

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

(案)

令和3年3月

堺市住宅まちづくり審議会資料

目 次

<u>1. 堺市の住宅政策を巡る課題</u>	1
1－1. 堺市の住宅・住宅市街地を取り巻く状況（概況）	2
1－2. 暮らしに関する課題.....	8
1－3. 住宅ストックに関する課題.....	14
1－4. 住環境に関する課題.....	20
<u>2. 住宅政策の基本理念・基本目標</u>	27
2－1. 住宅政策の基本理念.....	28
2－2. 住宅政策の基本目標.....	30
<u>3. 施策展開の方向性</u>	35
3－1. 施策体系.....	36
3－2. 施策展開の方向性.....	37
3－3. 重点的な施策展開.....	59
<u>4. 住宅地類型別の整備の方向性</u>	63
4－1. 市街地の地域（ゾーン）分類.....	64
4－2. 地域（ゾーン）別の整備方針.....	65
<u>図 表 編</u>	71
<u>用語の解説</u>	93

1. 堺市の住宅政策を巡る課題

1 - 1 堺市の住宅・住宅市街地を取り巻く状況（概況）

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。

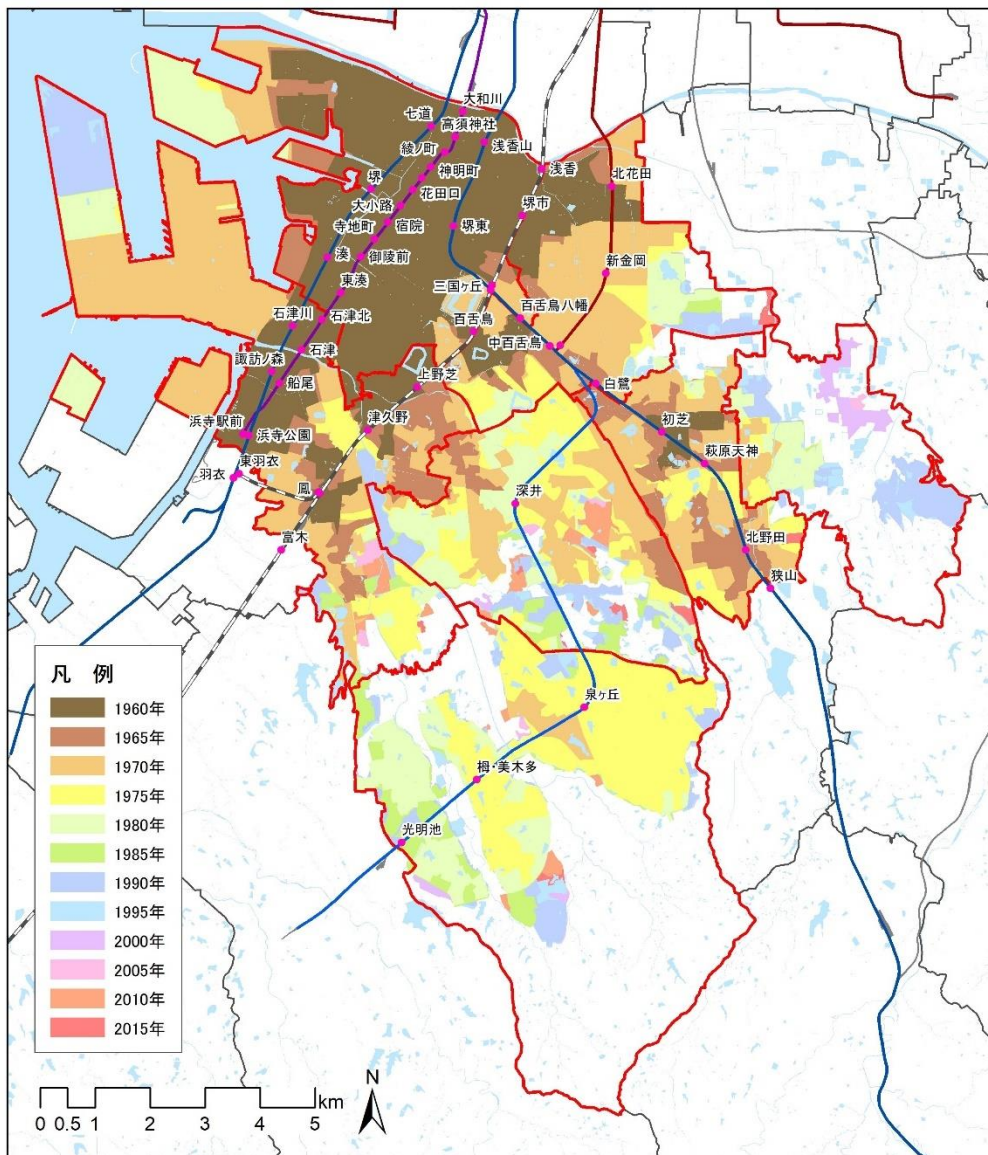
明治時代に入ると、阪堺鉄道（現・南海電気鉄道南海線）、高野鉄道（現・南海電気鉄道高野線）等が開通し、大正時代以降は、これら鉄道沿線駅を中心に大阪の郊外住宅地としての開発が進められ、大美野、上野芝、浜寺等といった良好な住宅地が形成された。

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。

図1. 堺市の人口集中地区（DID）の変遷



(2) 人口・世帯等の動向

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。^{注1)}

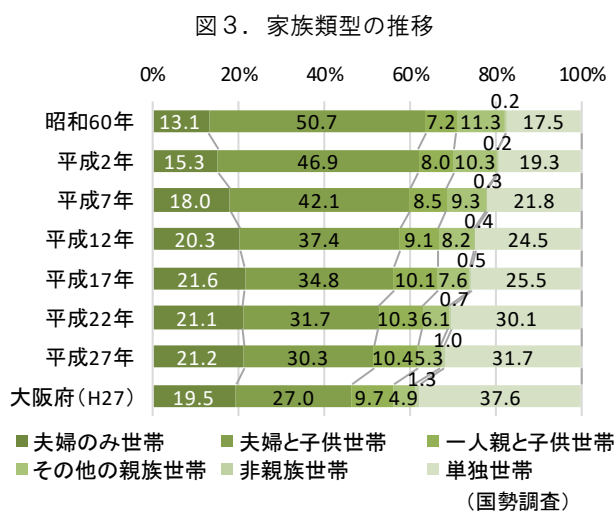
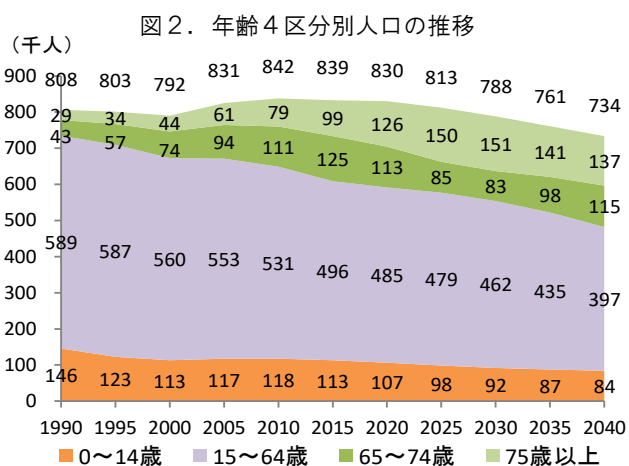
年齢 4 区分別の人口比は、現時点では若年人口比率が 13.5%と近隣政令市より高い状況にある（図表編 P73 図 48）が、今後の上昇は期待できず、老年人口、特に後期高齢者が急速に増加する見込みである。

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 P73 表 4・表 5）

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。

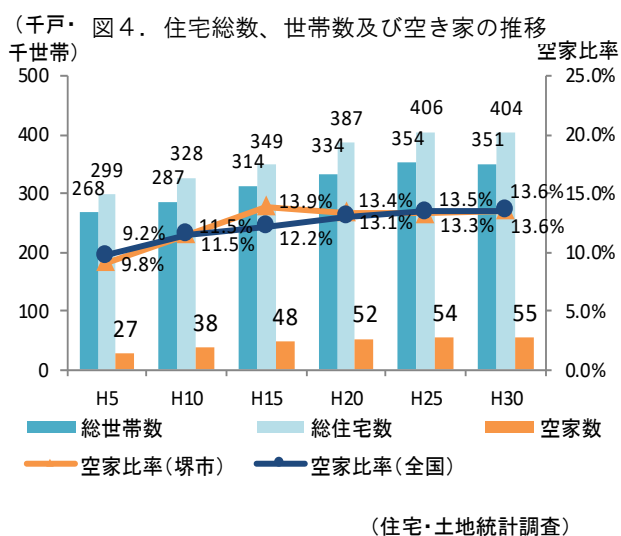
注 1) 2020 年以降（令和 2 年以降）の人口推計は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値（中位推計、平成 30 年推計による）



(3) 住宅ストックの状況

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（図表編 P74 図 49）。



(4) 所有関係別住宅ストック

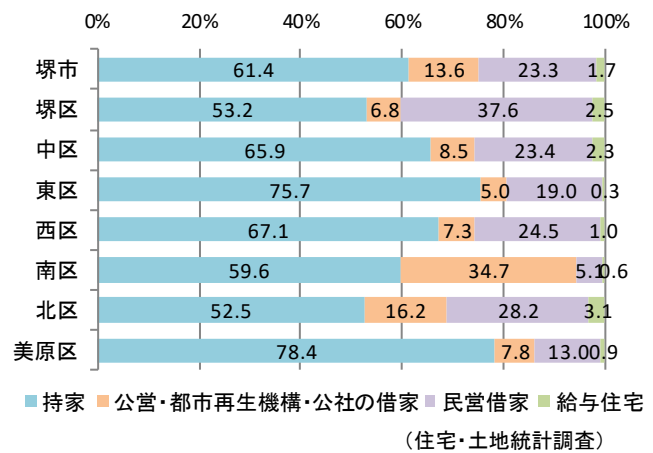
所有関係別では、持ち家が61.4%、民営借家が23.3%、公的賃貸住宅が13.6%の順に多くなっている。

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。

図5. 所有関係別住宅比率（区別、平成30年）

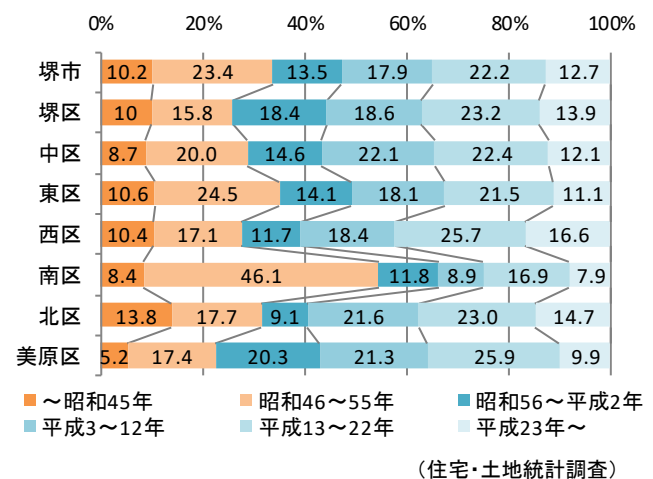


(5) 建築年代別住宅ストック

建築年代の状況は、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。

図6. 建築年代別住宅比率（区別、平成30年）

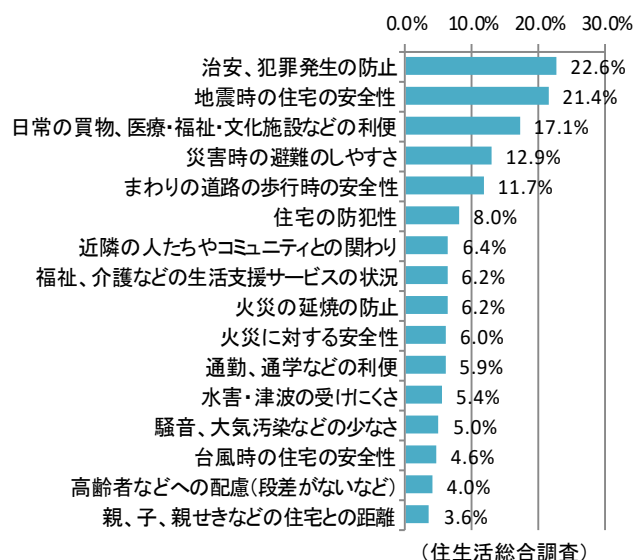


(6) 住宅・住環境に対するニーズ

住宅・居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。

図7. 住宅・居住環境に関して重要と思う項目（平成25年、堺市）



(7) 地域別の状況

地域においても現状や特性が異なることから、地域別(区別)の状況を整理した。

①人口動向等の状況

- ・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。

表1. 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2. 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8. 人口増加率(2015.4→2020.4)

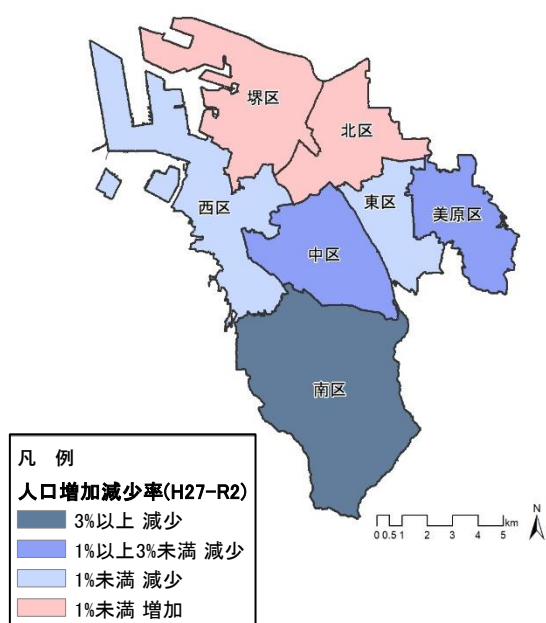


図9. 高齢者のみの世帯割合

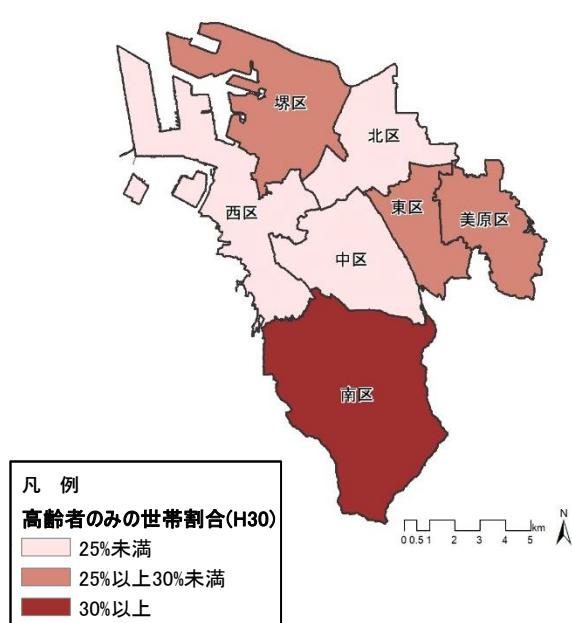


図 10. 子ども(18歳未満)のいる世帯割合

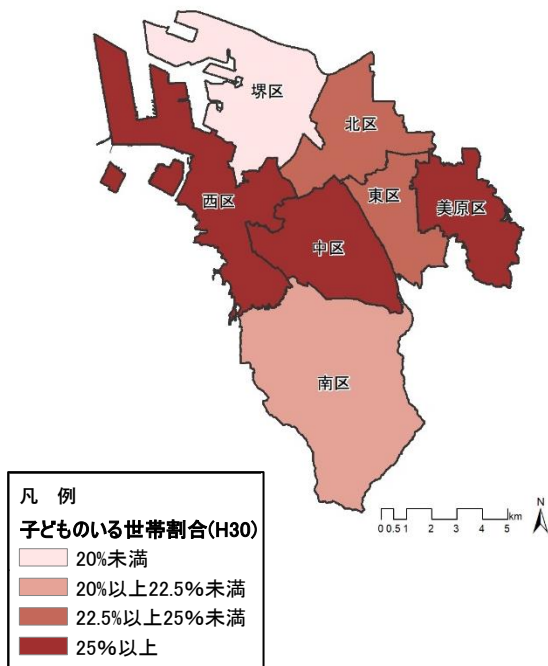
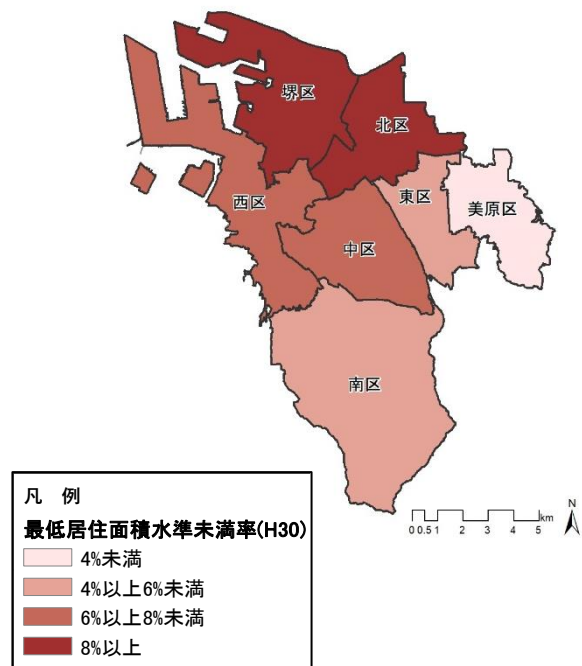


図 11. 最低居住面積水準未満の世帯割合



②住宅の状況

- ・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。

表 3. 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 民間借家住宅率(%) (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 12. 住宅総数に占める空き家の割合

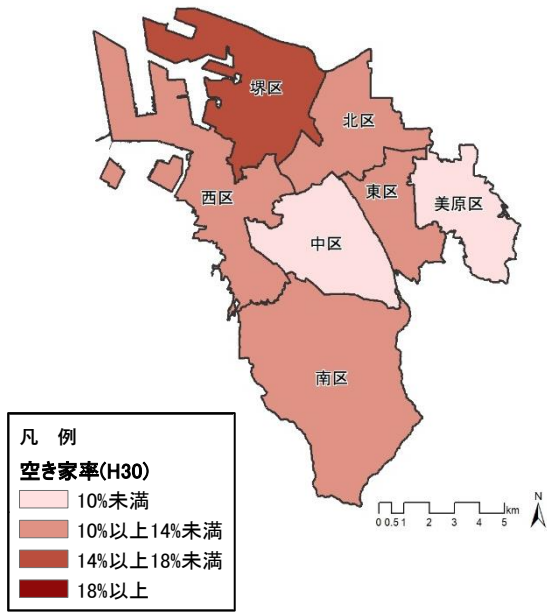


図 13. S55年以前建築の住宅割合

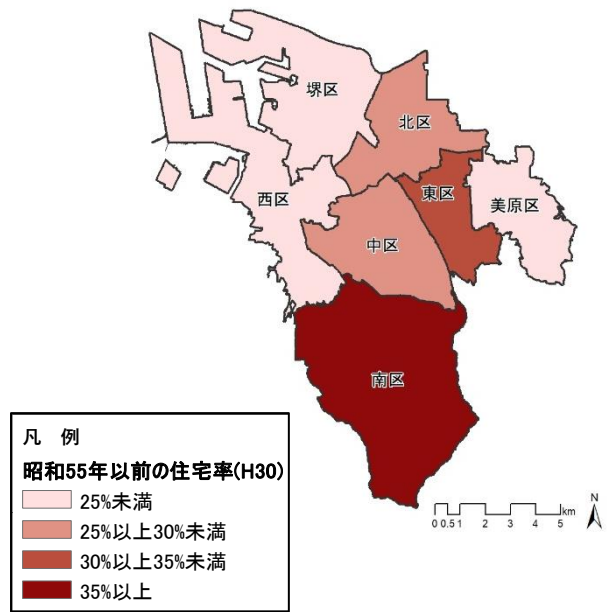


図 14. 住宅総数に占める民間借家の割合

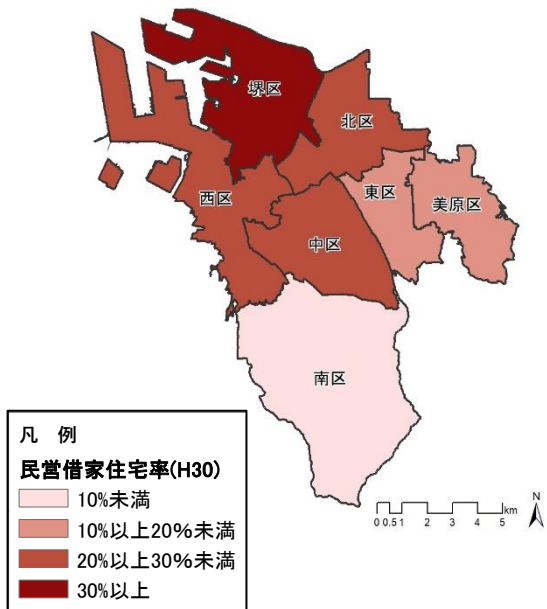
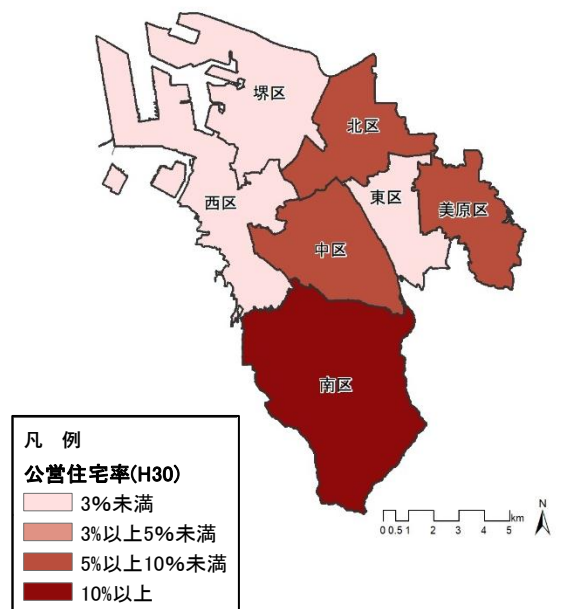


図 15. 住宅総数に占める公営住宅の割合



1-2 暮らしに関する課題

1 居住ニーズの多様化に応える住まい環境への対応

堺市の現状（世帯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（P3 図3）。

【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（P9 図17）等、ライフスタイルは*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（図表編P.74 図50）。
- ・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（図表編P.75 図51）。

【民営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、民営借家の割合が5.1%と少なく（堺市：23.3%）、また、美原区では持ち家率が78.4%と高く民営借家の割合は13.0%となっている（P4 図5、P6 表3）。

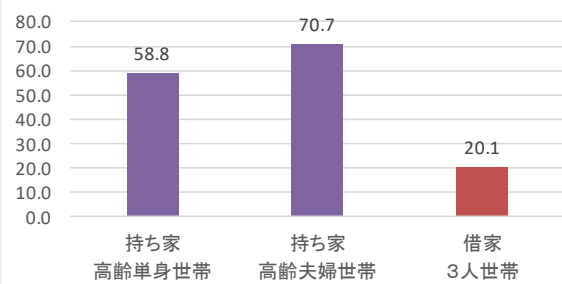
【誘導居住面積水準】

- ・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（図表編P.75 図52、53）。

【世帯人員と住宅規模のミスマッチ】

- ・持ち家の高齢単身と高齢夫婦世帯において、居室30畳（3人世帯の誘導居住面積水準相当）以上の住宅に住む世帯割合は、高齢単身58.8%、高齢夫婦70.7%であるのに対し、借家に住む3人世帯では、20.1%と約8割が居室30畳未満の住宅に住む世帯である等、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じている（図16）。

図16. 世帯構造別の居室30畳以上世帯比率
（平成30年、堺市）



（住宅・土地統計調査）

○ 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。

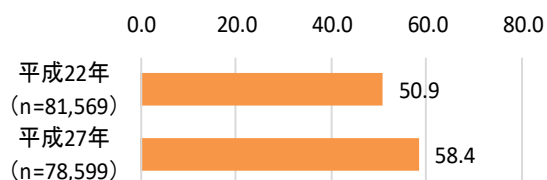
その中で、夫婦世帯（夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、夫婦と親族等の世帯）においては、共働き世帯の割合が増加の一途をたどっており、住まいについては職住近接等、利便性への居住ニーズが高くなっている。今後はテレワーク[※]等の多様な働き方が進むものと考えられ、住まいニーズの幅はより広がっていくものと想定される。

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[※]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。

図 17. 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

○ 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[※]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[※]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となっている。

2 子育て世帯の住まい環境への対応

堺市の現状（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（P3 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（図 18）。

【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（図 19）。

【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※の達成率では、平成 30 年 41.3%であり（図表編 P76 図 54）、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（図表編 P76 図 55）。

・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（図 20）。

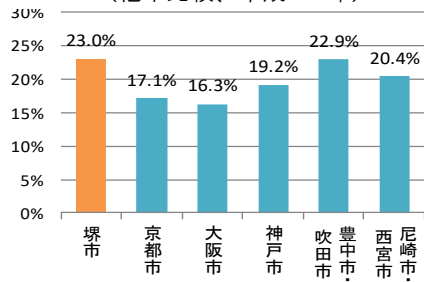
【若年・子育て世帯の同居・近居ニーズ】

・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（図 21）、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（図表編 P77 図 56）。

【子育て世帯において重要な要素】

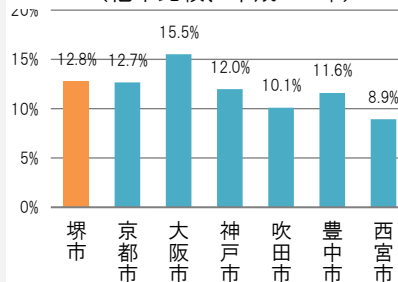
・子育てにおいて重要な要素について、1 位と 2 位の合計数では、小児科などの医療機関の利便（22.1%）、まわりの道路の歩行時の安全性（20.9%）、幼稚園、小学校などの利便（20.3%）等の比率が高く、住環境に関するニーズが高い（図表編 P77 図 57）。

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



（国勢調査）

図 19. 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

■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

○若年・子育て世帯の定住促進の視点

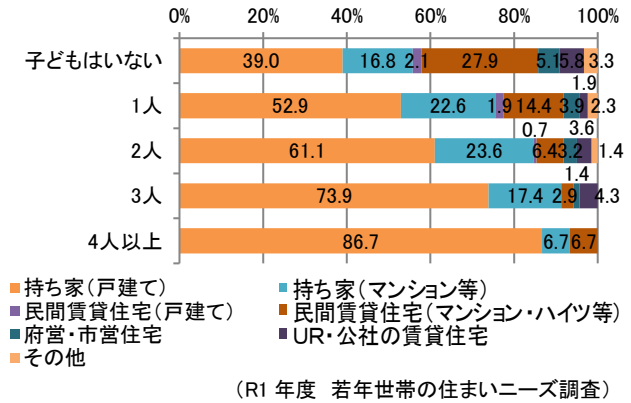
少子化の進行は、地域活力の低下につながるほか、経済や社会保障等地域社会に与える影響は大きい。従って、住生活においても少子化対策と連携し、子育てしやすい住まい環境を整備していく視点が非常に重要である。

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。

図20. 住み替えたい住宅(堺市居住者、子どもの有無別)



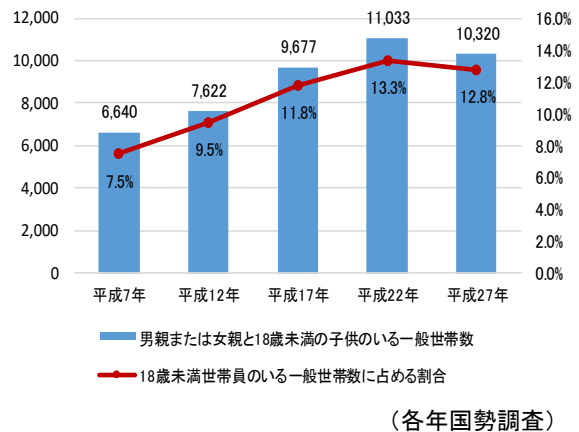
○子育て支援につながる住まい方や住まい環境の視点

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)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。

図21. 母子・父子世帯数・割合の推移

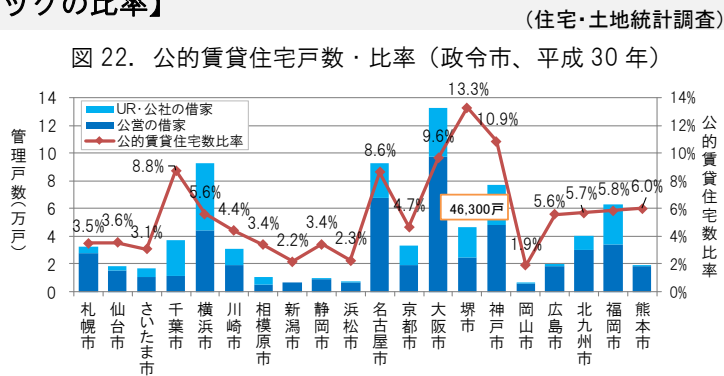


3 高齢者や障害者等の安心居住への対応

堺市の現状（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(図22)。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(図表編P78図58)。



・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[※]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。(P7図15)

【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(図表編P78図59)。

【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(図表編P79～81図60～66)。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(図表編P79図60)。

【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(図25)。

【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%)。

○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 30,000 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（図 24）。

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。

図 23. 堺市内の公的賃貸住宅管理戸数

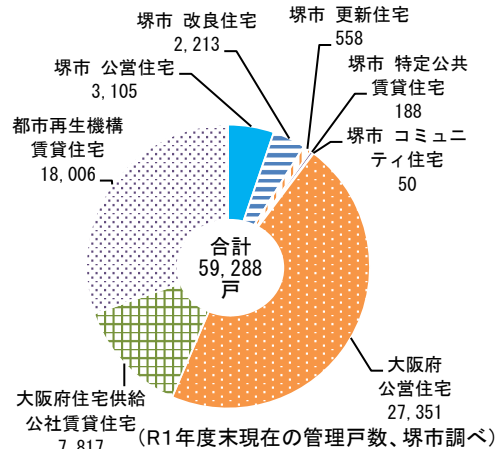
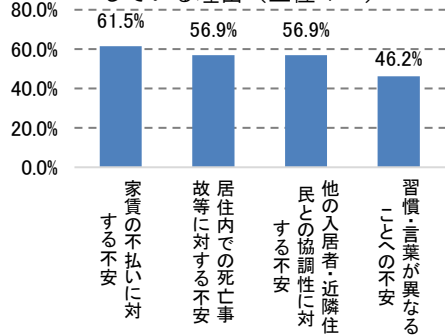


図 24. オーナーが要配慮者の入居を拒否している理由（上位 4 つ）



(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査 (H27.12)

○長寿社会に対応する住まい環境整備の視点

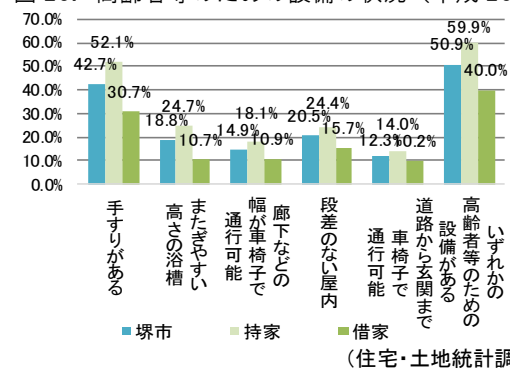
高齢者の今後の暮らし方の意向をみると、「現在の住宅に住み続けたい」と考える割合が約 7 割と高い。今後も、高齢者が住みなれた地域で健康に安心して住み続けられる住宅政策が求められる。

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、生活支援の必要性と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。

図 25. 高齢者等のための設備の状況（平成 25 年）



1-3 住宅ストックに関する課題

1 住宅ストックの質や既存住宅の流通への対応

堺市の現状（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(図表編P82、図67)。

【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。(図26)。

【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(図28)。

【認定長期優良住宅戸数】

・認定長期優良住宅^{*}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(図29)。

【住宅リフォームの実施状況】

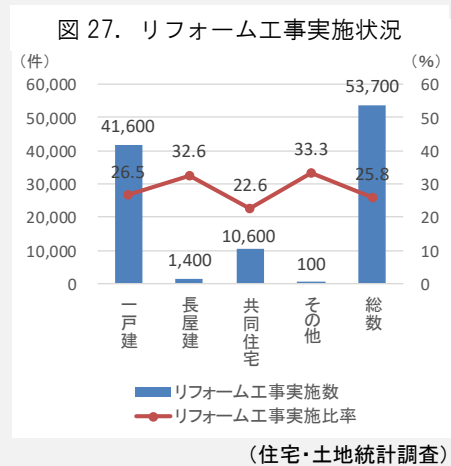
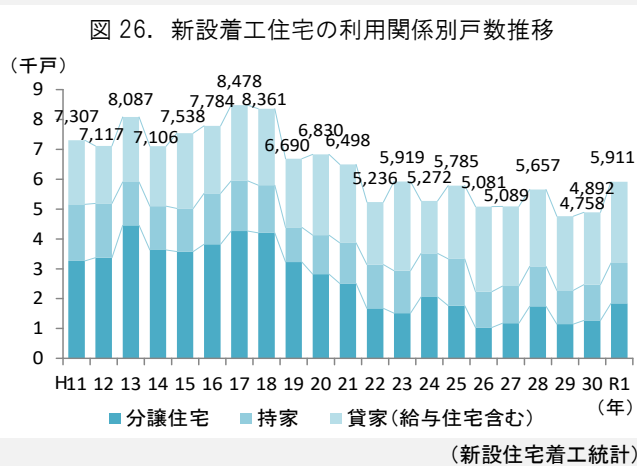
・平成26年～30年9月の「持ち家」のリフォーム工事実施戸数割合は25.8%(年平均5.4%)である(図27)。(年平均：全国5.9%、政令市平均5.7%)

【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(図表編P82、図68)(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(P13図25)。



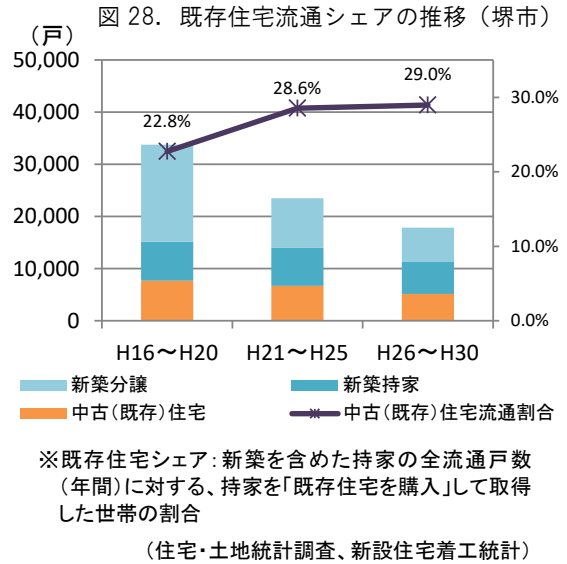
○ 新たな住宅循環システム整備の視点

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。

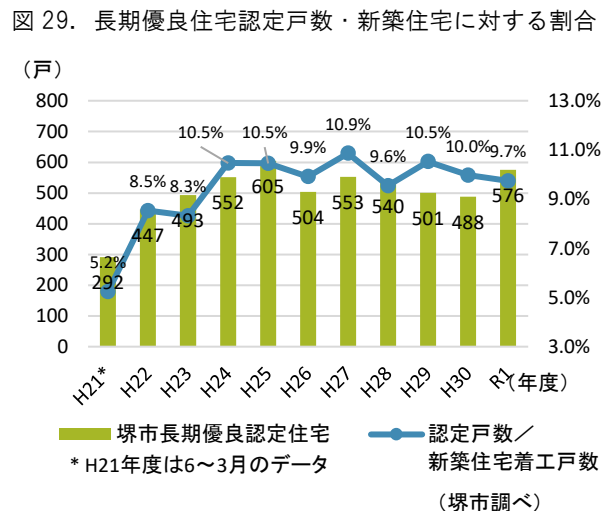


○ 次世代に継承する良質な住宅ストック形成の視点

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(図29)。

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が求められる。

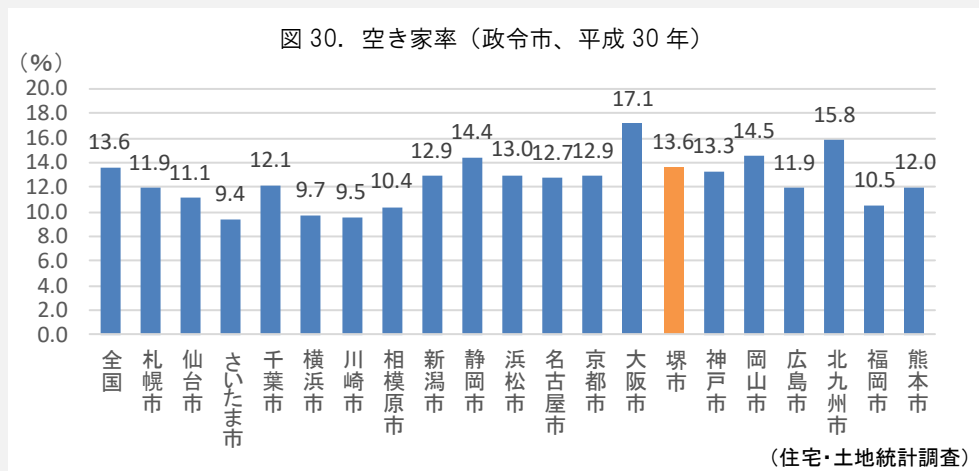


2 空き家に対する総合的な対応

堺市の現状（空き家の現状）

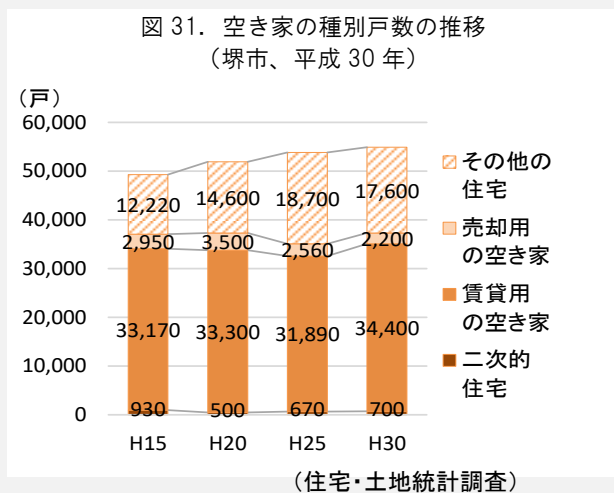
【空き家数・空き家率の状況】

- ・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(図30)。
- ・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(図32)。



【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^{注2)}」が17,600戸(図31)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(図31)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(図32)。



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

○ 空き家の適正管理・発生の予防の視点

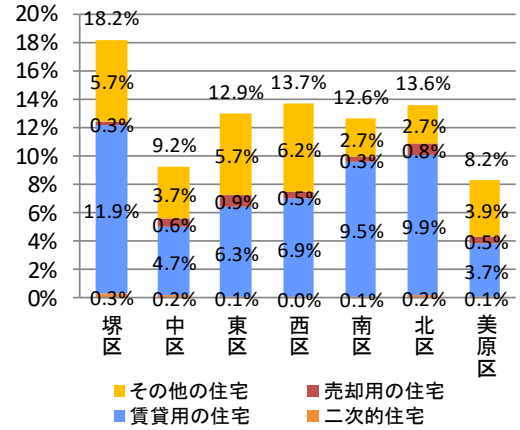
堺市の空き家率は、13.6%（H30）で全国平均と同じであるが、空き家数は、増加の傾向が続いている。今後、世帯数の減少が進むとさらに空き家発生のリスクは高まると考えられる。

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い結果、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。

図 32. 空き家種別の空き家率
(区別、平成 30 年)



(住宅・土地統計調査)

○ 空き家等の利活用の視点

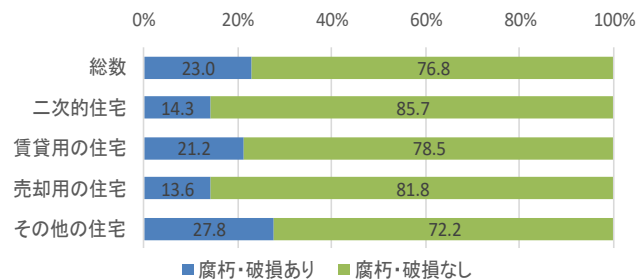
活用可能な空き家については、長期にわたって空き家のまま放置されることのないよう、税制等と連携した取組みを研究し、利活用を促していくことが必要である。

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※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。

図 33. 空き家の種類別 腐朽・破損の有無別比率
(堺市、平成 30 年)



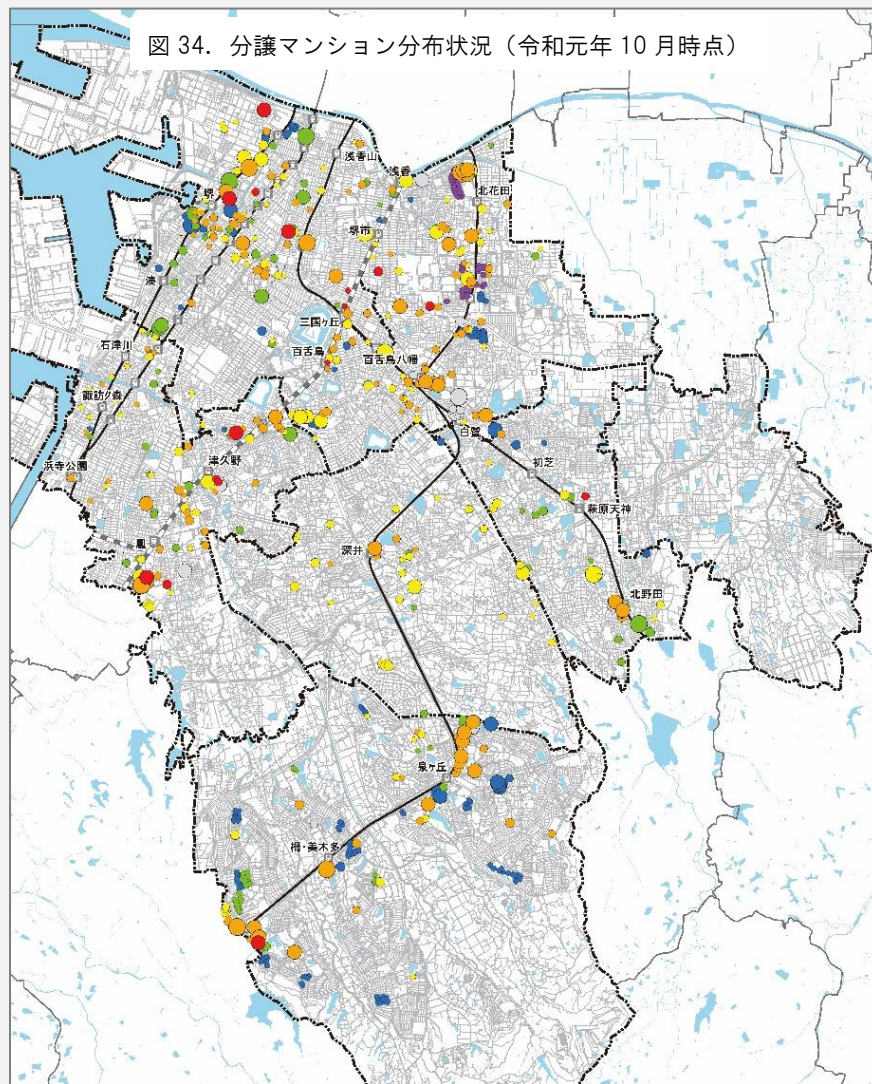
(住宅・土地統計調査)

3 分譲マンションの適正管理や更新への対応

堺市の現状（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（図 34、図表編 P83 表 6）。
- ・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（図 35）。
- ・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（図 36）。



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	● 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

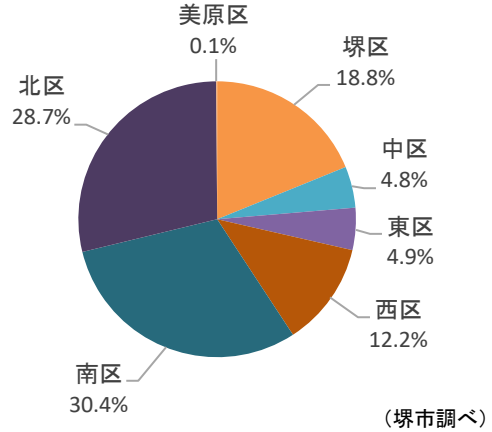
○ 分譲マンションの管理適正化の視点

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。

図 35. 分譲マンション棟数比率（区別）



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。

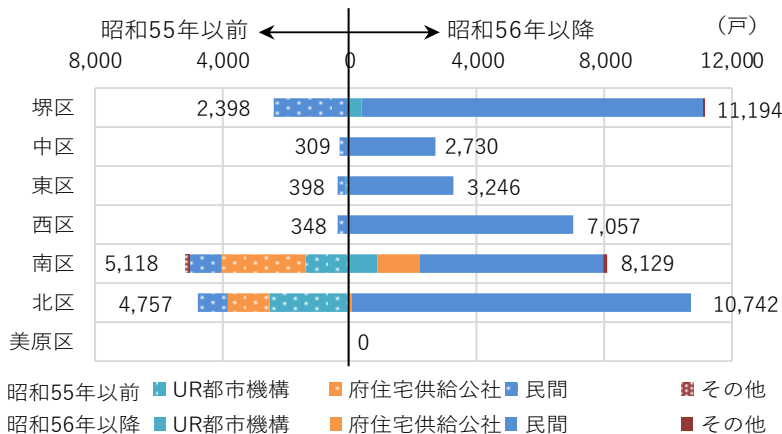
○ 分譲マンションの建替え更新への視点

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^{注3)}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。

図 36. 分譲マンションの供給状況（区別、主体別、建築年代別）



(R1 年度末現在 堺市調べ)

1-4 住環境に関する課題

1 良好な住宅市街地形成への対応

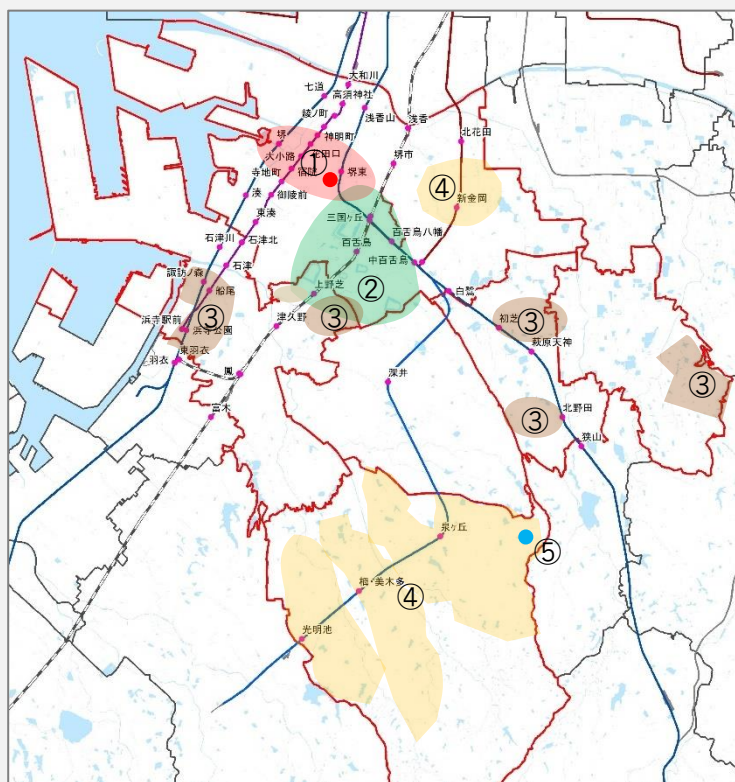
堺市の現状（住宅市街地の現状）

【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。

■特徴的な住宅市街地

- 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



●晴美台エコモデルタウン



●泉北 NT の公的賃貸住宅



●初芝の低層住宅

【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(図 37)。

【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。

○ 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。



● 泉北ニュータウン



● 東区大美野の住宅地

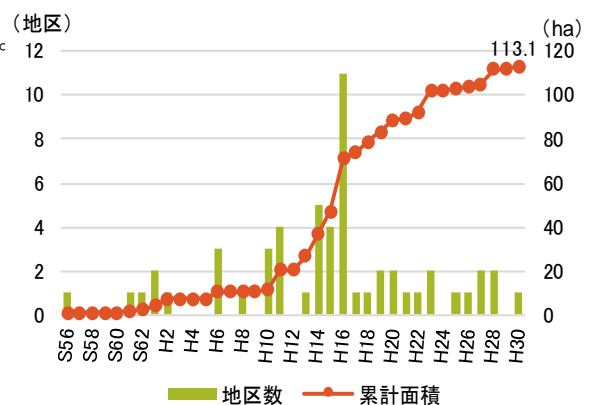
○ 市民等による住環境整備の視点

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、近年で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、経年に伴って地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。

図 37. 建築協定の認可状況（堺市）



(堺市調べ)

2 大規模住宅団地再生への対応

堺市の現状（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（図 38）、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（図 39）。
- ・大阪府、市、大阪府住宅供給公社、都市再生機構、南海電気鉄道株式会社、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。

図 38. 泉北ニュータウンの人口・世帯数の推移

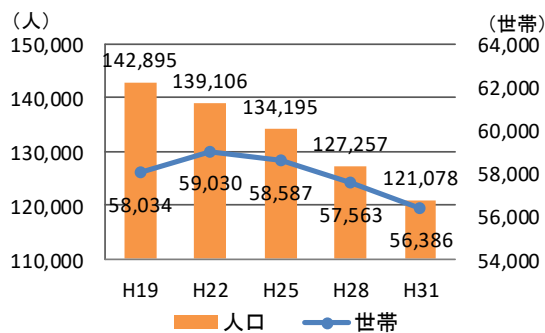
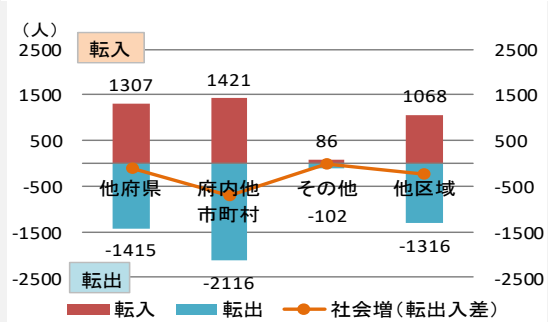


図 39. 南区の転出入状況（平成 31 年）



【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（図 40）、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（図 41）。
- ・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。

図 40. 新金岡地区の人口・世帯数の推移

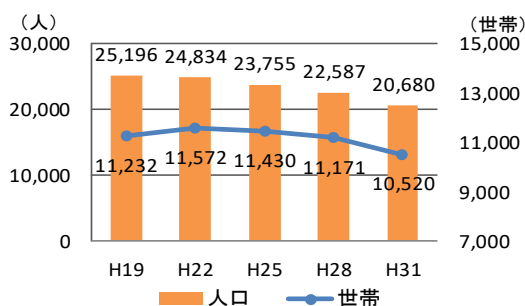
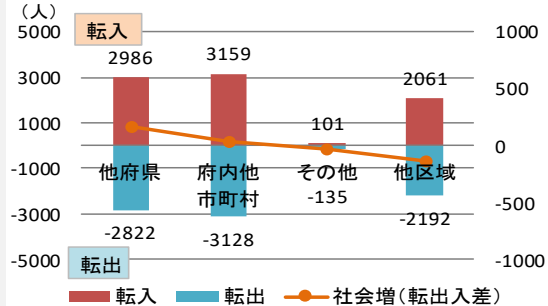


図 41. 北区の転出入状況（平成 31 年）



○ 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。



●泉北ニュータウンの「リノベ暮らし学校」の取り組み



「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」の取組みの一環として、「職住一致の暮らし」について、見学会等を実施。

○ 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。

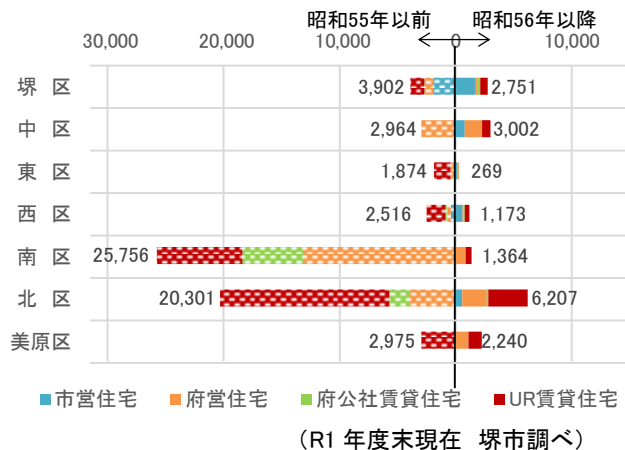
入居者には高齢者が多くなっている中で、エレベーターの設置されていない中層の公的賃貸住宅では、高齢者が住み続けられる住環境として、バリアフリー化が課題となっている。

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。

図 42. 公的賃貸住宅の供給状況
(区別、主体別、建築年代別)



3 住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応

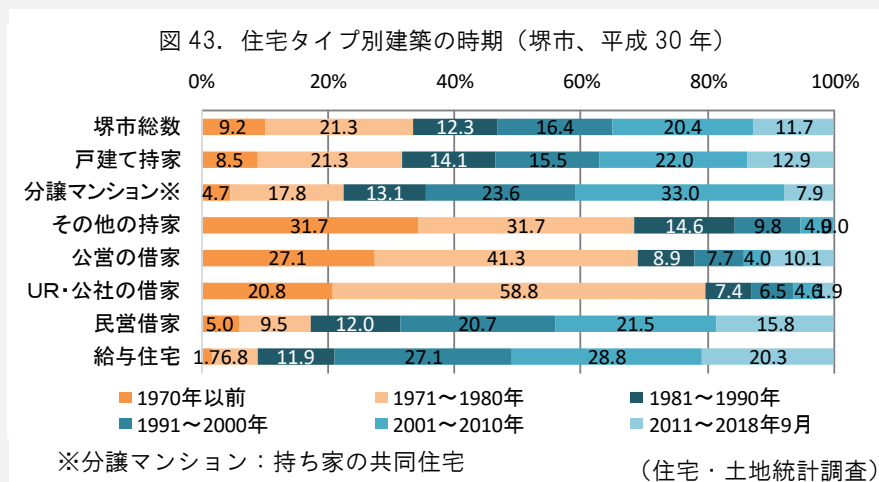
堺市の現状（住宅市街地の防災や防犯の現状）

【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（図表編 P83、図 69）。
- ・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。

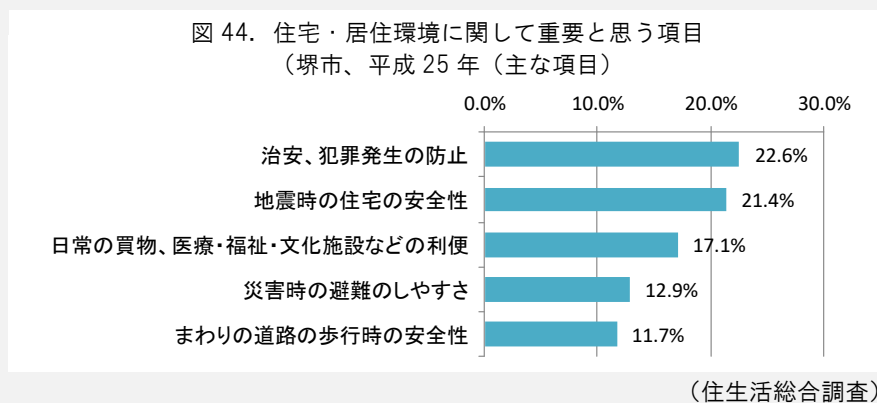
【昭和 55 年以前に建築された住宅の状況】

- ・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（図 43）。



【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、犯罪発生の防止」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（図 44）。



【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（図 47）。

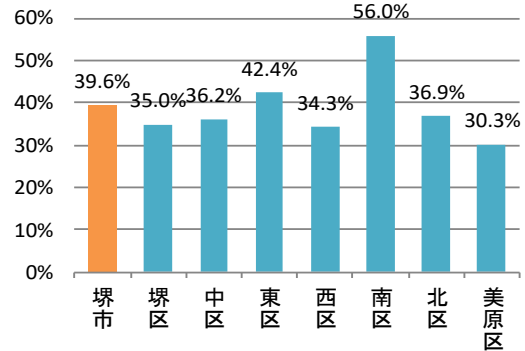
○ 災害に強い住まい環境の視点

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※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への対応が喫緊の課題である。

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。

図45. 昭和55年以前築の住宅の状況（区別）



(住宅・土地統計調査)

○ 災害に強い住宅市街地形成の視点

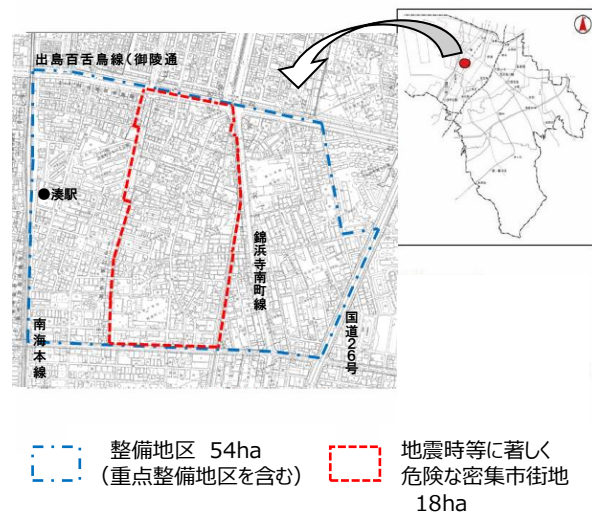
住宅市街地の安全確保を図るため、都市計画や国土強靱化地域計画、地域防災計画等、関連計画との連携による都市・地域の強靱化の視点が重要である。

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。

また、近年、地震、豪雨による土砂災害や河川の氾濫、台風による風害等の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。

図46. 堺市内の「地震時等に著しく危険な密集市街地（新湊地区）」

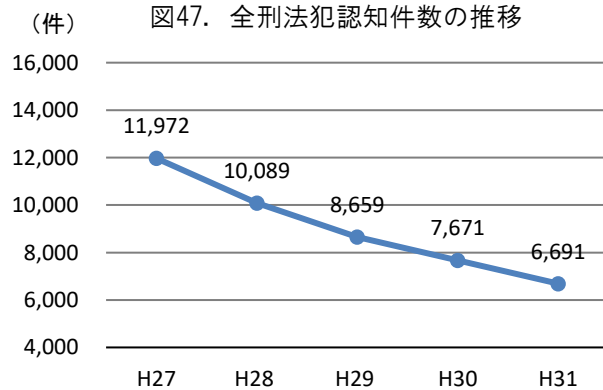


○ 防犯性能の向上による暮らしの安全・安心確保の視点

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。

図47. 全刑法犯認知件数の推移



(堺市調べ)

