

○西区における住まいの目標像

**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**

○西区における住まいづくりの方向性

○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。

- ・地域生活拠点*である鳳駅周辺においては、商店街や大型店などの生活利便機能を活用し、多世代*が居住しやすいまちとして、子育て層向けの住宅や高齢者向け住宅などの誘導につとめます。
- ・マンションなどの供給が進み、子育て層の流入が多いことから、子育て支援施策とも連携し、子育て層が集えるような場づくりの推進をはかります。

○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。

- ・浜寺の住宅地では、住宅の更新される場合が近年多くなっていますが、その際に敷地が細分化され従前よりも小さな住宅として供給されるケースも多く、開発当時の良好な住宅地としての景観やイメージに影響を与えています。この浜寺地区や上野芝といった良好な住宅地のイメージは、広く知られており、西区の住宅地としてのイメージアップにもつながっていることもあり、建築協定*や地区計画*等の活用や良質な住宅の誘導などにより緑豊かで落ち着いたあるまちなみの維持保全をはかります。

○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。

- ・高齢者や障害者などが安心して暮らすことができるよう、介護保険制度などを活用して住宅のバリアフリー*化を進めます。
- ・高齢者や障害者が住みなれた地域で、いきいきと住み続けることができるよう、NPO*や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビングや高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホーム*などの供給につとめます。

- ・民生委員児童委員・福祉委員などによる地域の見守り活動などの推進や、高齢者と子どもの交流促進を図り、ソフト面からも多世代*が心豊かに安心して暮らせる住環境の確保につとめます。

○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。

- ・道路や公園の清掃活動など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援、推進し、まちの魅力向上とともに、住民のまちに対する愛着を深める取り組みを推進します。
- ・市民や事業者のまちなみや住環境に対する意識を向上させるため、地域の緑化活動や身近な緑の保全など、花と緑のまちづくりに取り組む市民の活動や景観形成の取り組みなどの促進につとめます。

○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・耐震性が確保された良質な住宅ストック*を形成するために、昭和 56 年以前の本造住宅を中心に、耐震化を促進します。
- ・狭隘な道路基盤の住宅市街地などについては、住宅の耐震化・不燃化を促進し、延焼防止や避難路の確保をはかります。
- ・自主防災組織の活動促進や、まちづくり基金事業を活用し、安全安心のまちづくりのために各小学校区に配備された災害用リアカーなどを使用した防災訓練など、区民による防災活動の支援も進め、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進します。

○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。

- ・大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度*」の活用等により、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発をはかります。
- ・青色防犯パトロール車両を活用した、区民による自主防犯パトロール「西区安全パトロール隊」など防犯活動の支援など、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進します。

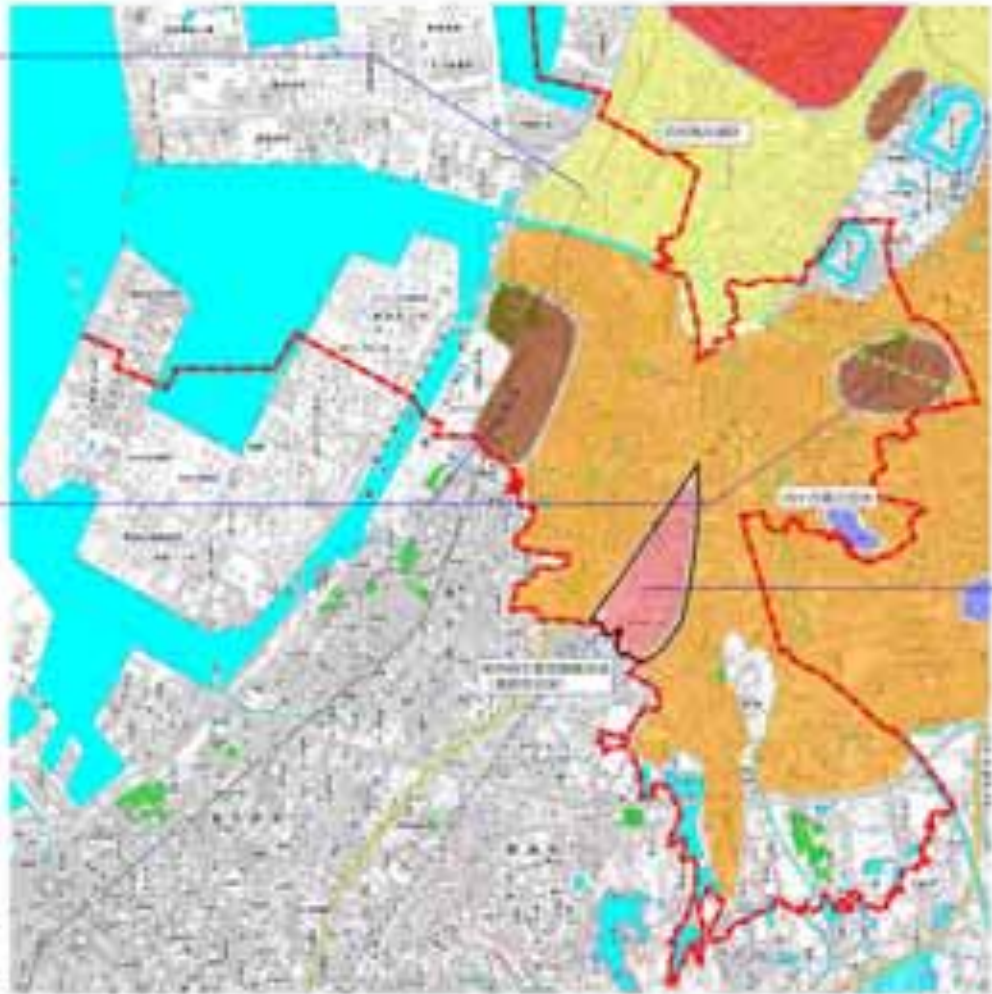
○ゾーン別展開方針（西区）

○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・耐震性が確保された良質な住宅ストックを形成するために、昭和 56 年以前の木造住宅を中心に、耐震化を促進する。
- ・狭隘な道路基盤の住宅市街地などについては、住宅の耐震化・不燃化を促進し、延焼防止や避難路の確保をはかる。
- ・自主防災組織の活動促進や、まちづくり基金事業を活用し、安全安心のまちづくりのために各小学校区に配備された災害用リアカーなどを使用した防災訓練など、区民による防災活動の支援も進め、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進する。

○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。

- ・浜寺の住宅地では、住宅の更新される割合が近年多くなってきているが、その際に敷地が細分化され建前より小さな住宅として新築されるケースも多く、開発当時の良質な住宅地としての経験やイメージに継承を与えている。この浜寺地区や上野芝といった良質な住宅地のイメージは、広く知られており、西区の住宅地としてのイメージアップにもつなげられていることもあり、建築協定や地区計画等の活用や良質な住宅の誘導などにより継承かでまち暮らしのあるまじなみの維持保全をはかる。



○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。

- ・地域生活拠点である鳳駅周辺においては、商店街や大型店などの生活利便機能を活用し、多世代が居住しやすいまちとして、子育て層向けの住宅や高齢者向け住宅などの誘導につとめる。
- ・マンションなどの供給が進み、子育て層の流入が多いことから、子育て支援施設とも連携し、子育て層が集えるような環境づくりの誘導をはかる。

【西区全体】

○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。

- ・高齢者や障害者などが安心して暮らすことができるよう、介護保険制度などを利用して住宅のバリアフリー化を進める。
- ・高齢者や障害者が住みなれた地域で、いきいきと住み続けることができるよう、NPO や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビングや高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホームなどの供給につとめます。
- ・民生委員児童委員・福祉委員などによる地域の見守り活動などの促進や、高齢者と子どもの交流促進を図り、ソフト面からも多世代が心豊かに安心して暮らせる住環境の確保につとめる。

○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。

- ・道路や公園の清掃活動など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援し、まちの魅力向上とともに、住民のまちに対する愛着を深める取り組みを推進する。
- ・市民や事業者のまちなみや住環境に対する意識を向上させるため、地域の緑化活動や身近な緑の保全など、花と緑のまちづくりに取り組む市民の活動や景観形成の取り組みなどの促進につとめる。

○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。

- ・大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度」の活用等により、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発をはかる。
- ・青色防犯パトロール車両を活用した、区民による自主防犯パトロール「西区安全パトロール隊」など防犯活動の支援など、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進する。

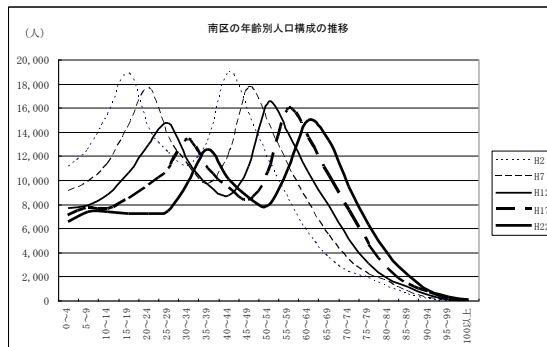
ゾーン	
●鳳駅周辺一都市再生緊急整備地域（都市型住宅供給促進ゾーン）	・地域生活拠点として、商店街などの都市機能の集積がみられるとともに、分譲マンションや小規模な戸建て住宅などの供給が活発である。 ・狭隘な道路が多い市街地となっている。 鳳駅南地区が都市再生緊急整備地域に指定されており、工場跡地が、大規模商業施設と分譲マンションとして整備されている。
●浜寺住宅地・上野芝住宅地（住環境保全ゾーン）	・大正から昭和前期にかけて民間によって開発された良質な戸建て住宅地である。 ・近年、住宅の更新が進む中で、敷地が細分化され、戸建て住宅が供給されており、景観や住環境に変化が見られる。
●向ヶ丘第2団地（大規模分譲賃貸住宅地再生ゾーン）	・昭和30年代に建設された中密度住宅地。 ・今後の再生方針によっては、まちづくりまたは住宅供給の機能として考えられる。
●その他の地域（住環境整備誘導ゾーン）	・低層賃貸借家、低層賃貸住宅と戸建て住宅が分散する。 ・おおむね整備整備がされているが、一部で未整備の地区がある。未整備地区では道路沿線の割合が高い。
●その他の地域（住環境魅力向上ゾーン）	・戸建て住宅を中心として、多様な住宅が混在している。 ・工場や市街化区域内農地などの用途が転換され、戸建て住宅地や低層民間借家などとして開発される場合も多くなっている。

（５）南区の区域別構想

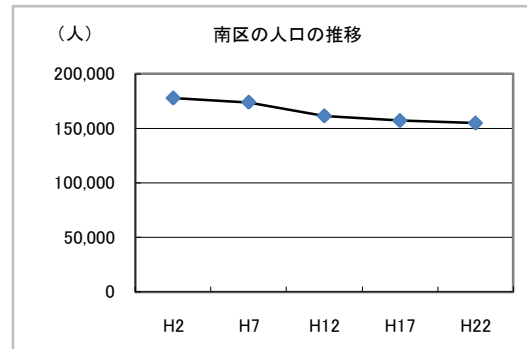
○南区における住まいを取り巻く現況

【人口】

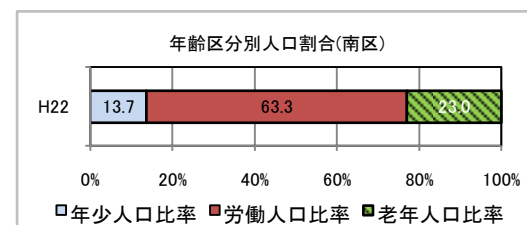
- ・南区の人口は減少傾向である。
- ・年齢別人口を経年（H2・7・12・17・22年）でみると、平成22年で30歳代後半及び60歳代前半となる年齢層の減少が大きい
- ・高齢化率は平成22年で23.0%で、堺区、東区について三番目に高い比率である。



（資料：堺市資料）



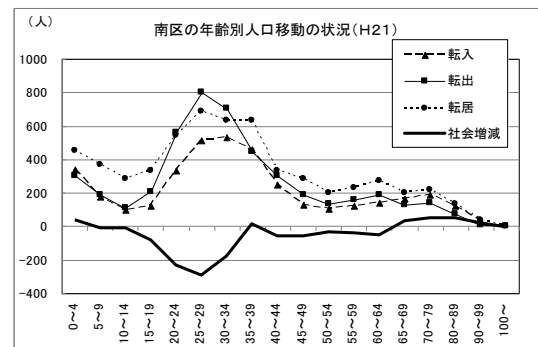
（資料：国勢調査）



（資料：堺市資料・平成22年9月末現在推計人口）

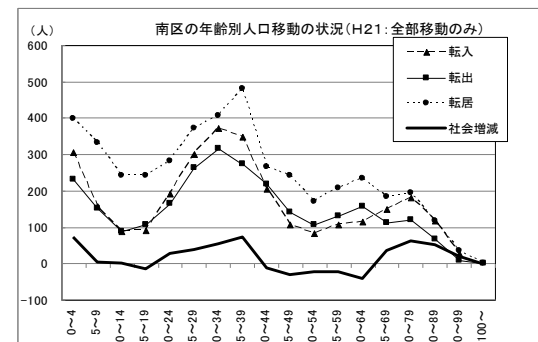
【人口移動（全部移動＋一部移動）】

- ・平成21年度の人口移動を見ると、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20歳代から30歳代での社会減が多い傾向がある。
- ・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。
- ・20歳代以外の年齢層で、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。



【人口移動（全部移動のみ）】

- ・20～30歳代で、人口の流入が多く、一部移動を含めた状況と比較して社会増の傾向が強くでている。世帯としての流入が活発であることから、20～30歳代の人口減少は、世帯分離による転出が多いことが想定される。
- ・40歳代以降、人口移動自体が少なく、60歳代までは流出がやや多く、70歳代以降は流入人口がやや多くなっている。
- ・全体的に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。



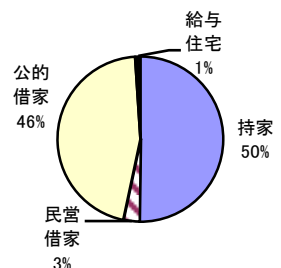
※全部移動：世帯全体で移動するパターン。結婚や就職などによる世帯分離などの要素が省かれたデータとなる。

（資料：堺市資料）

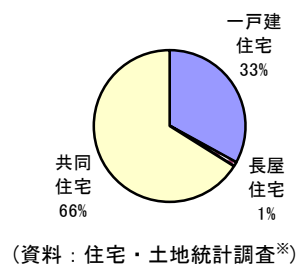
【住宅ストック※】

- ・借家率が50%と北区と同様に高い比率となっている。その内、公共借家が46%と大半を占めており、公共借家と持ち家が半数ずつの住宅ストックとなっている。
- ・共同住宅が66%を占めており、公共住宅団地※やマンション等のストックが多くなっている。

住宅所有関係比率（南区：H20）



住宅の建て方別比率（南区：H20）

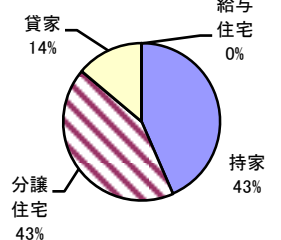


（資料：住宅・土地統計調査※）

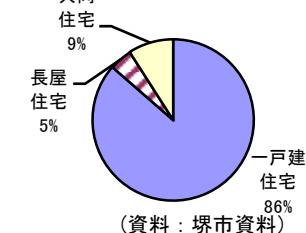
【住宅フロー】

- ・着工住宅戸数は、平成20、21年は500戸未満となっているが、平成17年には1,500戸近い着工がある。
- ・持家と分譲住宅の着工がそれぞれ43%を占めている。建て方別では、一戸建住宅の着工が86%を占めている。

住宅利用関係別の着工住宅の状況（南区：H21）



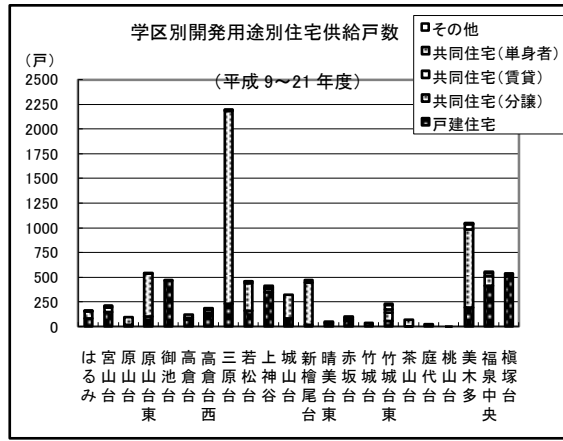
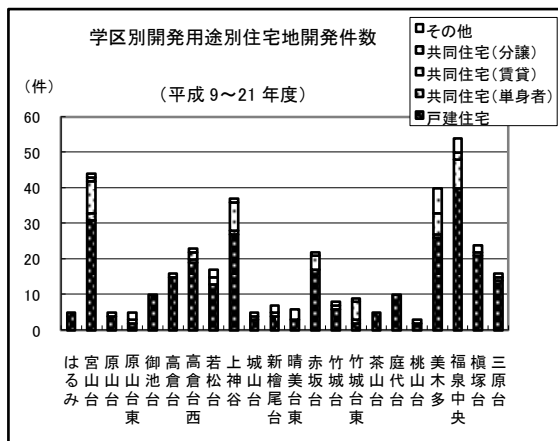
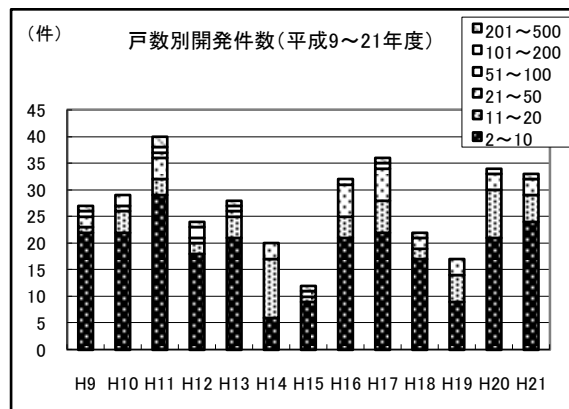
住宅の建て方別の着工住宅の状況（南区：H21）



（資料：堺市資料）

【住宅地開発動向】

- ・年間20～40件程度の開発案件が出ており、その多くが2～10戸未満の小規模な開発である。
- ・開発案件の分布としては、福泉中央・宮山台・美木多・上神谷などの校区で多くなっており、それらは一戸建て住宅の供給が中心のエリアとなっている。
- ・開発による住宅供給戸数を見ると三原台校区での分譲マンションの開発が大きく全体で2,000戸以上の供給が進んでいる。美木多・原山台東・新檜尾台・若松台などの校区でも、分譲マンションの供給を中心に、400～1,000戸程度の供給が進んでいる。また、御池台・槇塚台・福泉中央・上神谷などの校区では、戸建て住宅の供給を中心として400～500戸程度の供給が進んでいる。

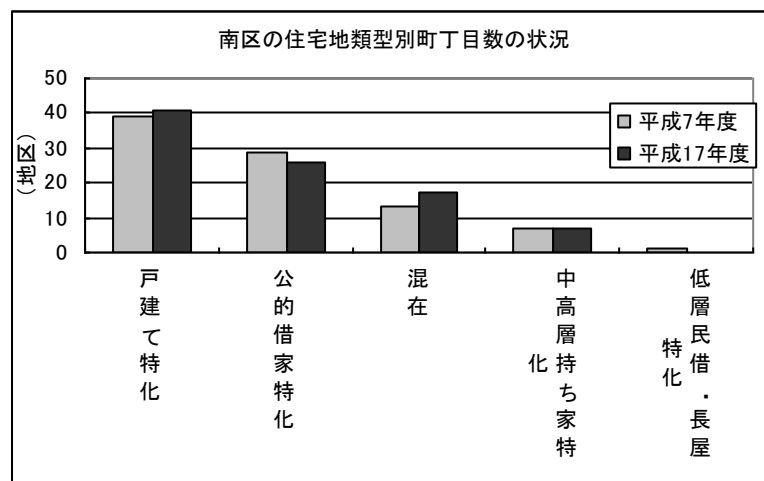
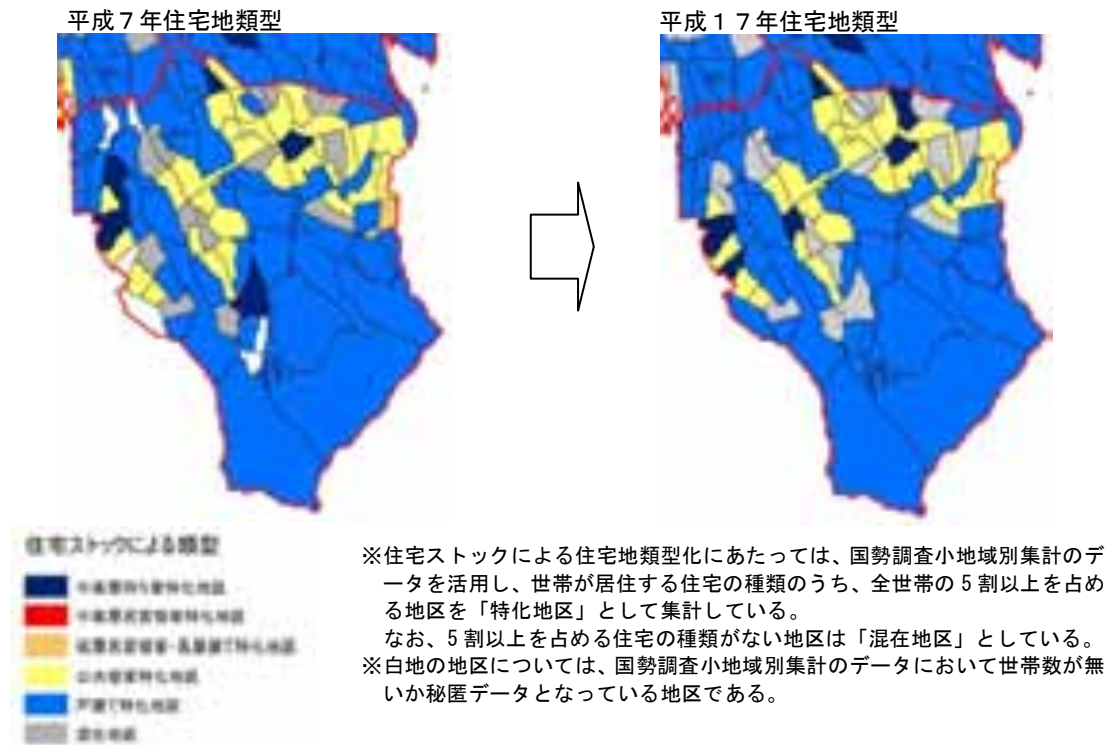


※住宅地開発動向のデータは、開発件数2戸以上の案件で集計している。

（資料：堺市資料）

【住宅ストック※による住宅地類型】

- ・平成17年の住宅地類型をみると、戸建て特化地区や公共借家特化地区が多く、そのほか、混在地区も多い。
- ・平成7年の住宅地類型と比較すると、戸建て特化地区が増加しているほか、混在地区、中高層民営借家特化地区も増加している。



（資料：国勢調査）

○南区における住まいの目標像

**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**

○南区における住まいづくりの方向性

○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の推進をはかる。

- ・ 少子高齢化が進む泉北ニュータウンにおいて、若年ファミリー層の定住を促進し、バランスのとれた人口構成のコミュニティを形成するために、ファミリー層向けの住宅供給の誘導をはかります。
- ・ 若年ファミリー層が泉北ニュータウンのマンションや戸建て住宅地に入居できるよう、中古住宅の流通、リフォームの促進を誘導します。
- ・ 特に、地域生活拠点*としての機能が集積している泉ヶ丘駅、榎・美木多駅、光明池駅周辺においては、立地する生活利便機能を活用し、多世代*が居住しやすいまちとして、子育て層向けの住宅や高齢者向け住宅などの誘導につとめます。
- ・ 高齢者がより安心して暮らすことのできる住宅にスムーズな住み替えを促進し、中古住宅ストック*を若年層に提供できるよう、住み替え先となる住宅の確保や資金計画などにおける相談窓口の設置など、公共機関が関与することによる住み替え促進につとめます。

○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。

- ・ 泉北ニュータウンにある緑、水辺空間などの自然環境を保全し、ゆとりとうるおいのある地域の住環境を守るため、地域主体のまちづくり活動への支援や、建築協定*や緑地協定*、地区計画*等の活用などにより優れた住環境の保全継承につとめます。

○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。

- ・泉北ニュータウンに多く立地する公共住宅団地の建替え事業等において、その住宅供給や土地利用を地域の活力と魅力を向上させるまちづくりに寄与させる必要があるため、「泉北ニュータウン再生指針※」を踏まえ、関連する大阪府、都市再生機構、大阪府住宅供給公社の公共住宅管理主体や堺市が連携強化をはかります。
- ・公共住宅団地の再生を推進する中で、余剰地が発生する場合は、まちづくりに寄与する土地利用の誘導につとめます。

○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。

- ・高齢者や障害者などが安心して暮らすことができるよう、介護保険制度などを活用して住宅のバリアフリー※化を進めます。
- ・高齢者や障害者が住みなれた地域で、いきいきと住み続けることができるよう NPO※や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビングや高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホーム※などの供給につとめます。
- ・民生委員児童委員・福祉委員などによる地域の見守り活動などの促進や、高齢者と子どもの交流促進を図り、ソフト面からも多世代※が心豊かに安心して暮らせる住環境の確保につとめます。
- ・関係機関との連携により、公共住宅団地や地域の集会所などを活用して、高齢者や障害者のサポートグループや子育てグループなど、地域福祉の活動拠点の確保につとめます。

○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。

- ・道路や公園の清掃活動など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援し、まちの魅力向上とともに、住民のまちに対する愛着を深める取り組みを推進します。
- ・ニュータウン周辺の農地の中から後継者難などで遊休農地となっているものを活用して、ニュータウン等の住民が農のある暮らしを楽しむ活動を支援します。

- ・地域の集会所を利用して行われている「ふれあい喫茶」の取り組みなど、地域の交流を進めるとともに高齢者の安全確認や生きがいづくりを進める取り組みを推進します。
- ・市民や事業者のまちなみや住環境に対する意識を向上させるため、地域の緑化活動や身近な緑の保全など、花と緑のまちづくりに取り組む市民の活動や景観形成の取り組みなどの促進につとめます。

○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・耐震性が確保された良質な住宅ストック^{*}を形成するために、昭和 56 年以前の本造住宅を中心に、耐震化を促進する。特に南区においては昭和 56 年以前に公共住宅事業者により分譲されたマンションが多く立地しているため、それらの耐震診断^{*}の実施を促進します。
- ・狭隘な道路基盤の住宅市街地などについては、住宅の耐震化・不燃化を促進し、延焼防止や避難路の確保をはかります。
- ・防災マップづくり等の自主防災組織の活動を促進し、区民による防災活動の支援を進め、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進します。

○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。

- ・大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度^{*}」の活用等により、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発をはかります。
- ・青色防犯パトロール車両を活用した、区民による自主防犯パトロールなど防犯活動の支援など、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進します。

○ゾーン別展開方針（南区）

【南区全体】

○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。

- ・高齢者や障害者などが安心して暮らすことができるよう、介護保険制度などを活用して住宅のバリアフリー化を進める。
- ・高齢者や障害者が住みなれた地域で、いきいきと住み続けることができるよう NPO や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビングや高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホームなどの供給につとめる。
- ・民生委員児童委員・福祉委員などによる地域の見守り活動などの促進や、高齢者と子どもの交流促進を図り、ソフト面からも多世代が心豊かに安心して暮らせる住環境の確保につとめる。
- ・関係機関との連携により、公共住宅団地や地域の集会所などを活用して、高齢者や障害者のサポートグループや子育てグループなど、地域福祉の活動拠点の確保につとめる。

○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。

- ・道路や公園の清掃活動など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援、推進し、まちの魅力向上とともに、住民のまちに対する愛着を深める取り組みを推進する。
- ・ニュータウン周辺の農地の中から後継者難などで遊休農地となっているものを活用して、ニュータウン等の住民が農のある暮らしを楽しむ活動を支援する。
- ・地域の集会所を利用して行われている「ふれあい喫茶」の取り組みなど、地域の交流を進めるとともに高齢者の安全確認や生きがいづくりを進める取り組みを推進する。
- ・市民や事業者のまちなみや住環境に対する意識を向上させるため、地域の緑化活動や身近な緑の保全など、花と緑のまちづくりに取り組む市民の活動や景観形成の取り組みなどの促進につとめる。

○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・耐震性が確保された良質な住宅ストックを形成するために、昭和56年以前の木造住宅を中心に、耐震化を促進する。特に南区においては昭和 56 年以前に公共住宅事業者により分譲されたマンションが多く立地しているため、それらの耐震診断の実施を促進する。
- ・狭隘な道路基盤の住宅市街地などについては、住宅の耐震化・不燃化を促進し、延焼防止や避難路の確保をはかる。
- ・防災マップづくり等の自主防災組織の活動を促進し、区民による防災活動の支援を進め、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進する。

○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。

- ・大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度」の活用等により、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発をはかる。
- ・青色防犯パトロール車両を活用した、区民による自主防犯パトロールなど防犯活動の支援など、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進する。



○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の推進をはかる。

- ・少子高齢化が進む東北ニュータウンにおいて、若年ファミリー層の定住を促進し、バランスのとれた人口構成のコミュニティ形成するために、ファミリー層向けの住宅供給の誘導をはかる。
- ・若年ファミリー層が東北ニュータウンのマンションや戸建て住宅地に入居できるよう、中古住宅の流通、リフォームの促進を誘導する。
- ・特に、地域生活拠点としての機能が衰縮している豊ヶ丘駅、桜・美木多駅、光明池駅周辺においては、地産する生活利便機能を活用し、多世代が居住しやすいまちとして、子育て層向けの住宅や高齢者向け住宅などの誘導につとめる。
- ・高齢者がより安易に暮らすことのできる住宅にスムーズな住み替えを促進し、中古住宅ストックを前年間に増やせるよう、住み替え先となる住宅の確保や推進計画などにおける相談窓口の設置など、住戸機関が関与することによる住み替え促進につとめる。

○東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。

- ・東北ニュータウンにある緑、水辺空間などの自然資産を保全し、砂とりとうるおいのある地域の住環境を守るため、地域主体のまちづくり活動への支援や、建築認定や緑地認定、地区計画等の活用などにより優れた住環境の保全継承につとめる。

○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。

- ・東北ニュータウンに多く立地する旧料住宅団地の継続的事業等において、その住宅供給や土地利用を地域の活力と魅力向上させるまちづくりに寄与させる必要があるため、「東北ニュータウン再生戦略」を踏まえ、関連する大規模、都市再生機構、大規模住宅供給公社の旧料住宅管理主体や区市が連携強化をはかる。
- ・旧料住宅団地の再生再編を推進する中で、多難地が発生する場合は、まちづくりに寄与する土地利用の誘導につとめる。

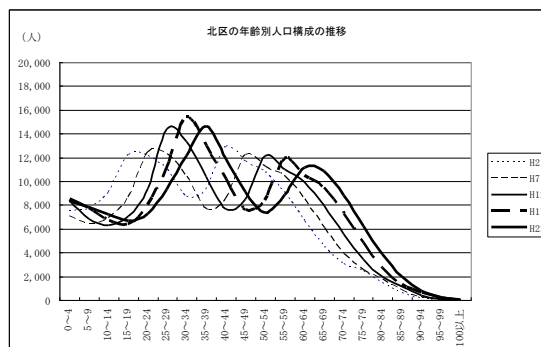
ゾーン	
●東北ニュータウン	・新住宅市街地開発事業により計画的に開発されたニュータウン。 ・公共施設をはじめ、戸建て住宅や中高層持ち家が計画的に配置されている。 ・荒ヶ丘駅周辺には、百貨店、専門店街、金融機関などの商業施設や公共施設が密着し、区域外や隣接する都市からの来訪者も多く見られる。 ・桜・美木多駅周辺には、大型量販店などの商業施設や、区政庁、文化会館、警察署などの公共施設が立地している。 ・光明池駅周辺には、大型ショッピングセンターなどの商業施設や商業施設などが集積している。 ・各街区には、日常生活に密着した商業・サービス施設などが立地する近隣センターが配置されている。

（６）北区の区域別構想

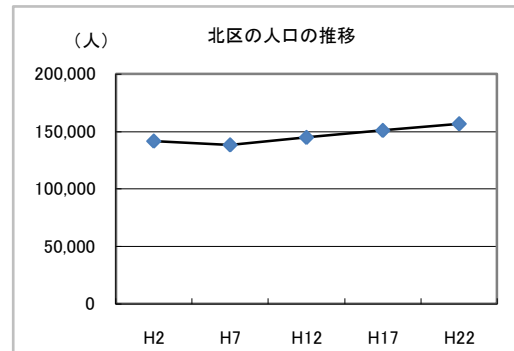
○北区における住まいを取り巻く現況

【人口】

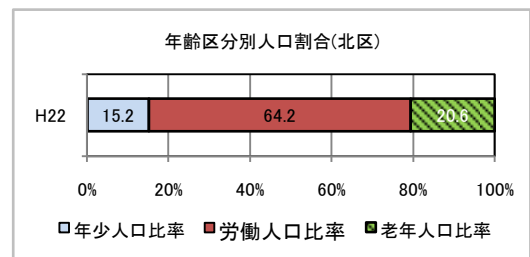
- ・北区の人口は、平成 7 年以降増加傾向にある。
- ・年齢別人口を経年（H2・7・12・17・22 年）でみると、平成 22 年で 30 歳代後半となる年齢層の人口が最も多い。
この年齢層は 7 年、12 年、17 年にかけて増加している。
年少人口も増加傾向にある。
- ・高齢化率は平成 22 年で 20.6%であり、中区について低い。



（資料：堺市資料）



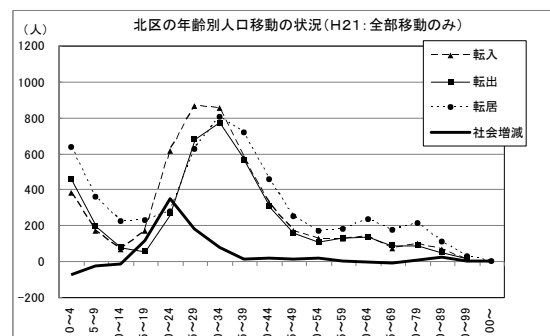
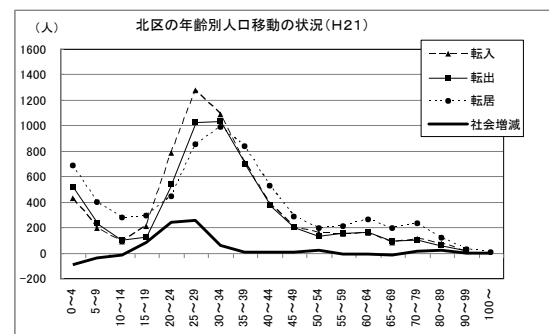
（資料：国勢調査）



（資料：堺市資料・平成 22 年 9 月末現在推計人口）

【人口移動（全部移動＋一部移動）】

- ・平成 21 年度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 20～30 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）

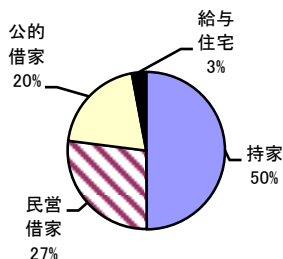
【人口移動（全部移動のみ）】

- ・20～30 歳代で、人口の流入が多く、社会増の状況となっている。世帯としての流入が流出を上回っているといえる。
- ・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。

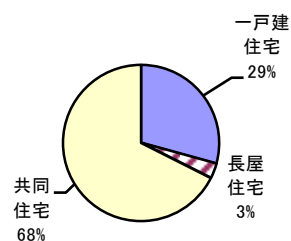
【住宅ストック※】

- ・借家率が南区と並び最も高い（50％）区となっている。
- ・その内、民間借家率が最も高く全体の 27％を占める。
- ・共同住宅率が 68％と、最も高い比率であり、マンション等のストックが多い区である。

住宅所有関係比率（北区：H20）



住宅の建て方別比率（北区：H20）

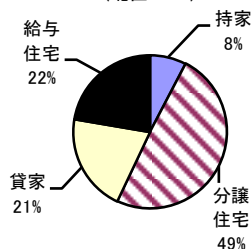


（資料：住宅・土地統計調査）

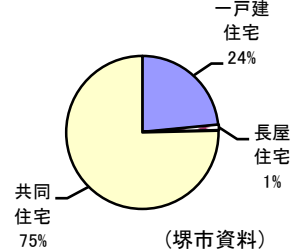
【住宅フロー】

- ・着工住宅戸数は、この 5 年間の推移を見ると最も多い区となっており、平成 21 年は 2,000 戸を超える供給戸数である。住宅供給の活発な区域である。
- ・特に、共同住宅の着工が 76％と多く、分譲マンションや賃貸マンションの供給が活発である。

住宅利用関係別の着工住宅の状況（北区：H21）



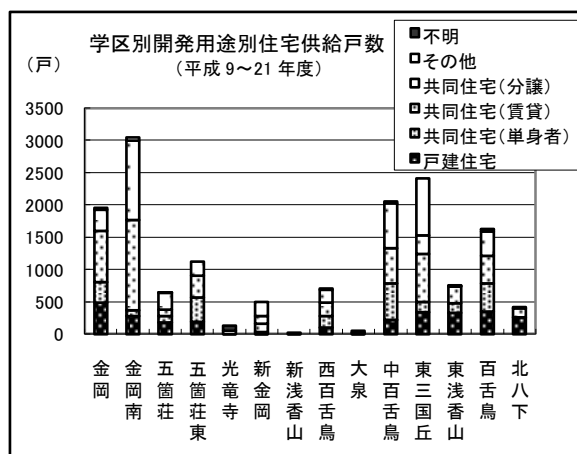
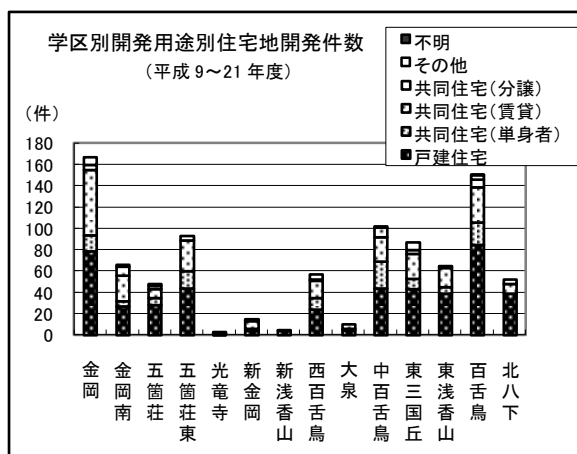
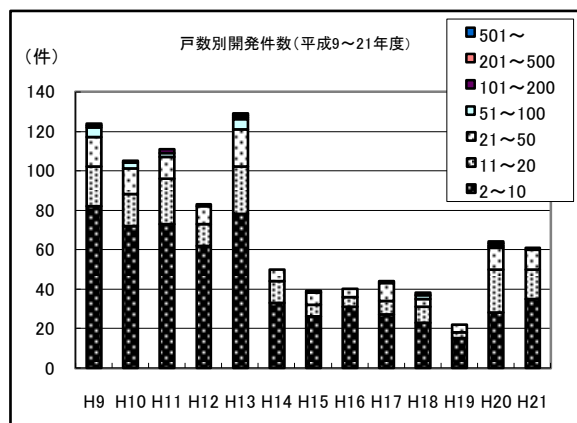
住宅の建て方別の着工住宅の状況（北区：H21）



（堺市資料）

【住宅地開発動向】

- ・平成 14 年度以降は、年間 40～60 件程度の開発案件が出ている。
- ・開発案件の分布としては、金岡・百舌鳥・中百舌鳥などの校区で多くなっており、金岡や中百舌鳥などの校区においては、共同住宅の開発件数が過半を占めているエリアとなっている。
- ・開発による住宅供給戸数を見ると、北区全体として共同住宅の供給が活発であり、金岡や金岡南、東三国ヶ丘などの校区では賃貸共同住宅が多く、中百舌鳥校区では分譲マンションや単身者用マンションの供給が多くなっている。



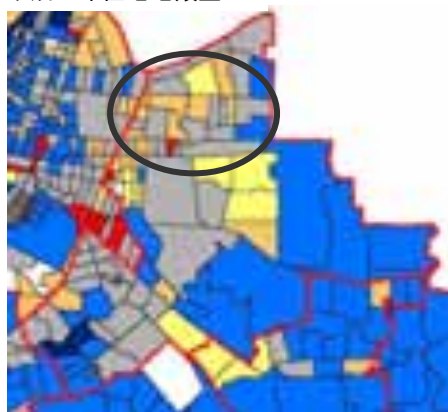
※住宅地開発動向のデータは、開発件数 2 戸以上の案件で集計している。

（資料：堺市資料）

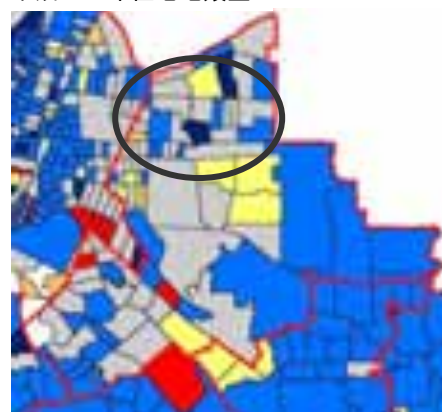
【住宅ストック※による住宅地類型】

- ・平成 17 年の住宅地類型をみると、混在地区や戸建て特化地区が多く、そのほか、低層民営借家・長屋建て特化地区や公共借家特化地区も多い。
- ・平成 7 年の住宅地類型と比較すると、戸建て特化地区が増加しているほか、混在地区、中高層持ち家特化地区も増加している。低層民営借家・長屋建て特化地区は減少している。
- ・住宅地類型の変化を見ると、混在地区から戸建てや中高層持ち家、中高層民営借家特化地区に移行している地区や、低層民営借家・長屋建て特化地区から混在地区に移行している地区が多いことから、低層民営借家・長屋建て特化の多い地区などにおいて戸建住宅地やマンション開発が進んでいると考えられる。

平成 7 年住宅地類型



平成 17 年住宅地類型



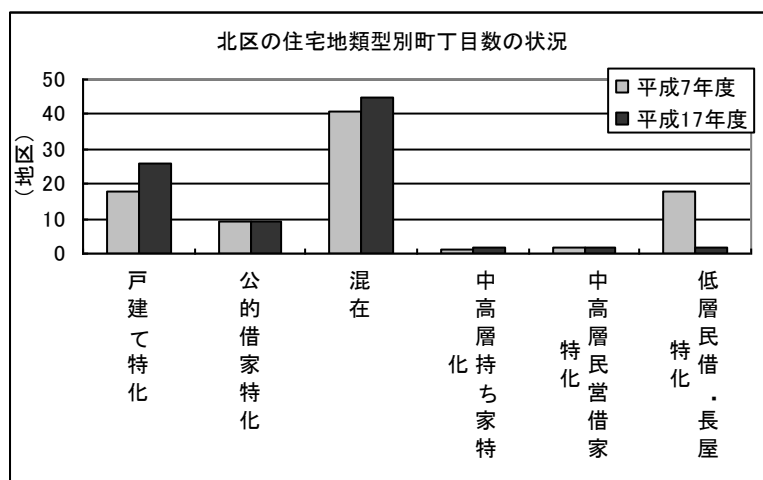
住宅ストックによる類型



※住宅ストックによる住宅地類型化にあたっては、国勢調査小地域別集計のデータを活用し、世帯が居住する住宅の種類のうち、全世帯の 5 割以上を占める地区を「特化地区」として集計している。

なお、5 割以上を占める住宅の種類がない地区は「混在地区」としている。

※白地の地区については、国勢調査小地域別集計のデータにおいて世帯数が無いか秘匿データとなっている地区である。



(資料：国勢調査)

○北区における住まいの目標像

**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**

○北区における住まいづくりの方向性

○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。

- ・長曾根土地地区画整理事業などにより基盤整備が行なわれた地区においては、良好な住環境を形成する住宅地開発への誘導につとめます。

○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。

- ・地下鉄御堂筋線沿線として、通勤等の利便性が高く居住地としての人気も高い中百舌鳥駅や新金岡駅、北花田駅周辺においては、分譲マンションなどの住宅供給が活発となっています。今後も、大型店などの生活利便機能を活用し、多世代が居住しやすいまちとして、子育て層向けの住宅や高齢者向け住宅などの誘導につとめます。
- ・特に、子育て層にとって住みやすいまちとして、セキュリティに優れたマンション、駅近のマンション供給や、子育て支援施策とも連携し、子育て層が集えるような場づくりの推進をはかります。

○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。

- ・交通利便性が非常に高く、建替え事業などが行なわれる新金岡団地における住宅供給や土地利用は、地域の活力と魅力を向上させるまちづくりに寄与する必要があります。そのため、まちづくりの取り組みを進めるための情報共有、事業調整をはかる場を設定するなど、関連する大阪府、都市再生機構、大阪府住宅供給公社の公共住宅管理主体や堺市が連携強化をはかります。
- ・公共住宅団地の再生を推進する中で、余剰地が発生する場合は、まちづくりに寄与する土地利用の誘導につとめます。

○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。

- ・高齢者や障害者などが安心して暮らすことができるよう、介護保険制度などを活用して住宅のバリアフリー※化を進めます。
- ・高齢者や障害者が住みなれた地域で住み続けることができるよう、NPO※や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビングや高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホーム※などの供給につとめます。
- ・民生委員児童委員・福祉委員などによる地域の見守り活動などの促進や、高齢者と子どもの交流促進をはかり、ソフト面からも多世代※が心豊かに安心して暮らせる住環境の確保につとめます。
- ・関係機関との連携により、公共住宅団地※や地域の集会所などを活用して、高齢者や障害者のサポートグループや子育てグループなど、地域福祉の活動拠点の確保につとめます。

○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。

- ・道路や公園の清掃活動など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援し、まちの魅力向上とともに、住民のまちに対する愛着を深める取り組みを推進します。
- ・市民や事業者のまちなみや住環境に対する意識を向上させるため、地域の緑化活動や身近な緑の保全など、花と緑のまちづくりに取り組む市民の活動や景観形成の取り組みなどの促進につとめます。

○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・耐震性が確保された良質な住宅ストック※を形成するために、昭和 56 年以前の本造住宅を中心に、耐震化を促進します。特に北区においては昭和 56 年以前に公共住宅事業者により分譲されたマンションが多く立地しているため、それらの耐震診断※の実施を促進します。
- ・狭隘な道路基盤の住宅市街地などについては、住宅の耐震化・不燃化を促進し、延焼防止や避難路の確保をはかります。
- ・防災マップづくり等の自主防災組織の活動を促進し、区民による防災活動の支援などを進め、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進します。

○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。

- ・大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度[※]」の活用等により、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発をはかります。
- ・青色防犯パトロール車両を活用した、区民による自主防犯パトロール「北区安全パトロール隊」の防犯活動の支援など、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進します。

○ゾーン別展開方針（北区）

○災害に強い安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・耐震性が確保された良質な住宅ストック※を形成するために、昭和 56 年以前の本造住宅を中心に、耐震化を促進する。特に北区においては昭和 56 年以前に公共住宅事業者により分譲されたマンションが多く立地しているため、それらの耐震診断の実施を促進する。
- ・狭隘な道路基盤の住宅市街地などについては、住宅の耐震化・不燃化を促進し、延焼防止や避難路の確保をはかる。
- ・防災マップづくり等の自主防災組織の活動を促進し、区民による防災活動の支援などを進め、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進する。

○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。

- ・地下鉄御堂筋線沿線として、通勤等の利便性が高く居住地としての人気も高い中百舌鳥駅や新金岡駅、北花田駅周辺においては、分譲マンションなどの住宅供給が活発となっている。今後も、大型店などの生活利便機能を活用し、多世代が居住しやすいまちとして、子育て層向けの住宅や高齢者向け住宅などの誘導につとめる。
- ・特に、子育て層にとって住みやすいまちとして、セキュリティに優れたマンション、駅近のマンション供給や、子育て支援施策とも連携し、子育て層が集えるような場づくりの推進をはかる。



○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。

- ・交通利便性が非常に高く、複合施設などが行なわれる新金岡団地における住宅供給や土地利用は、地域の活力と魅力を向上させるまちづくりに寄与する必要がある。そのため、まちづくりの取り組みを進めるための情報共有、事業協賛をはかる場を設定するなど、関連する大規模、都市再生機構、大阪府住宅供給公社の公共住宅管理主体や区市が連携強化をはかる。
- ・公共住宅団地の再生再生を進める中で、新築地が再生する場合は、まちづくりに寄与する土地利用の誘導につとめる。

○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。

- ・長曽根土地地区開発事業などにより整備計画が行われた地区においては、良好な住環境を形成する住宅地開発への誘導につとめる。

ゾーン	
●北花田駅周辺（都市型住宅供給促進ゾーン）	・地下鉄御堂筋線沿線であるとともに、大規模商業施設が立地する利便性の高い場所であり、分譲マンション等の供給が活発である。
●中百舌鳥駅周辺（都市型住宅供給促進ゾーン）	・長曽根・中百舌鳥土地地区開発事業などにより住宅地の整備が進んでいる。 ・地下鉄御堂筋線、南北高速鉄道、南海高野線との交差点駅として利便性の高い駅である。 ・賃貸マンション、分譲マンションなど多様な住宅の供給が活発な住宅地である。
●新金岡団地（大規模公共賃貸住宅団地再生ゾーン）	・新住宅市街地開発事業により計画的に開発された大規模公共賃貸住宅団地である。 ・地下鉄御堂筋線沿線であり、大規模商業施設も立地する利便性の高い場所である。
●その他の地域（住環境整備誘導ゾーン）	・低層民営宿舎、高層住宅と戸建住宅が分布する。・おおむね整備整備がされているが、一部で未整備の地区がある。未整備地区では狭隘道路の割合が高い。 ・人口は減少傾向で、高齢化率も高い。老朽化した住宅が蓄積している。
●その他の地域（住環境魅力向上ゾーン）	・戸建て住宅を中心として、多様な住宅が存在している。 ・工場や市街化区域内農地、ため池などの周辺が整備され、戸建て住宅地や低層民営宿舎などとして開発される場合も多くなっている。

【北区全体】

○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。

- ・高齢者や障害者などが安心して暮らすことができるよう、介護保険制度などを活用して住宅のバリアフリー化を進める。
- ・高齢者や障害者が住みながれた地域で住み続けることができるよう、NPO や民間事業者などとの連携により、高齢者同士が集まって暮らすグループリビングや高齢者向けマンション、障害者同士が集まって暮らすグループホームなどの供給につとめる。
- ・民生委員児童委員・福祉委員などによる地域の見守り活動などの促進や、高齢者と子どもの交流促進をはかり、ソフト面からも多世代が心豊かに安心して暮らせる住環境の確保につとめる。
- ・関係機関との連携により、公共住宅団地や地域の集会所などを活用して、高齢者や障害者のサポートグループや子育てグループなど、地域福祉の活動拠点の確保につとめる。

○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。

- ・道路や公園の清掃活動など、住民自らが住まう住宅地の魅力向上や環境改善に取り組む活動を支援し、まちの魅力向上とともに、住民のまちに対する愛着を深める取り組みを推進する。
- ・市民や事業者のまちなみや住環境に対する意識を向上させるため、地域の緑化活動や身近な緑の保全など、花と緑のまちづくりに取り組む市民の活動や景観形成の取り組みなどの促進につとめる。

○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。

- ・大阪府が進める「防犯モデルマンション登録制度」の活用等により、防犯機能を取り入れた住宅の情報提供や住まいにおける防犯対策の普及啓発をはかる。
- ・青色防犯パトロール車両を活用した、区民による自主防犯パトロール「北区安全パトロール隊」の防犯活動の支援など、ソフト面からも安全・安心の住環境づくりを推進する。