

第1編 堺市住生活基本計画

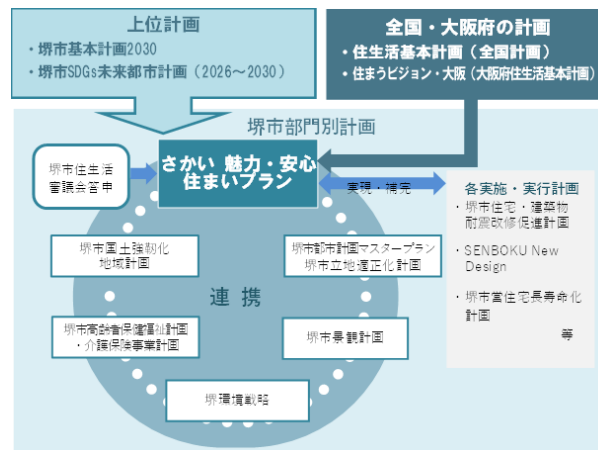
はじめに (本編 p2~4)

●計画の目的

住宅政策をとりまく状況の変化や国における住生活基本計画（全国計画）の改定等を受け、新たな住宅政策の計画体系に対応した住宅・住環境形成に関する施策を総合的かつ計画的に展開するための基本指針を明らかにすることを目的とする。

●計画の位置づけ

住生活基本計画（都道府県計画）に準じる計画であり、「堺市基本計画2030」と「堺市SDGs未来都市計画（2026～2030）」を上位計画とした住宅部門の基本計画として位置づける。



●計画の期間

2021（令和3）年度から2030（令和12）年度の10年間

住宅政策を巡る現状と課題 (本編 p5~22)

(1) 暮らしに関する課題

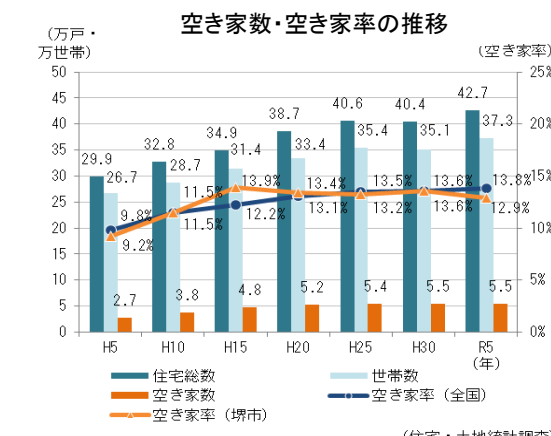
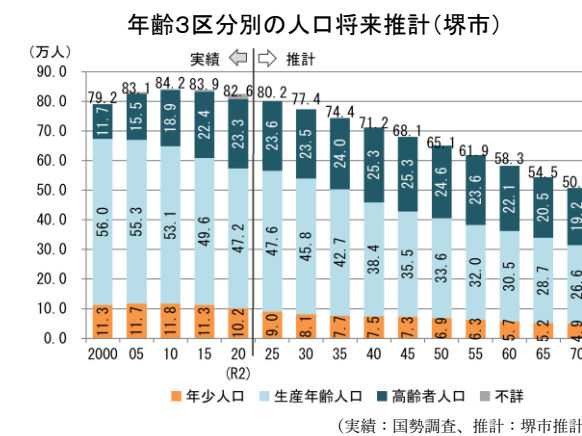
- ① 多様化する居住ニーズに応える住まい環境への対応
- ② 子育て世帯の住まい環境への対応
- ③ 高齢者や障害者等の安心居住への対応

(2) 住宅ストックに関する課題

- ① 住宅ストックの質や既存住宅流通への対応
- ② 空き家に対する総合的な対応
- ③ 分譲マンションの適正管理や更新への対応

(3) 住環境に関する課題

- ① 良好な住宅市街地形成への対応
- ② 大規模住宅団地の魅力や活力低下への対応
- ③ 住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応



●泉北ニュータウン



●新岡岡地区

現状 ・人口減少 ・高齢化の進行 ・世帯類型の多様化	・共働き世帯の増加 ・多様なライフスタイル	・カーボンニュートラル ・公的賃貸住宅ストックの地域偏在	・空き家の増加 ・マンションストックの高経年化	・泉北NTの新たな価値創造への動向 ・大規模団地の老朽化	・住宅の耐震化 ・防犯に対する高いニーズ
---	--	---	--	---	---

住宅政策の基本理念・基本目標 (本編 p23~28)

視点1：持続可能な住宅・住環境の形成

- 既存住宅の改善や環境共生型の住まいの供給等を通じて、住宅ストックの質の向上と長寿命化に取り組み、地域公共交通の維持確保及び利便性の向上や歩いて暮らせる住環境の形成など集約型都市構造の実現に向けて、持続可能な住宅・住環境形成を推進する。

視点2：地域特性を活かした施策展開

- 本市の変化に富んだ地勢や地域により大きく異なる住宅市街地の特性を踏まえ、地域への愛着を深め、定住を促すため、全市的、画一的な施策展開ではなく、地域の特性を活かした施策展開を重点的に推進する。

視点3：多様な主体・政策との連携・協働

- 住宅・住環境と関連する他分野の政策との連携を深め、分野横断的な施策展開を図り、また住まい手である市民を中心として、事業者・専門家・NPO 等の多様な主体の連携・協働による事業展開を支援し、推進する。



基本目標1
多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

それぞれのライフスタイルや世帯構成に応じた多様な暮らし方の選択が可能で、居住ニーズが適切に充足された住宅に心豊かに住み続けられる住まい環境をめざす。



基本目標2
住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保

高齢者、障害者、子育て世帯等を含むすべての人が住み慣れた住まいや地域で自立し、安心して快適に暮らすことができる住まい環境をめざす。



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

脱炭素社会に向けた省エネ性能に優れた良質な住宅ストックの形成や、空き家を含む既存住宅のリフォームやリノベーションの普及、住宅の履歴情報の整備により、安心して既存住宅の取引ができる市場環境の実現をめざす。



基本目標4
安全で良質なマンションストックの形成

マンションの適正な維持管理と必要な改修工事・建替等に係る自主的な取組を支援し、安全で良質なマンションストックの形成をめざす。



基本目標5
次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成

都市政策等と連携し、拠点となる駅周辺における歩いて暮らせる住宅地環境整備により、本市の良好な市街地が保全されつつ、将来にわたって住み継ぐことができる住宅地環境の形成をめざす。



基本目標6
ニュータウンの居住魅力の向上

住宅団地の建替等やバリアフリー化などの促進、建替等により創出する用地の有効活用、既存ストックを活かした居住魅力の向上により、多世代居住によるコミュニティ豊かな住まい環境をめざす。



基本目標7
災害に強い安全・安心な住まい・市街地の形成

災害に強く、すべての人が安全・安心に暮らせる住まい環境の形成と災害時の迅速な住まいの復旧へ向けた事前の取組を進め、公民が一体となって災害に強い住まい・市街地の形成をめざす。

施策展開の方向性 (本編 p29～53)

基本目標 1 多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

1- (1) 子育てしやすい住まい環境の形成

1- (2) 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境の形成

1- (3) 多様な住まい方、働き方が可能となるニューノーマルに対応する住まい環境の形成

1- (4) 様々な人材や世代が支えあう共生による住まい環境の形成

1- (5) 多様な居住ニーズに対応する住環境や相談体制の充実

- 良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの確保
- 子育て中のひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境の形成
- 良質な高齢者向け住宅の供給
- 公的賃貸住宅の空き住戸等への子育て・福祉施設等の導入
- 住宅・住環境のバリアフリー化の促進
- IoT等の新技術を活用した健康管理、見守りサービス等の普及
- 住宅と一体・近接の働き方に対応した住まい環境の形成
- 住替えや改善等を支援する住情報の提供

…等

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

2- (1) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

2- (2) 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な管理・供給

2- (3) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用

2- (4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援

- 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
- 公営住宅の的確な供給と安心して住み続けられる環境整備
- 公営住宅の中長期的な供給のあり方検討
- 公的賃貸住宅事業者間連携による公営住宅の再編・整備の検討
- 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
- 市の居住支援の連携体制の強化

…等

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

3- (1) 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

3- (2) 安心して既存住宅の取引ができる環境整備

3- (3) リフォーム・リノベーションの促進

3- (4) 空き家の適正管理・利活用促進

- 長期優良住宅等の普及
- 良質な住宅供給を支える住宅関連金融商品の情報提供
- 住宅履歴情報の整備活用の促進
- リフォーム事業者の情報提供、リフォーム・リノベーション相談の充実
- 専門家との連携による空き家対策
- 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

成果指標・観測指標 (本編 p52～53)

基本目標	成果指標	基準値 (H30)	目標値 (R12)
1	誘導居住面積水準達成率	51.2%	55%
	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	41.3%	50%
	高齢者の住む住宅のバリアフリー化率	40.3%	75%
2	セーフティネット住宅登録戸数	3,795 戸 (R2)	10,000 戸 (R3～12)
	最低居住面積水準未達率	7.3%	早期解消
3	既存住宅の流通シェア	29%	35%
	認定長期優良住宅ストック戸数	6,118 戸 (R2)	12,000 戸
	居住目的のない(賃貸・売却用・二次的住宅を除く)空き家数	17,600 戸	20,000 戸以下
4	25年以上の長期修繕計画に修繕積立金額を設定する管理組合の割合	65.4% (R3)	75%
	住宅及び住環境の満足度	80.2%	85%
5	今後の市内定住意向	75.9% (R1)	80%
	泉北NTの39歳以下の人口割合	25.8% (R12推計)	26.8%
7	「火災・地震・水害等の安全」に対する満足度	62%	70%
	大阪重点犯罪認知件数	852 件 (R6)	750 件
	住宅の耐震化率	89.7% (R6)	耐震性が不十分な住宅の概ね解消(R17)

〈観測指標〉

①子育て世帯の住宅及び居住環境の総合満足度 ②子育て世帯のうち居住地の最寄り駅までの距離が 1km 未満の世帯割合 ③居住目的のない空き家数のうち腐朽・破損ありの空き家数及び割合 ④泉北ニュータウン内の 39 歳以下の人口及び転出入数 ⑤民間住宅新築着工数 ⑥住宅地の公示地価動向 ⑦住宅の耐震改修等実績

基本目標 4 安全で良質なマンションストックの形成

4- (1) マンション・団地の適正管理の促進

4- (2) 老朽化マンションの改善・建替等の促進

- マンション管理の実態把握
- マンション・団地の適正な維持管理への支援
- 専門家との連携による改修・建替相談等の充実
- 老朽化マンションの耐震化促進
- マンションの改善・建替等に対する支援

…等

基本目標 5 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成

5- (1) 堺の歴史・文化資源を活かした市街地形成

5- (2) 歩いて暮らせる住宅地環境の形成

5- (3) 良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上

5- (4) 居住地魅力の情報発信

- 百舌鳥古墳群周辺の景観に配慮した市街地形成
- 環濠エリア北部地区の歴史的な市街地形成
- 鉄道駅等を拠点とする住宅地環境の形成
- 堺らしい良好な低層住宅地の魅力の維持・向上
- 地域特性を活かした居住地魅力の情報発信

…等

基本目標 6 ニュータウンの居住魅力の向上

6- (1) 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築

6- (2) 新金岡地区の居住魅力の向上

- 公的賃貸住宅の更新と地域の魅力向上の取組(泉北 NT)
- ライフスタイルに合致した住宅ストックの形成(泉北 NT)
- スマートシティの推進による市民生活の向上(泉北 NT)
- 駅周辺の魅力的な都市空間の形成(新金岡)
- 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(新金岡)

…等

基本目標 7 災害に強い安全・安心な住まい・市街地の形成

7- (1) 住宅の防火・耐震対策の促進

7- (2) マンションの防災対策の促進

7- (3) 災害に強い住まい・市街地の形成

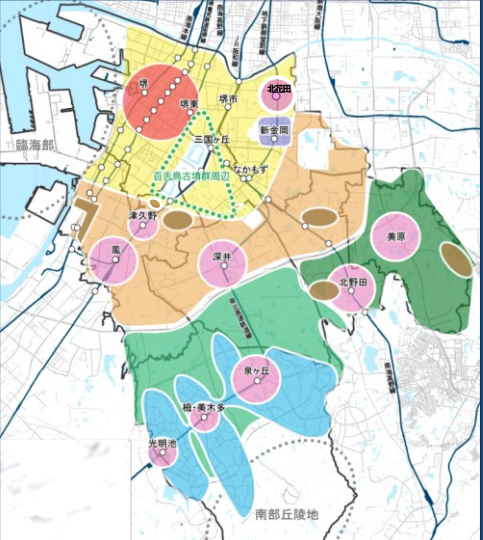
7- (4) 防犯性能の高い住まい・市街地の形成

- 耐震診断、耐震改修の促進
- 住宅の防火や延焼防止
- 水害に強い住環境の形成
- 被災時の備えに対する啓発
- 「セーフシティさかい」の取組の推進

…等

住宅地類型別の整備の方向性 (本編 p54～61)

住宅地の特性別に9つの地域(ゾーン)を設定し、ゾーン別の住宅・住環境整備の基本的な考え方を整理。



住宅地類型	整備方針
都心居住ゾーン	・歴史文化が蓄積された豊かな住環境形成、良質な都市型住宅の供給
まちなか居住ゾーン	・生活支援機能の充実、地域公共交通の維持確保や利便性向上
鉄道駅等周辺拠点ゾーン	・駅前周辺の生活支援機能の充実、都市型住宅の供給促進
近郊住宅地ゾーン	・路線バスなどによる利便性維持、地域主体の住環境保全の促進
低層住宅地環境保全ゾーン	・地域主体の住環境の魅力の維持保全、居住地魅力の情報発信
新金岡住宅団地ゾーン	・「新金岡地区活性化推進プラン」等に基づく取組の推進
泉北ニュータウンゾーン	・公的賃貸住宅を活用した住宅供給、多様な暮らし方の促進
田園集落地ゾーン	・農地等の保全と調和した集落地環境の維持・向上
郊外住宅地ゾーン	・農村集落環境の維持保全、地域主体の住環境保全の促進

計画の実現に向けて (本編 p62～68)

＜重点的な施策展開＞

◇重点施策 1.安心して住み続けられるセーフティネット環境の整備

住宅政策において、住宅セーフティネットは根幹的な施策であり、公営住宅の適正配置の検討や、民間賃貸住宅の活用と居住支援により、安心して住み続けられる環境の維持確保を図る。

＜施策 1- (5)、施策 2- (2)、施策 2- (4)＞

◇重点施策 2.子育て世帯の居住促進による地域活力の向上

活力のある持続可能な住環境の形成に向け、泉北ニュータウンなどにおける既存ストックのリフォームやリノベーションの促進、子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保など、子育て世帯の定住環境の整備を図る。

＜施策 1- (1)、施策 6- (1)＞

◇重点施策 3.市民に身近な空き家等の相談体制の整備

市民の住生活を支える様々な施策や情報を適切に届け、活用してもらえよう、堺市空家等管理活用支援法人等により市民が身近で便利に住宅に関する相談ができる相談窓口や、分野横断的な連携による各種情報提供に取り組む。

＜施策 1- (2)、施策 3- (4)、施策 7- (1)＞

第2編 堺市空家等対策計画

計画の概要（本編 p70～71）

1. 計画の目的

- 空家等対策を総合的かつ計画的に推進する際の指針を示すことを目的とする。

2. 計画の位置づけ

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第7条第1項に規定する「空家等対策計画」
- 「さかい 魅力・安心 住まいプラン」における部門別計画

3. 計画の対象地区、対象とする空家等

- 対象とする空家等…法第2条第1項で規定する「空家等」（適正管理の啓発や活用の促進などについては、居住又は使用しなくなって間もないものも対象とする。）
- 対象地区…市内全域

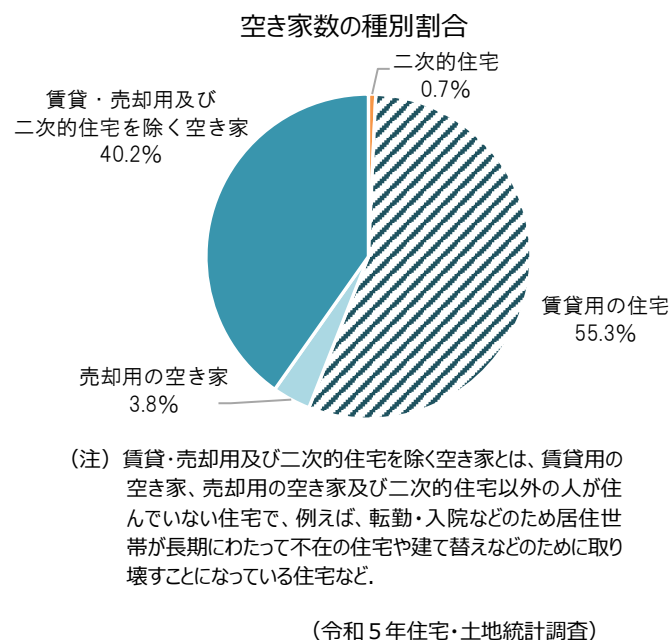
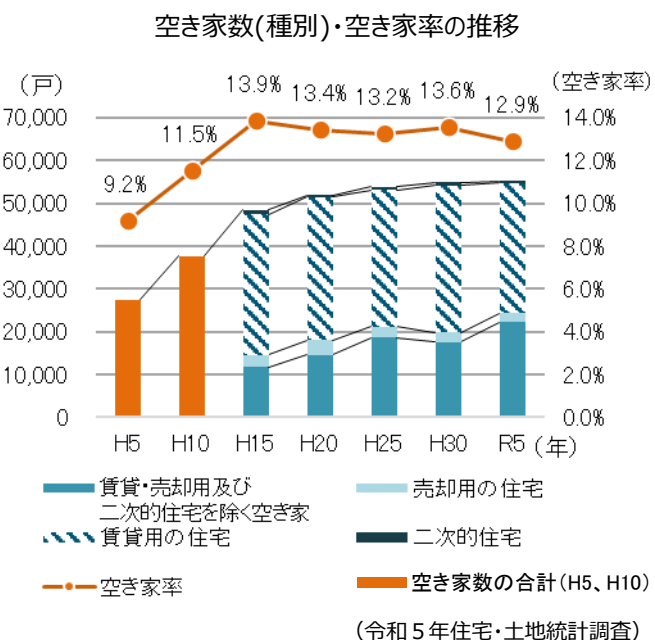
4. 計画の期間

- 2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間

「空き家」の現状（本編 p72～74）

1. 空き家の現状

- 令和5年住宅・土地統計調査（総務省）によると空き家数（住宅）は増加の傾向にあり、本市の住宅総数に対する空き家数の割合（空き家率）は12.9%。その内訳は「賃貸用の住宅」が55.3%、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が40.2%である。



2. 空き家の主な発生要因

- ・高齢者のみ世帯、単身世帯の増加
 - ・建物（中古住宅など）の流通市場が十分成熟していない
 - ・リフォーム市場が十分成熟していない
 - ・既存不適格建築物や無接道敷地のため、新たな土地利用が困難
 - ・居住世帯数に対する住宅ストックの充足
 - ・リフォームや除却に費用が必要
 - ・住宅を除却すると固定資産税の負担が高くなる
- 等

空家等対策の基本方針（本編 p76）

《課題①：当事者意識の醸成》

- 所有者等による適切な維持管理の重要性を十分理解することが必要

《課題②：地域活力低下の防止》

- 空家等の適正管理や有効活用を図り地域の活力低下を防ぐことが必要

《課題③：適切に管理されていない空家等に対する対応》

- 適切に管理されていない状態の程度に応じてさらなる悪化を防止することが必要

《課題④：空家等に係る情報不足の解消》

- 多岐にわたる専門的な情報が提供できる体制づくりが必要

【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. 適切に管理されていない空家等の状態に応じた措置
4. 地域（市民）・関係団体等との連携

空家等対策の取組（本編 p77～81）

1. 空家等の調査

- 住宅・土地統計調査などの統計調査から空家等の概況を把握。また本市が実施する調査や住民から寄せられた空家等の通報・相談などを有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握
- 適切に管理されていない空家等を把握した場合は現地調査を行う
- 適切に管理されていない空家等については、不動産登記簿情報、戸籍情報、固定資産税情報などを活用し、所有者等を調査

2. 空家等対策の取組

- 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
- 適切に管理されていない空家等の「発生の抑制」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未然に防ぐことが重要
- 住宅の空家等における耐震改修を支援することにより、耐震化施策と連携した空家等の活用を促進

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

空家等の活用・流通対策

- (1) 専門家と連携した利活用支援
- (2) 専門家への相談機会の提供
- (3) 子育て世帯の定住促進や居住誘導施策等との連携

適切に管理されていない空家等に対する対策

- (1) 所有者等への注意喚起、助言等
- (2) 適切に管理されていない空家等への対応
- (3) 他の法令等による対応

空家等対策の実施体制（本編 p82～84）

1. 実施体制の整備

(1) 相談窓口の整備

- 空家等の所有者等からの相談について、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までの総合的・伴走的な支援を実施

(2) 庁内の連携体制

- 適切に管理されていない空家等に対する庁内連携体制を構築し横断的に対応、情報の共有化

(3) 関係団体との連携

- 建築、不動産、法律、公衆衛生、防犯など、様々な専門分野の関係団体と連携し取組を推進

(4) 有識者・専門家からの意見聴取

- 本計画の改定について「堺市住生活審議会」への意見聴取等を行いながら対応

2. 計画の見直し

- 社会情勢の変化や上位計画等との整合を図るため必要に応じて計画を見直し

第3編 堺市マンション管理適正化推進計画

計画の概要 (本編 p88,103)

1. 計画の背景と目的

- マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態となった場合、区分所有者等の自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落など深刻な問題を引き起こす可能性がある。
- こうした状況を踏まえ、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度等が新たに位置づけられた。
- 令和7年5月には、マンション管理適正化法を含むマンションの管理・再生の円滑化等のための法律改正が行われ、適正な管理を促す仕組みの充実などが図られた。
- 本計画は、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。

2. 計画の位置づけ

- 「堺市基本計画 2030」「堺市 SDGs 未来都市計画（2026～2030）」を上位計画とする「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」の部門別計画であり、本計画の推進は、SDGs 目標 11 に掲げる「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与するもの。

3. 計画の期間 2022（令和4）年度から2030（令和12）年度の9年間

基本方針及び目標 (本編 p92)

1. 計画の基本方針

- 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

2. マンションの管理の適正化に関する目標

項目	現状値	目標値
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マンション管理組合の割合	65.4% (R3)	75% (R12)

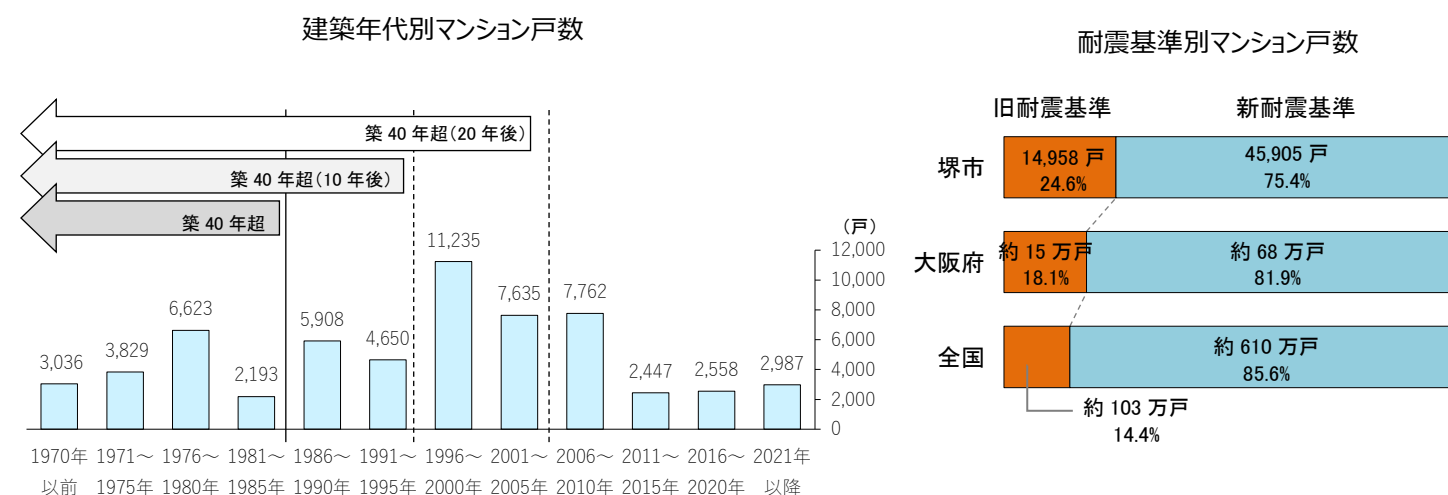
管理適正化に向けた施策 (本編 p93～102)

- ① マンション管理実態の把握（▷管理実態調査の継続的実施 ▷個別訪問、連絡等による実態把握）
- ② マンション管理情報の普及啓発（▷「すまいのプランニングノート」等を活用した適正な管理に向けた情報提供等）
- ③ マンション管理計画の認定（▷管理計画の認定事務の実施 ▷国の基準に加え、独自の基準を追加）
- ④ マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等（▷管理組合への助言・指導等を実施）
- ⑤ 専門家・アドバイザー派遣（▷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 ▷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）
- ⑥ マンションの改修・建替等への支援（▷建替等支援制度 ▷耐震診断や耐震改修への助成等）

現状と課題 (本編 p89～91)

1. 現状

- ① マンションのストック状況
 - ・本市には、612 団地、1,206 棟、60,863 戸のマンションが存在している。（令和7年12月時点）
 - ・築40年超の高経年マンションは現在の約16,000戸から10年後には約1.6倍の約26,000戸、20年後には約2.8倍の約45,000戸となる見込み。
 - ・今後、高経年マンションが急増し、建物の老朽化に伴う問題の顕在化や、住民の高齢化による管理組合の担い手不足等が懸念される。
- ② マンションの耐震化状況
 - ・耐震化の状況は、旧耐震基準が24.6%と全国値の14.4%より高い割合である。
- ③ マンションの管理実態
 - ・令和3年度から令和5年度に、マンションの管理状況の調査を実施し、管理実態を把握。



2. 課題

- ① マンション管理の実態把握の必要性
 - ・管理組合の役員の交代や居住者の転居などにより、管理の状況が刻々と変化することから、継続的にマンションの管理実態を把握する必要がある。
- ② 管理組合による自律的な維持管理
 - ・各区分所有者が当事者意識を持ってマンション管理の重要性を理解し、日頃から主体的に関心を持って管理組合活動に取り組む必要がある。
- ③ 管理不全マンションの発生予防
 - ・管理不全を予防するためには、問題が顕在化していないマンションを含め、管理組合への積極的な働きかけを行う必要がある。

堺市マンション管理適正化指針 (本編 p95～101)

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
- 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
- 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
- 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

＋ 国の管理適正化指針に加え、以下のとおり

- マンションの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
- 1 管理組合の運営
- 2 管理規約
- 3 管理組合の経理
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
- 5 マンションの修繕の実施

＋ 国の判断基準に加え、以下のとおり

- 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、修繕されていない場合

3. 管理計画認定基準

- 国の認定基準（認定対象に新築マンション追加）
- 1 管理組合の運営
- 2 管理規約又は管理規約の案
- 3 管理組合の経理
- 4 長期修繕計画又は長期修繕計画の案の作成及び見直し等
- 5 良好な居住環境の維持及び向上
- 6 マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ
- 7 その他

＋ 国の認定基準に加え、以下のとおり（新築は②③のみ）

- ① 旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施等
- ② 防災アクションプランの策定
- ③ 管理組合専用郵便受けの設置
- ④ 定期報告にある要正項目の改善予定を長期修繕計画等に記載

計画の推進に向けて (本編 p103)

各主体はマンション管理適正化法、国の基本方針、マンションの再生等の円滑化に関する法律等を基本とし、相互に連携して取組を進めることが重要である。

