資料４

２．住宅政策の基本理念・基本目標（素案）・・・・・・・・・・・・・P1

３．施策展開の方向性（骨子）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P9

２－１　住宅政策の基本理念

住宅政策の基本理念は、２－２の住宅政策の基本目標や、次章で示す施策展開の方向性を定めていく上での、基本となる考え方を示すものであり、住宅政策全体に通じる考え方となるものである。

住まいは人の暮らしを守り、支える生活基盤であるとともに、家族を育み、豊かな人生を過ごすための大切な拠り所である。また、地域のコミュニティや環境、文化を育み、地域の活力を生み出す主要な構成要素である。

一方、まちは人々が住み・働き・学び・憩うなど、日々の生活を営む場であるとともに、産業や文化を生み出す母体となっている。

このような中で、住生活を取り巻く情勢は、少子化や人口減少が進み、また、国内で頻発する地震、風水害などの自然災害、あるいは昨今のウイルス被害などにより、今後の生活様式はさらに変化していくことが想定され、住宅におけるニーズも大きく変化していくと考えられる。

今後、堺市では、このような認識のもと、次の３つの視点を基本理念とし、住生活における施策を総合的に展開し、市民の安心で豊かな住生活の実現に取り組んでいくことが必要である。

視点１：持続可能な住まいまちづくり

〇人口減少が進む中、社会インフラの老朽化と相まって、空き家・空き地の増加による都市のスポンジ化の進行や管理の担い手不足を背景とする管理不全マンションの増加など、都市の衰退が懸念されるところである。また、地球環境問題はより深刻化しており、環境負荷の低減を図り循環型社会へと移行する上で、住宅政策においても持続可能性を視野に入れた取り組みは最重要の課題となっている。

〇従って、既存住宅の改善や環境共生型の住まいの供給等を通じて、住宅ストックの質の向上と長寿命化に取り組み、また、あわせて公共交通の維持活性化や歩いて暮らせるまちづくりなど、集約型都市構造の実現に向けて、持続可能な住まいまちづくりを推進していくことが必要である。

視点２：地域特性を活かした施策展開

〇堺市は、大阪湾に面する西部海岸部、中央を南北に広がる平野部、東部の田園丘陵地帯と変化に富んだ地勢を有している。また、住宅市街地についても、その成り立ちから、自治都市堺の面影を残す中心市街地や、大正から昭和期に開発された低層郊外住宅地、戦後計画的に整備されたニュータウンなど、地域により大きく異なる多様な地域特性を有している。

〇このような特性を再認識し、個々の地域の魅力を際立たせる住まい環境づくりを進めることが、地域への愛着を深め、定住を促すものと考えられる。従って、地域課題や将来像を踏まえ、地域の特性を活かした重点的な施策展開を推進していくことが必要である

視点３：多様な主体・政策との連携・協働

〇住環境は、都市計画や子育て・教育、福祉、環境、防災など様々な分野の施策と密接に関わっている。このことから、住まいまちづくりと関連する他分野の政策との連携を深め、分野横断的な施策展開を図っていくことが必要である。

〇また、住まいまちづくりにおいては、住まい手である市民が中心となって、事業者、専門家、NPO 等の多様な主体と地域ごとの特色や課題を共有し、協働することが大きな成果につながると考えられる。このため、多様な主体の連携による事業展開を支援していくことにより、住まいまちづくりを推進していくことが必要である。

２－２　住宅政策の基本目標

本市の住宅政策を巡る課題、及び住宅政策の基本理念を踏まえ、次の７つの基本目標を設定した。それぞれの基本目標について、めざすべき方向性と、目標とする将来イメージを示す。

住宅政策を巡る課題

暮らしに関する課題
- 多様な居住ニーズへの対応
- 子育てしやすい住まいづくりへの対応
- 高齢者や障害者等の安心居住への対応

住宅ストックに関する課題
- 良質な住宅ストックの形成・既存住宅の流通促進への対応
- 空き家に対する総合的な対応
- 分譲マンションの適正管理・更新への対応

住環境に関する課題
- 良好な住宅市街地形成への対応
- 大規模団地再生への対応
- 住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応

基本理念

- 多様な主体・政策との連携・協働
- 地域特性を活かした施策展開
- 持続可能な住まいまちづくり

基　本　目　標

基本目標１
子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

基本目標２
住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定

基本目標３
安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現

基本目標４
安全で良質なマンションストックの形成

基本目標５
次代に住み継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり

基本目標６
ニュータウンの居住魅力の向上

基本目標７
災害に強い安全・安心な住まい環境づくり

基本目標１：子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

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

● 目標とする将来イメージ

〇ゆとりある規模や耐震性、バリアフリー化など、良質な性能の多様な住宅が確保されており、生活を支え、楽しむための多様な居住サービスやコミュニティ活動が充実している。

〇多様な世代・世帯が地域でともに暮らし、ライフステージに基づく個々の居住ニーズに応じた住宅への改修・住み替えがスムーズにできる相談窓口や支援体制が整備されている。

基本目標２：住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定

・高齢者、障害者、子育て世帯等を含む誰もが住み慣れた住まいや地域で、自立し、安心して、快適に暮らすことができる住まいづくりをめざす。

● 目標とする将来イメージ

〇耐震性能など、一定の質の確保された多くの公営住宅を中核として、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅により、住宅セーフティネットが確保され、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境が整備されている。

〇高齢者、障害者、子育て世帯等の住まいの選択を支援する情報提供や居住支援が適切に行われ、良質な民間賃貸住宅への円滑な入居と、安全で安心した住生活が確保されている。

基本目標３：安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現

・空き家を含む既存住宅のリフォームやリノベーションの普及により、既存住宅の質の向上と長寿命化を促進し、活発な既存住宅市場の形成をめざす。

● 目標とする将来イメージ

〇安全性や環境に配慮した良質な住宅ストックが形成され、住宅の性能や質、維持管理等に関する市民の知識や意識が高くなっている。

〇空き家を含めた既存住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が容易に取得できる。また空き家に対する総合的な対策が進み、空き家が適正に管理されている。

〇履歴情報が適切に蓄積された空き家を含む既存住宅が、流通段階で適切に情報開示され市場で評価される住宅市場が確立し、既存住宅の住宅流通市場が活性化している。

基本目標４：安全で良質なマンションストックの形成

・マンションの適正な維持管理と、必要な改修工事、建替え等、再生の自主的な取り組みを支援し、安全で良質なマンションストックの形成をめざす。

● 目標とする将来イメージ

〇 消費者のマンション管理に対する意識や関心が高まるとともに、管理に関する情報の開示が進み、良好に管理されたマンションが市場で高く評価されている。

〇マンションの管理組合が、専門家などの支援を受けながら、適正な維持管理や長期修繕計画に基づき必要な改修が行われ、マンションストック全体が良質に維持され、長寿命化が進んでいる。また、建替え等に向けた検討が計画的に進められている。

基本目標５：次代に住み継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり

・良好なまちなみが保全されつつ、駅などを拠点とした集約型の住まい環境の形成により、将来にわたって住み継ぐことのできる住宅市街地環境づくりをめざす。

● 目標とする将来イメージ

〇駅等の拠点を中心とする集約型の良好な住宅市街地の形成が進み、駅周辺地域では歩いて暮らせるまちづくりが、郊外部ではゆとりある面積の住宅地が形成され、駅等へのアクセスが高齢者等にやさしい公共交通により確保されている。

〇地域住民を中心に様々な主体が連携し、緑や良好なまちなみ形成に向けた自主的な取り組みにより、良好な住環境保全と豊かな地域コミュニティが形成されるとともに、住まいとまちの魅力を市の内外へ発信している。

基本目標６：ニュータウンの居住魅力の向上

・住宅団地の建替えやバリアフリー化等を促進するとともに、公的賃貸住宅の建替え等に伴う余剰地を地域の活力や魅力向上のために有効に活用し、多世代居住によるコミュニティ豊かな住まい環境づくりをめざす。

● 目標とする将来イメージ

○泉北ニュータウンでは、住宅団地の建替えやリノベーションが進み、若年世帯の定住や、兼用住宅などの様々な用途での住戸の活用が進んでいるともに、公的賃貸住宅の建替え等に伴う余剰地を活用した商業・福祉・居住等の新たな機能が導入されるなど、居住魅力が向上している。

○新金岡地区では、利便性の高い立地を生かした住宅団地の建替えやリノベーション等により安全性、居住性の向上が図られるとともに、団地の建替え等に伴う余剰地においては、緑のネットワークを活かした魅力発信の拠点となる施設が導入されるなど、新たな居住魅力が生まれている。

基本目標７：災害に強い安全・安心な住まい環境づくり

・災害に対する防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全・安心に暮らせる住まい環境の形成と災害時の迅速な住まいの復旧へ向けた事前の取組を進め、公民が一体となって災害に強い住まい環境づくりをめざす。

● 目標とする将来イメージ

○住まいの防火・耐震改修や密集市街地での不燃化が進み、安全な住宅地が形成されている。また、防災に関する情報が市民に普及し、戸建て住宅、マンションなどあらゆる住まいで、火災や自然災害に対する備えがされている。

○都市整備や防災対策と連携のとれた一体的な住まい環境づくりが進んでいる。また、被災後の住まいの確保に対する広域的な連携体制が強化されている。

○犯罪が発生しにくい建物の計画や犯罪防止のための設備等の導入が図られ、地域での見守りなど豊かな地域コミュニティが形成された住まい環境が実現されている。

３．施策展開の方向性（骨子）

３－１　施策体系

基本目標１：子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	
	1-(１) 子育てしやすい住まい環境づくり 1-(２) 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境づくり 1-(３) 外国人との共生による住まい環境づくり 1-(４) 住情報や相談体制の充実
基本目標２：住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定	
	2-(1) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備 2-(2) 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な供給 2-(3) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持活用 2-(4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援
基本目標３：安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現	
	3-(1) 良質な住宅ストックの形成 3-(2) 安心して既存住宅の取引ができる環境整備 3-(3) リフォーム･リノベーションの促進 3-(4) 空き家ストックの利活用促進
基本目標４：安全で良質なマンションストックの形成	
	4-(1) マンション･団地の適正管理の促進 4-(2) 老朽化マンションの再生の促進
基本目標５：次代に住み継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり	
	5-(1) 堺の歴史を活かした住宅地環境の形成 5-(2) コンパクトな住宅市街地の形成 5-(3) 良好な低層住宅地環境の維持向上 5-(4) 居住地魅力の情報発信
基本目標６：ニュータウンの居住魅力の向上	
	6-(1) 泉北ニュータウンの居住魅力の向上 6-(2) 新金岡地区の居住魅力の向上
基本目標７：災害に強い安全・安心な住まい環境づくり	
	7-(1) 住宅の防火･耐震対策の促進 7-(2) マンションの防災対策の促進 7-(3) 災害に強い住まい環境づくり 7-(4) 防犯性能の高い住まい環境づくり

３－２　施策展開の方向性

３章で掲げた７つの基本目標の実現に向け、効果的・効率的な施策展開を推進します。

基本目標１：子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

１-（1）子育てしやすい住まい環境づくり

◆具体の施策展開

●良質な賃貸住宅ストックの確保

●公共住宅の空き室や余剰地を活用した子育て支援施設等の導入

●子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保

●ひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境づくり

●近居・同居による多世代居住の促進

１-（2）高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境づくり

◆具体の施策展開

●良質なサービス付き高齢者向け住宅等の供給

●公共住宅の空き住戸や余剰地を活用した福祉施設等の導入

●住宅のバリアフリー化の促進

●福祉・介護との連携による適切なサービス提供

１-（3）外国人との共生による住まい環境づくり

◆具体の施策展開

●外国人の住宅確保等に対する支援

●外国人居住者との良好なコミュニティ形成支援

１-（4）住情報や相談体制の充実

◆具体の施策展開

●住み替えを支援する住情報の提供

●専門家との連携による相談体制の充実

基本目標２：住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定

2-（1）重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

◆具体の施策展開

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給

2-（2）住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な供給と更新

◆具体の施策展開

●市営、府営の計画的な建替、改善、維持修繕、

●適正な入居管理（高額所得者への明け渡し指導、収入超過者に対する住み替え促進）

2-（3）公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持活用

◆具体の施策展開

●UR・府公社における要配慮者向け住宅の供給

●公共住宅事業者間の連携による住まいまちづくり

2-（4）民間賃貸住宅への円滑な入居支援

◆具体の施策展開

●空き家を活用したセーフティネット住宅の供給促進

●Osaka あんしん住まい推進協議会（あんぜんあんしん賃貸支援事業）を通じた情報提供、居住支援

●賃貸の貸主・借主の不安解消のための情報提供（残置物処理、家賃不払い等に対する居住支援サービスなど）

●福祉サービスとの連携による入居支援(見守り制度による家主リスク解消)

基本目標３：安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現

3-（1）良質な住宅ストックの形成

◆具体の施策展開

●長期優良住宅等の普及

●省エネ性能に優れた住宅の普及

●良質な住宅供給を支える住宅関連金融市場の整備

●改修･リフォーム･リノベーションに係る支援制度の住情報提供

3-（2） 安心して既存住宅の取引ができる環境整備

◆具体の施策展開

●住宅履歴情報の整備の促進

●既存住宅の流通促進を支える住宅関連金融市場の整備

3-（3） リフォーム･リノベーションの促進

◆具体の施策展開

●リフォーム事業者情報提供、リフォーム･リノベーション相談の充実

●分譲マンション住戸のリフォーム･リノベーションに関する情報提供

3-（4） 空き家ストックの利活用など総合的な対策の促進

◆具体の施策展開

●専門家との連携による利活用相談（再掲）

●定期借家を活用した持家の賃貸化の促進

●空き家を活用したセーフティネット住宅の供給促進（再掲）

●民泊需要に応える空き家の活用

●地域コミュニティの向上に資する空き家の活用支援

●管理の不十分な空き家に対する啓発・指導等

基本目標４：安全で良質なマンションストックの形成

４-（1）マンション･団地の適正管理の促進

◆具体の施策展開

●適正な維持管理の支援

●分譲マンション住戸のリフォーム･リノベーションに関する情報提供（再掲）

●分譲マンション管理実態把握による管理不全の予防

●賃貸マンションの計画的な維持管理の促進

４-（2）老朽化マンションの再生の促進

◆具体の施策展開

●専門家との連携によるマンション相談、専門家派遣の充実

●分譲マンションの建替に対する支援

●老朽化マンションの耐震化促進

基本目標５：次代に住み継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり

5-（1）堺の歴史を活かした住宅地環境の形成

◆具体の施策展開

●百舌鳥古墳群周辺の景観に配慮した住まい環境づくり

●環濠エリア北部地区の歴史的なまちなみを活かした住まい環境づくり

5-（2）コンパクトな住宅地環境の形成

◆具体の施策展開

●中心市街地の都市機能と利便性を活かした住まい環境づくり

●鉄道駅等を拠点とする住まい環境づくり

5-（3）良好な低層住宅地環境の維持向上

◆具体の施策展開

●良好な低層住宅地環境の維持向上

●環境にやさしい住宅地環境の維持形成

●地域主体の住まいまちづくりの促進

5-（4）居住地魅力の情報発信

◆具体の施策展開

●地域特性を活かした居住地魅力の情報発信

基本目標６：ニュータウンの居住魅力の向上

６-（1）泉北ニュータウンの居住魅力の向上

◆具体の施策展開

- 良好なファミリー向け賃貸住宅ストックの確保（再掲）
- 公共住宅の建替え等による余剰地活用
- ゆとりある戸建て住宅地の魅力発信
- 鉄道駅等を拠点とする住まい環境づくり
- 兼用住宅の促進
- リノベーション住戸の創出
- 住戸・住棟コンバージョン等による様々な用途の導入

６-（2）新金岡地区の居住魅力の向上

◆具体の施策展開

- 緑道の魅力を活かした住宅団地の建替え等の促進
- 公共住宅の建替え等による余剰地活用
- 駅前の居住魅力向上

基本目標７：災害に強い安全安心な住まい環境づくり

7-（1）住宅の防火･耐震対策の促進

◆具体の施策展開

- 耐震診断、耐震改修の促進（公共住宅の耐震化含む）
- 住宅用火災警報器、感震ブレーカー設置の普及の促進
- 住宅の防火や延焼防止
- 被災時の備えに対する啓発

7-（2）マンションの防災対策の促進

◆具体の施策展開

- 自主的な防災対策の取り組みに役立つ情報提供
- 防災力強化マンションの普及促進

7-（3）災害に強い住まい環境づくり

◆具体の施策展開

- 新湊地区密集住宅市街地の改善
- 大和川高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の一体的整備の推進
- 緊急交通路沿道のマンション等の耐震化
- 狭隘道路の幅員確保
- 自主防災活動への支援、等
- 防災マップ、ハザードマップ等の周知
- 被災時の応急仮設住宅等の確保

7-（4）防犯性能の高い住まい環境づくり

◆具体の施策展開

- セーフシティプログラムの推進
- 防犯灯の支援、防犯カメラの設置
- 地域の自主防犯活動（青色防犯パトロール）の支援
- 防犯モデルマンションの普及