

- 1. 取組の概要 … 1
- 2. 主な施策 … 9

1. さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）に係る取組の概要

暮らしの視点

住宅ストックの視点

住環境の視点

基本目標

 **基本目標 1**
Withコロナでの
多様な居住ニ
ーズに対応する
住生活の実現

 **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

 **基本目標 3**
脱炭素社会に
向けた良質なス
トックの形成と住
宅市場の実現

 **基本目標 4**
安全で良質な
マンションストック
の形成

 **基本目標 5**
次代に引き継ぐ
魅力ある住宅
地環境の形成

 **基本目標 6**
ニュータウンの居
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

主な取組

- ①子育てしやすい住まい環境の形成
- ②多様な居住ニーズに対応する住情報や相談体制の充実

- ③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
- ④民間賃貸住宅への円滑な入居支援

- ⑤2050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
- ⑥空き家の適正管理・利活用促進

- ⑦マンション・団地の適正管理の促進
- ⑧老朽化マンションの改善・建替等の促進

- ⑨堺の歴史・文化資源を活かした市街地形成
- ⑩歩いて暮らせる住宅地環境の形成

- ⑪泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築
- ⑫新金岡地区の居住魅力の向上

- ⑬住宅の防火・耐震対策の促進
- ⑭災害に強い住まい・市街地の形成

基本目標 1 : Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

①子育てしやすい住まい環境の形成

- 堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業【資料①】** : 空き家を購入した子育て世帯等に対して購入費用の一部を助成
- 公的賃貸住宅の子育て世帯向けの募集等** : 公営住宅等における子育て世帯向けの募集を実施
URの「子育て割」、府住宅供給公社の「スマリオの若年・子育て割」等の情報を提供
- 公的賃貸住宅の活用地における子育て支援施設等の導入【資料②】** : 建替等により創出した活用地において、良好なファミリー向け住宅の供給や認定子ども園などの子育て支援施設等を導入

②多様な居住ニーズに対応する住情報や相談体制の充実

- 堺市住宅専門家相談** : 宅地建物取引士、弁護士、司法書士、マンション管理士による個別相談会を定期的に開催し、多様な住宅相談に対応
- 住み替えに係る相談や情報提供**
 - ・**住まい探し相談【資料③】** : 「堺市住まい探し相談会」の開催、登録不動産事業者※等の情報提供により、子育て世帯や高齢者等の住み替えを支援（※大阪あんぜんしん賃貸住宅登録制度に基づく登録事業者）
 - ・**公的賃貸住宅の情報提供** : 子育て世帯等に対して、URや府住宅供給公社の家賃減額制度などの情報提供
 - ・**サービス付き高齢者向け住宅等の登録情報の提供【資料④】**
: 高齢者世帯等に対して、サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅の情報提供
- 住宅リフォーム事業者の情報提供** : 大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」を通じて、事業者の情報を提供（大阪府住宅リフォームマイスター制度）



基本目標 2 : 住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保

③ 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

○「堺市営住宅長寿命化計画」の策定（R3.2改定）

：本計画に基づき市営住宅の計画的な維持管理や更新を推進

○市営住宅の建替等の推進【資料⑤】

：万崎住宅、大浜高層住宅や協和町・大仙西地区において建替事業中

○公的賃貸住宅事業者間連携の推進

：本市と大阪府・UR・府公社により設置する「堺市域地域居住機能再生調整会議」のもと、各事業者間の連携を推進
新金岡地区、府営宮園住宅等において、建替等を契機とする地区の魅力や活用向上等に向けた取組を連携して推進

④ 民間賃貸住宅への円滑な入居支援

○セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録・情報提供

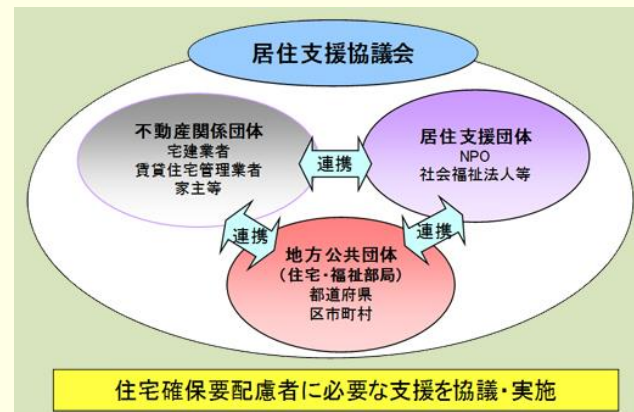
：住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅として登録し情報を提供

○民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保【資料⑥】

：本市も構成員となるOsakaあんしん住まい推進協議会（大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度）を通じた賃貸住宅や不動産事業者、居住支援団体の情報提供。本市と居住支援団体及び不動産団体等と連携した居住支援を推進

○堺市住まい探し相談会の開催【資料③】（再掲）

：協力不動産店や市の関係部局等と連携し住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援



（居住支援に係る連携イメージ）

基本目標 3：脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現

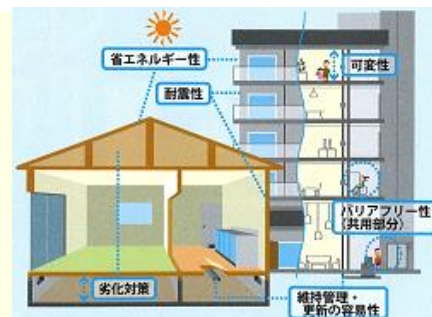
⑤ 2050年カーボンニュートラルに向けた良質な住宅ストックの形成

○長期優良住宅の認定【資料⑦】

：長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として市が認定

○スマートハウス化支援事業補助、ZEH支援事業補助【資料⑧】

：太陽光発電システム設置など、住宅向け再生可能エネルギー機器等導入費用の一部を助成し、環境に配慮した住宅の供給を促進



(長期優良住宅の主な認定基準項目)

⑥ 空き家の適正管理・利活用促進

○「堺市空家等対策計画」の策定【資料⑨】：総合的かつ計画的な空家等対策を推進していく際の指針となる計画の策定

○堺市空家等利活用支援制度【資料⑩】：不動産団体と連携し、空き家の所有者に利活用策を提案

○堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業【資料⑪】（再掲）

：一定の要件を満たす空き家購入費用の一部を助成
住宅金融支援機構（JHF）と連携し、対象事業におけるフラット35の借入金利引き下げ

○すまいセミナー（空き家セミナー）の開催、「すまいのプランニングノート」の作成・周知【資料⑫】

：関係団体等と連携し空き家の管理や活用、相続などについて、セミナーを開催
所有する住宅の今後（相続、利活用等）を考えるきっかけとなる手引書（すまいのプランニングノート）を作成・周知し、空き家化の予防等を促進

○関係団体・企業との連携による空き家の利活用促進【資料⑬】

：JHF・大阪府宅地建物取引業協会・全日本不動産協会・池田泉州銀行・(株)クラッソーネ・(株)鎌倉新書と連携し利活用を促進

○管理不全な空き家に対する指導・勧告等、関連法令による指導等【資料⑭】

：所有者への適正管理の啓発や特定空家等に対する指導勧告等の措置
相談窓口のワンストップ化。通報のあった空き家の情報をデータベース化し関係課で共有

基本目標4：安全で良質なマンションストックの形成

⑦マンション・団地の適正管理の促進

○「堺市マンション管理適正化推進計画」の策定【資料⑬】

：マンション管理適正化の目標、目標達成のために講じる措置、管理適正化指針、管理計画の認定基準等を位置づけ

○マンション管理計画の認定【資料⑭】

：「堺市マンション管理適正化推進計画」に定める認定基準を満たす管理計画を市が認定

認定マンションはJHFのリフォーム融資金利の引下げ等。マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減免）の適用要件の一つ

○アドバイザーの管理組合への派遣

：大阪府分譲マンション管理・建替えシステム推進協議会を通じて、管理や建替など管理組合の幅広い相談に応じる専門家（マンション管理士や建築士等）を派遣

○堺市分譲マンション専門家派遣事業【資料⑮】

：堺市マンション管理実態調査により管理不全の兆候があると判断されるマンションに対して、マンション管理士を派遣し管理適正化をプッシュ型で支援。

⑧老朽化マンションの改善・建替等の促進

○耐震診断、耐震改修等の支援

：マンション（S56.5以前建築）の耐震診断や耐震改修等に係る費用の一部を助成

○堺市分譲マンション建替え支援制度【資料⑯】

：管理組合における建替え決議に向けた合意形成活動の費用の一部を助成

○マンションの建替促進等（開発手続きの一部緩和）【資料⑰】

：一定の要件を満たすマンション建替えにおいて開発手続きの一部を緩和。防災及び環境に配慮した設備等の設置が必要



基本目標 5：次代に住み継ぐ魅力ある住環境の形成

⑨ 堺の歴史・文化資源を活かした市街地形成

○百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成【資料⑱】

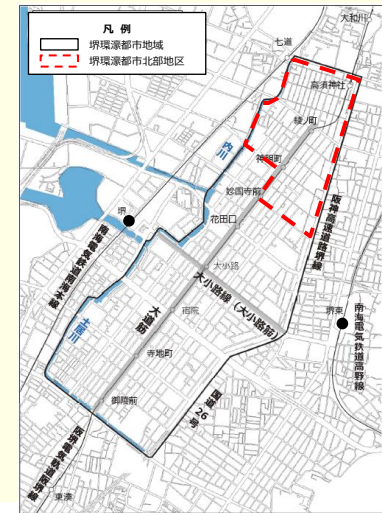
：古墳群と調和したまちなみの形成に向け、百舌鳥古墳群周辺地域において、建築物の高さや色彩などの形態意匠、屋外広告物の大きさや高さ等を制限（平成28年1月施行）

○堺環濠都市地域におけるまちなみの形成【資料⑱】

：環濠都市の面影を残す歴史的なまちなみを有しているほか、都心として商業・業務施設などが集積する堺環濠都市地域において、中規模建築物を届出の対象に追加し景観誘導を強化（令和7年1月施行）

○堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と再生【資料⑳】

：堺環濠都市北部地区は、環濠エリアの中でも山口家住宅や清学院をはじめとする町家や寺社など、第二次世界大戦による焼失を免れた歴史的建築物が多く残る区域であり、「街なみ環境整備事業」を活用し、町家の外観修景の取組などにより、まちなみの再生を図る



(堺環濠都市地域)

⑩歩いて暮らせる住宅地環境の形成

○鉄道駅周辺等への都市型住宅の供給（開発手続きの一部緩和）【資料⑰】（再掲）

：主要駅の周辺エリアにおいて、一定の要件を満たす都市型住宅（共同住宅）の供給に係る開発手続きにおいて、開発手続きの一部を緩和（都心エリアや泉北ニュータウン地域においても同種の緩和あり）

○**鉄道駅周辺における住宅の用途に供する建築物の容積率を緩和**（建築基準法第52条第8項）

：全部又は一部を住宅の用途に供する建築物のうち、その敷地内に一定の空地を確保し、かつその敷地面積が一定規模以上であるもの。容積率を最大1.5倍まで緩和（都心周辺地区、泉北ニュータウン3駅周辺地区など、計9地区を指定）

基本目標 6：ニュータウンの居住魅力の向上

⑪ 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築

○「**SENBOKU New Design**」の策定（R3.5）

： 泉北ニュータウンの今後10年の取組の方向性や将来像を示した指針として策定

○**泉北ニュータウンでの公的賃貸住宅を活用した取組【資料⑳】**

： 公的賃貸住宅の建替え・集約化の実施（府営、UR）

耐震改修、エレベータ設置等の改善の実施

活用地の創出（近畿大学医学部等の開設用地の創出、環境配慮型の住宅や商業施設等の生活の利便性や魅力向上につながる機能を導入）

空き住戸や集会所等の公的賃貸住宅ストックを活用し、住戸のリノベーションや住民の交流の場を創出

⑫ 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（新金岡地区の住まいまちづくり基本方針）**」の策定（H31.4）

： 新金岡地区における公的賃貸住宅の建替等を契機とする地区の魅力や活力向上等を図るべく、大阪府・堺市・UR・府住宅供給公社の4者連携による取組の基本方針として策定

○「**新金岡地区活性化推進プラン**」（R7.3策定予定）

： 公的賃貸住宅等の更新を契機とし、地域の多様なニーズや課題等を的確に捉え、生活環境の魅力向上に向けた方向性を示す計画を策定中

○**公的賃貸住宅の建替及び活用地の有効活用**

： 府営住宅や府住宅供給公社住宅において建替を実施中。建替により創出される活用地の有効活用を検討中

基本目標 7 : 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

⑬住宅の防火・耐震対策の促進

【資料②】

○木造住宅耐震診断員の無料派遣

：昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震診断について耐震診断員を無料で派遣

○住宅の耐震診断、耐震改修等に係る補助

：昭和56年5月以前に建築された住宅（非木造、分譲マンション）の耐震診断費用の一部を補助

：住宅（昭和56年以前建築など）の耐震改修工事等に要する費用の一部を補助

○堺市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの推進

：昭和56年5月以前に建築された住宅の所有者へ戸別訪問等を含む積極的な働きかけなどを推進

⑭災害に強い住まい・市街地の形成

○密集市街地住宅整備促進事業の推進【資料③】

：老朽木造住宅等が密集し、公共施設が著しく不足している密集市街地の住環境の改善と防災性の向上を図るため、道路や公園等の公共施設整備、老朽木造賃貸住宅の良質な賃貸住宅への建替え、木造住宅の除却に要する費用の一部を補助することにより建替えを促進する事業を総合的に推進

○防災マップの周知、家具の転倒防止、備蓄等に係る情報提供や啓発

：区別防災マップのほか、シニア世代向け、妊産婦・子育て世帯向け、やさしい日本語版の防災マップを作成。市ホームページのほか各区役所、堺市総合防災センター、郵便局、泉北高速鉄道各駅などで配架し周知

○自主防災組織の活動促進と支援

：1小学校区につき1つの自主防災組織の結成を働きかけるとともに、組織の活動を支援。93団体が結成（R6.4.1現在）

2. 主な施策

基本目標	施策の名称等	ページ
1. Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	資料①：堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業 資料②：公的賃貸住宅の活用地における子育て支援施設等の導入 資料③：堺市住まい探し相談会の開催 資料④：サービス付き高齢者向け住宅の登録	…10 …11 …12 …13
2. 住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	資料⑤：市営住宅の建替等の推進 資料⑥：民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保 (資料③：堺市住まい探し相談会の開催【再掲】) 参考：住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律の概要	…14 …15 (…12) …16
3. 脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現	資料⑦：長期優良住宅の認定 資料⑧：スマートハウス化支援事業等／ゼロエネルギータウンの創出 資料⑨：堺市空家等対策計画の策定 資料⑩：堺市空家等利活用支援制度 (資料①：堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業【再掲】) 資料⑪：空き家セミナーの開催／すまいのプランニングノート／関係団体等との連携 資料⑫：管理不全な空き家の対策	…17 …18 …19 …20 (…10) …21 …22
4. 安全で良質なマンションストックの形成	資料⑬：堺市マンション管理適正化推進計画 資料⑭：マンション管理計画認定制度 資料⑮：堺市分譲マンション専門家派遣事業 資料⑯：堺市分譲マンション建替え支援制度 資料⑰：マンションの建替え促進等（開発手続きの一部緩和）	…23 …24 …25 …26 …27
5. 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	(資料⑰：鉄道駅周辺への都市型住宅の供給（開発手続きの一部緩和）【再掲】) 資料⑱：百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成 資料⑲：堺環濠都市地域におけるまちなみ再生 資料⑳：堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保存と再生	(…27) …28 …29 …30
6. ニュータウンの居住魅力の向上	資料㉑：泉北ニュータウンでの公的賃貸住宅を活用した取組	…31
7. 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	資料㉒：住宅の耐震化の促進 資料㉓：密集市街地の整備	…33 …34

資料①

堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業

空き家を購入し、市外から転入又は市内の賃貸住宅から転居した若年世帯・子育て世帯に対して空き家の購入に要した費用の一部を助成し、空き家の活用及び若年世帯・子育て世帯の定住を促進

堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業補助金

before

after

before

after

before

after

before

after

before

after

before

after

そのまま住んでも
住んでからリフォームしても
リフォーム後を購入しても

最大
120万円



世帯の要件（概要）

- 若年世帯または子育て世帯
- 住宅及びその土地を購入
(市外転入世帯) 転入前に1年以上継続して市外に居住
(市内転居世帯) 転居前に賃貸住宅に1年以上継続して居住
- その他 (生活保護世帯などを除く)

住宅の要件（概要）

- 災害レッドゾーンに指定された土地を除く
- 堺市立地適正化計画の居住誘導区域内 (売買契約R6.11.1以降)
- 一戸建または長屋建 (区分所有建物を除く)
- 耐震性能を有する住宅
- 住宅の売買契約を締結した日から遡って1年以上空き家
- 住宅及びその土地を購入し所有権を移転済 (但し、売買契約の締結は補助申請年度またはその前年度)
- 世帯の構成員全員が居住 (但し、補助申請年度の前年度の3月1日以降の異動)
- 建物状況調査を実施済
- その他
 - ・建築基準法令の規定違反により堺市から是正等の命令を受けた建築物を除く
 - ・世帯構成員または世帯構成員の3親等内の血族が所有していた住宅を除く
 - ・申請者又は配偶者等以外の者を債務者とする抵当権が設定された住宅及び土地を除く

資料② 公的賃貸住宅の活用地における子育て支援施設等の導入

公的賃貸住宅の建替等により創出した用地（活用地）を地域の魅力や活力向上等に資するため、公的賃貸住宅事業者と連携し、良好なファミリー向け住宅の供給や子育てや高齢者支援施設を導入

市営深井中町住宅（中区）



建替事業により創出された用地を子育て支援施設やファミリー向け住宅（ZEH+長期優良住宅）に活用

府営堺新金岡2丁3番・6番住宅（北区）



建替事業により創出された用地の一部を子育て支援施設に活用

UR白鷺団地（東区）



団地再生事業により創出された用地をファミリー向け住宅、子育て支援施設及び高齢者支援施設に活用

府営堺新金岡4丁5番住宅（北区）



建替事業により創出された用地を既存の子育て支援施設用地に活用

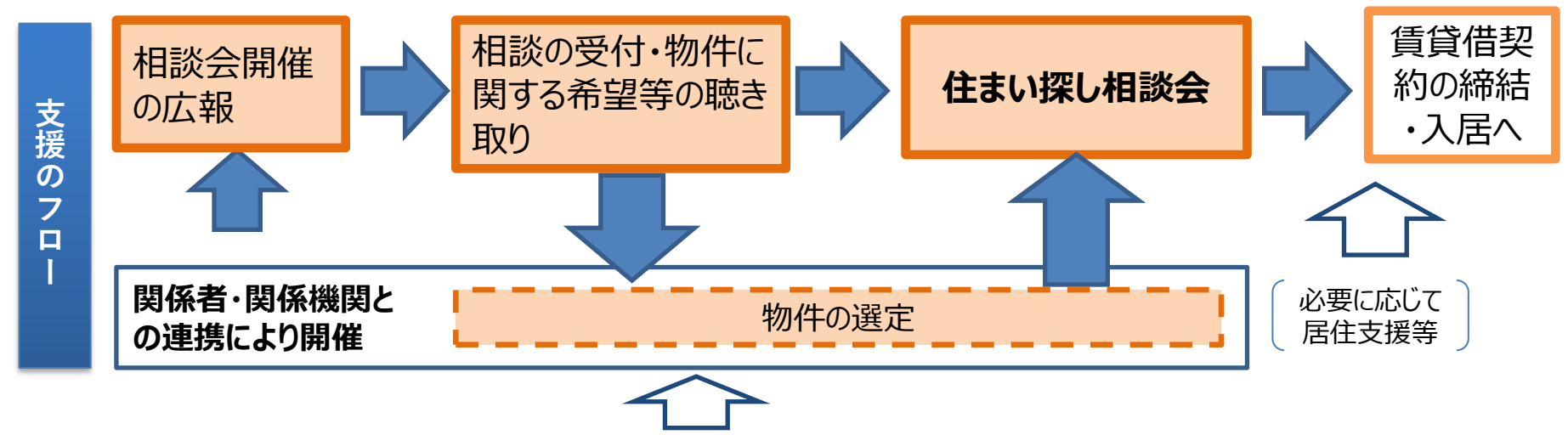
資料③

堺市住まい探し相談会の開催

概要 : 大阪府、不動産事業者等と本市との連携による、高齢者、障害者、子育て世帯等を対象にした民間賃貸住宅への入居に対する相談会の開催

対象者 : 住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯 等）

主催 : Osakaあんしん住まい推進協議会・大阪府・堺市



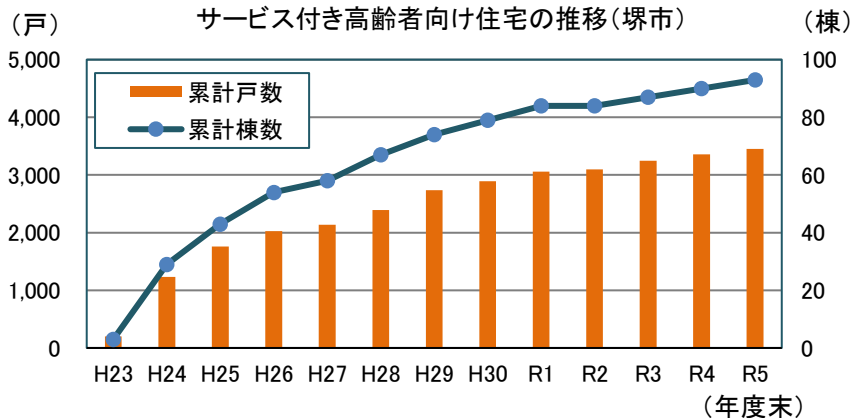
- 連携体制
- ・Osakaあんしん住まい推進協議会（大阪府居住支援協議会）
 - ・大阪府
 - ・堺市（住宅や福祉などの関係課）
 - ・協力不動産店（あんぜん・あんしん賃貸住宅協力店）
 - ・居住支援団体（市内の居住支援法人等）

サービス付き高齢者向け住宅の登録

資料④

高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅として、居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を整えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供。住宅は、高齢者住まい法に基づき都道府政令市等に登録（堺市内登録状況 R6.3月末現在 計93件・3,453戸）

入居対象者	60歳以上の方、または要介護・要支援認定を受けている方（60歳未満でも可能） - 上記の同居者（配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている親族）
①登録対象	賃貸住宅か有料老人ホームで基準を満たすものを登録（都道府県、政令市など）
②登録基準	- 床面積（原則25㎡以上）、便所、洗面設備等の設置、バリアフリー構造 - 安否確認と生活相談サービスの提供 - 家賃の前払いに対するの返還ルールや保全措置が講じられていること
③事業者の責務	- 登録事項の情報開示 - 契約前の書面での説明 - 誇大広告の禁止
④優遇措置	建築・改修費の直接補助・課税面の優遇措置・融資要件の緩和等
⑤指導監督	住宅管理やサービスに関する行政の指導監督強化（報告徴収・立入検査・指示等）



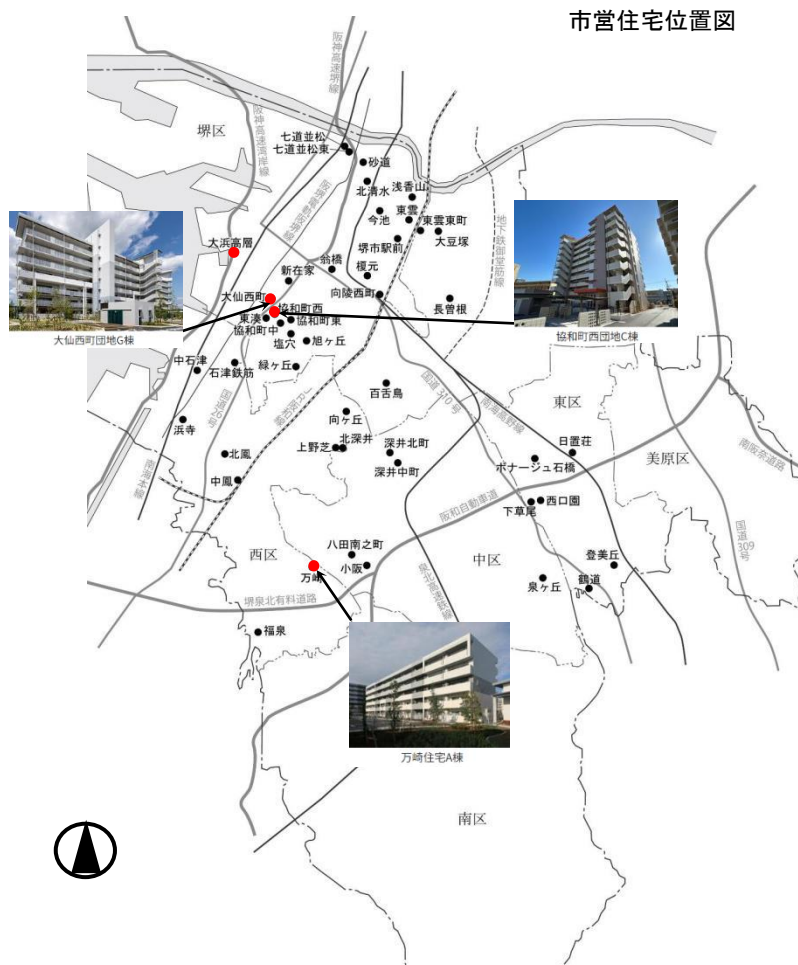
【登録住宅への国の補助】(R6年度)
◆住宅:補助率(限度額)……サ高住として10年以上登録する等の要件あり 新築:1/10(上限135万円/戸(30㎡以上)、120万円/戸(25㎡以上)、70万円/戸(25㎡未満) 改修:1/3(上限195万円/戸(一定要件を満たす既存ストック型改修の場合)、その他の改修は新築と同じ)
◆高齢者生活支援施設:補助率(限度額) 新築:1/10(上限1000万円/施設)(介護関連施設は対象外) 改修:1/3(上限1000万円/施設)(既設改修は、交流施設に限る)
◆再エネ等設備:補助率(限度額) 太陽発電パネル・蓄電池:1/10(合わせて4万円/戸) 太陽熱温水器:1/10(2万円/戸)

資料⑤

市営住宅の建替等の推進

「堺市営住宅長寿命化計画」（計画期間R3-12）において、7団地1,677戸を建替対象として位置づけ、計画的な建替を実施し、耐震性能やバリアフリー性能等の確保された住宅に更新。

また、バリアフリー改善・エレベーター設置・2戸1改善等のリノベーションや耐震補強を行う総合改善を実施。



【建替対象住宅一覧】

区	住宅名	従前管理戸数	区	住宅名	従前管理戸数
堺	大浜高層	109戸	堺	大仙西町（5～14棟）	216戸
	協和町東（18館）	124戸		塩 穴（1～2棟）	327戸
	協和町西(15～18号館)	221戸	西	万 崎	600戸
	協和町中(4号館)	80戸	計	7団地	1,677戸

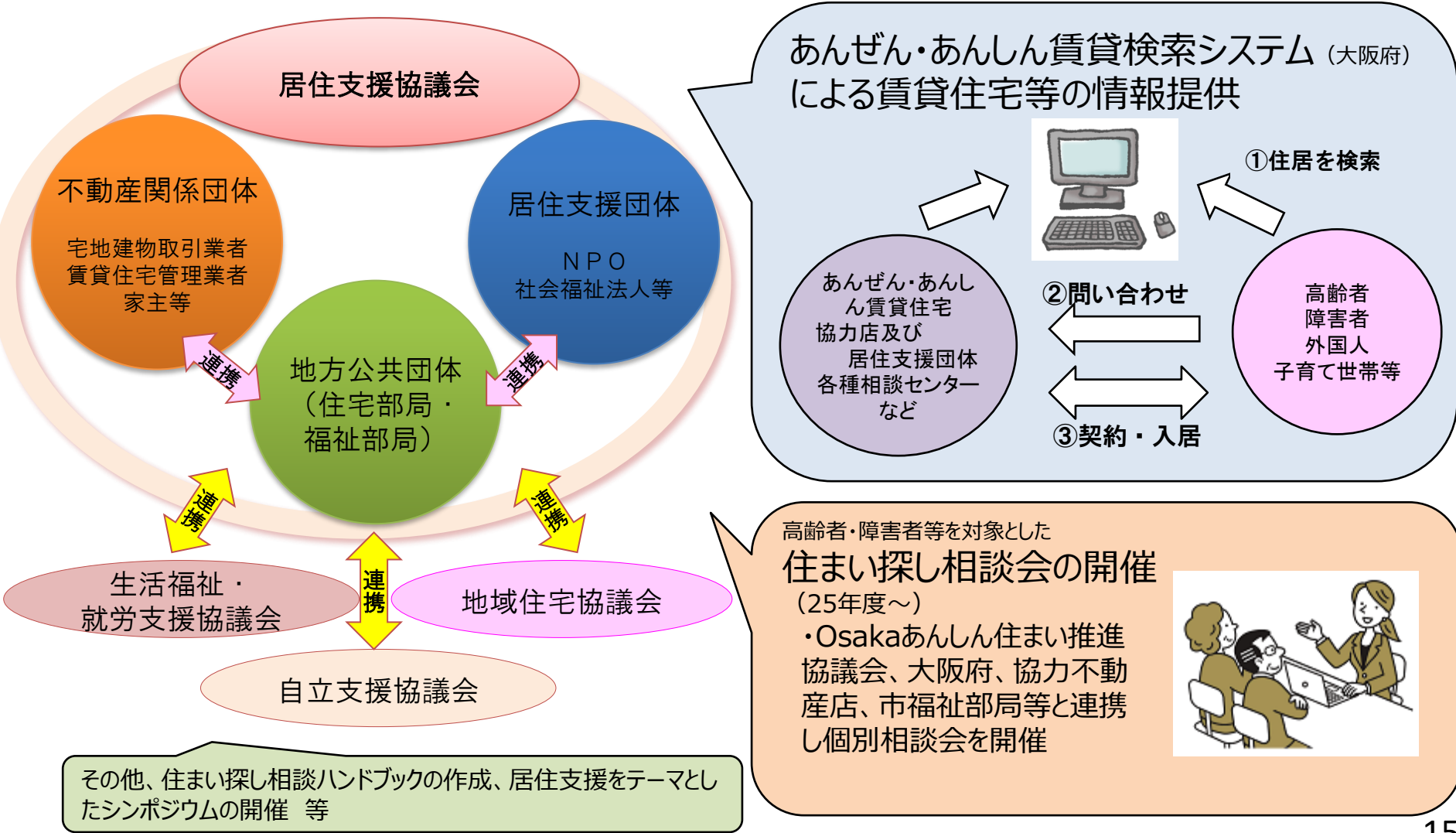
【うち事業中・事業完了住宅一覧】

	建替住宅名	構造	建設戸数	完了年度
建替中	大浜高層	高層耐火	58戸	R6年度予定
建替完了	万 崎（A・B・C・D棟）	中高層耐火	201戸	R4年度
	協和町西（C棟）	高層耐火	45戸	R5年度
	大仙西町(E・F・G棟)	高層耐火	135戸	R6年度

資料⑥

民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、不動産団体、居住支援団体等が連携し、住宅情報の提供等の支援を実施。



住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の一部を改正する法律(令和6年法律第43号)

令和6年6月5日公布

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借(※)の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

- ・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が認定

⇒(独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2.参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

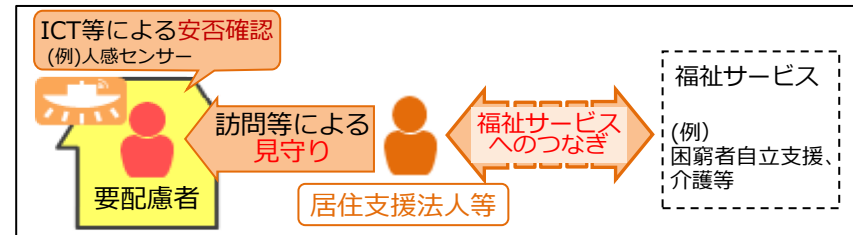
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村长(福祉事務所設置)等が認定)

⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は認定保証業者(1.参照)が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



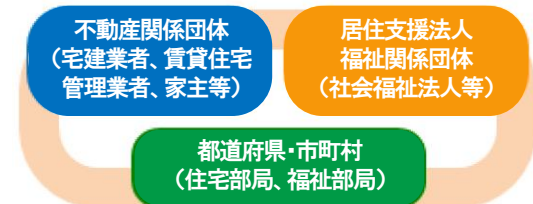
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

- 市区町村による居住支援協議会(※)設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

【住宅セーフティネット法】



資料⑦

長期優良住宅の認定

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減をはかる。

次のいずれかの措置を講じる。

- ・免震建築物であること。
- ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/40以下とする。（層間変形角を確認）
- ・耐震等級（倒壊等防止）の等級2とする。（階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては等級3）

長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

- ・断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6（R4.10.1改正）

維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

- ・維持管理対策等級（専用配管）等級3

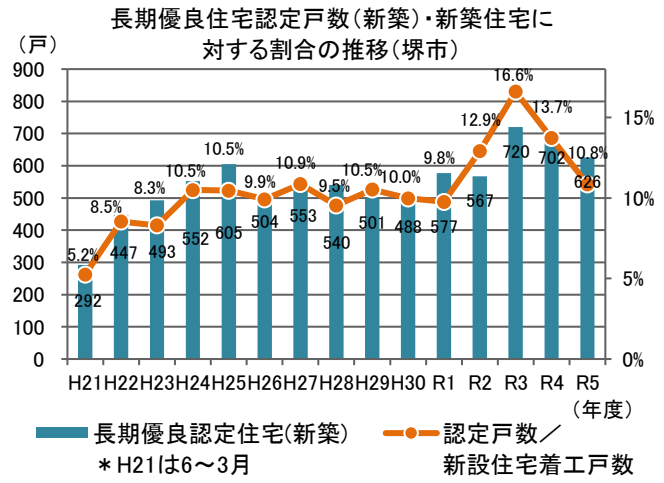
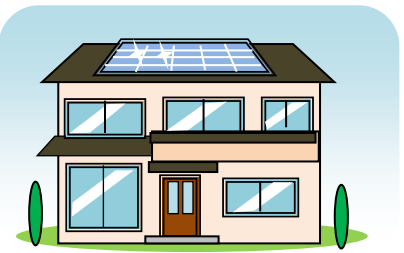
劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

劣化対策等級3に加えて、

- ・床下及び小屋裏の点検口を設置。
- ・床下空間に330mm以上の有効高さを確保。

（木造戸建て住宅(新築)の場合の基準の概要）



〇さかい 魅力・安心 住まいプランにおける成果指標

ストック戸数 R12 12,000戸

計画的な維持管理

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

- ・75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上

※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡（1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。

居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

災害配慮

自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること。

資料⑧

スマートハウス化支援事業等／ゼロエネルギータウンの創出

【スマートハウス化支援事業補助の概要】

戸建て住宅や共同住宅における太陽光発電システムの導入など、住宅向け再生可能エネルギー機器等導入費用の一部を補助するスマートハウス化支援事業等を推進。

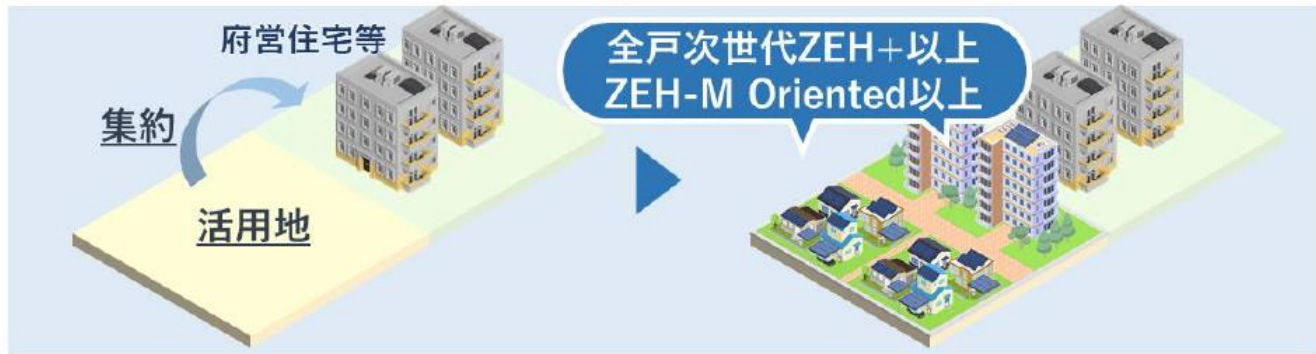
事業名	補助対象機器	対象住宅
堺市スマートハウス化支援事業	太陽光発電システム	戸建て、集合住宅
堺市電気自動車等導入支援事業	集合住宅向け充電設備 など	集合住宅
堺市ZEH支援事業	ZEH+（プラス）の要件を満たす戸建て住宅を取得した場合①太陽光発電システム ②燃料電池システム ③HEMS及び高効率給湯設備 のいずれか一つ	ZEH+（プラス）の要件を満たす戸建て住宅を取得した場合

【ゼロエネルギータウン創出の概要】

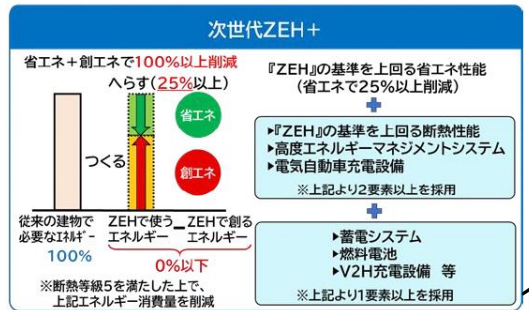
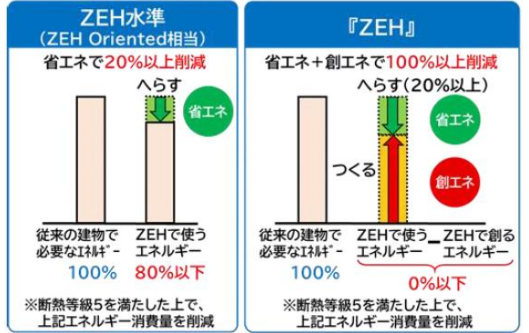
(ゼロエネルギータウン：全体のエネルギー消費量が実質ゼロとなる住宅地)

堺市と大阪府が連携し、「堺エネルギー地産地消プロジェクト」に基づく脱炭素の取組として、府営住宅の建替等により創出する活用地においてゼロエネルギータウンの創出を推進。

府営竹城台第3住宅活用地で「次世代ZEH+」以上、「ZEH-M Oriented」以上のゼロエネルギータウンを創出するモデル事業を実施。



ZEHの種類



資料⑨

堺市空家等対策計画の策定

空家等対策を総合的かつ計画的に推進していく際の指針を示すことを目的とする空家等対策計画を策定（R4一部改訂）。計画期間：令和3年度～12年度（「さかい 魅力・安心 住まいプラン」に統合）

【計画の位置づけ】

- ・「堺市基本計画2025」を上位計画とし、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく計画
- ・「堺市空家等対策計画」を「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」における部門別計画として、同プランに統合（R4.6）

【基本方針】

1. 空家等の所有者等による管理の原則
2. 空家等の活用・流通の促進
3. 管理不全な空家等に対する対応
4. 地域（市民）・関係団体等との連携

【空家等対策の取組み方針】

1. 空家化の予防対策
 - （1）所有者等への働きかけ・啓発
 - （2）空家等の所有者相談窓口の設置・運用
 - （3）空家等管理事業の活用促進
2. 空家等の活用・流通対策
 - （1）空家等活用の専門家との連携
 - （2）専門家への相談機会の提供
 - （3）定住促進や子育て世帯の居住促進施策等との連携
3. 管理不全な空家等に対する対策
 - （1）所有者への注意喚起
 - （2）特定空家等への対応
 - （3）他の法律等による対応

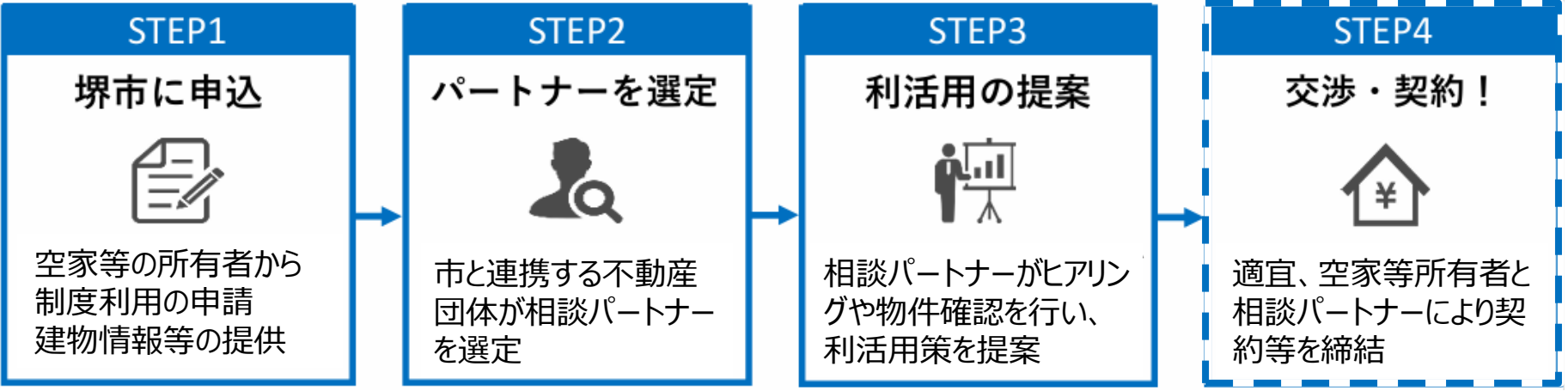
【空家等対策の推進体制】

- （1）相談窓口の整備
- （2）庁内の連携体制
- （3）関係団体との連携
- （4）有識者・専門家からの意見聴取
- （5）重点地区においては、国等の支援策の活用を検討

資料⑩

堺市空家等利活用支援制度

堺市と大阪府宅地建物取引業協会堺市支部及び公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部と協定を締結し、空き家所有者の申請を受けて、不動産団体を通じて事業者（相談パートナー）を選定。相談パートナーが所有者の意向等を踏まえ、空き家の利活用策を提案。



【利活用の事例】

■ 子ども食堂 くれよん（東区）



子ども食堂として運営するほか、子どもの学習支援・習字・押し花などを実施

■ もみ屋（堺区）



1階はもみほぐし、2階はよもぎ蒸しなどのスペースとして活用されている

資料⑪ 空き家セミナーの開催／すまいのプランニングノート／関係団体等との連携

○すまいセミナー（空き家セミナー）の開催

- ・不動産団体などと連携し専門家による空き家の管理や活用、相続等について啓発や情報提供
- ・あわせて空き家活用や相続等の個別相談会を実施



○「すまいのプランニングノート」の作成・周知

- ・自宅の今後について考えてもらうきっかけにもなるよう作成し周知
- ・所有する住宅の情報や今後の意向をノートに記入してもらうことで、相続人による空き家の利活用の円滑化と、管理不全な空き家の発生を予防



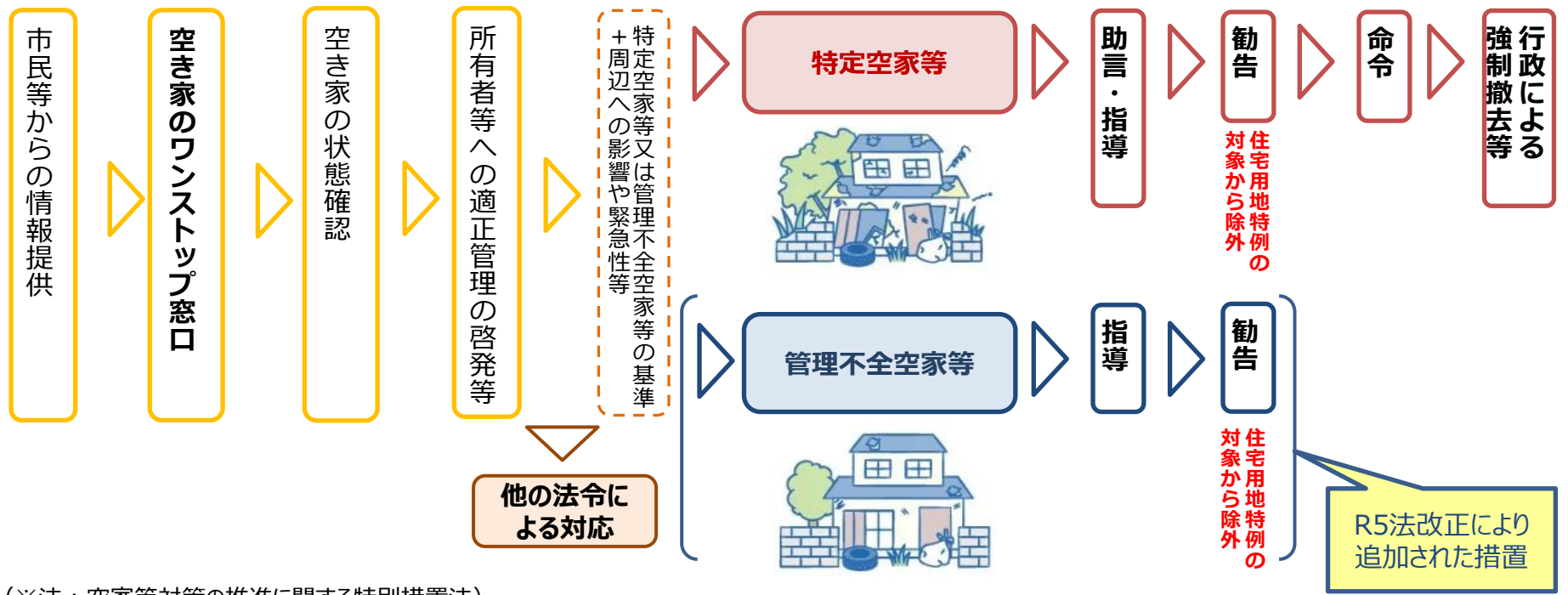
○関連団体等との連携

- ・**住宅金融支援機構**～市の制度と連携した住宅ローン【フラット35】の金利引下げ
- ・**不動産団体（宅建協会・不動産協会）**との連携による「堺市空家等利活用支援制度」を実施
- ・**(株)クラッソーネ**との連携により、建物の解体費用シミュレーション及びAIを活用した土地売却額の概算額を算出できるサイトを市ホームページから提供
- ・**池田泉州銀行**との連携より、転入促進・定住促進住宅ローン及び空き家対策応援ローンの金利引下げを実施
- ・**(株)鎌倉新書**との連携より、「すまいのプランニングノート」を無償で作成。包括支援センターなどで配布・配架。
- ・**庁内連携**
固定資産税納税通知書を活用した啓発や情報提供
- ・**空家等管理活用支援法人の指定（予定）**
改正空家法第23条に基づく支援法人を指定し、民間法人による空き家管理活用の取組を促進

資料⑫

管理不全な空き家の対策

管理不全な空き家に係る市民からの情報や相談を**ワンストップ窓口**で対応。空き家の所有者等に対して適正管理を啓発。必要に応じて空き家活用のための相談先の案内や支援策などを情報提供。「**特定空き家等**」と判定される「**空き家等**」について、改善措置が講じられない場合は所有者等に対して**助言・指導**や**勧告**などを実施。



(※法：空き家等対策の推進に関する特別措置法)

- 「**特定空き家等**」(法第2条第2項)

 - ① そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 「**管理不全空き家等**」(法第13条第1項)

 - ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空き家等」に該当することとなるおそれのある状態
- 「**空き家等**」(法第2条第1項)

 - ・居住または使用していないことが常態である建物（付属する工作物を含む）及びその敷地
- ◆「**空き家**」：居住世帯のない住宅

資料⑬

堺市マンション管理適正化推進計画の策定（R4.8）

市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とするマンション管理適正化推進計画を策定。計画期間：令和4年度～12年度

基本方針及び目標

(1) 計画の基本方針	(2) マンションの管理の適正化に関する目標		
①マンション管理の状況の継続的な把握			
②管理組合の自律的な維持管理の促進			
③管理不全を未然に防ぐための管理組合への能動的な支援			
	項目	現状値	目標値
	25年以上の長期修繕計画を作成しているマンション管理組合の割合	(R3) 65.4 %	(R12) 75 %

管理適正化に向けた施策

- ①マンション管理実態の把握
- ②マンション管理情報の登録の普及促進
- ③マンション管理計画の認定
- ④マンション管理適正化指針に基づく指導・助言等
- ⑤専門家・アドバイザー派遣
- ⑥マンションの改修・建替えへの支援

堺市マンション管理適正化指針

(1) 堺市マンション管理適正化指針

- 国のマンション管理適正化指針
 - ・管理組合による管理の適正化の基本的方向
 - ・管理組合が留意すべき事項
 - ・区分所有者等が留意すべき事項
 - ・管理委託に関する事項



<市の追加>

- 管理の適正化のために理事会が留意すべき事項
理事会が設置されている場合には、管理規約に定められている職務に応じ、理事会を定期的に開催するなど適切に運営する必要がある。

(2) 助言、指導等を行う際の判断基準の目安

- 国の判断基準の目安
 - ・管理組合の運営
 - ・管理規約
 - ・管理組合の経理
 - ・長期修繕計画の作成及び見直し等



<市の追加>

- 建物の点検、修繕
建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること。

(3) 堺市マンション管理計画認定基準

- 国の認定基準
 - ・管理組合の運営
 - ・管理規約
 - ・管理組合の経理
 - ・長期修繕計画の作成及び見直し等
 - ・その他



<市の追加基準>

- 旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施等
- 防災アクションプランの策定
- 管理組合専用郵便ポストの設置
- 定期報告における要正項目の計画的な修繕

資料⑭

マンション管理計画認定制度

管理組合が定めたマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、申請を受けて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、市が管理計画を認定。

【認定基準の概要】

管理組合の運営		集会が年1回以上開催されていること 等
管理規約		管理規約が作成されていること 等
管理組合の経理		管理費と修繕積立金等の経理上の区分 等
長期修繕計画の作成及び見直し等		計画期間が30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上 等
その他		居住者名簿の作成 等
市の独自基準	耐震診断未実施の場合 (S56.5.31以前の新築着工)	5年以内に耐震診断を実施する旨の議決
	耐震診断実施済の場合	5年以内の耐震改修促進計画の認定取得の議決、又は建替等についての総会議論
	耐震改修計画認定済の場合	長期修繕計画に5年以内の耐震改修工事の完了を明記
	防災アクションプランの作成	
	管理組合専用郵便受けの設置	
	要正項目（定期報告）の改善予定の長期修繕計画への記載	

認定マンション件数：12件（令和6年12月末時点）

市の認定マンション
のステッカー



【認定マンションの事例】

ステーションプラザ泉ヶ丘
（南区茶山台）85戸



レ・ジェイド新金岡パークフィールズ
（北区新金岡町）204戸



資料⑮

堺市分譲マンション専門家派遣事業

堺市マンション管理実態調査を受けて、管理不全の兆候があると判断されるマンションについて、管理の適正化に向けた支援をプッシュ型で実施。大阪府マンション管理士会と連携し、マンション管理士を派遣。

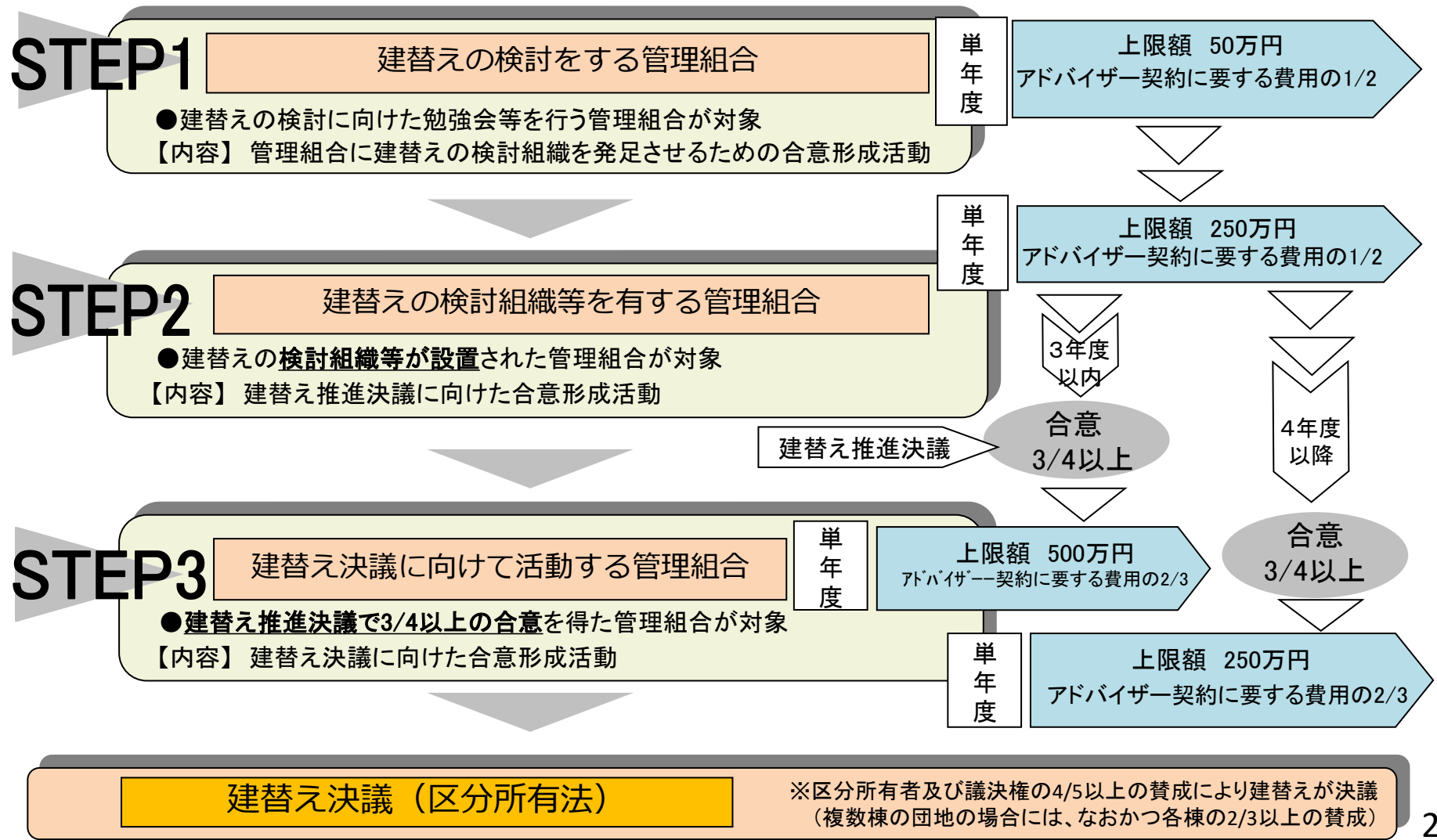
- 対象：現状のまま放置すると管理不全となる兆候があるマンションと判断されるマンション
（実態調査におけるアンケート（個別の聞き取りを含む）において、「管理組合を設置していない」、「管理規約がない」又は「修繕積立金を設定していない」のいずれかの回答があったマンションを対象に設定）
- 派遣人数：マンション管理士等（2名/マンション）

ソフト分類（マンション管理実態調査による）			※マンション数：573団地（令和6年3月時点）
I	●全ての項目がある		
II	●管理者、集会、管理費と修繕積立金の区分、長期修繕計画のうち1項目がない		
III	管理不全の恐れのあるマンション	●管理者、集会、管理費と修繕積立金の区分、長期修繕計画のうち2項目以上がない（12団地）	
IV		●管理規約、修繕積立金のいずれかがない（6団地）	
V		●管理組合がない（13団地）	

資料⑯

堺市分譲マンション建替え支援制度

マンションの建替えを検討する管理組合に対し、合意形成段階に応じてアドバイザーの活用のために要する費用の一部を補助し、建替えに向けた管理組合の取組を支援し建替えの円滑化を促進。



資料⑰ 鉄道駅周辺への都市型住宅の供給/マンションの建替促進等

将来に向けた持続的な都市の発展と定住人口の増加を図るため、鉄道駅周辺における歩いて暮らせる市街地形成の促進に寄与し、防災及び環境に配慮した良質な民間の住宅開発等の手続きを一部緩和。
(別途、都心エリア、泉北ニュータウンの一部地域においても開発等の手続きの一部緩和あり)

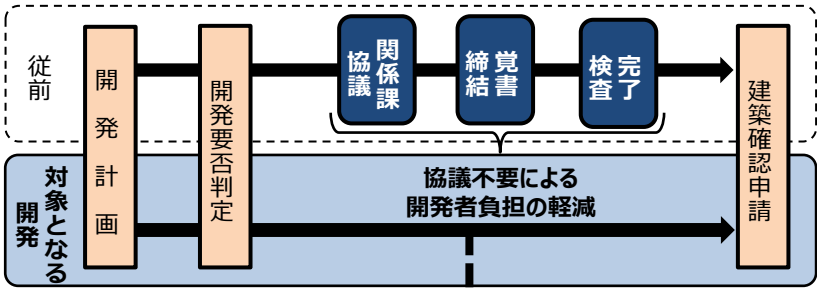
施策の概要

- ・鉄道駅周辺におけるまちなか居住、歩いて暮らせる市街地形成の促進
- ・防災及び環境に配慮した良質な民間住宅開発手続きを一部緩和

鉄道駅周辺の区域内、分譲マンションの建替え及び低未利用市有地において、都市基盤の整備が完了しており一定の開発要件を満たす開発行為については、公共施設・公益施設等の協議を不要とする（※1）ことで、地域特性に即した民間開発を誘導し、歩いて暮らせる市街地形成、安全で環境に配慮された良質な民間住宅の供給を誘導。

◆ 開発手続条例による公共施設・公益施設等の協議の流れ

「都市開発行為等の手続に関する条例」では、市街地における開発行為について、道路、下水道等の公共、公益施設等の整備をあわせて行うことにより都市基盤を整備し、良好な市街地の形成や発展を図ることとしている。



◆ 開発手続条例による協議が不要となる項目（例）

道路、駐車場、排水・水道施設、緑地、集会施設、ごみ集積場、雨水流失抑制施設など

※ 1：開発手続条例第 5 条に規定する「計画の公開」は従前どおり適用。

対象となる開発

① 鉄道駅周辺への都市型住宅の供給促進

地域拠点及び地下鉄御堂筋沿線における下記鉄道駅周辺の概ね800mの区域で、以下の全てを満たすもの

＜鳳駅＞ ＜深井駅＞ ＜北野田駅＞ ＜新金岡駅＞ ＜北花田駅＞

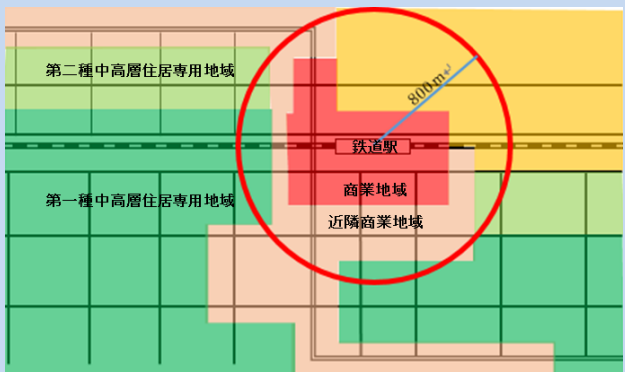
① 商業地域、近隣商業地域（沿道を除く）、第一種・第二種中高層住居専用地域

② 幅員 6 m 以上の道路に接道するもの

③ 共同住宅（戸数の8割が専有面積55㎡以上）の用に供する中高層建築物（※2）

（※2：堺市開発行為等の手続に関する条例第2条第2号に定める中高層建築物等に該当するもの）

◆ 対象区域
（イメージ図）



② 大規模団地及び分譲マンションの建替促進

大規模団地及び分譲マンションを老朽化などの理由により建替える場合で、上記①－③及び④を満たすもの

防災及び環境配慮の条件

上記①②の場合は、別途、防災及び環境へ配慮した設備等を備えることを条件とする。

- ・防災：飲料水の確保、食料・食事の確保など
- ・環境：駐車スペースのEV用充電器の設置など

資料⑱ 百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成

古墳群と調和したまちなみの形成に向け、百舌鳥古墳群周辺地域（下図参照）において、建築物の高さや色彩などの形態意匠、屋外広告物の大きさや高さ等を制限（平成28年1月施行）

当該地域を含む「百舌鳥・古市古墳群 -古代日本の墳墓群-」が世界文化遺産に登録（令和元年7月）

◆制限の内容

○ 建築物の高さ（高度地区）

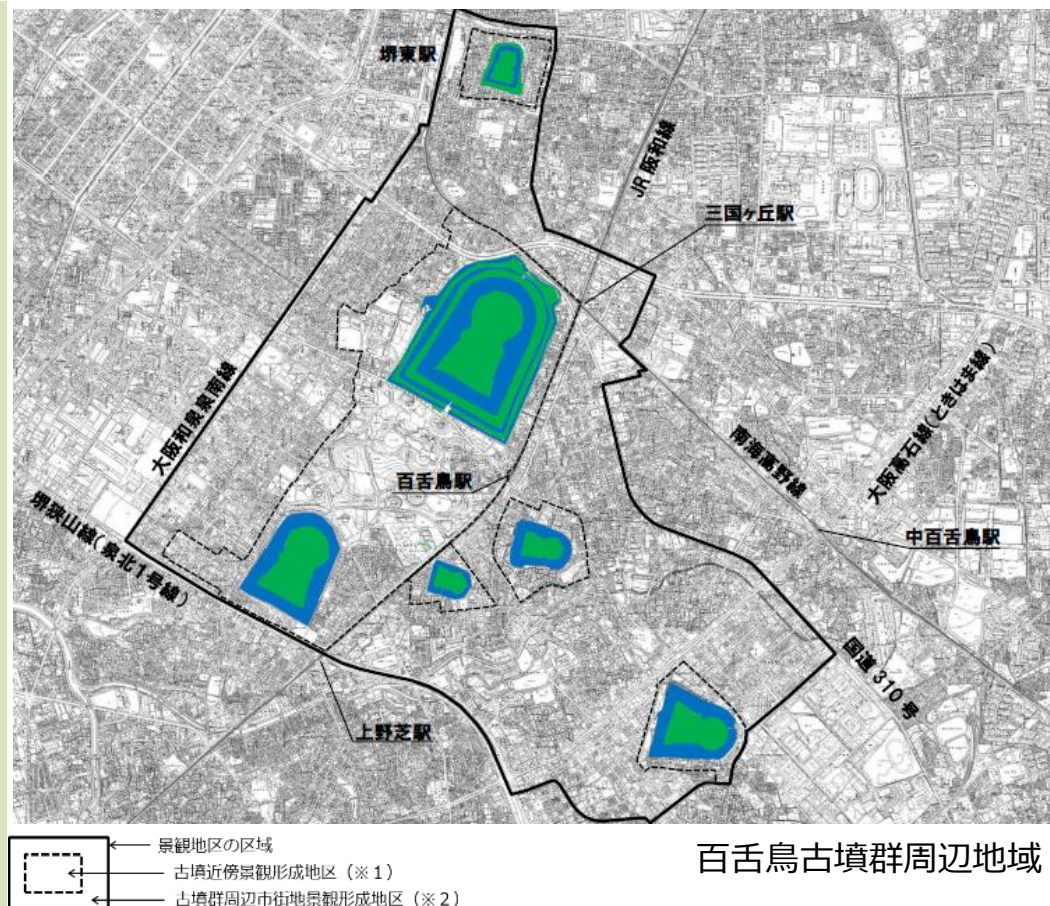
- ・第一種低層住居専用地域及び風致地区の絶対高さ制限を維持し、その他の地域に、新たに31m（商業地域は45m）の絶対高さ制限を追加

○ 建築物の形態意匠（景観地区）

- ・鮮やかな色彩の使用を規制するなど外壁の色彩基準を設定
- ・色彩基準とあわせ、その他の形態意匠についても基準を設定

○ 屋外広告物の大きさ等（条例改正）

- ・屋上広告物と非自家用広告物は禁止
- ・自立広告物や壁面広告物についても、用途地域に応じて、その高さや表示面積に上限を設定



資料⑨

堺環濠都市地域におけるまちなみの形成

環濠都市の面影を残す歴史的なまちなみを有しているほか、都心として商業・業務施設などが集積する堺環濠都市地域（右図参照）において、中規模建築物を届出の対象に追加することで景観誘導を強化（令和7年1月施行）

◆景観誘導の内容

○ 区域の設定

- ・歴史的風致維持向上計画で重要文化財や指定等文化財、町家等の歴史的建造物が集積している地域として重点区域に位置付けられている堺環濠都市区域と同じエリアで設定

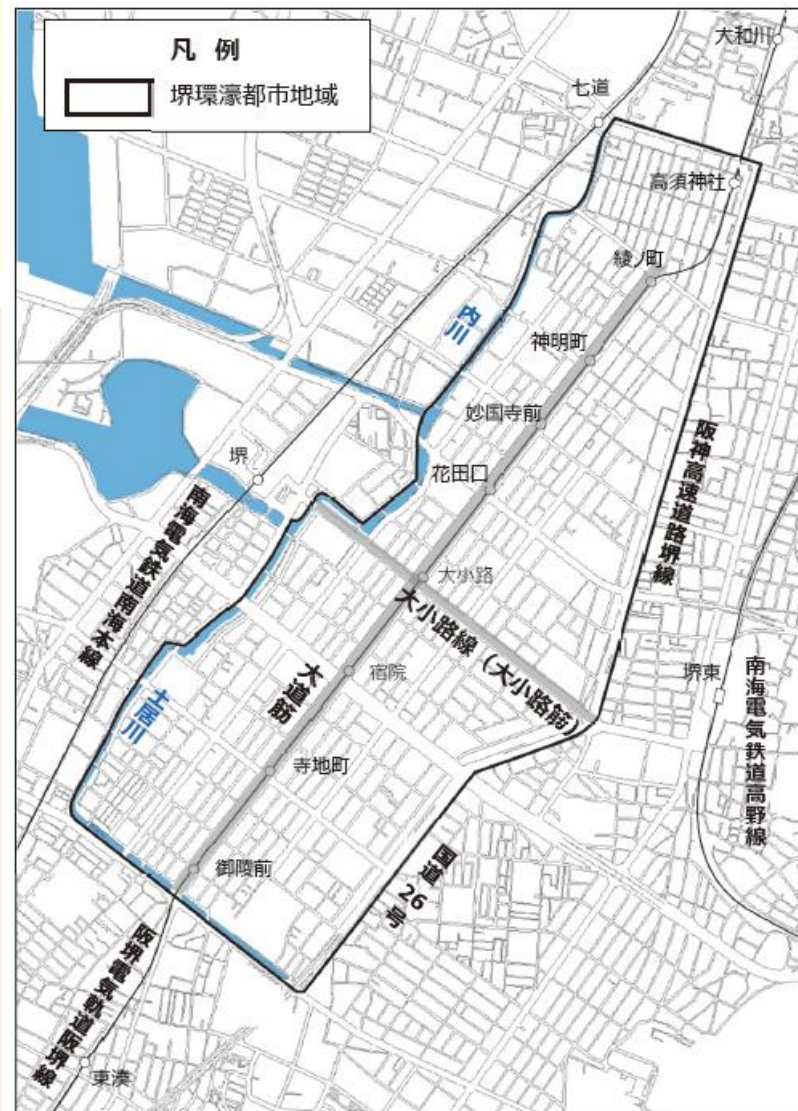
○ 景観誘導の対象

- ・中規模建築物（高さ10m超、地上4階以上、延べ面積500㎡超のいずれかに該当）を追加

※これまでは大規模建築物のみ対象

○ 景観形成基準（行為の制限）を設定

- ・大小路筋や大道筋沿い、歴史的なまちなみが残るエリア、濠沿いなど各地域特性に配慮した基準を設定
- ・建築物の形態意匠について色彩基準等を設定



堺環濠都市地域

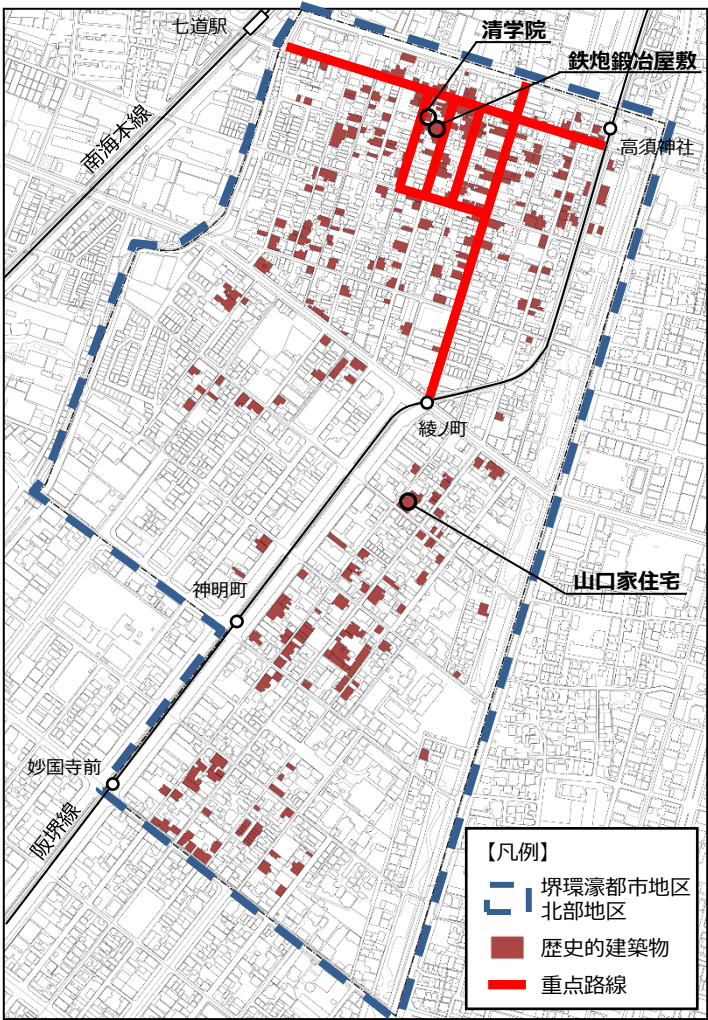
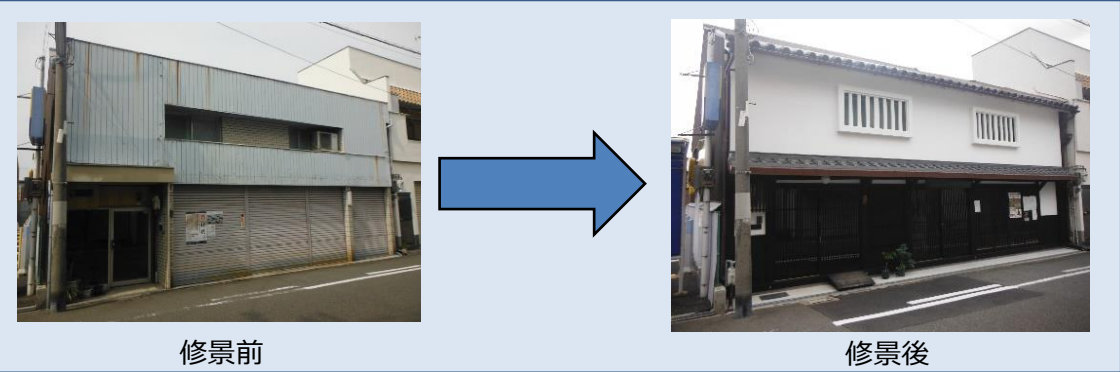
資料②

堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と再生

環濠エリアは、刃物や線香などの伝統産業、町家や寺社などの歴史的建造物といった歴史文化資源を有するエリアであり、堺市景観計画において「重点的に景観形成を図る地域」に、また堺市歴史的風致維持向上計画において「重点区域」に指定している。

堺環濠都市北部地区は、環濠エリアの中でも山口家住宅や清学院をはじめとする町家や寺社など、第二次世界大戦による焼失を免れた歴史的建築物が多く残る区域であり、「街なみ環境整備事業」を活用し、町家の外観修景の取組などにより、まちなみの再生を図っている。

- ◆町家等の修景への支援
- ・堺環濠都市北部地区において、町家などの歴史的建築物の改築や修繕、それ以外の一般建築物や外構の新築、増改築、修繕などに要する修景工事費の一部に対し、補助を実施している。
 - ・近年は、住民の高齢化による空き家の増加や歴史的建築物の老朽化などにより、良好な街なみ景観の保全が課題となっており、引き続き、当地区における歴史文化を活かしたまちなみ再生に取り組む必要がある。



資料②-1

泉北ニュータウンでの公的賃貸住宅を活用した取組

「SENBOKU New Design」（令和3年5月）に基づき、「持続発展可能なまち」に向け、府営住宅やUR賃貸住宅などの公的賃貸住宅の建替えの促進と、集約建替えにより創出する活用地の有効活用を促進

公的賃貸住宅の建替え・改善等、活用地の有効活用

■ 建替え・集約化の実施

（府営住宅）

- ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」（令和3年12月）に基づき、昭和50年代以前に建設された団地は「再編・整備」に類型化。集約建替・集約廃止の事業手法を適切に選択し、入居者の居住の安定の確保を図りながら、円滑な更新を実施

〔集約建替・耐震建替〕

宮山台第2・第4、竹城台第3・第4、三原台第1、若松台第2 など

〔集約廃止〕

高倉台第3・第4、高倉台センター、晴美台第4、原山台3丁・4丁・5丁、御池台2丁 など
（UR賃貸住宅）

- ・「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」（平成30年12月）に基づき、多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地を「ストック再生」に類型化。「建替え」「集約」「用途転換」「改善」の4つの手法を複合的・選択的に実施することでストック再生を推進

〔建替〕 泉北竹城台一丁（泉北パークヒルズ竹城台）、〔集約〕 泉北城山台三丁 など

■ 耐震改修、エレベータ設置等の改善の実施

■ 活用地の創出

- ・泉北ニューデザイン推進協議会（堺市、大阪府、UR、府公社等の公的団体で構成）で**活用地コンセプト案を策定**（令和4年1月）
- ・**近畿大学医学部等の開設用地の創出**（府営三原台第1住宅活用地及び市有地）
- ・**環境配慮型の住宅（次世代ZEH+、ZEH-M Oriented）や商業施設等**の生活の利便性や魅力向上につながる機能を導入



UR泉北パークヒルズ竹城台



府営宮山台第2（活用地）



近畿大学医学部・大学病院の開設（2025.11開設予定）
（府営三原台第1住宅建替えの活用地）

資料②-2

泉北ニュータウンでの公的賃貸住宅を活用した取組

「SENBOKU New Design」（令和3年5月）に基づき、「持続発展可能なまち」に向け、公的賃貸住宅の既存の住宅ストックの活用など、多様な世代の居住の安定と地域の魅力向上に向けた取組を推進

公的賃貸住宅ストックの活用（空き住戸や集会所等）

■大阪府住宅供給公社 茶山台団地

- ・若年夫婦・子育て世帯向けリノベーションの実施（**2戸1化：ニコイチ**）
- ・空き住戸を活用した「**やまわけキッチン**」「**DIYのいえ**」「**茶山台ほけんしつ**」や集会所を活用した「**茶山台としょかん**」など住民コミュニティの場を創出



ニコイチ



やまわけキッチン



DIYのいえ



茶山台ほけんしつ



茶山台としょかん

■UR泉北桃山台1丁団地

- ・若年層向けリノベーションの実施
- ・団地コンバージョン推進モデルとして集会所の一部を地域住民の交流の場に用途転用した「**ももポート**」を創出

若年層向けリノベーション
「団地で#Japandiに暮らす」ももポート
（モビリティハブ「泉北ぷらっと」）

■府営榎塚台第1住宅

- ・空き住戸を活用してリノベーションを実施し、高齢者や子育て世代などの住まいの確保と安定した生活の継続を支援する「**サポート付き住宅**」として利用。社会福祉法人が運営



サポート付き住宅（居室）



サポート付き住宅（浴室）

資料②

住宅の耐震化の促進

「堺市住宅・建築物耐震改修促進計画」に基づき、住宅をはじめ建築物の耐震化を促進。
耐震診断や耐震改修等に係る補助による耐震化の支援や、個別訪問等を含む住宅所有者への積極的な働きかけなどを推進。

○木造住宅耐震診断員の無料派遣

昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震診断について耐震診断員を無料で派遣

○住宅の耐震診断に係る補助

	建物の要件	補助率（※1）
非木造住宅	昭和56年5月以前に建築されたもの	3分の2
分譲マンション	昭和56年5月以前に建築されたもの 区分所有法の適用を受ける共同住宅 地上3階以上かつ延べ面積1,000平方メートル以上 敷地面積が概ね500平方メートル以上	6分の5

○住宅の耐震改修等に係る補助（マンションは別途規定あり）

	補強工事の主な要件	構造	補強設計への補助率（※1）	補強工事への補助率（※1）
昭和56年5月以前に着手した建物	安全な状態に補強する工事若しくは建替え工事又はシェルター設置工事	木造	3分の2	3分の2
	安全な状態に補強する工事若しくは建替え工事	非木造		
	耐震性のない住宅をすべて除却する工事	木造		3分の1
上記以外の建物（道路に接道しているもの ※2）	安全な状態に補強する工事若しくは建替え工事		3分の2	3分の2

堺市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの概要

○取組期間

令和3年度から令和7年度

○対象住宅

昭和56年5月以前に建築された住宅

○取組内容

・個別訪問等の実施

：耐震化の必要性・補助制度を説明

・その他の普及啓発活動

：啓発パンフの配布。広報誌やホームページによる周知

・関係団体との連携

：大阪府及び民間事業者と連携し取組を推進

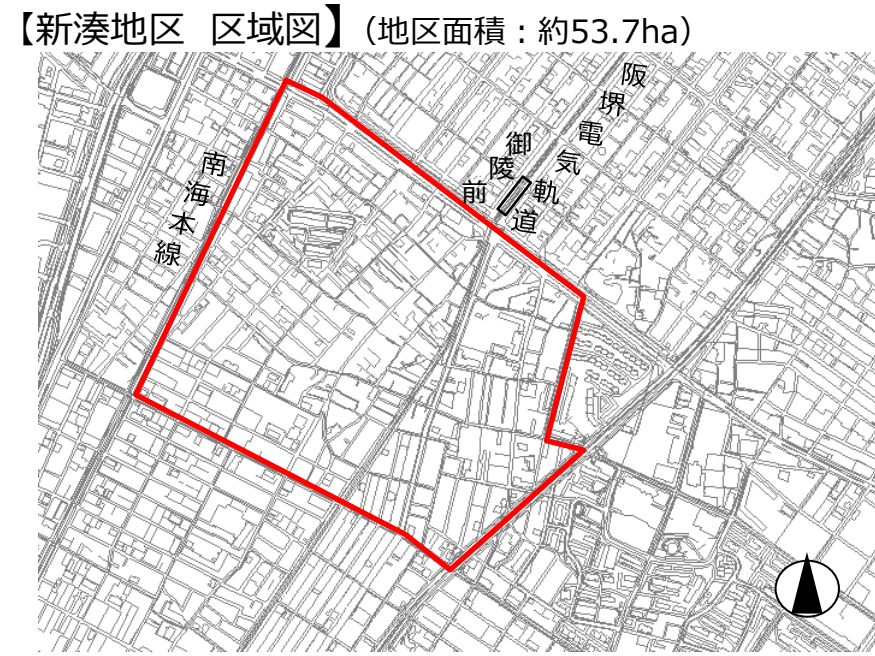
資料②

密集市街地の整備

新湊地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

老朽木造住宅等が密集し、公共施設が著しく不足している密集市街地の住環境の改善と防災性の向上を図るため、道路や公園等の公共施設整備、老朽木造賃貸住宅の良質な賃貸住宅への建替え、木造住宅の除却に要する費用の一部を補助することにより建替を促進する事業を総合的に推進。

- ①燃え広がらないまち…… 建物の不燃化、空地の確保
- ②避難しやすいまち………主要生活道路の拡幅、避難路の整備
- ③壊れにくいまち………建替や改修により、建物の耐震性を確保



整備実績 (R6.3末時点)	実績	計画	備考
道路整備	636m (拡幅469m) (新設167m)	1,717m (拡幅1,000m) (新設 717m)	
公園・広場整備	1,631㎡ (3か所)	5,031㎡ (4か所)	
建替促進	7件	7件	
老朽建築物等除却	287戸	328戸	