

住宅事情関係資料

令和7年1月24日

1. 人口・世帯の動向

- 図1-1 人口の動向（大阪市）
- 図1-2 人口ビジョン推計値と実際の人口比較（大阪市）
- 図1-3 人口構造の変化（大阪市）
- 図1-4 一般世帯数及び世帯人員の推移（大阪市）
- 図1-5 高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移（大阪市）
- 図1-6 世帯所得の所得別世帯数の推移（大阪市、全国）
- 図1-7 年齢(5歳階級)別人口増減（大阪市）
- 図1-8 年齢(5歳階級)別人口増減（大阪市、都心6区、周辺区）
- 図1-9 年齢(5歳階級)別人口増減比較（大阪市、周辺都市）
- 図1-10 子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較（大阪市、近隣政令市、周辺都市）
- 図1-11 行政区別人口増減率の分布

2. 住宅ストックの状況

- 図2-1 総住宅数の推移（大阪市）
- 図2-2 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）
- 図2-3 建築時期、構造別住宅数（大阪市）
- 図2-4 着工新設住宅戸数の推移（大阪市）
- 図2-5 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）
- 図2-6 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移（大阪市、大阪府）
- 図2-7 建て方別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市）
- 図2-8 種類別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市、全国）
- 図2-9 建て方別空き家種別の状況（大阪市）
- 図2-10 民間住宅の耐震化率の推移（大阪市）
- 図2-11 断熱性に配慮された住宅割合（大阪市、政令市、全国）
- 図2-12 断熱性に配慮された住宅割合の推移（大阪市、大阪府下、全国）

2. 住宅ストックの状況

- 図2-13 分譲マンションの現状（大阪市）
- 図2-14 市営住宅の建設戸数と管理戸数の推移（大阪市）
- 図2-15 市営住宅ストックの状況（大阪市、政令市）
- 図2-16 市営住宅の建設年代別管理戸数（大阪市）

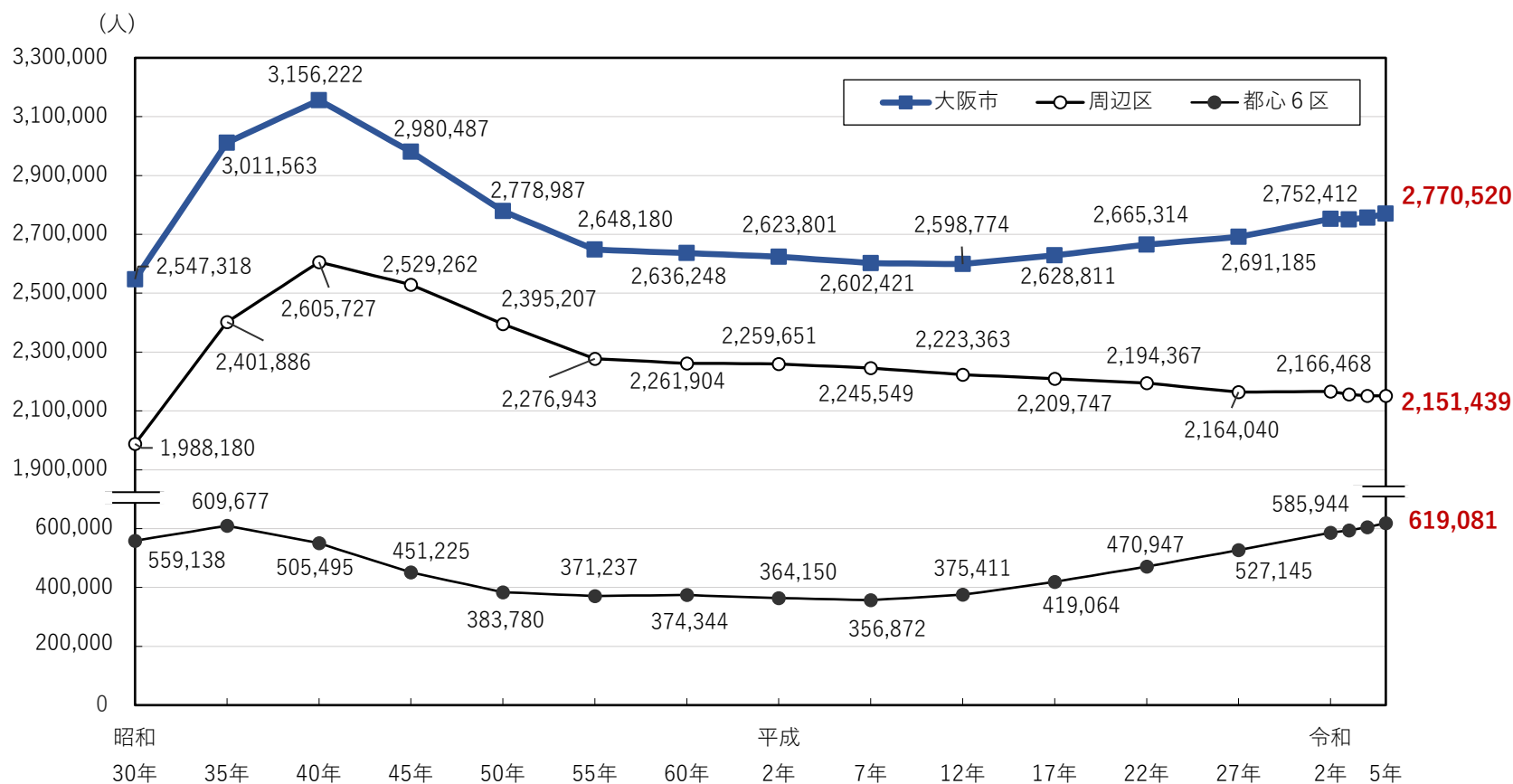
3. 住環境等の状況

- 図3-1 密集住宅市街地の現状（大阪市）
- 図3-2 密集住宅市街地の整備（大阪市）
- 図3-3 セーフティネット住宅の登録実績（大阪市、都道府県）
- 図3-4 居住支援法人指定数（大阪市、全国）
- 図3-5 市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点（大阪市）
- 図3-6 CO₂排出量・エネルギー消費量の状況（大阪市、全国）
- 図3-7 住まい情報センターにおける一般相談利用者の年齢・相談内容（大阪市）

1. 人口・世帯の動向

図1-1 人口の動向（大阪市）

- 大阪市の人口は、昭和40年（約316万人）をピークに減少傾向で推移していたが、**平成12年を境に増加に転じ**、令和5年では**約277万人**となっている。
- **都心6区の人口も平成7年以降増加**しており、令和5年では約62万人となっている。一方、**周辺区の人口は都心6区と異なり微減傾向**にある。



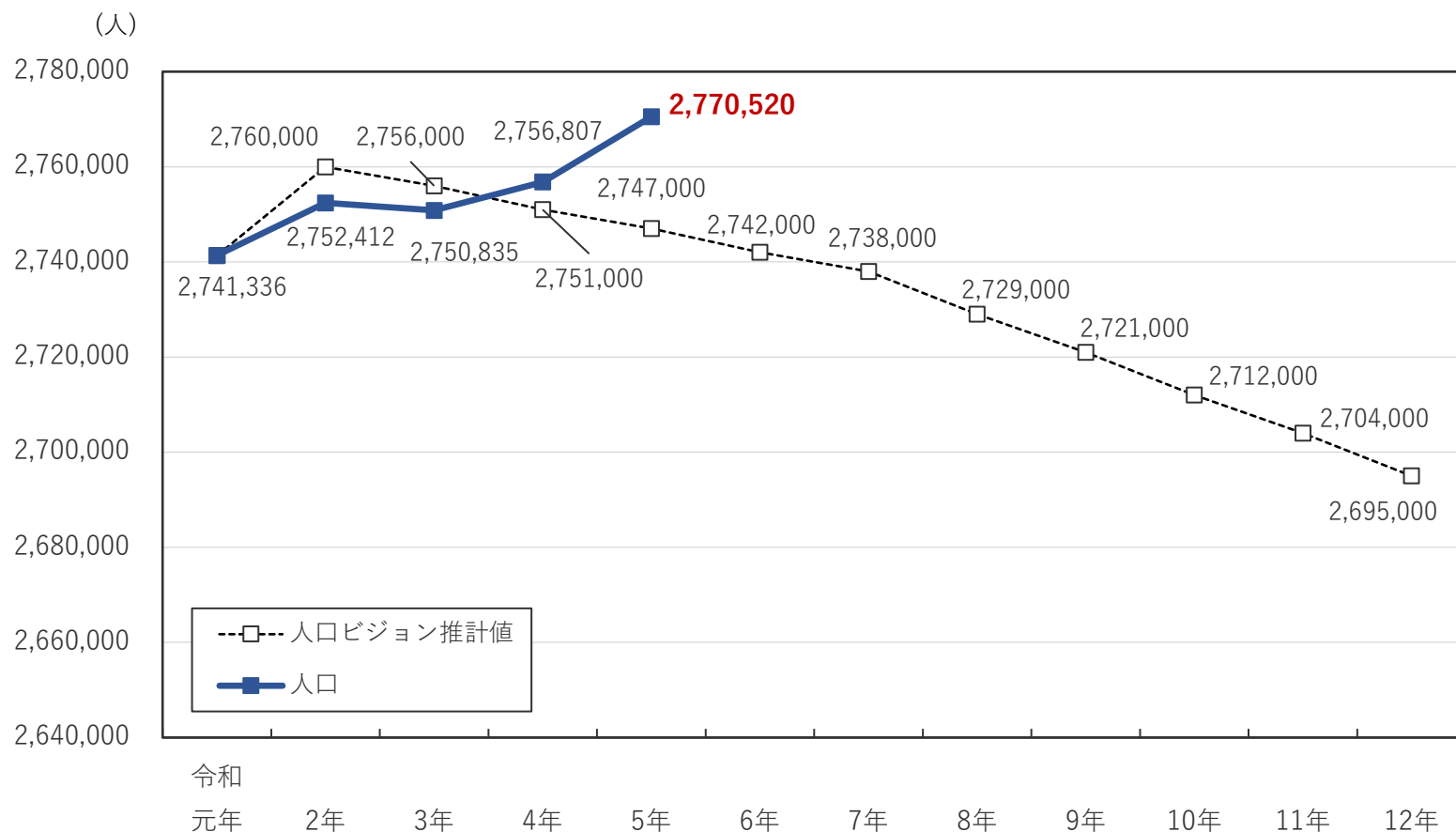
注1：各年10月1日現在の値。

注2：都心6区は北区・福島区・中央区・西区・天王寺区・浪速区

資料：国勢調査（総務省）、推計人口（大阪市調べ）

図1-2 人口ビジョン推計値と実際の人口比較（大阪市）

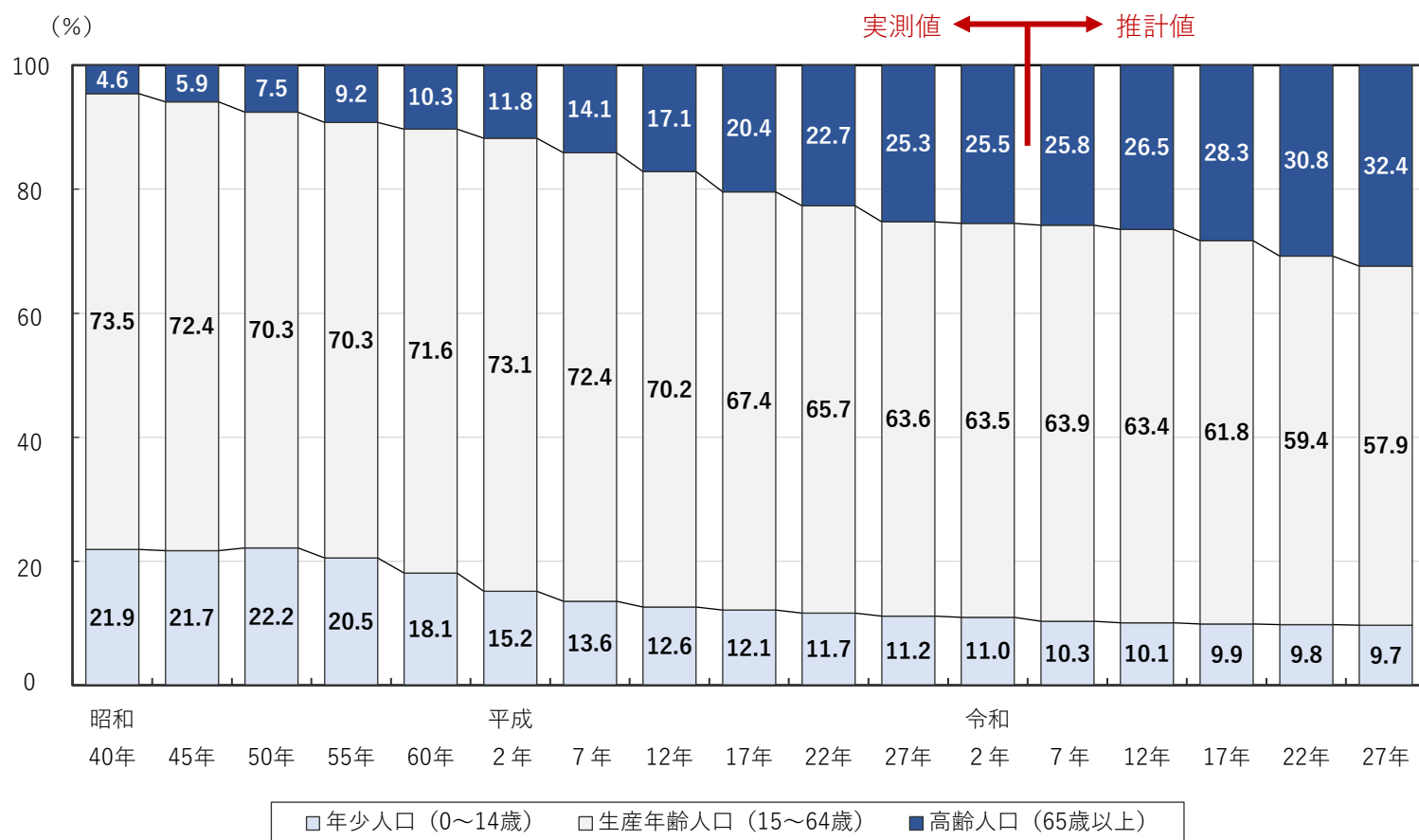
○ 大阪市の人口は、社会増が自然減を上回っており、
「大阪市人口ビジョン(令和2年3月更新)」の見込みとは異なり、
これまでのところ増加傾向が続いている。



資料：大阪市人口ビジョン(令和2年3月)(大阪市)、推計人口(大阪市調べ)

図1-3 人口構造の変化（大阪市）

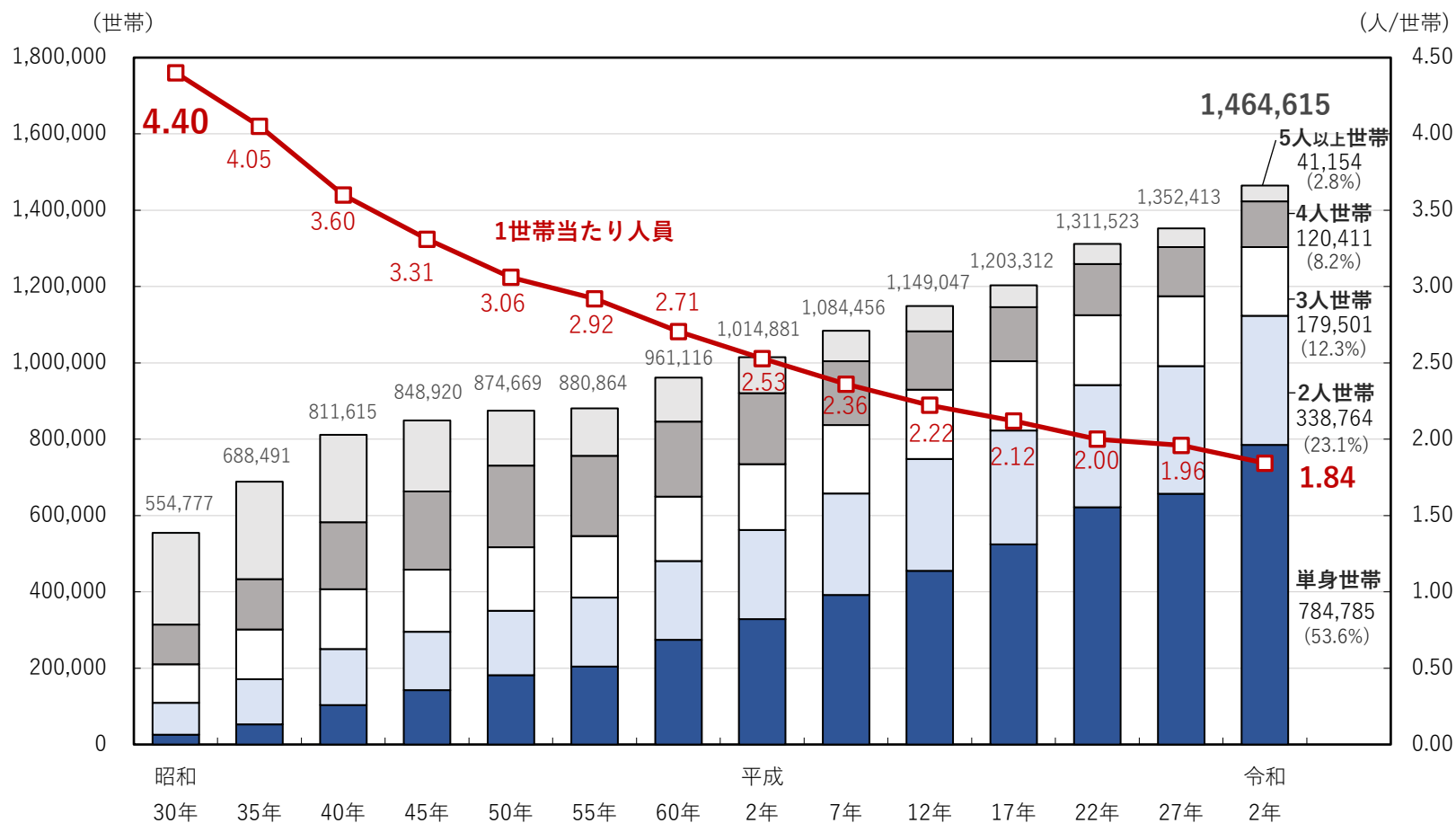
- 年少人口および生産年齢人口の減少と高齢人口の増加により、
高齢人口の割合は急速に高くなっており、令和2年では25.5%となっている。
- 令和27年には32.4%と、**さらに高まるものと見込まれている。**



資料：国勢調査（総務省）、大阪市の将来推計人口(令和元年度)（大阪市）

図1-4 一般世帯数及び世帯人員の推移（大阪市）

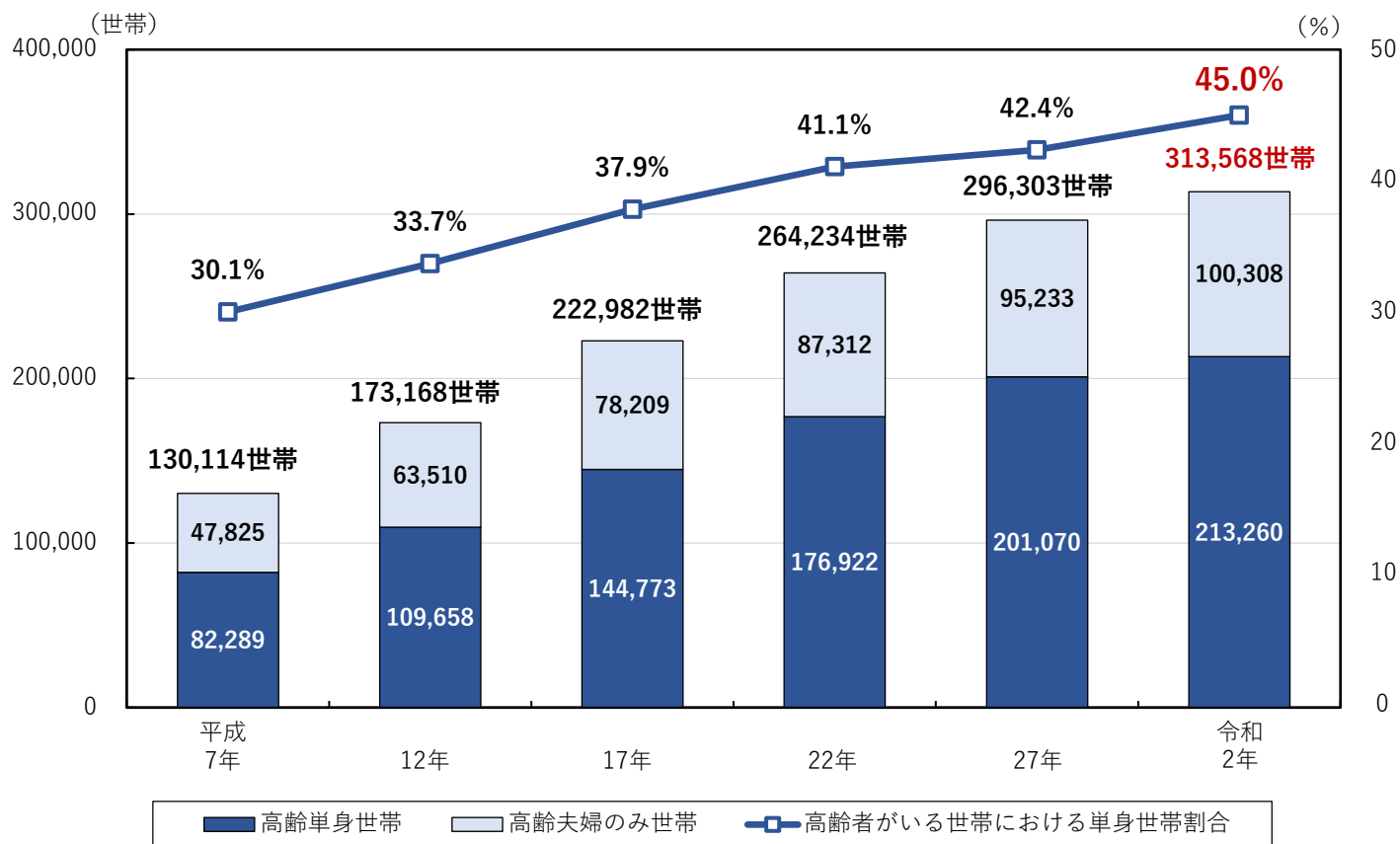
- 世帯数は増加を続けており、**令和2年では約146万世帯**となっている。
- **単身世帯の増加**に伴い、1世帯当たり人員は減少を続けており、**令和2年では1.84人/世帯と2人以下**になっている。



資料：国勢調査（総務省）

図1-5 高齢单身・高齢夫婦のみ世帯数の推移（大阪市）

- 高齢者数の増加に伴い、令和2年には**高齢单身世帯は約21万世帯**、**高齢夫婦のみ世帯は約10万世帯**となっている。
- 高齢者がいる世帯における**高齢单身世帯の割合は年々増加**している。
令和2年では、**高齢者がいる世帯の約45%が高齢单身世帯**となっている。



注：高齢者单身世帯は、「65歳以上世帯員のみの世帯」で家族類型「単独世帯」
 高齢夫婦のみ世帯は、「65歳以上世帯員のみの世帯」で家族類型「夫婦のみの世帯」

資料：国勢調査（総務省）

図1-6 世帯所得の所得別世帯数の推移（大阪市、全国）

○ 大阪市における世帯所得の所得別世帯数の推移をみると、
400万円未満は減少傾向となっているものの、**57.8%**と**全国(49.1%)**と比べて高
なっている。

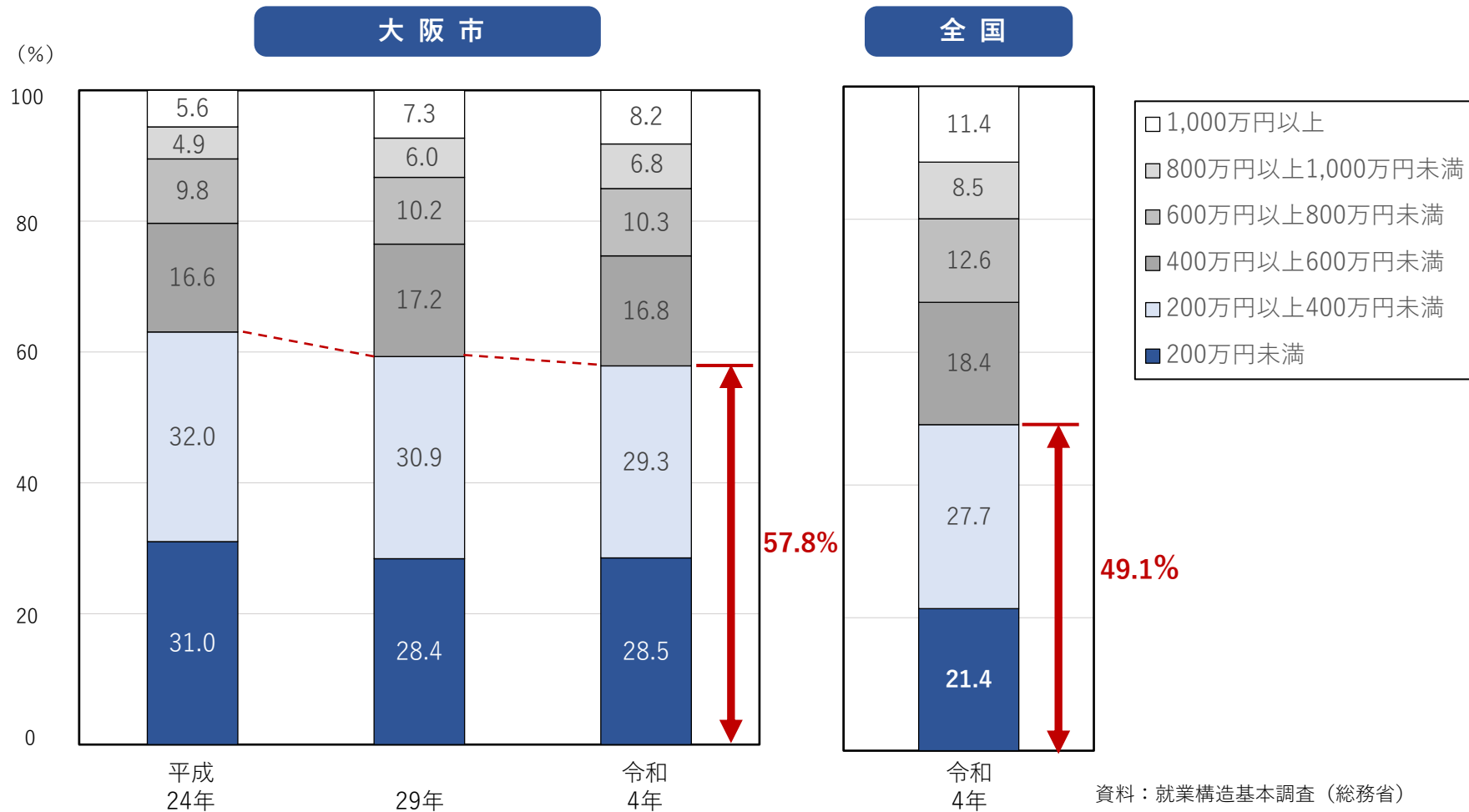
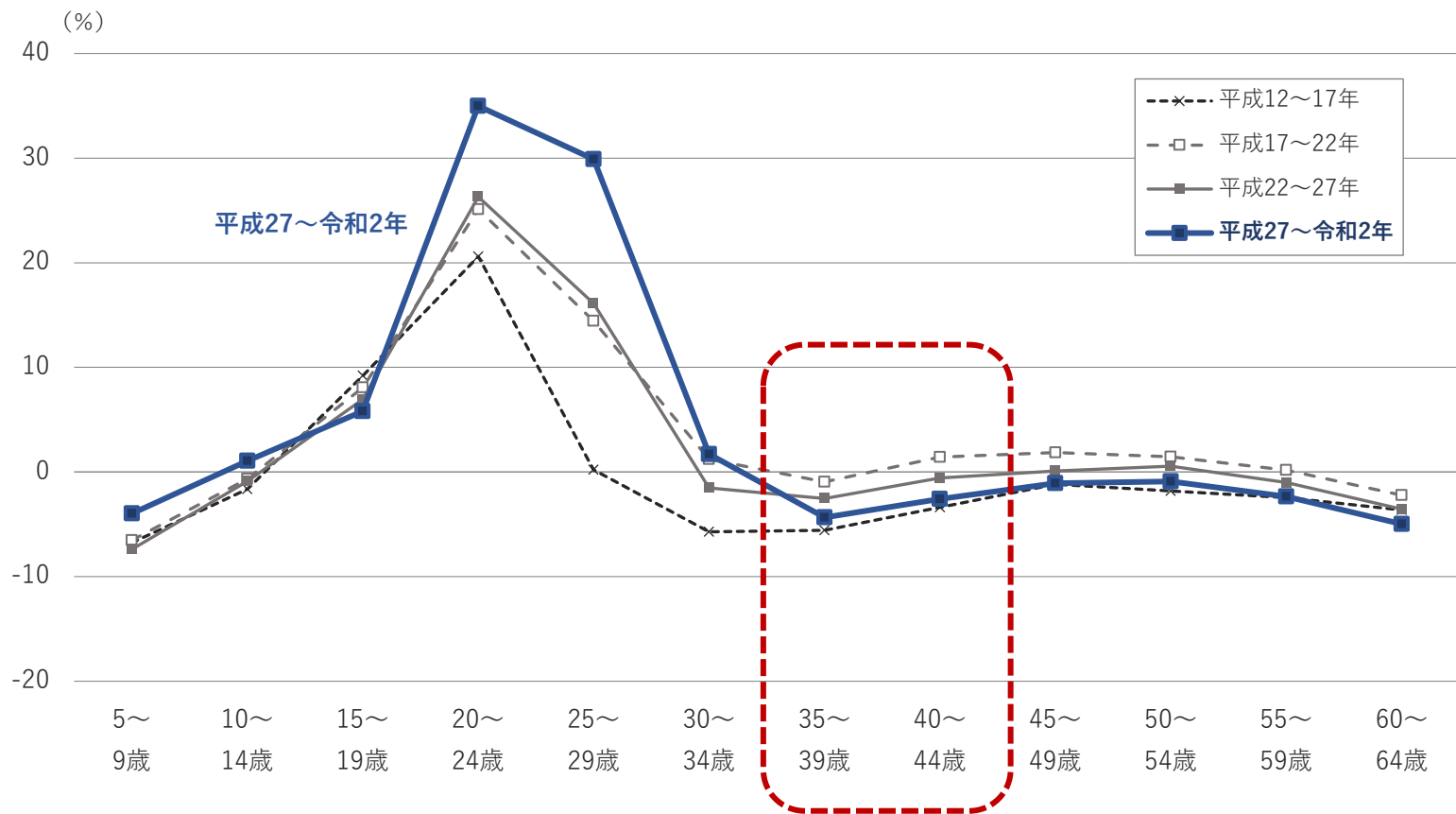


図1-7 年齢(5歳階級)別人口増減(大阪市)

○ 単身世帯等の若年層が増加しているが、**35～44歳の子育て層については減少(転出超過)**しており、平成17年以降、その減少幅は拡大している。

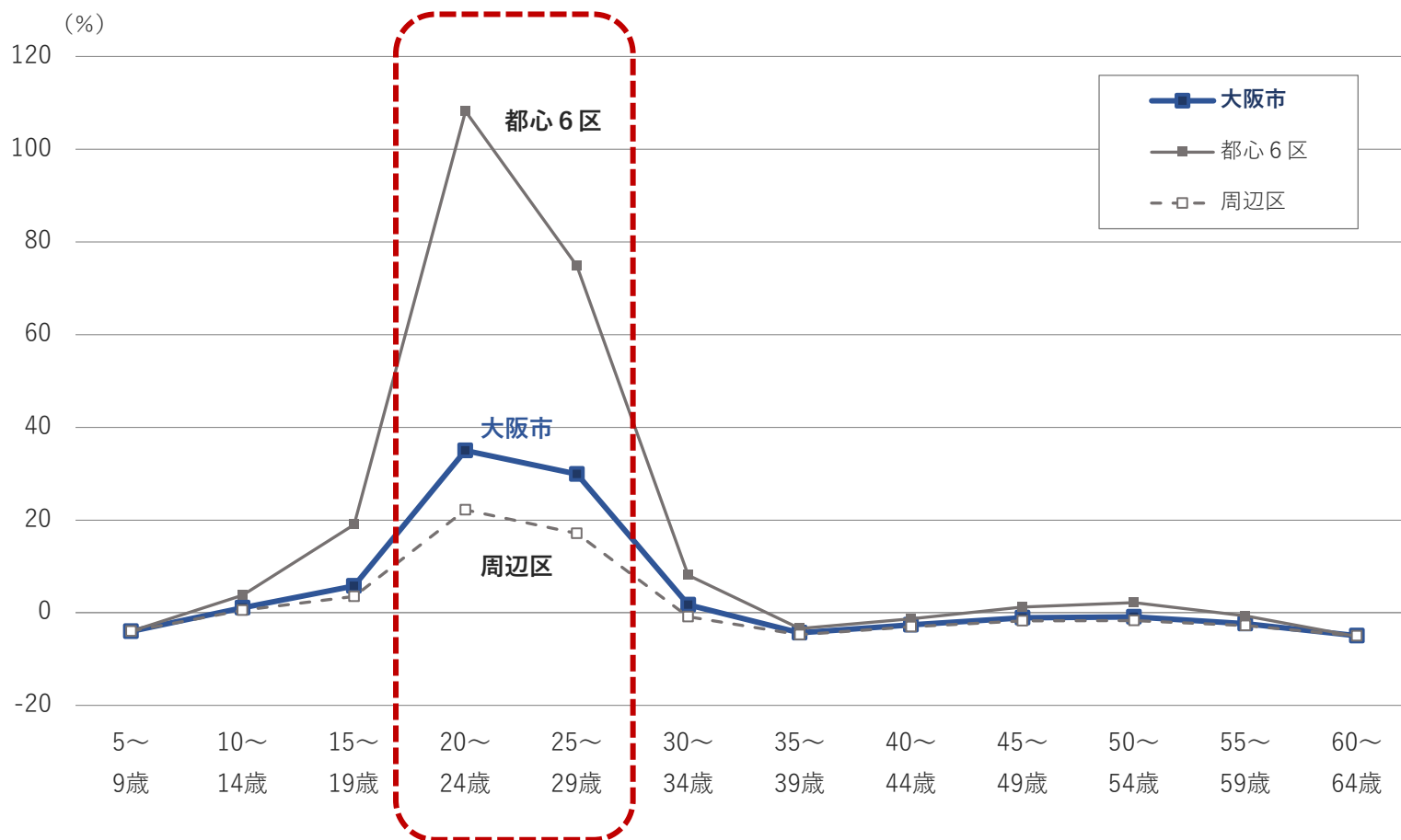


資料：令和2年国勢調査（総務省）

図1-8 年齢(5歳階級)別人口増減(大阪市、都心6区※、周辺区)

○ 都心6区及び周辺区の人口増減をみると、**都心6区※の若年層の増加が著しい。**

※都心6区：北区・福島区・中央区・西区・天王寺区・浪速区



資料：令和2年国勢調査（総務省）

図1-9 年齢(5歳階級)別人口増減比較 (大阪市、周辺都市※)

○ 大阪市と同様に市全体として人口増の周辺都市※の直近5年間における人口増減と比較すると、**大阪市と異なり5～9歳や30～39歳の子育て層をはじめとする中堅層の人口が増加**している。

※府内周辺都市のうち総人口と人口増減率いずれも上位10に入る4市

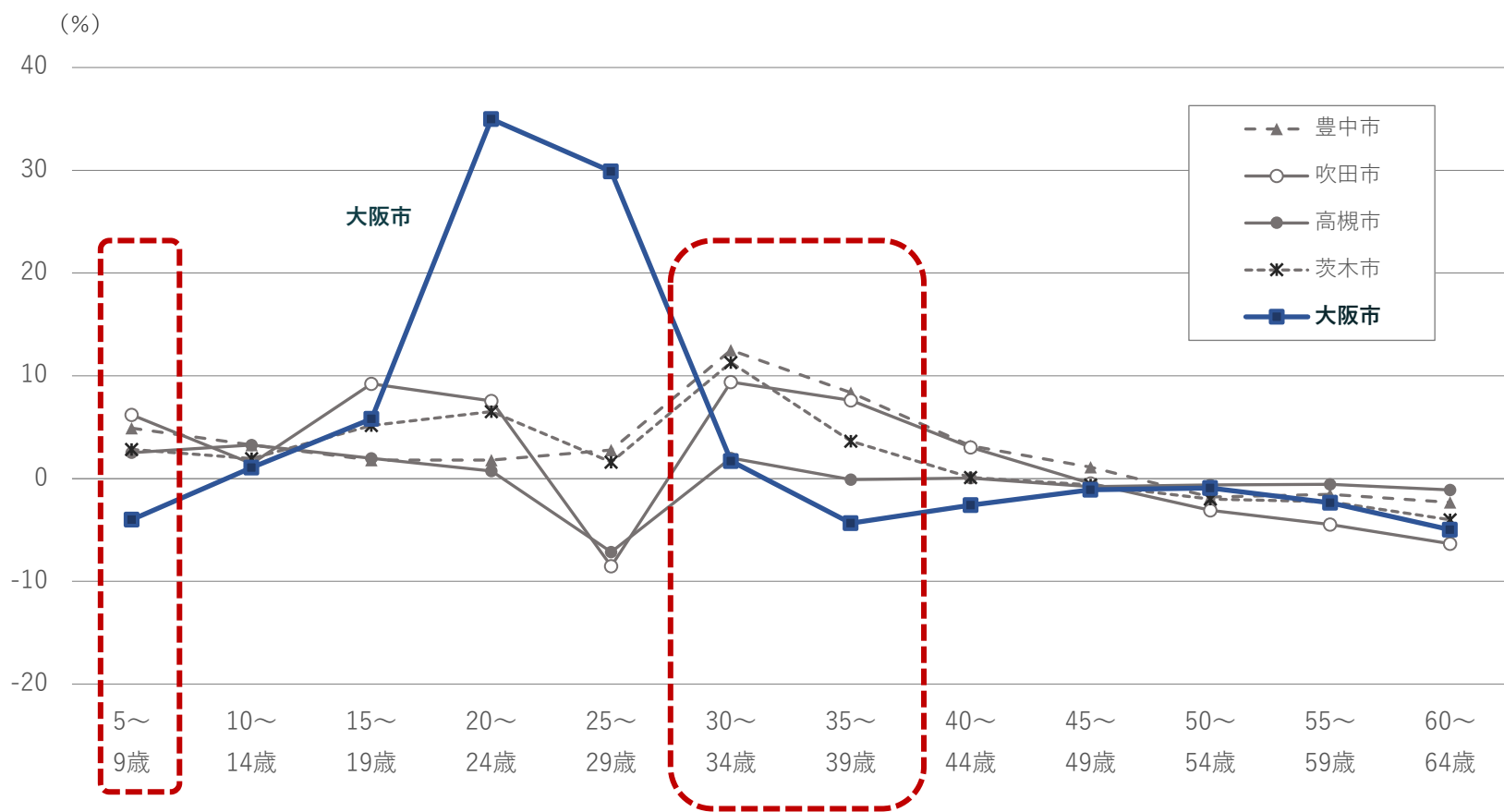


図1-10 子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較（大阪市、近隣政令市、周辺都市※）

- 大阪市では、18歳未満世帯員のいる一般世帯数は年々減少しており、
近隣政令市等の中で最も低くなっている。

※府内周辺都市のうち総人口と人口増減率いずれも上位10に入る4市

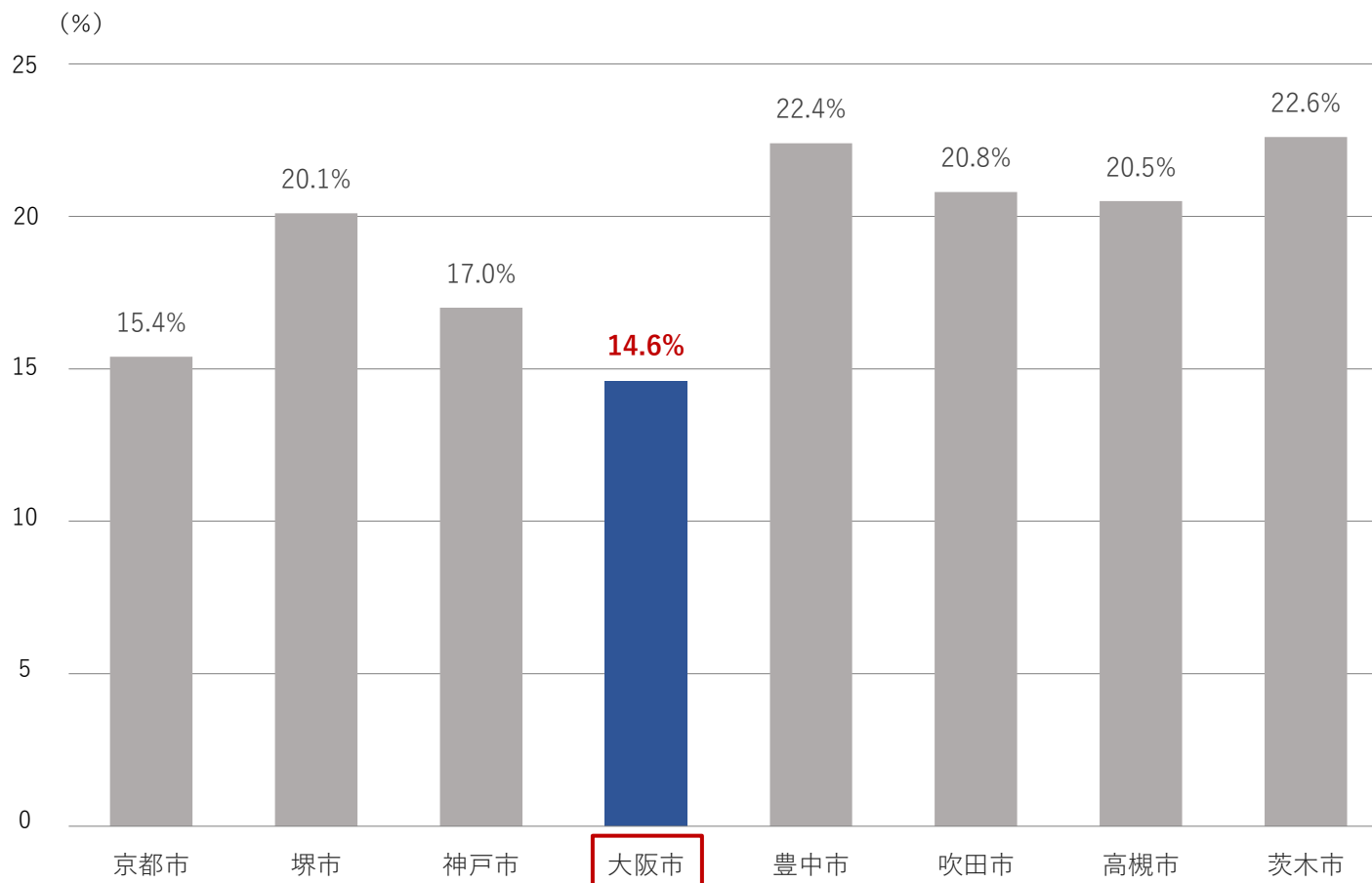
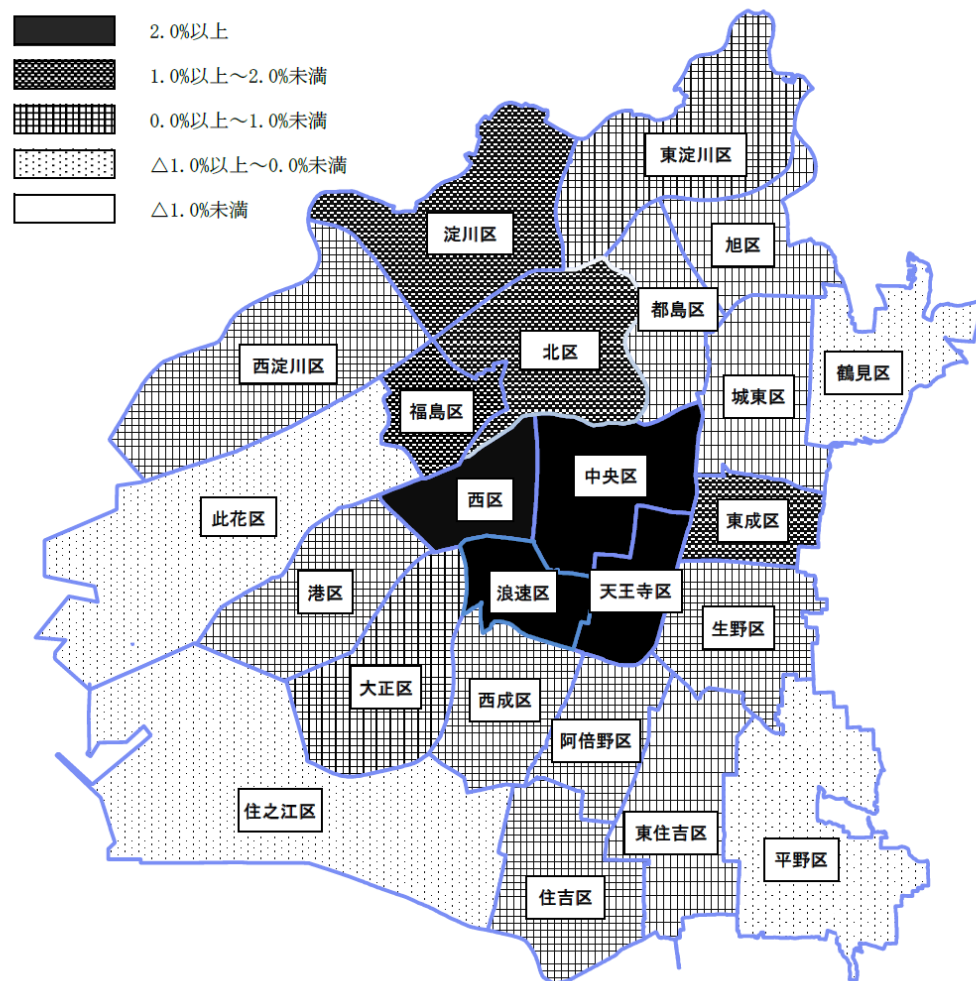


図1-11 行政区別人口増減率の分布

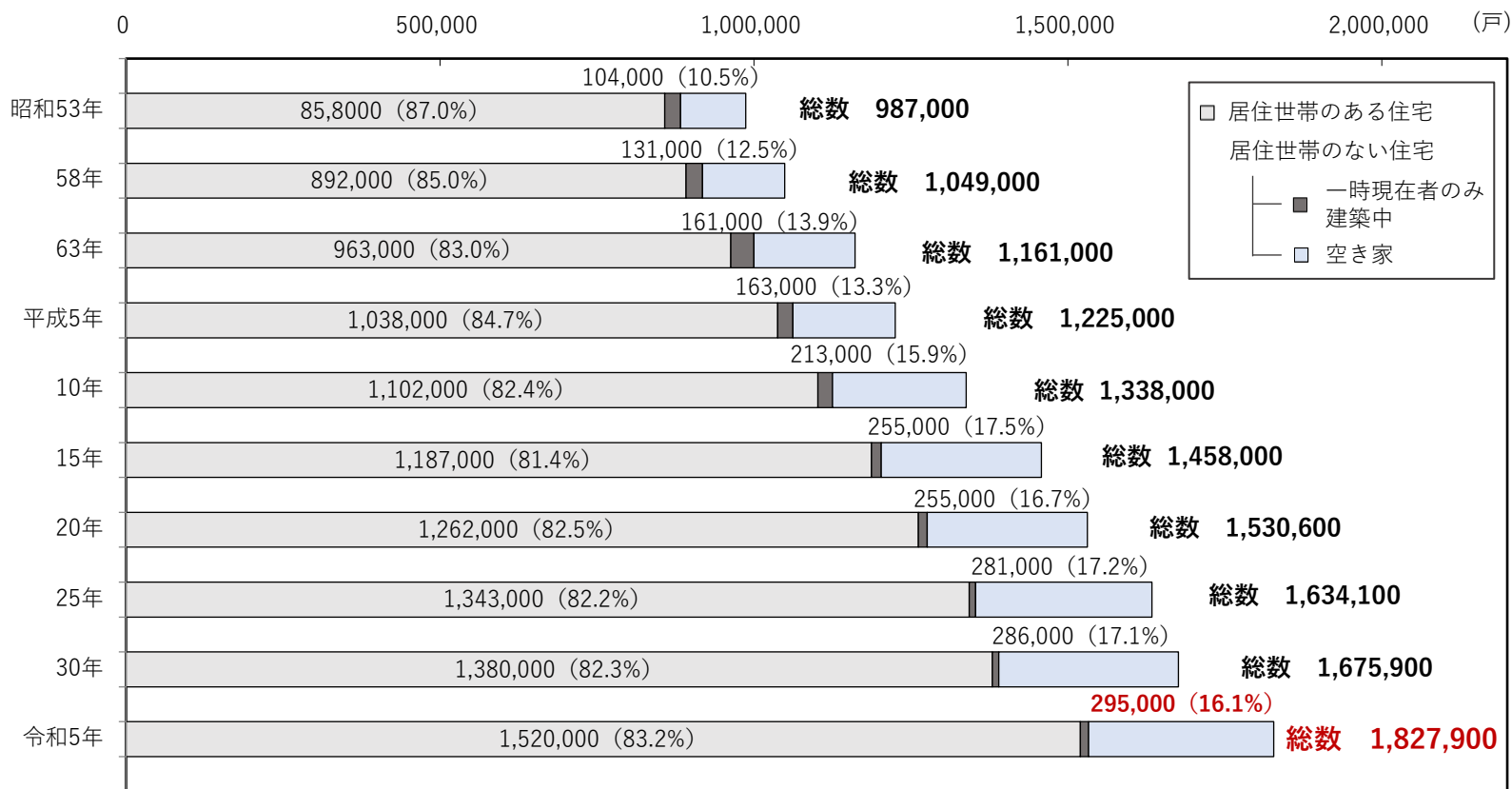
○ 令和5年から令和6年の人口増減率をみると、都心6区の人口が増加している。



2. 住宅ストックの状況

図2-1 総住宅数の推移（大阪市）

- 大阪市内の**総住宅数は年々増加**しており、**令和5年で約183万戸**となっている。
- **空き家戸数も増加傾向**にあり、令和5年では約30万戸となっている。
令和5年の空き家率は約16.1%で、平成30年より**減少**している。



注：（ ）内は、総住宅数を100とする構成比（%）

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-2 所有関係別、構造別住宅数の推移（大阪市）

- 大阪市内の総住宅数約183万戸のうち居住のある住宅をみると、令和5年では、**持家が約61万戸（42.7%）**、**借家が約82万戸（57.3%）**で、借家が持家の戸数を上回っている。
- 持家、民営借家ともに非木造の割合が増加しており、令和5年では**民営借家の木造は1割未満**となっている。

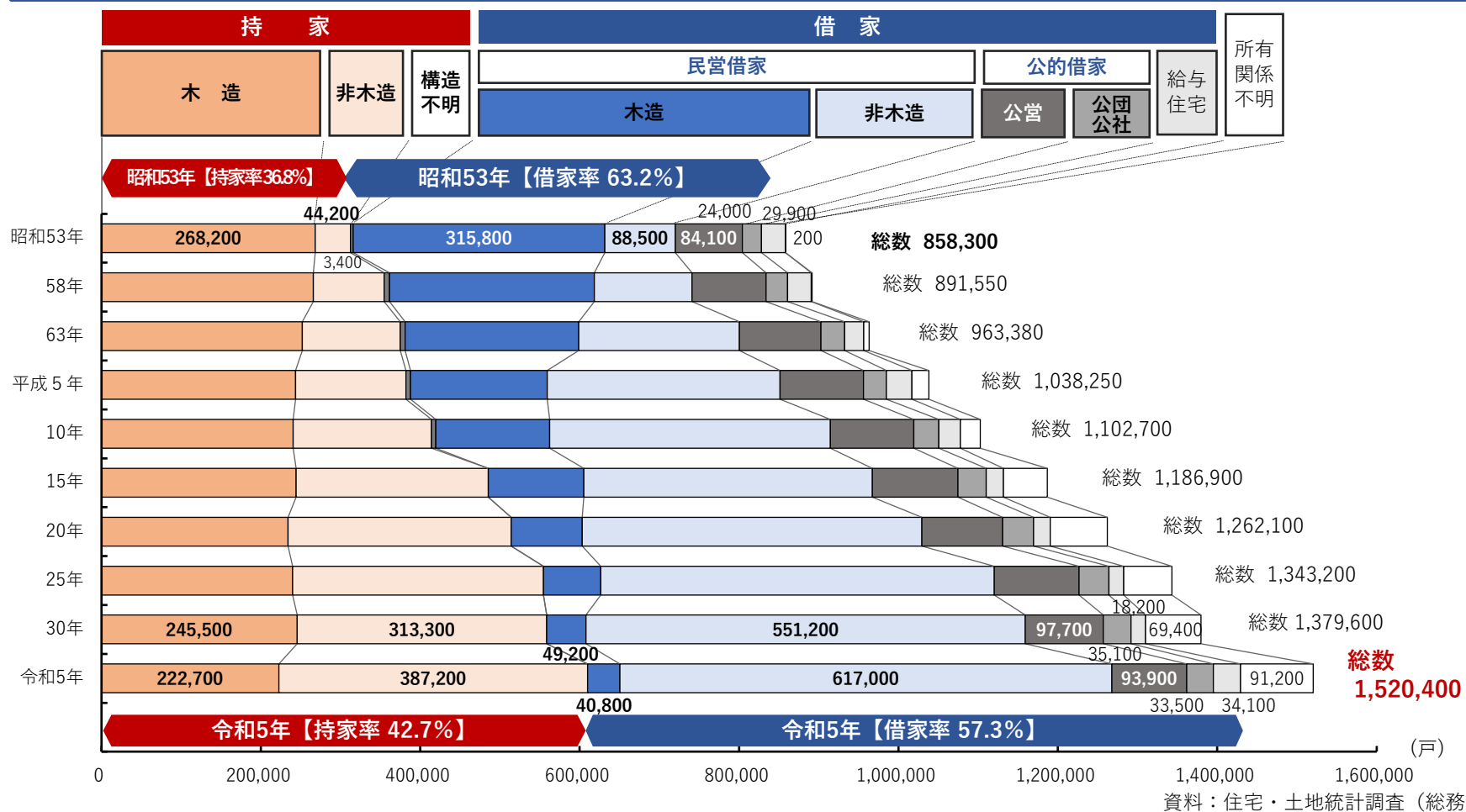
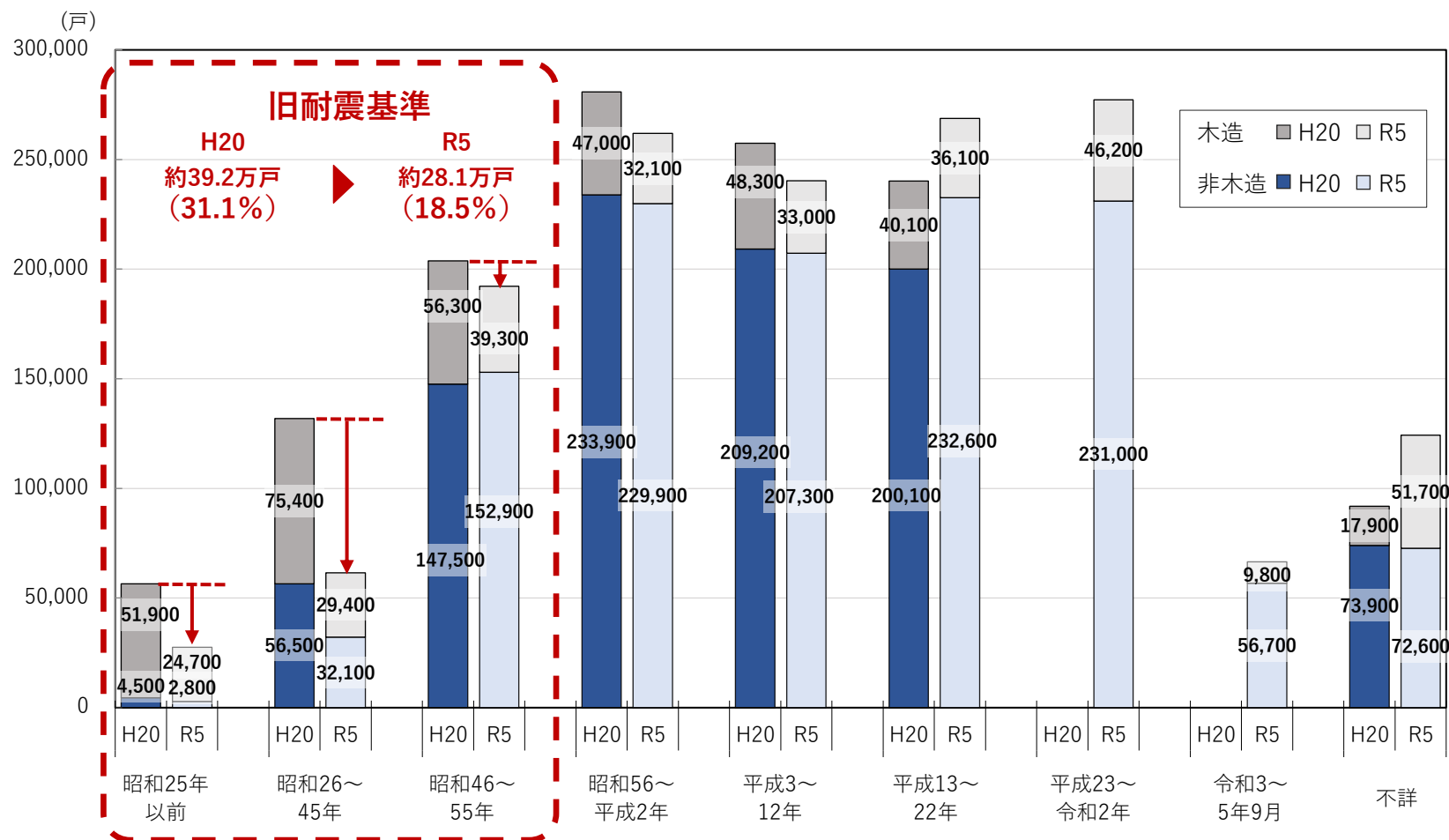


図2-3 建築時期、構造別住宅数（大阪市）

- 昭和56年以前の旧耐震基準で建築された住宅は、この15年間で減少しているものの、令和5年時点で約28万戸（約2割）存在している。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-4 着工新設住宅戸数の推移（大阪市）

- **着工新設住宅戸数**は、平成21年に大幅に落ち込んだが、平成25年以降は**概ね3万戸の水準で推移**し、令和5年は約3.1万戸となっている。
- **持家と借家の割合は、4：6**となっている。

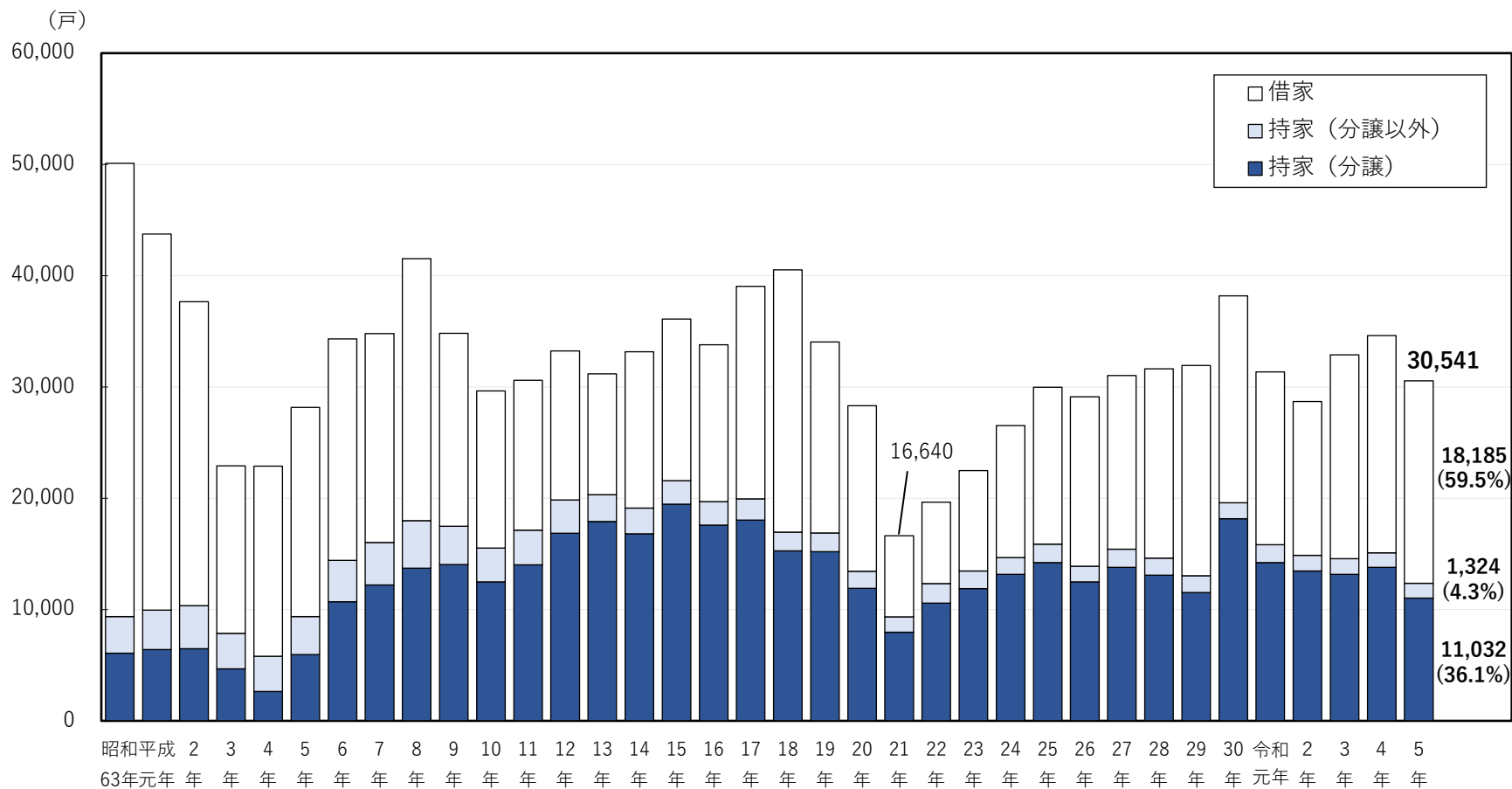
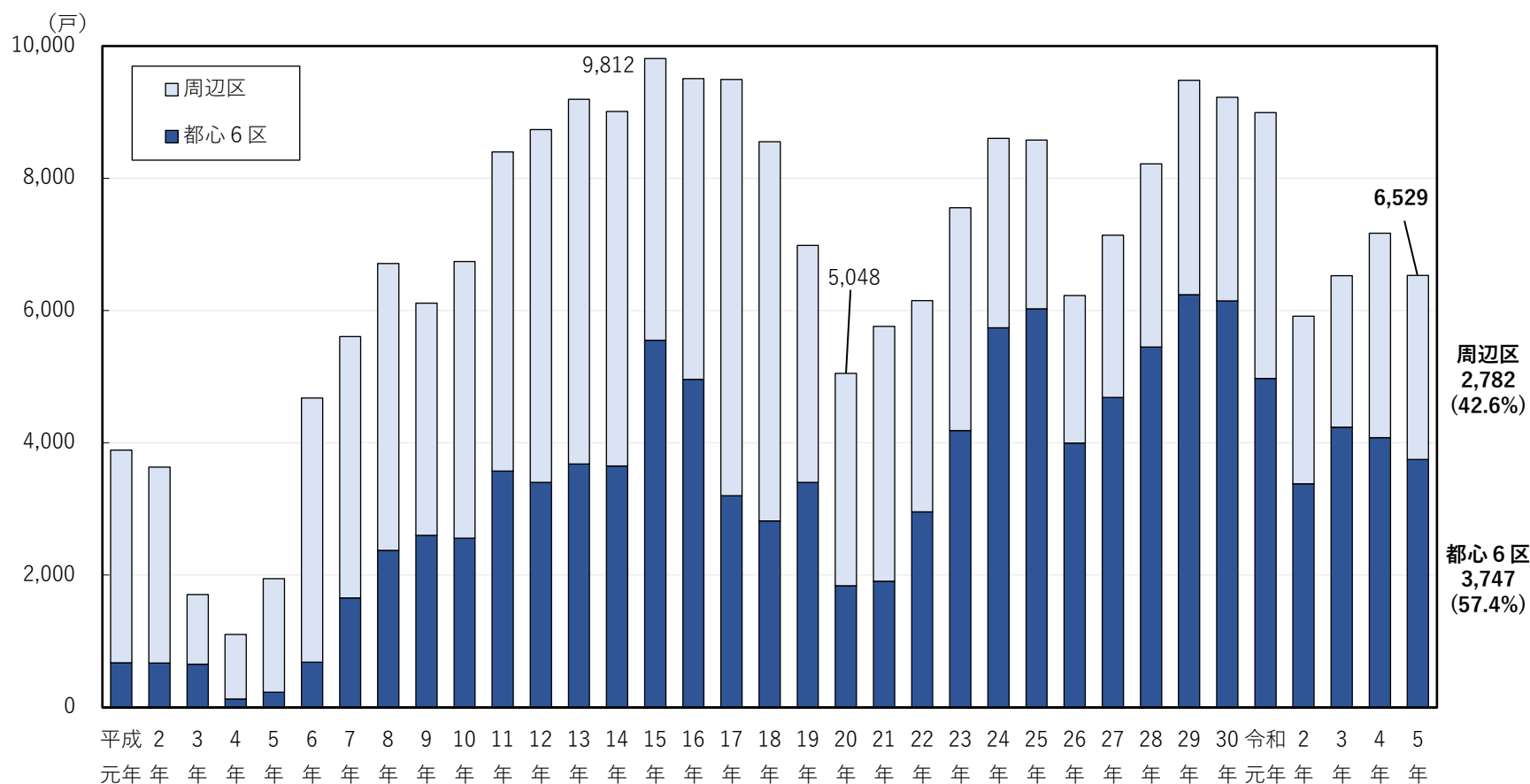


図2-5 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）

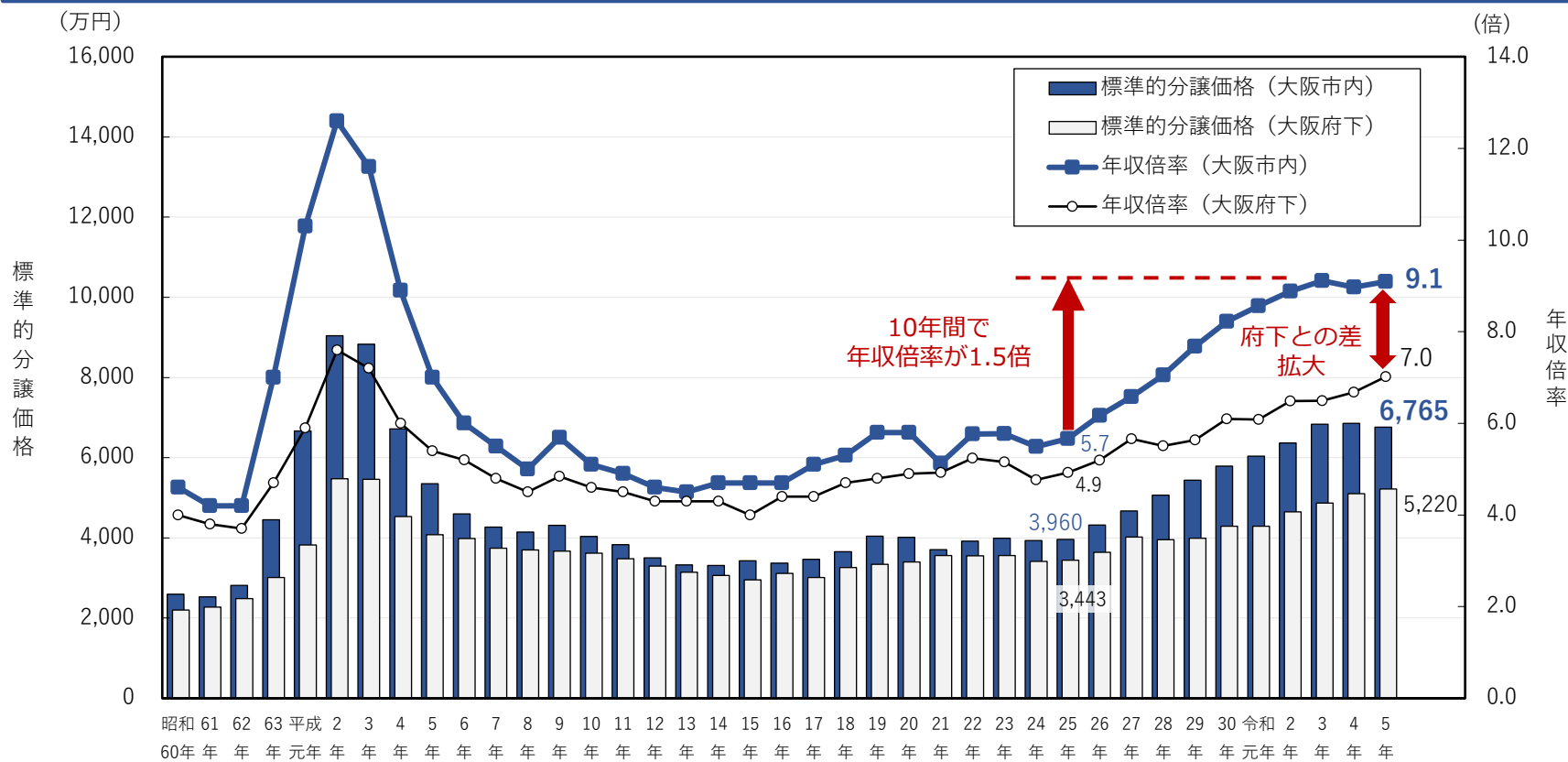
- 民間分譲マンションの新規供給戸数は、平成15年の約9,800戸をピークに、平成20年には約5,000戸まで減少した。
その後増減を繰り返し、**令和2年以降は6,000戸前後で推移**している。
- 都心6区での新規供給戸数が増加しており、平成23年以降は**全体の半数以上**を占めている。



資料：平成元年 …高層住宅協会調べ
平成2年～…C R I（長谷工総合研究所）

図2-6 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移（大阪市、大阪府）

- 標準的分譲価格および年収倍率(マンション価格 / 年収)は上昇傾向になっており、どちらもこの10年で1.5倍以上に拡大している。
- 令和5年では、大阪市内では約6,800万円(年収倍率9.1倍)、大阪府下で約5,200万円(年収倍率7.0倍)と、府下との差も拡大している。



注1：標準的分譲価格は住戸専用面積を75㎡として計算した。

注2：年収倍率は標準的分譲価格を京阪神都市圏勤労世帯平均収入で除した。

注3：平成12年以前の平均年収は当該年次末日時点の値。

平成13年以降の平均収入は翌年1月～3月期の値。（令和5年のみ7～9月期の値を暫定的に用いている）

注4：大阪府下については、大阪市を除く。

資料：分譲価格

平均年收

…C R I (長谷工総合研究所)

～平成12年 …貯蓄動向調査（総務省）

平成13年～…家計調査（総務省）

図2-7 建て方別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市）

- 住宅の**空き家戸数**は増加傾向にあり、令和5年では約29万戸、空き家率は16.1%。
- 建て方別にみると、**木造共同住宅**は、**空き家戸数、空き家率ともに減少**しているものの最も高い45.6%となっている。

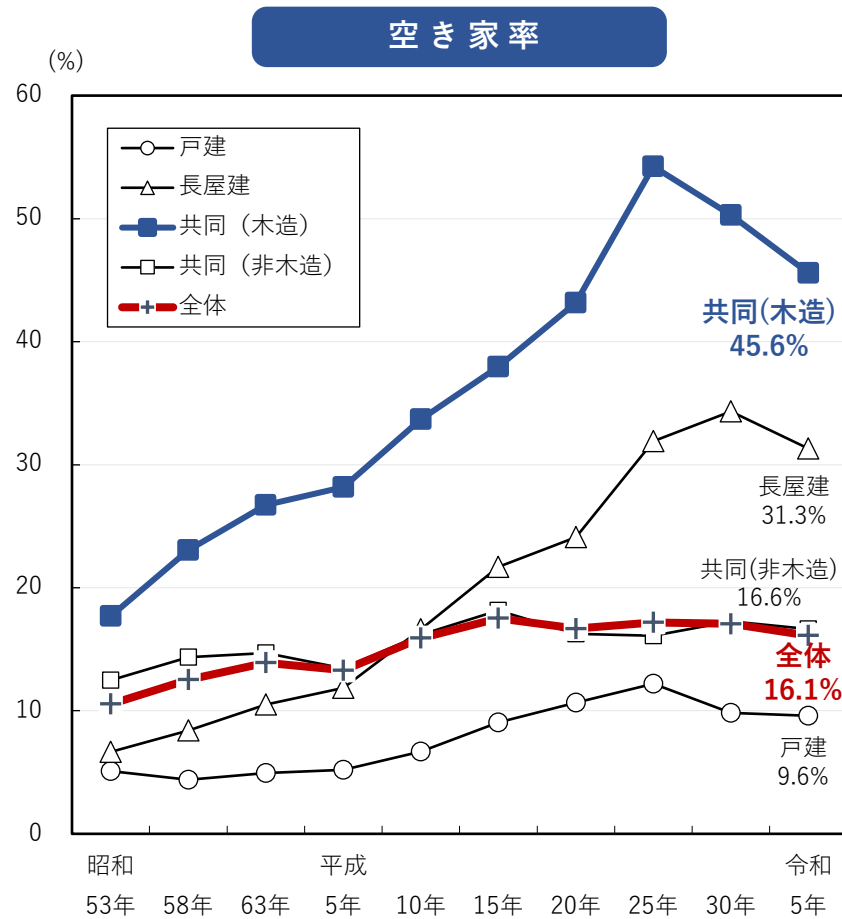
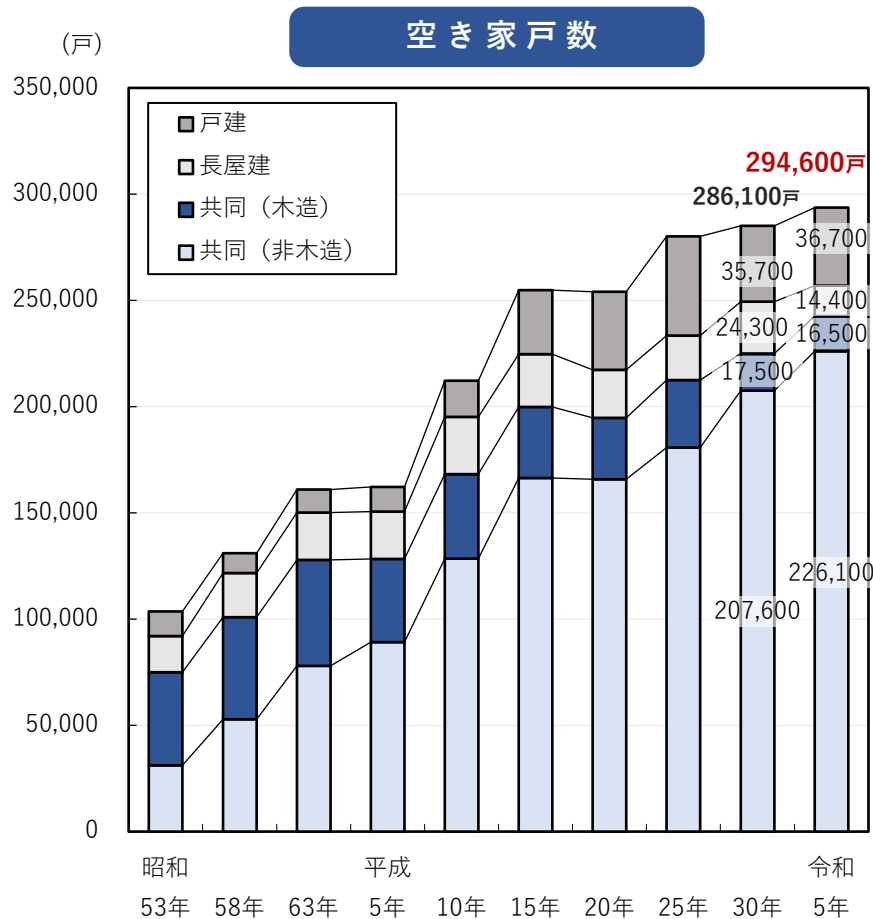


図2-8 種類別空き家戸数及び空き家率の推移（大阪市、全国）

- 大阪市の空き家率(16.1%)は、全国 (13.8%)と比べて高い水準。
- 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率（使用目的のない空き家率）は、4.1%と全国(5.9%)より低いですが、令和5年では約7.4万戸と横ばい傾向となっている。

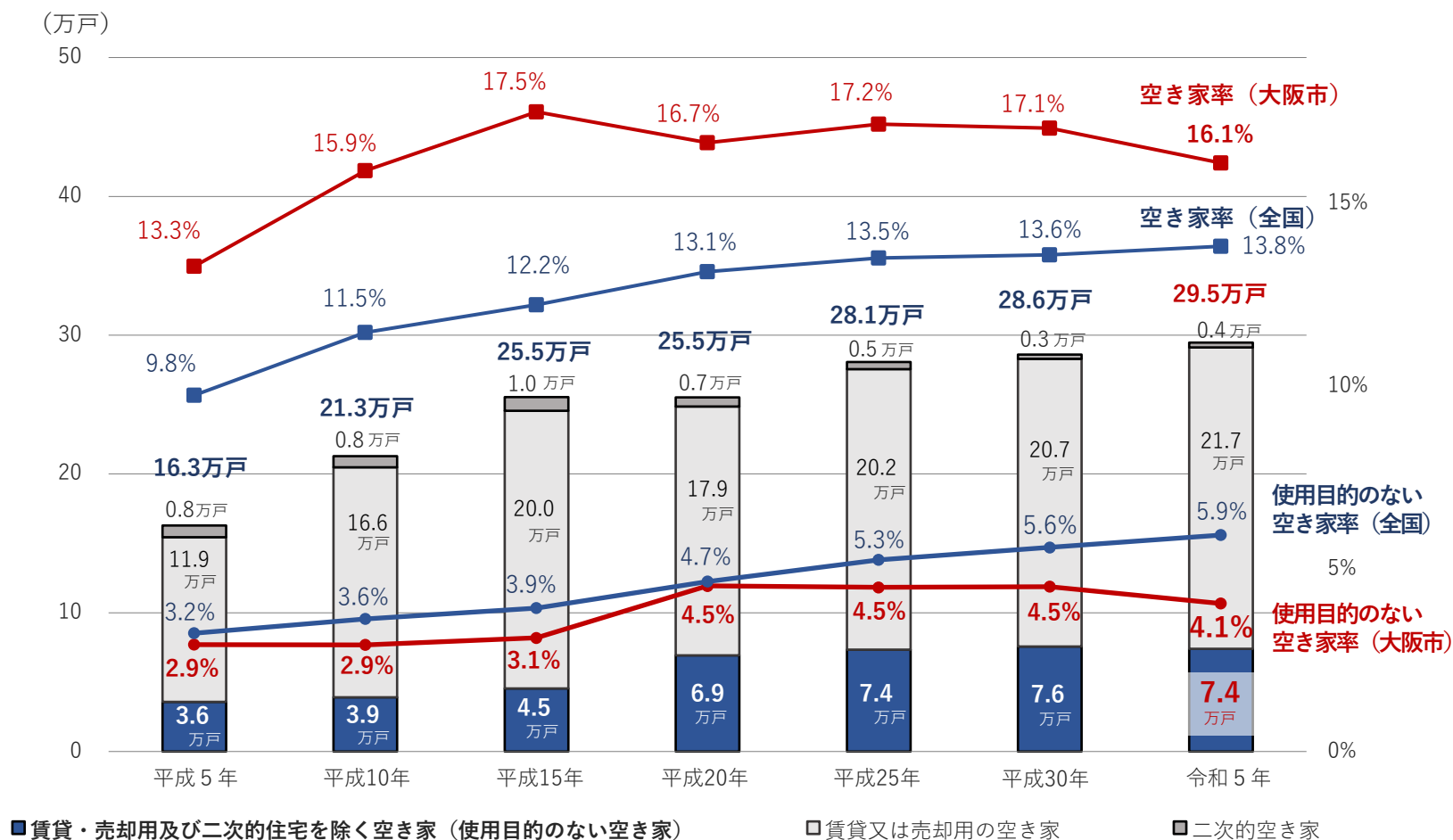
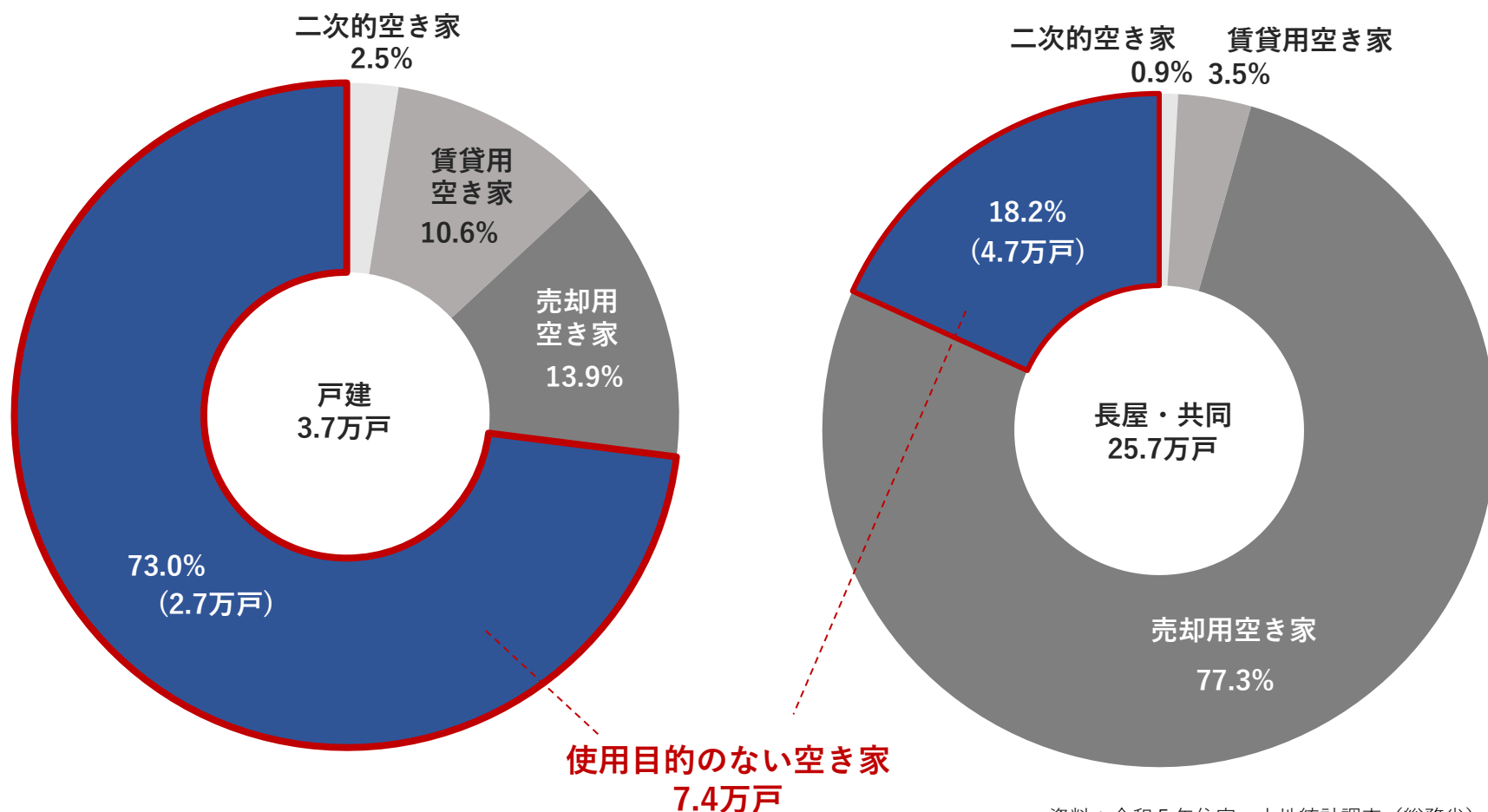


図2-9 建て方別空き家種別の状況（大阪市）

- 大阪市の空き家29.5万戸のうち戸建住宅は3.7万戸、長屋・共同住宅は25.7万戸となっている。
- 建て方別空き家種別の状況は、**戸建住宅は73.0%、長屋・共同住宅は18.2%**が、「使用目的のない空き家」となっている。

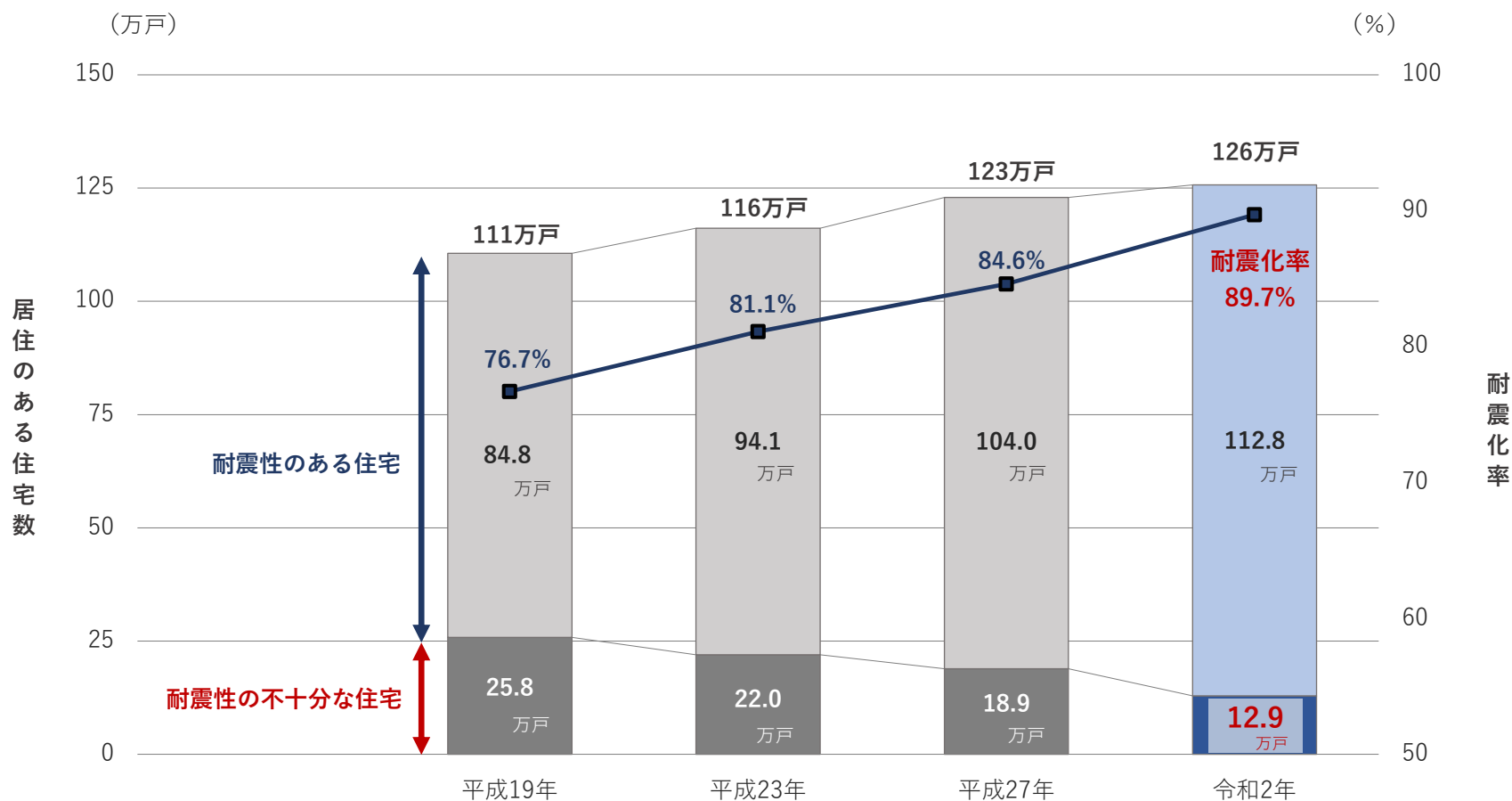
※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。



資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

図2-10 民間住宅の耐震化率の推移（大阪市）

- 大阪市における民間住宅の耐震化率は令和2年推計で89.7%と一定向上しているものの、耐震性の不十分な住宅は12.9万戸と一定数残っている。

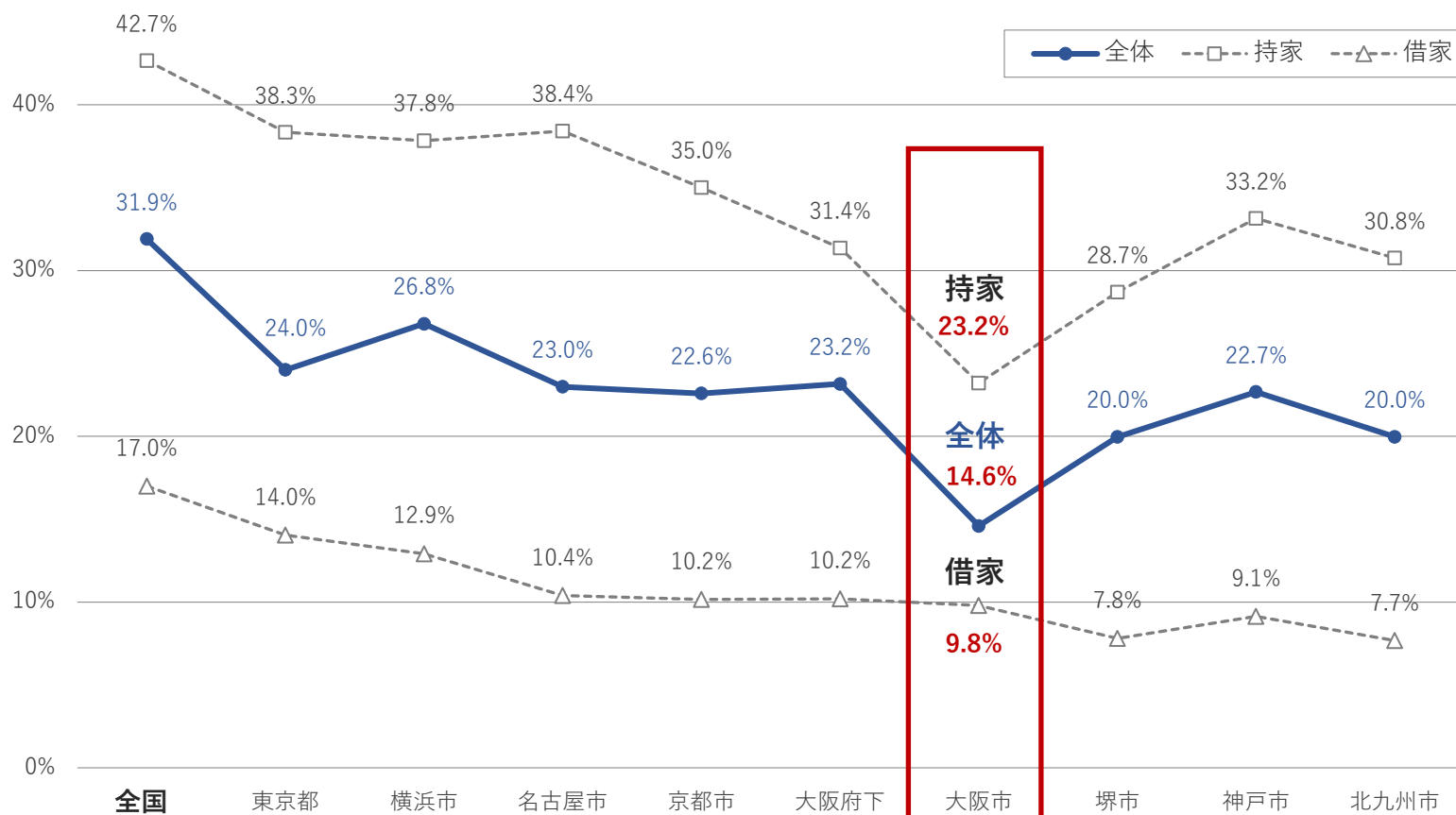


資料：住宅・土地統計調査（総務省）から推計

図2-11 断熱性に配慮された住宅割合（大阪市、政令市、全国）

○ 大阪市は他都市と比べて、「断熱性に配慮された住宅※」の割合が低い。
（※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅）

※大阪府下は大阪市・堺市を除く



資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

図2-12 断熱性に配慮された住宅割合の推移（大阪市、大阪府下、全国）

- 大阪市の「断熱性に配慮された住宅※」の割合は増加しているものの、大阪府下や全国と比較すると増加幅が小さくなっている。
（※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅）

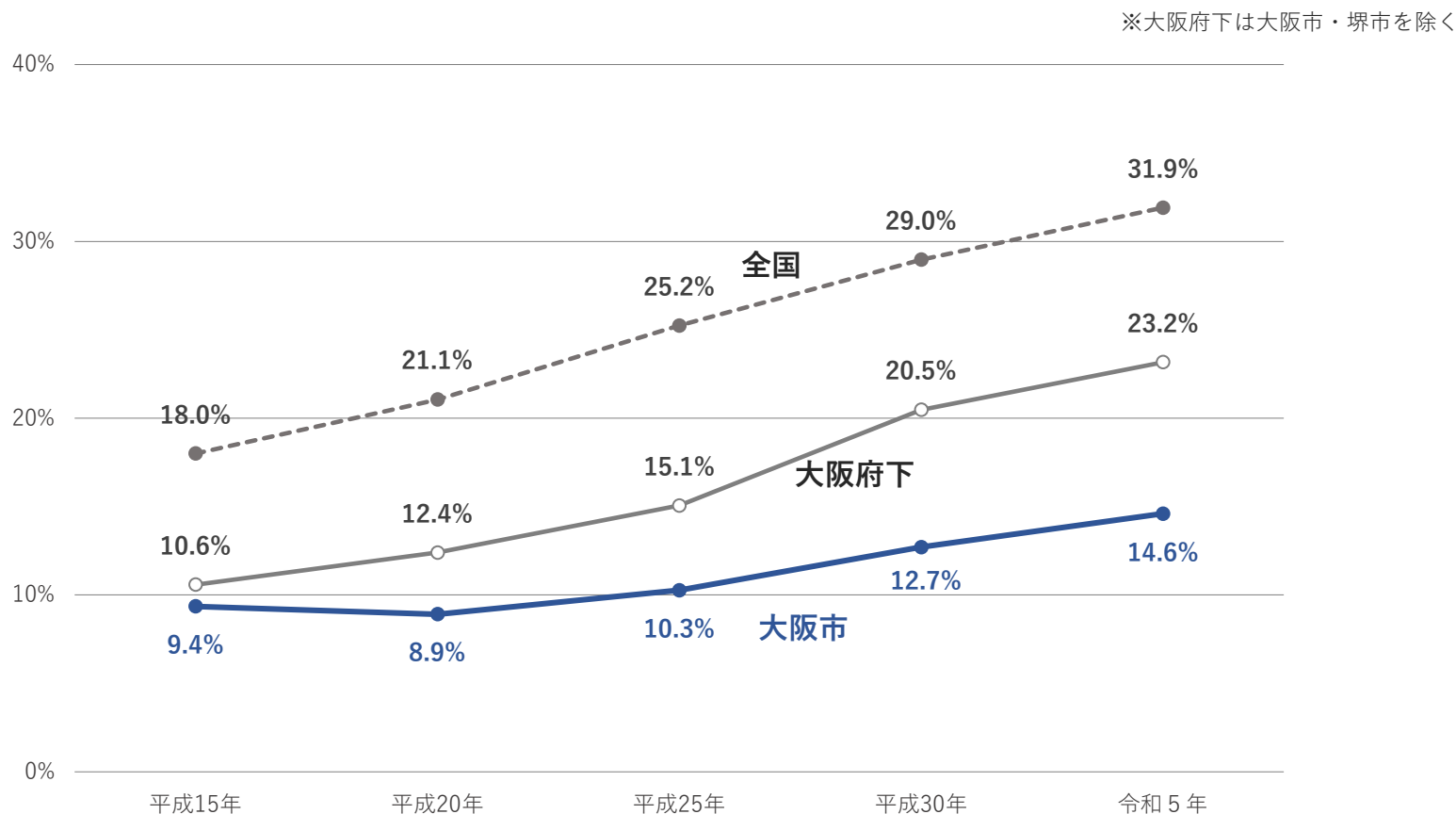
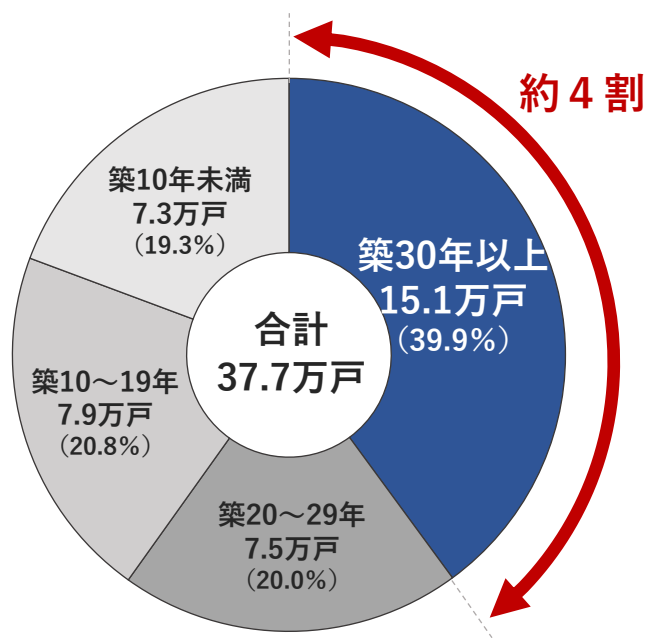


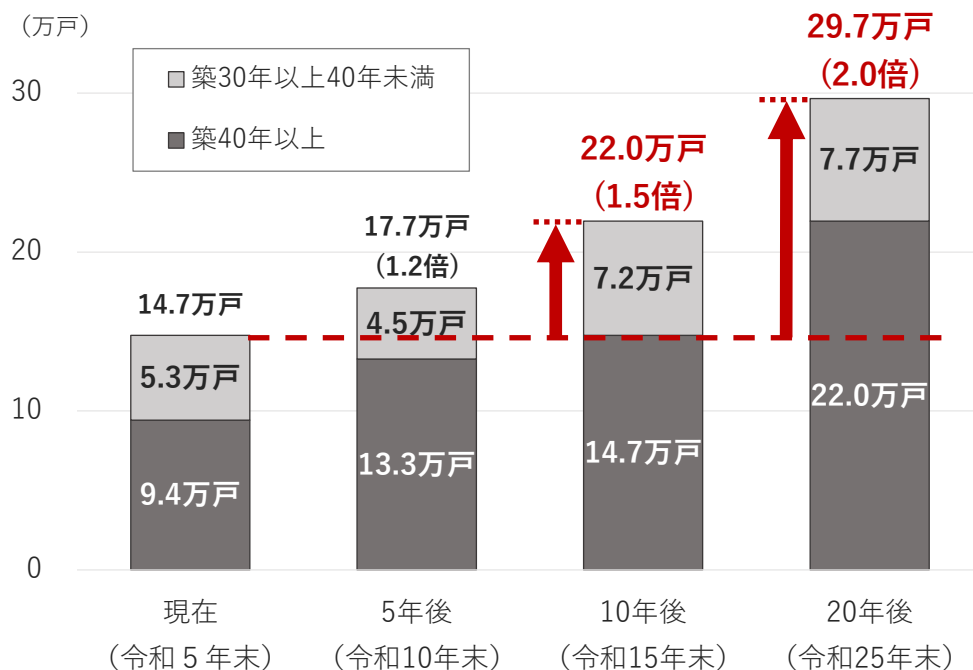
図2-13 分譲マンションの現状（大阪市）

- 大阪市の分譲マンションストック戸数は、約37.7万戸。（令和6年4月末時点）
- **住宅全体のストック戸数の約2割**を占め、大阪市の主要な居住形態として定着。
- **築30年以上のマンションは、約15.1万戸、約4割を占めており、10年後には約1.5倍、20年後には約2倍と急増見込。**

分譲マンションの竣工時期別戸数
（令和6年4月末時点）



築30年以上のマンションの将来推計
（令和5年末時点）



資料：民間調査会社データ等

図2-14 市営住宅の建設戸数と管理戸数の推移（大阪市）

- 大阪市の市営住宅の管理戸数は約11万戸。
- 戦後から高度成長期の住宅不足を背景に新規建設を進め、昭和50年代以降は建替へシフト、**住宅セーフティネットの根幹としてストックの有効活用を実施。**
- 大阪市内の府営住宅は、より身近な地域ニーズに対応したまちづくりなどを目的に、平成27年8月以降移管が進められ、令和5年4月にすべての住宅の移管が完了。

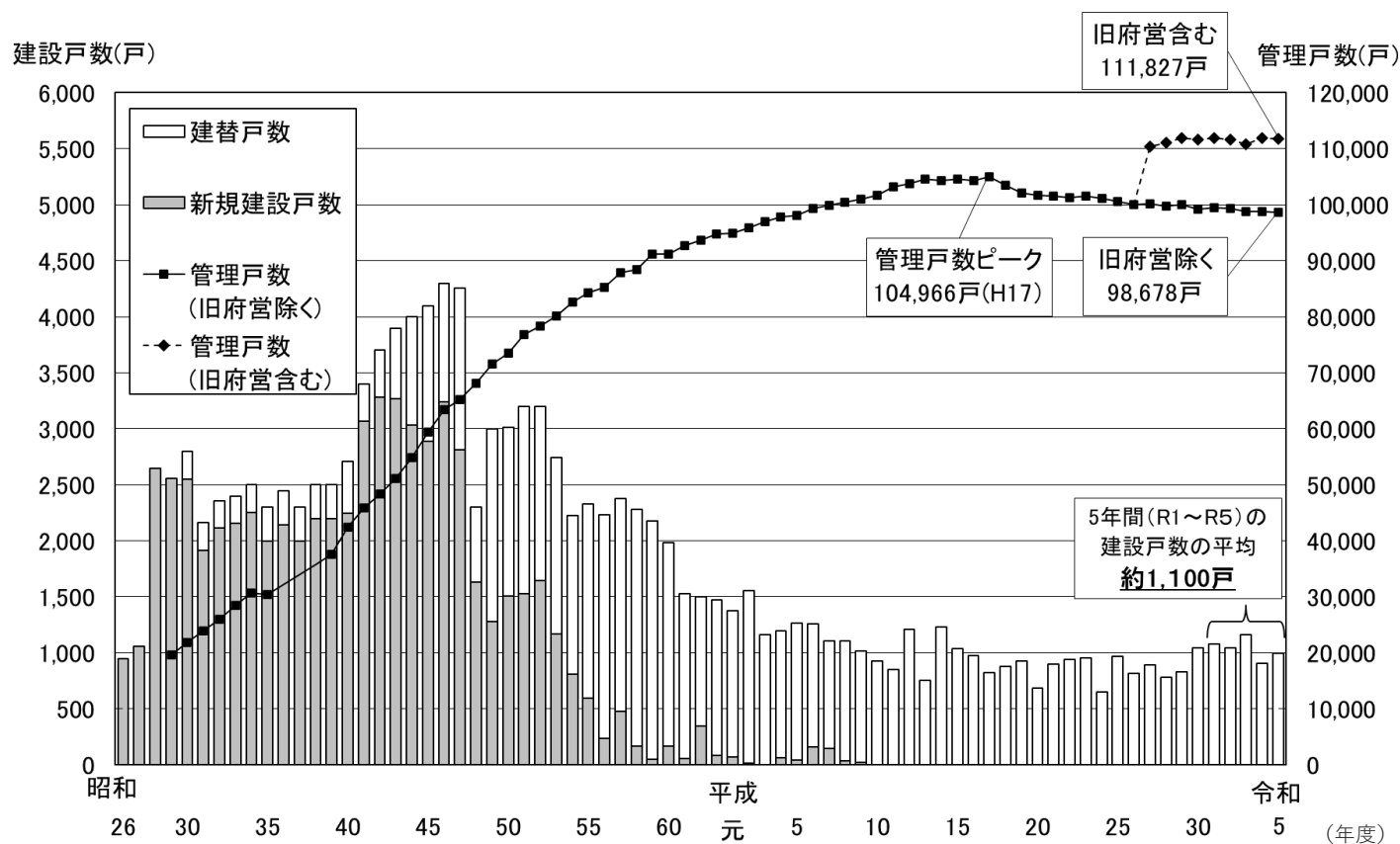
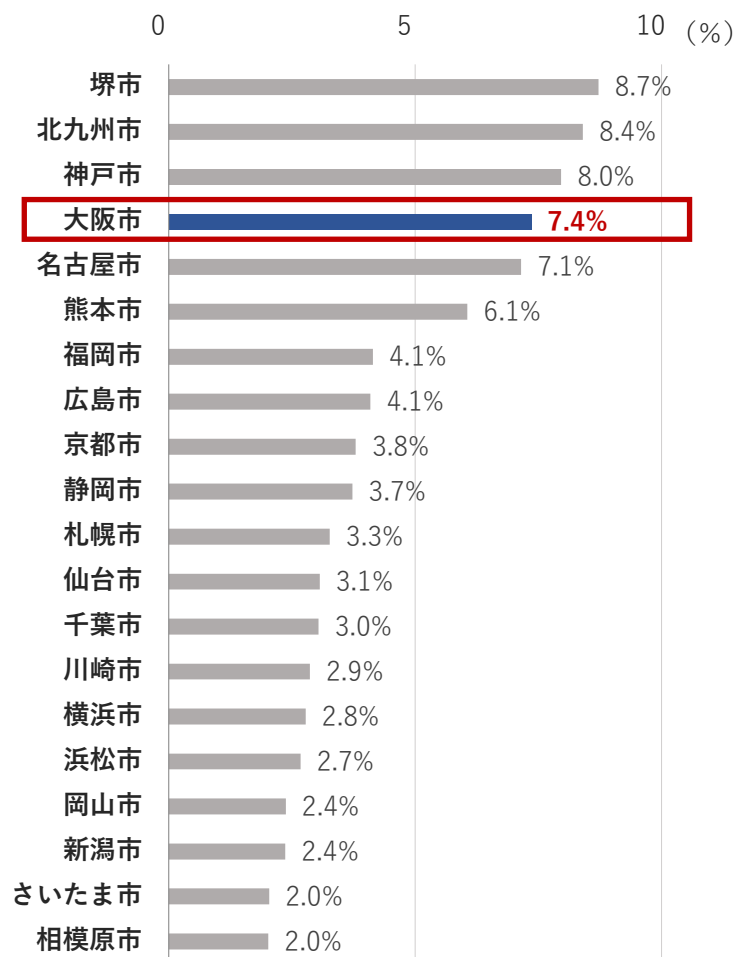


図2-15 市営住宅ストックの状況（大阪市、政令市）

- 大阪市の住宅総数に占める市営住宅の割合は約7.4%（政令市の中でも上位）
- 都心部以外の周辺区に多く、大規模団地を形成しているところも存在。

政令市比較（令和5年度末時点）

※住宅総数に占める市営、道府県営住宅の割合



区別分布状況（令和5年度末時点）

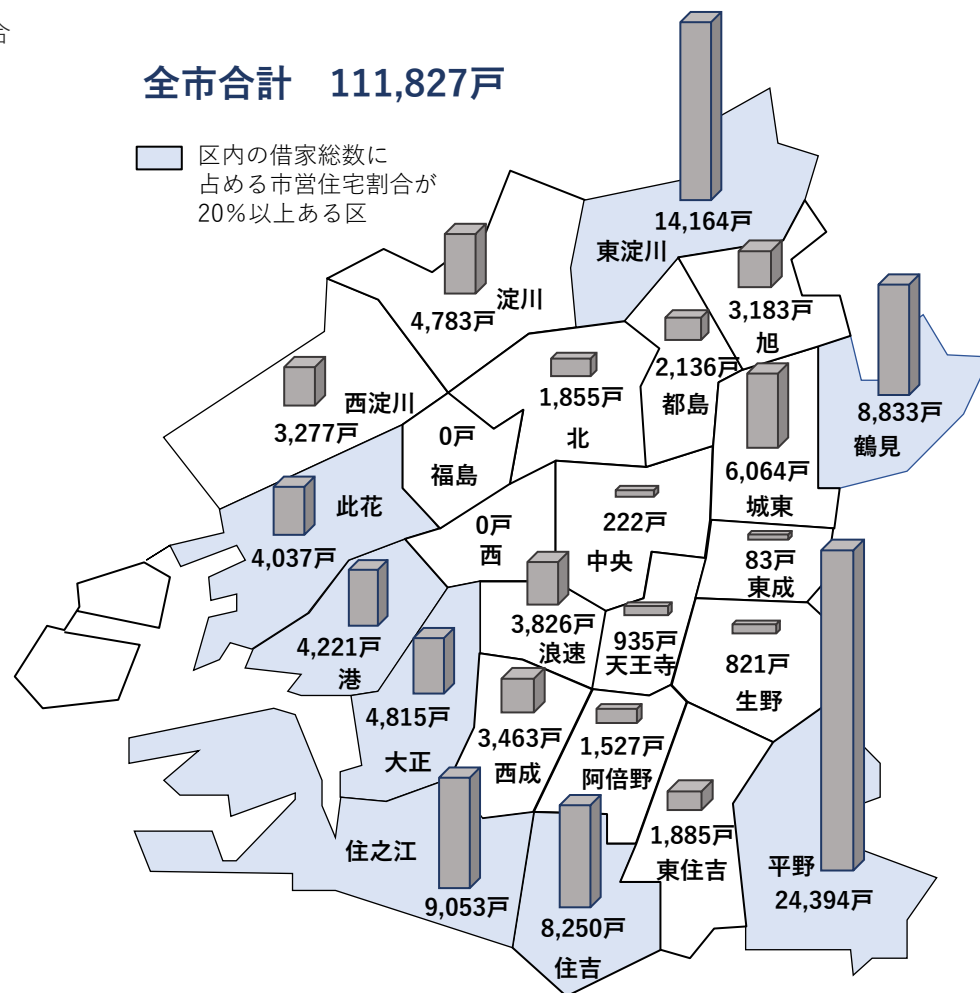
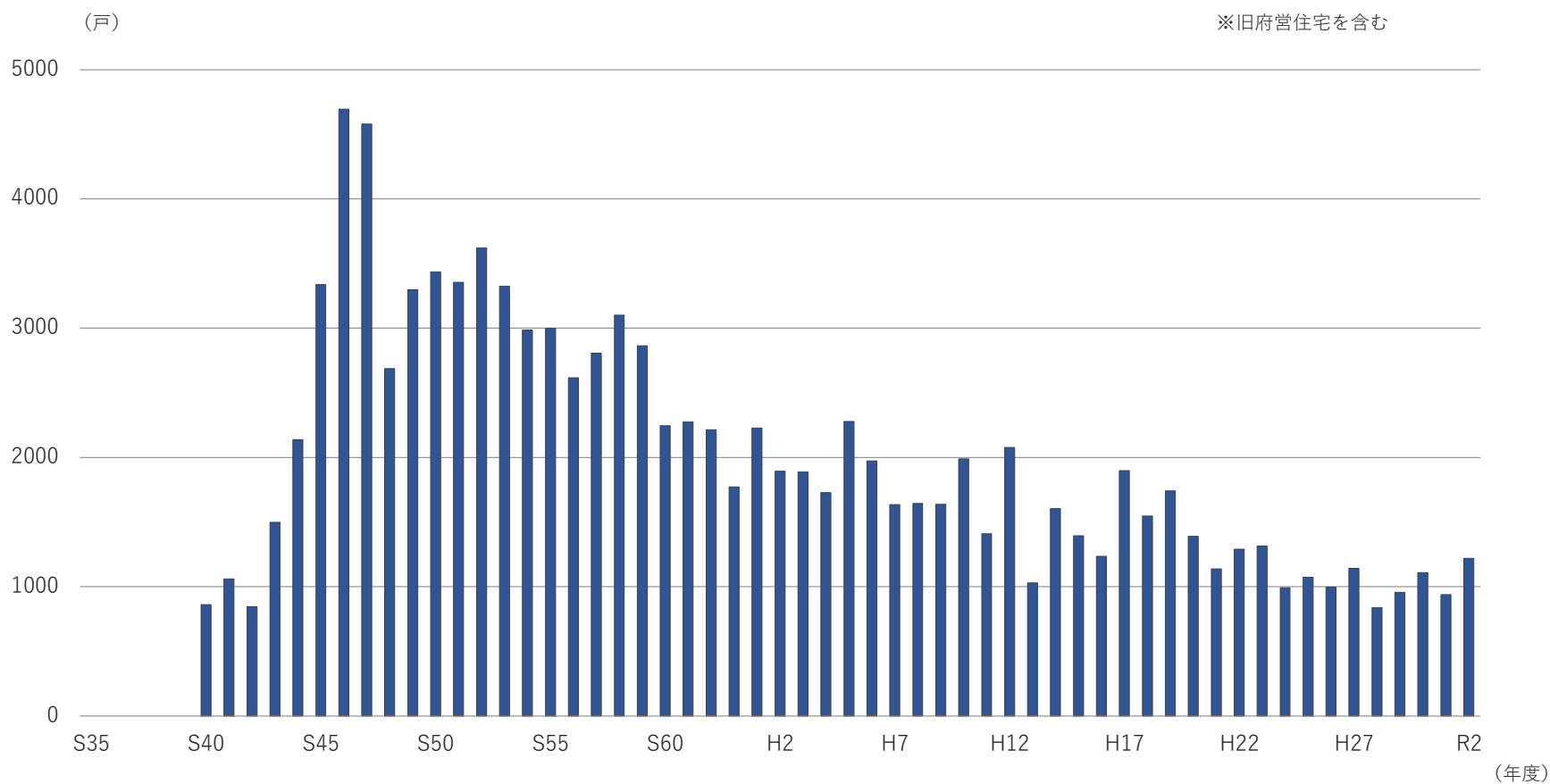


図2-16 市営住宅の建設年代別管理戸数（大阪市）

- 昭和30年代に建設された住宅は概ね建替を完了している。
- 今後建替が必要となる昭和40年代以前に建設された住宅は約25,000戸あり、ストック全体の約2割を占めている。



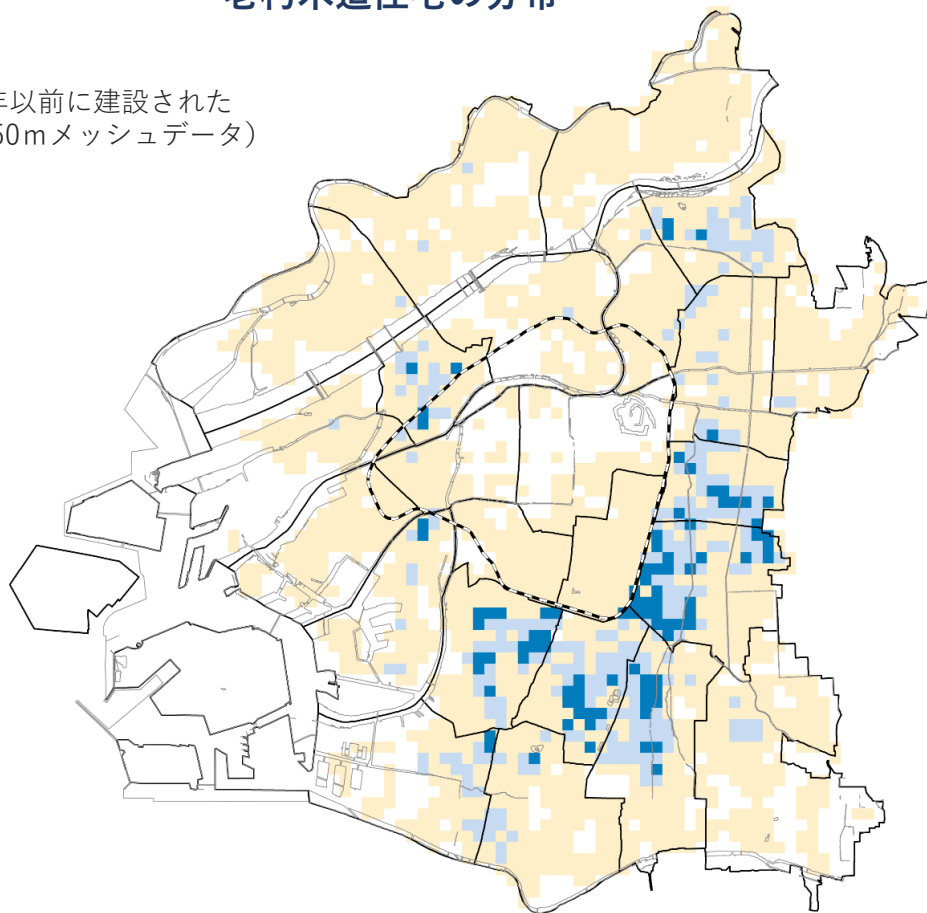
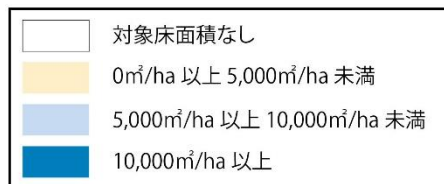
3. 住環境等の状況

図3-1 密集住宅市街地の現状（大阪市）

- JR大阪環状線外周部等の戦災による焼失を免れた地域を中心に、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭あいな道路が多く、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えた密集市街地が広く分布。

老朽木造住宅の分布

※市街地面積 1 haあたりの昭和55年以前に建設された木造住宅の1階床面積の割合（250mメッシュデータ）



出典：密集住宅市街地整備プログラム（令和3年3月策定）

図3-2 密集住宅市街地の整備（大阪市）

密集住宅市街地の位置づけの経過

平成11年度 : 面的な災害の可能性が高い市街地約3,800haを
「防災性向上重点地区」に位置づけ

平成14年度 : 「防災性向上重点地区」のうち、約1,300haを
「特に優先的な取組が必要な密集住宅市街地」
(優先地区)に位置づけ

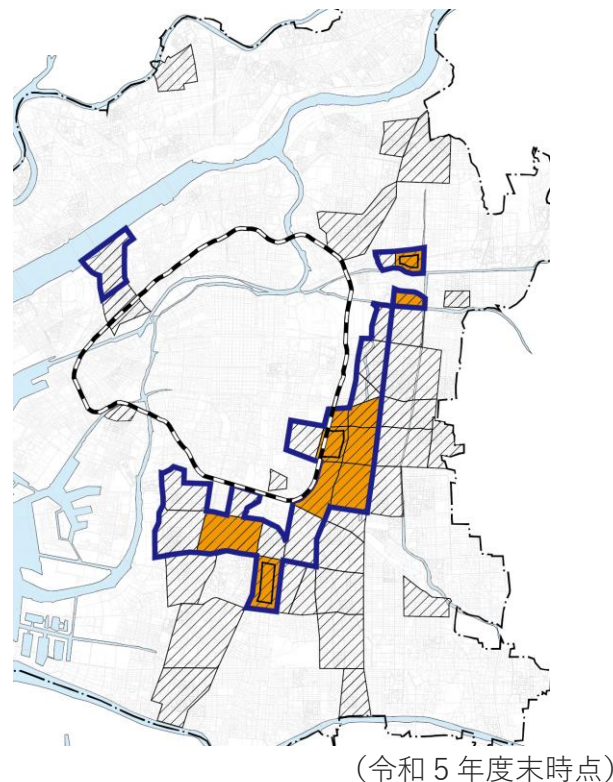
平成24年度 : 「優先地区」を国が進捗管理する
「地震時等に著しく危険な密集市街地」
(危険密集市街地)に位置づけ

平成26年度 : 『密集住宅市街地重点整備プログラム』策定

- ・ 優先地区約1,300haを対象に、ハード・ソフト
の両面から取組を実施

令和2年度末 : 『密集住宅市街地整備プログラム』策定

- ・ 優先地区のうち、評価指標の目標値が未達成の街区
(10防災街区・約640ha)を「重点対策地区」に、
防災性向上重点地区を「対策地区」に位置づけ

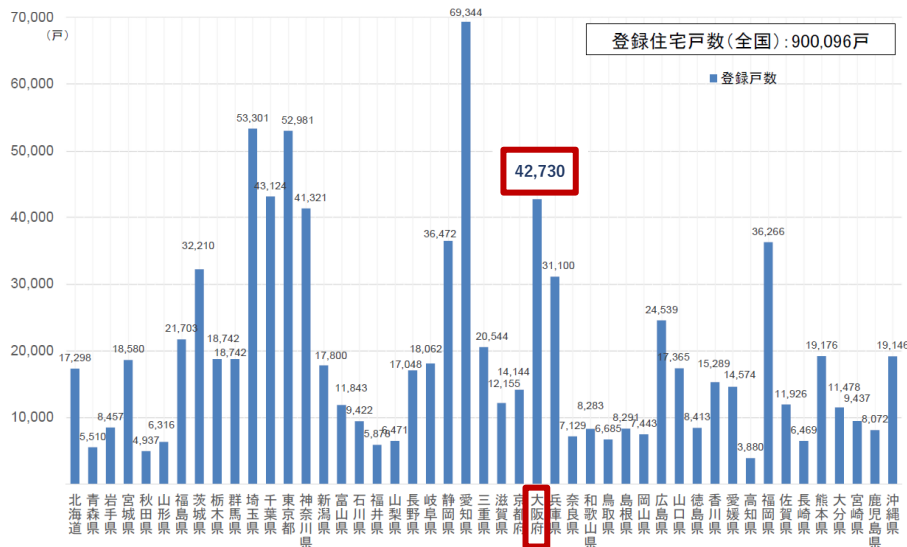


	対策地区〔約3,800ha〕 (面的な災害の可能性が高い密集市街地)
	優先地区〔約1,300ha〕 (特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地)
	重点対策地区〔10防災街区・約640ha〕 (優先地区のうち、令和2年度末時点で、延焼危険性及び避難困難性に関する2指標未達成の防災街区)
	重点対策地区のうち、 延焼危険性及び避難困難性に関する 2指標達成済の防災街区〔約170ha〕

図3-3 セーフティネット住宅の登録実績（大阪市、都道府県）

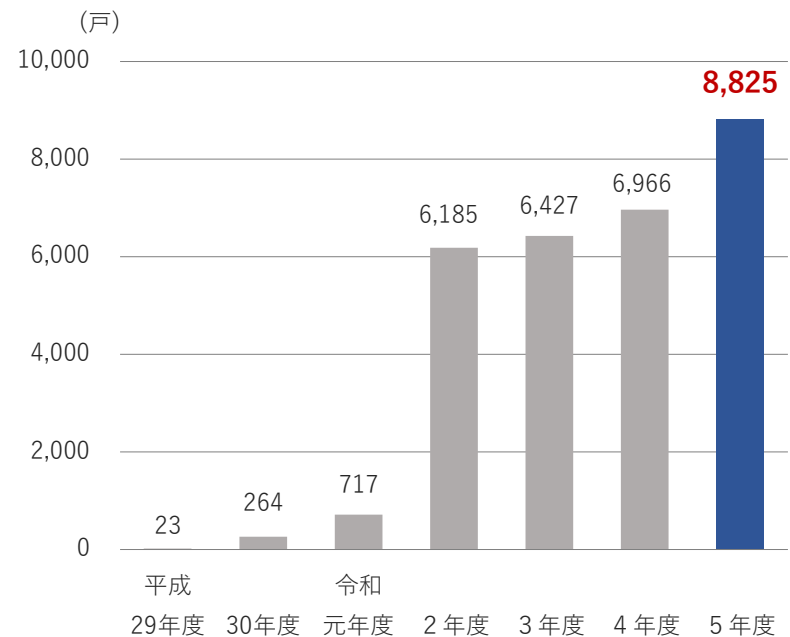
○ 大阪市の登録戸数は、制度が創設された平成29年度以降増加。
（令和5年度末時点：8,825戸）

セーフティネット住宅 登録実績（都道府県別）
（令和5年度末時点）



出典：国土交通省資料

セーフティネット住宅 累計登録実績（大阪市）

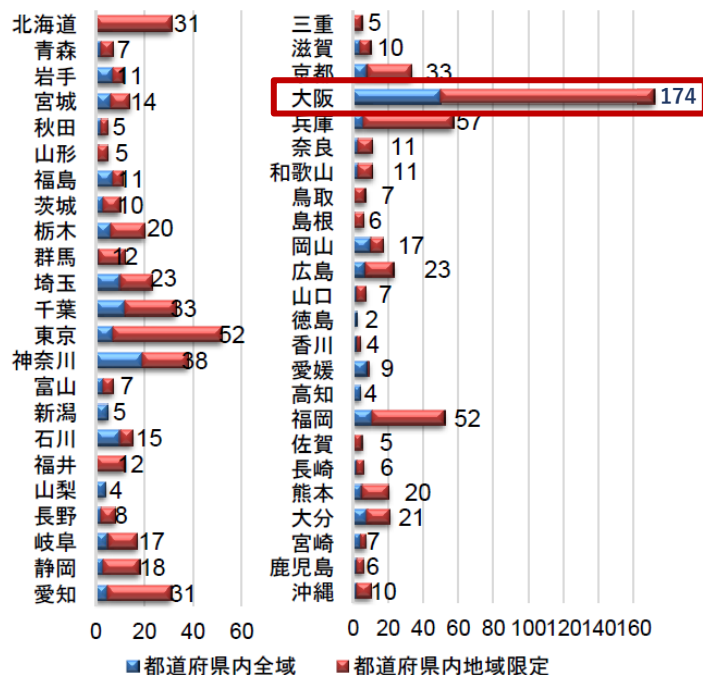


資料：都市整備局

図3-4 居住支援法人指定数（大阪市、全国）

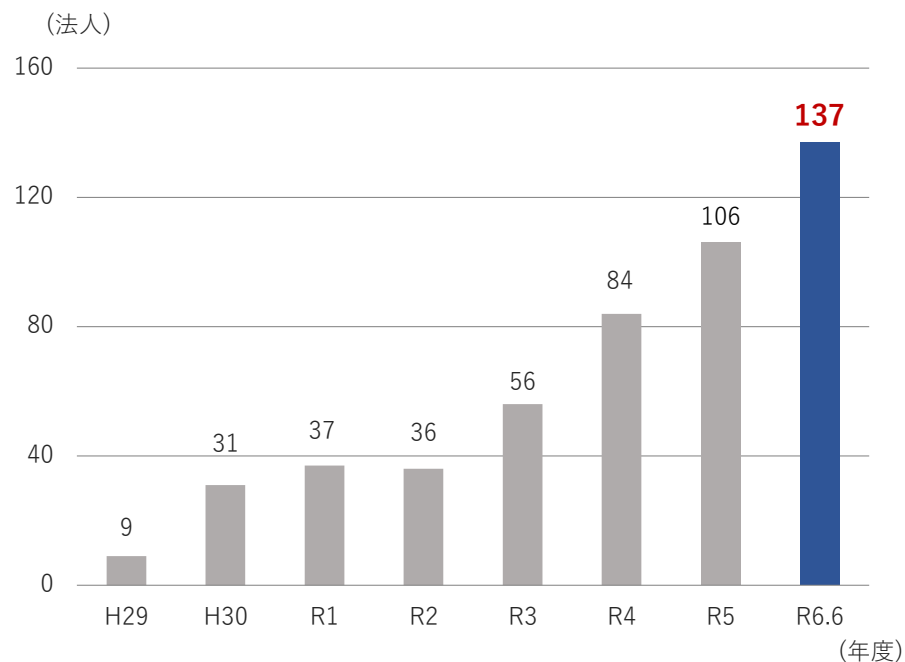
- 大阪府下で174法人が指定のうち、
大阪市内で活動している団体は137法人。（令和6年6月末時点）

居住支援法人指定数（都道府県別）
（令和6年6月末時点）



出典：国土交通省資料

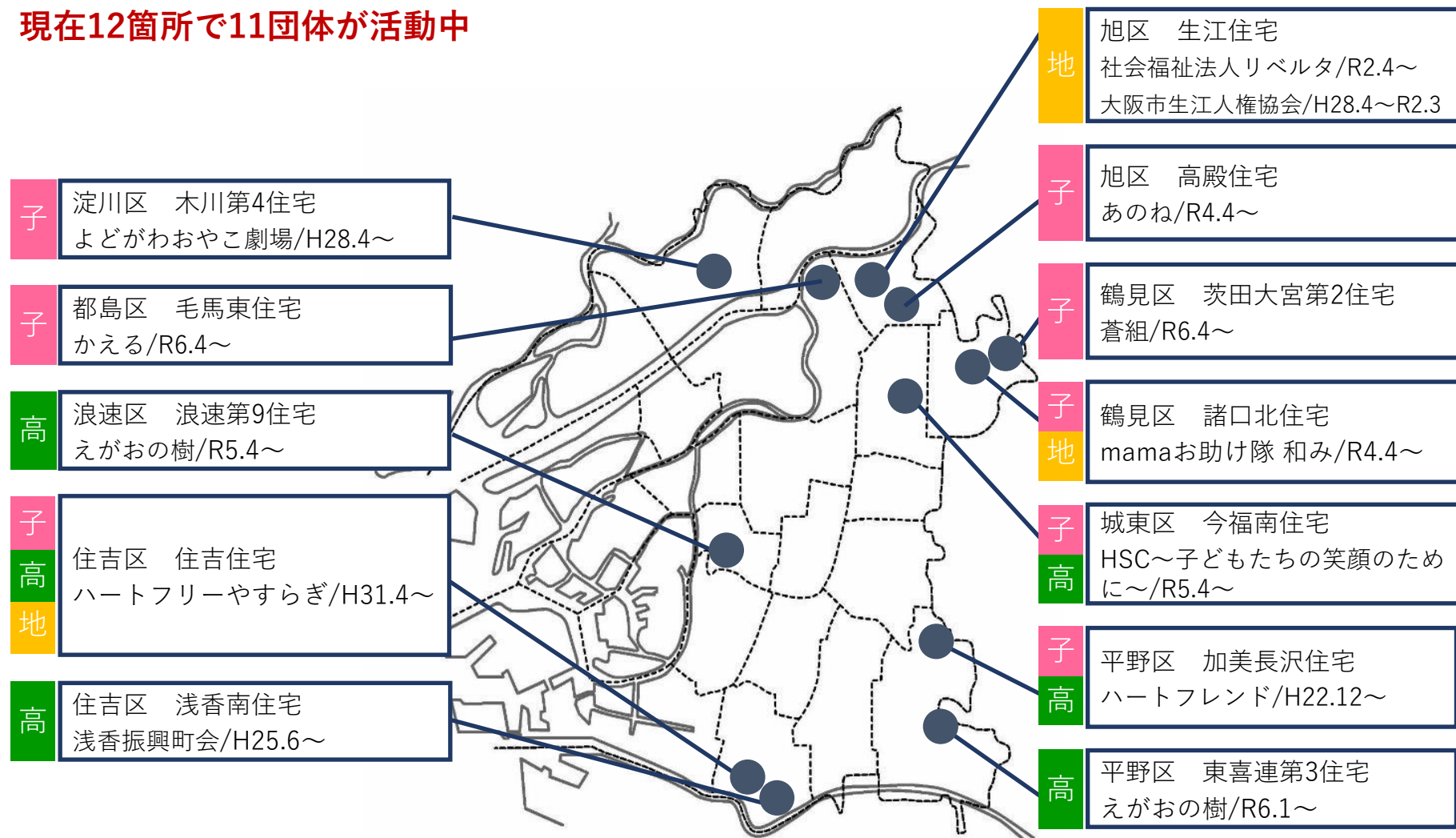
居住支援法人指定数（大阪市）



資料：都市整備局

図3-5 市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点（大阪市）

現在12箇所で11団体が活動中



【活動内容】

地 地域コミュニティの活性化

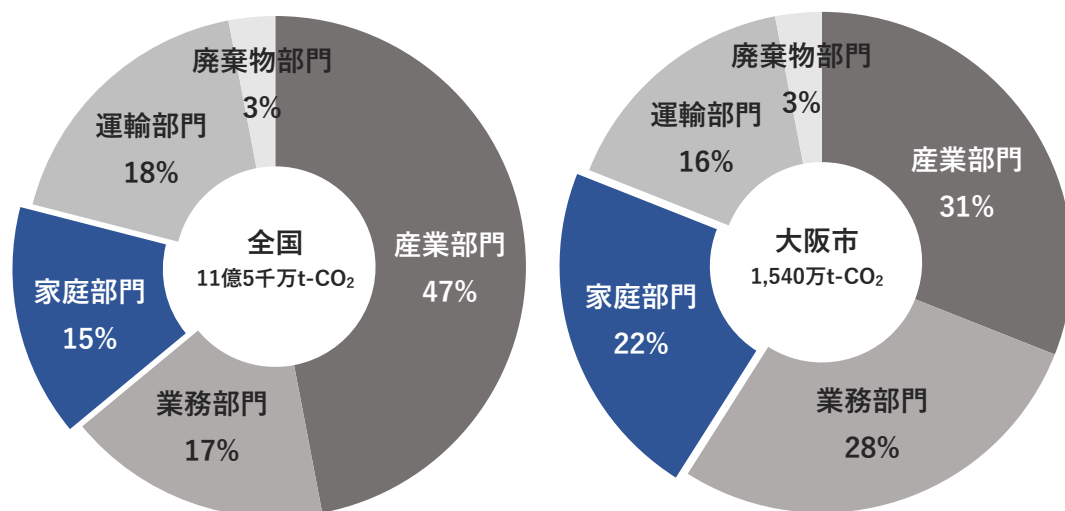
高 高齢者の生活支援

子 子育て支援サービス

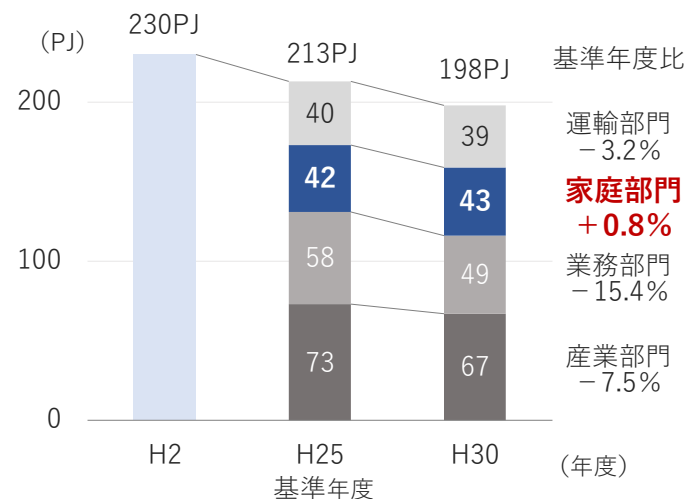
図3-6 CO₂排出量・エネルギー消費量の状況（大阪市、全国）

- 住まいに関わる「**家庭部門**」からのCO₂排出量は、**大阪市全体で22%**と**全国(15%)**に比べて高い。
- **市域のエネルギー消費量**は近年減少傾向にあるが、平成25年度比では**家庭部門のみ増加**。

CO₂の部門別排出状況（平成30年度）



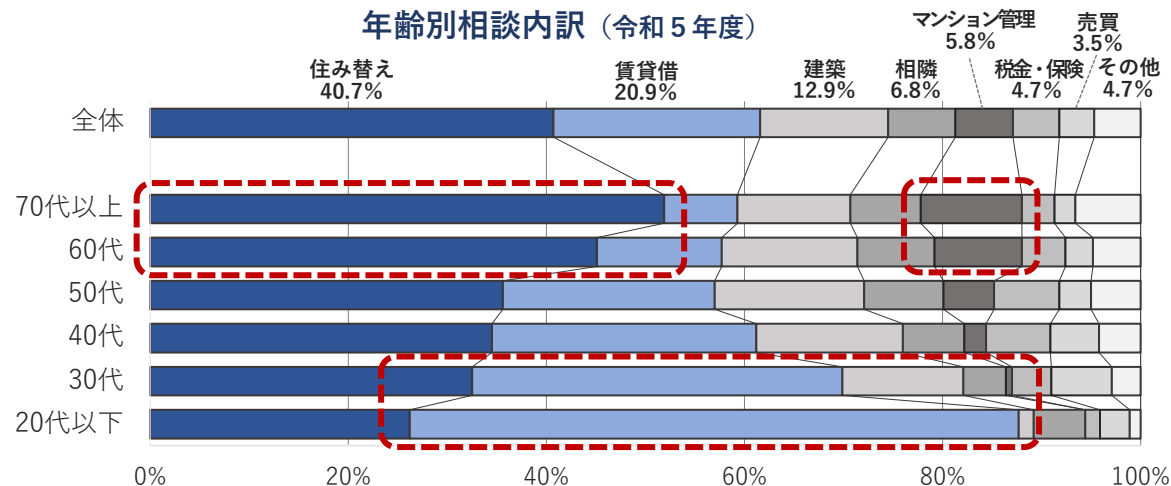
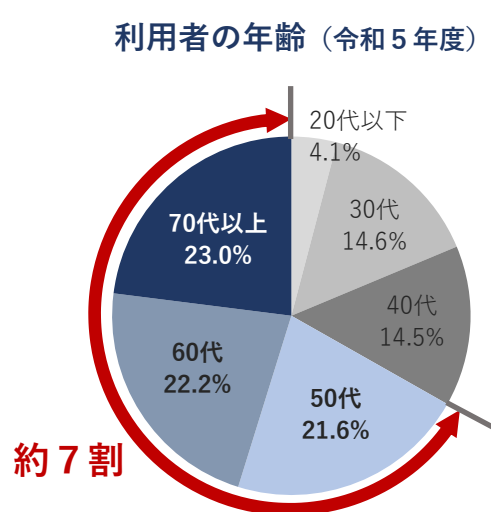
大阪市域における
エネルギー消費量の推移



資料：大阪市地球温暖化対策実行計画〔区域施策編〕をもとに編集

図3-7 住まい情報センターにおける一般相談利用者の年齢・相談内容（大阪市）

- 直近5年間の相談件数は 概ね 8,000件/年 程度で推移。
- 50歳代以上の相談者が約7割。
- 40歳代以上の年代では、住み替え相談が一番多く、特に60歳代以上で割合が高い。
- 30歳代以下では賃貸借に関する相談が最も多く、退去時の原状回復を巡るトラブル相談の割合が高い。
- 管理組合の役員を担っていると思われる60歳代以上で分譲マンション管理の相談が多くなっている。



出典：大阪市立住まい情報センター年報（令和5年度）