

## 1. 堺市の住宅政策を巡る課題（案）

---

	ページ
1－1. 堺市の住宅・住宅市街地を取り巻く状況（概況）·····	1
1－2. 暮らしに関する課題·····	7
1－3. 住宅ストックに関する課題·····	13
1－4. 住環境に関する課題·····	19
図 表 編·····	25

## 1 – 1 堺市の住宅・住宅市街地を取り巻く状況（概況）

### (1) 住宅・市街地整備の趨勢

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。

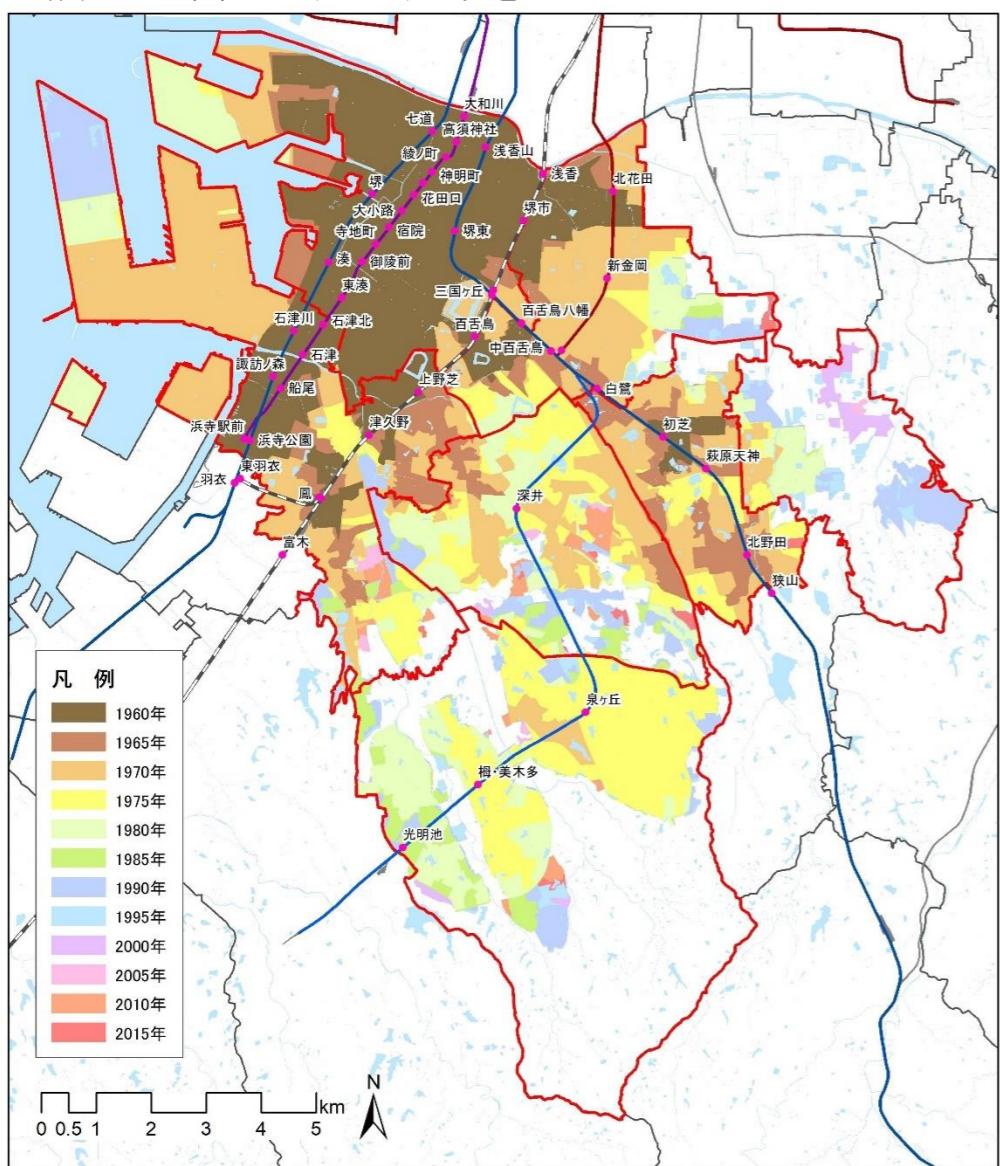
明治時代に入ると、阪堺鉄道（現・南海電気鉄道南海線）、高野鉄道（現・南海電気鉄道高野線）などが開通し、大正時代以降は、これら鉄道沿線駅を中心に大阪の郊外住宅地としての開発が進められ、大美野、上野芝、浜寺などといった良好な住宅地が形成された。

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るとともに、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、新金岡地区に續いて中区や東区、西区などでも供給が進み、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などを経て、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してきた。

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。

■堺市の人団地区(DID)の変遷



修正なし

## (2) 人口・世帯類型等の動向

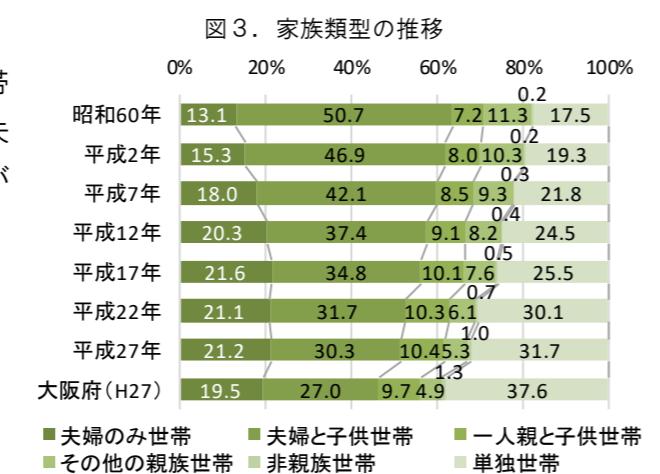
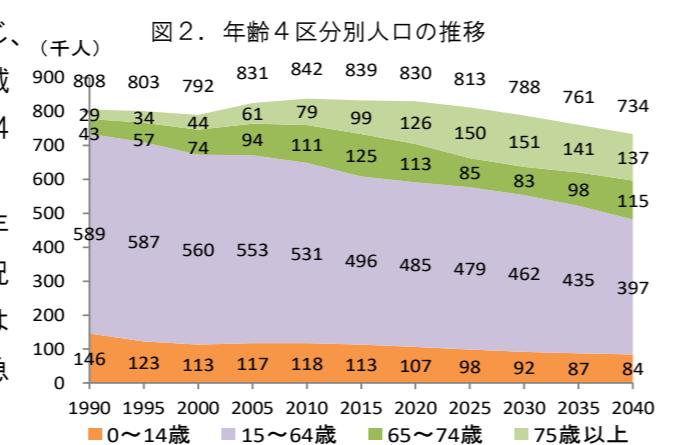
本市人口は平成22年をピークに減少に転じ、平成30年時点では約83万4千人、今後は減少が進み、令和22年（2040年）には73万4千人まで減少すると推計されている。

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.26図47）が、今後の上昇は期待できず、老人人口、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・転出は全国・大阪府とも転出超過となっている。（図表編P.26表4、表5）

人口減少と少子高齢化を背景に、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など世帯の多様化が進んでいる状況である。

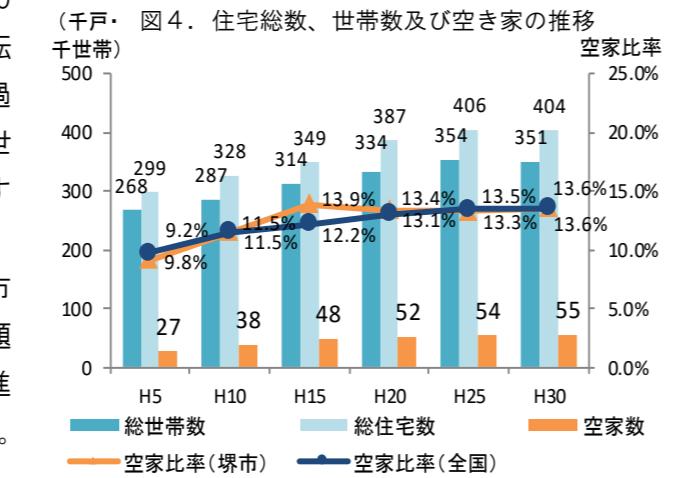
注1) 2020年以降（令和2年以降）の人口推計は、  
国立社会保障・人口問題研究所による推計値（中位推計、平成30年推計による）



## (3) 住宅ストックの状況

平成30年現在の本市の住宅総数は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本市の特徴から、今後、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、老朽化が進む建物の増加が懸念される（図表編P.26図48）。



修正なし

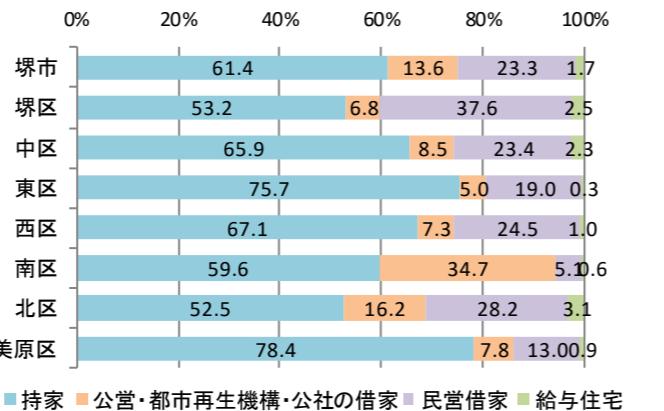
#### (4) 所有関係別住宅ストック（区別）

所有関係別では、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、堺区で37.6%でもっとも高くなっている。

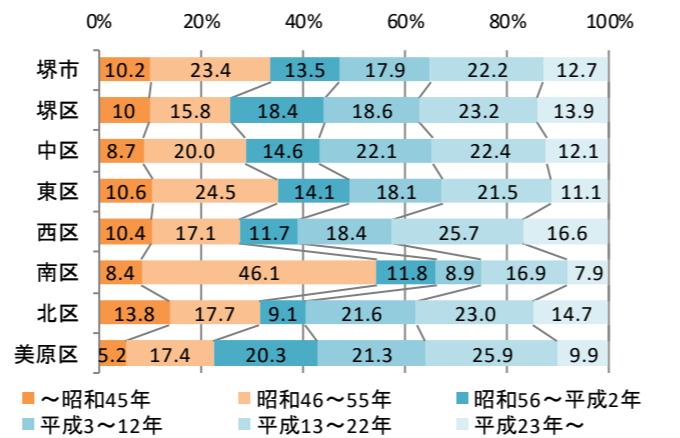
図5. 所有関係別住宅比率（区別、平成30年）



#### (5) 建築年代別住宅ストック（区別）

建築年代の状況を区別にみると、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）

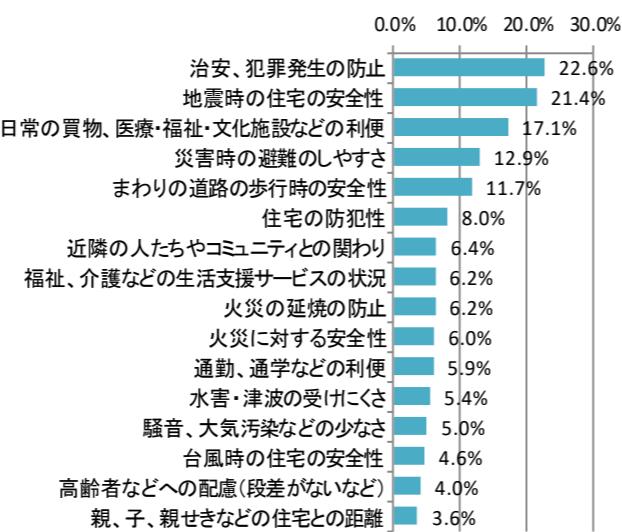


修正なし

#### (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。

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、地域別の状況を区域を基本に整理した。

### ①人口動向などの状況

- ・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満率は、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）

	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満率(%) (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)

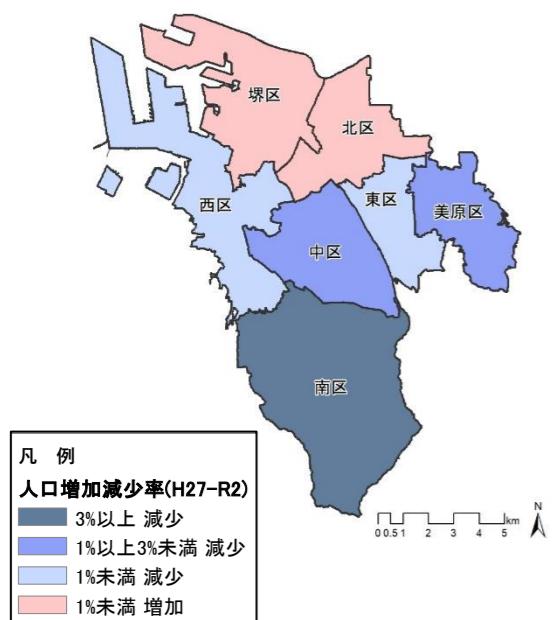
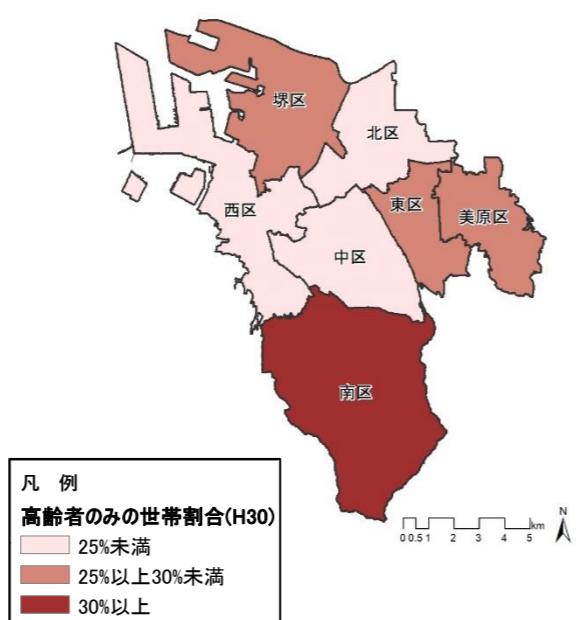


図9. 高齢者のみの世帯割合



区別の現状を追加

図10. 子ども(18歳未満)のいる世帯割合

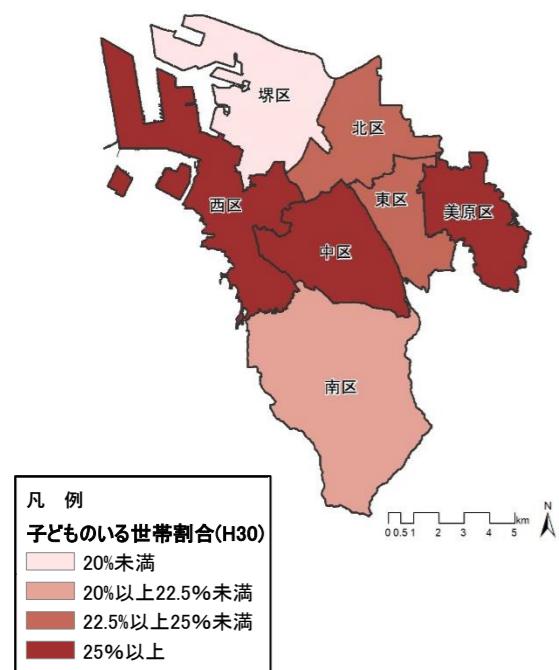
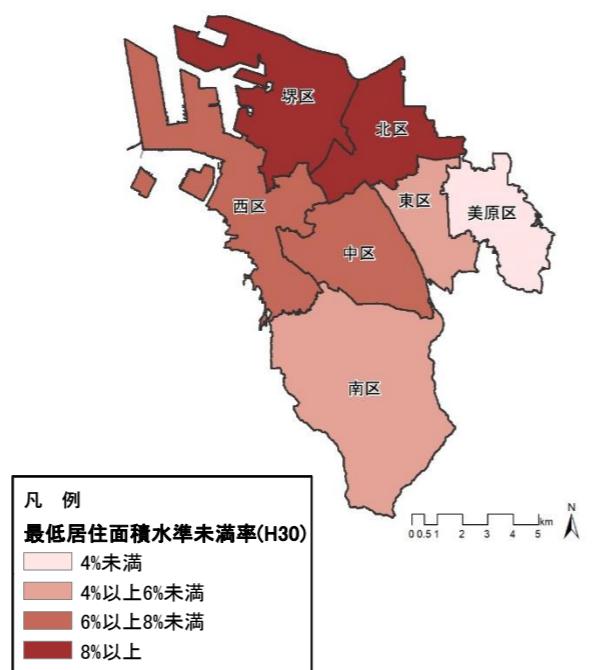


図11. 最低居住面積水準未満の世帯割合



区別の現状を追加

## 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、北区の民営借家住宅率が、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ます。南区では空き家率は市平均値を下回るもの、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)	51.1%	64.1%	72.9%	65.6%	58.9%	51.2%	76.6%	59.8%
(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)	36.1%	22.8%	18.4%	24.0%	5.0%	27.6%	12.7%	22.7%
(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

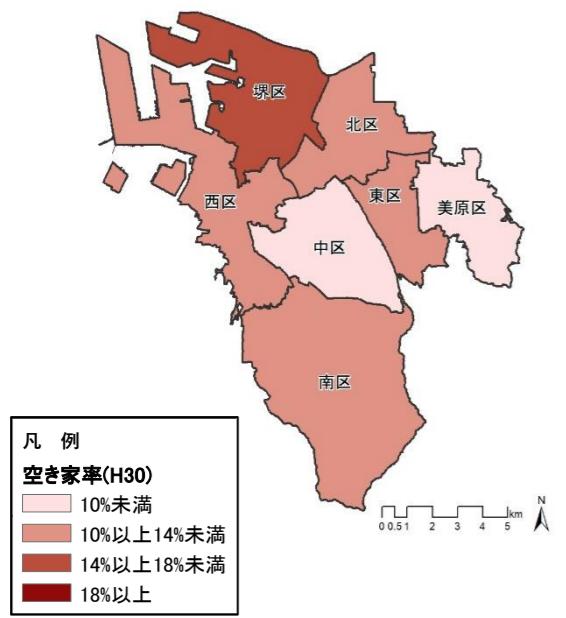
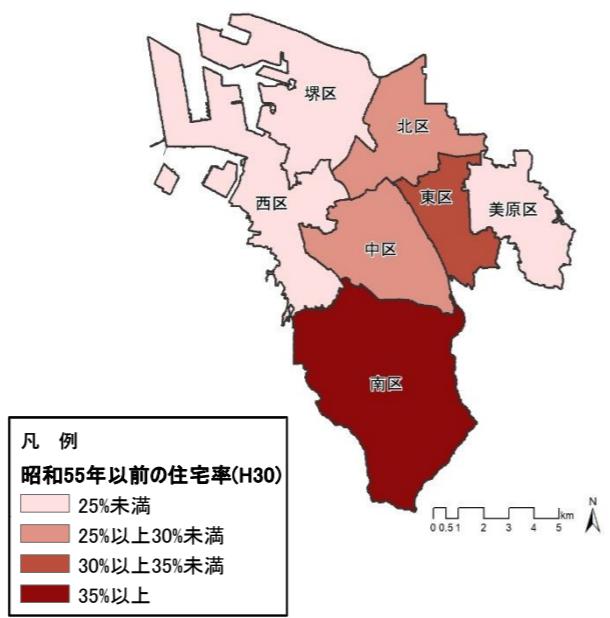


図 13. S55 年以前建築の住宅割合



区別の現状を追加

図 14. 住宅総数に占める民営借家の割合

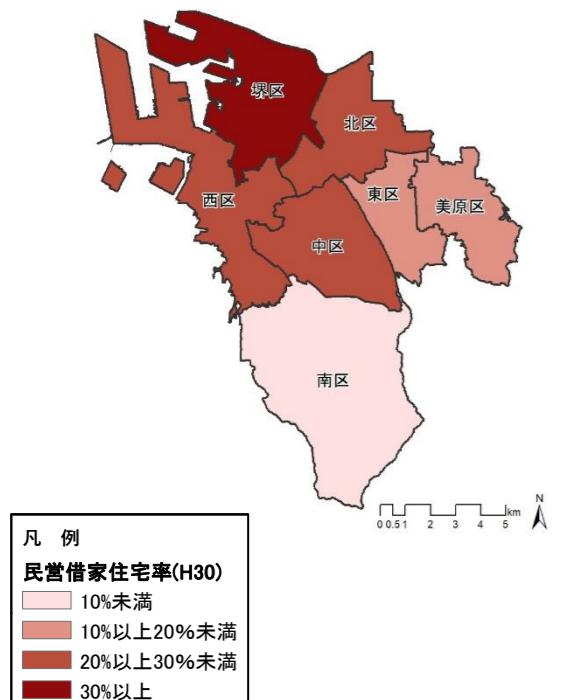
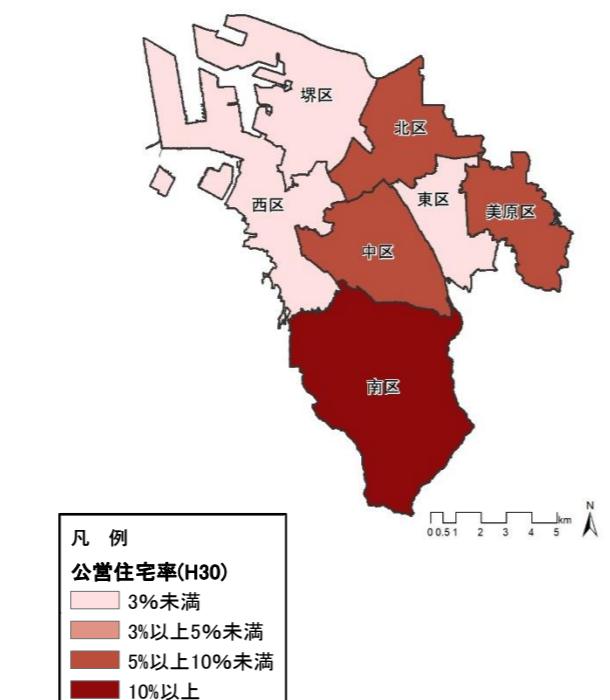


図 15. 住宅総数に占める公営住宅の割合



## 1－2 暮らしに関する課題

### 1 多様な居住ニーズに応える住まいづくり

#### 堺市の現状（世帯やライフスタイルなどの現状）

##### 【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、ひとり親世帯などがそれぞれ一定割合を占め、世帯構造は多様化している（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（P8 図17）など、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」などへのニーズが高い（図表編 P.26 図49）。
- ・住環境に対する評価では、「水害津波の受けにくさ」のほか、共働き世帯の増加などを背景として「日常の買物などの利便」「通勤・通学などの利便」などへのニーズが高くなっている（図表編 P.28 図58）。

##### 【民営借家ストックの状況】

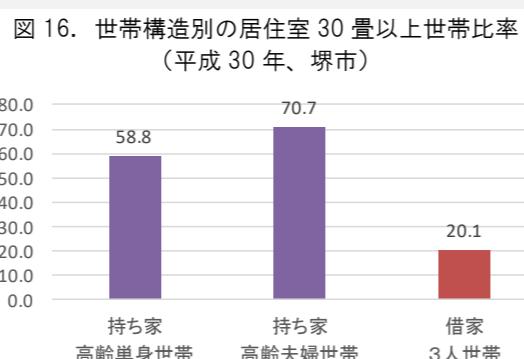
- ・堺市の住宅ストックは持家：借家が6:4であるが、区によって違いが大きくなっている。南区での借家率は約4割で堺市全体の割合と同じであるが、民営借家の割合が5.1%と少なく（堺市：23.3%）、また、美原区では持ち家率が76.6%と高く民営借家の割合は12.7%となっている（図5、図14）。

##### 【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.27 図51、52）。

##### 【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など、世帯人員と住宅規模とのミスマッチが生じている（図16）。



委員氏名	ご意見	対応
小伊藤委員	③地域ごとに住宅の選択肢の確認をし、課題として挙げることが必要。 ⇒民営借家ストックの現状を追記 (課題にも追記あり) ●地域別（区分）の現状を整理(P4～6)	        

## ○ 多様なライフスタイル<sup>2)</sup>に応じた住まいの確保の視点

昨今の核家族化や世帯規模の小規模化の中で、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などと多様化している。

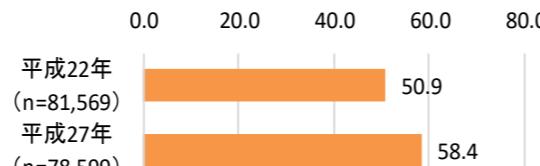
その中で、夫婦世帯（夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、夫婦と親族などの世帯）においては、共働き世帯の割合が増加の一途をたどっており、住まいについては職住近接など利便性への居住ニーズが高くなっている。今後はテレワークなどの多様な働き方が進むものと考えられ、住まいニーズの幅はより広がっていくものと想定される。

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などによって、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など、多様なライフスタイル<sup>2)</sup>に応じた住まいが確保されることが必要である。

なお、市内のストックの種別（所有関係別）をみると、区によって違いが大きく、民営借家の割合が非常に低い区があるなど、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づくりへの視点

広い持ち家に住む割合が高い高齢者世帯と、狭小な借家ファミリー世帯と、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く仕組みの構築が求められる。



住み替えなど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>3)</sup>の変化に応じた、住まいがスムーズに選択できるように、住まいを巡る各種の相談体制の充実強化が求められる。

また、今後、外国就労者の増加による住まいの確保などの新たな需要が見込まれている。これらに対応した、多文化共生のまちづくりや地域生活を支援する情報提供などの活動を、地域活力の向上につなげていくことが必要である。

注2) ライフスタイル：生活の様式。住生活においては特に、まちなか居住と郊外居住、持家と賃貸、戸建と共同建、新築と既存、親との同居や近居、住宅の省エネやバリアフリー性能の状況 等々

注3) ライフステージ：人生を幼少期、少年期、青年期、壮年期、老年期などに分けたときのそれぞれの段階

委員氏名	ご意見	対応
小伊藤委員	②所有関係の選択肢が少ない地域があり、民賃が不足している地域（南区）があることが課題ではないか。	⇒「地域ごと種別ストックの選択肢に偏在」として追記
財部委員 大西会長	④外国人受け入れ、住民と良好な関係、地域の活性化に資する対応が必要。 ⑤外国人材受け入れ造に対応した、多文化共生のまちづくりや、地域生活支援体制の充実	⇒「外国人との共生」について追記。

## 2 子育てしやすい住まいづくり

### 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（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 10.4% と、近畿政令市、豊中市・吹田市、尼崎市・西宮市の中で最も高い（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 P.27 図 53）、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 P.29 図 54）。
- ・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います、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 P.28 図 55）。

#### 【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%）などの比率が高く、住環境に関するニーズが高い（図表編 P.28 図 56）。

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)

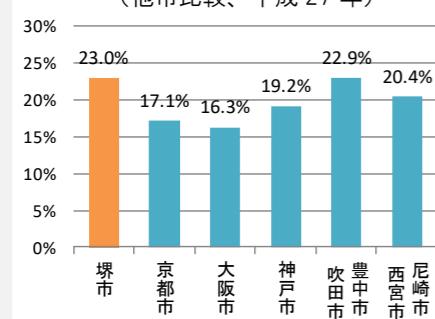
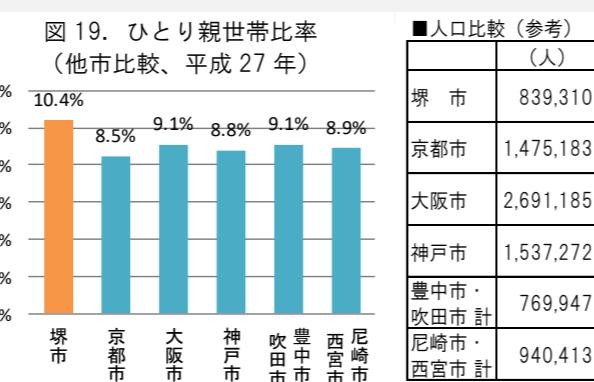


図 19. ひとり親世帯比率  
(他市比較、平成 27 年)



委員氏名	ご意見	対応
加茂委員	⑪ひとり親世帯など子育て困難世帯への対応。	⇒子育て世帯比率について、現状データを追加。  ⇒年代別のひとり親世帯比率について、現状データを追加。 (P29 図 62) (課題にも追記あり) P12 第 2 文節
大場委員	①地域の実情に応じた施策、ゾーン別の施策展開が必要（そのため、若年世帯の住まいニーズ調査結果を、具体的施策のために活用することが必要）	●地域別の方針の章を設けていく予定 ⇒子育て世帯の住み替え意向について、現状データを追加。 (P10 図 20)
大場委員 小伊藤委員 池尻委員	⑥⑦⑧ 住宅を取り巻く環境整備（保育園等・学童保育等の整備、適正配置）が必要。 他、同内容のご意見。	⇒住環境に関するニーズに関して、現状データを追加。 (課題にも追記あり)

## ○若年・子育て世帯の定住促進の視点

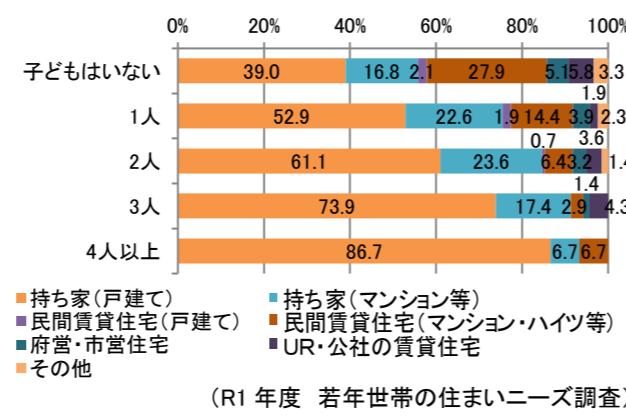
少子化の進行は、地域活力の低下につながるほか、経済や社会保障など地域社会に与える影響は大きい。従って、少子化対策と連携し、人口減少の進行を遅らせるために、住生活においても子育てしやすい住まいづくりの視点は非常に重要である。

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。

一方、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。

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）



(R1 年度 若年世帯の住まいニーズ調査)

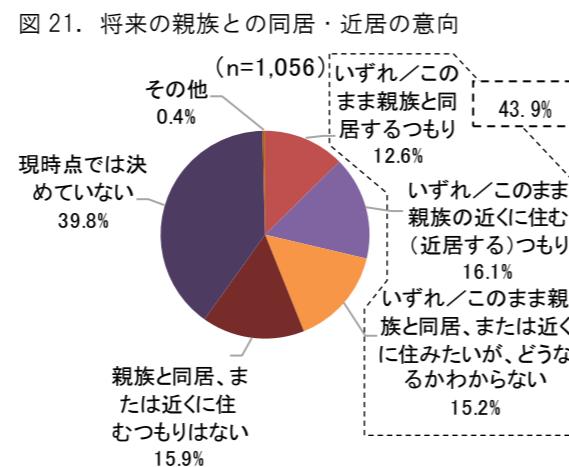
## ○子育て支援につながる住まい方や住まい環境の視点

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。住宅だけでなく住宅を取り巻く環境整備を重視していることからもわかるように、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などが享受でき、安心して子育てができる環境整備が求められている。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を推進していくことが必要となっており、社会的企業<sup>注4</sup>の活動への支援が求められる。

年少人口が減少の方向にある中、ひとり親世帯は増加傾向にある。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ない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。

世帯規模が小規模化する状況下においても、若年・子育て世帯における、子育てや家事の協力などを理由とした3世代同居・近居へのニーズも4割程度みられる。

親族世帯との3世代同居・隣居や近居は、子育てのサポートが期待できるほか、子育て世帯の定住促進なども期待できることから、多世代居住の促進についても検討していくことが必要である。



委員氏名	ご意見	対応
加藤委員	⑨子育て世帯が入居しやすい支援体制の構築が必要。 ⇒「適正な広さの良好な住宅への定住」について追記。	
小伊藤委員	⑦保育園等・学童保育等の整備、適正配置が必要。	
池尻委員	⑧子育てしやすい住環境の確保が必要。	⇒「住宅を取り巻く子育て環境整備」について追記。
大場委員	⑨暮らしの問題は環境整備（若年世帯の住まいと保育施設等）とセットで考えることが必要	
大西会長	⑩保育・介護など福祉人材の不足に対応した支えあい活動の推進、社会的企業の育成	⇒「社会的企業の支援」について追記
加茂委員	⑪ひとり親世帯など、子育てに困難を有する世帯への対応が必要。	⇒「ひとり親世帯」への対応について追記。
西 委員	⑫ひとり親世帯や要配慮者への対応についてきちんと記載すべき。	

注4) 社会的企業：次のような項目を満たす企業をいう。・利益は活動継続のため再投資、・社会的・環境的に深く根ざす課題に対して新しい方法で解決、・採算が取れていてかつ、社会・環境課題の解決に責任を有す、・公共サービスや政府のやりかたの改善を支援。

### 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、他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P.28図57）。
- ・公的賃貸住宅約46,300戸のうち、公営住宅は約31,600戸（市営が約3,100戸、府営が約28,500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などにおいて大量に供給された。そのため、南区や北区など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。（P6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満の世帯は、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P.28図58）。

##### 【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P.29～30図59～65）。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P.29図59）。

##### 【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24）。

##### 【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%）。

委員氏名	ご意見	対応			
	⇒「公的賃貸住宅比率」に関してデータ追記。	⇒「公的賃貸住宅の管理戸数」についてデータ追記	⇒「公的賃貸住宅の大量供給と地域偏在」について追記	⇒「民間賃貸住宅の最低居住面積水準」に関してデータ追記。	⇒「高齢者住宅・施設の定員」に関してデータ追記。

### ○住宅の確保に配慮の必要な世帯の居住の安定の視点

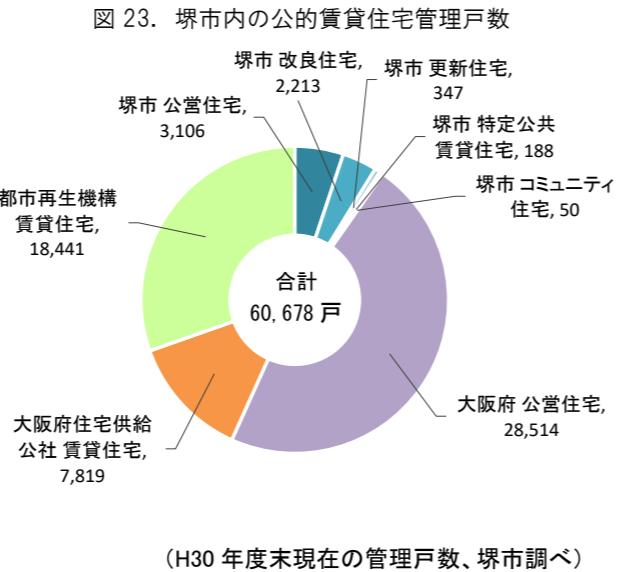
堺市では、約 31,600 戸の公営住宅を有し、  
公営住宅を含む公的賃貸住宅が住宅総数に占  
める割合は、政令市の中で最も高くなっている。

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などの観点か  
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  
担などを検討し、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。

また、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づくりが  
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。



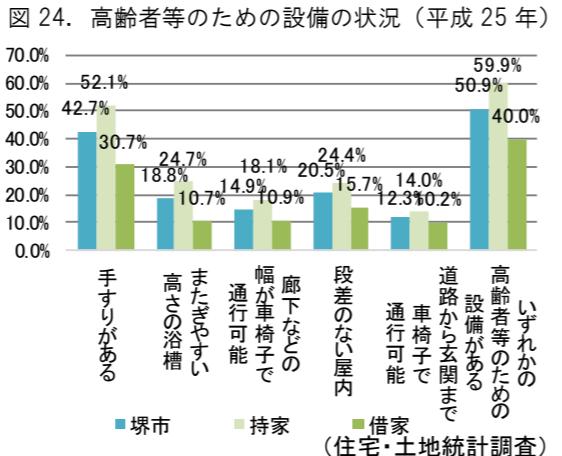
### ○長寿社会に対応する住まいづくりへの視点

高齢者の今後の暮らし方の意向をみてみると、「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  
まいづくりが求められる。

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  
化などのリフォームの促進が必要である。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  
とともに、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、昨今の介護など福祉人材の不足に  
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。



委員氏名	ご意見	対応
佐藤委員	<p>⑩総合的な住宅セーフティネット政策の確立 が必要。的確なニーズの把握と相談事業と 連動した個別支援の仕組みづくりが政策課 題。公営住宅と民間賃貸住宅の役割分担な どを検討し、居住支援協議会等、市民の居 住を直接支援。</p> <p>⑪公的な賃貸住宅の多さは堺市の大きな財 産。一方で、民間賃貸住宅の居住貧困が資 料データではっきりと分かっている。その バランスを取りながら、全体としてのビジ ョンを描いていくことがこの計画の柱</p> <p>⑫居住支援協議会が全国 47 都道府県で設置済 み、市町村でも 42 市町村で設置済み。政令 市では設置していない方がわずかという状 況の中、この案では、その問題に市として どう向き合うのか書かれていない。 セーフティネットについてもう少しウェー トを高めて、市民のニーズをしっかり掴ん で取り組んでいく必要がある。</p>	⇒「民間賃貸住宅の活用を含め た、総合的なセーフティネット 政策の確立」に関する追記。
新田委員	<p>⑬高齢者・障害者の入居受け入れ先の確保・ 環境整備が必要。</p>	⇒「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」につ いて追記
札場委員 末廣委員	<p>⑭バリアフリー環境の充実 ⑮住まいのバリアフリ化、設備の更新など、健 康に安心して住み続けられるリフォーム支 援が必要</p>	⇒「住まいのバリアフリー化促 進」について追記。
田渕委員 池尻委員	<p>⑯エレベーターのない（中層）共同住宅 へのエレベーター設置、バリアフリー化が 必要</p>	⇒「中層住宅団地でのEV設置」 について追記
新田委員	<p>⑰高齢者（特に独居）の見守り、生活支援の ための体制・環境整備が必要。</p>	⇒「ライフステージに応じた支 援サービス」について追記
西 委員 塚本委員	<p>⑱いかに公共交通を活性化していくか。 ⑲泉北 NT でも始まっている住まいと生活基 盤、都市機能等との間の移動手段も検討が 必要。</p>	●「住環境に関する課題」の中 で対応 (P22 下)
大西会長	<p>⑳先進的交通システムも活用した、歩行者主 体のまちづくり。</p>	
小伊藤委員	<p>㉑高齢者の安心居住の課題は、適切な住み替 え支援や福祉施策と連携したサービス提供 が不可欠</p>	⇒「福祉施策と連携」について 追記。
大西会長	<p>㉒保育・介護など福祉人材の不足に対応した 支えあい活動の推進、社会的企業の育成</p>	⇒「社会的企業の支援」を追記

## 1－3 住宅ストックに関する課題

### 1 良質な住宅ストック形成、既存住宅の流通促進への対応

#### 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 P.35、図 66）。

##### 【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、わずかずつ減少しており、利用関係別では主に分譲住宅の減少傾向が見られる。（図 25）。

##### 【既存住宅流通シェアの状況】

- ・持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（P14 図 27）。

##### 【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（P14 図 28）。

##### 【住宅リフォームの実施状況】

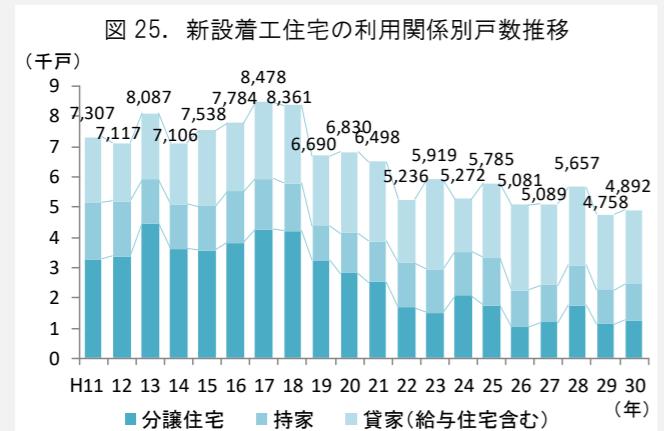
- ・平成 26 年～30 年 9 月の「持ち家」のリフォーム工事実施戸数割合は 25.8%（年平均 5.4%）である（図 26）。（年平均：全国 5.9%、政令市平均 5.7%）

##### 【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 P.30、図 67）。（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、政令市平均（49.1%）よりわずかに高い（P12 図 24）。



委員氏名	ご意見	対応
		⇒新設着工住宅数グラフを追加。 ⇒リフォーム工事実施状況グラフを追加。

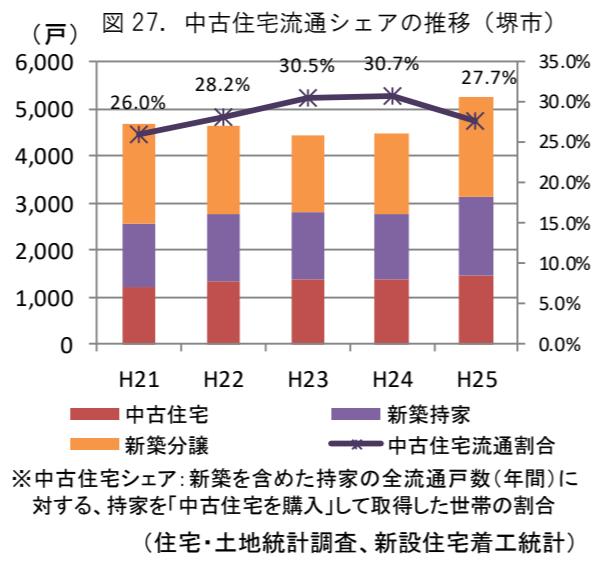
### ○ 新たな住宅循環システム<sup>5)</sup> 整備の視点

中古住宅流通シェアは26~30%程度であり、従来の新築中心の住宅市場から、環境負荷の低減にも資する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、履歴情報が適切に蓄積された住宅が、流通段階で適切に情報開示され、市場で高く評価されるシステムの整備や、消費者の誰もがわかりやすく信頼される住宅性能表示に向けた環境整備が求められる。

ハウスビルダーや不動産業界等との協働による取り組みなどにより、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、建物状況調査（インスペクション）や住宅性能表示等の普及を図る必要がある。

また、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に向け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

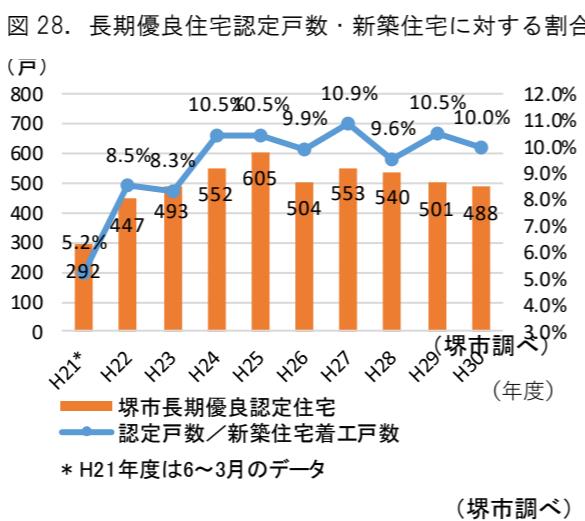
住宅の質については、高齢者のための設備のある住宅は50.9%で、全国と同じであるが、借家では40%と低い、また省エネルギー性能（全ての窓に2重以上のサッシ）は全国14.7%に対して8.0%と低くなっている。

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%より低くなっている、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20）。

長期にわたって住宅を使用していくには、定期的に維持管理していくとともに、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とともに、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。

注 5) 「住宅の購入」でゴールとなるいわゆる「住宅すくろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ。

委員氏名	ご意見	対応
佐藤委員	㉗空家・住宅ストックの質の低さ（バリフリ、省エネ等）が課題。住宅市場政策の強化。住宅供給側と需要側の両方の情報が不足。ハウスビルダーや不動産業界等との協働関係の構築が必要。 ㉙ストック型の住宅市場が活発になるシステムの整備（需給マッチングや評価システム等）が必要。	⇒ご意見を踏まえ追記
新田委員	㉚急速な人口減と空家化に対応した、住宅の総量規制に向けた政策研究と独自の政策展開 ㉛地域別にみた市街地住宅整備課題の整理と、今後の住まいづくり戦略	⇒「住宅総量の適正誘導について追記」 ●地域別の方針の章を設けていく予定
大西会長	㉜個別の住宅・マンション、住宅地としての地域、住宅流通の仕組み・マーケットといった課題を認識し、政策を打つ対象の整理が必要 ㉝一般的な消費者にもわかりやすく信頼できる住宅性能表示が重要	●ご意見を踏まえ、施策体系において反映
塚本委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	⇒「消費者にわかりやすい性能表示」について追記
加茂委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	⇒「事業者との連携、相談体制の充実、情報提供など」に関して追記。
小伊藤委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	
加茂委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	
佐藤委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	
大西会長	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	
田渕委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	⇒「公的賃貸住宅の更新・再生への対応」として「3-2 大規模住宅団地再生の視点」で対応。
加茂委員	㉞㉟中古住宅の活用のため、リノベ不動産会社と連携し、住宅改修への支援が必要 ㉞安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要 ㉟住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等） ㉛住まいを巡る、各種相談体制の充実強化	⇒「公的賃貸住宅の更新・再生への対応」として「3-2 大規模住宅団地再生の視点」で対応。



## 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】

- 本市の空き家率は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。
- 本市の空き家率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29）。
- 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（P16図31）。

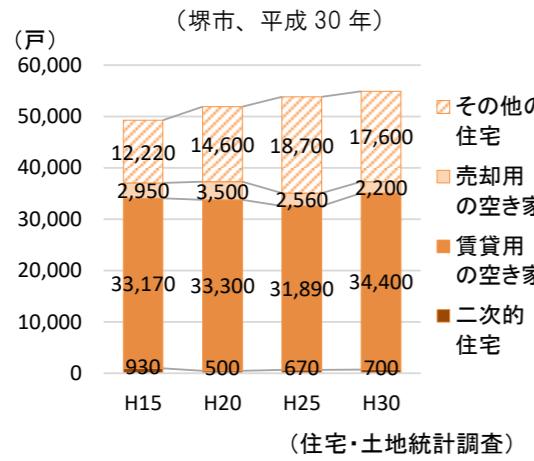
図29. 空き家率（政令市、平成30年）



#### 【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>6)</sup>」が17,600戸（図30）となっている。
- 大半が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30）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）。

図30. 空き家の種別戸数の推移



6)「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。）。

委員氏名	ご意見	対応
		⇒全国平均、他政令市との比較データを追加。

## ○ 空き家の適正管理・発生の予防の視点

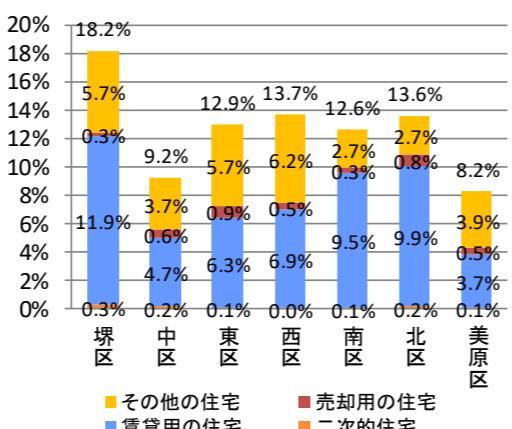
堺市の空き家率は、13.6%（H30）で全国と同じであるが、空き家数は、増加の傾向が続いている。今後、世帯数の減少が進むとさらに空き家発生のリスクは高まると考えられる。

また、「賃貸用の住宅」の空き家率が高い堺区や長期で不在等の「その他の住宅」の空き家率が高い西区など、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の適正管理や空き家発生の予防策が求められる。

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などに活用されるよう、既存住宅市場の活性化に向けた取り組みが必要である。

相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、意思決定が困難になり、住まい手も不在となるなど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 31. 空き家種別の空き家率  
(区分、平成 30 年)



## ○ 空き家等の利活用の視点

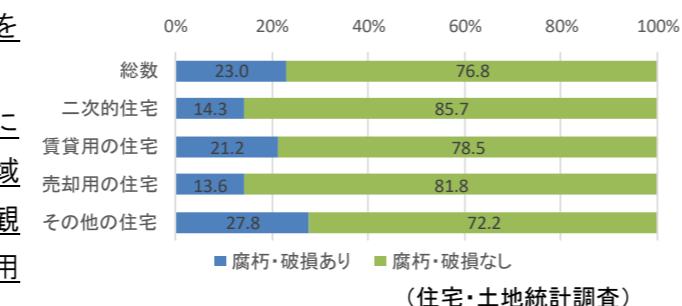
活用可能な空き家については、長期にわたって空き家のまま放置されることのないよう、税制などと連携した取り組みを研究し、利活用を促していくことが必要である。

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、地域の特性を踏まえつつ、世界遺産登録を受けた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・リノベーションなどについて、身近に相談できるよう各種専門家による空き家相談の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などは、除却を促すことも必要であり、地域のコミュニティづくりや防災などのまちづくりに資する施策などとの連携を検討していくことも必要である。

図 32. 空き家の種類別 腐朽・破損の有無別比率  
(堺市、平成 30 年)



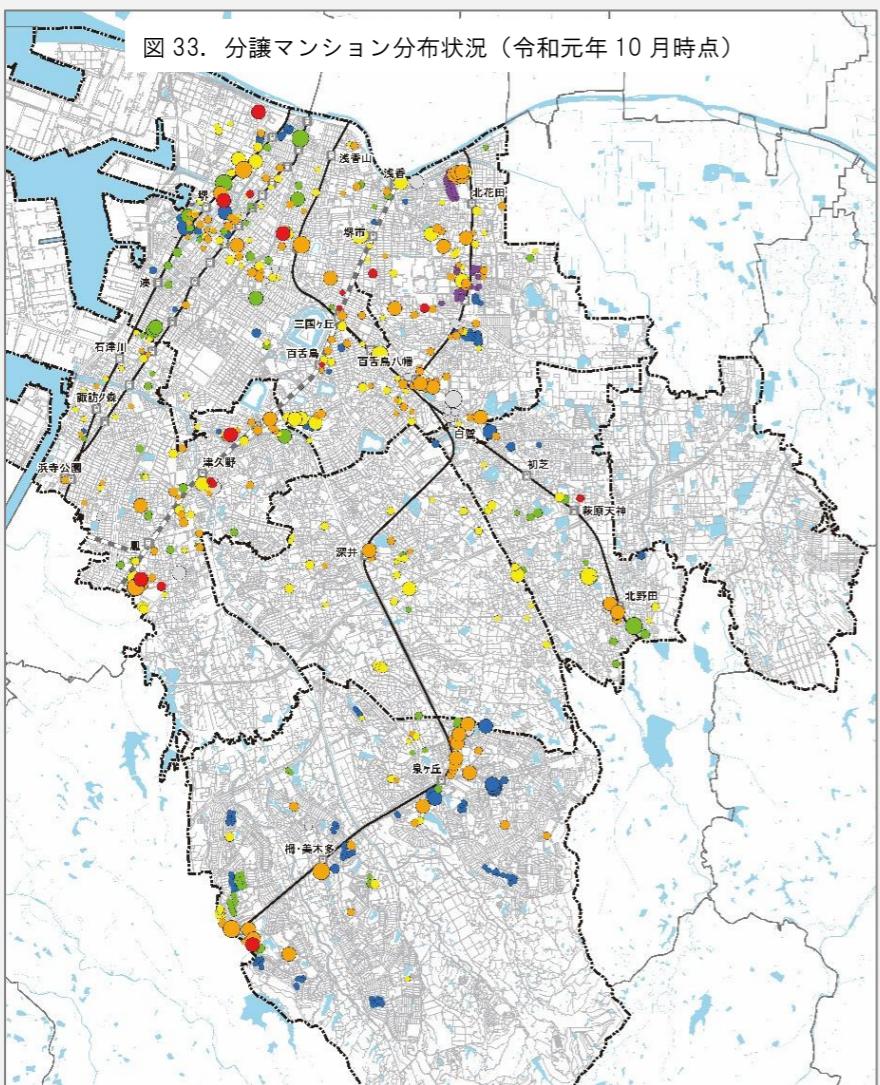
委員氏名	ご意見	対応
大場委員	⑫空家悉皆調査は、現状把握にとどまらず、市街地類型に即した施策展開に生かすのが望ましい ⑬「空家の発生抑制」「適正管理と利活用」は一般的な書き方だが、対策に繋がる課題設定にすべき。地域別に地域事情に沿った課題を書いては?	⇒対策につながる記載となるよう修文
小伊藤委員	⑭「空家の発生抑制」「適正管理と利活用」は一般的な書き方だが、対策に繋がる課題設定にすべき。地域別に地域事情に沿った課題を書いては?	⇒「地域特性を踏まえた対応」について追記
加藤委員	⑮空家対策の促進→現状分析と効果的な対応	⇒地域別の課題については、P4~6 で整理
末広委員	⑯空き家になる前に子育て世帯に活用されるよう、①既存住宅流通市場の活性化、②ミスマッチの解消、③不動産資産の流動化（リバモゲの周知・活用）が必要	⇒「既存住宅市場の活性化」について記載 (具体施策については、施策展開の方向性において対応)
山本委員	⑰空家実態の把握等について、関係各課の横の連携が必要	●空き家のデータベース化など 府内の連携を強化していく
西 委員	⑱特定空き家に至るまで放置されず、利活用か除却かへ進むような制度や施策が必要。	
池尻委員	⑲危険な空家になるまでの空家について、税と連携した取り組みが必要。	⇒「管理不全防止のための税と連携した施策」について追記。
山本委員	⑳「管理が不十分な空家」について、除去しても税額が上がらないなどの対応が必要。	
大場委員	㉑市場性があり、家賃水準に影響を与える空き家への対策（流通促進含む）に重点をおくべき	⇒空き家種類別、腐朽・破損の有無別の比率について、現状データを追加。
札場委員	㉒具体的な空家数の把握を進め、利用しやすい民泊条例への改正、資産的に価値がある、そして立地条件などの上で市場性の高いものについて活用を。	⇒「観光客向けの一次利用…等多様な用途」に関して追記。
西 委員	㉓住まれる可能性がない空家は空き地に戻すこと必要ではないか。	
池尻委員	㉔危険な空家は解体が必要。	
大西会長	㉕空き家除却後の空き地は、コミュニティづくりや防災、避難等の面から様々なメリットがあり、施策として多様な政策意図が見つけられる。	⇒「空き家の解体除却後に発生する空き地の活用」に関して追記。

### 3 分譲マンションの適正管理・更新への対応

#### 堺市 の 現 状 分 譲 マン シ オ ン の 現 状)

##### 【分譲マンションストックの状況】

- 市内の分譲マンションストックは、約 570 団地、約 57,600 戸（図表編 P.31、表 6、本ページ図 33）。
- 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（P18 図 34）。
- 本市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（新耐震設計基準）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（P18 図 35）。



凡例

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

委員氏名	ご意見	対応
		⇒「分譲マンション分布状況」に関して分布図を追記。

## ○ 分譲マンション<sup>7)</sup>の管理適正化の視点

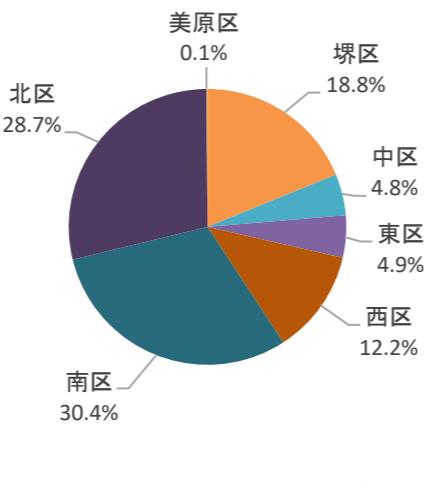
分譲マンションは、管理組合が共用部分や施設の維持管理、大規模修繕等を担うが、区分所有者の高齢化や賃貸住戸の増加により、管理組合活動へ区分所有者の負担が増大している状況にある。

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、治安の悪化など、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うシステムづくりが必要である。

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、専用部分と共用部分に分かれるマンションの改修・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づくりなど、マンションリフォームに関するルールづくりの整備が求められる。

図34. 分譲マンション棟数比率（区分）



(堀市調べ)

## ○ 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。

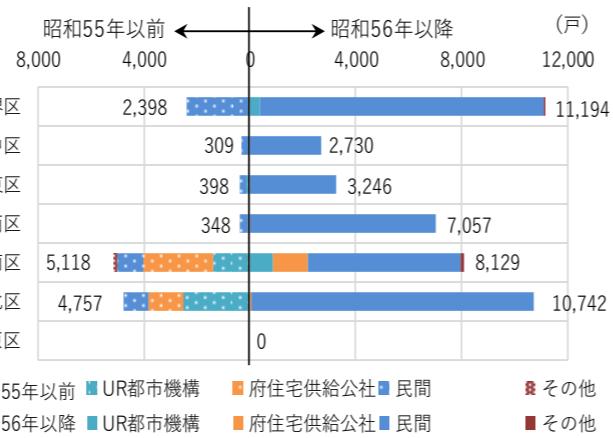
高経年マンション<sup>8)</sup>などでは、居住性や安全性の面から、建替え等のストックの更新に向けた検討が必要になるが、合意形成には非常に時間が要することが少なくない。

困難化する建替えへの合意形成活動を支援し、建替え事業の円滑化、地域コミュニティの活性化に向けて、管理組合を支援する取り組みの充実が求められる。

注7) マンションとは、3階建て以上の共同住宅をさす。

注8) 高経年マンションとは、一般的に築30年以上のマンションといわれており、1990年以前の昭和40～60年ごろ建設のマンションは高経年マンションとされる。

図35. 分譲マンションの供給状況（区分、主体別、建築年代別）



(堀市調べ)

委員氏名	ご意見	対応
新田委員	53 分譲マンションの管理組合の支援や情報提供等、システムづくりが必要。	⇒「管理組合に対する能動的な支援を行うシステムづくり」について追記
末廣委員	54 提供資料より 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うシステムづくり	
財部委員	57 分譲マンションの老朽化、高齢化で法整備が進められているが、地方でも具体的な取組を進めるべき。	⇒「情報提供等、管理組合支援」について追記。
加茂委員	58 マンションの場合、改修時の「変えるためのルールづくり」の整備が必要。	⇒「改修・リフォーム等に関するガイドラインづくりなど」について追記。
末廣委員 大西会長	55 分譲マンションの適正管理、建替え更新への対応、地域コミュニティの活性化。 56 老朽マンションの改修、建て替え更新や解消等に向けた区分所有者の合意形成への支援体制構築。	⇒「支援する取り組み」について追記。

## 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中心市街地や、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など、多様な魅力のある住宅市街地が立地している。

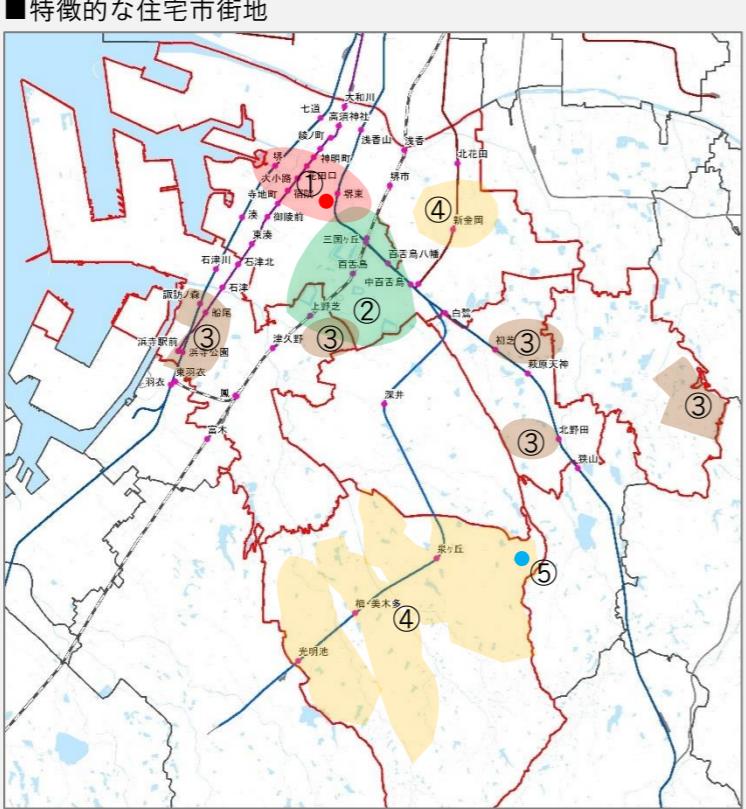
①中心市街地・堺東駅南地区  
(市街地再開発事業実施中)

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、住まいとまち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36）。

##### 【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。

委員氏名	ご意見	対応
		⇒特徴的な住宅市街地について追加。

## ○ まち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など、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、空き家の増加などによるまちの魅力低下が懸念される。

まちの魅力向上に向けて、まちなみや住まいのめざすべき姿・基準など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など、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り組みが求められる。

また、ハード整備だけでなく、まちへの愛着を深め、誰もが住みたい、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、コミュニティや地域ブランド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

委員氏名	ご意見	対応
大場委員	59 「規制」や「築造」よりもガイドラインとインセンティブを組み合わせた投資「誘導」施策が重要	⇒「投資誘導施策の導入、民間とのパートナーシップ」に関して追記。
佐藤委員	60 都市のビジョン、市区の役割分担等が不明確、市街地類型別の方針と即地的な対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基本理念(又は基本方針)に中で対応。</li> <li>●市街地類型別の対応は、地域別の方針の章において対応。</li> </ul>
塙本委員	76 暮らしにも関連するが、安全・安心を含め、ハード整備のみに解決策を求める、コミュニケーションや地域ブランドといったソフト戦略も重要	⇒「地域のブランド力を強化するための内外への情報発信の必要性」を追記

## ○ 市民等による住環境づくりの視点

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地区あるなど、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ージメントの方法を確立していく必要がある。

図 36. 建築協定の認可状況（堺市）

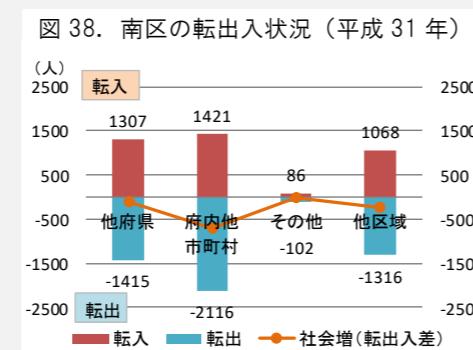
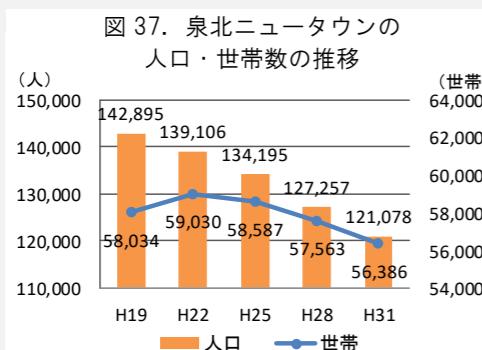


## 2 大規模住宅団地再生への対応

### 堺市の現状（大規模住宅団地地区の現状）

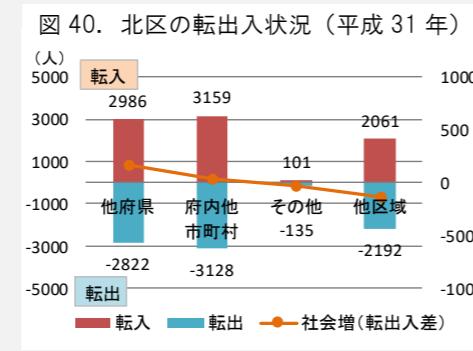
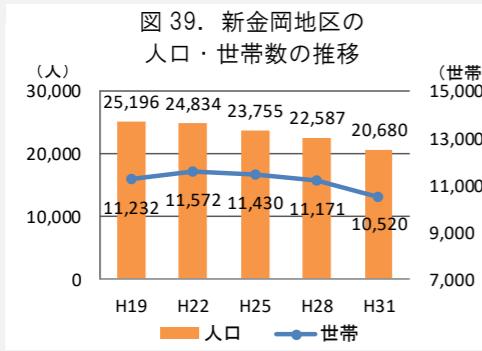
#### 【泉北ニュータウンの状況】

- 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 1511ha、3 地区、全 16 住区に戸建てや団地ストックが供給されるとともに、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など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まちとして成長した。
- 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 37）、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 38）。
- 大阪府、市、大阪府住宅供給公社、都市再生機構、南海による「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」を設置し、連携してまちの再生に向けた取組みを進めている。



#### 【新金岡地区的状況】

- 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。
- 人口は微減傾向にあり（図 39）、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わずかに多く、転出入がほぼ均衡している（図 40）。
- 公的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、連携しながら住まいまちづくりを進めている。



委員氏名	ご意見	対応
田渕委員	<p>65 南区の住宅政策、再生にあたっての府市等連携協議会との連携</p> <p>⇒府市等連携協議会について記載</p> <p>⇒泉北ニュータウンの人口・世帯数の推移グラフ、南区の転出状況グラフを追加</p> <p>⇒新金岡地区の人口・世帯数の推移グラフ、北区の転出状況グラフを追加</p>	

## ○ 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）においては、昭和40年代を中心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、時代にあつた住宅ストックの供給が進まず、人口減少・少子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念となっている。

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リノベーションや団地住戸の2戸1化などにより子育て世帯を呼び込む方策や、多世代が交流できる場づくりなどにより、地域コミュニティの活性化を図っていく必要がある。



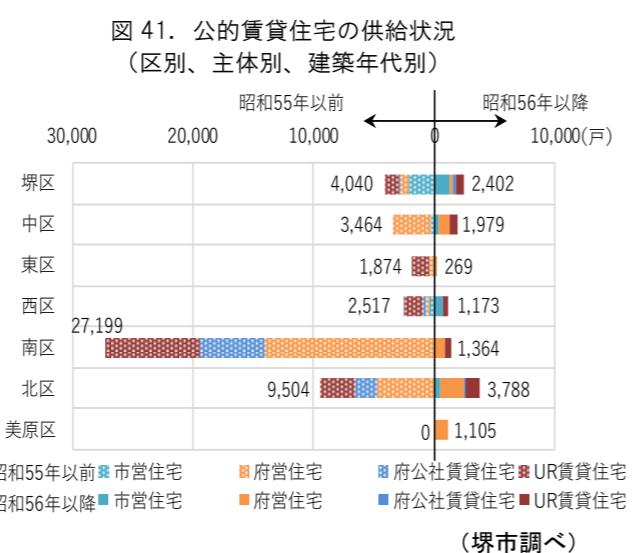
## ○ 公的賃貸住宅の建替え等を通じた地域の居住機能向上の視点

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などが必要な時期を迎えており。

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まちづくりとして、バリアフリー化が課題となっている。

住宅の更新とともに、地域内での買い物など身近な生活利便施設や駅周辺での魅力向上が必要となっている。公的賃貸住宅を有用な資源としてとらえ、建替え等によって生まれ出される余剰地を有効活用し、他の関連政策と連携しながら、地域の魅力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などを含む、様々な手段・手法の検討を進め歩行者主体のまちづくりを行っていく必要がある。



委員氏名	ご意見	対応
末廣委員	61 住まいに住み続ける又は次世代に受け継ぐための住情報の提供など、地域コミュニティの活性化に資するような取組みが必要 (⇒住宅金融支援機構における洛西NTでの取組み)	⇒「地域コミュニティ活性化」に関してテーマを追記。
財部委員	62 再生に向け、様々な事業者等が連携し、住民も主体性を持って取組めるようなソフトな対応を積み重ね、地域コミュニティの活性化等を図っていくことが必要	
加茂委員	⑩公営住宅の2戸1化推進	⇒「2戸一化」について追記。
田渕委員	⑩公的賃貸住宅の空家が活用されていない。府営住宅の集約事業が進められていない。UR・府公社団地の中層棟にエレベーターに設置がなく、(高齢者が) やむなく引っ越しせざるをえない状況	⇒「EV のない公的賃貸住宅のバリアフリー化」について追記
加茂委員	66 公的住宅団地を有用な資源ととらえ、その活用に関する検討が必要	
大西会長	67 今後の公営住宅の更新計画とその役割について、地域福祉政策とあわせて検討を深める	⇒「公的賃貸住宅の余剰地を有効活用」を追記
田渕委員	63 買い物ができる所が移転、スーパーが相次ぎ閉店し、買い物困難者となっている	⇒「買い物利便」を追記
田渕委員	64 将来、堺市はコンパクトシティをめざすなど、将来ビジョンが必要	
西委員	⑯高齢化が進む中、いかに公共交通を守っていくか	⇒「移動の利便性」を追記
塚本委員	⑰(泉北NT) 将来の暮らしを考える場合他の政策との連携はもとより、生活基盤、都市機能等との間の移動手段も検討が必要	⇒「歩行者主体のまちづくり」を追記
大西会長	⑱先進的交通システムも活用した歩行者主体のまちづくり	

### 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）

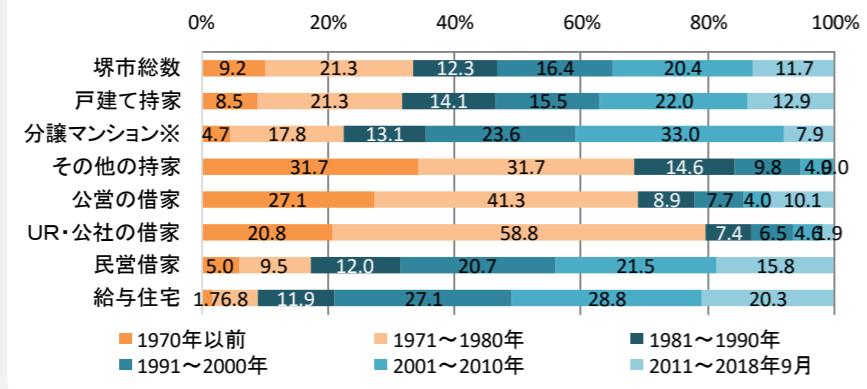
##### 【耐震化率の状況】

- 本市の住宅の耐震化率は78.7%（平成27年・戸数ベース）である（図表編P.31、図68）。
- 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42）。

図42. 住宅タイプ別建築の時期（堺市、平成30年）

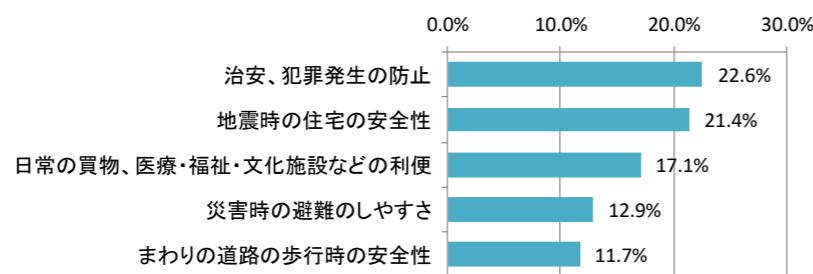


※分譲マンション：持ち家の共同住宅

##### 【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」など、安全・安心の確保を重視する状況にある（図43）。

図43. 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))



##### 【刑法犯の認知件数】

- 本市における全刑法犯の近年の認知件数は、減少傾向で推移している（P24 図46）。

委員氏名	ご意見	対応
		※「住宅・居住環境について重要な項目」グラフを移動。

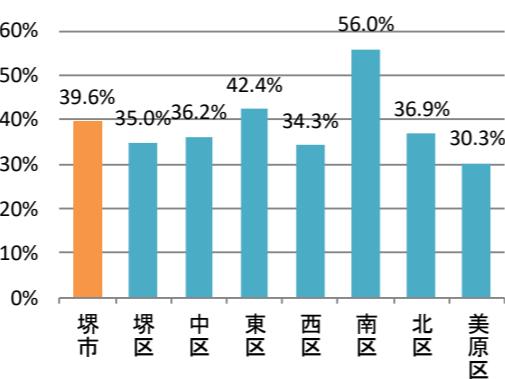
## ○ 災害に強い住まいづくりの視点

南海トラフ地震等の大規模地震の発生が予測される中、既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、南区では昭和 55 年以前建築の住宅比率が高く、木造戸建て住宅の耐震化の促進と共に、公的賃貸住宅等の建替えや改修による耐震化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・減災につながる施策に取り組む必要がある。

図 44. 昭和 55 年以前築の住宅の状況（区分）



## ○ 災害に強い住宅市街地形成の視点

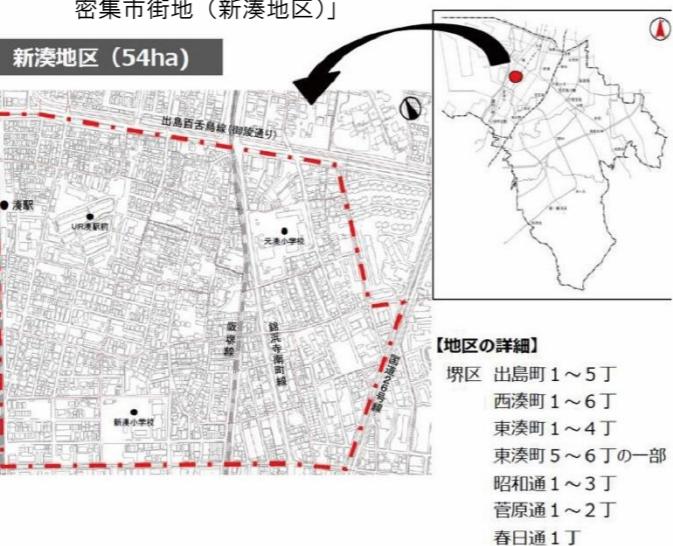
住宅市街地の安全確保を図るため、都市計画や地域防災計画など関連計画との連携による都市・地域の強靭化の視点が重要である。

また、大規模な災害時における広域的な避難計画などについて、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、重点的な取り組みを進め、安全性の向上を図る必要がある。

また、近年、地震のみならず、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まちづくりを一層推進する必要がある。

図 45. 堺市内の「地震時等に著しく危険な密集市街地（新湊地区）」

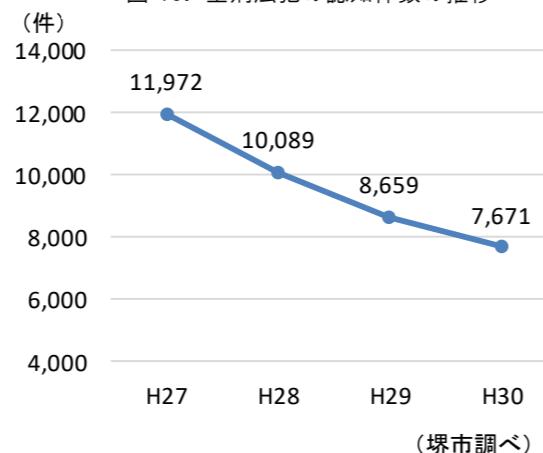


## ○ 防犯性能の向上による暮らしの安全・安心確保の視点

住宅・居住環境に関して重要な項目の第 1 位が「治安・犯罪発生の防止」となるなど、まち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まちをめざすため、住宅やその敷地のデザイン・計画上の工夫や防犯カメラ等の防犯設備の整備に加え、ソフト面の取組みとして地域での見守りや声かけ等のコミュニティによる防犯力を向上する必要がある。

図 46. 全刑法犯の認知件数の推移

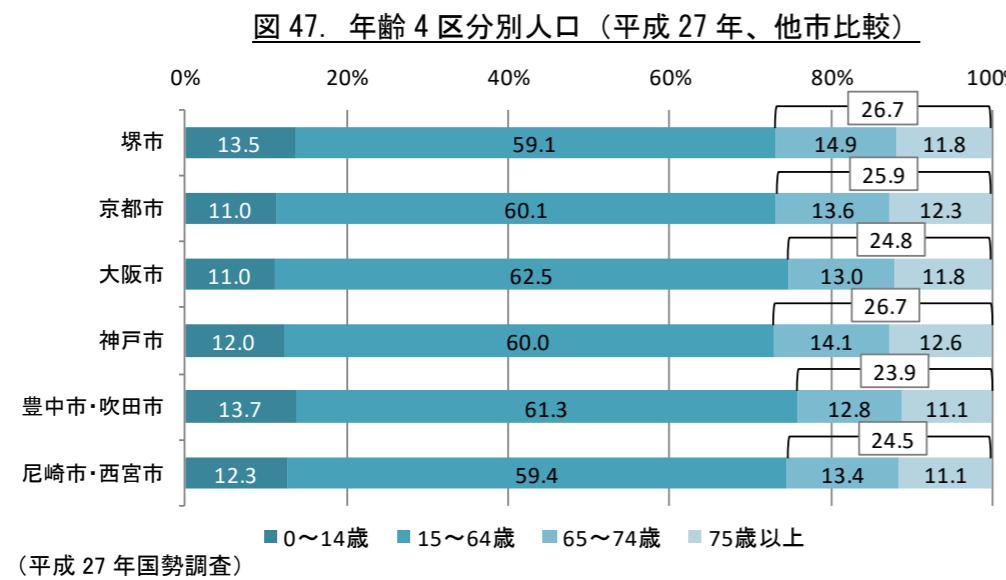


委員氏名	ご意見	対応
小伊藤委員	68 優先的に実施すべき施策を想定して、もう少し具体的な課題を書き出しては？住宅の耐震化が遅れているのはどんな住宅かや、家具の転倒防止や避難の課題もあるかと思う	※「住まいづくり」と「住宅市街地形成」に分けてテーマ立て。 ⇒「南区で昭和 55 年以前築の住宅が多い状況」とそれへの対応を追記。 ⇒「家具の転倒防止等室内での対策」について追記。
西 委員	69 耐震診断の済んでいない UR 団地などについて、いかに耐震診断を行うのか、また建替えを行っていくのかを考える必要がある	⇒「公的賃貸住宅等」の耐震改修等と記載のとおり
佐藤委員 大西会長	72 都市計画や防災対策とのリンク（連携） 73 大地震が想定される沿岸都市における都市・地域の強靭化と、広域的な避難戦略づくり	⇒「関連計画との連携」に関して追記。
大場委員 札場委員	70 密集市街地の再生については、引き続き重点的に取組む必要有 71 密集市街地の解消	⇒「密集市街地の解消」に関して追記。
札場委員 加藤委員	74 防犯カメラの適正配置 75 地域の防犯対策とまちづくりの連動→安心安全な地域づくり、自治会加入の課題	⇒「コミュニティによる防犯力」 ⇒「防犯カメラ等の」「ソフト面の取組みとして」を追記。
塚本委員	76 安全・安心を含め、ハード整備のみに解決策を求めず、コミュニティや地域ブランドといったソフト戦略も重要	●4-1 良好な市街地形成に記載

## 図 表 編

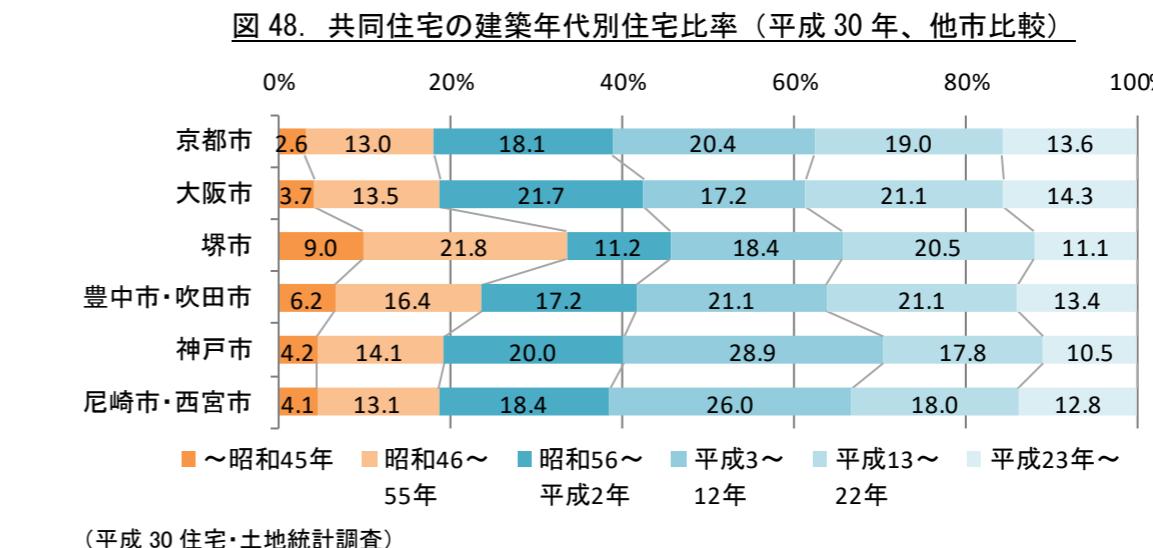
(P2 関係)

□図 47. 年齢 4 区別人口の状況（他市比較）



(P2 関連)

□図 48. 共同住宅の建築年代別住宅比率（他市比較）



□表4・表5. 人口の転入・転出

表 4. 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）

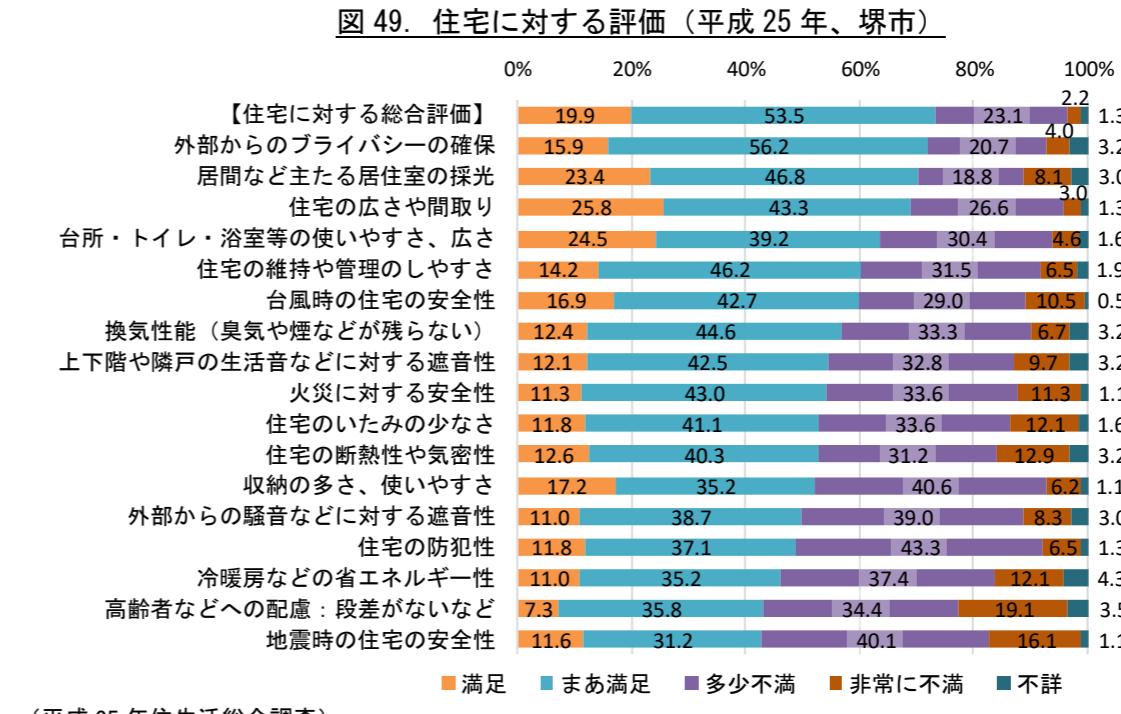
表 5. 転入・転出の状況（平成 30 年度、対大阪府）

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）

(P7 関連)

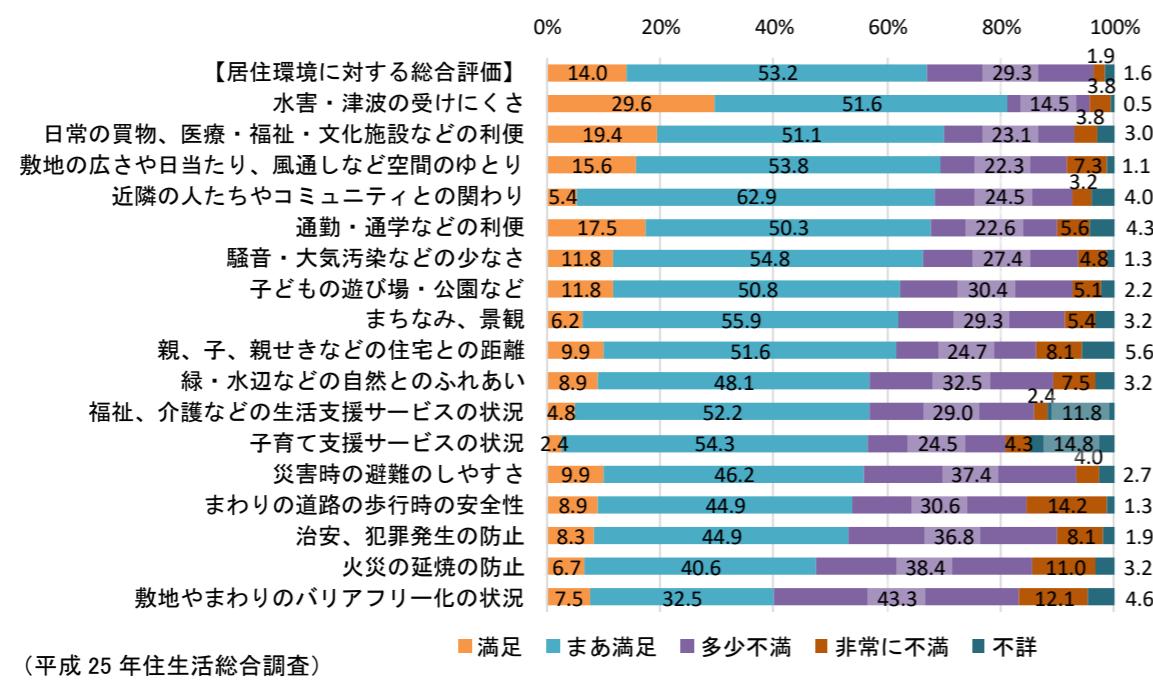
□図 49. 住宅に対する評価



(P7 関係)

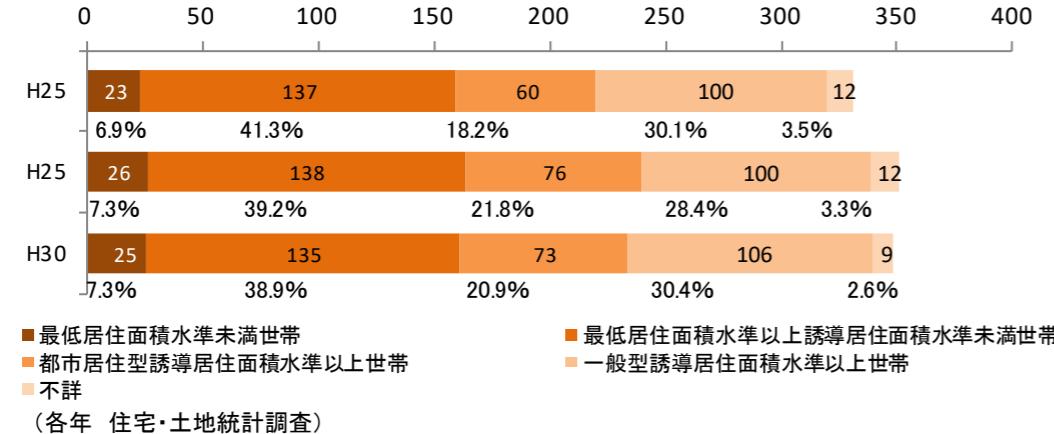
□図 50. 住環境に対する評価

図 50. 住環境に対する評価 (平成 25 年、堺市)



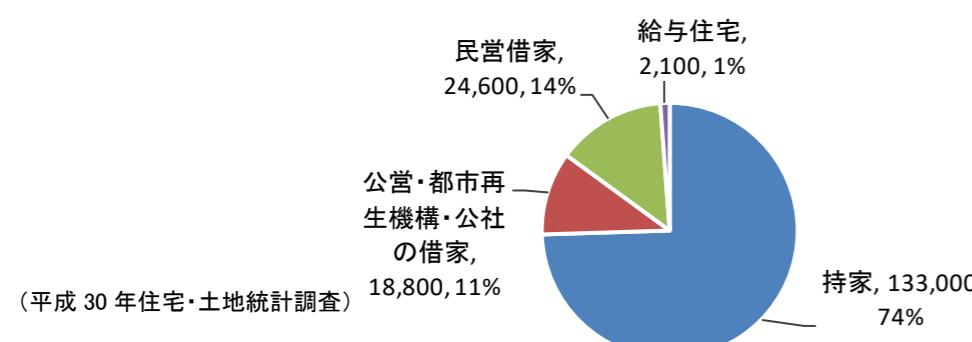
□図 51. 居住面積水準別住戸数と比率の推移

図 51. 居住面積水準別住戸数と比率の推移 (堺市)



□図 52. 所有関係別の誘導居住面積水準達成率

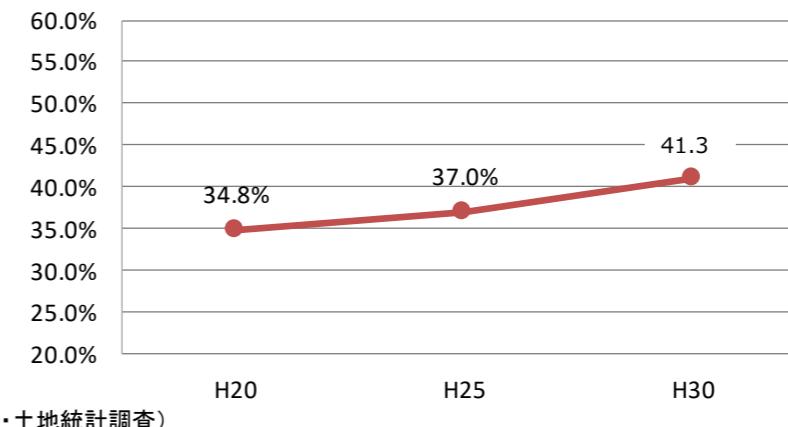
図 52. 所有関係別の誘導居住面積水準達成率 (平成 30 年、堺市)



(P9 関係)

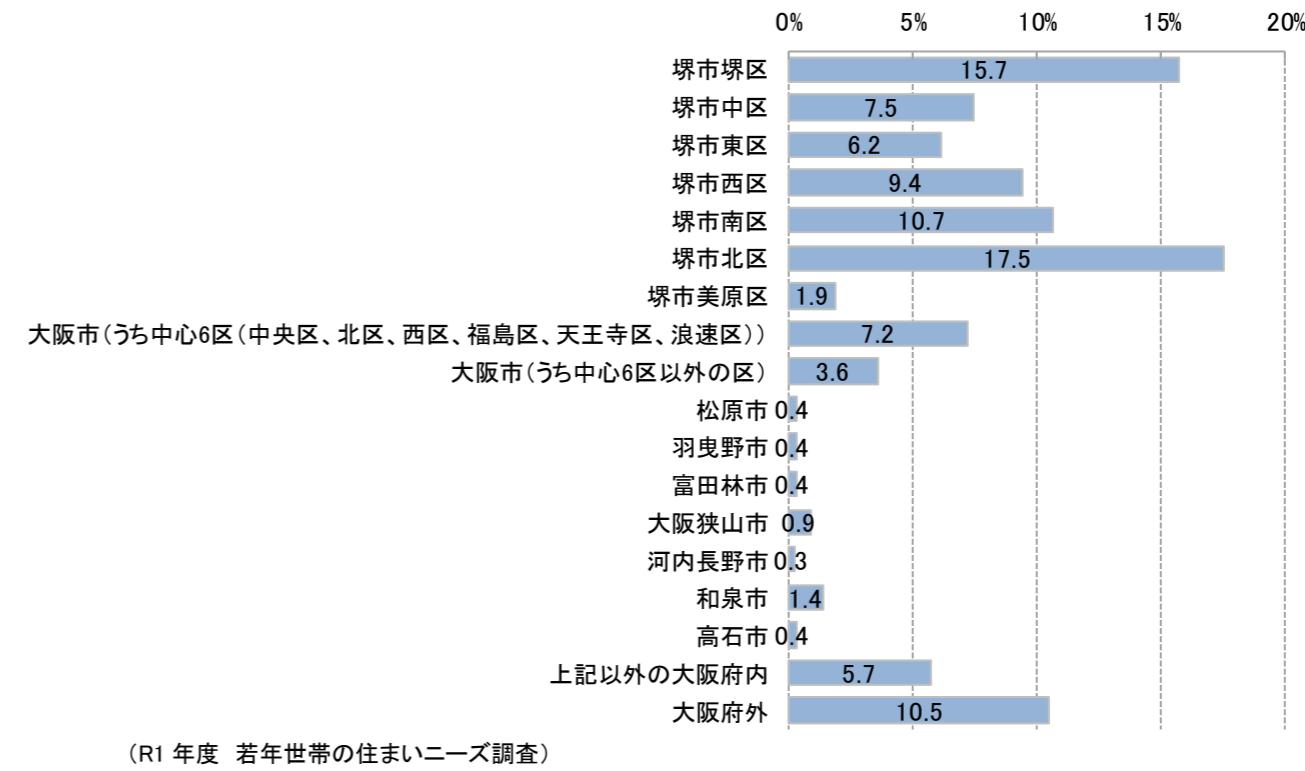
□図 53. 子育て層における誘導居住面積水準達成率の推移

図 53. 子育て層における誘導居住面積水準達成率の推移 (堺市)



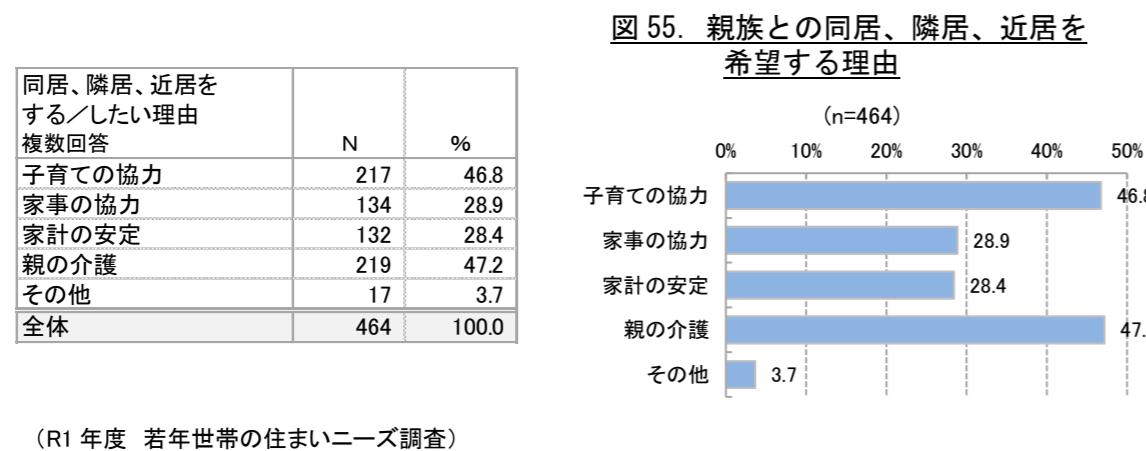
□図 54. 若年・子育て世帯が今後住み替えたい地域

図 54. 若年・子育て世帯が今後住み替えたい地域 (堺市 (第 1 希望))

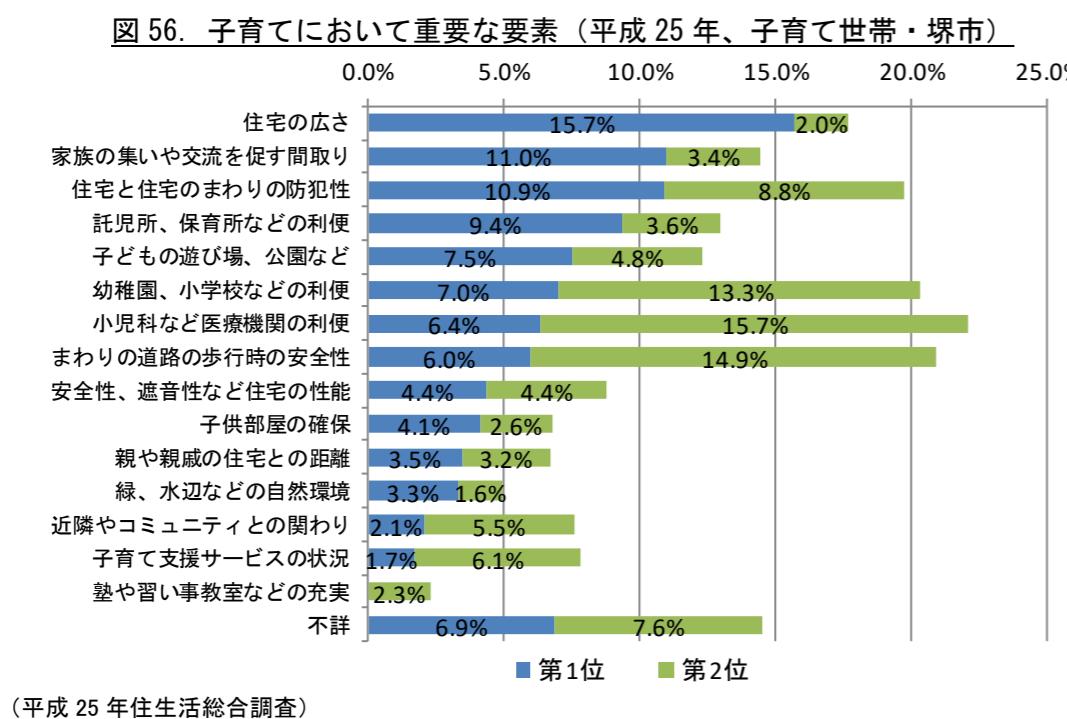


(P9 関係)

□図 55. 若年・子育て世帯が親族との同居、隣居、近居を希望する理由

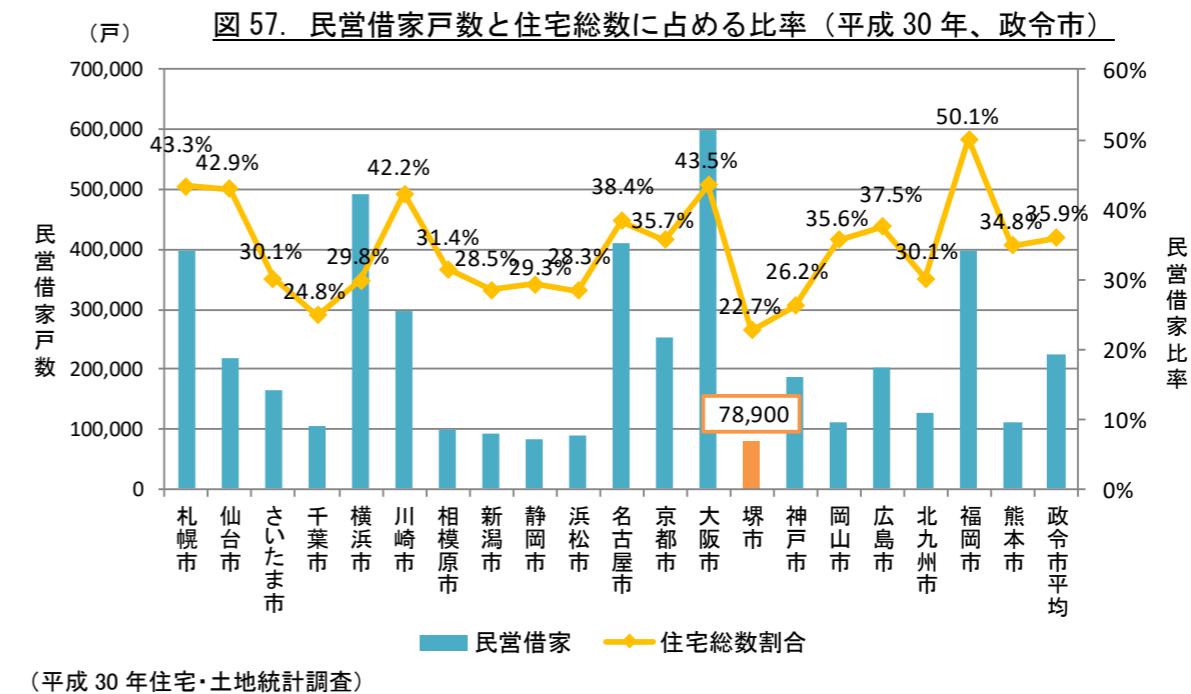


□図 56. 子育てにおいて重要な要素

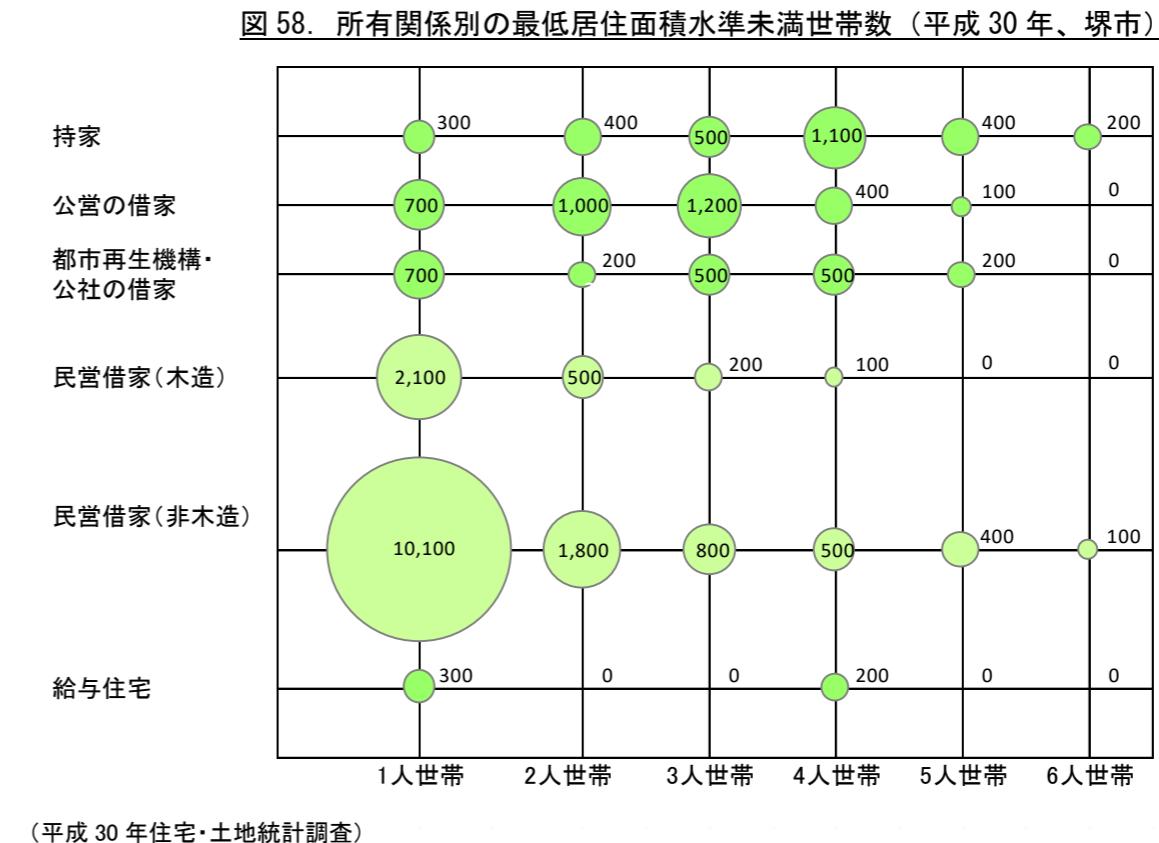


(P11 関係)

□図 57. 民営借家戸数と住宅総数に占める比率



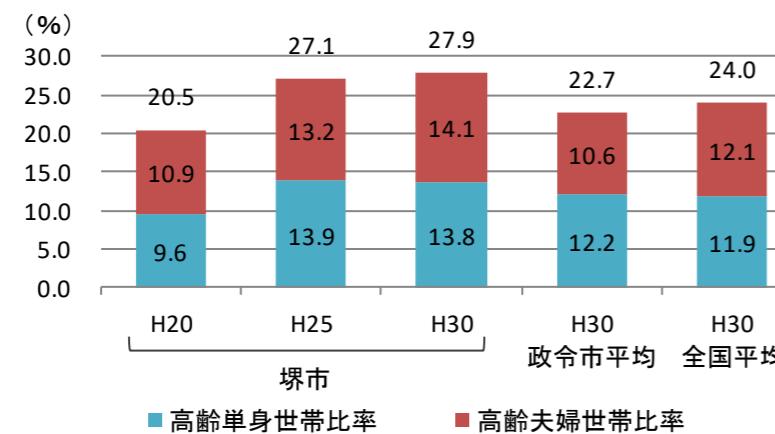
□図 58. 所有関係別の居住面積水準未満世帯数



(P11 関係)

□図 59. 高齢者世帯比率の推移

図 59. 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 60・図 61. 低所得世帯比率の推移（年間収入階級別世帯比率の推移）

図 60. 年間収入 200 万円未満世帯数の推移（堺市）

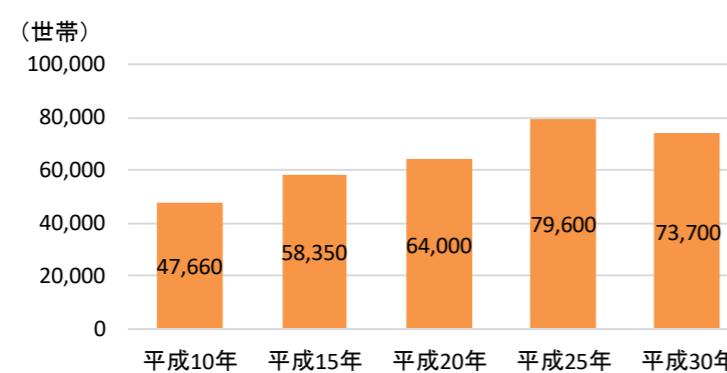
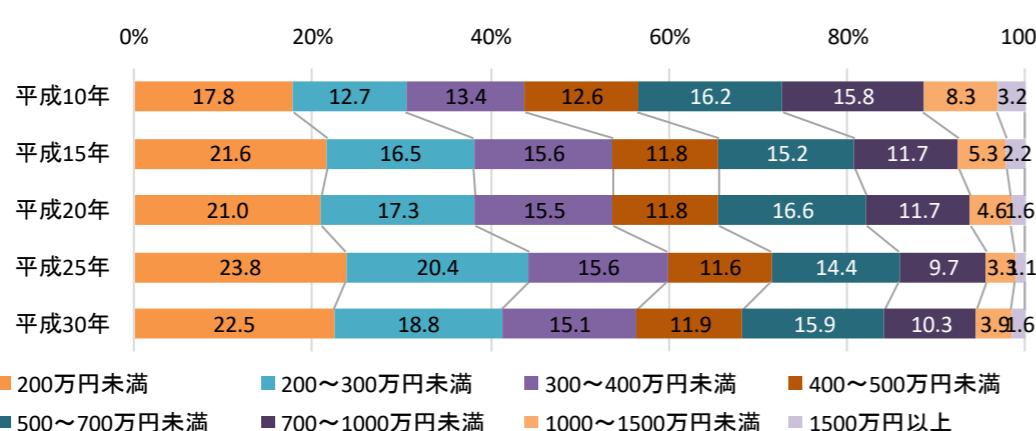


図 61. 年間収入階級別世帯比率の推移（堺市）

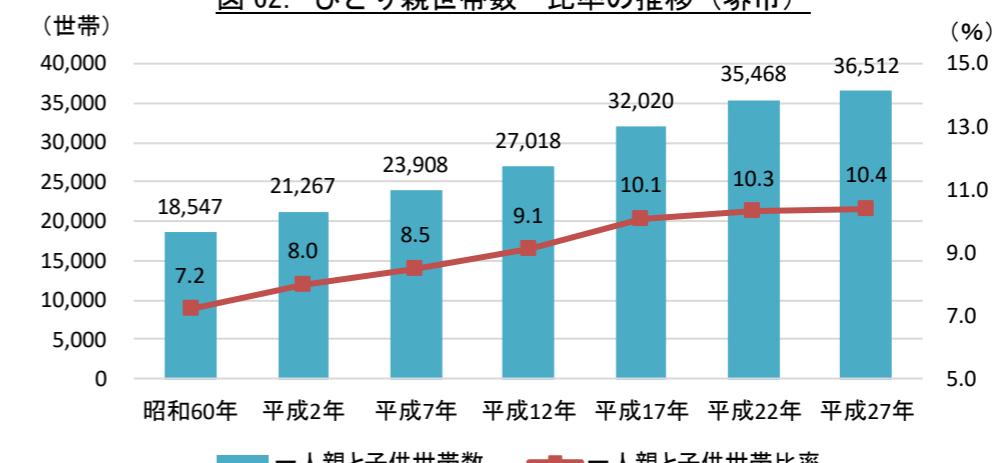


(各年住宅・土地統計調査)

(P11 関係)

□図 62. ひとり親世帯数・比率の推移

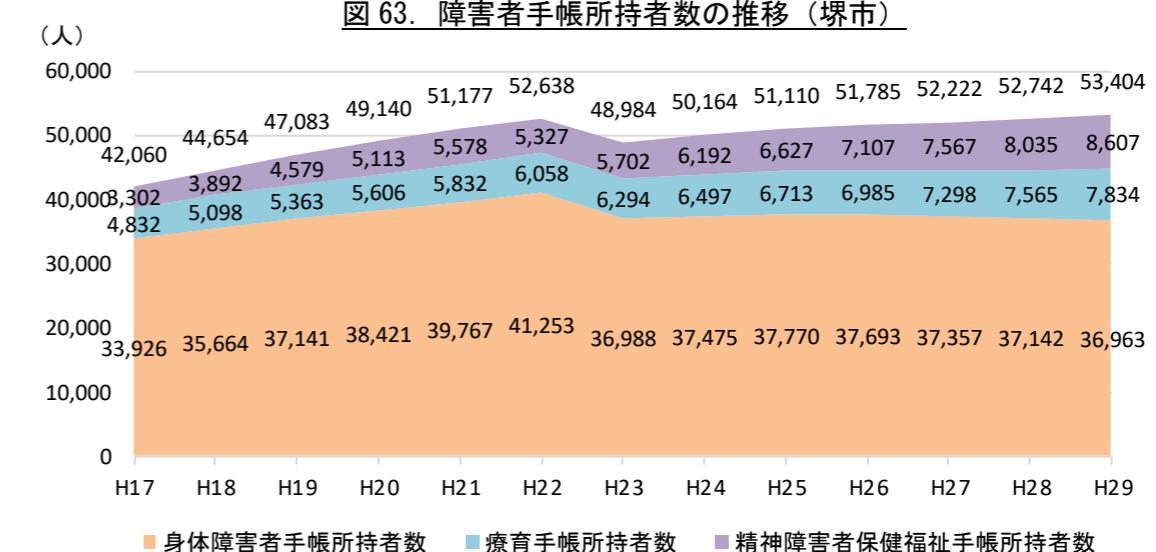
図 62. ひとり親世帯数・比率の推移（堺市）



(各年国勢調査)

□図 63. 障害者手帳所持者数の推移

図 63. 障害者手帳所持者数の推移（堺市）

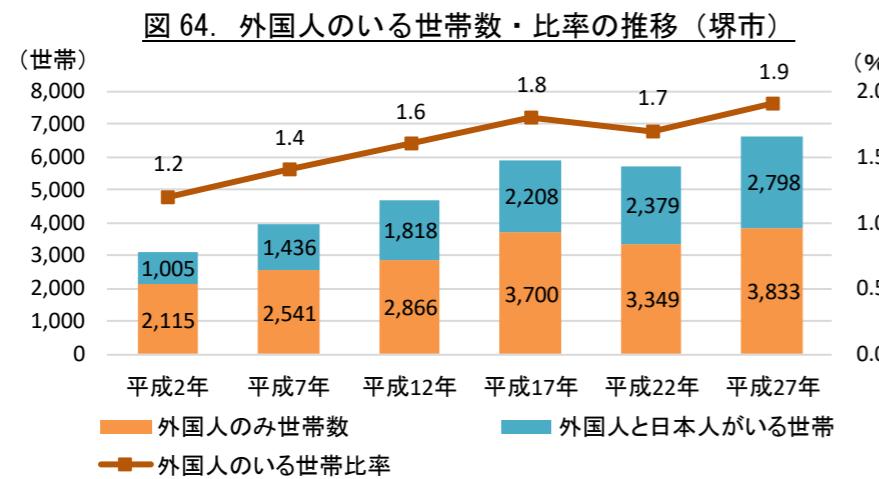


(堺市調べ、平成 31 年 3 月 1 日時点)

・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。

(P11 関係)

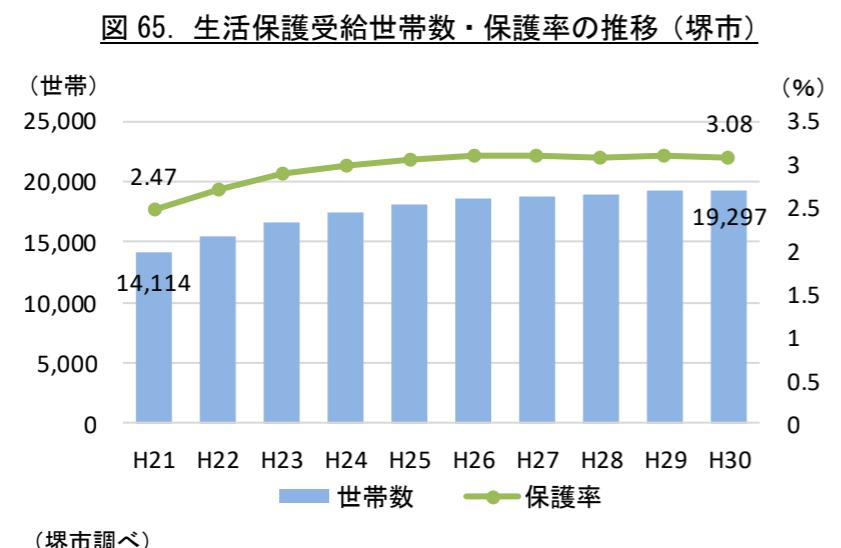
□図 64. 外国人のいる世帯数・比率の推移



※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)

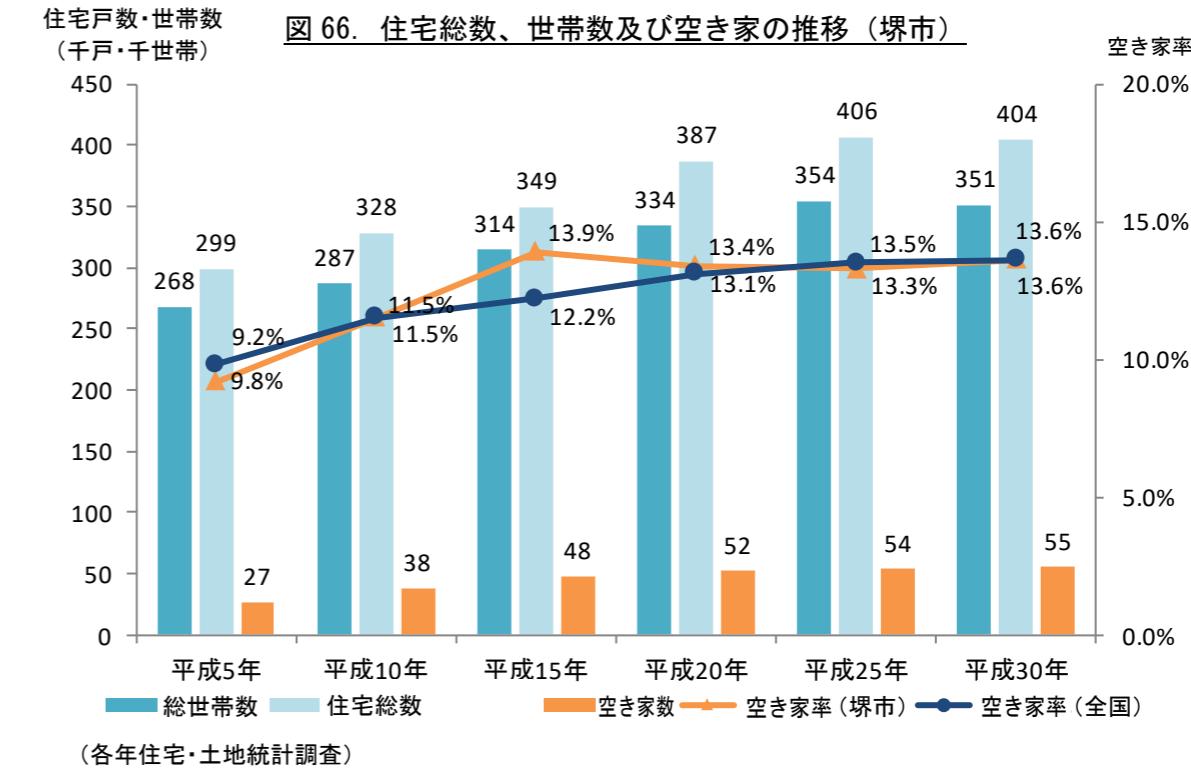
□図 65. 生活保護受給世帯数・保護率の推移



(堺市調べ)

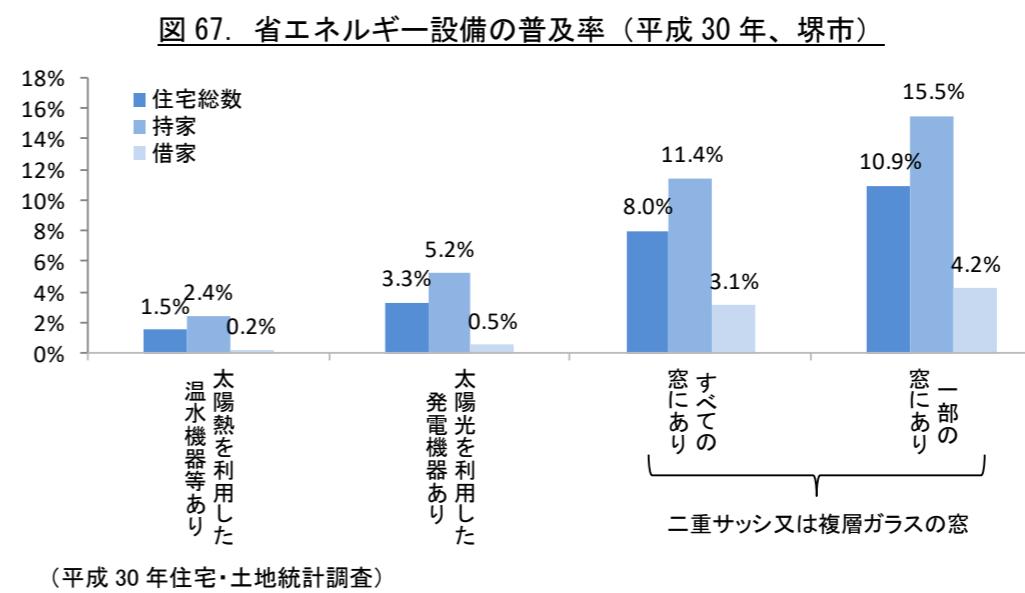
(P13 関係)

□図 66. 住宅総数、世帯数及び空き家の推移



(各年住宅・土地統計調査)

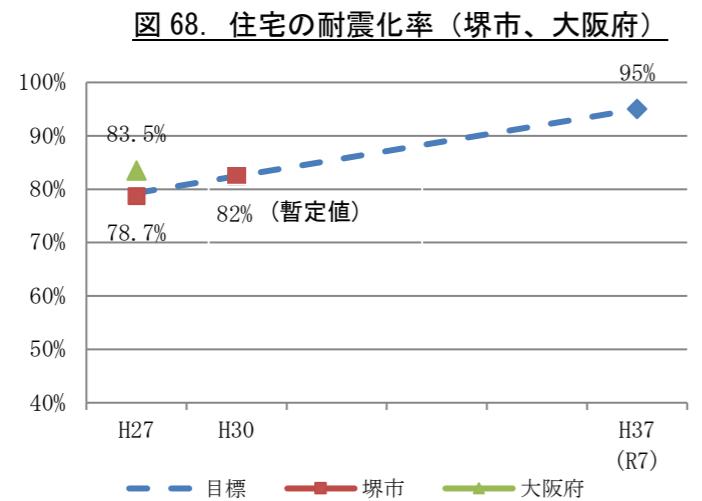
□図 67. 省エネルギー設備の普及



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

(P23 関係)

□図 68. 住宅の耐震化率



※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。

(P17 関係)

□表 6. 分譲マンションの区別団地数、棟数、戸数

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