

〔案〕

今後の住宅施策の方向について（答申）

選ばれるまち大阪、次代につなぐ人と住まい

～多様な幸せを実感できる、住み続けたい住まい・まちをめざして～

令和8年2月

大阪市住宅審議会

目 次

はじめに.....	1
1. 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題	2
(1) 少子高齢化の進行と人口減少社会の到来.....	2
将来的な人口・世帯数の減少／少子高齢化の一層の進行／	
依然として続く子育て世帯の市外転出傾向／	
都心区での人口増加と周辺区での人口減少	
(2) 住宅セーフティネットの必要性の高まり	4
単身世帯、高齢者世帯の増加／住宅確保要配慮者の居住ニーズの高まり／	
国や法制度の動向／市営住宅入居・管理の状況	
(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	6
総住宅数・空家の増加／住宅価格の高騰と住宅のアフォーダビリティの確保／	
高経年マンションの急増／活性化が求められる既存住宅の流通・活用／	
市営住宅ストックの状況	
(4) 求められる住まいとまちの安全確保	9
頻発化・激甚化する災害／一定残る耐震性の不十分な住宅／	
密集住宅市街地整備の進捗と残る課題	
(5) 「住むまち」大阪の多様な魅力の再認識	11
活かすべき大阪の魅力／地域の活力を担う多様なプレイヤー／	
地域コミュニティの希薄化／居住環境に対するイメージの向上	
(6) 新たな社会潮流への対応	13
脱炭素社会の実現に向けた取組の重要性の高まり／	
大阪・関西万博を契機とした S D G s や健康への意識の高まり／	
デジタル技術の進展、都市・まち D X の推進／ライフスタイルや価値観の変化／	
人生 100 年時代に必要な住まいのリテラシー	

2. 住宅政策の基本目標	15
選ばれるまち大阪、次代につなぐ人と住まい ～ 多様な幸せを実感できる、住み続けたい住まい・まちをめざして ～	
3. 住宅政策の基本的な方向性（めざす住まい・まちの姿）	17
(1) 安心	～多様な世帯が安心して暮らせる住まい・まち～17
(2) 安全	～災害に強い安全な住まい・まち～18
(3) 魅力	～大阪らしい魅力を感じる住まい・まち～19
(4) 繙承	～次代へつなぐ持続可能な住まい・まち～20
4. 施策展開にあたっての視点・姿勢.....	21
(1) 持続可能性につながる施策展開	21
人口構造の変化を見据えた施策展開／ストック重視の施策展開／ 脱炭素社会の実現に向けた住宅施策の役割	
(2) 社会潮流への対応と新たな視点の導入	21
先導的かつ柔軟な施策展開／新たな視点の積極的導入／ 既存施策の検証と施策の重点化・再構築	
(3) 大阪らしさを活かした施策展開	22
大阪ならではの地域の魅力・価値の再認識／地域の特性や課題に応じた施策展開／ 大阪・関西万博を契機とした更なる発展	
(4) 公民にわたる多様な主体との連携・共創	23
地域で活躍する多様な主体との連携／施策間連携による住宅施策の有効性の発揮／ 深刻化・複合化する地域課題の的確な把握／国や大阪府の住宅政策との連動	
(5) 魅力ある広報と発信力の強化	24
魅力的かつ効果的な「伝わる広報」への転換／ ブランディングを意識した「戦略的な広報」の展開	

5. 今後取り組むべき主要な施策.....	25
(1) 次代を担う子育て世帯等への支援.....	25
①子育て世帯等への支援の充実	
民間住宅における取組の強化／	
施策間連携による子育て世帯等への情報提供の充実	
②公的賃貸住宅を活用した取組の推進	
市営住宅における子育て世帯等への支援／	
公社賃貸住宅における子育て世帯等への支援／	
U R賃貸住宅における子育て世帯等への支援	
(2) 住宅セーフティネット機能の強化.....	28
①住宅確保要配慮者への居住支援機能の強化	
住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化／	
住宅確保要配慮者の住まいの確保／地域における居住支援機能の強化／	
新たな住宅確保要配慮者への対応	
②市営住宅ストックの管理と有効活用	
住宅セーフティネットの根幹としての市営住宅の管理／	
居住支援機能の強化に向けた活用	
(3) 住宅の耐震化と密集住宅市街地の防災性向上.....	30
①住宅の耐震化の促進	
民間住宅の耐震化に向けた取組の強化／民間ブロック塀等の転倒防止対策の推進／	
耐震化の促進に係る普及啓発・情報発信の強化	
②密集住宅市街地における防災性の向上	
危険密集市街地の確実な解消に向けた取組の推進／	
地域防災力の向上に資する取組の強化	
(4) 大規模災害への備え	32
①頻発化、激甚化する大規模災害に備えた体制整備	
大規模災害に備えた連携体制の構築／大規模災害発生時における対応／	
被災建築物応急危険度判定の体制の整備	

②レジリエンス機能を備えた住宅の整備	
防災力強化マンション認定制度の普及促進／市営住宅等の地域防災機能の強化	
(5) 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進	34
①地域に潜在する魅力資源の発掘・活用	
大阪ならではの住宅・建築物の活用	
②地域特性に応じた住まい・まちづくりの支援	
既成市街地における住まい・まちづくりの支援	
③地域における新たな価値・にぎわいの創出	
土地の有効活用によるまちの再生・価値向上／	
公的賃貸住宅ストックを活用した地域まちづくり	
(6) 「住むまち」大阪の魅力の戦略的発信	37
①「住むまち」大阪のブランディング	
居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実／	
市民とともに未来を考え、はぐくむ場の創出	
②大阪の都市居住文化の更なる発信	
大阪くらしの今昔館を拠点とした都市居住文化の発信	
(7) 住宅ストックの再生・活用と住宅循環社会の形成	39
①分譲マンションの適切な管理と再生の支援	
分譲マンション管理支援に係る仕組みの構築／	
分譲マンションの適切な維持管理に向けた取組強化／	
分譲マンションの再生に向けた取組強化	
②民間住宅ストックの再生・活用	
民間住宅ストックの流通促進／空家の再生・活用の更なる促進	
③持続可能で良質な住宅ストックの形成	
脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成／	
社会的潮流を踏まえた良質な住まいづくりの誘導	
④市営住宅ストックの適切な更新・維持管理	
市営住宅ストックの適切な更新・維持管理	

(8) 住まいのリテラシーを育む住情報提供体制の充実	43
①住まいのリテラシーを育む仕組みの構築	
住まいのリテラシーを育む仕組みの構築／高度化・多様化する相談への対応／ 新たなニーズに応える情報提供	
②住まい・建築まなびプログラムの充実	
若年層を対象とした住教育の充実／住まい・建築への関心を幅広い層に届ける取組	
③ターゲットに届く「伝わる広報」の推進	
人間の行動特性を踏まえた効果的な住情報発信／多様な媒体による情報発信	
むすび	46
附-1 今後の住宅施策の方向について（答申）の体系	49
附-2 今後取り組むべき主要な施策一覧	51
参考資料.....	61
住宅事情関係資料	64
用語の解説	99
大阪市住宅審議会委員・専門部会委員名簿	105
大阪市住宅審議会審議経過.....	107

※本文中の括弧書きの図表番号は、参考資料の住宅事情関係資料を参照。

1 はじめに

2

3 本審議会は、2025 年(令和 7 年)1 月 24 日、大阪市長から、「今後の住宅施策の方
4 向について」諮問を受けた。

5 審議にあたり、前回の答申以降、大阪市がどのように住宅施策を展開してきたか、
6 その変遷や取組の実施状況について確認するとともに、大阪市の住宅事情や社会経済
7 情勢、国や大阪府の動向等も十分に踏まえつつ、今後検討すべき課題等について整理
8 した。そのうえで、大阪市がめざす「市民一人ひとりが多様な幸せを実感できる」住
9 まい・まちの実現に向けて、住宅政策が果たすべき使命、今後の住宅政策の基本目標
10 や方向性、施策展開にあたっての視点・姿勢、今後取り組むべき具体的な施策など、
11 住宅政策全般にわたり議論を重ねた。

12 本答申は、以上の審議を経て、四半世紀先の 2050 年(令和 32 年)を見据えた長期的
13 な展望に立った住宅施策の方向性を示すとともに、大阪市が今後 10 年間を目途に取
14 り組むべき主要な施策をとりまとめたものである。

1. 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題

(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)

・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、2025年(令和7年)では約282万人となっている。(図1-1)

・今後の人口推計では、近い将来に減少へ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。(図1-2)

・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1-3)

・今後の世帯数推計では、2030年(令和12年)頃に約160万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。(図1-4)

(少子高齢化の一層の進行)

・人口を年齢別にみると、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)は急速に増加しており、2020年(令和2年)では25.5%となっている。(図1-5)

・今後、高齢化率は、2050年(令和32年)には32.0%と、更に増加するものと見込まれている。(図1-5)

(依然として続く子育て世帯の市外転出傾向)

・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

1 年(平成 17 年)以降、その減少幅が拡大している。 (図 1-6)

2 ・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
3 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
4 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
5 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
6 保をはじめとした問題が顕在化する可能性がある。 (図 1-7)

7 ・人口増加が見られる大阪市周辺の主な都市の直近 5 年間における人口増減と比
8 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。居住地選択には、
9 住宅事情に加えて、自然環境や交通利便性、教育・子育て環境等の要素も影響
10 していると考えられる。 (図 1-8)

11 ・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
12 は、近隣政令市等の中で最も低くなっている。 (図 1-9)

14 (都心区での人口増加と周辺区での人口減少)

15 ・人口を行政区別にみると、都心 6 区(北区・福島区・中央区・西区・天王寺区・
16 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
17 区以外)の合計人口は微減傾向にある。 (図 1-1)

18 ・2020 年(令和 2 年)から 2025 年(令和 7 年)の人口増減率をみると、都心 6 区を中心
19 に人口増加率が高い。一方、多くの周辺区では人口減少率が高い。 (図 1-10)

20 ・2015 年(平成 27 年)から 2020 年(令和 2 年)の 5 歳階級別の人口増減率をみると、
21 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
22 30~40 歳代では、市外転出傾向にある。 (図 1-11)

1 (2) 住宅セーフティネットの必要性の高まり

2
3 (単身世帯、高齢者世帯の増加)

4 ・国勢調査によると、高齢者数の増加に伴い、2020 年(令和 2 年)には高齢単身世
5 帶は約 21 万世帯、高齢夫婦のみ世帯は約 10 万世帯となっている。 (図 2-1)

6 ・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
7 和 2 年)では約 45% となっている。 (図 2-1)

8
9 (住宅確保要配慮者の居住ニーズの高まり)

10 ・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
11 57.8% となっており、全国(49.1%)と比べて高い傾向にある。 (図 2-2)

12 ・外国人住民の人口推移をみると、2014 年(平成 26 年)以降、増加傾向にある。新
13 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
14 束に伴い再び大きく増加しており、地域住民との相互理解を図る多文化共生の
15 まちづくりが求められる。 (図 2-3)

16 ・住宅・土地統計調査によると、年齢別の持家率は、近年、20~50 歳代において
17 減少傾向にある。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
18 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。 (図 2-4)

19 ・国土交通省の調べによると、住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の
20 一定割合は、拒否感を有している。 (図 2-5、図 2-6)

21
22 (国や法制度の動向)

23 ・サービス付き高齢者向け住宅は、2011 年(平成 23 年)の高齢者住まい法改正によ
24 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
25 ている。 (図 2-7)

1 ・セーフティネット住宅は、2017年(平成29年)の住宅セーフティネット法改正に
2 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
3 る。(図2-8、図2-9)

4 ・居住支援法人は、改正住宅セーフティネット法(2017年(平成29年))施行後、
5 2024年度(令和6年度)末時点で、大阪府下で192法人が指定されており、その
6 うち主に大阪市内で活動しているのは126法人となっている。(図2-10、図2-11)

7 ・住宅セーフティネット法が2025年(令和7年)10月に改正施行され、居住サポー
8 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
9 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。

10 11 (市営住宅入居・管理の状況)

12 ・住宅・土地統計調査によると、公営借家においては、世帯主が65歳以上の世帯
13 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
14 行しており、持家や民営借家と比べて高齢化率や世帯主の平均年齢が高い。

15 (表2-1、表2-2)

16 ・市営住宅においては、高齢化の進行等により、コミュニティの沈滞化が課題と
17 なっている。

18 ・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
19 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、4～5倍程
20 度で推移している。(表2-3)

21 ・一部の市営住宅において、応募なしまたは応募件数が募集戸数に満たないもの
22 もある。(表2-4)

1 (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

2

3 (総住宅数・空家の増加)

4 ・住宅・土地統計調査によると、総住宅数は年々増加しており、2023年(令和5
5 年)で約183万戸となっている。(図3-1)

6 ・総住宅数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
7 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
8 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)
9 では、民営借家の木造は1割未満となっている。(図3-2)

10 ・空き家戸数は増加傾向にあり、2023年(令和5年)では約29.5万戸、空き家率は
11 16.1%となっており、全国(13.8%)と比べて高い水準である。賃貸・売却用及び
12 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
13 り低いが、2023年(令和5年)では約7.4万戸となっている。(図3-3)

14 ・空き家約29.5万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
15 となっている。建て方別空き家種別の状況をみると、戸建住宅のうち73.0%、
16 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。

17 (図3-4)

18

19 (住宅価格の高騰と住宅のアフォーダビリティの確保)

20 ・建築着工統計調査によると、着工新設住宅戸数は、2009年(平成21年)に大幅に
21 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
22 (令和6年)は約3.4万戸となっている。持家が約4割、借家の割合が約6割とな
23 っている。(図3-5)

24 ・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
25 クに、2008年(平成20年)には約5,000戸まで減少した。その後、比較的高い水
26 準で増減を繰り返してきたが、近年は、住宅価格の高騰等を背景に5,000戸程度
27 まで減少している。(図3-6)

1 ・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
2 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。また、
3 一部では転売など投資目的による購入の動きも見られ、住宅価格の高騰の一因
4 になっているとの指摘もある。(図3-6)

5 ・民間分譲マンションの標準分譲価格及び年収倍率(分譲価格/年収)をみると、土
6 地価格の上昇や建築費・労務費の高騰等を背景に上昇傾向になっており、どち
7 らもこの10年で約1.8倍に拡大している。2024年(令和6年)では約8,700万円
8 (年収倍率11.1倍)、大阪府下では約5,500万円(年収倍率7.0倍)と、府下との差
9 も拡大している。(図3-7)

10 ・民間分譲マンション平均価格の推移をみると、近年上昇傾向にあり都心6区と
11 周辺区の価格の差が大きくなっている。都心6区の平均価格は、近年、近隣政
12 令市等より高い傾向である一方、周辺区は低くなっている。(図3-8)

13 ・民間賃貸住宅の1か月当たり平均家賃の推移をみると、2003年(平成15年)以降
14 上昇を続けている。近年は家賃上昇幅が大きくなっている、2023年(令和5年)
15 の平均家賃は約7.1万円となっている。(図3-9)

16 ・世帯別の1か月当たり家賃をみると、子育て世帯の平均は約9.6万円で、約半数
17 が9万円以上となっている。一方、子育て世帯を除く全体では、平均は約6.0万
18 円で、9万円以上の世帯は約1割となっている。(図3-10)

19 ・また、世帯別の住戸面積をみると、子育て世帯の平均は約60m²で、50~69m²が
20 約半数を占めている。一方、子育て世帯を除く全体では、平均は約36m²で、29
21 m²以下の世帯が約45%と最も多くなっている。(図3-11)

22 (高経年マンションの急増)

24 ・分譲マンションの戸数は、2024年(令和6年)末時点で、約38.9万戸であり、住
25 宅ストック全体の戸数の約2割を占め、主要な居住形態として定着している。
26 このうち築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
27 後には約1.5倍、20年後には約2倍と急増する見込である。(図3-12、図3-13)

1 ・築年数が経過したマンションほど、居住者の高齢化が進行しており、区分所有
2 者の非居住化(賃貸化・空き住戸化)も進んでいると考えられる。 (図3-14)

3 ・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・再生における課題の深刻化等を背景に、2025年(令和7年)5月にマンション関係法が改正
4 され、今後、段階的な施行に合わせてより一層の対応が求められる。

6

7 (活性化が求められる既存住宅の流通・活用)

8 ・中古マンションの売買成約戸数は、新築住宅の価格高騰等を背景に、近年増加
9 している。融資についても、10年前と比べると、新築マンションの利用者が減
10 り、中古戸建および中古マンションの利用者が増えている。 (図3-15、図3-16)

11 ・既存住宅と新設住宅を合わせた全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、
12 2009年(平成21年)をピークに減少した後、増減を繰り返し、2023年(令和5年)
13 では約12.6%となっている。 (図3-17)

14 ・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
15 である。 (図3-18)

16

17 (市営住宅ストックの状況)

18 ・戦後から高度成長期の住宅不足を背景に市営住宅の新規建設を進め、その後、
19 昭和40年代後半以降は建替えへシフトし、住宅セーフティネットの根幹として
20 ストックの有効活用を図っている。 (図3-19)

21 ・市営住宅の管理戸数は約11万戸あり、住宅総数に占める割合は約7.3%と政令市
22 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
23 ところも存在する。 (図3-20、図3-21)

24 ・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、計画的に建替え
25 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、建替えが必要な住
26 宅が依然として多く残っている。 (図3-22)

1 (4) 求められる住まいとまちの安全確保

2

3 (頻発化・激甚化する災害)

- 4 • 日本各地で震度 6 強以上の大地震が続発しており、今後、南海トラフ巨大地震
5 や上町断層帯地震等の大規模地震の発生が危惧されていることから、住まいと
6 まちの安全確保は喫緊の課題である。
- 7 • 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
8 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。

9

10 (一定残る耐震性の不十分な住宅)

- 11 • 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、
12 耐震性の不十分な住宅は 12.9 万戸残っている。 (図 4-1)
- 13 • 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
14 率は 76.0%、共同住宅等の耐震化率は 93.3% であり、耐震化の更なる促進が必
15 要である。 (表 4-1)
- 16 • 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
17 課題が挙げられている。 (図 4-2)

18

19 (密集住宅市街地整備の進捗と残る課題)

- 20 • J R 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
21 化や建て詰まりに加えて、狭い道路が多く、防災面や住環境面で様々な課
22 題を抱えた密集住宅市街地が広く分布している。 (図 4-3)
- 23 • 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
24 集市街地)は、2012 年(平成 24 年)10 月時点の約 1,300ha から大幅に縮小し、
25 2025 年(令和 7 年)3 月時点で約 210ha となっている。密集住宅市街地は着実に
26 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に、更なる促進策が
27 必要である。 (図 4-4)

- 1 ・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
2 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
3 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。

1 (5) 「住むまち」大阪の多様な魅力の再認識

2

3 (活かすべき大阪の魅力)

4 ・大阪の居住文化を継承する町家や長屋、近代建築をはじめとする都市・地域の
5 魅力を高める建築物等が数多く存在している。

6 ・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
7 い方を実現するライフスタイルが注目されている。

8 ・「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
9 歴史の中で培ってきた居住文化を効果的に発信することが重要である。

10 ・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
11 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。

12

13 (地域の活力を担う多様なプレイヤー)

14 ・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
15 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
16 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。

17 ・地域住民をはじめN P Oや民間企業など多彩な主体が活躍しており、地域の活
18 力の源となっている。

19

20 (地域コミュニティの希薄化)

21 ・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
22 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
23 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
24 でいる面もある。

1 (居住環境に対するイメージの向上)

- 2 • 地域幸福度を示す Well-being 指標をみると、住宅環境や自然景観、自然の恵み
3 など居住環境に関する主観評価が低い。 (図 5-1)
- 4 • 各指標をみると、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
5 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
6 り主観データの改善に取り組むことも重要である。 (図 5-2)

1 (6) 新たな社会潮流への対応

2

3 (脱炭素社会の実現に向けた取組の重要性の高まり)

4 • 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
5 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
6 入など、GXの実現に資する取組が求められている。

7 • CO₂の部門別排出量の状況をみると、住まいに関わる家庭部門からのCO₂排出
8 量は22%と全国(15%)に比べて高い。(図6-1)

9 • エネルギー消費量の推移をみると、近年減少傾向にあるが、家庭部門だけが増
10 加しており、家庭部門のCO₂削減が重要な課題である。(図6-2)

11 • 住宅・土地統計調査によると、断熱性に配慮された住宅の割合は、2023年(令和
12 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。
13 (図6-3)

14 • 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
15 すると増加幅が小さくなっている。(図6-4)

16

17 (大阪・関西万博を契機としたSDGsや健康への意識の高まり)

18 • 「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
19 機に、SDGs(持続可能な開発目標)や健康等への意識が一層高まっている。

20 • 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
21 マートホームの普及、パーソナルヘルスレコードの活用といった新たな技術の
22 進展が期待されている。

23 • 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
24 長につなげていくことが求められている。

1 (デジタル技術の進展、都市・まちDXの推進)

- 2 • 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
3 証拠に基づく政策立案)の重要性が広く認識されている。
- 4 • 大阪市DX戦略では、サービス、都市・まち、行政の3つの視点からのDXの
5 推進や、パーソナライズされた情報提供が求められている。

6

7 (ライフスタイルや価値観の変化)

- 8 • 近年、単身世帯・高齢者世帯の増加、また共働き家庭やひとり親家庭などの増
9 加に伴い、世帯や家族のかたちが多様化している。これらの社会的な変化を背
10 景として、住まい方についても、シェアハウスや多世代同居、職住一体型など
11 選択肢の幅が広がっている。
- 12 • 時代の変化やソーシャルメディアの普及等の影響により、個々人のライフスタ
13 イルや価値観は一層多様化し、従来の画一的なライフモデルにとらわれないニ
14 ーズが現れている。こうした潮流は、住まいやまちに対する価値観や捉え方に
15 も大きな影響を及ぼしている。

16

17 (人生100年時代に必要な住まいのリテラシー)

- 18 • 人生100年時代を迎え、住まいの選択にあたって、一人ひとりが自らの長期的な
19 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。
- 20 • 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
21 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、住まいのリテラシーを身に付けていくことが求められる。
- 22
- 23 • 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、限られた
24 時間で重要な選択を迫られる場合もあるため、そうした状況にも柔軟に対応で
25 きるよう、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
26 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となっている。
- 27 (図6-5、図6-6、図6-7)

2. 住宅政策の基本目標

選ばれるまち大阪、次代につなぐ人と住まい

～ 多様な幸せを実感できる、住み続けたい住まい・まちをめざして～

- ・大阪市全体のめざす方向性として、大阪市未来都市創生総合戦略において、『一人ひとりが多様な幸せ(Well-being)を実感でき、誰もが安心していつまでも住み続けたいと思う「にぎやかで活気あふれるまち大阪」の実現をめざす』ことが示されている。
- ・住まいは、幸せな市民生活の基礎であり、まちを構成する主要な要素でもある。そのため、住まいのあり方は、市民生活の質の向上はもとより、まちの活力、防災、環境、地域コミュニティ、居住文化等と密接に関係している。
- ・こうした基本認識のもと、住まい・まちづくりを通じて、一人ひとりが多様な幸せ(Well-being)を実感でき、誰もが安心していつまでも住み続けたいと思う住まい・まちを、市民や事業者をはじめとする多様な主体とともに実現することが、住宅政策の使命である。
- ・近年の大阪市の住宅政策を取り巻く状況をみると、人口減少社会の到来、住宅価格の高騰、気候変動や災害の激甚化、ライフスタイルや価値観の多様化といった大きな変化に直面している。
- ・このような状況のなか、大阪市が将来にわたって持続可能な都市として発展していくためには、いま暮らしている市民にとって、またこれから居住地を選択する人々にとって、住みたい、住み続けたいと思える住まい・まちの形成が必要であり、人口減少社会においても、大阪市が住むまちとして選ばれる、価値ある都市であり続けることが重要である。
- ・住みたい、住み続けたいと思える住まい・まちを実現するためには、多様な人々の暮らしを支える住まいが安定的に確保され、地域福祉とも連動した誰も

1 が安心して暮らせる居住環境を整えなければならない。またそれは、大規模な
2 災害時においても、そこに住む市民の生活・生命が脅かされることのない安全
3 なものでなければならない。

4 ・さらには、これまでの長い都市居住の歴史の中で形成されてきた住まいやまち
5 なみ、そこで育まれてきた居住文化の蓄積、大阪に暮らす人々の温かさやコミ
6 ュニティなど、ハード・ソフト両面にわたる大阪らしい魅力を様々な主体とと
7 もに醸成し、これらを確実に次の世代へと継承していくことが大切である。

8 ・住む人にとって、「安心」で「安全」な住まい・まちであるから選ばれる。住
9 むまちとして、多彩な「魅力」があるから選ばれる。そして、まちを構成する
10 人と住まいを次代に「継承」することで、大阪市は選ばれるまちであり続ける
11 ことができる。

12 ・これらを踏まえ、大阪市の今後の住宅政策は、「選ばれるまち大阪、次代につ
13 なぐ人と住まい」を基本目標として、市民一人ひとりが多様な幸せを実感でき
14 る住まい・まち、住み続けたいと思える住まい・まちをめざして積極的に取り
15 組んでいくべきである。

1 **3. 住宅政策の基本的な方向性（めざす住まい・まちの姿）**

2
3 **（1）安心　～多様な世帯が安心して暮らせる住まい・まち～**

4
5 ・人口構造や社会経済情勢が大きく変化するなか、市民が安心して暮らすために
6 は、生活の基礎となる住まいの安定的な確保が必要不可欠である。

7
8
9
10
11 ・これまで、多様な居住ニーズに対応した住宅施策をはじめ各分野において活力
あるまちづくりの推進に取り組んできたこともあり、大阪市の人口は増加傾向
が続いている。一方で、子育て世帯については依然として市外転出傾向が見ら
れ、さらに近年では住宅価格が急激に高騰しており、次代を担う世帯への支援
が求められている。

12
13
14
15 ・子育て世帯をはじめ、誰もが過度な負担なく安心して暮らすことができるよう、
住まいのアフォーダビリティが確保されることが重要であり、多様な主体との
連携のもと、これまでに形成されてきた住宅ストックの活用を基本とした住宅
供給を促進する必要がある。

16
17
18 ・また、今後の住宅セーフティネットの必要性の高まりを踏まえ、住宅施策と福
祉施策が連携した居住支援体制による住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向
けた取組強化が必要である。

1 (2) 安全　～災害に強い安全な住まい・まち～

2

3 ・地震や風水害など災害の頻発化・激甚化が進むなか、市民の生命と財産を守る
4 ためには、住まい・まちの安全の確保が喫緊の課題である。

5 ・これまでの取組により、住宅の耐震化率は一定向上し、危険密集市街地も大幅
6 に縮小するなど、災害に強い住まい・まちづくりは着実に進展してきているが、
7 依然として耐震性の不十分な住宅や、防災上の課題を抱える地域が残されてい
8 る。

9 ・今後、発生が危惧されている南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震などの大規
10 模地震に備え、住宅の耐震化のより一層の促進と危険密集市街地の確実な解消
11 に向けた更なる取組を図る必要がある。

12 ・また、大規模災害時の応急対策に関する事前の体制整備を行うとともに、自
13 助・共助・公助の適切な役割分担のもと、地域防災機能の強化を図るなど、大
14 規模災害への備えを強化することが重要である。

1 (3) 魅力 ~大阪らしい魅力を感じる住まい・まち~

2

3 ・大阪は多様な地域特性や歴史・文化の蓄積を有する都市であり、大阪に暮らす
4 人々の温かさやコミュニティを含めた「大阪らしさ」を感じられる魅力的な住
5 まいやまちの形成は、市内居住の促進や地域のにぎわい創出に欠かせない重要
6 な要素である。

7 ・これまでの取組において、地域に根差した魅力資源の活用や都市居住文化の発
8 信等が着実に進められてきたが、今後はさらに、市民をはじめ地域の活力を担
9 う多彩なプレイヤーとともに大阪ならではの魅力を育み、効果的に内外へ発信
10 していくことが重要である。

11 ・住宅・建築物を通した大阪の新しい魅力の創造・発信や修景促進など、地域の
12 魅力資源の更なる活用に向けて、これまでの成果も踏まえたより発展的な事業
13 展開が求められる。また、地域ごとの特性や課題に応じた取組の推進、公的資
14 源の有効活用による地域の新たな価値・にぎわいの創出なども必要である。

15 ・さらに、市民一人ひとりが誇りと愛着、そして暮らしの中で幸せを実感できる
16 住まい・まちの実現に向け、長い歴史の中で培ってきた大阪の都市居住文化の
17 発信や、居住地としてのイメージ向上を図り、「住むまち」大阪の多彩な魅力
18 を再認識し、積極的に発信していくことが重要である。

1 (4) 繙承 ~次代へつなぐ持続可能な住まい・まち~

- 2
- 3 • 持続可能な住まい・まちを次代へ継承していくためには、新たな社会潮流にも
4 対応しながら住宅ストックの質を高め、将来にわたって適切に維持管理してい
5 くとともに、これらを市場で流通・循環させる環境整備が重要である。
- 6 • これまでも、子育てや省エネに資する改修への支援、空家の利活用、分譲マン
7 ションの維持管理など住宅ストックの有効活用を図るとともに、こうした住ま
8 いに関する情報の発信に取り組んできたが、住宅ストックの老朽化など課題の
9 深刻化や市民ニーズの多様化・高度化が進むなか、今後より一層の取組強化が
10 求められている。
- 11 • 分譲マンションの適切な維持管理・再生や、空家の利活用による流動化に向け
12 た支援を強化するとともに、脱炭素社会の実現に向けた環境負荷の少ない良質
13 なストックの形成を図り、持続可能な循環型の住宅ストック社会の構築を進め
14 ていく必要がある。
- 15 • あわせて、子どもから大人まで一人ひとりが住まいや地域環境についての理解
16 を深め、自らの長期的なライフプランに照らし合わせて住宅を選択できるよう、
17 住まい・まちを見る目を養う仕組みづくりが重要である。

4. 施策展開にあたっての視点・姿勢

(1) 持続可能性につながる施策展開

(人口構造の変化を見据えた施策展開)

- 今後、大阪市においても人口・世帯数が減少局面へと転じることが見込まれており、住宅施策においても、こうした人口構造の変化を見据え、持続可能な住まい・まちを次代へ継承するという視点が求められる。

(ストック重視の施策展開)

- 住宅の量的充足や一定の質的向上、将来的な人口・世帯の減少等を背景に、フローからストックへとより一層軸足を移し、適切な維持管理や流通促進、耐震化等の改修や再生など住宅ストックの有効活用を基本とした多様な施策へと転換する必要がある。

(脱炭素社会の実現に向けた住宅施策の役割)

- 気候変動の原因となる温室効果ガスの排出削減に向け、社会全体での取組が進められる中、住宅・建築分野においても、環境負荷の低減に向けた役割を果たす必要がある。

(2) 社会潮流への対応と新たな視点の導入

(先導的かつ柔軟な施策展開)

- 住宅政策には、時代の変化や社会の潮流を的確に捉え、柔軟かつ先駆的に進化していくことが求められ、都市における課題解決に向けた先導的な取組の推進や、まちづくりをけん引する役割が期待される。

1 (新たな視点の積極的導入)

- 2 • 国際社会の中で広く求められている S D G s (持続可能な開発目標)の理念や
3 Well-being の重視といった新たな視点を積極的に取り入れ、次代のニーズに応え
4 る住宅施策を展開していく必要がある。

5

6 (既存施策の検証と施策の重点化・再構築)

- 7 • 限られた予算・資源のもとで最大限の効果を発揮するためには、これまでの施
8 策の検証・整理を行い、その結果を踏まえて、重要性の変化に応じた施策の重
9 点化や再構築を検討していくことが求められる。

10

11

12 (3) 大阪らしさを活かした施策展開

13

14 (大阪ならではの地域の魅力・価値の再認識)

- 15 • 大阪が有する歴史や文化、地域に蓄積された魅力資源、多様な人や住まい方、
16 まちのにぎわいといった大阪ならではの魅力や価値を再認識し、それらを住ま
17 いやまちの魅力や活力として活かしていくという視点が必要である。

18

19 (地域の特性や課題に応じた施策展開)

- 20 • 魅力ある住まい・まちづくりを推進するためには、地域ごとの特性や課題に応
21 じた柔軟できめ細やかな施策の検討が必要である。

22

23 (大阪・関西万博を契機とした更なる発展)

- 24 • 大阪・関西万博の開催を契機として、より一層進展する国際化や多様性への対
25 応、地域の活性化やブランド力の向上などの視点を持って、住宅施策を展開す
26 ることも求められる。

1 (4) 公民にわたる多様な主体との連携・共創

3 (地域で活躍する多様な主体との連携)

4 ・住宅施策の推進に際しては、行政だけでなく、民間事業者やN P O、地域住民、
5 地域団体など、多様な主体との連携が不可欠であり、地域で活躍する多様な主
6 体が有する知見やネットワーク、創意工夫を活かしながら、官民連携・共創に
7 よる柔軟な施策展開を図る必要がある。

9 (施策間連携による住宅施策の有効性の発揮)

10 ・住宅施策の有効性を高めるためには、福祉、教育、環境、健康、防災、まちづ
11 くりなど、関連分野との横断的な取組体制が不可欠であり、施策間の有機的な
12 連携の強化が求められる。

14 (深刻化・複合化する地域課題の的確な把握)

15 ・地域特性に応じた施策を展開するためには、深刻化・複合化する地域課題につ
16 いて、解像度を高めて、より的確に把握し対策を講じる必要がある。その際に
17 は、地域と密接な関係にある区役所や住まい情報センター相談機能等との綿密
18 な連携も重要である。

20 (国や大阪府の住宅政策との連動)

21 ・次期住生活基本計画の策定に向けて、国の社会資本整備審議会住宅宅地分科会
22 や大阪府の住生活審議会において、四半世紀先の 2050 年(令和 32 年)を見据えた
23 住宅政策のあり方について議論が進められている。国や大阪府の方向性も踏ま
24 えながら、大阪市として果たすべき役割を意識した施策展開をしていく必要が
25 ある。

1 (5) 魅力ある広報と発信力の強化

2

3 (魅力的かつ効果的な「伝わる広報」への転換)

4 • 多様なターゲット層に確実に情報を届け、心をつかみ行動に結びつけるためには、「伝わる広報」を意識することが不可欠であり、魅力的かつ効果的な広報へと転換していく必要がある。

7

8 (ブランディングを意識した「戦略的な広報」の展開)

9 • 市民はもとより、多くの人々に住むまちとしての魅力を発信していくには、認知度やイメージの向上、そしてブランディングを意識した「戦略的な広報」が重要であり、情報発信力の強化が不可欠である。

5. 今後取り組むべき主要な施策

大阪市がめざすべき住宅政策の基本的な方向性である「安心」「安全」「魅力」「継承」を実現するため、以下の（1）から（8）に示す具体的な住宅施策に取り組むべきである。

（1）次代を担う子育て世帯等への支援

①子育て世帯等への支援の充実

■民間住宅における取組の強化

- ・住宅の価格や家賃が上昇するなか、次代を担う子育て世帯等が、市内において過度な負担なく安心して暮らすことができるよう、住まいのアフォーダビリティが確保されることが重要である。
- ・子育て世帯等の住宅取得を支援する新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度について、補助要件の緩和や、ストック活用など施策目的に応じた加算を行うなど制度の拡充を図る。
- ・また、良質な民間住宅を誘導する子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業や子育て安心マンション認定制度の一層の利用促進を図るとともに、子育て世帯等が手頃な家賃で住むことができる民間賃貸住宅が住宅市場で確保される方策について検討・実施する。
- ・加えて、空家の再生・活用や既存分譲マンションの適切な維持管理に向けた支援策の強化等により、ストック活用によるアフォーダブルな住まいの流通を促進する。

1 ■施策間連携による子育て世帯等への情報提供の充実

- 2 ・居住地選択には、住宅事情に加え、教育・子育て環境など様々な要素が関係す
3 ることから、関連する施策間での連携強化を図ることが重要である。
- 4 ・子育て世帯等が求める情報の提供や相談機能の充実を図るとともに、情報が確
5 実に届くよう、子育てに関する部局や民間企業等と連携し、大阪市の教育環境
6 や子育てに関する支援策等と一元的な情報提供を行う。
- 7 ・各種支援策の利用促進につながる機会をとらえた効果的な制度周知を行うとと
8 もに、働く世代がより利用しやすい制度となるよう、申請手続きのオンライン
9 化などDXの推進により市民サービスの向上を図る。

10 ②公的賃貸住宅を活用した取組の推進

11 ■市営住宅における子育て世帯等への支援

- 12 ・子育て世帯等が多様な居住ニーズに応じた住まいを選択できるよう、民間住宅
13 だけではなく、公的賃貸住宅を活用することも重要である。
- 14 ・市営住宅について、若者夫婦・子育て世帯向け優先選考の実施や小規模保育所
15 への市営住宅空き住戸等の活用、中堅層向け住宅におけるリノベーション等の
16 取組を進める。
- 17 ・また、子育て世帯のニーズを踏まえ、間取りや設備等に配慮した子育て世帯向
18 けの住戸タイプの検討を行う。

19 ■公社賃貸住宅における子育て世帯等への支援

- 20 ・公社賃貸住宅について、建替事業やリノベーション等による中堅層の居住ニー
21 ズに対応したストックの適切な更新を図るとともに、新婚・子育て世帯への家
22 賃補助やひとり親世帯への初期費用の負担軽減等の大阪市住まい公社による居
23 住支援を推進する。

- 1 ・ また、民間事業者による良質な住宅ストックの形成等に資する取組を促すため、
2 公社賃貸住宅におけるストック更新の取組を積極的に情報発信する。

3

4 ■ U R 賃貸住宅における子育て世帯等への支援

- 5 ・ U R 賃貸住宅について、子育て世帯等を対象とした、ライフステージに応じた
6 多様な家賃プラン等を活用した住宅の提供に取り組む。
- 7 ・ U R 団地内の集会所等を活用し、小学校の夏休み期間に子どもの居場所づくり
8 や共働き世帯の負担軽減に取り組む。

1 (2) 住宅セーフティネット機能の強化

2

3 ①住宅確保要配慮者への居住支援機能の強化

4

5 ■住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化

6 • 地域における居住支援を推進するためには、住宅施策と福祉施策が連携した居
7 住支援体制の構築を図ることが重要である。

8 • 関係機関や団体等の専門分野を活かして、適切な支援と円滑な課題解決を図る
9 ため、住宅部局、福祉部局、不動産関係団体、福祉関係団体等が連携し、(仮称)
10 大阪市居住支援協議会を設置する。

11 • また、協議会の活動を通じて、住宅確保要配慮者の住まい相談、地域・区レベ
12 ルでの居住支援体制へのサポート、課題解決に向けた方策検討、居住サポート
13 住宅の認定促進など、居住支援の取組強化を図る。

14

15 ■住宅確保要配慮者の住まいの確保

16 • サービス付き高齢者向け住宅の適正な管理や、住宅確保要配慮者の入居を拒ま
17 ないセーフティネット住宅の登録促進に加え、居住支援法人等が大家と連携し、
18 日常の安否確認や見守り、福祉サービスへのつなぎを行う居住サポート住宅を
19 認定するなど、住宅部局と福祉部局が連携し、住宅確保要配慮者の多様なニ
20 ズに合わせた住まいの提供を行う。

21

22 ■地域における居住支援機能の強化

23 • 居住支援につながるシェアハウス等への改修や、地域での居場所となる交流ス
24 ペース等への改修に対する補助を行う。また、地域・区レベルでの居住支援の
25 実効性を高めるため、居住支援法人の得意分野などを整理・発信するとともに、
26 不動産団体等と連携し、住宅確保要配慮者と空家所有者、居住支援法人のマッ
27 チングを支援する仕組みを構築する。

1 ■新たな住宅確保要配慮者への対応

- 2 ・いわゆる就職氷河期世代をはじめ、学生や若年単身者など、住宅確保要配慮者
3 と定義されていないものの住まいの確保が容易でない層について、国や府、関
4 連部局等とも調整しながら、施策対象への追加を検討する。

5

6 ■②市営住宅ストックの管理と有効活用

7

8 ■住宅セーフティネットの根幹としての市営住宅の管理

- 9 ・市営住宅は、大阪市の住宅セーフティネットの根幹であり、住宅確保要配慮者
10 が安心して居住できるよう、適切に管理・運営することが重要である。
- 11 ・法律等に基づく低廉な家賃設定はもとより、住宅困窮度が高い世帯を対象とし
12 た優先選考や、定期募集に加えた随時募集を行うとともに、不適切な入居の是
13 正を行うなど、引き続き、公平・公正な管理を行う。
- 14 ・また、真に住宅に困窮する世帯に対し、より公平かつ効果的な供給がされるよ
15 う、募集制度及び家賃制度の見直しについて検討する。

16

17 ■居住支援機能の強化に向けた活用

- 18 ・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について、
19 活動団体のニーズ等を踏まえながら、より一層の利用促進策を実施する。
- 20 ・また、居住支援法人等への目的外使用許可など、居住支援機能の強化に向けた
21 柔軟な活用を図る。

1 (3) 住宅の耐震化と密集住宅市街地の防災性向上

2

3 ①住宅の耐震化の促進

4

5 ■民間住宅の耐震化に向けた取組の強化

6 ・国の基本方針や大阪府の計画等も踏まえ、大阪市耐震改修促進計画に基づき、
7 より一層の耐震化の促進に向けた取組を強化する。

8 ・耐震性が不十分な木造戸建住宅の耐震改修や除却を促進する補助制度や、マン
9 ションなど共同住宅の耐震改修を促進する補助制度について、補助限度額の拡
10 充など制度の充実を図る。

11 ・また、木造戸建住宅について、建物全体の耐震改修が困難な場合においても暫
12 定的・緊急的な人命の安全確保を図るため、段階的な耐震改修やシェルター等
13 による部分的な耐震改修への補助を実施するとともに、シェルター設置要件の
14 緩和など制度の拡充を図る。

15 ・高齢者向けのリバースモーゲージ型住宅ローンである住宅金融支援機構のリ・
16 バース 60(耐震改修利子補給制度)を活用し、高齢者世帯における耐震改修の促
17 進を図る。

18

19 ■民間ブロック塀等の転倒防止対策の推進

20 ・地震の際のブロック塀等の倒壊による人的被害の防止や避難経路の確保を図る
21 ため、引き続き、道路等に面した民間ブロック塀等の撤去費等に対する補助を
22 実施する。

23

24 ■耐震化の促進に係る普及啓発・情報発信の強化

25 ・大阪市耐震改修支援機構における耐震診断や耐震改修工事等の事業者紹介、出
26 前講座や各区役所のイベント等での普及啓発、耐震診断後に耐震改修へ至って
27 いない所有者への働きかけなどを実施するとともに、建物所有者に向けた普及

1 啓発・情報発信の取組を強化する。

2 • また、マンションの管理組合での合意形成を促すため、大阪建築物震災対策推
3 進協議会を通じた耐震診断にかかる情報提供の充実など、様々な主体と連携し
4 た普及啓発・情報発信を強化する。

5

6 **②密集住宅市街地における防災性の向上**

7

8 **■危険密集市街地の確実な解消に向けた取組の推進**

9 • 大規模地震の発生が危惧されるなか、大阪市密集住宅市街地整備プログラムの
10 目標を確実に達成するため、更なる取組を推進する。

11 • 危険密集市街地に位置付けられている重点対策地区において、老朽木造住宅の
12 除却・建替えを更に促進するため、補助率の拡充など各種補助制度の強化を図
13 るとともに、除却や建替えの阻害要因を取り除くため、公団のずれや未接道敷
14 地等の解消に資する「マメまちづくり(小規模で柔らかい土地区画整理事業)」を
15 推進する。

16 • また、危険密集市街地の解消後も老朽木造住宅が多く残ることから、対策地区
17 における各種補助制度等を引き続き実施するとともに、目標達成後の密集住宅
18 市街地における課題や対策について検討する。

19

20 **■地域防災力の向上に資する取組の強化**

21 • 発災時の被害拡大防止には、地域における防災活動が不可欠となるため、密集
22 住宅市街地の住民等の地域防災力の向上に資するソフト対策として、平常時の
23 備えと発災時を想定した訓練への支援を実施するとともに、防災意識の啓発な
24 ど防災に対する機運の醸成を図る。

25 • また、大規模地震時における電気火災の発生対策として、密集住宅市街地にお
26 ける感震ブレーカーの普及を図る。

1 (4) 大規模災害への備え

2

3 ①頻発化、激甚化する大規模災害に備えた体制整備

4

5 ■大規模災害に備えた連携体制の構築

- 6 • 頻発する大規模災害に備え、災害応急対策等に係るUR都市機構との連携や、
7 住宅関連情報の提供等に係る住宅金融支援機構との連携、応急仮設住宅に係る
8 関連部署等との連携を図る。
- 9 • 他都市で発生した大規模災害等に関し、被災者に対する市営住宅・公社賃貸住
10 宅の無償提供等により相互受入れ・連携体制の構築を図るとともに、災害時対
11 応において生じた課題等を踏まえて大阪市の災害応急対策の更なる充実を図る。

12

13 ■大規模災害発生時における対応

- 14 • 大規模災害時においては、市営住宅の一時使用許可や応急仮設住宅(建設型・賃
15 貸型)の供与、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅のあっせん・協力要請など、被災者
16 の住まいの早期確保に努める。
- 17 • また、住まい情報センターにおいて、被災者への相談対応や支援情報の発信を
18 行う。

19

20 ■被災建築物応急危険度判定の体制の整備

- 21 • 地震により被災した建築物による二次災害の防止のために実施する応急危険度
22 判定について、大阪市被災建築物応急危険度判定実施計画に基づく体制を整備
23 するとともに、近畿被災建築物応急危険度判定協議会を通じた他都市との連携
24 を図る。
- 25 • また、発災時に効率的な調査を実施するため、平時からの事前準備や判定活動
26 等におけるデジタル技術の活用の検討を進める。

1 **②レジリエンス機能を備えた住宅の整備**

2

3 **■防災力強化マンション認定制度の普及促進**

4 ・防災性の向上と災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、ハード・
5 ソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する防災力強化マンション
6 認定制度について、インセンティブの追加など更なる普及促進策を実施すると
7 ともに、区役所と連携した防災の取組の強化を図る。

8

9 **■市営住宅等の地域防災機能の強化**

10 ・市営住宅や公社賃貸住宅について、津波避難ビル・水害時避難ビルに指定する
11 とともに、遠くからでも分かりやすいプレートや表示位置等の工夫により視認
12 性を向上する。また、建替えにあわせ共用部分に備蓄倉庫としても活用可能な
13 スペースを整備するなど、防災機能の強化を図る。

14 ・地域団体等と連携した防災イベント等の開催等により、災害に備えた地域コミ
15 ュニティ強化の促進を図る。

1 (5) 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進

2

3 ①地域に潜在する魅力資源の発掘・活用

4

5 ■大阪ならではの住宅・建築物の活用

6 ・地域に潜在する魅力的な住宅・建築物の修景を促進するための補助制度につい
7 て、これまでの取組の実績や社会的ニーズ等を踏まえ、大阪ならではの都市・
8 地域魅力の創造・発信につながる様々な視点を加えた、より発展的な事業展開
9 を図る。

10 ・修景された住宅・建築物について、SNS等の積極的な活用や現地での見学会
11 の開催など情報発信の強化を図るとともに、大阪の居住文化を継承する町家や
12 長屋等の魅力的な改修・活用について、表彰や事例集作成を行うなど、建物の
13 積極的活用につながる情報発信に取り組む。

14 ・また、大阪のまちを一つの大きなミュージアムと捉え、そこに存在する「生きた建築」を通して大阪の新しい魅力を創造・発信する取組を進めるとともに、
15 「生きた建築」への理解・関心をより幅広い層へ広げる取組を強化し、事業の
16 更なる充実を図る。

17

18 ②地域特性に応じた住まい・まちづくりの支援

19

20 ■既成市街地における住まい・まちづくりの支援

21 ・空家の利活用など既成市街地の再生・活性化に取り組む地域において、区役所
22 と連携しながら、既存の補助制度の活用や魅力情報の発信、公的資源の有効活
23 用など地域魅力の向上・発信に資する取組を行う。

24 ・地域ごとの取組の機運の高まりに応じて、区役所や関係部局等と連携しながら、
25 課題解決や魅力向上に向けた支援策の充実を図るなど、地域の特性を活かした
26 住まい・まちづくりに寄与する取組を強化する。

1 ③地域における新たな価値・にぎわいの創出

2

3 ■土地の有効活用によるまちの再生・価値向上

4 ・公共施設の更新や公民の低未利用地の活用に際して、地域特性を踏まえた「マ
5 メまちづくり(小規模で柔らかい土地区画整理事業)」等を進めることにより、区
6 役所等がめざす地域まちづくりの実現や、民間主導によるまちのにぎわい創出
7 等を図る。

8 ・また、密集住宅市街地において、老朽木造住宅の除却や建替えの阻害要因を取
9 り除くため、公団のずれや未接道敷地等の解消に資するマメまちづくりを推進
10 する。

11

12 ■公的賃貸住宅ストックを活用した地域まちづくり

13 ・高齢化が進む市営住宅団地や周辺地域のコミュニティ活性化に向けて、市営住
14 宅ストックの有効活用を図ることが重要である。

15 ・若者夫婦・子育て世帯向け優先選考など活力ある世帯の入居を促進するととも
16 に、自治会活動への支援策について検討するなど、団地コミュニティの活性化
17 に向けた取組を進める。

18 ・市営住宅の建替えにおいて創出した余剰地について、地域に必要な公共施設の
19 整備や、民間活力の導入による良質な民間住宅や生活・福祉・居住関連サービ
20 ス施設の誘導を図るなど、地域のニーズやまちづくりの方針に沿った活用を図
21 る。また、将来の行政需要等に対応するため継続保有する未利用地について、
22 暫定活用する際に、地域のニーズに応じた商業施設や福祉施設等の導入を図る。

23 ・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について、
24 活動団体のニーズ等を踏まえながら、より一層の利用促進策を実施する。また、
25 地域まちづくりの活性化に向けて、目的外使用許可のより柔軟な運用を図る。

26 ・公社賃貸住宅においては、団地内の集会所や敷地を活用して、区役所、社会福
27 祉協議会、地域団体等と連携し、子育て支援や地域交流を行うなど地域の多様

- 1 なニーズに応じた地域まちづくりを推進する。
- 2 • U R賃貸住宅においては、地域の関係者と連携・協力しながら、地域に必要な
3 住宅・施設・サービスの整備を推進することにより、団地を含む地域一体で多
4 様な世代が生き生きと暮らし続けられるまちづくりを推進する。

1 (6) 「住むまち」大阪の魅力の戦略的発信

2

3 ①「住むまち」大阪のブランディング

4

5 ■居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実

6 • 居住地としての魅力向上をめざし、必要な情報がターゲットに的確に届くよう、
7 属性や行動などに合わせたパーソナライズ等による効果的な情報発信に取り組
8 むとともに、多様な居住ニーズに応える住まいの事例や制度を見える化するな
9 ど、大阪が居住地として選ばれるまちになるよう魅力的な広報を展開する。

10 • 大阪での暮らしを楽しむ市民等をアンバサダーに任命し、SNSやイベントを
11 通じて大阪の魅力を発信するインフルエンサーとして活躍いただくなど、人と
12 人とのつながりを活かした情報発信に取り組む。

13

14 ■市民とともに未来を考え、はぐくむ場の創出

15 • 「住むまち」大阪の将来像を示し、多様な主体との連携のもと、住宅政策を総
16 合的に推進するため、フォーラムの開催等を通じて、市民をはじめ民間事業者
17 やNPO、地域団体など多様な主体とともに考え、その理念や方向性を共有す
18 る機会を創出する。

19 • また、大阪市の住まい・まちづくりについて、動画やデジタルブック等の様々
20 なツールによる積極的な情報発信を行う。

21

22 ②大阪の都市居住文化の更なる発信

23

24 ■大阪くらしの今昔館を拠点とした都市居住文化の発信

25 • 大阪くらしの今昔館(住まいのミュージアム)において、企画展の開催等を通じて
26 大阪の都市居住文化に関する調査・研究をより一層深めることで、実物大で再
27 現した江戸時代の大坂の町並みを活かした年中行事や節句を演出する季節展示
28 の更なる充実を図る。

- 1 ・調査・研究により得られた新たな知見等については、近世・近現代の大阪の住
2 まいやまちづくり、居住文化等について深く学べるよう、2次元コードの読み
3 取りや情報端末の活用によって展示資料解説の深化を図る。
- 4 ・さらに、江戸時代のまちなみ展示について、居住文化体験の機会の提供を通じ
5 て市民とともに活気とにぎわいを創り出す取組として、市民ボランティア「町
6 家衆」が文化継承の担い手となり館内の町家を解説するガイドツアーーや、ワー
7 クショップ等を開催する。
- 8 ・また、大阪くらしの今昔館で体験した都市居住文化をより身近な魅力として感
9 じていただくため、現在の住まい・まちと重ね合わせた歴史を紐解くまち歩き
10 の実践など地域に出向いた取組を推進する。

1 (7) 住宅ストックの再生・活用と住宅循環社会の形成

2

3 ①分譲マンションの適切な管理と再生の支援

4

5 ■分譲マンション管理支援に係る仕組みの構築

6 ・分譲マンションについて、良好な状態で維持管理され、適切な時期に建替えや
7 除却等が行われるよう誘導するため、行政から管理組合や区分所有者に対して、
8 適宜必要な支援が行える仕組みを構築することが重要である。

9 ・このため、大阪市マンション管理適正化推進計画に基づきマンションの適切な
10 維持管理を総合的に支援するとともに、分譲マンションの管理状況の届出につ
11 いて条例による義務化を検討するなど、行政がマンションの管理状況を的確に
12 把握できる仕組みを構築する。

13 ・また、マンションの適正な管理が評価される市場環境を整備するため、一定の
14 基準を満たす管理計画を大阪市が認定する分譲マンション管理計画認定制度を
15 推進する。

16

17 ■分譲マンションの適切な維持管理に向けた取組強化

18 ・分譲マンションの適切な維持管理を支援する取組として、公的団体や専門家団
19 体、民間事業者団体で構成する大阪市マンション管理支援機構と連携し、法改
20 正など最新の動向も踏まえた普及啓発活動を行うとともに、管理組合が開催す
21 る勉強会へのアドバイザー派遣、長期修繕計画の作成や見直しに係る費用に対
22 する補助制度等を実施する。

23 ・また、管理に課題を抱えるマンションに対しては、管理適正化支援アドバイザ
24 ー派遣制度の活用を促進するとともに、管理組合からの申請によらずマンション
25 管理士等の専門家を派遣できるプッシュ型の支援を行うなど、管理適正化に
26 向けた取組を強化する。

1 ■分譲マンションの再生に向けた取組強化

- 2 ・老朽化が進み維持管理等が困難なマンションに対しては、管理組合が適切なタ
3 イミングでの建替え・除却、長期利用を図るための改修・耐震化等に取り組め
4 るよう、再生手法の検討に係る費用に対する助成を行うとともに、一棟リノベ
5 ーションなど新たな再生手法に対する支援についても検討する。

6 ②民間住宅ストックの再生・活用

7 ■民間住宅ストックの流通促進

- 8 ・住宅ストックの活用を軸とした施策展開を図るため、子育て世帯等の住宅取得
9 を支援する制度において、既存住宅を取得する場合に補助額を加算するなど制
10 度拡充を行う。
- 11 ・子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業をはじめとする改修による良質な
12 民間住宅を誘導する補助制度について、活用事例の紹介や利用者の声、改修に
13 による効果などを積極的に周知し、一層の利用促進を図る。
- 14 ・国が実施している安心R住宅や住宅履歴情報、既存住宅売買瑕疵保険など、既
15 存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組について、普及啓発の充実を図る。また、住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環する
16 仕組みの普及に向けた国の動向も踏まえながら、流通促進に係る取組を検討す
17 る。

18 ■空家の再生・活用の更なる促進

- 19 ・空家の利活用による良質なストックの形成を促進するため、空家の改修前に劣
20 化状況等を確認するインスペクション(既存住宅状況調査)や、住宅の性能向上や
21 地域まちづくりに資する用途への改修に対する補助制度に取り組むとともに、
22 より地域・住民に近い拠点である区役所と連携した普及啓発の強化や制度拡充
23 など更なる利用促進策の充実を図る。

1 ・また、大阪市空家等対策計画に基づき、周辺の環境や安全面などに影響を及ぼ
2 す特定空家等への対応や、耐震性が不足する老朽木造住宅の除却促進、空家の
3 適切な管理の促進等について、着実に取組を進める。

4

5 ③持続可能で良質な住宅ストックの形成

6

7

■脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

8 ・2050年(令和32年)の脱炭素社会「ゼロカーボンおおさか」の実現に向けて、今
9 後新たに供給される住宅はもとより、既存の住宅についても、次代へ継承する
10 にふさわしい質の高い住宅ストックとしていくことが重要である。

11 ・既存の民間住宅ストックの省エネルギー性能の向上を図るため、住宅省エネ改
12 修促進事業により、断熱性の高い住宅ストックの形成を促進するとともに、ガ
13 イドブックやホームページ等を通じて、活用事例の紹介や利用者の声、改修に
14 よる効果などを積極的に周知し、一層の利用促進を図る。

15 ・市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅について、建替えにおいてZEH-
16 Oriented 水準を満たす住宅を供給するとともに、市営住宅の建替えによって創
17 出された余剰地において、民間事業者のノウハウを活用し、LCCM住宅等の
18 供給を誘導するなど、より高い水準の省エネ性能を有する住宅の普及に向けた
19 取組を行う。

20 ・建築物省エネ法に基づく建築物の省エネルギー化に向けた取組の着実な推進や
21 CASE 大阪みらいに基づく環境に配慮した建築物の誘導など、建築分野
22 における省エネ化・低炭素化を促進する。

23 ・また、脱炭素社会の実現に向けて緑化も重要な要素であり、総合設計制度や大
24 規模建築物の建設計画の事前協議、建築物に付属する緑化等に関する指導要綱
25 等の規制誘導手法を活用し、住宅・建築物の建設に際して、良質な緑化空間の
26 整備を促進する。

1 ■社会的潮流を踏まえた良質な住まいづくりの誘導

2 ・健康への関心が高まりつつあるなか、環境にやさしい住まいは健康で快適に暮らせる住まいにもつながることを啓発し、健康をキーワードにして良質な住まいの誘導を図る。

5 ・木材利用についても関心が高まっており、住まい情報センターにおいて内装の木質化についてPRするなど国産材を利用した住まいづくりに関する情報提供を進める。また、住まいのアップサイクルを普及させる取組についても検討する。

10 ④市営住宅ストックの適切な更新・維持管理

12 ■市営住宅ストックの適切な更新・維持管理

13 ・市内に約11万戸ある市営住宅について、大阪市営住宅ストック総合活用計画に基づき、計画的な建替えや適切な維持管理により住宅の長期活用と円滑なストックの再生を図るとともに、その敷地や建物を地域のまちづくりに有効活用するなど、市民共有の財産との認識のもと、多くの市民に支持される「市民住宅」の実現に向けて取組を進める。

18 ・市営住宅の建替えにあたっては、生活環境が著しく変化しない地域で移転先住宅を確保し、従前居住者の居住の安定を図る。新たに建設する住宅については、今後の長期活用を見据えた水準を確保するとともに、子育て世帯をはじめとする多様な世帯の入居に対応した住戸タイプの整備を図る。

22 ・また、土地の高度利用や集約化、従前居住世帯数に限定した建替えを行うことにより効率的に事業を進め、余剰地を創出する。余剰地は可能な限りより利便性の高い場所での創出に努め、地域に必要な施設や良質な民間住宅等を供給する取組に活用する。

1 (8) 住まいのリテラシーを育む住情報提供体制の充実

2

3 ①住まいのリテラシーを育む仕組みの構築

4

5 ■住まいのリテラシーを育む仕組みの構築

6 ・市民一人ひとりが、自らの長期的なライフプランに照らし合わせて、適切な住
7 まい選びができる知識を育むため、子どもの頃から住まいのリテラシーを身に
8 付けていける情報提供の仕組みを構築する。

9 ・このため、これまでに住まい情報センター等で実施してきた普及啓発の取組の
10 再構成を図るとともに、デジタルコンテンツ等も活用しながら、届けたいター
11 ゲットに必要な情報を届けるためのアプローチ方法について検討し、実践する。

12

13 ■高度化・多様化する相談への対応

14 ・社会経済情勢が大きく変化するなか、高度化・多様化する市民のニーズに的確
15 に応えるため、迅速な情報収集を行うとともに、AI等デジタル技術を活用し
16 た支援も採り入れながら、住まい情報センターにおける相談体制のより一層の
17 充実を図る。

18

19 ■新たなニーズに応える情報提供

20 ・AIツール等を用いた相談結果の分析により、新たな住情報ニーズを把握し、
21 住宅施策の企画立案に反映させるとともに、住まい情報センターにおいてニー
22 ズに対応したセミナーやシンポジウム等を開催するなど普及啓発の充実を図る。

23

24 ②住まい・建築まなびプログラムの充実

25

26 ■若年層を対象とした住教育の充実

27 ・子どもの頃から住まいのリテラシーを身に付けていくためには、各年代の関心
28 や知識に適応した住教育が必要であり、体系的なカリキュラムの構築に取り組

1 むとともに、住教育ツールの充実を図る。

2 ・幼児・児童に対しては、遊びを通じて住まいについて関心を持ってもらうきっかけづくりが重要であり、住まい情報センターにおいて、住まいに関する絵本の読み聞かせや工作による家づくり等が体験できる住教育ワークショップコーナーを整備する。また、関連団体と連携したワークショップの開催や、大阪くらしの今昔館における昔のくらし体験学習の実施など学びの機会を提供する。

7 ・中高生以上の若年層に対しては、就学・就業等で時間的な制約があるなか、いつでもどこでも学べる環境づくりが重要であり、オンライン上で時間や場所を選ばずに学習できる場を創出する。また、学校教育現場に出向いての住教育ツールを活用した講座の実施や、住宅展示場等との連携やリノベーション事例の見学等による将来の住まい体験会の開催など、住まいへの関心を高める取組を強化する。

13 ・こうした住教育にあたっては、自らが住む住宅についての教育にとどまらず、周辺地域や地球環境へ及ぼす影響など、持続可能な住まい・まちづくりへの意識醸成を図る。

■住まい・建築への関心を幅広い層に届ける取組

18 ・市民が住まいのリテラシーを身に付け、住み替え・居住地選択を行うにあたり、大阪市が選ばれるまちとなるためには、住宅のみならず地域に根差した建築物に関心を持ってもらい、その魅力を知っていただくことも重要である。

21 ・幅広い層に建築の理解・関心を持ってもらえるよう、区役所等と連携しながら、地域で実施されている様々なイベント等の場で、その地域に存在する「生きた建築」の魅力に触れてもらう機会を提供するなど、地域に根差した建築物への関心が高まる取組を行う。

25 ・小学生が身边にある建築に触れ、様々なことを学び、考える機会となっている建築体験プログラムについて、専門家や民間企業等と連携し、新たなプログラムの検討を行うなど、取組の充実を図る。

1 ③ターゲットに届く「伝わる広報」の推進

2

3 ■人間の行動特性を踏まえた効果的な住情報発信

4 ・これまでもホームページや広報誌など様々な媒体を通じて住情報の発信を行っ
5 てきたところであるが、具体的な行動を誘発するためには、人間の行動特性を
6 踏まえた効果的な情報発信手法を検討することが重要であり、「伝える広報」
7 から「伝わる広報」への転換が求められる。

8 ・情報の内容や伝え方を整理し、自分ごととして捉えやすく、行動につながるよ
9 うな情報発信を行うとともに、多言語化や分かりやすい表現の工夫を行う。また、届けたい情報を施策ごとに個別で発信するのではなく、ターゲットの属性
10 別に、子育てや教育、環境といった他分野とも連携した一元的な情報発信が可
11 能となる仕組みの構築を図る。

12

13 ■多様な媒体による情報発信

14 ・マスメディアをはじめとする様々なメディアに取り上げられ、市民がより誇り
15 や愛着、関心を高められるよう、広報の工夫や積極的なP Rに取り組む。

16 ・近年では主要な情報収集手段として、即時性や共有性が高く簡便なアクセスが
17 可能なS N Sを選ぶ傾向が強まっていることから、従来の広報媒体に加え、親
18 しみやすいイラストや短い動画等のコンテンツ配信などS N Sを活用した情報
19 発信の充実を図る。

1 むすび

2

3 本答申は、長期的な展望に立った住宅施策の方向性と、今後取り組むべき主要な施
4 策を示したものである。本答申に示した住宅施策を計画的かつ着実に進めていくため、
5 今後、行政計画である大阪市の住生活基本計画を策定するとともに、市民や事業者を
6 はじめとする多様な主体と計画を共有し、連携・共創の基礎とされることを期待した
7 い。

8 住宅施策は、市民生活と密接に関連した市政における重要な取組の一つである。多
9 様な幸せを実感できる住み続けたい住まい・まちを実現するためには、市民一人ひと
10 りの Well-being を意識し、市民目線に立った施策推進が求められる。

11 具体的な施策の推進にあたっては、住宅価格の高騰や外国人の増加をはじめ、大阪
12 市の住宅事情や社会経済情勢の変化に合わせて、引き続き必要な調査・分析も行いな
13 がら、新たな住宅施策を企画立案・実践していく積極的な姿勢が肝要である。あわせ
14 て、必要な予算の確保や実施体制の充実を図ることが望まれる。

15 また、大阪は古くから経済の中心地であり、長い歴史の中で培ってきた都市居住文
16 化を有していることから、「まちに住もう」ことの意義を再認識したうえで、そこに
17 住もう人々とともに大阪らしい住まい・まちづくりを進めることにより、将来にわた
18 って大阪が「選ばれるまち」であり続けることを願いたい。

19 さらに、今後の住宅政策においては、住宅ストックの有効活用を基本とする持続可
20 能なハウジングシステムの構築に向けた中長期的な取組が必要である。そのためには、
21 法律等を所管する国や大阪府との連携が不可欠であり、必要に応じて大阪市から提案
22 していくことも期待したい。

23 大阪市におかれては、この答申の趣旨を踏まえ、「選ばれるまち大阪、次代につな
24 ぐ人と住まい」の実現に向けた各種住宅施策を推進し、市民一人ひとりが多様な幸せ
25 を実感できる住まい・まちをめざして取り組まれるよう期待するものである。

附-1 今後の住宅施策の方向について（答申）の体系

大阪市全体のめざす方向性（大阪市未来都市創生総合戦略）

一人ひとりが多様な幸せ(Well-being)を実感でき、誰もが安心していつまでも住み続けたいと思う「にぎやかで活気あふれるまち大阪」の実現

基本認識

住まいは、幸せな市民生活の基礎であり、まちを構成する主要な要素でもある

※ 2050年を見据えた住宅政策の方向性と今後10年間に取り組むべき施策

住宅政策の基本目標

選ばれるまち大阪、次代につなぐ人と住まい
～多様な幸せを実感できる、住み続けたい住まい・まちをめざして～

住宅政策を取り巻く現状と課題

- 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
 - ・少子高齢化の一層の進行
 - ・依然として続く子育て世帯の市外転出傾向
 - ・都心区での人口増加と周辺区での人口減少
- 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
 - ・住宅確保要配慮者の居住ニーズの高まり
 - ・国や法制度の動向
 - ・市営住宅入居・管理の状況
- 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
 - ・住宅価格の高騰と住宅のアフォーダビリティの確保
 - ・高経年マンションの急増
 - ・活性化が求められる既存住宅の流通・活用
 - ・市営住宅ストックの状況
- 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
 - ・一定残る耐震性の不十分な住宅
 - ・密集住宅市街地整備の進捗と残る課題
- 「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
 - ・地域の活力を担う多様なプレイヤー
 - ・地域コミュニティの希薄化
 - ・居住環境に対するイメージの向上

住宅政策の基本的な方向性

（めざす住まい・まちの姿）



施策展開にあたっての視点・姿勢

- 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
 - ・大阪・関西万博を契機としたSDGsや健康への意識の高まり
 - ・デジタル技術の進展、都市・まちDXの推進
 - ・ライフスタイルや価値観の変化
 - ・人生100年時代に必要な住まいのリテラシー

持続可能性につながる施策展開

- ・人口構造の変化を見据えた施策展開
- ・ストック重視の施策展開
- ・脱炭素社会の実現に向けた住宅施策の役割

社会潮流への対応と新たな視点の導入

- ・先導的かつ柔軟な施策展開
- ・新たな視点の積極的導入
- ・既存施策の検証と施策の重点化・再構築

大阪らしさを活かした施策展開

- ・大阪ならではの地域の魅力・価値の再認識
- ・地域の特性や課題に応じた施策展開
- ・大阪・関西万博を契機とした更なる発展

公民にわたる多様な主体との連携・共創

- ・地域で活躍する多様な主体との連携
- ・施策間連携による住宅施策の有効性の発揮
- ・深刻化・複合化する地域課題の的確な把握
- ・国や大阪府の住宅政策との連動

魅力ある広報と発信力の強化

- ・魅力的かつ効果的な「伝わる広報」への転換
- ・ブランディングを意識した「戦略的な広報」の展開

安心

安全

魅力

継承

附-2 今後取り組むべき主要な施策一覧

(1) 次代を担う子育て世帯等への支援

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 子育て世帯等への支援の充実	
<p>■民間住宅における取組の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度について、補助要件の緩和や、ストック活用など施策目的に応じた加算等の制度拡充 ◇子育て世帯等が手頃な家賃で住むことができる民間賃貸住宅が住宅市場で確保される方策の検討・実施 ◇空家の再生・活用や既存分譲マンションの適切な維持管理に向けた支援策の強化等により、ストック活用によるアフォーダブルな住まいの流通の促進【後掲(7)】 	<ul style="list-style-type: none"> ◇新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度(H17年度～) ◇住宅金融支援機構との連携による金利引下げ【フラット35 地域連携型(子育て支援)】 ◇子育て安心マンション認定制度(H17年度～) ◇子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業(H26年度～)
<p>■施策間連携による子育て世帯等への情報提供の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇子育て世帯等が求める情報の提供や相談機能の充実や、子育てに関する部局や民間企業等と連携した一元的な情報提供 ◇補助制度等の利用促進につながる機会をとらえた効果的な制度周知 ◇働く世代がより利用しやすい制度となるよう、申請手続きのオンライン化などDXの推進による市民サービスの向上 	<ul style="list-style-type: none"> ◇住まい情報センターにおける情報提供(H11年度～) 【後掲(8)①】
② 公的賃貸住宅を活用した取組の推進	
<p>■市営住宅における子育て世帯等への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇市営住宅における子育て世帯のニーズを踏まえた住戸タイプの検討 	<ul style="list-style-type: none"> ◇市営住宅における若者夫婦・子育て世帯向け優先選考(R7年度再編・拡充) ◇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(H19年度～)【後掲(5)③】 ◇小規模保育所への市営住宅空き住戸等の活用(H30年度～)【後掲(5)③】 ◇市営住宅建替用地の保育所用地としての活用 ◇中堅層向け市営住宅におけるリノベーションの実施(R6年度～)
<p>■公社賃貸住宅における子育て世帯等への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇公社賃貸住宅におけるストック更新に関する取組の積極的な情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ◇建替えやリノベーション等による中堅層の居住ニーズに対応した公社賃貸住宅ストックの適切な更新 ◇公社賃貸住宅へ入居する新婚・子育て世帯への家賃補助やひとり親世帯への初期費用の負担軽減等の居住支援
<p>■UR賃貸住宅における子育て世帯等への支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇子育て世帯等を対象とした、ライフステージに応じた多様な家賃プラン等を活用した住宅の提供 ◇UR団地内の集会所等を活用した地域に開かれた子どもの居場所づくり等の取組の推進

(2) 住宅セーフティネット機能の強化

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 住宅確保要配慮者への居住支援機能の強化	
<p>■住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇住宅部局、福祉部局、不動産関係団体、福祉関係団体等が連携した(仮称)大阪市居住支援協議会の設置 ◇協議会の活動を通じた、住宅確保要配慮者の住まい相談、地域・区レベルでの居住支援体制へのサポート、課題解決に向けた方策検討、居住サポート住宅の認定促進等の居住支援の取組強化 	<ul style="list-style-type: none"> ◇大阪あんしん賃貸支援事業(H19年度～) ◇住宅セーフティネット制度に基づく取組(H29年度～) ・大阪府居住支援協議会(O s a k a あんしん住まい推進協議会) ・セーフティネット住宅の登録促進と制度周知 ・居住支援法人の指定協力と情報提供
<p>■住宅確保要配慮者の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認や見守り、福祉サービスへのつなぎを行う居住サポート住宅の認定 	<ul style="list-style-type: none"> ◇高齢者の住まいの確保 ・サービス付き高齢者向け住宅の登録(H23年度～) ・終身建物賃貸借制度(H20年度～) ・セーフティネット住宅の登録(H23年度～)
<p>■地域における居住支援機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇居住支援につながるシェアハウス等への改修や、地域での居場所となる交流スペース等への改修に対する補助 ◇居住支援法人の得意分野などを整理・発信 ◇不動産団体等と連携した、住宅確保要配慮者と空家所有者、居住支援法人のマッチングを支援する仕組みの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ◇空家利活用改修補助事業(R1年度～)【後掲(7)②】
<p>■新たな住宅確保要配慮者への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇就職氷河期世代をはじめ、学生や若年単身者など、住まいの確保が容易でない層について、施策対象への追加を検討 	
② 市営住宅の管理と有効活用	
<p>■住宅セーフティネットの根幹としての市営住宅の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇真に住宅に困窮する世帯に対し、より公平かつ効果的な供給がされるよう、募集制度及び家賃制度の見直しについて検討 	<ul style="list-style-type: none"> ◇市営住宅の公平・公正な管理 ・法律等に基づく低廉な家賃設定 ・住宅困窮度が高い世帯を対象とした優先選考 ・定期募集に加えた随時募集の実施 ・災害時等への対応(被災者等への市営住宅の無償提供)【後掲(4)①】 ・不適切な入居の是正
<p>■居住支援機能の強化に向けた活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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について、活動団体のニーズ等を踏まえながらより一層の利用促進策を実施 ◇居住支援法人等への目的外使用許可など、居住支援機能の強化に向けた柔軟な活用 	<ul style="list-style-type: none"> ◇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(H19年度～)【後掲(5)③】

(3) 住宅の耐震化と密集住宅市街地の防災性向上

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 住宅の耐震化の促進	
<p>■民間住宅の耐震化に向けた取組の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇耐震基準を満たしていない木造戸建住宅の耐震改修や除却、共同住宅の耐震改修を促進する補助制度について、補助限度額の拡充など制度の充実 ◇段階的な耐震改修やシェルター等による部分的な耐震改修への補助の実施、シェルター設置要件の緩和など制度の拡充 ◇高齢者向けのリバースモーゲージ型住宅ローン(リ・ベース 60(耐震改修利子補給制度))を活用した耐震改修の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ◇大阪市耐震改修促進計画(R8年3月改定予定:R8年度～R17年度)に基づく取組 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・改修補助事業(H17年度～) ・マンション耐震化緊急支援事業(H24年度～) ・分譲マンション再生検討費助成制度(H28年度～) <p>【後掲(7)①】</p>
<p>■民間ブロック塀等の転倒防止対策の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇民間ブロック塀等撤去促進事業(H30年度～)
<p>■耐震化の促進に係る普及啓発・情報発信の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇建物所有者に向けた普及啓発・情報発信の強化 ◇大阪建築物震災対策推進協議会を通じた耐震診断にかかる情報提供の充実など、様々な主体と連携した普及啓発・情報発信の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ◇大阪市耐震改修支援機構(H20年度～) <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断や耐震改修工事等の事業者紹介 ・出前講座や各区役所のイベント等での普及啓発 ◇普及啓発・情報発信 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修未実施等の建物所有者に向けた働きかけ
② 密集住宅市街地における防災性の向上	
<p>■危険密集市街地の確実な解消に向けた取組の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇老朽木造住宅の除却・建替えの更なる促進に向け、補助率の拡充など各種補助制度の強化 ◇公団のずれや未接道敷地等の解消に資する「マメまちづくり(小規模で柔らかい土地区画整理事業)」の推進 【後掲(5)③】 ◇危険密集市街地の解消後も老朽木造住宅が多く残ることから、目標達成後の密集住宅市街地における課題や対策について検討 	<ul style="list-style-type: none"> ◇大阪市密集住宅市街地整備プログラム(R8年3月中旬見直し予定:R3年度～R12年度)に基づく取組 <ul style="list-style-type: none"> ・対策地区における取組(重点対策地区も含む) ・狭い道路沿道老朽住宅除却費補助(H23年度～) ・隣地取得型戸建住宅建替建設費補助(H30年度～) ・建替アドバイザーの派遣(H4年度～) ・重点対策地区における取組 ・集合住宅への建替建設費補助(H5年度～) ・地籍整備型土地区画整理事業(R3年度～) ・狭い道路拡幅促進整備事業(H20年度～) ・主要生活道路 不燃化促進整備事業(H21年度～) ・防災空地活用型除却費補助(H27年度～) ・まちかど広場整備事業(H10年度～) ・住宅金融支援機構との連携による建替建設費に対する金利引下げ【フラット35地域連携型(地域活性化)】 ・生野区南部地区整備事業等 ・生野区南部地区(H6年度～)、西成地区(H11年度～)
<p>■地域防災力の向上に資する取組の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇大規模地震時における電気火災の発生対策として、密集住宅市街地における感震ブレーカーの普及 	<ul style="list-style-type: none"> ◇密集住宅市街地の住民等の地域防災力の向上に資するソフト対策の推進

(4) 大規模災害への備え

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 頻発化、激甚化する大規模災害に備えた体制整備	
<p>■大規模災害に備えた連携体制の構築</p> <p>◇他都市で発生した災害時対応において生じた課題等を踏まえた災害応急対策の更なる充実</p>	<p>◇災害応急対策等に係る関連機関との連携による体制の整備(H23年度～)(UR都市機構と「災害時における協力に関する協定」を締結)</p> <p>◇住宅関連情報の提供に係る関連機関との連携による体制の整備(H26年度～)(住宅金融支援機構と「災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定書」を締結)</p> <p>◇応急仮設住宅に係る関連部署等との連携</p> <p>◇他都市での大規模災害等への対応大規模災害等の被災者に対する市営住宅・公社賃貸住宅の無償提供(相互受入れ・連携体制の構築)</p>
<p>■大規模災害発生時における対応</p>	<p>◇被災者の住まいの早期確保 ・市営住宅の一時使用許可 ・応急仮設住宅(建設型・賃貸型)の供与 ・民間賃貸住宅のあっせん・協力要請 ・他の公的団体への協力要請</p> <p>◇被災者からの相談対応、支援情報の発信(住まい情報センターにおける対応)【後掲(8)①】</p>
<p>■被災建築物応急危険度判定の体制の整備</p> <p>◇平時からの事前準備や判定活動等におけるデジタル技術の活用の検討</p>	<p>◇大阪市被災建築物応急危険度判定実施計画に基づく体制を整備</p> <p>◇近畿被災建築物応急危険度判定協議会を通じた他都市との連携</p>
② レジリエンス機能を備えた住宅の整備	
<p>■防災力強化マンション認定制度の普及促進</p> <p>◇インセンティブの追加など更なる普及促進策の実施</p> <p>◇区役所と連携した防災の取組の強化</p>	<p>◇防災力強化マンション認定制度(H21年度～) ・防災力向上アクションプラン策定マニュアルの作成・配布(H24年度～) ・既存型の認定タイプを設定(R6年度～)</p>
<p>■市営住宅等の地域防災機能の強化</p> <p>◇津波避難ビル・水害時避難ビルとしての指定について、遠くからでも分かりやすいプレートや表示位置等の工夫による視認性の向上</p> <p>◇建替えにあわせた共用部分での備蓄倉庫としても活用可能なスペースの整備</p> <p>◇地域団体等と連携した防災イベント等の開催等により、災害に備えた地域コミュニティ強化の促進</p>	<p>◇市営住宅・公社賃貸住宅の津波避難ビル・水害時避難ビルの指定(H23年度～)</p>
<p>■民間ブロック塀等の転倒防止対策の推進</p>	<p>◇民間ブロック塀等撤去促進事業(H30年度～) 【再掲(3)①】</p>

(5) 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 地域に潜在する魅力資源の発掘・活用	
<p>■大阪ならではの住宅・建築物の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇地域魅力創出建築物修景事業について、これまでの取組の実績や社会的ニーズ等を踏まえ、大阪ならではの都市・地域魅力の創造・発信につながる様々な視点を加えた、より発展的な事業展開 ◇修景された住宅・建築物について、SNS等の積極的な活用や現地での見学会の開催など情報発信の強化 ◇大阪の居住文化を継承する町家や長屋等の魅力的な改修・活用について、表彰や事例集作成を行うなど、建物の積極的活用につながる情報発信 ◇「生きた建築」への理解・関心をより幅広い層へ広げる取組の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ◇地域魅力創出建築物修景事業(H29年度～) ◇生きた建築ミュージアム事業(H25年度～) ・生きた建築ミュージアム・大阪セレクションの選定 ・生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪の開催(H26年度～)
② 地域特性に応じた住まい・まちづくりの支援	
<p>■既成市街地における住まい・まちづくりの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇地域ごとの取組の機運の高まりに応じて、区役所等と連携しながら、課題解決や魅力向上に向けた支援策の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ◇区役所と連携した、空家の利活用など既存の補助制度の活用や魅力情報の発信、公的資源の有効活用など
③ 地域における新たな価値・にぎわいの創出	
<p>■土地の有効活用によるまちの再生・価値向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇地域特性を踏まえた「マメまちづくり(小規模で柔らかい土地区画整理事業)」等による、区役所等がめざす地域まちづくりの実現や、民間主導によるまちのにぎわいの創出 ◇密集住宅市街地における、公園のすれや未接道敷地等の解消に資するマメまちづくりの推進 	
<p>■公的賃貸住宅ストックを活用した地域まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇自治会活動への支援策について検討するなど、団地コミュニティの活性化に向けた取組を推進 ◇将来の行政需要等に対応するため継続保有する未利用地について、暫定活用する際に、地域のニーズに応じた商業施設や福祉施設等の導入 ◇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について、活動団体のニーズ等を踏まえながらより一層の利用促進策を実施 ◇地域まちづくりの活性化に向けた目的外使用許可のより柔軟な運用 	<ul style="list-style-type: none"> (市営住宅の活用と地域コミュニティの強化) ◇建替跡地を活用した民間活力による中堅層向け住宅供給等の推進(H15年度～) ◇団地再生プロジェクトの推進(H19年度～) ◇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(H19年度～) ◇低利用地を活用した生活利便施設等の導入(H21年度～) ◇地域の利便向上に向けた附帯駐車場空き区画の活用(H21年度～) ◇小規模保育所への市営住宅空き住戸等の活用(H30年度～) ◇市営住宅における若者夫婦・子育て世帯向け優先選考(R7年度再編・拡充)【再掲(1)(2)】(公社賃貸住宅における地域まちづくり) ◇公社賃貸住宅を活用した地域との連携による地域まちづくりの推進(UR賃貸住宅における地域まちづくり) ◇UR賃貸住宅を含む地域一体で、多様な世代が生き生きと暮らし続けられるまちづくりを推進

(6) 「住むまち」大阪の魅力の戦略的発信

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
<p>①「住むまち」大阪のプランディング</p> <p>■居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇必要な情報がターゲットに的確に届くよう、属性や行動などに合わせたパーソナライズ等による効果的な情報発信 ◇多様な居住ニーズに応える住まいの事例や制度の見える化 ◇大阪での暮らしを楽しむ市民等をアンバサダーに任命し、SNSやイベントを通じて大阪の魅力を発信するなど、人と人とのつながりを活かした情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ◇住まい情報センターにおける魅力発信 ◇ハウジングデザイン賞・関連イベントの開催(受賞住宅の見学会、シンポジウムなど)【後掲(7)③】
<p>■市民とともに未来を考え、はぐくむ場の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇「住むまち」大阪の将来像を示し、住宅政策を総合的に推進するため、フォーラムの開催等を通じて、市民をはじめ民間事業者やNPO、地域団体など多様な主体とともに考え、その理念や方向性を共有する機会の創出 ◇動画やデジタルブック等の様々なツールによる積極的な情報発信 	
<p>② 大阪の都市居住文化の更なる発信</p> <p>■大阪くらしの今昔館を拠点とした都市居住文化の発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇企画展の開催等を通じた大阪の都市居住文化に関する調査・研究の深化 ◇2次元コードの読み取りや情報端末の活用によって詳細な情報を得られるよう、展示資料の解説の深化 ◇まち歩きの実践など地域に出向いた取組 	<ul style="list-style-type: none"> ◇大阪くらしの今昔館における大阪の住文化に関する情報発信 ・季節展示の実施、展示室におけるイベントの開催 ・小学生を対象とした昔のくらし体験学習の実施【後掲(8)②】 ・企画展示を通じた都市居住文化・地域魅力の発信 ◇市民ボランティア「町家衆」との連携によるガイドツアー等の開催 ◇天満・天神橋地域と連携した魅力情報の発信

(7) 住宅ストックの再生・活用と住宅循環社会の形成

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 分譲マンションの適切な管理と再生の支援	
<p>■分譲マンション管理支援に係る仕組みの構築</p> <p>◇分譲マンションの管理状況の届出について条例による義務化を検討するなど、行政がマンションの管理状況を的確に把握できる仕組みの構築</p>	<p>◇大阪市マンション管理適正化推進計画(R4年3月策定:R4年度～R13年度)に基づくマンションの適切な維持管理</p> <p>◇分譲マンション管理計画認定制度(R4年度～)</p>
<p>■分譲マンションの適切な維持管理に向けた取組強化</p> <p>◇管理組合からの申請によらずマンション管理士等の専門家を派遣できるプッシュ型の支援</p>	<p>◇大阪市マンション管理支援機構における支援(H12年度～)</p> <p>◇分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度(H15年度～)</p> <p>◇分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度(H26年度～)</p> <p>◇分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度(R4年度～)</p> <p>◇ハウジングデザイン賞における良好な維持管理が行われている住宅の表彰(H22年度～) 【後掲(7)(3)】</p>
<p>■分譲マンションの再生に向けた取組強化</p> <p>◇一棟リノベーションなど新たな再生手法に対する支援について検討</p>	<p>◇分譲マンション再生検討費助成制度(H28年度～)</p> <p>◇マンション建替円滑化法に基づく認可・認定等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替組合設立認可(H14年度～) ・除却の必要に係る認定(H26年度～) ・マンション敷地売却組合設立認可(H26年度～)
② 民間住宅ストックの再生・活用	
<p>■民間住宅ストックの流通促進</p> <p>◇子育て世帯等の住宅取得を支援する制度において、既存住宅を取得する場合に補助額を加算するなどの制度拡充 【再掲(1)(1)】</p> <p>◇改修による良質な民間住宅を誘導する補助制度について、活用事例の紹介や利用者の声、改修による効果などの積極的な周知による一層の利用促進</p> <p>◇国が実施している安心R住宅や住宅履歴情報、既存住宅売買瑕疵保険など、既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組について、普及啓発の充実</p> <p>◇住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環する仕組みの普及に向けた国の動向も踏まえながら、流通促進に係る取組の検討</p>	<p>◇住宅改修への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まい情報センターにおける相談・情報提供 【後掲(8)(1)】 ・大阪市耐震改修支援機構による事業者の情報提供(H20年度～) 【再掲(3)(1)】 ・子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業(H26年度～) 【再掲(1)(1)】 ・空家利活用改修補助事業(R1年度～) 【後掲(7)(2)】 ・住宅省エネ改修促進事業(R5年度～) 【後掲(7)(3)】 ・中高層共同住宅の2戸1化設計(S60年度～) <p>◇住宅の適切な維持管理に関する普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専門家団体等との連携による普及啓発(H12年度～) ・ハウジングデザイン賞における良好な維持管理が行われている住宅の表彰(H22年度～) 【後掲(7)(3)】

	<p>■空家の再生・活用の更なる促進</p> <p>◇空家の改修前に劣化状況等を確認するインスペクション(既存住宅状況調査)や、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修に対する補助制度について、より地域・住民に近い拠点である区役所と連携した普及啓発の強化や制度拡充など更なる利用促進策の充実</p>	<p>◇空家等対策協議会の設置(H27年度～)</p> <p>◇大阪市空家等対策計画(第3期)(R8年4月策定予定：R8年度～R12年度)に基づく取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する相談対応 ・空家等の適切な管理の促進 ・空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 ・管理不全空家や特定空家等への対応(H27年度～) <p>◇空家利活用改修補助事業(R1年度～)</p>
--	---	---

③ 持続可能で良質な住宅ストックの形成

<p>■脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成</p> <p>◇住宅省エネ改修促進事業について、ガイドブックやホームページ等を通じた活用事例の紹介や利用者の声、改修による効果などの積極的な周知による一層の利用促進</p> <p>◇市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅について、建替えにおいてZEH-Oriented水準を満たす住宅の供給</p> <p>◇市営住宅の建替えによって創出された余剰地において、民間事業者のノウハウを活用したLCCM住宅等の供給を誘導</p>	<p>◇建替余剰地における民間事業者による先導的な都市型エコ住宅の供給(H23年度～)</p> <p>◇住まいの省エネ改修ガイドブックの作成・普及啓発(R5年度～)</p> <p>◇住宅省エネ改修促進事業(R5年度～)</p> <p>◇子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業(H26年度～)【再掲(1)①】</p> <p>◇空家利活用改修補助事業(R1年度～)【再掲(7)②】</p> <p>◇大阪市建築物総合環境評価(CASBEE大阪みらい)制度の実施(H23年度～)</p> <p>◇低炭素建築物新築等計画の認定(H24年度～)</p> <p>◇建築物エネルギー消費性能向上計画の認定(H28年度～)</p> <p>◇住宅・建築物における緑化促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合設計制度における緑化の取組 〔計画調整局実施〕 ・大規模建築物の建設計画の事前協議における緑化指導(S49年度～)〔計画調整局・建設局実施〕 ・建築物に付属する緑化等に関する指導要綱(H26年度～)〔計画調整局・建設局実施〕
--	--

■社会的潮流を踏まえた良質な住まいづくりの誘導

<p>◇環境にやさしい住まいは健康で快適に暮らせる住まいにもつながることを啓発し、健康をキーワードにした良質な住まいを誘導</p> <p>◇国産材を利用した住まいづくりに関する情報提供</p> <p>◇住まいのアップサイクルを普及させる取組について検討</p>	<p>■良質な民間住宅の供給促進</p> <p>◇子育て安心マンション認定制度(H17年度～) 【再掲(1)①】</p> <p>◇防災力強化マンション認定制度(H21年度～) 【再掲(4)②】</p> <p>◇長期優良住宅の認定(H21年度～)</p> <p>◇ハウジングデザイン賞における表彰(S62年度～)</p>
--	--

④ 市営住宅ストックの適切な更新・維持管理

<p>■市営住宅ストックの適切な更新・維持管理</p>	<p>◇大阪市営住宅ストック総合活用計画(R8年3月策定予定：R8年度～R17年度)に基づく建替え・計画改修等の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理による住宅の長期活用と円滑なストックの再生 ・建替えや改修等の計画的な実施 ・建替余剰地の創出と地域まちづくりへの活用 【再掲(5)③】
------------------------------------	---

(8) 住まいのリテラシーを育む住情報提供体制の充実

今後取り組むべき主要な施策【新規・拡充】	継続して取り組む主要な施策
① 住まいのリテラシーを育む仕組みの構築	
<p>■住まいのリテラシーを育む仕組みの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇子どもの頃から住まいのリテラシーを身に付けていける情報提供の仕組みの構築 ◇住まい情報センター等における普及啓発の取組の再構成 ◇デジタルコンテンツ等も活用しながら、届けたいターゲットに必要な情報を届けるためのアプローチ方法の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ◇住まい情報センターにおける住教育等の学習プログラムの実施【後掲(8)②】
<p>■高度化・多様化する相談への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇A I 等デジタル技術を活用した支援も採り入れながら、住まい情報センターにおける相談体制のより一層の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ◇住まい情報センターにおける相談事業の実施 ・高度化・多様化する市民のニーズに的確に応えるため、迅速な情報収集
<p>■新たなニーズに応える情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇A I ツール等を用いた相談結果の分析による新たな住情報ニーズの把握、住宅施策の企画立案への反映 ◇住まい情報センターにおけるニーズに対応したセミナーやシンポジウム等の開催など普及啓発の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ◇住まい情報センターにおける普及啓発事業の実施
② 住まい・建築まなびプログラムの充実	
<p>■若年層を対象とした住教育の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇住教育について体系的なカリキュラムの構築に取り組むとともに、住教育ツールを充実 ◇住まい情報センターにおける住教育ワークショップコーナーの整備 ◇中高生以上の若年層に対して、いつでもどこでも学べるオンライン上で、時間や場所を選ばずに学習できる場の創出 ◇学校教育現場に出向いての住教育ツールを活用した講座の実施 ◇住宅展示場等との連携やリノベーション事例の見学等による将来の住まい体験会の開催 	<ul style="list-style-type: none"> ◇住まい情報センターにおける住教育等の学習プログラムの実施 ・住情報プラザにおける住まい・まちづくり学習の実施 ・関連団体と連携したワークショップの開催 ・大阪くらしの今昔館における小学生を対象とした昔のくらし体験学習の実施 ◇住まい情報センターにおけるライブラリー事業の実施(住まい・建築・大阪の文化に関する自主学習の場の提供)
<p>■住まい・建築への関心を幅広い層に届ける取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇「生きた建築」の魅力に触れてもらう機会を提供するなど、地域に根差した建築物への関心が高まる取組の実施 ◇建築体験プログラムについて、専門家や民間企業等と連携した新たなプログラムの検討 	<ul style="list-style-type: none"> ◇「生きた建築」を幅広い層に広げる取組の実施(小学校を対象とした建築たいけんプログラムなど) ◇地域団体や学校等を対象とした派遣型講座の実施 ◇地域におけるイベント・ワークショップ等の開催(まち歩きイベント等を開催など)
③ ターゲットに届く「伝わる広報」の推進	
<p>■人間の行動特性を踏まえた効果的な住情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇情報の内容や伝え方を整理し、自分ごととして捉えやすく、行動につながるような情報発信の推進や、多言語化、分かりやすい表現の工夫 ◇子育てや教育、環境など他分野とも連携し、ターゲット属性別に届けたい情報を一元的に発信できる仕組みの構築 	
<p>■多様な媒体による情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇マスメディア等を活用した広報の工夫や積極的なPR ◇従来の広報媒体に加え、親しみやすいイラストや短い動画等のコンテンツ配信などS NS を活用した情報発信の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ホームページや広報誌に加え、S NS やメールマガジン等の活用

参 考 资 料

参 考 資 料 目 次

住宅事情関係資料	64
1. 少子高齢化の進行と人口減少社会の到来	66
2. 住宅セーフティネットの必要性の高まり	72
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	80
4. 求められる住まいとまちの安全確保	91
5. 「住むまち」大阪の多様な魅力の再認識	94
6. 新たな社会潮流への対応	95
用語の解説	99
大阪市住宅審議会委員・専門部会委員名簿	105
大阪市住宅審議会審議経過	107

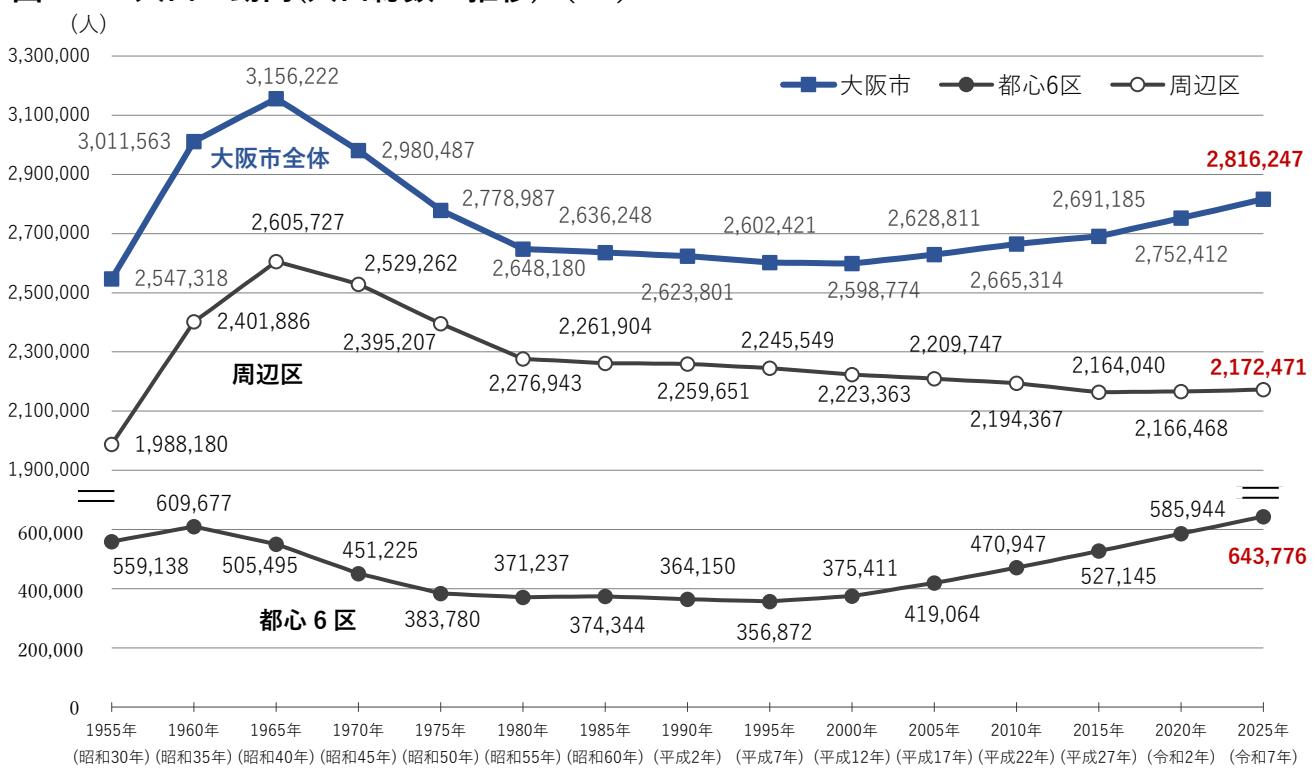
住宅事情関係資料

1. 少子高齢化の進行と人口減少社会の到来.....	66
図 1-1 人口の動向(人口総数の推移).....	66
図 1-2 人口の将来推計(シミュレーション).....	66
図 1-3 一般世帯数及び世帯人員の推移.....	67
図 1-4 世帯数の将来推計(シミュレーション).....	67
図 1-5 人口構造の変化	68
図 1-6 年齢(5歳階級)別人口増減の推移	68
図 1-7 人口ピラミッド	69
図 1-8 年齢(5歳階級)別人口増減の他都市比較	69
図 1-9 子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較	70
図 1-10 行政区別人口増減率の分布.....	70
図 1-11 年齢(5歳階級)別人口増減	71
2. 住宅セーフティネットの必要性の高まり.....	72
図 2-1 高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移.....	72
図 2-2 所得別世帯割合の推移	72
図 2-3 外国人住民の推移	73
図 2-4 年齢別持家率の推移.....	73
図 2-5 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識(全国).....	74
図 2-6 住宅確保要配慮者の入居制限の理由(全国)	74
図 2-7 サービス付き高齢者向け住宅の登録実績	75
図 2-8 セーフティネット住宅の登録実績(都道府県別).....	75
図 2-9 セーフティネット住宅の累計登録実績(大阪市).....	76
図 2-10 居住支援法人の指定数(都道府県別).....	76
図 2-11 主に大阪市内で活動している居住支援法人の指定数.....	77
表 2-1 公営借家における世帯主の年齢別主世帯数	77
表 2-2 公営借家における高齢者を含む世帯の状況	78
表 2-3 市営住宅の応募状況.....	78
表 2-4 市営住宅の応募倍率別申込数	79
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	80
図 3-1 総住宅数の推移	80
図 3-2 所有関係別、構造別住宅数の推移	80
図 3-3 種類別空き家戸数及び空き家率の推移.....	81
図 3-4 建て方別空き家種別の状況	81
図 3-5 着工新設住宅戸数の推移	82
図 3-6 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移	82

図 3-7 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移	83
図 3-8 民間分譲マンションの平均価格の他都市比較.....	83
図 3-9 民営借家の 1 か月当たり平均家賃の推移.....	84
図 3-10 世帯の型別借家の 1 か月当たり家賃別世帯数割合及び平均家賃	84
図 3-11 世帯の型別借家の延べ面積別世帯数割合及び平均延べ面積.....	85
図 3-12 分譲マンションの竣工時期別戸数.....	85
図 3-13 築 30 年以上のマンションの将来推計	86
図 3-14 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	86
図 3-15 中古分譲マンションの売買に係る成約戸数の推移	87
図 3-16 融資区分別(建て方別)利用割合の推移(全国).....	87
図 3-17 既存住宅流通シェアの推移.....	88
図 3-18 既存住宅流通シェアの国際比較	88
図 3-19 市営住宅の建設戸数と管理戸数の推移	89
図 3-20 市営住宅ストックの状況(政令市比較)	89
図 3-21 市営住宅ストックの区分分布状況.....	90
図 3-22 市営住宅の建設年代別管理戸数	90
4. 求められる住まいとまちの安全確保.....	91
図 4-1 民間住宅の耐震化率の推移.....	91
表 4-1 民間住宅の耐震化の状況	91
図 4-2 建物所有者が耐震改修工事を実施しない理由.....	92
図 4-3 老朽木造住宅の分布.....	92
図 4-4 密集住宅市街地整備の状況.....	93
5. 「住むまち」大阪の多様な魅力の再認識.....	94
図 5-1 地域幸福度 Well-being 指標.....	94
図 5-2 地域幸福度 Well-being 指標「住宅環境」項目の主観・客観データ比較	94
6. 新たな社会潮流への対応.....	95
図 6-1 CO ₂ の部門別排出状況	95
図 6-2 エネルギー消費量の推移	95
図 6-3 断熱性に配慮された住宅割合の他都市比較	96
図 6-4 断熱性に配慮された住宅割合の推移	96
図 6-5 最近 5 年間に実施した住み替えの目的.....	97
図 6-6 住まいを購入した 30~44 歳の意向	97
図 6-7 住まい情報センターの相談利用者の年齢	98

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) (P2) *

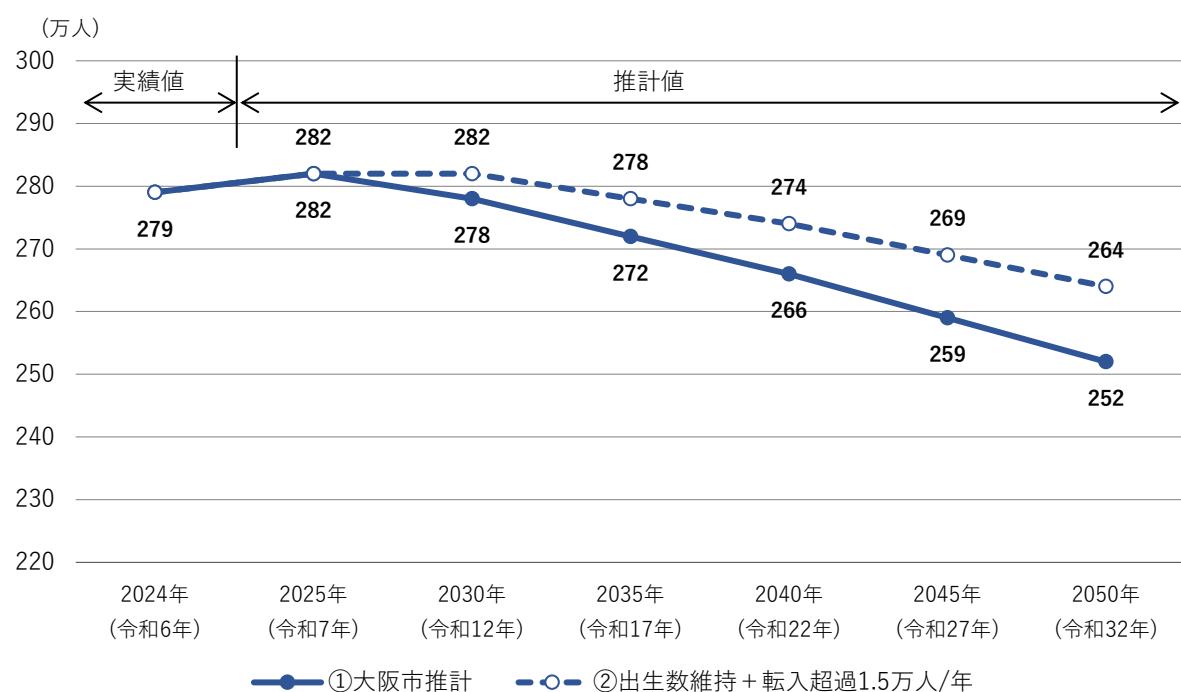


注 1：各年 10月 1日現在の値

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)

図 1-2 人口の将来推計(シミュレーション) (P2)



資料：実績値：推計人口(大阪市)、推計値：大阪市にて推計

*各図表の見出し右側のページ番号は、本文において関連する記述のあるページを示す。

図 1-3 一般世帯数及び世帯人員の推移 (P2)

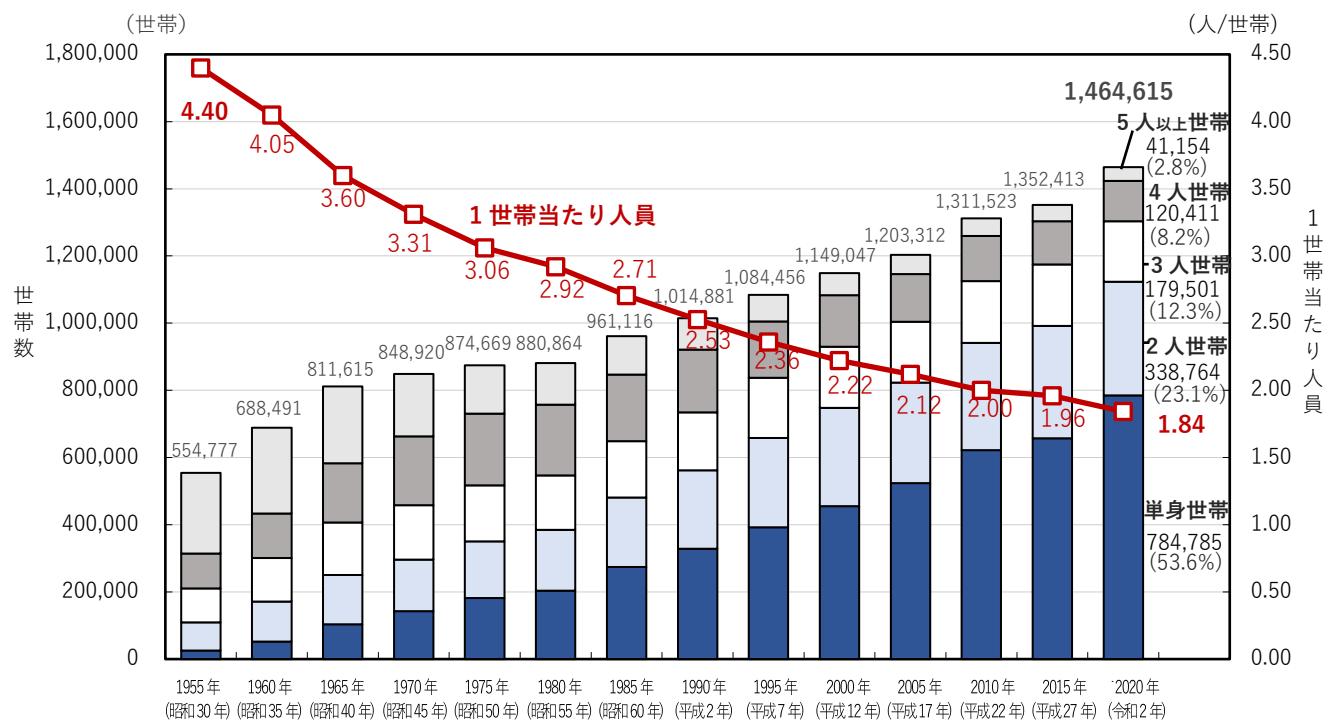


図 1-4 世帯数の将来推計(シミュレーション) (P2)

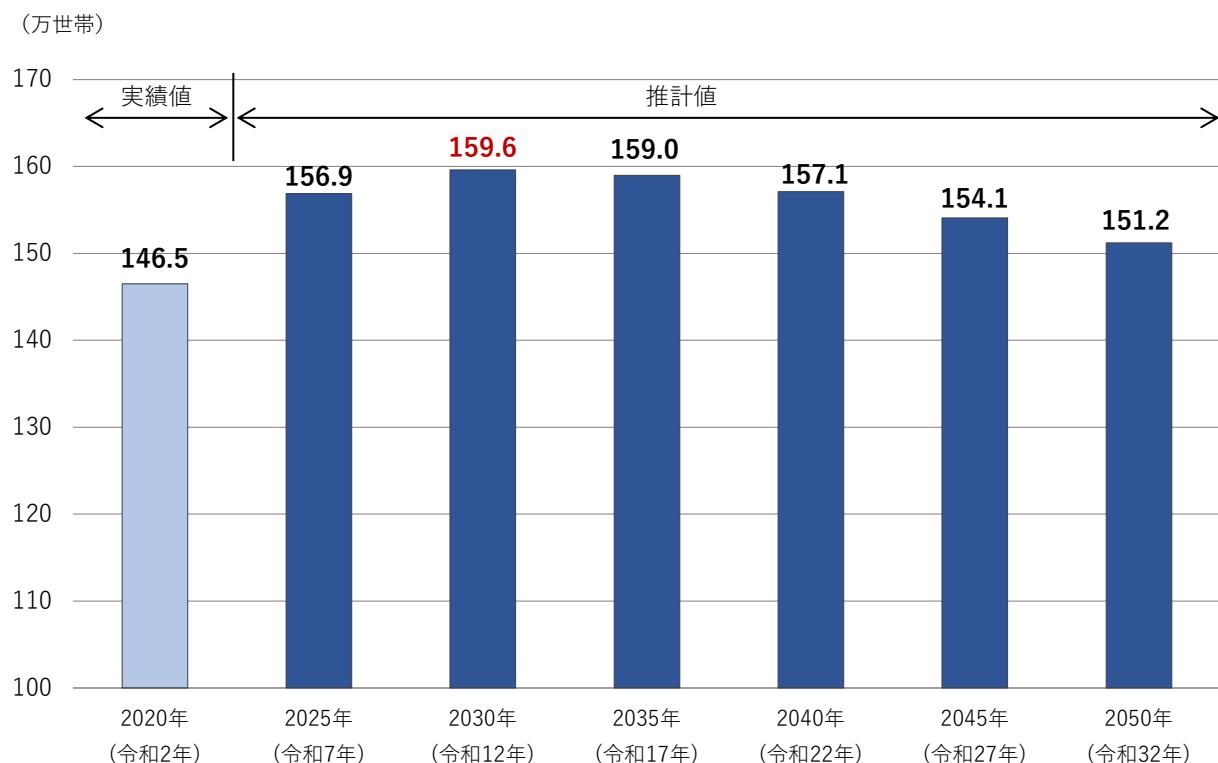
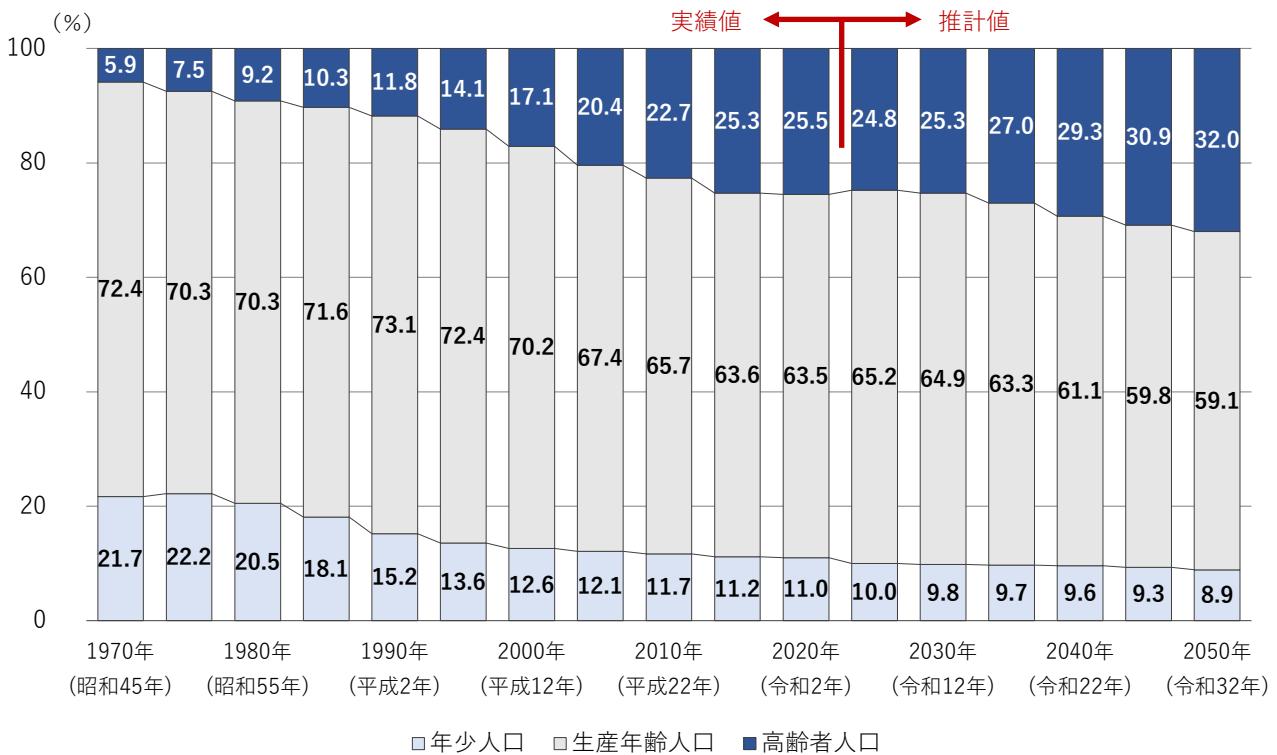


図 1-5 人口構造の変化 (P2)



資料：実績値：国勢調査(総務省)、推計値：大阪市にて推計

図 1-6 年齢(5歳階級)別人口増減の推移 (P3)

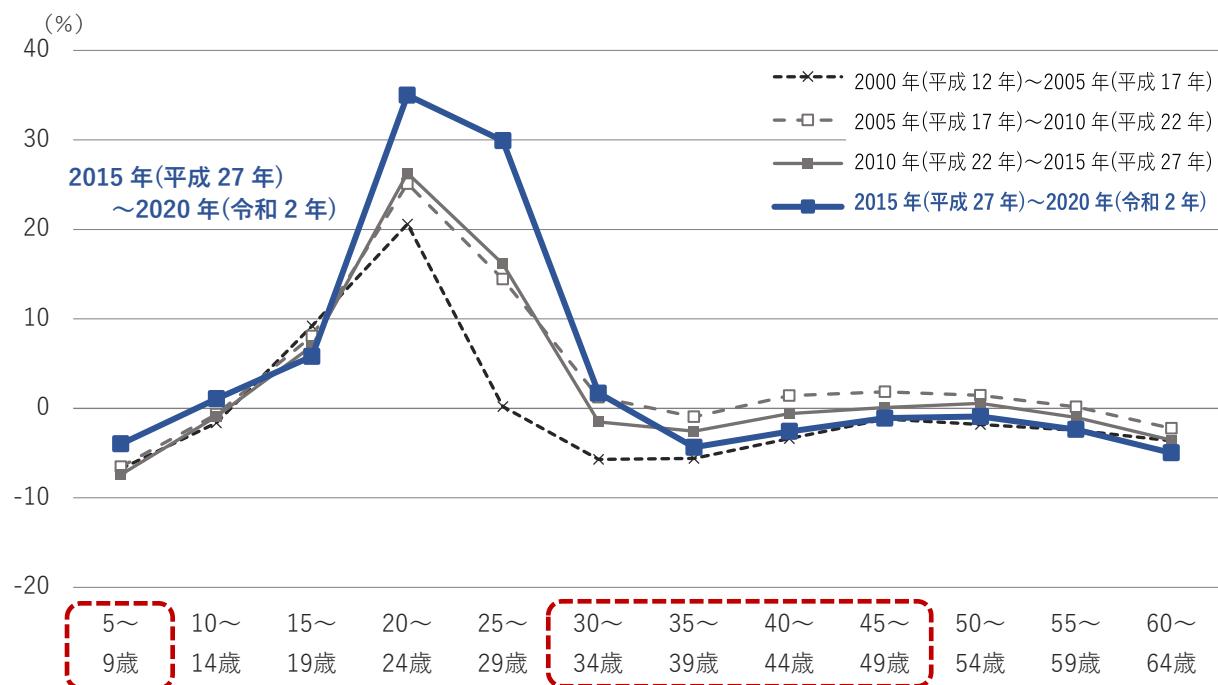
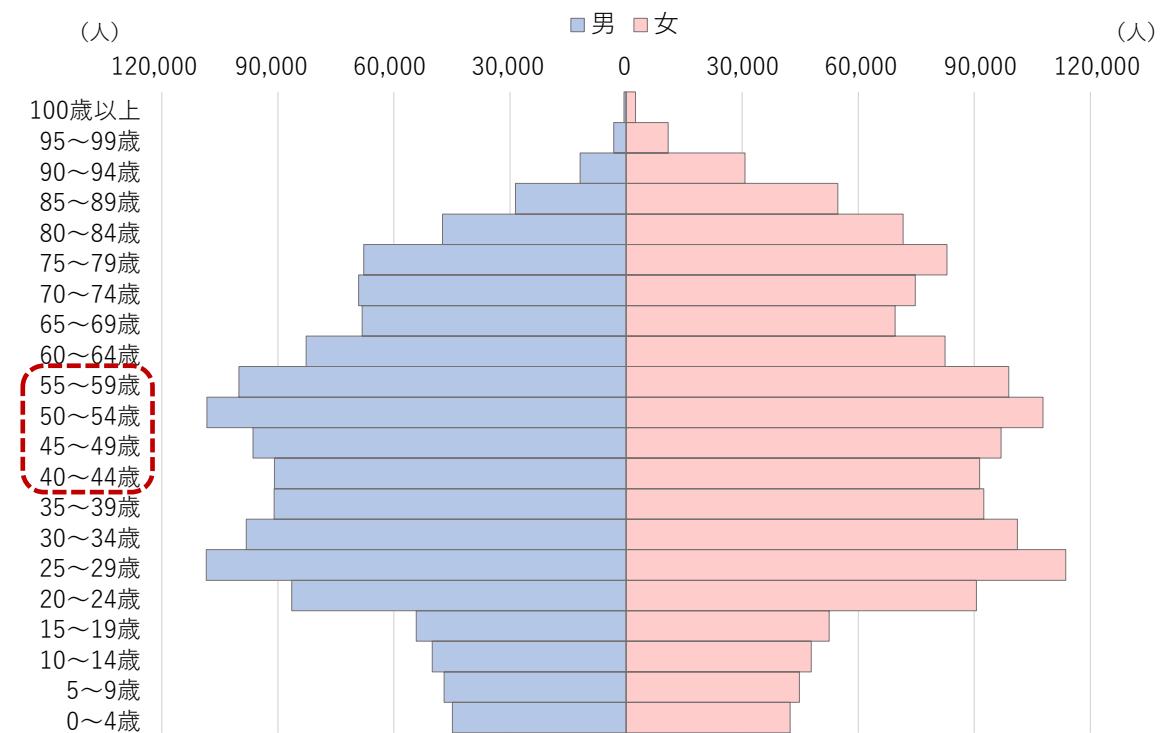


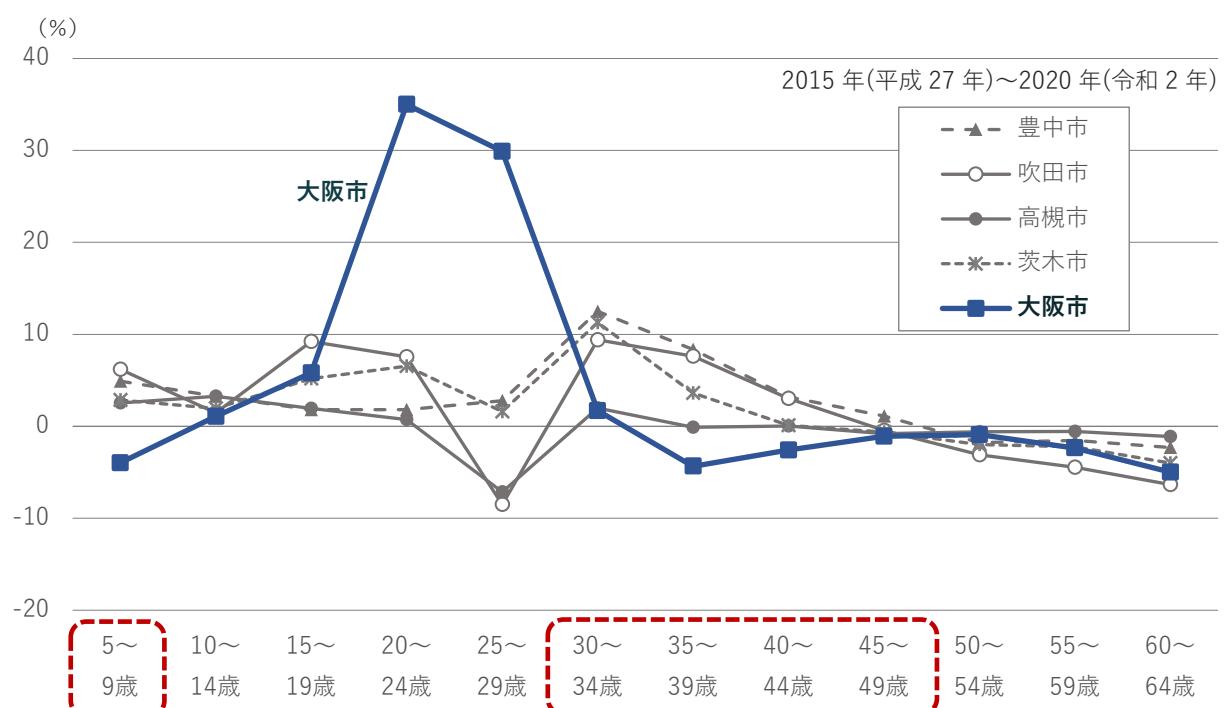
図 1-7 人口ピラミッド (P3)



注：2025年(令和7年)10月1日時点

資料：年齢別推計人口(大阪市)

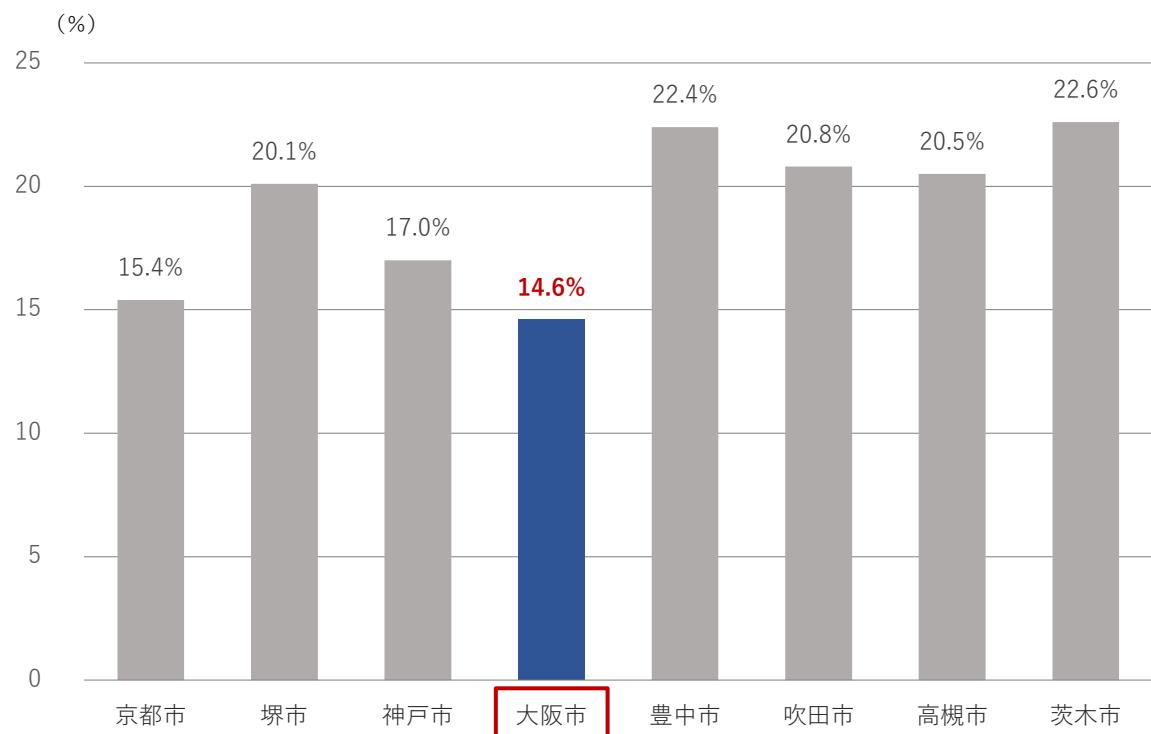
図 1-8 年齢(5歳階級)別人口増減の他都市比較 (P3)



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

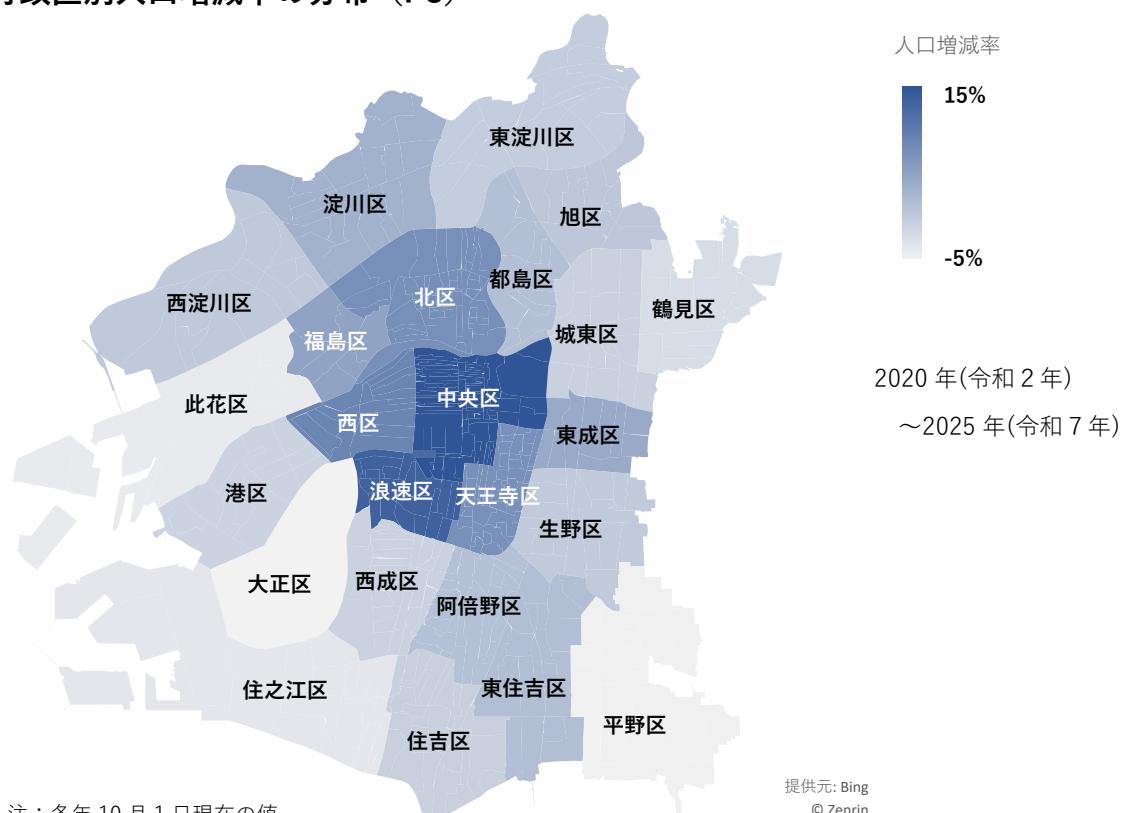
資料：国勢調査(総務省)

図 1-9 子どものいる世帯の一般世帯に占める割合比較 (P3)



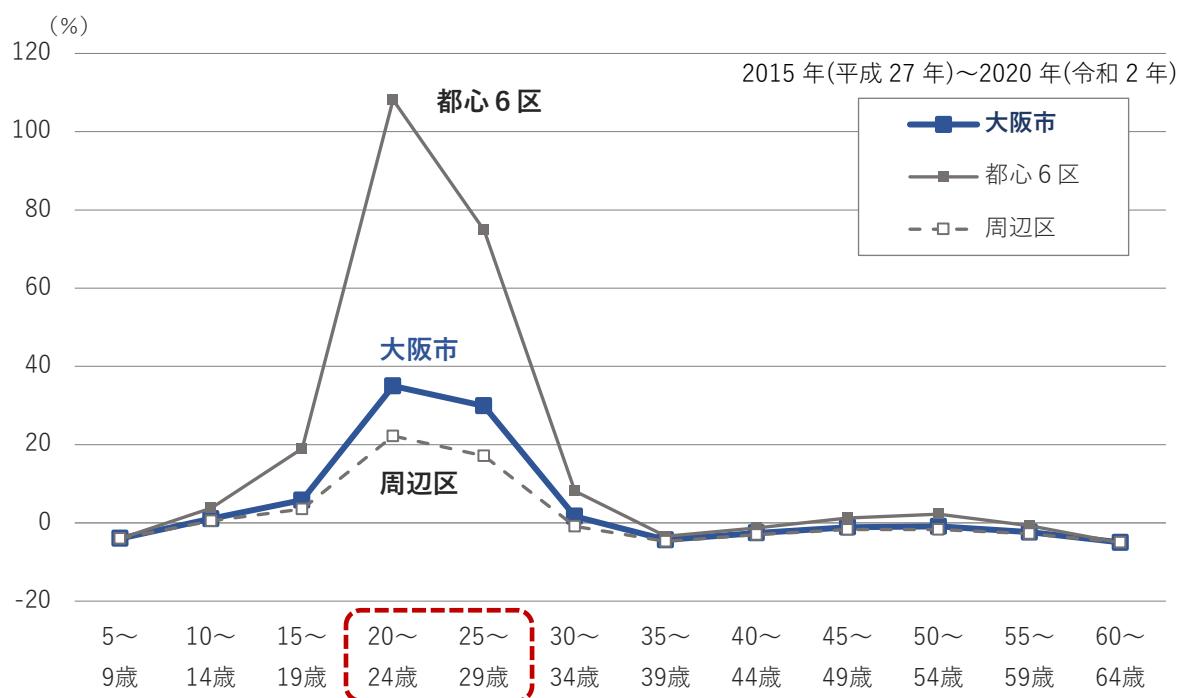
資料：2020 年(令和 2 年)国勢調査(総務省)

図 1-10 行政区別人口増減率の分布 (P3)



資料： 2020 年(令和 2 年)国勢調査(総務省)、推計人口(大阪市)

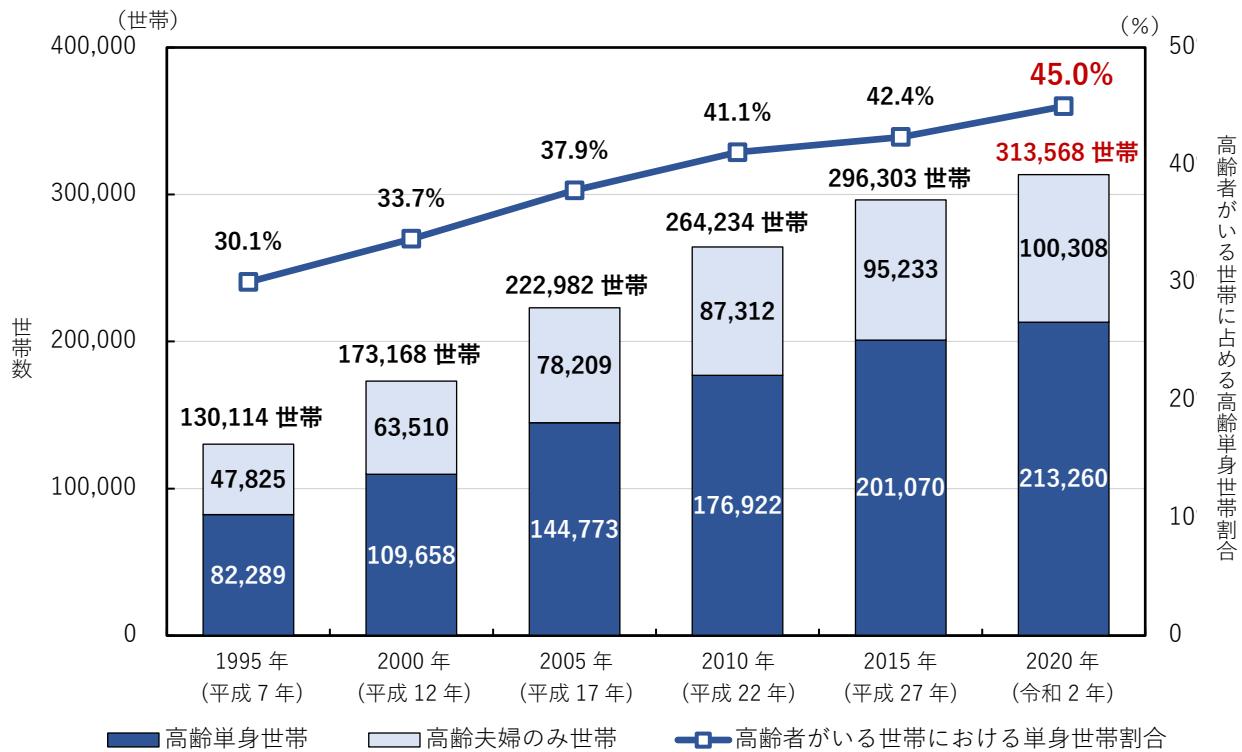
図 1-11 年齢(5歳階級)別人口増減 (P3)



資料：国勢調査(総務省)

2. 住宅セーフティネットの必要性の高まり

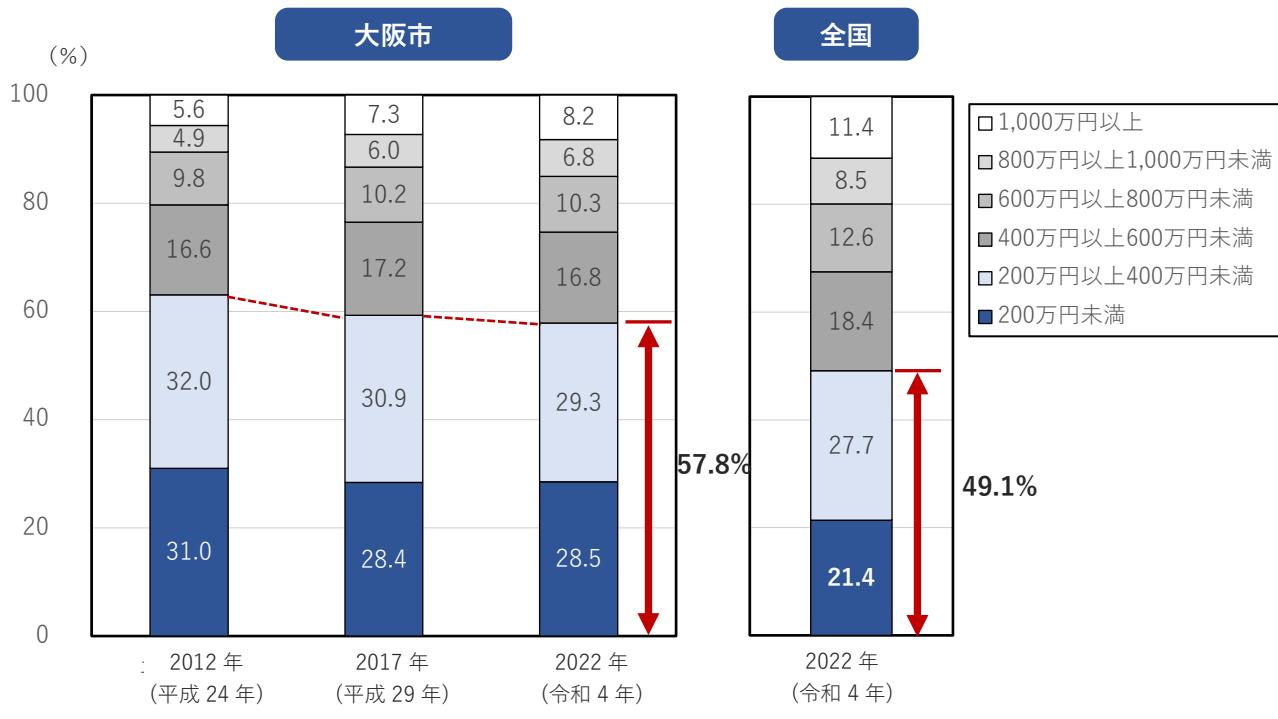
図 2-1 高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移（P4）



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」

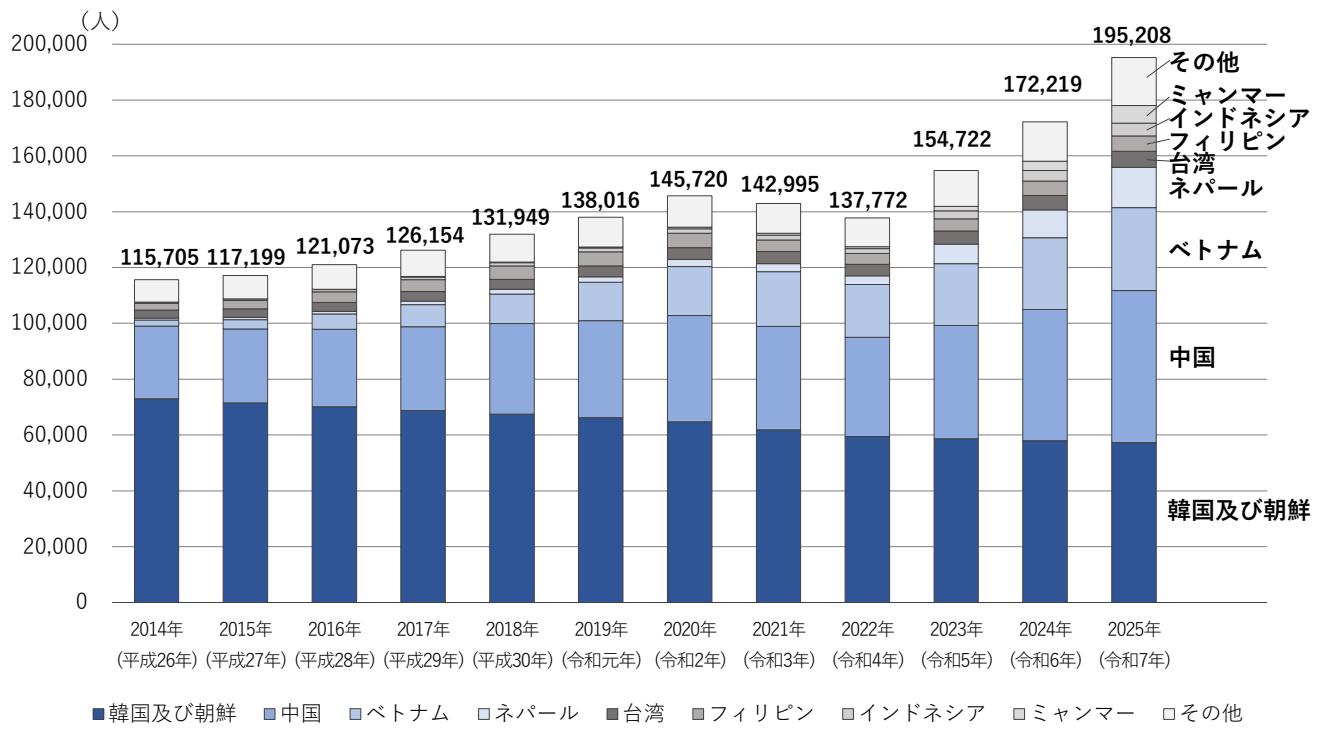
資料：国勢調査(総務省)

図 2-2 所得別世帯割合の推移（P4）



資料：就業構造基本調査(総務省)

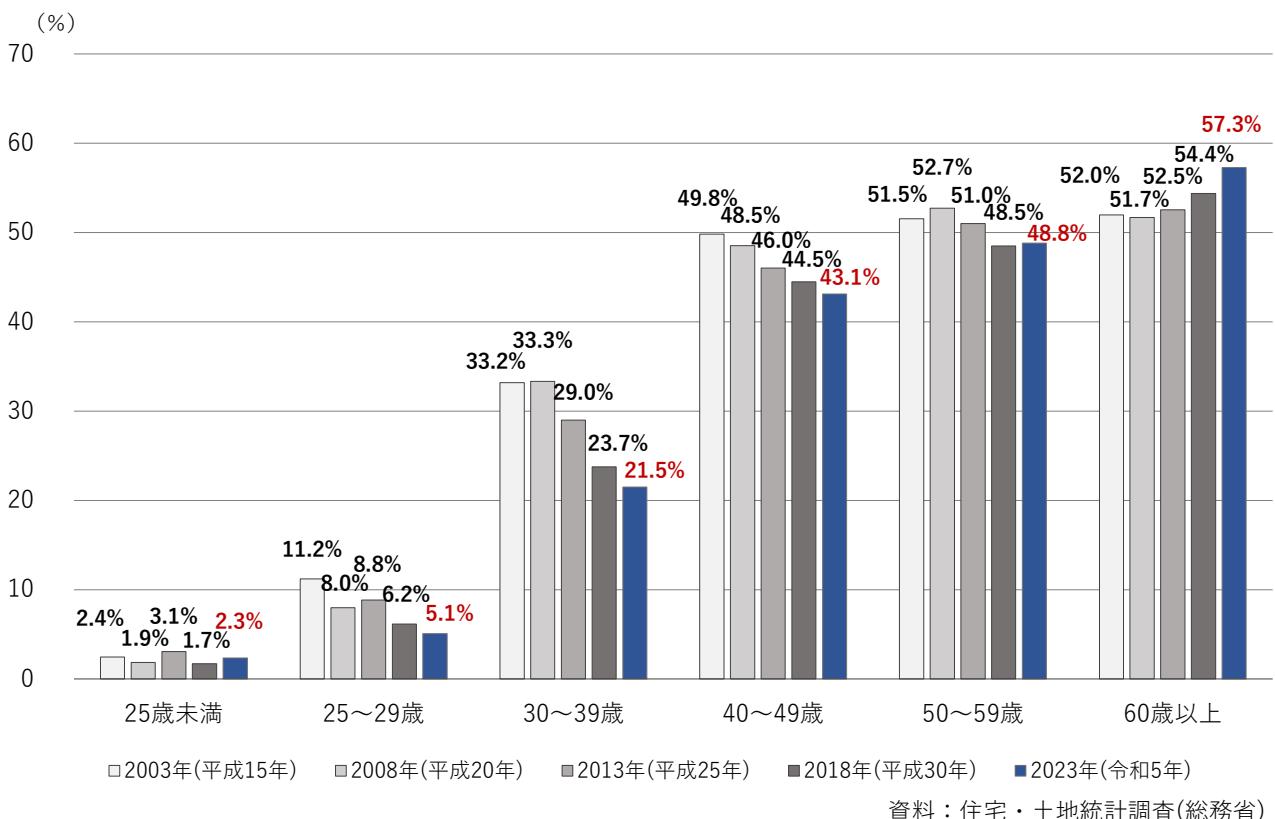
図 2-3 外国人住民の推移 (P4)



注：各年 3月末

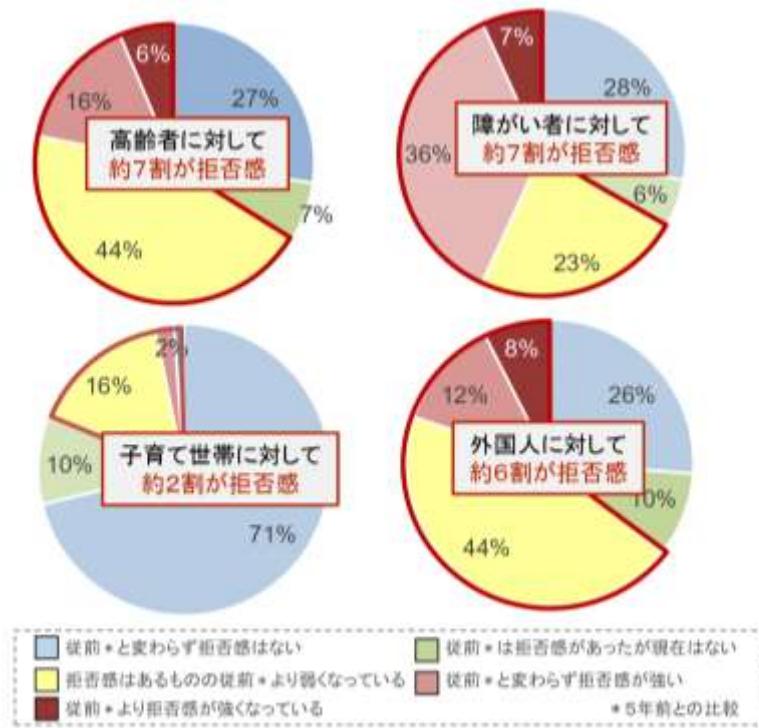
資料：住民基本台帳人口・外国人人口(大阪市)

図 2-4 年齢別持家率の推移 (P4)



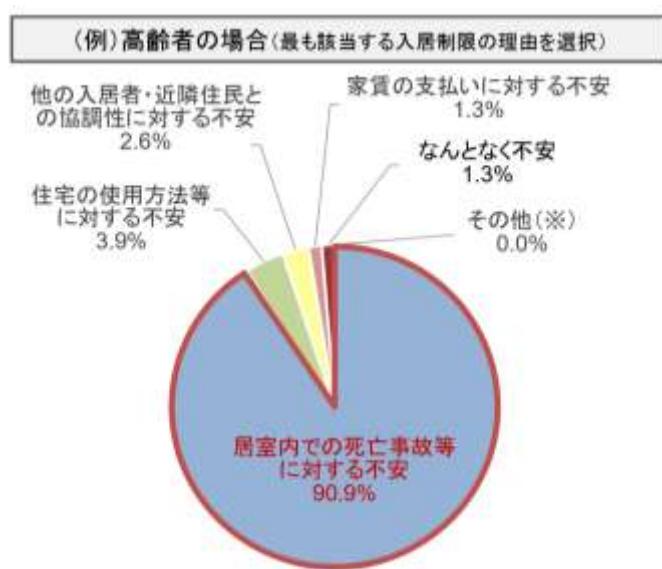
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

図 2-5 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識(全国) (P4)



資料：国土交通省

図 2-6 住宅確保要配慮者の入居制限の理由(全国) (P4)

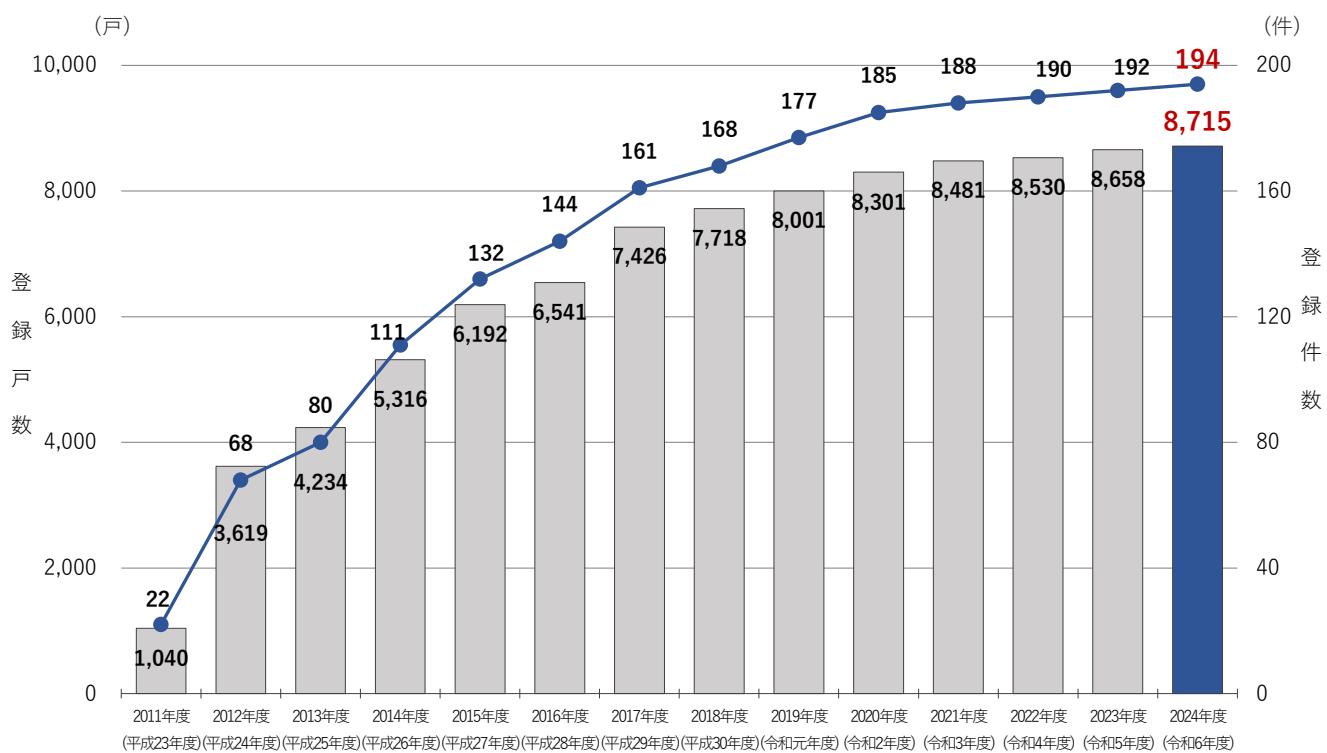


※その他の選択肢としては、以下があった（いずれも選択数0）。
 -主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 -入居者以外の者の出入りへの不安
 -習慣・言葉が異なることへの不安
 -生活サイクルが異なることへの不安
 -その他

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）

資料：国土交通省

図 2-7 サービス付き高齢者向け住宅の登録実績（P4）



資料：大阪市

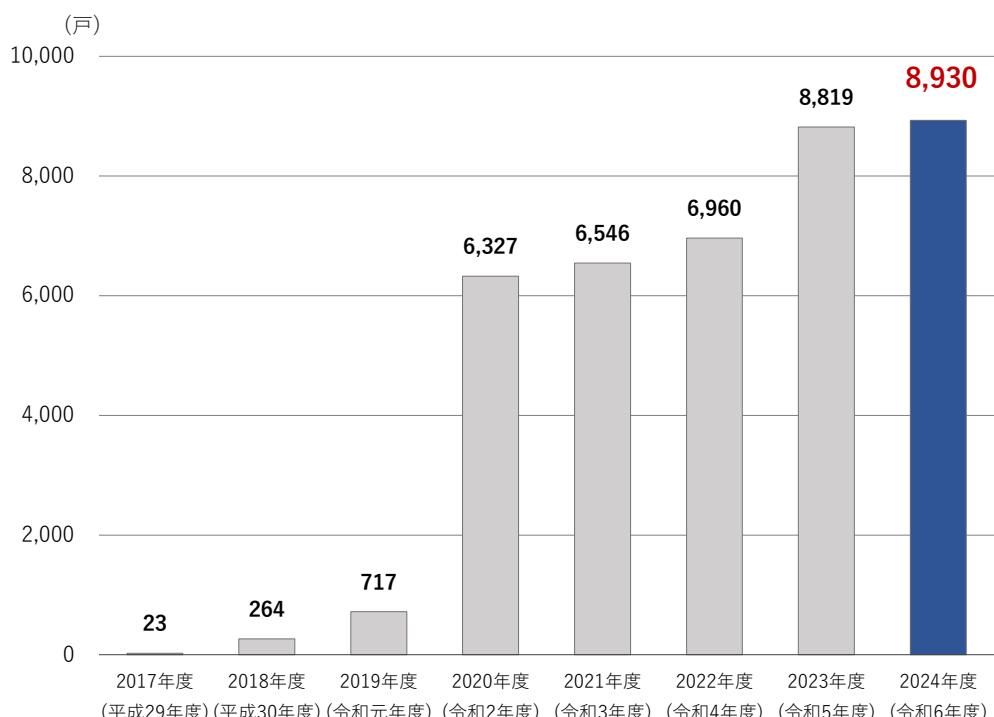
図 2-8 セーフティネット住宅の登録実績(都道府県別) (P5)



注：2024年(令和6年)6月末時点

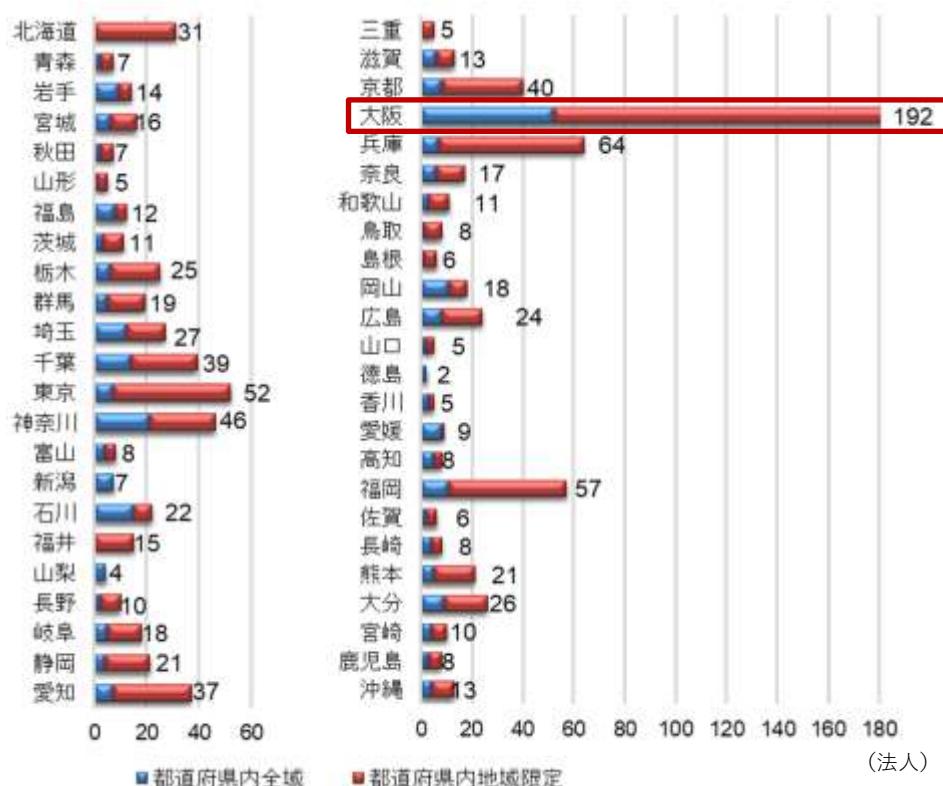
資料：国土交通省

図 2-9 セーフティネット住宅の累計登録実績(大阪市) (P5)



資料：大阪市

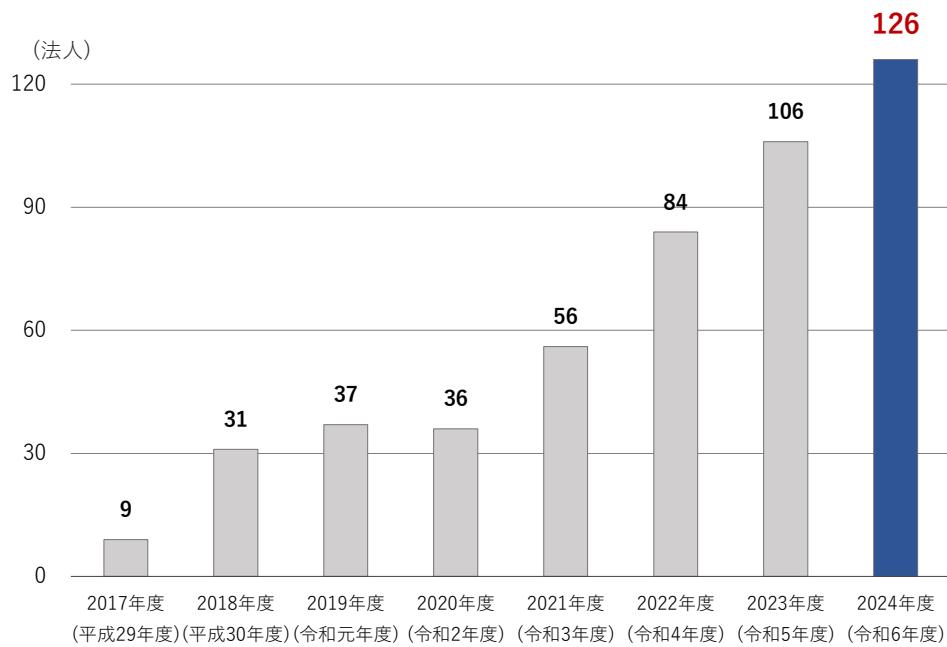
図 2-10 居住支援法人の指定数(都道府県別) (P5)



注：2024 年度(令和 6 年度)末時点

資料：国土交通省

図 2-11 主に大阪市内で活動している居住支援法人の指定数 (P5)



資料：大阪市

表 2-1 公営借家における世帯主の年齢別主世帯数 (P5)

(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	1,520,400 100.0%	609,900 100.0%	819,400 100.0%	93,900 100.0%	33,500 100.0%	40,800 100.0%	617,100 100.0%	34,100 100.0%
29歳以下	168,400 11.1%	6,900 1.1%	161,500 19.7%	1,400 1.5%	700 2.1%	3,700 9.1%	143,100 23.2%	12,600 37.0%
30~39歳	179,100 11.8%	38,500 6.3%	140,600 17.2%	2,400 2.6%	2,300 6.9%	3,500 8.6%	125,400 20.3%	6,900 20.2%
40~49歳	209,000 13.7%	90,100 14.8%	118,700 14.5%	5,600 6.0%	3,600 10.7%	4,200 10.3%	100,500 16.3%	5,000 14.7%
50~59歳	256,000 16.8%	125,000 20.5%	130,800 16.0%	12,400 13.2%	7,500 22.4%	5,600 13.7%	98,900 16.0%	6,400 18.8%
60~69歳	212,600 14.0%	121,000 19.8%	91,500 11.2%	15,800 16.8%	6,800 20.3%	4,700 11.5%	62,400 10.1%	1,700 5.0%
70歳以上	384,500 25.3%	221,000 36.2%	163,200 19.9%	53,600 57.1%	12,100 36.1%	18,000 44.1%	78,000 12.6%	1,400 4.1%
不詳	110,800 7.3%	7,600 1.2%	13,100 1.6%	2,700 2.9%	500 1.5%	1,100 2.7%	8,800 1.4%	100 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 31.9%	278,500 45.7%	205,800 25.1%	61,700 65.7%	15,400 46.0%	20,600 50.5%	106,100 17.2%	1,800 5.3%

資料：2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)

表 2-2 公営借家における高齢者を含む世帯の状況 (P5)

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

資料：2023 年(令和 5 年)住宅・土地統計調査(総務省)

表 2-3 市営住宅の応募状況 (P5)

	募集戸数	応募件数	倍率
2015 年度 (平成 27 年度)	2,878 戸	16,824 件	5.8 倍
2016 年度 (平成 28 年度)	2,670 戸	16,090 件	6.0 倍
2017 年度 (平成 29 年度)	2,443 戸	14,821 件	6.1 倍
2018 年度 (平成 30 年度)	2,646 戸	14,605 件	5.5 倍
2019 年度 (令和元年度)	2,645 戸	13,644 件	5.2 倍
2020 年度 (令和 2 年度)	2,990 戸	13,569 件	4.5 倍
2021 年度 (令和 3 年度)	3,036 戸	12,412 件	4.1 倍
2022 年度 (令和 4 年度)	2,880 戸	12,014 件	4.2 倍
2023 年度 (令和 5 年度)	2,762 戸	12,738 件	4.6 倍
2024 年度 (令和 6 年度)	3,458 戸	14,472 件	4.2 倍

注：定期募集(公営・改良)

資料：大阪市

表 2-4 市営住宅の応募倍率別申込数 (P5)

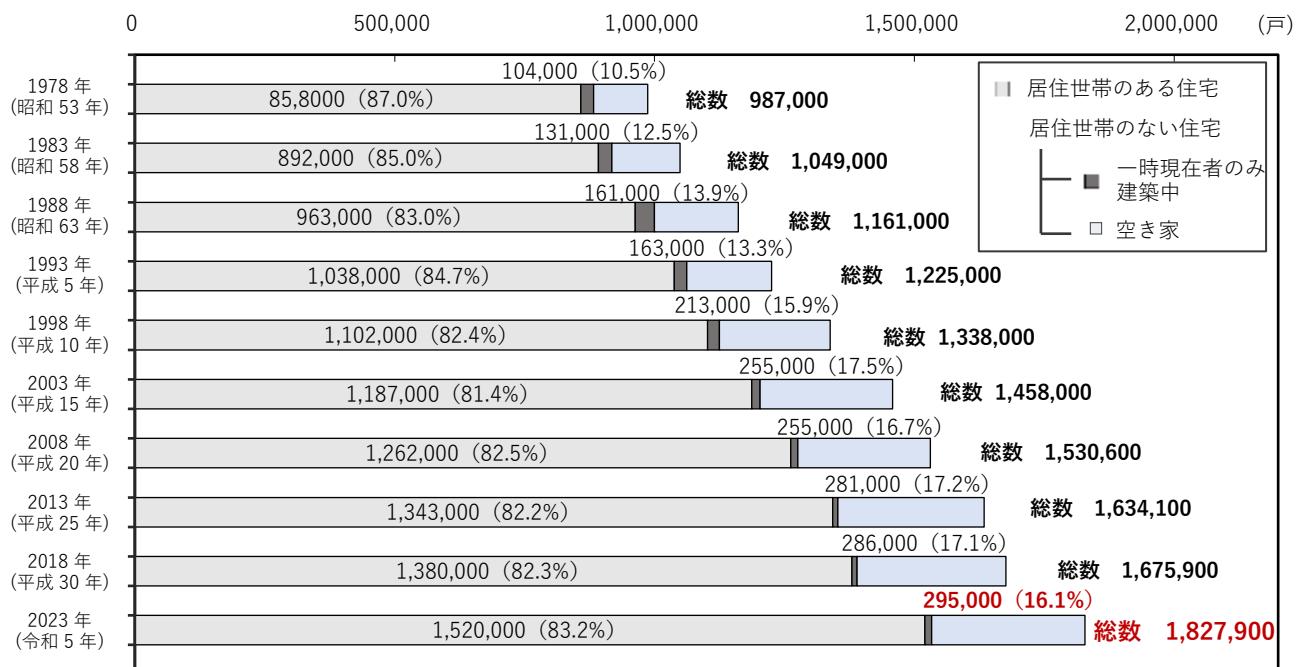
	募集戸数	割合	応募件数	割合
100 倍以上	3 戸	1.9%	410 件	32.4%
40~100 倍未満	5 戸		299 件	
20~40 倍未満	23 戸		627 件	
5~20 倍未満	194 戸	42.7%	1,670 件	67.6%
1~5 倍未満	506 戸		974 件	
1 倍未満(0 を含まない)	389 戸	55.4%	142 件	
応募なし	519 戸		0 件	
合計	1,639 戸	100.0%	4,122 件	100.0%

注：2024 年度(令和 6 年度)定期募集(公営[一般世帯向け])

資料：大阪市

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

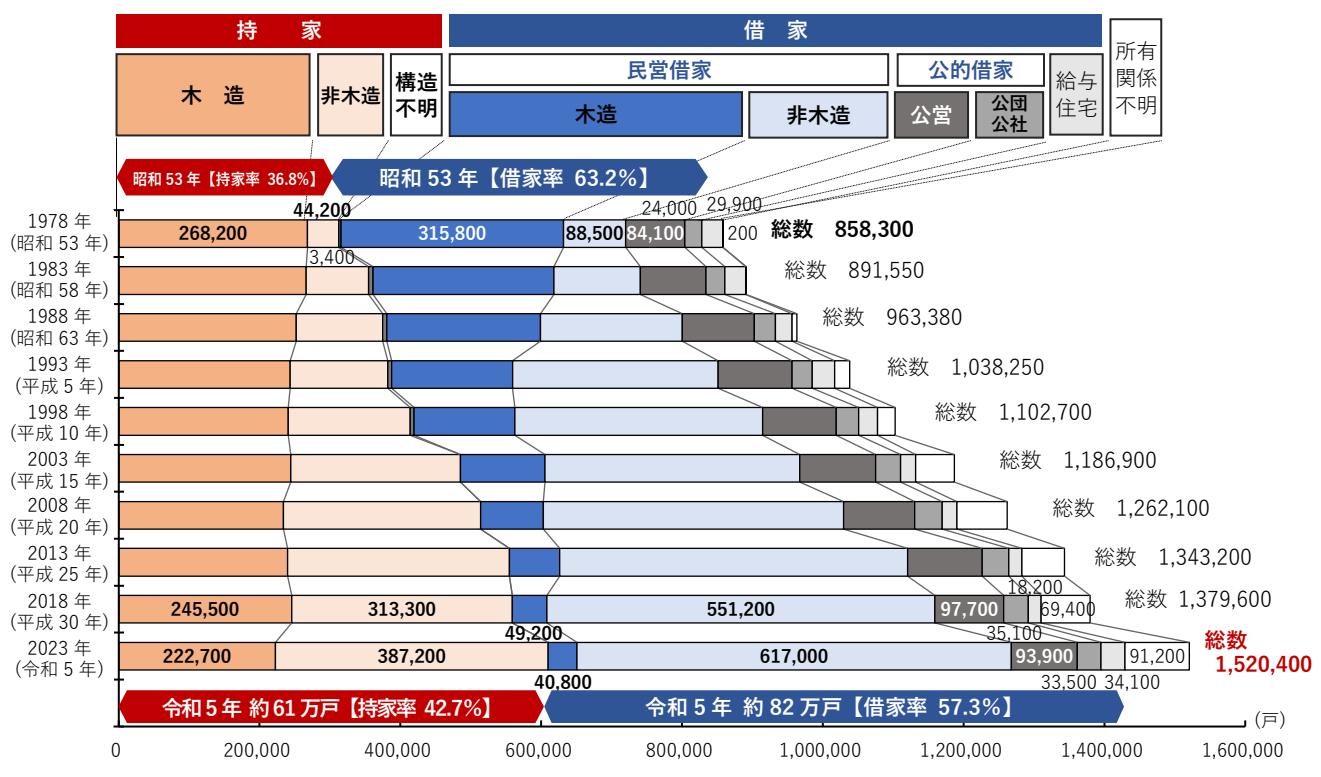
図 3-1 総住宅数の推移 (P6)



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 (P6)



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 (P6)

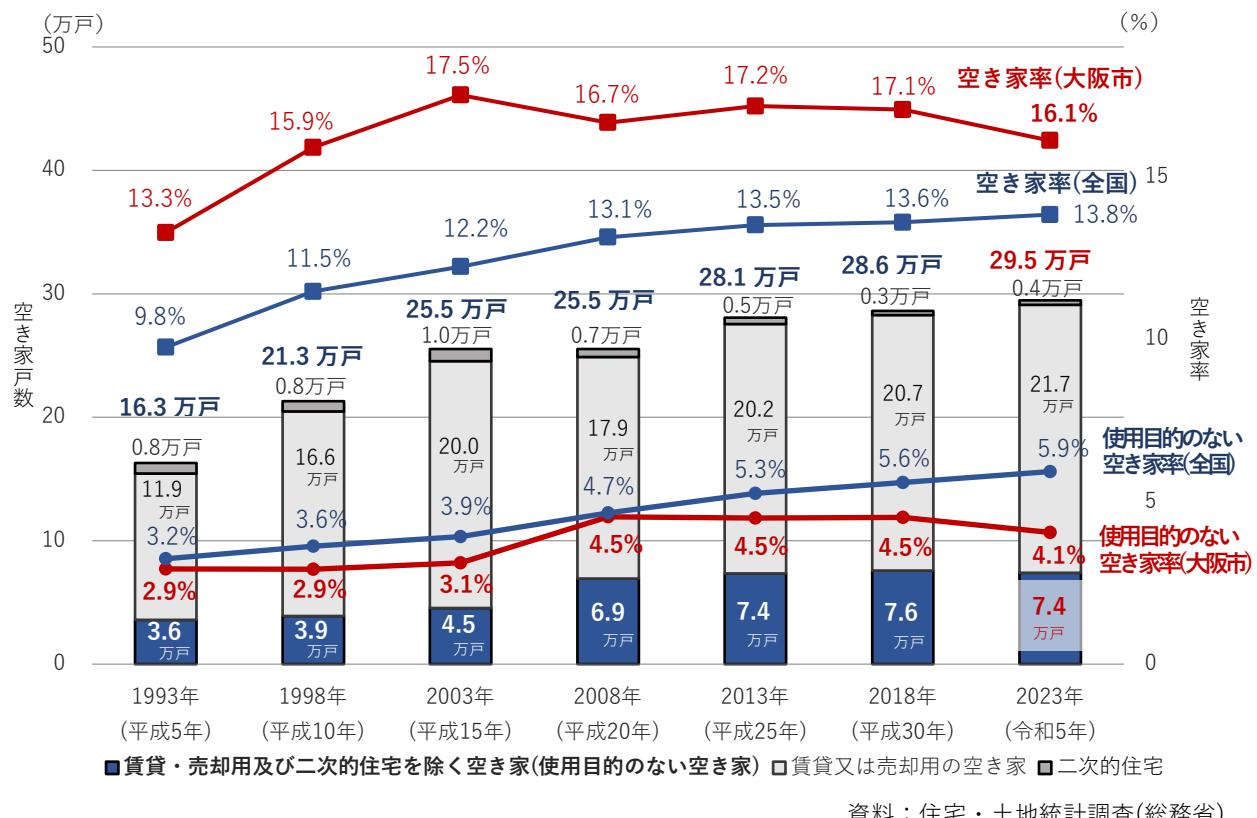


図 3-4 建て方別空き家種別の状況 (P6)

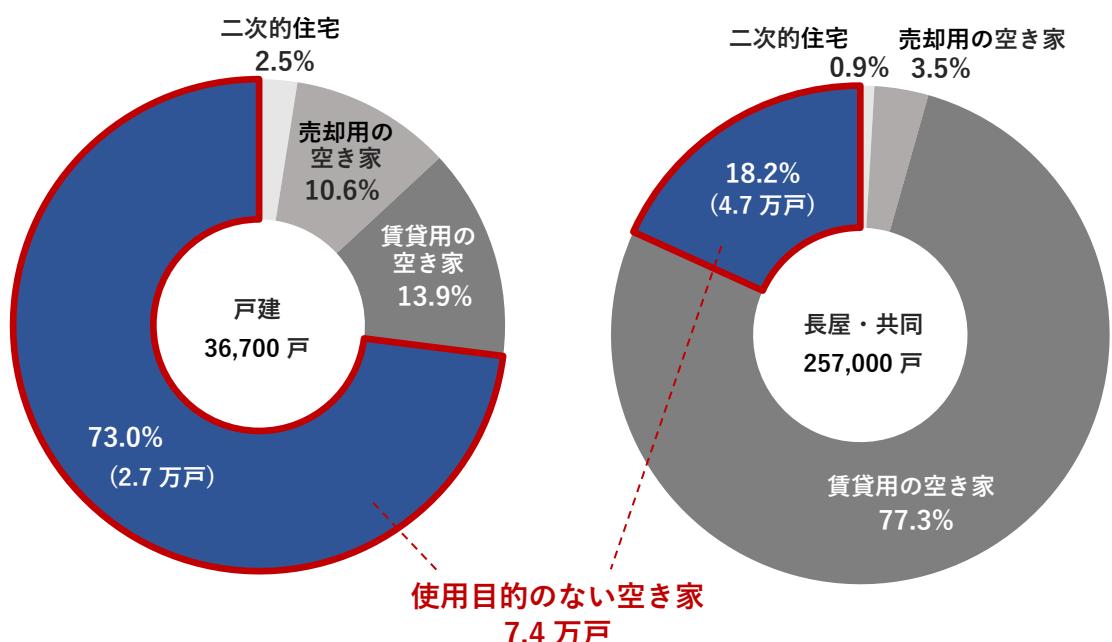


図 3-5 着工新設住宅戸数の推移 (P6)

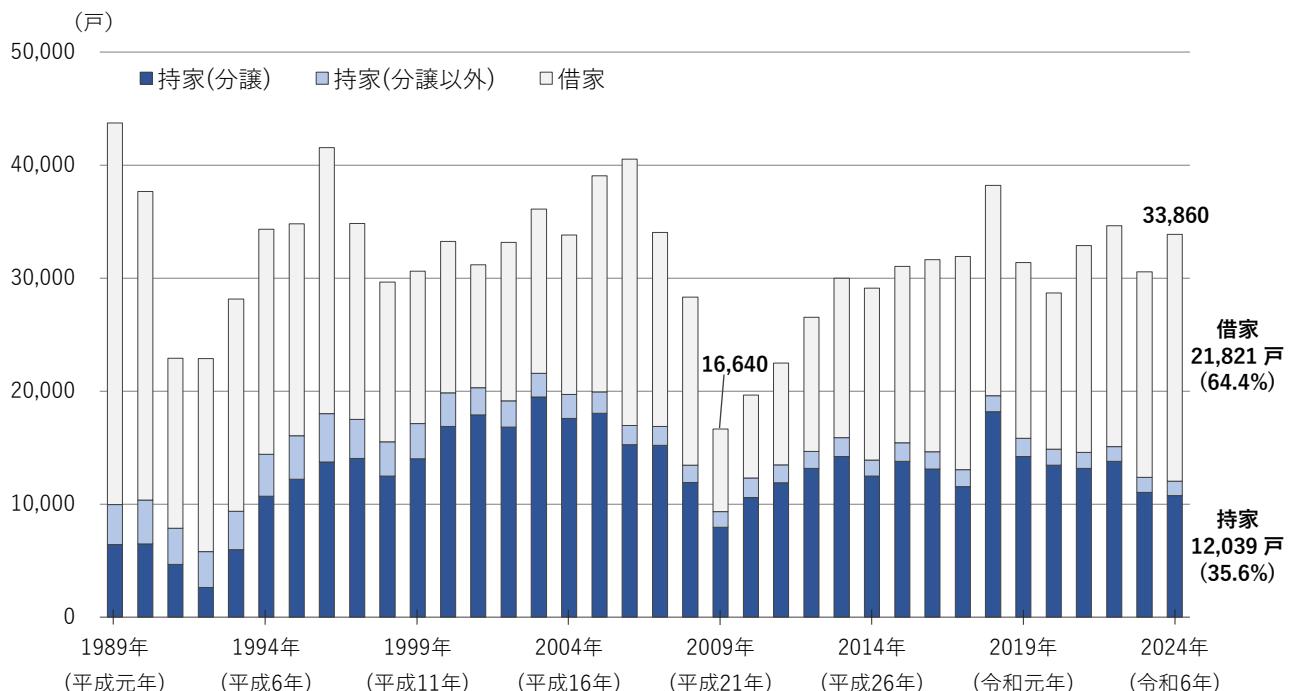


図 3-6 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移 (P6)

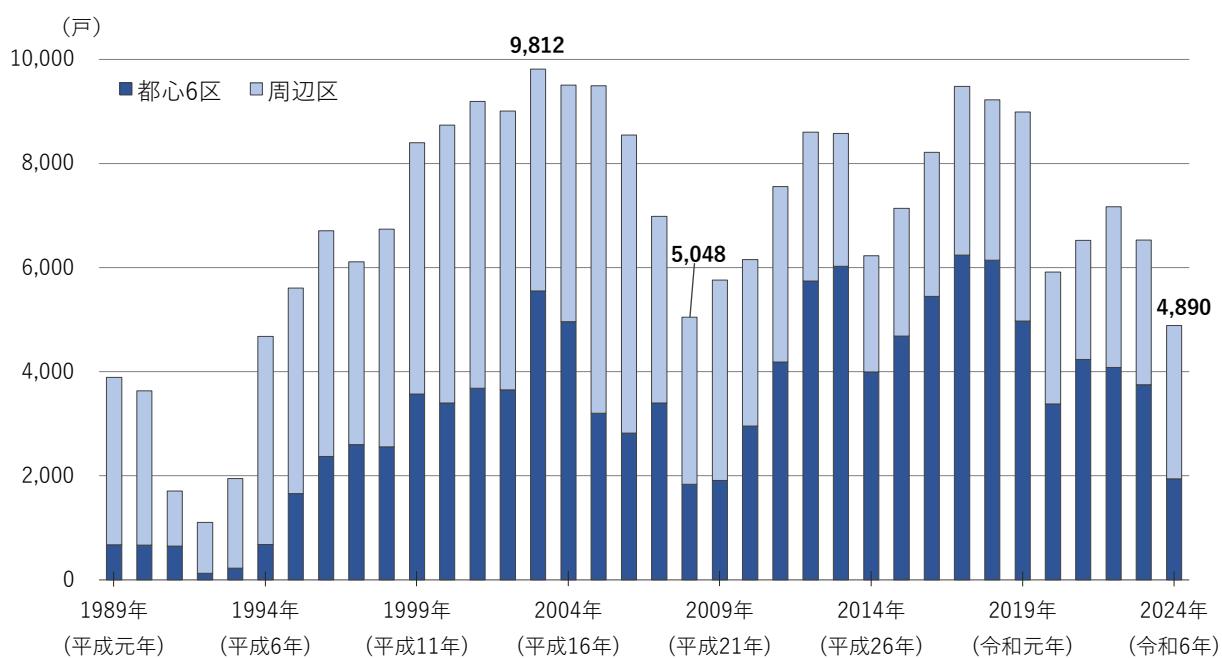
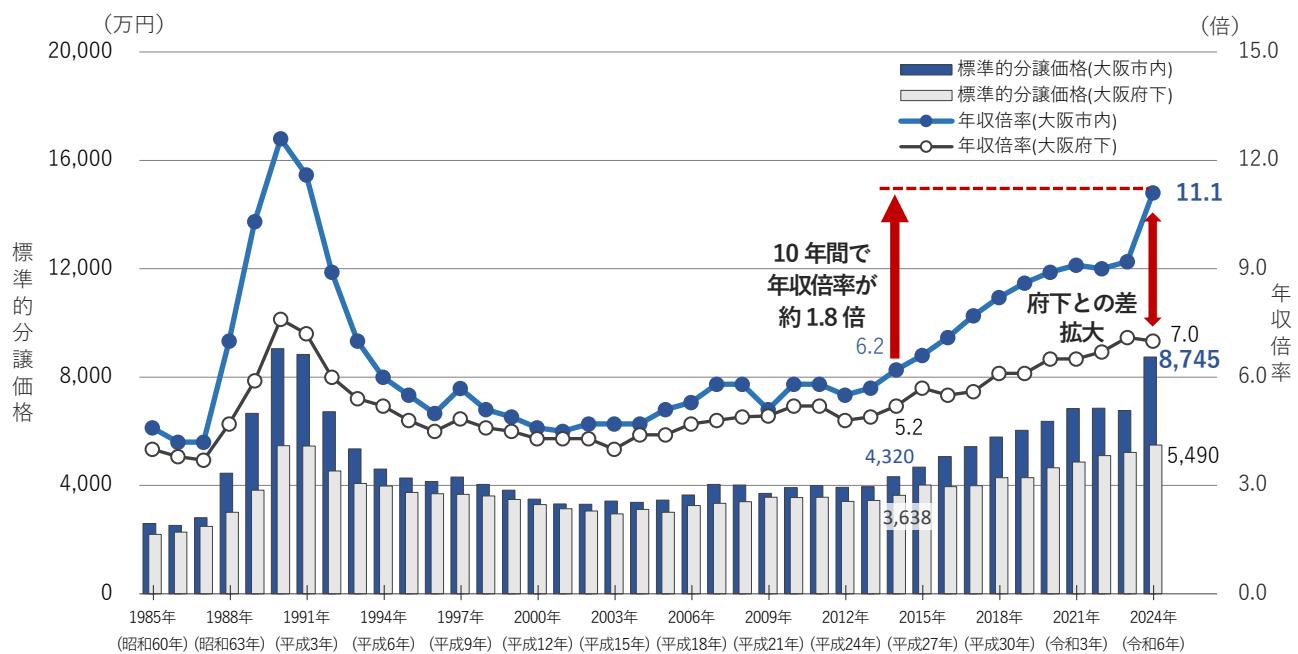


図 3-7 年収倍率と民間分譲マンション価格の推移 (P7)



注 1：標準的分譲価格は住戸専用面積を 75 m²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

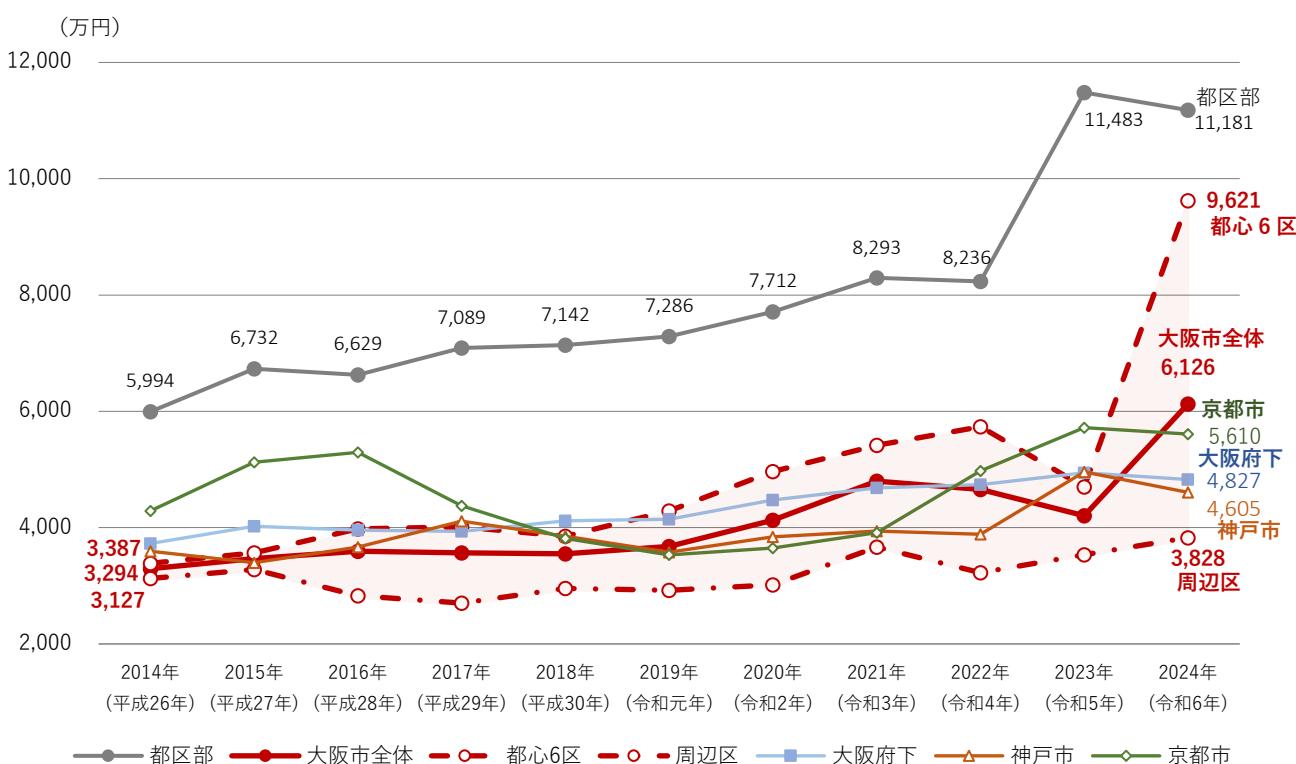
注 4：大阪府下については、大阪市を除く

資料：分譲価格…C R I (長谷工総合研究所)

平均年収～2000 年(平成 12 年)…貯蓄動向調査(総務省)

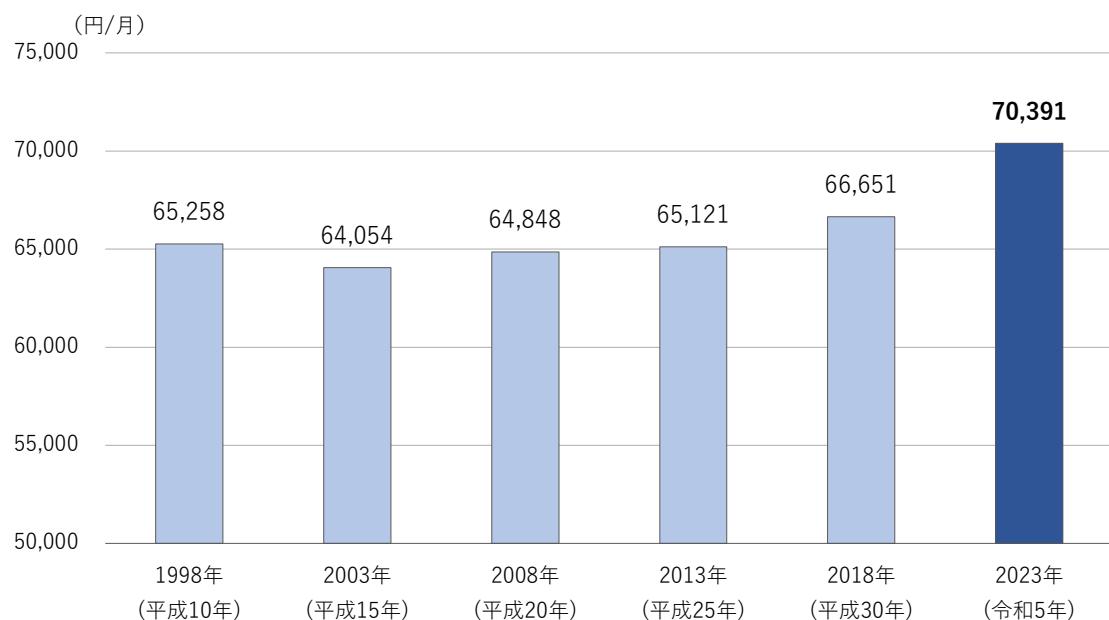
2001 年(平成 13 年)～…家計調査(総務省)

図 3-8 民間分譲マンションの平均価格の他都市比較 (P7)



資料：不動産経済研究所

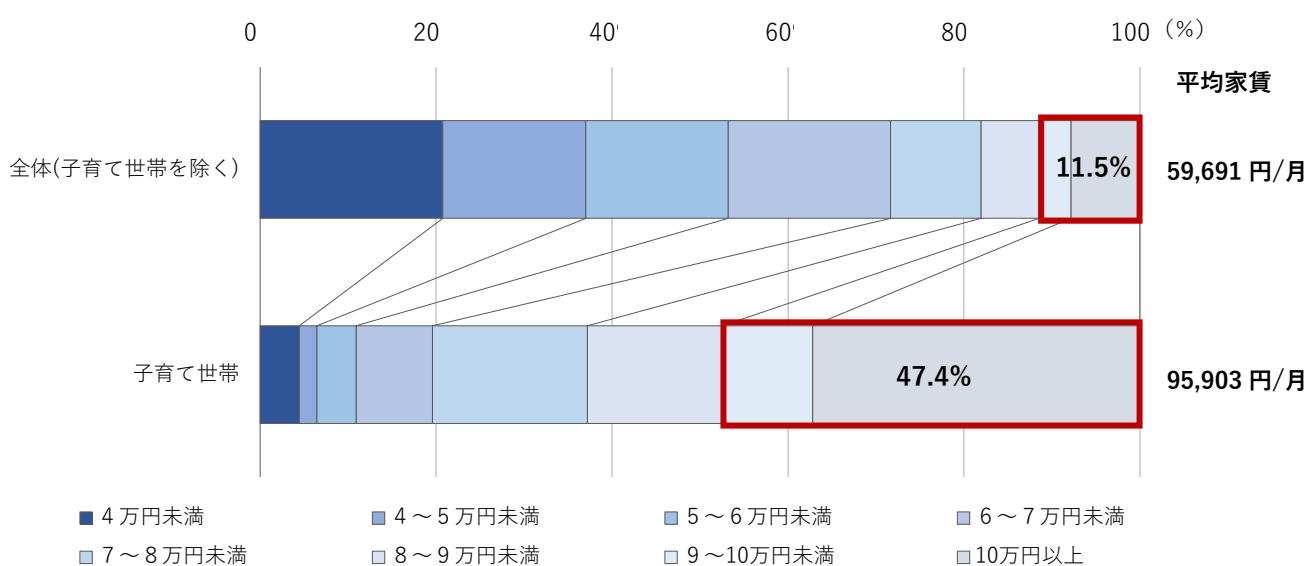
図 3-9 民営借家の 1 か月当たり平均家賃の推移 (P7)



注：共益費・管理費含む

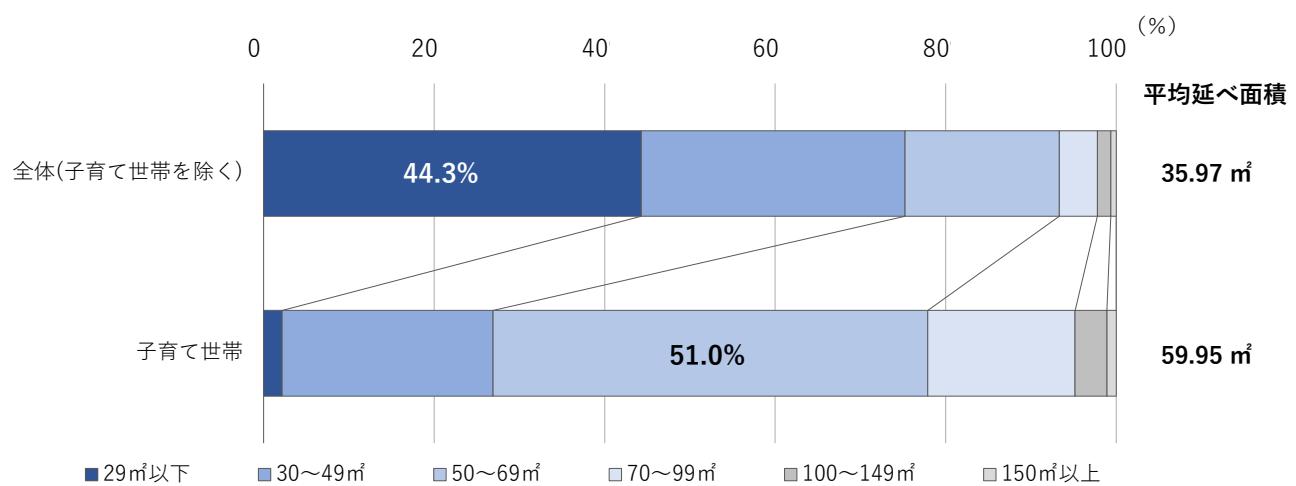
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

図 3-10 世帯の型別借家の 1 か月当たり家賃別世帯数割合及び平均家賃 (P7)



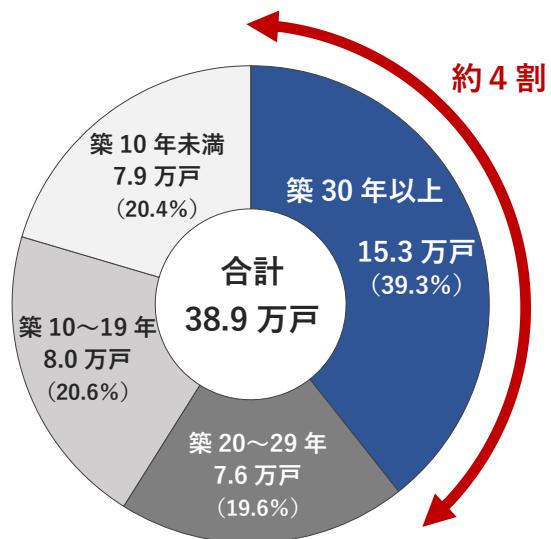
資料：2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)

図 3-11 世帯の型別借家の延べ面積別世帯数割合及び平均延べ面積（P7）



資料：2023 年(令和 5 年)住宅・土地統計調査(総務省)

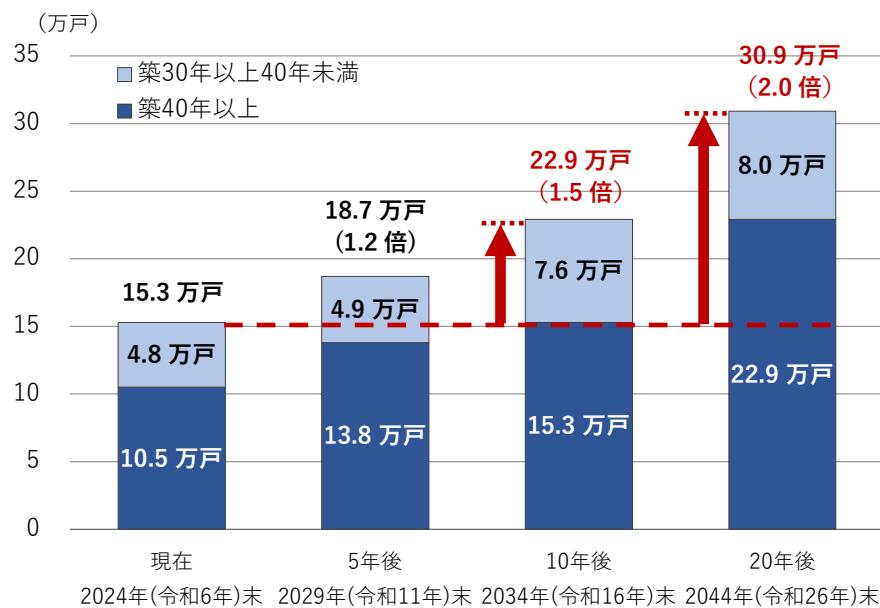
図 3-12 分譲マンションの竣工時期別戸数（P7）



注：2024 年(令和 6 年)末時点

資料：民間調査会社データ等

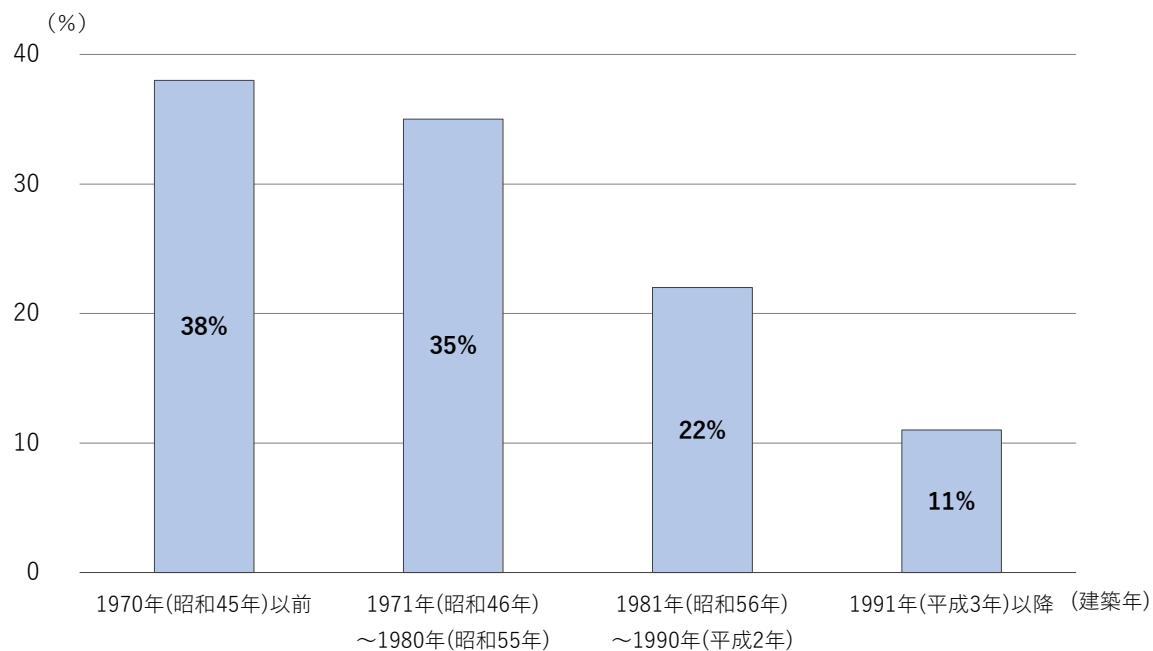
図 3-13 築 30 年以上のマンションの将来推計 (P7)



注：2024 年(令和 6 年)末時点

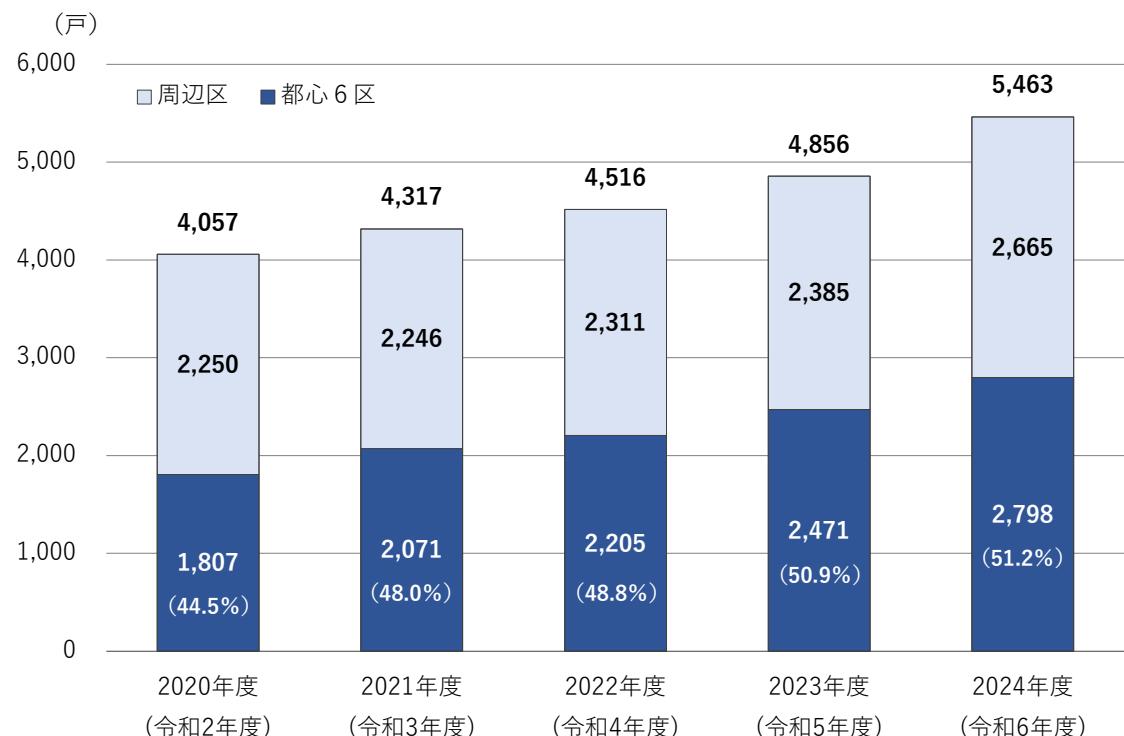
資料：民間調査会社データ等

図 3-14 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 (P8)



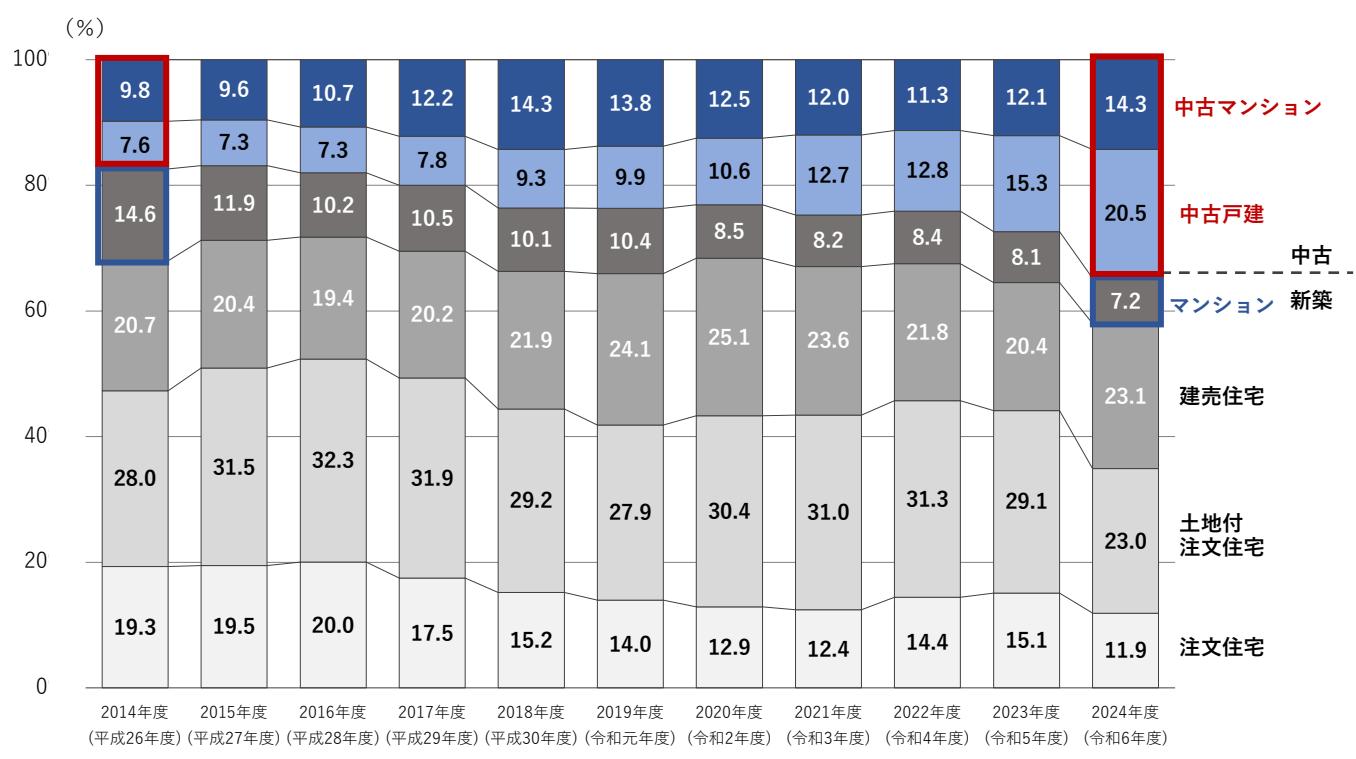
資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査(大阪府独自集計)

図 3-15 中古分譲マンションの売買に係る成約戸数の推移 (P8)



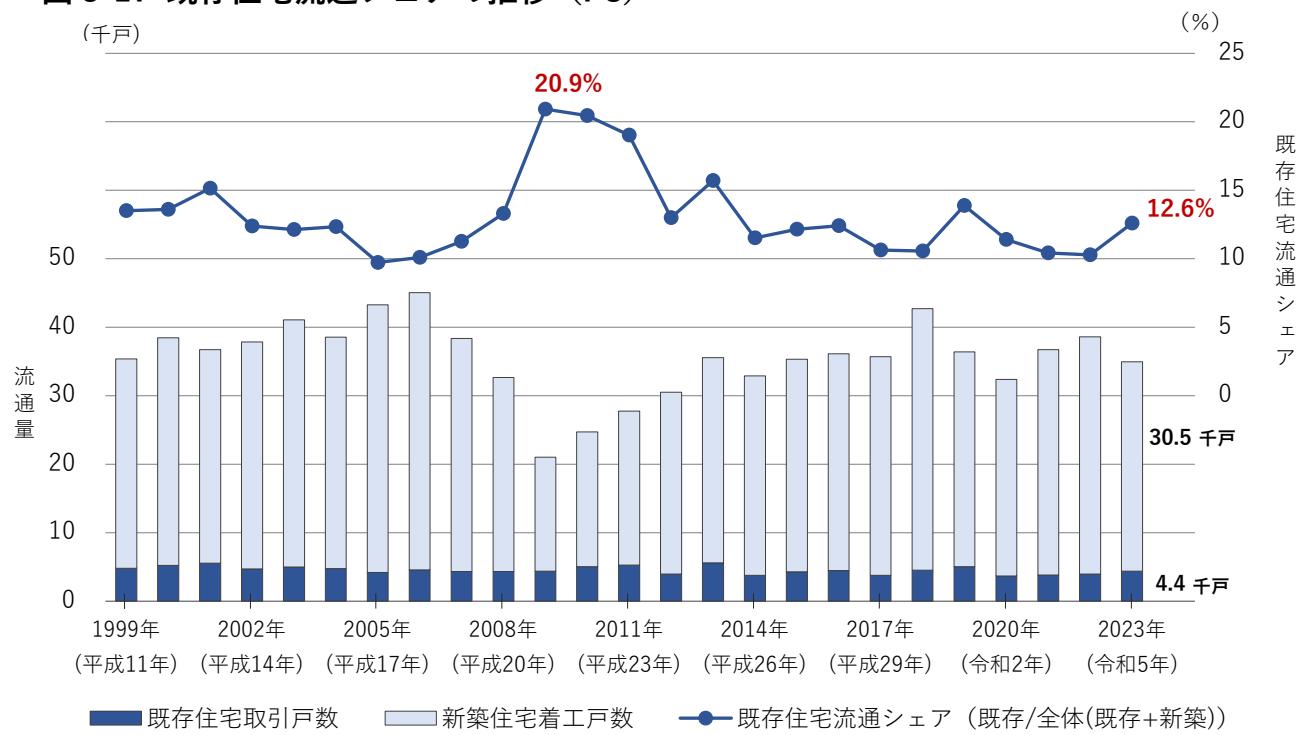
資料：近畿レインズ

図 3-16 融資区分別(建て方別)利用割合の推移(全国) (P8)



資料：2024 年度(令和 6 年度)フラット 35 利用者調査(住宅金融支援機構)

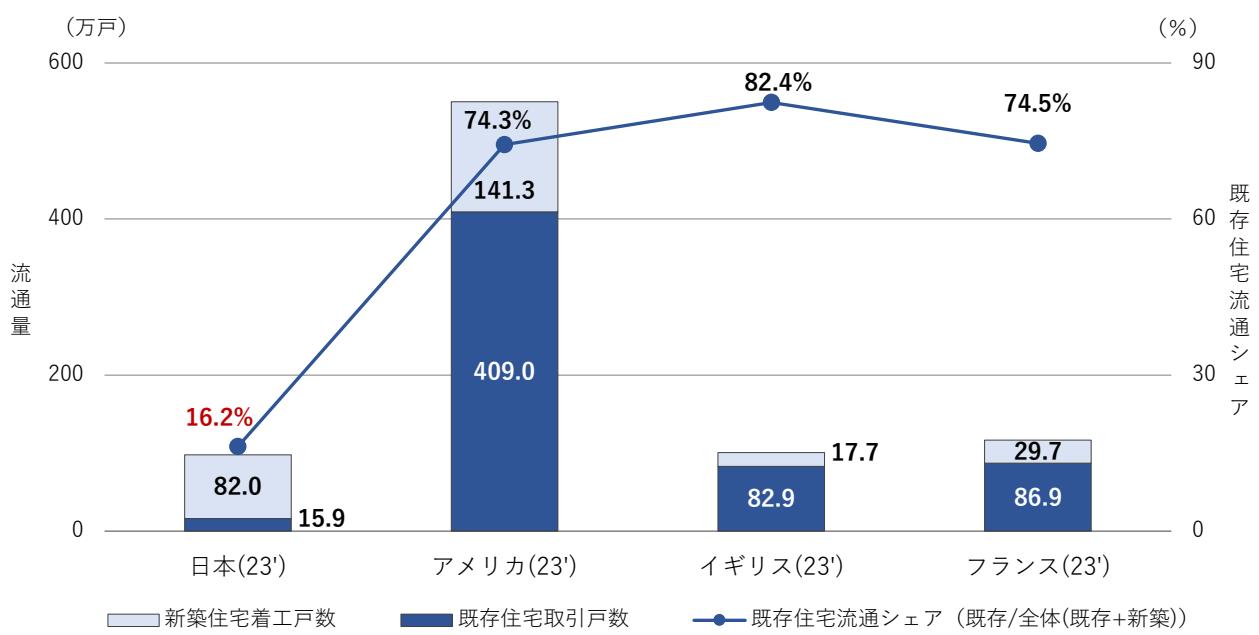
図 3-17 既存住宅流通シェアの推移 (P8)



注：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

資料：住宅着工統計（国土交通省）、住宅・土地統計調査（総務省）の調査票情報を基に大阪市にて独自集計

図 3-18 既存住宅流通シェアの国際比較 (P8)



注：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

資料：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

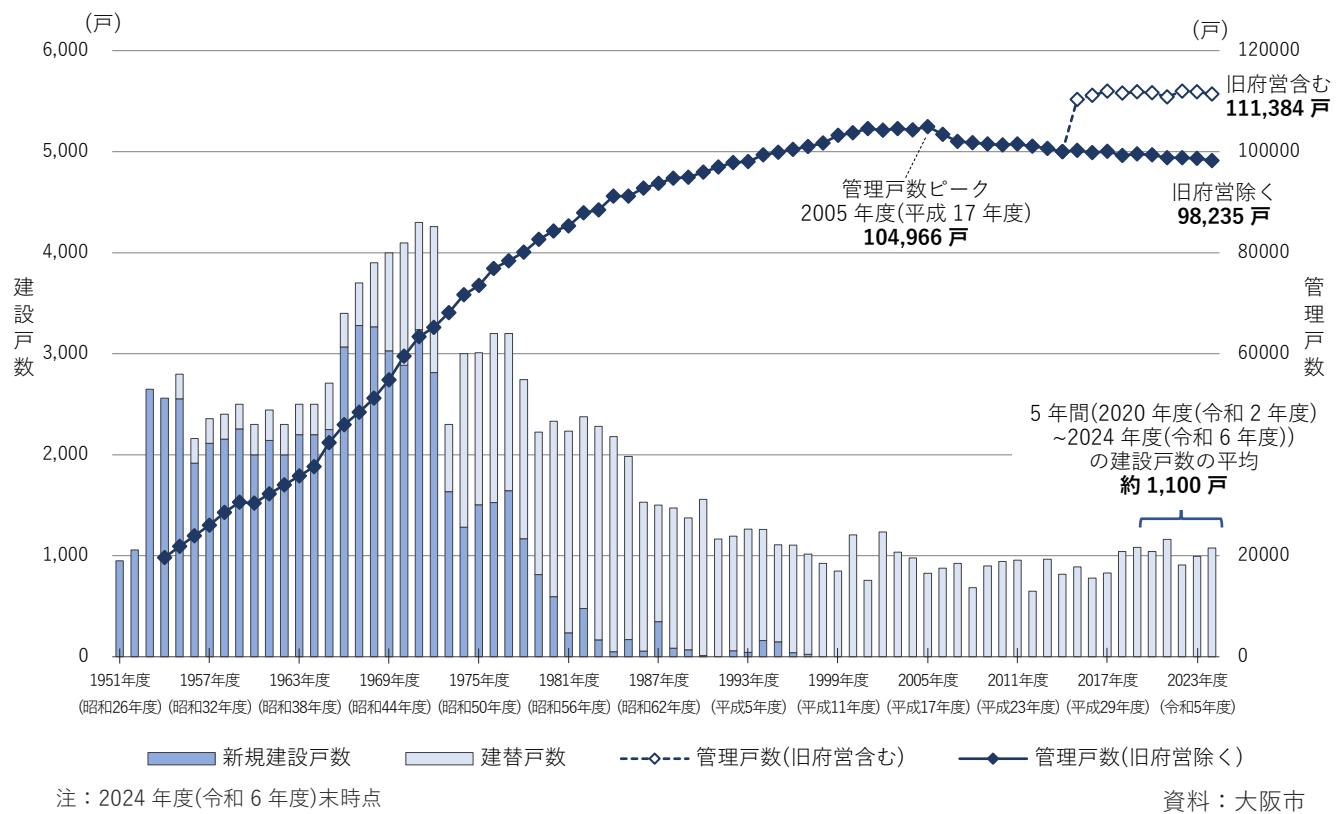
Monthly property transactions completed in the UK with value of £40,000 or above | GOV.UK

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

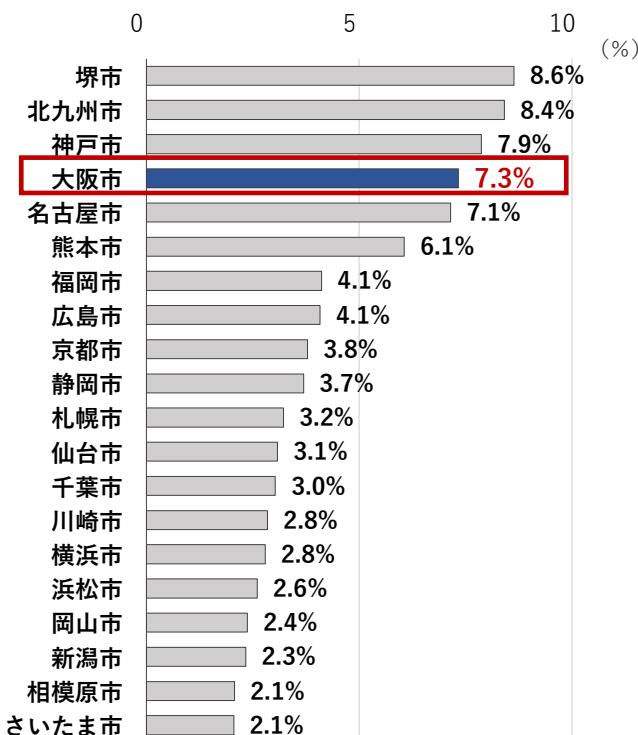
図 3-19 市営住宅の建設戸数と管理戸数の推移 (P8)



注：2024 年度(令和 6 年度)末時点

資料：大阪市

図 3-20 市営住宅ストックの状況(政令市比較) (P8)

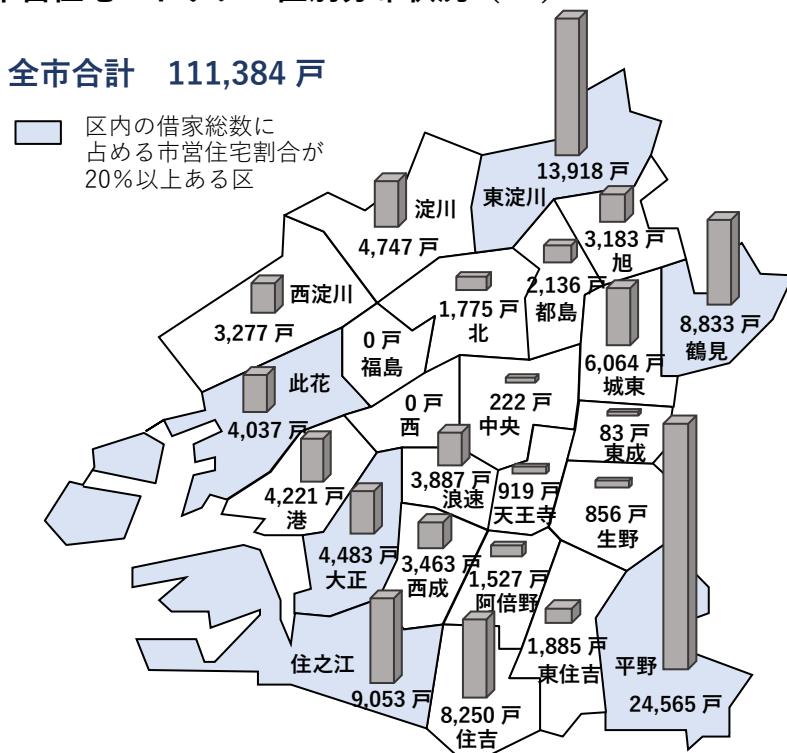


注 1 : 2024 年度(令和 6 年度)末時点

注 2 : 住宅総数に占める市営、道府県営住宅の割合

資料：2023 年(令和 5 年)住宅・土地統計調査(総務省)、大阪市

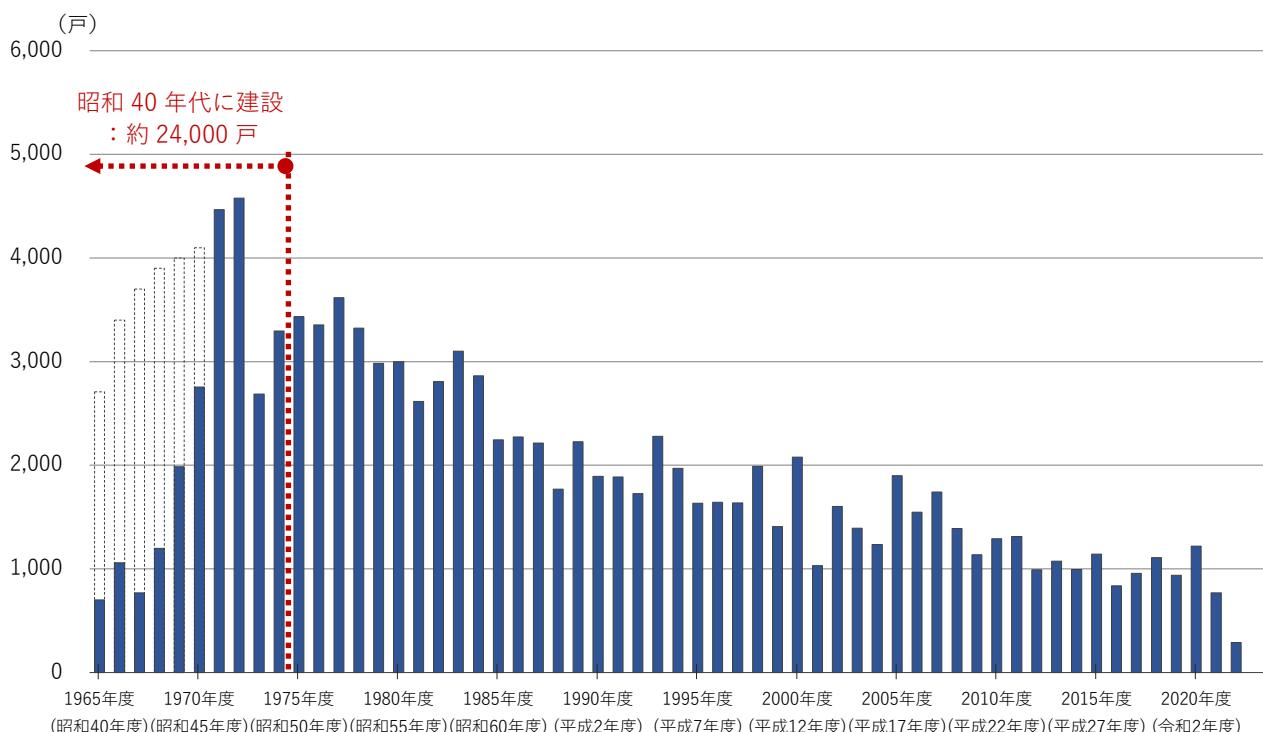
図 3-21 市営住宅ストックの区別分布状況 (P8)



注：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)、大阪市

図 3-22 市営住宅の建設年代別管理戸数 (P8)



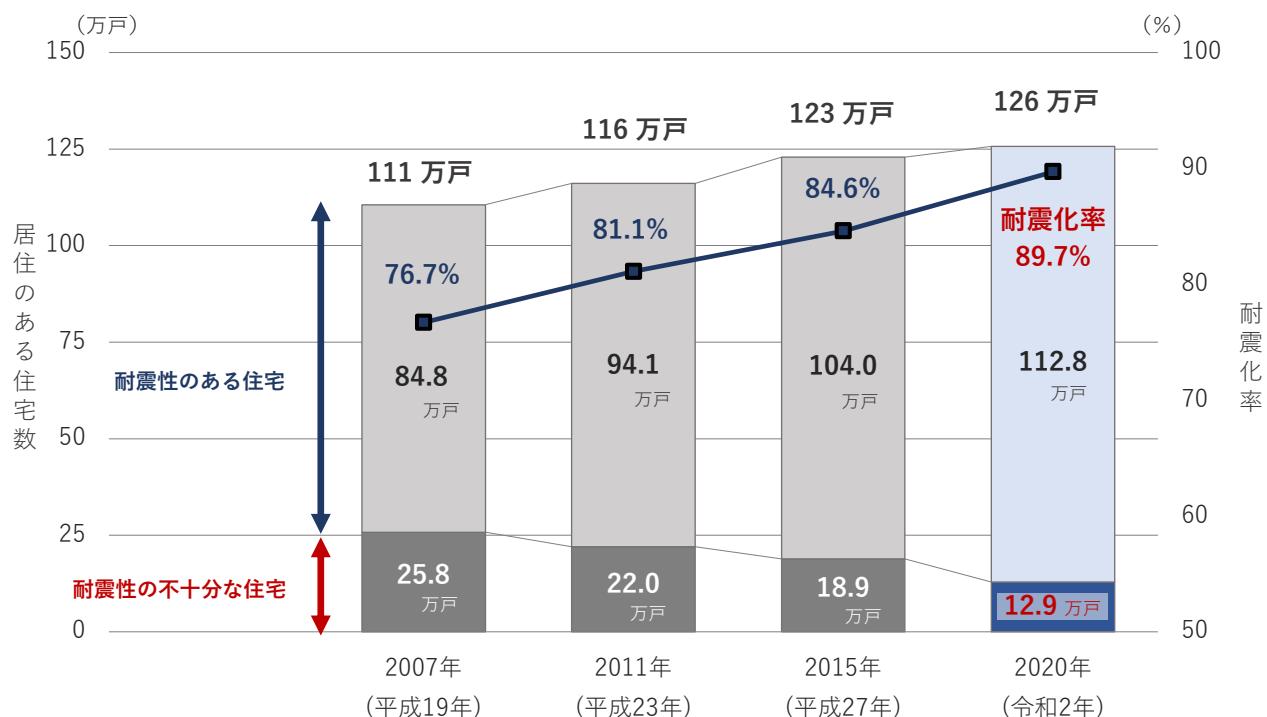
注 1：2024 年度(令和 6 年度)末時点

注 2：旧府営住宅を含む

資料：大阪市

4. 求められる住まいとまちの安全確保

図 4-1 民間住宅の耐震化率の推移 (P9)



資料：住宅・土地統計調査(総務省)を基に大阪市にて推計

表 4-1 民間住宅の耐震化の状況 (P9)

(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 (1981年(昭和56年)以前)	耐震性を満たす住宅		2020年(令和2年) 耐震化率
				C	D	
A	B	C	D	E=C-D	F=B+D	G=F/A
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 76.0%
共同住宅等	996,200	821,300	174,900	108,200	66,700	929,500 93.3%

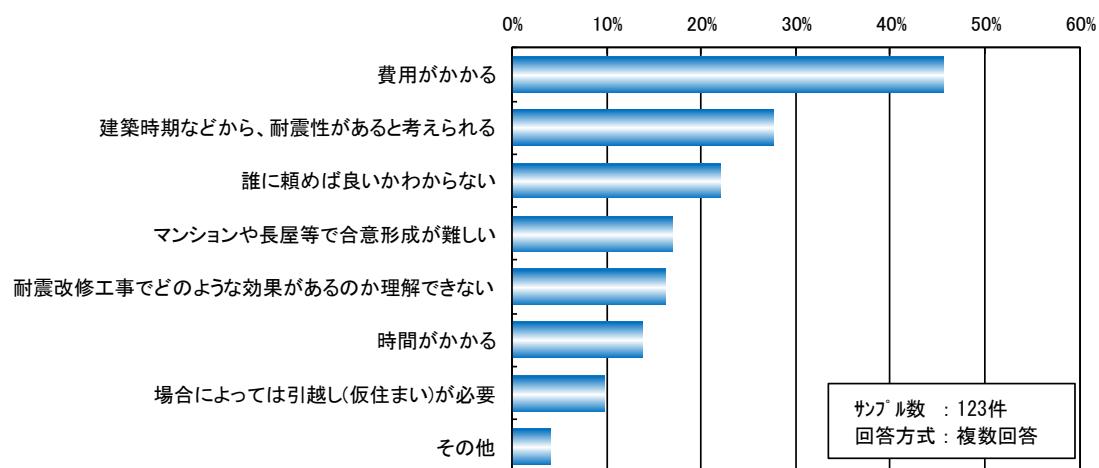
注1： 2020年(令和2年)推計

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

資料：住宅・土地統計調査(総務省)を基に大阪市にて推計

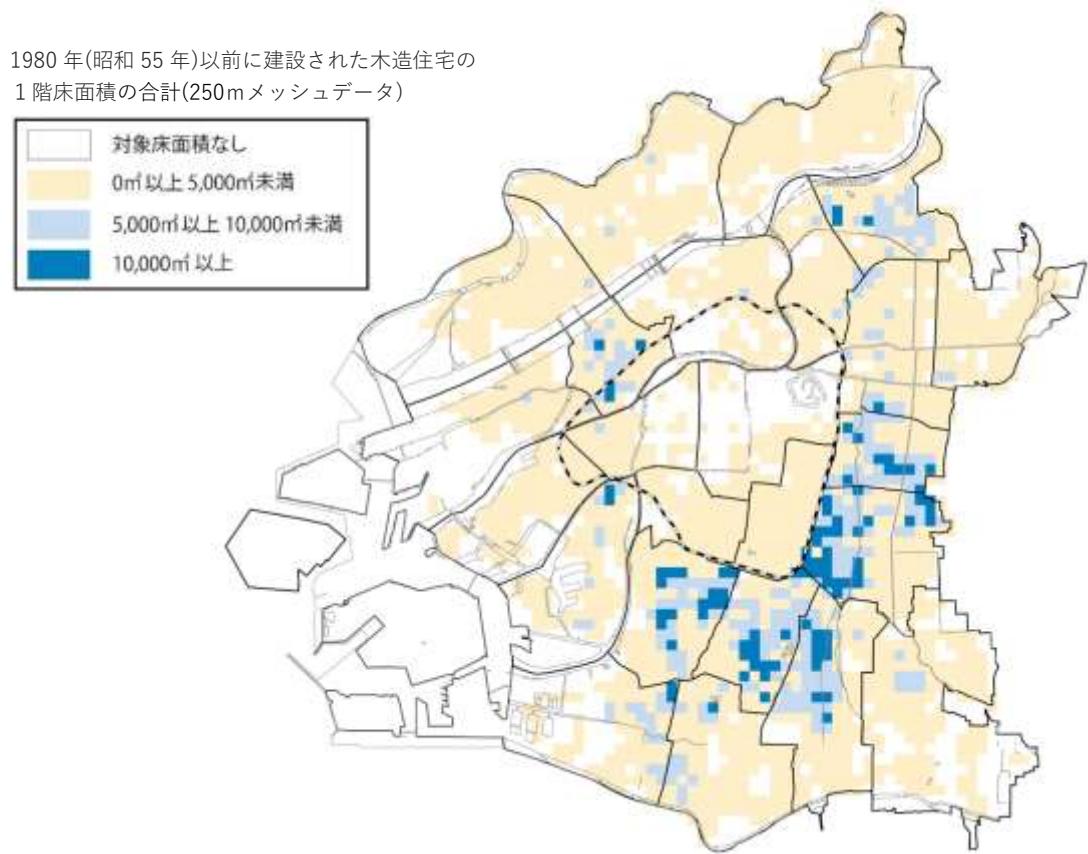
図 4-2 建物所有者が耐震改修工事を実施しない理由（P9）



2020 年度(令和 2 年度)市民アンケート結果

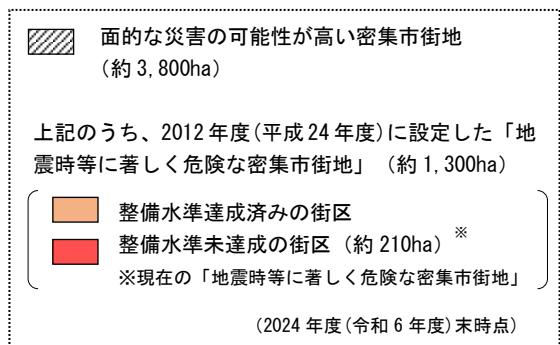
資料：大阪市

図 4-3 老朽木造住宅の分布（P9）

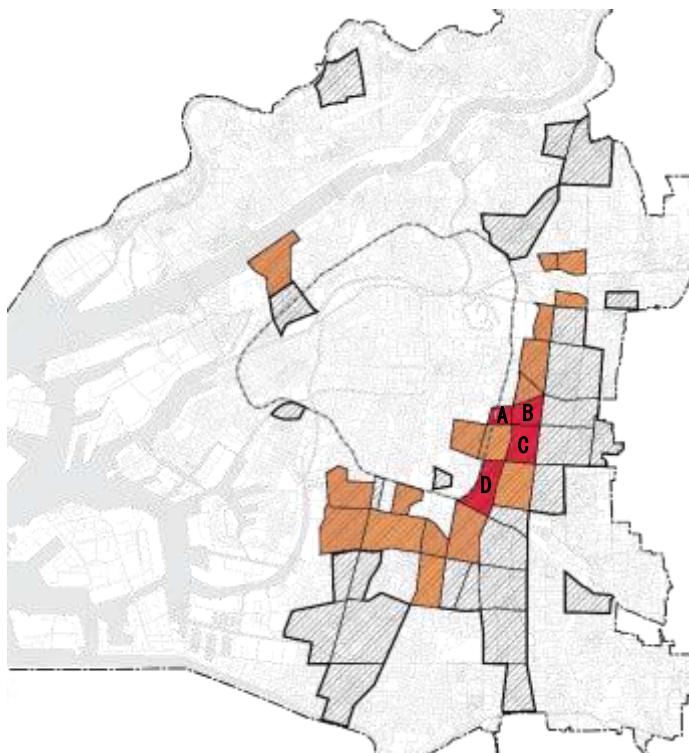


資料：2020 年(令和 2 年)建物床面積調査(大阪市)

図 4-4 密集住宅市街地整備の状況 (P9)



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



資料：大阪市

5. 「住むまち」大阪の多様な魅力の再認識

図 5-1 地域幸福度 Well-being 指標 (P12)

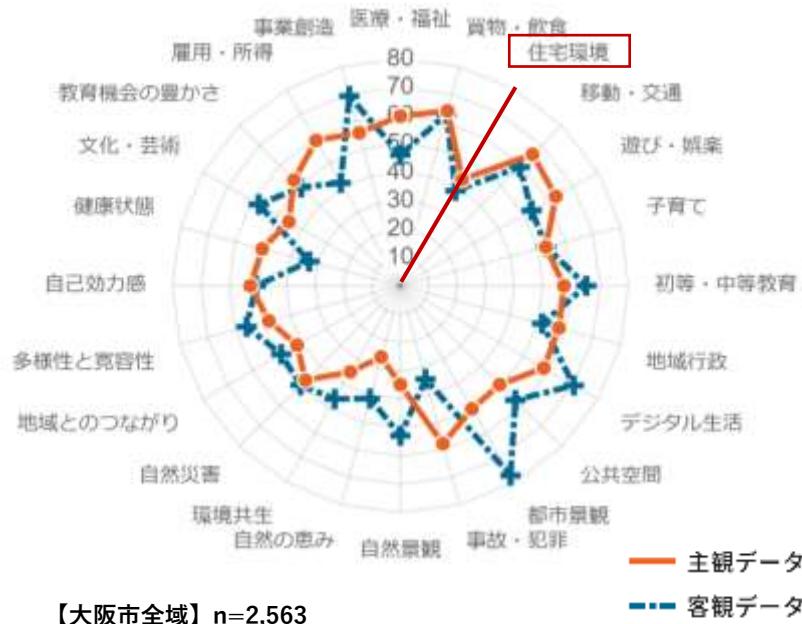
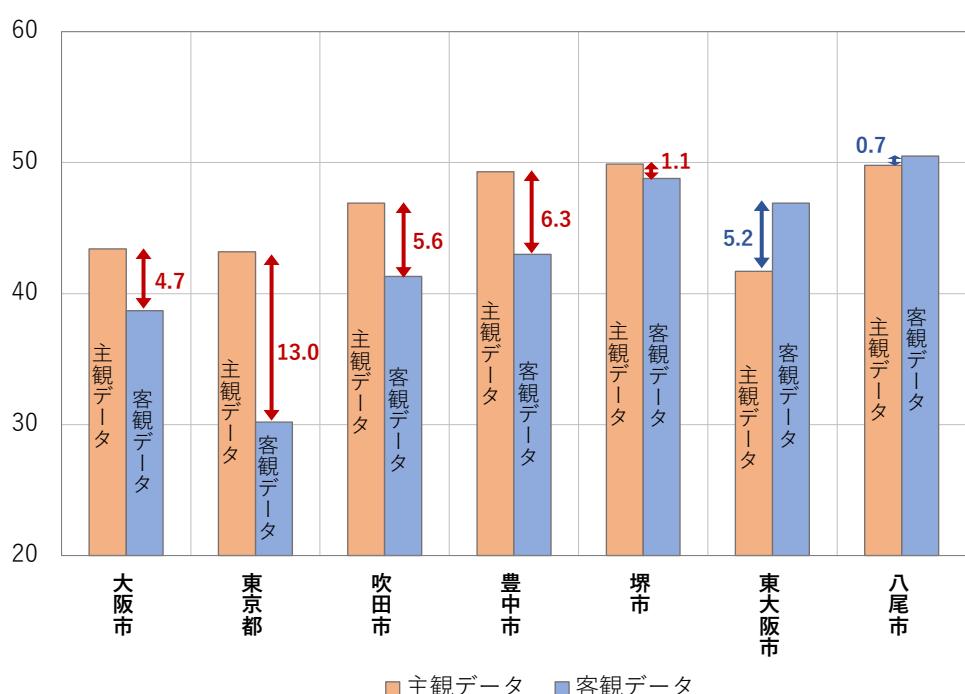
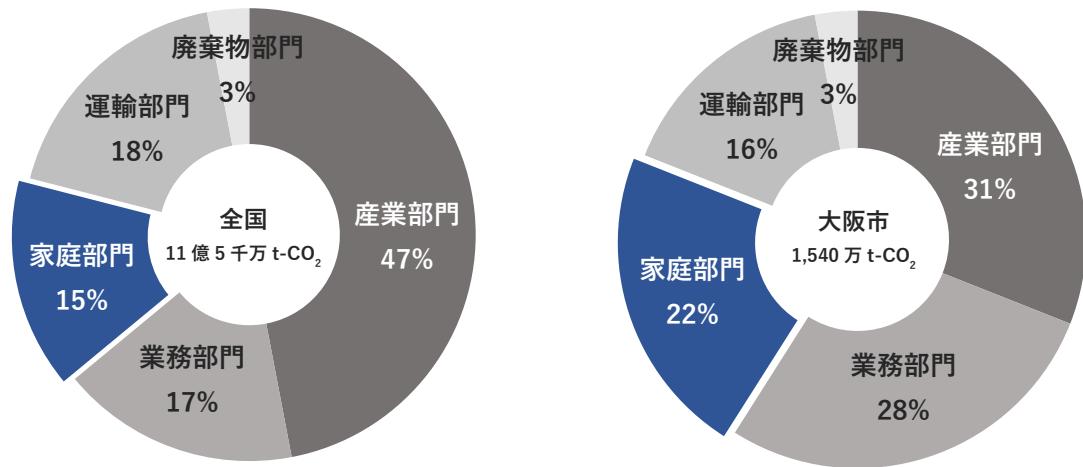


図 5-2 地域幸福度 Well-being 指標「住宅環境」項目の主観・客観データ比較 (P12)



6. 新たな社会潮流への対応

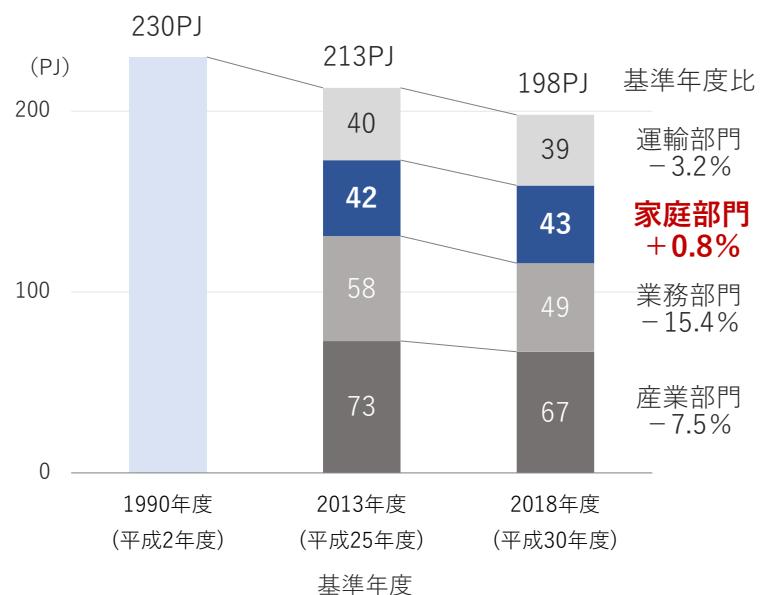
図 6-1 CO₂の部門別排出状況 (P13)



注：2018年度(平成30年度)

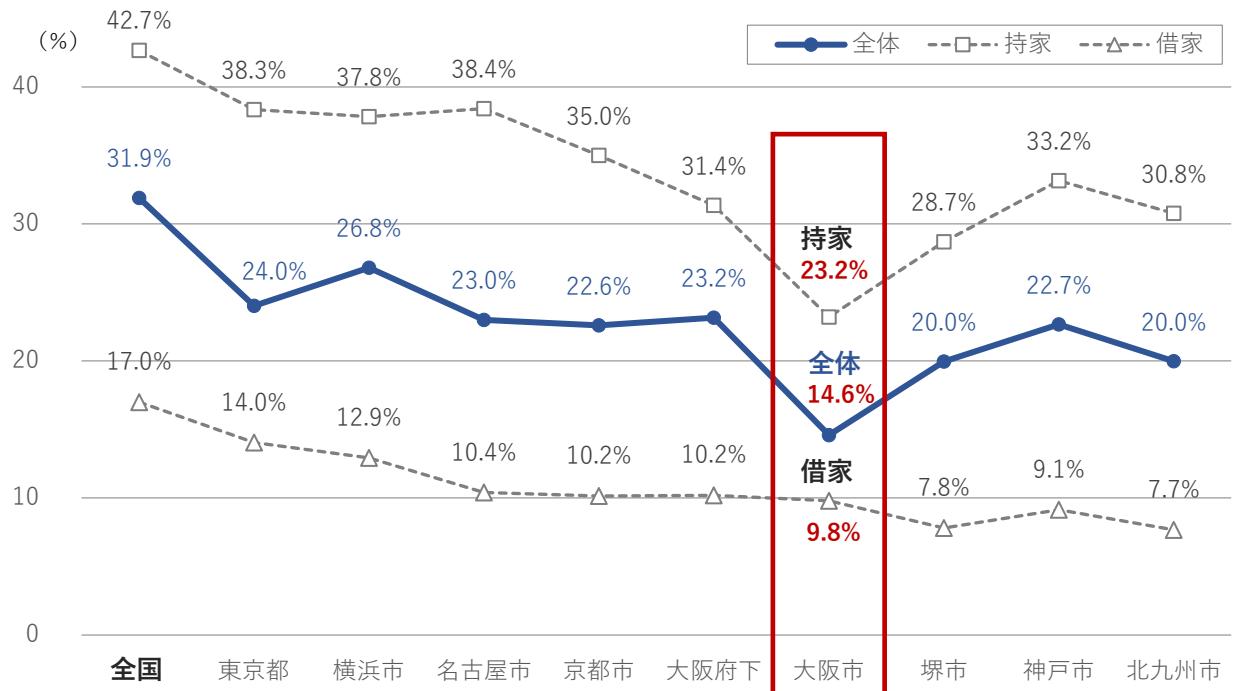
資料：国立環境研究所「日本の温室効果ガス排出量データ
(1990~2020年度)確報値」を基に大阪市にて作成

図 6-2 エネルギー消費量の推移 (P13)



資料：大阪市

図 6-3 断熱性に配慮された住宅割合の他都市比較 (P13)

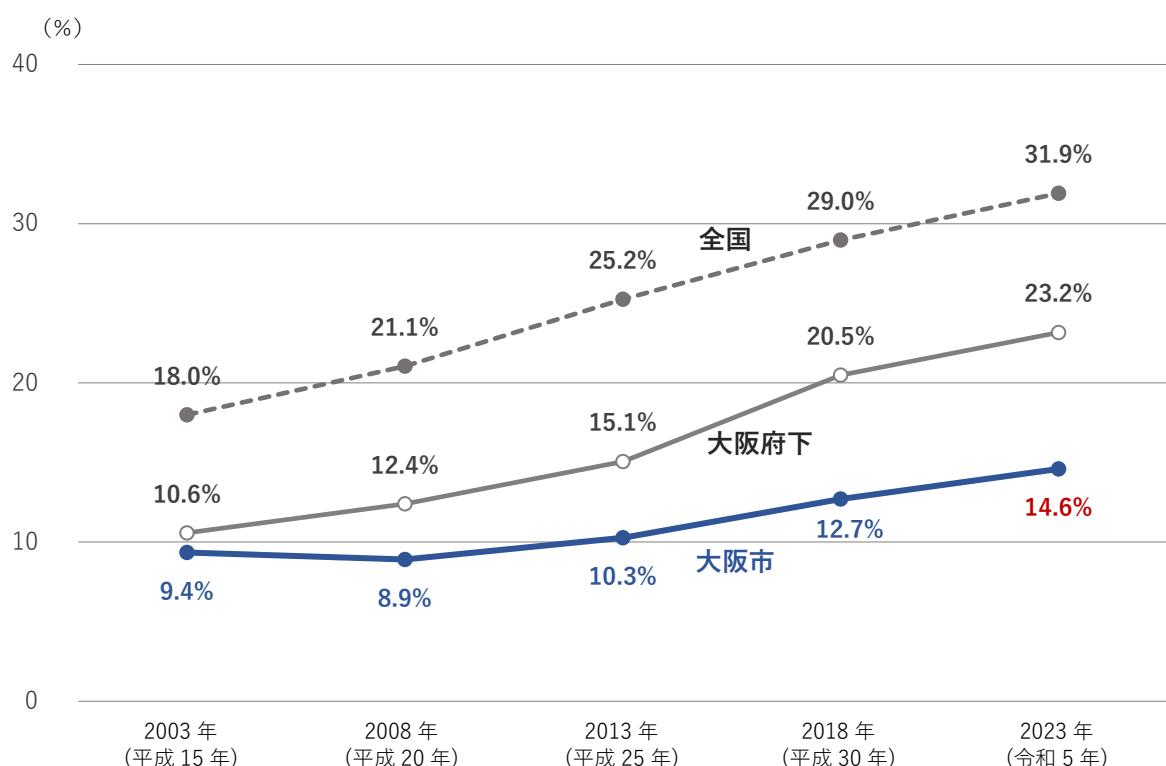


注1：「断熱性に配慮された住宅」とは、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅

注2：大阪府下は大阪市・堺市を除く

資料：2023年(令和5年)住宅・土地統計調査(総務省)

図 6-4 断熱性に配慮された住宅割合の推移 (P13)

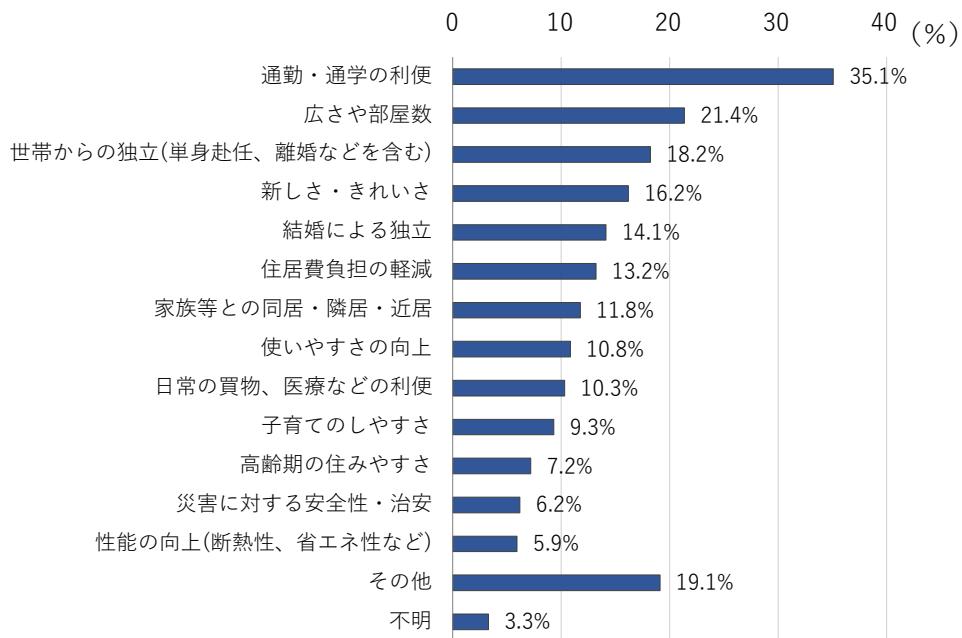


注1：「断熱性に配慮された住宅」とは、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅

注2：大阪府下は大阪市・堺市を除く

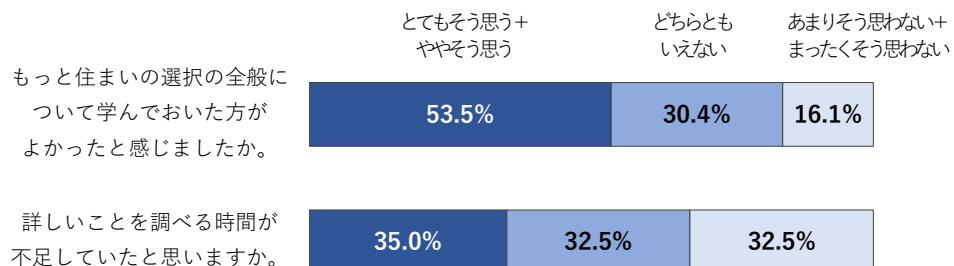
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

図 6-5 最近 5 年間に実施した住み替えの目的 (P14)



資料：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
2018 年(平成 30 年)住生活総合調査(国土交通省)

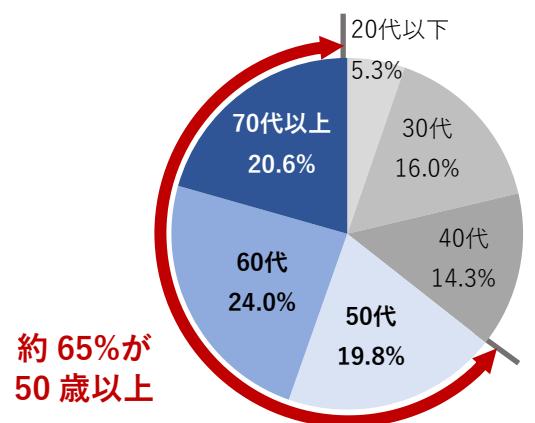
図 6-6 住まいを購入した 30~44 歳の意向 (P14)



2022 年(令和 4 年)住まいを購入した方への住まいに関するアンケート

資料：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 住まい情報センターの相談利用者の年齢（P14）



注：2024 年度(令和 6 年度)

資料：大阪市

用語の解説

(50音・アルファベット順)

用語	解説
アップサイクル [P42]	元のものよりも価値の高いものに生まれ変わらせる新しいリサイクルの形のこと。
アフォーダビリティ、 アフォーダブル [P6, P17, P25]	比較的手頃、過度な負担なくといった意味合いで用いられ、余裕をもって購入・利用できる価格帯のもの。 本答申では、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる状況を指す。
安心R住宅 [P40]	耐震性があり、インスペクションが行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅のこと。
アンバサダー [P37]	大使、代理人といった意味合いで用いられ、自治体や企業等から起用されて広報活動を行う人又はイメージキャラクターのこと。 本答申では、大阪での暮らしを楽しみ、SNSやイベント等を通じて大阪の魅力を積極的に発信する者として起用された市民等のことを指す。
生きた建築 [P34, P44]	生きた建築ミュージアム事業の中で新しく定義した言葉で、ある時代の歴史・文化、市民の暮らしぶりといった都市の営みの証であり、様々な形で変化・発展しながら、今も生き生きとその魅力を物語る建築物等のこと。
インスペクション [P40]	既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。
インフルエンサー [P37]	SNS等を通じて情報発信し、それによって一般の消費者に対して、強い影響を与えている人物のこと。
大阪建築物震災対策推進 協議会 [P31]	大阪府内の建築物等の震災対策を推進するために 1998 年(平成 10 年)6 月に設立された協議会のこと。大阪府、大阪市をはじめとする府内市町村、建築団体及び事業者団体により構成され、耐震性向上のために普及啓発等を行っている。
大阪市住まい公社 [P26]	地方住宅供給公社法に基づき、1966 年(昭和 41 年)2 月に大阪市の全額出資により設立された大阪市住宅供給公社の愛称。2006 年度(平成 18 年度)から使用している。

用語	解説
感震ブレーカー [P31]	地震発生時に設定値以上の揺れを感じたときに、ブレーカーやコンセント等の電気を自動的に止める器具のこと。
既存住宅売買瑕疵保険 [P40]	中古住宅の検査と保証がセットになった保険であり、住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受ける。
居住サポート住宅 [P5, P28]	居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認・見守りや、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅として福祉事務所が設置されている地方公共団体が認定するもの。
居住支援協議会 [P5, P28]	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。
居住支援法人 [P5, P28, P29]	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守り等の生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。
近畿被災建築物応急危険度判定協議会 [P32]	近畿圏の府県及び政令市から構成され、地震による被災建築物の応急危険度判定をより迅速かつ的確に実施するための体制整備を行うことを目的として設立された協議会のこと。全国被災建築物応急危険度判定協議会と連携を図り、府県など相互の支援等に関して事前に会員間の調整を行っている。
サービス付き高齢者向け住宅 [P4, P28]	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅として都道府県が登録するもの。
シェルター [P30]	地震発時の緊急避難場所として、住宅内的一部分に木材や鉄骨で強固な箱型の空間(シェルター)を作り、住宅が倒壊した場合でも安全な空間を確保するもの。
地震時等に著しく危険な密集市街地(危険密集市街地) [P9, P10, P18, P31]	密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地のこと。本答申では、重点対策地区のことを指す。

用語	解説
市民住宅 [P42]	市民共有の財産として、多くの市民に支持される大阪市の市営住宅のあるべき姿を理念的に示したもの。この理念のもと、大阪市の市営住宅では、住宅に困窮する世帯に的確に対応する住宅セーフティネットの根幹としての役割を果たすとともに、多様な世帯が居住するバランスのとれたコミュニティが形成され、生活利便施設や地域福祉施設、コミュニティビジネスの活動拠点等が立地する、地域に開かれた団地づくりを進めている。
11回落選者特別措置制度 [P5]	公営住宅等の一般募集における11回以上の落選実績の保有者について、順位抽選のうえ登録し、空家住宅をあっせんしていた大阪市の独自制度のこと。2012年度(平成24年度)に制度見直しを行い、新たな別枠募集制度として実施している。
住教育 [P14, P43, P44]	住まいは、人やまち、文化、住環境など様々な関わりの中で成立しており、その関わりについての知識を深め、これから暮らしに活かすための教育のこと。
住宅確保要配慮者 [P4, P17, P28, P29]	低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の住宅の確保に特に配慮を要する方々のこと。
住宅セーフティネット [P4, P5, P8, P17, P28, P29]	誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現をめざして、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を行うこと。
住宅履歴情報 [P40]	住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。
スマートホーム [P13]	家の中にある家電や設備をインターネットに接続し、連携することで、日々の生活をより便利で快適にするための仕組みや、そうした住宅そのものを指す。
住まいのリテラシー [P14, P43, P44]	個人や家族がライフステージに応じて最適な住宅を選び、維持継承するための知識やスキルのこと。
セーフティネット住宅 [P5, P28]	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として地方公共団体が登録するもの。
特定空家等 [P41]	そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。

用語	解説
パーソナライズ [P14, P37]	一人ひとり(person)に合わせて変更するといった意味合いで用いられ、顧客の属性や興味、趣味嗜好、行動等に合わせて、最適な情報やサービスを提供すること。
パーソナルヘルスレコード [P13]	生涯にわたる個人の健康・医療に関する情報(個人の健康や身体の情報を記録した健康・医療・介護等のデータのこと)。
被災建築物応急危険度判定 [P32]	被災した建築物の余震等による倒壊や部材の落下等の危険性を応急的に判定し、人命に係る二次災害を防止することを目的とした緊急調査のこと。
ブランディング [P24, P37]	商品やサービス、事業、企業等のブランドの価値を高めていく取組のこと。 本答申では、住むまちとしての大阪の魅力を広く伝えていくこと等により、大阪が居住地として選ばれるまちになる仕組みをつくることを指す。
町家衆 [P38]	大阪くらしの今昔館(住まいのミュージアム)の市民ボランティアのことであり、養成講座を受講、修了した人のうち希望者を登録している。今昔館が主催する数々のイベントの運営に協力している。
マメまちづくり(小規模で柔らかい土地区画整理事業) [P31, P35]	これまでの大規模な土地区画整理事業とは異なり、柔軟な制度運用により、小規模で短期間に実施可能な土地区画整理事業によるまちづくりのこと。「マメまちづくり」は大阪市独自の呼称である。
目的外使用許可 [P29, P35]	地方自治法第238条の4第7項による行政財産の目的外使用の許可のこと。市営住宅等の行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができるとしている。
リバースモーゲージ [P30]	借り手(高齢者)が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却する、又は、相続人が一括返済することにより借入金を清算すること。
リ・バース60(耐震改修利子補給制度) [P30]	高齢者世帯における住宅の耐震改修を促進するため、住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する、高齢者を対象とした住宅ローンにより提供される耐震改修への融資について、地方公共団体による補助を受ける耐震改修工事を対象に、利子補給を行う制度のこと。
レジリエンス機能 [P33]	自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができるなど、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

用語	解説
A I [P14, P43]	Artificial Intelligence の略。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。
D X [P14, P26]	Digital Transformation の略。新たな価値を創造することを目的に、デジタル技術の駆使によって既存の枠組みを変化させること。大阪市では、データやデジタル技術の活用を前提に、サービスの利用者の目線で、大阪市のまちや地域のあり方、サービスや行政のあり方を再デザインし、社会環境の変化にも的確に対応していくことにより、大阪市で生活、経済活動を行う多様な人々がそれぞれの幸せ(Well-being)を実感できる都市へと成長・発展させることとしている。
E B P M(客観的証拠に基づく政策立案) [P14]	Evidence Based Policy Making の略。政策目的を明確化したうえで、各種データを活用した合理的根拠(エビデンス)に基づき政策立案すること。E B P Mの推進は、政策の有効性を高め、行政への信頼確保に資するものとされている。
G X [P13]	Green Transformation の略。経済産業省が提唱する脱炭素社会に向けた取組のこと。G Xは、カーボンニュートラルの実現のための取組で、地球温暖化による気候変動や異常気象の加速を抑えることが目的である。
I o T [P13]	Internet of Things の略。様々なモノ(物)がインターネットに接続され、情報交換することにより相互に制御する仕組みのこと。スマートフォンを使って遠隔で家電機器の状況把握や遠隔操作が可能となる。
L C C M住宅 [P41]	Life Cycle Carbon Minus の略。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO ₂ に取り組み、さらに太陽光発電等を利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO ₂ 排出量も含めライフサイクルを通じてのCO ₂ の収支をマイナスにする住宅のこと。
S D G s (持続可能な開発目標) [P13, P22]	Sustainable Development Goals の略。2001年(平成13年)に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015年(平成27年)9月の国連サミットで採択された持続可能な開発のための2030アジェンダに記載された2016年(平成28年)から2030年(令和12年)までの国際目標のこと。 持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、誰一人取り残さない社会の実現をめざし、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に統合的に取り組むもの。

用語	解説
Well-being [P12, P15, P22, P46]	個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念のこと。決まった訳し方ではなく、満足した生活を送ることができている状態、幸福な状態、充実した状態等の多面的な幸せを表す。
Z E H [P41]	Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることをめざした住宅のこと。 なお、Z E H-Oriented(ゼロ・エネルギー・ハウス指向型住宅)とはZ E Hの一種で、都市部に建築された、Z E Hを指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅のこと。

大阪市住宅審議会委員・専門部会委員名簿

【審議会委員名簿】

会長	高田 光雄	京都美術工芸大学 副学長 京都大学 名誉教授
会長代理	大竹 文雄	大阪大学感染症総合教育研究拠点 特任教授
委員	荒木 均	一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会 専務理事
委員	池本 洋一	株式会社リクルート SUUMO編集長
委員	川幡 祐子	公募委員
委員	木下 直秀	公益社団法人全日本不動産協会 大阪府本部 専務理事 (令和7年6月まで)
委員	近藤 良一	公益社団法人全日本不動産協会 大阪府本部 顧問 (令和7年7月から)
委員	斎藤 良太	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店長 (令和7年3月まで)
委員	関川 華	近畿大学大学院 総合理工学研究科 准教授
委員	高原 功	独立行政法人都市再生機構 理事・西日本支社長
委員	谷 直樹	大阪市立大学 名誉教授
委員	長岡 昇志	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店長 (令和7年4月から)
委員	中嶋 節子	京都大学大学院 人間・環境学研究科 教授
委員	永田 華子	公募委員
委員	橋爪 紳也	大阪公立大学 研究推進機構 特別教授 大阪公立大学 観光産業戦略研究所長
委員	久 隆浩	近畿大学 名誉教授
委員	弘本 由香里	大阪ガスネットワーク株式会社 エネルギー・文化研究所 特任研究員
委員	三浦 研	京都大学大学院 工学研究科 教授
委員	森 知晴	立命館大学 総合心理学部 准教授
委員	山本 寛	弁護士

(五十音順、敬称略、職業等は任期当時のもの)

【専門部会委員名簿】

専門部会長	橋爪 紳也	大阪公立大学 研究推進機構 特別教授 大阪公立大学 観光産業戦略研究所長
委 員	関川 華	近畿大学大学院 総合理工学研究科 准教授
委 員	中嶋 節子	京都大学大学院 人間・環境学研究科 教授
委 員	三浦 研	京都大学大学院 工学研究科 教授
委 員	森 知晴	立命館大学 総合心理学部 准教授

(五十音順、敬称略、職業等は任期当時のもの)

大阪市住宅審議会審議経過

会議	開催年月日	議題
第 89 回住宅審議会	令和 6 年 9 月 26 日 (木)	○大阪市における住宅施策の現状について
令和 6 年度 第 1 回専門部会	令和 6 年 10 月 24 日 (木)	・今後検討すべき課題等について
令和 6 年度 第 2 回専門部会	令和 6 年 12 月 2 日 (月)	・これまでの取組の評価について ・今後検討すべき課題等について
第 90 回住宅審議会 (諮問)	令和 7 年 1 月 24 日 (金)	○これまでの取組の評価について ○今後の住宅施策の方向について
令和 6 年度 第 3 回専門部会	令和 7 年 3 月 28 日 (金)	・答申の体系フレームについて ・答申に向けた課題認識、取組のアイデアについて
第 91 回住宅審議会	令和 7 年 6 月 6 日 (金)	○答申に向けての課題認識 ○施策の方向性・視点
令和 7 年度 第 1 回専門部会	令和 7 年 7 月 23 日 (水)	・住宅政策の基本目標・方向性、視点 ・今後取り組むべき主要な施策
令和 7 年度 第 2 回専門部会	令和 7 年 9 月 8 日 (月)	・住宅政策の基本目標、方向性、視点 ・今後取り組むべき主要な施策
第 92 回住宅審議会	令和 7 年 10 月 10 日 (金)	○住宅政策の基本目標、方向性、視点 ○今後取り組むべき主要な施策
令和 7 年度 第 3 回専門部会	令和 7 年 12 月 15 日 (月)	・答申案
第 93 回住宅審議会	令和 8 年 1 月 16 日 (金)	○答申案