

1 密集住宅市街地の現状・背景

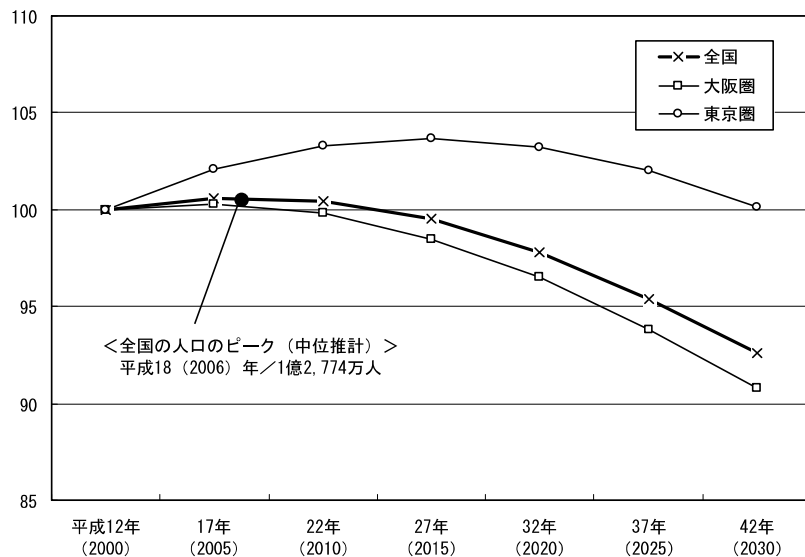
1-1 密集住宅市街地を取り巻く状況

人口減少社会の到来

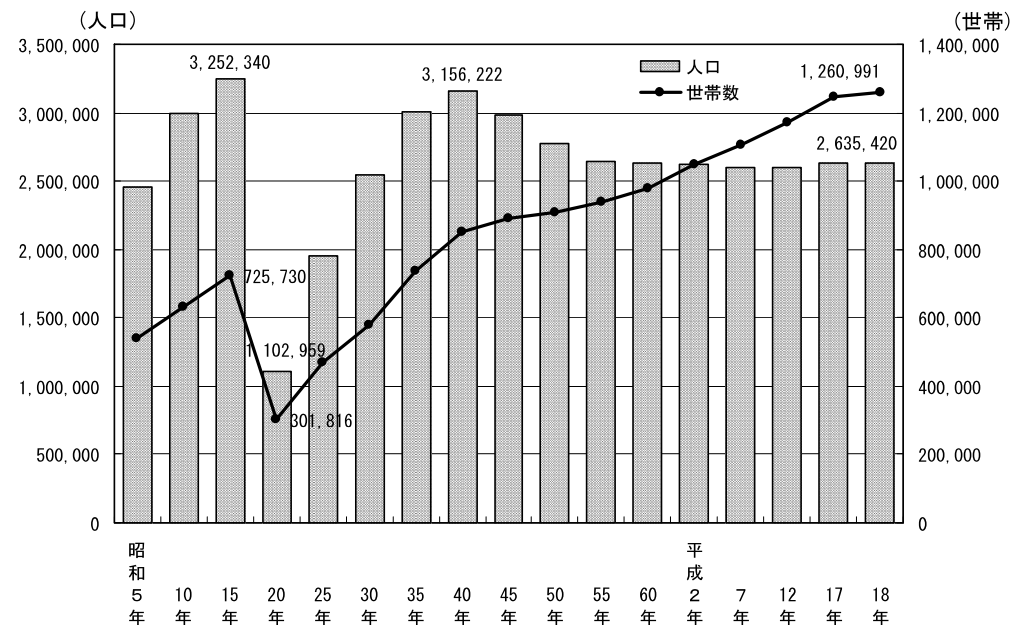
- 全国的には、平成18年(2006年)をピークに人口減少の時代を迎えているが、大阪市では、都心居住ニーズの高まりや分譲マンション供給の活発化等を背景に、都心部を中心とした人口回復傾向が見られる。
- 世帯数については、依然として増加傾向が続いており、団塊世代の子世代の世帯形成による新婚・子育て世帯の増加や、それらの世帯の独立に伴う高齢者世帯の増加によるものと考えられる。
- このような人口・世帯増加の背景を受け、住宅供給も活発に行われてきたが、将来的には、人口・世帯数ともに減少することが推計されており、これからのまちづくりについても、開発型から既存のストックを活用した修復型へと移行するものと考えられる。

協働によるまちづくりの活発化

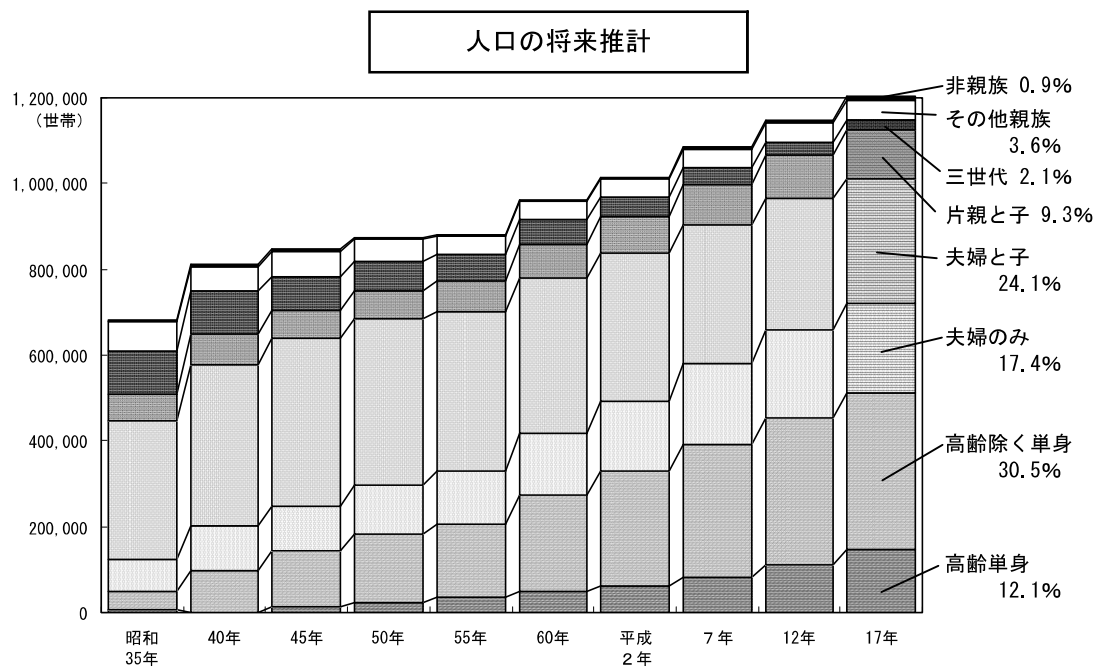
- 少子高齢化の進行やワークスタイルの変化等を背景に、ライフスタイルが多様化・個性化するとともに、住まい方や住環境に対するニーズも多様化している。これに伴い、まちづくりに対する意識も向上し、地域に愛着を持つ人々やNPO等がまちづくりに参画する機運が高まっている。
- 行政においても、財政状況が厳しく、効率的かつ効果的な公共投資が求められているなか、こうした機運を受け、市民やNPO等との協働によるまちづくりが今後ますます活発化するものと考えられる。



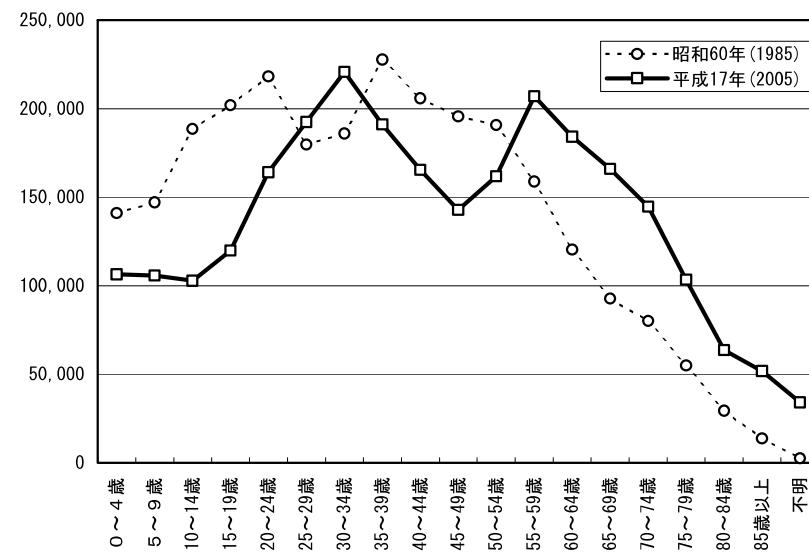
資料：都道府県別将来推計人口（平成14年3月推計）



資料：国勢調査（平成18年は推計人口）



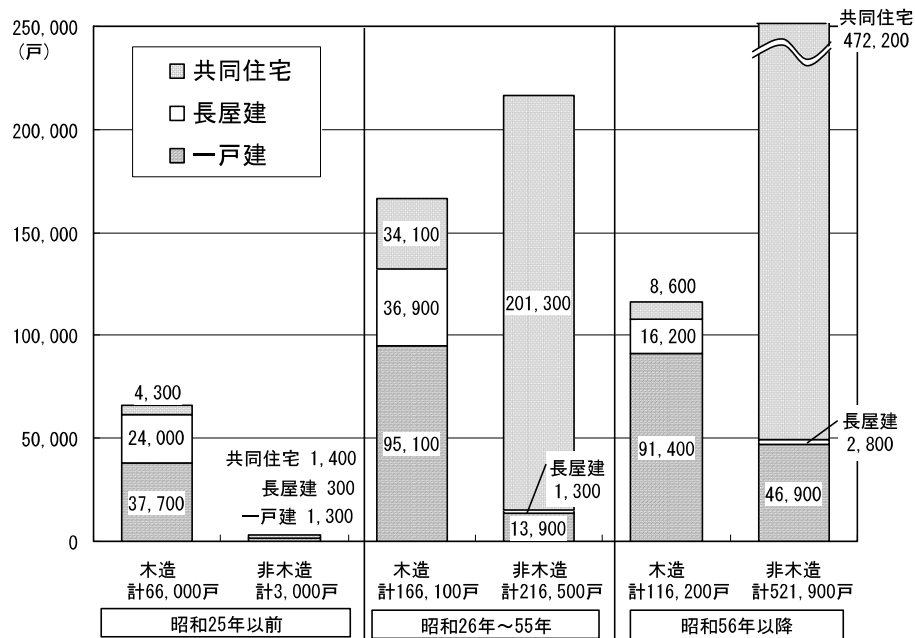
資料：国勢調査



資料：国勢調査（昭和60年、平成17年）

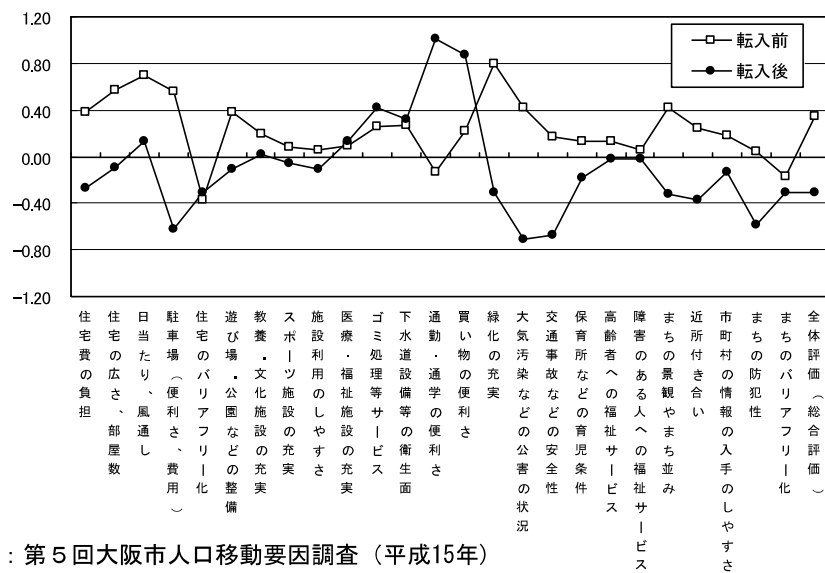
大阪市の家族構成の変化

大阪市の年齢別人口構成の推移



資料：住宅・土地統計調査(平成15年)

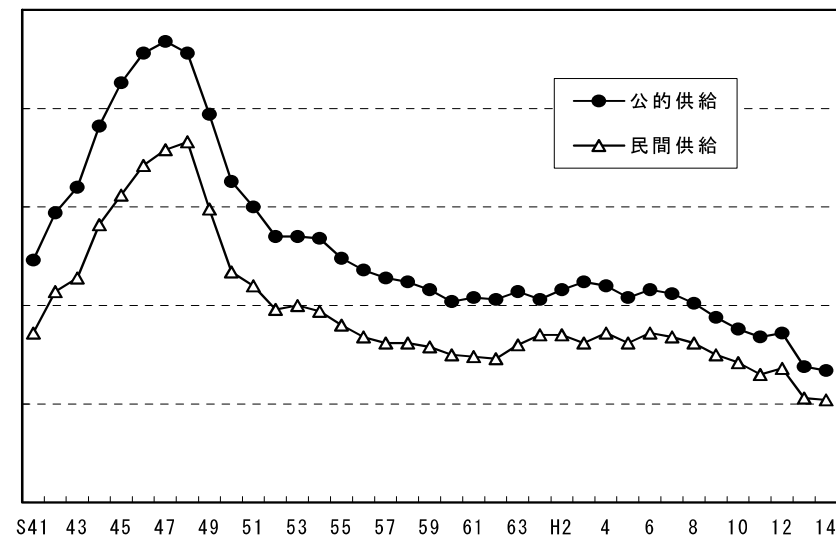
大阪市の建て方・構造・建築年別の住宅ストック



資料：第5回大阪市人口移動要因調査（平成15年）

市内転入者の転居による満足度の変化

宅地供給量
(M. G. Ha)

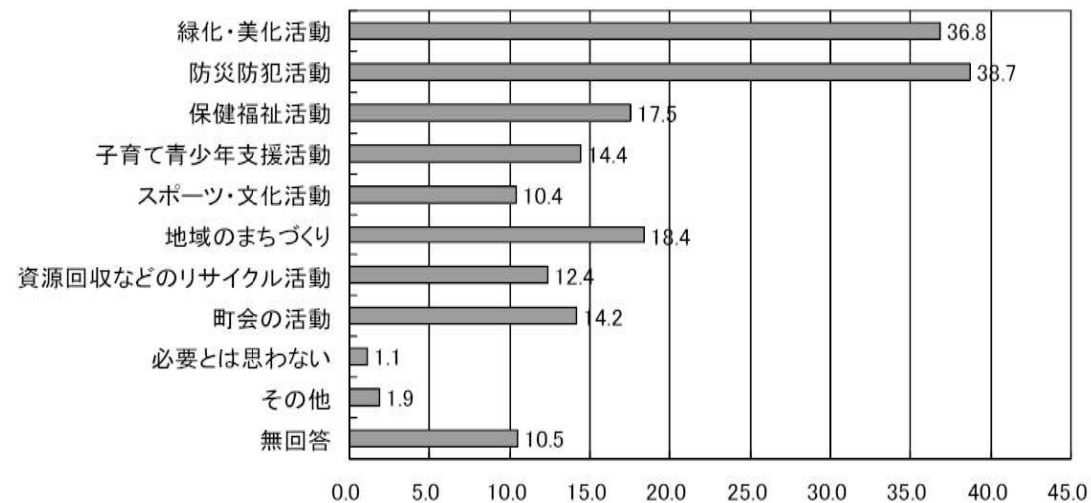


公的供給：UR都市機構、地方公共団体等による供給（これらの機関による土地区画整理事業を含む）。

民間供給：民間宅地開発事業者等による供給（組合等の土地区画整理事業含む）

M. G.（ミディアムグロス）：住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を加えたもの。資料：国土交通白書

全国の宅地供給量の推移



資料：大阪市民局 区役所に関する市民意識調査(平成16年)

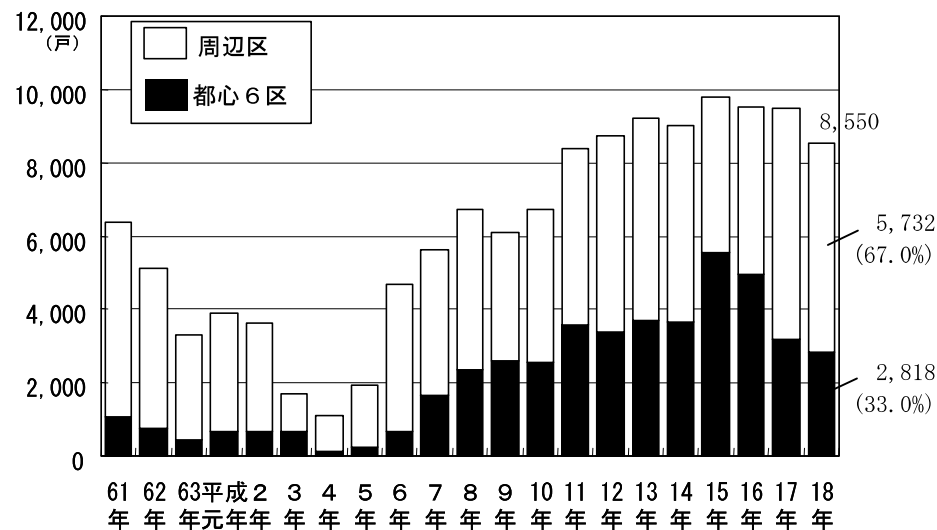
地域がよりよくなるために必要な活動内容

住宅市場の動向

○大阪市内の民間分譲マンションの新規供給戸数は、近年、年間9千戸前後で推移しており、そのうち都心6区に供給される割合が高くなっている。

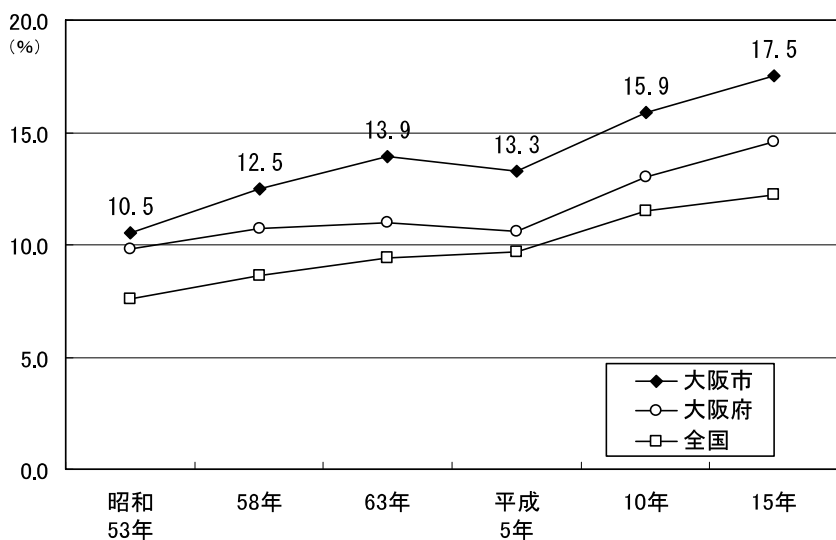
○大阪市内の空家率は、平成15年(2003年)時点で、約17.5%となっており、大阪府や全国に比べて、値が高い。

○建て方・構造別の空家率については、木造共同住宅の値が他より高く、平成15年(2003年)時点で約38%となっている。



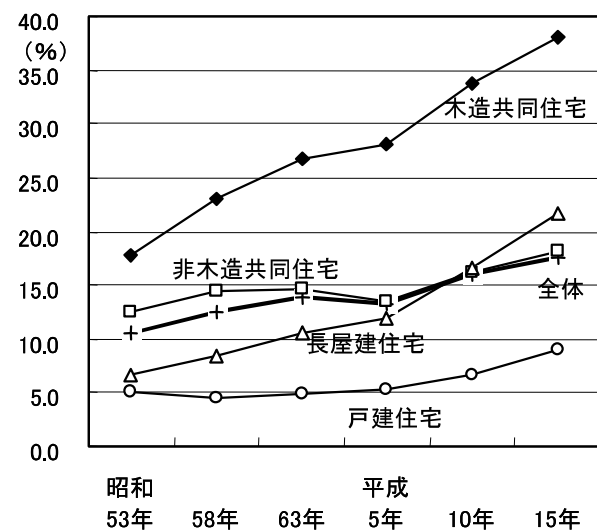
資料：高層住宅協会（～平成元年）、CRI（平成2年～）
※都心6区：北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区

民間分譲マンションの新規供給戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

大阪市内の建て方・構造別空家率の推移