

堺市地域住宅等整備計画

ち い きじゅうたくけいかく さかいしちいき
(地域住宅計画 堺市地域)
(第6回変更)

さかいし
堺市

平成27年3月

社会資本総合整備計画

計画の名称	堺市地域住宅等整備計画	地域住宅計画の名称	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 23 年度 ~ 27 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34万世帯の地域である。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、長年続いてきた転出超過が平成17年頃を境に、転入超過へ転じており、近年、市の人口は微増傾向が続いているが、人口減少社会への移行、高齢化の更なる進展等を見据えると、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20年住宅・土地統計調査によると、持家18万7千戸、公営借家3万1千戸、UR・公社借家2万6千戸、民営借家6万3千戸、給与住宅5千戸となっている。本市の特徴として公的賃貸住宅の占める割合が17%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、その割合が半数を超えており、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、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、密集市街地整備、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、単なる住宅の建替えでなく、多様な世代、多様な所得階層が居住できる、多様な住宅供給が求められている。

<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>

- ・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。
- ・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、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。
- ・持続可能な低炭素都市づくりの一環として、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向上させる必要がある。
- ・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。
- ・府営住宅を整備している地区において、主要幹線道路への交通利便性を向上させるとともに、建替事業に合わせて早期に府営住宅の防災性の確保及び歩行者等の安全確保に寄与する道路の整備を行う必要がある。
- ・密集市街地において、道路や公園などの公共施設が不足しているとともに、老朽木造住宅の劣化が進んでいることから、これらの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>

- ・まちづくり協議会が発足している大規模住宅団地においては、住民自らがまちづくりに参加し、地域を人と人がつながり、活力あるまちに再生するための仕組みづくり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」「安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進」「個性と多様性をもった魅力あふれる住まい・まちの創造」「次世代につなげる環境負荷に配慮した住まい・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、安全性の確保及び長寿命化を図る。
- ・ 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、バリアフリー化の推進、安全性の確保及び長寿命化を図る。
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。
- ・ 住宅市街地基盤整備事業により、主要幹線道路へのアクセス道路の整備を行い、団地居住者や地域住民の防災性及び安全性を確保する。
- ・ 住宅市街地総合整備事業により、密集市街地における主要生活道路の拡幅や老朽住宅の建替えを促進し、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。
- ・ 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。また公営住宅入居者の居住の安定を確保する。
- ・ 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	目標値	目標年度	
			基準年度	2022	2027	
市営住宅におけるバリアフリー整備戸数 (地域住宅計画に基づく事業)	戸	住戸内段差解消、手すり設置等のバリアフリー化がなされた市営住宅の戸数	2,101	2,802	22	27
市営住宅におけるエレベーター設置住宅数 (地域住宅計画に基づく事業)	棟	3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市営住宅の住宅棟数	74	93	22	27
居住環境が向上する住宅戸数	戸	住宅市街地基盤整備事業により、防災性及び安全性が確保されることで居住環境が向上する府営住宅の戸数	586	1,082	22	23
重点密集市街地における消防活動困難区域の 実質的な解消割合	%	概ね連続する幅員6m以上の道路より最大半径120mの範囲で消防活動を可能と仮定した場合の消防活動が不可能な区域の解消割合	0%	100%	22	27

※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。

<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改修、屋上改修及び外壁改修を行う。

<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）として、既存中層住宅へのエレベーターの設置及び改修並びに屋上改修、外壁改修、耐震改修、二戸一改善等を行う。
- ・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。
- ・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を行う。

<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。

<住宅市街地基盤整備事業>

- ・住宅市街地基盤整備事業により府営住宅建替事業に寄与する道路整備を行う。

<住宅市街地総合整備事業>

- ・密集市街地における狭隘道路の拡幅や公園などの公共施設整備並びに老朽木造住宅の建て替え促進などを総合的に行う。
- ・堺市駅前の拠点整備に係る道路整備を行う。

(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伴い必要となる移転助成・仮住居借上助成、駐車場の整備を行う。
- ・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。

<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・仮住居借上助成、駐車場の整備を行う。
- ・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。
- ・余剰地活用を円滑に行うための諸条件調査を行う。

<公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業>

- ・公営住宅等における屋上改修及び外壁改修の推進に必要な事業を行う。

<改良住宅ストック総合改善事業に関連する事業>

- ・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並びに屋上改修及び外壁改修の推進に必要な事業を行う。

<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、マンション管理士による分譲マンション専門家相談を行う。

<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。

<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。
- ・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。

<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お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空き店舗等を利用した地域住民が安心して生活できる拠点の創出、近隣センター再生に向けた計画等の策定や計画実現のための取組み等を行う。

(3) 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	堺市		4,065
公営住宅等整備事業	堺市	(H24 地域自主戦略交付金)	874
公営住宅等ストック総合改善事業	堺市		78
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	堺市	378
	建替事業	堺市	1,672
	改善推進事業	堺市	19
優良建築物等整備事業	堺市		10
A1 小計			7,096

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
公営住宅の整備等に関する事業	移転・仮住居助成	堺市		163
	駐車場整備	堺市		
	公営住宅除却	堺市		
改良住宅の整備等に関する事業	移転・仮住居助成	堺市	(H24 地域自主戦略交付金)	23
	駐車場整備	堺市		5
	改良住宅除却	堺市		
公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業	屋上改修工事監理	堺市		2
改良住宅ストック総合改善事業に関連する事業	外壁改修工事監理	堺市		5
家賃の低廉化に関する事業	EV工事監理	堺市		
	特優賃住宅家賃減額補助	堺市		889
	子育て世帯等住まいアシスト事業	堺市		
	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		
分譲マンションの建替え等支援に関する事業	泉北ニュータウン若年勤労単身世帯住まいアシスト事業	堺市		
	既存入居者の更なる激変緩和措置	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支援	堺市		7
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		1
住宅政策の推進に関する事業	住宅政策関連調査	堺市		5
泉北ニュータウン再生推進事業	地域共生ステーション推進モデル事業	堺市		78
	泉北ニュータウン再生府市等連携推進事業	堺市		
	泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生関連事業	堺市		
	先進的住戸リノベーション促進モデル事業	堺市		
	泉北ニュータウン魅力発信事業	堺市		
	近隣センター再生プラン検討支援業務	堺市		
	泉北スタイル普及促進事業	堺市		
	近隣センター活用支援事業	堺市		
住宅の耐震化・不燃化の推進及び安全確保に関する事業	民間住宅防火改修事業	堺市		33
	被災建築物・宅地応急危険度判定実施体制構築事業	堺市		
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		13
Ac 小計				1,224
小計(A1+Ac)				8,320

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
住宅市街地基盤整備事業(府営美原住宅)	堺市		22
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)	堺市		252
住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)(堺市駅前地区)	堺市		150
小計(A2)			424

A2

小計(A1+Ac+A2)			8,744
--------------	--	--	-------

A1+Ac+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
小計(B)			0 B

C 関連事業(効果促進事業)

(金額の単位は百万円)

C 効果促進事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(C)			0 C

合計(A1+Ac+A2+B+C)			8,744
------------------	--	--	-------

A1+Ac+A2+B+C

効果促進事業等の割合	14.0%	$(Ac+C) / (A1+Ac+A2+B+C)$
------------	-------	---------------------------

※交付期間内事業費は概算事業費

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
社会資本総合整備計画(地域住宅計画「大阪府地域」)	大阪府、大阪市、堺市他	
		(金額の単位は百万円)
事業(防災・安全交付金)	事業主体	事業費
公営住宅等ストック総合改善事業	堺市	1
住宅地区改良事業等	堺市	3,014
小計(A1')		3,015 A1'
改良住宅の整備等に関する事業	移転・仮住居助成	堺市 206
	駐車場整備	堺市
	改良住宅除却	堺市
	余剰地活用調査	堺市
改良住宅ストック総合改善事業に関連する事業	外壁工事監理	堺市 0.4
小計(Ac')		206 Ac'
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)	堺市	2,377
小計(A2')		2,377 A2'
木造住宅等除却補助事業	堺市	22
小計(C')		22 C'

効果促進事業等の割合	10.1%	$(Ac+Ac'+C+C') / (A1+A1'+Ac+Ac'+A2+A2'+B+C+C')$
------------	-------	---

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。

社会資本整備総合交付金チェックシート

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称: 堺市地域住宅等整備計画 事業主体名: 堺市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(住宅・建築物の安全・安心確保)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	○
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60～79点 ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	

(★は必須事項)