

さかい 魅力・安心 住まいプラン（案）の概要

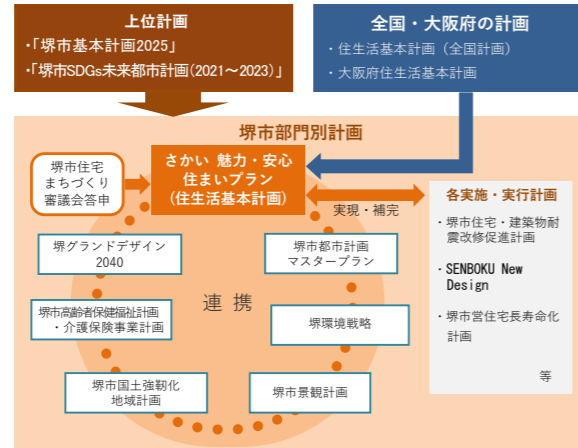
はじめに

●計画の目的

・住宅政策を取り巻く状況の変化や、国における住生活基本計画（全国計画）の改定等を受け、新たな住宅政策の計画体系に対応した住宅・住環境形成に関する施策を総合的かつ計画的に展開するための基本指針を明らかにすることを目的とする。

●計画の位置づけ

・住生活基本計画（都道府県計画）に準じる計画であり、「堺市基本計画2025」と「堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）」を上位計画とした住宅部門の基本計画として位置づける。



●計画の期間

・2021（令和3）年度から2030（令和12）年度の10年間

1. 住宅政策を巡る現状と課題

(1) 暮らしに関する課題

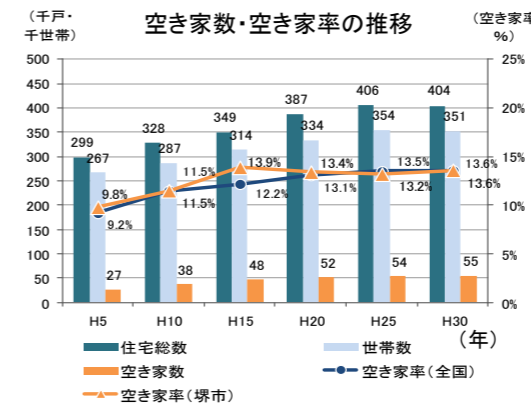
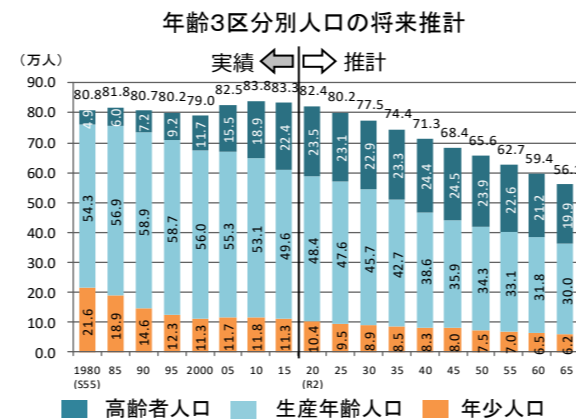
- ① 多様化する居住ニーズに応える住まい環境への対応
- ② 子育て世帯の住まい環境への対応
- ③ 高齢者や障害者等の安心居住への対応

(2) 住宅ストックに関する課題

- ① 住宅ストックの質や既存住宅流通への対応
- ② 空き家に対する総合的な対応
- ③ 分譲マンションの適正管理や更新への対応

(3) 住環境に関する課題

- ① 良好な住宅市街地形成への対応
- ② 大規模住宅団地の魅力や活力向上への対応
- ③ 住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応



現状

- ・人口減少
- ・高齢化の進行
- ・世帯類型の多様化
- ・共働き世帯の増加
- ・感染症被害による新しい日常
- ・カーボンニュートラル
- ・公的賃貸住宅ストックの地域偏在
- ・空き家の増加
- ・マンションストックの高経年化
- ・泉北NTの新たな価値創造への動向
- ・大規模団地の老朽化
- ・住宅の耐震化
- ・防犯に対する高いニーズ

2. 住宅政策の基本理念・基本目標

視点1：持続可能な住宅・住環境の形成

・既存住宅の改善や環境共生型の住まいの供給等を通じて、住宅ストックの質の向上と長寿命化に取組み、歩いて暮らせる住環境の形成など、集約型都市構造の実現に向けて、持続可能な住宅・住環境形成を推進する。

視点2：地域特性を活かした施策展開

・本市の変化に富んだ地勢や、地域により大きく異なる住宅市街地の特性を踏まえ、地域への愛着を深め、定住を促すため、全市的、画一的な施策展開ではなく、地域の特性を活かした施策展開を重点的に推進する。

視点3：多様な主体・政策との連携・協働

・住宅・住環境と関連する他分野の政策との連携を深め、分野横断的な施策展開を図るとともに、住まい手である市民を中心として、事業者、専門家、NPO等の多様な主体の連携による事業展開を支援し、推進する。



基本目標1
With コロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

・それぞれのライフスタイルや世帯構成に応じた多様な暮らし方の選択が可能で、withコロナにおける居住ニーズが適切に充足された住宅に、心豊かに住みつけられる住まい環境をめざす。



基本目標2
住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保

・高齢者、障害者、子育て世帯等を含むすべての人が住み慣れた住まいや地域で、自立し、安心して、快適に暮らすことのできる住まい環境をめざす。



基本目標3
脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現

・脱炭素社会に向けた省エネ性能に優れた良質な住宅ストックの形成や、空き家を含む既存住宅のリフォームやリノベーションの普及、住宅の履歴情報の整備により、安心して既存住宅の取引ができる市場環境の実現をめざす。



基本目標4
安全で良質なマンションストックの形成

・マンションの適正な維持管理と、必要な改修工事、建替等に係る自主的な取組を支援し、安全で良質なマンションストックの形成をめざす。



基本目標5
次代に引き継ぐ魅力ある住宅地環境の形成

・都市施策等と連携し、拠点となる駅周辺における歩いて暮らせる住宅地環境整備により、本市の良好な市街地が保全されつつ、将来にわたって住み継ぐことができる住宅地環境の形成をめざす。



基本目標6
ニュータウンの居住魅力の向上

・住宅団地の建替等やバリアフリー化などの促進、建替等により創出する用地の有効活用、既存ストックを活かした居住魅力の向上により、多世代居住によるコミュニティ豊かな住まい環境をめざす。



基本目標7
災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

・災害に強く、全ての人が安全・安心に暮らせる住まい環境の形成と災害時の迅速な住まいの復旧へ向けた事前の取組を進め、市民が一体となって災害に強い住まい・市街地の形成をめざす。

3. 施策展開の方向性

基本目標 1 With コロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

- 1-(1) 子育てしやすい住まい環境の形成
 - 良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの確保
- 1-(2) 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境の形成
 - ひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境の形成
 - 良質な高齢者向け住宅の供給
- 1-(3) 多様な住まい方、働き方が可能となるニューノーマルに対応する住まい環境の形成
 - 公的賃貸住宅の空き住戸等への子育て・福祉施設等導入
 - 住宅・住環境のバリアフリー化の促進
- 1-(4) 様々な人材や世代が支えあう共生による住まい環境の形成
 - IoT等の新技術を活用した見守りサービス等の普及
 - 住宅と一体・近接の働き方に対応した住まい環境の形成
- 1-(5) 多様な居住ニーズに対応する住情報や相談体制の充実
 - 住み替えや改善等を支援する住情報、相談体制の充実 …等

基本目標 2 住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保

- 2-(1) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備
 - 住宅市場における住宅要配慮者に対する賃貸住宅の供給
- 2-(2) 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な管理・供給
 - 公営住宅の的確な供給、安心して住みつけられる環境整備
 - 公営住宅の中長期的な供給のあり方検討
- 2-(3) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用
 - 公的賃貸住宅事業者間連携による公営住宅の再編・整備の検討
 - 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の普及促進
- 2-(4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援
 - 市の居住支援の連携体制の強化 …等

基本目標 3 脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現

- 3-(1) 2050年カーボンニュートラルに向けた良質な住宅ストックの形成
 - 長期優良住宅、省エネ性能に優れた住宅の普及
 - 良質な住宅供給を支える住宅関連金融商品の情報提供
- 3-(2) 安心して既存住宅の取引ができる環境整備
 - 住宅履歴情報の整備活用の促進
- 3-(3) リフォーム・リノベーションの促進
 - リフォーム事業者情報提供、相談の充実
 - 専門家との連携による空き家対策
- 3-(4) 空き家の適正管理、利活用促進
 - 管理の不十分な空き家の所有者に対する指導等 …等

基本目標 4 安全で良質なマンションストックの形成

- 4-(1) マンション・団地の適正管理の促進
 - マンション管理の実態把握、管理情報の登録
 - マンション・団地の適正な維持管理への支援
- 4-(2) 老朽化マンションの改善・建替等の促進
 - 専門家との連携による改修・建替相談等の充実
 - 老朽化マンションの耐震化、建替促進
 - 分譲マンションの改善・建替等に対する支援

基本目標 5 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成

- 5-(1) 堺の歴史・文化資源を活かした市街地形成
 - 百舌鳥古墳群周辺の景観に配慮した市街地形成
- 5-(2) 歩いて暮らせる住宅地環境の形成
 - 環濠エリア北部地区の歴史的な市街地形成
- 5-(3) 良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上
 - 都心、鉄道駅等周辺を拠点とする住宅地環境の形成
- 5-(4) 居住地魅力の情報発信
 - 堺らしい良好な低層住宅地の魅力の維持・向上
 - 地域特性を活かした居住地魅力の情報発信 …等

基本目標 6 ニュータウンの居住魅力の向上

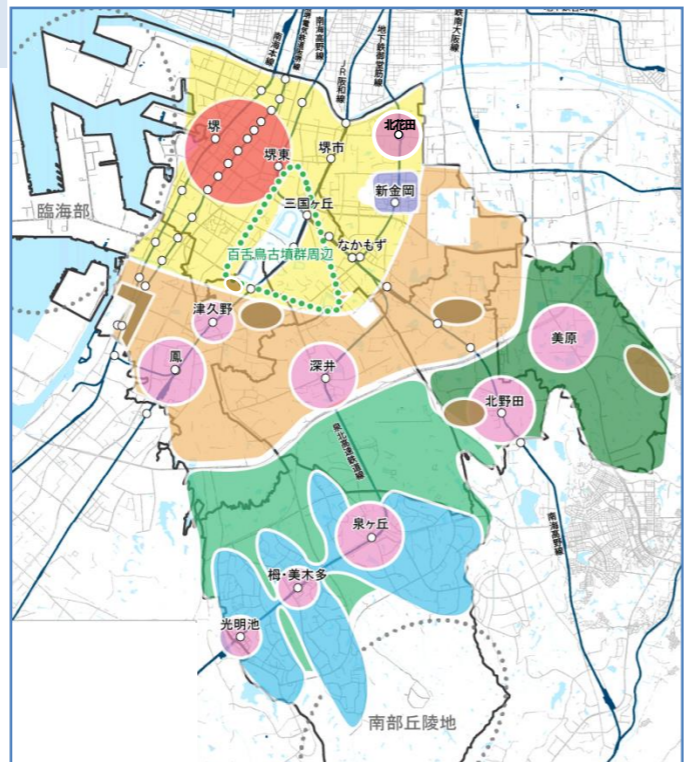
- 6-(1) 泉北ニュータウンのより豊かなくらしの構築
 - 公的賃貸住宅の更新と地域の魅力向上の取組(泉北 NT)
 - スマートシティの推進による市民生活の向上(泉北 NT)
- 6-(2) 新金岡地区の居住魅力の向上
 - 駅周辺の居住魅力と賑わいや活力の向上(新金岡)
 - 緑道の魅力の活用と住宅団地の建替等の促進(新金岡)…等

基本目標 7 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

- 7-(1) 住宅の防火・耐震対策の促進
 - 耐震診断、耐震改修の促進
- 7-(2) マンションの防災対策の促進
 - 住宅の防火や延焼防止
- 7-(3) 災害に強い住まい・市街地の形成
 - 水害に強い住環境の形成
 - 被災時の備えに対する啓発
- 7-(4) 防犯性能の高い住まい・市街地の形成
 - 「セーフシティさかい」の取組の推進 …等

4. 住宅地類型別の整備の方向性

住宅地類型	整備方針
都心居住ゾーン	・ 歴史・文化が蓄積された豊かな居住環境形成、良質な都市型住宅の供給
まちなか居住ゾーン	・ 生活支援機能の充実、交通結節機能の利便性の維持向上
鉄道駅等周辺拠点ゾーン	・ 駅前周辺の生活支援機能の充実、都市型住宅の供給促進
近郊住宅地ゾーン	・ 路線バスなどによる利便性維持、地域主体の住環境保全の促進
低層住宅地環境保全ゾーン	・ 地域主体の住環境の魅力の維持保全、居住地魅力の情報発信
新金岡住宅団地ゾーン	・ 「しんかなの住まいまちづくり」に基づく取組の推進
泉北ニュータウンゾーン	・ 公的賃貸住宅を活用した住宅供給、多様な暮らし方の促進
田園集落地ゾーン	・ 農地等の保全と調和した集落地環境の維持・向上
郊外住宅地ゾーン	・ 農村集落地環境の維持保全、地域主体の住環境保全の促進



5. 計画の実現に向けて

<重点的な施策展開>

重点施策 1. 安心して住みつけられるセーフティネット環境の整備

住宅政策において、住宅セーフティネットは根幹的な施策であり、公営住宅の適正配置の検討や、民間賃貸住宅の活用と居住支援により、安心して住みつけられる環境の維持確保を図る。

<施策 1-(5)、施策 2-(2)、施策 2-(4)>

重点施策 2. 子育て世帯の居住促進による地域活力の向上

活力のある持続可能な住環境の形成に向け、泉北ニュータウンなどにおける既存ストックのリフォームやリノベーションの促進、子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保など、子育て世帯の定住環境の整備を図る。

<施策 1-(1)、施策 6-(1)>

重点施策 3. 市民に身近な空き家等の相談体制の整備

市民の住生活を支える様々な施策や情報を適切に届け、活用してもらえるよう、市民が身近で便利に住宅に関する相談ができる相談窓口や、分野横断的な連携による各種情報提供に取組む。

<施策 1-(2)、施策 3-(4)、施策 7-(1)>

■成果指標

基本目標	成果指標	現状値	目標値 (R12)
1	誘導居住面積水準達成率	51.2%	55%
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	41.3%	50%
	高齢者の住む住宅のバリアフリー化率	40.3%	75%
2	セーフティネット住宅登録戸数	3,795 戸	10,000 戸 (R3~12)
	最低居住面積水準未達率	7.3%	早期解消
3	既存住宅の流通シェア	29%	35%
	認定長期優良住宅ストック戸数	6,118 戸	12,000 戸
4	居住目的のない(賃貸・売却用以外の)空き家数	17,600 戸	20,000 戸以下
	25年以上の長期修繕計画に修繕積立金額を設定する管理組合の割合	64.3%	75%
5	住宅及び住環境の満足度	80.2%	85%
	今後の市内定住意向	75.9%	80%
6	泉北NTの39歳以下の人口割合	29.5% (R7推計)	30.5% (R7)
	「火災・地震・水害等の安全」に対する満足度	62%	70%
7	大阪重点犯罪認知件数	1,195 件 (R1)	900 件 (R7)
	住宅の耐震化率	82%	95% (R7)

6. 空家等対策計画

- **計画の目的** 空家等に関する様々な課題に対する市の基本姿勢を示し、空家等対策の全体像を容易に把握できるようにすること、及び総合的かつ計画的な空家等対策を推進していく際の指針を示すことを目的とする。
- 空家化の予防策
- 管理不全な空家等に対する対策
- 空家等の活用・流通施策
- 実施体制 …等