

地域住宅計画

堺市地域
(第1回変更)

堺市

令和6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	令和 5 年度	～	令和 9 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82万人、世帯数約37万世帯の地域である。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30年住宅・土地統計調査によると、持家20万8千戸、公営借家2万2千戸、UR・公社借家2万2千戸、民営借家 7万9千戸、給与住宅6千戸となっている。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。

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、住宅専門家相談事業、空き家の利活用促進、分譲マンション管理支援、空き家活用による子育て世帯等の定住支援、密集住宅市街地の改善、防火改修支援等を行っている。

2. 課題

①暮らしに関する課題

- ・多様化する居住ニーズに応える住まい環境への対応
- ・子育て世帯の住まい環境への対応
- ・高齢者や障害者等の安心居住への対応

②住宅ストックに関する課題

- ・住宅ストックの質や既存住宅流通への対応
- ・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や更新への対応

③住環境に関する課題

- ・良好な住宅市街地形成への対応
- ・大規模住宅団地の魅力や活力向上への対応
- ・住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応

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）の基本理念である「持続可能な住宅・住環境の形成」「地域特性を活かした施策展開」「多様な主体・政策との連携・協働」をめざし、次の取組みを進める。
- ・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。
 - ・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。
 - ・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地区公共施設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。
 - ・住宅専門家相談事業により、住宅関係諸問題（マンション、空き家を含む）について、専門的見地から相談に応じるにより、安全で良質な住宅ストックの形成に資すること、及び市民の安全で安心な暮らしを確保する。
 - ・分譲マンション管理・再生促進に関する事業により、良質なマンションストック形成及び円滑な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、住生活の現状及び課題等を整理する。
 - ・防火性能の向上に関する事業により、倒れにくく、燃えにくいまちづくりを進める。
 - ・空き家対策に関する事業により、空き家の解消、中古住宅の流通促進及び市内定住を促進する。

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戸数の割合	52.6%	R4	64.6%	R9
階数が4以上の市営住宅におけるエレベーター設置率の向上	%	4階建以上の市営住宅において、エレベーターが設置されている住棟の割合	76.2%	R4	78.7%	R9
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	91.3%	R4	95.6%	R9
地震時等に著しく危険な密集市街地の解消	%	地震時等に著しく危険な密集市街地解消の割合	66%	R4	100%	R9

※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。(万崎住宅等)
- ・建替事業に伴い必要となる移転促進を行う。(万崎住宅等)
- ・既設公営住宅の除却を行う。(小阪住宅)

<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。(中石津住宅、緑ヶ丘住宅、西口園住宅等)
- ・屋根・屋上改修及び外壁改修の実施。(上野芝住宅、北深井住宅、百舌鳥住宅、旭ヶ丘住宅、協和町・大仙西町住宅等)

<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、改修または取替の実施。(協和町・大仙西町住宅、翁橋住宅等)
- ・屋根・屋上改修、外壁改修の実施。(協和町・大仙西町住宅等)
- ・浴室無し住戸に浴室を設置(協和町・大仙西町住宅等)、ポンプ室の給水設備を更新(協和町・大仙西町住宅等)
- ・改良住宅等改善事業(建替事業)として、更新住宅の建設及び既存住宅等の解体を行う。(協和町・大仙西町住宅、大浜高層住宅等)
- ・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。(協和町・大仙西町住宅、大浜高層住宅等)
- ・改良住宅等改善事業(改善推進事業)として、建替事業等に伴い必要となる移転促進・仮住居等借上げ助成を行う。(協和町・大仙西町住宅、大浜高層住宅等)
- ・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。

<堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業>

- ・修景施設整備補助、地区施設整備、歴史的風致形成建造物整備、協議会活動支援を行うことで、街なみ景観の保全形成を図るとともに、啓発を行う。

<住宅市街地総合整備事業>

- ・密集住宅市街地における道路や公園などの公共施設整備及び用地買収、移転補償を行う。

<バリアフリー環境整備促進事業>

- ・令和3年3月に策定された「堺市移動等円滑促進方針」に基づき、市内の重点整備地区の評価・見直し等を行うための支援を行うもの。

(2) 提案事業の概要

<分譲マンション管理・再生促進に関する事業>

- ・管理状況の把握を行い、管理計画認定制度の取得や管理の重要性について啓発し、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進する。
- ・マンションの建替等を検討する管理組合に対し、調査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>

- ・住生活基本計画等の見直し及び見直しに伴う各種調査を実施する。

<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。

<空き家対策に関する事業>

- ・空き家を取得し、市外転入または市内の賃貸住宅から転居する子育て世帯等に対して空き家の取得費用等の一部を補助する。

(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う仮住居等借上げ助成を行う。
- ・市営住宅の建替えに伴う駐車場の整備を行う。
- ・既設市営住宅除却に伴う跡地整備を行う。

<改良住宅の改善等に関する事業>

- ・市営住宅の建替えに伴う公園整備を行う。
- ・市営住宅の建替えに伴う店舗使用者の移転補償額算定を行う。
- ・市営住宅の建替えに伴う店舗使用者の移転助成を行う。

<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		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	公営住宅等整備事業(建替事業)	堺市	建替事業(万崎住宅等)	4,317
	公営住宅等整備事業(移転促進)	堺市		55
	公営住宅等整備事業(除却)	堺市	既設公営住宅の除却(小阪住宅)	156
	公営住宅ストック総合改善事業	堺市	外壁、屋上防水改修、昇降機改修等 (上野芝、北深井、百舌鳥、中石津、旭ヶ丘、 緑ヶ丘、西口園、協和町・大仙西町住宅等)	821
住宅地区改良事業等	更新住宅整備事業(建替事業) (防災・安全)(重点計画)	堺市	建替事業(大浜高層住宅、協和町・大仙西町 住宅等)	11,348
	更新住宅整備事業(駐車場整備) (防災・安全)(重点計画)	堺市		11
	改良住宅ストック総合改善事業	堺市	外壁、屋上防水改修、昇降機増築、昇降 機改修または取替、浴室設置等改修、ポン プ室改修、総合改善事業等(翁橋、協和町・ 大仙西町住宅等)	1,048
	改善推進事業(防災・安全)(重点計画)	堺市	建替事業に伴う既存入居者の仮住居費、移 転費等(大浜高層住宅、協和町・大仙西町住 宅等)	88
	空き家再生等推進事業	堺市	空き家等実態調査(全市域)	40
A1 小計				17,884

A1

Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
分譲マンション管理・再生促進に関する事業	分譲マンション管理・再生促進事業	民間		44
住宅相談・住情報の提供事業	住宅専門家相談	堺市		4
住宅政策の推進に関する事業	住宅政策関連調査	堺市		10
防火性能の向上に関する事業	防火改修工事補助事業	民間		10
空き家対策に関する事業	子育て世帯等空き家活用定住支援事業	民間		180
Ac 小計				248
小計(A1+Ac)				18,132

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)(重点計画)	堺市		1,045
堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業	協議会活動助成	民間	1
	まちなみ修景補助事業	民間	52
歴史的風致形成建造物整備	堺市		31
バリアフリー環境整備促進事業	堺市		84
小計(A2)			1,213
小計(A1+Ac+A2)			19,345

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
小計(B)			0

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	万崎住宅等	97
公営住宅の整備等に関する事業(駐車場整備)	堺市	万崎住宅等	22
公営住宅の整備等に関する事業(既設公営住宅除却後の跡地整備)	堺市	小阪住宅	20
改良住宅の改善等に関する事業(公園整備)(防災・安全)(重点計画)	堺市	協和町・大仙西町住宅等	59
改良住宅の改善等に関する事業(店舗使用者移転補償費算定)(防災・安全)(重点計画)	堺市	協和町・大仙西町住宅等	20
改良住宅の改善等に関する事業(店舗使用者移転助成)(防災・安全)(重点計画)	堺市	協和町・大仙西町住宅等	29
小計(C1)			247

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(新湊地区)(防災・安全)(重点計画)	民間		54
小計(C2)			54
小計(C1+C2)			301

合計(A1+Ac+A2+B+C1+C2)			19,646
-----------------------------	--	--	---------------

効果促進事業等の割合 2.8% $(Ac+C) / (A1+Ac+A2+B+C1+C2)$

A1+Ac+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

※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。