

社会資本総合整備計画

防災・安全交付金

令和07年01月16日

計画の名称	第2期堺市地域住宅等整備計画（防災・安全）（重点計画）													
計画の期間	令和05年度～令和09年度（5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）		12,301	A	12,111	B	0	C	190	D	0	効果促進事業費の割合C／（A＋B＋C＋D）	1.54	%

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
		R5当初		R9末
1	市営住宅の耐震性能の向上			
	市営住宅の耐震化率	91%	%	95%
	耐震化率＝耐震化済住棟／全住棟			
2	主要生活道路（公共施設整備型）の整備率			
	主要生活道路（公共施設整備型）の整備率	37%	%	59%
	主要生活道路（公共施設整備型）の整備済延長／主要生活道路（公共施設整備型）の総延長			
3	木造住宅（旧耐震基準）の除却率			
	木造住宅（旧耐震基準）の除却率	0%	%	7%
	木造住宅（旧耐震基準）の除却棟数／R6年1月1日時点の木造住宅（旧耐震基準）の棟数			

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	-

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	
		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（更新住宅整備事業）	建替事業（大浜高層住宅、協和町・大仙西町住宅）	堺市	■	■	■	■	■	11,370		策定済	
	A15-002	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等（更新住宅整備事業）	建替事業に伴う駐車場整備（大浜高層住宅、協和町・大仙西町住宅）	堺市	■	■	■	■	■	12		-	
	A15-003	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）	移転促進、仮住居等借上げ（大浜高層住宅、協和町・大仙西町住宅）	堺市	■	■	■	■	■	86		-	
												小計						11,468		
住環境整備事業	A16-004	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）	老朽建築物等除却、地区公共施設等整備（用地買収・移転補償・公共施設等工事）（新湊地区）	堺市	■	■	■	■	■	595		-	

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	
		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	A16-005	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 ）	老朽建築物等除却（木造住宅 除却補助）（新湊地区）	堺市			■	■	■	48		-	
											小計							643		
											合計							12,111		

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	
		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	-	-	改良住宅の改善等に関する事業	公園整備（協和町・大仙西町）	堺市	■	■	■	■	■	57		-	
		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を図る。																		
	C15-002	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	改良住宅の改善等に関する事業	店舗使用者移転補償額算定（協和町・大仙西町住宅）	堺市	■	■	■	■	■	14		-	
		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を図る。																		
	C15-003	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	改良住宅の改善等に関する事業	店舗使用者移転助成（協和町・大仙西町）	堺市	■	■	■	■	■	17		-	
		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を図る。																		
											小計							88		
住環境整備事業	C16-004	住宅	一般	堺市	直接	民間	-	-	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	木造住宅除却補助事業（新湊地区）	堺市	■	■				25		-	
		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							25		
地域住宅計画に基づく事業	C15-005	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	改良住宅の改善等に関する事業	集会所棟解体（大浜高層住宅）	堺市			■			77		-	
		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を図る。																		

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
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
											小計						77		
											合計						190		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	R05	R06			
配分額 (a)	1,627	1,176			
計画別流用増 減額 (b)	0	0			
交付額 (c=a+b)	1,627	1,176			
前年度からの繰越額 (d)	0	4			
支払済額 (e)	1,623	1,174			
翌年度繰越額 (f)	4	6			
うち未契約繰越額(g)	0	6			
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0			
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	0	0.5			
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由					

(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	第2期堺市地域住宅等整備計画(防災・安全)(重点計画)		
計画の期間	令和5年度 ~ 令和9年度	交付対象	堺市

住宅地区改良事業等

A15-001 建替事業（更新住宅建設、既存住宅等解体）

A15-002 建替事業に伴う駐車場整備

A15-003 移転促進、仮住居等借上げ
（協和町・大仙西町住宅、大浜高層住宅）

改良住宅の改善等に関する事業

C15-001 建替事業に伴う公園整備

C15-002 店舗使用者移転補償額算定

C15-003 店舗使用者移転助成
（協和町・大仙西町住宅）

C15-005 集会所棟解体工事
（大浜高層住宅）

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

A16-004 老朽建築物等除却、地区公共施設等整備
（用地買収、移転補償、公共施設等工事）（新湊地区）

A16-005 老朽建築物等除却（木造住宅除却補助）（新湊地区）

C16-004 木造住宅等除却補助事業（新湊地区）

事前評価チェックシート

計画の名称： 第2期堺市地域住宅等整備計画（防災・安全）（重点計画）

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。	○
II. 計画の効果・効率性	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。	
II. 計画の効果・効率性	事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
II. 計画の効果・効率性	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。	
II. 計画の効果・効率性	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。	
II. 計画の効果・効率性	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。	
III. 計画の実現可能性	事業熟度が十分である。	○

[illegible]

地域住宅計画

堺市地域
(第2回変更)

堺市

令和7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
主要生活道路（公共施設整備型）の整備率	%	整備計画で定めている主要生活道路（公共施設整備型）の総延長に対する、主要生活道路の拡幅済みの延長	37.0%	R5	59.0%	R9
木造住宅（旧耐震基準）の除却率	%	R6年1月1日時点の木造住宅（旧耐震基準）の棟数に対する除却棟数の割合	0.0%	R5	7.4%	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）
 - ・改善事業の実施（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。
 - ・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。
- ＜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＞
 - ・空き家を購入し、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購入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移転促進・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。
- ＜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集会所棟の解体を行う。
 - ・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)	5,091
	公営住宅等整備事業(移転促進)	堺市		14
	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)	171
	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)	727
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)	11,370
	更新住宅整備事業(駐車場整備) (防災・安全)(重点計画)	堺市		12
	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、北清水住宅等)	864
	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)	86
	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				18,375

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		40
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		26
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		8
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		156
Ac 小計				233
小計(A1+Ac)				18,608

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)	老朽建築物等除却、地区公共施設等整備	堺市		595
	老朽建築物等除却補助	民間		48
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		49
	歴史的風致形成建造物整備	堺市		21
バリアフリー環境整備促進事業		堺市		57
小計(A2)				771
小計(A1+A _c +A2)				19,379

A2

A1+A_c+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)

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		41
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		23
公営住宅の整備等に関する事業(移転促進)	堺市	万崎住宅等		25
改良住宅の改善等に関する事業(集会所棟の解体)(防災・安全)(重点計画)	堺市	大浜高層住宅		77
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		57
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		14
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		17
小計(C1)				254

C1

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			25
小計(C2)				25
小計(C1+C2)				279

C2

C1+C2

合計(A1+A _c +A2+B+C1+C2)				19,658
-----------------------------------	--	--	--	--------

A1+A_c+A2+B+C1+C2

効果促進事業等の割合	2.6%	(A _c +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。

住宅市街地整備計画書(変更)

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 m²)のほか、街区公園6ヶ所(約1,000 m²、約700 m²、約500 m²、約400 m²、約200 m²、約100 m²)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い、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

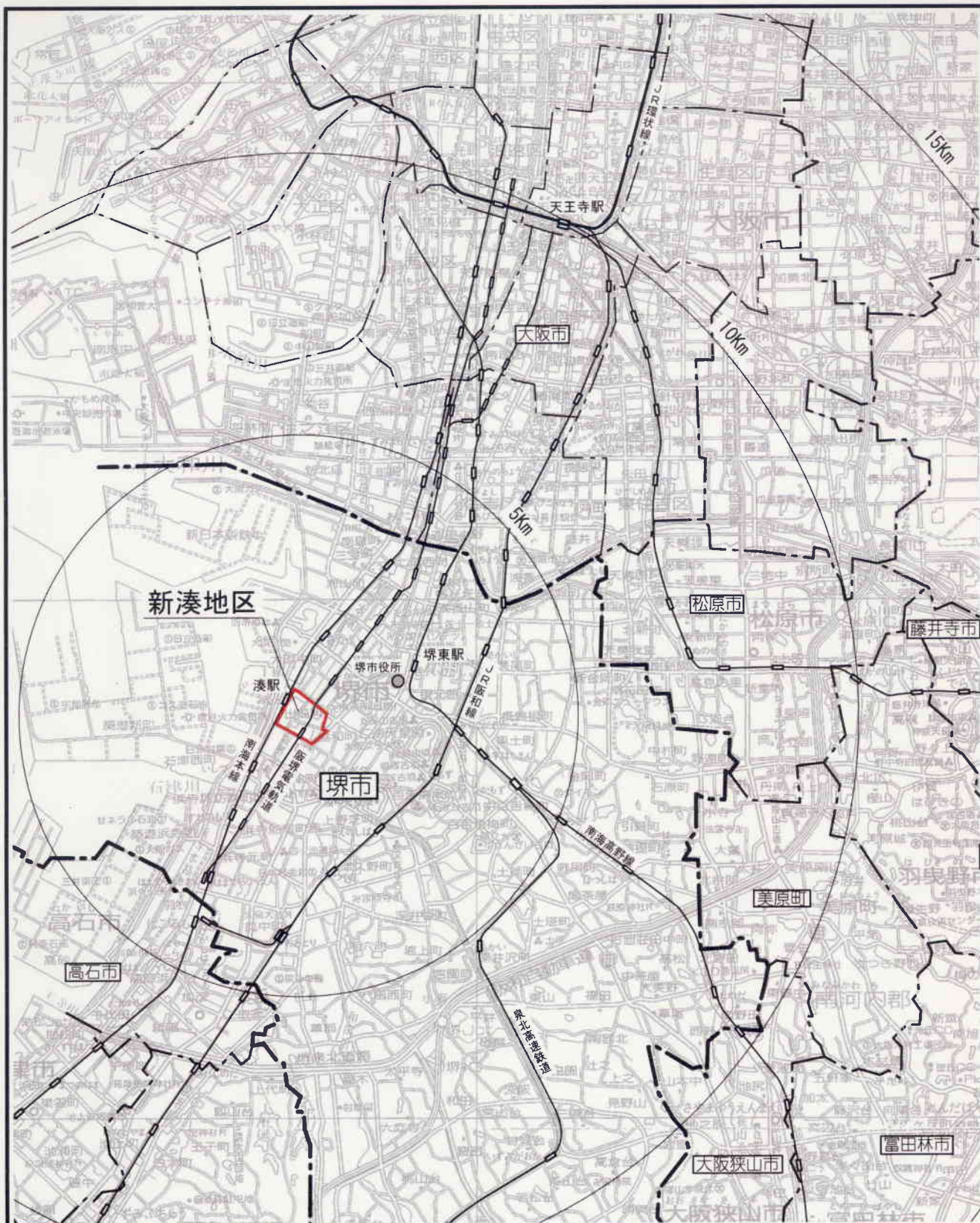
(1) 事業施行予定期間

平成 5 年度から令和 9 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】

