

2. 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、住宅政策において目指すべき基本目標や、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、基本となる考え方を示すものであり、住宅政策全体に通じる考え方となるものである。

特に次の3つの視点を柱とした住宅政策を推進する必要がある。

視点1：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等、都市の衰退が懸念されている。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みは最重要の課題であると言える。
- 従って、既存住宅の改善や環境共生型の住まいの供給等を通じて、住宅ストックの質の向上と長寿命化に取組み、また、公共交通の維持活性化や歩いて暮らせる住環境^{*}の形成等、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ていく必要がある。

視点2：地域特性を活かした施策展開

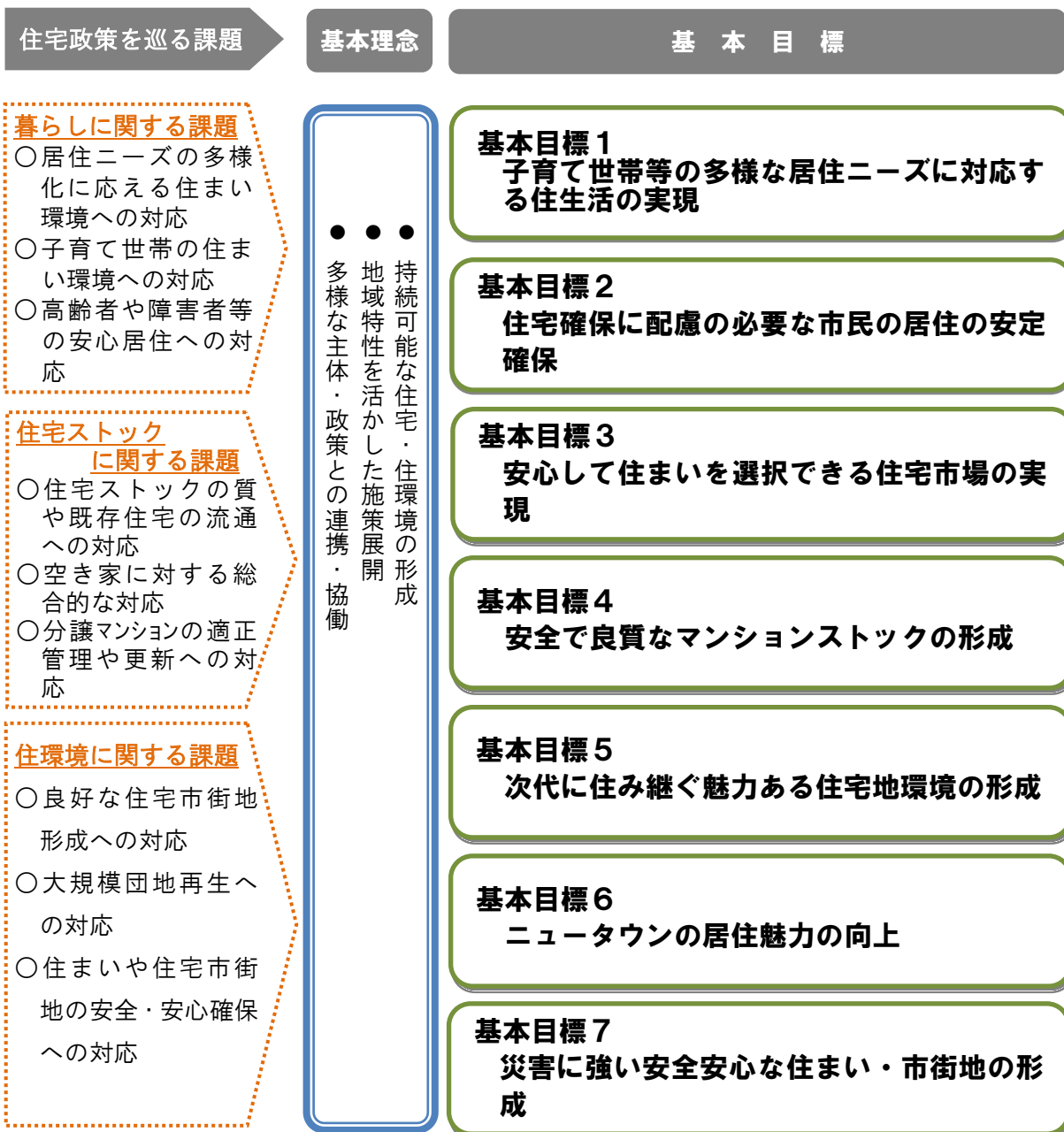
- 堺市は、大阪湾に面する西部海岸部、中央を南北に広がる平野部、東部の田園丘陵地帯と変化に富んだ地勢を有している。また、住宅市街地についても、その成り立ちから、自治都市堺の面影を残す都心地区や、大正から昭和期に開発された低層郊外住宅地、戦後計画的に整備されたニュータウン等、地域により大きく異なる特性が見られる。
- このような特性を再認識し、個々の地域の魅力を際立たせる住まいの環境整備を進めることが、地域への愛着を深め、定住を促すものと考えられる。そこで、全市的、画一的な施策展開ではなく、地域の特性を活かした施策展開を重点的に推進していく必要がある。

視点3：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る。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く必要がある。
- また、住宅・住環境形成の取組みにおいては、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る。このため、多様な主体の連携による事業展開を支援し、推進していく必要がある。

2-2 住宅政策の基本目標

堺市の住宅政策を巡る課題、及び住宅政策の基本理念を踏まえ、堺市の多様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、具体的な施策展開を図ることが必要である。



基本目標 1 子育て世帯等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、居住ニーズが適切に充足された住宅に、安心して暮らせる住まい環境が整い、心豊かに住み続けられる住生活の実現をめざす必要がある。

● 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、生活を支え、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すべての人が住み慣れた住まいや地域で、自立し、安心して、快適に暮らすことができる住まい環境をめざす必要がある。

● 目標とする将来イメージ

- 耐震性能等の一定の質の確保された多くの公営住宅を中心に、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 安心して住まいを選択できる住宅市場の実現

- ・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す必要がある。

● 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、建替え等の再生の自主的な取組みを支援し、安全で良質なマンションストックの形成をめざす必要がある。

● 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が行われ、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

- ・市の良好なまちなみが保全されつつ、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、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す必要がある。

● 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等、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、緑や良好なまちなみ形成に向けた自主的な取り組みにより、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

- ・住宅団地の建替えやバリアフリー化等の促進を図り、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の形成をめざす必要がある。

● 目標とする将来イメージ

- 泉北ニュータウンでは、住宅団地の建替え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医療や福祉施設等が導入される等、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え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等、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、全ての人々が安全・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みを進め、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す必要がある。

● 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※での不燃化が進み、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、マンション等すべての住まいで、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等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。