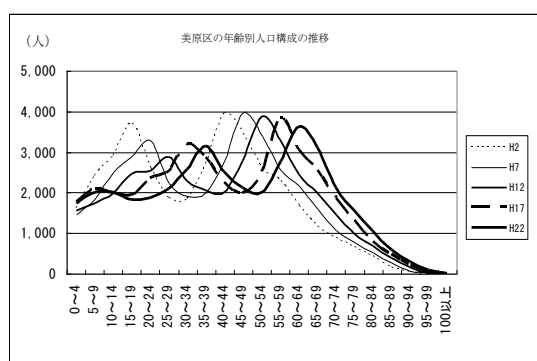


（7）美原区の区域別構想

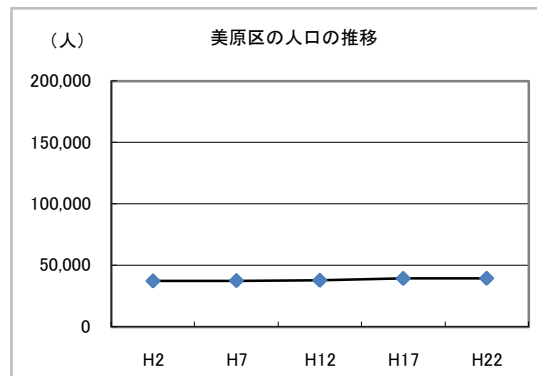
○美原区における住まいを取り巻く現況

【人口】

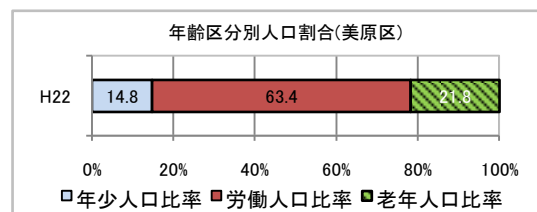
- ・美原区の人口は、近年、微増傾向である。
- ・年齢別人口を経年（H2・7・12・17・22年）でみると特に、平成22年で60歳代となる年齢層の人口が多い。
- ・高齢化率は平成22年で21.8%となっている。



（資料：堺市資料）



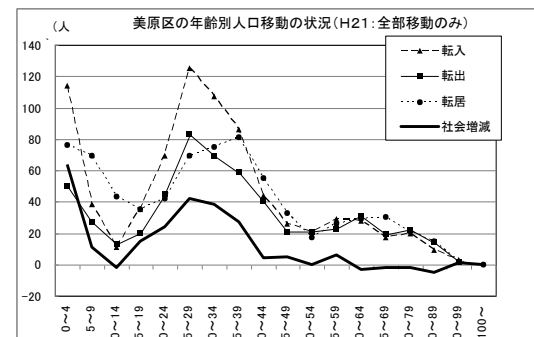
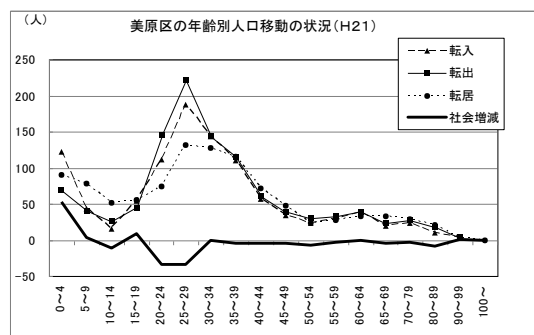
（資料：国勢調査）



（資料：堺市資料・平成22年9月末現在推計人口）

【人口移動（全体移動＋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歳代で社会減の傾向がある。
- ・40歳代以降、人口移動自体が少なく、また流出人口がほぼ同数で均衡している。
- ・市内移動を示す「転居」する人口と転入・転出口について他の区と比較すると、美原区においては「転居」が少なくなっている。



※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）】

- ・20～40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、また流出人口がほぼ同数で均衡しているか微減傾向である。

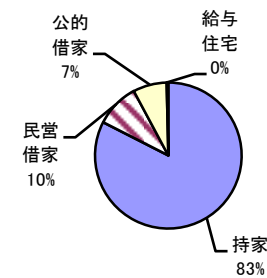
【住宅ストック※】

- ・持ち家率が 83%と堺市において最も高い比率となっている。
- ・戸建て住宅率が 84%となっており、持ち家一戸建ての住宅が大半の住宅ストックとなっている。

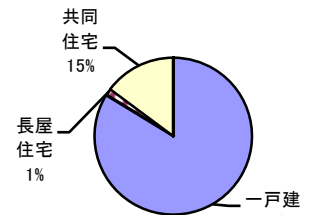
【住宅フロー】

- ・着工住宅戸数は、堺市で最も少なく、平成16年以降の5年間は500戸以内で推移している。
- ・分譲住宅の着工が 37%で最も多く、次いで、貸家 33%、持家 30%となっており、建て方別では一戸建てが 67%と最も多くなっている。戸建て持家や戸建て分譲住宅を中心に着工が多いと考えられる。

住宅所有関係比率（美原区：H20）

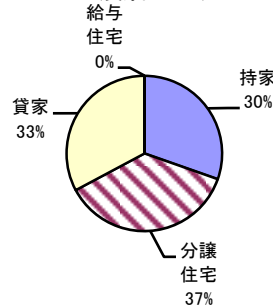


住宅の建て方別比率（美原区：H20）

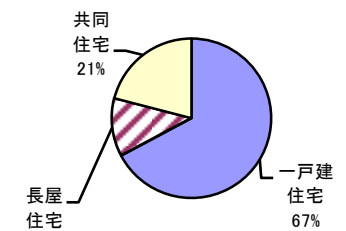


（資料：住宅・土地統計調査）

住宅利用関係別の着工住宅の状況（美原区：H21）



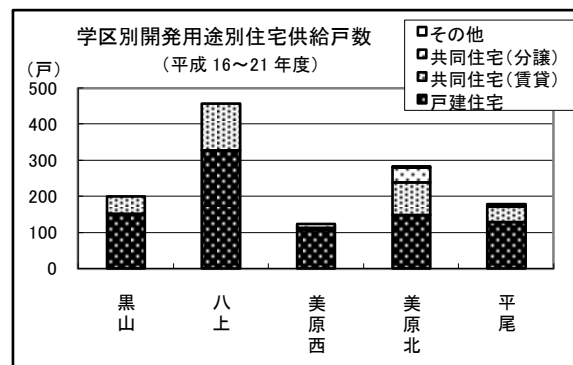
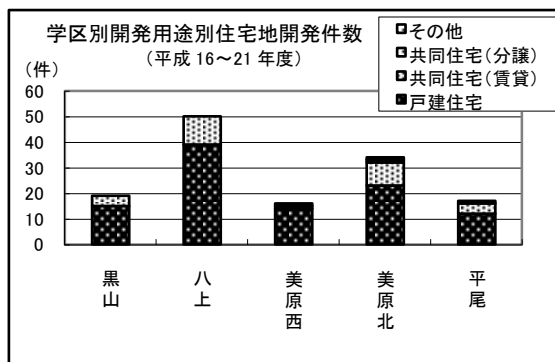
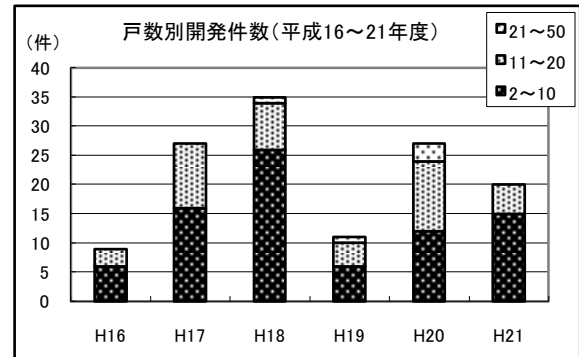
住宅の建て方別の着工住宅の状況（美原区：H21）



（資料：堺市資料）

【住宅地開発動向】

- ・開発件数は20件前後で推移している。
- ・開発案件の分布としては、八上校区で多くなっている。
- ・開発による住宅供給戸数を見ると八上や美原北などの校区では、戸建て住宅の開発を中心として、賃貸住宅の開発も進んでいる。そのほかでは戸建て住宅の開発が中心である。



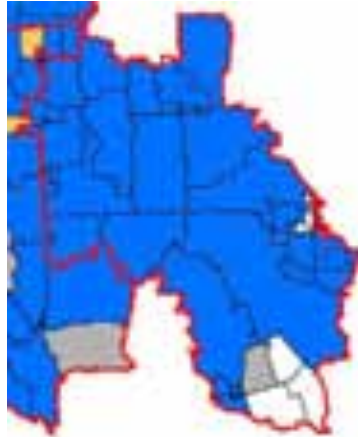
※住宅地開発動向のデータは、開発件数2戸以上の案件で集計している。
 ※住宅地開発動向のデータは、美原区においては、合併後のデータ（H16～21）のみで集計している。

（資料：堺市資料）

【住宅ストック※による住宅地類型】

- ・戸建て住宅の多い地区がほとんどである。府営住宅の建替えにより公共借家特化地区が増えたほか、この10年で住宅地の類型が変化している地区は少ない。

平成7年住宅地類型



平成17年住宅地類型



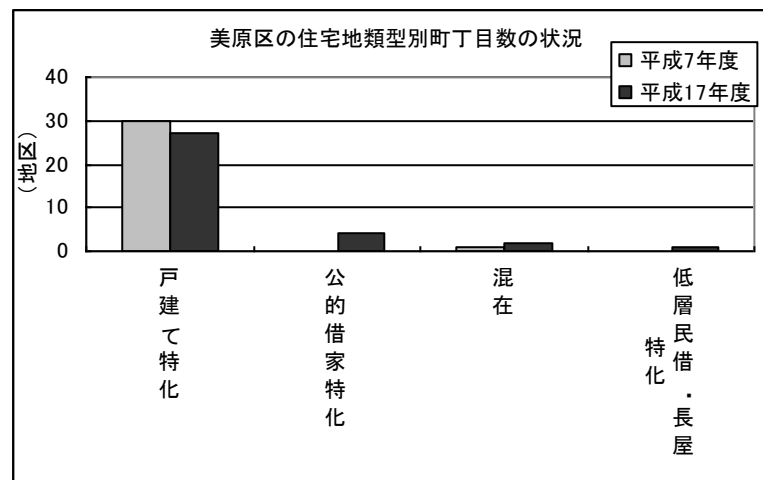
住宅ストックによる類型



※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)

○美原区における住まいの目標像

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

○美原区における住まいづくりの方向性

○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。

- ・戸建て住宅ニーズを持った子育て層などの人口定着の誘導をはかるため、菜園付の住宅地など、緑豊かで良好な住環境を確保した住宅地の供給の誘導をはかります。
- ・良好な住宅地であるさつき野の住宅地については、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きのあるまちなみの維持保全をはかります。
- ・さつき野住宅地などの郊外住宅地において、リフォームの推進や住み替えなどに関する相談窓口の設置などにより、高齢者等が、より安心して暮らしつづけることができるようにつとめます。

○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。

- ・伝統的な農家住宅などが点在する農村集落が、美原区における古くからの個性ある景観や住文化を伝えています。これを未来にも継承し、住民のまちづくり意識を高めるため、環境を守るためのルールづくりや環境改善活動などの促進を支援します。

○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、高齢者と子どもとの交流促進を図り、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。
- ・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。

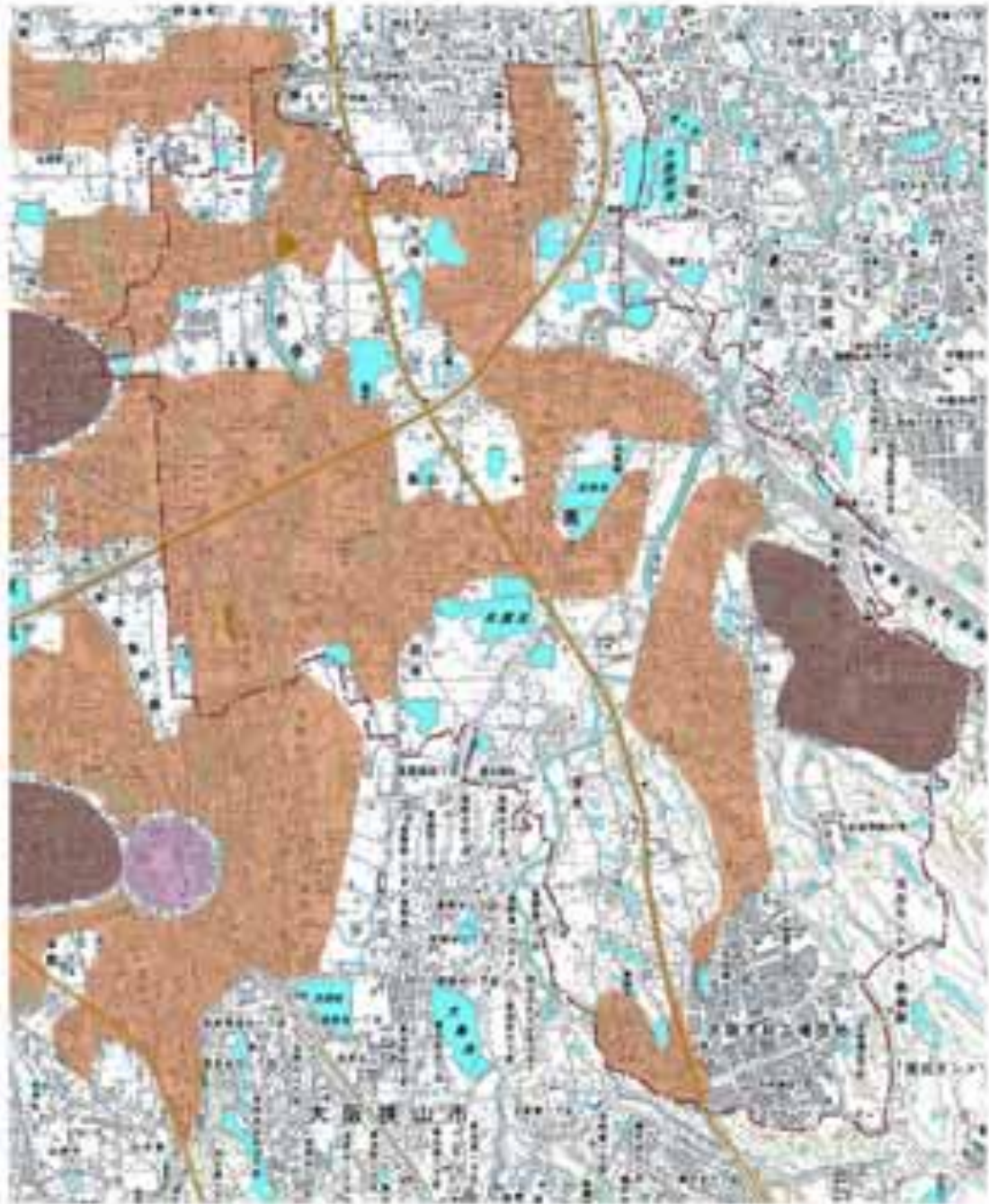
○防犯の視点から考える安全・安心の住宅・住環境の確保をはかる。

- ・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（美原区）

○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。
- ・戸建て住宅ニーズを持った子育て層などの人口定着の誘導をはかるため、菜園付の住宅地など、緑豊かで良好な住環境を確保した住宅地の供給の誘導をはかる。
- ・良好な住宅地であるさつき野の住宅地については、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暮らし易いあるまじなみの維持保全をはかる。
- ・さつき野住宅地などの郊外住宅地において、リフォームの推進や住み替えなどに関する相談窓口の設置などにより、高齢者等が、より安心して暮らしつづけることができるようにつとめる。



ゾーン	
●さつき野住宅地（住環境確保ゾーン）	・昭和50年代に開発された良好な住環境を有する大規模な住宅地である。
●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、多様な住宅が混在している。 ・工場や市街地内農地などの用途が転換され、戸建て住宅地や低層民営住宅などとして開発される機会も多くなっている。 ・農村集落で敷地面積が大きい農家住宅が残っている地域もある。

【美原区全体】

○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。

- ・伝統的な農家住宅などが点在する農村集落が、美原区における古くからの個性ある景観や住文化を伝えている。これを未来にも継承し、住民のまちづくり意識を高めるため、環境を守るためのルールづくりや環境改善活動などの促進を支援する。

○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。

- ・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。

○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、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。

○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。
- ・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。

- ・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。

■区域別構想に係る指標

		基本目標1		基本目標2		基本目標3		基本目標4	
指標		○現在住んでいる住宅及びそのまわりの環境について、総合的にみて満足と感じている市民の割合	●誘導居住面積水準※達成率	★子育て層（18歳未満の構成員のいる世帯）における誘導居住水準達成率	○市街地の緑被率	○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「まちなみ、景観」に對す満足度	○建築協定※地区数	○現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害などに対する安全」に對す満足度	○高齢者（65歳以上）のいる世帯のバリアフリー※化率（一定のバリアフリー）注
現状値	堺区	60.7% (H20)	48.2% (H20)	37.4% (H20)	8.8% (H20)	57.9% (H20)	1 地区 (H22)	39.4% (H20)	37.7% (H20)
	中区	66.7% (H20)	46.9% (H20)	29.4% (H20)	8.5% (H20)	50.2% (H20)	1 地区 (H22)	63.7% (H20)	32.8% (H20)
	東区	57.9% (H20)	48.4% (H20)	38.8% (H20)	7.3% (H20)	58.1% (H20)	4 地区 (H22)	48.7% (H20)	35.8% (H20)
	西区	75.8% (H20)	48.9% (H20)	33.7% (H20)	8.5% (H20)	67.1% (H20)	2 地区 (H22)	47.3% (H20)	37.5% (H20)
	南区	78.1% (H20)	51.5% (H20)	37.0% (H20)	32.4% (H20)	88.2% (H20)	35 地区 (H22)	62.2% (H20)	36.4% (H20)
	北区	77.7% (H20)	45.9% (H20)	33.7% (H20)	11.1% (H20)	70.2% (H20)	3 地区 (H22)	52.5% (H20)	42.0% (H20)
	美原区	58.0% (H20)	58.5% (H20)	34.1% (H20)	11.2% (H20)	59.2% (H20)	8 地区 (H22)	63.8% (H20)	34.9% (H20)
	全市	68.6% (H20)	46.4% (H20)	34.8% (H20)	8~12% (H20)	65.0% (H20)	54 地区 (H22)	52.9% (H20)	37.0% (H20)
全市 (目標値)		75% (H32)	60% (H32)	50% (H32)	15% (H32)	80% (H32)	60 地区 (H32)	70% (H32)	75% (H32)
		住生活 総合調査	住宅・ 土地統計 調査	住宅・ 土地統計 調査	緑の基本 計画	住生活 総合調査	堺市調べ	住生活 総合調査	住宅・ 土地統計 調査

★印は住生活基本計画（全国計画）と同じ指標、●印は住生活基本計画（大阪府計画）と同じ指標、○印は堺市独自の指標

注）一定のバリアフリー：「手すり設置（2カ所以上）」または「段差がない」を満たすもの

7. 計画の実現に向けて

本計画の推進にあたっては、計画の策定主体である市と、市民をはじめ、住まいづくりに携わる事業者や土地所有者等の参加と協力・連携しながら各自の役割を果たすことが求められます。

このため、本計画に示される基本目標や住まいづくり戦略などについて、各自が共通の認識を持つことができるよう、計画の内容をわかりやすく提示するとともに、市民等の参加と協力を得るための推進体制を整備し、本計画の実現をめざしていきます。

(1) 市民・事業者等の参加と協働※

①市民の役割

市民は、そこに住む住民として住まいづくりの中心的な役割を担います。従って、市民一人ひとりには、まず、住まいづくりに関心を持つことが大切であり、市や事業者等との協働のもとで、住まいづくりに取り組み、本市の魅力ある住まいづくりへの参画につとめます。

②事業者の役割

民間事業者は、市内の住宅に関わるサービスの多くを担っており、住宅の供給や流通、修繕、管理その他住まいづくりに関する役割は非常に重要なものとなっています。

これらの事業者は、その社会的責務を十分に認識し、市民等や市との協働のもとで良質な住宅供給や良好な住まいづくりの推進につとめます。

(2) 市の総合的な取り組み

①推進体制の整備

住まいづくりは、これまでのようなハード面を中心とした整備だけでなく、住宅の質の向上をはじめ、高齢者や障害者の居住の安定や市民が安心して暮らせるためのソフト面での取り組みが重要となります。このため、施策の展開にあたっては、都市計画や環境、福祉、子育て等の関連分野との連携を一層強化し、必要に応じて関係部局による協議の場を設けるなど、市として総合的に取り組むことにより、機動的で実効性のある施策の実現をはかります。

市は、住まいづくりを進めるための政策への理解と協力が得られるよう情報提供を行うとともに、市民・事業者等との連携を強化し、協働に基づいた施策の展開をはかります。

また、区役所では、地域の特色を活かした魅力あるまちづくりや住みよい地域社会づくりを展開する「市民自治の拠点」として、区域まちづくりビジョンを策定し、区域ごとの特色を活かしたまちづくりを推進しています。住宅まちづくりを進めるにあたり、区役所との連携と適切な役割分担のもとで、各区の特性に応じた多様な地域主体の連携による協働の住宅まちづくりを一層推進します。

②住宅施策と福祉施策との緊密な連携

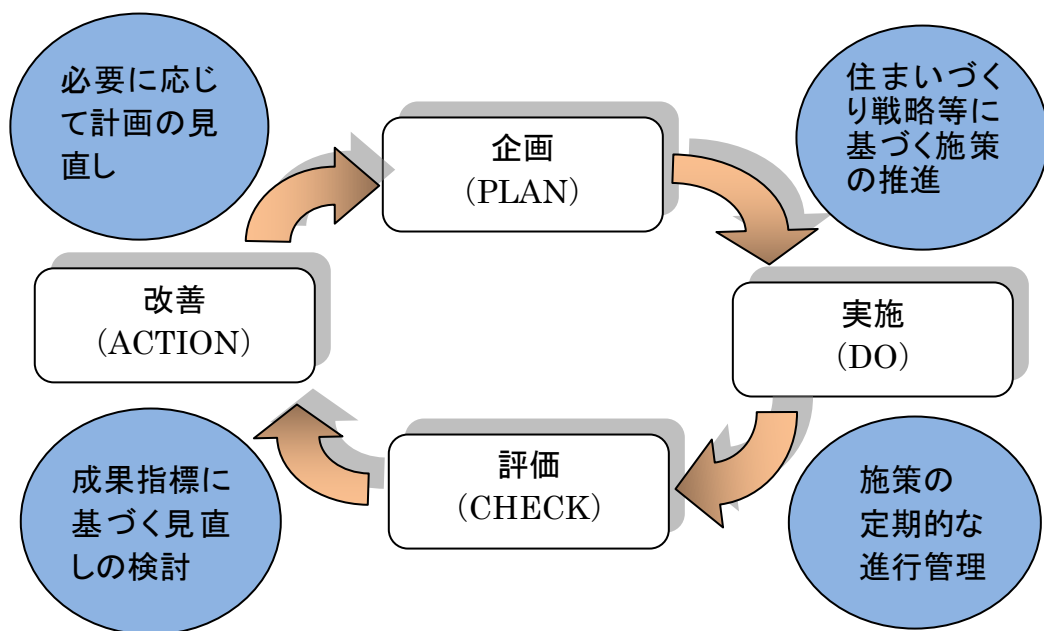
人口減少社会、本格的な高齢社会が到来し、住宅政策が新たな局面を迎える今、高齢者等が、安心して自立した生活を送るために住宅が果たす役割は一層大きくなり、住宅のバリアフリー*化や多様な福祉サービスが利用しやすい居住環境の整備が重要となっています。

昨今の高齢者等の居住においては、多様な居住福祉の形式が生まれており、施設と住宅の中間的な住まいの場が広がってきています。従って、高齢者等の一人ひとりのライフスタイル*に合わせた住まいづくりをはかるため、住宅施策と福祉施策との緊密な連携をはかっていきます。

③マネジメントサイクルの導入・推進

本計画における施策・事業を効率的かつ効果的に推進していくため、戦略的な計画立案（PLAN）、最適な資源配分・執行管理（DO）、評価（CHECK）、改善（ACTION）からなるPDCAマネジメントサイクルを実践します。

PDCAマネジメントサイクル（イメージ図）



今後の住まいづくりに向けては、限られたストック※や財源などを有効かつ効率的に運用していくことがより強く求められており、計画の立ち上げから実施を踏まえた施策・事業の定期的な評価と見直しが必要とされています。

今後実施していく施策については、実施に際して十分な情報提供につとめ、市民の参加と協力が得られるようにするとともに、実施後の評価における市民意向の反映や、見直し過程での市民への積極的な報告・説明により、透明性のある施策の推進体制を構築します。

（３）国・大阪府等との連携

本計画の推進にあたっては、市単体の取り組みではその権限や財政上の制約などから自ずと限界が生じるため、市は国や大阪府等との連携を図り、効果的な施策を展開していきます。

国及び大阪府が定めている指標の一部は、本計画においても掲げている基本目標や成果指標でもあるため、国・府が今後展開する施策と連携をはかりながら、目標の実現に向けた施策を推進していきます。また、住宅市場を活用した住宅供給や、住宅性能の向上を促す施策等の推進にあたっては、国や大阪府、公的金融機関が進める法制度等を活用し効率的な事業の推進をはかっていきます。