資料 ２

さかい 魅力・安心 住まいプラン
（堺市住生活基本計画 2011-2020）
の進捗状況及び評価

令和２年８月

（参考）

さかい 魅力・安心 住まいプランの体系
（堺市住生活基本計画・H23~R2）

住宅・住宅地を取り巻く課題

- ■堺市の魅力を高め定住を促進する
- ■人口構造の変化に対応しつつ堺市の発展を促進する
- ■住宅・住環境の蓄積を活かしながら都市の発展を促進する
- ■市民の暮らしの安全・安心を確保する
- ■地域毎の魅力を市民・事業者等との協働により活かしていく

基本目標

- **生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現**
- **次世代へつなげる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進**
- **ストックを活かし個性と多様性をもった魅力ある住まい・まちの創造**
- **安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進**

住まいづくり戦略

- (1)「住むなら堺」イメージアップ戦略
- (2)まちなか居住促進戦略
- (3)子育てを支援する住まいづくり戦略
- (4)泉北ニュータウン魅力向上戦略
- (5)住宅ストックの有効活用促進戦略
- (6)誰もが活き活きと活動できる住まいづくり戦略
- (7)安全・安心の住まいづくり戦略
- (8)住まいのセーフティネット機能の向上戦略

－目次－

・成果指標の評価・・５～10

・成果指標の進捗状況・・11～38

①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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
②誘導居住面積水準達成率 ・・・12～13
③新築住宅における認定長期優良住宅の割合・・・14
④全戸建て住宅戸数に対する125㎡以上の戸建て住宅戸数の割合 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
⑤建築協定地区数・・・16
⑥緑地協定地区数・・・17
⑦現在住んでいる住宅のまわりの環境の「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
⑧子育て層世帯（18歳未満の構成員のいる世帯）の住宅・住環境の総合評価 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
⑨住宅用太陽光発電システムの設置世帯数・・20
⑩市街地の緑被率・・・21
⑪子育て層における誘導居住面積水準達成率・・・22
⑫現在住んでいる住宅のまわりの環境の「まちなみ、景観」に対する満足度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
⑬大規模な分譲マンション管理組合への管理アンケートの回答割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
⑭既存住宅の流通シェア（既存住宅※持ち家の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） ・・・・・・・・・・・・・・・25
⑮リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
⑯現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に対する満足度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27
⑰現在住んでいる住宅のまわりの環境の「治安、犯罪発生の防止」に対する満足度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
⑱高齢者(65歳以上)のいる世帯のバリアフリー化率【高度のバリアフリー】 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29～30
⑲高齢者(65歳以上)のいる世帯のバリアフリー化率【一定のバリアフリー】 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31～32
⑳共同住宅における共用部分のバリアフリー化率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33～34
㉑住宅用火災警報器の普及率・・・35
㉒住宅の耐震化率・・・36
㉓最低居住面積水準未満率・・37～38

・基本目標別の取り組み状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39～56

・地域別住宅・住環境整備方針に係る各ゾーンの取り組み状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・57～58

・主な取り組み施策の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 59～80

【1】 長期優良住宅の認定 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・59
【2】 CASBEE堺（堺市建築物の総合環境配慮制度） －建築安全課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・60
【3】 スマートハウス化支援事業 －環境エネルギー課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・61
【4】 晴美台エコモデルタウン創出事業 －環境エネルギー課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・62
【5】 堺東駅南地区第一種市街地再開発事業 －都心まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・63
【6】 密集市街地の整備・新湊地区住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） －都市整備推進課－ ・・・・・・・64
【7】 百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成 －都市景観室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・65
【8】 まちなみ再生事業（堺環濠都市北部地区） －都市景観室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66
【9】 泉北ニュータウンの再生 －ニュータウン地域再生室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・67
【9-2】 泉北ニュータウン住まいアシスト補助 －ニュータウン地域再生室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・68
【10】 まちづくりと連携した大規模住宅団地再生①（新金岡地区） －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・69
【11】 まちづくりと連携した大規模住宅団地再生②（UR白鷺団地地区） －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・70
【12】 分譲マンションの管理、修繕、建替等に係る支援 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・71
【12-2】 堺市分譲マンション建替え支援事業 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・72
【13】 耐震診断・耐震改修の促進 －建築防災推進課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・73
【14】 空家の総合的な対策（堺市空家等対策計画） －住宅まちづくり課・各所管課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・74
【15】 アシスト補助（新婚、子育て世帯向け家賃補助） －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・75
【16】 サービス付き高齢者向け住宅の登録 －住宅まちづくり課・介護事業者課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・76
【17】 新たな住宅セーフティネット制度 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
【17-2】 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
【18】 市営住宅ストックの現状 －住宅部－ ・・・79
【18-2】 市営住宅ストックの計画的な維持管理・活用（堺市営住宅長寿命化計画） －住宅部－ ・・・・・・・・・・・・80

【評価のフロー】

成果指標の進捗状況
（P6～38）

評価（総括）

◆取り組みの評価・新規の取り組みなど

◆今後の課題
・指標の進捗状況から見えてきた課題
・施策の取り組み状況から見えてきた課題

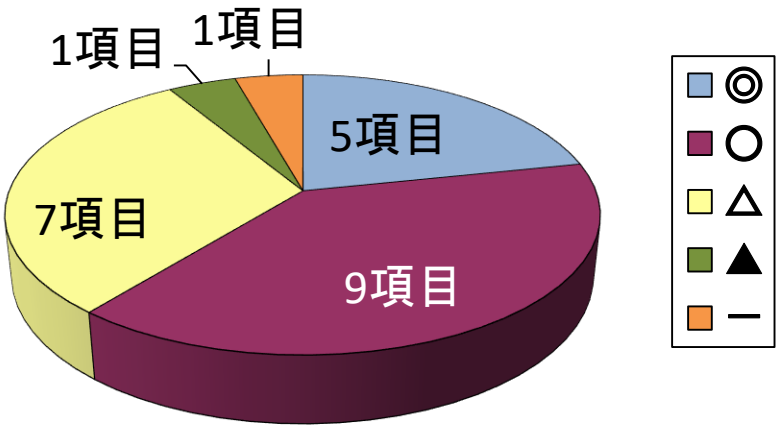
（P39～80）

【成果指標の評価基準】

評価区分	評価基準
◎	既に数値目標を達成、又は目標達成に向け順調に推移しているもの
○	数値目標は達成していないが、目標達成に向け数値の改善がみられるもの
△	数値がほぼ横ばい同じもの
▲	数値が悪化しているもの
―	未集計

【成果指標の評価（集計）】

評価区分	項目数	割合
◎	5項目	21.7%
○	9項目	39.1%
△	7項目	30.4%
▲	1項目	4.3%
―	1項目	4.3%



基本目標１
生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現

指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	【評価】
①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（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	69% （H20）	75% （R2）	**80.2% （H30）**	◎
②誘導居住面積水準達成率（※１） （「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）	46% （H20）	60% （R2）	**51.2% （H30）**	○
③新築住宅における認定長期優良住宅の割合（※３）	8.8% （H22）	20% （R2）	**9.7% （R1）**	△
④全戸建て住宅戸数に対する125平方メートル以上の戸建て住宅戸数の割合（※１） （４人世帯で一般型誘導居住面積水準を達成できる戸建て住宅戸数の割合）	28% （H20）	33% （R2）	**29.3% （H30）**	○
⑤建築協定地区数（※３）	54地区 （H22）	60地区 （R2）	**54地区 （R1）**	△
⑥緑地協定地区数（※３）	4地区 （H22）	10地区 （R2）	**6地区 （R1）**	○

基本目標２
次世代へつなげる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進

指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	評価
⑦現在住んでいる住宅のまわりの環境の「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	58% （H20）	70% （R2）	**70.2% （H30）**	◎
⑧子育て層世帯（18歳未満の構成員のいる世帯）の住宅・住環境の満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	72% （H20）	85% （R2）	**集計中 （H30）**	－
⑨住宅用太陽光発電システムの設置世帯数（※３）	戸建て 約3,700 世帯 （H21）	戸建て 47,000世帯 共同住宅 4,000棟 （R2）	**約14,800 世帯 （R1.12 ）**	○
⑩市街地の緑被率（※３） （各区域面積に対する樹林・樹木でおおわれた緑の空間の比率）	15.4% （H20）	16.4% （R3）	**17.2% （H30）**	◎
⑪子育て層における誘導居住面積水準達成率（※１） （「18歳未満の構成員のいる世帯」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）	35% （H20）	50% （R2）	**41.3% （H30）**	○

基本目標３
ストックを活かし個性と多様性をもった魅力ある住まい・まちの創造

指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	評価
⑫**現在住んでいる住宅のまわりの環境の「まちなみ、景観」に対する満足度**（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	65% （H20）	80% （R2）	**68.6% （H30）**	○
⑬**大規模な分譲マンション管理組合への管理アンケートの回答割合**（100戸以上の分譲マンション管理組合に対して行った管理アンケートの回答割合）（※３）	57% （H27）	70% （R2）	**60% （R2）**	○
⑭**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）（※１） （新築を含めた全流通戸数（年間）に対する、持家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合）	27% （H20）	38% （R2）	**29.0% （H30）**	△
⑮**リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合**（※１） （「住宅の総戸数」に対する「リフォーム実施戸数（年間）」の割合 (注)リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと）	3.4% （H20）	6% （R2）	**3.4% （H30）**	△
⑤**建築協定地区数**【再掲】（※３）	54地区 （H22）	60地区 （R2）	**54地区 （R1）**	（△）
⑥**緑地協定地区数**【再掲】（※３）	4地区 （H22）	10地区 （R2）	**6地区 （R1）**	（○）

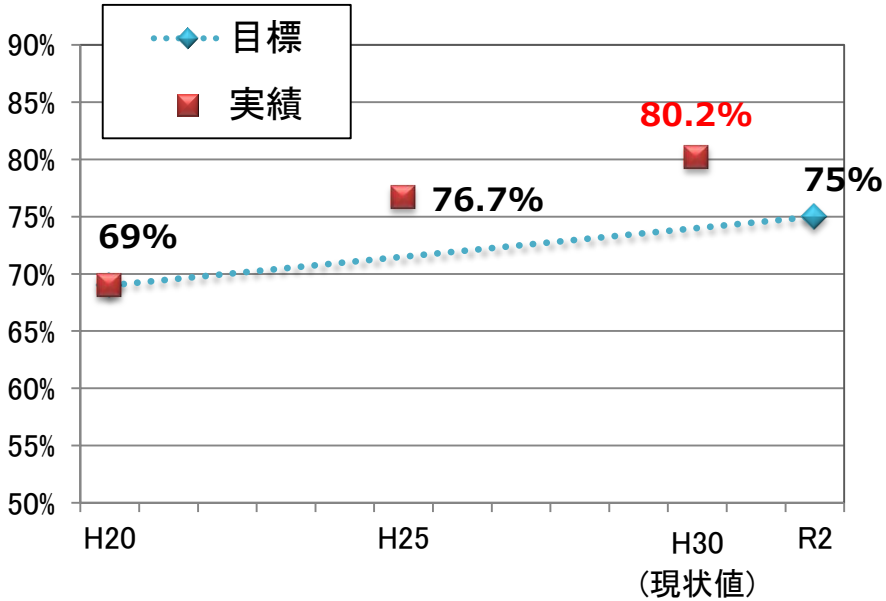
基本目標４
安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進

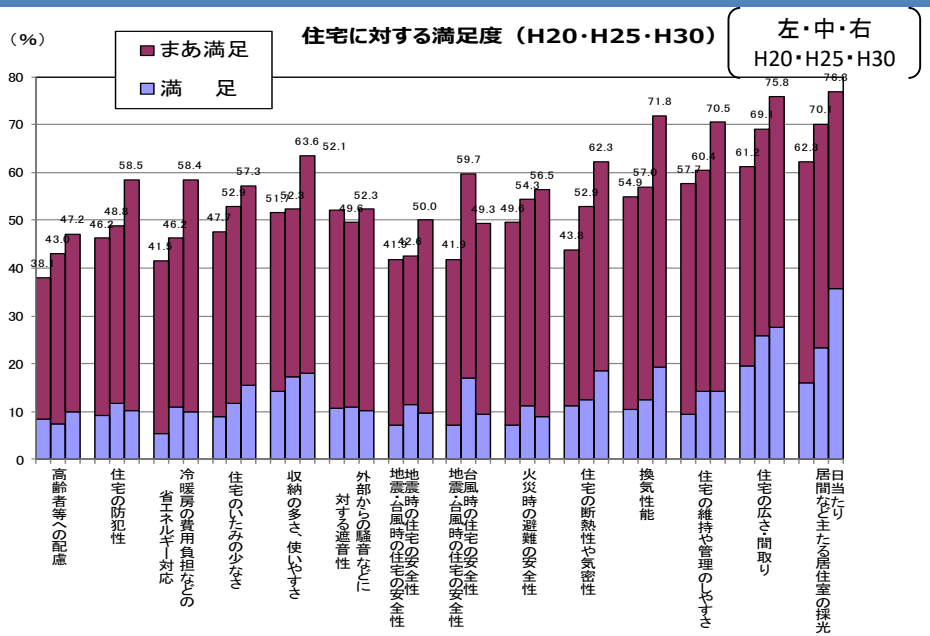
指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	評価
⑯現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に対する満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	53% （H20）	70% （H32）	**62.0% （H30）**	○
⑰現在住んでいる住宅のまわりの環境の「治安・犯罪発生の防止」に対する満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	49% （H20）	70% （H32）	**72.0% （H30）**	◎
⑱高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率【高度のバリアフリー】（※１） （「手すり設置（２カ所以上）」「段差がない」「車椅子で通行可能な廊下」の全て）	6.8% （H20）	25% （H32）	**8.0% （H30）**	△
⑲高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率【一定のバリアフリー】（※１） （「手すり設置（２カ所以上）」または「段差がない」）	37% （H20）	75% （H32）	**40.3% （H30）**	△
⑳共同住宅における共用部分のバリアフリー化率（※１）（「共同住宅の総戸数」に対する「道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な共同住宅戸数」の割合）	18.7% （H20）	28% （H32）	**18.7% （H30）**	△
㉑住宅用火災警報器の普及率（※３）	62% （H22）	早期に普及	**86% （R1）**	○
㉒住宅の耐震化率（※１をもとに※３：H30住調～の推計による暫定値） （「住宅の戸数」に対する「耐震性を満たす住宅戸数」の割合）	78.7% （H27）	95% （R7）	**82% （H30） －暫定値－**	◎
㉓最低居住面積水準未満率（※１） （「主世帯数」に対する「最低居住面積水準未満世帯数」の割合）	6.9% （H20）	早期に解消	**7.3% （H30）**	▲

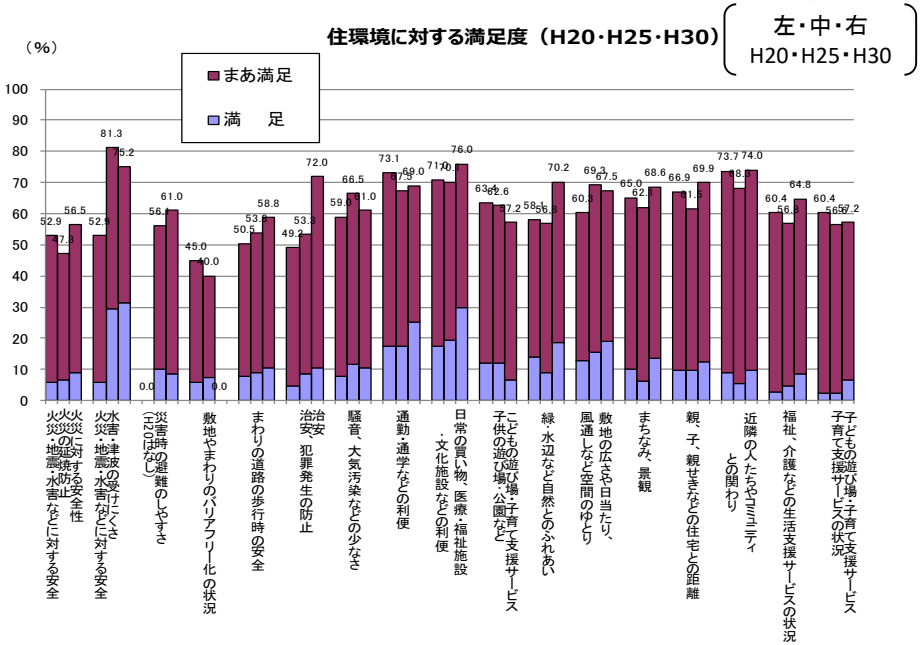
指標①住宅及び住環境の満足度

（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世帯の割合）

①住宅・住環境に関する総合的な満足度







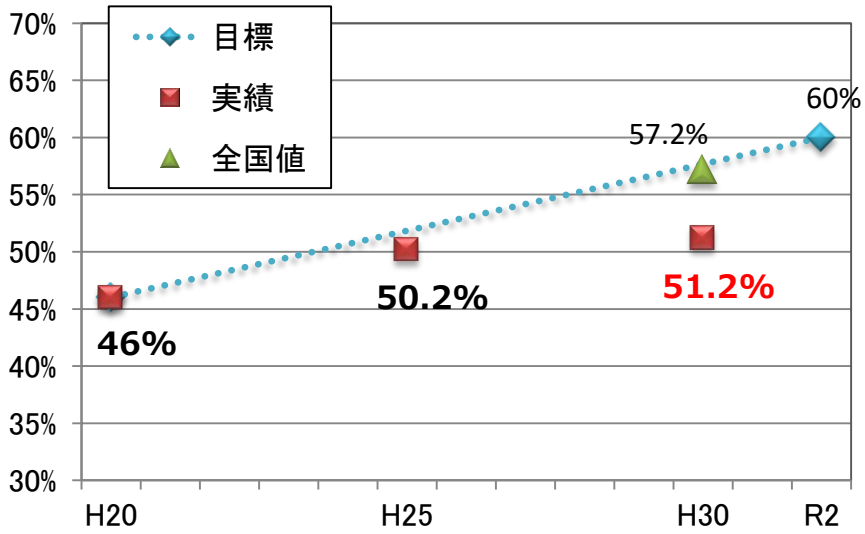
【分析・評価】

○H30における総合的な満足度は、H20より約11ポイント増加し、R2の目標値を上回った。

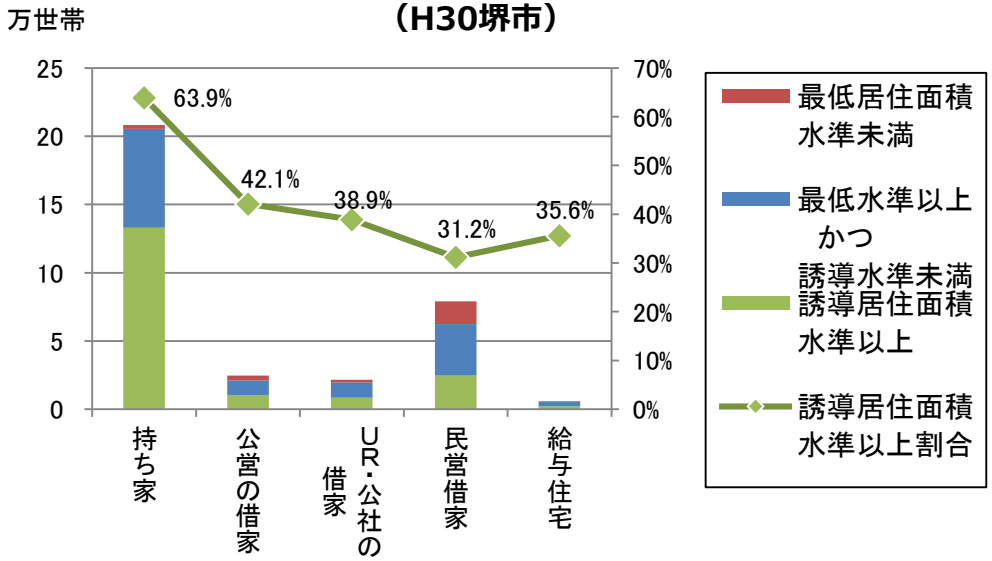
○総合的な満足度が増加する中で、個別項目では、「敷地まわりのバリアフリー化」、「子供の遊び場や、子育て支援サービス」などの満足度が低下している。

指標②誘導居住面積水準達成率

②誘導居住面積水準達成率



所有関係別・誘導居住面積水準以上の割合（H30堺市）



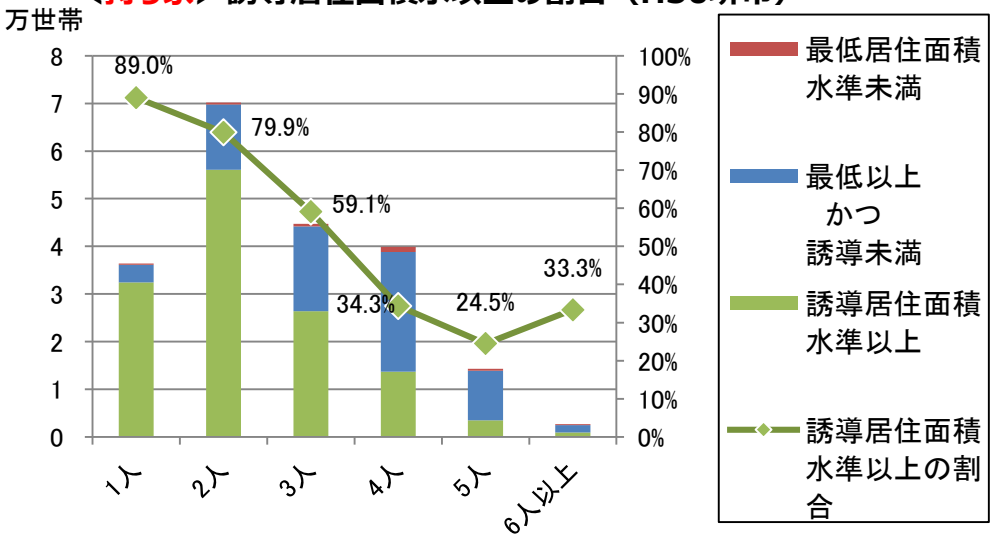
【分析・評価】

○目標のペースをやや下回るが、増加傾向を示している。

○H30で持ち家が63.9%とすでにR2の目標値に達している一方で、借家では水準以上世帯は31.2%となっている。（右上グラフ参照）

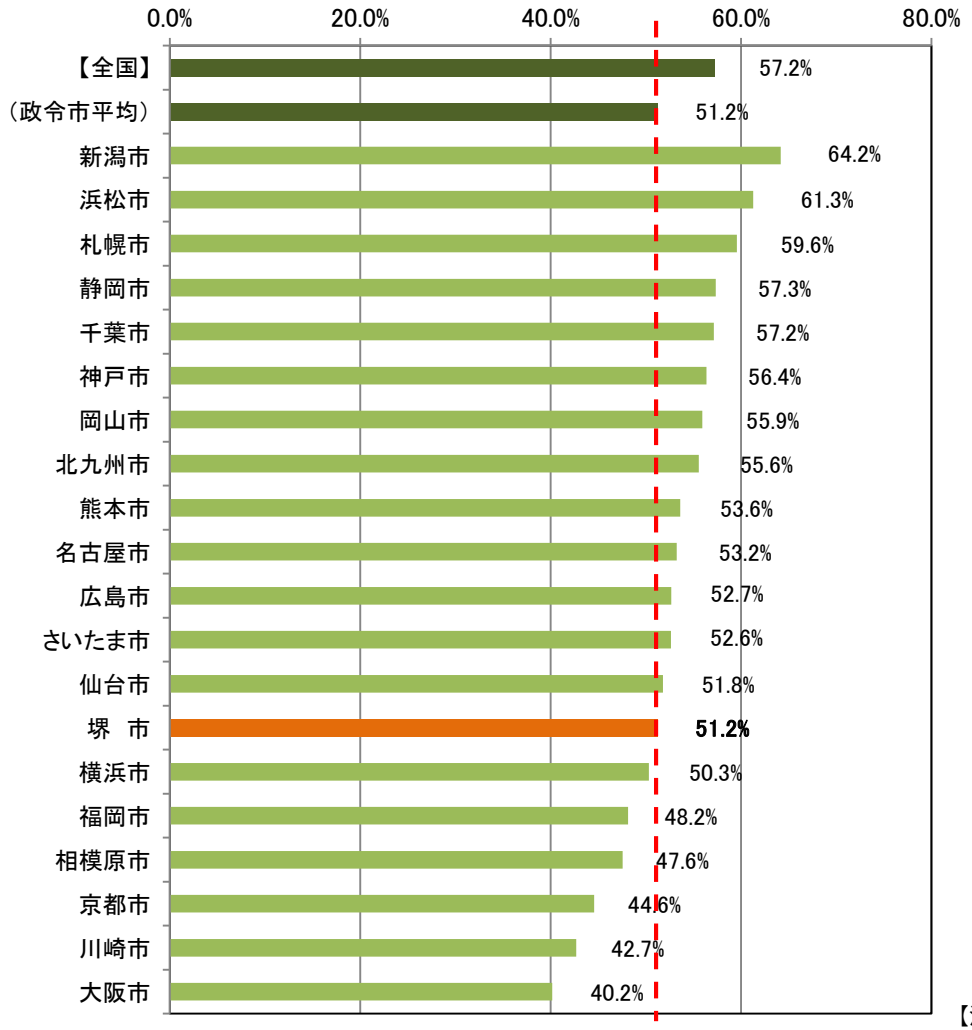
○持ち家では、4人世帯の達成率が34.3%であり、全市の値51.2%からも大きな差がある。4人世帯の誘導居住面積水準を満たすストックの確保が課題である。（右下グラフ参照）

＜持ち家＞誘導居住面積水以上の割合（H30堺市）

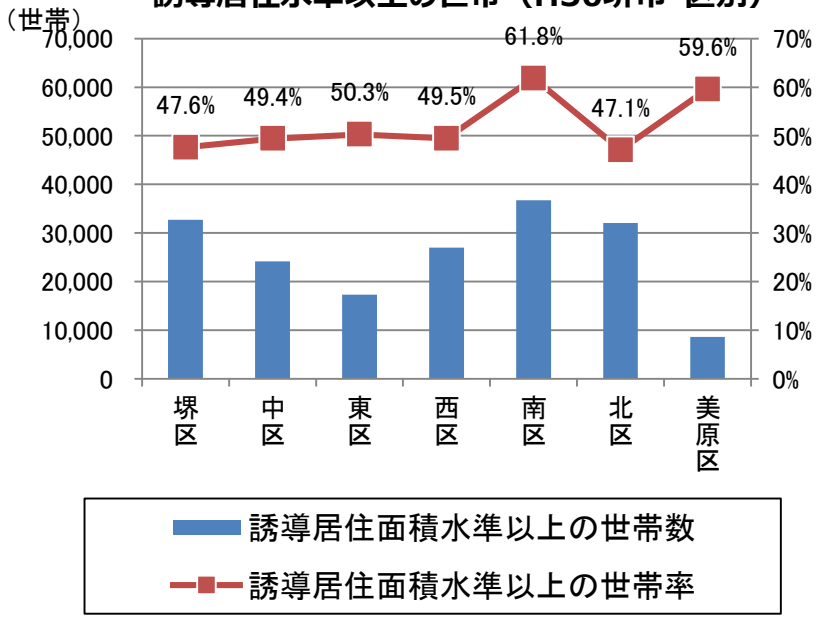


指標②誘導居住面積水準達成率（つづき）

誘導居住面積水準以上の割合（H30国・政令市）



誘導居住水準以上の世帯（H30堺市・区別）



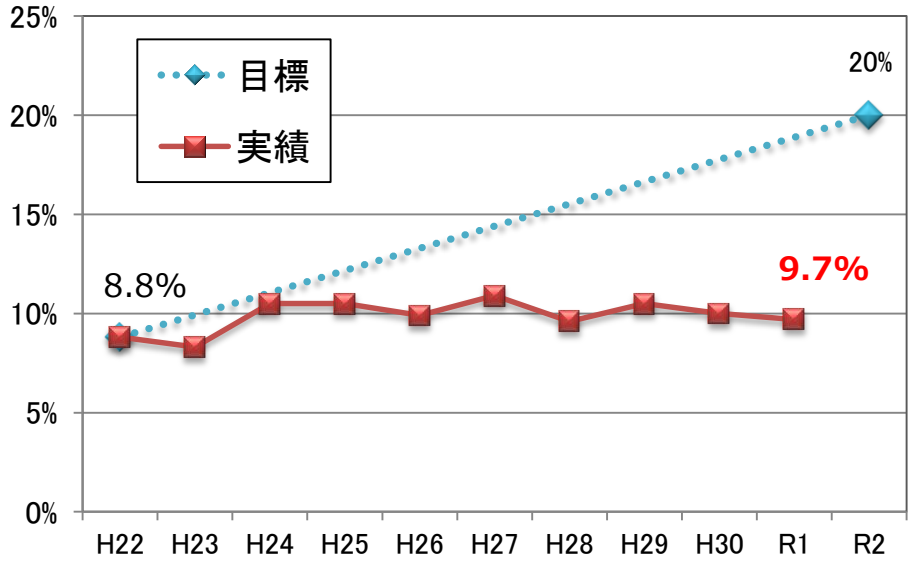
＜居住面積水準（住生活基本計画（全国計画））より＞

世帯人員	住戸専用面積		
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		（都市居住型）	（一般型）
1人	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡	55㎡	75㎡
3人	40㎡	75㎡	100㎡
4人	50㎡	95㎡	125㎡
5人	57㎡	109.25㎡	142.5㎡
6人	66.5㎡	128.25㎡	166.25㎡

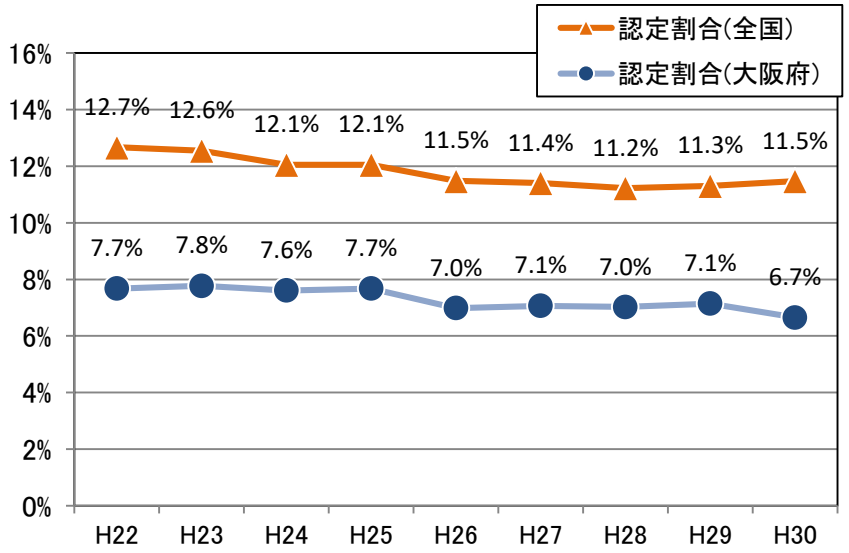
【注】３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

指標③　新築住宅における長期優良住宅認定割合

③長期優良住宅の認定割合



新設着工戸数に対する認定長期優良住宅割合



【分析・評価】

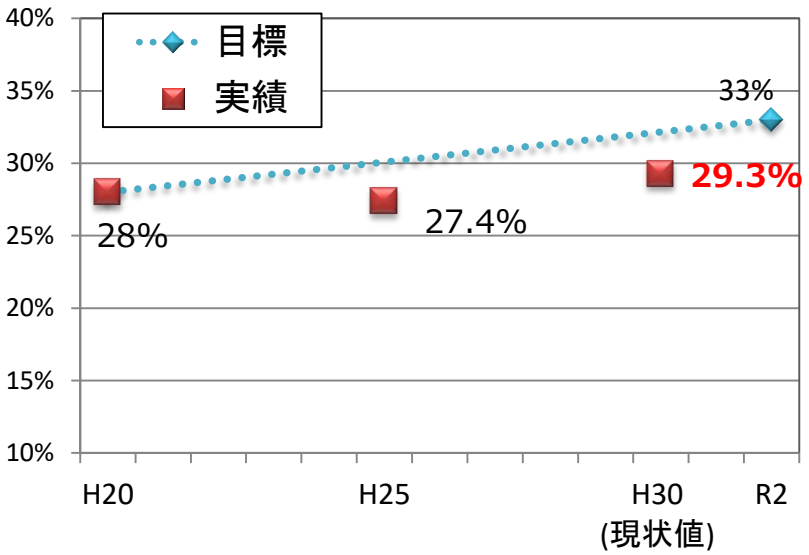
○長期優良住宅（新築）の認定割合は、10%前後で推移してきた。長期優良住宅のさらなる普及促進が必要である。

○新築戸建てにおける認定割合が、認定件数全体を占めており、共同住宅の認定は総じて非常に少ない状況にある。　（右下表参照）

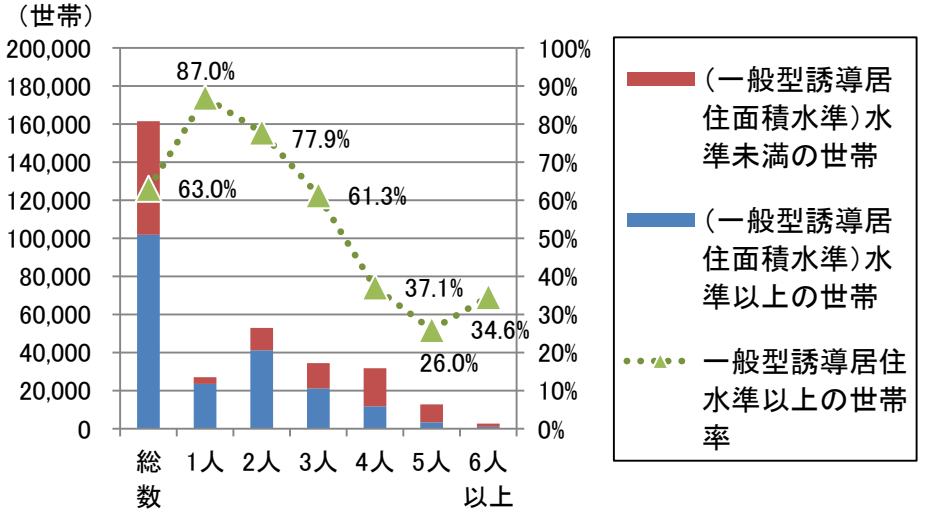
（堺市）R１年度新築	新設住宅着工戸数	長期優良住宅認定戸数（新築）	新設住宅に占める割合
戸建住宅	2,115	576	27.2%
共同住宅	3,726	0	0％
長　屋	70	0	0％
計	5,911	576	9.7%

指標④　全戸建て住宅(ｽﾄｯｸ)戸数に対する125平方メートル以上の戸建て住宅(ｽﾄｯｸ)戸数の割合

④全戸建て住宅に対する125㎡以上の戸建て住宅の割合



一般型居住面積水準以上の世帯率（H30堺市）



<居住面積水準（住生活基本計画（全国計画））より>

世帯人員	住戸専用面積		
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		（都市居住型）	（一般型）
1人	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡	55㎡	75㎡
3人	40㎡	75㎡	100㎡
4人	50㎡	95㎡	**125㎡**
5人	57㎡	109.25㎡	142.5㎡
6人	66.5㎡	128.25㎡	166.25㎡

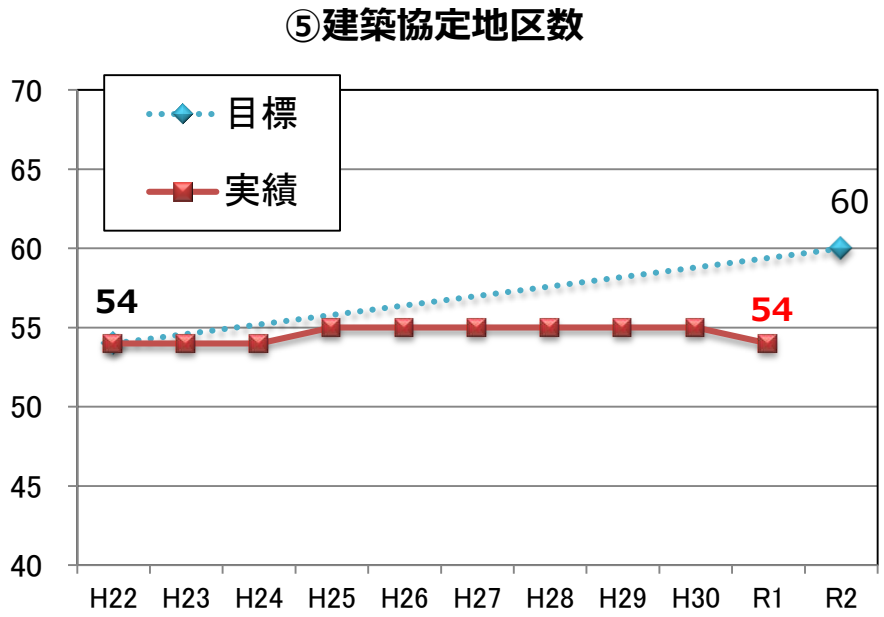
【注】３歳未満の者は０．２５人、３歳以上６歳未満の者は０．５人、６歳以上１０歳未満の者は０．７５人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

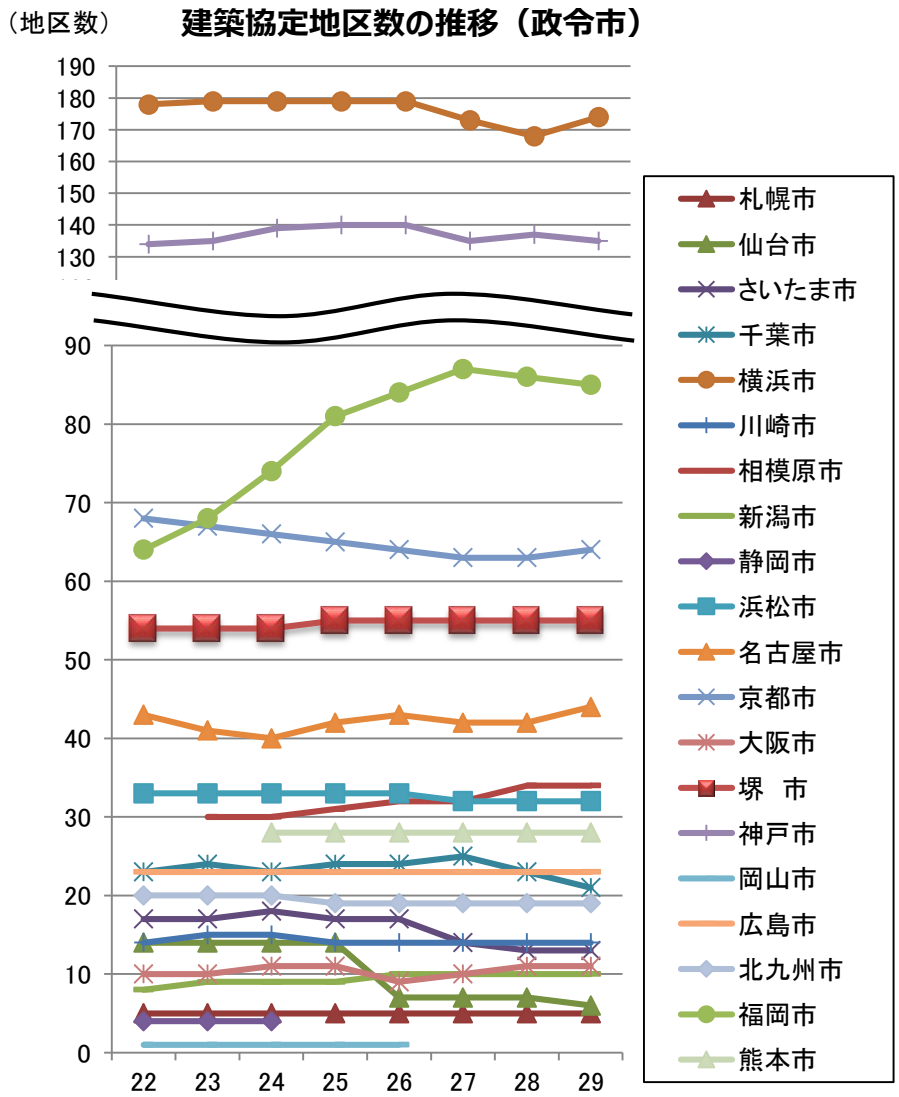
【分析・評価】

○4人世帯において、戸建て住宅の誘導居住面積水準を満たす延床面積125㎡以上の戸建て住宅ストックのH30の割合は、H20より1.3ポイントわずかに増加したが、目標を下回っている。

○世帯人数とストックとのミスマッチの解消が課題である。

指標⑤　建築協定地区数



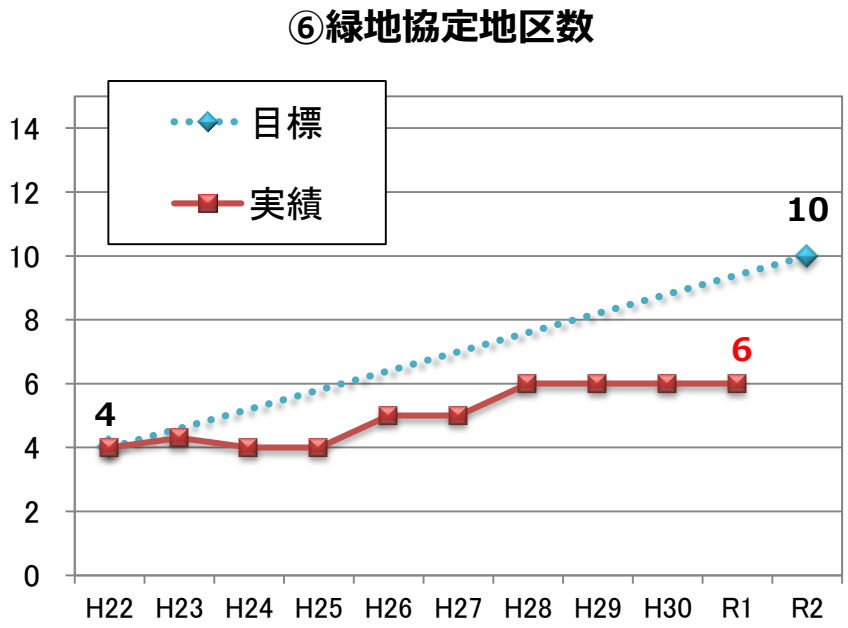


【分析・評価】

○建築協定地区数は現状維持の地区数であり、目標より下回るペースとなった。

○既存地区の協定は引き続き維持更新されているが、活発に新規の協定地区が追加されていく状況にはない。

指標⑥　緑地協定地区数



No	面積（㎡）	所在区	認可年度
1	13,614.72	中区	平成14年度
1−2	1,656.23 （516.74重複）	中区	平成15年度
2	12,152.34	中区	平成15年度
3	57,239.88	南区	平成18年度
4	10,446.88	北区	平成26年度

【分析・評価】

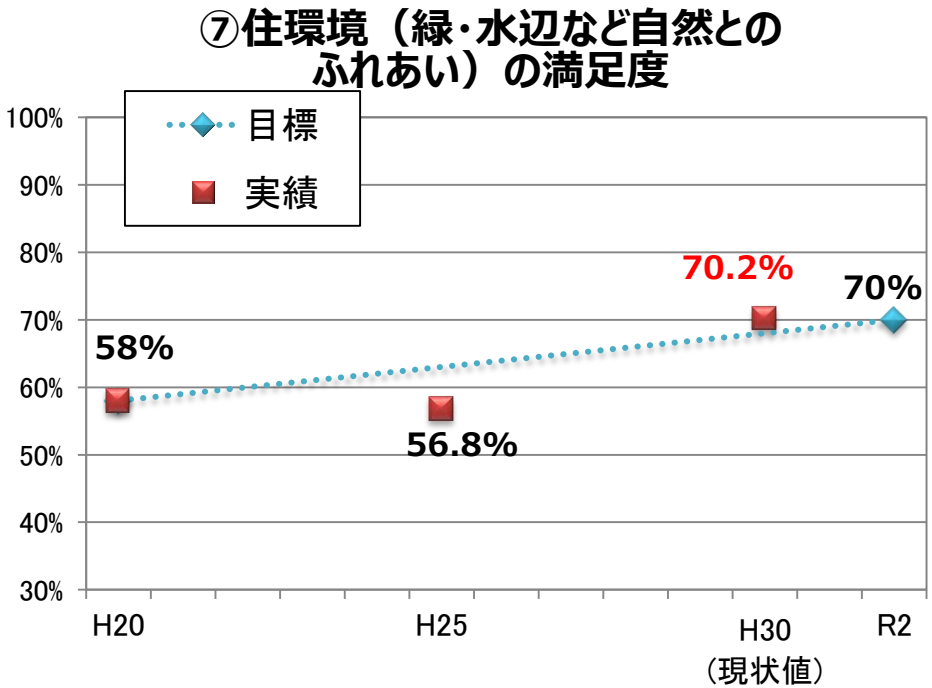
○緑地協定数は増加しているが、目標より下回るペースとなり、令和１年度末現在、計6地区となっている。

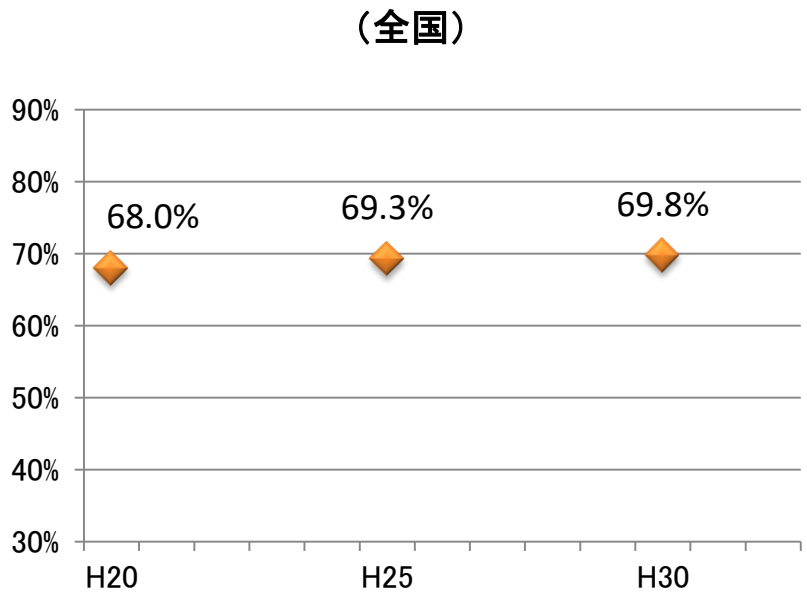
○既存地区の協定は引き続き維持更新されているが、活発に新規の協定地区が増加する状況にはない。

【緑地協定で定める内容】

- 緑地協定の目的となる土地の区域
- 次に掲げる緑化に関する事項のうち必要なもの
  - 保全又は植栽する樹木等の種類
  - 保全又は植栽する樹木等の場所
  - 保全又は設置するかき又はさくの構造
  - その他緑地の保全又は緑化に関する事項
- 緑地協定の有効期間（5年以上30年未満）
- 緑地協定に違反した場合の措置

指標⑦　現在住んでいる住宅のまわりの環境の「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度





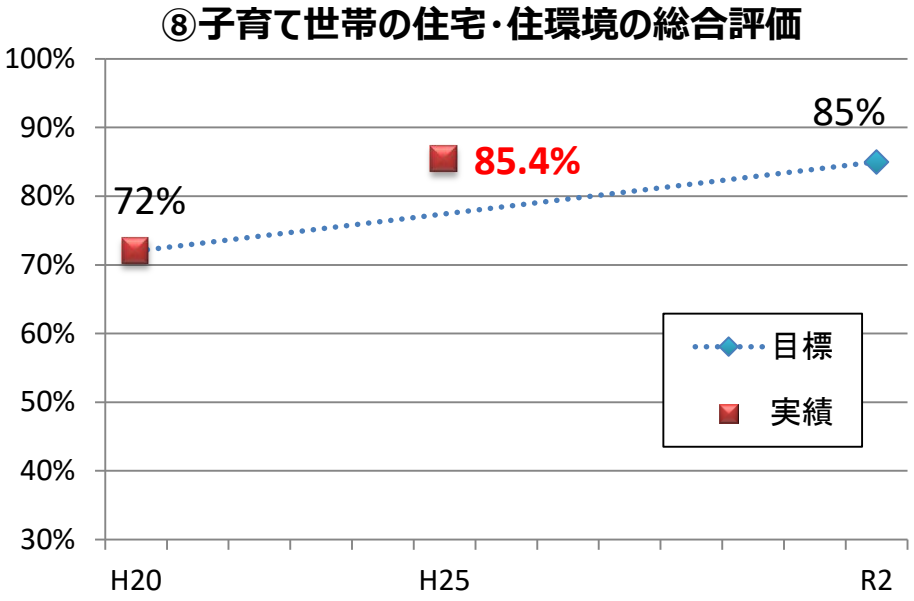
【分析・評価】
○H30の満足度は、H20よりも12.2ポイント増加し、目標の水準に達した。

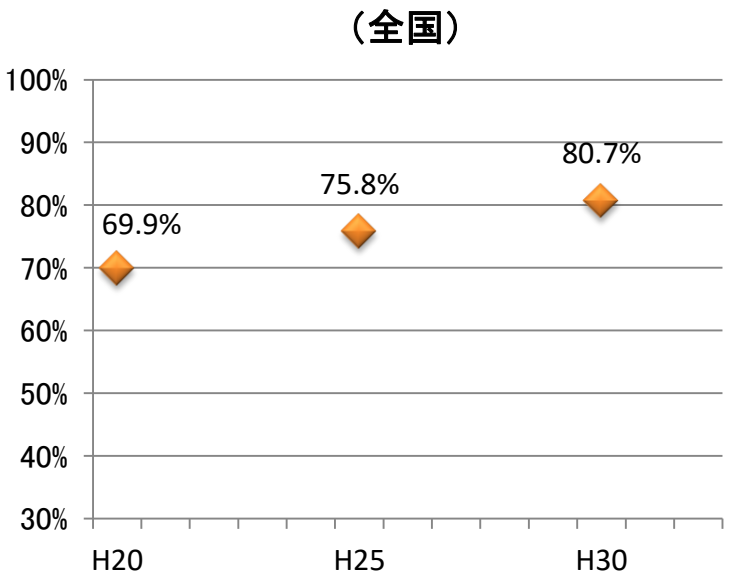
○全国値ともほぼ同じ値となっている。

・H20とH25は、「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度
・H30は「公園や緑、水辺の自然環境」に対する満足度

指標⑧　子育て層世帯の住宅・住環境の総合評価

（18歳未満の構成員のいる世帯が「満足」「まあ満足」と回答した割合）





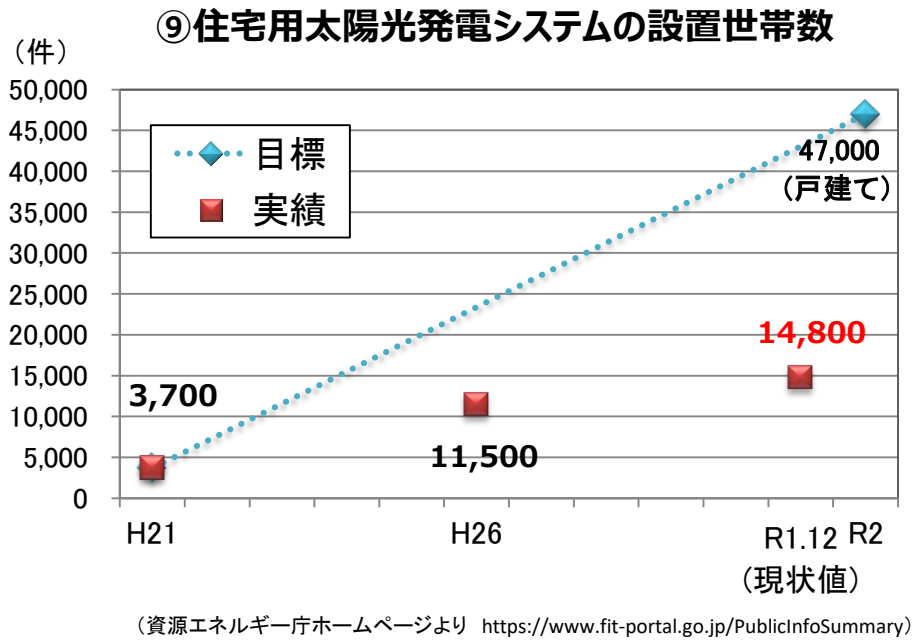
【分析・評価】

○H30は集計前

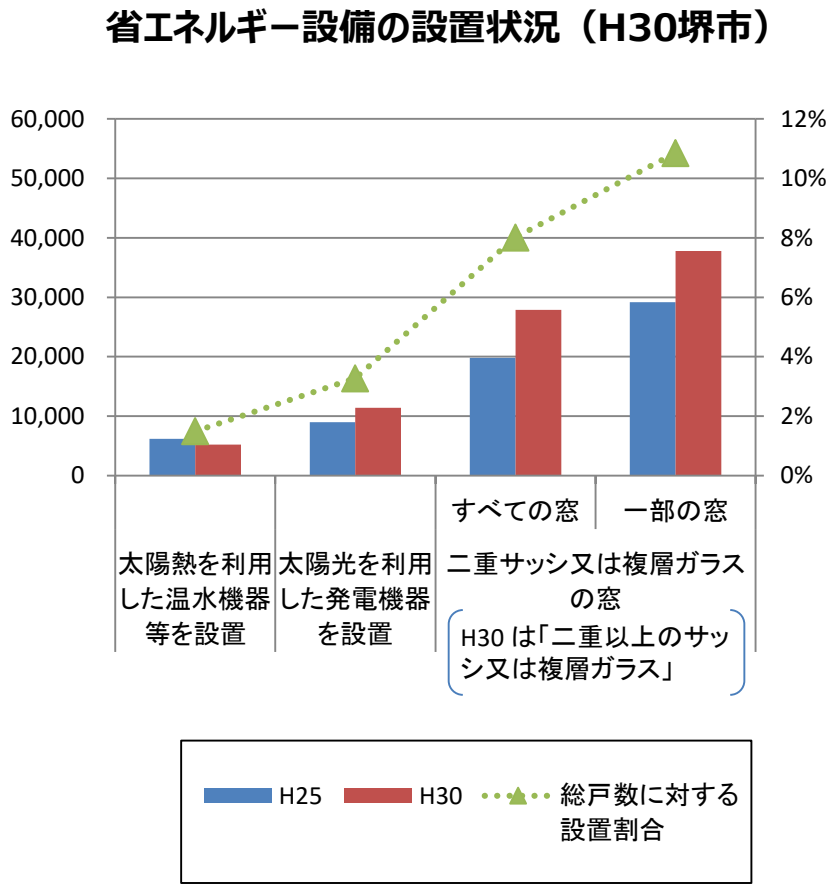
○H25の値は、H20から上昇しており、R2の目標値の水準にも達している。

○総合的な満足度は上昇しているが、引き続き子育てにおいて重要とされるゆとりある住空間や周辺の防犯などの確保を図っていく必要がある。

指標⑨　住宅用太陽光発電システムの設置世帯数



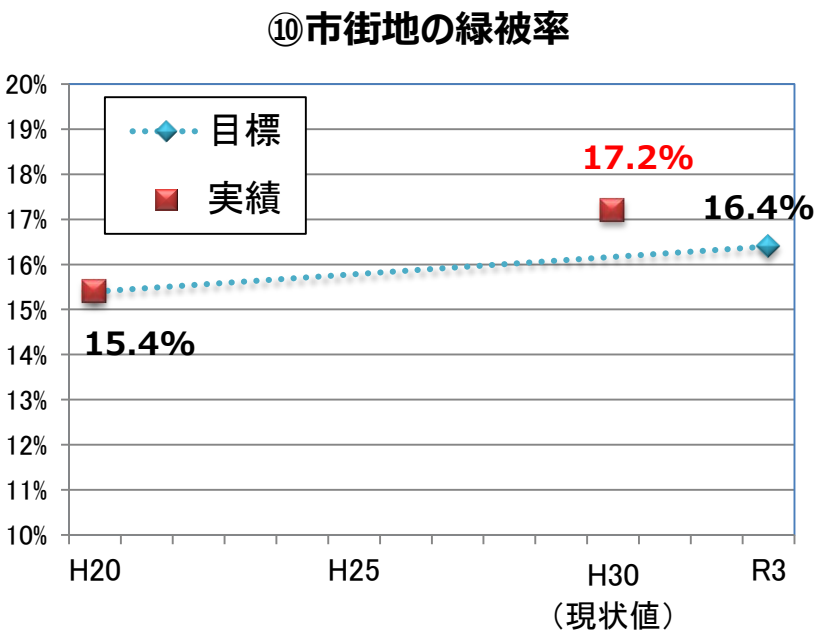
（資源エネルギー庁ホームページより　https://www.fit-portal.go.jp/PublicInfoSummary）



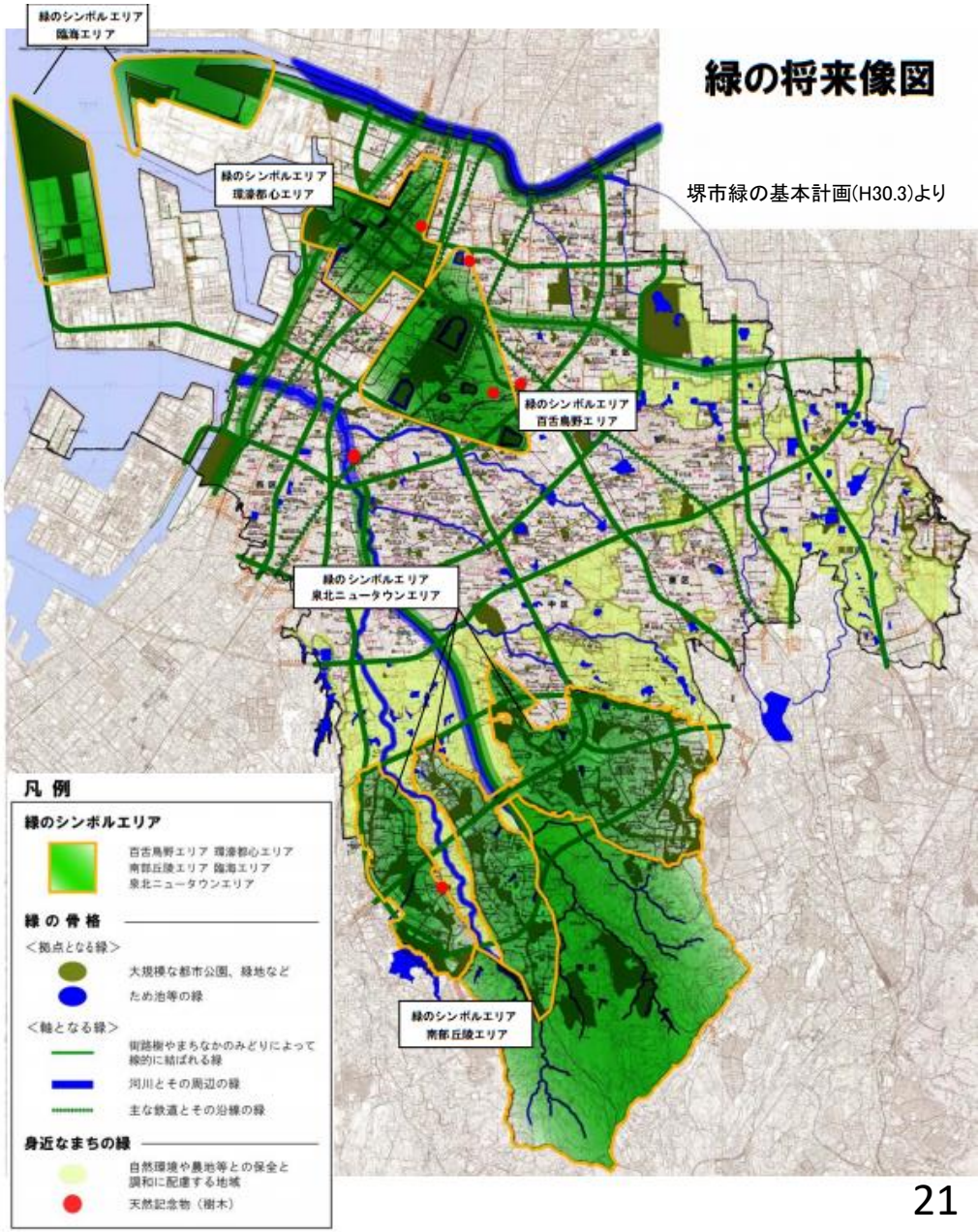
【分析・評価】
○太陽光発電システムの設置世帯数は、目標を下回っているが、着実に増加している。

指標⑩　市街地の緑被率

（各区域面積に対する樹林・樹木でおおわれた緑の空間の比率）

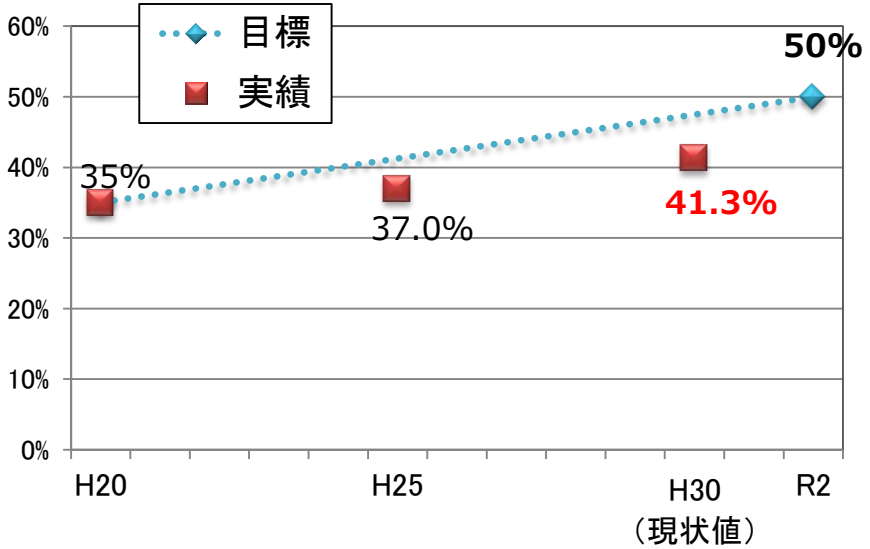


【分析・評価】
○緑比率は、平成30年で17.2%となり、目標を上回っており、着実に増加している。

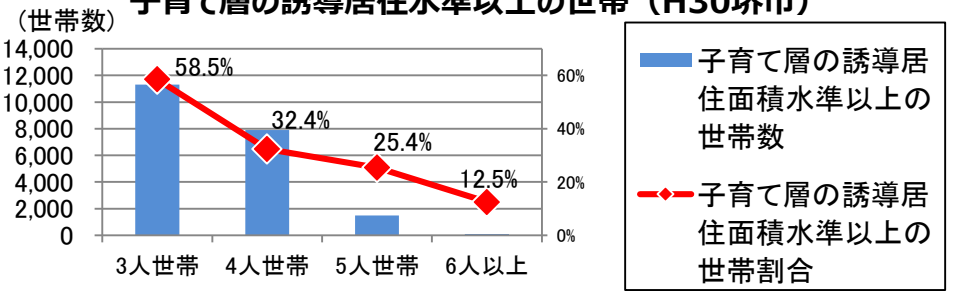


指標⑪　子育て層における誘導居住面積水準達成率
（18歳未満の子供のいる世帯）

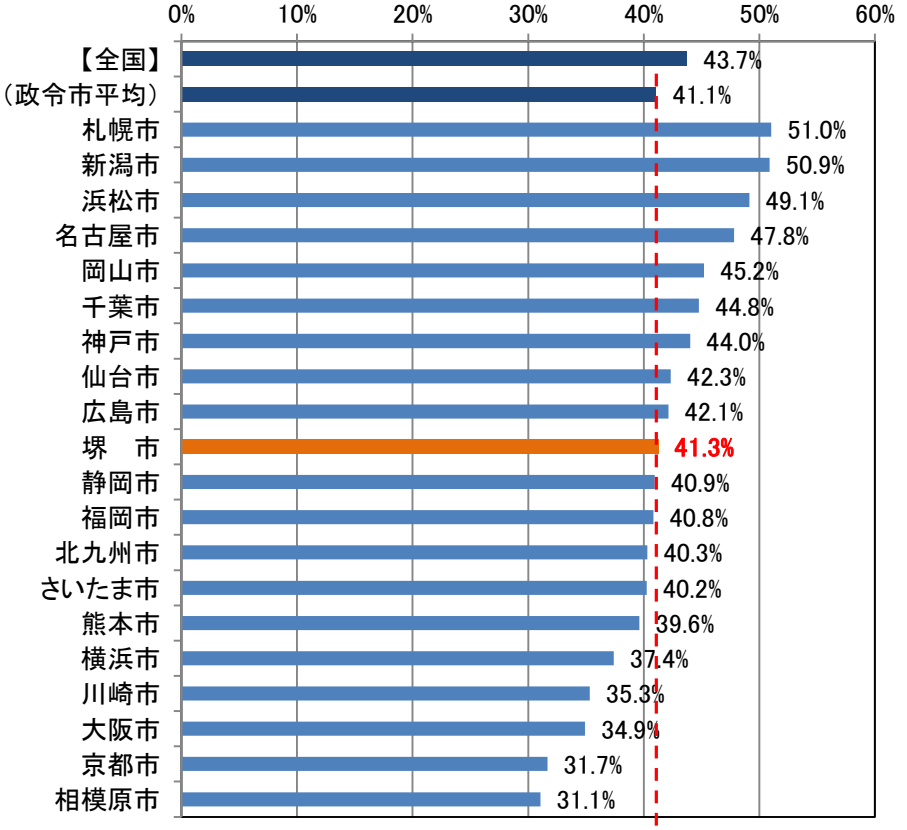
⑪子育て層における誘導居住面積水準達成率



子育て層の誘導居住水準以上の世帯（H30堺市）



子育て層における誘導居住面積水準以上の世帯割合
（H30全国･政令市）

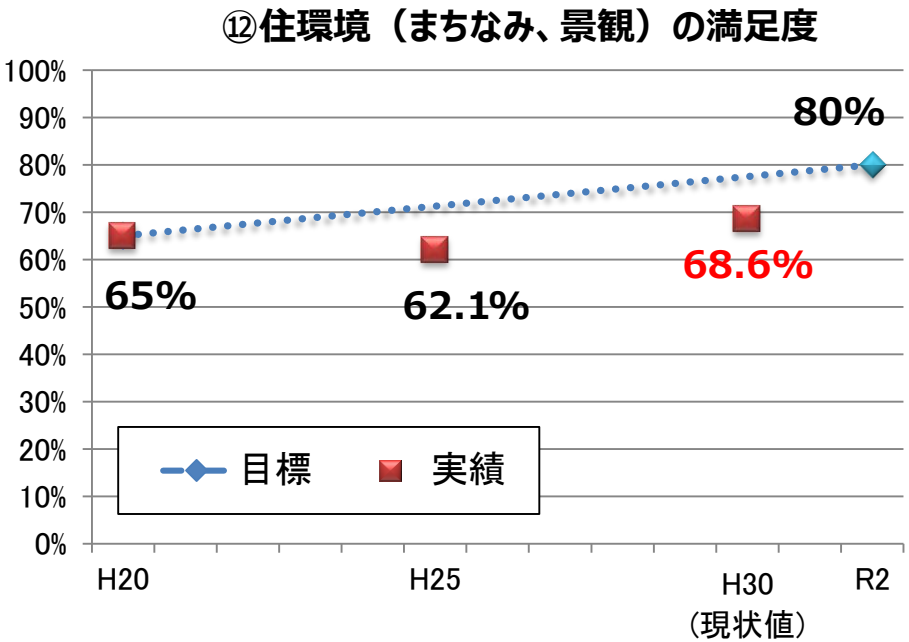


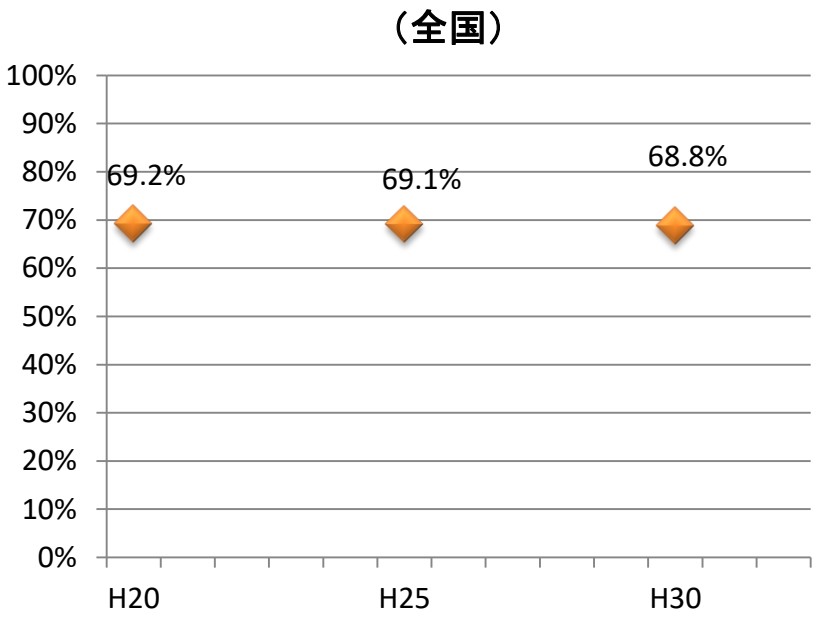
【分析・評価】

○子育て世帯（18歳未満の子供のいる世帯）における誘導居住面積水準達成率は、H20 から6.3ポイント増加した。目標値をやや下回る状況にあるが、上昇で推移している。

○子育て層の3人世帯では、58.5%が達成しているが、4人世帯では、32.4%と低くなる。4人世帯向けの良好な住宅ストックの確保が課題である。

指標⑫　現在住んでいる住宅のまわりの環境の「まちなみ、景観」に対する満足度



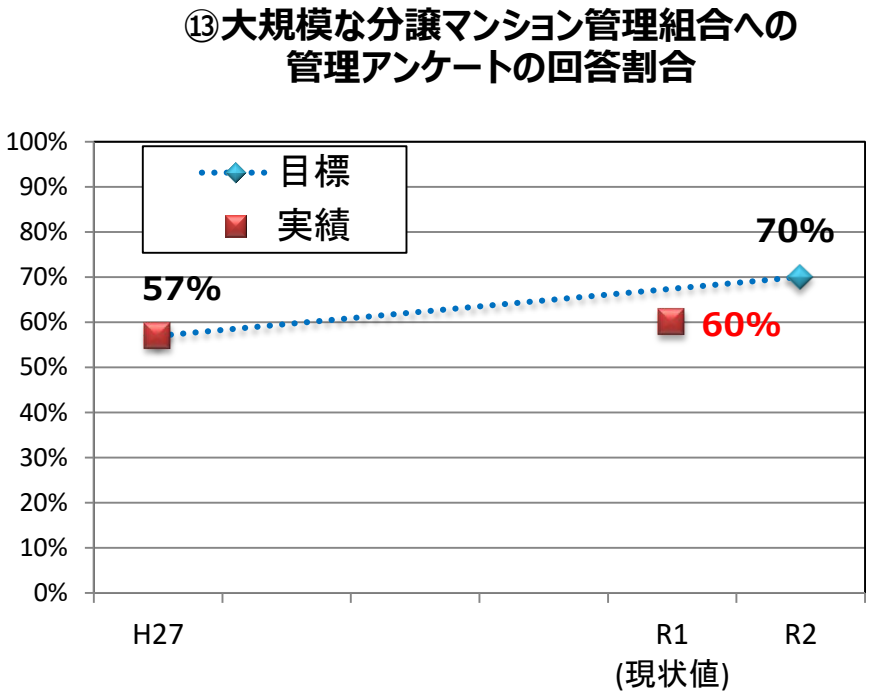


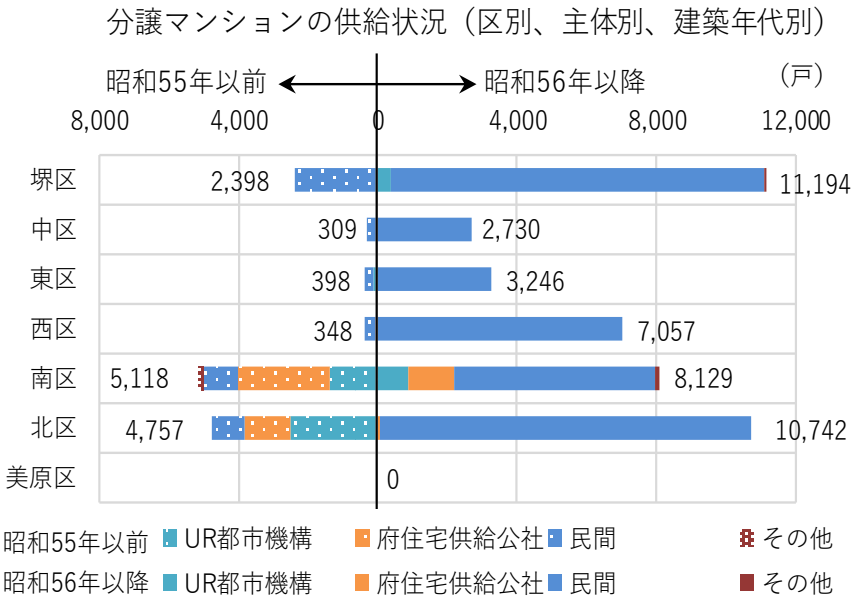
【分析・評価】

○H30の満足度は、H20より約3.6ポイント上昇し、緩やかな上昇傾向であるものの、目標の水準を下回っている。
全国値とは、0.2ポイントの差で、ほぼ同じ値となっている。

○市の地域特性を活かしたまちなみ形成や、これらの魅力情報を対外的に発信していく取り組みなどを行っていく必要がある。

指標⑬　大規模な分譲マンション管理組合への管理アンケートの回答割合



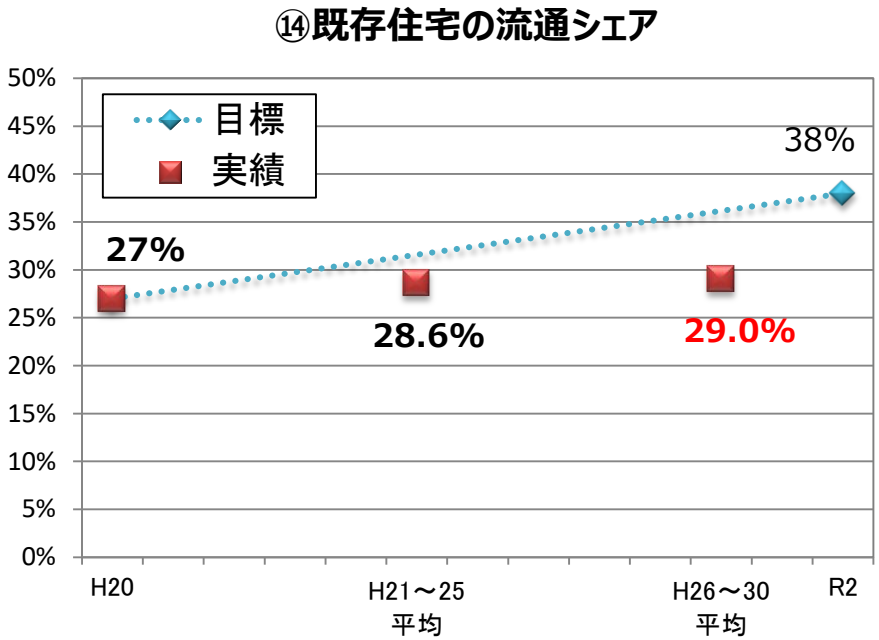


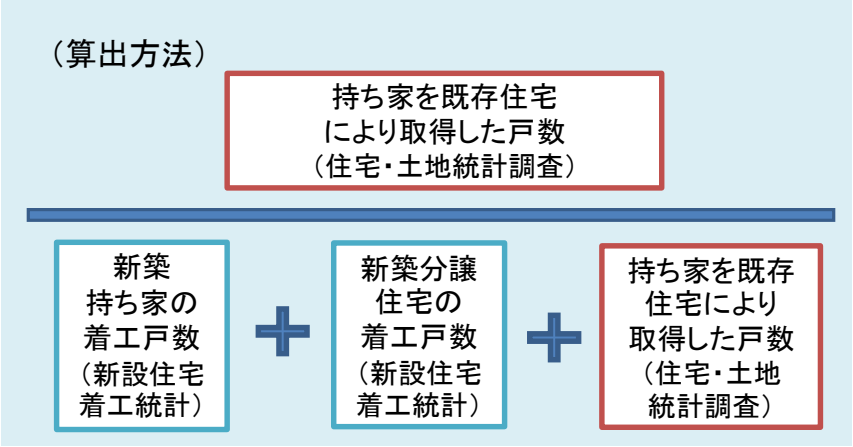
【分析・評価】

○S55年以前建設の分譲マンション棟は全体の約4割（棟数）となっており、適正管理に向けた管理組合の状況把握に努めていく必要がある。

○建替え決議が承認された分譲マンションの実績はないが、築30年以上の高経年分譲マンション2団地では、建て替え推進決議を行い、建替え決議に向けた活動を実施しており、今後の動向を注視していく必要がある。

指標⑭　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（※持ち家のみ）



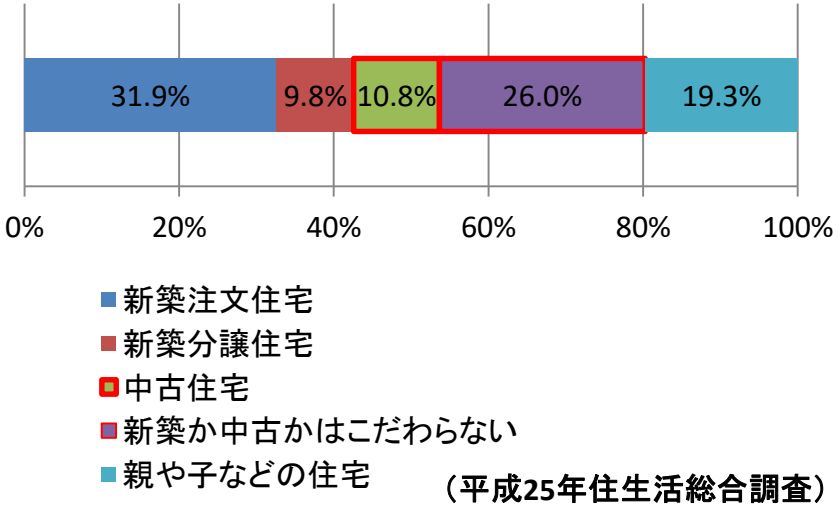


【分析・評価】

○H30（26～30の平均）は、H20から2ポイント増加したものの、これまでとほぼ変わらず横ばいの値であり、目標を下まわっている。

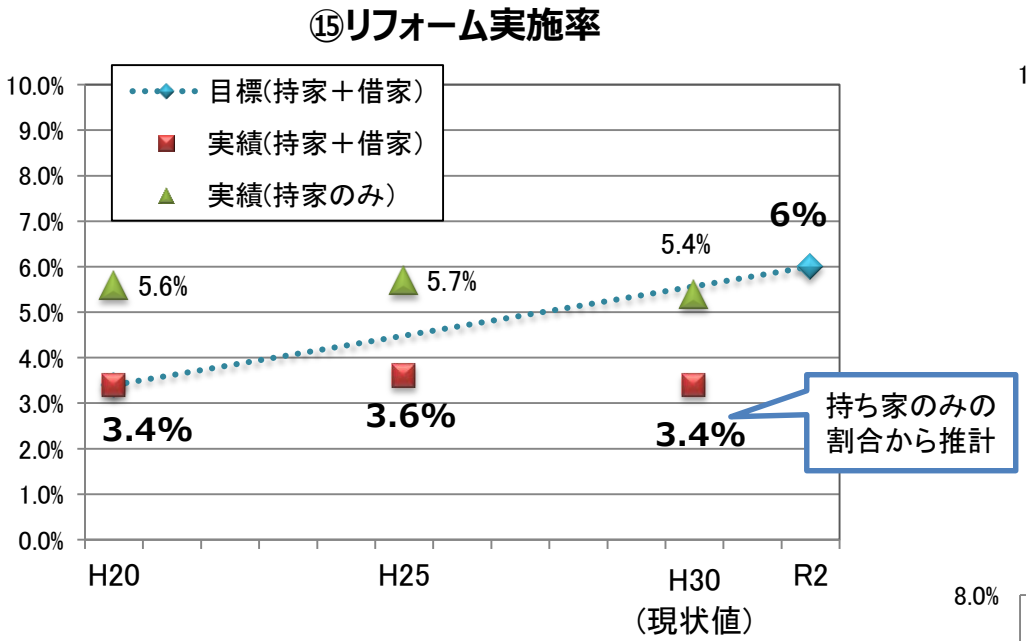
○持ち家への住み替え希望者では、36.8%が中古住宅、又は新築か中古住宅かはこだわらないとしており、中古住宅流通促進に向けたさらなる取り組みが必要である。

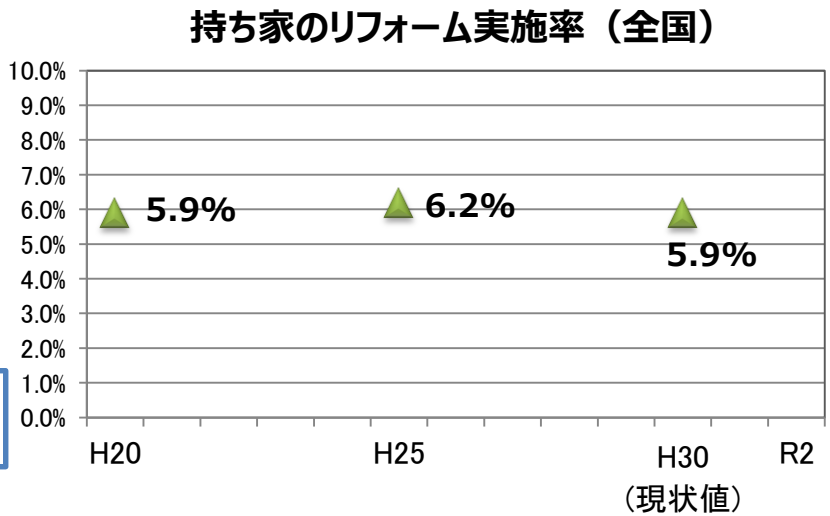
今後の住み替え意向（持家希望者）【全国】

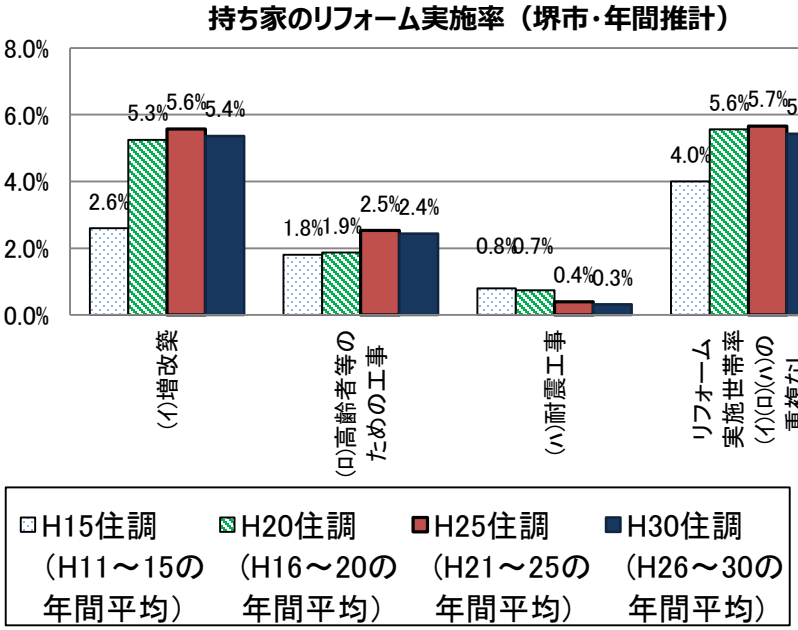


（平成25年住生活総合調査）

指標⑮　リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合







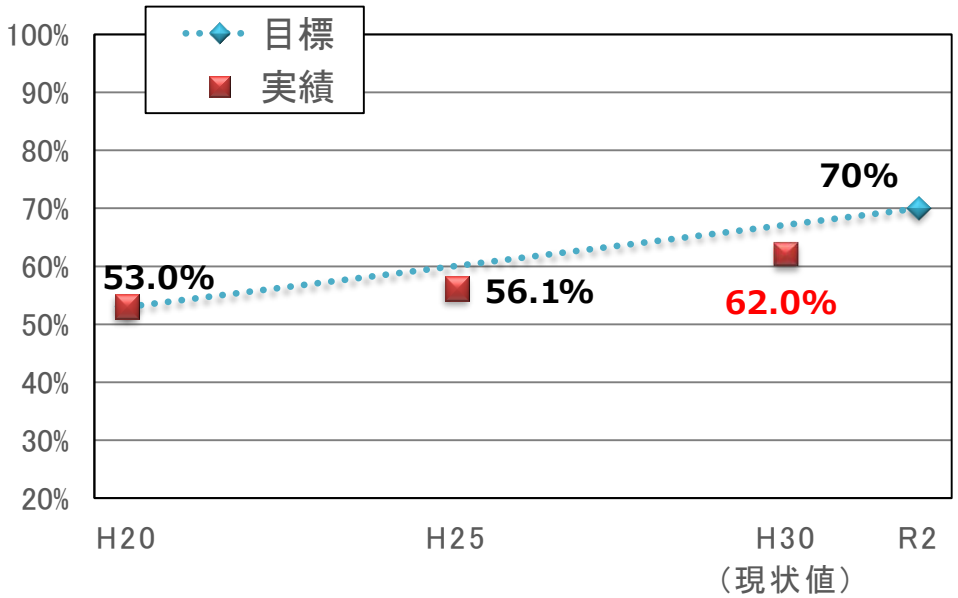
【分析・評価】

○H30は、概ね横ばいの値で推移しており、目標を下まわっている。

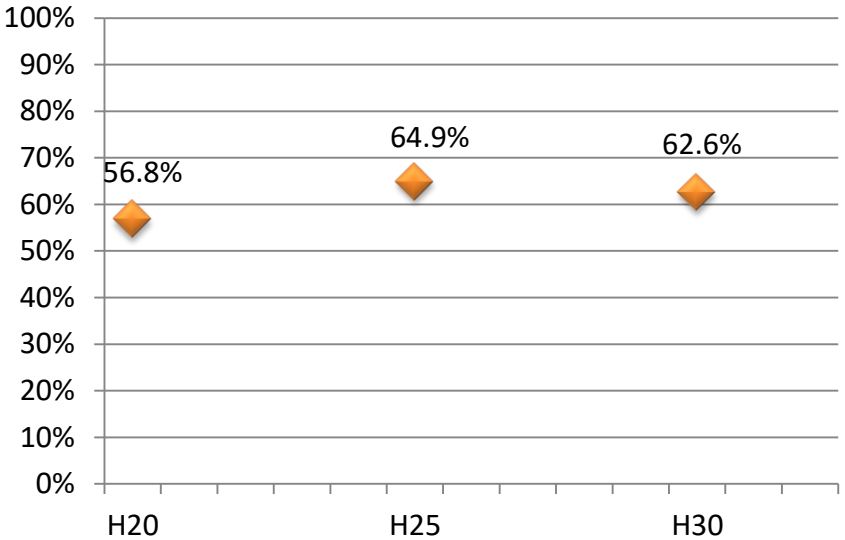
○リフォームに係る相談や事業者の情報提供などを促進していく必要がある。

指標⑯　現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に対する満足度

⑱住環境（火災・地震・水害などに対する安全）の満足度



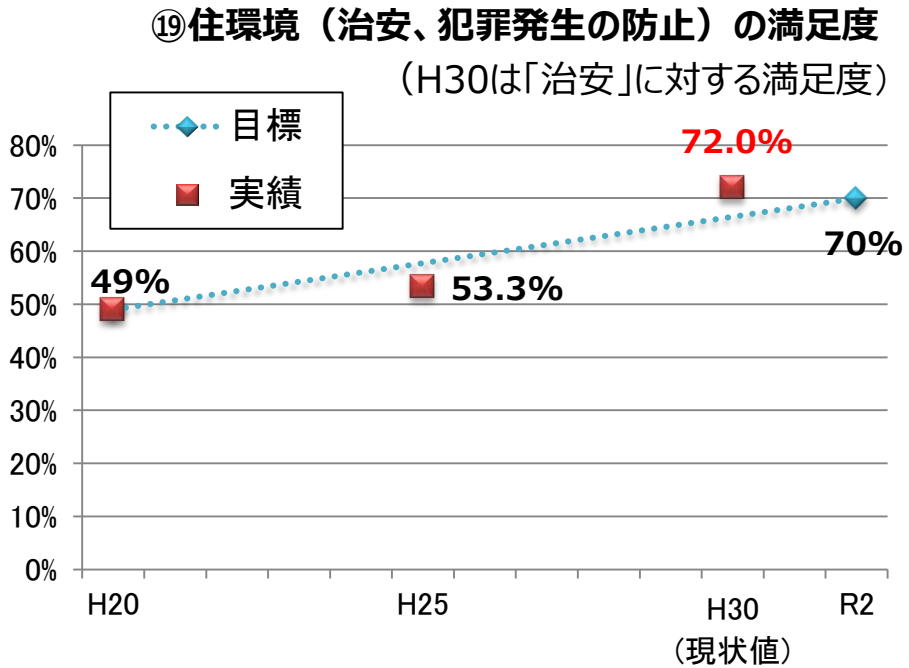
（全国）

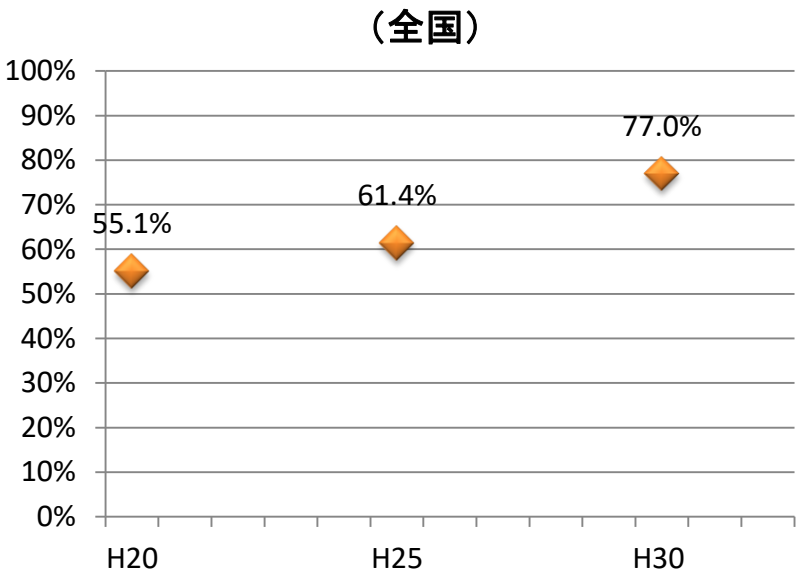


【分析・評価】
○H30は、H20より、9ポイント上昇したが、目標からは下回っている。全国値とは、ほぼ同じ値である。
○ひきつづき耐震化の促進など、安全安心なまちづくりを進めていく必要がある。

・H20は「火災・地震・水害などに対する安全」の満足度
・H25とH30は、「災害時の避難のしやすさ」と「水害・津波の受けにくさ」「火災の延焼防止（H30は周辺からの延焼のしにくさ）」を合わせた満足度

指標⑰　現在住んでいる住宅のまわりの環境の「治安、犯罪発生の防止」に対する満足度





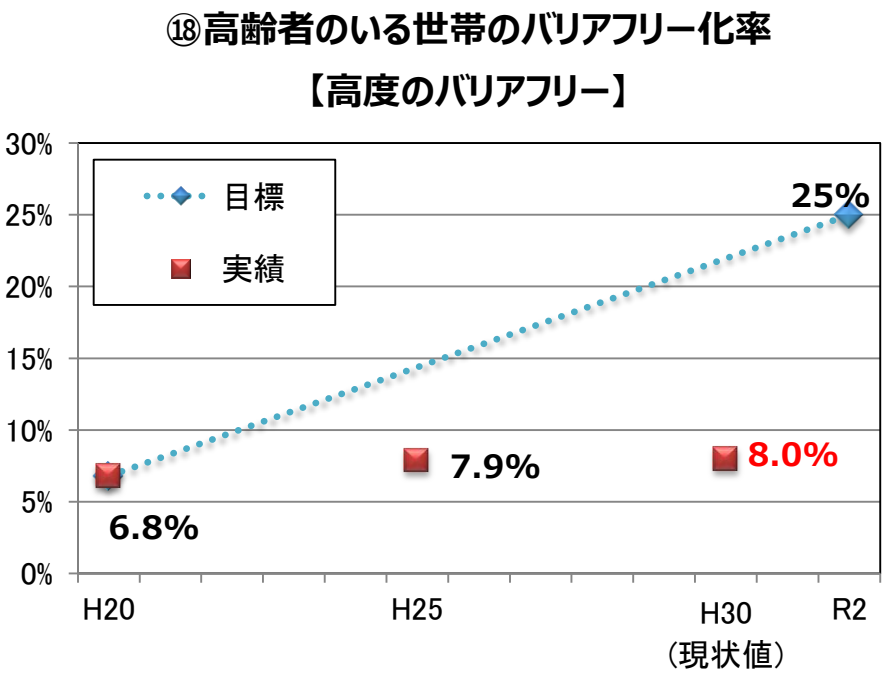
【分析・評価】

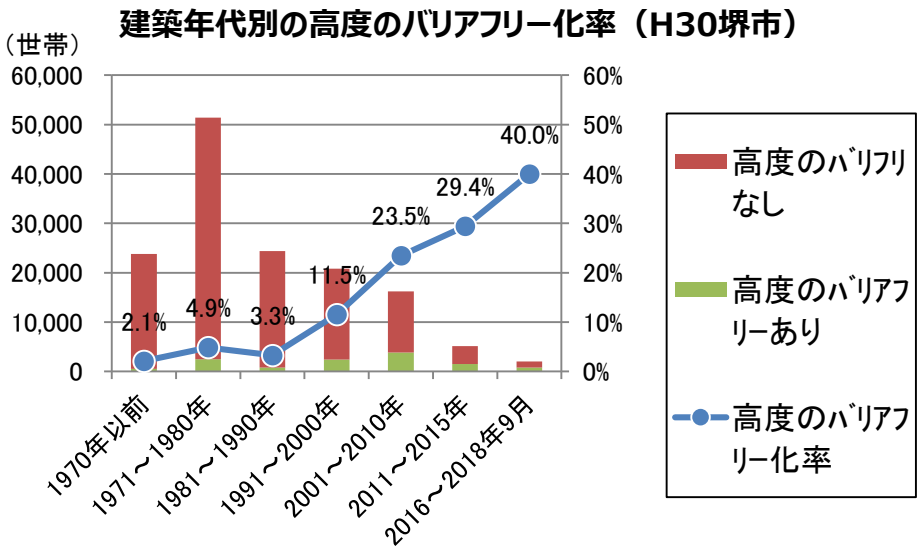
○H30は、H20から23ポイント上昇し、目標を達成した。但し、H30の全国値よりは5ポイント低い。

○項目がH25までの「治安・犯罪発生の防止」からH30では「治安」に対する満足度となったことも上昇要因の可能性があると思われる。

・H20とH25は、「治安、犯罪発生の防止」に対する満足度
・H30は「治安」に対する満足度

指標⑱　高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率【高度のバリアフリー】

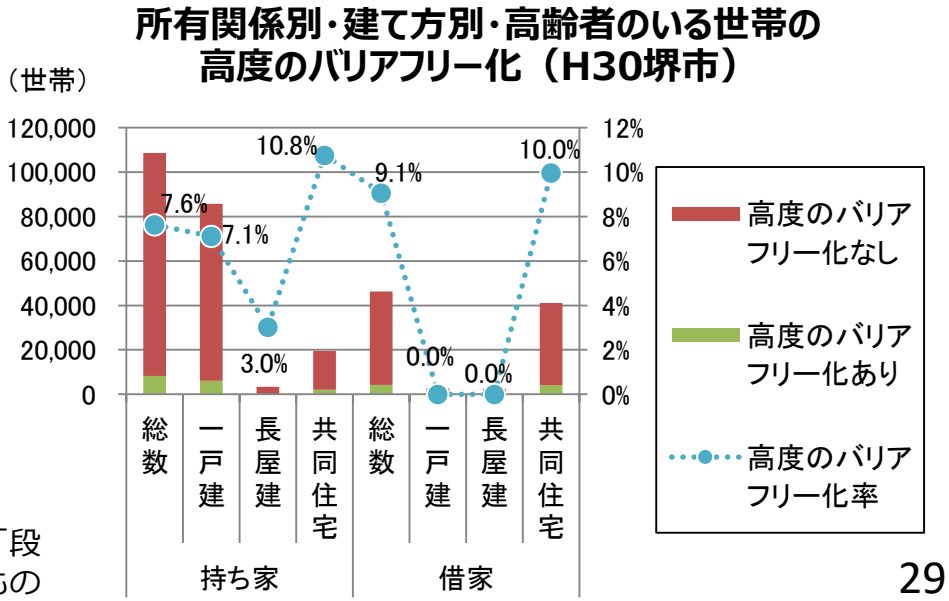




【分析・評価】

○H30は、H20から、約１.2ポイントの上昇であり、わずかな上昇にとどまった。目標を大きく下回る状況である。

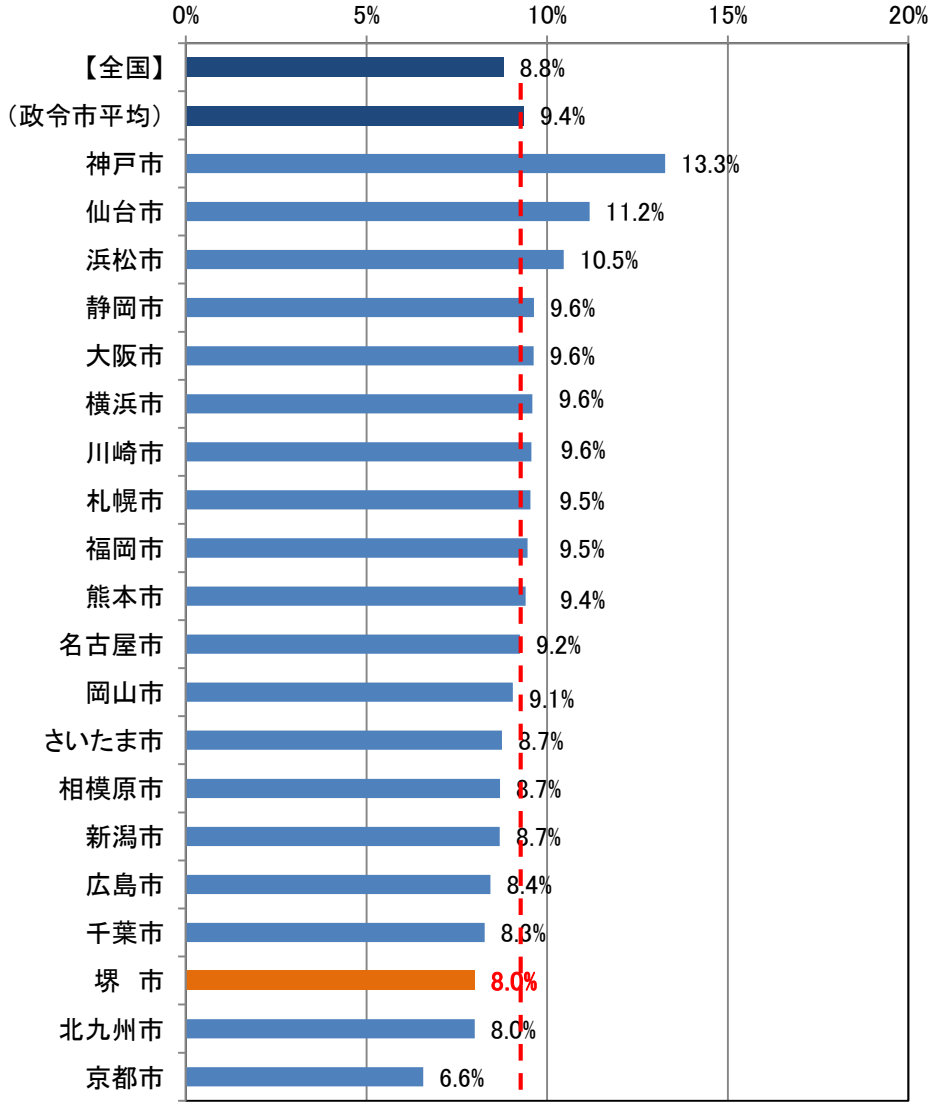
○最近10年のストックに限ると目標値を超える状況にあり、課題は1990年(H2)以前のストックのバリアフリー化率の改善にある。



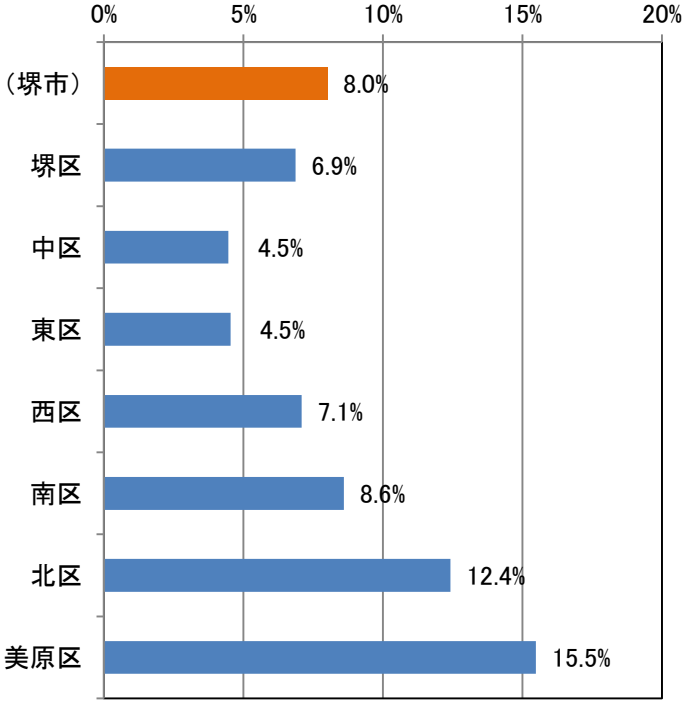
※高度のバリアフリー：「手すり設置（２カ所以上）」「段差がない」「車椅子で通行可能な廊下」の全てを満たすもの

指標⑱　高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率【高度のバリアフリー】・つづき

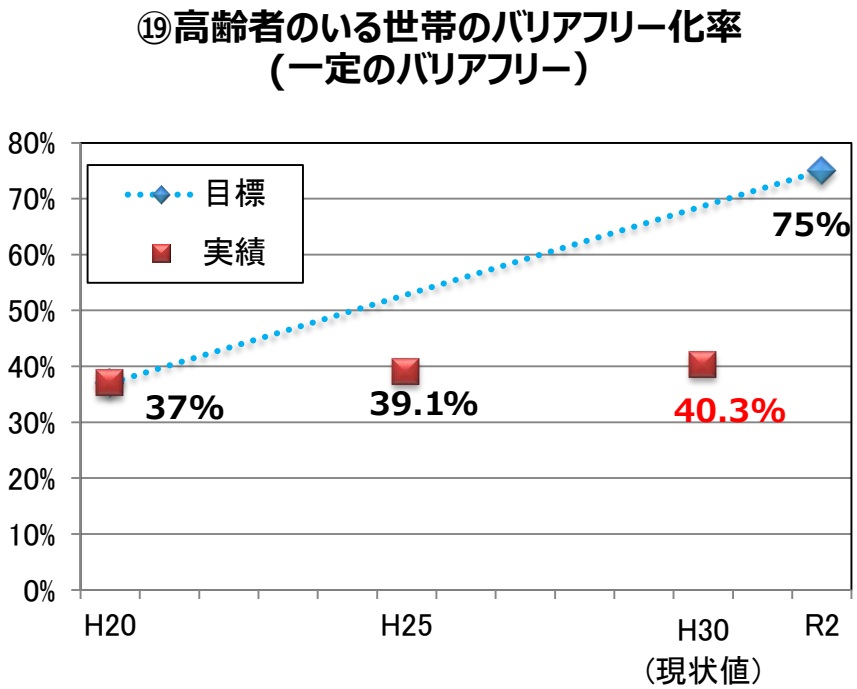
高度のバリアフリー化率（H30全国・政令市）

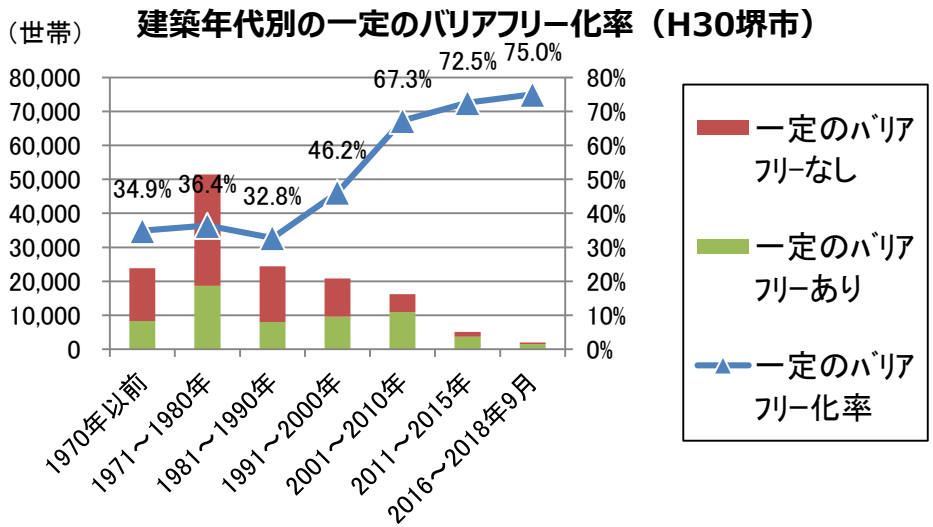


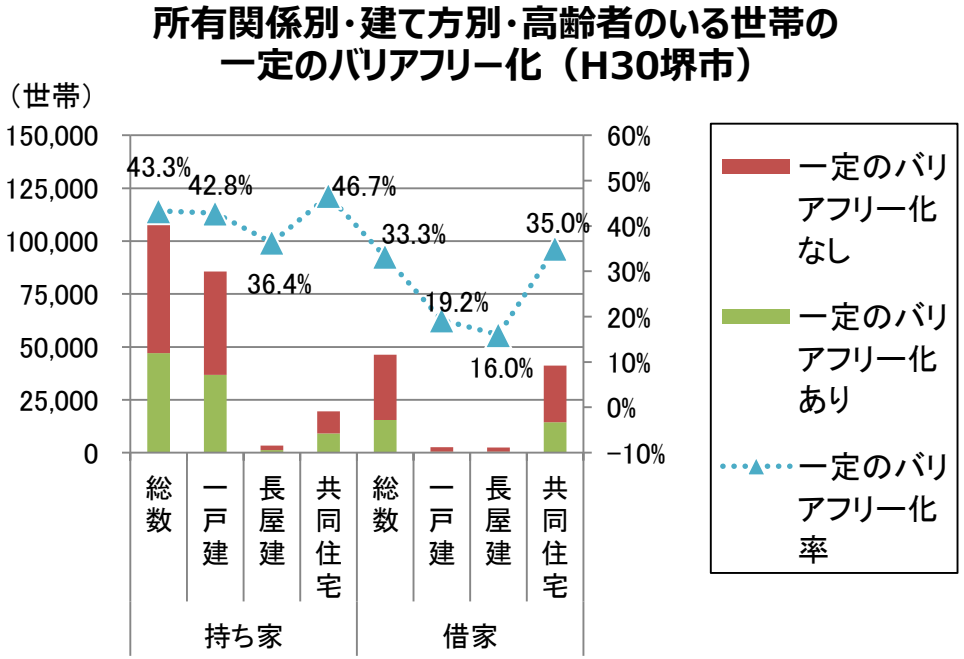
高齢者のいる世帯の高度のバリアフリー化率（H30堺市・区別）



指標⑲　高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率（一定のバリアフリー）





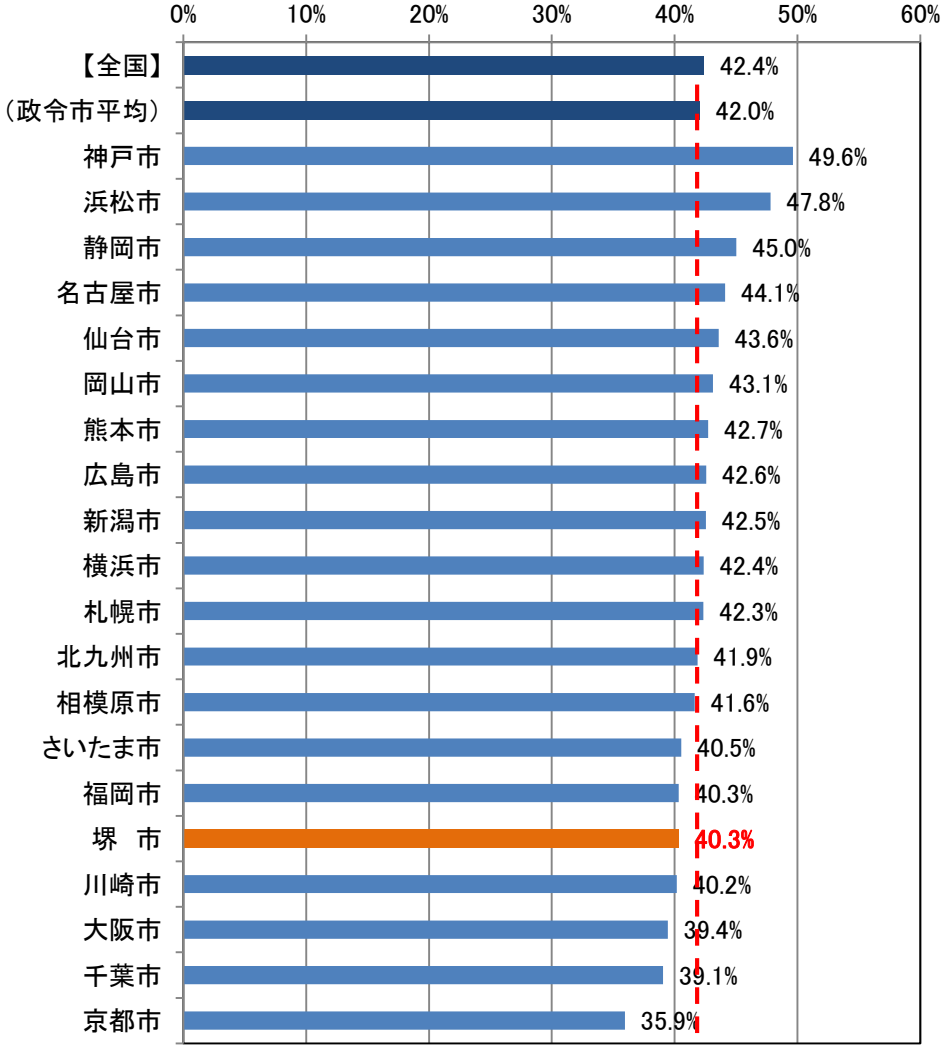


【分析・評価】
○H30は、H20から約３ポイント上昇したが、目標を大きく下回る緩やかな進捗である。
○最近20年間に建築されたストックでは目標値の前後にまで達しており、一定バリアフリー化された住宅の確保については、既存住宅のバリアフリー化改修の促進を図っていく必要がある。

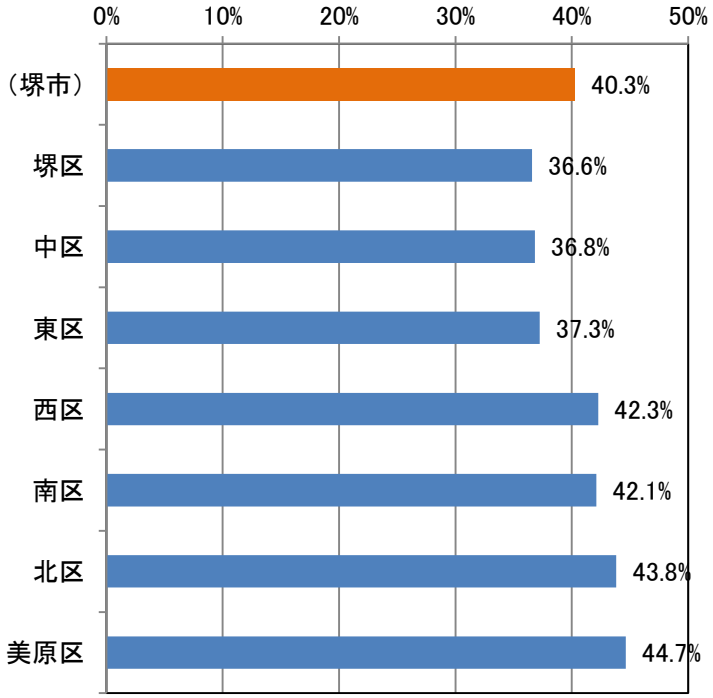
※一定のバリアフリー：「手すり設置（２カ所以上）」または「段差がない」もの

指標⑲　高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率（一定のバリアフリー）・つづき

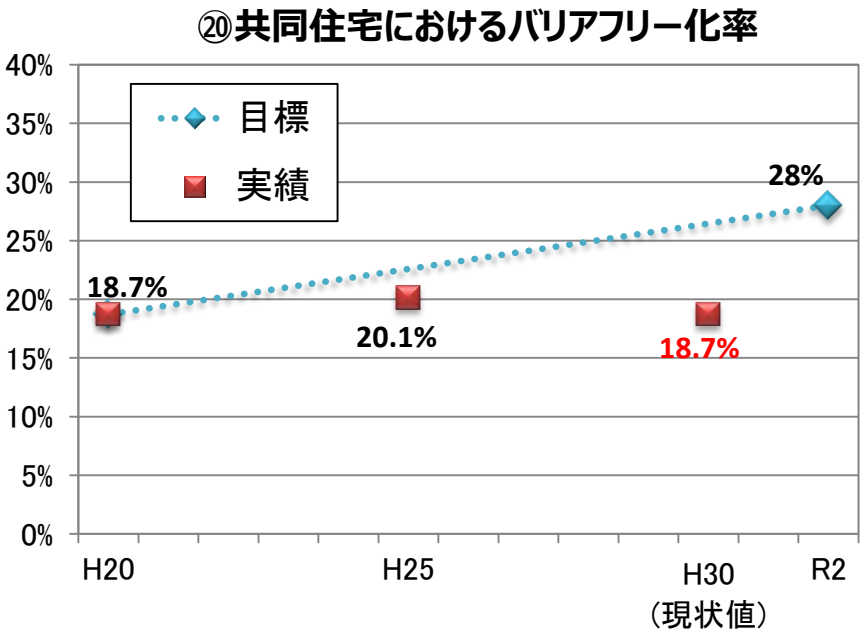
一定のバリアフリー化率(H30全国･政令市)

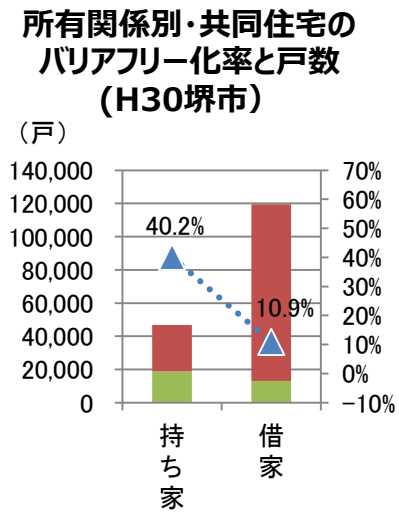


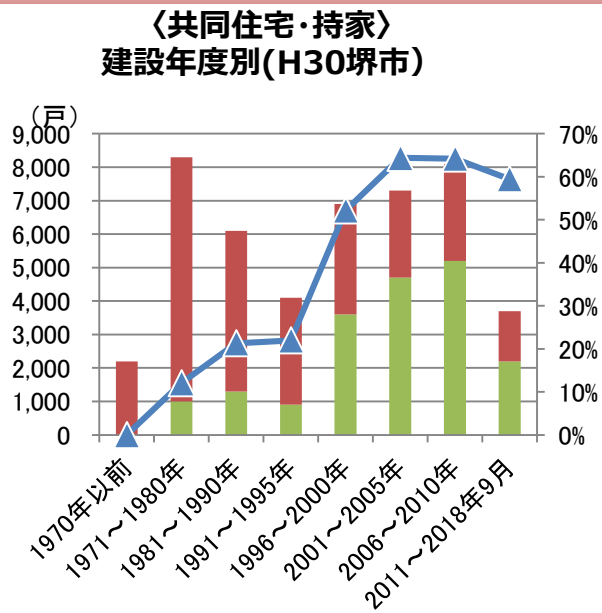
高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化率
(H30堺市･区別)



指標⑳　共同住宅における共用部分のバリアフリー化率





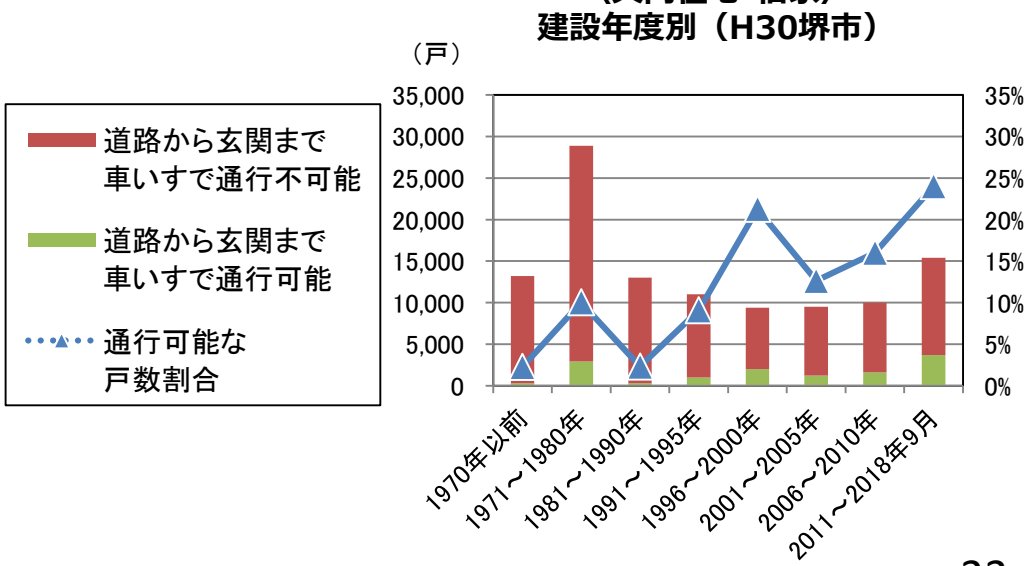


【分析・評価】

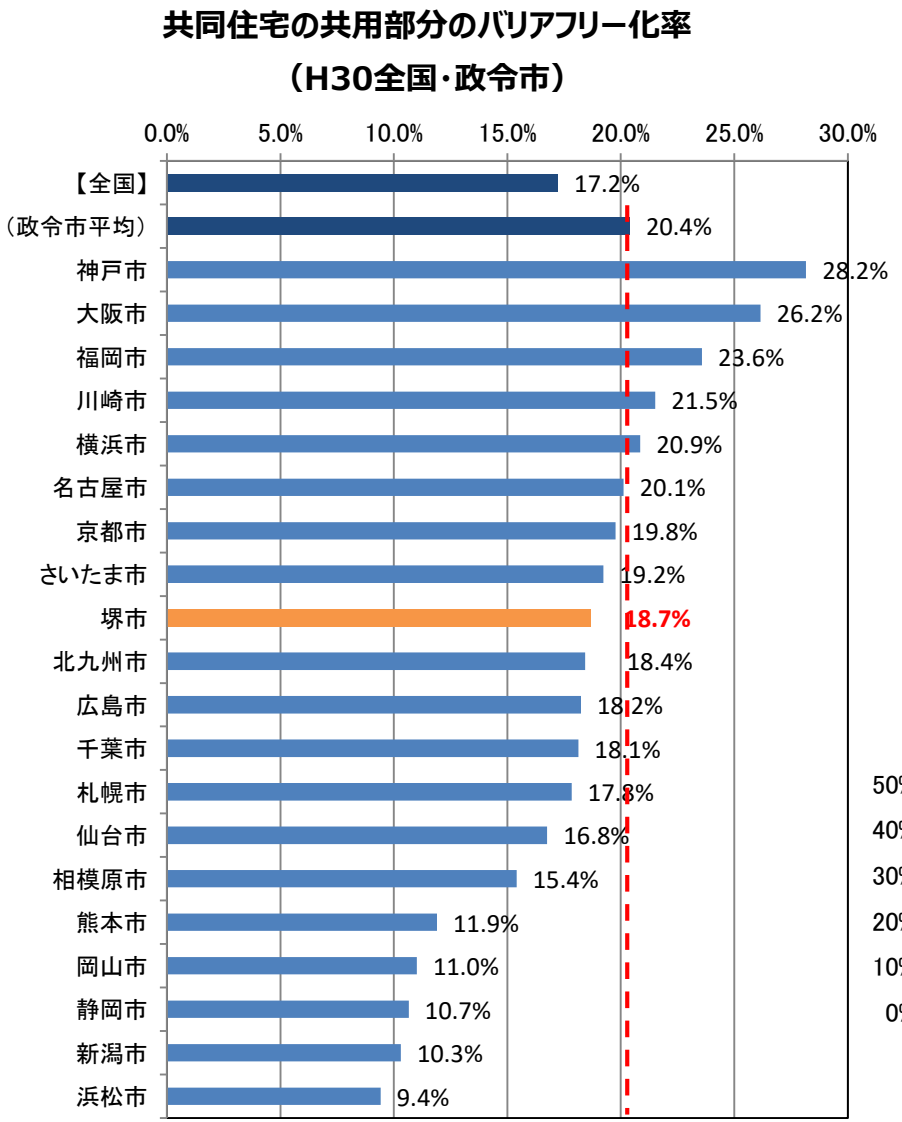
○H30は、20年と同様の値となり、横ばいの状況にある。

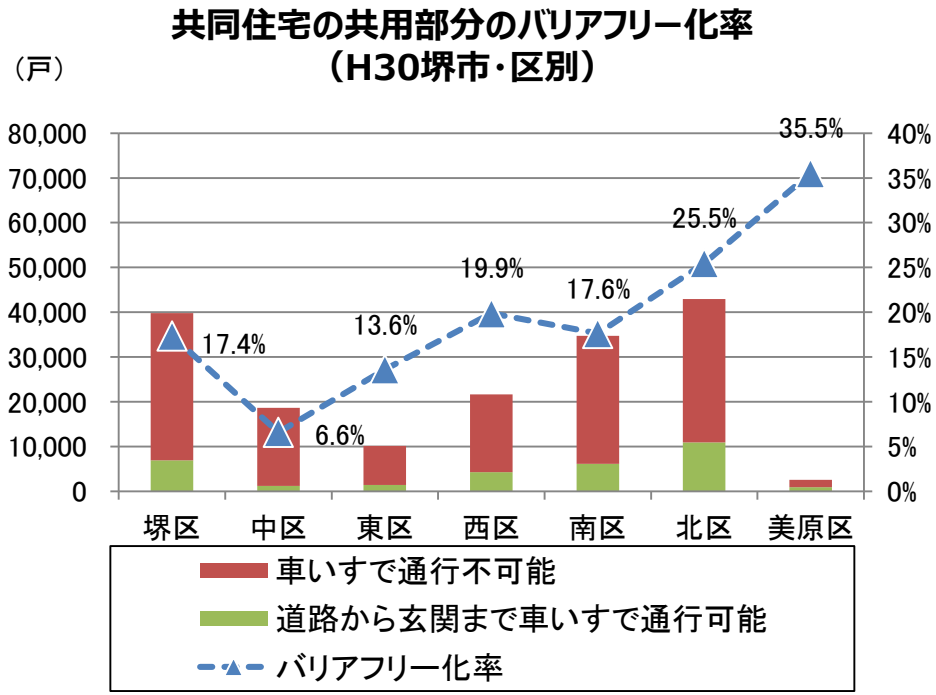
○持ち家約4割、借家約1割の達成率であるが、持ち家ストックでは、1996年（H8）以降で大きく改善されている。

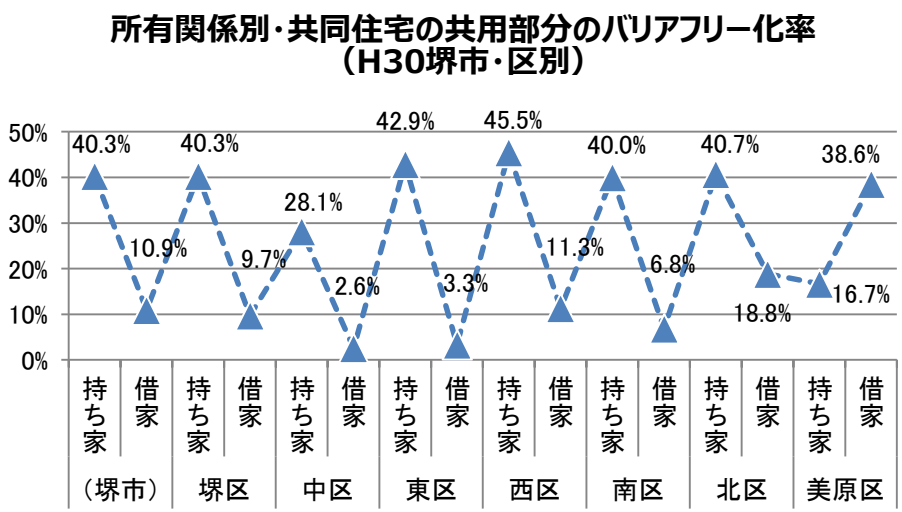
○賃貸住宅を中心に、バリアフリー化を促進していく必要があり、特に1970年、1980年代ストックの改善が課題である。



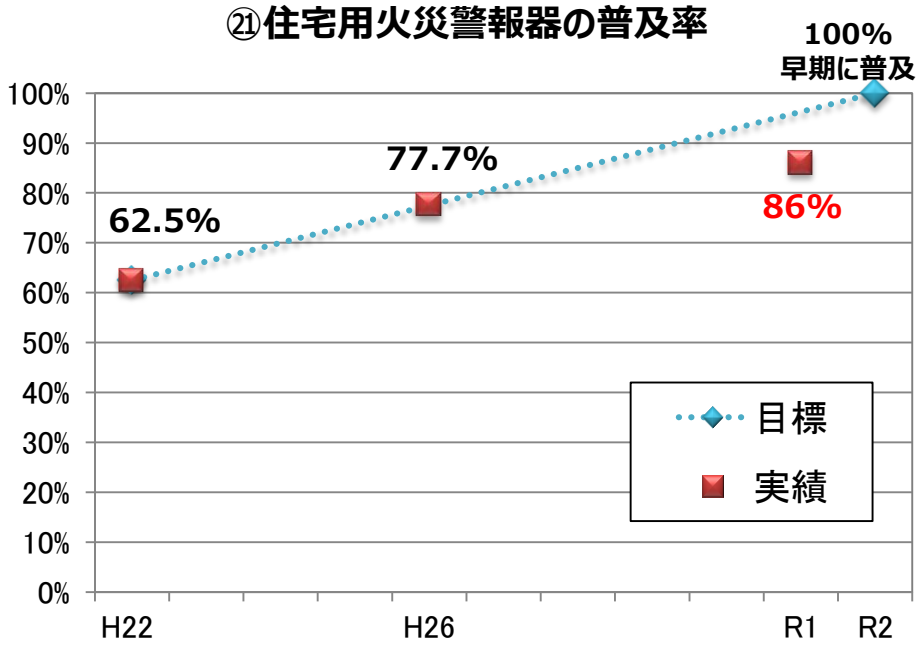
指標⑳　共同住宅における共用部分のバリアフリー化率・つづき

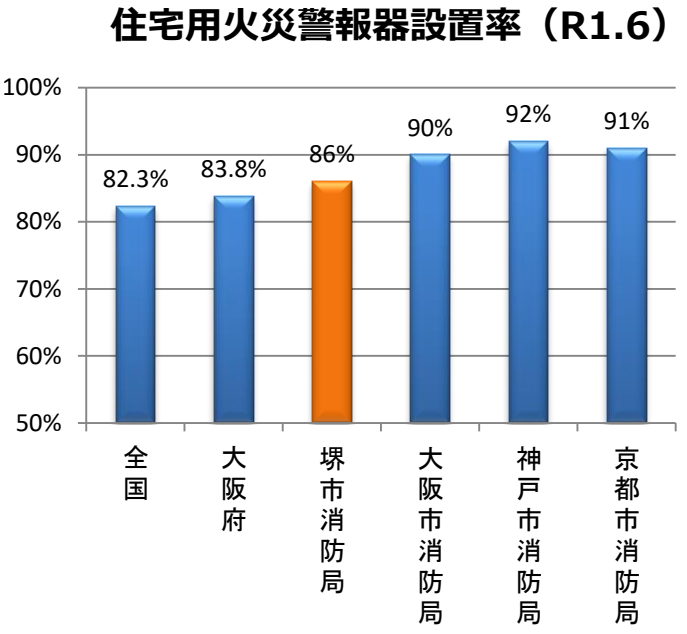






指標㉑　住宅用火災警報器の普及率



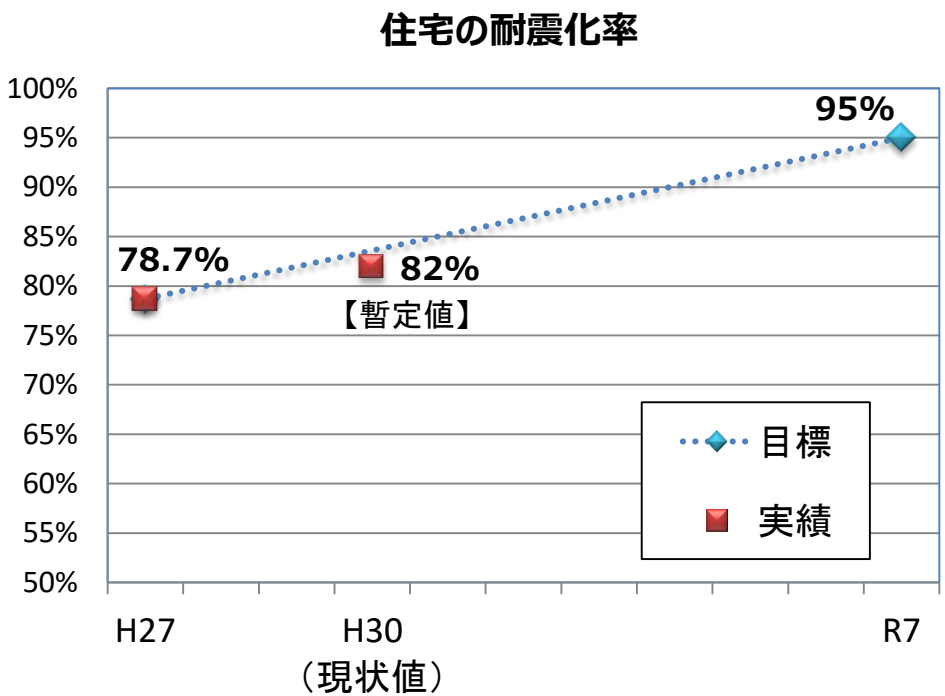


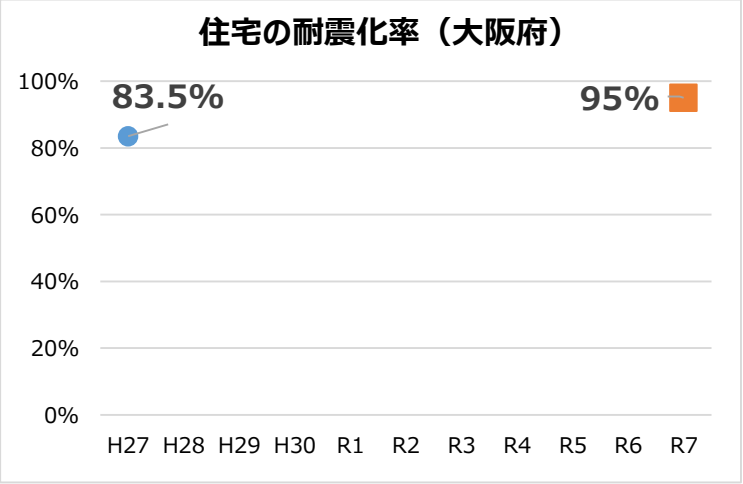
（消防庁）

【分析・評価】
○早期に普及を図る必要があるが、H28は86%で、H22より、約23.5ポイント増加し、概ね目標値に向け推移している。
○引き続き普及促進を図っていく必要がある。

※「設置率」とは、市町村の火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分のうち、一箇所以上設置されている世帯（自動火災報知設備等の設置により住宅用火災警報器の設置が免除される世帯を含む。）の全世帯に占める割合。

指標㉒　住宅の耐震化率





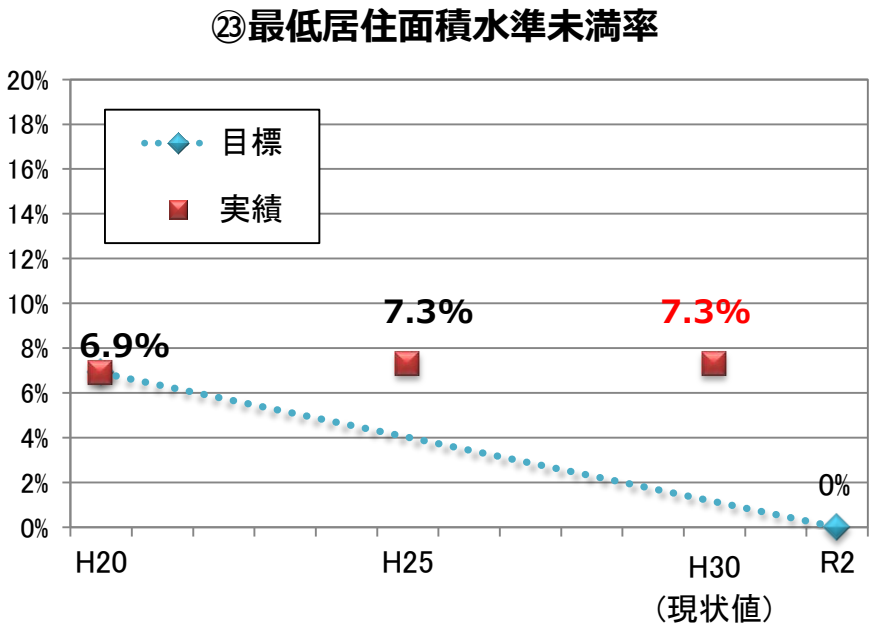
国公表値を踏まえ算出
（R2年度中予定）

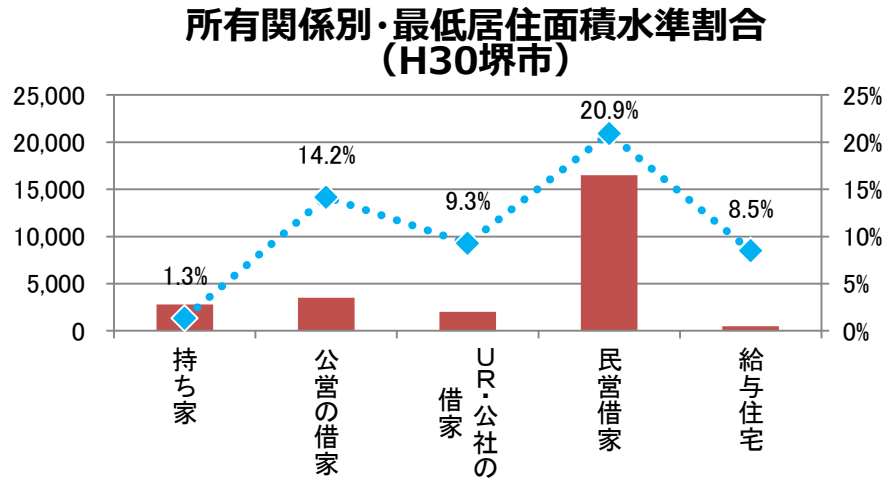
【分析・評価】
○H27の78.7%から、H30では約3.3ポイント上昇し、概ね目標値に向かって順調に推移していると考えられる。
○引き続き、耐震診断や耐震改修の支援策等により耐震化の促進を図っていく必要がある。

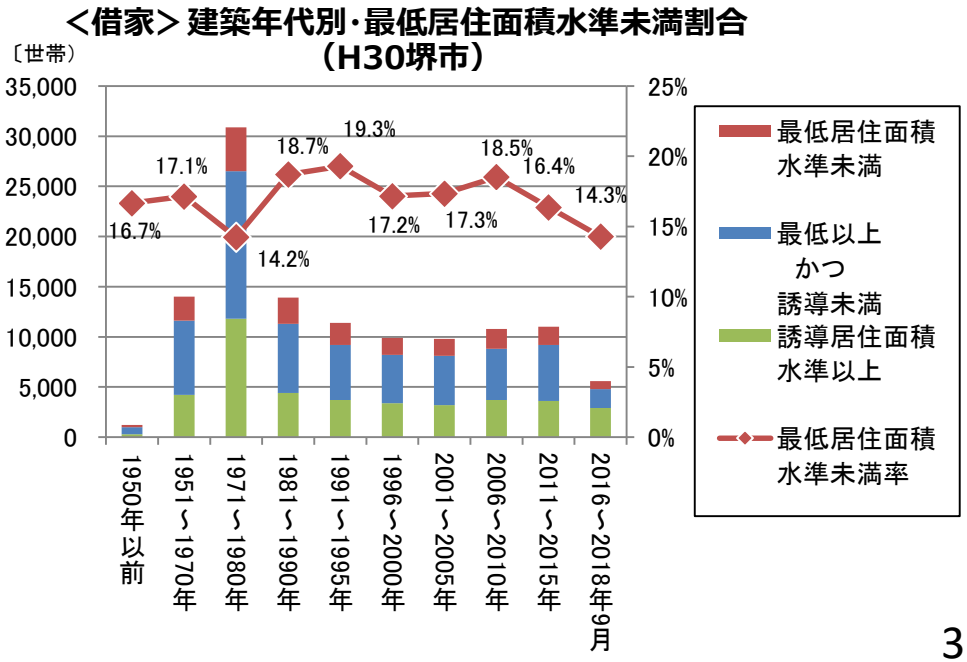
※堺市H30の82%は、住宅・土地統計調査からの推計で暫定値

※平成30年現在の耐震化率の全国値は、住宅・土地統計調査から　の推計で87%。

指標㉓　最低居住面積水準未満率



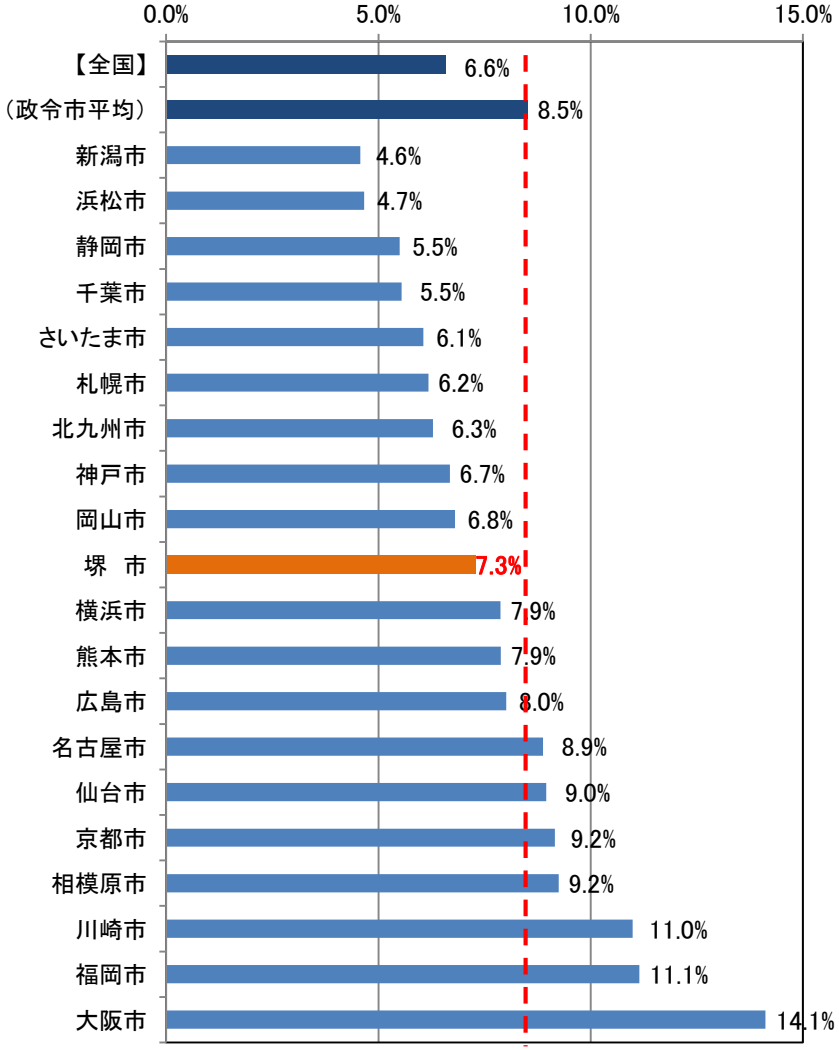




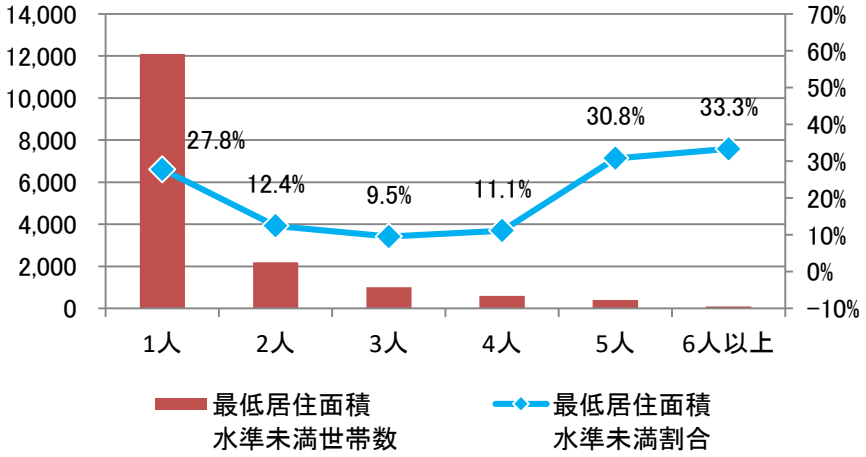
【分析・評価】
○H30の推計値は、H25から変わらず、H20からは0.4ポイント上昇（悪化）した
○所有関係別では、民営借家の割合が20.9%で特に高くなっており、その解消が特に課題となっている。

指標㉓　最低居住面積水準未満率・つづき

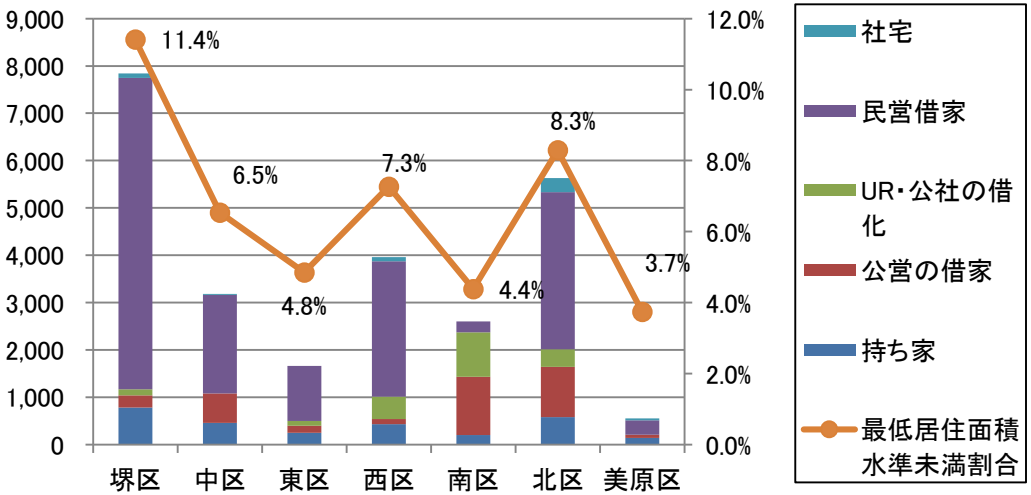
最低居住面積水準未満率（H30国･政令市）



＜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世帯割合（H30堺市）



所有関係別･最低居住面積水準未満世帯数及び世帯率（H30堺市･区別）



主な取り組みの進捗状況・評価

・基本目標別の取り組み状況・評価・・・39～56

・地域別住宅・住環境整備方針に係る各ゾーンの取り組み状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・57～58

・主な取り組み施策の概要・・ 59～80

【1】 長期優良住宅の認定 －住宅まちづくり課－ ・・・59
【2】 CASBEE堺（堺市建築物の総合環境配慮制度） －建築安全課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・60
【3】 スマートハウス化支援事業 －環境エネルギー課－ ・・・61
【4】 晴美台エコモデルタウン創出事業 －環境エネルギー課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・62
【5】 堺東駅南地区第一種市街地再開発事業 －都心まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・63
【6】 密集市街地の整備・新湊地区住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型） －都市整備推進課－ ・・・・・・・64
【7】 百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成 －都市景観室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・65
【8】 まちなみ再生事業（堺環濠都市北部地区） －都市景観室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・66
【9】 泉北ニュータウンの再生 －ニュータウン地域再生室－ ・・・67
【9-2】 泉北ニュータウン住まいアシスト補助 －ニュータウン地域再生室－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・68
【10】 まちづくりと連携した大規模住宅団地再生①（新金岡地区） －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・69
【11】 まちづくりと連携した大規模住宅団地再生②（UR白鷺団地地区） －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・70
【12】 分譲マンションの管理、修繕、建替等に係る支援 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・71
【12-2】 堺市分譲マンション建替え支援事業 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・72
【13】 耐震診断・耐震改修の促進 －建築防災推進課－ ・・・73
【14】 空家の総合的な対策（堺市空家等対策計画） －住宅まちづくり課・各所管課－ ・・・・・・・・・・・・・74
【15】 アシスト補助（新婚、子育て世帯向け家賃補助） －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・75
【16】 サービス付き高齢者向け住宅の登録 －住宅まちづくり課・介護事業者課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・76
【17】 新たな住宅セーフティネット制度 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・77
【17-2】 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保 －住宅まちづくり課－ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
【18】 市営住宅ストックの現状 －住宅部－ ・・79
【18-2】 市営住宅ストックの計画的な維持管理・活用（堺市営住宅長寿命化計画） －住宅部－ ・・・・・・・・・・・80

基本目標１
生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現

住まい づくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）	備考
(1)「住むなら堺」イメージアップ戦略	**○長期優良住宅の認定（H21.6～）** ・構造・設備について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を認定、Ｈ21.6から新築について実施。Ｈ28.4から既存住宅の増改築を対象に追加。 H23:493件、H24:552件、H25:605件、H26:504件、H27:553件、H28:540件、H29:501件、H30:488件、R1:577件（うち増築1件） **○建築協定** ・地域住民が主体となって、建築基準法に基づき、一定区域内の建築物や建築設備に関する基準を締結 H23：54地区⇒R2.3末：54地区 **○地区計画** ・地区の特性や住民意向をもとに、道路、公園などの地区施設の配置や規模、建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを都市計画で規定 H23：6地区⇒R2.7末：6地区（但し、一般型地区計画を計上） **○緑地協定** ・都市緑地法に基づき、土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結 H23：4地区⇒R2.7末：６地区	P59参照

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）・つづき	備考
(1)「住むなら堺」イメージアップ戦略 ＜つづき＞	○**百舌鳥古墳群周辺の景観形成**（H28.1～） ・百舌鳥古墳群周辺地区（約562ha）を景観地区に指定 ・同地区内であらたに高度地区の追加 ・屋外広告物の制限を追加	P65参照
	○**堺市建築物の総合環境配慮制度(CASBEE堺)**（H24.7～） H23： ３件、H24：47件、H25：36件、H26：14件、H27： ９件 H28：11件、H29：23件、H30：11件、R1：13件	P60参照
	○**晴美台エコモデルタウン創出事業** ・公共施設跡地を活用し、事業者提案によりﾈｯﾄｾﾞﾛｴﾈﾙｷﾞｰﾊｳｽを供給 計65戸を分譲、CASBEE評価：Sランク取得	P62参照
	○**スマートハウス化支援事業**（戸建てH26.10～、共同住宅H27.6～） ・太陽光発電システム、HEMS、燃料電池、蓄電池を設置した住宅に設備費の　一部を補助 H26太陽光発電：170件、HEMS：戸建て178件 H27　〃　：455件、　〃　：戸建て537件・集合住宅：329件 H28　〃　：420件、　〃　：戸建て453件 H29　〃　：287件、　〃　：戸建て282件 H30　〃　：248件、　〃　：戸建て330件 ・その他、燃料電池、蓄電池などにも補助	P61参照
	○**ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）支援事業**を創設（R1.5～） 機器本体＋設置工事費を補助　補助率1/5	

基本目標１
生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現

指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	【評価】
①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（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	69% （H20）	75% （R2）	**80.2% （H30）**	◎
②誘導居住面積水準達成率（※１） （「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）	46% （H20）	60% （R2）	**51.2% （H30）**	○
③新築住宅における認定長期優良住宅の割合（※３）	8.8% （H22）	20% （R2）	**9.7% （R1）**	△
④全戸建て住宅戸数に対する125平方メートル以上の戸建て住宅戸数の割合（※１） （４人世帯で一般型誘導居住面積水準を達成できる戸建て住宅戸数の割合）	28% （H20）	33% （R2）	**29.3% （H30）**	○
⑤建築協定地区数（※３）	54地区 （H22）	60地区 （R2）	**54地区 （R1）**	△
⑥緑地協定地区数（※３）	4地区 （H22）	10地区 （R2）	**6地区 （R1）**	○

	基本目標１　評価
取り組みの評価 **・** **新規の取り組み** **など**	➢「すまい」に関しては良質な住宅ストックの形成に向け、**長期優良住宅認定**を実施。 認定件数は、年間約500件前後で推移、新築住宅全体に対する割合は10%で横ばい ➢**分譲マンション**については、H28年度に**実態調査**を実施。 回収率32.8% 長期修繕計画の作成する団地割合：83.9% 築後30年以上経過する住棟が約52.7%と今後何らかの再生が必要 現在、建替え決議に向けて検討する団地が２団地、また、建替え推進決議に向けた検討を進める団地も数団地出てきている。 ➢建替えを検討する管理組合に活動費の一部について支援（**分譲マンション建替え支援制度補助**）を行った H30年度：1団地、Ｒ１年度：2団地 （Ｒ１の2団地はいずれもステップ３の補助：建替推進決議で3/4以上で合意済） →R2年度は１団地で実施予定（R2.7月末現在） ➢「まち」に関しては、新たに**百舌鳥古墳群周辺を景観地区に指定**し、特徴ある歴史的資源と調和したまちなみの保全・創出への取組を実施中。
今後の課題	**【指標の結果より見えてきた課題】**
	■長期優良住宅のさらなる普及に向けた取り組みと、4人世帯の誘導居住面積水準を満たすファミリー向けの住宅の確保が必要である。
	【施策の取り組みから見えてきた課題】
	■分譲マンションについて、**高経年マンション**が全体の約５割を占めており、適正なマンション管理及び再生に向けた啓発・支援が必要である。 ■築年数の浅いマンションも含めた**適正管理の啓発**を行っていくことが必要であり、継続的に実態を把握できるシステムづくりも検討する必要がある。

基本目標２
次世代へつなげる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）	備考
(2)まちなか居住促進戦略	○**中心市街地活性化基本計画の認定** ・H27.3　堺東駅周辺～堺駅周辺の区域（約190ha）基本計画の認定 ・商業活性化、まちなか居住促進、文化交流機能の充実等をめざす。	
	○**堺東駅南地区第一種市街地再開発事業の促進** ・地上24F・地下3F ・主な用途：地下1～3F：商業施設等、4～24F：住宅、駐車場 ・H30施設建築物工事着手、R2年度末：工事完了予定	P63参照
	○**中心市街地活性化基本計画区域内において、開発手続きを一部緩和** 商業地域及び近隣商業地域において、都市機能の更新やまちなか居住を促進	
	○**中心市街地共同住宅供給事業(補助)の創設**（H28.4） ・中心市街地地区において、一定要件を満たす共同住宅の供給に係る経費の一部を補助	
	○**堺環濠都市北部地区におけるまちなみ再生事業の促進** ・町家や寺社などの歴史的建造物が多く残る北部地区について、歴史文化資源を活かしたまちなみ再生を図る H26.5 堺環濠都市北部地区町なみ再生協議会設立 H26年度 まちなみガイドラインの作成 H27年度～ まちなみ修景補助制度の創設 H27：１件、H28：４件、H29：７件、H30：4件、R1：2件	P66参照

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）・つづき	備考
(3)子育てを支援する住まいづくり戦略	**○市特優賃住宅に入居する新婚・子育て世帯向けの家賃補助** ・市住宅供給公社管理の住宅 ・①新婚世帯 ②子育て世帯（義務教育修了前） ③市外からの転入による親世帯との近居・隣居世帯 に対し、家賃を最長5年間、最高月2万円を補助 H23：94戸、H24：98戸、H25：84戸、H26：45戸、H27：41戸 H28：35戸、H29：21戸、H30：8戸、R1：3戸 （いずれも新規入居分） **○UR地域優良賃貸住宅の子育て世帯家賃補助（子育て割）の情報提供** ・子育て世帯に家賃を20%減額・最大6年間 （所得要件あり・減額最大25,000円） H30年度末時点で市内６団地 供給実績：H26：３団地31戸、H27：3団地40戸、H28：3団地27戸、 H29：５団地10戸、H30：6団地32戸 **○市営住宅における子育て世帯向け募集** ・一般の募集枠とは別に子育て世帯向けの募集枠を確保（H22～） ・福祉世帯（子育て世帯を含む住宅確保要配慮者）枠を確保（H28～） **○市営住宅の入居収入基準（裁量階層）において、子育て世帯の子ども年齢要件を緩和** ・未就学児→中学校修了前まで　に拡大（H25.4制定　堺市営住宅条例）	P75参照

基本目標２
次世代へつなげる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進

指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	評価
⑦現在住んでいる住宅のまわりの環境の「緑・水辺などの自然とのふれあい」に対する満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	58% （H20）	70% （R2）	**70.2% （H30）**	◎
⑧子育て層世帯（18歳未満の構成員のいる世帯）の住宅・住環境の満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	72% （H20）	85% （R2）	**集計中 （H30）**	－
⑨住宅用太陽光発電システムの設置世帯数（※３）	戸建て 約3,700 世帯 （H21）	戸建て 47,000世帯 共同住宅 4,000棟 （R2）	**約14,800 世帯 （R1.12 ）**	○
⑩市街地の緑被率（※３） （各区域面積に対する樹林・樹木でおおわれた緑の空間の比率）	15.4% （H20）	16.4% （R3）	**17.2% （H30）**	◎
⑪子育て層における誘導居住面積水準達成率（※１） （「18歳未満の構成員のいる世帯」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）	35% （H20）	50% （R2）	**41.3% （H30）**	○

	基本目標2　評価
取り組みの評価 **・** **新規の取り組み** **など**	➢「まちなか居住促進」に関しては、**中心市街地**における**堺東駅南地区**で第一種市街地再開発事業が進められており、駅施設直結の都市型住宅の供給にむけ事業が着実に進んでいる(施設建築物の工事中) ➢**堺環濠都市北部地区**におけるまちなみ再生事業により、歴史的ストックを活かしたまちづくりを進めており、魅力あるまちなか居住環境が形成されつつある。 ➢「子育てを支援する住まいづくり」では**新婚、子育て世帯向け**に**アシスト補助**として家賃補助を実施し、子育て世帯の居住促進を図ってきた（泉北ＮＴを除く地区は、Ｒ1年度終了）。 ➢ニュータウン**晴美台地区でのエコモデルタウン**がゼロネットハウスとして整備され**、**た。
今後の課題	**【指標の結果より見えてきた課題】**
	■住宅に関する満足度（H30住生活総合調査）：69%（H20）➔80.2%（R2） ■**子育て世帯**（18歳未満の構成員のいる世帯）の**誘導居住面積水準の達成率**は、上昇の傾向にある**（H20：34.8%⇒H30：41.3%**）が、今後も子育て世帯（特に4人以上）のゆとりあるストックとのミスマッチの解消に向けた取り組みが必要である。
	【施策の取り組みから見えてきた課題】
	■まちなか居住の促進では、**堺東駅南地区**市街地再開発事業を契機として、利便性の高い住宅の確保に向けた取り組みを進めていく必要がある。 ■子育て世帯等アシスト補助制度の終了を迎え（泉北NTを除く地区）、住宅政策の課題に対応しつつ**子育て世帯の居住促進策を**検討する必要がある。 ■晴美台エコモデルタウンの実績を受けて、公的施設の余剰地などを活用した**ネット・ゼロ・ハウスなどの**魅力ある住宅地の誘導を検討していく必要がある。

基本目標３
ストックを活かし個性と多様性をもった魅力ある住まい・まちの創造

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）	備考
（4）ニュータウン魅力向上戦略	**○泉北NT公的賃貸住宅再生計画の策定（H24.3・H29.3改訂）** ・建替え、集約化、耐震改修、エレベーター設置等 ・建替え余剰地において、多様な住宅や生活支援施設等の導入を検討	P67参照
	○住戸（公的賃貸住宅）のリノベーション事業 ・府公社、市との連携により茶山台団地でのリノベーションを実施 ・ＵＲ、市との連携により、泉北桃山台一丁団地等でのリノベ―ションを実施	P67参照
	○泉北NT賃貸住宅に転居した子育て世帯等への家賃補助 ・一定の要件を満たす泉北NT内の住宅に転居する一定所得内等の要件を満たす若年夫婦・子育て世帯等に対し、家賃を最長5年間、最高月2万円を補助	P68参照
	○地区センターの地域（商業地域）で、ニュータウン再生に資するものについて開発手続きを一部緩和 ・各駅を拠点とする地区センターの施設更新に合わせた機能充実を促進	
	○戸建て住宅ストックの流通・利活用の促進 ・泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会と連携し、戸建て空き家の利活用などを促進	

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）	備考
（５）住宅ストックの有効活用促進戦略	**(リフォーム)** ○**大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）を通じた情報提供** ・中古住宅の質やイメージの向上、安心して住める市場の環境整備の観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、府民や事業者等へ情報提供等 ○**大阪府リフォームマイスター制度(大阪府)を通じたﾘﾌｫｰﾑ事業者情報の提供** ・安心して住宅リフォームが行えるよう大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」の情報を提供 ○**リフォーム融資制度（住宅金融支援機構）の情報提供** ・バリアフリー工事や耐震改修工事に係る融資 ・マンションの共用部分のリフォームに係る融資　等 **(団地再生)** ○**新金岡地区において「しんかなの住まいまちづくり」を策定（H31.4）** ・**大阪府・UR都市機構・府住宅供給公社と本市**の4者共同で、新金岡地区の住まいまちづくりの基本方針を策定 ・公的賃貸住宅の建替え等による余剰地を地域のまちづくりに活用 ○**UR白鷺団地再生事業**（まちづくりとの連携による大規模住宅団地再生） ・団地の集約化により生じた余剰地を子育てや高齢者支援施設用地として活用するとともに、あわせて道路・公園等の公共施設を整備 **(空き家)** ○**空き家対策** ・空き家相談窓口の**ワンストップ化（住宅まちづくり課）** ・市の専門家相談を通じて**空き家の相続や活用等の相談**に対応 ・**納税通知書を活用**した適正管理・空き家相談窓口の周知（Ｈ29～） ・死亡時の手続きについてまとめた「ハンドブック」（各区役所で配架）に空き家の相続等の「市の専門家相談」の案内を掲載	P69参照 P70参照 P74参照

基本目標３
ストックを活かし個性と多様性をもった魅力ある住まい・まちの創造

指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	評価
⑫**現在住んでいる住宅のまわりの環境の「まちなみ、景観」に対する満足度**（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	65% （H20）	80% （R2）	**68.6% （H30）**	○
⑬**大規模な分譲マンション管理組合への管理アンケートの回答割合**（100戸以上の分譲マンション管理組合に対して行った管理アンケートの回答割合）（※３）	57% （H27）	70% （R2）	**60% （R2）**	○
⑭**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）（※１） （新築を含めた全流通戸数（年間）に対する、持家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合）	27% （H20）	38% （R2）	**29.0% （H30）**	△
⑮**リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合**（※１） （「住宅の総戸数」に対する「リフォーム実施戸数（年間）」の割合 (注)リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと）	3.4% （H20）	6% （R2）	**3.4% （H30）**	△
⑤**建築協定地区数**【再掲】（※３）	54地区 （H22）	60地区 （R2）	**54地区 （R1）**	（△）
⑥**緑地協定地区数**【再掲】（※３）	4地区 （H22）	10地区 （R2）	**6地区 （R1）**	（○）

	基本目標3　評価
取り組みの評価 **・** **新規の取り組み** **など**	➢「泉北NTの魅力向上」では、**泉北ニュータウン再生指針**に基づき、公的賃貸住宅の建替や集約事業、リノベーション等の取り組みを実施中。 ➢「住宅ストックの有効活用」では、分譲マンションについては、市の**専門家相談**や府の制度（専門家派遣）を活用した維持管理の支援や、建替えに向けた合意をめざす**管理組合への補助**を実施し、また**分譲マンション実態調査**を実施した。 ➢**空き家対策**では、空き家相談窓口を**ワンストップ化**するとともに、関係団体と連携し、**専門家相談**（弁護士、司法書士、宅地建物取引士）や**空き家セミナー**を開催。庁内でも、税部局や区役所と連携し、適正管理や相談窓口の周知・啓発を実施。 ➢R2年度は、**不動産団体との連携**を視野に、空き家活用促進に向けた調査を実施中
今後の課題	**【指標の結果より見えてきた課題】**
	■既存住宅の流通シェア（H30住宅・土地統計調査）：29.0%でH20から微増 ■リフォーム実施割合（H30住宅・土地統計調査）：3.4%でH20から横ばい
	【施策の取り組みから見えてきた課題】
	■分譲マンションについて、**高経年マンションが増加**する中、管理の実態把握や適正管理・更新に向けた啓発や情報提供等を行っていく必要がある。 ■**空き家数**はいぜん**増加傾向**にあり、区役所や税部局などとの連携により、広く適正管理の啓発を行ない、予防策を講じていく必要がある。また、活用可能な空き家の利活用、リフォームの促進や中古住宅流通の促進など、**包括的なストック対策**を講じていく必要がある。 ■人口減少、高齢化がとくに進む泉北ＮＴでは、公的賃貸住宅の建替や集約事業により創出される**活用地の有効活用**などとともに、生活提案型の魅力的なリノベーションの実施や職住一体型住宅の促進等、多様で魅力あるストックの供給による**若年世帯の誘因**、**定住を促進**し地域再生をめざすことが求められる。

基本目標４
安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）	備考
(6)誰もが活き活きと活動できる住まいづくり戦略	**○住宅のバリアフリー改修の支援（高齢者・障害者）** 高齢者＝H23：424件、H24：429件、H25:186件、H26：124件、H27：106件、H28：74件、H29：81件、H30：47件、R1：46件 障害者＝H23：63件、H24：41件、H25：52件、H26：35件、H27：30件、H28：24件、H29：27件、H30：27件、R1：34件 **○市営住宅の建替え等におけるバリアフリー化** （建替え住宅）小阪住宅、協和町西Ａ住宅、北清水1棟、大仙西町A～D（EVのない中層住宅へのＥＶ設置）H23～R1に10棟に9基設置 **○サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の推進** R2.3月末現在　84棟・3,057戸の登録 H24～：各施設から定期報告、立ち入り検査実施 **○自治会・町内会への加入促進に関する協定締結（H28.1）** 堺市自治連合協議会・宅建業協会・不動産協会と市	 P80参照 P76参照
(7)安全安心の住まいづくり戦略	**○住宅用火災警報器等の普及促進（Ｒ1.6現在　普及率86%）** ・平成23年5月31日に設置の完全義務化 ・高齢者等防火訪問、各種イベントでの広報、ＨＰ・広報紙の利用による広報などを活用し、住宅用火災警報器の設置普及を促進 **○準防火地域の指定拡大（H23.12）における建物の不燃化促進** ・個々の建築物の防火性能を向上させるとともに、市街地の火災の延焼防止、遅延を図るため、住宅を中心とする一般市街地に、「準防火地域」を拡大 **○新湊地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の推進** ・老朽木造住宅建替えを支援 ・老朽木造住宅（S56.5以前建築）の除却に対する補助を実施(H27～R2)	 P64参照

住まいづくり戦略	主な取り組み状況（H23-R1）つづき	備考
(7)安全安心の住まいづくり戦略<つづき>	○**住宅の耐震診断や耐震改修の支援** ・昭和56年以前の木造住宅を対象に耐震診断員を無料で派遣し、診断を実施 ・耐震改修設計・耐震改修工事（S56.5以前の住宅)を支援 ○**地域安全推進事業（自主防犯ﾊﾟﾄﾛｰﾙ、防犯灯・防犯ｶﾒﾗ設置の支援など）** ・自主防犯パトロール団体に対する資機材等支給事業、青色防犯パトロール活動事業、防犯灯や　防犯カメラ設置等への支援 ○**自主防災活動支援事業（防災マップを活用した避難訓練など）** ・平常時からの防災活動に加えて、災害発生時での災害対応の初期の段階で適切な減災活動を行うための活動を支援（防災マップを活用した避難訓練など)	P73参照
(8)住まいのセーフティネット機能の向上戦略	○公営住宅(府営住宅、市営住宅)を中核とし、UR賃貸住宅、府公社賃貸住宅、民間賃貸住宅(ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ住宅等)により**重層的なセーフティネット**を確保 ○**市営住宅の計画的な建替え・改善等（堺市営住宅長寿命化計画の推進）** ・小阪、北清水1棟、協和町西Ａ、大仙西町A～D　の建替えが竣工 ・長寿命化型改善(外壁・屋上改修等）を計画的に推進 ・次期長寿命化計画（計画期間：R3~12）素案の策定 ○**新たな住宅セーフティネット制度** ・民間賃貸住宅のセーフティネット住宅の登録 ・R2.７月末現在　172戸を登録 ○**民間賃貸住宅における入居差別の解消** ・大阪あんぜんあんしん賃貸検索システムを通じた住宅情報提供 ・高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯および子育て世帯等が円滑に入居できるよう、入居を拒まない民間賃貸住宅等を登録 ・高齢者等の民間賃貸住宅への住み替え相談について、協力不動産店と連携 ・大阪府、協力不動産店、市福祉部局等と連携し、高齢者等の「住まい探し相談会」を開催	P79～80参照 P77参照 P78参照

基本目標４
安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進

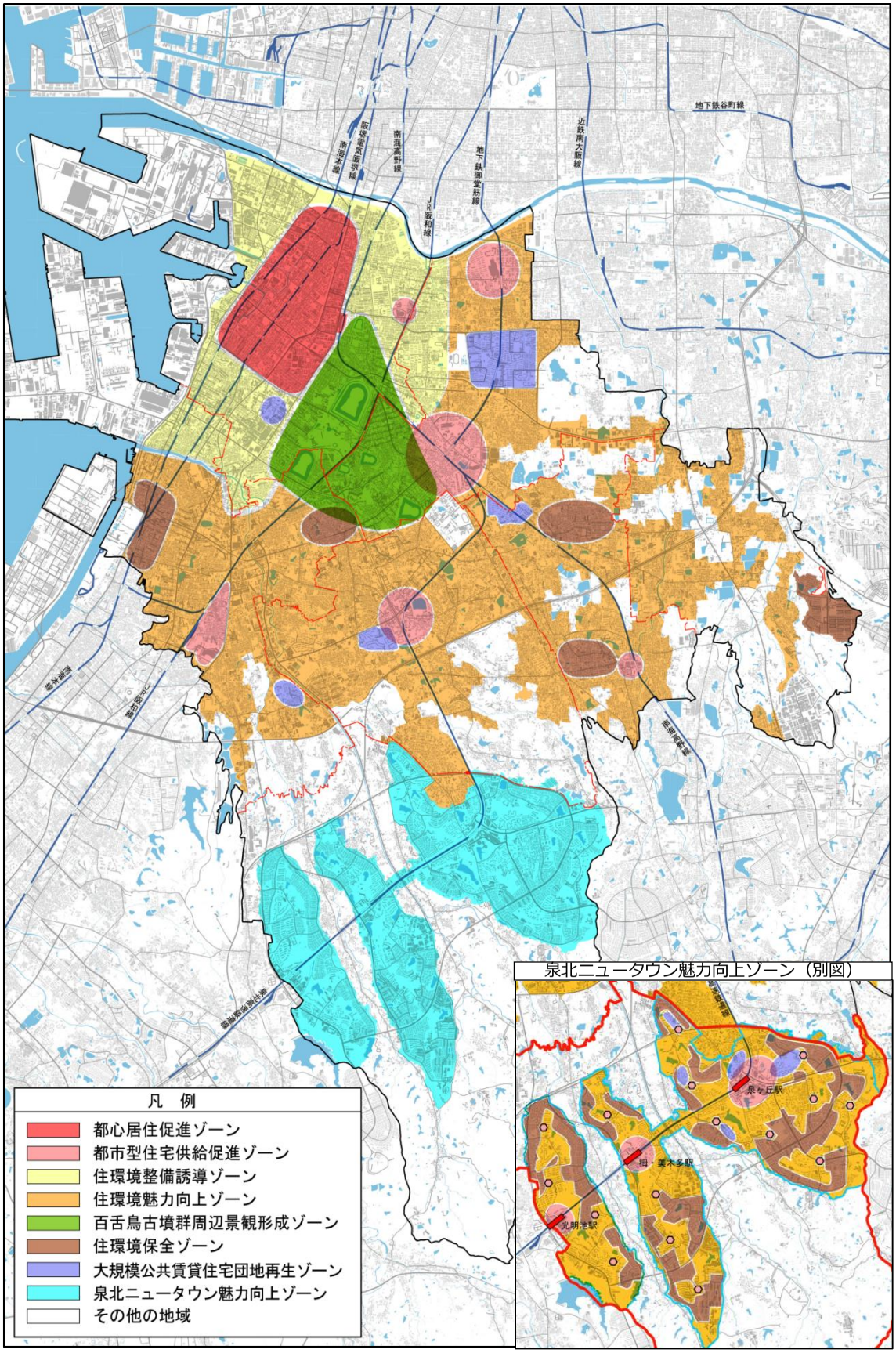
指標 （※１住宅・土地統計調査、※２住生活総合調査、※３堺市調べ）	策定時当初値（年度）	目標値（年度）	現状値（年度）	評価
⑯現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に対する満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	53% （H20）	70% （H32）	**62.0% （H30）**	○
⑰現在住んでいる住宅のまわりの環境の「治安・犯罪発生の防止」に対する満足度（※２） （満足している、まあ満足しているとする割合）	49% （H20）	70% （H32）	**72.0% （H30）**	◎
⑱高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率【高度のバリアフリー】（※１） （「手すり設置(２カ所以上)」「段差がない」「車椅子で通行可能な廊下」の全て）	6.8% （H20）	25% （H32）	**8.0% （H30）**	△
⑲高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー化率【一定のバリアフリー】（※１） （「手すり設置（２カ所以上）」または「段差がない」）	37% （H20）	75% （H32）	**40.3% （H30）**	△
⑳共同住宅における共用部分のバリアフリー化率（※１）（「共同「住宅の総戸数」に対する「道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な共同住宅戸数」の割合）	18.7% （H20）	28% （H32）	**18.7% （H30）**	△
㉑住宅用火災警報器の普及率（※３）	62% （H22）	早期に普及	**86% （R1）**	○
㉒住宅の耐震化率（H20：※１をもとに※３，H30：H30住調からの推計による暫定値） （「住宅の戸数」に対する「耐震性を満たす住宅戸数」の割合）	78.7% （H27）	95% （R7）	**82% （H30） －暫定値－**	◎
㉓最低居住面積水準未満率（※１） （「主世帯数」に対する「最低居住面積水準未満世帯数」の割合）	6.9% （H20）	早期に解消	**7.3% （H30）**	▲

基本目標4　評価

取り組みの評価 **・** **新規の取り組みなど**	➢「誰もが活き活きと活動できる住まいづくり」では、**高齢者世帯のバリアフリー化**の支援を継続して実施している。 ➢「安全・安心の住まいづくり」では、**市営住宅**では長寿命化計画に基づき老朽化した住宅の**建替**を着実に進めるとともに、ストックの長寿命化を進めている。 ➢新湊地区における**密集住宅市街地整備**では、建物の不燃化促進や道路拡幅等により地区の防災安全性の向上が図られている。 ➢「住まいのセーフティネット機能の向上」では、公的賃貸住宅の建替などや、民間賃貸住宅の**セーフティネット住宅**としての登録を実施中である。
今後の課題	**【指標の結果より見えてきた課題】** ■共同住宅における**共用部分**の**バリアフリー化率**は、**18.7%（H20）⇒18.7%（H30）**と横ばいであり、高齢者などが共同住宅で住み続けられる環境整備が課題である。 ■高齢者世帯の**一定のバリアフリー化率**は、**37.0%（H20）⇒40.3%（H30）**、**高度のバリアフリー化率**は、**6.8%（H20）⇒8.0%（H30）**と微増であり、他の促進策と連携した促進策などを講じる必要がある。 ■**最低居住面積水準未満世帯率**は、**6.9%（H20）⇒7.3%（H30）**と悪化した。当該世帯の3分の２が民営借家に住む世帯であり、また単独世帯が全体の4割以上を占めている。 **【施策の取り組みから見えてきた課題】** ■市営住宅ストックの長寿命化と計画的な更新を進めつつ、市営住宅と民間賃貸住宅の役割分担などを検討し、住宅確保要配慮者の住まいの確保と安定的な居住が継続できる**総合的なセーフティネット政策**の確立が必要である。 ■住宅の確保に特に配慮を要する方の入居を拒まない、セーフティネット住宅の登録を促進する必要があるとともに、**住宅確保要配慮者の住宅確保**について、福祉部局、不動産団体、居住支援団体等との連携など、**ソフト面の取り組みを強化**していくことが必要である。 ■**バリアフリー化の促進**については、特に既存の民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進が課題であり、空き家の利活用、セーフティネット住宅としての活用などと連携して促進することが必要である。

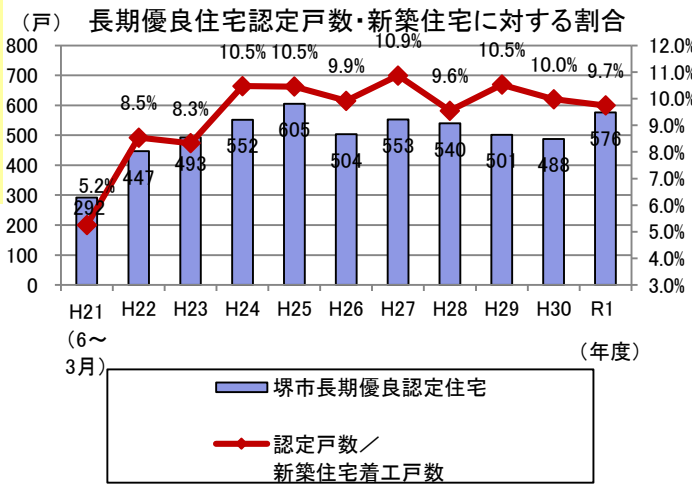
地域別住宅・住環境整備方針に係る各ゾーンの進捗状況

ゾーン	計画期間内の主な取り組み（H23～30）	主なエリア
都心居住促進ゾーン	中心市街地活性化基本計画（H27.3策定） 堺東駅南地区市街地再開発事業（事業中） 環濠都市北部区域でのまちなみ再生事業（事業中）	堺区の一部（中心市街地地区、及びその周辺地区）地域
都市型住宅供給誘導ゾーン	鳳駅南周辺地区における市街地整備（都市型住宅の供給等） 分譲マンション建て替え支援制度補助（３団地） 堺市駅前拠点整備(再開発事業等)・・・整備済 北野田駅前拠点整備(再開発事業等)・・・整備済	主要駅周辺地域（北花田駅周辺、堺市駅前、中百舌鳥駅周辺、北野田駅前、鳳駅南周辺、 深井駅周辺）
住環境整備誘導ゾーン	新湊地区密集市街地整備促進事業(事業中) 住居系用途地域における準防火地域の指定（平成23年12月） 百舌鳥古墳群周辺地域のまちなみの形成（高度地区の変更、景観地区の決定等）（平成28年１月） 協和町・大仙西町住宅建替え事業（事業中、Ⅱ期建替住棟が竣工）	主に堺区のうち 1.を除く地域、及び概ね西区と北区のそれぞれ一部の地域
住環境魅力向上ゾーン	住宅系用途地域における準防火地域の指定（平成23年12月） 百舌鳥古墳群地域のまちなみ形成（高度地区の指定、景観地区の決定等・平成28年１月）	概ね中区、東区、北区、美原区の地域
住環境保全ゾーン	建築協定地区 9 地区(さつき野地区)、うち新規追加 1 地区	大仙地区（堺区）、初芝地区、大美野地区（東区）、上野芝地区、浜寺地区（西区）、さつき野地区（美原区）
大規模公共賃貸住宅団地再生ゾーン	「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）」策定(H31.4) 新金岡地区の府営住宅の建替え、耐震化、EV設置等（事業中） UR 都市機構団地再生事業 向ヶ丘第二団地（完了） 〃 白鷺団地（事業中、余剰地に特養とこども園を誘致) 府営八田荘住宅まちづくり計画の策定、建替え・耐震化等(事業中)	新金岡町（北区）、白鷺町（東区）、宮園町（中区）
泉北ニュータウン再魅力アップゾーン	府営住宅の建替え（若松台第２、宮山台第２・第４、竹城台第３・第４、三原台第１）及び耐震化等（一部事業中） 泉北ニュータウン再生事業（事業中） 晴美台エコモデルタウン創出事業、景観協定の締結 建築協定（３５地区）、地区計画（２地区）	泉北ニュータウン
その他の地域	市街化調整区域における開発行為等の基準	市街化調整区域内の住宅地


地下鉄谷町線
近鉄南大阪線
地下鉄御堂筋線
JR阪和線
南海高野線
阪堺電気軌道線
南海本線
泉北高速鉄道
阪神高速道路
泉北ニュータウン魅力向上ゾーン（別図）
泉ヶ丘駅
栂・美木多駅
光明池駅
凡　例
都心居住促進ゾーン
都市型住宅供給促進ゾーン
住環境整備誘導ゾーン
住環境魅力向上ゾーン
百舌鳥古墳群周辺景観形成ゾーン
住環境保全ゾーン
大規模公共賃貸住宅団地再生ゾーン
泉北ニュータウン魅力向上ゾーン
その他の地域

【１】 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。

劣化対策

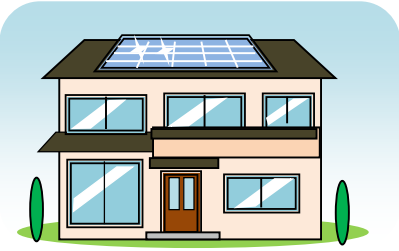
数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

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）



○さかい 魅力・安心 住まいプランにおける成果指標

新築住宅に対する割合　　H32(R2)：20%

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４（H27.4.1改正）

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。

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

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。

・75㎡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40㎡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、55㎡（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。

【２】CASBEE堺（堺市建築物の総合環境配慮制度）

対象
・堺市内で、延べ面積が2,000 ㎡以上の建築物の新築などを行う場合には、届出の義務
・なお、300 ㎡以上の新築建築物及び既存建築物や戸建住宅は、任意で届出

届出実績（住宅のみ）
- ・23年度：3件（集合住宅のみ）
- ・24年度：47件（集合住宅8件、戸建住宅39件）
- ・25年度：36件（集合住宅10件、戸建住宅24件）
- ・26年度：14件（集合住宅14件）
- ・27年度：　9件（集合住宅9件）
- ・28年度：11件（集合住宅のみ）
- ・29年度：23件（集合住宅のみ）
- ・30年度：11件（集合住宅のみ）
- ・R1年度：13件（集合住宅のみ）

・バリアフリー計画
・耐震・免震
・地域性への配慮、快適性の向上
・交通負荷抑制

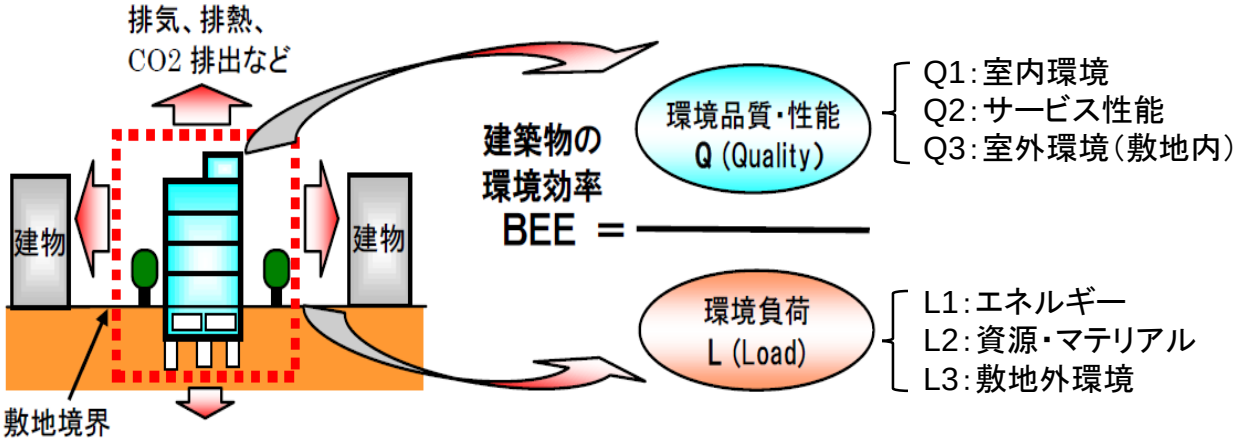
堺市重点項目シートによる評価

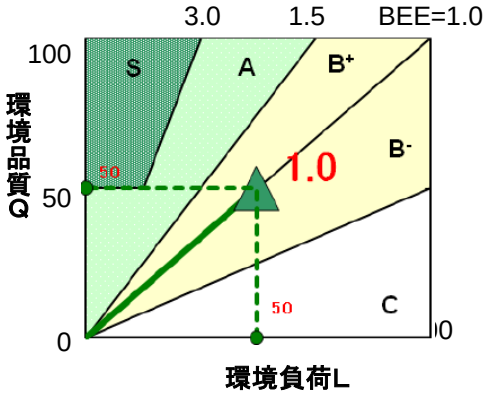
CO_2削減	エネルギー削減	自然エネルギー利用
緑・ヒートアイランド対策	建物の断熱性	大阪府・大阪市・堺市共通の重点項目
安全快適な暮らし		堺市の独自項目

CASBEE堺はこの２つの組み合わせにより評価

【CASBEE評価】
よりよい環境品質・性能(Q)の建築物を、より少ない環境負荷(L)で実現しているかを評価。

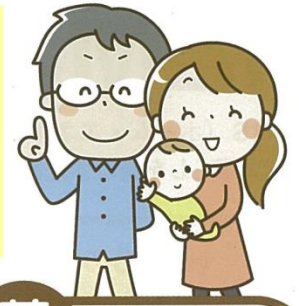
Qが大きくLが小さい（BEEの値が高い）建物ほど環境性能がよい評価となる。
Sランク～Cランクまでの５段階評価。





【３】スマートハウス化支援事業

・家庭で消費するエネルギーを“創り・蓄え・賢く使う”、次世代型の住宅「スマートハウス」について、構成機器（太陽光発電システム、燃料電池システム（自立運転機能付き）、蓄電システム等）の導入に対する支援を行うことで、その普及拡大を図る。
・また、新築の戸建住宅が、国が定める年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロ以下となることをめざした住宅「ZEH」（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）の要件を満たす場合、要した費用の一部を支援。



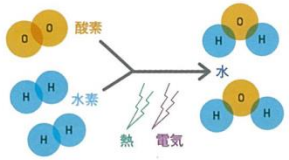
創エネ　太陽光発電システム

発電時に化石燃料を燃やさないので、環境にやさしいエネルギーをつくることができます。また、4kW以上設置すると一般的に家庭での使用電力量の約75%をまかなうことができるといわれています。

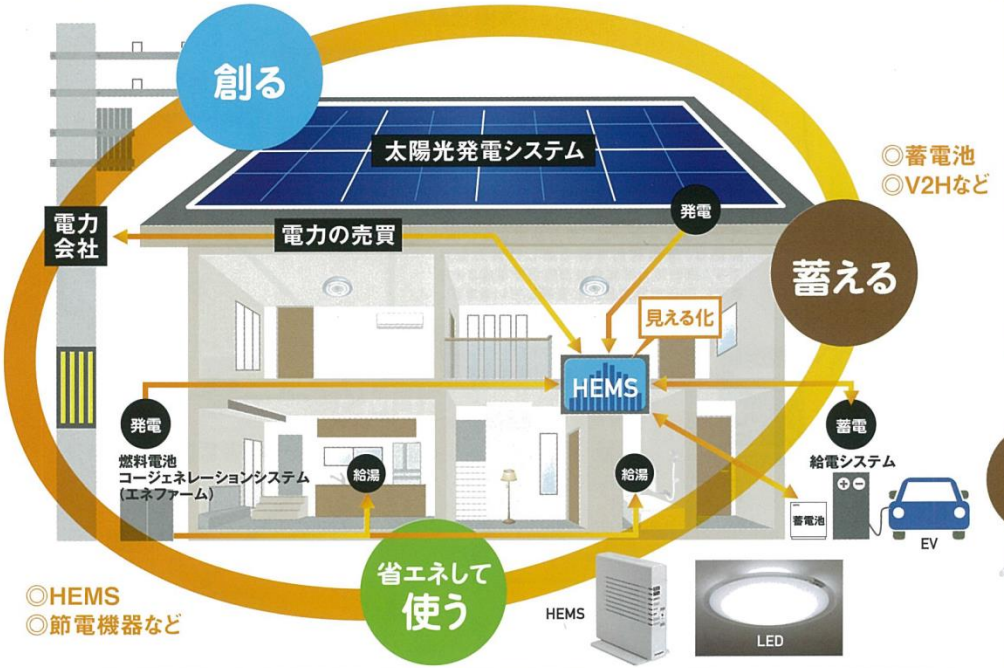
創エネ　家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（エネファーム）

お湯をつくると同時に電気をつくる給湯機器です。エネルギーをつくる場所とエネルギーを使う場所が近いのでエネルギー損失が少なくすみます。

〈エネファームのしくみ〉



◎太陽光発電システム
◎家庭用燃料電池コージェネレーションシステム（エネファーム）など



◎蓄電池
◎V2Hなど

◎HEMS
◎節電機器など

省エネ　HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメントシステム）と省エネ機器

LED照明やヒートポンプ給湯機（エコキュート）をはじめとした省エネ機器の導入は、エネルギー消費量の削減や地球温暖化の防止につながります。また、HEMSによる電力使用状況の見える化でさらなる省エネ・節電が可能です。

蓄エネ　蓄電池システム

電気をためることができるシステムです。昼間に太陽光発電システムで発電した電力を蓄えることができるほか、節電に役立ち、停電時には、非常用電源として使用することが可能です。

蓄エネ　ビークル・トゥ・ホームシステム（V2H）

電気自動車（EV）などの自動車（ビークル：V）から電気を家庭（ホーム：H）に供給し、家庭用電力として利用するためのシステムです。

【４】 晴美台エコモデルタウン創出事業

（公募型プロポーザル方式による質の高い住宅供給）

1．事業の目的

晴美台東小学校跡地を有効活用し、再生可能エネルギーの利用拡大、高効率な省エネ機器等を装備したネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（※注）の実現をめざすとともに、居住者の省エネ行動を促す仕組みづくり等を通じて、CO2（二酸化炭素）排出量が増加傾向にある家庭部門での省CO2先導モデルの構築をめざす。

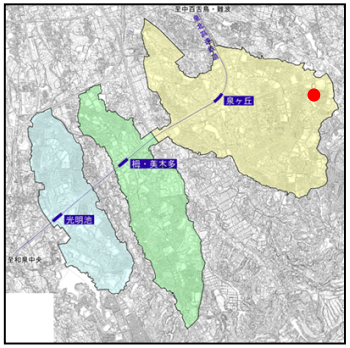
また、住環境・居住空間の快適性や生活の質を高める街区を誘導することにより、環境に優しい次世代モデルとなるような住宅や住まい方などを提示し、他地域への波及をめざす。

65区画全ての住戸に
太陽光発電システム、家庭用リチウムイオン蓄電池（6.2kWh）やHEMS（エネルギーマネジメントシステム）を搭載。
その他、EV用充電コンセントに加え、
多くの住宅において３電池[太陽電池、蓄電池、燃料電池]を実現

2．事業対象地

所在地：南区晴美台1丁

（晴美台東小学校跡地）



3．区域面積：約1.6ha

（区画面積150㎡以上）

4．供給戸数：65戸

平成25年3月：第１期分譲（20戸）

平成25年6月：第２期分譲（20戸）

平成25年9月：第３期分譲（25戸）

※ネット・ゼロ・エネルギーハウス

住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロまたは概ねゼロとなる住宅のことをいう（平成22年6月エネルギー基本計画より）。

http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/gyosei/kankyomodel/torikumi/harumidaiecomodel/index.html

【５】堺東駅南地区第一種市街地再開発事業

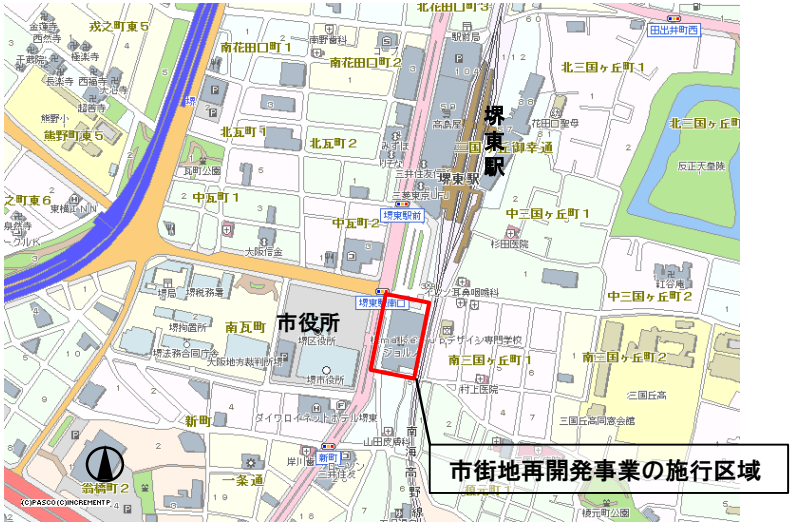
堺東駅周辺地域の活性化に向けて、堺東駅前において、住宅、商業施設、駐車場を主要用途とする建築物と、公共施設として道路（歩行者空間等）及びペデストリアンデッキを整備することにより、居住機能や交流機能の充実を図る。

計画内容

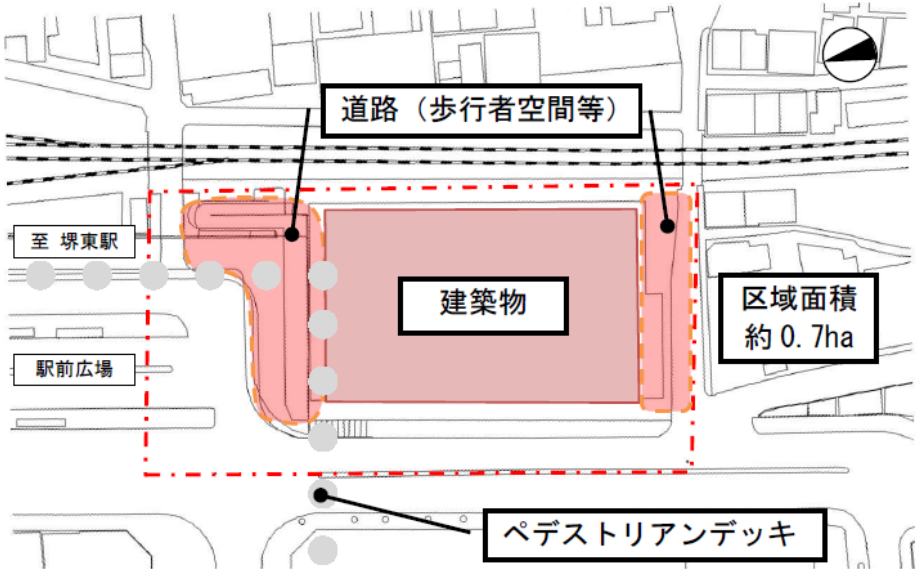
- 施 行 者：堺東駅南地区再開発株式会社
- 所 在 地：堺市堺区三国ヶ丘御幸通地内
- 地区面積：約0．7ha
- 整備内容：延べ面積　約46,000㎡、24F・B3F
- 主な用途：商業施設、住宅、駐車場
- 住宅建設の目標：約330戸
- 公共施設：道路(歩行者空間等)、ﾍﾟﾃﾞｽﾄﾘｱﾝﾃﾞｯｷ

主な経過及び予定

- 都市計画決定告示：平成25年5月
- 施行認可　　：平成27年9月
- 権利変換計画認可：平成28年10月
- 施設建築物工事　：平成29～令和2年度（予定）
- 施設建築物等オープン：令和3年春（予定）



（土地利用計画の概要）



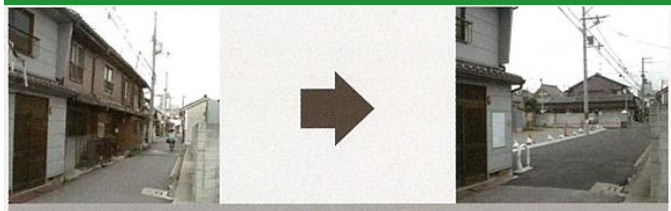
【６】密集市街地の整備

新湊地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

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え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
◇目標：避難困難性について最低限の安全を確保
（令和2年度末までの密集市街地解消に向けて、『避難困難性』の指標である地区内閉塞度レベル2〔整備水準：5段階中１又は2〕を目指す。）

主要生活道路の整備

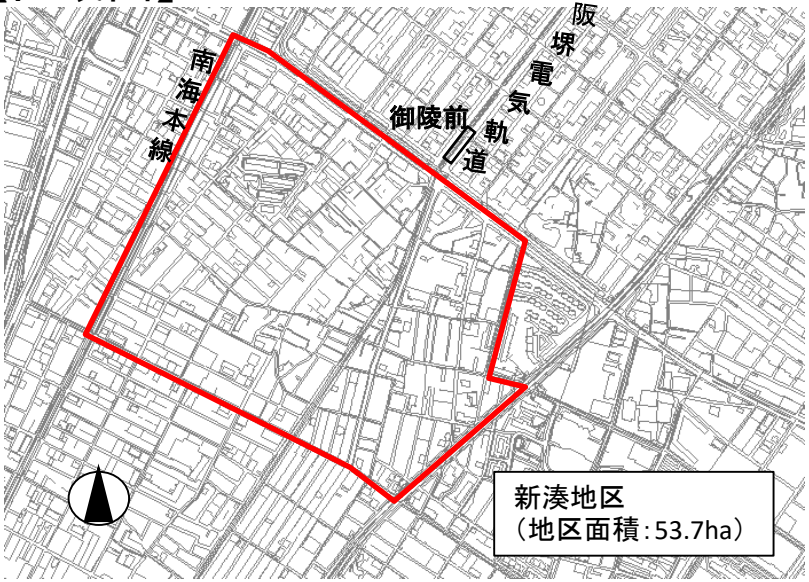


中筋道路拡幅

公園・広場の整備

湊西ぼうさい公園

【区域図】



整備実績（R2.3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	6件	7件	
老朽建築物等除却	195戸	328戸	

【７】百舌鳥古墳群周辺地域におけるまちなみの形成

百舌鳥古墳群と調和したまちなみの保全と創出

・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決定（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）

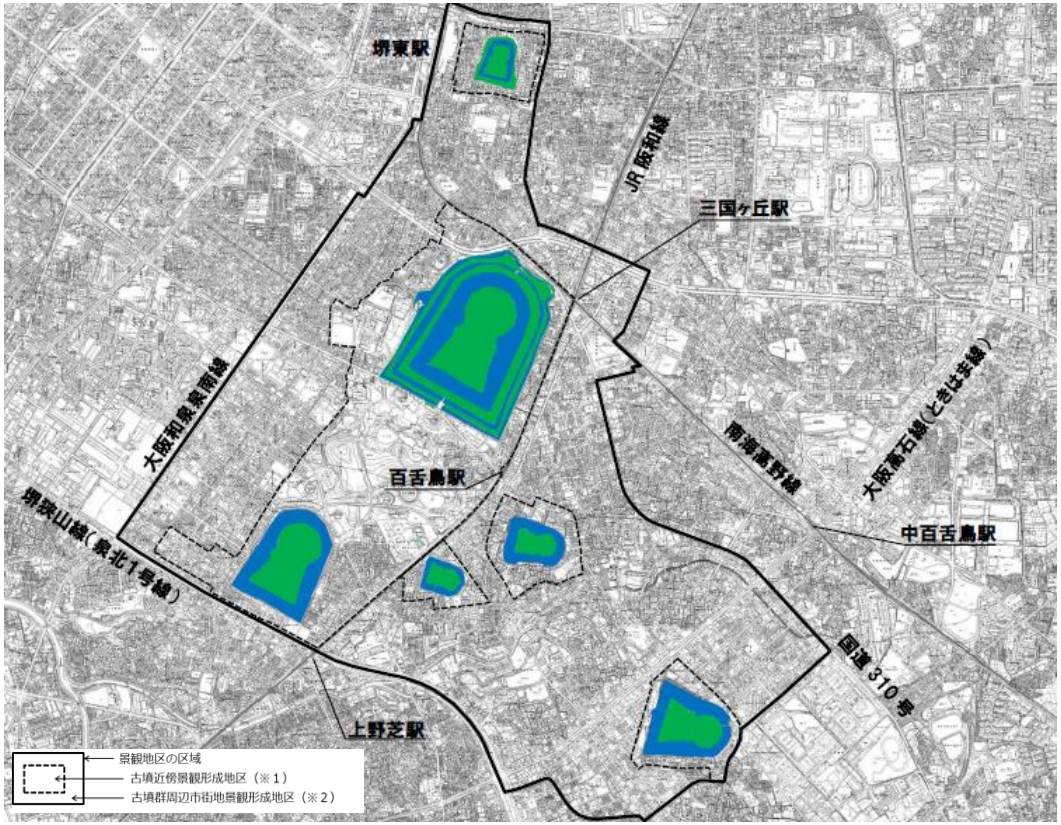
・鮮やかな色彩の使用を規制するなど外壁の色彩基準を設定

・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

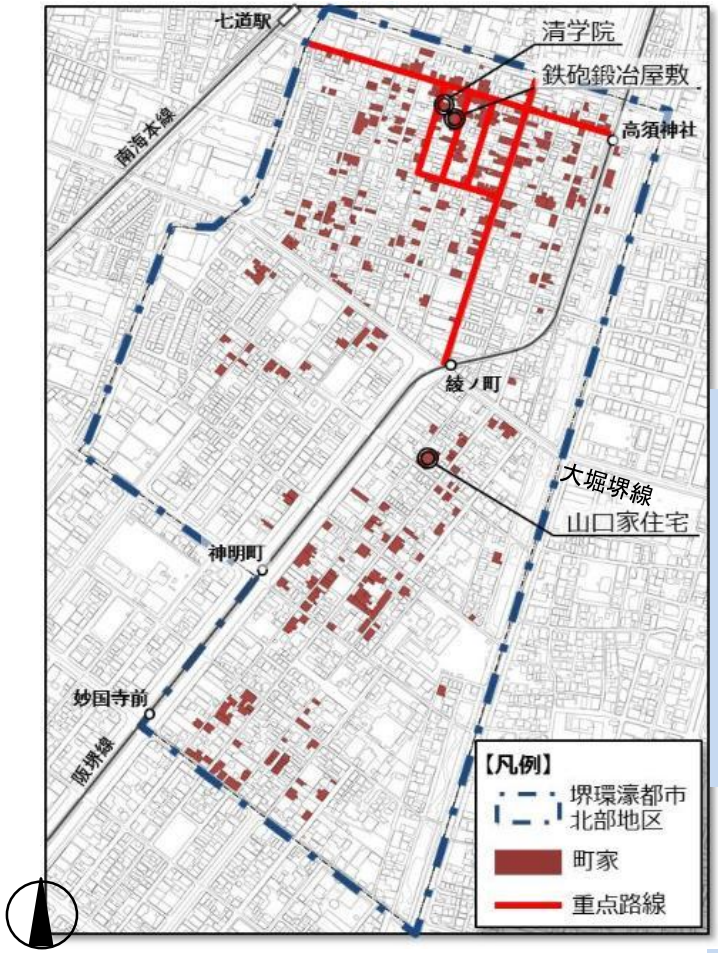


百舌鳥古墳群周辺地域

【８】まちなみ再生事業（堺環濠都市北部地区）

堺環濠都市北部地区におけるまちなみの保全と再生

　堺市歴史的風致維持向上計画及び堺市景観計画で重点区域として位置付けている堺環濠都市地域のうち、町家や寺社などの歴史的建造物が多く残る北部地区について、歴史文化資源を活かしたまちなみ再生を図ることにより、堺の魅力向上の実現をめざす



○町家等の修景への支援

（H27年度～）

・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（H27：1件、H28：4件、H29：7件、H30：4件、R1:2件の補助）

堺環濠都市北部地区を代表する江戸時代初期の町家

○地元協議会に対する支援

（H26年度～）

・堺環濠都市北部地区の地域住民によって設立された「堺環濠都市北部地区町なみ再生協議会」が実施する、歴史的なまちなみの再生に資する活動に対し、補助を実施

・平成26年度においては、協議会との協働により、町家などの修景の基準となる「まちなみガイドライン」を作成

「元和の町割」がそのまま残る趣のある街路

○町家周辺の景観整備

・道路の美装化など、周辺の歴史的なまちなみとの調和に配慮した修景整備

【９】 泉北ニュータウンの再生（住宅施策関連）

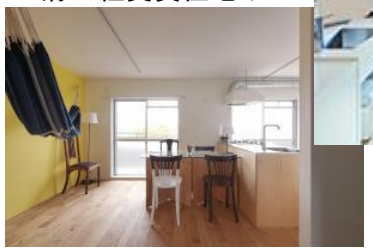
泉北ニュータウンでは、「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」を設立し、22年に策定した「泉北ニュータウン再生指針」に基づき、公的賃貸住宅の再生や民間住宅ストックの活用により、地域活性化や再生を推進。

泉北ニュータウン再生指針の策定（Ｈ22年）

公的賃貸住宅の建替え・改善等（公的賃貸住宅再生計画）

・府営及びUR都市機構住宅の建替え・集約化
　三原台第1、宮山台第2、宮山台第4、若松台第2、竹城台第3、竹城台第4など（以上、府営）、泉北竹城台1丁（UR）
・府営住宅の耐震改修、エレベーター設置等
・その他公的賃貸住宅において、耐震補強や耐震化に向けた検討を実施

府公社賃貸住宅↓



UR賃貸住宅↑

住戸リノベーション促進事業

・26～31年度：府住宅供給公社住宅（茶山台団地）において、若年夫婦・子育て世帯向けリノベーションを実施（2戸1化17戸、1住戸リノベーション17戸）。
・29～31年度：UR都市機構において若年層向けリノベーションを実施（23戸）

若年夫婦・子育て世帯等への家賃補助

・泉北ニュータウンに転居する若年夫婦及び子育て世帯のうち、一定の要件を満たす世帯に対し、家賃補助 【泉北ニュータウン住まいアシスト補助】

戸建て住宅ストックの活用・住み替え支援

・NPO法人、大阪市立大学、大阪府等と連携し、槇塚台地区において、戸建空き家、府営団地の空き室、空き店舗の用途（使い方）を転用し、まちに新たなコミュニティや賑わいを創出する取組みを実施
・戸建て住宅の利活用・流通促進施策の推進
空家実態調査、空き家セミナー、リノベーション住宅等の見学会、
空家相談窓口の設置、泉北スタイルの住宅取得・リノベーションに対するローン商品の開発支援

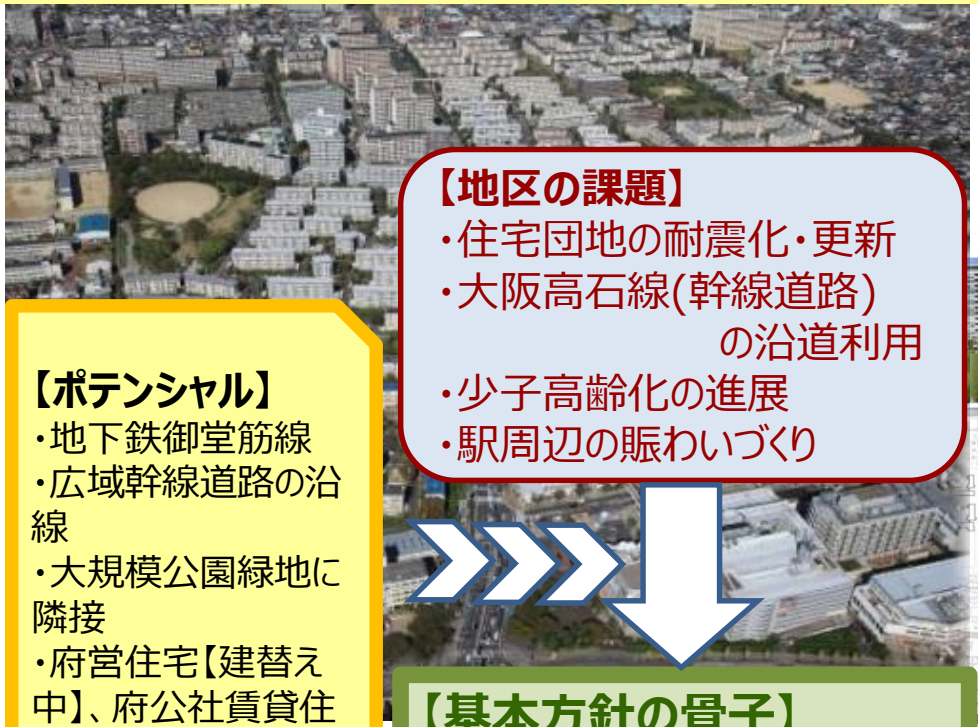
【９-2】泉北ニュータウン住まいアシスト補助制度

泉北ニュータウンにおいて、若年夫婦及び子育て世帯並びに若年勤労単身世帯のうち、泉北ニュータウンに転居する一定の要件を満たす世帯に対し、家賃補助

	若年夫婦・子育て世帯向け（H22．９～）	若年勤労単身世帯向け（H24．４～H30）
世帯要件（主なもの）	・若年夫婦世帯（夫婦の満年齢の和が80歳以下） ・子育て世帯 申込者本人または配偶者が義務教育修了以前の子を扶養し、同居している世帯 （1）原則として**泉北ニュータウン外から**泉北ニュータウン内の住宅要件を満たす賃貸住宅に転居し、住民登録手続きをしてから1年以内であること(例外規定あり) （2）世帯所得が、7,972,000円以下であること　など	（1）29歳以下の勤労単身者であること （2）平成24年4月1日以降に住宅要件を満たす賃貸住宅に入居申し込みをして、**堺市外から**泉北ニュータウン内に転居し、住民登録手続きをしてから1年以内であること （3）所得が、7,212,000円以下であること など
住宅要件（主なもの）	次の要件のすべてに該当する民間賃貸住宅またはUR賃貸住宅、府公社賃貸住宅であること （1）泉北ニュータウン内に立地していること （2）住戸専有面積（共用住宅ではバルコニー等の共用部分を除く面積）が戸建て住宅は75㎡、共同住宅は55㎡以上であること （3）昭和56年6月1日以降に建築基準法に基づく建築確認を受けている、又は同等の耐震基準に適合していること （4）家賃が5万円を超えていること　など	次の要件のすべてに該当する民間賃貸住宅、UR賃貸住宅、大阪府住宅供給公社賃貸住宅(特優賃除く)のいずれかであること （1）泉北ニュータウン内に立地していること （2）昭和56年6月1日以降に建築基準法に基づく建築確認を受けている、又は同等の耐震基準に適合していること （3）家賃が3万円を超えていること　など
補助額	家賃が5万円を超える分を月2万円まで最長5年間補助	家賃が3万円を超える分を月1万円まで最長3年間補助
補助実績	H22：14件、H23：88件、H24：42件、H25：68件 H26：64件、H27：75件、H28：75件、H29：66件 H30：71件、R1：44件　（いずれも新規分）	H24：12件、H25：16件、H26：17件、H27：6件 H28：21件（いずれも新規分）【H29～新規募集を終了】

【10】まちづくりと連携した大規模住宅団地再生①
(新金岡地区の住まいまちづくり基本方針の策定)

昭和40年代を中心に新住宅市街開発事業により計画的に整備された新金岡地区において、公的賃貸住宅の建替等を契機として、まちのポテンシャルを活かした地区の魅力向上を図るため、大阪府・堺市・ＵＲ・府公社により、新金岡地区の住まいまちづくり基本方針を「しんかなの住まいまちづくり」として策定。平成31年4月策定。
引き続き、4者連携のもと事業を推進。

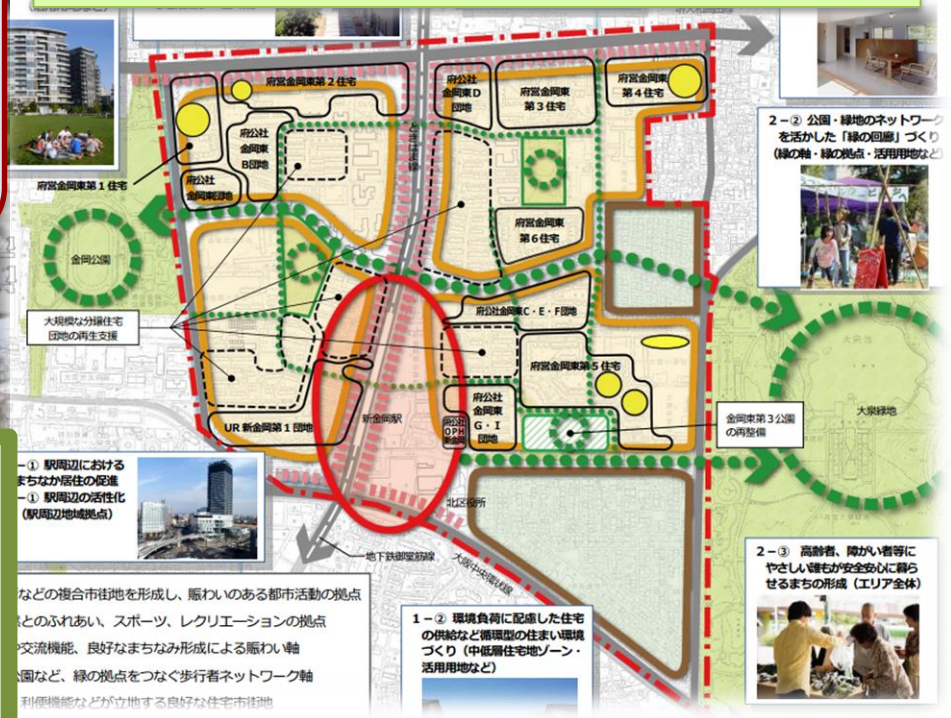


【ポテンシャル】
・地下鉄御堂筋線
・広域幹線道路の沿線
・大規模公園緑地に隣接
・府営住宅【建替え中】、府公社賃貸住宅、ＵＲ賃貸住宅がいっせいに更新の時期

【地区の課題】
・住宅団地の耐震化・更新
・大阪高石線(幹線道路)の沿道利用
・少子高齢化の進展
・駅周辺の賑わいづくり

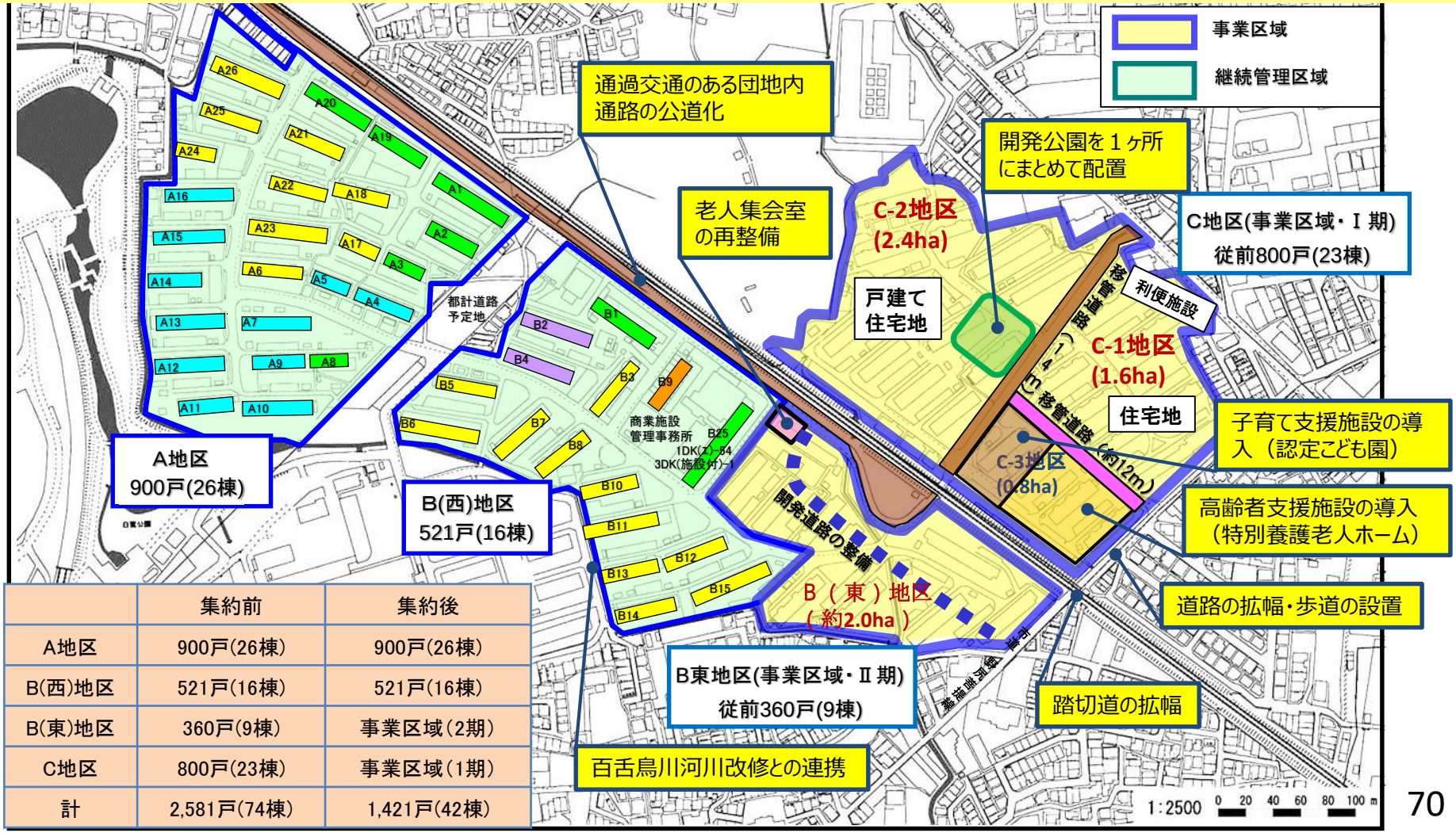
【基本方針の骨子】
1.子育てしやすいまち
2.定住魅力のあるまち
3.賑わいと活力のあるまち

－コンセプト－
豊かな緑や利便性を活かし次代につなぐ、
都市再生・創造の住まいまちづくり
～緑の回廊都市～



【11】まちづくりと連携した大規模住宅団地再生②
(UR白鷺団地 集約型団地再生事業)

昭和38~41年度に管理を開始したUR白鷺団地（A＝約18.6ha）は、集約型団地再生事業により従前2,581戸を1,421戸に集約するとともに、これにより生じた敷地（整備敷地）において、地域のまちづくりに資する生活支援施設などの導入と、道路等公共施設を整備。平成23年事業着手、事業中。



	集約前	集約後
A地区	900戸(26棟)	900戸(26棟)
B(西)地区	521戸(16棟)	521戸(16棟)
B(東)地区	360戸(9棟)	事業区域（2期）
C地区	800戸(23棟)	事業区域（1期）
計	2,581戸(74棟)	1,421戸(42棟)

【12】分譲マンションの管理、修繕、建替等に係る支援

適正管理の支援

改修・大規模修繕に係る支援

建替えに係る支援

具体の取り組み

堺市分譲マンション等住宅専門家相談
・弁護士による法律相談（面談）
・マンション管理士による管理相談（面談）等

堺市分譲マンション管理実態調査
・マンション管理組合に対して、管理実態についてアンケート調査を実施(H28)

分譲マンションセミナー
・大規模修繕等に関する啓発セミナーを実施(H29、Ｒ1)

大阪府マンション管理・建替えサポートシステム
・電話、面談による専門家相談
・アドバイザーの派遣

堺市耐震改修補助制度
・設計費用の2／3以内、工事費の23%以内など

堺市分譲マンション建替え支援制度【12-2参照】
・建替え決議に向けた合意形成の段階に応じてアドバイザー経費を補助
（STEP1：建替えを検討する管理組合、STEP2：建替え検討組織、
STEP3：建替え推進決議で3/4以上の建替え合意のある組織）

【12-2】 堺市分譲マンション建替え支援事業

分譲マンションの建替えを行おうと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
交付実績　H19：ステップ１（1団地）、H20：ステップ１（1団地）、ステップ2（1団地）、H23～25：ステップ3（1団地）、
H30：ステップ２（１団地）、Ｒ１：ステップ３（２団地）、R2：ステップ１と２（1団地予定）

STEP1　建替えの検討をする管理組合

●建替えの検討に向けた勉強会等を行う管理組合が対象
【内容】 管理組合に建替えの検討組織を発足させるための合意形成活動

単年度　上限額　50万円
アドバイザー契約に要する費用の1/2

STEP2　建替えの検討組織等を有する管理組合

●集会で建替えの検討組織等が設置された管理組合が対象
【内容】 建替え推進決議に向けた合意形成活動

単年度　上限額　250万円
アドバイザー契約に要する費用の1/2

3年度以内　合意 3/4以上　建替え推進決議

4年度以降　合意 3/4以上

STEP3　建替え決議に向けて活動する管理組合

●建替え推進決議で3/4以上の合意を得た管理組合が対象
【内容】 建替え決議に向けた合意形成活動

単年度　【STEP3から含む】上限額　500万円
アドバイザー契約に要する費用の2/3

単年度　上限額　250万円
アドバイザー契約に要する費用の2/3

建替え決議

【13】 耐震診断・耐震改修の促進

建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、既存建築物の耐震性向上のための指導・啓発及び支援により、耐震診断及び耐震改修を促進

〇堺市耐震改修促進計画による住宅の耐震化率の目標
H27：78.7% → H37（R7）：95%

（耐震診断への支援）
・S56.5以前の木造住宅の無料の耐震診断を実施（H22～）
（耐震診断員を無料で派遣し、診断を実施）

（耐震改修への支援）
・耐震改修補助制度（H18～）
〇S56.5以前の住宅（マンションを除く）
：設計費用の2／3以内、工事費の2／3以内など
H24年度から補助率を1／3→2／3にアップ
H27年度からS56.5以前建築の住宅の補助限度額を引き上げ
（100万→120万）
〇マンションの場合（マンションとは、3階以上かつ床面積1,000㎡以上の共同住宅）
：設計費用の2／3以内、工事費の1／3以内など
H31.4から補助率を23%→1／3にアップ

（実績・住宅のみ）
・耐震診断 H23：236件、H24：324件、H25：245件、H26：259件、H27：184件、H28：260件、H29：171件、H30：230件、R1：156件

・耐震改修 H23： 32件、H24： 33件、H25： 41件、H26： 28件、H27： 51件、H28： 32件、H29： 39件、H30： 50件、R1:47件

H25年度 耐震改修促進法改正の要旨
（H25.11.25施行）

〇耐震診断の義務化・結果の公表
・不特定多数の利用、避難弱者の利用する大規模な建築物【公表 平成29年3月29日】
・避難路沿道建築物（地方公共団体が緊急交通路を指定）【公表 大阪府指定分：平成30年3月28日
堺市指定分：令和元年10月31日 】

〇マンションを含む住宅など、全ての建築物に耐震診断、必要に応じた耐震改修の努力義務

〇耐震改修計画の認定基準の緩和、容積率・建ぺい率の特例

〇耐震性に係る表示制度の創設

〇区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定
・認定を受けたマンション等の大規模な耐震改修の決議要件を緩和（3／4⇒1／2）

H31年度耐震改修促進法の改正（平成31年1月1日施行）
〇**避難路沿道**の一定規模以上の**ブロック塀等**について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付け

【14】空き家の総合的な対策

平成29年3月に「堺市空き家等対策計画」（計画期間H29～R2）を策定し、空き家化の予防、空き家の適正管理、利活用、及び不良な空き家について総合的な対策を推進

堺市空家等対策計画の策定（H29年3月）

空き家化の予防
・住宅専門家相談の開催《弁護士、司法書士、宅地建物取引士、マンション管理士》（各団体との連携）
・空き家セミナーの開催（大阪の住まい活性化フォーラムとの連携）

適正管理の啓発
・広報やチラシによる啓発
・納税通知書を活用した啓発
・相続登記についての周知（法務局との連携）

利活用促進
・空き家の譲渡所得の3000万控除に係る確認
・活用可能な空き家について、専門家団体との連携方策の検討

不良な空き家の対策
・建築基準法など、他の法令に基づく啓発や指導等
・空き家法の『特定空家等』の認定、指導・勧告等

空き家相談窓口のワンストップ化
（住宅まちづくり課）

所有者等からの相談

近隣などからの通報

●近年の相談(住宅専門家相談)

（件）	法律	相続	活用
H30度	3	6	9
R１度	0	3	13

（R2年3月末現在）

●近年の通報状況(住宅まちづくり課受付)

（件）	建物	樹木	動物・虫	ごみ	その他	計
H30年度	82	25	1	4	4	116
R1年度	48	29	12	2	0	91

（R2年3月末現在）

空き家のﾃﾞｰﾀﾍﾞｰｽ化

空き家の実態調査
(R1年度実施)
水道閉栓情報
↓
現地踏査
↓
空き家の判定
↓
空き家の状態把握

各所管課
・倒壊等危険
・衛生上有害
・著しく景観を損なう
・生活環境上不適切

特定空家ＰＴ会議

【15】アシスト補助（新婚・子育て世帯向け家賃補助）
～堺市子育て世帯等住まいアシスト事業補助金～

堺市特定優良賃貸住宅（堺市住宅供給公社管理住宅）への新規入居者の内、新婚世帯及び子育て世帯並びに市外からの転入による市内の親と近居・隣居（同居も含む）世帯に対して市が家賃補助

（H17年度から実施、R１年度で終了予定）

家賃（入居者負担額）を
・最大20,000円
（補助後の家賃負担額は50,000円が下限額）
・最長5年間（60ヶ月）
補助制度により軽減

【補助の実績】

H21：94戸、H22：106戸
H23：94戸、H24：98戸
H25：84戸、H26：45戸
H27：41戸、H28：35戸
H29：21戸、H30：8戸
R1：3戸

（いずれも新規分）

【補助の要件】
特優賃住宅の申込資格に適合し、以下のいずれかの要件に該当する方

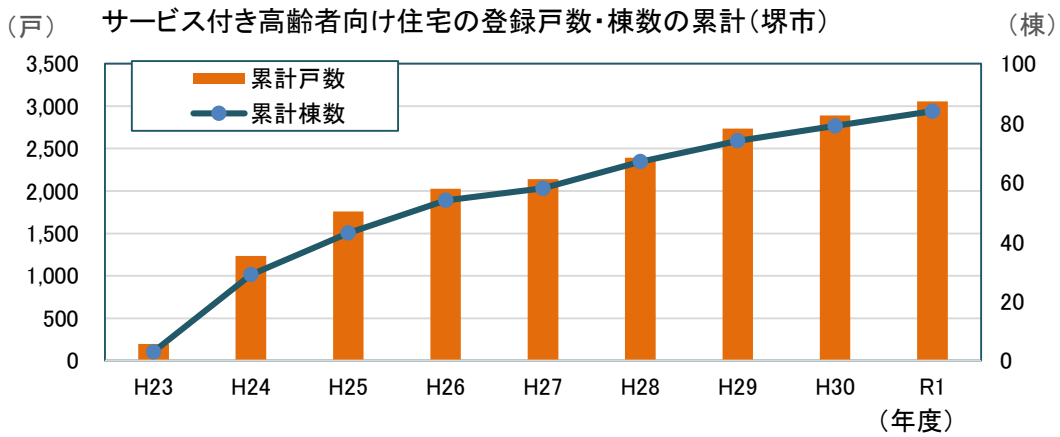
①新婚世帯
・申込日時点で申込者本人と同居予定者が婚姻予定。　及び、婚姻後1年未満であり、2人の満年齢の合計が80歳以下であること。

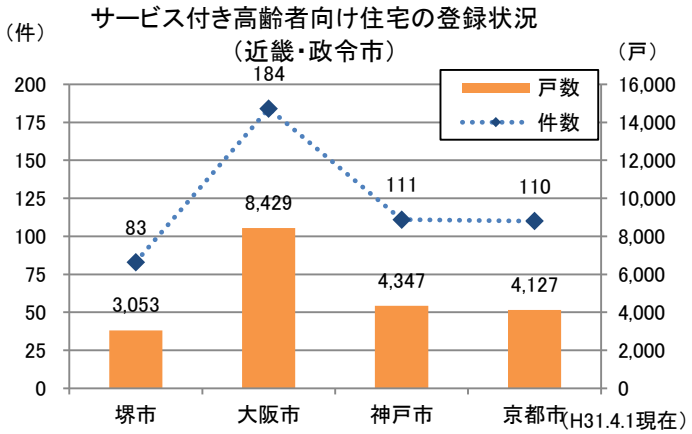
②子育て世帯
・申込日時点で義務教育修了以前（中学生以下）の子を扶養し、現在同居する親子世帯であること。

③近居・隣居世帯
・住宅の申込において、現住所が堺市外からの転入予定であり、申込住宅と堺市内の親（配偶者の親も含む）世帯とが同一区役所区域内、または概ね距離が直線1キロメートル以内（同居も含む）であること。

【16】 サービス付き高齢者向け住宅の登録

介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度にかわり平成23年10月20日に改正法が施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」に基づき創設（堺市内登録件数　R2.3月末現在　計84棟・3,057戸）





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、バリアフリー化 ●最低限、安否確認と生活相談サービスの提供 ●前払家賃等の返還ﾙｰﾙ及び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）

【登録住宅への国の補助】（H30年度～）

◆住宅
新築1/10（上限135万円/戸・30㎡以上住戸
120万円/戸・25㎡以上住戸
90万円/戸・25㎡未満住戸）
改修　1/3（上限180万円/戸・既存ストック型の場合、その他は新築と同じ）

◆高齢者生活支援施設
新築1/10（上限1000万円/施設）
但し、地域交流施設等に限る
改修　1/3（上限1000万円/施設）

【17】新たな住宅セーフティネット制度

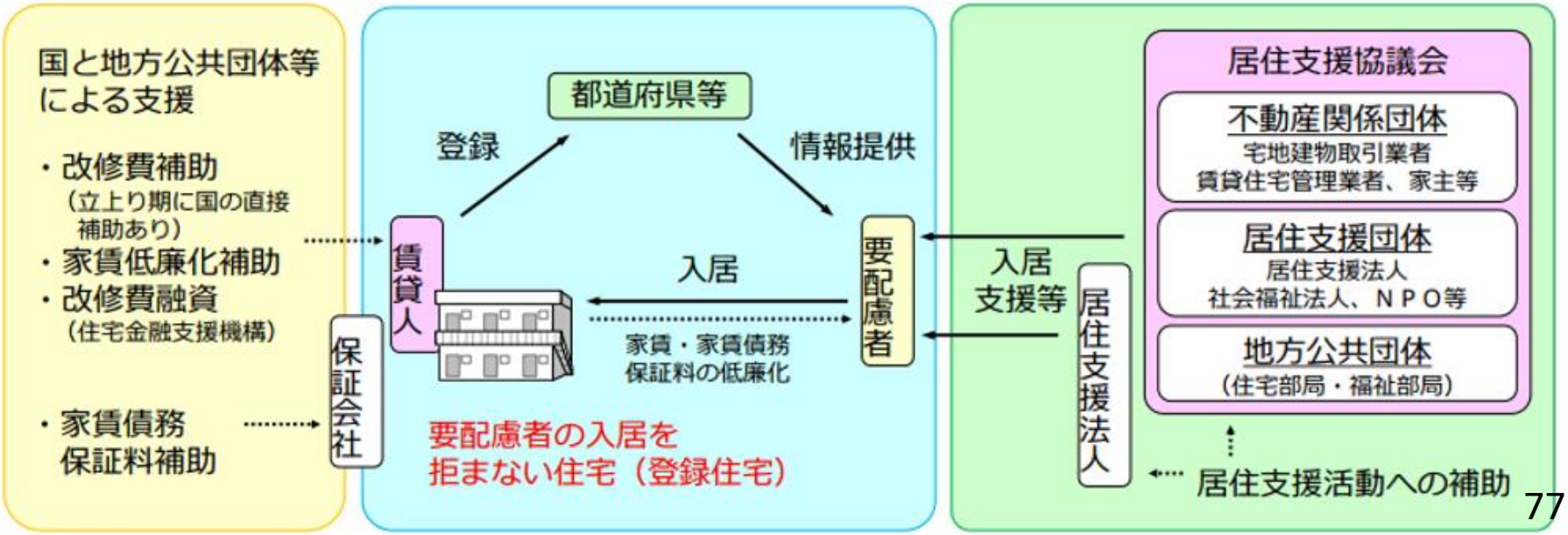
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律が施行（H29.4.26公布、H29.10.25施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度　登録戸数：172戸(R2.7末現在)

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援　専用賃貸住宅の改修事業の補助

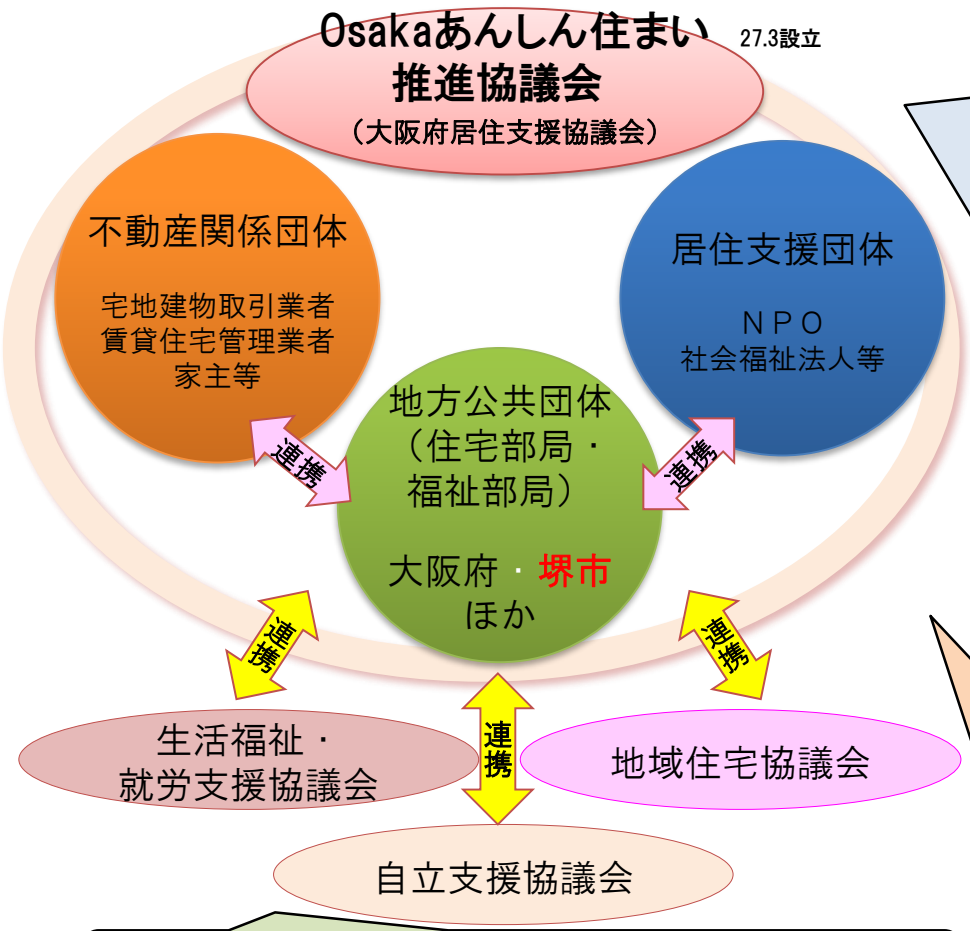
③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援　市内の指定居住支援法人：３社(R2.7末現在)

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



【17-2】民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項に基づく居住支援協議会(事務局：大阪府)を設立）し、住宅情報の提供等の支援を実施



その他、住まい探し相談ハンドブックの作成、居住支援をテーマとしたシンポジウムの開催　等

あんぜん・あんしん賃貸検索システム

①住居を検索

あんぜん・あんしん賃貸住宅
協力店及び
居住支援団体
各種相談センター
など

②問い合わせ

③契約・入居

高齢者
障害者
外国人
子育て世帯

高齢者・障害者等を対象とした

住まい探し相談会の開催（堺市）

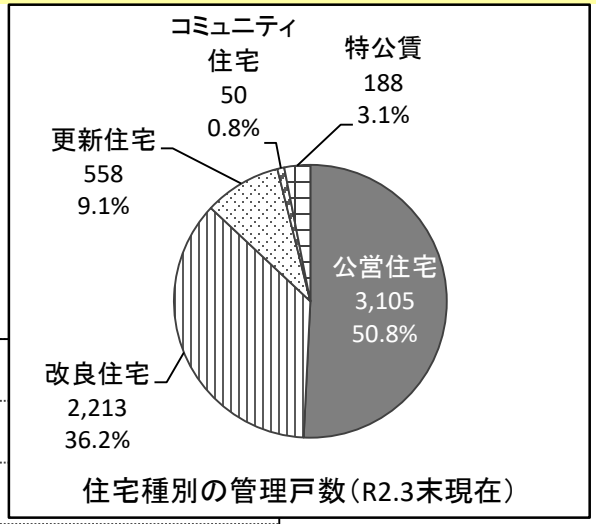
（25年度～）

・Osakaあんしん住まい推進協議会、大阪府、協力不動産店、市福祉部局（包括ケア推進課、障害施策推進課等）と連携して開催

【18】市営住宅ストックの現状

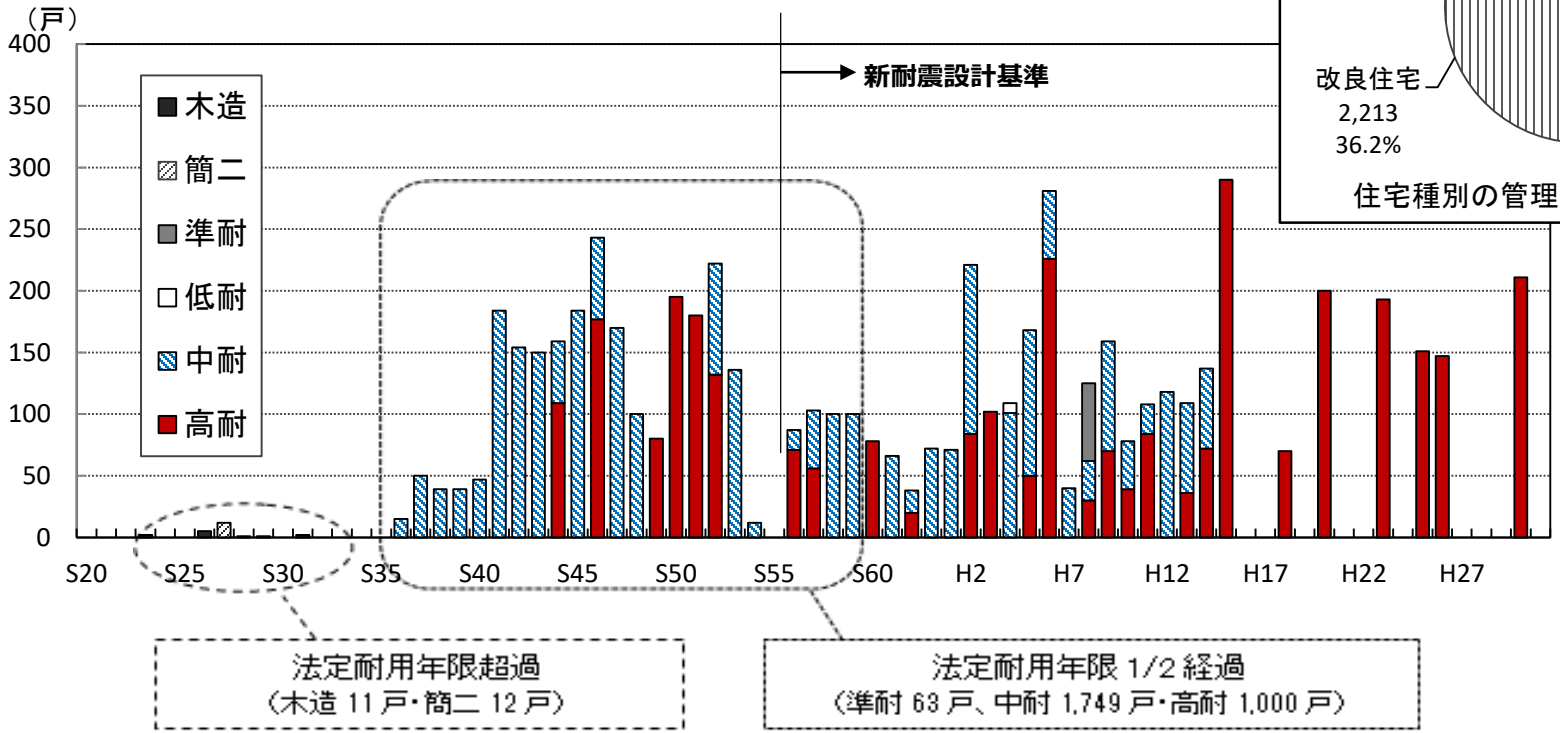
法定耐用年限を超過した木造および簡易耐火構造の市営住宅が23戸、法定耐用年限の1/2を経過した昭和59(1984)年度以前の耐火構造の住宅が2,812戸であり、これらは全ストックの約46%を占め、長寿命化によるライフサイクルコストの低減とストックの計画的な更新が必要

（注）法定耐用年限：木造・簡易耐火造平家：30年、
準耐火・簡易耐火造２階建て：45年
耐火造：70年



住宅種別の管理戸数（R2.3末現在）

建設年度別の市営住宅ストック（計6,114戸）

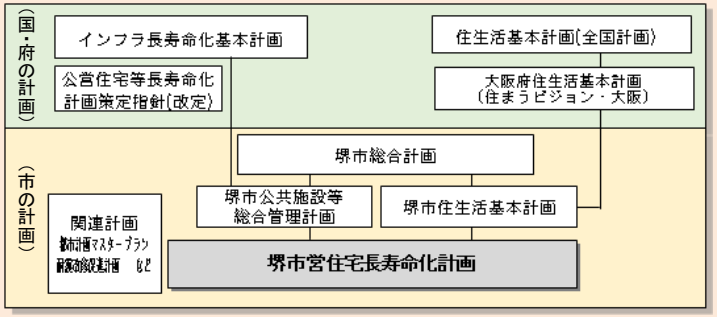


【18-2】市営住宅ストックの計画な維持管理・活用

～堺市営住宅長寿命化計画（素案）～

市営住宅ストックの計画的な建替・改善による事業費の平準化と予防保全的な修繕によるストックの長寿命化によりライフサイクルコストの低減を図る。

・位置づけ：



・計画期間：2021(令和3)年度～2030(令和12)年度

・計画対象：全ての市営住宅　45団地　6,114戸(予定)

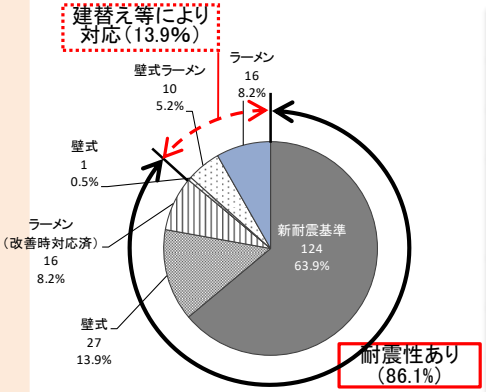
・整備方針

1　老朽住宅の解消及び安全性の確保
2　長期活用ストックの適切な維持管理
3　ストックの更新に伴う費用の縮減・平準化
4　高齢者世帯等が安全・安心に暮らせる環境の確保
5　地域コミュニティの維持再生

・目標管理戸数の考え方：

公営住宅では現状管理戸数、改良住宅では入居戸数を目途とするが、入居状況を踏まえ、住宅セーフティネットの中での役割、世帯数の減少傾向、民間住宅市場の状況を考慮し、柔軟に対応。

他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用し、これらの住宅全体で住宅セーフティネットを確保。



事業手法	戸数
建　替	1,466戸
改　善	1,708戸
【全面的改善】	87戸
【個別改善】	1,621戸
相当期間管理	2,917戸
用途廃止	23戸
計	6,114戸

現計画の成果指標の進捗状況

〈成果指標1〉
○市営住宅の耐震化率
H22：74.9%　→　R2：95%

【R1年度末実績】 **86.1%**

〈成果指標2〉
○市営住宅住棟（中高層）のEV設置率
H22：37.9%　→　R2：60%

【R1年度末実績】 51.3**%**

〈成果指標3〉
○市営住宅の住戸のバリアフリー化率
H22：35.4%　→　R2：60%

【R1年度末実績】 49.1**%**

〈成果指標4〉
○市営住宅入居者の最低居住面積水準未満世帯率
H22：4.3% → R2：早期に解消

【R1年度末実績】 **2.1%**