

# 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題

---

令和7年6月6日

## 1. 少子高齢化の進行と人口減少社会の到来

### ○将来的な人口・世帯数の減少

図1-1	人口の動向(人口総数の推移)	．．．．．	P 10
図1-2	人口の将来推計(シミュレーション)	．．．．．	P 11
図1-3	一般世帯数及び世帯人員の推移	．．．．．	P 12
図1-4	世帯数の将来推計(シミュレーション)	．．．．．	P 13

### ○少子高齢化の一層の進行

図1-5	人口構造の変化	．．．．．	P 14
------	---------	-------	------

### ○依然として続く子育て世帯の市外転出傾向

図1-6	年齢(5歳階級)別人口増減	．．．．．	P 15
図1-7	年齢(5歳階級)別人口増減の他都市比較	．．．．．	P 16
図1-8	子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較	．．．．．	P 17

### ○都心区での人口増と周辺区での人口減少

図1-9	人口の動向(人口総数の推移)【再掲】	．．．．．	P 18
図1-10	行政区別人口増減率の分布	．．．．．	P 19
図1-11	年齢(5歳階級)別人口増減	．．．．．	P 20

## 2. 住宅セーフティネットの必要性の高まり

### ○単身世帯、高齢者世帯の増加

図2-1	高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移	・・・・・・・・ P 22
------	-------------------	---------------

### ○住宅確保要配慮者の居住ニーズの高まり

図2-2	所得別世帯割合の推移	・・・・・・・・ P 23
------	------------	---------------

図2-3	外国人住民の推移	・・・・・・・・ P 24
------	----------	---------------

図2-4	年齢別持家率の推移	・・・・・・・・ P 25
------	-----------	---------------

図2-5	要配慮者に対する大家の意識(全国)	・・・・・・・・ P 26
------	-------------------	---------------

### ○国や法制度の動向

図2-6	サービス付き高齢者向け住宅の登録	・・・・・・・・ P 27
------	------------------	---------------

図2-7	セーフティネット住宅の登録	・・・・・・・・ P 28
------	---------------	---------------

図2-8	居住支援法人の指定数	・・・・・・・・ P 29
------	------------	---------------

図2-9	法改正の動向	・・・・・・・・ P 30
------	--------	---------------

### ○市営住宅入居・管理の状況

図2-10	市営住宅の入居者の状況	・・・・・・・・ P 31
-------	-------------	---------------

図2-11	市営住宅の応募状況	・・・・・・・・ P 32
-------	-----------	---------------

## 3. 住宅ストックの維持管理や再生・活用をめぐる課題の深刻化

### ○総住宅数・空家の増加

図3-1	総住宅数の推移	．．．．．	P 34
図3-2	所有関係別、構造別住宅数の推移	．．．．．	P 35
図3-3	種類別空き家戸数及び空き家率の推移	．．．．．	P 36
図3-4	建て方別空き家種別の状況	．．．．．	P 37

### ○住宅価格の高騰、住宅のアフォーダビリティ

図3-5	着工新設住宅戸数の推移	．．．．．	P 38
図3-6	民間分譲マンションの新規供給戸数の推移	．．．．．	P 39
図3-7	年収倍率と民間分譲マンション価格の推移	．．．．．	P 40
図3-8	民間分譲マンションの平均価格の他都市比較	．．．．．	P 41

### ○高経年マンションの急増

図3-9	分譲マンションの竣工時期別戸数、築30年以上のマンションの将来推計		P 42
図3-10	大阪府域のマンションにおける居住者が65歳以上のみの世帯の割合		P 43

## 3. 住宅ストックの維持管理や再生・活用をめぐる課題の深刻化

### ○活性化が求められる既存住宅の流通・活用

- 図3-11 中古分譲マンションの売買にかかる成約戸数の推移 . . . . . P 44
- 図3-12 融資区分別(建て方別)利用割合の推移(全国) . . . . . P 45
- 図3-13 既存住宅流通シェアの推移(全国) . . . . . P 46
- 図3-14 既存住宅流通シェアの国際比較 . . . . . P 47

### ○市営住宅ストックの状況

- 図3-15 市営住宅の建設戸数と管理戸数の推移 . . . . . P 48
- 図3-16 市営住宅ストックの状況 . . . . . P 49
- 図3-17 市営住宅の建設年代別管理戸数 . . . . . P 50

## 4. 求められる住まいとまちの安全確保

### ○頻発化・激甚化する災害

- 図4-1 近年発生した大規模な地震 . . . . . P 52
- 図4-2 大阪市域の地震による被害想定、体制整備の必要性 . . . . . P 53

### ○一定残る耐震性の不十分な住宅

- 図4-3 民間住宅の耐震化率の推移 . . . . . P 54
- 図4-4 民間住宅の耐震化の状況 . . . . . P 55
- 図4-5 建物所有者が耐震改修工事を実施しない理由 . . . . . P 56

### ○密集住宅市街地整備の進捗と残る課題

- 図4-6 老朽木造住宅の分布 . . . . . P 57
- 図4-7 密集住宅市街地整備の状況 . . . . . P 58

## 5. 住むまち大阪の多様な魅力の再認識

### ○活かすべき大阪の魅力

- 図5-1 市内に残る都市・地域の魅力を高める建築物等 . . . . . P 60
- 図5-2 大阪の住文化の発信 . . . . . P 61
- 図5-3 未利用地等を活用したまちの再生 . . . . . P 62

### ○地域の活力を担う多様なプレイヤー

- 図5-4 地域におけるまちづくり . . . . . P 63

### ○地域コミュニティの希薄化

- 図5-5 地域の活性化の必要性 . . . . . P 64

### ○居住環境に対するイメージの向上

- 図5-6 地域幸福度Well-Being指標 . . . . . P 65

## 6. 新たな社会潮流への対応

### ○脱炭素社会の実現に向けた取組の重要性の高まり

- 図6-1 CO<sub>2</sub>排出量・エネルギー消費量の状況 . . . . . P 67
- 図6-2 断熱性に配慮された住宅割合の他都市比較 . . . . . P 68
- 図6-3 断熱性に配慮された住宅割合の推移 . . . . . P 69

### ○万博を契機としたSDGsや健康への意識の高まり

- 図6-4 2025年大阪・関西万博 . . . . . P 70

### ○デジタル技術の進展、求められる都市のDX

- 図6-5 都市・まちDX . . . . . P 71

### ○ライフスタイルや価値観の変化

- 図6-6 ライフスタイルの多様化 . . . . . P 72

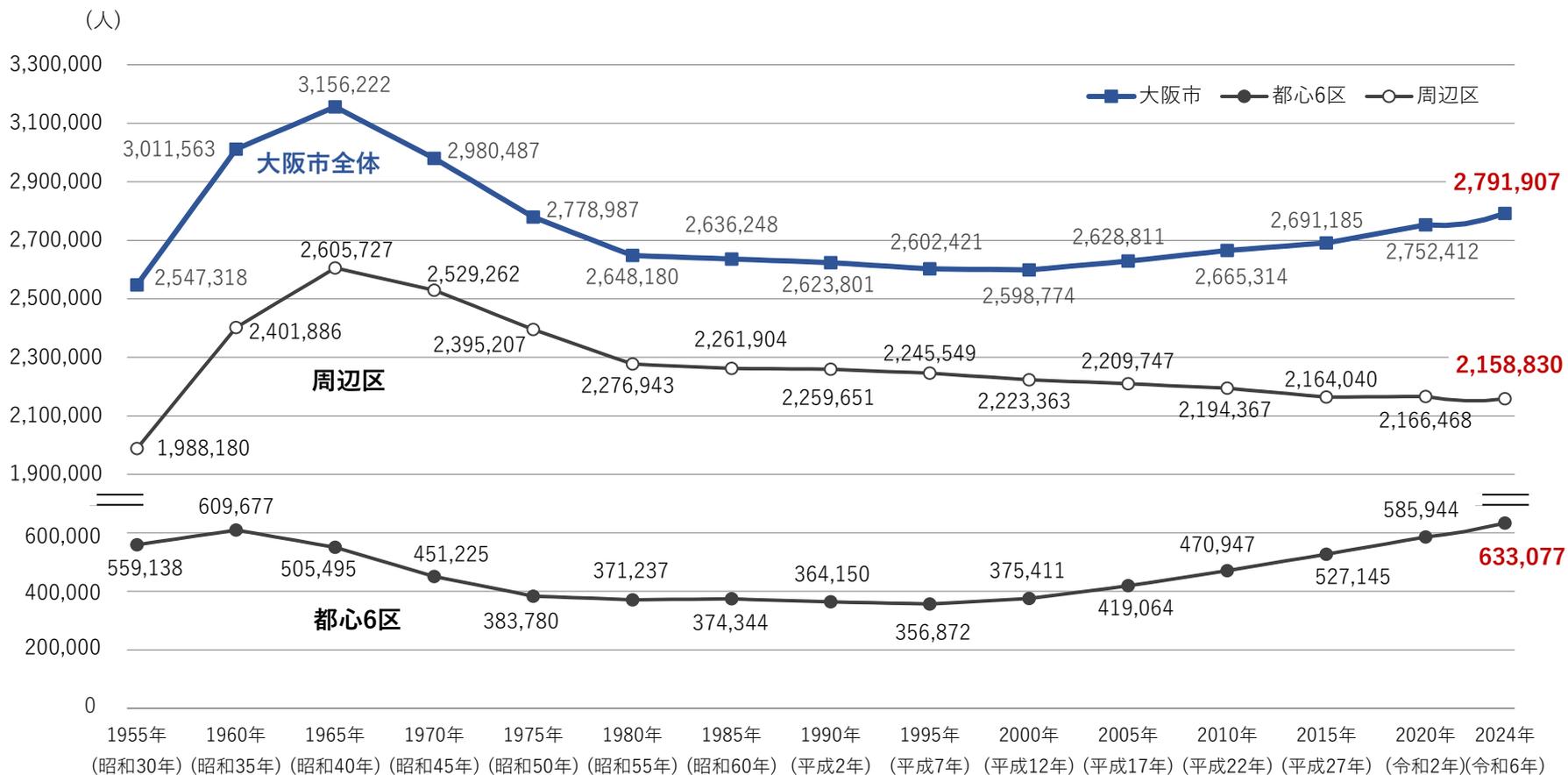
### ○人生100年時代に必要な住生活リテラシー

- 図6-7 住生活リテラシーの必要性 . . . . . P 73
- 図6-8 住教育の必要性 . . . . . P 74

# (1) 少子高齢化の進行と人口減少社会の到来

# 図1-1 人口の動向(人口総数の推移)

○ 大阪市の人口は、1965年(昭和40年)の約316万人をピークに減少傾向で推移していたが、2000年(平成12年)の約260万人を境に増加に転じ、2024年(令和6年)では約279万人となっている。



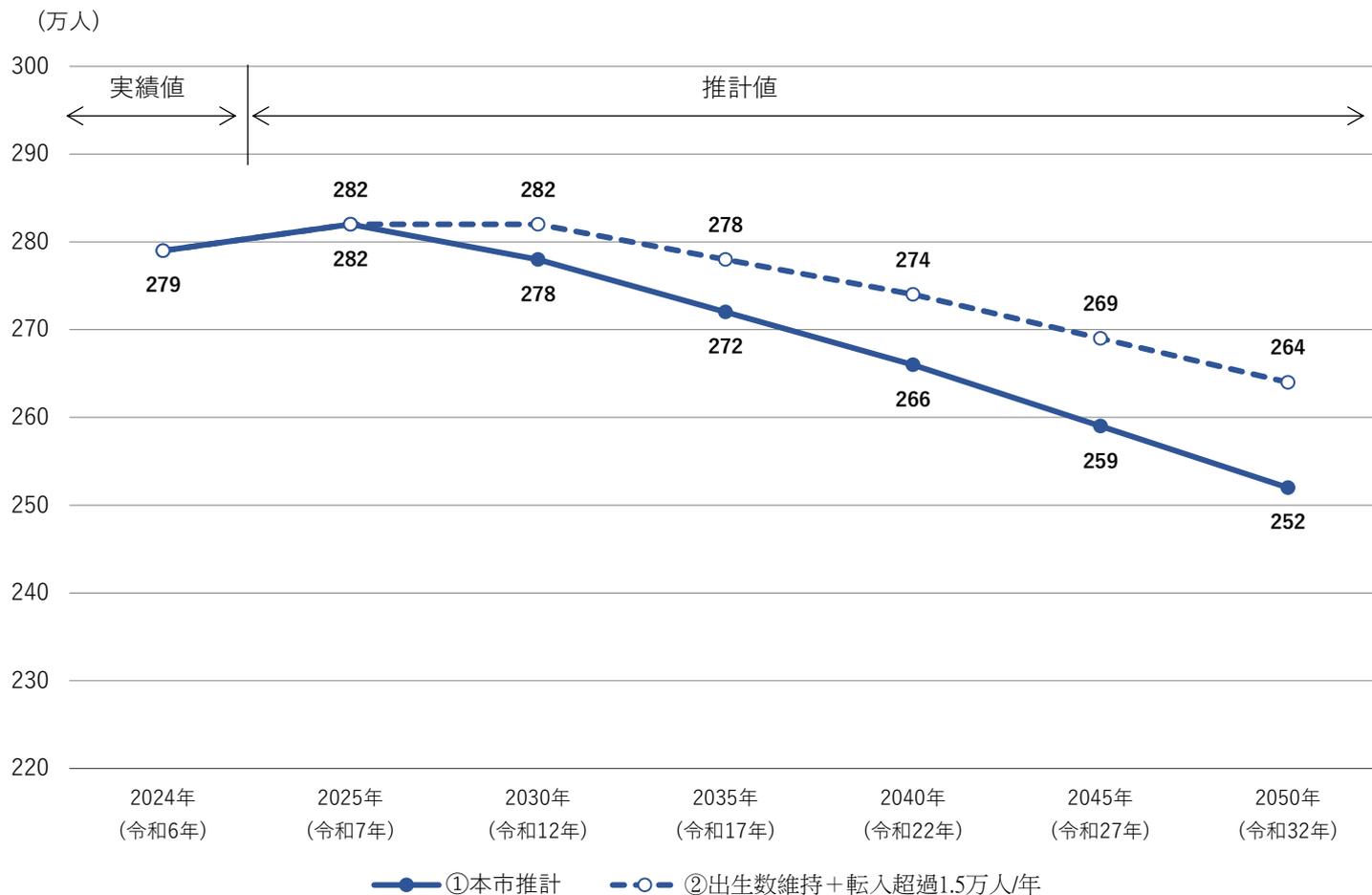
注1：各年10月1日現在の値。

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 人口の将来推計(シミュレーション)

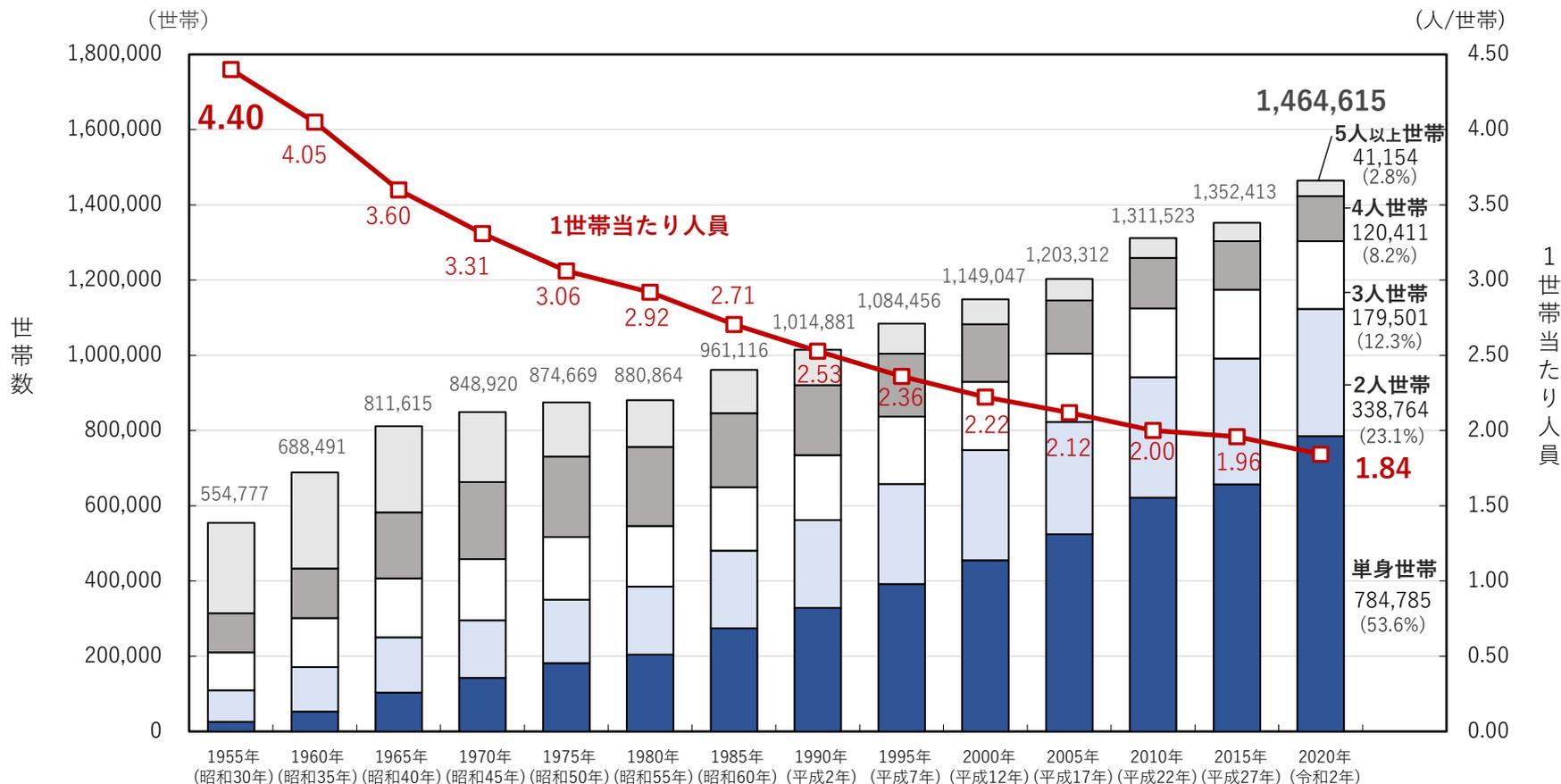
○ 近い将来には減少に転じる見込みであり、2050年(令和32年)には、260万人前後にまで減少すると見込まれている。



資料：大阪市における人口動向及び将来推計(2025年(令和7年)3月)

# 図1-3 一般世帯数及び世帯人員の推移

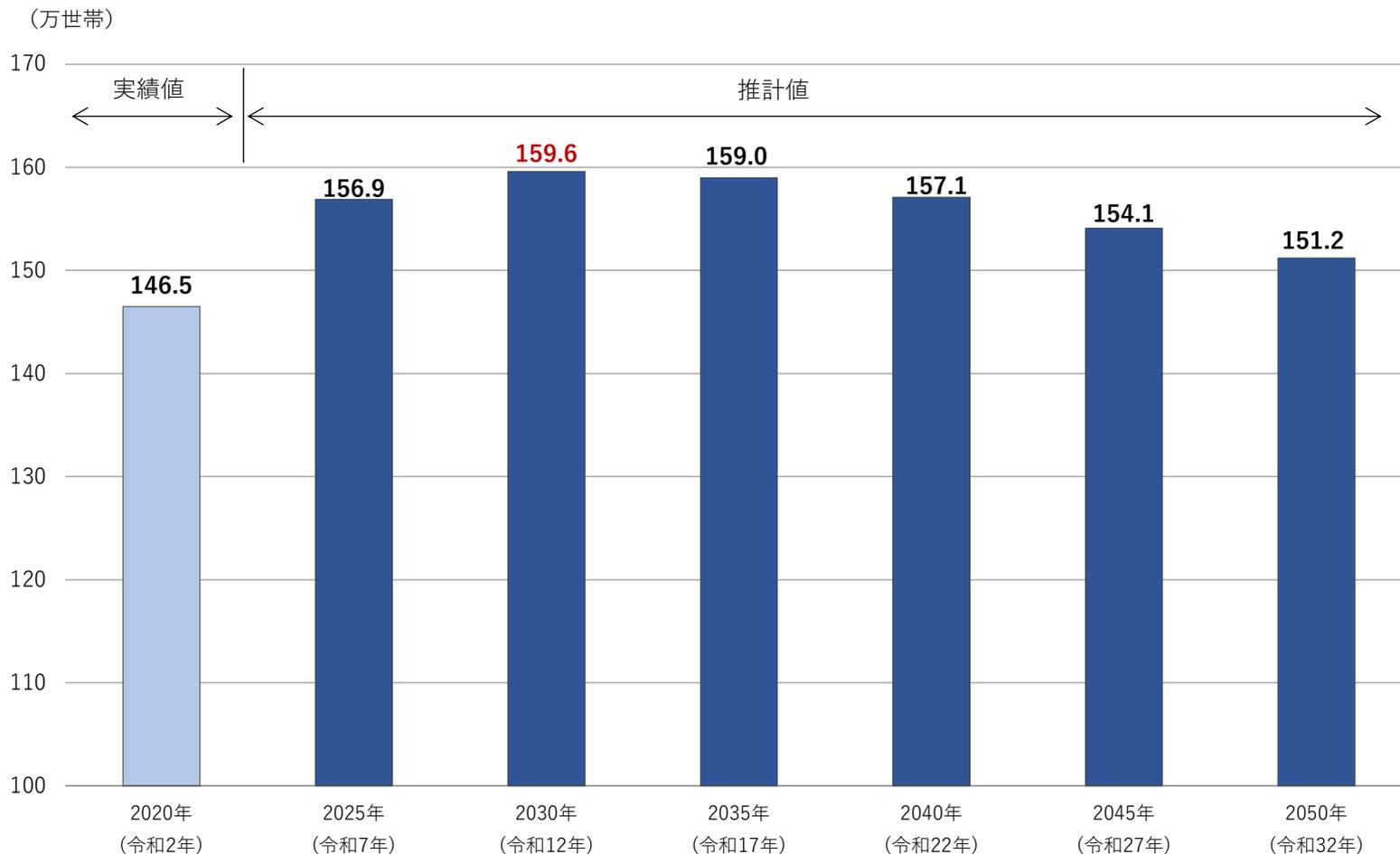
○ 世帯数は増加を続けており、2020年(令和2年)では約146万世帯となっている。単身世帯の増加に伴い、1世帯当たり人員は減少を続け、2020年(令和2年)では、1.84人/世帯となっている。



資料：国勢調査(総務省)

# 図1-4 世帯数の将来推計(シミュレーション)

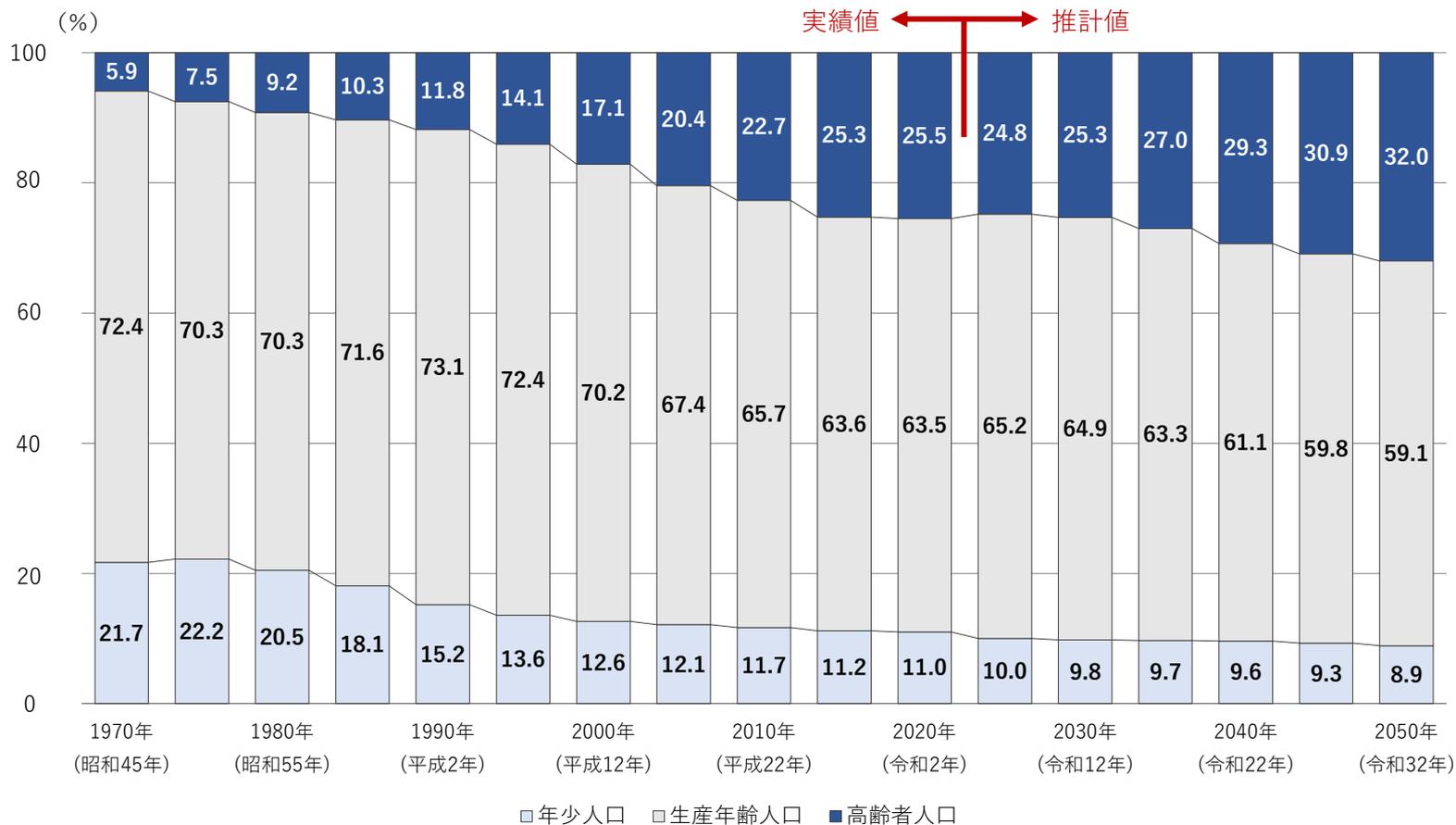
- 今後は、2030年(令和12年)頃にピークを迎え、その後緩やかに減少していくと見込まれる。



資料：国勢調査(総務省)、日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(国立社会保障・人口問題研究所)、大阪市における人口動向及び将来推計(2025年(令和7年)3月)を基に大阪市都市整備局にて推計

# 図1-5 人口構造の変化

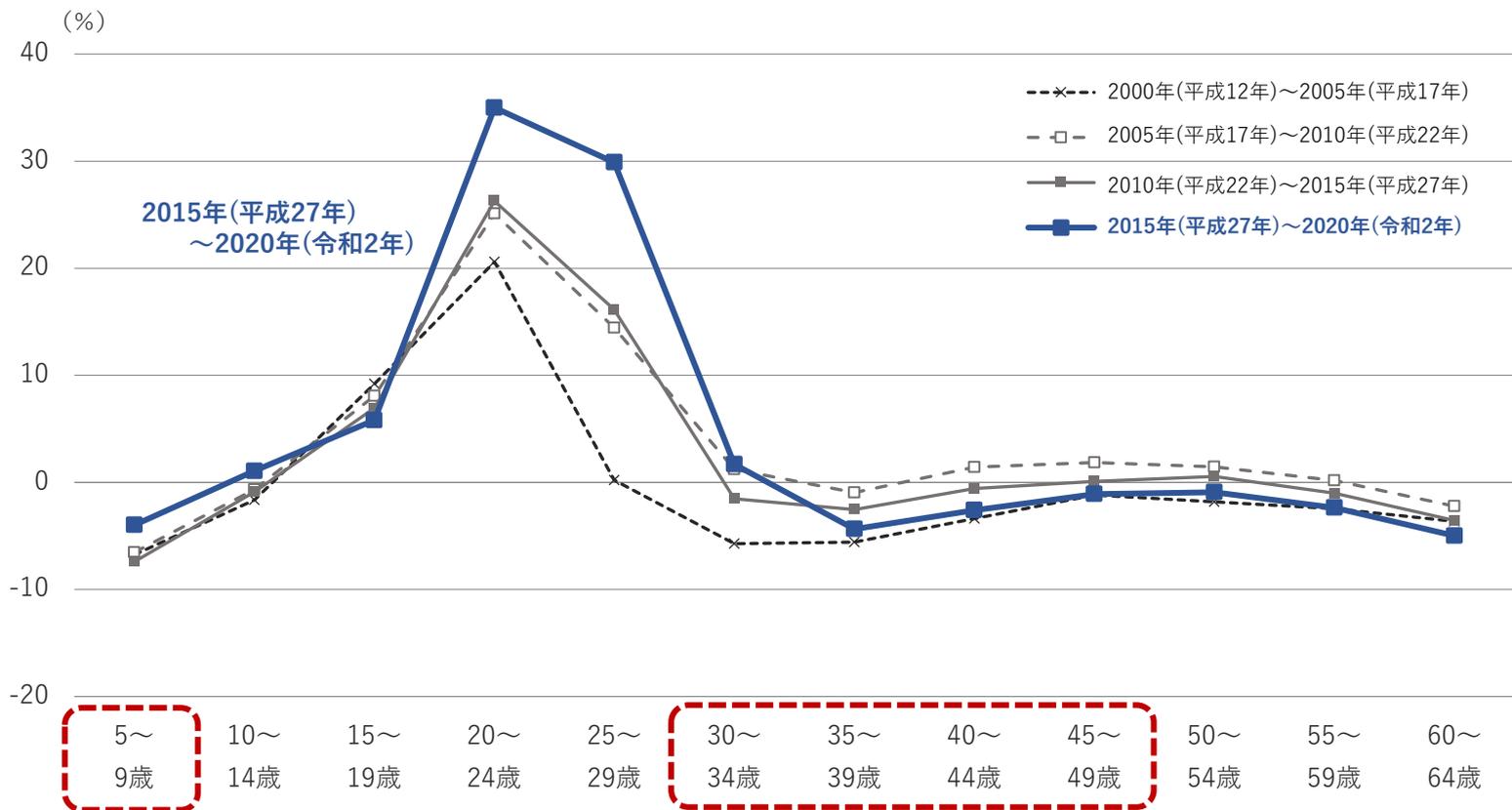
- 年少人口および生産年齢人口の減少と高齢人口の増加により、高齢人口の割合（高齢化率）は急速に高くなっており、2020年(令和2年)では25.5%となっている。
- 今後、高齢化率は、2050年(令和32年)には32.0%と、さらに高まるものと見込まれている。



資料：大阪市内における人口動向及び将来推計(2025年(令和7年)3月)  
実績値：国勢調査(総務省)、推計値：大阪市推計

# 図1-6 年齢(5歳階級)別人口増減

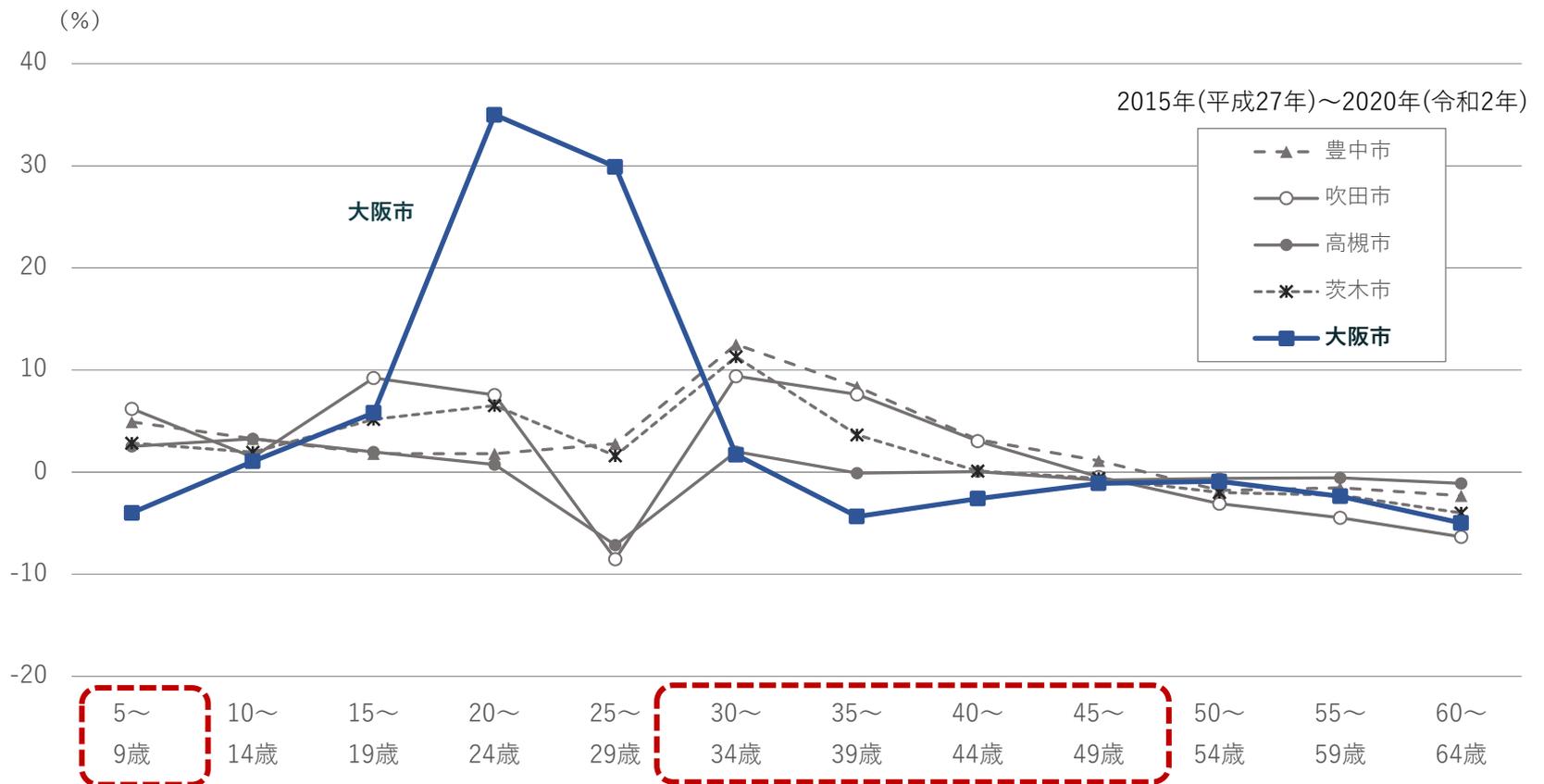
○ 単身世帯等の若年層(20歳代)が増加しているが、子育て層(30~40歳代及び5~9歳)については、減少(転出超過)しており、特に30~40歳代に関しては、2005年(平成17年)以降、その減少幅が拡大している。



# 図1-7 年齢(5歳階級)別人口増減の他都市比較

○ 大阪市と同様に、市全体として人口増の主な周辺都市の直近5年間ににおける人口増減と比較すると、大阪市と異なり子育て層の人口が増加している。

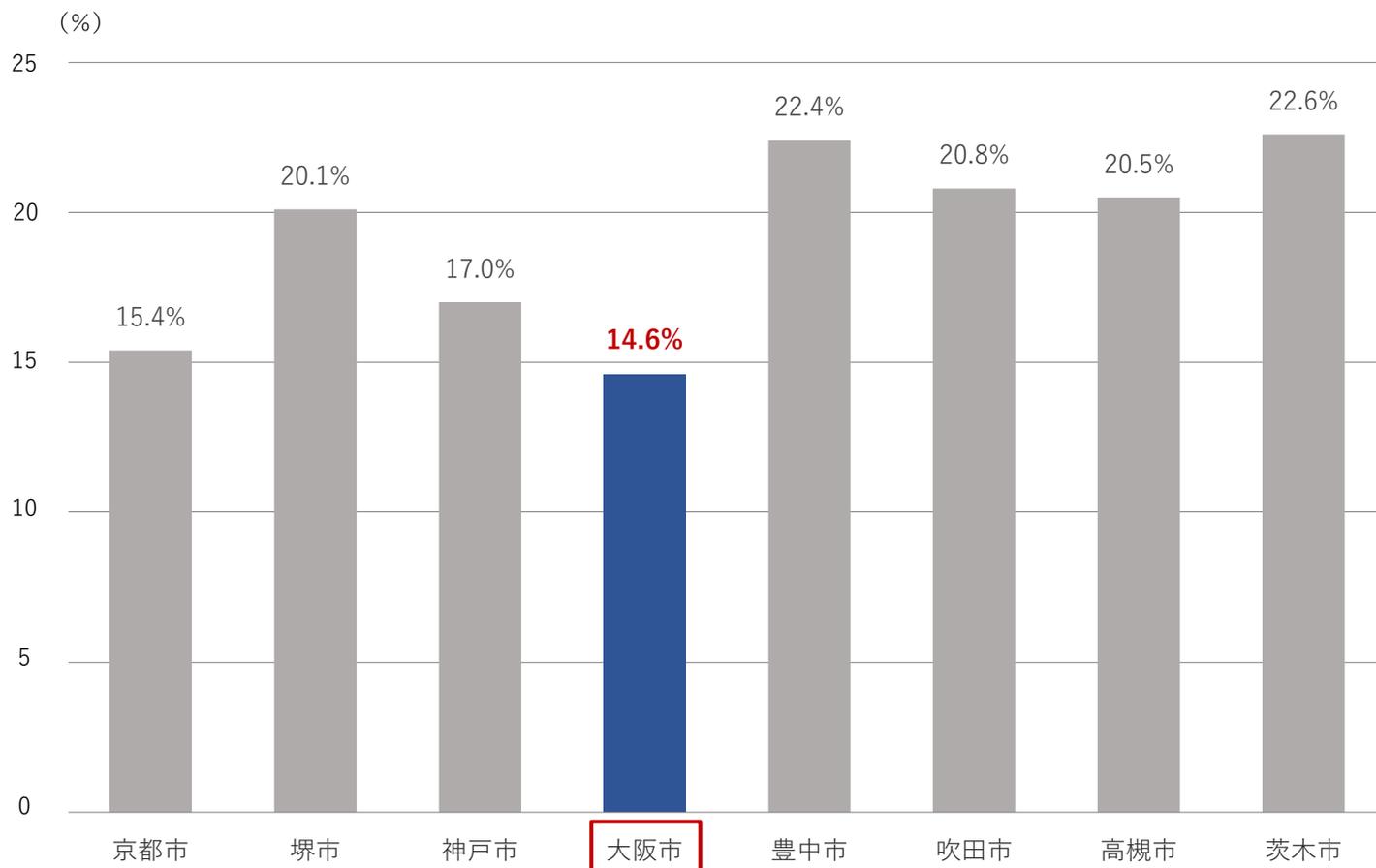
注：府内周辺都市のうち総人口と人口増減率いずれも上位10に入る4市



## 図1-8 子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較

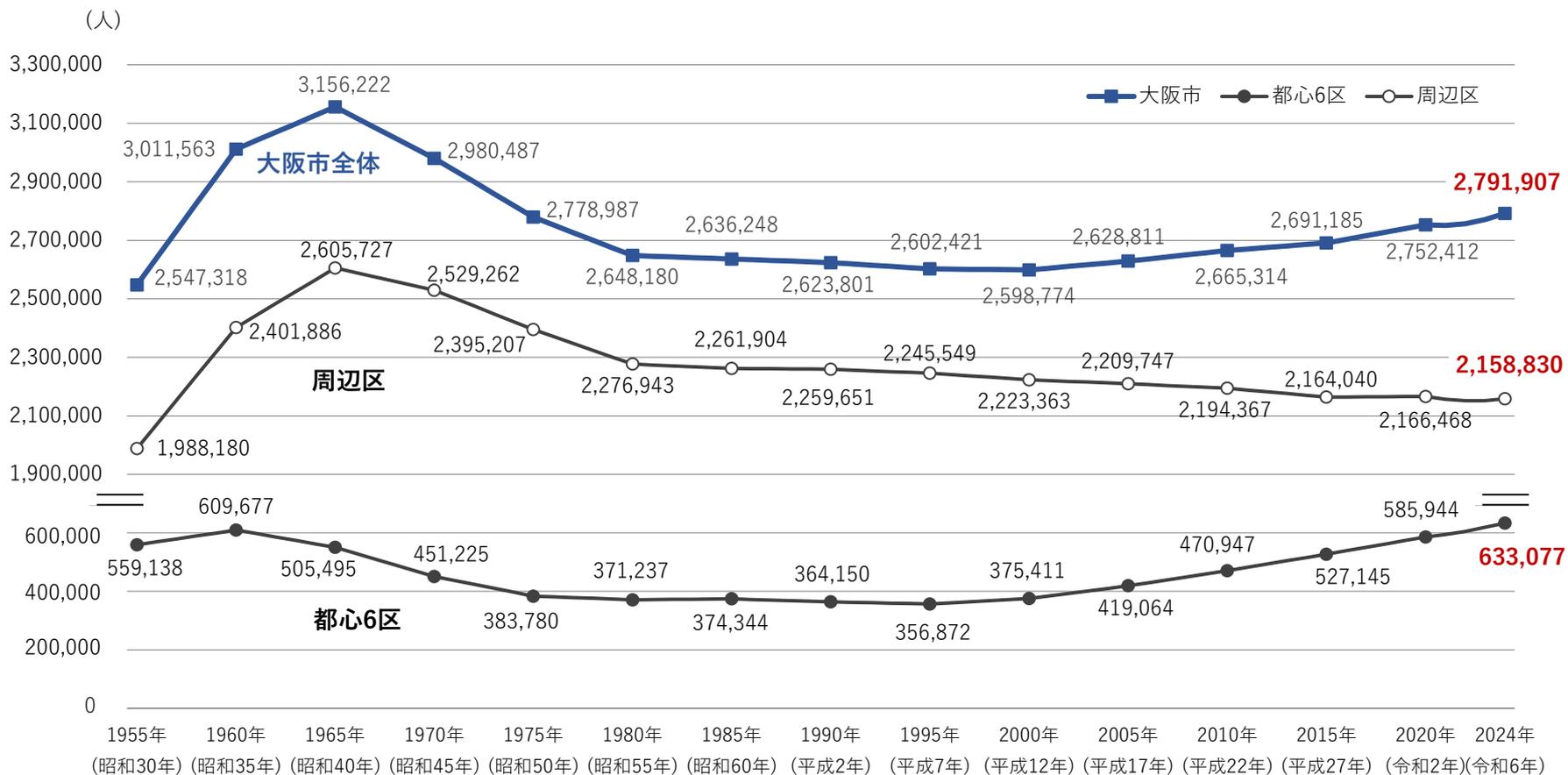
○ 大阪市では、18歳未満世帯員のいる一般世帯数は年々減少しており、一般世帯に占める割合は、近隣政令市等の中で最も低くなっている。

注：堺市、神戸市、京都市及び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1-9 人口の動向(人口総数の推移)【再掲】

○ 都心6区(北区・福島区・中央区・西区・天王寺区・浪速区)の合計人口は、1995年(平成7年)以降増加しているが、周辺区(都心6区以外)の合計人口は微減傾向にある。



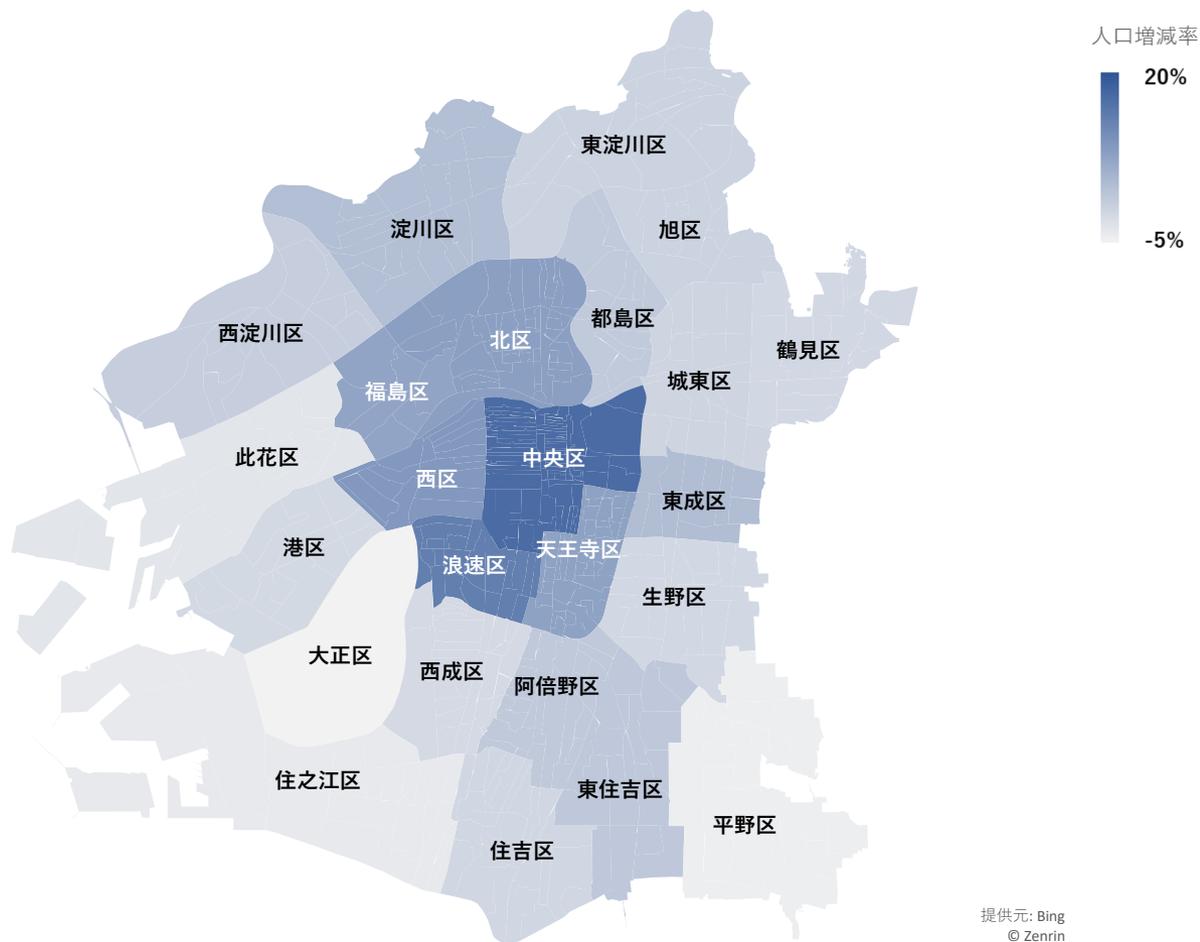
注1：各年10月1日現在の値。

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1-10 行政区別人口増減率の分布

○ 2019年(令和元年)から2024年(令和6年)の人口増減率をみると、都心区の人口増加率が高い。一方、多くの周辺区では人口減少率が高い。



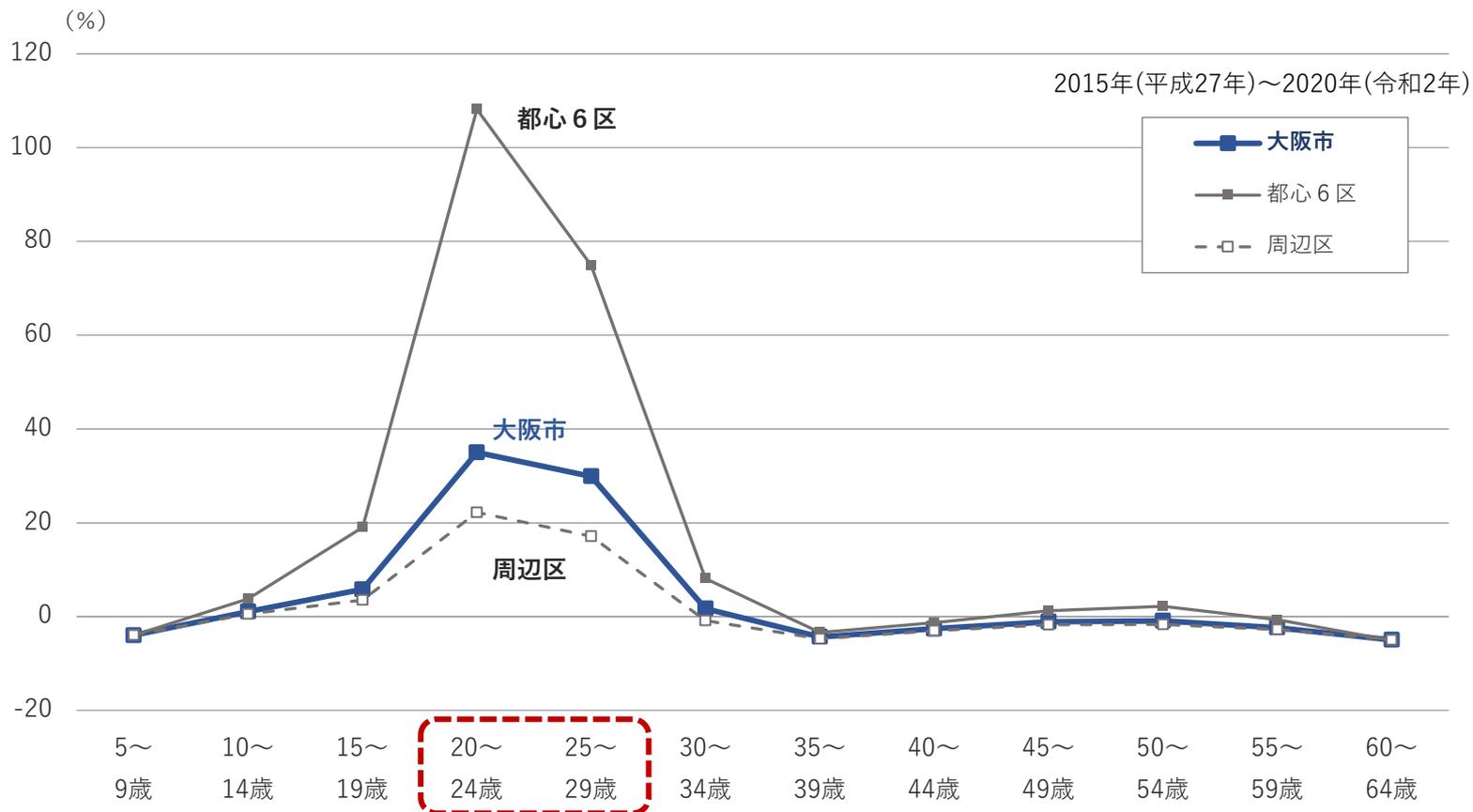
提供元: Bing  
© Zenrin

注：各年10月1日現在の値

資料：推計人口(大阪市調べ)

# 図1-11 年齢(5歳階級)別人口増減

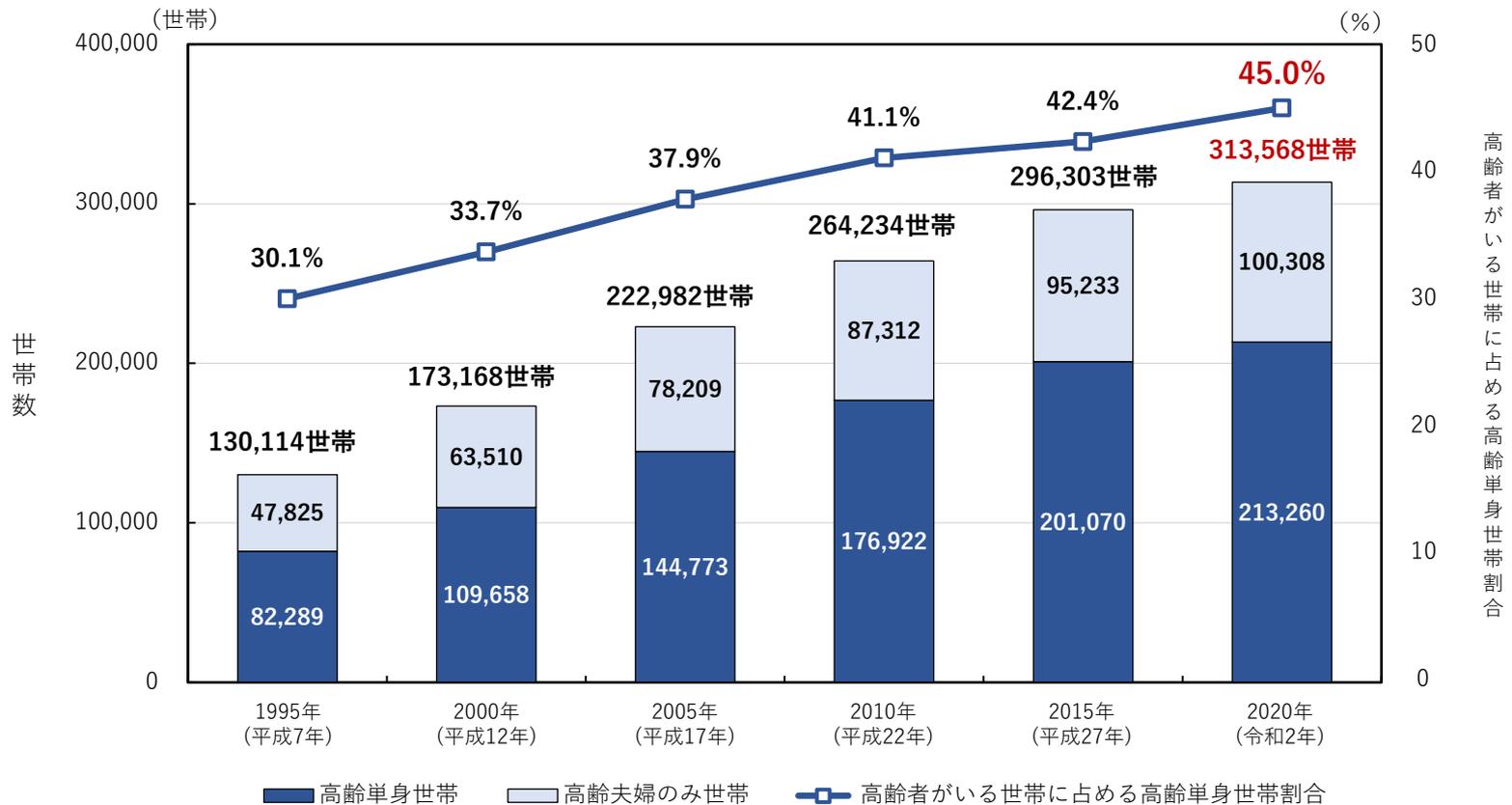
○ 人口増減をみると、若年層(20歳代)は増加しており、特に都心6区での増加が著しいが、その後の30～40歳代では、市外転出傾向にある。



## **(2) 住宅セーフティネットの必要性の高まり**

## 図2-1 高齢单身・高齢夫婦のみ世帯数の推移

- 高齢者数の増加に伴い、2020年(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占める高齢单身世帯の割合は年々増加しており、2020年(令和2年)では約45%となっている。

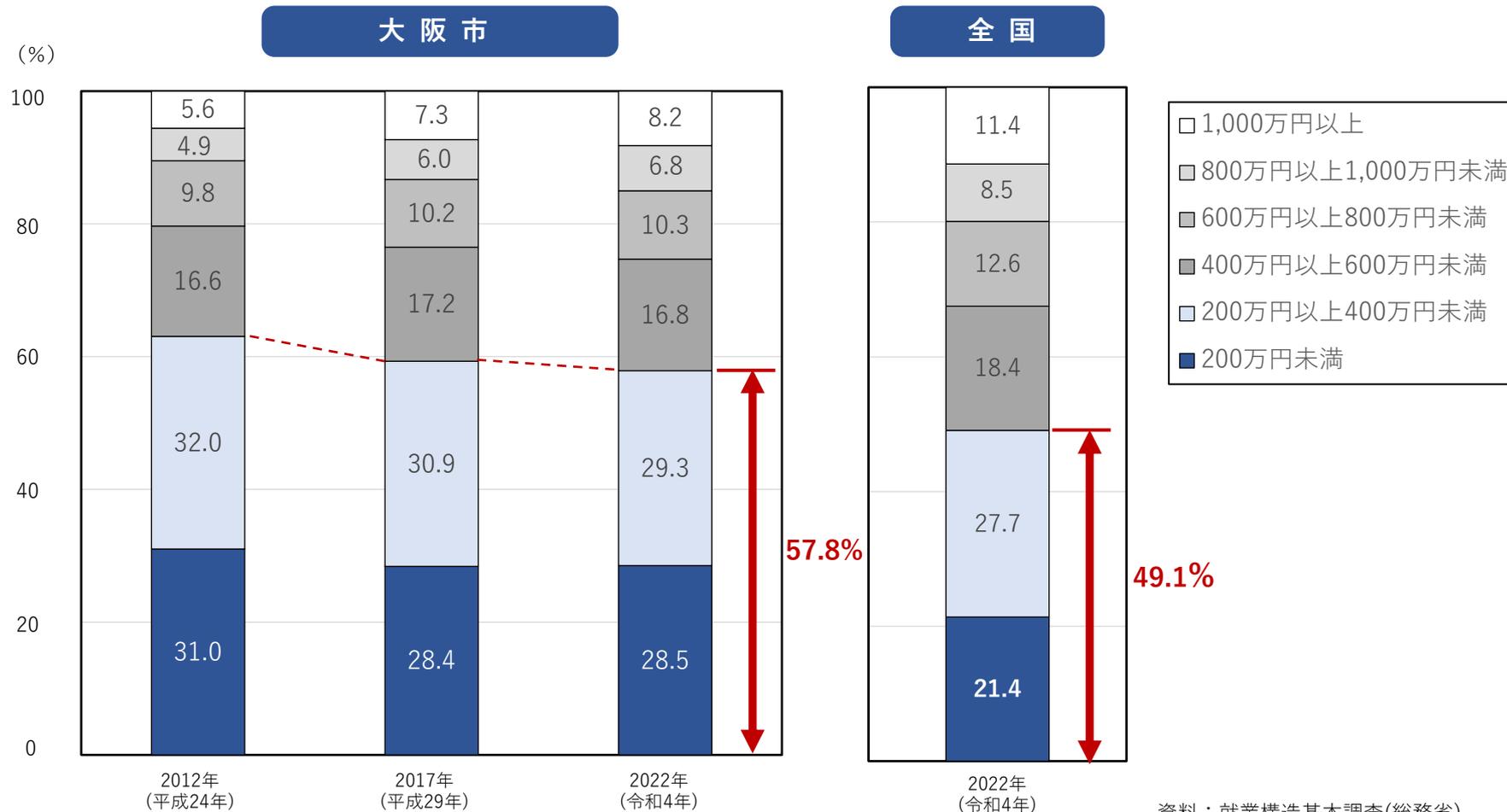


注：高齢者单身世帯は、「65歳以上世帯員のみ世帯」で家族類型「単独世帯」  
 高齢夫婦のみ世帯は、「65歳以上世帯員のみ世帯」で家族類型「夫婦のみ世帯」

資料：国勢調査(総務省)

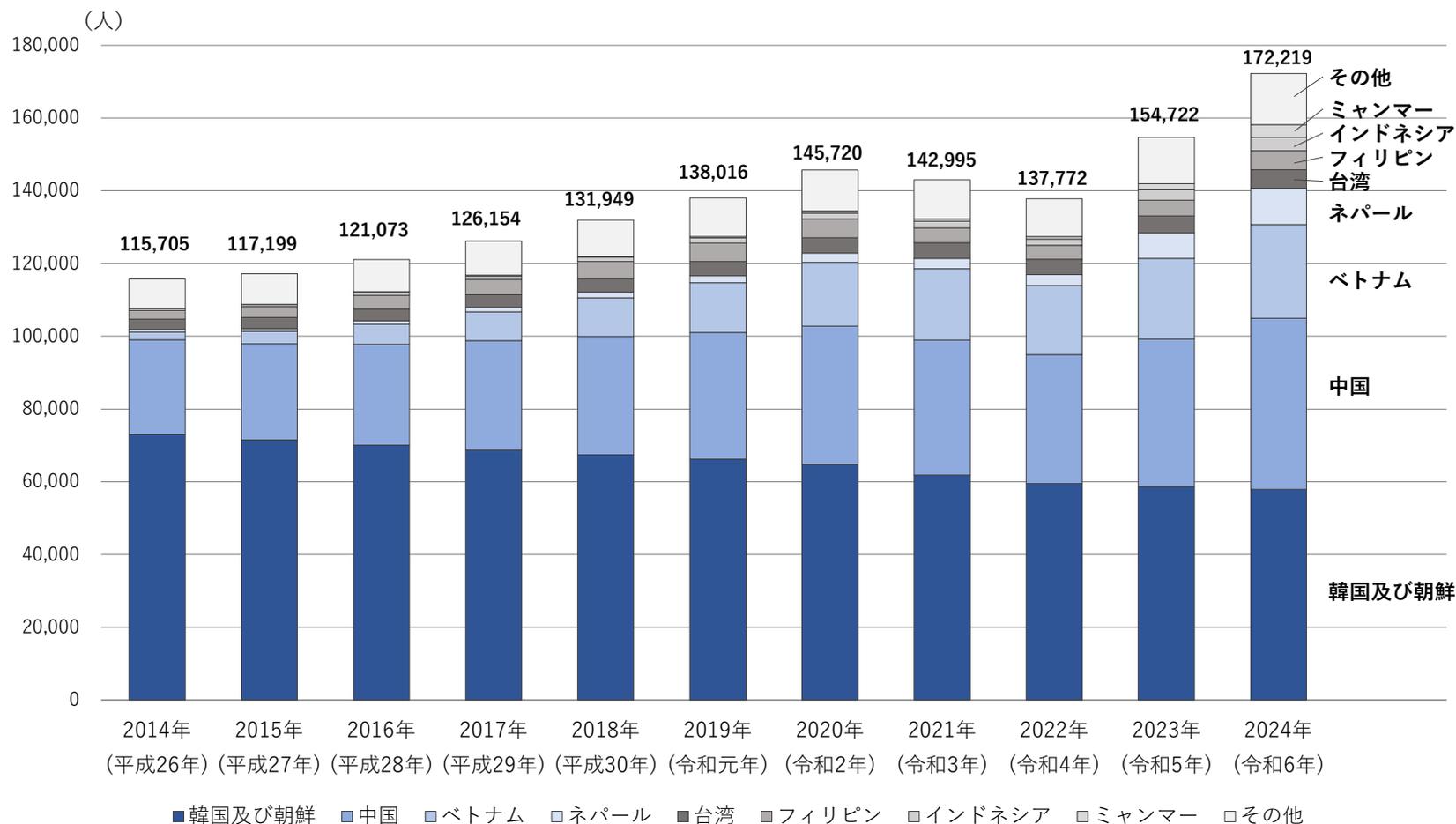
## 図2-2 所得別世帯割合の推移

○ 大阪市における世帯所得の所得別世帯割合の推移をみると、400万円未満は減少傾向となっているものの57.8%となっており、全国(49.1%)と比べて高い傾向にある。



## 図2-3 外国人住民の推移

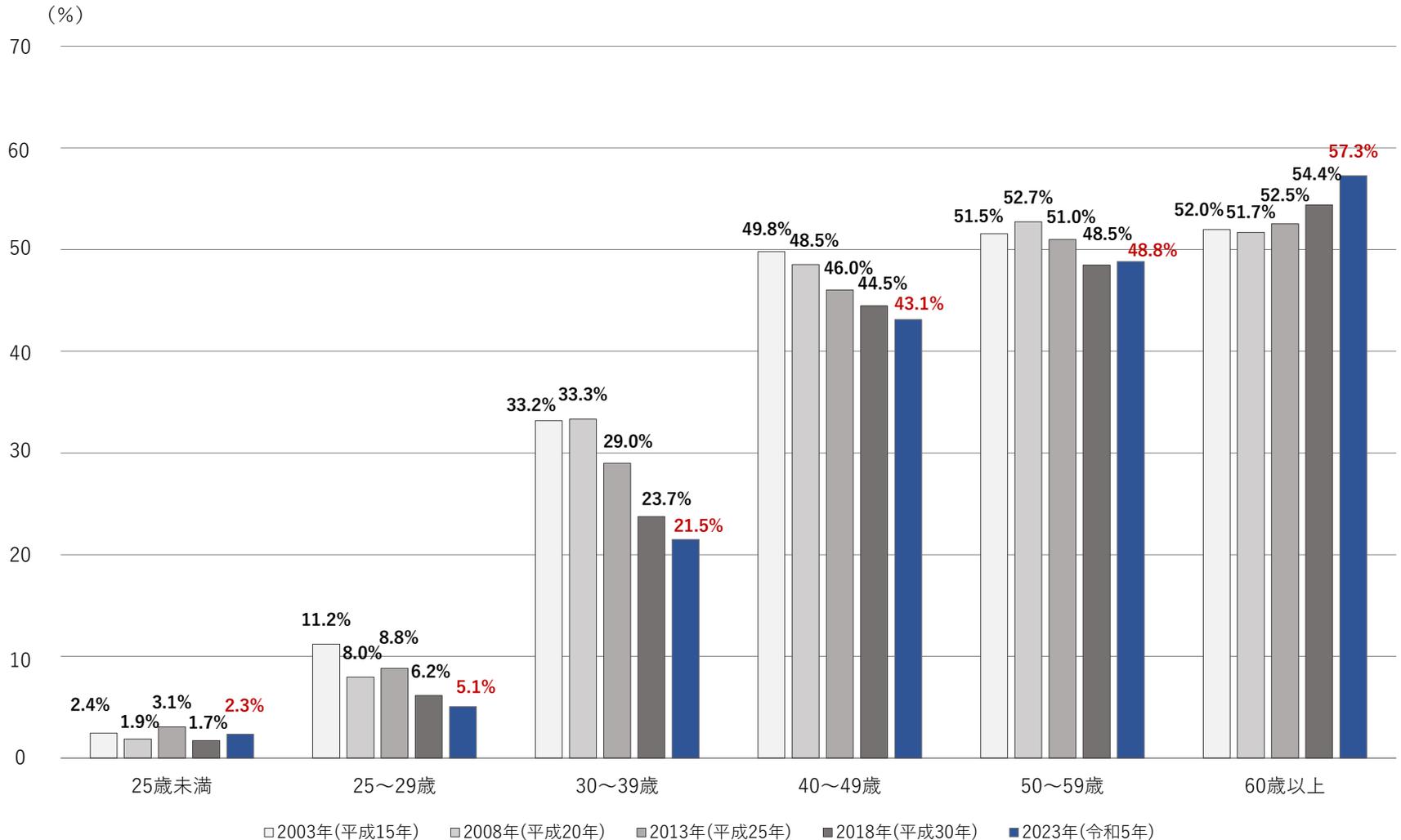
○ 外国人住民は2014年(平成26年)以降増加傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の影響により一時減少に転じたものの、コロナ禍の収束に伴い再び大きく増加し、2024年(令和6年)は過去最高となった。



資料：大阪市における人口動向及び将来推計(2025年(令和7年)3月)  
住民基本台帳人口・外国人人口(大阪市) 注：各年3月末

## 図2-4 年齢別持家率の推移

○ 持家率は、近年、20歳代～50歳代において減少傾向にある。

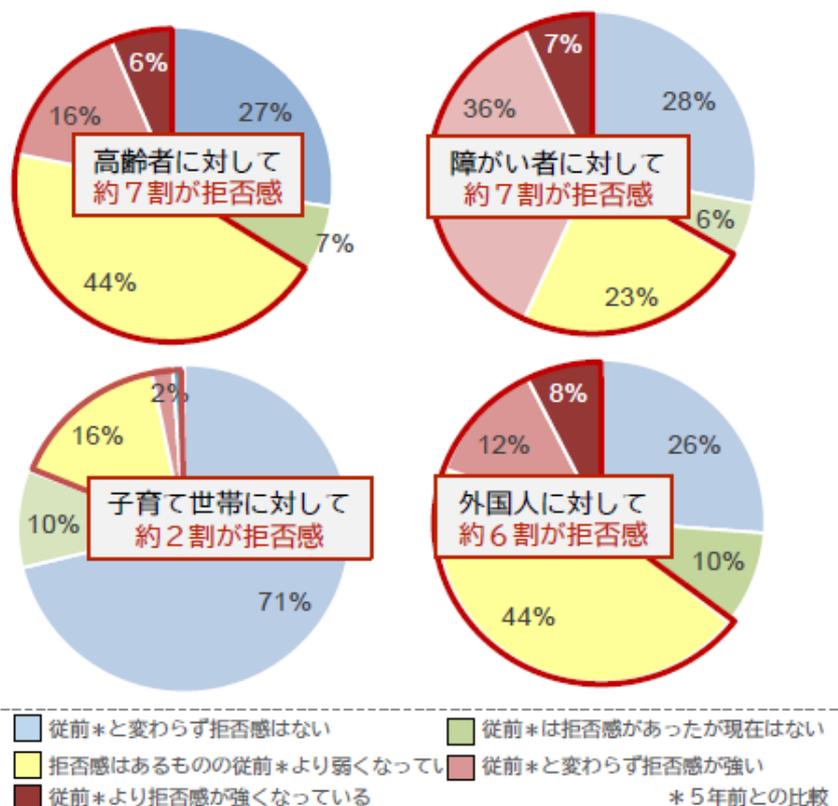


資料：住宅・土地統計調査(総務省)

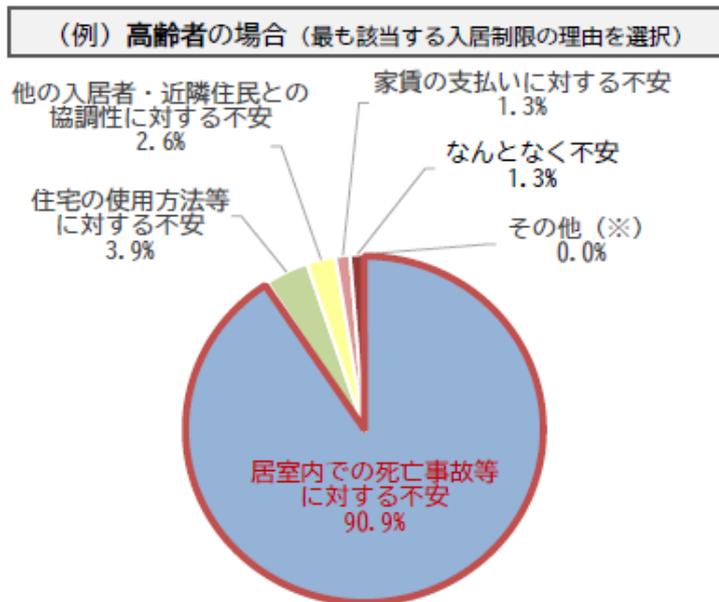
## 図2-5 要配慮者に対する大家の意識(全国)

- 単身世帯の増加、持家率の低下等により住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。
- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は、拒否感を有している。

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



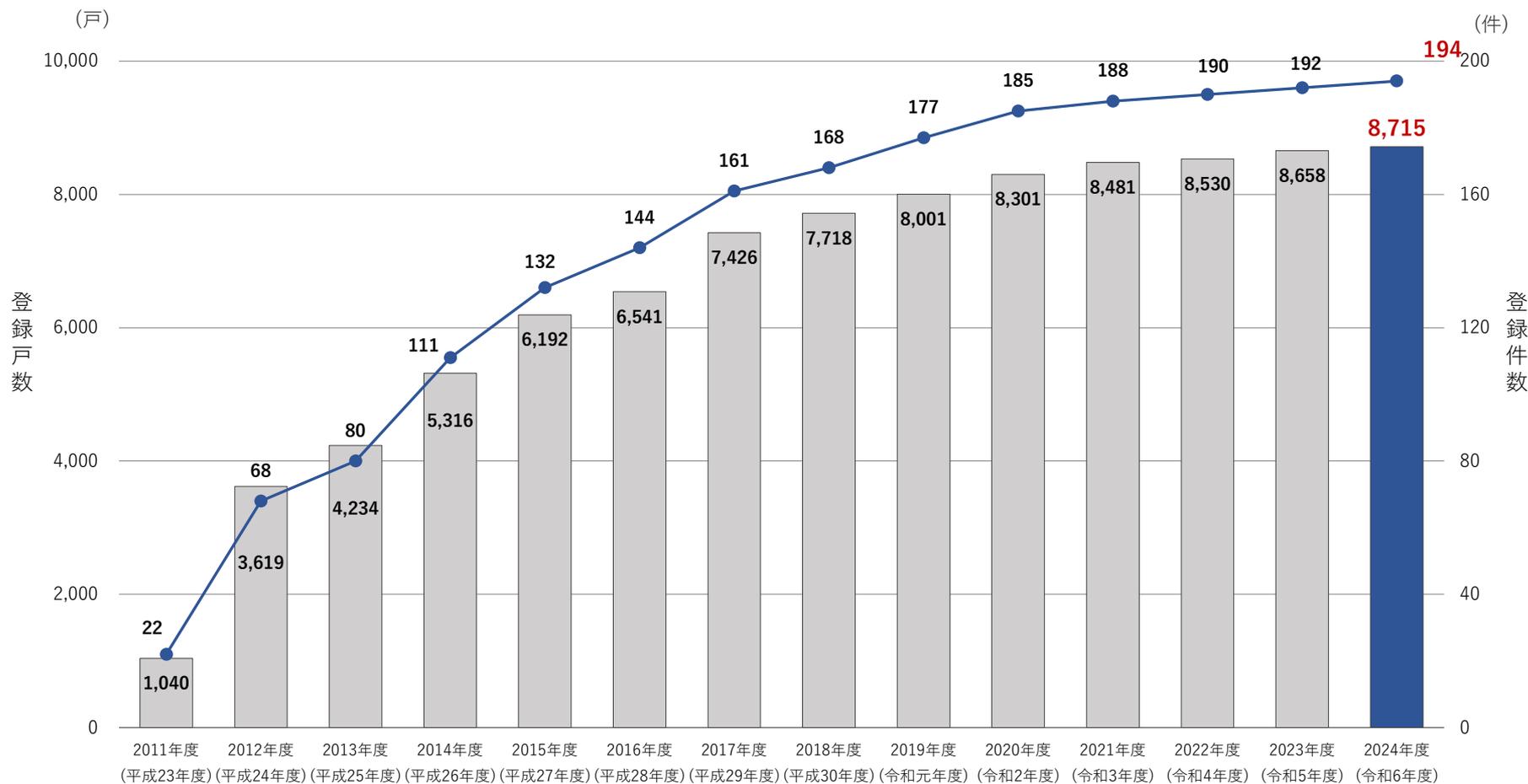
- ※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
- ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
  - ・入居者以外の者の出入りへの不安
  - ・習慣・言葉が異なることへの不安
  - ・生活サイクルが異なることへの不安
  - ・その他

出典：令和3(2021)年度国土交通省調査  
 ※(公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答(回答数：76団体)

出典：令和3(2021)年度国土交通省調査  
 ※(公財)日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施(回答者数：187団体)

## 図2-6 サービス付き高齢者向け住宅の登録

○ 2011年(平成23年)の高齢者住まい法改正により制度が創設され、2024年度(令和6年度)末時点で、194件8,715戸が登録されている。

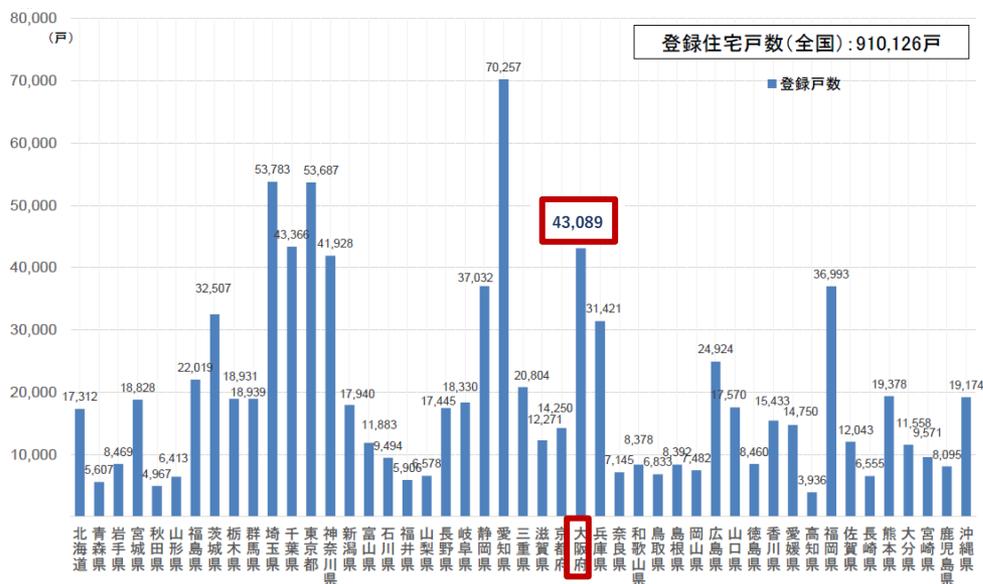


資料：都市整備局

# 図2-7 セーフティネット住宅の登録

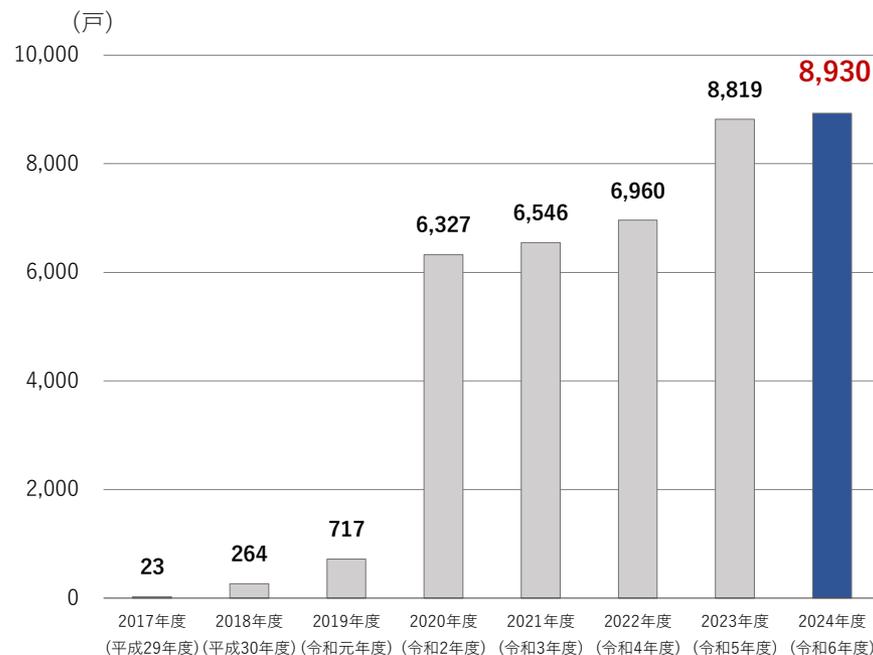
○ 2017年(平成29年)の住宅セーフティネット法改正により制度が創設され、2024年度(令和6年度)末時点で8,930戸が登録されている。

セーフティネット住宅 登録実績 (都道府県別)  
(2024年度(令和6年度)6月末時点)



出典：国土交通省

セーフティネット住宅 累計登録実績 (大阪市)

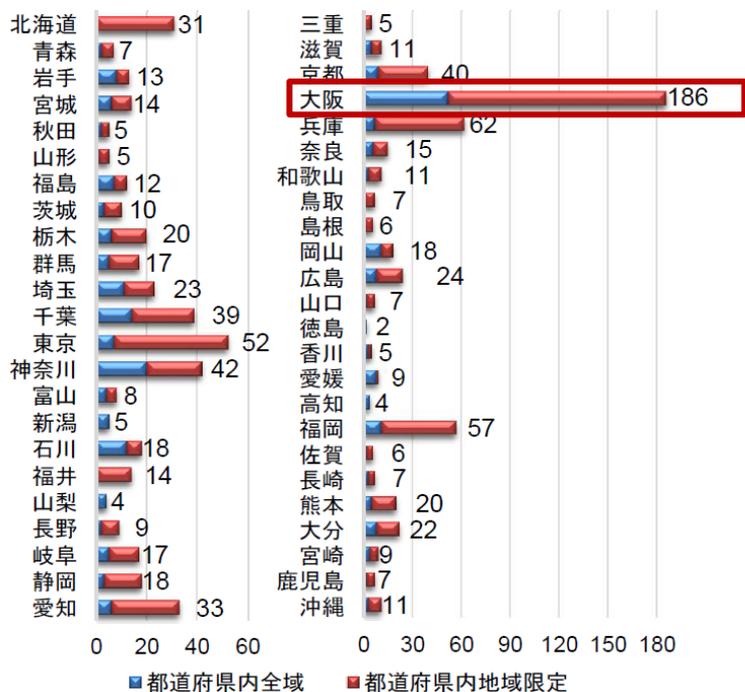


資料：都市整備局

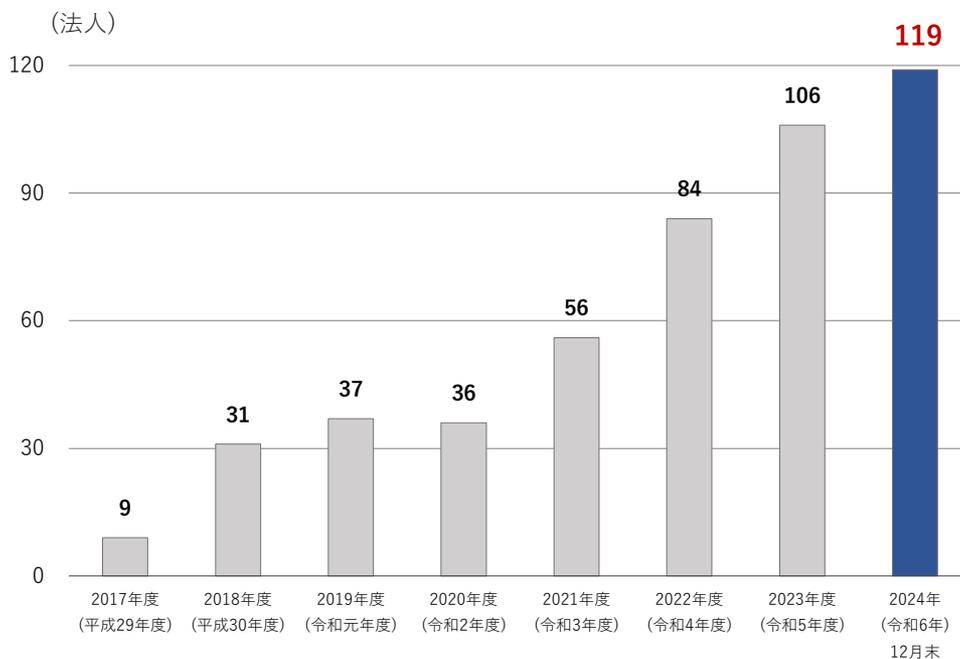
# 図2-8 居住支援法人の指定数

○ 改正住宅セーフティネット法(2017年(平成29年))施行後、2024年(令和6年)12月末時点で、大阪府下で186法人が指定(うち主に大阪市内で活動している団体は119法人)されている。

居住支援法人指定数(都道府県別)  
(2024年(令和6年)12月末時点)



居住支援法人指定数(大阪市)



出典：国土交通省

資料：都市整備局

# 図2-9 法改正の動向

- 住宅セーフティネット法が改正(2024年(令和6年)6月公布、2025年(令和7年)10月施行予定)され、居住サポート住宅制度の創設、住宅施策と福祉施策の連携による居住支援体制の強化、市区町村による居住支援協議会の設置努力義務化が示されている。

## 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

### ○ 終身建物質貸借(※)の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

- ・終身建物質貸借の**認可手続を簡素化**(住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**)

### ○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**

### ○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への**保証リスクの低減**

### ○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減 (2. 参照)

## 2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

### ○ 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

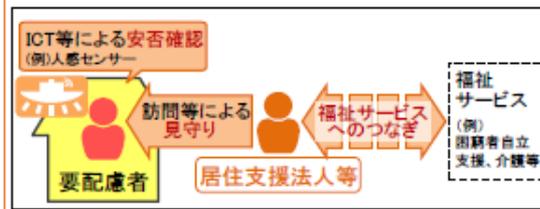
- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村長(福祉事務所設置)等が**認定**)

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付(※)**を**原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は**認定保証業者(1.参照)が家賃債務保証を原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>



## 3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

### ○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

【住宅セーフティネット法】

- 市区町村による**居住支援協議会(※)**設置を**促進(努力義務化)**し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進**

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



# 図2-10 市営住宅の入居者の状況

- 公営借家においては、世帯主が65歳以上の世帯が65.7%を占め、65歳以上の高齢者がいる世帯も69.5%ある。高齢化は年々進行しており、持家や民間借家と比べて高齢化率や世帯主の平均年齢が高い。
- 高齢化の進行などにより、コミュニティの沈滞化や自主管理意欲の低下が課題となっている。

大阪市の世帯主の年齢別主世帯数

(世帯)

	総数	持ち家	借家	借家				給与住宅
				公営借家	機構・公社借家	民間借家(木造)	民間借家(非木造)	
主世帯総数	1,520,400	609,900	819,400	93,900	33,500	40,800	617,100	34,100
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
29歳未満	168,400	6,900	161,500	1,400	700	3,700	143,100	12,600
	11.1%	1.1%	19.7%	1.5%	2.1%	9.1%	23.2%	37.0%
30～39歳	179,100	38,500	140,600	2,400	2,300	3,500	125,400	6,900
	11.8%	6.3%	17.2%	2.6%	6.9%	8.6%	20.3%	20.2%
40～49歳	209,000	90,100	118,700	5,600	3,600	4,200	100,500	5,000
	13.7%	14.8%	14.5%	6.0%	10.7%	10.3%	16.3%	14.7%
50～59歳	256,000	125,000	130,800	12,400	7,500	5,600	98,900	6,400
	16.8%	20.5%	16.0%	13.2%	22.4%	13.7%	16.0%	18.8%
60～69歳	212,600	121,000	91,500	15,800	6,800	4,700	62,400	1,700
	14.0%	19.8%	11.2%	16.8%	20.3%	11.5%	10.1%	5.0%
70歳以上	384,500	221,000	163,200	53,600	12,100	18,000	78,000	1,400
	25.3%	36.2%	19.9%	57.1%	36.1%	44.1%	12.6%	4.1%
不詳	110,800	7,600	13,100	2,700	500	1,100	8,800	100
	7.3%	1.2%	1.6%	2.9%	1.5%	2.7%	1.4%	0.3%
平均年齢	55.5	62.9	50.0	69.5	62.9	62.0	46.1	39.8

65歳以上	484,700	278,500	205,800	61,700	15,400	20,600	106,100	1,800
(再掲)	31.9%	45.7%	25.1%	65.7%	46.0%	50.5%	17.2%	5.3%

大阪市の高齢者を含む世帯の状況

(世帯)

	総数	持ち家	借家	借家				給与住宅
				公営借家	機構・公社借家	民間借家(木造)	民間借家(非木造)	
主世帯総数	1,520,400	609,900	819,400	93,900	33,500	40,800	617,100	34,100
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
65歳以上の世帯員がいる主世帯総数	525,500	304,600	220,300	65,300	16,900	21,900	114,400	1,900
	34.6%	49.9%	26.9%	69.5%	50.4%	53.7%	18.5%	5.6%
単身世帯	254,900	116,600	138,100	34,200	8,600	14,300	79,800	1,100
	16.8%	19.1%	16.9%	36.4%	25.7%	35.0%	12.9%	3.2%
夫婦世帯	118,100	82,500	35,500	14,800	4,100	2,900	13,300	500
	7.8%	13.5%	4.3%	15.8%	12.2%	7.1%	2.2%	1.5%
上記以外の世帯	152,500	105,500	46,700	16,300	4,200	4,700	21,300	300
	10.0%	17.3%	5.7%	17.4%	12.5%	11.5%	3.5%	0.9%
65歳以上の世帯員のない主世帯総数	994,900	305,300	599,100	28,600	16,600	18,900	502,700	32,200
	65.4%	50.1%	73.1%	30.5%	49.6%	46.3%	81.5%	94.4%

資料：2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)

## 図2-11 市営住宅の応募状況

- 2012年(平成24年)の11回落選者特別措置制度の見直し等により、平均応募倍率は、以前に比べて低下しているが、近年においては、4～6倍程度で推移している。
- 一部の住宅において、募集をしても応募が無く、継続的に空家率が高いものがある。

市営住宅の応募状況

	募集戸数	応募件数	倍率
2015年度 (平成27年度)	2,878戸	16,824	5.8
2016年度 (平成28年度)	2,670戸	16,090	6.0
2017年度 (平成29年度)	2,443戸	14,821	6.1
2018年度 (平成30年度)	2,646戸	14,605	5.5
2019年度 (令和元年度)	2,645戸	13,644	5.2
2020年度 (令和2年度)	2,990戸	13,569	4.5
2021年度 (令和3年度)	3,036戸	12,412	4.1
2022年度 (令和4年度)	2,880戸	12,014	4.2
2023年度 (令和5年度)	2,762戸	12,738	4.6

注：定期募集(公営・改良)

市営住宅の応募倍率別申込数  
(2023年度(令和5年度)定期募集)

	募集戸数		応募件数	
		割合		割合
100倍以上	4戸	2.6%	488	39.7%
40～100倍未満	8戸		380	
20～40倍未満	22戸		634	
5～20倍未満	153戸	44.4%	1,346	60.3%
1～5倍未満	432戸		843	
1倍未満(0を含まない)	247戸	53.0%	90	
応募なし	452戸		0	
合計	1,318戸	100.0%	3,781	

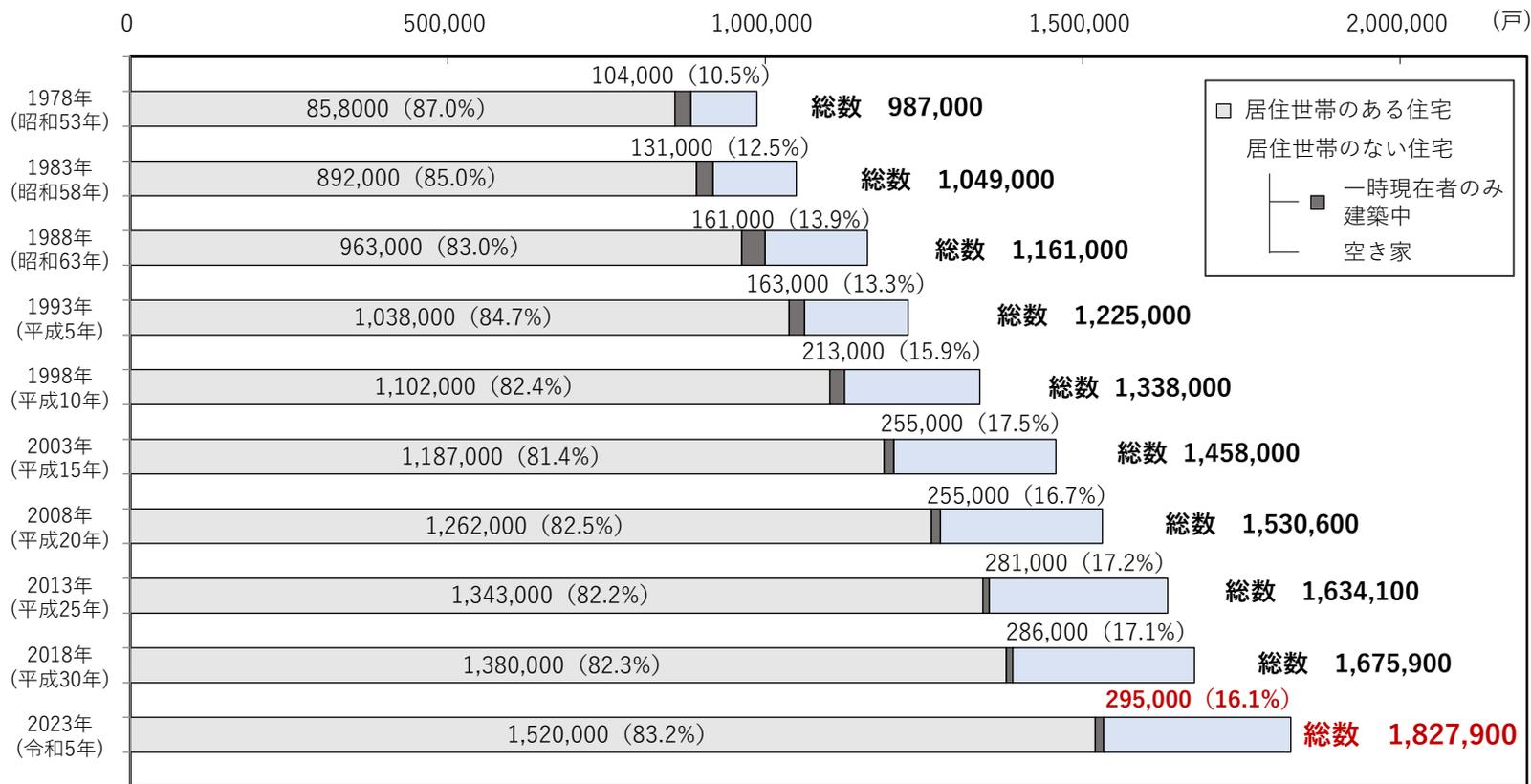
注：2023年度(令和5年度)定期募集(公営[一般世帯向け])

資料：都市整備局

### **(3) 住宅ストックの維持管理や 再生・活用をめぐる課題の深刻化**

# 図3-1 総住宅数の推移

○ 大阪市内の総住宅数は年々増加しており、2023年(令和5年)で約183万戸となっている。

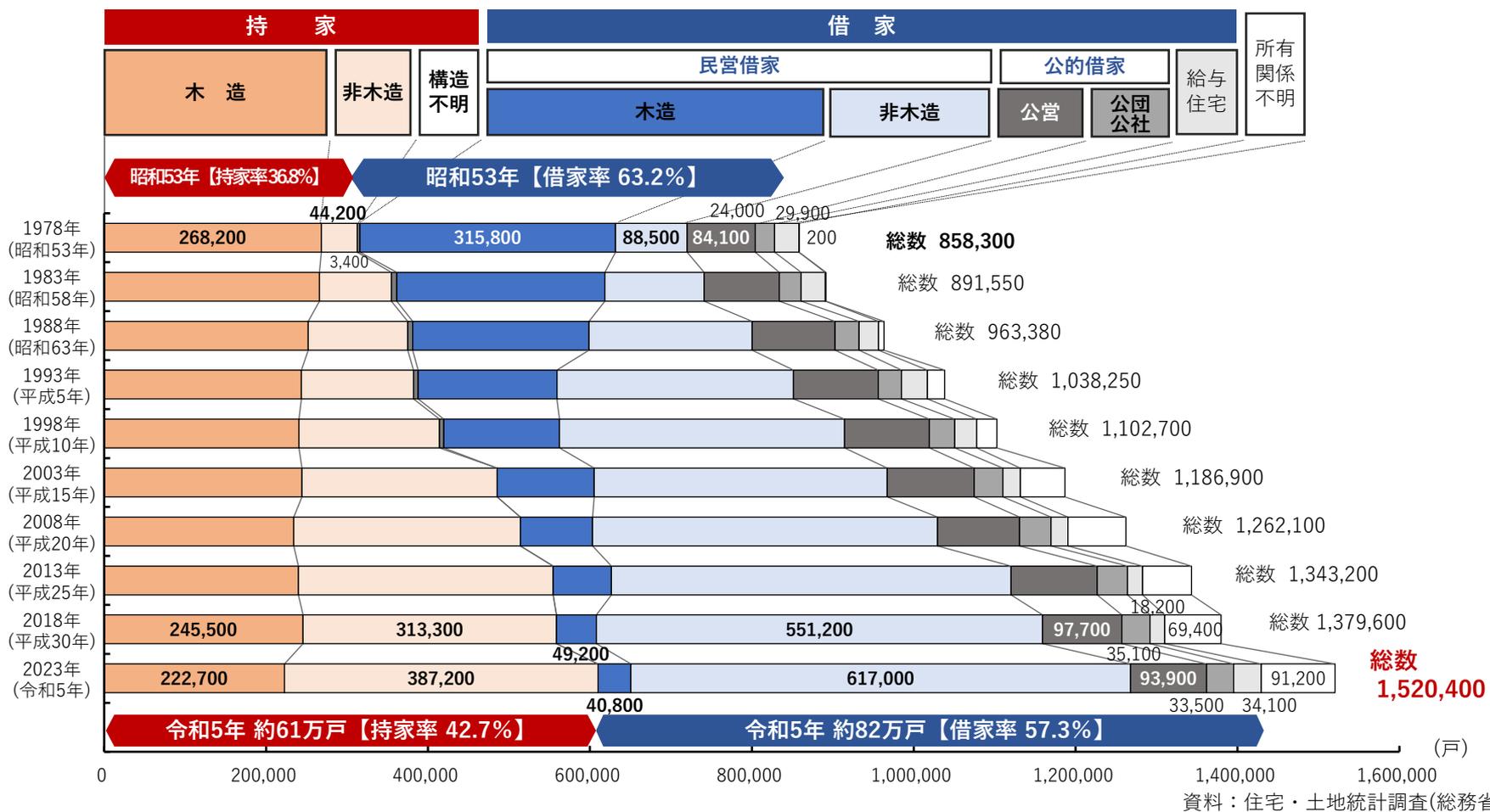


注：（ ）内は、総住宅数を100とする構成比（%）

資料：住宅・土地統計調査(総務省)

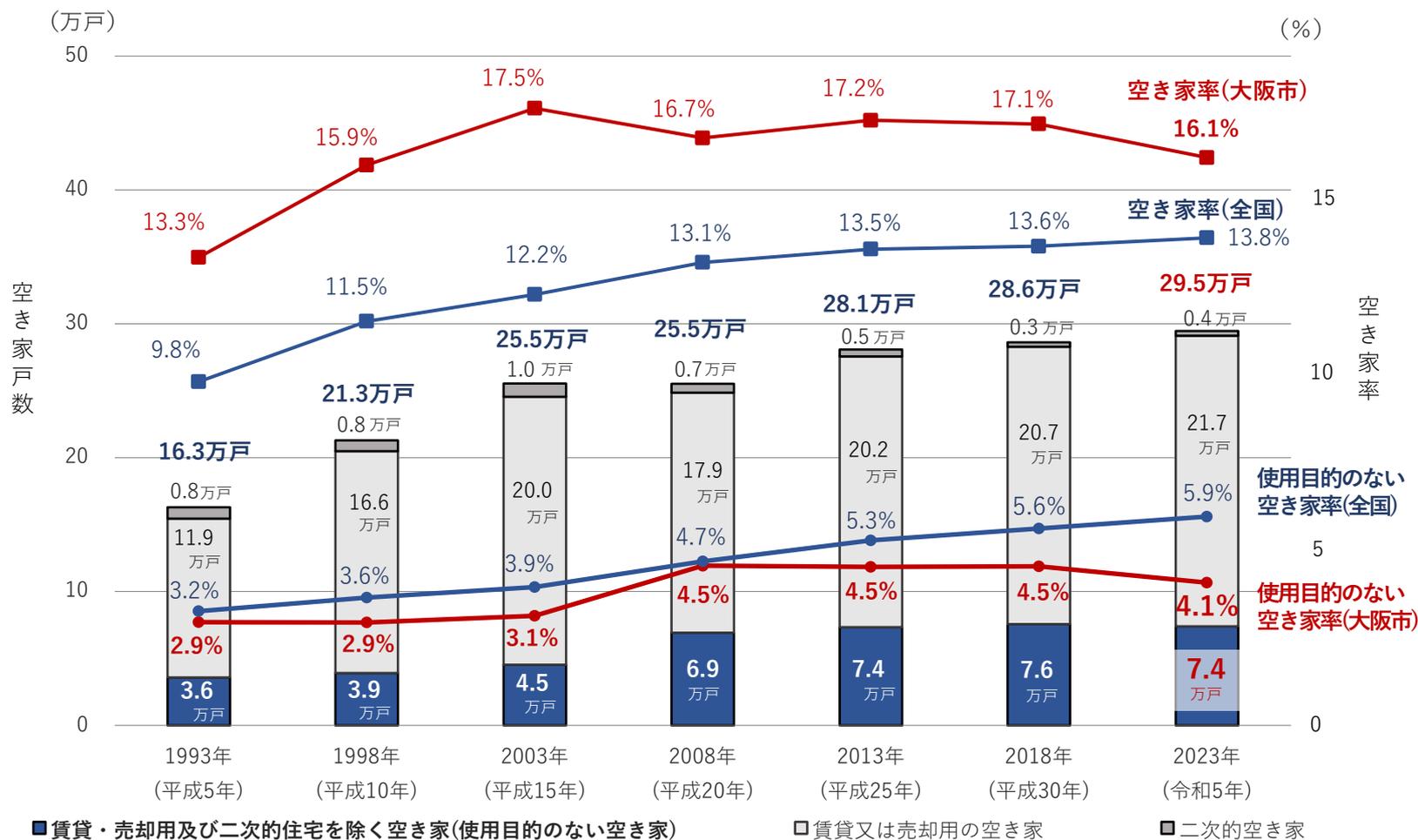
# 図3-2 所有関係別、構造別住宅数の推移

○ 大阪市内の総住宅のうち居住世帯のある住宅をみると、2023年(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、2023年(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3-3 種類別空き家戸数及び空き家率の推移

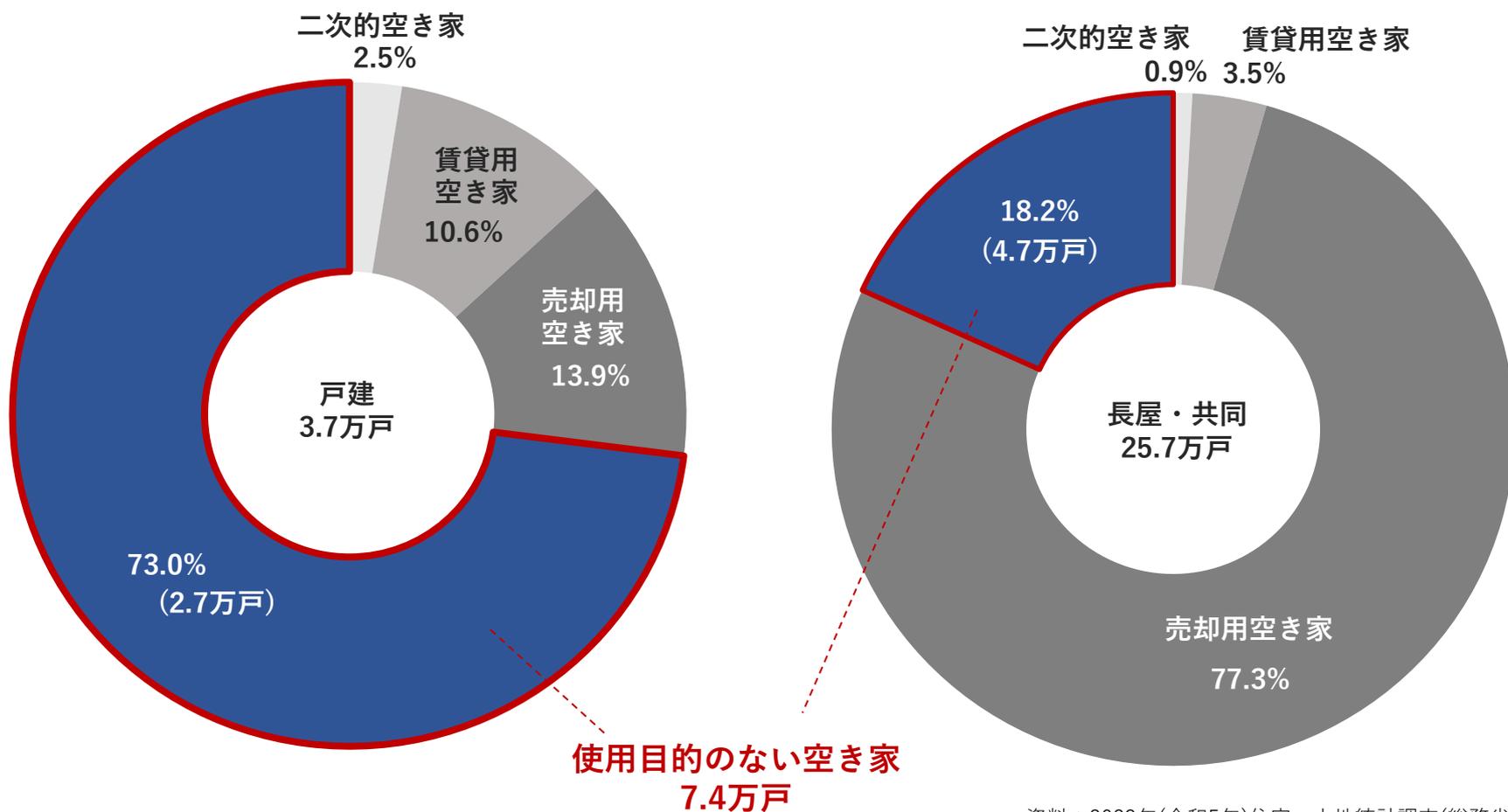
- 空き家戸数は増加傾向にあり、2023年(令和5年)では約29万戸、空き家率は16.1%。全国(13.8%)と比べて高い水準である。
- 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率(使用目的のない空き家率)は、4.1%と全国(5.9%)より低い。2023年(令和5年)では約7.4万戸となっている。



## 図3-4 建て方別空き家種別の状況

○ 大阪市の空き家約29万戸のうち戸建住宅は約3.7万戸、長屋・共同住宅は約25.7万戸となっている。建て方別空き家種別の状況を見ると、戸建住宅のうち73.0%、長屋・共同住宅のうち18.2%が、「使用目的のない空き家」となっている。

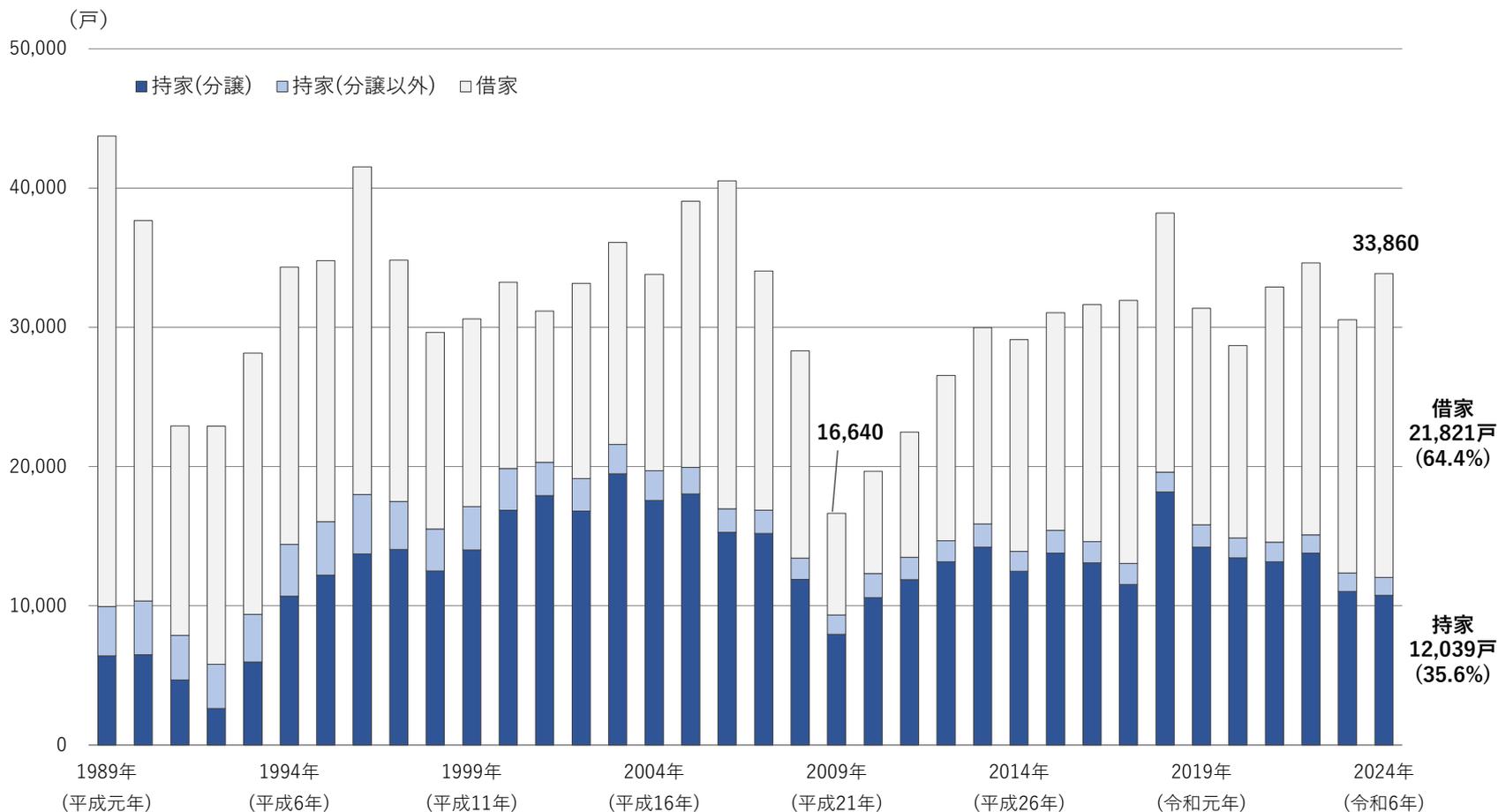
注：統計表の数値は、100位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。



資料：2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)

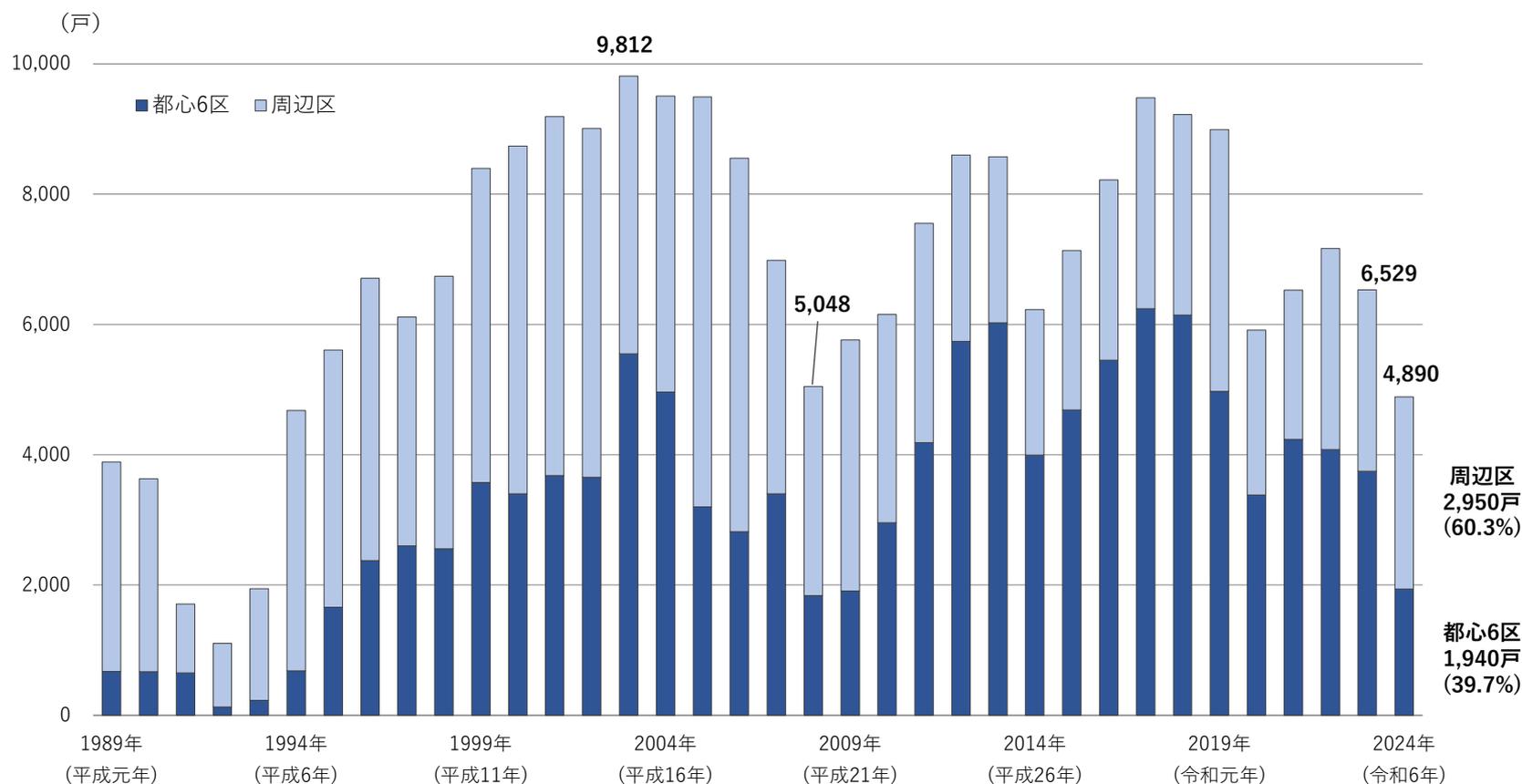
# 図3-5 着工新設住宅戸数の推移

○ 着工新設住宅戸数は、2009年(平成21年)に大幅に落ち込んだが、2013年(平成25年)以降は概ね3万戸の水準で推移し、2024年(令和6年)は約3.4万戸となっている。持家と借家の割合は、4：6となっている。



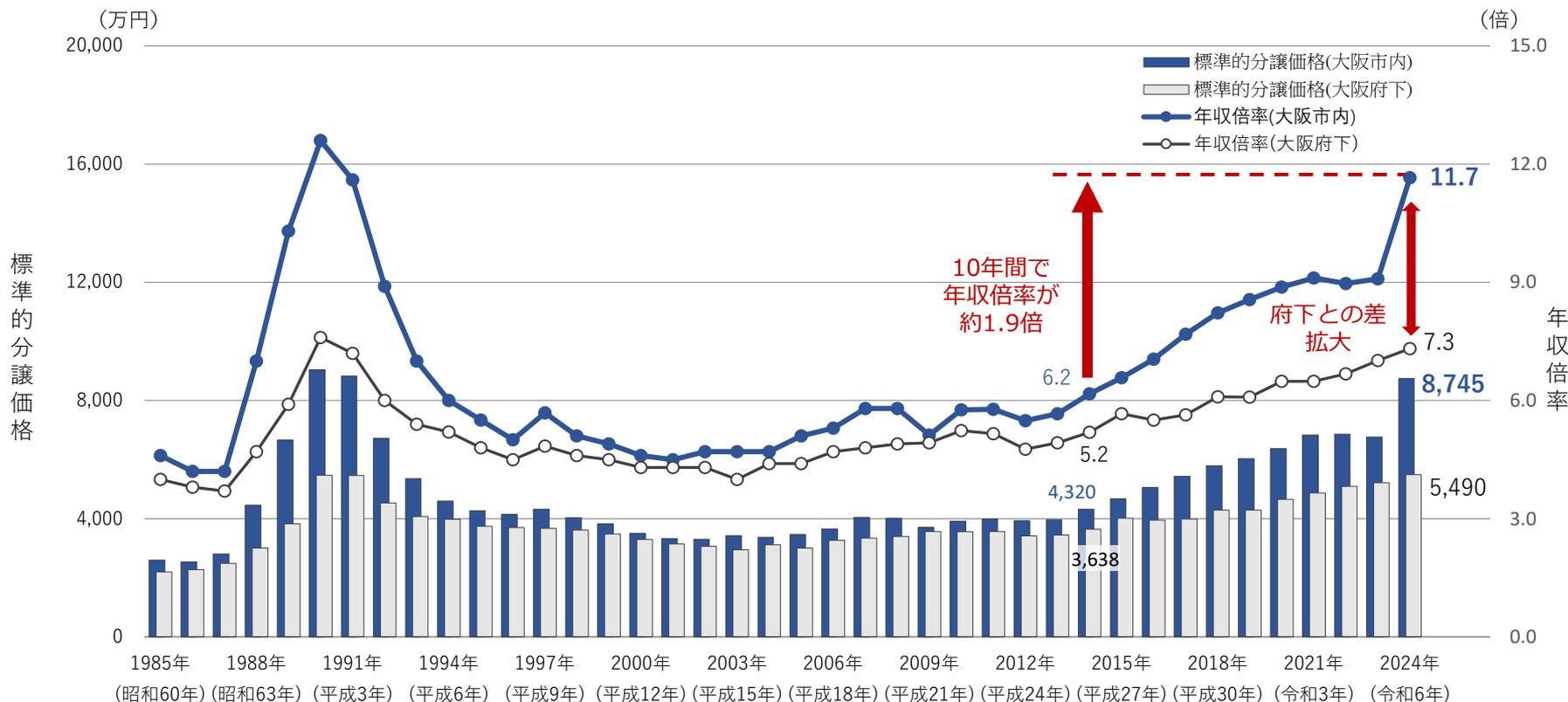
## 図3-6 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移

- 民間分譲マンションの新規供給戸数は、2003年(平成15年)の約9,800戸をピークに、2008年(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、2020年(令和2年)以降は6,000戸程度で推移している。
- 都心6区での新規供給戸数が増加し、2011年(平成23年)以降は全体の半数以上を占める傾向にあり、いわゆるタワーマンションも一定供給されている。



# 図3-7 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移

○ 土地価格の上昇や建築費・労務費の高騰などを背景に、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年で約1.9倍に拡大している。2024年(令和6年)では、大阪市内では約8,700万円(年収倍率11.7倍)、大阪府下で約5,500万円(年収倍率7.3倍)と、府下との差も拡大している。

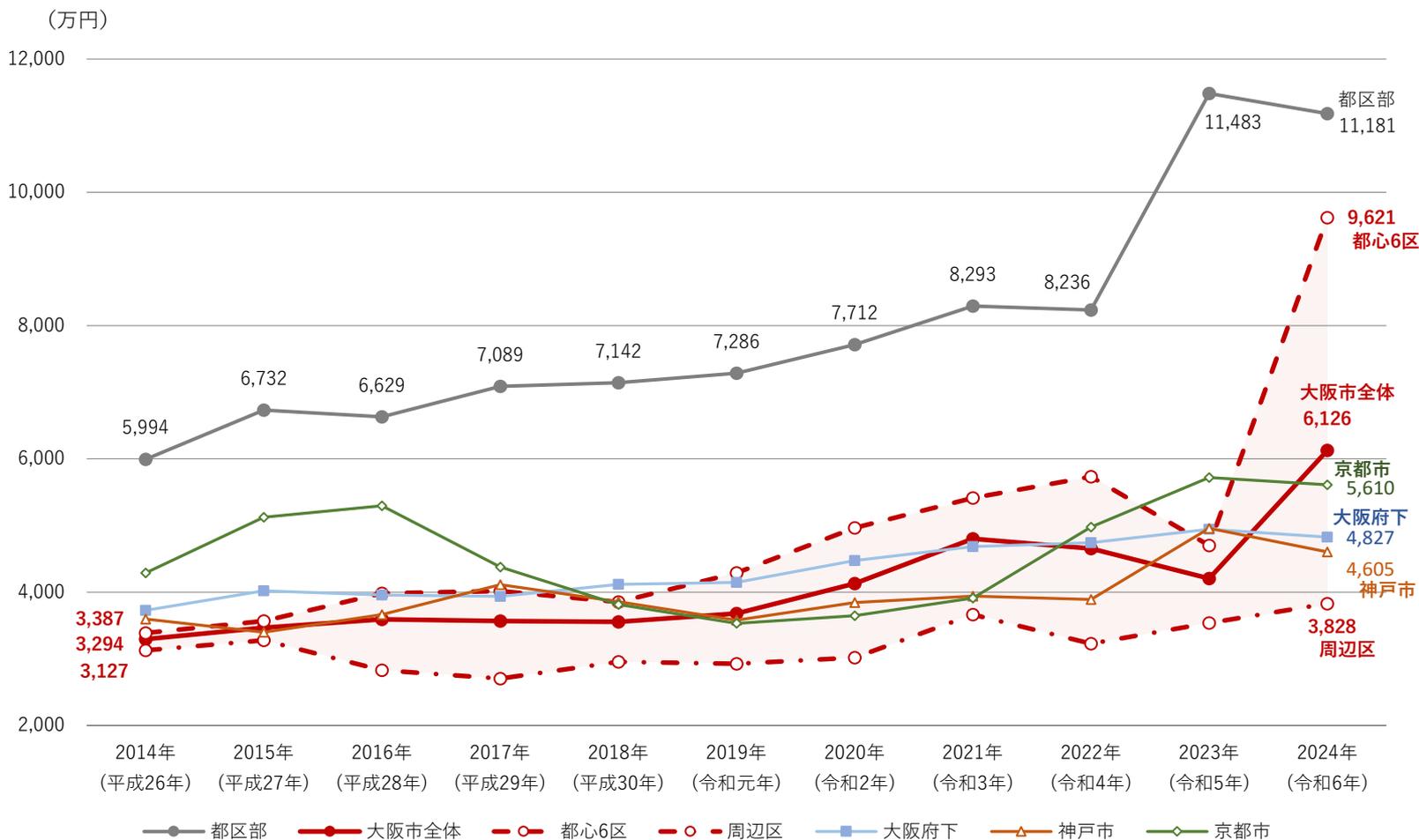


注1：標準的分譲価格は住戸専用面積を75㎡として計算した。  
 注2：年収倍率は標準的分譲価格を京阪神都市圏勤労世帯平均収入で除した。  
 注3：2000年(平成12年)以前の平均年収は当該年次末日時点の値、  
 2001年(平成13年)以降の平均収入は翌年1月～3月期の値。  
 (2024年(令和6年)のみ7～9月期の値を暫定的に用いている)  
 注4：大阪府下については、大阪市を除く。

資料：分譲価格 平均年収  
 …C R I(長谷工総合研究所)  
 …貯蓄動向調査(総務省)  
 …家計調査(総務省)

# 図3-8 民間分譲マンションの平均価格の他都市比較

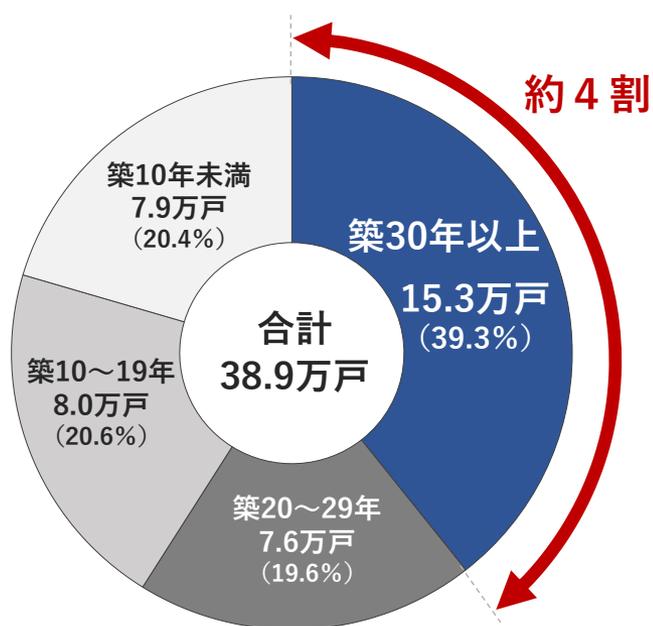
- 民間分譲マンション平均価格の大阪市の推移をみると、近年上昇傾向にあり、都心6区と周辺区の価格の差が大きくなっている。
- 都心6区の民間分譲マンション平均価格は近年他都市より高い傾向である一方、大阪市全体では他都市と同程度、周辺区は他都市より低くなっている。



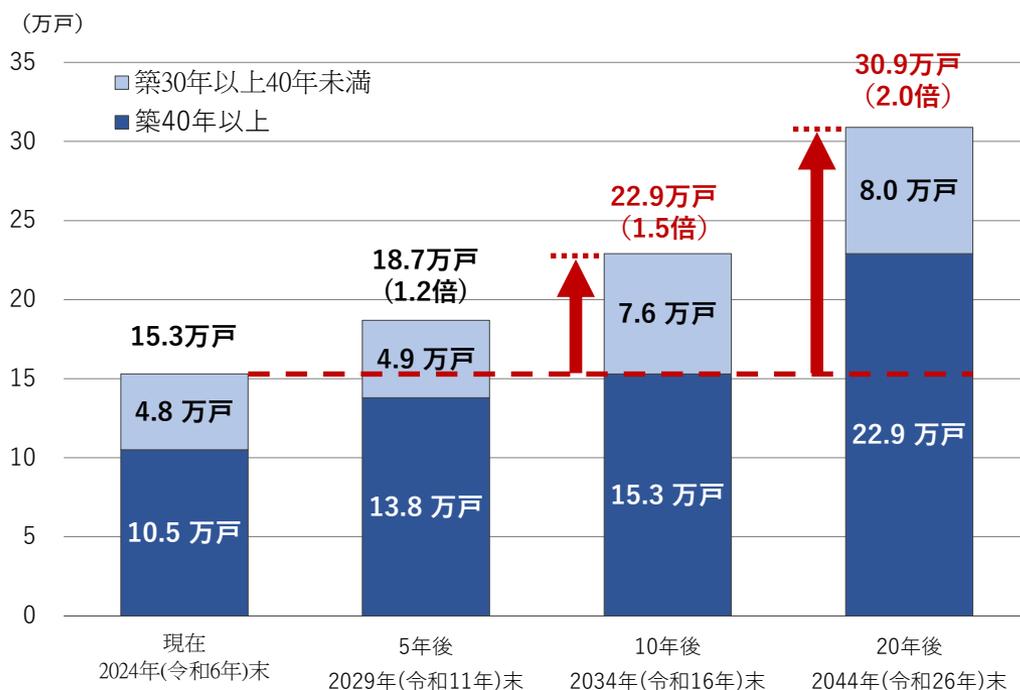
# 図3-9 分譲マンションの竣工時期別戸数、築30年以上のマンションの将来推計

- 大阪市の分譲マンションの戸数は、約38.9万戸である。(2024年(令和6年)末時点)
- 住宅ストック全体の戸数の約2割を占め、大阪市の主要な居住形態として定着している。
- 築30年以上のマンションは、約15.3万戸、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倍と急増見込である。

分譲マンションの竣工時期別戸数  
(2024年(令和6年)末時点)

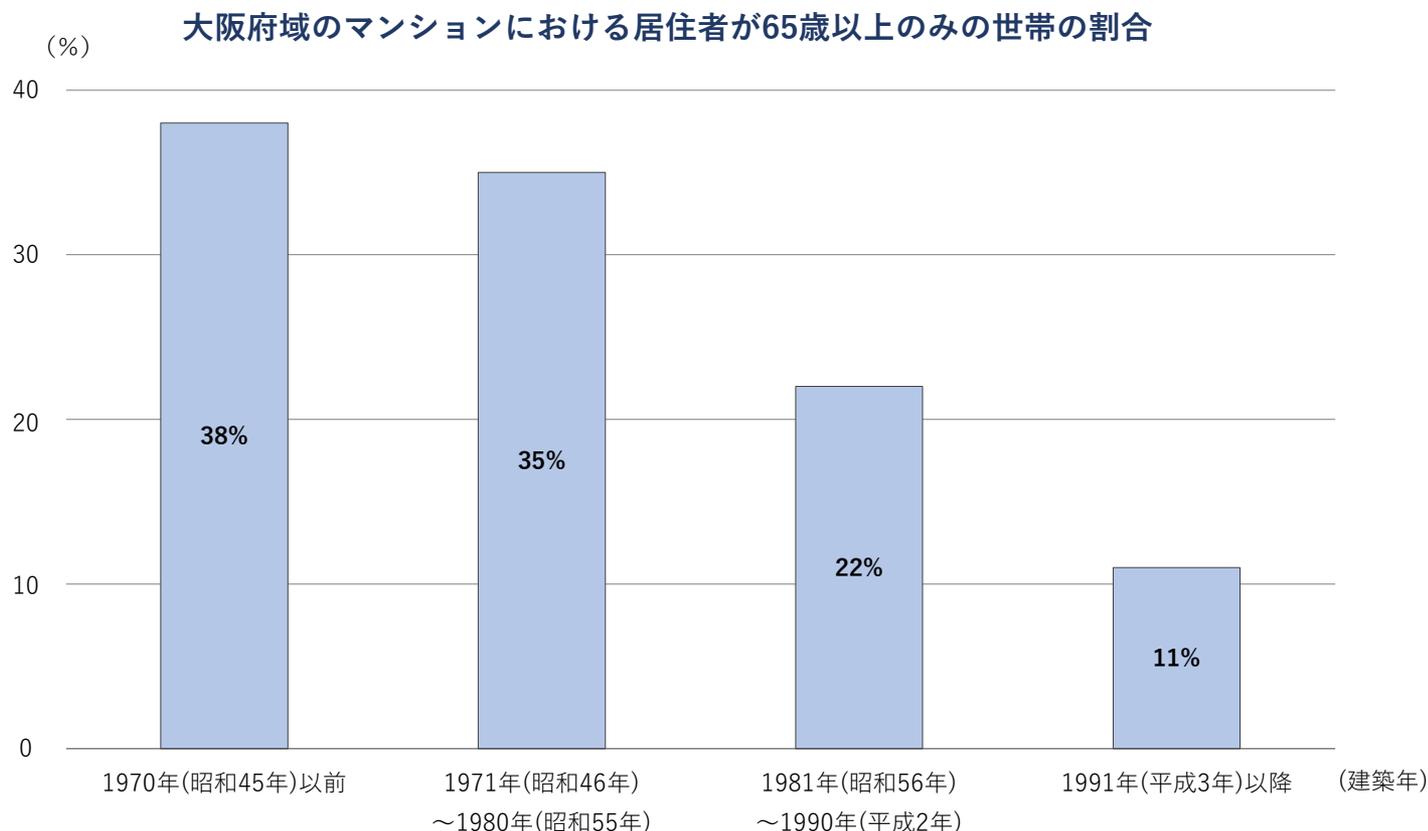


築30年以上のマンションの将来推移  
(2024年(令和6年)末時点)



## 図3-10 大阪府域のマンションにおける居住者が65歳以上のみの世帯の割合

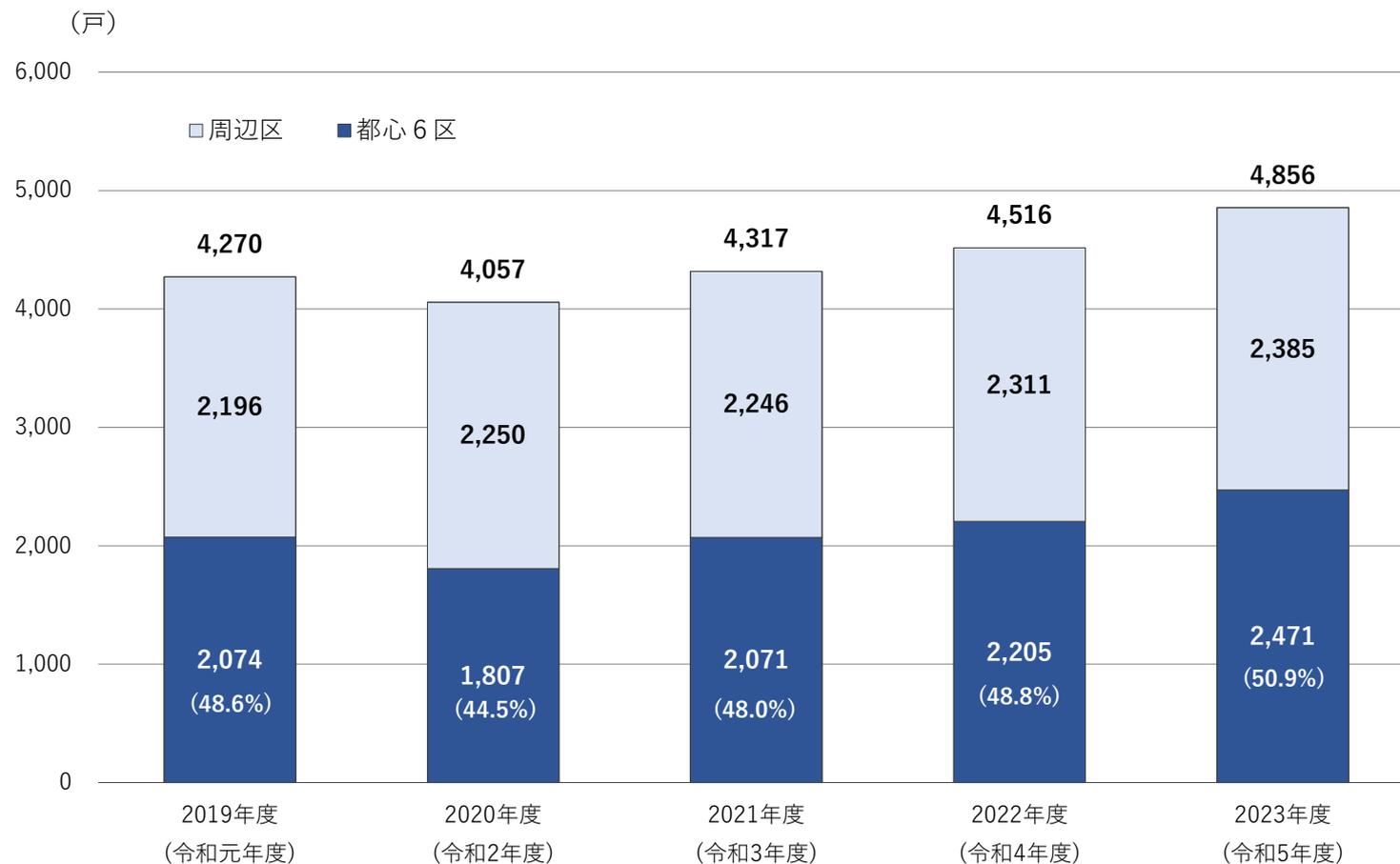
- 築年数が経過したマンションほど、居住者の高齢化や区分所有者の非居住化(賃貸化・空き住戸化)が進行している。
- 建物の高経年化と居住者の高齢化の両面から、マンションの管理・再生における課題が深刻化している。



資料：大阪市マンション管理適正化推進計画(2022年(令和4年)3月)  
2013年(平成25年)住宅・土地統計調査(大阪府独自集計)

## 図3-11 中古分譲マンションの売買にかかる成約戸数の推移

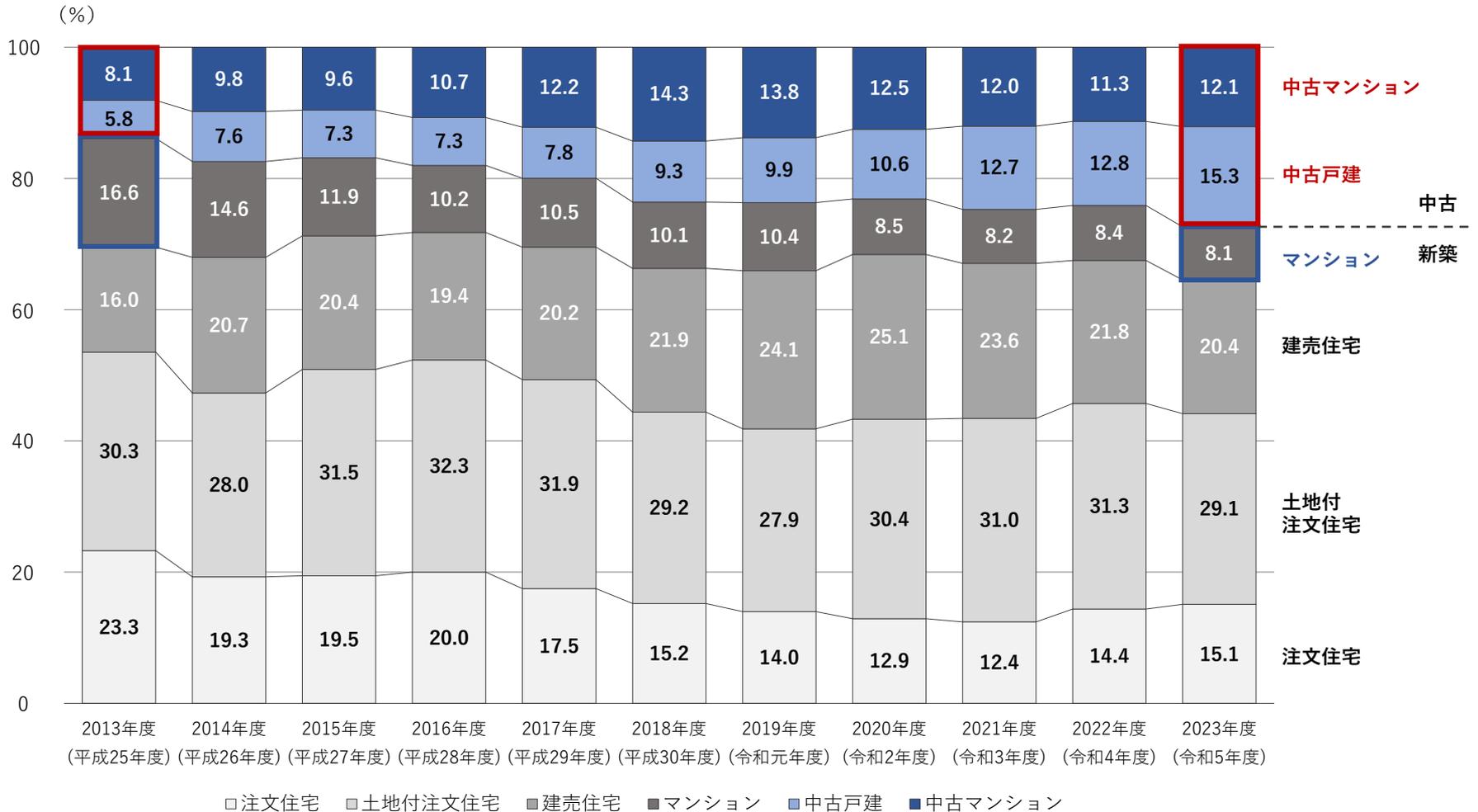
○ 住宅価格の高騰などを背景に、中古分譲マンションの成約戸数は、近年増加している。



資料：近畿レイنز

# 図3-12 融資区分別(建て方別)利用割合の推移(全国)

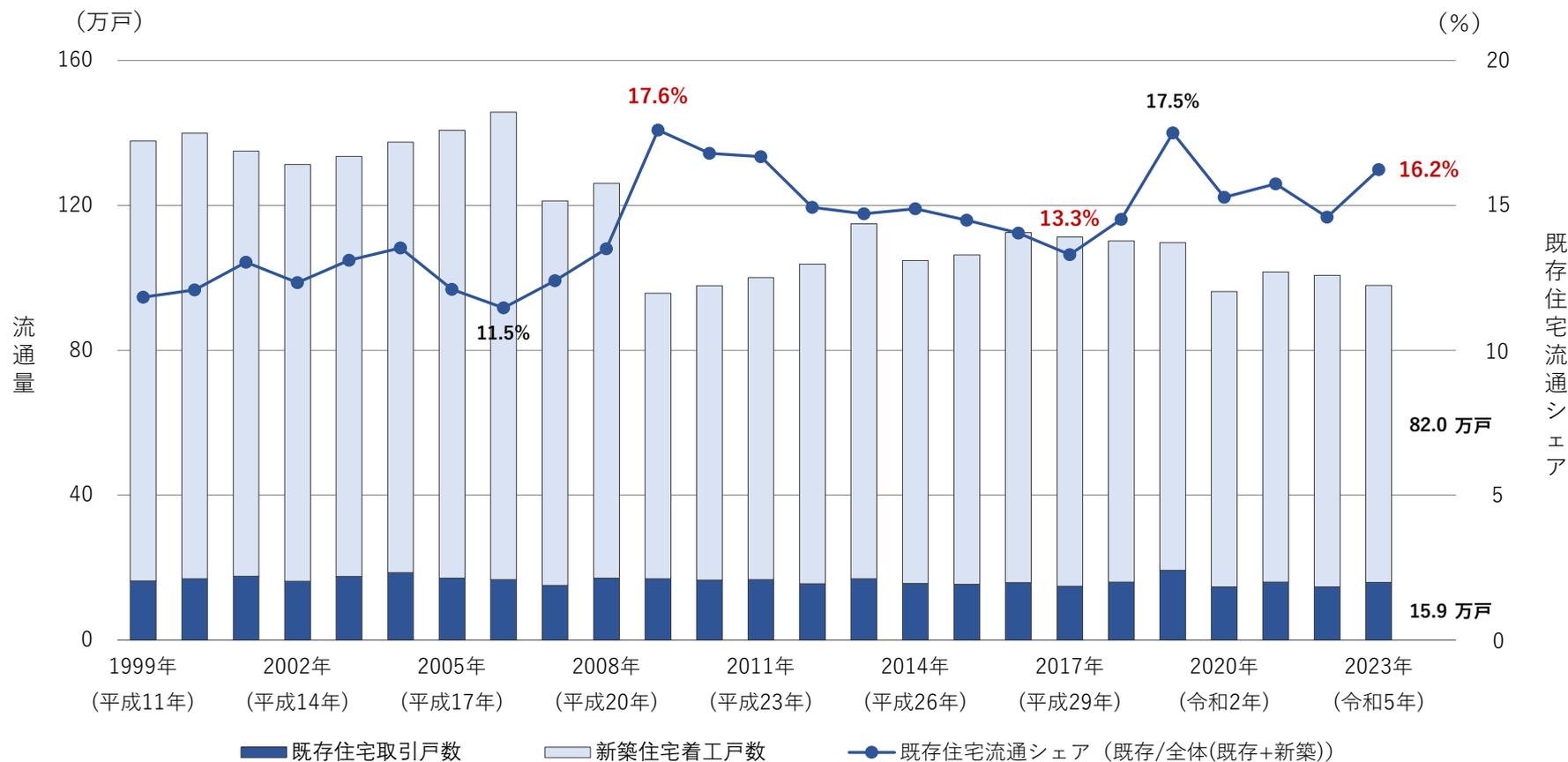
○ 融資についても、10年前と比べると、価格の高騰が激しい新築マンションの利用者が減り、中古(中古戸建+中古マンション)の利用者が増えている。



資料：2023年度(令和5年度)フラット35利用者調査(住宅金融支援機構)

# 図3-13 既存住宅流通シェアの推移(全国)

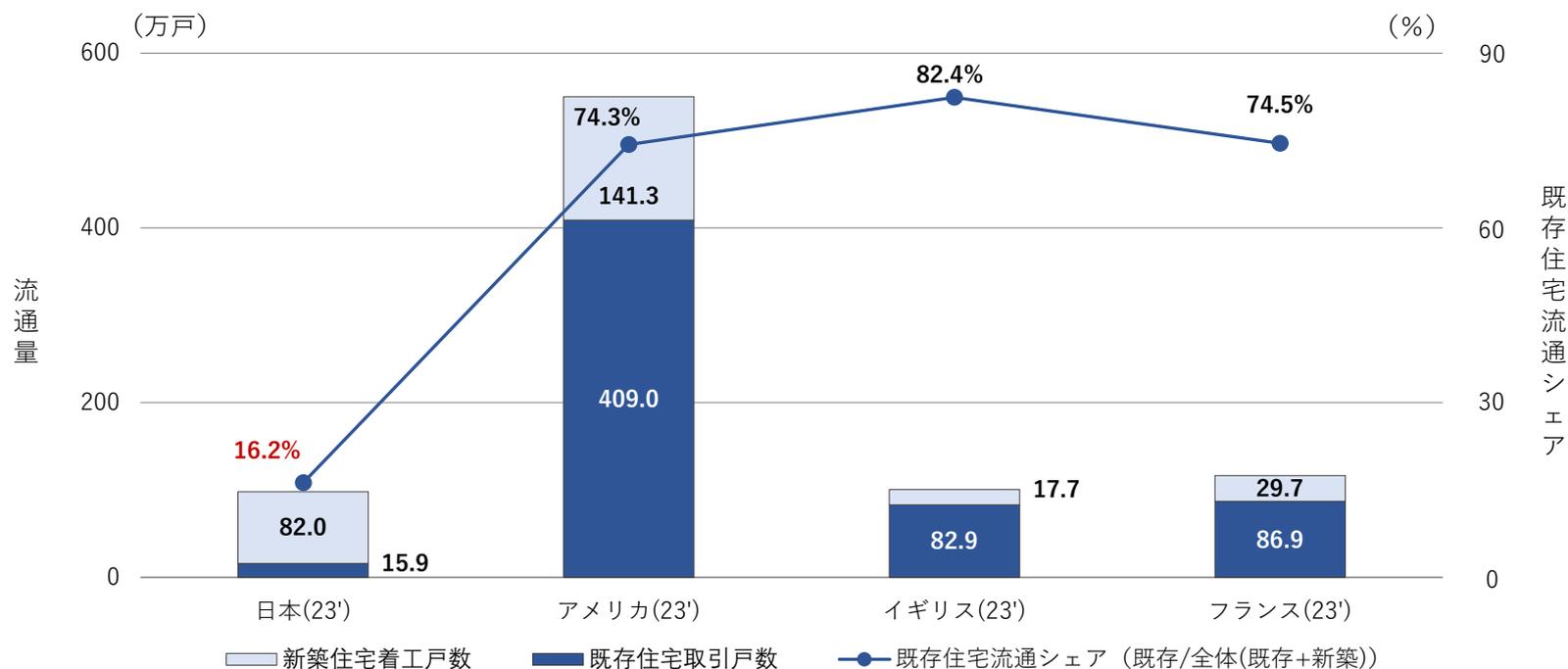
○ 全住宅流通量(既存住宅+新設住宅)に占める既存住宅の流通シェアは、2009年(平成21年)をピークに減少した後、2017年(平成29年)を境に増加傾向に転じ、2023年(令和5年)では約16.2%となっている。



資料：2024年度(令和6年度)住宅経済関連データ (国土交通省)  
 住宅・土地統計調査 (総務省)、住宅着工統計 (国土交通省)  
 ※平成15、20、25、30、令和5年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの

# 図3-14 既存住宅流通シェアの国際比較

- 日本の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比較すると1/5～1/4程度と低い状況である。
- 市内の住宅における空き家率の増加や新築住宅の価格高騰などの本市住宅事情、社会経済情勢を踏まえると、既存住宅の流通促進の活性化までにはまだ十分には至っていない。



資料：2024年度(令和6年度)住宅経済関連データ(国土交通省)

日本 …新設住宅着工統計(国土交通省)、2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)

アメリカ…New Residential Construction | U.S.Census Bureau

Existing-Home Sales | National Association of REALTORS

イギリス…House building, UK: permanent dwellings started and completed | Office for National Statistics

Monthly property transactions completed in the UK with value of £40,000 or above | GOV.UK

フランス…Conjoncture de l'immobilier - Résultats au quatrième trimestre 2023 | Données et études statistiques

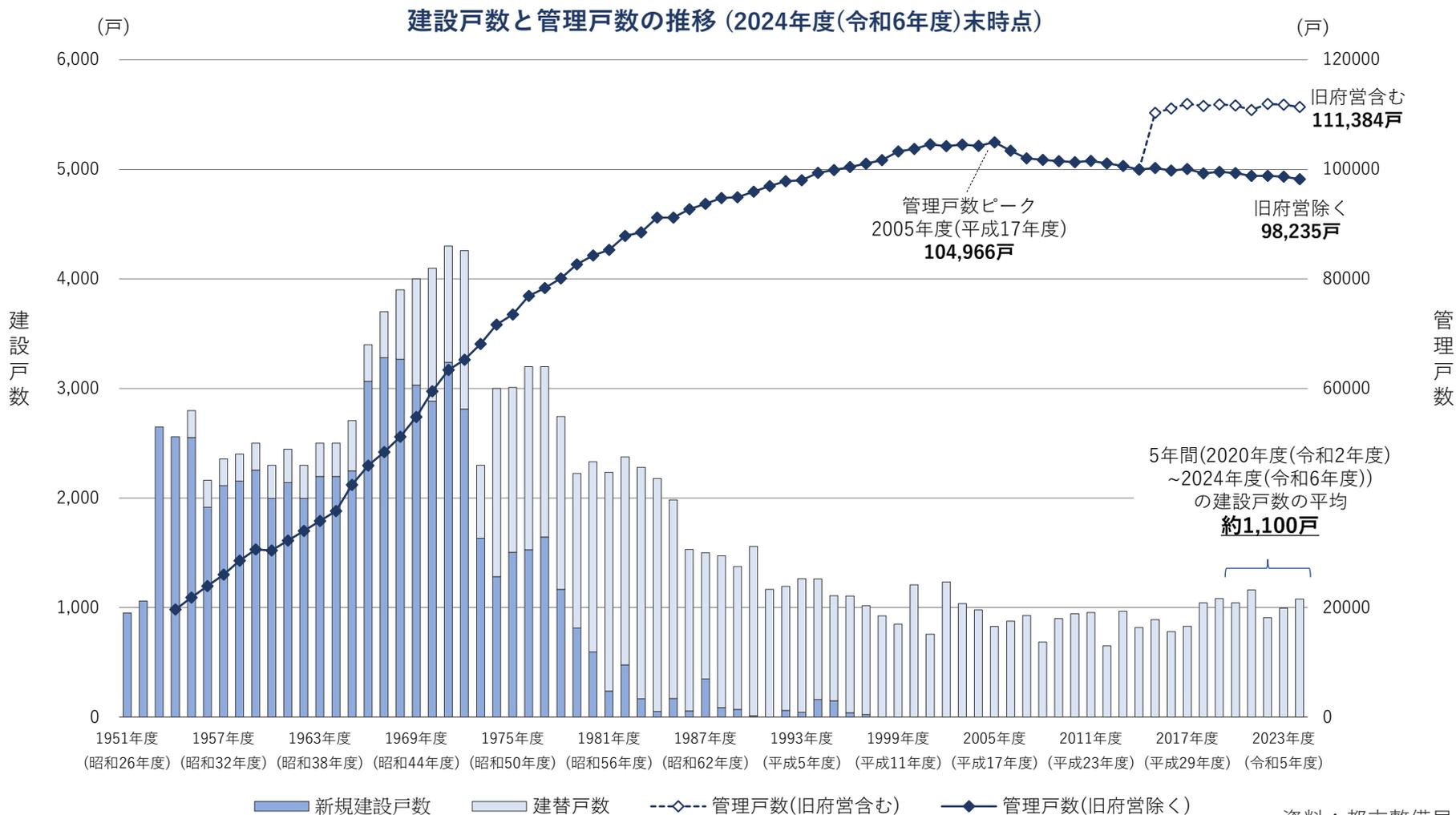
House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run

| Inspection générale de l'environnement et du développement durable

※イギリスの既存住宅流通量については取引額4万ポンド以上の物件の取引戸数を利用。

# 図3-15 市営住宅の建設戸数と管理戸数の推移

- 大阪市の市営住宅の管理戸数は約11万戸である。
- 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、建替へシフトし、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図っている。

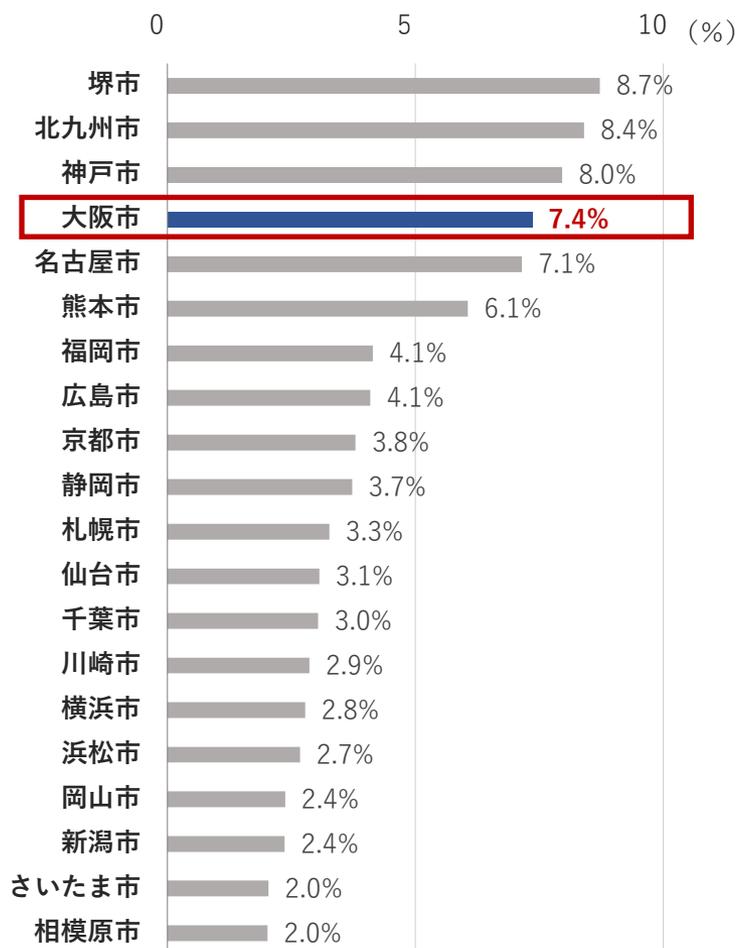


# 図3-16 市営住宅ストックの状況

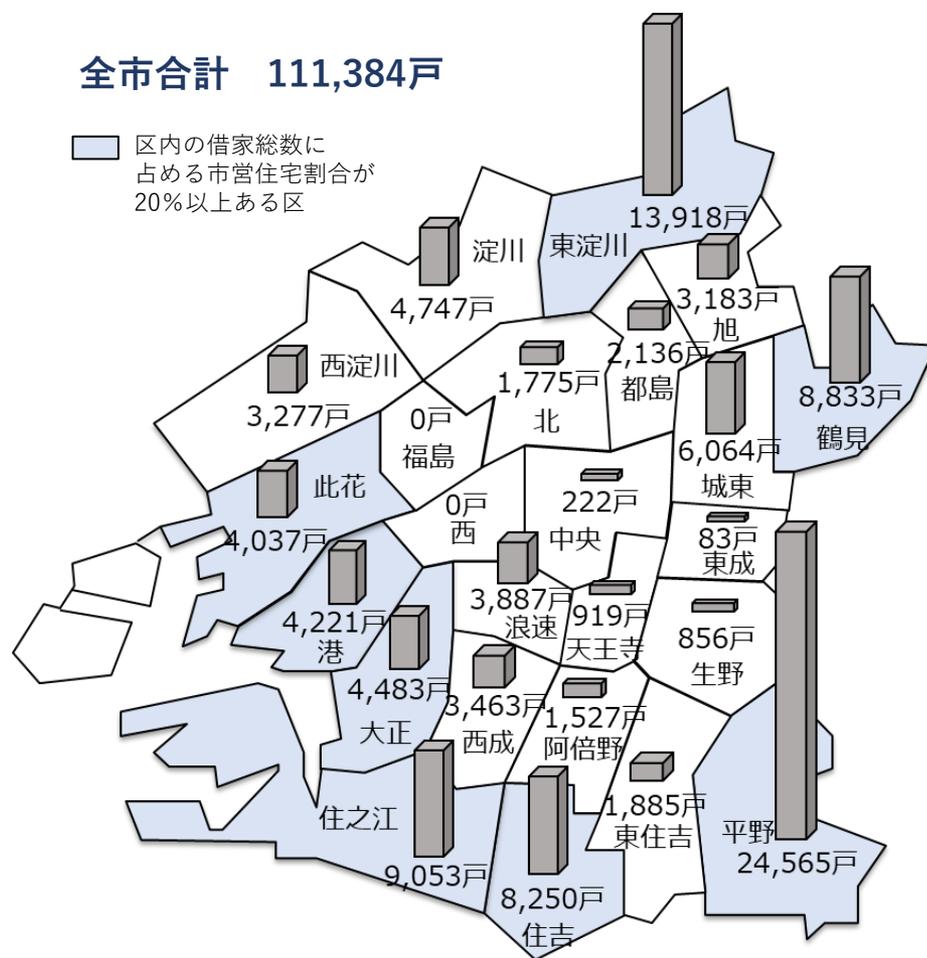
○ 大阪市の住宅総数に占める市営住宅の割合は約7.4%であり、政令市の中でも上位である。都心部以外の周辺区に多く、大規模団地を形成しているところも存在する。

### 政令市比較 (2023年度(令和5年度)末時点)

注：住宅総数に占める市営、道府県営住宅の割合



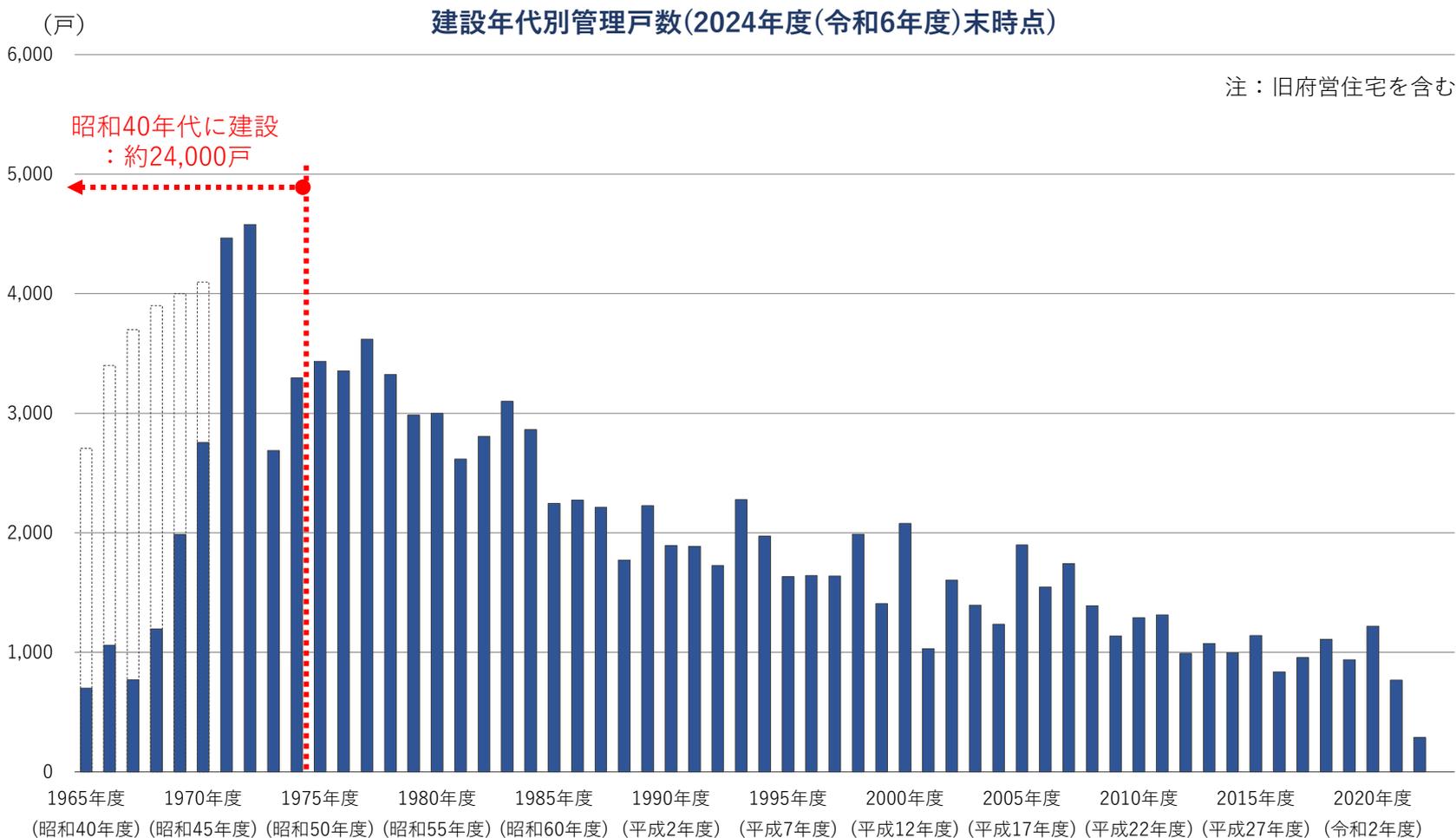
### 区別分布状況 (2024年度(令和6年度)末時点)



資料：2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)、都市整備局

# 図3-17 市営住宅の建設年代別管理戸数

○ 昭和40年代に大量建設された住宅が更新の時期を迎えており、計画的に建替に取り組んでいるが、ストック全体の約2割を占めるなど、建替が必要な住宅が依然として多く残っている。



## **(4) 求められる住まいとまちの安全確保**

## 図4-1 近年発生した大規模な地震

○ 日本各地で震度6強以上の大地震が続発している。

1995年(平成7年)	1月	阪神・淡路大震災	: 震度7
2000年(平成12年)	10月	鳥取県西部地震	: 震度6強
2004年(平成16年)	10月	新潟県中越地震	: 震度7
2007年(平成19年)	7月	新潟県中越沖地震	: 震度6強
2008年(平成20年)	6月	岩手・宮城内陸地震	: 震度6強
2011年(平成23年)	3月	東日本大震災	: 震度7
2016年(平成28年)	4月	熊本地震	: 震度7
2018年(平成30年)	6月	大阪府北部地震	: 震度6弱
2018年(平成30年)	9月	北海道胆振東部地震	: 震度7
2019年(令和元年)	6月	山形県沖地震	: 震度6強
2021年(令和3年)	2月	福島県沖地震	: 震度6強
2022年(令和4年)	3月	福島県沖地震	: 震度6強
2023年(令和5年)	5月	奥能登地震	: 震度6強
2024年(令和6年)	1月	能登半島地震	: 震度7

# 図4-2 大阪市域の地震による被害想定、体制整備の必要性

- 今後、南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震などの大規模地震発生の可能性が高まっており、住まいとまちの安全確保は喫緊の課題である。
- 頻発化・激甚化する大規模地震や風水害等の自然災害に備えた体制の準備が重要であり、自助・共助・公助の観点から、総合的な防災力の向上が求められる。

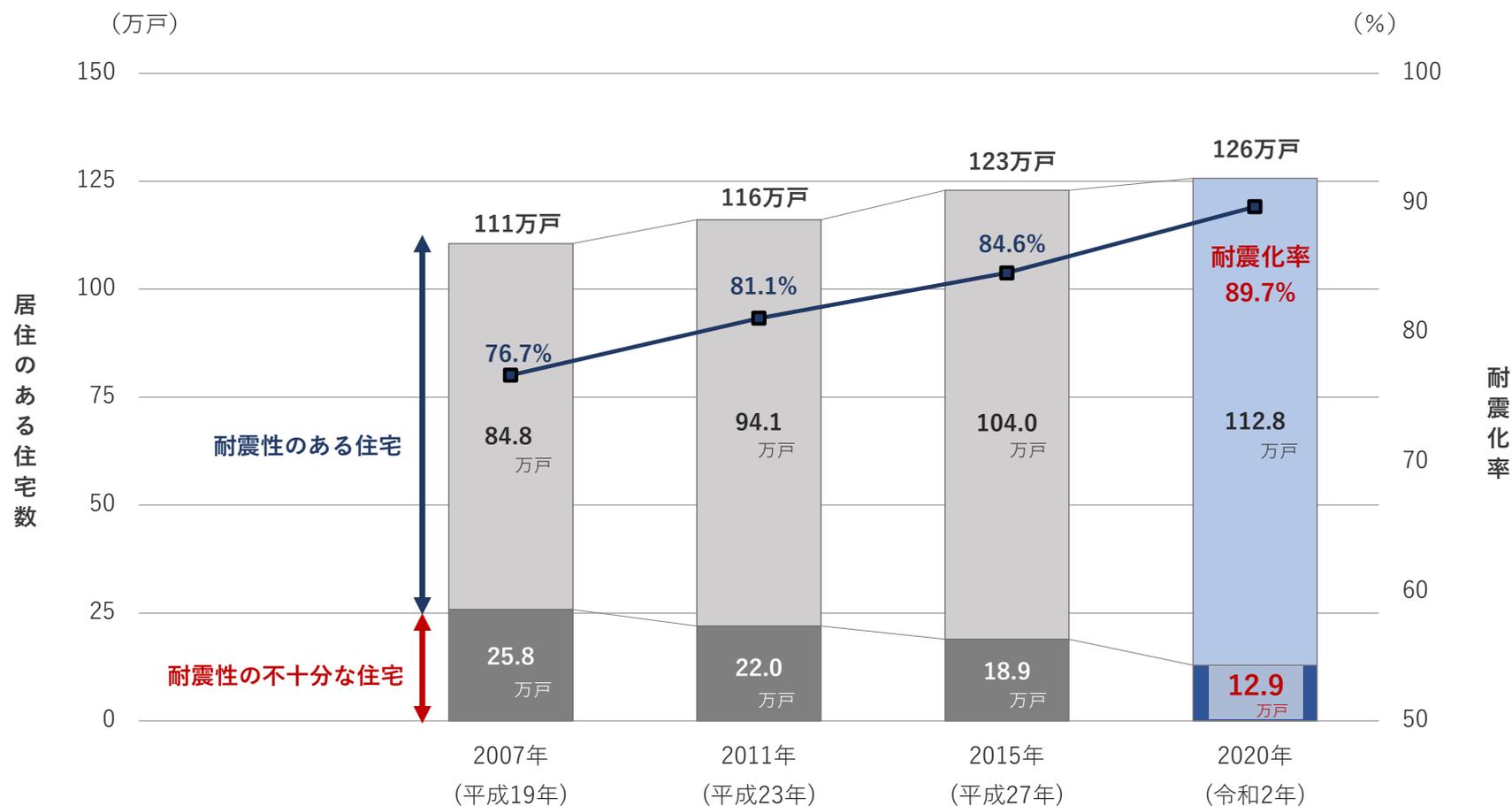
項目	大阪市域への影響が考えられる地震						
	内陸活断層による地震				海溝型（プレート境界）の地震		
	上町断層帯地震	生駒断層帯地震	有馬高槻断層帯地震	中央構造線断層帯地震	南海トラフ地震		
地震規模（マグニチュード）	7.5～7.8	7.3～7.7	7.3～7.7	7.7～8.1	7.9～8.6	9.0～9.1	
発生確率 <sup>(注2)</sup>	2～3%	0～0.2%	0.04%～0	0～14%	70～80%		
震度	5強～7	5弱～6強	5弱～6弱	4～5強	5弱～6弱	5強～6弱	
建物被害	全壊棟数	166,800	62,800	4,700	700	8,500	78,900
	木造	145,700	58,200	4,400	600	8,000	71,100
	非木造	21,100	4,600	300	100	500	7,800
	半壊棟数	109,900	72,300	9,700	1,700	17,700	217,100
	木造	82,200	59,700	8,400	1,400	15,200	164,900
非木造	27,700	12,600	1,300	300	2,500	52,200	
火災 <sup>(注3)</sup>	炎上 1日 1時間	325件	81件	4件	0	6件	— <sup>(注5)</sup>
	残火災	162件	41件	2件	0	3件	— <sup>(注5)</sup>
	残火災	6件 <sup>(注4)</sup>	0	0	0	0	— <sup>(注5)</sup>

項目	大阪市域への影響が考えられる地震						
	内陸活断層による地震				海溝型（プレート境界）の地震		
	上町断層帯地震	生駒断層帯地震	有馬高槻断層帯地震	中央構造線断層帯地震	南海トラフ地震		
ライフライン被害	停電率	約64%	約7%	約1%	約0.1%	約2%	約49%
	停電軒数	約983千軒	約105千軒	約10千軒	約1千軒	約26千軒	約720千軒
	復旧期間	約1週間	約6日	約2日	約1日	約1日	約1週間
	供給停止率	約81%	約32%	0%	0%	0%	約53%
	供給停止戸数	1,195千戸	475千戸	0	0	0	約704千戸
	復旧期間	約2～3ヶ月	約0.5～1.5ヶ月	約0.5～1.5ヶ月	約2週間	—	約1ヶ月 <sup>(注6)</sup>
	水道断水率 <sup>(注7)</sup>	約45%	約45%	約22%	約11%	約20%	約30% <sup>(注8)</sup>
	断水人口	1,215千人	1,215千人	594千人	297千人	540千人	848千人
	復旧期間	約3週間	約3週間	約10日	約1週間	約1週間	約2週間 <sup>(注9)</sup>
	下水道機能支障率	—	—	—	—	—	約5.4%
機能支障人口	—	—	—	—	—	144千人	
復旧期間	—	—	—	—	—	約1週間	
電話	固定電話不通率	約13%	約2%	約0.9%	約0.2%	0%	約48%
	不通契約件数	約525千回線	約64千回線	約35千回線	約9千回線	0	約533千回線
	復旧期間	約2週間	約2週間	約2週間	約5日	—	約1ヶ月
人的被害	死者（人）	8,500	1,400	～100	0	～100	119,600
	負傷者（人）	41,000	37,800	6,100	900	10,300	53,600
避難所生活者（人）	343,500	148,300	16,000	3,000	28,300	821,200	

出典：大阪市地域防災計画(2025年(令和7年)3月策定)

## 図4-3 民間住宅の耐震化率の推移

- 大阪市における民間住宅の耐震化率は2020年(令和2年)推計で89.7%と一定上昇しているが、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：大阪市耐震改修促進計画(2021年(令和3年)3月改定)  
住宅・土地統計調査(総務省)から推計

## 図4-4 民間住宅の耐震化の状況

- 民間住宅全体としての耐震化率は一定上昇しているものの、木造戸建の耐震化率は76.0%、共同住宅等の耐震化率は93.3%であり、耐震化等の更なる促進が必要である。

(単位：戸)

	総住宅数	新耐震 基準以降 (1982年 (昭和57年)以降)	新耐震 基準以前 (1982年 (昭和57年)以前)	耐震性を 満たす住宅	耐震性の 不十分な住宅	耐震性の ある住宅	2020年 (令和2年) 耐震化率
民間住宅	1,257,400	990,800	266,600	137,200	129,400	1,128,000	89.7%
木造戸建	261,200	169,500	91,700	29,000	62,700	198,500	<b>76.0%</b>
共同住宅等	996,200	821,300	174,900	108,200	66,700	929,500	<b>93.3%</b>

注1：2020年(令和2年)推計

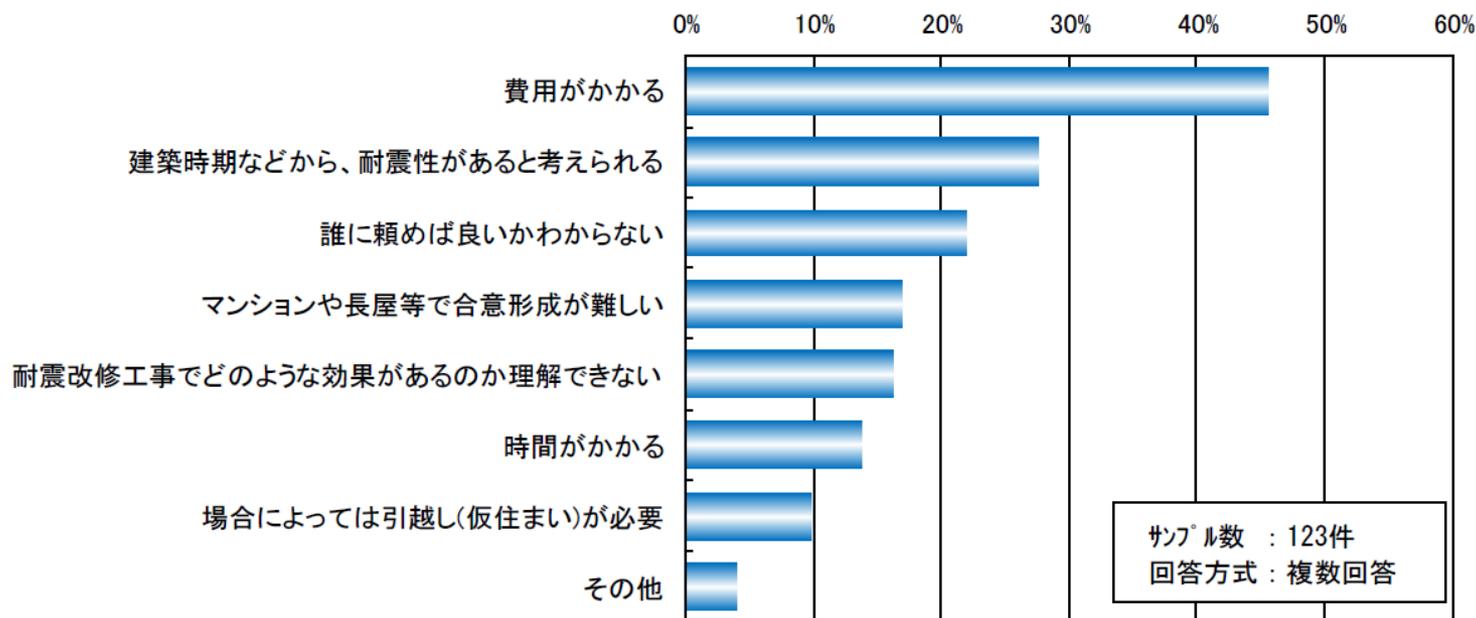
注2：「木造戸建」とは、木造及び防火木造の戸建住宅

注3：「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋、非木造戸建、その他の合計

## 図4-5 建物所有者が耐震改修工事を実施しない理由

- 建物所有者へのアンケートでは、耐震化における費用負担や合意形成等に関する課題が挙げられている。

耐震改修工事を実施しない理由 (2020年度(令和2年度)・市民アンケート)



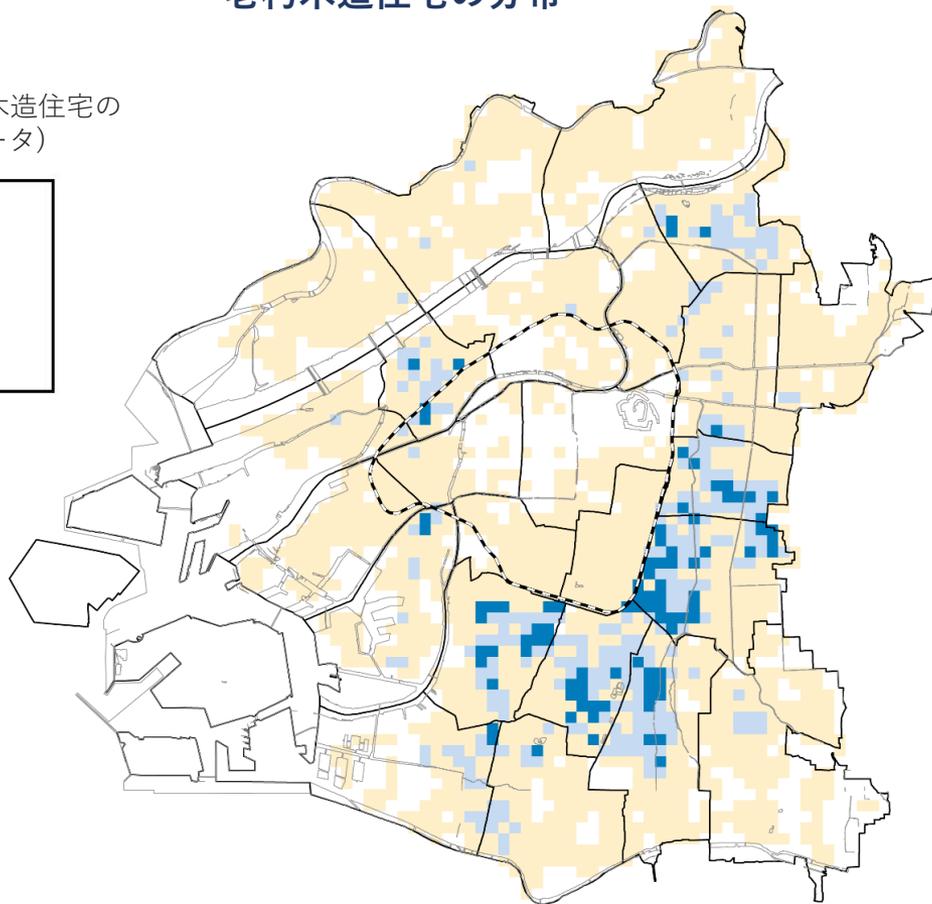
出典：大阪市耐震改修促進計画(2021年(令和3年)3月改定)

## 図4-6 老朽木造住宅の分布

- 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している。

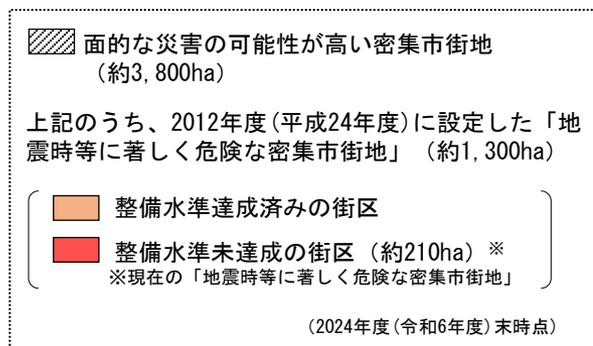
### 老朽木造住宅の分布

1980年(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)

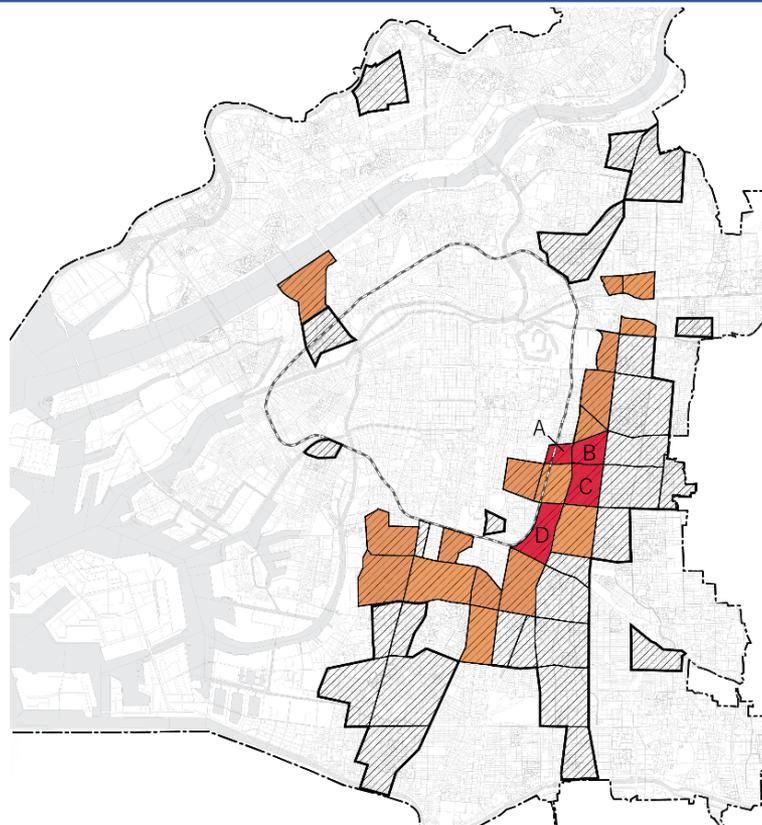


## 図4-7 密集住宅市街地整備の状況

- 2012年度(平成24年度)に設定した「地震時等に著しく危険な密集市街地」(危険密集市街地)は、大幅に縮小(約1,300ha(2012年(平成24年)10月)⇒約210ha(2025年(令和7年)3月))するなど、密集住宅市街地は着実に改善しているが、すべての危険密集市街地の解消を図るため、更なる促進策が必要である。
- 危険密集市街地は順次解消していく見込みであるが、危険密集市街地の解消は最低限の安全性が確保された状態とされており、老朽木造住宅が依然として多く残されている街区などでは、一定の地震被害が想定される。



防災街区	街区面積
A	24 ha
B	46 ha
C	65 ha
D	79 ha



## **(5) 住むまち大阪の多様な魅力の再認識**

## 図5-1 市内に残る都市・地域の魅力を高める建築物等

- 大阪市内には、伝統的な様式の町家や長屋、近代建築をはじめとする都市・地域の魅力を高める建築物等が数多く存在している。
- 町家や長屋などを改修・再生し、店舗兼住宅やアトリエ兼住宅など、多様な住まい方を実現するライフスタイルが注目されている。



町家



長屋



近代建築

## 図5-2 大阪の住文化の発信

- 「住むまち・大阪」の魅力情報の発信やイメージアップ等を図るためには、長い歴史の中で大阪が培ってきた住文化を効果的に発信することが重要である。

大阪くらしの今昔館における住文化の発信



# 図5-3 未利用地等を活用したまちの再生

- 土地の規模・形状、接道条件が悪い等により低未利用地が点在している場合があり、土地利用の更新によるまちの再生が課題となっているエリアもある。

## 【マメまちづくり事例】長原駅前地区土地区画整理事業

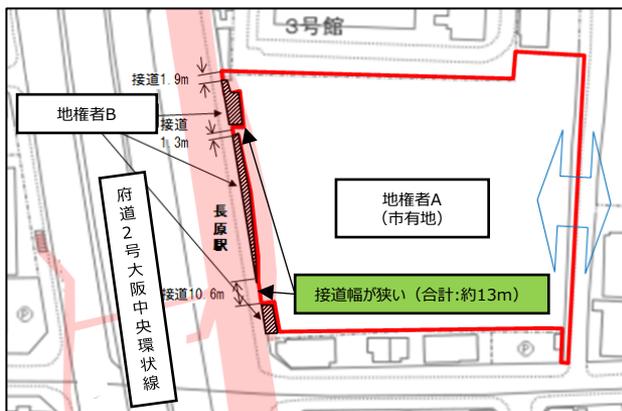
### 長原駅前未利用地を活用したまちづくり基本方針



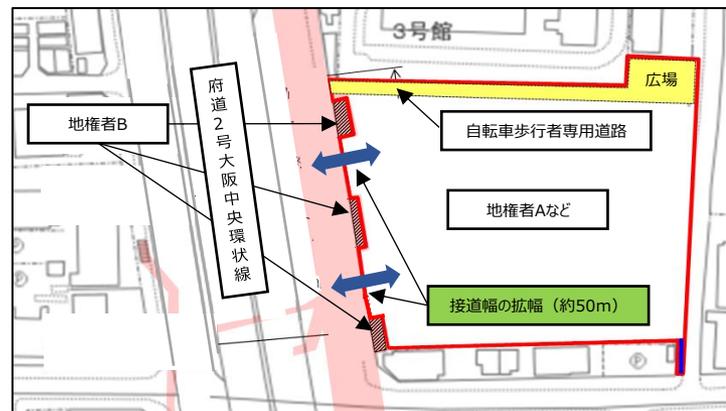
### イメージパース



### 事業実施前



### 事業実施後



## 図5-4 地域におけるまちづくり

- 大阪市内には、長い都市居住の歴史の中で形成されてきた住宅や建築物、まちなみなどの多様な地域資源に加え、地域を愛する多くの人々やそのネットワークといった、ハード・ソフト両面にわたる大阪ならではの魅力が蓄積されてきた。
- 地域住民をはじめNPOや民間企業など多彩な主体が活躍しており、地域の活力の源となっている。

生きた建築ミュージアム  
フェスティバル大阪



空家を活用した地域まちづくり  
(子どもの学習支援、遊び場を提供)



## 図5-5 地域の活性化の必要性

- 一方で、少人数世帯・高齢単身世帯の増加や、マンションなど共同住宅の増加といった地域コミュニティを取り巻く社会環境の変化に加え、個人の生活様式や価値観の多様化が進展したことにより、人と人とのつながりの希薄化が進んでいる面もある。

### 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の導入



高齢者と乳幼児の交流

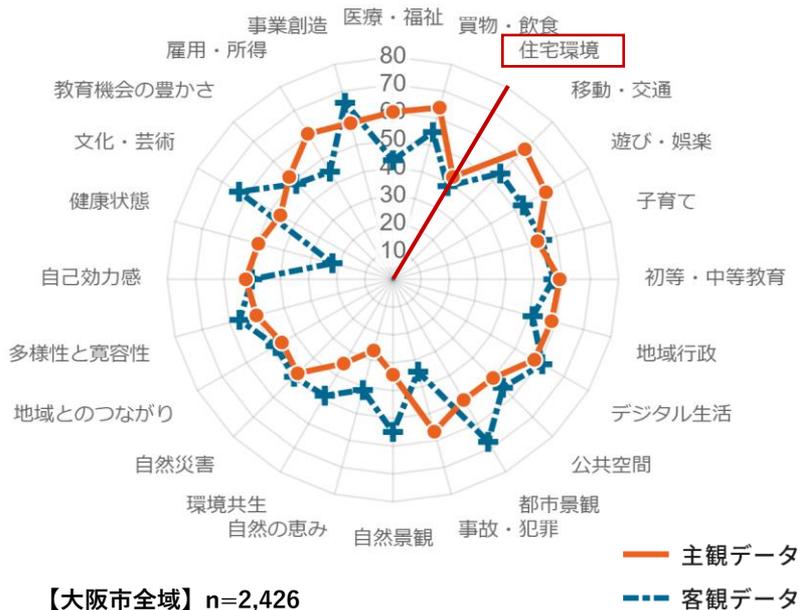


高齢者や地域の人のためのふれあいカフェ

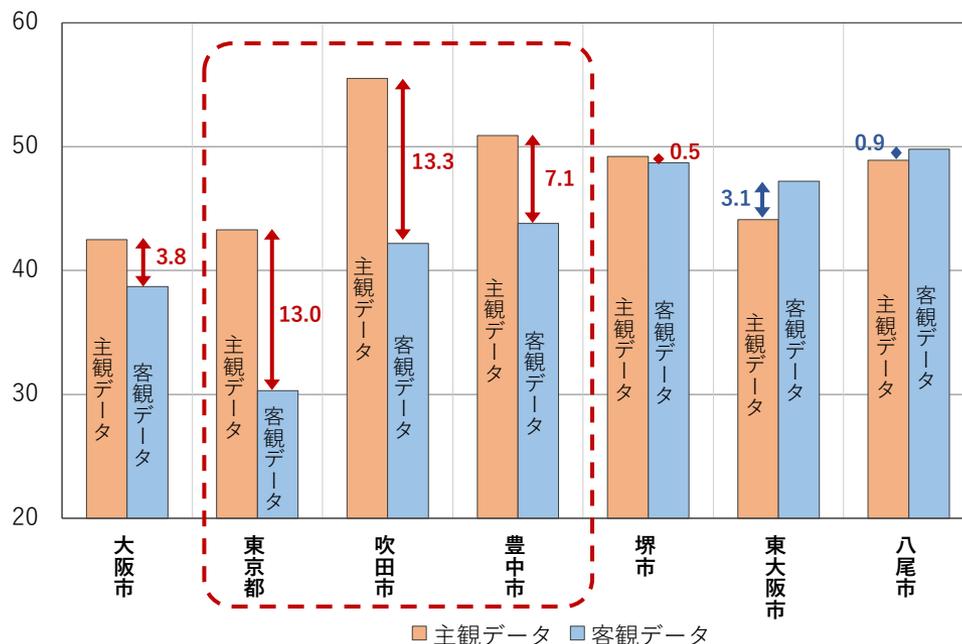
# 図5-6 地域幸福度Well-Being指標

- 大阪市は、「住宅環境」「自然景観」「自然の恵み」など居住環境に関する主観評価が低い。
- 「住宅環境」について、他都市と比較すると、客観評価に大きな差は見受けられないが、主観評価が低い。客観データの改善に加えて、「住むまち」としてのイメージの向上が課題となっている。

大阪市のWell-Being指標



「住宅環境」項目の主観・客観データ比較



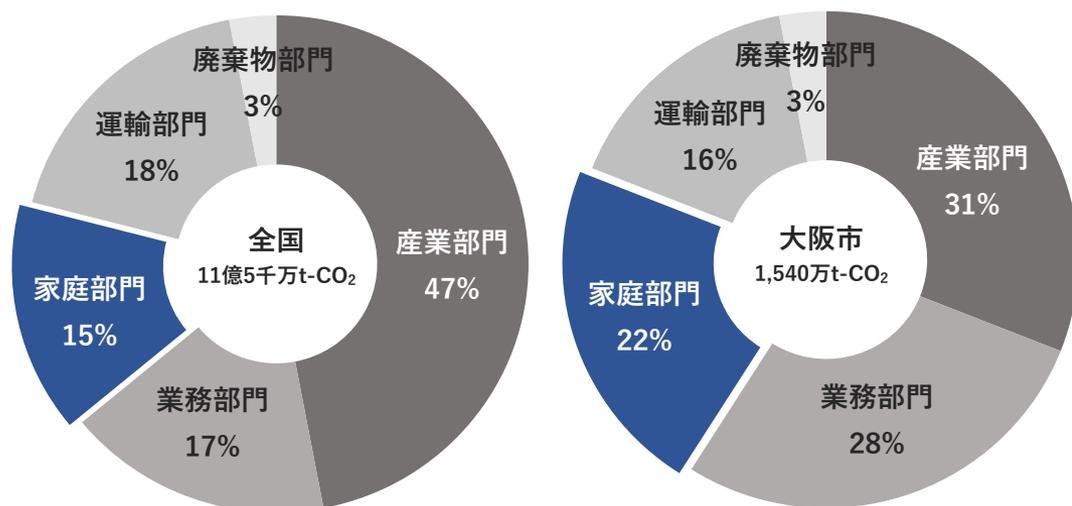
資料：2024年度(令和6年度)版 Well-Being 全国調査(デジタル庁)

## **(6) 新たな社会潮流への対応**

# 図6-1 CO<sub>2</sub>排出量・エネルギー消費量の状況

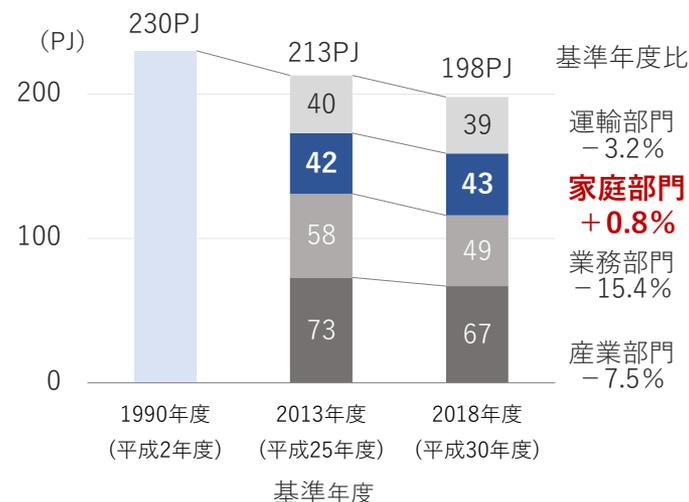
- 住まいに関わる「家庭部門」からのCO<sub>2</sub>排出量は、大阪市全体で22%と全国(15%)に比べて高い。
- 市域のエネルギー消費量は近年減少傾向にあるが、家庭部門だけが増加しており、家庭部門のCO<sub>2</sub>削減が重要な課題である。

CO<sub>2</sub>の部門別排出状況 (2018年度(平成30年度))



資料：大阪市地球温暖化対策実行計画〔区域施策編〕  
 国立環境研究所「日本の温室効果ガス排出量データ  
 (1990~2020年度)確報値」を元に、大阪市環境局で作成

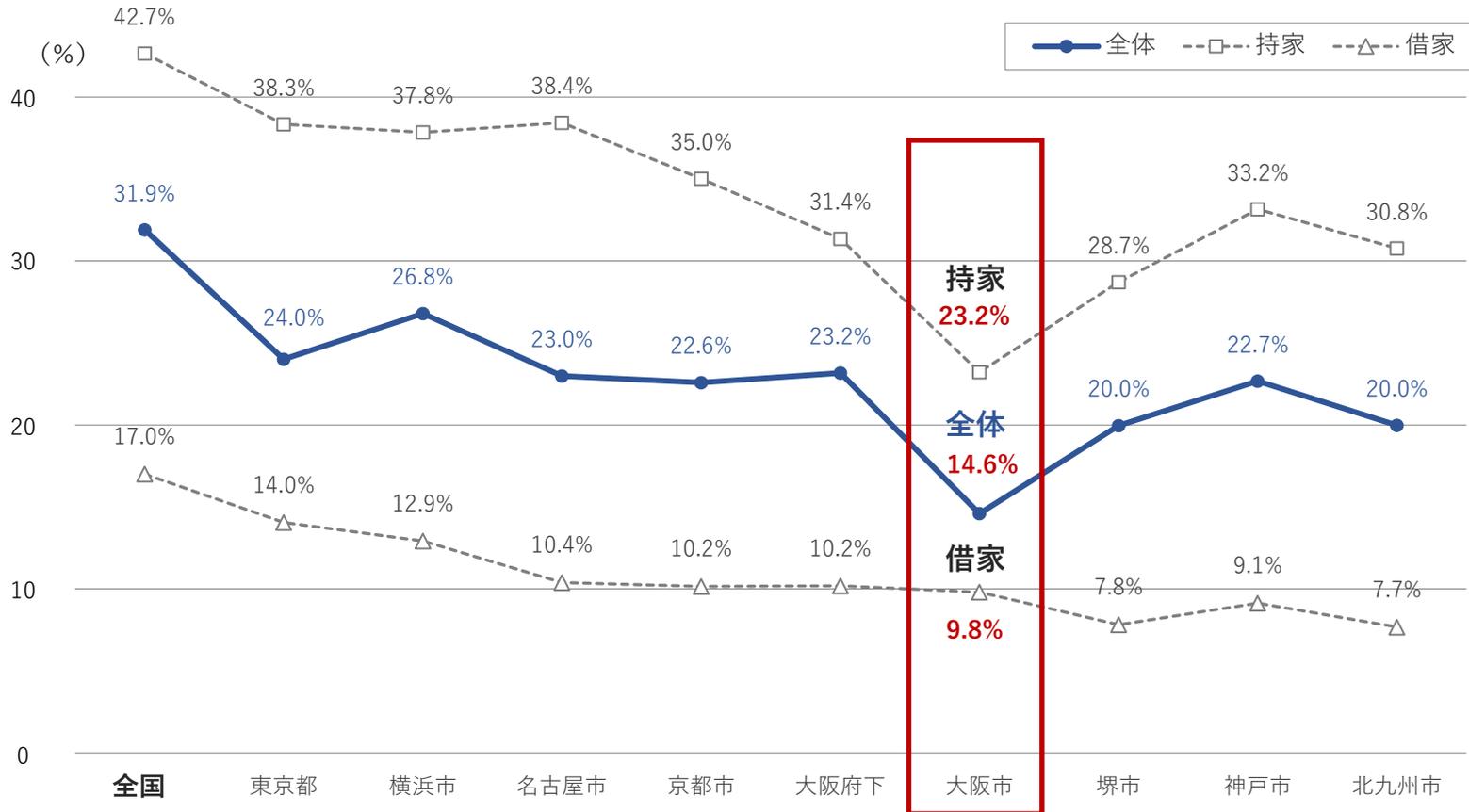
大阪市域における  
エネルギー消費量の推移



資料：大阪市地球温暖化対策実行計画〔区域施策編〕

## 図6-2 断熱性に配慮された住宅割合の他都市比較

○ 大阪市の「断熱性に配慮された住宅」の割合は、2023年(令和5年)時点で14.6%であり、全国(31.9%)や他都市と比べて低い状況である。

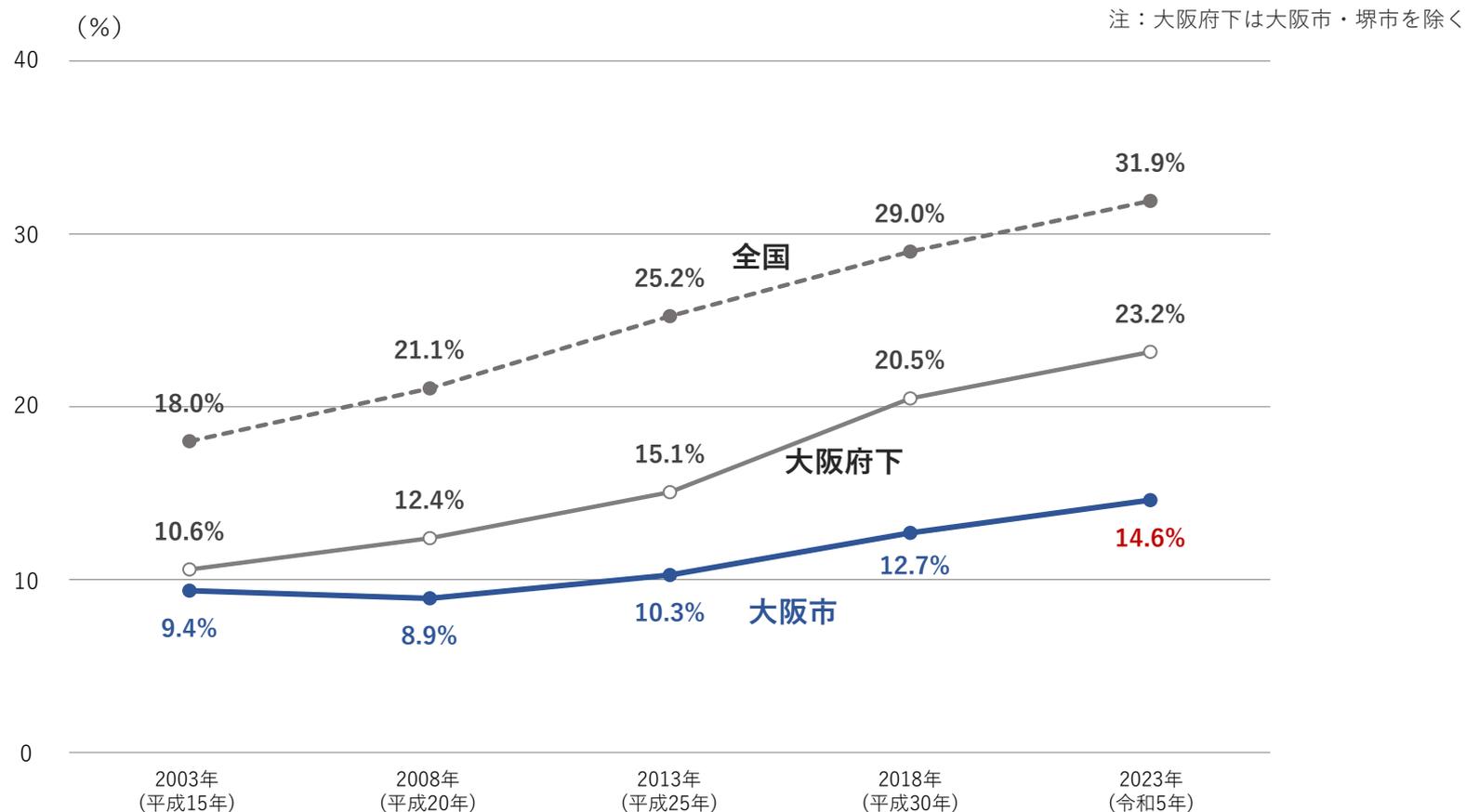


注1：「断熱性に配慮された住宅」とは、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅

注2：大阪府下は大阪市・堺市を除く

## 図6-3 断熱性に配慮された住宅割合の推移

○ 大阪市の断熱性に配慮し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。



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

## 図6-4 2025年大阪・関西万博

- 「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマとした2025年大阪・関西万博を契機に、「SDGs(持続可能な開発目標)」や「いのち」・「健康」などへの意識が一層高まっている。



出典: 大阪・関西万博パンフレット

大阪ヘルスケアパビリオン



出典: 大阪ヘルスケアパビリオンHP  
(公益社団法人2025年日本国際博覧会大阪パビリオン)

## 図6-5 都市・まちDX

- デジタル技術の進展に伴い、都市のDX化が進む中で、デジタルデータの利活用やEBPM(客観的証拠に基づく政策立案)の重要性が広く認識されている。

### Re-Designおおさか ～大阪市DX戦略～

#### サービスDX

利用者目線でデザインされた便利・快適な  
行政サービスのスピーディな提供の実現

#### 都市・まちDX

便利・安心・安全に暮らせる、  
魅力・活力のあるまちの実現

#### 行政DX

効率的かつ質の高い  
組織・業務運営の実現

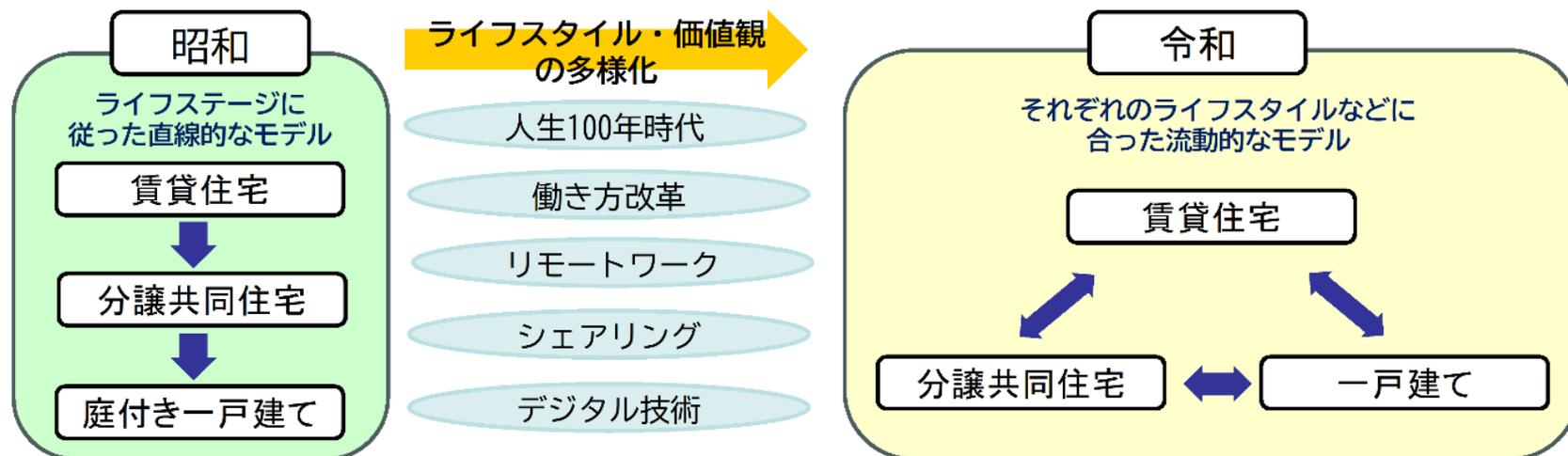
都市・まちDX推進計画  
(本推進計画)

「都市・まちDX」推進の羅針盤

## 図6-6 ライフスタイルの多様化

- 単身世帯・高齢者世帯の増加や共働き家庭、ひとり親家庭など、世帯や家族のかたちが多様化している。それに伴い、住まい方もシェアハウスや多世代同居、職住一体型など多様な選択が広がっている。
- 時代の変遷やソーシャルメディアの普及等を背景として、従来、多くの人々が共通して描いていた画一的なライフモデルは次第に見られなくなり、個々人のライフスタイルや価値観は一層多様化してきている。こうした変化は、住まいやまちに対するニーズや価値の捉え方にも大きな影響を及ぼしている。

ライフモデルの変化と住まい方の変化(イメージ)

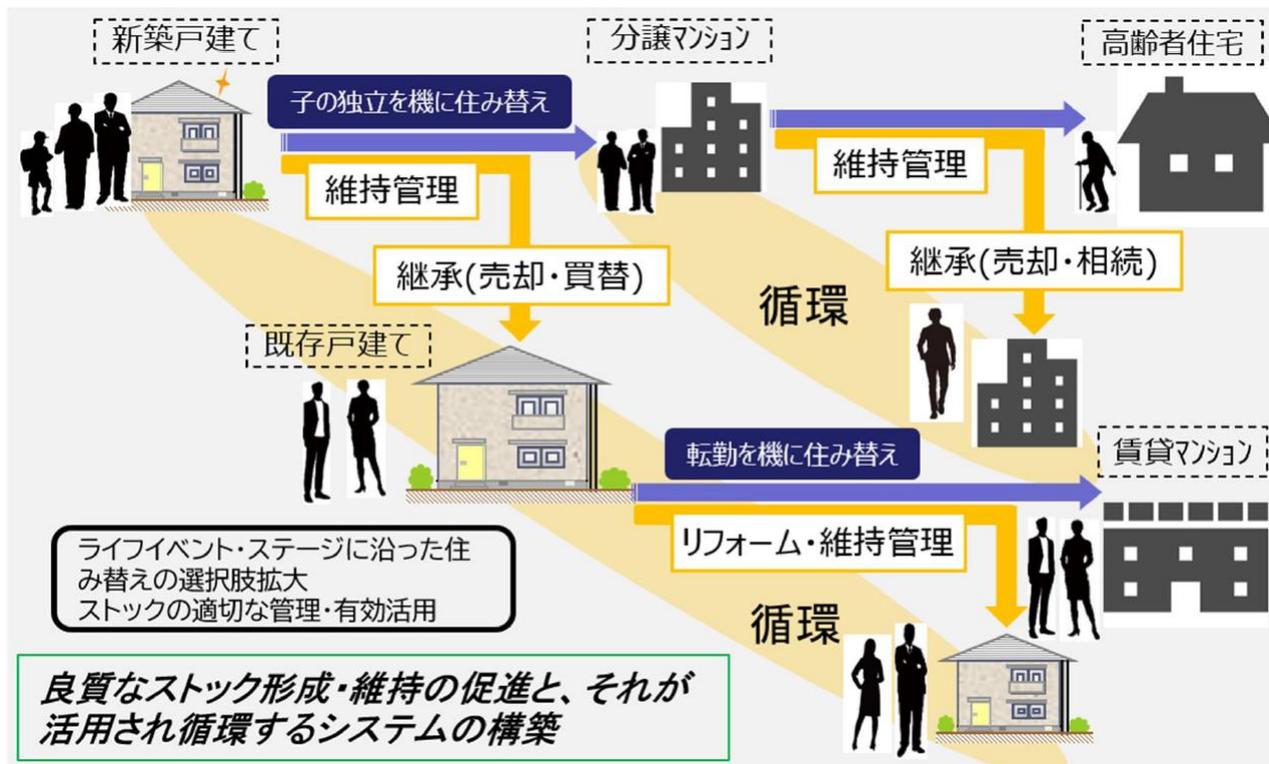


出典：国土交通省「いま考える住まいのリテラシー」テキスト(試作品)

## 図6-7 住生活リテラシーの必要性

- これからの「人生100年時代」には、住まいの選択にあたって、一人ひとりが自らの長期的なライフプランに照らし合わせて判断することが必要である。
- 住まいを必要とする人のもとに良質な住宅を継承していく住宅循環社会を形成するためにも、一人ひとりが住宅を見る目を養い「賢い判断」を重ねていけるよう、住まいに関するリテラシーを身に付けていくことが求められる。

住宅循環システムのコンセプト図

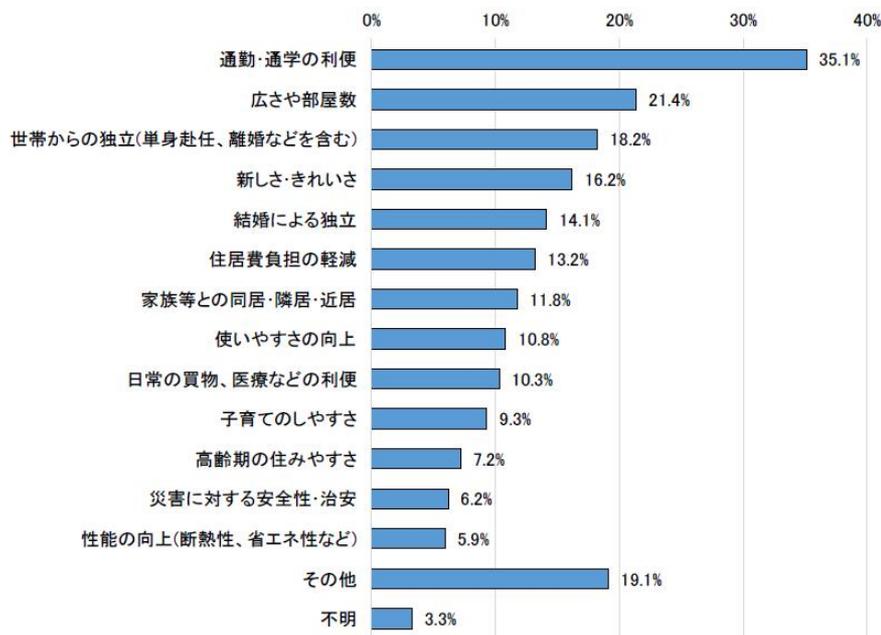


出典：国土交通省「いま考える住まいのリテラシー」テキスト(試作品)

# 図6-8 住教育の必要性

○ 住み替えのきっかけとなるライフイベントは突然訪れることもあり、短い時間で選択を迫られることがあるため、子どもの頃から住教育を通じて住まいや暮らしについて考え、学ぶなど、事前に一定の知識や考え方を身に付けておくことが重要である。

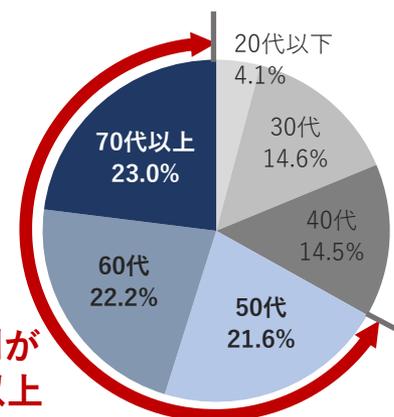
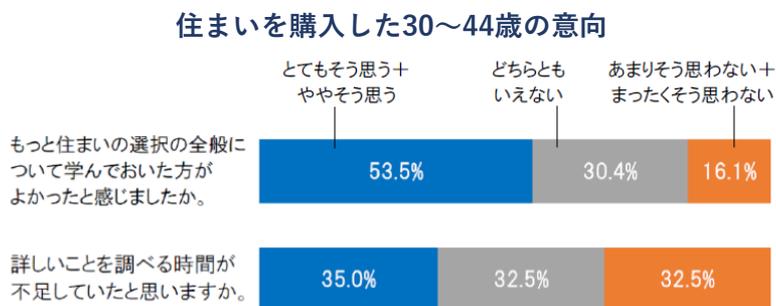
最近5年間に実施した住み替えの目的



住まい情報センターで実施している子ども向けの住教育ワークショップ



住まい情報センターの一般相談利用者の年齢(2023年度(令和5年度))



約7割が50歳以上