

**さかい 魅力・安心 住まいプラン
(堺市住生活基本計画)
の進捗状況**

計画の位置づけ

○堺市基本計画2025、住生活基本計画（全国計画）、住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）等を上位・関連計画とし、住宅部門の基本計画として住生活に関する施策展開の基本的な指針となる計画

住宅政策の基本目標

暮らしの視点



基本目標 1
Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現



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

住宅ストックの視点



基本目標 3
脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現



基本目標 4
安全で良質なマンションストックの形成

住環境の視点



基本目標 5
次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成



基本目標 6
ニュータウンの居住魅力の向上



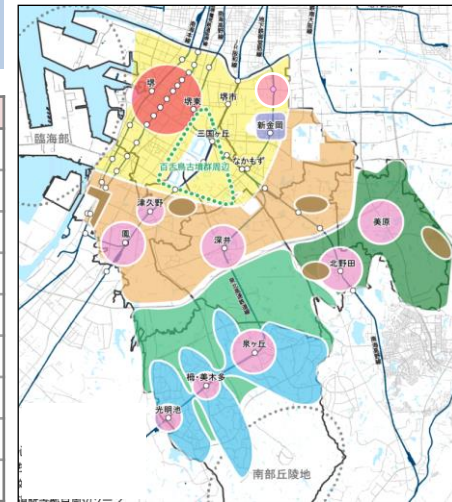
基本目標 7
災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成

住宅政策の基本理念

- 持続可能な住宅・住環境の形成
- 地域特性を活かした施策展開
- 多様な主体・政策との連携・協働

住宅地類型

住宅地類型	
	都心居住ゾーン
	まちなか居住ゾーン
	鉄道駅等周辺拠点ゾーン
	近郊住宅地ゾーン
	低層住宅地環境保全ゾーン
	新金岡住宅団地ゾーン
	泉北ニュータウンゾーン
	田園集落地ゾーン
	郊外住宅地ゾーン



重点的な施策展開

- ◇重点施策 1. 安心して住みつけられるセーフティネット環境の整備
- ◇重点施策 2. 子育て世帯の居住促進による地域活力の向上
- ◇重点施策 3. 市民に身近な空き家等の相談体制の整備

成果指標

住宅政策の基本目標の達成状況を示す成果指標を設定

成果指標（進捗状況）

※ ◎：概ね目標水準又はそれ以上

△：数値がほぼ同じ又は目標値から遠ざかっている

○：目標水準未達だが目標値に近づいている

－：現時点で比較・評価できない

基本目標	成果指標	計画策定時	※	進捗状況	目標（R12）
1.Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	①誘導居住面積水準達成率	51.2%（H30）	◎	54.4%（R5）	55%
	②子育て世帯（18歳未満の構成員のいる世帯）の誘導居住面積水準達成率	41.3%（H30）	△	37.4%（R5）	50%
	③高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率 （65歳以上のいる世帯が居住する全ての住宅のうち、①手すり2カ所以上、②段差のない室内、③廊下等が車椅子で通行可能な幅のいずれかを満たす世帯の割合）	40.3%（H30）	－	－ （R5）	75%
2.住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保	④セーフティネット住宅の登録戸数	3,795戸（R2）	○	4,425（R5）	10,000戸 （R3～12）
	⑤最低居住面積水準未達率	7.3%（H30）	◎	5.5%（R5）	早期に解消
3.脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現	⑥既存住宅の流通シェア （新築を含めた持ち家の全流通戸数（年間）に対する、持ち家を「中古住宅を購入」して取得した世帯の割合・5年間の平均）	29%（H30）	－	－ （R5）	35%
	⑦認定長期優良住宅のストック戸数	6,118戸（R2）	◎	8,163（R5）	12,000戸
	⑧居住目的のない空き家数 （空き家のうち、賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」の戸数）	17,600戸（H30）	△	22,200戸（R5）	20,000戸 以下に抑える
4.安全で良質なマンションストックの形成	⑨25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	65.4%（R3）	－	－	75%
5.次代に住み継ぐ魅力ある住宅地環境の形成	⑩現在住んでいる住宅及びそのまわりの環境について総合的に見て満足と感じている市民の割合 （「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合）	80.2%（H30）	－	－ （R5）	85%
	⑪今後の市内定住意向 （市内に住みつづけたい「そう思う」と「ある程度そう思う」を合計した割合）	75.9%（R1）	◎	85.0%（R5）	80%（R13）
6.ニュータウンの居住魅力の向上	⑫泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合	29.5% （R7推計値）	△	29.4%（R5）	30.5%（R7）
7.災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成	⑬現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度 （「満足している」と「まあ満足している」を合計した割合）	62%（H30）	－	－ （R5）	70%
	⑭大阪重点犯罪認知件数	1,195件（R1）	◎	1,018件（R5）	900件（R7）
	⑮住宅の耐震化率	82%（H30）	－	－	95%（R7）

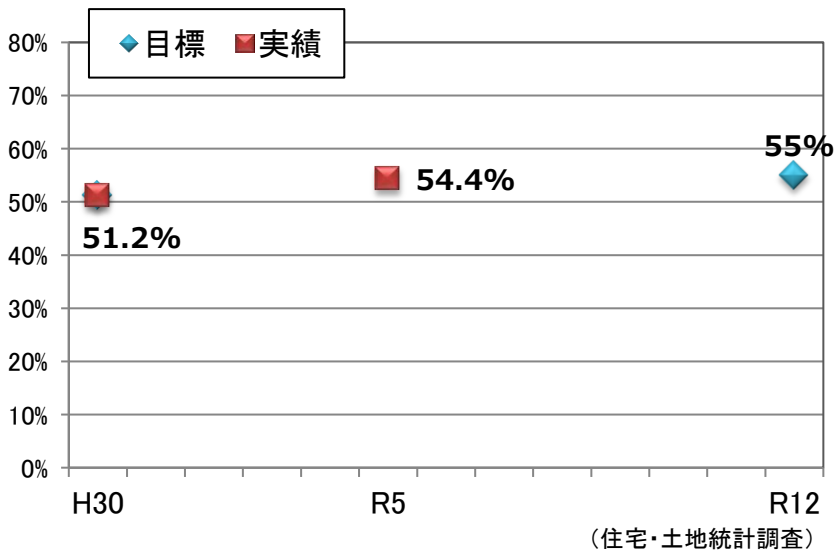
①誘導居住面積水準達成率

指標の考え方

○誘導居住面積水準は、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、全世帯数に対する達成率を指標として設定。

進捗状況等

- R5はH30より3.2ポイント上昇しており、目標達成が見込めるトレンドで推移をしている。
- 都市型水準（共同住宅）の達成率が目標値より低く、また民営借家での達成率が低いため、多様な規模の借家ストックの確保とさらなる流通促進が重要である。



(参考) 誘導居住面積水準 (単位: m²)

世帯人員 (例)	一般型	都市居住型
1人	55	40
2人	75【75】	55【55】
3人	100【87.5】	75【65】
4人	125【112.5】	95【85】

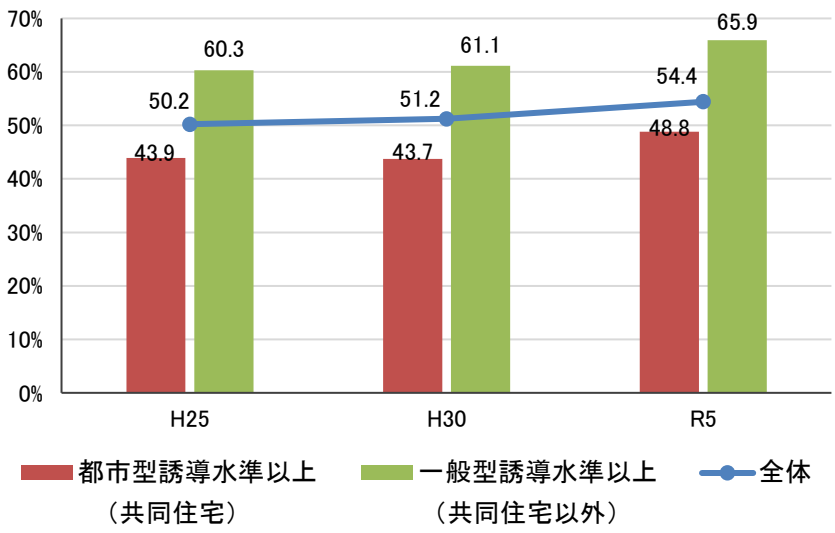
【 】内は3～5歳児が1名いる場合

住生活基本計画（全国計画）より

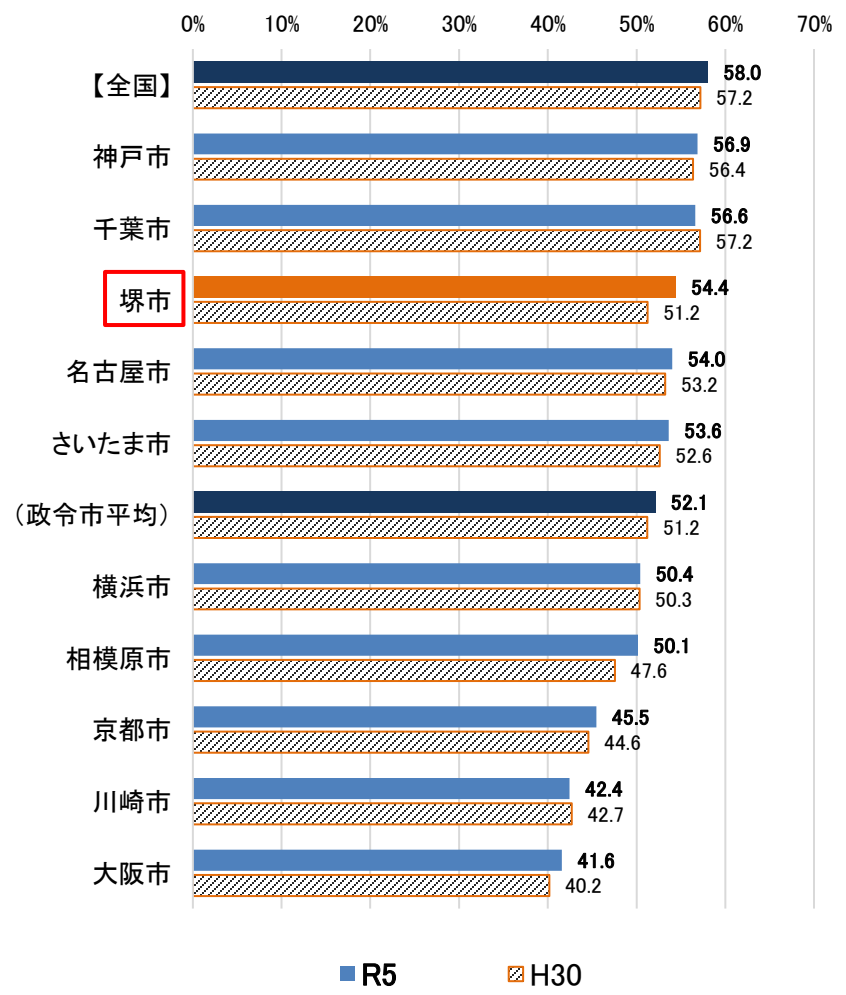
- ◆単身世帯
一般型：55m²
都市居住型：40m²
- ◆2人以上世帯の計算式
一般型：25m²×世帯人数+25m²
都市居住型：20m²×世帯人数+15m²
(子どもに係る世帯人数の換算)
3歳未満0.25人、3歳以上6歳未満0.5人、
6歳以上10歳未満0.75人
- ◆一般型誘導居住面積水準
：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した居住面積水準
- ◆都市居住型誘導居住面積水準
：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した居住面積水準

①誘導居住面積水準達成率（つづき）

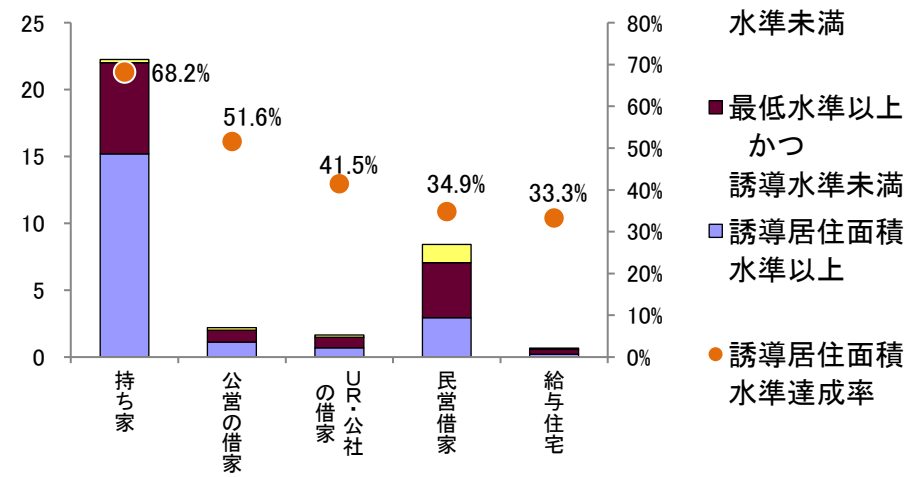
都市居住型・一般型別の推移(堺市)



全国・3大都市圏政令市比較(H30・R5)



所有関係別の状況(R5・堺市)



(いずれも住宅・土地統計調査)

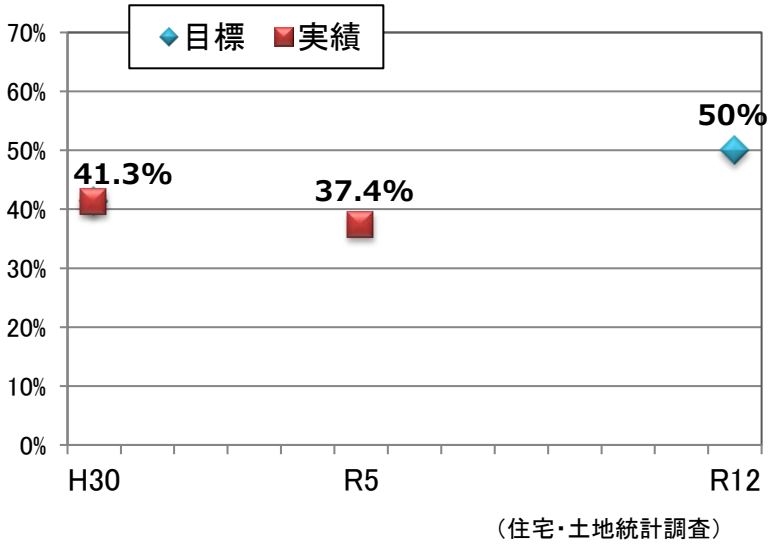
②子育て世帯の誘導居住面積水準達成率

指標の考え方

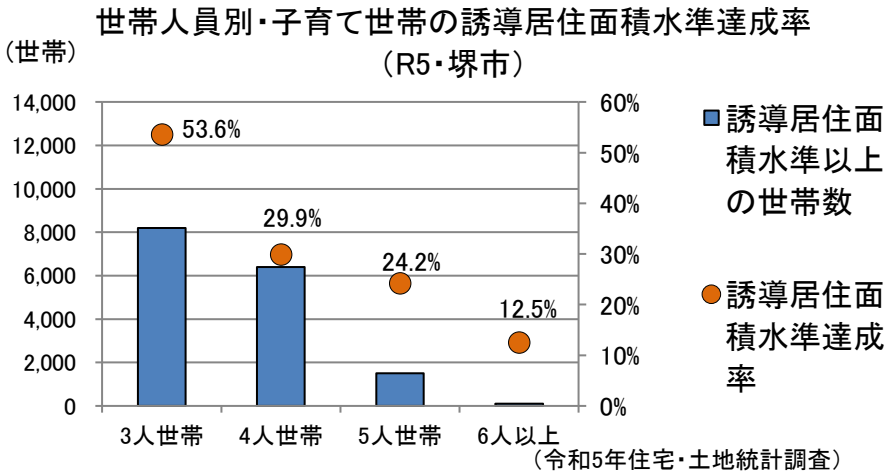
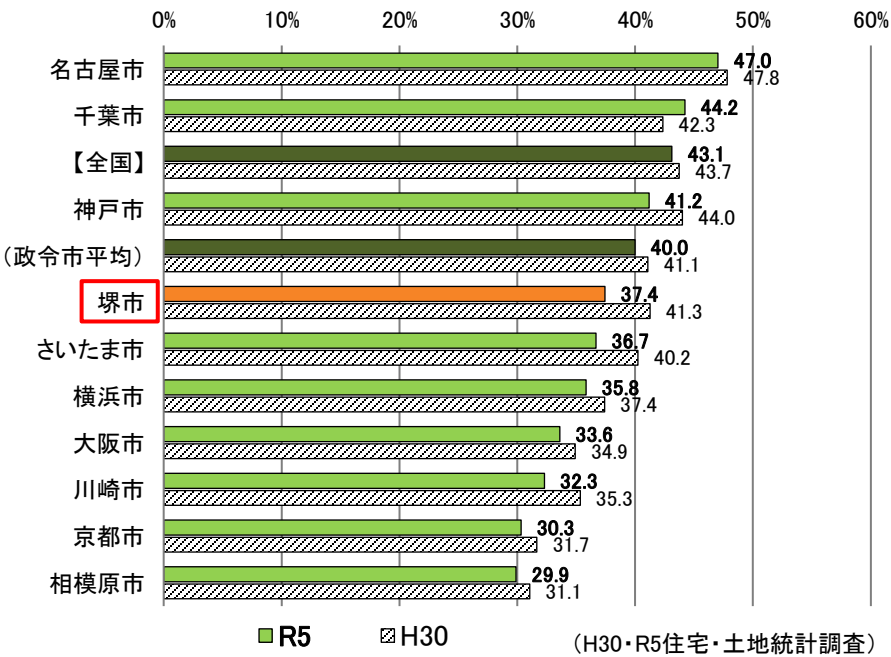
○誘導居住面積水準は世帯全体では約5割以上達成しているが、子育て世帯についてはこれよりも達成率が低くなることから、子育て世帯の住む住宅の面積水準の指標として設定。

進捗状況等

- R5はH30より3.9ポイントの低下となっている。なお全国や政令市平均、3大都市圏政令市でも多くが低下傾向である。
- 3人世帯では目標を達成しているが、4人以上の世帯での達成率の向上を図ることが重要である。



全国・3大都市圏政令市比較 (H30・R5)



③高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率

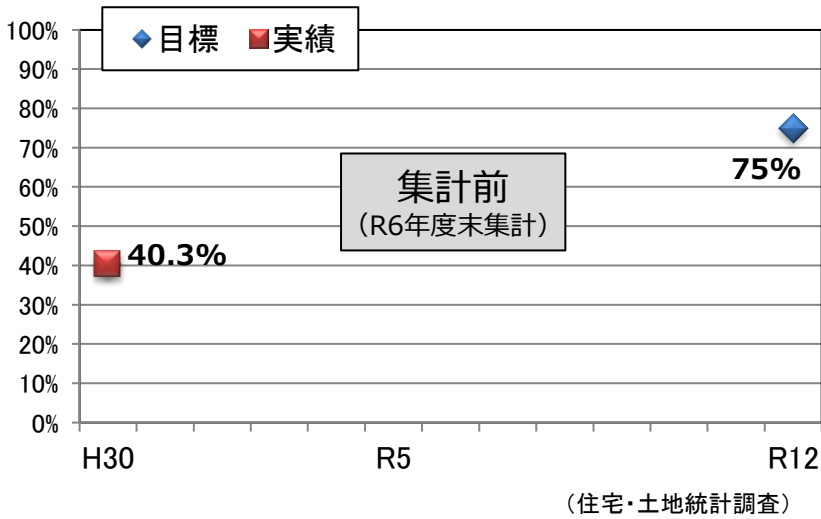
指標の考え方

○高齢者が安全に安心して住みつけられる住宅ストックの形成、介護負担の軽減等に資する指標として、住宅内の一定のバリアフリー化率を設定。

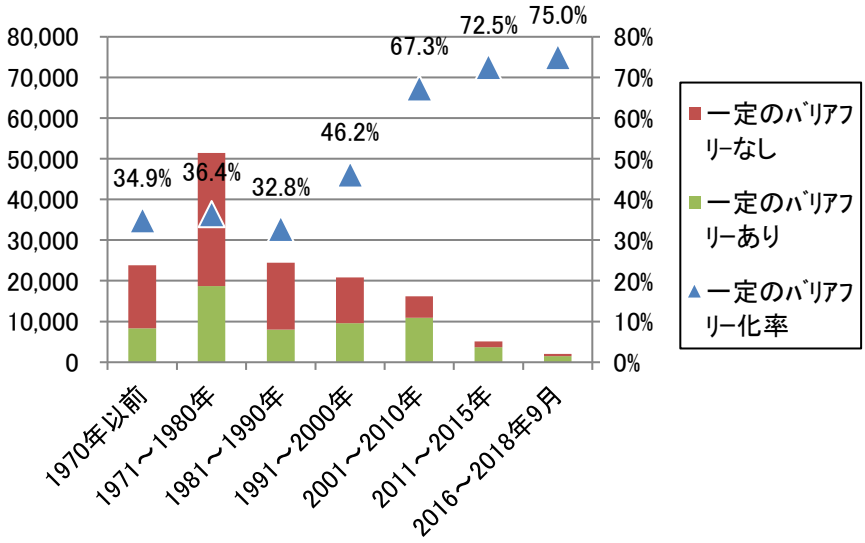
※「一定のバリアフリー化」：①手すり2カ所以上、②段差のない室内、③廊下等が車椅子で通行可能な幅のいずれかを満たす住宅

進捗状況等

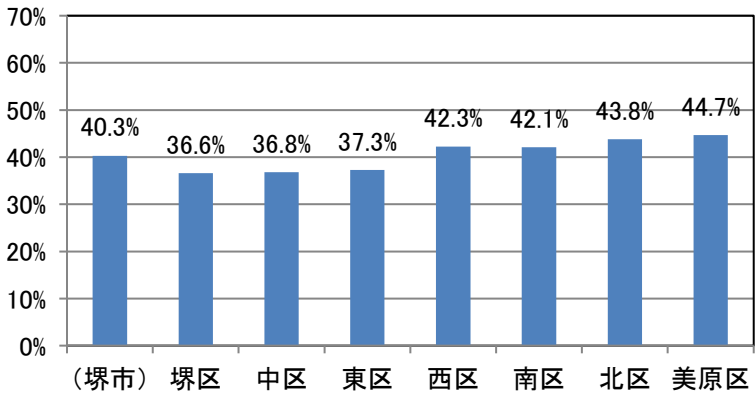
(集計前)



(世帯) 建築年代別の一定のバリアフリー化率 (H30・堺市)



高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化率 (H30・堺市区別)



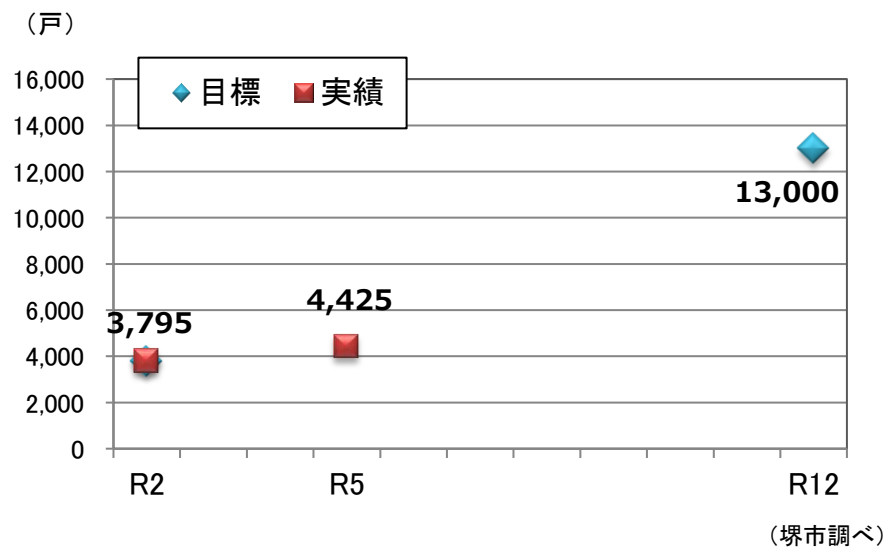
④セーフティネット住宅の登録戸数

指標の考え方

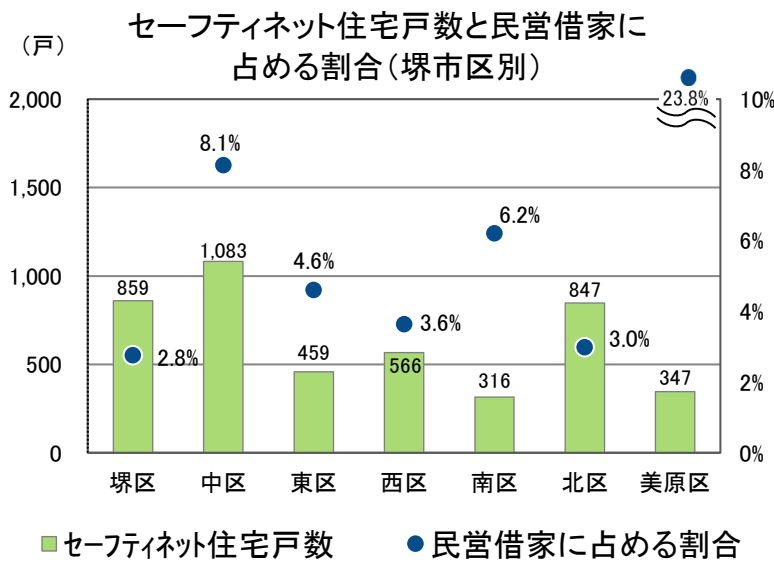
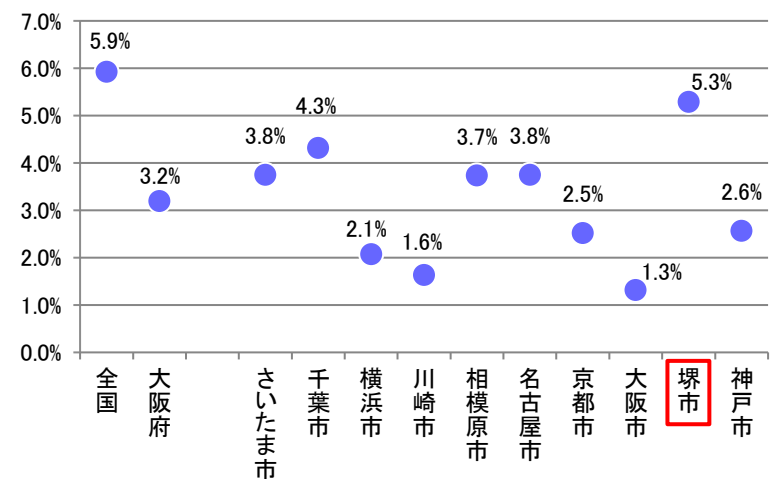
- 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確保を図るため、高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として登録した住宅の戸数を指標として設定。

進捗状況等

- R5年度末において計4,425戸で目標水準未満だが、R3以降で630戸の増加となり、着実に増加している。
- 不動産団体等を通じた制度の周知や空き家利活用促進策とも連携を図り、登録を促進することが重要である。



セーフティネット住宅戸数の民営借家に占める割合
(全国・大阪府・3大都市圏政令市)



(セーフティネット住宅戸数はR6.12末現在、
民営借家の戸数は令和5年住宅・土地統計調査)

⑤最低居住面積水準未満率

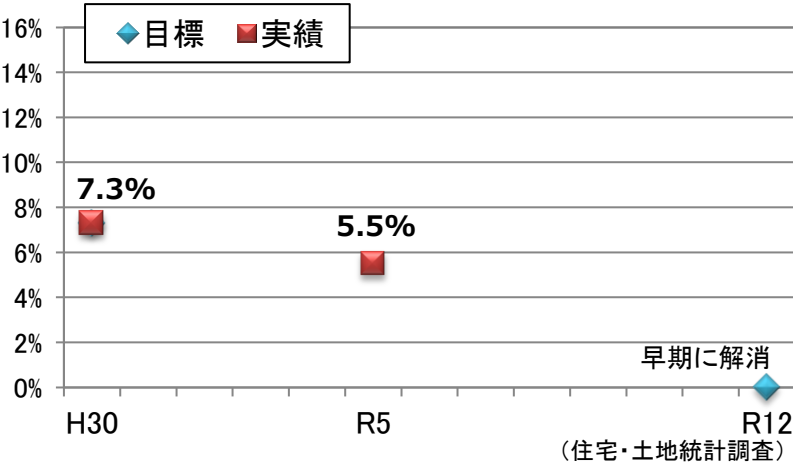
指標の考え方

○最低居住面積水準は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む上での基礎として、全ての世帯において達成すべき住宅の広さに関する「最低水準」として設定。

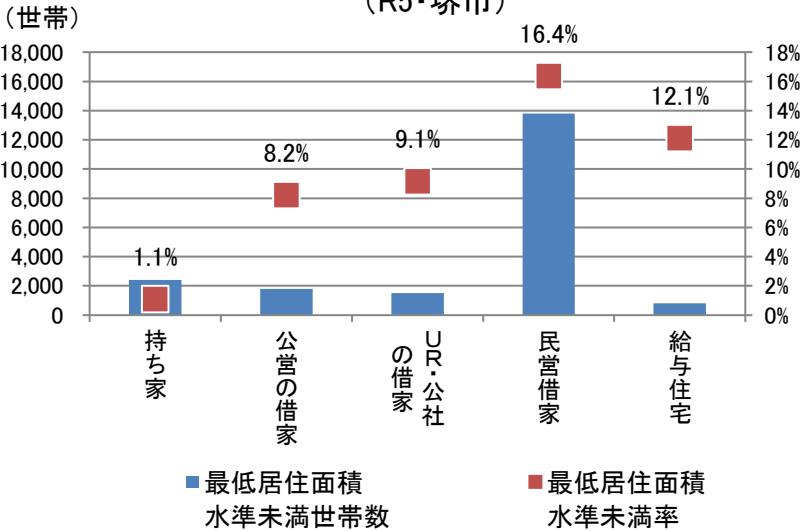
- 住生活基本計画（全国計画）より
- (1) 単身者：25㎡
 - (2) 2人以上世帯：10㎡×世帯人数※ + 10㎡
(※5人以上は緩和あり)

進捗状況等

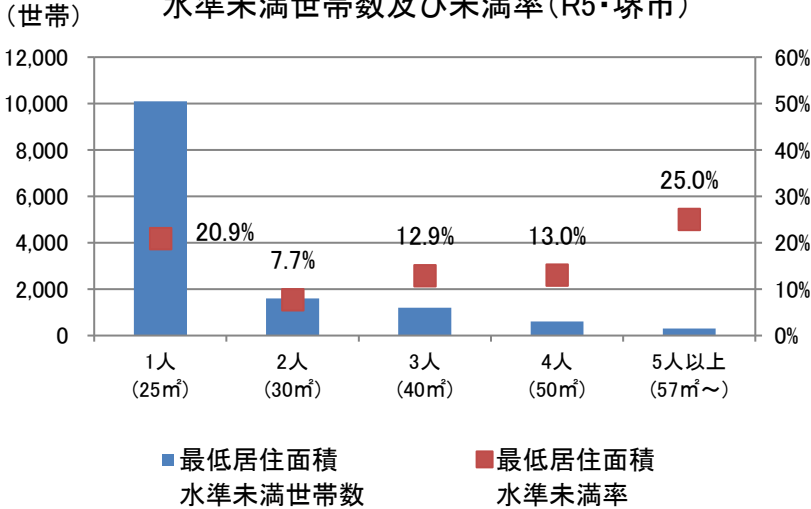
- R5はH30から1.8ポイント低下し、目標に向かって推移している。
- 民営借家での最低居住面積水準未満率が16.4%で、特に、1人世帯の水準（25㎡以上）未満率が20.9%となっており、単身向け住宅の面積水準向上に向けたストック活用や流通促進が重要である。



所有関係別・最低居住面積水準世帯数と未満率 (R5・堺市)



<民営借家>世帯人員別の最低居住面積水準未満世帯数及び未満率 (R5・堺市)



⑥既存住宅の流通シェア

⑦認定長期優良住宅のストック戸数

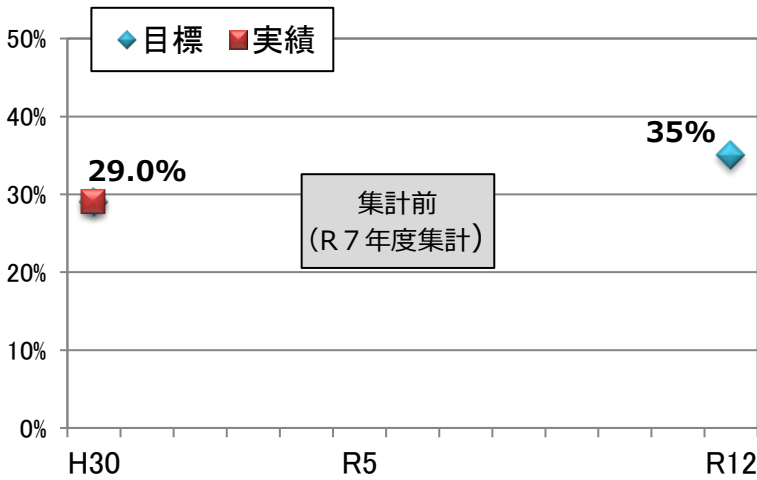
⑥既存住宅の流通シェア

指標の考え方

○良質で魅力的な既存住宅が市場で評価され、消費者がより安心して既存住宅の取引ができる市場の形成を促進し、質の確保された資産として承継されていく新たな住宅循環システムの構築に向け、既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）を指標として設定。

進捗状況等

○（集計前）



（新設住宅着工統計、住宅・土地統計調査）

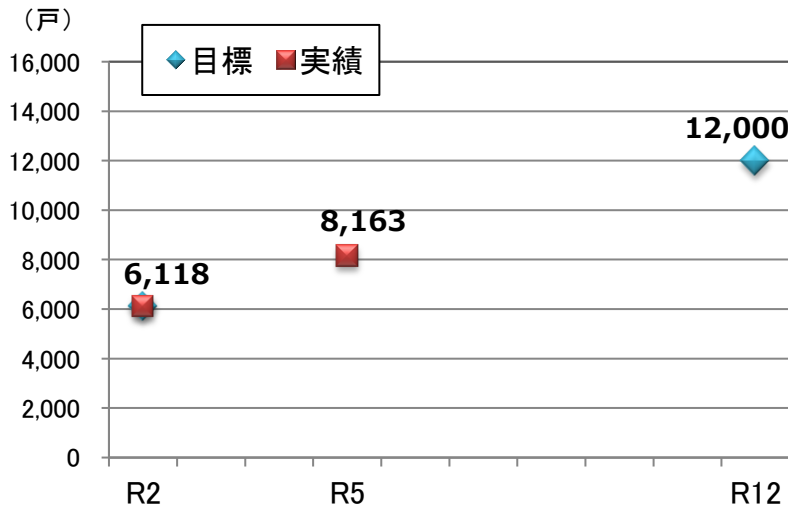
⑦認定長期優良住宅のストック戸数

指標の考え方

○既存住宅が資産となり、良質なストックとして次の世代にも承継されるよう、耐久性に優れた長期優良住宅の普及を図るため、長期優良住宅の認定戸数を指標として設定。

進捗状況等

○R5年度末で8,163戸の認定戸数となっており、R2から2,045戸の増加となっている。目標値に向けて概ね順調に増加の傾向にある。



（堺市調べ）

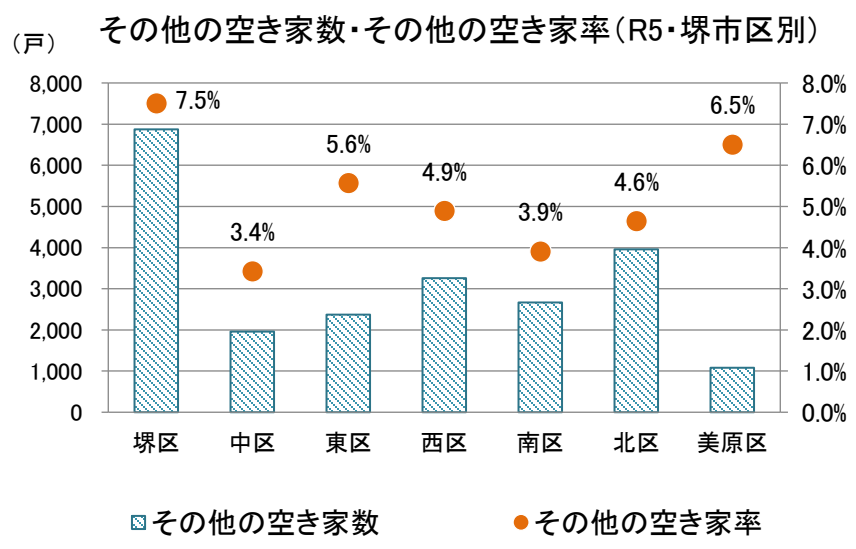
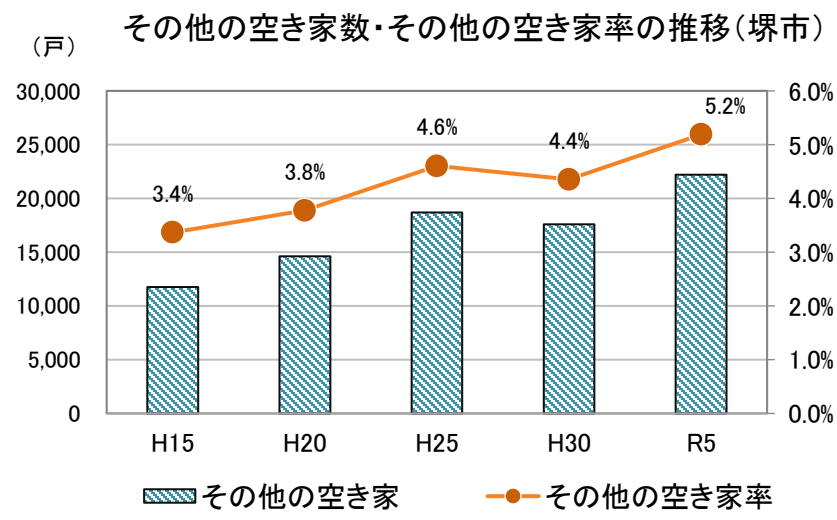
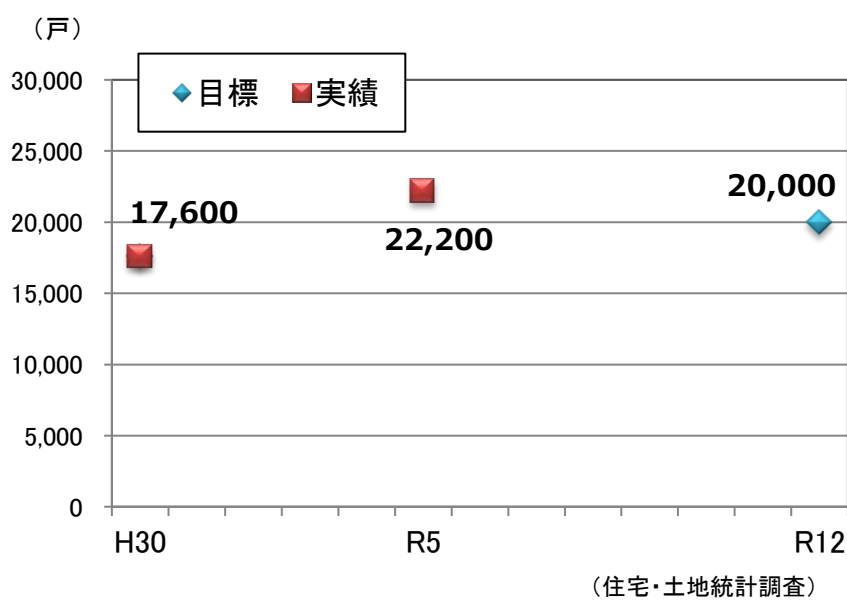
⑧居住目的のない空き家数

指標の考え方

○空き家の利活用や適正管理を促進する観点で、賃貸用、売却用、二次的利用の住宅を除く空き家（その他の空き家）数を指標として設定。

進捗状況等

- R5はH30から4,600戸の増加となり目標値を超えている。
- 多様な分野の専門家と連携した空き家相談や支援策などによる空き家化の予防につながる周知啓発、さらなる利活用や除却等の促進が重要である。



(いずれも住宅・土地統計調査)

⑨25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合

⑩住宅及びそのまわりの環境について総合的な満足度

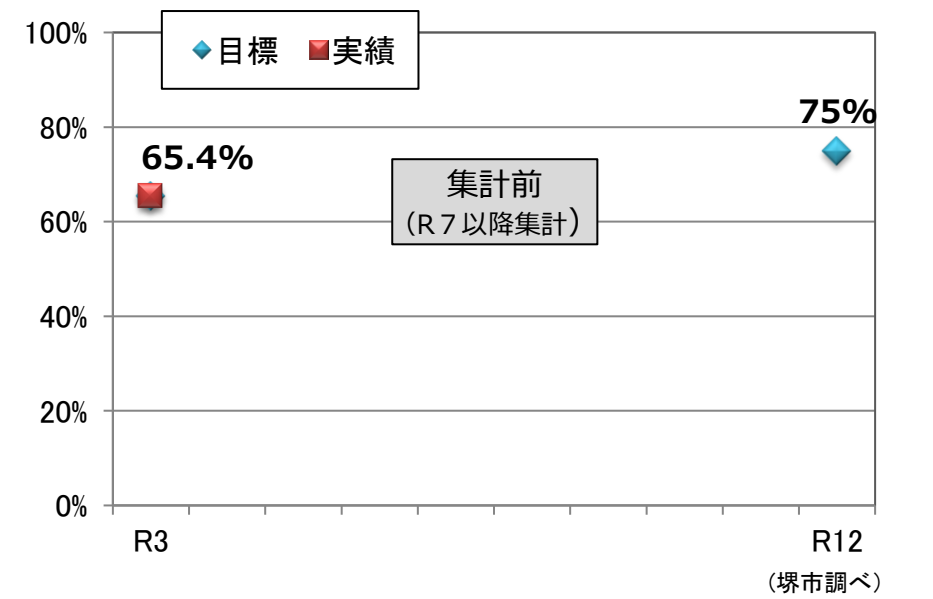
⑨25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合

指標の考え方

○マンションの資産価値や良好な居住環境の確保、周辺地域の居住環境への悪影響の防止等の観点から、適時適切な維持修繕のために必要な計画・資金を設定しているマンションの割合を指標として設定。

進捗状況等

○（集計前）



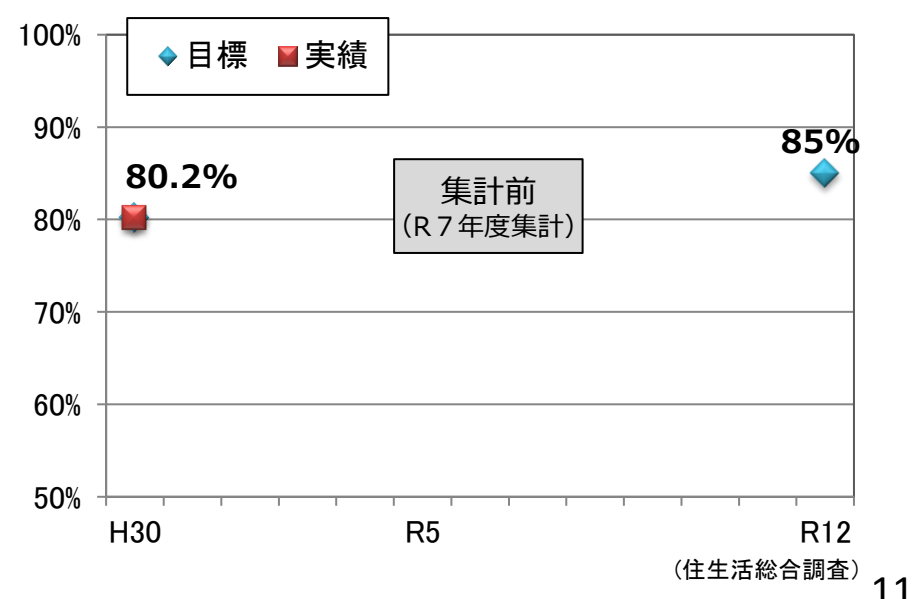
⑩現在住んでいる住宅及びそのまわりの環境について総合的に見て満足と感じている市民の割合

指標の考え方

○居住環境を含めた住生活全般に関する総合的な満足度として、現在居住している住宅及び居住環境について、総合的にみてどのように思っているかを「満足」「まあ満足」「多少不満」「非常に不満」の4段階評価のうち、「満足」「まあ満足」とする割合を指標として設定。

進捗状況等

○（集計前）



⑪今後の市内定住意向

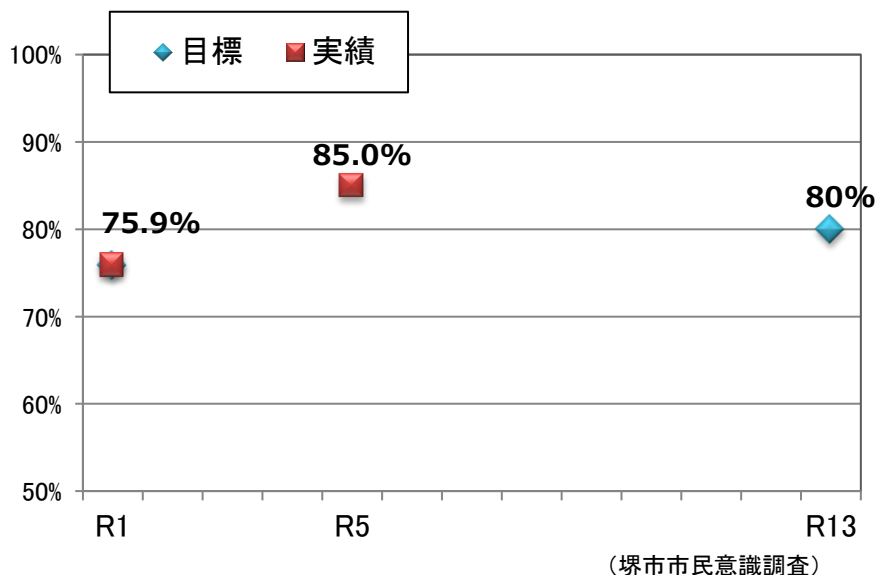
指標の考え方

○市内における定住促進の観点から、今後も市内で定住したいと考える市民の割合を指標として設定。

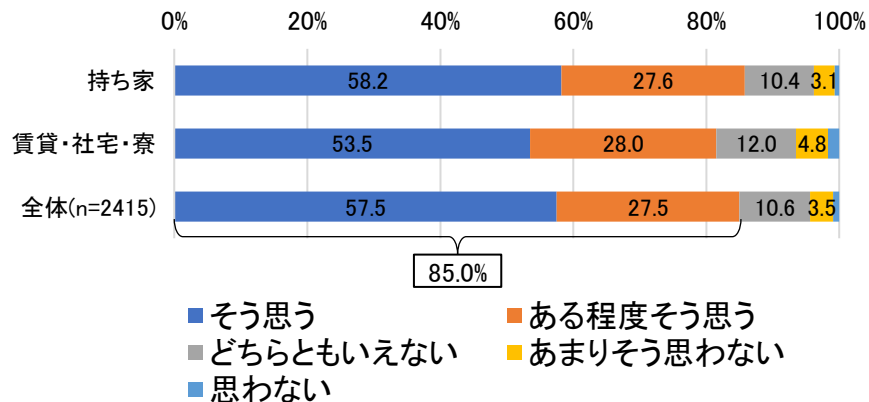
進捗状況等

○R5では85.0%と上昇傾向であり、R1から9.1ポイントの増加となった。目標値の80%を超えている。

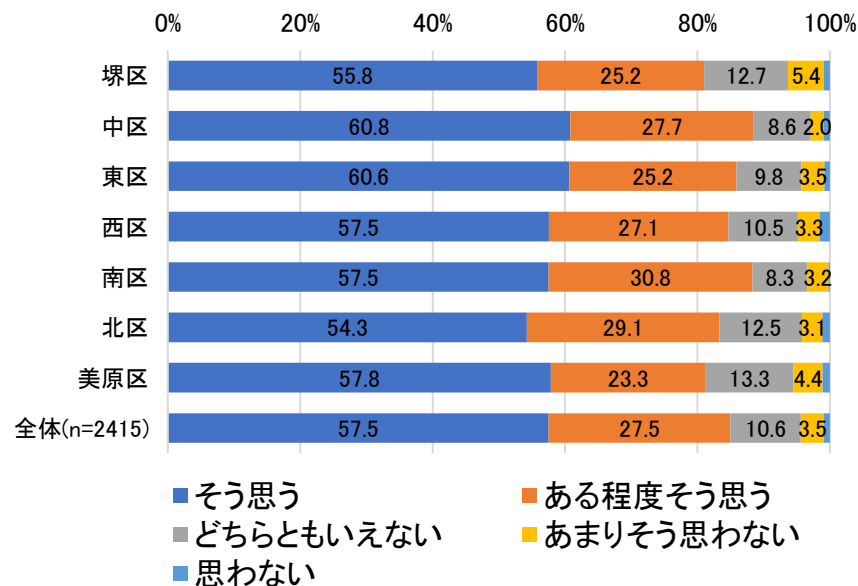
○引き続き定住促進につながる施策を推進することが重要である。



市内定住意向・所有形態別 (R5・堺市)



市内定住意向 (R5・堺市区別)



(いずれも堺市市民意識調査)

⑫ 泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合

⑬ 住環境のうち「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度

⑫ 泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合

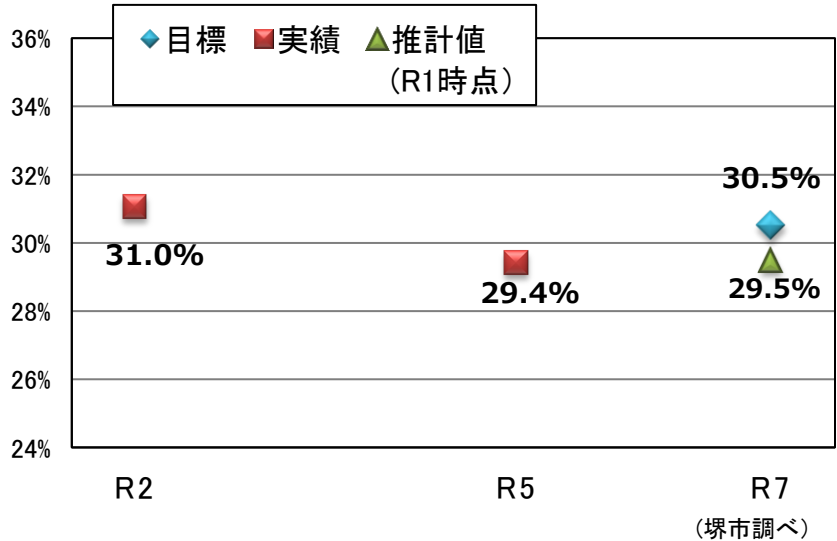
指標の考え方

○ 泉北ニュータウンにおける新たな価値創造や魅力ある住宅ストックの確保などによる地域の活性化促進の観点で泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合を指標として設定。（堺市基本計画2025のKPIと同様の指標）

進捗状況等

○ R5年はR2から1.6ポイント低下した。

○ 若年層・子育て世代の誘引に向け、活用地などの公的ストックを活用した住宅供給を図るなど、泉北ニュータウンに新たな価値を創造し、泉北ニュータウンの魅力を市内外に効果的に発信することが重要である。



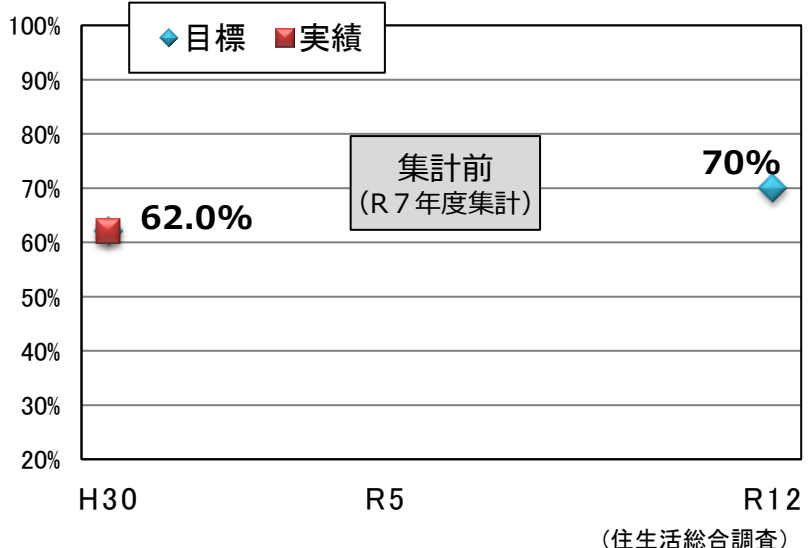
⑬ 現在住んでいる住宅のまわりの環境の「火災・地震・水害等に対する安全」に対する満足度

指標の考え方

○ 住環境における安全性に関する満足度について、現在住んでいる住宅のまわりの環境のうち、火災・地震・水害等に対する安全に対して、「満足」「まあ満足」「多少不満」「非常に不満」の4段階評価のうち、「満足」「まあ満足」とする割合を指標として設定。

進捗状況等

○ (集計前)



⑭大阪重点犯罪認知件数

⑮住宅の耐震化率

⑭大阪重点犯罪認知件数

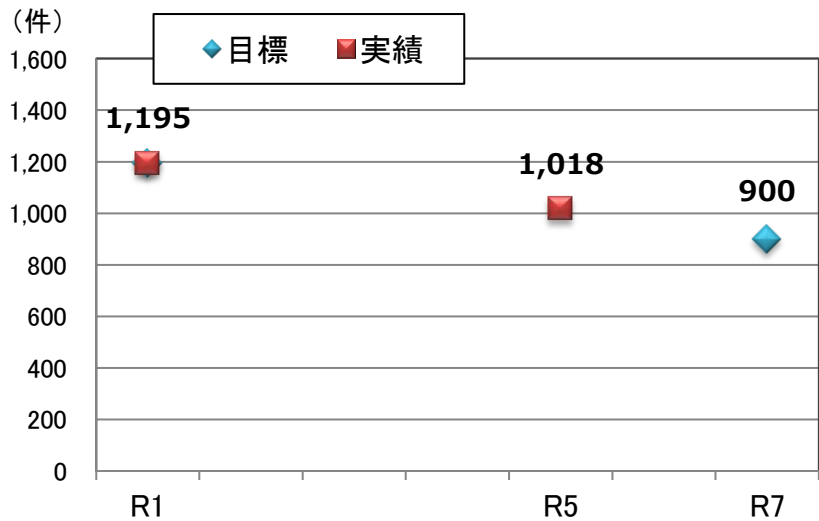
指標の考え方

- 安全で安心して生活ができる住環境を確保する観点から、大阪重点犯罪の認知件数を指標として設定。
(堺市基本計画2025のKPIと同様の指標)

※大阪重点犯罪：生活するうえで住民が強く不安を感じるため府警において特に取り締まりを強化している犯罪

進捗状況等

- R5では1,018件で、R1から177件減少した。低下傾向にあり、概ね目標値に向かって推移している。
- 引き続き、安心して暮らせる住環境の確保に向けハード・ソフト両面での取組みを進めることが重要である。



(大阪府警察犯罪統計)

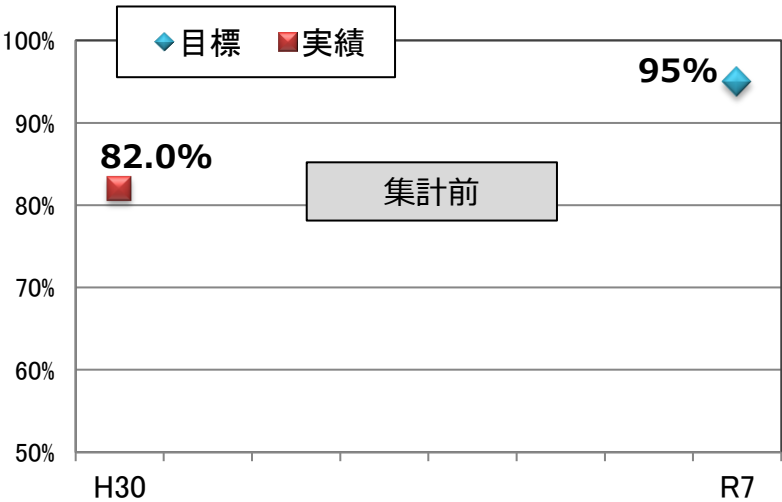
⑮住宅の耐震化率

指標の考え方

- 住宅に求められる基本的性能を確保する観点から、地震に対する基礎的な安全性の水準である耐震基準を有する住宅戸数の割合を指標として設定。

進捗状況等

- (集計前)



(H30は住宅・土地統計調査より推計)