

# 地域住宅計画

堺市地域  
(第4回変更)

さかいし  
堺市

令和2年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	堺市地域		
都道府県名	大阪府	作成主体名	堺市
計画期間	平成 28 年度	～	令和 2 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

堺市は大阪府中央部のやや南よりに位置し、人口約84万人、世帯数約36万世帯の地域である。昭和30年代以降は、堺・泉北臨海工業地域の造成、泉北ニュータウンをはじめとする大規模住宅地の整備など、高度経済成長とともに発展した都市である。

人口動態は、平成25年から転出数が転入数を上回る社会減となり、人口がゆるやかに減少する中で、人口減少社会・高齢化の更なる進展等を見据え、引き続き、人口の誘導・定着化を進める取り組みが求められている。

住宅ストックの状況は、平成25年住宅・土地統計調査によると、持家19万9千戸、公営借家3万2千戸、UR・公社借家2万5千戸、民営借家 7万6千戸、給与住宅7千戸となっている。本市の特徴として公的賃貸住宅の占める割合が約16%と高く、その大半が昭和40年代に建設された大規模団地である。特に大規模な計画的市街地として整備された泉北ニュータウンでは、その割合が40%を超えており、ニュータウン再生にあたって公的賃貸住宅の取り組みが重要となっている。

現在、公的住宅施策としては、市営住宅の建替えや長寿命化型改善、エレベーター設置等を行っている。民間住宅施策としては、空き家の利活用促進、分譲マンション管理支援、住情報提供、中間層への家賃補助、密集住宅市街地の改善、耐震化促進支援等を行っている。

## 2. 課題

### <堺市の魅力を高め定住を促進する>

- ・都心部において、良質な住宅供給と生活環境の向上を進めることにより、都心居住を推進していく必要がある。
- ・人口減少、少子・高齢化が進み、公的賃貸住宅や施設の老朽化が見られる泉北ニュータウンの再生に向けた取り組みが必要である。

### <人口構造の変化に対応しつつ堺市の発展を促進する>

- ・人口定着とバランスのとれた人口構成確保に向け、世帯形成期や子育て期にある世帯の誘導・定住に向けた支援が必要である。
- ・高齢社会の更なる進展が予測されるため、高齢者の居住ニーズの変化にも注視しながら、高齢者が安心して居住できる住宅・住環境を確保する必要がある。
- ・市営住宅の建替えにあたっては、子育て支援や高齢者支援などの施設等を設置することにより、地域に貢献できるような住宅供給が求められている。
- ・空き家の増加が予測されるため、本市の空き家実態を把握し、利活用等を推進していく必要がある。

### <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>

- ・分譲マンションストックが年々増加しているため、管理組合や区分所有者が主体的に、適切な維持管理や建替えを行っていくための支援が必要となっている。
- ・住宅の新築・購入・リフォーム・維持管理などに際して、市民が必要な住情報を得ることができるように、民間事業者等とも連携を図り、適切な住情報の普及を行うことが必要である。
- ・環境への負荷の少ない低炭素都市づくりを進めるために住宅の省エネルギー化を図っていく必要がある。

### <市民の暮らしの安全・安心を確保する>

- ・老朽化が進み、住戸規模や設備水準が低く、耐震性の低い市営住宅について、早期に建替え、居住水準を向上させるとともに安全性を確保する必要がある。
- ・市営住宅の計画的なストック改善により、バリアフリー化の推進、居住性及び安全性の向上や長寿命化を図っていく必要がある。
- ・市営住宅の管理運営において、入居者の居住の安定確保に配慮しつつ、収入超過者・高額所得者などについては適正な管理を行い、住宅確保要配慮者の居住におけるセーフティネットとして機能を確保する必要がある。
- ・新耐震基準前の住宅ストックの耐震性向上、市街地における建築物の防火性能向上、高齢者、障害者などの居住に適したバリアフリー化、防犯面・健康面での安全性確保など、市民が安心して暮らせる居住環境を整備していく必要がある。
- ・民間賃貸住宅において、家賃の滞納や紛争発生への不安などから、高齢者、障害者などが入居を制限される傾向があるため、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた支援が必要となっている。
- ・密集住宅市街地において、道路などの公共施設が不足しているとともに、老朽木造住宅等が密集していることから、早期改善が必要となっている。

### <地域毎の魅力を公民協働により活かしていく>

- ・地域住民自らの参加によりまちづくりを進めるための協議会を発足している大規模住宅団地においては、継続的な活動をするための環境整備が必要となっている。

### 3. 計画の目標

- 堺市における住宅政策（さかい 魅力・安心住まいプラン）の基本目標である「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」をめざし、次の施策について取り組みを進める。
- ・公営住宅等整備事業により、公営住宅の建替えを行い、居住水準の向上及びバリアフリー化を推進する。
  - ・公営住宅等ストック総合改善事業により、公営住宅のストック改善を行い、長期間居住できるように長寿命化、安全性の向上を図る。また、長寿命化計画の改定を行う。
  - ・住宅地区改良事業等により、改良住宅のストック改善を行い、長期間居住できるように長寿命化、安全性の向上を図る。さらに、更新住宅の建設や多様な住宅供給を行い、多様な世代が定住できる住民参加によるまちづくりを推進する。
  - ・優良建築物等整備事業により、市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等を行う。
  - ・住宅市街地総合整備事業により、密集住宅市街地における主要生活道路の整備や老朽木造住宅等の建替えを促進し、住環境の改善と防災性の向上を図る。
  - ・家賃低廉化事業により、新婚・子育て世帯等の市内居住を促進する。
  - ・マンション建替支援事業、住宅相談事業により、良質なマンションストック形成及びマンション再生を推進する。
  - ・住宅政策の推進に関する事業により、住宅政策に関する調査等を行い、住宅事業の現状及び課題を整理する。
  - ・泉北ニュータウン再生推進事業により、泉北ニュータウンを魅力あるまちとして維持し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできるまちとする。
  - ・住宅の耐震化、不燃化の推進及び安全確保に関する事業により、地震による被害の軽減、市街地の火災の延焼防止、及び遅延を図る。
  - ・省エネルギー対策等住環境の改善に関する事業により、既存住宅から排出される二酸化炭素の排出量の削減を図る。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の住戸内バリアフリー性能の向上	%	市営住宅の全管理戸数に対する、住戸内段差解消、手すり設置等がなされた住宅戸数の割合	40%	27	57%	32
市営住宅の各住戸へ円滑に移動できる機能の向上	%	中高層の市営住宅の全管理棟数に対する、住棟の入り口から各住戸へ円滑に移動が可能な棟数の割合	44%	27	57%	32
市営住宅において長寿命化型改善の実施割合の向上	%	建替対象を除き、竣工後20年以上経過した市営住宅の内、長寿命化型改善を実施した棟数の割合	5%	27	28%	32
既設市営住宅の耐震性能の向上	%	市営住宅の全住棟に対する、耐震化済みの住棟の割合	82%	27	95%	32
既設市営住宅のエレベーターの安全性の向上	%	エレベーターを設置している全棟数に対する、戸開走行保護装置、地震時(P波)管制運転装置を設置したエレベーターの棟数の割合	21%	27	56%	32
地震時等に著しく危険な密集市街地における地区内閉塞度の改善	—	地区の内部から地区周縁まで、建物倒壊や火災の影響を受けずに避難できる確率指標(避難確率)	3 (96.4%)	27	2 (97%以上)	32

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

- <公営住宅等整備事業>
  - ・ストック更新が必要な市営住宅の建替えを行う。小阪住宅、万崎住宅
  - ・建替事業に伴い必要となる移転促進を行う。
- <公営住宅等ストック総合改善事業>
  - ・既存市営住宅のエレベーター改修の実施。(長曾根住宅、堺市駅前住宅、東雲東町住宅、北風住宅、今池住宅等)
  - ・屋根・屋上改修及び外壁改修の実施。(向陵西町住宅、北深井住宅、中石津住宅、浜寺住宅、北風住宅、協和町・大仙西町住宅等)
  - ・長寿命化計画改定のための委託調査の実施。
- <住宅地区改良事業等>
  - ・改良住宅等改善事業(改良住宅ストック総合改善事業)
    - ・既存中層住宅へのエレベーターの設置及び改修の実施。(協和町・大仙西町住宅(居住性向上等)、東雲東町住宅等)
    - ・屋根・屋上改修、外壁改修の実施。(協和町・大仙西町住宅、翁橋住宅、七道並松住宅、七道並松東住宅等(長寿命化等))
    - ・浴室無し住戸に浴室を設置(協和町・大仙西町住宅(福祉対応))、ポンプ室の給水設備を更新(協和町・大仙西町住宅(長寿命化))改善事業の実施。(石津鉄筋住宅)
  - ・改良住宅等改善事業(建替事業)として、更新住宅の建設を行う。(協和町・大仙西町住宅、北清水住宅、大浜高層住宅)
  - ・改良住宅等改善事業(建替事業)として、改良住宅等の除却を行う。
  - ・改良住宅等改善事業(駐車場整備事業)として、建替事業に伴い必要となる駐車場の整備を行う。
  - ・改良住宅等改善事業(改善推進事業)として、まちづくり協議会へのまちづくり専門家派遣、建替事業に伴い必要となる移転促進・仮住居等借上げ助成を行う。
  - ・空き家再生等推進事業として、実態調査を行い、空き家の利活用等を推進する。
- <優良建築物等整備事業>
  - ・優良建築物等整備事業により分譲マンションの建て替えを促進し、良好な住環境の形成を図る。
- <住宅市街地総合整備事業>
  - ・密集住宅市街地における道路や公園などの公共施設整備、老朽木造住宅の建て替え促進などを総合的に行う。

### (2) 提案事業の概要

- <公営住宅の整備等に関する事業>
  - ・地域の防犯性向上のため、用途廃止を行った既存公営住宅の除却を行う。
  - ・市営住宅の建替えに伴い必要となる駐車場の整備を行う。
- <改良住宅の整備等に関する事業>
  - ・建替事業に伴い必要となる移転助成(店舗移転者)を行う。
- <分譲マンションの建替え等支援に関する事業>
  - ・分譲マンションの建替え等を行うとする管理組合に対し、合意形成状況の段階に応じてアドバイザー等の活用のために要する費用の一部を補助する。
- <住宅相談・住情報の提供事業>
  - ・分譲マンションの管理組合、区分所有者、市内在住の方など対象に弁護士等の専門家による専門家相談を行う。
- <住宅政策の推進に関する事業>
  - ・住宅事業の現況や課題を整理するとともに、優良な住宅地形成の誘導やまちなか居住促進に向けた事業調査を実施する。
  - ・住生活基本計画の改定のための委託調査を実施する。
- <家賃の低廉化に関する事業>
  - ・特定優良賃貸住宅や泉北ニュータウン内に立地する民間賃貸住宅等に入居する中堅所得世帯、新婚・子育て世帯等に対して家賃の一部を補助する。
- <住宅の耐震化・不燃化の推進及び安全確保に関する事業>
  - ・準防火地域の指定拡大にあわせ、既存住宅における防火性能を確保するために要する改修工事費の一部を補助する。
  - ・地震により被災した住宅・建築物及び宅地の応急危険度判定を実施するため、システムを含めた体制を構築する。
- <省エネルギー対策等住環境の改善に関する事業>
  - ・既存住宅における省エネルギー対策として、耐震改修と併せて窓の断熱改修など省エネ改修工事を行うとする者に対して工事費の一部を補助する。
- <泉北ニュータウン再生推進事業>
  - ・泉北ニュータウンの再生に向けて、大阪府と堺市等が連携し、関連計画等の策定や計画実現のための取組み等を行う。
  - ・泉北ニュータウン内の戸建て住宅及び共同住宅のストック活用を促進し、住宅地としてのまちの魅力情報を発信するなど、泉北ニュータウンの再生に向けた取組み等を行う。
  - ・泉北ニュータウン内の近隣センターの機能を再編し、地域住民が安心して生活できる拠点の創出等の取組みを行う。

### (3) 効果促進事業の概要

- <公営住宅の整備等に関する事業>
  - ・市営住宅の建替えに伴い必要となる仮住居等借上げ助成を行う。
- <公営住宅ストック総合改善事業>
  - ・既存市営住宅のエレベーター改修、屋根・屋上改修及び外壁改修等の監理業務を行う。
- <改良住宅の整備等に関する事業>
  - ・地域の防犯性向上のため、用途廃止を行った既存改良住宅の除却を行う。
  - ・建替事業に伴い必要となる移転助成(店舗移転者)を行う。
- <改良住宅ストック総合改善事業に関する事業>
  - ・改良住宅における既存中層エレベーターの設置及び改修、屋根・屋上防水改修、外壁改修工事等の監理業務や、耐震改修、二戸一改善等の必要な事業を行う。
- <住宅市街地総合整備事業>
  - ・密集住宅市街地における老朽木造住宅の除却補助を行う。

### (4) その他(他の計画における関連事業)

- 民間住宅耐震診断・耐震改修事業  
大阪府地域住宅等整備計画(防災・安全)に基づく事業(基幹事業:住宅・建築物安全ストック形成事業)

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
事業				
公営住宅等整備事業		堺市	建替890戸、移転促進	2,801
公営住宅等ストック総合改善事業		堺市	14棟 長寿命化計画改定	352
公営住宅等ストック総合改善事業(防災・安全)		堺市	6棟	89
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	堺市	建替11戸分、駐車場整備	273
	改良住宅等改善事業(防災・安全)	堺市	解体工事 4棟 153戸	442
	改良住宅等改善事業(防災・安全)(重点計画)	堺市	協和町・大仙西町 解体工事 9棟 386戸 建設工事 4棟 153戸 基本設計・実施設計 駐車場整備 北清水・大浜高層住宅 建替 105戸	5,694
	改良住宅ストック総合改善事業	堺市	総合改善 75戸 躯体の安全対策等 30棟 (エレベーター設置工事、外壁改修工事、屋上防水改修工事、浴室設置工事、ポンプ室改修工事など(設計・工事監理含む。))	1,290
	改良住宅ストック総合改善事業(防災・安全)	堺市	1棟102戸	15
	改善推進事業	堺市	まちづくり協議会への専門家派遣業、移転促進・仮住居借上	51
	改善推進事業(防災・安全)	堺市	移転促進 2件 仮住居借上 6件	4
	改善推進事業(防災・安全)(重点計画)	堺市	移転促進 178件 仮住居借上 12件	108
	空き家再生等推進事業	堺市	全市空き家実態調査、利活用促進	8
A1 小計				11,127

Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
事業	細項目			
公営住宅の整備等に関する事業	駐車場整備・公営住宅除却	堺市	駐車場 128台、除却50戸	73
改良住宅の整備等に関する事業(防災・安全)	移転助成(店舗使用者)	堺市	移転助成 2件	4
家賃の低廉化に関する事業	特優賃住宅家賃減額補助	堺市		113
	子育て世帯等住まいアシスト事業	堺市		64
	泉北ニュータウン子育て世帯等住まいアシスト事業	堺市		148
	泉北ニュータウン若年勤労単身世帯等住まいアシスト事業	堺市		5
分譲マンションの建替え等支援に関する事業	分譲マンション建替え支援	堺市		2
住宅相談・住情報の提供事業	住宅専門家相談	堺市		2
住宅政策の推進に関する事業	住宅政策関連調査	堺市		3
泉北ニュータウン再生推進事業	戸建て空き家対策等地域活性化事業	堺市		10
	泉北ニュータウン再生府市等連携推進事業	堺市		9
	近隣センター活用支援事業	堺市		9
	公的賃貸住宅リノベーション推進事業	堺市		15
	先進的住戸リノベーション促進モデル事業	堺市		5
	泉北ニュータウン魅力発信事業	堺市		5
省エネルギー対策等住環境の改善に関する事業	既存住宅省エネ改修補助事業	堺市		18
Ac 小計				485
小計(A1+Ac)				11,612

A1

Ac

A1+Ac

**A2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)**

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
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)(防災・安全)	堺市		348
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)(防災・安全)(重点計画)	堺市		410
堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業	堺市/民間		494
<b>小計(A2)</b>			<b>1,252</b>
<b>小計(A1+A<sub>c</sub>+A2)</b>			<b>12,864</b>

A2  
A1+A<sub>c</sub>+A2

**B 関連事業(関連社会資本整備事業)**

(金額の単位は百万円)

**B 関連社会資本整備事業**

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
<b>小計(B)</b>			<b>0</b>

B

**C 関連事業(効果促進事業)**

(金額の単位は百万円)

**C1 地域住宅計画に基づく事業(効果促進事業)**

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅の整備等に関する事業(仮住居等借上げ)	堺市	仮住居136件	192
公営住宅ストック総合改善事業に関する事業(屋根・屋上防水、外壁改修工事監理業務)	堺市	6棟	3
公営住宅ストック総合改善事業に関する事業(エレベーター改修工事等の監理業務)(防災・安全)	堺市	5棟	1
改良住宅の整備等に関する事業(改良住宅除却)(防災・安全)	堺市	解体工事 3棟 51戸	23
改良住宅の整備等に関する事業(防災・安全)(重点計画) 移転助成(店舗使用者)	堺市	移転助成 2件	10
改良住宅ストック総合改善事業に関する事業(屋上防水改修工事、外壁改修工事、昇降機棟増築工事監理業務、耐震改修、二戸一改善等)	堺市	25棟	3
改良住宅ストック総合改善事業に関する事業(エレベーター改修工事等の監理業務)(防災・安全)	堺市	2棟122戸	1
<b>小計(C1)</b>			<b>233</b>

C1

**C2 地域住宅計画に基づく事業以外の事業(効果促進事業)**

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
木造住宅等除却補助事業(防災・安全)	民間		12
木造住宅等除却補助事業(防災・安全)(重点計画)	民間		75
<b>小計(C2)</b>			<b>87</b>
<b>小計(C1+C2)</b>			<b>320</b>

C2  
C1+C2

<b>合計(A1+A<sub>c</sub>+A2+B+C1+C2)</b>			<b>13,184</b>
--	--	--	---------------

A1+A<sub>c</sub>+A2+B+C1+C2

<b>効果促進事業等の割合</b>	<b>6.1%</b> (Ac+C) / (A1+A <sub>c</sub> +A2+B+C1+C2)
-------------------	--

※交付期間内事業費は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、市長の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

### ○配慮入居者

- ・ 公的賃貸住宅等の整備に関する事業の実施に伴い、住宅の明渡し請求等を受けた者。
- ・ その他、地域の住宅事情を勘案して市長が適当と認める者。

### ○賃貸に関する事項（対象住宅）

- ・ 堺市内にある特定優良賃貸住宅（特定公共賃貸住宅を除く）の空家を対象とする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

(公的賃貸住宅等の有効活用)

- 住宅地区改良事業により住環境整備を行った地区においては、居住者の高齢化、若年世帯の転出などによりコミュニティバランスが低下しているため、地区内に多様な所得階層や世代が居住できるよう、公営住宅・改良住宅をみなし特定公共賃貸住宅として活用する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。