

件 名	「さかい 魅力・安心住まいプラン」(案)の策定について
経 過 ・ 現 状 政 策 課 題	【経過】 ・平成10年 堺市住宅マスタープラン 策定 ・平成17年 堺市住宅まちづくり審議会答申 ・平成18年 住生活基本法制定（住宅建設計画法の廃止） ⇒住宅の「量の確保」から住環境を含めた住宅ストックの「質の向上」への政策転換 ・平成18年12月 庁内検討委員会設置（委員会3回、幹事会4回） ・平成22年10月 堺市住宅まちづくり審議会の開催 【現状】 ・住宅ストックは量的には充足しているものの、世帯の小規模化のほか、高齢者世帯や単身世帯の増加など、家族形態やライフスタイルが多様化し、住生活を取りまく環境が著しく変化
対 応 方 針 今 後 の 取 組 (案)	【策定の目的】 ・これまでの公共住宅施策の取り組みに加え、民間の活力やノウハウを活かした民間住宅施策の構築に取り組む際の基本的な方向性を示し、新たな住宅政策の計画体系に対応した住まいづくりに関する施策を総合的かつ計画的に展開する 【計画期間】 ・2011～2020年度（平成23～32年度） 【堺市の住宅・住宅地を取り巻く課題】 ①堺市の魅力を高め定住を促進する ②人口構造の変化に対応しつつ堺市の発展を促進する ③住宅・住環境の蓄積を活かしながら都市の発展を促進する ④市民の暮らしの安全・安心を確保する ⑤地域毎の魅力を市民・事業者等との協働により活かしていく 【基本理念】 ①暮らしの満足度を高める ～包括的な居住政策の推進～ ②堺らしい都市の魅力を高める ～都市政策と連携した施策の推進～ ③身近な地域の居住魅力を高める ～身近な地域を重視する施策の推進～ ④住宅まちづくりを協働で進める ～市民、民間の取り組みを重視する施策の推進～ 【基本目標】 ①生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現 ②次世代へ繋げる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進 ③ストックを活かし個性と多様性を持った魅力ある住まい・まちの創造 ④安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進

	【住まいづくり戦略】 ①「住むなら堺」イメージアップ戦略 ②まちなか居住促進戦略 ③子育てを支援する住まいづくり戦略 ④ニュータウン再魅力アップ戦略 ⑤住宅ストックの有効活用促進戦略 ⑥誰もが生き活きと活動できる住まいづくり戦略 ⑦安全・安心の住まいづくり戦略 ⑧住まいのセーフティネット機能の向上戦略 【地域別住宅・住環境整備方針】 ・住宅地の特性別に 7 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 【区域別構想】 ・「地域別住宅・住環境整備方針」を踏まえ、住まいづくり戦略に基づく施策の展開にあたっての区域別の方針（住まいの目標像、住まいづくりの方向性）を整理 【計画の実現に向けて】 ・本計画の実現に向け、市民・事業者・行政の協働により住宅施策を展開するため、市民・事業者の役割、及び市の取組み方針を整理 【今後のスケジュール】 平成 23 年 9 月 パブリックコメント募集 平成 23 年 11 月 「さかい 魅力・安心住まいプラン」策定・公表
効果の想定	・質の高い住宅、住宅地の形成 ・子育て世帯にやさしい住環境の形成 ・ストックを活かした居住魅力の向上 ・安全で安心な住環境の形成
関係局との政策連携	環境局、健康福祉局、子ども青少年局、その他住宅施策に関連する部局

さかい 魅力・安心住まいプラン（案）の概要

策定の目的

これまでの公共住宅施策の取り組みに加え、民間の活力やノウハウを活かした民間住宅施策の構築に取り組む際の基本的な方向性を示し、新たな住宅政策の計画体系に対応した住まいづくりに関する施策を総合的かつ計画的に展開する

計画期間

平成23年度～32年度
(2011年度～2020年度)

基本理念

暮らしの満足度を高める

・包括的な居住政策の推進

堺らしい都市の魅力を高める

・都市政策と連携した施策の推進

身近な地域の居住魅力を高める

・身近な地域を重視する施策の推進

住宅まちづくりを協働で進める

・市民、民間の取り組みを重視する施策の推進

住宅政策の基本目標

(1) 生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現

《基本目標の達成状況を示す成果指標》

- 住宅・住環境に対する総合的な満足度 (68.6% ⇒ 75%)
- 誘導居住面積水準達成率
- ★新築住宅における認定長期優良住宅の割合
- 全戸建て住宅戸数に対する125㎡以上の戸建て住宅戸数の割合
- 建築協定地区数
- 緑地協定地区数

(2) 次世代へ繋げる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進

《基本目標の達成状況を示す成果指標》

- 住環境の「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度 (58.1% ⇒ 70%)
- 子育て層世帯の住宅・住環境に対する総合的な満足度 (72.0% ⇒ 85%)
- ◆住宅用太陽光発電システムの設置世帯数
- 市街地の緑被率
- ★子育て層における誘導居住面積水準達成率

(3) ストックを活かし個性と多様性を持った魅力あふれる住まい・まちの創造

《基本目標の達成状況を示す成果指標》

- 住環境の「まちなみ・景観」に対する満足度 (65.0% ⇒ 80%)
- 区分所有法の建替え決議が承認された分譲マンション数
- 既存住宅の流通シェア
- ★リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合
- 建築協定地区数
- 緑地協定地区数

(4) 安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進

《基本目標の達成状況を示す成果指標》

- 住環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に対する満足度 (52.9% ⇒ 70%)
- 住環境の「治安、犯罪発生の防止」に対する満足度 (49.2% ⇒ 70%)
- ★高齢者のいる世帯の高度なバリアフリー化率
- ★高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化率
- ★共同住宅における共用部分のバリアフリー化率
- 住宅用火災警報器の普及率
- ★◆住宅の耐震化率
- ★最低居住面積水準未満率

- ★：住生活基本計画（全国計画）と同じ指標
- ：は住生活基本計画（大阪府計画）と同じ指標
- ：市独自の指標
- ◆：堺市マスタープランと同じ指標

住まいづくり戦略

※施策同士の関連性や期待される相乗効果などから複数の施策を一体的、総合的に推進する枠組みを「住まいづくり戦略」として位置付け、それらのテーマ別に推進すべき施策内容を示す。

戦 略	施 策 展 開
戦略1 「住むなら堺」イメージアップ戦略	①質の高い住宅供給の促進 ②住宅の適正な維持管理、建替えの促進 ③良好な住宅地の供給等 ④大規模住宅団地の再生の推進 ⑤住宅地における緑化促進 ⑥住宅地における美しいまちなみ形成の推進 ⑦地球環境に配慮した住宅・住環境の形成 ⑧堺市における居住魅力の情報発信
戦略2 まちなか居住促進戦略	①都心の利便性や都市的魅力を活かした都市型住宅の供給促進 ②都心における都市機能の集積や空間的な質の向上による居住機能の向上 ③コミュニティを醸成する住宅の供給促進 ④地球環境に配慮した住宅・住環境の形成【再掲】
戦略3 子育てを支援する住まいづくり戦略	①子育て世帯が生活しやすい住宅の供給促進 ②子育て世帯に対する公共賃貸住宅の供給推進 ③子育て世帯の住宅確保に対する支援 ④公共賃貸住宅の集会所などを活用した子育てに関する相談や情報交換のできる「場」づくり ⑤公共賃貸住宅の建替え等に際する子育て支援施設の整備推進
戦略4 ニュータウン再魅力アップ戦略	①大規模公共賃貸住宅団地の再生 ②公共賃貸住宅の余剰地活用による多世代居住の推進 ③近隣センターのにぎわいづくりの推進 ④住民によるまちづくり意識の啓発 ⑤住宅地における住民主体の管理組織への支援
戦略5 住宅ストックの有効活用促進戦略	①住宅の適正な維持管理の促進【再掲】 ②良好なリフォームの促進 ③安心してリフォームのできる環境整備 ④伝統的建築物の改造に対する技術普及 ⑤安心して中古住宅を取得できる仕組みづくり
戦略6 誰もが活き活きと活動できる住まいづくり戦略	①住宅のバリアフリー化の促進 ②住宅地のバリアフリー化の促進 ③高齢者向け賃貸住宅市場の形成 ④グループホームなどへの活用による福祉施策との連携 ⑤地域福祉活動の推進による安心の住環境づくり ⑥スムーズな住み替えのための情報提供・相談体制等の整備推進
戦略7 安全・安心の住まいづくり戦略	①住宅の耐震化・不燃化の促進 ②密集住宅市街地の改善 ③住宅火災対策の促進 ④防犯性能の高い住宅の普及促進 ⑤住宅のバリアフリー化の促進【再掲】 ⑥住宅地のバリアフリー化の促進【再掲】 ⑦シックハウス対策の推進 ⑧住民による防犯・防災活動の促進 ⑨地域福祉活動の推進による安心の住環境づくり【再掲】
戦略8 住まいのセーフティネット機能の向上戦略	①市営住宅の計画的な更新・ストック活用の推進 ②市営住宅の適正な管理の推進 ③公共賃貸住宅における生活支援機能の導入促進 ④公共賃貸住宅の相互活用による柔軟なセーフティネットの構築の推進 ⑤民間賃貸住宅における入居差別の解消

堺市の住宅・住宅地を取り巻く課題

■堺市の魅力を高め定住を促進する

■人口構造の変化に対応しつつ堺市の発展を促進する

■住宅・住環境の蓄積を活かしながら都市の発展を促進する

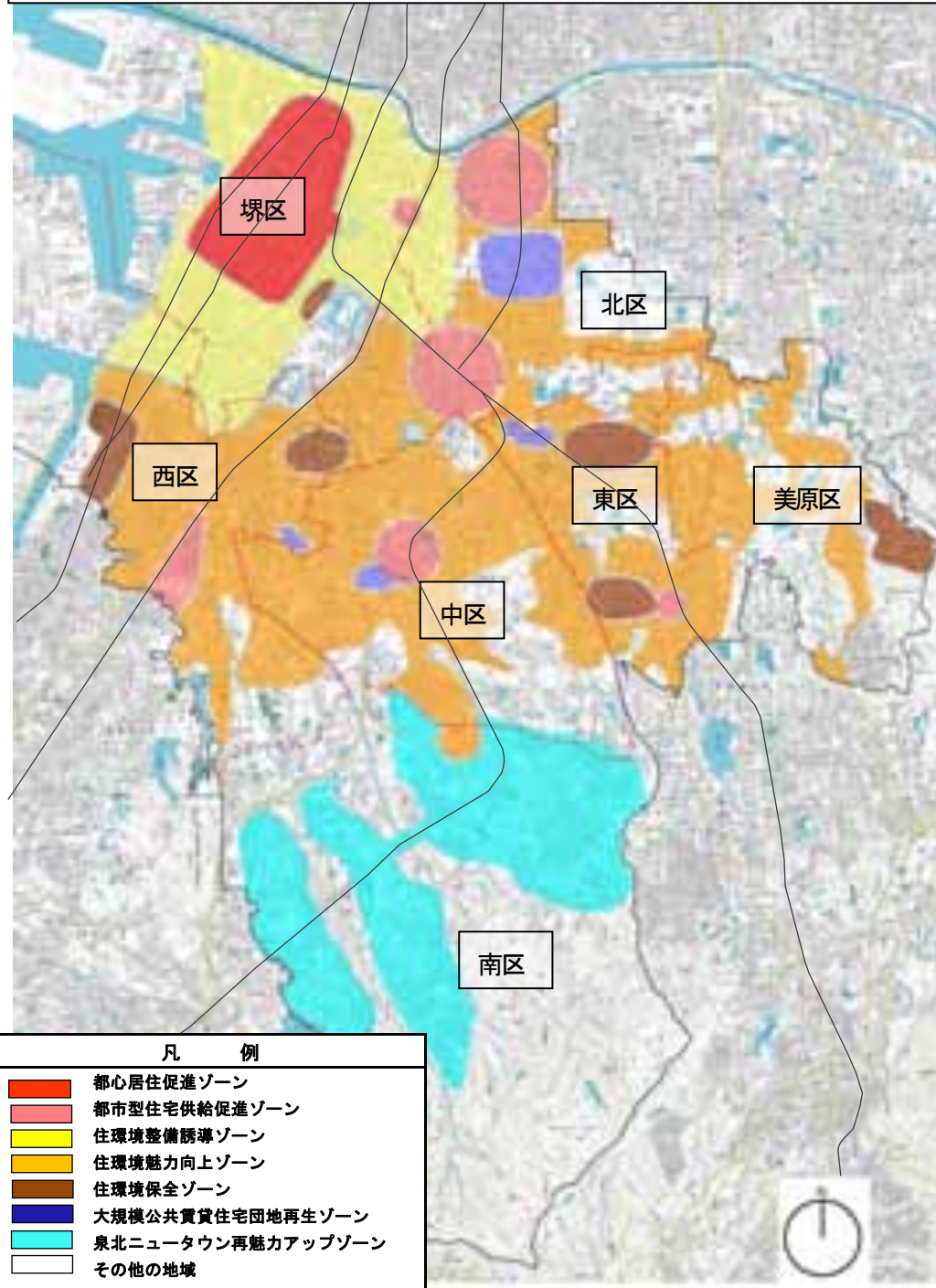
■市民の暮らしの安全・安心を確保する

■地域毎の魅力を市民・事業者等との協働により活かしていく

地域別住宅・住環境整備方針

住宅地の特性別に次の7つのゾーンを設定し、ゾーン別の住宅・住環境の基本的な考え方を整理し、「区域別構想」において、各区における施策展開を位置づける。

- ・都心居住促進ゾーン … 歴史や利便性を活かしたまちなか居住を促進する。
- ・都市型住宅供給促進ゾーン … 都市型住宅の供給促進やストック活用をはかる。
- ・住環境整備誘導ゾーン … 市街地の防災性を高めるなど住環境の整備を促進する。
- ・住環境魅力向上ゾーン … 緑や都市基盤の整った魅力的で良好な住環境形成をはかる。
- ・住環境保全ゾーン … 景観や住環境の維持保全をはかる。
- ・大規模公共賃貸住宅団地再生ゾーン … 建替えやストック活用を促進する。
- ・泉北ニュータウン再魅力アップゾーン… 大規模団地の再生と良好な住環境の維持をはかる。
- ・その他の地域 … 自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮し、既存集落地の維持・向上をはかる。



計画の実現に向けて

- 市民・事業者等の役割・・・ ①市民は、市や事業者等との協働のもとで、住まいづくりに取り組み、本市の魅力ある住まいづくりへの参画につとめる。
②事業者は、その社会的責務を十分に認識し、市民等や市との協働のもとで、良質な住宅供給や良好な住まいづくりに関する施策の推進につとめる。
- 市の総合的な取り組み・・・ ①都市計画や環境、福祉、子育て等の関連分野との連携を一層強化し、総合的に取り組むことにより、機動的で実効性のある施策の実現をはかる。
②住宅施策と福祉施策との緊密な連携をはかる。 ③PDCAマネジメントサイクルを導入・推進する。
- 国・大阪府等との連携・・・ 市は国や大阪府等との連携をはかり、効果的に施策を展開する。

区域別構想

（各区共通）

- 高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。
- まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。
- 災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
- 防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

堺区

歴史と文化を大切にした魅力的なまちなか居住を進め、まちの活力向上とともに、堺市全体のイメージアップをはかる住まいづくり

- 都心及び都心周辺部において、質の高い住宅・住宅地の供給を促進し、まちの品格を向上する。
- 都心及び都心周辺部が有する歴史・文化・都市的サービス機能を楽しみ、豊かな暮らしを実現できるまちなか居住を推進する。
- 文化と歴史の蓄積のある堺区において、町家などの歴史的建物ストックのリフォームを促進し、個性的な住宅ストックと景観の形成を進める。
- 歩いて暮らせるまち、人に優しいまちとしての居住地イメージの向上をはかる。
- 利便性の高いエリアとして、単身世帯や共働き世帯も快適に暮らすことができるまちとして、住環境や生活機能の充実化を進める。

西区

利便性の高さを活かし、良好なコミュニティと住環境を維持・創造する住まいづくり

- 新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。
- 浜寺住宅地・上野芝住宅地の良質な住環境を維持保全することにより、西区の住宅地イメージを向上させる。

南区

泉北ニュータウンとその周辺集落の魅力と住環境を維持・発展させる多様な世代が居住する住まいづくり

- 多世代が交流できるコミュニティ豊かなまちをめざし、バランスのとれた人口構成を実現するための住まいづくりの推進をはかる。
- 泉北ニュータウンの良好な住環境や景観等を保全・継承する。
- 公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。

北区

地下鉄御堂筋線沿線としての立地環境を活かし、良好な都市型住宅地として、より一層の発展をめざした住まいづくり

- 新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。
- 地下鉄御堂筋線沿線に、ファミリー層を中心とした多世代が快適に居住できる良好な住宅供給を誘導する。
- 公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。

美原区

静かで心やすらぐ、自然豊かな住環境と、良好なコミュニティを維持・発展させる住まいづくり

- 緑豊かな環境を維持し、魅力を向上させる良質な住宅供給の誘導をはかる。
- 伝統的な農村集落の環境を維持し、美原の個性を守るためのまちづくりの推進をはかる。

東区

豊かなコミュニティに支えられた落ち着いたある住環境を維持・創造する住まいづくり

- 新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。
- 大美野住宅地・初芝住宅地の良質な住環境を維持保全することにより、東区の住宅地イメージを向上させる。
- 公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。

中区

自然を活かし、コミュニティを育む魅力的な住宅地としてまちの発展を推進する住まいづくり

- 今後も進むことが想定される新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。
- 公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。

2011－2020

さかい 魅力・安心住まいプラン
(案)

平成23年 月

堺 市

目 次

はじめに

(1) 計画の目的と位置づけ	i
(2) 策定にあたっての取組方針	ii
(3) 計画期間	ii
(4) 構成	iii

《全体構想》

1. 堺市の住宅・住宅地を取り巻く課題 1

(1) 堺市の魅力を高め定住を促進する	1
(2) 人口構造の変化に対応しつつ堺市の発展を促進する	4
(3) 住宅・住環境の蓄積を活かしながら都市の発展を促進する	6
(4) 市民の暮らしの安全・安心を確保する	10
(5) 地域毎の魅力を市民・事業者等との 協働により活かしていく	12

2. 住宅政策の基本理念 13

3. 住宅政策の基本目標 14

(1) 生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現	14
(2) 次世代へつなげる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進	15
(3) ストックを活かし個性と多様性をもった魅力ある住まい・まちの創造	16
(4) 安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進	17

4. 住まいづくり戦略 18

(1) 「住むなら堺」イメージアップ戦略	19
(2) まちなか居住促進戦略	23
(3) 子育てを支援する住まいづくり戦略	25
(4) ニュータウン再魅力アップ戦略	27
(5) 住宅ストックの有効活用促進戦略	29
(6) 誰もが生き活きと活動できる住まいづくり戦略	31
(7) 安全・安心の住まいづくり戦略	34
(8) 住まいのセーフティネット機能の向上戦略	38

5. 地域別住宅・住環境整備方針 40

《区域別構想》

6. 区域別構想 _____ 45

- (1) 堺区の区域別構想…………… 47
- (2) 中区の区域別構想…………… 55
- (3) 東区の区域別構想…………… 63
- (4) 西区の区域別構想…………… 71
- (5) 南区の区域別構想…………… 79
- (6) 北区の区域別構想…………… 87
- (7) 美原区の区域別構想…………… 95

7. 計画の実現に向けて _____ 104

- (1) 市民・事業者等の参加と協働……………104
- (2) 市の総合的な取り組み……………104
- (3) 国・大阪府等との連携……………106

◆用語集 _____ 107

文中に※印のついた語句は、巻末に用語の説明があります。

はじめに

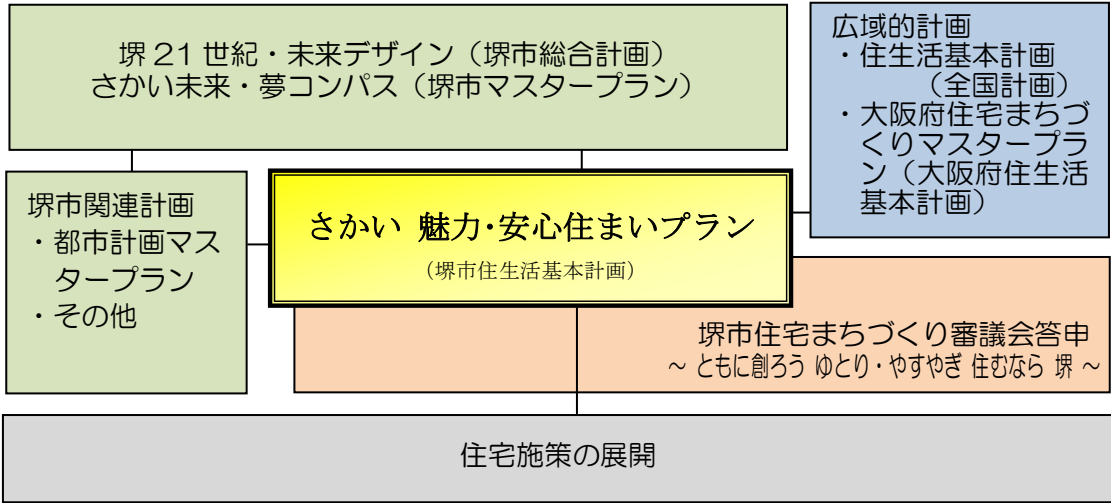
(1) 計画の目的と位置づけ

本市では、平成 10 年に「堺市住宅マスタープラン」を策定し、「住みたい、住みよいまち・堺」をめざして取り組みを行うとともに、平成 17 年の堺市住宅まちづくり審議会答申を受け、さまざまな施策の推進に取り組んできました。

しかし、本市における住宅まちづくりを取り巻く状況の変化や、国における住宅政策の転換などを受け、住宅マスタープラン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。

本計画は、堺市住宅まちづくり審議会答申や住生活基本法の制定などを踏まえ、これまでの公共住宅施策の取り組みに加え、民間の活力やノウハウを活かした民間住宅施策の構築に取り組む際の基本的な方向性を示し、新たな住宅政策の計画体系に対応した住まいづくりに関する施策を総合的かつ計画的に展開することを目的とします。

また、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）に準ずる計画として、堺市住生活基本計画を兼ねる計画でもあります。



(2) 策定にあたっての取組方針

①堺市住宅まちづくり審議会答申への対応

平成 17 年 5 月に堺市住宅まちづくり審議会から、本市の住宅まちづくりの課題や特徴を踏まえ、住宅マスタープランを補完し、住宅マスタープラン策定後新たに求められる施策を中心に、今後、堺市が取り組むべき住宅まちづくり政策の基本的方向が示されました。

審議会答申のキャッチフレーズである「ともに創ろう ゆとり・やすらぎ 住むなら堺」の実現をめざし、生活者の視点にたった計画とします。

②住生活基本法の制定など国レベルの住宅政策の変革への対応

住生活基本法が平成 18 年 6 月に公布・施行され、住宅の「量の確保」をはかるこれまでの住宅建設計画法に基づく政策から、住環境を含めた住宅ストック*の「質の向上」への政策転換をはかる新たな枠組みが示されました。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくため、より地域に密着した市町村においても住生活基本計画を策定することが望まれています。

本計画は、本市の実情を踏まえた目標、成果指標を設定するなど、住生活基本計画として位置づけできる内容とします。

③政令指定都市として一層の発展を誘導する住宅政策の位置づけと推進

本市では、堺市総合計画（平成 13 年 2 月策定）の「堺 21 世紀・未来デザイン」や堺市マスタープラン（平成 23 年 3 月策定）の「さかい未来・夢コンパス」などに基づき、様々な事業が進められています。

住宅政策においてもそれらの計画や事業と連携して、政令指定都市として一層の都市発展や市民サービスの充実をめざし、人口の定着・誘導や都市魅力の向上・創出を進めます。

④堺市の立地特性や都市構造の特徴を踏まえた、地域別の施策展開の推進

本市は旧環濠都市*やニュータウンなど、地域別に特徴のある市街地を有しているとともに、南大阪地域の中心都市として、発展していく要素を有しています。

従って、周辺都市との関連性や地域別の市街地特性を踏まえて、住宅・住環境整備の方向性を整理し、それぞれの地域にふさわしい施策を展開します。

⑤市民の「暮らし」を総合的に捉える必要性

市民の価値観や生活スタイルが多様化しているなか、住宅だけにピントを絞って市民のニーズを捉えることは限界があります。

住宅単体よりも広い概念を施策対象とし、市民の「暮らし」全般を捉え、住宅を基点に「暮らし」を支える“福祉”“コミュニティ*”や“文化”“環境”などの関連施策についても位置づけます。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、2011（平成 23）年度から 2020（平成 32）年度の 10 年間とします。

なお、今後の社会・経済情勢の変化や、国における住生活基本計画の改定などを受け、必要に応じて見直すものとします。

(4) 構成

はじめに

- ・目的と位置づけ
- ・計画期間
- ・取組方針
- ・構成

1. 堺市の住宅・住宅地を取り巻く課題

2. 住宅政策の基本理念

住宅政策を進める上で基本となる考え方

3. 住宅政策の基本目標

住宅政策において目標とする暮らし像・住まい像

成果指標の提示

基本目標の達成状況を示す成果指標
(アウトプット・アウトカム指標)

4. 住まいづくり戦略

基本目標を実現するために必要な住宅施策の考え方と具体的施策

5. 地域別住宅・住環境整備方針

住宅地特性ごとの住宅・住環境整備の基本的考え方

6. 区域別構想

住まいづくり戦略の区域別の展開方針

7. 計画の実現に向けて

市民・事業者・行政などの取組方針