

さかい 魅力・安心 住まいプラン
－堺市住生活基本計画－
の進捗状況

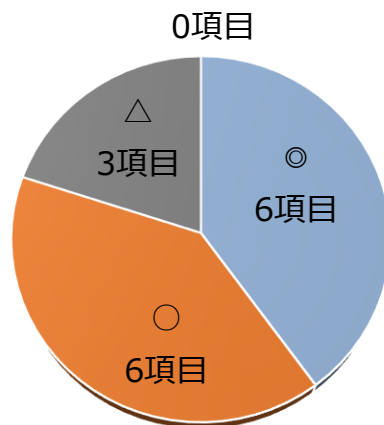
- 1. 進捗状況の概要 …… 2
- 2. 成果指標の進捗状況 …… 7
- 3. 主な取組状況 ……19

1. 堺市住生活基本計画の進捗状況の概要

令和7年度末で計画期間の中間時点を迎える本計画の成果指標の進捗状況及び主な取組状況等を把握し、計画期間の後期に向けた取組課題の整理を行う。

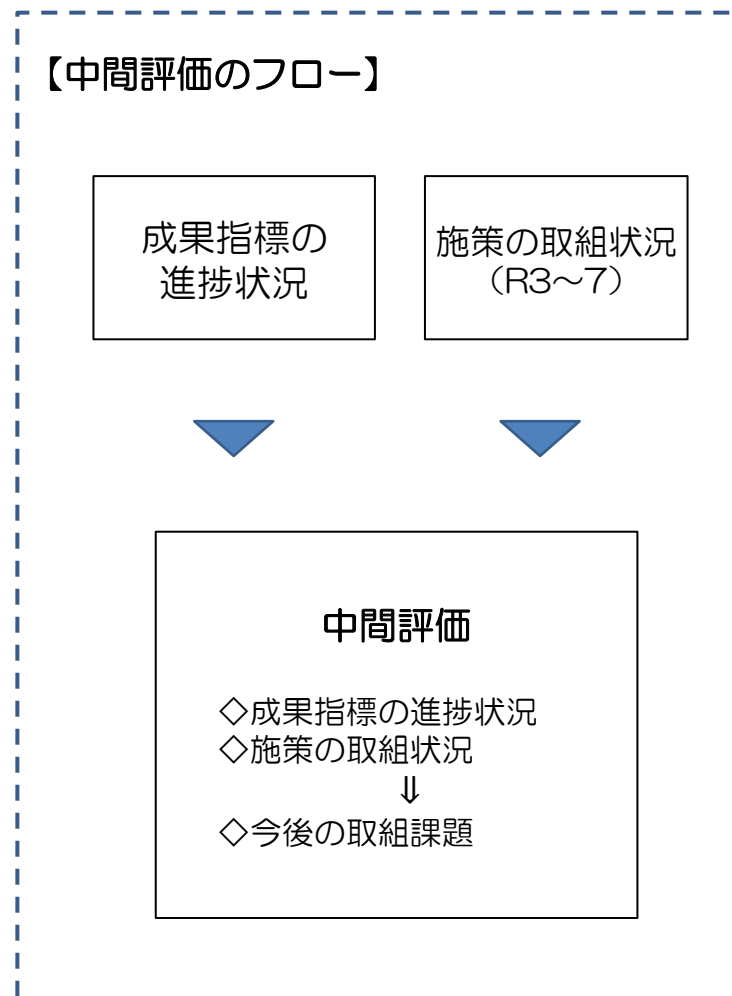
【成果指標の進捗状況】

評価区分	計15項目
◎	6項目
○	6項目
△	3項目
—	一項目



評価区分	評価基準
◎	概ね目標水準又はそれ以上
○	目標水準未達だが目標値に近づいている
△	目標値から遠ざかっている
—	現時点で比較・評価できない

【中間評価のフロー】



成果指標の進捗状況一覧

※ ◎：概ね目標水準又はそれ以上
△：目標値から遠ざかっている

○：目標水準未達だが目標値に近づいている
-：現時点で比較・評価できない

	基本目標	成果指標	計画策定時	※	最新値	目標 (R12)
暮らしの視点	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誘導居住面積水準達成率	51.2% (H30)	◎	54.4% (R5)	55%
		②子育て世帯（18歳未満の構成員のいる世帯）の誘導居住面積水準達成率	41.3% (H30)	△	37.4% (R5)	50%
		③高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率 (65歳以上のいる世帯が居住する全ての住宅のうち、①手すり2カ所以上、②段差のない室内のいずれかを満たす世帯の割合)	40.3% (H30)	○	44.5% (R5)	75%
	2. 住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	④セーフティネット住宅の登録戸数	3,795戸 (R2)	○	4,800戸 (R8.2末)	10,000戸
		⑤最低居住面積水準未達率	7.3% (H30)	◎	5.5% (R5)	早期に解消
住宅ストックの視点	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	⑥既存住宅の流通シェア (新築を含めた持ち家の全流通戸数（年間）に対する、持ち家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合・5年間の平均)	29% (H30)	○	30.8% (R5)	35%
		⑦認定長期優良住宅のストック戸数	6,118戸 (R2)	◎	9,765戸 (R8.2末)	12,000戸
		⑧居住目的のない空き家数 (空き家のうち、賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」の戸数)	17,600戸 (H30)	△	22,200戸 (R5)	20,000戸 以下に抑える
	4. 安全で良質なマンションストックの形成	⑨25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	65.4% (R3)	◎	76.5% (R7)	75%
		5. 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	⑩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 (「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合)	80.2% (H30)	○	80.6% (R5)
⑪今後の市内定住意向 (市内に住みつづけた「そう思う」と「ある程度そう思う」を合計した割合)	75.9% (R1)		◎	84.1% (R6)	80%	
住環境の視点	6. ニュータウンの居住魅力の向上	⑫泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合	29.5% (R7推計値)	△	28.7% (R7.12末)	30.5% (R7)
	7. 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	⑬現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度 (「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合)	62% (H30)	○	63.5% (R5)	70%
		⑭大阪重点犯罪認知件数（堺市内分）	1,195件(R1)	◎	890件 (R6)	900件 (R7)
		⑮住宅の耐震化率	82% (H30)	○	89.6% (R6)	95% (R7)

I.暮らしの視点（基本目標1・2）

中間評価（案）

基本目標	成果指標	計画策定時	※	最新値	目標（R12）
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誘導居住面積水準達成率	51.2%（H30）	◎	54.4%（R5）	55%
	②子育て世帯（18歳未満の構成員のいる世帯）の誘導居住面積水準達成率	41.3%（H30）	△	37.4%（R5）	50%
	③高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率 （65歳以上のいる世帯が居住する全ての住宅のうち、①手すり2カ所以上、②段差のない室内のいずれかを満たす世帯の割合）	40.3%（H30）	○	44.5%（R5）	75%
2. 住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	④セーフティネット住宅の登録戸数	3,795戸（R2）	○	4,800戸（R8.2末）	10,000戸
	⑤最低居住面積水準未満率	7.3%（H30）	◎	5.5%（R5）	早期に解消
指標や取組に係る評価	（指標の進捗と評価）				
	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 誘導居住面積水準達成率は上昇傾向を示しているが、子育て世帯に限定すると達成率は低下傾向となった。子育て世帯は利便性の良い居住を重視する傾向にあることや昨今の社会経済情勢が住み替え動向にも一定影響していることが考えられる。 ➢ 高齢者の住む世帯の一定のバリアフリー化率及びセーフティネット住宅数はR12に向けては目標水準未満のトレンドとなっているものの着実に増加傾向である。 				
	（施策の取組の評価）				
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 関連団体等との連携により、様々な居住ニーズに対応する相談や支援の体制整備は着実に進んでいる。 ➢ 民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットでは、堺市居住支援協議会を設立し（R7.3）、市（住宅部局・福祉部局）と不動産関係団体及び居住支援関係団体との連携による居住支援の取組が進行中である。 					
今後の取組課題	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 多様な居住ニーズに対応するべく相談窓口の設置や支援策等の構築を進めているが、民間団体等とのさらなる連携強化による施策の充実を図ることが必要である。また、市民や所有者等に対して相談窓口や支援策等の情報が的確に届くように努めることが必要である。 ➢ 子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率や一定のバリアフリー化率が比較的低い賃貸住宅をはじめ、利便性を活かした良好な若年・子育て世帯向け住宅を確保し、子育て世帯等の住み替えや市内定住を促進することが必要である。 				

Ⅱ.住宅ストックの視点（基本目標3・4） 中間評価（案）

基本目標	成果指標	計画策定時	※	最新値	目標（R12）
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	⑥既存住宅の流通シェア <small>（新築を含めた持ち家の全流通戸数（年間）に対する、持ち家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合・5年間の平均）</small>	29%（H30）	○	30.8% （R5）	35%
	⑦認定長期優良住宅のストック戸数	6,118戸（R2）	◎	9,765戸 （R8.2末）	12,000戸
	⑧居住目的のない空き家数 <small>（空き家のうち、賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」の戸数）</small>	17,600戸（H30）	△	22,200戸 （R5）	20,000戸 以下に抑える
4.安全で良質なマンションストックの形成	⑨25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	65.4%（R3）	◎	76.5% （R7）	75%
指標や取組に係る評価	<p style="text-align: center;">（指標の進捗と評価）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 既存住宅の流通シェアは緩やかな上昇を続けているものの、一方で居住目的のない空き家数は水準を超えており、活用や流通が可能な潜在的な既存住宅ストックが一定数存在している。 ➢ 長期優良住宅は新築、戸建てが中心であるものの認定戸数は順調な伸びを示しており、良質なストックの形成は着実に進んでいる。マンションストックについても建物の計画的な維持管理を行うための長期修繕計画の策定が進んでいる。 <p style="text-align: center;">（施策の取組の評価）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 不動産団体との連携による堺市空家等利活用支援制度（R2～）や、R7.3には空家等管理活用支援法人の指定（2団体）による空家所有者による利活用を伴走支援する体制を構築し、相談や利活用を促進する取組を実施中である。 ➢ R5からは堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業を実施し、若年・子育て世帯の定住促進と空き家ストックの活用支援を進めており、さらなる制度拡充に向けた検討も行っている。 ➢ R3マンション実態調査（R4～5に補完調査）では9割以上のマンションの管理状況を把握した。R6からはマンション管理士によるマンション専門家派遣事業を開始し、専門家が管理組合を支援することより管理適正化の効果を上げつつある。 				
今後の取組課題	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 空き家については、空家等管理活用支援法人の業務拡充などにより、空き家の市場への誘導をさらに促進することで適正管理や利活用につなげることが必要である。また、利活用に適さない空き家の除却の促進を図り、空き家の低減につなげることも必要である。 ➢ マンション管理・再生に係る管理組合等の取組については、法改正を受けたマンション管理適正化支援法人制度の活用などにより関連団体との連携を強化し、管理適正化及び再生円滑化のための支援の更なる充実を図ることが必要である。 				

Ⅲ.住環境の視点（基本目標5・6・7） 中間評価（案）

基本目標	成果指標	計画策定時	※	最新値	目標（R12）
5.次代に引き継ぐ魅力ある住環境の形成	⑩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 (「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合)	80.2% (H30)	○	80.6% (R5)	85%
	⑪今後の市内定住意向 (市内に住みつづけたい「そう思う」と「ある程度そう思う」を合計した割合)	75.9% (R1)	◎	84.1% (R6)	80% (R13)
6.ニュータウンの居住魅力の向上	⑫泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合	29.5% (R7推計値)	△	28.7% (R7.12末)	30.5% (R7)
7.災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	⑬現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度 (「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合)	62% (H30)	○	63.5% (R5)	70%
	⑭大阪重点犯罪認知件数	1,195件(R1)	◎	890件 (R6)	900件 (R7)
	⑮住宅の耐震化率	82% (H30)	○	89.6% (R6)	95% (R7)
指標や取組に係る評価	(指標の進捗と評価)				
	<ul style="list-style-type: none"> ➢住宅・住環境に対する総合的な満足度や市内定住意向は80%以上の割合で上昇傾向で推移している。 ➢泉北ニュータウンの39歳以下の人口割合は低下傾向で推移しており、若年人口の転出超過の傾向が継続している。 				
今後の取組課題	(施策の取組の評価)				
	<ul style="list-style-type: none"> ➢住宅の耐震化は啓発や支援策等の取組を継続的に実施中であり、安全なストック形成が進んでいる。 ➢泉北ニュータウンでは、大規模な公的賃貸住宅の活用地区において大学病院施設の機能導入が図られた。さらに他地区の公的団地においても新たな価値の創造に向け、地区計画の導入などの取組が進行している。 				
今後の取組課題	<ul style="list-style-type: none"> ➢泉北ニュータウンでは公的資産を活用した取組のほか、民間住宅エリアにおいても若年・子育て世帯の居住や定住促進を図り、持続可能な市街地の形成を推進していくことが必要である。 ➢安全安心の満足度の向上は定住意向の向上にもつながると考えられるため、住宅の耐震化などをさらに進めることが必要である。 				

2. 成果指標の進捗状況

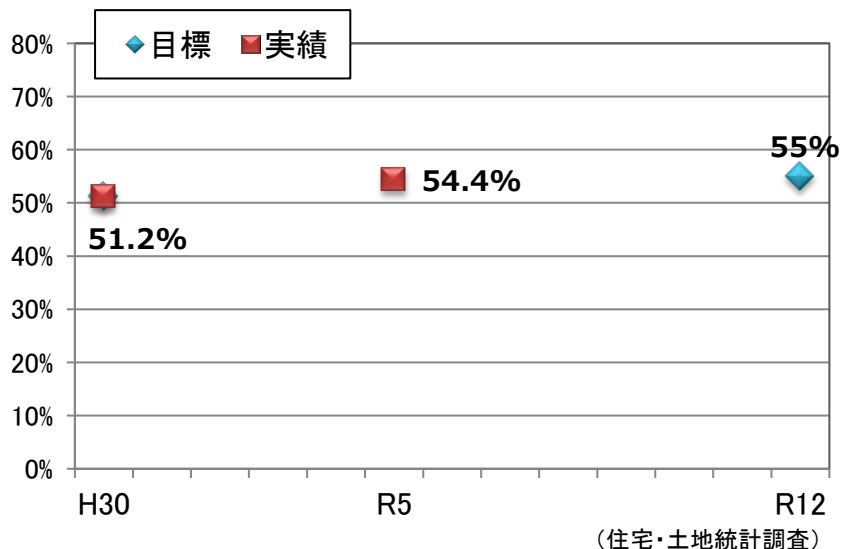
①誘導居住面積水準達成率

指標の考え方

- 誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、全世帯数に対する達成率を指標として設定。

進捗状況等

- R5は54.4%で前回調査のH30から3.2ポイント上昇しており、目標達成が見込めるトレンドで推移をしている。
- 都市居住型水準（共同住宅）の達成率が目標値より低く、また民営借家での達成率が低くなっていることから、多様な借家ストックの確保と更なる流通促進を図ることが必要である。



(参考) 誘導居住面積水準 (単位: m²)

世帯人員 (例)	一般型	都市居住型
1人	55	40
2人	75【75】	55【55】
3人	100【87.5】	75【65】
4人	125【112.5】	95【85】

【 】内は3～5歳児が1名いる場合

住生活基本計画 (全国計画) R3~12 より

◆ 単身世帯

一般型：55m²

都市居住型：40m²

◆ 2人以上世帯の計算式

一般型：25m²×世帯人数+25m²

都市居住型：20m²×世帯人数+15m²

(子どもに係る世帯人数の換算)

3歳未満0.25人、3歳以上6歳未満0.5人、

6歳以上10歳未満0.75人

◆ 一般型誘導居住面積水準

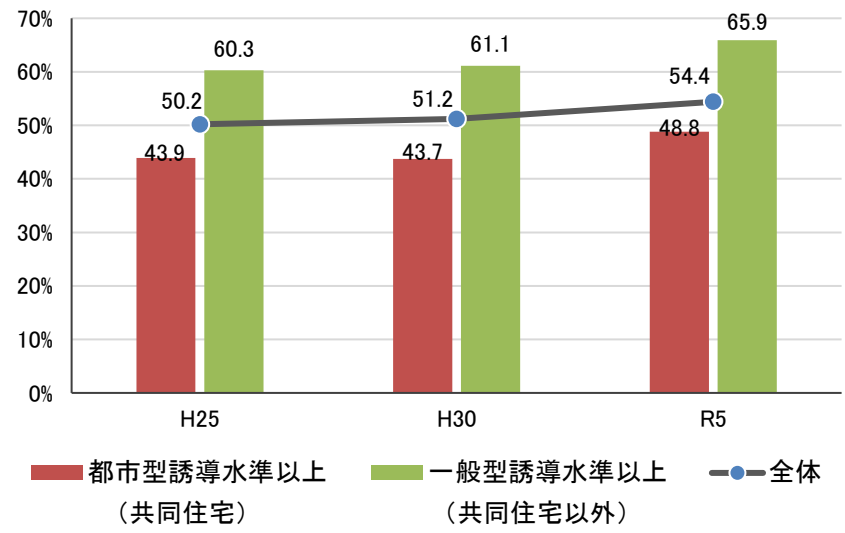
：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した居住面積水準

◆ 都市居住型誘導居住面積水準

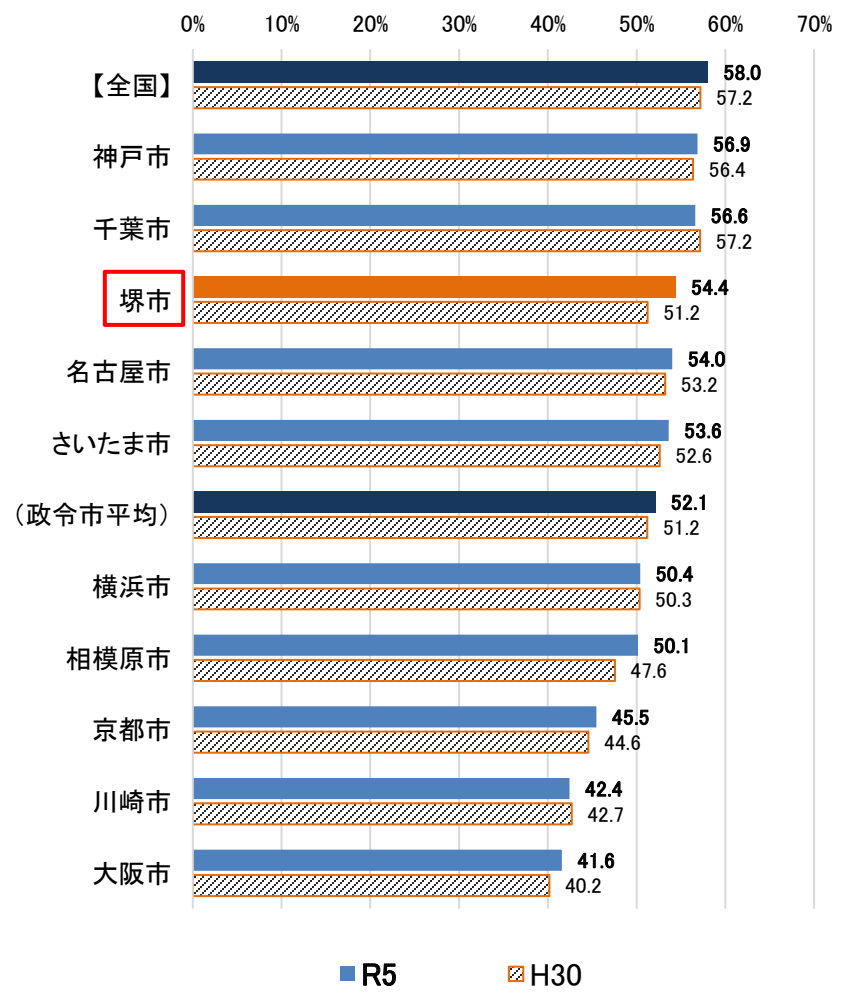
：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した居住面積水準

①誘導居住面積水準達成率（つづき）

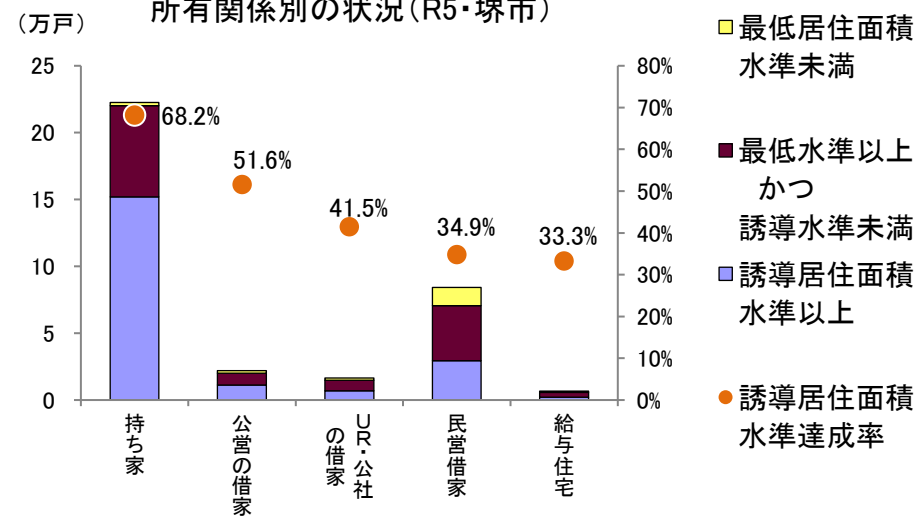
都市居住型・一般型別の推移（堺市）



全国・三大都市圏政令市比較（H30・R5）



所有関係別の状況（R5・堺市）



(いずれも住宅・土地統計調査)

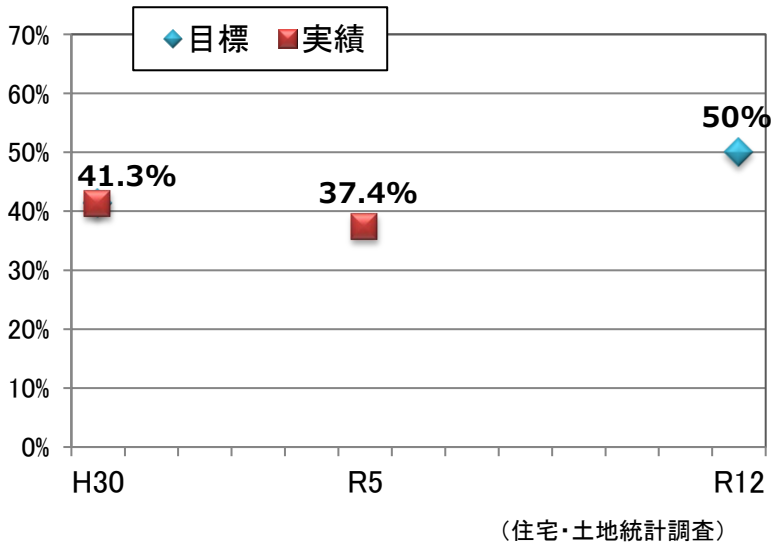
②子育て世帯の誘導居住面積水準達成率

指標の考え方

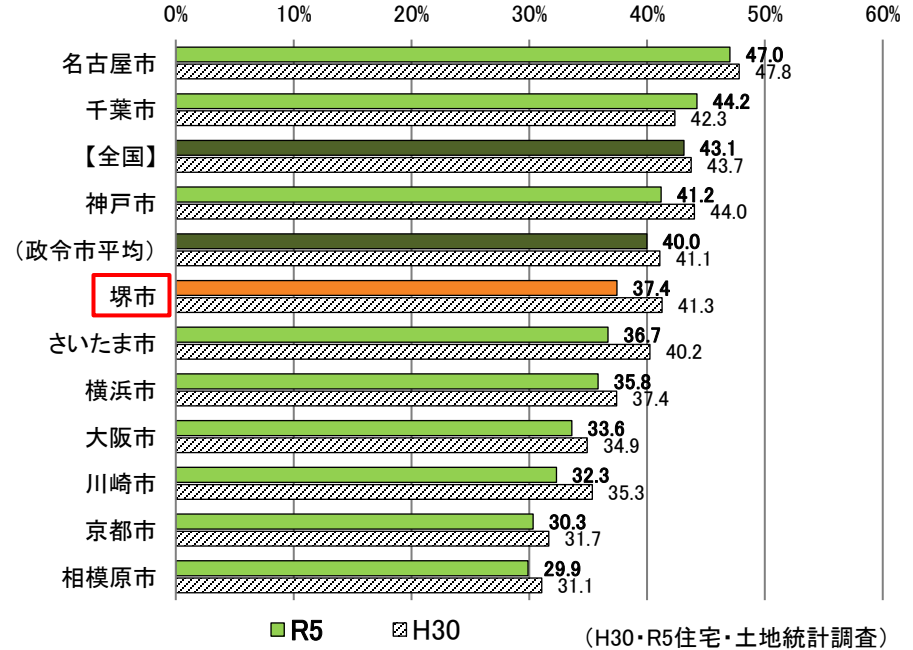
○誘導居住面積水準は世帯全体では約5割以上達成しているが、子育て世帯についてはこれよりも達成率が低くなることから、子育て世帯の住む住宅の面積水準の指標として設定。

進捗状況等

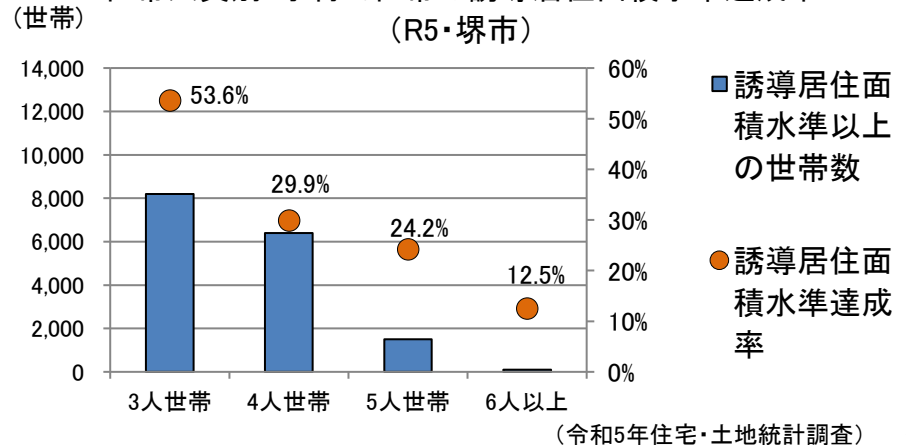
- R5は37.4%で前回調査のH30から3.9ポイント低下している。なお全国や政令市平均、三大都市圏政令市でも多くが低下傾向である。
- 3人世帯では目標を達成しているが、4人（例：夫婦＋10才以上のこども2人）以上の世帯での達成率が低くなっている。



全国・三大都市圏政令市比較 (H30・R5)



世帯人員別・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 (R5・堺市)



③高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率

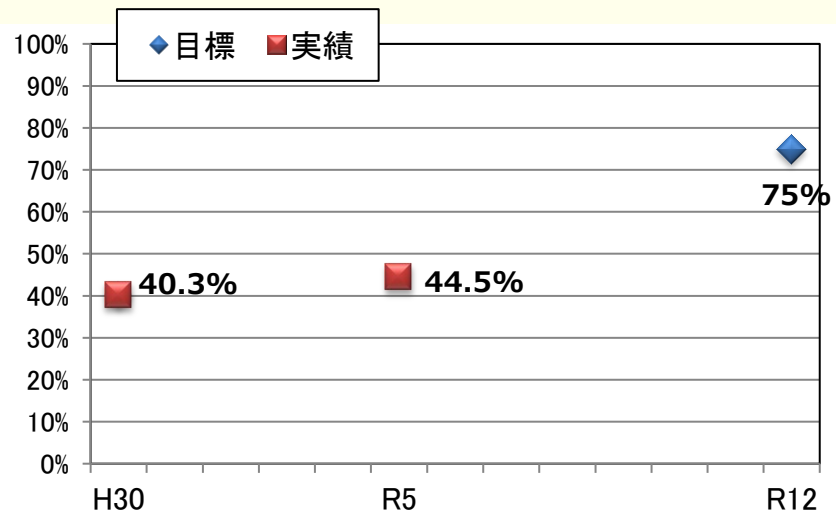
指標の考え方

○高齢者が安全に安心して住みつけられる住宅ストックの形成、介護負担の軽減等に資する指標として、住宅内の一定のバリアフリー化率を設定。

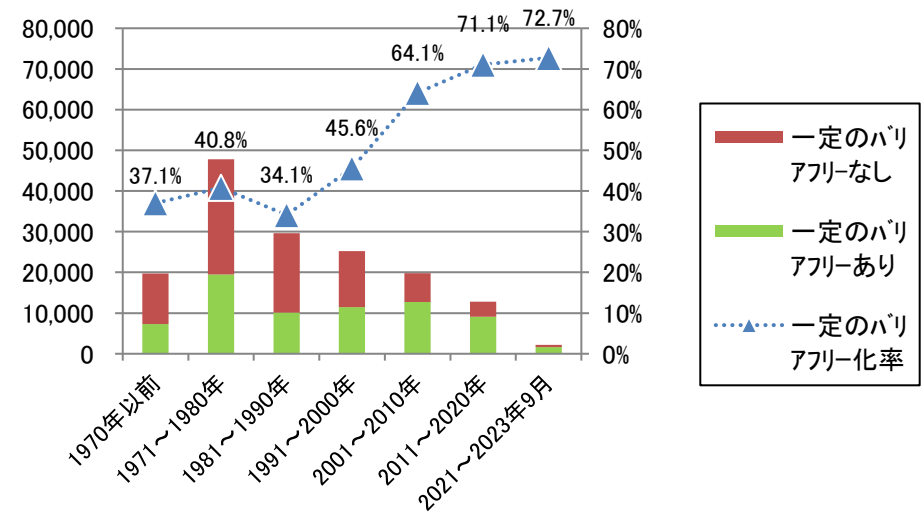
※「一定のバリアフリー化」：
①手すり2カ所以上、②段差のない室内のいずれかを満たす住宅

進捗状況等

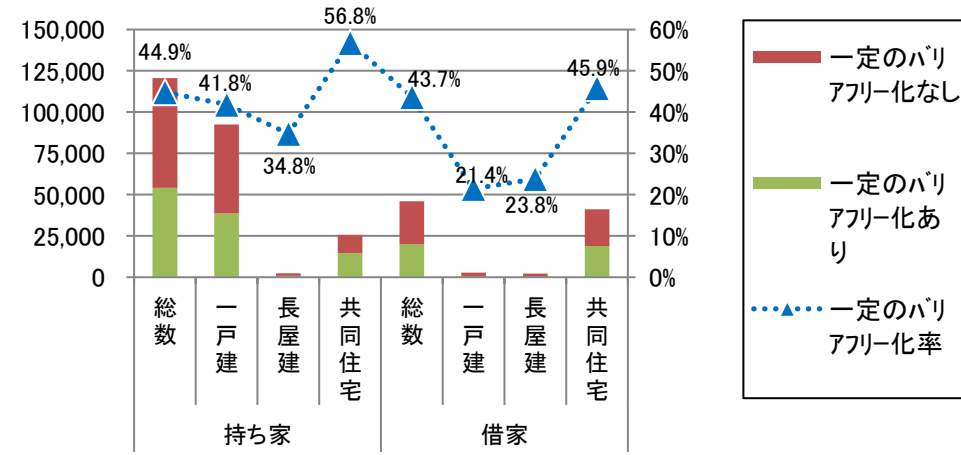
○R5は44.5%で前回調査のH30から4.2ポイント上昇しているが、目標水準未達のトレンドとなっている。
○長期優良住宅をはじめとするバリアフリー性能の確保された住宅の供給促進や既存住宅を確保することが必要である。



(世帯) 建築年代別の一定のバリアフリー化率 (R5堺市)



所有関係別・建て方別・高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化 (R5堺市)



④セーフティネット住宅の登録戸数

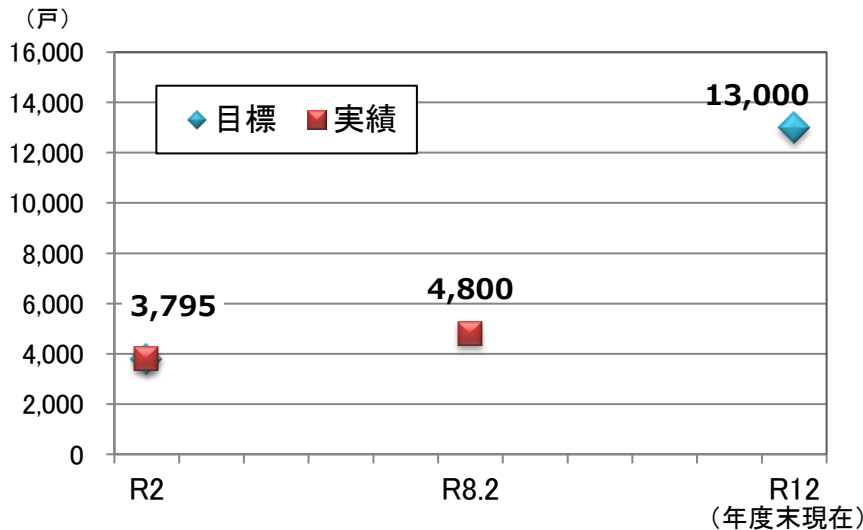
指標の考え方

○民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確保を図るため、高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として登録した住宅の戸数を指標として設定。

進捗状況等

○R8年2月末現在の登録戸数は計4,800戸である。目標水準未達のトレンドであるが着実に増加している。

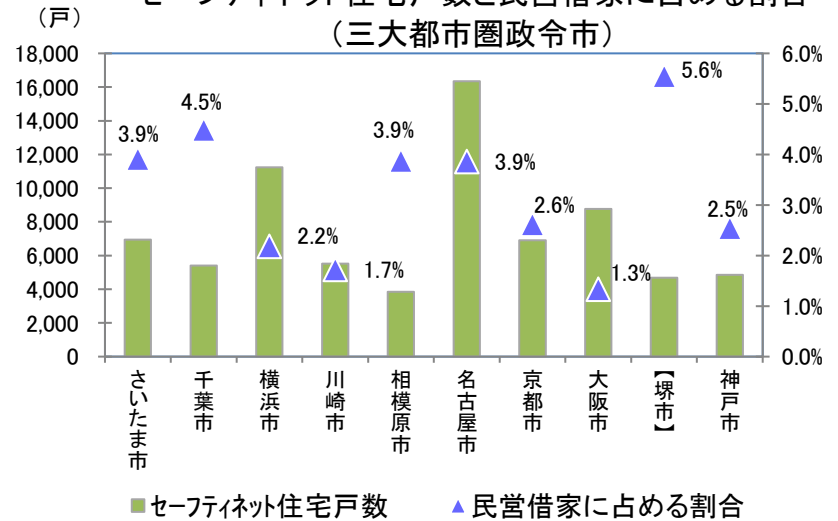
○引き続き、不動産団体等を通じた制度の周知や空き家利活用促進策との連携により、登録を促進することが必要である。



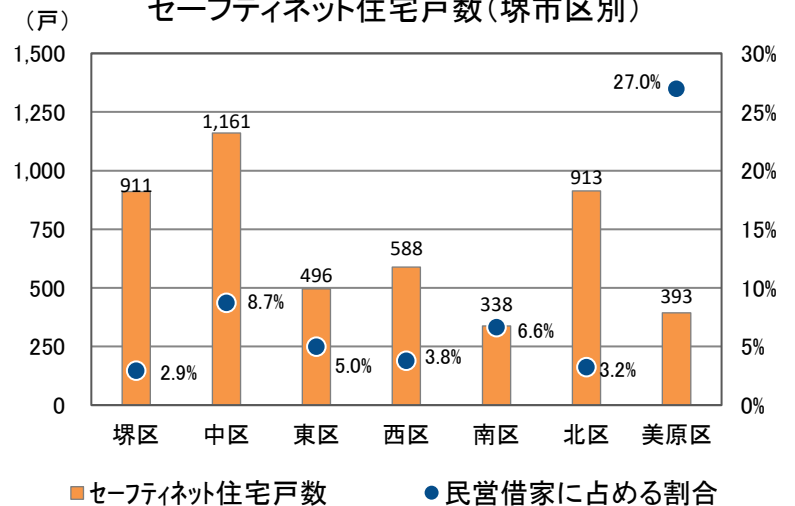
(セーフティネット住宅戸数はR8.2末現在)

(堺市調べ)

セーフティネット住宅戸数と民間借家に占める割合 (三大都市圏政令市)



セーフティネット住宅戸数(堺市区別)



(セーフティネット住宅戸数はR8.2末現在、民間借家の戸数は令和5年住宅・土地統計調査)

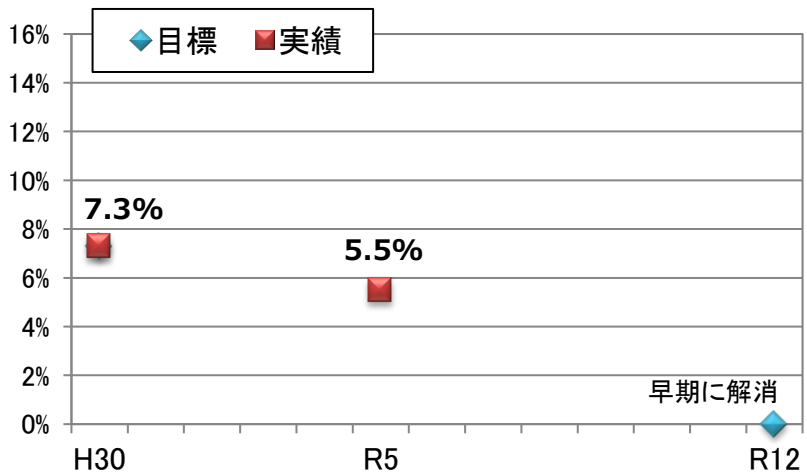
⑤最低居住面積水準未満率

指標の考え方

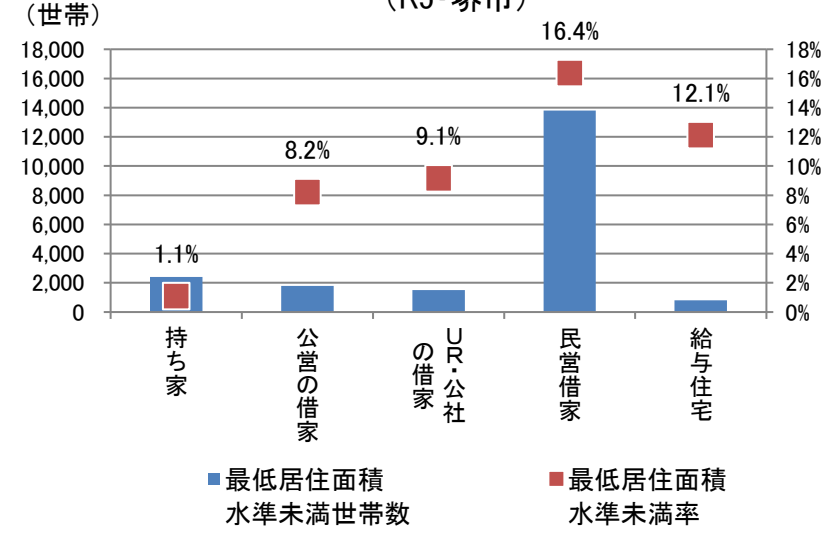
○最低居住面積水準は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む上での基礎として、全ての世帯において達成すべき住宅の広さに関する「最低水準」として設定。
 住生活基本計画（全国計画）R3～12より
 (1) 単身者：25㎡
 (2) 2人以上世帯：10㎡×世帯人数※ + 10㎡
 (※5人以上は緩和あり)

進捗状況等

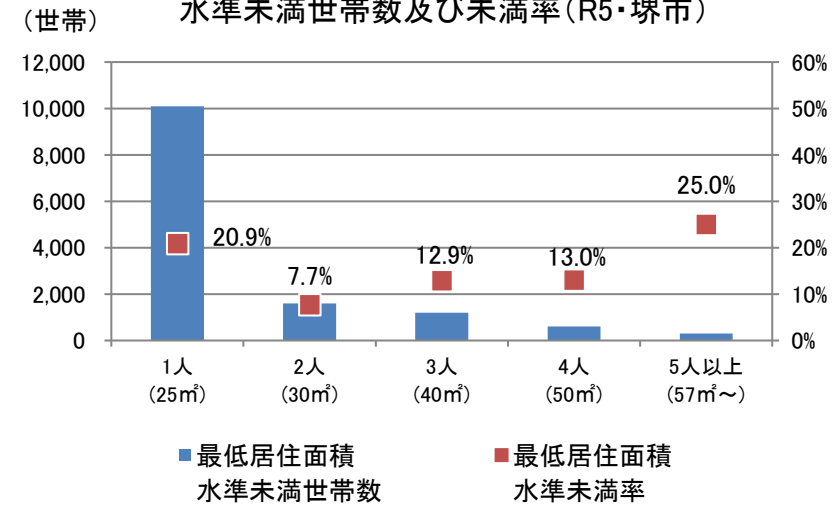
○R5は5.5%で前回調査のH30から1.8ポイント低下し、目標に向かって推移している。
 ○民営借家での最低居住面積水準未満率が16.4%で、うち1人世帯の水準（25㎡以上）未満率は20.9%であることから良好な賃貸ストックの確保を促進することが必要である。



所有関係別・最低居住面積水準世帯数と未満率 (R5・堺市)



<民営借家>世帯人員別の最低居住面積水準未満世帯数及び未満率 (R5・堺市)



(住宅・土地統計調査)

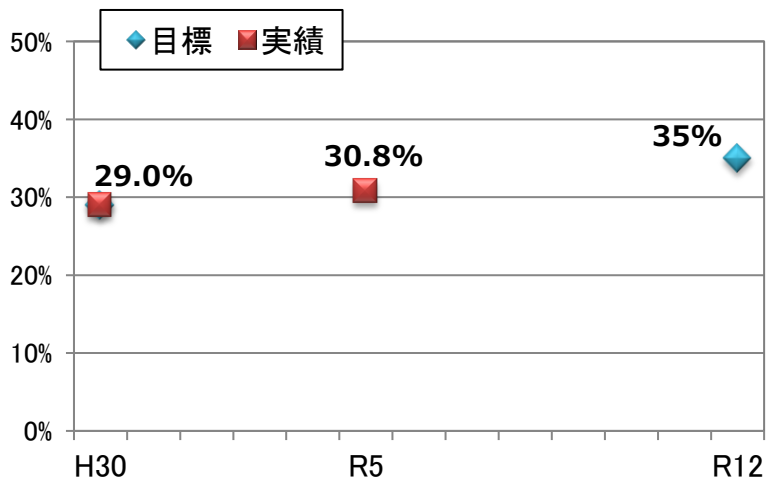
⑥既存住宅の流通シェア

指標の考え方

○良質で魅力的な既存住宅が市場で評価され、消費者がより安心して既存住宅の取引ができる市場の形成を促進し、質の確保された資産として承継されていく新たな住宅循環システムの構築に向け、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）を指標として設定。

進捗状況等

- R5は30.8%で前回調査のH30から1.8ポイントの上昇であり、概ね目標値に近づく方向で推移している。
- 既存住宅の購入にあたり、安心して取引ができる施策を引き続き推進していくことが必要である。



(新設住宅着工統計、住宅・土地統計調査)

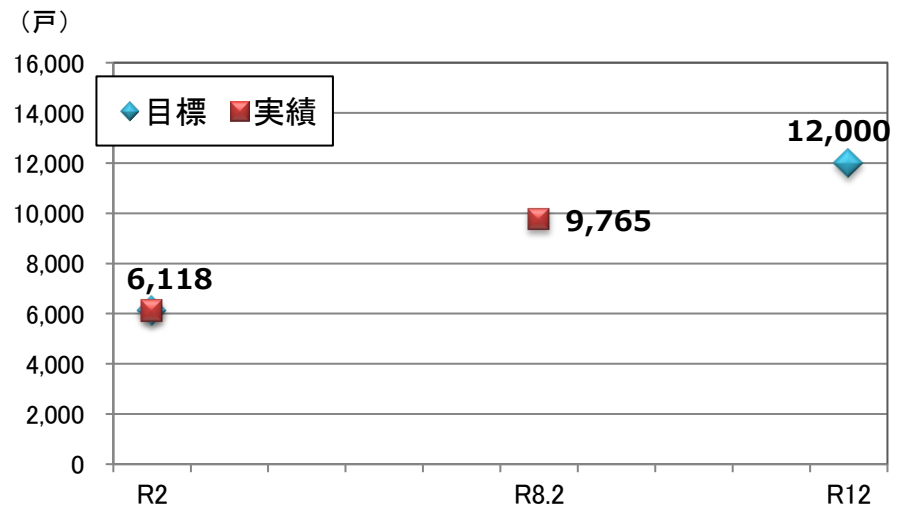
⑦認定長期優良住宅のストック戸数

指標の考え方

○既存住宅が資産となり、良質なストックとして次の世代にも承継されるよう、耐久性に優れた長期優良住宅の普及を図るため、長期優良住宅の認定戸数を指標として設定。

進捗状況等

- R8年2月末現在の認定戸数は9,765戸であり、目標値に向けて順調に増加の傾向にある。
- 引き続き、認定戸数の促進を図っていくことが必要である。



(堺市調べ)

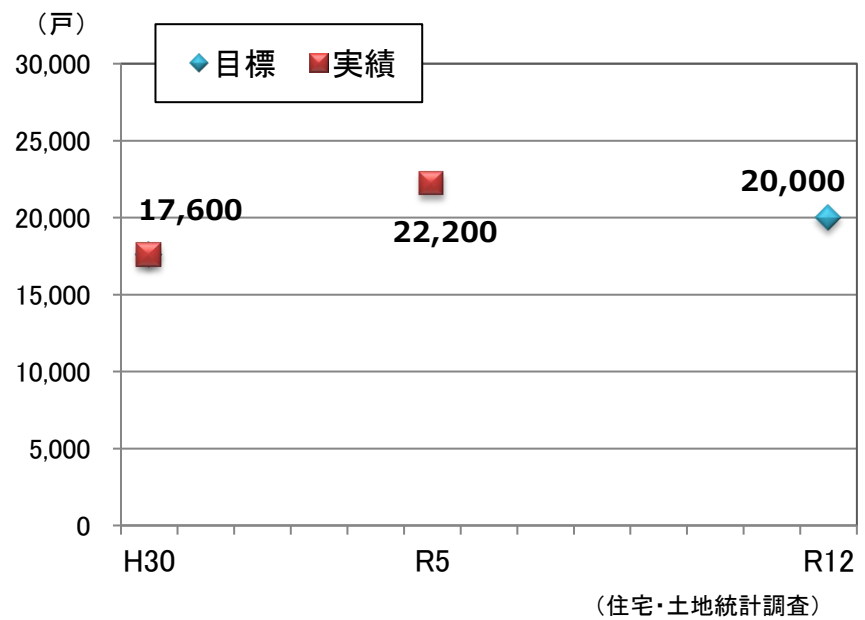
⑧ 居住目的のない空き家数

指標の考え方

○ 空き家の利活用や適正管理を促進する観点で、賃貸用、売却用、二次的利用の住宅を除く空き家（その他の空き家）数を指標として設定。

進捗状況等

○ R5は前回調査のH30から4,600戸増加し、目標値以下とする20,000戸を上回っている。
 ○ 空き家数は全国的にも増加の傾向にある中で、活用可能な空き家ストックの適正管理や利活用を促進しつつ、活用が困難な空き家の除却等の促進を図っていくことが必要である。



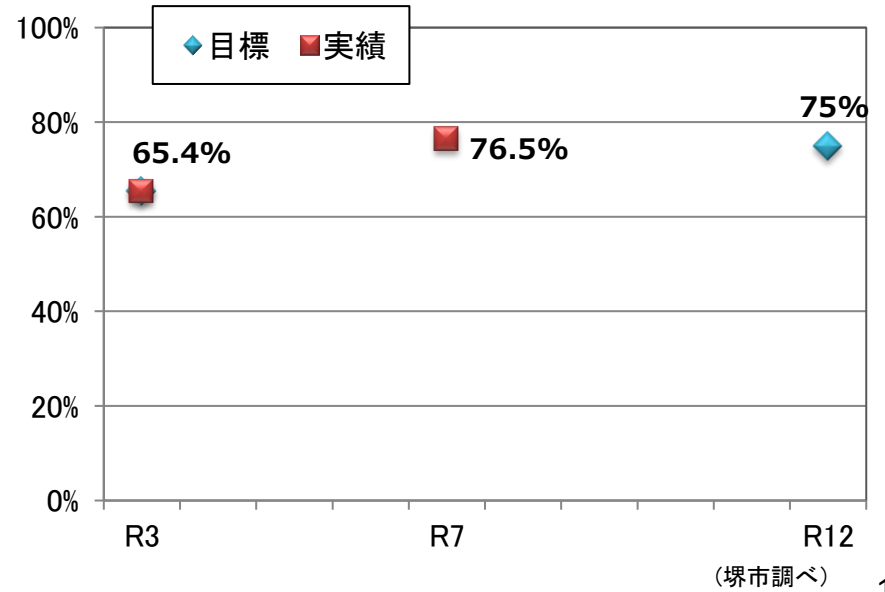
⑨ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合

指標の考え方

○ マンションの資産価値や良好な居住環境の確保、周辺地域の居住環境への悪影響の防止等の観点から、適時適切な維持修繕のために必要な計画・資金を設定しているマンションの割合を指標として設定。

進捗状況等

○ R7に行った調査では76.5%であり目標値を上回った。
 ○ 引き続き、本指標の実態把握を進め、あわせて長期修繕計画の見直し等を行う管理組合を支援していくことが必要である。



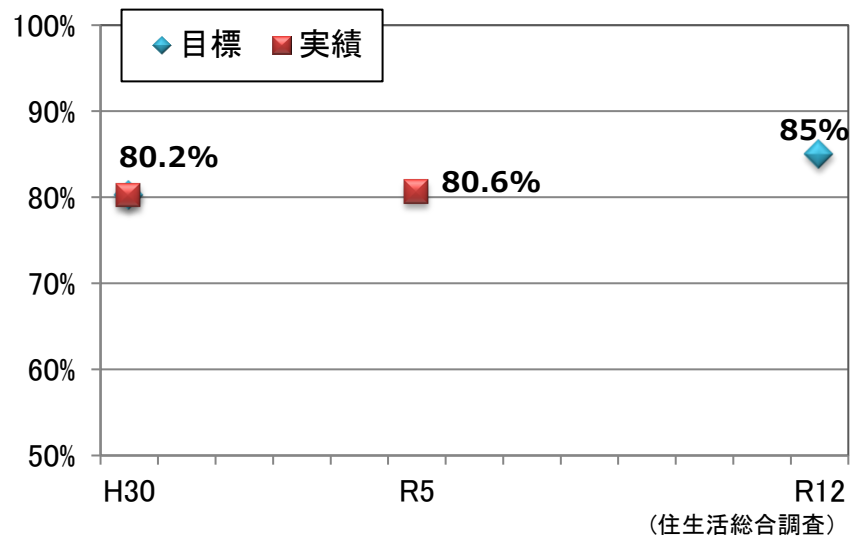
⑩住宅及びそのまわりの環境について総合的な満足度

指標の考え方

○居住環境を含めた住生活全般に関する総合的な満足度として、現在居住している住宅及び居住環境について、総合的にみてどのように思っているかを「満足」「まあ満足」「多少不満」「非常に不満」の4段階評価のうち、「満足」「まあ満足」とする割合を指標として設定。

進捗状況等

- R5は80.6%で、前回調査のH30から0.4ポイントの増加であり、目標水準未達のトレンドであるが微増で推移している。
- 個別の項目において満足度が比較的低い安全性、防犯性、住宅性能などの満足度の向上を図っていることが総合的な満足度の向上につながると思われる。



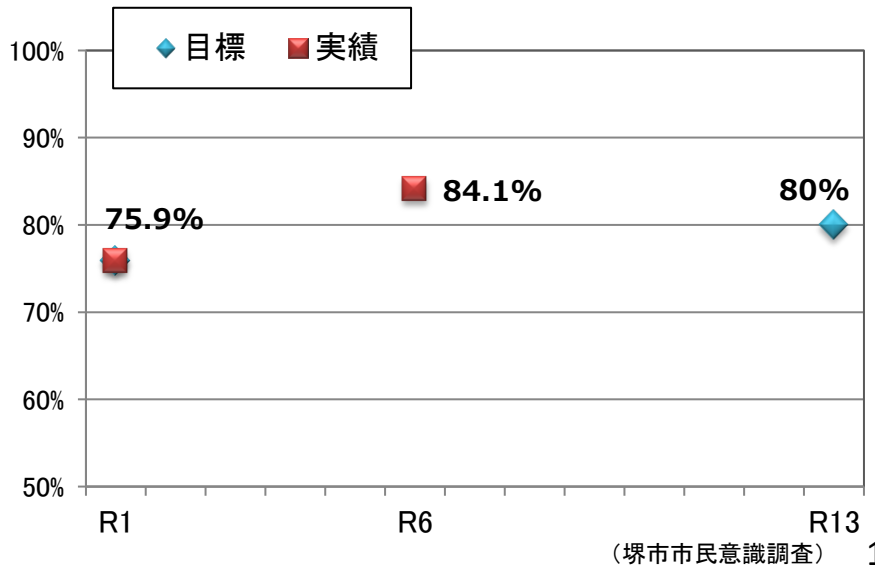
⑪今後の市内定住意向

指標の考え方

○市内における定住促進の観点から、今後も市内で定住したいと考える市民の割合を指標として設定。

進捗状況等

- R6では84.1%であり、R1から8.2ポイント増加し、目標値の80%を超えた。
- 引き続き、市内における定住促進につながる良好なストックや住環境の確保に向けた施策を推進することが必要である。



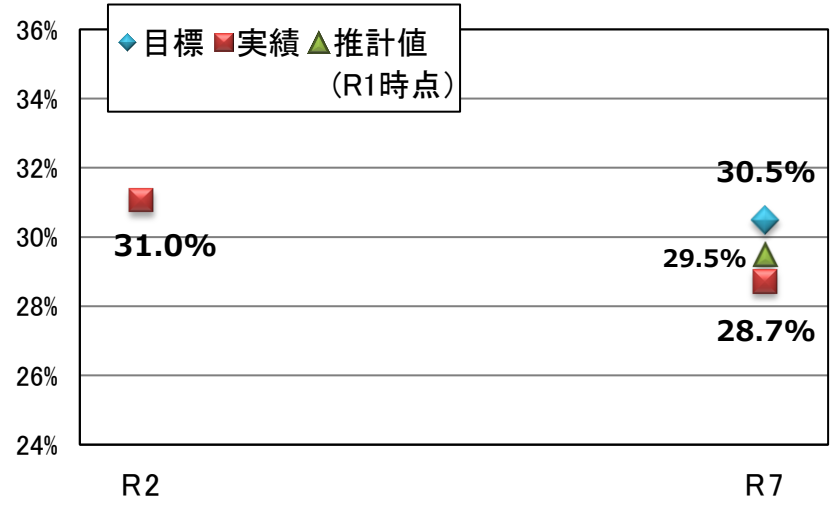
⑫ 泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合

指標の考え方

○ 泉北ニュータウンにおける新たな価値創造や魅力ある住宅ストックの確保などによる地域の活性化促進の観点で泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合を指標として設定。(堺市基本計画2025のKPIと同様の指標)

進捗状況等

- R7は28.7%で、目標値を下回った。
- 若年層・子育て世代の誘引に向け、活用地などの公的ストックを活用した住宅供給を図るなど、泉北ニュータウンに新たな価値を創造し、泉北ニュータウンの魅力を市内外に効果的に発信することが必要である。



(堺市推計人口・実績はR7.12末)

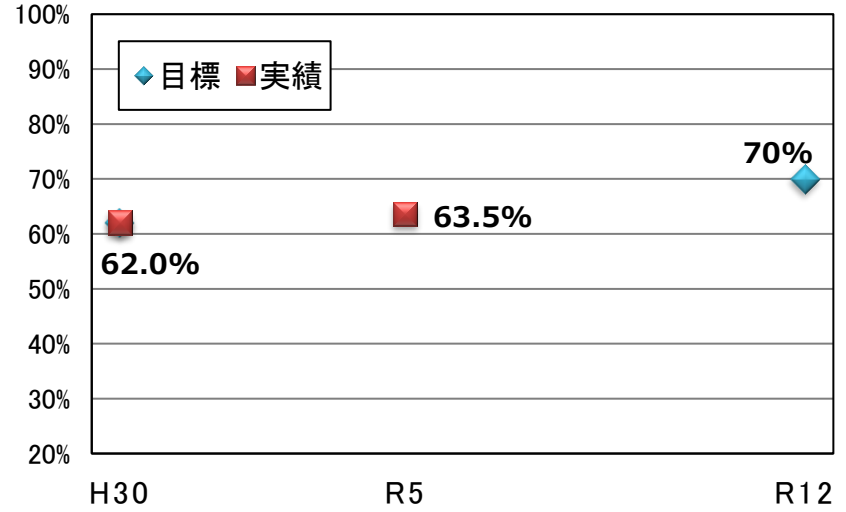
⑬ 住環境のうち「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度

指標の考え方

○ 住環境における安全性に関する満足度について、現在住んでいる住宅のまわりの環境のうち、火災・地震・水害等に対する安全に対して、「満足」「まあ満足」「多少不満」「非常に不満」の4段階評価のうち、「満足」「まあ満足」とする割合を指標として設定。

進捗状況等

- R5調査では63.5%で、前回調査のH30から1.5ポイントの上昇であり、概ね目標値に向けて進んでいる。
- 住環境の安全性は、重要と思う項目の上位になっていることから、引き続き安全な市街地形成に取組みが必要である。



(住生活総合調査)

⑭大阪重点犯罪認知件数

指標の考え方

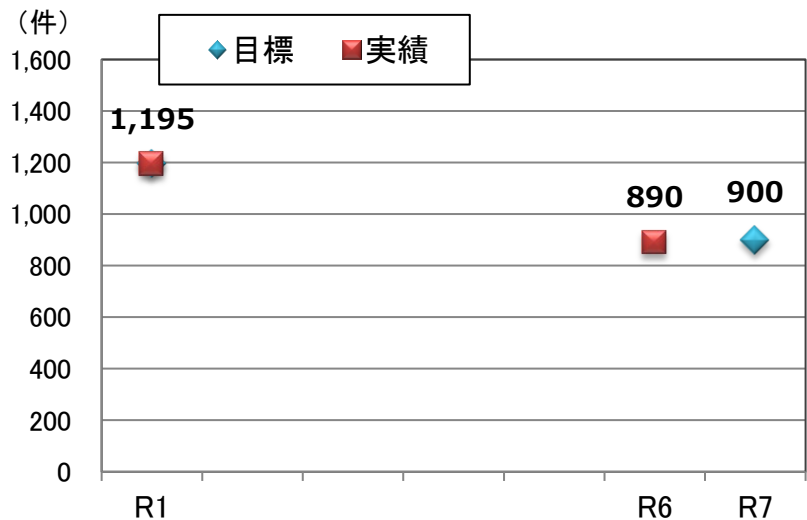
○安全で安心して生活ができる住環境を確保する観点から、本市内の大阪重点犯罪の認知件数を指標として設定。

(堺市基本計画2025のKPIと同様の指標)

※大阪重点犯罪：生活するうえで住民が強く不安を感じるため府警において特に取り締まりを強化している犯罪

進捗状況等

- R6では890件で、概ね目標値に近い実績である。
- 引き続き、安心して暮らせる住環境の確保に向けハード・ソフト両面での取組を進めることが重要である。



(大阪府警察犯罪統計)

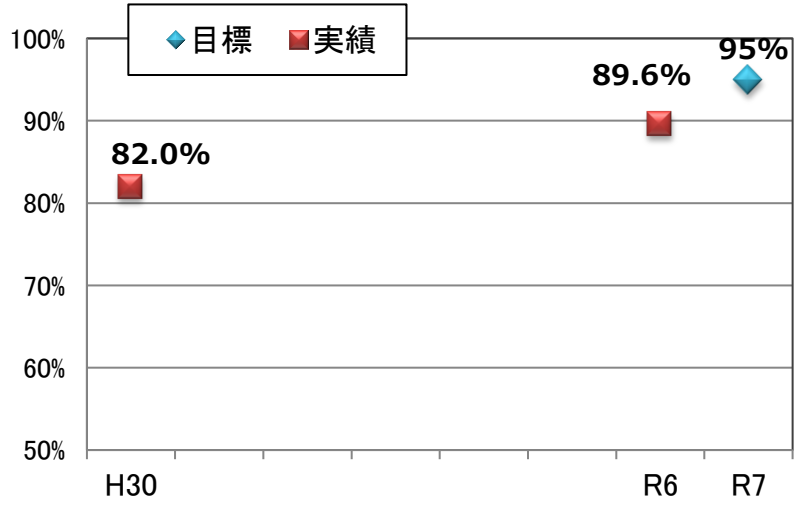
⑮住宅の耐震化率

指標の考え方

○住宅に求められる基本的性能を確保する観点から、地震に対する基礎的な安全性の水準である耐震基準を有する住宅戸数の割合を指標として設定。

進捗状況等

- R6時点での実績値は89.6%で、R7年度目標値の水準よりやや低いトレンドであるが、着実に上昇傾向を示している。



(H30は住宅・土地統計調査より推計)
(R6は堺市住宅・建築物耐震改修促進計画(改定資料))

3. 主な取組状況

基本目標 1	主な取組の概要	備考
<p>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</p>	<p>○堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業（R5～） : 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 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の借入金利引下げ補助申請件数 R5：10件、R6：19件、R7：21件（R8.2末現在）</p>	【資料①】
	<p>○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</p>	【資料②】
	<p>○公的賃貸住宅の活用地における生活支援施設等の導入 : 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、高齢者支援施設を導入</p>	【資料②】
	<p>○堺市住宅専門家相談の開催 : 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毎月各1回開催し、多様な住宅相談に対応</p>	【資料③】
	<p>○住み替えに係る相談や情報提供 ・住まい探し相談会 : 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。 H26～毎年開催。R3～R7：年2回開催 ・あんぜん・あんしん賃貸住宅 : Osakaあんしん住まい推進協議会を通じて登録された民間賃貸住宅のほか登録不動産店等の情報を提供し、高齢者等の民間賃貸住宅への入居をサポート（大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度）</p>	【資料③】
	<p>・サービス付き高齢者向け住宅 : 高齢者世帯等に対して、サービス付き高齢者向け住宅の情報提供 登録戸数：94件・3,484戸（R8.2末現在） ○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」（R7.4現在：16団体登録）を通じて、リフォーム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） : 住宅リフォーム・紛争処理支援センター登録の増改築相談員の情報提供</p>	【資料④】

基本目標 2	主な取組の概要	備考
<p>住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○「堺市営住宅長寿命化計画」の策定（R3.2改定） <ul style="list-style-type: none"> ：市営住宅の計画的な維持管理・更新を推進するため、計画期間（R3～12）における建替、改善、相当期間管理、用途廃止の活用方針を策定 ○市営住宅の建替等の推進 <ul style="list-style-type: none"> ：大浜高層住宅の建替を完了。万崎住宅や協和町・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 <ul style="list-style-type: none"> ：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。特に新金岡地区、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 ○居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）の認定（R7.10～） <ul style="list-style-type: none"> ：住宅セーフティネット法の改正を受け、居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートをする居住サポート住宅の認定を開始 ○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（H29～） <ul style="list-style-type: none"> ：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 登録戸数：4,800戸（R8.2末現在） ○堺市居住支援協議会の設立 <ul style="list-style-type: none"> ：居住支援関係団体、不動産関係団体、堺市関係課により、民間賃貸住宅の情報提供等の支援や円滑な入居の促進に関して協議する「堺市居住支援協議会」を設立（R7.3） ○堺市住まい探し相談会の開催（再掲） <ul style="list-style-type: none"> ：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 H26～毎年開催。R3～R7は毎年2回開催 	<p>【資料⑤】</p> <p>【資料⑦】</p> <p>【資料⑥】</p> <p>【資料③】</p>

基本目標 3	主な取組の概要	備考
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	<p>○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優良な住宅として市が認定 認定戸数9,765戸 (R8.2末現在)</p>	【資料⑧】
	<p>○スマートハウス化支援事業補助、ZEH支援事業補助 : 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</p>	【資料⑨】
	<p>○堺市空家等利活用支援制度 (R2~) : 不動産団体と連携し、空き家の所有者に利活用策を提案 申込件数 計192件 (R8.2末現在)</p>	【資料⑩】
	<p>○堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業 (再掲) : 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。R5開始。 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の借入金利引下げ 補助申請件数 R5 : 10件、R6 : 19件、R7 : 21件 (R8.2末現在)</p>	【資料①】
	<p>○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 : 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</p>	【資料⑪】
	<p>○空家等管理活用支援法人の指定 (R7.3) : 大阪府不動産コンサルティング協会、さかい空き家バンクの2者を指定し、管理活用等に関する相談にワンストップで対応し、所有者等を伴走支援</p>	【資料⑪】
	<p>○適切に管理されていない空き家の対策 : 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 通報窓口のワンストップ化。通報のあった空き家情報をデータベース化し対応関係課と共有</p>	【資料⑫】

基本目標 4	主な取組の概要	備考
<p>安全で良質なマンションストックの形成</p>	<p>○マンション管理計画の認定 (R4.10～) : 「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優遇等。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 認定件数：15件（R8.2末現在）</p>	<p>【資料⑬】</p>
	<p>○堺市分譲マンション専門家派遣事業 (R6～) : 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。年間6回、3年間まで。 R7からは、管理規約や長期修繕計画の作成・見直しを行おうとする管理組合等からの申請による派遣についても対象とする拡充を実施。 派遣実績 R6：5団地（新規）、R7：2団地（継続）・4団地（新規）(R8.2末現在)</p>	<p>【資料⑭】</p>
	<p>○管理・建替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・建替えサポート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</p>	
	<p>○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</p>	
	<p>○堺市分譲マンション建替え支援制度 (H19～) : 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 補助実績 R3：2団地、R4：1団地、R5：1団地（R8.2末現在）</p>	<p>【資料⑮】</p>
	<p>○マンションの建替促進等（開発手続きの一部緩和） (R3～) : 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を条件 適用実績 2団地（R4：1団地、R6：1団地）</p>	<p>【資料⑯】</p>

基本目標 5	主な取組の概要	備考
<p>次代に引き継ぐ魅力ある住環境の形成</p>	<p>○百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成</p> <p>：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）</p>	【資料⑰】
	<p>○堺環濠都市地域におけるまちなみの形成</p> <p>：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）</p>	【資料⑱】
	<p>○堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と再生</p> <p>：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堺環濠都市北部地区のまちなみの再生に取り組み</p>	【資料⑲】
	<p>○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）（R3～）</p> <p>：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）</p> <p>適用実績：合計3件（R3：1件、R5：1件、R7：1件）（R7.12末現在）</p>	【資料⑳】
	<p>○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</p> <p style="text-align: right;">（建築基準法第52条第8項）</p> <p>：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）</p>	

基本目標 6	主な取組の概要	備考
<p>ニュータウンの居住魅力の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○「SENBOKU New Design」の策定 (R3.5) <ul style="list-style-type: none"> : 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 <ul style="list-style-type: none"> : 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 ○「新金岡地区活性化推進プラン」の策定 (R7.3) <ul style="list-style-type: none"> : 新金岡地区における公的賃貸住宅等の更新を契機とし、地区の将来像を市民・事業者等、多様な主体と共有して、魅力的な都市空間の形成と活性化を図ることを目的として策定 ○「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 <ul style="list-style-type: none"> : 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都市機構・大阪府住宅供給公社の4者連携により、地区の取組の基本方針として策定 ○新金岡地区における公的賃貸住宅の建替及び活用地の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> : 新金岡地区内の府営住宅や府住宅供給公社住宅において建替を実施中。公的賃貸住宅事業者と連携し建替等により創出される活用地の有効活用について協議等を推進。 	<p>【資料⑳】</p> <p>【資料㉑】</p> <p>【資料㉒】</p>

基本目標 7	主な取組の概要	備考
<p>災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成</p>	<p>○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 木造住宅件数 R3 : 58件、R4 : 61件、R5 : 197件、R6 : 227件</p> <p>○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 木造住宅件数 R3 : 9件、R4 : 9件、R5 : 53件、R6 : 65件</p> <p>○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</p> <p>○密集住宅市街地の整備 : 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住宅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</p> <p>○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</p> <p>○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（R7.12月末現在）</p>	<p>【資料⑳】</p> <p>【資料㉔】</p>

主な施策一覧

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生活支援施設等の導入 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	…28 …29 …30 …31
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：堺市居住支援協議会の設立 (資料③：堺市住まい探し相談会の開催【再掲】) 参考⑦：居住サポート住宅の認定	…32 …33 (…30) …34
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⑧：長期優良住宅の認定 資料⑨：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：適切に管理されていない空き家の対策の対策	…35 …36 …37 (…28) …38 …39
4. 安全で良質なマンションストックの形成	資料⑬：マンション管理計画認定制度 資料⑭：堺市分譲マンション専門家派遣事業 資料⑮：堺市分譲マンション建替え支援制度 資料⑯：マンションの建替え促進等（開発手続きの一部緩和）	…40 …41 …42 …43
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	(…43) …44 …45 …46
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 資料㉒：新金岡地区活性化推進プランの策定 資料㉓：新金岡地区の住まいまちづくり基本方針の策定	…47・48 …49 …50
7. 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	資料㉔：住宅の耐震化の促進 資料㉕：密集住宅市街地の整備	…51 …52

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

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)

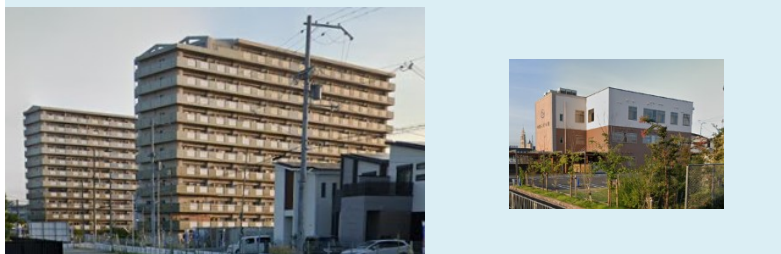
住宅の要件 (概要)

- 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
- 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
- 購入した住宅に転居した日から遡って1年以上、かつ売買契約締結日から遡って半年以上空き家
- 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は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

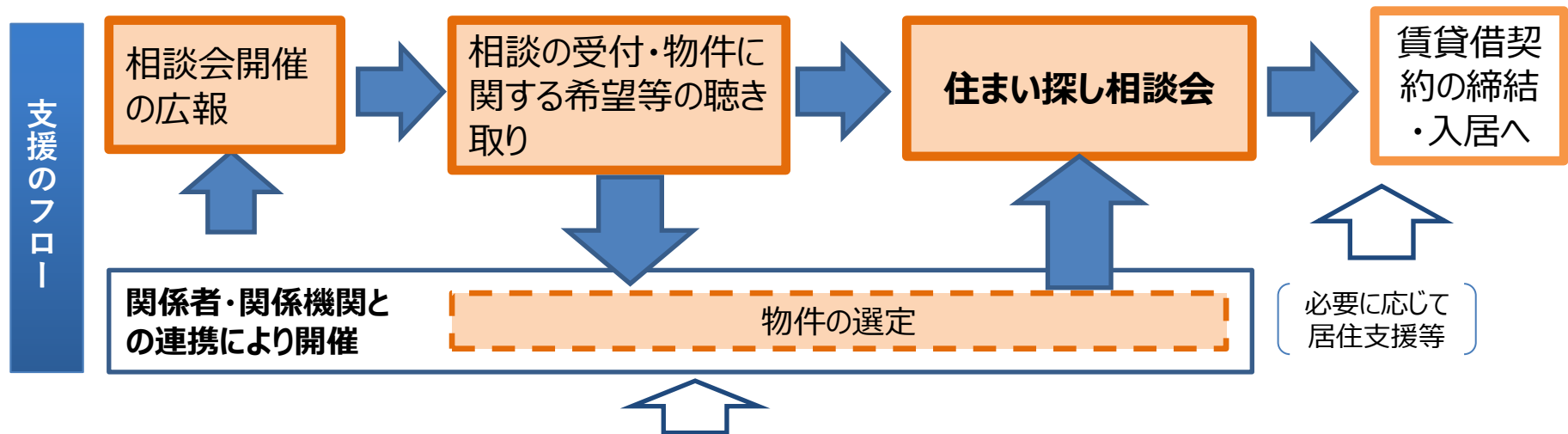
資料③

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）

資料④

サービス付き高齢者向け住宅の登録

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 R8.2月末現在 計94件・3,484戸）

入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ● 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）
-------	--

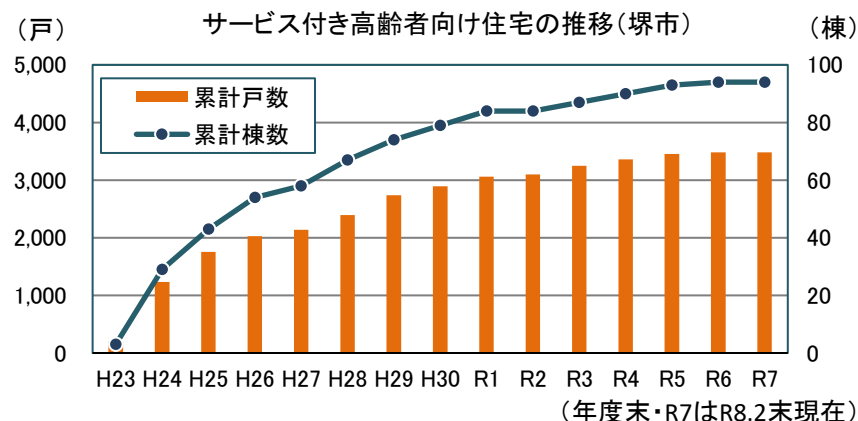
①登録対象	● 賃貸住宅か有料老人ホームで基準を満たすものを登録（都道府県、政令市など）
-------	--

②登録基準	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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）
-------	---



登録住宅への国補助（R7年度）

住宅	補助率	補助対象・限度額	
新築	1/10	床面積30㎡以上	135万円/戸
		床面積25㎡以上	120万円/戸
		床面積25㎡未満	70万円/戸
改修、既設改修	1/3	195万円/戸	
高齢者生活支援施設		補助率	限度額
新築	1/10	1000万円/施設	
改修、既設改修	1/3		
再エネ等設備		補助率	限度額
太陽光パネル・蓄電池	1/10	合わせて4万円/戸	
太陽熱温水器		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。

市営住宅位置図



【現計画期間における建替対象住宅一覧】

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
事業中	万崎 (2期)	耐火	計画中	-
	協和町大仙西 (3期)	耐火	計画中	-
建替完了	大浜高層	高層耐火	58戸	R6年度
	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

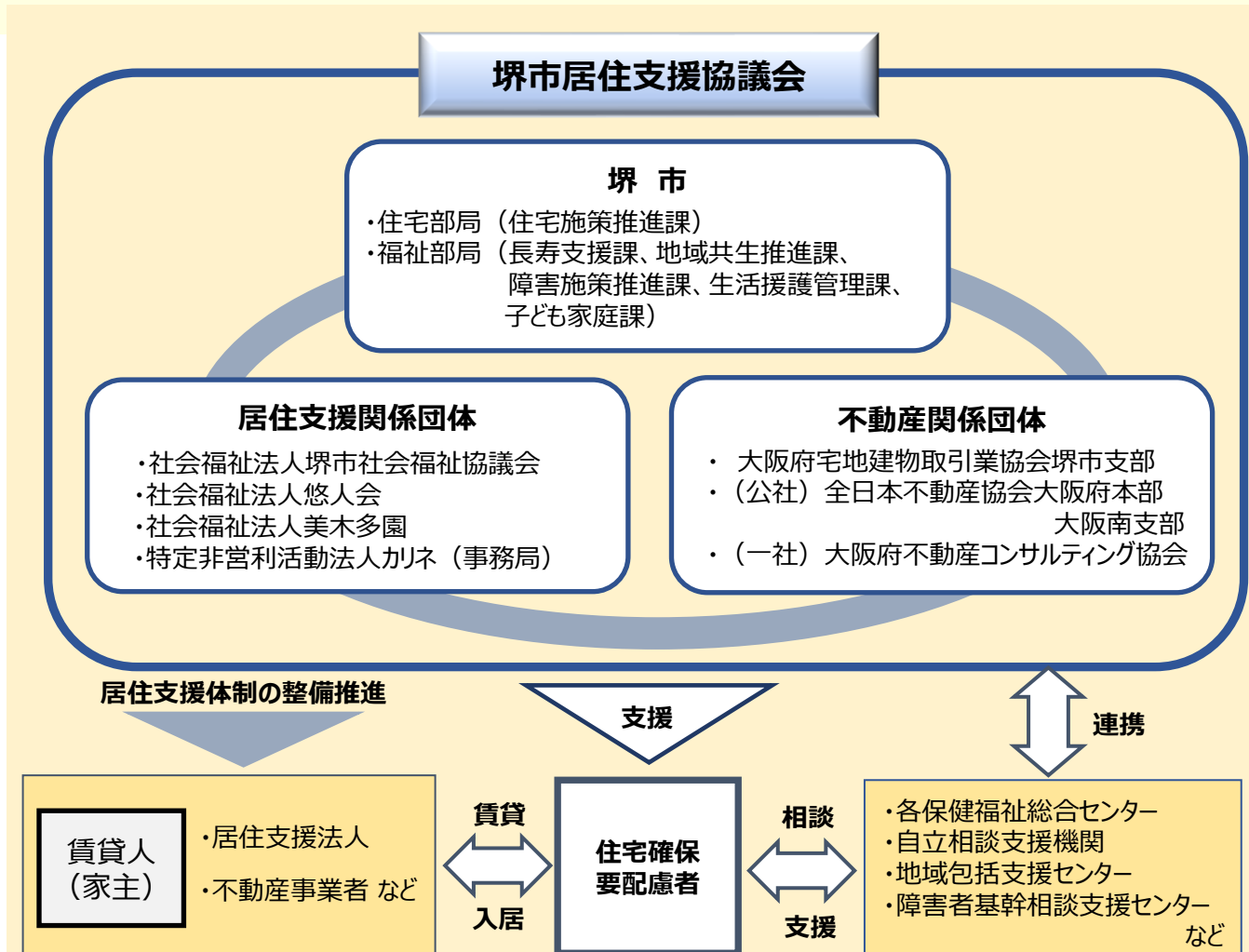
資料⑥

堺市居住支援協議会の設立

- 住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者（高齢者・障害者・子育て世帯など住宅確保が困難な方）が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう支援するため、令和7年3月25日設立
- 民間賃貸住宅の情報提供等の支援や円滑な入居の促進に関して協議することで、誰もが安心して暮らせる住環境をめざす。

◆取組内容

- 各機関の取組や課題の共有し、居住支援に関する理解をより深めることを目的とした意見交換会の開催
- 居住支援の事業協力者の増加を図るため、不動産事業者や居住支援団体等に向けた研修会の実施
- 居住支援を必要とする方等へ、ホームページ等による居住支援に関する情報発信
- 住宅確保要配慮者向けの物件情報に関する相談体制の整備



資料⑦

居住サポート住宅の認定



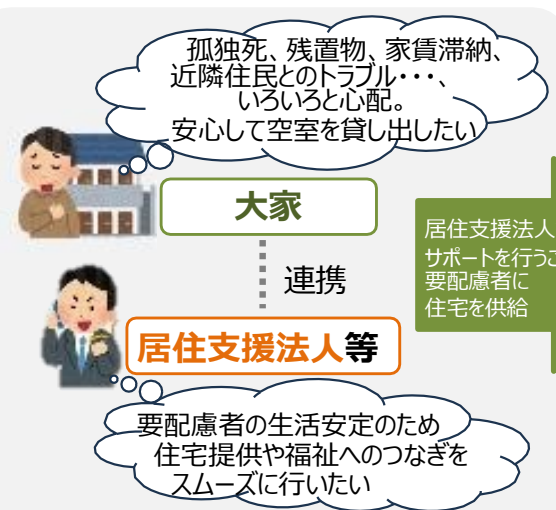
居住支援法人等※が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅（居住サポート住宅）を創設

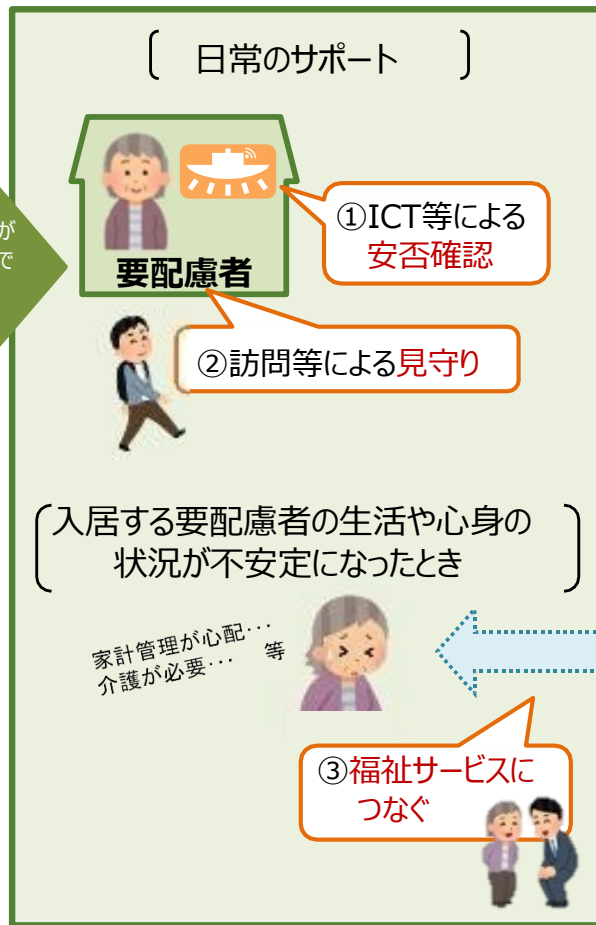
※ サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能

供給体制等

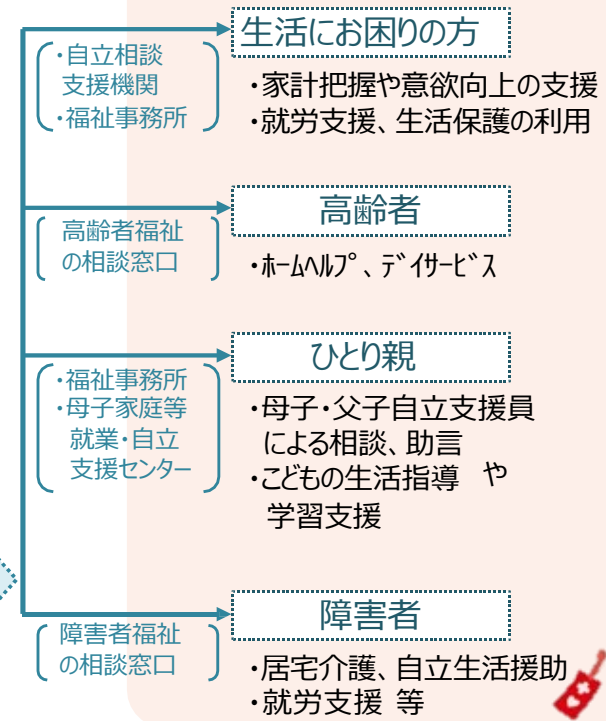


居住支援法人等がサポートを行うことで要配慮者に住宅を供給

居住サポート住宅



つなぐ福祉サービス（例）



- 手続** ・市区町村長（福祉事務所設置）等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき、計画を認定
- 特例** ・入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け
・入居者が生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化
- 支援** ・改修費、家賃低廉化等の補助

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合 自立相談支援機関にて受け止め

資料⑧

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

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。

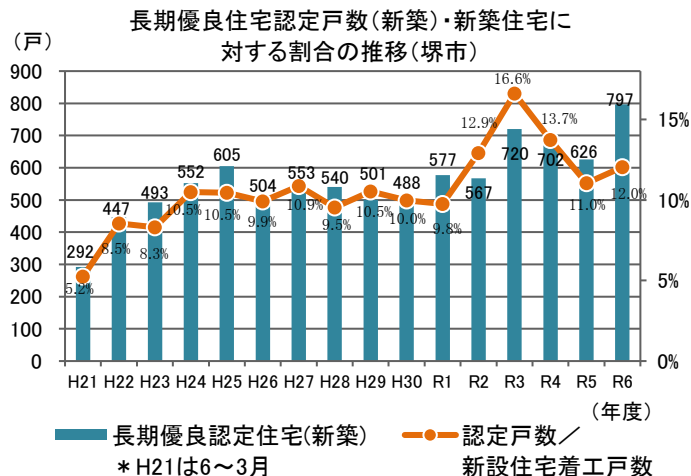
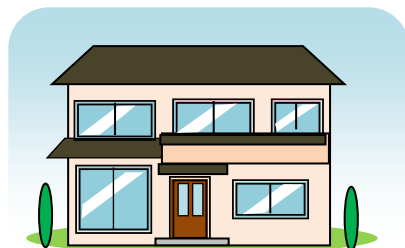
災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。

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。
・7.5㎡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4.0㎡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、5.5㎡（1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。

資料⑨ 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。

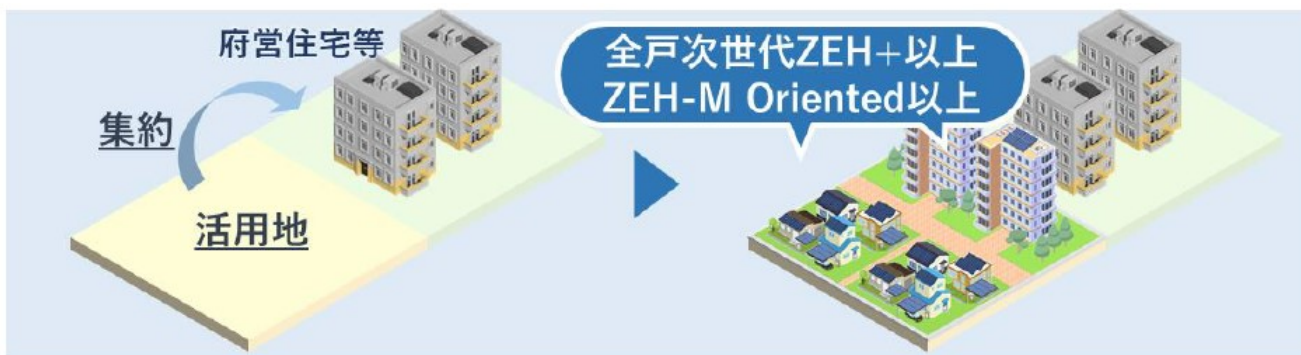
事業名	補助対象機器	対象住宅
堺市スマートハウス化支援事業	太陽光発電システム	戸建て、集合住宅
堺市電気自動車等導入支援事業	集合住宅向け充電設備 など	集合住宅
堺市ZEH支援事業	ZEH+（プラス）の要件を満たす戸建て住宅を取得した場合 ①太陽光発電システム ②燃料電池システム ③HEMS及び高効率給湯設備 のいずれか一つ	ZEH+（プラス）の要件を満たす戸建て住宅を取得した場合

【ゼロエネルギータウン創出の概要】

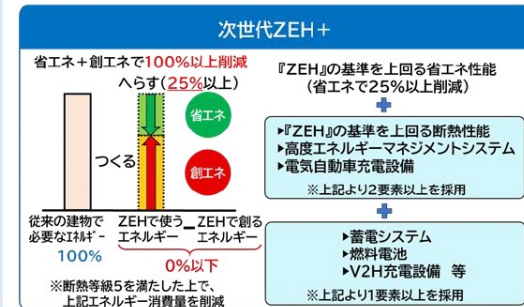
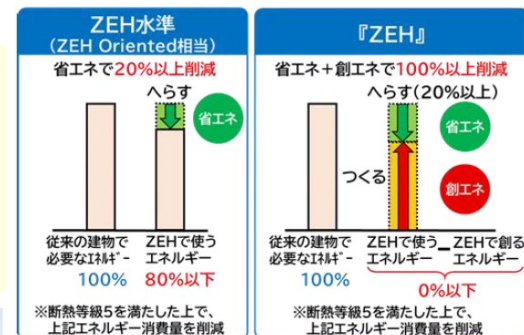
（ゼロエネルギータウン：全体のエネルギー消費量が実質ゼロとなる住宅地）

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。



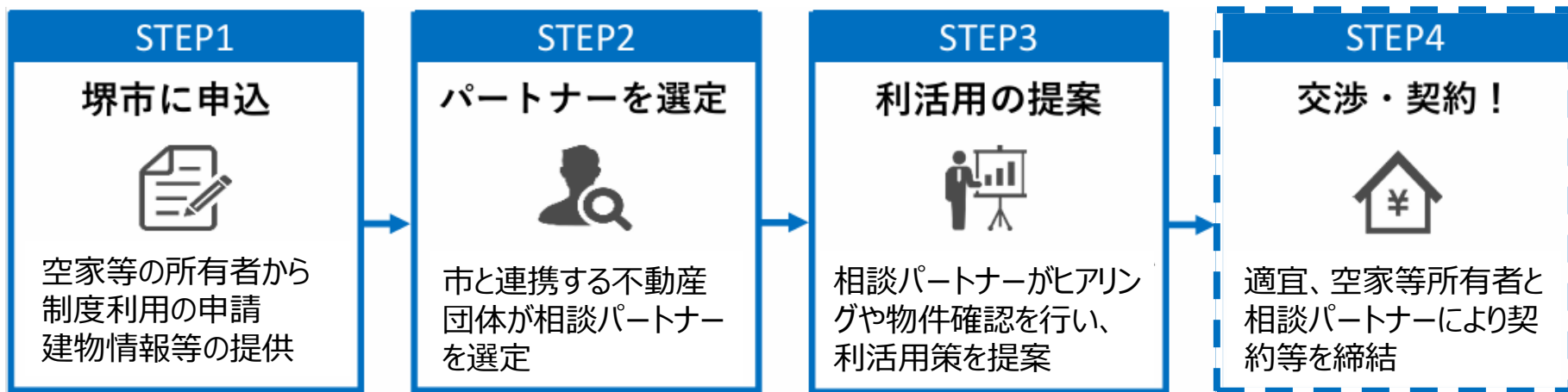
ZEHの種類



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し空き家の利活用を支援。



【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）

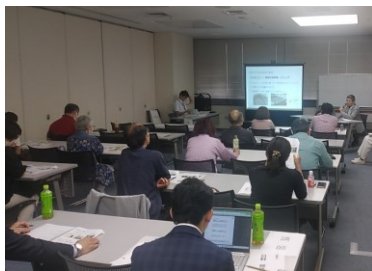
1階はもみほぐし、2階はよもぎ蒸しなどのスペースとして活用されている



資料⑪ 空家等管理活用支援法人の指定／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



○空家等管理活用支援法人の指定

改正空家特措法第23条に基づく空家等管理活用支援法人を2者指定し、ワンストップ相談窓口の設置や個別相談会の実施など、民間法人による空家等管理活用の取組を促進
指定期間はR7.4.1から3年間



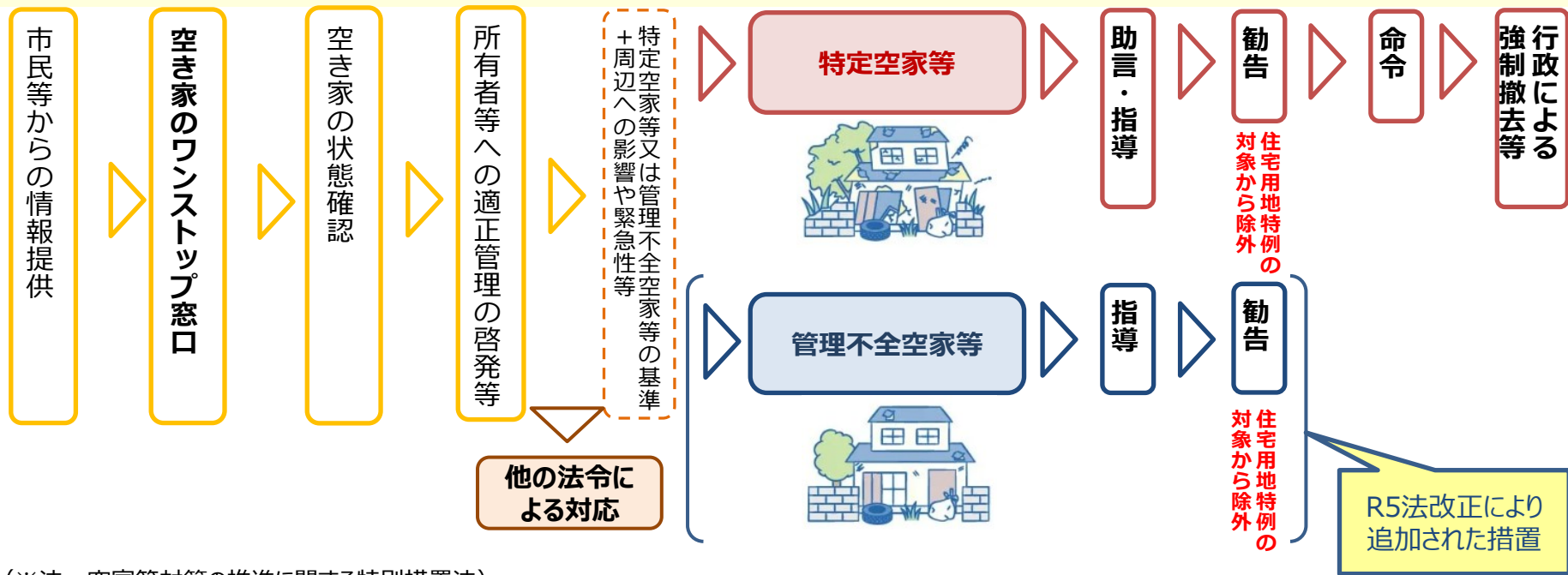
○関連団体等との連携

- ・**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

資料⑫

適切に管理されていない空き家の対策

適切に管理されていない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し、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。「特定空家等」と判定される「空家等」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：空家等対策の推進に関する特別措置法)

●「特定空家等」(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「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態

●「空家等」(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 という意味で使用している用語

資料⑬

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	集会在年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	
	要是正項目（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：15件（令和8年2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⑭

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、その他自ら管理の適正化を図ろうとする管理組合等を支援。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

① **プッシュ型** : 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

(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)

② **申請型** : 管理規約や長期修繕計画等の作成されていない、または見直しが行われていない管理組合等

・ **派遣内容** : マンション管理士等(2名/マンション)、原則 年6回以内、最長3年

・ **派遣実績** : R6 : 5団地(新規)、R7 : 2団地(継続)・4団地(新規)(R8.2末現在)

ソフト分類(マンション管理実態調査による)

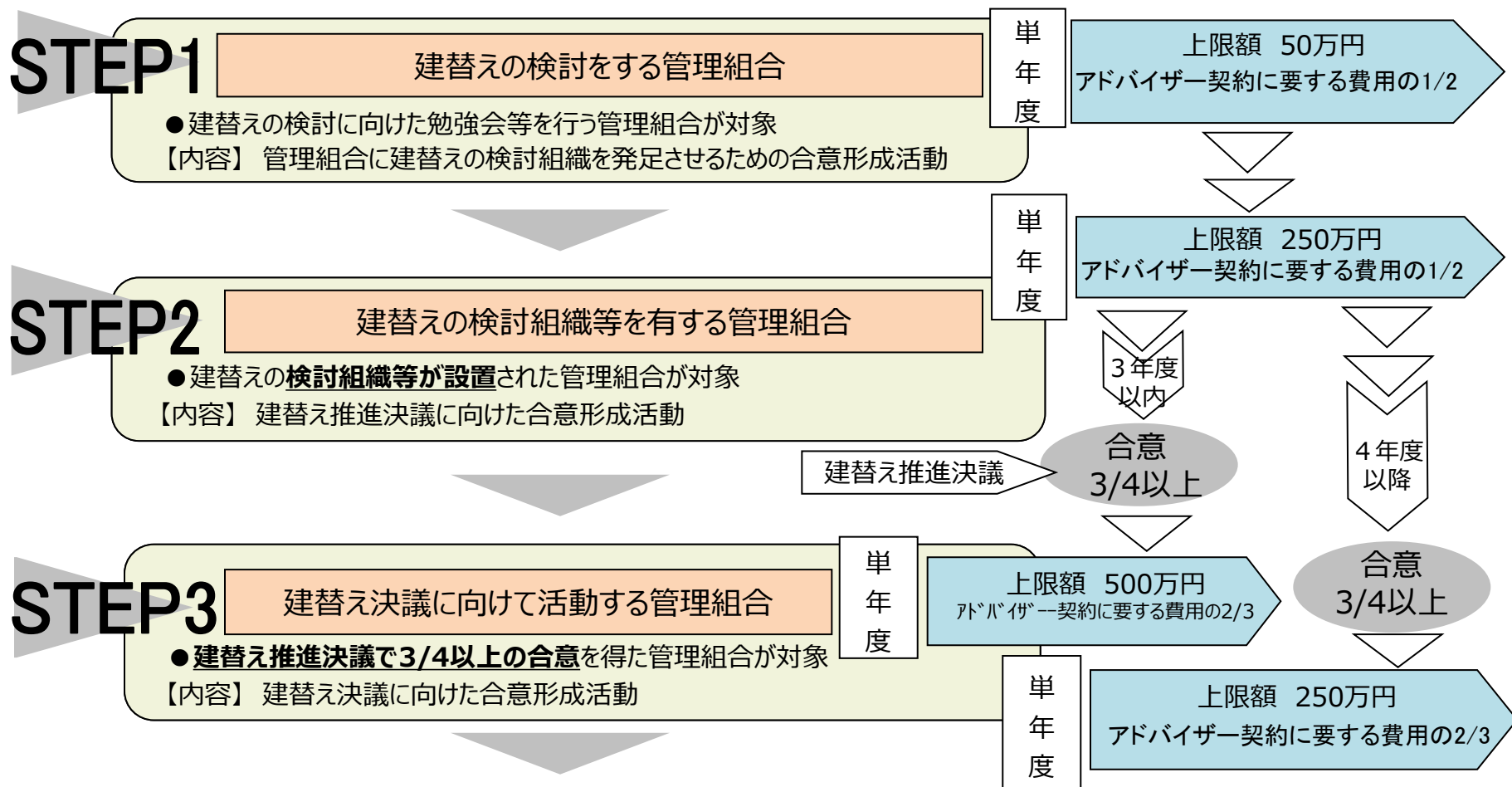
※マンション数 : 573団地(令和6年3月時点)の分類

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⑮

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。



建替え決議（区分所有法）

※区分所有者及び議決権の4/5以上の賛成により建替えが決議（複数棟の団地の場合には、なおかつ各棟の2/3以上の賛成）

資料⑬ 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)

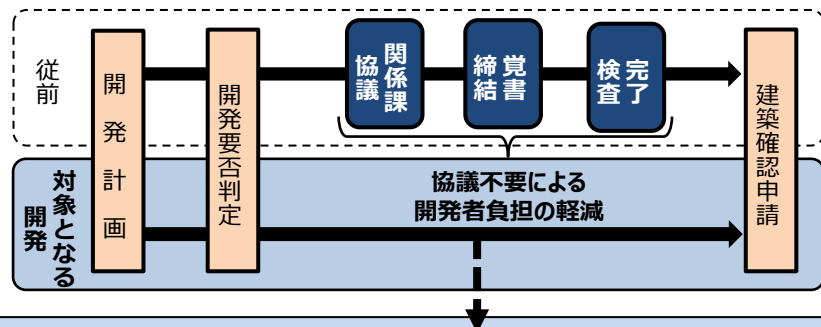
施策の概要

- ・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

「堺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

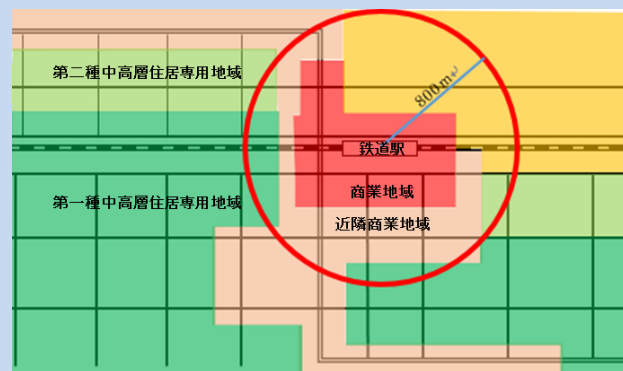
地域拠点及び地下鉄御堂筋沿線における下記鉄道駅周辺の概ね800mの区域で、以下の全てを満たすもの

＜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①-②及び③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

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

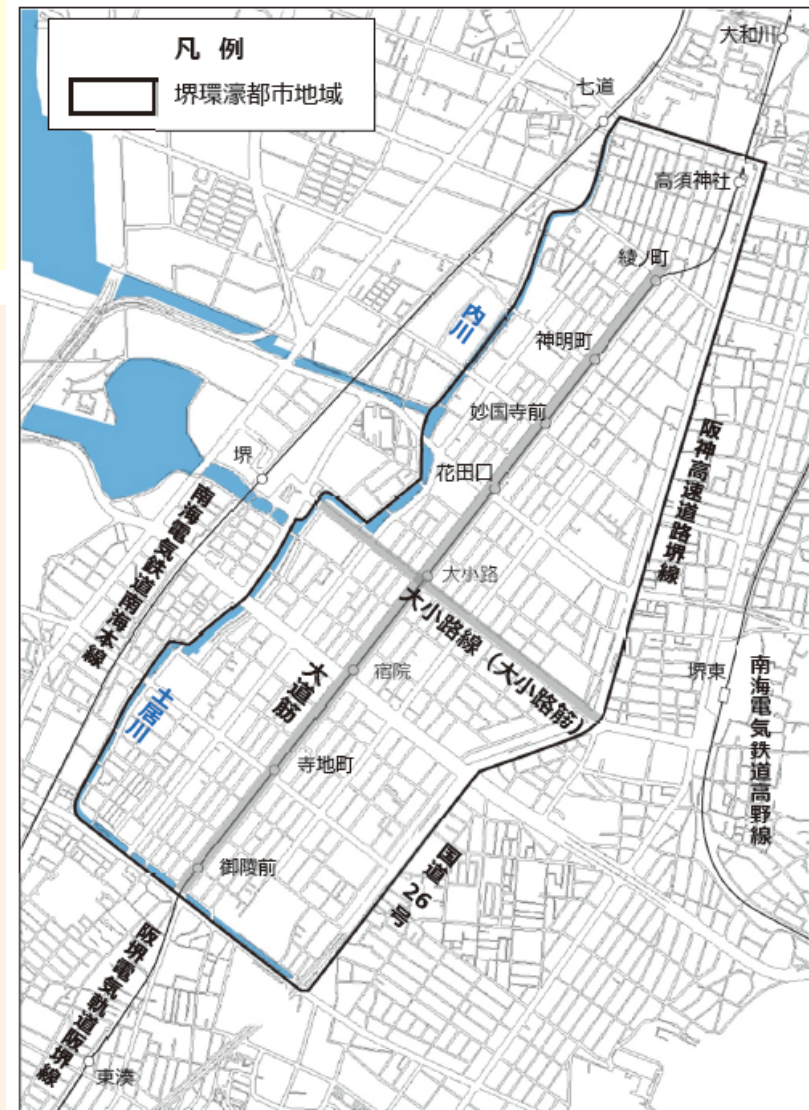
・中規模建築物（高さ10m超、地上4階以上、延べ面積500㎡超のいずれかに該当）を追加

※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⑱ 堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と再生

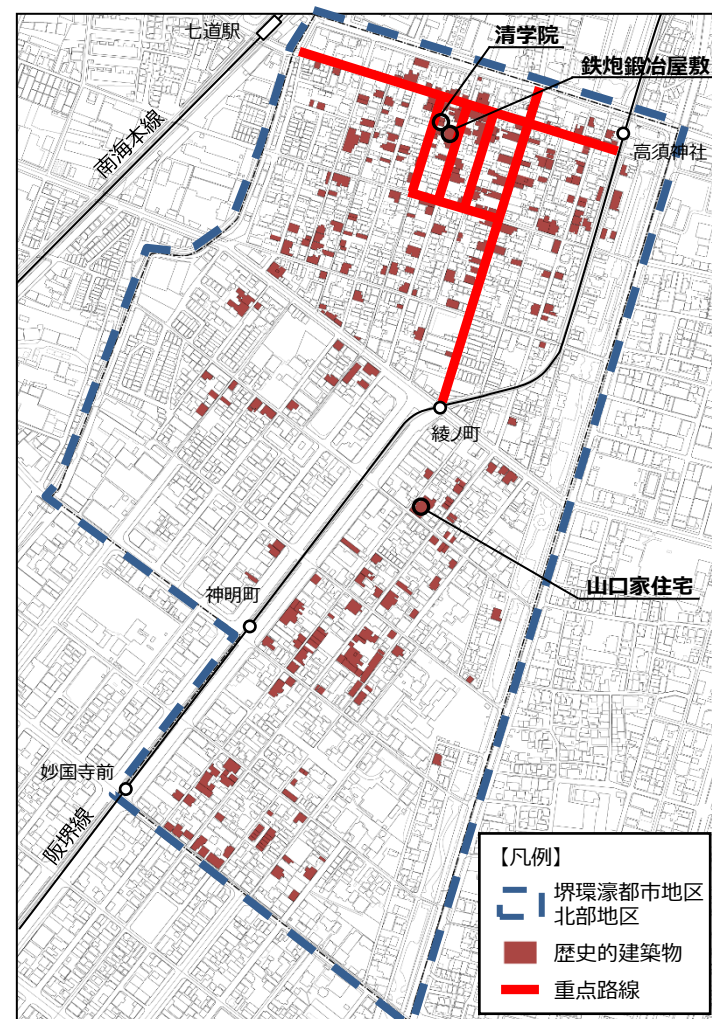
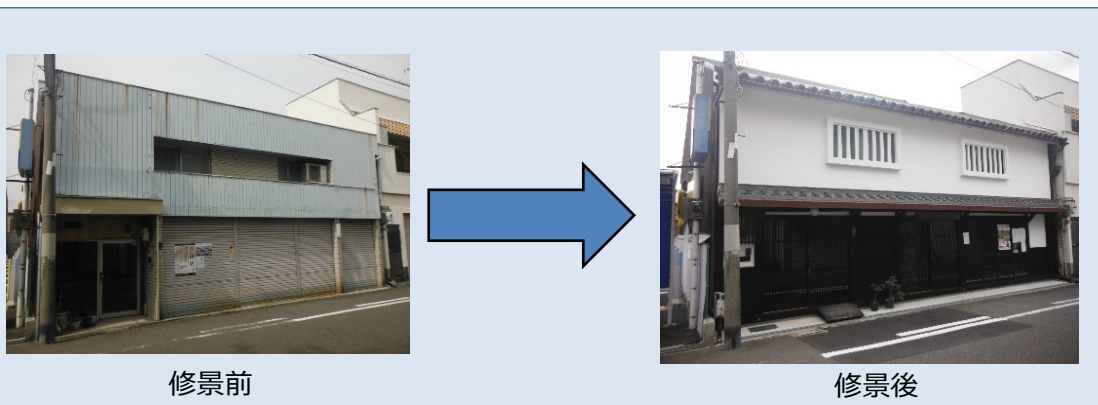
環濠エリアは、刃物や線香などの伝統産業、町家や寺社などの歴史的建造物といった歴史文化資源を有するエリアであり、堺市景観計画において「重点的に景観形成を図る地域」に、また堺市歴史的風致維持向上計画において「重点区域」に指定している。

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、まちなみの再生に取り組んでいる。

◆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、補助を実施してきた。

・堺環濠北部地区に残る町家等の歴史的建築物やまちなみは、地域固有の貴重な資産であり、都市の個性や魅力を形成する重要な要素である。これらの歴史文化を将来にわたり継承していくため、引き続き、まちなみ再生に取り組む必要がある。



資料②0-1

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〕 泉北庭代台二丁、泉北城山台三丁

■ 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が構成）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（府営竹城台第3、若松台第2住宅の各活用地 など）



近畿大学おおさかメディカルキャンパス（令和7年11月開設）
（府営三原台第1住宅活用地）



食品スーパー等の商業施設の誘導（イラストはイメージ）
（府営若松台第2住宅の活用地）



UR泉北パークヒルズ竹城台

資料②0-2

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「茶山台としよかん」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



茶山台としよかん

■ 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



ももポート

■ 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

新金岡地区活性化推進プランの策定

新金岡地区の公的賃貸住宅等の更新を契機として、地域の多様なニーズや課題等を的確に捉え、地区の将来像を市民・事業者等、多様な主体と共有して、魅力的な都市空間の形成と活性化を図ることを目的として策定（R7.3）

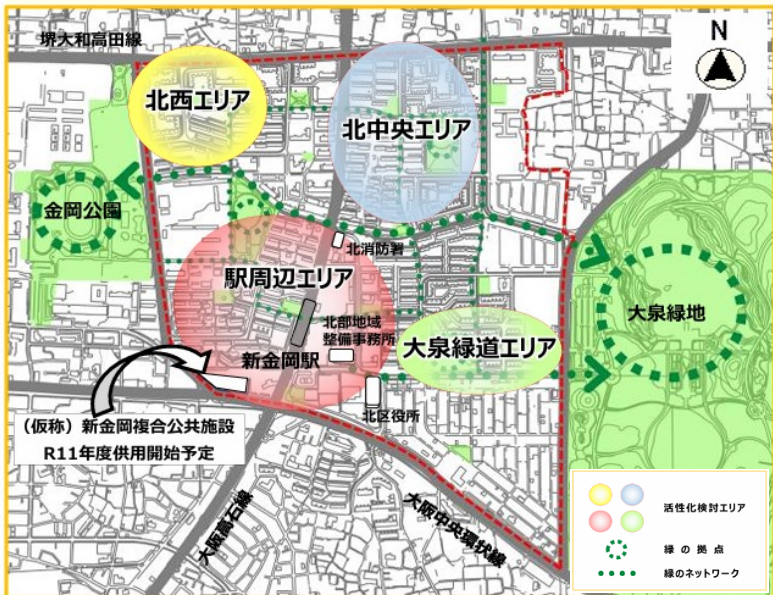
■ 背景と地区の位置

- ・新金岡地区は交通便利性に優れた緑豊かな住環境を有する良好な市街地が形成された地域
- ・多くの公共・民間施設が更新時期を迎え、人口減少や高齢化により地区の活力低下が懸念



■ 活性化検討エリア

地区の動きを踏まえ、活性化検討エリアでの公的賃貸住宅の集約建替等によって創出する各活用地が、活性化のトリガーとなるよう段階的に取組を進め、魅力あふれる都市空間を形成



■ 活性化の方針

- ◆ 住宅更新や活用地利用を効果的に推進
- ◆ 都市機能の再編を推進
- ◆ 公園・緑の豊かな資源を活かした魅力的な空間を形成

魅力的な都市空間 ～ 住みたい・住み続けたい しんかな ～

安全・安心な都市機能の充実や生活環境の魅力向上により、子育て世代の流入が促進され、多世代共生の活気あふれる地域社会が持続する都市をめざす

■ エリアの方向性

北西エリア ～ 複合開発によるエリア価値の向上 ～

- こどもから高齢者までの多世代が快適に暮らせ、コミュニティのつながりを生む住環境の創出
- 金岡公園との連携、商業・生活利便の機能導入による暮らしの充実

大泉緑道エリア ～ ゆとりある緑の空間のつながり ～

- 緑の環境を活かした良好な住環境や憩い空間の形成

北中央エリア ～ 賑わいの都市魅力と豊かな生活環境 ～

- 幹線道路沿いの立地を活かした施設導入と魅力ある都市型住宅の供給

駅周辺エリア ～ しんかな再編のシンボルとなる都市空間 ～

- 公共と民間が連携した魅力的なまちなみと活力ある都市空間の形成
- 商業施設・広場・緑豊かな歩行者空間を活かした快適な交流・滞在空間の創出

資料③

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

(※1) いずれも補助限度額あり (※2) 建築基準法42条の道路

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②④

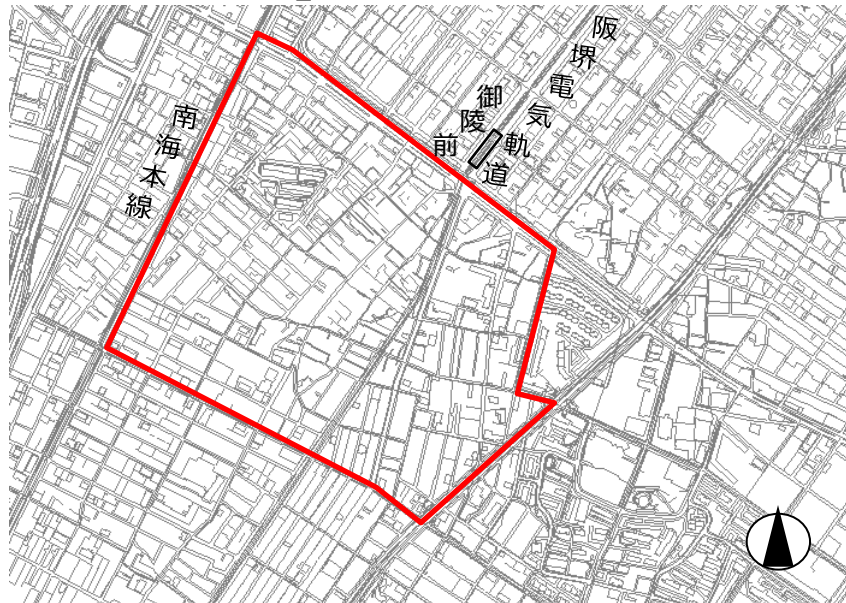
密集住宅市街地の整備

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）・新湊地区

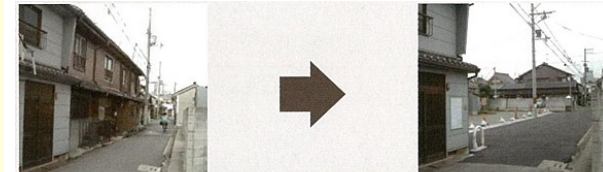
老朽木造住宅等が密集し、公共施設が著しく不足している密集住宅市街地の住環境の改善と防災性の向上を図るため、道路や公園等の公共施設整備、老朽木造賃貸住宅の良質な賃貸住宅への建替え、木造住宅の除却に要する費用の一部を補助することにより建替を促進する事業を総合的に推進。

- 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

【新湊地区 区域図】（地区面積：約53.7ha）



主要生活道路の整備



西湊4号線道路拡幅

公園・広場の整備



湊西ほうさい公園

整備実績 (R7.3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	293戸	328戸	

