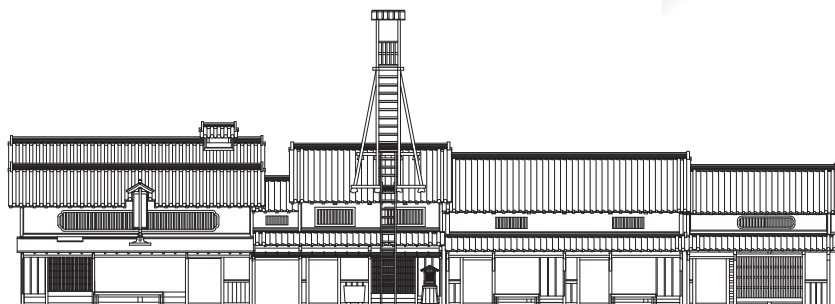


大阪市の住宅施策 2006

HOUSING POLICY OF OSAKA 2006



大阪市

THE CITY OF OSAKA

はじめに

少子高齢化の進行や人口減少社会の到来、高度情報化の進展、地球環境問題への認識の高まりなど、大阪市を取り巻く社会経済情勢は刻々と変化しています。また、本格的な都市間競争の時代を迎えるなか、地域特性を活かした個性豊かな居住地づくりや魅力情報の広域的な発信が重要な課題となっています。

このような状況のなか、大阪市では、市民や企業、NPO等との連携のもとで、「アジア交流圏の拠点として都市の活気にあふれる大阪」、「人が集まり、育ち、新しいものを生み出す大阪」、「暮らしたい、訪れたい、魅力あふれる大阪」の実現をめざし、各種の施策を推進してきています。

特に、住まいは豊かな市民生活をおくるうえで欠かすことのできない基本的な要素であり、人が都市に住まうことが、経済や文化、コミュニティをはじめとする様々な都市活動の活性化にとってきわめて重要となっています。

このため、大阪市では、まちの元気と魅力を引き出し、子供から高齢者まで幅広い世代の人々が地域に愛着をもっていきいきと快適に暮らせる、「まちに住まう」新時代にふさわしい「活気あふれる多様な居住の実現」をめざし、地域特性を活かした魅力ある居住地の創造や、大都市居住ニーズに応える住まいづくり、安心して暮らせる住まい・まちづくり、広域的な住情報の発信など、多様な住宅施策を推進しています。

この冊子は、大阪市が進めている住宅施策について、その概要を取りまとめたものです。





目 次

1. 人口の動向	2
2. 住宅事情	3
3. 住宅政策の方向～活気あふれる多様な居住の実現に向けて～	4
4. 大阪市の主な住宅施策	6
(1) 地域特性を活かした魅力ある居住地づくりの推進	6
(2) 新婚・子育て世帯の市内居住の促進	8
(3) 老朽住宅密集市街地の整備	10
(4) 既存ストックを活用した住宅整備への支援	12
(5) 良質な都市型住宅の誘導	13
(6) 市営住宅ストックの有効活用	14
(7) 総合的な住まい情報の提供と発信	16

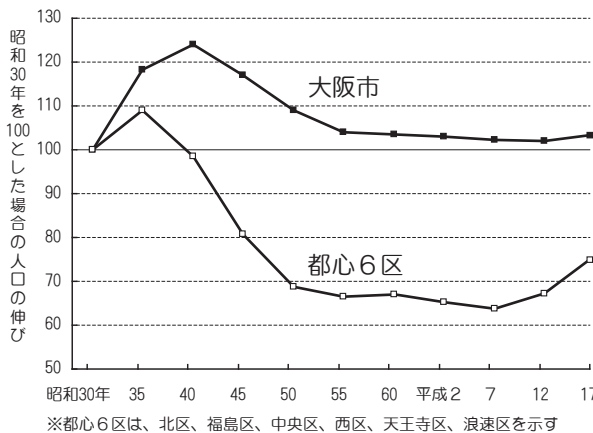
人口の動向

大阪市の人口は、戦後の経済成長とともに急増し、昭和40年には、戦後最高の約316万人に達しましたが、その後、都心部を中心に減少局面に入り、昭和57年には262万人と17年間に53万人もの大幅な減少を記録しました。その後、活発なマンション建設などを背景に微増に転じましたが、バブル期の地価急騰などによって、昭和62年から再び減少し、阪神・淡路大震災の影響がみられた平成7年を除いて減少傾向が続きました。

しかし、分譲マンションの供給が活発化したことなどを背景に、平成12年に13年ぶりに人口増加に転じ（4,136人増）、現在は263万人（平成18年1月1日時点）となっており、特に、都心部において人口増加が顕著にみられています。

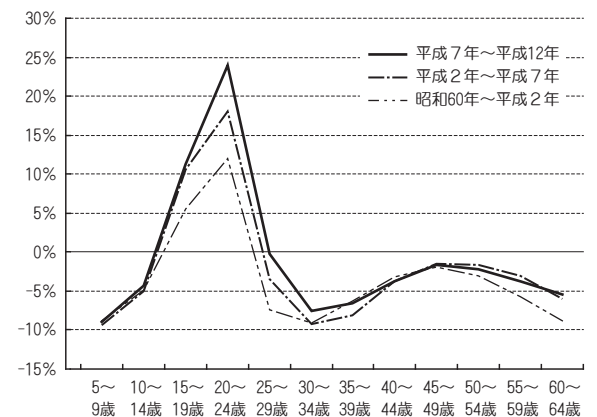
人口増減を年齢別にみると、若年層の人口回復傾向がみられる一方で、依然として30～40歳代の子育て世帯などの中堅層の市外転出が続いています。

大阪市の人口の推移



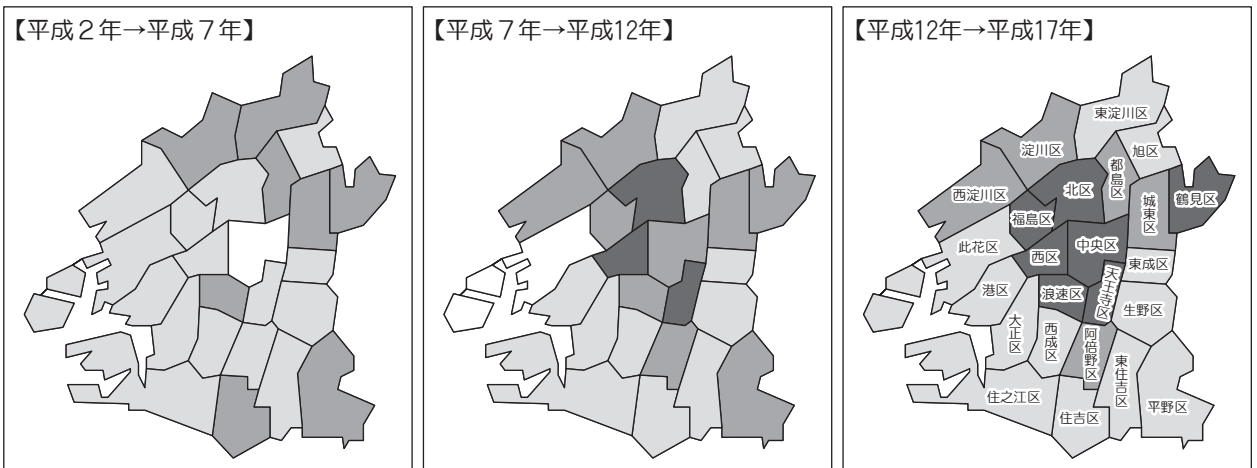
資料：国勢調査（平成17年は速報値）

5歳階級別5年経過人口増減率の推移



資料：国勢調査

行政区別人口増減率の推移



■ 増加5%以上 ■ 増加5%未満 ■ 減少5%未満 □ 減少5%以上

資料：国勢調査（平成17年は速報値）

住宅事情

既存住宅の状況

大阪市の総住宅数は年々増加しており、平成10年で約134万戸であったものが、平成15年には約146万戸となっています。そのうち、居住者のある住宅が約119万戸あり、持家が40.9%、借家が54.5%となっています。

居住水準の状況についてみると、住宅の規模の面で着実な向上がみられ、設備水準についても徐々に改善されてきています。しかしながら、国が定めている最低居住水準未達の世帯が平成15年で約1割と、なお高い比率を示しています。

一方、木造共同住宅など、低質な住宅を中心に空き家が増加してきており、空き家数は平成15年で約26万戸、空き家率は17.5%となっています。

住宅供給の状況

新規の住宅建設は、景気の後退とともに落ち込み、平成5年から回復傾向を示しましたが、平成8年からは再び減少傾向となり、平成10年以降は約3万戸で推移しています。

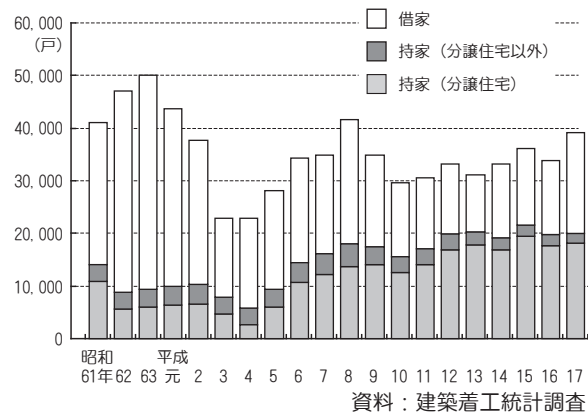
民間分譲マンションの供給は、地価の上昇等により平成4年には約1千戸にまで落ち込みましたが、その後順調に増加傾向を示し、平成11年には昭和57年以來の年間8千戸が供給されました。その後も地価の下落・安定や低金利等を背景に都心部を中心に活発な供給が行われ、平成17年には約9千戸が供給されています。

住環境の現状

市内には老朽化した木造共同住宅や長屋がなお多く存在しており、それらの多くがJR大阪環状線外周部を中心に分布しています。これらの老朽住宅密集市街地は建物の老朽化や建てづまりに加えて、狭あいな道路、公園・オープンスペースの不足、住・商・工の混在など、防災や住環境面で様々な課題を抱えています。

大阪市は、道路・鉄道・下水道等の都市基盤施設や、経済・文化・情報機能の集積など、都市活動を支える各種施設の整備水準は高い状況となっていますが、豊かな緑、良好なまちなみ等の居住地アメニティの向上が課題となっています。

着工新設住宅数の推移



新築民間分譲マンションの新規供給戸数の推移

