

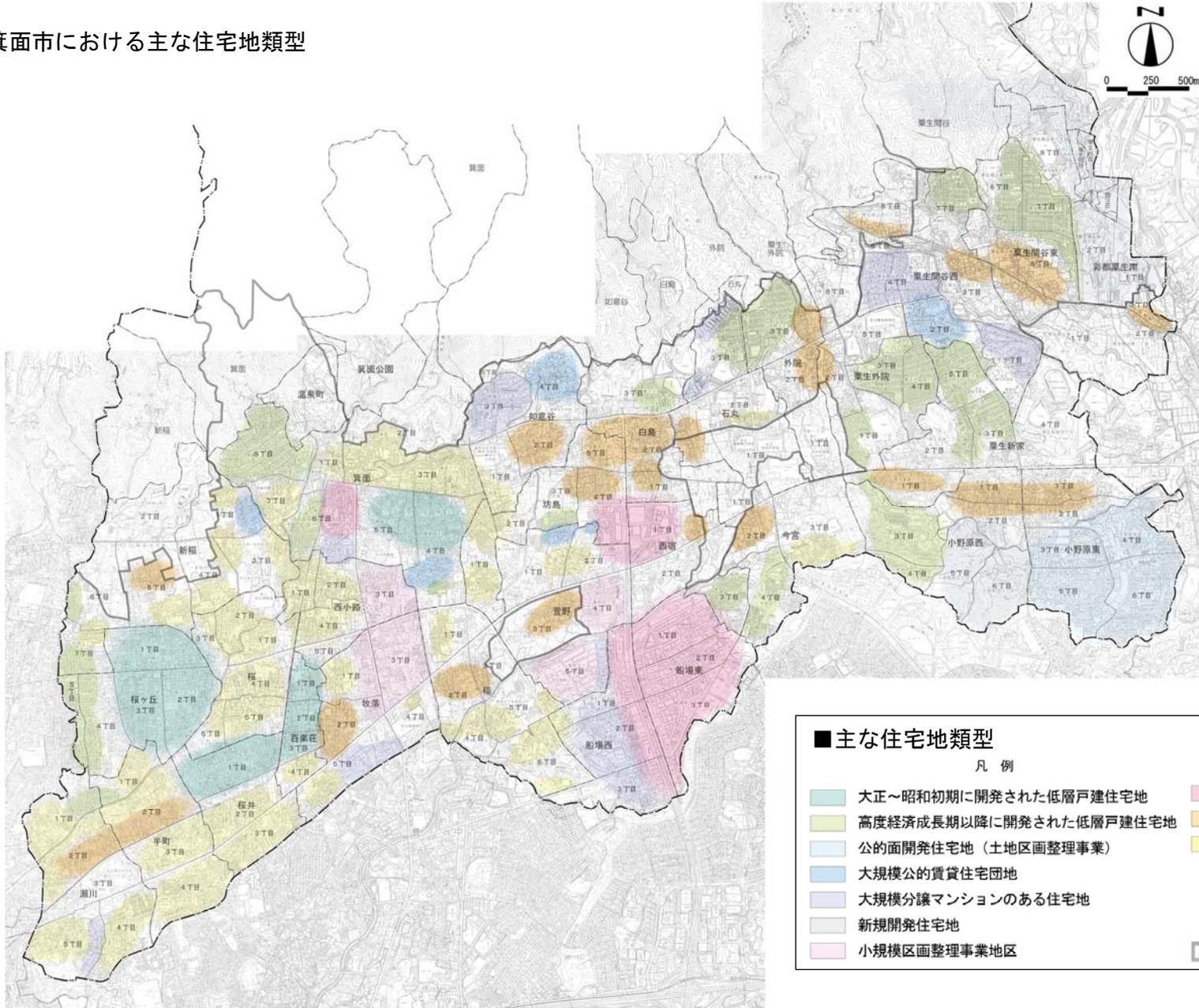
IV 住宅地の特性に応じた住まい・まちづくりの取り組みの方向

本市には、戦前に開発された戸建住宅地や旧街道沿いに広がる住宅地など、特徴的な魅力を持つ、多様な住宅地があり、「住宅都市・箕面」の都市イメージをリードしてきました。

一方、多様な住宅地により形成されているため、各住宅地別に特性や地域固有の課題が見られ、全市における住まい・住宅地の魅力の向上を図るためには、それぞれの住宅地に応じた住まい・まちづくりへの取り組みが必要となります。

そこで、住宅地の類型別に、特性と課題を踏まえた、住まい・まちづくりの取り組みの方向を示します。

■箕面市における主な住宅地類型

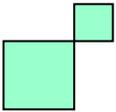


■主な住宅地類型別の特性・課題と取り組みの方向

住宅地類型	特性	課題	取り組みの方向
大正～昭和初期に開発された低層戸建住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地や住宅規模が大きく、緑化等による住環境に優れた住宅地で、主に西部地域に広がります。一画には、「住宅改造博覧会」の開催地も含まれます。 法や条例に基づく景観形成ルールを設けている地域もあります。 近年、住宅の新規建設に伴い、敷地が細分化されるケースが見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地景観や住環境の保全・継承 昔から住み続けている住民と新住民とのコミュニティの形成、活力の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画や建築協定等のまちづくりルールの活用や、都市景観基本計画に基づく取り組み等を進めます。 住まいのバリアフリー改修の促進、生活を支援する取り組みの充実を図ります。 まちづくりルールの運用や高齢者の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。 空き家を有効活用するため、住み替え支援システムを構築し、活用を進めます。
高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 築30～40年が経過する計画的な戸建住宅地で、主に西部・中部地域の山麓部や東部地域に広がります。 入居時期が一定の期間に集中しており、今後、一斉に高齢化が進行することが予想されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者が安全・安心に暮らすことができる住宅・住環境の確保 良質な空き家ストックの流通促進 	<ul style="list-style-type: none"> 住まいのバリアフリー改修の促進を図ります。斜面の住宅地では、住戸外部空間への対応にも配慮します。 自治会などのコミュニティ基盤を活用し、高齢者の生活を支援する取り組みの充実を図ります。 空き家を有効活用するため、住み替え支援システムを構築し、活用を進めます。
公的開発住宅地（土地区画整理事業） 	<ul style="list-style-type: none"> 市やUR都市機構の土地区画整理事業により整備され、一定水準の基盤が整った住宅地です。 戸建住宅と集合系住宅で構成されています。 賃貸住宅では、空き家の増加傾向が見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な住宅タイプの居住者によるコミュニティの形成 賃貸住宅ストックの空き家の有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の課題等に応じて、まちづくりルールの運用や高齢者や子育て世帯等の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。 民間賃貸住宅等の適切なリフォームの推進や、日常の維持管理を推進します。 民間賃貸住宅の空き家を有効に活用し、住宅確保養配慮者が安心して住まうことができる地域社会の実現を目指します。
大規模公的賃貸住宅団地 	<ul style="list-style-type: none"> 公営（市営・府営）住宅、UR都市機構や府公社の公的賃貸住宅で構成される住宅地です。 築30年以上の老朽化した住棟もあります。 今後急速な高齢化の進行が予想されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化や自治機能の脆弱化によるコミュニティ活力の維持・向上 既存ストックの老朽化への対応やバリアフリー化等 	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー改修への取り組みや、建替を行う場合のユニバーサルデザインの導入等を進めます。 団地コミュニティや周辺地域の団体等の協働による高齢者等の見守り、相談体制の充実や生活支援などを進めます。 市民住宅制度の実現に向けた取り組みを推進します。

住宅地類型	特性	課題	取り組みの方向
大規模分譲マンションのある住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 眺望や住環境に優れた大規模な分譲マンションが立地します。主に、中部・東部地域の山麓部に広がります。 高齢者や高齢者予備軍が多く、今後急速な高齢化が予想されます。 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ活力の維持・向上 分譲マンションの適切な維持管理の推進とまちづくりの観点を踏まえた良好な再生への誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの長寿命化を図るため、管理組合が主体となった適切な維持管理棟を推進します。 老朽化した分譲マンションにおいて建て替えや改修の必要が生じた場合には、まちづくりの視点も踏まえ、区分所有者の合意形成を促し、建替や改修を推進します。 高齢化が進む住宅地においては、バリアフリー化や生活を支援する取り組みの充実をはかります。
新規開発住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 現在、住宅地整備や新規に住宅建設が行われている住宅地です。 子育て世帯の転入が多く見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> 本市の新たな資産となりうる、住宅地魅力の創造 新規入居者による、新たなコミュニティ形成 	<ul style="list-style-type: none"> 個性ある魅力的な住宅地景観の形成に努めます。 地域におけるまちづくりルールへの運用や、子育て世帯等への生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。
小規模区画整理事業地区 	<ul style="list-style-type: none"> 基盤が整っており、賃貸住宅や給与住宅等の借家の割合が高い住宅地です。 主に西部・中部地域に広がります。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な住宅タイプの居住者によるコミュニティの形成 	<ul style="list-style-type: none"> 地域におけるまちづくりルールへの運用や、子育て世帯等への生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。
商業・業務を中心とする地区 	<ul style="list-style-type: none"> 商業系の用途地域で、高度利用が認められている地区で、箕面駅前や北大阪急行延伸構想のある船場東、箕面新都心（かやの中央地区）等が該当します。 共通して、人口・世帯数の増加傾向が見られ、特に船場東は、分譲マンションの建設が相次ぎ、人口・世帯数ともに急増しています。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な住宅タイプの居住者によるコミュニティの形成 分譲マンションの適切な維持管理の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 地域におけるまちづくりルールへの運用や、高齢者、子育て世帯等への生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。 分譲マンションの長寿命化を図るため、管理組合が主体となった適切な維持管理棟を推進します。 船場東や箕面新都心周辺では、北大阪急行延伸に伴い、利便性の高い立地を活かした多様な住宅の供給を誘導します。

住宅地類型	特性	課題	取り組みの方向
旧集落・街道沿い集落 	<ul style="list-style-type: none"> 昔からの塀や生垣が残る重厚な旧家があり、街道での美装化も見られます。 近年、賃貸住宅や敷地を細分化した戸建住宅の建設も見られ、街並み景観が変化してきています。 中には、民間借家の割合が6割を超え、若年居住者が多い住宅地も見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> 古くからの建物の保全・継承による街並み景観の維持・継承 昔から住み続けている住民と新住民とのコミュニティの形成、活力の維持 安全で安心な都市基盤整備への対応 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の細分化等に対して、地区計画や建築協定等のまちづくりルールを活用や都市景観基本計画に基づく取り組み等、住宅地環境の保全や発展に向けた取り組みを進めます。 高齢化が進む住宅地においては、バリアフリー化や生活を支援する取り組みの充実をはかります。 地域におけるまちづくりルールの運用や、高齢者、子育て世帯等への生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。
小規模戸建を中心とする住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 基盤が比較的脆弱なまま拡大した市街地で、主に市南側境界部に見られます。 高齢者予備軍の割合が高く、今後急速な高齢化が予測されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 昔から住み続けている住民と新住民とのコミュニティの形成、活力の維持 安全で安心な都市基盤整備への対応 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化が進む住宅地においては、バリアフリー化や生活を支援する取り組みの充実をはかります。 地域におけるまちづくりルールの運用や、高齢者、子育て世帯等への生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。



(1) 大正から昭和初期に開発された低層戸建住宅地

主に、西部地域に広がる住宅地タイプで、桜井、桜ヶ丘、百楽荘、箕面などが該当します。

1) 住宅地の特性

○敷地や住宅規模が比較的大きく、生け垣等による緑化や自然石によるしつらいが保全されるなど、住環境に優れた閑静な戸建住宅地です。



連続する生け垣や自然石によるしつらいが今も残る住宅地

○桜ヶ丘地区では、大正時代に「桜が丘住宅改造博覧会」が開催された一画が含まれており、ここでは、街なみ景観の保全に向けて、法や条例に基づく景観形成ルールを設けています。



景観形成ルールにより、「住宅博」当時の面影を残す戸建住宅

○近年、若年世帯の転入により、コミュニティが活性化しているケースも見られますが、一方、戸建住宅の新規建設に伴い、敷地の細分化や、生け垣が消失してきている住宅地もあります。また、空き地や空き家のまま放置されている住宅地もあります。



敷地の細分化

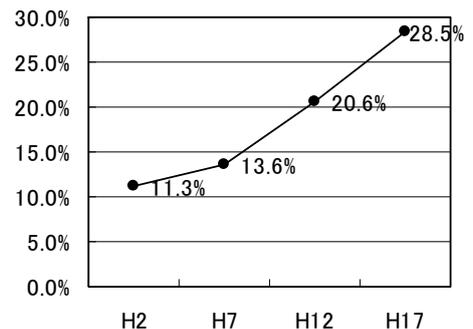


建物の更新に伴う、生け垣の連続性の消失

空き地や空き家のまま放置されている敷地

○過去 10 年間で高齢化率が急上昇した住宅地や、高齢者予備軍の割合が高く、今後全市的な傾向を上回る高齢化の進行が予想される住宅地もあります。

■住宅地の高齢化率の推移
(百楽荘 1 丁目の例)



2) 住宅地の課題

○本市の良好な住宅地イメージを先導する住宅地ですが、中には住宅の新規建設に伴い、敷地の細分化や生け垣の消失、空き地や空き家のまま放置されている住宅地などが見られることから、住宅地景観や住環境の保全・継承が求められます。

○居住者の高齢化によるコミュニティ活力が低下している住宅地があります。また、新住民の転入により、昔から住み続けている住民と一体となったコミュニティの形成が必要な住宅地も見られるなど、地域コミュニティの維持や活性化、新規形成に向けた取り組みが求められます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○新規建設に伴う敷地の細分化や生け垣の消失が見られる中で、地域住民等の意見を集約し、必要に応じて、地区計画や建築協定等のまちづくりルールの活用や、都市景観基本計画に基づく取り組み等を進めます。

(1)6) **地域の実情に応じた住環境の保全・発展や良好な景観の形成・保全**
①地域の実情に応じたまちづくりルールの作成
②都市景観基本計画に基づく景観の形成・保全

○高齢者等が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、住まいのバリアフリー改修の促進、生活を支援する取り組みの充実を図ります。

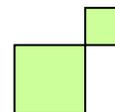
(2)4) **高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現**
①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入
②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

○地域におけるまちづくりルールの運用や、高齢者の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2) **多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進**
①住民主体の地域運営・管理活動の推進

○高齢化した居住者の転居等により、空き家となる良質な戸建住宅等のストックを有効に活用するため、住み替え支援システム(=「(仮称)みのお住み替え支援システム」)を構築し、活用を進めます。

(1)2) **既存空き家ストックの流通促進**
①既存ストックを有効活用した住み替えの推進
(2)4) **高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現**
④高齢者等の住み替えの支援



(2) 高度経済成長期以降に開発された低層戸建住宅地

主に、西部や中部地域山麓部や東部地域に位置しており、箕面、西宿、粟生外院、粟生間谷、小野原などが該当します。

1) 住宅地の特性

○開発後 30～40 年が経過する計画的な戸建住宅地です。敷地や住戸規模が比較的大きく、基盤が整い、後背地の緑や生け垣・庭木などの緑化が見られる良質な住宅地です。



比較的大きな敷地の戸建住宅地

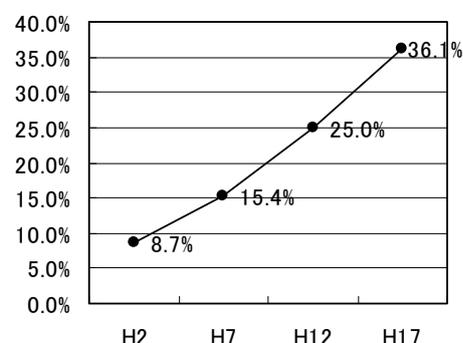
○一方、斜面地に立地し、宅地と前面道路との間に大きな高低差が存在する住宅地も見られ、このような住宅地では、玄関と道路の間に、個別に手すりを設置している住宅も見られます。



斜面の住宅地

○過去 10 年間で高齢化率が急上昇した住宅地や、高齢者予備軍が多く、全市的な傾向を上回りながら高齢化が進行すると予想される住宅地も見られます。

■住宅地の高齢化率の推移
(粟生新家 5 丁目の例)



2) 住宅地の課題

○敷地や住戸規模が大きく、基盤が整い、緑化や眺望に優れた住宅など、良好な住環境が見られます。一方、空き地や空き家のまま放置されている住宅もあります。

○住宅地開発や住宅建設が一定時期に集中しているため、今後、全市的な傾向を上回りながら、一斉に高齢化が進行することが予想されます。また、特に斜面地の住宅地で居住する高齢者等が、住み慣れた住まいや地域で、安全・安心に暮らし続けることができる住宅・住環境の確保が求められます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○高齢者等が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、住まいのバリアフリー改修の促進を図ります。なお、斜面の住宅地では、高齢者等が自宅に閉じこもらず外出できるように、住戸外部空間への対応にも配慮します。

○自治会など、これまで培った既存のコミュニティ基盤を活用し、高齢者等の生活を支援する取り組みの充実を図ります。

(2)4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現

- ①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入
- ②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

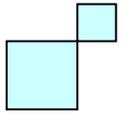
(3)2) 多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

- ①住民主体の地域運営・管理活動の推進

○高齢化した所有者の転居等により空き家となる良質な戸建て住宅等のストックを有効に活用するため、住み替え支援システム（＝「(仮称)みのお住み替え支援システム」）を構築し、活用を進めます。

(1)2) 既存空き家ストックの流通促進

- ①既存ストックを有効活用した住み替えの推進
- (2)4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現**
- ④高齢者等の住み替えの支援



(3) 公的面開発住宅地（土地区画整理事業）

主に、東部地区の小野原東に広がる住宅地などが該当します。

1) 住宅地の特性

○本市やUR都市機構が事業主体として土地区画整理事業を行い、一定水準を満たした都市基盤が整備された住宅地です。住宅タイプは、比較的敷地規模の大きな戸建住宅、賃貸住宅や分譲マンション等の集合住宅等で構成されています。

○賃貸住宅の空き家が増加傾向にあります。



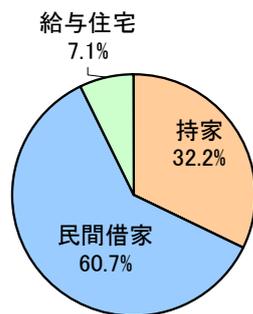
植栽や歩行の安全性が確保され良好な住環境をもつ戸建住宅地



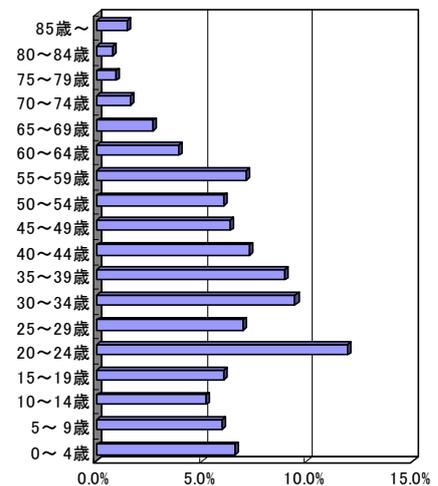
賃貸住宅や分譲マンション等が共存している

○共通して、民間借家の割合が高い住宅地です。また、居住者の年齢別割合では、20～24歳、30歳代の居住者の割合が高く、若年単身世帯や子育て世帯の居住が推測されます。

■住宅所有別割合（小野原東5丁目の例）



■住宅地の5歳階級別人口構成比（小野原東5丁目の例）



2) 住宅地の課題

○民間賃貸住宅や分譲マンション、戸建分譲住宅など多様な住宅タイプが共存しています。また、居住者においても事業完了直後からお住まいの方や、若年単身者や子育て世帯等、最近入居した世帯が共存していることが推測されるため、多様なタイプの居住者による地域コミュニティの形成が求められます。

○民間賃貸住宅において、空き家が増加傾向にある住宅地もあります。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○住宅地の課題や地域における取り組みの状況に応じて、地区計画や建築協定等のまちづくりルール¹の運用や、高齢者や子育て世帯等の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2)多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

①住民主体の地域運営・管理活動の推進

○民間賃貸住宅等は、既存の住宅ストックの有効活用を図るため、適切なリフォームの推進や、日常の維持管理を推進します。

(1)1)既存ストックの長期活用の推進

①適切なリフォームの推進

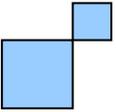
②適切な住宅の維持管理の推進

○民間賃貸住宅の空き家を有効に活用し、住宅確保要配慮者等が安心して住まうことができる地域社会の実現を目指し、賃貸住宅オーナーへの協力を呼びかけます。

(2)3)民間住宅における住宅確保要配慮者等の居住安定の確保

①入居拒否等の解消に向けた取り組み姿勢の明確化

②入居拒否等のない民間賃貸住宅市場の環境整備



(4) 大規模公的賃貸住宅団地

府営箕面団地（新稲 1 丁目）、府公社箕面住宅（箕面 4 丁目）、UR都市機構箕面栗生団地（栗生間谷）、ルミナス箕面の森（如意谷）、市営北芝住宅（萱野）などが該当します。

1) 住宅地の特性

- 市営住宅や府営住宅等の公営住宅、UR都市機構や府公社等の公的賃貸住宅による大規模団地です。
- 府営箕面団地や府公社箕面住宅、UR都市機構箕面栗生団地等では、築 30 年以上が経過し、老朽化が進行しています。

□府営箕面団地（昭和 28 年度建設）

- ・総棟数：9 棟（4 階）
- ・管理戸数：272 戸



建物の老朽化が見られる住棟

□UR都市機構栗生第 1、3、7 団地

（昭和 45～63 年度建設）

- ・総棟数：20 棟 *うち 4 棟は施設
- ・管理戸数：679 戸

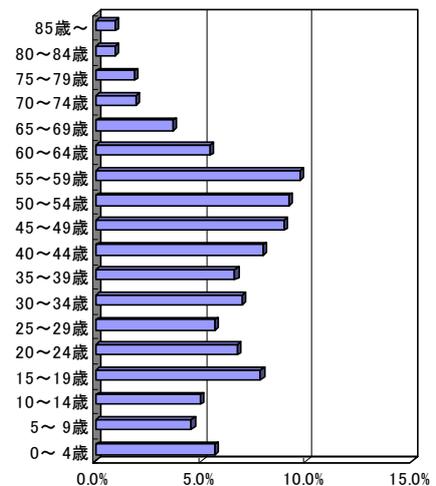


階段室型やスキップフロア住棟

○共通して、人口は減少傾向、世帯数は横這いから減少傾向にあります。

○現時点での高齢化率はそれほど高くないものの、高齢者予備軍の割合が大きいため、今後、全市的な傾向を上回り、急速な高齢化の進行が予想されます。

■住宅地の 5 歳階級別人口構成比 （如意谷 4 丁目の例）



■住宅地の人口・世帯数の推移 （如意谷 4 丁目の例）

	H2	H7	H12	H17
人口	1,296	2,057 (58.7%)	1,883 (-8.5%)	1,645 (-12.6%)
世帯数	417	641 (53.7%)	625 (-2.5%)	597 (-4.5%)
世帯人員	3.11	3.21	3.01	2.76

2) 住宅地の課題

○築 30 年以上が経過し、老朽化した住棟や団地が見られることから、既存ストックの老朽化への対応が求められます。

○高齢者予備軍の割合が高いことから、今後、急速な高齢化の進行が予想されます。また、これまで住民が自ら団地の管理運営や高齢者等に対する見守り等を維持してきたケースも見られましたが、団地によっては自治機能が脆弱化し、そのことに危機感を感じている団地自治会も見られます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○高齢者等が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、住まいにおけるバリアフリー改修に取り組みます。また、建替を行う場合には、ユニバーサルデザインの住宅供給を進めます。

(2)4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現

- ①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入
- ②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

○団地コミュニティはもとより、団地を含む周辺地域のボランティア団体やNPO団体など新たなコミュニティによる相互扶助機能を醸成するとともに、これらコミュニティとの協働の視点に立ち、高齢者等の見守りを含む相談体制等の充実や生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

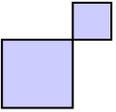
(3)2) 多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

- ①住民主体の地域運営・管理活動の推進
- ②NPOやボランティア団体による取り組み等の推進

○入居拒否のない比較的低廉な家賃の公的賃貸住宅を有効に活用し、入居拒否等により住宅に困窮する市民の居住安定を図るため、「市営住宅等供給・管理のあり方」に基づき、各事業主体等と「市民住宅制度」の実現に向けた取り組みを推進します。

(2)2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応

- ③機構・公社等の賃貸住宅ストックの有効活用



(5) 大規模分譲マンション

主に、中部・東部地区山麓部に見られる、如意谷、栗生間谷西などが該当します。

1) 住宅地の特性

○斜面地や水面の活用、団地内の緑化、眺望が確保されたものも多く、まちの良好な景観を形成しています。



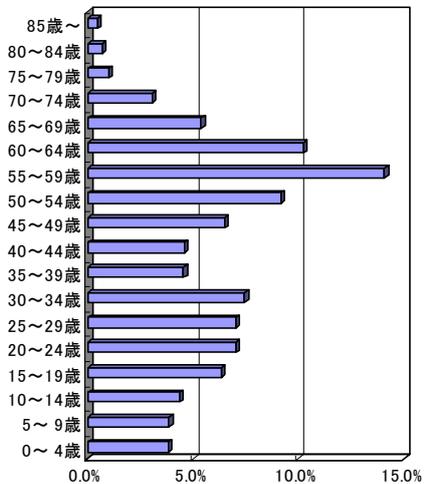
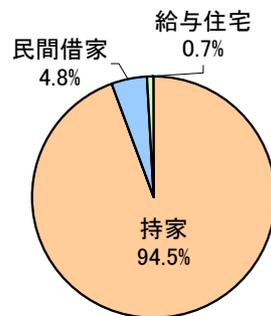
良好な住環境が保全されている住宅地

○マンションが老朽化し、更新等の対応を検討しているものも見られます。

○高齢者や高齢者予備軍の割合が大きく、今後急速な高齢化が予測されます。

■住宅地の高齢化率の推移
(栗生間谷西1丁目の例)

■住宅所有別割合 (栗生間谷西1丁目の例)



2) 住宅地の課題

○現時点での高齢化に加え、今後も高齢者予備軍による高齢化率の上昇が予測されることから、コミュニティ活力の維持・向上が必要な住宅地があります。

○分譲マンションの長期的な有効活用を図るため、適切な維持管理が求められます。また、まちづくりの観点も踏まえた、分譲マンションの建替・改修による良好な再生への誘導が必要な住宅地も見られます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○既存の分譲マンションの長寿命化による有効活用を図るため、管理組合が主体となり、分譲マンションの適切な維持管理等を推進します。

(1)5)分譲マンションの維持・再生の推進

①分譲マンションの適切な維持管理等の推進

○また、老朽化した分譲マンションにおいて、建替や改修の必要が生じた場合には、まちづくりの視点も踏まえ、区分所有者の合意形成を促し、建替や改修を推進します。

(1)5)分譲マンションの維持・再生の推進

②分譲マンションの建替・改修等の推進

○高齢化が進む住宅地においては、高齢者等が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、住まいにおけるバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入、生活を支援する取り組みの充実を図ります。

(2)4)高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現

①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入

②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

○地域におけるまちづくりルール¹の運用や、高齢者の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2)多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

①住民主体の地域運営・管理活動の推進

(6) 新規開発住宅地

主に、彩都、箕面森町、小野原西特定土地区画整理事業地区などが該当します。

1) 住宅地の特性

○特定土地区画整理事業により、現在、住宅地整備や住宅建設が進められています。

	彩都（UR都市機構）	箕面森町（大阪府）	小野原西（箕面市）
開発手法	特定土地区画整理事業		
事業期間	平成 6～24 年度	平成 8～27 年度	—
開発面積	約 163.5ha（箕面市域）	約 313.5ha	約 34.1ha
計画人口	約 11,000 人	約 9,600 人	約 3,400 人
計画戸数	約 3,600 戸	約 2,900 戸	—
現況写真	 <p>一部は入居開始していますが、箕面市域の本格的なまち開きは、平成 23 年の予定です。</p>	 <p>既に入居開始しており、豊かな自然、小中一貫校など、特徴的なまちが形成されつつあります。</p>	 <p>基盤整備が進み、住宅等の建設も本格化しつつあります。</p>

2) 住宅地の課題

○新規開発住宅地が本市の新たな資産となり、新たな住宅地魅力の創造に向けた取り組みが求められます。

○新規入居者による、新たなコミュニティ形成が求められます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○新規開発住宅地が、箕面市の新たな資産となり、新たな魅力を発信するよう、個性ある魅力的な住宅地景観の形成に努めます。

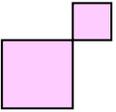
(1)7)新規住宅地における新たな住宅地魅力の創造

①魅力的な住宅地景観の形成

○地域におけるまちづくりルール^①の運用や、子育て世帯等の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(1)7)新規住宅地における新たな住宅地魅力の創造

②住民主体の地域運営・管理活動の推進



(7) 小規模区画整理事業地区

主に、箕面中部土地区画整理事業地区（牧落）や、萱野第一農住組合特定土地区画整理事業地区、萱野第二土地区画整理事業地区（以上、萱野）などが該当します。

1) 住宅地の特性

○箕面市が事業主体として整備した土地区画整理事業地区で、地区内では道路幅員等が一定の水準を満たした基盤が整備されています。



民間賃貸住宅の供給

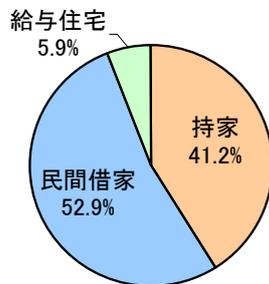
○区域内では、戸建住宅や民間賃貸住宅等が共存しています。



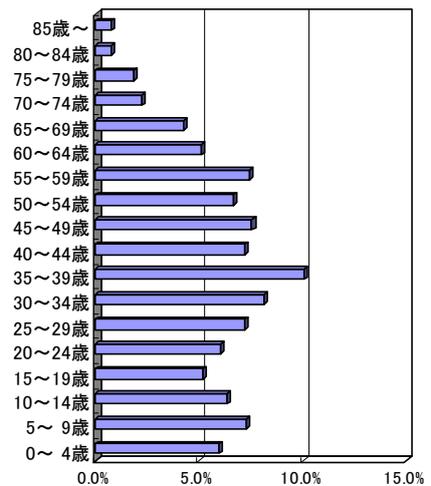
戸建住宅地の建設

○共通して、民間借家や給与住宅の割合が高い住宅地が見られます。また、35～39歳程度の人口割合が高く、若年ファミリー世帯が多いことが推測されます。

■住宅所有別割合（牧落3丁目の例）



■住宅地の5歳階級別人口構成比（牧落3丁目の例）



2) 住宅地の課題

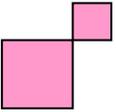
○多様な住宅タイプが共存した住宅地であるため、多様な居住者による地域コミュニティの形成が必要な住宅地も見られます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○地域におけるまちづくりルール^①の運用や、子育て世帯等への生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2)多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

①住民主体の地域運営・管理活動の推進



(8) 商業・業務を中心とする地区

商業機能や業務機能の集積が見られる阪急箕面駅周辺や、北大阪急行延伸構想のある船場東、かやの中央などが該当します。

1) 住宅地の特性

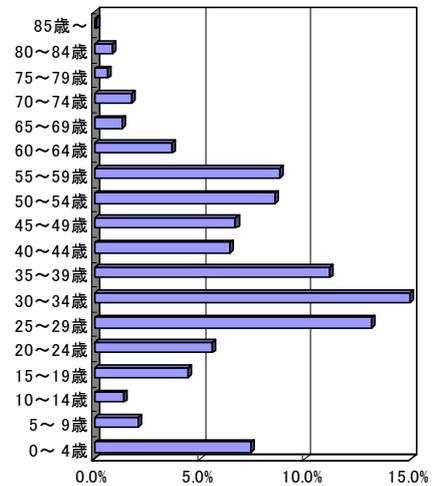
○商業系の用途地域で、高度利用が可能な地域です。
戸建住宅、民間賃貸住宅及び高層分譲マンション等の集合住宅など、多様な住宅が共存しています。

高層の
分譲マンション



○共通して、人口・世帯数の増加が見られますが、特に船場東では、近年高層マンションの建設が相次ぎ、人口・世帯数ともに急増しています。

■住宅地の5歳階級別人口構成比
(船場東3丁目の例)



■住宅地の人口・世帯数の推移
(船場東3丁目の例)

	H2	H7	H12	H17
人口	105	91 (-13.3%)	82 (-9.9%)	1,060 (1,192.7%)
世帯数	58	45 (-22.4%)	45 (0.0%)	442 (882.2%)
世帯人員	1.81	2.02	1.82	2.40

2) 住宅地の課題

- 多様な住宅タイプが共存した住宅地であり、多様な居住者による地域コミュニティの形成が必要な住宅地も見られます。
- 分譲マンションの長期的な有効活用を図るため、適切な維持管理が求められます。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

- 地域におけるまちづくりルール^①の運用や、高齢者、子育て世帯等の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2)多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進
①住民主体の地域運営・管理活動の推進

- 既存の分譲マンションの長寿命化による有効活用を図るため、管理組合が主体となった、分譲マンションの適切な維持管理等を推進します。

(1)5)分譲マンションの維持・再生の推進
①分譲マンションの適切な維持管理等の推進

○船場東や箕面新都心周辺では、北大阪急行延伸に伴い、利便性の高い立地を活かした多様な住宅の供給を誘導します。それにより、子育て世帯の来住・定住の促進やバランスの取れた地域社会の形成をはかります。

(2)1)子育て世帯の来住・定住の促進
5)バランスの取れた地域社会の形成

(9) 旧集落・街道沿い集落

主に、西国街道沿いに分布している住宅地で、小野原、今宮、白島、萱野、牧落、稲、新稲、半町、瀬川などが該当します。

1) 住宅地の特性

○敷地規模が大きく、塀や生垣が残る旧家が今もなお見られます。また、街道も美装化されており、箕面市の良好な住宅地イメージを先導する住宅地です。

○ヒアリング調査では、築130年の住宅において、建替えに抵抗を感じている市民も見られます。

○一方、中には、昔からの道路が残り、基盤が脆弱な部分も見られます。



昔からのおもむきを残す住宅地



一部、基盤が脆弱な部分もある

○近年、民間賃貸住宅や分譲マンションの建設、敷地を細分化した新築の戸建住宅など、多様な住宅が建設されてきており、街なみ景観に変化が見られます。



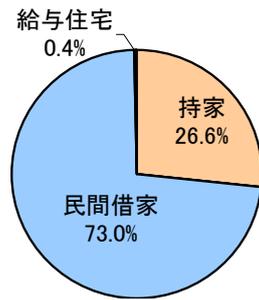
分譲マンションの建設

敷地を細分化した戸建住宅

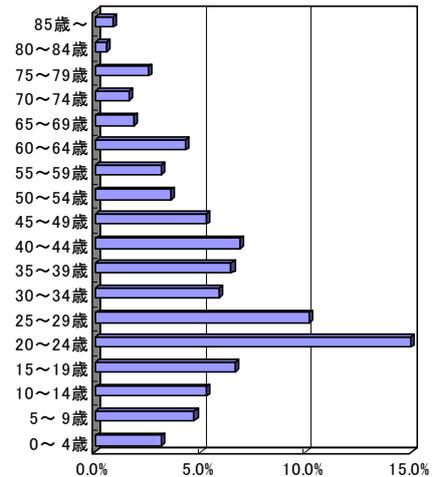


○民間借家の割合が6割強を占めており、学生などの比較的若年の居住者が多い住宅地も見られます。

■住宅の所有別割合(小野原東2丁目の例)



■住宅地の5歳階級別人口構成比(小野原東2丁目の例)



2) 住宅地の課題

○古くからの建物の保全・継承により、魅力的な街並み景観が保存されています。中には、築100年以上の住宅の建替えに抵抗を感じ、迷っている市民もいるなど、住宅地への愛着が見られます。

○基盤が脆弱な住宅地においては、安全で安心な都市基盤への対応が求められます。

○居住者の高齢化によるコミュニティ活力の低下や、昔から住み続けている住民と新住民とが一体となったコミュニティ形成が必要な住宅地もあります。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○敷地の細分化や建物更新などの状況に対して、地域住民等の意見を集約し、必要に応じて、地区計画や建築協定等のまちづくりルールの活用や、都市景観基本計画に基づく取り組み等、それぞれの住宅地環境の保全や発展に向けた取り組みを進めます。

(1)6)地域の实情に応じた住環境の保全・改善や良好な景観の形成・保全

- ①地域の实情に応じたまちづくりルールの作成
- ②都市景観基本計画に基づく景観形成と保全

○高齢化が進む住宅地においては、高齢者等が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、住まいにおけるバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入、生活を支援する取り組みの充実を図ります。

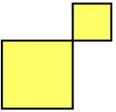
(2)4)高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現

- ①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入
- ②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

○地域におけるまちづくりルールの運用や、高齢者や子育て世帯等の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2)多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

- ①住民主体の地域運営・管理活動の推進



(10) 小規模戸建を中心とする住宅地

主に、市南部に見られ、主に小規模戸建住宅で構成される瀬川、半町、今宮、分譲マンションが混在している半町、牧落等が該当します。

1) 住宅地の特性

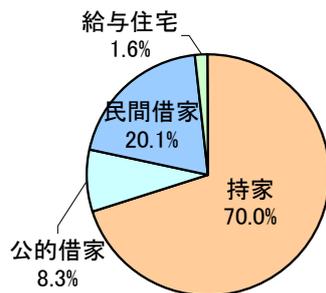
○市域南側の斜面地等において、基盤が比較的脆弱なまま、多様なタイプの住宅が建設された住宅地で、市街化の変遷を見ると、昭和 35～55 年にかけて拡大していることが分かります。



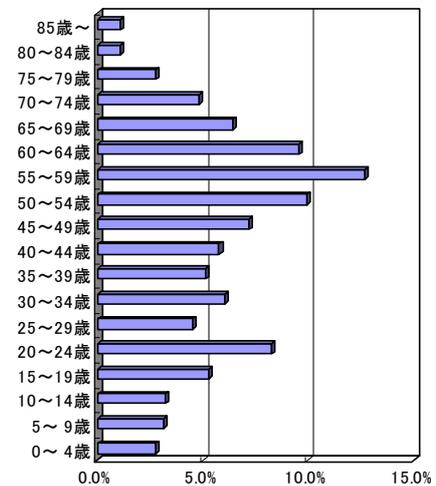
斜面地で密集する住宅

- 住宅の所有別割合は、戸建住宅や分譲マンションなどの持家率が高くなっています。
- 高齢者予備軍の人口割合が高く、今後急速な高齢化が予測されます。

■住宅の所有別割合（牧落 5 丁目）



■住宅地の 5 歳階級別人口構成比



2) 住宅地の課題

- 基盤が脆弱なまま市街化が進み、狭い道路が見られます。
- 居住者の高齢化によるコミュニティ活力の低下や、昔から住み続けている住民と新住民とが一体となったコミュニティの形成が必要な住宅地もあります。

3) 取り組み項目と取り組みの方向

○高齢化が進む住宅地では、高齢者等が住み慣れた住まいや地域で安心して住み続けられるよう、住まいにおけるバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入、生活を支援する取り組みの充実を図ります。

(2)4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現

- ①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入
- ②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

○地域におけるまちづくりルール¹⁾の運用や、高齢者や子育て世帯等の生活支援などについて、住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

(3)2) 多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

- ①住民主体の地域運営・管理活動の推進

