

さかい 魅力・安心 住まいプラン 一部改定（新旧対照）の概要

令和7年度第1回堺市住生活審議会

参考資料2

堺市住生活基本計画(1章~5章)

第1編 堺市住生活基本計画

現行	改定案
はじめに (略)	はじめに (略)
第1章 住宅政策を巡る現状と課題 (略)	第1章 住宅政策を巡る現状と課題 (略)
第2章 住宅政策の基本理念・基本目標 (略)	第2章 住宅政策の基本理念・基本目標 (略)
第3章 施策展開の方向性	第3章 施策展開の方向性
3-1 施策展開の方向性	3-1 施策展開の方向性
基本目標1 <u>With コロナ</u> 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1 多様な居住ニーズに対応する住生活の実現 (略)
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2 住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保
<p>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</p> <p>●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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ストック重視、市場重視への政策転換や高齢化の進行、空き家の増加など、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ます。 ・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」を図ります。 	<p>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</p> <p>●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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ストック重視、市場重視への政策転換や高齢化の進行、空き家の増加など、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することは困難な状況にあると考えられます。 ・<u>したがって</u>、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 <u>(要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅)</u> や <u>居住サポート住宅(安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりを行う賃貸住宅)</u> 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」を図ります。
施策2-(2)～施策2-(3) (略)	施策2-(2)～施策2-(3) (略)
<p>施策2-(4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援</p> <p>●空き家など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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家などの民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅 <u>(要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅)</u> の登録の普及を図ります。また、耐震化の必要な賃貸住宅の耐震改修を支援します。 ・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、登録を促進します。 ・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、家賃不払いなどに対する居住支援サービスなどの情報提供や、入居後の見守り制度などの福祉サービスとの連携に努めます。 	<p>施策2-(4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援</p> <p>●空き家などの民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅等の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家などの民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録 <u>や居住サポート住宅</u> の普及を図ります。また耐震化の必要な賃貸住宅の耐震改修を支援します。 ・空き家や賃貸住宅のセーフティネット専用住宅 <u>や居住サポート住宅</u> 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 <u>等</u> を促進します。 ・(同左)

現行	改定案
<p>●市の居住支援の連携体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 福祉部局や不動産事業者などとの連携により、高齢者や障害者、子育て世帯などを対象とした「住まいさがし相談会」を引き続き実施してまいります。 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、民間事業者などとの連携による本市の居住支援のあり方を検討するなど、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ります。 <p>●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（略）</p>	<p>●市の居住支援の連携体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 福祉部局や不動産事業者などとの連携により、高齢者や障害者、子育て世帯などを対象とした「住まい探し相談会」を引き続き実施します。 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、堺市居住支援協議会等を通じて地域の不動産関係団体や居住支援関係団体と連携し、総合的かつきめ細かな居住支援を図ります。 <p>●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（略）</p>
<p>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</p>	<p>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</p>
<p>施策3 - (1) ～ 施策3 - (3)（略）</p>	<p>施策3 - (1) ～ 施策3 - (3)（略）</p>
<p>施策3 - (4) 空き家の適正管理・利活用促進</p> <p>●専門家との連携による空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 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ります。 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と相談ができるリモート相談についての検討など、専門家との連携による相談体制の充実を図ります。 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、空き家の利活用を支援します。 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、不動産関係団体などと連携し、空き家管理サービスの情報提供を行います。 <p>(中略)</p> <p>●管理の不十分な空き家の所有者に対する指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正な管理がなされず放置されるなど、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などを行います。なお、注意喚起など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します。 空き家実態調査や市民からの通報などにより把握した、管理が不十分な空き家の情報を税務部局と共有し、連携して空き家の適正な管理を促進します。 	<p>施策3 - (4) 空き家の適正管理・利活用促進</p> <p>●専門家との連携による空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> (同左) 空家等管理活用支援法人の指定等により、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と相談ができるリモート相談など専門家との連携による相談体制の強化を図ります。 (同左) (同左) <p>(中略)</p> <p>●適切に管理されていない空き家の所有者に対する指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正な管理がなされず放置されている空き家は、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、必要に応じて所有者等への情報の提供や注意喚起などを行います。なお、注意喚起などによっても改善されず、「管理不全空家等」又は「特定空家等」と位置付けられたものは、その状況に応じて法に基づき所有者等に対し助言、指導及び勧告を、特定空家等については必要に応じて更に命令等の措置を講じます。 空き家実態調査や市民からの通報などにより把握した適切に管理されていない空き家の情報を税務部局と共有し、連携して空き家の適正な管理を促進します。

現行	改定案
<p>基本目標4 安全で良質なマンションストックの形成</p> <p>施策4 - (1) マンション・団地の適正管理の促進</p> <p>●マンション管理の実態把握</p> <ul style="list-style-type: none"> 定期的な分譲マンションの実態把握や管理情報などをデータベース化するなど、現状の管理状況の把握と適正管理に向けた啓発を図ります。 <p>●マンション・団地の適正な維持管理への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、ガイドブックなどを通じて、建物の適正な維持管理に向けた取組を支援します。 (追加) <p>●マンション管理情報の登録の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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など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ります。 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正を踏まえ、本市のマンション管理適正化推進計画に基づき、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ります。 <p>●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) (略)</p>	<p>基本目標4 安全で良質なマンションストックの形成</p> <p>施策4 - (1) マンション・団地の適正管理の促進</p> <p>●マンション管理の実態把握</p> <ul style="list-style-type: none"> (同左) <p>●マンション・団地の適正な維持管理への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 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<u>堺市分譲マンション専門家派遣事業</u>、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取組を支援します。 <u>マンション管理適正化支援法人による管理組合等への情報提供や相談、専門家の派遣等により管理の適正化を支援します。</u> <p>●マンション管理情報の登録の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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など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ります。 <u>堺市</u>マンション管理適正化推進計画に基づき、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ります。 <p>●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) (略)</p>
<p>施策4 - (2) 老朽化マンションの改善・建替等の促進 (略)</p>	<p>施策4 - (2) 老朽化マンションの改善・建替等の促進 (略)</p>

現行	改定案
基本目標5 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成（略）	基本目標5 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成（略）
基本目標6 ニュータウンの居住魅力の向上	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構築（略）	施策6 - (1) 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築（略）
<p>施策6 - (2) 新金岡地区の居住魅力の向上</p> <p>「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、本市と大阪府、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ります。</p> <p>●駅周辺の居住魅力と賑わいや活力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 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など、まちなか居住の促進を図ります。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などにより「賑わいと活力ある」住まい・市街地の形成を推進します。 <p>●緑道の魅力の活用と住宅団地の改善・建替等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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などにより、改善・建替等の支援を図ります。 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します。 <p>●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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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・リノベーションなどによる、多様な住宅供給を図ります。 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など、「子育てしやすい」住まい・市街地の形成を推進します。 	<p>施策6 - (2) 新金岡地区の居住魅力の向上</p> <p>「新金岡地区活性化推進プラン」、「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）」を踏まえ、本市と大阪府・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ります。</p> <p>●駅周辺の魅力的な都市空間の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 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など、まちなか居住の促進を図ります。また新金岡地区に必要とされる機能導入を図り、複合的な土地利用を推進することで、統一感のある魅力的な都市空間の形成を進めます。 <p>●公園・緑の豊かな資源の活用と住宅団地の改善・建替等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> （同左） 憩い・スポーツ・レクリエーションの拠点として、金岡公園や大泉緑地などの公園、緑豊かな歩行空間の活用、「緑、歩行者、自転車」を軸とした良好な都市空間の形成によって、地区の魅力と公園へのアクセス性や回遊性の向上を図ります。 <p>●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多様な機能の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、多様な住宅供給を図ります。 公的賃貸住宅の建替等により創出する用地については、時代のニーズに対応した多様な住宅供給に加え、商業・子育て・医療・福祉等の多様な暮らしを支える機能の導入を図り、定住魅力のある市街地の形成を推進します。
基本目標7 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成（略）	基本目標7 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成（略）

現行					改定案				
3 - 2 成果指標					3 - 2 成果指標				
基本目標	成果指標	現状値 (年度)	目標値 (年度)	備考(目標値の設定根拠)	基本目標	成果指標	現状値 (年度)	目標値 (年度)	備考(目標値の設定根拠)
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	○誘導居住面積水準達成率 (主世帯数に対する「誘導居住面積水準を達成している世帯数」の割合)	51.2% (H30)	55% (R12)	従前計画からの継続指標 (市独自) 概ね趨勢値をめざす H20: 46.4% → H30: 51.20%	1. 多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	(同左)			
	○子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 (18歳未満の構成員のいる世帯数に対する「誘導居住面積水準を達成している世帯数」の割合)	41.3% (H30)	50% (R12)	従前計画からの継続指標 (国) 観測指標 (市独自) 趨勢値以上をめざす H20: 34.8% → H30: 41.3%		(同左)			
	○高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率 (高齢者(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か所以上、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)	75% (R12)	従前計画からの継続指標 大阪府の目標値と同じ目標値設定 (府) H30: 60.9% → R12: 75% (市) H30: 40.3% → R12: 75%		(同左)			
2. 住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	○セーフティネット住宅(住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅)の登録戸数	3,795戸 (R2)	10,000戸 (R3~12)	新規指標 (国) 観測指標 (市独自) 3,795戸/4年間より、今後も1,000戸/年ベースの増加をめざす	2. 住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	(同左)			
	○最低居住面積水準未達率 (主世帯数に対する「最低居住面積水準未達世帯数」の割合)	7.3% (H30)	早期に 解消	従前計画からの継続的観測指標 (国) 観測指標 (市独自) 引き続き早期の解消		(同左)			
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	○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) (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年間平均)	29% (H30)	35% (R12)	従前計画からの継続指標 (国) 観測指標 (市独自) 国の既存住宅流通及びリフォーム市場規模12兆円→14兆円(117%)を参考に設定	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	(同左)			
	○認定長期優良住宅のストック戸数	6,118戸 (R2)	12,000戸 (R12)	国の成果指標を踏まえて、現状の約2倍をめざす (国) H30: 113万戸 → R12: 250万戸 (市) R2: 6,118戸 → R12: 12,000戸		(同左)			
	○居住目的のない空き家数 ¹ (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)	20,000戸 以下に 抑える (R12)	新規指標 国の成果指標を踏まえて設定 (国) H30: 349万戸 → R12: 400万戸 程度(114%) (市) H30: 17,600戸 → R12: 20,000戸 (114%) 以下に抑える		(同左)			
4. 安全で良質なマンションストックの形成	○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	65.4% (R3)	75% (R12)	新規指標 大阪府の目標値と同じ目標値設定 (府) H30: 59.7% → R12: 75% (市) R3: 65.4% → R12: 75%	4. 安全で良質なマンションストックの形成	(同左)			
5. 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	○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)	85% (R12)	従前計画からの継続指標 (市独自) 現状値より改善をめざす	5. 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	(同左)			
	○今後の市内定住意向 ³ (市内に住みつきたい「そう思う」とある程度そう思うを合計した割合)	75.9% (H30)	80% (R13)	新規指標 (市独自) 現状値より改善をめざす		(同左)			
6. ニュータウンの居住魅力の向上	○泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合 ⁷	29.5% (R7) 推計値	30.5% (R7)	新規指標 「堺市基本計画2025」のKPI	6. ニュータウンの居住魅力の向上	○泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合	25.8% (R12) 推計値	26.8% (R12)	新規指標 「堺市基本計画2030」(案)のKPI
7. 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	○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 ² (「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合)	62% (H30)	70% (R12)	従前計画からの継続指標 (市独自) 趨勢値程度の改善をめざす 53% (H20) → 62% (H30)	7. 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	○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)	70% (R12)	従前計画からの継続指標 (市独自) 趨勢値程度の改善をめざす 53% (H20) → 62% (H30)
	○大阪重点犯罪認知件数 ⁶	1,195件 (R1)	900件 (R7)	新規指標 「堺市基本計画2025」のKPI		○大阪重点犯罪認知件数	852件 (R6)	750件 (R12)	新規指標 「堺市基本計画2030」(案)のKPI
	○住宅の耐震化率 ⁵ (住宅の総戸数に対する「耐震性を満たす住宅戸数」の割合)	82% (H30)	95% (R7)	従前計画からの継続指標 (国) 目標値R12: 概ね解消 (市独自) 概ね解消 (府) 目標値R7: 95% (市住宅・建築物耐震改修促進計画) 目標値R7: 95%		○住宅の耐震化率 ⁵ (住宅の総戸数に対する「耐震性を満たす住宅戸数」の割合)	89.6% (R6)	耐震性が不十分な住宅を概ね解消 (R17)	従前計画からの継続指標 (国) 目標値R17: 概ね解消 (府) 目標値R17: 概ね解消 (市住宅・建築物耐震改修促進計画) 目標値R17: 概ね解消
第4章 住宅地類型別の整備の方向性 (略)					第4章 住宅地類型別の整備の方向性 (略)				
第5章 計画の実現に向けて (略)					第5章 計画の実現に向けて (略)				

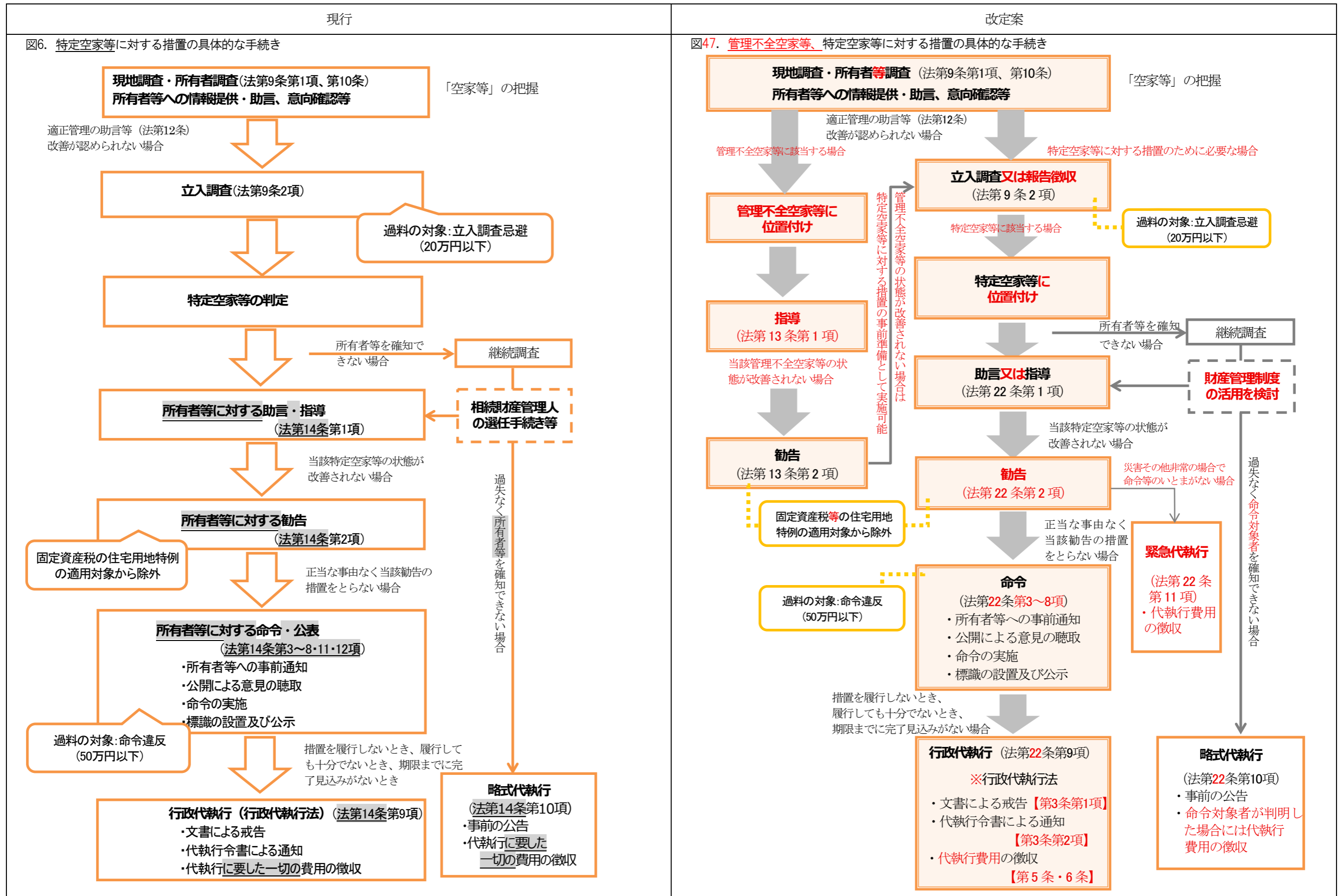
現行	改定案
<p>6-1 計画の概要 (略)</p>	<p>1 計画の概要 (略)</p>
<p>6-2 堺市の「空き家」の現状 (略)</p>	<p>2 堺市の「空き家」の現状 (略)</p>
<p>6-3 空家等対策に係る課題 空家等の現状や発生要因などを踏まえ、空家等対策に係る課題を次のように整理します。</p> <p>課題① 当事者意識の醸成 空家等が管理不全な状態になると、防災上や衛生上などの影響を周辺に及ぼす場合があります。建物の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解することが必要であり、当事者意識の醸成を図っていく必要があります。</p> <p>課題② 空家等の増加による地域活力低下の防止 空家等が適正に管理され、有効活用されるよう様々な流通や活用促進策を検討していく必要があります。その際に、各分野の施策との連携を図り、さらに周辺や地域によい影響を与え、地域の活力の低下を防いでいく必要があります。</p> <p>課題③ 管理不全な空家等に対する対応 空家等が管理不全な状態になった場合には、周辺への影響の程度や危険などの切迫性を踏まえ、適切に対応するための連携体制や基準等を整備したところですが、法律や福祉・介護等の専門分野との連携を強化していく必要があります。</p> <p>課題④ 空家等に係る情報不足の解消 空家等が管理不全な状態になった場合の影響や適切な維持管理、活用事例の情報など、空家等の実情（相続、法的な制限、利活用のノウハウ、資金不足等）に応じた情報を「空家」の所有者等に適切に提供できるよう協働関係の体制整備を図っていく必要があります。</p>	<p>3 空家等対策に係る課題 空家等の現状や発生要因などを踏まえ、空家等対策に係る課題を次のように整理します。</p> <p>課題① 当事者意識の醸成 空家等が適切に管理されていない状態になると、防災上や衛生上などの影響を周辺に及ぼす場合があります。建物の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解することが必要であり、当事者意識の醸成を図る必要があります。</p> <p>課題② 空家等の増加による地域活力低下の防止 空家等が適正に管理され、有効活用されるよう様々な流通や活用促進策を検討する必要があります。その際、各分野の施策との連携を図り更に周辺や地域によい影響を与え、地域の活力低下を防ぐ必要があります。</p> <p>課題③ 適切に管理されていない空家等に対する対応 空家等が適切に管理されていない状態になった場合には、周辺への影響の程度や危険などの切迫性を踏まえ、適切に対応するための連携体制や基準等を整備し、法律や福祉・介護等の専門分野との連携を強化する必要があります。</p> <p>課題④ 空家等に係る情報不足の解消 空家等が適切に管理されていない状態になった場合の影響や適切な維持管理、活用事例の情報など、空家等の実情（相続、法的な制限、利活用のノウハウ、資金不足等）に応じた情報を「空家等」の所有者等に適切に提供できるよう協働関係の体制整備を図る必要があります。</p>
<p>6-4 空家等対策の基本方針 空家等対策の基本方針のもと、空家等の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要であり、管理不全な空家等の「発生抑制」や「活用・流通の促進」の取組によって、空家等による問題発生をより早期の段階で、または未然に防ぐことが重要となります。</p> <p>○空家等の所有者等による管理の原則 →予防策 ・空家等は個人の財産であり、所有者等が責任をもって管理すべきものであることから、所有者等による管理の徹底を周知し、新たな空家等の発生や管理不全な状態になることの予防に取組みます。</p>	<p>4 空家等対策の基本方針 空家等対策の基本方針のもと、空家等の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要であり、適切に管理されていない空家等の「発生抑制」や「活用・流通の促進」の取組によって、空家等による問題発生を未然に又はより早期の段階で防ぐことが重要となります。</p> <p>○空家等の所有者等による管理の原則 →予防策 ・空家等は個人の財産であり、所有者等が責任をもって管理すべきものであることから、所有者等による管理の徹底を周知し、新たな空家等の発生予防や適切に管理されない空家等の発生予防に取り組みます。</p>

現行	改定案
<p>○空家等の活用・流通の促進 →活用・流通施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住促進や地域コミュニティの維持向上など、関連施策との連携を図りながら、空家等の活用・流通の促進に取り組めます。 <p>○管理不全な空家等の状態に応じた措置 →管理不全空家等対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等が管理不全な状態になった場合、更なる悪化を引き起こさないように、管理状態の程度に応じて、対策に取り組めます。 <p>○地域（市民）・関係団体等との連携 →空家等対策推進体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策に、地域、市民、NPO、建築や不動産等に関わる関係団体、行政等の連携のもとで総合的に取り組めます。 	<p>○空家等の活用・流通の促進 →活用・流通施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住促進や地域コミュニティの維持向上など、関連施策との連携を図りながら、空家等の活用・流通の促進に取り組めます。 <p>○適切に管理されていない空家等の状態に応じた措置 →適切に管理されていない空家等の対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等が適切に管理されていない状態になった場合、更なる悪化を引き起こさないように、管理状態の程度に応じた対策に取り組めます。 <p>○地域（市民）・関係団体等との連携 →空家等対策推進体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域、市民、NPO、建築や不動産等に関わる関係団体、行政等の連携のもと総合的な空家等対策に取り組めます。
<p>6-5 空家等の調査に関する事項</p> <p>(1) 空家等の把握 (略)</p> <p>(2) 特定空家等の調査</p> <p>特定空家等となるおそれのある空家等については、実態調査や立入調査などを実施し、その把握につとめます。</p> <p>また、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行い、特定空家等と判断された場合には、所有者等に今後の意向を確認することや指導等の措置を行います。</p> <p>① 実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民などから、管理不全な空家等があるとの情報提供があった場合、市は速やかに実態調査を実施します。 <p>② 所有者等の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の近隣住民や関係者等から、情報収集を行います。 ・登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。 ・所有者死亡や転居などで登記未了の場合は、戸籍調査や固定資産税情報などで相続人や所有者等の確認を行います。 ・調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。 <p>③ 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。 ・所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。 ・予防策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入りません。 <p>(3) 空家等情報のデータベース化 (略)</p>	<p>5 空家等の調査に関する事項</p> <p>(1) 空家等の把握 (略)</p> <p>(2) 適切に管理されていない空家等の調査</p> <p>適切に管理されていない空家等については現地調査を行い、特定空家等にあつては必要に応じて立入調査を実施します。また、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。</p> <p>① 現地調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民などから、適切に管理されていない空家等があるとの情報提供があった場合、速やかに現地調査を実施します。 <p>② 所有者等の調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の近隣住民や関係者等から、情報収集を行います。 ・登記情報・建築確認申請情報で、所有者等の調査を行います。 ・登記名義人の死亡や転居などで登記未了の場合は、戸籍調査や固定資産税情報などにより相続人や所有者等について調査を行います。 ・調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を特定します。 <p>③ 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等については、助言又は指導、勧告等の施行に必要な限度の範囲で敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。 ・所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。 ・(削除) <p>(3) 空家等情報のデータベース化 (略)</p>

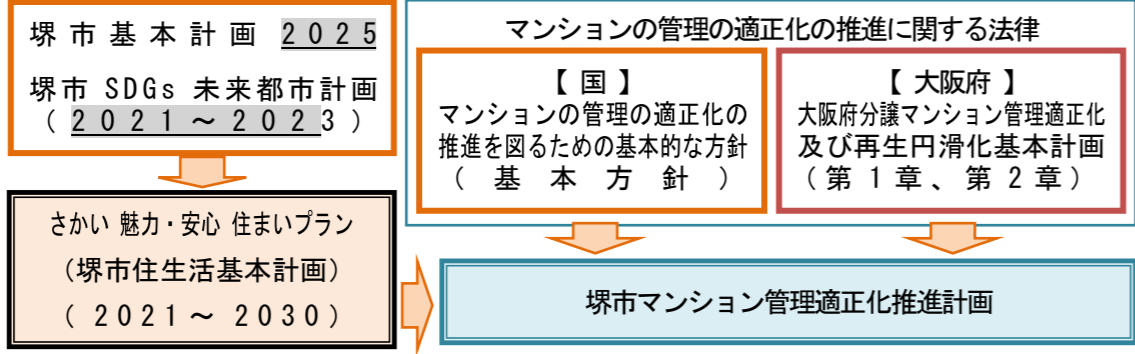
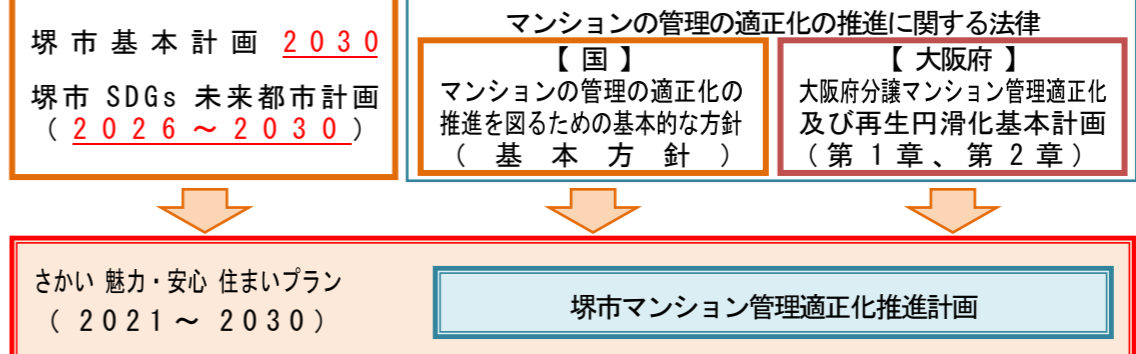
現行	改定案
<p>6-6 空家化の予防策</p> <p>空家化の抑制及び<u>管理不全な</u>空家等となることを予防するため、以下の施策の推進を図ります。</p>	<p>6 空家化の予防策</p> <p>空家化の抑制及び<u>適切に管理されていない</u>空家等となることを予防するため、以下の施策の推進を図ります。</p>
<p>施策（1） 空家等の適正管理に係る所有者等への働きかけ・啓発</p> <p>法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に<u>つとめるものとする。</u>」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合、所有者等は空家等を管理する義務があるため、責任を問われることもあります。</p> <p>そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや相続等における権利関係の整理の重要性を周知し、具体的な管理方法などについて、<u>所有者等への働きかけや啓発</u>を図ります。また、<u>特定空家等</u>を放置すると、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用対象から除外²⁾され、税額が大幅に増える可能性があることや、<u>空家等の活用、相談窓口の情報</u>などについて、様々な機会を通じて、広く情報提供を行います。</p> <p>また、<u>空き家発生子防の観点から、住宅の所有者に、現在住んでいるマイホームの今後の管理などについて考え、家族や親族に伝えて頂くための「プランニングノート」を作成し、空家発生を予防するための啓発</u>を行います。</p>	<p>施策（1） 空家等の適正管理に係る所有者等への働きかけ・啓発</p> <p><u>法第5条</u>において、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に<u>努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。</u>」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合、所有者等は空家等を管理する義務があるため、責任を問われることもあります。</p> <p>そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや相続等における権利関係の整理の重要性を周知し、具体的な管理方法などについて所有者等への働きかけや啓発を図ります。また、<u>管理不全空家等や特定空家等</u>を放置すると、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用対象から除外²⁾され、税額が大幅に増える可能性があることや空家等の活用・相談窓口の情報などについて、様々な機会を通じて、広く情報提供を行います。</p> <p>また、<u>高齢者や相続人等の住宅の所有者にアウトリーチ型支援を行い、現在住んでいるマイホームの今後の管理などについて考える契機となるよう『すまいのプランニングノート』の配布や空家等管理活用支援法人の案内、法務局の相続登記義務化の取組と連携した働きかけなど、空家等の発生を予防するための啓発</u>を行います。</p>
<p>施策（2） 空家等の所有者相談窓口の設置・運用</p> <p><u>市民からの空家相談のワンストップ窓口としての「空き家相談窓口」の設置により、関係機関とも連携を図りながら、所有者等が空家等を適切に管理し、または有効に活用していくための必要な情報提供</u>などを行います。</p>	<p>施策（2） 空家等の所有者相談窓口の設置・運用</p> <p><u>空家等の所有者等からの空家相談のワンストップ窓口として法第23条に基づき本市が指定した空家等管理活用支援法人の設置する「空き家相談窓口」において、所有者等が空家等を適切に管理し、又は有効活用を図るための必要な情報提供</u>などを行います。</p>
<p>施策（3） 空家等管理事業の活用促進（略）</p>	<p>施策（3） 空家等管理事業の活用促進（略）</p>
<p>6-7 空家等の活用・流通施策</p> <p><u>市では、空家等の活用と流通の促進を図るため、インスペクション（住宅診断）や住宅性能評価制度の普及など、既存住宅の流通促進に向けた取組を進め、あわせて、以下の施策の推進を図ります。</u></p>	<p>7 空家等の活用・流通施策</p> <p>空家等の活用と流通の促進を図るため、インスペクション（住宅診断）や住宅性能評価制度の普及など既存住宅の流通促進に向けた取組を進め、あわせて以下の施策の推進を図ります。（同左）</p>
<p>施策（1） 専門家との連携による利活用支援</p> <p>利用可能な空家等を地域資源として捉え、空家等を活用し、<u>新しい価値を生み出していくためには、幅広い知識やノウハウが必要なため、建築士・不動産事業者・大学・NPO等、空家等の活用に関する支援を実施する専門家との連携により、空家等の活用を促進</u>します。</p> <p>また、不動産団体との連携により、空き家の利活用を検討している空家所有者に対して、利活用の提案を行う取組（堺市空家等利活用支援制度）を推進します。</p>	<p>施策（1） 専門家との連携による利活用支援</p> <p>利用可能な空家等を地域資源として捉え、空家等を活用し新しい価値を<u>生み出すためには幅広い知識やノウハウが必要なため、建築士・不動産事業者・大学・NPO等、空家等の活用に関する支援を実施する専門家との連携により、空家等の活用を促進</u>します。</p> <p>また不動産団体との連携により、空き家の利活用を検討している空家等^等の所有者に対して、利活用の提案を行う取組（堺市空家等利活用支援制度）を推進します。</p> <p><u>空家等管理活用支援法人（法第23条）において、アウトリーチ型支援等による相談から利活用（売却・賃貸・解体等）までワンストップで総合的・伴走的な支援を行うことで、空家等の活用・流通を促進</u>します。</p>

現行	改定案
<p>施策（２） 専門家への相談機会の提供</p> <p>各種専門家団体の活動と連携し、空家等の所有者や空家等となった既存住宅の活用に関心がある方などを対象としたセミナーや個別相談会の開催など、専門家への相談機会の提供を行います。</p> <p>また、国や本市等で整備している空家等の利活用に係る施策や既存住宅の良質化などに資する様々な制度について周知を図り、所有者自身や新規居住者等による住宅のリフォーム・リノベーションなど、利活用の取組を促進します。</p>	<p>施策（２） 専門家への相談機会の提供</p> <p>（同左）</p>
<p>施策（３） 定住促進や子育て世帯の居住促進施策等との連携</p> <p><u>空家等の活用においては、定住促進や子育て世帯の居住促進による地域コミュニティの維持向上など、関連施策と連携を図りながら、空家等の有効な活用や流通の促進に向けた施策の検討を進めます。</u></p> <p>また、耐震化施策と連携し、空家等における耐震改修を支援することにより、空家等の利活用を促進します。</p>	<p>施策（３） 定住促進や子育て世帯の居住誘導施策等との連携</p> <p><u>若年・子育て世帯における空家等の取得や建替等を支援し、定住促進や若年・子育て世帯の居住誘導による地域コミュニティの維持向上などを図ります。また関連機関や関連施策と連携を図りながら、空家等の有効な活用や流通の促進に向けた施策を推進します。</u></p> <p>耐震化施策と連携し、空家等における耐震改修や耐震性のない旧耐震基準の木造住宅の耐震診断、除却を支援することにより、空家等の利活用を促進します。</p>
<p>6-8 管理不全な空家等に対する対策</p> <p><u>適正管理がなされず放置されるなど、管理不全な状態となった空家等は、防災や環境・衛生などの面において、周辺に悪影響を及ぼします。</u></p> <p><u>管理不全な空家等を解消するため、市では、以下のとおり、所有者等への注意喚起や、特定空家等に係る対応などに取組めます。</u></p>	<p>8 適切に管理されていない空家等への対策</p> <p><u>適切に管理されていない空家等に対して以下のとおり、所有者等への注意喚起、助言のほか管理不全空家等及び特定空家等に係る対応などに取組めます。</u></p>
<p>施策（１） 所有者への注意喚起、助言等</p> <p>市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、<u>管理不全な空家等を把握した場合は、空家等の管理責任は所有者にあることから、現地を確認したうえで所有者等を調査します（５（２）特定空家等の調査）。</u></p> <p>調査により把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起を行い、また、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題などに関する相談窓口などの情報提供を行います。</p> <p><u>特に、特定空家等と認められない場合や特定空家等への判定に時間を要する場合などでは、周辺の影響などを踏まえ、必要に応じて法第12条に基づく情報提供や助言などにより特定空家等に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。</u></p>	<p>施策（１） 所有者への注意喚起、助言等</p> <p>市民や地域からの情報提供・相談や実態調査などを通じて、<u>適切に管理されていない空家等を把握した場合は、空家等の管理責任は所有者等にあることから、現地を確認した上で所有者等を調査します（５（２）適切に管理されていない空家等の調査）。</u></p> <p>調査により判明した所有者等に対しては、文書の送付などにより適正管理に向けた注意喚起を行い、また<u>法第12条に基づき</u>、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題などに関する相談窓口などの情報提供を行います。</p>

現行	改定案
<p>施策（２） 特定空家等への対応</p> <p>市の各所管課は、注意喚起などによっても管理不全な状態が改善されない「空家等」の状態が、「特定空家等」相当と考えられるものについては、特定空家対策PT（P15図8）の関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家から意見聴取を行いながら、「周辺への影響」や「危険等の切迫性」などを勘案し、「特定空家等」と判定されたものについては、法に基づき所有者等に対する助言及び指導、勧告、命令等の措置及び、法第15条第2項に基づき必要な税制上の措置を講じます（P13図6）。</p> <p>空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）及び大阪府の「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」に定める内容を準拠し、別途策定します。</p> <p>また、管理不全な空家等の適正管理や除却などの更なる促進に向けた研究を進めます。</p>	<p>施策（２） 適切に管理されていない空家等への対応</p> <p>注意喚起などによっても改善がみられない空家等の状態が管理不全空家等又は特定空家等と考えられる場合は、特定空家対策PT（P83図49）の関係部局と連携の上、必要に応じて専門家から意見聴取を行いながら「周辺への影響」や「危険等の切迫性」などを勘案し、その位置づけを判断します。</p> <p>なお、管理不全空家等又は特定空家等に関する基準は、国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るための必要な指針（ガイドライン）」を準拠します。</p> <p>管理不全空家等又は特定空家等に位置付けられたものは、その状況に応じて法に基づき所有者等に対し助言、指導及び勧告を、特定空家等にあつては必要に応じて命令等を行います（P81図47）。勧告を受けた管理不全空家等又は特定空家等の敷地は、法第29条第2項に基づき必要な税制上の措置を講じます。</p> <p>また所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定による財産管理制度の活用を検討します。</p>
<p>施策（３） 他の法律等による対応</p> <p>管理不全となった空家等に対する対応として、法（空家等対策の推進に関する特別措置法）のほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律など、他の法律などによる対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断します。</p> <p>また、管理不全となっている空家等の情報を税務部局と共有し、連携して取組を進めます。</p>	<p>施策（３） 他の法令による対応</p> <p>適切に管理されていない空家等に対する対応として、法（空家等対策の推進に関する特別措置法）のほか他の法令による対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断します。</p> <p>また適切に管理されていない空家等の情報を税務部局と共有し、連携して取組を進めます。</p>



現行	改定案
<p>6-9 実施体制に関する事項</p> <p>(1) 相談窓口の体制 (法6-2-7:住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項)</p> <p>空家等の相談は、「空き家相談窓口」においてワンストップで対応し、相談内容に応じて専門の相談先の案内や各所管課への取次ぎを行います。</p> <p>空家所有者等からの相談については、市の住宅専門家相談や空家所有者等に対する利活用提案をはじめ、建築や不動産、法律などの関係機関とも連携しながら空家等の維持管理や権利関係の整理など、適正管理や活用などに係る相談窓口を案内します。</p> <p>また、地域住民などからの管理不全な空家等についての通報・相談については、連絡を受けた空き家相談窓口がその要因に応じた専門部署である各所管 (P16表2) へ情報を送付し、各所管は必要に応じて建築や不動産、法律などの専門家との連携を図りながら対応します。</p> <p>(2) 庁内の連携体制 (法6-2-8:空家等に関する対策の実施体制に関する事項)</p> <p>通報・相談に対する対応のうち、特定空家等を含む管理不全な空家等について、課題が複数の所管にまたがる案件に対しては、関係する所管が特定空家対策PT (プロジェクトチーム) 会議 (P15図8) において、情報を共有しながら対応にあたります。</p> <p>特に、庁内横断的な課題を有する空家等の対策については、空家等対策計画に係る関係課会議 (以下、「空家等対策関係課長会議」という。) (P16表4) において、計画の進捗などについての情報共有や計画の見直しを検討します。</p> <p>また、空家等の活用に係る各所管 (P16表3) では、リフォーム・リノベーションや耐震改修等に係る様々な情報を共有します。</p> <p>(3) 大阪府、関係団体との連携</p> <p>(略)</p> <p>(4) 有識者・専門家からの意見聴取等</p> <p>空家等対策計画の改定等、当該計画に係る協議事項について、必要に応じて有識者や専門家から意見を聴くため、堺市住宅まちづくり審議会への意見聴取等によりこれに対応します。</p>	<p>9 実施体制に関する事項</p> <p>(1) 相談窓口の体制 (法7-2-7:住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項)</p> <p>空家所有者等からの相談については、空家等管理活用支援法人の相談窓口において、ワンストップで相談から利活用 (売却・賃貸・解体等) まで、総合的・伴走的な支援を行います。また特定の分野に係る相談では、市の住宅専門家相談や空家所有者等に対する利活用提案をはじめ、建築や不動産、法律などの関係機関とも連携しながら空家等の維持管理や権利関係の整理など、適正管理や活用などに係る相談窓口を案内します。</p> <p>また、地域住民などからの適切に管理されていない空家等に関する通報・相談については、連絡を受けた空き家相談窓口がその要因に応じた専門部署である各所管課 (P84表5) へ情報を送付し、各所管課は必要に応じて建築や不動産、法律などの専門家と連携しながら対応します。</p> <p>(2) 庁内の連携体制 (法7-2-8:空家等に関する対策の実施体制に関する事項)</p> <p>通報・相談に対する対応のうち、管理不全空家等及び特定空家等を含む適切に管理されていない空家等について、課題が複数の所管にまたがる案件に対しては、関係する所管が特定空家対策PT (プロジェクトチーム) 会議 (P83図49) において、情報を共有しながら対応します。</p> <p>特に、庁内横断的な課題を有する空家等の対策については、空家等対策に係る関係課会議 (P84表7) において、計画の進捗などについての情報共有や計画の見直しを検討します。</p> <p>また、空家等の活用に係る各所管 (P84表6) では、リフォーム・リノベーションや耐震改修等に係る様々な情報を共有します。</p> <p>(3) 大阪府、関係団体との連携</p> <p>(同左)</p> <p>(4) 有識者・専門家からの意見聴取等</p> <p>空家等対策計画の改定等、当該計画に係る協議事項について、必要に応じて有識者や専門家から意見を聴くため、堺市住生活審議会への意見聴取等によりこれに対応します。</p>
<p>10 国等の支援策の活用</p> <p>(略)</p>	<p>6-10 国等の支援策の活用</p> <p>(略)</p>
<p>11 計画の見直し等</p> <p>(略)</p>	<p>6-11 計画の見直し等</p> <p>(略)</p>

現行	改定案
<p>1. 計画の概要</p> <p>(1) 計画の背景と目的 (略)</p> <p>(2) 計画の位置付け</p>  <p>(3) 現状と課題 (略)</p>	<p>1. 計画の概要</p> <p>(1) 計画の背景と目的 (略)</p> <p>(2) 計画の位置付け</p>  <p>(3) 現状と課題 (略)</p>
<p>2. 基本方針及び目標 (略)</p> <p>(1) 計画の基本方針</p> <p>(2) マンションの管理の適正化に関する目標</p>	<p>2. 基本方針及び目標 (略)</p> <p>(1) 計画の基本方針</p> <p>(2) マンションの管理の適正化に関する目標</p>
<p>3. マンション管理状況を把握するために講ずる措置</p> <p>○管理実態調査の継続的实施</p> <p>・本市では、令和3年12月に、マンションの管理状況を把握するため、堺市内のマンション全件(574件)を対象とした実態調査(「堺市分譲マンション実態調査」)を実施しました。令和3年の調査では回収率が27.5%(158件)にとどまっていることから、今後も管理実態の把握の継続に努め、さらなる管理状況の把握に向けた措置を実施します。</p>	<p>3. マンション管理状況を把握するために講ずる措置</p> <p>○管理実態調査の継続的实施</p> <p>・本市では、令和3年12月に、マンションの管理状況を把握するため、堺市内のマンション全件(574件)を対象とした実態調査(「堺市分譲マンション実態調査」)を実施しました。<u>その後も継続的に管理状況の調査を行い、令和7年12月時点で612件のうち576件(94.1%)について管理状況を把握しました。</u>今後も管理実態の把握の継続に努め、さらなる管理状況の把握に向けた措置を実施します。</p>
<p>4. 管理適正化に向けた施策</p> <p>マンションの管理の適正化を推進するため、以下の施策を講じます。</p> <p>施策① マンション管理実態の把握 (施策①～施策④ 略)</p> <p>施策② マンション管理情報の登録の普及促進</p> <p>施策③ マンション管理計画の認定</p> <p>施策④ マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等</p>	<p>4. 管理適正化に向けた施策</p> <p>マンションの管理の適正化を推進するため、以下の施策を講じます。</p> <p>施策① マンション管理実態の把握 (施策①～施策④ 略)</p> <p>施策② マンション管理情報の登録の普及促進</p> <p>施策③ マンション管理計画の認定</p> <p>施策④ マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等</p>

現行	改定案
<p>施策⑤ 専門家・アドバイザー派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・堺市分譲マンションセミナー、堺市住宅専門家相談の継続的な開催 ・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たマンション管理士などの専門家・アドバイザーの派遣 ・(追加) ・(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 <p>施策⑥ マンションの改修・建替えへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(略) ・マンションの建替を円滑に進めるため、管理組合が建替を視野に入れた計画立案を行う活動でアドバイザー経費の一部を支援(堺市分譲マンション建替え支援制度) ・(以下、略) 	<p>施策⑤ 専門家・アドバイザー派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・堺市分譲マンションセミナー、堺市住宅専門家相談の継続的な開催 ・堺市分譲マンション専門家派遣事業、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の派遣 ・マンション管理適正化支援法人による相談や専門家の派遣 ・(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 <p>施策⑥ マンションの改修・建替等への支援 (略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(略) ・マンションの建替等を円滑に進めるため、管理組合が建替等を視野に入れた計画立案を行う活動でアドバイザー経費の一部を支援(堺市分譲マンション建替え支援制度) ・(以下、略)
<p>5. 堺市マンション管理適正化指針</p> <p>(1) 堺市マンション管理適正化指針</p> <p>①国のマンション管理適正化指針</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向 <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理組合の適正な運営 (2) 管理組合を構成する区分所有者等の役割 (3) 専門的知識を有する者による管理組合の支援 (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員の就任する場合の留意事項 (追加) 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理組合の運営 (2) 管理規約 (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 (4) 管理組合の経理 (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等 (追加) (6) 発注等の適正化 (7) 良好な居住環境の維持及び向上 (8) その他配慮すべき事項 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項 </div> <p>②堺市マンション管理適正化指針 (略)</p>	<p>5. 堺市マンション管理適正化指針</p> <p>(1) 堺市マンション管理適正化指針</p> <p>①国のマンション管理適正化指針</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向 <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理組合の適正な運営 (2) 管理組合を構成する区分所有者等の役割 (3) 専門的知識を有する者による管理組合の支援 (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員の就任する場合の留意事項 (5) 管理組合による各種制度の活用及び多面的なマンション管理の質の向上 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 管理組合の運営 (2) 管理規約 (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 (4) 管理組合の経理 (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等 (6) マンションの修繕の実施 (7) 発注等の適正化 (8) 良好な居住環境の維持及び向上 (9) その他配慮すべき事項 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項 </div> <p>②堺市マンション管理適正化指針 (略)</p>

現行	改定案																																
<p>(2) 助言・指導等を行う際の判断基準の目安</p> <p>POINT</p> <p>市町村は、マンション管理適正化法第5条の2の規定により、管理の適正化のため必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができます。国の助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安に加え、本市の追加の判断基準を設けます。</p>	<p>(2) 助言・指導等を行う際の判断基準の目安</p> <p>POINT</p> <p>市町村は、マンション管理適正化法第5条の2の規定により、管理の適正化のため必要に応じて助言・指導等を行い、管理組合の運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができます。国の助言・指導等を行う際の判断の基準の目安に加え、本市の追加の判断基準を設けます。</p>																																
<p>次の事項が遵守されていない場合とします。</p>	<p>次の場合とします。</p>																																
<p>①国の判断基準の目安</p> <table border="1" data-bbox="261 611 1436 1121"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>判断基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 管理組合の運営</td> <td>(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 少なくとも集会を年に1回以上開催すること</td> </tr> <tr> <td>2. 管理規約</td> <td>管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと</td> </tr> <tr> <td>3. 管理組合の経理</td> <td>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること</td> </tr> <tr> <td>4. 長期修繕計画の策定及び見直し等</td> <td>適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金が積み立てておくこと</td> </tr> <tr> <td>(追加)</td> <td>(追加)</td> </tr> </tbody> </table> <p>②本市における追加の判断基準の目安</p> <table border="1" data-bbox="261 1234 1436 1402"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>判断基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 建物の点検、修繕</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	項目	判断基準	1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 少なくとも集会を年に1回以上開催すること	2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	4. 長期修繕計画の策定及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金が積み立てておくこと	(追加)	(追加)	項目	判断基準	1. 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	<p>①国の判断基準の目安</p> <table border="1" data-bbox="1531 611 2706 1121"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>判断基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 管理組合の運営</td> <td>(1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合 (2) 集会が年に1回以上開催されていない場合</td> </tr> <tr> <td>2. 管理規約</td> <td>管理規約が作成されておらず、また必要に応じた改正が行われていない場合</td> </tr> <tr> <td>3. 管理組合の経理</td> <td>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合</td> </tr> <tr> <td>4. 長期修繕計画の作成及び見直し等</td> <td>長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合</td> </tr> <tr> <td>5. マンションの修繕の実施</td> <td>長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合</td> </tr> </tbody> </table> <p>②本市における追加の判断基準の目安</p> <table border="1" data-bbox="1531 1234 2706 1402"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>判断基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 建物の点検、修繕</td> <td>建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合に点検、修繕されていないこと</td> </tr> </tbody> </table>	項目	判断基準	1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合 (2) 集会が年に1回以上開催されていない場合	2. 管理規約	管理規約が作成されておらず、また必要に応じた改正が行われていない場合	3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合	4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合	5. マンションの修繕の実施	長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合	項目	判断基準	1. 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に点検、修繕されていないこと
項目	判断基準																																
1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 少なくとも集会を年に1回以上開催すること																																
2. 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと																																
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること																																
4. 長期修繕計画の策定及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金が積み立てておくこと																																
(追加)	(追加)																																
項目	判断基準																																
1. 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																																
項目	判断基準																																
1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合 (2) 集会が年に1回以上開催されていない場合																																
2. 管理規約	管理規約が作成されておらず、また必要に応じた改正が行われていない場合																																
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合																																
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合																																
5. マンションの修繕の実施	長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合																																
項目	判断基準																																
1. 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に点検、修繕されていないこと																																
<p>(3) 管理計画認定基準</p> <p>①国の認定基準 (略)</p> <p>②本市における追加の認定基準 (略)</p>	<p>(3) 管理計画認定基準</p> <p>①国の認定基準 (略)</p> <p>②本市における追加の認定基準 (略)</p>																																

現行	改定案
<p>6. マンション管理適正化の普及・啓発</p> <p>(再掲) マンション管理情報の登録の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度を活用したマンションの管理情報の登録の普及促進、適正な管理のための情報提供 <p>(再掲) 専門家・アドバイザー派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> 堺市分譲マンションセミナー、堺市住宅専門家相談制度の継続的な開催 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たマンション管理士などの専門家・アドバイザーの派遣 (追加) (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 <p>(再掲) マンションの改修・建替えへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 高経年化した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を支援するため、マンション再生手法に関する情報提供や融資制度等に関する情報提供 旧耐震基準のマンションについて、耐震化を促進するため、広報等による普及啓発、耐震診断や耐震改修への助成 	<p>6. マンション管理適正化の普及・啓発</p> <p>(再掲) マンション管理情報の登録の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (同左) <p>(再掲) 専門家・アドバイザー派遣</p> <ul style="list-style-type: none"> 堺市分譲マンションセミナー、堺市住宅専門家相談制度の継続的な開催 堺市分譲マンション専門家派遣事業、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の派遣 マンション管理適正化支援法人による相談や専門家の派遣 (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 <p>(再掲) マンションの改修・建替えへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> (同左)
<p>7. 計画期間</p> <p>(略)</p>	<p>7. 計画期間</p> <p>(略)</p>
<p>8. 計画の推進に向けて</p> <p>(略)</p>	<p>8. 計画の推進に向けて</p> <p>(略)</p>