

さかい 魅力・安心 住まいプラン －堺市住生活基本計画－ の進捗状況と主な取組

1. 進捗状況の概要		2
2. 主な取組状況		7
（参考）主な施策		15

さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）の概要

堺市住宅まちづくり審議会（現堺市住生活審議会）の答申を受けて、市の住生活に係る施策を総合的かつ計画的に展開するための基本指針として策定。計画期間：令和3年度～12年度

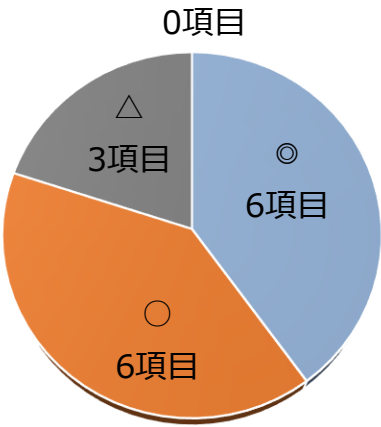


1. 堺市住生活基本計画の進捗状況の概要

令和7年度末で計画期間の中間時点を迎えた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。

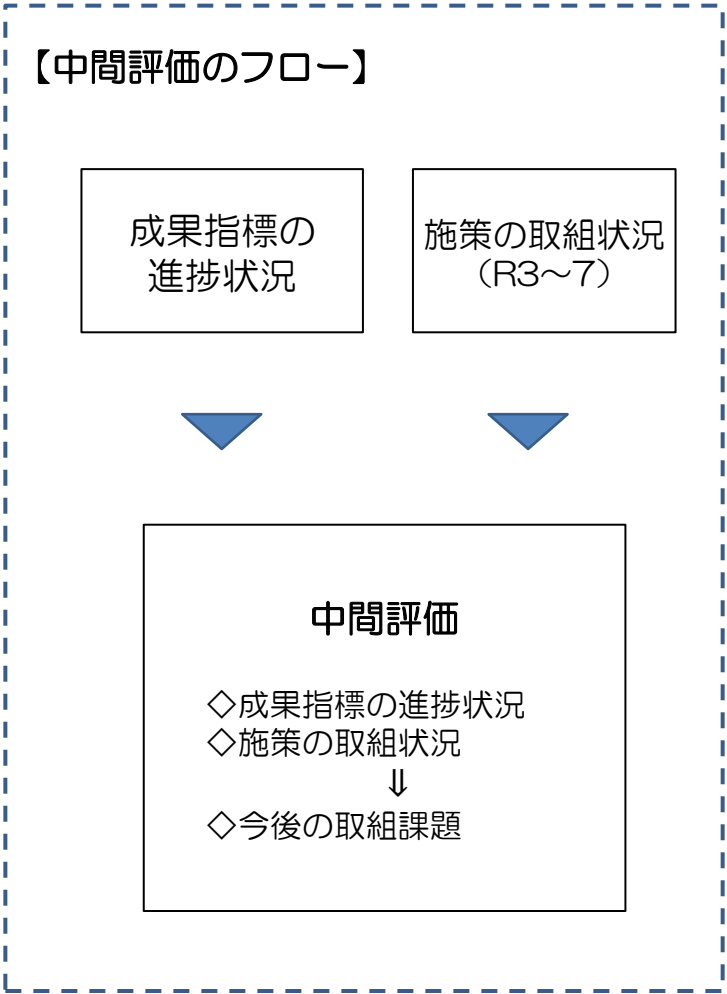
【成果指標の進捗状況】

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
○	目標水準未満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. 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)	○	4,808戸 (R8.3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)	◎	9,846戸 (R8.3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)	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)	◎	84.7% (R7)	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)	○	89.7% (R6)	95% (R7)

I.暮らしの視点（基本目標1・2） 中間評価

基本目標	成果指標	計画策定時	※	最新値	目標（R12）
1. 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）	○	4,808戸 (R8.3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
指標や取組に係る評価	（指標の進捗と評価）				
	▶ 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達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）				
	▶ 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	▶ 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の推移を注視しつつ、一定のバリアフリー化率の低い賃貸住宅の居住水準の向上や、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

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 （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）	◎	9,846戸 （R8.3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%
指標や取組に係る評価	（指標の進捗と評価）				
	▶ 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。				
	（施策の取組の評価）				
	▶ 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、R8からは旧耐震設計の空き家の建替え型を対象とする制度拡充を行った。 ▶ 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により管理適正化の効果を上げつつある。				
今後の取組課題	▶ 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

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%（R1）	◎	84.7%（R7）	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）				
	▶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。				
	（施策の取組の評価）				
	▶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	▶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. 主な取組状況

基本目標 1	主な取組の概要	備考
多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	○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（R8.3末現在） ○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 ○公的賃貸住宅の集会所等を活用した交流の場の創出 ：UR団地の集会所を活用したDANCHIつながるーむの取組や、府住宅供給公社の空き住戸等を活用したコミュニティ拠点の形成による地域住民の交流の場の創出 ○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 ○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 ・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（R8.3末現在）	【資料①】 【資料②】 【資料③】 【資料④】

基本目標 2	主な取組の概要	備考
住宅の確保に 配慮の必要な 市民の居住の 安定確保	○「堺市営住宅長寿命化計画」の策定（R3.2改定） ：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 ：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 ：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～） ：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～） ：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：4,808戸（R8.3末現在） ○堺市居住支援協議会の設立 ：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） ：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	【資料⑤】 【資料⑦】 【資料⑥】 【資料③】

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	○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9,846戸（R8.3末現在）	【資料⑧】
	○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	【資料⑨】
	○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（R8.3末現在）	【資料⑩】
	○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	【資料①】
	○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 等	【資料⑪】
	○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	【資料⑪】
	○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	【資料⑫】
	○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	

基本目標 4	主な取組の概要	備考
安全で良質なマンションストックの形成	○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：16件（R8.6末現在） ○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から申請型を追加。 派遣実績 R6：5団地（新規）、R7：2団地（継続）・4団地（新規）（R8.3末現在） ○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 ○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（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、R8:1団地（R8.7末現在） ○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）（R8.3末現在） ○「すまいのプランニングノート」の作成・周知（再掲） ○マンション管理適正化支援法人の登録（R8～） ：マンション管理適正化法に基づき、公的な立場からマンション管理組合を専門的に支援する法人を登録	【資料⑬】 【資料⑮】 【資料⑯】 【資料⑰】 【資料⑭】 【資料⑭】

基本目標 5	主な取組の概要	備考
次代に引き継ぐ魅力ある住環境の形成	○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）	【資料⑱】
	○堺環濠都市地域におけるまちなみの形成 ：堺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）	【資料⑲】
	○堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と形成 ：堺環濠都市地域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形成に取り組む	【資料⑳】
	○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～） ：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） 適用実績：合計3件（R3：1件、R5：1件、R7：1件）（R8.3末現在）	【資料㉑】
	○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	主な取組の概要	備考
ニュータウンの 居住魅力の向 上	○「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 ： 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 （DANCHIつながるーむ、地域医療福祉拠点化等）を創出 ○「新金岡地区活性化推進プラン」の策定（R7.3） ： 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 ： 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 ： 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。	【資料②①】 【資料②②】

基本目標 7	主な取組の概要	備考
災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	○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、R7 : 128件 ○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、R7 : 77件 ○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 ○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 ○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（R8.3末現在）	【資料②】 【資料④】

(参考) 主な施策

基本目標	施策の名称等	ページ
1.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	…16
	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	…17
	資料③：堺市住まい探し相談会の開催	…18
	資料④：サービス付き高齢者向け住宅の登録	…19
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	…20
	資料⑥：堺市居住支援協議会の設立	…21
	(資料③：堺市住まい探し相談会の開催【再掲】)	(…18)
	資料⑦：居住サポート住宅の認定	…22
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	…23
	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	…24
	資料⑩：堺市空家等利活用支援制度	…25
	(資料①：堺市子育て世帯等空き家活用定住支援事業【再掲】)	(…16)
	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	…26
	資料⑫：適切に管理されていない空き家の対策	…27
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	…28
	資料⑭：「すまいのプランニングノート」(マンション)の作成・周知、マンション管理適正化支援法人の登録	…29
	資料⑮：堺市分譲マンション専門家派遣事業	…30
	資料⑯：堺市分譲マンション建替え支援制度	…31
	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)	…32
	(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】)	(…32)
5.次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	資料⑱：百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成	…33
	資料⑲：堺環濠都市地域におけるまちなみの形成	…34
	資料⑳：堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保存と形成	…35
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	…36・37
	資料㉒：新金岡地区活性化推進プランの策定	…38
7.災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	資料㉓：住宅の耐震化の促進	…39
	資料㉔：密集住宅市街地の整備	…40

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

R8からは購入した空き家（S56.5以前の建築）を建替えた場合【空き家建替型】を対象に追加

若年・子育て世帯向け マイホームを検討中の方
補助制度のご案内

堺市内で
空き家を購入すると

新耐震ならそのまま住んでOK！
旧耐震なら建て替えて住んでOK！

補助上限額
120万円

堺市で新しい
暮らしを始めよう

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
○市外転入世帯の場合 ・転入前に1年以上継続して市外に居住
○市内転居世帯の場合 ・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）

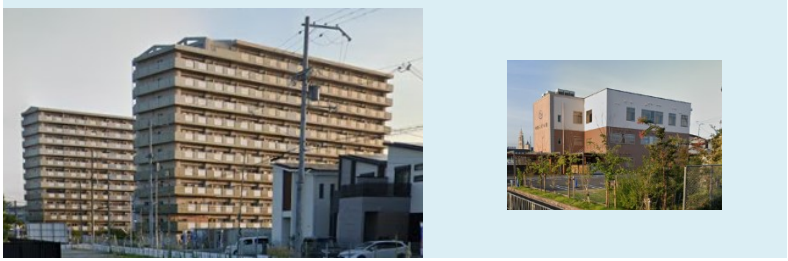
住宅の要件（概要）	
【空き家活用型】	【空き家建替型】
○対象地 ：堺市立地適正化計画の居住誘導区域内	○同左
○購入する空き家の建て方 ：一戸建又は長屋建（区分所有建物を除く）	○同左
○耐震性能を有する住宅	○S56.5.31以前建築の住宅
○購入した住宅に転居日から遡って1年以上空き家	○購入した住宅の取壊し日から遡って1年以上空き家
○売買契約締結日から遡って半年以上空き家	○同左
○住宅及びその土地を購入（所有権を移転）し居住	○住宅及びその土地を購入（所有権を移転）し建替え
○世帯の構成員全員が居住	○同左
○建物状況調査を実施済	—
○その他	○その他

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

府宮堺新金岡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

公的賃貸住宅の集会所等を活用した交流の場の創出



市内のUR団地で夏休みのこどもの居場所となるような「DANCHI つながるーむ」を開催

集会所でこども食堂やワークショップ等を実施

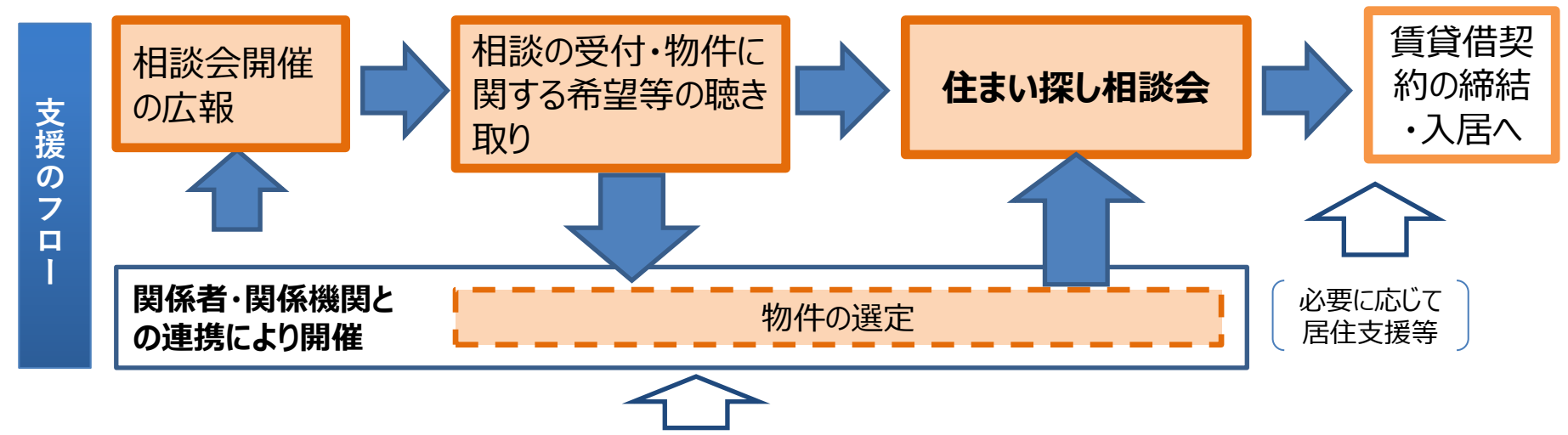
資料③

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



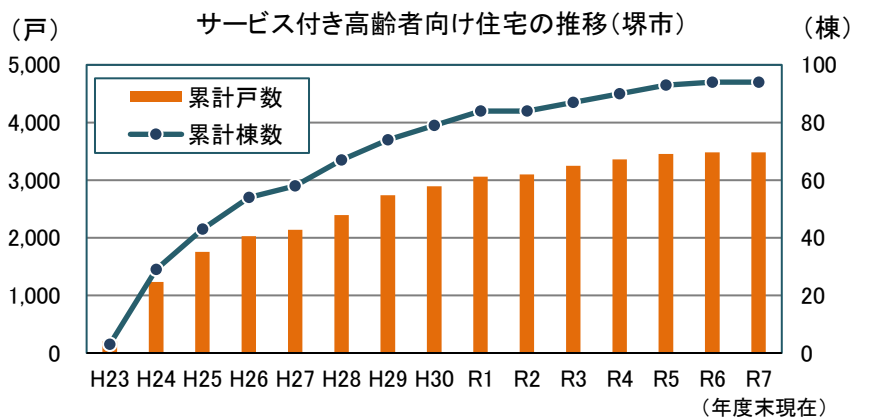
- 連携体制
- ・Osakaあんしん住まい推進協議会（大阪府居住支援協議会）
 - ・大阪府
 - ・堺市（住宅や福祉などの関係課）
 - ・協力不動産店（あんぜん・あんしん賃貸住宅協力店）
 - ・居住支援団体（市内の居住支援法人等）

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 R 8.3月末現在 計94件・3,484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 - 家賃の前払いに対して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）



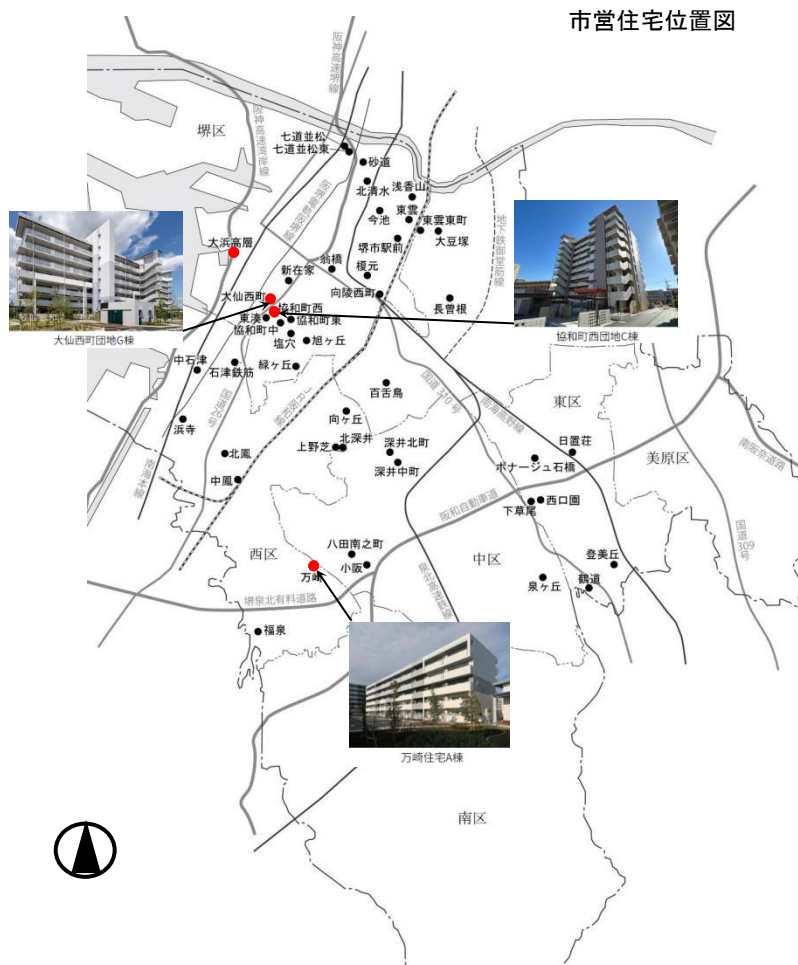
登録住宅への国補助（R7年度）

住宅		補助率	補助対象・限度額
新築	床面積30㎡以上	1／10	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



【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

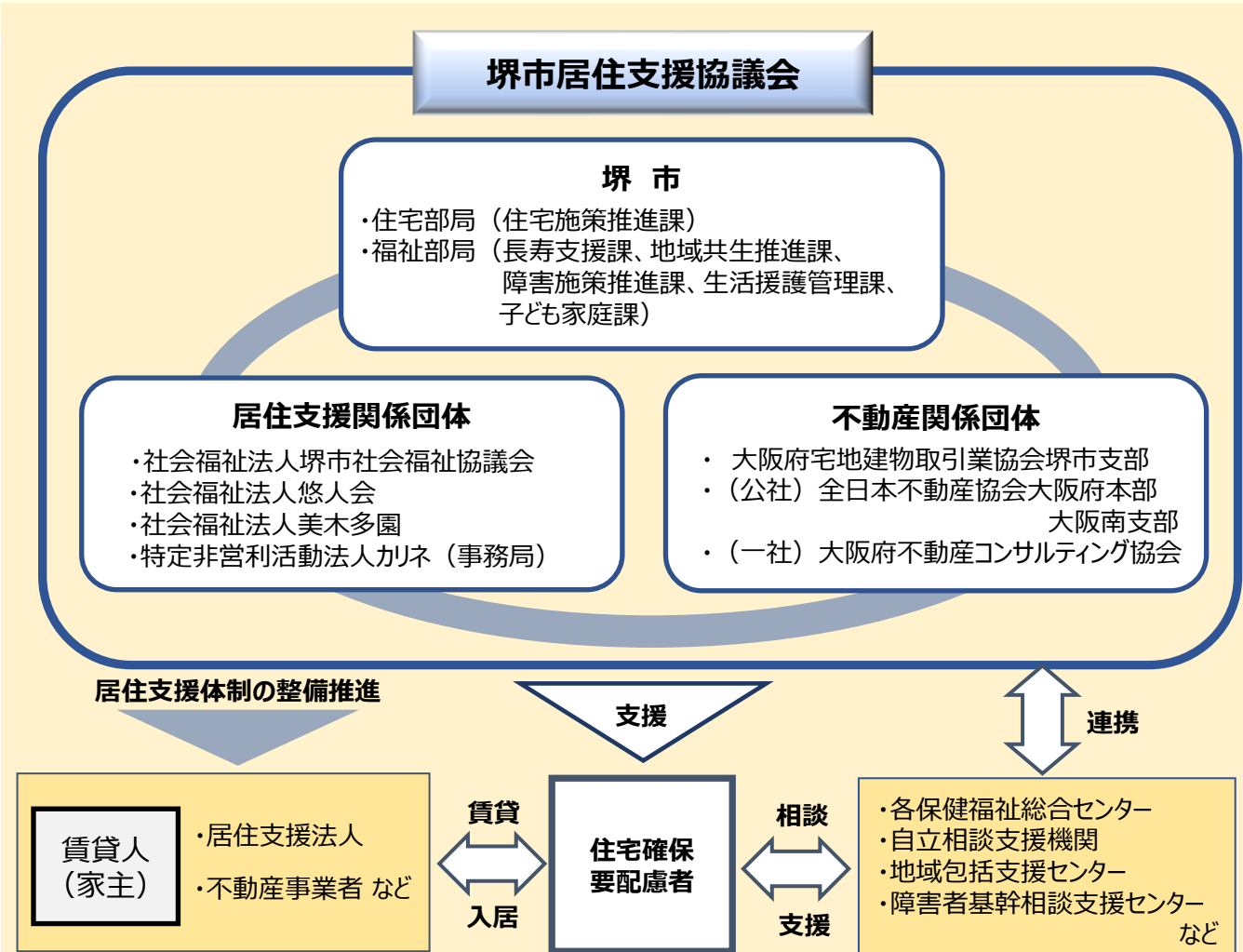
資料⑥

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

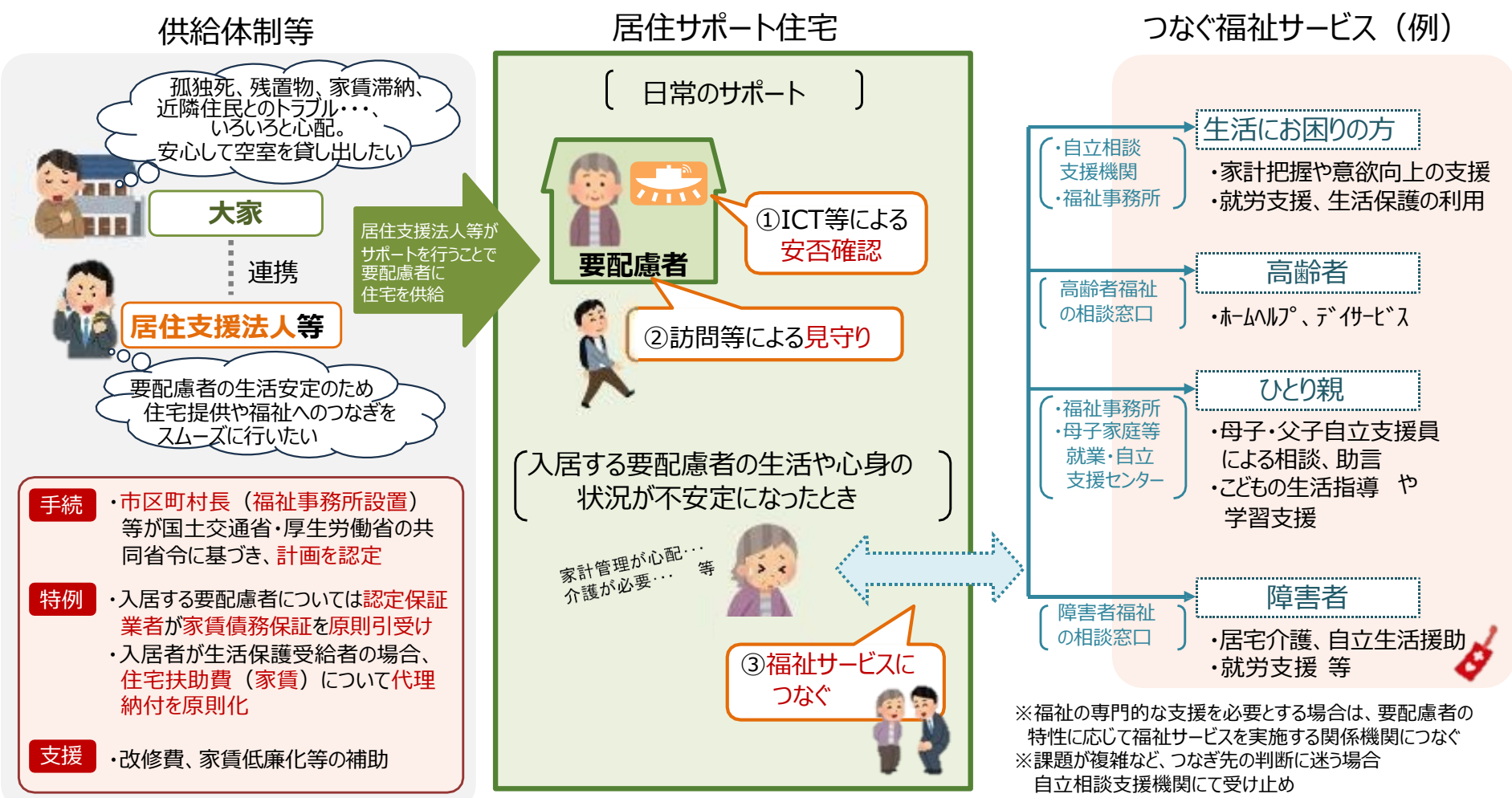
居住支援法人等※が大家と連携し、

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

※ 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

を行う住宅（居住サポート住宅）を創設



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）

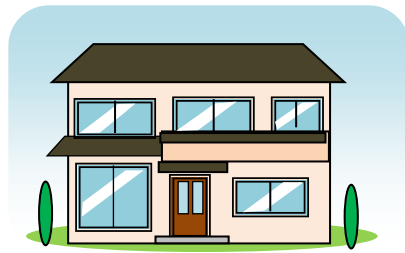
維持管理・更新の容易性

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

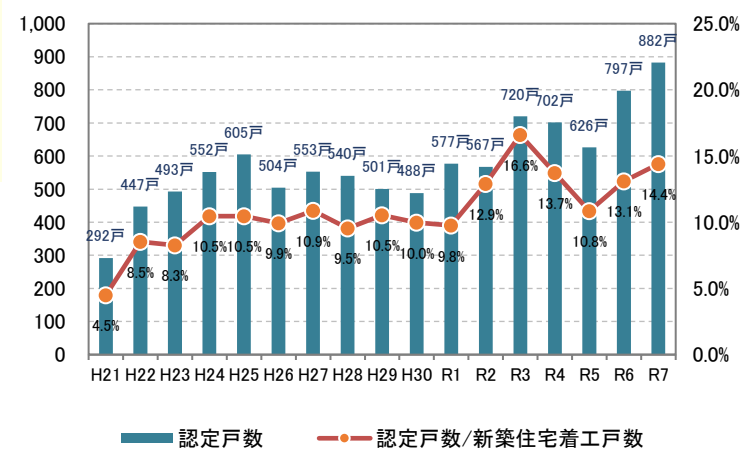
劣化対策

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）



長期優良住宅認定戸数の推移



○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。

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。

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
	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定置式蓄電システム ③燃料電池システム ④高効率給湯設備 ⑤HEMS	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】

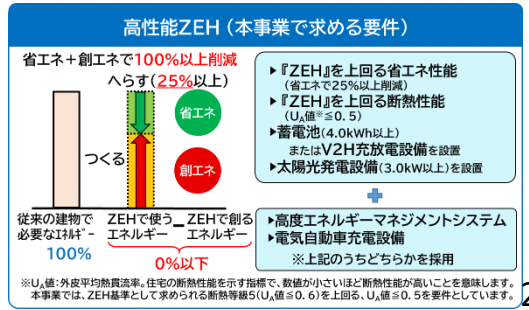
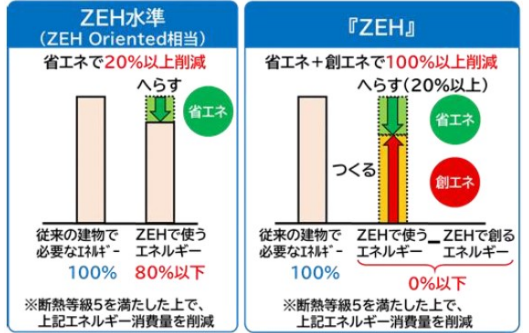
(ゼロエネルギータウン：全体のエネルギー消費量が実質ゼロとなる住宅地)

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取組を推進。

府営竹城台第3、高倉台センター住宅活用地等で全戸「高性能ZEH」、「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。



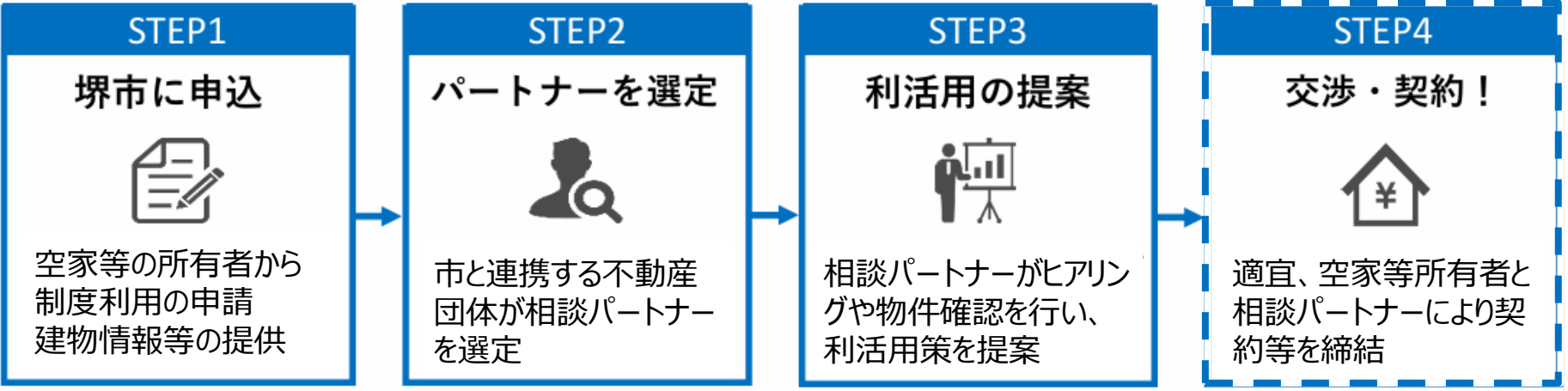
ZEHの種類



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）

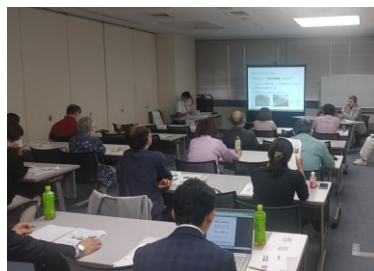
1階はもみほぐし、2階はよもぎ蒸しなどのスペースとして活用されている



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はR7.4.1から。



○関連団体等との連携

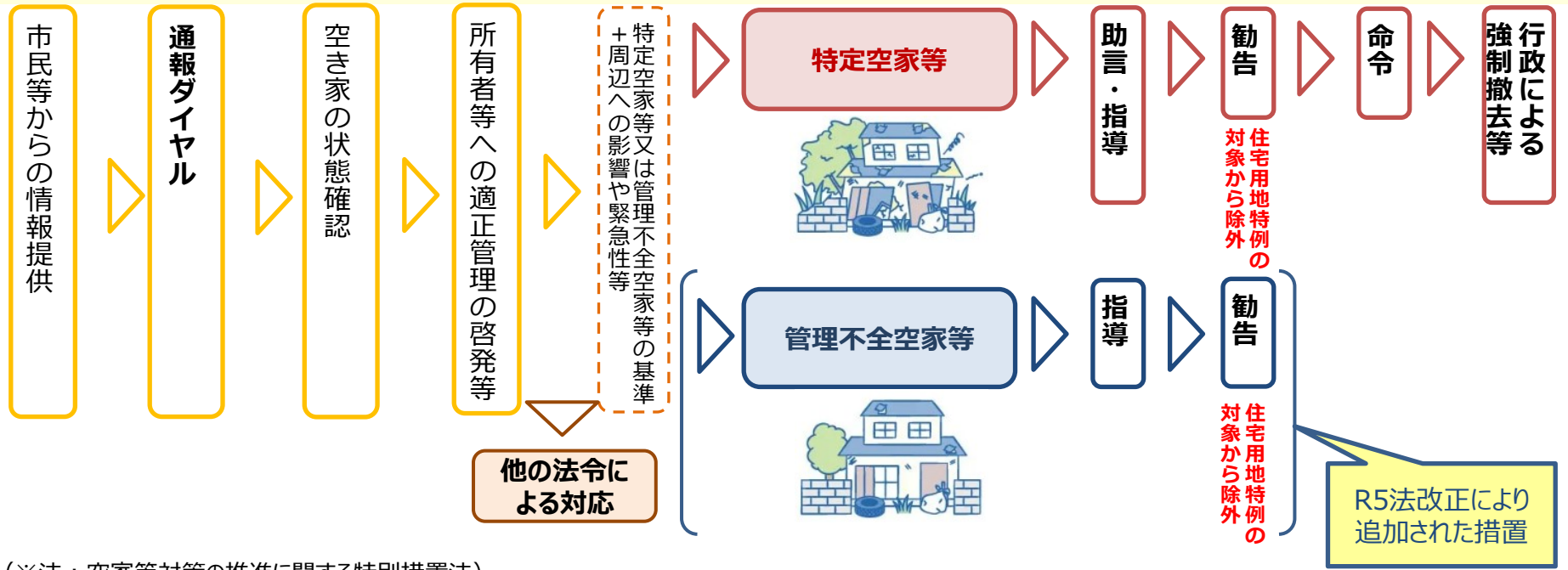
- ・**住宅金融支援機構**～市の制度と連携した住宅ローン【フラット35】の金利引下げ
- ・**不動産団体（宅建協会・不動産協会）**との連携による「堺市空家等利活用支援制度」を実施
- ・**(株)クラッソーネ**との連携により、建物の解体費用シミュレーション及びAIを活用した土地売却額の概算額を算出できるサイトを市ホームページから提供
- ・**池田泉州銀行**との連携より、転入促進・定住促進住宅ローン及び空き家対策応援ローンの金利引下げを実施
- ・**(株)鎌倉新書**との連携より、「すまいのプランニングノート」を無償で作成。包括支援センターなどで配布・配架。
- ・**庁内連携**

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近隣の空き家に係る市民からの情報や相談を**専用の通報ダイヤル**で受付け、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：16件（令和8年7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

すまいのプランニングノート（マンション）／マンション管理適正化支援法人の登録

○「すまいのプランニングノート」（マンション）の作成・周知

2. マンションを適切に管理しないと資産価値が下がる！？

管理不全マンションとは？

■ 管理費や修繕積立金の滞納、管理組合の機能不全などにより、適切な維持・管理や修繕が行われていないマンションのことを言います。

マンションの空き室を放置すると…

■ マンションの区分所有者は、そのマンションを適切に管理する責任があります。適切な管理が行われない結果として、空き家同様、次のような問題が発生します。場合によっては、所有者責任を問われることがあります。

樹木の繁茂・屋上の劣化

- ・ 繁茂による排水口の閉塞
- ・ 雨水の建物への浸入による鉄筋の腐食、耐火力低下
- ・ 雨漏りや家具等の腐敗による居住環境の低下 等

景観の悪化

- ・ 管理されていない建物による地域のイメージの低下
- ・ 清潔感や美観的価値の低下 等

建物の内外の劣化

- ・ ひび割れや外壁のほがれ
- ・ 給配水管の老朽化
- ・ 老朽化による建物自体の構造への影響 等

空き室の放置

- ・ 排水設備の劣化の進行
- ・ 悪臭、カビの増殖による匂いの付着
- ・ 害虫の発生 等

全体として

- ・ 住民間のトラブルの増加
- ・ 劣悪な住環境による資産価値の低下
- ・ 流通性の低下、売却困難
- ・ 管理費等滞納による管理費不足
- ・ 入居者の減少 等



- ・ マンションを所有されている区分所有者の方に向けて、自宅の今後について考えてもらうきっかけになるよう、すまいのプランニングノートにマンションのページを作成
- ・ 空き室の予防や適時適切な修繕工事の実施などの啓発を行うことで適正な管理につなげる

○マンション管理適正化支援法人の登録

マンションの管理の適正化の推進を図る活動を行うことを目的にマンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3第1項の規定に基づき、マンション管理適正化支援法人の登録を開始しました。本市に登録した法人が、マンションに関する各種相談に対し、総合的・伴走的に課題解決の支援を実施。法人登録開始はR 8 から。

マンション管理適正化支援法人のご案内

マンションを適正に管理するには、マンションに関する法律等の専門的な知識が必要なため、専門家に相談しながら取り組むことが有効です。

マンションに関するワンストップ相談窓口

本市では、マンションの管理の適正化の推進を目的に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3第1項の規定に基づき、**マンション管理適正化支援法人**の登録を行っています。
マンション管理適正化支援法人とは、マンション管理士などの資格を有する専門家が所属する団体です。本市に登録した法人が、マンションに関する各種相談に対し、**総合的・伴走的に支援**を行います。



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、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】(R8.3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		管理不全の兆候があるマンション	●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)

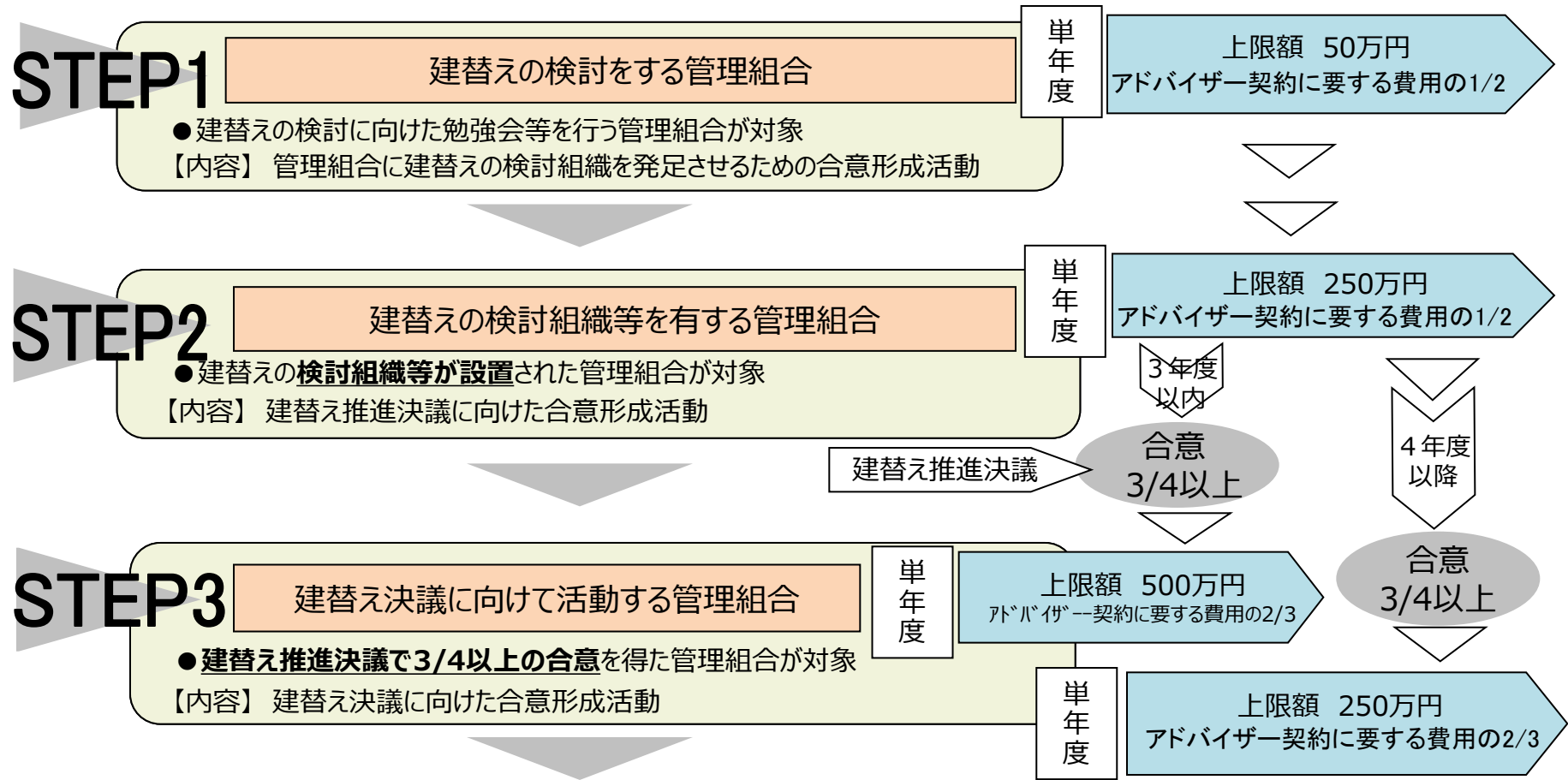
資料⑬

堺市分譲マンション建替え支援制度



建替後のマンション(イメージ)

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
【最近 5 ヶ年の補助実績】R3:2団地、R4:1団地、R5:1団地、R8:1団地（R8.7末現在）
【建替事業中マンション】2団地（下野池第 2、新金岡C）



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、なおかつ各棟の反対が1/3以下）

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)

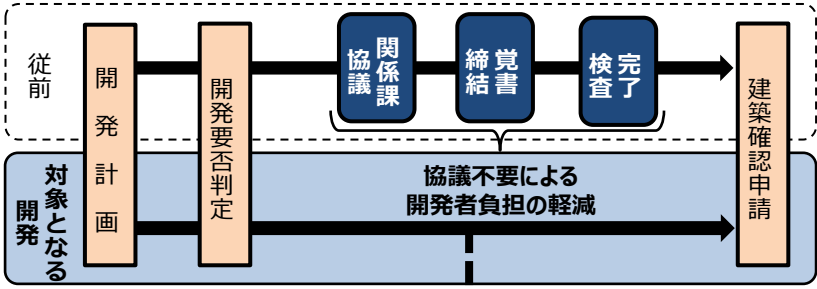
施策の概要

- ・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

「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。



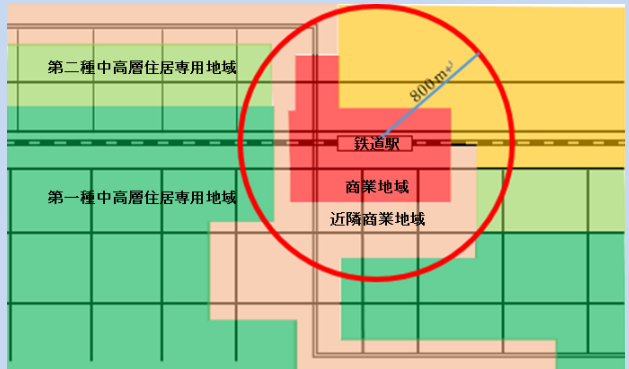
◆ 開発手続条例による協議が不要となる項目（例）

- 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①－③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）

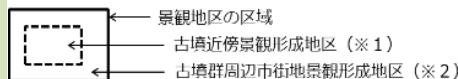
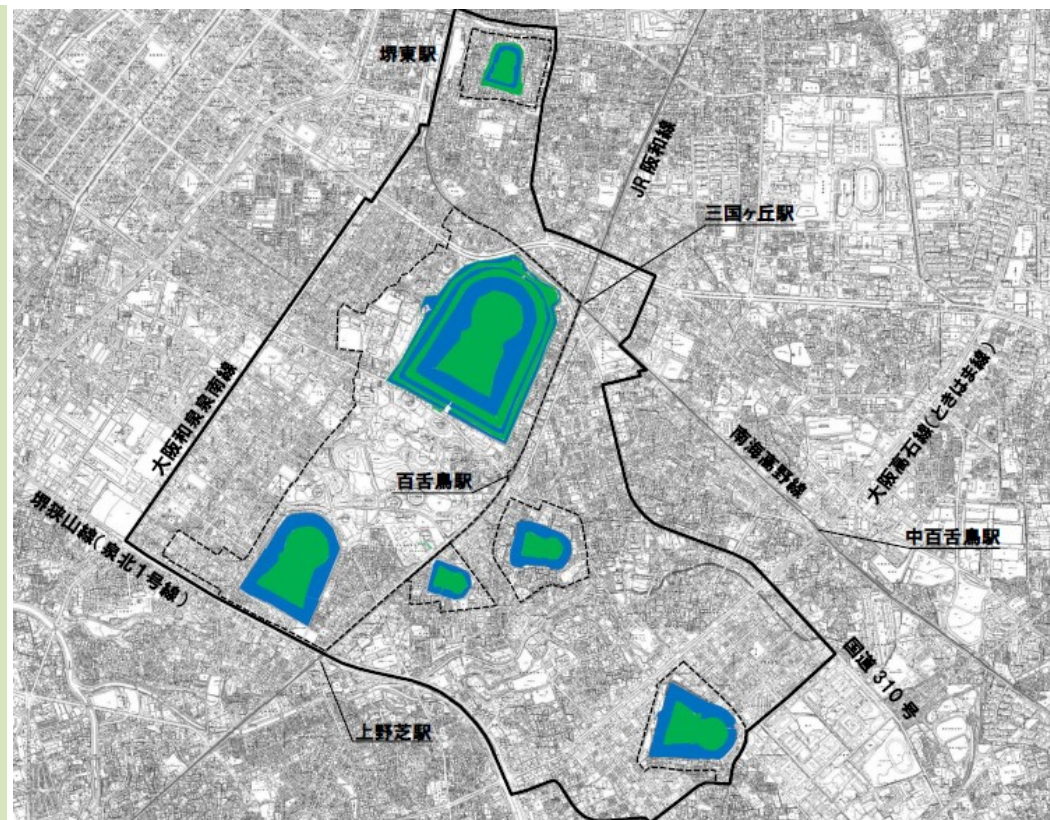
- ・第一種低層住居専用地域及び風致地区の絶対高さ制限を維持し、その他の地域に、新たに31m（商業地域は45m）の絶対高さ制限を追加

○ 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



百舌鳥古墳群周辺地域

資料⑬

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

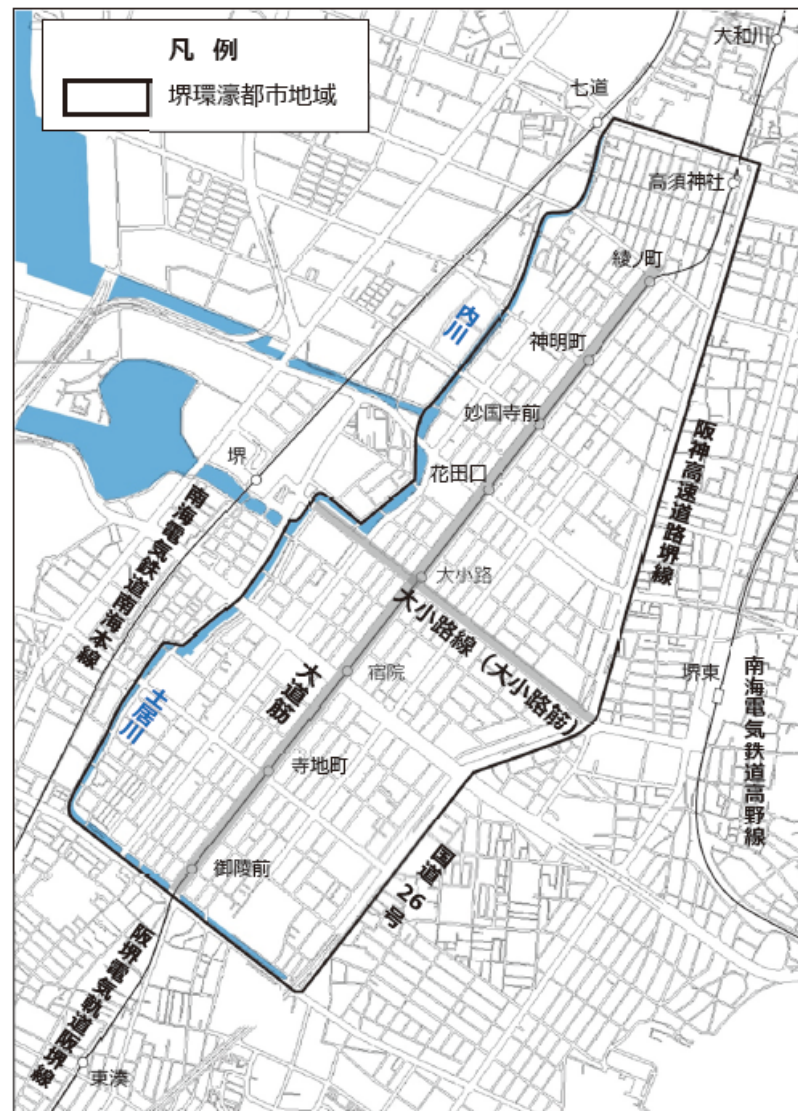
○ 景観誘導の対象

- ・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

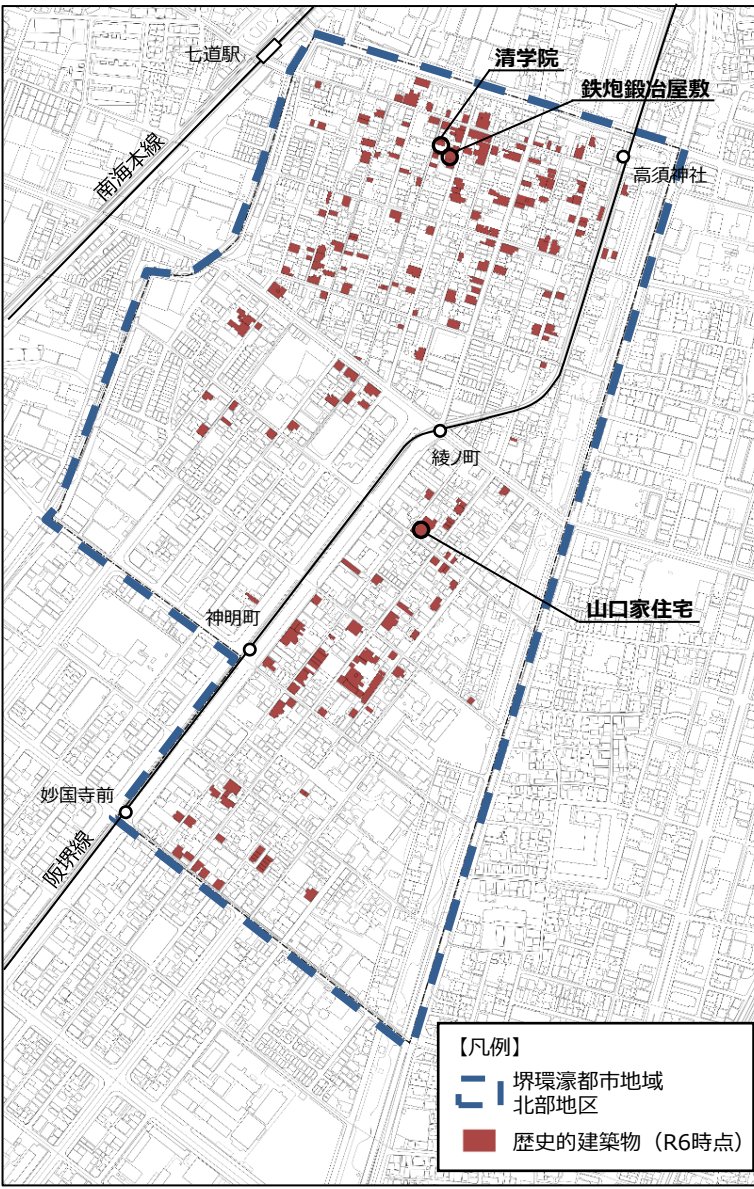
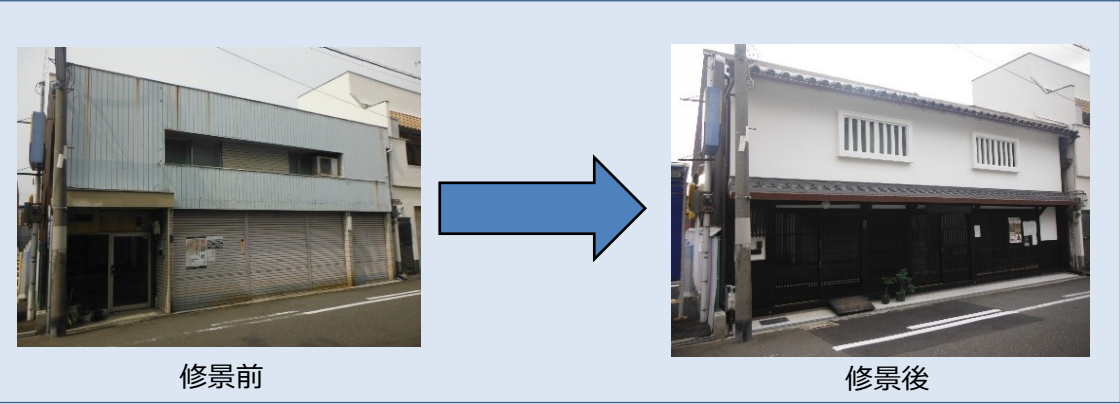
資料②

堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と形成

堺環濠都市地域は、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、堺環濠都市地域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、まちなみの保全と形成に取り組んでいる。

- ◆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。
 - ・堺環濠都市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、まちなみ形成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（高性能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、高倉台センター住宅の各活用地 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



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）

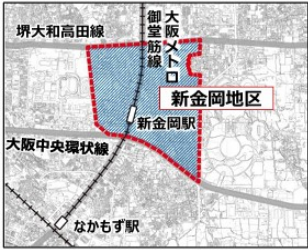
資料②

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）

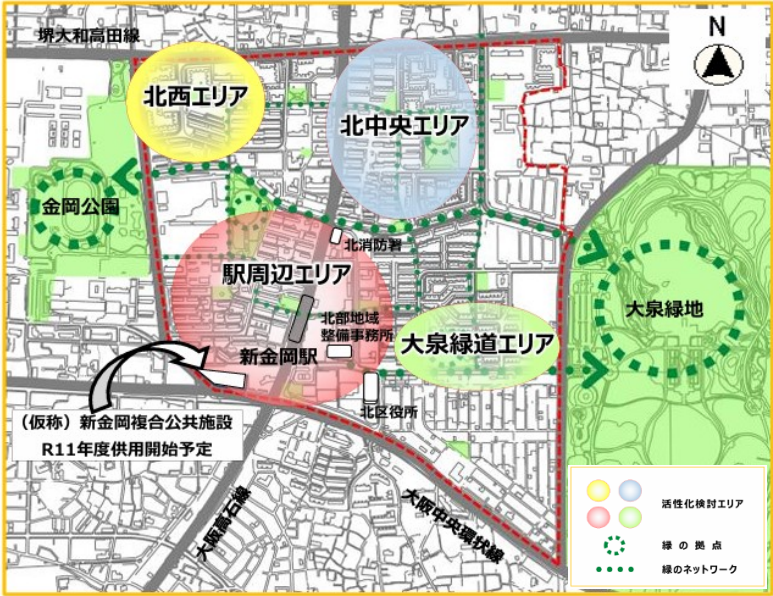
■ 背景と地区の位置

- ・新金岡地区は交通利便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②③

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、戸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。令和8年度内、耐震改修促進計画を改定予定。

○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）

	補強工事の主な用件	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	木造	3分の2	3分の2
	シェルター設置工事	木造	2分の1	
	安全な状態に補強する工事若しくは建替え工事	非木造	3分の2	
	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

・戸別訪問等の実施

：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

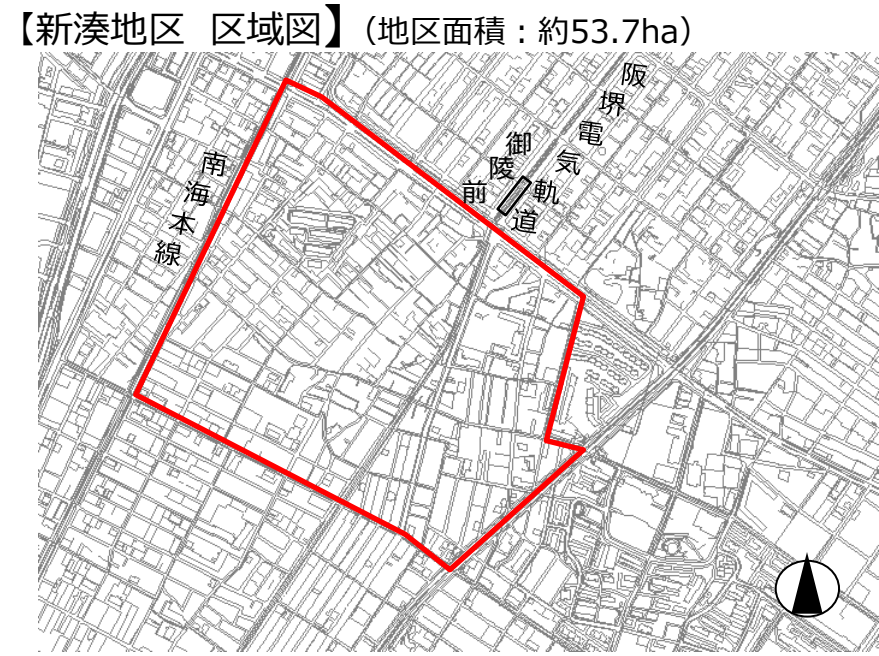
資料②4

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



整備実績 (R8.3末時点)	実績	計画	備考
道路整備	762m (拡幅595m) (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	307戸	328戸	