

さかい 魅力・安心 住まいプラン 一部改定案について

1. 一部改定のポイント
(前回の堺市住生活審議会 (令和8年3月23日) 時点)
2. 前回の堺市住生活審議会における意見等
3. 観測指標の設定
4. マンション管理適正化法の改正内容 (R9.4施行分)
(マンション管理計画の認定基準の見直し) の反映
5. 一部改定のポイント (令和8年8月4日時点)

1. 一部改定のポイント（前回の堺市住生活審議会（令和8年3月23日）時点）

計画期間の中間年次を迎える本プランについて、以下のポイントを踏まえ必要な一部改定を行う。

（1）法改正等との整合

- ・下記の法改正等の内容を反映
- ▶ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）【令和6年改正】
⇒居住サポート住宅の認定制度、居住支援協議会設立等の新たな制度について反映
- ▶ 空家等対策の推進に関する特別措置法【令和5年改正】
⇒管理不全空家等、空家等管理活用支援法人指定制度等の新たな制度について反映
- ▶ マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの再生等の円滑化に関する法律【いずれも令和7年改正】等
⇒新たな再生手法の創設やマンション管理適正化支援法人登録制度等の新たな制度について反映

（2）上位計画・関連計画等との整合

- ・下記の上位計画等における改定内容等を反映
- ▶ 堺市基本計画2030【令和8年3月策定】
- ▶ 住生活基本計画（全国計画）【令和8年3月改定予定】
- ▶ 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）【令和8年12月改定予定】等

（3）関連施策の進捗等の反映

- ・住生活関連の個別施策・事業等の進捗等、前回改定時以降の新たな施策や事業を反映

（4）住生活を取り巻く動向の反映

- ・下記の調査結果の指標等への反映
- ▶ 人口や世帯数等の動向、令和5年住宅・土地統計調査（総務省）、令和5年住生活総合調査（国土交通省）及び堺市独自集計
- ▶ 令和6年度堺市空家等実態調査、令和3～5年度堺市マンション実態調査 等

（5）マンション管理適正化推進計画の一部改定及び本プランへの統合

- ・マンション管理適正化推進計画の一部改定にあわせ、住宅施策関連計画として総合的かつ一体的に推進するため、当該計画を本プランへ統合し、本プランの構成を以下のとおり再編成
- ▶ 第1編 堺市住生活基本計画 第2編 堺市空家等対策計画 第3編 堺市マンション管理適正化推進計画

2. 前回の堺市住生活審議会における意見等

No.	主な意見概要	対応方針
■ 計画の進捗関係について		
1	● 中間年度での指標の進捗がそのまま進むと目標達成が危ぶまれるような項目について、計画の中で新しい記載や少し方向性を見直していくような工夫はあるのか。指標の進捗を確認した上で、今後を見越して力を入れていく内容を追記しておくことが必要。	新たな取組や重点的に進める取組について、既存制度との関連や施策のイメージが分かりやすいよう、図示も含め、本編へ追記する。 →主な追記箇所（改定案本編ページ） （p37,64）堺市居住支援協議会と連携体制 （p41,66）空き家に関する施策 （p47,65）ニュータウンの居住魅力の向上 （p94）マンション管理情報の普及啓発
2	● 成果指標と個別の施策との相関がやや見えにくい。この施策はどの目標達成のためにやっているものなのかがもう少し分かるようにし、成果指標の達成自体は計画の目的ではないが、指標の値を高めるためにどの取組を重点的に進めていくというようなことが示されていると良い。	
3	● 新しい施策は計画の中でももう少し丁寧に説明を加える改定案になるとよい。また、新しい制度ができて選択肢が増えて良くなったのか、煩雑化していないかなど既存制度とのすみわけを整理した方が良い。	
4	● 今回は中間見直しにおける一部改定であるが、過去には環境に配慮した住宅供給の取組も泉北ニュータウンであったと思うし、堺市らしさというのが打ち出せるとより良い。	

2. 前回の堺市住生活審議会における意見等

No.	主な意見概要	対応方針
■ 計画の成果指標について		
5	● 指標を達成するのが目的ではなくて、基本目標がきちんと進んでいるかというところが重要なので、指標の目標値が現状の進捗と乖離しているのであれば枝指標をつけて、事業が進捗しているというところを示していただけると良い。	現計画の成果指標はそのままとし、補完する観測指標を追加することで基本目標の総合的な進捗把握を図る。 【観測指標（案）】（p53） ・子育て世帯の住宅及び居住環境の総合満足度 ・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 ・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・割合 ・泉北ニュータウン内の39歳以下の人口及び転出入数 ・民間住宅新築着工数の戸建住宅及び共同住宅 ・住宅地の公示地価動向 ・住宅の耐震改修等実績
6	● 居住目的のない空き家数が問題なのではなく、管理不全になっている空き家が問題であるので、指標を考え直す検討をしてみてもどうか。	
7	● 指標の進捗が目標水準に届いていない場合でもであってもしっかりと計画期間内で推移を見ていくことが大切である。その上で枝指標の追加という方法も考えられる。次の5年を見据えて、新たに反映できるようなものを少し追記してはどうか。空き家は管理不全のものを、泉北ニュータウンはいい兆しもあるのであれば、その進捗も確認しながら基本目標（全体）の進捗を見ていけるようなものをつけた方が良い。	
8	● 泉北ニュータウンの全人口に対する39歳以下の人口割合の指標に関して、この5年でどれだけ転出をしたのか、もしくはそのまま年齢階層が上がっていたのかなど原因を分析し、共有いただきたい。	
9	● 誘導居住面積水準達成率は数字（世帯人員毎の居住面積）を見るとなかなか向上を図るのは難しい。狭くても都心部で利便性の高い生活ができていたりとか、別の指標で居住状況を観測することも必要になるのではないかな。	
10	● 住宅の耐震化率という指標自体は必要だが、令和17年度目標となっている。施策とこの目標、どこまでに何をやるかというところをしっかりと示す意味でも、きちんとその目標年度とこの計画期間と一致していることが必要ではないかな。	

2. 前回の堺市住生活審議会における意見等

No.	主な意見概要	対応方針
■ マンション計画関係について		
11	● マンションの再生について、区分所有法の改正により、多数決割合の要件緩和があったが、事業を円滑に推進していく上でも、少数者の方に理解を得ながら再生手続は進めていくものなのだとすることを行政としてしっかりと発信していく必要がある。	マンションセミナーの案内や堺市分譲マンション建替え支援制度の利用時など、円滑な事業推進に向け、建替え等を検討している管理組合に対し、より丁寧な情報発信を行っていく。
12	● 区分所有者の所有者責任という部分と、行政の支援という部分を明確に分けて記載したほうがよい。まずは区分所有者、マンション管理組合がしっかりした管理を行った上での行政支援であることが必要であり、そのことを明確に示していくべきではないか。	マンション管理適正化推進計画の課題、基本方針、施策欄に区分所有者の当事者意識の醸成に関する記述を追記する。(p91,92,94) 今後の国の指導・助言及び勧告に関するガイドラインの公表やR6から市で実施している分譲マンション専門家派遣事業における管理適正化の状況等も踏まえ、市としての対応方針を検討する。
13	● 所有者管理の原則で、マンション管理適正法の中身に沿ったものに一層しないといけないと思っている。足らない部分は、堺市の条例でもいいから、方向性を明確に打ち出すべき。	
14	● マンション管理適正化法の改正により、報告聴取や立入検査の権限等が出ているので、行政としてどういった場合にこの権限を使っていくのかということ、行政内のガイドラインとして定めていく必要があると考える。(計画への記載というものではない)	

2. 前回の堺市住生活審議会における意見等

No.	主な意見概要	対応方針
■ その他（計画の一部改定内容に限らない意見）		
15	● 泉北ニュータウンでは公的賃貸住宅の建替えをさらに進め、（活用地に）分譲ではなく賃貸住宅の導入・流通についても議論に上げていただきたい。	今後も泉北ニュータウンの住生活に関する動向（新築住宅着工数（分譲・賃貸）等）を本審議会でお示しし、ご議論いただけるよう進める。
16	● 近畿大学及び附属病院の移転に伴う住宅への影響を注視していく必要がある。	新たに観測指標として「39歳以下人口の推移」「民間住宅着工状況」「地価の動向」等を設定し、成果指標や基本目標の進捗を総合的に把握していくこととする。
17	● 近畿大学と連携して堺市への地元貢献や住まいの啓発などできないか。	UR団地での夏休みのこどもの居場所づくりであるDANCHIつながる一むの取組や地域医療福祉拠点化などを参考に近畿大学と連携した取組を随時意見交換しながら検討する。
18	● 近畿大学と連携して、公的賃貸住宅の集会所を活用した暮らしの保健室のような活動の働きかけを。	

成果指標の進捗状況

※ ◎ : 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

赤字：前回の審議会以降の更新データ

	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	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	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	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%
住環境の視点	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	80.2% (H30)	○	80.6% (R5)	85%
		⑪今後の市内定住意向	75.9% (R1)	◎	84.7% (R7)	80%
	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	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)

3. 観測指標の設定

〈本編53ページ 参照〉

観測指標：基本目標に関連する現状を把握するための指標（目標値は定めない）

観測指標		参考値	現在値	関連する目標	参考資料
①子育て世帯の住宅及び居住環境の総合満足度		82.5% (H30)	79.0% (R5)	目標1～目標7	参考資料4 p23
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		52.7% (H30)	56.1% (R5)	目標1 .目標2	参考資料4 p23
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		(H30)	(R5)	目標3	参考資料4 p17
	空家数	4,900戸	5,500戸		
	割合	27.8%	24.8%		
④泉北ニュータウン内の39歳以下の人口及び転出入数		(R2)	(R7)	目標6	参考資料4 p24
	人口	36,695人	31,278人		
	転入数	2,163人	2,058人		
	転出数	2,717人	2,242人		
⑤民間住宅新築着工数		(H28-R2)	(R3-R7)	目標1～目標6	参考資料4 p6,27
	戸建	9,873戸	9,286戸		
	共同	14,275戸	15,559戸		
⑥住宅地の公示地価動向 (令和2年度を100とした場合の地価動向)		100 (R2)	110 (R7)	目標1～目標6	参考資料4 p21,27
⑦住宅の耐震改修等実績		214戸 (H28-R2)	334戸 (R3-R7)	目標7	参考資料3 p39

4. マンション管理適正化法の改正内容の反映

■ 国土交通省のマンション管理計画の認定基準の見直し

これまでマンション管理計画の認定は、既存マンションを対象にしていたが、今後は新築マンション（※分譲事業者）も対象にできるような改正を実施。令和9年4月1日に施行予定。

■ 堺市マンション管理計画の認定基準の見直し概要

現行	対象：既存マンション 認定基準：国の基準 + 本市の独自基準（管理組合ポスの設置や防災アクションプランの作成等）
↓	
改定案	対象：既存マンション、 <u>新築マンション</u> 認定基準：国の基準（ <u>防災面の基準含む</u> ） + 本市の独自基準（新築と既存で分けて精査）

■ マンション管理計画認定基準の見直しに向けたスケジュール

国土交通省スケジュール

R8年6月 パブリックコメント

省令：マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部改正

告示：マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の一部改正

R8年7月（予定） 公布・通知

国の認定基準

堺市スケジュール

令和8年8月4日

堺市住生活審議会

一部改定（案）のとりまとめ

令和8年12月～令和9年1月頃

パブリックコメント

令和9年2～3月頃

堺市住生活審議会（諮問・答申）

令和9年3月末頃

さかい 魅力・安心 住まいプランの一部改定

R9年4月1日（予定） 施行

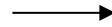
※老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（2年以内）の施行と併せて、マンション管理計画認定基準の一部改正（省令及び告示）を施行予定。

4. マンション管理適正化法の改正内容の反映

〈本編97ページ 参照〉

■ 堺市マンション管理計画の認定基準の見直し内容

現行の認定基準



改定案

※赤字部分改定箇所

対象：既存マンション
(管理組合の管理者等を想定)

国の認定基準：

- (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) マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ
- (6) その他

本市の独自基準：

- (1) 耐震性能に関する追加基準
- (2) 防災対策に関する追加基準
- (3) その他の追加基準
 - ・管理組合専用郵便受けの設置
 - ・定期報告における要正項目の改善予定を長期修繕計画等に記載

対象：既存マンション（管理組合の管理者等を想定）
及び新築マンション（分譲事業者を想定）

国の認定基準：

- (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（防災に関する方針を記載）
- (6) マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ
- (7) その他

本市の独自基準：新築マンションには以下の基準（2）及び（3）①を追加し、既存マンションには以下のすべての基準を追加。

- (1) 耐震性能に関する追加基準
- (2) 防災対策に関する追加基準
- (3) その他の追加基準
 - ①管理組合専用郵便受けの設置
 - ②定期報告における要正項目の改善予定を長期修繕計画等に記載

5. 一部改定のポイント（令和8年8月4日時点）

計画期間の中間年次を迎える本プランについて、以下のポイントを踏まえ必要な一部改定を行う。

（1）法改正等との整合

- ・下記の法改正等の内容を反映
- ▶ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）【令和6年改正】
⇒居住サポート住宅の認定制度、居住支援協議会設立等の新たな制度について反映
- ▶ 空家等対策の推進に関する特別措置法【令和5年改正】
⇒管理不全空家等、空家等管理活用支援法人指定制度等の新たな制度について反映
- ▶ マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの再生等の円滑化に関する法律【いずれも令和7年改正】等
⇒新たな再生手法の創設やマンション管理適正化支援法人登録制度等の新たな制度、**マンション管理計画の認定基準の見直し**について反映

（2）上位計画・関連計画等との整合

- ・下記の上位計画等における改定内容等を反映
- ▶ 堺市基本計画2030【令和8年3月策定】
- ▶ 住生活基本計画（全国計画）【令和8年3月改定予定】
- ▶ 住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）【令和8年12月改定予定】等

（3）関連施策の進捗等の反映

- ・住生活関連の個別施策・事業等の進捗等、前回改定時以降の新たな施策や事業を反映

（4）住生活を取り巻く動向の反映

- ・下記の調査結果の指標等への反映
- ▶ 人口や世帯数等の動向、令和5年住宅・土地統計調査（総務省）、令和5年住生活総合調査（国土交通省）及び堺市独自集計
- ▶ 令和6年度堺市空家等実態調査、令和3～5年度堺市マンション実態調査 等

（5）マンション管理適正化推進計画の一部改定及び本プランへの統合

- ・マンション管理適正化推進計画の一部改定にあわせ、住宅施策関連計画として総合的かつ一体的に推進するため、当該計画を本プランへ統合し、本プランの構成を再編成

（6）観測指標の設定

- ・基本目標に関連する現状を把握するための指標として観測指標を設定