

堺市住生活基本計画の改定に向けた  
今後の住宅政策のあり方について

答 申

2021（令和3）年3月

堺市住宅まちづくり審議会



はじめに

わが国は、1975年に合計特殊出生率が2.0を切り、人口減少が始まった。1974年の「人口白書」は、「昭和85年＝2010年」に総人口がピークを迎えると予測していたが、1990年代まで、国は有効な人口減少対策はとらず、むしろ人口抑制策を容認していた。現在、日本の高齢化率は28%を超え、急速に長寿社会が到来している。住宅数は世帯数を上回り、各地で深刻な空き家問題に直面するなど、縮退する社会に対応した新たな政策ビジョンと社会変革が迫られている。

2021年は、東日本大震災の発生から10年となる。大震災の発生後も、大阪北部地震、広島県や岡山県での豪雨や土砂災害、また地球温暖化等の影響も指摘される大型台風による被害など、巨大災害、突発災害への備えに対するニーズは高まりつつある。

昨年からは世界的な新型コロナウイルスの感染拡大により、我々の生活行動は大きな制約を受けることになった。一方で、テレワークの急速な進展は職・住などの生活スタイルに変化をもたらした。また、新型コロナ軽症患者の受け皿としてのホテル活用などの経験は、まちなかにある様々な空間資源を、非常時（緊急時）に一時的に使える場（スペース、ストック）として確保し活用する可能性、重要性を再認識させた。アフターコロナにおける「ニュー・ノーマル」な防災対策、都市・インフラ整備に向けたヒントになろう。

現在の堺市は、人口約83万人で減少傾向にあり、高齢化率28.1%（令和元年度末）、空き家率13.6%（平成30年）は、全国値と変わらない平均的状況にある。大阪都心に近い利便性を活かした歴史、文化都市として、バランスある持続的発展が期待される。

泉北ニュータウンでも人口減は続くが、大学病院の誘致が決まり、周辺整備が進むことで新たな活性化への期待も膨らみつつある。医療・福祉を核とした、アフターコロナ時代におけるニュータウン魅力再構築への青写真づくりも重要な政策課題といえる。

堺市の住宅政策は、平成23(2011)年度に「さかい 魅力・安心 住まいプラン」を策定し、住生活基本法制定後、最初の住生活基本計画を策定した。計画の枠組みは本書の1章に記しているが、その後、平成28(2016)年度に中間見直しを行なっている。

本審議会は、2020（令和2）年2月に堺市長から、本格的な人口減少・高齢化の進行や子育て世帯の転出超過、住宅確保要配慮者の増加による住宅セーフティネットの整備など、近年の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題が生じていることを踏まえ、「堺市住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方について」諮問を受けた。

これを受け、各分野の有識者を交えて、堺市が今後10年間に取組むべき新たな住宅政策の方向性について検討を行い、7つの基本目標とこれに基づく具体の施策展開のあり方について取りまとめ、重点的な施策についても活発な議論を重ねることができた。

本答申に基づき、堺市の住宅担当部局のみならず、都市政策や福祉、子育て等の他の施策分野の担当部局とも密接に連携を図り、また、民間や公的機関など多様な主体と協働しつつ実効性のある施策を展開し、市民がこれまで以上に郷土への愛着を深め、安心して暮らし続けることができるような地域社会を実現することが望まれる。

堺市住宅まちづくり審議会  
会長 大西 一 嘉



## 目 次

1	新たな住宅政策の展開における背景と課題	1
(1)	住宅政策を巡る近年の国の動向	1
(2)	堺市におけるこれまでの住宅政策	2
(3)	堺市の住宅政策を巡る課題	3
①	堺市の住宅・住宅市街地を取り巻く状況（概況）	3
②	暮らしに関する課題	5
③	住宅ストックに関する課題	11
④	住環境に関する課題	15
2	施策展開に向けた基本理念と基本目標	20
(1)	基本理念	20
(2)	基本目標	21
3	施策展開のあり方について	24
(1)	施策展開の方向性	24
(2)	重点的な施策展開	44
4	地域別の住宅・住環境整備の方向性について	46

## <参考資料>

・用語の解説	52
・参考図表	60
・諮問書	97
・堺市住宅まちづくり審議会委員名簿	98
・堺市住宅まちづくり審議会 審議経過	99



## 1 新たな住宅政策の展開における背景と課題

### (1) 住宅政策を巡る近年の国の動向

2006（平成 18）年 6 月、本格的な少子高齢化社会、人口減少社会を目前に控え、現在及び将来の「豊かな住生活」の実現するため「住生活基本法」が制定され、同年 9 月には、住生活基本計画（全国計画）」が策定された。これにより、戦後から展開されてきた住宅の「量」の確保のための政策は、「量から質へ」「ストック重視」「市場重視」への政策へ転換が図られた。

住生活基本計画（全国計画）は、5 年ごとの見直しが行われており、直近の 2021（令和 3）年 3 月 19 日には、令和 3 年度から令和 12 年度を計画期間とする新たな住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。計画では、「子供を産み育てやすい住まいの実現」、「住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備」等のほか、新たに、社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性や、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性が提示されている。

これまでの間の住宅関連諸制度の動向としては、2007（平成 19）年の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（住宅セーフティネット法）や、2008（平成 20）年には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、また、2011（平成 23）年には高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正により、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が始まっている。さらに、2014（平成 26）年には、増加する空き家への対応のため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定された。

最近では、2016（平成 28）年に「宅地建物取引業法」が改正され、既存住宅の流通促進に向けて、宅建業者による建物状況調査（インスペクション）の結果の説明を重要事項説明に義務付ける等既存建物取引時における情報提供の充実を図ることとされた。また、2017（平成 29 年）には、「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」（セーフティネット法）が一部改正され、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等が創設された。

2018（平成 30）年には、既存建築ストックの活用の促進等を図るため、戸建て住宅等を福祉施設等に用途変更する際の制限の合理化等、「建築基準法」が改正された。

この他、2019（令和元）年には住宅・建築物の省エネ化対策の強化を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正され、特に住宅に関しては、今後、マンション等の計画に対する監督体制の強化、戸建て住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け等が行われた。

さらに、2020（令和2）年には、マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成、マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度の創設等を内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が6月24日公布されている。

## （2）堺市におけるこれまでの住宅政策

堺市では、中長期的な視野に立った総合的な住宅政策の確立を図るための施策展開の指針として、2011（平成23）年11月、堺市住生活基本計画（さかい 魅力・安心 住まいプラン）を策定した。その後、国の住生活基本法の制定等、市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題に対応した住宅政策を展開するため、2017（平成29）年3月には、計画の中間見直しによる一部改訂を行い現在に至っている。

堺市住生活基本計画（さかい 魅力・安心 住まいプラン）では、（1）暮らしの満足度を高める（2）堺らしい都市の魅力を高める（3）身近な地域の居住魅力を高める（4）住宅まちづくりを協働で進める を基本理念とし、次の4つを基本目標と定め、計画的かつ総合的な施策展開を図ることとしている。

- 目標1 生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現
- 目標2 次世代へつなげる環境負荷に配慮した住まい・まちづくりの推進
- 目標3 ストックを活かし個性と多様性をもった魅力ある住まい・まちの創造
- 目標4 安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進

そして、基本目標を実現するための具体の方向性として、次の8つの住まいづくり戦略を柱とした施策展開を図ることとしている。

1. 「住むなら堺」イメージアップ戦略
2. まちなか居住促進戦略
3. 子育てを支援する住まいづくり戦略
4. 泉北ニュータウン魅力向上戦略
5. 住宅ストックの有効活用促進戦略
6. 誰もが生き活きと活動できる 住まいづくり戦略
7. 安全・安心の住まいづくり戦略
8. 住まいのセーフティネット機能の向上戦略



### (3) 堺市の住宅政策を巡る課題

#### ① 堺市の住宅・住宅市街地を取り巻く状況（概況）

##### 1) 住宅・市街地形成の趨勢（図表編 P61・図 1）

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た。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た。

明治時代に入ると、阪堺鉄道（現・南海電気鉄道南海線）、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、浜寺等といった良好な住宅地が形成された。

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、周辺でも土地区画整理事業等による住宅供給が進んだ。特に公的賃貸住宅は泉北、新金岡地区に続いて中区や東区、西区等でも供給が進み、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も供給された。

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等を経て、特に中南部と東部で、民間の住宅供給により市街地が拡大されてきた。平成 17 年には美原町を市域に編入し、平成 18 年政令指定都市となり現在に至っている。

##### 2) 人口・世帯等の動向（図 2～4）

堺市人口は平成 24 年をピークに減少に転じ、平成 30 年時点では約 83 万 4 千人、今後は減少が進み、令和 22 年（2040 年）には 73 万 4 千人まで減少すると推計されている（図表編 P61 図 2）。<sup>注 1)</sup>

年齢 4 区分別の人口比は、現時点では若年人口比率が 13.5%と近隣政令市より高い状況である（図表編 P.62 図 3）が、今後の上昇は期待できず、老年人口、特に後期高齢者が急速に増加する見込みである。

また、転入・転出は対全国・対大阪府とも転出超過となっている。（図表編 P62 表 1・表 2）

人口減少と少子化・高齢化を背景に、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である（図表編 P63 図 4）。

注 1) 2020 年以降（令和 2 年以降）の人口推計は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値（中位推計、平成 30 年推計による

### 3) 住宅ストックの状況 (P63・図5)

平成30年現在の堺市の住宅総数は404,400戸で、平成25年をピークに住宅数は減少に転じたとみられる。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ないが、世帯数の減少を背景として、今後はさらに増加することが見込まれる。

また、築年の古い共同住宅が多いという堺市の特徴から、安全性や居住性の面で課題を持ちつつも更新が進んでおらず、今後、老朽化が進む建物の増加が懸念される(P63・図6)。

### 4) 所有関係別住宅ストック (P64・図7)

所有関係別では、持ち家が61.4%、民営借家が23.3%、公的賃貸住宅が13.6%の順に多くなっている。

区別では、中区、東区、西区、美原区は持家比率が高く、堺区、南区、北区は低くなっている。

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を占めている。

民営借家の比率は、堺区が37.6%でもっとも高くなっている。

### 5) 建築年代別住宅ストック (P64・図8)

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

区別にみると、南区は、昭和55年以前建築の旧耐震基準による住宅比率が5割以上と突出して高くなっている。また、東区や北区でも3割以上となっている。

### 6) 住宅・住環境に対するニーズ (P64・図9)

住宅・住環境に関して重要と思う項目上位5位中の4つを防災、防犯等の安全性に関する項目が占めており、安全性に対する関心は非常に高くなっている。

このほか、「買物・医療・福祉・文化施設等の利便性」といった生活関連サービス施設についても重要と感じている。

### 7) 地域別の状況

#### i) 人口動向等の状況 (P65・表3、4、P65～66 図10～13)

- ・人口増加(減少)率は、堺区、北区で増加し、その他の区域では、減少している。特に南区、美原区の減少割合が大きくなっている。
- ・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る。東区、南区では、高齢者のみの世帯割合も市平均値を上回っている。

- ・子ども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る。
- ・最低居住面積水準未達率は、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る。

## ii) 住宅の状況 (P66・表 5、P66～67 図 14～17)

- ・美原区、東区、中区、西区では、持ち家率と一戸建住宅率が市平均値を上回っている。
- ・持ち家率の低い堺区、南区、北区においては、堺区、北区の民間借家住宅率が、南区の公営住宅率が市平均値を上回っている。
- ・空き家率は、堺区で 18.2%と市平均値を大きく上回っている。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、増加割合が大きくなっている。
- ・昭和 55 年以前（旧耐震基準）の住宅率は、東区、南区で 3 割を上回っている。

## ②「暮らし」に関する課題

### ア. 世帯構造やライフスタイル等の現状

#### 【世帯規模や家族構成の変化】

- ・世帯規模は小規模化の傾向が続いている。その中で、単独世帯の増加が顕著で、高齢者の単独世帯のほか、若年単独世帯も増加している。家族類型は、単独世帯や夫婦のみ世帯、夫婦と子供の世帯、ひとり親世帯等がそれぞれ一定割合を占め、世帯構造は多様化している (P63・図 4)。

#### 【共働き世帯の増加】

- ・夫婦世帯においては、共働き世帯比率が平成 22～27 年の 5 年間で 7.5 ポイント増加する (P67・図 18) 等、ライフスタイル<sup>※</sup>は変化している。

#### 【居住ニーズ】

- ・住宅に対する評価では、「外部からのプライバシーの確保」「居間など居室の採光」「住宅の広さや間取り」等へのニーズが高い (P68・図 19)。
- ・住環境に対する評価では、「水害・津波の受けにくさ」のほか、共働き世帯の増加等を背景として「日常の買物などの利便」「通勤・通学などの利便」等へのニーズが高くなっている (P68・図 20)。

#### 【民間借家ストックの状況】

- ・堺市の住宅ストックは持家：借家が 6：4 であるが、区によって違いが大きくなっている。南区での借家率は約 4 割で堺市全体の割合と同じであるが、民間借家の割合が 5.1%と少なく（堺市：23.3%）、また、美原区では持ち家率が 78.4%と高く民間借家の割合は 13.0%となっている (P64・図 7、P66・表 5)。

### 【誘導居住面積水準】

- ・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%（H30）で、緩やかな上昇傾向にあるが、このうち民営借家の世帯での誘導居住面積水準を満たす世帯割合は、約14%であり、多くは十分な居住面積が確保されていない状況にある（P69・図21、22）。

### 【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、居住室30畳（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割が居住室30畳未満の住宅に住む世帯である等、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じている（P69・図23）。

## 課題1 居住ニーズの多様化に応える住まい環境への対応

### ○ 多様なライフスタイルに応じた住まい確保の視点

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等と多様化の傾向にある。

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の一途をたどっており、住まいについては職住近接等、利便性への居住ニーズが高くなっている。今後はテレワーク<sup>\*</sup>等の多様な働き方が進むものと考えられ、住まいニーズの幅はより広がっていくものと想定される。

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等によって、住まいニーズは多様化していると考えられる。

従って、生活の利便性を重視するまちなか居住、自然やゆとりある空間を求める郊外居住等、多様なライフスタイル<sup>\*</sup>に応じた住まいの確保が求められる。

なお、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等、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る。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必要がある。

### ○ 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る。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ける仕組みの構築が求められる。

住み替え等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<sup>※</sup>の変化に応じた住宅が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る。

また、今後、外国人就労者の増加による住まいの確保等の新たな需要が見込まれている。これらに対応した、多文化共生のコミュニティ<sup>※</sup>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である。

## イ. 若年・子育て世帯の現状

### 【年少人口比率】

- ・堺市の年少人口は、約 107 千人で、年少人口比率は 12.9%（2020 年）であり、20 年後（2040 年）には年少人口比率は約 11.5%まで減少すると推計されている（P61・図 2）。

### 【子育て世帯の世帯総数に占める割合】

- ・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%であり近畿政令市の中では一番高く、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である（P70・図 24）。

### 【ひとり親世帯】

- ・堺市のひとり親世帯の比率は 12.8%と、近畿政令市、豊中市・吹田市、尼崎市・西宮市の中で 2 番目に高い（P70・図 25）。

### 【子育て世帯の居住面積水準の状況】

- ・子育て世帯の誘導居住面積水準<sup>※</sup>の達成率では、平成 30 年 41.3%であり（P71・図 26）、平成 20 年（34.8%）、平成 25 年（37.0%）と徐々に向上しているが、全国平均（43.7%）と比較するとやや低い状況である。

### 【若年・子育て世帯の住み替えニーズ】

- ・若年・子育て世帯が今後住み替えたい地域としては、堺市内が約 7 割、堺市外が約 3 割となっており、市内定住意向が強い（P71・図 27）。
- ・若年・子育て世帯が今後住み替えたい住宅については、子どもの人数に比例して持ち家志向が強くなっており、戸建て住宅や分譲マンションへのニーズが高い（P71・図 28）。

### 【若年・子育て世帯の同居・近居ニーズ】

- ・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（P72・図 29）、親との住まい方に関するニーズも多様化している。なお、理由（複数回答）としては、子育ての協力が 46.8%、親に親の介護が 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%）となっている（P72・図 30）。

### 【子育て世帯において重要な要素】

- ・子育てにおいて重要な要素について、1位と2位の合計数では、小児科などの医療機関の利便（22.1%）、まわりの道路の歩行などの安全性（20.9%）、幼稚園、小学校などの利便（20.3%）等の比率が高く、住環境に関するニーズが高い（P72・図31）。

## **課題2** 子育てしやすい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、経済や社会保障等地域社会に与える影響は大きい。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である。

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る。

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住宅に住めていない。

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していくことが必要である。

### ○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る。安全な通学路、身近で安全なあそび場やニーズに応じた子育て支援サービスが享受できる等、住宅を取り巻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る。

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た（H27）（P76・図40）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子育て中のひとり親世帯に対しては、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である。また、昨今、保育需要の増加傾向の中で、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\*の活動への支援が求められる。

## ウ. 住宅確保要配慮者世帯の現状

### 【住宅総数に占める賃貸住宅ストックの比率】

- ・堺市の公的賃貸住宅は約 46,300 戸で、住宅総数に占める比率は 13.3%と、政令市の中で最も高い (P73・図 32)。一方、民営借家は約 78,900 戸で、住宅総数に占める比率は 22.7%で、政令市の中で最も低い (P73・図 33)。
- ・公的賃貸住宅約 46,300 戸のうち、公営住宅は約 30,000 戸 (市営が約 3,100 戸、府営が約 27,000 戸) である。近年の市営住宅<sup>\*</sup>の応募倍率は 15 倍を超える倍率となっており、需要は高い状況にある。

### 【公的賃貸住宅の大量供給と地域偏在】

- ・堺市の公的賃貸住宅の多くは、昭和 40 年代を中心に泉北ニュータウンや新金岡地区等において大量に供給された。そのため、南区や北区等でのストックの比率が高く、また、これらの住宅ではいっせいに建替え等の更新時期を迎えている。(P74・図 35)

### 【民営借家における低い居住面積水準】

- ・平成 30 年の最低居住面積水準未達の世帯は、25,400 世帯 (所有関係不詳を含む) である。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おり、特に 1 人世帯の非木造入居者が 10,100 世帯と全体の約 4 割を占めている (P75・図 36)。

### 【福祉や不動産部門との連携による情報提供や居住支援】

- ・堺市では、Osaka あんしん住まい推進協議会 (大阪府居住支援協議会) において、大阪府、不動産関係団体、福祉部門等と連携し、住宅情報の提供や居住支援等を行っている。

### 【高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者世帯の増加】

- ・近年、高齢者や障害者等、居住の安定確保に配慮を要する世帯は増加傾向にある (P75～77・図 37～43)。特に高齢者の増加は著しく、65 歳以上の単身世帯と夫婦のみ世帯の合計比率は平成 30 年には 27.9%で、政令市平均や全国平均を上まわる (P75・図 37)。

### 【住まいのバリアフリー性能の状況】

- ・住まいのバリアフリー性能の状況をみると、高齢者等のための設備のうち、いずれかの設備がある住宅が 50.9%となっており、全国平均 (50.9%) とは同じ、政令市平均 (49.1%) よりわずかに高い (P78・図 44)。

### 【高齢者向け住宅・施設数の状況】

- ・堺市内の高齢者住宅・施設の合計定員は 13,892 人で高齢者人口比 5.95%となっている (参考：住生活基本計画・全国計画で定める目標値：4%)。

### 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の視点

堺市では、約3万戸の公営住宅を有し、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いる。

今後も、これら公的ストックを計画的に更新しつつ、有効活用していくことが重要である。

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等の観点から、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネット\*を構築していくことが必要である。

そのため、公営住宅と民間賃貸住宅の役割分担等を検討し、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総合的なセーフティネット政策の確立が求められる。

しかし、セーフティネット住宅は全国的な登録促進が図られているものの、堺市の登録件数は3,795戸で、うち専用住宅は159戸（R2年度末）にとどまっており、これは、家賃の不払いや死亡事故の発生等、入居者に対する不安感等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る（P78・図45）。

従って、市民の住宅困窮状況の的確な把握と、相談事業と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必要がある。

#### ○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割と高い。今後も、高齢者が住みなれた地域で健康に安心して住み続けられる住宅政策が求められる。

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、バリアフリー化等を促進していく必要がある。また、エレベーターのない中層住宅団地でのバリアフリー化もその促進が課題である。

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る。

高齢期には、単身または夫婦のみ世帯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る。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る。また、昨今の介護等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、社会的企業の活動への支援が求められる。



### ③「住宅ストック」に関する課題

#### ア. ストックの質や住宅流通の現状

##### 【住宅総数及び世帯数の状況】

・平成30年で、すでに住宅総数は世帯数を上回っており約1.15倍である(P63・図5)。

##### 【新設着工の状況】

・新設着工住宅戸数は、ここ10年ほどは5,000~6,000戸で推移しているが、わずかながら減少しており、利用関係別では主に分譲住宅の減少傾向が見られる。(P78・図46)。

##### 【既存住宅流通シェアの状況】

・持ち家の既存住宅流通シェアは25~30%程度で推移しており(H21~25)、不動産市場の既存住宅流通動向には大きな変化は見られない(P79・図47)。

##### 【認定長期優良住宅戸数】

・認定長期優良住宅<sup>\*</sup>は、年間500戸前後で推移しており、新築住宅着工戸数に対する割合は約10%で推移している(P79・図48)。

##### 【住宅リフォームの実施状況】

・平成26年~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%)である(P80・図49)。(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、すべ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%にとどまっている(P80・図50)。  
(全国14.7%、政令市平均14.5%)

##### 【バリアフリー性能の状況(再掲)】

・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%)とは同じで、政令市平均(49.1%)よりわずかに高い(P78・図44)。

#### 課題4 住宅ストックの質、既存住宅の流通への対応

##### ○新たな住宅循環システム整備の視点

既存住宅流通シェアは、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る。

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る、消費者にわかりやすく信頼される環境整備が求められる。

ハウズビルダー\*や不動産業界等との協働による取組み等により、既存住宅の流通促進を図っていく必要がある。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していく必要がある。

なお、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る。

### ○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、全国平均と同じであるが、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）では全国14.7%に対して8.0%と低くなっている。

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る（P79・図48）。

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にも対応していくことが必要となる。そのため、住宅事業者やリノベーション\*事業者等との連携を強化し、消費者への公正な情報提供や普及を図ることや、市民がこれらのリフォームに関する不安や悩みを容易に相談できる体制の充実に求められる。

## イ. 空き家の現状

### 【空き家数・空き家率の状況】

- ・堺市の空き家率は13.6%（H30）で、過去10年間では微増傾向であり、空き家数も54,800戸（H30）で過去10年間では微増の傾向である。
- ・堺市の空き家率13.6%（H30）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である（P80・図51）。
- ・区別の空き家率（H30）では、堺区（18.2%）が高く、西区（13.7%）、北区（13.6%）、東区（12.9%）の順となっている（P81・図52）。

### 【空き家の種別戸数】

- ・空き家の種別戸数（H30）では、「賃貸用の住宅」が最も多く34,400戸、次いで「その他の住宅<sup>注2)</sup>」が17,600戸（P81・図53）となっている。
- ・大半は活用予定がないと思われる「その他の住宅」は、18,700戸（H25）→17,600戸（H30）で推移しており、微減の傾向（P81・図53）である。
- ・「その他の住宅」は、他の住宅に比べて「腐朽・破損あり」の比率が高い（P81・図54）。

注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・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）。

## **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

堺市の空き家率は、13.6%（H30）で全国平均と同じであるが、空き家数は、増加の傾向が続いている。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る。

また、「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等の「その他の住宅」の空き家率が高い西区等、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求められる。

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等に活用されるよう、既存住宅市場の活性化に向けた取組みも必要である。

相続が適切に行われず、多数の相続人が生じる等した結果、意思決定が困難になり、住まい手も不在となる等の状況を未然に防止するため、所有者に住まいを適切に引き継いでいくための働きかけや情報提供を行っていくことが必要である。

### ○空き家等の利活用の視点

活用可能な空き家については、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、税制等と連携した取組みを研究し、利活用を促していくことが必要である。

将来の人口減少が予測される中、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等、多様な用途への利活用を検討していくことが必要である。

空き家を活用しようとする際に、所有者がリフォーム・リノベーション等について、身近に相談できるよう環境整備が求められる。

なお、特定空家等<sup>\*</sup>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であり、地域のコミュニティ形成や防災等の住環境形成に資する施策等との連携を検討していくことも必要である。

## ウ. 分譲マンションの現状

### 【分譲マンションストックの状況】

- ・堺市内の分譲マンションストックは、約 570 団地、約 57,600 戸である（P83・表 6、図 55）。
- ・区別の棟数では、南区が約 3 割（30.4%）を占めており、北区も 3 割近く（28.7%）を占めている（P83・図 56）。
- ・市内の分譲マンションのうち 2 割強の約 1 万 3 千戸が昭和 55 年以前（旧耐震設計基準）に建設されており、その多くが公的主体により供給されている（P83・図 57）。

## 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、大規模修繕等を担うが、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る。

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、治安の悪化等、周辺地域へも影響を及ぼすことになる。これを防ぐため、管理組合の状況把握を行い、問題のある管理組合に対する能動的な支援を行っていくことが必要である。

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であるが、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。従って、リフォーム等に関するガイドライン等、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る。

### ○分譲マンションの建替え更新への視点

南区や北区では、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る。

高経年マンション<sup>注 3)</sup>や老朽化マンションでは、居住性や安全性の面から、建替等のストックの更新に向けた検討が必要になるが、合意形成には非常に時間を要することが少なくない。

困難化する建替えにおいては、管理組合の建替決議に向けた初動期の取組みに対する支援や、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る。

注 3) 高経年マンションとは、一般的に築 30 年以上といわれており、1990 年以前の昭和 40～60 年代のマンションは高経年マンションとされる。なお、マンションとは、3 階建て以上の分譲の共同住宅をさす。

#### ④「住環境」に関する課題

##### ア. 住宅市街地の現状

###### 【住宅市街地特性】

・堺市では、自治都市堺の面影を残す都心地区や、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等、多様な魅力のある住宅市街地が立地している（P84・図 58）。

①都心地区・堺東駅南地区

（市街地再開発事業）

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、住まいと住宅地のゼロエネルギー化に取り組んでいる

###### 【建築協定・緑地協定】

・昭和 50 年代後半から多くの地域で建築協定や緑地協定が結ばれ、居住者の協力により良好な住環境が形成されてきたが、近年建築協定数は横ばいとなっている（P84・図 59）。

###### 【住宅開発時の規制・誘導による緑地や空地の確保】

・「堺市宅地開発等に関する指導基準」による開発規模に応じた広場等の設置や「堺市緑の保全と創出に関する条例」による緑化義務の他、総合設計制度を活用したマンション等の場合には公開空地の設置が適用要件の一つとなっている。

#### 課題 7 良好な住宅市街地形成への対応

##### ○市街地の魅力向上と情報発信の視点

堺市には、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大規模住宅団地等、多様な住宅地が立地する。しかし、既成の住宅地や市街地では、人口減少や高齢化、空き家の増加等による市街地の魅力低下が懸念される。

市街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・基準等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等、民間とのパートナーシップ\*\*により、地域特性を活かした取組みが求められる。

また、ハード整備だけでなく、市街地への愛着を深め、住みたい、住み続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である。

### ○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みであるエリアマネジメント\*が重要となってくる。

堺市では、住宅市街地の形成期に多くの建築協定\*が締結されているが、近年は認可地区数はあまり増加しておらず、認可後 30 年以上経過する地区が 6 地区ある等、経年に伴って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である。

今後、人口減少や高齢化の進む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\*の方法を確立していく必要がある。

## イ. 大規模住宅団地地区の現状

### 【泉北ニュータウンの状況】

- ・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、開発面積は約 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、あわせて、近隣センターや地区センター等商業・サービス施設等が徒歩圏内に整備される等、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市街地として成長した。
- ・1967 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る。
- ・人口は平成 4 年の 164,587 人をピークに減少傾向に転じ、平成 30 年度末には 121,078 人となっており（P85・図 60）、地区内の高齢化率も、35.0%と非常に高く、今後の人口減少・高齢化の進行も、その他エリアに比べて早いと予測されている。
- ・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る（P85・図 61）。
- ・大阪府、市、大阪府住宅供給公社、都市再生機構、南海電気鉄道(株)、大阪府都市整備推進センターによる「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」を設置し、連携して再生に向けた取組みを進めている。

### 【新金岡地区の状況】

- ・堺市北区において、新住宅市街地開発事業により約 130ha、3 住区を開発。1966 年にまちびらきがなされた。
- ・人口は微減傾向にあり（P85・図 62）、平成 30 年度末現在、人口約 21,000 人、世帯数約 11,000 世帯。また、高齢化率は 36.0%と非常に高くなっている。
- ・北区では、区への転入数が転出数より僅かに多く、転出入がほぼ均衡している（P85・図 63）。
- ・公的賃貸住宅の更新時期を迎え、大阪府、市、大阪府住宅供給公社、都市再生機構の 4 者により、連携しながら「しんかなの住まいまちづくり」を進めている。

## 課題 8 大規模住宅団地再生への対応

### ○大規模住宅団地の地域コミュニティの視点

堺市には、泉北ニュータウン（南区）や新金岡地区（北区）において、昭和 40 年代を中心に開発された大規模住宅団地が立地している。

これらの成熟した住宅市街地では、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案となっている。

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りノベーションや団地住戸の 2 戸 1 化（2 戸の 1 戸化）、公的賃貸住宅の再編により生み出される用地での新規の住宅供給等により等により子育て世帯を呼び込むことや、多世代が交流できる場の形成等により、地域コミュニティの活性化を図っていく必要がある。

### ○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、一気に建替えや設備の更新等が必要な時期を迎えている。

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、高齢者が住み続けられる住環境形成として、バリアフリー化が課題となっている

住宅の更新のほか、地域内での買い物等、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る。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魅力の向上につなげていくことが必要である。

また、買い物施設等と高齢者等の自宅とのあいだ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等を含む、様々な手段・手法の検討を進め歩行者主体の住環境形成を行っていく必要がある。

## ウ. 住宅市街地の防災や防犯の現状

### 【耐震化の状況】

- ・堺市の住宅の耐震化率は約 82%（平成 30 年住宅・土地統計調査による推計、戸数ベース）である（P85・図 64）。
- ・耐震化率の推計からは、分譲マンション等の共同住宅等と比較して、木造戸建て住宅の耐震化率がやや低いと考えられる。

### 【昭和 55 年以前に建築された住宅の状況】

- ・市内の住宅のうち、戸建て持ち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、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い（P86・図 65）。

### 【住宅・居住環境に関する安全・安心確保のニーズ】

- ・住宅・居住環境に関して重要と思う項目（平成 25 年）では、「治安、犯罪発生防止」が 1 位（22.6%）で、2 位の「地震時の住宅の安全性」、4 位の「災害時の避難のしやすさ」等、安全・安心の確保を重要視する状況にある（P85・図 66）。

### 【刑法犯認知件数】

- ・堺市における近年の全刑法犯認知件数は、減少傾向で推移している（P87・図 69）。

## 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

南海トラフ地震等の大規模地震の発生が予測される中、旧耐震設計<sup>\*</sup>の住宅の耐震診断や耐震工事を促進していく必要がある。

特に昭和 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と共に、対応未了の一部の公的賃貸住宅においても、建替えや改修による耐震化の対応が喫緊の課題である（P86・図 67）。

また、家具の転倒防止や防火対策等、室内での防災・減災につながる取組みも必要である。

### ○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、地域防災計画等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である。

また、大規模な災害時における広域的な避難計画等について、大阪府や近隣市等との連携を図っていくことが必要である。

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、重点的な取組みを進め、安全性の向上を図る必要がある（P87・図 68）。



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様々な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みを一層推進する必要がある。

#### ○防犯性能の向上による暮らしの安全・安心確保の視点

全刑法犯認知件数は近年減少傾向であるが、住宅・居住環境に関して重要と思う項目の第1位が「治安・犯罪発生の防止」となる等、市街地の防犯についての関心は高くなっている。

住宅地における治安向上に向けた安全安心の市街地をめざすため、住宅やその敷地のデザイン・計画上の工夫や防犯設備の整備が求められる。

## 2 施策展開に向けた基本理念と基本目標

### (1) 基本理念

#### **視点1**：持続可能な住宅・住環境の形成

- 人口減少が進む中、社会インフラ<sup>\*</sup>の老朽化と相まって、空き家の増加による都市のスポンジ化<sup>\*</sup>の進行や管理の担い手不足を背景とする管理不全マンションの増加等、都市の衰退が懸念されている。また、地球環境問題はより深刻化しており、環境負荷の低減を図り循環型社会へと移行する上で、住宅政策においても持続可能性を視野に入れた取組みは最重要の課題であると言える。
- 従って、既存住宅の改善や環境共生型の住まいの供給等を通じて、住宅ストックの質の向上と長寿命化に取組み、また、公共交通の維持活性化や歩いて暮らせる住環境<sup>\*</sup>の形成等、集約型都市構造<sup>\*</sup>の実現に向けて、持続可能な住宅・住環境形成を推進していく必要がある。

#### **視点2**：地域特性を活かした施策展開

- 堺市は、大阪湾に面する西部海岸部、中央を南北に広がる平野部、東部の田園丘陵地帯と変化に富んだ地勢を有している。また、住宅市街地についても、その成り立ちから、自治都市堺の面影を残す都心地区や、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等、地域により大きく異なる特性が見られる。
- このような特性を再認識し、個々の地域の魅力を際立たせる住まいの環境整備を進めることが、地域への愛着を深め、定住を促すものと考えられる。そこで、全市的、画一的な施策展開ではなく、地域の特性を活かした施策展開を重点的に推進していく必要がある。

#### **視点3**：多様な主体・政策との連携・協働

- 住宅・住環境の形成は、都市計画や子育て・教育、福祉、環境、防災等様々な分野の施策と密接に関わっている。このことから、住宅・住環境と関連する他分野の政策との連携を深め、分野横断的な施策展開を図っていく必要がある。
- また、住宅・住環境形成の取組みにおいては、住まい手である市民が中心となって、事業者、専門家、NPO等の多様な主体と地域ごとの特色や課題を共有し、協働することが大きな成果につながると考えられる。このため、多様な主体の連携による事業展開を支援し、推進していく必要がある。

## (2) 基本目標

### **基本目標1** 子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応する住生活の実現

それぞれのライフスタイルや世帯構成に応じた多様な暮らし方の選択が可能で、居住ニーズが適切に充足された住宅に、安心して暮らせる住まい環境が整い、心豊かに住み続けられる住生活の実現をめざす必要がある。

#### <目標とする将来イメージ>

- ゆとりある規模や耐震性、バリアフリー化等、良質な性能の多様な住宅が確保されており、また、生活を支え、楽しむための多様な居住サービスやコミュニティ活動、生活支援施設が充実している。
- 多様な世代・世帯が地域でともに暮らし、ライフスタイル・ライフステージに基づく個々の居住ニーズに応じた住宅への住み替えがスムーズできる相談窓口や支援体制が整備されている。
- 子育て中のひとり親世帯に対する生活支援サービスが適切に提供される環境が整っており、ひとり親世帯が就業と子育てを両立できるアフォーダブル<sup>※</sup>な住宅が確保され、ひとり親世帯も安心して暮らせる住まい環境が整っている。

### **基本目標2** 住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保

高齢者、障害者、子育て世帯等を含むすべての人が住み慣れた住まいや地域で、自立し、安心して、快適に暮らすことができる住まい環境をめざす必要がある。

#### <目標とする将来イメージ>

- 耐震性能等の一定の質の確保された多くの公営住宅を中心に、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅により、住宅セーフティネットが確保され、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境が整備されている。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等の住まいの選択を支援する情報提供や居住支援が適切に行われ、良質な民間賃貸住宅への円滑な入居と、安全・安心の住生活が確保されている。

### **基本目標3** 安心して住まいを選択できる住宅市場の実現

空き家を含む既存住宅のリフォームやリノベーションの普及による既存住宅の質の向上と、住宅の履歴情報の整備により、安心して既存住宅の取引ができる市場環境の実現をめざす必要がある。

#### <目標とする将来イメージ>

- 安全性や環境に配慮した良質な住宅ストックが形成され、住宅の性能や質、維持管理等に関する市民の知識や意識が高くなっている。
- 空き家を含めた既存住宅の選択やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する情報が容易に取得できる。また、空き家に対する総合的な対策が進み、空き家が適正に管理されており、また、空き家の課題ごとに、流通促進に向けた適切な誘導や支援がなされている。
- 履歴情報が適切に蓄積された空き家を含む既存住宅が、流通段階で適切に情報開示され、市場で評価される住宅市場が確立し、既存住宅の住宅流通市場が活性化している。

#### **基本目標4** 安全で良質なマンションストックの形成

マンションの適正な維持管理と、必要な改修工事、建替え等の再生の自主的な取組みを支援し、安全で良質なマンションストックの形成をめざす必要がある。

#### <目標とする将来イメージ>

- 消費者のマンション管理に対する意識や関心が高まっており、また、管理に関する情報の開示が進み、良好に管理されたマンションが市場で高く評価されている。
- マンションの管理組合が、専門家等の支援を受けながら、適正な維持管理や長期修繕計画に基づき必要な改修が行われ、マンションストック全体が良質に維持され、長寿命化が進んでいる。また、建替等に向けた検討が計画的に進められている。

#### **基本目標5** 次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成

市の良好なまちなみが保全されつつ、都市施策等と連携し、拠点となる駅周辺における歩いて暮らせる住宅地環境整備により、将来にわたって住み継ぐことのできる住宅地環境の形成をめざす必要がある。

#### <目標とする将来イメージ>

- 様々な都市機能が集積する駅前と、その周辺エリアでは身近な生活関連施設等の立地や、高齢者等にやさしい公共交通により鉄道駅へのアクセスが確保される等、歩いて暮らせる住宅市街地が形成されている。
- 地域住民を中心に様々な主体が連携し、緑や良好なまちなみ形成に向けた自主的な取組みにより、良好な住環境保全と豊かな地域コミュニティが形成され、また、住まいと市街地の魅力を市の内外へ発信している。

## **基本目標6** ニュータウンの居住魅力の向上

住宅団地の建替えやバリアフリー化等の促進を図り、また、公的賃貸住宅の建替等により創出する用地の有効活用や、既存ストックを活かした新たな価値の創造による居住魅力の向上により、多世代居住<sup>\*</sup>によるコミュニティ豊かな住まい環境の形成をめざす必要がある。

### ＜目標とする将来イメージ＞

- 泉北ニュータウンでは、住宅団地の建替えやリノベーションが進み、若年世帯の定住や、兼用住宅等の様々な用途での住戸の活用が進んでいる。また、公的賃貸住宅の建替等により創出する用地を活用した医療や福祉施設等が導入される等、新たな居住魅力が生まれている。
- 新金岡地区では、利便性の高い立地を生かした住宅団地の建替えやリノベーション等により安全性、居住性の向上が図られている。また、建替等により創出する用地においては、緑のネットワーク（緑道）を活かした魅力発信の拠点となる施設が導入される等、新たな居住魅力が生まれている。

## **基本目標7** 災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

防災・減災<sup>\*</sup>対策を推進し、災害に強く、全ての人が安全・安心に暮らせる住まい環境の形成と災害時の迅速な住まいの復旧へ向けた事前の取組みを進め、公民が一体となって災害に強い住まい・市街地の形成をめざす必要がある。

### ＜目標とする将来イメージ＞

- 住まいの防火・耐震改修や密集市街地<sup>\*</sup>での不燃化が進み、安全な住宅地が形成されている。また、防災に関する情報が市民に普及し、戸建て住宅、マンション等すべての住まいで、火災や自然災害に対する備えがされている。
- 都市整備や防災対策と連携のとれた一体的な住まい・市街地の環境整備が進んでいる。また、被災後の住まいの確保に対する広域的な連携体制が強化されている。
- 犯罪が発生しにくい建物の計画や犯罪防止のための設備等の導入が図られ、地域での見守り活動等が活発に行われる地域コミュニティが形成された住まい・市街地が実現されている。

### 3 施策展開のあり方について

#### (1) 施策展開の方向性

##### 施策 1- (1) 子育てしやすい住まい環境の形成

少子化が進行する中、共働き世帯の増加とあわせて、住まいと働き方との関係が大きく変化してきており、テレワーク等の進展による職住一体<sup>\*</sup>や職住近接といった職・住の関係が見直されようとしている。そのような状況下において、若い世代が安心して子育てができる住まいの確保や居住環境の形成、制度の活用等により、子育て世帯の居住を支援し、子育てしやすい住まい環境整備を図る必要がある。

##### ◆具体の施策展開

##### ●良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの確保

- ・子育て世帯が世帯規模に応じた広い住宅に住み替えができるように、高齢者等の持ち家資産を活用し賃貸利用する制度の普及促進等、ストックの有効活用と居住ニーズのミスマッチ<sup>\*</sup>の解消を図ることが必要である。
- ・既存の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、子育て世帯の居住ニーズに対応したリフォーム、リノベーションや2戸1改善<sup>\*</sup>(2戸の1戸化)等を促進することが必要である。
- ・公的賃貸住宅の建替えにおいては、ファミリー世帯向けの住戸の供給を図る等、ソーシャルミックス<sup>\*</sup>に努めることが必要である。

##### ●公営住宅等の空き住戸等を活用した子育て支援施設の導入

- ・公営住宅等の空き住戸等を活用し、子育て支援施設や子育てに関する交流の場等、NPO等による地域の子育て支援の拠点となる環境整備を支援することが必要である。
- ・公営住宅等の建替等により創出する用地は、地域の需要を考慮しつつ、子育て支援施策と連携を図りながら、認定子ども園等の子育て支援施設の導入を検討することが必要である。

##### ●子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保

- ・UR都市機構住宅の「子育て割」等の子育て世帯の入居を支援する制度の情報提供を行うことが必要である。
- ・住宅金融支援機構との連携による公的融資制度を活用した良質な子育て世帯向け住宅の供給方策について検討することが必要である。

##### ●子育て中のひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境の形成

- ・公営住宅における子育て世帯向けや福祉世帯向けの入居募集を推進していくことが必要である。
- ・都心周辺やまちなか等の利便性の高いエリアにおいて、アフォーダブルな住宅を確保していくことが必要である。

- ・民間賃貸住宅の空き家等を活用した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）の登録の促進を図ることが必要である。
- ・ひとり親世帯の抱える様々な課題に対応するため、住宅相談窓口において、子育て部局や専門家とも連携し、住情報提供のほか包括的な生活支援情報の提供に向け検討を行っていくことが必要である。

#### ●子どもの安全な環境整備

- ・園路等のバリアフリー化・死角に配慮した公園施設や植栽配置の検討により、安全安心な公園・広場や通学路等、子どもの安全な環境整備に努めることが必要である。

### 施策 1 - (2) 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境の形成

不動産団体や居住支援団体\*等との連携による適切なサービスの提供や、バリアフリー化の促進等により、高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境整備を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●良質な高齢者向け住宅の供給

- ・高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、良質なサービス付き高齢者向け住宅やグループホーム\*等の整備を促進することが必要である。

##### ●公的賃貸住宅の空き住戸等を活用した福祉施設等の導入

- ・団地内住戸の空き状況を勘案しつつ、既存公営住宅を障害者等のグループホーム\*に提供する枠組みを推進することが必要である。
- ・公営住宅等の空き住戸等を活用し、福祉施策等との連携を図りながら、NPO 等による高齢者や障害者等の交流の場や生活支援の拠点となる環境整備を支援することが必要である。
- ・大規模な公営住宅等の建替等により創出する用地は、地域の需要を考慮しつつ、福祉施策等との連携を図りながら、社会福祉施設や生活支援施設等の導入を検討することが必要である。

##### ●住宅・住環境のバリアフリー化の促進

- ・高齢者のための住宅改修については、介護保険制度による住宅改修を補完し、あわせて、支援制度の維持と周知を図ることが必要である。
- ・在宅の重度障害者が住み慣れた地域で自立し、安心して生活ができるよう住宅の改修を支援・促進し、生活の利便性を図ることが必要である。
- ・公営住宅等におけるエレベーターの設置等、共用部分のバリアフリー化を促進することが必要である。

- ・「堺市バリアフリー基本構想※」に基づき、市街地のバリアフリー化を推進し、あわせて、公共交通による移動の円滑化等により、高齢者・障害者等が自立して日常・社会生活を過ごせる環境整備を図ることが必要である。

#### ●IoT等の新技術を活用した健康管理、見守りサービス等の普及

- ・IoT※等の新技術を活用した高齢者等の健康管理や安否確認等の見守りサービスの普及等、新技術に関する情報を収集し、住まい環境の向上に資する取組みにつなげていくことが必要である。

#### ●地域包括ケアシステムの推進

- ・地域包括ケアシステム※の推進により、高齢者等が住み慣れた地域で、医療や介護、生活支援が受けられるよう、福祉・介護施策等と連携しながら、住宅の供給や入居相談、住宅情報提供、契約サポート、コーディネート等の適切な居住支援を図ることが必要である。

### 施策 1 - (3) 多様な住まい方、働き方が可能となる住まい環境の形成

職住一体・近接や、多世代共同居住（シェアハウス※）等、新しい住まい方を受け入れ、ライフスタイルに応じた多様な住まい方、働き方が可能となる住まい環境整備を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●新たな住まい方等の情報発信

- ・多様なライフスタイルに応じた住宅の供給を促進するため、入居者主体の住まいの整備（コーポラティブハウス※等）、多世代の共同生活型の住まい（コレクティブハウス※等）、高齢者の共生生活型の住まい（グループリビング※等）や、暮らしの中で趣味や学び、暮らし方等をコンセプトとするシェアハウスや併用住宅等、新たな住まい方に向けた多面的な検討を行っていくことが必要である。

##### ●住宅と一体・近接の働き方に対応した住まい環境の形成

- ・テレワーク需要に応じた空き家活用によるコワーキングスペース※の設置や在宅勤務のための自宅のリフォーム・リノベーション等、職住一体・近接に対応した住まいの環境整備を促進することが必要である。



## 施策 1 - (4) 様々な人材や世代が支えあう共生の住まい環境の形成

様々な世代の人々がふれあい、交流することにつながる多世代居住の促進を図り、また、増加傾向にある外国人が地域社会の一員として共生し、多様な人材や世代が支えあう共生の住まい環境整備を図る必要がある

### ◆ 具体の施策展開

#### ● 多世代居住の促進

- ・UR都市機構住宅の「近居割」や大阪府住宅供給公社住宅の「近居応援制度」、「スマリオノ学割（泉北ニュータウン限定）」等の情報提供を図り、また、各地域において多様な住宅の確保を進めることにより、多世代居住<sup>\*</sup>の促進を図ることが必要である。

#### ● 外国人の住宅確保や良好なコミュニティ形成支援

- ・外国人居住者向けの入居に関するガイドライン（国土交通省）の周知や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）の普及促進等、外国人の円滑な入居に向けた環境整備を図ることが必要である。
- ・多言語や外国人にも分かりやすい日本語による生活支援情報の提供や情報発信、相談体制の充実等を通じて、外国人居住者との良好なコミュニティ形成に向けた支援を行っていくことが必要である。

## 施策 1 - (5) 多様な居住ニーズに対応する住情報や相談体制の充実

ライフステージやライフスタイルにより変化する居住ニーズに対応した住宅への住み替えや改善等に関する補助、融資制度、税制等の情報提供や建築、不動産、法律等の専門家との連携による相談体制の充実を図る必要がある。

### ◆ 具体の施策展開

#### ● 住み替えや改善等を支援する住情報の提供

- ・住宅取得や改善等に関する融資制度や税制、支援策等の情報提供や、安心R住宅<sup>\*</sup>やインスペクション（建物状況調査）、住宅瑕疵保険<sup>\*</sup>等についての周知を図る必要がある。
- ・住宅資産を活用した住み替え制度（リバースモーゲージ<sup>\*</sup>）についての情報提供を行うことが必要である。
- ・住み替えを希望しているシニア世代のゆとりある広さの持ち家を借上げ、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度<sup>\*</sup>」についての情報提供を行うことが必要である。
- ・高齢者等の住み替えに際しては、介護、医療サービスの体制、住んでいた住宅の活用等、様々な課題に直面する可能性があることから、福祉部門や専門家とも連携し、適切な情報提供や、包括的な住み替え支援策について検討する必要がある。

- ・堺市の住み良さ・魅力を幅広く市内外へ周知するため、住宅に関する情報だけでなく、居住地に関連する教育、文化、医療、福祉等の生活関連情報の提供を検討することが必要である。

#### ●専門家との連携による相談体制の充実

- ・専門家との連携による法律や不動産等の住宅専門家相談を引き続き実施していく必要がある。
- ・住まいに関する情報提供や相談への対応が適切にできるよう関連部局との携や、出張型の相談窓口等、市民に身近な相談窓口について検討する等、相談体制の充実を図ることが必要である。

#### ●住教育の推進

- ・長期的な視点に立ち、住宅・住環境についての子どもの関心を高めていくことを目的として、住教育に関連する情報を提供する等、住教育の推進を図ることが必要である。

### 施策 2 - (1) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

全ての人が自立した生活を営むことができる住まいの確保と安定的な居住が継続できるよう、公営住宅、公営住宅以外の公的賃貸住宅、及び民間賃貸住宅を有効に活用することで、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット」の整備に取り組む必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●住宅市場における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給

- ・ストック重視、市場重視への政策転換や高齢化の進展、空き家の増加等、社会経済情勢が変化する中で、公的賃貸住宅だけで住宅セーフティネットを確保していくことは困難な状況にあると考えられる。
- ・従って、住宅市場全体を視野に入れた住宅セーフティネットの整備を図り、公営住宅をはじめとする既存の公的賃貸住宅を活用しつつ、あわせて民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の普及促進と居住支援を行うことにより、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備」を図ることが必要である。

### 施策 2 - (2) 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な管理・供給

全ての人が自立した生活を送ることができるよう、既存の公営住宅ストックの有効活用を図り、安心して住み続けられる環境整備と、市営住宅の計画的な建替えや更新等、適切な管理・供給を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

### ●公営住宅の的確な供給と入居者が安心して住み続けられる環境整備

- ・公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する世帯に対して、引き続き的確な供給に努めることが必要である。そして、住戸内や共用部分のバリアフリー化を促進する等、入居者が安心して住み続けられる環境整備を推進することが必要である。
- ・団地内住戸の空き状況を勘案しつつ、公営住宅の空き住戸を地域福祉活動や高齢者支援の場として活用する NPO 等の活動を支援し、地域コミュニティの維持確保に努めていくことが必要である。

### ●市営住宅の計画的な更新

- ・「堺市営住宅長寿命化計画<sup>\*</sup>」に基づき、既存の市営住宅の建替え、改善、維持修繕を計画的に推進し、住宅ストックの有効活用と長寿命化を図っていくことが必要である。
- ・建替えにおいては、「堺市 SDGs 未来都市計画<sup>\*</sup>」、「セーフシティさかい<sup>\*</sup>」を踏まえ、またユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>による入居者が安全で安心して暮らせる環境整備を図ることが必要である。

### ●府市連携による公営住宅の供給・管理

- ・堺市には約 6,000 戸の市営住宅と約 27,000 戸の府営住宅が立地しており、それぞれの管理者により入居募集等を行っているが、入居手続きの円滑化等、より市民の利便性向上やサービス向上につながるよう、府市の連携を図ることが必要である。

## 施策 2 - (3) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の維持・活用

公営住宅を除く公的賃貸住宅については、引き続き既存ストックの計画的な更新を図りつつ、堺市の住宅セーフティネットにおいて公営住宅を補完する公的賃貸住宅として、維持・活用を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●公営住宅を除く公的賃貸住宅における要配慮者向け住宅の供給

- ・公営住宅を除く公的賃貸住宅については、堺市における住宅セーフティネットにおいて、重要な役割を担っており、引き続き、UR 都市機構、大阪府住宅供給公社が管理する住宅ストックを有効に活用し、要配慮者向け住宅による柔軟な住宅セーフティネットの確保に努めることが必要である。

#### ●公的住宅事業者との連携による住まい環境整備

- ・泉北ニュータウンや新金岡地区等、多くの公的賃貸住宅が供給された大規模住宅団地地区においては、大阪府と堺市のほか、UR 都市機構、大阪府住宅供給公社との連携を図り、地区の魅力向上につながる住まい・市街地の環境整備に取り組むことが必要である。

## 施策2-(4) 民間賃貸住宅への円滑な入居支援

新たな住宅セーフティネット制度に基づき、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録の促進を図り、また、不動産団体、居住支援団体等との連携により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居支援を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●空き家等の民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の普及促進

- ・空き家等の民間賃貸住宅を活用した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）の登録の普及を図ることが必要である。また、耐震化の必要な賃貸住宅の耐震改修を支援することが必要である。
- ・空き家や賃貸住宅のセーフティネット専用住宅の整備に係る改修工事（バリアフリー工事、耐震改修工事等）に対する助成や融資の情報提供を行い、登録を促進することが必要である。
- ・賃貸の貸主・借主の入居に対する不安解消を図るため、残置物処理、家賃不払い等に対する居住支援サービス等の情報提供や、入居後の見守り制度等の福祉サービスとの連携に努めることが必要である。

#### ●Osaka あんしん住まい推進協議会\*を通じた情報提供・居住支援

- ・大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度を通じて、高齢者、低額所得者、障害者、外国人、子育て世帯等の入居を受け入れる「あんぜん・あんしん賃貸住宅」と、その仲介を行う「協力店」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「公的賃貸住宅」、入居の支援を行う団体や相談窓口等の情報発信を行っていくことが必要である。

#### ●市の居住支援の連携体制の強化

- ・福祉部局や不動産事業者等との連携により、高齢者や障害者、子育て世帯等を対象とした「住まいさがし相談会」を引き続き実施していくことが必要である。
- ・住宅の確保と連携した暮らしのサービスを提供できる体制整備について、民間事業者等との連携による堺市の居住支援のあり方を検討する等、地域の不動産団体や、居住支援団体（社会福祉協議会、NPO 事業者等）と連携し、総合的かつきめ細かな居住支援を図ることが必要である。

## 施策3-(1) 環境や健康に配慮した良質な住宅ストックの形成

既存住宅を有効活用するため、適切な維持管理やリフォーム等の促進により、住宅の安全性や居住性を持続的に確保し、良質な資産として環境や健康に配慮した次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

### ●長期優良住宅等の普及

- ・長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及・定着を図り、住まいの長寿命化、バリアフリー化、耐震性能、省エネ性能、シックハウス<sup>※</sup>対策等、住宅の品質や性能が確保された良質な住宅の普及を促進することが必要である。

### ●省エネ性能に優れた住宅の普及

- ・脱炭素社会の実現に向けて、低炭素住宅の普及、堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE 堺）<sup>※</sup>の運用、断熱性の向上等により、環境品質・性能の優れた住宅の普及を促進することが必要である。
- ・家庭で消費するエネルギーを「創り・蓄え・賢く使う」、次世代型の住宅（スマートハウス）や一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざす ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）について、構成機器（太陽光発電システム、燃料電池システム、蓄電システム等）の導入に対する支援を行い、省エネ性能に優れた住宅の普及を促進することが必要である。

### ●良質な住宅供給を支える住宅関連金融商品の情報提供

- ・住宅金融支援機構のフラット 35 S<sup>※</sup>等の良質な住宅供給を支える住宅関連金融商品について情報提供を行い、耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅の供給を促進することが必要である。

## 施策 3- (2) 安心して既存住宅の取引ができる環境整備

既存住宅の購入やリフォームの際に、住宅の性能や質、事業者等に関する適切な情報が容易に取得できるよう、住宅に関する情報整備や、事業者等と協働による取組み等、安心して既存住宅の取引ができる環境整備を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●住宅履歴情報の整備活用の促進

- ・既存住宅の購入に際して、消費者（購入者）が安心して既存住宅を選択できるよう、また、制度に対する市民の理解が進むよう、関係団体との連携した取組み等により、住宅性能表示制度の活用や、住宅履歴情報（住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の情報）の整備活用を促進することが必要である。
- ・インスペクション（建物状況調査）や住宅瑕疵保険等の活用についての情報提供等により、安心して既存住宅のリフォームができる環境整備に取り組むことが必要である。

#### ●既存住宅の流通を支える住宅関連金融商品との連携

- ・既存住宅の流通やリフォームを促進するため、住宅金融支援機構のフラット35等の情報提供やこれらの金融商品と連携した取組み等により、既存住宅の流通促進を図ることが必要である。

### **施策3- (3) リフォーム・リノベーションの促進**

バリアフリーや省エネ対応等の住宅の質を維持し、長きにわたり住み継いでいける住宅ストックを確保するため、相談体制の充実や事業者との連携の強化等、リフォーム・リノベーションの促進を図る必要がある。

#### **◆具体の施策展開**

##### **●リフォーム事業者情報の提供、リフォーム・リノベーション相談の充実**

- ・大阪府住宅リフォームマイスター支援制度\*によるリフォーム事業者に関する情報提供や、(公財)住宅リフォーム・紛争処理センターのリフォームに関する相談窓口(住まいるダイヤル)の情報提供等により、市民が安心してリフォーム・リノベーションできるよう、適切な事例の紹介や事業者の情報等のニーズに応じた情報提供の充実を図ることが必要である。

##### **●分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションに関する情報提供**

- ・分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションは、共用部分との取り合いの扱いや専有部分の不具合が他の区分所有者に大きな影響を与える等の問題を抱えている。そのため、ガイドラインの整備や事例の情報を提供する等、安心して、住戸内のリフォーム・リノベーションができる環境整備を図ることが必要である。

##### **●公的賃貸住宅のリノベーションの促進**

- ・既存の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、子育て世帯の居住ニーズに対応したリフォーム、リノベーションや2戸1改善(2戸の1戸化)等を促進することが必要である。  
(再掲)

### **施策3- (4) 空き家の適正管理・利活用促進**

「空家等対策の方針\*」に基づき、空き家が管理されず放置されないよう、所有者等に対する適正管理の啓発等を図り、また、様々な専門分野の関係団体との連携を強化し、空き家となっている実情(相続、法的な制限、利活用のノウハウ、資金不足等)に即した利活用促進を図る必要がある。

## ◆具体の施策展開

### ●専門家との連携による空き家対策

- ・空き家は様々な要因により発生しうることから、空き家の実態把握に努め、必要な情報をデータベース化することで、市の関係部署で情報共有を図ることが必要である。
- ・住まい相談員の常駐やワンストップの相談窓口、相談者が在宅のまま専門家に相談ができるリモート相談についての検討等、専門家との連携による相談体制の充実を図ることが必要である。
- ・様々な関係団体と連携し、希望する空き家所有者に対して、利活用の提案を行うことにより、空き家の利活用促進を支援することが必要である。
- ・遠方に住む空き家所有者が、その空き家を適正に管理するため、空き家管理サービスを利用しやすいように、不動産関係団体等と連携し、空き家管理サービスの情報提供を行うことが必要である。

### ●定期借家を活用した持ち家の賃貸化の促進

- ・住み替えを希望しているシニア世代のゆとりある広さの持ち家を借上げ、子育て世帯等に転貸する「マイホーム借上げ制度」についての情報提供を行うことが必要である。

(再掲)

### ●空き家を活用したセーフティネット住宅の普及促進

- ・民間賃貸住宅等の空き家を活用した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）の登録の普及を図ることが必要である。

### ●民泊<sup>\*</sup>需要に応える空き家の活用

- ・世界遺産をはじめ、堺市が有する歴史文化資源を活かした、来街者や旅行者の宿泊需要に応える空き家の民泊利用について情報提供を行い、空き家の利活用促進につなげていくことが必要である。

### ●空き家除却後の土地の活用

- ・空き家の除却後の土地の管理が不十分であったり、放置されることのないよう、市民緑地認定制度<sup>\*</sup>の活用や地域による交流広場としての利用等の事例紹介等により、空き家除却後の住環境の維持向上を図ることが必要である。

### ●管理の不十分な空き家の所有者に対する指導等

- ・適正な管理がなされず放置される等、管理が不十分な空き家は、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、必要に応じて所有者等への情報の提供や注意喚起等を行うことが必要である。なお、注意喚起等によっても改善されず、「特定空家等<sup>\*</sup>」と認められる物件については、必要に応じて所有者等への助言及び指導、勧告、命令等の措置の実施を検討することが必要である。

## 施策4- (1) マンション・団地の適正管理の促進

マンションや団地の維持管理やリフォーム・リノベーション等に関する情報提供や技術的支援、マンション管理計画の認定制度等により、マンション・団地の管理不全の予防と適正管理の促進を図る必要がある。

### ◆ 具体の施策展開

#### ● マンション管理の実態把握

- ・ 定期的な分譲マンションの実態把握や、管理情報等をデータベース化する等、現状の管理状況の把握と適正管理に向けた啓発を図ることが必要である。

#### ● マンション・団地の適正な維持管理への支援

- ・ 分譲マンションの管理組合自らが、適切な維持管理を実施できるよう、市のマンション管理士相談や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\*によるアドバイザー派遣制度、ガイドブック等を通じて、建物の適正な維持管理に向けた支援を図ることが必要である。

#### ● マンション管理情報の登録

- ・ 分譲マンションの管理情報を登録し、適正な管理のための情報やアドバイス等の支援を行う大阪府分譲マンション管理適正化推進制度\*の促進を図ることが必要である。
- ・ マンション管理適正化法の改正を踏まえ、堺市のマンション管理適正化推進計画\*の検討や、マンション管理組合による管理計画の認定制度の普及促進を図ることが必要である。

#### ● マンション住戸のリフォーム・リノベーションに関する情報提供（再掲）

- ・ 分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションは、共用部分との取り合いの扱いや専有部分の不具合が他の区分所有者に大きな影響を与える等の問題を抱えている。そのため、ガイドラインの整備や事例の情報を提供する等、安心して、リフォーム・リノベーションができる環境整備を図ることが必要である。



## 施策4-(2) 老朽化マンションの再生の促進

高経年マンションにおける建替えや大規模修繕等によるストック更新に向けて、相談体制の充実や、情報提供の充実、融資制度の活用促進を図る等、老朽化マンションの再生の促進を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●専門家との連携による改修・建替え相談等の充実

- ・管理組合の担い手不足や改修、建替に関するノウハウ不足に対応するため、アドバイザー派遣や専門家相談、マンションセミナーの開催のほか、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいのダイヤル）等の相談窓口の情報提供を図ることが必要である。

#### ●老朽化マンションの耐震化促進

- ・「堺市耐震改修促進計画※」に基づき、旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するため、広報等による普及啓発を図り、あわせて、マンションの耐震診断や耐震改修への助成を図ることが必要である。

#### ●分譲マンションの再生に対する支援

- ・高経年化した分譲マンションの再生にあたっては、大規模改修・改善による継続使用か建替えかの判断や合意形成が必要となるため、マンション再生手法に関する情報提供や緩和手法、融資制度等に関する情報提供を行うことが必要である。
- ・分譲マンションの再生に向けた管理組合の再生推進決議に至る合意形成の各段階に応じ支援を行うことが必要である。また、高齢者・子育て支援等、マンションの再生に寄与するコミュニティ形成に関する検討や取組みへの支援を検討することが必要である。

## 施策5-(1) 堺の歴史・文化資源を活かしたまちなみ形成

堺市の自治都市堺の面影を残す都心や、百舌鳥古市古墳群等の歴史文化遺産を活かし、都市への愛着が感じられる魅力あるまちなみや住まいの実現に向けて、堺の歴史・文化を活かしたまちなみ形成を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●百舌鳥古墳群周辺の景観に配慮したまちなみ形成

- ・百舌鳥古墳群周辺地域においては、建築物の高さや色彩等の形態意匠等に関する制限により、壮大で緑豊かな古墳群と調和したまちなみ形成を図ることが必要である。

### ●環濠エリア北部地区の歴史的なまちなみ再生

- ・重要文化財の山口家住宅をはじめ町家や寺社等の歴史的な建造物が多く残っている環濠エリア北部地区においては、町家等の修景に対する補助制度や町家周辺の道路の美装化等により、歴史文化資源を活かしたまちなみ形成を推進し、地域の魅力向上を図る必要がある。

## 施策5- (2) 歩いて暮らせる住宅地環境の形成

都心地区に集積する都市機能の有効活用や、鉄道駅等の周辺を拠点とする公共交通、及び環境負荷の低減や健康増進につながる自転車利用の利便性を活かし、都市政策等との連携により集約型都市構造をめざし、歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●都心地区の都市機能や歴史文化等を活かした住宅地環境の形成

- ・都心<sup>※</sup>地区では、高度な都市機能や歴史文化等の市街地の魅力を活かして、良好な都市型住宅の供給を促進し、居住機能の充実を図ることが必要である。

#### ●鉄道駅等周辺を拠点とする住宅地環境の形成

- ・鉄道駅等の周辺を拠点とするエリアにおいては、都市政策をはじめ関連施策との連携により、都市施設や生活関連施設の充実、都市型住宅の供給、空き家施策等と、公共交通の利便性等を活かした高齢者等の外出支援や移動手段の確保等に努め、歩いて暮らせる住宅地環境の形成を図ることが必要である。
- ・環境負荷の低減や健康面への効果を踏まえた自転車通勤の促進、自転車の通行環境整備の推進、駅前と住宅地でのサイクルポート<sup>※</sup>の整備等、IoTを活かしたシェアサイクル<sup>※</sup>の普及・促進等により自転車利用環境を向上し、健康的な住宅地環境整備を推進することが必要である。
- ・環境負荷の少ない都市交通の重要な手段である自転車の通行環境整備により自転車の通行空間の連続性を確保したネットワークを形成することで、自転車による回遊性や快適性を高めることが必要である。

## 施策5- (3) 良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上

堺市では、戦前からの住宅地や、戦後計画的に開発されたニュータウン地区等において、良好な低層住宅地を有することから、ゆとりある住環境を継承し、良好な低層住宅地環境の魅力の維持向上を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●堺らしい良好な低層住宅地の魅力の維持・向上

- ・堺らしい良好な住宅地を代表する大美野、浜寺、上野芝、初芝、さつき野の住宅地では、地域住民が主体となった建築協定や地区計画<sup>\*</sup>の活用等により、緑豊かでゆとりある良好な低層住宅地としての魅力の維持・向上を図ることが必要である。

##### ●環境に配慮した住宅地環境の形成

- ・SDGs 未来都市として、SDGs<sup>\*</sup>の達成を図るため、住宅地においても、脱炭素社会の実現に向けて、低炭素住宅の普及、堺市建築物の総合環境配慮制度（CASBEE 堺）の運用、断熱性の向上等により、環境品質・性能の優れた住宅の普及を促進することが必要である。
- ・家庭で消費するエネルギーを「創り・蓄え・賢く使う」、次世代型の住宅（スマートハウス）や一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざす ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）について、構成機器（太陽光発電システム、燃料電池システム、蓄電システム等）の導入に対する支援を行い、省エネ性能に優れた住宅の普及を促進することが必要である。（再掲）
- ・新たな大規模施設の立地や公的賃貸住宅の建替え等、市街地の面的な更新の機会を捉えて、先進技術の導入による建築物のエネルギー利用の効率化、面的利用による地域全体のエネルギー効率向上等に取り組む必要がある。

##### ●地域主体の住環境整備の促進

- ・快適で潤いのある住環境を形成するため、地区計画、建築協定、緑地協定<sup>\*</sup>、景観協定<sup>\*</sup>の活用等による、良好な住宅地形成のための地域主体の取組みを促進することが必要である。

#### 施策5-（4） 居住地魅力の情報発信

若年・子育て世帯等の定住促進を図るため、住みたい、住み続けたい魅力ある住宅地形成をめざし、堺市の多様な住宅市街地の居住地魅力についての情報発信を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●地域特性を活かした居住地魅力の情報発信

- ・堺市の住み良さ・魅力を幅広く市内外に周知を図るため、住宅に関する情報だけでなく、居住地に関連する教育、文化、医療、福祉等の生活関連情報の提供を検討していくことが必要である。
- ・地域ごとにある魅力的な生活資源の情報や、その資源を活用した魅力的な暮らし方等を収集し、堺市で実現できる魅力的な暮らし方のアピールにつながる情報発信について検討していくことが必要である。

## 施策6- (1) 泉北ニュータウンのより豊かなくらしの再構築

「SENBOKU New Design<sup>※</sup>」に基づき、計画的に整備された都市基盤や、緑豊かな住環境、地域の資源である良質な住宅ストック等を活かしながら、多様な年齢階層のバランス良い居住に向け、多世代居住の促進と、個性的なライフスタイルの実現等により、より豊かなくらしの再構築を図る必要がある。

### ◆ 具体の施策展開

#### ● 公営住宅等の更新と地域の魅力向上の取組み

- ・ 公的賃貸住宅の再編により創出する用地では、新たな層の誘引のため、新規の住宅供給、新たなライフスタイル提案型の商業施設の導入、企業立地の促進を、また、公的賃貸住宅の空き住戸では生活関連施設、高齢者支援施設等の導入を図り、これらの地域の需要に応じた機能を導入することにより、地域の居住魅力の向上を図ることが必要である。

#### ● 2戸1改善（2戸の1戸化）等の促進

- ・ 既存の公的賃貸住宅の空き住戸を活用して、若年・子育て世帯の居住ニーズに対応したリフォーム、リノベーションや2戸1改善（2戸の1戸化）等を促進することが必要である。（再掲）

#### ● ライフスタイルに合致した住宅ストックの形成

- ・ 戸建て住宅地区では、泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会<sup>※</sup>や地域の金融機関等との連携による空き家等のマッチング・住み替え、既存住宅のリノベーション等を通じて、若年・子育て世帯等の定住促進や、職住一体・近接型ライフスタイルの実現等、市街地の価値を高め、次世代に住み継ぐことができる住宅ストックの形成を図ることが必要である。

#### ● 住戸・住棟コンバージョン<sup>※</sup>等による暮らしを支える用途の導入

- ・ 公的賃貸住宅の集会所等を活用し、地域交流拠点や福祉拠点の創出等、地域住民のコミュニティの維持向上や活動の拠点となる様々な用途の導入を図るモデル的な取組みを推進することが必要である。
- ・ 戸建て住宅のリフォームやリノベーション等により、身近な地域で暮らしを支える物品や飲食、サービスを提供する店舗兼用住宅の導入を促進することが必要である。

#### ● 駅周辺を拠点とする住宅地環境の形成

- ・ 駅周辺における公的賃貸住宅の建替等により創出する用地を活用し、拠点にふさわしい機能の導入や良好な住宅の供給等により、拠点機能の強化を図ることが必要である。

#### ● スマートシティ<sup>※</sup>の推進による市民生活の向上

- ・ モビリティ<sup>※</sup>やヘルスケア、コミュニティ、リモートワーク、エネルギー等の面から ICT<sup>※</sup>等を活用した取組みを推進し、都市魅力の向上、利便性高い市民生活の実現に向けた取組みを図ることが必要である。

## 施策6- (2) 新金岡地区の居住魅力の向上

「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）※」に基づき、堺市と大阪府、UR都市機構、大阪府住宅供給公社との連携により、豊かな緑と交通の利便性を活かし、公的賃貸住宅の建替等を契機として、子育てしやすい、定住魅力と賑わい・活力ある住まい・市街地の形成を進め、居住魅力の向上を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●公的賃貸住宅の建替等の促進と建替等により創出する用地を活用した子育て支援施設等の導入

- ・公的賃貸住宅の建替等により、耐震化やバリアフリー化を推進し、あわせて、既存住宅のリフォーム・リノベーション等により、多様な住宅供給を図ることが必要である。
- ・公的賃貸住宅の建替等により創出する用地については、定住魅力のあるファミリー向け住宅の供給や子育て支援施設の導入を図る等、「子育てしやすい」住まい・市街地の形成を推進することが必要である。

#### ●緑道の魅力の活用と住宅団地の建替等の促進

- ・高経年化した分譲マンションについては、アドバイザーの派遣や管理組合の合意形成活動に要する経費の助成等により、建替等の支援を図ることが必要である。
- ・地区内の公園や隣接する大泉緑地、金岡公園といった緑の拠点とそれらをつなぐ緑道により形成する歩行者ネットワークを、「緑の回廊」として守り育てることで、都市のブランディング※に活かし、「定住魅力のある」住まい・市街地の形成を推進することが必要である。

#### ●駅周辺の居住魅力と賑わいや活力の向上

- ・駅周辺では、利便性を活かした良好な都市型住宅を誘導する等、まちなか居住の促進を図る必要がある。また、あわせて地域拠点にふさわしい機能の導入や沿道の賑わい創出、金岡公園への歩行者アクセスの利便性向上、常磐浜寺線の東西の交流促進等により「賑わいと活力ある」住まい・市街地の形成を推進することが必要である。

## 施策7- (1) 住宅の防火・耐震対策の促進

災害による被害を可能な限り抑制できるよう、住宅における防災対策の取組みとして、住宅の防火性能の向上や、耐震化の促進を図り、また、地域での防災や防犯の取組みに対する支援等を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●耐震診断、耐震改修の促進

- ・耐震診断補助制度、木造住宅耐震診断員の派遣により、昭和56年以前<sup>注4)</sup>に建築された住宅の耐震診断を促進することが必要である。
- ・倒壊の恐れのある住宅について、耐震改修補助制度や税制優遇により、住宅の耐震改修を支援していくことが必要である。さらに、耐震化に係る支援策や耐震改修工法等の情報提供を行い、あわせて、相談窓口や出前講座を利用して、所有者が主体的に耐震診断・耐震改修を行いやすい環境整備を図ることが必要である。
- ・耐震化の必要な一部の公的賃貸住宅については、耐震改修や建替等を早期に進め、また、耐震診断の必要な建物については、早期の診断実施に向けて関係者に働きかけることが必要である。

#### ●住宅の防火や延焼防止

- ・建替を促進することにより、防火・準防火地域<sup>\*</sup>の防火規制に適合する住宅を増加させることはもとより、既存の住宅についても耐震改修とあわせて防火改修を促進し、延焼防止や避難路の確保を促進することが必要である。
- ・全ての住宅に設置が義務付けられている住宅用火災警報器について、引き続き周知を図り、あわせて、適切な維持管理の方法についても周知を図ることが必要である。
- ・地震を検知してブレーカーを自動的に落とす感震ブレーカーの設置をはじめとした出火防止対策の普及を促進することが必要である。

### 施策7-(2) マンションの防災対策の促進

災害に強い良質なマンションの整備や住民による自主的な防災活動の普及に向け、マンション管理組合への情報提供や防災力強化マンションの普及等、災害によるエレベーターも含めたライフライン<sup>\*</sup>の停止に備えたマンションの防災対策の促進を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●マンションの自主的な防災対策の取組みに係る情報提供

- ・中高層マンションの管理組合による防災組織の立ち上げ等、「震災対策チェックリスト」(マンション管理センター)や、それぞれが日頃から災害に備えておく「自助」、マンションの住民同士が相互に協力し合う「共助」の取組みにより、震災発生後においてもマンションに住み続けられるよう、管理組合へ情報提供を行うことが必要である。

##### ●マンションの防災力の向上促進

- ・耐震性や耐火性等、建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設の整備等、防災力が強化されたマンションを認定する制度(大阪府防災力強化マンション認定制度)について、ホームページ等を通じて情報提供を行うことが必要である。

注4) 詳細には昭和56年5月以前。

- ・大規模な地震が発生し、津波が来た際に、定められた避難場所等に市民の方が避難する時間のない場合に備え、一時的にマンションの共用部分を活用する等、一時的な避難場所の確保の推進や、河川の氾濫等の大規模な水害等の発生時において、一時的な避難場所の提供について検討することが必要である。

## 施策 7 - (3) 災害に強い住まい・市街地の形成

災害による被害を最小限にとどめられるよう、防災上の課題を抱える市街地の改善や、災害時の避難路確保等のハード対策と、住民による自主的な防災活動等のソフト対策の両面から、災害に強い住まい・市街地の形成を図る必要がある。

### ◆具体の施策展開

#### ●大和川高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の一体的整備の推進

- ・災害に強い安全・安心で良好な市街地を形成するため、大和川高規格堤防整備事業<sup>\*</sup>と一体的に土地区画整理事業<sup>\*</sup>を活用した市街地整備を推進することが必要である。

#### ●新湊地区密集住宅市街地の改善

- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地<sup>\*</sup>」を含む新湊地区において、良好な住環境や防災性の向上を図るため、整備計画に位置づけた主要生活道路の拡幅整備、避難路の確保等を行い、また、老朽木造賃貸住宅の良質な賃貸住宅への建替え、老朽木造住宅の除却に要する費用の一部を助成することにより、建替を促進することが必要である。

#### ●水害に強い住環境の形成

- ・下水道では、時間雨量約 50mm の雨に対応することを目標として、雨水管や雨水ポンプ場等の整備を推進することが必要である。また、豪雨による浸水被害を最小限に抑えるために、開発行為等の際に雨水流出抑制施設<sup>\*</sup>の設置指導を推進することが必要である。また、河川の治水対策については、未整備区間の河川改修を推進することが必要である。

#### ●緊急交通路、避難路等の確保

- ・「堺市無電柱化推進計画<sup>\*</sup>」に基づき、広域緊急交通路<sup>\*</sup>のうち重点 14 路線について無電柱化を優先的に推進することが必要である。
- ・良好な住環境と災害に強い市街地形成を図るため、住宅密集地区等における建築行為等に際して、建築主の協力のもと、狭あい道路<sup>\*</sup>の拡幅整備を推進することが必要である。

#### ●自主防災活動への支援

- ・自主防災組織<sup>\*</sup>等の地域住民による防災の取組みへの支援を進め、日頃から防災に対する意識を持ち、コミュニティ活動に取組むことで、いざという時の防災活動に対応できる地域整備を促進することが必要である。
- ・「防災マップ」を活用した防災訓練の実施等、市民による防災活動の取組みを支援し、災害に強い安全・安心の住まい・市街地形成を促進することが必要である。

#### ●被災時の備えに対する啓発

- ・各種の媒体を通じた啓発等により、住宅内の安全確保対策（家具等の転倒防止・ガラス飛散防止等）や非常持出品の準備、避難場所、避難経路の事前確認等、日常からの備えについて、各種の媒体を通じて啓発を図ることが必要である。
- ・地震時の家具の転倒を防止するため、住宅の家具固定を支援する専門員の派遣や設置助成の検討をする等、高齢者等の安全確保の促進を図ることが必要である。
- ・災害発生後において、在宅避難が可能な場合に、自宅で生活を継続できるように、食料品等の備蓄の必要性について普及啓発を図ることが必要である。

#### ●ハザードマップの周知

- ・「区別防災マップ」等のハザードマップ<sup>※</sup>や「防災ガイドブック」等は、事前に災害特性や被害想定を知ること、防災意識の向上を図ることが必要である。また、地域の避難場所を確認することで、災害時に居場所に応じた適切な行動をとれるよう、様々な機会を通じて周知に努めることが必要である。

#### ●被災時の応急仮設住宅等の確保

- ・「堺市地域防災計画<sup>※</sup>」に基づき、被災時の応急仮設住宅<sup>※</sup>等が迅速に確保できるよう、公園等の建設候補地の選定や公的賃貸住宅、民間住宅の借上げについて、関係機関との連携や広域的な連携体制整備を推進することが必要である。

### 施策 7 - (4) 防犯性能の高い住まい・市街地の形成

ハード・ソフト両面から地域ぐるみで犯罪のない安心して暮らせる住まい環境を形成するため、「セーフシティさかい」の推進をはじめ、地域や警察等と連携した防犯カメラや防犯灯の整備や、地域が行う自主防犯活動への支援を行う等、防犯性能の高い住まい・市街地形成を図る必要がある。

#### ◆具体の施策展開

##### ●「セーフシティさかい」の取組みの推進

- ・通りに賑わいを持たせることや、通りに灯りをともし、居住者の視線が届かない空間を極力少なくする等により、女性や子どもをはじめ、全ての人が安心して暮らせる市街地形成に取り組むことが必要である。

##### ●防犯カメラ、防犯灯の整備

- ・地域や警察等と連携し、戦略的に防犯カメラ・防犯灯の整備を推進することで、犯罪のない安心して暮らせる地域社会の実現を図ることが必要である。



●**地域が行う自主防犯活動への支援**

- ・日常生活における犯罪を事前に回避していくには、市民が身近な地域で、犯罪が起これやすい場所がないか等を知り、関心を持つことや、地域による見守りの目を増やすことが重要となるため、地域が主体的に行う青色防犯パトロール活動等の自主防犯活動等の取組みを支援することが必要である。

●**防犯モデルマンションの普及**

- ・住まいにおける犯罪に対する不安を解消できるよう、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図ることが必要である。

## (2) 重点的な施策展開

### **重点施策1** 安心して住み続けられるセーフティネット環境の整備

#### <施策展開の考え方>

- 住宅政策において、住宅セーフティネットは根幹的な施策であり、安心して住み続けられる環境を維持確保していくことは、生活をする上で最も重要となる。
- 堺市では、住宅確保要配慮者が増加傾向にある中、公的賃貸住宅の占める割合（住宅総数に対する割合）は政令市中で最も高くなっているが、公営住宅の立地には地域的な偏在が生じており、地域毎の状況に即して、民間住宅を有効に活用した総合的なセーフティネット政策の確立が必要となっている。
- そこで、公営住宅の適正配置の検討や、民間賃貸住宅の活用と居住支援に係る施策を適切に行っていくため、福祉部局・団体や居住支援団体・不動産団体等、協働体制の整備等により、総合的な住宅セーフティネット環境の整備に取り組むことが必要である。

#### <関連施策>

##### **施策1 - (5)** 多様な居住ニーズに対応する住情報や相談体制の充実

- 住み替えや改善等を支援する住情報の提供

(健康福祉局・建築都市局（開始時期：短・中期）)

##### **施策2 - (2)** 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な管理・整備

- 公営住宅の的確な供給と入居者が安心して住み続けられる環境整備

建築都市局（開始時期：継続実施）)

##### **施策2 - (4)** 民間賃貸住宅への円滑な入居支援

- 市の居住支援の連携体制の強化

(健康福祉局・建築都市局（開始時期：短期）)

### **重点施策2** 市民に身近な空き家等の相談体制の整備

#### <施策展開の考え方>

- 堺市の人口、世帯数が減少の局面に入り、空き家が増加傾向にある中においては、住宅ストックの質の高め、適切に維持管理していくことで、循環型の快適で豊かな住生活を送り、良好な住宅を次代につなげていくことが重要となる。
- 堺市では、市民の住生活を支える様々な施策や情報提供を行っているが、市民が必要とする施策や情報を適切に届け、また活用してもらうようにするためには、市民が気軽に相談できる場の確保や、行政の横断的な連携体制の整備が必要となっている。
- そこで、市民が身近で便利に住宅に関する相談ができる相談窓口の設置や、分野横断的な連携による各種情報提供に取り組むことが必要である。

<関連施策>

**施策 1 - (3)** 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境の形成

- 住宅・住環境のバリアフリー化の促進（健康福祉局（継続実施））

**施策 3 - (4)** 空き家の適正管理、利活用の促進

- 専門家との連携による空き家対策（建築都市局（開始時期：短期））

**施策 7 - (1)** 住宅の防火・耐震化の促進

- 耐震診断、耐震改修の促進  
（建築都市局（継続実施））
- 住宅の防火や延焼防止

**重点施策 3** 子育て世帯の居住促進による地域活力の向上

<施策展開の考え方>

- 大規模な住宅市街地が一時期に整備された地域においては、子育て世帯が地区外へ流出し、地域の人口減少や高齢化が進んでいるため、活力のある持続可能な住環境の形成に向けた対応が重要となる。
- 泉北ニュータウン等では、子育て世帯を呼び込み、活力ある住環境の形成を図っていくことが、市としての喫緊の課題であり、子育て世帯が居住し、定住できる環境整備を図っていくことが必要となっている。
- そこで、既存ストックを活用したリフォームやリノベーションの促進を図り、また、子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保により、子育て世帯の居住促進による地域活力の向上に取り組むことが必要である。

<関連施策>

**施策 1 - (1)** 子育てしやすい住まい環境の形成

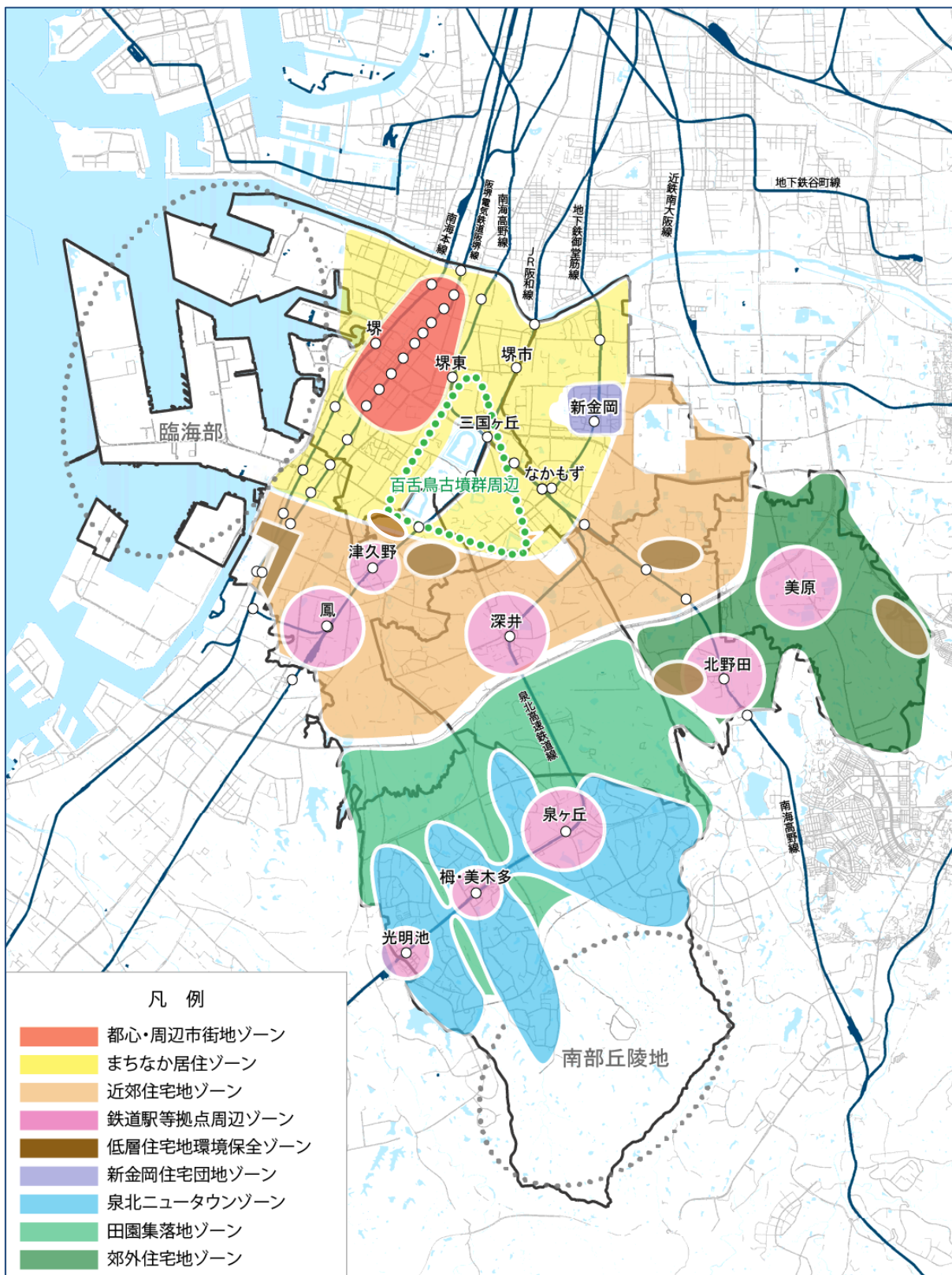
- 子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保
- 子育て中のひとり親世帯が安心して暮らせる住まい環境の整備  
（子ども青少年局・建築都市局（開始時期：短期））
- 子どもの安全な環境整備（建設局等（継続実施））

**施策 6 - (1)** 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの再構築

- 公営住宅等の更新と地域の魅力向上の取り組み
- 2戸1改善（2戸の1戸化）等の促進  
（ニュータウン地域再生室（継続実施））

#### 4 地域別の住宅・住環境整備の方向性について

住宅地の特性別に9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方向性を示す。（参考図表：図 70～78 (P88～96)）



## 【都心・周辺市街地ゾーン】<堺区>

### ●住宅地特性

- ・市の都心及び市の周辺市街地のエリアで、堺環濠都市区域を含む概ね旧市街地のゾーンである。
- ・都心では高度な都市機能が集積し、交通の利便性が高い地域であり、堺東駅、堺駅を中心に大阪市内へのアクセス利便性が高くなっている。堺環濠都市区域では歴史・文化資源が点在している。
  - ◆用途地域は、商業系用途地域が過半を占めている。その他は、住居系用途と一部で準工業地域となっている。
  - ◆住宅ストック類型<sup>注5)</sup>は「中高層民営借家地区」、「中高層持ち家地区」が都心や鉄道沿線地域に集積し、その他「戸建て（持ち家）地区」等となっており、賃貸住宅が非常に多いゾーンとなっている。
  - ◆新規住宅供給<sup>注6)</sup>は、マンションの供給が都心地区内を中心に多くなっている。

### ●地域別整備方針

- ・都心地区の高度な都市機能の集積と、地域内に点在する歴史・文化資源を活かしたまちなみ形成等により、豊かな居住環境の形成を図り堺独自の個性や魅力のある都心居住を促進する。また、低層部に賑わいを醸し出す等、通りや地域の賑わい創出を促進する。
- ・交通の利便性を活かした良質な都市型住宅の供給を図る。
- ・住宅の建替等と併せて、地区の防災性向上、狭隘道路の拡幅による生活環境の向上を図る。

## 【まちなか居住ゾーン】<主に堺区、北区>

### ●住宅地特性

- ・古くから市街地が形成されたエリア（但し、「都心・周辺市街地ゾーン」を除く）、及び地下鉄御堂筋沿線地域以西のエリアで、鉄道や路線バスの利便性が高いゾーンである。また、百舌鳥古墳群周辺（景観地区）を含むゾーンである。
  - ◆用途地域は、駅前が商業系の用途地域、その他は主に住居系地域である。
  - ◆住宅ストック類型は、「中高層民営借家地区」、「中高層持ち家地区」、「戸建て（持ち家）地区」といった多様な住宅地区が混在している。
  - ◆新規住宅供給は、駅前でのマンション供給が多くなっている。

### ●地域別整備方針

- ・生活利便機能や生活支援機能の充実、及び交通結節機能の利便性の維持向上による「歩いて暮らせる」住宅地環境が連坦するまちなか居住の促進を図る。
- ・駅前周辺では、多様な世帯の居住ニーズに対応した良好な都市型住宅の供給・建替を促進する。
- ・百舌鳥古墳群周辺の景観地区における良好な景観形成を図る。
- ・新湊地区では密集住宅市街地解消に向けた取組みを推進する。
- ・住工混在地区においては、工場や産業の操業環境と生活環境との適切な共存関係の維持、改善を図る。
- ・既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用し、民間住宅の活用促進による住宅セーフティネットの整備を図る。

注 5) 住宅ストック類型：H27 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。なお、いずれの類型も5割に満たない地区は「混在地区」に分類した。

分類は、「戸建て地区」「中高層持ち家地区」「中高層民営借家地区」「公共借家地区」「低層民営借家・長屋建て地区」「混在地区」「世帯なし又は秘匿地域」の計7分類。

注 6) 新築住宅供給：H21～H30の町丁目別新築戸建て戸数、及びH17～H27新築分譲マンション戸数を集計したものである。

## 【近郊住宅地ゾーン】 <主に中・東・西区>

### ●住宅地特性

- ・「まちなか居住ゾーン」の外縁部で、主に高度経済成長期以降に市街地が形成されたエリアで、戸建住宅が多くを占め、新たな戸建住宅の供給も多くなっている地域である。
  - ◆用途地域は、中高層住居専用地域が最も多く、次いで一般住居系の地域が多くなっている。
  - ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」が多く分布している。
  - ◆新規住宅供給でも戸建て住宅の供給が多くなっている。

### ●地域別整備方針

- ・路線バス等を利用して鉄道駅拠点へアクセスすることにより、「歩いて暮らせる」住宅地環境の形成を図る。
- ・地区計画、建築協定、緑地協定、景観協定の活用等による地域が主体となった住環境保全の取組みを促進する。
- ・既存の大規模な公的賃貸住宅ストックの活用を中心とした、民間住宅も含む住宅セーフティネットの整備を図る。

## 【鉄道駅等周辺拠点ゾーン】 <中・西・東・南・美原区>

### ●住宅地特性

- ・「まちなか居住ゾーン」の外縁部に位置し、上位計画における都市拠点、地域拠点、及びアクセス利便な一部駅前拠点において、一定の都市機能が集積する鉄道駅等の周辺エリアで、バス交通の結節点としての利便性を有している。
  - ◆用途地域は、駅前に商業系用途地域、その後背地には主に中高層住居専用地域となっている。
  - ◆住宅ストック類型では、「中高層民営借家地区」が多くなっている。
  - ◆新規住宅供給では、マンション供給が多くなっている。

### ●地域別整備方針

- ・駅前等の周辺における生活利便機能や生活支援機能の充実、及び交通結節機能の利便性の維持向上による「歩いて暮らせる」住宅地環境の形成を図る。
- ・駅前等の周辺における多様な世帯の居住ニーズに対応した良好な都市型住宅の供給・建替えを促進する。

## 【低層住宅地環境保全ゾーン】 <東・西・美原区>

### ●住宅地特性

- ・浜寺や大美野等の大正から昭和初期に開発された良好な住宅地、及び昭和50年代に大規模開発された良好な住宅地で、市を代表する良好な住環境を有する低層の戸建て住宅地である。
  - ◆用途地域は、概ね低層住居専用地域である。
  - ◆住宅ストック類型は、概ね「戸建て(持ち家)地区」となっている。
  - ◆新規住宅供給は少なくなっている。

### ●地域別整備方針

- ・建築協定、地区計画等の活用等による地域が主体となった住環境の魅力の維持保全の取組みを促進する。
- ・緑化の推進による良好なまちなみの維持形成を図る。
- ・堺市を代表する良好な低層住宅地として居住地魅力の情報発信に努める。

## 【新金岡住宅団地ゾーン】 <北区>

### ●住宅地特性

- ・金岡東新住宅市街地開発事業により開発された大規模住宅団地地区で、新金岡駅から大阪市内へのアクセス利便性が高いゾーンである。大半が公的賃貸住宅と分譲マンションが占めており、一部区域が戸建てを中心とする低層住宅地となっている。
  - ◆用途地域は、中高層住居専用地域が大半を占めており、新金岡駅前が商業系の用途地域となっている。
  - ◆住宅ストック類型は、「公共借家地区」、「混在地区」の大きく2地域に分かれている。
  - ◆新規住宅供給は、新金岡駅周辺でマンションの供給がみられる。

### ●地域別整備方針

- ・「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）」に基づき、公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化等の促進と、建替等により創出する用地を活用した多様な住宅の供給や魅力ある機能の導入を促進する。
- ・高経年マンションの再生に向けた管理組合の取組みと良好な建替等を支援する。
- ・大規模公園・緑地や緑道等既存資源を活かしたブランディングによる居住魅力の創出を図る。
- ・駅周辺での地域拠点にふさわしい都市機能の誘導による賑わいや活力の向上を促進する。

## 【泉北ニュータウンゾーン】 <南区>

### ●住宅地の特性

- ・泉北丘陵新住宅市街地開発事業により開発された市街地（泉北ニュータウン）であり、このうち「鉄道駅等周辺拠点ゾーン」を除くエリアである。最寄り3駅へのバスアクセスが確保されている。
  - ◆用途地域は、中高層住居専用地域が過半を占め、次いで低層住居専用地域が多くなっている。
  - ◆住宅ストック類型では、「公共借家地区」、「中高層持ち家地区」、「戸建て(持ち家)地区」で形成されており、公共借家地区の多いのが特徴となっている。
  - ◆新規住宅供給は、鉄道駅近傍でマンション供給が見られるほかは、戸建て(持ち家)住宅を含む供給は少なくなっている。

### ●地域別整備方針

- ・公的賃貸住宅の建替等による耐震化、バリアフリー化等の促進や、建替等により創出する用地を活用し、魅力ある住宅供給や生活利便機能の向上等を図る。
- ・公的賃貸住宅の空き住戸や戸建て住宅のリノベーション等による若年・子育て世帯の居住を促進する。
- ・スマートシティ、テレワーク等の普及による職住一致等より豊かな暮らしの再構築を図る。

## 【田園集落地ゾーン】 <主に中・西・南区>

### ●住宅地の特性

- ・概ね阪和道以南の市街化調整区域が大半を占めるエリアであり、農的な土地利用が多い地域である。
  - ◆用途地域は、一部で住居系の地域が指定されており、多くは用途地域指定のない市街地調整区域となっている。
  - ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」となっており、農地、河川、ため池等の自然と古くからの集落が共存し、ゆとりと潤いのある戸建住宅地を形成している。
  - ◆新規住宅供給は少なくなっている。

### ●地域別整備方針

- ・市街化調整区域における自然環境や農地等の保全と調和を図り、古民家の活用を検討する等集落地環境の維持・向上を図る。

## 【郊外住宅地ゾーン】 <東区・美原区>

### ●住宅地の特性

- ・鉄道駅等周辺ゾーンを除く北野田駅周辺から美原区のエリアで、戸建住宅と農地や緑地が共存するゆとりと潤いある住環境を形成する地域である。
  - ◆用途地域は、中高層住居専用地域や指定のない市街化調整区域が多くなっている。
  - ◆住宅ストック類型では、「戸建て(持ち家)地区」が多くなっている。
  - ◆新規住宅供給は、戸建て住宅の供給が多くなっている。

### ●地域別整備方針

- ・伝統的な農家住宅の継承や、住民の住まい環境意識の向上による農村集落地環境の維持保全を図る。
- ・既成市街地における建築協定、地区計画、緑地協定、景観協定の活用等による地域が主体となった良好な住環境の維持保全の取組みを促進する。



<参 考 資 料>

## 用語の解説

＜アルファベット＞	
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。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。 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	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 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みつづけることができる「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。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。
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。
「空家等対策の方針」	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。
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み。
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。

<b>&lt;あ行&gt; (つづき)</b>	
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。
大阪府住宅リフォームマイスター支援制度	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、建替え等様々な管理活動の支援を目的に、大阪府と市町村、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居住環境の維持・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。
<b>&lt;か行&gt;</b>	
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。
居住支援協議会	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、子供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はかるため、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み。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目指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)	
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。
公的賃貸住宅	ここでは、国、地方公共団体、UR 都市機構等独立行政法人、地方住宅供給公社等が所有し、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、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と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、自然な形で人と人と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はなく、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	平成23年4月、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。
サイクルポート	→シェアサイクル
最低居住面積水準	住生活基本法に基づき、国及び都道府県が定める、又は市町村が任意で定める住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
堺 SDGs 未来都市計画	少子高齢・人口減少社会の中にあつて、限られた資源を結集し、選択と集中のもとで、効果的な都市環境整備を行うため、取組み全般を牽引するリーディングプロジェクトとして、子育て・歴史文化・ものづくりの「堺・3つの挑戦」、「市民が安心、元気なまちづくり」や「都市内分権の推進」を実施している。 これらのプロジェクトを引き続き推進することで、堺市のSDGsの達成を図る計画。

＜さ行＞（つづき）	
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。
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の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、堺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	自転車を共同利用する交通システムで、特にコミュニティサイクルは多数の自転車を都市内の各所に配置し、利用者はどこの拠点(サイクルポート)からでも借り出して、好きなポートで返却ができる新たな都市交通手段。
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。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。
市民緑地認定制度	民有地を、地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度。
社会的企業	地方の活性化や地産地消を目指す農場経営、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目指す企業のこと。
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。

さ行（つづき）	
住生活総合調査	<p>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、昭和35年から国土交通省住宅局が実施している。</p> <p>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。</p>
住宅瑕疵保険	<p>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。</p>
住宅・土地統計調査	<p>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。昭和23年から総務省統計局が実施している。</p>
住宅確保要配慮者	<p>低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭等、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。</p>
住宅性能表示（——制度）	<p>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。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。</p>
職住一致	<p>職場と住居が同じ場所にあること。</p>
職住近接	<p>職場と住居との距離が近いこと。</p>
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）	<p>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、本地区の将来のまちの基本的な方向性をとりまとめることを目的とした計画。</p>
スポンジ化（都市の——）	<p>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。</p>
スマートシティ	<p>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とあわせて、快適性や利便性を含めた新たな価値を創出する取組み。</p>
セーフティさかい	<p>女性や子どもをはじめ、全ての市民が安心して暮らせるまちを実現するための取組み。</p>
セーフティネット（——住宅）	<p>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も、居住の安定を確保するための施策を指す。</p>
泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会	<p>堺市と協力して、「リノベーションによる中古住宅等の流通」や「職住一体の暮らし」の促進による「泉北スタイル」の普及を目指したNPOや大阪市立大学、建築家、不動産事業者等で組織された協議会。</p>
ソーシャルミックス	<p>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。</p>

＜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続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はかる計画。
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。
都心地区、都心	都市の中心地。ここでは、市の総合計画に位置づけられた、概ね高野線の堺東駅周辺から南海線の堺駅周辺の地域のこと。
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周辺的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、改善をはかるため、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。
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 35 S	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）を作り上げる取組みをいう。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・共助の取組み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、住み替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。
密集市街地	狭小敷地に建つ老朽木造住宅等が密集した地区のこと。防災、住環境面の問題に加え、高齢化、商業活力の低下等の問題も内包している。
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は一般的。
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（三宝・錦西・錦綾校区）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事業。



<b>&lt;や行&gt; (つづき)</b>	
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。
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、全ての人のために使いやすいと考えられた、人に優しいデザインのこと。
要配慮者	→住宅確保要配慮者
<b>&lt;ら行&gt;</b>	
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の張替え等小規模な修繕にも使われるのに対し、壁の位置を替える等より大規模な改修を行う場合に使用されることが多い。
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。

## 参 考 图 表

図1. 堺市の人口集中地区（DID）の変遷

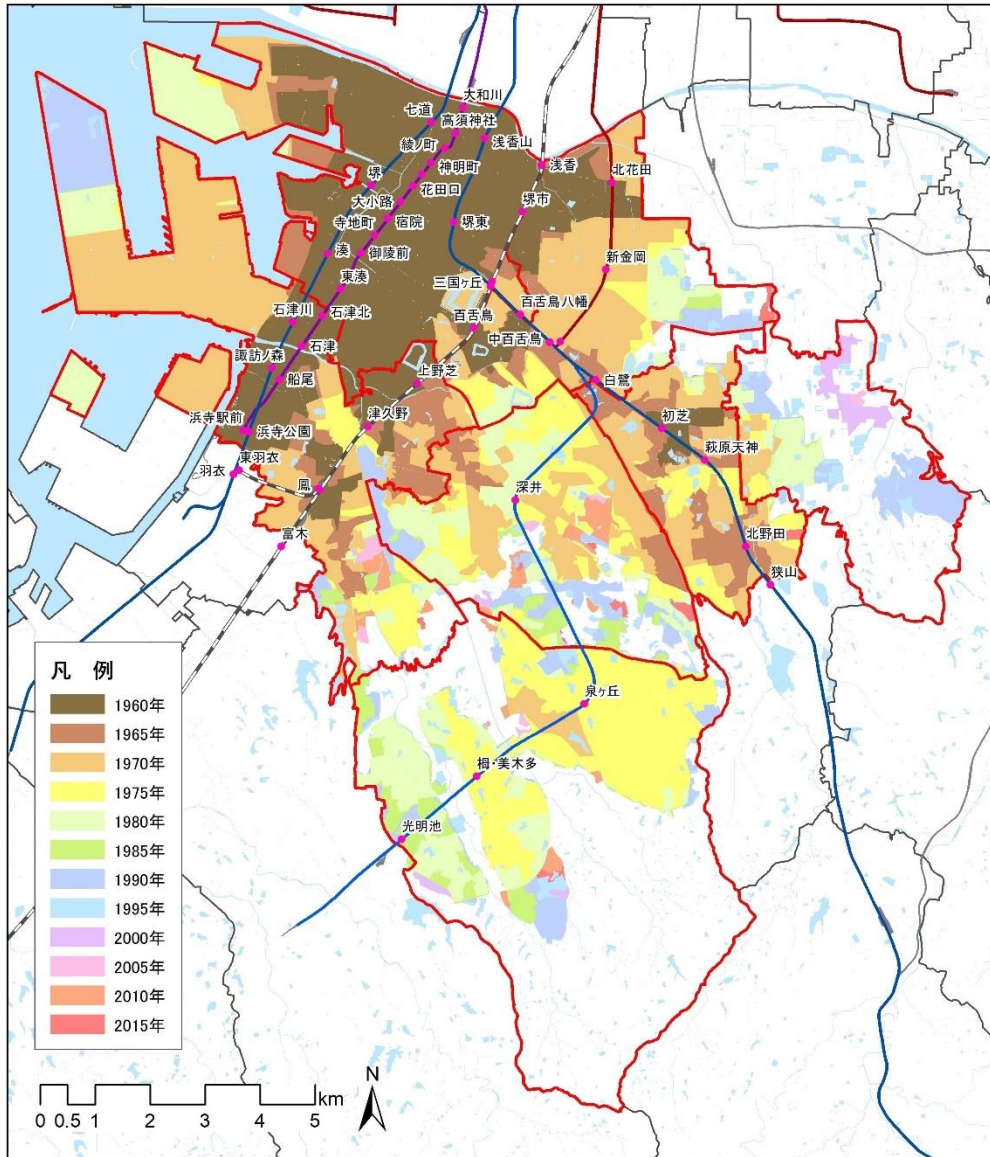


図2. 年齢4区分別人口の推

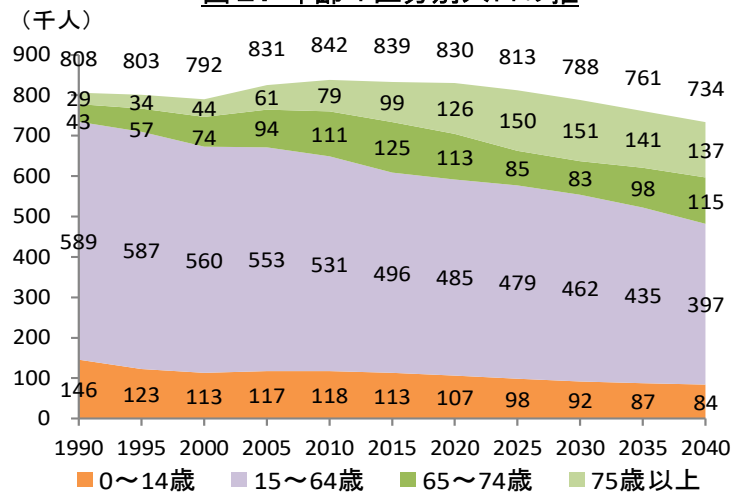
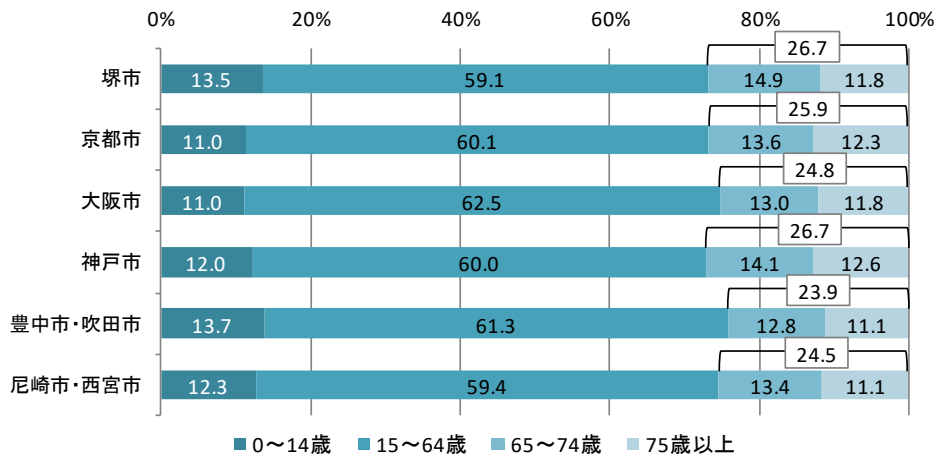


図3. 年齢4区分別人口(平成27年、他市比較)



(平成27年国勢調査)

表1. 転入・転出の状況(平成30年度、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	148	155	0.6%	0.6%	▲7
東北	253	214	1.0%	0.8%	▲39
関東	2,445	3,093	9.5%	12.0%	▲648
北陸	292	243	1.1%	0.9%	▲49
中部	1,313	1,150	5.1%	4.5%	▲163
近畿	16,844	17,785	65.5%	68.8%	▲941
中国	803	733	3.1%	2.8%	▲70
四国	449	387	1.7%	1.5%	▲62
九州	1,033	898	4.0%	3.5%	▲135
国外他	2,152	1,181	8.4%	4.6%	▲971
その他	—	—	0.0%	0.0%	0
総計	25,732	25,839	100.0%	100.0%	▲107

(堺市調べ)

表2. 転入・転出の状況(平成30年度、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	4,862	5,599	35.5%	39.9%	▲1,200
北部大阪地域	938	1,155	7.9%	8.3%	▲195
東部大阪地域	1,318	1,286	10.8%	9.1%	▲55
南部大阪地域	5,640	5,757	45.8%	42.8%	▲354
南河内地域	2,208	2,520	39.6%	42.7%	▲324
泉北地域	2,040	2,209	33.8%	40.3%	▲505
泉南地域	1,392	1,028	26.7%	17.0%	▲475
その他	—	—	0.0%	0.0%	0
大阪府総計	12,758	13,797	100.0%	100.0%	▲1,694

(堺市調べ)

図4. 家族類型の推移

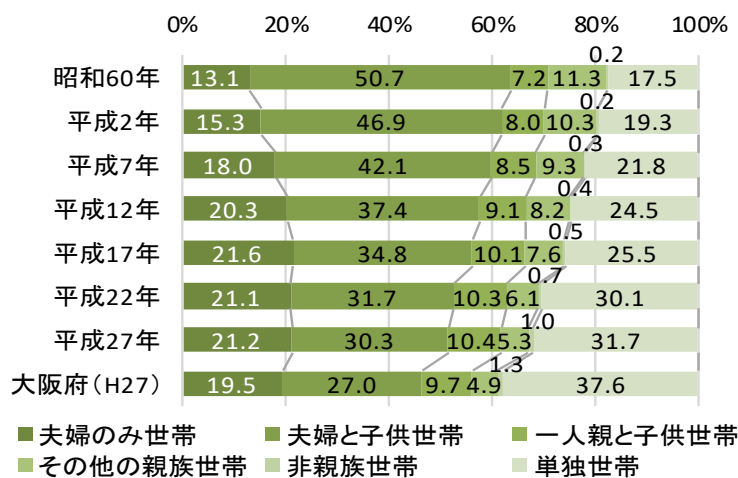


図5. 住宅総数、世帯数及び空き家の推移

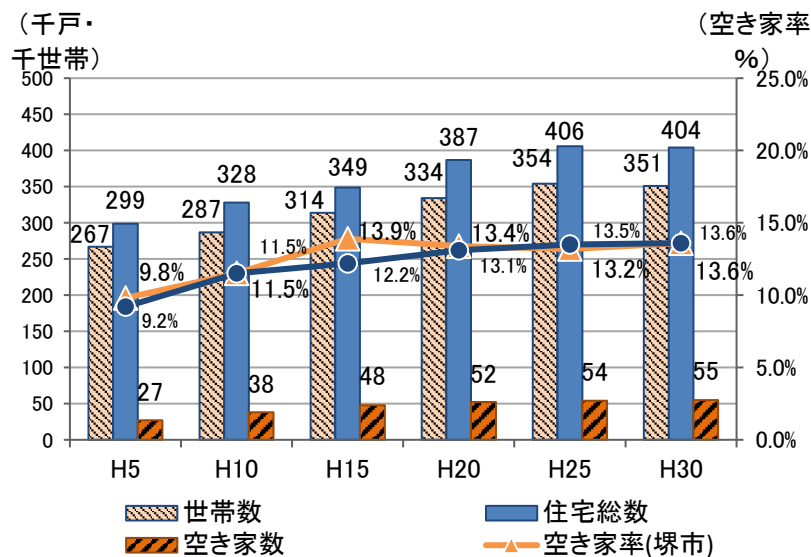


図6. 共同住宅の建築年代別住宅比率（平成30年、他市比較）

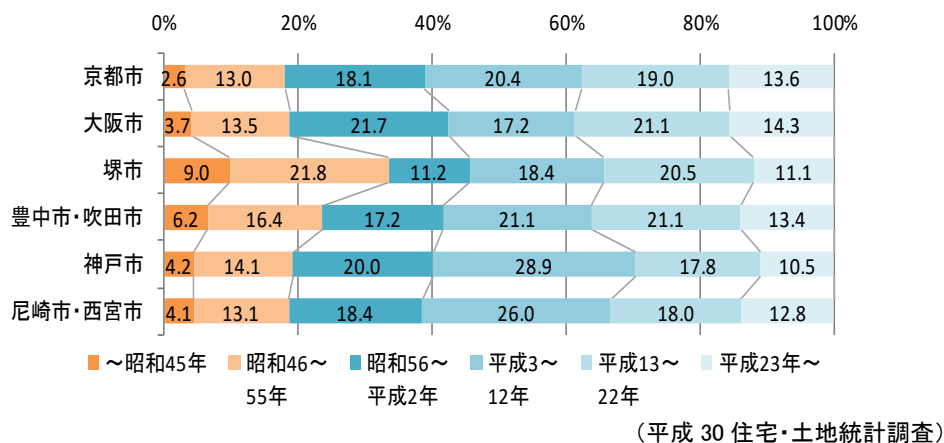


図7. 所有関係別住宅比率（平成30年、堺市区別）

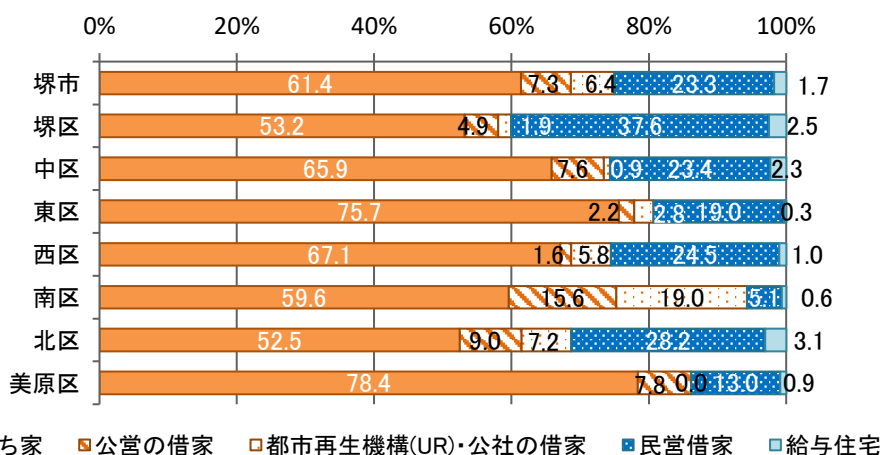


図8. 建築年代別住宅比率（平成30年、堺市区別）

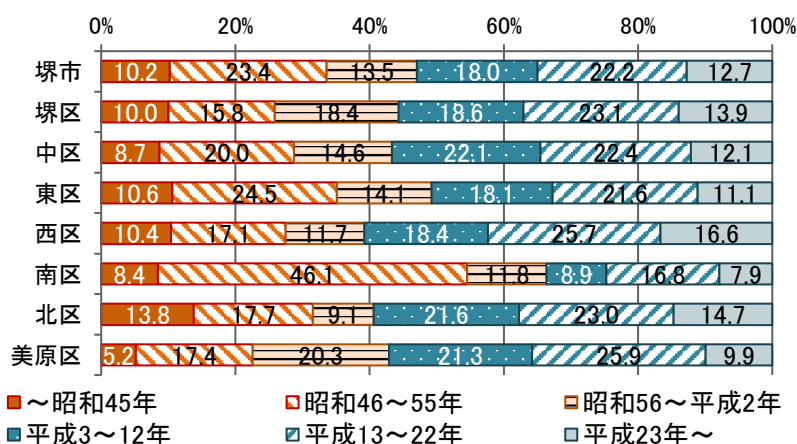


図9. 住宅・居住環境に関して重要と思う項目（平成25年、堺市）

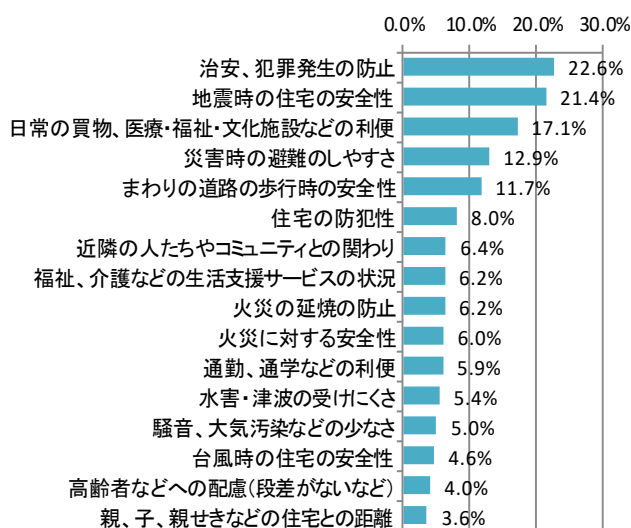


表3. 人口・世帯等の状況(1)

( 1位 2位 7位 )

	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(減少)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(減少)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(減少)率(%) (H25~H30)	5.7%	-3.5%	-4.0%	-1.7%	-8.6%	3.0%	-9.4%	-1.6%

表4. 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達率(%) (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10. 人口増加率(2015.4→2020.4)

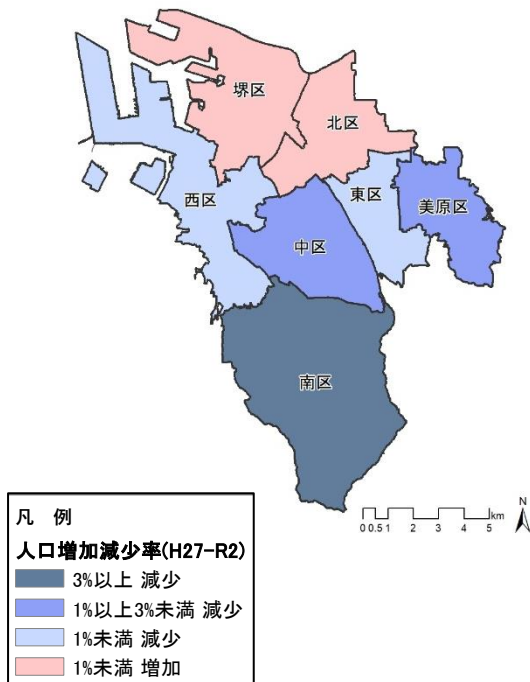


図11. 高齢者のみの世帯割合

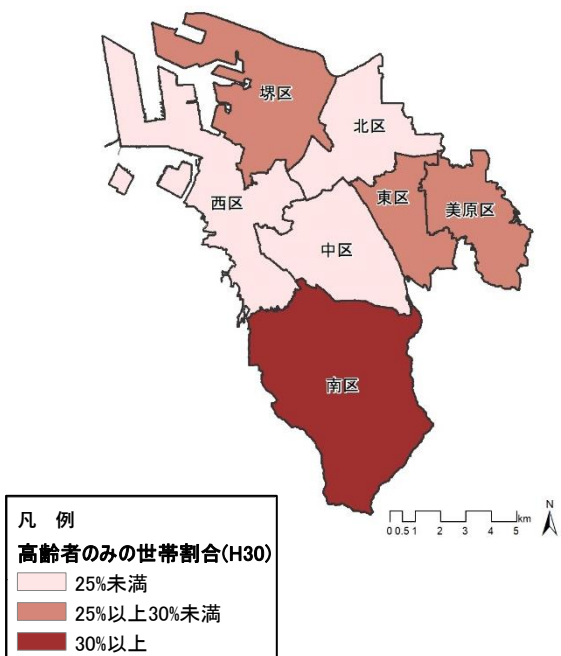


図 12. 子ども(18歳未満)のいる世帯割合

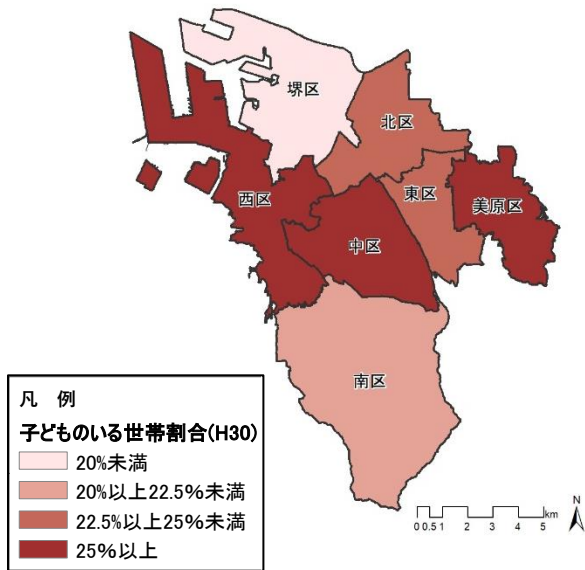


図 13. 最低居住面積水準未満の世帯割合

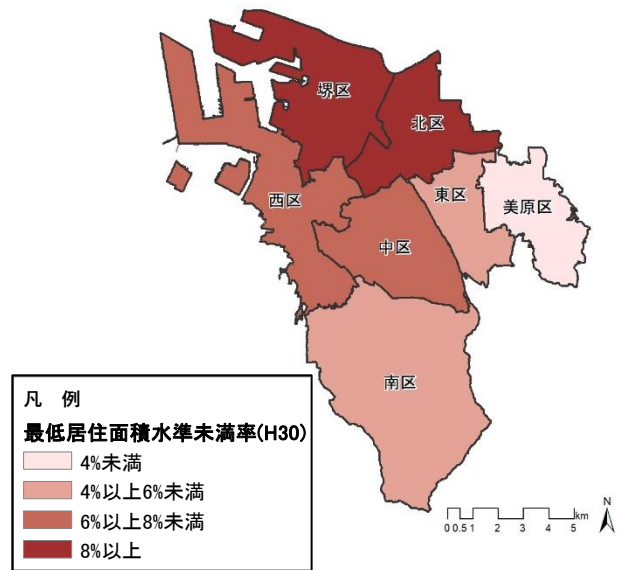


表 5. 住宅ストックの状況

	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(減少)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)	22.7%	25.7%	31.2%	24.9%	52.8%	29.1%	20.3%	30.6%

図 14. 住宅総数に占める空き家の割合

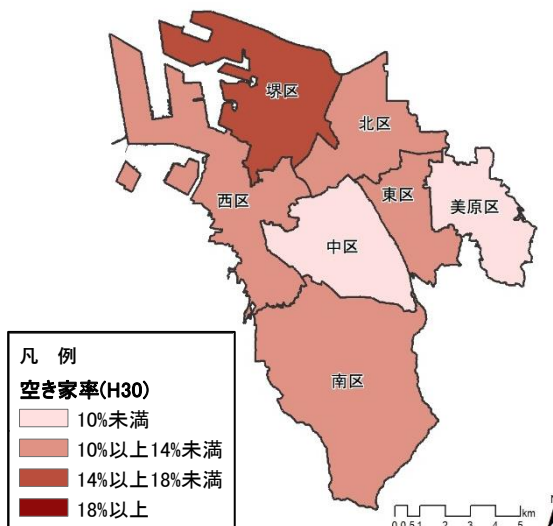


図 15. S55年以前建築の住宅割合

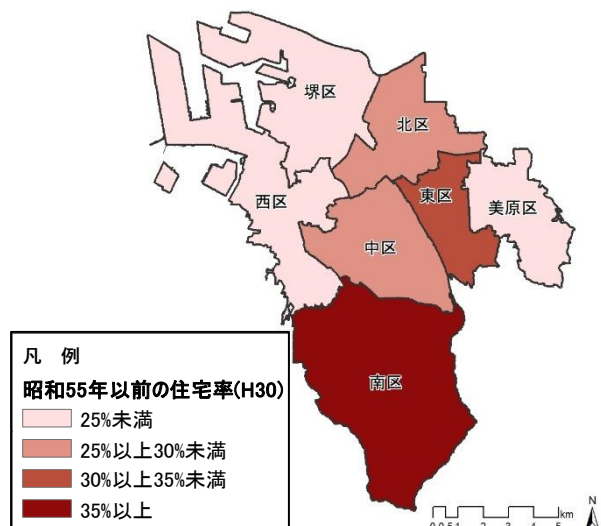




図 16. 住宅総数に占める民営借家の割合

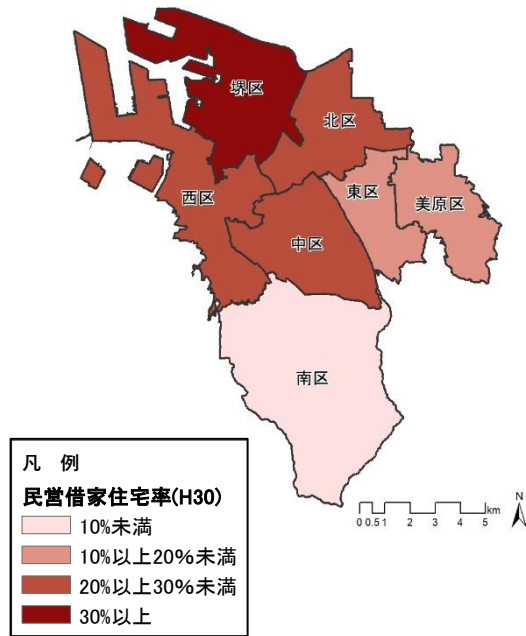


図 17. 住宅総数に占める公営住宅の割合

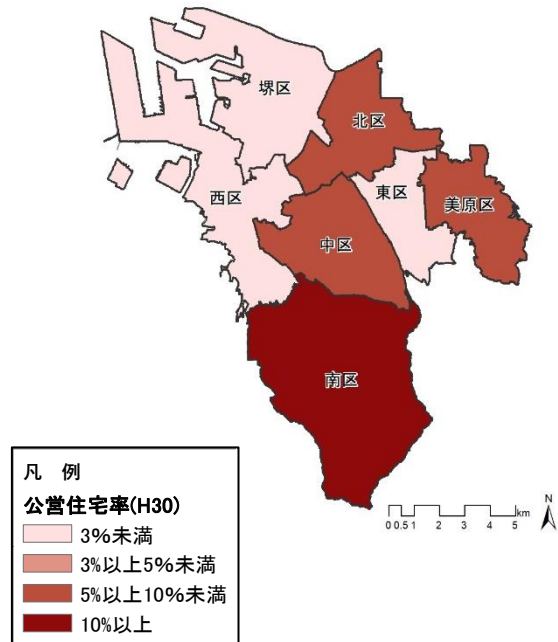
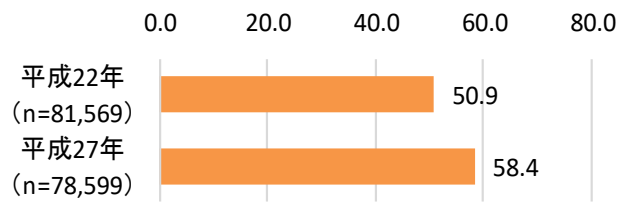
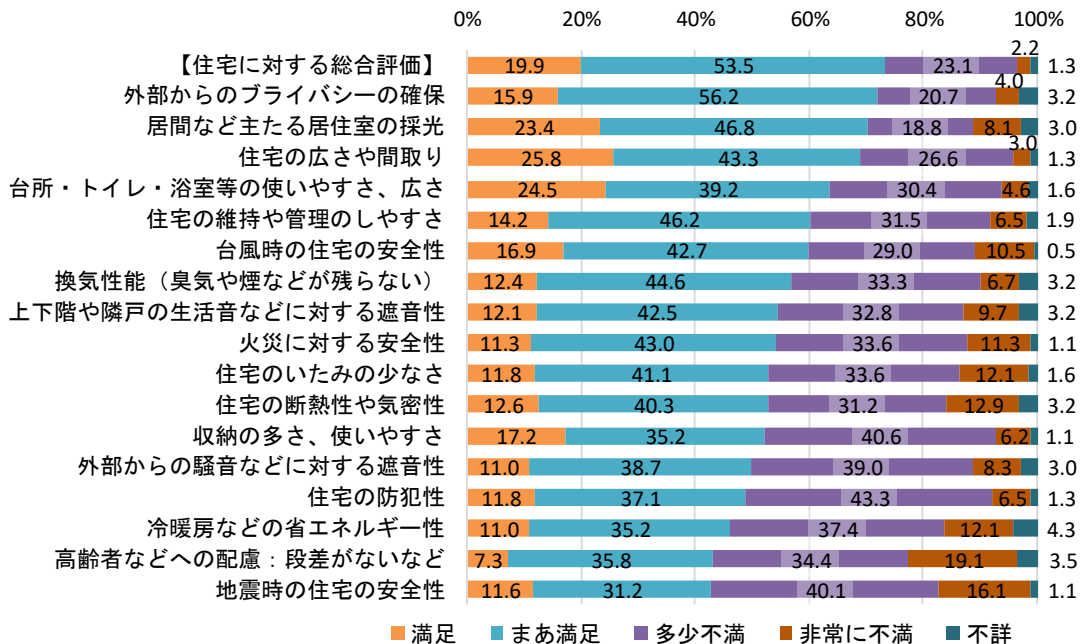


図 18. 共働き比率の推移（堺市、25～49歳）



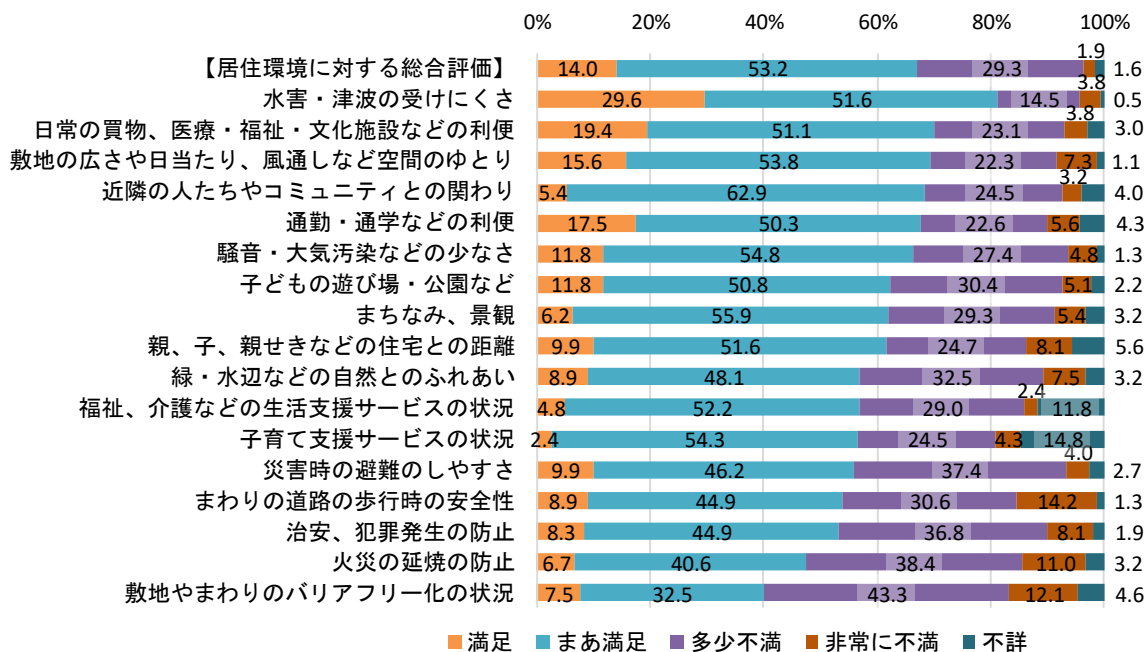
※共働き比率：国勢調査。妻の年齢が25～49歳の夫婦のいる世帯に占める夫妻ともに就業者である世帯の比率

図 19. 住宅に対する評価（平成 25 年、堺市）



（平成 25 年住生活総合調査）

図 20. 住環境に対する評価（平成 25 年、堺市）



（平成 25 年住生活総合調査）

図 21. 居住面積水準別住戸数と比率の推移 (堺市)

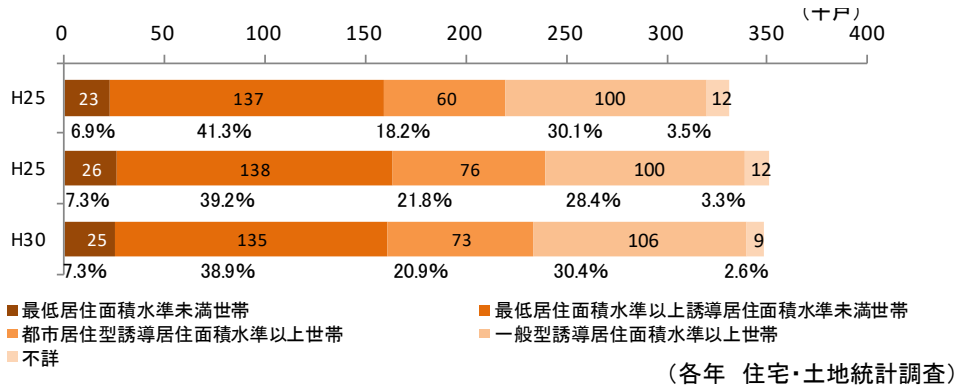


図 22. 所有関係別の誘導居住面積水準達成率 (平成 30 年、堺市)

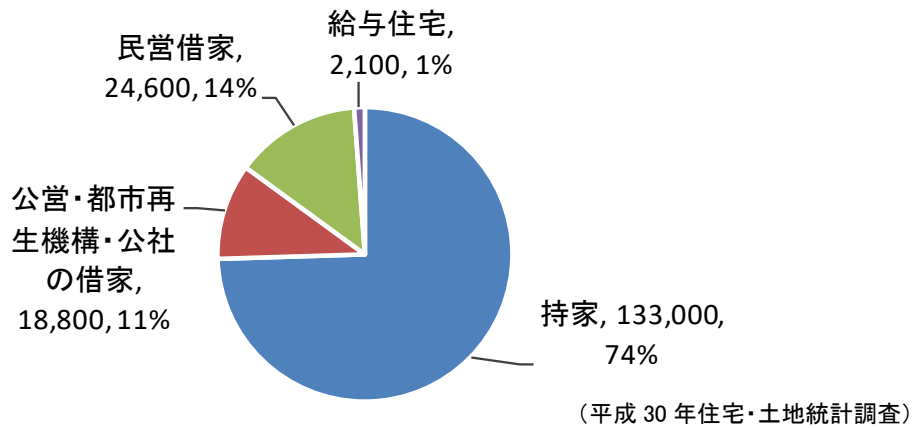


図 23. 世帯構造別の居室 30 畳以上世帯比率 (平成 30 年、堺市)

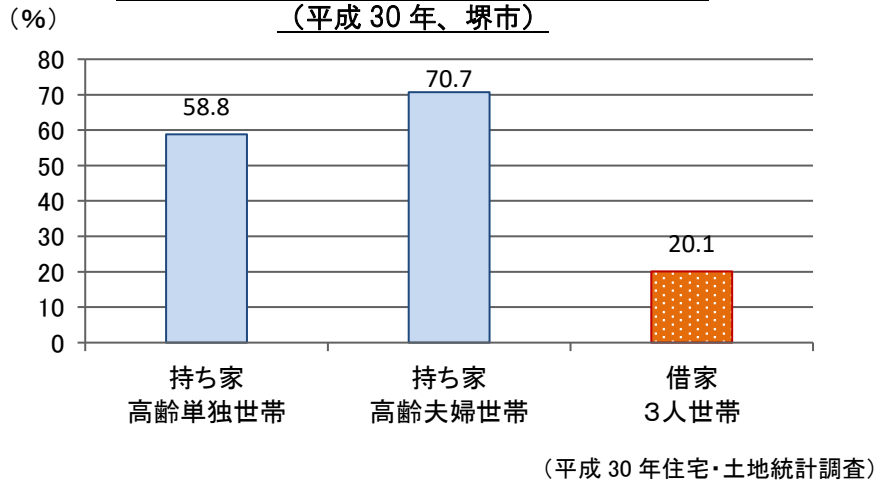
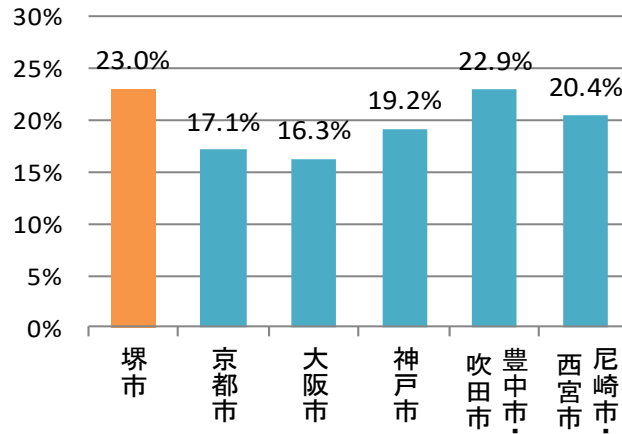


図 24. 18 歳未満の世帯員のいる世帯比率  
(他市比較、平成 27 年)

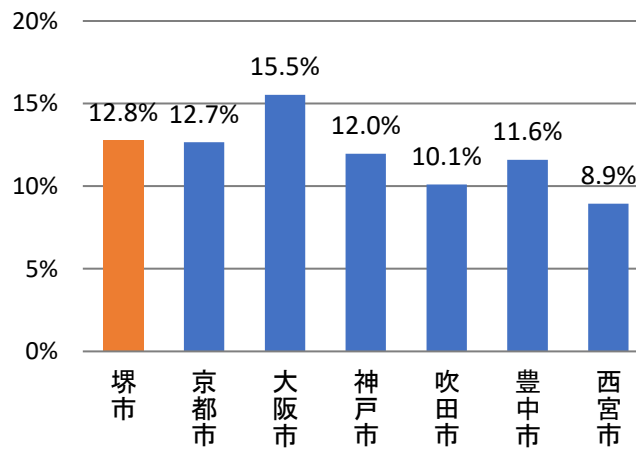


■人口比較 (参考)

	(人)
堺市	839,310
京都市	1,475,183
大阪市	2,691,185
神戸市	1,537,272
豊中市・吹田市計	769,947
尼崎市・西宮市計	940,413

(国勢調査)

図 25. ひとり親世帯比率  
(他市比較、平成 27 年)



男親または女親と 18 歳未満の子供のいる一般世帯数の一般世帯に占める割合

(国勢調査)

図 26. 子育て層における誘導居住面積水準達成率の推移（堺市）

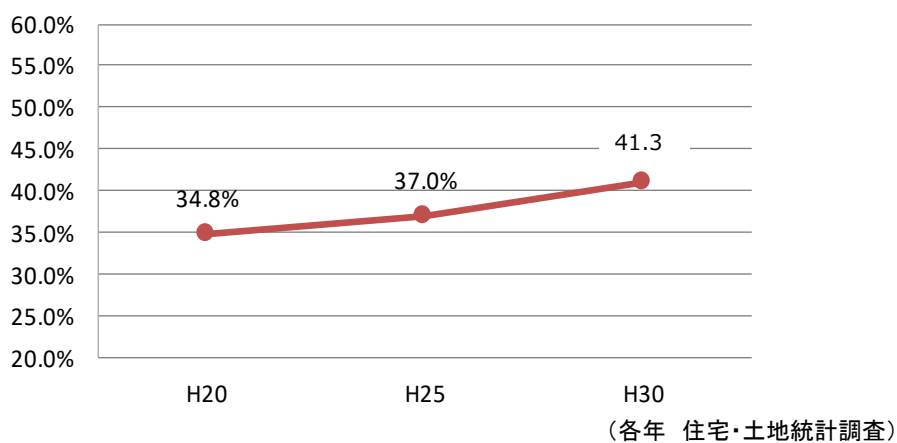


図 27. 若年・子育て世帯が今後住み替えたい地域（堺市（第1希望））

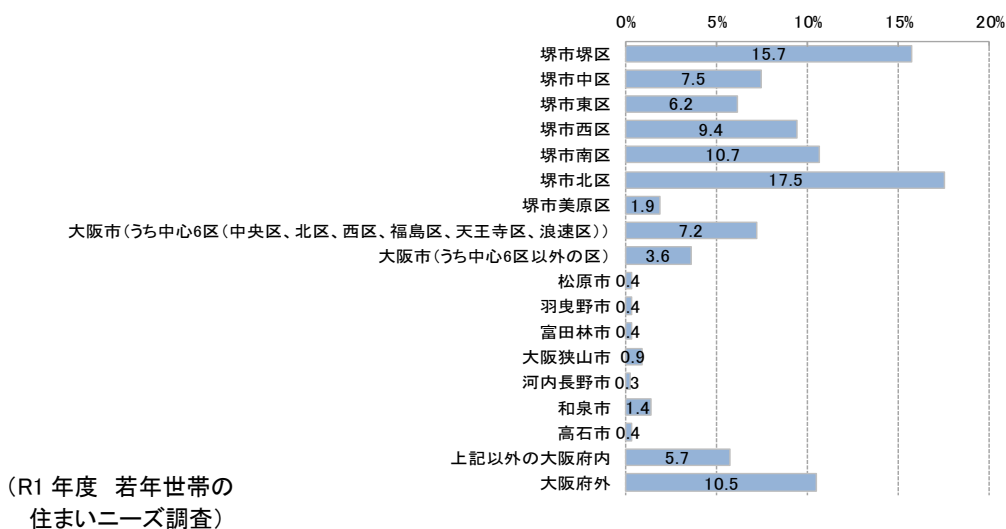


図28. 住み替えたい住宅（堺市居住者、子どもの有無別）

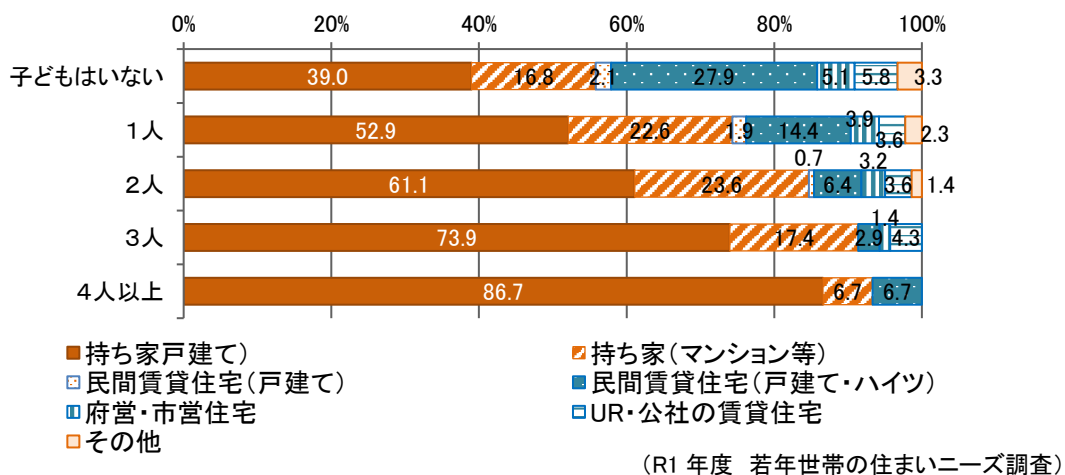


図 29. 将来の親族との同居・近居の意向

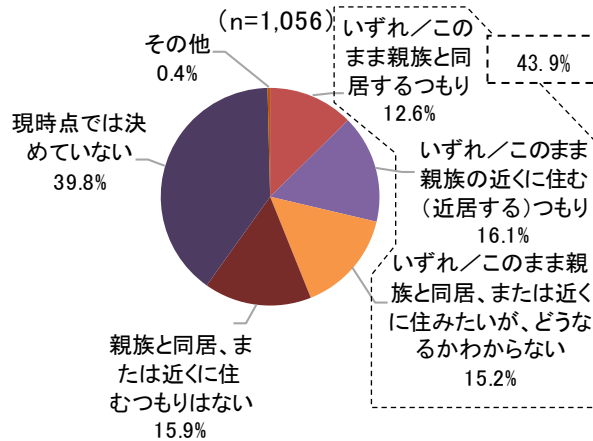
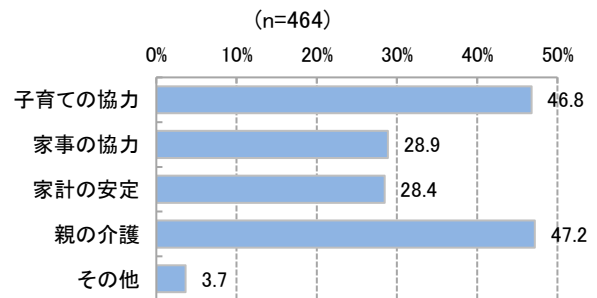


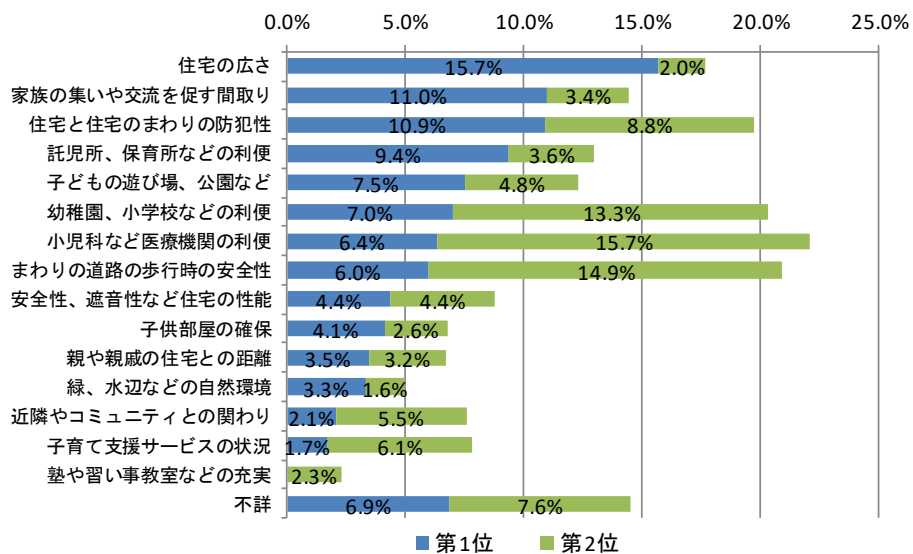
図 30. 親族との同居、隣居、近居を希望する理由

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



(R1 年度 若年世帯の住まいニーズ調査)

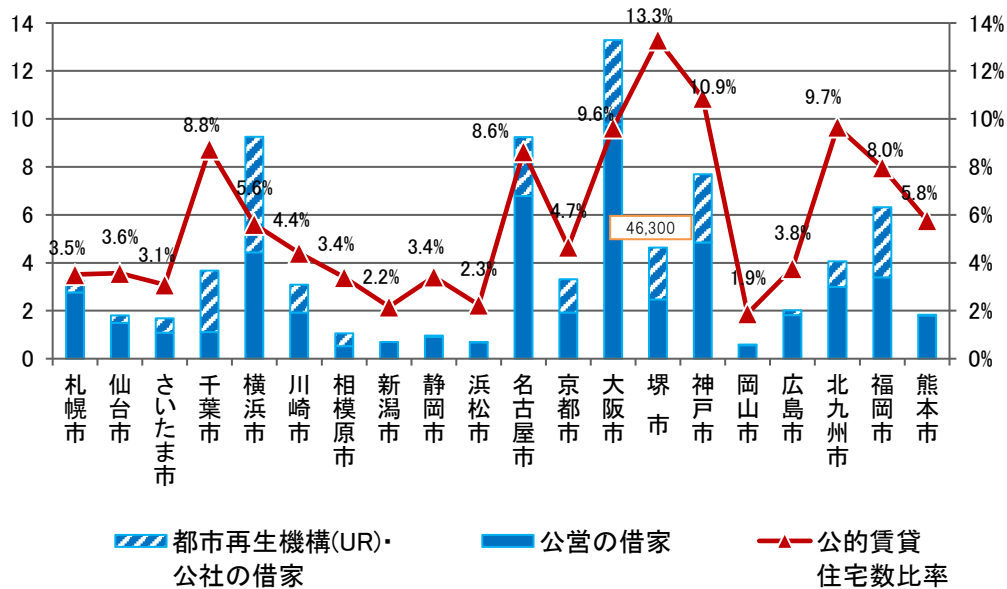
図 31. 子育てにおいて重要な要素(平成 25 年、子育て世帯・堺市)



(平成 25 年住生活総合調査)

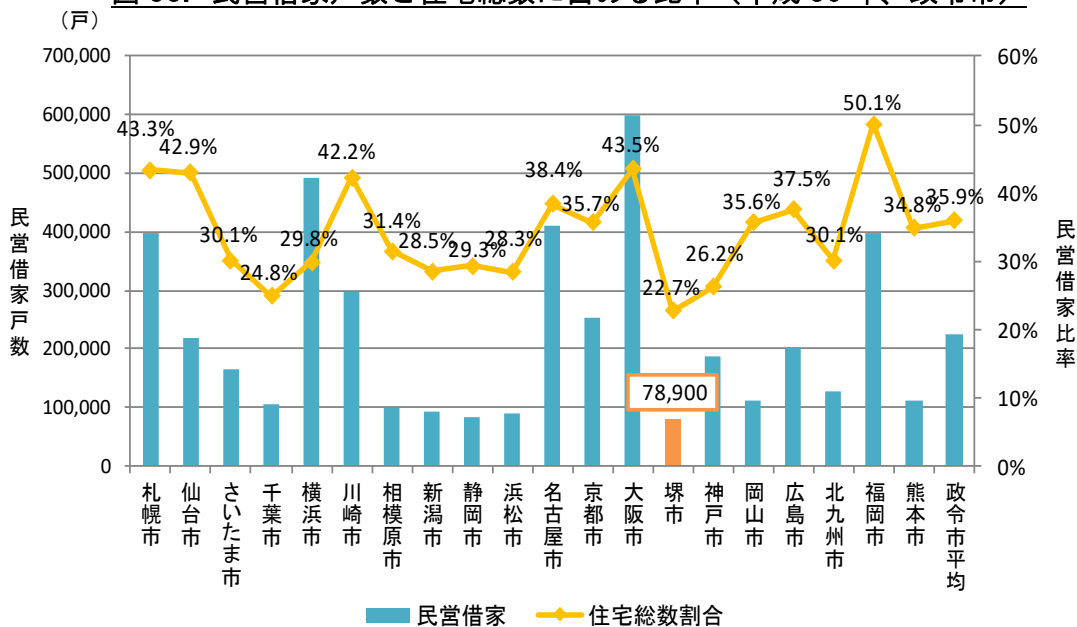
(管理戸数  
・万戸)

図 32. 公的賃貸住宅戸数・比率（政令市、平成 30 年）



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

図 33. 民営借家戸数と住宅総数に占める比率（平成 30 年、政令市）



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

図 34. 堺市内の公的賃貸住宅管理戸数

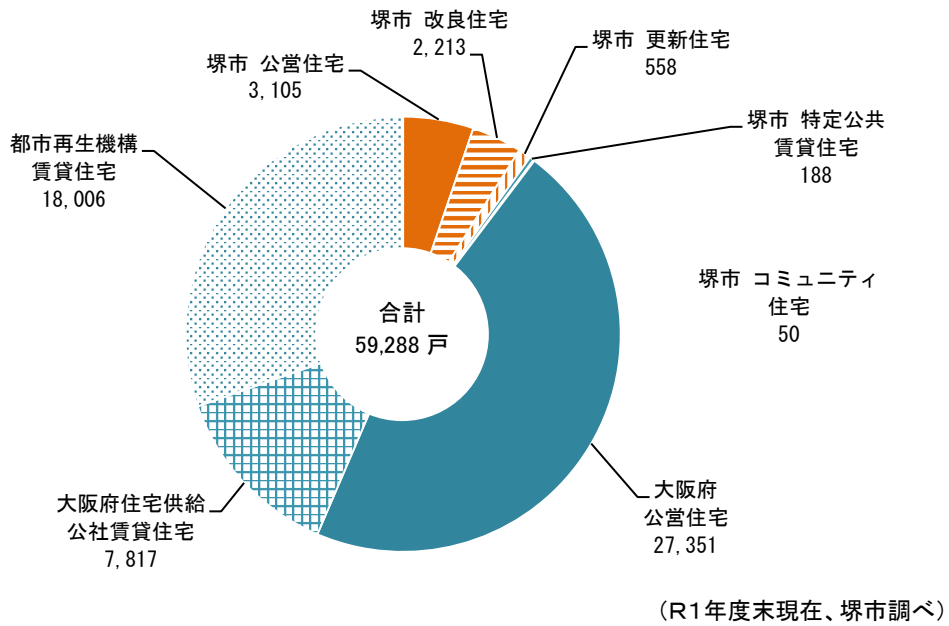


図 35. 公的賃貸住宅の供給状況  
(区別、主体別、建築年代別)

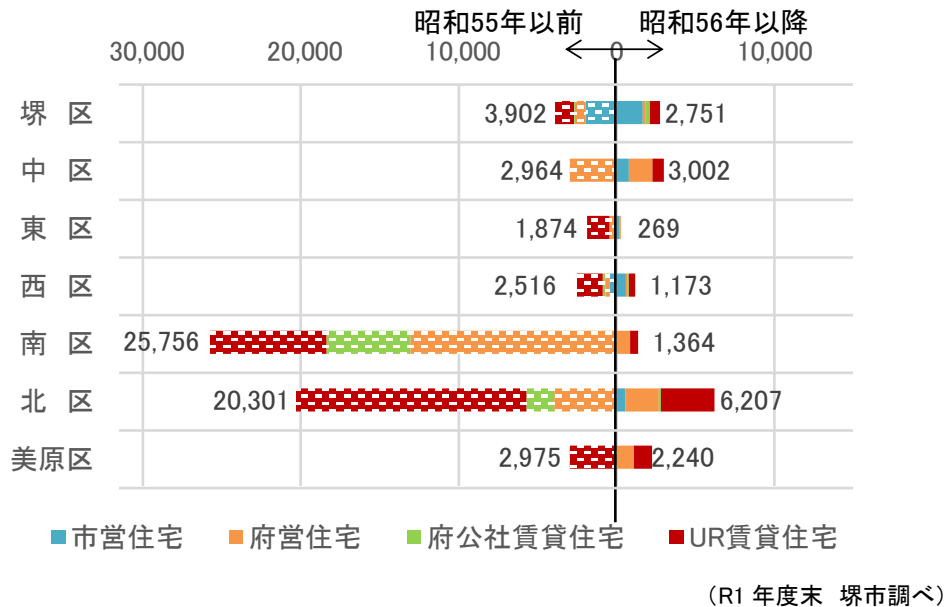
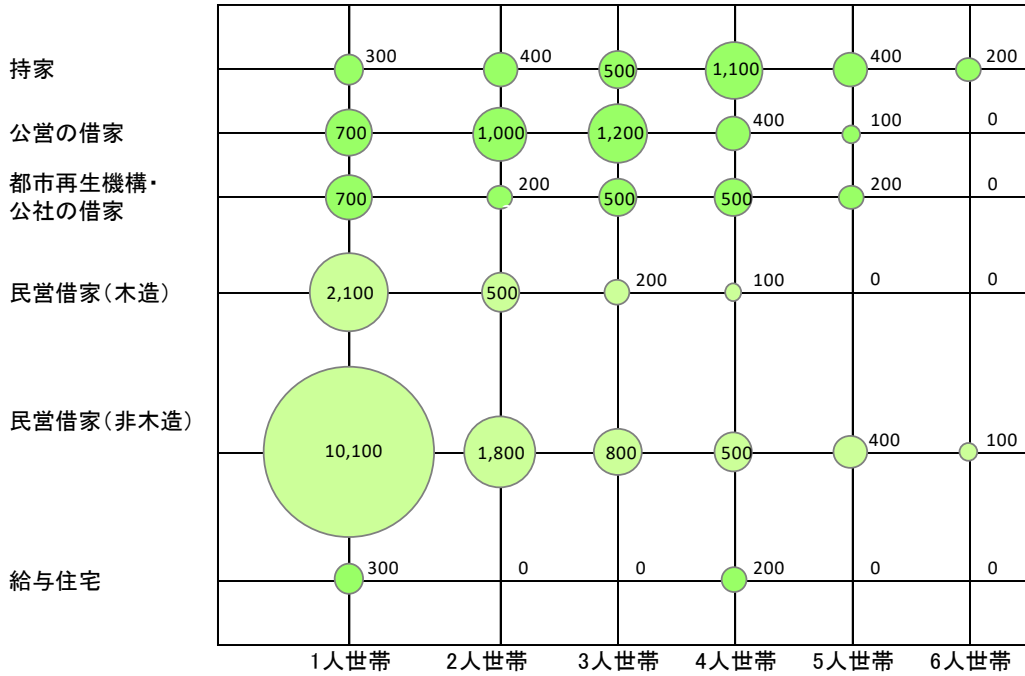


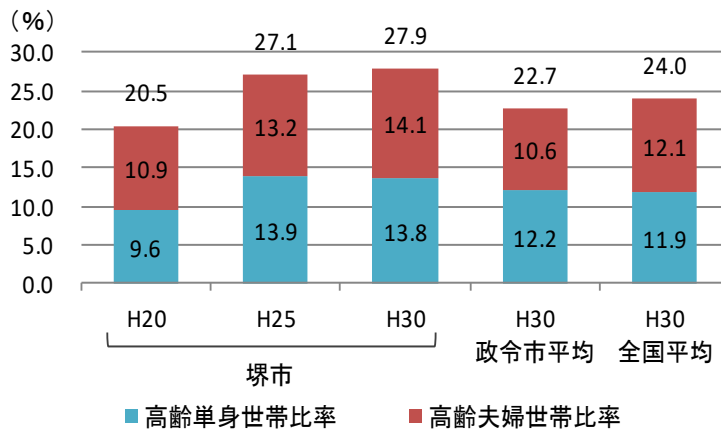


図 36. 所有関係別の最低居住面積水準未済世帯数（平成 30 年、堺市）



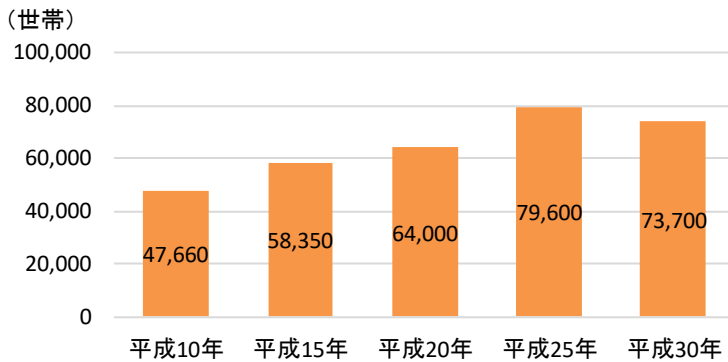
（平成 30 年住宅・土地統計調査）

図 37. 高齢者世帯比率の推移  
（堺市、政令市平均、全国平均）



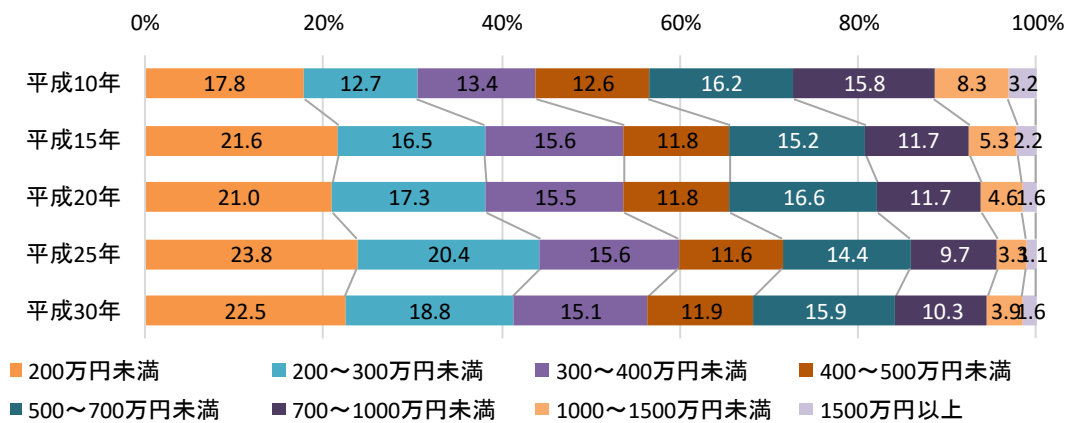
（各年住宅・土地統計調査）

図 38. 年間収入 200 万円未満世帯数の推移（堺市）



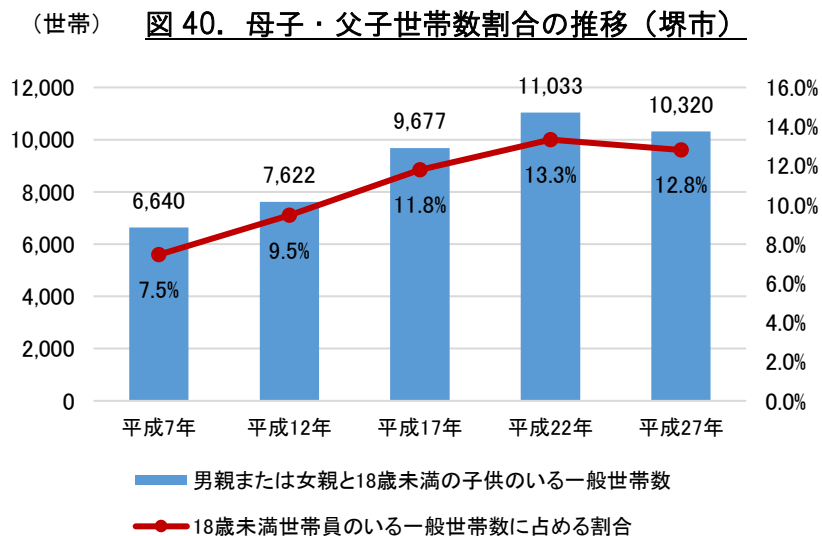
（平成 30 年住宅・土地統計調査）

図 39. 年間収入階級別世帯比率の推移（堺市）



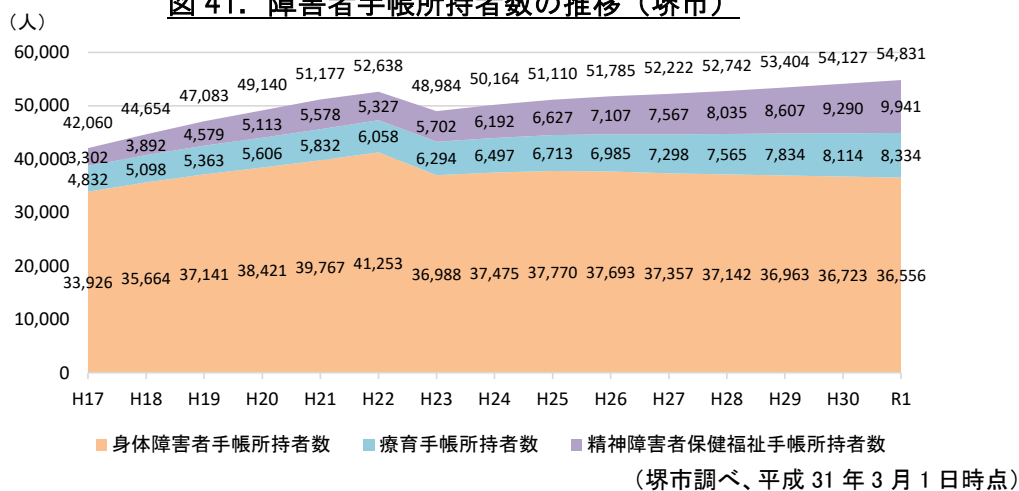
（各年住宅・土地統計調査）

図 40. 母子・父子世帯数割合の推移（堺市）



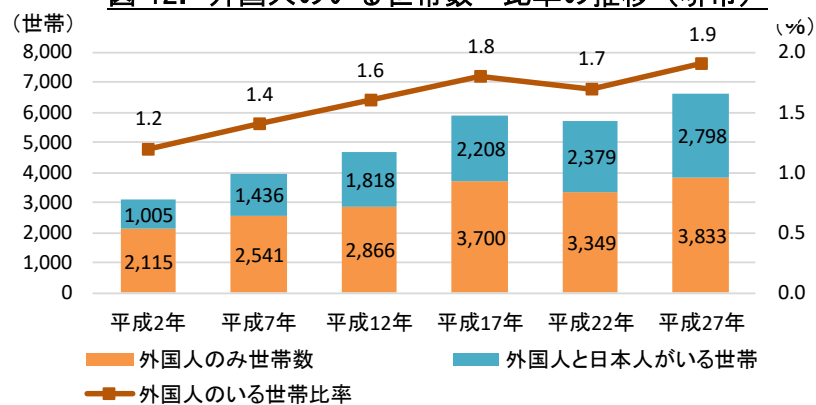
（各年国勢調査）

図 41. 障害者手帳所持者数の推移（堺市）



・平成 22 年度から平成 23 年度の減少は、手帳所持者の精査を行い、実態のない手帳の登録削除を実施したため。

図 42. 外国人のいる世帯数・比率の推移（堺市）



※外国人のいる世帯数は、世帯構成不詳等を含むため、外国人のみ世帯数と外国人と日本人がいる世帯数の合計と一致しない。（各年国勢調査）

図 43. 生活保護受給世帯数・保護率の推移（堺市）

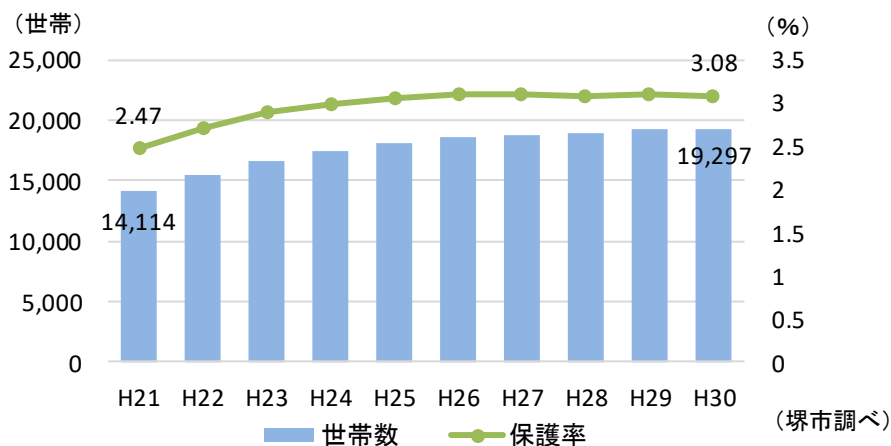


図 44. 高齢者等のための設備の状況（平成 30 年）

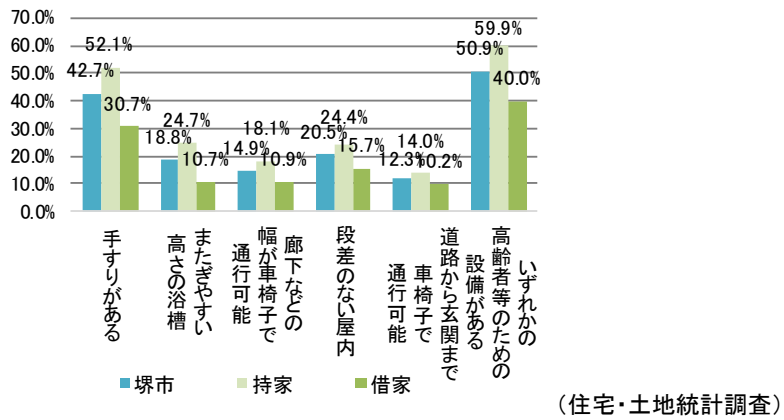


図 45. オーナーが世配慮者の入居を拒否している

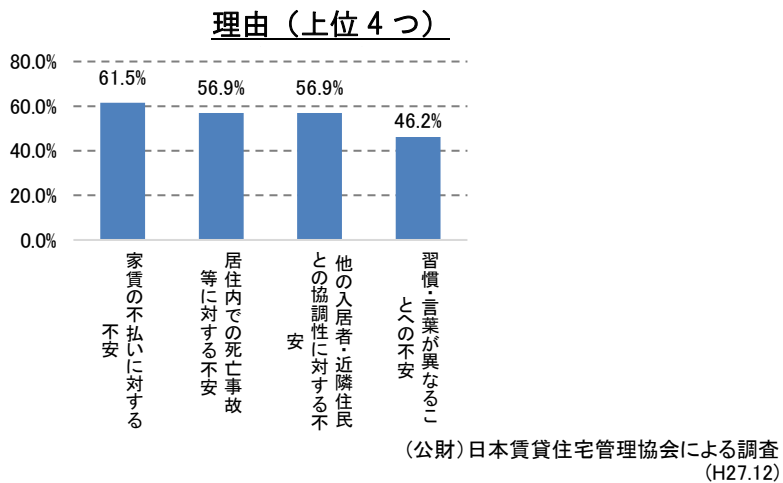
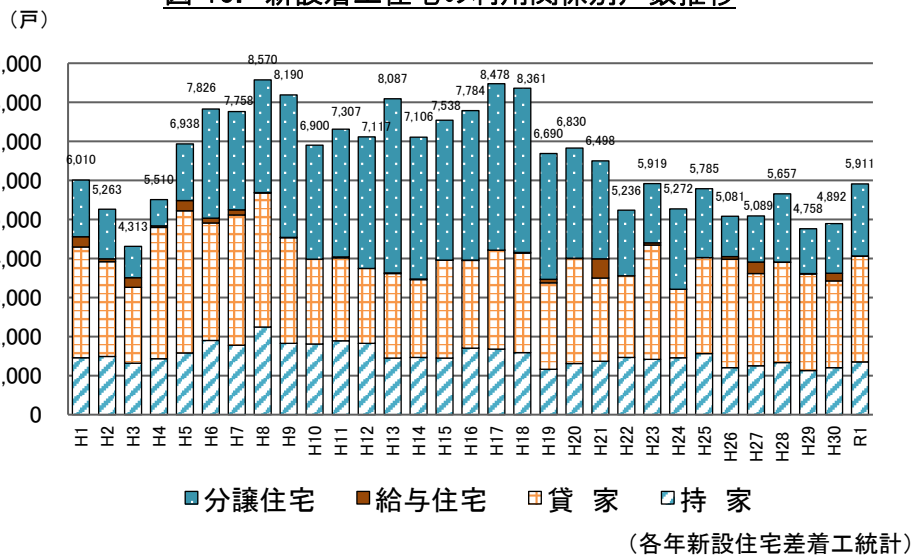
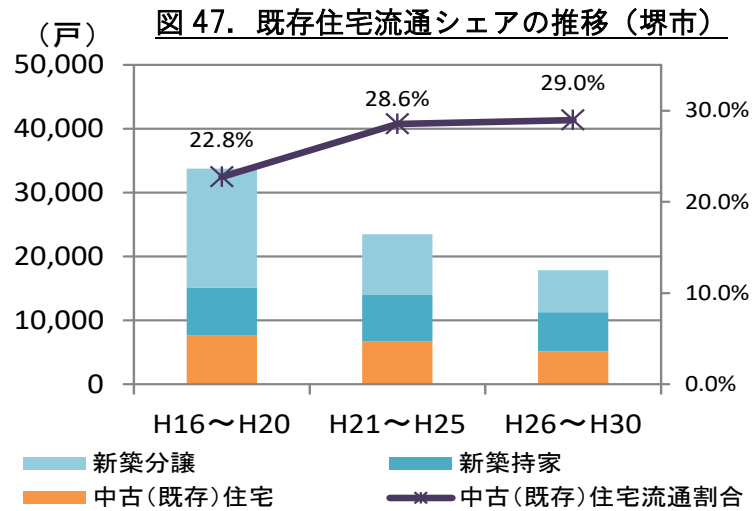


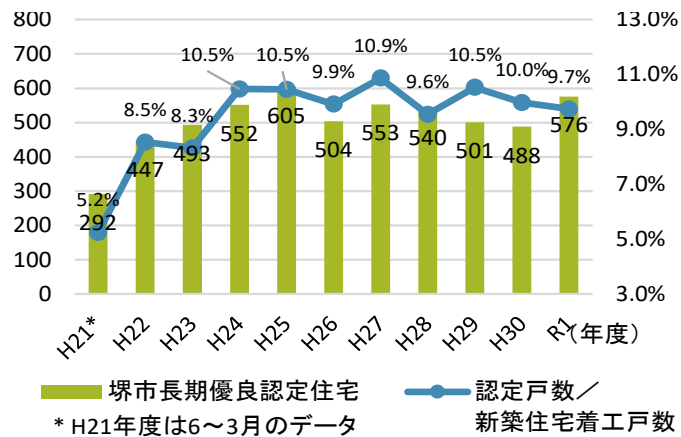
図 46. 新設着工住宅の利用関係別戸数推移





※既存住宅シェア:新築を含めた持家の全流通戸数(年間)に対する、持家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合  
 (住宅・土地統計調査、新設住宅着工統計)

**図 48. 長期優良住宅認定戸数・新築住宅に対する割合**



■ 堺市長期優良認定住宅

● 認定戸数 / 新築住宅着工戸数

\* H21年度は6~3月のデータ

(堺市調べ)

図 49. リフォーム工事実施状況

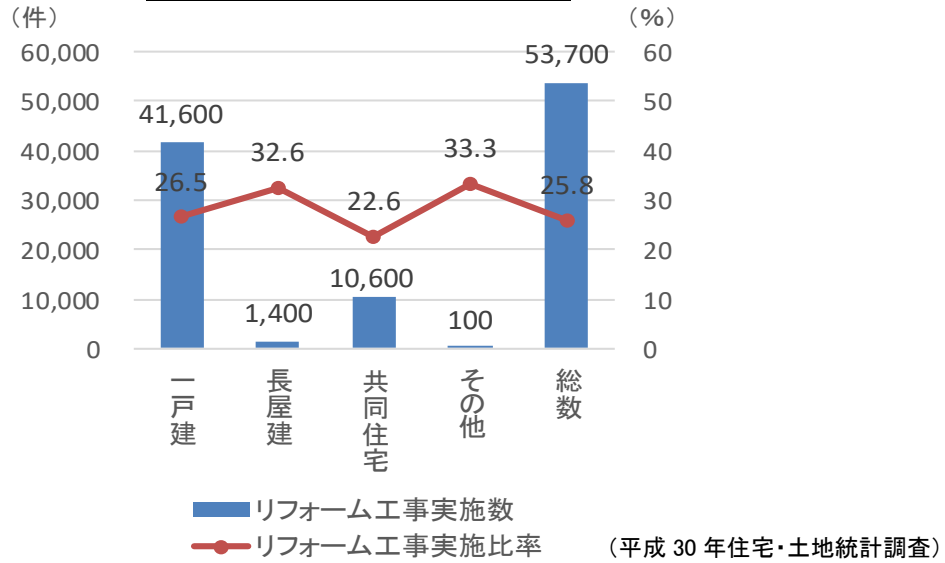


図 50. 省エネルギー設備の普及率 (平成 30 年、堺市)

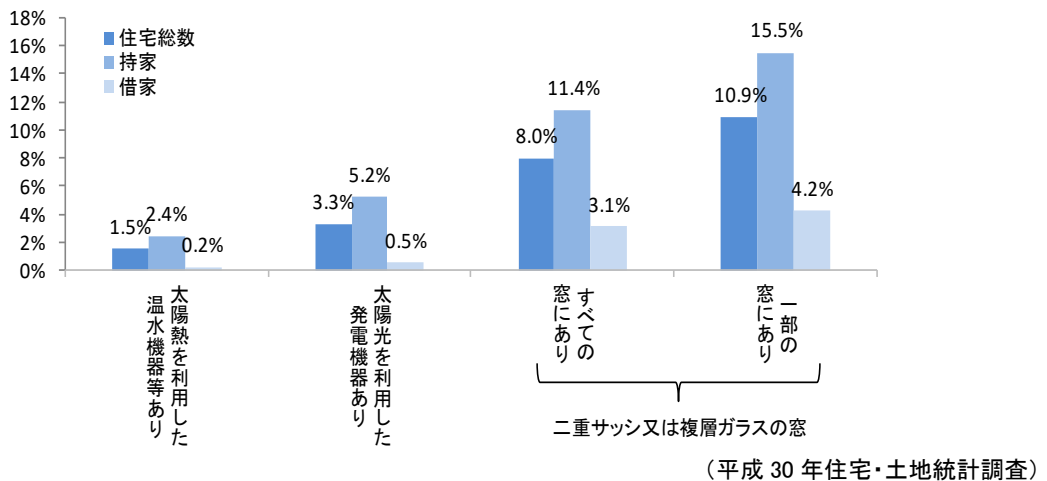


図 51. 空き家率 (政令市、平成 30 年)

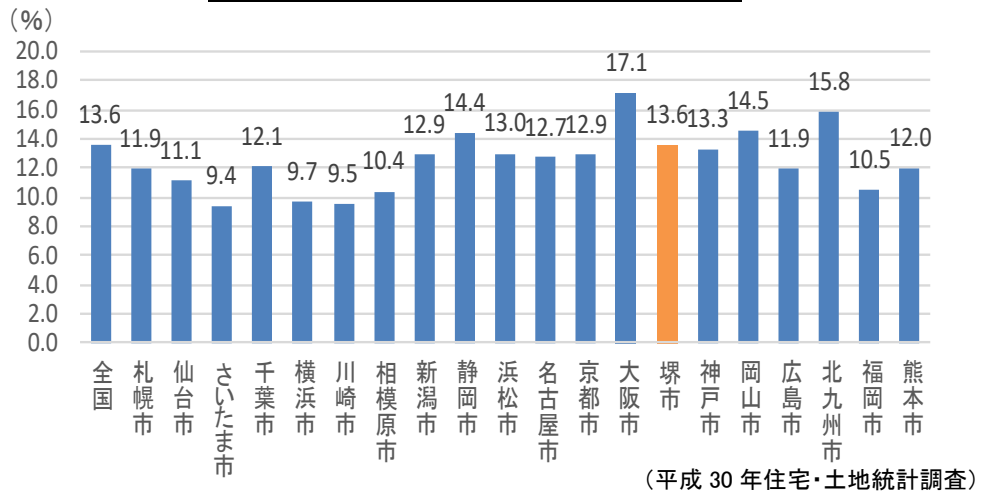
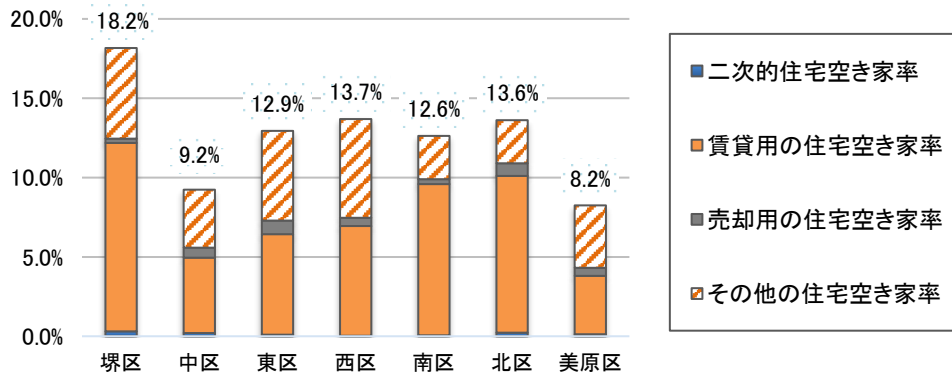
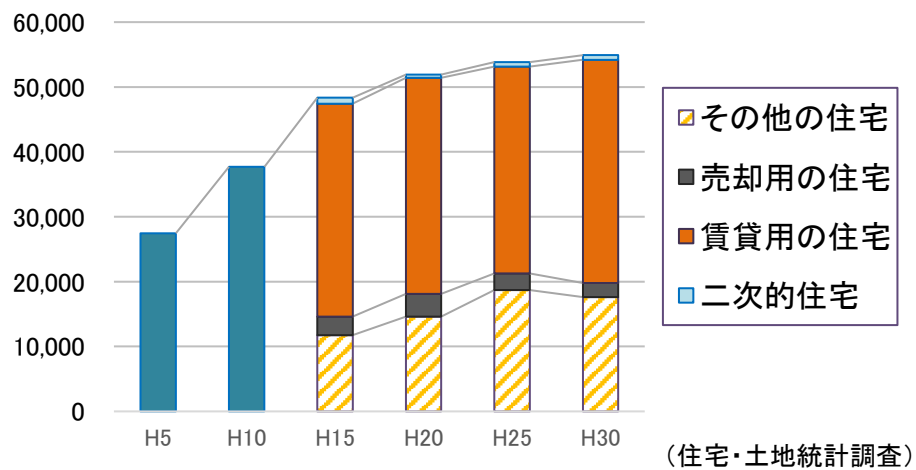


図52. 空き家種別の空き家率(区別、平成30年)



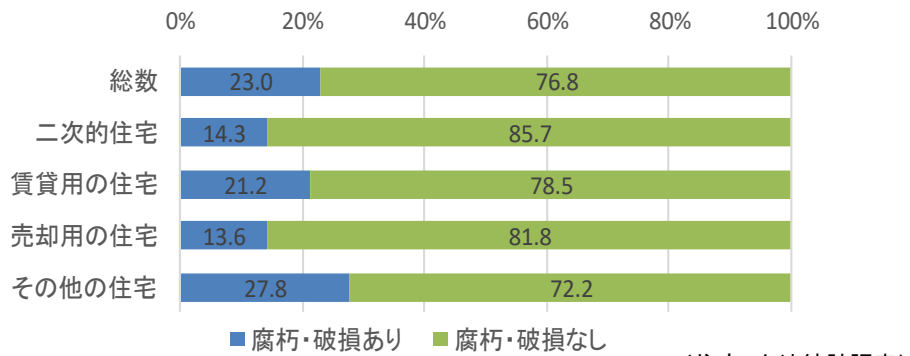
(住宅・土地統計調査)

(戸) 図53. 空き家数の内訳の推移(堺市、平成30年)



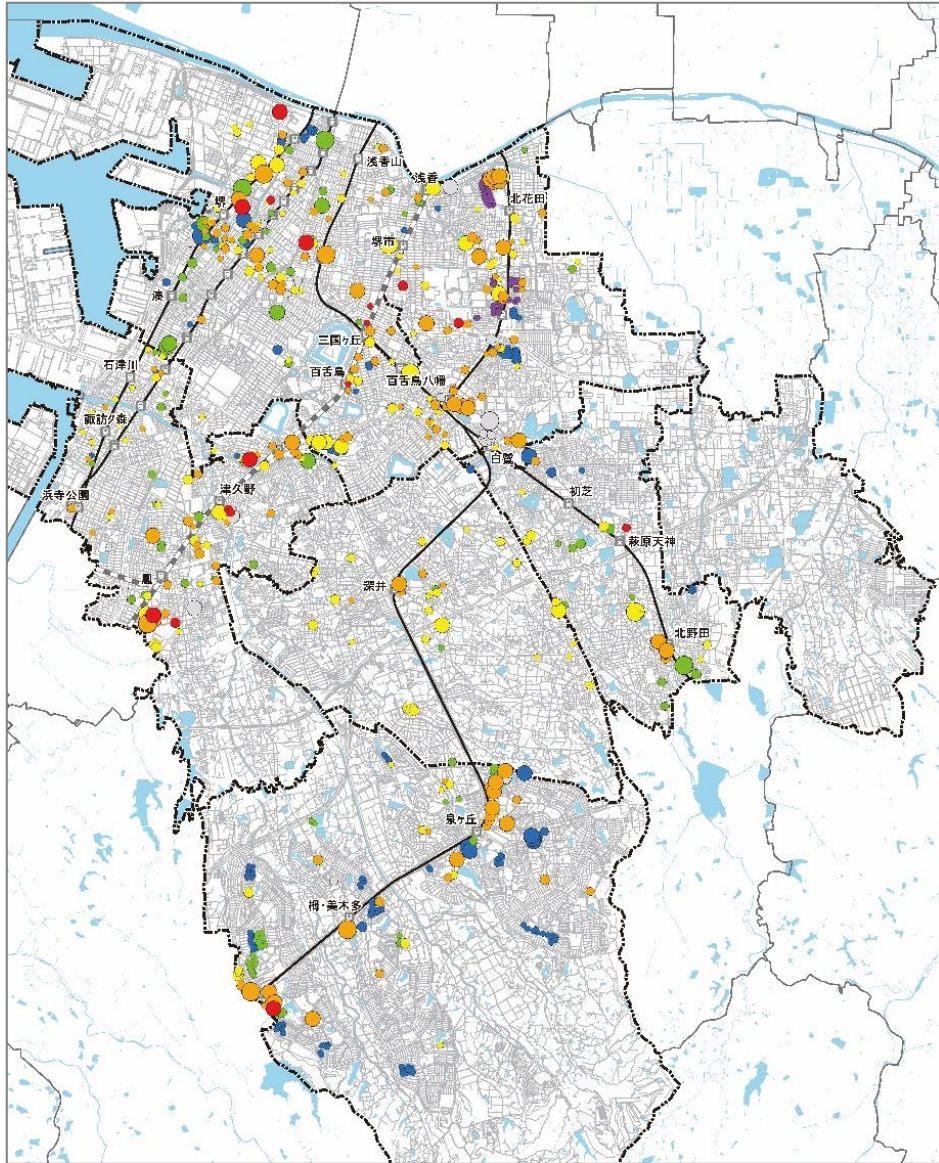
(住宅・土地統計調査)

図54. 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)

図 55. 分譲マンション分布状況（令和元年10月時点）



凡例						
2010年以降	2000年代	1990年代	1980年代	1970年代	1969年以前	年代不明
● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下
● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸
● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸
● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸
● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上



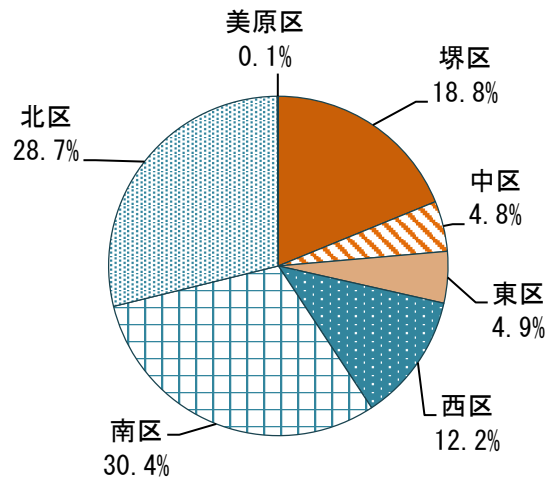
表6. 分譲マンションの区別団地数、棟数及び戸数

平成30年度末時点

	団地数		棟数		戸数	
	(棟)	(%)	(棟)	(%)	(戸)	(%)
堺区	161	28.3	179	18.8	13,992	24.3
中区	43	7.6	46	4.8	3,085	5.4
東区	38	6.7	47	4.9	3,901	6.8
西区	102	18.0	116	12.2	7,572	13.1
南区	99	17.4	289	30.4	13,512	23.4
北区	124	21.8	273	28.7	15,569	27.0
美原区	1	0.2	1	0.1	9	0.0
計	568	100.0	951	100.0	57,640	100.0

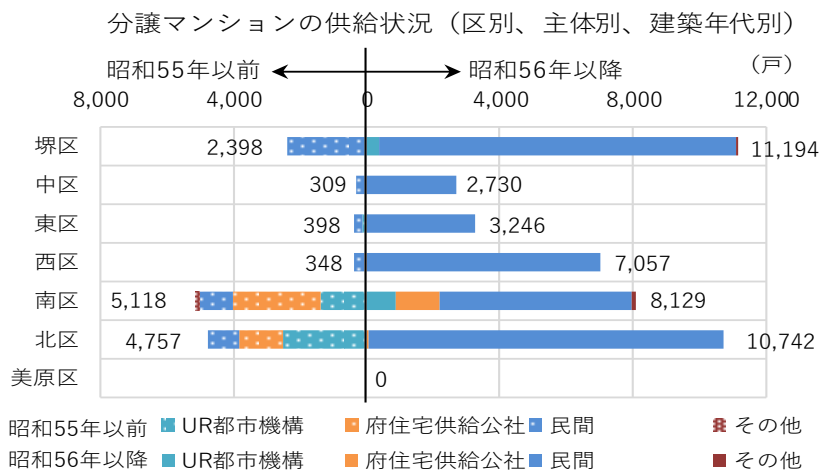
(堺市調べ)

図56. 分譲マンション棟数比率(区別)



(堺市調べ)

図57. 分譲マンションの供給状況(区別、主体別、建築年代別)



(堺市調べ)

図 58. 象徴的な住宅市街地

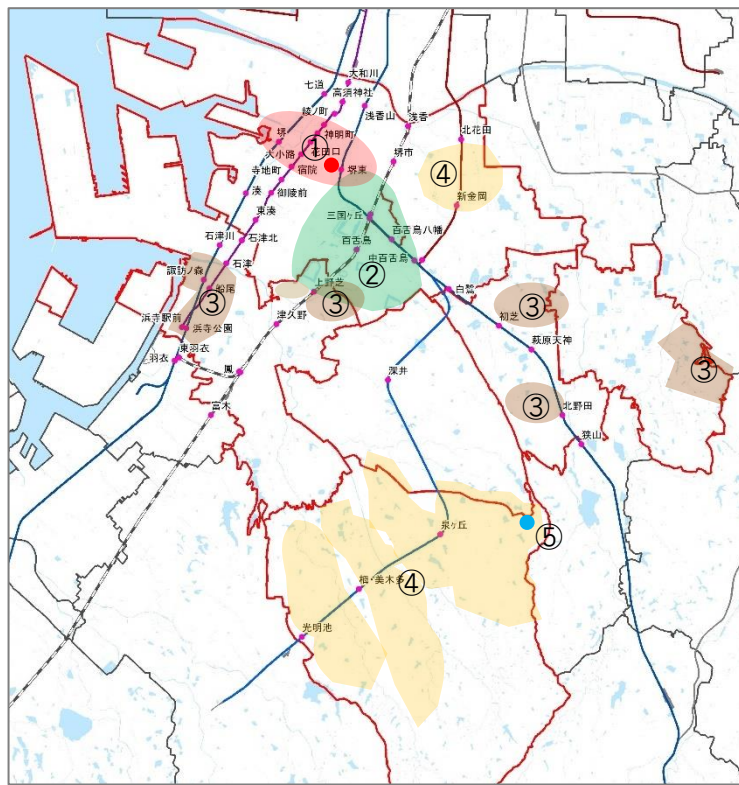
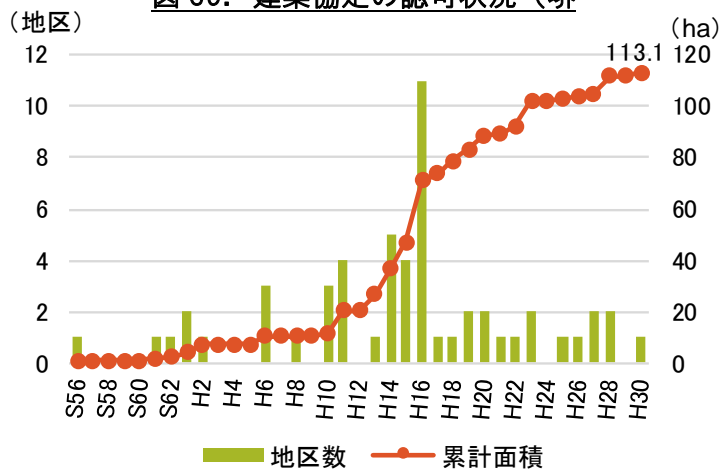


図 59. 建築協定の認可状況（堺）



(堺市調べ)

図 60. 泉北ニュータウンの人口・世帯数の推移

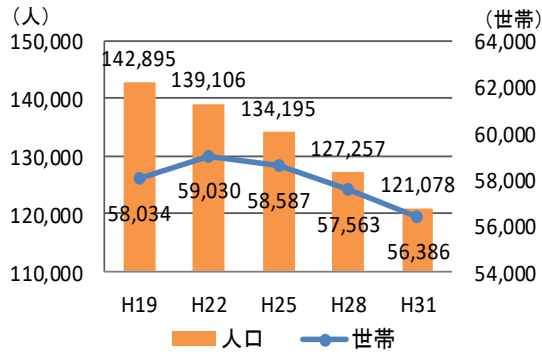


図 61. 南区の転出入状況 (平成 31 年)

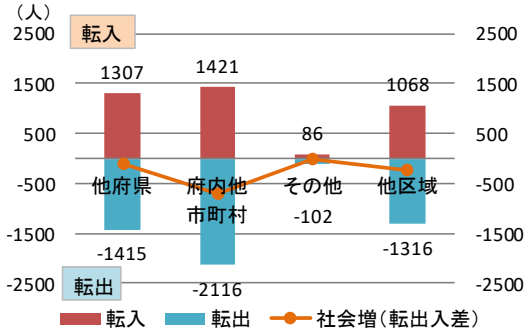


図 62. 新金岡地区の人口・世帯数の推移

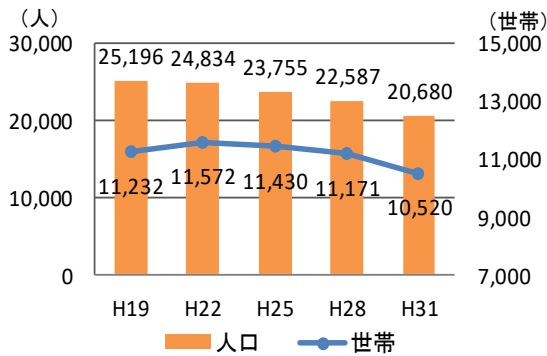


図 63. 北区の転出入状況 (平成 31 年)

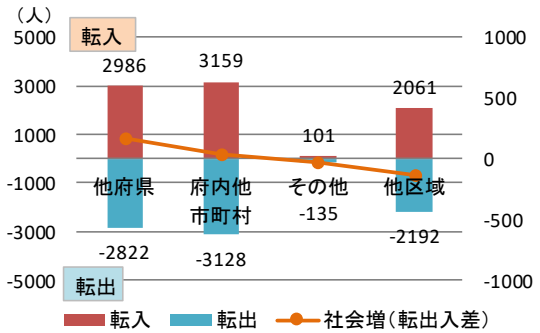
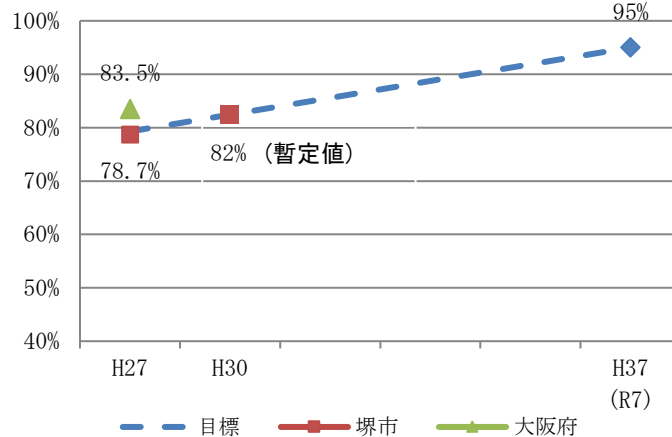
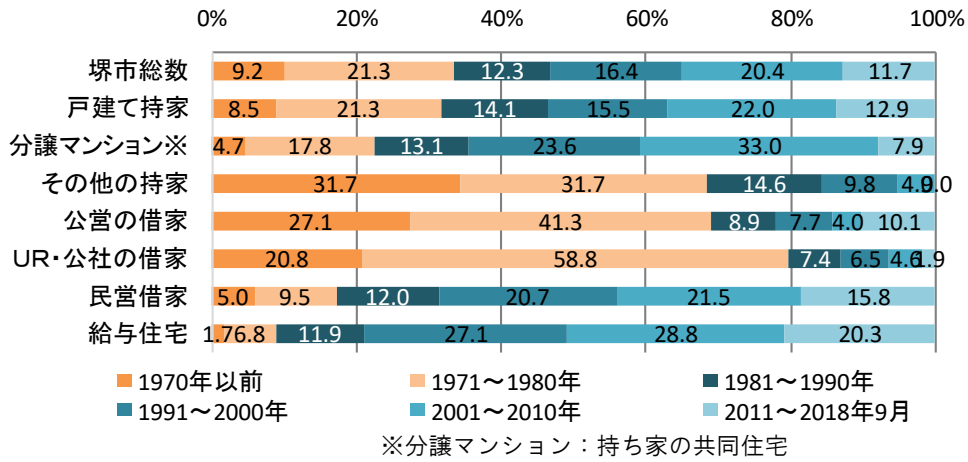


図 64. 住宅の耐震化率 (堺市、大阪府)



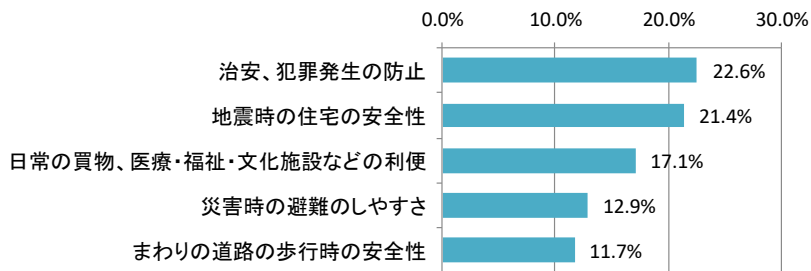
※堺市 H30 年は、住宅・土地統計調査 (総務省) から推計した耐震化率で暫定値。

図 65. 住宅タイプ別建築の時期（堺市、平成 30 年）



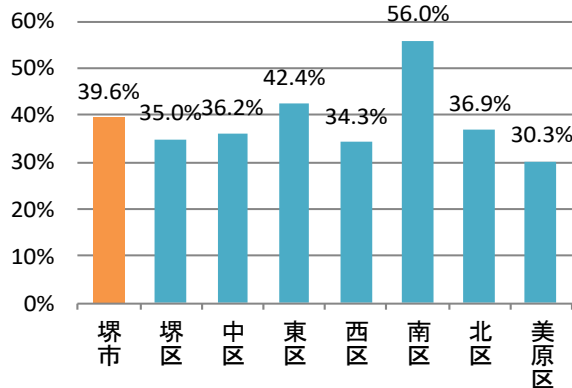
(住宅・土地統計調査)

図 66. 住宅・居住環境に関して重要と思う項目（堺市、平成 25 年（主な項目））



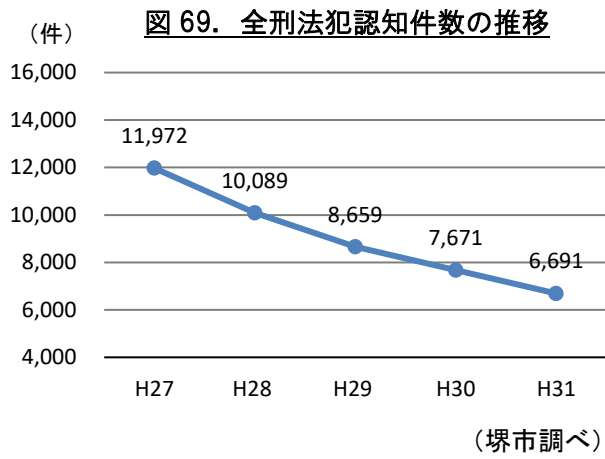
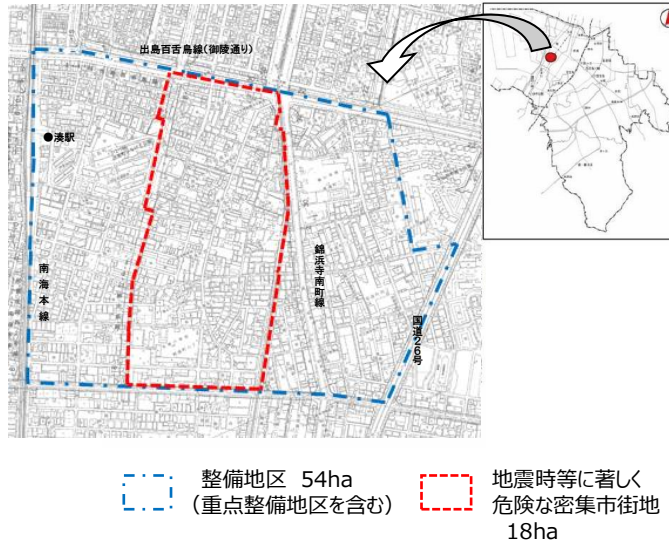
(住生活総合調査)

図 67. 昭和 55 年以前建築の住宅比率（平成 30 年（区別））



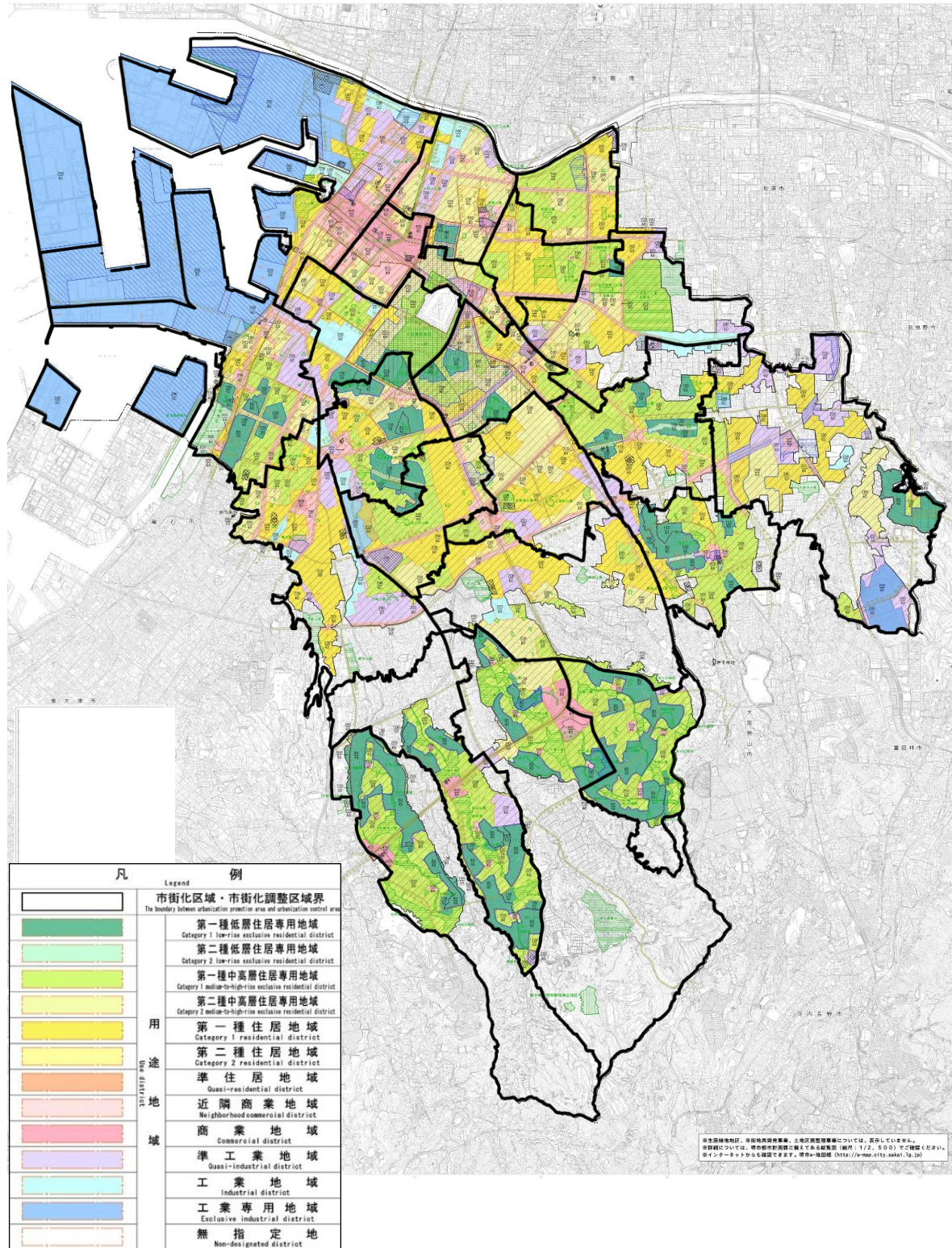
(住宅・土地統計調査)

図 68. 堺市内の「地震時等に著しく危険な  
密集市街地（新湊地区）」



(P46~50 関係・参考図)

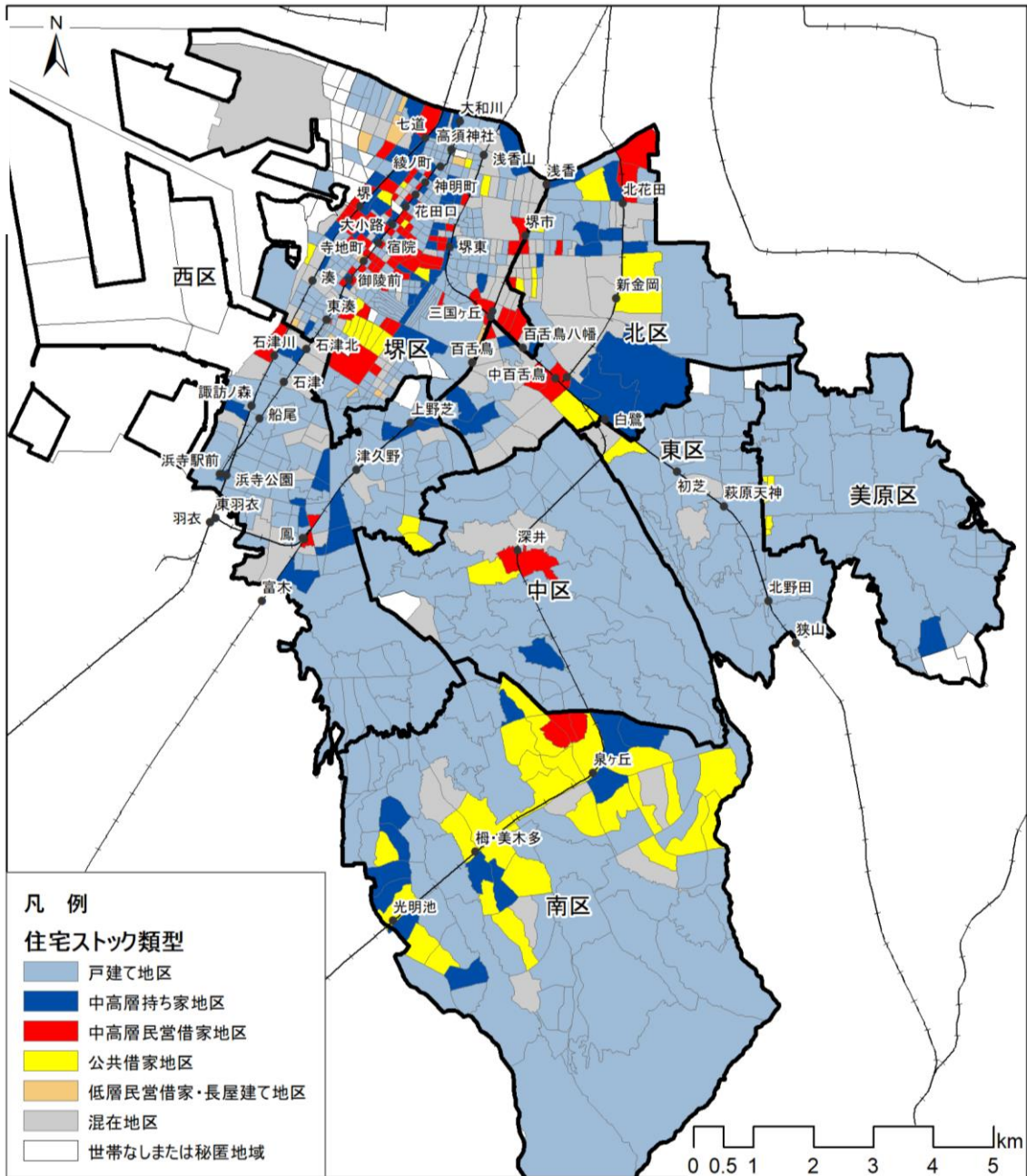
図 70 用途地域



(P46~50 関係・参考図)

図 71 住宅ストック類型

H27 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。

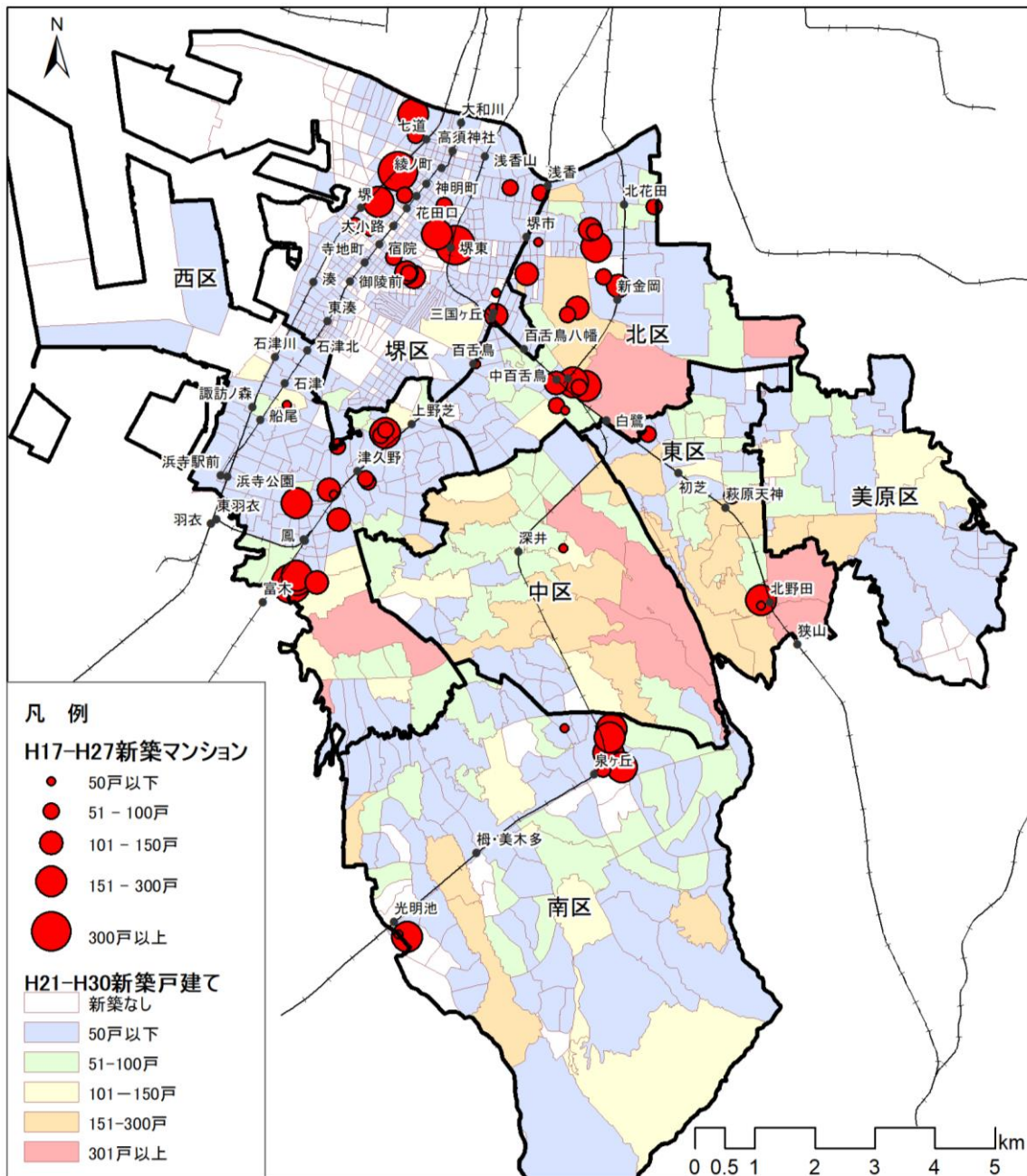


(P46～50 関係)

### 図 72 住宅供給状況

(戸建、マンション新築状況)

H21～H30 の町丁目別新築戸建て戸数および  
H17～H27 新築分譲マンション戸数を集計し  
た。

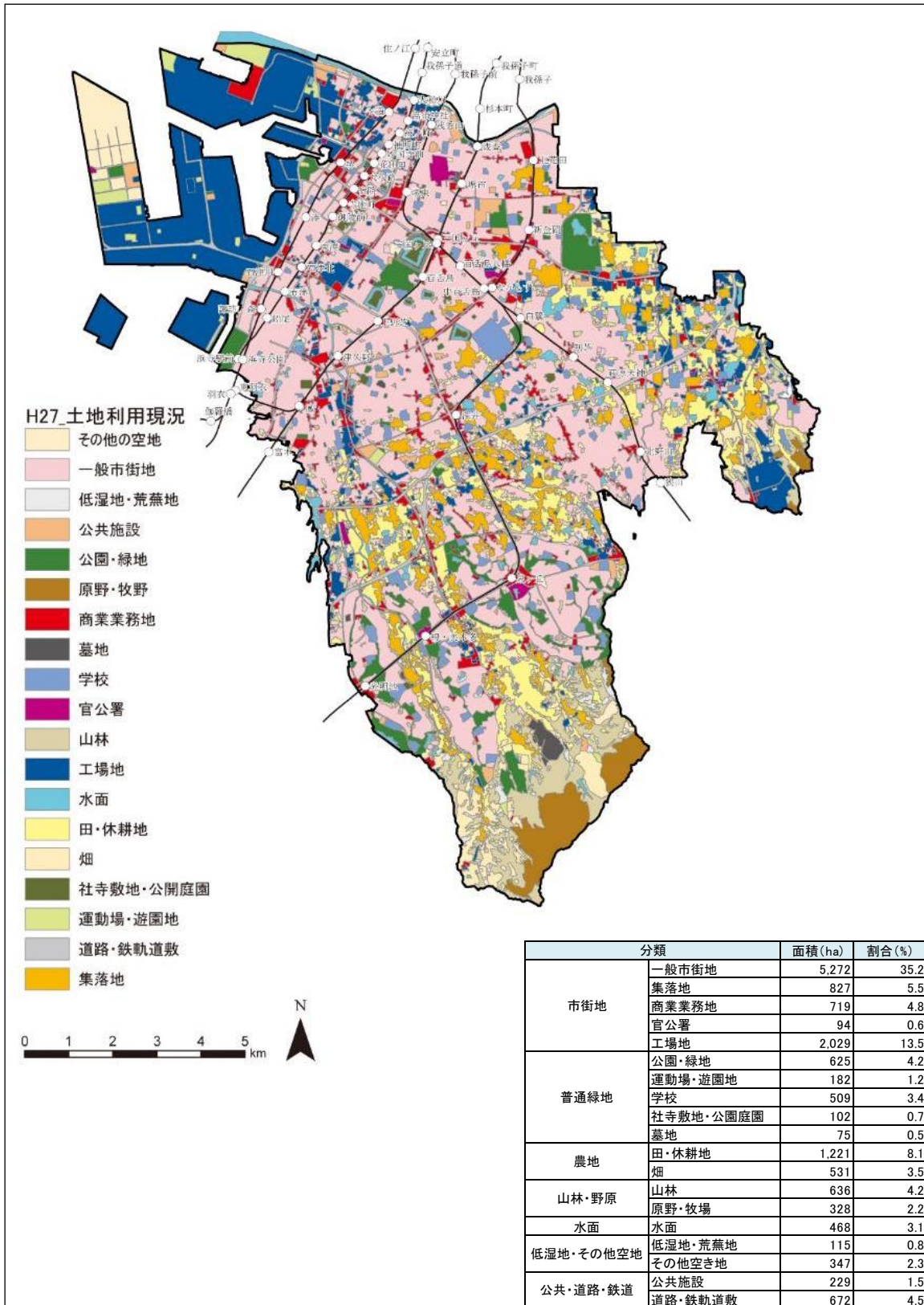




(P46～50 関係・参考図)

図 73 土地利用現況

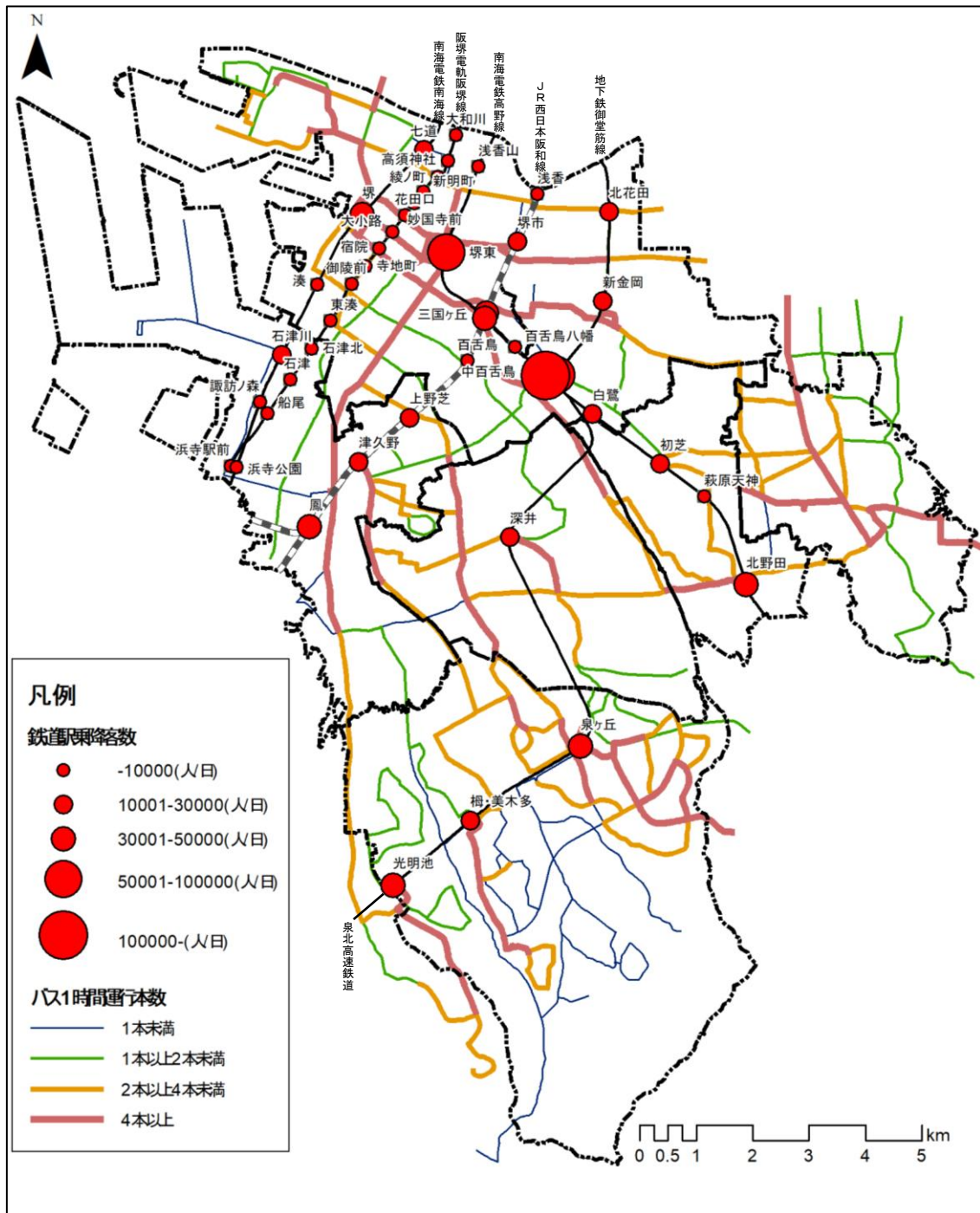
資料：平成 27 年度都市計画基礎調査



(P46~50 関係・参考図)

図 74 公共交通（鉄道駅乗降客数、バス路線）

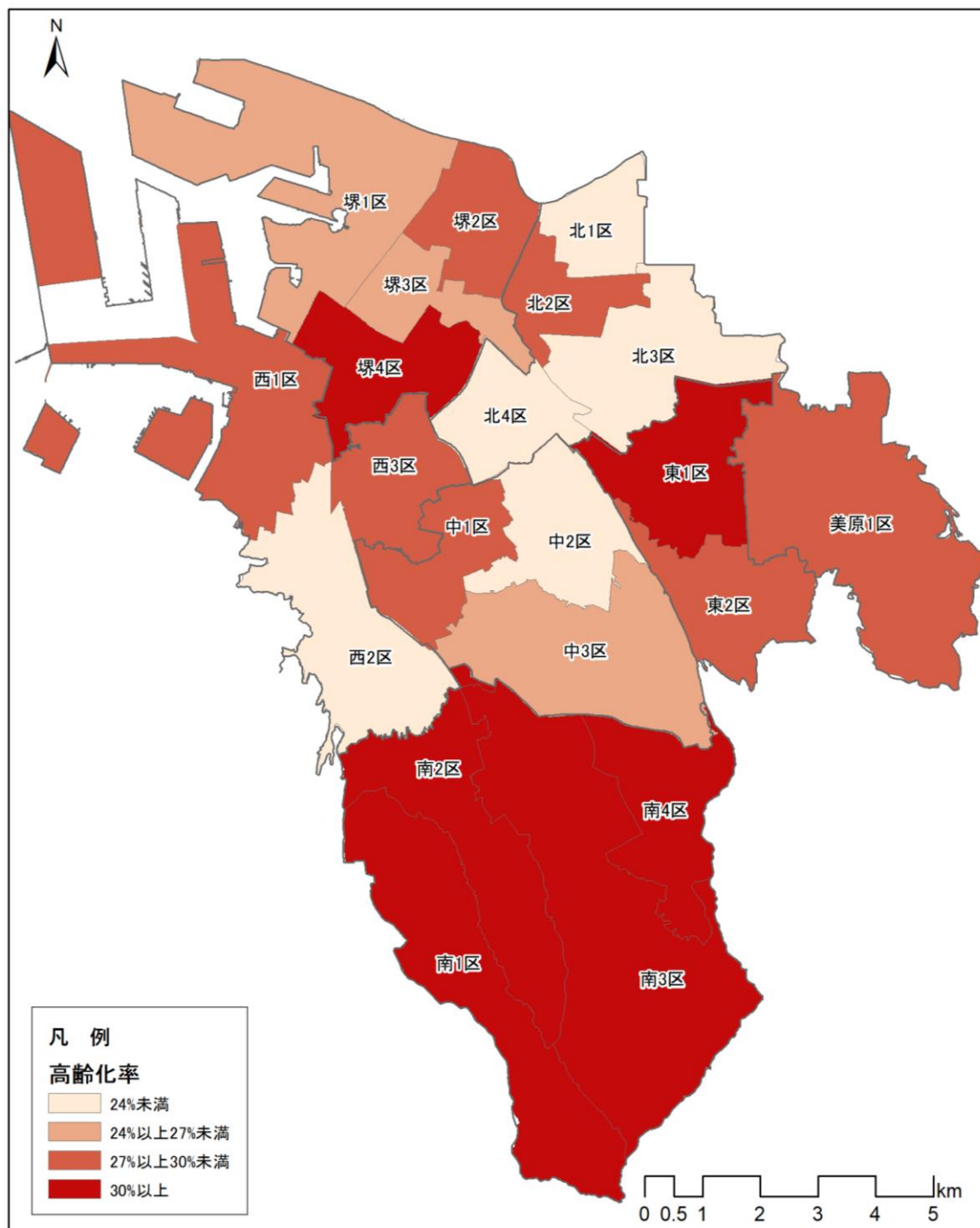
鉄道乗降客数：大阪府統計年鑑  
 （平成 30 年時点）  
 バス運行本数：堺市調べ  
 （平成 30 年時点）



(P46～50 関係・参考図)

図 75 高齢化率（日常生活圏域別）

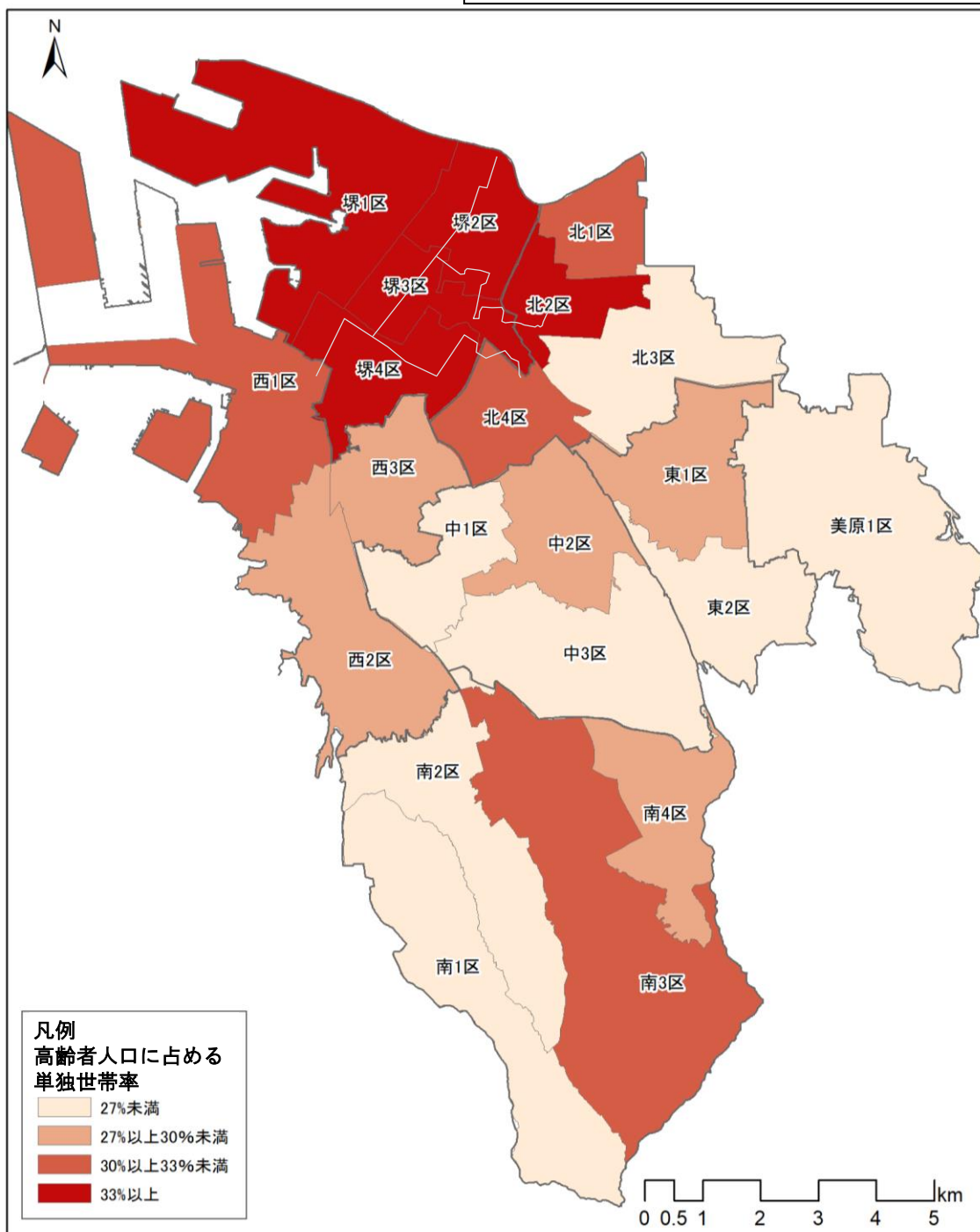
65 歳以上の高齢者人口の割合  
市平均値は 27.4%  
(堺市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計  
画より、データは平成 29 年 9 月末時点)



(P46～50 関係・参考図)

図 76 高齢者人口に占める単独世帯率（日常生活圏域別）

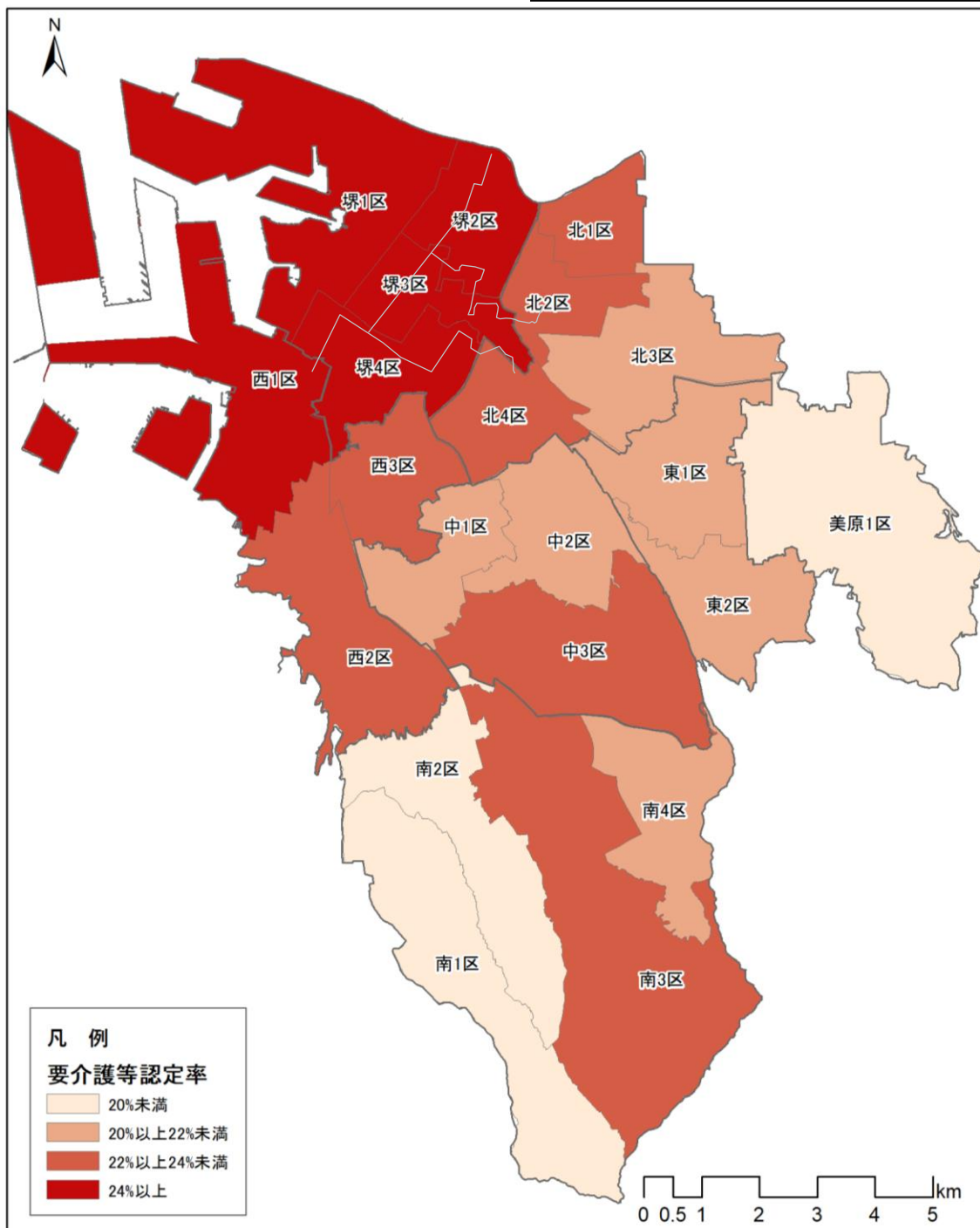
高齢者人口に占める高齢者の単独世帯割合  
市平均値は 29.2%  
(堺市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画より、  
データは平成 29 年 9 月末時点)



(P46～50 関係・参考図)

図 77 要介護等認定率（日常生活圏域別）

高齢者人口に占める要介護等認定者の割合  
市平均値は 22.3%  
(堺市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計  
画より、データは平成 29 年 9 月末時点)

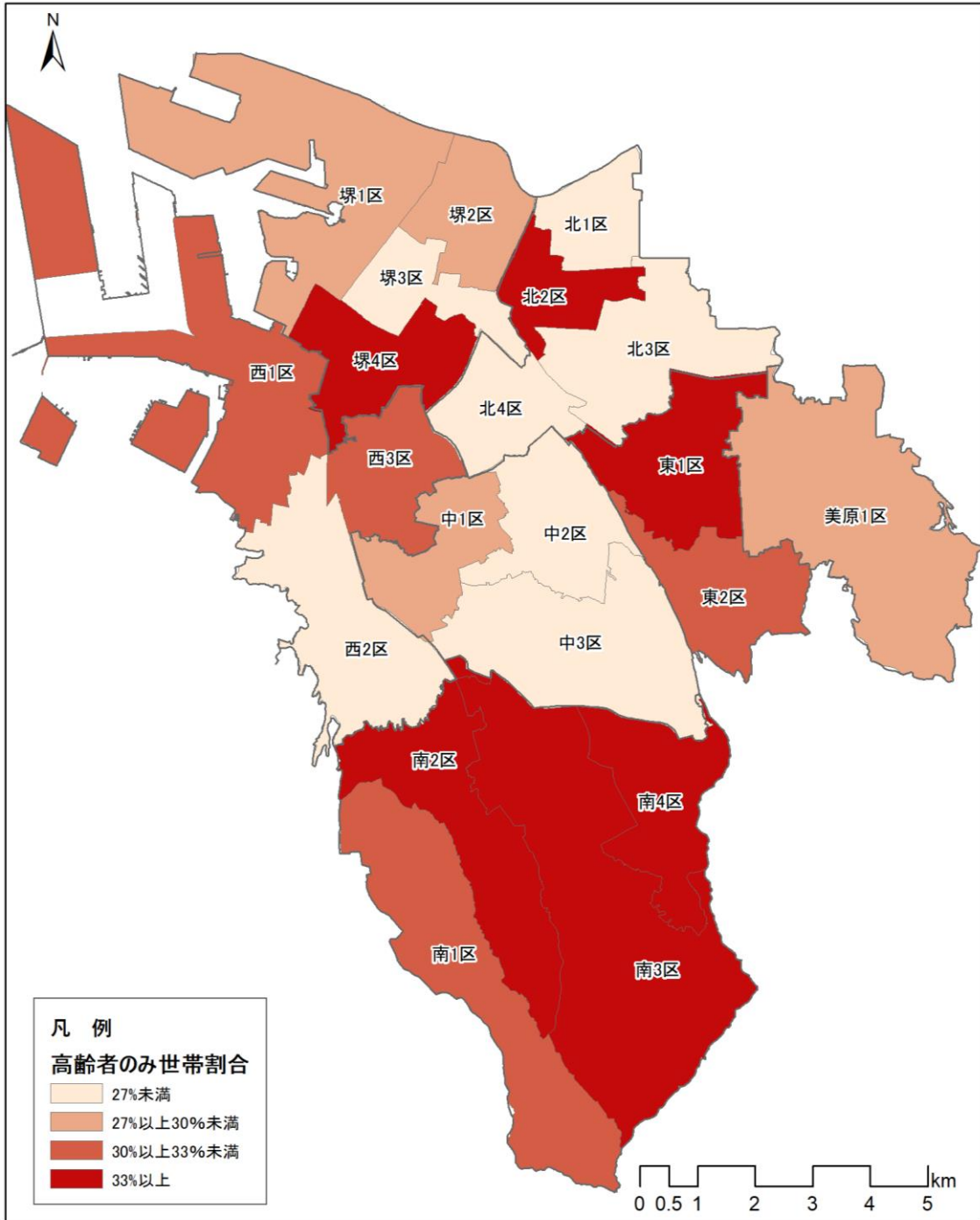


(P46～50 関係・参考図)

図 78 高齢者のみ世帯割合（日常生活圏域別）

全世帯数に占める高齢者のみ世帯数の割合  
市平均値は 29.6%

（堺市高齢者保健福祉計画・介護保険事業  
計画より、データは平成 29 年 9 月末時点）



(写)

諮問書

議 第 1 号  
住まち第 2300 号  
令和 2 年 2 月 17 日

堺市住宅まちづくり審議会  
会長 大西 一 嘉 様

堺市長 永 藤 英 機

印

堺市住宅まちづくり審議会条例（平成 13 年条例第 12 号）第 2 条に基づき、次の事項について諮問します。

記

(諮問事項)

堺市住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方について

(諮問事由)

現在の堺市住生活基本計画（以下、「住生活基本計画」という。）の計画期間の終了に伴い、その後の新たな住宅施策を位置づける総合的な計画として住生活基本計画の見直しを行う必要があります。

については、人口や世帯数の減少、高齢者数や単独世帯の増加、空き家数の増加等、本市の住生活・住環境を取り巻く環境の変化に対応しうる計画とするため、住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方について、貴審議会に諮問するものです。

堺市住宅まちづくり審議会 委員名簿

(敬称略、順不同)

	氏 名	役 職 等
会長	大 西 一 嘉	神戸大学大学院 工学研究科
副会長	札 場 泰 司	堺市議会議員
委員	大 場 茂 明	大阪市立大学大学院 文学研究科 教授
〃	嘉 名 光 市	大阪市立大学大学院 工学研究科 教授
〃	小伊藤 亜希子	大阪市立大学大学院 生活科学研究科 教授
〃	佐 藤 由 美	奈良県立大学 地域創造学部 教授
〃	新 田 祐 里	弁護士
〃	加 藤 慎 平	堺市議会議員
〃	西 哲 史	堺市議会議員
〃	池 尻 秀 樹	堺市議会議員
〃	田 淵 和 夫	堺市議会議員
〃	三 原 寧 大 (山 本 重 信)	堺市自治連合協議会副会長兼書記 (堺市自治連合協議会会長)
〃	加 茂 みどり	大阪ガス株式会社 エネルギー・文化研究所 主席研究員
〃	多 田 純 治 (前 田 栄 治)	大阪府 住宅まちづくり部技監
〃	城 地 哲 哉 (末 廣 勇 人)	独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店 地域連携部門長
〃	塚 本 貴 昭	独立行政法人都市再生機構西日本支社 副支社長
〃	入 江 健 二 (財 部 祐 介)	大阪府住宅供給公社 整備推進部長

(括弧内は前任者)



堺市住宅まちづくり審議会 審議経過

開催日	会議名	審議内容
令和2年2月17日	令和元年度 第1回 堺市住宅まちづくり 審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堺市住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方について（諮問）</li> <li>・住宅・住環境を巡る現状と課題について</li> </ul>
令和2年 8月 6日	令和2年度 第1回 堺市住宅まちづくり 審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本理念及び基本目標について</li> <li>・施策展開方針の骨子について</li> </ul>
令和2年11月4日	令和2年度 第2回 堺市住宅まちづくり 審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施策展開方針（素案）について</li> <li>・地域別の住宅・住環境整備方針(骨子)について</li> </ul>
令和3年3月30日	令和2年度 第3回 堺市住宅まちづくり 審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・答申(案)について</li> </ul>



堺市住生活基本計画の改定に向けた  
今後の住宅政策のあり方について

2021（令和3）年3月  
堺市住宅まちづくり審議会