

1. 住宅政策を巡る課題（案）

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。

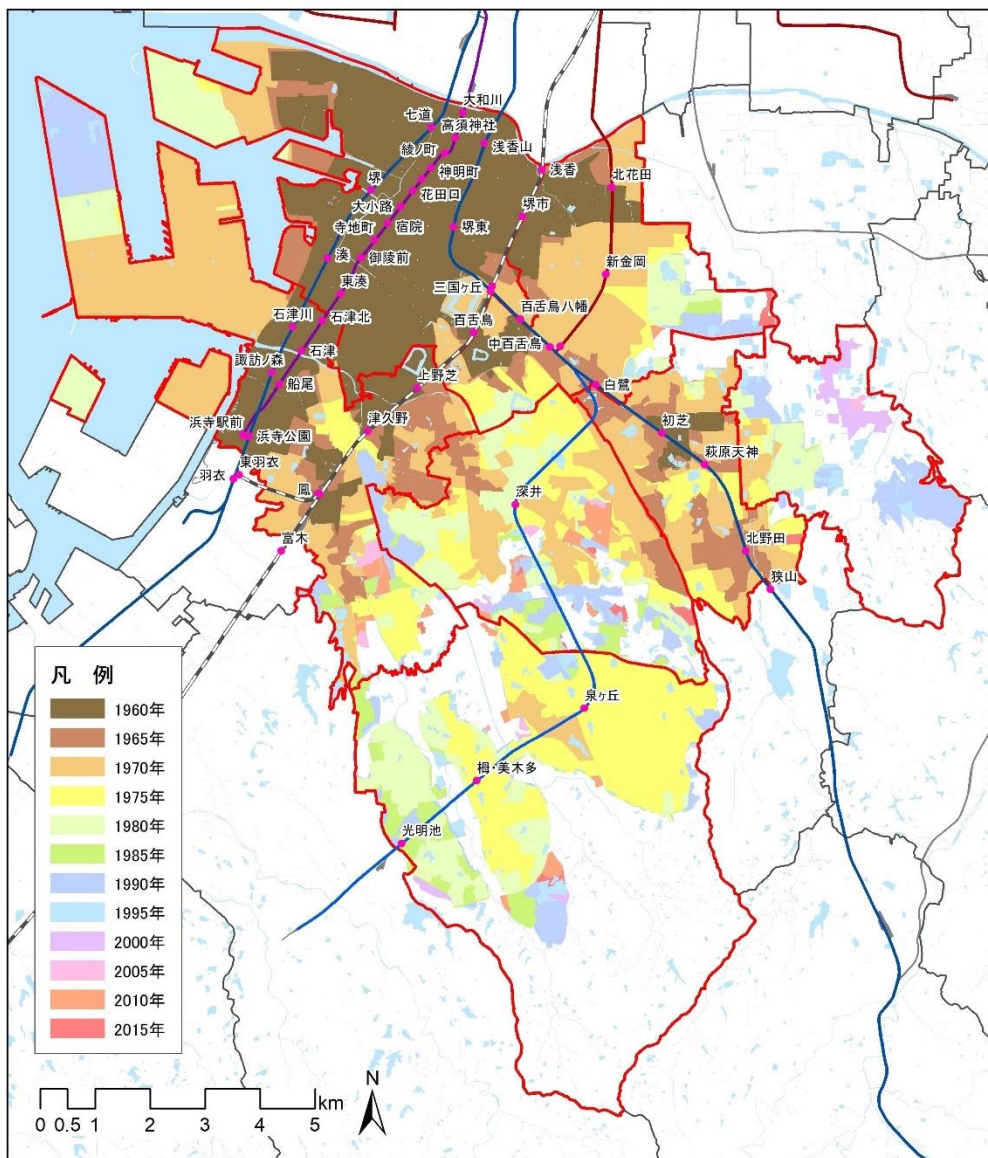
明治時代に入ると、阪堺鉄道（現・南海電気鉄道南海線）、高野鉄道（現・南海電気鉄道高野線）などが開通し、大正時代以降は、これら鉄道沿線駅を中心に大阪の郊外住宅地としての開発が進められ、大美野、上野芝、浜寺などといった良好な住宅地が形成された。

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、新金岡地区に続いて中区や東区、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。

■堺市の人口集中地区（DID）の変遷



(2) 人口・世帯類型等の動向

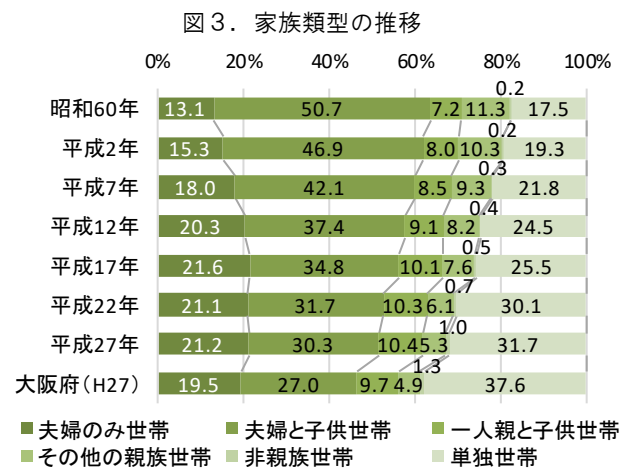
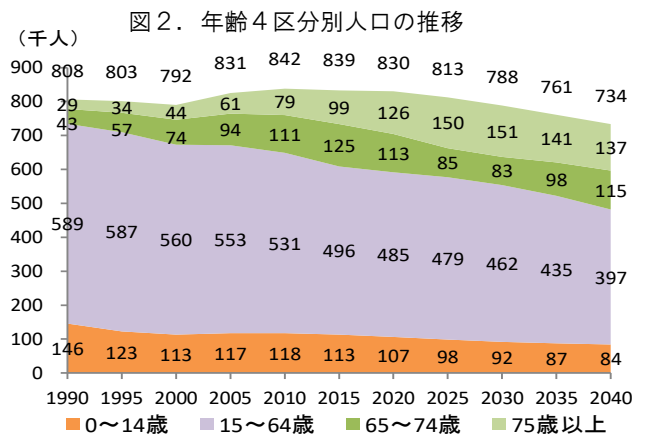
本市人口は平成 22 年をピークに減少に転じ、平成 30 年時点では約 83 万 4 千人、今後は減少が進み、令和 22 年（2040 年）には 73 万 4 千人まで減少すると推計されている。

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.27 図 47）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・転出は全国・大阪府とも転出超過となっている。（図表編 P.27 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。

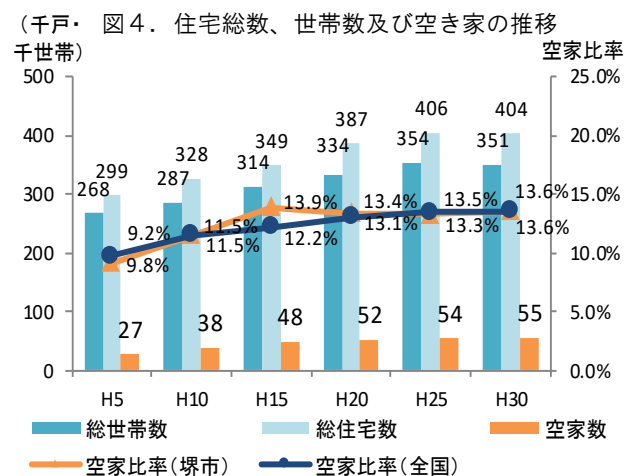
注 1) 2020 年以降（令和 2 年以降）の人口推計は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値（中位推計、平成 30 年推計による）



(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.28 図 48）。

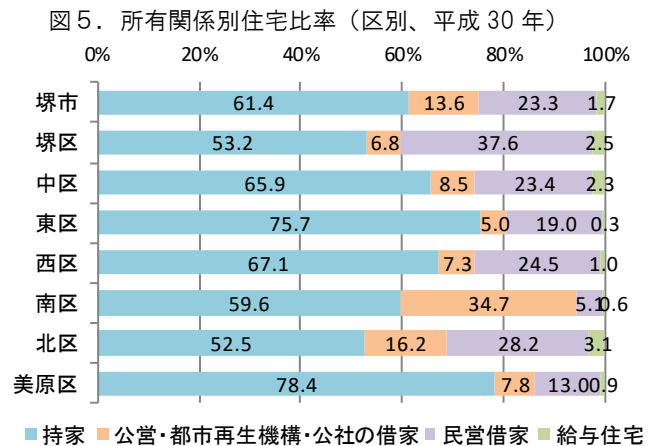


(4) 所有関係別住宅ストック（区別）

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。

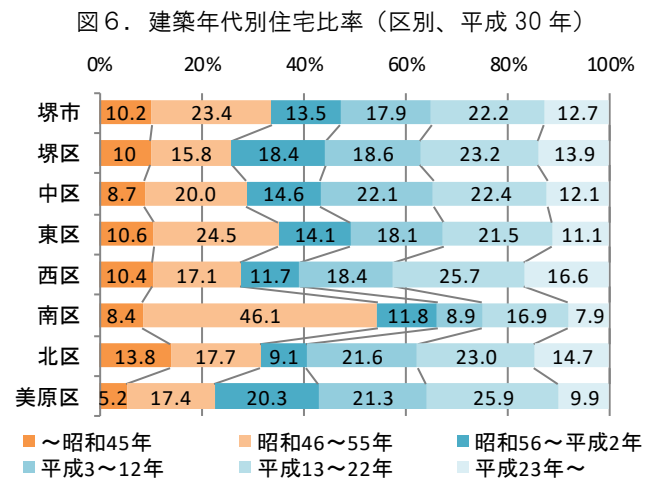
南区は公営・都市再生機構・公社の借家の比率が高く、全体の約3分の1を占めている。

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。



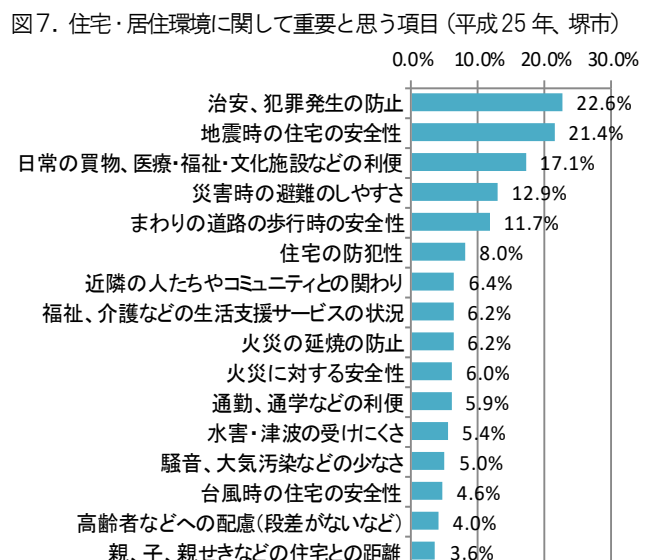
(5) 建築年代別住宅ストック（区別）

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。



(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。



(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)

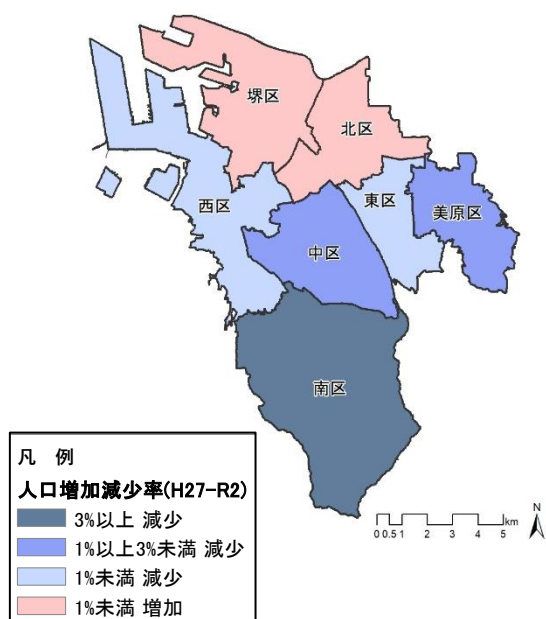


図9. 高齢者のみの世帯割合

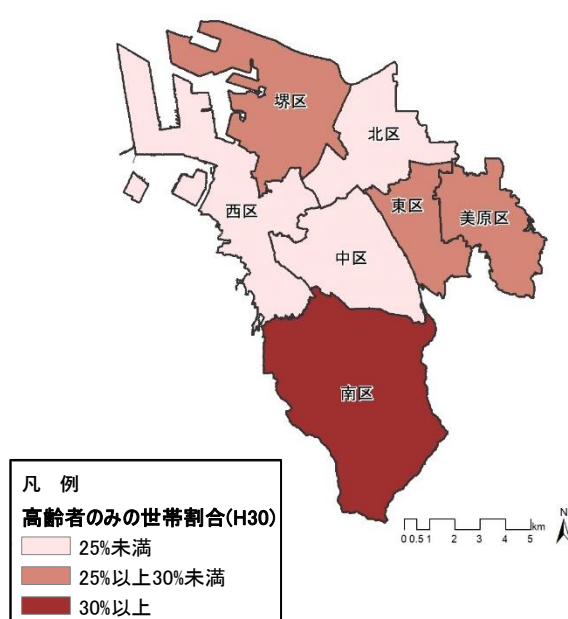


図 10. 子ども(18歳未満)のいる世帯割合

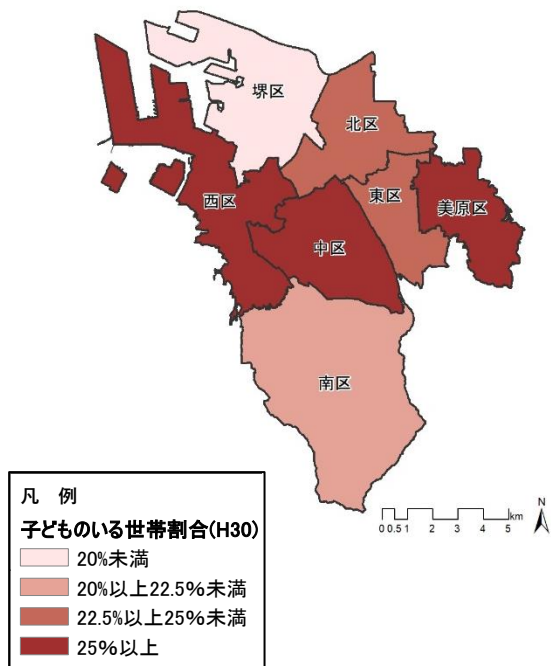
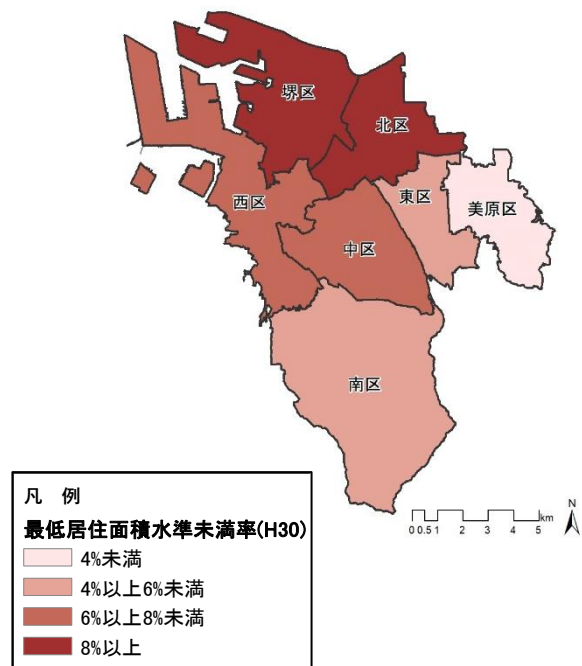


図 11. 最低居住面積水準未達の世帯割合



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

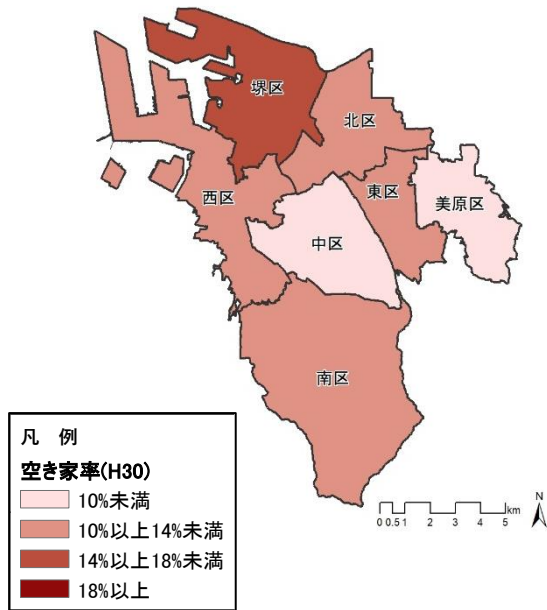


図 13. S55 年以前建築の住宅割合

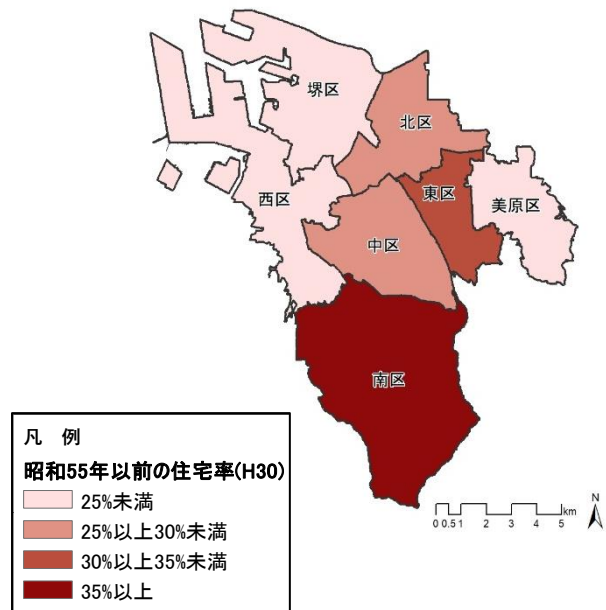


図 14. 住宅総数に占める民営借家の割合

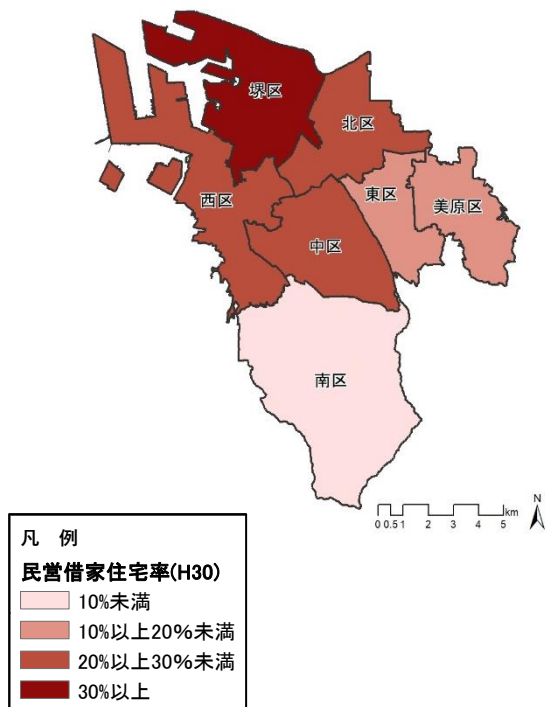
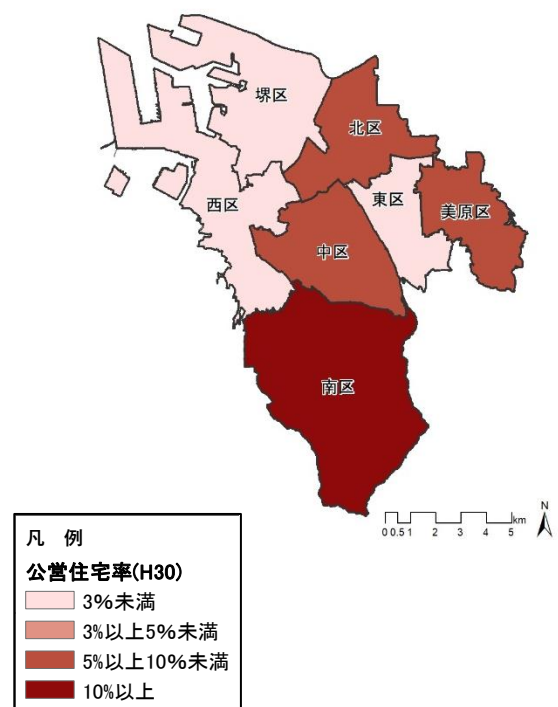


図 15. 住宅総数に占める公営住宅の割合



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.28 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.29 図50）。

【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。南区ではの借家率は約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）。

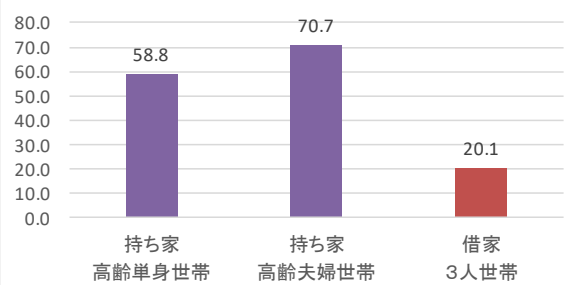
【誘導居住面積水準】

- ・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.29 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）。

図16. 世帯構造別の居室30畳以上世帯比率
（平成30年、堺市）



○ 多様なライフスタイル²⁾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。

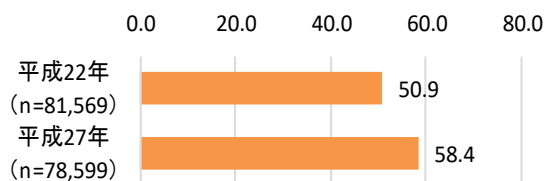
その中で、夫婦世帯（夫婦のみ世帯、夫婦と子ども世帯、夫婦と親族などの世帯）においては、共働き世帯の割合が増加の一途をたどっており、住まいについては職住近接など利便性への居住ニーズが高くなっている。今後はテレワークなどの多様な働き方が進むものと考えられ、住まいニーズの幅はより広がっていくものと想定される。

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²⁾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³⁾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

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.30 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.30 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 P.31 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.31 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）

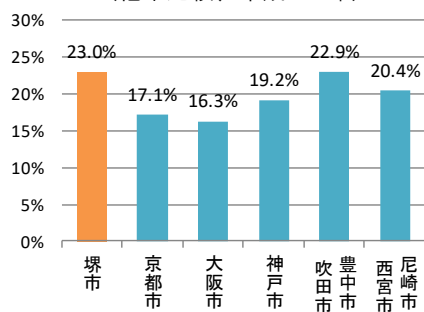
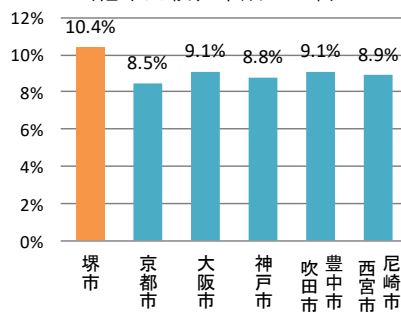


図 19. ひとり親世帯比率
（他市比較、平成 27 年）



■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

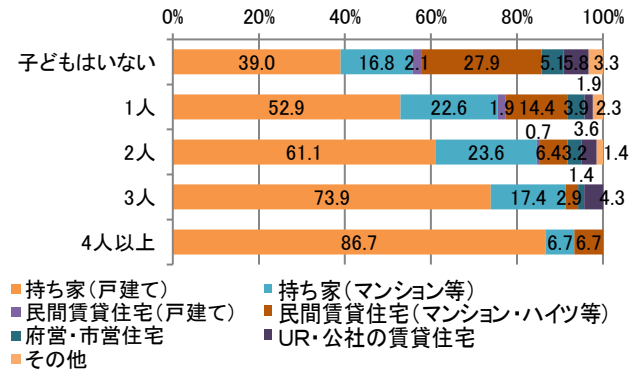
少子化の進行は、地域活力の低下につながるほか、経済や社会保障など地域社会に与える影響は大きい。従って、少子化対策と連携し、人口減少の進行を遅らせるために、住生活においても子育てしやすい住まいづくりの視点は非常に重要である。

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

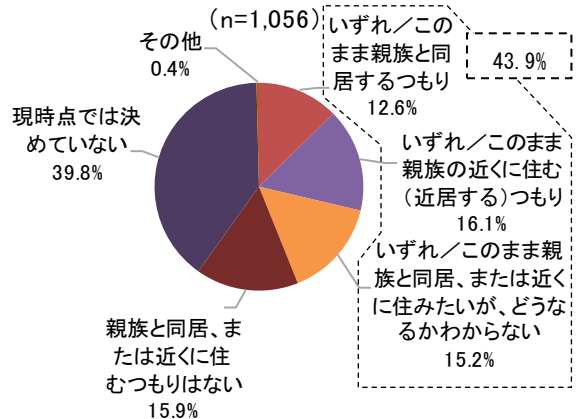
住生活における「子育てに重要な要素」についての意向では、住環境に対するニーズが高くなっている。住宅だけでなく住宅を取り巻く環境整備を重視していることからわかるように、安全な通学路、身近で安全なあそび場やニーズに応じた子育て支援サービスなどが享受でき、安心して子育てができる環境整備が求められている。また、昨今、保育需要の増加傾向の中で、保育や福祉の人材不足に対応した支えあい活動を推進していくことが必要となっており、社会的企業^{注4}の活動への支援が求められる。

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てい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。

図21. 将来の親族との同居・近居の意向



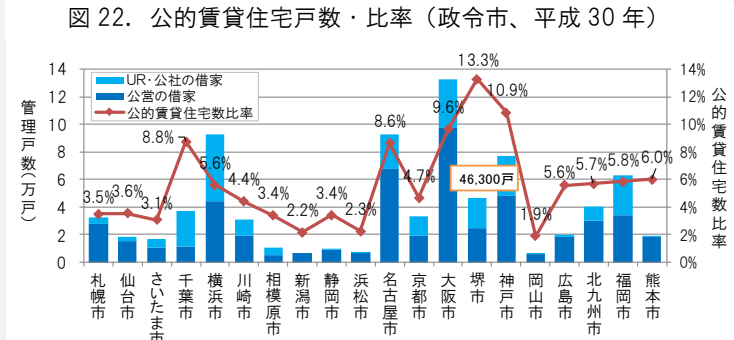
注4) 社会的企業：次のような項目を満たす企業をいう。・利益は活動継続のため再投資、・社会的・環境的に深く根ざす課題に対して新しい方法で解決、・採算が取れていてかつ、社会・環境課題の解決に責任を有す、・公共サービスや政府のやりかたの改善を支援。

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.32 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。（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 P.32 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.33 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（P12 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%）。

○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。

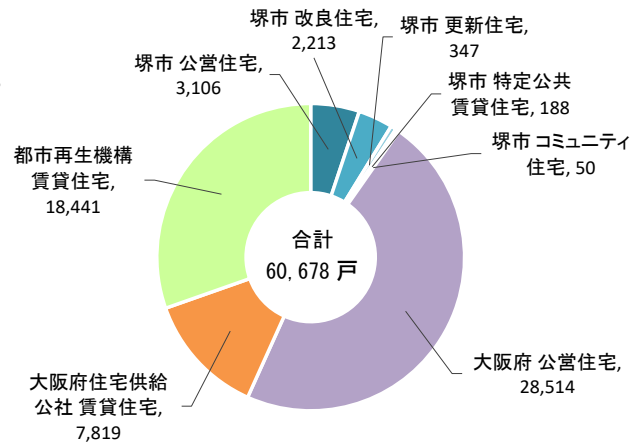
今後も、これら公的ストックを計画的に更新しつつ、有効活用していくことが重要である。

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のなどの観点から、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。

図 23. 堺市内の公的賃貸住宅管理戸数



(H30 年度末現在の管理戸数、堺市調べ)

○ 長寿社会に対応する住まいづくりへの視点

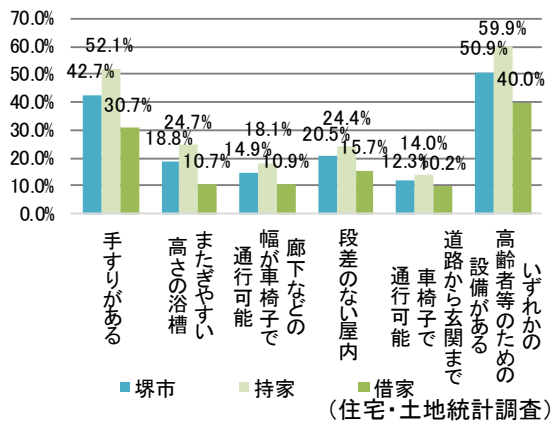
高齢者の今後の暮らし方の意向をみてみると、「現在の住宅に住み続けたい」と考える割合が約 7 割と高い。今後も、高齢者が住みなれた地域で健康に安心して住み続けられる住まいづくりが求められる。

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。

図 24. 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 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.36、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%)

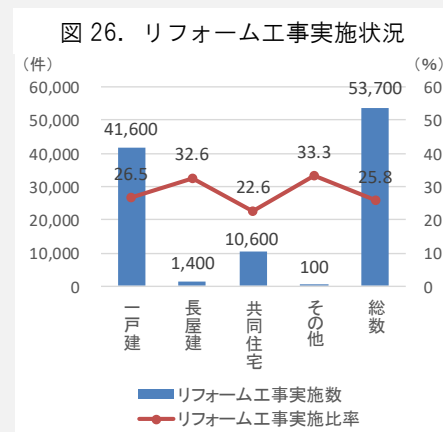
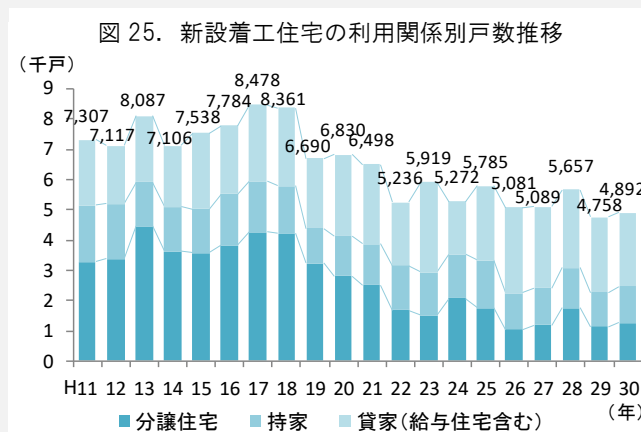
【省エネルギー性能の状況】

・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.36、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）。



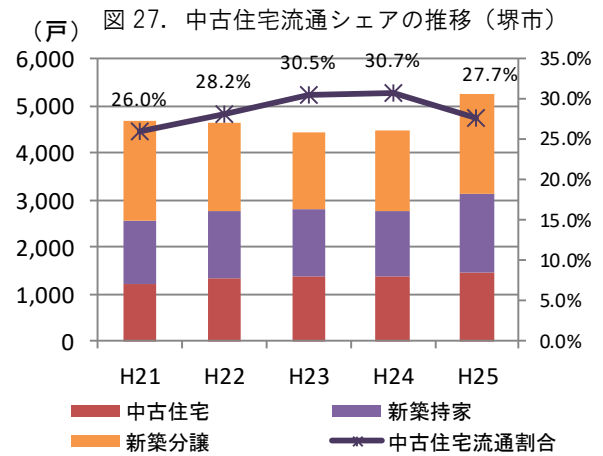
○ 新たな住宅循環システム⁵⁾ 整備の視点

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。

ハウズ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。



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

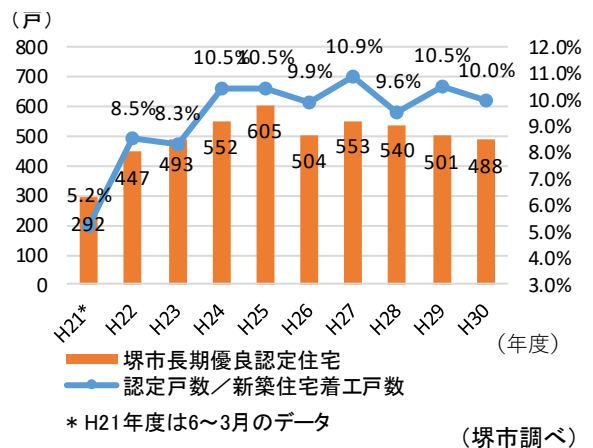
○次世代に継承する良質な住宅ストック形成の視点

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 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。

図 28. 長期優良住宅認定戸数・新築住宅に対する割合



注 5) 「住宅の購入」でゴールとなるいわゆる「住宅すごろく」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。

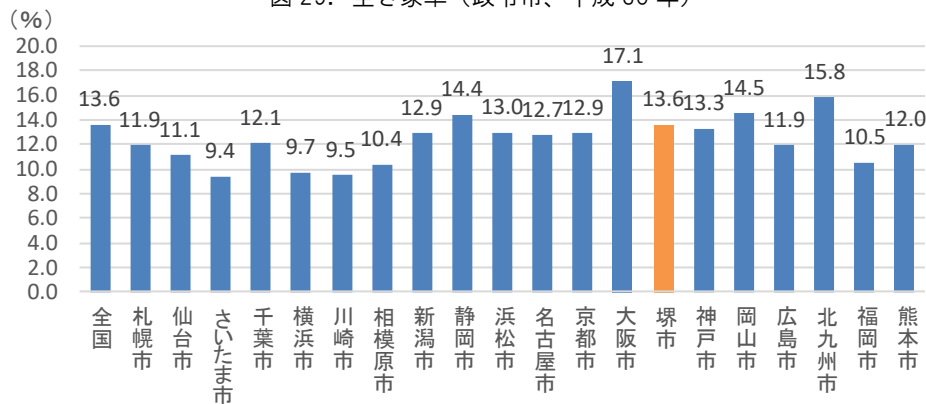
2 空き家に対する総合的な対応

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)。

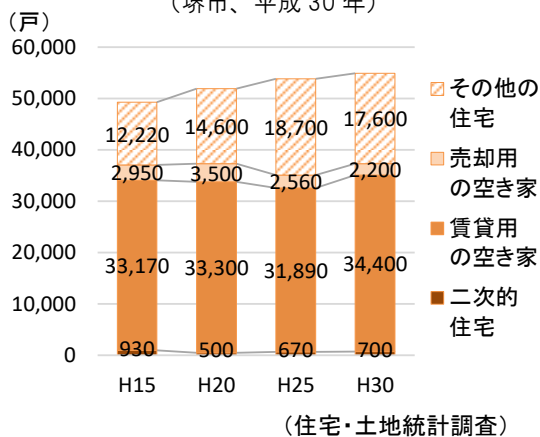
図29. 空き家率（政令市、平成30年）



【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⁶⁾」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(P16図32)。

図30. 空き家の種別戸数の推移
(堺市、平成30年)



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・賃貸用住宅以外の方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)。

○ 空き家の適正管理・発生の予防の視点

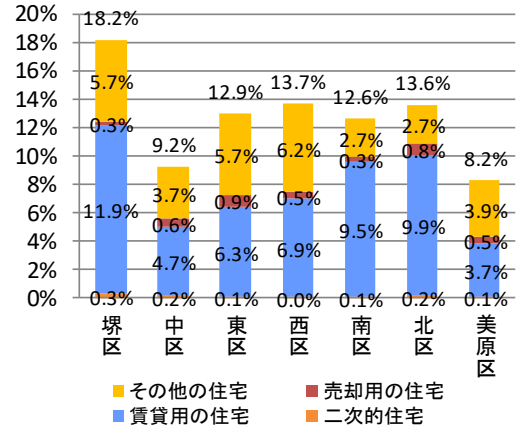
堺市の空き家率は、13.6%（H30）で全国と同じであるが、空き家数は、増加の傾向が続いている。今後、世帯数の減少が進むとさらに空き家発生のリスクは高まると考えられる。

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

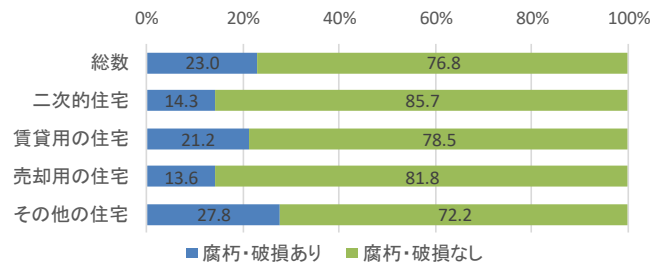
活用可能な空き家については、長期にわたって空き家のまま放置されることのないよう、税制などと連携した取り組みを研究し、利活用を促していくことが必要である。

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. 空き家の種別別 腐朽・破損の有無別比率
(堺市、平成 30 年)



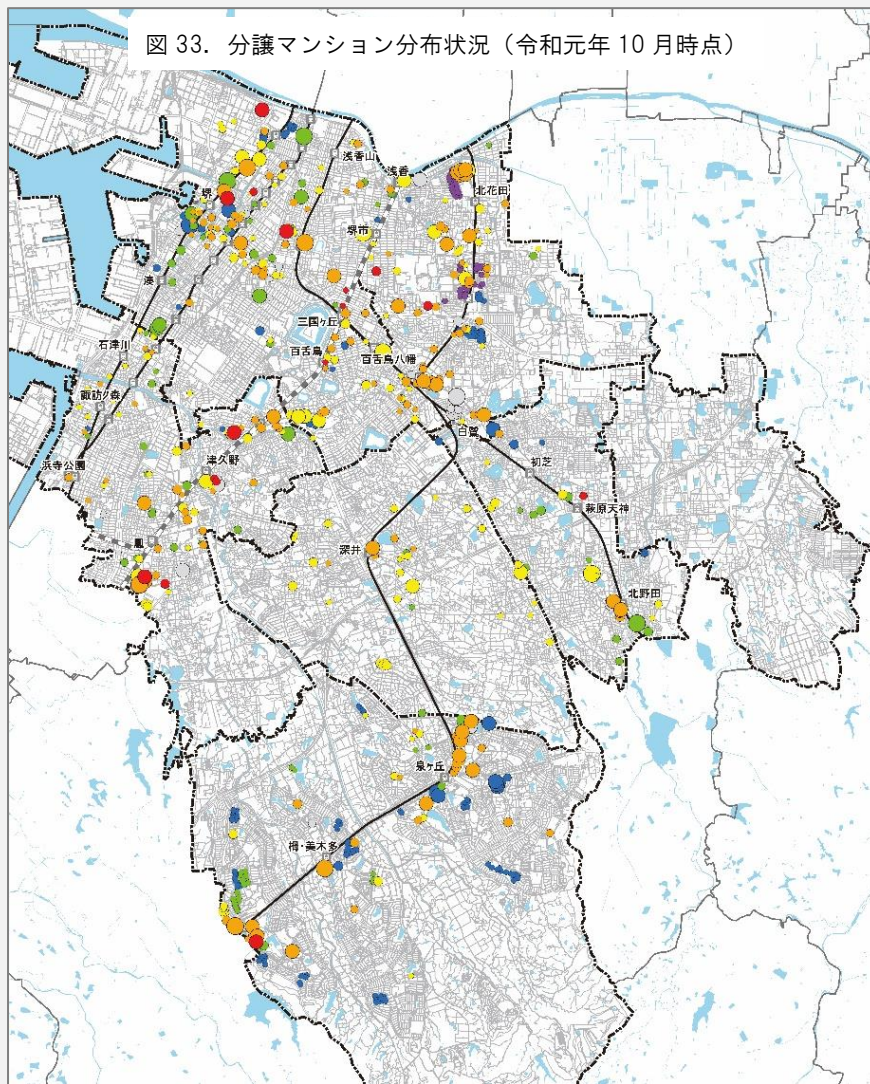
(住宅・土地統計調査)

3 分譲マンションの適正管理・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】

- ・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.37、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年以前	年代不明
● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下	● 50戸以下
● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸	● 51-100戸
● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸	● 101-150戸
● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸	● 151-300戸
● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上	● 301戸以上

○ 分譲マンション⁷⁾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。

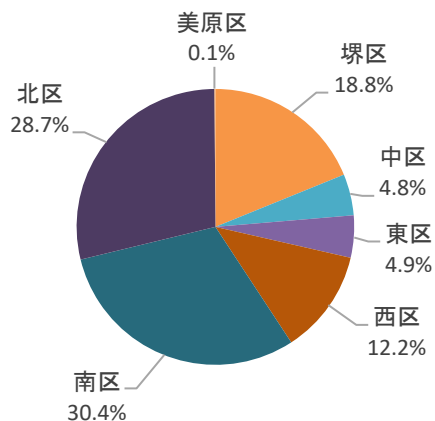
分譲マンションの管理が適正に行われず、管理不全の状態になると、治安の悪化など、周辺地域へも影響を及ぼすことになる。これを防ぐため、管理組合の状況把握を行い、問題のある管理組合に対する能動的な支援を行うシステムづくりが必要である。

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（区別）



(堺市調べ)

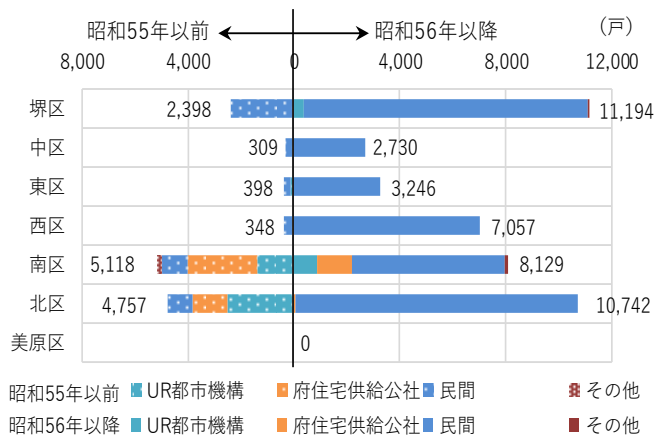
○ 分譲マンションの建替え更新への視点

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⁸⁾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を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。

図 35. 分譲マンションの供給状況（区別、主体別、建築年代別）



(堺市調べ)

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。

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

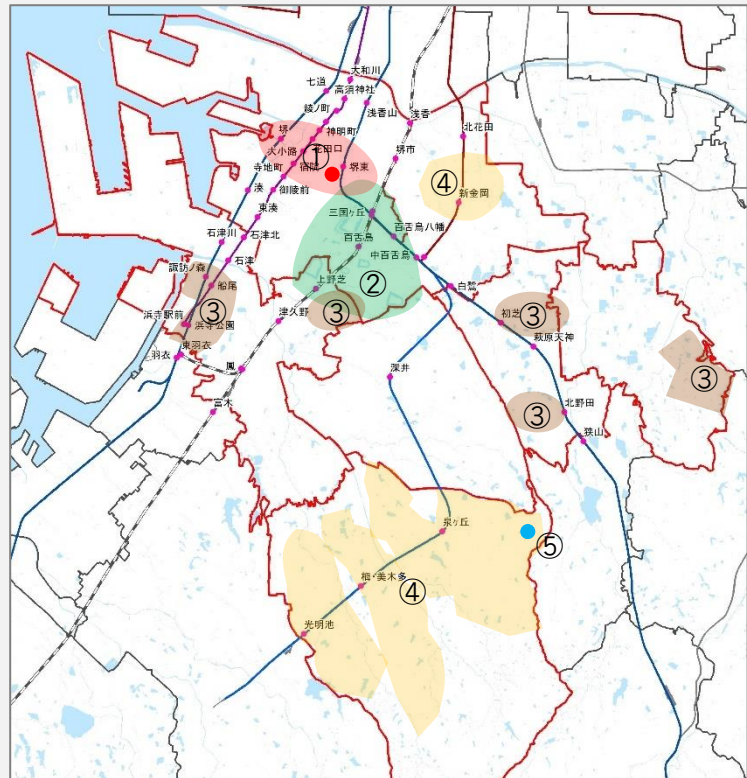
堺市の現状（住宅市街地の現状）

【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。

■特徴的な住宅市街地

- 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。

○ 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

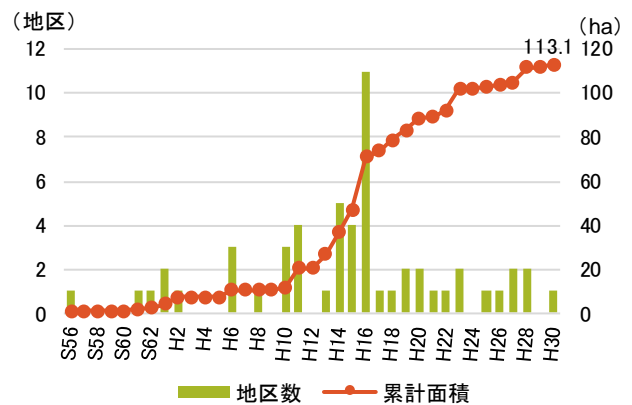
○ 市民等による住環境づくりの視点

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り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）



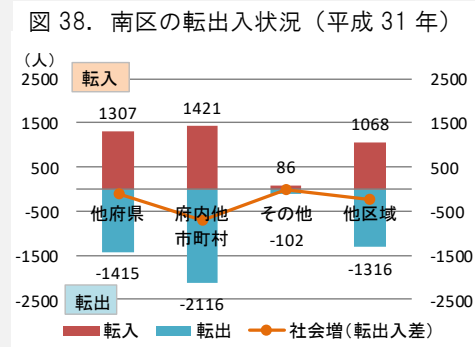
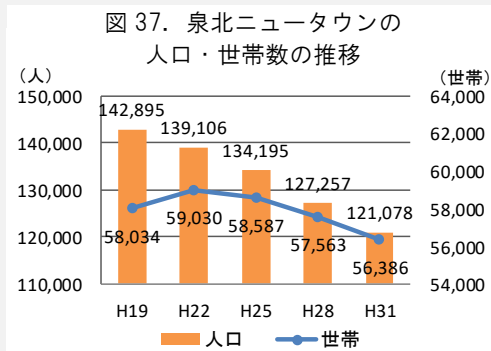
(堺市調べ)

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）

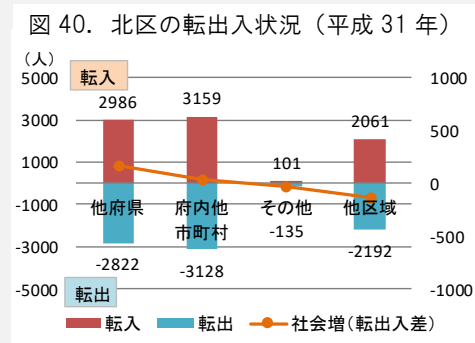
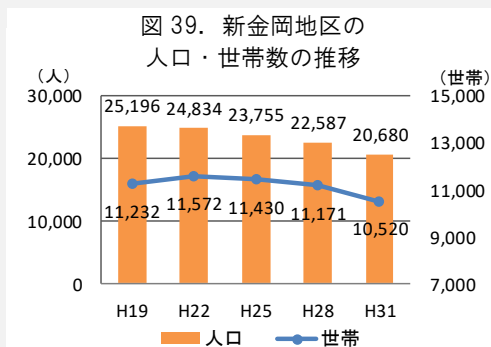
【泉北ニュータウンの状況】

- ・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。
- ・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。



○ 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・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。



● 泉北ニュータウン



● 新金岡地区



● 泉北ニュータウンの「リノベ暮らし学校」の取組み
「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

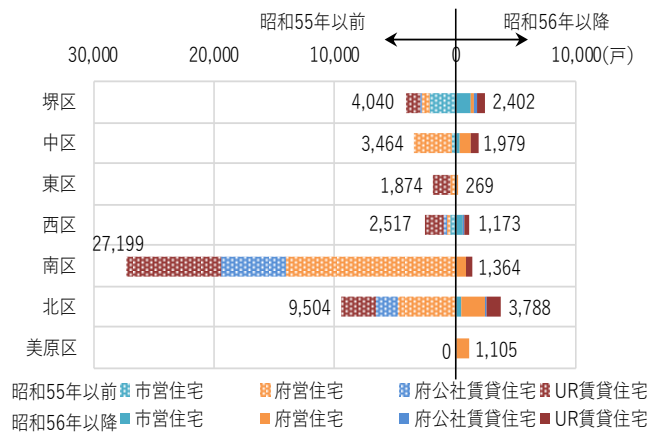
泉北ニュータウンや新金岡地区では、一時期に多くの公的賃貸住宅が供給され、現在、一気に建替えや設備の更新などが必要な時期を迎えている。

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み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。

図 41. 公的賃貸住宅の供給状況
(区別、主体別、建築年代別)



(堺市調べ)

3 住まいや住宅市街地の安全・安心確保への対応

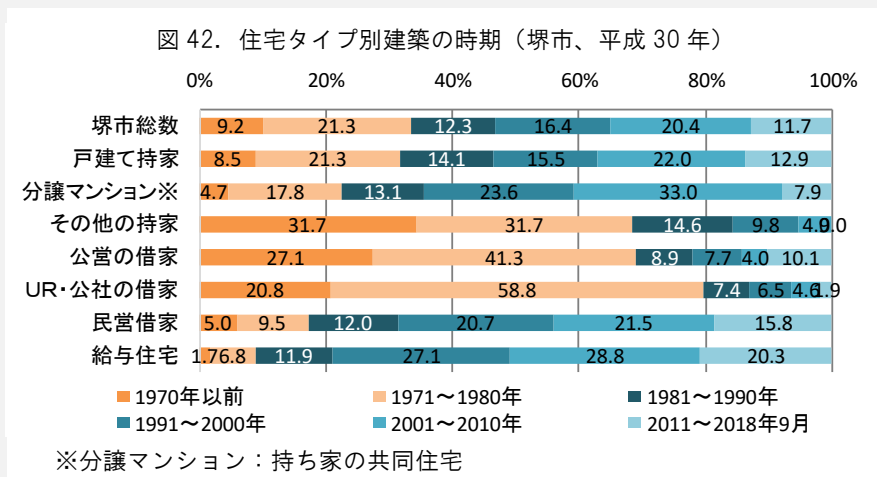
堺市の現状（住宅市街地の防災や防犯の現状）

【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.37、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。

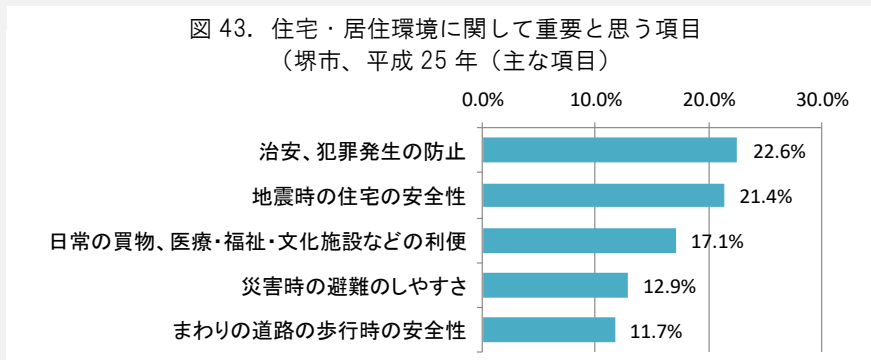
【昭和55年以前に建築された住宅の状況】

- ・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）。



【住宅・居住環境に関する安全・安心確保のニーズ】

- ・住宅・居住環境に関して重要と思う項目（平成25年）では、「治安、犯罪発生防止」が1位（22.6%）で、2位の「地震時の住宅の安全性」、4位の「災害時の避難のしやすさ」など、安全・安心確保を重要視する状況にある（図43）。



【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）。

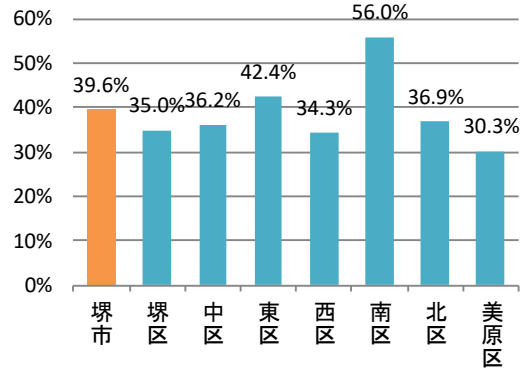
○ 災害に強い住まいづくりの視点

南海トラフ地震等の大規模地震の発生が予測される中、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、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（区別）



○ 災害に強い住宅市街地形成の視点

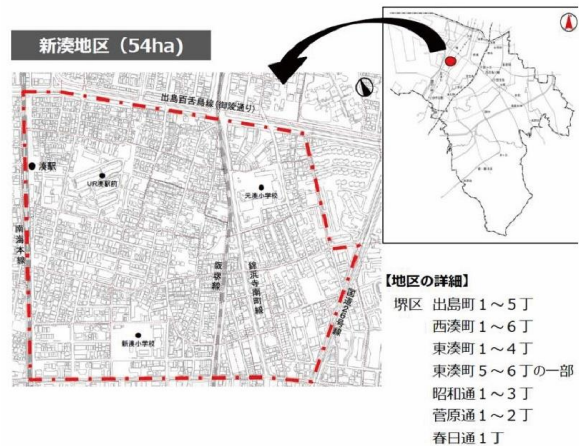
住宅市街地の安全確保を図るため、都市計画や地域防災計画など関連計画との連携による都市・地域の強靱化の視点が重要である。

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と思う項目の第 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

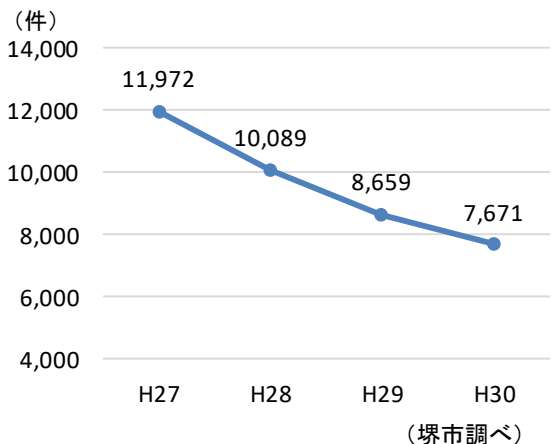
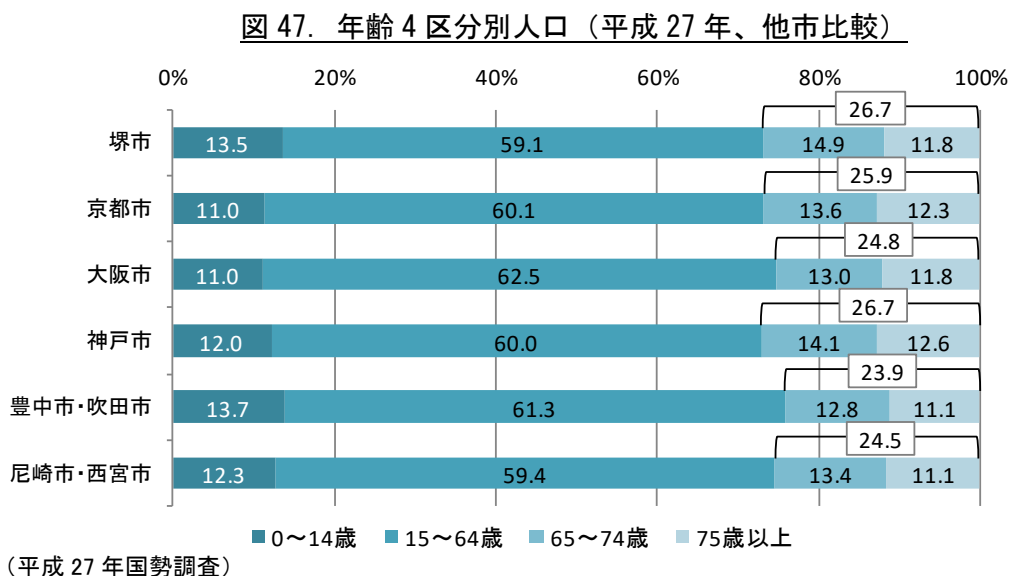


図 表 編

(P2 関係)

□図 47. 年齢 4 区分別人口の状況 (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)

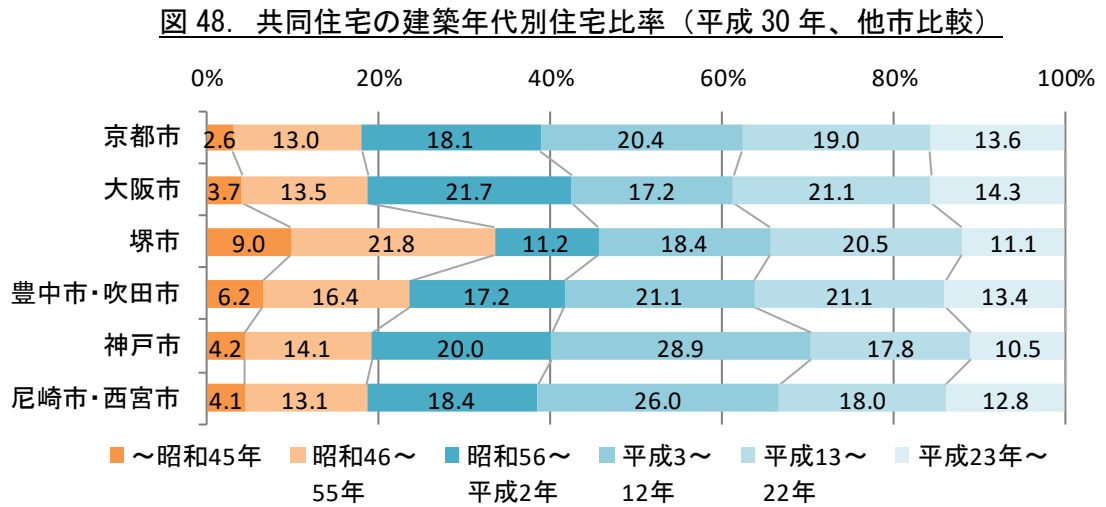
表 5. 転入・転出の状況 (平成 30 年度、対大阪府)

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)

(P2 関連)

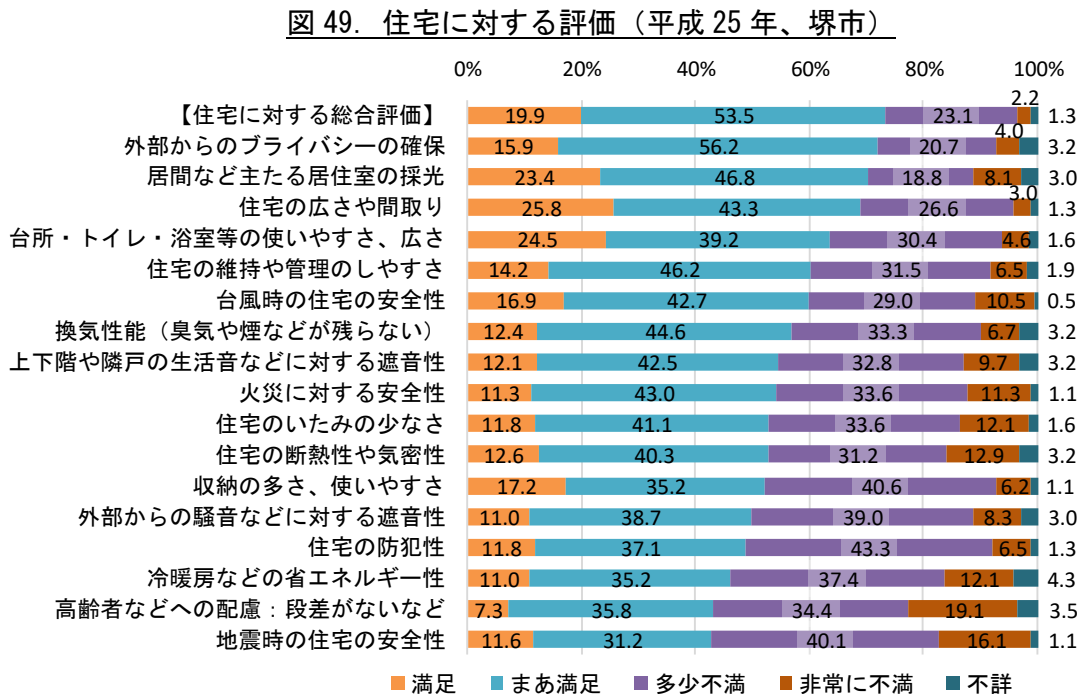
□図 48. 共同住宅の建築年代別住宅比率（他市比較）



（平成 30 住宅・土地統計調査）

(P7 関連)

□図 49. 住宅に対する評価

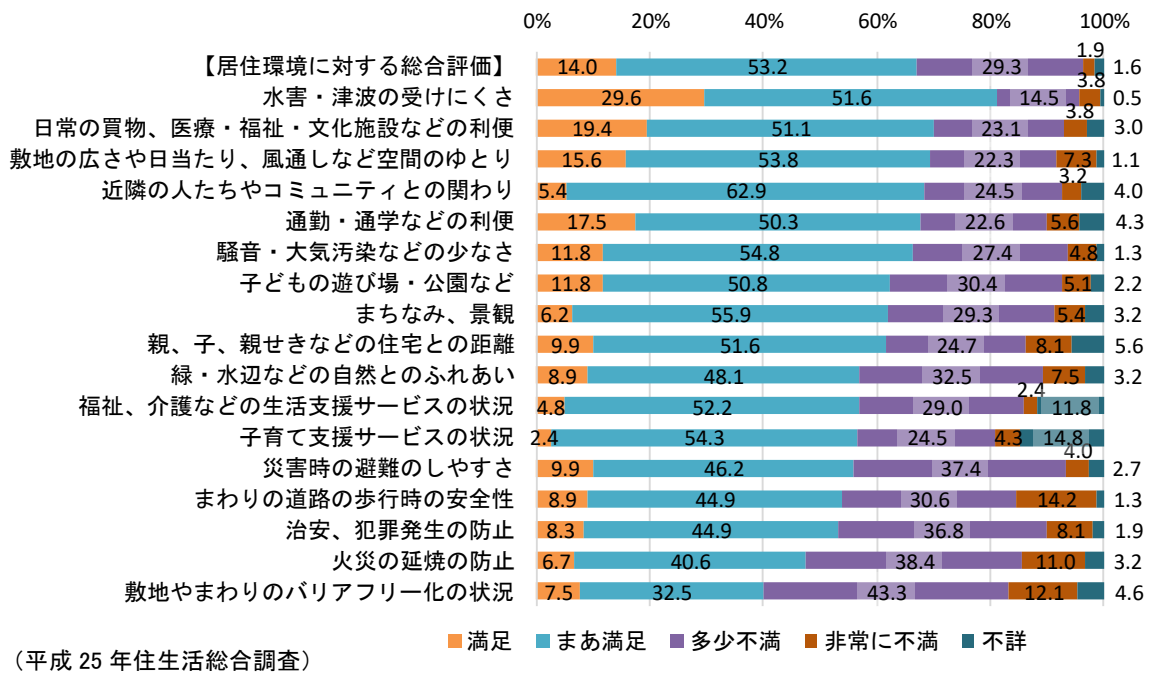


（平成 25 年住生活総合調査）

(P7 関係)

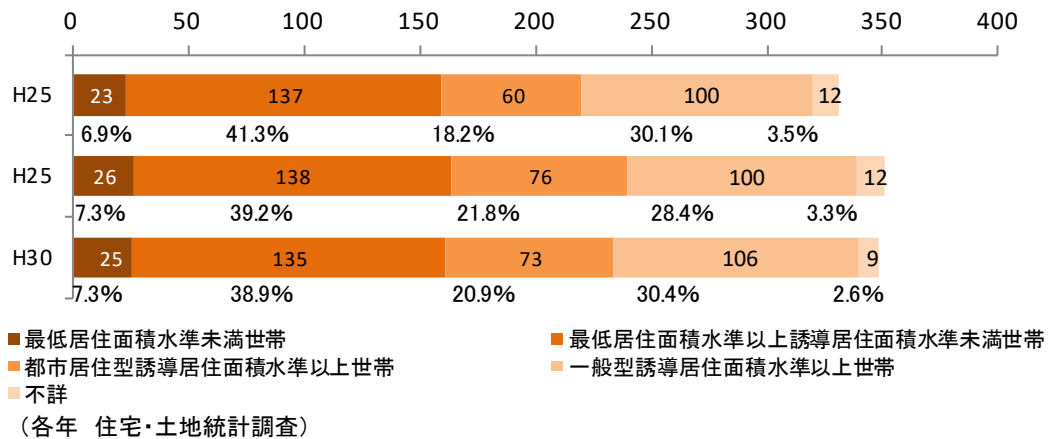
□図 50. 住環境に対する評価

図 50. 住環境に対する評価 (平成 25 年、堺市)



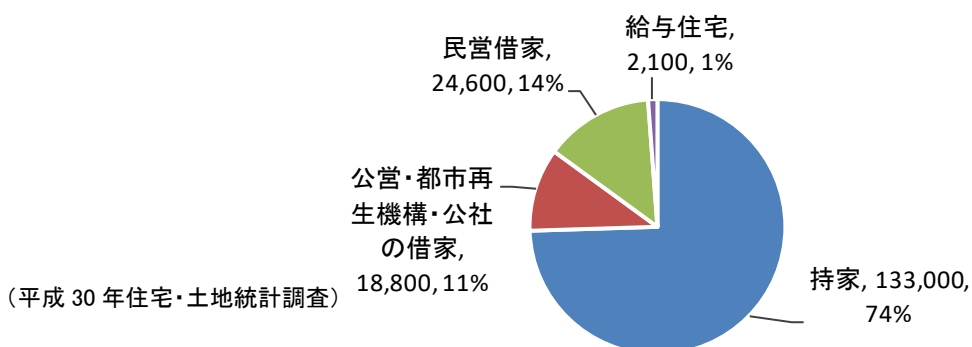
□図 51. 居住面積水準別住戸数と比率の推移

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

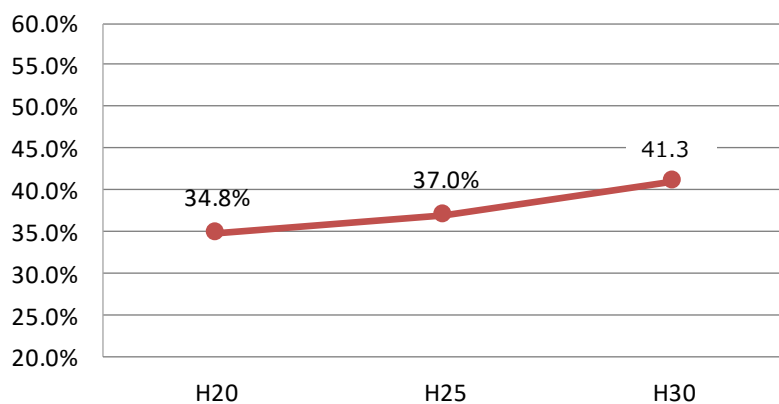
図 52. 所有関係別の誘導居住面積水準達成率 (平成 30 年、堺市)



(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

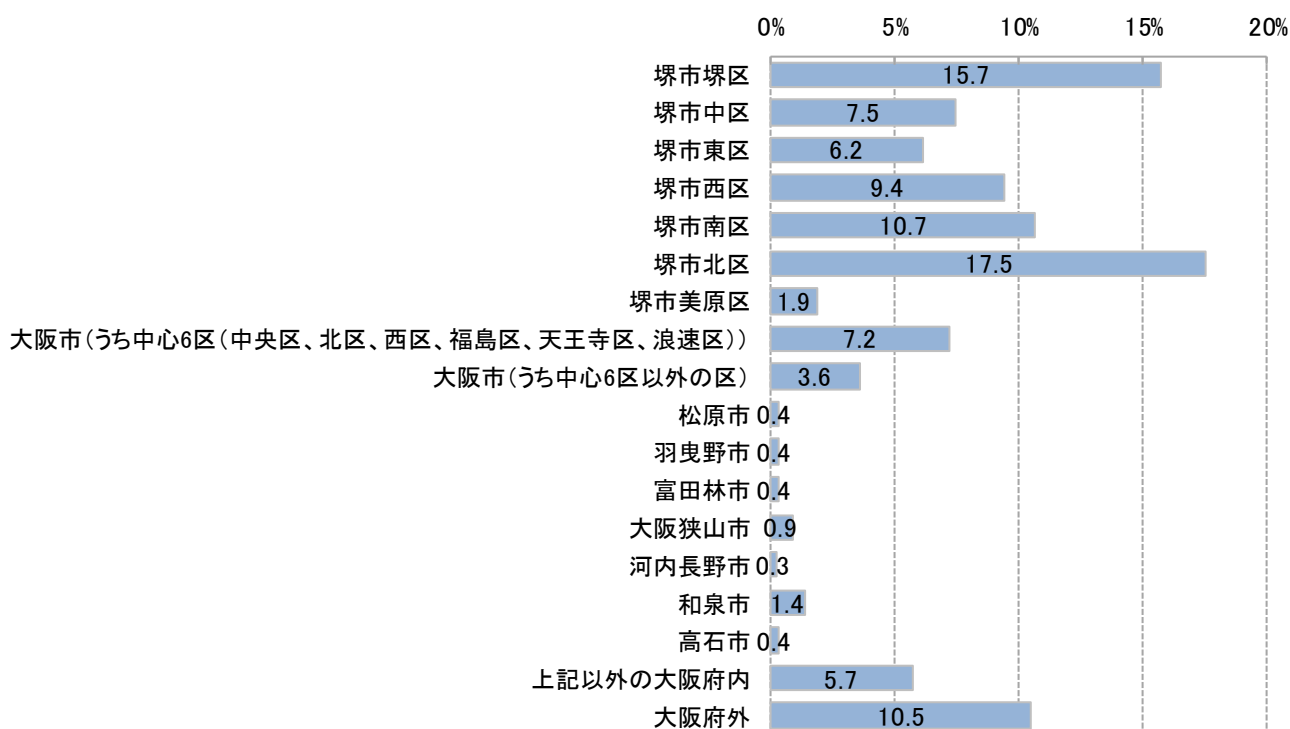
図 53. 子育て層における誘導居住面積水準達成率の推移 (堺市)



(各年 住宅・土地統計調査)

□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))



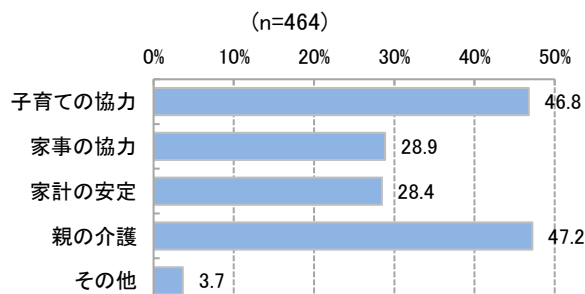
(R1 年度 若年世帯の住まいニーズ調査)

(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

同居、隣居、近居をする／したい理由 複数回答	N	%
子育ての協力	217	46.8
家事の協力	134	28.9
家計の安定	132	28.4
親の介護	219	47.2
その他	17	3.7
全体	464	100.0

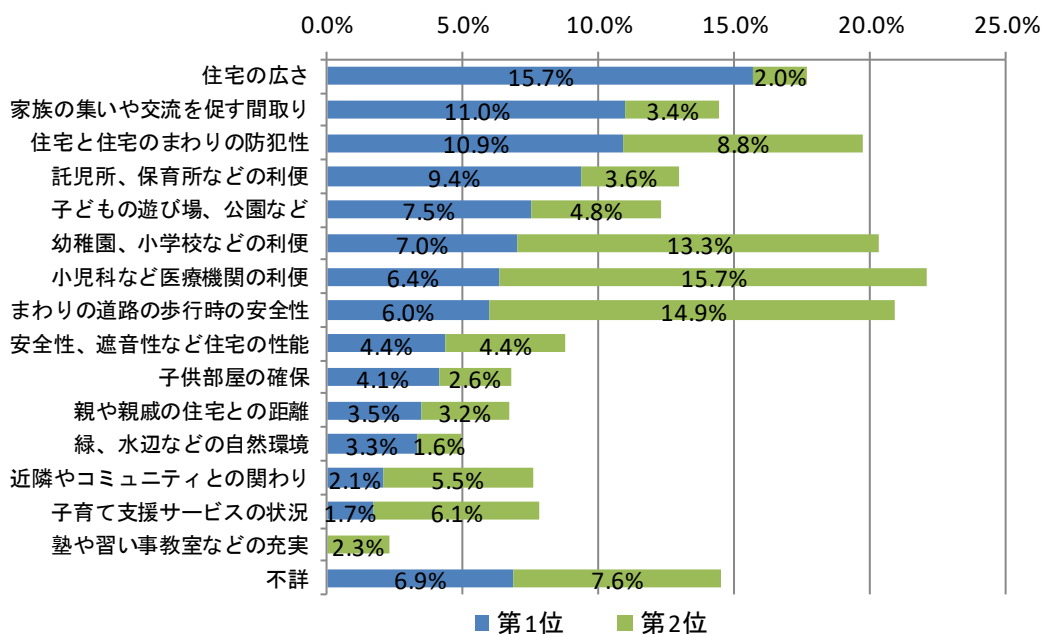
図 55. 親族との同居、隣居、近居を希望する理由



(R1 年度 若年世帯の住まいニーズ調査)

□図 56. 子育てにおいて重要な要素

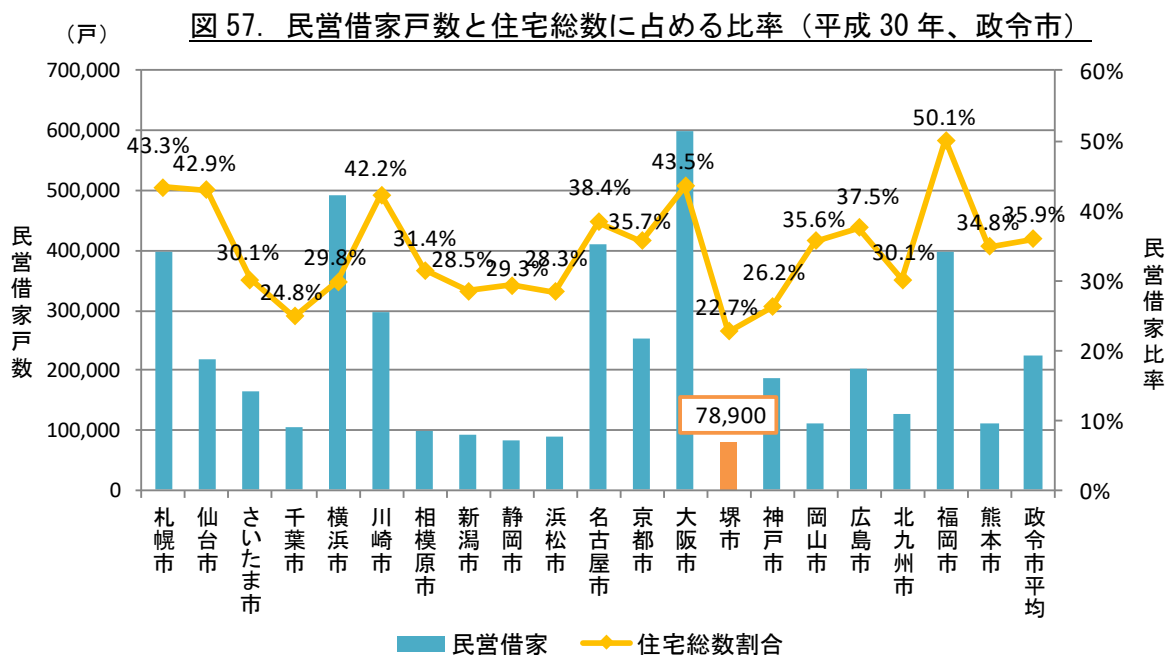
図 56. 子育てにおいて重要な要素 (平成 25 年、子育て世帯・堺市)



(平成 25 年住生活総合調査)

(P11 関係)

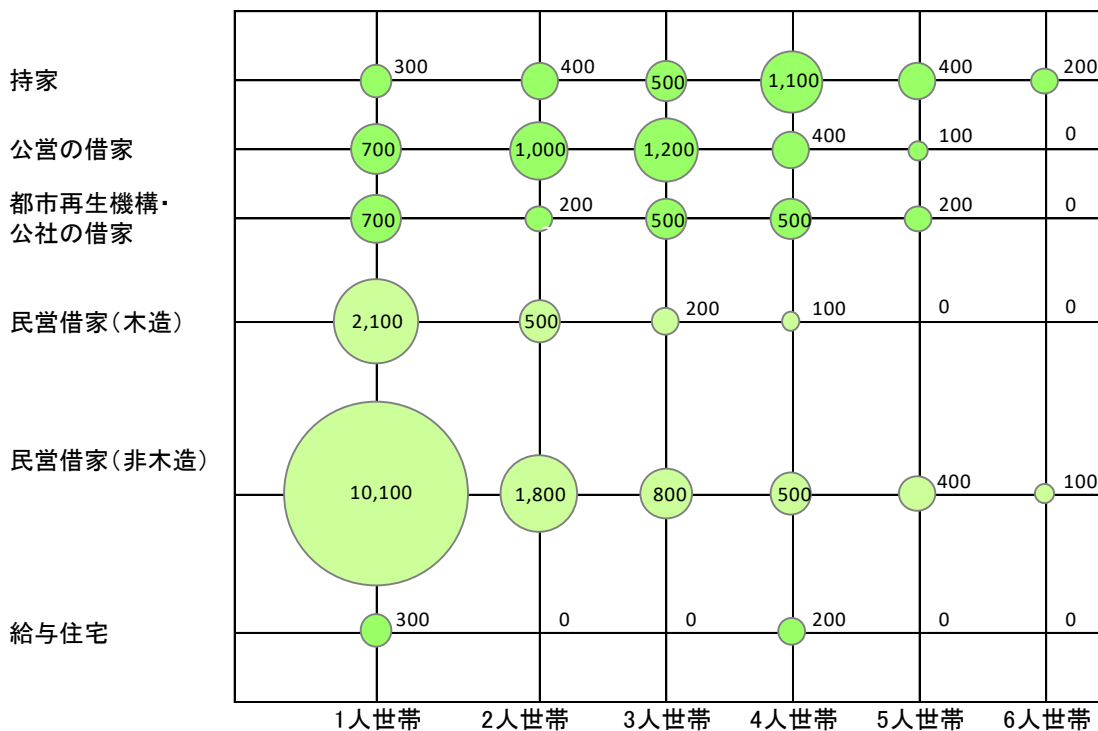
□図 57. 民営借家戸数と住宅総数に占める比率



(平成 30 年住宅・土地統計調査)

□図 58. 所有関係別の居住面積水準未満世帯数

図 58. 所有関係別の最低居住面積水準未満世帯数 (平成 30 年、堺市)

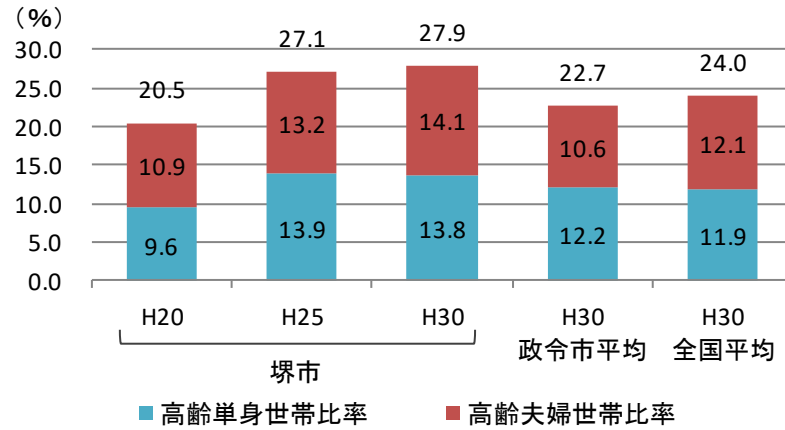


(平成 30 年住宅・土地統計調査)

(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）

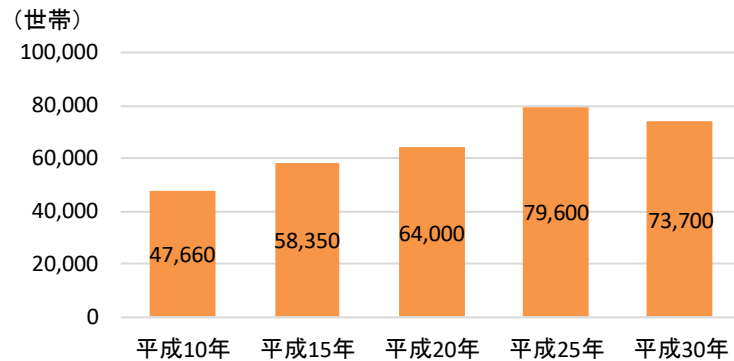
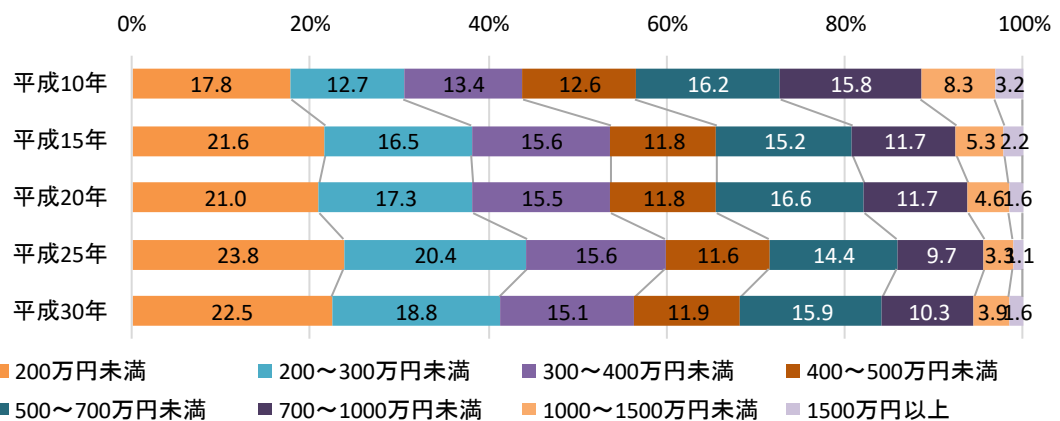


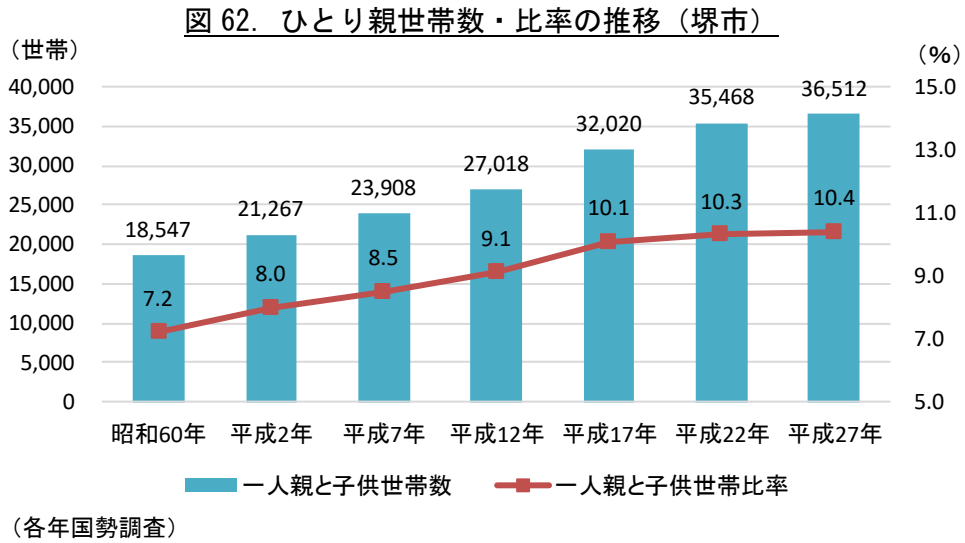
図 61. 年間収入階級別世帯比率の推移（堺市）



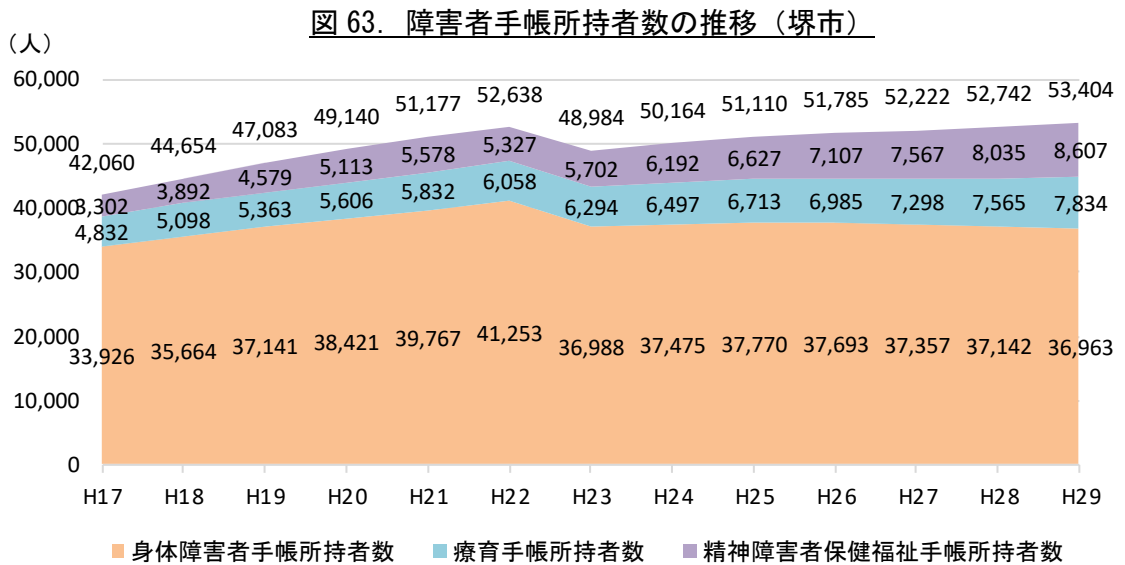
(各年住宅・土地統計調査)

(P11 関係)

□図 62. ひとり親世帯数・比率の推移



□図 63. 障害者手帳所持者数の推移

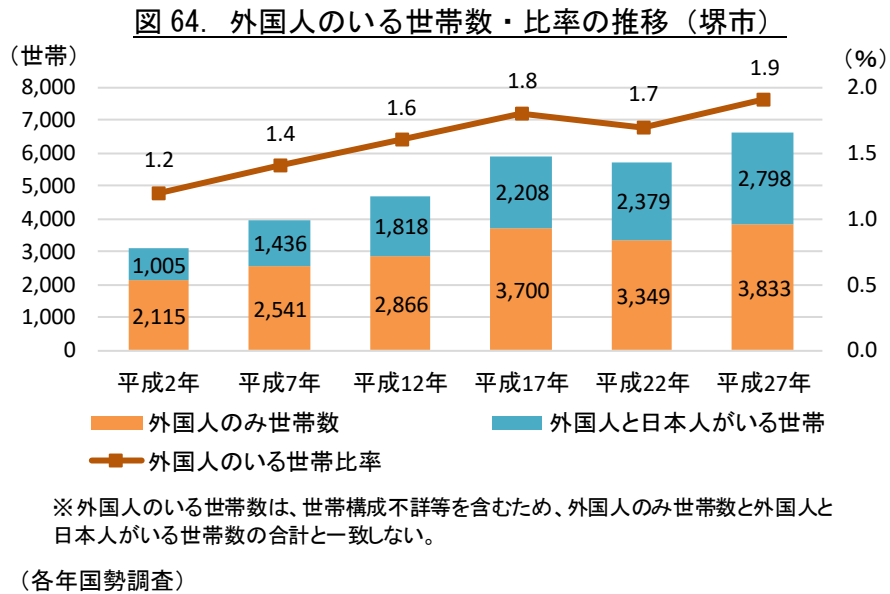


(堺市調べ、平成 31 年 3 月 1 日時点)

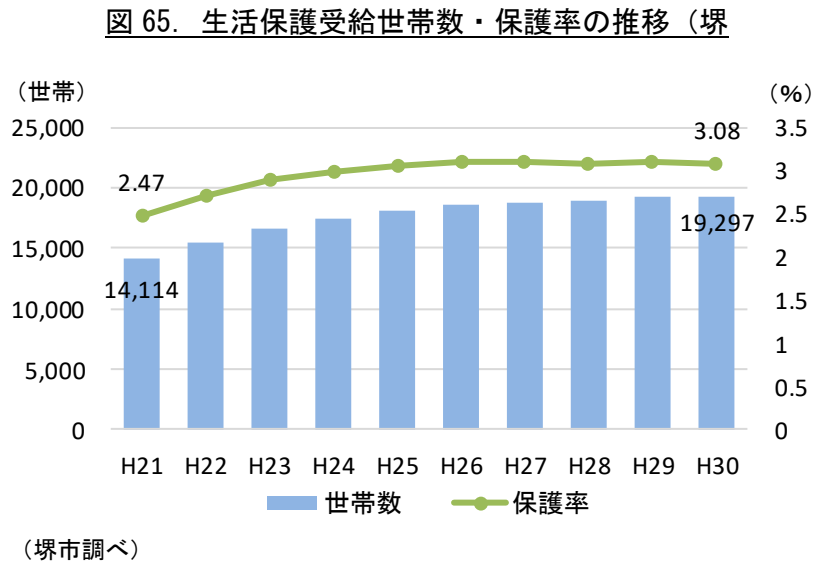
・平成 22 年度から平成 23 年度の減少は、手帳所持者の精査を行い、実態のない手帳の登録削除を実施したため。

(P11 関係)

□図 64. 外国人のいる世帯数・比率の推移

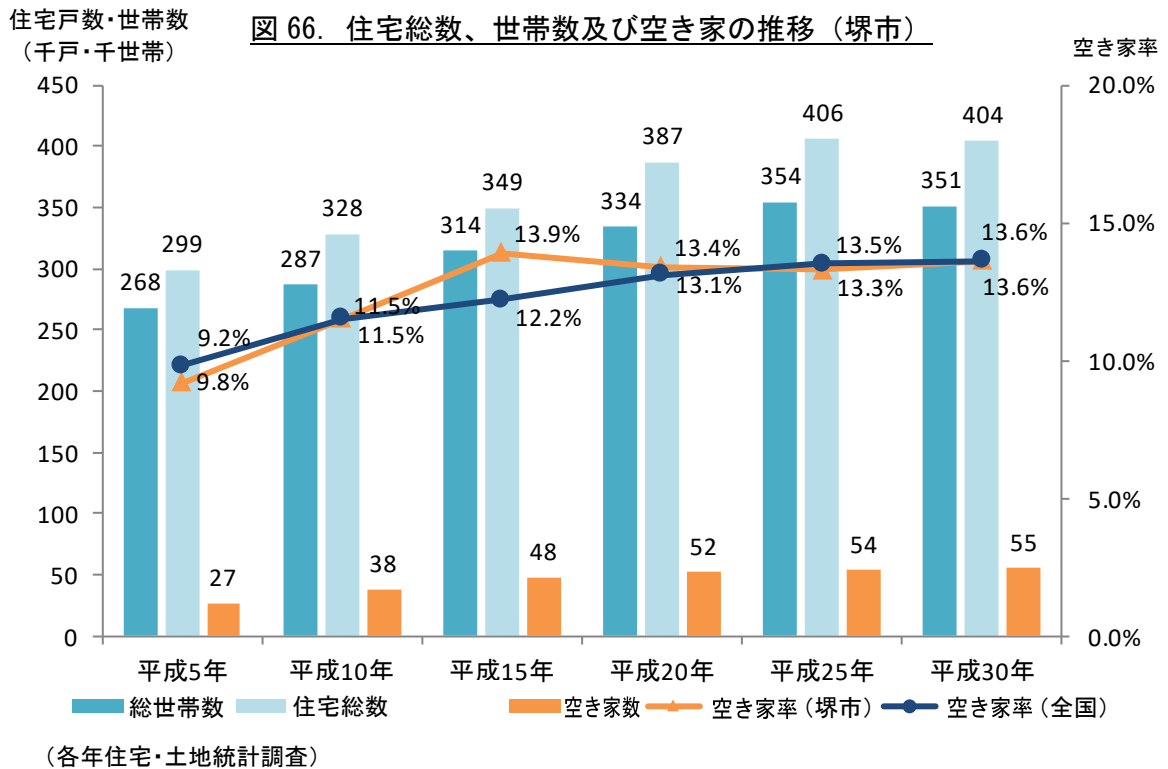


□図 65. 生活保護受給世帯数・保護率の推移



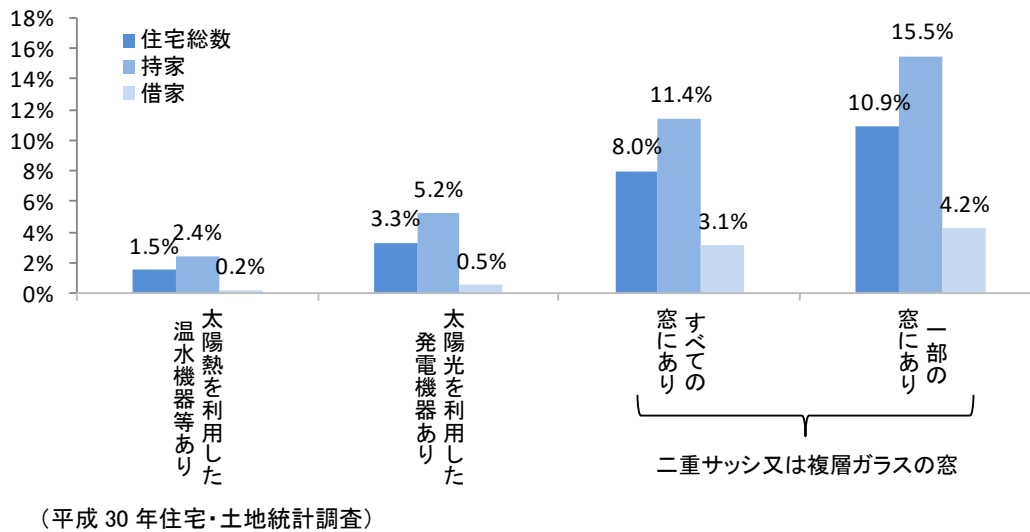
(P13 関係)

□図 66. 住宅総数、世帯数及び空き家の推移



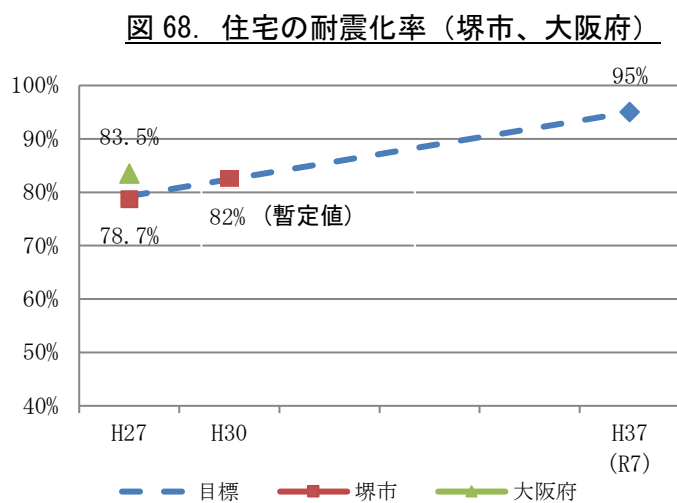
□図 67. 省エネルギー設備の普及

図 67. 省エネルギー設備の普及率 (平成 30 年、堺市)



(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