

大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題（案）

〔参考〕

令和7年10月10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	人口ピラミッド	・ · · · · P 16
図1-8	年齢(5歳階級)別人口増減の他都市比較	・ · · · · P 17
図1-9	子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較	・ · · · · P 18

○都心区での人口増と周辺区での人口減少

図1-10	人口の動向(人口総数の推移)【再掲】	・ · · · · P 19
図1-11	行政区別人口増減率の分布	・ · · · · P 20
図1-12	年齢(5歳階級)別人口増減	・ · · · · P 21

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 23
------------------------	------------

○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 24
-----------------	------------

図2-3 外国人住民の推移	・・・・・ P 25
---------------	------------

図2-4 年齢別持家率の推移	・・・・・ P 26
----------------	------------

図2-5 要配慮者に対する大家の意識(全国)	・・・・・ P 27
------------------------	------------

○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 28
-----------------------	------------

図2-7 セーフティネット住宅の登録	・・・・・ P 29
--------------------	------------

図2-8 居住支援法人の指定数	・・・・・ P 30
-----------------	------------

図2-9 法改正の動向	・・・・・ P 31
-------------	------------

○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 32
-------------------	------------

図2-11 市営住宅の応募状況	・・・・・ P 33
-----------------	------------

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 35
図3-2	所有関係別、構造別住宅数の推移	・ · · · · P 36
図3-3	種類別空き家戸数及び空き家率の推移	・ · · · · P 37
図3-4	建て方別空き家種別の状況	・ · · · · P 38

○住宅価格の高騰と住宅のアフォーダビリティの確保

図3-5	着工新設住宅戸数の推移	・ · · · · P 39
図3-6	民間分譲マンションの新規供給戸数の推移	・ · · · · P 40
図3-7	年収倍率と民間分譲マンション価格の推移	・ · · · · P 41
図3-8	民間分譲マンションの平均価格の他都市比較	・ · · · · P 42

○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 43
図3-10	大阪府域のマンションにおける居住者が65歳以上の世帯の割合	P 44

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 45
図3-12 融資区分別(建て方別)利用割合の推移(全国)	・・・・・ P 46
図3-13 既存住宅流通シェアの推移(全国)	・・・・・ P 47
図3-14 既存住宅流通シェアの国際比較	・・・・・ P 48

○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 49
図3-16 市営住宅ストックの状況	・・・・・ P 50
図3-17 市営住宅の建設年代別管理戸数	・・・・・ P 51

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 53

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 54

○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 55

図4-4 民間住宅の耐震化の状況 ····· P 56

図4-5 建物所有者が耐震改修工事を実施しない理由 ····· P 57

○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 58

図4-7 密集住宅市街地整備の状況 ····· P 59

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 61
図5-2	大阪の住文化の発信	・・・・・ P 62
図5-3	未利用地等を活用したまちの再生	・・・・・ P 63

○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 64
------	-------------	------------

○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 65
------	------------	------------

○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 66
------	-------------------	------------

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 ₂ 排出量・エネルギー消費量の状況	・・・・・ P 68
図6-2	断熱性に配慮された住宅割合の他都市比較	・・・・・ P 69
図6-3	断熱性に配慮された住宅割合の推移	・・・・・ P 70

○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 71
------	--------------	------------

○デジタル技術の進展、都市・まちDXの推進

図6-5	都市・まちDX	・・・・・ P 72
------	---------	------------

○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 73
------	-------------	------------

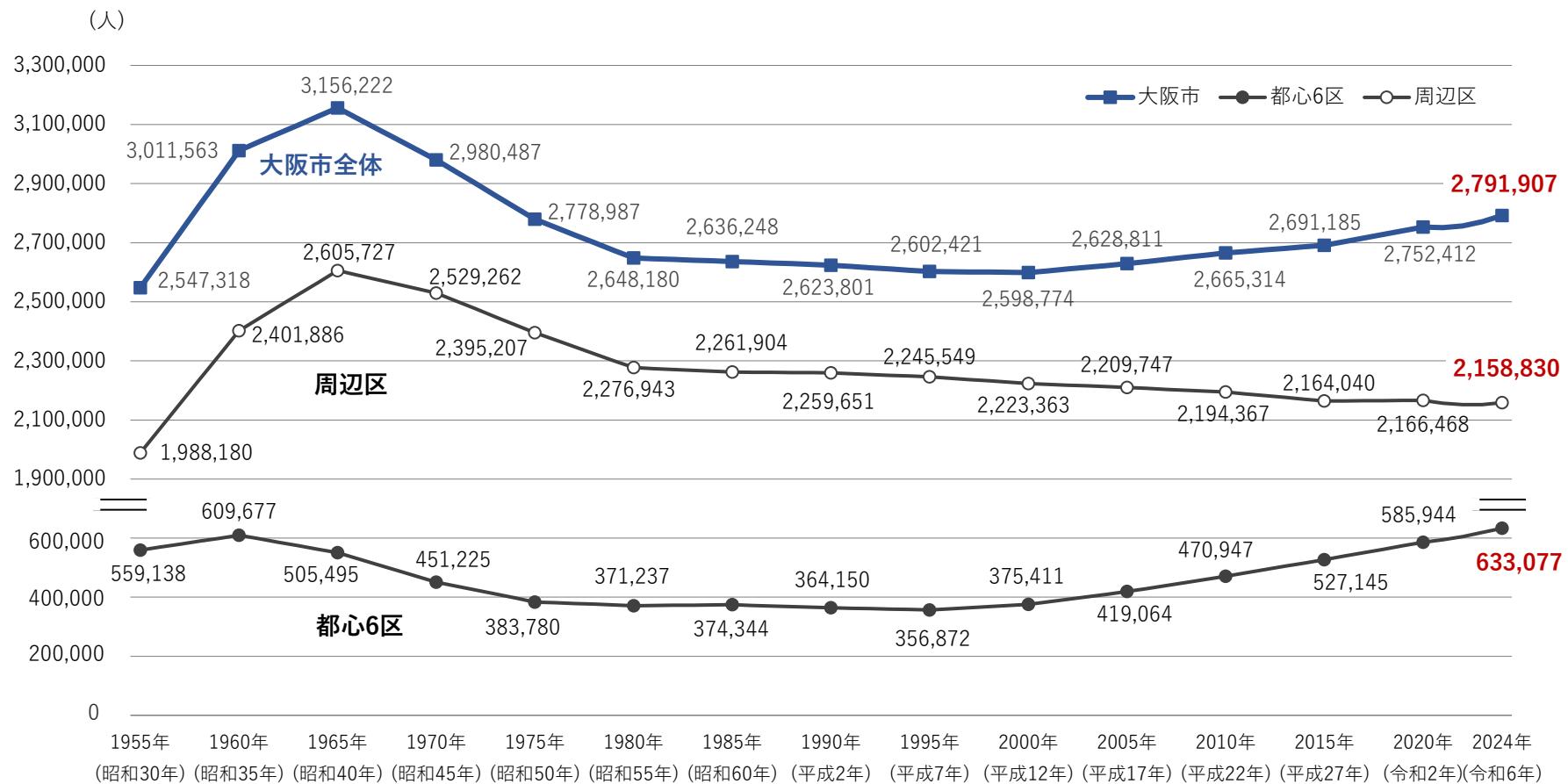
○人生100年時代に必要な住生活リテラシー

図6-7	住生活リテラシーの必要性	・・・・・ P 74
図6-8	住教育の必要性	・・・・・ P 75

（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。



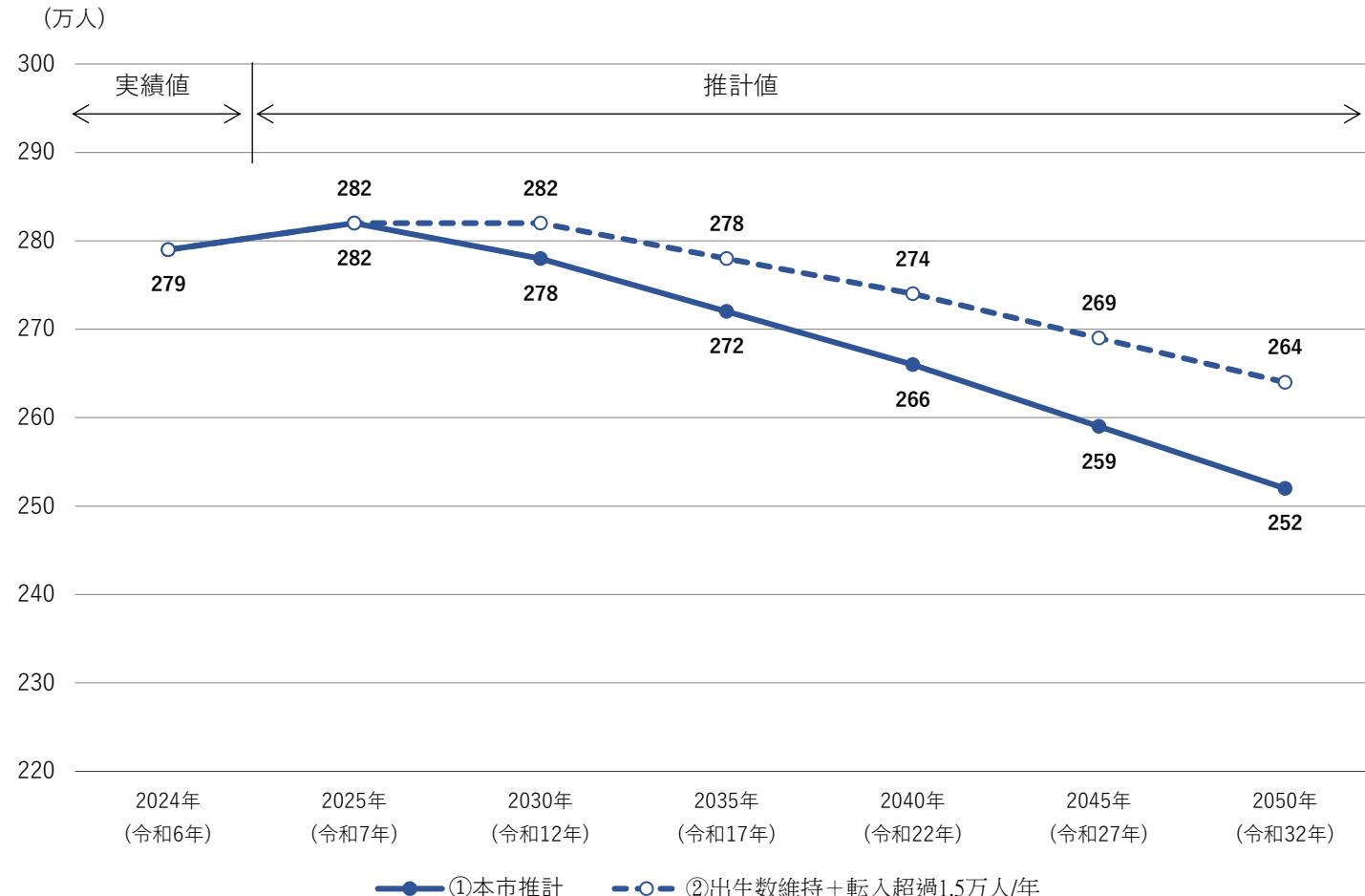
注1：各年10月1日現在の値。

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。

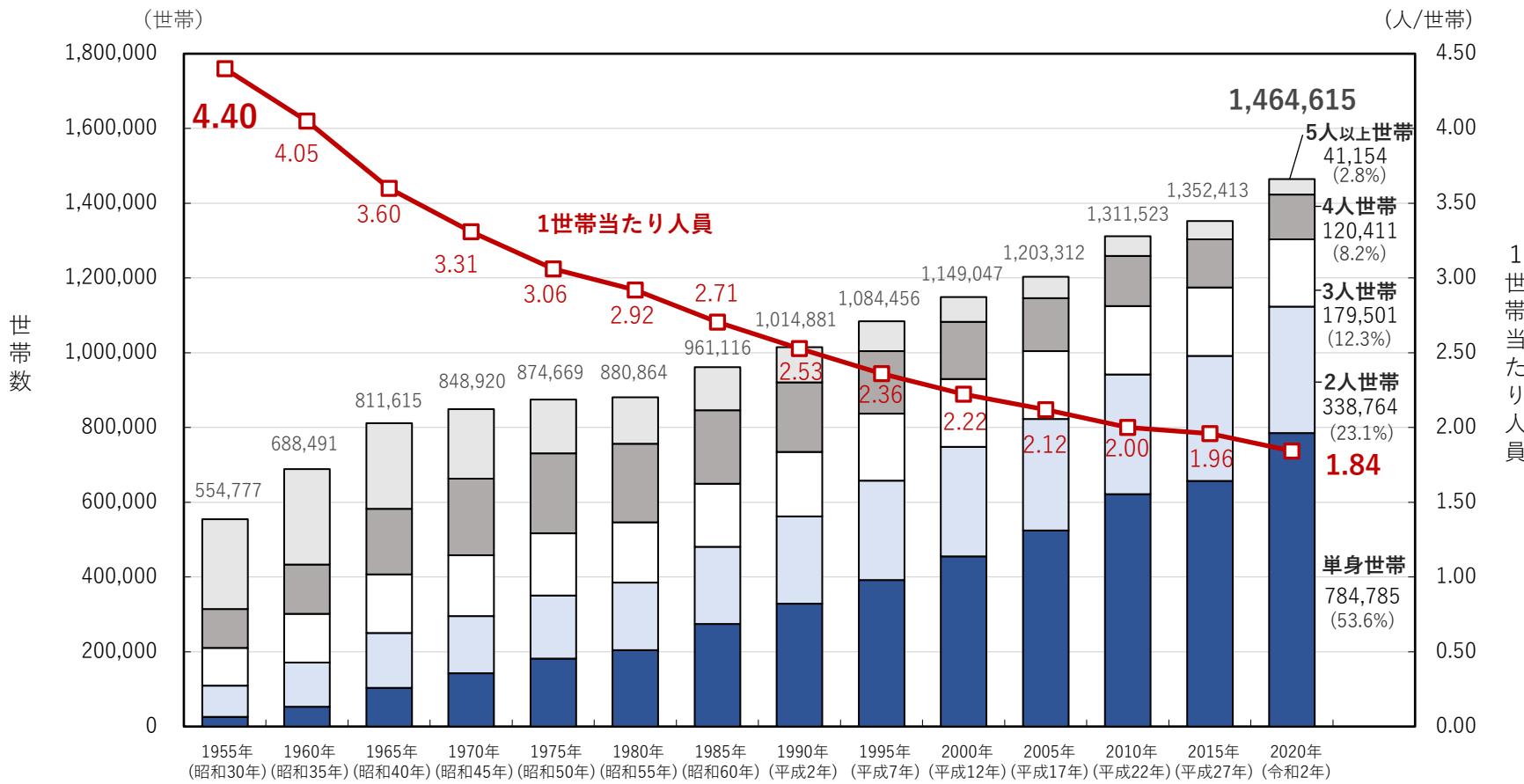
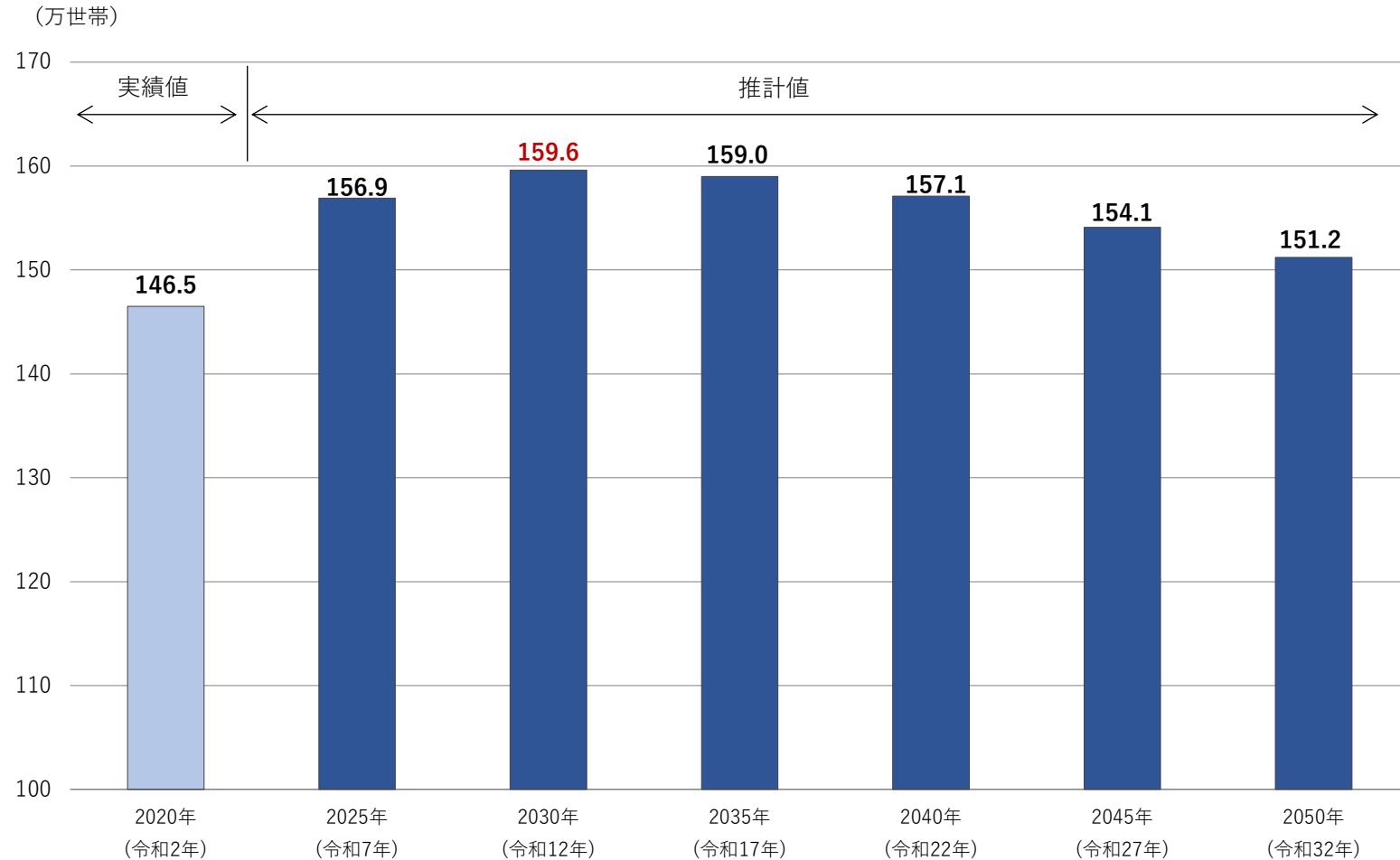


図1-4 世帯数の将来推計(シミュレーション)

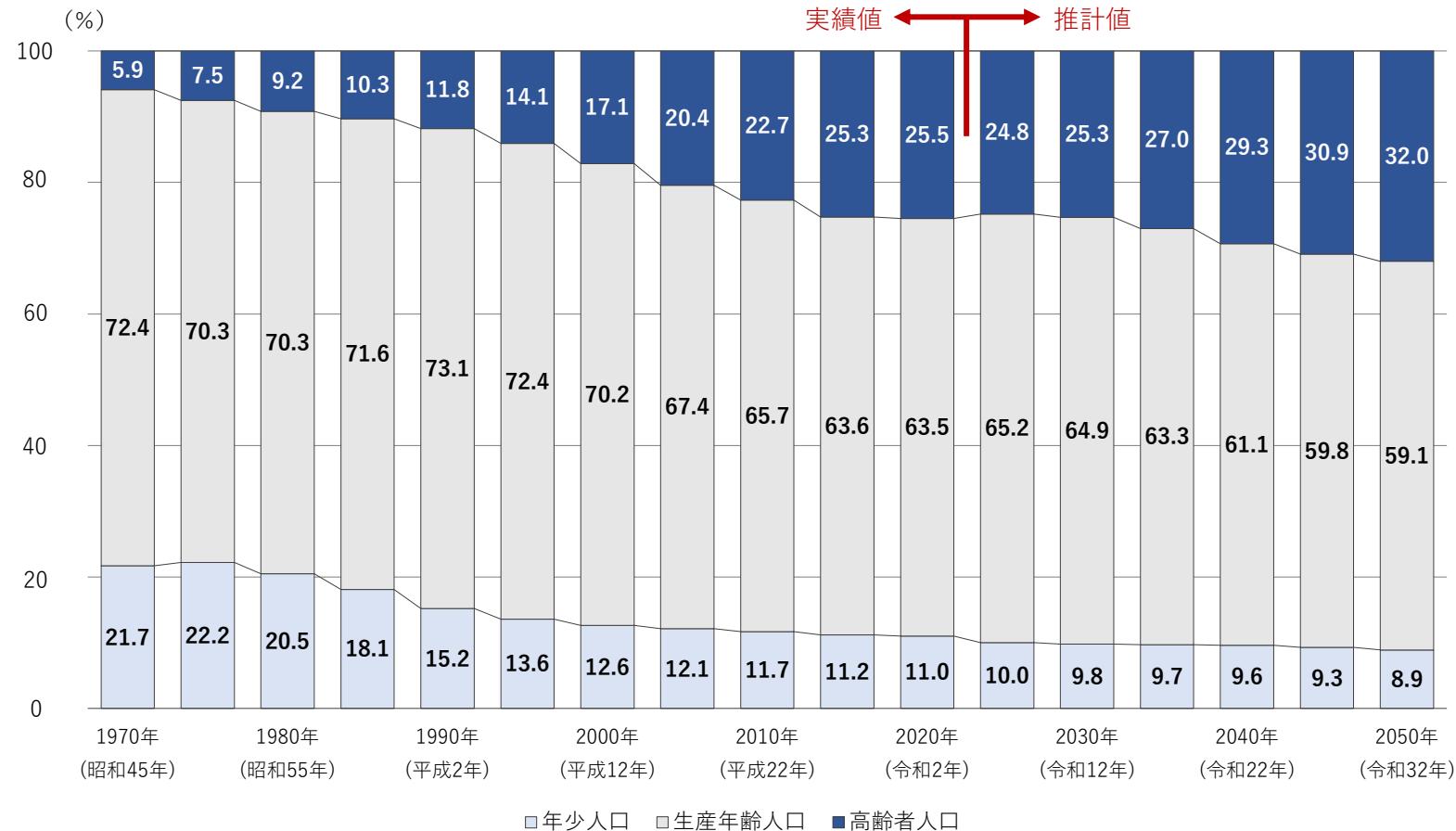
- 今後の世帯数推計では、2030年(令和12年)頃に159.6万世帯でピークを迎え、その後緩やかに減少していくと見込まれる。



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

- 年少人口及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、更に高まるものと見込まれている。



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)
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。

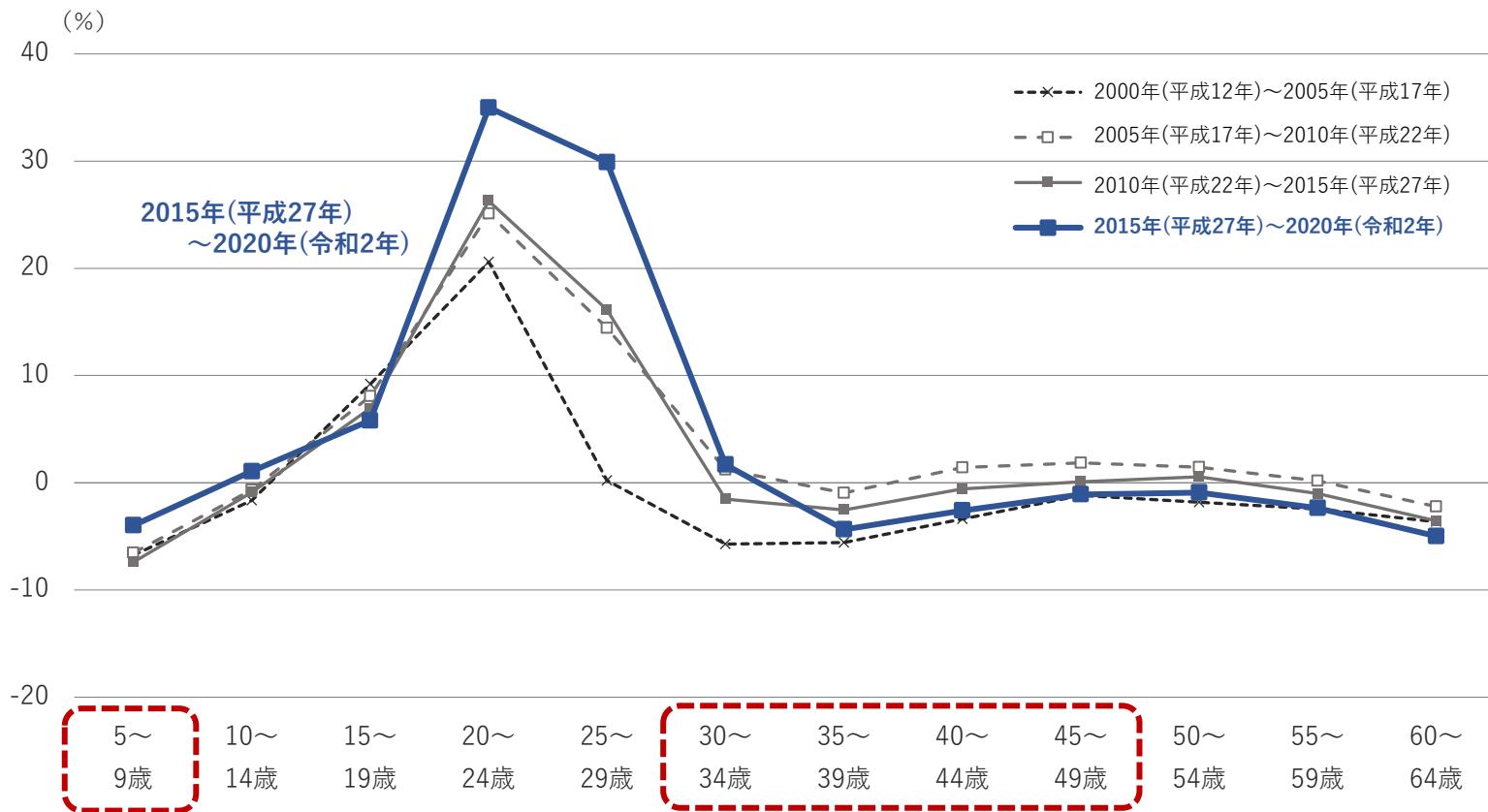


図1-7 人口ピラミッド

- 大阪市的人口ピラミッドで一つのピークを形成している50歳代前後の世代が高齢者層に移行することで、更に高齢化が深刻化していくものと見込まれる。
- この世代には、バブル崩壊後の雇用環境が厳しい時期に就職活動を行い、現在も様々な課題に直面している、いわゆる「就職氷河期世代」が含まれており、今後、住宅の確保をはじめとした問題が顕在化する可能性がある。

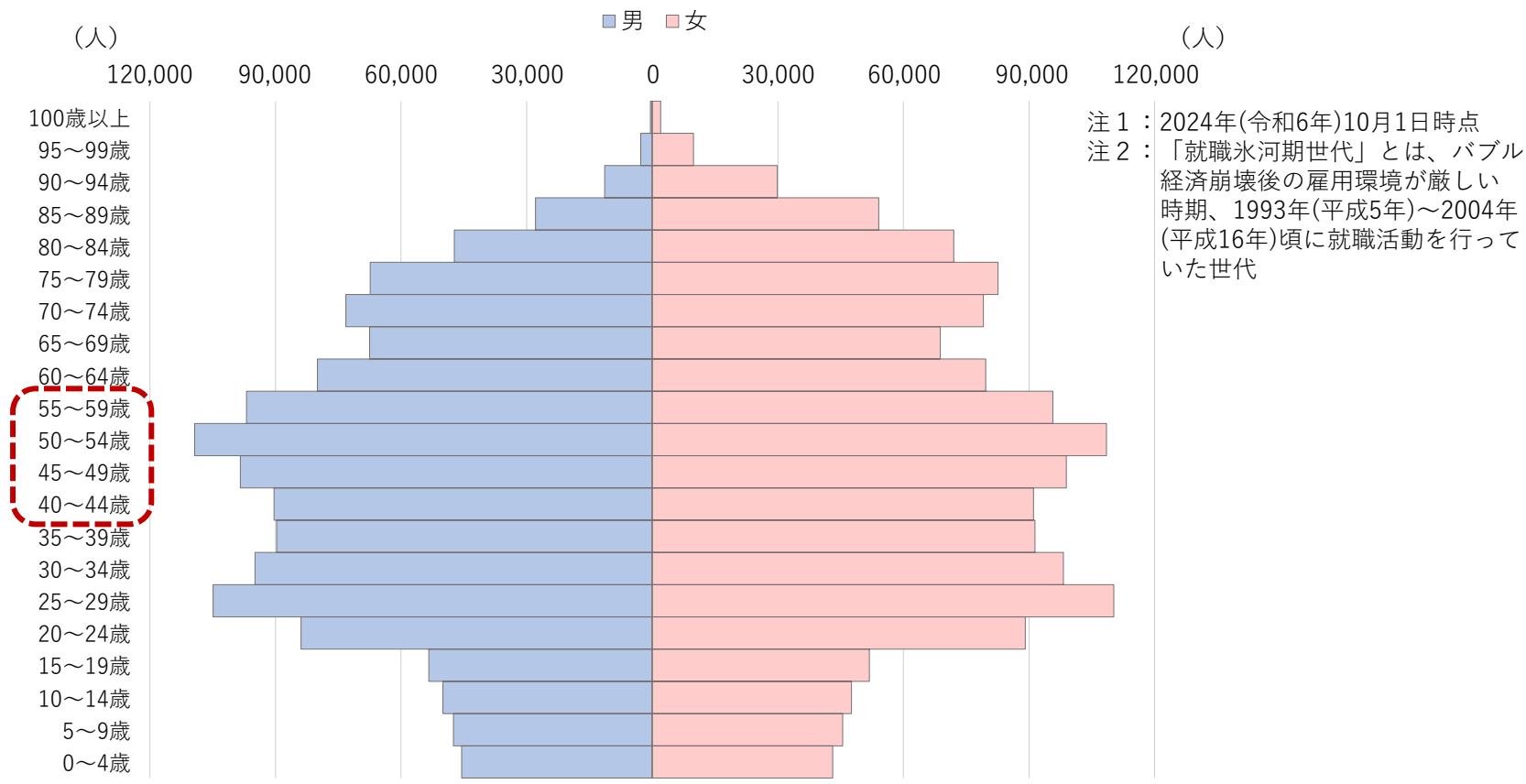


図1-8 年齢(5歳階級)別人口増減の他都市比較

○ 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

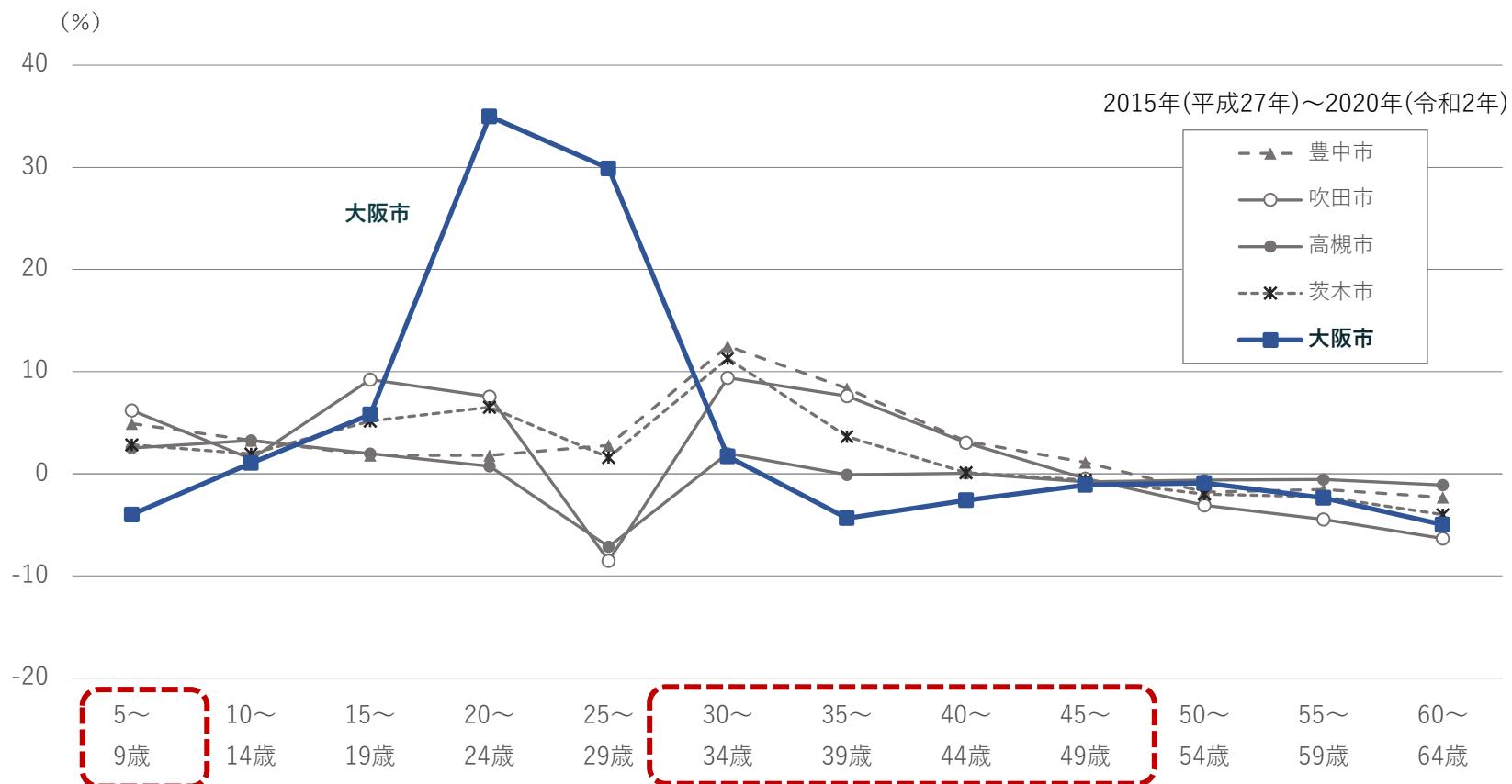


図1-9 子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較

- 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

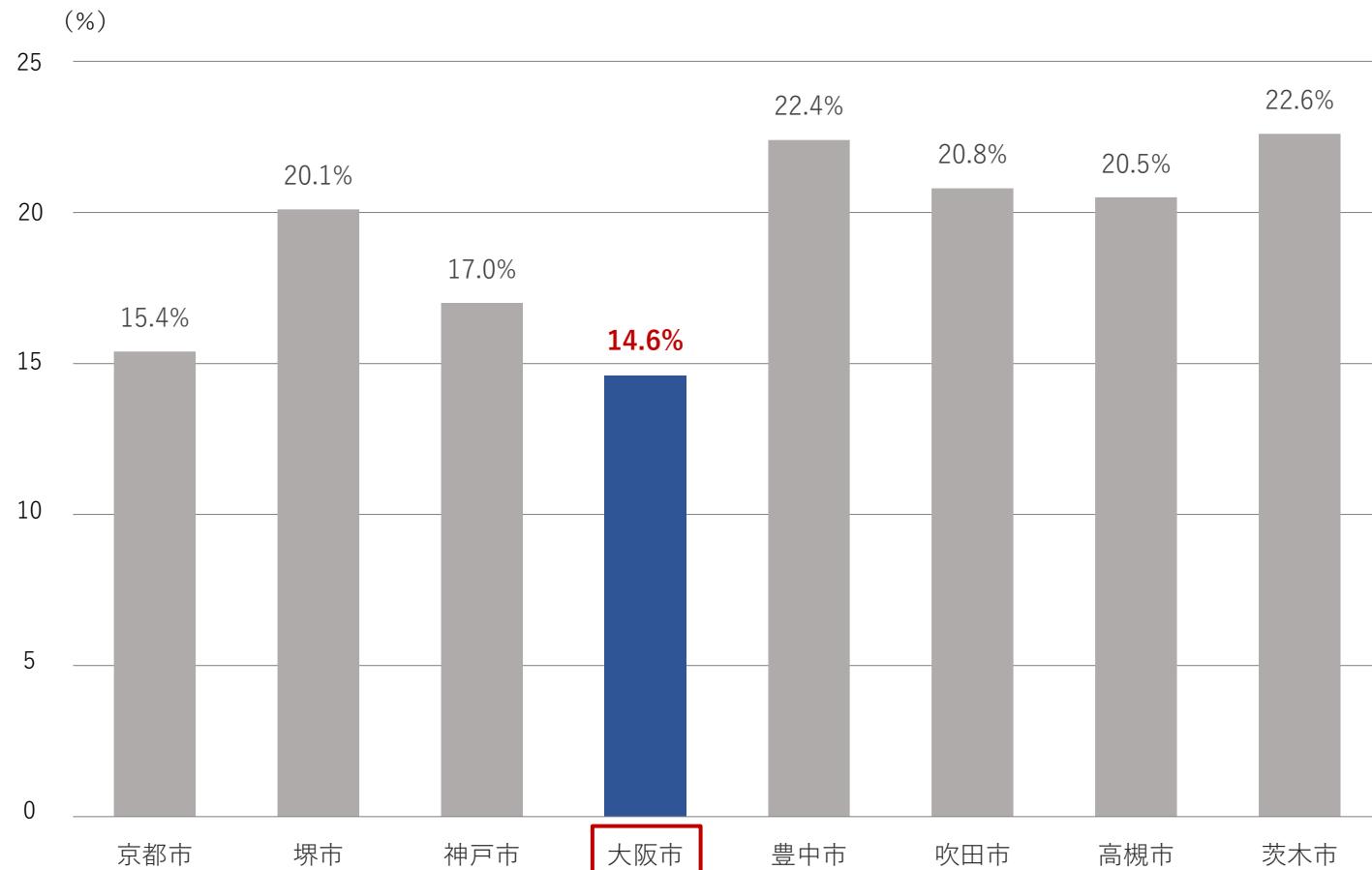
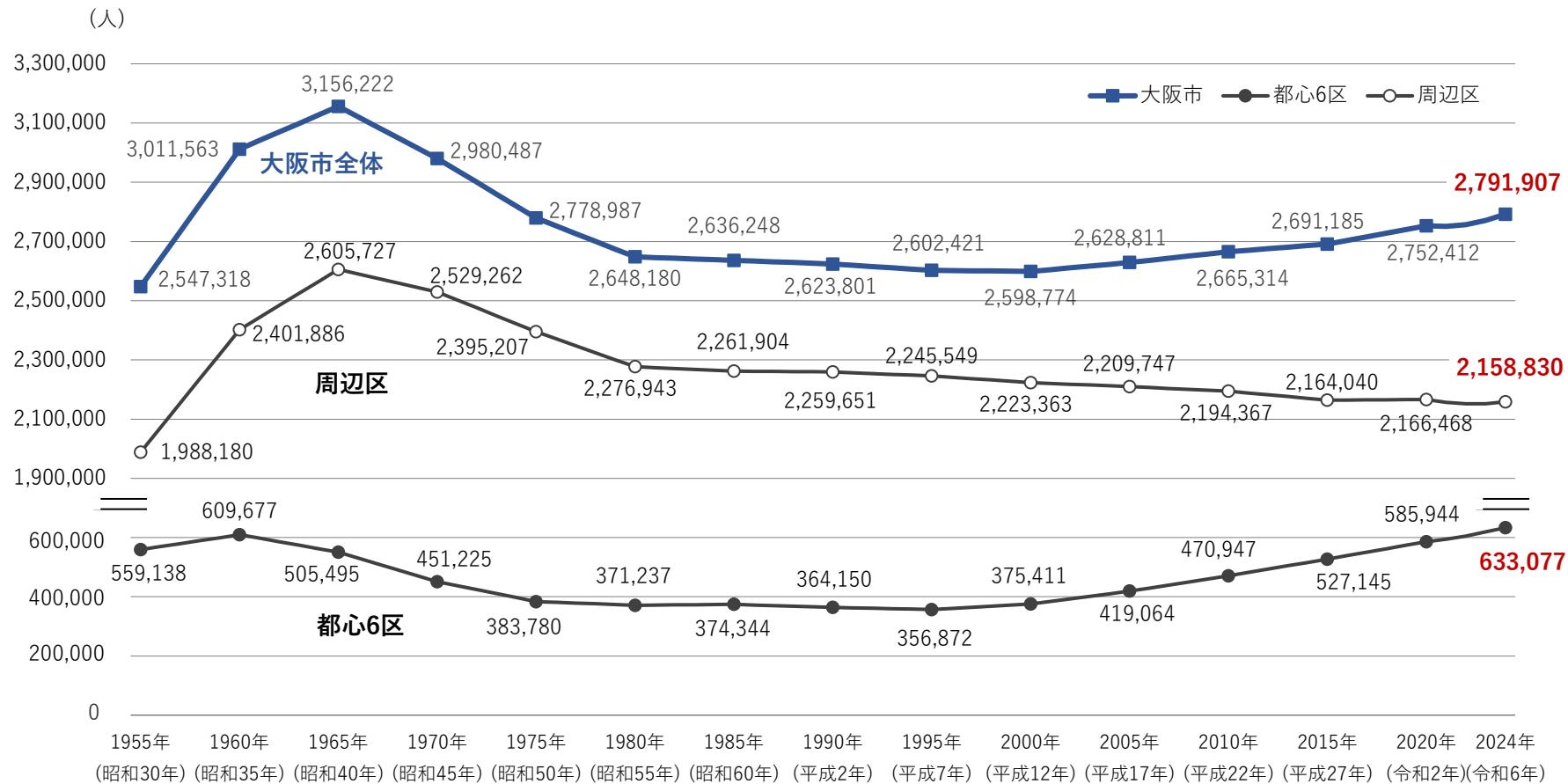


図1-10 人口の動向(人口総数の推移)【再掲】

○ 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。



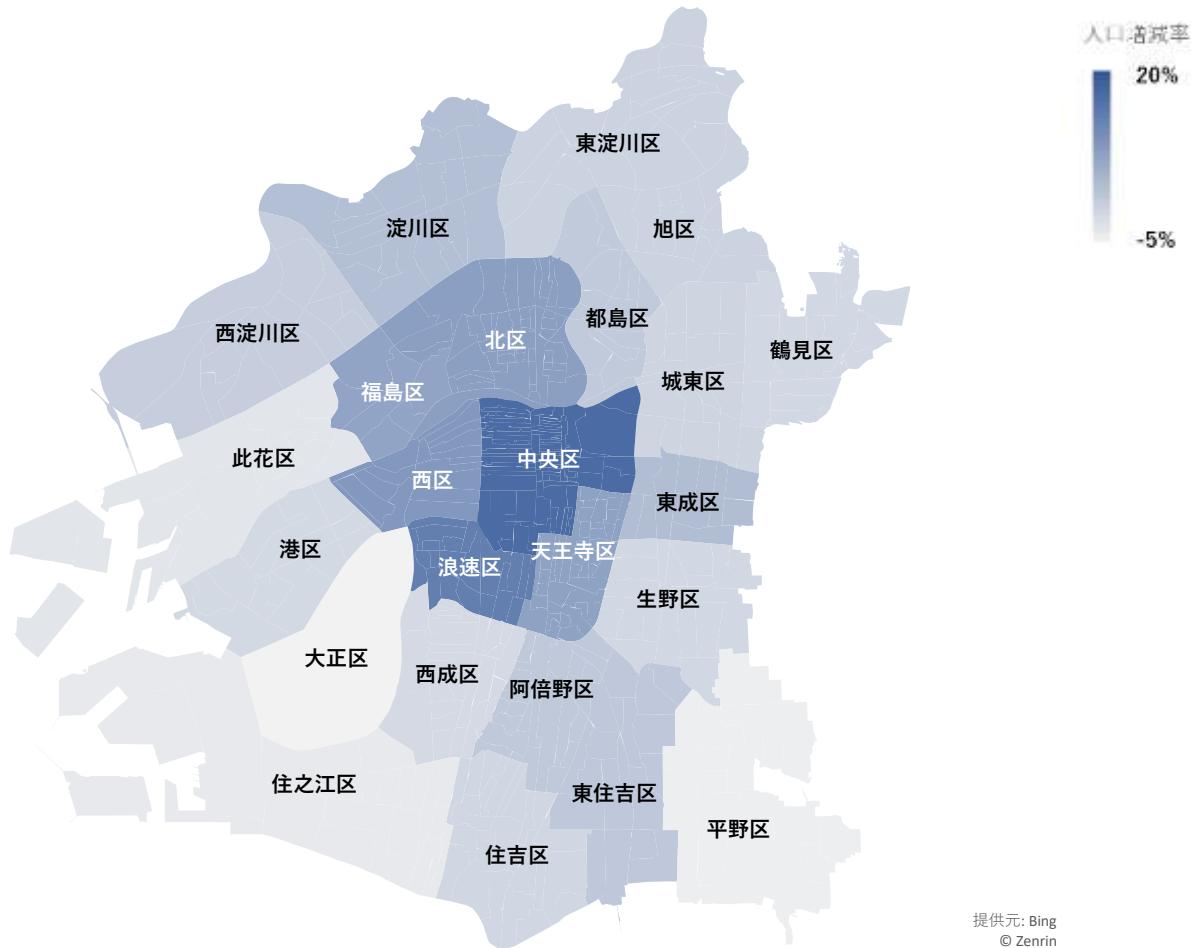
注1：各年10月1日現在の値。

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1-11 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。

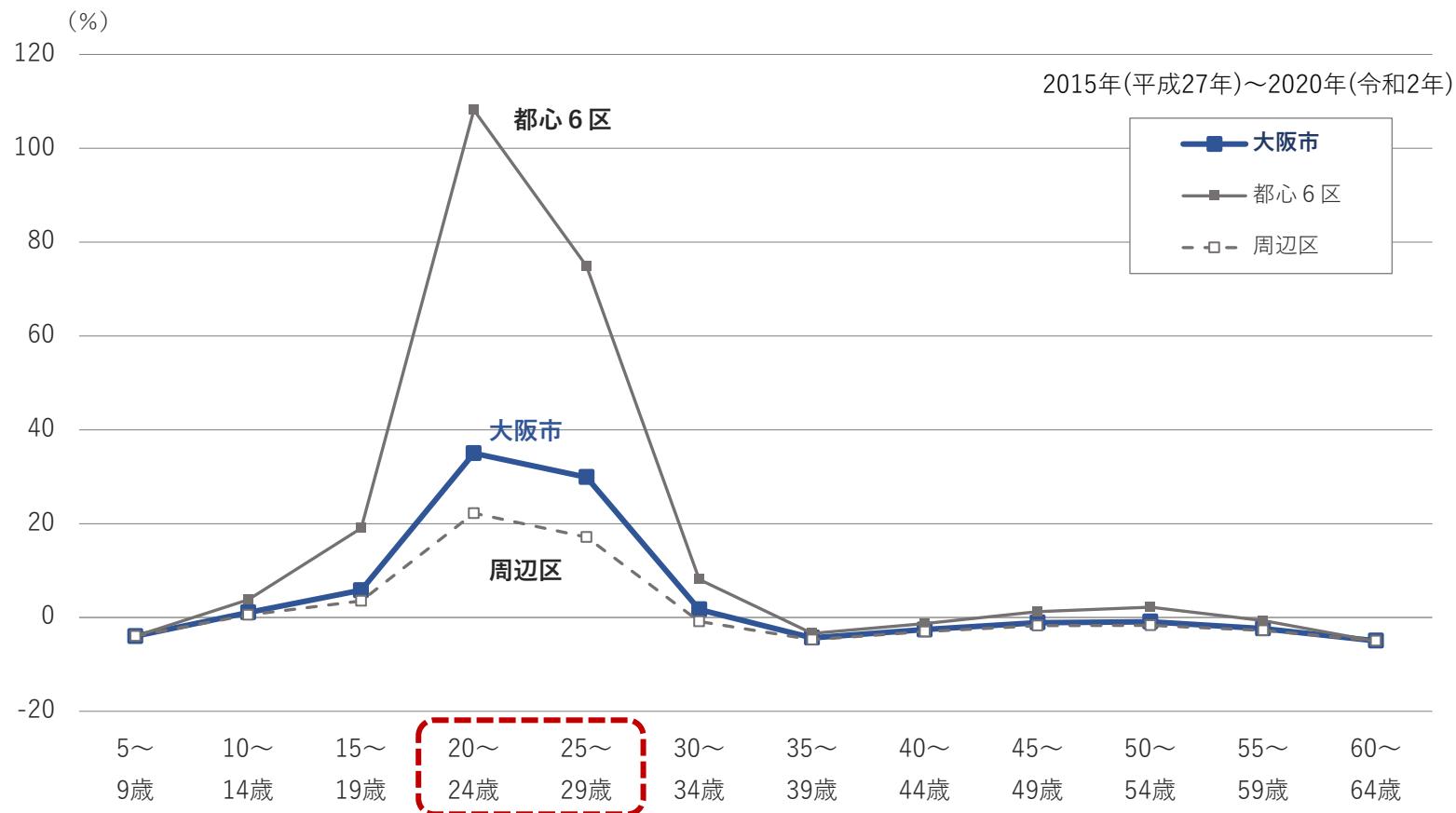


注：各年10月1日現在の値

資料：推計人口(大阪市調べ)

図1-12 年齢(5歳階級)別人口増減

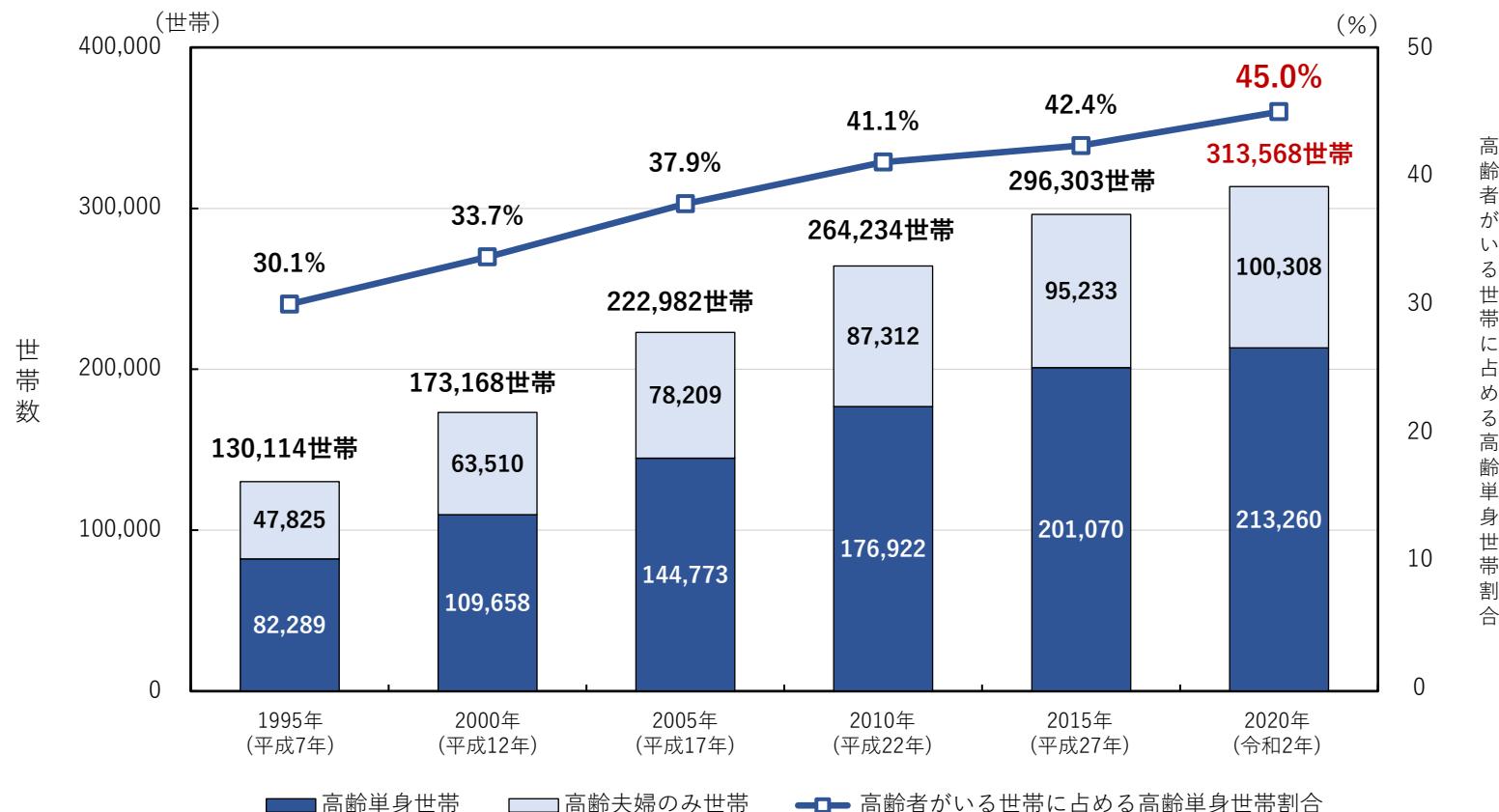
- 2015年(平成27年)から2020年(令和2年)の5歳階級別の人ロ増減率をみると、若年層(20歳代)は増加しており、特に都心6区での増加が著しいが、その後の30~40歳代では、市外転出傾向にある。



（2）住宅セーフティネットの必要性の高まり

図2-1 高齢単身・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)には高齢単身世帯は約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単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。

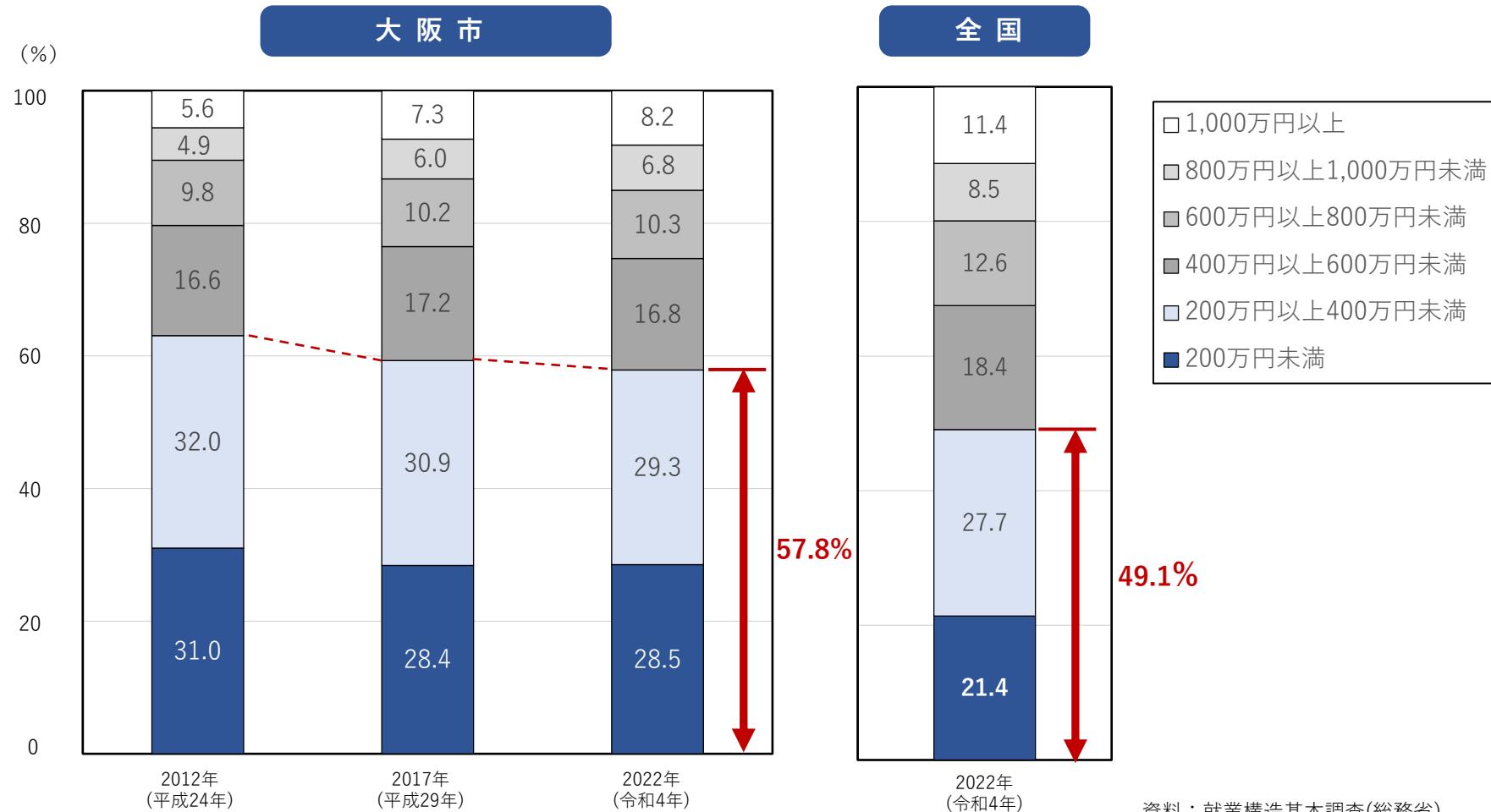


注：高齢者単身世帯は、「65歳以上世帯員のみの世帯」で家族類型「単独世帯」
高齢夫婦のみ世帯は、「65歳以上世帯員のみの世帯」で家族類型「夫婦のみの世帯」

資料：国勢調査(総務省)

図2-2 所得別世帯割合の推移

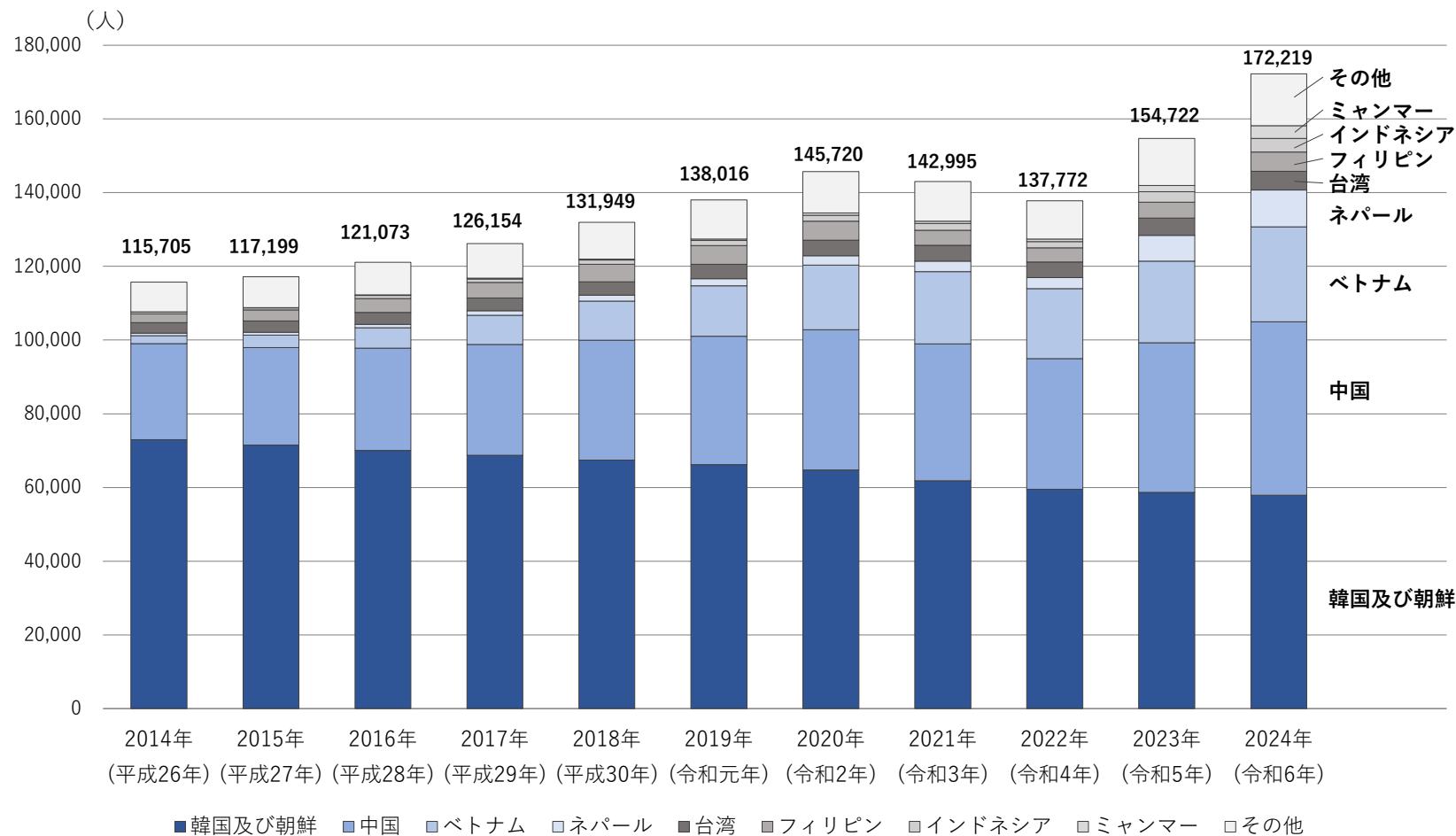
○ 大阪市における世帯所得の所得別世帯割合の推移をみると、
400万円未満は減少傾向となっているものの57.8%となっており、
全国(49.1%)と比べて高い傾向にある。



資料：就業構造基本調査(総務省)

図2-3 外国人住民の推移

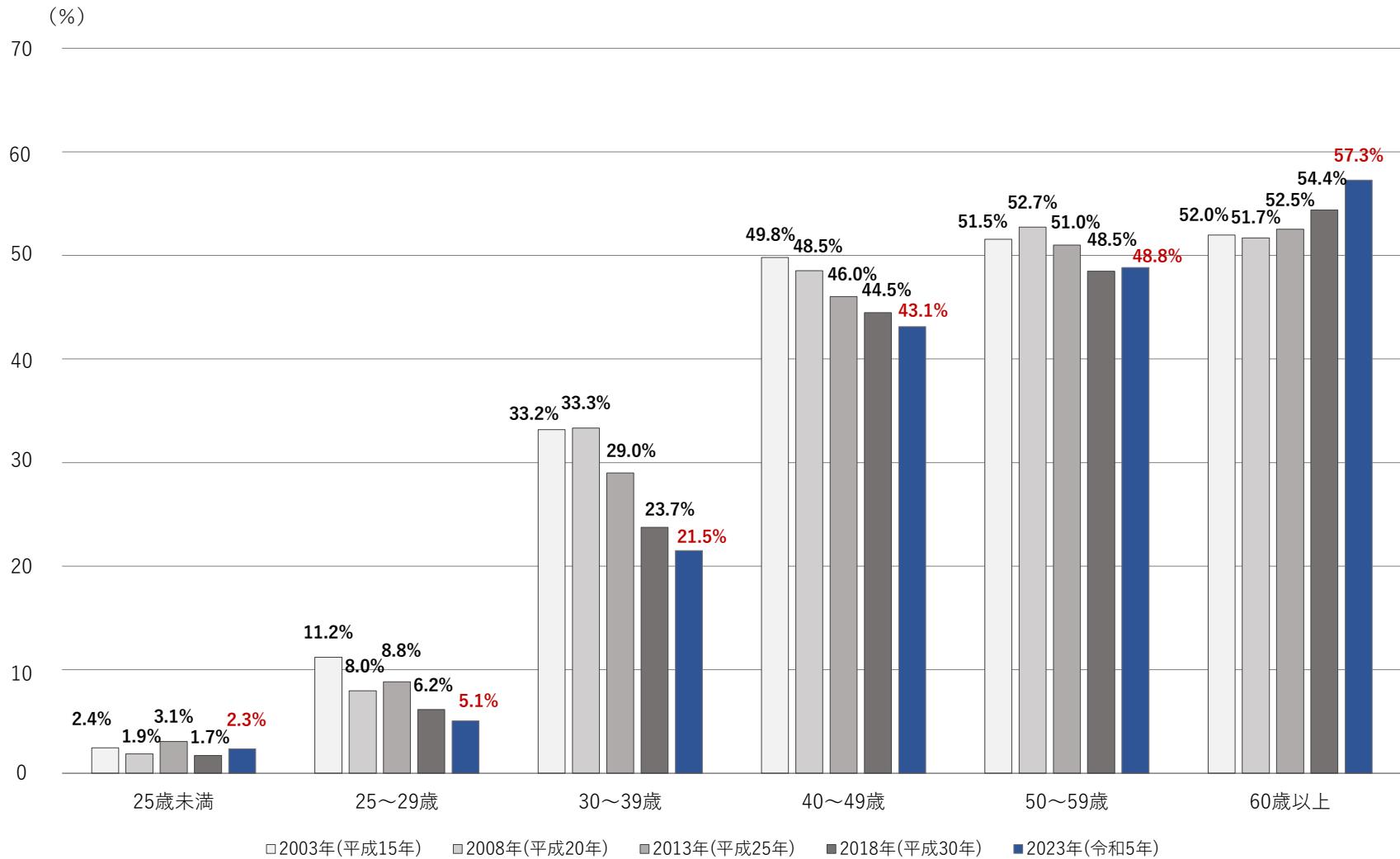
○ 外国人住民は2014年(平成26年)以降増加傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の影響により一時減少に転じたものの、コロナ禍の収束に伴い再び大きく増加し、2024年(令和6年)は過去最高となった。



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

- 年齢別の持家率は、近年、20～50歳代において減少傾向にある。

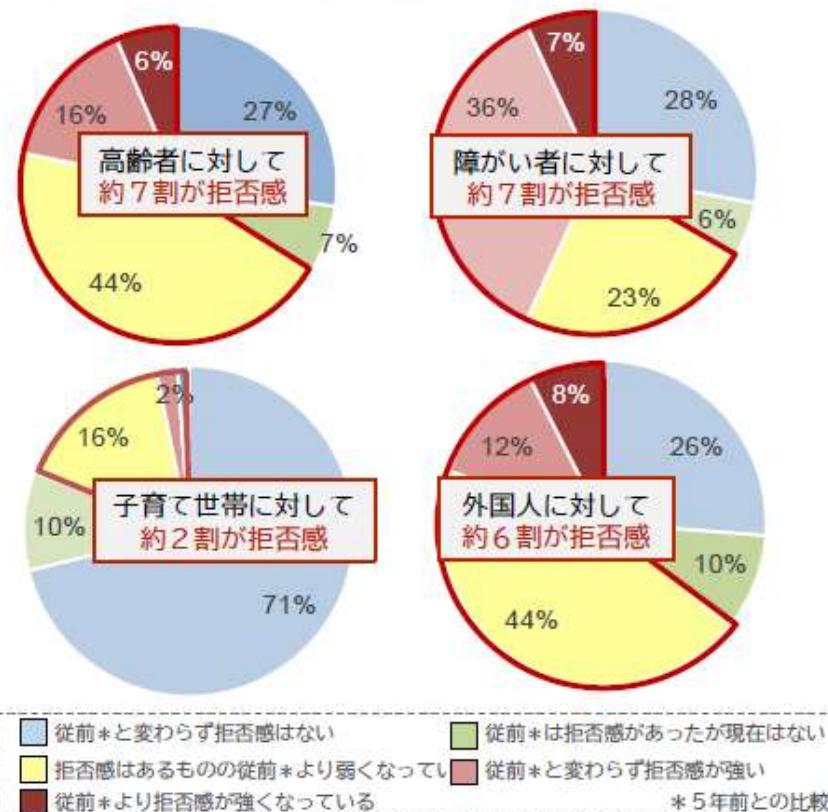


資料：住宅・土地統計調査(総務省)

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。

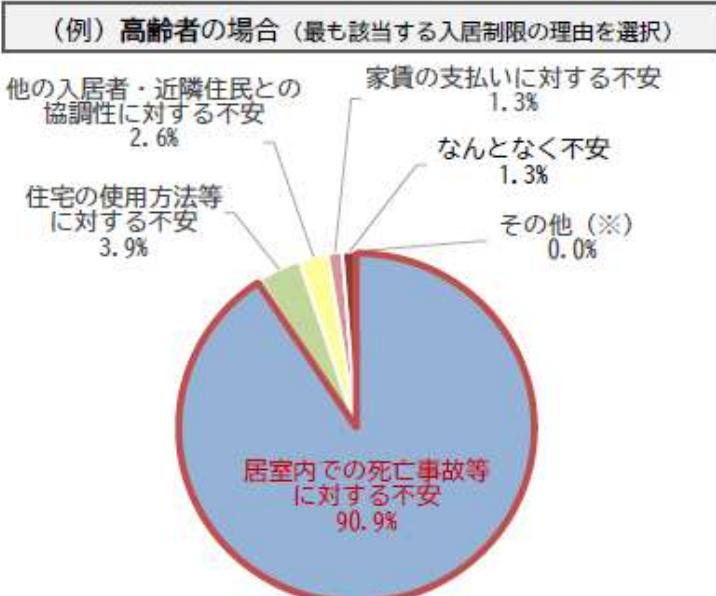
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



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）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



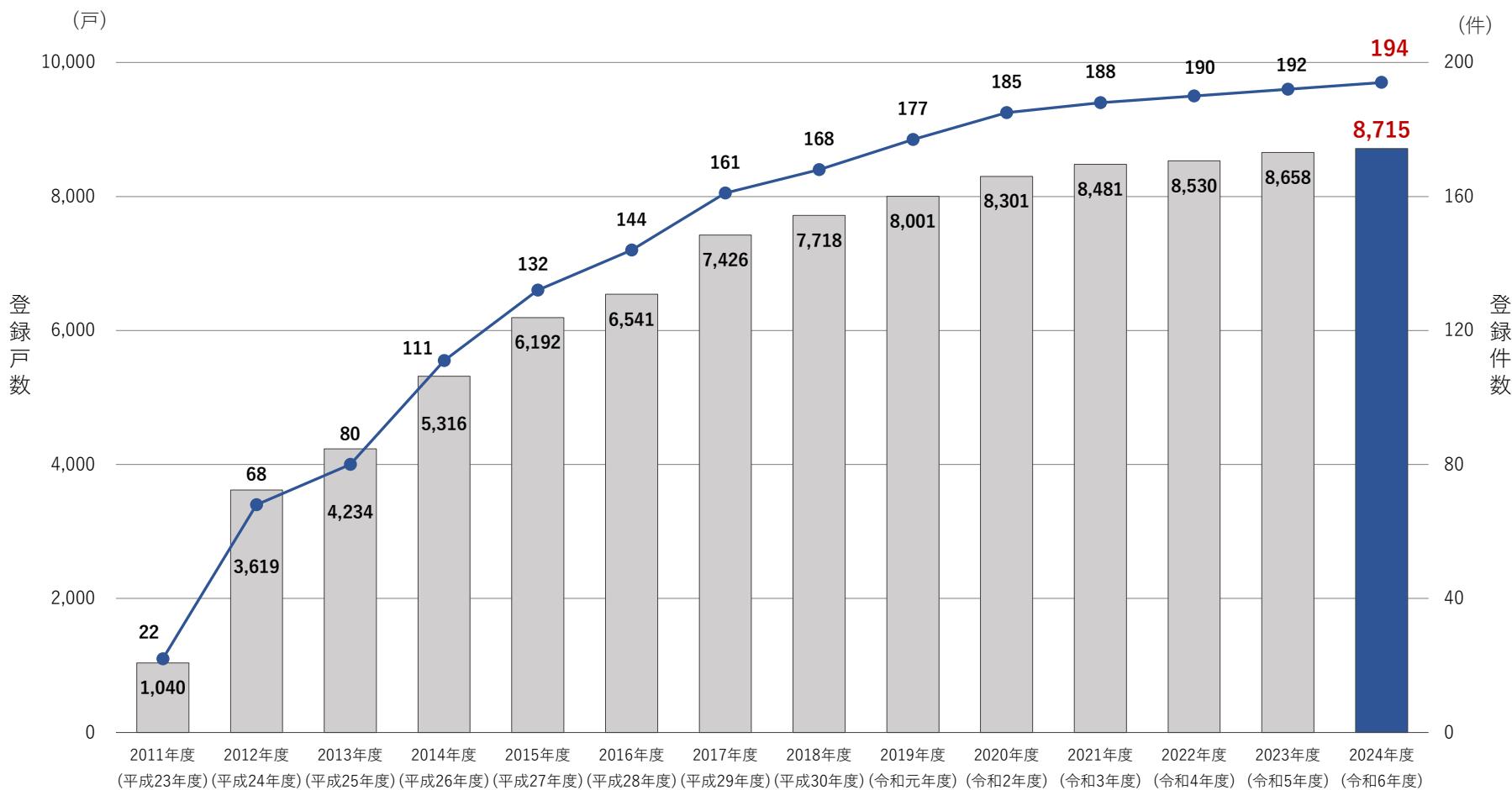
※その他の選択肢としては、以下があった（いずれも選択数0）。
・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
・入居者以外の者の出入りへの不安
・習慣・言葉が異なることへの不安
・生活サイクルが異なることへの不安
・その他

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）

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、サービス付き高齢者向け住宅は194件8,715戸が
登録されている。

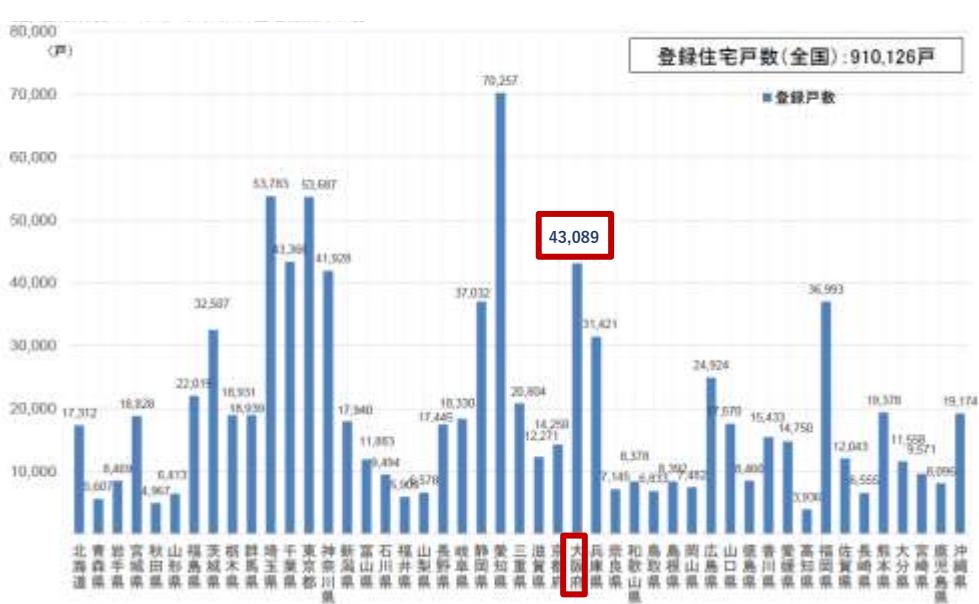


資料：都市整備局

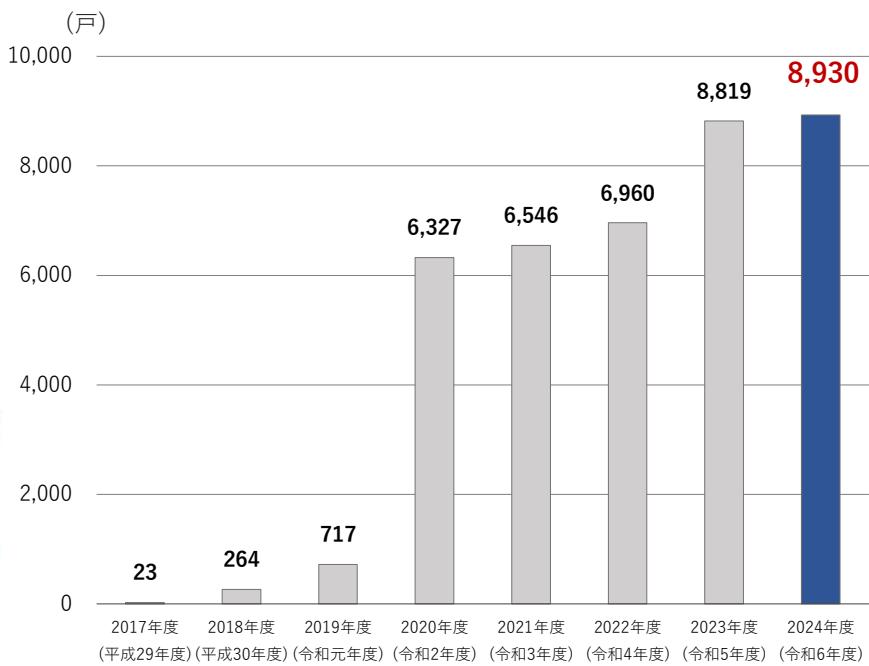
図2-7 セーフティネット住宅の登録

- 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)末時点でセーフティネット住宅は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)



セーフティネット住宅 累計登録実績 (大阪市)

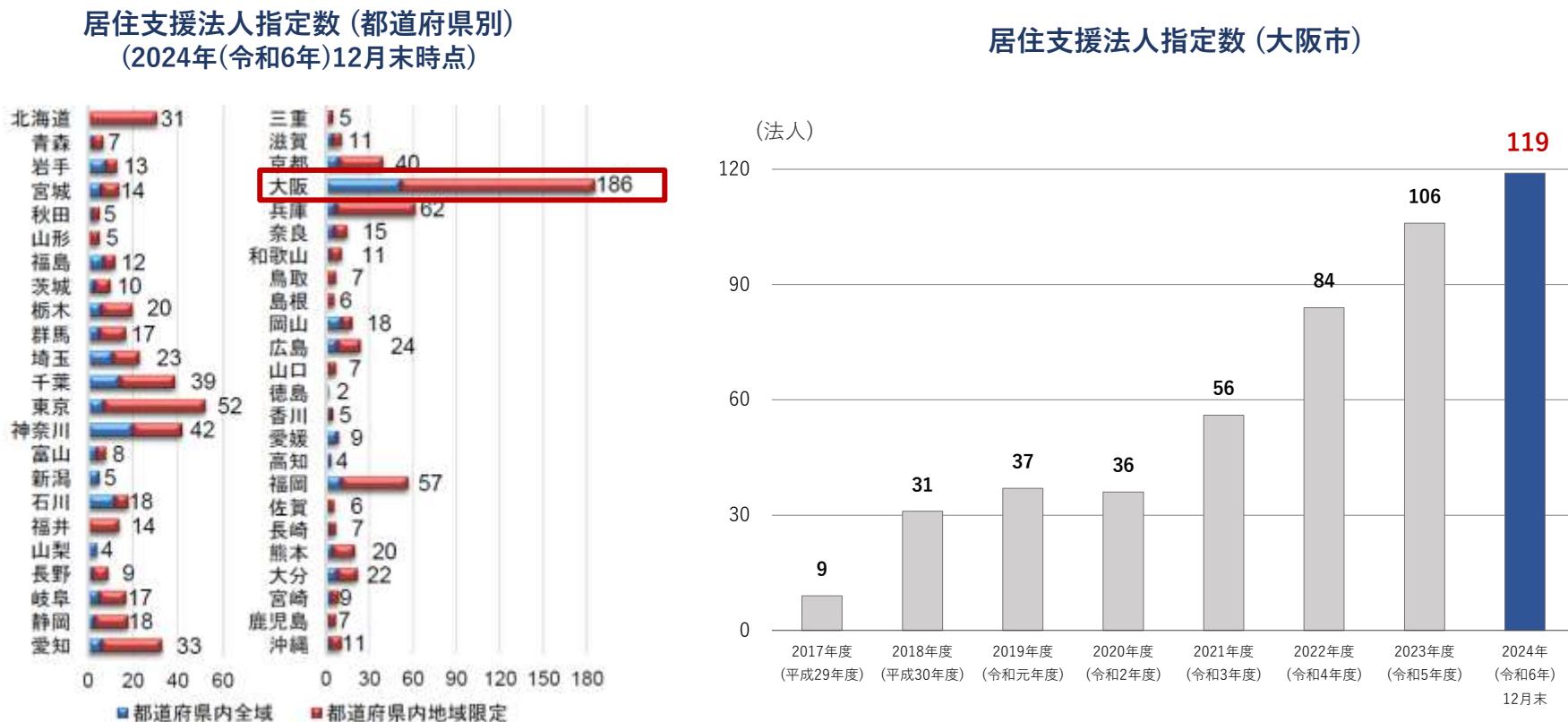


出典：国土交通省

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、居住支援法人は大阪府下で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。



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。



出典：国土交通省

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。
- 高齢化の進行等により、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	公営借家	機構・公社 借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	給与住宅
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 (再掲)	484,700	278,500	205,800	61,700	15,400	20,600	106,100	1,800
	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	公営借家	機構・公社 借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	給与住宅
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歳以上の世帯員の 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 いない主世帯総数	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、市営住宅の平均応募倍率は、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。
- 一部の市営住宅において、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	割合	応募件数	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	100.0%

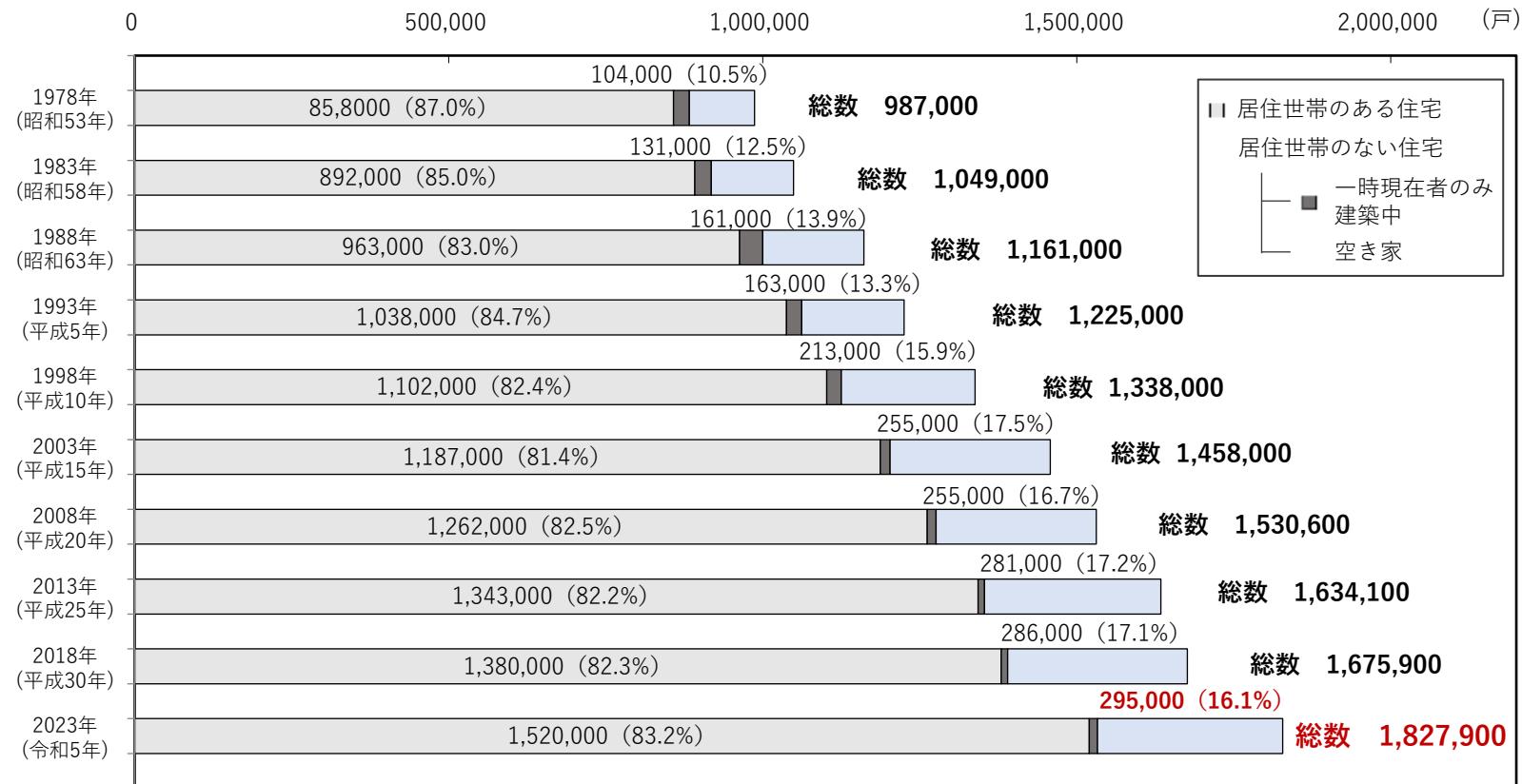
注：2023年度(令和5年度)定期募集(公営[一般世帯向け])

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。

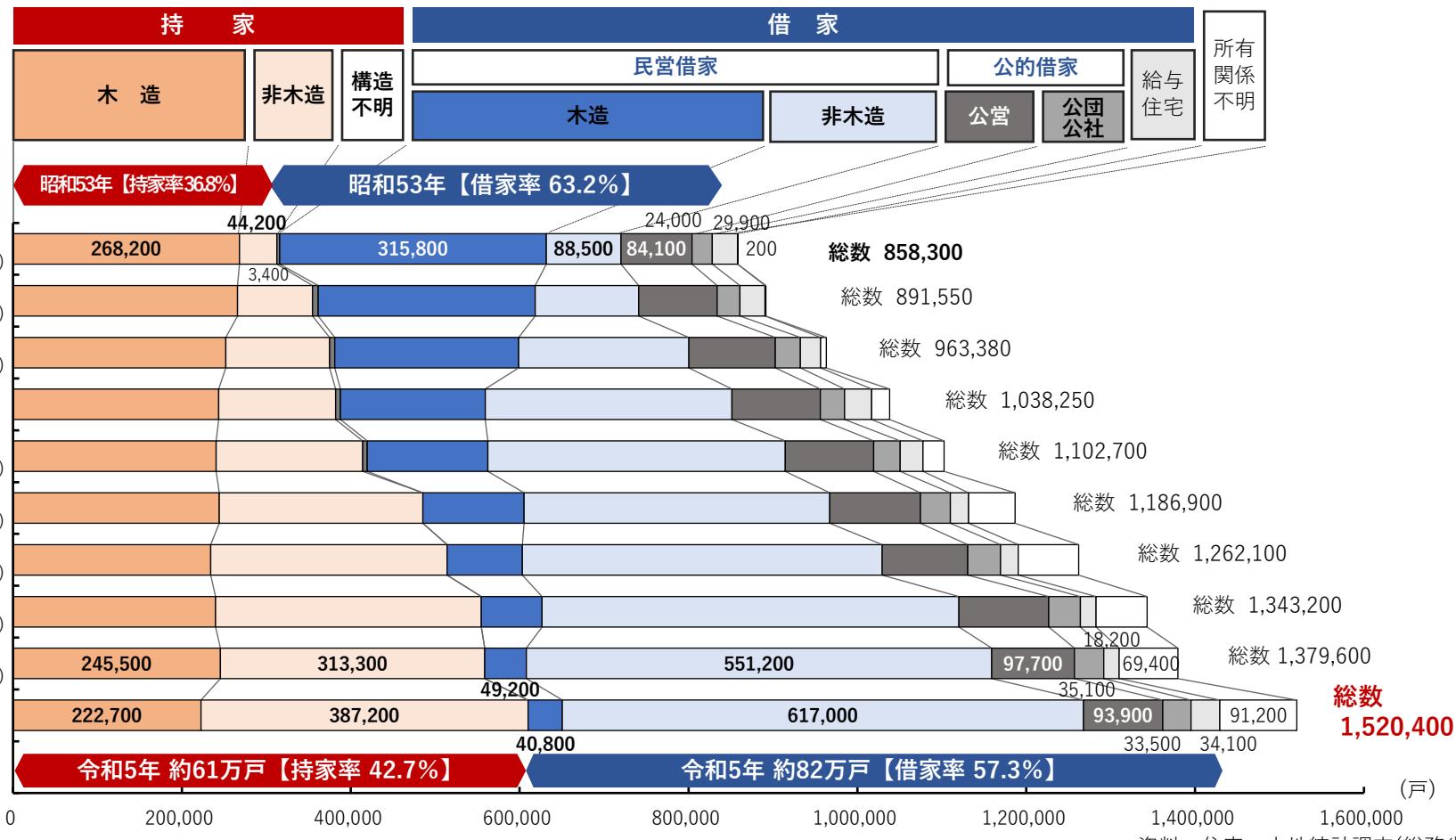


注：（ ）内は、総住宅数を100とする構成比 (%)

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。



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

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%)より低いが、2023年(令和5年)では約7.4万戸となっている。

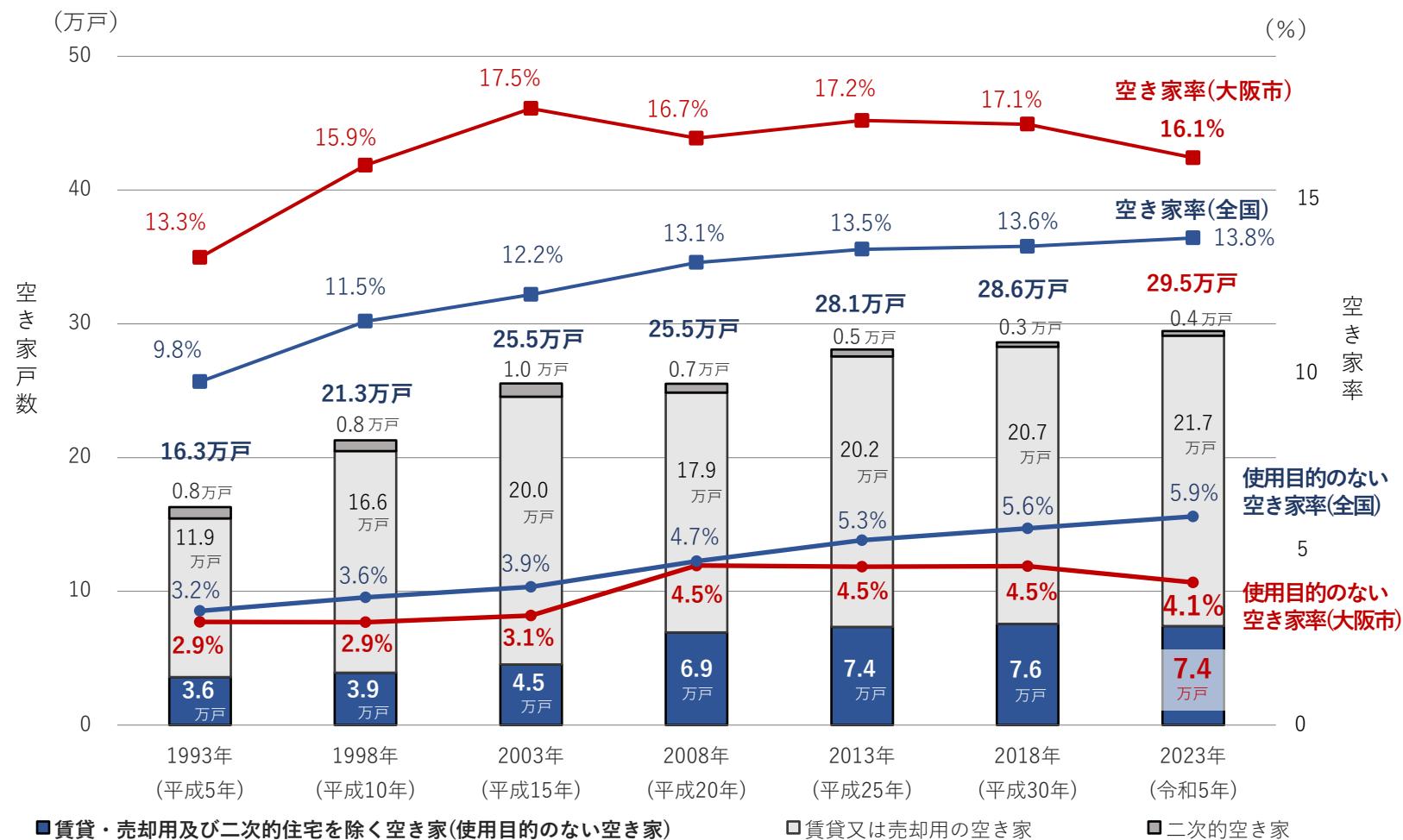
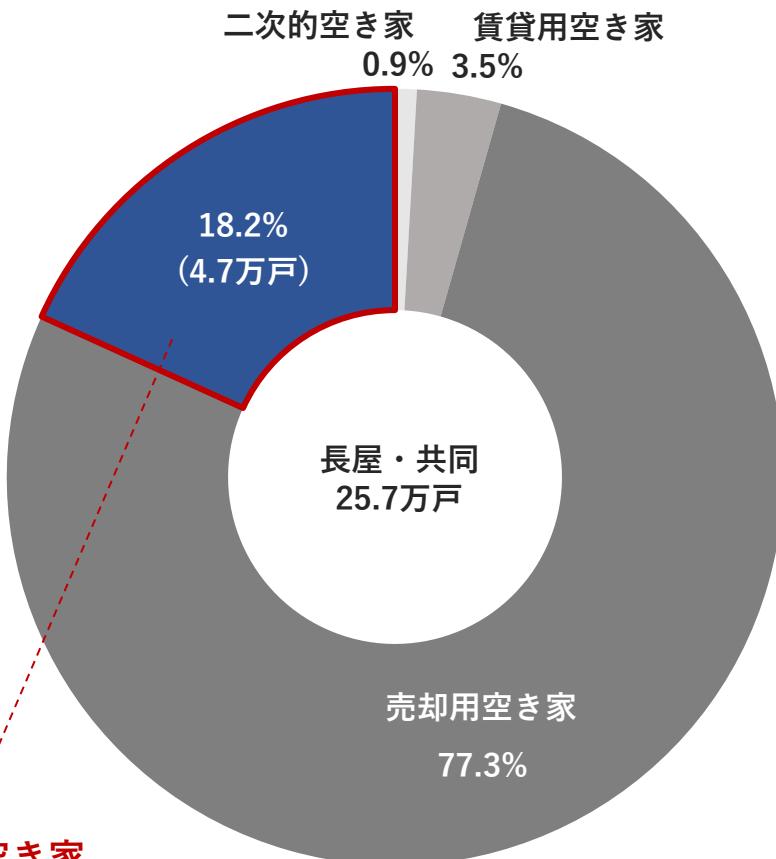
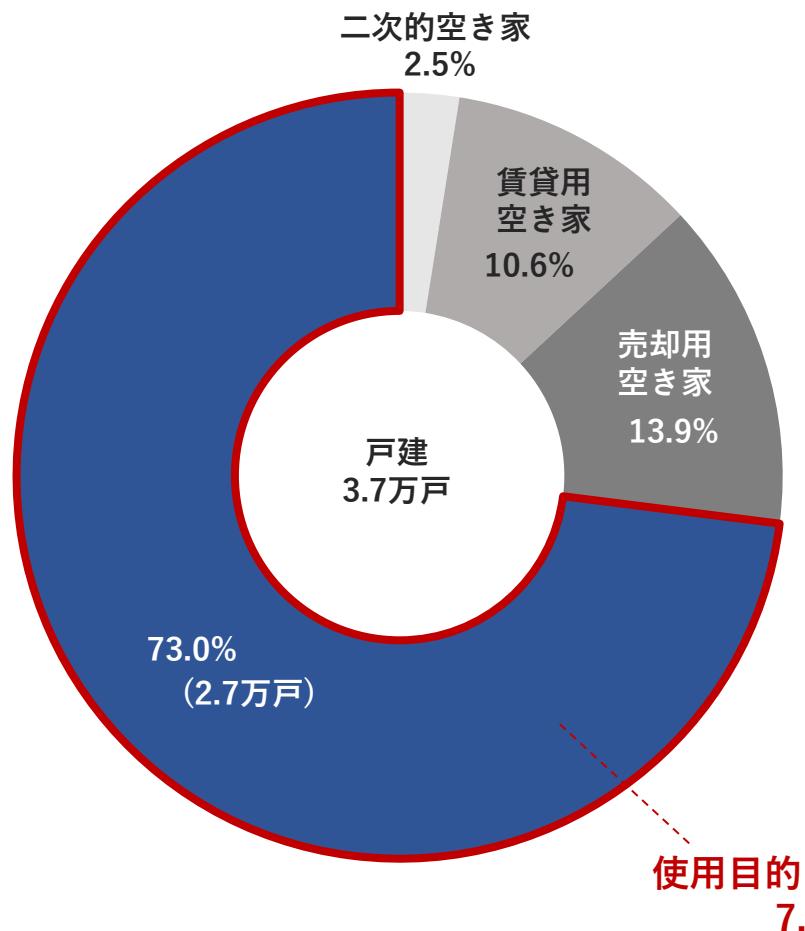


図3-4 建て方別空き家種別の状況

- 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。

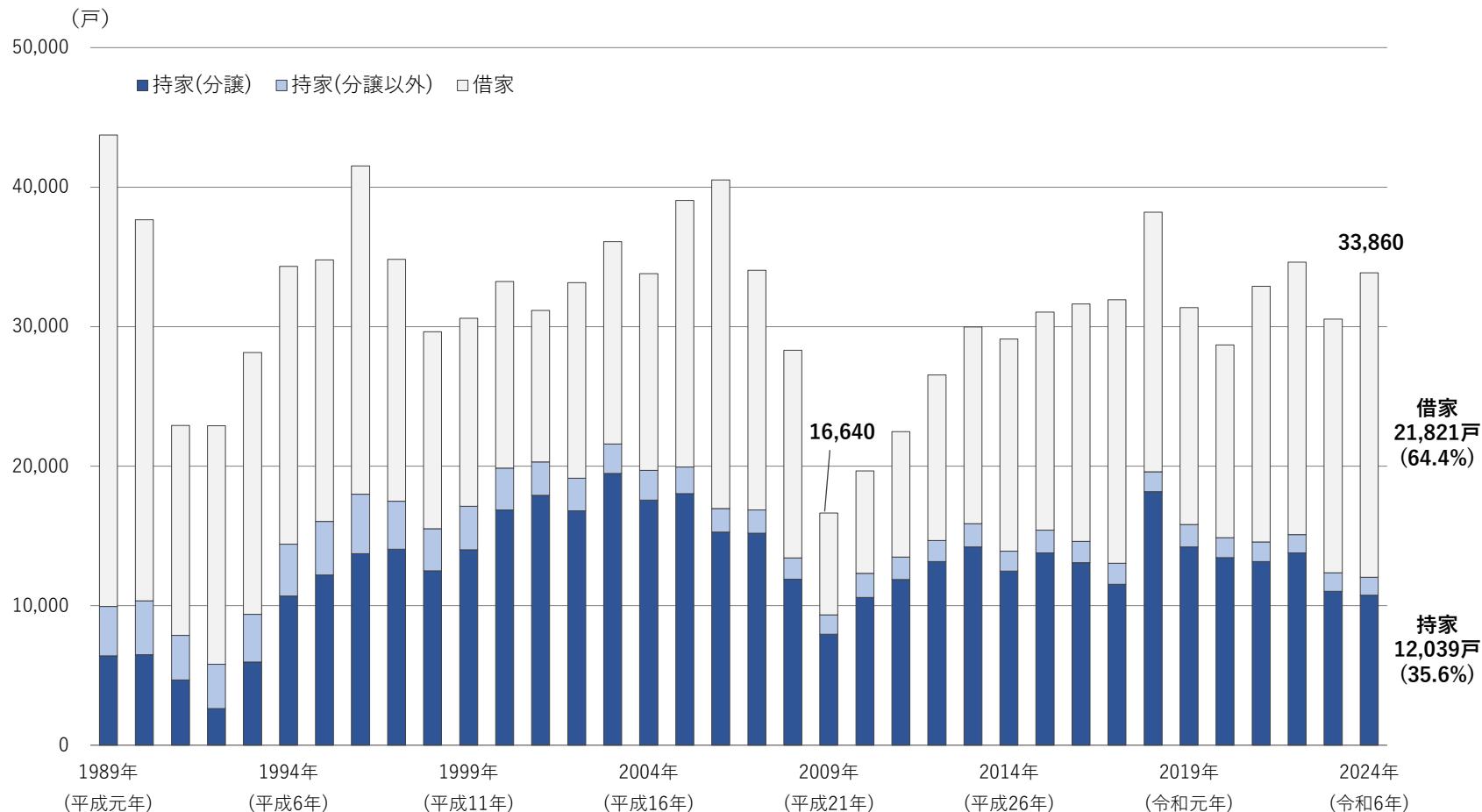
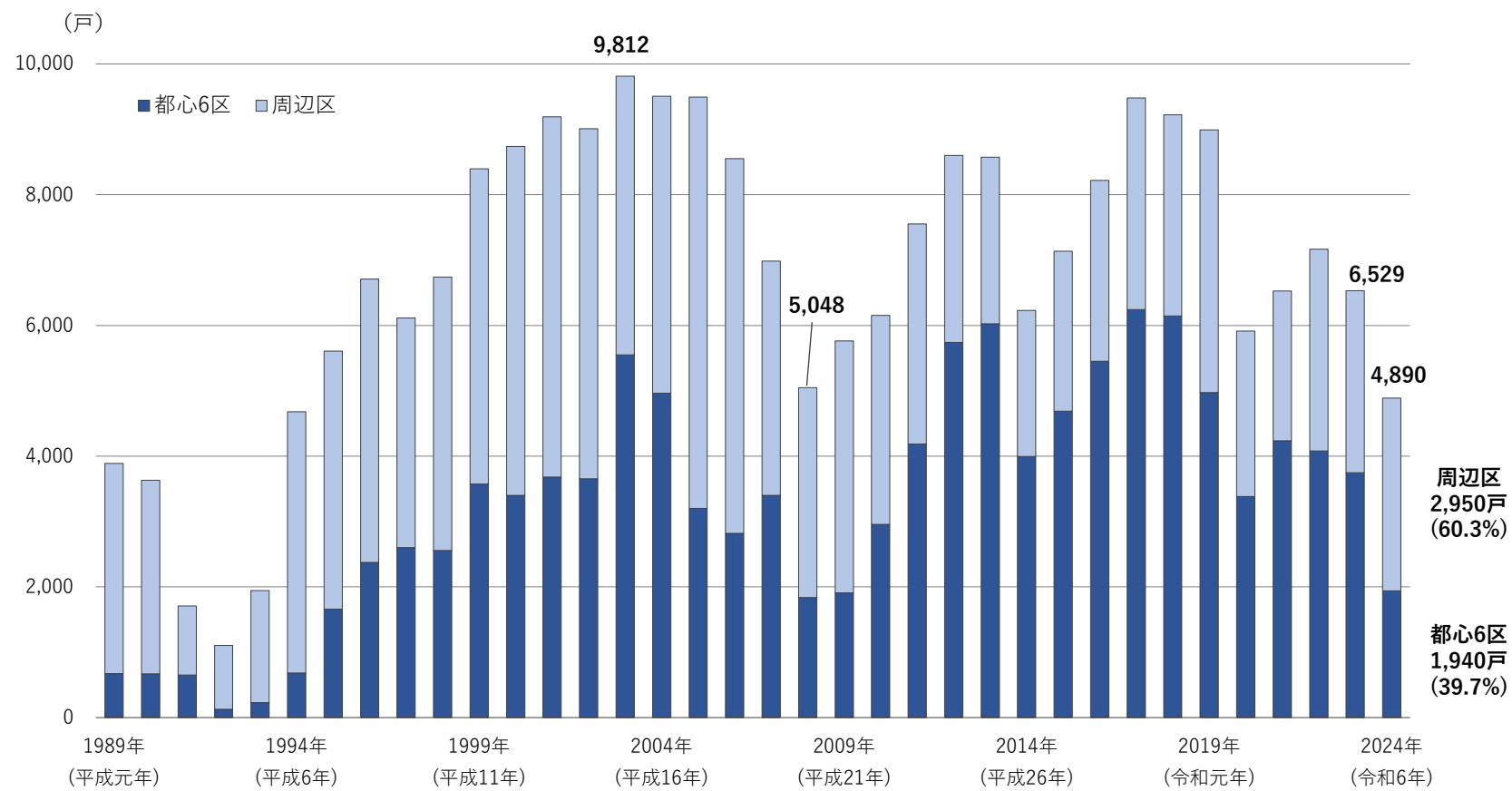


図3-6 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移

- 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。

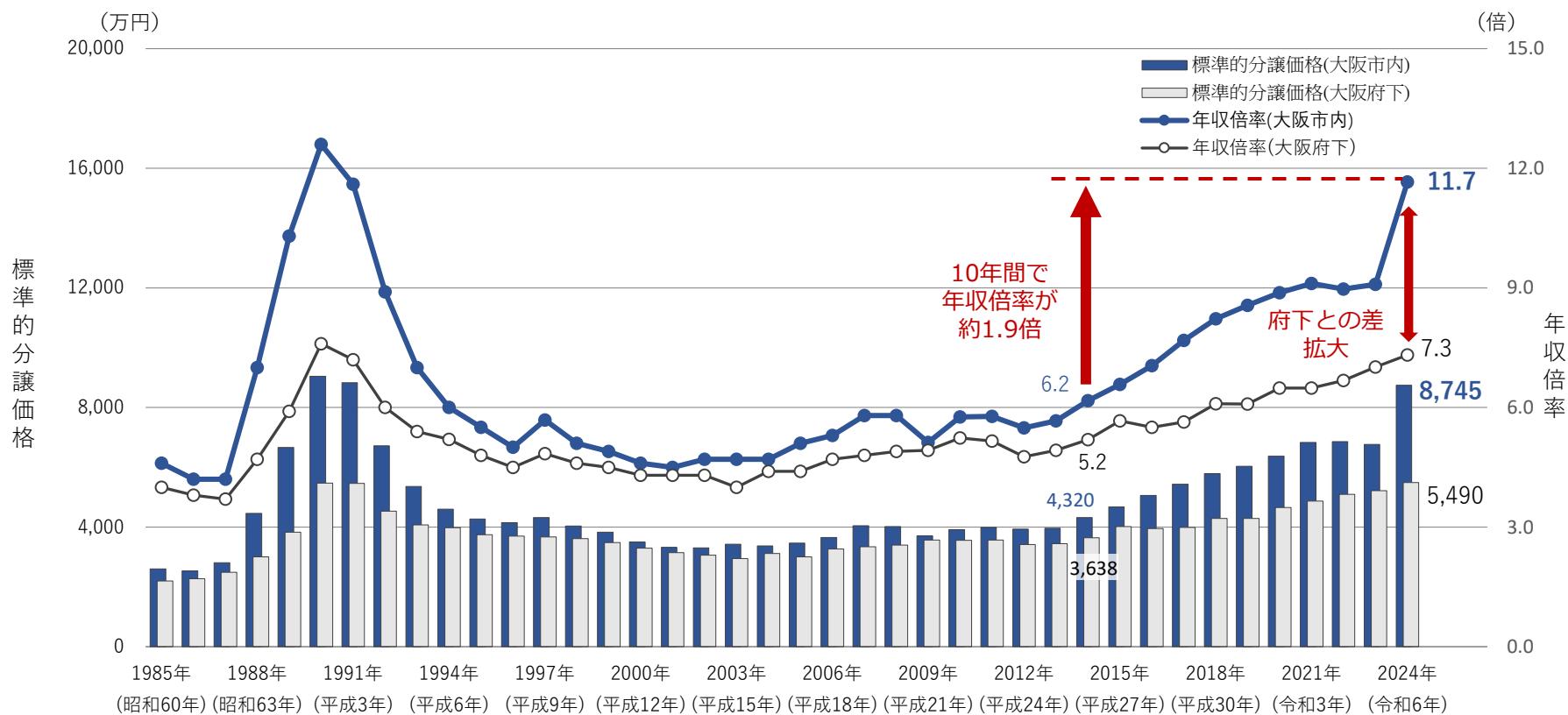


資料：1989年(平成元年) …高層住宅協会調べ

1990年(平成2年)～… C R I (長谷工総合研究所)

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・労務費の高騰等を背景に、標準的分譲価格及び年収倍率(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75m²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)
～2000年(平成12年) … 貯蓄動向調査(総務省)
2001年(平成13年)～…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。

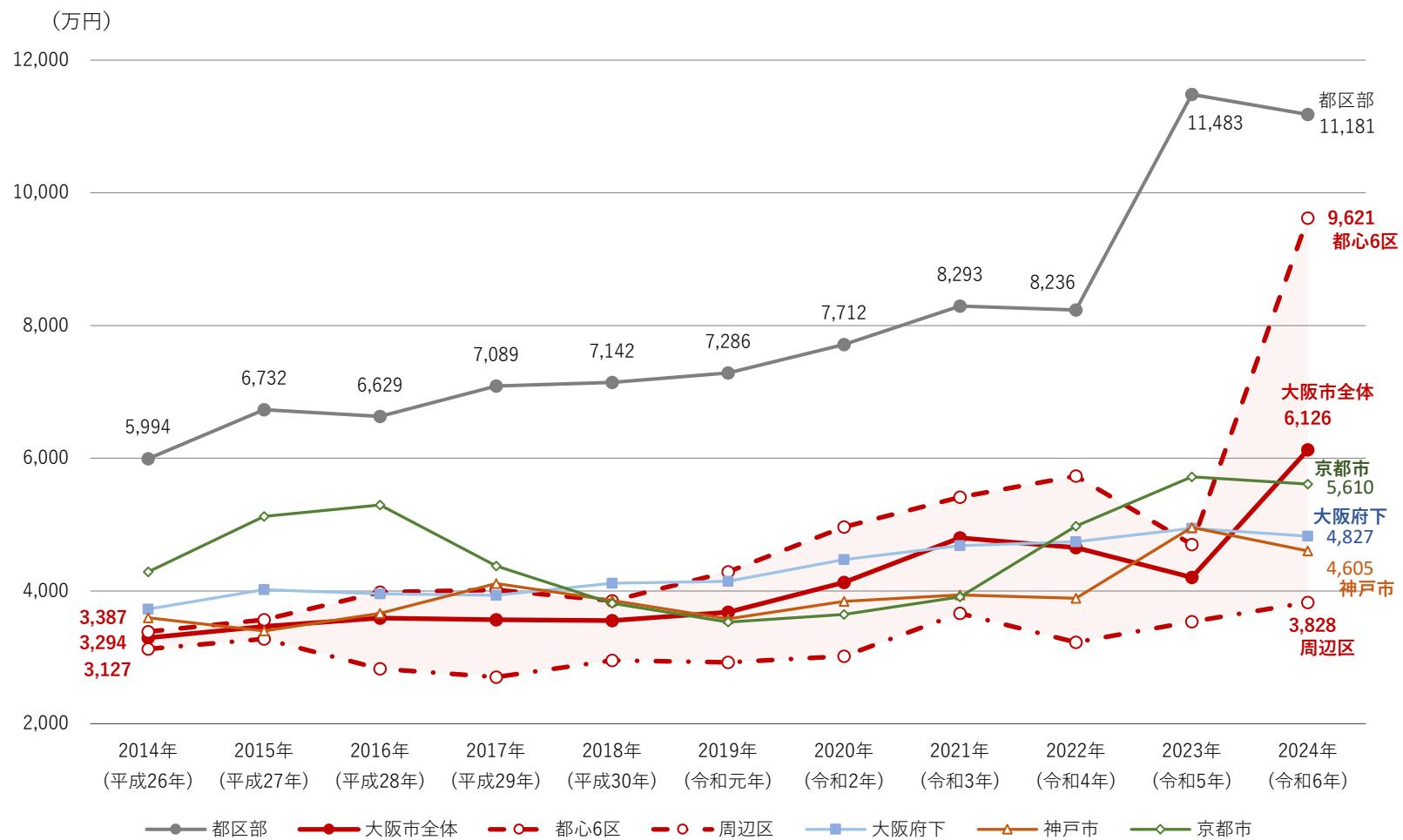
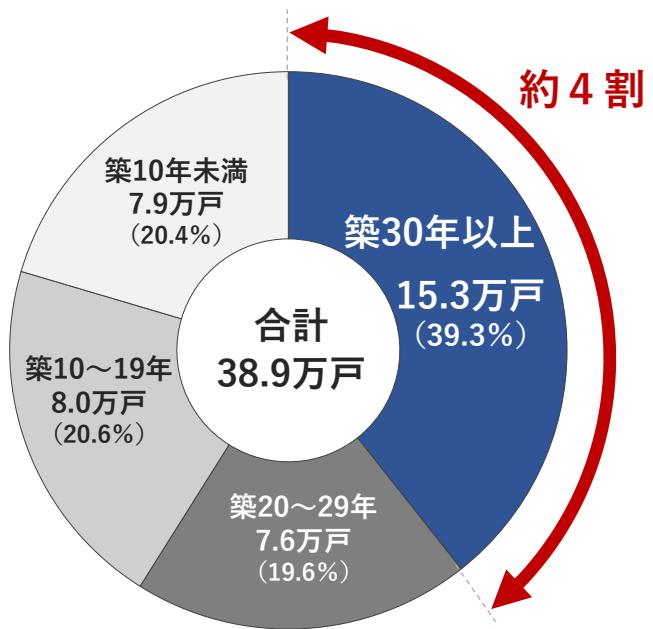


図3-9 分譲マンションの竣工時期別戸数、築30年以上のマンションの将来推計

- 大阪市の分譲マンションの戸数は、2024年(令和6年)末時点で、約38.9万戸である。
- 分譲マンションは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)

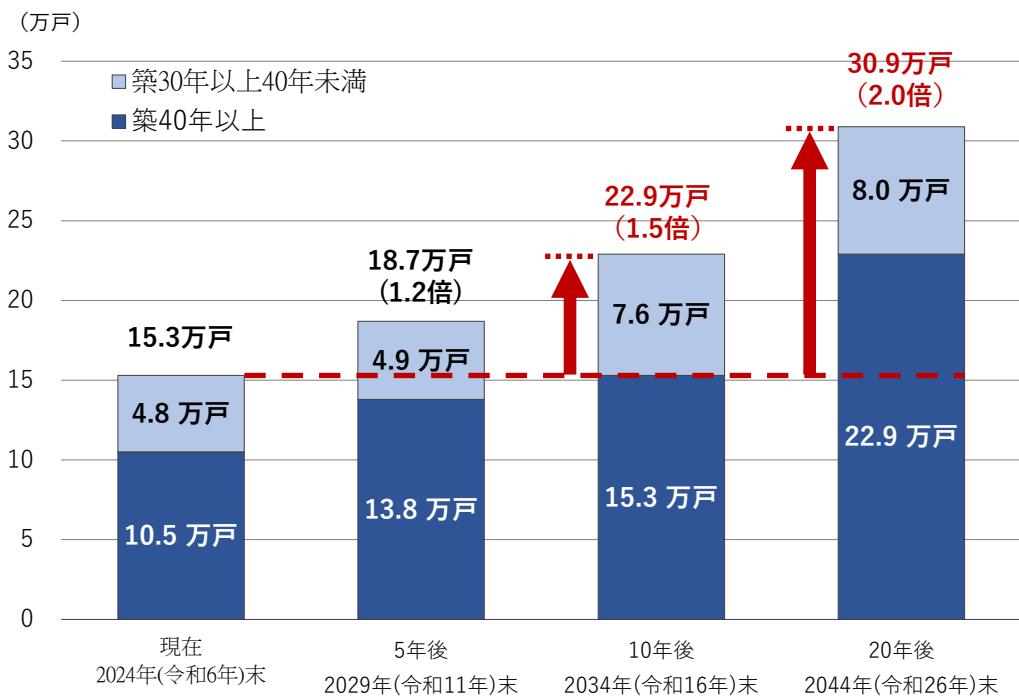
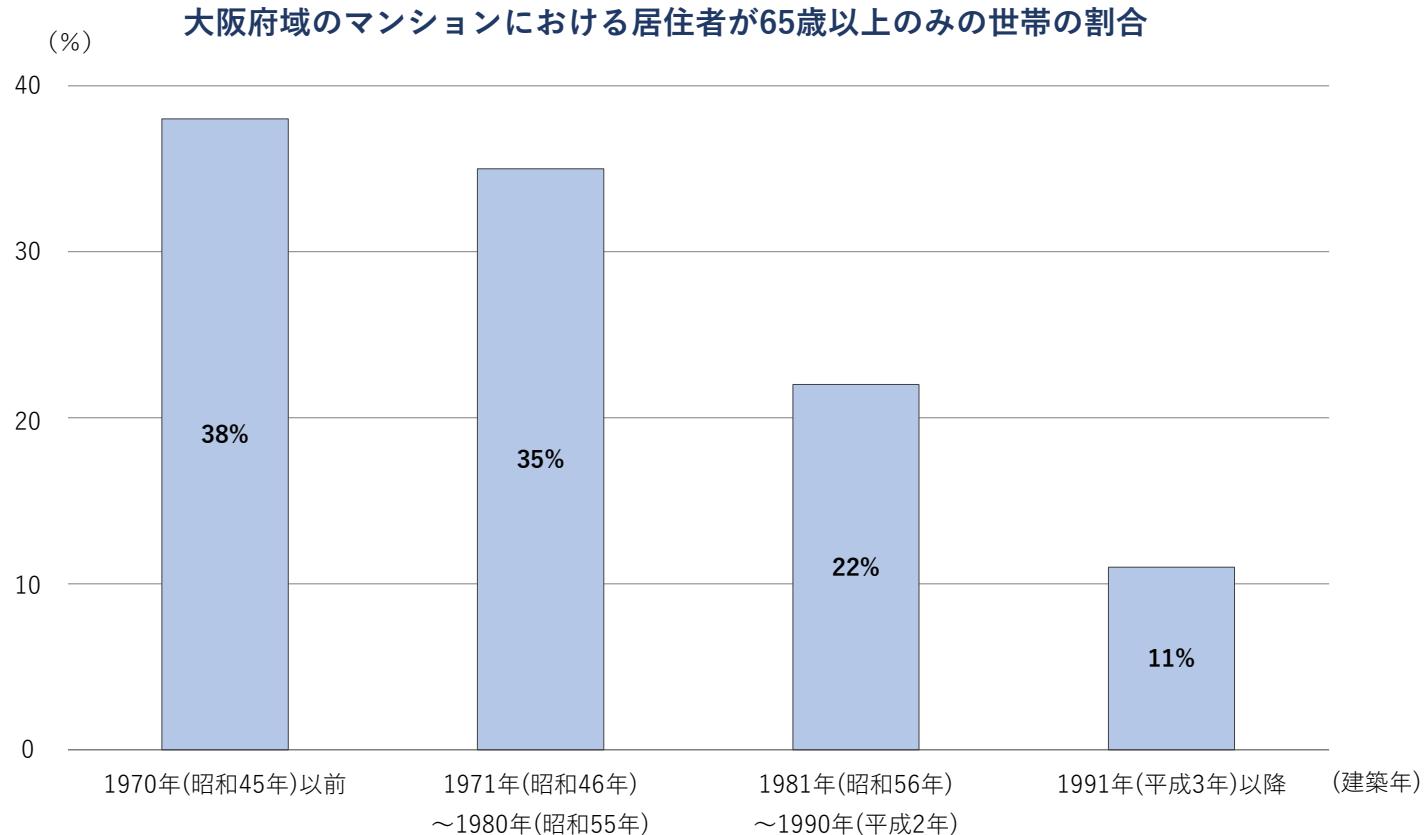


図3-10 大阪府域のマンションにおける居住者が65歳以上の世帯の割合

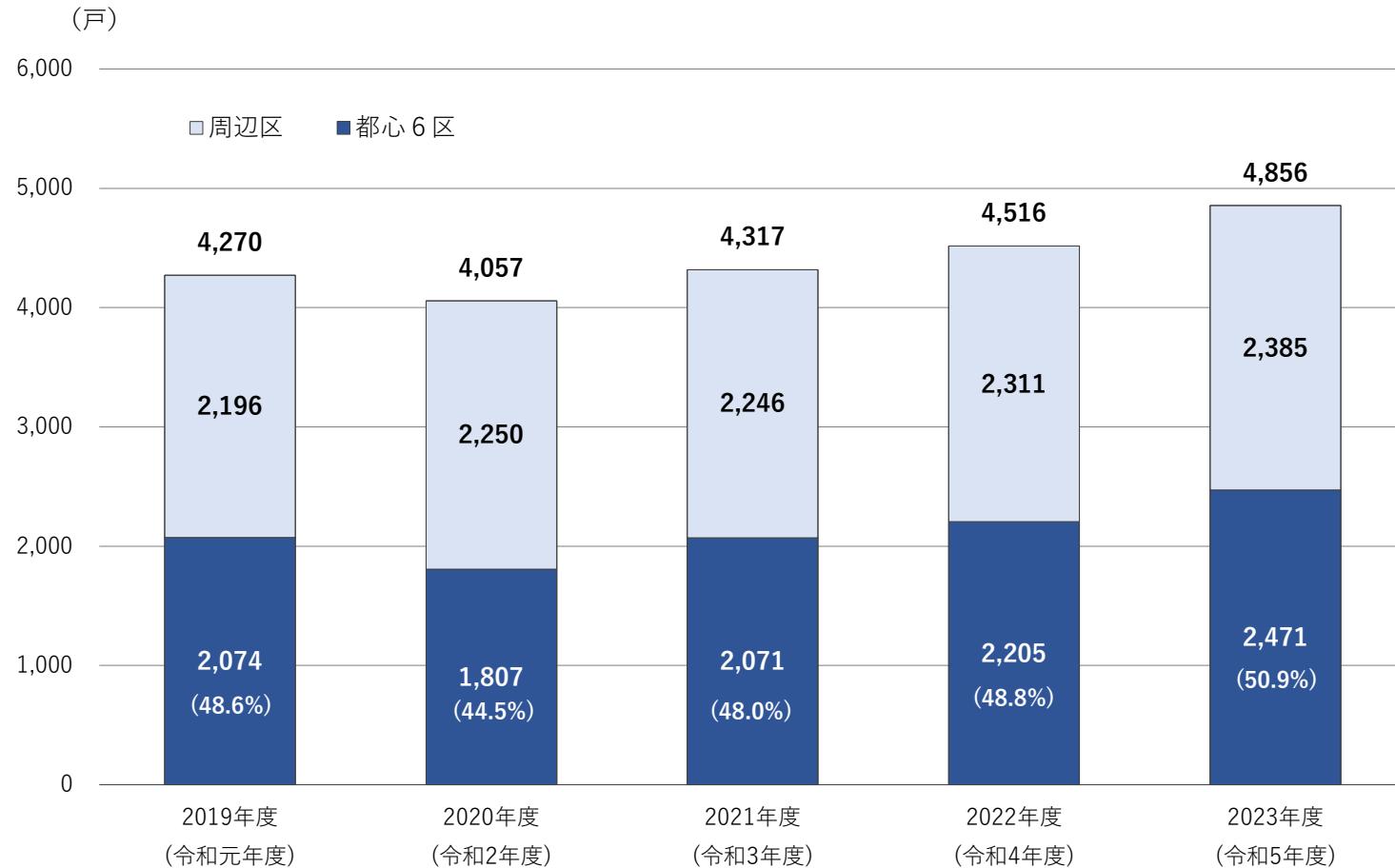
- 築年数が経過したマンションほど、居住者の高齢化や区分所有者の非居住化(賃貸化・空き住戸化)が進行している。
- 建物の高経年化と居住者の高齢化の両面から、マンションの管理・再生における課題が深刻化している。



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

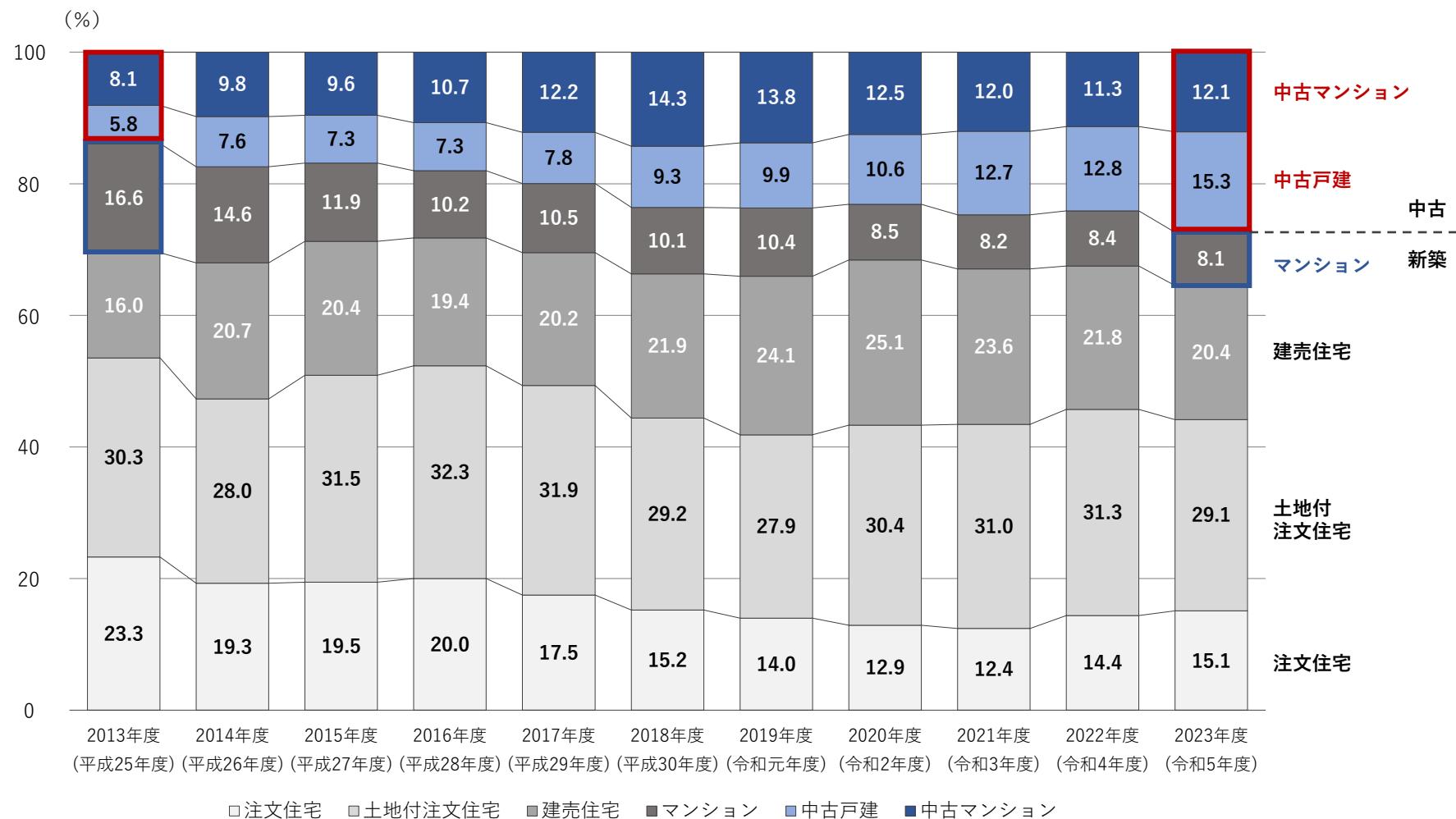
○ 住宅価格の高騰等を背景に、中古分譲マンションの成約戸数は、近年増加している。



資料：近畿レインズ

図3-12 融資区分別(建て方別)利用割合の推移(全国)

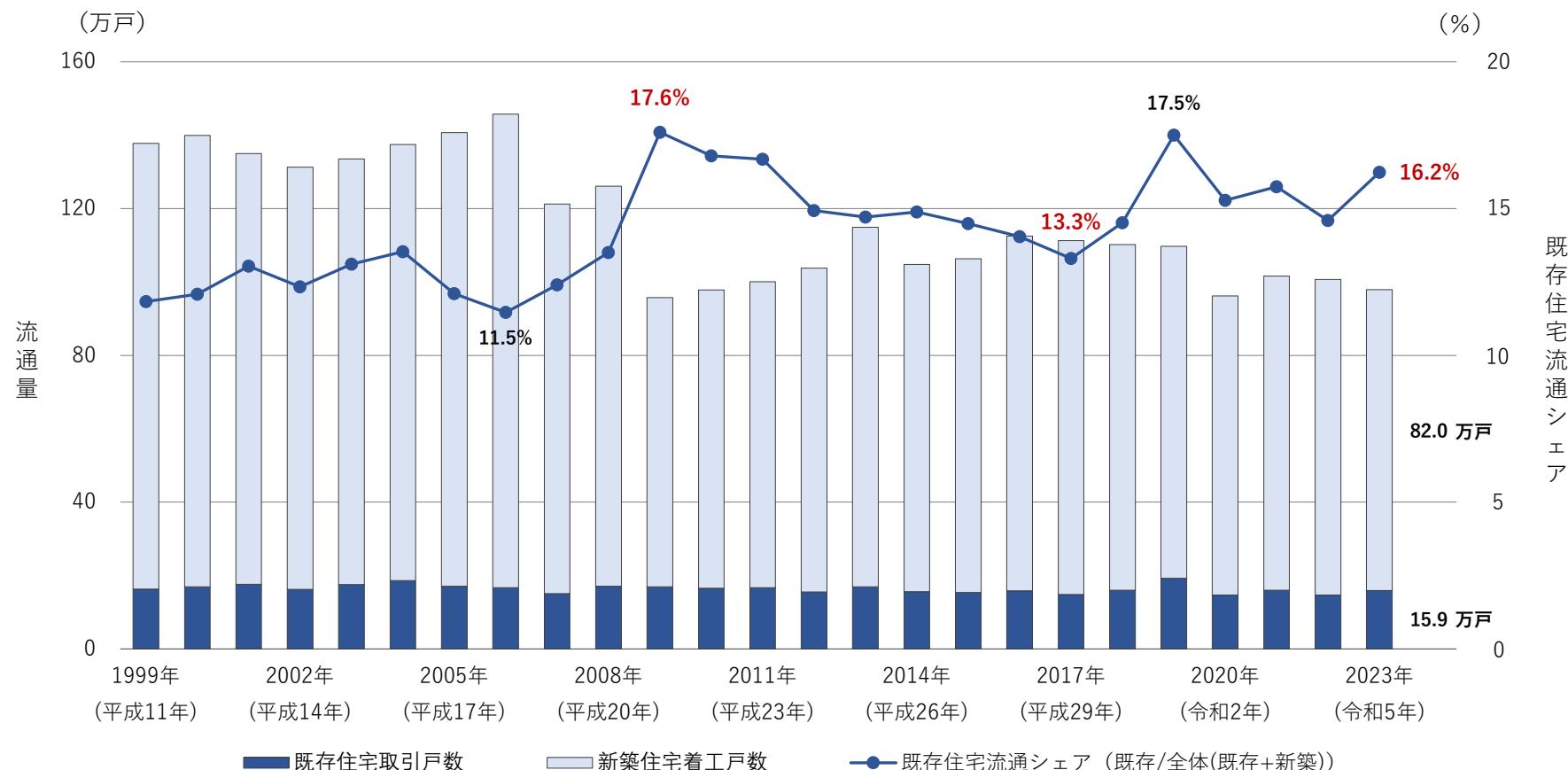
- 融資についても、10年前と比べると、価格の高騰が激しい新築マンションの利用者が減り、中古(中古戸建+中古マンション)の利用者が増えている。



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。



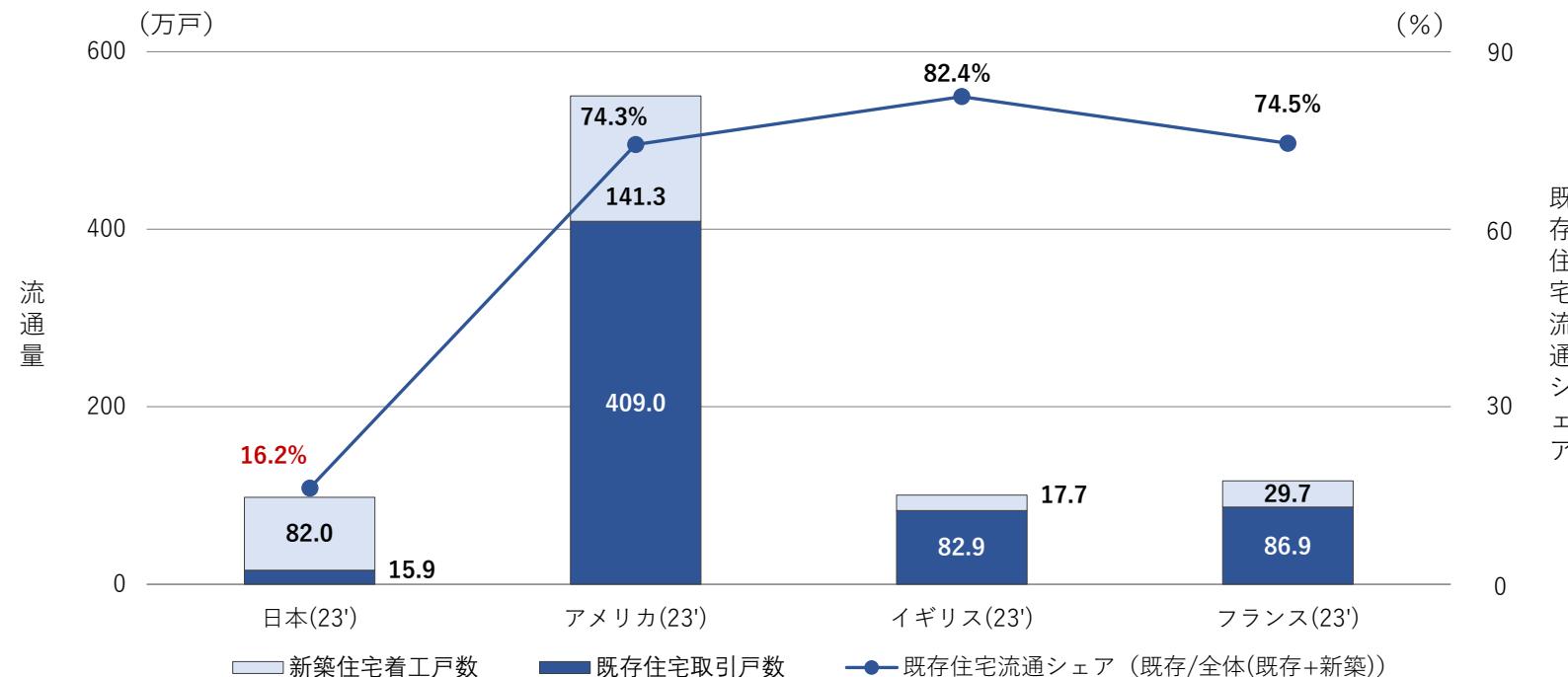
資料：2024年度(令和6年度)住宅経済関連データ（国土交通省）

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等の本市住宅事情、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。

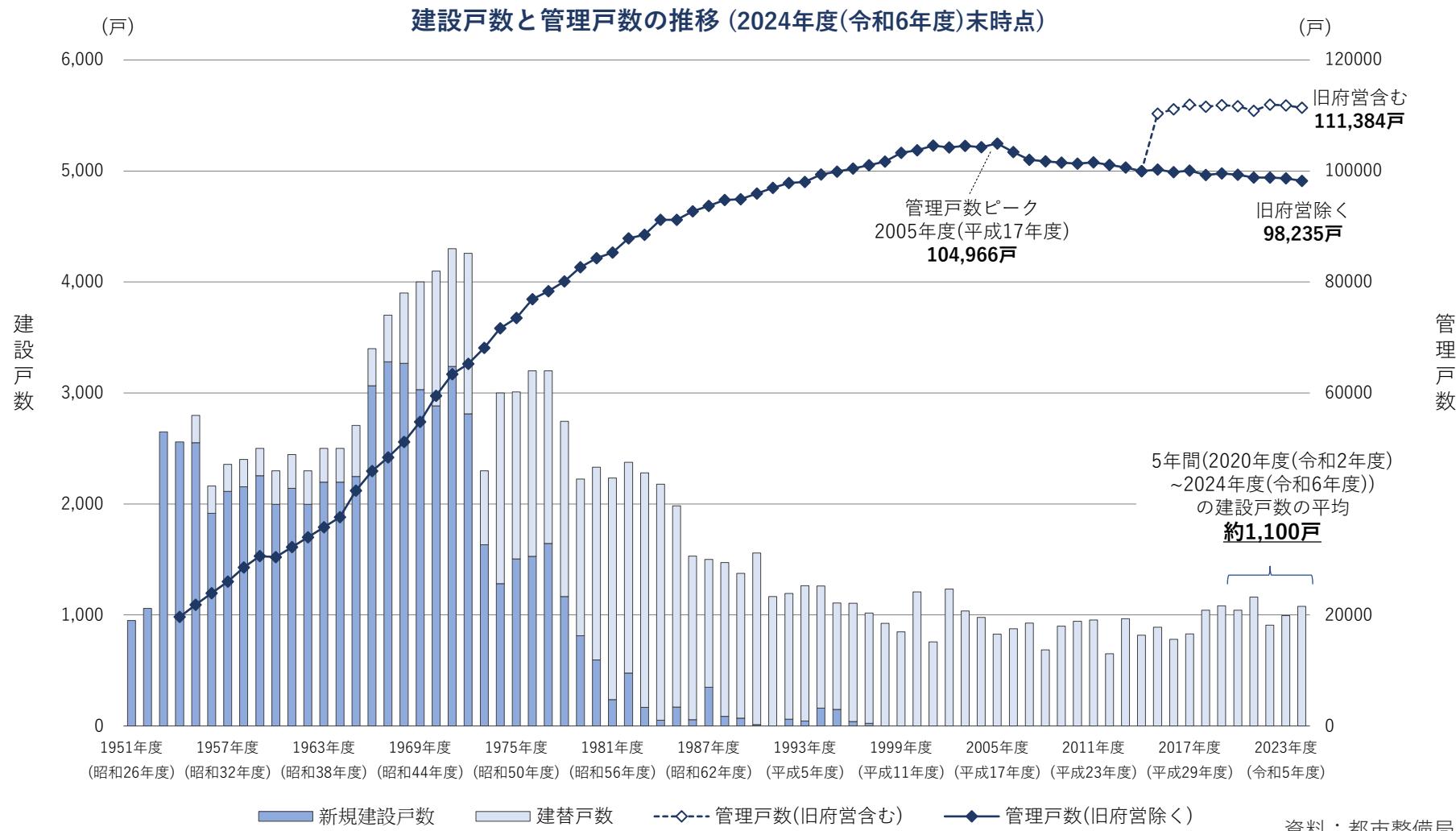
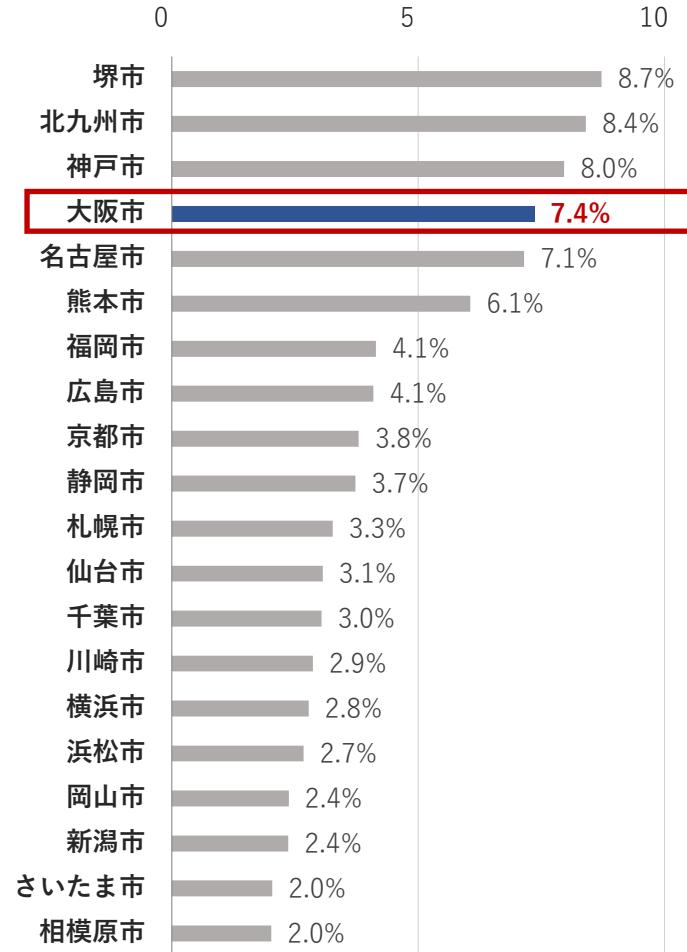


図3-16 市営住宅ストックの状況

- 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)

全市合計 111,384戸

□ 区内の借家総数に
占める市営住宅割合が
20%以上ある区

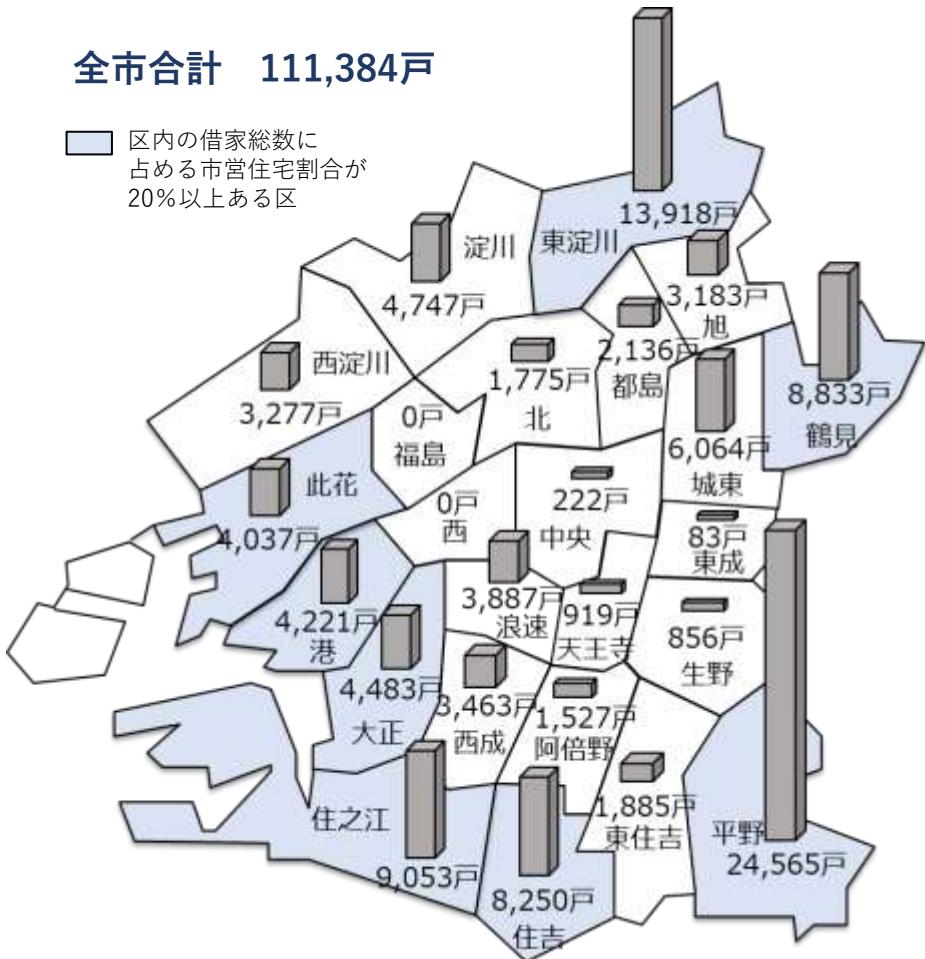
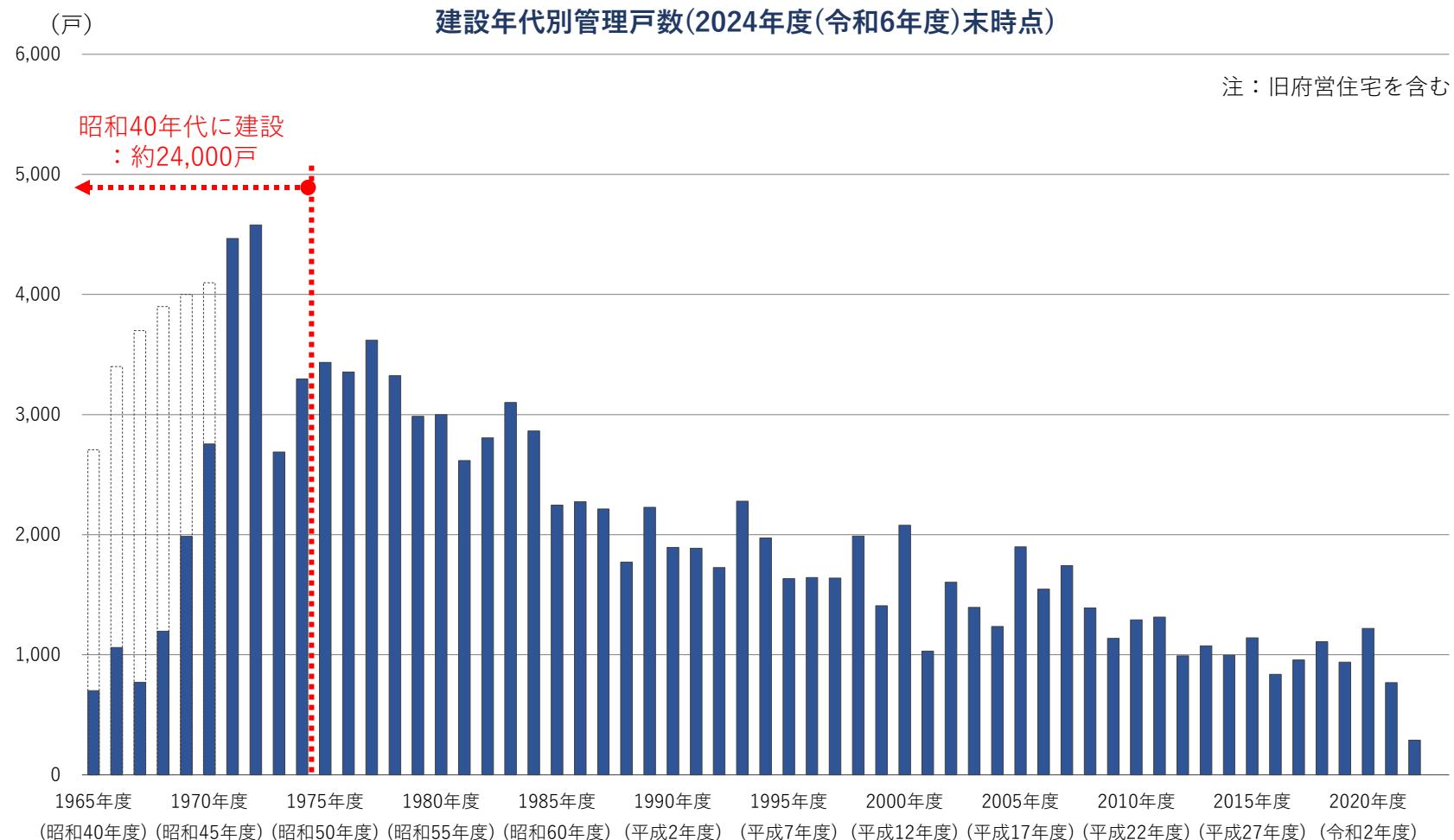


図3-17 市営住宅の建設年代別管理戸数

- 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強以上の大規模な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

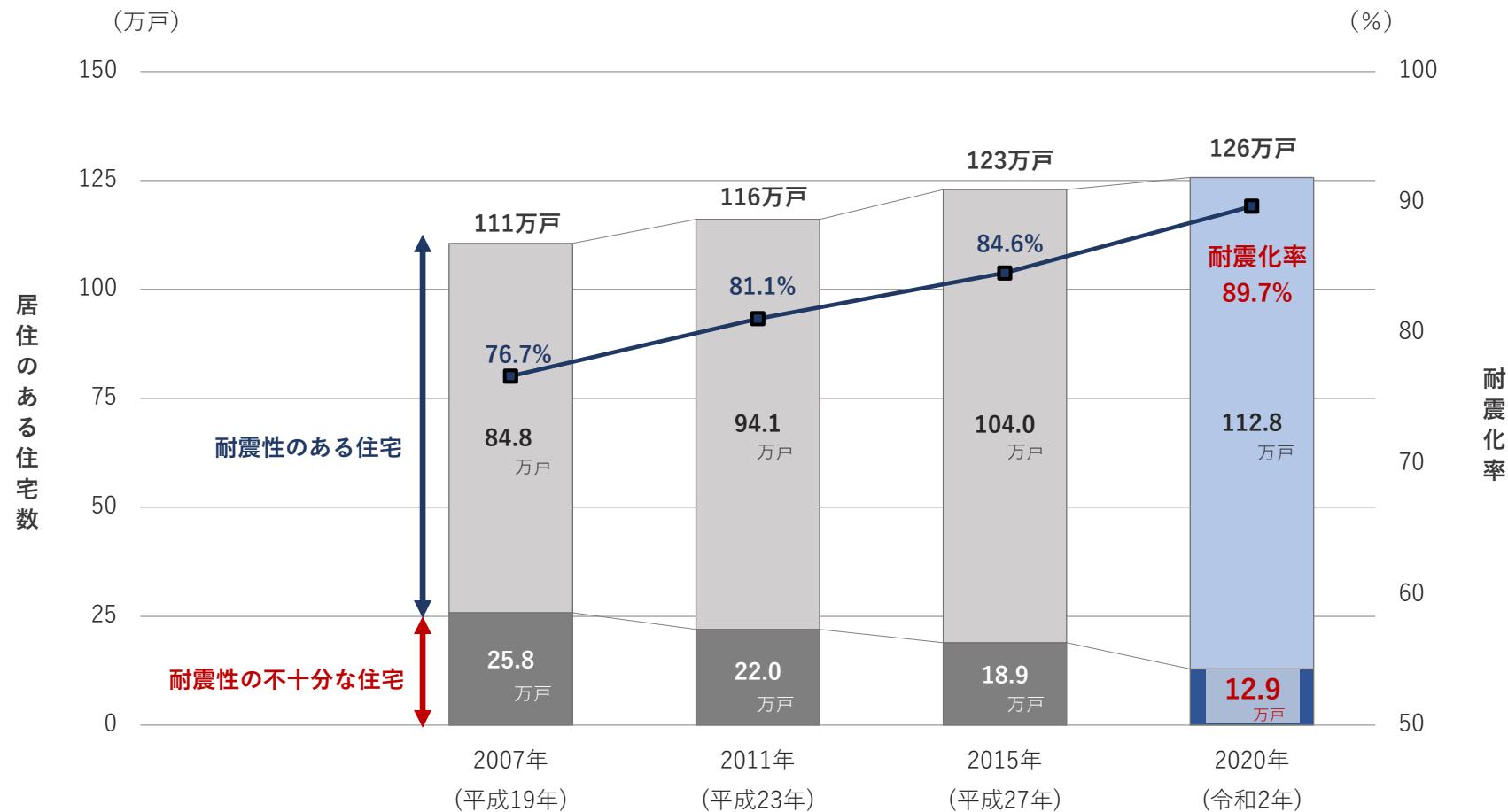
- 今後、南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震等の大規模地震発生の可能性が高まっており、住まいとまちの安全確保は喫緊の課題である。
- 頻発化・激甚化する大規模地震や風水害等の自然災害に備えた体制の準備が重要であり、自助・共助・公助の観点から、総合的な防災力の向上が求められる。

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	東南海・ 南海地震
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 ^(注2)	2～3%	0～0.2%	0 0.04%	～ 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
	木造	145,700	58,200	4,400	600	8,000
	非木造	21,100	4,600	300	100	500
	半壊棟数	109,900	72,300	9,700	1,700	17,700
	木造	82,200	59,700	8,400	1,400	15,200
	非木造	27,700	12,600	1,300	300	2,500
火災 ^(注3)	炎上 1日	325件	81件	4件	0	6件
	1時間	162件	41件	2件	0	3件
	出火	6件 ^(注4)	0	0	0	— ^(注5)
	残火災	6件 ^(注4)	0	0	0	— ^(注5)

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	東南海・ 南海地震
電力	停電率	約 64%	約 7%	約 1%	約 0.1%	約 2%
	停電軒数	約 983 千軒	約 105 千軒	約 10 千軒	約 1 千軒	約 720 千軒
ガス	復旧期間	約 1週間	約 6 日	約 2 日	約 1 日	約 1週間
	供給停止率	約 81%	約 32%	0%	0%	約 53%
	供給停止戸数	1,195 千戸	475 千戸	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	— ^(注6)
ライフ ライン 被害	水道断水率 ^(注7)	約 45%	約 45%	約 22%	約 11%	約 20%
	断水人口	1,215 千人	1,215 千人	594 千人	297 千人	540 千人
	復旧期間	約 3 週間	約 3 週間	約 10 日	約 1 週間	約 2 週間 ^(注8)
下水道	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%
	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	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
人の被害	死者（人）	8,500	1,400	～100	0	～100
	負傷者（人）	41,000	37,800	6,100	900	10,300
	避難所生活者（人）	343,500	148,300	16,000	3,000	28,300
						821,200

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	(2020年(令和2年)耐震化率)
		A	B	C	D	E=C-D
民間住宅	1,257,400	990,800	266,600	137,200	129,400	F=B+D 1,128,000 89.7%
木造戸建	261,200	169,500	91,700	29,000	62,700	198,500 76.0%
共同住宅等	996,200	821,300	174,900	108,200	66,700	929,500 93.3%

注1：2020年(令和2年)推計

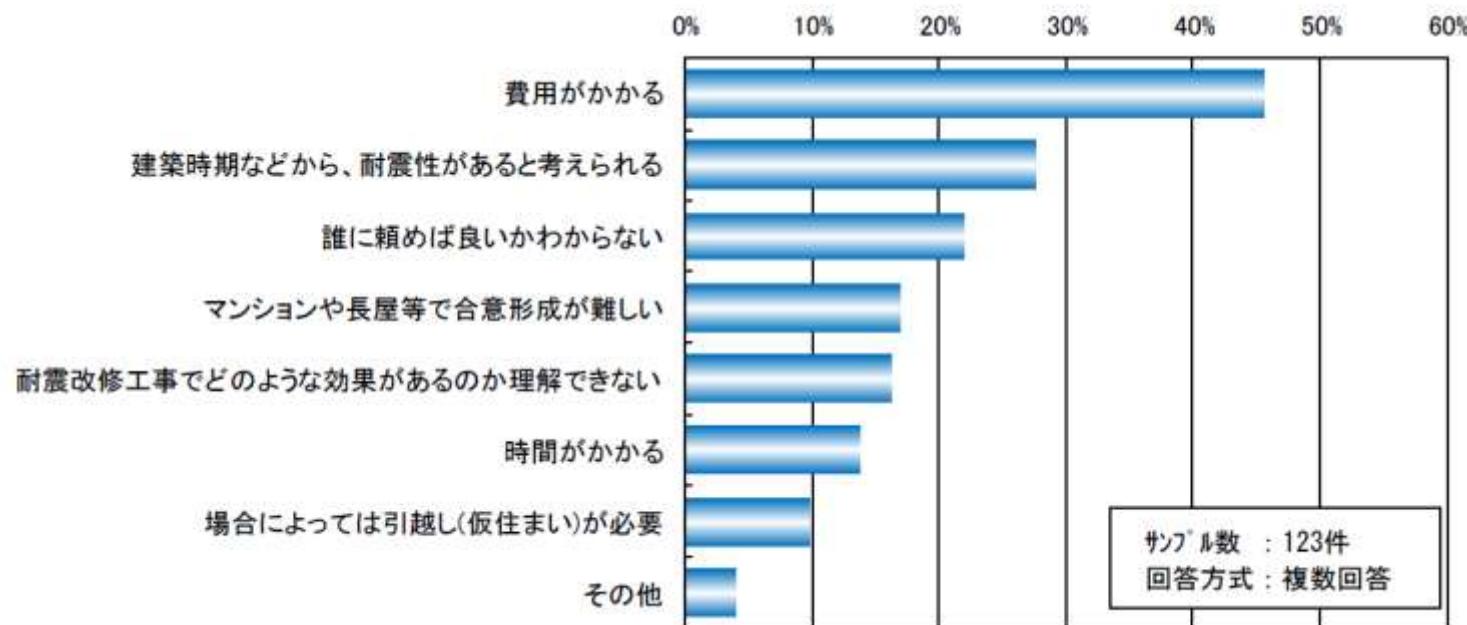
注2：「木造戸建」とは、木造及び防火木造の戸建住宅

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階床面積の合計(250mメッシュデータ)

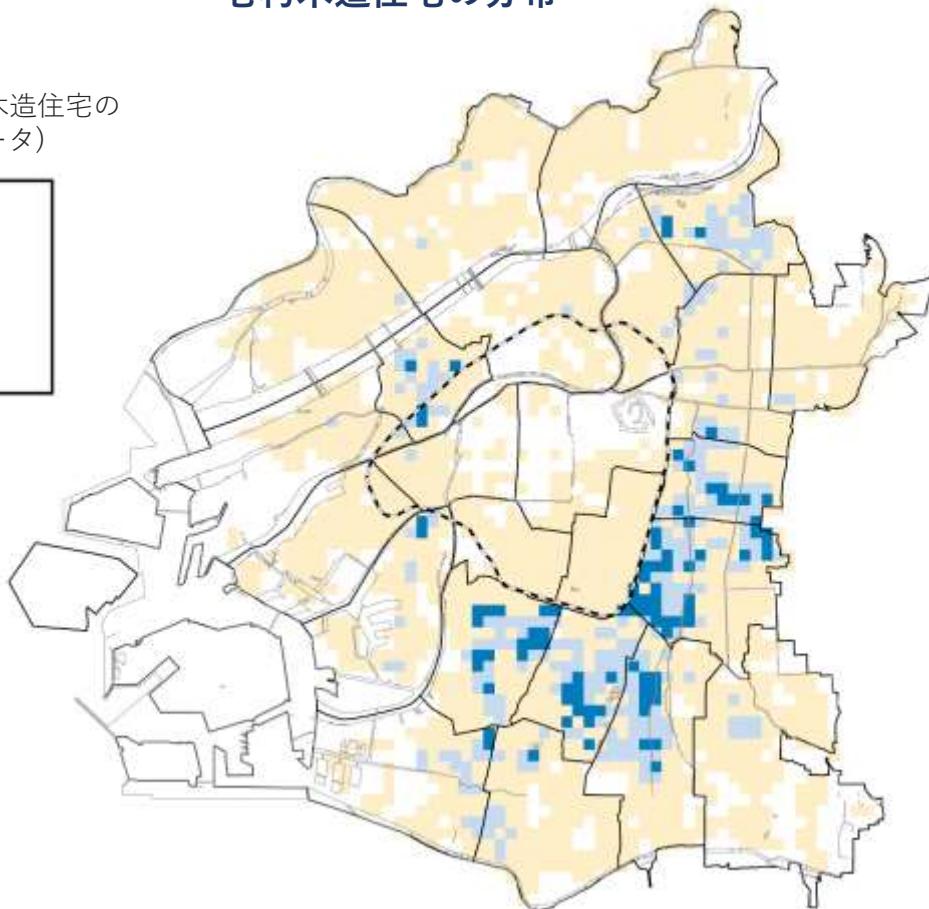
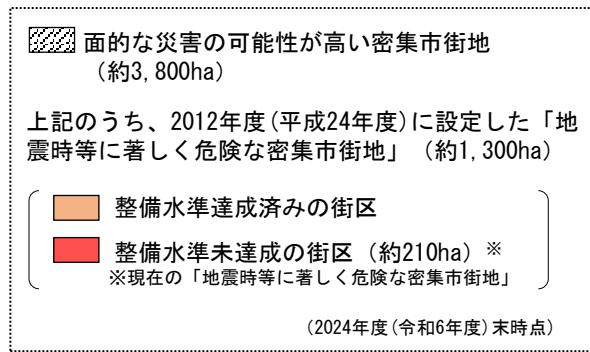
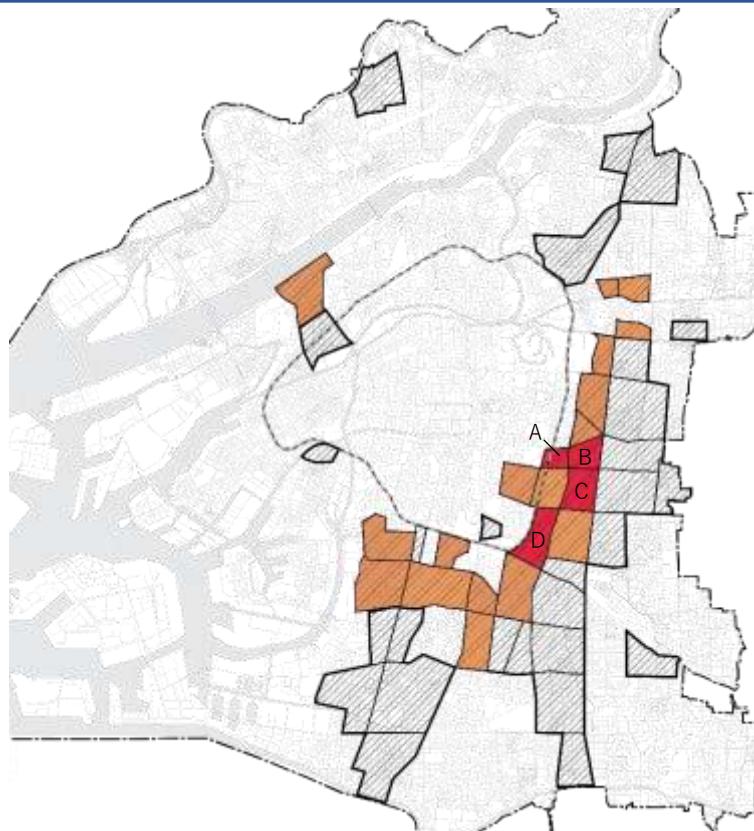


図4-7 密集住宅市街地整備の状況

- 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等では、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。
- 町家や長屋等を改修・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

出典：都市整備局

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、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



出典：開発事業者募集プロポーザルにおける「事業予定者の計画提案書（概要）」

事業実施前



事業実施後

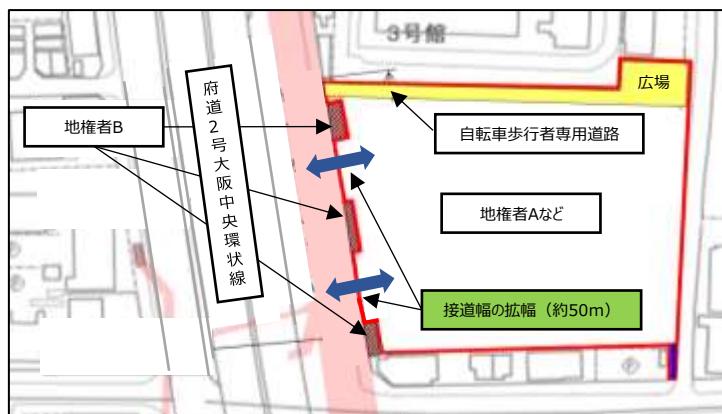


図5-4 地域におけるまちづくり

- 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、まちなみ等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してきた。
- 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

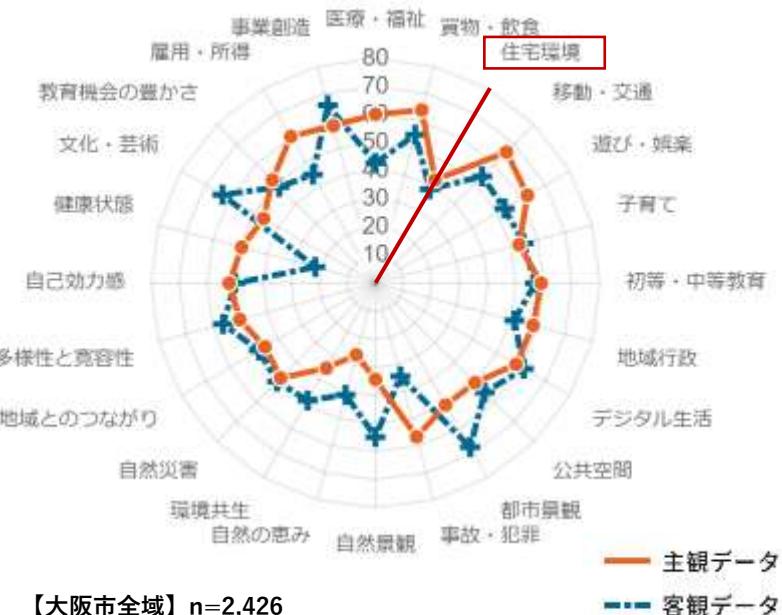


高齢者や地域の人のためのふれあいカフェ

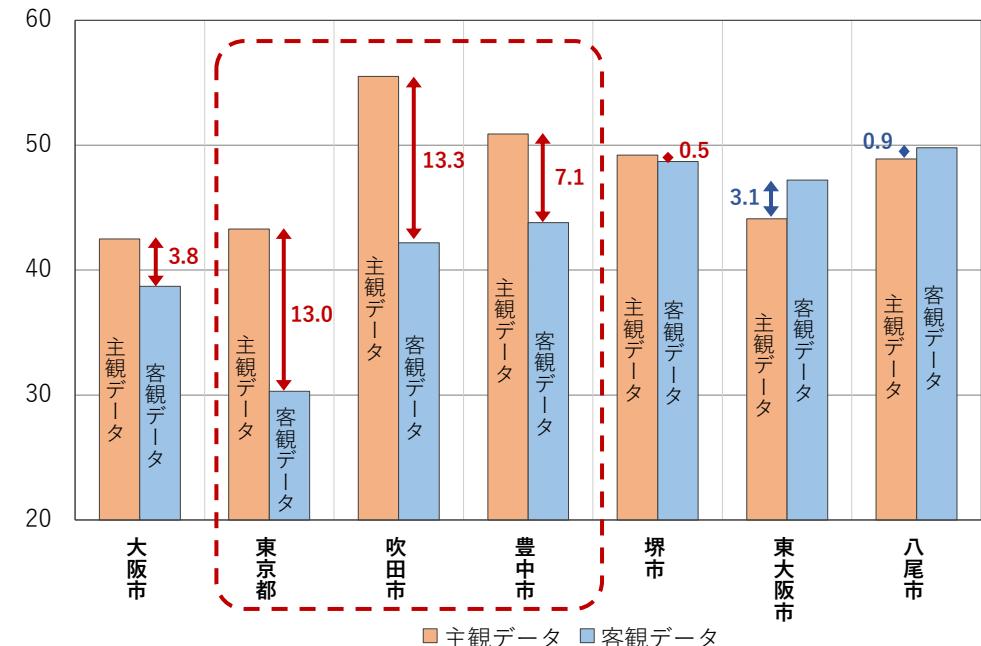
図5-6 地域幸福度Well-Being指標

- 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。
- 各指標を見ると、客観データよりも主観データが大きく上回っている都市も見受けられ、客観データの改善に加えて、「住むまち」としてのイメージ向上等により主観データの改善に取り組むことも重要である。

大阪市のWell-Being指標



「住宅環境」項目の主観・客観データ比較



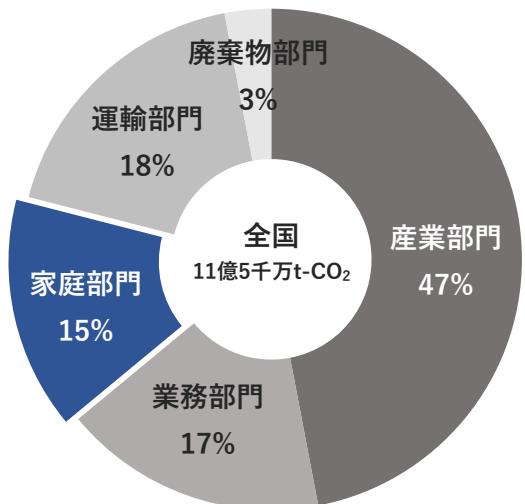
資料：2024年度(令和6年度)版 Well-Being 全国調査(デジタル庁)

(6) 新たな社会潮流への対応

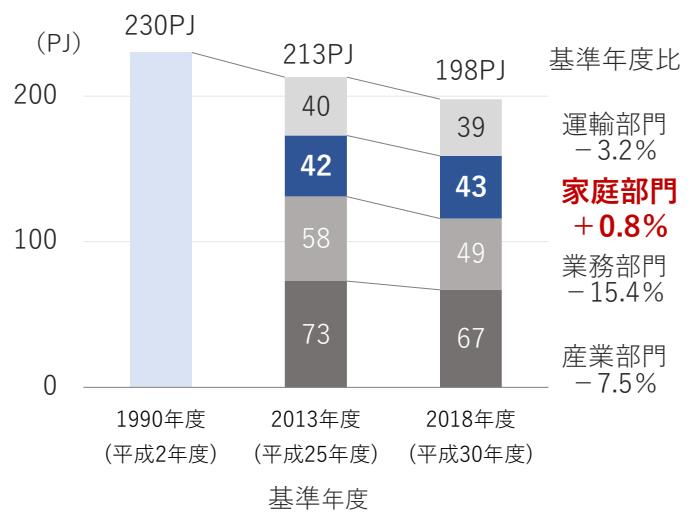
図6-1 CO₂排出量・エネルギー消費量の状況

- 脱炭素社会の実現に向け、経済成長と環境負荷低減を両立するGXの推進が掲げられており、住宅分野においても省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入など、GXの実現に資する取組が求められている。
- 住まいに関する「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、家庭部門だけが増加しており、家庭部門のCO₂削減が重要な課題である。

CO₂の部門別排出状況 (2018年度(平成30年度))



大阪市域における
エネルギー消費量の推移



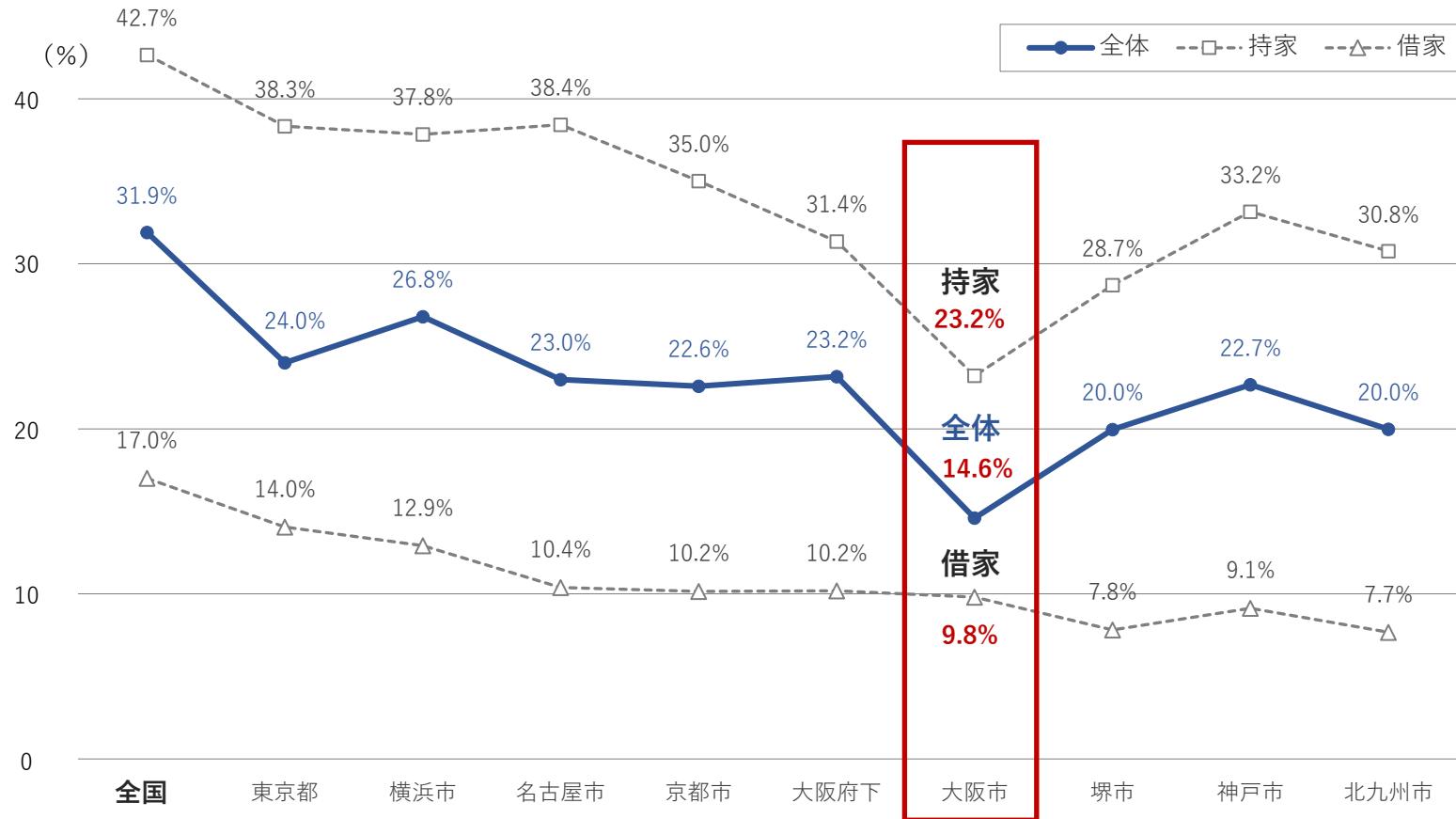
資料：大阪市地球温暖化対策実行計画〔区域施策編〕

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

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

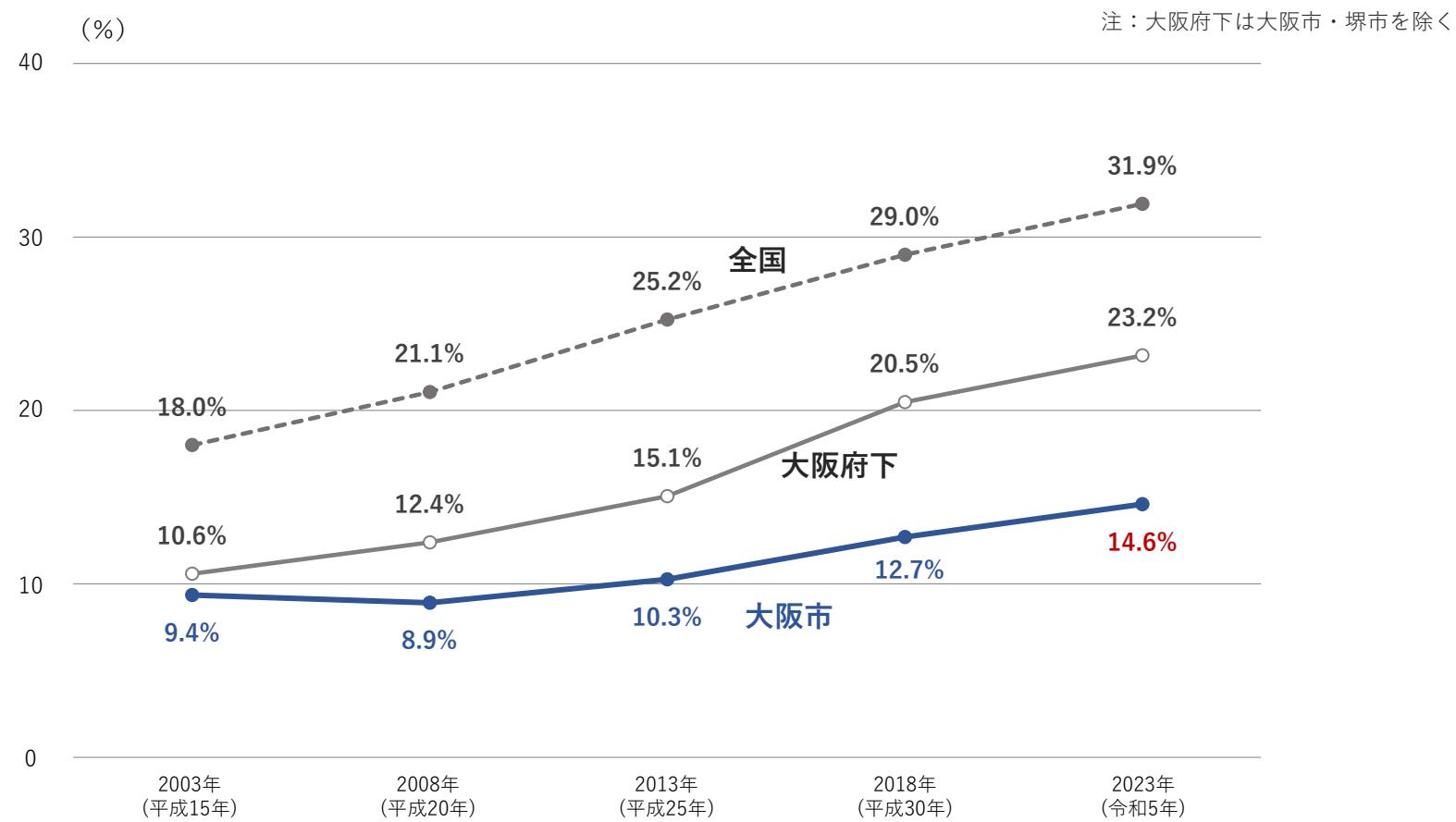
○ 大阪市の「断熱性に配慮された住宅」の割合は、2023年(令和5年)時点で14.6%であり、全国(31.9%)や他都市と比べて低い状況である。



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」等への意識が一層高まっている。
- 健康増進や居住環境の改善に向けた取組を支えるものとして、IoT技術やスマートホームの普及、パーソナルヘルスレコード(PHR)の活用といった新たな技術の進展が期待されている。
- 万博を機に拡大した多様な交流の促進等に取り組み、大阪・関西の持続的な成長につなげていくことが求められている。



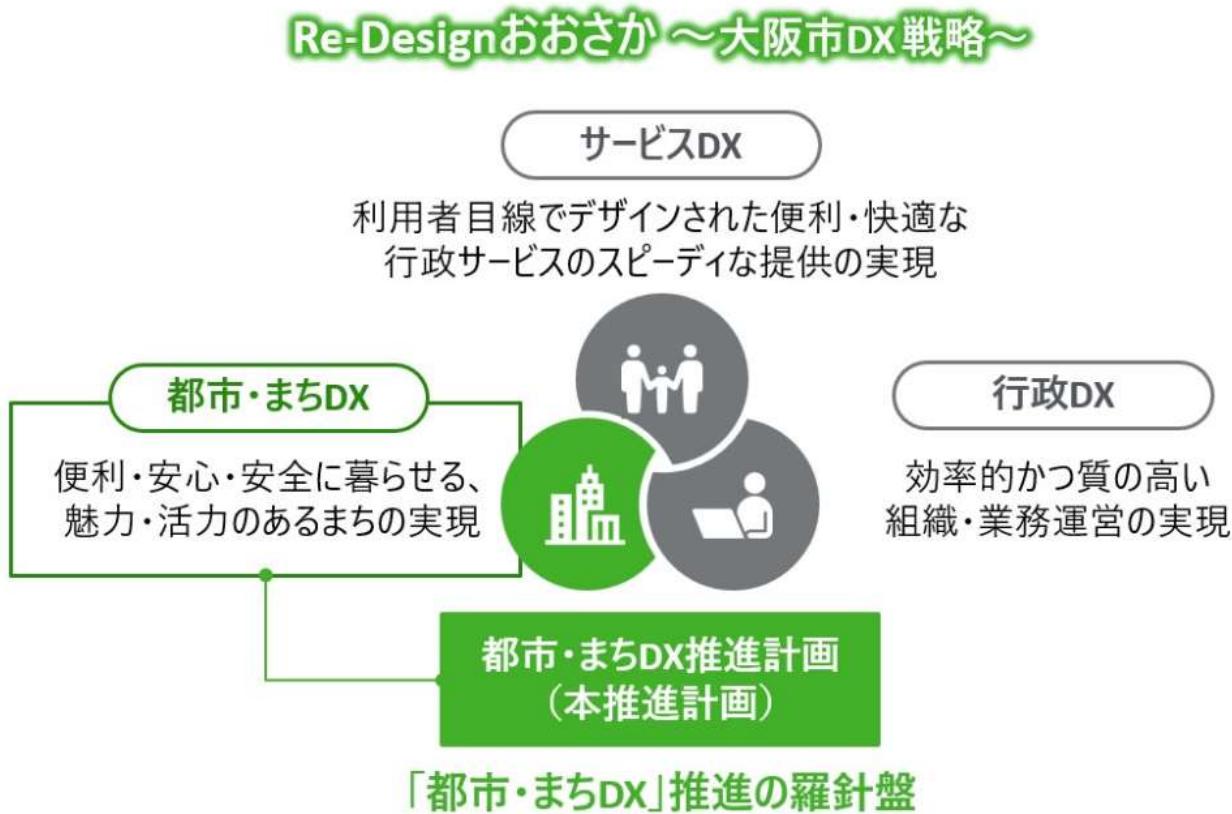
出典：大阪・関西万博パンフレット



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、AIやデジタルデータの利活用、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。
- 「大阪市DX戦略」に基づき、サービス、都市・まち、行政の3つの視点からDXを推進することが求められている。

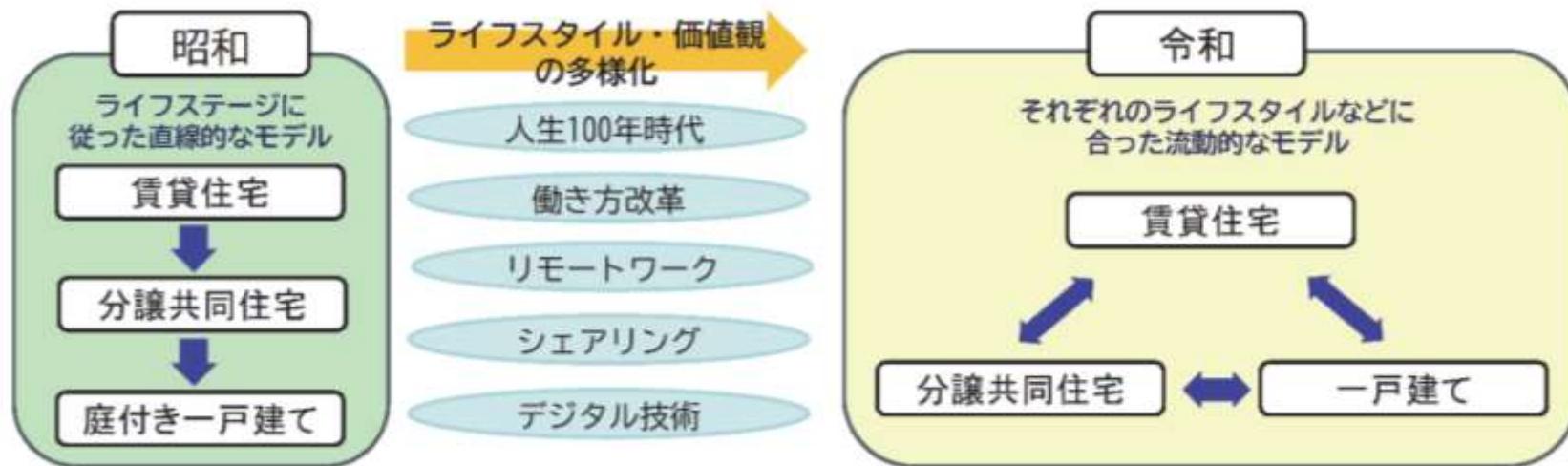


出典：都市・まちDX推進計画Ver1.0 (2025年(令和7年)3月策定)

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)

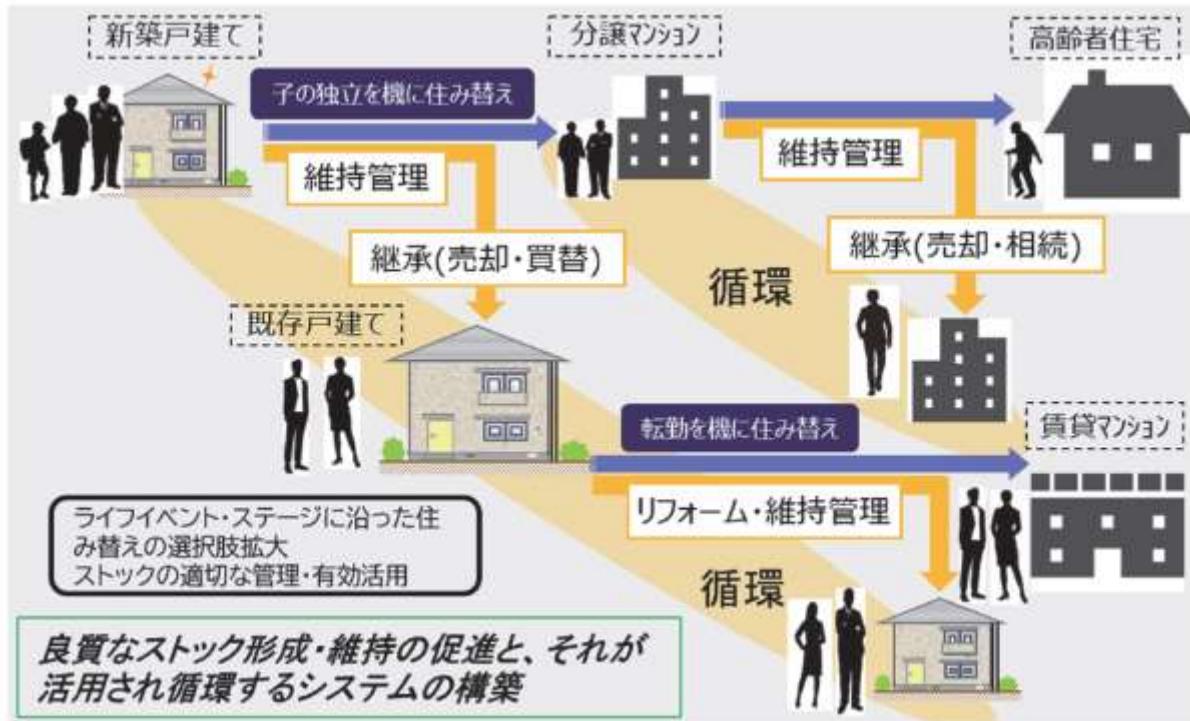


出典：国土交通省「いま考える『住まい』のリテラシー」テキスト資料編

図6-7 住生活リテラシーの必要性

- これからのお「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」テキスト資料編

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事もあり、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



住まいを購入した30～44歳の意向



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))

