

社会資本総合整備計画 防災・安全交付金

令和04年01月04日

計画の名称	堺市地域住宅等整備計画（防災・安全）（重点計画）（その2）												
計画の期間	令和03年度～令和04年度（2年間）										重点配分対象の該当	○	
交付対象	堺市												
計画の目標	堺市における市営住宅の耐震化を推進する。 防災上危険な密集市街地において、主要生活道路、公園などの公共施設整備や老朽住宅の建替えを促進し、災害に強い市街地を形成する。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	3,688	A	3,646	B	0	C	42	D	0	効果促進事業費の割合C / (A+B+C+D)	1.13	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
1	市営住宅の耐震性能向上を図る 市営住宅の耐震化率 耐震化率 = 耐震化済住棟 / 全住棟	R3 85%	%	R4 95%
2	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を行う 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）	2（地区内閉塞度）	（地区内閉塞度）	2（地区内閉塞度）

備考等	個別施設計画を含む	○	国土強靱化を含む	○	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-
堺市地域住宅等整備計画（防災・安全）（重点計画）（その1）と併せた6年間の計画												

A 基幹事業																				
基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												R03	R04	R05	R06	R07				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等	大浜高層住宅 建替事業	堺市						359		策定済	
	A15-002	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等	大浜高層住宅 移転促進・仮住居借上げ	堺市						63		-	
	A15-003	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等	協和町・大仙西町住宅 建替事業	堺市						2,892		策定済	
	A15-004	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等(改善推進事業)	協和町・大仙西町住宅 移転促進 仮住居借上げ	堺市						9		-	
											小計						3,323			
	住環境整備事業	A16-005	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	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)	老朽建築物等除却、地区公共施設整備等	堺市						114		-

A 基幹事業

基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
												R03	R04	R05	R06	R07			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
住環境整備事業	A16-006	住宅	一般	堺市	間接	民間	-	-	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)	建替促進事業	堺市						209	-	
												小計						323	
											合計						3,646		

C 効果促進事業

基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												R03	R04	R05	R06	R07				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
地域住宅計画に基づく事業	C15-001	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	改良住宅の整備等に関する事業	建替事業に伴う公園整備	堺市						3		-	
		基幹事業の工事に併せることにより、事業を円滑に進めることを図る。																		
												小計						3		
住環境整備事業	C16-002	住宅	一般	堺市	間接	民間	-	-	住宅市街地総合整備に関する事業	木造住宅等の除却費補助	堺市						36		-	
		基幹事業と一体的に実施することにより、密集市街地の防災性の向上を図る。																		
												小計						36		
地域住宅計画に基づく事業	C15-003	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	改良住宅の整備等に関する事業	協和町・大仙西町住宅店舗使用者移転補償額算定	堺市						3		-	
		基幹事業の工事に併せることにより、事業を円滑に進めることを図る。																		
												小計						3		
											合計							42		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

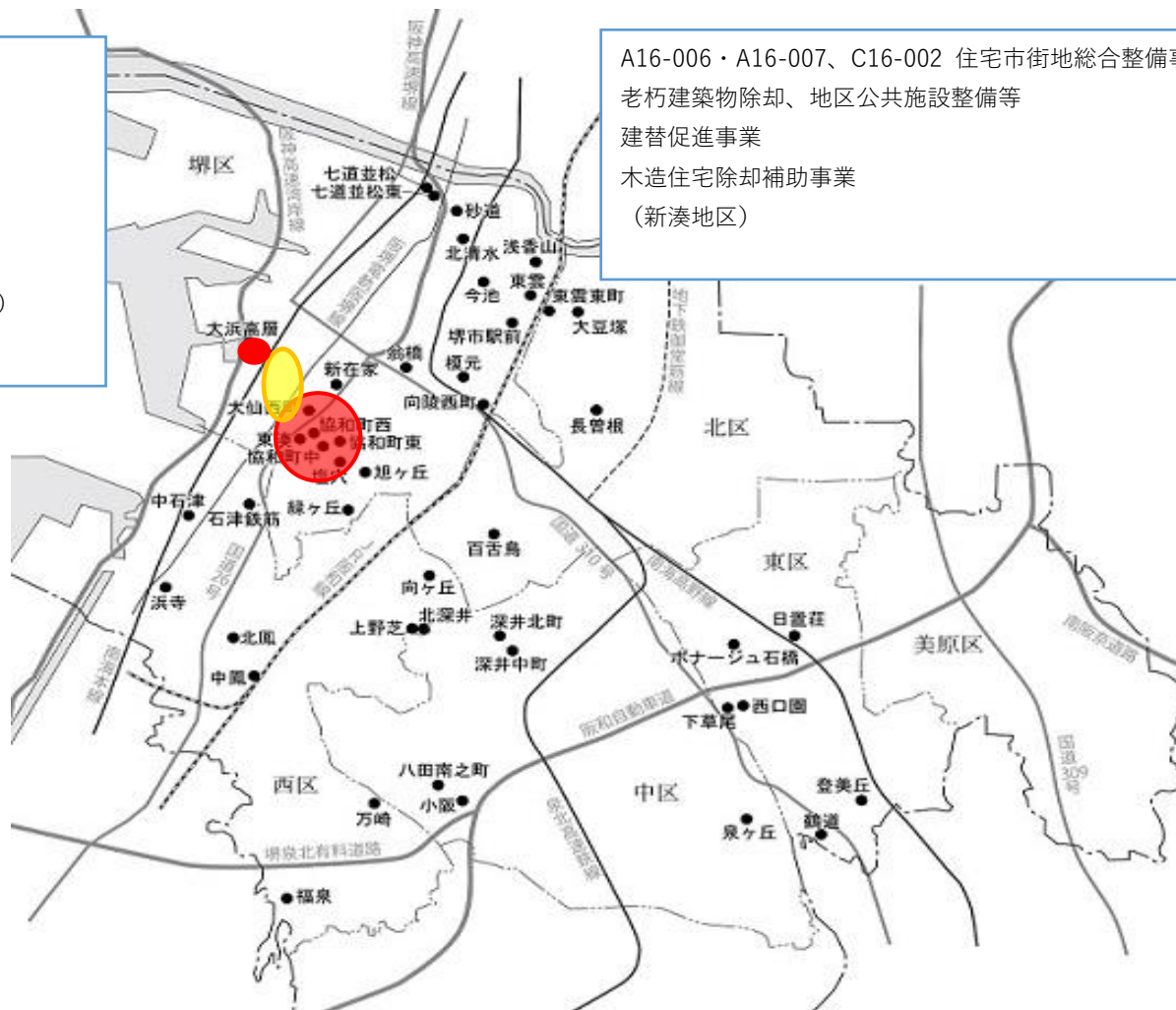
	R03				
配分額 (a)	859				
計画別流用増 減額 (b)	0				
交付額 (c=a+b)	859				
前年度からの繰越額 (d)	50				
支払済額 (e)	344				
翌年度繰越額 (f)	565				
うち未契約繰越額 (g)	565				
不用額 (h = c+d-e-f)	0				
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	62.15				
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由	翌年度予定事業を当年度に前倒しして執行したため。				

(参考様式3) 参考図面① (防災・安全交付金) (重点計画)

計画の名称	堺市地域住宅等整備計画(防災・安全)(重点計画)その2		
計画の期間	平成29年度 ~ 令和4年度(6年間)のうち令和3年度~令和4年度	交付対象	堺市

A15-001~005 住宅地区改良事業等
 C15-001
 建替事業
 建替事業に伴う駐車場整備
 移転促進、仮住居等借上げ
 建替事業に伴う公園整備
 (大浜高層住宅、協和町・大仙西町住宅)

A16-006・A16-007、C16-002 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)
 老朽建築物除却、地区公共施設整備等
 建替促進事業
 木造住宅除却補助事業
 (新湊地区)



事前評価チェックシート

計画の名称： 堺市地域住宅等整備計画（防災・安全）（重点計画）（その2）

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
I. 目標の妥当性 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。	○
I. 目標の妥当性 緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 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	○
I. 目標の妥当性 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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
III. 計画の実現可能性 事業熟度が十分である。	○
III. 計画の実現可能性 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。	○
III. 計画の実現可能性 地域住宅計画を公表することとしている。	○

地域住宅計画

堺市地域

(第6回変更)

さかいし
堺市

令和4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 4 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19万2千戸、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、障害者などの居住等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等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。

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。
- ・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。
- ・本市において、空き家率が上昇していることを踏まえ、空き家の実態を把握し、空き家化の予防や利活用等の対策を推進する。
- ・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。
- ・家賃低廉化事業により、若年夫婦・子育て世帯等の市内（泉北ニュータウン）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。
- ・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。
- ・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%	4
中高層住宅の市営住宅におけるエレベーター設置率の向上	%	中高層住宅(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住棟の割合	44%	27	57%	4
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住棟の内、長寿命化型改善(外壁改修及び屋上防水改修工事の双方)実施棟数の割合	5%	27	78%	4
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%	4
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棟数の割合	21%	27	56%	4
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)	4

※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。(北風住宅、今池住宅、長曾根住宅、堺市駅前住宅、東雲東町住宅等)
- ・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、向陵西町住宅、中石津住宅、浜寺住宅、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、改修または取替の実施。(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、翁祐住宅、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、北清水住宅)
- ・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。
- ・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、老朽木造住宅の建て替え促進などを総合的に行う。

<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、基本構想の評価、見直しを実施する。

(2) 提案事業の概要

<公営住宅の整備等に関する事業>

- ・地域の防犯性向上及び集約化のため、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>

- ・住宅事業の現状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、若年夫婦・子育て世帯等に対して家賃の一部を補助する。

<空き家対策の推進に関する事業>

- ・空き家化の予防啓発支援として、プランニングノートを作成し、自己の空き家について整理を促す。
- ・中古住宅の流通促進を図るため、若年夫婦・子育て世帯を対象に、中古住宅購入費用の一部を補助する。

<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。

<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。
- ・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。

<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。
- ・建替事業に伴い公園整備を行う。

<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	堺市	建替事業(移転促進含む)(小阪、万崎住宅)	5,183
公営住宅等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、長寿命化計画改定等(上野芝、北深井、向陵西町、百舌鳥、北風、今池、長曾根、東雲東町、浜寺、中石津、協和町・大仙西町住宅等)	598
	堺市	昇降機改修(堺市駅前、長曾根、東雲東町、北風、今池住宅等)	91
住宅地区改良事業等	堺市	建替事業(移転促進含む)(北清水住宅)	269
	堺市	建替事業(協和町・大仙西町住宅)	442
	堺市	建替事業(北清水、大浜高層、協和町・大仙西町住宅)	8,878
	堺市	外壁、屋上防水改修、昇降機増築、昇降機改修、浴室設置等改修、ポンプ室改修、総合改善事業等(七道並松、七道並松東、北清水、石津鉄筋、東雲東町、翁橋、協和町・大仙西町住宅等)	2,086
	堺市	昇降機改修(東雲東町住宅)	15
	堺市	総合改善事業に伴う既存入居者の仮住居費、移転費等(北清水、石津鉄筋住宅)、まちづくり協議会支援	56
	堺市	建替事業に伴う既存入居者の仮住居費、移転費等(協和町・大仙西町住宅)	4
	堺市	建替事業に伴う既存入居者の仮住居費、移転費等(北清水、大浜高層、協和町・大仙西町住宅)	177
	堺市	空家実態調査、空家利活用の推進等	8
A1 小計			17,807

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	解体工事、公営住宅除却	堺市		306
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		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者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		13
住宅相談・住情報の提供事業	住宅専門家相談	堺市		3
住宅政策の推進に関する事業	住宅政策関連調査	堺市		14
空き家対策の推進に関する事業	空家活用支援事業、若年夫婦・子育て世帯定住支援モデル事業	堺市		1
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
防火性能の向上に関する事業	防火断熱改修補助事業	堺市		2
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		17
Ac 小計				743
小計(A1+A2)				18,550

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/民間		733
堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業	堺市/民間		711
バリアフリー環境整備促進事業	堺市		7
小計(A2)			1,799
小計(A1+A2)			20,349

A2

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

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	堺市	仮住居等借上げ、駐車場整備	364
公営住宅ストック総合改善事業に関する事業	堺市	外壁改修工事監理業務	3
公営住宅ストック総合改善事業に関する事業(防災・安全)	堺市	昇降機改修工事監理業務	1
改良住宅ストック総合改善事業に関する事業	堺市		3
改良住宅ストック総合改善事業に関する事業(防災・安全)	堺市	昇降機改修工事監理業務	1
改良住宅等の整備に関する事業(防災・安全)	堺市	改良住宅除却	23
改良住宅等の整備に関する事業(防災・安全)(重点計画)	堺市	移転助成、公園整備、解体工事等	14
小計(C1)			409

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		107
小計(C2)			119
小計(C1+C2)			528

合計(A1+A _c +A2+B+C1+C2)			20,877
-----------------------------------	--	--	--------

A1+A_c+A2+B+C1+C2

効果促進事業等の割合	6.1%	(Ac+C) / (A1+A _c +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。

住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称:新湊地区

所在地:堺市堺区西湊町1丁～6丁、出島町1～5丁、東湊町1丁～4丁、
5・6丁の一部、昭和通1丁～3丁、菅原通1丁、2丁、春日通1丁

面 積:53.7ha

(2) 重点整備地区

名 称:新湊地区

所在地:堺市堺区西湊町1丁～6丁、出島町1～5丁、東湊町1丁～4丁、
5・6丁の一部、昭和通1丁～3丁、菅原通1丁、2丁、春日通1丁

面 積:53.7ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

新湊地区は旧堺市(環濠都市)の南部に隣接し、東は国道26号、西は南海本線により囲まれた53.7haの区域で、最寄駅は阪堺線御陵前駅、東湊駅及び南海本線湊駅である。

② 地区の形成経緯

地区を南北に通る紀州街道及び小栗街道、中筋の沿道は明治以前からの市街地で、神社、寺院など歴史的建築物等が点在し、また、戦前長屋が多く見られるのが特徴であり、戦後その周辺から徐々に市街化が進み、昭和35年頃にはほぼ全域が市街地となっている。近年は、少子高齢化の傾向が顕著であり、地区内にある2つの小学校の再編整備が行われた。

③ 現況

当地区の住宅戸数密度は73.5戸/ha、木造集合住宅戸数割合は35.0%(平成22年度時点)、不燃領域率32.4%、地区内閉塞度2、紀州街道を中心とする地区においては地区内閉塞度3(令和2年度時点)となっている。

また、公共施設については、戦前土地区画整理事業の施行により、地区南部では幅員5～6mの道路で街区形成されているが、土地区画整理事業によらず市街化した北部には幅員4m未満の道路が、多く分布している。さらに地区内には、都市計画公園1ヶ所(約1,000㎡)のほか、街区公園6ヶ所(約1,000㎡、約700㎡、約500㎡、約400㎡、約200㎡、約100㎡)及

び公共緑地(約 100 m²)が整備されているが、地区全体において公園・緑地が不足している。

(2) 整備地区の課題

- ・紀州街道を中心とする周辺地区内には狭あい道路や非接道敷地が多く、東西区間を結ぶ区画道路が特に不足している。
- ・老朽化した木造住宅等が密集しており、火災や地震など防災面で大きな課題を抱えている。
- ・小学校の再編に伴う元湊小学校跡地について、住環境の向上、地域の防災強化を踏まえた利活用の方策を検討する必要がある。
- ・これら課題解決に向けた取り組みに伴い、従前居住者の新たな居住確保に努めることも重要となる。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

イ) 安全で快適な住宅地の形成

老朽建築物の建替え、共同化等を促進し、まちの不燃化を図るとともに、主要生活道路の整備による避難路の確保、防災活動拠点となる公園や緑地の整備により、まちの基礎的安全性を高め、安全で快適な住環境を形成する。

ロ) 魅力ある生活環境の形成

紀州街道や小栗街道などの地域資源を活かした公共施設整備をおこなひ、魅力ある生活環境を形成する。また、地区内においては住民活動、コミュニティの拠点となる施設が不足しているため、地域コミュニティの場となる公園を確保する。

ハ) 住民自らが取り組む「わがまちづくり」の促進

住民と行政のパートナーシップにより、地域にある歴史・文化などの地域資源への意識を醸成するとともに、自主消防隊の結成を契機として、住民全体で「わがまちへの愛着と誇り」を共有し取り組めるようなまちづくりを促進する。

② 防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 避難困難性の改善に関する方針・方策

建物倒壊や火災等による道路閉塞により避難が困難となる危険性を改善するため、主要生活道路を整備するとともに、倒壊の危険性の高い建築物の建替え等を促進し、不燃建築物への誘導を図る。また、喫緊の住環境改善が求められる紀州街道周辺の地区については、老朽建築物のある非接道敷地を中心に、不足している東西の区画道路等の公共施設を

適切に配置することにより、建詰まり群を解消するとともに避難経路を確保し、地域の安全性を高める。

ロ) 延焼危険性の改善に関する方針・方策

道路及び公園・緑地を整備し、防災上有効な空間の確保に努める。また、老朽木造住宅等の建替えを促進するため、建物の除却や共同施設の整備に対する助成をおこなうとともに、不燃建築物への誘導を図る。

③ 老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

老朽木造住宅等の建て詰まっている状況などを踏まえ、その特性に応じた面的な共同・協調建替等、あるいは防災街区整備事業の導入も視野に入れ、老朽住宅の建替促進、不燃建築物への誘導を図る。また、建替促進補助等の周知及び積極的展開を図るための地元勉強会・相談会等を実施し、地元住民の意識醸成にも努める。

④ 従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

建替えに伴う従前居住者に対して、公的住宅の空家の斡旋、建替え後の家賃対策を講じて建替えを促進する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	26.8ha(49.9%)	道路	12.7ha(23.6%)
商業・業務用地	4.0ha(7.4%)	工業用地	1.7ha(3.2%)
学校教育施設用地	2.4ha(4.5%)	医療厚生施設用地	0.3ha(0.6%)
公園・緑地等	0.8ha(1.5%)	運輸施設用地	2.8ha(5.2%)
その他	2.2ha(4.1%)		

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

なし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替促進事業により良質な住宅の供給を行う。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 道路整備の方針

避難困難性の改善に向け、道路幅員 6.0m～6.7mを基本とする主要生活道路の整備を推進するとともに、「延焼防止効果の向上」や「被災時の道路閉塞の危険性回避」にも配慮し、関係権利者等との協議状況に応じて道路幅員を

さらに大きくするなど、更なる道路空間の確保にも努める。また、紀州街道と中筋の東西区画道路の整備を行うことにより、一定の避難経路の確保を図る。

未着手の都市計画道路については、その一部を主要生活道路として整備し、道路ネットワークを確保するとともに、道路緑化等により、快適な住環境の形成を図る。

(2) 公園等の整備の方針

不足している公園等の整備を図るとともに、防災活動拠点として活用することにより、更なる防災面の向上を図る。

6. その他必要な事項

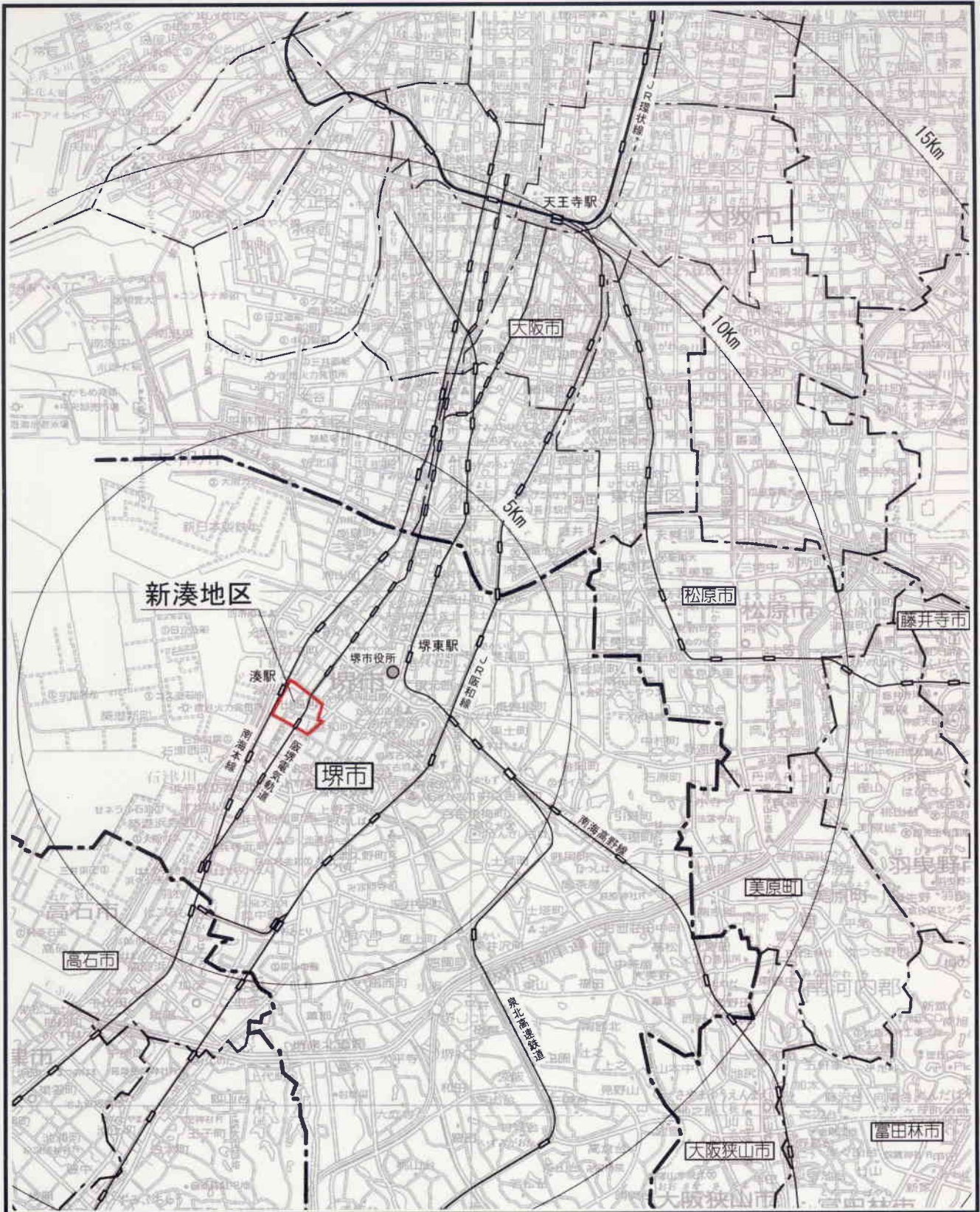
(1) 事業施行予定期間

平成5年度から令和7年度

(2) その他特に記すべき事項

なし

【整備地区位置図】



【凡例】

●位置図

S = 1 / 100,000



0 1.0 2.0 4.0Km



【整備地区区域図】

