

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 子育てしやすい住まい環境の形成</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>重点施策1</p> <p>安心して住みつけられるセーフティネット環境の整備</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>重点施策2</p> <p>子育て世帯の居住促進による地域活力の向上</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>重点施策3</p> <p>市民に身近な空き家等の相談体制の整備</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>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。</p> </div>
施策2	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備</li> <li>(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</li> <li>(3) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用</li> <li>(4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援</li> </ul>	
施策3	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(2) 安心して既存住宅の取引ができる環境整備</li> <li>(3) リフォーム・リノベーションの促進</li> <li>(4) 空き家の適正管理、利活用の促進</li> </ul>	
施策4	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) マンション・団地の適正管理の促進</li> <li>(2) 老朽化マンションの改善・建替等の促進</li> </ul>	
施策5	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 堺の歴史・文化資源を活かしたまちなみ形成</li> <li>(2) 歩いて暮らせる住宅地環境の形成</li> <li>(3) 良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上</li> <li>(4) 居住地魅力の情報発信</li> </ul>	
施策6	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築</li> <li>(2) 新金岡地区の居住魅力の向上</li> </ul>	
施策7	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅の防火・耐震対策の促進</li> <li>(2) マンションの防災対策の促進</li> <li>(3) 災害に強い住まい・市街地の形成</li> <li>(4) 防犯性能の高い住まい・市街地の形成</li> </ul>	

## 重点施策 1 安心して住みつけられるセーフティネット環境の整備

### ＜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り組めます。

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り組めます。

施策展開の方向性	主な施策	対応部局	開始時期
<b>施策1- (1)</b> 子育てしやすい住環境の形成	●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
<b>施策6- (1)</b> 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り組むためには、まず住宅施策に関する情報を幅広く発信し、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り組めます。

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・向上に取り組む、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<sup>\*</sup>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

