

# 答申（素案） 資料編 1

大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識

# 1章 大阪の住まいと都市を取り巻く状況と課題認識

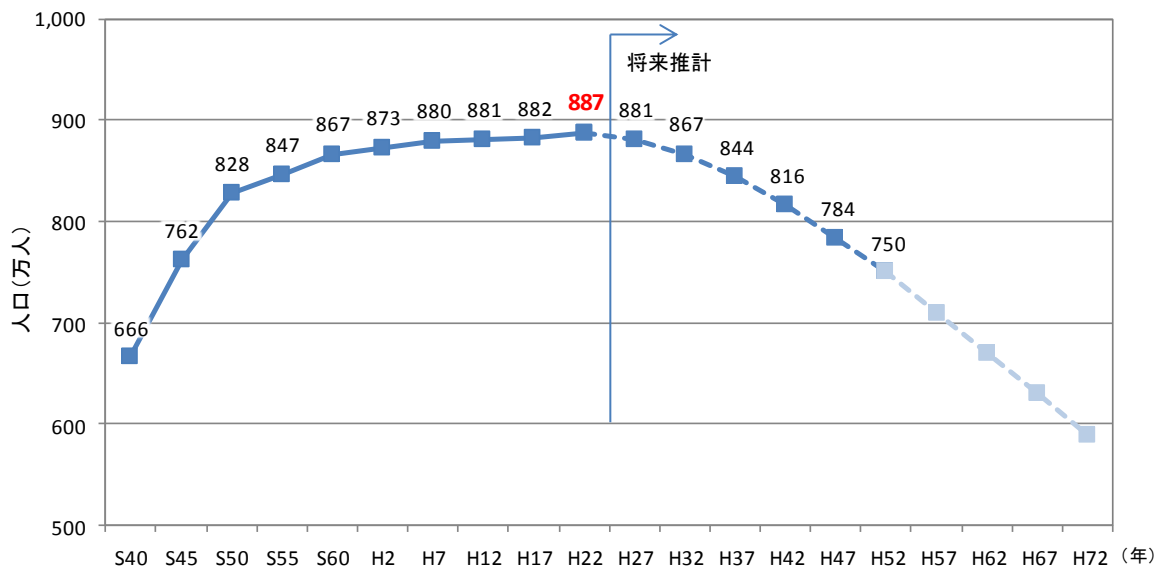
## 1. 大阪の人口動向

### (1) 人口・世帯の推移

大阪府の人口は、2010（平成22）年まで一貫して増加してきましたが、今後は人口減少を迎えることが予測されています。

また、高齢者人口の割合は年々増加するとともに、生産年齢人口や年少人口の割合は減少していくことが予測されています。

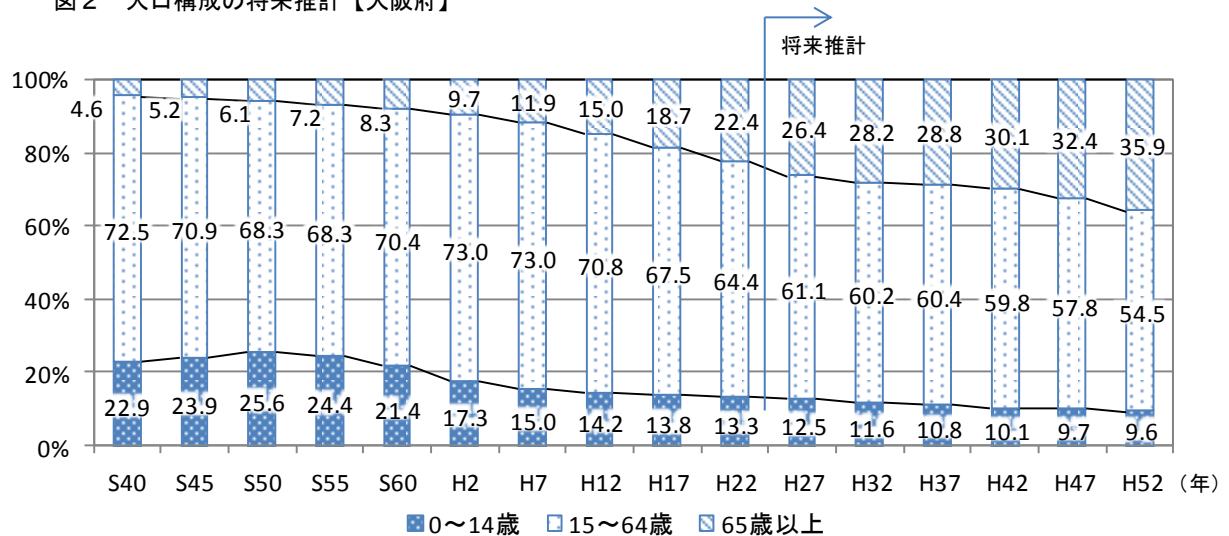
図1 人口の将来推計【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）

平成22年までは国勢調査【総務省】、将来推計については「大阪府の将来推計人口の点検について」（H26.3）【大阪府】

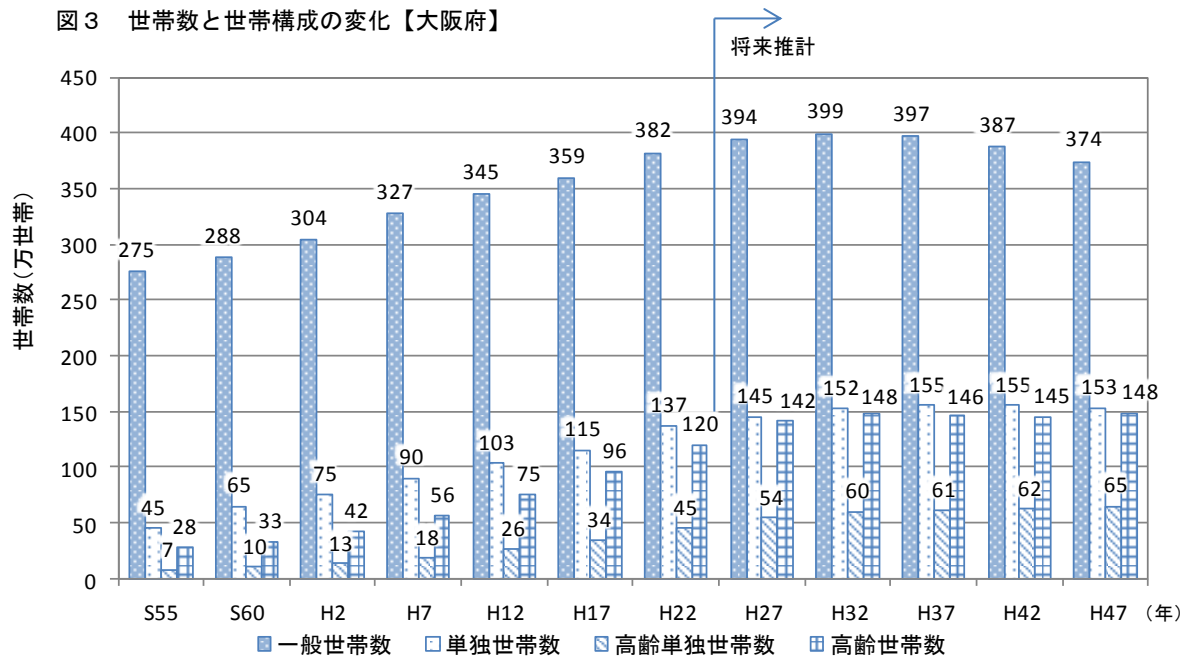
図2 人口構成の将来推計【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）

平成22年までは国勢調査【総務省】、将来推計については「大阪府の将来推計人口の点検について」（H26.3）【大阪府】

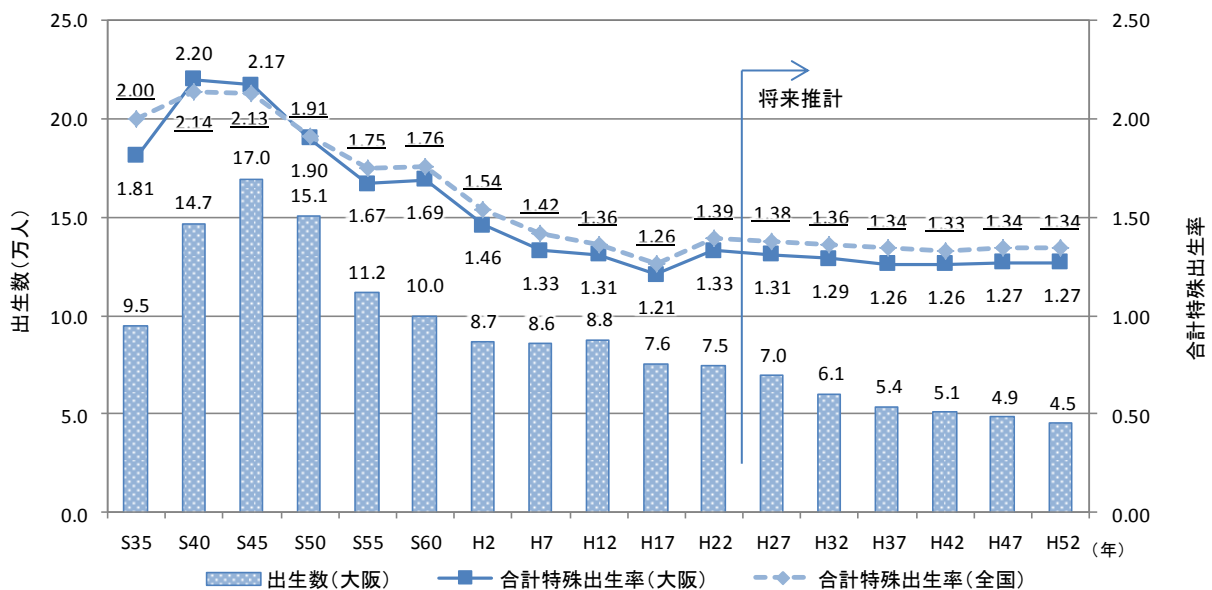
世帯数は、2020（平成 32）年まで増加を続け、その後減少に転じると予測されます。一方で、高齢世帯数、高齢単独世帯数は今後も一貫して増加していくと予測されています。



## （2）人口の自然増減、社会増減の動向

人口の自然増減について、出生率等の推移をみると、近年わずかに回復傾向にありますが、今後も人口を維持するために必要とされる水準（人口置換水準（国立社会保障・人口問題研究所（2009）：合計特殊出生率が概ね 2.07））を下回って推移するとみられ、出産年齢を迎える女性そのものの人口が減少することもあいまって、出生数の減少は続くと思われています。

図4 出生率・出生数の推計【大阪府】

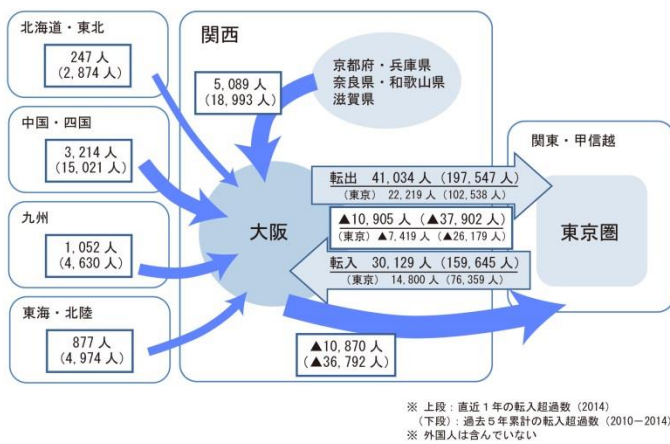


近年（平成13年以降）の大阪府における人口の社会増減を見ると、関東地方に対しては一貫して転出超過の状態となっていますが、中国・四国地方からは一貫して転入超過、北海道や東北、九州、東海・北陸地方からは、平成17年以降転入超過が継続しています。また、関西地方の中では平成19年以降、転入超過状態が継続しており、近年特に、近隣府県から大阪府への人口集積が進んでいます。

年齢階級別にみると、15～24歳代で転入超過となる一方で、0～4歳と30代の子育て世代と思われる世帯の転出超過が顕著です。

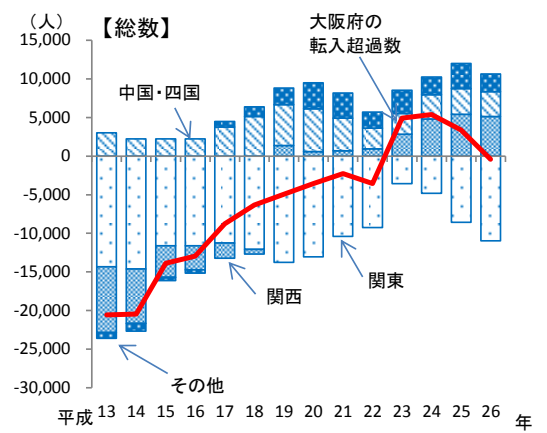
さらに、圏域別に大阪府の状況をみると、就職時や30代の中堅世代が東京圏に流出していることがわかります。

図5 人口の社会増減の状況【大阪府】



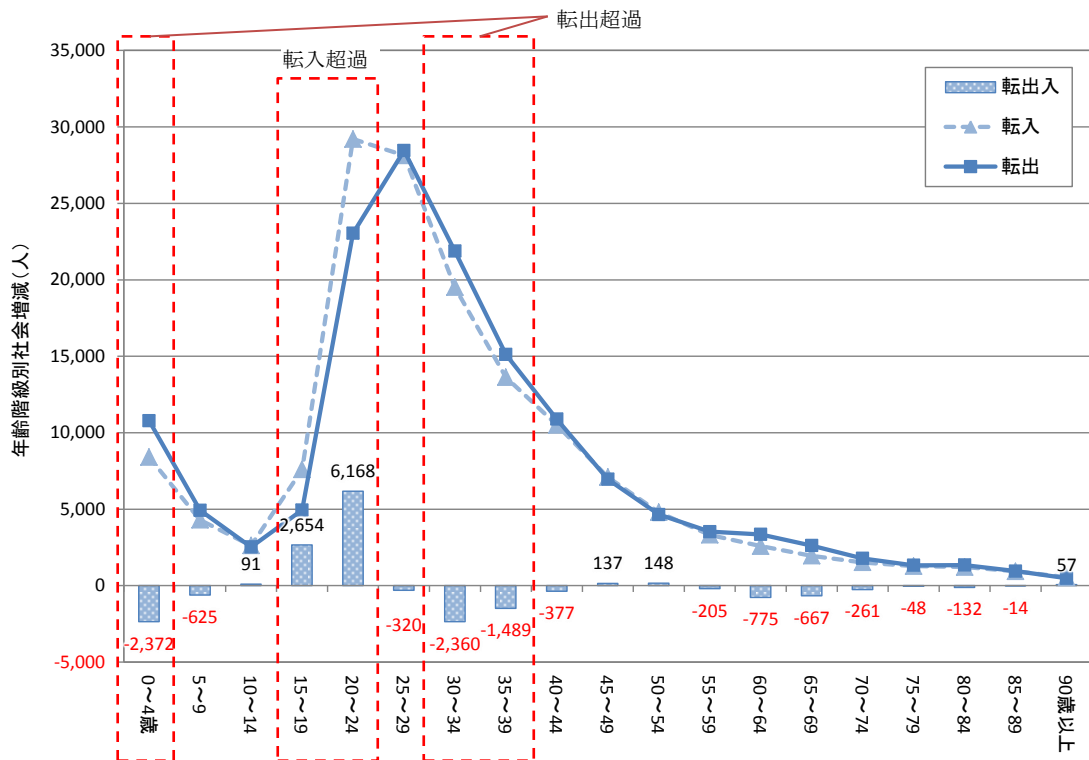
出典：大阪府人口ビジョン（案）

図6 人口の社会増減の状況【大阪府】



出典：おおさか経済のうごき 平成27年4～6月版

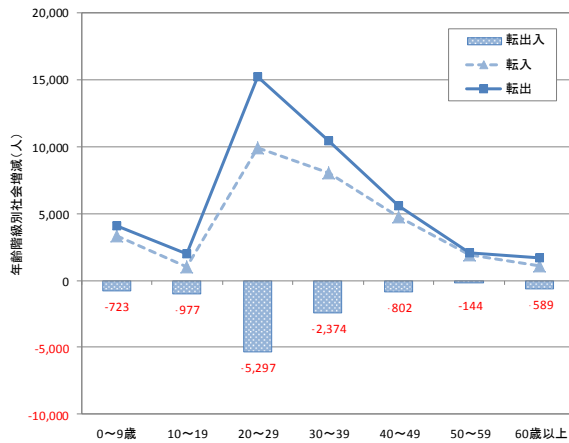
図7 年齢階級別の社会増減の状況【大阪府】



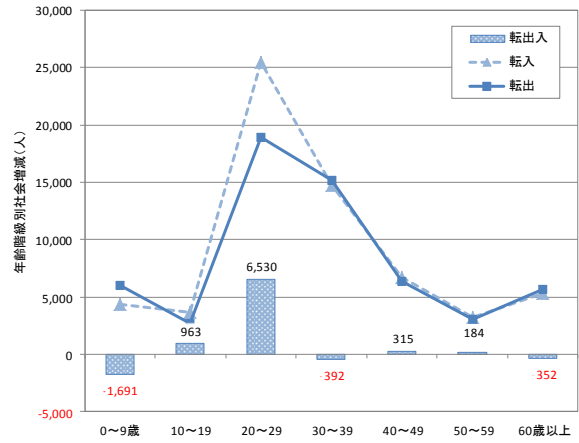
出典：住民基本台帳人口移動報告（平成26年結果）【総務省】

図8 東京圏、近畿圏に対する年齢階級別人口の転出入の状況

(対東京圏)



(対近畿圏)



東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

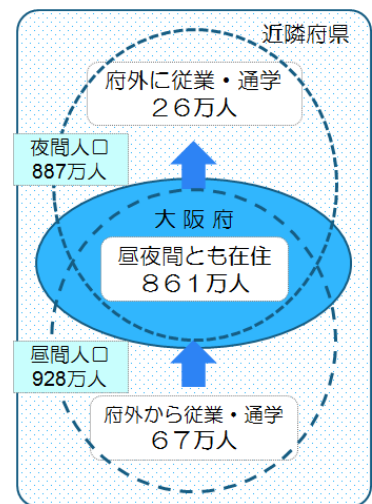
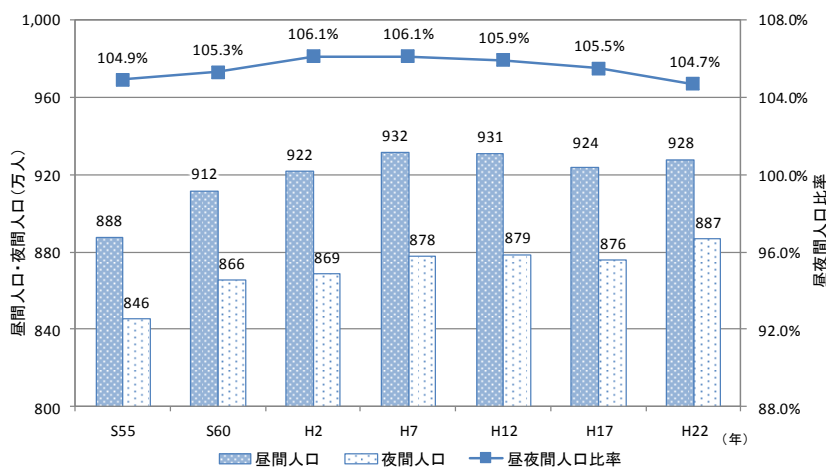
近畿圏：三重県、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県

出典：住民基本台帳人口移動報告（平成26年結果）【総務省】

大阪府の昼間人口は1995（平成7）年をピークに、ほぼ横ばいで推移しています。

2010（平成22）年の昼間人口は928万人となっており、近隣府県より、約67万人が従業・通学のために大阪府に流入しています。

図9 昼間人口、夜間人口の推移【大阪府】

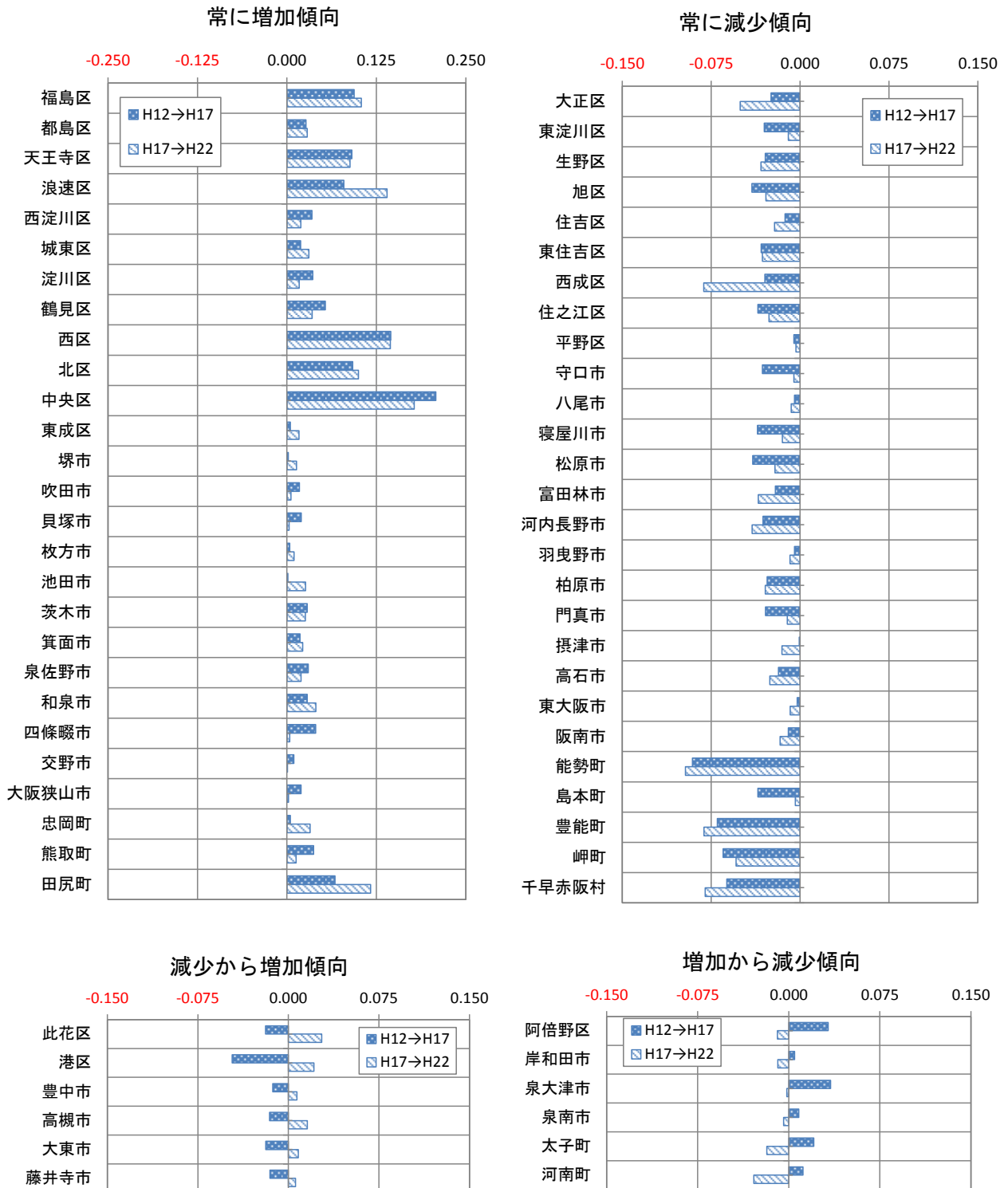


出典：国勢調査【総務省】

### (3) 府内市区町村の人口動向

府内の市区町村の人口動向をみると、人口減少に直面している市区町村が存在する一方で、一貫して人口が増加している地域や、近年、人口減少から増加に転じている地域も存在しています。

図 10 府内市区町村における人口増減率の推移



出典：国勢調査【総務省】

#### (4) 人口減少・少子高齢社会の進展による影響

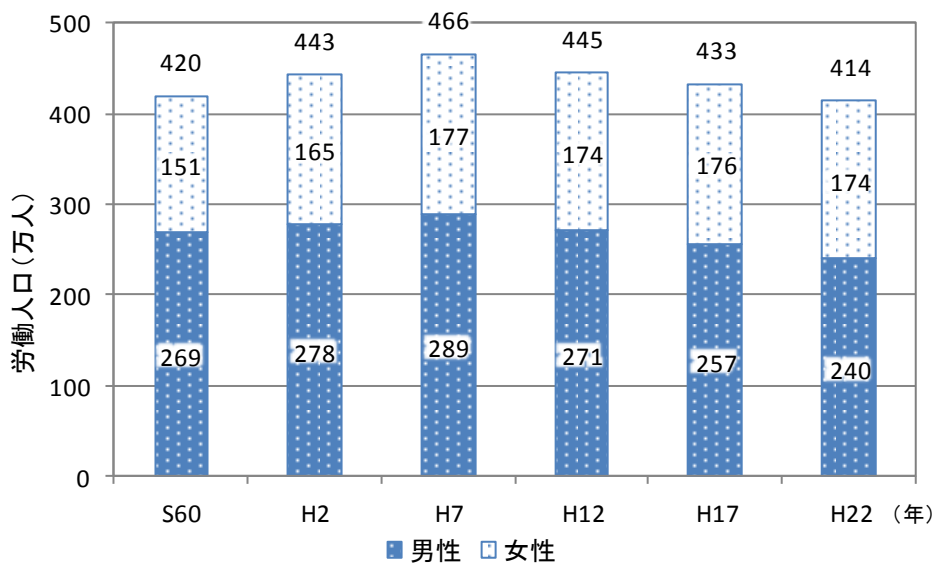
人口減少・少子高齢社会の進展は、大阪の経済や府民の暮らしにさまざまな影響を及ぼします。

##### ①都市活力への影響

大阪府の労働人口は1995（平成7）年をピークに減少しており、今後の人口減少・少子高齢の進展により、さらに減少することが予想されます。

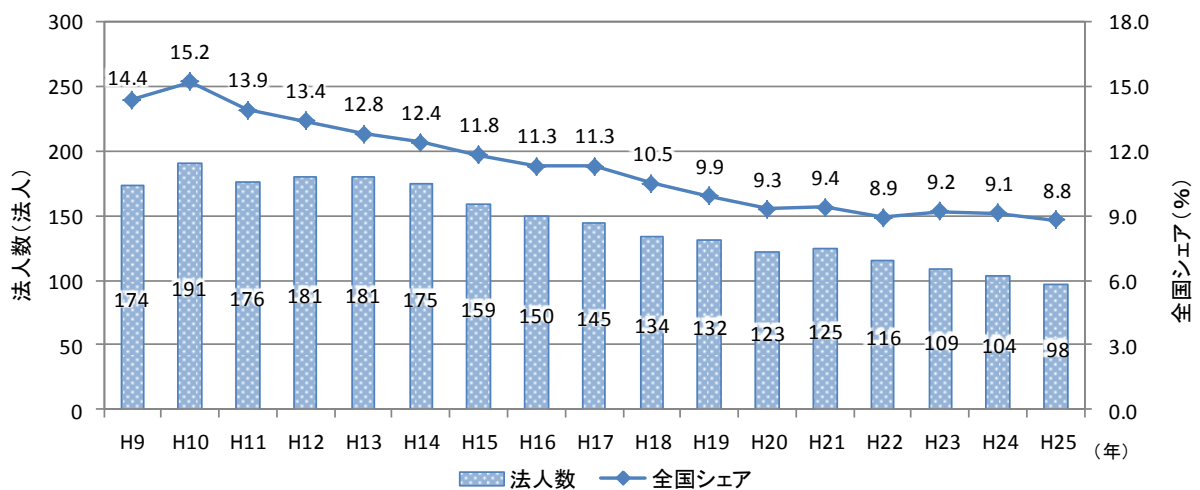
また、企業の東京圏への流出による企業本社数の減少がみられるなど、消費・経済力の低下による都市活力の低下が懸念されます。

図11 労働人口の推移【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）、国勢調査【総務省】

図12 資本金100億円以上の企業の本社数の推移【大阪府】

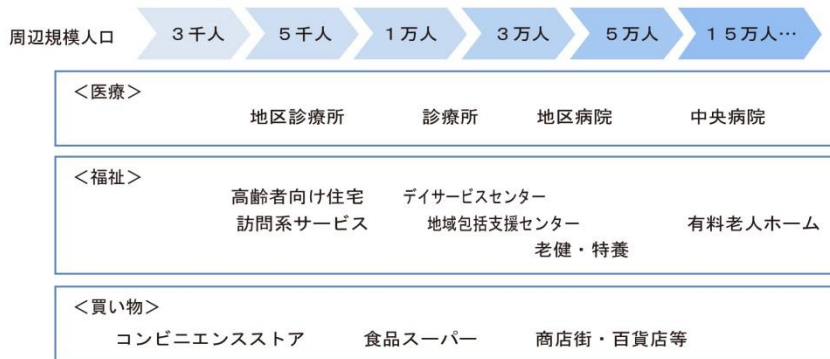


出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）、国税庁統計年報【国税庁】

## ②生活関連サービスへの影響

生活関連サービスなどの都市機能の維持には、一定の人口規模が必要であり、人口規模の縮小により生活関連サービスなどの都市機能の維持が困難になる恐れがあります。

図 13 都市機能の維持に必要な圏域人口



※ 人口規模と機能の対応は概ねの規模イメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。  
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

### 商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々  
 ※ コンビニエンスストア  
 大都市住宅地⇒商圈：半径 500m、周辺人口：3,000 人、流動客  
 その他の地域⇒証券：半径 2～3km（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000 人～4,000 人、流動客  
 ※ 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口 1～3 万人  
 ※ ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口 1～3 万人

出典：国土交通省都市局第 2 回都市再構築戦略検討委員会 有限会社リテールウォーク代表 服部年明氏 プレゼン資料より抜粋

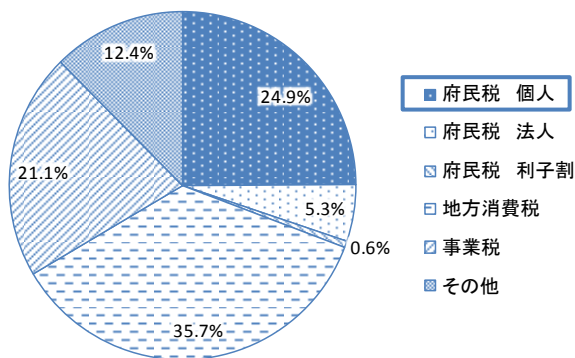
出典：「改正都市再生特別措置法等について（平成 27 年 3 月 31 日時点版）」【国土交通省都市局】資料

## ③行政サービスへの影響

地方自治体の重要な財源である個人住民税は、税収の約 2～3 割を占めており、今後人口減少が続くと、税収の減少が予測されます。

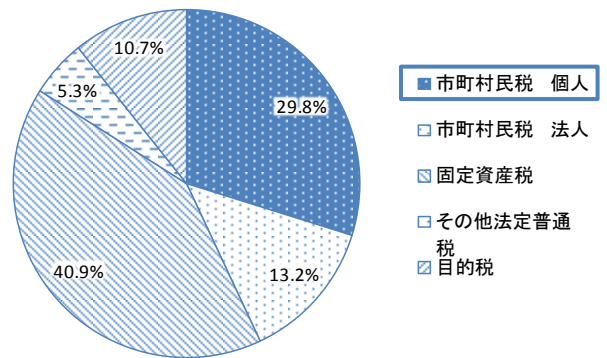
また、高齢化の影響による医療・介護等に関する社会保障関係費の増大が見込まれることから、財政の圧迫による行政サービスの低下が懸念されます。

図 14 平成 27 年度府税予算の内訳【大阪府】



出典：財政のあらまし【大阪府】

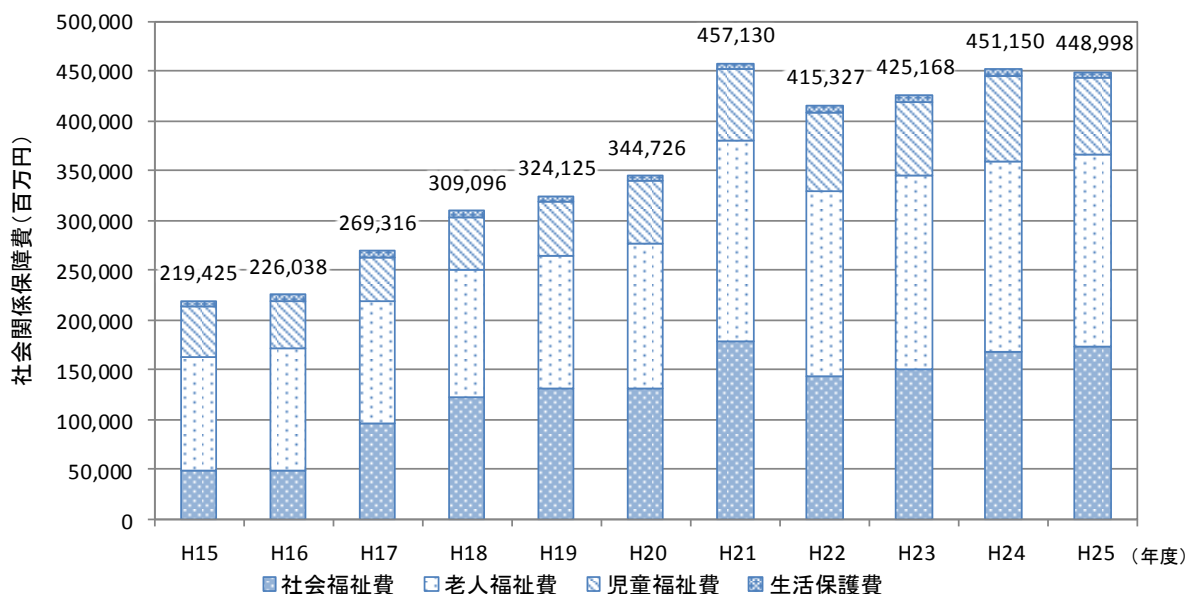
図 15 平成 26 年度市町村税徴収実績の内訳【大阪府】



出典：大阪府総務部市町村課税政グループHPより作成【大阪府】



図 16 社会保障関係費の推移【大阪府】



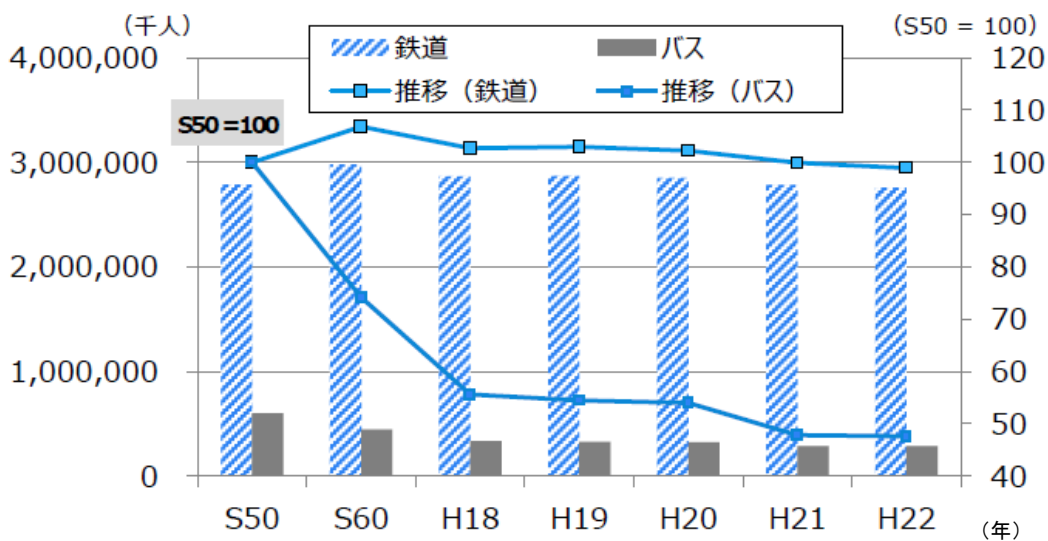
出典：大阪府地方財政状況調査表【大阪府】

#### ④公共交通サービスへの影響

地域住民の高齢化及び生産年齢人口の減少により公共交通の利用者が減少することで、公共交通の便の縮小や路線の廃止などにつながる恐れがあります。

今後、住み慣れた場所での生活を望む高齢者が、買い物など日常的な移動に不自由を強いられるケースの増加が懸念されます。

図 17 鉄道・バス 1 日平均乗車数の推移【大阪府】

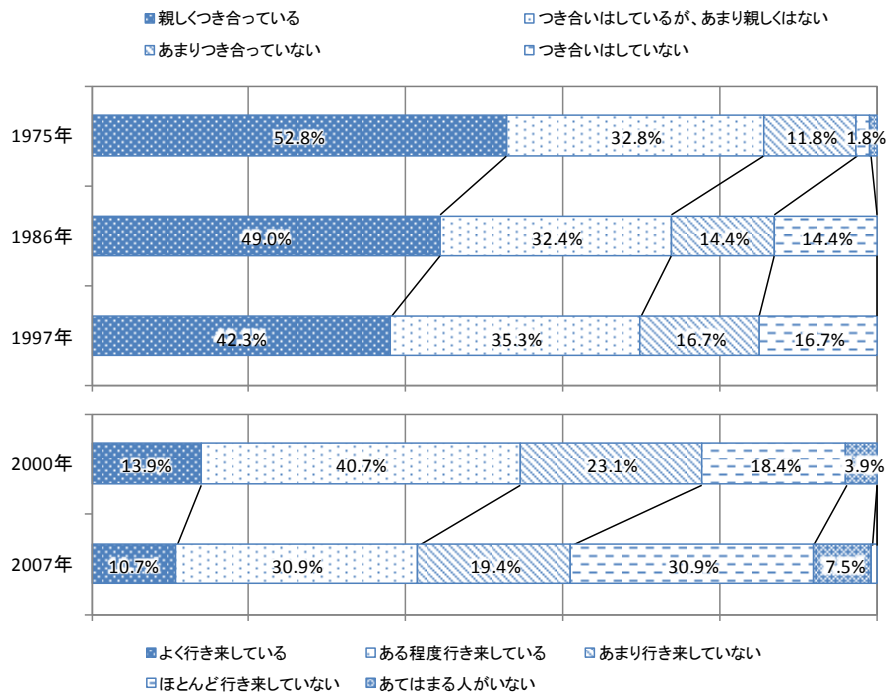


出典：大阪府人口ビジョン（案）、地域交通年報【一般財団法人運輸政策研究機構】

### ⑤地域コミュニティへの影響

高度経済成長期以降、核家族世帯の増加やライフスタイルの変化などにより、自治会・子ども会などの地域コミュニティは減少・弱体化しています。今後、人口減少・高齢化が進展し、地域の結びつきがさらに希薄化した場合、地域の治安力、福祉力、教育力の低下につながる恐れがあります。

図 18 近所付き合いの程度の推移【全国】

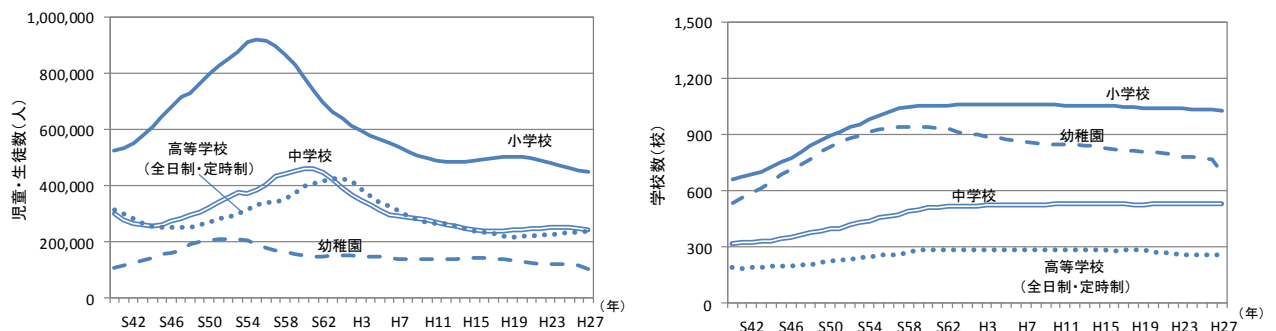


出典：平成 19 年版 国民生活白書【内閣府】

### ⑥教育環境への影響

人口減少・少子高齢の進展に伴い、学校に通う児童・生徒数は減少傾向にあり、特に子どもの人数が大きく減少する地域の学校では、子どもたちの学習面や生活面でも支障が生じる恐れがあります。

図 19 児童・生徒数及び学校数の推移【大阪府】

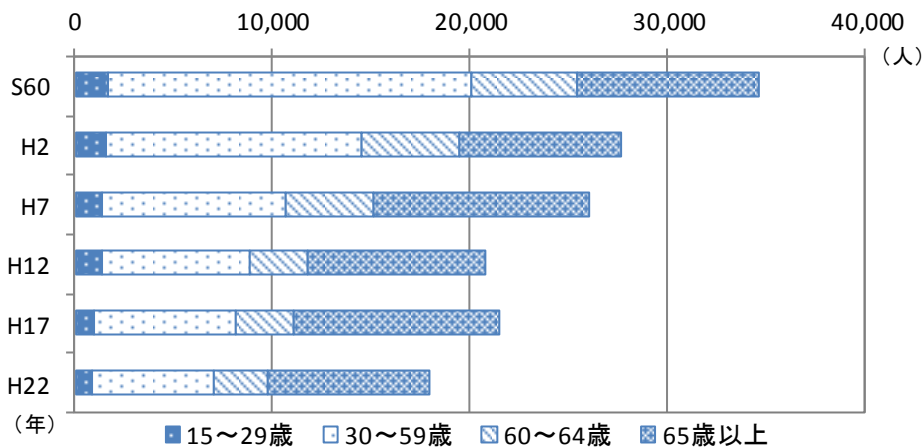


出典：大阪府人口ビジョン（案）、大阪府の学校統計【大阪府】

### ⑦農林漁業への影響

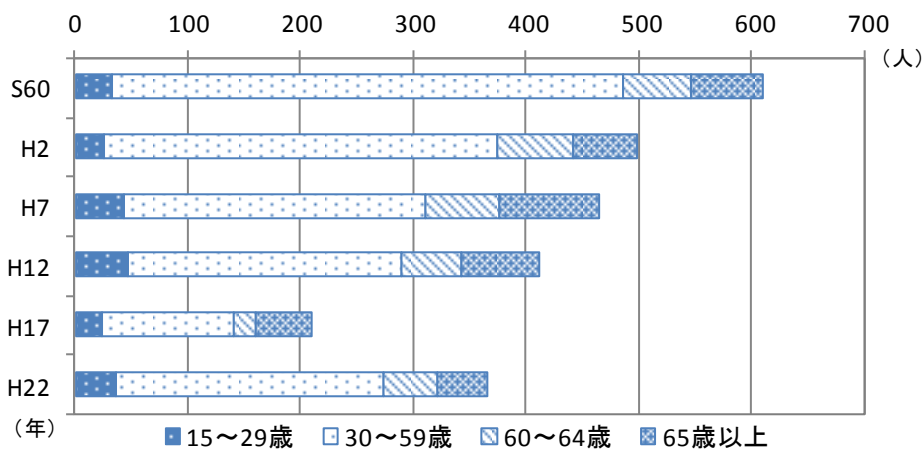
農業や林業の就業者数は現在減少傾向にあり、また高齢化も進んでいます。これに伴い、耕作放棄地や放置森林のさらなる拡大が懸念されます。

図 20 農業就業者数の減少と高齢化【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）、国勢調査【総務省】

図 21 林業就業者数の減少と高齢化【大阪府】



出典：大阪府人口ビジョン（案）、国勢調査【総務省】

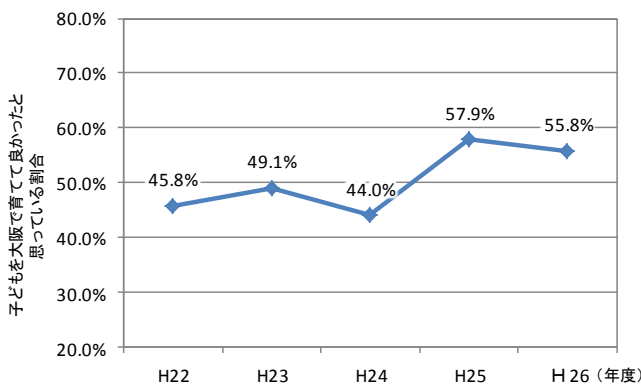
## 2. 府民のくらしを取り巻く状況

### (1) 子ども、子育て世帯を取り巻く状況

大阪での子ども、子育て世帯を取り巻く状況を見ると、「子どもを大阪で育てて良かったと思っている府民の割合」は増加傾向にあります。

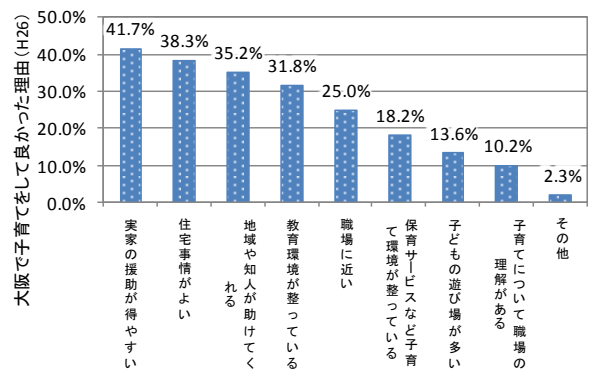
その理由としては、「実家の援助が受けやすい」や「住宅事情が良い」といった意見が上位に挙がっています。

図 22 子どもを大阪で育てて良かったと思っている府民の割合【大阪府】



出典：オンリーワン都市調査【大阪府】

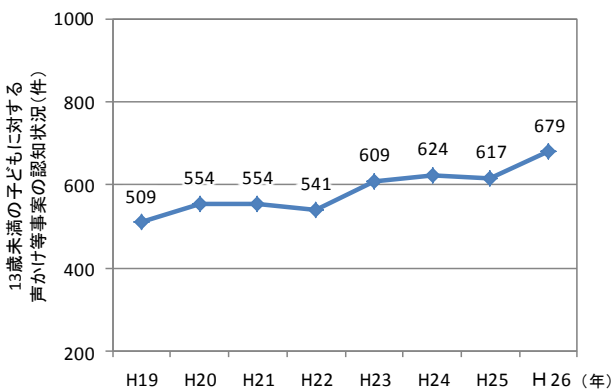
図 23 大阪で子育てをして良かった理由【大阪府】



出典：平成 26 年度オンリーワン都市調査【大阪府】

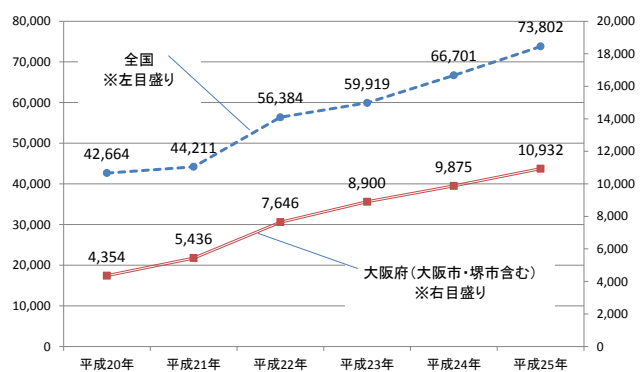
しかしながら、こどもを取り巻く状況を見ると、経済的に厳しい状況に置かれたひとり親世帯の増加や、子どもを巻き込んだ犯罪や児童虐待相談対応件数の増加、地域や家庭での養育力の低下など、様々な支援を必要とする子どもが増えています。

図 24 13 歳未満の子どもに対する声かけ等事案の認知状況【大阪府】



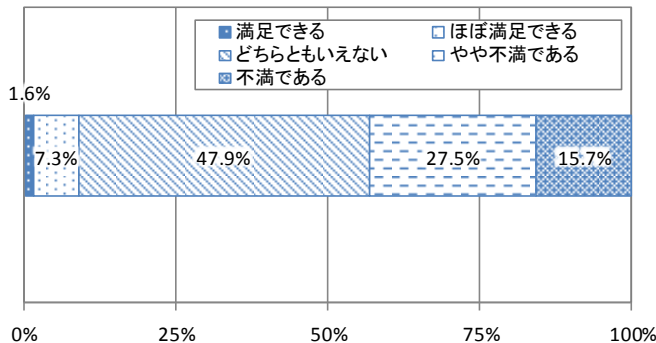
出典：大阪府安全なまちづくり推進会議資料

図 25 児童虐待相談対応件数の増加【大阪府】



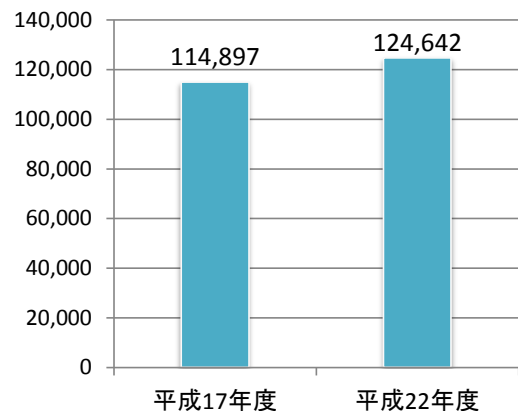
出典：大阪府子ども総合計画

図 26 子どものしつけや生活習慣の向上のための家庭の教育力に関するレベル【大阪府】



出典：大阪Qネット「子育て環境」に関するアンケート  
(平成 26 年度)【大阪府】

図 27 1人親世帯の推移【大阪府】



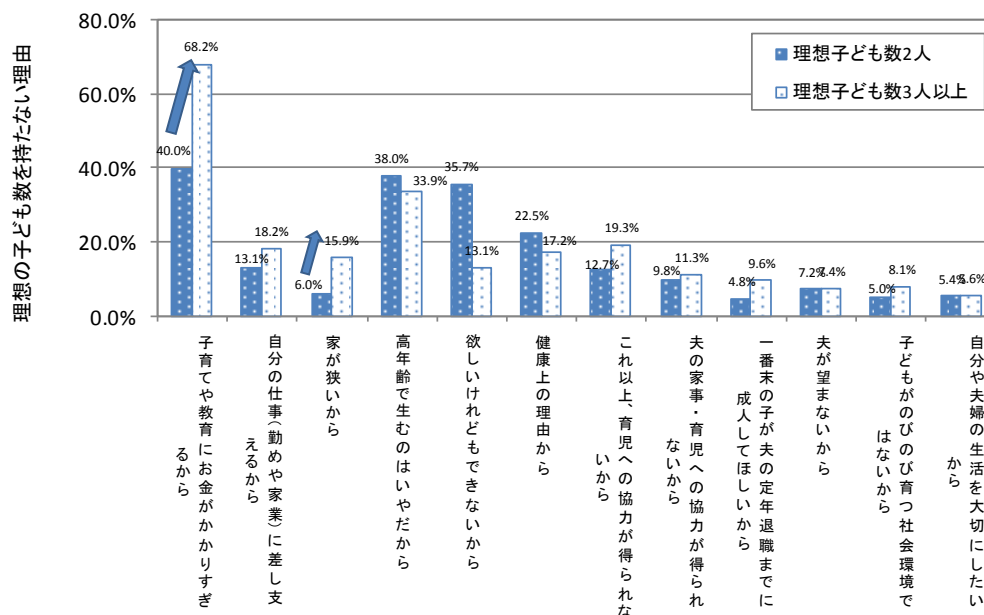
出典：国勢調査【総務省】

また、出生数の推移については、前述したとおり減少傾向が続くと見込まれており、少子化の傾向は今後も続くと予想されます。

理想の子ども数を持たない理由としては、子育てや教育費の経済的負担に加え、「家が狭いから」という理由も挙げられており、特に理想の子ども数が2人以下の場合と3人以上の場合を比較すると、その特徴が顕著に見られることから、子育て世帯のニーズにあった住まいの確保が課題となっています。

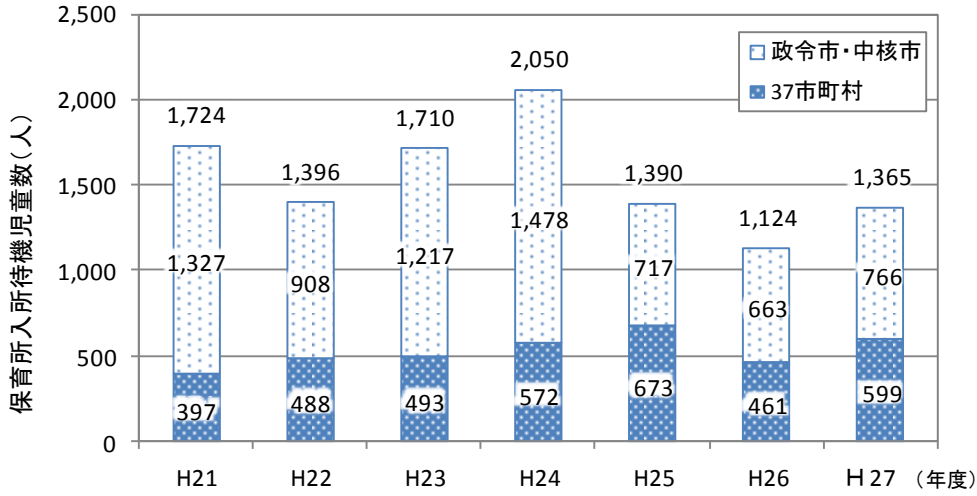
さらに、保育所の待機児童の問題などもあり、共働きのライフスタイルが一般的となる時代では、職住近接で子育てのための支援やサービスが受けやすい環境の整備がより一層求められています。

図 28 理想の子ども数を持たない理由【全国】



出典：平成 22 年出生動向基本調査【厚生労働省】

図 29 保育所入所待機児童数の推移【大阪府】



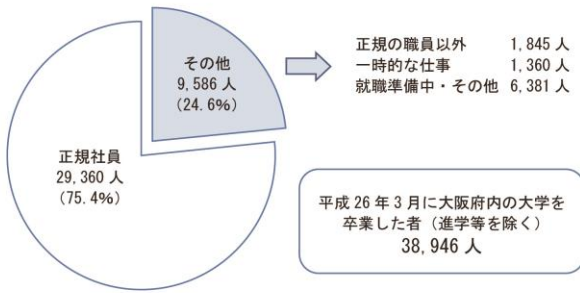
出典：保育所関連状況取りまとめ【厚労省】を府独自集計

(2) 若年世代を取り巻く状況

若年世代では、大阪の大学卒業生の4人に1人が正社員などの安定した職に就けていないなど、経済的に不安定な若者が存在しています。

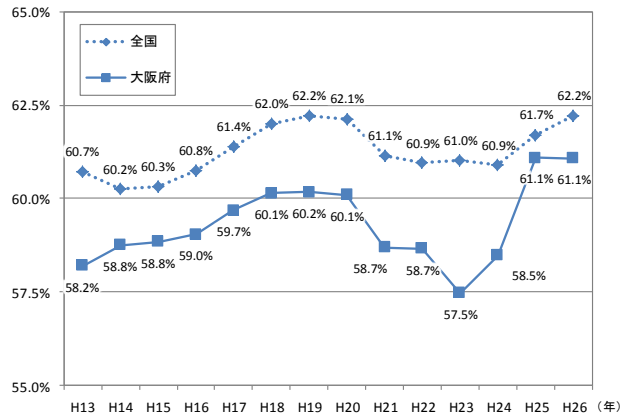
生涯未婚率も特に近年高まっており、これらの経済的な不安定さや個人のライフスタイルの多様化などが影響しているものと考えられます。

図 30 大阪の大学生の卒業後の進路



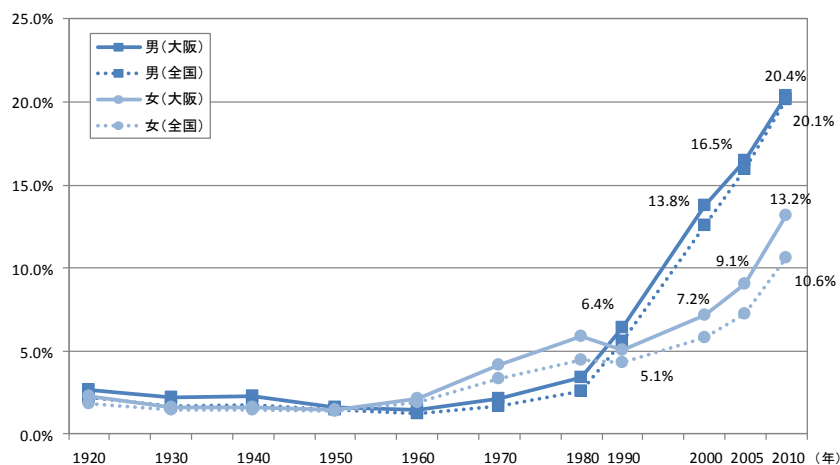
出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）  
平成26年学校基本調査【文部科学省】より作成

図 31 若年層（15～34歳）の就業率の推移



出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）  
労働力調査【総務省】、労働力調査地方集計結果（年平均）【大阪府】

図 32 生涯未婚率の推移



出典：大阪府人口ビジョン（案）、総務省【国勢調査】

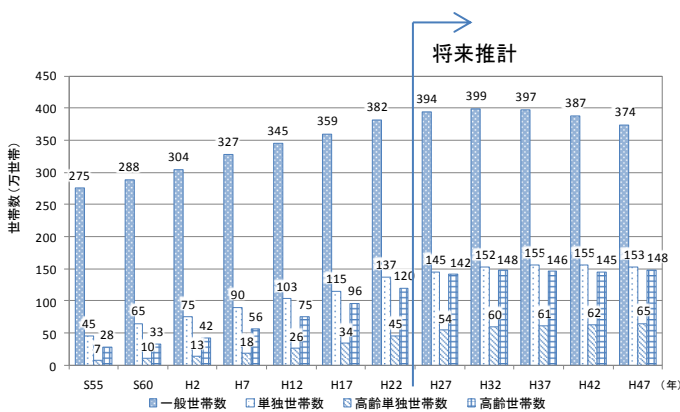
また、先に触れたように、10代、20代の人口は転入超過となっており、これからの大阪を担う若年世代が魅力とを感じる住まいや、自立を支える住まいを確保していく必要があります。

### (3) 高齢者を取り巻く状況

今後、高齢者人口の割合は増加することが予測されており、特に高齢単独世帯は総世帯数が減少するなかでも増加することが予測されます。

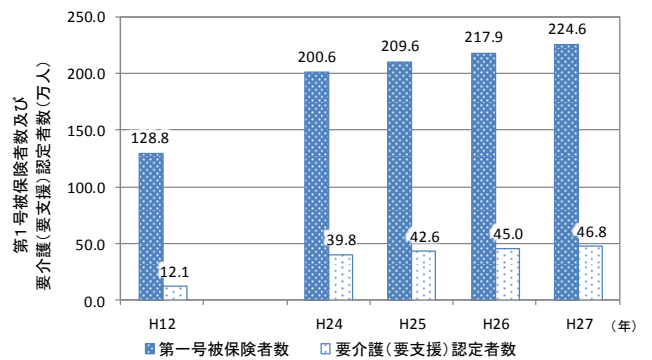
高齢者世帯の年間収入をみると、300万円未満の世帯が全体の7割以上を占めています。年間収入別に住まいの状況を見ると、年収が低くなるほど、持ち家の割合が低くなり、200万円未満の世帯では、その割合は4割となり、民間借家や公営の借家に居住する世帯の割合が高くなっています。特に民間借家では、その他の住宅と比較してバリアフリー化率が低くなっており、質の向上が求められます。

図 33 世帯数と世帯構成の変化【大阪府】(再掲)



出典：大阪府人口ビジョン(案)

図 34 第1号被保険者数・要介護(要支援)認定者数の推移【大阪府】



出典：介護保険事業状況報告月報【大阪府】

図 35 高齢者のみの世帯の年収分布

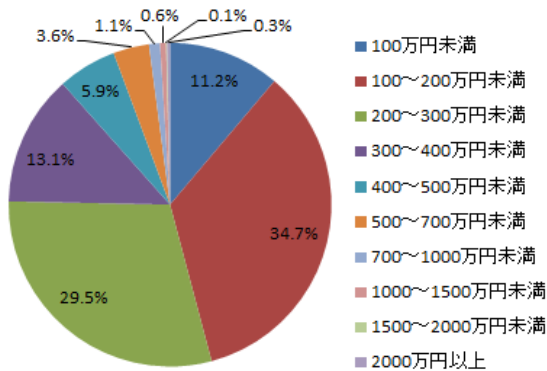
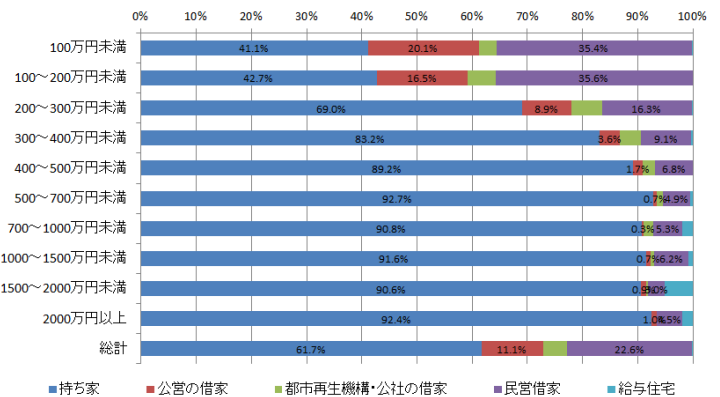


図 36 世帯の年収別住まいの状況(高齢者のみの世帯)

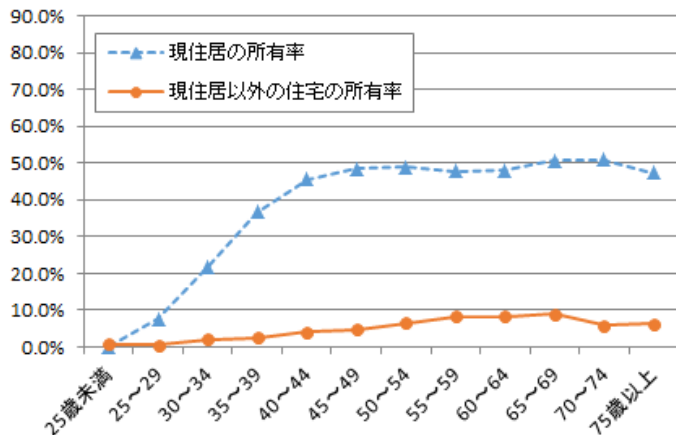


出典：平成22年国勢調査【総務省】



また、世帯の家計を支える者の年齢階級別に住宅の所有状況（現住居のほか、現住居以外に所有する住宅を含む）をみると、年齢が高い世帯で住宅の所有率が高くなっています。

図 37 家計主年齢階級別の住宅の所有率

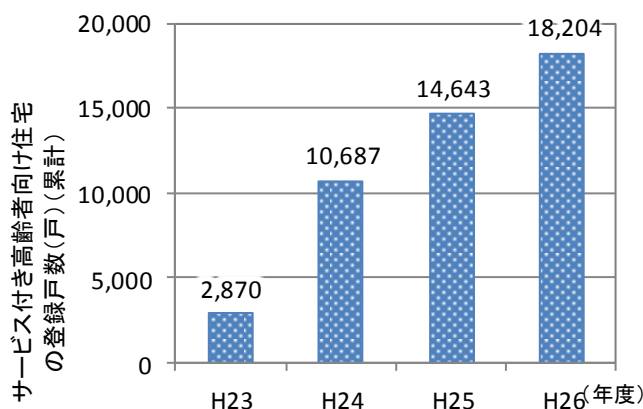


出典：平成 25 年住宅土地統計調査

そういった状況の中で、高齢者の多くは、介護が必要となった場合でも、支援やサービスを受けながら住み慣れた自宅や地域で住まうことを望んでおり、これに対応した住環境の整備が求められます。

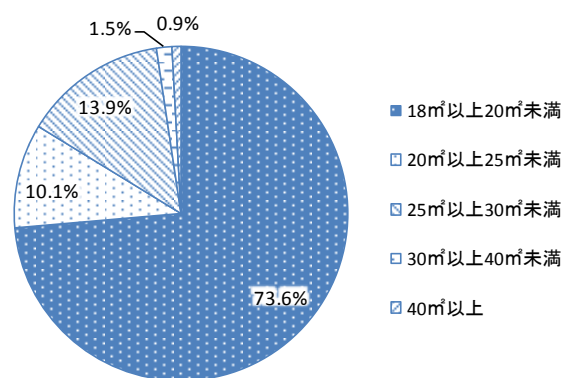
高齢者向けの住まいは、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の積極的な供給が進んでいますが、住まいとしてのスペックが低い「施設」的なサ高住が多く、自立した高齢者の住まいの選択肢にはなっておらず、ニーズに対応した環境整備が求められます。

図 38 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移（累計）【大阪府】



出典：大阪府調べ

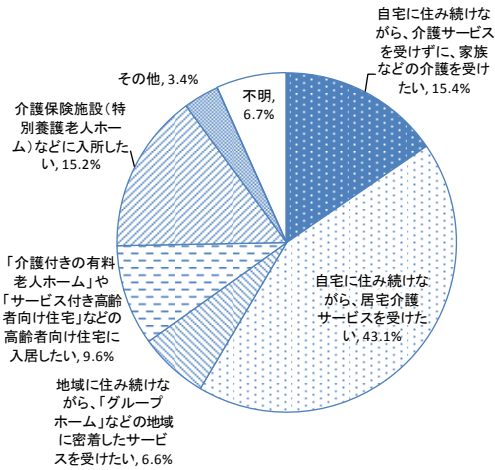
図 39 サービス付き高齢者向け住宅の専用（住戸）部分の床面積【大阪府】



出典：大阪府調べ

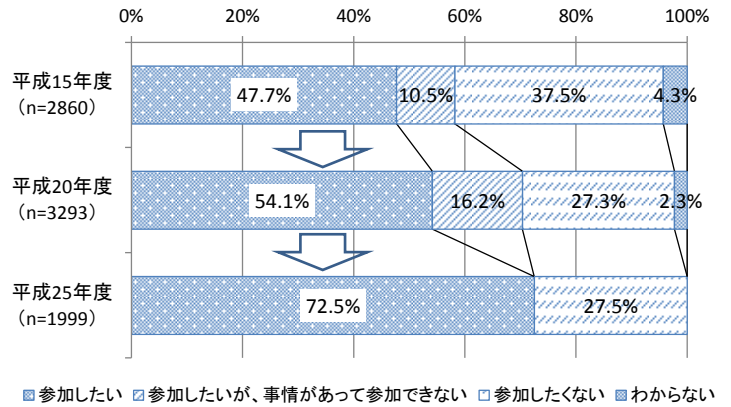
また、社会参加の意欲についても高まりを見せており、高齢者が元気で生き生きと活躍する社会づくりが求められます。

図 40 高齢者の希望するくらしかた【大阪府】



出典：第3回（平成25年度実施）高齢者の生活実態と介護サービスに関する意識調査【大阪府】

図 41 高齢者の社会活動への参加意向【大阪府】



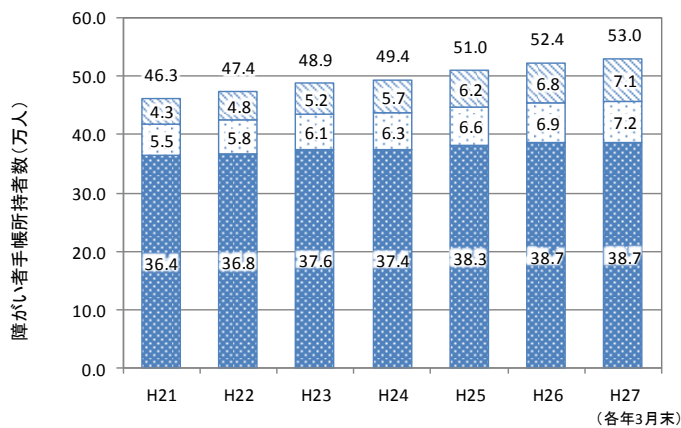
出典：高齢者の地域社会への参加に関する意識調査【内閣府】

#### (4) 障がい者を取り巻く状況

大阪府における障がい者手帳所持者数は、平成 27 年 3 月時点で約 53.0 万人です。

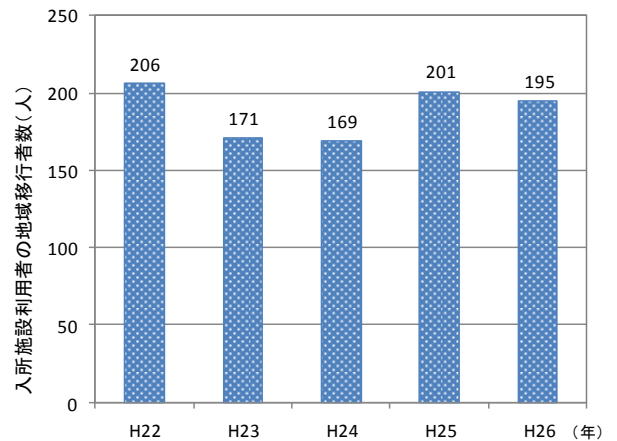
障がい者が自ら住みたいと思う場所で、当たり前を送ることが重要であり、入所施設や精神科病院に入所・入院している障がい者が、施設等で生活することを余儀なくされるのではなく、本人の希望に応じて地域生活を送ることができるよう地域移行を推進し、ニーズに対応した住まいを整備していく必要があります。

図 42 障がい者手帳所持者数【大阪府】



出典：大阪府障がい福祉室資料【大阪府】

図 43 入所施設利用者の地域移行者数【大阪府】

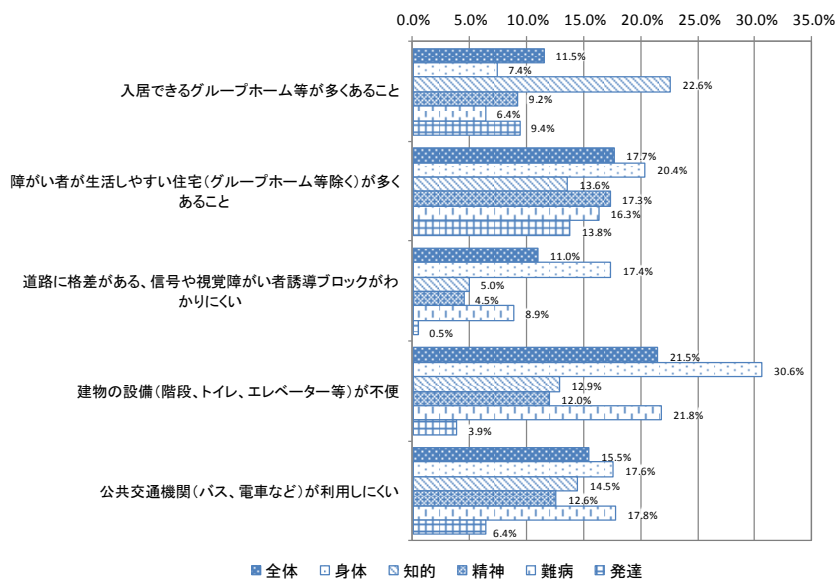


出典：第 47 回大阪府社会福祉審議会資料【大阪府】

また、障がいを理由とする「不当な差別的取扱い」、社会的障壁の除去にかかる「合理的配慮の不提供」を禁止することを定めた「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（障害者差別解消法）が平成 25 年 6 月に成立し、平成 28 年 4 月に施行されます。

障がい者が居住用の不動産の取引を行う場面等、住宅分野においても差別を解消するための取組みが必要です。

図 44 障がい者が地域やまちで過ごす際に必要なこと、困ることなど【大阪府】



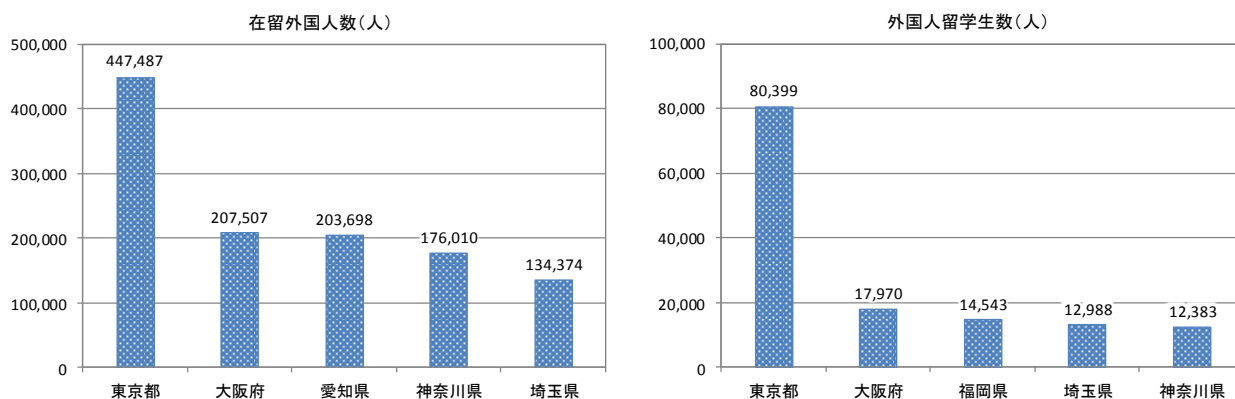
出典：平成 22 年度大阪府障がい者の生活ニーズ実態調査【大阪府】

(5) 外国人を取り巻く状況

大阪には、約 20 万 7 千人の外国人がくらししており、都道府県別に見ると、東京都に次いで 2 番目に多くなっています。

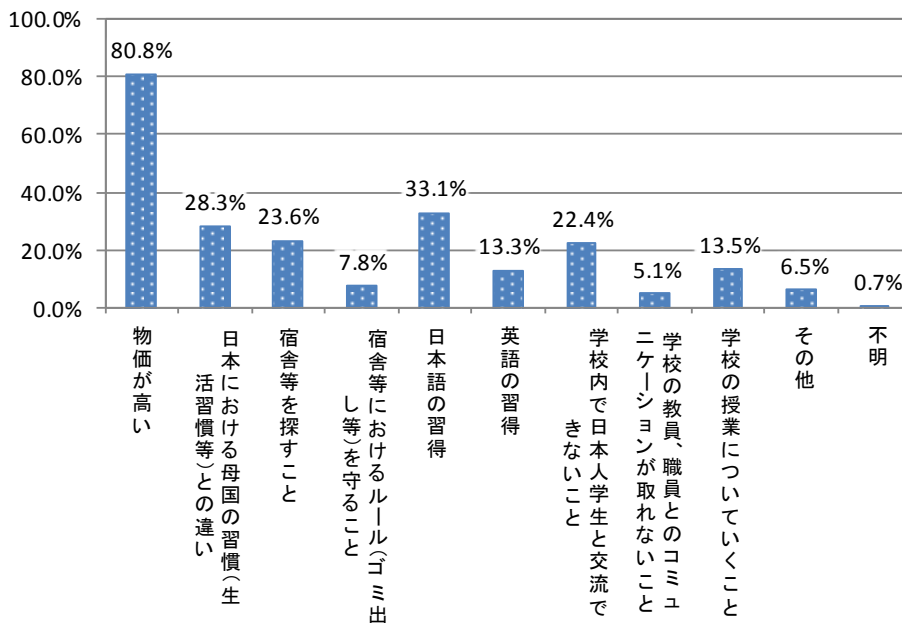
外国人留学生を対象とした調査では、留学後の宿舎等を探すことが大変といった状況があり、安心して暮らせる環境整備が必要です。

図 45 都道府県別の在留外国人数（上位 5 位）



出典：在留外国人統計（旧登録外国人統計）平成 27 年 6 月【法務省】

図 46 留学後の苦勞（複数回答設問）

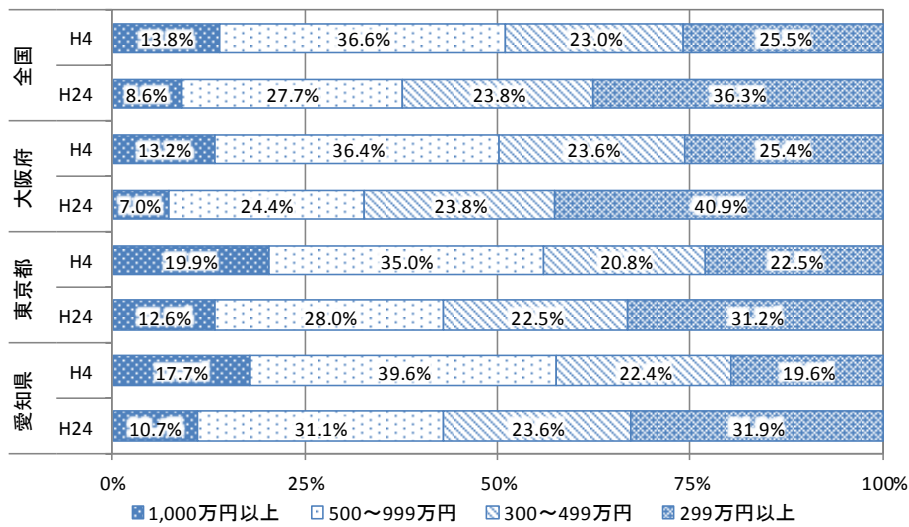


出典：平成 24 年度私費外国人留学生生活実態調査、【独立行政法人日本学生支援機構（JASSO）】

このほか、都市の活力低下や経済成長の停滞により、中間所得層が減少する一方で、世帯の低所得化も進み、非正規労働者など収入の安定しない府民が増加するなど、住宅困窮者は多様化しています。生活困窮者自立支援法の施行を踏まえ、生活困窮者自立支援制度と連携した住宅まちづくり政策の展開が求められています。

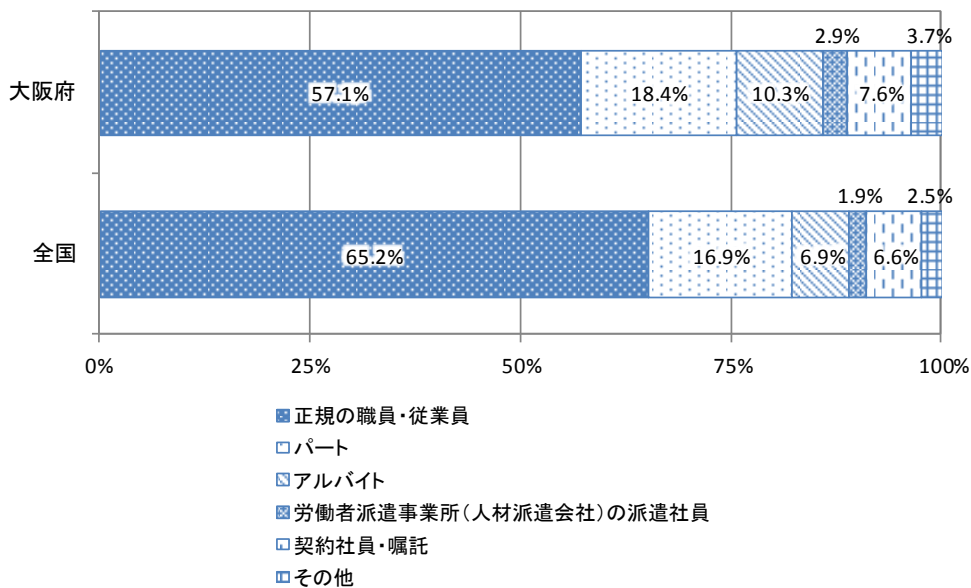
低額所得者や高齢者、障がい者など、住宅の確保に配慮を要する人々の居住の安定確保とともに、これからの大阪を担う子ども、若者、子育て世帯や、外国人など、府民一人ひとりが安全・安心で豊かさを実感できる大阪を実現することが重要です。

図 47 所得階層別世帯数割合の推移



出典：就業構造基本調査【総務省】

図 48 就業者（役員を除く雇用者）の就業形態



出典：大阪における雇用実態把握調査 平成 24 年 4 月【大阪府】

### 3. 住まいと都市の現状と課題

#### (1) 住宅ストックの概況

府内の住宅総数（空家含む）は約 459 万戸で、うち賃貸住宅が約 214 万戸（約 47%）、持家が約 245 万戸（約 53%）と推計されます。

公的賃貸住宅は約 43 万戸で、賃貸住宅ストックの約 2 割を占めています。

また、住宅全体の約 9 割を民間住宅（民間賃貸住宅及び持家）が占めている状況です。

図 49 所有関係別住宅ストックの割合【大阪府】



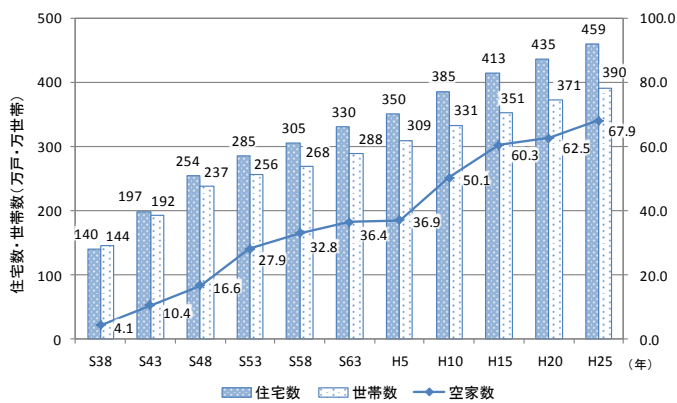
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査【総務省】

## (2) 住宅ストックの現状と課題

空家は約68万戸あり、そのうち「賃貸用の住宅」が最も多く、約6割を占めていますが、近年は、売却や賃貸などの予定がない「その他の住宅」の空家が増加傾向にあります。

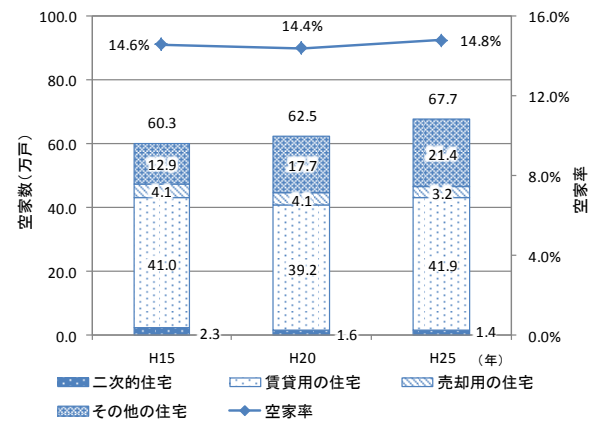
空家のうち、適切な管理が行われておらず、結果として地域の生活環境に悪影響を与えるものは適切に除却や更新がなされる必要がありますが、これにとどまらず、空家や空建築物等を大都市が保有する貴重な資産として捉え、積極的に活用することにより、地域、ひいては都市全体の活性化が期待されます。

図50 住宅数・世帯数・空家数の推移【大阪府】



出典：住宅土地統計調査【総務省】

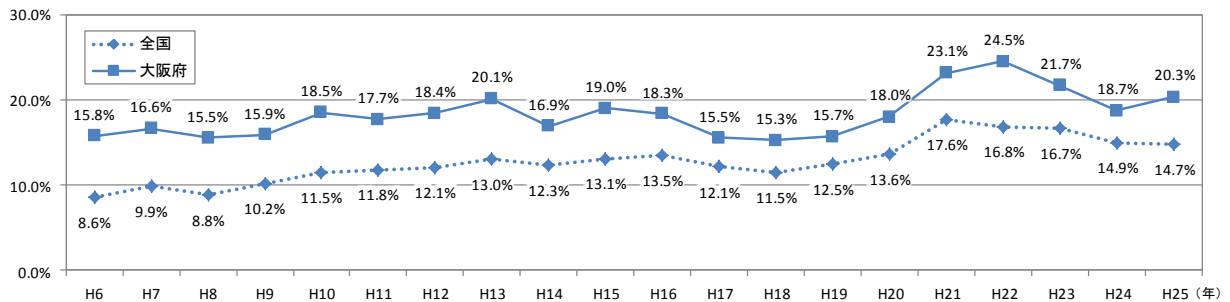
図51 種類別空家数の推移【大阪府】



出典：住宅土地統計調査【総務省】

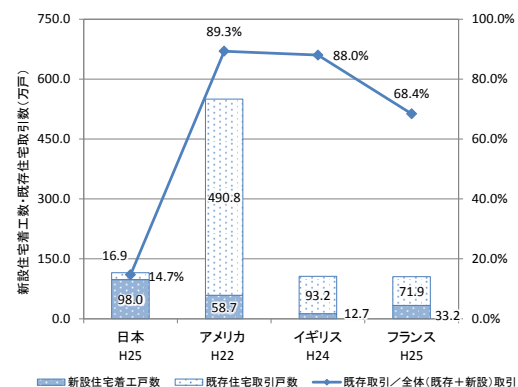
大阪府における中古住宅流通シェアは全国と比較して高い水準にありますが、欧米諸国と比較するとまだまだ低い状況です。空家の利活用を促進するうえでも、中古住宅流通市場のより一層の活性化を図っていく必要があります。

図52 中古住宅流通シェアの推移



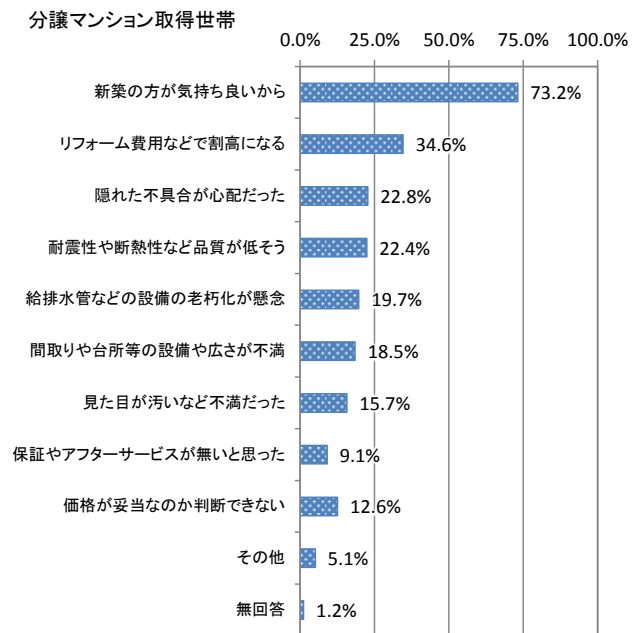
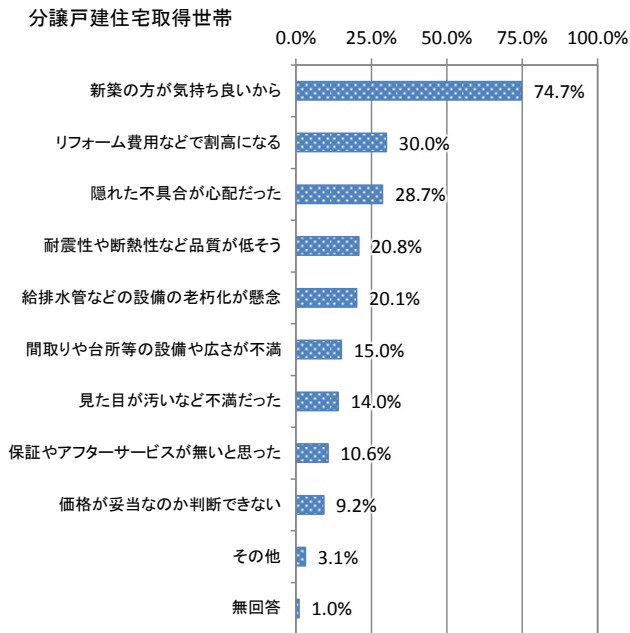
出典：住宅土地統計調査【総務省】、住宅着工統計【国土交通省】

図53 中古住宅流通シェアの国際比較



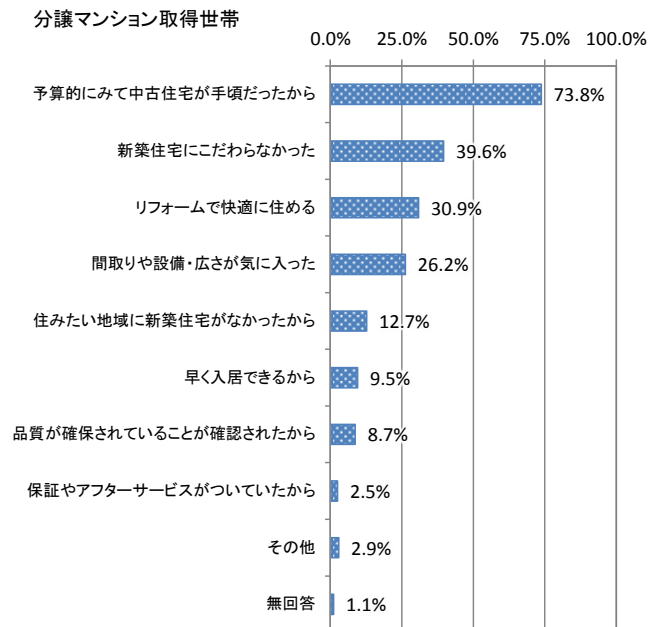
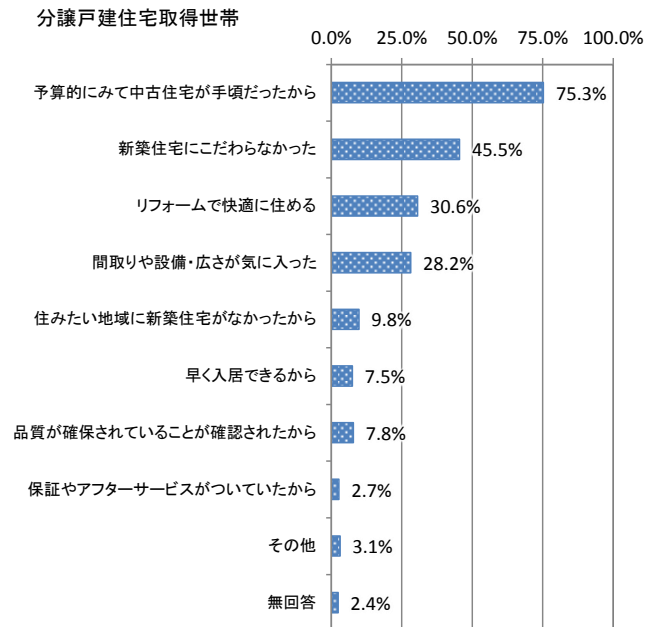
出典：  
 日本：総務省「平成25(2013)年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成25(2013)年計)」  
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは平成22(2010)年)  
<http://www.census.gov/>  
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは平成24(2012)年)  
<http://www.communities.gov.uk/>  
 フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」  
 「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは平成25(2013)年)  
<http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>  
 注1) フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年平均値を採用した。  
 注2) 住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からみられると推計している。

図 54 中古住宅にしなかった理由【全国】



出典：平成26年度住宅市場動向調査【国土交通省】

図 55 中古住宅にした理由【全国】

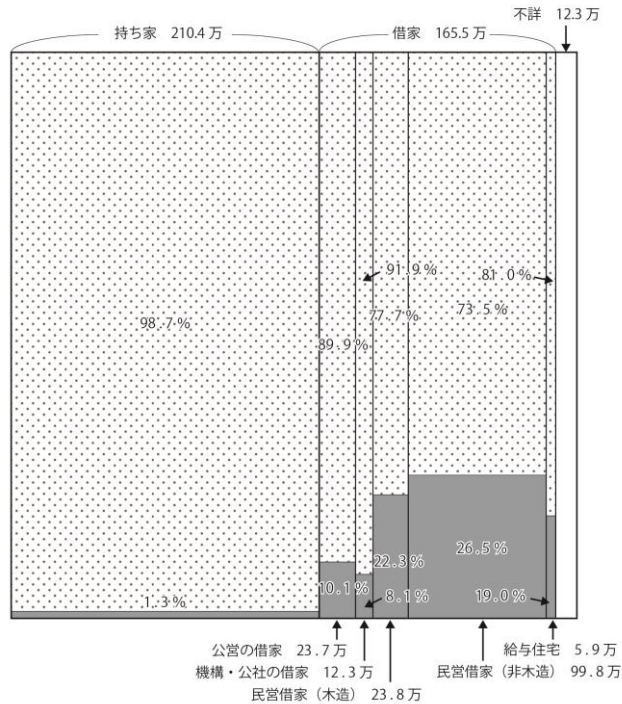


出典：平成26年度住宅市場動向調査【国土交通省】



また、府民が居住する住宅の状況を見ると、最低居住面積水準に満たない住宅や、耐震基準を満たしていない住宅が存在するとともに、バリアフリー性能や省エネ性能が十分でない住宅も多く存在しています。

図 56 最低居住面積水準に満たない住宅【大阪府】



◆最低居住面積水準

- 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準を国が定めたもの。
- 住戸規模は標準的な世帯構成の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする。

最低居住面積水準

単身	29歳以下	専用台所 + 居住室 4.5畳 以上
	29歳以上	共用台所 + 居住室 6.0畳 以上
	30歳以上	25㎡ 以上
2人以上		10㎡ × 世帯人員 + 10㎡ 以上

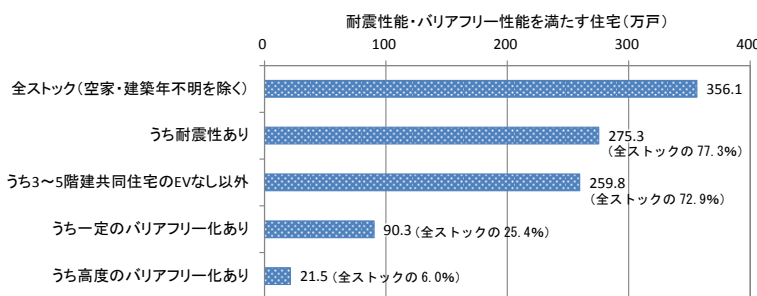
凡例

□	不詳
▨	最低居住水準以上
■	最低居住水準未満

世帯総数 388.2万

出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

図 57 耐震性能、バリアフリー性能を満たす住宅【大阪府】

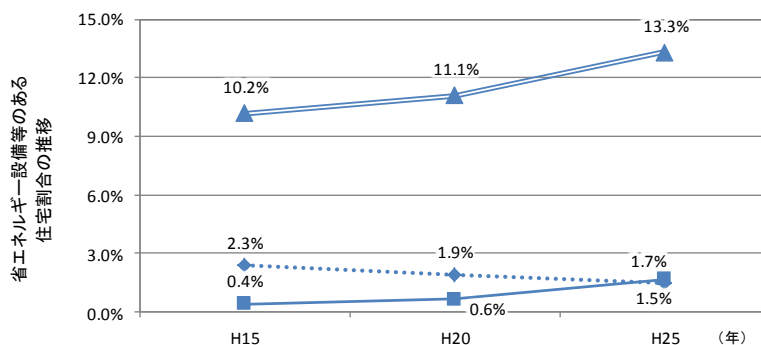


▶耐震性能を満たす住宅

- 昭和56年以降に建築された建物
- 昭和56年以前に建築された建物は、実績値に基づき、大阪府で推計

出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

図 58 省エネルギー設備等のある住宅割合の推移【大阪府】



- 太陽熱を利用した温水機器等あり
- 太陽光を利用した発電機器あり
- ▲ 二重サッシ又は複層ガラスの窓あり

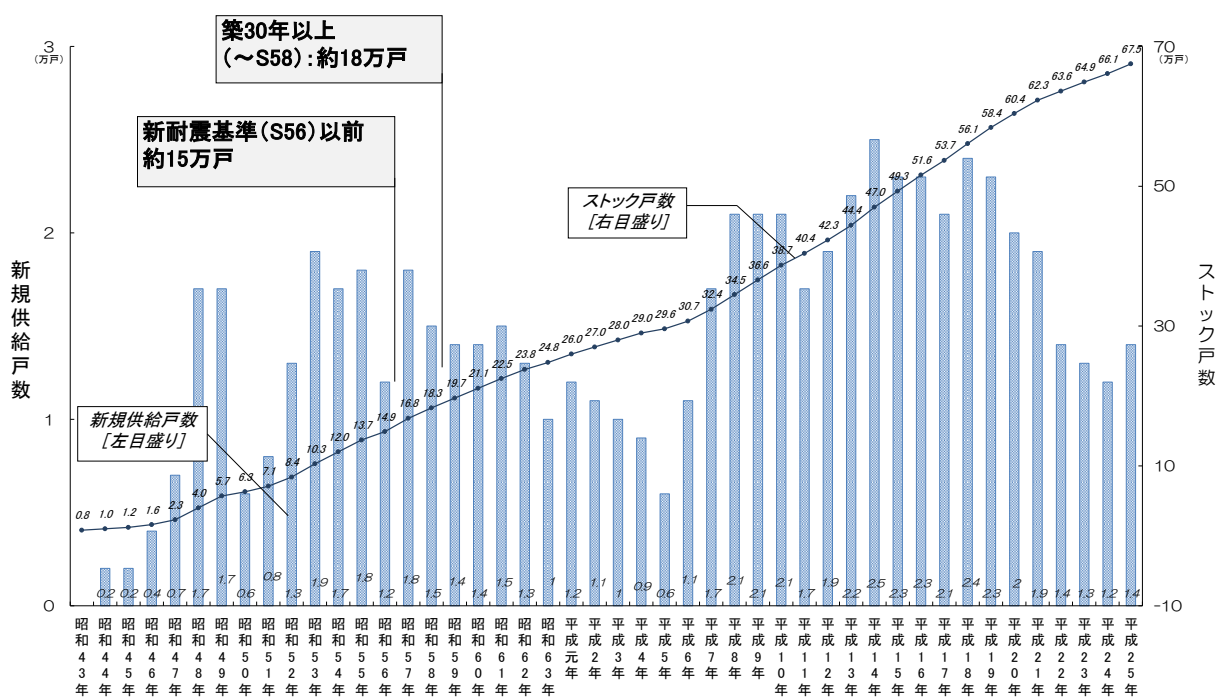
出典：住宅土地統計調査【総務省】

分譲マンションストックは、府内約 67.6 万戸（府内の住宅ストックの約 14%）を占め、うち築 30 年以上のストックが約 18 万戸、新耐震基準以前のストックが約 15 万戸を占めています。

マンションの管理の実態を見ると、高齢化や役員のなり手不足、管理費や修繕積立金の滞納等の課題を抱えている管理組合が多くみられます。

これらの分譲マンションを良好な住宅ストックとして維持していくことは、住宅まちづくり政策上重要な課題であり、今後、老朽化や管理不全が懸念されるストックが存在するなど、良質な住宅ストックの形成が求められています。

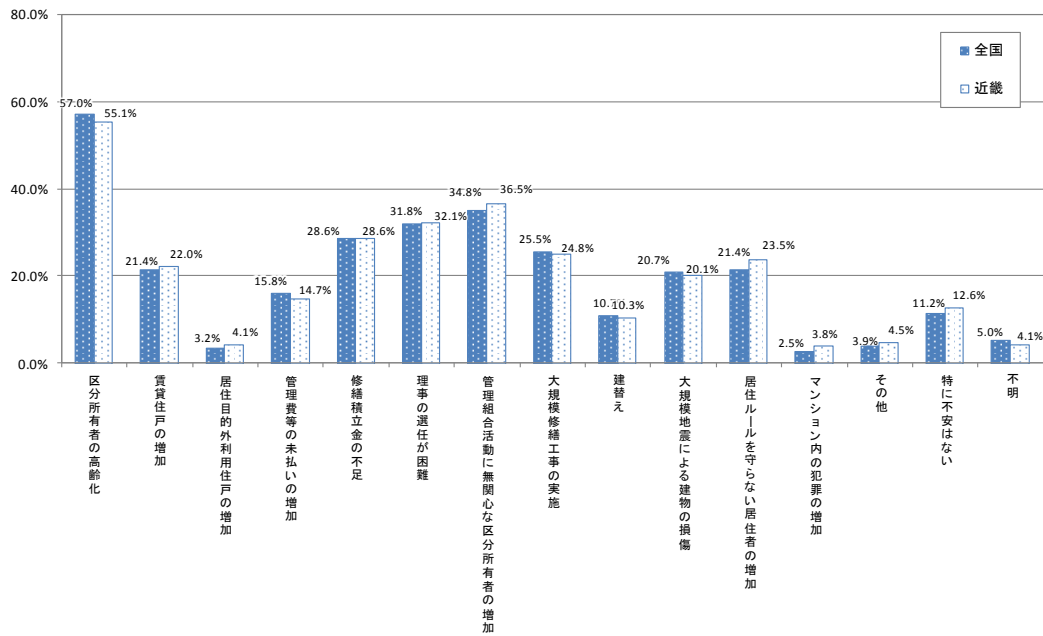
図 59 分譲マンションストック数の推移【大阪府】



- 注 1 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した
- 注 2 ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した
- 注 3 ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄骨コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう

出典：建築着工統計【国土交通省】等より推計

図 60 管理組合運営における将来への不安【近畿圏】



出典：平成25年度マンション総合調査【国土交通省】

### (3) 住宅市場の状況

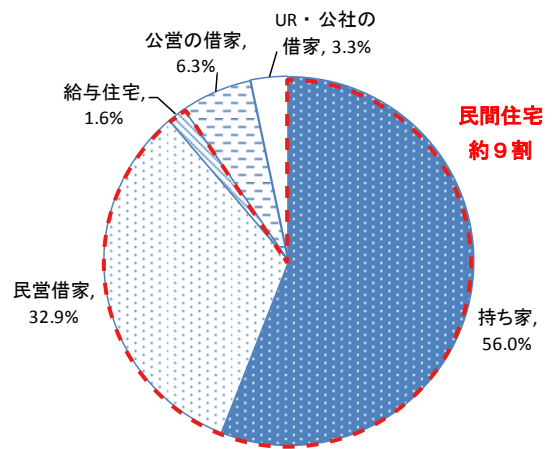
府内の住宅のうち、約9割を民間住宅が占めるとともに、住宅地の開発等も多くが民間事業者によるものであり、これら民間住宅市場の動向が住まいや都市の形成に大きな影響を与えます。

民間住宅市場では、住宅供給事業者、住宅リフォーム事業者、不動産流通事業者、受託管理・運営事業者、設計・検査事業者など、様々な主体が存在し、近年では民間企業のみならずNPO等も活躍の場を広げています。これら多様な主体による創意工夫あふれる対応により、府民の多種多様な居住ニーズに柔軟に対応した住宅や都市のストック形成が進められることが期待されます。

また、狭小住宅や老朽化などのストックの課題に加え、退去時補修に関するトラブルや高齢者や障がい者などに対する入居差別、不当な追い出し行為など、一定の改善はみられるものの依然として課題が残っています。

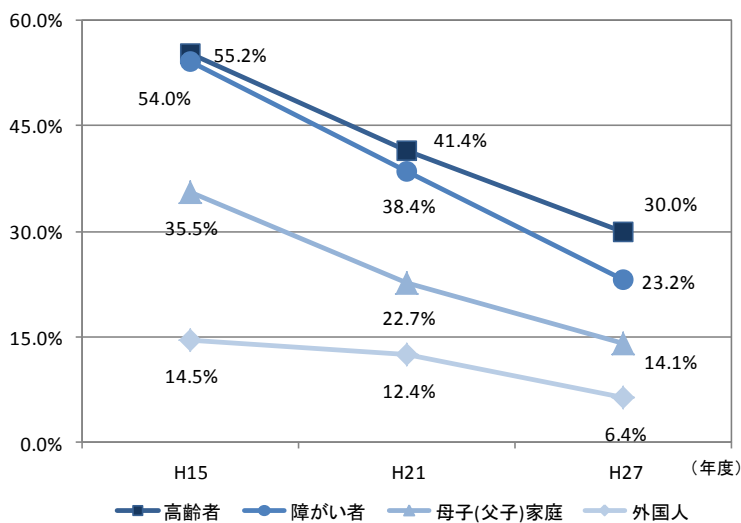
図 61 所有関係別ストックの割合【大阪府】

※居住世帯ありの住宅



出典：平成25年住宅土地統計調査【総務省】

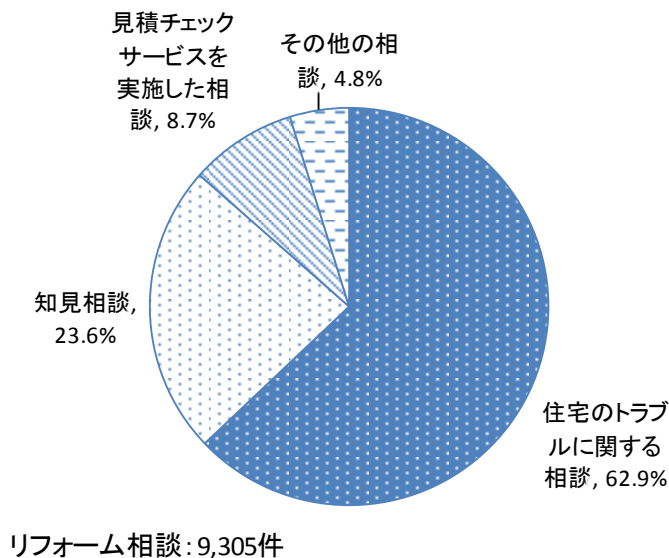
図 62 大阪府の宅建業者が家主から入居拒否の申し出を受けた経験【大阪府】



出典：宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査【大阪府】

また、持家住宅市場では、ストックの質は向上しているものの、依然として、欠陥住宅やリフォーム等に関するトラブル、宅地・建物取引の場などにおける差別が存在するなどの問題を抱えています。

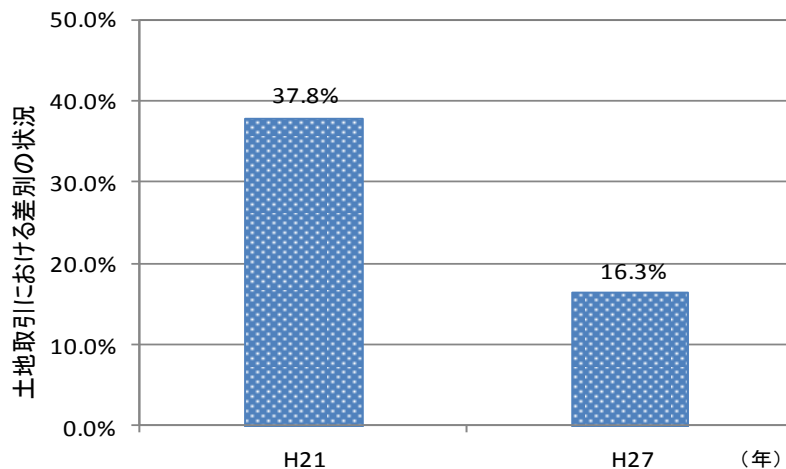
図 63 リフォームに関する相談内容の内訳【全国】



住宅のトラブルに関する相談	住宅に関する不具合などによるトラブルに関する相談及び住宅の契約に係るトラブルに関する相談
知見相談	住宅に関する技術、法令、制度等に関する知識、情報などの一般的な問い合わせ及び検査機関などの照会
リフォーム見積チェックサービス	リフォーム見積チェックを実施した相談
その他の相談	上記以外の相談（住宅会社等の倒産、相隣関係、住宅以外のトラブルなど）

出典：住宅相談統計年報2015【(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター】

図 64 土地取引における差別の状況【大阪府】



※宅地建物取引業者が取引物件に関して、同和地区であるかどうかの質問を受けた経験がある割合

出典：宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査【大阪府】

高度経済成長期を中心にこれまでは、独身や新婚時代は小さいアパート、子どもが生まれると少し広めの賃貸住宅に住み替え、最終的に郊外の戸建て住宅を取得するという、いわゆる住宅すごろくに沿った住まい方が標準といわれていました。

しかしながら、近年の厳しい経済・雇用情勢や生涯未婚率の高まりといった社会環境の変化に加え、ライフステージに応じて賃貸住宅に住み替える住まい方や中古住宅を取得しリノベーションする住まい方など、持家や新築住宅にこだわらないライフスタイルが普及し、住まい方は多様化しています。

また、郊外戸建住宅を取得した層でも、平均寿命の延伸に伴い、高齢期に持家から高齢者向け住まいに住み替える動きや、住み替え後の留守宅や相続された住宅などの空家の管理の問題などが発生しています。

図 65 リノベーション住宅の事例（住之江の元長屋）



出典：「大阪の住まいカUPリフォーム・リノベーションコンクール」受賞作品【大阪の住まい活性化フォーラム】

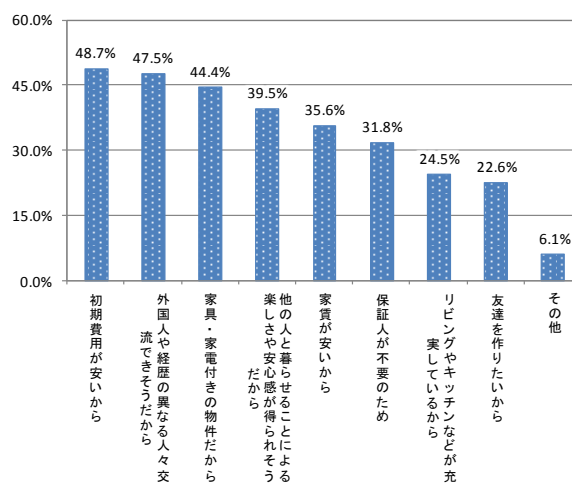
図 66 シェアハウス物件の立地状況



出典：「シェアハウス市場調査 2014 年度版」

【一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアハウス】に大阪府の物件数を加筆

図 67 シェア居住を選択した理由【全国】



出典：「シェアハウス市場調査 2013 年度版」

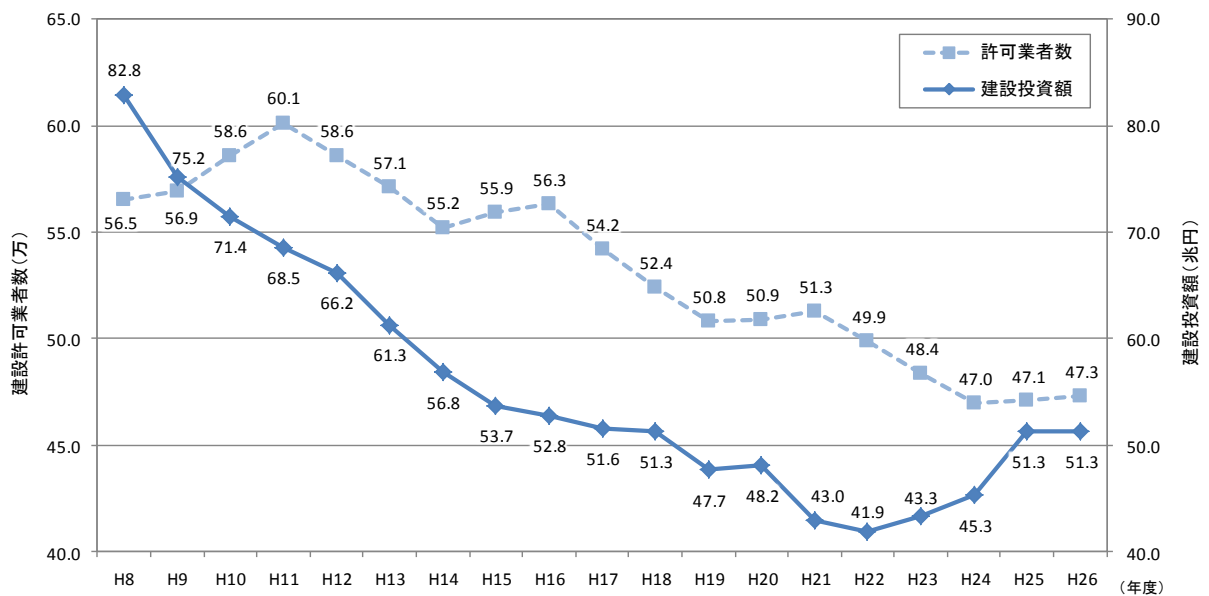
【一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアハウス】

住宅市場を支える建設産業の状況を見ると、建設業許可業者数は減少傾向にあり、2014（平成26）年度には、ピーク時である1999（平成11）年度の約78.7%と減少しています。

建設投資額については、2014（平成26）年度には、ピーク時である1992（平成4）年度の約61.1%であるものの、東日本大震災や東京オリンピック開催決定などの影響により、平成10年度以降は増加傾向を維持しています。

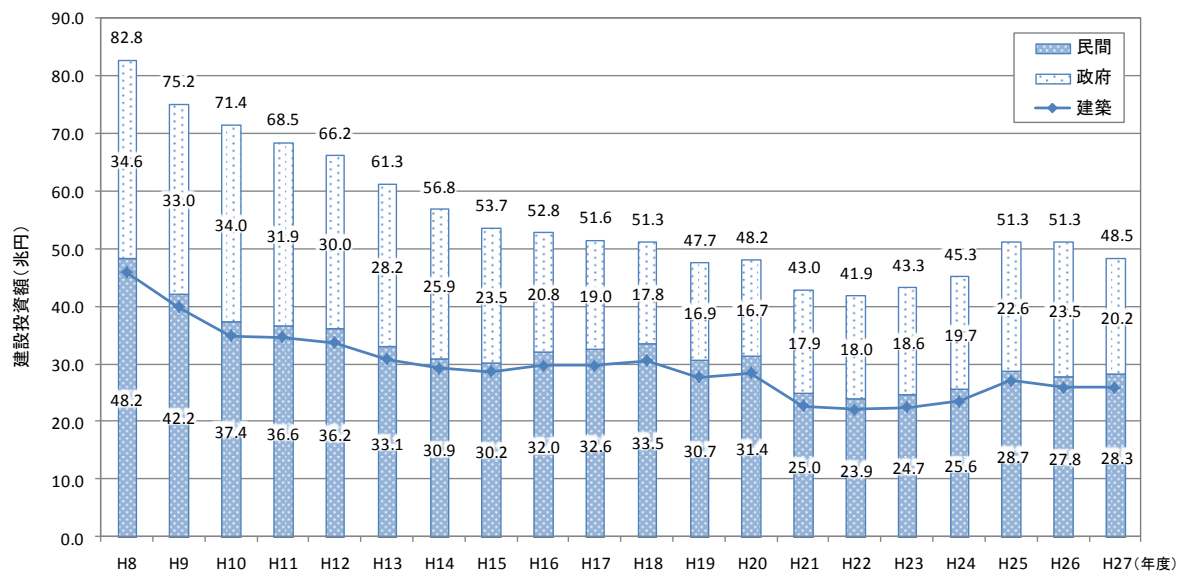
また、建設業就業者は全産業と比較して高年齢化が進んでいるとともに、住まいづくりを担う大工就業者の数も年々減少しており、特に大阪においては全国に比べ減少率が高くなっている。

図 68 建設業許可業者数の推移【全国】



出典：建設業許可業者数調査、建設投資見通し【国土交通省】

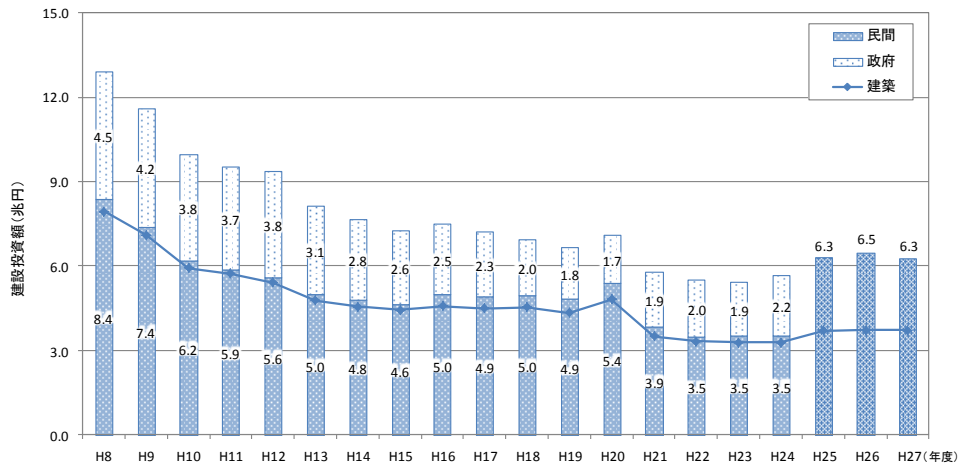
図 69 建設投資額の推移【全国】



※ 平成25年・26年は見込み、平成27年は見通し

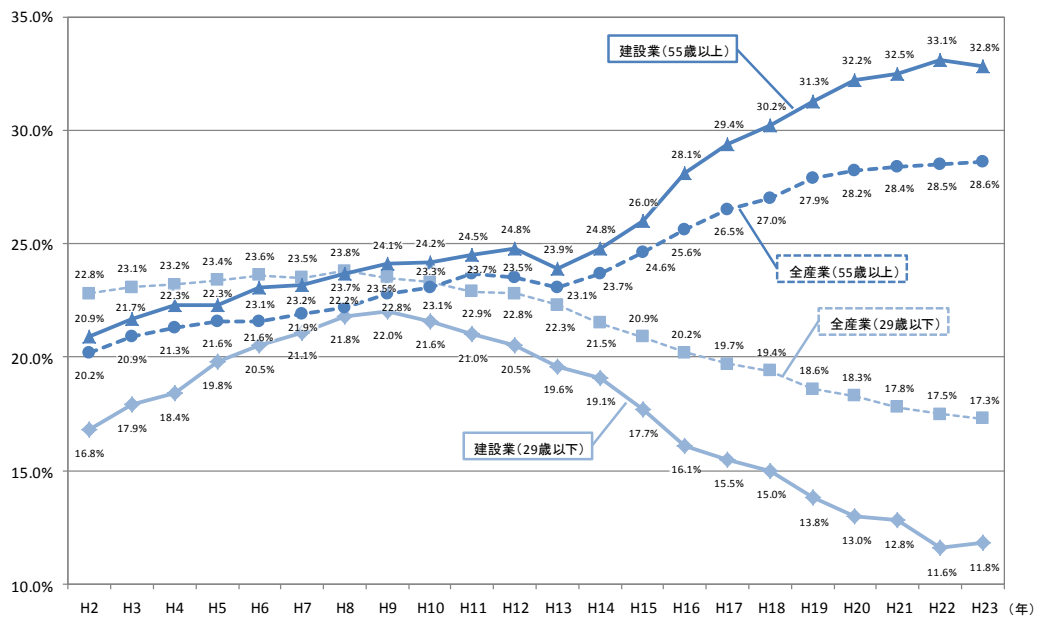
出典：建設投資見通し【国土交通省】

図 70 建設投資額の推移【近畿】



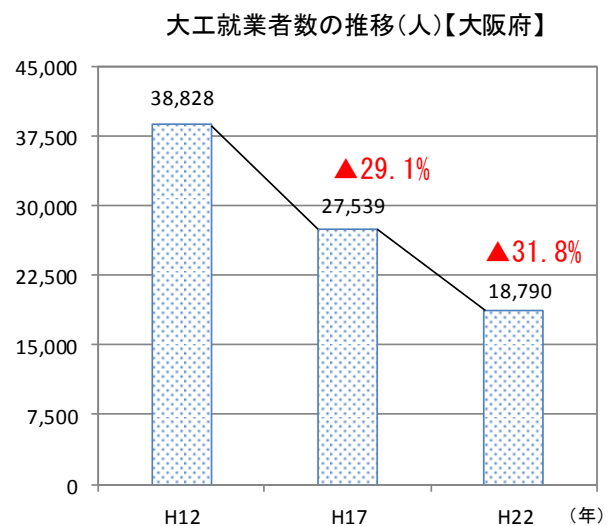
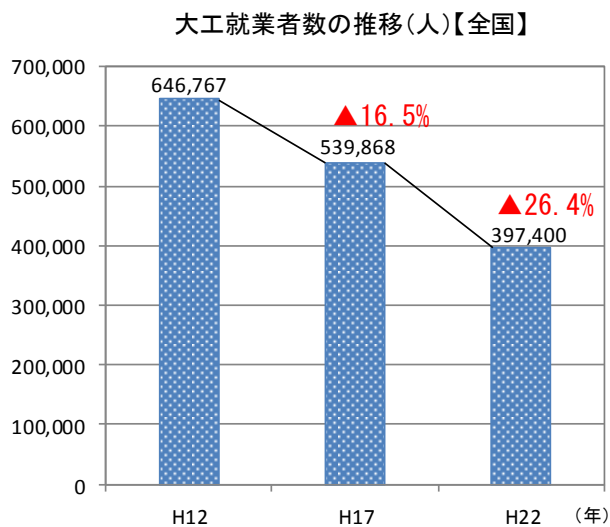
※ 平成 25 年・26 年は見込み、平成 27 年は見通し（平成 25～27 年は政府・民間の内訳が不明）

図 71 建設業就業者の年齢構成の推移【全国】



出典：労働力調査【総務省】

図 72 大工就業者数の推移【全国・大阪府】



出典：国勢調査【総務省】



特に近年では、賃貸住宅の空家率の上昇等を背景として、住まい手のニーズに合わせた魅力ある賃貸住宅の供給や入居者と地域コミュニティの交流を促進する仕組みづくりを行う大家・不動産事業者が増えてくるなど、賃貸住宅市場の魅力化の動きが見られます。

人口の転出入の動きが大きく、借家率が高いという大都市の特徴に着目すると、これら賃貸住宅市場の魅力化に向けた動きを拡大させていくことで、住まい手のくらしの豊かさや大阪の魅力の向上が期待されます。

図 73 改装が可能で原状復旧が不要な賃貸住宅（東京都練馬区青豆ハウス）



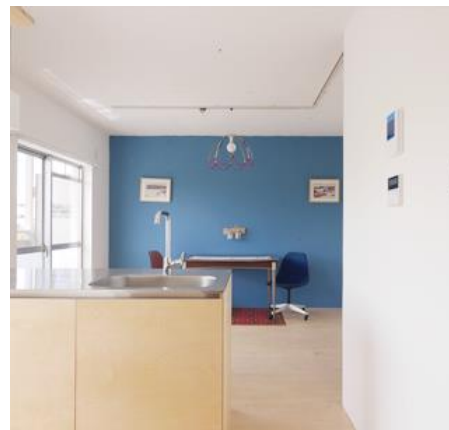
出典：株式会社メゾン青樹

図 74 壁紙の選択や絵が描ける賃貸住宅



出典：株式会社レオパレス 21

図 75 茶山台団地 DIY リノベーション



出典：大阪府住宅供給公社

#### (4) 都市の現状と課題

##### ①都市の防災性の確保

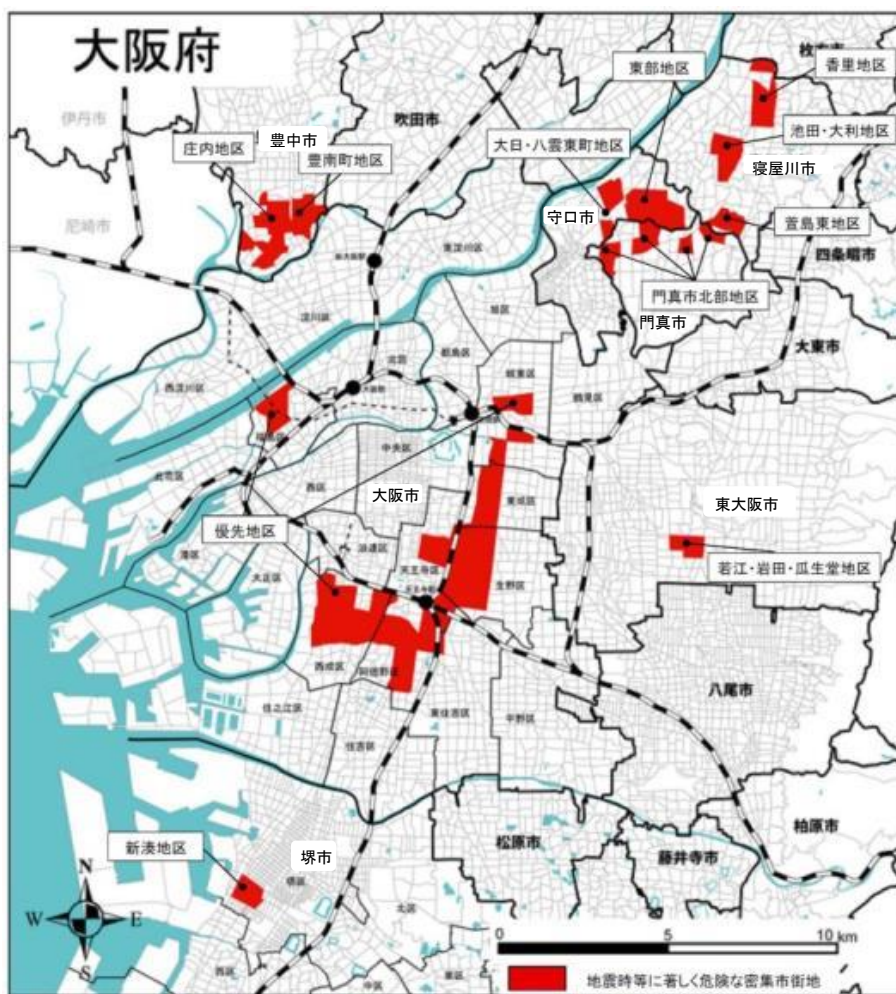
府民が安全で快適な生活を送るためには、地震や水害等の自然災害、市街地大火等に対する安全性の確保が特に課題です。

とりわけ密集市街地では、依然として市街地大火など広域的な被害が発生する可能性が高く、延焼や道路閉塞の危険性に対する最低限の安全性を確保することが喫緊の課題です。

大阪には、木造住宅が密集する市街地が広範囲にわたり存在しています。こうした密集市街地は、戦前から市街地化が進んでいた長屋が多く残る地区や、高度経済成長期に農地が急速に宅地化された文化住宅が多い地区など、地区によって形成過程が異なります。このような地域特性にも配慮しつつ、「地震時等に著しく危険な密集市街地」等における市街地大火等に対する安全性の確保を進めていく必要があります。

また、今後発生が予想されている南海トラフ巨大地震による津波浸水被害や、近年増加している集中豪雨による浸水被害や土砂災害対策等に対して安全な都市を形成していく必要があります。

図 76 地震時等に著しく危険な密集市街地の位置



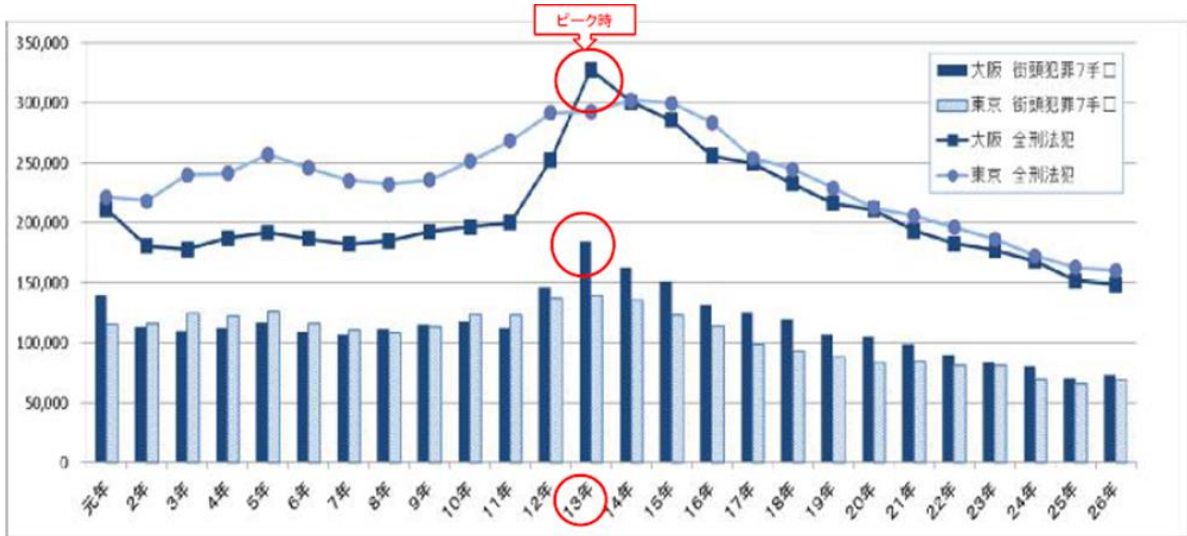
出典：大阪府

## ②都市の防犯性の確保

都市の防災性と同様に、府民が安全で快適な生活をおくるためには、犯罪等に対してもまちの安全性が確保されることが重要です。

刑法犯認知件数は、過去最多かつ全国最多であった平成13年の半数以下に減少、また、街頭犯罪も平成13年のピーク時から約4割減少していますが、依然として高い水準で推移しており、防犯性の確保が課題となっています。

図77 刑法犯・街頭犯罪の認知件数の推移

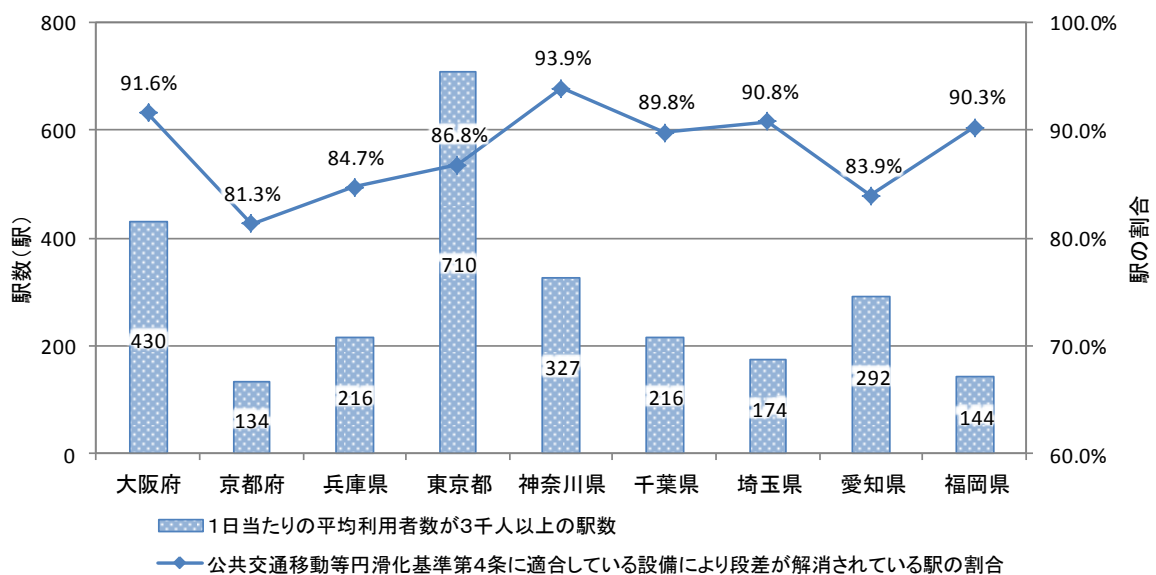


出典：大阪府安全なまちづくり推進会議資料より【大阪府】

## ③都市のバリアフリー

駅のバリアフリー化などは一定の成果をあげていますが、駅周辺を含めた都市のバリアフリーは未だ十分に進んでいません。今後、高齢化の進展により、移動が困難な高齢者等の急増が見込まれるなど、高齢者等が自立した生活を営むことが困難になることが予想されます。

図78 段差が解消されている駅の割合



出典：国土交通省資料より (H27.3)【国土交通省】

#### ④都市の景観・みどり

都市間競争が強まる中、人口の定着や交流人口を拡大していくためには、自然・風土や歴史・文化に根差した魅力ある景観を備えた都市づくりが求められます。

大阪（府域全体）にみどりがあると感じる府民の割合は、概ね5割前後で横ばいで推移しており、実感できるみどりを創出していく必要があります。

図 79 大阪（府域全体）にみどりがあると感じる府民の割合【大阪府】

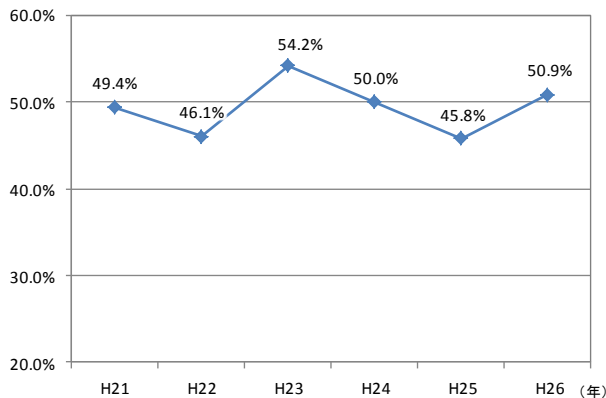
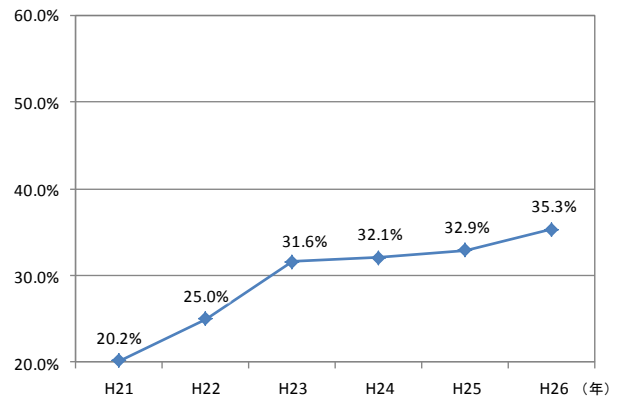


図 80 大阪府域の都市部（市街地内）にみどりがあると感じる府民の割合【大阪府】

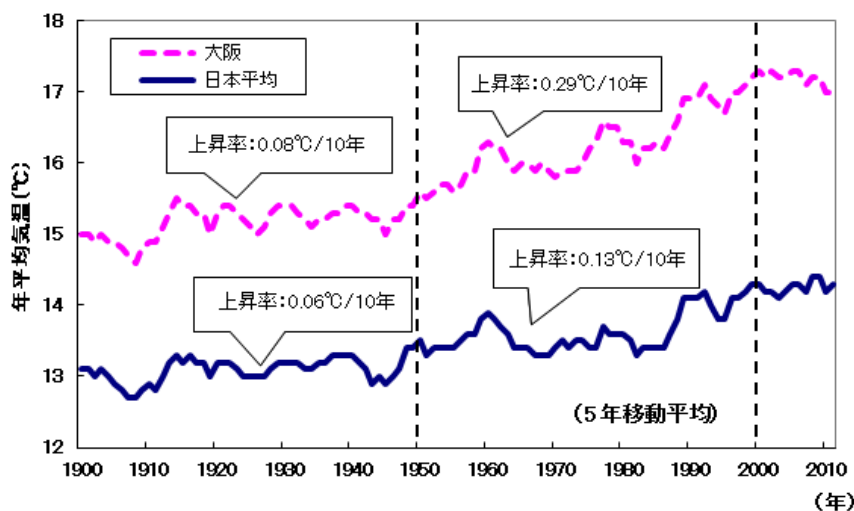


出典：おおさかQ ネット「大阪のみどり」に関するアンケート【大阪府】

#### ⑤都市の環境

大阪府域においても温暖化による影響とヒートアイランド現象とが相まって、都市の平均気温が上昇しています。このため、省エネや省CO<sub>2</sub>に加え、再生可能エネルギーの活用など、環境に配慮した住宅・建築物の普及が重要です。

図 81 平均気温の経年変化



出典：大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）  
気象庁・大阪管区気象台ホームページをもとに作成【大阪府】

## ⑥都市の構造

近年、大阪では、うめきたや天王寺・あべのをはじめとした都心エリアのほか、千里・泉北ニュータウンや、彩都、りんくうタウンなど郊外部においても魅力あるまちづくりが進められるとともに、大学移転を契機としたまちづくりや駅前地域の活性化など府内の様々な地域で、魅力ある都市空間創造に向けた取組みが進められています。

これまでの住宅の質の確保や向上を目的とする住宅政策や身近な地域におけるまちづくりを中心とした取組みに加えて、各々の地域が持つストック・ポテンシャルを活かし、都市全体の居住魅力を高めていくことが重要となってきています。

図 82 魅力ある都市空間創造に向けた取組み（例）

<p>うめきた</p> <p>うめきたと周辺のみどり化</p> 	<p>天王寺・あべの</p> <p>天王寺公園の再整備</p>  <p>出典：天王寺公園エントランスエリア 整備イメージ（事業者提案）</p>	<p>泉北ニュータウン</p> <p>大学移転、駅前施設の再編</p> 
<p>千里ニュータウン</p> <p>地区センターの再整備</p> 	<p>彩都</p> <p>バイオ・物流拠点の整備</p> 	<p>りんくうタウン</p> <p>国際医療交流の拠点づくり</p> 