堺市
SAKAI CITY

さかい 魅力・安心 住まいプラン

堺市住生活基本計画・堺市空家等対策計画

CONTENTS

はじめに　2

1. 住宅政策を巡る現状と課題　5

2. 住宅政策の基本理念・基本目標　23

3. 施策展開の方向性　29

4. 住宅地類型別の整備の方向性　53

5. 計画の実現に向けて　61

6. 空家等対策計画　69

資　料　編　86

本文中に※の付いた語句は、用語の説明があります（P104～）。

はじめに

1. 計画の目的

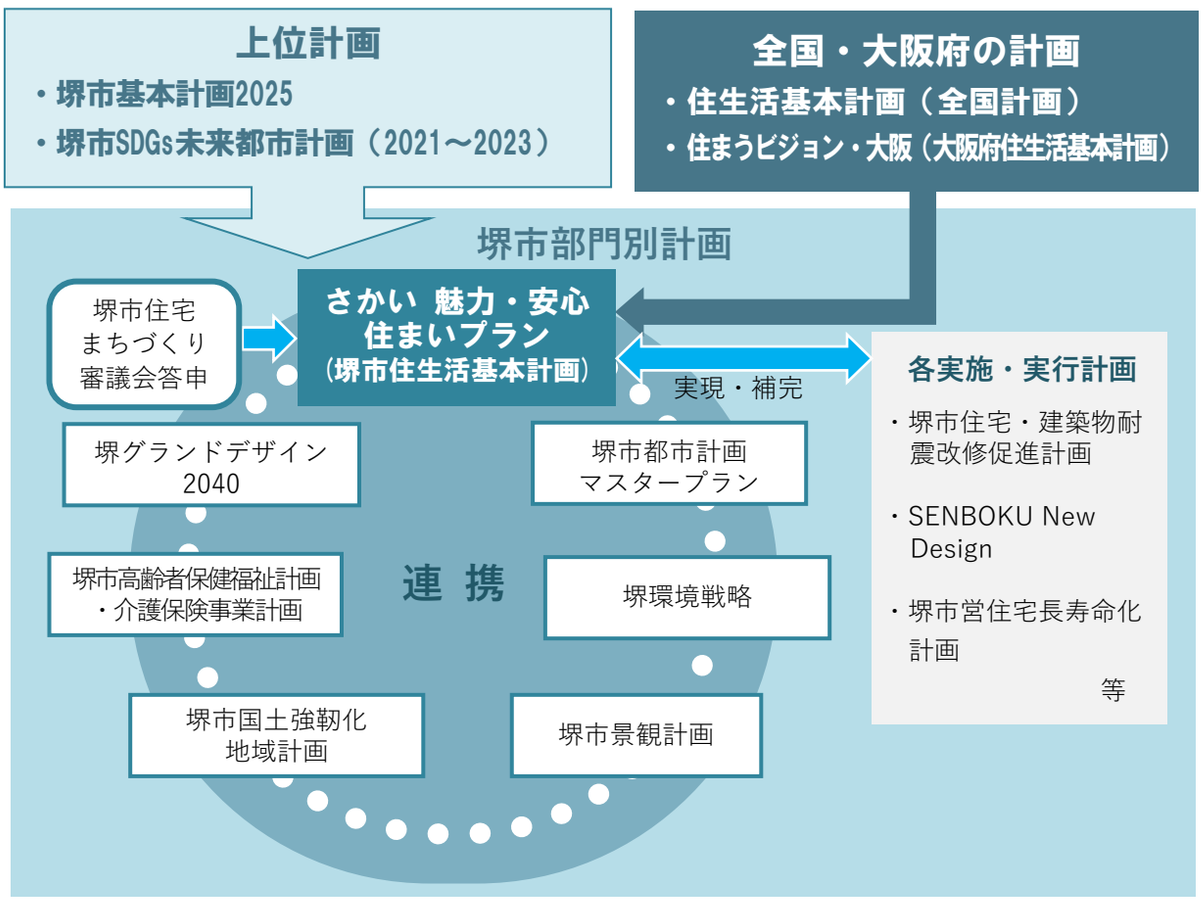
本市では、2006（平成18）年6月の住生活基本法の制定等を受け、2011（平成23）年度から10年間の堺市住生活基本計画「さかい　魅力・安心　住まいプラン」（以下「前計画」という。）を策定し、安全安心で魅力ある住宅・住環境の実現に向け、さまざまな施策の推進に取組んできました。

その後の本市における住宅政策をとりまく状況の変化や、国における住生活基本計画（全国計画）の改定等を受け、前計画の計画期間終了後の本市における住宅政策の方向性を示すことが必要となっています。

こうした状況を踏まえ、本計画は、堺市住宅まちづくり審議会答申や国、大阪府の住生活基本計画等を踏まえつつ、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します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）に準ずる計画（堺市住生活基本計画）として、また「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、住生活に関する基本的な政策の方向性を示す計画です。



3. 計画の期間

本計画の計画期間は、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度の10年間とします。

なお、社会・経済情勢の変化や今後の計画の進捗状況、国における住生活基本計画の改定等を受け、必要に応じて見直すものとします。

4. 計画の構成

はじめに

1　計画の目的
2　計画の位置づけ
3　計画期間
4　計画の構成
5　計画改定の視点

1．住宅政策を巡る現状と課題

1－1　住宅政策を巡る社会経済情勢（全国）
1－2　本市の住宅政策を巡る現状
1－3　本市の住宅政策を巡る課題

2．住宅政策の基本理念及び基本目標

2－1　住宅政策の基本理念
2－2　住宅政策の基本目標

3．施策展開の方向性

3－1　施策展開の方向性
3－2　成果指標

4．住宅地類型別の整備の方向性

4－1　住宅地の地域（ゾーン）分類
4－2　地域（ゾーン）別の住宅・住環境整備方針

5．計画の実現に向けて

5－1　重点的な施策展開
5－2　市民・事業者・行政等の取組方針

6．空家等対策計画

資料編

5. 計画改定の視点

わが国をとりまく環境は、本格的な人口減少・高齢化社会が到来する中で、経済情勢の低迷が続き、そして、近年、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全安心の確保に向けた取組が一層求められています。

一方で、急速な技術革新や DX※、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、2020（令和2）年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となる等、社会経済は大きな変革の時期を迎えています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の発生に伴い、「新しい日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られており、住宅政策においても、こうした社会の大きな変化の中で、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められているところです。

本市においても、前計画までは顕在化していなかった人口減少、世帯数の減少が見て取れるところとなり、大規模団地地区の活性化や安全安心で魅力ある住宅・住環境の形成が求められています。

また、長寿社会を迎える中、高齢単身世帯が増加する等、高齢者が、安心して住みつづけられるための見守りや介護といった社会とのつながりがより重要になり、さらに人口減少社会においては、子育て支援策との連携や子育て世帯に選ばれる住宅地の形成がより必要となっています。

本計画では、このような変化を的確にとらえ、住宅政策の指標となる住宅総数の動向、世帯数とのバランス、既存住宅の動向等の基本的な状況を把握しつつ、市民の住生活や働き方といった面も含めた「暮らし」「住宅ストック」「住環境」の 3 つの視点から課題整理を行います。

具体の取組に向けた検討においては、少子化や高齢化への対応、空き家対策等含むSDGs達成に寄与する都市の持続性への対応や、地域ごとの特性を活かした取組、様々な分野の専門セクターとの連携といった要素を重視し、「持続可能性」「地域特性」「連携・協働」の3つの視点を踏まえた改定を行います。

また、本市は、都心・周辺市街地、近郊市街地、大規模で緑豊かな丘陵市街地等、多様な都市構造・地域資源を有しており、様々な地域特性を持った住宅地環境を有しています。従って、本計画では、「多様な地域特性」と「多様な住宅地特性」の相互関係性を高め、都市生活と密着した住まいのあり方を位置づける視点をもって改定を行います。

第１章
住宅政策を巡る
現状と課題

1-1 住宅政策を巡る社会経済情勢（全国）

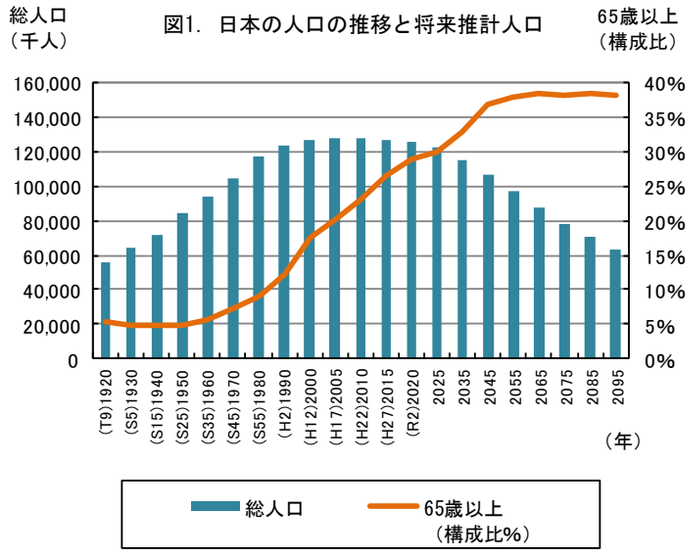
(1)日本の人口の推移と将来推計

日本の人口は、2020（令和2）年現在、約1億2622万人（国勢調査）であり、2010（平成22）年頃をピークに減少に転じています。将来的にも人口の減少傾向が継続すると予測されています。

また、65歳以上人口の構成比（高齢化率）も、今後上昇がつづくと予測されており、2055年頃からは、30%台後半で高止まりすると推計されています。

図1：総務省統計局「日本の統計2021」
・総務省統計局「国勢調査結果」、「我が国の推計人口」「人口推計」
・国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2017（平成29）年推計）」

図1. 日本の人口の推移と将来推計人口

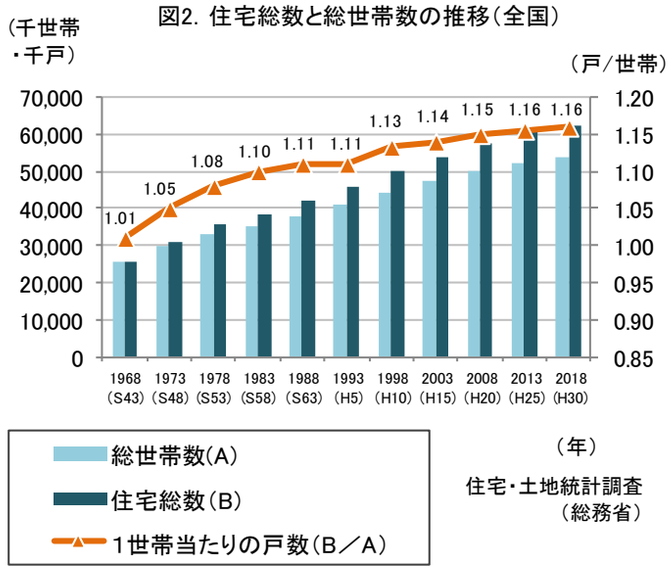


(2)住宅総数と世帯数の推移

2018（平成30）年現在の日本の住宅総数は、62,407千戸で、上昇傾向がつづいています。また、総世帯数は、2018（平成30）年現在、54,001千世帯で、同じく上昇傾向がつづいています。

また、1世帯当たりの住宅戸数は、1.16戸で、緩やかに上昇傾向がつづいており、量的に住宅ストックは世帯数に対して充足しています。

図2. 住宅総数と総世帯数の推移（全国）



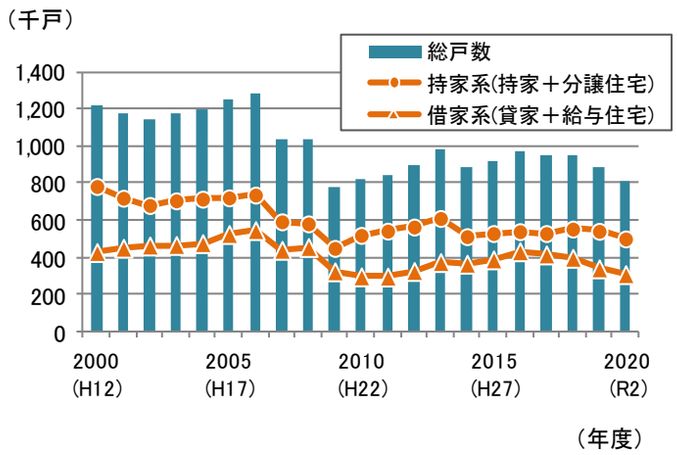
住宅・土地統計調査
（総務省）

(3)新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数（全国）は、2000年代前半は120万戸前後で推移していましたが、2009（平成21）年度以降、100万戸以下となっており、2020（令和2）年度では、81.2万戸で対前年度比約8.1%の減少となっています。

なお、2009（平成21）年度の新設住宅着工戸数の減少は、世界的な金融危機、いわゆるリーマンショック（2008（平成20）年頃）による影響、また2014（平成26）年度の減少は、同年4月の消費税率引き上げ（5%→8%）による影響、2019（令和元）、2020（令和2）年度における減少傾向は、新型コロナウイルス感染拡大による影響が大きいと考えられます。

図 3. 新設住宅着工戸数の推移（全国）



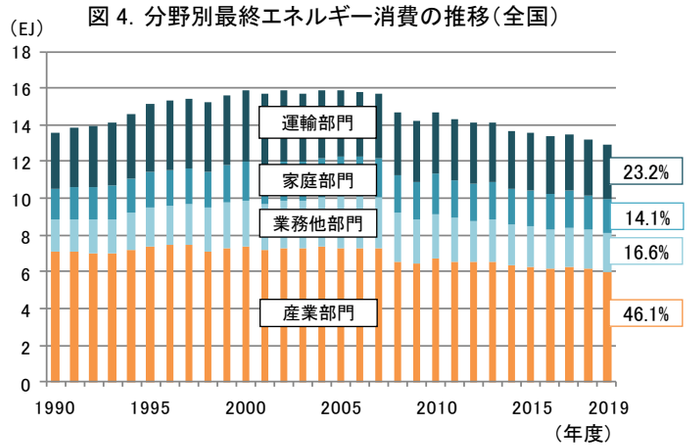
新設住宅着工統計（国土交通省）

(4)2050 年カーボンニュートラルに向けた動向

わが国は、2020（令和2）年10月、「2050年カーボンニュートラル」を宣言しました。

これを受けて2021（令和3）年8月に取りまとめられた「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」においては、わが国における最終エネルギー消費の約3割を占める民生部門（業務・家庭部門）の活動が展開される住宅・建築物においても、省エネ対策の強化、再生可能エネルギーの導入拡大等に係る取組の方向性が示されています。

図 4. 分野別最終エネルギー消費の推移（全国）



エネルギー白書 2021（資源エネルギー庁）

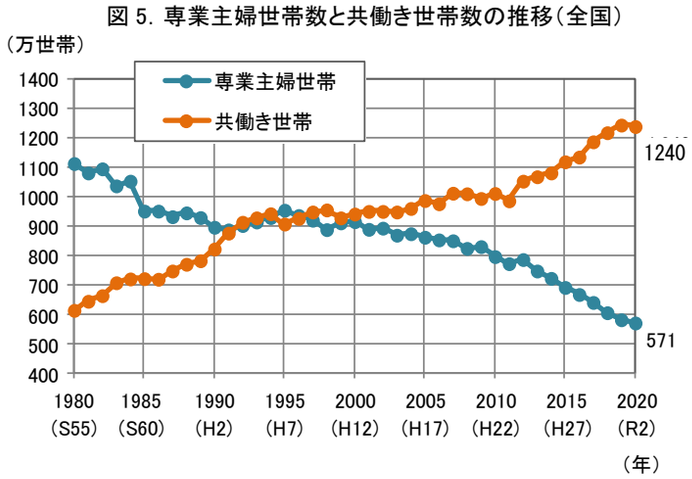
(5)専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移

1980（昭和55）年では、専業主婦世帯約1100万世帯、共働き世帯約600万世帯でしたが、1990年代半ばに、ほぼ同数となり、その後は、共働き世帯が増加し、専業主婦世帯は減少しています。

2020（令和2）年では、専業主婦世帯571万世帯に対し、共働き世帯は1240万世帯となっています。

図 5:独立行政法人　労働政策研究・研修機構
（早わかり　グラフでみる長期労働統計）
・総務省「労働力調査特別調査」（2001年以前）及び
　総務省「労働力調査（詳細集計）」（2002年以降）

図 5. 専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移（全国）



(6)新型コロナ感染被害と経済情勢

日本経済は、1990年代後半以降、長期にわたり景気の低迷がつづいています。

インフレ率は一時期を除き0%前後を推移し、目標（インフレターゲット）とする2%には届かない状況で、慢性的なデフレ経済がつづいています。

また、1989（平成元）年4月には消費税が導入され、導入期の3%からその後5%、8%、さらに2019（令和元）年10月から10%（8%の軽減税率あり）へと引き上げられており、低所得者を中心に消費者の負担感は増加しています。

さらに、2020（令和2）年に発生した新型コロナウイルス感染被害は、人々の生活に大きな影響を与えており、政府は2020（令和2）年度には100兆円を超える経済対策を行っていますが、景気の低迷はつづいており、今後、生活格差の縮小やより豊かで安全安心な住生活の実現等に向けて、政府の積極的な財政政策が期待されます。

図 6. 平成期以降の政府の経済政策

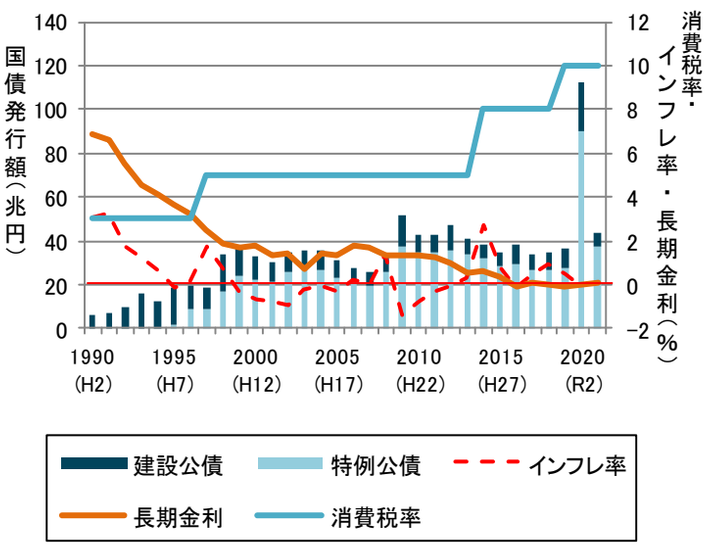


図6:財務省、IMF資料より堺市作成
・建設公債、特例公債:R2年度までは実績、R3年度は計画ベース
・インフレ率（消費者物価指数（CPI）の対前年上昇率）:消費者物価指数は年平均ベース
・長期金利:新発10年国債利回り、各年4月最初の金利

1-2 本市の住宅政策を巡る現状

(1)住宅・市街地整備の趨勢

堺は古くから水陸交通の要所であり、中世以降は国際貿易都市として栄え、現在の堺区には環濠都市が形成され、江戸時代には統一的な街区整備が行われました。

明治時代に入ると、阪堺鉄道(現・南海電気鉄道南海本線)、高野鉄道(現・南海電気鉄道高野線)等が開通し、大正時代以降は、これら鉄道沿線駅を中心に大阪の郊外住宅地としての開発が進められ、大美野、上野芝、浜寺などといった良好な住宅地が形成されました。

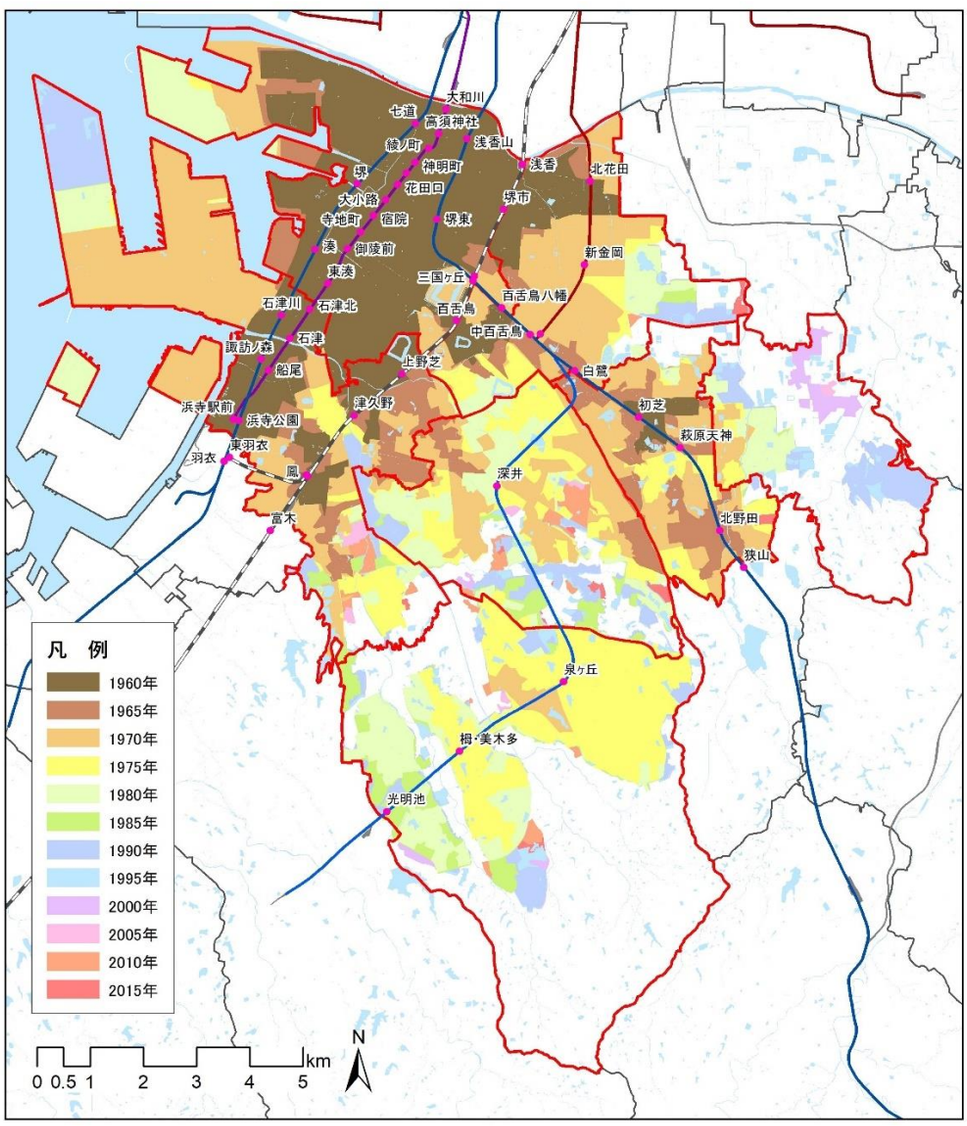
戦後は、空襲で被害を受けた市中心部の復興が進められ、その後急激な人口増加に対応するため、昭和40年代以降は、新住宅市街地開発事業により、泉北ニュータウン、新金岡の大規模な住宅市街地が整備され、さらに、周辺地域でも土地区画整理事業等による住宅地の供給が進みました。

特に公的賃貸住宅※は泉北ニュータウン、新金岡地区に続いて中区や東区、西区などでも供給が進み、昭和40年代を中心に1,000戸を超える大規模な住宅団地も複数箇所で供給されました。

また泉北高速鉄道の段階的な開通や地下鉄御堂筋線の我孫子・なかもず駅間の開通などを経て、特に市の中南部と東部で、民間の住宅供給により住宅地が拡大されてきました。

2005(平成17)年には美原町を市域に編入し、2006(平成18)年に政令指定都市となり現在に至っています。

図7. 堺市の人口集中地区(DID)の変遷



(2) 人口・世帯の動向

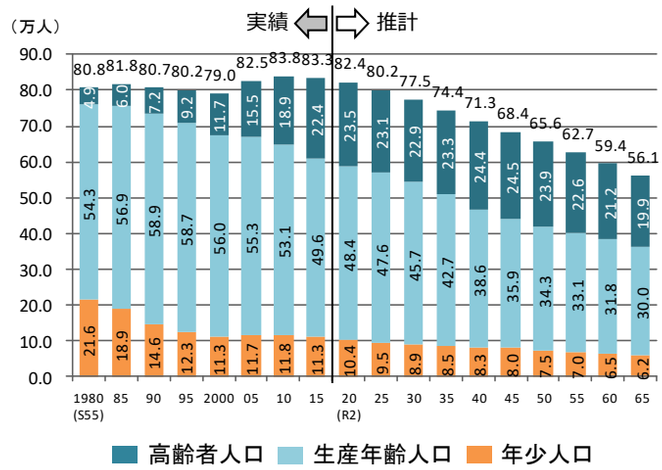
本市の人口は、2012（平成24）年をピークに減少に転じており、今後もさらに減少が進み、2040（令和22）年には71万3千人まで減少すると推計されています。

年齢3区分別の人口比は、年少人口比率が13.5%（H27国勢調査）で、今後の上昇は期待できず、老年人口が増加する見込みとなっています。

家族類型比率は、人口減少と高齢化などを背景に、単独世帯が増加する一方、従来は標準世帯であった夫婦と子供世帯が減少する等世帯の多様化が進んでいる状況となっています。

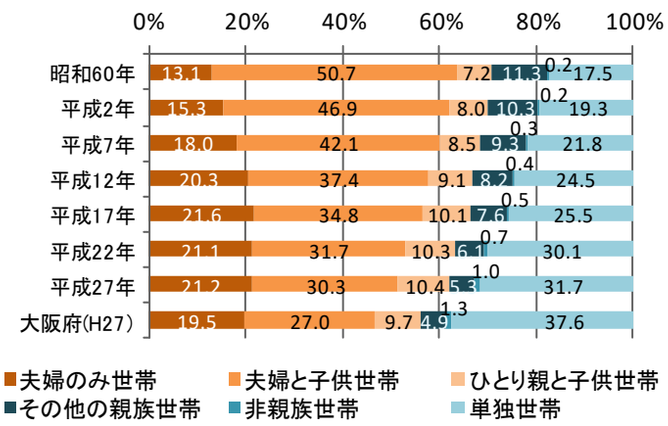
図 8：2020（令和 2）年以降の人口推計は、堺市推計。2015（平成 27）年までは国勢調査による人口。

図 8. 年齢3区分別人口の将来推計（堺市）



（堺市基本計画 2025 より作成）

図 9. 家族類型の推移（堺市）



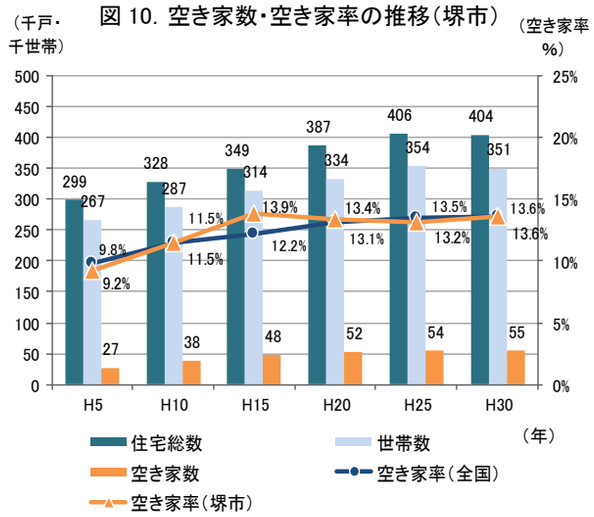
（国勢調査）

(3) 住宅ストックの状況

2018（平成30）年現在の本市の住宅総数は、404,400戸で、2013（平成25）年頃をピークに住宅数は減少に転じたとみられます。このうち、空き家数は54,800戸で、過去10年間では大幅な増加はみられませんが、世帯数の減少を背景として、今後はさらに増加することが見込まれます。

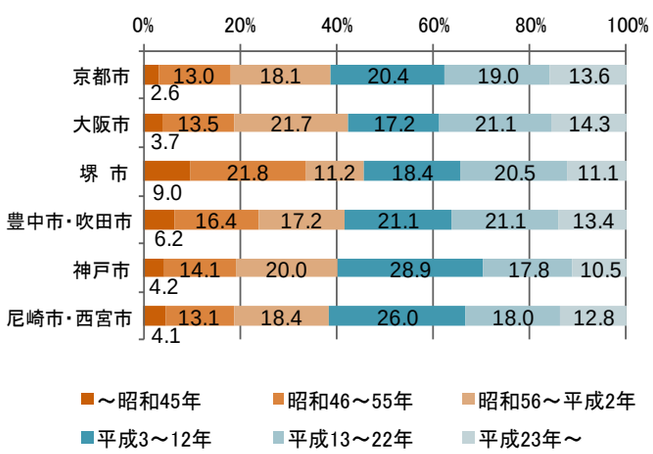
また、築年の古い共同住宅が多いという本市の特徴から、安全性や居住性の面で課題を有するものの更新が進んでおらず、今後、老朽化が進んだ建物の増加が懸念されます。

図 10. 空き家数・空き家率の推移（堺市）



（住宅土地統計調査）

図 11. 共同住宅の建築年代別住宅比率
（平成 30 年・他都市比較）



（住宅・土地統計調査）

(4)所有関係別住宅ストック

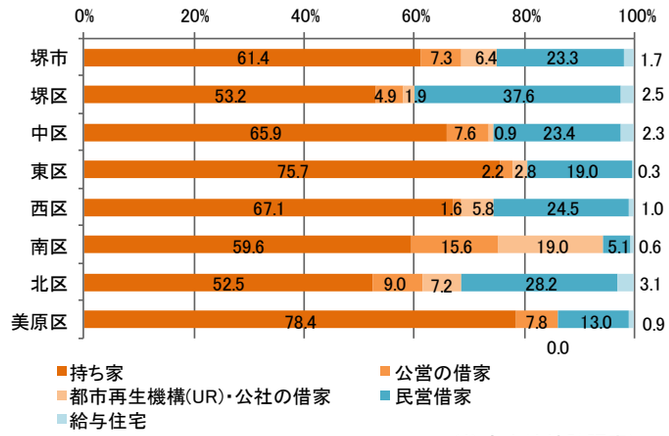
所有関係別では、持ち家が61.4％、民営借家が23.3％、公営の借家が7.3％、都市再生機構(UR)・公社の借家が6.4％の順で、持ち家率は、6割を超えています。

区別では、中区、東区、西区、美原区は持ち家比率が市平均より高く、堺区、南区、北区は低くなっています。

南区は公営・都市再生機構・公社の借家の公的賃貸住宅の比率が高く、全体の約3分の1を占めています。

民営借家の比率は、堺区が37.6％でもっとも高くなっており、南区は5.1％で最も低くなっています。

図12. 所有関係別住宅比率(区別・平成30年)



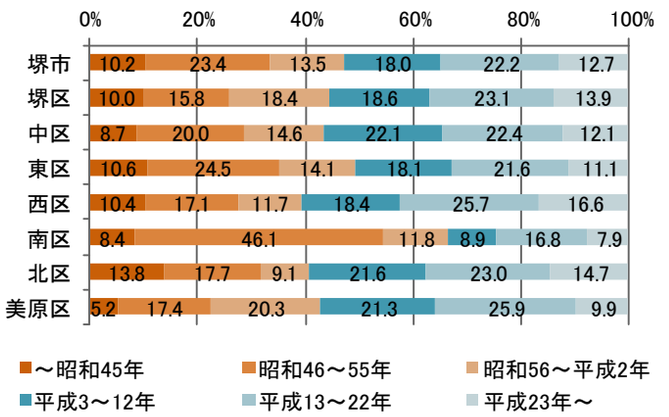
(住宅土地統計調査)

(5)建築年代別住宅ストック

建築年代の状況では、1980(昭和55)年以前の旧耐震基準による住宅比率は33.6％となっています。

区別にみると、南区は、1980(昭和55)年以前建築の旧耐震基準による住宅比率が5割以上と特に高くなっています。また、東区や北区でも3割以上となっています。

図13. 建築年代別住宅比率(区別・平成30年)



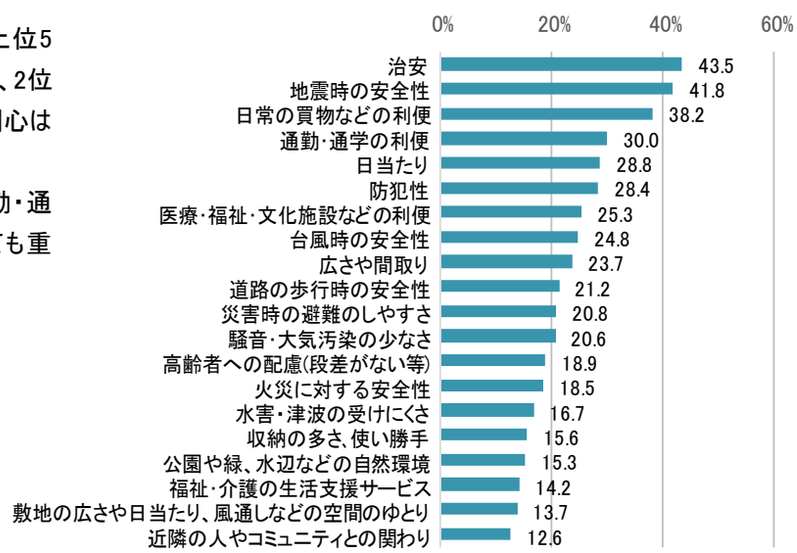
(住宅・土地統計調査)

(6)住宅・住環境に対するニーズ

住宅・居住環境に関して重要と思う項目、上位5項目では、「治安」や「地震時の安全性」が1位、2位となっており、住宅・住宅地の安全性に対する関心は非常に高くなっています。

このほか、「日常の買物などの利便」や「通勤・通学の利便」といった日常生活の利便性についても重要と感じています。

図14. 住宅・居住環境に関して重要と思う項目(堺市、平成30年)



(住生活総合調査)

(7)地域別の状況

①人口動向等の状況

・②③人口増加(減少)率は、堺区、北区で増加し、その他の区域では、減少しています。特に南区、美原区の減少割合が大きくなっています。

・④高齢化率は、東区、南区、美原区で3割以上と市平均値を上回っています。東区、南区では、⑨高齢者のみの世帯割合も市平均値を上回っています。

・⑦子ども(18歳未満)のいる世帯割合は、中区、西区、美原区で、市の平均値23.0%を上回り、堺区では17.7%と市平均値を大きく下回っています。

・⑪最低居住面積水準※未満率は、堺区、北区で高い値となっており、堺区では、11.4%と他の区域と比較して特に高い値となっています。

表1. 人口・世帯等の状況(1)　　(　1位　2位　7位(%の場合のみ)　)

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市
① 人口(人)(R2.4)	148,164	122,022	84,541	135,019	139,104	159,716	37,915	826,481
② 人口増加率(%)(H27～R2)	0.34%	−1.86%	−0.92%	−0.24%	−6.08%	0.56%	−2.96%	−1.45%
③ 直近の人口増加率(%)(H30～R2)	0.30%	−1.19%	−0.35%	−0.73%	−2.44%	0.58%	−1.26%	−0.65%
④ 高齢化率(%)(R2)	27.5%	26.6%	30.9%	26.9%	34.5%	24.6%	30.5%	28.4%
⑤ 主世帯総数(世帯)(H30)	68,720	48,820	34,440	54,500	59,360	68,050	14,430	348,300
⑥ 主世帯数増加率(%)(H25～H30)	5.7%	−3.5%	−4.0%	−1.7%	−8.6%	3.0%	−9.4%	−1.6%

表2. 人口・世帯等の状況(2)

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市
⑦ 子ども(18歳未満)のいる世帯割合(%)(H30)	17.7%	25.8%	23.1%	26.0%	22.3%	23.9%	26.5%	23.0%
⑧ 母子世帯割合(%)(H27)	1.8%	2.3%	1.7%	1.9%	2.5%	1.5%	2.3%	2.0%
⑨ 高齢者のみの世帯割合(%)(H30)	26.0%	23.8%	27.1%	23.6%	34.6%	24.5%	26.3%	26.6%
⑩ 高齢者用設備のない住宅率(%)(H30)	50.7%	47.9%	47.4%	44.0%	43.1%	46.2%	44.9%	46.5%
⑪ 最低居住面積水準未満率(%)(H30)	11.4%	6.5%	4.8%	7.3%	4.4%	8.3%	3.7%	7.3%
⑫ 外国人人口(人)(H27)	3,364	1,035	463	1,251	2,372	1,614	490	10,589

図15. ②人口増加率 (H27.4→R2.4)

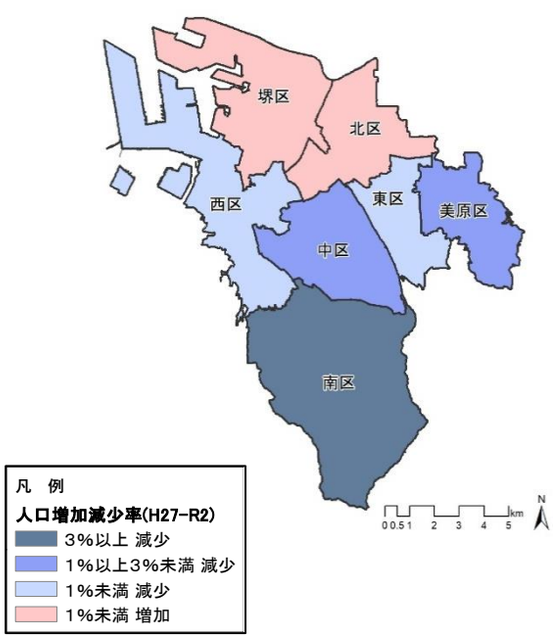


図16. ⑨高齢者のみの世帯割合

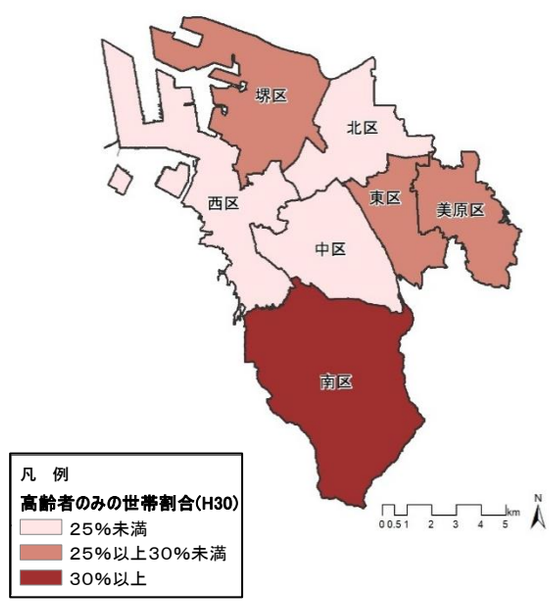


図17. ⑦子ども(18歳未満)のいる世帯割合

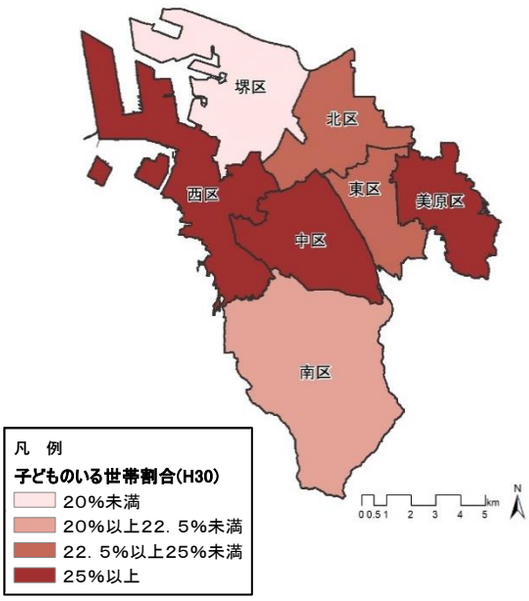
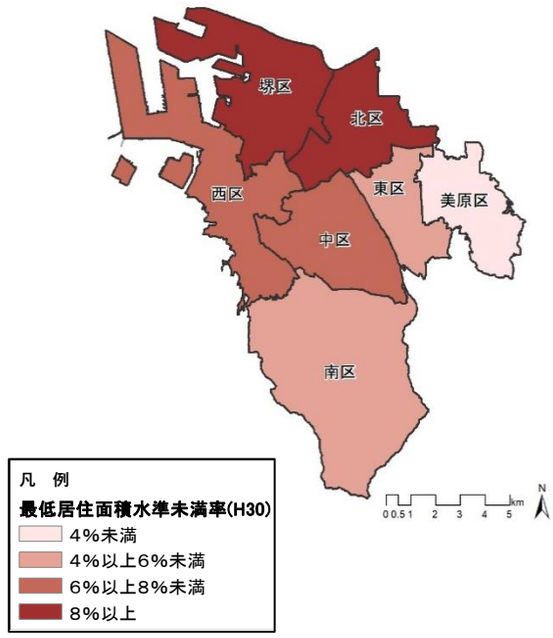


図18 . ⑪最低居住面積水準未満の世帯割合



②住宅の状況

・中区、東区、西区、美原区では、⑰持ち家率と⑱一戸建住宅率が市平均値を上回っています。

・⑰持ち家率の比較的低い堺区、南区、北区においては、堺区、北区の⑲民営借家住宅率が、南区の⑳公営住宅率が、それぞれ市平均値を上回っています。

・⑯空き家率は、堺区で18.2%と市平均値を大きく上回っています。南区では空き家率は市平均値を下回るものの、空き家数が5年間で15%増加しており、増加割合が最も大きくなっています。

・㉑昭和55年以前（旧耐震基準）の住宅率は、東区、南区で市平均値33.6%を上回っており、特に南区では54.5%となっています。

表3. 住宅ストックの状況

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市
⑬ 住宅ストック総数(戸)(H30)	84,220	53,910	39,630	63,480	68,190	79,160	15,760	404,400
⑭ 空き家数(戸)(H30)	15,300	4,980	5,130	8,690	8,600	10,770	1,300	54,800
⑮ 空き家数増加率(%)(H25～H30)	7.4%	1.8%	−8.9%	−8.1%	15.0%	−1.8%	12.1%	1.8%
⑯ 空き家率(%)(H30)	18.2%	9.2%	12.9%	13.7%	12.6%	13.6%	8.2%	13.6%
⑰ 持ち家率(%)(H30)	53.2%	65.9%	75.7%	67.1%	59.6%	52.5%	78.4%	61.4%
⑱ 一戸建住宅率(%)(H30)	37.6%	59.7%	67.6%	56.2%	40.1%	32.8%	78.5%	47.7%
⑲ 民営借家住宅率(%)(H30)	37.6%	23.4%	19.0%	24.5%	5.1%	28.2%	13.0%	23.3%
⑳ 公営住宅率（%）（R1）	2.7%	9.3%	2.0%	2.3%	24.6%	9.5%	7.7%	8.7%
㉑ 昭和55年以前の住宅率(%)(H30)	25.9%	28.7%	35.1%	27.5%	54.5%	31.6%	22.6%	33.6%

図19．⑯住宅総数に占める空き家の割合

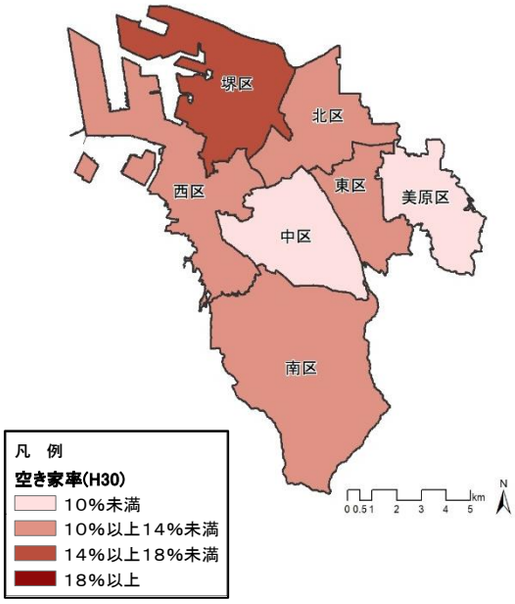


図20．㉑S55年以前建築の住宅割合

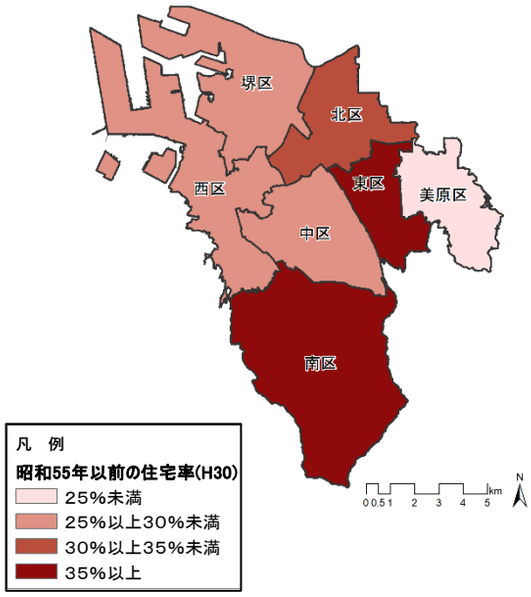


図21．⑲住宅総数に占める民営借家の割合

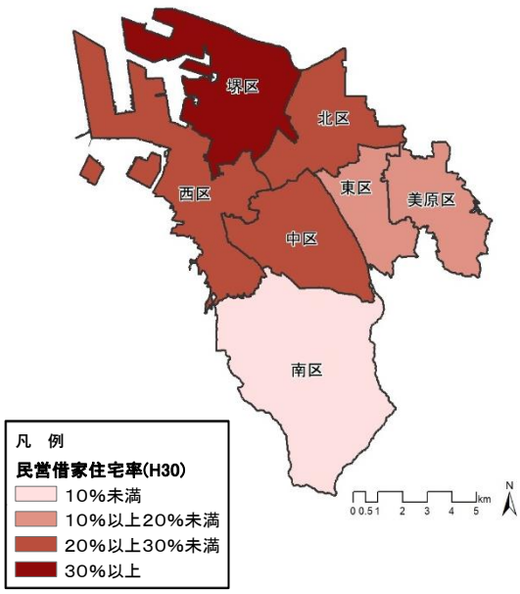
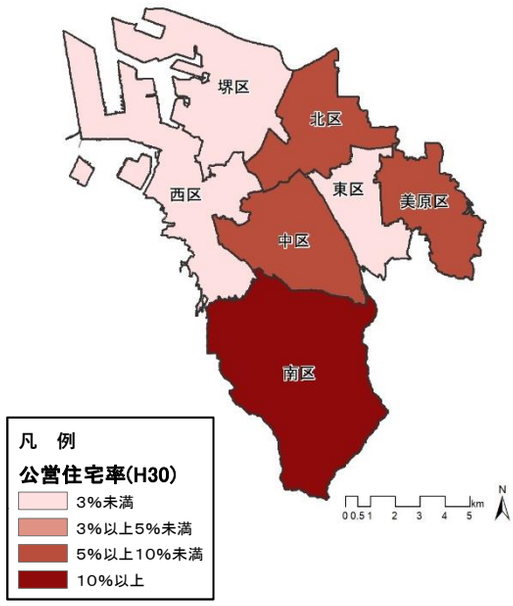


図22．⑳住宅総数に占める公営住宅の割合



1-3　本市の住宅政策を巡る課題

本市の住宅政策を巡る課題について、「暮らし」、「住宅ストック」、「住環境」の３つの視点から整理します。

暮らしに関する課題1

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

● With コロナにおける多様なライフスタイルに応じた住まいの確保の視点

近年の核家族化や世帯規模の小規模化の進展により、家族の形は、単独世帯や夫婦世帯、又は高齢世帯や子育て世帯などと多様化の傾向にあります（P9図9）。

その中で、夫婦世帯（夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、夫婦と親族等の世帯）においては、共働き世帯の割合が増加しており、住まいについては職住近接などに係る通勤・通学の利便ニーズは高いものがあります（P10図14）。

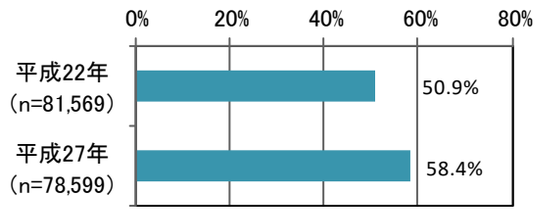
特に新型コロナウイルス感染リスクとの共存（Withコロナ）が求められる今後は、テレワーク※などの多様な働き方をはじめ新しい日常（ニューノーマル※）への転換が進むものと想定されます。

また、高齢者人口が増加する中で、シニア世代の住み替えについては、求める生活環境、ライフスタイル、必要な生活サポートなどによって、住まいニーズはさらに多様化していくものと考えられます。

従って、生活の利便性を重視するまちなか居住、自然環境やゆとりある空間を求める郊外居住など、多様なライフスタイル※に応じた住まいを確保していく必要があります。

さらに、市内のストックの種別（所有関係別）をみると、民営借家の割合が非常に低い区があるなど、区によって違いが大きく、ストックの選択肢に偏在のある地域があります（P10図12）。多様なライフスタイルに応じた住まいを確保するため、地域ごとの種別ストックの状況を考慮し、施策に反映させていくことが必要となっています。

図23. 共働き世帯率の推移（堺市、20～49歳）



（国勢調査）

●ニーズにあった住まいを選べる環境整備の視点

広い持ち家に住む割合が高い高齢者世帯と、狭小な住宅に住む借家ファミリー世帯とで、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じています（P90資料編図59）。特に、若年・子育て世帯では、住み替えニーズが高いものの、ゆとりのある住宅を確保することはそれほど容易ではないため、高齢者が所有する良質な住宅を有効活用していくことが必要となっています。

住み替えなどで新たな住まいの場を希望する者が、様々な選択肢の中からライフスタイルやライフステージ※の変化に応じた住宅をスムーズに選択できるように、これを支援する様々な体制の充実が求められています。

また、今後、外国人就労者の増加による住まいの確保などの新たな需要が見込まれています。これらに対応した、多文化共生のコミュニティ※形成や地域生活を支援し、地域活力の向上につなげていくことも必要となっています。

暮らしに関する課題2

課題２　子育て世帯の住まい環境への対応

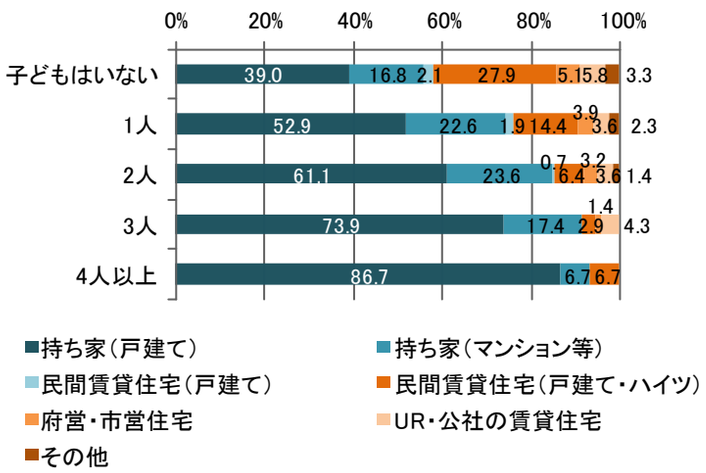
○若年・子育て世帯の定住促進の視点

少子化の進行は、地域活力の低下につながるほか、経済や社会保障など地域社会に与える影響は大きいと考えられます。従って、住生活においても少子化対策と連携し、子育てしやすい住まい環境を整備していく視点が非常に重要となります。

若年・子育て世帯への住まいニーズ調査では、持ち家志向が高く、子どもの人数に比例して戸建ての持ち家を希望しています（図24）。しかし一方で、子育て世帯の誘導居住面積水準※以上の世帯割合は41.3%（H30）で、約6割の世帯が望ましい水準の広さの住宅に居住できていない状況にあります（図25）。

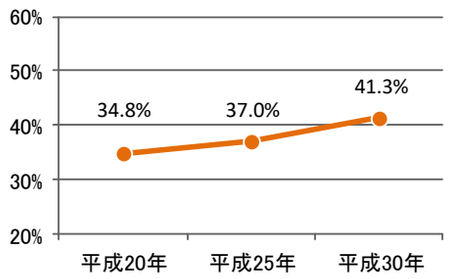
従って、子育て世帯がより適正な広さの良好な住宅に定住できるよう支援することが必要となっています。

図24. 住み替えたい住宅（堺市居住者・子どもの有無別）



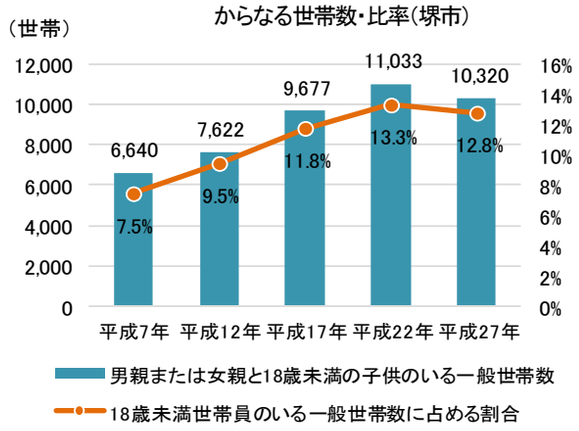
（若年・子育て世帯の住まいニーズ調査（R1年度・堺市））

図25. 子育て世帯における誘導居住面積水準※達成率の推移（堺市）



（住宅・土地統計調査）

図26. 男親または女親と18歳未満の子どもからなる世帯数・比率（堺市）



（国勢調査）

○子育て支援につながる住まい方や住まい環境の視点

住生活における「子育てに重要な要素」についての意向では、住環境に対するニーズが高くなっています。治安や通勤通学の利便、地震の安全性、道路の歩行時の安全など、住宅をとりまく環境を重視しており、安心して子育てができる環境整備が求められています（P92資料編 図62）。

年少人口が減少傾向にある中、ひとり親世帯（母子・父子世帯）が子育て世帯に占める割合は増加傾向から減少に転じています（図26）が、親族のサポートや子育てに対する十分な支援を受けられていないひとり親世帯に対して、必要なサポートが届くよう子育て支援施策との連携を図っていくことが重要となります。

また、昨今、保育需要の増加傾向の中では、保育や福祉の人材不足に対応した支えあい活動の推進や、社会的企業※などの活動への支援が求められています。

暮らしに関する課題3

課題３　高齢者や障害者等の安心居住への対応

●住宅の確保に配慮の必要な世帯の居住の安定確保の視点

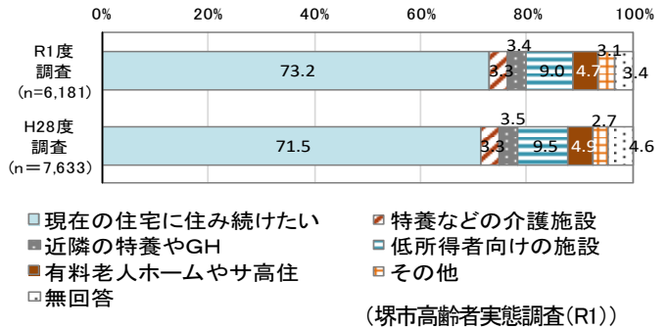
本市では、約30,000戸（市営、府営）の公営住宅※を有していますが、公営住宅を含む公的賃貸住宅が住宅総数に占める割合は、政令市の中で最も高くなっており（図27）、今後も、これら公的ストックを計画的に更新していく中で、有効活用していくことが重要となります。

また、あわせて、公営住宅ストックの地域偏在や増加する空き家の利活用などの観点から、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネット※を構築することが必要となっています。そのため、公営住宅と民間賃貸住宅の役割分担などを検討し、住宅確保要配慮者※の住まいの確保と安定的な居住が継続できる環境整備が求められています。

セーフティネット住宅※（要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）は、全国的な登録促進が図られているものの、本市の登録件数は3,795戸（うち専用住宅は159戸）（R2）で、これは、家賃の不払いや死亡事故の発生など、入居者に対する不安感などが賃貸事業者にあることが要因となっていると考えられます（図29）。

従って、市民の住宅困窮状況の的確な把握と相談事業とが連動した個別支援の仕組みの整備が課題であり、民間賃貸住宅の活用と、行政・民間事業者・NPO等の協働体制の構築による入居者に対する居住支援を結び付けることによって、住宅確保要配慮者の居住の安定を図っていくことが必要となっています。

図28. 高齢者が将来暮らしたい住宅（施設）



（堺市高齢者実態調査（R1））

●長寿社会に対応する住まい環境整備の視点

高齢者の今後の暮らし方の意向を見てみると、「現在の住宅に住み続けたい」と考える割合が約7割となっており（図28）、今後も、高齢者が住み慣れた地域で健康に安心して住みつづけられる住宅政策が求められています。

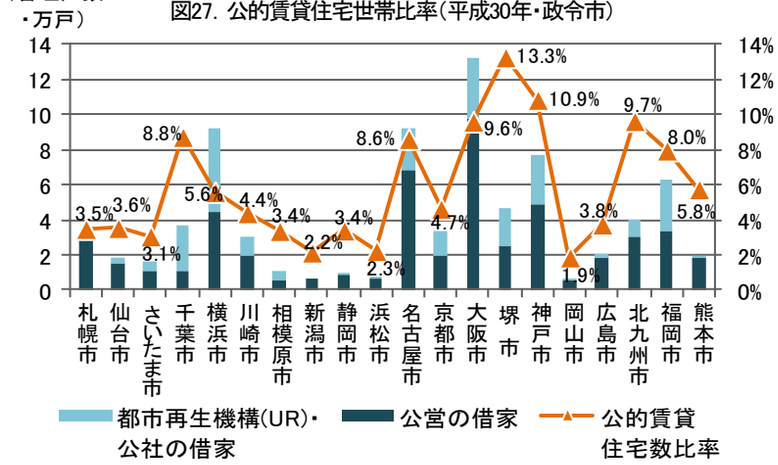
住宅のバリアフリー性能では、高齢者のための設備の状況は十分とはいえず、バリアフリー化などを促進することが必要となっており、エレベーターのない中層住宅団地でのバリアフリー化の促進なども課題となっています（P97資料編図76）。

高齢者の住み替えについては、住み慣れた地域内で住み替えができるよう相談体制の充実や、質の確保された高齢者向け住宅の供給が求められています。

高齢期には、単身または夫婦のみで居住する世帯が多くなっており、生活支援の必要性と重要性が高まっています。

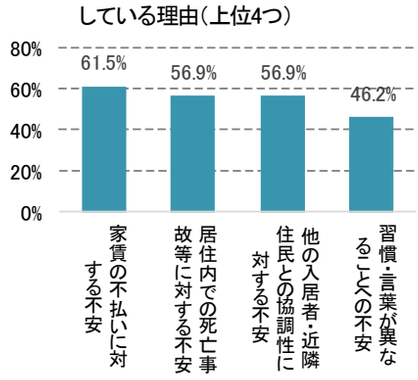
そのため、福祉施策との連携により、ライフステージに応じた支援サービスが受けられる環境整備が求められています。また、昨今の介護などの福祉人材の不足に対応した支えあい活動を推進していくことが必要であり、社会的企業などの活動への支援が求められています。

図27. 公的賃貸住宅世帯比率（平成30年・政令市）



（住宅・土地統計調査）

図29. オーナーが要配慮者の入居を拒否している理由（上位4つ）



（(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査）（H27.12）

住宅ストックに関する課題 1

課題４　住宅ストックの質や既存住宅流通への対応

●新たな住宅循環システム整備の視点

既存住宅の流通シェア[1)]は、やや増加傾向にあるものの、住宅市場全体の3割以下にとどまり、従来の新築中心の住宅市場から、ストック型の住宅市場への転換は十分に進んでいない状況にあります（図30）。

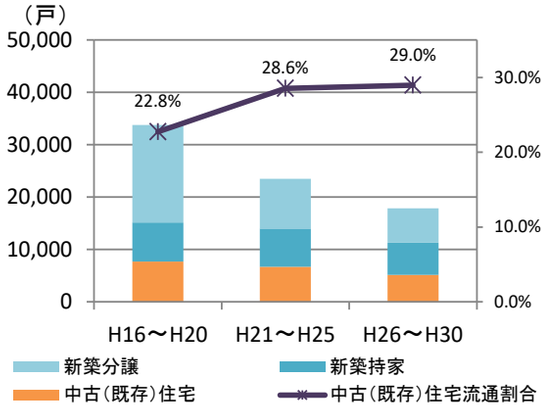
ストック型の住宅市場が活発になるためには、適切に蓄積された履歴情報が、流通段階で適切に情報開示されることにより、市場で高く評価され、消費者にわかりやすく信頼される環境整備が求められています。

そのため、ハウスビルダー※や不動産業界などとの協働の取組により、既存住宅の流通促進を図っていくことが必要となっています。

そして、消費者に対しては、住宅の管理履歴情報を適切に蓄積することの重要性を周知することが必要となっています。

また、今後の急速な人口や世帯数の減少と空き家の増加に対応し、住宅の総量の適正誘導を視野に入れた政策研究も求められています。

図 30. 既存住宅流通シェア（持ち家）の推移



（住宅・土地統計調査、新設住宅着工統計）

1）既存住宅流通シェア：新築を含めた持ち家の全流通戸数（年間）に対する、持ち家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合

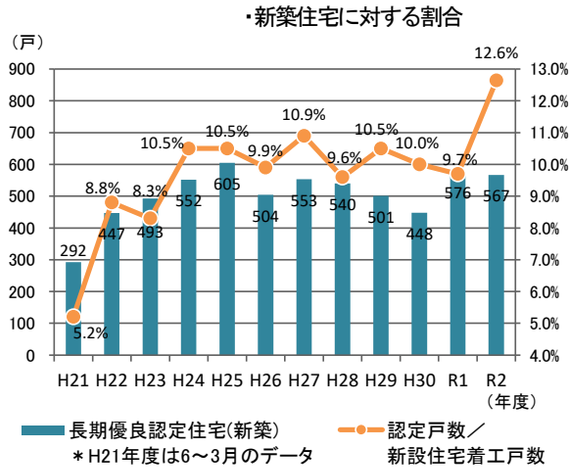
●次世代に継承する良質な住宅ストック形成の視点

住宅の質については、高齢者のための設備のある住宅戸数は50.9%（H30）で、全国平均と同じですが、省エネルギー性能（全ての窓に2重以上のサッシのある住宅戸数）は、全国14.7%に対して本市では8.0%（H30）と低くなっています（P96～97資料編 図74、75、76）。

また、持ち家のリフォーム実施戸数割合は、5.4%（H30）で、全国5.9%より低くなっており、長期優良住宅※も新築住宅戸数の約10%の供給にとどまっています（図31）。

長期にわたって住宅を使用していくには、定期的な維持管理とあわせて、省エネやバリアフリーへの対応が必要となってきます。そのため、住宅事業者やリノベーション※事業者などとの連携を強化し、消費者への公正な情報提供や、市民のリフォームに関する不安や悩みに対応する環境整備が求められています。

図 31. 長期優良住宅認定戸数
・新築住宅に対する割合



（堺市調べ）

住宅ストックに関する課題 2

課題５　空き家に対する総合的な対応

○空き家の適正管理・発生の予防の視点

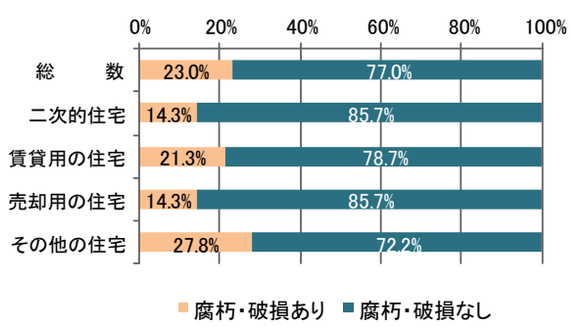
本市の空き家率は、13.6%（H30）で全国平均と同じです（P9図10）が、空き家数は増加の傾向が続いています。今後、世帯数の減少が進むとさらに空き家発生のリスクは高まると考えられます。

「賃貸用の住宅」の空き家率が高い堺区や長期で不在となっているなどの「その他の住宅[2)]」の空き家率が高い西区など、区によって状況が異なるため、地域特性を踏まえた空き家対策が必要となっています。

空き家の発生を抑制するためには、住宅が市場で適正に評価され、空き家になる前に子育て世帯などに活用されるよう、既存住宅市場の活性化に向けた取組が必要となります。

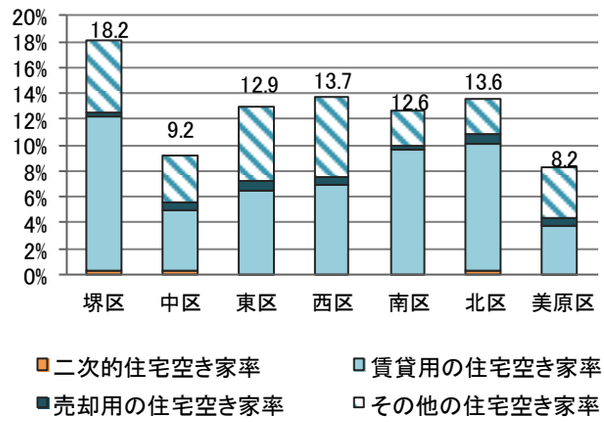
また、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどの結果、意思決定が困難になり、住まい手も不在となるなどの状況を未然に防止するため、所有者が住まいを適切に引き継いでいくことができるよう支援していく環境整備が求められています。

図 32. 空き家の種類別 腐朽・破損の有無別比率
（堺市、平成 30 年）



（住宅・土地統計調査）

図33. 区別・空き家種別・空き家率
（堺市、平成30年）



（住宅・土地統計調査）

○空き家の利活用の視点

活用可能と考えられる腐朽・破損のない空き家は、空き家の総数のうち77.0%となっています（図32）が、長期にわたって空き家のまま放置されることのないよう、利活用を促すことが必要となっています。

空き家を利活用しようとする際に、所有者がリフォーム・リノベーションなどについて、身近に相談できる環境の整備が求められています。

将来の人口減少が予測されている中においては、住宅以外にも地域活動の場としての公益的な利用や、観光客向けの一次利用など、多様な用途への利活用を促すための検討も必要となっています。

また、特定空家等※には至らないものの、管理が不十分で利活用が困難な空き家では、除却を促すことも必要となりますが、除却後の土地については、周辺の住環境形成につながるよう、他の施策との連携を図っていくことも必要となっています。

2) 「その他の住宅」（住宅・土地統計調査）：二次的住宅・売却用住宅・賃貸用住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）。

住宅ストックに関する課題 3

課題６　分譲マンションの適正管理や更新への対応

○分譲マンションの管理適正化の視点

分譲マンションは、管理組合が共用部分や施設の維持管理、大規模修繕などを担いますが、区分所有者の高齢化や賃貸住戸の増加により、区分所有者の管理組合活動の負担が増大している状況にあります。

分譲マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態になると、治安の悪化など、周辺地域へも影響を及ぼすことになります。これを防ぐため、管理組合の状況把握を行い、活動が停滞している管理組合に対する能動的な支援が必要であり、その体制整備が必要となっています。

また、既存の分譲マンションでは、必要に応じて適切な改修・リフォームによりマンションの価値を維持し、マンションの市場性を高めることが必要となりますが、専有部分と共有部分（を専用する部分）に分かれるマンション住戸の改修・リフォームに関するルールが明確になっていない状況にあります。従って、リフォームに関するガイドラインなど、マンションリフォームに関するルールの整備が求められています。

○分譲マンションの更新（建替・改修）への視点

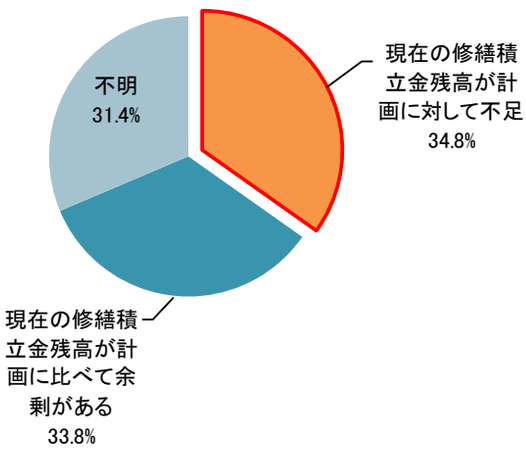
南区や北区では、1980（昭和55）年以前に建設された築40年以上の分譲マンションが多く立地しています。

高経年マンション[3)]や老朽化マンションでは、居住性や安全性の面から、建替・改修等のストックの更新に向けた検討が必要になりますが、合意形成には非常に時間を要することが少なくありません。

特に、困難化する建替においては、管理組合の建替決議に向けた初動期の取組に対する支援や、合意形成の円滑化につながる良好なコミュニティ形成への支援が必要となっています。

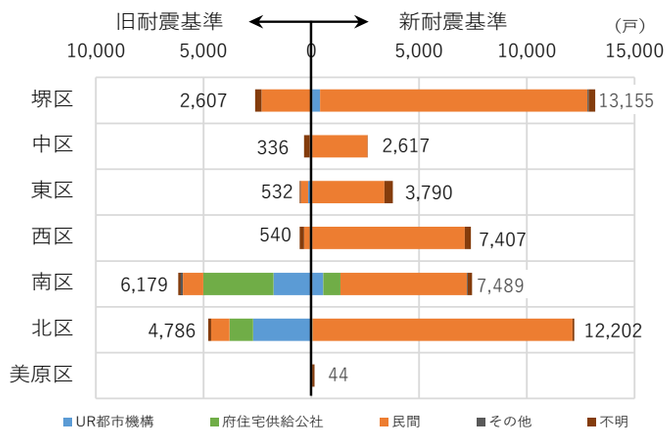
図34. 修繕積立金の積立状況（全国）

（n=1,529）



（平成 30 年度マンション総合調査（国土交通省））

図35. 分譲マンションの供給状況
（区別、主体別、建築年代別）



（令和3年12月現在　堺市調べ）

3）高経年マンションとは、一般的に築40年以上といわれており、1980年以前に建設されたマンションは高経年マンションとされる。

住環境に関する課題 1

課題７　良好な住宅市街地形成への対応

○住宅地の魅力向上と情報発信の視点

本市には、中世以降からつづく旧市街地、戦前からの郊外住宅地、高度経済成長期に計画的に開発された新市街地、大規模住宅団地など、多様な住宅地が立地しています。しかし、既成の住宅地や市街地では、人口減少や高齢化、空き家の増加などによる市街地の魅力低下が懸念されています。

住宅地の魅力向上に向けて、まちなみや住まいのめざすべき姿・基準などを示すガイドラインとインセンティブ※のある誘導策を導入するなど、民間事業者とのパートナーシップ※により、地域特性を活かした取組が求められています。

また、ハード整備だけでなく、都市への愛着を深め、住みたい、住みつづけたいと思える快適で魅力ある良好な住宅市街地の情報発信に努め、コミュニティの活性化や地域ブランドの向上といったソフト戦略により、市のイメージ向上や住宅地の魅力向上を図っていくことが重要となります。

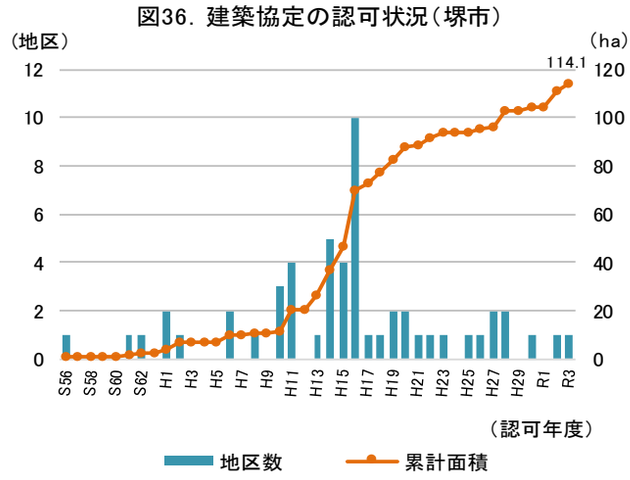
○市民等による住環境整備の視点

住宅市街地の成熟期においては、良好な住環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組であるエリアマネジメント※が重要となっています。

今後、人口減少や高齢化の進む可能性の高い既成の住宅地でのエリアマネジメントはより重要であり、担い手の育成やマネジメント※の方法を確立することが必要となっています。

また本市では、住宅市街地の形成期に多くの建築協定※が締結されていますが、協定締結後の経年に伴って地区内居住者の世帯にも変化があるとみられ、これまでに認可された協定の維持が課題となっています。

図36．建築協定の認可状況（堺市）



（R3.10 現在 堺市調べ）

住環境に関する課題 2

課題８　大規模住宅団地の魅力や活力低下への対応

○大規模住宅団地の地域コミュニティの視点

泉北ニュータウン（南区）や新金岡地区（北区）においては、昭和40年代を中心に供給された大規模住宅団地が立地しています。

これらの成熟した住宅市街地では、現在の時代にあった住宅ストックの供給が進まず、人口減少・高齢化の進行やそれに伴う地域コミュニティの低下が懸案されています。

良好な住宅市街地を住み継いでいくために、既存の住宅ストックを活かしたリノベーション、団地住戸の2戸1改善（2戸の1戸化）などにより、多様な住宅ストックを確保することで、子育て世帯などの新たな世帯の流入を促進し、地域コミュニティの活性化を図っていくことが必要となっています。

■泉北ニュータウン（南区）

■新金岡地区（北区）

○公的賃貸住宅の建替等を通じた地域の居住機能向上の視点

泉北ニュータウンや新金岡地区では、一時期に多くの公的賃貸住宅が供給され、現在、一気に建替や設備の更新などが必要な時期を迎えています。

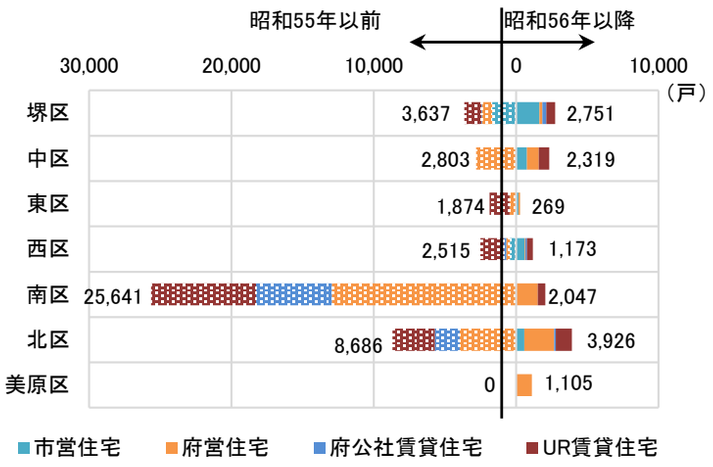
入居者には高齢者が多くなっている中で、エレベーターの設置されていない中層の公的賃貸住宅では、高齢者が住みつづけていくことのできる環境整備が求められています。

また、住宅の更新のほか、地域内での買い物など、身近な生活利便性や駅周辺での魅力向上が求められています。

そのため、公的賃貸住宅を有用な資源としてとらえ、建替等によって生み出される用地を有効活用し、他の関連政策と連携しながら、生活の利便性や地域の魅力向上などにつなげていくことが必要となっています。

また、買い物施設などと高齢者等の自宅との間の移動の利便性については、先進的な交通システムの活用などを含む、様々な手段・手法の検討を進め、歩行者主体の住環境整備を行っていくことが必要となっています。

図37. 公的賃貸住宅の供給状況
（区別、主体別、建築年代別）



（R2 年度末現在・堺市調べ）

住環境に関する課題 3

課題９　住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応

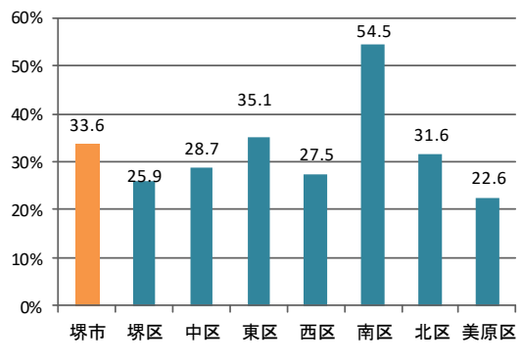
○災害に強い住まい環境の視点

南海トラフ地震などの大規模地震の発生が予測される中、旧耐震基準※の住宅の耐震診断や耐震工事を促進することが必要となっています。

特に1980（昭和55）年以前建築の住宅比率が高い南区をはじめ市内の木造戸建て住宅の耐震化の促進や、対応未了の一部の公的賃貸住宅においても、建替や改修による耐震化への対応が喫緊の課題となっています（図38）。

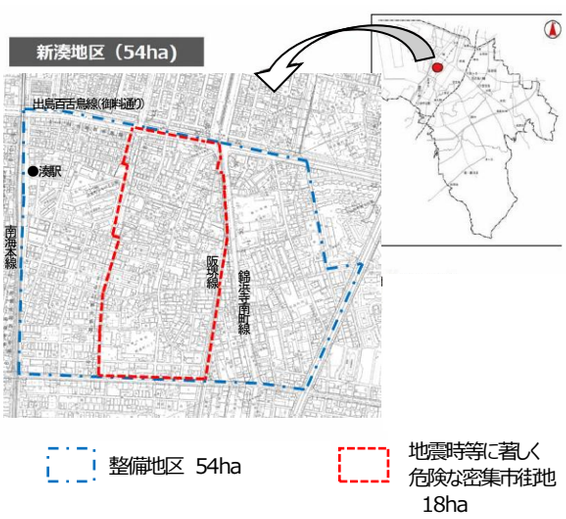
また、家具の転倒防止や防火対策など、室内での防災・減災につながる取組も必要となっています。

図38. 昭和55年以前建築の住宅比率
（平成30年、区別）



（住宅・土地統計調査）

図39. 堺市内の「地震時等に著しく危険な
密集市街地（新湊地区）」



○災害に強い住宅市街地形成の視点

住宅市街地の安全確保を図るため、都市計画や国土強靭化地域計画、地域防災計画など、関連計画との連携による都市・地域の強靭化の視点が重要となります。

また、大規模な災害時における広域的な避難計画などについて、大阪府や近隣市などとの連携を図っていくことが必要となります。

密集市街地では、地震時以外にも延焼や避難困難の恐れがあり、引き続き、重点的な取組を進め、安全性の向上を図る必要があります（図39）。

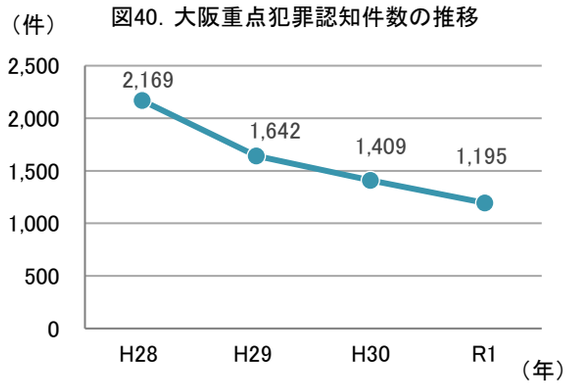
また、近年、地震、豪雨による土砂災害や河川の氾濫、台風による風害などの自然災害による被害が発生しており、被害低減及び被災時の避難や生活再建に資する共助による取組を一層推進する必要があります。

○防犯性能の向上による暮らしの安全・安心確保の視点

大阪重点犯罪認知件数※は近年減少傾向（図40）ですが、住宅・居住環境に関して重要と思う項目の第1位が「治安」（P10図14）となるなど、都市の防犯についての関心は高くなっています。

住宅地における治安向上に向けた安全安心の市街地を確保するため、地域が主体となった取組や住宅とその敷地のデザイン・計画上の工夫などにより、防犯性能の向上を図っていく必要があります。

図40. 大阪重点犯罪認知件数の推移

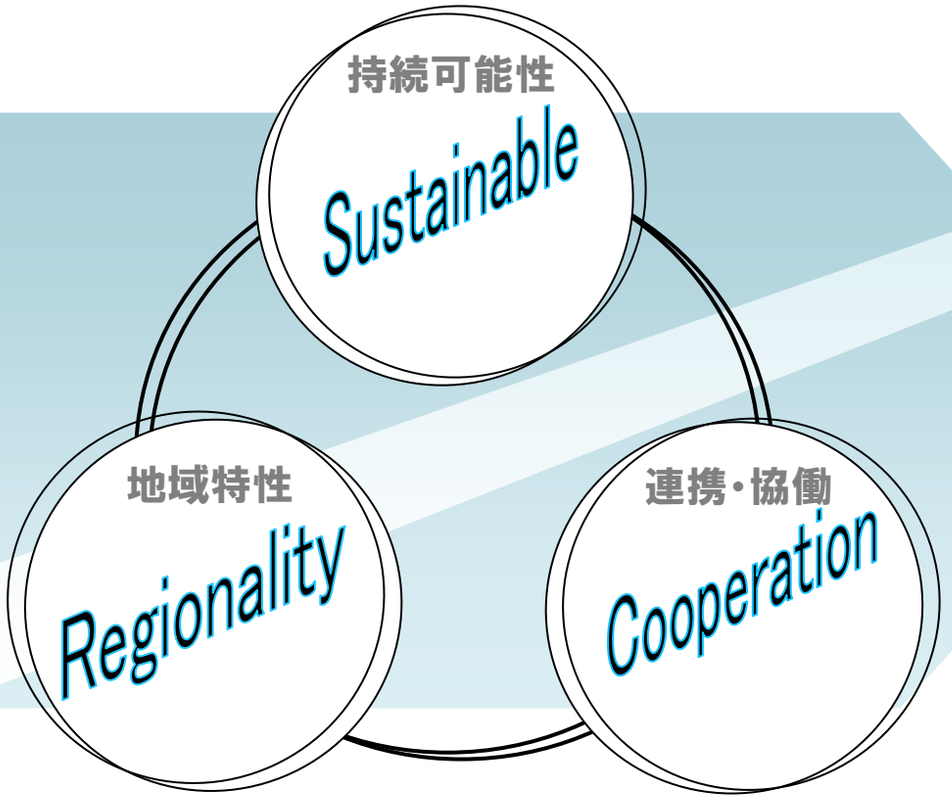


（大阪府警察犯罪統計）

第2章
住宅政策の
基本理念・基本目標

2-1　住宅政策の基本理念

住宅政策の基本理念とは、住宅政策においてめざすべき基本目標や、基本目標を達成するための施策展開の方向性を定めていく上での、基本となる考えを示すものであり、住宅政策全体に通じる基本的な考え方となるものです。



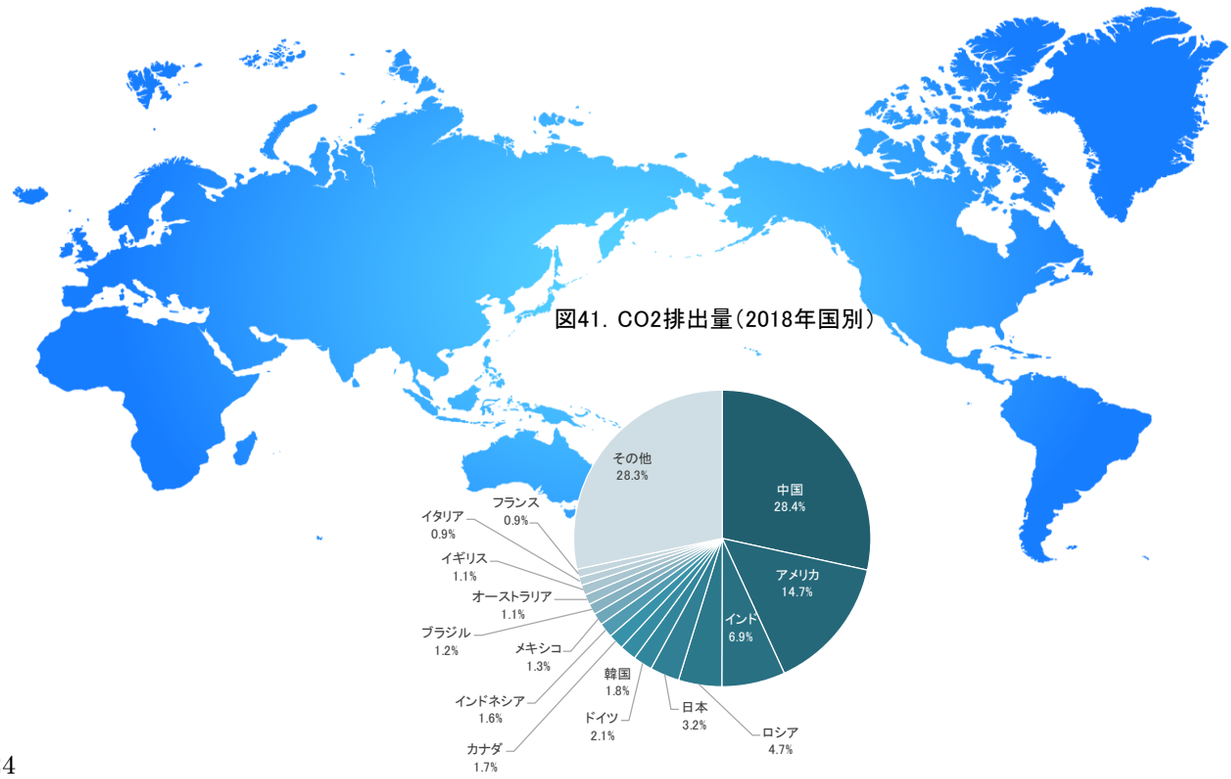


図41. CO2排出量（2018年国別）

01 持続可能な住宅・住環境の形成

○人口減少が進む中、社会インフラ※の老朽化と相まって、空き家の増加による都市のスポンジ化※の進行や、管理の担い手不足を背景とする管理不全マンションの増加など、住環境の悪化が懸念されています。また、地球環境問題はより深刻化しており、環境負荷の低減を図り循環型社会へと移行する上で、住宅政策においても持続可能性を視野に入れた取組は最重要の課題であるといえます。

○従って、既存住宅の改善や環境共生型の住まいの供給などを通じて、住宅ストックの質の向上と長寿命化に取組み、また、公共交通の維持活性化や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・住環境形成を推進します。

02 地域特性を活かした施策展開

○本市は、大阪湾に面する西部海岸部、中央を南北に広がる平野部、東部の田園丘陵地帯と変化に富んだ地勢を有しています。また、住宅市街地についても、その成り立ちから、自治都市堺の面影を残す都心や、大正から昭和期に開発された低層郊外住宅地、戦後計画的に整備されたニュータウン等、地域により大きく異なる特性が見られます。

○このような特性を再認識し、個々の地域の魅力を際立たせる住まいの環境整備を進めることが、地域への愛着を深め、定住を促すものと考えられます。そこで、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します。

03 多様な主体・政策との連携・協働

○住宅・住環境の形成は、都市計画や子育て・教育、福祉、環境、防災等様々な分野の施策と密接に関わっています。このことから、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っていきます。

○また、住宅・住環境形成の取組においては、住まい手である市民が中心となって、事業者、専門家、NPO等の多様な主体と地域ごとの特色や課題を共有し、協働することが大きな成果につながると考えられます。このため、多様な主体の連携・協働による事業展開を支援し、推進します。

資料：国際連合広報センター
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS（略称SDGs）は、持続可能な開発目標として、17の分野で目標が設定されている。

2-2　住宅政策の基本目標

住宅政策をとりまく課題、及び住宅政策の基本理念を踏まえ、市の多彩な居住魅力を守り育て、次世代に選ばれる都市となるために、次の7つの基本目標を設定し、住まい・住環境形成に取組みます。

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（感染を予防しながら送る日常）における居住ニーズが適切に充足された住宅に、心豊かに住みつづけられる住まい環境をめざします。

●目標とする将来イメージ

○ゆとりある規模や耐震性、バリアフリー化等、良質な性能の多様な住宅が確保されており、また、感染症被害後の新しい日常（ニューノーマル）を支え、楽しむための多様な居住サービスやコミュニティ活動、生活支援施設が充実している。

○多様な世代・世帯が地域でともに暮らし、ライフスタイル・ライフステージに基づく個々の居住ニーズに応じた住宅への住み替えがスムーズにできる相談窓口や支援体制が整備されている。

○子育て中のひとり親世帯に対する生活支援サービスが適切に提供される環境が整っており、ひとり親世帯が就業と子育てを両立できるアフォーダブル※な住宅が確保され、ひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境が整っている。

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全ての人が住み慣れた住まいや地域で、自立し、安心して、快適に暮らすことができる住まい環境をめざします。

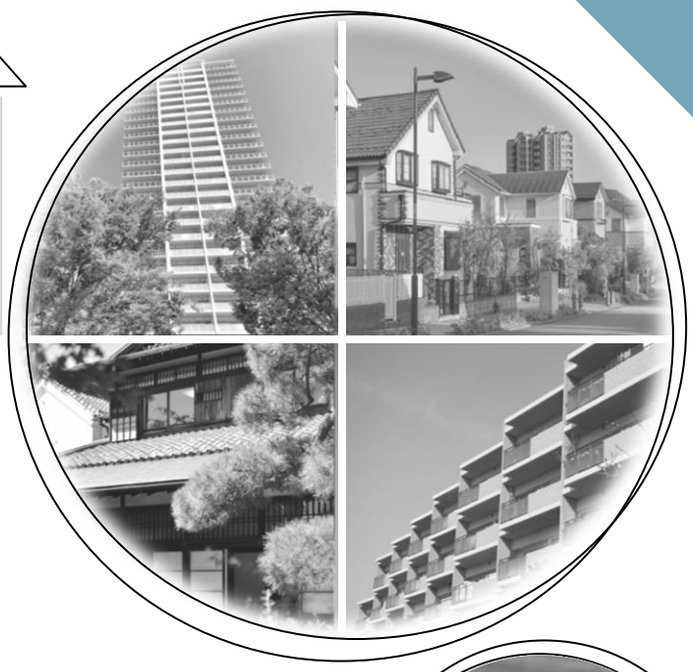
●目標とする将来イメージ

○耐震性能などの一定の質の確保された公営住宅、その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅により、住宅セーフティネットが確保され、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境が整備されている。

○高齢者、障害者、子育て世帯等の住まいの選択を支援する情報提供や居住支援が適切に行われ、良質な民間賃貸住宅への円滑な入居と、安全・安心の住生活が確保されている。

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による既存住宅の質の向上と、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します。



●目標とする将来イメージ

○安全性や環境に配慮した良質な住宅ストックが形成され、住宅の性能や質、維持管理等に関する市民の知識や意識が高くなっている。

○空き家を含めた既存住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が容易に取得できる。また、空き家に対する総合的な対策が進み、空き家が適正に管理されており、また、空き家の課題ごとに、流通促進に向けた適切な誘導や支援がなされている。

○履歴情報が適切に蓄積された空き家を含む既存住宅が、流通段階で適切に情報開示され、市場で評価される住宅市場が確立し、既存住宅の住宅流通市場が活性化している。

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します。

● 目標とする将来イメージ

○消費者のマンション管理に対する意識や関心が高まっており、また、管理に関する情報の開示が進み、良好に管理されたマンションが市場で高く評価されている。

○マンションの管理組合が、専門家等の支援を受けながら、適正な維持管理や長期修繕計画に基づき必要な改修を行っており、マンションストック全体が良質に維持され、長寿命化が進んでいる。また、建替等に向けた検討が計画的に進められている。

基本目標 5 次代に住み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のできる住宅地環境の形成をめざします。

● 目標とする将来イメージ

○様々な都市機能が集積する駅前と、その周辺エリアでは身近な生活関連施設等の立地や、高齢者等にやさしい公共交通により鉄道駅へのアクセスが確保されるなど、歩いて暮らせる住宅地環境が形成されている。

○地域住民を中心に様々な主体が連携し、緑化や良好なまちなみ形成に向けた自主的な取組により、良好な住環境保全と豊かな地域コミュニティが形成され、また、住まいと市街地の魅力を市の内外へ発信している。

基本目標 6 ニュータウンの居住魅力の向上

○住宅団地の建替やバリアフリー化などの促進を図り、また、公的賃貸住宅の建替等により創出する用地の有効活用や、既存ストックを活かした新たな価値の創造による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します。

● 目標とする将来イメージ

○泉北ニュータウンでは、住宅団地の建替やリノベーションが進み、若年世帯の定住や、兼用住宅等の様々な用途での住戸の活用が進んでいる。また、公的賃貸住宅の建替等により創出する用地を活用した新たな住宅供給や商業施設の導入、企業立地の促進など、新たな居住魅力が生まれている。

○新金岡地区では、利便性の高い立地を生かした住宅団地の建替やリノベーション等により安全性、居住性の向上が図られている。また、建替等により創出する用地においては、緑のネットワーク（緑道）を活かした魅力発信の拠点となる施設が導入されるなど、新たな居住魅力が生まれている。

基本目標 7 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

○防災・減災※対策を推進し、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、公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します。

● 目標とする将来イメージ

○住まいの防火・耐震改修や密集市街地※の改善が進み、安全な住宅地が形成されている。また、防災に関する情報が市民に普及し、戸建て住宅、マンションなどの全ての住まいで、火災や自然災害に対する備えがされている。

○都市整備や防災対策と連携のとれた一体的な住まい・市街地の環境整備が進んでいる。また、被災後の住まいの確保に対する広域的な連携体制が強化されている。

○犯罪が発生しにくい建物の計画や犯罪防止のための設備等の導入が図られ、地域での見守り活動などが活発に行われる、地域コミュニティが形成された住まい・市街地が実現されている。

第3章
施策展開の方向性

3-1　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

施策 1-（1）子育てしやすい住まい環境の形成
施策 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
施策 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
施策 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
施策 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

施策１ -(1)　子育てしやすい住まい環境の形成

少子化の進行や共働き世帯が増加する中で、新型コロナ感染被害の発生により、住まいと働き方との関係が大きく変化してきており、テレワーク等の進展による職住一体や職住近接といった職 ・住の関係が見直されようとしています。そのような中において、若い世代が安心して子育てができる住まいの確保や住環境の形成、制度の活用等により、子育て世帯の居住を支援し、子育てしやすい住まい環境形成を図ります。

【具体の施策展開】

●良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの確保

・子育て世帯が世帯規模に応じた広さの住宅に住み替えができるように、高齢者等の持ち家資産を活用し賃貸利用する制度の普及促進など、ストックの有効活用と居住ニーズのミスマッチ※の解消に努めます。
・既存の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、子育て世帯の居住ニーズに対応したリフォーム、リノベーションや2戸1改善※（2戸の1戸化）などを促進します。
・公的賃貸住宅の建替においては、ファミリー世帯向けの住戸の供給を図るなど、ソーシャルミックス※に努めます。

●大規模マンション内における保育施設の設置の要請

・大規模マンション建設の情報をキャッチし、当該マンションと近隣の保育需要から新たな保育施設が必要な場合は、マンション内への保育施設の設置を要請し、子どもを安心して育てることができる環境の整備を図ります。

●公営住宅等の空き住戸等を活用した子育て支援施設の導入

・公営住宅等の空き住戸などを活用し、子育て支援施設や子育てに関する交流の場など、NPO等による地域の子育て支援の拠点となる環境整備を支援します。
・公営住宅等の建替等により創出する用地は、地域の需要を考慮しつつ、子育て支援施策と連携を図りながら、認定こども園などの子育て支援施設の導入を検討します。

■公営住宅の空き住戸を活用した子育て支援施設

●子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保

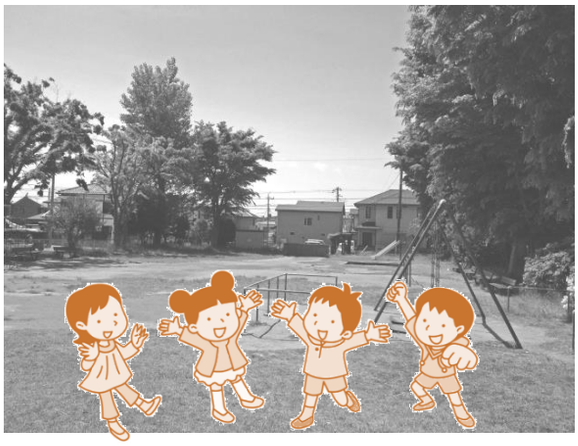
・UR都市機構住宅の「子育て割」や大阪府住宅供給公社住宅の「近居応援制度」などの子育て世帯の入居を支援する制度の情報提供を行います。
・住宅金融支援機構との連携による公的融資制度を活用した良質な子育て世帯向け住宅の供給方策について検討します。

●子育て中のひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境の形成

・公営住宅における子育て世帯向けや福祉世帯向けの入居募集を推進します。
・都心周辺やまちなかなどの利便性の高いエリアにおいて、アフォーダブルな住宅の確保に努めます。
・民間賃貸住宅の空き家などを活用したセーフティネット住宅（要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録の促進を図ります。
・ひとり親世帯の抱える様々な課題に対応するため、住宅相談窓口において、子育て部局や専門家とも連携し、住情報提供のほか包括的な生活支援情報の提供に向けた検討を行います。

●子どもの安全な環境整備

・園路などのバリアフリー化・死角に配慮した公園施設や植栽配置の検討により、安全安心な公園・広場や通学路など、子どもの安全な環境整備に努めます。



施策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

不動産団体や居住支援団体※などとの連携による適切なサービスの提供や、バリアフリー化の促進などにより、高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境形成を図ります。

【具体の施策展開】

●良質な高齢者向け住宅の供給

・高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、良質なサービス付き高齢者向け住宅やグループホーム※などの整備を促進します。

●公的賃貸住宅の空き住戸等を活用した福祉施設等の導入

・団地内住戸の空き状況を勘案しつつ、既存公営住宅を障害者のグループホーム※に提供する枠組みを推進します。
・公営住宅等の空き住戸などを活用し、福祉施策などとの連携を図りながら、NPO等による高齢者や障害者の交流の場や生活支援の拠点となる環境整備を支援します。
・大規模な公営住宅等の建替等により創出する用地は、地域の需要を考慮しつつ、福祉施策などとの連携を図りながら、社会福祉施設や生活支援施設などの導入を検討します。

●IoT等の新技術を活用した健康管理、見守りサービス等の普及

・IoT※等の新技術を活用した高齢者等の健康管理や安否確認などの見守りサービスの普及など、新技術に関する情報を収集し、住まい環境の向上に資する取組につなげていきます。

●住宅・住環境のバリアフリー化の促進

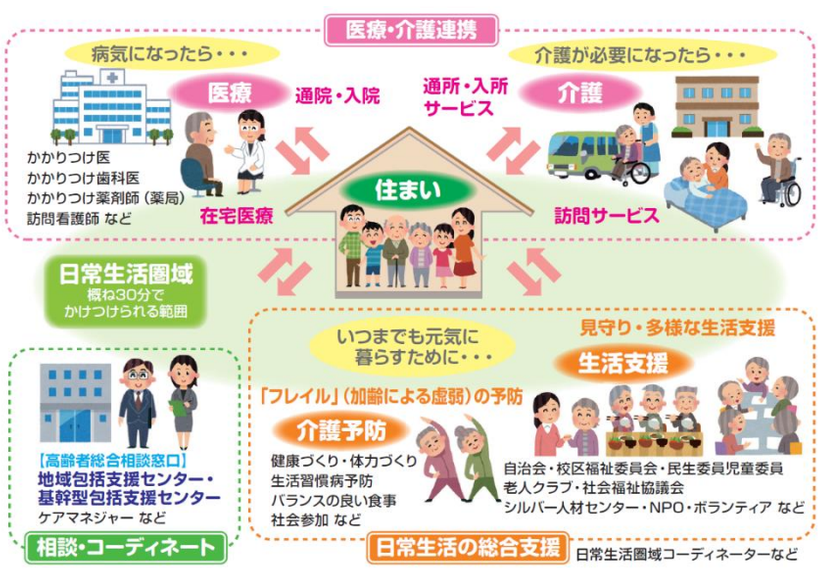
・高齢者等が住み慣れた自宅で住みつづけられるように、住宅や住環境のバリアフリー化を促進します。
・在宅の重度障害者が住み慣れた地域で自立し、安心して生活ができるよう住宅の改修を支援・促進し、生活の利便性を図ります。
・公営住宅等におけるエレベーターの設置など、共用部分のバリアフリー化を促進します。
・「堺市バリアフリー基本構想※」に基づき、市街地のバリアフリー化を推進し、あわせて、公共交通による移動の円滑化などにより、高齢者・障害者等が自立して日常・社会生活を過ごせる環境整備を図ります。

●地域包括ケアシステムの推進

・地域包括ケアシステム※の推進により、高齢者等が住み慣れた地域で、医療や介護、生活支援が受けられるよう、福祉・介護施策などと連携しながら、住宅の供給や入居相談、住宅情報提供、契約サポート、コーディネートなどの適切な居住支援を図ります。

■IoT のイメージ

■地域包括ケアシステムのイメージ



施策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

職住一体※・近接や、多世代共同居住（シェアハウス※）など、新しい住まい方を受け入れ、Withコロナにおける新たなライフスタイルに応じた多様な住まい方、働き方が可能となるニューノーマル（新しい日常）に対応する住まい環境形成を図ります。

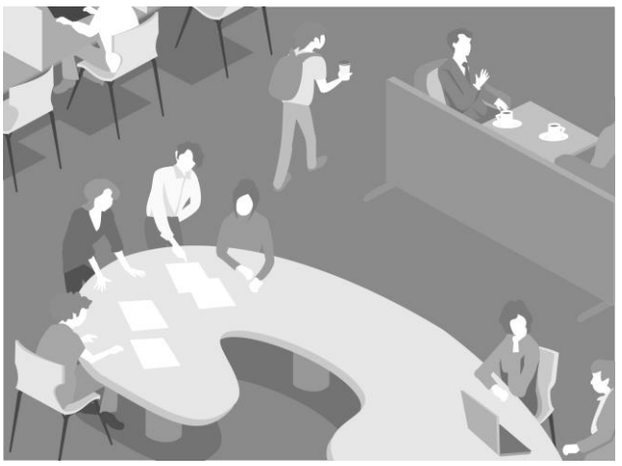
【具体の施策展開】

●住宅と一体・近接の働き方に対応した住まい環境の形成

・ニューノーマル（新しい日常）に対応したテレワーク需要に応じた空き家活用によるコワーキングスペース※の設置や在宅勤務のための自宅のリフォーム・リノベーションなど、職住一体・近接に対応した住まいの環境整備を促進します。

●多様な住まい方の情報発信

・多様なライフスタイルに応じた住宅の供給を促進するため，入居者主体の住まいの整備（コーポラティブハウス※等）、多世代の共同生活型の住まい（コレクティブハウス※等）、高齢者の共生生活型の住まい（グループリビング※等）や、暮らしの中で趣味や学び、暮らし方をコンセプトとするシェアハウスや併用住宅など、多様な住まい方に関する情報発信を図ります。



■コワーキングスペースのイメージ

施策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

様々な世代の人々がふれあい、交流することにつながる多世代居住の促進を図り、また、増加傾向にある外国人が地域社会の一員として共生し、多様な人材や世代が支えあう共生による住まい環境形成を図ります。

【具体の施策展開】

●多世代居住の促進

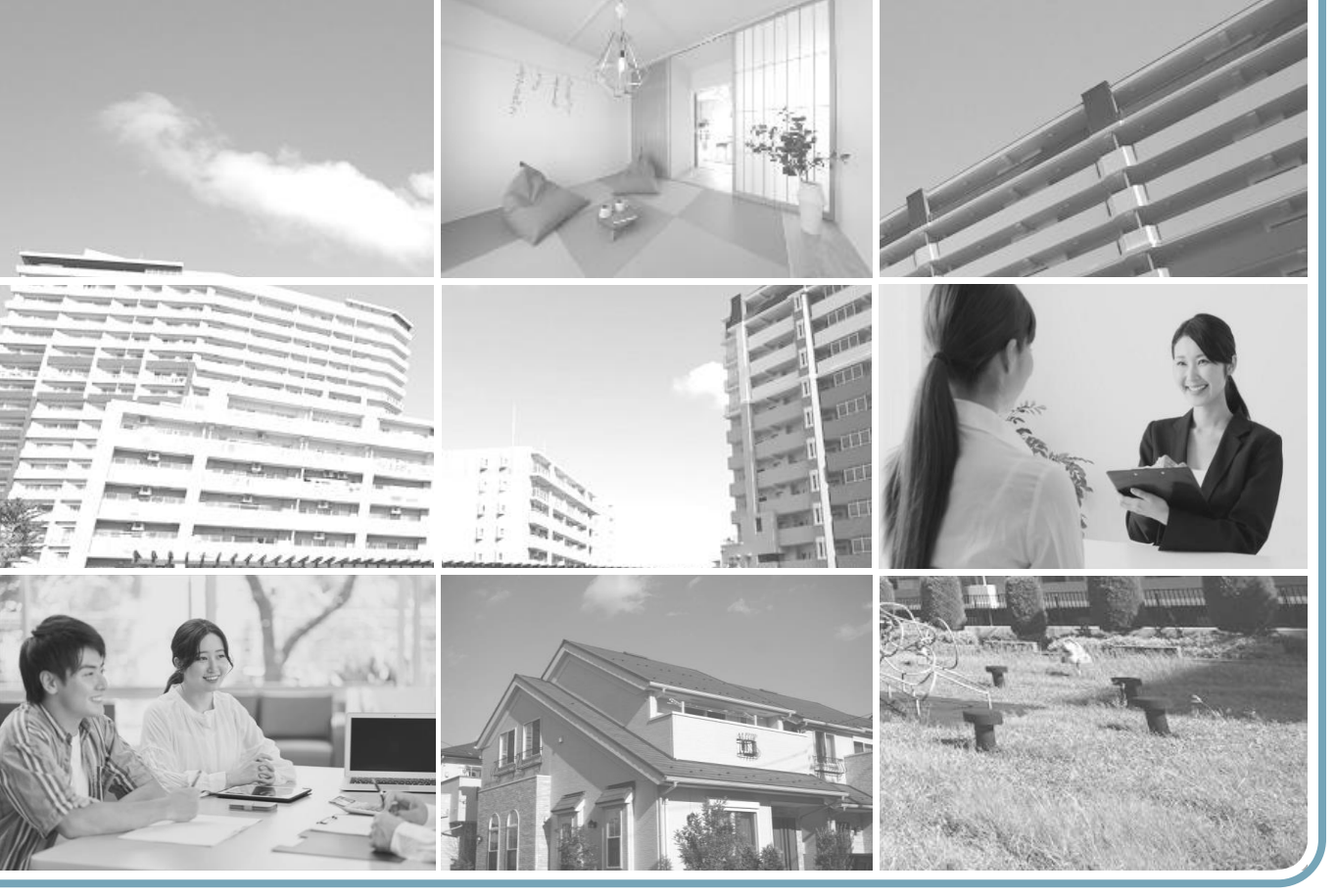
・UR都市機構住宅の「近居割」や大阪府住宅供給公社住宅の「近居応援制度」、「スマリオの学割（泉北ニュータウン限定）」などの情報提供を行い、また、各地域において多様な住宅ストックの確保を進めることにより、多世代居住※の促進を図ります。

●外国人の住宅確保や良好なコミュニティ形成支援

・外国人居住者向けの入居に関するガイドライン（国土交通省）の周知やセーフティネット住宅（要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の普及促進など、外国人の円滑な入居に向けた環境整備を図ります。

・多言語や外国人にも分かりやすい日本語による生活支援情報の提供や情報発信、相談体制の充実などを通じて、外国人居住者との良好なコミュニティ形成に向けた支援に努めます。

■外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン（国土交通省）



施策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

ライフステージやライフスタイルにより変化する居住ニーズに対応した住宅への住み替えや改善等に関する補助、融資制度、税制などの情報提供や建築、不動産、法律等の専門家との連携による相談体制の充実を図ります。

【具体の施策展開】

●住み替えや改善等を支援する住情報の提供

・住宅取得や改善等に関する融資制度や税制、支援策などの情報提供や、安心R住宅※やインスペクション（建物状況調査）、住宅瑕疵保険※などについての周知を図ります

・住宅資産を活用した住み替え制度（リバースモーゲージ※）についての情報提供を行います。

・住み替えを希望しているシニア世代のゆとりある広さの持ち家を借上げ、子育て世帯などに転貸する「マイホーム借上げ制度※」についての情報提供を行います。

・高齢者等の住み替えに際しては、介護、医療サービスの体制、住んでいた住宅の活用など、様々な課題に直面する可能性があることから、福祉部門や専門家とも連携し、適切な情報提供や、包括的な住み替え支援策について検討します。

・本市の住み良さ・魅力を幅広く市内外へ周知するため、住宅に関する情報だけでなく、居住地に関連する教育、文化、医療、福祉などの生活関連情報の提供を検討します。

●専門家との連携による相談体制の充実

・専門家との連携による法律や不動産などの住宅専門家相談を引き続き実施していきます。

・住まいに関する情報提供や相談への対応が適切にできるよう関連部局との連携や、出張型の相談窓口など、市民に身近な相談窓口について検討するなど、相談体制の充実に努めます。

●住教育の推進

・長期的な視点に立ち、住宅・住環境についての子どもの関心を高めていくことを目的として、住教育に関連する情報を提供するなど、住教育の推進を図ります。

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

施策２-（１）重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備
施策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
施策２-（３）公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用
施策２-（４）民間賃貸住宅への円滑な入居支援

施策２-(1)　重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

全ての人が自立した生活を営むことができる住まいの確保と安定的な居住が継続できるよう、公営住宅、公営住宅以外の公的賃貸住宅、及び民間賃貸住宅を有効に活用することで、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット」の整備に取組みます。

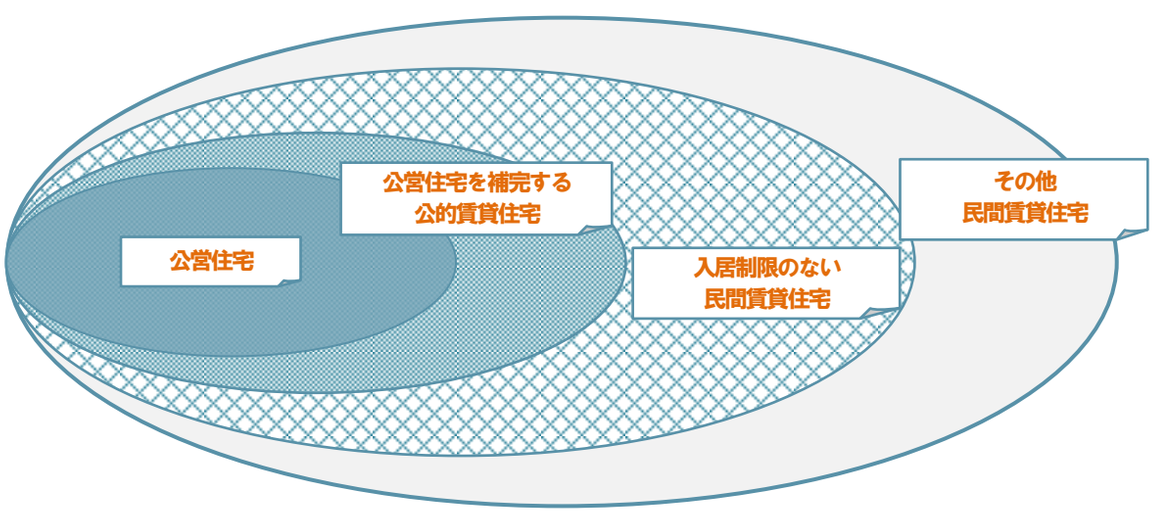
【具体の施策展開】

●住宅市場における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給

・ストック重視、市場重視への政策転換や高齢化の進行、空き家の増加など、社会経済情勢が変化する中で、公的賃貸住宅だけで住宅セーフティネットを確保していくことは困難な状況にあると考えられます。

・従って、住宅市場全体を視野に入れた住宅セーフティネットの整備を図り、公営住宅をはじめとする既存の公的賃貸住宅を活用しつつ、あわせて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と居住支援を行うことにより、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備」を図ります。

■重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットのイメージ



施策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

住宅に困窮する住宅確保要配慮者が自立した生活を送ることができるよう、既存の公営住宅ストックの有効活用を図り、安心して住みつづけられる環境整備と、市営住宅の計画的な建替や更新等、適切な管理・供給を図ります。

■市営住宅（建替住宅）

【具体の施策展開】

●公営住宅の的確な供給と入居者が安心して住みつづけられる環境整備

・公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する世帯に対して、引き続き的確な供給に努めます。そして、住戸内や共用部分のバリアフリー化を促進するなど、入居者が安心して住みつづけられる環境整備を推進します。

・団地内住戸の空き状況を勘案し、公営住宅の空き住戸を地域福祉活動や高齢者支援の場として活用するNPO等の活動を支援し、地域コミュニティの維持確保に努めます。

●市営住宅の計画的な更新

・「堺市営住宅長寿命化計画※」に基づき、既存の市営住宅の建替、改善、維持修繕を計画的に推進し、住宅ストックの有効活用と長寿命化を図ります。

・建替においては、「堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）※」、「セーフシティさかい※」を踏まえ、またユニバーサルデザイン※による入居者が安全で安心して暮らせる環境整備を図ります。

●公営住宅の中長期的な供給のあり方検討

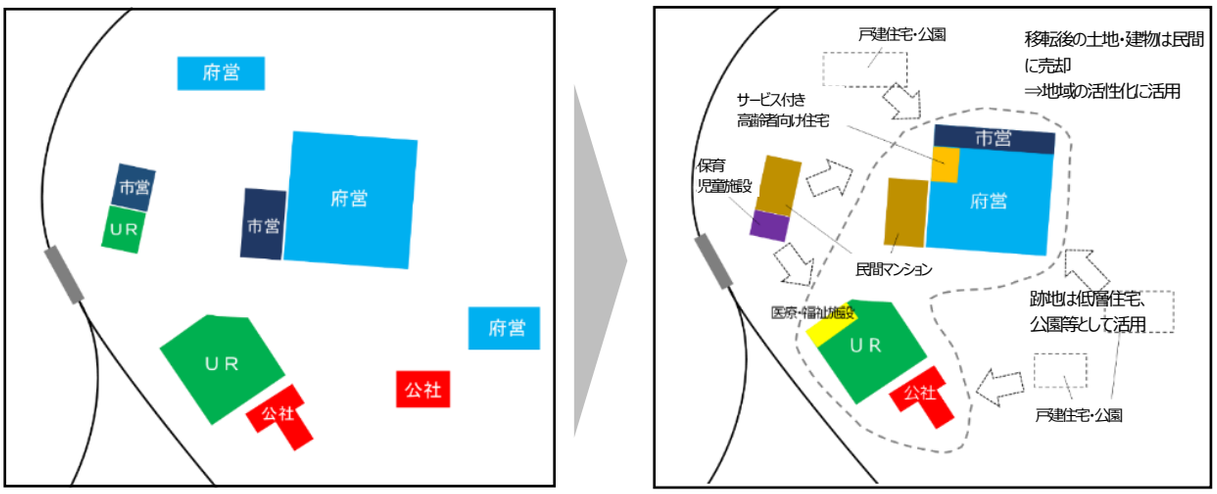
・市場における空き家の数が増加している中においては、住宅経営上の観点や既入居者への対応なども踏まえ、将来的な居住の安定確保を図るべき世帯数の変化（減少）や民間賃貸住宅における住宅セーフティネット機能の拡大などを確認しつつ、中長期的な公営住宅の適正配置や管理戸数の適正化等に向けた検討を進めます。

●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

・本市には約6,000戸の市営住宅と約27,000戸の府営住宅が立地しており、それぞれの管理者により入居募集などを行っていますが、より市民の利便性向上やサービス向上につながるよう、府市連携を推進します。

・各公的賃貸住宅事業者が、適切な情報共有・連携のもと、効果的に取組を進められるよう、事業者間の連携体制を整備し、公営住宅の再編・整備や地域に必要な施設導入など、地域課題の解消、地域活力の向上につなげる取組を検討します。

■公的賃貸住宅事業者間の連携イメージ



（関係者による事業調整を通じた一体的整備）　「住まうビジョン・大阪」より

施策２-(3)　公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用

公営住宅を除く公的賃貸住宅については、引き続き既存ストックの計画的な更新を図りつつ、本市の住宅セーフティネットにおいて公営住宅を補完する公的賃貸住宅として、維持・活用を図ります。

【具体の施策展開】

●公営住宅を除く公的賃貸住宅における要配慮者向け住宅の供給

・公営住宅を除く公的賃貸住宅については、本市における住宅セーフティネットにおいて、重要な役割を担っており、引き続き、UR都市機構、大阪府住宅供給公社が管理する住宅ストックを有効に活用し、要配慮者向け住宅による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの確保に努めます。

●UR都市機構、大阪府住宅供給公社との連携による住まい・市街地環境整備

・泉北ニュータウンや新金岡地区など、多くの公的賃貸住宅が供給された大規模住宅団地地区においては、大阪府のほか、UR都市機構、大阪府住宅供給公社との連携を図り、地区の魅力向上につながる住まい・市街地の環境整備に取組みます。

施策２-(4)　民間賃貸住宅への円滑な入居支援

新たな住宅セーフティネット制度※に基づき、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録の促進を図り、また、不動産団体、居住支援団体などとの連携により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居支援を図ります。

【具体の施策展開】

●空き家などの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

・空き家などの民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅（要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録の普及を図ります。また、耐震化の必要な賃貸住宅の耐震改修を支援します。
・空き家や賃貸住宅のセーフティネット専用住宅の整備に係る改修工事（バリアフリー工事、耐震改修工事等）に対する助成や融資の情報提供を行い、登録を促進します。
・賃貸の貸主・借主の入居に対する不安解消を図るため、残置物処理、家賃不払いなどに対する居住支援サービスなどの情報提供や、入居後の見守り制度などの福祉サービスとの連携に努めます。

●市の居住支援の連携体制の強化

・福祉部局や不動産事業者などとの連携により、高齢者や障害者、子育て世帯などを対象とした「住まいさがし相談会」を引き続き実施していきます。
・住宅の確保と連携した暮らしのサービスを提供できる体制整備について、民間事業者などとの連携による本市の居住支援のあり方を検討するなど、地域の不動産団体や、居住支援団体（社会福祉協議会、NPO事業者等）と連携し、総合的かつきめ細かな居住支援を図ります。

●Osakaあんしん住まい推進協議会※を通じた情報提供・居住支援

・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度を通じて、高齢者、低額所得者、障害者、外国人、子育て世帯などの入居を受け入れる「あんぜん・あんしん賃貸住宅」と、仲介を行う「協力店」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「公的賃貸住宅」、入居の支援を行う団体や相談窓口などの情報発信を行っていきます。

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

施策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
施策３-（2）安心して既存住宅の取引ができる環境整備
施策３-（3）リフォーム・リノベーションの促進
施策３-（4）空き家の適正管理・利活用促進

施策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

既存住宅を有効活用するため、適切な維持管理やリフォーム等の促進により、住宅の安全性や居住性を持続的に確保し、2050年カーボンニュートラルに向けた良質な資産として環境や健康に配慮した次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成を図ります。

【具体の施策展開】

●長期優良住宅等の普及

・長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及・定着を図り、住まいの長寿命化、バリアフリー化、耐震性能、省エネ性能、シックハウス※対策など、住宅の品質や性能が確保された良質な住宅の普及を促進します。

●良質な住宅供給を支える住宅関連金融商品の情報提供

・住宅金融支援機構のフラット35S※などの良質な住宅供給を支える住宅関連金融商品について情報提供を行い、耐震性や省エネルギー性などに優れた住宅の供給を促進します。

●省エネ性能に優れた住宅の普及

・SDGs※未来都市として、SDGsの達成を図るため、住宅地においても、脱炭素社会の実現に向けて、堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE堺）の運用、断熱性の向上などにより、環境品質・性能の優れた住宅の普及を促進します。

・家庭で消費するエネルギーを「創り・蓄え・賢く使う」、次世代型の住宅（スマートハウス）や一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざすZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）について、構成機器（太陽光発電システム、燃料電池システム、蓄電システム等）の導入に対する支援を行い、新築戸建住宅におけるZEHの自立普及に向け、省エネ性能に優れた住宅の普及を促進します。

・新たな大規模施設の立地や公的賃貸住宅の建替等、市街地の面的な更新の機会を捉えて、先進技術の導入による建築物のエネルギー利用の効率化、面的利用による地域全体のエネルギー効率向上などに取組みます。

施策３-(2)　安心して既存住宅の取引ができる環境整備

既存住宅の購入やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する適切な情報が容易に取得できるよう、住宅に関する情報整備や、事業者等との協働による取組など、安心して既存住宅の取引ができる環境整備を図ります。

【具体の施策展開】

●住宅履歴情報の整備活用の促進

・既存住宅の購入に際して、消費者（購入者）が安心して既存住宅を選択できるよう、また、制度に対する市民の理解が進むよう、関係団体と連携した取組などにより、住宅性能表示制度の活用や、住宅履歴情報（住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたかなどの情報）の整備活用を促進します。

・インスペクション（建物状況調査）や住宅瑕疵保険などの活用についての情報提供により、安心して既存住宅のリフォームができる環境整備に取組みます。

●既存住宅の流通を支える住宅関連金融商品との連携

・既存住宅の流通やリフォームを促進するため、住宅金融支援機構のフラット35などの情報提供やこれらの金融商品と連携した取組などにより、既存住宅の流通促進を図ります。

施策３-(3)　リフォーム・リノベーションの促進

バリアフリーや省エネルギー対応などがされた住宅の質を維持し、長きにわたり住み継いでいける住宅ストックを確保するため、相談体制の充実や事業者との連携の強化など、リフォーム・リノベーションの促進を図ります。

【具体の施策展開】

●リフォーム事業者情報の提供、リフォーム・リノベーション相談の充実

・大阪府住宅リフォームマイスター制度※によるリフォーム事業者に関する情報提供や、（公財）住宅リフォーム・紛争処理センターのリフォームに関する相談窓口（住まいるダイヤル）の情報提供などにより、市民が安心してリフォーム・リノベーションできるよう、適切な事例の紹介や事業者の情報などのニーズに応じた情報提供の充実を図ります。

●分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションに関する情報提供

・分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションは、共用部分との取り合いの扱いや専有部分の不具合が他の区分所有者に大きな影響を与えるなどの問題を抱えています。そのため、ガイドラインの整備や事例の情報を提供するなど、安心して、住戸内のリフォーム・リノベーションができる環境整備を図ります。

●公的賃貸住宅のリノベーションの促進

・既存の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、子育て世帯の居住ニーズに対応したリフォーム・リノベーションや２戸１改善（２戸の１戸化）などを促進します。（再掲）

施策３-(4)　空き家の適正管理・利活用促進

「堺市空家等対策計画※」に基づき、空き家が管理されず放置されないよう、所有者等に対する適正管理の啓発などを図り、また、様々な専門分野の関係団体との連携を強化し、空き家となっている実情（相続、法的な制限、利活用のノウハウ、資金不足など）に即した利活用促進を図ります。

【具体の施策展開】

●専門家との連携による空き家対策

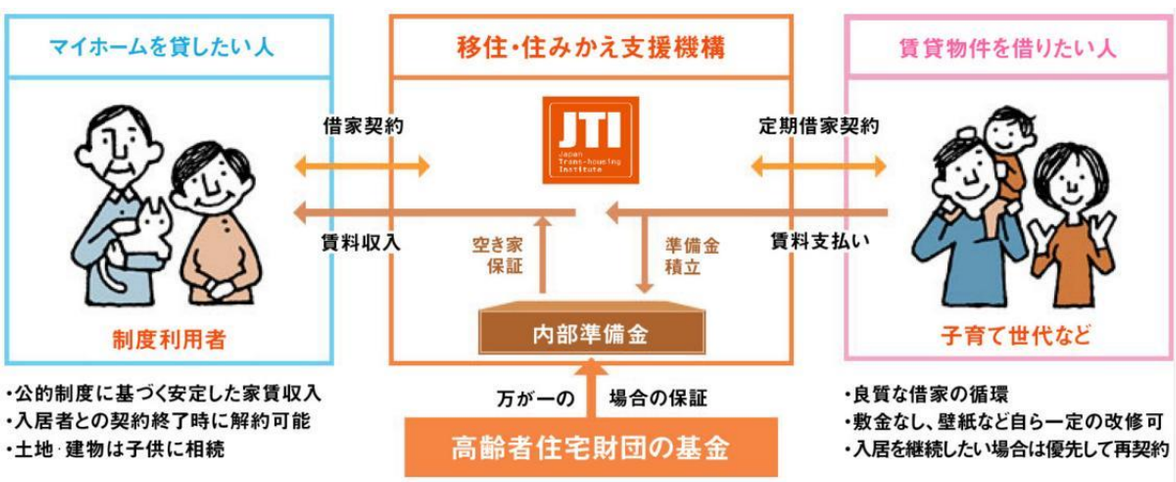
・空き家は様々な要因により発生しうることから、空き家の実態把握に努め、必要な情報をデータベース化することで、市の関係部署で情報共有を図ります。
・住まい相談員の常駐やワンストップの相談窓口、相談者が在宅のままで専門家に相談ができるリモート相談についての検討など、専門家との連携による相談体制の充実を図ります。
・様々な関係団体と連携し、希望する空き家所有者に対して、利活用の提案を行うことにより、空き家の利活用を支援します。
・遠方に住む空き家所有者が、その空き家を適正に管理するため、空き家管理サービスを利用しやすいように、不動産関係団体などと連携し、空き家管理サービスの情報提供を行います。

■堺市空き家セミナーの模様

●定期借家を活用した持ち家の賃貸化の促進

・住み替えを希望しているシニア世代のゆとりある広さの持ち家を借上げ、子育て世帯などに転貸する「マイホーム借上げ制度」についての情報提供を行います。（再掲）

■一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」の概要



（JTI ホームページより）

●空き家を活用したセーフティネット住宅の普及促進

・民間賃貸住宅などの空き家を活用したセーフティネット住宅（要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録の普及を図ります。

●民泊※需要に応える空き家の活用

・世界遺産をはじめ、本市が有する歴史文化資源を活かした、来街者や旅行者の宿泊需要に応える空き家の民泊利用について情報提供を行い、空き家の利活用を促進します。

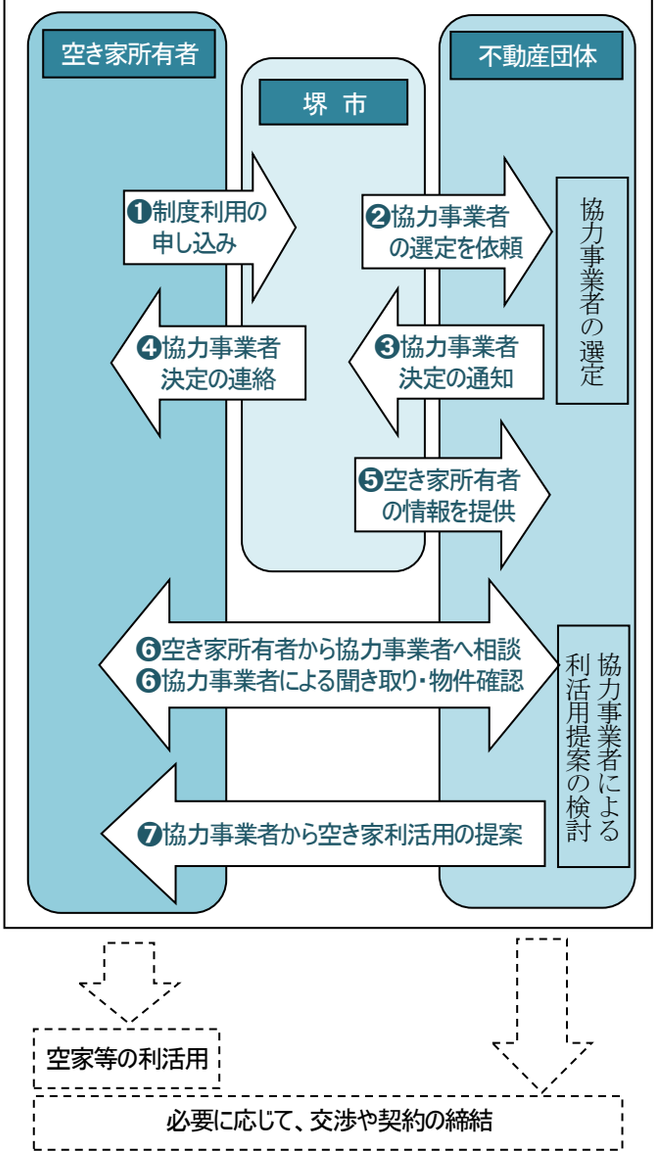
●空き家除却後の土地の活用

・空き家の除却後の土地の管理が不十分であったり、放置されたりすることのないよう、地域による交流広場としての利用などの事例紹介などにより、空き家除却後の住環境の維持向上を図ります。

●管理の不十分な空き家の所有者に対する指導等

・適正な管理がなされず放置されるなど、管理が不十分な空き家は、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、必要に応じて所有者等への情報の提供や注意喚起などを行います。なお、注意喚起などによっても改善されず、「特定空家等※」と認められる物件については、必要に応じて所有者等への助言及び指導、勧告、命令等の措置の実施を検討します。
・空き家実態調査や市民からの通報などにより把握した、管理が不十分な空き家の情報を税務部局と共有し、連携して空き家の適正な管理を促進します。

■堺市空家等利活用支援制度の概要



基本目標４

安全で良質なマンションストックの形成

施策４-（1）　マンション・団地の適正管理の促進
施策４-（2）　老朽化マンションの改善・建替等の促進

施策４-(1)　マンション・団地の適正管理の促進

マンションや団地の維持管理やリフォーム・リノベーション等に関する情報提供や技術的支援、マンション管理計画の認定制度などにより、マンション・団地の管理不全の予防と適正管理の促進を図ります。

【具体の施策展開】

●マンション管理の実態把握

・定期的な分譲マンションの実態把握や、管理情報などをデータベース化するなど、現状の管理状況の把握と適正管理に向けた啓発を図ります。

●マンション・団地の適正な維持管理への支援

・分譲マンションの管理組合自らが、適切な維持管理を実施できるよう、市のマンション管理士相談や大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会※によるアドバイザー派遣制度、ガイドブックなどを通じて、建物の適正な維持管理に向けた取組を支援します。

●マンション管理情報の登録の促進

・分譲マンションの管理情報を登録し、適正な管理のための情報やアドバイスなどの支援を行う大阪府分譲マンション管理適正化推進制度※の促進を図ります。

・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正を踏まえ、本市のマンション管理適正化推進計画※に基づき、マンション管理組合による管理計画の認定制度の普及促進を図ります。

●マンション住戸のリフォーム・リノベーションに関する情報提供（再掲）

・分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションは、共用部分との取り合いの扱いや専有部分の不具合が他の区分所有者に大きな影響を与えるなどの問題を抱えています。そのため、ガイドラインの整備や事例の情報を提供するなど、安心して、リフォーム・リノベーションができる環境整備を図ります。

■マンション住戸のリフォーム・リノベーション

施策４-(2)　老朽化マンションの改善・建替等の促進

マンションの建替や大規模修繕などによるストックの円滑な更新に向けて、相談体制や情報提供の充実、融資制度の活用促進などにより、老朽化マンションの改善・建替等の促進を図ります。

【具体の施策展開】

●専門家との連携による改修・建替相談等の充実

・管理組合の担い手不足や改修、建替に関するノウハウ不足に対応するため、アドバイザー派遣、専門家相談、マンションセミナーの開催のほか、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいるダイヤル）などの相談窓口の情報提供を行います。

■分譲マンションアドバイザー派遣のイメージ

●老朽化マンションの耐震化促進

・「堺市住宅・建築物耐震改修促進計画※」に基づき、旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するため、広報などによる普及啓発を図り、あわせて、マンションの耐震診断や耐震改修への助成を図ります。

●マンションの改善・建替等に対する支援

・高経年化した分譲マンションの更新にあたっては、大規模改修・改善による継続使用か建替かの判断や合意形成が必要となるため、改修・改善や建替等の手法に関する情報提供や融資制度などに関する情報提供を行います。

・分譲マンションの建替等に向けた管理組合の建替推進決議などに至る合意形成の各段階に応じて、アドバイザー経費の一部支援を図ります。また、高齢者・子育て支援など、マンションの建替等に寄与するコミュニティ形成に関する検討や取組への支援を検討します。

●大規模団地やマンションの建替促進

・大規模団地や分譲マンションの老朽化などによる建替について、一定の要件を満たす開発行為の開発手続きの一部緩和など規制緩和を行い、建替を促進し、安全で良質なストックの形成を図ります。

■マンションの適正管理と更新のフロー

（国土交通省　リーフレットより）

基本目標５

次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成

施策５-（1）堺の歴史･文化資源を活かした市街地形成
施策５-（2）歩いて暮らせる住宅地環境の形成
施策５-（3）良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上
施策５-（4）居住地魅力の情報発信

施策５-(1)　堺の歴史･文化資源を活かした市街地形成

自治都市堺の面影を残す環濠エリアや、百舌鳥古市古墳群等の歴史文化遺産を活かし、都市への愛着が感じられる魅力ある住宅地や住まいの実現に向けて、堺の歴史・文化を活かした市街地形成を図ります。

【具体の施策展開】

●百舌鳥古墳群周辺の景観に配慮した市街地形成

・百舌鳥古墳群周辺地域においては、建築物の高さや色彩などの形態意匠等に関する制限により、壮大で緑豊かな古墳群と調和した市街地形成を図ります。

●環濠エリア北部地区の歴史的な市街地形成

・重要文化財の山口家住宅をはじめ町家や寺社などの歴史的な建造物が多く残っている環濠エリア北部地区においては、町家などの修景に対する補助制度や町家周辺の道路の美装化などにより、歴史文化資源を活かした市街地形成を推進し、地域の魅力向上を図ります。

施策５-(2)　歩いて暮らせる住宅地環境の形成

都心※に集積する都市機能や、鉄道駅等を拠点とする公共交通、及び環境負荷の低減や健康増進にもつながる自転車利用を促進し、都市政策などとの連携により集約型都市構造をめざし、歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図ります。

【具体の施策展開】

●都心の都市機能や歴史文化等を活かした住宅地環境の形成

・都心では、多様な都市機能や歴史文化等の魅力を活かした住宅地環境形成を図ります。また、良好な都市型住宅の供給を促進し、居住機能の充実を図ります。

●鉄道駅等を拠点とする住宅地環境の形成

・公共交通の利便性などを活かした高齢者等の外出支援や移動手段の確保に努め、歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図ります。また、都市基盤の整備が完了している地域拠点等の鉄道駅周辺のエリアにおいては、開発手続きの一部緩和など規制緩和を行い、都市型住宅の供給を促進します。

・環境負荷の低減や健康面への効果を踏まえた自転車通勤の促進、自転車の通行環境整備の推進、駅前や住宅地等でのシェアサイクルポート※の設置を進め、IoTを活かしたシェアサイクル※の普及・促進などにより自転車利用環境を向上し、住宅地環境整備を推進します。

・環境負荷の少ない都市交通の重要な手段である自転車の通行環境整備により自転車の通行空間の連続性を確保したネットワークを形成することで、自転車による回遊性や快適性を高めます。

■自転車レーンとシェアサイクルポート

施策５-(3)　良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上

本市では、戦前からの住宅地や、戦後計画的に開発されたニュータウン地区などにおいて、良好な低層住宅地を有することから、ゆとりある住環境を継承し、良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上を図ります。

【具体の施策展開】

●堺らしい良好な低層住宅地の魅力の維持・向上

・堺らしい良好な住宅地を代表する大美野、浜寺、上野芝、初芝、さつき野の住宅地では、地域住民が主体となった建築協定や地区計画※の活用などにより、緑豊かでゆとりある良好な低層住宅地としての魅力の維持・向上を図ります。

●省エネ性能に優れた住宅の普及（再掲）

・SDGs未来都市として、SDGsの達成を図るため、住宅地においても、脱炭素社会の実現に向けて、堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE堺）の運用、断熱性の向上などにより、環境品質・性能の優れた住宅の普及を促進します。

・家庭で消費するエネルギーを「創り・蓄え・賢く使う」、次世代型の住宅（スマートハウス）や一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざすZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）について、構成機器（太陽光発電システム、燃料電池システム、蓄電システムなど）の導入に対する支援を行い、新築戸建住宅におけるZEHの自立普及に向け、省エネ性能に優れた住宅の普及を促進します。

・新たな大規模施設の立地や公的賃貸住宅の建替等、市街地の面的な更新の機会を捉えて、先進技術の導入による建築物のエネルギー利用の効率化、面的利用による地域全体のエネルギー効率向上などに取組みます。

●地域主体の住環境整備の促進

・地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取組事例の情報提供を行うなど、住民・事業主・地権者等による地域主体のエリアマネジメントの取組を促進します。

・快適で潤いのある住環境を形成するため、地区計画、建築協定、緑地協定※、景観協定※の活用などの地域主体の取組による良好な住宅地形成を促進します。

施策５-(4) 居住地魅力の情報発信

若年・子育て世帯等の定住促進を図るため、住みたい、住みつづけたい魅力ある住宅地形成をめざし、本市の多様な住宅市街地の居住地魅力についての情報発信を図ります。

【具体の施策展開】

●地域特性を活かした居住地魅力の情報発信

・本市の住み良さ・魅力を幅広く市内外に周知を図るため、住宅に関する情報だけでなく、居住地に関連する教育、文化、医療、福祉などの生活関連情報の提供を検討します。

・地域ごとにある魅力的な生活資源の情報や、その資源を活用した魅力的な暮らし方などを収集し、本市で実現できる魅力的な暮らし方のアピールにつながる情報発信について検討します。

基本目標６

ニュータウンの居住魅力の向上

施策６-（1）泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築
施策６-（2）新金岡地区の居住魅力の向上

施策６-(1)　泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築

「SENBOKU New Design※」に基づき、計画的に整備された都市基盤や、緑豊かな住環境、地域の資源である良質な住宅ストックなどを活かしながら、多様な年齢階層のバランス良い居住に向け、多世代居住の促進と、個性的なライフスタイルの実現などにより、より豊かな暮らしの構築を図ります。

【具体の施策展開】

●公的賃貸住宅の更新と地域の魅力向上の取組

・公的賃貸住宅の計画的な更新を図り、再編により創出する用地では、新たな層の誘引のため、新規の住宅供給、新たなライフスタイル提案型の商業施設の導入、企業立地を促進します。また、公的賃貸住宅の空き住戸では生活関連施設、高齢者支援施設などの導入を図ります。これらの地域の需要に応じた機能を導入することにより、地域の居住魅力の向上を図ります。

●2戸1改善（2戸の1戸化）等のリフォーム・リノベーションの促進

・既存の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、若年・子育て世帯の居住ニーズに対応したリフォーム、リノベーションや2戸1改善（2戸の1戸化）などを促進します。（再掲）

●ライフスタイルに合致した住宅ストックの形成

・戸建て住宅地区では、不動産団体や地域の金融機関などとの連携による空き家のマッチング・住み替え、既存住宅のリノベーションなどを通じて、若年・子育て世帯などの定住促進や、職住一体・近接型ライフスタイルの実現など、市街地の価値を高め、次世代に住み継ぐことができる住宅ストックの形成を図ります。

●住戸・住棟コンバージョン※等による暮らしを支える用途の導入

・公的賃貸住宅の集会所などを活用し、地域交流拠点や福祉拠点の創出など、地域住民のコミュニティの維持向上や活動の拠点となる様々な用途の導入を図るモデル的な取組を推進します。

・戸建て住宅のリフォームやリノベーションなどにより、身近な地域で暮らしを支える物品や飲食、サービスを提供する店舗兼用住宅の導入を促進します。

●駅周辺を拠点とする住宅地環境の形成

・駅周辺における公的賃貸住宅の建替等により創出する用地を活用し、拠点にふさわしい機能の導入や良好な住宅の供給などにより、拠点機能の強化を図ります。

●スマートシティ※の推進による市民生活の向上

・モビリティ※やヘルスケア、コミュニティ、リモートワーク、エネルギーなどの面からICT※などを活用した取組を推進し、都市魅力の向上、利便性の高い市民生活の実現に向けた取組を図ります。

施策６-(2) 新金岡地区の居住魅力の向上

「しんかなの住まいまちづくり（新金岡地区住まいまちづくり基本方針）※」に基づき、本市と大阪府、UR 都市機構、大阪府住宅供給公社との連携により、豊かな緑と交通の利便性を活かし、公的賃貸住宅の建替等を契機として、子育てしやすい、定住魅力と賑わい・活力ある住まい・市街地の形成を進め居住魅力の向上を図ります。

【具体の施策展開】

●駅周辺の居住魅力と賑わいや活力の向上

・駅周辺では、利便性を活かした良好な都市型住宅を誘導するなど、まちなか居住の促進を図ります。また、あわせて地域拠点にふさわしい機能の導入や沿道の賑わい創出、金岡公園への歩行者アクセスの利便性向上、常磐浜寺線の東西の交流促進などにより「賑わいと活力ある」住まい・市街地の形成を推進します。

■地下鉄新金岡駅周辺

●緑道の魅力の活用と住宅団地の改善・建替等の促進

・高経年化した分譲マンションについては、アドバイザーの派遣や管理組合の合意形成活動に要する経費の助成などにより、改善・建替等の支援を図ります。

・地区内の公園や隣接する大泉緑地、金岡公園といった緑の拠点とそれらをつなぐ緑道により形成する歩行者ネットワークを、「緑の回廊」として守り育てることで、都市のブランディング※に活かし、「定住魅力のある」住まい・市街地の形成を推進します。

●公的賃貸住宅の建替等の促進と建替等により創出する用地を活用した子育て支援施設等の導入

・公的賃貸住宅の建替等により、耐震化やバリアフリー化を推進し、あわせて、既存住宅のリフォーム・リノベーションなどにより、多様な住宅供給を図ります。

・公的賃貸住宅の建替等により創出する用地については、定住魅力のあるファミリー向け住宅の供給や子育て支援施設の導入を図るなど、「子育てしやすい」住まい・市街地の形成を推進します。

基本目標７

災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

施策７-（1）住宅の防火・耐震対策の促進
施策７-（2）マンションの防災対策の促進
施策７-（3）災害に強い住まい・市街地の形成
施策７-（4）防犯性能の高い住まい・市街地の形成

施策 7-(1)　住宅の防火・耐震対策の促進

災害による被害を可能な限り抑制できるよう、住宅における防災対策の取組として、住宅の防火性能の向上や耐震化の促進を図り、また、地域での防災や防犯の取組に対する支援などを図ります。

【具体の施策展開】

●耐震診断、耐震改修の促進

・耐震診断補助制度、木造住宅耐震診断員の派遣により、昭和56年以前[4]に建築された住宅の耐震診断を促進します。

・倒壊の恐れのある住宅について、耐震改修補助制度や税制優遇により、住宅の耐震改修を支援します。さらに、耐震化に係る支援策や耐震改修工法などの情報提供を行い、あわせて、相談窓口や出前講座を利用して、所有者が主体的に耐震診断・耐震改修を行いやすい環境整備を図ります。

・耐震化の必要な一部の公的賃貸住宅については、耐震改修や建替等を早期に進め、また、耐震診断の必要な建物については、早期の診断実施に向けて関係者に働きかけます。

■地震による被災住宅

●住宅の防火や延焼防止

・建替を促進することにより、防火・準防火地域※の防火規制に適合する住宅を増加させることはもとより、既存の住宅についても耐震改修とあわせた防火改修を促進し、延焼防止や避難路の確保を促進します。

・全ての住宅に設置が義務付けられている住宅用火災警報器について、引き続き周知を図り、あわせて、適切な維持管理の方法についても周知を図ります。

・地震を検知してブレーカーを自動的に落とす感震ブレーカーの設置をはじめとした出火防止対策の普及を促進します。

■公営住宅の耐震改修

4）詳細には、昭和 56 年 5 月以前

施策 7-(2)　マンションの防災対策の促進

災害に強い良質なマンションの整備や、住民による自主的な防災活動の普及に向け、マンション管理組合への情報提供や大阪府防災力強化マンション認定制度の普及など、災害によるエレベーターも含めたライフライン※の停止に備えたマンションの防災対策の促進を図ります。

【具体の施策展開】

●マンションの自主的な防災対策の取組に係る情報提供

・中高層マンションの管理組合による防災組織の立ち上げなど、「震災対策チェックリスト」（マンション管理センター）や、それぞれが日頃から災害に備えておく「自助」、マンションの住民同士が相互に協力し合う「共助」の取組により、震災発生後においてもマンションに住みつづけられるよう、管理組合へ情報提供を行います。

■マンション管理組合のための震災対策チェックリスト（マンション管理センター）

●マンションの防災力の向上促進

・耐震性や耐火性など、建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設の整備など、防災力が強化されたマンションを認定する制度（大阪府防災力強化マンション認定制度）について、ホームページなどを通じて情報提供を行います。

・大規模な地震が発生し、津波が来た際に、定められた避難場所などに市民の方が避難する時間のない場合に備え、一時的にマンションの共用部分を活用するなど、一時的な避難場所の確保を推進します。また、河川の氾濫などの大規模な水害などの発生時において、一時的な避難場所の提供について検討します。

施策 7-(3)　災害に強い住まい・市街地の形成

災害による被害を最小限にとどめられるよう、防災上の課題を抱える市街地の改善や、災害時の避難路確保などのハード対策と、住民による自主的な防災活動などのソフト対策の両面から、災害に強い住まい・市街地の形成を図ります。

【具体の施策展開】

●大和川高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の一体的整備の推進

・災害に強い安全・安心で良好な市街地を形成するため、大和川高規格堤防整備事業※と一体的に土地区画整理事業※を活用した市街地整備を推進します。

●新湊地区密集住宅市街地の改善

・「地震時等に著しく危険な密集市街地※」を含む新湊地区において、良好な住環境や防災性の向上を図るため、整備計画に位置づけた主要生活道路の拡幅整備、避難路の確保などを行い、また、老朽木造賃貸住宅の良質な賃貸住宅への建替、老朽木造住宅の除却に要する費用の一部を助成することにより、建替を促進します。

●水害に強い住環境の形成

・下水道では、時間雨量約50mmの雨に対応することを目標として、雨水管や雨水ポンプ場などの整備を推進します。また、豪雨による浸水被害を最小限に抑えるために、開発行為等の際に雨水流出抑制施設※の設置指導を推進します。また、河川の治水対策については、未整備区間の河川改修を推進します。

●緊急交通路、避難路等の確保

・「堺市無電柱化推進計画※」に基づき、広域緊急交通路※のうち重点14路線について無電柱化を優先的に推進します。

・良好な住環境と災害に強い市街地形成を図るため、住宅密集地区などにおける建築行為などに際して、建築主の協力のもと、狭あい道路※の拡幅整備を推進します。

●自主防災活動への支援

・自主防災組織※などの地域住民による防災の取組への支援を進め、日頃から防災に対する意識を持ち、コミュニティ活動に取組むことで、いざという時の防災活動に対応できる地域整備を促進します。

・「防災マップ」を活用した防災訓練の実施など、市民による防災活動の取組を支援し、災害に強い安全・安心の住まい・市街地形成を促進します。

●被災時の備えに対する啓発

・各種の媒体を通じた啓発などにより、住宅内の安全確保対策（家具などの転倒防止・ガラス飛散防止など）や非常持出品の準備、避難場所、避難経路の事前確認など、日常からの備えについて、各種の媒体を通じて啓発を図ります。

・地震時の家具の転倒を防止するため、住宅の家具固定を支援する専門員の派遣や設置助成の検討をするなど、高齢者等の安全確保の促進を図ります。

・災害発生後において、在宅避難が可能な場合に、自宅で生活を継続できるように、食料品などの備蓄の必要性について普及啓発を図ります。

●ハザードマップの周知

・「区別防災マップ」などのハザードマップ※や「防災ガイドブック」などにより、事前に災害特性や被害想定を知ることで、防災意識の向上を図ります。また、地域の避難場所を確認することで、災害時に居場所に応じた適切な行動をとれるよう、様々な機会を通じて周知に努めます。

●被災時の応急仮設住宅等の確保、被災住宅の復旧に係る連携体制の整備

・「堺市地域防災計画※」に基づき、被災時の応急仮設住宅※などが迅速に確保できるよう、公園などの建設候補地の選定や公的賃貸住宅、民間住宅の借上げについて、関係機関との連携や広域的な連携体制整備を推進します。

・大規模災害発生時等に住宅に被害を受けた方に対する金融支援については、地域の金融機関や住宅金融支援機構と協力して行うことが必要です。このため、大規模災害を想定し、速やかに支援が行えるよう平時から金融機関や関係自治体との連携体制整備を推進します。

施策 7-(4)　防犯性能の高い住まい・市街地の形成

ハード・ソフト両面から地域ぐるみで犯罪のない安心して暮らせる住まい環境を形成するため、「セーフシティさかい」の推進をはじめ、地域や警察などと連携した防犯カメラや防犯灯の整備や、地域が行う自主防犯活動への支援を行うなど、防犯性能の高い住まい・市街地形成を図ります。

【具体の施策展開】

●「セーフシティさかい」の取組の推進

・通りに賑わいを持たせることや、通りに灯りをともす、居住者の視線が届かない空間を極力少なくするなどにより、女性や子どもをはじめ、全ての人が安心して暮らせる市街地形成に取組みます。

●防犯カメラ・防犯灯の整備

・地域や警察などと連携し、戦略的に防犯カメラ・防犯灯の整備を推進することで、犯罪のない安心して暮らせる地域社会の実現をめざします。

●地域が行う自主防犯活動への支援

・日常生活における犯罪を事前に回避していくには、市民が身近な地域で、犯罪が起こりやすい場所がないかなどを知り、関心を持つことや、地域による見守りの機会や場を増やすことが重要となるため、地域が主体的に行う青色防犯パトロール活動などの自主防犯活動などの取組を支援します。

●防犯モデルマンションの普及

・住まいにおける犯罪に対する不安を解消できるよう、大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度」の活用などにより、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発を図ります。

3-2　成果指標

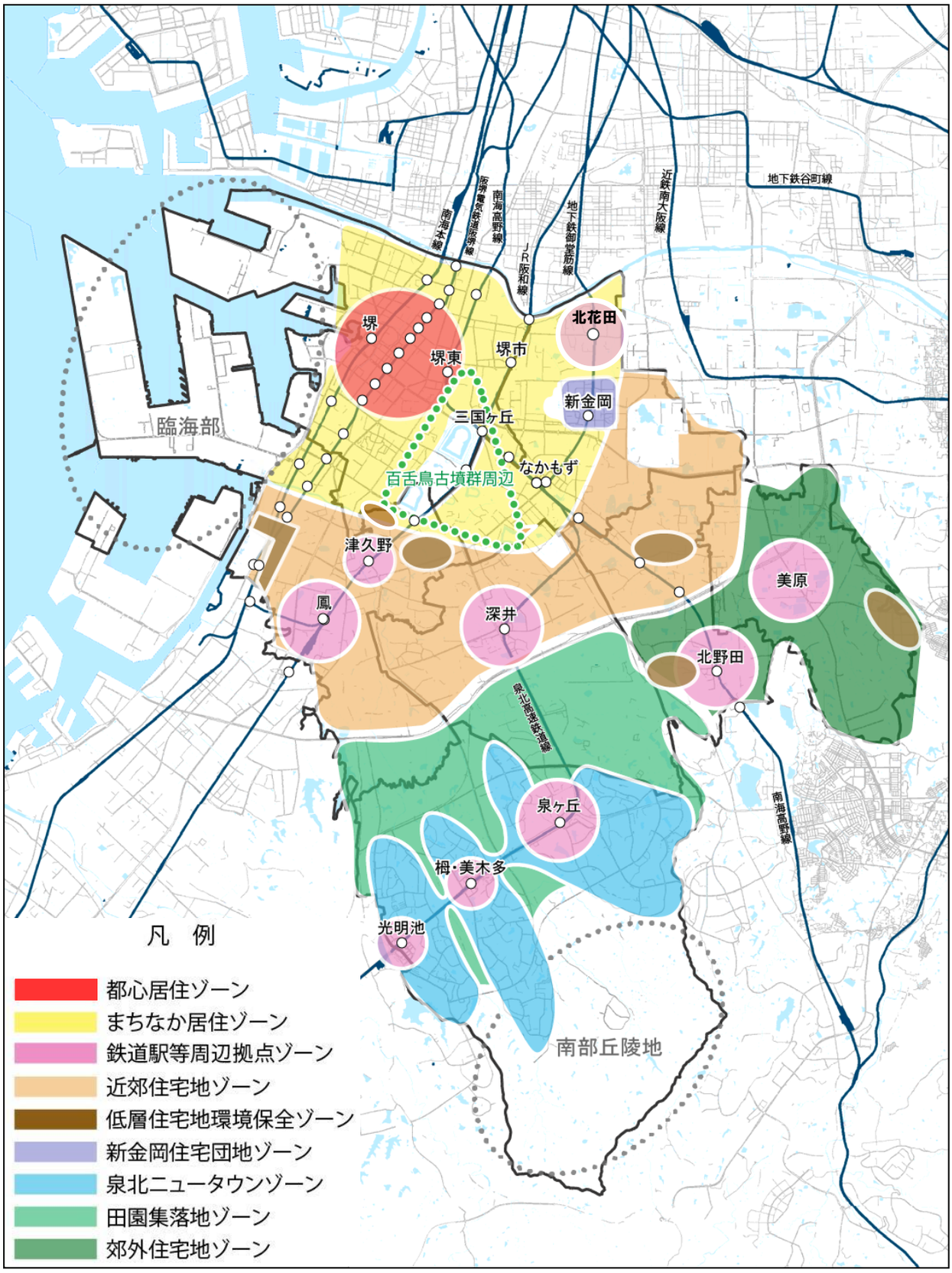
基本目標	成果指標	現状値（年度）	目標値（年度）	備考（目標値の設定根拠）
1.Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	○誘導居住面積水準達成率*1 （「主世帯数」に対する「誘導居住面積水準を達成している世帯数」の割合）	51.2% （H30）	55% （R12）	従前計画からの継続指標 （市独自）概ね趨勢値をめざす H20：46.4%→H30：51.20%
	○子育て世帯の誘導居住面積水準達成率*1 （「18歳未満の構成員のいる世帯数」に対する「誘導居住面積水準を達成している世帯数」の割合）	41.3% （H30）	50% （R12）	従前計画からの継続指標 （国）観測指標 （市独自）趨勢値以上をめざす H20：34.8%→H30：41.3%
	○高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率*1 （高齢者（65歳以上）のいる世帯が居住する全ての住宅のうち、①手すり2ヵ所以上、②段差のない室内、③廊下等が車椅子で通行可能な幅のいずれかを満たす世帯の割合）	40.3% （H30）	75% （R12）	従前計画からの継続指標 大阪府の目標値と同じ目標値設定 （府）H30：60.9%→R12：75% （市）H30：40.3%→R12：75%
2.住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	○セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録戸数*7	3,795戸 （R2）	10,000戸 （R3～12）	新規指標 （国）観測指標 （市独自）3,795戸／4年間より、今後も1,000戸／年ペースの増加をめざす
	○最低居住面積水準未満率*1 （「主世帯数」に対する「最低居住面積水準未満世帯数」の割合）	7.3% （H30）	早期に解消	従前計画からの継続的観測指標 （国）観測指標 （市独自）引き続き早期の解消
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	○既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）*1*4 （新築を含めた持ち家の全流通戸数（年間）に対する、持ち家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合・5年間の平均）	29% （H30）	35% （R12）	従前計画からの継続指標 （国）観測指標 （市独自）国の既存住宅流通及びリフォーム市場規模12兆円→14兆円（117%）を参考に設定
	○認定長期優良住宅のストック戸数*7	6,118戸 （R2）	12,000戸 （R12）	国の成果指標を踏まえて、現状の約2倍をめざす （国）H30：113万戸→R12：250万戸 （市）R2:6,118戸→R12：12,000戸
	○居住目的のない空き家数*1 （空き家のうち、賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」の戸数）	17,600戸 （H30）	20,000戸以下に抑える （R12）	新規指標 国の成果指標を踏まえて設定 （国）H30：349万戸→R12：400万戸程度（114%） （市）H30：17,600戸→R12：20,000戸（114%）以下に抑える
4.安全で良質なマンションストックの形成	○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管理組合の割合*7	65.4% （R3）	75% （R12）	新規指標 大阪府の目標値と同じ目標値設定 （府）H30：59.7%→R12：75% （市）R3：65.4%→R12：75%
5.次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	○現在住んでいる住宅及びそのまわりの環境について総合的に見て満足と感じている市民の割合*2 （「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合）	80.2% （H30）	85% （R12）	従前計画からの継続指標 （市独自）現状値より改善をめざす
	○今後の市内定住意向*3 （市内に住みつづけたい「そう思う」と「ある程度そう思う」を合計した割合）	75.9% （R1）	80% （R13）	新規指標 （市独自）現状値より改善をめざす
6.ニュータウンの居住魅力の向上	○泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合*7	29.5% （R7推計値）	30.5% （R7）	新規指標 「堺市基本計画2025」のKPI
7.災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度*2 （「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合）	62% （H30）	70% （R12）	従前計画からの継続指標 （市独自）趨勢値程度の改善をめざす 53%（H20）→62%（H30）
	○大阪重点犯罪認知件数*6	1,195件 （R1）	900件 （R7）	新規指標 「堺市基本計画2025」のKPI
	○住宅の耐震化率*1、*5 （「住宅の総戸数」に対する「耐震性を満たす住宅戸数」の割合）	82% （H30）	95% （R7）	従前計画からの継続指標 （国）目標値R12：概ね解消（耐震性を有しないストック） （府）目標値R7：95% （市住宅・建築物耐震改修促進計画）目標値R7：95%

*1：住宅・土地統計調査、*2：住生活総合調査、*3：堺市市民意識調査、*4：新設住宅着工統計、*5：堺市住宅・建築物耐震改修促進計画、*6：大阪府警察犯罪統計より、*7：堺市調べ

第4章
住宅地類型別の整備の方向性

4-1 住宅地の地域（ゾーン）分類

住宅地の特性別に 9 つの地域（ゾーン）を設定し、ゾーン別の住宅・住環境整備の基本的な考え方を整理します。



4-2 地域（ゾーン）別の住宅・住環境整備方針

【都心居住ゾーン】

●住宅地特性

・都心を中心として、環濠エリアやその周辺を含むゾーンです。

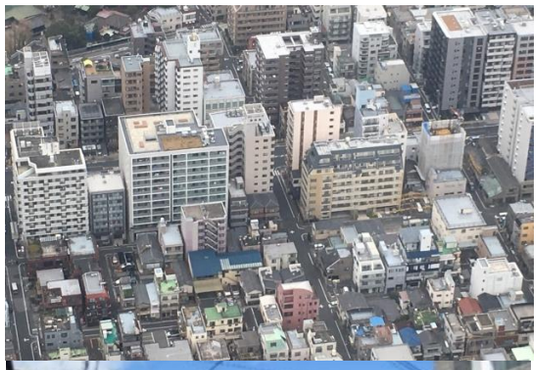
・都心では多様な都市機能が集積し、交通の利便性がよく、堺東駅、堺駅を中心に大阪都心部へのアクセス性が高くなっています。

・環濠エリアには、歴史的な建築物ストックが点在しています。

◆用途地域は、商業系用途地域が過半を占めています。その他は、住居系用途と一部で準工業地域となっています。

◆住宅ストック類型[5)]は「中高層民営借家地区」、「中高層持ち家地区」が都心や鉄道沿線地域に集積し、その他「戸建て（持ち家）地区」などとなっており、賃貸住宅も非常に多いゾーンとなっています。

◆新規住宅供給[6)]は、都心を中心にマンションの供給が多くなっています。



●地域別整備方針

・都心の多様な都市機能の強化と、地域に点在する歴史・文化が蓄積された市街地として、豊かな住環境の形成を図り、堺独自の個性や魅力のある都心居住を促進します。また、低層部に賑わいを醸し出すなど、通りや地域の賑わいを創出する市街地形成を促進します。

・都心の交通利便性を活かした良質な都市型住宅の供給を図ります。

・住宅の建替等と併せて、地域の防災性向上、狭隘道路の拡幅による生活環境の向上を図ります。

---

5) 住宅ストック類型：H27 国勢調査小地域別集計より、住宅の建て方、所有関係別に居住世帯の 5 割以上を占める類型に地区を分類した。なお、いずれの類型も 5 割に満たない地区は「混在地区」に分類した。
（P101 図 83）　分類は、「戸建て地区」「中高層持ち家地区」「中高層民営借家地区」「公共借家地区」「低層民営借家・長屋建て地区」「混在地区」「世帯なし又は秘匿地域」の計7分類。

6) 新築住宅供給：H21～H30 の町丁目別新築戸建て戸数、及び H17～H27 新築分譲マンション戸数を集計した。
（P102 図 84）

【まちなか居住ゾーン】

●住宅地特性

・古くから市街地が形成されたエリア（但し、「都心居住ゾーン」を除く）、及び地下鉄御堂筋線沿線地域以西のエリアで、鉄道や路線バスの利便性が高いゾーンです。また、百舌鳥古墳群周辺（景観地区）を含むゾーンです。

◆用途地域は、駅前が商業系の用途地域、その他は主に住居系地域です。

◆住宅ストック類型は、「中高層民営借家地区」、「中高層持ち家地区」、「戸建て（持ち家）地区」といった多様な住宅地区が混在しています。

◆新規住宅供給は、駅前でのマンション供給が多くなっています。

●地域別整備方針

・生活利便機能や生活支援機能の充実、及び交通結節機能の利便性の維持向上による「歩いて暮らせる」住宅地環境が広がるまちなか居住の促進を図ります。

・駅周辺では、多様な世帯の居住ニーズに対応した良好な都市型住宅の供給・建替を促進します。

・百舌鳥古墳群周辺の景観地区における良好な景観形成を図ります。

・新湊地区では密集住宅市街地解消に向けた取組を推進します。

・住工混在地区においては、工場や産業の操業環境と生活環境との適切な共存関係の維持、改善を図ります。

・既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用し、民間住宅の活用促進による住宅セーフティネットの整備を図ります。

【鉄道駅等周辺拠点ゾーン】

●住宅地特性

・「まちなか居住ゾーン」を除き、上位計画における都市拠点、地域拠点、及びアクセス利便な一部駅前拠点において、一定の都市機能が集積する鉄道駅等の周辺エリアで、バス交通の結節点としての利便性を有しています。

◆用途地域は、駅前に商業系用途地域、その後背地には主に中高層住居専用地域となっています。

◆住宅ストック類型では、「中高層民営借家地区」が多くなっています。

◆新規住宅供給では、マンション供給が多くなっています。

●地域別整備方針

・駅前等の周辺における生活利便機能や生活支援機能の充実、及び交通結節機能の利便性の維持向上による「歩いて暮らせる」住宅地環境の形成を図ります。

・駅前等の周辺における多様な世帯の居住ニーズに対応した良好な都市型住宅の供給・建替等を促進します。

【近郊住宅地ゾーン】

●住宅地特性

・「まちなか居住ゾーン」の外縁部で、主に高度経済成長期以降に市街地が形成されたエリアです。戸建住宅が多くを占め、新たな戸建住宅の供給も多くなっている地域です。

◆用途地域は、中高層住居専用地域が最も多く、次いで一般住居系の地域が多くなっています。

◆住宅ストック類型では、「戸建て（持ち家）地区」が多く分布しています。

◆新規住宅供給でも戸建て住宅の供給が多くなっています。

●地域別整備方針

・路線バスなどを利用して鉄道駅拠点へアクセスすることにより、「歩いて暮らせる」住宅地環境の形成を図ります。

・地区計画、建築協定、緑地協定、景観協定の活用などによる地域が主体となった住環境保全の取組を促進します。

・既存の大規模な公的賃貸住宅ストックや民間住宅を活用した住宅セーフティネットの整備を図ります。

【低層住宅地環境保全ゾーン】

●住宅地特性

・浜寺や大美野などの大正から昭和初期に開発された良好な住宅地、及び昭和50年代に大規模開発された良好な住宅地で、市を代表する良好な住環境を有する低層の戸建て住宅地です。

◆用途地域は、概ね低層住居専用地域です。

◆住宅ストック類型は、概ね「戸建て（持ち家）地区」となっています。

◆新規住宅供給は少なくなっています。

●地域別整備方針

・建築協定、地区計画の活用などによる地域が主体となった住環境の魅力の維持保全の取組を促進します。

・緑化の推進による良好な市街地の維持形成を図ります。

・本市を代表する良好な低層住宅地として居住地魅力の情報発信に努めます。

【新金岡住宅団地ゾーン】

●住宅地特性

・金岡東新住宅市街地開発事業により開発された大規模住宅団地地区で、新金岡駅から大阪市内へのアクセス利便性が高いゾーンです。大半が公的賃貸住宅と分譲マンションが占めており、一部区域が戸建てを中心とする低層住宅地となっています。

◆用途地域は、中高層住居専用地域が大半を占めており、新金岡駅前が商業系の用途地域となっています。

◆住宅ストック類型は、「公共借家地区」、「混在地区」の大きく2地域に分かれています。

◆新規住宅供給は、新金岡駅周辺でマンションの供給がみられます。

●地域別整備方針

・「しんかなの住まいまちづくり（新金岡地区住まいまちづくり基本方針）」に基づき、公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化などの促進と、建替等により創出する用地を活用した多様な住宅の供給や魅力ある機能の導入を促進します。

・高経年マンションの更新に向けた管理組合の取組と建替等による良好なストック形成を促進します。

・駅周辺での地域拠点にふさわしい都市機能の誘導による賑わい形成や活力の向上を促進します。

・大規模公園・緑地や緑道などの既存資源を活かしたブランディングによる居住魅力の創出を図ります。

【泉北ニュータウンゾーン】

●住宅地の特性

・泉北丘陵新住宅市街地開発事業により開発された市街地（泉北ニュータウン）であり、このうち「鉄道駅等周辺拠点ゾーン」を除くエリアです。最寄り3駅へのバスアクセスが確保されています。

◆用途地域は、中高層住居専用地域が過半を占め、次いで低層住居専用地域が多くなっています。

◆住宅ストック類型では、「公共借家地区」、「中高層持ち家地区」、「戸建て（持ち家）地区」で形成されており、「公共借家地区」の多いのが特徴となっています。

◆新規住宅供給は、鉄道駅の近傍でマンション供給が一部見られるほかは、戸建て（持ち家）住宅を含め、供給は少なくなっています。

●地域別整備方針

・公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化などの促進や、建替等により創出する用地を活用し、魅力ある住宅供給や生活利便機能の向上などを図ります。

・公的賃貸住宅の空き住戸や戸建て住宅のリノベーションなどによる若年・子育て世帯の居住を促進します。

・テレワークの普及など職住一体・近接型ライフスタイルの推進による多様な暮らし方を推進します。

【田園集落地ゾーン】

●住宅地の特性

・概ね阪和道以南の市街化調整区域が大半を占めるエリアであり、農的な土地利用が多い地域です。

◆用途地域は、一部で住居系の地域が指定されており、多くは用途地域指定のない市街化調整区域となっています。

◆住宅ストック類型では、「戸建て（持ち家）地区」となっており、農地、河川、ため池などの自然と古くからの集落が共存し、ゆとりと潤いのある戸建住宅地を形成しています。

◆新規住宅供給は少なくなっています。

●地域別整備方針

・市街化調整区域における自然環境や農地等の保全と調和を図り、古民家の活用を検討するなど、集落地環境の維持・向上を図ります。

【郊外住宅地ゾーン】

●住宅地の特性

・鉄道駅等周辺ゾーンを除く北野田駅周辺から美原区のエリアで、戸建住宅と農地や緑地が共存するゆとりと潤いある住環境を形成する地域です。

◆用途地域は、中高層住居専用地域や指定のない市街化調整区域が多くなっています。

◆住宅ストック類型では、「戸建て（持ち家）地区」が多くなっています。

◆新規住宅供給は、戸建て住宅の供給が多くなっています。

●地域別整備方針

・伝統的な農家住宅の継承や、住民の住まい環境意識の向上による農村集落環境の維持保全を図ります。

・既成市街地における建築協定、地区計画、緑地協定、景観協定の活用などによる地域が主体となった良好な住環境の維持保全の取組を促進します。

第5章

計画の実現に向けて

5-1 重点的な施策展開

住みたい、住みつづけたい都市をめざして、計画期間における重点的な取組について、「暮らし」、「住宅ストック」、「住環境」の視点から、以下の3つの項目を重点施策として位置づけます。

	具体の施策展開	重点的な施策展開
施策1	（1） 子育てしやすい住まい環境の形成 （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 （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 （4） 様々な住民や世代が支えあう共生による住まい環境の形成 （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	重点施策1 安心して住みつづけられるセーフティネット環境の整備 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 重点施策3 市民に身近な空き家等の相談体制の整備 （取組開始時期は、短期:3年以内程度、中期:4～6年程度を示す。）
施策2	（1） 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備 （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 （3） 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用 （4） 民間賃貸住宅への円滑な入居支援	
施策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 （2） 安心して既存住宅の取引ができる環境整備 （3） リフォーム・リノベーションの促進 （4） 空き家の適正管理、利活用の促進	
施策4	（1） マンション・団地の適正管理の促進 （2） 老朽化マンションの改善・建替等の促進	
施策5	（1） 堺の歴史・文化資源を活かした市街地形成 （2） 歩いて暮らせる住宅地環境の形成 （3） 良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上 （4） 居住地魅力の情報発信	
施策6	（1） 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築 （2） 新金岡地区の居住魅力の向上	
施策7	（1） 住宅の防火・耐震対策の促進 （2） マンションの防災対策の促進 （3） 災害に強い住まい・市街地の形成 （4） 防犯性能の高い住まい・市街地の形成	

重点施策 1　　安心して住みつづけられるセーフティネット環境の整備

＜施策の取組方針＞

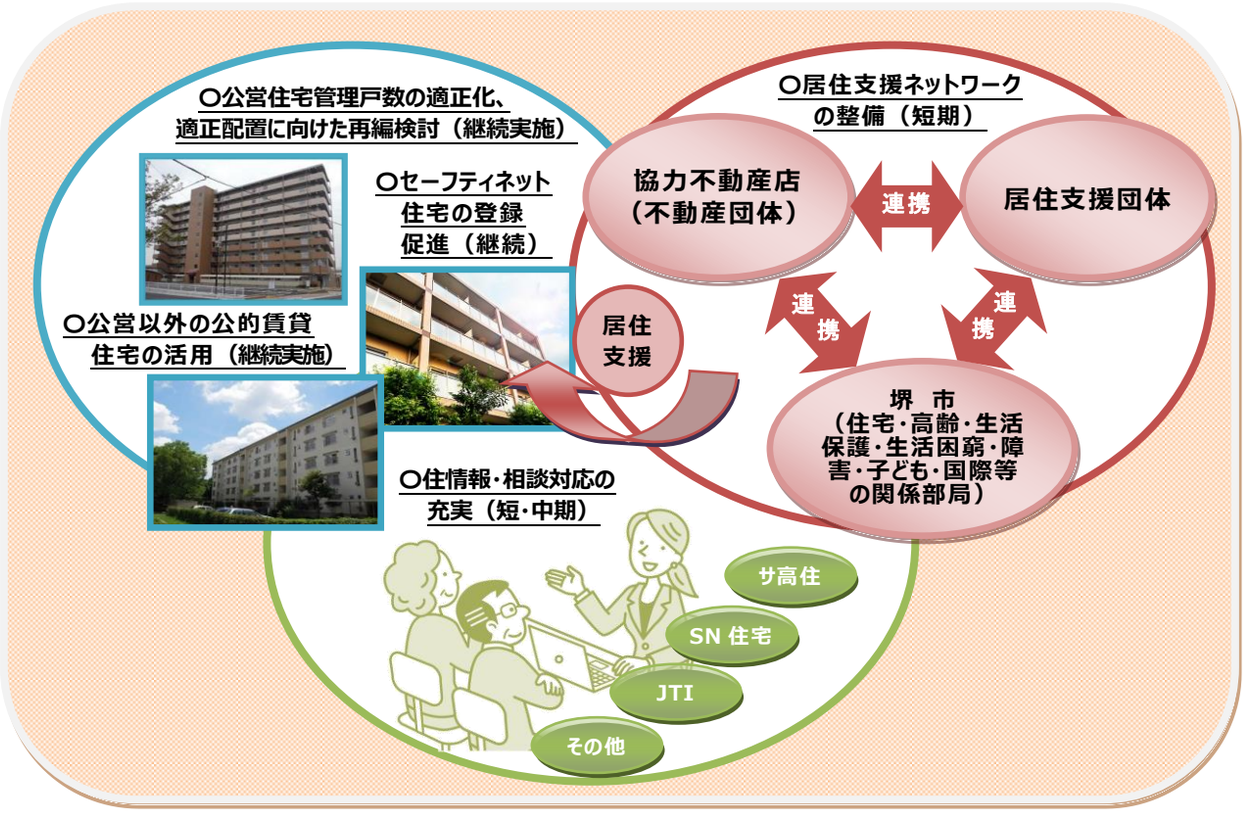
○住宅政策において、住宅セーフティネットは根幹的な施策であり、安心して住みつづけられる環境が維持確保されることは、生活をする上で最も重要なものとなります。

○本市では、住宅確保要配慮者が増加傾向にある中、公的賃貸住宅の占める割合（住宅総数に対する割合）は政令市中で最も高くなっていますが、公営住宅の立地には地域的な偏在が生じており、地域毎の状況に即して、民間住宅を有効に活用した総合的なセーフティネット政策の確立が必要となっています。

○そこで、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係る施策を適切に行っていくため、福祉部局・団体や居住支援団体・不動産団体など、協働体制の整備などにより、総合的な住宅セーフティネット環境の整備に取組みます。

施策展開の方向性	主な施策	対応部局	開始時期
施設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の提供	健康福祉局 建築都市局	短・中期
施設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	●公営住宅の中長期的な供給のあり方検討 ●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	建築都市局	継続実施
施策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	健康福祉局 建築都市局	短期

＜施策展開のイメージ＞



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

＜施策の取組方針＞

○大規模な住宅市街地が一時期に整備された地域においては、子育て世帯が地区外へ流出し、地域の人口減少や高齢化が進んでいるため、活力のある持続可能な住環境の形成に向けた対応が重要となります。

○泉北ニュータウンなどでは、子育て世帯を呼び込み、活力ある住環境の形成を図っていくことが、市としての喫緊の課題であり、子育て世帯が居住し、定住できる環境整備を図っていくことが必要となっています。

○そこで、泉北ニュータウンなどにおいて、既存ストックを活用したリフォームやリノベーションの促進を図り、また、子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保などにより、子育て世帯の居住促進による地域活力の向上に取組みます。

施策展開の方向性	主な施策	対応部局	開始時期
施策1-（1） 子育てしやすい住まい環境の形成	●子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保 ●子育て中のひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境の整備	子ども青少年局 建築都市局	短・中期
	●子どもの安全な環境整備	建設局等	継続実施
施策6-（1） 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築	●公的賃貸住宅の更新と地域の魅力向上の取組 ●2戸１改善（2戸の1戸化）等のリフォーム・リノベーションの促進	泉北ニューデザイン推進室	継続実施

＜施策展開のイメージ＞

重点施策３　　市民に身近な空き家等の相談体制の整備

＜施策の取組方針＞

○本市の人口、世帯数が減少の局面に入り、空き家が増加傾向にある中において、循環型の快適で豊かな住生活を送るためには、住宅ストックの質の高め、適切に維持管理していくことで、これを次代につなげていくことが重要となります。

○本市では、市民の住生活を支える様々な施策や情報提供を行っていますが、市民が必要とする施策や情報を適切に届け、また活用してもらうようにするためには、市民が気軽に相談できる場の確保や、行政が横断的に連携する体制整備が必要となっています。

○そこで、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の設置や、分野横断的な連携による各種情報提供に取組みます。

施策展開の方向性	主な施策	対応部局	開始時期
施策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	●住宅・住環境のバリアフリー化の促進	健康福祉局 建築都市局	継続実施
施策3-（4） 空き家の適正管理、利活用の促進	●専門家との連携による空き家対策	建築都市局	短期
施策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 ●住宅の防火や延焼防止	建築都市局	継続実施

＜施策展開のイメージ＞

5-2 市民・事業者・行政等の取組方針

本計画の推進にあたっては、計画の策定主体である市と、市民をはじめ、住宅施策に携わる事業者や土地所有者などの参加と協力・連携しながら各自の役割を果たすことが求められます。そのため、市民、事業者などに求められる役割を理解していただいた上で、市と、市民、事業者による協働の取組により、住宅施策を着実に推進し、本計画の実現をめざします。

(1)市の総合的な取組

①計画の周知と情報共有

行政と市民、事業者・NPO等が協力・連携しながら住宅施策に取組むためには、まず住宅施策に関する情報を幅広く発進し、共通の認識を持つことが重要となります。そのため、市では、広報やホームページ、パンフレットなどを活用し、積極的な情報発信や啓発に努め、情報共有を図ります。

②計画の推進体制の整備

住宅施策では、市民が安心して暮らせるための住まい・住環境の形成をめざし、住宅の質の向上をはじめ、ソフト面での取組が重要となります。また、都市計画、福祉、子育て、環境などの関連分野が連携し、市としての総合的な取組を進める必要があります。

そこで、関係部局との連携を一層強化し、庁内の推進体制を整備し、必要に応じて協議の場を設けるなど、機動的で実効性のある施策に取組みます。

また、区役所では、地域の特色を活かした魅力形成や住みよい地域社会の形成に向けた取組を推進しています。住宅施策の推進にあたっては、区役所との連携を図りながら、適切な役割分担のもと、多様な地域主体との協働により住宅施策の推進を図ります。

③関係機関との連携

本計画の推進にあたっては、市単独の取組ではその権限や財政上の制約から自ずと限界が生じるため、国や大阪府などとの連携を図り、効果的な施策を展開する必要があります。そのため、国・府が今後展開する施策との連携を図りながら、目標の実現に向けた施策を推進します。また、住宅市場を活用した住宅供給や、住宅性能の向上を促進する施策などの推進にあたっては、国、府、公的金融機関などが進める制度などを活用し、事業の推進を図ります。

公的賃貸住宅の供給主体である大阪府、UR都市機構、大阪府住宅供給公社との各主体間の連携を図り、住宅ストックの有効活用や良好な住まい環境の形成に努めます。

(2)市民に求められる役割

良好な住宅のストック形成、安全安心な住環境の形成といった課題の解決を図るためには、市民による取組が不可欠であり、市民それぞれの選択は住宅や住環境のあり方に大きく影響することから、市民は住まい手として計画推進における中心的な役割を担っているといえます。

そのため、市民それぞれが自ら意識して、住まい・住環境の形成や、地域コミュニティの維持・向上に取組み、さらに、事業者、専門家、NPO等の多様な主体と地域ごとの特色や課題を共有し、協働して魅力ある住宅や住環境整備への参画に努めます。

(3)事業者等に求められる役割

事業者等は、市内の住宅に関わるサービスの多くを担っており、住宅の供給や流通、修繕、管理その他住まいに関する役割は非常に重要なものとなっています。

従って、事業者は消費者の安全性の確保、環境に配慮した活動など、事業者の活動が社会へ与える影響について認識し、多様化する居住ニーズに対応しながら、住宅市場を通じて住宅関連サービスの提供、適切な情報開示などにより、良好な住まい環境への取組やストックの形成に貢献していくことが求められます。

建築や不動産などの関連団体は、専門的知識やノウハウを活かした情報提供や相談を行うなど、行政とも連携・協働しながら中古住宅市場の活性化や市民を支援します。

NPO事業者、福祉団体、居住支援法人※などは、住宅確保要配慮者の居住の安定確保や、多様な居住ニーズへの対応など、行政だけでは対応できないきめ細かな支援を行うことが求められます。そのため、居住支援に係る連携・協働の取組を進めるための体制の充実を図ります。

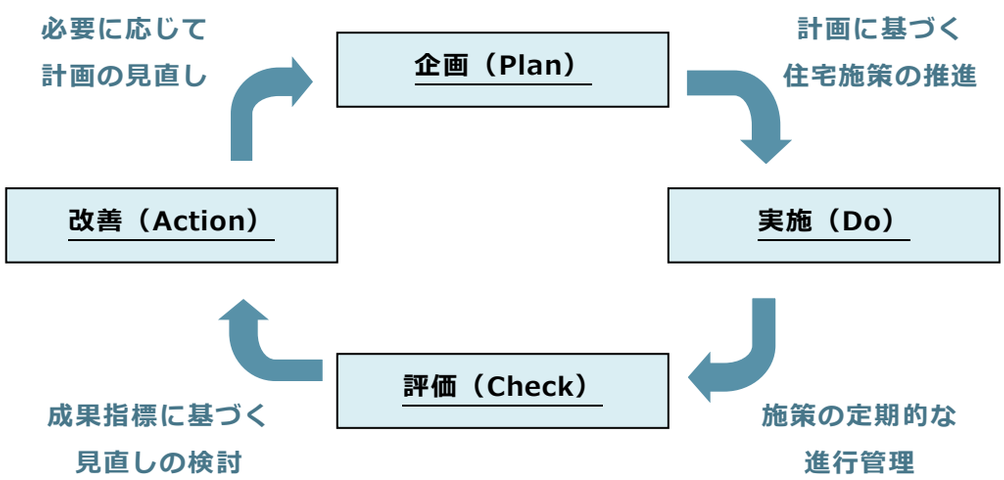
(4)計画の評価と見直し

計画の推進にあたっては、企画（Plan）→実施（Do）→評価（Check）→改善（Action）のPDCAマネジメントサイクルを実践し、着実な計画の推進を図ります。

その中で、効果的・効率的に住宅施策を推進するため、計画の立ち上げから住宅施策の実施を通して、施策・事業の定期的な評価と見直しを行い、次の施策展開に反映します。

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

■PDCAマネジメントサイクルのイメージ



〔部門別計画〕

・第 6 章　空家等対策計画

第6章
空家等対策計画

1. 計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・70
2. 堺市の「空き家」の現状・・・・・・・・・・・・・・・72
3. 空家等対策に係る課題・・・・・・・・・・・・・・・75
4. 空家等対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・76
5. 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・77
6. 空家化の予防策 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
7. 空家等の活用・流通施策 ・・・・・・・・・・・・79
8. 管理不全な空家等に対する対策・・・・・・80
9. 実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・82
10. 国等の支援策の活用 ・・・・・・・・・・・・・・85
11. 計画の見直し等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・85

6-1 計画の概要（法 6-2-1：対象地区、対象とする空家等の種類）

(1)計画の目的

空家等対策計画は、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しています。

(2)計画の位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）」に即して策定する計画です。

また、「堺市基本計画2025」、「堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）」を上位計画とする住宅部門の基本計画である「さかい　魅力・安心　住まいプラン」における部門別計画であり、「空家総合戦略・大阪2019」との連携を図ります。なお、本計画の推進はSDGsのゴール11「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与します。

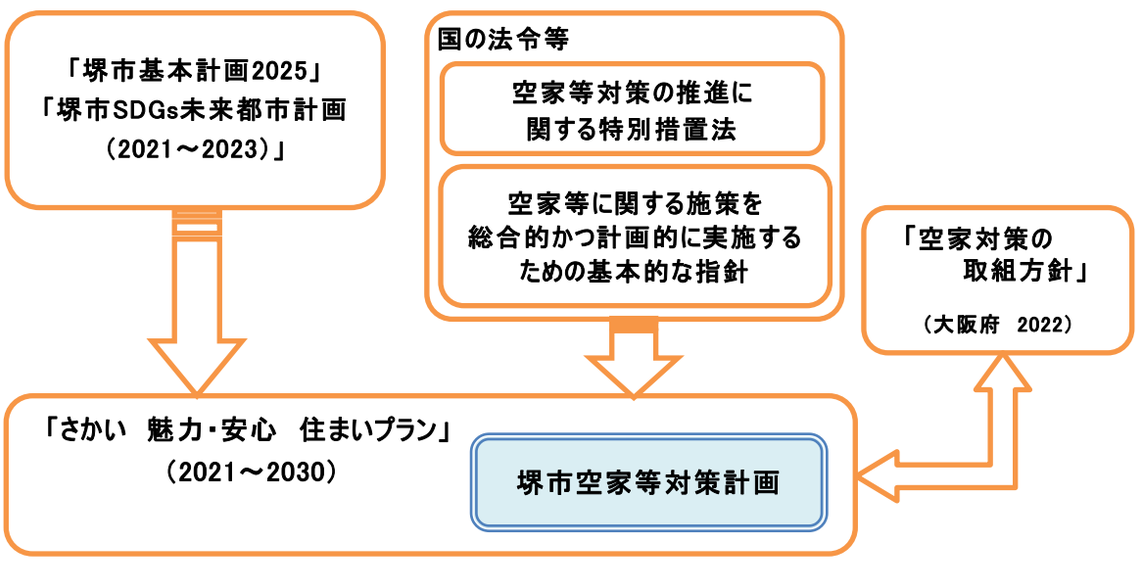


図41. 計画の位置づけ

◆本計画における用語の定義

- **空家等**・・・・・・・・法第2条第1項に規定する「空家等」
  （また、「空家等」のうち、その敷地などを除く建築物の部分を指して**「空家」**とします。）
- **特定空家等**・・・・・・法第2条第2項に規定する「特定空家等」
- **管理不全な空家等**・・・適切な管理がなされていない「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む）
- **空き家**・・・・・・・・住宅・土地統計調査（総務省）において、住宅のうち、居住世帯のない**住宅**をいう。

(3)計画の期間 （法6-2-2：計画期間）

本計画の期間は、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間とします。

但し、上位計画の変更や社会状況などの変化により計画の見直しの必要性が生じた場合には、見直しを検討します。

(4)計画の対象

①対象とする空家等の種類（法6-2-1：対象とする空家等の種類）

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」とします。また、その用途は、住宅のほか店舗や事務所などが対象となります。

なお、管理不全な空家等となることを予防するため、空家等の適正管理の啓発や活用の促進などについては、空家等となって間もないものも対象とします。

②対象地区（法6-2-1：対象地区）

計画の対象とする地区は、市内全域とします。

但し、今後、市街地の改善や活力向上に係る計画が定められている地区や、「特定空家等」が集中的に発生（空家等に関する通報・相談を含む。）した地区が生じた場合などは、良好な地域環境の保全などを図るためにも、重点的に空家等の対策を進める地区（重点地区）を設けることを検討します。

◆「空家等」とは…

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と規定されています。

（法第2条第1項より）

・「建築物」とは建築基準法第2条第1号の建築物と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀などをいい、建築設備を含むものが該当します。

・「居住その他の使用がなされていないこと」とは日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど現に意図をもって使い用いていないことを、「常態である」とは概ね年間を通じて使用実績がない状態であることをいいます。

（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針より）

・「長屋」や「共同住宅」の場合、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、「空家等」の状態であるとみなされます。

◆「特定空家等」とは…

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。

（イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

（ロ）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（ハ）適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

（ニ）その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（法第2条第2項より）

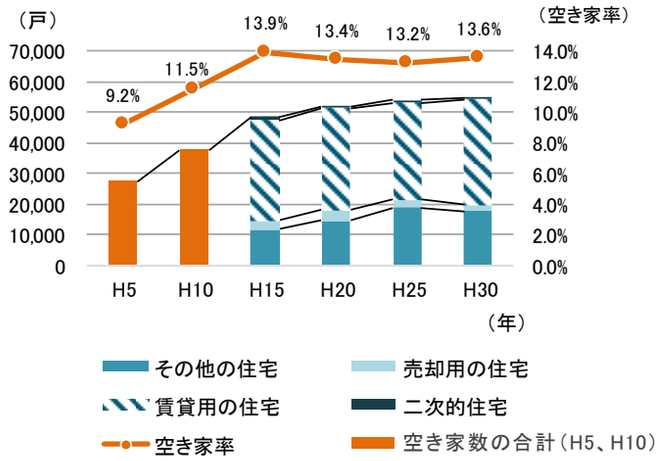
6-2 堺市の「空き家」の現状

(1)住宅・土地統計調査

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、本市の空き家数(住宅)は、約54,800戸で、増加の傾向にあります。また、住宅総数に対する空き家数の割合(空き家率)は、13.6%となっています(図42)。

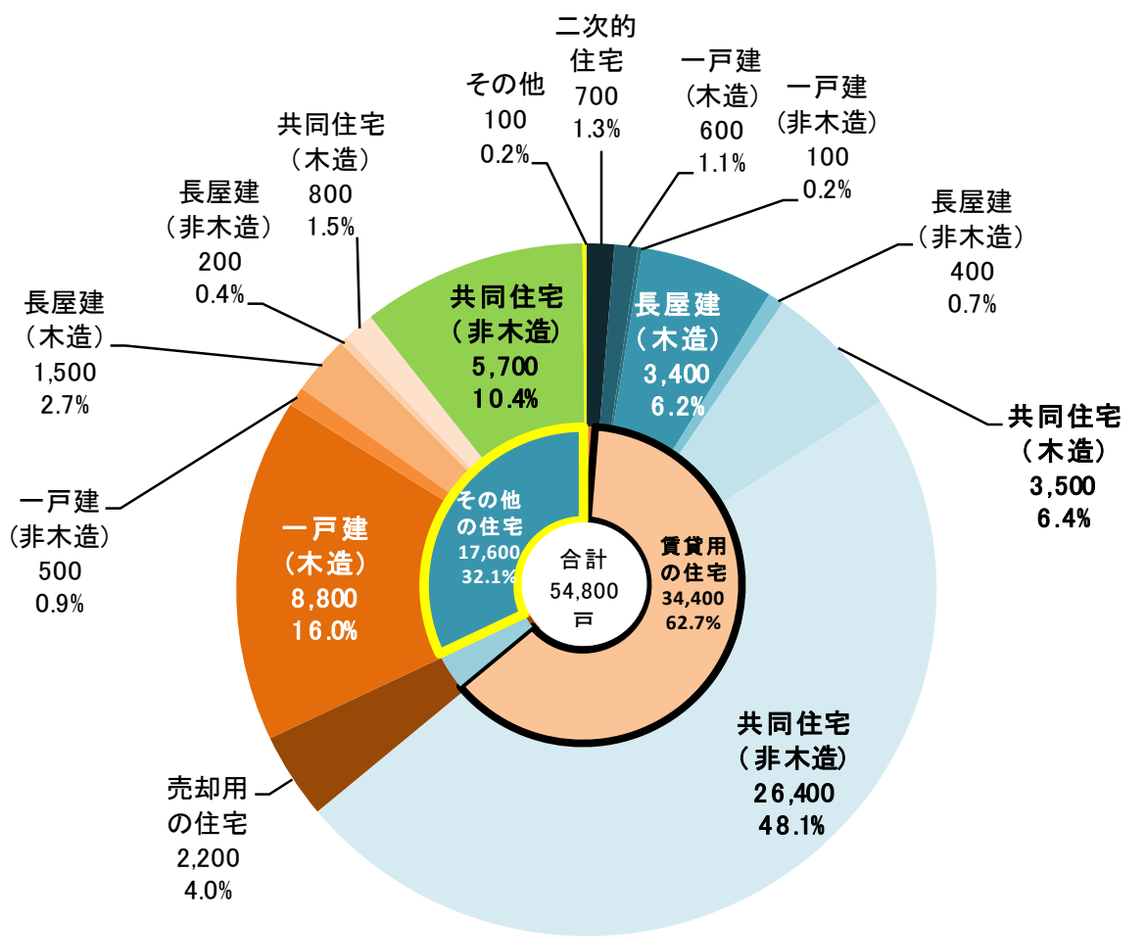
住宅の空き家数を種類別で見ると、「賃貸用の住宅」が多く、次いで「その他の住宅」が多くなっています(図43)。

図 42. 空き家数(種別)・空き家率の推移



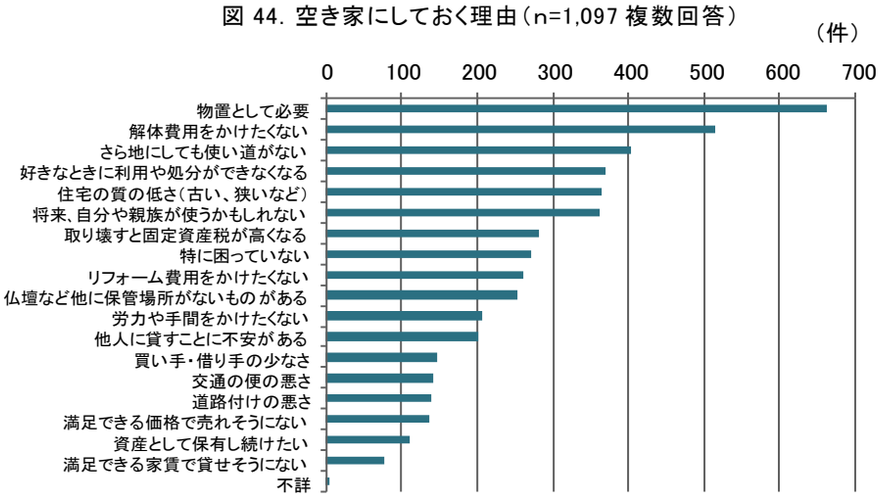
(住宅・土地統計調査)

図43. 分類別の住宅空き家数(堺市)



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

図 44. 空き家にしておく理由（n=1,097 複数回答）



（令和元年空き家所有者実態調査　国土交通省）

（参考）住宅・土地統計調査における「空き家」の分類と定義

空き家の分類		住宅の種類の定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在になっている住宅や、建替などのために取り壊すことになっている住宅（注：空き家の判断が困難なものを含む）

(2)空家等実態調査結果（令和元年度・堺市）の概要

本市における空き家の実態を把握し、効果的な空き家対策を検討するため、市全域の空家及び危険家屋等の実態調査を実施しました。

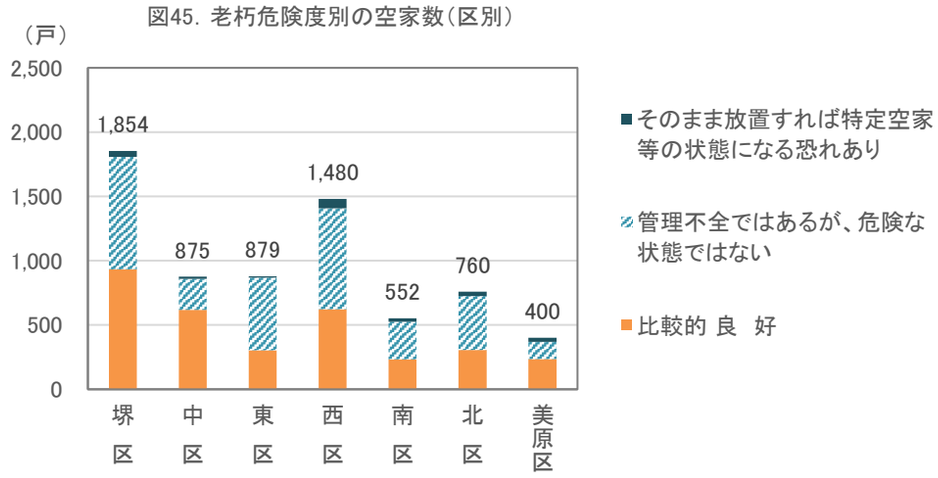
○ 調査期間　　令和元年7月18日～令和2年3月31日
○ 調査対象建物　戸建て及び長屋建て
○ 調査方法　　1. 水道の閉栓情報をもとに空家候補を抽出（閉栓又は1年以上未使用）
2. 現地調査を実施し外観目視による空家の特定
（空家の判定基準は下記[7]に基づくものとし、これらの基準をもとに総合的に判断し空家の特定を行う）
3. 特定した空家の老朽危険度の判定

7）判定基準は、「地方公共団体における空家調査の手引きver.1」（平成24年6月　国土交通省住宅局）による。
・電気メーターが動いていない。　・近隣住民からの情報、管理人等からの情報　　・外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
・建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある。　・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。　・雨戸を締め切っている。　・カーテンがない、表札がない（主に戸建て）

表 4. 調査結果　　（戸）

	空家数	比較的良　好	管理不全ではあるが、危険な状態ではない	そのまま放置すれば特定空家等の状態になる恐れあり
堺　区	1,854	933	875	46
	（100%）	（50.3%）	（47.2%）	（2.5%）
中　区	875	619	240	16
	（100%）	（70.7%）	（27.4%）	（1.8%）
東　区	879	303	566	10
	（100%）	（34.5%）	（64.4%）	（1.1%）
西　区	1,480	622	786	72
	（100%）	（42.0%）	（53.1%）	（4.9%）
南　区	552	233	291	28
	（100%）	（42.2%）	（52.7%）	（5.1%）
北　区	760	307	417	36
	（100%）	（40.4%）	（54.9%）	（4.7%）
美原区	400	235	134	31
	（100%）	（58.8%）	（33.5%）	（7.8%）
計	6,800	3,252	3,309	239
	（100%）	（47.8%）	（48.7%）	（3.5%）

図45. 老朽危険度別の空家数（区別）



（堺市空家等実態調査（令和元年度））

6-3 空家等対策に係る課題

空家等の現状や発生要因などを踏まえ、空家等対策に係る課題を次のように整理します。

☑ 課題① 当事者意識の醸成

空家等が管理不全な状態になると、防災上や衛生上などの影響を周辺に及ぼす場合があります。建物の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解することが必要であり、当事者意識の醸成を図っていく必要があります。

☑ 課題② 空家等の増加による地域活力低下の防止

空家等が適正に管理され、有効活用されるよう様々な流通や活用促進策を検討していく必要があります。その際に、各分野の施策との連携を図り、さらに周辺や地域によい影響を与え、地域の活力の低下を防いでいく必要があります。

☑ 課題③ 管理不全な空家等に対する対応

空家等が管理不全な状態になった場合には、周辺への影響の程度や危険などの切迫性を踏まえ、適切に対応するための連携体制や基準等を整備したところですが、法律や福祉・介護等の専門分野との連携を強化していく必要があります。

☑ 課題④ 空家等に係る情報不足の解消

空家等が管理不全な状態になった場合の影響や適切な維持管理、活用事例の情報など、空家等の実情（相続、法的な制限、利活用のノウハウ、資金不足等）に応じた情報を「空家」の所有者等に適切に提供できるよう協働関係の体制整備を図っていく必要があります。

6-4 空家等対策の基本方針（法 6-2-1：空家等に関する対策に関する基本方針）

空家等の現状や空家等対策に係る課題を踏まえ、空家等の対策を総合的かつ計画的に実施していく際の基本方針を以下のように定めます。

- 空家等の所有者等による管理の原則　（←課題①）
- 空家等の活用・流通の促進　（←課題②）
- 管理不全な空家等の状態に応じた措置　（←課題③）
- 地域（市民）・関係団体等との連携　（←課題④）

空家等対策の基本方針のもと、空家等の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要であり、管理不全な空家等の「発生の抑制」や「活用・流通の促進」の取組によって、空家等による問題発生をより早期の段階で、または未然に防ぐことが重要となります。

○空家等の所有者等による管理の原則
・空家等は個人の財産であり、所有者等が責任をもって管理すべきものであることから、所有者等による管理の徹底を周知し、新たな空家等の発生や管理不全な状態になることの予防に取組みます。

⇒ **予防策**

○空家等の活用・流通の促進
・定住促進や地域コミュニティの維持向上など、関連施策との連携を図りながら、空家等の活用・流通の促進に取組みます。

⇒ **活用・流通施策**

○管理不全な空家等の状態に応じた措置
・空家等が管理不全な状態になった場合、更なる悪化を引き起こさないように、管理状態の程度に応じて、対策に取組みます。

⇒ **管理不全空家等対策**

○地域（市民）・関係団体等との連携
・空家等対策に、地域、市民、NPO、建築や不動産等に関わる関係団体、行政等の連携のもとで総合的に取組みます。

⇒ **空家等対策推進体制**

6-5 空家等の調査に関する事項（法 6-2-3：空家等の調査に関する事項）

(1)空家等の把握

空家等は様々な要因によって発生しうることや、市内の様々な地域において発生することが考えられることから、空家等の総数や分布状況などについては、5年に一度、国が実施する住宅・土地統計調査の結果などから推計し、空家等の概要について把握することとします。

また、本市が地域整備などの目的で実施する様々な調査や、住民から寄せられた空家等の通報・相談などを有効に活用し、空家等の所在やその状態などの概要把握を行い、必要に応じて重点地区の調査など、空家等の実態把握に努めます。

(2)特定空家等の調査

特定空家等となるおそれのある空家等については、実態調査や立入調査などを実施し、その把握につとめます。

また、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行い、特定空家等と判断された場合には、所有者等に今後の意向を確認することや指導等の措置を行います。

① 実態調査

・市民などから、管理不全な空家等があるとの情報提供があった場合、市は速やかに実態調査を実施します。

② 所有者等の確認

・空家等の近隣住民や関係者等から、情報収集を行います。
・登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。
・所有者死亡や転居などで登記未了の場合は、戸籍調査や固定資産税情報などで相続人や所有者等の確認を行います。
・調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

③ 立入調査

・管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
・所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。
・予防策として取組む現況調査時は、敷地内に立ち入りません。

(3)空家等情報のデータベース化

空家等の情報は、所在地、所有者、空家等の状況など多岐にわたるため、その空家等に関する必要な情報をデータベース化し、市の関係部署で情報の共有化を図ります。

なお、空家等情報の運用にあたっては、個人情報の漏えいに注意し、また常時最新の情報を共有できるよう必要最小限の情報を慎重に取り扱うこととします。

6-6 空家化の予防策 （法 6-2-4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項）

空家化の抑制及び管理不全な空家等となることを予防するため、以下の施策の推進を図ります。

施策（1） 空家等の適正管理に係る所有者等への働きかけ・啓発

法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理につとめるものとする。」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合、所有者等は空家等を管理する義務があるため、責任を問われることもあります。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや相続等における権利関係の整理の重要性を周知し、具体的な管理方法などについて、所有者等への働きかけや啓発を図ります。また、特定空家等を放置すると、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例※の適用対象から除外[8]され、税額が大幅に増える可能性があることや、空家等の活用、相談窓口の情報などについて、様々な機会を通じて、広く情報提供を行います。

また、空き家発生予防の観点から、住宅の所有者に、現在住んでいるマイホームの今後の管理などについて考え、家族や親族に伝えて頂くための「プランニングノート」を作成し、空家発生を予防するための啓発を行います。

施策（2） 空家等の所有者相談窓口の設置・運用

市民からの空家相談のワンストップ窓口としての「空き家相談窓口」の設置により、関係機関とも連携を図りながら、所有者等が空家等を適切に管理し、または有効に活用していくための必要な情報提供などを行います。

施策（3） 空家等管理事業の活用促進

所有者が遠方に居住していたり、高齢のために空家等の管理ができない場合などでは、所有者に代わって空家等の管理を実施する民間事業者なども増えてきています。今後、関係団体と連携をしながら民間事業者が行う空家等管理事業の周知や普及の促進に努めます。

また、空家の修繕についても、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携を図り、大阪府住宅リフォームマイスター制度による登録団体を通じた情報提供などにより、その促進に努めます。

8）法では、「特定空家等」が法第14条第2項の規定に基づく「勧告」がなされた場合。

6-7 空家等の活用・流通施策（法 6-2-5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項）

市では、空家等の活用と流通の促進を図るため、インスペクション（住宅診断）や住宅性能評価制度の普及など、既存住宅の流通促進に向けた取組を進め、あわせて、以下の施策の推進を図ります。

施策（1） 専門家との連携による利活用支援

利用可能な空家等を地域資源として捉え、空家等を活用し、新しい価値を生み出していくためには、幅広い知識やノウハウが必要なため、建築士・不動産事業者・大学・NPO等、空家等の活用に関する支援を実施する専門家との連携により、空家等の活用を促進します。

また、不動産団体との連携により、空き家の利活用を検討している空家所有者に対して、利活用の提案を行う取組（堺市空家等利活用支援制度）を推進します。

施策（2） 専門家への相談機会の提供

各種専門家団体の活動と連携し、空家等の所有者や空家等となった既存住宅の活用に関心がある方などを対象としたセミナーや個別相談会の開催など、専門家への相談機会の提供を行います。

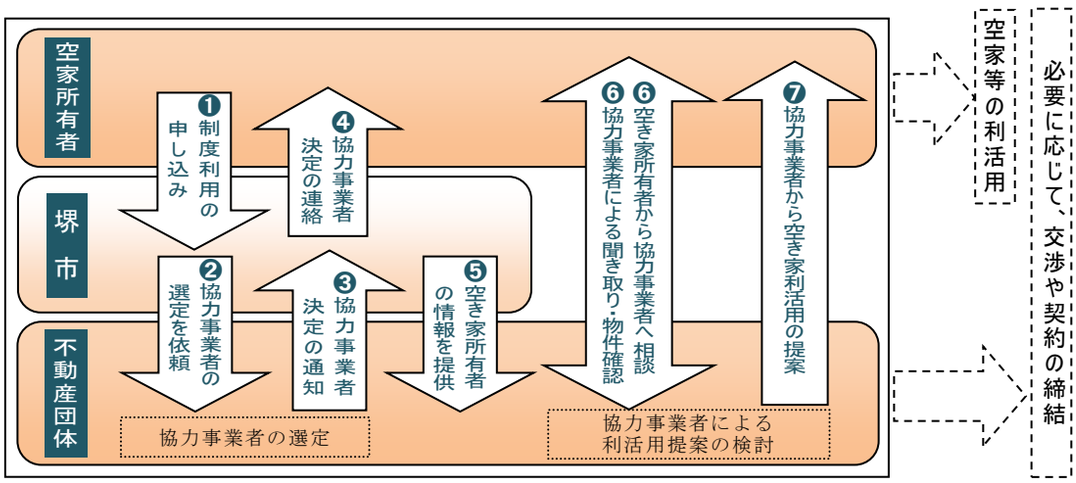
また、国や本市等で整備している空家等の利活用に係る施策や既存住宅の良質化などに資する様々な制度について周知を図り、所有者自身や新規居住者等による住宅のリフォーム・リノベーションなど、利活用の取組を促進します。

施策（3） 定住促進や子育て世帯の居住促進施策等との連携

空家等の活用においては、定住促進や子育て世帯の居住促進による地域コミュニティの維持向上など、関連施策と連携を図りながら、空家等の有効な活用や流通の促進に向けた施策の検討を進めます。

また、耐震化施策と連携し、空家等における耐震改修を支援することにより、空家等の利活用を促進します。

■堺市空家等利活用支援制度の概要



6-8 管理不全な空家等に対する対策（法 6-2-6：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項）

適正管理がなされず放置されるなど、管理不全な状態となった空家等は、防災や環境・衛生などの面において、周辺に悪影響を及ぼします。

管理不全な空家等を解消するため、市では、以下のとおり、所有者等への注意喚起や、特定空家等に係る対応などに取組みます。

施策（1） 所有者への注意喚起、助言等

市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、管理不全な空家等を把握した場合は、空家等の管理責任は所有者にあることから、現地を確認したうえで所有者等を調査します（6-5(2)特定空家等の調査）。

調査により把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起を行い、また、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

特に、特定空家等と認められない場合や特定空家等への判定に時間を要する場合などでは、周辺の影響などを踏まえ、必要に応じて法第12条に基づく情報提供や助言などにより特定空家等に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。

施策（2） 特定空家等への対応

市の各所管課は、注意喚起などによっても管理不全な状態が改善されない「空家等」の状態が、「特定空家等」相当と考えられるものについては、特定空家対策PT（P83図48）の関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家から意見聴取を行いながら、「周辺への影響」や「危険等の切迫性」などを勘案し、「特定空家等」と判定されたものについては、法に基づき所有者等に対する助言及び指導、勧告、命令等の措置及び、法第15条第2項に基づき必要な税制上の措置を講じます（P81図46）。

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）及び大阪府の「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」に定める内容を準拠し、別途策定します。

また、管理不全な空家等の適正管理や除却などの更なる促進に向けた研究を進めます。

施策（3） 他の法律等による対応

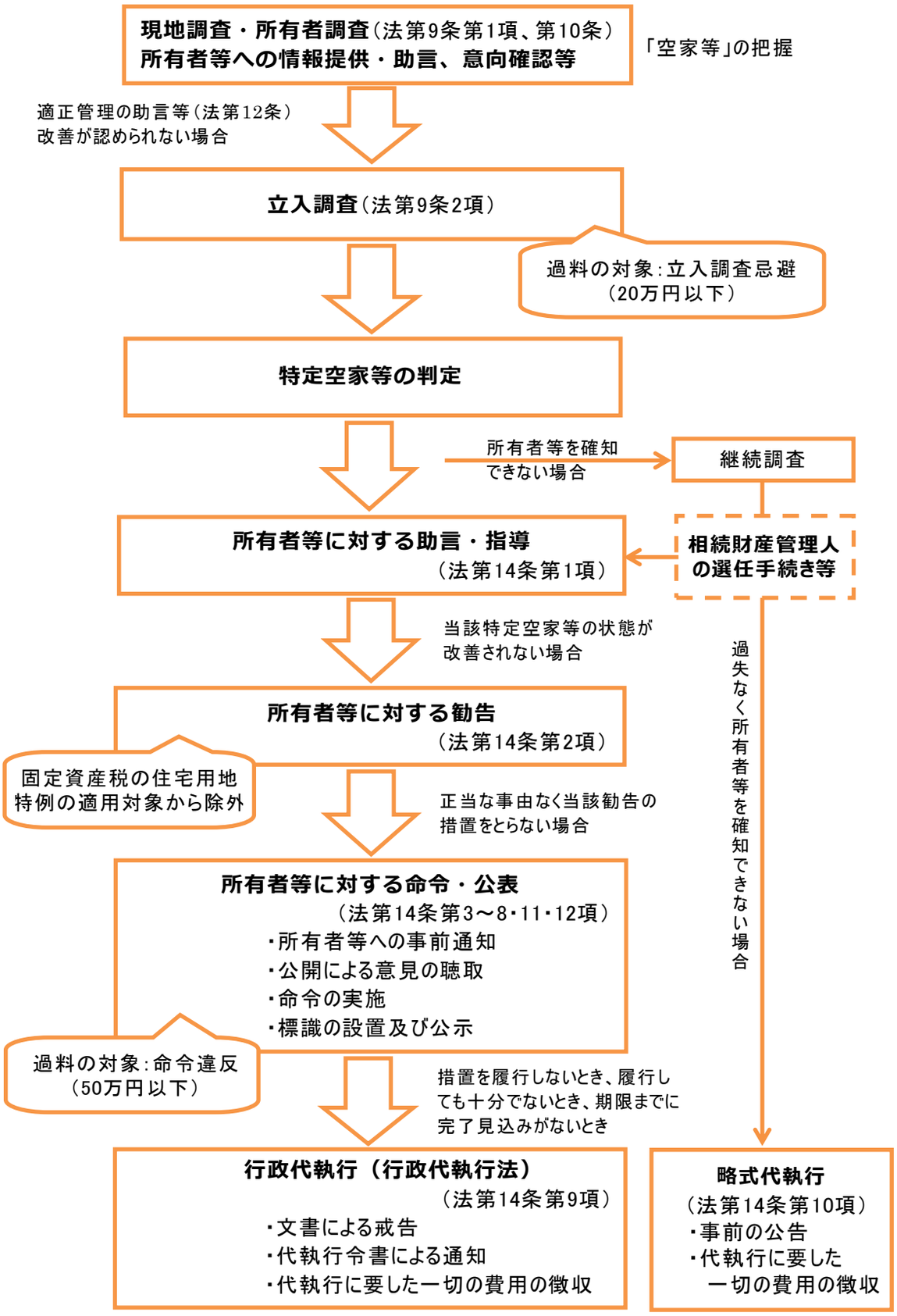
管理不全となった空家等に対する対応として、法（空家等対策の推進に関する特別措置法）のほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律など、他の法律などによる対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断します。

また、管理不全となっている空家等の情報を税務部局と共有し、連携して取組を進めます。

（参考）

空家法以外の主な法律等	概　要
建築基準法（第8条）	建築物等の所有者等による維持保全を規定
堺市火災予防条例（第34条）	空家の管理を規定
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（第19条の4）	一般廃棄物に関する措置命令を規定
道路法（第43条）	道路に関する禁止行為を規定
地方税法（第349条の3の2）	住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（解除）を規定

図46. 特定空家等に対する措置の具体的な手続き



6-9 実施体制に関する事項

(1)相談窓口の体制 （法6-2-7:住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項）

空家等の相談は、「空き家相談窓口」においてワンストップで対応し、相談内容に応じて専門の相談先の案内や各所管課への取次ぎを行います。

空家所有者等からの相談については、市の住宅専門家相談や空家所有者等に対する利活用提案をはじめ、建築や不動産、法律などの関係機関とも連携しながら空家等の維持管理や権利関係の整理など、適正管理や活用などに係る相談窓口を案内します。

また、地域住民などからの管理不全な空家等についての通報・相談については、連絡を受けた空き家相談窓口がその要因に応じた専門部署である各所管（P84表5）へ情報を送付し、各所管は必要に応じて建築や不動産、法律などの専門家との連携を図りながら対応します。

(2)庁内の連携体制 （法6-2-8:空家等に関する対策の実施体制に関する事項）

通報・相談に対する対応のうち、特定空家等を含む管理不全な空家等について、課題が複数の所管にまたがる案件に対しては、関係する所管が特定空家対策PT（プロジェクトチーム）会議（P83図48）において、情報を共有しながら対応にあたります。

特に、庁内横断的な課題を有する空家等の対策については、空家等対策計画に係る関係課会議（以下、「空家等対策関係課長会議」という。）（P84表7）において、計画の進捗などについての情報共有や計画の見直しを検討します。

また、空家等の活用に係る各所管（P84表6）では、リフォーム・リノベーションや耐震改修等に係る様々な情報を共有します。

(3)大阪府、関係団体との連携

大阪府とは大阪府空家等対策市町村連携協議会を通じて、情報共有などを図ります。また、大阪の住まい活性化フォーラムにおける「空き家相談窓口」などと連携を図ります。

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯など、様々な専門分野の知識や情報が必要です。そこで、それぞれの役割から、連携体制を構築し、専門家や民間事業者のノウハウの積極的な活用を図ることにより、協働による総合的・効果的な対策を推進します。

(4)有識者・専門家からの意見聴取等

空家等対策計画の改定等、当該計画に係る協議事項について、必要に応じて有識者や専門家から意見を聴くため、堺市住宅まちづくり審議会への意見聴取等によりこれに対応します。

図 47. 庁内の連携体制

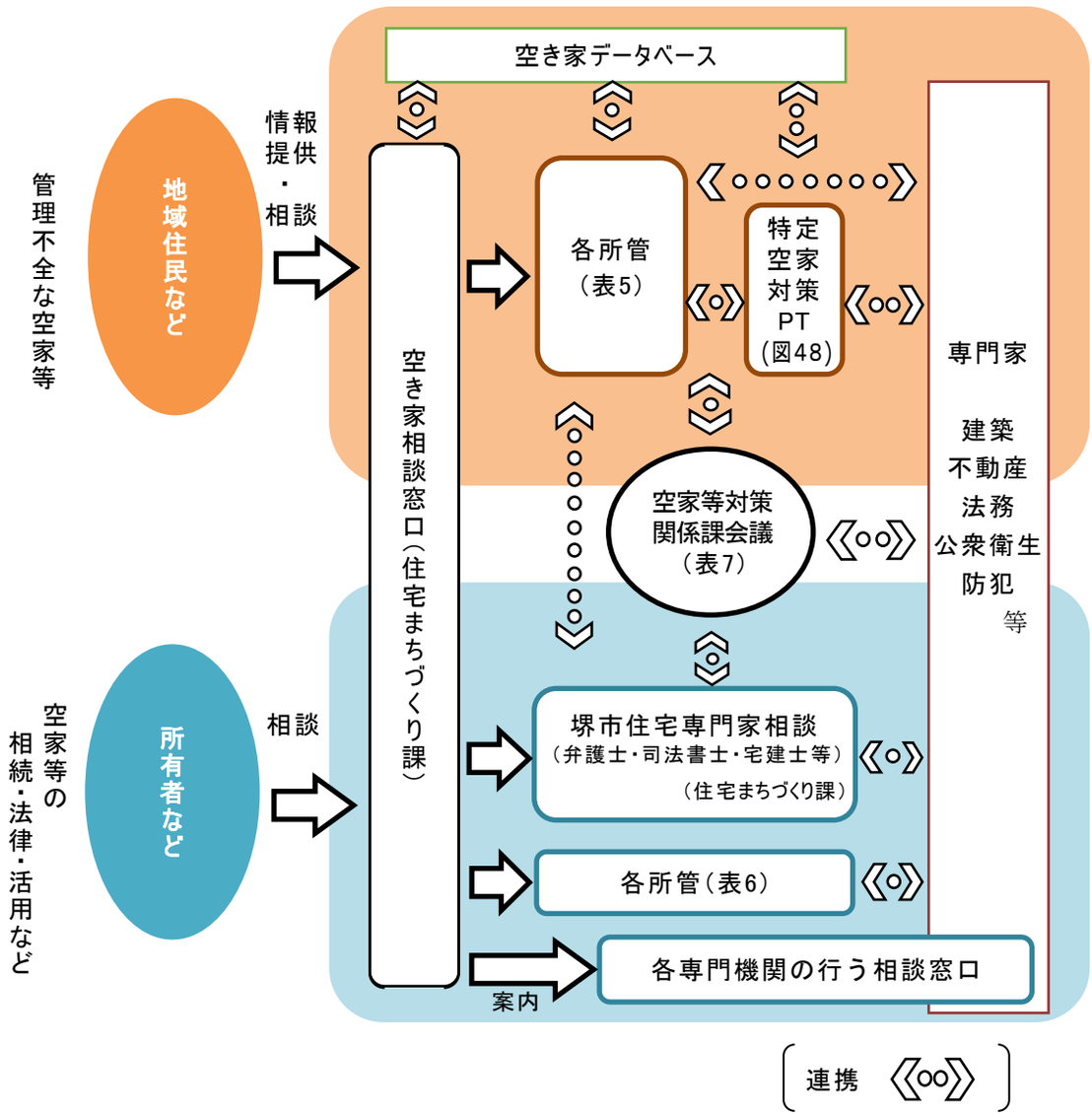
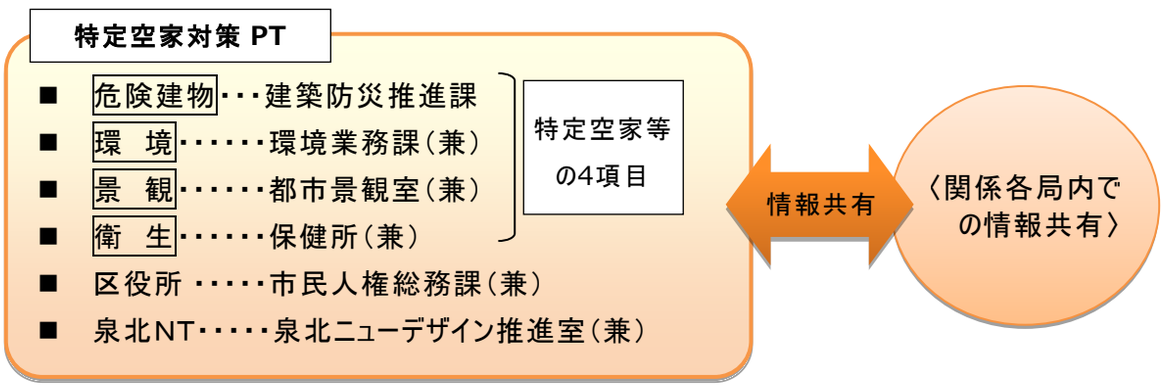


図 48. 特定空家等への対応に向けた連携体制



（PT＝プロジェクトチームの略）

表5. 法に基づく「特定空家等」の措置に係る主な担当課

特定空家等の項目	物的状態の分類	対応所管（注）
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	建築物	建築防災推進課
	看板、門・塀、擁壁	
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	吹付け石綿（解体・改修等に限る） 排水等の流出による臭気の発生（工場・事業場等に限る）	環境対策課
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、長期にわたる臭気の発生	保健所（浄化槽） 環境業務課（汲み取り便槽）
	ごみ等の放置、不法投棄による長期にわたる著しい臭気の発生	環境業務課
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等の長期にわたる著しい発生	保健所
③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態	景観計画、景観地区に定める制限、地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しないもの	都市景観室
	落書き、多数のガラスの割れ、看板の破損・汚損（景観上のもの）	
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	立木・土砂（地域住民の日常生活に支障を及ぼすもの・公道を除く）	環境業務課
	立木・土砂（公道への影響）	地域整備事務所
	有害鳥獣（生活環境への影響）	環境共生課
	犬・猫（生活環境への影響）	保健所
	多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等の長期にわたる大量発生	保健所

（注）既存の法律等による措置のほか、表5の法に基づく「特定空家等」の措置には関連する所管が連携して取組みます。

表6. 空家等の活用に係る主な担当課

内　　容	対応所管
空家所有者に対する利活用支援 （宅地建物取引業協会・不動産協会等との連携）	住宅まちづくり課
泉北ニュータウン地域での戸建て住宅の活用促進	泉北ニューデザイン推進室

表7. 空家等対策に係る関係課会議

内　　容			対応所管（事務局）
空家等対策関係課長会議	全体	空家等対策計画について、空き家対策に係る情報交換等 （全ての関係課により組織）	住宅まちづくり課
	部会	個別の空家等対策について （必要に応じて、案件ごとに関連する所管により組織）	

6-10 国等の支援策の活用

空家等対策計画区域のうち重点地区として位置づける地区においては、国等の支援策の活用を検討します。

民間事業者等との連携体制があり、当該空家等対策計画に基づき空家等の活用や除却等を地域整備の柱として実施する空家等対策については、必要に応じて当該地区において定められている計画などと整合を図りながら、「実施計画」の策定に取組みます。

6-11 計画の見直し等 （法 6-2-9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項）

(1)実効性のある対策に向けた計画等の見直し

空家等対策計画については、空家等がもたらす諸問題と、その対応について、市民の空家に対する意識の変化や空家等の分布の実態などを踏まえ策定することが重要であるため、必要に応じ見直しを行います。

(2)今後の取組等に関して必要な事項

①共同住宅の空き室活用の研究

本市では、共同住宅（長屋を除く）戸数が住宅総数の49.0%を占めており（平成30年住宅・土地統計調査）、今後、共同住宅における空き室の管理不全が、周辺地域に大きな影響を与えることも危惧されるところです。

共同住宅の空き室の活用については、所有者の理解や改修費用、あるいは法的な対応や管理面での合意形成など、解決すべき課題も多く、また全ての住戸が空き室にならないと法の対象とならない現状ですが、市では、マンション施策などとの連携を図りつつ、共同住宅ストックの有効活用や適正な管理に向けて研究を進めます。

②流通が困難な空家等対策

再築が不可能な空家や権利関係が複雑で活用されなくなった空家は、さらに相続が進み権利関係がより複雑になるなど、将来的にも活用されずに残されていく可能性が高くなります。このような流通が非常に困難な空家への対策について、先進的な施策事例や施策のあり方などについて研究を進めます。

③国等への働きかけ

国、大阪府に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充等を働きかけます。また、計画に基づいて空家等対策を実施する中で必要が生じた場合は、大阪府や他の市町村と連携しつつ国への法令や制度の改正要望等を行います。

資　料　編

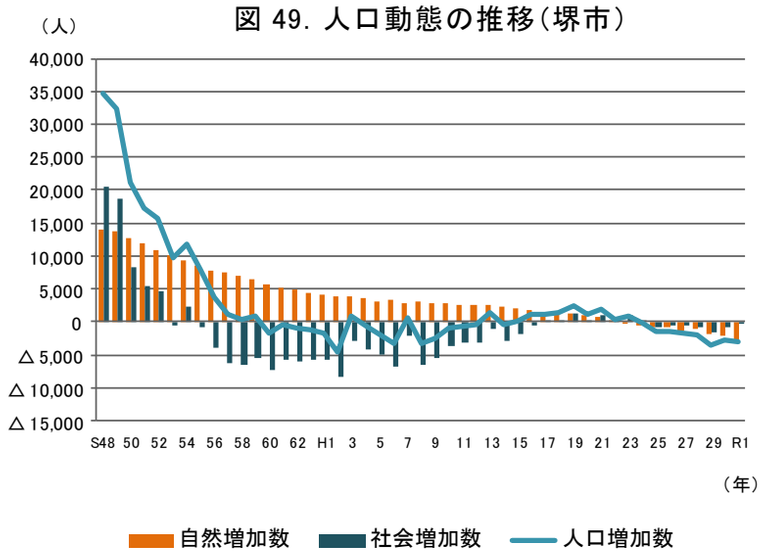
(1)人口動態

【人口動態】

・昭和50年代以降減少傾向が続いていた社会動態は、2005(平成17)～2012(平成24)年までは増加に転じ、その後再び社会減がつづいています。

・自然動態は昭和40年代後半から緩やかな減少傾向がつづいており、近年では全体としての人口増加数がマイナスとなっています。

図 49. 人口動態の推移(堺市)



(堺市調べ)

【人口の転入・転出】

・2019(令和元)年の人口の転入・転出は、対全国では、158人の転入超過となっています。

・地域別では、関東、近畿で転出超過となっています。また、転入超過は対国外が1,053人で最も多くなっています。

表 8. 転入・転出の状況(令和元年、対全国)

地 域	移動人数		構成比		増加数
	転入	転出	転入	転出	(転入－転出)
北海道	176	141	0.7%	0.5%	35
東 北	225	182	0.9%	0.7%	43
関 東	2,442	3,098	9.4%	12.0%	▲ 656
北 陸	331	273	1.3%	1.1%	58
中 部	1,302	1,160	5.0%	4.5%	142
近 畿	16,889	17,819	64.8%	68.8%	▲ 930
中 国	814	660	3.1%	2.5%	154
四 国	457	367	1.8%	1.4%	90
九 州	1,030	937	4.0%	3.6%	93
国 外	2,310	1,257	8.9%	4.9%	1,053
その他	76	0	0.3%	0.0%	76
総 計	26,052	25,894	100.0%	100.0%	158

(堺市調べ)

・対大阪府では、1,093人の転出超過となっています。

・地域別では、転出超過が対大阪市の786人が最も多くなっています。

・南部大阪地域でみると、63人の転入超過ですが、うち対泉北地域が368人の転出超過、対泉南地域が623人の転入超過となっています。

表 9. 転入・転出の状況(令和元年、対大阪府)

地域	移動人数		構成比		増加数
	転入	転出	転入	転出	(転入－転出)
大阪市	4,899	5,685	38.1%	40.7%	▲ 786
北部大阪地域	925	1,231	7.2%	8.8%	▲ 306
東部大阪地域	1,320	1,384	10.3%	9.9%	▲ 64
南部大阪地域	5,721	5,658	44.5%	40.5%	63
南河内地域	2,197	2,389	17.1%	17.1%	▲ 192
泉北地域	1,953	2,321	15.2%	16.6%	▲ 368
泉南地域	1,571	948	12.2%	6.8%	623
その他	－	－	0.0%	0.0%	－
大阪府総計	12,865	13,958	100.0%	100.0%	▲ 1,093

(堺市調べ)

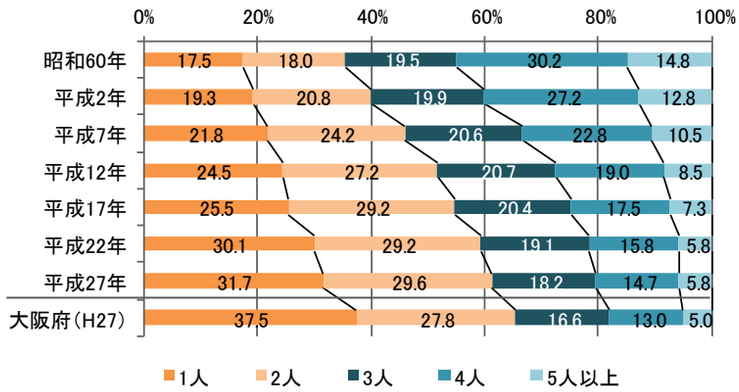
(2)世帯の状況

【世帯規模の推移】

・世帯規模は、小規模化が進んでおり、2015(平成27)年では1人世帯が31.7%で最も高く、次いで2人世帯が29.6%となっており、増加傾向にあります。

・1人世帯の割合が全世帯の3割以上、さらに2人世帯以下の世帯割合では6割を超えています。

図 50. 世帯規模の推移(堺市)



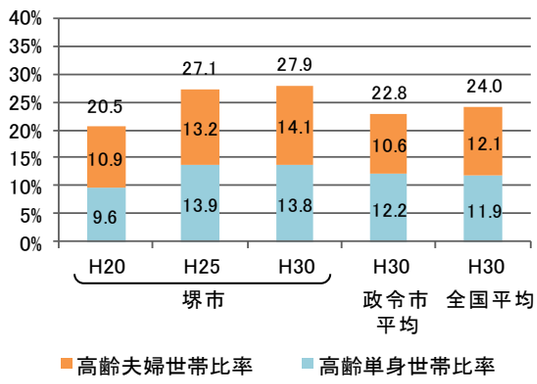
(国勢調査)

【高齢者世帯の状況】

・高齢者世帯(65歳以上)が増加傾向にある中で、全世帯に占める高齢者単身世帯の割合も増加傾向にあります。

・65歳以上の単身世帯と夫婦のみ世帯の合計比率は2018(平成30)年には27.9%で、政令市平均や全国平均を上まわっています。

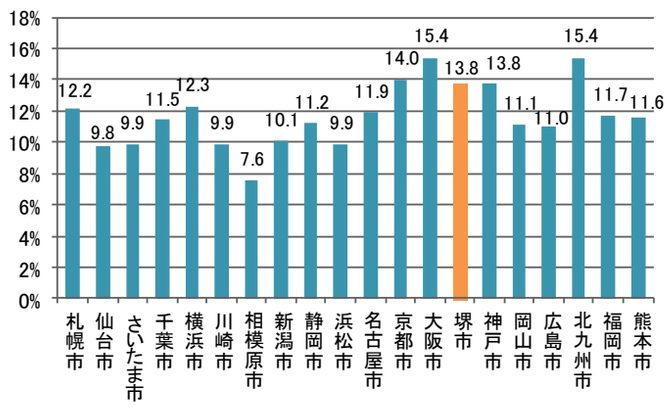
図 51. 高齢者世帯比率の推移
(堺市、政令市平均、全国平均)



(各年住宅・土地統計調査)

・世帯総数に65歳以上の高齢単身世帯が占める比率は13.8%(H30)であり、大阪市、北九州市、京都市に次ぐ高い比率となっています。

図 52. 高齢単身世帯の状況(政令市)



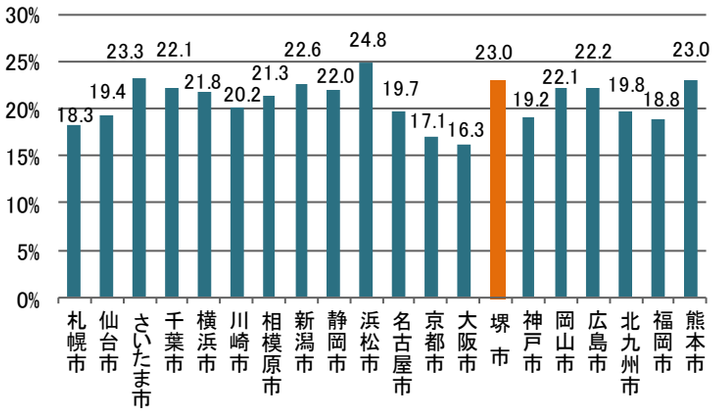
(平成 30 年住宅・土地統計調査)

【子育て世帯の状況】

・世帯総数に18歳未満の世帯員のいる世帯が占める比率は、23.0%（H27）であり、熊本市と並んで浜松市、さいたま市に次ぐ高い水準となっています。

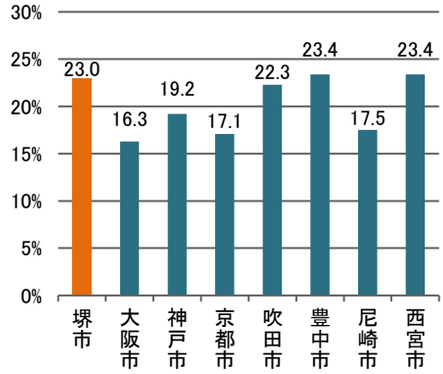
・近畿政令市の中では一番高く、豊中市・吹田市、尼崎市・西宮市と比較しても高い比率となっています。

図 53. 18 歳未満の世帯員のいる世帯の状況（政令市）



（平成 27 年国勢調査）

図 54. 18 歳未満の世帯員のいる世帯の状況（他都市比較）

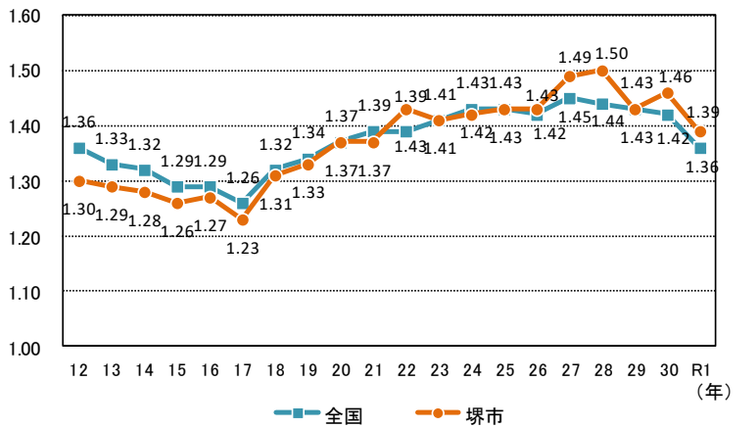


（平成 27 年国勢調査）

・2019（令和元）年の堺市における合計特殊出生率※は1.39で、前年より低くなっています。

・2015（平成27）年以降、全国値を上回る推移ですが、2016（平成28）年の1.50をピークに、増減しながら低下傾向にあります。

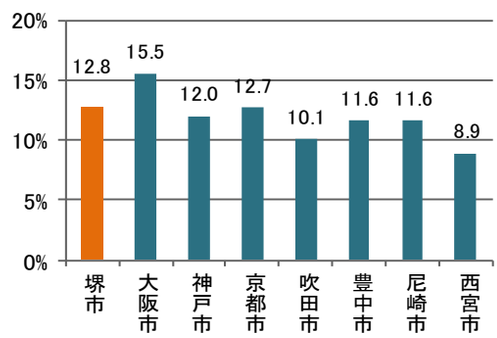
図 55. 合計特殊出生率の推移（堺市・全国）



（人口動態統計（厚生労働省）、堺市調べ）

・ひとり親世帯（男親または女親と18歳未満の子どもからなる世帯）が、18歳未満の子どもがいる世帯に占める比率は、12.8%（H27）であり、近畿政令市の中では大阪市に次いで2番目に高く、近畿圏の中で人口規模が堺市と類似し、大阪市のベッドタウンとしても共通点のある豊中市、吹田市、尼崎市、西宮市と比較しても高い比率となっています。

図 56. ひとり親世帯比率（他都市比較）

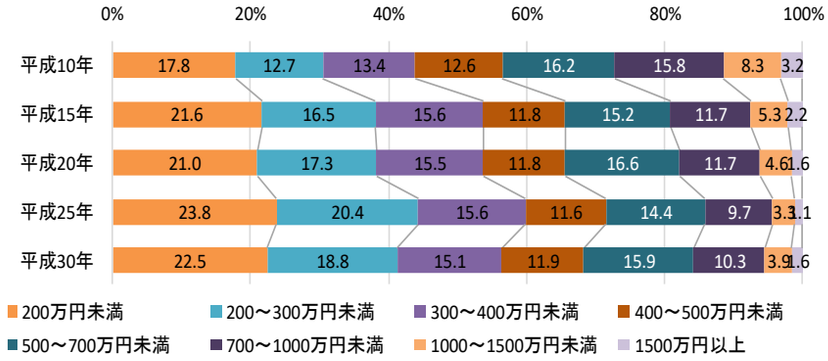


（平成 27 年国勢調査）

【年間収入別の世帯割合】

・2018（平成30）年において、年間収入が200万円未満、200～300万円未満の世帯割合は、それぞれ、22.5%、18.8%で、2013（平成25）年から低下しています。また、700万円以上の世帯割合が、平成25年に比べ増加しています。

図 57. 年間収入階級別世帯比率の推移（堺市）

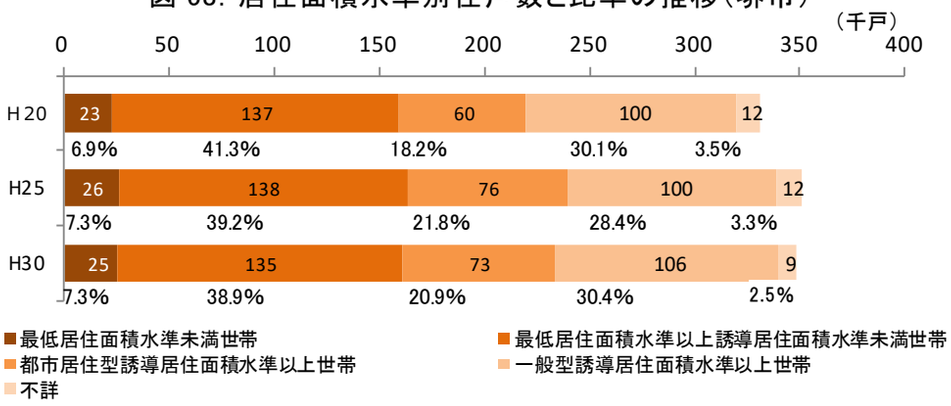


（各年住宅・土地統計調査）

【居住面積水準】

・2018（平成30）年において、世帯人員に見合う居住面積を確保している世帯の割合（誘導居住面積水準を満たす世帯割合）は、堺市全体では51.2%で、緩やかな上昇傾向にあります。

図 58. 居住面積水準別住戸数と比率の推移（堺市）

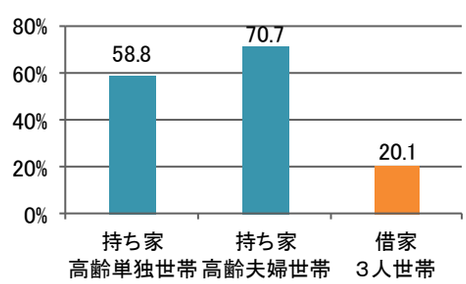


（各年　住宅・土地統計調査）

【世帯人員と住宅規模のミスマッチ】

・持ち家の高齢単身と高齢夫婦世帯において、居住室30畳（約50㎡、3人世帯の誘導居住面積水準相当）以上の住宅に住む世帯割合は、高齢単身58.8%、高齢夫婦70.7%であるのに対し、借家に住む3人世帯では、20.1%と約8割が居住室30畳未満の住宅に住む世帯であり、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じています。

図 59. 世帯構造の居住室
30 畳以上世帯比率（堺市）



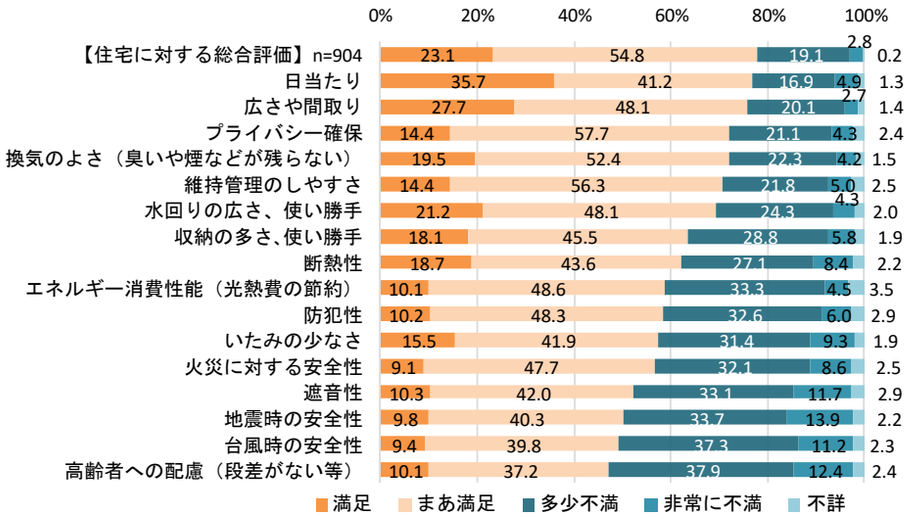
（平成 30 年住宅・土地統計調査）

(3)居住ニーズ、満足度

【住宅、居住環境への評価】

・2018(平成30)年の住宅に対する総合評価は、「満足」が23.1%、「まあ満足」が54.8%となっています。個別の項目では、「日当たり」、「広さや間取り」、「プライバシー確保」などへの評価が高くなっています。

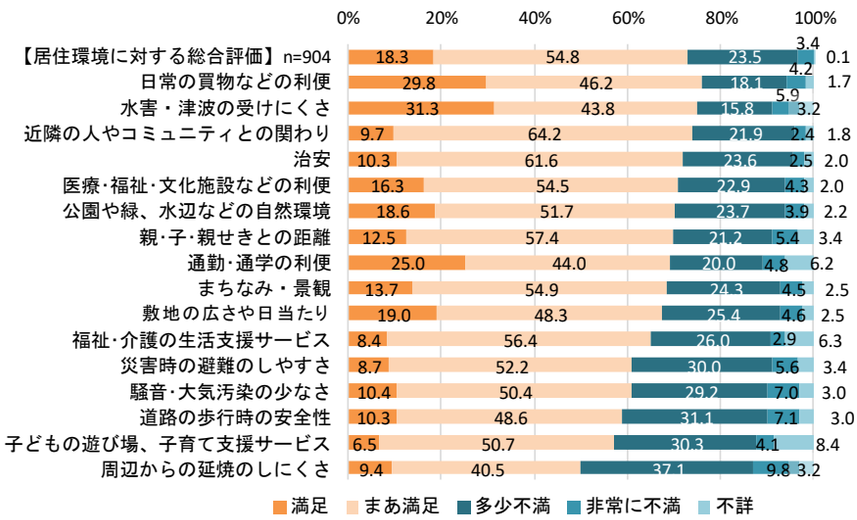
図 60. 住宅に対する評価(堺市)



(平成 30 年住生活総合調査)

・2018(平成30)年の住宅のまわりの居住環境に対する総合評価では、「満足」が18.3%、「まあ満足」が54.8%となっています。個別の項目では、「日常の買物などの利便」、「水害・津波の受けにくさ」などへの評価が高くなっています。

図 61. 居住環境に対する評価(堺市)



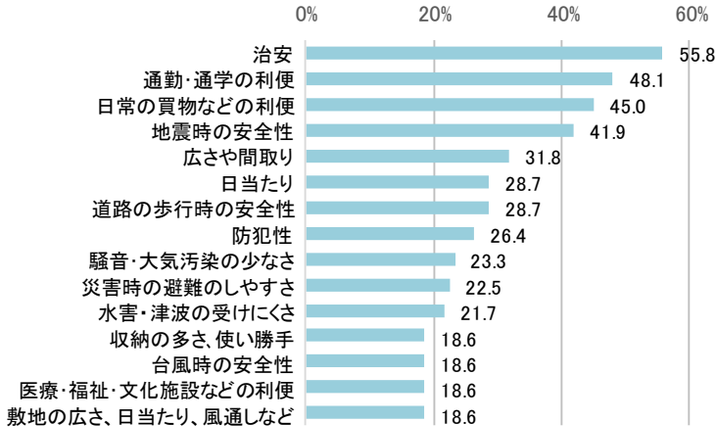
(平成 30 年住生活総合調査)

【子育て世帯の居住ニーズ】

・子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）が、住宅や居住環境において重要と考える要素は、「治安」が55.8％で最も高く、4位の「地震の安全性」なども含め、安全安心へのニーズが高くなっています。

・また、「通勤・通学の利便」や「日常の買物などの利便」が、それぞれ2位、3位で、日常の生活の利便性についても重要であると考えています。

図 62.子育て世帯が住宅・居住環境において重要と考える要素（堺市）

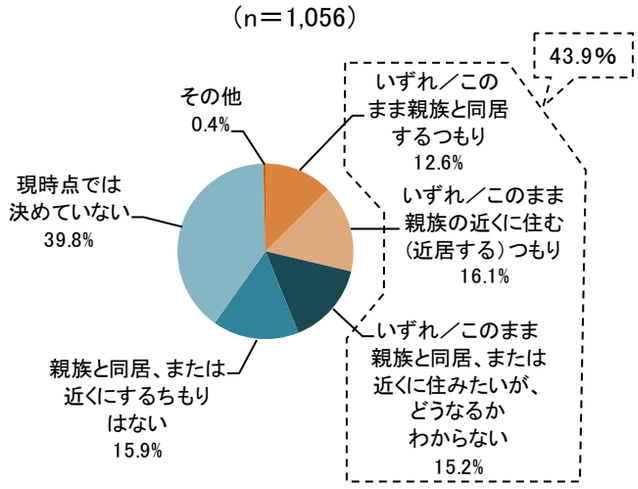


（平成 30 年住生活総合調査）

・若年・子育て世帯では、親族との同居・近居を希望する比率が43.9％あり、親との住まい方に関するニーズも多様化しています。

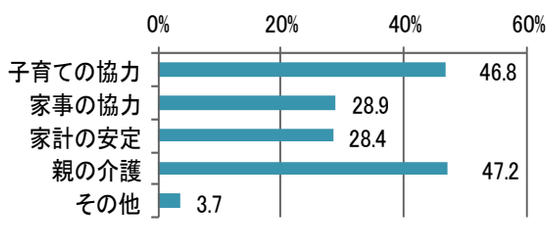
・親族との同居、隣居、近居を希望する理由（複数回答）としては、子育ての協力が46.8％、親の介護が47.2％となっており、その他、家事の協力（28.9％）、家計の安定（28.4％）となっています。

図 63. 将来の親族との同居・近居の意向
（n＝1,056）



（令和元年度　若年・子育て世帯の住まいニーズ調査（堺市））

図 64. 親族との同居、隣居、近居を希望する理由
（n=464、複数回答）



同居、隣居、近居をする／したい理由 複数回答	n	%
子育ての協力	217	46.8
家事の協力	134	28.9
家計の安定	132	28.4
親の介護	219	47.2
その他	17	3.7
全体	464	100.0

（令和元年度　若年・子育て世帯の住まいニーズ調査（堺市））

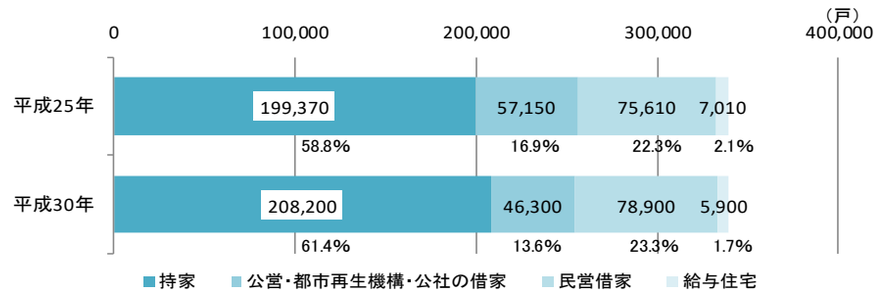
(4)住宅ストックの現状

【所有関係別住宅戸数と比率】

・所有関係別では、2018(平成30)年の持ち家比率は61.4%、公営・都市再生機構・公社の借家が13.6%、民営借家が23.3%、給与住宅が1.7%となっています。

・2013(平成25)年と比較すると、公営・都市再生機構・公社の借家が約10,900戸(3.3ポイント)減少し、持ち家と民営借家がそれぞれ約8,800戸(2.6ポイント)、約3,300戸(1.0ポイント)増加しています。

図 65. 所有関係別住宅戸数と比率(堺市)



※総数は住宅の所有関係「不詳」を除く合計

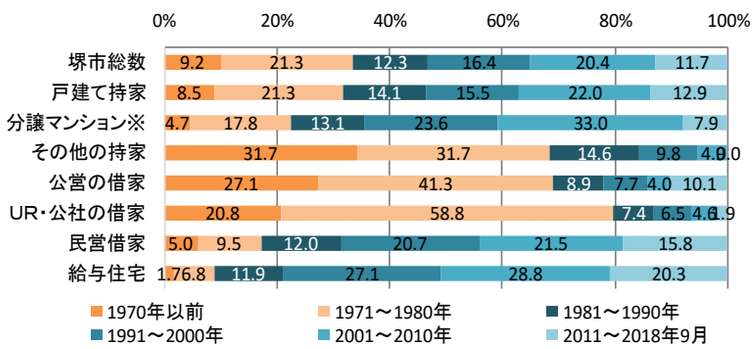
(各年住宅・土地統計調査)

【建築の時期(住宅タイプ別)】

・「戸建て持家」と「分譲マンション」以外の「その他の持家」と、「公営の借家」、「UR・公社の借家」では、1980(昭和55)年の建築基準法の新耐震基準施行以前建築の比率が高くなっています。

(※分譲マンション:持ち家の共同住宅)

図 66. 住宅タイプ別建築の時期(堺市)

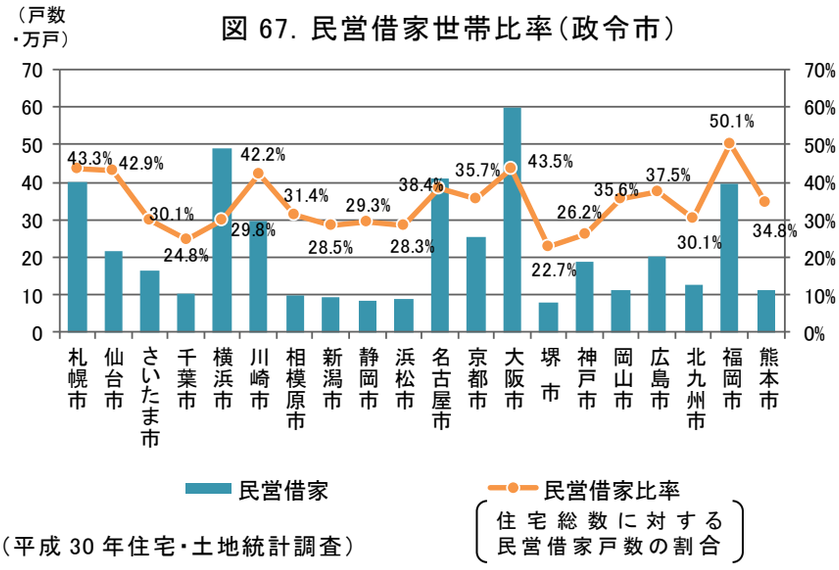


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

【民間賃貸住宅ストック】

・2018(平成30)年、民営借家は約78,900戸で、住宅総数に占める比率は22.7%となっており、政令市の中で最も低くなっています。

図 67. 民営借家世帯比率(政令市)

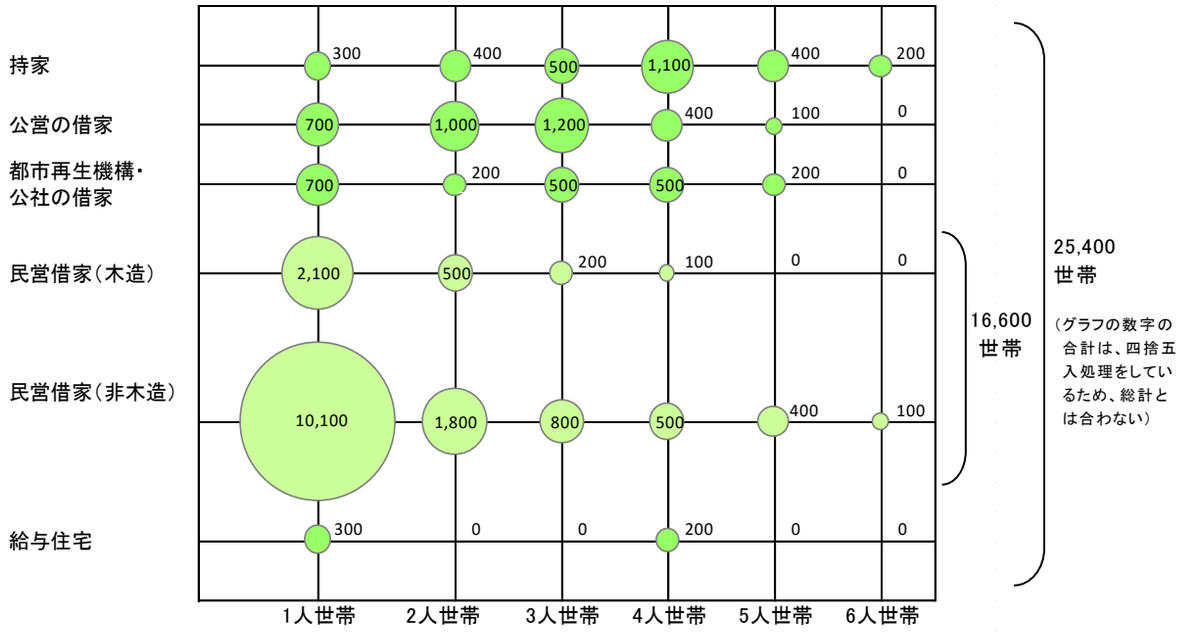


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

【民営借家における低い居住面積水準】

・2018（平成30）年の最低居住面積水準未満の世帯は、25,400世帯で、その約3分の2にあたる16,600世帯が民営借家に居住しています。また、民営借家（非木造）のうち1人世帯が10,100世帯で、最低居住面積水準未満世帯全体の約4割を占めています。

図 68. 所有関係別の最低居住面積水準未満世帯数（堺市）

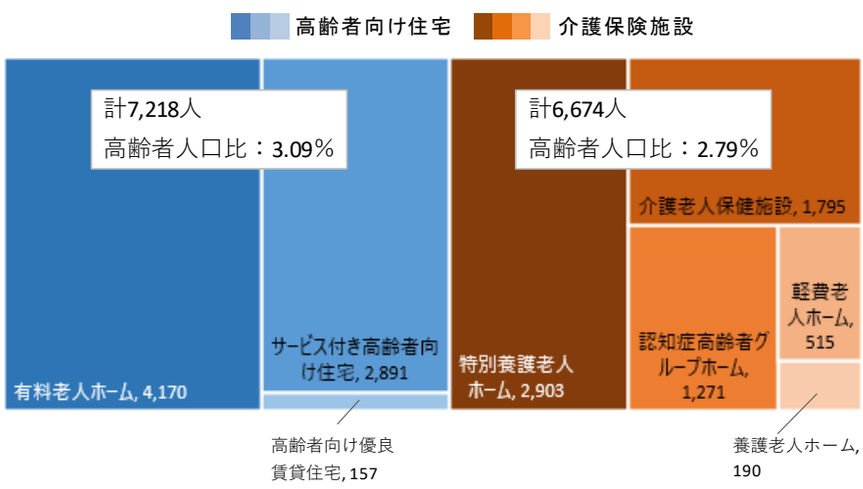


（平成 30 年住宅・土地統計調査）

【高齢者向け住宅・施設数の状況】

・市内の高齢者住宅（高齢者向け住宅）の定員は7,218人で高齢者人口比は3.09％、高齢者施設（介護保険施設）の定員は6,674人で同比は2.86％、合計定員は13,892人で同5.95％となっています。

図 69. 高齢者福祉施設等の施設数・定員数
（堺市、令和元年末現在）

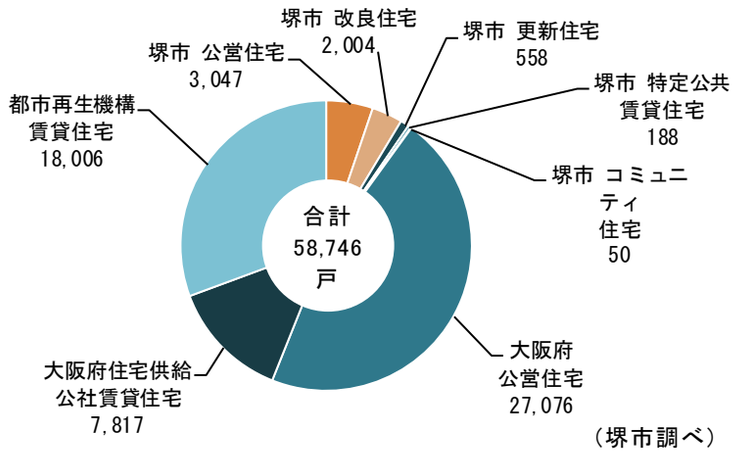


（堺市調べ）

【公的賃貸住宅ストック】

・堺市の公的賃貸住宅管理戸数は、2020（令和2）年度末現在、58,746戸で、そのうち、市営住宅が5,847戸、府営住宅が27,076戸、大阪府住宅供給公社賃貸住宅が、7,817戸、UR都市機構賃貸住宅が18,006戸となっています。

図 70. 公的賃貸住宅管理戸数（令和 2 年度末現在）



（堺市調べ）

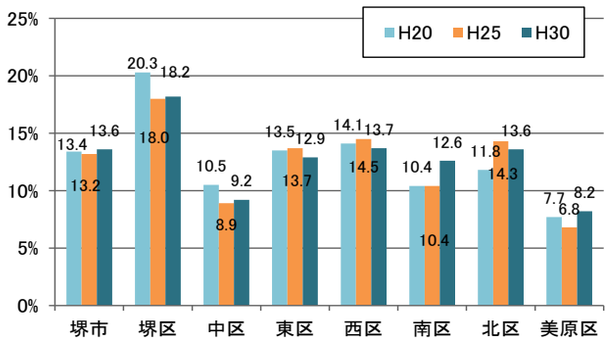
(5)空き家の現状

【空き家数・空き家率の状況】

・2018（平成30）年の堺市の空き家率は13.6%で、過去10年間では微増傾向であり、空き家数も54,800戸で過去10年間では微増の傾向にあります。

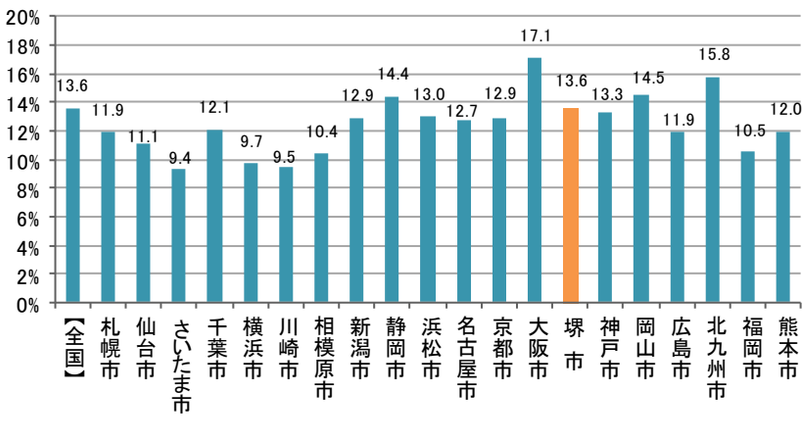
・堺市の空き家率は、全国平均と同じ数値で、他政令市との比較では東日本の各市より高いが、西日本では平均的な比率となっています。

図 71. 空家率の推移（堺市、区別）



（住宅・土地統計調査）

図 72. 空き家率（政令市）



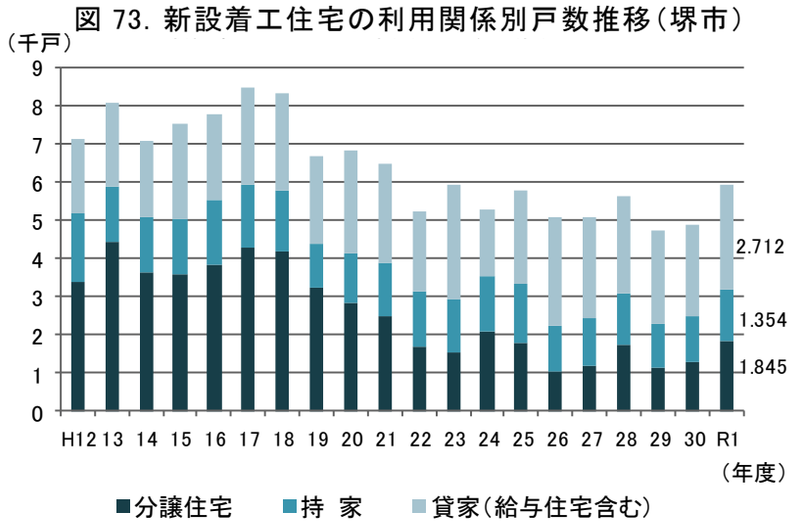
（平成 30 年住宅・土地統計調査）

(6)住宅着工状況、リフォーム等の状況

【新設住宅着工状況】

・新設住宅着工戸数は、2010(平成22)年以降、6,000戸を下回り、最近10年ほどは4,000戸の後半から6,000戸以内で推移しています。

図 73. 新設着工住宅の利用関係別戸数推移(堺市)



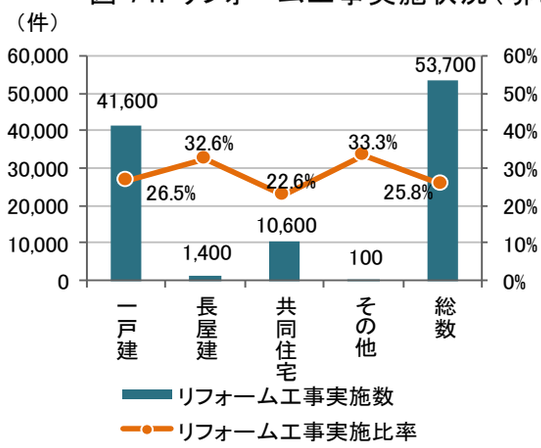
(新設住宅着工統計)

【住宅リフォームの実施状況】

・2014(平成26)年～2018(平成30)年9月の「持ち家」のリフォーム工事実施戸数割合は25.8%(年平均5.4%)となっています。

(年平均:全国5.9%、政令市平均5.7%)

図 74. リフォーム工事実施状況(堺市)



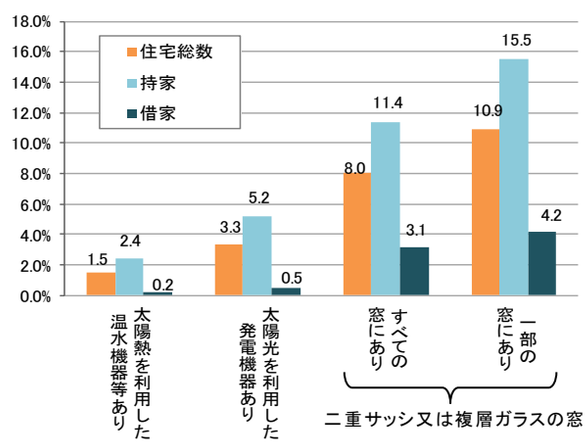
(平成 30 年住宅・土地統計調査)

【省エネルギー性能の状況】

・住まいの省エネルギー設備はあまり普及が進んでおらず、全ての窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスとなっている住宅は8%にとどまっています。

(全国14.7%、政令市平均14.5%)

図 75. 省エネルギー設備の普及率(堺市)

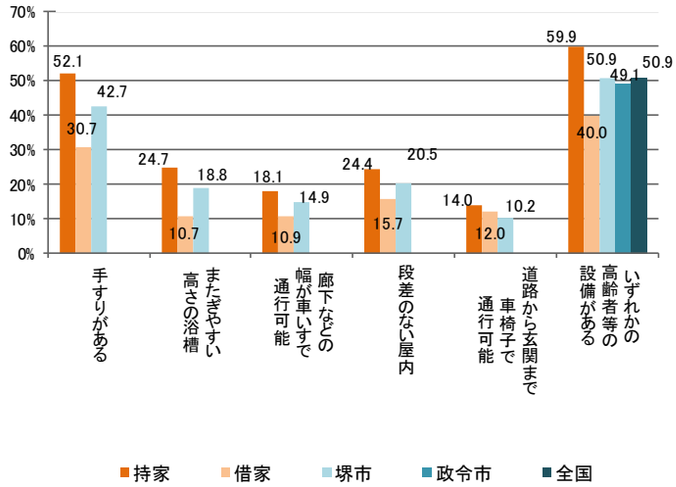


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

【バリアフリー性能の状況】

・高齢者等のためのいずれかの設備がある住宅は50.9％（持ち家59.9％、借家40.0％）で、全国平均（50.9％）とは同じ、政令市平均（49.1％）よりわずかに高くなっています。

図 76. 高齢者等のための設備の状況（堺市）



（平成 30 年住宅・土地統計調査）

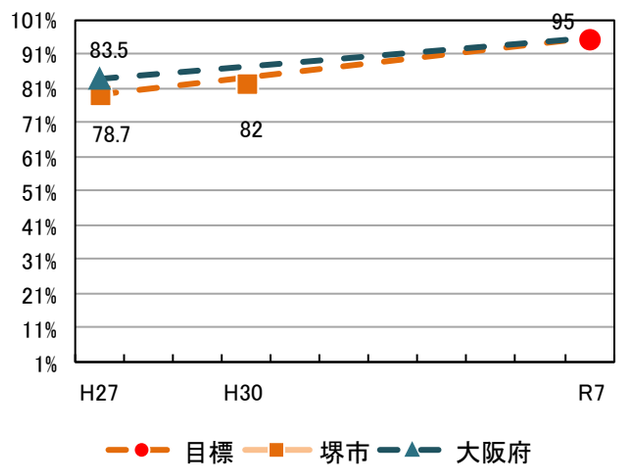
(7)住宅の耐震化の現状

【耐震化率の状況】

・堺市の住宅の耐震化率は、約82％（2018（平成30）年、住宅・土地統計調査による推計・戸数ベース）となっています。

・堺市H30年住宅の耐震化率は、住宅・土地統計調査（総務省）からの推計による。
・堺市のR7年目標値は、「堺市住宅・建築物耐震改修促進計画における目標値。

図 77. 住宅の耐震化率（堺市、大阪府）



(8)分譲マンションの現状

【分譲マンションストックの状況】

・市内の分譲マンションストックは、2021（令和3）年現在、586団地、61,684戸立地しています。

・区別の棟数では、南区、北区が約3割（29.3％）を占めています。

表 10. 区別のマンションストック（団地数、棟数、戸数）

	団地数	構成比(%)	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
堺区	168	28.7	189	19.3	15,762	25.6
中区	41	7.0	43	4.4	2,953	4.8
東区	38	6.5	49	5.0	4,322	7.0
西区	103	17.6	121	12.4	7,947	12.9
南区	99	16.9	286	29.3	13,668	22.2
北区	134	22.9	286	29.3	16,988	27.5
美原区	3	0.5	3	0.3	44	0.1
合計	586	100.0	977	100.0	61,684	100.0

（堺市調べ）

(9)住宅市街地の現状

【住宅市街地特性】

・堺市では、自治都市堺の面影を残す中心市街地や、大正から昭和期に開発された低層郊外住宅地、戦後計画的に整備されたニュータウンなど、多様な魅力のある住宅市街地が立地しています。

①都心及びその周辺エリア

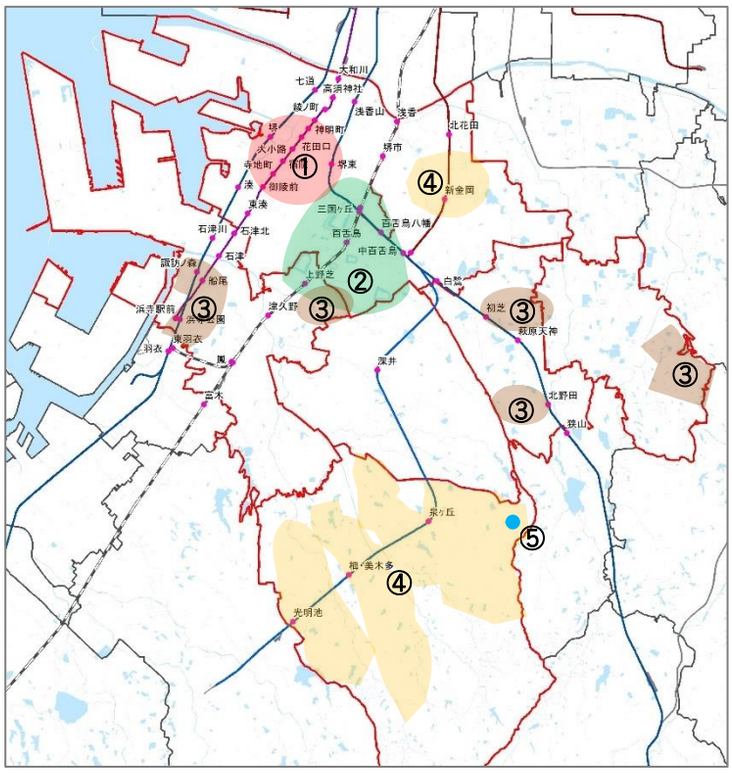
②百舌鳥古墳群周辺エリア
歴史文化遺産を中心に、景観地区を指定

③低層郊外住宅地エリア
浜寺・大美野・初芝・上野芝・さつき野等の良好な郊外住宅地区

④大規模住宅団地エリア
泉北ニュータウン、新金岡の大規模団地地区

⑤環境に配慮した住宅地
晴美台エコモデルタウン創出事業では、住まいとまちのゼロエネルギー化に取組んでいます。

■特徴的な住宅市街地



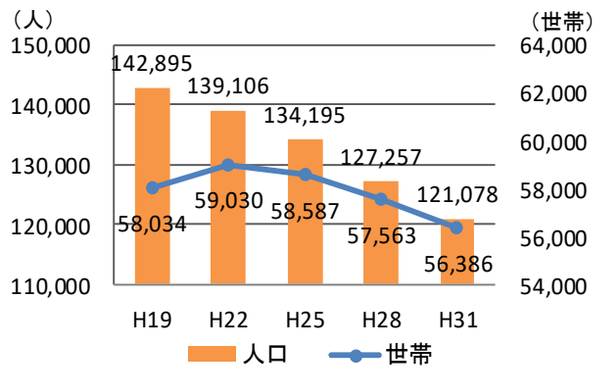
(10)大規模住宅団地地区の現状

【泉北ニュータウンの状況】

・泉北丘陵新住宅市街地開発事業により、堺市南区において開発された大規模ニュータウンで、区域面積は約1,511ha、3地区、全16住区に戸建てや団地ストックが供給され、また、近隣センターや地区センター等商業・サービス施設が徒歩圏内に整備されるなど様々な都市施設が計画的に供給され、緑豊かな住環境を有するまちとして成長しました。

・1967(昭和42)年のまちびらきから50年以上が経過し、住宅や都市施設の老朽化への対応が課題となっています。

図78.泉北ニュータウンの人口・世帯数の推移



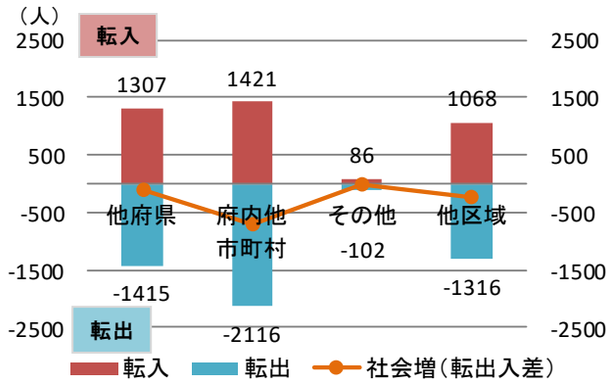
(各年 3 月末現在)
(堺市調べ)

・人口は1992（平成4）年の164,587人をピークに減少傾向に転じ、2018（平成30）年度末には121,078人となっており、地区内の高齢化率も、35.0%と非常に高くなっています。

・南区では、区への転入数より転出数が多く、区外への人口流出が見られています。

・堺市、大阪府、UR都市機構、大阪府住宅供給公社、南海電鉄㈱による「泉北ニューデザイン推進協議会」を設置し、連携して取組を進めています。

図79. 南区の転出入状況（令和元年）



（堺市調べ）

【新金岡地区の状況】

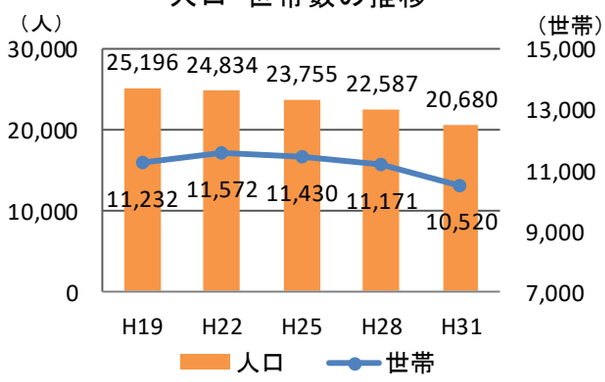
・堺市北区において、金岡東新住宅市街地開発事業により、区域面積が約130ha、3住区（現在の新金岡町）を開発し、1966（昭和41）年にまちびらきをしています。

・新金岡地区（新金岡町1丁～5丁）の人口は微減傾向にあり、2021（令和3）年3月末現在、人口20,680人、世帯数10,520世帯で、高齢化率は35.0%と非常に高くなっています。

・北区では、区への転入数が転出数よりわずかに多く、転出入がほぼ均衡しています。

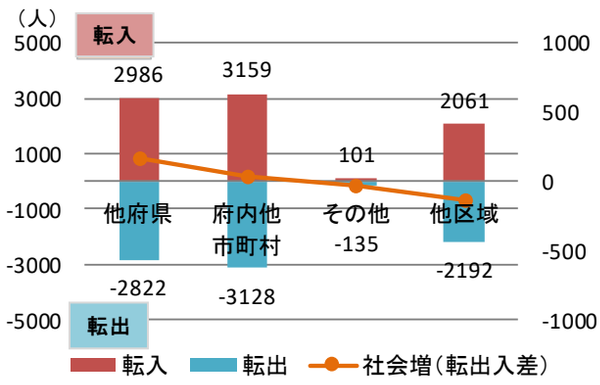
・公的賃貸住宅の更新時期を迎え、堺市と大阪府、大阪府住宅供給公社、UR都市機構の4者により、連携しながら住環境整備を進めています。

図80. 新金岡地区の人口・世帯数の推移



（各年 3 月末現在）
（堺市調べ）

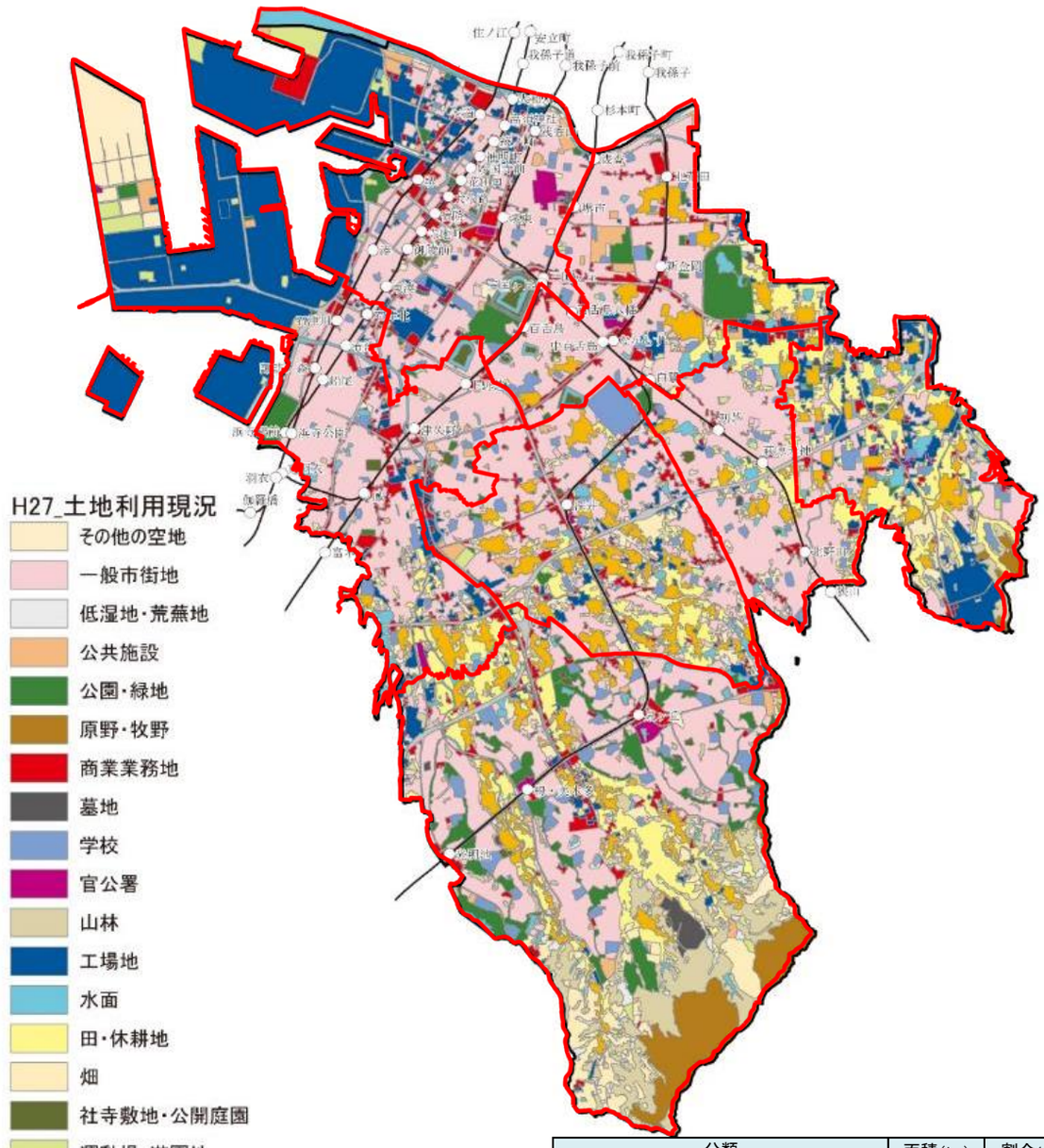
図 81. 北区の転出入状況（平成元年）



（堺市調べ）

図 82. 土地利用現況

資料：平成27年度都市計画基礎調査



分類		面積(ha)	割合(%)
市街地	一般市街地	5,272	35.2
	集落地	827	5.5
	商業業務地	719	4.8
	官公署	94	0.6
	工場地	2,029	13.5
普通緑地	公園・緑地	625	4.2
	運動場・遊園地	182	1.2
	学校	509	3.4
	社寺敷地・公園庭園	102	0.7
	墓地	75	0.5
農地	田・休耕地	1,221	8.1
	畑	531	3.5
山林・野原	山林	636	4.2
	原野・牧場	328	2.2
水面	水面	468	3.1
低湿地・その他空地	低湿地・荒蕪地	115	0.8
	その他空き地	347	2.3
公共・道路・鉄道	公共施設	229	1.5
	道路・鉄軌道敷	672	4.5

図 83. 住宅ストック類型

平成27年国勢調査小地域別集計より、住宅の建て方、所有関係別に居住世帯の5割以上を占める類型に地区を分類した。いずれの類型も5割に満たない地区は「混在地区」に分類。

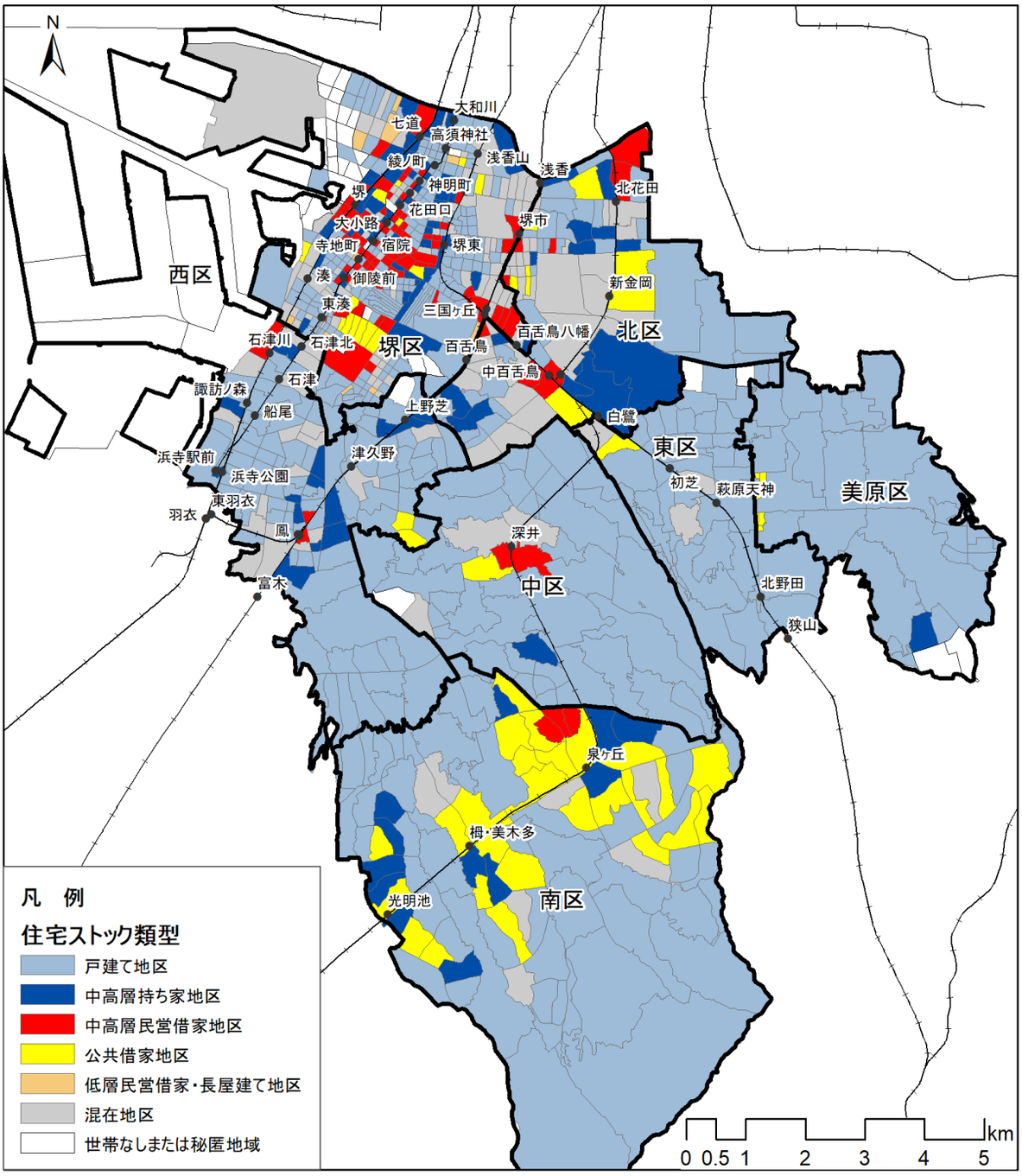


図 84. 住宅供給状況（戸建、マンション新築状況）

平成21～30年の町丁目別新築戸建て戸数、及び平成17～27年の新築分譲マンション戸数を集計した。

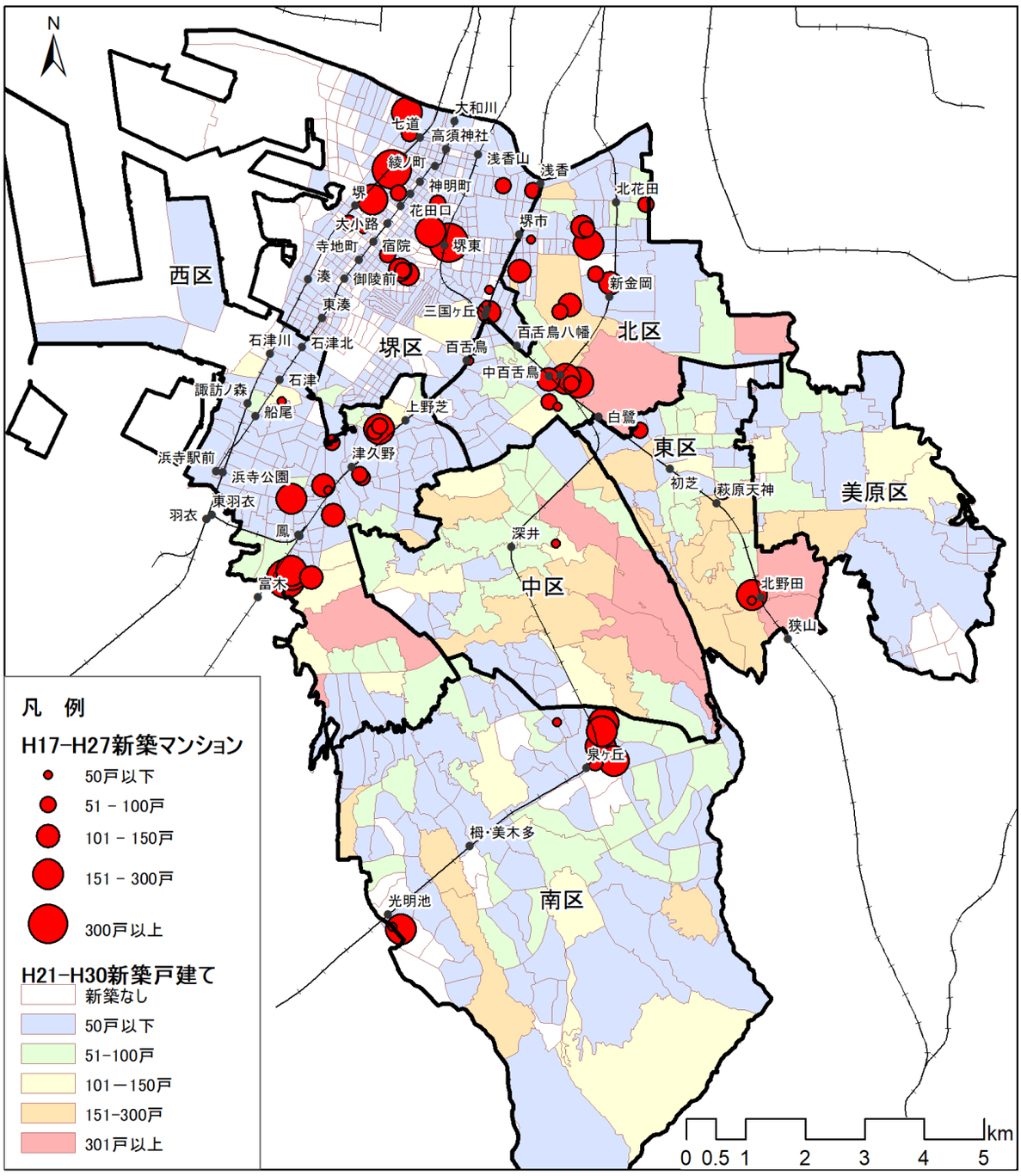
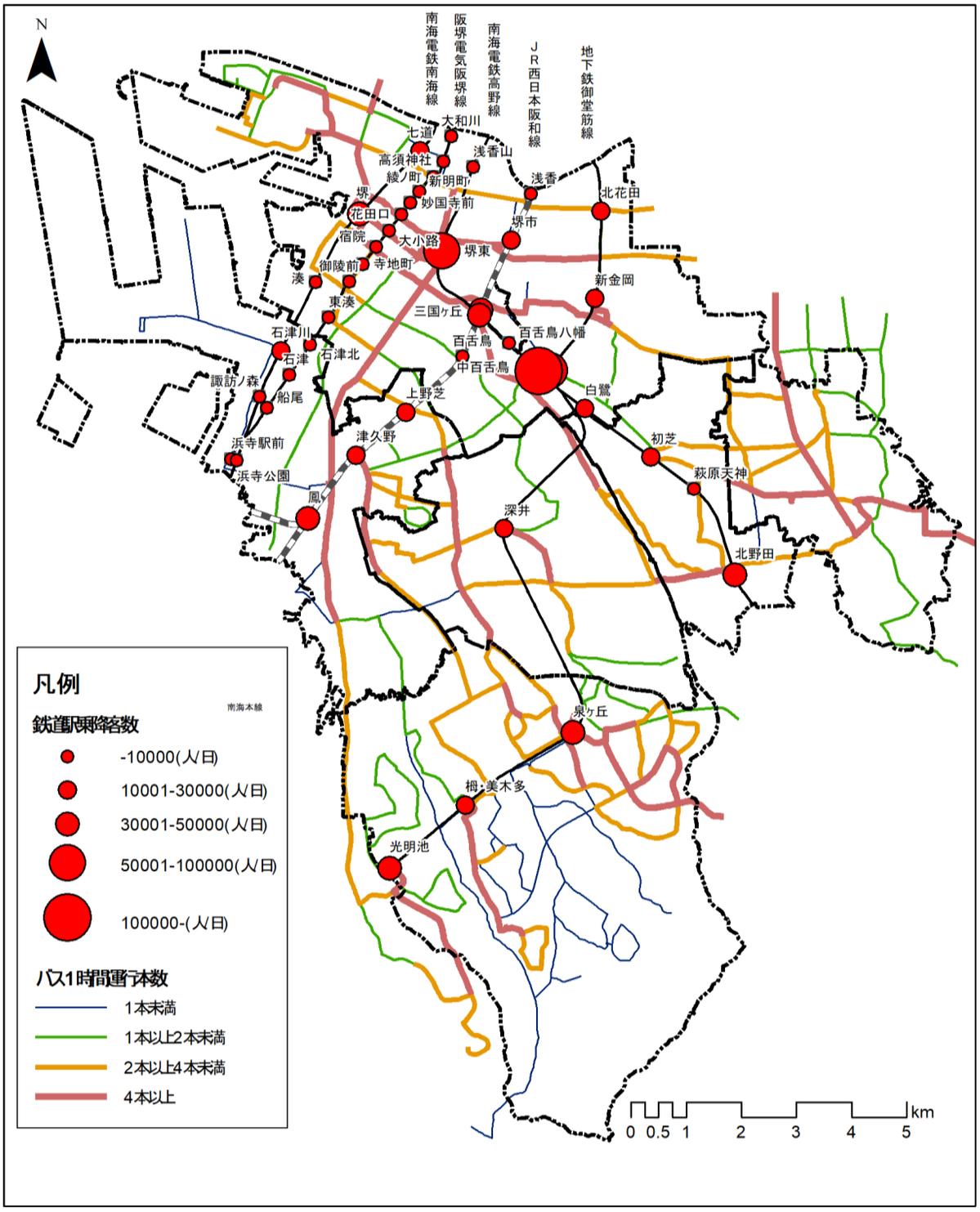


図 85. 公共交通（鉄道駅乗降客数、バス路線）

鉄道乗降客数：大阪府統計年鑑（平成30年時点）
バス運行本数：堺市調べ（平成30年時点）



用語の説明

＜アルファベット＞	説　明
DX	デジタルトランスフォーメーションの略。データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルの変革や、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革すること。
ICT（情報通信技術）	「ICT」は、Information and Communication Technology の略。情報・通信に関する技術全般を表す言葉。
IoT	Internet of Things の略。日本語では「モノのインターネット」と訳される。現実世界の物理的なモノに通信機能を搭載して、インターネットに接続・連携させる技術。
NPO	Non-Profit Organization の略で、政府や行政から独立し、営利を追求しない社会貢献や慈善のために活動する非営利組織のこと。 1998（平成10）年3月に成立した「特定非営利活動促進法（NPO法）」により、一定の要件を満たせば法人格が付与されることとなり、その活動を支援する制度的枠組みが整えられた。
SDGs	Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。持続可能な開発目標（SDGs）とは、極度の貧困と飢餓の撲滅等、開発途上国の目標であったミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015（平成27）年9月、国連サミットで採択された、先進国も含む2030年までの国際社会全体の17の開発目標。
「SENBOKU New Design」	泉北ニュータウンにおいて、新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住みつづけることができる「持続発展可能なまち」を実現することを目的として策定した計画。2021（令和3）年策定。
＜あ行＞	説　明
アフォーダブル	単に家を購入したり、借りたりするだけではなく、その家で生活する余裕があること。
新たな住宅セーフティネット制度	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（略称：住宅セーフティネット法）の改正（平成29年10月）により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな制度。
歩いて暮らせる住環境	マイカーに頼らず、徒歩や自転車、公共交通により日常生活の利便性が享受できる住環境やその圏域。
安心R住宅	耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅。
インスペクション	既存住宅の建物状況調査のことを指し、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について専門家が行う調査のこと。
インセンティブ	ここでは建築計画等において、容積率や建ぺい率等の一般規制を緩和したり、助成制度等を適用し、より良い市街地になるように計画を誘導する手法。
インフラ	インフラストラクチャーの略。道路、鉄道、公園・緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の産業や生活の基盤となる施設。
雨水流出抑制施設	大量の降雨が発生した時に雨水管が雨水であふれてしまわないように、敷地内の雨水が雨水管に流入する前に一時的に貯留するための施設。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。
応急仮設住宅	住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るもの。
大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度	住宅確保要配慮者の入居を受け入れる一定の質をもった民間賃貸住宅の登録とこれらの住宅の住宅確保要配慮者への情報提供、住宅確保要配慮者に応じた居住支援等を行うことをもって、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居と居住の安定確保に資することを目的としている制度。

＜あ行＞（つづき）	説　明
大阪重点犯罪認知件数	大阪府警察が指定する、発生すれば府民に著しく不安を与える犯罪。「大阪重点犯罪認知件数」の罪種は年によって変わるため、本計画においては、2020（令和2）年時点の大阪重点犯罪認知件数の罪種である「強制性交等、強制わいせつ、公然わいせつ、特殊詐欺、自動車盗、車上ねらい、部品ねらい」を基準として設定している。
大阪府住宅リフォームマイスター制度	府民が安心して住宅リフォームを行うことができるよう、大阪府が指定した非営利団体（マイスター登録団体）が、府民の依頼に応じて、一定の基準を満たす住宅リフォーム事業者（マイスター事業者）の情報提供を行う制度。
大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会	大阪府内の分譲マンションで、管理組合が取組む修繕、改修、建替等、様々な管理活動の支援を目的に、大阪府と市町、関係団体により構成される団体。
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度	大阪府内に所在する分譲マンションの適正な管理を推進し、もって良質な分譲マンションストックの形成と良好な住環境の維持・向上に寄与することを目的とした制度。
大阪府防犯モデルマンション登録制度	大阪府防犯協会連合会が防犯上犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを「防犯モデルマンション」として登録し、マンションにおける防犯環境を整備し防犯意識の高揚と犯罪の予防を進めるための制度。
＜か行＞	説　明
旧耐震基準	震度5程度の地震に耐えられることを目標とした1981（昭和56）年5月31日まで適用された耐震基準。
狭あい道路	建築基準法では、建築物の敷地は原則として幅員4m以上の道路に接しなければならないとされている。このため、幅員4m未満の道路を「狭あい道路」ということが多い。
居住支援協議会	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（略称：住宅セーフティネット法）に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、関係団体が連携して設立する協議会であり、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対して必要な支援を行うもの。
居住支援団体	住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を行う地方公共団体、公的賃貸住宅事業者、不動産関係団体、居住支援法人等の団体。
居住支援法人	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（略称：住宅セーフティネット法）に基づきと都道府県が指定した団体で、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に関する情報提供・相談や、見守り等の生活支援などの居住支援を行う。
居住ニーズのミスマッチ	居住室の多い住宅に高齢者等の少人数世帯が居住し、子どもの数が多いファミリー世帯等が狭い住宅に居住している状態。高齢者にとっては住宅の維持管理が大変で、子育て世帯にとっては必要な広さが確保できていないことから解消を図る必要がある。
景観協定	景観計画区域内の一段の土地の所有者及び借地権を有する者が、全員の合意により締結する、その土地の区域における良好な景観の形成に関する協定のこと。
建築協定	建築基準法第69条に基づく制度で、一定区域内の環境改善等を図るため、関係権利者全員の合意により特定行政庁の認可を受けて、建築物に関する基準等について定める協定のこと。
減災	災害時において発生し得る被害を最小化するための取組。防災が、被害を「防」ぐという字をあて、被害を出さないことをめざす印象を与えるのに対して、減災とはある程度の被害の発生を想定した上で、その被害を低「減」させることを強調するもの。
グループホーム	障害者や高齢者が食事や家事等毎日の暮らしについて、世話人等による援助を受けながら、共同生活を行える住宅。

＜か行＞（つづき）	説　明
広域緊急交通路	府県間を連絡する主要な道路、府域の広域防災拠点、後方支援活動拠点、陸上、海上、航空輸送基地等を連絡する主要な道路、または、各府民センタービル、市町村庁舎等市町村の輸送拠点及び災害拠点病院を連絡する主要な道路。大阪府が選定する。
公営住宅	公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取りまたは借り上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。
合計特殊出生率	女性の年齢別出生率を15歳から49歳までにわたって合計した数値で、代表的な出生力の指標。その値は、女性が生涯に産む平均の子ども数に相当する。
公的賃貸住宅	ここでは、地方公共団体、UR都市機構等独立行政法人、地方住宅供給公社が所有し、または管理する賃貸住宅をさす。
コーポラティブハウス	住宅の取得を希望する複数の人が建設組合を設立し、共同して敷地の取得や建物の企画・設計、建築工事の発注等を自力で行い、住宅を取得・管理する住宅のこと。コープ住宅ともいう。
国勢調査	各種行政施策の基礎資料を得ることを目的として実施する国の最も基本的な統計調査で、1920（大正9）年からほぼ5年ごとに実施されている。
コミュニティ	一定の日常生活圏に対応する地域単位とそこでの人々のつながりのこと。
コレクティブハウス	異なる世代の複数の世帯が一緒に住む住まい方の形式で、個人のプライバシーを確保できる独立した複数の専用住戸と、共同食堂・厨房・居間等の共用空間を備える。日常生活の一部を共同化し、自然な形で人と人とが触れ合うことができる。
コワーキングスペース	個々に仕事を持ち働く人たちが、働く空間を同じくするだけではなく、コミュニケーションを図ることで、互いに情報と知恵を共有する場所。通常、そのコミュニケーションを図りやすくする目的で、ワークスペースはパーテーション等で区切らずオープンスペースとなっている。
コンバージョン	既存建物に修繕・改造等を施し、新たな用途に転換して利用する既存建物の有効活用方策。他市では、都心部等において、オフィスを住宅用途へ転換する等の試みが行われている。
＜さ行＞	説　明
サービス付き高齢者向け住宅	2011（平成23）年4月、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（略称：高齢者住まい法）の改正により、介護・医療と連携し、見守りサービスが付いた高齢者向け住宅の供給促進をめざし、新しい登録制度として創設されたもの。 これにより、高齢者専用賃貸住宅（専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅）や高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅）は廃止された。
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。専用の便所や浴室の確保、共同住宅における自転車置場やゴミ収集スペース等の確保等、同計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提として世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。 ➔誘導居住面積水準
堺市空家等対策計画	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とあわせて、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となる計画。法に基づく空家等対策計画。
堺市営住宅長寿命化計画	市営住宅の活用可能なストックの選定及びその活用方針を定め、効率的かつ円滑なストックの更新と、予防保全的な維持管理を推進することを目的とする計画。
堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE堺）	建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

＜さ行＞（つづき）	説　明
堺市住宅・建築物耐震改修促進計画	地震時の建物の倒壊等によって発生する人的被害及び経済被害の軽減に取組み、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進していくための基本方針、達成すべき新たな目標設定や実施計画を取り決めた計画。
堺市地域防災計画	災害対策基本法に基づき堺市防災会議が策定した計画であり、本市域に係る防災に関し処理すべき事務又は業務等を集大成する総合的かつ基本的な計画。
堺市無電柱化推進計画	無電柱化による都市防災機能の確保、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出と地域の魅力向上を図ることを目的とした計画。
シェアサイクル	1台の自転車を複数の人が共同利用するもので、複数のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を設置し、利用者がどこのサイクルポートでも貸出・返却できるシステム。
シェアサイクルポート	自転車の貸出・返却拠点
シェアハウス	一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する共同居住型賃貸住宅のこと。
自主防災組織	「自分たちの地域は自分たちで守ろう」という連帯感にもとづき自主的に結成する組織。平常時には、防災知識の普及、防災訓練の実施、防災用機材の整備を行う。災害時には情報の収集伝達、初期消火、負傷者の救出援護、避難誘導等を行う。
シックハウス	住宅に使用される建材や塗料、家具等から発散する揮発性の有機化合物が原因で、目の痛み、めまい、吐き気等を起こすアレルギー性の症候群のこと。2002（平成14）年7月に建築基準法が一部改正され、シックハウス防止の措置がとられている。
社会的企業	地方の活性化や地産地消をめざす農場経営、児童養護施設の退所者への就職支援を行う企業、障害者を積極的に雇用して社会貢献に役立たせる企業等、営利の追求だけではなく社会的な問題解決をめざす企業のこと。
集約型都市構造	中心市街地及び鉄道駅等の主要な交通結節点周辺等に各種都市機能を集約したコンパクトな都市構造のこと。
住生活総合調査	国民の住宅に関する満足度、最近の改善状況、今後の改善計画や住まい方の意向等、住宅需要の実態を把握し住宅政策の基礎的資料を得ることを目的として、5年ごとに実施されている。「住宅需要実態調査」として、1960（昭和35）年から国土交通省住宅局が実施している。 　平成20年調査から、住宅・土地統計調査（総務省実施）との連携を強化し、調査内容の見直し・充実を図り、「住生活総合調査」と名称を改めて実施された。
住宅瑕疵保険	住宅瑕疵担保履行法で義務付けられた資力確保措置の一つとして、事業者が住宅専門の保険会社に加入する保険。これにより、万が一、事業者の倒産等により、瑕疵の補修等が行われない場合には、購入者に保険会社から保険金が支払われる。
住宅・土地統計調査	国民の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で5年ごとに実施されている。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画等の諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。1948（昭和23）年から総務省統計局が実施している。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等、適切な住宅の確保がしにくい者や、緊急に住宅を確保する必要のある者等、住宅の確保に特に配慮を要する者。
住宅性能表示 （――制度）	住宅の性能を客観的に比較できるよう、構造耐力、遮音性、省エネルギー性等に関する評価基準を国が定め、「指定住宅性能評価機関」が性能評価を行う制度のこと。2000（平成12）年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき創設された。

＜さ行＞（つづき）	説　明
住宅用地特例	土地に対する固定資産税において、住宅やアパート等、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）について、税金が軽減される特例措置。
職住一致	職場と住居が同じ場所にあること。
職住近接	職場と住居との距離が近いこと。
しんかなの住まいまちづくり（新金岡地区住まいまちづくり基本方針）	公的賃貸住宅等の建替等を契機として、新金岡地区のもつポテンシャルを活かしたまちの魅力向上を図るため、本地区の将来の市街地の基本的な方向性をとりまとめた計画。
スポンジ化 （都市の――）	都市の内部において、空き家、空き地等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態。
スマートシティ	先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図ることや、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組。
セーフシティさかい	女性や子どもをはじめ、全ての市民が安心して暮らせる市街地を実現するための取組。
セーフティネット （――住宅）	住宅政策におけるセーフティネットとは、様々な事情により住宅に困窮した場合において、居住の安定を確保するための施策をさす。
ソーシャルミックス	年齢、職業、所得水準等が異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。
＜た行＞	説　明
太陽光発電システム	太陽の光エネルギーを電力に変換する発電方式。
多世代居住	子育て世代や高齢世代を含む様々な世代の人々が同じ地域で暮らせるようにすること。
地域包括ケアシステム	高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期までつづけることができるような地域の包括的な支援・サービス提供体制。
地域防災力向上マニュアル	堺市の各校区の実情に応じた取組事例や取組チェックシートを活用することで、各校区での取組の促進、継続による更なる防災力向上につなげることを目的としたもの。
地区計画	都市計画法第12条の4に基づく制度で、新市街地、または既成市街地の街区または数街区の特定の地区を対象とし、建物形式、構造、用途等を一体的に規制し、物的環境等の整備を図る計画。
蓄電システム	充電することによって電気が蓄えられて電池として使うことができ、何かに電気を使って放電した後も、再度充電することによって使うことができるようになる電池（システム）。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずることが定められている。
テレワーク	情報通信機器を活用して、在宅で勤務すること。
都市型住宅	都市において、良好な住環境を確保しつつ高密度に住む集合住宅のこと。
都心	都市の中心地。ここでは概ね南海高野線堺東駅周辺から南海本線堺駅周辺の地域のこと。

＜た行＞（つづき）	説　明
特定空家等	空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
土地区画整理事業	宅地の利用増進と公共施設の整備、改善を図るため、道路や公園、水路等の公共施設の新設・変更と土地の区画形質の変更等によって健全な市街地の基盤整備を行う事業。
＜な行＞	説　明
2戸1改善、2戸1化	元々2戸であった連続する住戸をつなげて大きな1住戸に改造する方法。
ニューノーマル	「新しい生活様式」と訳され、New（新しいこと）とNormal（正常、標準、常態）を合わせた造語。新型コロナウイルス感染症の影響により、注目されることになった新しい日常生活スタイル。在宅ワーク、オンライン会議やオンライン授業、時差出勤、電子商取引、非接触式機器の利用など。
燃料電池システム	水素と酸素の化学的な結合反応によって直接、電力を発生させる装置。家庭用として、都市ガスやLPガスから生成する水素と空気中の酸素を反応させて発電し、この反応により生じる排熱を利用することによりエネルギー利用効率を高くした、省エネ・省CO2型の機器が商品化されている。
＜は行＞	説　明
パートナーシップ	協力関係、提携、協調という意味で、ここでは住民、NPO、行政等が良好な住環境整備等に向けて共に考え、共に決定し、共に行動する対等・協働関係のこと。
ハウスビルダー	工務店や住宅メーカー等、家を建てる業者のこと。
ハザードマップ	万が一の災害に、地域の住民の方々がすばやく安全に避難できることを主な目的に、被害の想定される区域と被害の程度等の情報や、避難所等の情報を府・市町村が、地図上に明示したもの。
フラット35S、フラット35	民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンで、省エネルギー性、耐震性等質の高い住宅を取得される場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度。
ブランディング	他と明確に差別化できる個性（イメージ、信頼感、高級感等）を作り上げる取組をいう。ブランド化。
防火・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため、都市計画法に基づく地域地区の一つとして定める地区。建物の規模に応じて耐火建築物としなければならないもの、耐火建築物または準耐火建築物にするもの、木造建築物でも良いものが規定されている。
防災ガイドブック	災害から身を守り、被害を最小限にとどめるため、防災・減災の観点から自助・共助の取組を進めるために必要な情報をまとめた冊子。
＜ま行＞	説　明
マイホーム借上げ制度	シニア世代のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。
マンション管理適正化推進計画	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」により、国が定める基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るため市町村が定める計画。
ミスマッチ	➔居住ニーズのミスマッチ
密集市街地	古い木造の建物が密集して、道路が狭く公園が少ないために、地震や火事の時に大規模な火災になる危険性が高く、避難しにくい市街地のこと。

＜ま行＞（つづき）	説　明
民泊	住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること。住宅宿泊事業法による住宅宿泊事業の届出を行う場合や、国家戦略特別区域法の特区民泊の認定を受ける場合を除くと、簡易宿泊営業として旅館業法上の許可を取得して実施する場合が一般的。
モビリティ	英語の「mobility」のことで、「動きやすさ」、「可動性」、「移動性」、「流動性」等を意味し、職業の移動や階層の移動、または乗り物等人の移動に関する用語として使用される。
＜や行＞	説　明
大和川高規格堤防整備事業	阪神高速湾岸線から南海高野線までの約3.1キロメートル区間を、国が直轄河川事業として阪神高速道路大和川線の整備と併せて実施している幅の広い堤防（堤防の高さの30倍程度）整備事業。
誘導居住面積水準	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考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。 ➔最低居住面積水準
ユニバーサルデザイン	「ユニバーサル」とは「普遍的な、全ての」という意味。障害の有無や年齢、性別、体格等に関わらず、施設や製品、環境等が、全ての人にとって使いやすく考えられた、人に優しいデザインのこと。
要配慮者	➔住宅確保要配慮者
＜ら行＞	説　明
ライフスタイル	生活の様式・営み方。特に、趣味・交際等を含めた、その人の個性を表すような生き方のこと。
ライフステージ	人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期等に区切った、それぞれの段階のこと。
ライフライン	電気、水道、ガス、電話等線や管で結ばれた市民生活に不可欠な施設。広義には交通や流通システム等も含まれる。
リノベーション	既存建物に修繕・改造等を施すことにより、その機能を向上し価値を高めること。リフォームがクロスの張替え等小規模な修繕にも使われるのに対し、壁の位置を替えるなど、より大規模な改修を行う場合に使われることが多い。
リバースモーゲージ	借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。
緑地協定	都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。

さかい　魅力・安心　住まいプラン
令和４年６月策定

堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課
〒590-0078　堺市堺区南瓦町３番１号
TEL　072-228-8215
ホームページ　https://www.city.sakai.lg.jp/
行政資料番号　1-j1-22-0096

堺市
SAKAI CITY