

第1章
住宅政策を巡る
現状と課題

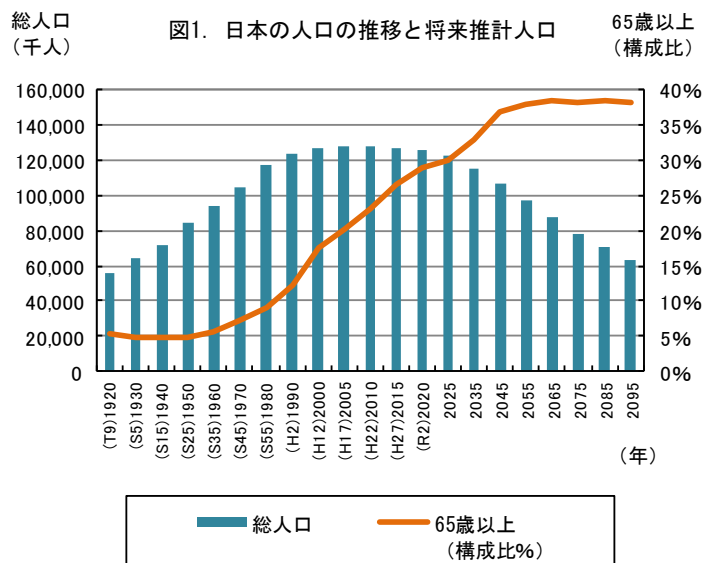
1-1 住宅政策を巡る社会経済情勢（全国）

(1) 日本の人口の推移と将来推計

日本の人口は、2020(令和2)年現在、約1億2622万人(国勢調査)であり、2010(平成22)年頃をピークに減少に転じています。将来的にも人口の減少傾向が継続すると予測されています。

また、65歳以上人口の構成比(高齢化率)も、今後上昇がつづくとして予測されており、2055年頃からは、30%台後半で高止まりすると推計されています。

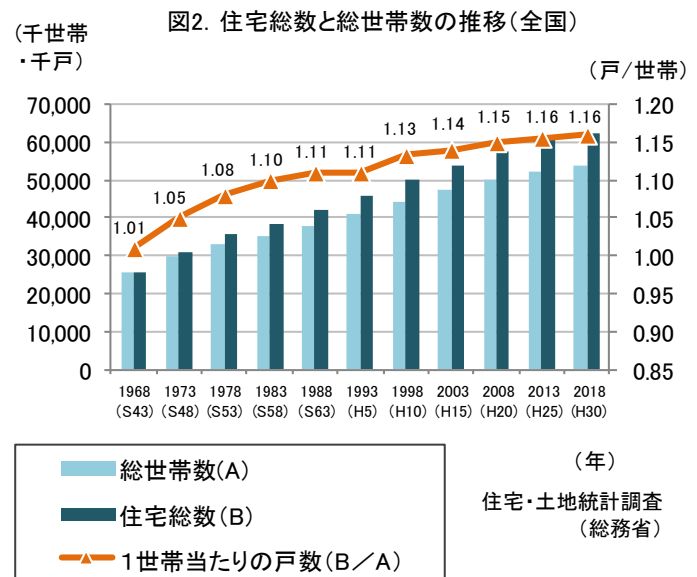
図1：総務省統計局「日本の統計2021」
 ・総務省統計局「国勢調査結果」、「我が国の推計人口」「人口推計」
 ・国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017(平成29)年推計)」



(2) 住宅総数と世帯数の推移

2018(平成30)年現在の日本の住宅総数は、62,407千戸で、上昇傾向がつづいています。また、総世帯数は、2018(平成30)年現在、54,001千世帯で、同じく上昇傾向がつづいています。

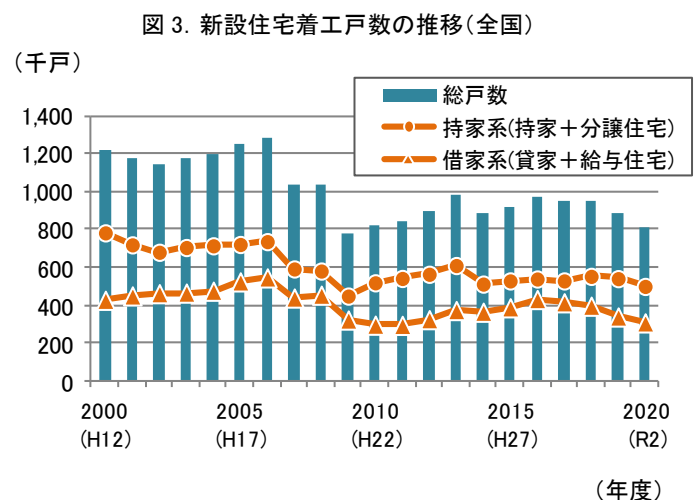
また、1世帯当たりの住宅戸数は、1.16戸で、緩やかに上昇傾向がつづいており、量的に住宅ストックは世帯数に対して充足しています。



(3) 新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数(全国)は、2000年代前半は120万戸前後で推移していましたが、2009(平成21)年度以降、100万戸以下となっており、2020(令和2)年度では、81.2万戸で対前年度比約8.1%の減少となっています。

なお、2009(平成21)年度の新設住宅着工戸数の減少は、世界的な金融危機、いわゆるリーマンショック(2008(平成20)年頃)による影響、また2014(平成26)年度の減少は、同年4月の消費税率引き上げ(5%→8%)による影響、2019(令和元)、2020(令和2)年度における減少傾向は、新型コロナウイルス感染拡大による影響が大きいと考えられます。

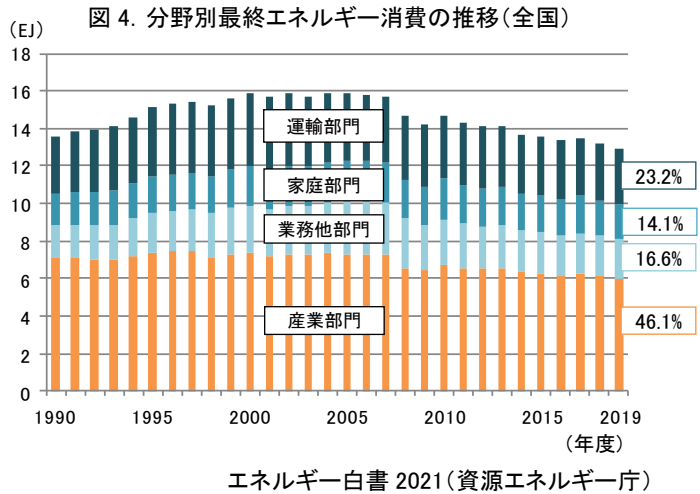


新設住宅着工統計(国土交通省)

(4) 2050年カーボンニュートラルに向けた動向

わが国は、2020(令和2)年10月、「2050年カーボンニュートラル」を宣言しました。

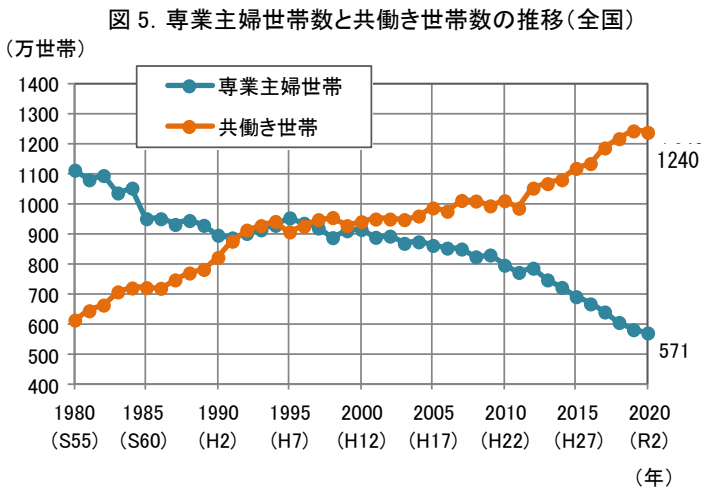
これを受けて2021(令和3)年8月に取りまとめられた「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」においては、わが国における最終エネルギー消費の約3割を占める民生部門(業務・家庭部門)の活動が展開される住宅・建築物においても、省エネ対策の強化、再生可能エネルギーの導入拡大等に係る取組の方向性が示されています。



(5) 専業主婦世帯数と共働き世帯数の推移

1980(昭和55)年では、専業主婦世帯約1100万世帯、共働き世帯約600万世帯でしたが、1990年代半ばに、ほぼ同数となり、その後は、共働き世帯が増加し、専業主婦世帯は減少しています。

2020(令和2)年では、専業主婦世帯571万世帯に対し、共働き世帯は1240万世帯となっています。



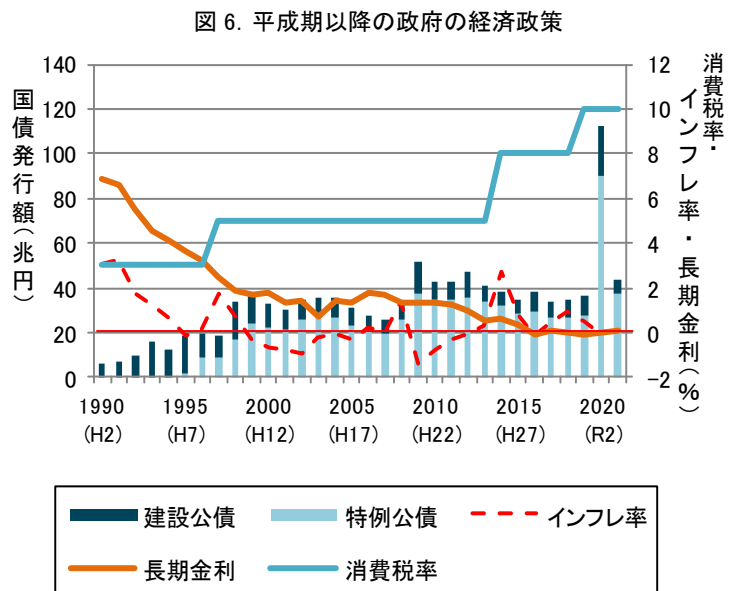
(6) 新型コロナ感染被害と経済情勢

日本経済は、1990年代後半以降、長期にわたる景気の低迷がつづいています。

インフレ率は一時期を除き0%前後を推移し、目標(インフレターゲット)とする2%には届かない状況で、慢性的なデフレ経済がつづいています。

また、1989(平成元)年4月には消費税が導入され、導入期の3%からその後5%、8%、さらに2019(令和元)年10月から10%(8%の軽減税率あり)へと引き上げられており、低所得者を中心に消費者の負担感は増加しています。

さらに、2020(令和2)年に発生した新型コロナウイルス感染被害は、人々の生活に大きな影響を与えており、政府は2020(令和2)年度には100兆円を超える経済対策を行っていますが、景気の低迷はつづいており、今後、生活格差の縮小やより豊かで安全安心な住生活の実現等に向けて、政府の積極的な財政政策が期待されます。



1-2 本市の住宅政策を巡る現状

(1)住宅・市街地整備の趨勢

堺は古くから水陸交通の要所であり、中世以降は国際貿易都市として栄え、現在の堺区には環濠都市が形成され、江戸時代には統一的な街区整備が行われました。

明治時代に入ると、阪堺鉄道(現・南海電気鉄道南海本線)、高野鉄道(現・南海電気鉄道高野線)等が開通し、大正時代以降は、これら鉄道沿線駅を中心に大阪の郊外住宅地としての開発が進められ、大美野、上野芝、浜寺などといった良好な住宅地が形成されました。

戦後は、空襲で被害を受けた市中心部の復興が進められ、その後急激な人口増加に対応するため、昭和40年代以降は、新住宅市街地開発事業により、泉北ニュータウン、新金岡の大規模な住宅市街地が整備され、さらに、

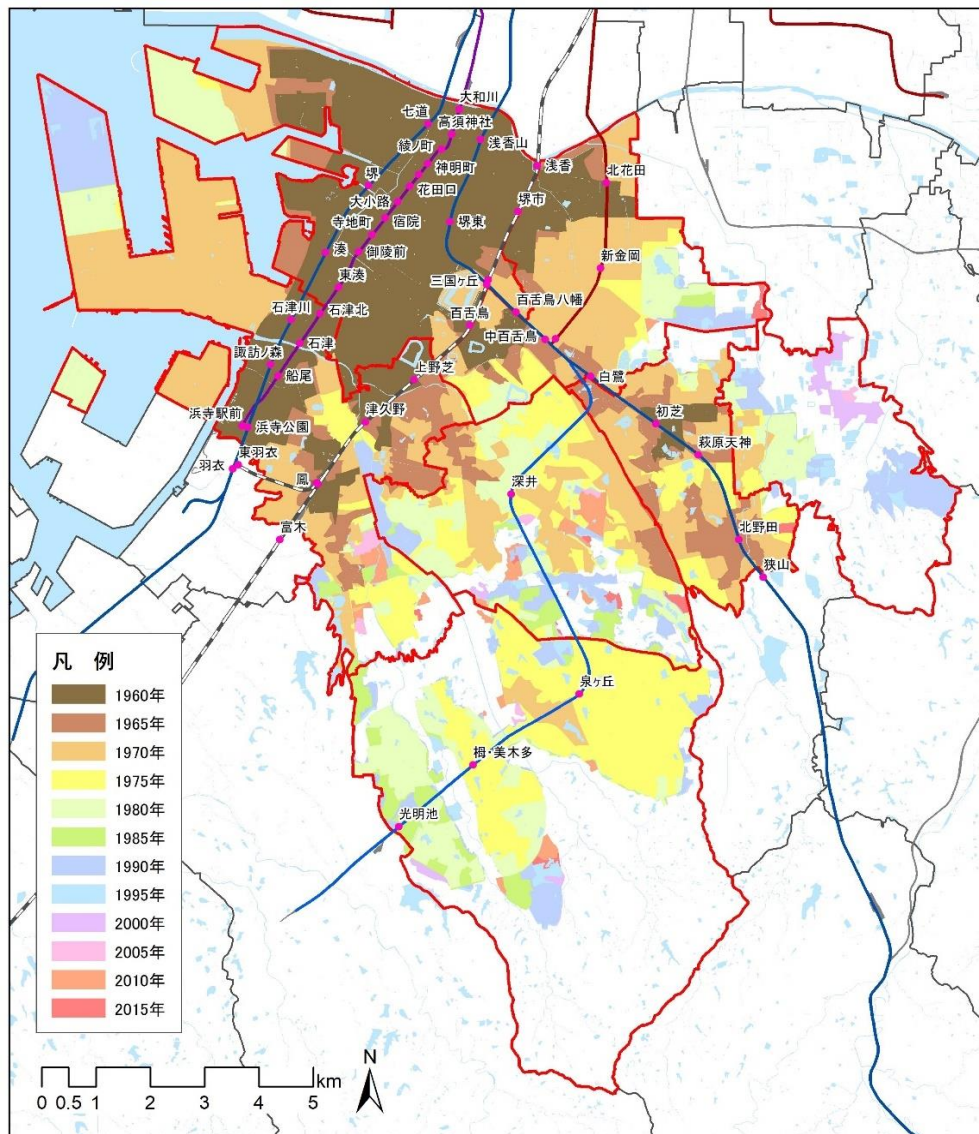
周辺地域でも土地区画整理事業等による住宅地の供給が進みました。

特に公的賃貸住宅[※]は泉北ニュータウン、新金岡地区に続いて中区や東区、西区などでも供給が進み、昭和40年代を中心に1,000戸を超える大規模な住宅団地も複数箇所で開催されました。

また泉北高速鉄道の段階的な開通や地下鉄御堂筋線の我孫子・なかもず駅間の開通などを経て、特に市の中南部と東部で、民間の住宅供給により住宅地が拡大されてきました。

2005(平成17)年には美原町を市域に編入し、2006(平成18)年に政令指定都市となり現在に至っています。

図7. 堺市の人口集中地区(DID)の変遷



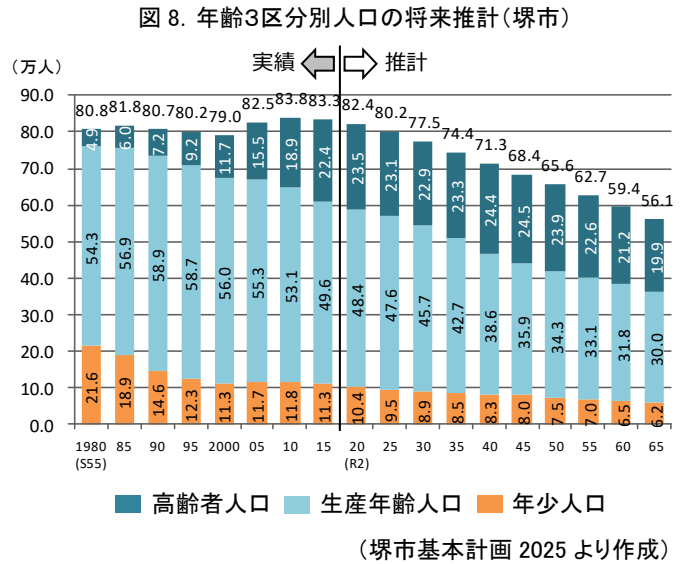
(2)人口・世帯の動向

本市の人口は、2012(平成24)年をピークに減少に転じており、今後もさらに減少が進み、2040(令和22)年には71万3千人まで減少すると推計されています。

年齢3区分別の人口比は、年少人口比率が13.5%(H27国勢調査)で、今後の上昇は期待できず、老年人口が増加する見込みとなっています。

家族類型比率は、人口減少と高齢化などを背景に、単独世帯が増加する一方、従来は標準世帯であった夫婦と子供世帯が減少する等世帯の多様化が進んでいる状況となっています。

図8: 2020(令和2)年以降の人口推計は、堺市推計。2015(平成27)年までは国勢調査による人口。



(3)住宅ストックの状況

2018(平成30)年現在の本市の住宅総数は、404,400戸で、2013(平成25)年頃をピークに住宅数は減少に転じたとみられます。このうち、空き家数は54,800戸で、過去10年間では大幅な増加はみられませんが、世帯数の減少を背景として、今後はさらに増加が見込まれます。

また、築年の古い共同住宅が多いという本市の特徴から、安全性や居住性の面で課題を有するものの更新が進んでおらず、今後、老朽化が進んだ建物の増加が懸念されます。

図9. 家族類型の推移(堺市)

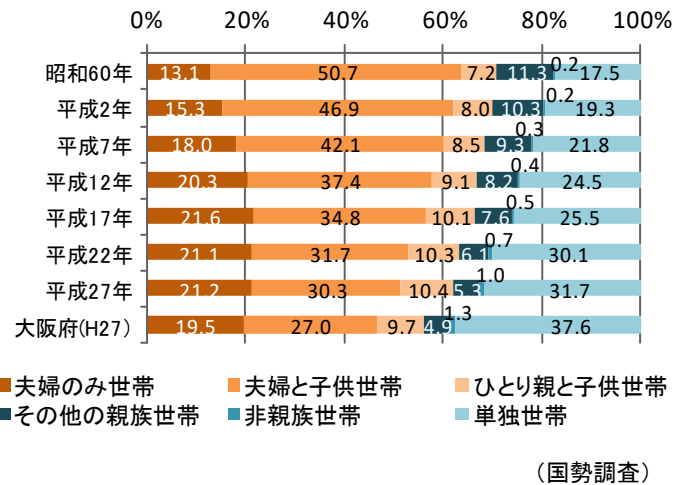


図11. 共同住宅の建築年代別住宅比率(平成30年・他都市比較)

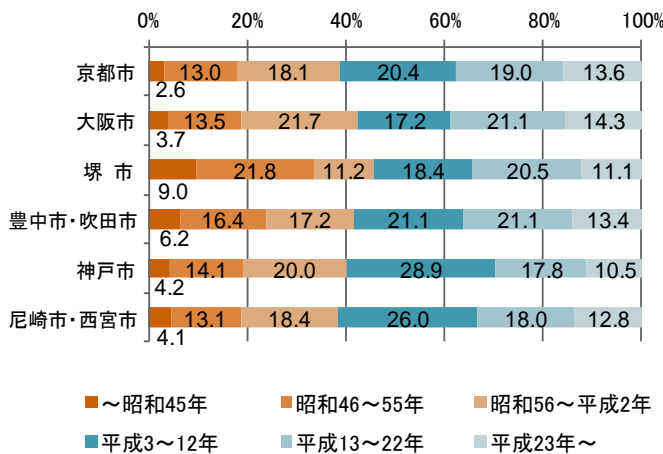
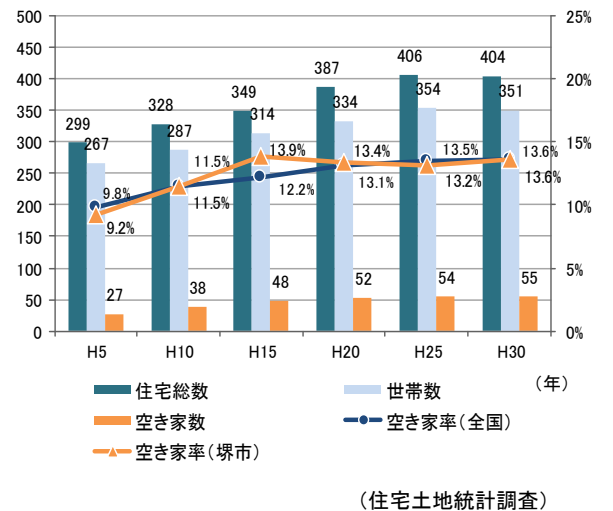


図10. 空き家数・空き家率の推移(堺市)



(4) 所有関係別住宅ストック

所有関係別では、持ち家が61.4%、民営借家が23.3%、公営の借家が7.3%、都市再生機構(UR)・公社の借家が6.4%の順で、持ち家率は、6割を超えています。

区別では、中区、東区、西区、美原区は持ち家比率が市平均より高く、堺区、南区、北区は低くなっています。

南区は公営・都市再生機構・公社の借家の公的賃貸住宅の比率が高く、全体の約3分の1を占めています。

民営借家の比率は、堺区が37.6%でもっとも高くなっており、南区は5.1%で最も低くなっています。

(5) 建築年代別住宅ストック

建築年代の状況では、1980(昭和55)年以前の旧耐震基準による住宅比率は33.6%となっています。

区別にみると、南区は、1980(昭和55)年以前建築の旧耐震基準による住宅比率が5割以上と特に高くなっています。また、東区や北区でも3割以上と高くなっています。

(6) 住宅・住環境に対するニーズ

住宅・居住環境に関して重要と思う項目、上位5項目では、「治安」や「地震時の安全性」が1位、2位となっており、住宅・住宅地の安全性に対する関心は非常に高くなっています。

このほか、「日常の買物などの利便」や「通勤・通学の利便」といった日常生活の利便性についても重要と感じています。

図12. 所有関係別住宅比率(区別・平成30年)

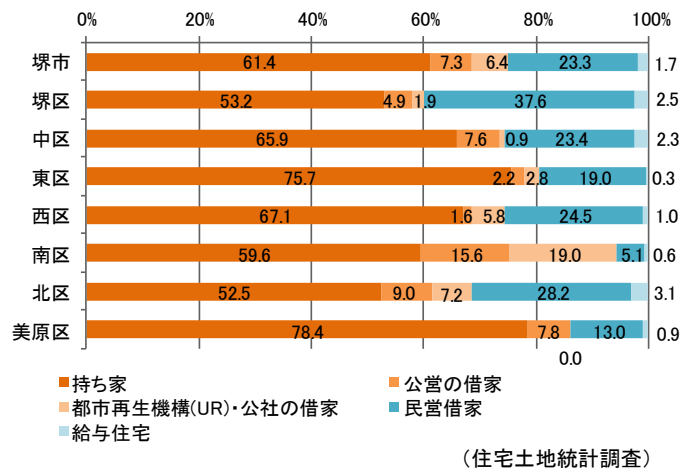


図13. 建築年代別住宅比率(区別・平成30年)

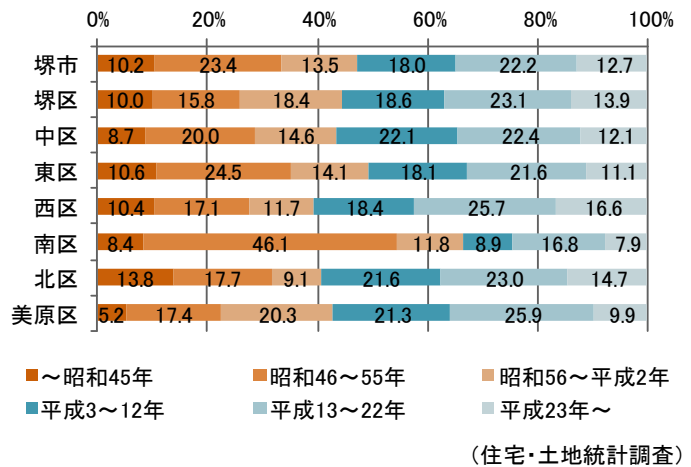
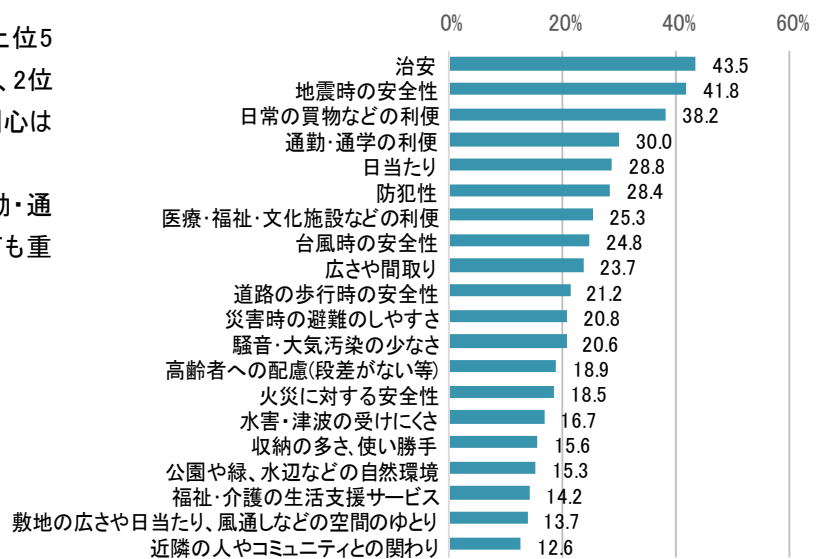


図14. 住宅・居住環境に関して重要と思う項目(堺市、平成30年)



(7) 地域別の状況

①人口動向等の状況

- ・②③人口増加(減少)率は、堺区、北区で増加し、その他の区域では、減少しています。特に南区、美原区の減少割合が大きくなっています。
- ・④高齢化率は、東区、南区、美原区で3割以上と市平均値を上回っています。東区、南区では、⑨高齢者のみの世帯割合も市平均値を上回っています。
- ・⑦子ども(18歳未満)のいる世帯割合は、中区、西区、美原区で、市の平均値23.0%を上回り、堺区では17.7%と市平均値を大きく下回っています。
- ・⑪最低居住面積水準*未満率は、堺区、北区で高い値となっており、堺区では、11.4%と他の区域と比較して特に高い値となっています。

表1. 人口・世帯等の状況(1) (%の場合のみ)

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市
① 人口(人)(R2.4)	148,164	122,022	84,541	135,019	139,104	159,716	37,915	826,481
② 人口増加率(%) (H27~R2)	0.34%	-1.86%	-0.92%	-0.24%	-6.08%	0.56%	-2.96%	-1.45%
③ 直近の人口増加率(%) (H30~R2)	0.30%	-1.19%	-0.35%	-0.73%	-2.44%	0.58%	-1.26%	-0.65%
④ 高齢化率(%) (R2)	27.5%	26.6%	30.9%	26.9%	34.5%	24.6%	30.5%	28.4%
⑤ 主世帯総数(世帯)(H30)	68,720	48,820	34,440	54,500	59,360	68,050	14,430	348,300
⑥ 主世帯数増加率(%) (H25~H30)	5.7%	-3.5%	-4.0%	-1.7%	-8.6%	3.0%	-9.4%	-1.6%

表2. 人口・世帯等の状況(2)

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市
⑦ 子ども(18歳未満)のいる世帯割合(%) (H30)	17.7%	25.8%	23.1%	26.0%	22.3%	23.9%	26.5%	23.0%
⑧ 母子世帯割合(%) (H27)	1.8%	2.3%	1.7%	1.9%	2.5%	1.5%	2.3%	2.0%
⑨ 高齢者のみの世帯割合(%) (H30)	26.0%	23.8%	27.1%	23.6%	34.6%	24.5%	26.3%	26.6%
⑩ 高齢者用設備のない住宅率(%) (H30)	50.7%	47.9%	47.4%	44.0%	43.1%	46.2%	44.9%	46.5%
⑪ 最低居住面積水準未満率(%) (H30)	11.4%	6.5%	4.8%	7.3%	4.4%	8.3%	3.7%	7.3%
⑫ 外国人人口(人)(H27)	3,364	1,035	463	1,251	2,372	1,614	490	10,589

図15. ②人口増加率 (H27.4→R2.4)

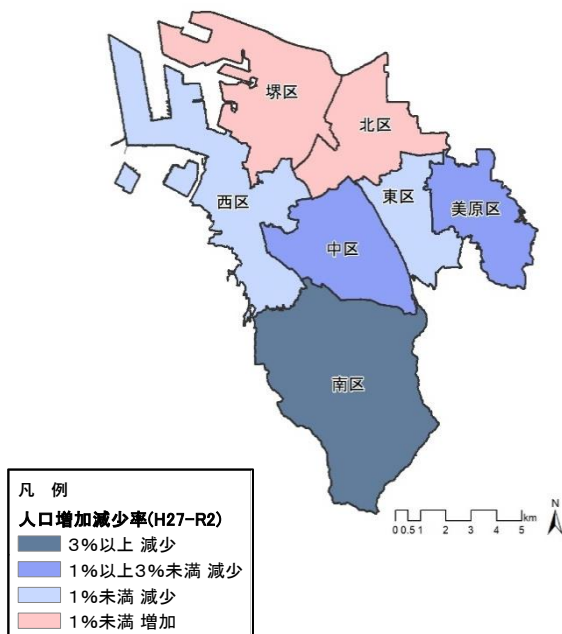


図16. ⑨高齢者のみの世帯割合

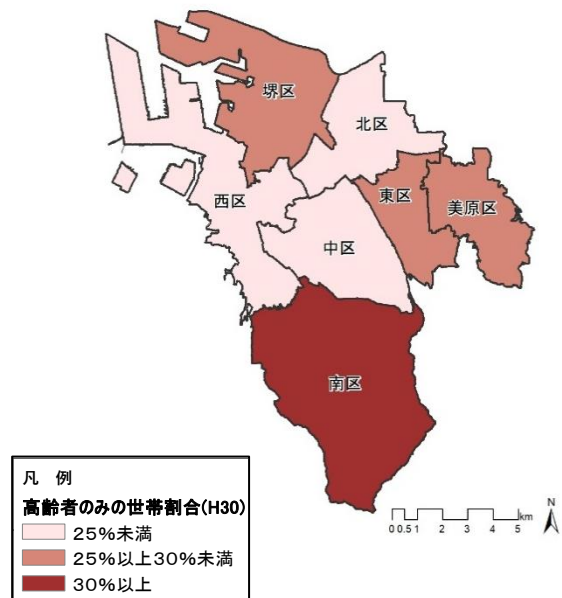


図17. ⑦子ども(18歳未満)のいる世帯割合

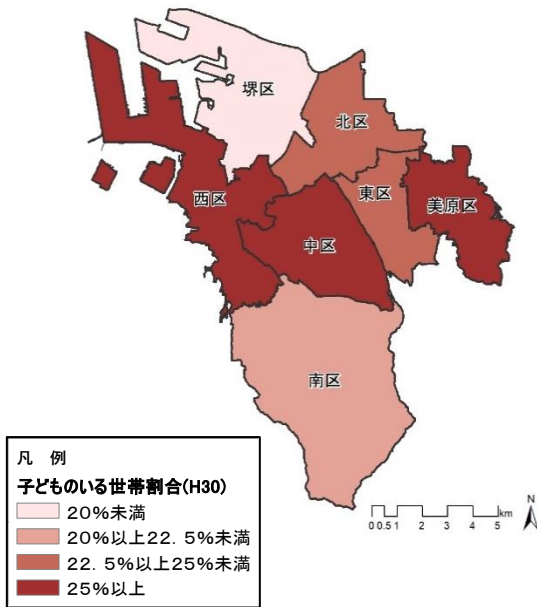
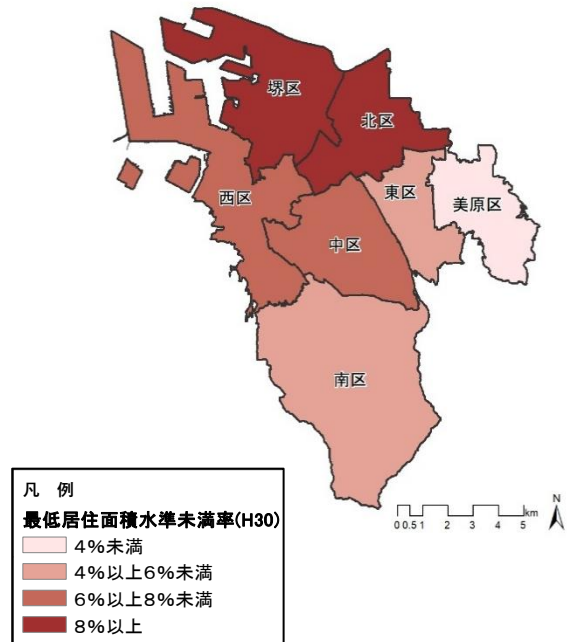


図18. ⑪最低居住面積水準未満の世帯割合



②住宅の状況

- ・中区、東区、西区、美原区では、⑰持ち家率と⑱一戸建住宅率が市平均値を上回っています。
- ・⑰持ち家率の比較的低い堺区、南区、北区においては、堺区、北区の⑲民営借家住宅率が、南区の⑳公営住宅率が、それぞれ市平均値を上回っています。
- ・⑯空き家率は、堺区で18.2%と市平均値を大きく上回っています。南区では空き家率は市平均値を下回るものの、空き家数が5年間で15%増加しており、増加割合が最も大きくなっています。
- ・㉑昭和55年以前(旧耐震基準)の住宅率は、東区、南区で市平均値33.6%を上回っており、特に南区では54.5%となっています。

表3. 住宅ストックの状況

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区	堺市
⑬ 住宅ストック総数(戸)(H30)	84,220	53,910	39,630	63,480	68,190	79,160	15,760	404,400
⑭ 空き家数(戸)(H30)	15,300	4,980	5,130	8,690	8,600	10,770	1,300	54,800
⑮ 空き家数増加率(%) (H25~H30)	7.4%	1.8%	-8.9%	-8.1%	15.0%	-1.8%	12.1%	1.8%
⑯ 空き家率(%) (H30)	18.2%	9.2%	12.9%	13.7%	12.6%	13.6%	8.2%	13.6%
⑰ 持ち家率(%) (H30)	53.2%	65.9%	75.7%	67.1%	59.6%	52.5%	78.4%	61.4%
⑱ 一戸建住宅率(%) (H30)	37.6%	59.7%	67.6%	56.2%	40.1%	32.8%	78.5%	47.7%
⑲ 民営借家住宅率(%) (H30)	37.6%	23.4%	19.0%	24.5%	5.1%	28.2%	13.0%	23.3%
⑳ 公営住宅率(%) (R1)	2.7%	9.3%	2.0%	2.3%	24.6%	9.5%	7.7%	8.7%
㉑ 昭和55年以前の住宅率(%) (H30)	25.9%	28.7%	35.1%	27.5%	54.5%	31.6%	22.6%	33.6%

図19. ⑯住宅総数に占める空き家の割合

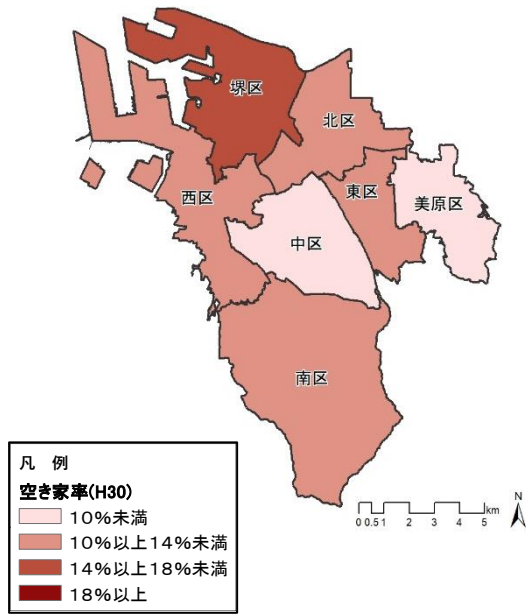


図20. ㉑S55年以前建築の住宅割合

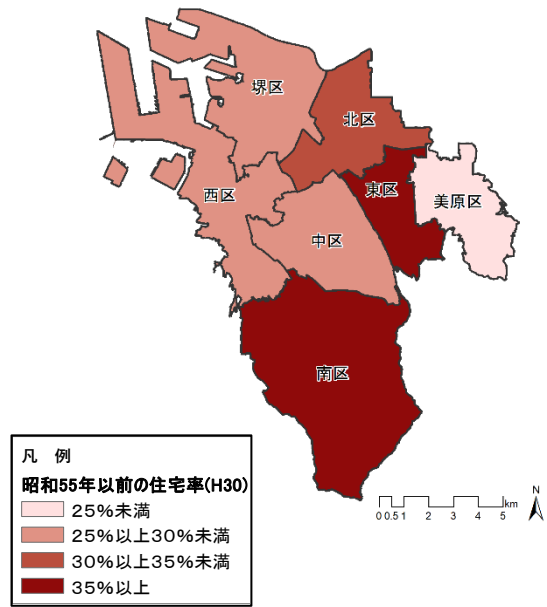


図21. ⑰住宅総数に占める民営借家の割合

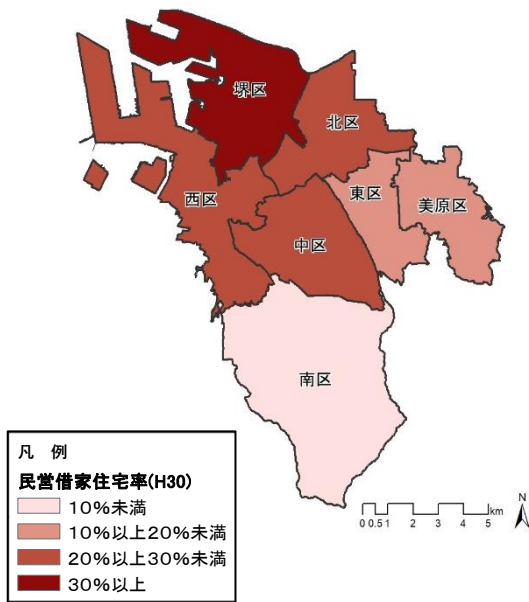
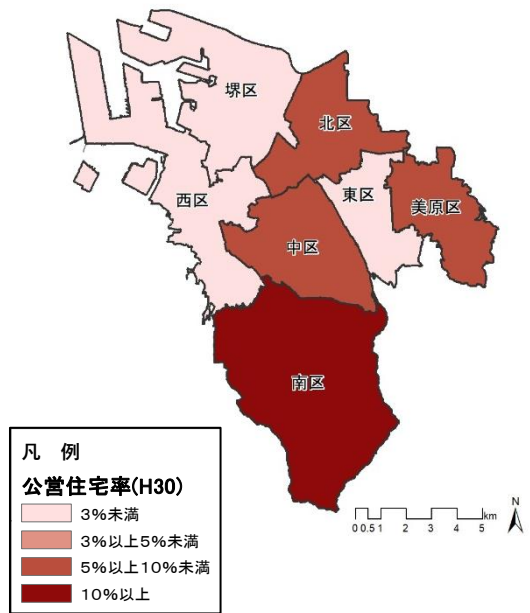


図22. ⑳住宅総数に占める公営住宅の割合



1-3 本市の住宅政策を巡る課題

本市の住宅政策を巡る課題について、「暮らし」、「住宅ストック」、「住環境」の3つの視点から整理します。

暮らしに関する課題1

課題1 多様化する居住ニーズに応える住まい環境への対応

● With コロナにおける多様なライフスタイルに応じた住まいの確保の視点

近年の核家族化や世帯規模の小規模化の進展により、家族の形は、単独世帯や夫婦世帯、又は高齢世帯や子育て世帯などと多様化の傾向にあります(P9図9)。

その中で、夫婦世帯(夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、夫婦と親族等の世帯)においては、共働き世帯の割合が増加しており、住まいについては職住近接などに係る通勤・通学の利便ニーズは高いものがあります(P10図14)。

特に新型コロナウイルス感染リスクとの共存(Withコロナ)が求められる今後は、テレワーク*などの多様な働き方をはじめ新しい日常(ニューノーマル*)への転換が進むものと想定されます。

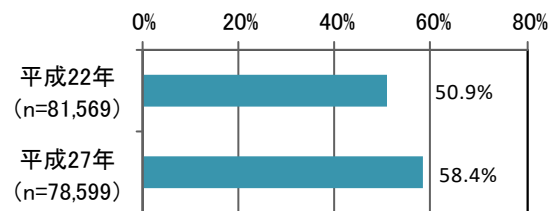
また、高齢者人口が増加する中で、シニア世代の住み替えについては、求める生活環境、ライフスタイル、必要な生活サポートなどによって、住まいニーズはさらに多様化していくものと考えられます。

従って、生活の利便性を重視するまちなか居住、自然環境やゆとりある空間を求める郊外居住など、多様なライフスタイル*に応じた住まいを確保していく必要があります。

さらに、市内のストックの種別(所有関係別)をみると、民営借家の割合が非常に低い区があるなど、区によって違いが大きく、ストックの選択肢に偏在のある地域があります(P10図12)。多様なライフスタイルに応じた住まいを確保するため、地域ごとの種別ストックの状況を考慮し、施策に反映させていくことが必要となっています。



図23. 共働き世帯率の推移(堺市、20~49歳)



(国勢調査)

● ニーズにあった住まいを選べる環境整備の視点

広い持ち家に住む割合が高い高齢者世帯と、狭小な住宅に住む借家ファミリー世帯とで、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じています(P90資料編図59)。特に、若年・子育て世帯では、住み替えニーズが高いものの、ゆとりのある住宅を確保することはそれほど容易ではないため、高齢者が所有する良質な住宅を有効活用していくことが必要となっています。

住み替えなどで新たな住まいの場を希望する者が、様々な選択肢の中からライフスタイルやライフステージ*の変化に応じた住宅をスムーズに選択できるように、これを支援する様々な体制の充実が求められています。

また、今後、外国人就労者の増加による住まいの確保などの新たな需要が見込まれています。これらに対応した、多文化共生のコミュニティ*形成や地域生活を支援し、地域活力の向上につなげていくことも必要となっています。



暮らしに関する課題2

課題2 子育て世帯の住まい環境への対応

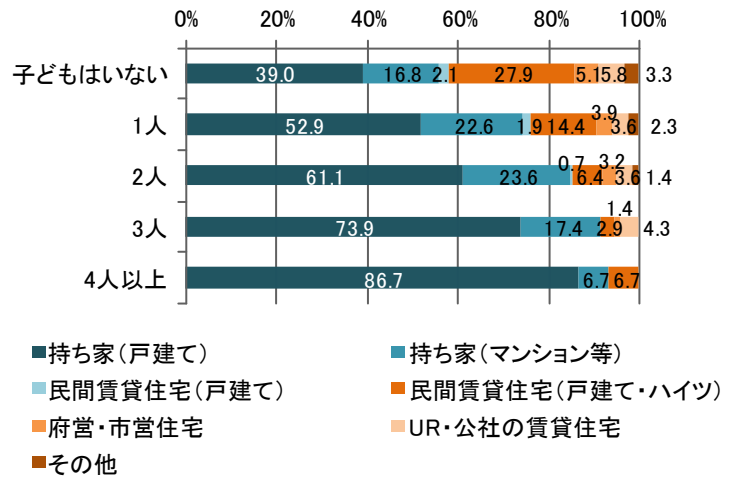
○若年・子育て世帯の定住促進の視点

少子化の進行は、地域活力の低下につながるほか、経済や社会保障など地域社会に与える影響は大きいと考えられます。従って、住生活においても少子化対策と連携し、子育てしやすい住まい環境を整備していく視点が非常に重要となります。

若年・子育て世帯への住まいニーズ調査では、持ち家志向が高く、子どもの人数に比例して戸建ての持ち家を希望しています(図24)。しかし一方で、子育て世帯の誘導居住面積水準※以上の世帯割合は41.3%(H30)で、約6割の世帯が望ましい水準の広さの住宅に居住できていない状況にあります(図25)。

従って、子育て世帯がより適正な広さの良好な住宅に定住できるよう支援することが必要となっています。

図24. 住み替えたい住宅(堺市居住者・子どもの有無別)



(若年・子育て世帯の住まいニーズ調査(R1年度・堺市))

図25. 子育て世帯における誘導居住面積水準※達成率の推移(堺市)

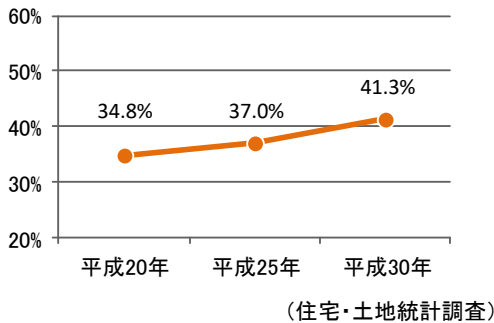
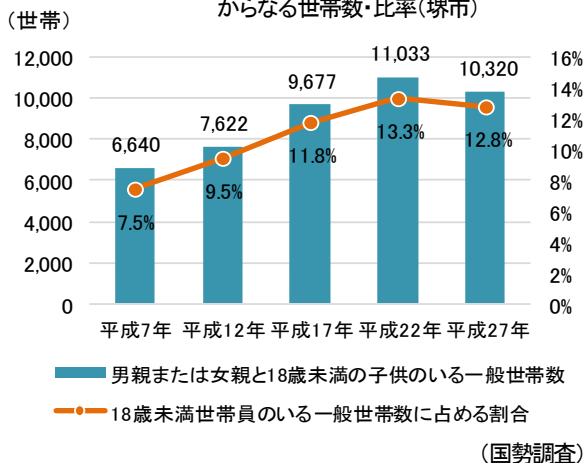


図26. 男親または女親と18歳未満の子どもからなる世帯数・比率(堺市)



○子育て支援につながる住まい方や住まい環境の視点

住生活における「子育てに重要な要素」についての意向では、住環境に対するニーズが高くなっています。治安や通勤通学の利便、地震の安全性、道路の歩行時の安全など、住宅をとりまく環境を重視しており、安心して子育てができる環境整備が求められています(P92資料編 図62)。

年少人口が減少傾向にある中、ひとり親世帯(母子・父子世帯)が子育て世帯に占める割合は増加傾向から減少に転じています(図26)が、親族のサポートや子育てに対する十分な支援を受けられていないひとり親世帯に対して、必要なサポートが届くよう子育て支援施策との連携を図っていくことが重要となります。

また、昨今、保育需要の増加傾向の中では、保育や福祉の人材不足に対応した支えあい活動の推進や、社会的企業※などの活動への支援が求められています。

暮らしに関する課題3

課題3 高齢者や障害者等の安心居住への対応

●住宅の確保に配慮の必要な世帯の居住の安定確保の視点

本市では、約30,000戸(市営、府営)の公営住宅[※]を有していますが、公営住宅を含む公的賃貸住宅が住宅総数に占める割合は、政令市の中で最も高くなっており(図27)、今後も、これら公的ストックを計画的に更新していく中で、有効活用していくことが重要となります。

また、あわせて、公営住宅ストックの地域偏在や増加する空き家の利活用などの観点から、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネット[※]を構築することが必要となっています。そのため、公営住宅と民間賃貸住宅の役割分担などを検討し、住宅確保要配慮者[※]の住まいの確保と安定的な居住が継続できる環境整備が求められています。

セーフティネット住宅[※](要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅)は、全国的な登録促進が図られているものの、本市の登録件数は3,795戸(うち専用住宅は159戸)(R2)で、これは、家賃の不払いや死亡事故の発生など、入居者に対する不安感などが賃貸事業者にあることが要因となっていると考えられます(図29)。

従って、市民の住宅困窮状況の的確な把握と相談事業とが連動した個別支援の仕組みの整備が課題であり、民間賃貸住宅の活用と、行政・民間事業者・NPO等の協働体制の構築による入居者に対する居住支援を結び付けることによって、住宅確保要配慮者の居住の安定を図っていくことが必要となっています。

図27. 公的賃貸住宅世帯比率(平成30年・政令市)

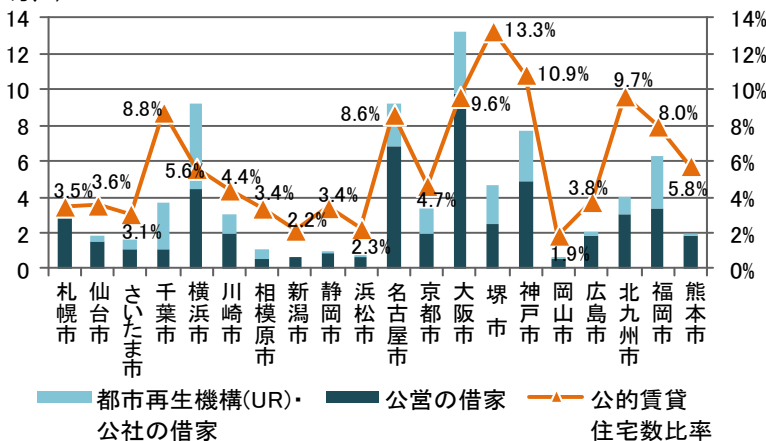
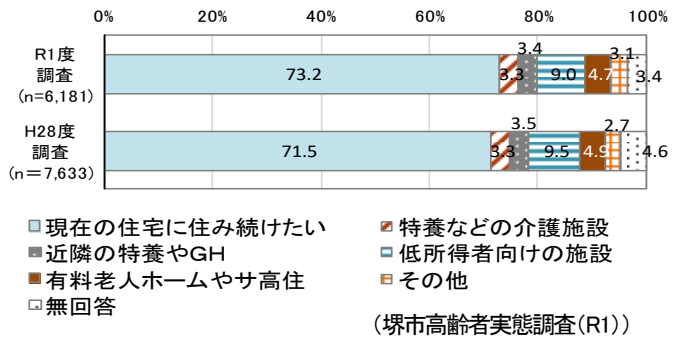


図28. 高齢者が将来暮らしたい住宅(施設)



(堺市高齢者実態調査(R1))

●長寿社会に対応する住まい環境整備の視点

高齢者の今後の暮らし方の意向を見てみると、「現在の住宅に住み続けたい」と考える割合が約7割となっており(図28)、今後も、高齢者が住み慣れた地域で健康に安心して住みつけられる住宅政策が求められています。

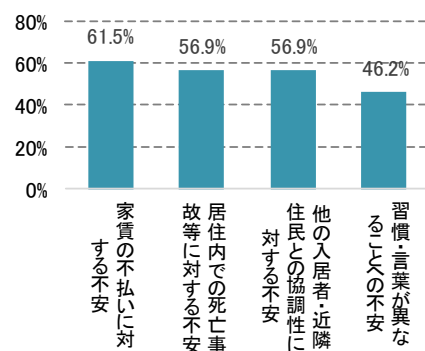
住宅のバリアフリー性能では、高齢者のための設備の状況は十分とはいえず、バリアフリー化などを促進することが必要となっており、エレベーターのない中層住宅団地でのバリアフリー化の促進なども課題となっています(P97資料編図76)。

高齢者の住み替えについては、住み慣れた地域内で住み替えができるよう相談体制の充実や、質の確保された高齢者向け住宅の供給が求められています。

高齢期には、単身または夫婦のみで居住する世帯が多くなっており、生活支援の必要性和重要性が高まっています。

そのため、福祉施策との連携により、ライフステージに応じた支援サービスが受けられる環境整備が求められています。また、昨今の介護などの福祉人材の不足に対応した支えあい活動を推進していくことが必要であり、社会的企業などの活動への支援が求められています。

図29. オーナーが要配慮者の入居を拒否している理由(上位4つ)



((公財)日本賃貸住宅管理協会による調査)

(H27.12)

住宅ストックに関する課題 1

課題4 住宅ストックの質や既存住宅流通への対応

●新たな住宅循環システム整備の視点

既存住宅の流通シェア¹⁾は、やや増加傾向にあるものの、住宅市場全体の3割以下にとどまり、従来の新築中心の住宅市場から、ストック型の住宅市場への転換は十分に進んでいない状況にあります(図30)。

ストック型の住宅市場が活発になるためには、適切に蓄積された履歴情報が、流通段階で適切に情報開示されることにより、市場で高く評価され、消費者にわかりやすく信頼される環境整備が求められています。

そのため、ハウズビルダー[※]や不動産業界などとの協働の取組により、既存住宅の流通促進を図っていくことが必要となっています。

そして、消費者に対しては、住宅の管理履歴情報を適切に蓄積することの重要性を周知することが必要となっています。

また、今後の急速な人口や世帯数の減少と空き家の増加に対応し、住宅の総量の適正誘導を視野に入れた政策研究も求められています。

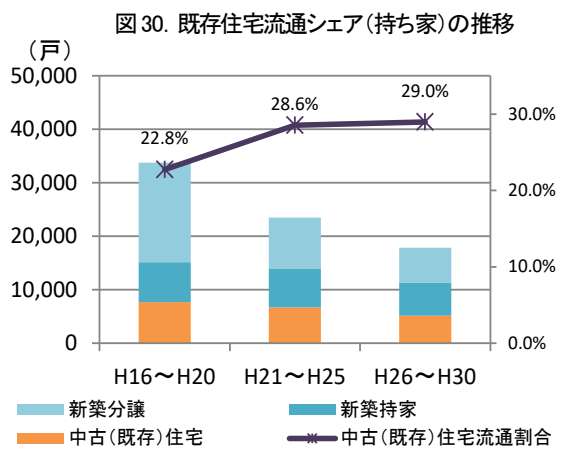


●次世代に継承する良質な住宅ストック形成の視点

住宅の質については、高齢者のための設備のある住宅戸数は50.9%(H30)で、全国平均と同じですが、省エネルギー性能(全ての窓に2重以上のサッシのある住宅戸数)は、全国14.7%に対して本市では8.0%(H30)と低くなっています(P96~97資料編 図74、75、76)。

また、持ち家のリフォーム実施戸数割合は、5.4%(H30)で、全国5.9%より低くなっており、長期優良住宅[※]も新築住宅戸数の約10%の供給にとどまっています(図31)。

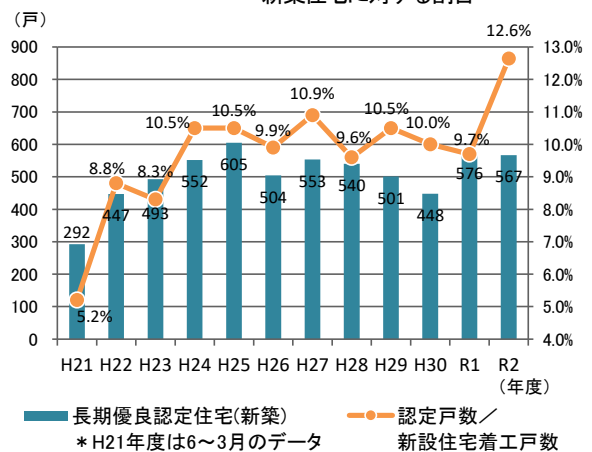
長期にわたって住宅を使用していくには、定期的な維持管理とあわせて、省エネやバリアフリーへの対応が必要となります。そのため、住宅事業者やリノベーション[※]事業者などとの連携を強化し、消費者への公正な情報提供や、市民のリフォームに関する不安や悩みに対応する環境整備が求められています。



(住宅・土地統計調査、新設住宅着工統計)

1) 既存住宅流通シェア:新築を含めた持ち家の全流通戸数(年間)に対する、持ち家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合

図31. 長期優良住宅認定戸数
・新築住宅に対する割合



* H21年度は6~3月のデータ

(堺市調べ)

住宅ストックに関する課題 2

課題5 空き家に対する総合的な対応

○空き家の適正管理・発生の予防の視点

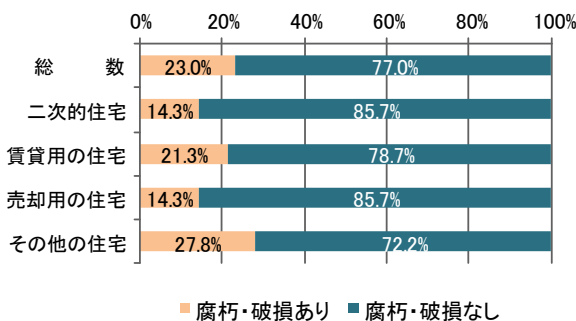
本市の空き家率は、13.6%(H30)で全国平均と同じです(P9図10)が、空き家数は増加の傾向が続いています。今後、世帯数の減少が進むとさらに空き家発生のリスクは高まると考えられます。

「賃貸用の住宅」の空き家率が高い堺区や長期で不在となっているなどの「その他の住宅²⁾」の空き家率が高い西区など、区によって状況が異なるため、地域特性を踏まえた空き家対策が必要となっています。

空き家の発生を抑制するためには、住宅が市場で適正に評価され、空き家になる前に子育て世帯などに活用されるよう、既存住宅市場の活性化に向けた取組が必要となります。

また、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどの結果、意思決定が困難になり、住まい手も不在となるなどの状況を未然に防止するため、所有者が住まいを適切に引き継いでいくことができるよう支援していく環境整備が求められています。

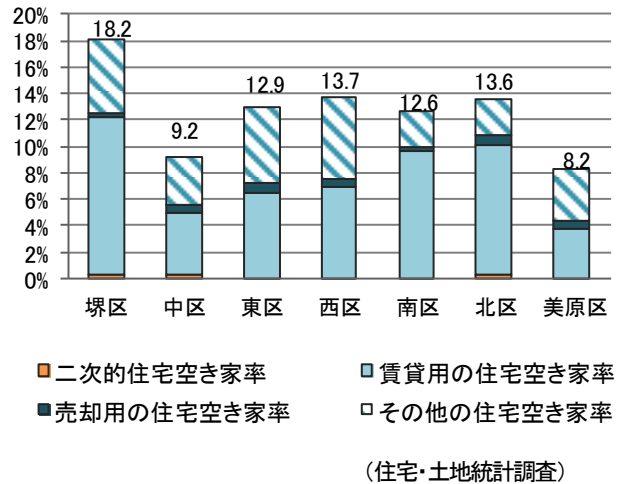
図 32. 空き家の種類別 腐朽・破損の有無別比率 (堺市、平成 30 年)



(住宅・土地統計調査)

2) 「その他の住宅」(住宅・土地統計調査): 二次的住宅・売却用住宅・賃貸用住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)。

図33. 区別・空き家種別・空き家率 (堺市、平成30年)



○空き家の利活用の視点

活用可能と考えられる腐朽・破損のない空き家は、空き家の総数のうち77.0%となっています(図32)が、長期にわたって空き家のまま放置されることのないよう、利活用を促すことが必要となっています。

空き家を利活用しようとする際に、所有者がリフォーム・リノベーションなどについて、身近に相談できる環境の整備が求められています。

将来の人口減少が予測されている中においては、住宅以外にも地域活動の場としての公益的な利用や、観光客向けの一次利用など、多様な用途への利活用を促すための検討も必要となっています。

また、特定空家等^{*}には至らないものの、管理が不十分で利活用が困難な空き家では、除却を促すことも必要となりますが、除却後の土地については、周辺の住環境形成につながるよう、他の施策との連携を図っていくことも必要となっています。

住宅ストックに関する課題 3

課題6 分譲マンションの適正管理や更新への対応

○分譲マンションの管理適正化の視点

分譲マンションは、管理組合が共用部分や施設の維持管理、大規模修繕などを担いますが、区分所有者の高齢化や賃貸住戸の増加により、区分所有者の管理組合活動の負担が増大している状況にあります。

分譲マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態になると、治安の悪化など、周辺地域にも影響を及ぼすことになります。これを防ぐため、管理組合の状況把握を行い、活動が停滞している管理組合に対する能動的な支援が必要であり、その体制整備が必要となっています。

また、既存の分譲マンションでは、必要に応じて適切な改修・リフォームによりマンションの価値を維持し、マンションの市場性を高めることが必要となりますが、専有部分と共有部分（を専用する部分）に分かれるマンション住戸の改修・リフォームに関するルールが明確になっていない状況にあります。従って、リフォームに関するガイドラインなど、マンションリフォームに関するルールの整備が求められています。



○分譲マンションの更新（建替・改修）への視点

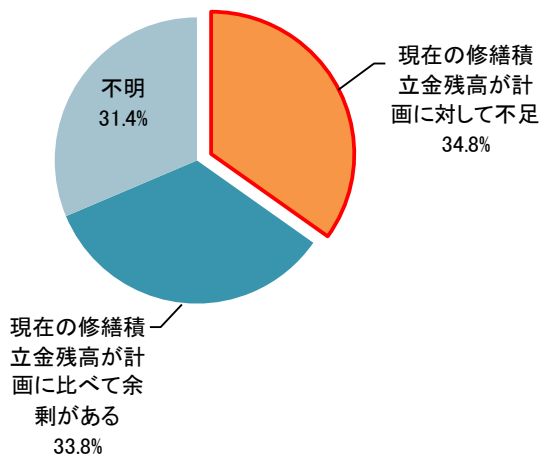
南区や北区では、1980（昭和55）年以前に建設された築40年以上の分譲マンションが多く立地しています。

高経年マンション³⁾や老朽化マンションでは、居住性や安全性の面から、建替・改修等のストックの更新に向けた検討が必要となりますが、合意形成には非常に時間を要することが少なくありません。

特に、困難化する建替においては、管理組合の建替決議に向けた初動期の取組に対する支援や、合意形成の円滑化につながる良好なコミュニティ形成への支援が必要となっています。

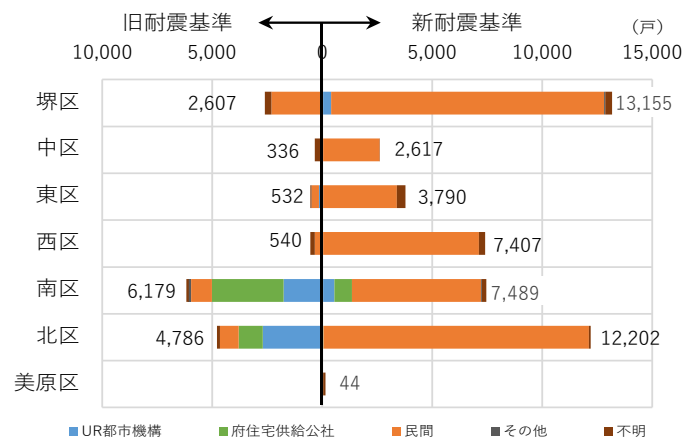
図34. 修繕積立金の積立状況(全国)

(n=1,529)



(平成30年度マンション総合調査(国土交通省))

図35. 分譲マンションの供給状況 (区別、主体別、建築年代別)



(令和3年12月現在 堺市調べ)

3) 高経年マンションとは、一般的に築40年以上といわれており、1980年以前に建設されたマンションは高経年マンションとされる。

住環境に関する課題 1

課題7 良好な住宅市街地形成への対応

○住宅地の魅力向上と情報発信の視点

本市には、中世以降からつづく旧市街地、戦前からの郊外住宅地、高度経済成長期に計画的に開発された新市街地、大規模住宅団地など、多様な住宅地が立地しています。しかし、既成の住宅地や市街地では、人口減少や高齢化、空き家の増加などによる市街地の魅力低下が懸念されています。

住宅地の魅力向上に向けて、まちなみや住まいのめざすべき姿・基準などを示すガイドラインとインセンティブ※のある誘導策を導入するなど、民間事業者とのパートナーシップ※により、地域特性を活かした取組が求められています。

また、ハード整備だけでなく、都市への愛着を深め、住みたい、住みつけたいと思える快適で魅力ある良好な住宅市街地の情報発信に努め、コミュニティの活性化や地域ブランドの向上といったソフト戦略により、市のイメージ向上や住宅地の魅力向上を図っていくことが重要となります。

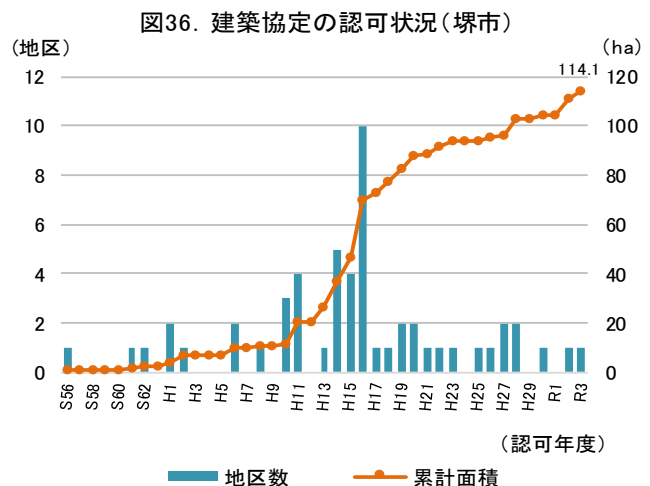


○市民等による住環境整備の視点

住宅市街地の成熟期においては、良好な住環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組であるエリアマネジメント※が重要となっています。

今後、人口減少や高齢化の進む可能性の高い既成の住宅地でのエリアマネジメントはより重要であり、担い手の育成やマネジメント※の方法を確立することが必要となっています。

また本市では、住宅市街地の形成期に多くの建築協定※が締結されていますが、協定締結後の経年に伴って地区内居住者の世帯にも変化があるとみられ、これまでに認可された協定の維持が課題となっています。



(R3.10 現在 堺市調べ)



住環境に関する課題 2

課題8 大規模住宅団地の魅力や活力低下への対応

○大規模住宅団地の地域コミュニティの視点

泉北ニュータウン(南区)や新金岡地区(北区)においては、昭和40年代を中心に供給された大規模住宅団地が立地しています。

これらの成熟した住宅市街地では、現在の時代にあった住宅ストックの供給が進まず、人口減少・高齢化の進行やそれに伴う地域コミュニティの低下が懸念されています。

良好な住宅市街地を住み継いでいくために、既存の住宅ストックを活かしたリノベーション、団地住戸の2戸1改善(2戸の1戸化)などにより、多様な住宅ストックを確保することで、子育て世帯などの新たな世帯の流入を促進し、地域コミュニティの活性化を図っていくことが必要となっています。



■泉北ニュータウン (南区)



■新金岡地区 (北区)

○公的賃貸住宅の建替等を通じた地域の居住機能向上の視点

泉北ニュータウンや新金岡地区では、一時期に多くの公的賃貸住宅が供給され、現在、一気に建替や設備の更新などが必要な時期を迎えています。

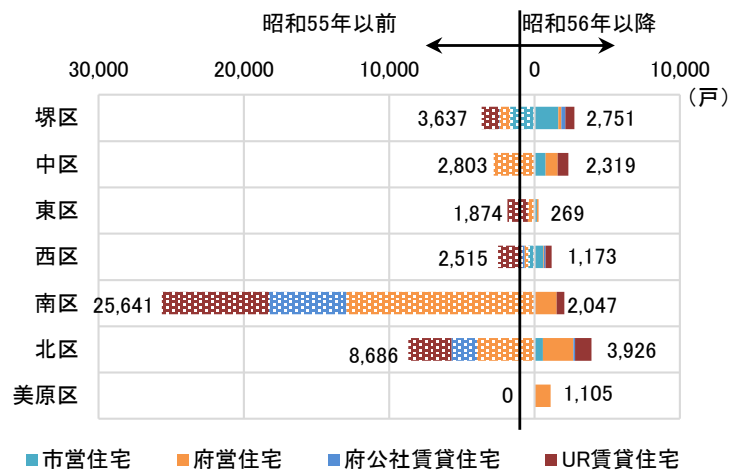
入居者には高齢者が多くなっている中で、エレベーターの設置されていない中層の公的賃貸住宅では、高齢者が住みつけていくことのできる環境整備が求められています。

また、住宅の更新のほか、地域内での買い物など、身近な生活利便性や駅周辺での魅力向上が求められています。

そのため、公的賃貸住宅を有用な資源としてとらえ、建替等によって生み出される用地を有効活用し、他の関連政策と連携しながら、生活の利便性や地域の魅力向上などにつなげていくことが必要となっています。

また、買い物施設などと高齢者等の自宅との間の移動の利便性については、先進的な交通システムの活用などを含む、様々な手段・手法の検討を進め、歩行者主体の住環境整備を行っていくことが必要となっています。

図37. 公的賃貸住宅の供給状況
(区別、主体別、建築年別)



(R2 年度末現在・堺市調べ)

住環境に関する課題 3

課題9 住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応

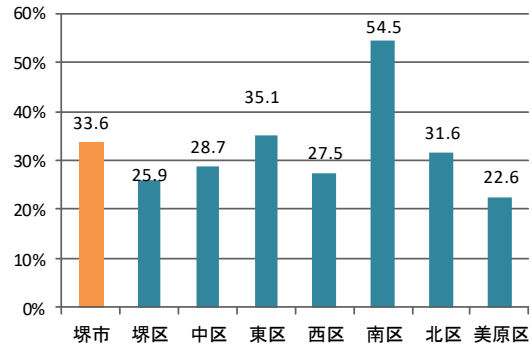
○災害に強い住まい環境の視点

南海トラフ地震などの大規模地震の発生が予測される中、旧耐震基準*の住宅の耐震診断や耐震工事を促進することが必要となっています。

特に1980(昭和55)年以前建築の住宅比率が高い南区をはじめ市内の木造戸建て住宅の耐震化の促進や、対応未了の一部の公的賃貸住宅においても、建替や改修による耐震化への対応が喫緊の課題となっています(図38)。

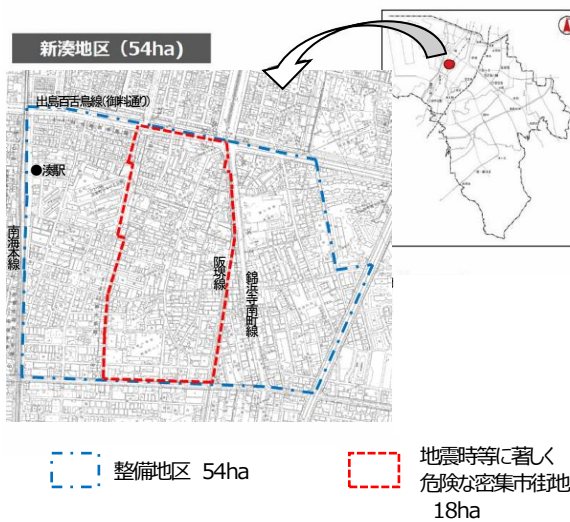
また、家具の転倒防止や防火対策など、室内での防災・減災につながる取組も必要となっています。

図38. 昭和55年以前建築の住宅比率 (平成30年、区別)



(住宅・土地統計調査)

図39. 堺市内の「地震時等に著しく危険な密集市街地(新湊地区)」



○災害に強い住宅市街地形成の視点

住宅市街地の安全確保を図るため、都市計画や国土強靱化地域計画、地域防災計画など、関連計画との連携による都市・地域の強靱化の視点が重要となります。

また、大規模な災害時における広域的な避難計画などについて、大阪府や近隣市などとの連携を図っていくことが必要となります。

密集市街地では、地震時以外にも延焼や避難困難の恐れがあり、引き続き、重点的な取組を進め、安全性の向上を図る必要があります(図39)。

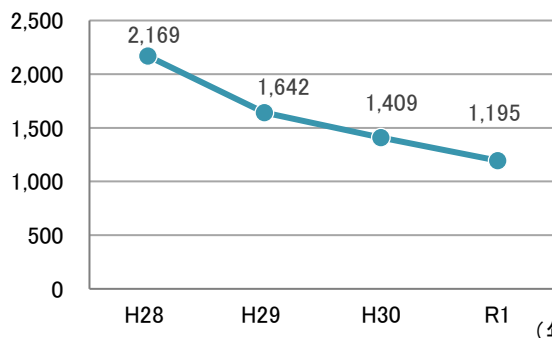
また、近年、地震、豪雨による土砂災害や河川の氾濫、台風による風害などの自然災害による被害が発生しており、被害低減及び被災時の避難や生活再建に資する共助による取組を一層推進する必要があります。

○防犯性能の向上による暮らしの安全・安心確保の視点

大阪重点犯罪認知件数*は近年減少傾向(図40)ですが、住宅・居住環境に関して重要と思う項目の第1位が「治安」(P10図14)となるなど、都市の防犯についての関心は高くなっています。

住宅地における治安向上に向けた安全安心の市街地を確保するため、地域が主体となった取組や住宅とその敷地のデザイン・計画上の工夫などにより、防犯性能の向上を図っていく必要があります。

図40. 大阪重点犯罪認知件数の推移



(大阪府警察犯罪統計)