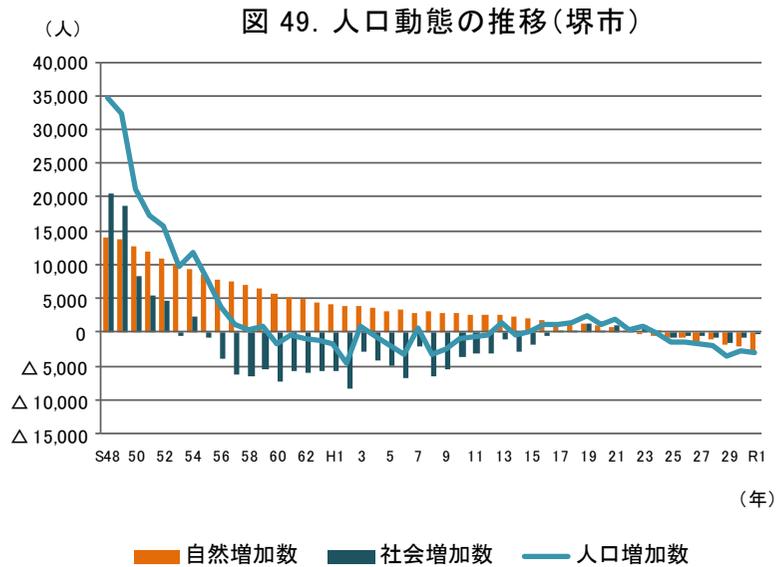


資料編

(1)人口動態

【人口動態】

- ・昭和50年代以降減少傾向が続いていた社会動態は、2005(平成17)～2012(平成24)年までは増加に転じ、その後再び社会減がつづいています。
- ・自然動態は昭和40年代後半から緩やかな減少傾向がつづいており、近年では全体としての人口増加数がマイナスとなっています。



(堺市調べ)

【人口の転入・転出】

- ・2019(令和元)年の人口の転入・転出は、対全国では、158人の転入超過となっています。
- ・地域別では、関東、近畿で転出超過となっています。また、転入超過は対国外が1,053人で最も多くなっています。

表 8. 転入・転出の状況(令和元年、対全国)

地域	移動人数		構成比		増加数 (転入－転出)
	転入	転出	転入	転出	
北海道	176	141	0.7%	0.5%	35
東北	225	182	0.9%	0.7%	43
関東	2,442	3,098	9.4%	12.0%	▲ 656
北陸	331	273	1.3%	1.1%	58
中部	1,302	1,160	5.0%	4.5%	142
近畿	16,889	17,819	64.8%	68.8%	▲ 930
中国	814	660	3.1%	2.5%	154
四国	457	367	1.8%	1.4%	90
九州	1,030	937	4.0%	3.6%	93
国外	2,310	1,257	8.9%	4.9%	1,053
その他	76	0	0.3%	0.0%	76
総計	26,052	25,894	100.0%	100.0%	158

(堺市調べ)

- ・対大阪府では、1,093人の転出超過となっています。
- ・地域別では、転出超過が対大阪市の786人が最も多くなっています。
- ・南部大阪地域でみると、63人の転入超過ですが、うち対泉北地域が368人の転出超過、対泉南地域が623人の転入超過となっています。

表 9. 転入・転出の状況(令和元年、対大阪府)

地域	移動人数		構成比		増加数 (転入－転出)
	転入	転出	転入	転出	
大阪市	4,899	5,685	38.1%	40.7%	▲ 786
北部大阪地域	925	1,231	7.2%	8.8%	▲ 306
東部大阪地域	1,320	1,384	10.3%	9.9%	▲ 64
南部大阪地域	5,721	5,658	44.5%	40.5%	63
南河内地域	2,197	2,389	17.1%	17.1%	▲ 192
泉北地域	1,953	2,321	15.2%	16.6%	▲ 368
泉南地域	1,571	948	12.2%	6.8%	623
その他	-	-	0.0%	0.0%	-
大阪府総計	12,865	13,958	100.0%	100.0%	▲ 1,093

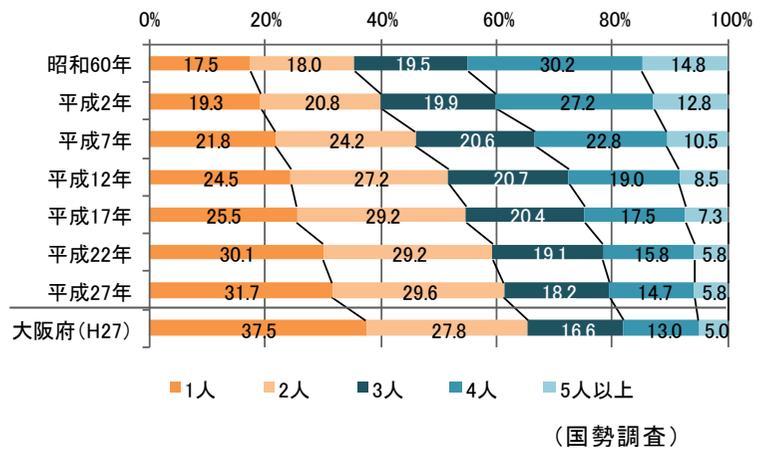
(堺市調べ)

(2) 世帯の状況

【世帯規模の推移】

- ・世帯規模は、小規模化が進んでおり、2015（平成27）年では1人世帯が31.7%で最も高く、次いで2人世帯が29.6%となっており、増加傾向にあります。
- ・1人世帯の割合が全世帯の3割以上、さらに2人世帯以下の世帯割合では6割を超えています。

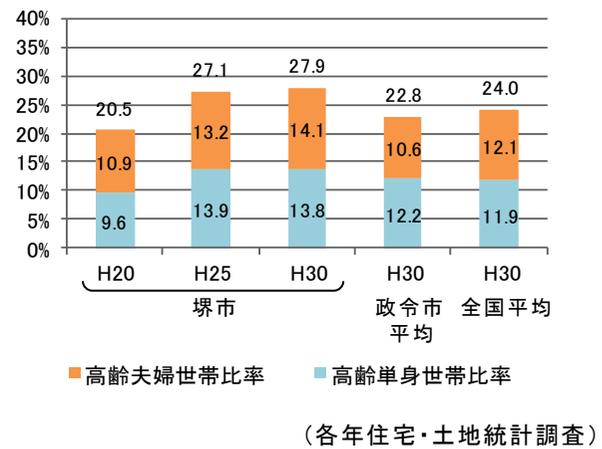
図 50. 世帯規模の推移（堺市）



【高齢者世帯の状況】

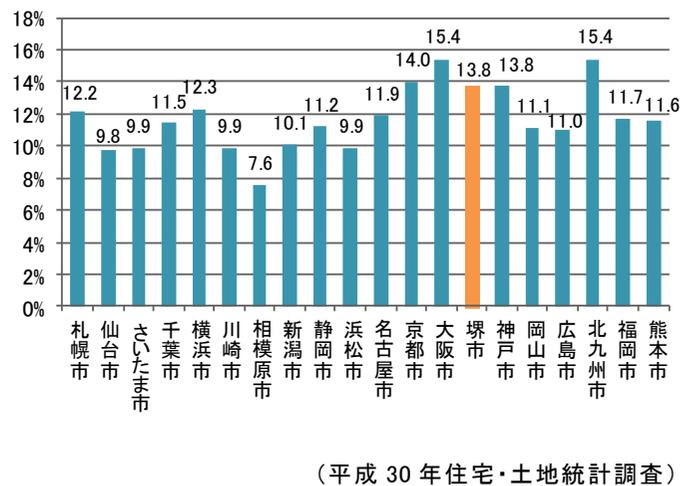
- ・高齢者世帯（65歳以上）が増加傾向にある中で、全世帯に占める高齢者単身世帯の割合も増加傾向にあります。
- ・65歳以上の単身世帯と夫婦のみ世帯の合計比率は2018（平成30）年には27.9%で、政令市平均や全国平均を上まわっています。

図 51. 高齢者世帯比率の推移（堺市、政令市平均、全国平均）



- ・世帯総数に65歳以上の高齢単身世帯が占める比率は13.8%（H30）であり、大阪市、北九州市、京都市に次ぐ高い比率となっています。

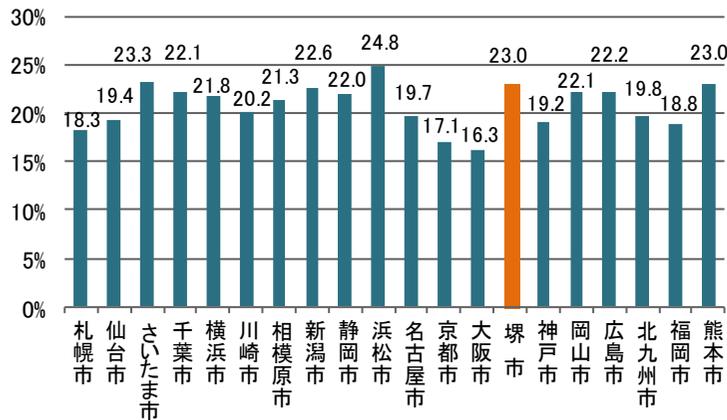
図 52. 高齢単身世帯の状況（政令市）



【子育て世帯の状況】

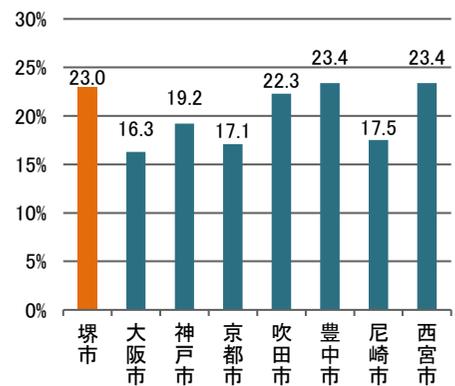
- ・世帯総数に18歳未満の世帯員のいる世帯が占める比率は、23.0%(H27)であり、熊本市と並んで浜松市、さいたま市に次ぐ高い水準となっています。
- ・近畿政令市の中では一番高く、豊中市・吹田市、尼崎市・西宮市と比較しても高い比率となっています。

図 53. 18歳未満の世帯員のいる世帯の状況(政令市)



(平成 27 年国勢調査)

図 54. 18歳未満の世帯員のいる世帯の状況(他都市比較)



(平成 27 年国勢調査)

- ・2019(令和元)年の堺市における合計特殊出生率※は1.39で、前年より低くなっています。
- ・2015(平成27)年以降、全国値を上回る推移ですが、2016(平成28)年の1.50をピークに、増減しながら低下傾向にあります。

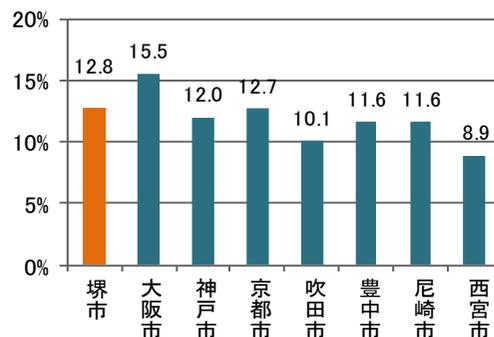
図 55. 合計特殊出生率の推移(堺市・全国)



(人口動態統計(厚生労働省)、堺市調べ)

- ・ひとり親世帯(男親または女親と18歳未満の子どもからなる世帯)が、18歳未満の子どもがいる世帯に占める比率は、12.8%(H27)であり、近畿政令市の中では大阪市に次いで2番目に高く、近畿圏の中で人口規模が堺市と類似し、大阪市のベッドタウンとしても共通点のある豊中市、吹田市、尼崎市、西宮市と比較しても高い比率となっています。

図 56. ひとり親世帯比率(他都市比較)

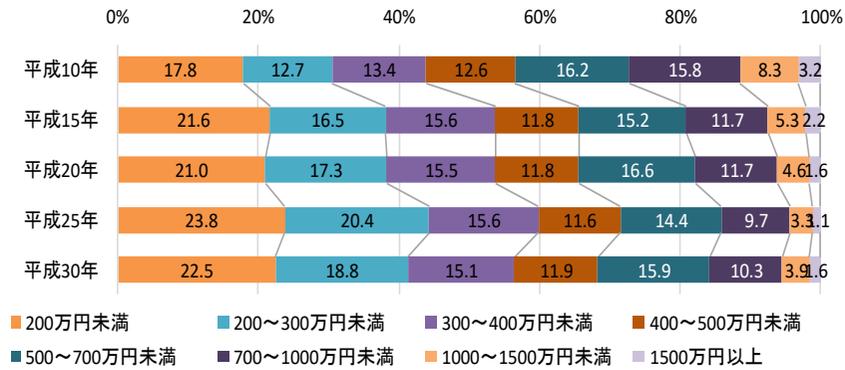


(平成 27 年国勢調査)

【年間収入別の世帯割合】

・2018(平成30)年において、年間収入が200万円未満、200～300万円未満の世帯割合は、それぞれ、22.5%、18.8%で、2013(平成25)年から低下しています。また、700万円以上の世帯割合が、平成25年に比べ増加しています。

図 57. 年間収入階級別世帯比率の推移(堺市)

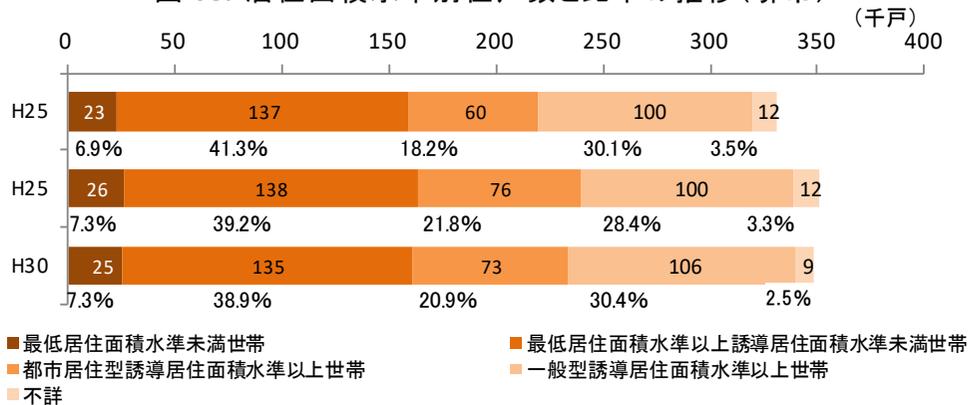


(各年住宅・土地統計調査)

【居住面積水準】

・2018(平成30)年において、世帯人員に見合う居住面積を確保している世帯の割合(誘導居住面積水準を満たす世帯割合)は、堺市全体では51.2%で、緩やかな上昇傾向にあります。

図 58. 居住面積水準別住戸数と比率の推移(堺市)

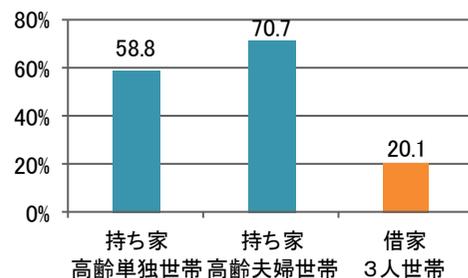


(各年 住宅・土地統計調査)

【世帯人員と住宅規模のミスマッチ】

・持ち家の高齢単身と高齢夫婦世帯において、居室30畳(約50㎡、3人世帯の誘導居住面積水準相当)以上の住宅に住む世帯割合は、高齢単身58.8%、高齢夫婦70.7%であるのに対し、借家に住む3人世帯では、20.1%と約8割が居室30畳未満の住宅に住む世帯であり、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じています。

図 59. 世帯構造の居室30畳以上世帯比率(堺市)



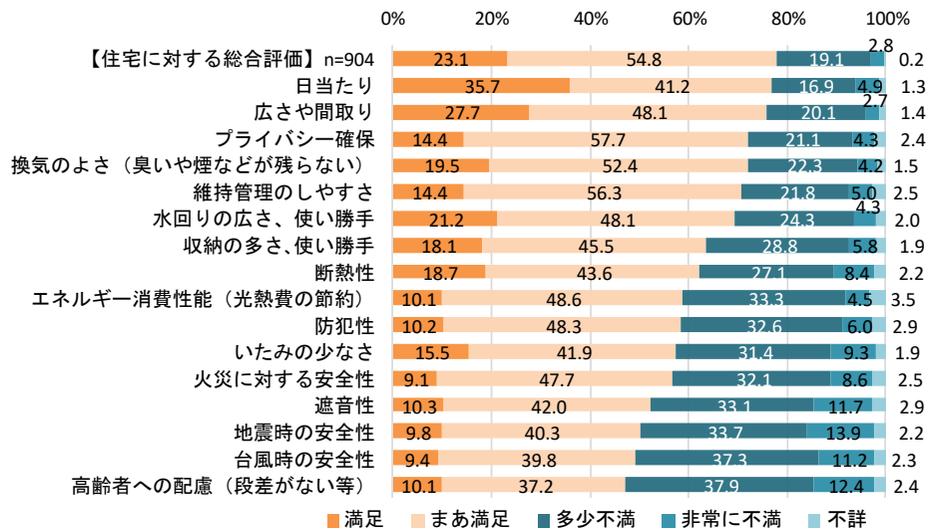
(平成30年住宅・土地統計調査)

(3) 居住ニーズ、満足度

【住宅、居住環境への評価】

・2018(平成30)年の住宅に対する総合評価は、「満足」が23.1%、「まあ満足」が54.8%となっています。個別の項目では、「日当たり」、「広さや間取り」、「プライバシー確保」などへの評価が高くなっています。

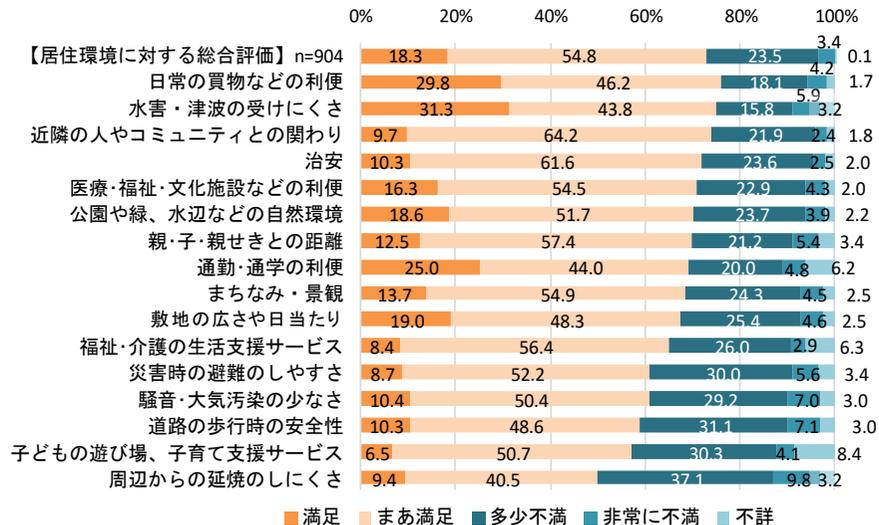
図 60. 住宅に対する評価(堺市)



(平成30年住生活総合調査)

・2018(平成30)年の住宅のまわりの居住環境に対する総合評価では、「満足」が18.3%、「まあ満足」が54.8%となっています。個別の項目では、「日常の買物などの利便」、「水害・津波の受けにくさ」などへの評価が高くなっています。

図 61. 居住環境に対する評価(堺市)

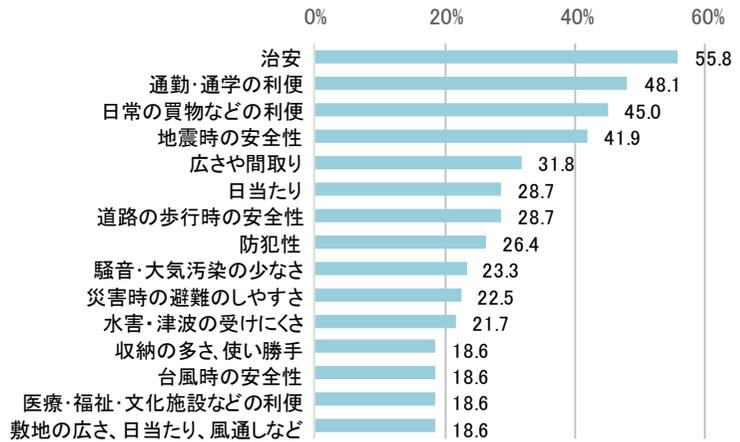


(平成30年住生活総合調査)

【子育て世帯の居住ニーズ】

- ・子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）が、住宅や居住環境において重要と考える要素は、「治安」が55.8%で最も高く、4位の「地震の安全性」なども含め、安全安心へのニーズが高くなっています。
- ・また、「通勤・通学の利便」や「日常の買物などの利便」が、それぞれ2位、3位で、日常の生活の利便性についても重要であると考えています。

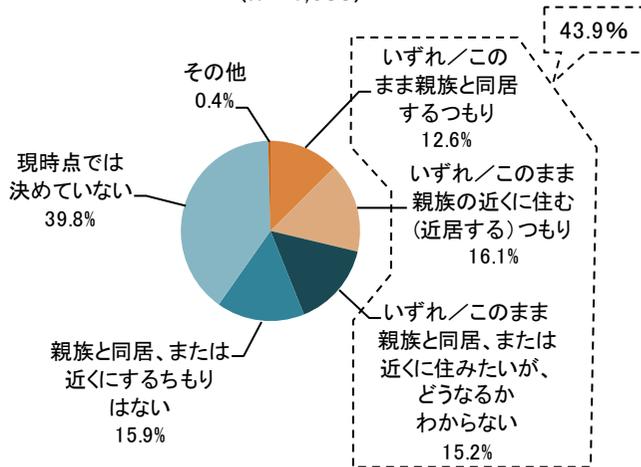
図 62. 子育て世帯が住宅・居住環境において重要と考える要素（堺市）



（平成 30 年住生活総合調査）

- ・若年・子育て世帯では、親族との同居・近居を希望する比率が43.9%あり、親との住まい方に関するニーズも多様化しています。
- ・親族との同居、隣居、近居を希望する理由（複数回答）としては、子育ての協力が46.8%、親の介護が47.2%となっており、その他、家事の協力（28.9%）、家計の安定（28.4%）となっています。

図 63. 将来の親族との同居・近居の意向（n=1,056）



（令和元年度 若年・子育て世帯の住まいニーズ調査（堺市））

図 64. 親族との同居、隣居、近居を希望する理由（n=464、複数回答）



同居、隣居、近居をする／したい理由 複数回答	n	%
子育ての協力	217	46.8
家事の協力	134	28.9
家計の安定	132	28.4
親の介護	219	47.2
その他	17	3.7
全体	464	100.0

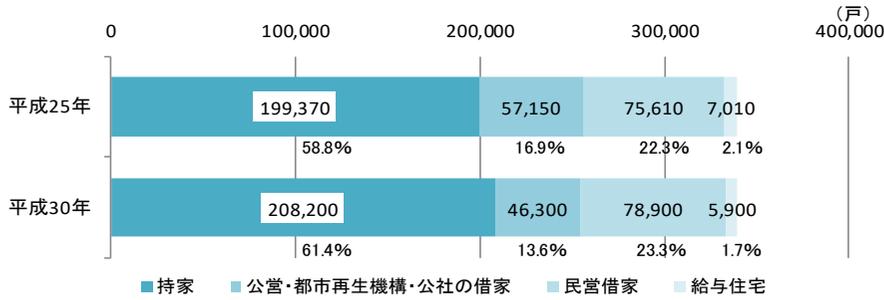
（令和元年度 若年・子育て世帯の住まいニーズ調査（堺市））

(4) 住宅ストックの現状

【所有関係別住宅戸数と比率】

- ・所有関係別では、2018(平成30)年の持ち家比率は61.4%、公営・都市再生機構・公社の借家が13.6%、民営借家が23.3%、給与住宅が1.7%となっています。
- ・2013(平成25)年と比較すると、公営・都市再生機構・公社の借家が約10,900戸(3.3ポイント)減少し、持ち家と民営借家がそれぞれ約8,800戸(2.6ポイント)、約3,300戸(1.0ポイント)増加しています。

図 65. 所有関係別住宅戸数と比率(堺市)



※総数は住宅の所有関係「不詳」を除く合計

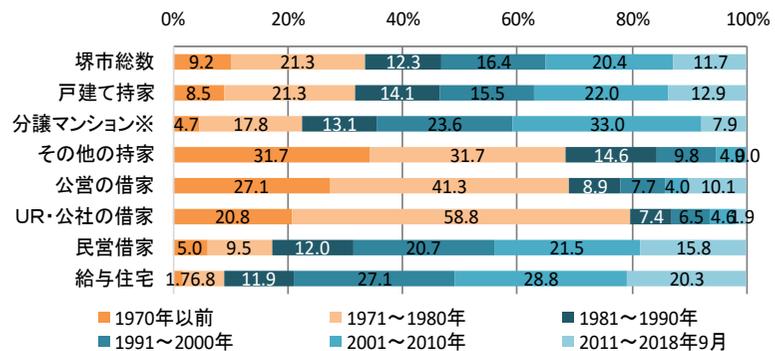
(各年住宅・土地統計調査)

【建築の時期(住宅タイプ別)】

- ・「戸建て持家」と「分譲マンション」以外の「その他の持家」と、「公営の借家」、「UR・公社の借家」では、1980(昭和55)年の建築基準法の新耐震基準施行以前建築の比率が高くなっています。

(※分譲マンション：持ち家の共同住宅)

図 66. 住宅タイプ別建築の時期(堺市)

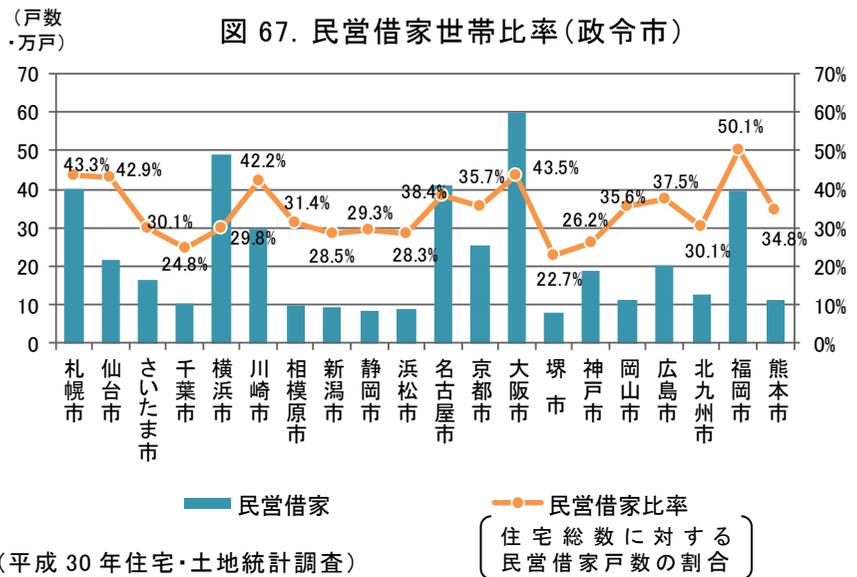


(平成30年住宅・土地統計調査)

【民間賃貸住宅ストック】

- ・2018(平成30)年、民営借家は約78,900戸で、住宅総数に占める比率は22.7%となっており、政令市の中で最も低くなっています。

図 67. 民営借家世帯比率(政令市)



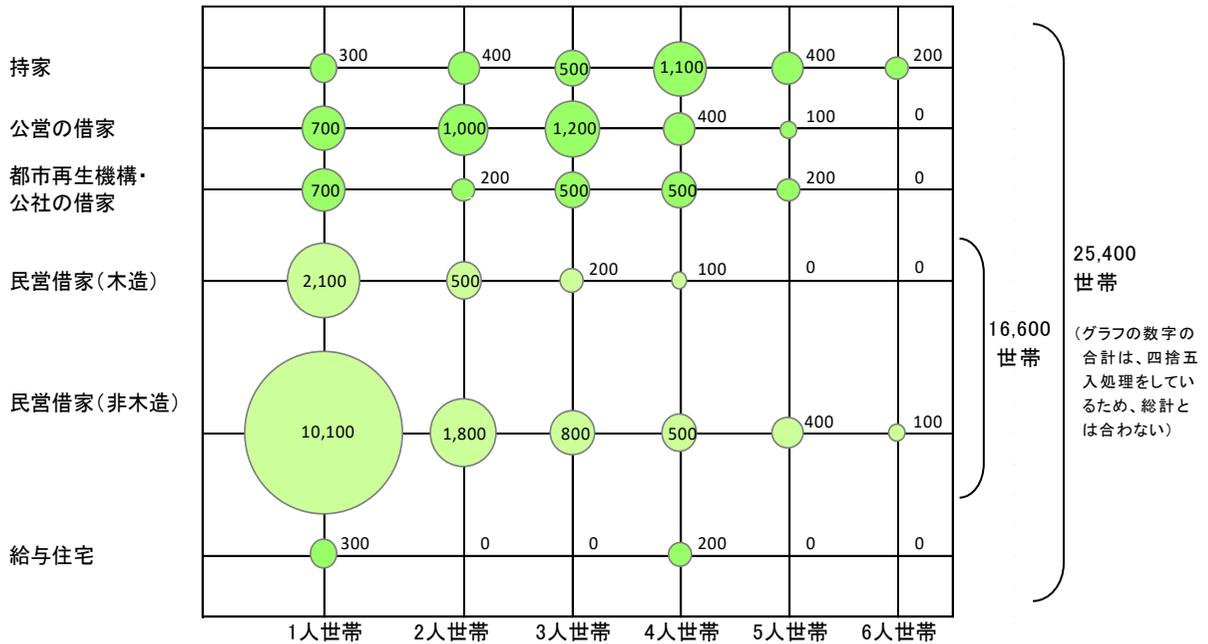
(平成30年住宅・土地統計調査)

(住宅総数に対する民間借家戸数の割合)

【民営借家における低い居住面積水準】

・2018(平成30)年の最低居住面積水準未達の世帯は、25,400世帯で、その約3分の2にあたる16,600世帯が民営借家に居住しています。また、民営借家(非木造)のうち1人世帯が10,100世帯で、最低居住面積水準未達世帯全体の約4割を占めています。

図 68. 所有関係別の最低居住面積水準未達世帯数(堺市)

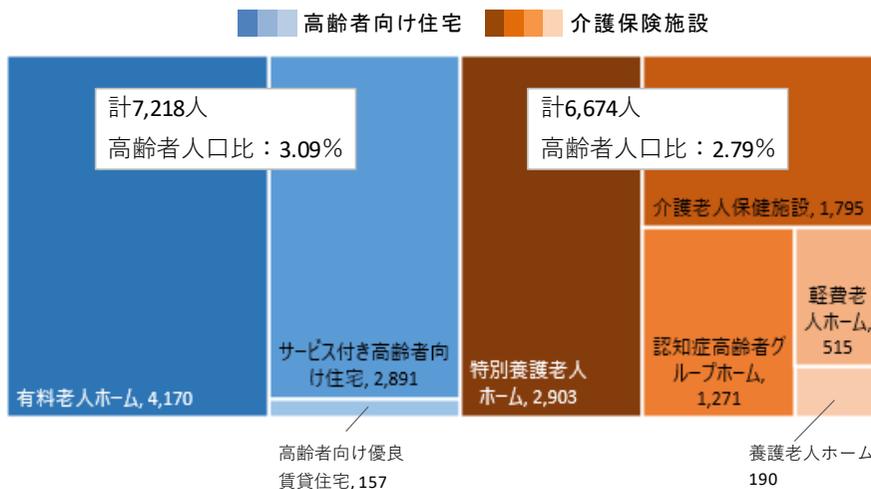


(平成30年住宅・土地統計調査)

【高齢者向け住宅・施設数の状況】

・市内の高齢者向け住宅(高齢者向け住宅)の定員は7,218人で高齢者人口比は3.09%、高齢者施設(介護保険施設)の定員は6,674人で同比は2.86%、合計定員は13,892人で同5.95%となっています。

図 69. 高齢者福祉施設等の施設数・定員数(堺市、令和元年末現在)

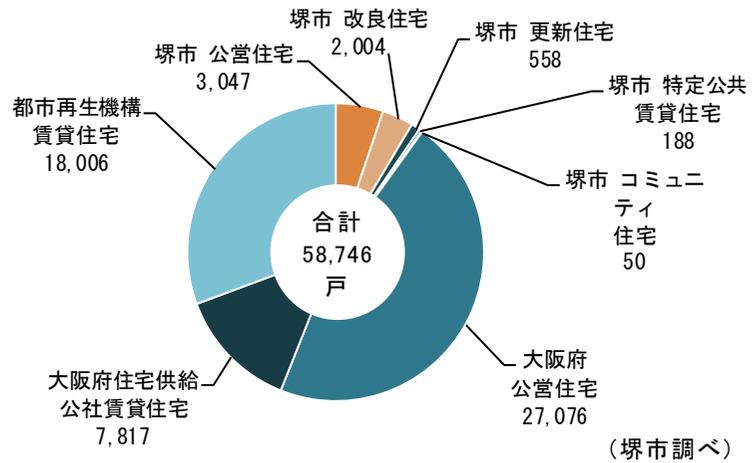


(堺市調べ)

【公的賃貸住宅ストック】

・堺市の公的賃貸住宅管理戸数は、2020(令和2)年度末現在、58,746戸で、そのうち、市営住宅が5,847戸、府営住宅が27,076戸、大阪府住宅供給公社賃貸住宅が、7,817戸、UR都市機構賃貸住宅が18,006戸となっています。

図 70. 公的賃貸住宅管理戸数(令和2年度末現在)



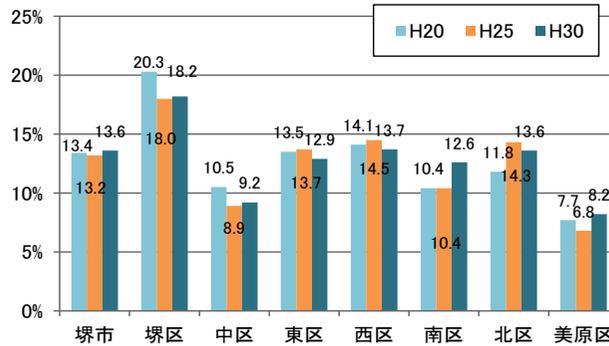
(5) 空き家の現状

【空き家数・空き家率の状況】

・2018(平成30)年の堺市の空き家率は13.6%で、過去10年間では微増傾向であり、空き家数も54,800戸で過去10年間では微増の傾向にあります。

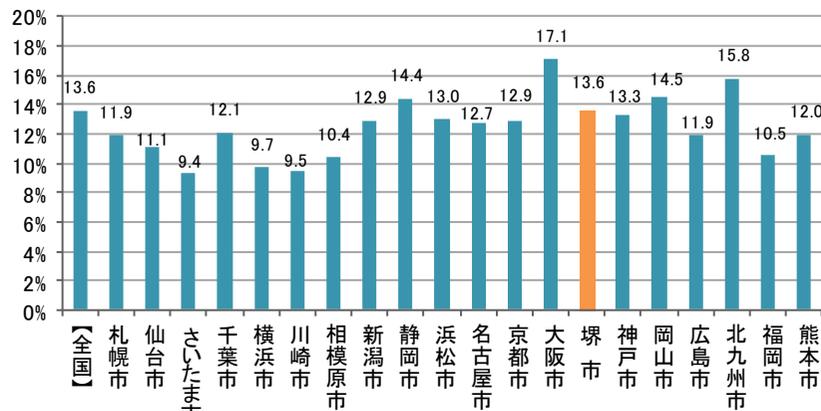
・堺市の空き家率は、全国平均と同じ数値で、他政令市との比較では東日本の各市より高いが、西日本では平均的な比率となっています。

図 71. 空家率の推移(堺市、区別)



(住宅・土地統計調査)

図 72. 空家率(政令市)

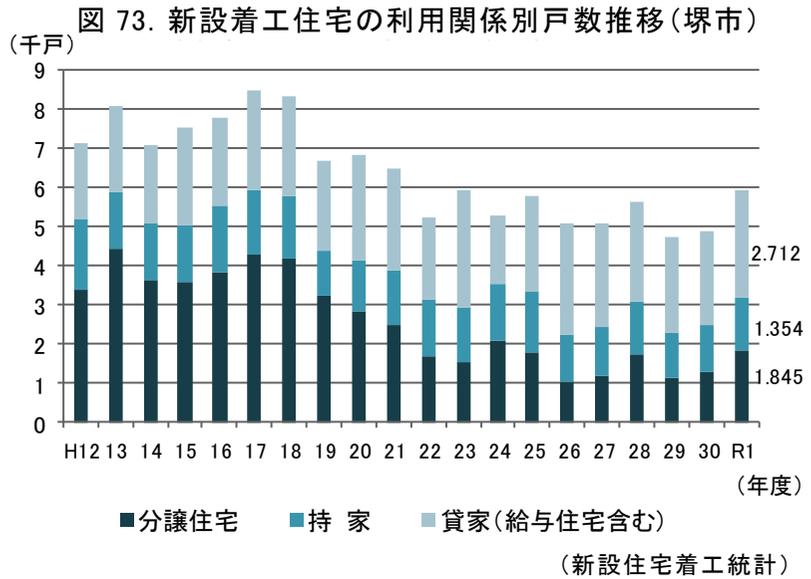


(平成30年住宅・土地統計調査)

(6) 住宅着工状況、リフォーム等の状況

【新設住宅着工状況】

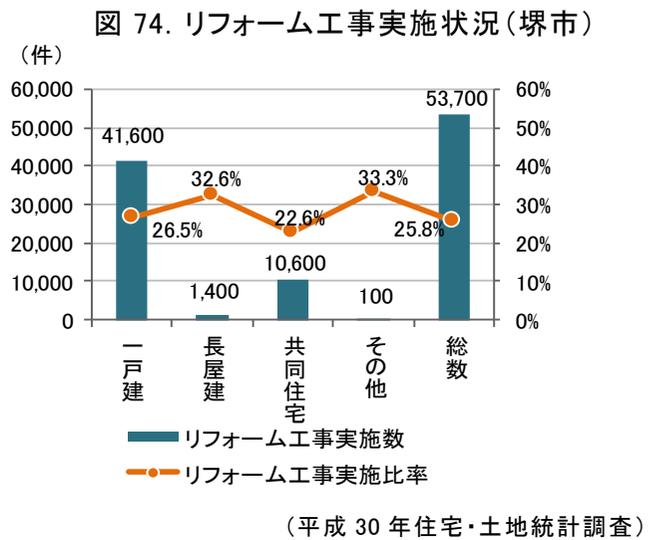
・新設住宅着工戸数は、2010（平成22）年以降、6,000戸を下回り、最近10年ほどは4,000戸の後半から6,000戸以内で推移しています。



【住宅リフォームの実施状況】

・2014（平成26）年～2018（平成30）年9月の「持ち家」のリフォーム工事実施戸数割合は25.8%（年平均5.4%）となっています。

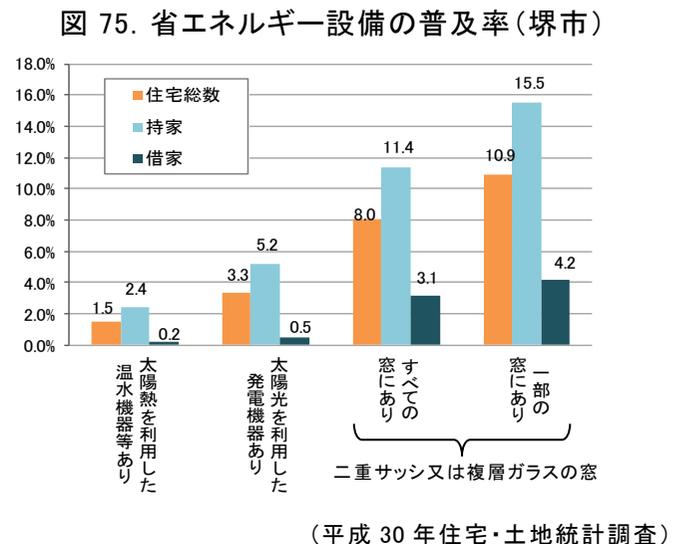
（年平均：全国5.9%、政令市平均5.7%）



【省エネルギー性能の状況】

・住まいの省エネルギー設備はあまり普及が進んでおらず、全ての窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスとなっている住宅は8%にとどまっています。

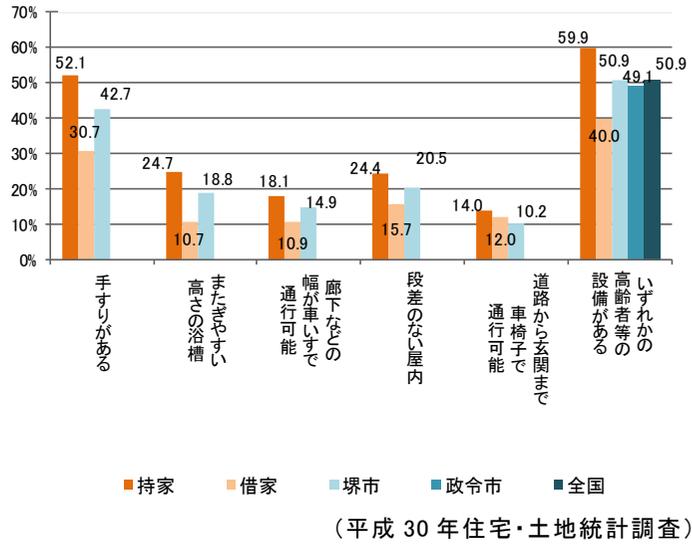
（全国14.7%、政令市平均14.5%）



【バリアフリー性能の状況】

・高齢者等のためのいずれかの設備がある住宅は50.9%（持ち家59.9%、借家40.0%）で、全国平均（50.9%）とは同じ、政令市平均（49.1%）よりわずかに高くなっています。

図 76. 高齢者等のための設備の状況（堺市）



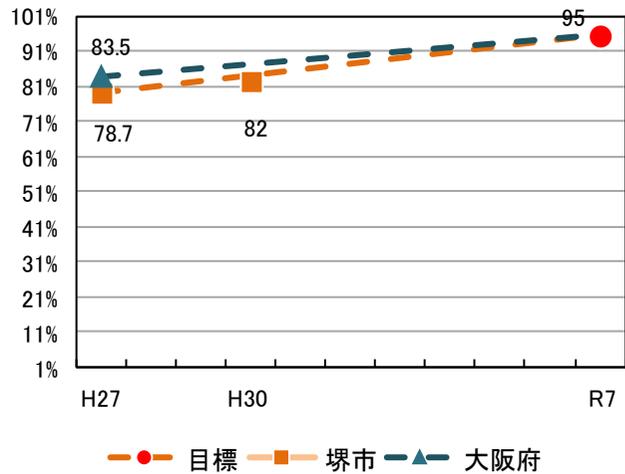
(7) 住宅の耐震化の現状

【耐震化率の状況】

・堺市の住宅の耐震化率は、約82%（2018（平成30）年、住宅・土地統計調査による推計・戸数ベース）となっています。

・堺市H30年住宅の耐震化率は、住宅・土地統計調査（総務省）からの推計による。
 ・堺市のR7年目標値は、「堺市住宅・建築物耐震改修促進計画」における目標値。

図 77. 住宅の耐震化率（堺市、大阪府）



(8) 分譲マンションの現状

【分譲マンションストックの状況】

・市内の分譲マンションストックは、2021（令和3）年現在、586団地、61,684戸立地しています。
 ・区別の棟数では、南区、北区が約3割（29.3%）を占めています。

表 10. 区別のマンションストック（団地数、棟数、戸数）

	団地数	構成比(%)	棟数	構成比(%)	戸数	構成比(%)
堺区	168	28.7	189	19.3	15,762	25.6
中区	41	7.0	43	4.4	2,953	4.8
東区	38	6.5	49	5.0	4,322	7.0
西区	103	17.6	121	12.4	7,947	12.9
南区	99	16.9	286	29.3	13,668	22.2
北区	134	22.9	286	29.3	16,988	27.5
美原区	3	0.5	3	0.3	44	0.1
合計	586	100.0	977	100.0	61,684	100.0

（堺市調べ）

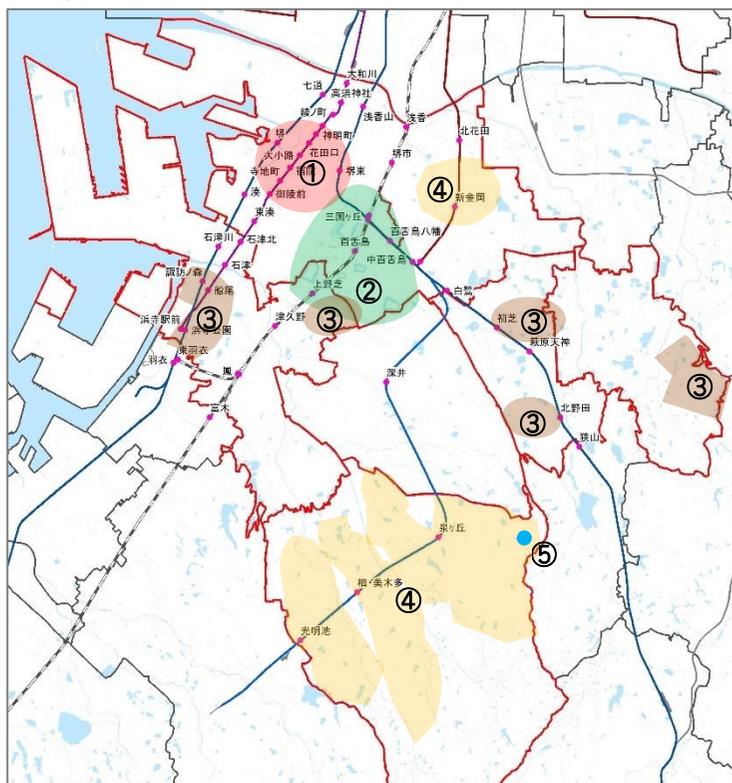
(9)住宅市街地の現状

【住宅市街地特性】

・堺市では、自治都市界の面影を残す中心市街地や、大正から昭和期に開発された低層郊外住宅地、戦後計画的に整備されたニュータウンなど、多様な魅力のある住宅市街地が立地しています。

■特徴的な住宅市街地

- ①都心及びその周辺エリア
- ②百舌鳥古墳群周辺エリア
歴史文化遺産を中心に、景観地区を指定
- ③低層郊外住宅地エリア
浜寺・大美野・初芝・上野芝・さつき野等の良好な郊外住宅地区
- ④大規模住宅団地エリア
泉北ニュータウン、新金岡の大規模団地地区
- ⑤環境に配慮した住宅地
晴美台エコモデルタウン創出事業では、住まいとまちのゼロエネルギー化に取り組んでいます。

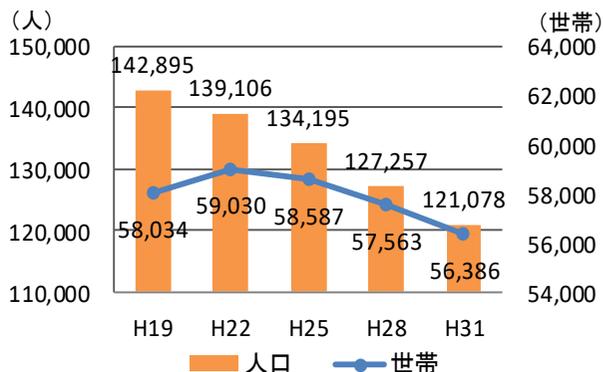


(10)大規模住宅団地地区の現状

【泉北ニュータウンの状況】

- ・泉北丘陵新住宅市街地開発事業により、堺市南区において開発された大規模ニュータウンで、区域面積は約1,511ha、3地区、全16住区に戸建てや団地ストックが供給され、また、近隣センターや地区センター等商業・サービス施設が徒歩圏内に整備されるなど様々な都市施設が計画的に供給され、緑豊かな住環境を有するまちとして成長しました。
- ・1967(昭和42)年のまちびらきから50年以上が経過し、住宅や都市施設の老朽化への対応が課題となっています。

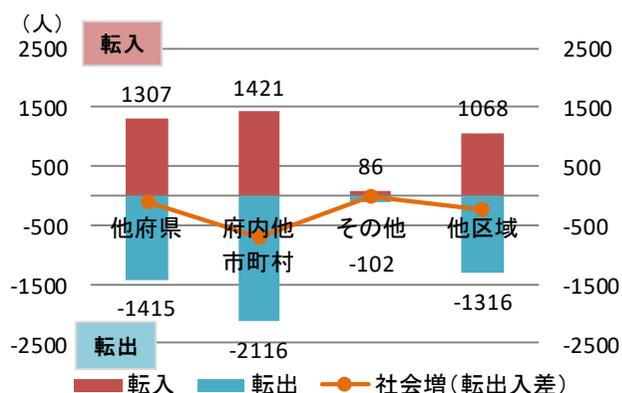
図78.泉北ニュータウンの人口・世帯数の推移



(各年3月末現在)
(堺市調べ)

- ・人口は1992(平成4)年の164,587人をピークに減少傾向に転じ、2018(平成30)年度末には121,078人となっており、地区内の高齢化率も、35.0%と非常に高くなっています。
- ・南区では、区への転入数より転出数が多く、区外への人口流出が見られています。
- ・堺市、大阪府、UR都市機構、大阪府住宅供給公社、南海電鉄(株)による「泉北ニューデザイン推進協議会」を設置し、連携して取組を進めています。

図79. 南区の転出入状況(令和元年)

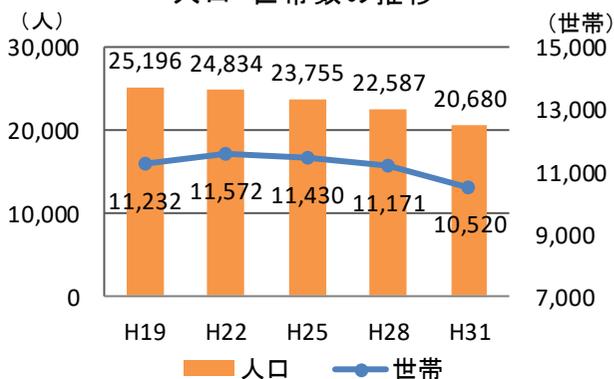


(堺市調べ)

【新金岡地区の状況】

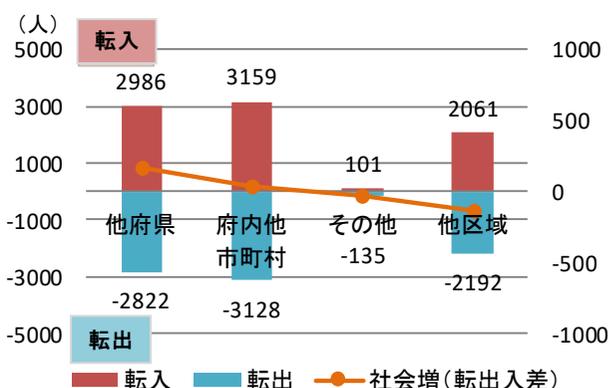
- ・堺市北区において、金岡東新住宅市街地開発事業により、区域面積が約130ha、3住区(現在の金岡町)を開発し、1966(昭和41)年にまちびらきをしています。
- ・新金岡地区(新金岡町1丁～5丁)の人口は微減傾向にあり、2021(令和3)年3月末現在、人口20,680人、世帯数10,520世帯で、高齢化率は35.0%と非常に高くなっています。
- ・北区では、区への転入数が転出数よりわずかに多く、転出入がほぼ均衡しています。
- ・公的賃貸住宅の更新時期を迎え、堺市と大阪府、大阪府住宅供給公社、UR都市機構の4者により、連携しながら住環境整備を進めています。

図80. 新金岡地区の人口・世帯数の推移



(各年3月末現在)
(堺市調べ)

図81. 北区の転出入状況(平成元年)



(堺市調べ)

図 82. 土地利用現況

資料：平成27年度都市計画基礎調査

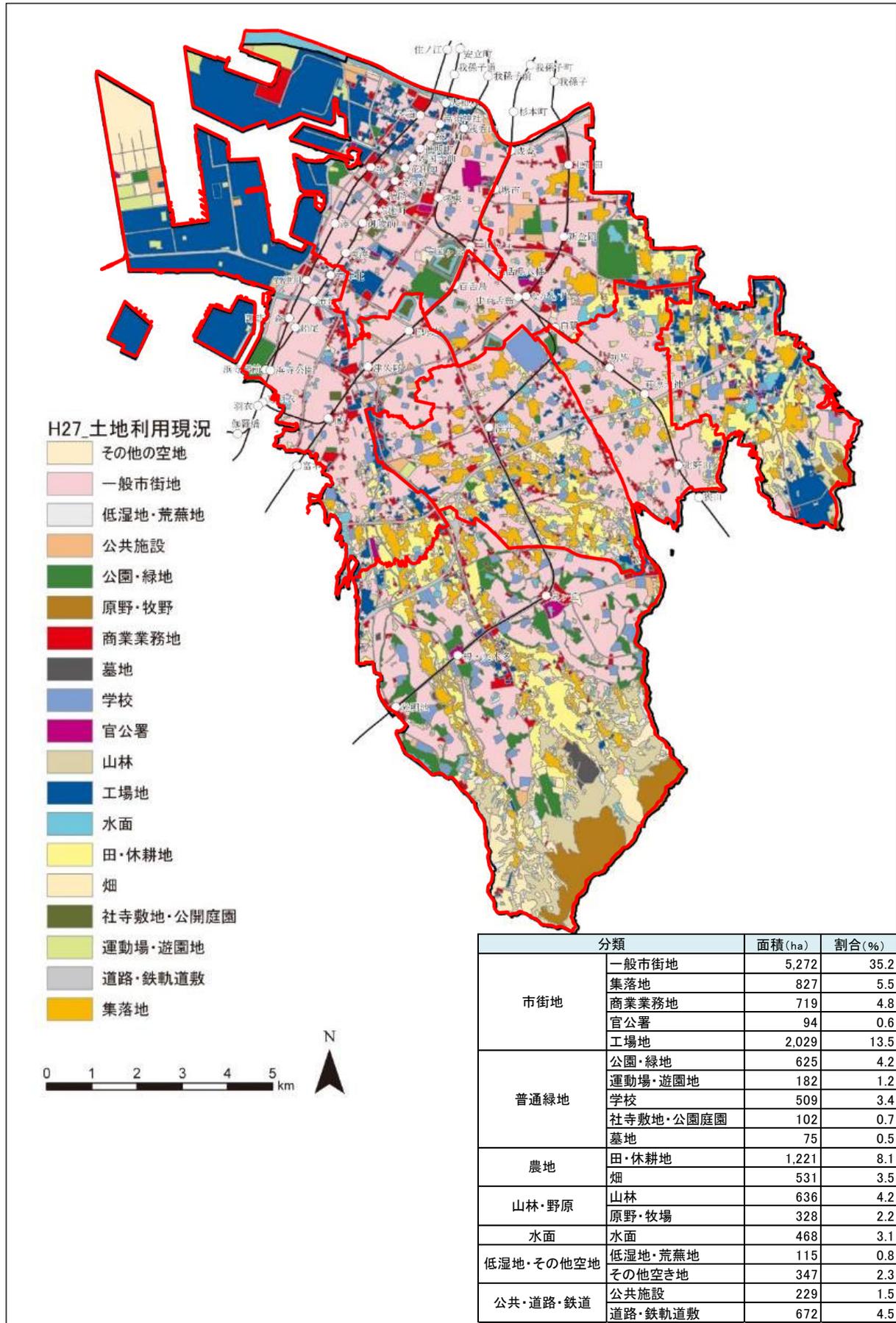


図 83. 住宅ストック類型

平成27年国勢調査小地域別集計より、住宅の建て方、所有関係別に居住世帯の5割以上を占める類型に地区を分類した。いずれの類型も5割に満たない地区は「混在地区」に分類。

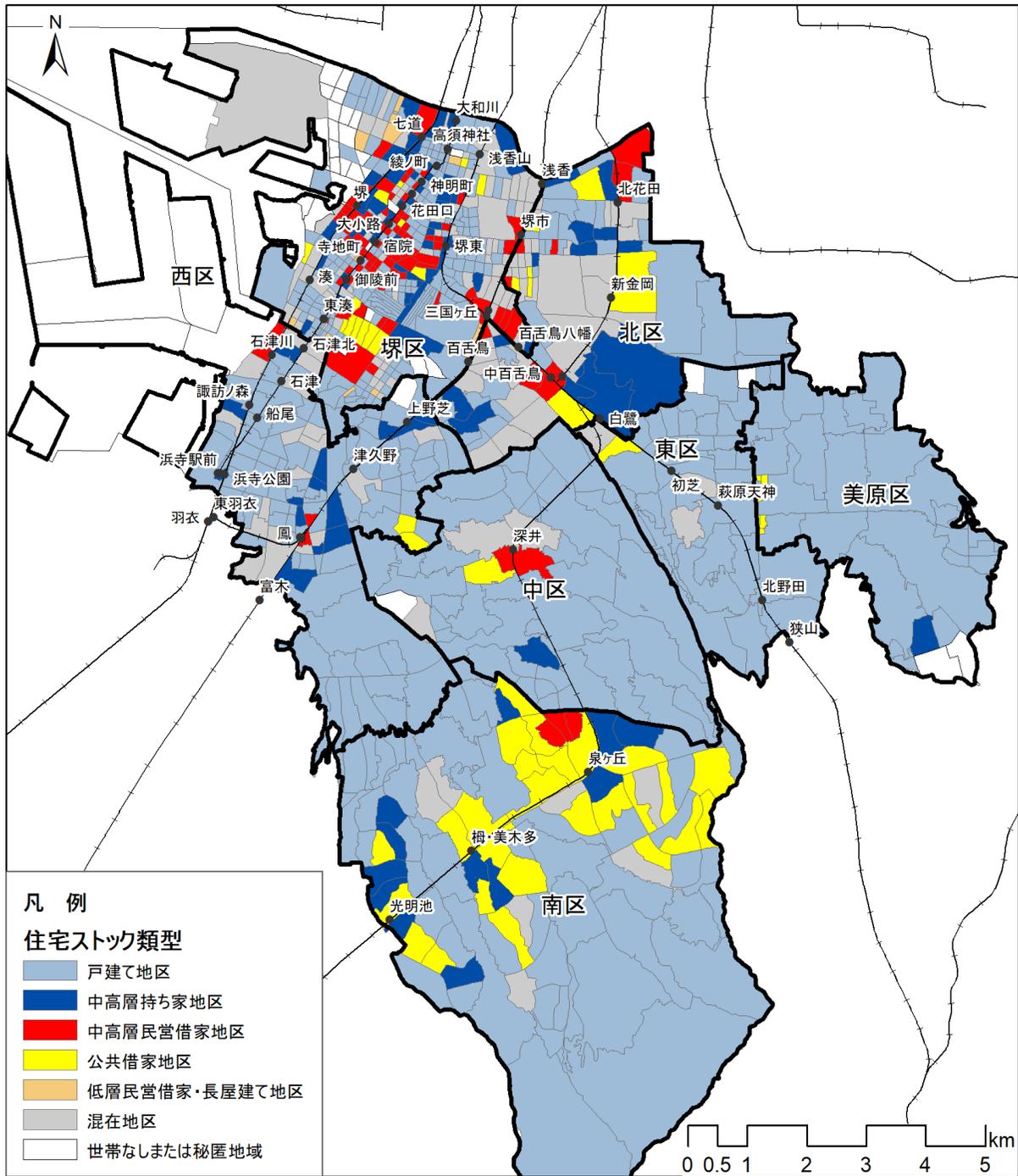


図 84. 住宅供給状況(戸建、マンション新築状況)

平成21～30年の町丁目別新築戸建て戸数、及び平成17～27年の新築分譲マンション戸数を集計した。

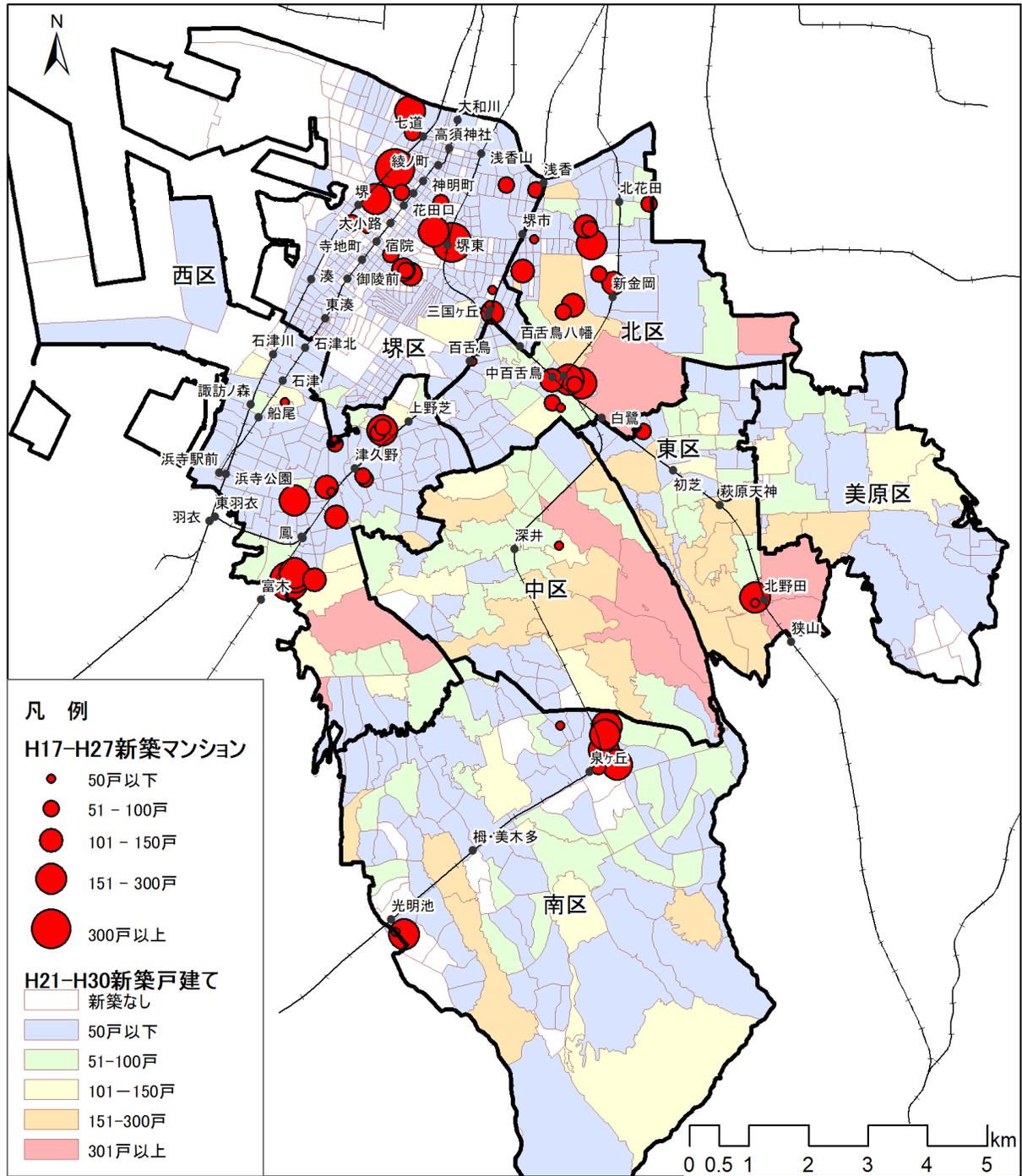
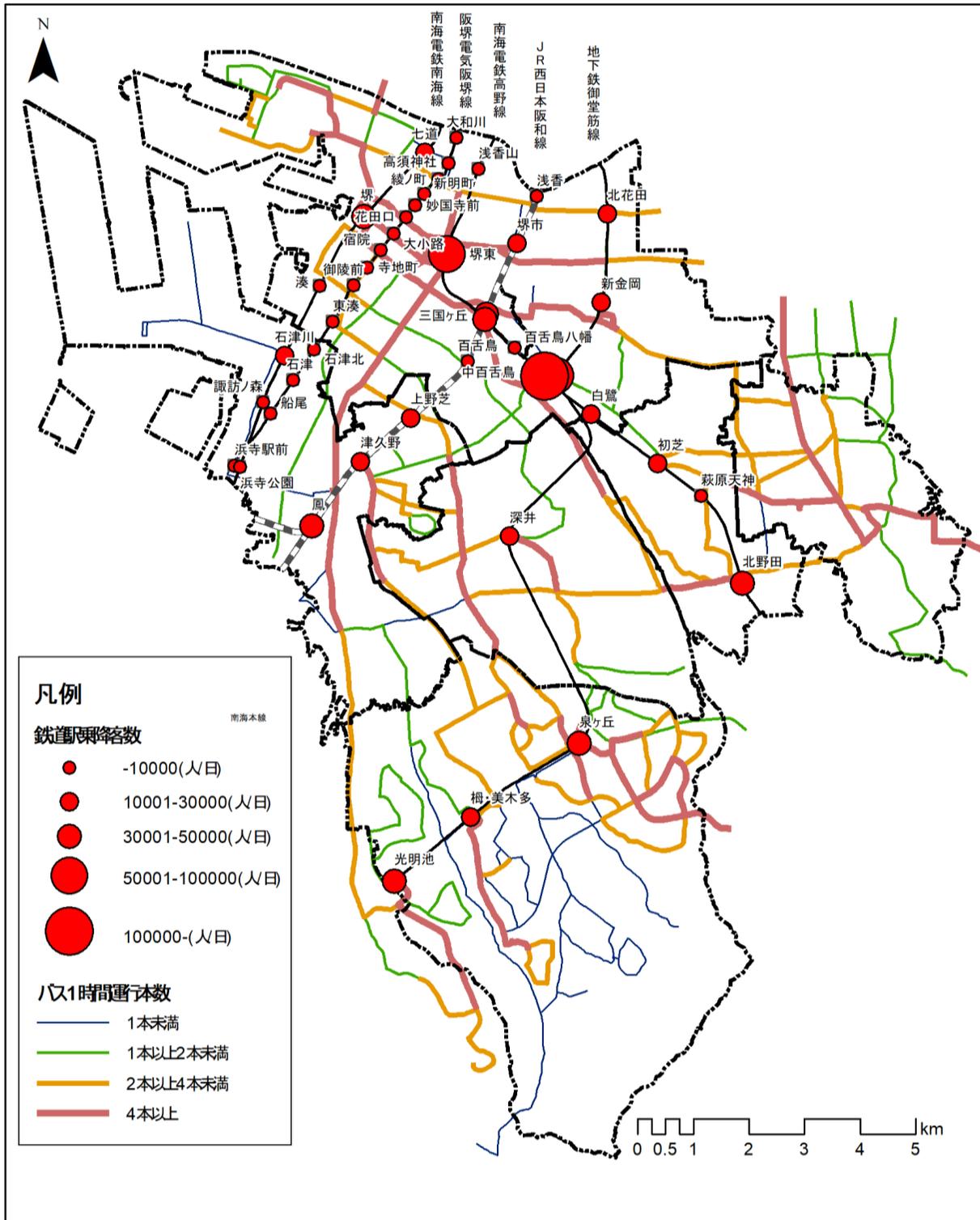


図 85. 公共交通（鉄道駅乗降客数、バス路線）

鉄道乗降客数：大阪府統計年鑑（平成30年時点）
 バス運行本数：堺市調べ（平成30年時点）



用語の説明

＜アルファベット＞	説明
DX	デジタルトランスフォーメーションの略。データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルの変革や、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革すること。
ICT(情報通信技術)	「ICT」は、Information and Communication Technology の略。情報・通信に関する技術全般を表す言葉。
IoT	Internet of Things の略。日本語では「モノのインターネット」と訳される。現実世界の物理的なモノに通信機能を搭載して、インターネットに接続・連携させる技術。
NPO	Non-Profit Organization の略で、政府や行政から独立し、営利を追求しない社会貢献や慈善のために活動する非営利組織のこと。 1998(平成10)年3月に成立した「特定非営利活動促進法(NPO法)」により、一定の要件を満たせば法人格が付与されることとなり、その活動を支援する制度的枠組みが整えられた。
SDGs	Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略。持続可能な開発目標(SDGs)とは、極度の貧困と飢餓の撲滅等、開発途上国の目標であったミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015(平成27)年9月、国連サミットで採択された、先進国も含む2030年までの国際社会全体の17の開発目標。
「SENBOKU New Design」	泉北ニュータウンにおいて、新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住みつけられることができる「持続発展可能なまち」を実現することを目的として策定した計画。2021(令和3)年策定。
＜あ行＞	
アフォーダブル	単に家を購入したり、借りたりするだけではなく、その家で生活する余裕があること。
新たな住宅セーフティネット制度	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(略称:住宅セーフティネット法)の改正(平成29年10月)により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな制度。
歩いて暮らせる住環境	マイカーに頼らず、徒歩や自転車、公共交通により日常生活の利便性が享受できる住環境やその圏域。
安心R住宅	耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅。
インスペクション	既存住宅の建物状況調査のことを指し、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について専門家が行う調査のこと。
インセンティブ	ここでは建築計画等において、容積率や建ぺい率等の一般規制を緩和したり、助成制度等を適用し、より良い市街地になるように計画を誘導する手法。
インフラ	インフラストラクチャーの略。道路、鉄道、公園・緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の産業や生活の基盤となる施設。
雨水流出抑制施設	大量の降雨が発生した時に雨水管が雨水であふれてしまわないように、敷地内の雨水が雨水管に流入する前に一時的に貯留するための施設。
エリアマネジメント	地域における良好な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。
応急仮設住宅	住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るもの。
大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度	住宅確保要配慮者の入居を受け入れる一定の質をもった民間賃貸住宅の登録とこれらの住宅の住宅確保要配慮者への情報提供、住宅確保要配慮者に応じた居住支援等を行うことをもって、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居と居住の安定確保に資することを目的としている制度。

＜あ行＞(つづき)	説明
大阪重点犯罪認知件数	大阪府警察が指定する、発生すれば府民に著しく不安を与える犯罪。「大阪重点犯罪認知件数」の罪種は年によって変わるため、本計画においては、2020(令和2)年時点の大阪重点犯罪認知件数の罪種である「強制性交等、強制わいせつ、公然わいせつ、特殊詐欺、自動車盗、車上ねらい、部品ねらい」を基準として設定している。
大阪府住宅リフォームマイスター制度	府民が安心して住宅リフォームを行うことができるよう、大阪府が指定した非営利団体(マイスター登録団体)が、府民の依頼に応じて、一定の基準を満たす住宅リフォーム事業者(マイスター事業者)の情報提供を行う制度。
大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会	大阪府内の分譲マンションで、管理組合が取組む修繕、改修、建替等、様々な管理活動の支援を目的に、大阪府と市町、関係団体により構成される団体。
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度	大阪府内に所在する分譲マンションの適正な管理を推進し、もって良質な分譲マンションストックの形成と良好な住環境の維持・向上に寄与することを目的とした制度。
大阪府防犯モデルマンション登録制度	大阪府防犯協会連合会が防犯上犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを「防犯モデルマンション」として登録し、マンションにおける防犯環境を整備し防犯意識の高揚と犯罪の予防を進めるための制度。
＜か行＞	
旧耐震基準	震度5程度の地震に耐えられることを目標とした1981(昭和56)年5月31日まで適用された耐震基準。
狭あい道路	建築基準法では、建築物の敷地は原則として幅員4m以上の道路に接しなければならないとされている。このため、幅員4m未満の道路を「狭あい道路」ということが多い。
居住支援協議会	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(略称:住宅セーフティネット法)に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、関係団体が連携して設立する協議会であり、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対して必要な支援を行うもの。
居住支援団体	住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を行う地方公共団体、公的賃貸住宅事業者、不動産関係団体、居住支援法人等の団体。
居住支援法人	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(略称:住宅セーフティネット法)に基づきと都道府県が指定した団体で、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に関する情報提供・相談や、見守り等の生活支援などの居住支援を行う。
居住ニーズのミスマッチ	居室の多い住宅に高齢者等の少人数世帯が居住し、子どもの数が多いファミリー世帯等が狭い住宅に居住している状態。高齢者にとっては住宅の維持管理が大変で、子育て世帯にとっては必要な広さが確保できていないことから解消を図る必要がある。
景観協定	景観計画区域内の一段の土地の所有者及び借地権を有する者が、全員の合意により締結する、その土地の区域における良好な景観の形成に関する協定のこと。
建築協定	建築基準法第69条に基づく制度で、一定区域内の環境改善等を図るため、関係権利者全員の合意により特定行政庁の認可を受けて、建築物に関する基準等について定める協定のこと。
減災	災害時において発生し得る被害を最小化するための取組。防災が、被害を「防」ぐという字をあて、被害を出さないことをめざす印象を与えるのに対して、減災とはある程度の被害の発生を想定した上で、その被害を低「減」させることを強調するもの。
グループホーム	障害者や高齢者が食事や家事等毎日の暮らしについて、世話人等による援助を受けながら、共同生活を行える住宅。

＜か行＞(つづき)	説 明
広域緊急交通路	府県間を連絡する主要な道路、府域の広域防災拠点、後方支援活動拠点、陸上、海上、航空輸送基地等を連絡する主要な道路、または、各府民センタービル、市町村庁舎等市町村の輸送拠点及び災害拠点病院を連絡する主要な道路。大阪府が選定する。
公営住宅	公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買い取りまたは借り上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。
合計特殊出生率	女性の年齢別出生率を15歳から49歳までにわたって合計した数値で、代表的な出生力の指標。その値は、女性が生涯に産む平均の子ども数に相当する。
公的賃貸住宅	ここでは、地方公共団体、UR都市機構等独立行政法人、地方住宅供給公社が所有し、または管理する賃貸住宅をさす。
コーポラティブハウス	住宅の取得を希望する複数の人が建設組合を設立し、共同して敷地の取得や建物の企画・設計、建築工事の発注等を自力で行い、住宅を取得・管理する住宅のこと。コープ住宅ともいう。
国勢調査	各種行政施策の基礎資料を得ることを目的として実施する国の最も基本的な統計調査で、1920(大正9)年からほぼ5年ごとに実施されている。
コミュニティ	一定の日常生活圏に対応する地域単位とそこでの人々のつながりのこと。
コレクティブハウス	異なる世代の複数の世帯が一緒に住む住まい方の形式で、個人のプライバシーを確保できる独立した複数の専用住戸と、共同食堂・厨房・居間等の共用空間を備える。日常生活の一部を共同化し、自然な形で人と人が触れ合うことができる。
コワーキングスペース	個々に仕事を持ち働く人たちが、働く空間を同じくするだけでなく、コミュニケーションを図ることで、互いに情報と知恵を共有する場所。通常、そのコミュニケーションを図りやすくする目的で、ワークスペースはパーテーション等で区切らずオープンスペースとなっている。
コンバージョン	既存建物に修繕・改造等を施し、新たな用途に転換して利用する既存建物の有効活用方策。他市では、都心部等において、オフィスを住宅用途へ転換する等の試みが行われている。
＜さ行＞	
サービス付き高齢者向け住宅	2011(平成23)年4月、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(略称:高齢者住まい法)の改正により、介護・医療と連携し、見守りサービスが付いた高齢者向け住宅の供給促進をめざし、新しい登録制度として創設されたもの。これにより、高齢者専用賃貸住宅(専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅)や高齢者円滑入居賃貸住宅(高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された住宅)は廃止された。
最低居住面積水準	国土交通省が住生活基本計画(全国計画)において定めている、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。専用の便所や浴室の確保、共同住宅における自転車置場やゴミ収集スペース等の確保等、同計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提として世帯人数等に応じた面積の基準が示されている。 →誘導居住面積水準
堺市空家等対策計画	空家等に関する様々な課題に対する市の基本姿勢を示し、空家等対策の全体像を容易に把握できるようにすることとあわせて、総合的かつ計画的な空家等対策を推進していく際の指針となる計画。法に基づく空家等対策計画。
堺市営住宅長寿命化計画	市営住宅の活用可能なストックの選定及びその活用方針を定め、効率的かつ円滑なストックの更新と、予防保全的な維持管理を推進することを目的とする計画。
堺市建築物の総合環境配慮制度(CASBEE堺)	建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

＜さ行＞(つづき)	説明
堺市住宅・建築物耐震改修促進計画	地震時の建物の倒壊等によって発生する人的被害及び経済被害の軽減に取組み、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進していくための基本方針、達成すべき新たな目標設定や実施計画を取り決めた計画。
堺市地域防災計画	災害対策基本法に基づき堺市防災会議が策定した計画であり、本市域に係る防災に関し処理すべき事務又は業務等を集大成する総合的かつ基本的な計画。
堺市無電柱化推進計画	無電柱化による都市防災機能の確保、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出と地域の魅力向上を図ることを目的とした計画。
シェアサイクル	1台の自転車を複数の人が共同利用するもので、複数のサイクルポート(自転車の貸出・返却拠点)を設置し、利用者がどこのサイクルポートでも貸出・返却できるシステム。
シェアサイクルポート	自転車の貸出・返却拠点
シェアハウス	一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する共同居住型賃貸住宅のこと。
自主防災組織	「自分たちの地域は自分たちで守ろう」という連帯感にもとづき自主的に結成する組織。平常時には、防災知識の普及、防災訓練の実施、防災用機材の整備を行う。災害時には情報の収集伝達、初期消火、負傷者の救出援護、避難誘導等を行う。
シックハウス	住宅に使用される建材や塗料、家具等から発散する揮発性の有機化合物が原因で、目の痛み、めまい、吐き気等を起こすアレルギー性の症候群のこと。2002(平成14)年7月に建築基準法が一部改正され、シックハウス防止の措置がとられている。
社会的企業	地方の活性化や地産地消をめざす農場経営、児童養護施設の退所者への就職支援を行う企業、障害者を積極的に雇用して社会貢献に役立たせる企業等、営利の追求だけではなく社会的な問題解決をめざす企業のこと。
集約型都市構造	中心市街地及び鉄道駅等の主要な交通結節点周辺等に各種都市機能を集約したコンパクトな都市構造のこと。
住生活総合調査	国民の住宅に関する満足度、最近の改善状況、今後の改善計画や住まい方の意向等、住宅需要の実態を把握し住宅政策の基礎的資料を得ることを目的として、5年ごとに実施されている。「住宅需要実態調査」として、1960(昭和35)年から国土交通省住宅局が実施している。 平成20年調査から、住宅・土地統計調査(総務省実施)との連携を強化し、調査内容の見直し・充実を図り、「住生活総合調査」と名称を改めて実施された。
住宅瑕疵保険	住宅瑕疵担保履行法で義務付けられた資力確保措置の一つとして、事業者が住宅専門の保険会社に加入する保険。これにより、万が一、事業者の倒産等により、瑕疵の補修等が行われない場合には、購入者に保険会社から保険金が支払われる。
住宅・土地統計調査	国民の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で5年ごとに実施されている。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画等の諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。1948(昭和23)年から総務省統計局が実施している。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等、適切な住宅の確保がしにくい者や、緊急に住宅を確保する必要のある者等、住宅の確保に特に配慮を要する者。
住宅性能表示(——制度)	住宅の性能を客観的に比較できるよう、構造耐力、遮音性、省エネルギー性等に関する評価基準を国が定め、「指定住宅性能評価機関」が性能評価を行う制度のこと。2000(平成12)年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき創設された。

＜さき行＞(つづき)	説 明
住宅用地特例	土地に対する固定資産税において、住宅やアパート等、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地(住宅用地)について、税金が軽減される特例措置。
職住一致	職場と住居が同じ場所にあること。
職住近接	職場と住居との距離が近いこと。
しんかなの住まいまちづくり(新金岡地区住まいまちづくり基本方針)	公的賃貸住宅等の建替等を契機として、新金岡地区のもつポテンシャルを活かしたまちの魅力向上を図るため、本地区の将来の市街地の基本的な方向性をとりまとめた計画。
スポンジ化(都市の——)	都市の内部において、空き家、空き地等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態。
スマートシティ	先進的技術の活用により、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化し、各種の課題の解決を図ることや、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組。
セーフシティさかい	女性や子どもをはじめ、全ての市民が安心して暮らせる市街地を実現するための取組。
セーフティネット(——住宅)	住宅政策におけるセーフティネットとは、様々な事情により住宅に困窮した場合において、居住の安定を確保するための施策をさす。
ソーシャルミックス	年齢、職業、所得水準等が異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。
＜た行＞	
太陽光発電システム	太陽の光エネルギーを電力に変換する発電方式。
多世代居住	子育て世代や高齢世代を含む様々な世代の人々が同じ地域で暮らせるようにすること。
地域包括ケアシステム	高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期までつづけることができるような地域の包括的な支援・サービス提供体制。
地域防災力向上マニュアル	堺市の各校区の実情に応じた取組事例や取組チェックシートを活用することで、各校区での取組の促進、継続による更なる防災力向上につなげることを目的としたもの。
地区計画	都市計画法第12条の4に基づく制度で、新市街地、または既成市街地の街区または数街区の特定の地区を対象とし、建物形式、構造、用途等を一体的に規制し、物的環境等の整備を図る計画。
蓄電システム	充電することによって電気が蓄えられて電池として使うことができ、何かに電気を使って放電した後も、再度充電することによって使うことができるようになる電池(システム)。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずることが定められている。
テレワーク	情報通信機器を活用して、在宅で勤務すること。
都市型住宅	都市において、良好な住環境を確保しつつ高密度に住む集合住宅のこと。
都心	都市の中心地。ここでは概ね南海高野線堺東駅周辺から南海本線堺駅周辺の地域のこと。

＜た行＞(つづき)	説明
特定空家等	空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
土地区画整理事業	宅地の利用増進と公共施設の整備、改善を図るため、道路や公園、水路等の公共施設の新設・変更と土地の区画形質の変更等によって健全な市街地の基盤整備を行う事業。
＜な行＞	
2戸1改善、2戸1化	元々2戸であった連続する住戸をつなげて大きな1住戸に改造する方法。
ニューノーマル	「新しい生活様式」と訳され、New(新しいこと)とNormal(正常、標準、常態)を合わせた造語。新型コロナウイルス感染症の影響により、注目されることになった新しい日常生活スタイル。在宅ワーク、オンライン会議やオンライン授業、時差出勤、電子商取引、非接触式機器の利用など。
燃料電池システム	水素と酸素の化学的な結合反応によって直接、電力を発生させる装置。家庭用として、都市ガスやLPガスから生成する水素と空気中の酸素を反応させて発電し、この反応により生じる排熱を利用することによりエネルギー利用効率を高くした、省エネ・省CO2型の機器が商品化されている。
＜は行＞	
パートナーシップ	協力関係、提携、協調という意味で、ここでは住民、NPO、行政等が良好な住環境整備等に向けて共に考え、共に決定し、共に行動する対等・協働関係のこと。
ハウズビルダー	工務店や住宅メーカー等、家を建てる業者のこと。
ハザードマップ	万が一の災害に、地域の住民の方々がすばやく安全に避難できることを主な目的に、被害の想定される区域と被害の程度等の情報や、避難所等の情報を府・市町村が、地図上に明示したもの。
フラット35S、フラット35	民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンで、省エネルギー性、耐震性等質の高い住宅を取得される場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度。
ブランディング	他と明確に差別化できる個性(イメージ、信頼感、高級感等)を作り上げる取組をいう。ブランド化。
防火・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため、都市計画法に基づく地域地区の一つとして定める地区。建物の規模に応じて耐火建築物としなければならないもの、耐火建築物または準耐火建築物にするもの、木造建築物でも良いものが規定されている。
防災ガイドブック	災害から身を守り、被害を最小限にとどめるため、防災・減災の観点から自助・共助の取組を進めるために必要な情報をまとめた冊子。
＜ま行＞	
マイホーム借上げ制度	シニア世代のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。
マンション管理適正化推進計画	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」により、国が定める基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るため市町村が定める計画。
ミスマッチ	→居住ニーズのミスマッチ
密集市街地	古い木造の建物が密集して、道路が狭く公園が少ないために、地震や火事の時に大規模な火災になる危険性が高く、避難しにくい市街地のこと。

＜ま行＞(つづき)	説明
民泊	住宅(戸建住宅、共同住宅等)の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること。住宅宿泊事業法による住宅宿泊事業の届出を行う場合や、国家戦略特別区域法の特区分民泊の認定を受ける場合を除くと、簡易宿泊営業として旅館業法上の許可を取得して実施する場合が一般的。
モビリティ	英語の「mobility」のことで、「動きやすさ」、「可動性」、「移動性」、「流動性」等を意味し、職業の移動や階層の移動、または乗り物等人の移動に関する用語として使用される。
＜や行＞	
大和川高規格堤防整備事業	阪神高速湾岸線から南海高野線までの約3.1キロメートル区間を、国が直轄河川事業として阪神高速道路大和川線の整備と併せて実施している幅の広い堤防(堤防の高さの30倍程度)整備事業。
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。 →最低居住面積水準
ユニバーサルデザイン	「ユニバーサル」とは「普遍的な、全ての」という意味。障害の有無や年齢、性別、体格等に関わらず、施設や製品、環境等が、全ての人にとって使いやすく考えられた、人に優しいデザインのこと。
要配慮者	→住宅確保要配慮者
＜ら行＞	
ライフスタイル	生活の様式・営み方。特に、趣味・交際等を含めた、その人の個性を表すような生き方のこと。
ライフステージ	人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期等に区切った、それぞれの段階のこと。
ライフライン	電気、水道、ガス、電話等線や管で結ばれた市民生活に不可欠な施設。広義には交通や流通システム等も含まれる。
リノベーション	既存建物に修繕・改造等を施すことにより、その機能を向上し価値を高めること。リフォームがクロスや張替え等小規模な修繕にも使われるのに対し、壁の位置を替えるなど、より大規模な改修を行う場合に使われることが多い。
リバースモーゲージ	借り手(高齢者)が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。
緑地協定	都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。

さかい 魅力・安心 住まいプラン

令和 4 年 6 月策定

堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課

〒590-0078 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号

TEL 072-228-8215

ホームページ <https://www.city.sakai.lg.jp/>

行政資料番号 1-j1-22-0096

