

地域住宅計画

さかいしちいき
堺市地域
(第4回変更)

さかいし
堺市

平成20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 17 年度	～	19 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83万人、世帯数約33万世帯の地域である。昭和30年代以降は、泉北ニュータウンをはじめとする大規模住宅地の整備、堺・泉北臨海工業地域の造成など、高度経済成長とともに発展したまちである。

本市の都心部では、かつての賑わいが失われ活力が低下し、商業施設や様々な生活利便施設の衰退などもあって居住空間の空洞化が続いている。都心周辺部では、老朽化した戦前長屋や木造賃貸住宅などが密集した市街地が存在している。また、人口動態の面では転出超過が少なくなっているものの、依然として20歳代後半から30歳代の子育て期の世帯を中心に市外への転出傾向が続いている。

住宅ストックの状況は、平成15年住宅・土地統計調査によると、持家15万2千戸、公営借家3万2千戸、機構(旧公団)・公社借家2万7千戸、民営借家7万戸、給与住宅6千戸となっている。本市の特徴として公共賃貸住宅の占める割合が20%と高く、その大半が昭和30年～40年代に建設された大規模団地である。特に新金岡や泉北ニュータウンでは、その割合が半数を超えており、地域的偏在のある立地となっている。

現在、公的住宅施策としては、建替えを中心とした市営住宅の供給や中層住宅へのエレベータ設置等を行っている。民間住宅施策としては、分譲マンション管理支援、住情報提供、密集住宅市街地整備、耐震化促進支援等を行っている。

2. 課題

- 昭和20年、30年代に建設された木造や簡易耐火構造の市営住宅が残っており、これらの住宅は住戸規模や設備水準が低く、防災面での危険性も高いため、早期に建替え、居住水準を向上させる必要がある。また、昭和40年代以降に建設された耐火住宅においては、バリアフリー化対応への改善など適切な維持保全とともに、効果・効率的な建替えに向けた検討が必要となっている。
- 管理運営においては、収入超過者・高額所得者、地位の継承による長期入居など、市営住宅に入居している世帯と入居できない世帯との間に不公平感が生じているため、高齢者、障害者など真に住宅に困窮している市民の居住におけるセーフティネットとして機能を向上させる必要がある。
- 住宅地区改良事業等の実施にあたっては、多様な世代、多様な所得階層が交流できるよう、住民参加のまちづくりに向けた支援制度の検討や多様な住宅の供給が必要となっている。
- 民間住宅においては、新耐震基準前の住宅ストックの耐震性向上、高齢者等の居住の安定確保、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。また、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。
- 人口面においては、依然として市外への転出超過が続いているため、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・定住に向けた住宅供給を支援する必要がある。
- 特に、都心部では、人口回復をめざし、商業・業務の集積とともに都心居住を推進していく必要がある。

3. 計画の目標

『 生き生きと定住魅力ある良好な地域コミュニティの形成と、安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりを推進する。 』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
最低居住水準未満世帯の割合	%	市営住宅における最低居住水準未満世帯の割合	7%	17	5%	19
バリアフリー化住宅の割合	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	26%	17	31%	19

※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
直接建設やPFI手法の活用により、老朽化が進行している市営住宅・簡易耐火造住宅を建替えるとともに、車いす常用者世帯向け住宅の整備を行う。
- 公営住宅ストック総合改善事業
中層住宅へのエレベータの設置を行う。
- 住宅地区改良事業等（改良住宅等改善事業）
中層住宅へのエレベータ設置や外壁落下防止改修等を行う。
また、改良住宅においてアスベスト建材の封じ込めを行う。
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
公営住宅、特定優良賃貸住宅、公営住宅ストック総合改善に係る公営住宅の家賃の低廉化を図る。

(2) 提案事業の概要

- 住宅相談・住情報の提供
分譲マンションの管理組合、区分所有者に対し、弁護士、建築士による分譲マンション専門家相談を行う。
- 分譲マンションの建替え支援に関する事業
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する。
- 公営住宅の整備等に関する事業
市営住宅の建替えに係る移転助成や駐車場整備、下水管布設等を行うとともに、PFI手法の活用に必要な業務を実施する。
また、市営住宅の建替えにあわせ良質な住宅地形成の誘導や地域の防犯性向上を図るため、老朽化した市営住宅の除却を行う。
- 民間木造住宅の耐震診断に対する補助
民間木造住宅の耐震化を推進するため耐震診断に係る費用の一部を補助する。
- 家賃の低廉化に資する補助
子育て期世帯の市内定住を図るため、特定優良賃貸住宅に入居する新婚、子育て世帯等に対して家賃の一部を補助する。
- 住宅政策の推進に向けた事業調査
住宅事情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。

(3) その他（関連事業など）

--

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

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	堺市	70戸	505
公営住宅ストック総合改善事業	堺市	5棟12基	227
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	堺市	564戸	129
住宅地区改良事業等	堺市	—	92
合計			953

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅関連事業	移転、仮住居借上	堺市	37件	109
	公営住宅除却	堺市	64戸	
	PFI事業実施支援	堺市	—	
	下水管布設	堺市	—	
事業関連調査	住宅政策推進事業関連調査	堺市	—	7
住宅相談・住情報提供	分譲マンション専門家相談	堺市	—	1
分譲マンション建替え支援	建替えアドバイザー活用補助	堺市	1件	1
民間住宅耐震診断	木造住宅耐震診断補助	堺市	55件	3
家賃低廉化	新婚世帯等への家賃補助	堺市	173件	48
合計				169

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※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

- 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。