

参考資料4

住生活を取り巻く現状

目 次

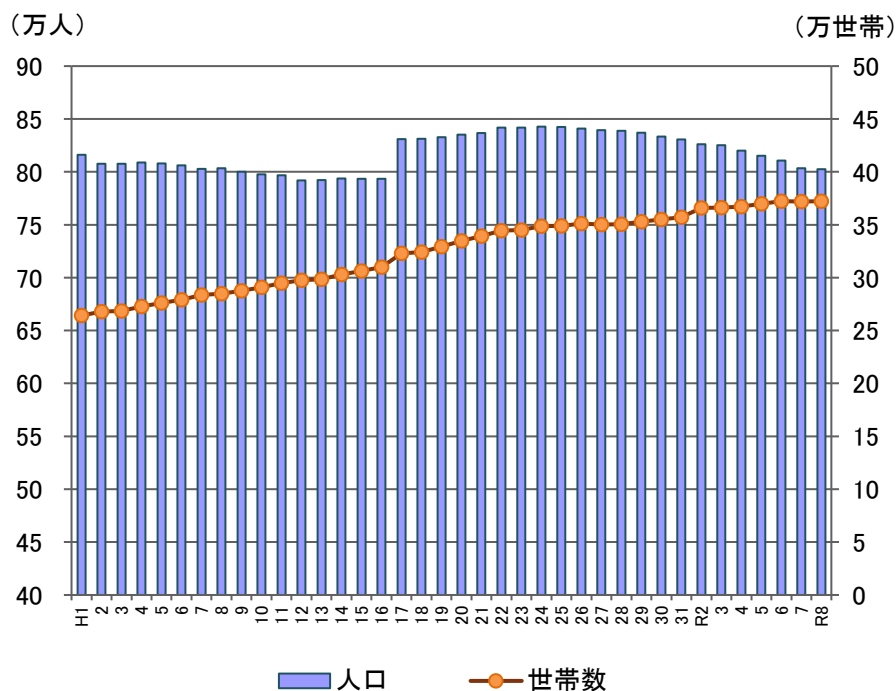
人口・世帯数の推移	 2
世帯規模、家族類型の推移	 4
住宅総数、所有関係別の状況	 5
新設着工住宅の推移	 6
公的賃貸住宅ストックの状況	 7
マンションストックの状況	 8
マンション管理の状況	 9
居住面積水準	11
空き家の状況	13
住宅及び居住環境の総合満足度	18
住宅・居住環境の要素別満足度	19
住宅・居住環境において重要と考える要素	20
住宅地の公示地価の動向	21
若年世帯・高齢者世帯の居住状況（所有関係別）	22
子育て世帯の居住状況	23
泉北ニュータウン又は南区における状況	24

人口・世帯数の推移

- 堺市の人口はR8.1現在、約80万3千人で近年減少傾向にある。
- 世帯数はR8.1現在、約37万2千世帯で増加傾向が続いている。

- 年齢3区分別人口は、R7で0-14歳が9.2万人（11.4%）、15-64歳が48.9万人（60.3%）、65歳以上が22.9万人（28.3%）である。

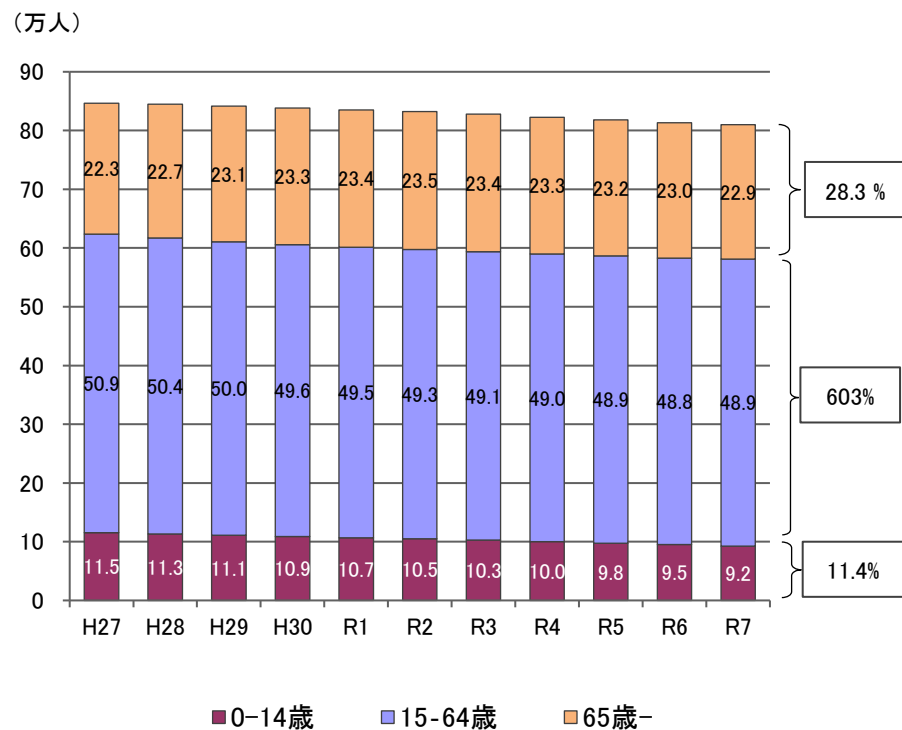
人口・世帯数の推移(堺市)



(堺市統計書)

※各年1月1日現在の推計人口・世帯数
(国勢調査年は10月1日・R7年は速報値)

年齢3区分別人口の推移(堺市)



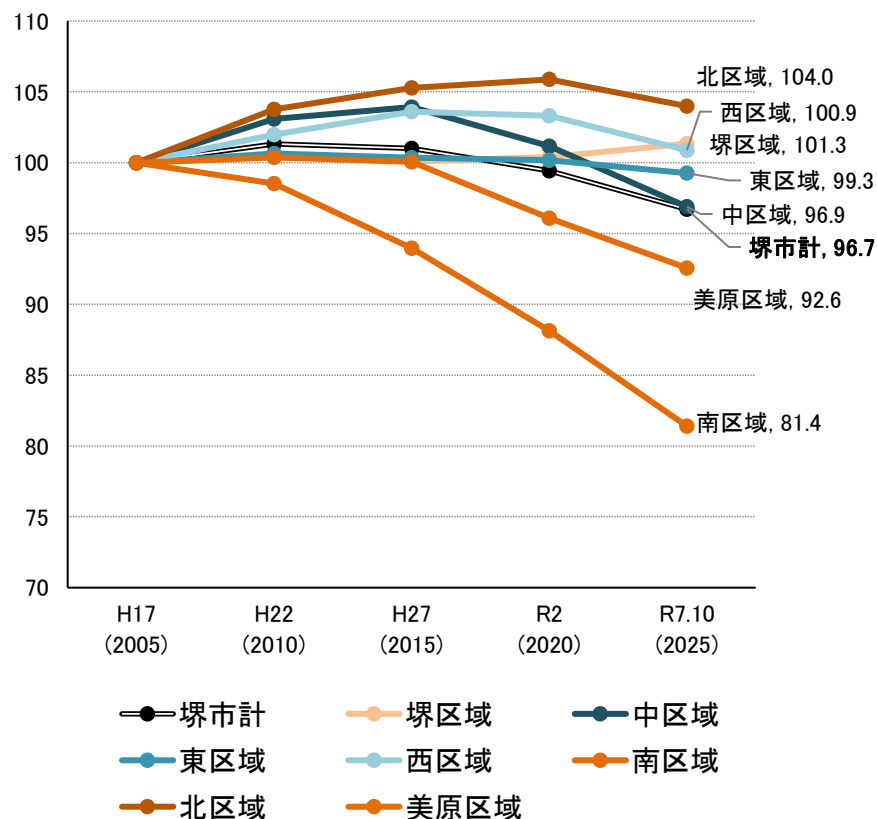
(住民基本台帳人口(外国人含む))

※各年9月末現在

人口・世帯数の推移（区別）

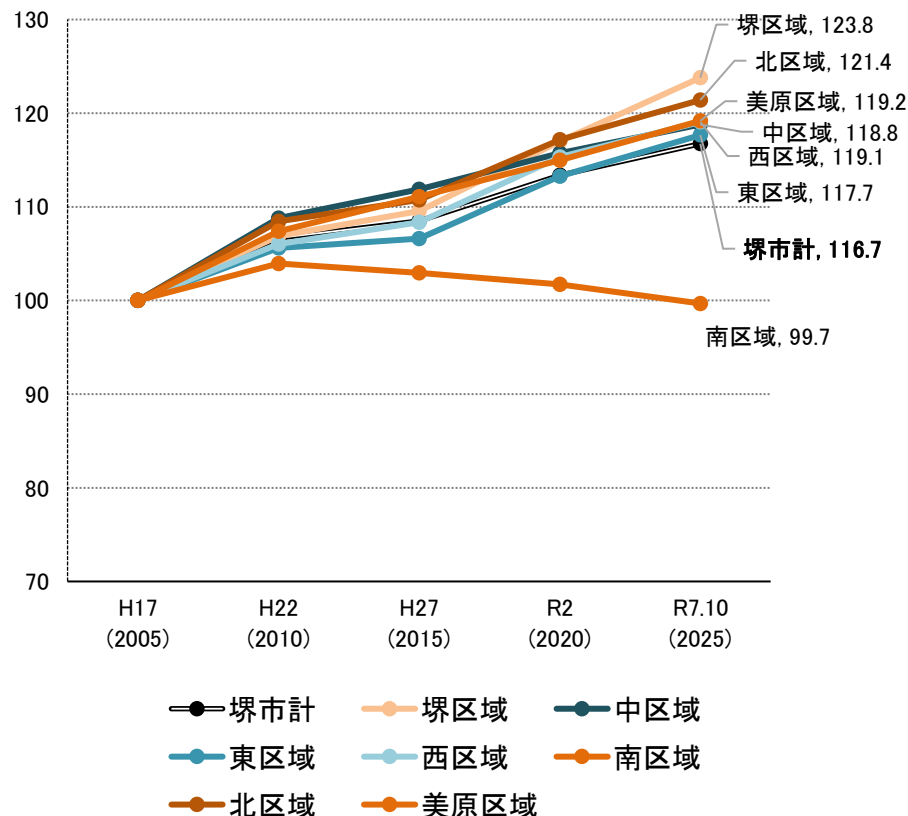
○区別人口は、近年各区ともに減少傾向にある。
H17を100としたときの南区、美原区のR7人口は市平均値の96.7より低い。

区別人口の推移(H17=100)



○区別世帯数は、南区を除く各区で増加傾向である。南区ではH22以降減少傾向であり、H17を100としたときのR7世帯数は99.7である。

区別世帯数の推移(H17=100)



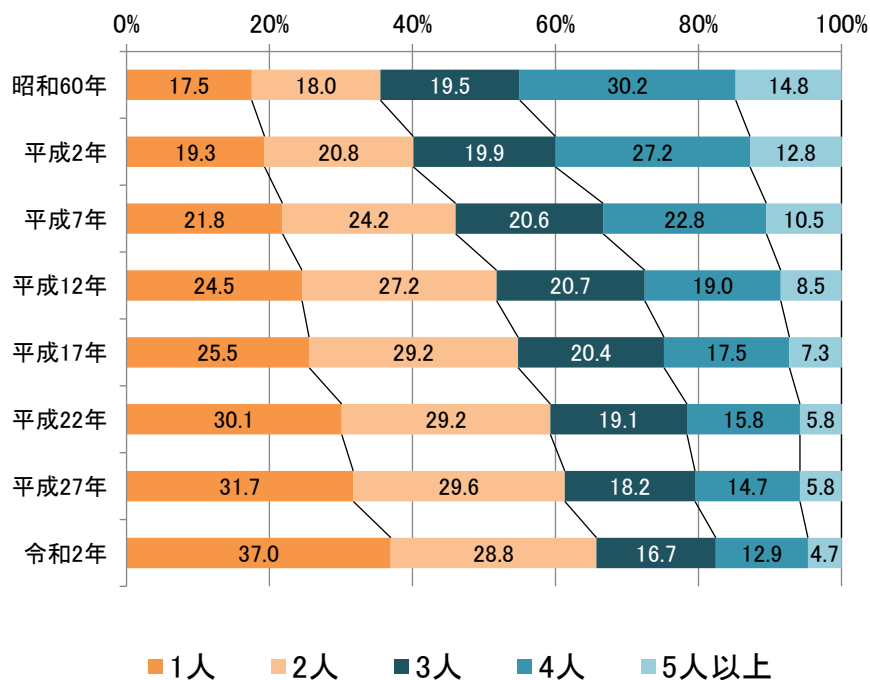
世帯規模、家族類型の推移

○世帯規模は小規模化が進行し、1人世帯及び2人世帯の割合は増加傾向であるが、3人以上世帯割合は減少傾向にある。

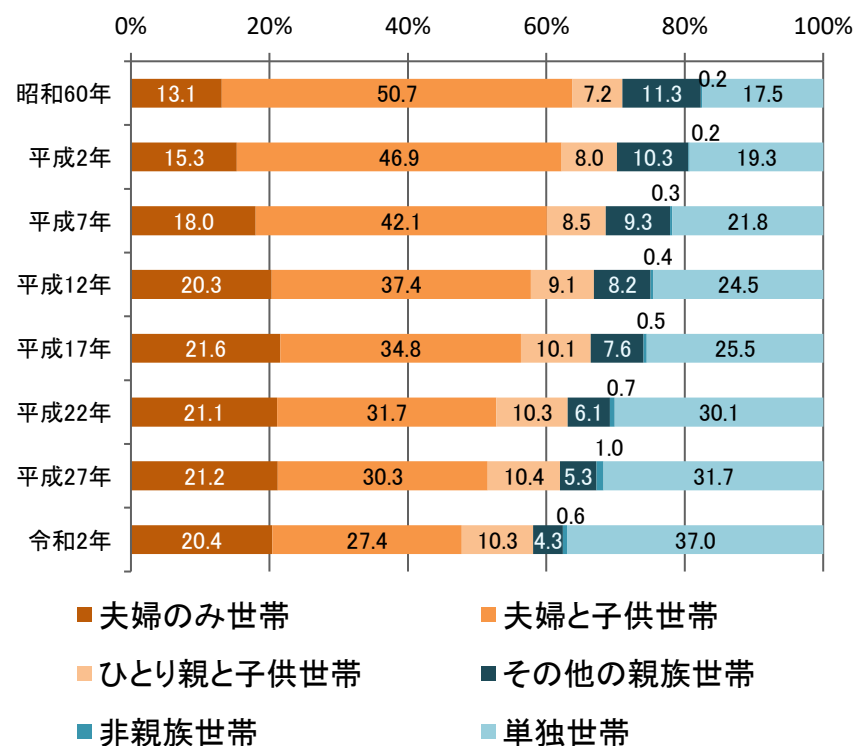
○家族類型は単独世帯の増加が顕著であり、R2で37.0%である。

○「夫婦と子供世帯」では減少傾向が続いている。

世帯規模の推移(堺市)



家族類型の推移



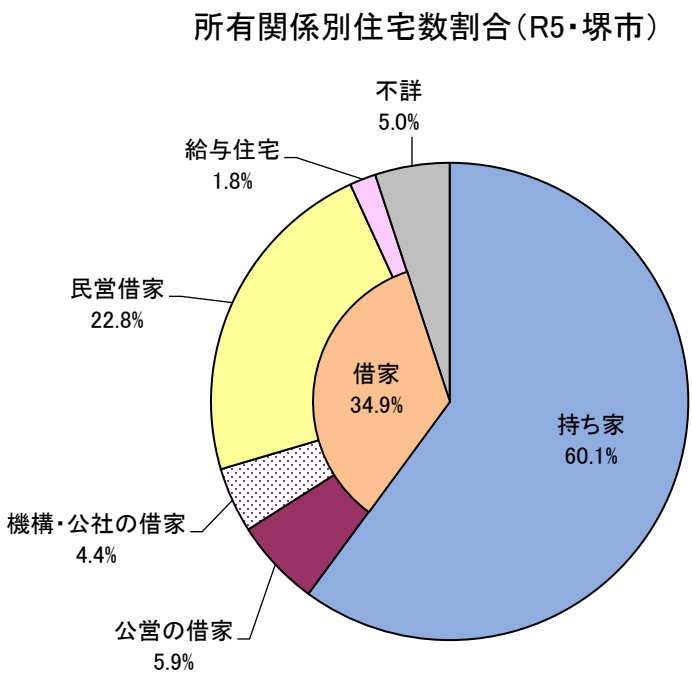
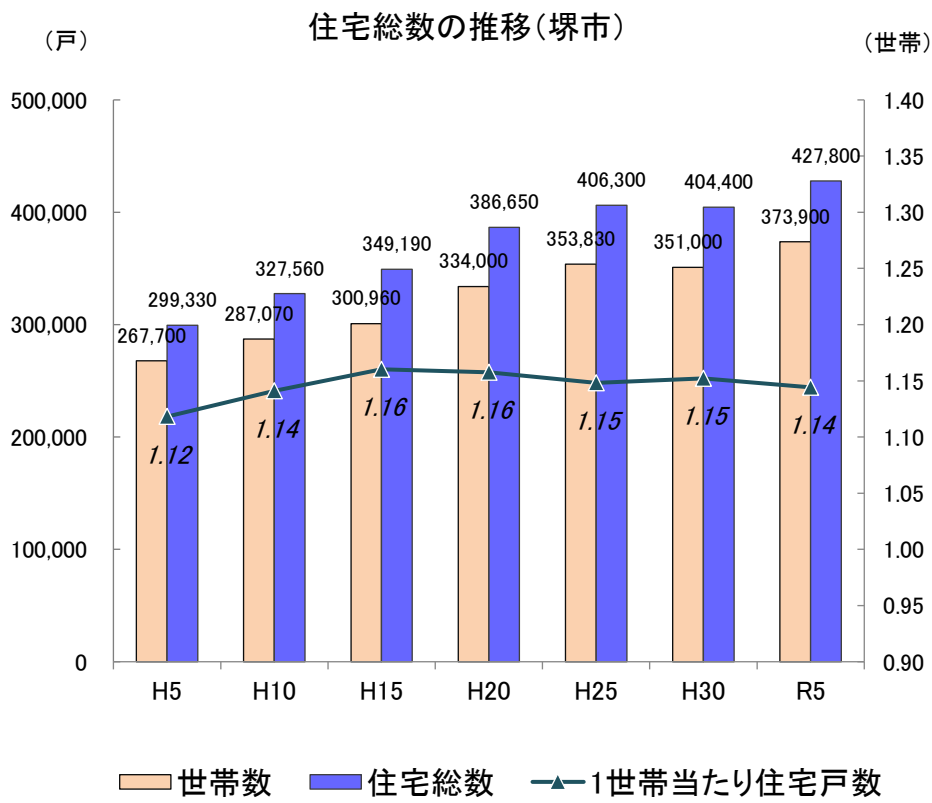
(いずれも国勢調査)

住宅総数

○住宅総数はR5で427,800戸で、前回調査時（H30）より増加した。世帯数はR5において373,900世帯で、1世帯当たり住宅数は1.14でH15以降わずかに減少傾向を示している。

所有関係別の状況

○所有関係別の住宅数は、持ち家が約60%、借家が約35%の割合となっている（不詳除く）。また、借家のうち民営借家が多くを占めている。

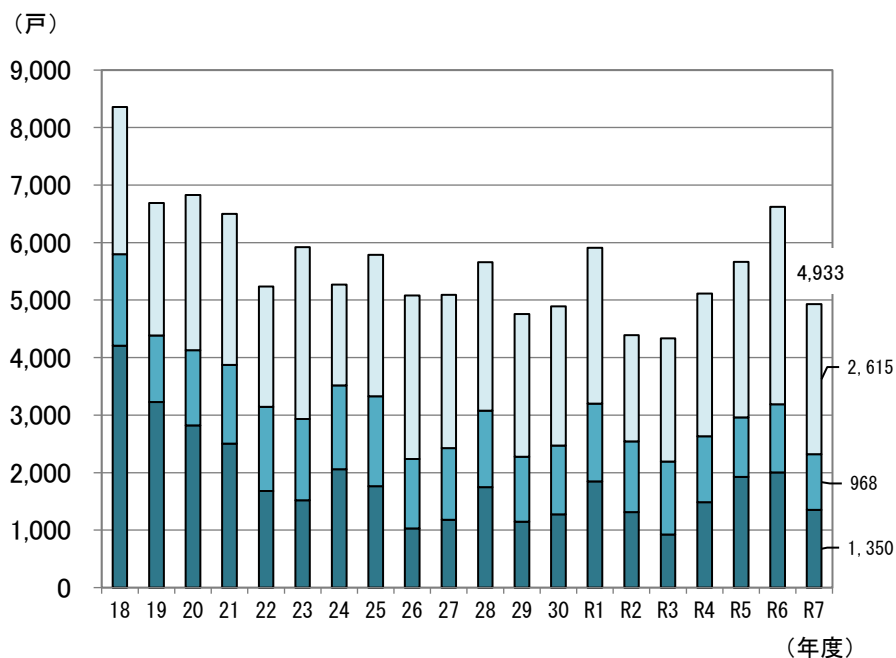


新設着工住宅の推移

○新設着工住宅数は、直近のR7が4,933戸で、近年は5千戸前後で推移している。

○直近5か年計（R3～7年度）の住宅着工戸数は、堺区が8,085戸最も多く、次いで北区が5,632戸、西区4,141戸で多くなっている。

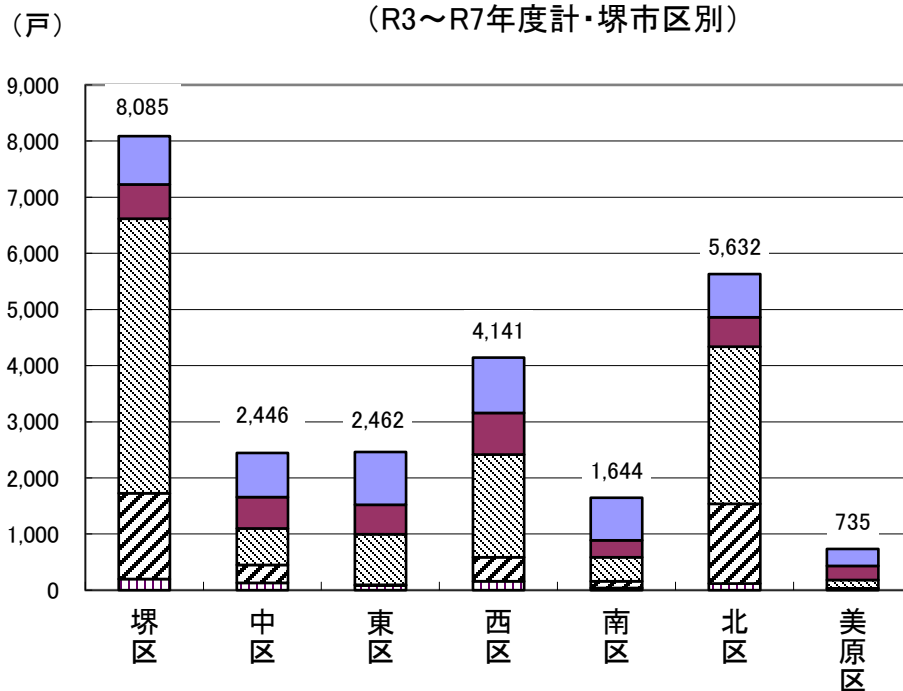
新設着工住宅の利用関係別戸数推移（堺市）



■分譲住宅 ■持家 □貸家(給与住宅含む)

(新設住宅着工統計(国土交通省))

建て方別所有関係別の着工戸数割合
(R3～7年度計・堺市区別)



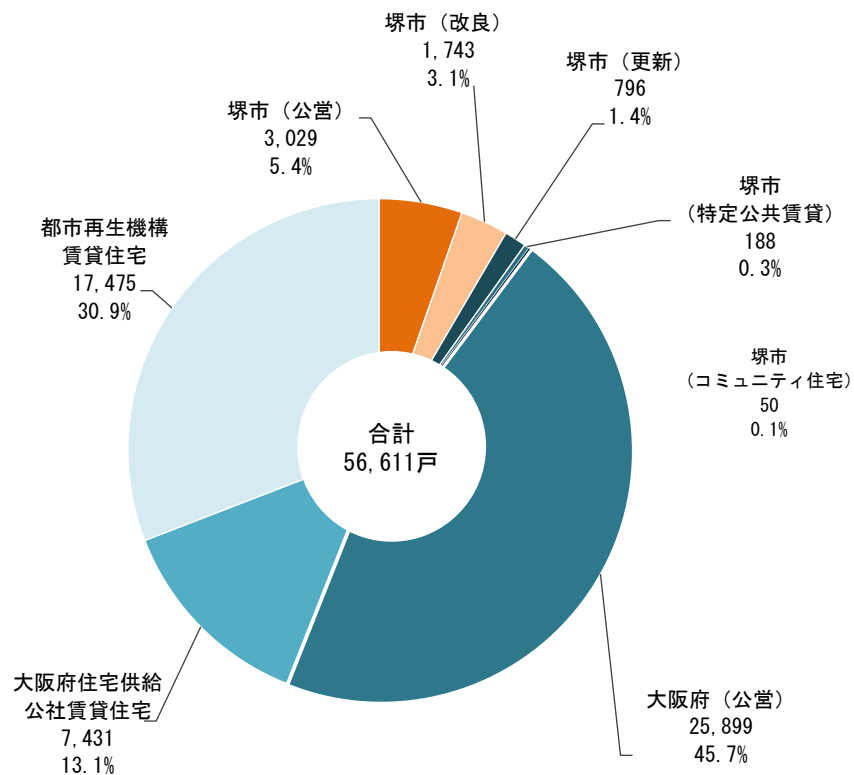
■戸建持家 ■戸建分譲 ■共同貸家 ■共同分譲 □その他

(建築工事届より堺市作成)

公的賃貸住宅ストックの状況

○公的賃貸住宅は、R8年4月現在で約5万6千戸で、その内訳は府営住宅が約2万6千戸で最も多く、次いでUR住宅が約1万7千戸である。

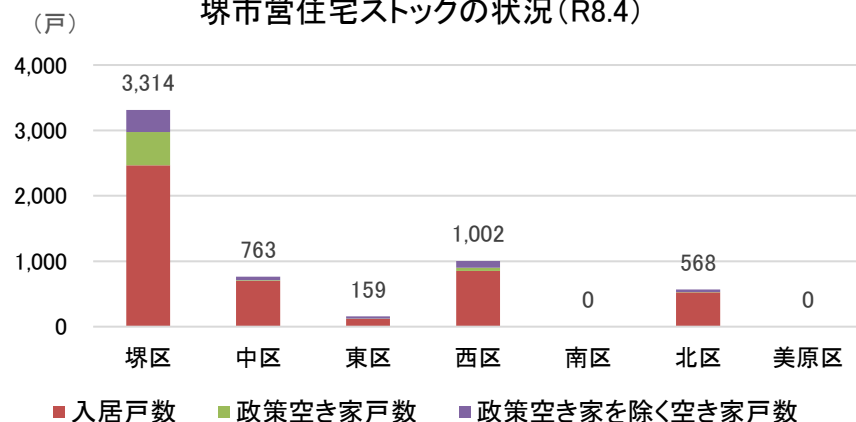
公的賃貸住宅管理戸数 (R8.4)



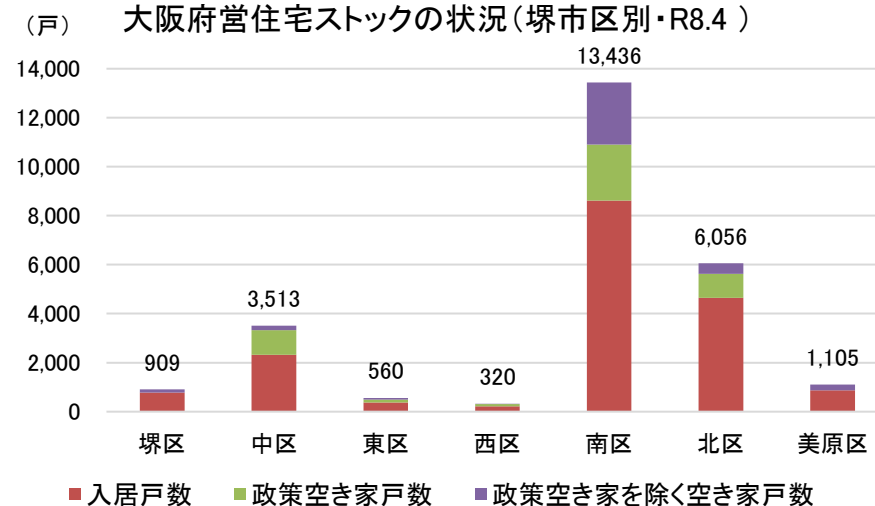
○市営住宅は堺区で3,314戸と最も多く、次いで西区、中区、北区の順である。

○府営住宅は南区で13,426戸で最も多く、次いで北区、中区の順である。

堺市営住宅ストックの状況 (R8.4)



大阪府営住宅ストックの状況 (堺市区別・R8.4)

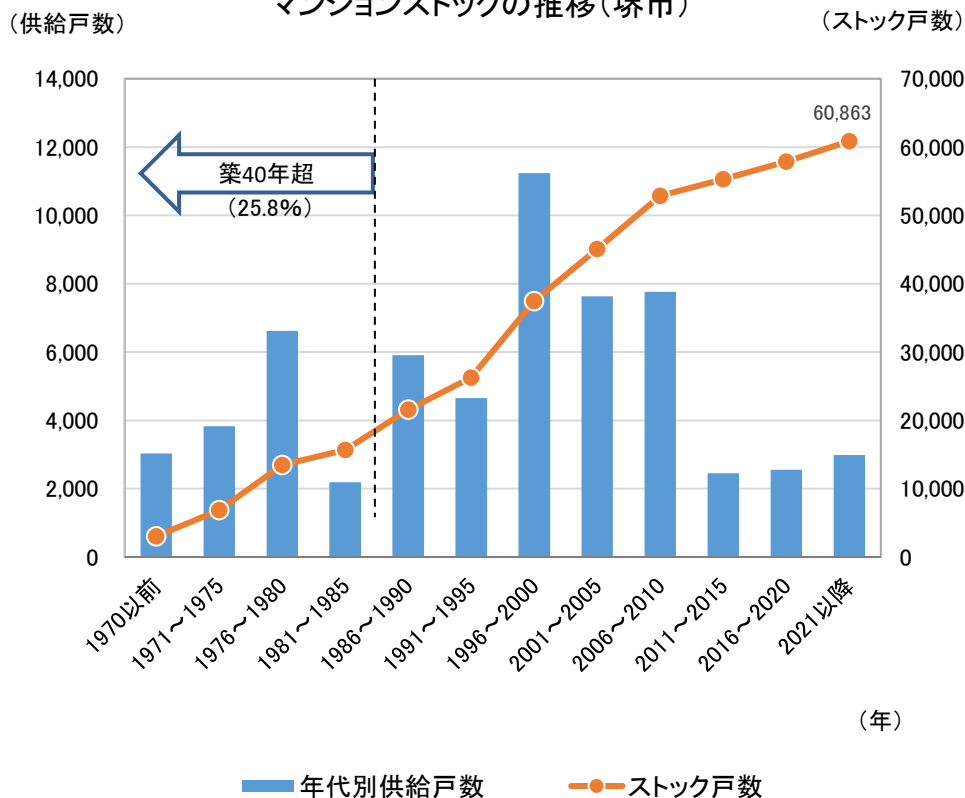


マンションストックの状況

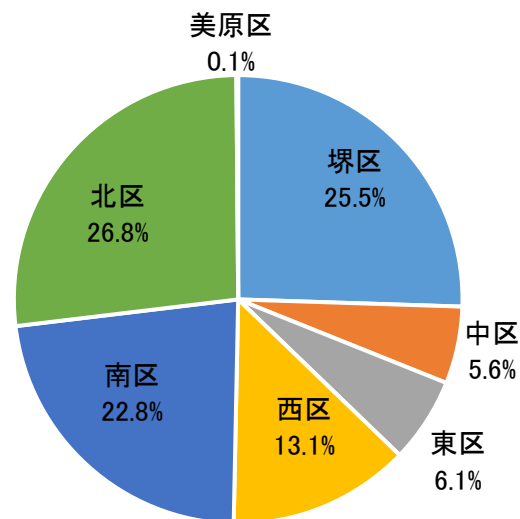
○マンションストック数は増加で推移しており、R7年12月末現在で約6万戸である。また、築40年を超えるマンションは全体の1/4を占める。

○区別におけるマンションストック数（戸数割合）では、北区が26.8%で最も多く、次いで堺区25.5%、南区22.8%である。

マンションストックの推移（堺市）



マンションストックの状況（戸数割合）（堺市）



(いずれも令和7年12月末現在)

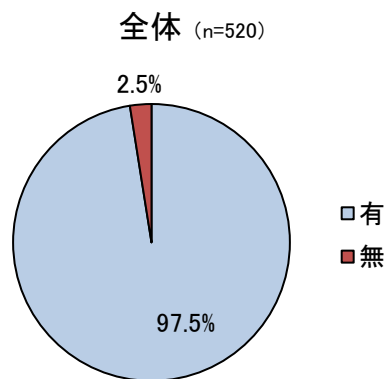
(いずれも「堺市マンション実態調査」をもとに作成)

マンション管理の状況（1/2）

- 堺市内のマンション管理実態把握のための調査を実施（R3年度調査、R4～5補完調査）
- 管理組合等に対して管理状況アンケート調査を実施。573 件中 522 件の回答を集約（回答率91.1%）

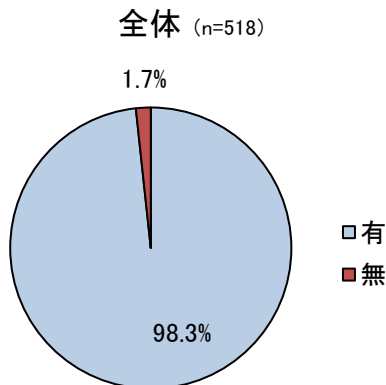
①管理組合の有無

- 管理組合があるマンションは全体の97.5%で、無のマンションは2.5%となっている。



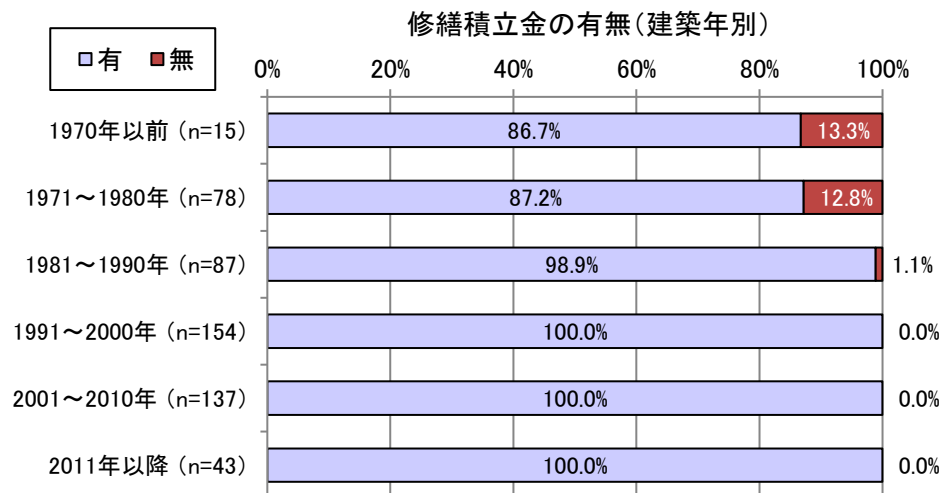
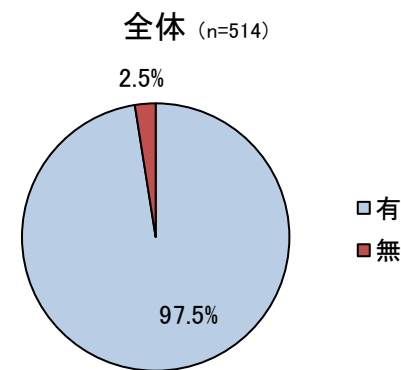
②管理規約の有無

- 管理規約があるマンションは全体の98.3%で、無のマンションは1.7%となっている。



③修繕積立金の有無

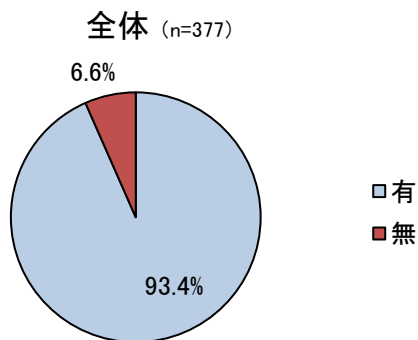
- 修繕積立金は全体の2.5%のマンションで無となっている。
- 修繕積立金のないマンションは、ほとんどが1980年以前建築のマンションとなっている。



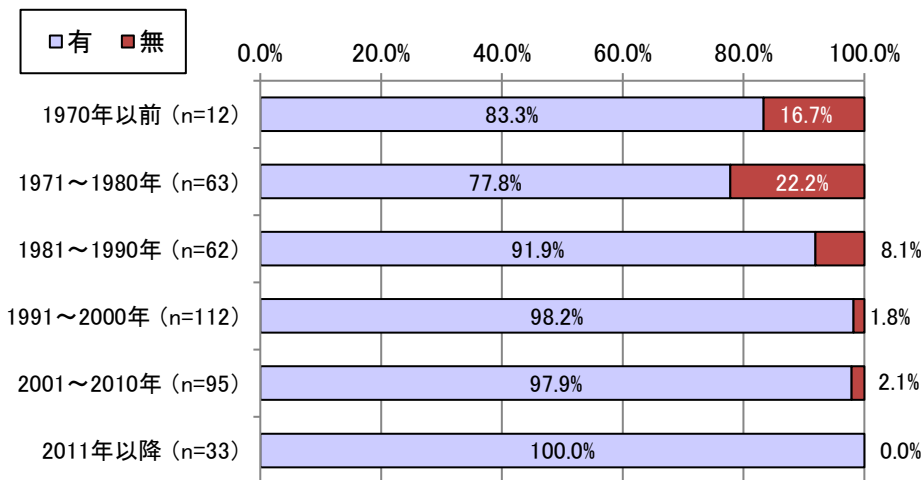
マンション管理の状況 (2/2)

④管理費と修繕積立金の会計区分の有無

- 全体の93.4%で管理費と修繕積立金の会計区分が有となっており、無は6.6%となっている。
- 建築年別では、1980年以前建築のマンションで会計区分のないマンションの割合が高くなっている。

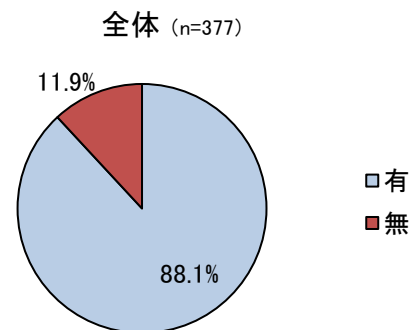


管理費と修繕積立金の会計区分の有無(建築年別)

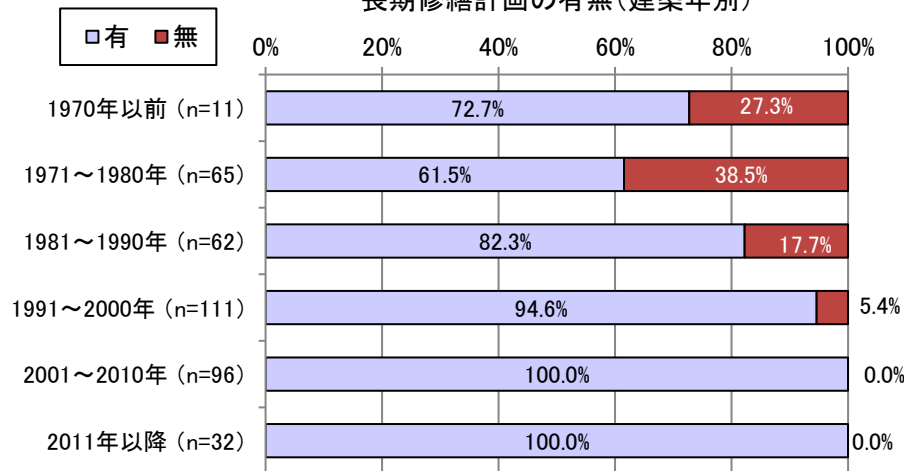


⑤長期修繕計画の有無

- 長期修繕計画の有無については、全体の88.1%が有、11.9%で無となっている。
- 建築年別では、長期修繕計画のないマンションの割合は特に1980年以前建築のマンションで高く、それ以降1990年以前建築のマンションでも17.7%となっている。



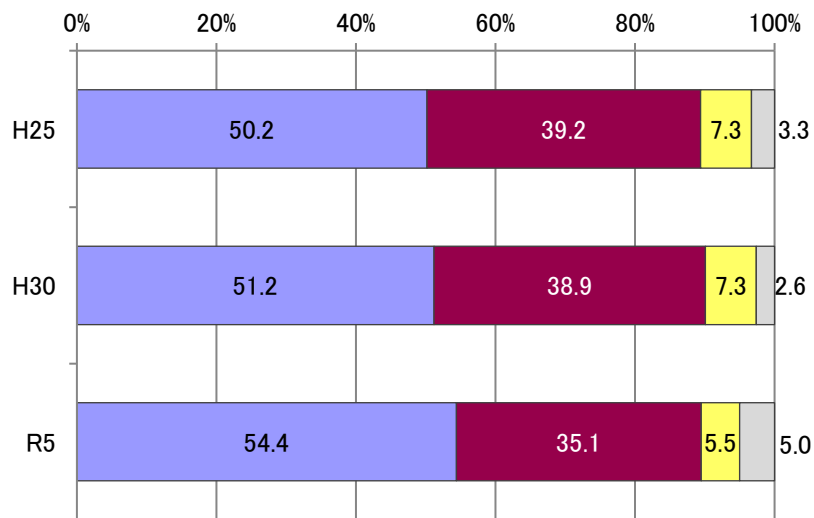
長期修繕計画の有無(建築年別)



居住面積水準

- 誘導居住面積水準以上の世帯率は54.4%（R5）であり、H25以降上昇傾向にある。
- 最低居住面積水準未達の世帯率は、5.5%（R5）であり、前回調査（H30）より減少した。

居住面積水準の推移（堺市）

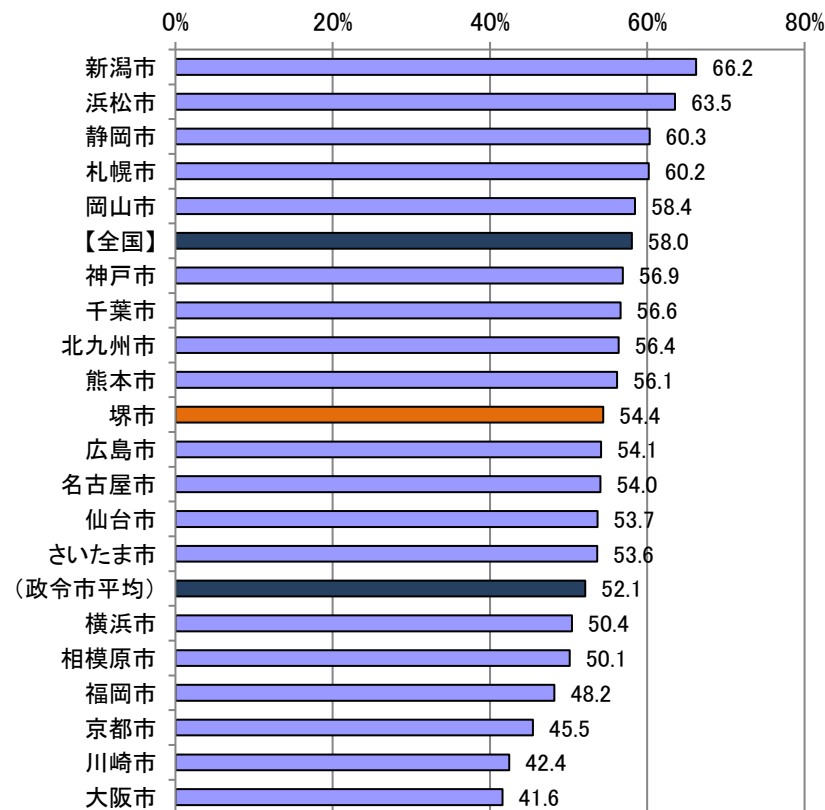


- 誘導居住面積水準以上
- 最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満
- 最低居住面積水準未満
- 不詳

（各年住宅・土地統計調査）

- 全国及び政令市との比較では、全国平均（58.0%）よりは低く、政令市平均（52.1%）よりは高い水準である。

誘導居住面積水準以上の世帯率
（R5・全国及び政令市）

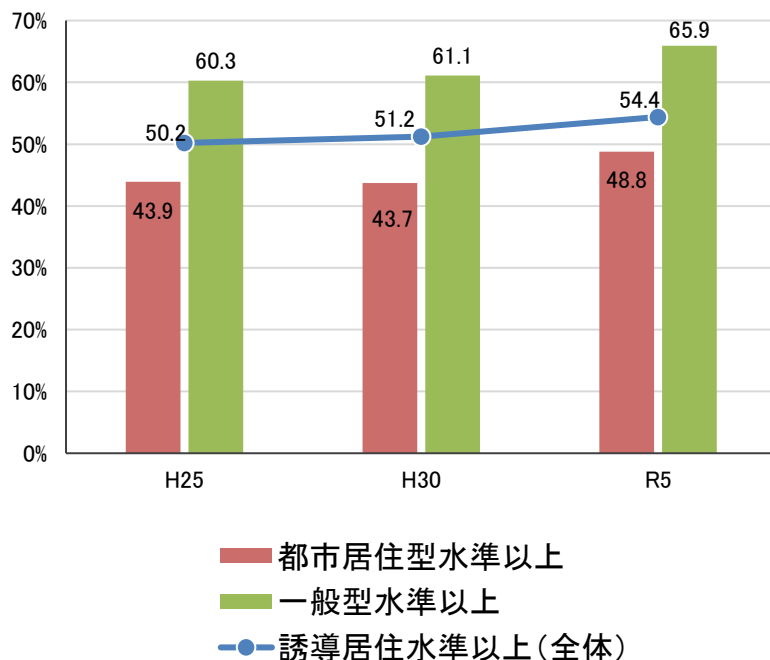


（令和5年住宅・土地統計調査）

居住面積水準（都市居住型・一般型）

- R5の都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯率は48.8%、一般型誘導居住面積水準以上の世帯率は65.9%でいずれも上昇傾向にある。
- 一般型に比べ都市居住型の誘導居住面積水準の割合が低い。

誘導居住面積水準以上世帯率（都市居住型・一般型）
の推移（堺市）



（各年住宅・土地統計調査）

（参考）居住面積水準（単位：㎡）
住生活基本計画（全国計画）R3～12より

世帯人員 （例）	住戸専用面積		
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型	都市居住型
1人	25	55	40
2人	30【30】	75【75】	55【55】
3人	40【35】	100【87.5】	75【65】
4人	50【45】	125【112.5】	95【85】

【】内は3～5歳児が1名いる場合

◆**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

(1) **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

(2) **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

・単身世帯：（一般型）55㎡

（都市居住型）40㎡

・2人以上世帯の計算式：（一般型） $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

（都市居住型） $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

◆**最低居住面積水準**：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

・2人以上の世帯の計算式： $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1：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

（ただし、算出後2人未満となる場合は2人）

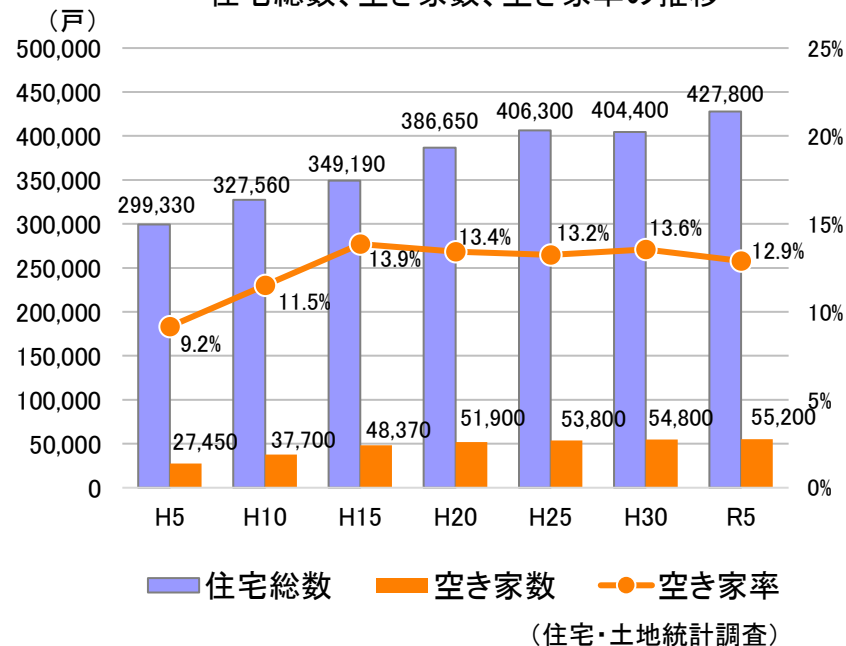
注2：世帯人数が4人を超える場合の面積（注1の適用がある場合は適用後）：上記面積から5%を控除

空き家の状況

① 空き家数の推移

- 本市のR5の住宅総数は427,800戸で前回調査（H30）より増加した。
- R5の空き家数は55,200戸で増加傾向であるが、住宅総数に占める割合（空き家率）はR5で12.9%で、H30から0.7ポイント低下した。

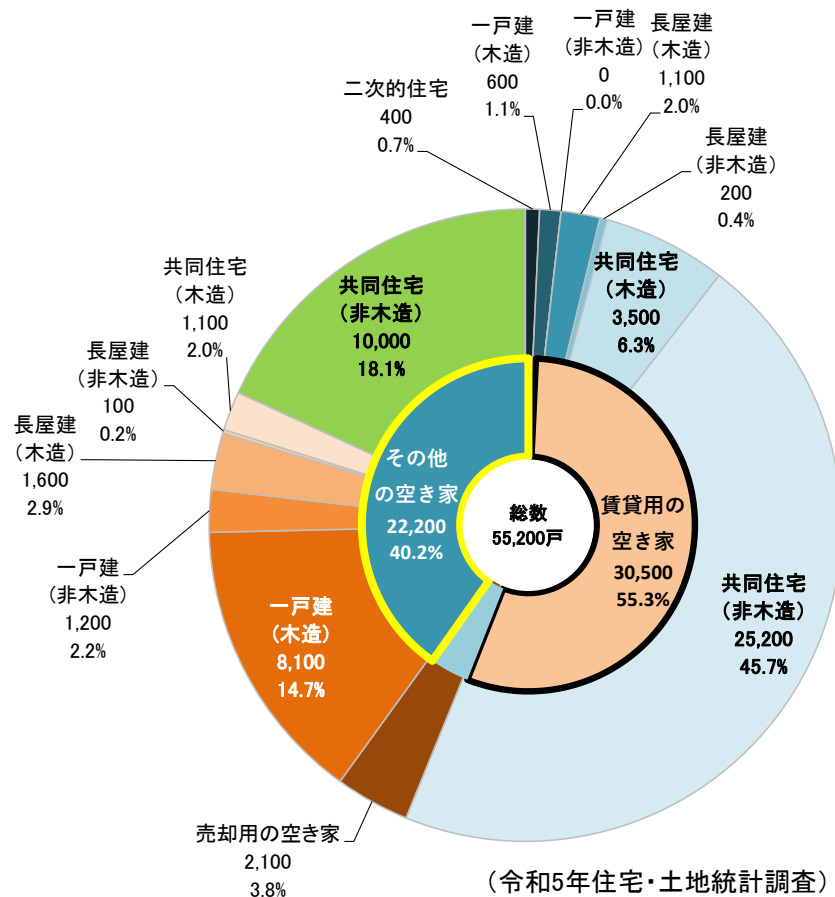
住宅総数、空き家数、空き家率の推移



※空き家の種類別の区分のうち、平成30年調査まで使用されていた「その他の空き家」は、令和5年調査では「賃貸・売却用又は二次的住宅を除く空き家」に変更されたが、本資料では令和5年データについても「その他の空き家」を使用している。

② 種類別・建て方別の状況

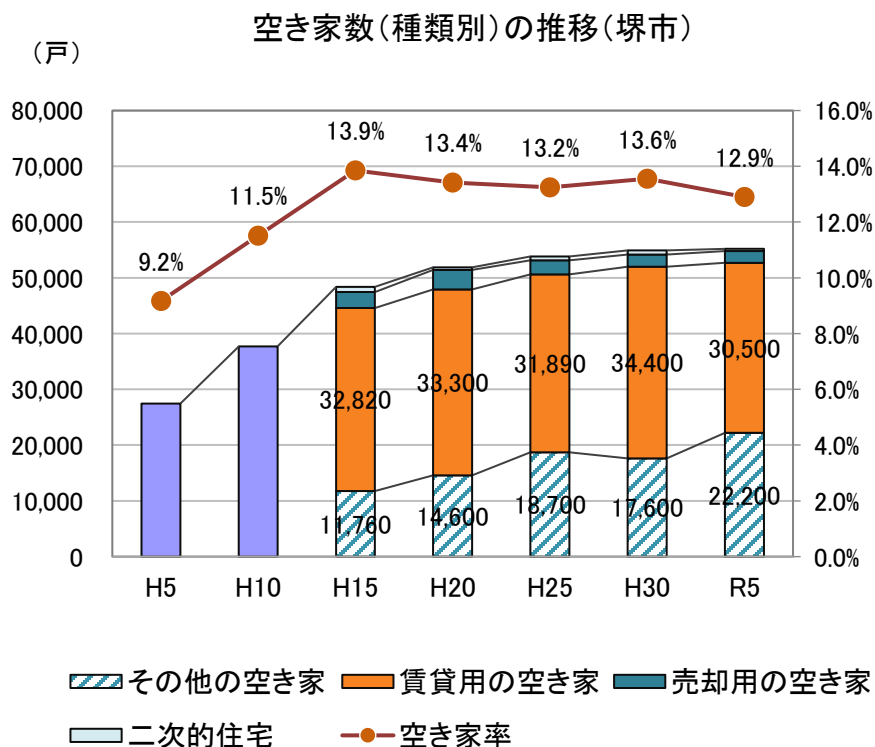
- 賃貸用が55.3%でそのうち共同住宅（非木造）が大半を占める。また「その他の空き家」が40.2%で共同住宅（非木造）及び一戸建（木造）が多くを占める。



空き家の状況

③種類別空き家数の推移

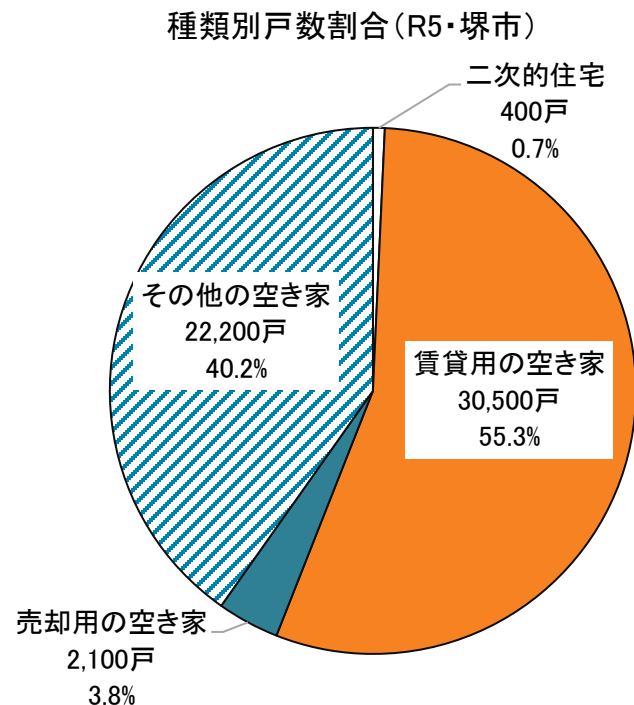
○種類別空き家数では、「その他の空き家（賃貸・売却用又は二次的住宅を除く空き家）」がH30からR5で4,600戸増加した。また賃貸用の空き家では、H30からR5で3,900戸の減少となった。



(住宅・土地統計調査)

④空き家の種類別の割合

○R5では「賃貸用の空き家」が55.3%と最も多く、次いで「その他の空き家」が40.2%となり、双方で95.5%を占めている。



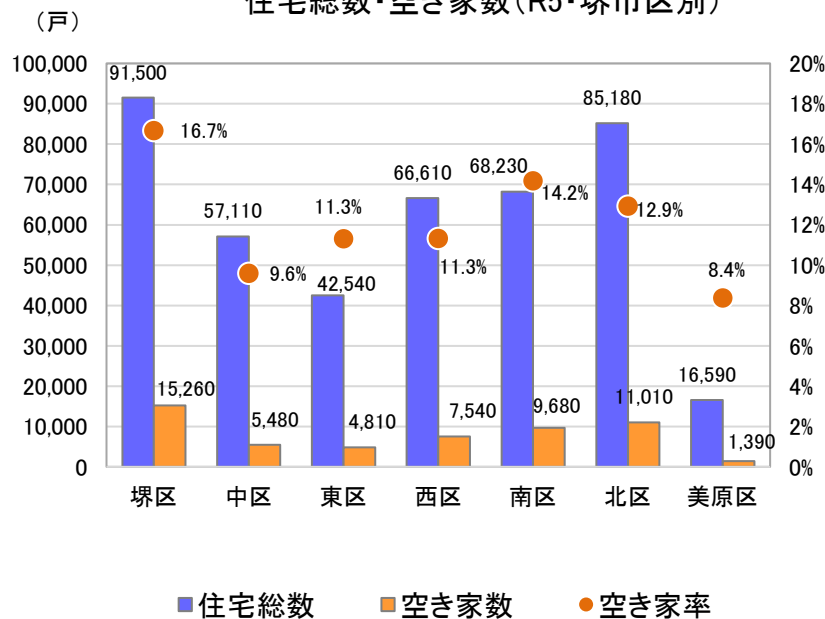
(令和5年住宅・土地統計調査)

空き家の状況（区別）

⑦ 区別住宅総数・空き家数・空き家率

- 住宅総数は堺区が最も多く次いで北区であり、空き家数も堺区が最も多く15,260戸、次いで北区で11,010戸である。
- 空き家率は堺区が最も高く16.7%、次いで南区が14.2%である。

住宅総数・空き家数（R5・堺市区別）

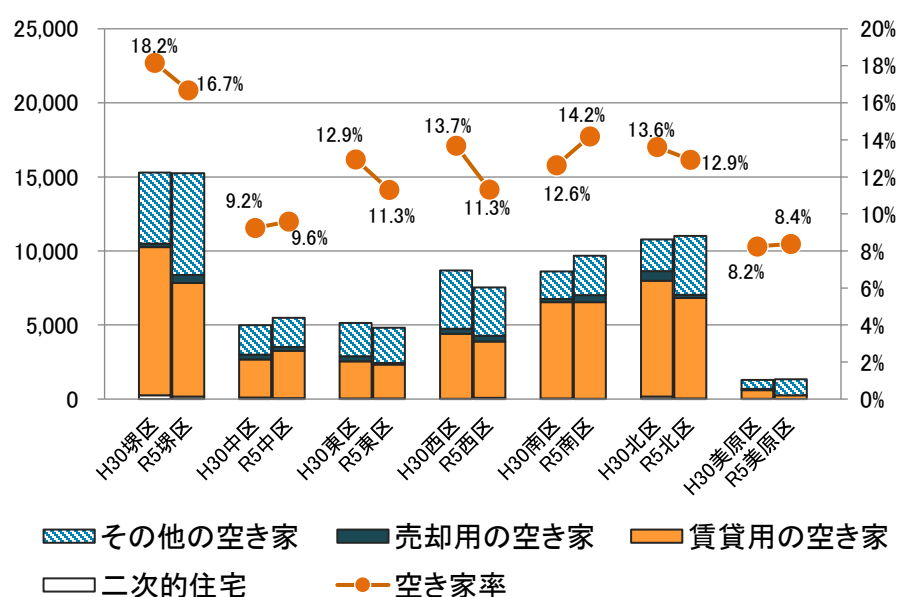


（令和5年住宅・土地統計調査）

⑧ 区別種類別空き家数・空き家率の推移

- H30からR5で空き家率が低下したのは、堺区、東区、西区、北区で、上昇したのは中区、南区、美原区である。
- 堺区、南区、北区、美原区では「その他の空き家」数の増加がみられる。

種類別空き家数・空き家率（H30・R5 堺市区別）



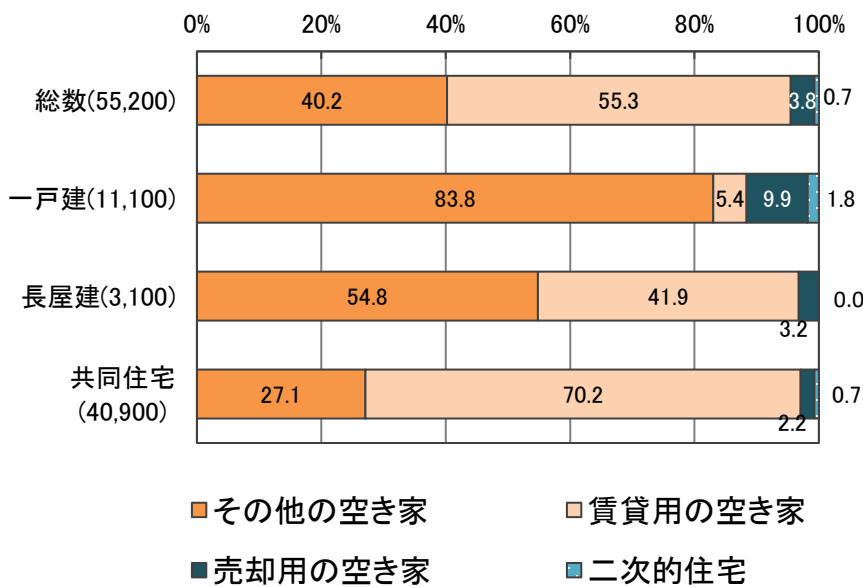
（各年住宅・土地統計調査）

空き家の状況

⑤ 建て方別・種類別空き家数割合

- 一戸建では「その他の空き家」が83.8%を占めている。
- 長屋建では「その他の空き家」が54.8%、「賃貸用の空き家」が41.9%である。
- 共同住宅では、約7割が「賃貸用」、約3割が「その他の空き家」である。

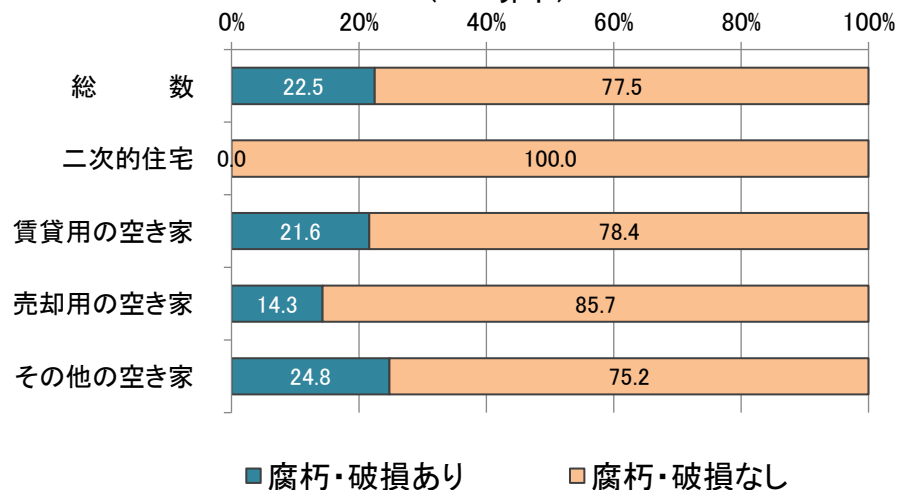
建て方別種類別の割合 (R5・堺市)



⑥ 腐朽・破損の有無別空き家数割合

- 空き家数全体の77.5%が「腐朽・破損なし」、22.5%が「腐朽・破損あり」である。
- 種類別の腐朽・破損ありの割合は、「賃貸用の空き家」が21.6%、「その他の空き家」が24.8%である。

種類別 腐朽・破損の有無別の割合 (R5・堺市)



(いずれも令和5年住宅・土地統計調査)

<住宅・土地統計調査(総務省) 用語の解説 より>

腐朽・破損の有無

・住宅の主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分の腐朽・破損の有無について、次のとおり区分した。

○腐朽・破損あり: 建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

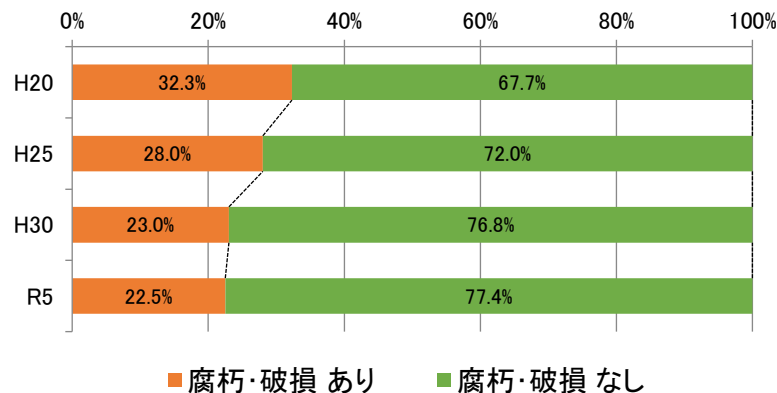
○腐朽・破損なし: 建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの

空き家の状況

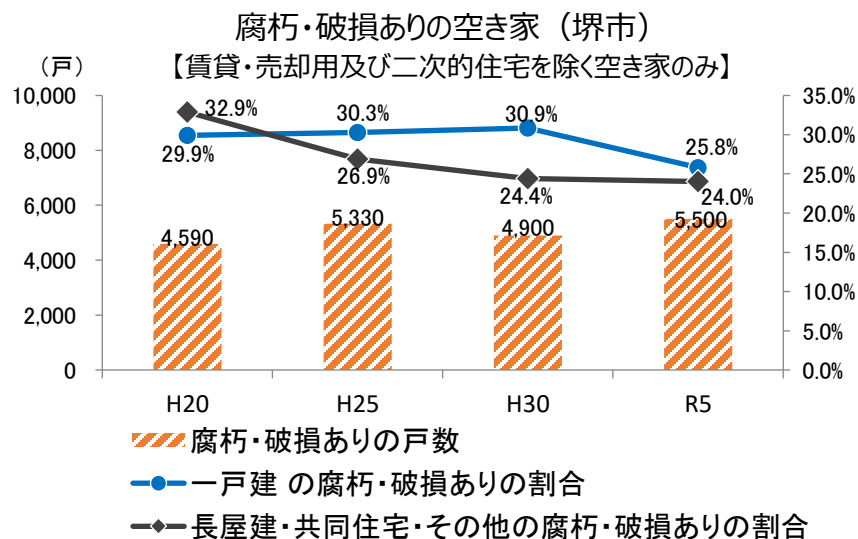
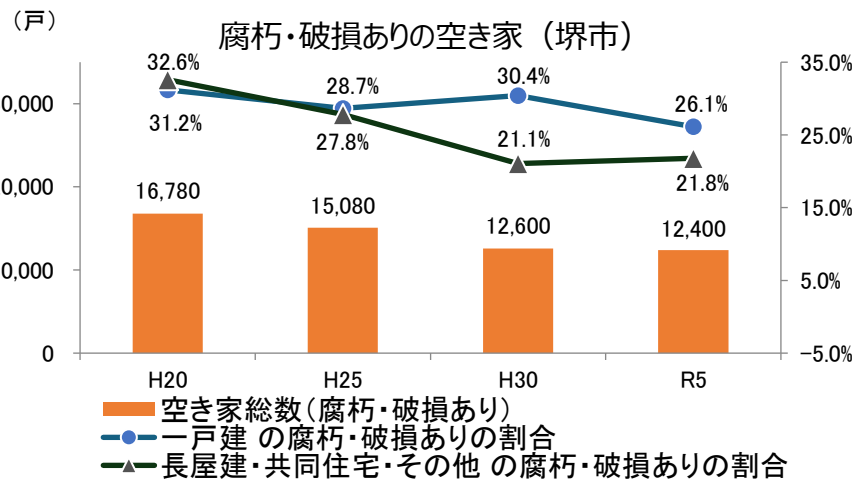
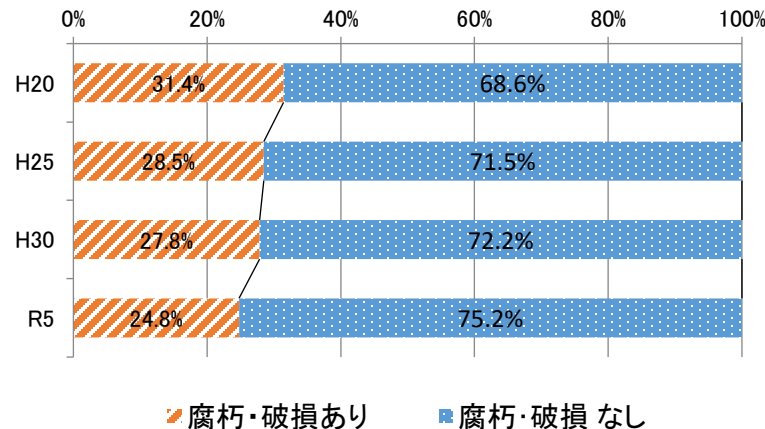
追加

- 腐朽・破損のありの占める空き家の「割合」は低下傾向である。
- 腐朽・破損のありの空き家の「戸数」はH30からR5で、空き家全体ではほぼ同じであったが、賃貸・売却及び二次的住宅を除く空き家では増加した。

空き家の腐朽・破損の有無（堺市）



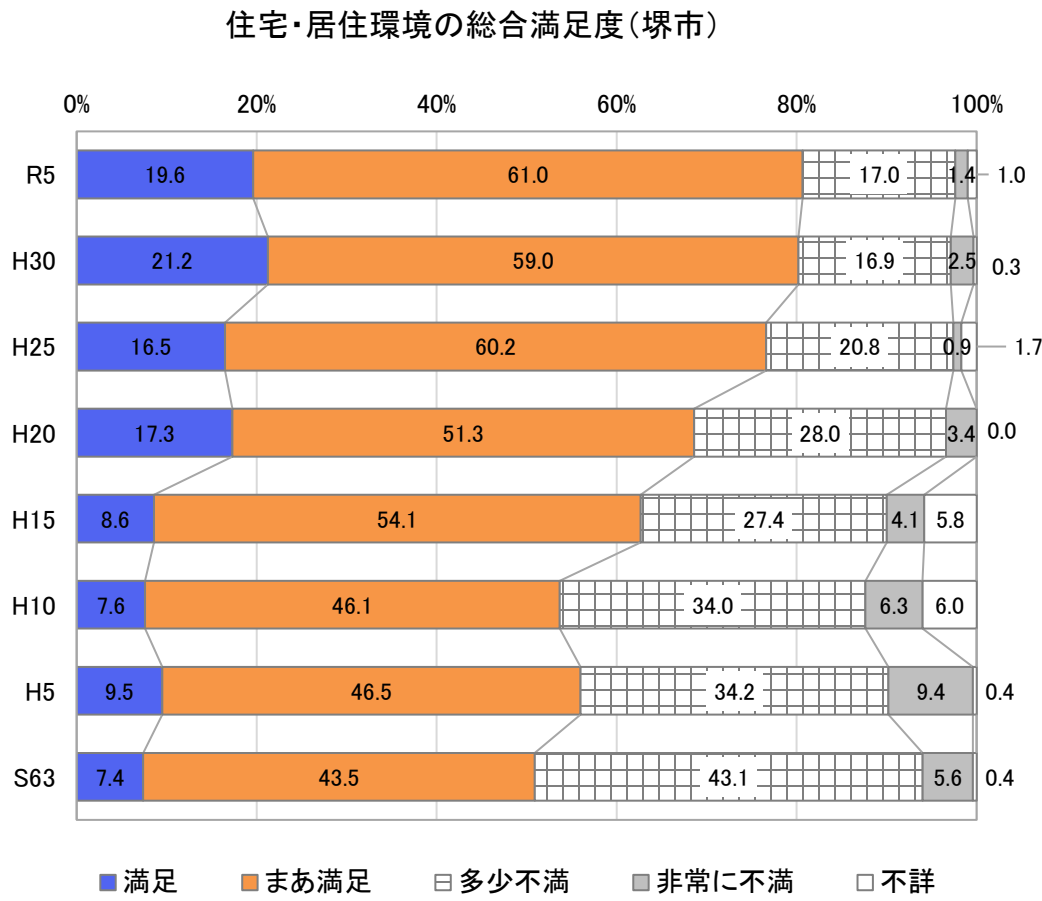
腐朽・破損の有無（堺市）
【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家のみ】



(いずれも住宅・土地統計調査)

住宅及び居住環境の総合満足度

- 住宅及び住宅を取り巻く居住環境に対する総合的な満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）は上昇傾向がつづいており、R5調査では80.6%である。
- 満足度はH30から0.5ポイントの増加となり、緩やかに上昇している。



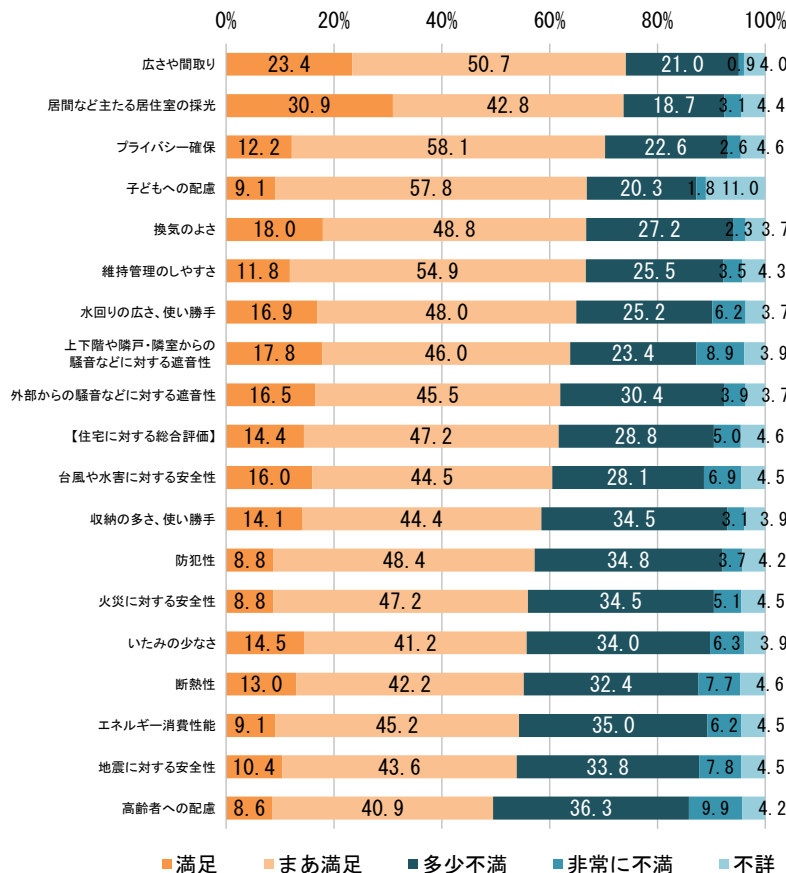
満足 計	不満 計
80.6	18.4
80.2	19.5
76.7	21.7
68.6	31.4
62.7	31.5
53.7	40.3
56.0	43.6
50.9	48.7

住宅・居住環境の要素別満足度

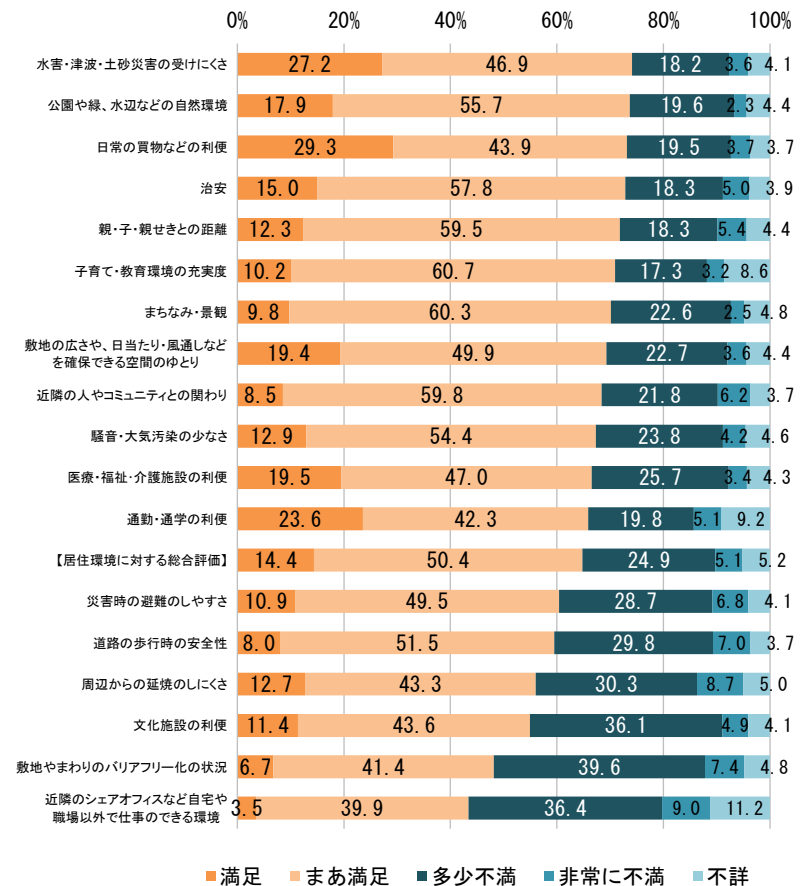
○住宅に対する要素別の評価は、「広さや間取り」、「居間など主たる居住室の採光」といった要素で満足度（「満足」と「まあ満足」の合計）が高い。

○居住環境に対する要素別の評価は、「水害・津波・土砂災害の受けにくさ」、「公園や緑、水辺などの自然環境」、「日常の買物などの利便」、「治安」などが比較的高い。

住宅に対する評価（R5・堺市）



居住環境に対する評価（R5・堺市）



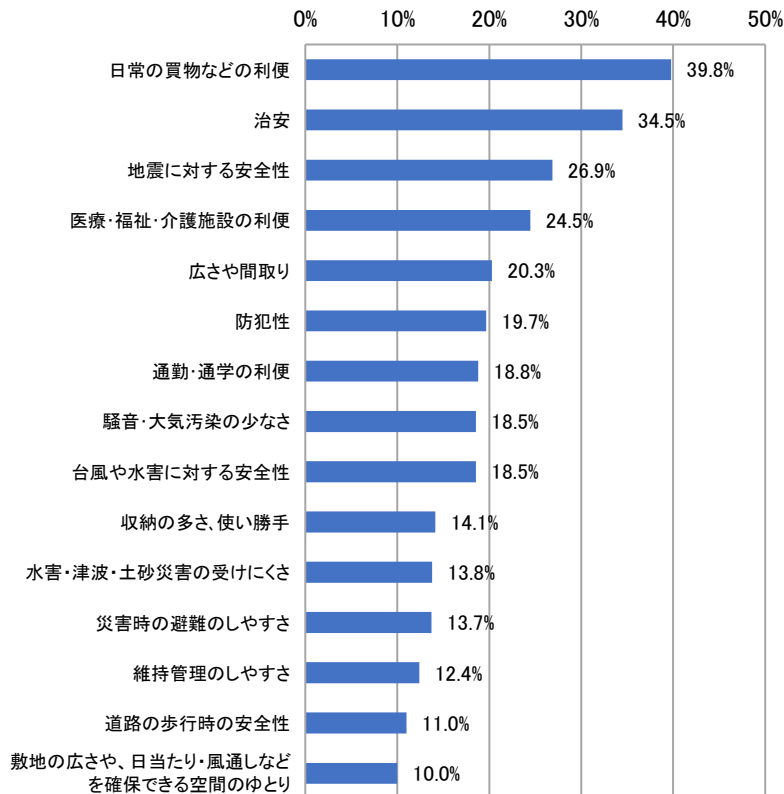
住宅・居住環境において重要と考える要素

○住宅及び居住環境において重要と考える要素は、「日常の買物などの利便」が最も多く、次いで「治安」、「地震に対する安全性」である。

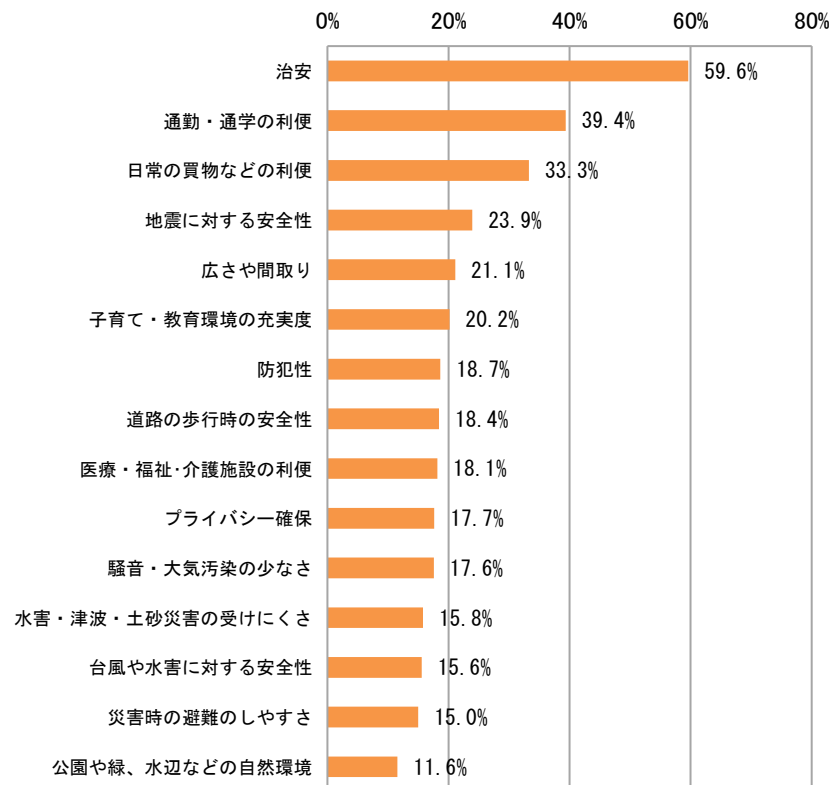
(※重要と考える要素：最も重要と思う要素、次いで重要と思う要素4つまで)

○子育て世帯が住宅及び居住環境において重要と考える要素は、「治安」が最も多く、次いで「通勤・通学の利便」、「日常の買物などの利便」である。

住宅・居住環境について重要と考える要素(R5・堺市)
(全世帯)



住宅・居住環境について重要と考える要素(R5・堺市)
(18歳未満の子どもがいる世帯)

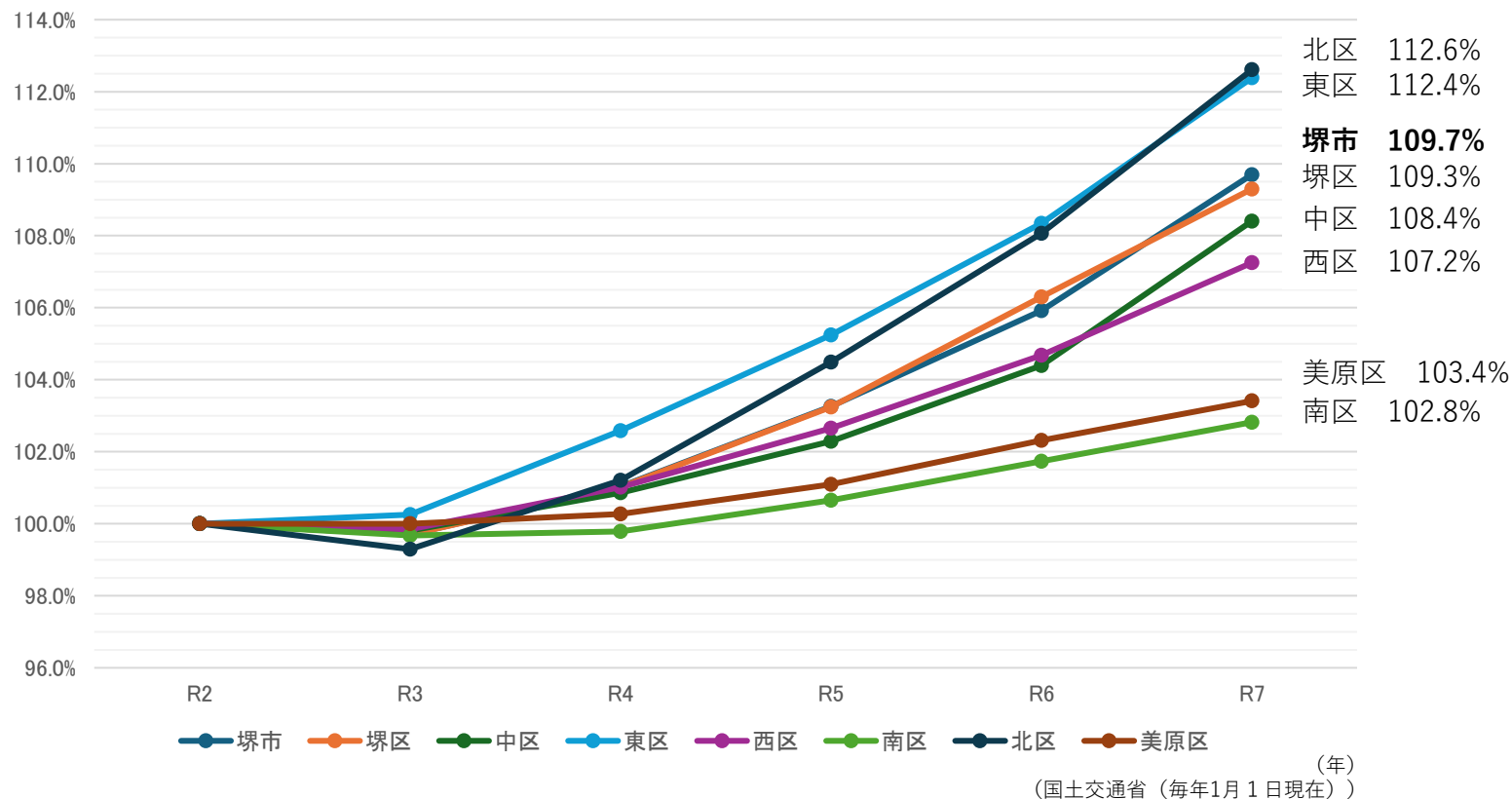


住宅地の公示地価の動向

追加

- 直近5か年計の住宅地の公示地価は、令和2年を100とした場合、全区で上昇している。
また、変動率及び公示地価ともに北区が最も高い状況。

住宅地の公示地価の変動率
(R2年を100とした場合)



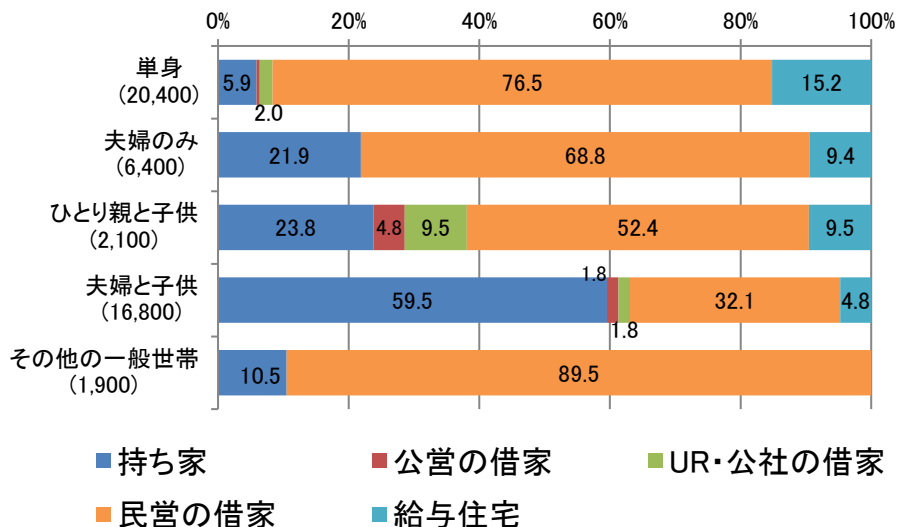
堺市	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区
148,200	182,200	113,500	130,700	137,600	94,800	223,300	75,800

若年世帯・高齢者世帯の居住状況（所有関係別）

- 若年世帯のうち、単身世帯や夫婦のみ世帯では7割前後が民営の借家に住んでいる。
- 夫婦と子供世帯では、約60%が持ち家、3割強が民営の借家に住んでいる。

※若年世帯：生計を支える者の年齢が39歳以下を集計

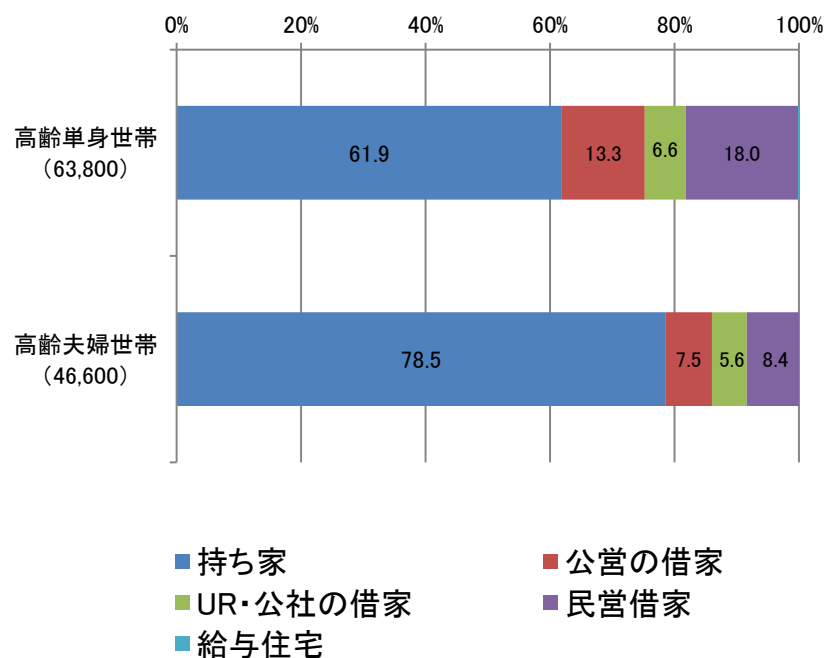
若年世帯の所有関係別構成比（R5・堺市）



（令和5年住宅・土地統計調査）
※データラベルは0.1%以上を表示

- 高齢単身（65歳以上）世帯では、6割強が持ち家に住み、4割弱が借家に住んでいる。
- 高齢夫婦世帯（どちらか一方のみが65歳以上の世帯を含む）では、8割弱の世帯が持ち家に住んでいる。

高齢者世帯の所有関係別構成割合（R5・堺市）



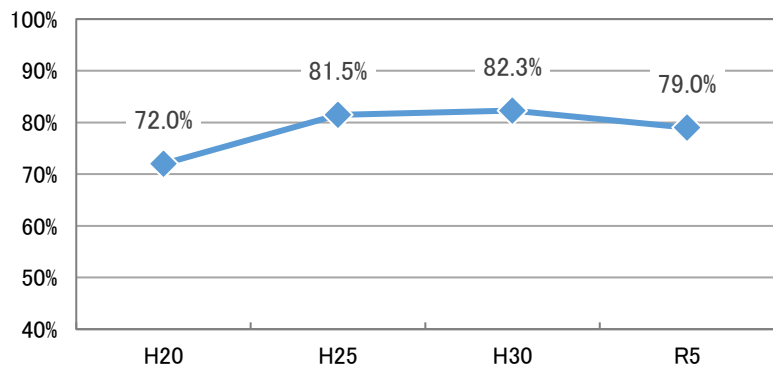
（いずれも令和5年住宅・土地統計調査）

子育て世帯における居住状況

追加

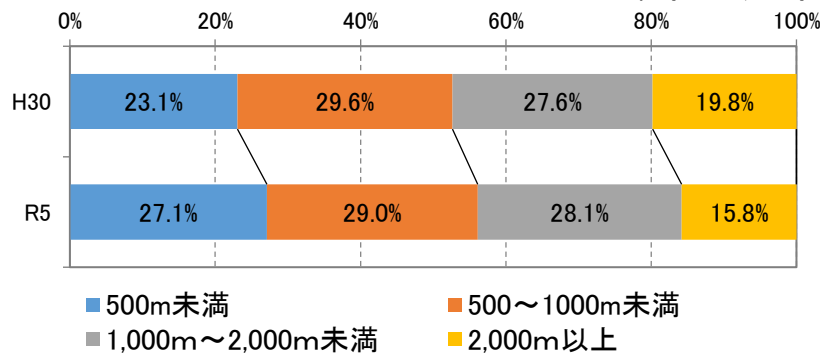
○子育て世帯における住宅・居住環境の総合満足度はR5からH30でやや低下した。所有関係別では持ち家の割合が増加する傾向にあり、また駅までの距離別では利便性のよい立地への居住が進んでいる。なお、そのような中で子育て世帯の年間収入額は、H25以降で500万円以上の割合が増加する傾向にある。

子育て世帯における住宅・居住環境の総合満足度（堺市）



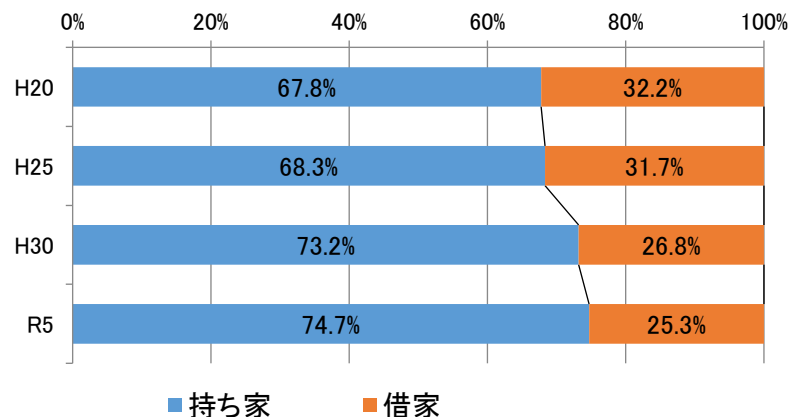
※満足度:「満足」と「まあ満足」の合計
(各年住生活総合調査・堺市集計)

子育て世帯の住宅の立地（駅までの距離）（堺市）



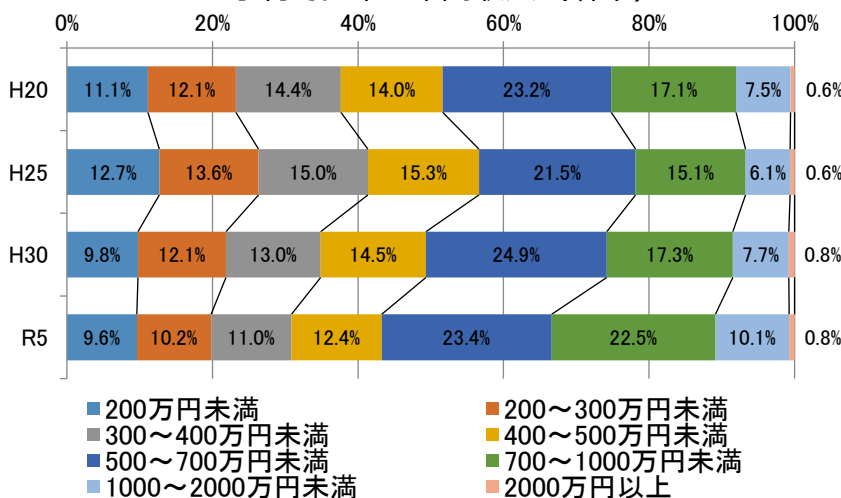
(各年住宅・土地統計調査)

子育て世帯の住宅の所有関係（堺市）



(各年住宅・土地統計調査)

子育て世帯の年間収入（堺市）



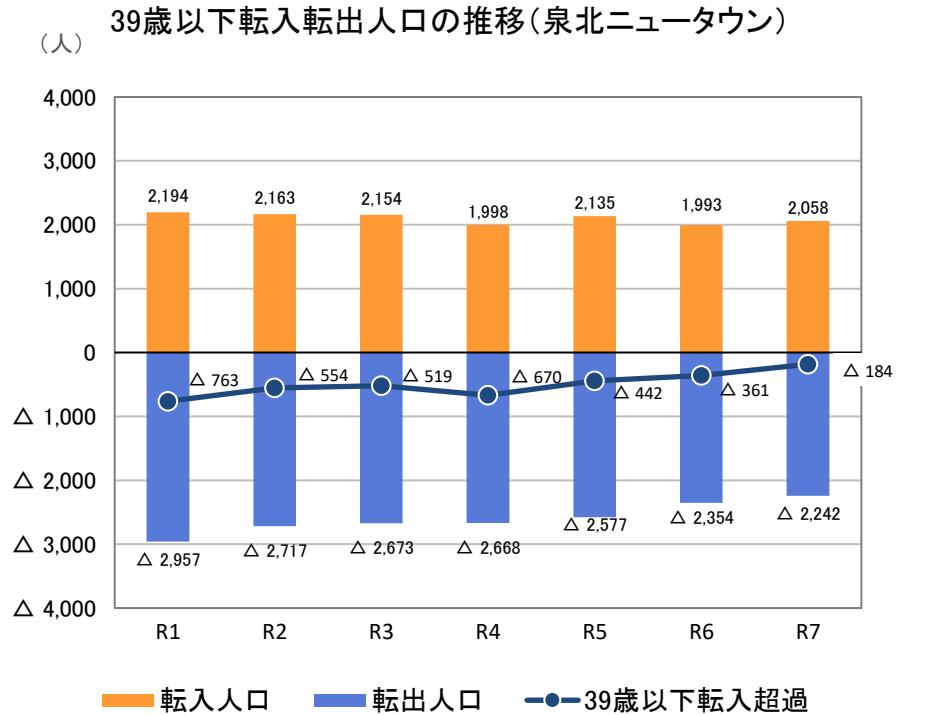
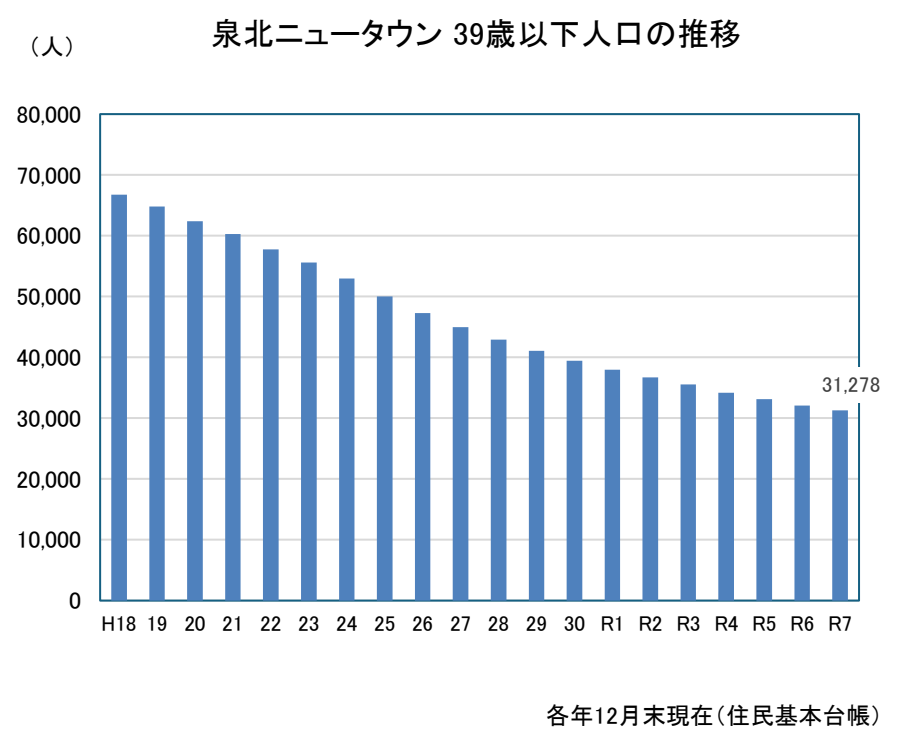
(各年住宅・土地統計調査) 不詳を除く

泉北ニュータウン・39歳以下の人口、移動の状況

追加

○泉北ニュータウンでの39歳以下の人口は減少傾向が続いている。

○泉北ニュータウンでの39歳以下の移動は、転出数が年々減少傾向を示しており、転出超過はR4以降では徐々に減少傾向を示している。



(いずれも堺市集計)

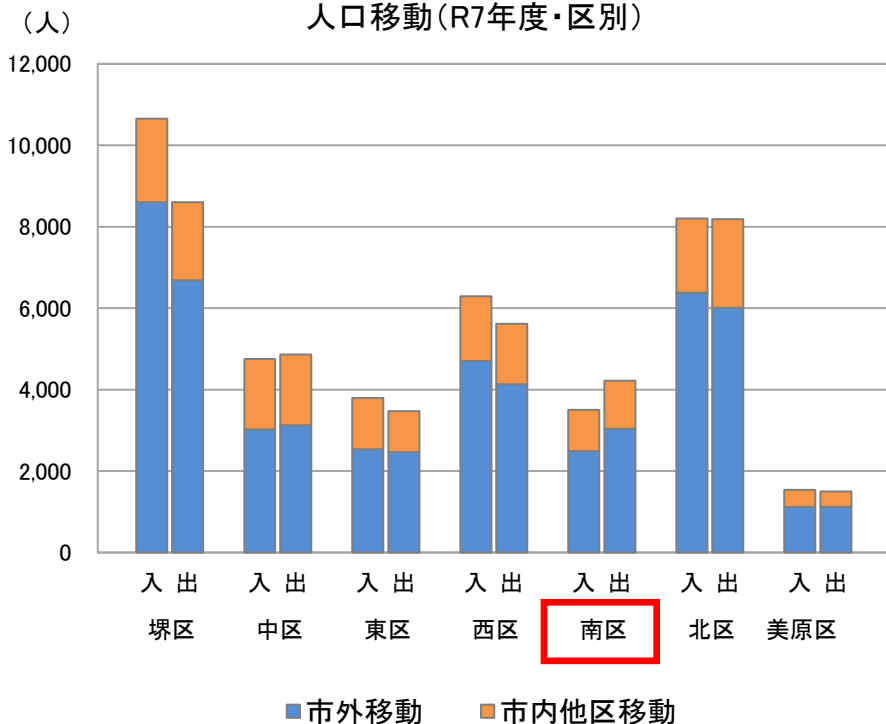
南区の人口移動の状況（全年齢）

追加

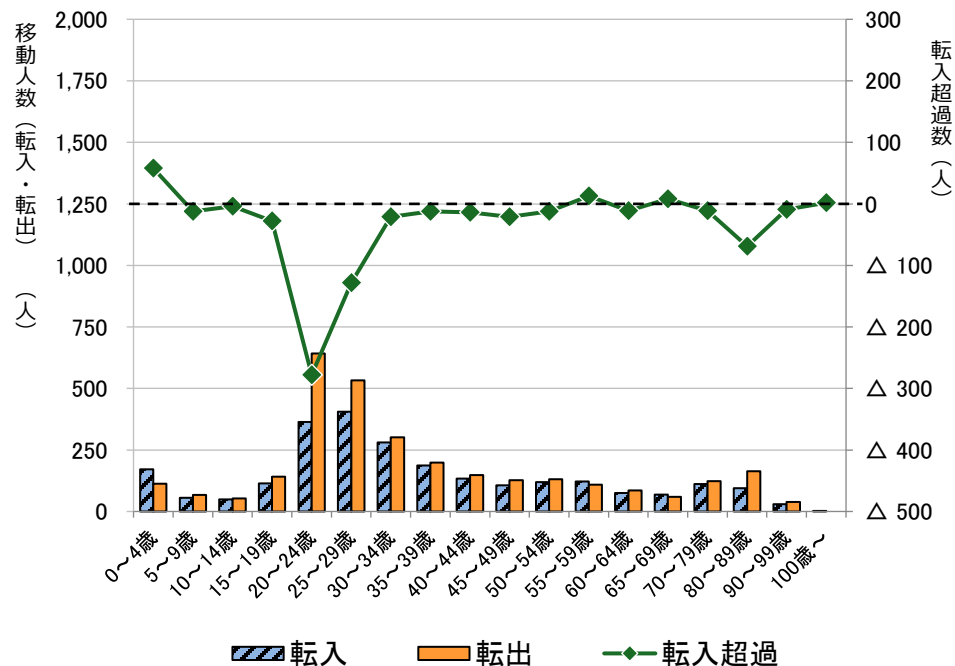
- R7の各区の人口移動（全年齢）は、堺区、西区が転入超過（市内他区移動を含む）である。
- 南区は、市外移動が転出超過であり、市内他の区との出入りはほぼ均衡している。

- 南区の年齢（5歳）階級別移動では、20歳台前半の転出超過が顕著にみられる。
- 子育て世帯での移動と思われる0-4歳で転入超過になっている。

人口移動（R7年度・区別）



年齢（5歳）階級別・市外移動者数（R7年度・南区）



（いずれも住民基本台帳データをもとに堺市集計）

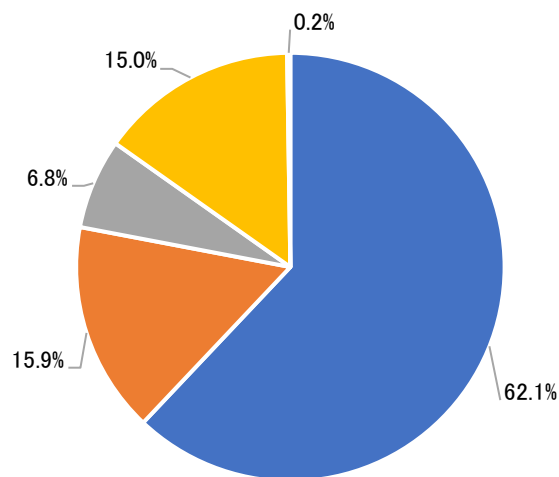
南区の所有関係別住宅数

追加

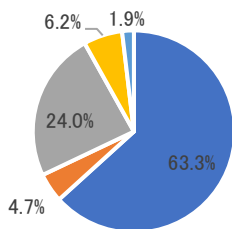
○南区を堺市全域と比較すると「持ち家」の割合は60%余りでほぼ同じであるが、「公営の借家」、「機構・公社の借家」の割合は全市と比較するとともに高い。

○住宅の建築年（3区分）別では、最も多い持ち家に比べ、借家（民営・機構・公社）、公営の借家ともに1980（S55）年以前の割合が高い。

所有関係別住宅数割合（R5・堺市南区）

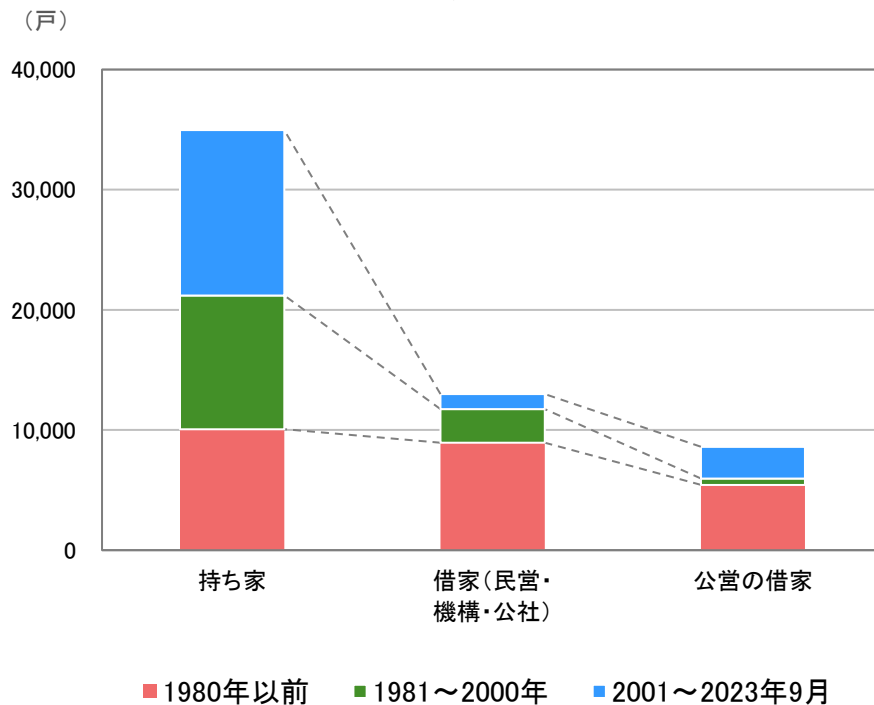


（参考）R5・堺市全域



- 持ち家
- UR・公社の借家
- 民間借家
- 公営の借家
- 給与住宅

所有関係(3区分)別・建築年(3区分)別・住宅数
(R5・堺市南区)



（いずれも令和5年住宅・土地統計調査）

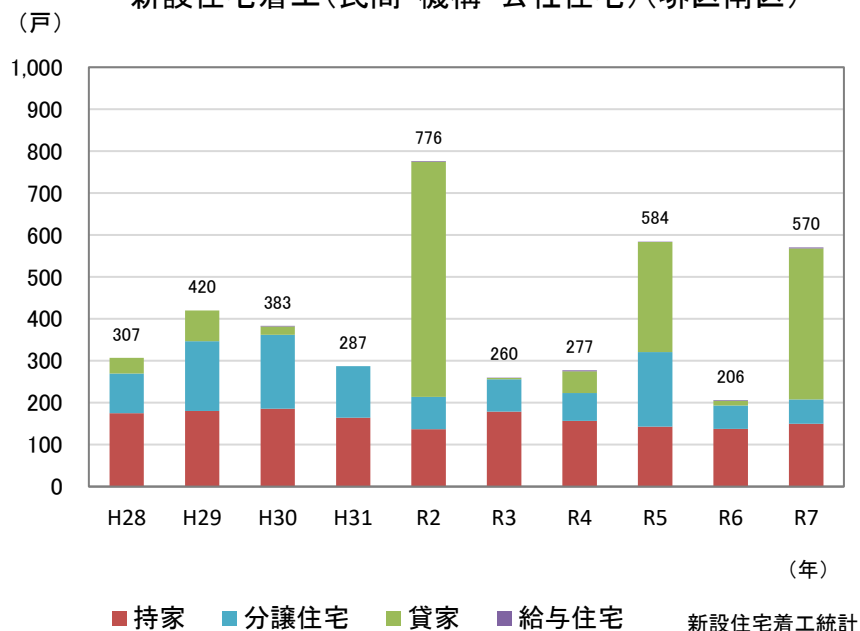
南区の民間住宅新築着工、住宅地地価

追加

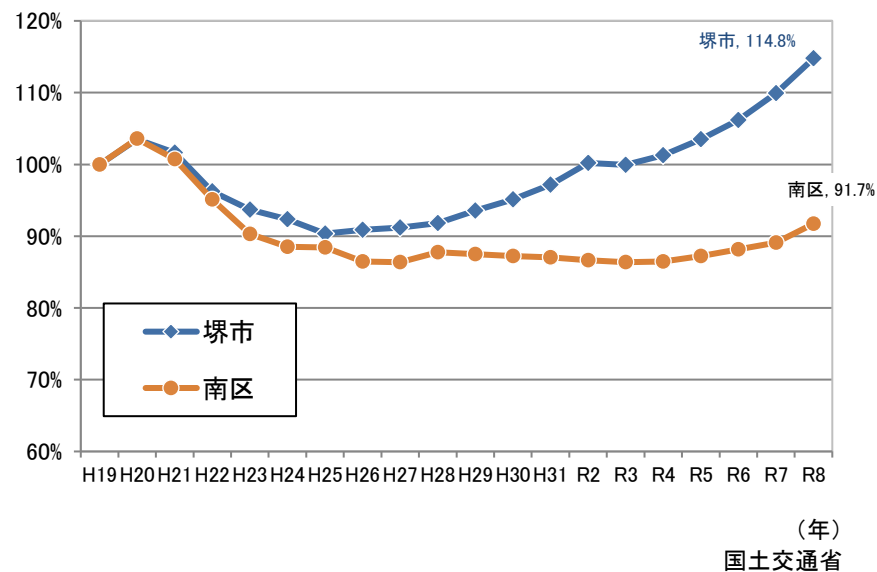
○民間住宅（UR・公社を含む）の新築戸数の推移は、持家・分譲住宅ともに100～200戸以内での推移である。

○南区でも最近の数年ではわずかに上昇傾向がみられるものの中期的に動向を確認することが重要である。なお堺市平均では近年特に上昇傾向にある。

新設住宅着工（民間・機構・公社住宅）（堺区南区）



地価水準（住宅地）の推移（H19=100）
（堺市、堺市南区）



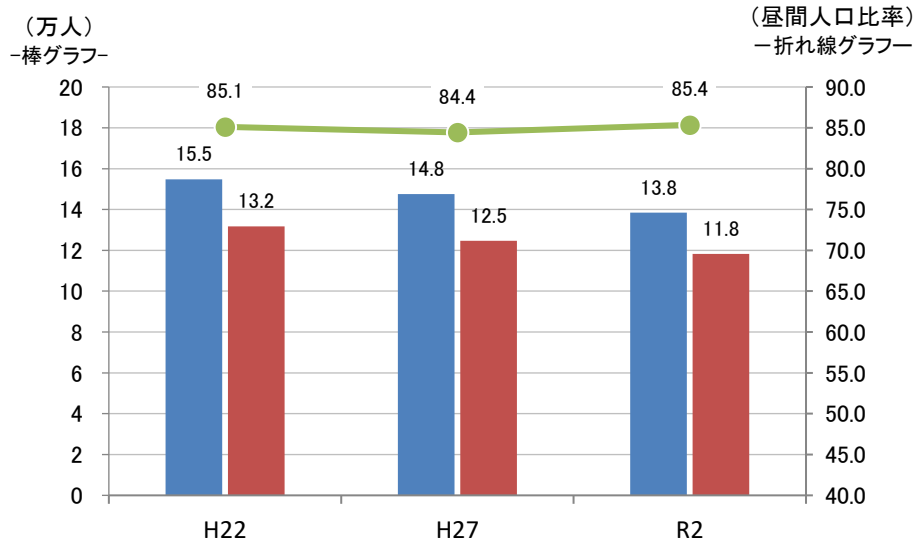
南区の夜間人口・昼間人口、就業者数

追加

○南区の昼間人口比率は85前後で推移している。
また、夜間人口、昼間人口ともに減少傾向である。

○南区の就業者数は、R2で36,518人である。
このうち南区常住者は19,147人であり、いずれも減少傾向である。

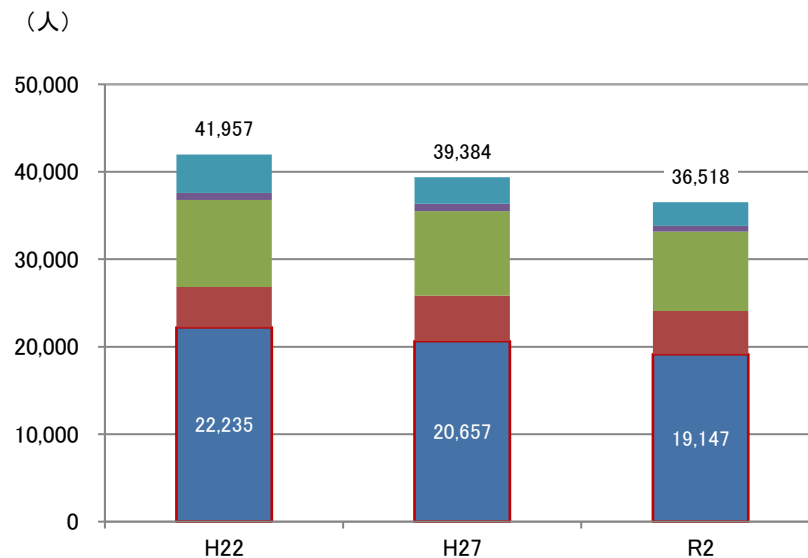
夜間人口・昼間人口（堺市南区）



■ 夜間人口 (常住人口) ■ 昼間人口 ● 昼間人口比率

(各年国勢調査)

常住地別就業者数の推移（堺市南区）



■ 堺市南区に常住 ■ 堺市内他区に常住
■ 府内他市区町村に常住 ■ 他県に常住
■ 外国・不詳

※15歳以上就業者数、就業地：堺市南区
(各年国勢調査)