

5. 地域別住宅・住環境整備方針

住宅地の特性別に7つの地域（ゾーン）を設定し、ゾーン別の住宅・住環境整備の基本的な考え方を整理します。

なお、「6. 区域別構想」においては、これらの住宅地特性を念頭に、各区における施策展開を位置づけます。

（１）都心居住※促進ゾーン

《住宅地特性》

- ・都心※を中心として、旧市街地やその周辺を含む地域であり、交通の利便性も高く、商業・業務機能や行政サービス機能が集積しています。
- ・戸建て住宅や中高層民営借家、中高層持ち家を中心として多様な住宅が混在し、一部では密集度の高い住宅地となっています。また、旧市街地では歴史的な建築物ストック※も点在しています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・堺市の中核機能を有し、歴史と文化が蓄積された市街地として、その活力とにぎわいを高めるとともに、利便性の高い住環境を活かしたまちなか居住※の促進をはかるゾーンです。
- ・その方向性として、市街地の防災性の向上をはかるとともに都心のにぎわいづくりと連携した都市型住宅※の供給や緑豊かで魅力的な都市景観の形成、歴史的資源の活用、子育て層や単身世帯など多様な世帯に対応した住宅供給などをはかります。

（２）都市型住宅供給促進ゾーン

《住宅地特性》

- ・鉄道駅周辺などにおいて、商業・文化などの都市機能が一定集積し、都市的利便性が享受できる地域です。
- ・中高層持ち家が多く分布しており、都市型住宅の供給が活発となっています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・都市的魅力を活かした都市型住宅の供給促進や既存住宅ストックの活用をはかるゾーンです。
- ・その方向性として、交通利便性や日常生活の利便性を活かした多世代※向けの都市型住宅の供給や、高齢者や子育て層など多様な世帯の居住ニーズにこたえる住宅供給をはかります。

（３）住環境整備誘導ゾーン

《住宅地特性》

- ・都心周辺部の外延部などにおいて、狭隘な道路が多く、低層民営借家や戸建て住宅などを中心に比較的密集度の高い住宅地です。老朽化した住宅も多くなっています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・住宅の不燃化・耐震化や耐火・防火樹の植栽による緑被の向上などにより、市街地の防災性を高めるなど、特に住環境の整備促進をはかるゾーンです。
- ・その方向性として、老朽住宅の建替えや、耐震診断※・耐震改修※の促進などによる災害に強い市街地形成や住民による防災活動の促進などをはかります。

（４）住環境魅力向上ゾーン

《住宅地特性》

- ・戸建て住宅を中心として、多様な住宅が立地しています。
- ・工場や市街化区域内農地、ため池などが市街地内に存在している地域では、その用途が転換され、戸建て住宅地や低層民営借家として開発される場合も多くなっています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・既成の住宅地の魅力向上を進めるとともに、新たに開発される住宅地を、潤いのある緑や都市基盤の整った良好な住環境へと誘導するゾーンです。
- ・その方向性として、民間事業者との連携による取り組みや、建築協定[※]、地区計画[※]等の活用などにより、良好な住環境の形成をはかります。

（５）住環境保全ゾーン

《住宅地特性》

- ・浜寺や大美野など大正から昭和初期にかけて民間事業者によって開発された大規模で良好な住宅地で、建物が古くなってきている現在でも良好な住環境が比較的維持されている住宅地や、昭和 50 年代に民間事業者により大規模に開発された良好な戸建て住宅地、都市の良好な自然風致を維持保全することを目的とした風致地区が指定された住宅地で、総合的な住環境は良好です。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・堺市の良好な住環境を代表する住宅地として、その景観や住環境を維持保全するゾーンです。
- ・その方向性として、建築協定、地区計画等の活用や風致地区制度の運用などにより、現在の良好な住環境やまちなみの保全をはかります。

（６）大規模公共賃貸住宅[※]団地再生ゾーン

《住宅地特性》

- ・新住宅市街地開発事業[※]により計画的に開発された公共賃貸住宅の大規模な団地が立地しています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・昭和 30～40 年代に開発された住宅が多く、徐々に老朽化してきており、その建替えやストック[※]活用に向けた事業を促進するゾーンです。また、建替等の方向性によっては、新たな住宅供給の場として良好な住環境へ誘導するゾーンです。
- ・その方向性として、公共住宅事業者間の連携や、事業者と堺市との連携を促進し、大規模団地の建替等を効率的に推進するとともに、まちづくりの観点からもより効果的な再生をはかります。

（７）泉北ニュータウン再魅力アップゾーン

《住宅地特性》

- ・新住宅市街地開発事業※により開発されたニュータウンであり、公的借家をはじめ、戸建て住宅や中高層持ち家が計画的に配置されています。
- ・昭和 40 年代から 50 年代にかけて開発されており、若年世帯の流出や高齢化の急激に進行し、人口も減少傾向にあるなど、ニュータウン特有の課題が発生しています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・泉北ニュータウンで発生している様々な課題の解決に向けて、ニュータウンの魅力をさらにアップする取り組みを促進するゾーンです。
- ・その方向性として、大規模公共賃貸住宅の再生においては、公共賃貸住宅※事業者間の連携や、事業者と堺市との連携を促進し、建替え等を効率的に推進するとともに、泉北ニュータウンの魅力をさらにアップさせる観点からもより効果的な再生をはかります。
- ・また、泉北ニュータウンの良好な住環境を維持するために、住宅地の開発においては、民間事業者との連携による取り組みや建築協定※、地区計画※等の活用などにより、緑空間の保全や住環境の整備誘導をはかります。

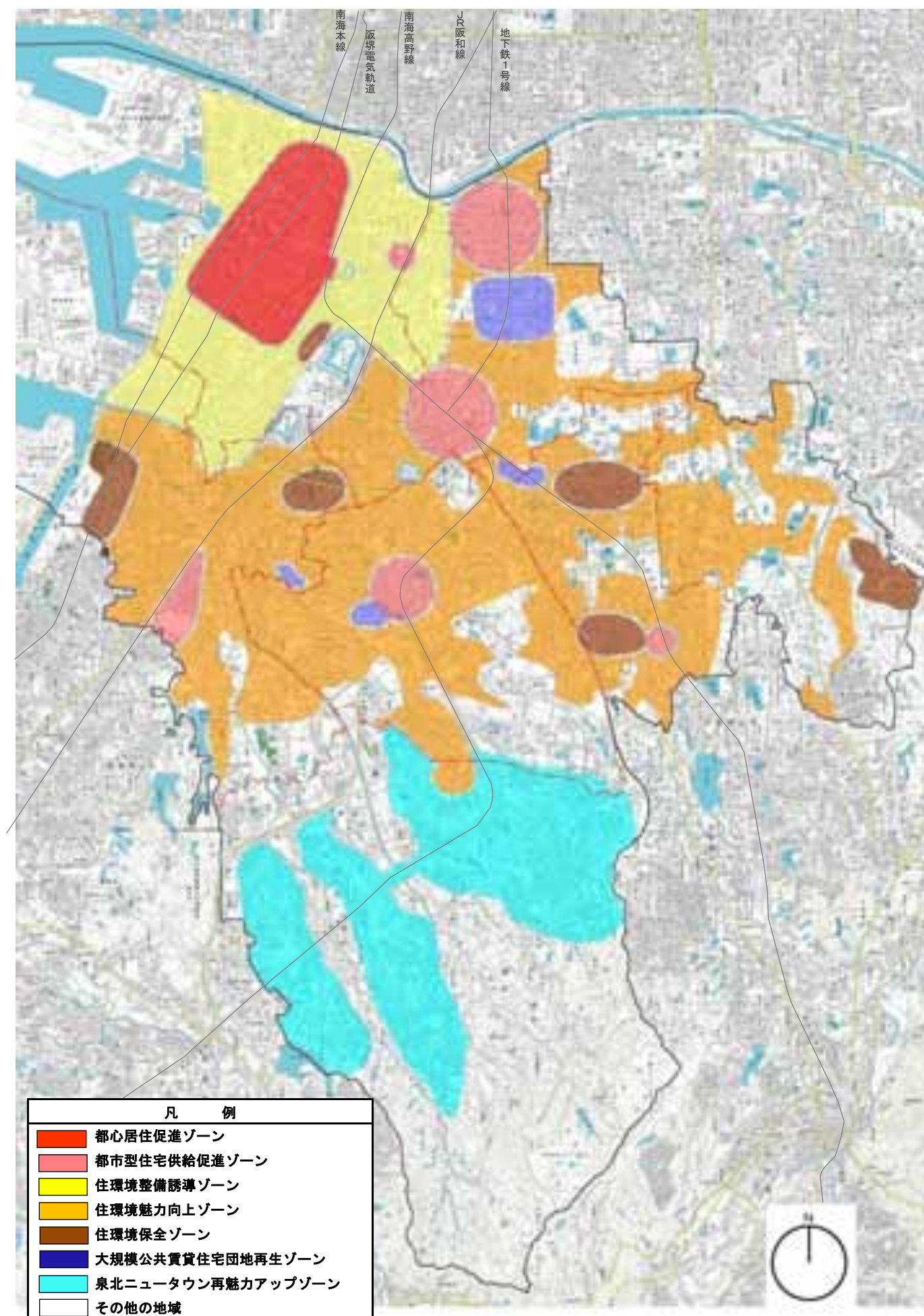
（８）その他の地域

《住宅地特性》

- ・農地等の土地利用が多いが、一部、既存の集落や幹線道路沿道などに住戸が立地しています。

《住宅・住環境整備の基本的な考え方》

- ・市街化調整区域をはじめ郊外などにおける住宅地では、自然環境や優良な農地等の保全と調和に配慮するとともに、既存の集落地環境の維持・向上をはかります。



6. 区域別構想

「5. 地域別住宅・住環境整備方針」を踏まえ、全体構想の住まいづくり戦略で位置づけた個別の施策を展開するにあたって、行政区ごとの区域別にその展開方針(住まいの目標像、住まいづくりの方向性)を定め、行政区ごとの区域別構想として整理します。



■ 区域別構想の各区概要一覧

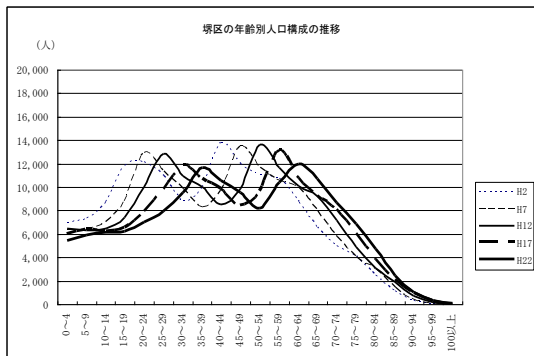
	住まいの目標像	住まいづくりの方向性	
堺区	歴史と文化を大切にしたい 魅力的なまちなか居住を進め、 まちの活力向上とともに、 堺市全体のイメージアップを はかる住まいづくり	○都心及び都心周辺部において、質の高い住宅・住宅地の供給を促進し、まちの品格を向上する。 ○都心及び都心周辺部が有する歴史・文化・都市的サービス機能を受け、豊かな暮らしを実現できるまちなか居住を推進する。 ○文化と歴史の蓄積のある堺区において、町家などの歴史的建物ストックのリフォームを促進し、個性的な住宅ストックと景観の形成を進める。 ○歩いて暮らせるまち、人に優しいまちとしての居住地イメージの向上をはかる。	○利便性の高いエリアとして、単身世帯や共働き世帯も快適に暮らすことができるまちとして、住環境や生活機能の充実化を進める。 ○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。 ○まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
中区	自然を活かし、 コミュニティを育む 魅力的な住宅地として まちの発展を推進する 住まいづくり	○今後も進むことが想定される新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。 ○公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。 ○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。	○まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
東区	豊かなコミュニティに 支えられた 落ち着いたある住環境を 維持・創造する 住まいづくり	○新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。 ○大美野住宅地・初芝住宅地の良質な住環境を維持保全することにより、東区の住宅地イメージを向上させる。 ○公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。	○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。 ○まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
西区	利便性の高さを活かし、 良好なコミュニティと 住環境を維持・創造する 住まいづくり	○新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。 ○浜寺住宅地・上野芝住宅地の良質な住環境を維持保全することにより、西区の住宅地イメージを向上させる。 ○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。	○まちの魅力を高め、まちへの愛着を高める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
南区	泉北ニュータウンと その周辺集落の魅力と 住環境を維持・発展させる 多様な世代が居住する 住まいづくり	○多世代が交流できるコミュニティ豊かなまちを目指し、バランスのとれた人口構成を実現するための住まいづくりを推進する。 ○泉北ニュータウンの良好な住環境や景観等を保全・継承する。 ○公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。	○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。 ○まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
北区	地下鉄御堂筋線沿線としての 立地環境を活かし、 良好な都市型住宅地として、 より一層の発展をめざした 住まいづくり	○新たな住宅地開発に対する良好な住環境形成の誘導をはかる。 ○地下鉄御堂筋線沿線に、ファミリー層を中心とした多世代が快適に居住できる良好な住宅供給を誘導する。 ○公共住宅団地の再生を進め、居住環境の改善や新たな住宅ストックの確保により、地域の活力と魅力を向上させる。	○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。 ○まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。
美原区	静かで心やすらぐ、 自然豊かな住環境と、 良好なコミュニティを 維持・発展させる 住まいづくり	○緑豊かな環境を維持し、魅力を向上させる良質な住宅供給の誘導をはかる。 ○伝統的な農村集落の環境を維持し、美原の個性を守るためのまちづくりの推進をはかる。 ○高齢者や障害者などが安心して暮らすことのできる住宅・住環境の確保をはかる。	○まちの魅力を高め、まちへの愛着を深める区民の活動と暮らし方の推進をはかる。 ○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。 ○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

（1）堺区の区域別構想

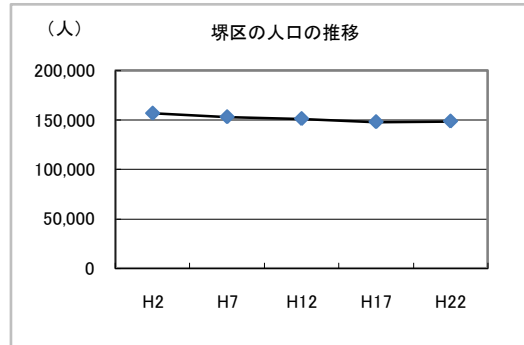
○堺区における住まいを取り巻く現況

【人口】

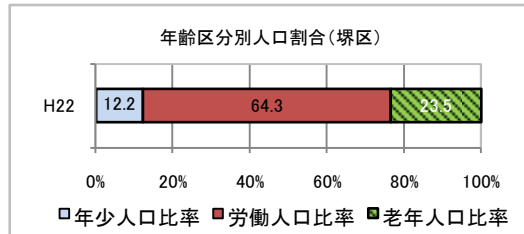
- ・堺区の人口は、微増微減を繰り返して、横ばい状況である。
- ・高齢化率は、平成 22 年で 23.5%であり、東区について高くなっている。
- ・なお、単身世帯率が 7 区中もっとも高い。



（資料：堺市資料）



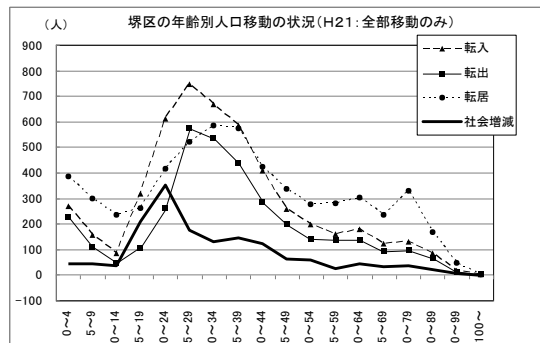
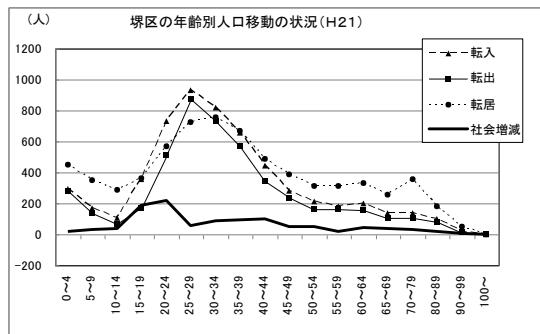
（国勢調査）



（資料：堺市資料・平成 22 年 9 月末推計人口）

【人口移動（全部移動＋一部移動）】

- ・平成 21 年度での人口移動をみると、20 歳代から 30 歳代での人口移動が多く、その社会増減を見ると 10～20 歳代で社会増の傾向がある。
- ・40 歳代以降、人口移動自体が少なく、また流出入人口がほぼ同数で均衡している。
- ・0～19 歳の年齢層や 40 歳代以上の年齢層で、転出入よりも市内移動を示す「転居」する人口が多くなっている。



※全部移動：世帯全体で移動するパターン。結婚や就職などによる世帯分離などの要素が省かれたデータとなる。

（資料：堺市資料）

【人口移動（全部移動のみ）】

- ・20 歳代で、人口の流入が多く、社会増の状況となっている。一部移動を含めた状況と比較して社会増の傾向が強くていいる。世帯としての流入が活発であることが想定される。
- ・50 歳代以降、人口移動自体が少なく、また流出入人口がほぼ同数で均衡している。