

3. 施策展開の方向性

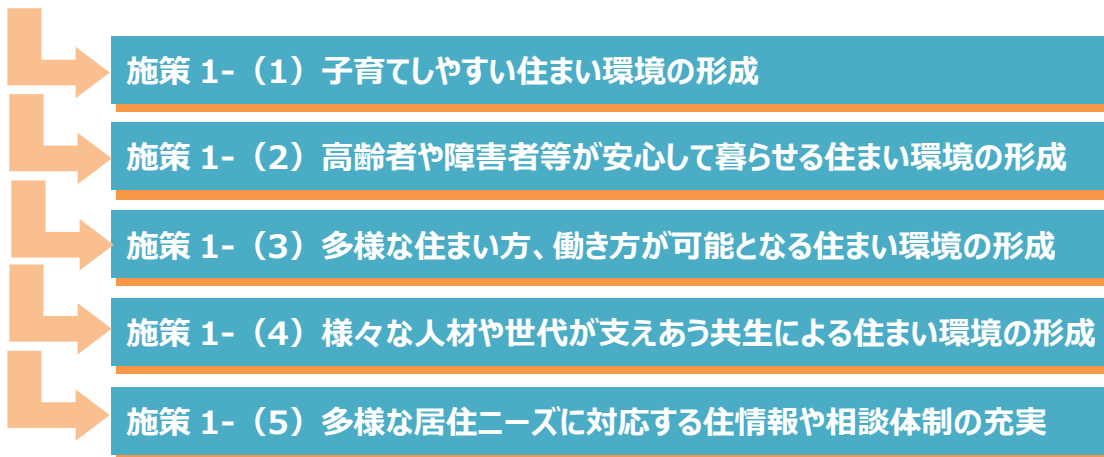
3 - 1 施策体系

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
施策 1	<ul style="list-style-type: none"> (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
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	<ul style="list-style-type: none"> (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
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
施策 3	<ul style="list-style-type: none"> (1) 環境や健康に配慮し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
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	<ul style="list-style-type: none"> (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再生の促進
基本目標 5	次代に引き継ぐ魅力ある住宅地環境の形成
施策 5	<ul style="list-style-type: none"> (1) 堺の歴史・文化資源を活かしたまちなみ形成 (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
基本目標 6	ニュータウンの居住魅力の向上
施策 6	<ul style="list-style-type: none"> (1) 泉北ニュータウンのより豊かなくらしの構築 (2) 新金岡地区の居住魅力の向上
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	<ul style="list-style-type: none"> (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

3-2 施策展開の方向性

2章で掲げた7つの基本目標の実現に向け、効果的・効率的な施策展開を推進していくことが必要である。以下に各施策展開における取組みの方向性を示す。

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



施策 1- (1) 子育てしやすい住まい環境の形成

少子化が進行する中、共働き世帯の増加とあわせて、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る。そのような状況下において、若い世代が安心して子育てができる住まいの確保や居住環境の形成、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整備を図る必要がある。

◆ 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い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等、ストックの有効活用と居住ニーズのミスマッチ^{*}の解消を図ることが必要である。
- ・ 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)等を促進することが必要である。
- ・ 公的賃貸住宅の建替えにおいては、ファミリー世帯向けの住戸の供給を図る等、ソーシャルミックス^{*}に努めることが必要である。



UR 都市機構住宅のリノベーション

●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等を活用し、子育て支援施設や子育てに関する交流の場等、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することが必要である。
- ・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、認定子ども園等の子育て支援施設の導入を検討することが必要である。



府営住宅の空き住戸を活用した小規模保育施設

●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」等の子育て世帯の入居を支援する制度の情報提供を行うことが必要である。
- ・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することが必要である。

●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ていく必要がある。
- ・都心周辺やまちなか等の利便性の高いエリアにおいて、アフオーダブルな住宅を確保していくことが必要である。
- ・民間賃貸住宅の空き家等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）の登録の促進を図ることが必要である。
- ・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っていくことが必要である。

●子どもの安全な環境整備

- ・園路等のバリアフリー化・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・広場や通学路等、子どもの安全な環境整備に努めることが必要である。

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[※]等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等により、高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境整備を図る必要がある。

◆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[※]等の整備を促進することが必要である。

●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等のグループホーム[※]に提供する枠組みを推進することが必要である。
- ・公営住宅等の空き住戸等を活用し、福祉施策等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することが必要である。
- ・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、福祉施策等との連携を図りながら、社会福祉施設や生活支援施設等の導入を検討することが必要である。

●住宅・住環境のバリアフリー化の促進

- ・高齢者のための住宅改修については、介護保険制度による住宅改修を補完し、あわせて、支援制度の維持と周知を図ることが必要である。
- ・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、生活の利便性を図ることが必要である。
- ・公営住宅等におけるエレベーターの設置等、共用部分のバリアフリー化を促進することが必要である。
- ・「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等により、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ることが必要である。

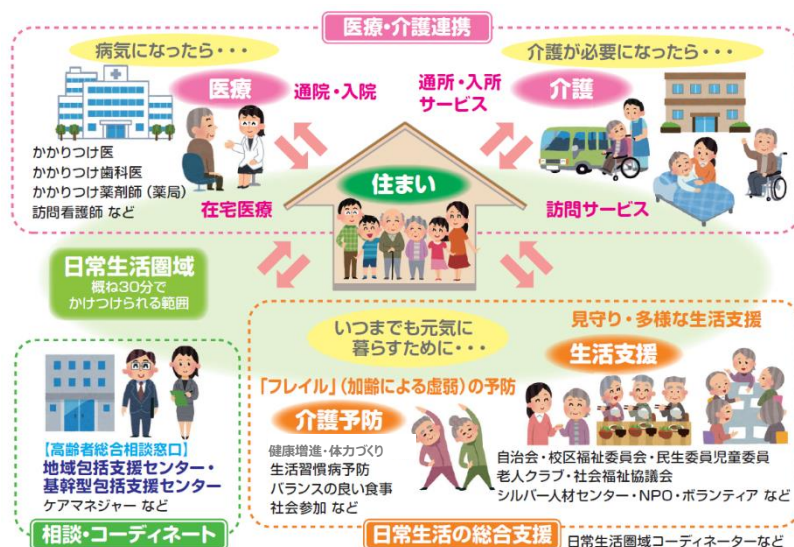


●IoT等の新技術を活用した健康管理、見守りサービス等の普及

- ・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等の見守りサービスの普及等、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みにつなげていくことが必要である。

●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・介護施策等と連携しながら、住宅の供給や入居相談、住宅情報提供、契約サポート、コーディネート等の適切な居住支援を図ることが必要である。



(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[※]）等、新しい住まい方を受け入れ、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住まい環境整備を図る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● 新た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、暮らし方等をコンセプトとするシェアハウスや併用住宅等、新たな住まい方に向けた多面的な検討を行っていくことが必要である。

● 住宅と一体・近接の働き方に対応した住まい環境の形成

- ・ 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・リノベーション等、職住一体・近接に対応した住まいの環境整備を促進することが必要である。



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の住まい環境の形成

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の住まい環境整備を図る必要がある。

◆ 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」、「スマリオノ学割（泉北ニュータウン限定）」等の情報提供を図り、また、各地域において多様な住宅の確保を進めることにより、多世代居住[※]の促進を図ることが必要である。

● 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）の普及促進等、外国人の円滑な入居に向けた環境整備を図ることが必要である。
- ・ 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、相談体制の充実等を通じて、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を行っていくことが必要である。



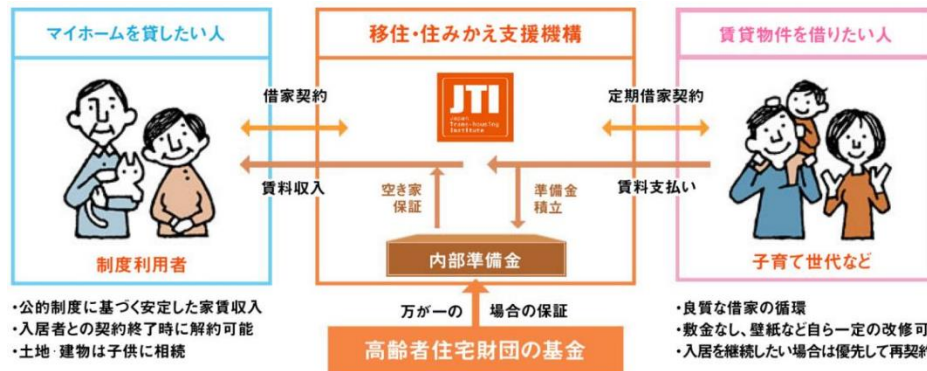
施策 1 - (5) 多様な居住ニーズに対応する住情報や相談体制の充実

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、税制等の情報提供や建築、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る必要がある。

◆ 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、支援策等の情報提供や、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[※]等についての周知を図る必要がある。
- ・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うことが必要である。
- ・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、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度[※]」についての情報提供を行うことが必要である。



(マイホーム借上げ制度の概要)

(一社) 移住・住み替え支援機構ホームページより

- ・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等、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する必要がある。
- ・堺市の住み良さ・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、福祉等の生活関連情報の提供を検討することが必要である。

● 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等の住宅専門家相談を引き続き実施していく必要がある。
- ・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、出張型の相談窓口等、市民に身近な相談窓口について検討する等、相談体制の充実を図ることが必要である。



● 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に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等、住教育の推進を図ることが必要である。

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

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

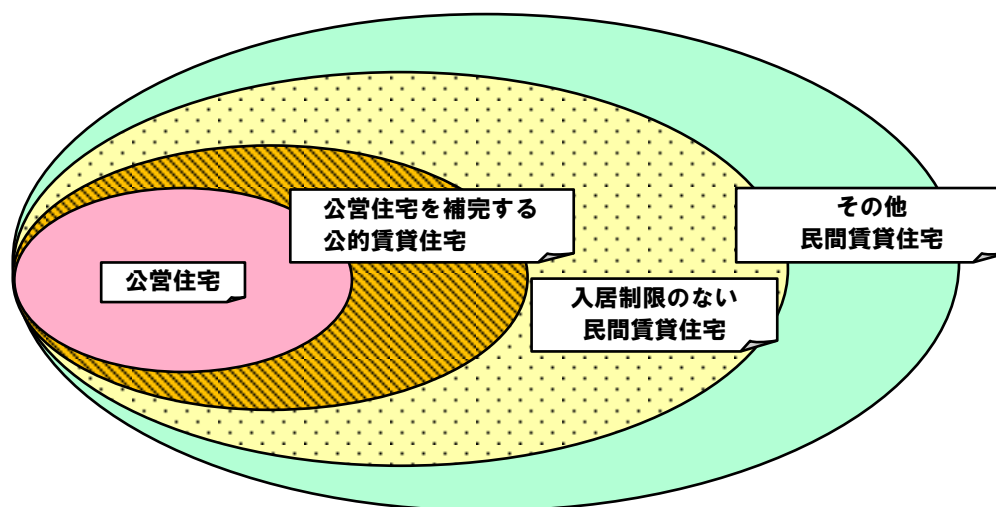
施策 2-（1）重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

全ての人々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」の整備に取り組む必要がある。

◆ 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展、空き家の増加等、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る。
- ・ 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」を図ることが必要である。



（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

全ての人々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、安心して住み続けられる環境整備と、市営住宅の計画的な建替えや更新等、適切な管理・供給を図る必要がある。

◆ 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続けられる環境整備

- ・ 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ることが必要である。そして、住戸内や共用部分のバリアフリー化を促進する等、入居者が安心して住み続けられる環境整備を推進することが必要である。
- ・ 団地内住戸の空き状況を勘案しつつ、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ていくことが必要である。

● 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え、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っていくことが必要である。
- ・ 建替えにおいては、「堺市 SDGs 未来都市計画[※]」、「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ることが必要である。



市営住宅(建替住宅)

● 府市連携による公営住宅の供給・管理

- ・ 堺市には約 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等を行っているが、入居手続きの円滑化等、より市民の利便性向上やサービス向上につながるよう、府市の連携を図ることが必要である。

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、堺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・活用を図る必要がある。

◆ 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、堺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柔軟な住宅セーフティネットの確保に努めることが必要である。

●公的住宅事業者との連携による住まい環境整備

- ・泉北ニュータウンや新金岡地区等、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、大阪府と堺市のほか、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り組む必要がある。

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、居住支援団体等との連携により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居支援を図る必要がある。

◆具体の施策展開

●空き家等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

- ・空き家等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）の登録の普及を図ることが必要である。また、耐震化の必要な賃貸住宅の耐震改修を支援することが必要である。
- ・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、登録を促進することが必要である。
- ・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、家賃不払い等に対する居住支援サービス等の情報提供や、入居後の見守り制度等の福祉サービスとの連携に努めることが必要である。

●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、子育て世帯等の入居を受け入れる「あんぜん・あんしん賃貸住宅」と、その仲介を行う「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等の情報発信を行っていくことが必要である。

●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等との連携により、高齢者や障害者、子育て世帯等を対象とした「住まいさがし相談会」を引き続き実施していくことが必要である。
- ・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、民間事業者等との連携による堺市の居住支援のあり方を検討する等、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ることが必要である。

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

施策 3-（1）環境や健康に配慮し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）環境や健康に配慮し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、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る必要がある。

◆ 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[※]対策等、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することが必要である。



● 省エネ性能に優れた住宅の普及

- ・ 脱炭素社会の実現に向けて、低炭素住宅の普及、堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE 堺）[※]の運用、断熱性の向上等により、環境品質・性能の優れた住宅の普及を促進することが必要である。
- ・ 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、省エネ性能に優れた住宅の普及を促進することが必要である。

● 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 35[※]等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等に優れた住宅の供給を促進することが必要である。

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、事業者等と協働による取組み等、安心して既存住宅の取引ができる環境整備を図る必要がある。

◆ 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、関係団体との連携した取組み等により、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等の情報）の整備活用を促進することが必要である。



- ・ インспекション（建物状況調査）や住宅瑕疵保険等の活用についての情報提供等により、安心して既存住宅のリフォームができる環境整備に取り組むことが必要である。

● 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 等の情報提供やこれらの金融商品と連携した取組み等により、既存住宅の流通促進を図ることが必要である。

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対応等の住宅の質を維持し、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等、リフォーム・リノベーションの促進を図る必要がある。

◆ 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支援制度[※]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）の情報提供等により、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等のニーズに応じた情報提供の充実を図ることが必要である。

● 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用部分の不具合が他の区分所有者に大きな影響を与える等の問題を抱えている。そのため、ガイドラインの整備や事例の情報を提供する等、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ることが必要である。

● 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）等を促進することが必要である。（再掲）

施策3 - (4) 空き家の適正管理・利活用促進

「空家等対策の方針[※]」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等を図り、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、資金不足等）に応じた利活用促進を図る必要がある。

◆ 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ることが必要である。
- ・ 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専門家に相談ができるリモート相談についての検討等、専門家との連携による相談体制の充実を図ることが必要である。
- ・ 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、空き家の利活用促進を支援することが必要である。
- ・ 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、不動産関係団体等と連携し、空き家管理サービスの情報提供を行うことが必要である。



堺市空き家セミナーの様様

● 定期借家を活用した持家の賃貸化の促進

- ・ 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、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度」についての情報提供を行うことが必要である。
(再掲)

● 空き家を活用したセーフティネット住宅の普及促進

- ・ 民間賃貸住宅等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）の登録の普及を図ることが必要である。

● 民泊[※]需要に応える空き家の活用

- ・ 世界遺産をはじめ、堺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、空き家の利活用促進につなげていくことが必要である。

● 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、放置されることのないよう、市民緑地認定制度[※]の活用や地域による交流広場としての利用等の事例紹介等により、空き家除却後の住環境の維持向上を図ることが必要である。

● 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等、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等を行うことが必要である。なお、注意喚起等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することが必要である。

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再生の促進

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等により、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る必要がある。

◆ 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、管理情報等をデータベース化する等、現状の管理状況の把握と適正管理に向けた啓発を図ることが必要である。

● 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、ガイドブック等を通じて、建物の適正な維持管理に向けた支援を図ることが必要である。

● マンション管理情報の登録

- ・ 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等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※の促進を図ることが必要である。
- ・ マンション管理適正化法の改正を踏まえ、堺市のマンション管理適正化推進計画※の検討や、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ることが必要である。

● 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等の問題を抱えている。そのため、ガイドラインの整備や事例の情報を提供する等、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ることが必要である。



施策4-(2) 老朽化マンションの再生の促進

高経年マンションにおける建替えや大規模修繕等によるストック更新に向けて、相談体制の充実や、情報提供の充実、融資制度の活用促進を図る等、老朽化マンションの再生の促進を図る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● 専門家との連携による改修・建替え相談等の充実

- ・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、アドバイザー派遣や専門家相談、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(住まいのダイヤル)等の相談窓口の情報提供を図ることが必要である。



アドバイザー派遣の様様

● 老朽化マンションの耐震化促進

- ・「堺市耐震改修促進計画[※]」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、広報等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ることが必要である。



● 分譲マンション再生に対する支援

- ・高経年化した分譲マンションの再生にあたっては、大規模改修・改善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、マンション再生手法に関する情報提供や緩和手法、融資制度等に関する情報提供を行うことが必要である。
- ・分譲マンションの再生に向けた管理組合の再生推進決議に至る合意形成の各段階に応じ支援を行うことが必要である。また、高齢者・子育て支援等、マンションの再生に寄与するコミュニティ形成に関する検討や取組みへの支援を検討することが必要である。



基本目標 5：次代に引き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まちなみ形成

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まちなみ形成

堺市の自治都市堺の面影を残す都心や、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まちなみや住まいの実現に向けて、堺の歴史・文化を活かしたまちなみ形成を図る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● 百舌鳥古墳群周辺の景観に配慮したまちなみ形成

- ・ 百舌鳥古墳群周辺地域においては、建築物の高さや色彩等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まちなみ形成を図る必要がある。

● 環濠エリア北部地区の歴史的なまちなみ再生

- ・ 重要文化財の山口家住宅をはじめ町家や寺社等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、町家等の修景に対する補助制度や町家周辺の道路の美装化等により、歴史文化資源を活かしたまちなみ形成を推進し、地域の魅力向上を図る必要がある。



履中陵～大仙公園～仁徳陵



町家歴史館 山口家住宅

施策5 - (2) 歩いて暮らせる住宅地環境の形成

都心地区に集積する都市機能の有効活用や、鉄道駅等の周辺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つながる自転車利用の利便性を活かし、都市政策等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る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● 都心地区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[※]地区では、高度な都市機能や歴史文化等の市街地の魅力を活かして、良好な都市型住宅の供給を促進し、居住機能の充実を図ることが必要である。



堺東駅前南地区市街地再開発事業

● 鉄道駅等周辺を拠点とする住宅地環境の形成

- ・ 鉄道駅等の周辺を拠点とするエリアにおいては、都市政策をはじめ関連施策との連携により、都市施設や生活関連施設の充実、都市型住宅の供給、空き家施策等と、公共交通の利便性等を活かした高齢者等の外出支援や移動手段の確保等に努め、歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図ることが必要である。
- ・ 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、駅前と住宅地でのサイクルポート[※]の整備等、IoTを活かしたシェアサイクル[※]の普及・促進等により自転車利用環境を向上し、健康的な住宅地環境整備を推進することが必要である。
- ・ 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ることが必要である。



サイクルポート



自転車道の整備

施策5 - (3) 良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上

堺市では、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等において、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る必要がある。

◆ 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[※]の活用等により、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・向上を図ることが必要である。

●環境に配慮した住宅地環境の形成

- ・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、低炭素住宅の普及、堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE 堺）の運用、断熱性の向上等により、環境品質・性能の優れた住宅の普及を促進することが必要である。
- ・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、省エネ性能に優れた住宅の普及を促進することが必要である。（再掲）
- ・新たな大規模施設の立地や公的賃貸住宅の建替え等、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等に取り組む必要がある。



●地域主体の住環境整備の促進

- ・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[※]の活用等による、良好な住宅地形成のための地域主体の取組みを促進することが必要である。

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、住み続けたい魅力ある住宅地形成をめざし、堺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る必要がある。

◆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

- ・堺市の住み良さ・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、福祉等の生活関連情報の提供を検討していくことが必要である。
- ・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等を収集し、堺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ていくことが必要である。



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再構築

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再構築

「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等を活かしながら、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等により、より豊かな暮らしの再構築を図る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● 公営住宅等の更新と地域の魅力向上の取組み

- ・ 公的賃貸住宅の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、企業立地の促進を、また、公的賃貸住宅の空き住戸では生活関連施設、高齢者支援施設等の導入を図り、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ることが必要である。



● 2戸1改善（2戸の1戸化）等の促進

- ・ 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）等を促進することが必要である。（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、泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会[※]や地域の金融機関等との連携による空き家等のマッチング・住み替え、既存住宅のリノベーション等を通じて、若年・子育て世帯等の定住促進や、職住一体・近接型ライフスタイルの実現等、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ることが必要である。

● 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等を活用し、地域交流拠点や福祉拠点の創出等、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みを推進することが必要である。
- ・ 戸建て住宅のリフォームやリノベーション等により、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することが必要である。

●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等により、拠点機能の強化を図ることが必要である。

●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、エネルギー等の面からICT[※]等を活用した取組みを推進し、都市魅力の向上、利便性高い市民生活の実現に向けた取組みを図ることが必要である。

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、堺市と大阪府、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る必要がある。

◆具体の施策展開

●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・リノベーション等により、多様な住宅供給を図ることが必要である。
- ・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等、「子育てしやすい」住まい・市街地の形成を推進することが必要である。

●緑道の魅力の活用と住宅団地の建替等の促進

- ・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等により、建替等の支援を図ることが必要である。
- ・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することが必要である。



●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等、まちなか居住の促進を図る必要がある。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等により「賑わいと活力ある」住まい・市街地の形成を推進することが必要である。



基本目標 7：災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

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みとして、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みに対する支援等を図る必要がある。

◆ 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^{注 4)} に建築された住宅の耐震診断を促進することが必要である。
- ・ 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ていくことが必要である。さらに、耐震化に係る支援策や耐震改修工法等の情報提供を行い、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ることが必要である。
- ・ 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ることが必要である。



● 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て防火改修を促進し、延焼防止や避難路の確保を促進することが必要である。
- ・ 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ることが必要である。
- ・ 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することが必要である。

注 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防災力強化マンションの普及等、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る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● マンションの自主的な防災対策の取組みに係る情報提供

- ・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等、「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」の取組みにより、震災発生後においてもマンションに住み続けられるよう、管理組合へ情報提供を行うことが必要である。

● マンションの防災力の向上促進

- ・耐震性や耐火性等、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・施設の整備等、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、ホームページ等を通じて情報提供を行うことが必要である。
- ・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等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等、一時的な避難場所の確保の推進や、河川の氾濫等の大規模な水害等の発生時において、一時的な避難場所の提供について検討することが必要である。



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

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等のハード対策と、住民による自主的な防災活動等のソフト対策の両面から、災害に強い住まい・市街地の形成を図る必要がある。

◆ 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することが必要である。

● 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、避難路の確保等を行い、また、老朽木造賃貸住宅の良質な賃貸住宅への建替え、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、建替えを促進することが必要である。

●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等の整備を推進する必要がある。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[※]の設置指導を推進する必要がある。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することが必要である。



●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することが必要である。
- ・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[※]の拡幅整備を推進することが必要である。

●自主防災活動への支援

- ・自主防災組織[※]等の地域住民による防災の取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整備を促進することが必要である。
- ・「防災マップ[※]」を活用した防災訓練の実施等、市民による防災活動の取組みを支援し、災害に強い安全・安心の住まい・市街地形成を促進することが必要である。

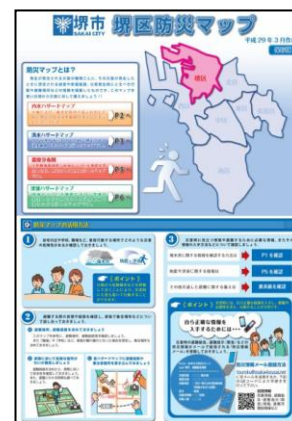
●被災時の備えに対する啓発

- ・各種の媒体を通じた啓発等により、住宅内の安全確保対策（家具等の転倒防止・ガラス飛散防止等）や非常持出品の準備、避難場所、避難経路の事前確認等、日常からの備えについて、各種の媒体を通じて啓発を図ることが必要である。
- ・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等、高齢者等の安全確保の促進を図ることが必要である。
- ・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、食料品等の備蓄の必要性について普及啓発を図ることが必要である。



●ハザードマップの周知

- ・「区別防災マップ」等のハザードマップ[※]や「防災ガイドブック」等は、事前に災害特性や被害想定を知ること、防災意識の向上を図ることが必要である。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ることが必要である。



区別防災マップ

●被災時の応急仮設住宅等の確保

- ・「堺市地域防災計画[※]」に基づき、被災時の応急仮設住宅[※]等が迅速に確保できるよう、公園等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することが必要である。

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、地域や警察等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等、防犯性能の高い住まい・市街地形成を図る必要がある。

◆ 具体の施策展開

● 「セーフシティさかい」の取組みの推進

- ・ 通りに賑わいを持たせることや、通りに灯りをともし、居住者の視線が届かない空間を極力少なくする等により、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り組むことが必要である。



● 防犯カメラ・防犯灯の整備

- ・ 地域や警察等と連携し、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図ることが必要である。



● 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等を知り、関心を持つことや、地域による見守りの目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等の自主防犯活動等の取組みを支援することが必要である。

● 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図ることが必要である。

3-3 重点的な施策展開

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

	施策体系	重点的な施策展開
施策1	<ul style="list-style-type: none"> (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 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">重点施策1</p> <p>安心して住み続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 style="text-align: center;">重点施策2</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-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">重点施策3</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-top: 20px;"> <p>P60~62の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"> (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	<ul style="list-style-type: none"> (1) 環境や健康に配慮し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	<ul style="list-style-type: none"> (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再生の促進 	
施策5	<ul style="list-style-type: none"> (1) 堺の歴史・文化資源を活かしたまちなみ形成 (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	<ul style="list-style-type: none"> (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	<ul style="list-style-type: none"> (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 安心して住み続けられるセーフティネット環境の整備

＜施策展開の考え方＞

- 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、安心して住み続けられる環境を維持確保していくことは、生活をする上で最も重要なものとなる。
- 堺市では、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るが、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る。
- 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・不動産団体等、協働体制の整備等により、総合的な住宅セーフティネット環境の整備に取り組むことが必要である。

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	● 公営住宅の的確な供給と入 居者が安心して住み続けられ る環境整備	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



重点施策2

市民に身近な空き家等の相談体制の整備

<施策展開の考え方>

- 堺市の人口、世帯数が減少の局面に入り、さらに空き家が増加傾向にある中においては、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、循環型の快適で豊かな住生活を送り、良好な住宅を次代につなげていくことが重要となる。
- 堺市では、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るが、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、行政の横断的な連携体制の整備が必要となっている。
- そこで、市民が身近でより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り組むことが必要である。

施策展開の方向性	主な施策	対応部局	開始時期
施策 1-(3) 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	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・耐震化の促進	●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



重点施策3 子育て世帯の居住促進による地域活力の向上

<施策展開の考え方>

- 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る。
- 泉北ニュータウン等では、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る。
- そこで、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むことが必要である。

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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	短期
	<ul style="list-style-type: none"> ●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再構築	<ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅等の更新と地域の魅力向上の取組み ●2戸1改善（2戸の1戸化）等の促進 	NT 地域再生室	継続実施

