

# 地域住宅計画

(社会資本総合整備計画)

さ か い し ち い き  
堺市地域  
(第4回変更)

さ か い し  
堺市

平成22年11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 20 年度	～	22 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あつて、特に中心市街地においては市街地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、人口動態は、全体では転入超過となっているものの、依然として20歳代後半から30歳代の子育て期の世帯は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16万3千戸、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7万1千戸、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

### <公的賃貸住宅について>

- 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、効果的・効率的な建替え手法の検討が必要となっている。
- 管理運営においては、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てのあり方の検討や多様な住宅の供給が必要となっている。

### <民間住宅市場について>

- 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、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。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。
- 民間住宅市場において、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場合があるため、そうした住民の居住の安定確保に向けた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。

### <住宅・まちづくりについて>

- 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。また、高齢社会の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、高齢者が安心して住むことのできる住宅・住環境を確保する必要がある。
- 都心部においては、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。
- 少子・高齢化が進み、住宅や施設が老朽化している泉北ニュータウンの、再生に向けた取組が必要である。

### 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	基準年度	目標値	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	5%	20	3%	22
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	31%	20	35%	22
エレベーター設置住宅の割合	%	市営住宅のうち、3～5階建ての住宅におけるエレベーターが設置された住宅の割合	17%	20	23%	22

※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＞  
直接建設や民活整備（PFI等の民間活力を活用した整備）による市営住宅の建替えを行う。
- ＜公営住宅ストック総合改善事業＞  
既存市営住宅への住宅用防災機器やエレベーターの設置等を行う。
- ＜公的賃貸住宅家賃低廉化事業＞  
建替え事業やストック改善事業等に係る市営住宅、並びに特定優良賃貸住宅等について家賃の低廉化事業を行う。
- ＜住宅地区改良事業等（改良住宅等改善事業）＞  
既存改良住宅への住宅用防災機器やエレベーターの設置、外壁改修等を行う。また、改良住宅の改善推進事業を行う。

### (2) 提案事業の概要

- ＜公営住宅の整備等に関する事業＞  
市営住宅の建替えに係る移転助成や駐車場整備等を行うとともに、PFI手法の実施に必要な業務を実施する。  
また、団地規模の小さい市営住宅の各住戸に、住宅用防災機器を設置する。  
既存住宅で基準値を超えたアスベスト含有建材を使用していた住戸の改修を行う。
- ＜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お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、区分所有者に対し、弁護士、建築士等による分譲マンション専門家相談を行う。  
また、指定道路に関する図面・調書を調製してデータベース化し、道路情報や建築確認情報等を一元管理する情報システムを整備することや、公共賃貸住宅インフォメーションの活用により、市民等に対してインターネット等による住情報提供を行う。
- ＜住まいの耐震性向上推進事業＞  
民間住宅の耐震化を推進するため、耐震診断・改修に係る費用の一部を補助する。
- ＜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。また公営住宅法施行令の一部改正により、家賃が上昇する市営住宅の既存入居者の居住の安定を図るため、新令上の措置に加え、更なる激変緩和措置を講ずる。
- ＜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・活性化に向けて、大阪府と堺市等が連携して、課題の整理や将来像と実現方策の提案等調査を行う。  
また、泉北ニュータウン内の近隣センターの空き店舗等を利用して、地域住民が安心して生活できる拠点の創出を図る。
- ＜市営住宅募集事務改善事業＞  
市営住宅募集における多数回申込者優先制度の改善にあたり、市民からのニーズに応じた効果的な募集事務を構築するために必要な電算システム改修を行う。

### (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	718戸	3,025
公営住宅ストック総合改善事業	堺市	—	20
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	堺市	293戸	308
合計			3,353
住宅地区改良事業等	堺市	—	217
合計			217

…A

…K

### 提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅の整備等に関する事業	移転・仮住居助成	堺市	210件	230
	駐車場整備	堺市	196台	
	PFI事業実施アドバイザー業務	堺市	—	
	住宅用防災機器	堺市	—	
	市営住宅建替え調査等	堺市	—	
	アスベスト改修	堺市	—	
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等支援	堺市	—	3
住宅相談・住情報の提供事業	分譲マンション専門家相談	堺市	—	116
	建築開発情報システム	堺市	—	
	公共賃貸住宅インフォメーション登録	堺市	—	
住まいの耐震性向上推進事業	民間木造住宅耐震診断補助	堺市	330件	68
	民間住宅耐震改修補助	堺市	54件	
家賃の低廉化に関する事業	特優賃住宅家賃減額補助等	堺市	419戸	433
	子育て世帯等住まいアシスト事業	堺市	342戸	
	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	100戸	
	既存入居者の更なる激変緩和措置	堺市	372戸	
泉北ニュータウン再生推進事業	泉北ニュータウン再生府市等連携推進事業	堺市	—	12
	地域共生ステーション推進モデル事業	堺市	—	
市営住宅募集事務改善事業	市営住宅管理システム改修	堺市	—	7
合計				869

…B

### (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

(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必要があります。）

## 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。