

## 4. 住まいづくり戦略

本市の住宅政策の基本目標を実現するためには、様々な施策を一体的、総合的に推進する必要があります。

そこで、本計画においては、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8つの「住まいづくり戦略」として位置づけ、それらのテーマ別に推進すべき施策内容を示します。

| 基本目標                                  | 基本目標の達成状況を<br>示す成果指標                        | すまいづくり戦略                    |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                                       |                                             | (1)「住むなら堺」<br>イメージアップ<br>戦略 | (2)まちなか居住促進<br>戦略 | (3)子育てを支援する<br>住まいづくり戦略 | (4)ニュータウン再魅力<br>アップ戦略 | (5)住宅ストックの有<br>効活用促進戦略 | (6)誰もが活き活きと<br>活動できる住まい<br>づくり戦略 | (7)安全・安心のまち<br>づくり戦略 | (8)住まいのセーフティ<br>ネット機能の向上<br>戦略 |
| 1.<br>生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現           | ○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 |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|                                       | ●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.<br>次世代へつなげる環境負担に配慮した住まい・まちづくりの推進   | ○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度  |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|                                       | ○子育て層世帯(18歳未満の構成員のいる世帯)の住宅・住環境の総合評価         |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|                                       | ○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                                    | □                           | ◎                 |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
| 3.<br>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 | ○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「まちなみ、景観」に対する満足度          |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|                                       | ○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(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)    |                             |                   |                         | □                     | ◎                      |                                  |                      |                                |
|                                       | ★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.<br>安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進         | ○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に対する満足度 |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|                                       | ○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「治安、犯罪発生防止」に対する満足度        |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      |                                |
|                                       | ★高齢者(65歳以上)のいる世帯のバリアフリー※化率【高度なバリアフリー】       |                             |                   |                         |                       |                        | ◎                                | ◎                    | □                              |
|                                       | ★高齢者(65歳以上)のいる世帯のバリアフリー化率【一定のバリアフリー】        |                             |                   |                         |                       |                        | ◎                                | ◎                    | □                              |
|                                       | ★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                                |                             |                   |                         |                       |                        |                                  |                      | ◎                              |

参考)基本目標の達成状況を示す成果指標と住まいづくり戦略との関連(◎は対応項目、□は関連項目)

## （１）「住むなら堺」イメージアップ戦略

市民だけでなく市外からも「住むなら堺」と評価されるように、住宅・住環境を柱として都市全体のイメージアップをはかるため、住宅・住宅地の質の向上をはかるとともに、美しい景観形成や緑豊かな住環境の形成、地球環境への配慮など住宅地としての付加価値を高める施策を一体的に推進します。

### 【本戦略の考え方イメージ】



## ①質の高い住宅供給の促進

### 《良質な住宅供給の誘導》

- 長期優良住宅<sup>※</sup>の認定や住宅性能表示制度<sup>※</sup>の普及等により、住まいの長寿命化、バリアフリー<sup>※</sup>化、耐震性、省エネ性能、シックハウス<sup>※</sup>対策など住宅の品質や性能が確保された良質な住宅供給の誘導をはかります。
- 住まいの選択の幅を広げるとともに、長期にわたり活用される住宅ストック<sup>※</sup>を増やすため、良質で住戸面積にゆとりのある住宅の供給の誘導をはかります。

### 《住宅の信頼性確保と住情報の提供》

- 建築パトロールなどにより違反建築や欠陥住宅の防止につとめるとともに、消費者が住宅を建設・購入するにあたって、主体的に適切な選択や判断を行うための情報提供をはかります。

### 《公共賃貸住宅の建替え等に伴う良質な住宅・住環境の整備》

- 市営住宅をはじめとする公共賃貸住宅<sup>※</sup>の建替え等においては、立地条件や周辺のまちなみ、居住環境を考慮しながら、必要に応じて民間住宅などを誘導し、良質で多様な住宅供給をはかります。
- 地域の特性を考慮しながら、周辺市街地を含めた地域のまちづくりに貢献できるよう、快適な居住環境の創出や整った市街地景観の形成等をはかるとともに、福祉施設や生活関連施設等の導入につとめます。

## ②住宅の適正な維持管理、建替えの促進

### 《事業者等との連携による住宅の維持管理推進体制の整備》

- 良質な住宅ストックの形成にあたっては、適切な維持管理や修繕・改修を通じて、住宅のバリアフリー化、耐震性、耐久性などを将来にわたり維持・向上させていく仕組みが必要であるため、専門家やNP0<sup>※</sup>などとのネットワークを構築し、事業者等との連携による住宅の維持管理を支援する体制整備を推進します。

### 《分譲マンションの維持管理・建替えへの支援》

- 分譲マンションの管理組合自らが、適切な維持管理や修繕・改修を実施できるよう、情報提供や相談体制の充実、ガイドブックの作成など技術的支援に向けた体制整備を推進します。
- 分譲マンションの建替えにあたっては、大規模な修繕・改修による継続使用か建替えかの判断や合意形成が必要となるため、技術的・法律的な相談体制に加え、アドバイザー活用への支援や建替えに関する情報提供などを進め、建替えに向けた合意形成期の支援に取り組み、建替え事業の円滑な実施を推進します。

### ③良好な住宅地の供給等

#### 《良好な住宅地の供給》

- 一定規模以上のまとまった住宅地開発においては、優良な住宅・住宅地形成事業により、敷地面積や住戸面積にゆとりがあるなど、良好な住宅地の供給の誘導をはかります。

#### 《生活環境の維持・向上等》

- 工場などが混在する地域では、生活環境と周辺環境との適切な共存関係の維持につとめます。
- 市街化調整区域をはじめ郊外などにおける住宅地では、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮するとともに、既存の集落地環境の維持・向上をはかります。

### ④大規模住宅団地の再生の推進

#### 《大規模住宅団地の再生》

- 新金岡などの大規模な公共住宅<sup>※</sup>団地においては、地域的偏在のある立地となっていることや世帯構成・年齢構成に偏りが生じていることから、建替え等に際しては、公共住宅事業者へはたらきかけ、地域の需給バランスを考慮した住宅供給や地域コミュニティ<sup>※</sup>の形成に配慮した多様な住宅供給をはかります。
- 団地再生に伴って創出される土地については、まちづくりのための貴重な財産ととらえ、立地条件や周辺のまちづくりなどを考慮しながら、本市のイメージアップや地域の活性化につながる都市機能の導入につとめ、周辺地域のまちづくりも視野に入れた団地再生を推進します。

### ⑤住宅地における緑化促進

#### 《住宅地における緑化の促進》

- 緑豊かで魅力的な住宅地を形成するために、周辺との連続性等に配慮しながら、建築協定<sup>※</sup>や緑地協定<sup>※</sup>などを活用して、道路沿いの緑化や生垣の設置など身近な緑地の創出をはかります。
- 市民主体の花と緑の地域緑化活動をより一層推進するとともに、地域緑化助成事業や大阪府のみどりづくり推進事業を活用するなど、住宅地の道路沿いや住宅の屋上・壁面などにおける緑化を促進します。

### ⑥住宅地における美しいまちなみ形成の促進

#### 《景観に配慮した魅力的なまちなみ形成》

- 百舌鳥古墳群周辺の住宅地では、歴史的遺産を有する地区にふさわしいすぐれた住宅地景観の形成をはかります。
- 周辺の水・緑等の資源を活かした良好な住環境の形成などにより、都市の個性づくりや魅力の向上などをはかるとともに、景観計画に基づき地区特性を活かした住宅地景観の形成を推進します。
- 良好な居住環境の維持・創出にあたっては、まちづくりに対する啓発活動を行いながら、地域住民自らのまちづくり意識の高揚をはかるとともに、主体的なまちづくり活動を促進します。

### 《次世代に引き継ぐ良好な住宅地の保全・形成》

- 良好な住宅地においては、建築協定<sup>\*</sup>や緑地協定<sup>\*</sup>、地区計画<sup>\*</sup>等の活用をはかり、住宅の更新時においても、これまで蓄積してきた良好なまちなみや住環境を備えた住宅地として次世代への継承につとめます。
- 大規模な住宅地開発に際しては、地区計画や建築協定などの活用により、地域の特性等に応じた住宅の建て方や形態、デザイン、建築物の用途制限などについての基準を定めるなど、統一感があり、美しいまちなみが形成された住宅地の供給を促進します。

## ⑦地球環境に配慮した住宅・住環境の形成

### 《環境品質・性能の高い住宅の普及促進》

- 低炭素社会の実現に向けて、長期優良住宅<sup>\*</sup>の普及、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 堺）<sup>\*</sup>の運用、環境モデル住宅の認定などにより、環境品質・性能の高い住宅の普及促進につとめるとともに、太陽光発電システムの設置などによる省エネルギー化などにより環境に配慮した住宅・住環境の形成をはかります。
- 公共賃貸住宅<sup>\*</sup>においては、ストックの有効活用をはかり、長寿命化、省エネルギー化などにつとめます。

### 《環境共生住宅<sup>\*</sup>の普及促進》

- 断熱性の向上、自然エネルギーの活用、雨水の利用、緑化の推進及び資源のリサイクルなど、環境負荷の低減や自然環境との共生などに配慮した住宅の供給を誘導するため、市民や事業者などへの意識啓発、民間事業者などとの連携によるモデル提示、公共賃貸住宅の建替え等における環境にやさしい住まいづくりを進めます。

## ⑧堺市における居住魅力の情報発信

### 《堺市の住み良さ・魅力情報の発信》

- 堺市の住み良さ・魅力を幅広く市内外に知ってもらうため、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、福祉等の生活関連情報の提供を推進します。
- 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をアピールできるような情報発信を推進します。

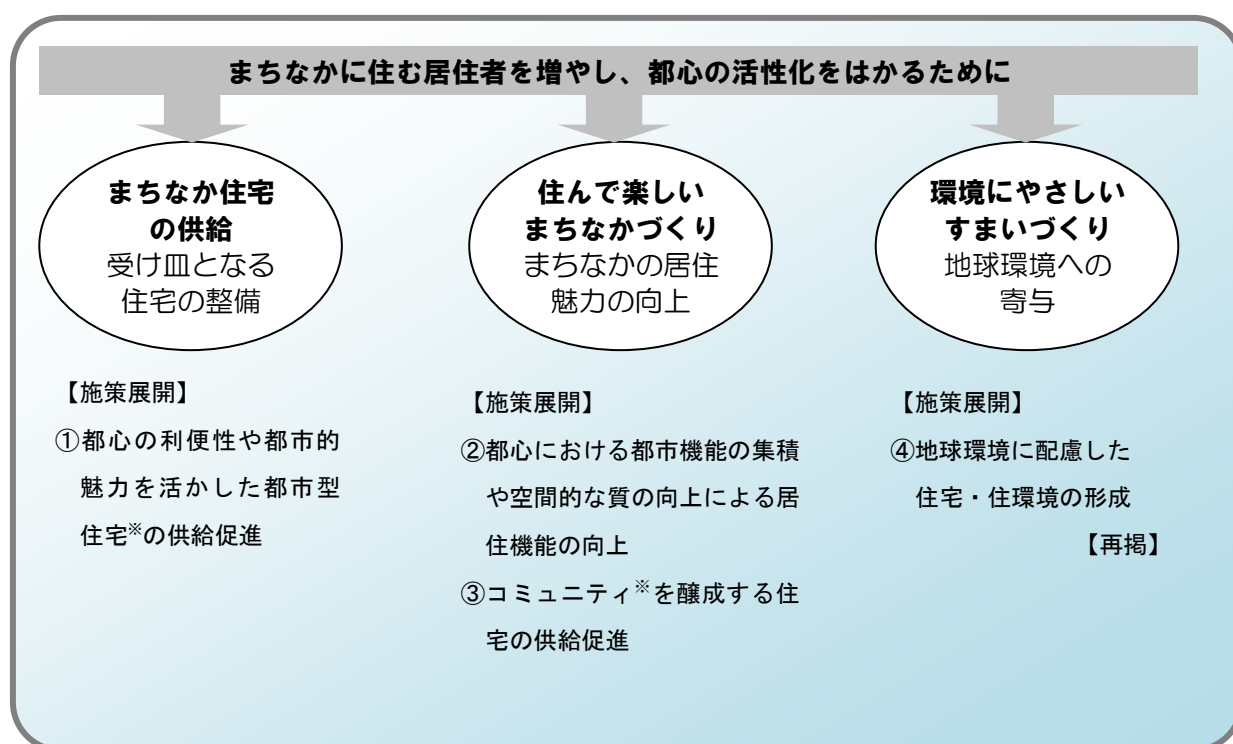
### 《住教育の推進》

- 長期的な視点に立ち、子どもの関心を高めていくことを目的として、住教育<sup>\*</sup>に関連する情報を提供するなど、住教育の推進をはかります。

## (2) まちなか居住促進戦略

少子高齢化に対応した持続可能な環境にやさしい都市づくりや都心※の活性化、にぎわいづくり等に向けた中心市街地※等の活性化を図り、多様な都市機能の有するまちなかに居住するための受け皿となる住宅供給を進めるとともに、市街地整備や商業・文化機能などの集積によりまちなか居住※の魅力向上をはかります。

### 【本戦略の考え方イメージ】



### 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

#### 《都心・都心周辺部における良好な住宅供給の促進》

○中心市街地をはじめとする都心においては、居住機能の充実をはかる観点から、低・未利用地における土地利用を促進し、臨海都市拠点との連携をはかりながら都心の利便性や魅力を活かした都市型住宅の供給を促進します。

○都心および都心周辺部においては、うるおいのある良好な都市型住宅の供給を促進します。

## 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

### 《商業や文化機能などの都市機能集積の推進》

○都心※においては、地域特性を活かして、商業や文化機能などの集積をはかるとともに、交通結節機能の向上などにより、都市的機能が集積した利便性の高い居住環境の構築をはかります。

### 《歩いて暮らせるまちづくりの推進》

○歩行者空間等のバリアフリー※化を推進し、鉄軌道駅や公共公益施設までの歩行者経路の安全性を確保するなど、都心における歩いて暮らせるまちづくりの推進をはかります。

## ③コミュニティを醸成する住宅の供給促進

### 《コミュニティを醸成する住宅の供給促進》

○まちなか居住※を促進する上で、コレクティブハウジング※やコーポラティブハウジング※など、コミュニティ※形成を重視した住宅供給の普及につとめます。

○都心に残る歴史的まちなみや社寺群などの歴史・文化を活かし、居住魅力向上や地域コミュニティの醸成をはかります。

## ④地球環境に配慮した住宅・住環境の形成

### 《環境品質・性能の高い住宅の普及促進》 【再掲】

○低炭素社会の実現に向けて、長期優良住宅※の普及、建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 堺）※の運用、環境モデル住宅の認定などにより、環境品質・性能の高い住宅の普及促進につとめるとともに、太陽光発電システムの設置などによる省エネルギー化などにより環境に配慮した住宅・住環境の形成をはかります。

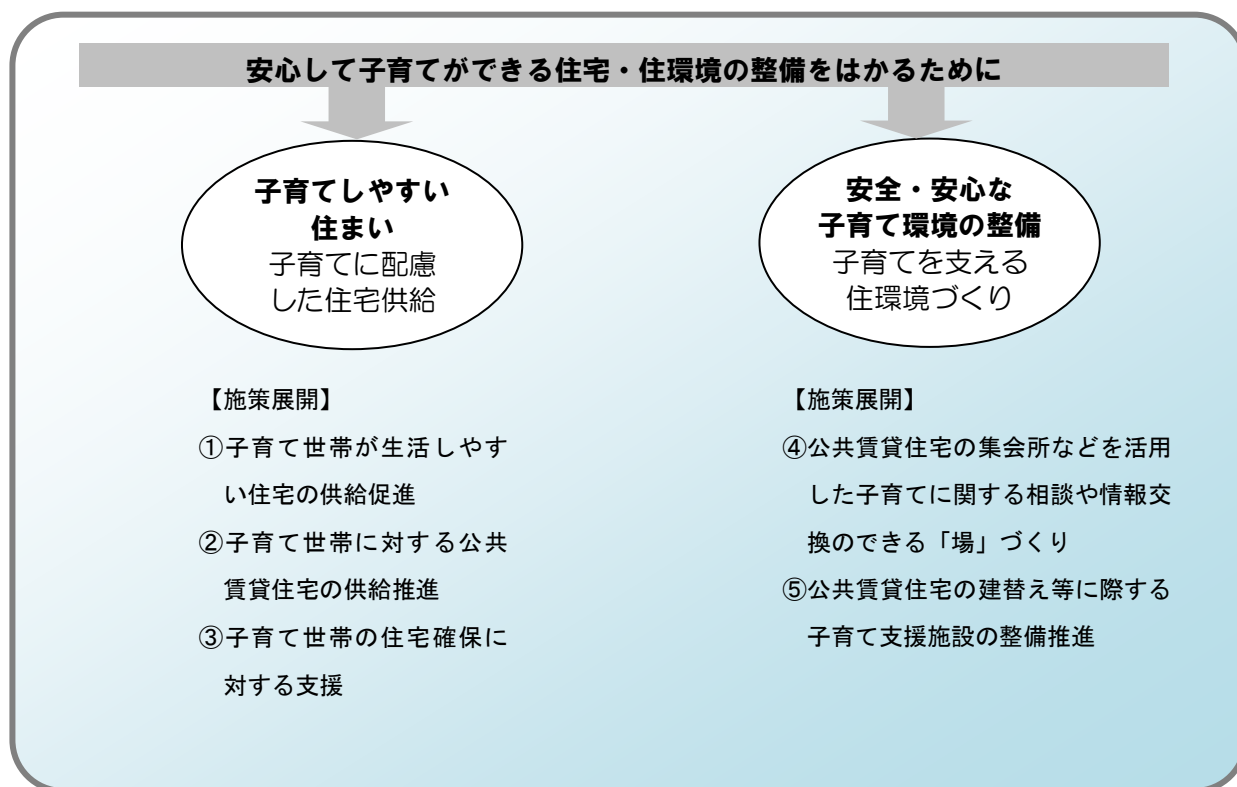
### 《環境共生住宅※の普及促進》 【再掲】

○断熱性の向上、自然エネルギーの活用、雨水の利用、緑化の推進及び資源のリサイクルなど、環境負荷の低減や自然環境との共生などに配慮した住宅の供給を誘導するため、市民や事業者などへの意識啓発、民間事業者などとの連携によるモデル提示など環境にやさしい住まいづくりを進めます。

### (3) 子育てを支援する住まいづくり戦略

次代を担う子育て世帯が子どもを健やかに育むことができるように、住宅政策においても、子育て支援施策との連携をはかりながら、子育て世帯が安心して子育てができる住宅・住環境の整備や子育て支援活動に対する支援を推進します。

#### 【本戦略の考え方イメージ】



## ①子育て世帯が生活しやすい住宅の供給促進

### 《子育て世帯に配慮した住宅の供給促進》

- 子どもが安全に過ごすことができ、子育てがしやすい住宅の普及をめざし、子育てに求められる機能や性能を備えた住宅の認定制度の構築など、子育て世帯が生活しやすい住宅供給を促進します。
- 地域における子育て支援機能の充実に向け、子育て支援施策とも連携し、子育て層が集えるような場づくりの推進をはかります。
- 持家所有者の意向を把握しながら、所有者が住宅を子育て世帯に賃貸することにより、子育て世帯が住戸面積の広い住宅に住み替えることが容易となるよう、持家住宅を賃貸利用するための仕組みづくりを進めます。

## ②子育て世帯に対する公共賃貸住宅の供給推進

### 《子育て世帯への公共賃貸住宅\*の供給推進》

- 市営住宅の建替えにおいて、団地の実情や立地特性を考慮しながら、新婚や子育て世帯等の入居機会の拡大をはかります。
- 市営住宅の建替えにおいて、多人数世帯を対象とした住宅供給をはかります。
- 公共賃貸住宅の建替え等に当たっては、公共事業主体との協議を進めながら、子育て世帯をはじめとする多様な世帯向けの住宅の供給をはかります。

## ③子育て世帯の住宅確保に対する支援

### 《子育て世帯への家賃補助の支援》

- 特定優良賃貸住宅\*等を活用し、新婚、子育て世帯向けの家賃減額補助制度を推進します。

### 《親世帯との同居・近居・隣居に対する支援》

- 親世帯との同居、近居、隣居に対する支援策を検討し、親世帯とのかかわりをもつ住まい方の促進につとめます。

## 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

### 《子育て支援の拠点づくりの推進》

- 公共賃貸住宅の集会所などを活用して、子育てサークルや家庭保育としての利用など、地域の子育てに関する相談や情報交換のできる、地域の子育て支援の拠点づくりにつとめます。

## 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

### 《子育て支援施設の整備推進》

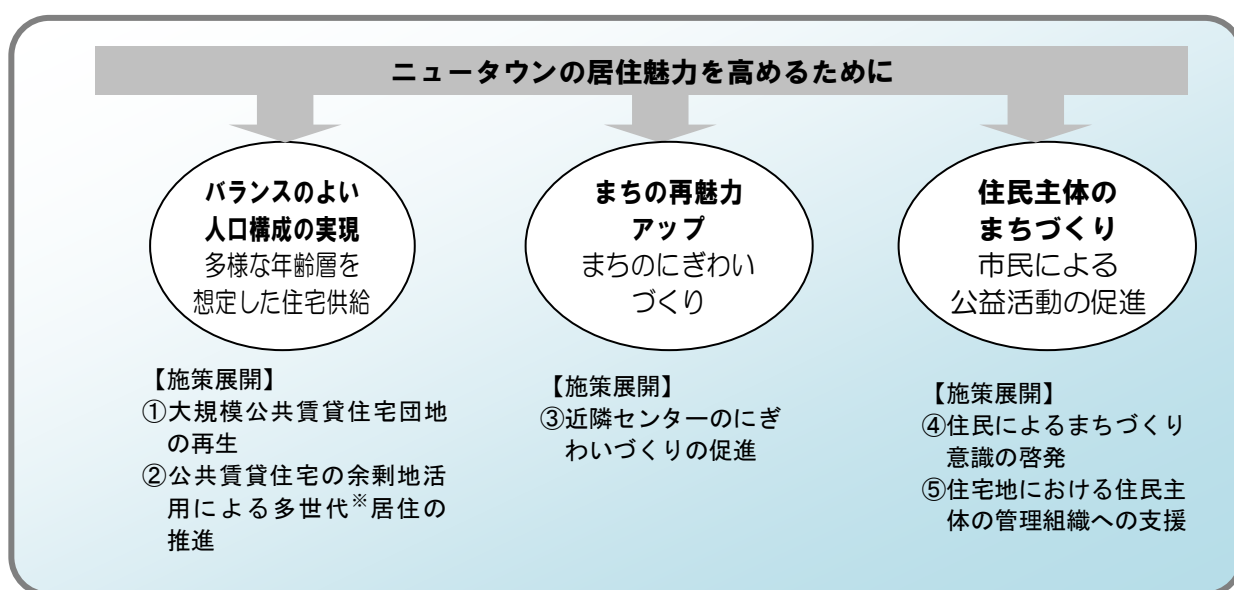
- 公共賃貸住宅の建替え等の際に、地域の需要を考慮しながら、子育て支援策と連携して、子育て支援施設の整備の推進につとめます。

## （４）ニュータウン再魅力アップ戦略

計画的に開発整備され、都市基盤などが充実しているニュータウンが持つ快適な居住環境を今後も維持継承していくには、住宅・住宅地の適切な維持管理、更新や、生活サービス機能の充実、地域コミュニティ※の活性化、都市基盤の適切な更新など、総合的な取り組みが必要となります。

特に、泉北ニュータウンの再魅力アップにおいては、住民と行政の協働※によるまちづくりを進める視点が重要であり、泉北ニュータウン再生指針※に基づき、将来ビジョンの共有をはかりつつ、公共賃貸住宅※の建替え等を契機に地域課題の解決に向けた施策を推進します。

### 【本戦略の考え方イメージ】



### ①大規模公共賃貸住宅団地の再生

#### 《地域の需給バランスを考慮した団地再生》

○公共賃貸住宅においては、地域的偏在のある立地となっていることや世帯構成・年齢構成に偏りが生じていることから、建替え等に際しては、公共住宅事業者にはたらきかけ、地域の需給バランスを考慮した住宅供給や地域コミュニティの形成に配慮した多様な住宅供給をはかります。

#### 《地域と調和した建替え事業等の推進》

○公共賃貸住宅の建替え等に当たっては、公共住宅事業者との協議・調整を進め、快適な居住環境の創出や緑豊かな市街地景観を形成するなど、周辺地域と調和した建替え事業等の推進をはかります。

## ②公共賃貸住宅の余剰地活用による多世代<sup>※</sup>居住の推進

### 《地域の活性化につながる多様な住宅供給の誘導》

○公共賃貸住宅<sup>※</sup>の建替え等に伴って創出される土地においては、多様なライフスタイル<sup>※</sup>や居住ニーズに応じた魅力ある住宅供給を誘導する仕組みを検討し、若年層や世帯形成期・子育て期の世帯の流入により多世代居住を推進します。

## ③近隣センターのにぎわいづくりの促進

### 《地域住民の交流の場づくり》

○近隣センターの空き店舗などを活用して、住民が集い、語らうことのできる場や施設、店舗など、地域のにぎわいや人と人のつながりを創出する場づくりを促進します。

## ④住民によるまちづくり意識の啓発

### 《住民主体のまちづくり活動の支援》

○住民自らが地域のまちづくりに関心を持ち、主体的にまちづくり活動を展開できるよう、住民主体のまちづくりに向けた勉強会や、様々な立場の住民が自由に議論や意見交換のできる場の設定などに取り組む自治会などの活動を支援し、パートナーシップ<sup>※</sup>によるまちづくりを推進します。

## ⑤住宅地における住民主体の管理組織への支援

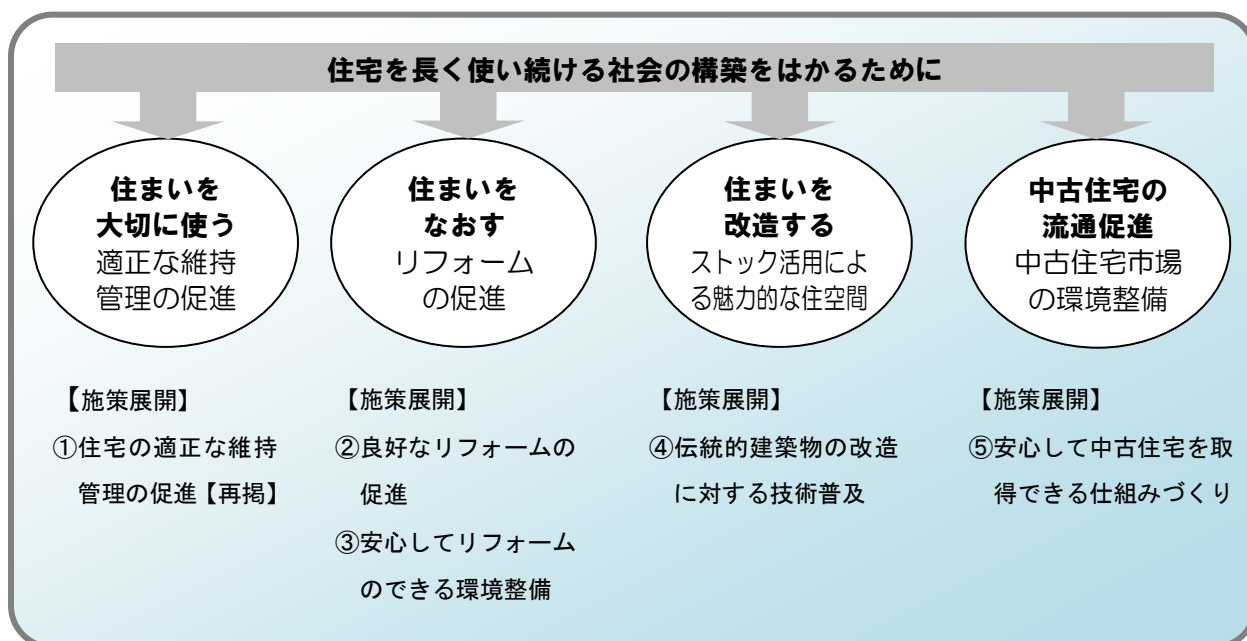
### 《住民主体による住環境の維持向上》

○住宅地において身近な公共施設の維持管理や、住宅の維持管理を含む住民の生活支援サービスなどに取り組む、住民主体の活動団体への支援など、住民主体の活動との連携につとめます。

## （５）住宅ストックの有効活用促進戦略

住宅を長く使い続ける社会の構築をめざし、適正な住宅の維持管理や中古住宅ストック\*の流通を促進するとともに、地域の歴史や文化を伝える建物の活用による個性的、魅力的な住空間の創出を推進します。

### 【本戦略の考え方イメージ】



### ①住宅の適正な維持管理の促進

### 【再掲】

#### 《事業者等との連携による住宅の維持管理推進体制の整備》

○良質な住宅ストックの形成にあたっては、適切な維持管理や修繕・改修を通じて、住宅のバリアフリー\*化、耐震性、耐久性などを将来にわたり維持・向上させていく仕組みづくりが必要であるため、専門家やNPO\*などとのネットワークを構築し、事業者等との連携による住宅の維持管理を支援する体制整備を推進します。

#### 《分譲マンションの維持管理・建替えへの支援》

○分譲マンションの管理組合自らが、適切な維持管理や修繕・改修を実施できるよう、情報提供や相談体制の充実、ガイドブックの作成など技術的支援に向けた体制整備を推進します。

## ②良好なリフォームの促進

### 《良好なリフォームの促進》

- 生活スタイルの変化や屋根・外壁の劣化等にあわせて住宅をリフォームする際に、バリアフリー\*や耐震、省エネルギー、防犯など、住宅の品質や性能の向上をめざしたリフォームの促進につとめます。

## ③安心してリフォームのできる環境整備

### 《安心してリフォームのできる情報提供》

- 市民が安心してリフォームを推進できるよう、適切なリフォームの手法や事業者の情報など、必要な時に必要な情報を入手することができるよう、ホームページ等を通じて市民のニーズにこたえる情報の提供をはかります。

### 《信頼性の高い事業者の育成》

- （財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターや大阪府における取り組みと連携をはかりながら、リフォームに携わる事業者の技術向上を進めるとともに、設計・施工などに関して一定の基準を満たす事業者の情報を市民に提供することにより、信頼性の高いリフォーム関連事業者の育成を推進します。

## ④伝統的建築物の改造に対する技術普及

### 《伝統的建築物のストック\*活用に対する支援》

- 町家や農家住宅など伝統的建築物を継承する取り組みへの機運を高めるため、建築技術者などとの連携により、伝統的建築物のリフォーム事例や活用方法などの情報を発信します。
- 伝統的建築物がもつ歴史・文化的な価値を継承しながら、修繕・改造などにより新たな価値や魅力を生み出すリノベーション\*やコンバージョン\*に対する支援策を検討し、歴史・文化を活かした魅力あるストックの形成をはかります。

## ⑤安心して中古住宅を取得できる仕組みづくり

### 《消費者が中古住宅を評価しやすい仕組みづくり》

- 住宅性能表示制度\*の活用や住宅履歴書の作成・保存などを進め、中古住宅の性能や維持管理の状態を消費者が判断できる仕組みを検討し、良質な中古住宅の流通促進につとめます。

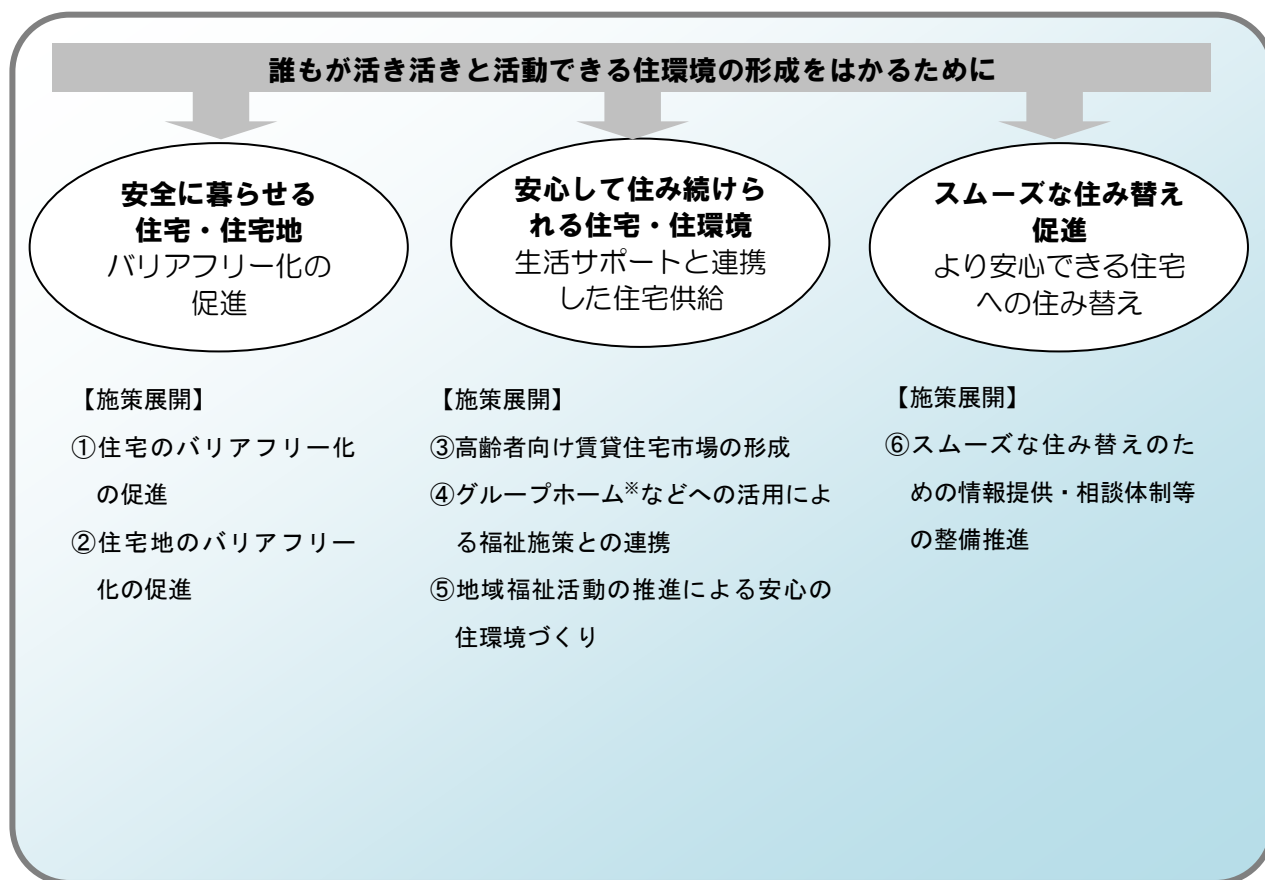
### 《良質な中古住宅に関する情報提供》

- 住宅性能評価書などにより、バリアフリー性能や耐震性能、省エネルギー性能などの一定の評価を受けた良好な中古住宅ストック\*については、事業者等との連携による情報提供を進めます。

## （６）誰もが生き生きと活動できる住まいづくり戦略

高齢者や障害者など、誰もが安心して快適に住み続け、生き生きと活動できるように、福祉施策等との連携をはかり、住宅・住宅地のバリアフリー※化や安心して住み続けることができる住宅の供給、より安心して住むことのできる住宅への住み替え支援などを推進します。

### 【本戦略の考え方イメージ】



## ①住宅のバリアフリー化の促進

### 《民間住宅における高齢者・障害者向け住宅改修の促進》

- 介護保険制度における住宅改修の推進や、住宅金融支援機構の融資制度の活用などによるバリアフリー※化の促進をはかるとともに、建築・住宅関係団体等とも連携しつつ、高齢者・障害者向けの住宅改修の促進につとめます。

### 《住宅改修における情報提供・相談体制の整備》

- （財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターや大阪府とも連携をはかりながら、住宅改修の方法や進め方など、バリアフリーリフォームに関する基礎的知識の情報を提供します。
- 住宅と福祉・介護・医療との連携により、高齢者・障害者向け住宅の設計や改修における技術面などの相談に応じられる体制の充実をはかります。

### 《公共賃貸住宅における高齢者・障害者向け住宅の供給》

- 公共賃貸住宅※の建替え等においては、ユニバーサルデザイン※に基づき誰もが生活しやすい住宅の整備を進め、特に、市営住宅については、ハーフメイド方式※の車いす常用者世帯向住宅の供給をはかります。
- 既存の公共賃貸住宅では中層住宅へのエレベータ設置や共用部分のスロープ設置など団地内のバリアフリー化を進めるとともに、住宅内については改修・改善の際に手すり設置や段差解消など高齢者や障害者のニーズに対応したバリアフリー化をはかります。
- 階段の昇降に困難な入居者などに対しては低層階への住み替えをはかります。

## ②住宅地のバリアフリー化の促進

### 《住宅地のバリアフリー化》

- 住宅地内の歩道や公園など、身近な公共施設のバリアフリー化を進めるために、新たに開発される住宅地においては、大阪府福祉のまちづくり条例による都市施設の整備基準の遵守を進めるとともに誘導基準の達成を誘導します。また、既存の住宅地においても、公共施設の更新がされる際には積極的なバリアフリー化やユニバーサルデザインに基づくまちづくりを推進します。

## ③高齢者向け賃貸住宅市場の形成

### 《サービス付き高齢者向け住宅の普及促進》

- サービス付き高齢者向け住宅※の普及を促進することにより、高齢者が様々な事情により住み替えが必要な場合に、自分のニーズにあった住宅を選択できるよう適切な情報提供を行うとともに、住み替え手続き等を支援し、高齢者が住み慣れた地域において、必要な介護・医療を受けながら安心して暮らすことができる住宅市場の形成をはかります。

#### 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

##### 《公営住宅等を活用したグループホームの整備》

○福祉施策と連携のもと、障害者が地域で生活する場を確保できるよう、空き状況を考慮しながら、公営住宅※等のグループホーム※としての活用を検討します。

##### 《民間活力によるグループホームなどの整備》

○福祉施策との連携により、民間事業者やNPO※などによる障害者向けのグループホームなどの整備を促進します。

#### ⑤地域福祉活動の推進による安心の住環境づくり

##### 《民生委員児童委員などとの連携による見守り活動の推進》

○安心して暮らすことのできる住環境とするために、地域コミュニティ※による支え合いなど、地域福祉活動が促進されることが必要です。そのため、住宅施策と福祉施策の連携により、地域福祉の活動拠点の確保や、民生委員児童委員や校区ボランティアなどによる地域の見守り活動の促進をはかります。

##### 《公共賃貸住宅の集会所等の活用による地域福祉拠点の確保》

○公共賃貸住宅※の集会所などを活用して、福祉ボランティアの活動の場など、地域福祉活動の拠点づくりにつとめます。

○公共賃貸住宅の建替え等においては、子育て中の親子や高齢者、障害者などが気軽に集まることができるふれあい・交流の場づくりの整備につとめます。

特に、大規模な公共賃貸住宅の建替え等に際しては、福祉や子育て等の施策との連携をはかり、周辺地域の居住者も利用できる拠点となる福祉や子育て支援施設等の導入を検討します。

#### 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

##### 《様々な部門の連携による住み替え支援の体制整備》

○高齢者向け住宅や介護施設など、老後の生活の場として、多様な選択肢が確保されてきている中で、それらの住宅等へ住み替える際には、介護や医療の体制、住宅の活用方法など、様々な課題に直面するケースが多くあるため、住宅部門、福祉部門が連携して適切な情報提供、相談体制の整備、手続き等、住み替えを包括的に支援するシステムの整備を検討します。

○障害者の地域生活を支援するため、不動産業者に対する賃貸住宅のあっせん依頼や入居契約手続きに必要な調整などの居住支援を推進します。

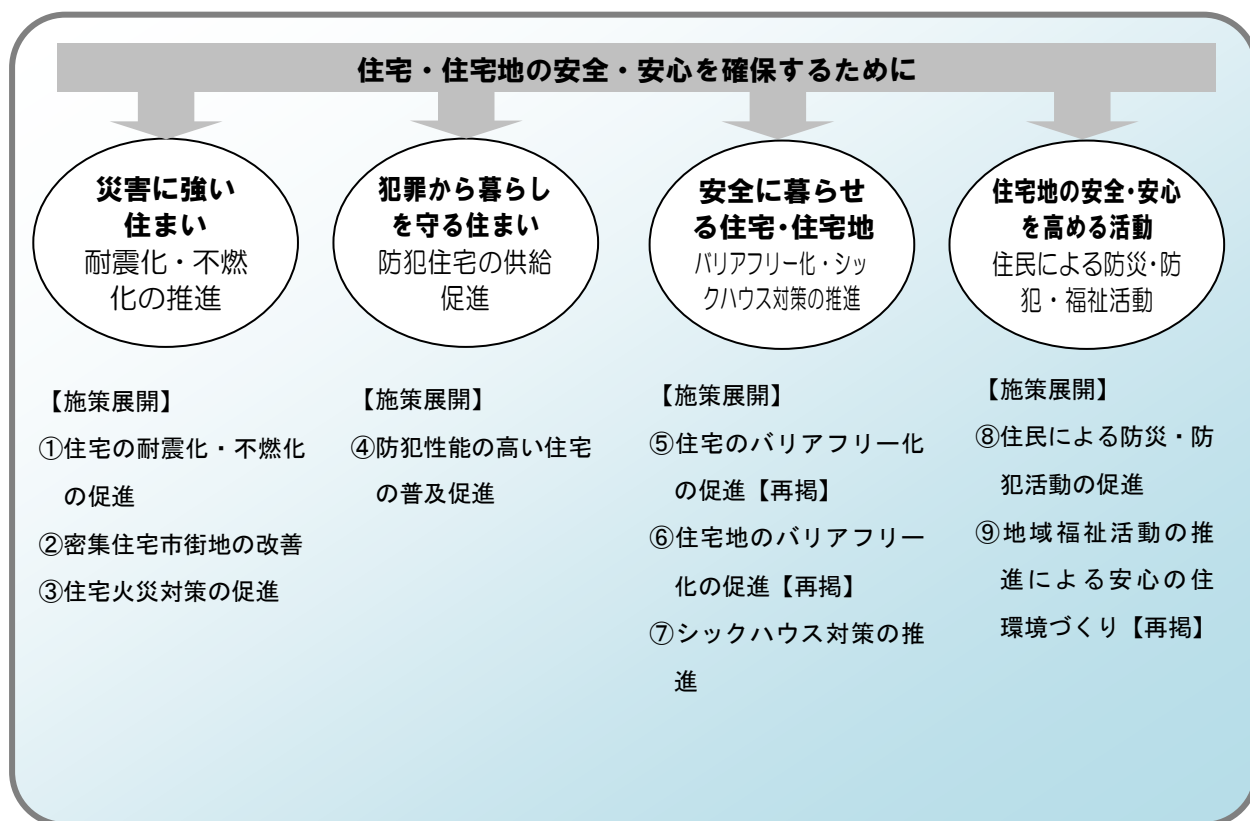
##### 《高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などの居住支援》

○民間賃貸住宅市場において、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などが円滑に入居できる環境整備や入居を拒まない賃貸住宅の普及を促進します。

## (7) 安全・安心の住まいづくり戦略

地震などの災害や日常生活における住まいの安全性の確保に向けて、住宅の耐震化・不燃化や密集市街地\*の改善などの災害に強い住まいづくり、犯罪から暮らしを守る住まいづくり、バリアフリー\*化やシックハウス\*対策などの施策を推進します。

### 【本戦略の考え方イメージ】



## ①住宅の耐震化・不燃化の促進

### 《倒れにくく燃えにくい住宅・まちづくりの推進》

○地震災害に対する対策においては、住宅の耐震化の促進とあわせ、住宅の不燃化・難燃化や建物・敷地の共同化などにより、倒れにくく燃えにくいまちづくりを進めるとともに、避難・防災活動のための経路の確保をはかります。

### 《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や木造住宅簡易耐震診断により、昭和 56 年以前に建築された住宅の耐震診断を促進します。
- 耐震改修補助制度や耐震改修促進税制・住宅ローン減税などにより、住宅の耐震改修を支援します。
- 各種メディアを利用して、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うとともに、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はかります。

### 《耐震診断・耐震改修技術者の育成》

○大阪府や建築関係団体と協力して、セミナーや講習会等を開催し、適切な耐震診断・改修設計などを行うことのできる耐震診断・改修技術者の育成をはかります。

## ②密集住宅市街地の改善

### 《重点密集市街地\*の住環境整備の推進》

- 災害に強いすまいとまちづくりのため、重点密集市街地においては住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）により主要生活道路、公園、防災関連施設等、公共施設の整備を段階的に推進するとともに、老朽木造住宅の除却や共同・協調建替を促進させる施策を検討し、都市基盤の整備と住宅の耐震化・不燃化を一体的に推進します。
- 災害発生時には地域コミュニティ\*による初期活動が減災につながるため、ハード面の整備にあわせ、地域住民との双方向型のワークショップ\*の開催や住民主体のまちづくり活動への専門家派遣など、地域コミュニティの活性化につながるまちづくり活動への支援を行い、人々のつながりを重視し、市民・事業者等との協働\*による重点密集市街地の改善や減災のまちづくりを推進します。

### 《狭あい道路の整備》

○良好な住環境と災害に強いまちづくりのため、住宅密集地区等における建築行為等に際して、建築主の協力のもと、狭あい道路の拡幅整備につとめます。

### ③住宅火災対策の促進

#### 《住宅用火災警報器設置の普及》

- 市民の安全な居住を確保するため、防火性の高い住まいづくりや住宅火災予防に関する情報提供を行うとともに、設置が義務づけられた住宅用火災警報器の普及を推進し、住宅火災における事故数の低減をはかります。

### ④防犯性能の高い住宅の普及促進

#### 《住宅の防犯対策の普及》

- 住まいにおける犯罪に対する不安を解消できるように、大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度※」の活用等により、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はかります。

### ⑤住宅のバリアフリー※化の促進

【再掲】

#### 《民間住宅における高齢者・障害者向け住宅改修の促進》

- 介護保険制度における住宅改修の推進や、住宅金融支援機構の融資制度の活用などによるバリアフリー化の促進をはかるとともに、建築・住宅関係団体等とも連携しつつ、高齢者・障害者向けの住宅改修の促進につとめます。

#### 《住宅改修における情報提供・相談体制の整備》

- （財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターや大阪府とも連携をはかりながら、住宅改修の方法や進め方など、バリアフリーリフォームに関する基礎的知識の情報を提供します。
- 住宅と福祉・介護・医療との連携により、高齢者・障害者向け住宅の設計や改修における技術面などの相談に応じられる体制の充実をはかります。

#### 《公共賃貸住宅における高齢者・障害者向け住宅の供給》

- 公共賃貸住宅※の建替え等においては、ユニバーサルデザイン※に基づき誰もが生活しやすい住宅の整備を進め、特に、市営住宅については、ハーフメイド方式※の車いす常用者世帯向住宅の供給をはかります。
- 既存の公共賃貸住宅では中層住宅へのエレベータ設置や共用部分のスロープ設置など団地内のバリアフリー化を進めるとともに、住宅内については改修・改善の際に手すり設置や段差解消など高齢者や障害者のニーズに対応したバリアフリー化をはかります。
- 階段の昇降に困難な入居者などに対しては低層階への住み替えをはかります。

### ⑥住宅地のバリアフリー化の促進

【再掲】

#### 《住宅地のバリアフリー化》

- 住宅地内の歩道や公園など、身近な公共施設のバリアフリー化を進めるために、新たに開発される住宅地においては、大阪府福祉のまちづくり条例による都市施設の整備基準の遵守を進めるとともに誘導基準の達成を誘導します。また、既存の住宅地においても、公共施設の更新がされる際には積極的なバリアフリー化やユニバーサルデザインに基づくまちづくりを推進します。

**⑦シックハウス対策の推進****《シックハウス対策の推進》**

○化学物質のより少ない建材等の普及促進等をめざすとともに、シックハウス※に関する情報提供や相談体制の充実、化学物質の測定機器の貸し出しなどによりシックハウス対策を推進します。

**⑧住民による防災・防犯活動の促進****《防災まちづくりの促進》**

○自主防災組織など、地域住民による防災の取り組みへの支援を進め、日頃から防災に対する意識を持ち、コミュニティ※活動に取り組むことで、いざという時の防災活動に対応できる地域づくりを促進します。

**《防犯まちづくりの促進》**

○日常生活における犯罪を事前に回避していくには、市民一人ひとりが身近な地域で犯罪が起りやすい場所がないかなどを知り、関心を持つことが重要となります。そのため、自主防犯パトロール活動や防犯マップの作成など、個人レベル、地域レベルでの取り組みを支援するとともに、通りににぎ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のまちなみや都市空間づくりにつとめます。

**⑨地域福祉活動の推進による安心の住環境づくり****【再掲】****《民生委員児童委員などとの連携による見守り活動の推進》**

○安心して暮らすことのできる住環境とするために、地域コミュニティによる支え合いなど地域福祉活動が促進されることが必要です。そのため、住宅施策と福祉施策の連携により、地域福祉の活動拠点の確保や、民生委員児童委員や校区福祉委員会のボランティアなどによる住宅地における見守り活動の促進をはかります。

**《公共賃貸住宅※の集会所等の活用による地域福祉拠点の確保》**

○公共賃貸住宅の集会所などを活用して、福祉ボランティアの活動の場など、地域福祉活動の拠点づくりにつとめます。

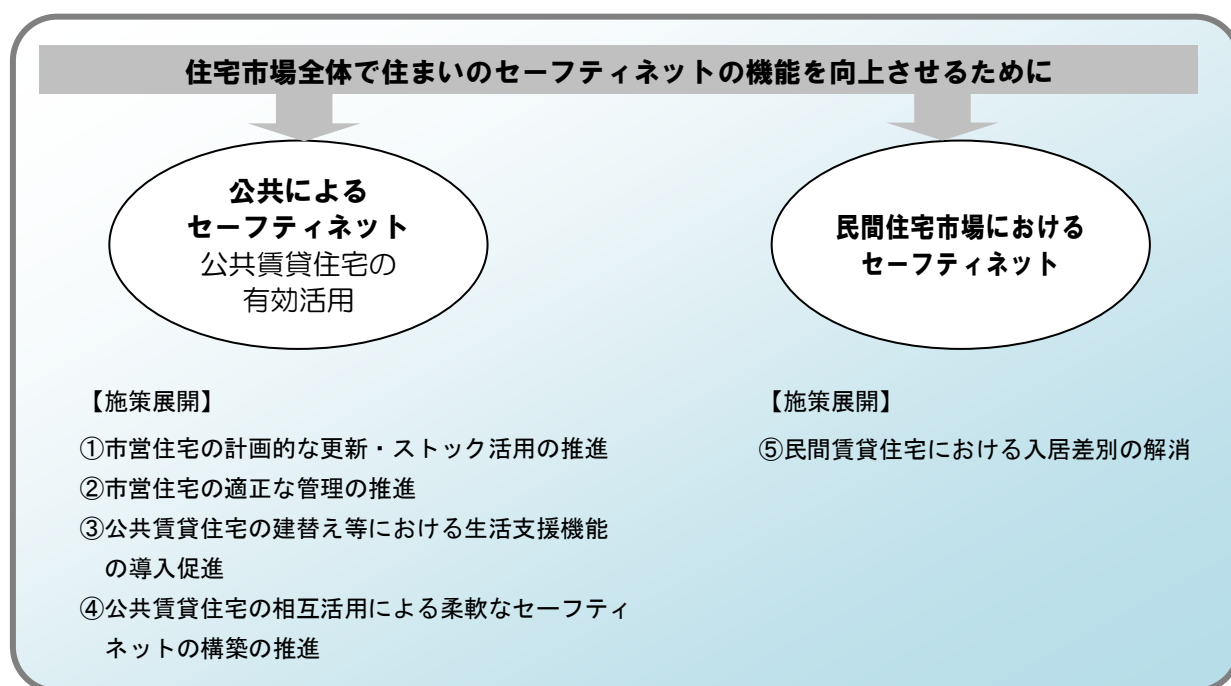
○公共賃貸住宅の建替え等においては、子育て中の親子や高齢者、障害者などが気軽に集まることができるふれあい・交流の場づくりの整備につとめます。

特に、大規模な公共賃貸住宅の建替え等に際しては、福祉や子育て等の施策との連携をはかり、周辺地域の居住者も利用できる拠点となる福祉や子育て支援施設等の導入を検討します。

## （８）住まいのセーフティネット※機能の向上戦略

経済的理由、社会的理由により住宅に困窮する市民の居住の安定がはかれるよう、公営住宅※をはじめとする公共賃貸住宅※を有効に活用するとともに、民間住宅市場においても、入居差別の解消等を進め、住宅市場全体で居住の安定を確保する取り組みを推進します。

### 【本戦略の考え方イメージ】



### ①市営住宅の計画的な更新・ストック活用の推進

#### 《市営住宅の整備》

○市営住宅の整備にあたっては老朽化した住宅の建替えを基本とし、市営住宅ストック※の有効活用を推進します。

#### 《長寿命化計画の推進》

- 既存の市営住宅の有効活用においては、堺市営住宅長寿命化計画に基づき、計画的な更新や修繕、改修を推進し、長寿命化をはかります。
- 市営住宅の建替えにおいては、立地条件や周辺のまちなみ、居住環境を考慮しながら、必要に応じて民間住宅などを誘導し、多様な住戸形態を有する住宅団地としての再編を検討します。

## ②市営住宅の適正な管理の推進

### 《市営住宅の入居対象者への的確な供給》

- 堺市営住宅長寿命化計画に基づき、真に住宅に困窮している人に対して住宅供給の促進をはかるとともに、市営住宅を市民共有の居住基盤として有効に機能させるため、公平、公正、透明、効率の視点をふまえ、適正な管理運営を推進します。
- 高齢化率が高い団地においては、コミュニティミックス※の視点にたって、バランスのとれた年齢構成や世帯構成となるような募集等を検討し、団地内や周辺地域との良好なコミュニティ※の形成につとめます。

## ③公共賃貸住宅※の建替え等における生活支援機能の導入促進

### 《生活支援施設の導入検討》

- 公共賃貸住宅の建替えや改善を推進する際に、生活利便性の確保、コミュニティの醸成、地域の活性化などに寄与する生活支援施設の導入や地域住民が交流できる場づくりにつとめます。  
特に、大規模な公共賃貸住宅の建替え等に際しては、福祉や子育て等の施策との連携をはかり、周辺地域の居住者も利用できる拠点となる福祉や子育て支援施設等の導入を検討します。
- 福祉施策との連携のもと、市営住宅における高齢者・障害者などの自立を支援する仕組みづくりにつとめます。

## 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

### 《柔軟なセーフティネット機能の研究》

- 今後の公営住宅※ストックの需給バランスを予測する中で、都市再生機構や大阪府住宅供給公社が管理する賃貸住宅ストック※を活用することも想定した、セーフティネット※機能の構築につとめます。

### 《仮移転先としての相互活用》

- 公共賃貸住宅の建替え等において、仮移転住宅の確保が必要となる場合、各住宅事業者が連携し、それぞれが持つ住宅ストックの活用を推進します。
- 今後増加することが予測される分譲マンションの建替えに際する仮移転住宅として、公共賃貸住宅ストックを活用できるよう、相互に情報交換できる体制整備につとめます。

## ⑤民間賃貸住宅における入居差別の解消

### 《高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の居住支援》 【再掲】

- 民間賃貸住宅市場において、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などが円滑に入居できる環境整備や入居を拒まない賃貸住宅の普及を促進します。