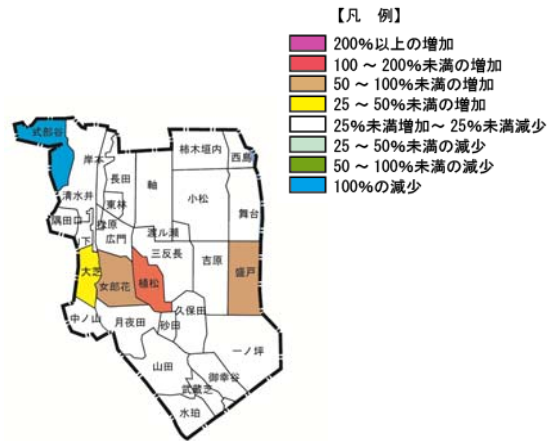
資料：都市計画課資料

《人口動態（平成 19～25 年）》



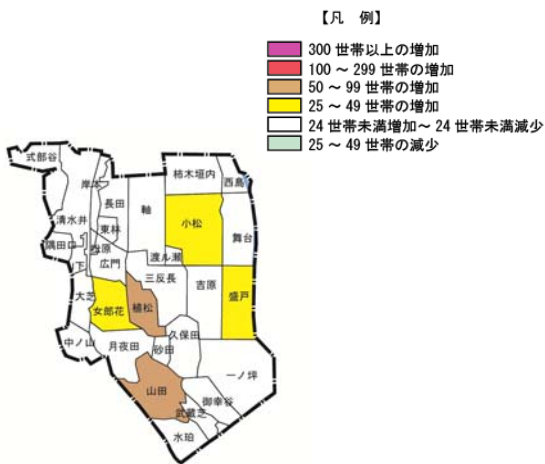
資料：住民基本台帳

《人口増減率（平成 19～25 年）》



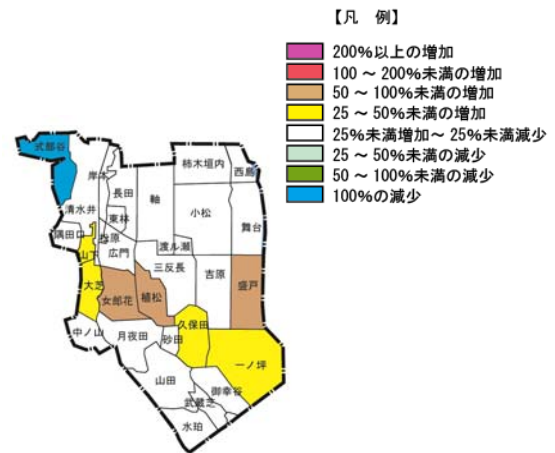
資料：住民基本台帳

《世帯数動態（平成 19～25 年）》



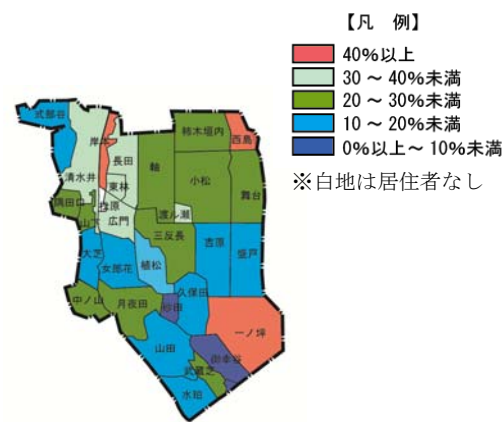
資料：住民基本台帳

《世帯数増減率（平成 19～25 年）》



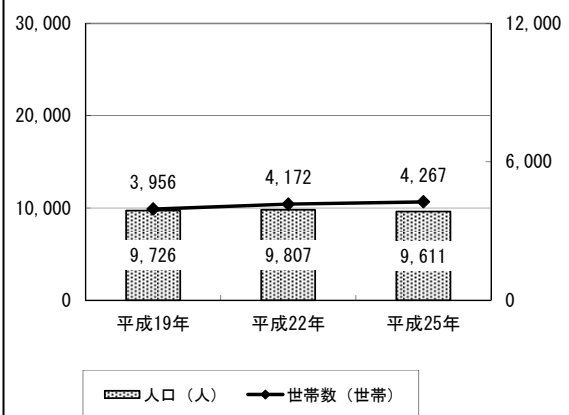
資料：住民基本台帳

《高齢化率（平成 25 年）》



資料：住民基本台帳

《人口・世帯数の推移》



資料：住民基本台帳

課題の整理

- ・地域全体に築30年以上の住宅が分布しており、耐震性の確保が課題となっています。
- ・東高野街道沿いの住宅密集地の解消が課題となっています。
- ・新たに住宅地整備が行われている地区では、若者の流入が見られることから、子育てしやすい環境づくりが求められています。
- ・本地域は、市営住宅が多く立地していることから、耐用年数を越えた住宅の建替え更新や、入居基準の的確な運用が課題となっています。

北部地域③での重点構想

- ・新たな住宅地整備が行われている地区が見られることから、子育てしやすい環境づくりの推進を図ります。
- ・清水井団地の建替えの推進と、清水井団地を建替えのモデルとした、市営住宅等ストック総合活用計画に沿った住宅の改善を図ります。
- ・建替え・更新の機会を活用して民間事業者や住宅所有者に対して、良質な住宅の建築と、良好な住環境の整備誘導を図ります。
- ・既存住宅地では、生活道路等の基盤施設の整備や緑化の推進、道路や公園も含んだ公共施設等での景観演出等による質の高い住環境の充実を図ります。
- ・住宅密集地では、公園・緑地やポケットパークの整備によるオープンスペースの確保や生活道路の整備等により、防災性を備えたうるおいある市街地への更新を促進します。
- ・松花堂庭園等の歴史的・文化的資源を活かして、地域の活性化を図ります。

2-4. 北部地域④

地域特性と課題

【立地特性】

- ・地域の中央部を府道八幡木津線が横断しています。
- ・木津川と東部地域に接し、北部地域の東部に位置します。
- ・府道八幡木津線沿いには、堀ノ内地区の集落や昭和40～60年代の戸建住宅地、平成以降の戸建住宅地が分布しています。
- ・川口地区東部は工業地ですが、大規模な工場等が立地する中に、宅地も混在しています。
- ・地域の西部・東部は市街化調整区域で、農地が広がっています。



位置図

【人口特性】

項目	平成 19 (2007) 年	平成 25 (2013) 年	備考
人 口	4,334 人	4,388 人	+ 1.2 %
世 帯 数	1,634 世帯	1,820 世帯	+11.4 %
世帯当たり人員	2.65 人/世帯	2.41 人/世帯	- 0.24 人
高齢化率※	18.8 %	27.7 %	+ 8.9 %

※全人口に対する 65 歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・人口は、東部地域に次いで 2 番目に少ないものの、平成 19 年から平成 25 年にかけては、11.4%増となっています。
- ・人口が増えているものの世帯数も増えているため、世帯当たり人員は減少していますが、市平均 (2.32 人) よりは多くなっています。
- ・高齢化率は、平成 19 年から平成 25 年の間に 8.9%増加し、東部地域、北部地域②に次いで 3 番目に高くなっています。

【住宅特性】

- ・住宅の建築年齢をみると、府道八幡木津線の南側で築年数が 30 年以上の住宅が分布しており、北側の川口浜地区で築年数が 4 年未満の住宅が分布しています。
- ・川口浜地区で新たに住宅地整備が行われ、100 戸/年以上の住宅が建てられています。

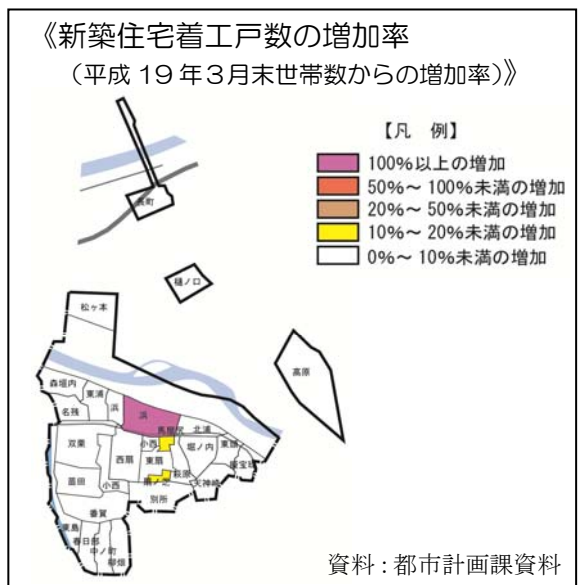
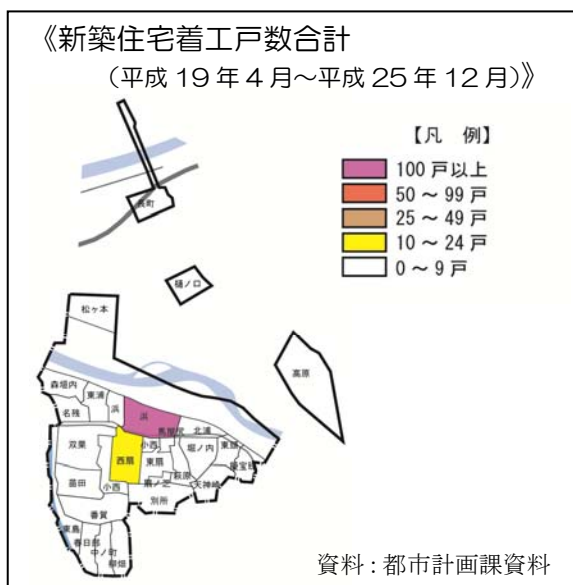
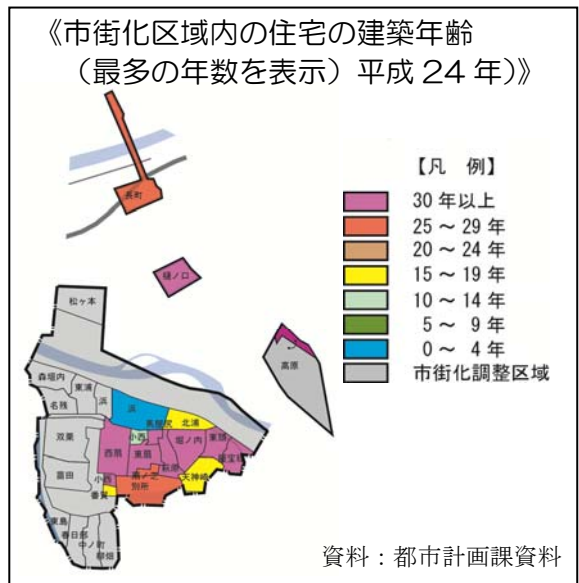
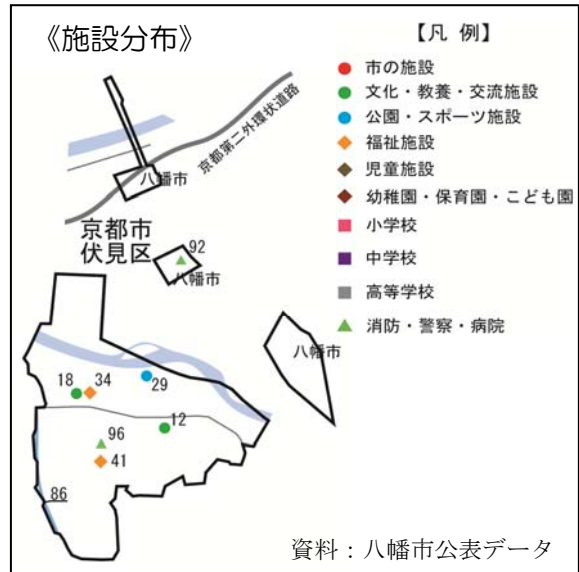
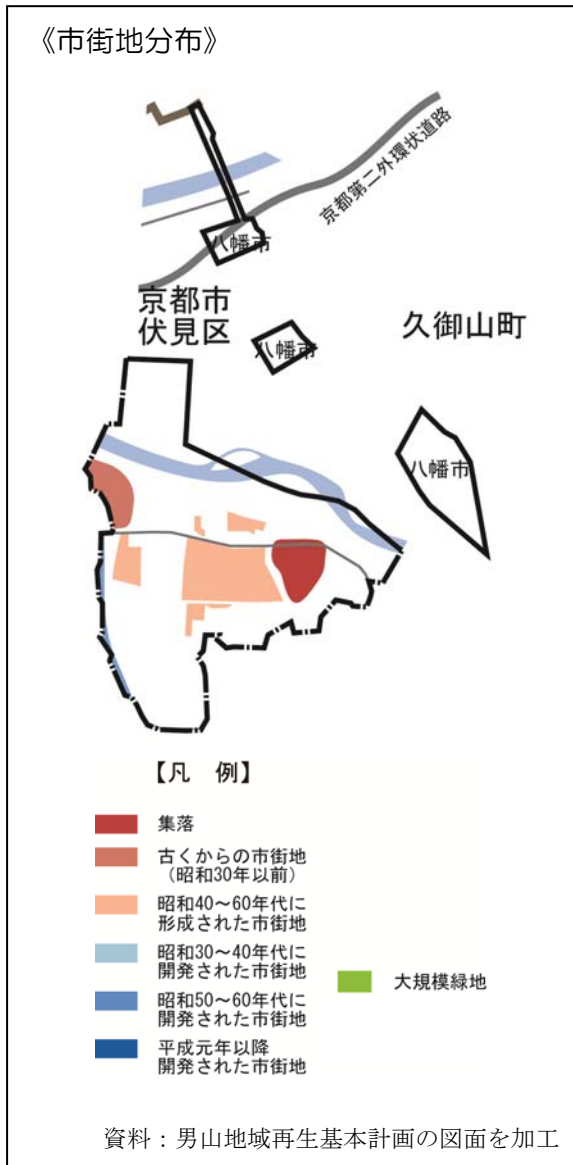
八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

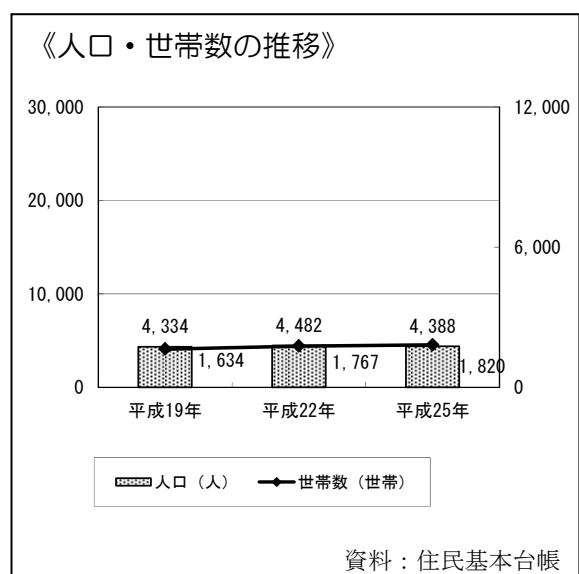
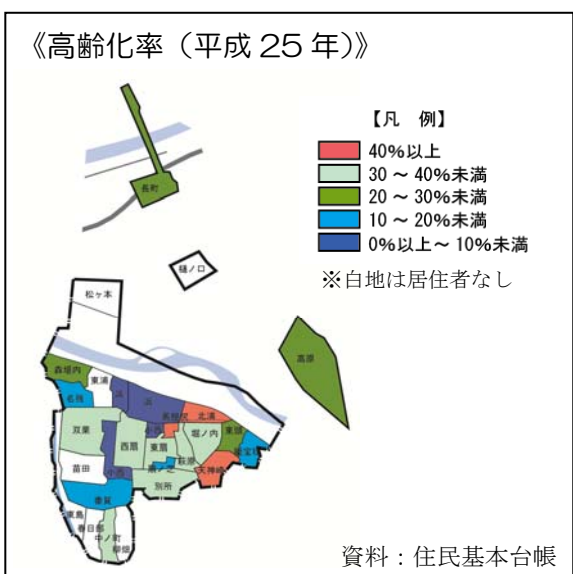
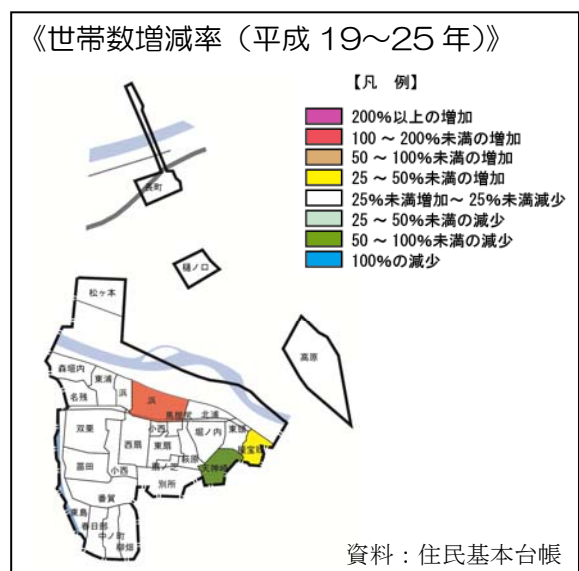
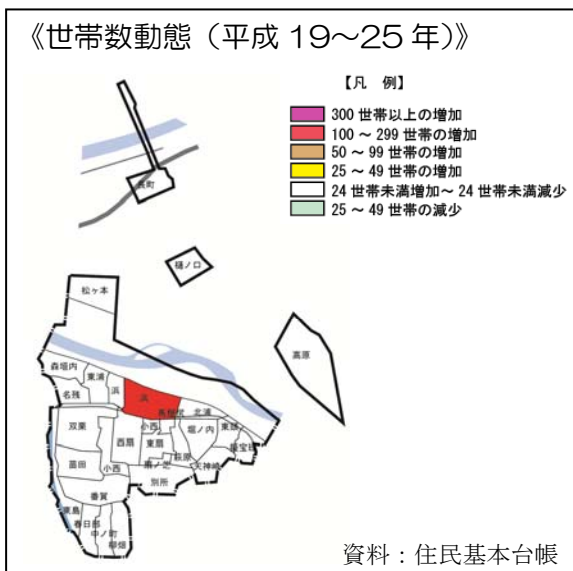
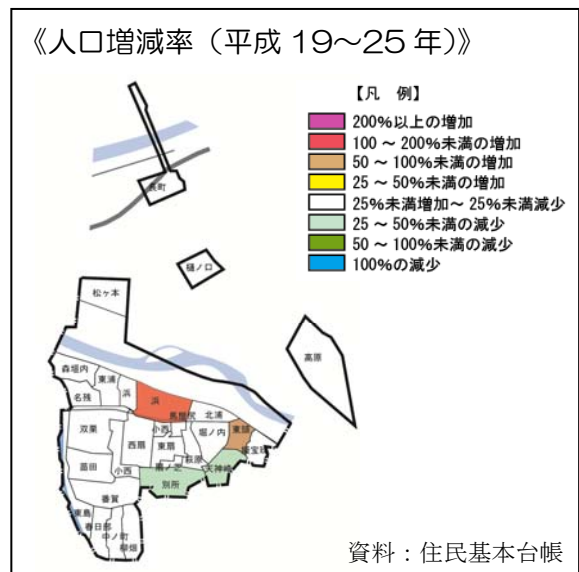
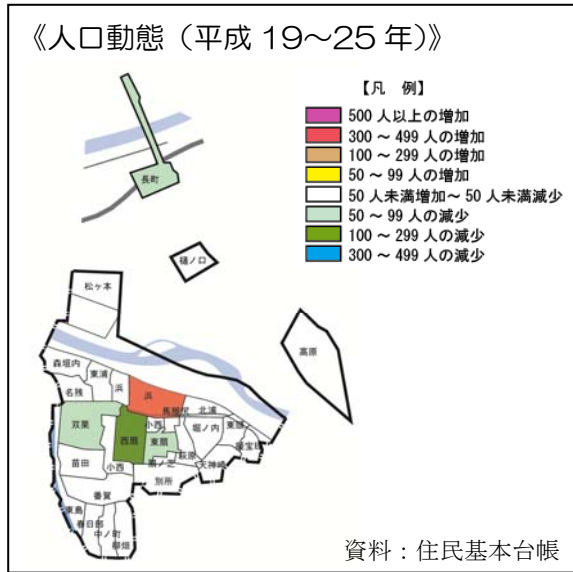
【整備目標】

- ・住環境の保全
- ・環境良好な工業地区の形成と周辺住宅地の環境保全
- ・河川を活用した親水空間の整備と河川改修による浸水被害の防止

【位置づけ】

- ・北部と南部の広域交流拠点を結びつけ、乙訓・京都北部・京田辺市方面との連携も図る南北骨格軸の位置づけがあります。
- ・地域住民の身近な動線であり、暮らしの上で必要な商業・サービス機能が適切に立地する軸として、府道八幡木津線を位置づけています。また、公共交通の駅と市街地拠点を連携する軸としても府道八幡木津線を位置づけています。





課題の整理

- ・府道八幡木津線の南側で築年数が30年以上の住宅が分布しており、耐震性の確保が課題となっています。
- ・宅地と工業地の混在が懸念されています。また、工業地の周辺の川口浜で住宅開発が行われていることから、良好な住環境の形成と維持が課題となっています。
- ・地域西部・南部の農地では、宅地化が進むことが懸念されます。
- ・新たに住宅地整備が行われている地区では、若者の流入が見られることから、子育てしやすい環境づくりが求められています。

北部地域④での重点構想

- ・建替え・更新の機会を活用して、民間事業者や住宅所有者に対して、良質な住宅の建築と、良好な住環境の整備誘導を図ります。
- ・工業地における、良好な環境形成を行い、周辺住宅の環境の保全を図ります。
- ・川口堀ノ内地区周辺等の既存住宅地では、生活道路等の基盤施設の整備や緑化の推進、道路や公園も含んだ公共施設等での景観演出等による質の高い住環境の充実を図ります。
- ・地域中央部及び西部の戸建住宅地では、地域住民との協働により、地区計画、建築協定、緑地協定等の規制・誘導手法の導入を検討し、地区の個性を活かしながら、現在形成されている良好な住環境の保全を図ります。
- ・新たな住宅地整備が行われている地区が見られることから、子育てしやすい環境づくりの推進を図ります。

2-5. 西部地域

地域特性と課題

【立地特性】

- ・地域の西・南側は枚方市と接しており、京阪樟葉駅へのバス交通が充実しています。
- ・地域の南部を除いた大半が、昭和40年代後半に日本住宅公団により開発された大規模な住宅団地が分布しているため、住宅地としての土地利用が大半を占めています。
- ・住宅団地には築30年以上経過した集合住宅が立地しており、建物の老朽化と居住者の高齢化が進んでいることなどから、「男山地域再生基本計画」を策定しています。
- ・住宅団地では、成長した樹木等により、成熟した良好な住環境を形成しています。
- ・計画的に開発された住宅地であることから、学校教育施設や福祉施設等が充実しています。
- ・地域南部の円福寺周辺には、良好な樹林地が分布しています。



【人口特性】

項目	平成19(2007)年	平成25(2013)年	備考
人口	26,208人	24,505人	-6.5%
世帯数	11,080世帯	11,290世帯	+1.9%
世帯当たり人員	2.37人/世帯	2.17人/世帯	-0.20人
高齢化率※	17.5%	25.9%	+8.4%

※全人口に対する65歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・地域別の人口が最も多く、総人口の33.3%を占めています。平成19年から平成25年にかけては6.5%減となっています。
- ・世帯数も最多で、総世帯の35.6%を占めています。
- ・人口の減少に対して、世帯数は増加しているため、世帯当たり人員が減少しており、北部地域②に次いで、2番目に少なくなっています。
- ・高齢化率は、平成19年から平成25年の間に8.4%増加し、市平均(24.3%)を若干上回っています。

【住宅特性】

- ・住宅の建築年齢をみると、住宅団地一帯で築30年以上の住宅が分布しています。
- ・新築住宅着工戸数の状況を見ると、地域中央部では集合住宅が立地していることから、建替え更新が進んでいませんが、その外縁部の戸建住宅地では、築30年以上の住宅が多いものの、建替え・更新が行われていることがうかがえます。

八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

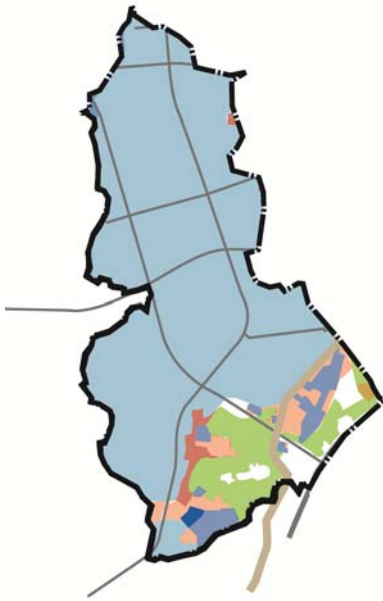
【整備目標】

- ・住環境の保全
- ・集合住宅地区での住環境の再生
- ・地域生活拠点の充実
- ・生活・文化の集積・発信
- ・円福寺周辺の自然環境の保全

【位置づけ】

- ・地域住民の暮らしの中心として男山中央センター周辺を位置づけています。
- ・道路構想では、(都)八幡城陽線を東西連携軸に位置づけています。
- ・地域住民の身近な動線であり、暮らしのうえで必要な商業・サービス機能が適切に立地する軸として、(都)橋本南山線を位置づけています。あわせて、公共交通の駅と市街地拠点を連携する軸としても位置づけています。

《市街地分布》

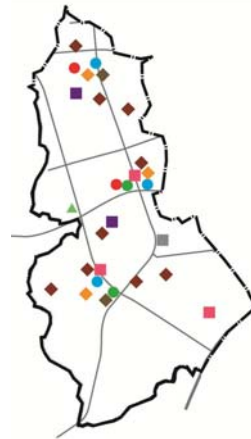


【凡例】

- 集落
- 古くからの市街地 (昭和30年以前)
- 昭和40～60年代に形成された市街地
- 昭和30～40年代に開発された市街地
- 昭和50～60年代に開発された市街地
- 平成元年以降開発された市街地
- 大規模緑地

資料：男山地域再生基本計画の図面を加工

《施設分布》



【凡例】

- 市の施設
- 文化・教養・交流施設
- 公園・スポーツ施設
- 福祉施設
- 児童施設
- 幼稚園・保育園・こども園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ▲ 消防・警察・病院

資料：八幡市公表データ

《市街化区域内の住宅の建築年齢 (最大の年数を表示) 平成24年》



【凡例】

- 30年以上
- 25～29年
- 20～24年
- 15～19年
- 10～14年
- 5～9年
- 0～4年
- 市街化調整区域

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数合計 (平成19年4月～平成25年12月)》



【凡例】

- 100戸以上
- 50～99戸
- 25～49戸
- 10～24戸
- 0～9戸

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数の増加率 (平成19年3月末世帯数からの増加率)》

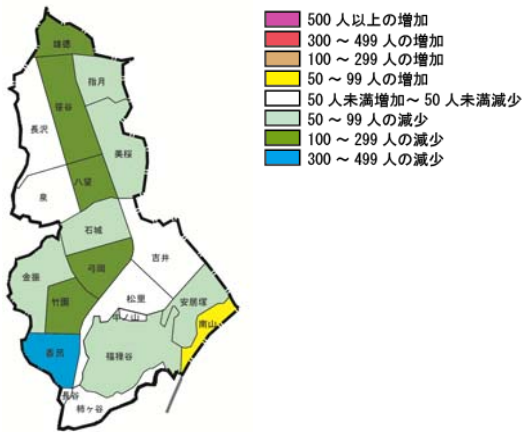


【凡例】

- 100%以上の増加
- 50%～100%未満の増加
- 20%～50%未満の増加
- 10%～20%未満の増加
- 0%～10%未満の増加

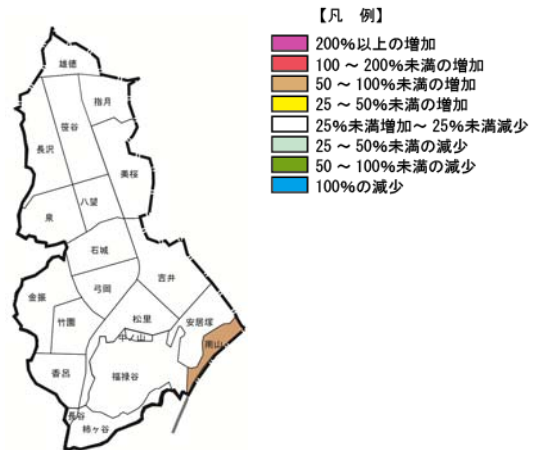
資料：都市計画課資料

《人口動態（平成 19～25 年）》



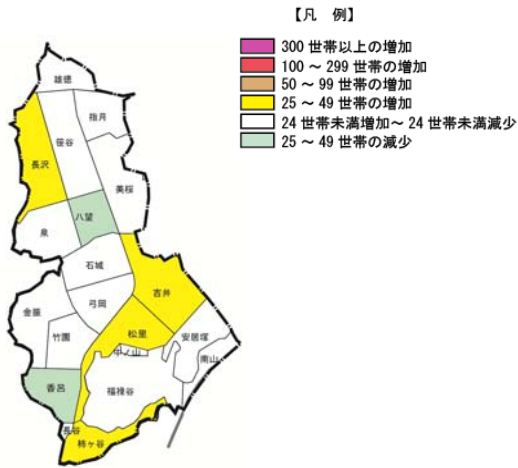
資料：住民基本台帳

《人口増減率（平成 19～25 年）》



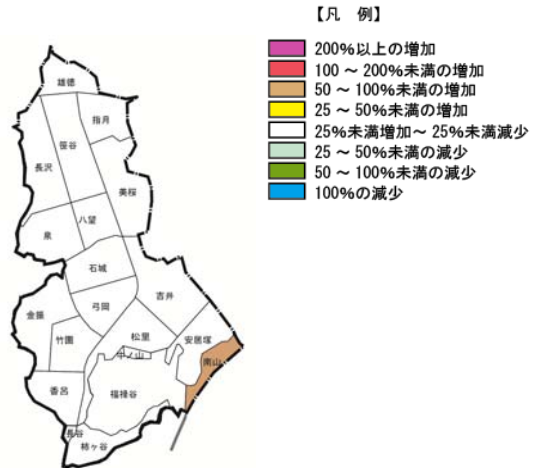
資料：住民基本台帳

《世帯数動態（平成 19～25 年）》



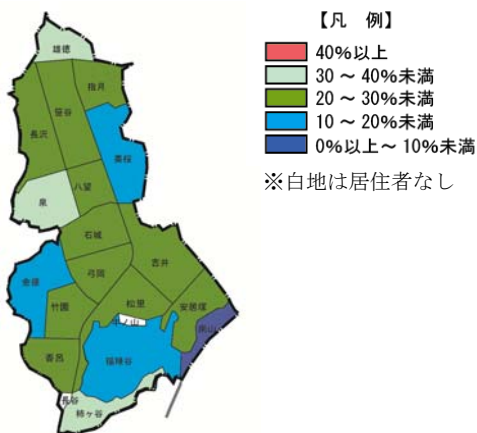
資料：住民基本台帳

《世帯数増減率（平成 19～25 年）》



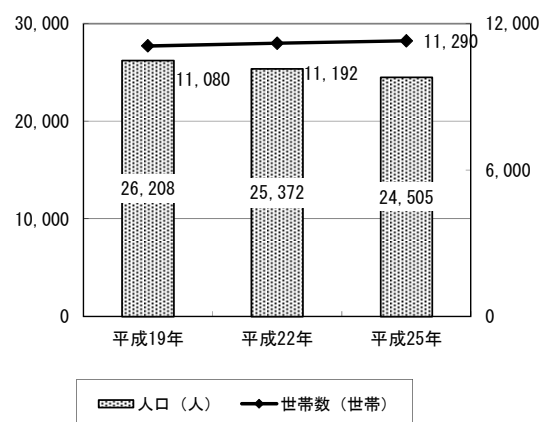
資料：住民基本台帳

《高齢化率（平成 25 年）》



資料：住民基本台帳

《人口・世帯数の推移》



資料：住民基本台帳

課題の整理

- ・ 男山地域のUR都市機構の住宅団地は、築年数が30年を超えており、設備等の劣化、バリアフリーの未整備が課題となっています。
- ・ 男山地域再生基本計画が平成26年3月に策定予定となっており、計画の着実な実行が求められています。
- ・ 円福寺周辺の樹林地の保全が求められています。

西部地域での重点構想

- ・ 男山地域再生基本計画の実現に向けて、地域の住民、地域に関わる市民や市民活動団体、UR都市機構をはじめとした地域に関係する事業者、大学（関西大学）等、市や行政（国、京都府）の「協働」により、取組を実施します。
- ・ 男山地域再生基本計画の取組実施を通して、子育て世代や高齢者が暮らしやすい環境づくりの実現や、地域コミュニティの形成・育成を図ります。
- ・ 建替え・更新の機会を活用して、民間事業者や住宅所有者に対して、良質な住宅の建築と、良好な住環境の整備誘導を図ります。
- ・ 円福寺周辺等の樹林地については、土地所有者との連携による「八幡市みどりの条例」に基づいた「保存区域」の保全を図ります。

2-6. 東部地域

地域特性と課題

【立地特性】

- ・地域内は大半が市街化調整区域となっており、広大な田園地帯の中に、集落が立地しています。
- ・地域の南西の田園地帯は、近年人口が急増中の南部地域に接しています。
- ・地域内の市街化区域のうち約半分が、近年、工業系の良好な市街地として整備されています。
- ・地域の中央部の集落地には学校等の公共施設がありますが、東側の集落地は公共施設から遠く、利便性に欠けています。
- ・地域の中央部を広域幹線道路である、第二京阪道路が南北に縦断しており、周辺のまちづくりが課題となっています。



【人口特性】

項目	平成 19 (2007) 年	平成 25 (2013) 年	備考
人 口	4,288 人	3,959 人	-7.7%
世 帯 数	1,551 世帯	1,604 世帯	+3.4%
世帯当たり人員	2.76 人/世帯	2.47 人/世帯	-0.29 人
高齢化率※	24.2 %	30.4 %	+6.2%

※全人口に対する 65 歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・地域の人口は、市域内で最も少なく、平成 19 年から平成 25 年にかけて、7.7%減となっており、減少率は最も高くなっています。
- ・人口は減少しているものの、世帯数は増加しているため、世帯当たり人員は減少していますが、南部地域に次いで 2 番目に多くなっています。
- ・高齢化率は、平成 19 年から平成 25 年の間に 6.2%増加し、市内で最も高くなっています。

【住宅特性】

- ・市街化区域内の住宅の建築年齢をみると、集落地では築年数が 30 年以上の住宅が分布しており、その周辺で比較的築年数の浅い住宅の分布が見られます。
- ・新築住宅着工戸数の状況を見ると、住宅の建替え・更新はあまり進んでいません。

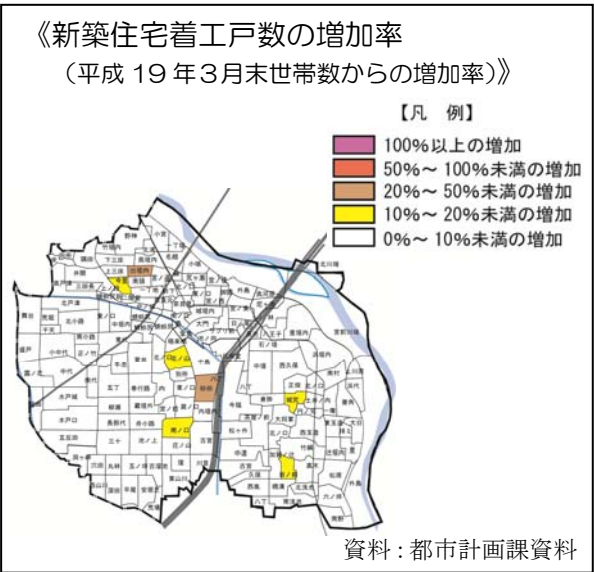
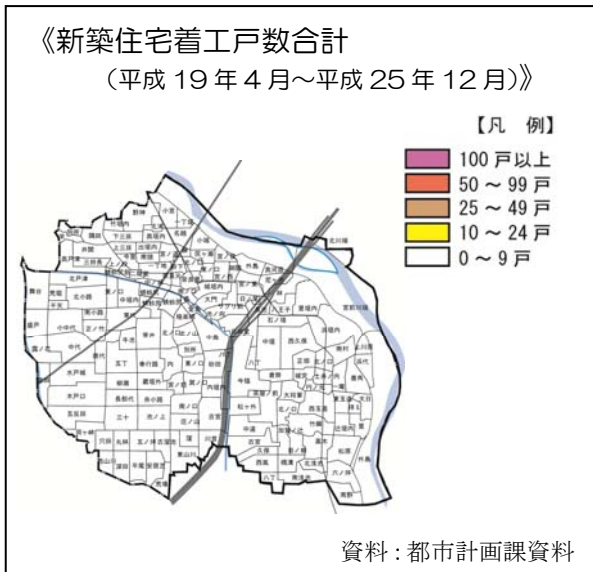
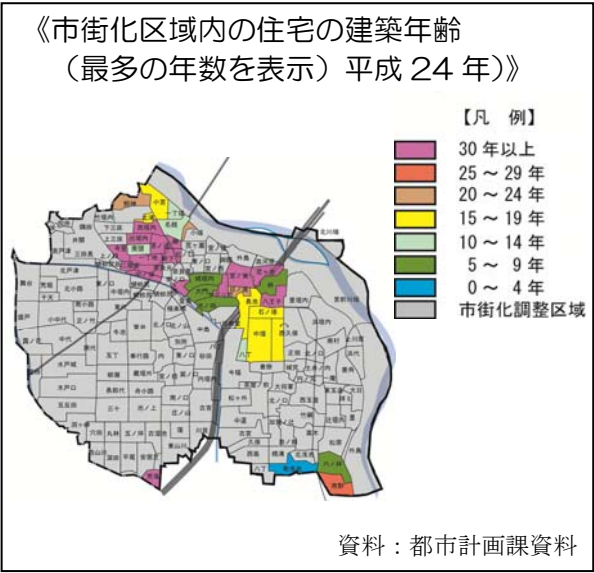
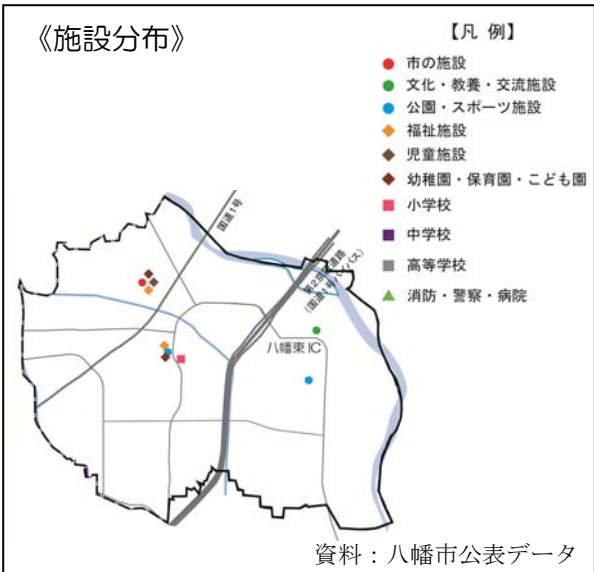
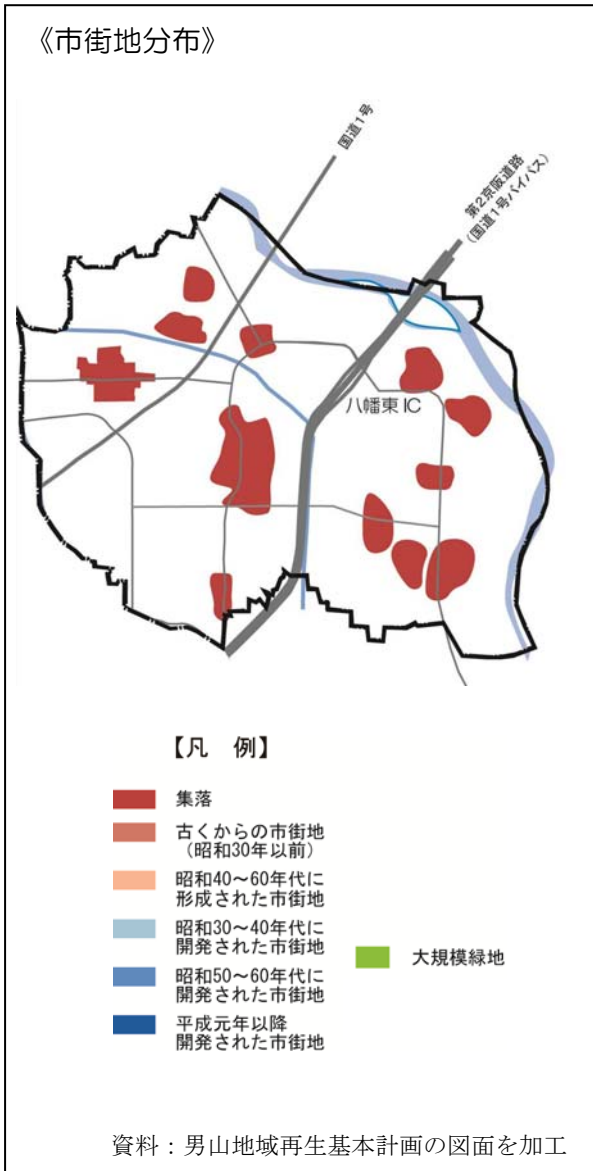
八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

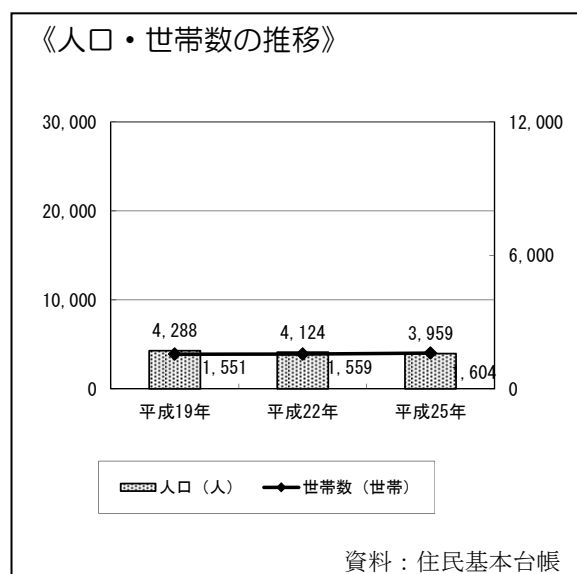
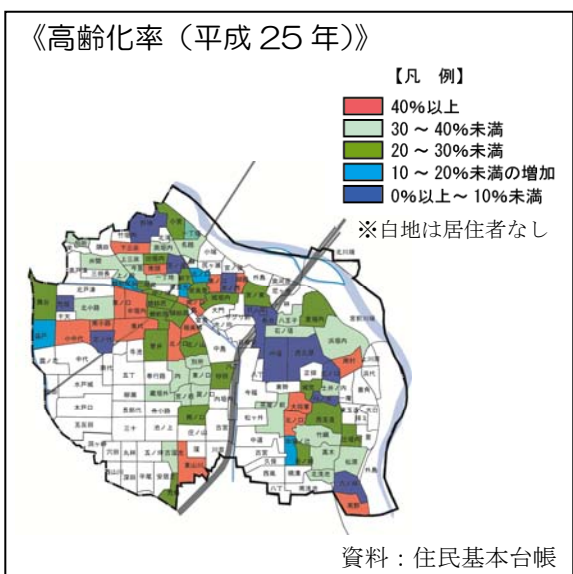
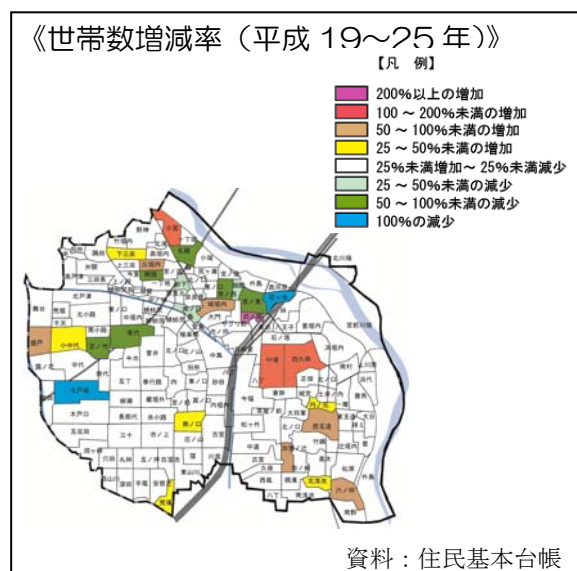
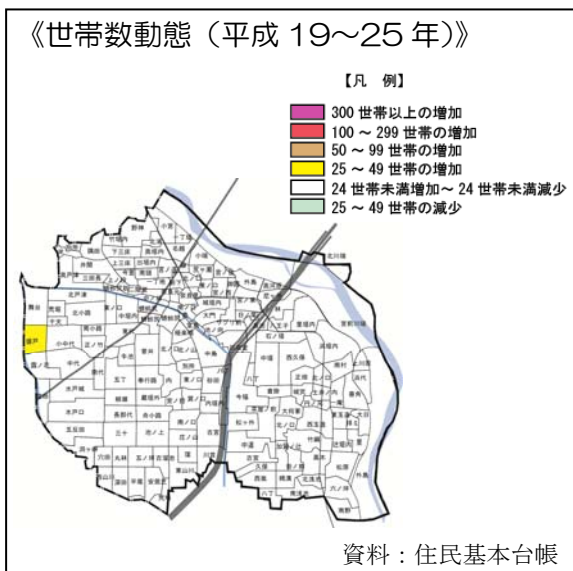
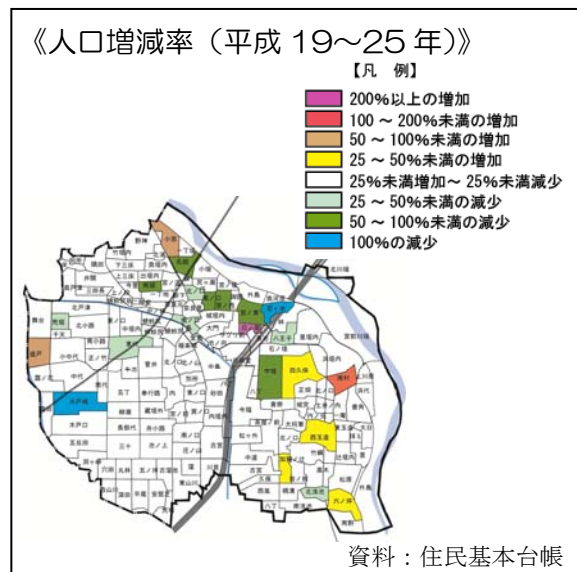
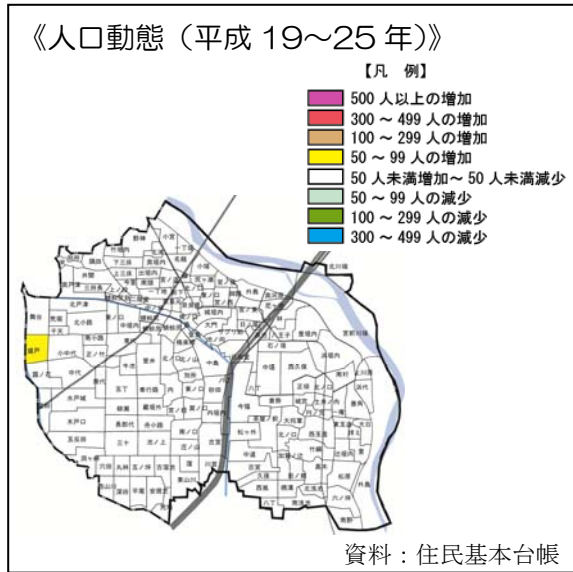
【整備目標】

- ・広域幹線道路網の充実にあわせた工業系・沿道サービス系等の産業地の充実
- ・水景を活かした交流拠点の整備
- ・集落の生活環境の向上
- ・田園環境の保全
- ・河川を活用した親水空間の整備と河川改修による浸水被害の防止

【位置づけ】

- ・北部と南部の広域交流拠点を結びつけ、乙訓・京都北部・京田辺市方面との連携も図る市の南北骨格軸が通っています。
- ・道路構想では、市域から近隣市に伸びる東西連携軸として、府道内里城陽線などを位置づけています。
- ・地域住民の身近な動線であり、暮らしの上で必要な商業・サービス機能が立地する軸として、府道八幡木津線を位置づけています。また、公共交通の駅と市街地拠点を連携する軸としても位置づけています。





課題の整理

- ・ 地域中央部を南北に縦断して広域幹線道路である第二京阪道路が整備され、周辺のまちづくりが課題となっています。
- ・ 今後、農業従事者の高齢化や周辺の道路環境の向上に伴い、農地の宅地化が進むことが懸念されます。
- ・ 地域の大半が市街化調整区域で、田園地帯の広々とした空間と、のどかな田園風景の保全が求められています。
- ・ また、地域の特徴である田園や集落環境を活かした都市化の進む周辺地域との共生や、集落での生活環境の充実が求められています。
- ・ 地域の市街化区域の約半分が工業地となっていることから、周辺の農地や集落の良好な環境形成と維持が課題となっています。
- ・ 地域内の住宅の築年数が 30 年以上の住宅が分布しており、耐震性の確保が課題となっています。

東部地域での重点構想

- ・ 広大な農地を有している地域の特徴を最大限に活かし、南部地域などの住宅開発に伴う新規住民をはじめとする周辺住民との交流の活性化を図ります。
- ・ 農業や自然資源を活用した次代を担う子どもたちへの環境教育を通じて、地域への愛着心の醸成を図ります。
- ・ 住宅地では、生活道路等の基盤整備の充実や緑化の推進、道路や公園を含んだ公共施設等での景観演出等による質の高い住環境の充実を図ります。
- ・ 集落地では、多様化する住民ニーズに対応し、都市化の進む周辺地域との共生を図るため、下水道、生活道路等の基盤施設の整備を推進します。
- ・ 工業地における、良好な環境形成を行い、周辺の農地や集落の環境の保全を図ります。
- ・ 建替え・更新の機会を活用して、民間事業者や住宅所有者に対して、良質な住宅の建築と、良好な住環境の整備誘導を図ります。

2-7. 南部地域

地域特性と課題

【立地特性】

- ・本地域の南側（京田辺市）にJR学研都市線の松井山手駅があります。
- ・本地域では住宅地、工業地等の新市街地の形成が進んでいます。
- ・住宅地では戸建住宅と集合住宅が整備されており、地区計画により良好な住環境が形成・維持されています。
- ・広域幹線道路である第二京阪道路が整備され、さらに、（仮称）八幡ジャンクション・インターチェンジの整備により、広域幹線道路網が充実します。
- ・地域の中央から東部は市街化調整区域で、田園集落地と樹林地が占めていますが、一部は新名神高速道路やジャンクションの計画区域となっています。
- ・公共施設は、欽明台地区を中心に学校教育施設等が立地しています。



【人口特性】

項目	平成 19 (2007) 年	平成 25 (2013) 年	備考
人 口	7,125 人	9,791 人	+37.4%
世 帯 数	2,383 世帯	3,414 世帯	+43.3%
世帯当たり人員	2.99 人/世帯	2.91 人/世帯	-0.08 人
高齢化率※	9.3 %	12.2 %	+2.9%

※全人口に対する 65 歳以上の人口の割合

資料：住民基本台帳

- ・欽明台地区の住宅地開発に伴い、人口・世帯数ともに急増しており、他地域の減少を補っています。
- ・本地域の世帯人員は、市内で最も多く、高齢化率は最も低くなっています。これは、戸建住宅地の開発によりファミリー層が入居していることが影響していると考えられます。

【住宅特性】

- ・住宅の建築年齢をみると、地域北部の美濃山地区では、築年数が 30 年以上の住宅が分布しており、南部の欽明台地区では築年数が 10 年未満の住宅が分布しています。
- ・新築住宅着工戸数の状況を見ると、欽明台地区が多くなっていますが、美濃山地区でも建替え・更新が行われていることがうかがえます。

八幡市都市計画マスタープランの整備目標と「拠点」と「軸」の位置づけ

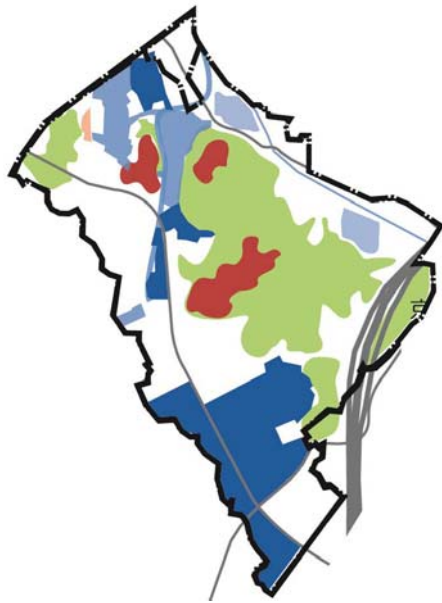
【整備目標】

- ・複合都市機能拠点の形成
- ・環境良好な住宅地の形成と住環境の保全
- ・環境良好な工業地の形成
- ・下水道（汚水）の整備推進
- ・河川を活用した親水空間の整備

【位置づけ】

- ・市南部の玄関口として広域的な交流拠点の形成を図り、新たなまちの中心として都市魅力の創出を図るために、（仮称）八幡ジャンクション・インターチェンジ周辺を南部広域交流拠点として一体的に位置づけています。
- ・きんめい近隣公園周辺と「山城北地域商業ガイドライン」の特例誘導エリアに指定された一ノ坪地区周辺を地域住民の暮らしの中心として地域生活拠点に位置づけています。
- ・地域内に乙訓・京都北部・京田辺市方面との連携も図る市の南北連携軸が通っています。
- ・地域住民の身近な動線であり、暮らしのうえで必要な商業・サービス機能が適切に立地する生活軸として、府道八幡インター線、（都）山手幹線及び府道富野荘八幡線を位置づけています。
- ・公共交通の駅と東部の各拠点とを連携する軸として府道八幡インター線、（都）山手幹線及び（都）内里高野道線を位置づけています。

《市街地分布》

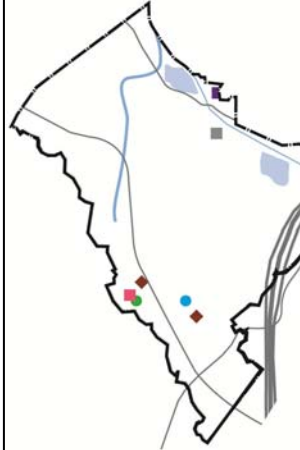


【凡例】

- 集落
- 古くからの市街地 (昭和30年以前)
- 昭和40～60年代に形成された市街地
- 昭和30～40年代に開発された市街地
- 昭和50～60年代に開発された市街地
- 平成元年以降開発された市街地
- 大規模緑地

資料：男山地域再生基本計画の図面を加工

《施設分布》

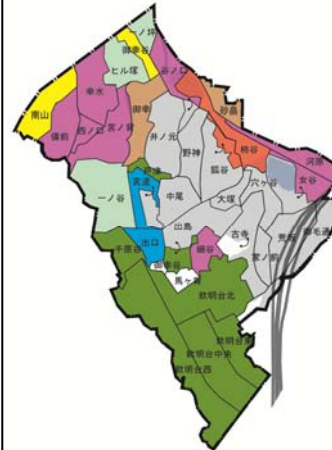


【凡例】

- 市の施設
- 文化・教養・交流施設
- 公園・スポーツ施設
- 福祉施設
- 児童施設
- 幼稚園・保育園・こども園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ▲ 消防・警察・病院

資料：八幡市公表データ

《市街化区域内の住宅の建築年齢 (最大の年数を表示) 平成24年》

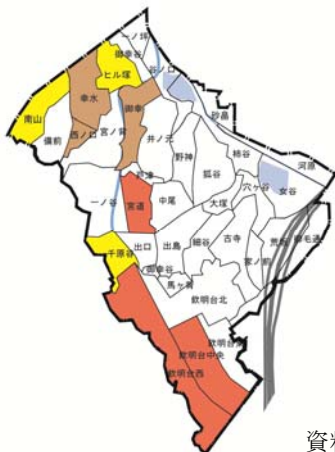


【凡例】

- 30年以上
 - 25～29年
 - 20～24年
 - 15～19年
 - 10～14年
 - 5～9年
 - 0～4年
 - 市街化調整区域
- ※白地は住宅なし

資料：都市計画課資料

《新築住宅着工戸数合計 (平成19年4月～平成25年12月)》

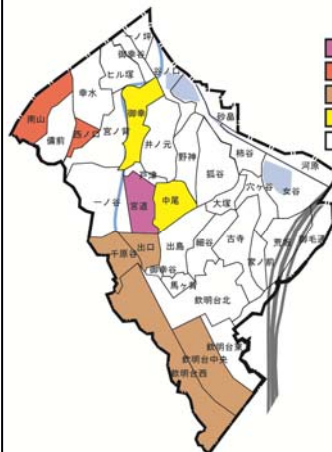


【凡例】

- 100戸以上
- 50～99戸
- 25～49戸
- 10～24戸
- 0～9戸

資料：都市計画課資料

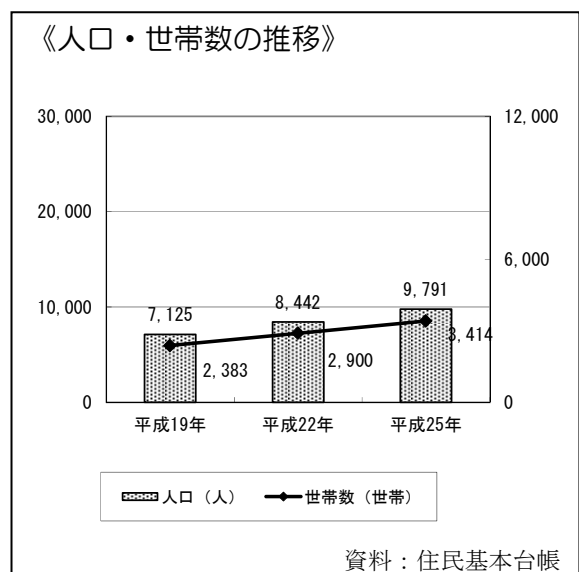
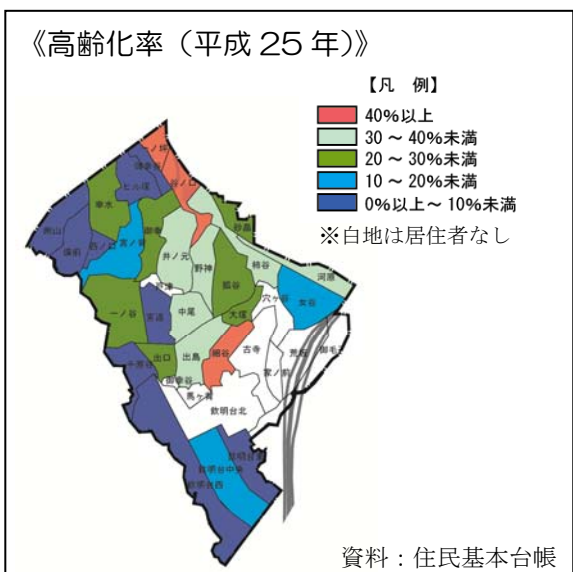
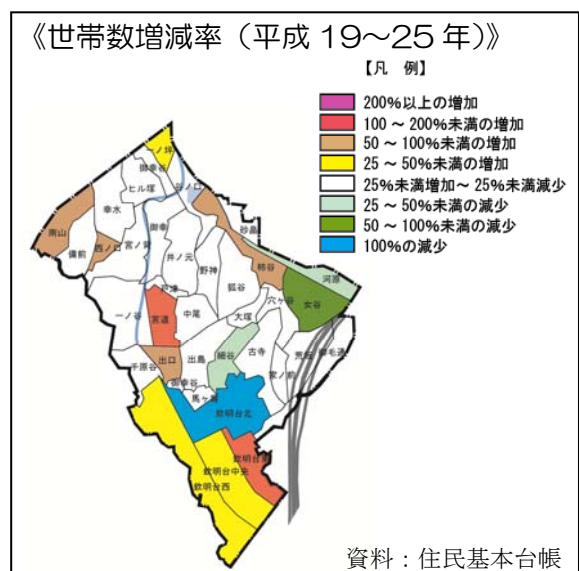
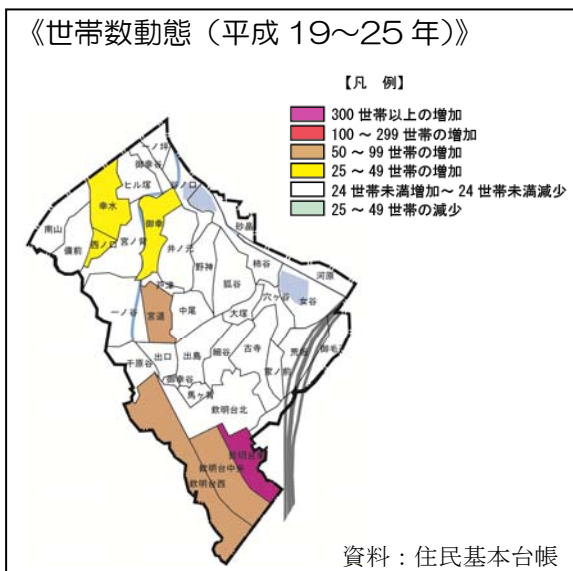
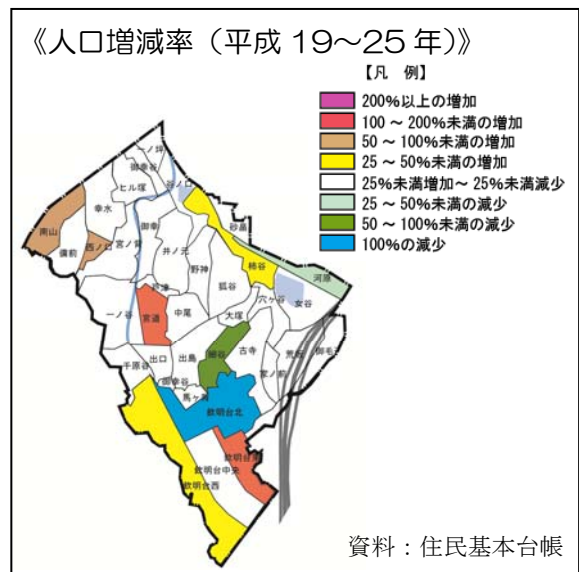
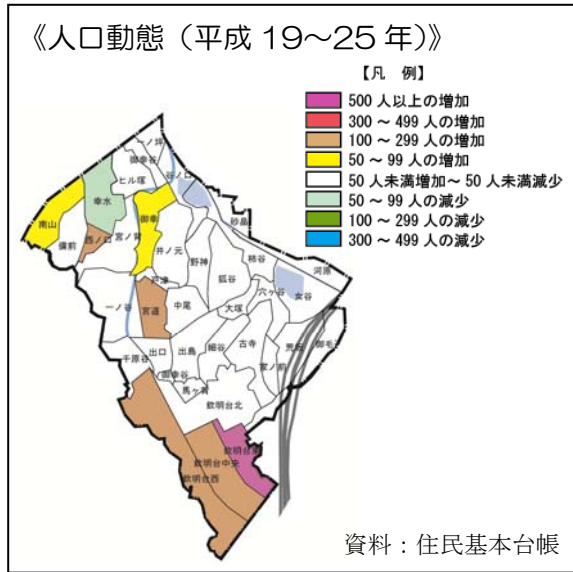
《新築住宅着工戸数の増加率 (平成19年3月末世帯数からの増加率)》



【凡例】

- 100%以上の増加
- 50%～100%未満の増加
- 20%～50%未満の増加
- 10%～20%未満の増加
- 0%～10%未満の増加

資料：都市計画課資料



課題の整理

- ・(仮称)八幡ジャンクション・インターチェンジ周辺は、市域南部の広域交流拠点として位置づけられており、これらと住環境の調和が課題となっています。
- ・欽明台地区の住宅地開発に伴い、子育て世帯の居住が増加していることから、子育て世帯が住み続けたいと思う方策の検討及び実施が課題となっています。
- ・地域北部の美濃山地区では、築年数が30年以上の住宅が分布しており、耐震性の確保が課題となっています。

南部地域での重点構想

- ・本市南側の玄関口として、良好な住宅地の形成と、既存住環境の保全を図ります。
- ・市内で、子育て世帯が最も多い地域であることから、南部地域をメインターゲットとし、「(仮称)八幡市における少子化対策戦略プラン」(平成26年3月策定予定)及び「八幡市子ども・子育て支援事業」(平成27年3月策定予定)と連携し、これらの計画で提示された子育て等への切れ目ない支援への取組を実施するために、具体的な進め方を検討します。
- ・はぐくみ協議会、学校支援地域本部、PTA等と連携した取組を推進し、将来を担う子どもたちの健やかな成長を図ります。
- ・人口増加が著しい中で、地域コミュニティ活動の充実と活発化を図ります。
- ・幹線道路網と併せて、工業系・沿道サービス系等の土地利用の充実を図ります。
- ・計画的に整備された低層・中高層住宅地では、地域住民との協働により、地区計画、建築協定、緑地協定等を活用し、地区ごとの個性を活かしながら現在形成されている良好な住環境の保全を図ります。
- ・欽明台地区では、中高層集合住宅が立地していることから、居住者による分譲マンション管理組合の適正な運営に向けた支援を図ります。

第6章 市営住宅等ストック総合活用計画

1. 市営住宅等の問題点と課題

本市が管理する市営住宅等の現況を踏まえ、問題点と課題を以下にまとめます。

(1) 社会的位置づけに関する対応

近年の住宅市場においては、持ち家が増加傾向にあるものの、低・中堅所得世帯にとって持ち家を取得することが容易でない状況になっています。

借家においては、民間借家は低・中堅所得世帯を需要層として供給を行っています。しかし、低所得世帯は公営借家が低家賃であることから、公営借家での定住傾向が強まっています。

民間借家に住む最低居住面積水準未満で、かつ年収 300 万円未満の世帯の解消がなされておらず、これらの世帯層に対して市営住宅等の需要について検討することが求められています。

こうした背景の中、今後、子育て世帯や世帯分離の若者世帯を主とする借家需要を含む、幅広い世帯への需要等に対応する住宅供給とあわせて、住宅市場の活性化と居住水準の向上を図る必要があります。

これらのことから、市民の多様な世帯ニーズに応じた住宅ストックの充実を図ることが重要となっています。

(2) 老朽化した団地への対応

昭和 40 年以前に建築された木造住宅 (30 棟、38 戸) は、すべてが法定耐用年数 (30 年) を経過しており、また居住面積が 40 m²未満になっています。

敷地内の道路も十分な幅員を確保できていない状況で、さらに、一部の入居者は個別の増築等を行っていることから、防災・緊急時の安全性を高める必要性とともに、周辺環境への配慮がなされた団地形成が必要になっています。

木造市営住宅は既に集約・建替事業を実施しています。

(3) 高齢社会への対応

入居世帯数 479 世帯のうち、高齢者 (65 歳以上) の入居者がいる世帯数は 203 世帯で、42.4%を占めています。また、高齢者の入居者数は 256 人で、総世帯人員の 24.1%を占めています。

世帯のタイプ別分類では、高齢者の単身世帯が 90 世帯、高齢者夫婦のみの世帯が 36 世帯、高齢者だけで居住している人が 162 人で、総世帯数の 26.3%、総世帯人員の 15.2%を占めています。

今後も高齢化の進行が予想され、市営住宅等における高齢者世帯への対応が必要になっています。

また、高齢者世帯が増加した場合は、人口構成のアンバランスによりコミュニティ活動が阻害されることから、地域コミュニティの形成に配慮して、幅広い年齢層が安全に快適に暮らせる団地形成が重要になっています。

(4) 適正な土地利用への誘導

団地内に駐車場が少なく、まとまった土地の確保が難しい状況の中で、現在の車社会に適合した住環境整備が難しい状況にあります。

今後は、土地の有効利用による住戸の集約化を図るとともに、駐車場等の共同施設の整備を行い、各住宅団地の特性に配慮した適切な環境形成が必要になっています。

(5) 入居世帯の適正化

市営住宅等の入居世帯の居住年数をみると、市営住宅の平均は15.3年、改良住宅の平均は17.0年になっており、全体（市営住宅と改良住宅）で居住年数が20年以上の世帯は178世帯で、総世帯数の37.2%になっています。

また、収入超過者世帯は5年前の42世帯から30世帯に減少していますが、総世帯数の6.3%を占めています。

これらのことから高齢者や身体障がい者等に対する居住支援のニーズに対応するため、入居世帯の適正化を図っていく必要があります。

2. 市営住宅等の役割と整備目標

(1) 市営住宅等の役割

本市では、人口・世帯数の増加に伴って、これまでに多くの市営住宅等を供給し、低所得者層を中心とする住宅に困窮する世帯に対して居住の安定を確保するという役割を担ってきました。

しかし、本市の市営住宅等 593 戸のうち、10 年後の平成 35 年度に耐用年数を経過するものは 95 戸（総戸数の 16.0%）になり、このうち木造住宅の 38 戸は昭和 40 年以前に建設された住宅で、老朽化が進み、居住面積が 40 m²未満になっています。また、3 階建以上の住棟ではエレベーターが未設置であることや、市営住宅等全体の大部分の住戸において高齢化対応がなされていない状況から、若年齢層から高年齢層まで幅広く快適に生活できる環境が整っているとはいえない状況になっています。

今後は、民間市場を補完し、急速な少子・高齢化の進行に対応しつつ、成熟社会におけるセーフティネットとして真に住宅に困窮する世帯に対して的確に住宅を供給していくことが重要になっています。

このため、本市の市営住宅等については、居住を確保することが困難な低所得者層で、政策的支援が必要な世帯に対して的確に供給していくこととします。

また、市営住宅等の整備にあわせて、地域に開かれた高齢者等福祉施設や子育て支援施設等を併設して整備するなど、市営住宅等の敷地を活用し、周辺地域との良好な関わりを形成する役割を担っていくこととします。

市営住宅等の役割

1. 真に住宅に困窮する低所得者層への住宅供給
2. 高齢者等の政策的支援が必要な世帯への的確な住宅供給
3. 市営住宅等の敷地を活用した地域コミュニティの形成支援

(2) 市営住宅等の基本目標と整備の基本方針

前記の「市営住宅等の役割」を踏まえ、市営住宅等の整備における基本的な考え方を設定します。

市民の住宅・住環境に対するニーズも社会・経済環境の変化に応じて次第に多様化しつつあることから、市営住宅等の建替えや改善を図ることにより、居住水準の向上や地域景観に調和した住宅づくりを推進するため、基本目標と整備の基本方針を以下のように設定します。

基本目標

『幅広い年齢層のニーズに対応する安全で安心できる住宅の供給』

整備の基本方針

1. 市営住宅等ストックの状況に応じた整備手法（建替え・用途廃止・個別改善・維持保全等）を検討し、適切な整備を進めます。中でも老朽化が著しい木造市営住宅のうち、借地箇所にある団地については建替え等による統合・用途廃止により、借地の解消を行います。
2. その他
 - ①周辺環境との調和を図りながら、土地の有効利用を目指した適正な計画とします。
 - ②建替えの際は、現在の居住者に対する住み替え用の住宅を考慮して円滑な建替計画を推進します。
 - ③個別改善の際は、高齢者や障がい者も安全に安心して生活できるバリアフリー化をできるだけ行います。
 - ④小規模団地については、他の団地との統合などを行うことにより集約や改善を進めます。
 - ⑤統合、集約化、用途廃止により生じた市有地については、地域の方が住み続けられるような活用方法や、売却等についても検討します。
 - ⑥社会資本の長寿命化の潮流などの社会情勢や住民意向及び市財政等を考慮した整備手法を検討し、適切な整備を行います。

(3) 整備水準の目標

基本目標と整備の基本方針に基づき、計画目標年度を 2023 年度（平成 35 年度）とし、以下の整備水準の目標を設定します。

整備水準の目標

- 住戸規模の適正化としては、集約・建替事業等により、最低居住面積水準未達の解消を進めます。
- 周辺環境との調和としては、周辺地域との景観等に配慮し、調和を図るよう努めます。
- 安全性の向上としては、建築後の年数の経過に伴う建物の劣化に対応し、適切な維持管理に努めます。
- 高齢者等が安全・安心して生活できるような住戸整備に努めます。
- ストックの活用にあたっては、上記のような建替え・改善・維持管理等のハード手法のみでなく、適切な住み替えの誘導など、ソフト面の手法を検討します。

第7章 計画の実現に向けて

1. 実施体制

本計画の基本理念である「自然と歴史を活かし 住み続けたいくなる、住んでみたいくなる 個性豊かで 安全・安心な 住まいまちづくり」を実現するためには、住生活に関わる市民を中心に、自治組織団体、NPO、事業者、大学、行政等が対等な立場で、お互いの立場や意見を尊重しながら、それぞれの役割に応じた実践と協働により、施策に取り組む必要があります。

特に住生活のニーズが多様化する中で、住宅関連事業者の役割が重要になってきています。あわせて、良好なまちを維持していくためには、居住者である市民が加入する自治組織団体やNPOなどによる自主的な地域活動も重要となります。

また、市内の住宅・まちづくり、環境、福祉、教育、産業、消防などのさまざまな部局との連携や、国や京都府、UR都市機構、大学、住宅金融支援機構、周辺市町等との連携を強化し、組織を越えた実施体制の確立が必要です。

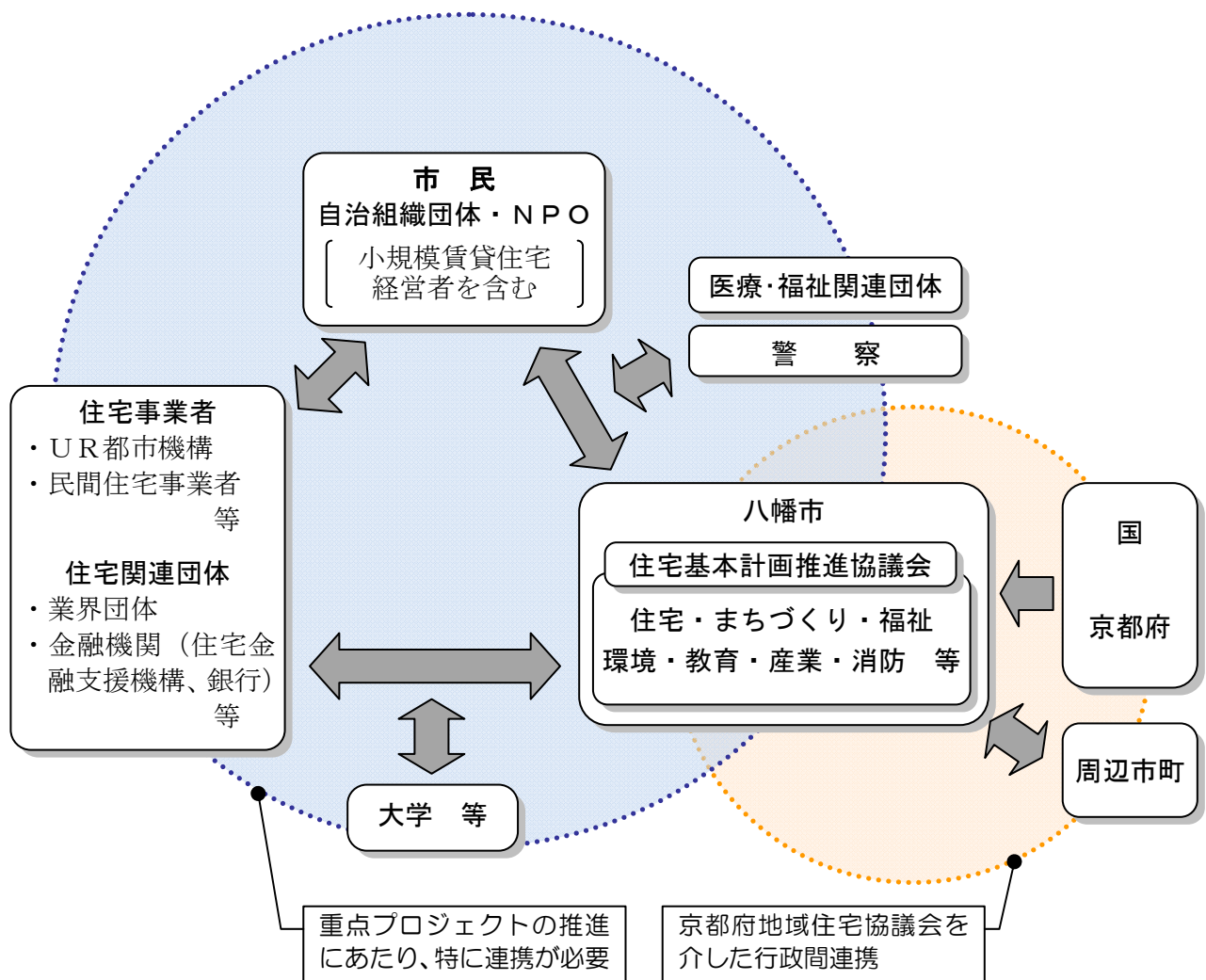


図 7-1-1 実施体制

(1) 市民、自治組織団体・NPO

市民は住宅を建設・取得する主体であり、個々の住宅がまちの要素となっています。まずは、良好な住宅を建設（住宅ストックの形成）・選択（住宅市場の形成）するよう、市民自ら情報収集と行動を行う必要があります。また、地域のことを最も知っているのは、そこに住んでいる住民です。良好なまちをつくり、維持するためには、市民の参画が不可欠となることから、市民一人一人がまちづくりの担い手として、積極的に参加し、住み続けたい・住んでみたいまちの形成に寄与することが望めます。また、それらの活動を通して、地域住民などとのコミュニティを深め、市民同士の共助の関係が形成されることが望めます。

自治組織団体やNPOなどのまちづくり組織は、市民一人一人の力をより効果的に発揮させることができます。また、それらの組織間の情報交換や連携を図ることで、良好なまちの実現の可能性がさらに広がります。

(2) 医療・福祉関連団体、警察等

医療・福祉関連団体や警察は、市民の安全・安心な暮らしの確保を担っています。まちには、高齢者・障がい者・子育て世帯など、生活するにあたり、人の手助けを求める人が多く暮らしています。医療・福祉関連団体は、本市の福祉・住宅部局等と連携し、そのような市民のニーズにきめ細やかに対応し、支援することが望めます。

(3) 住宅事業者・住宅関連団体

UR都市機構や民間の住宅事業者及び住宅関連団体は、住宅地の開発や住宅の販売・建設・改修等を通して良好なまちの形成と良質な住宅を提供するとともに、市民に良好な居住の場を提供する立場として、市民の住宅・まちづくりへの意識づけと、住み続けたい・住んでみたいまちの形成に寄与しています。そのため、個々の事業者と業界団体等が一丸となって市民の多様なニーズをつかみつつ、良質な住宅の提供やストックの確保、正確な情報と公正な取引を行い、健全な住宅市場の形成を通して市民の安全・安心を確保することが望めます。

特に、男山団地の事業者であるUR都市機構とは、本市の住宅団地再生の強力なパートナーとして連携していきます。

(4) 行政

本市は、本計画を策定した主体であり、まちづくりを進める主体として、市民の安全・安心の確保を担っています。そのため、住宅の直接的な供給としては、京都府と連携して住宅確保要配慮者に対して公営住宅を的確な規模で維持・更新していきます。

住宅施策全般については、住宅・まちづくり部局だけでなく、環境、福祉、教育、産業などを含む「八幡市住宅基本計画推進協議会」にて庁内連携を図りながら、本計画の基本理念の実現に向けて個々の施策に取組みます。また、市民、民間事業者、自

治組織団体、NPOなどの多様な主体の活動を積極的かつ効率的に行えるように支援を行います。

本計画は、国、京都府の住宅施策の方針を受けて作成しており、各種助成制度や住宅関連情報提供などにおいても国・京都府との連携を図っていきます。また、地域における多様な住宅のニーズに的確に対応し、良好な居住環境の形成を図るためには、京都府や市町村などの公的主体で構成する「京都府地域住宅協議会」で住宅施策上の課題や対策を共有し、それぞれの公的主体で取組を具体化することが必要となります。

(5) 大学等

本計画の重点プロジェクトの一つである「男山地域の再生」においては、UR都市機構、関西大学、本市により「男山地域まちづくり連携協定」を締結しており、これらと住民との協働によりプロジェクトの実現を図ります。

2. 施策の進行管理

社会・経済状況がめまぐるしく変化する中で、本計画に示した施策やプロジェクトを確実に実行するためには、それらの進行管理が重要となります。本市では、年度ごとに「八幡市住宅基本計画推進協議会」を通じて、本計画に示した施策やプロジェクトの進捗状況の把握と評価を行い、成果指標の達成に向けての方策を検証します。

また、計画期間の中間に当たる5年をめぐり、成果指標の達成状況を把握し、必要に応じて計画の見直しを図っていきます。

参 考 资 料

【参考－１】八幡市住宅基本計画懇話会の概要

1. 委員名簿

区分	氏名	現職
委員長	高田 光雄	京都大学 大学院工学研究科 教授
委員	檜谷 美恵子	京都府立大学 大学院生命環境科学研究科 教授
委員	岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部建築学科 准教授
委員	岩井 恵美	欽明台西自治会長
委員	生川 信雄	男山C地区自治会長
委員	高橋 武史	市民公募委員
委員	藤下 昭	市民公募委員
委員	田中 啓介	独立行政法人都市再生機構西日本支社 副支社長
委員	田中 政幸	京都府建設交通部住宅課長
委員	丹下 均	八幡市副市長
オブザーバー	藤岡 栄	京都府自治振興課参事「まちの仕事人」
事務局	足立 善計	八幡市政策推進部長
事務局	藤田 孝志	八幡市まちづくり推進部長

2. 開催概要

回	開催日時	議 題
1	平成 25 年 10 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住生活基本計画について ・ 国・京都府の住宅政策、八幡市の上位計画について ・ 八幡市の特徴と課題について ・ 八幡市住生活基本計画の着目点や考え方について
2	平成 25 年 11 月 28 日	<p>【八幡市住生活基本計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケート調査結果中間報告 ・ 課題の整理と基本理念・目標・施策の展開方向について <p>【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅に対するアンケート調査について
3	平成 26 年 1 月 16 日	<p>【八幡市住生活基本計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅施策の展開について ・ 重点プロジェクトについて ・ 八幡市住生活基本計画（素案）について <p>【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅に対するアンケート調査結果中間報告 ・ 八幡市営住宅等ストック総合活用計画の状況報告
4	平成 26 年 3 月 7 日	<p>【八幡市住生活基本計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックコメントの実施報告 ・ 八幡市住生活基本計画（案）について <p>【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 八幡市営住宅等ストック総合活用計画（案）について ・ 八幡市営住宅等長寿命化計画（案概要）について ・ 八幡市営住宅等長寿命化計画（案）について

3. 八幡市住宅基本計画懇話会設置要綱

八幡市住宅基本計画懇話会設置要綱

(設置)

第1条 八幡市住生活基本計画、八幡市営住宅等ストック総合活用計画及び八幡市営住宅等長寿命化計画を合わせた八幡市住宅基本計画の策定に関し、意見の交換及び情報の共有を行うため、八幡市住宅基本計画懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

(委員)

第2条 懇話会の委員（以下「委員」という。）は、住宅に関し学識経験を有する者その他適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

2 委員の人数は、10名以内とする。

(任期)

第3条 委員の任期は、前項の委嘱を受けた日から八幡市住宅基本計画の策定の日までとする。

(委員長)

第4条 懇話会に委員長を置く。

2 委員長は出席者の互選により定める。

3 委員長は、懇話会を代表し、会務を総理する。

4 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第5条 懇話会は、委員長が招集する。

2 懇話会は、必要に応じ、関係者の出席を求め、その意見を求めることができる。

(説明の聴取)

第6条 懇話会は、必要があるときは、関係者に説明を求めることができる。

(庶務)

第7条 懇話会の庶務は、まちづくり推進部都市計画課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか懇話会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成25年6月17日から施行し、平成26年3月31日限り、その効力を失う。

2 この要綱の施行後、最初に行う懇話会は、第5条の規定にかかわらず市長が招集する。

【参考－２】用語解説

用語	解説
アルファベット	
NPO	Non-Profit Organization（特定非営利活動法人）の略であり、非営利で政府（行政）とは独立して社会的活動を行う団体をさす。行政の担う社会的役割の一部を非営利で行うことから、市民協働を推進する上で重要な意義を有する。
あ行	
維持保全 （公営住宅等ストック 総合活用計画の定義）	維持保全点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）により、公営住宅の効用を維持するために行うこと。
オープンスペース	公園・広場・河川・緑地など、建物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。
か行	
介護付き有料老人ホーム	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設のことで、介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することができる。
開発指導要綱	開発行為または建築行為を行う者に対し、良好な市街地の形成と快適な都市環境の整備を図るための適正な指導を行うことに関し必要な事項を定めたもの。
瑕疵担保保険	新築住宅に瑕疵があった場合、住宅事業者が負担する補修費用等を補填する制度。住宅瑕疵担保履行法に基づいて、財団法人住宅保証機構等の国土交通省の指定を受けた保険法人が提供する。
絆ネットワーク	社会福祉協議会、民生児童委員、福祉委員会、自治会、警察、事業者、行政等で構成した、地域全体で地域弱者を見守る体制のこと。
協働	同じ目的を達成するために、責任を分かち合いながら協力すること。例えば市民、NPO、事業者、行政がまちづくり等を進めていく姿など。
建築協定	一定区域において、土地所有者及び借地権利者等の全員の合意により、区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態等に関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定め、締結される協定。
個別改善 （公営住宅等ストック 総合活用計画の定義）	「規模増改善」「住戸改善」「共用部分改善」「屋外・外構改善」といった部分的な改善を行うこと。
コミュニティ	一般的に地域共同体または地域共同社会と訳される。 行政の分野では、都市化の進展に伴う伝統的な地域共同体の削減により発生した様々な問題を解決するために、新しい形の地域社会の形成を志向する際に使われる。
さ行	
再生可能エネルギー固定買取制度	再生可能エネルギーで発電された電気を、その地域の電力会社が一定価格で買い取ることを国が約束した制度のこと。 「太陽光」「風力」「水力」「地熱」「バイオマス」の5つのいずれかを使い、国が定める要件を満たす設備を設置して、新たに発電を始める者が対象となる。発電した電気は全量が買取対象となるが、家庭用など10kW未満の太陽光の場合は、自分で消費した後の余剰分が買取対象となる。

最低居住面積水準	国土交通省が住生活基本計画（全国計画）において定めている、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に関する水準（面積規模は、本編 p29 参照）。
サービス付き高齢者向け住宅	住宅として居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高がいが安心して暮らすことができる環境を整えた住宅のことで、都道府県知事（指定都市又は中核市にあたってはその長）への登録が必要となる。 「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正（2011年（平成23年）4月交付、10月施行）に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度等は廃止となり、サービス付き、高齢者向け住宅の登録制度に一本化された。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。
住生活基本法	国民生活の安定向上と福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定、その他の基本的事項について定めている。
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（2000年（平成12年）施行）に基づき、住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）を評価し、表示するための制度のこと。 国土交通大臣は、住宅の性能を表示するための共通ルール（日本住宅性能表示基準）と評価の方法（評価方法基準）定めている。また、国土交通大臣は、客観的な評価を実施する第三者機関を「登録住宅性能評価機関」として登録し、当該機関が申請に基づき評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する。 この制度により、住宅を取得しようとする人が住宅の性能の相互比較が可能となる。
住宅履歴情報	住宅の設計、建築工事、維持管理、権利及び資産等に関する情報のことで、具体的には、それぞれの事項によって作成される書類や図面、写真などが「住宅履歴情報」にあたる。 2009年（平成21年）施行の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」によって認定される長期優良住宅においては、住宅履歴情報の保存が義務付けられている。
省エネ基準	省エネルギー法（1979年（昭和54年）施行）に基づいて、住宅や建築物の省エネ対策について定められた基準。1992年（平成4年）の改正で「新省エネ基準」、1999年（平成11年）の改正で「次世代省エネ基準」となり、2013年（平成25年）の改正で「改正省エネ基準」となっている。
シルバーライフラインシステム	65歳以上の一人暮らし高齢者などに、緊急通報装置を貸与し、相談・緊急ボタンによる通報をオペレーションセンターが24時間・365日体制で受け付けるシステム。
新耐震基準	1981年（昭和56年）の建築基準法の改正により導入された、建築物の設計において適用される地震に耐えることができる構造の基準のこと。 新耐震基準では、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

ストック	ある一時点に存在する物。在庫。住宅政策としてのストックとは、既存の住宅のこと。
セーフティネット	様々な事情により住宅に困窮した場合においても、居住の安定を確保するための住宅施策をさす。元々は、サーカスなどで万が一の落下に備えて張る安全網をさす語であるが、社会的な安全保障の制度の意味として使われる。
た行	
耐震改修	地震に対する安全性の向上を目的として行う建築物の改修工事のこと。
耐震診断	既存の建築物の地震に対する安全性を調査し診断すること。
建替え (公営住宅等ストック 総合活用計画の定義)	既設の住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設すること。
地域地区	都市計画法に基づく都市計画の種類の一つで、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物等についての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。
地域優良賃貸住宅	地域優良賃貸住宅制度による国の助成を活用して整備された、地方公共団体、UR都市機構、民間住宅事業者、社会福祉法人、医療法人等が高齢者や障がい者等の生活に適した優良な賃貸住宅のこと。 規模や設備等について一定以上の水準を有しており、入居者には所得による制限がある。
地区計画	都市計画法に基づき、建築物の建築形態、公共施設その他の配置等からみて、一帯としてそれぞれの区域の特性にふさわしい形態を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するため定める計画。
長期優良住宅制度	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅建築計画及び維持保全計画を策定、申請し、認定を受けることができる制度のこと。 認定長期優良住宅に対しては、税制上の特例措置、住宅ローンの供給支援等で優遇される。
定期借地権制度	当初定められた契約期間で確定的に借地関係が終了することを特徴とした制度。 この制度により、土地の所有者は、契約期間が終了すると確実に土地が返還されることから安心して土地を貸すことができ、借り主は、少ない負担で良質な住宅を持つことができる。
低炭素社会	地球温暖化を防止するため、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出をできるだけ抑える社会のこと。
土地区画整理事業	都市計画区域内の土地について、公共施設の整備・改善、宅地としての利用の増進を図るため、土地区画整合法に基づいて行われる土地の区画・形質の変更、公共施設の新設・変更等に関する事業。
は行	
ハザードマップ	地域や都市の状況にあわせ、危険情報を公開・掲載する取組が自治体で進んでおり、火山噴火、土砂災害や浸水の危険区域、あるいは地震時の避難地、避難路等を示した被害予測図のこと。
バリアフリー	障壁（バリア）をなくすという意味で、床の段差の解消や、手すりの設置など、高齢者や障がい者を含めて誰もが支障なく使えるよう配慮すること。

防火地域・準防火地域	都市計画法に基づく地域地区の一種。市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築基準法と連動して建築物の防火上の構造制限が行われる。
ポケットパーク	わずかなスペースを活用して、都市景観の改善を図る公園のこと。ベストポケットパークの略で、チョッキのポケットほどの小さな公園という意味。
ら行	
ライフサイクル	建物を計画・建設し、維持、修繕や改修などが行いながら使用し、最終的に解体されるまでのこと。 その他に、個人のライフスタイルとして、人間が生まれ、結婚し、子どもを育て、死に至るまでの一生の周期のことをさす場合や、家族のライフサイクルとして、若年単身者、夫婦（子どもなし）、家族（子どもあり）、高齢夫婦（子ども独立後）などの家族周期をさす場合がある。
ライフスタイル	人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方や個性のこと。 元々は、生活様式や営み方などの生活面の社会的・文化的・心理的な差異を全体的な形で表現したことばであったが、最近では、上記の意味でも使われている。
ライフステージ	年齢にともなって変化する生活段階のことで、幼年期、少年期、青年期、壮年期、老年期等をいう。
リバースモーゲージ	持家を担保に、国や自治体、民間金融機関から生活資金融資を受ける制度で、貸付期間終了後または死亡、転居等で融資が不要となった時に、担保にした持家の売却代金で一括返済するか、または相続人が金銭をもって返済する。 自宅にそのまま住みながら、必要資金を受け取ることができる。
緑地協定	市街地における地域の緑化を促進し、良好な生活環境を確保するため、土地所有者や地域住民が緑化について必要な事柄について取り決めをすること。
や行	
誘導居住面積水準	国土交通省が住生活基本計画（全国計画）において定めている、世帯人数に応じて、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される住宅の面積に関する水準（本編 p29 参照）。
ユニバーサルデザイン	高齢者や障がい者等のバリア（障害、障壁、不便など）を取り除く「バリアフリー」の考え方をさらに進め、能力や年齢、国籍、性別等の違いを超えて、すべての人が暮らしやすいように、まちづくり、ものづくり、環境づくり等を行っていかうとする考え方。 例えば、みんなが使えるトイレとして、車いす利用者、介助者が一緒に入れる広さがあり、ベビーベッド、子ども用便器があるなど多様な人の利用に配慮したトイレなど。
優良建築物等整備事業	良好な市街地環境の整備、市街地住宅の供給等を促進するため、国が一定の要件を満たす優良な建築物等の整備を行う民間事業者等に対し、地方公共団体を通じて調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費等の一部を補助する事業。
用途廃止 （公営住宅等ストック 総合活用計画の定義）	公営住宅として、将来にわたり継続して管理することが不適当と認められる団地、または敷地が住宅地として不適切な条件を備える団地を除去、譲渡などにより、公営住宅としての機能を廃止すること。

八幡市住宅基本計画（後期計画）
第1編 八幡市住生活基本計画
平成26年3月

発行：八幡市 まちづくり推進部 都市計画課
〒614-8501 京都府八幡市八幡園内75番地
TEL：075-983-1111（代表）
FAX：075-982-7988

調査協力：株式会社オオバ 大阪支店