

計画の名称	堺市地域住宅等整備計画（その1）												
計画の期間	平成28年度 ~ 令和02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。 公的住宅政策としては、老朽化した市営住宅の建替えやストック改善、エレベーターの設置等を行い、市民の暮らしの安全・安心を確保する。また、空き家再生等推進事業においては、空き家実態調査を行い、「堺市空家等対策計画」を改定する際の基礎資料とし、空き家化の予防や空き家の活用促進を図る。家賃低廉化事業においては、新婚・子育て世帯等の市内居住の促進や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。また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や省エネルギー対策等住環境の改善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、及び遅延や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。 さらに、堺環濠都市北部地区においては、町家や寺社等の歴史文化資源を活かし、これらと調和した修景整備を行うことにより、歴史的なまちなみを再生し、魅力向上を図る。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	5,023	A	4,826	B	0	C	197	D	0	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C+D)	3.92	%

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
		H28当初		R2末
1	市営住宅の住戸内バリアフリー性能の向上 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 バリアフリー化率 = バリアフリー化済戸数 / 全管理戸数	40%	%	57%
2	市営住宅の各住戸へ円滑に移動できる機能の向上 市営住宅における各住戸への移動円滑化率 エレベーターの設置されている棟数 / 中高層の市営住宅の全棟数	44%	%	57%
3	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全戸数の内、長寿命化型改善を実施した棟数の割合 長寿命化型改善の実施した棟数 / 建替対象を除き、竣工後20年以上経過した市営住宅全棟数	5%	%	28%

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
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	-	-	公営住宅整備事業等	建替事業(小阪住宅、万崎住宅)	堺市						2,048		策定済
	A15-002	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	公営住宅整備事業等	移転促進(小阪住宅、万崎住宅)	堺市						36		-
	A15-003	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	屋根・屋上改修及び外壁改修工事等(向陵西町住宅、北深井住宅、協和町・大仙西町住宅等)	堺市						334		策定済
	A15-004	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	公営住宅整備事業等(公営住宅等ストック総合改善事業)	長寿命化計画改定事業	堺市						3		-
	A15-005	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等(建替事業・駐車場整備)	建替事業・駐車場整備(北清水住宅)	堺市						269		策定済
	平成29年度より北清水住宅1棟分については重点計画へ移管																		
	A15-006	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(北清水住宅・石津鉄筋住宅)	堺市						34		-
	平成29年度から北清水住宅1棟分については重点計画へ移管																		

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
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	A15-007	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)	まちづくり協議会へのまちづくり専門家派遣	堺市						16	-	
	A15-008	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	石津鉄筋住宅総合改善事業	堺市						469	策定済	
	A15-009	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	昇降機棟増築外工事、浴室設置等改修工事、ポンプ室改修工事(工事監理、設計等含む)(協和町・大仙西町住宅等)	堺市						342	策定済	
A15-010	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等(改良住宅ストック総合改善事業)	外壁改修及び屋根・屋上防水改修工事・工事監理業務・設計業務、長寿命化等	堺市						396	策定済		
A15-011	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	空き家実態調査、利活用等に関する事業	堺市						8	-		

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
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	A15-012	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	地域住宅政策推進事業(提案事業)	駐車場整備・公営住宅除却	堺市						73	-	
	A15-013	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	地域住宅政策推進事業(提案事業)	家賃の低廉化に関する事業	堺市							330	-
	A15-014	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	地域住宅政策推進事業(提案事業)	泉北ニュータウン再生推進事業	堺市							53	-
	A15-015	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	地域住宅政策推進事業(提案事業)	分譲マンションの建替え等支援に関する事業	堺市							2	-
	A15-016	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	地域住宅政策推進事業(提案事業)	住宅相談・住情報の提供事業、住宅政策の推進に関する事業(住宅政策関連調査)	堺市							5	-
	A15-017	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	地域住宅政策推進事業(提案事業)	既存住宅省エネ改修補助事業	堺市							17	-

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
											小計						4,435		
											合計						4,435		

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
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	-	-	公営住宅の整備等に関する事業	仮住居等借上げ	堺市						191	-	
	基幹事業の建替工事において、住民へ移転・仮住居の助成及び駐車場整備をすることにより、建替事業を円滑に進めることを図る。																		
	C15-002	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	公営住宅ストック総合改善事業に関する事業	屋根・屋上防水、外壁改修工事監理業務	堺市						3	-	
	基幹事業に併せ、改修工事を円滑に進めることを図る。																		
	C15-003	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	改良住宅ストック総合改善事業に関する事業	屋根・屋上防水改修工事及び外壁改修工事並びに昇降機等増築工事監理業務、耐震改修、二戸一改善等	堺市						3	-	
	基幹事業に併せ、改修工事を円滑に進めることを図る。																		
											小計						197		
											合計						197		

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
												H28	H29	H30	H31	R02			
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	A16-018	住宅	一般	堺市	間接	民間	-	-	堺環濠都市北部地区街な み環境整備事業	協議会活動助成事業、街なみ 整備助成事業	堺市						69		-
	A16-019	住宅	一般	堺市	直接	堺市	-	-	堺環濠都市北部地区街な み環境整備事業	街なみ整備事業	堺市						322		-
											小計						391		
											合計						391		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H28	H29	H30	H31	R02
配分額 (a)	239	535	248	546	769
計画別流用増 減額 (b)	5	0	0	0	0
交付額 (c=a+b)	244	535	248	546	769
前年度からの繰越額 (d)	0	37	18	3	18
支払済額 (e)	207	554	264	531	787
翌年度繰越額 (f)	37	18	2	18	0
うち未契約繰越額(g)	21	0	0	0	0
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0	0	0
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	8.6	0	0	0	0
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 (社会資本整備総合交付金)

計画の名称	堺市地域住宅等整備計画(その1)			
計画の期間	平成28年度 ~ 令和4年度(7年間)のうち平成28年度~令和2年度	交付対象	堺市	
<p>A16-018・019 堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業 (別紙参照)</p>				<p>A15-005 住宅地区改良事業等 建替事業 (北清水住宅)</p>
<p>A15-010 住宅地区改良事業等 改良住宅ストック総合改善事業 (協和町・大仙西町、翁橋住宅、七道並松、七道並松東等) C15-003 改良住宅ストック総合改善事業に関する事業 屋上防水改修工事、外壁改修工事 昇降機棟増築工事監理業務 (協和町・大仙西町、翁橋住宅等)</p>				<p>A15-006 住宅地区改良事業等 移転促進・仮住居等借上げ (北清水住宅、石津鉄筋住宅) A15-008 改良住宅ストック総合改善事業 (石津鉄筋住宅)</p>
<p>住宅地区改良事業等(協和町・大仙西町) A15-007 改善推進事業 A15-009 改良住宅ストック総合改善事業</p>				<p>A15-012 駐車場整備、公営住宅除却 (小阪住宅、万崎住宅)</p>
<p>A15-003 公営住宅等ストック総合改善事業 C15-002 公営住宅ストック総合改善事業に関する事業 屋根・屋上防水、外壁改修工事監理業務 (向陵西町、上野芝、北深井、中石津、浜寺北鳳、百舌鳥、協和町・大仙西町住宅等)</p>				<p>C15-001 公営住宅の整備等に関する事業 仮住居等借上げ (万崎住宅)</p>
<p>A15-001 公営住宅等整備事業 建替 A15-002 公営住宅等整備事業 移転促進 (小阪住宅、万崎住宅)</p>				<p>A15-004 長寿命化計画改定事業 A15-011 空き家再生等推進事業 A15-013 家賃の低廉化に関する事業 A15-014 泉北ニュータウン再生推進事業 A15-015 分譲マンションの建替え等支援に関する事業 A15-016 住宅相談・住情報の提供事業、住宅政策関連調査 A15-017 既存住宅省エネ改修補助事業 A15-004・011・013・015~017 ⇒ 堺市内全域 A15-014 ⇒ 泉北ニュータウン</p>

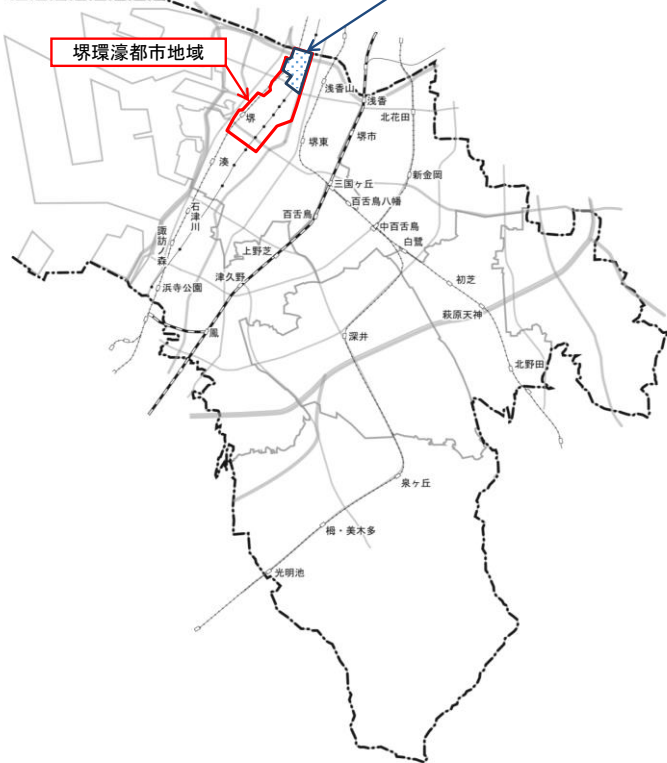
(参考様式3) 参考図面② (社会資本整備総合交付金)

計画の名称	堺市地域住宅等整備計画 (その1)	交付対象	堺市
計画の期間	平成28年度 ~ 令和4年度 (7年間) のうち、平成28年度~令和2年度		

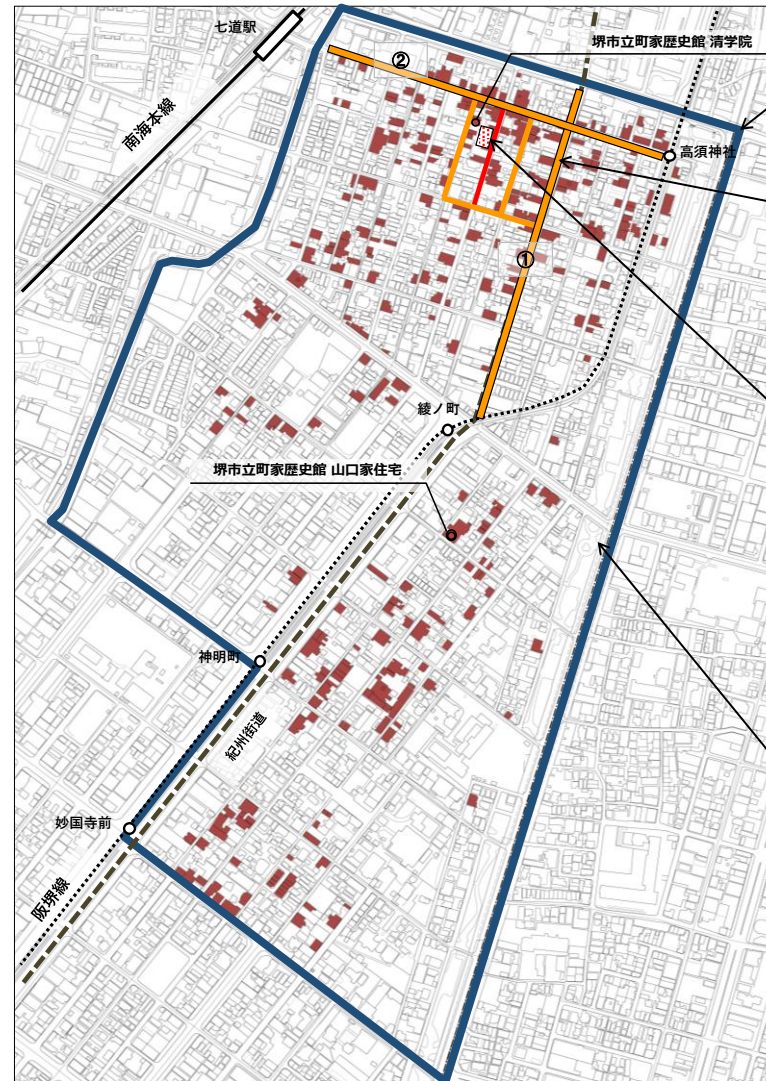
堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業

A16-018 協議会活動助成事業・街なみ整備助成事業

A16-019 街なみ整備事業



堺環濠都市北部地区



**協議会活動助成**  
事業期間：H27～R6

**地区施設整備**  
事業期間：R3～R6  
【舗装・街路灯等整備】  
①並松綾之西1号線  
(北半町～綾之町)  
L=418m、W=6.6m  
②三宝北旅籠東1号線  
(高須神社電停～七道駅)  
L=421m、W=3.0m

**歴史的風致形成建造物整備**  
事業期間：H28～R4  
【復原整備等】  
・1件

**住宅等修景施設整備**  
事業期間：H27～R6  
○重点地区内  
【歴史的建築物修景整備】  
・35件  
【一般建築物修景整備】  
・10件  
【外構修景整備】  
・10件

○重点地区外  
【歴史的建築物修景整備】  
・15件  
【外構修景整備】  
・1件

## 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（その1）

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。	○



# 地域住宅計画

堺市地域  
(第5回変更)

さかいし  
堺市

令和3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、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。
- ・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。
  - ・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	60%	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、翁橋住宅、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。

### (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、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。
  - ・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。
- <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。
- <堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業>
- ・町家の内部改修に対し補助を行うことにより、町家の保全、活用の促進を図る。
- <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)	5,341
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)	555
	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)	8,985
	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)	2,305
	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)	174
	堺市	空家実態調査、空家利活用の推進等	8
A1 小計			18,245

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		8
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		25
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		22
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
住宅等修景施設の整備に関する事業	住宅等修景施設内部改修事業	堺市		7
Ac 小計				777
小計(A1+A2)				19,022

Ac

A1+A2

**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		1,410
堺環濠都市北部地区街なみ環境整備事業	堺市/民間		733
小計(A2)			2,491
小計(A1+A2)			21,513

A2

A1+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>B 関連社会資本整備事業</b>			
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)

<b>C1 地域住宅計画に基づく事業(効果促進事業)</b>			
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	11
小計(C1)			406

<b>C2 地域住宅計画に基づく事業以外の事業(効果促進事業)</b>			
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		110
小計(C2)			122
小計(C1+C2)			528

合計(A1+A <sub>c</sub> +A2+B+C1+C2)			22,041
-----------------------------------	--	--	--------

効果促進事業等の割合	5.9%	(A <sub>c</sub> +C) / (A1+A <sub>c</sub> +A2+B+C1+C2)
------------	------	---

A1+A<sub>c</sub>+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。

## 街なみ環境整備方針説明書

都道府県名	大阪府	市町村名	堺市
区域名	堺環濠都市北部地区街なみ環境整備促進区域		
区域現況	区域の現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本区域は、堺市の北西部に位置し、広さ約 43ha である。</li> <li>・江戸時代に形成された「元和の町割」や環濠が当時の面影を残す堺環濠都市地域のなかでも、山口家住宅や清学院をはじめとする町家や寺社など、第二次世界大戦による焼失を免れた歴史的建築物が多く残る区域である。</li> <li>・刃物や線香などといった伝統産業との職住一体の生活様式が見られる。</li> <li>・堺市景観計画において「重点的に景観形成を図る地域」に、また堺市歴史的風致維持向上計画において「重点区域」に指定している区域の一部である。</li> <li>・建築物の多くは住宅であるが、なかには工場や業務ビル等も立地している。</li> <li>・住民の高齢化による空き家の増加や、歴史的建築物の老朽化などにより、良好な街なみ景観の保全が課題となっているが、住民等によって景観資源を保全・活用する取組みも盛んである。</li> </ul>	
	道路の現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域の東側には阪神高速道路堺線が通り、北側には三宝高須線が通る。</li> <li>・中心部を南北に通る大道筋（紀州街道）は、戦後の復興で拡幅され、その中央を路面電車の阪堺電気軌道阪堺線が通っている。</li> <li>・その他の区域内の道路は、大半が江戸期に形成された幅員 6 m 未満の道路である。なかでも、その半数は幅員 4 m 未満である。</li> <li>・区域内の東西方向に、築港天美線が都市計画決定されている。</li> </ul>	
	公園等の現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内には、都市計画公園（土居川公園、錦西公園）が都市計画決定されている。</li> </ul>	
	地区住民のまちづくり活動の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神輿渡御祭といった地域の祭りがコミュニティ形成の大きな役割を担っている。</li> <li>・平成 26 年 5 月に地元住民により「堺環濠都市北部地区町なみ再生協議会」が設立され、ワークショップ等を通じて、まちなみのルールづくりなどのまちづくり活動が盛んに行われている。</li> </ul>	

区域の整備に関する基本方針	整備の目標	江戸時代に形成された町割とともに、町家や寺社等の歴史文化資源を活かし、これらと調和した修景整備を行うことにより、歴史的なまちなみを再生し、魅力向上を図る。	
	街なみ環境整備促進区域の整備予定時期	平成 27 年度～平成 36 年度（10 年間）	
	地区施設等の整備に関する基本方針	通路等	・区域内の道路について、周辺のまちなみに配慮した修景整備を図る。
	住宅等の整備に関する基本方針	住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堺市指定有形文化財である井上家住宅（鉄砲鍛冶屋敷）について、歴史的風致形成建造物への指定を行い、保存・修理を行う。</li> <li>・町家などの歴史的建築物の修景を行う。</li> <li>・既存及び新築建築物（町家を除く）についても、修景整備を促進することにより、本区域の歴史的なまちなみに配慮したものへと誘導する。</li> </ul>
		敷地	・連続したまちなみを形成するため、建築物の修景とあわせた門や塀の修景により、本区域の歴史的なまちなみに配慮したものへと誘導する。
その他当該区域の整備に関して必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的なまちなみに関する情報発信やイベント等による啓発を継続的に実施する。</li> <li>・空き家等の保全・活用を図るため、貸し手と借り手を結びつける情報収集や情報提供システムの構築について検討する。</li> </ul>		



【位置図】

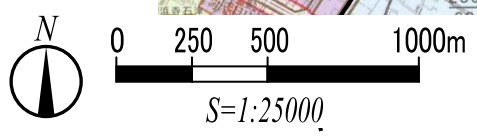
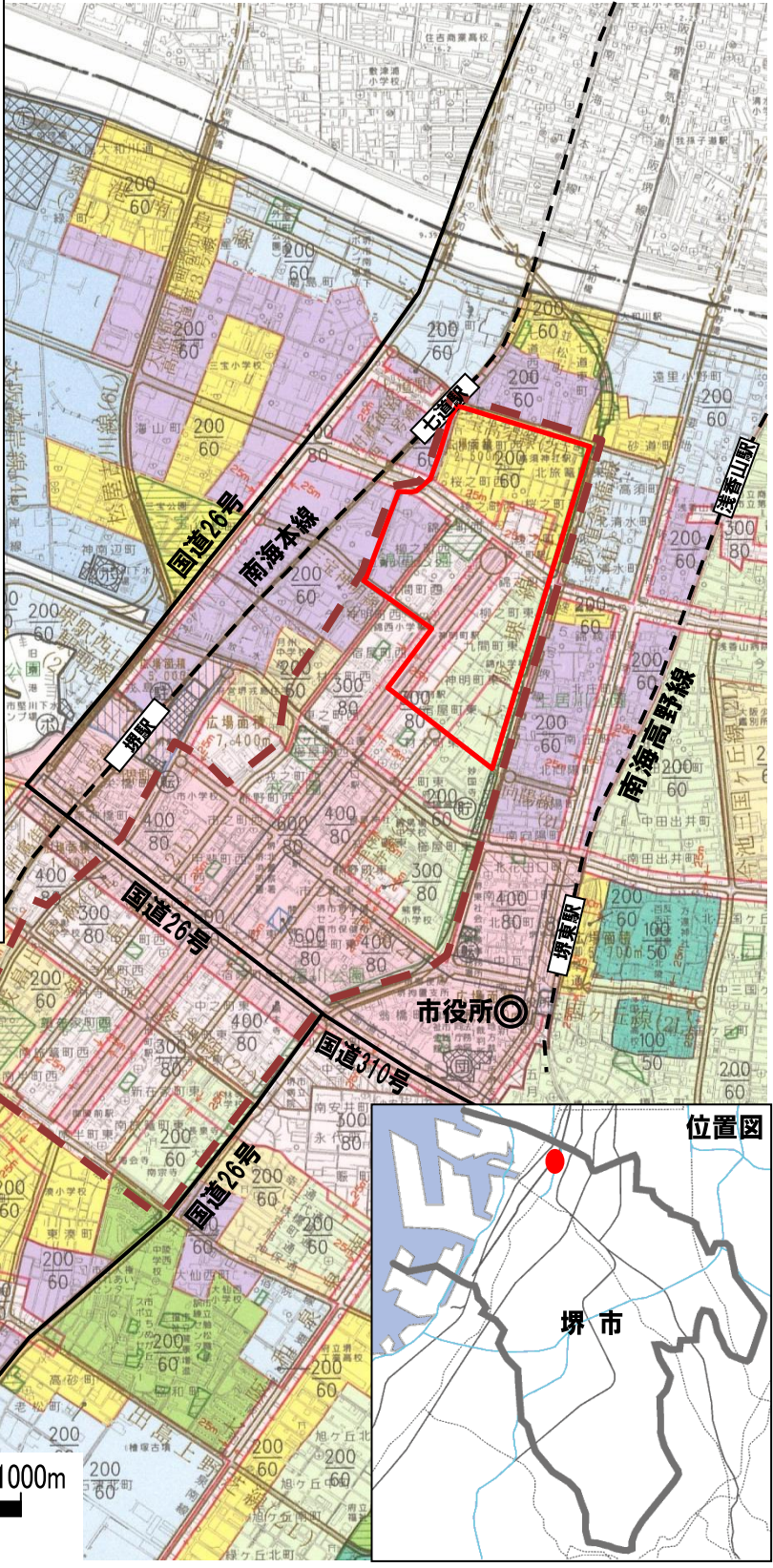
区域名又は地区名

堺環濠都市北部地区街なみ環境整備促進区域

凡 例

- 街なみ環境整備促進区域
- 堺市歴史的風致維持向上計画における重点区域 (環濠都市区域)

市街化区域・市街化調整区域界 THE URBAN EXTENSION BOUNDARY FOR THE CITY AND THE BOUNDARY FOR SPECIAL USE ZONE	
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種低層住居専用地域 TYPE 1 LOW-RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #e8f5e9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種低層住居専用地域 TYPE 2 LOW-RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種中高層住居専用地域 TYPE 1 MEDIUM-HIGH RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種中高層住居専用地域 TYPE 2 MEDIUM-HIGH RISE EXCLUSIVELY RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種住居地域 TYPE 1 RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種住居地域 TYPE 2 RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ffb74d; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準住居地域 SUB-RESIDENTIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ffccbc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	近隣商業地域 SUB-COMMERCIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ffb380; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	商業地域 COMMERCIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ff9966; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準工業地域 SUB-INDUSTRIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ff8a65; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	工業地域 INDUSTRIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ff7043; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	工業専用地域 EXCLUSIVELY INDUSTRIAL DISTRICT
<span style="background-color: #ff5722; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	無指定地 NON-DESIGNATED ZONE
<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	防火地域 FIRE PROOF DISTRICT
<span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準防火地域 SUB-FIRE PROOF DISTRICT
<span style="background-color: #e8f5e9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	高度地区(第一種) HEIGHT REGULATED ZONE CLASS 1
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	高度地区(第二種) HEIGHT REGULATED ZONE CLASS 2
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	高度地区(第三種) HEIGHT REGULATED ZONE CLASS 3
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	特別業務地区 SPECIALLY BUSINESS ZONE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	特別工業地区(第一種) SPECIALLY INDUSTRIAL ZONE CLASS 1
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	特別工業地区(第二種) SPECIALLY INDUSTRIAL ZONE CLASS 2
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	特別工業地区(第三種) SPECIALLY INDUSTRIAL ZONE CLASS 3
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	高度利用地区 INTENSIVE LAND USE ZONE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	工業港区 INDUSTRIAL PORT ZONE
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	商港区 COMMERCIAL PORT ZONE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	臨港地区 HARBOR ZONE
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	修景厚生港区 PORT LANDSCAPE BELIEF ZONE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	無分区 NON-DESIGNATED ZONE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	風致地区 SCENIC ZONE
<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	駐車場整備地区 PARKING SPACE IMPROVEMENT ZONE
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	地区計画等 DISTRICT PLANNING, ETC.
<span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	外壁の後退距離(1%) SETBACK FROM THE EXTERIOR WALL OF A BUILDING TO THE BOUNDARY LINE OF THE LAND USE ZONE
<span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	容積率境界線 CAPACITY RATIO LIMIT
<span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	容積率/建ぺい率(%) CAPACITY RATIO/BUILDING COVERAGE

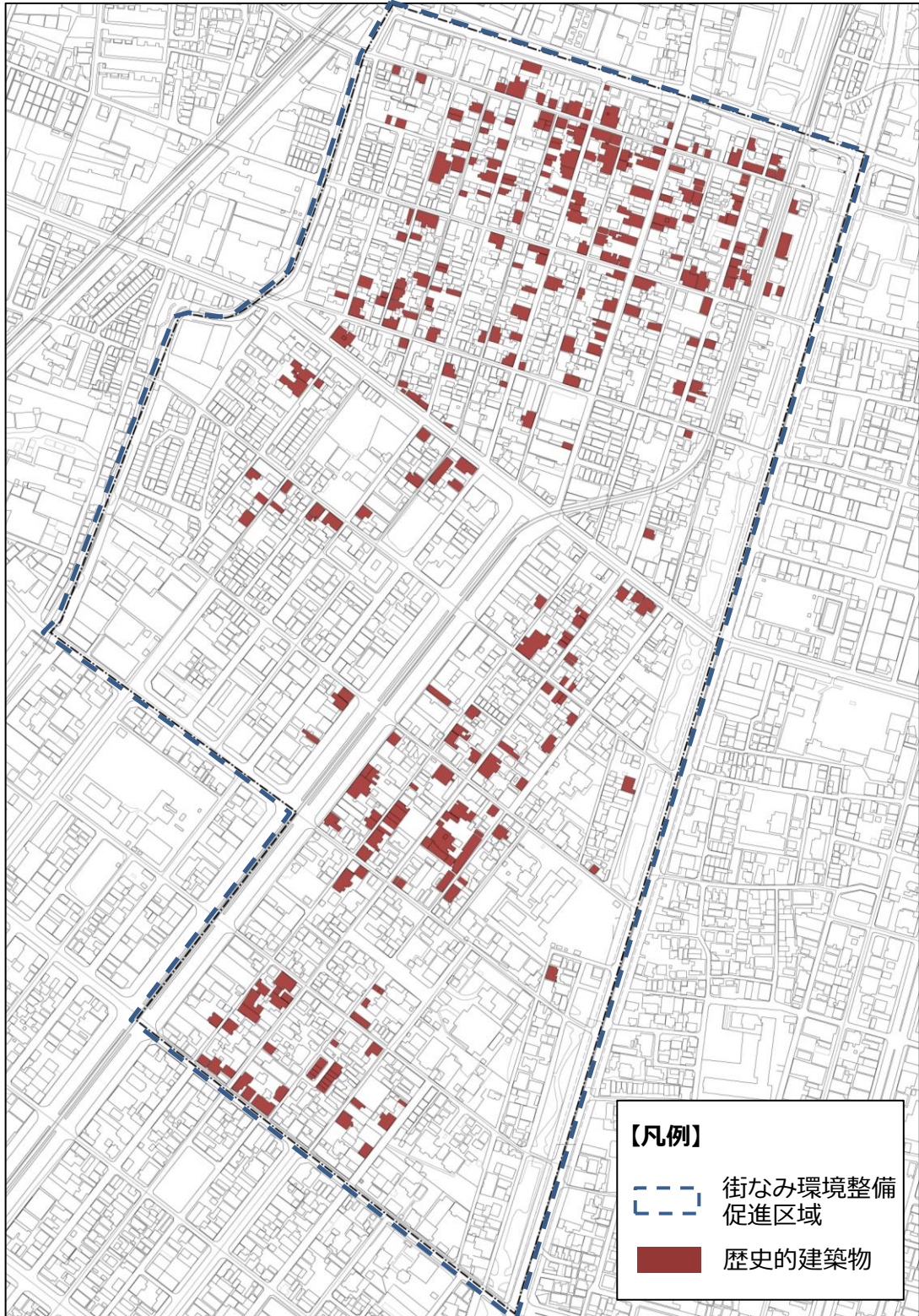




【区域図】

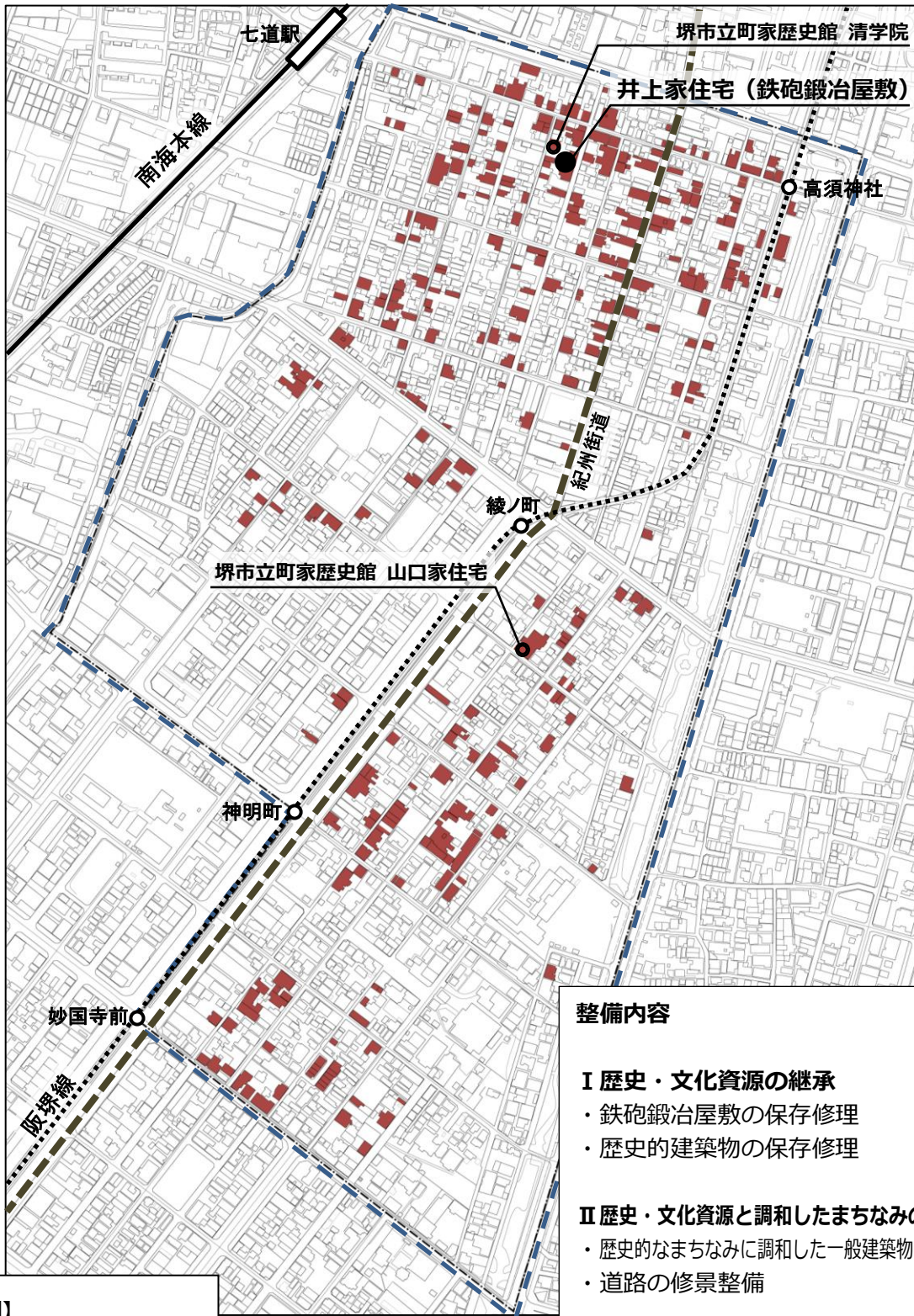
区域名又は地区名

堺環濠都市北部地区街なみ環境整備促進区域





【整備方針図】



【凡例】

- 街なみ環境整備促進区域
- 歴史的建築物

整備内容

- I 歴史・文化資源の継承**
  - ・鉄砲鍛冶屋敷の保存修理
  - ・歴史的建築物の保存修理
- II 歴史・文化資源と調和したまちなみの形成**
  - ・歴史的なまちなみに調和した一般建築物の修景
  - ・道路の修景整備
- III 歴史・文化資源を活かしたにぎわいの創出**
  - ・歴史的なまちなみに関する情報発信やイベント等の実施