

住宅ストックの活用 関連データ集

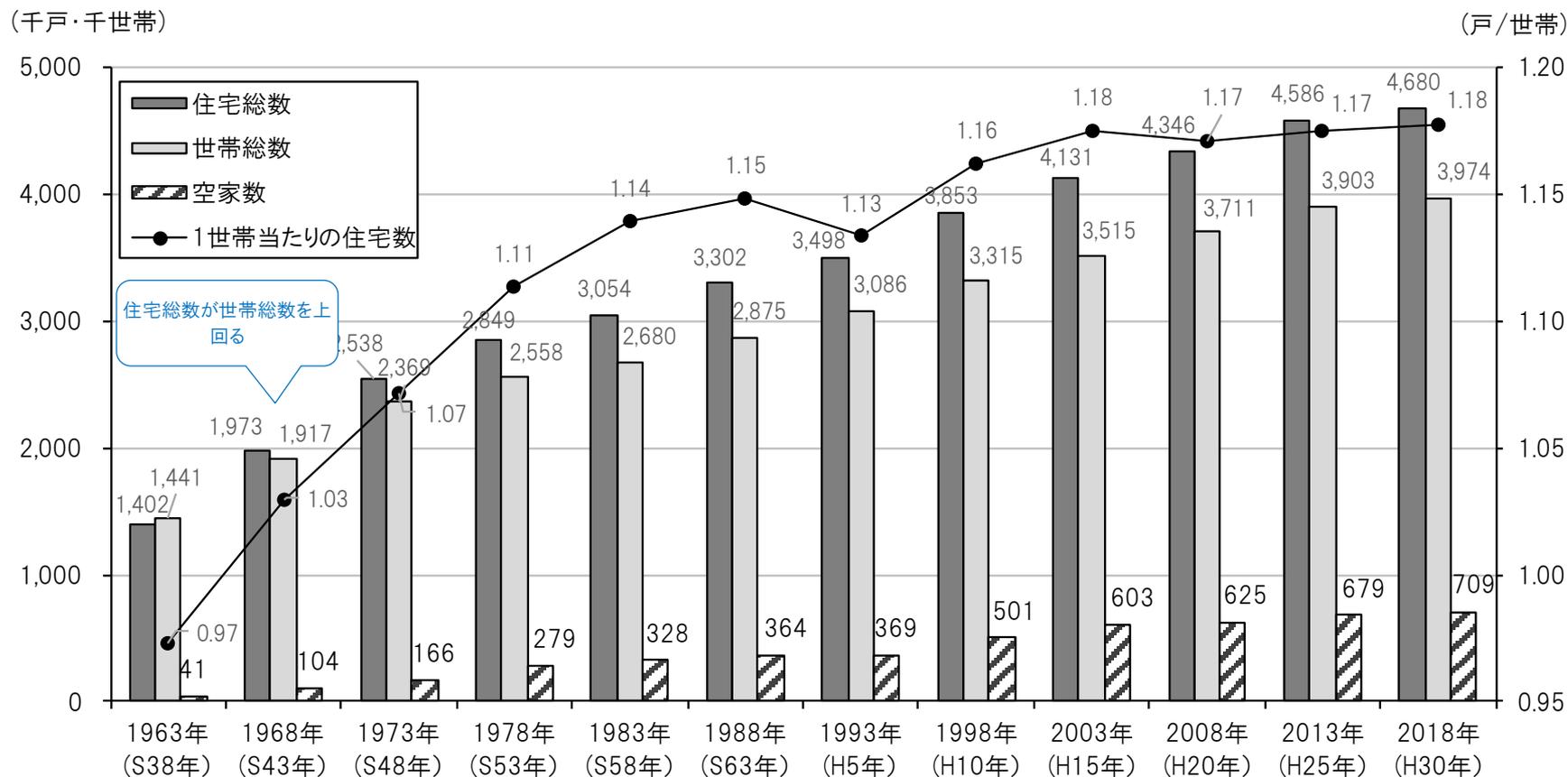
【目次】

1. 住宅ストック、建設の動向	P 2
2. 住宅の質の状況	P 2 3
3. 住宅の維持管理の状況	P 3 5
4. 多様なニーズへの対応	P 3 8
5. 参考データ	P 4 6

1. 住宅ストック、建設の動向

府内の住宅数と世帯数の推移

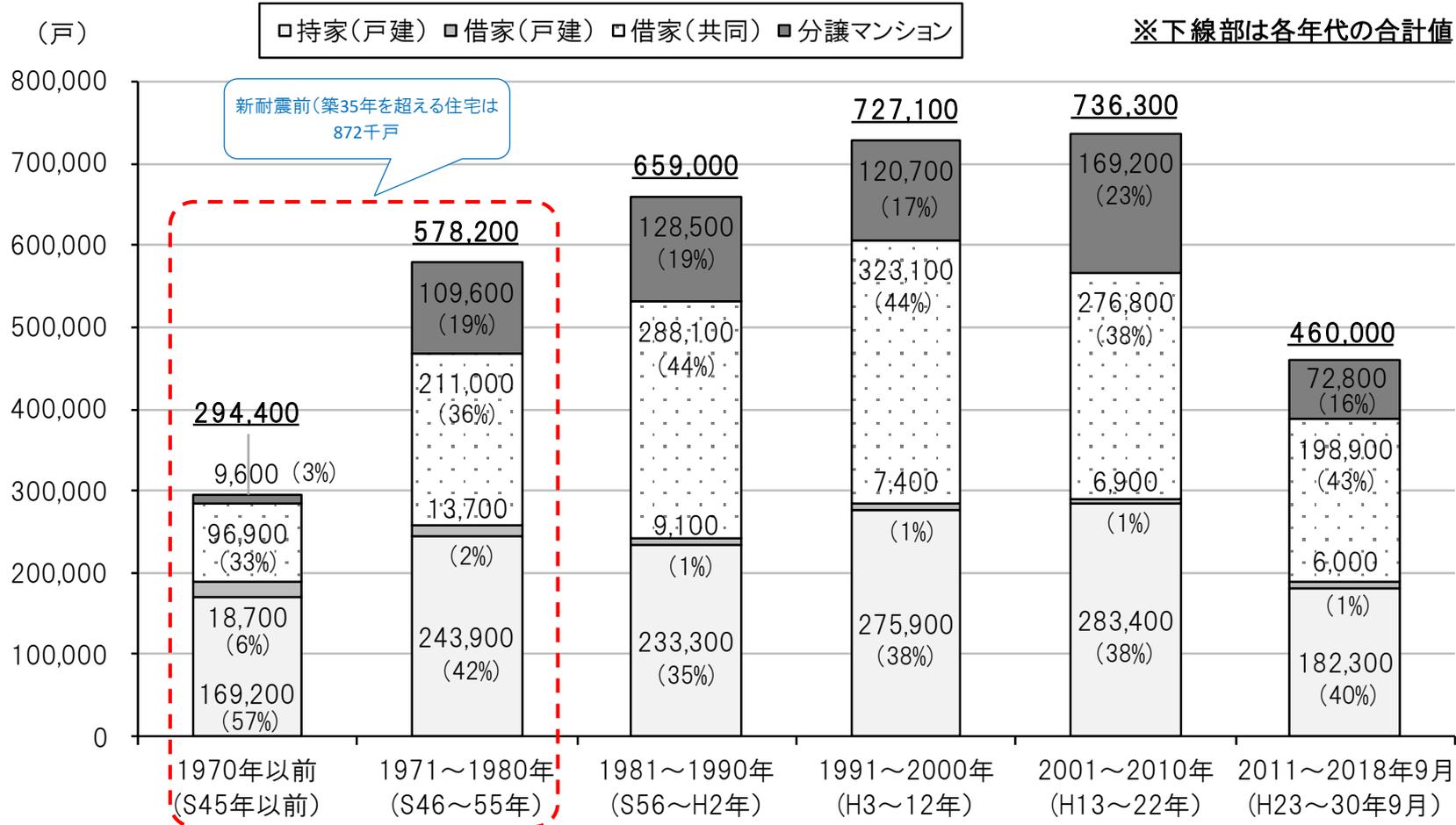
○ 府内の住宅数と世帯数の推移を見ると、住宅総数（約4,680千戸）は、総世帯（約3,974千世帯）に対し約18%多く、量的には充足している。



資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

建築年代別の住宅ストック数

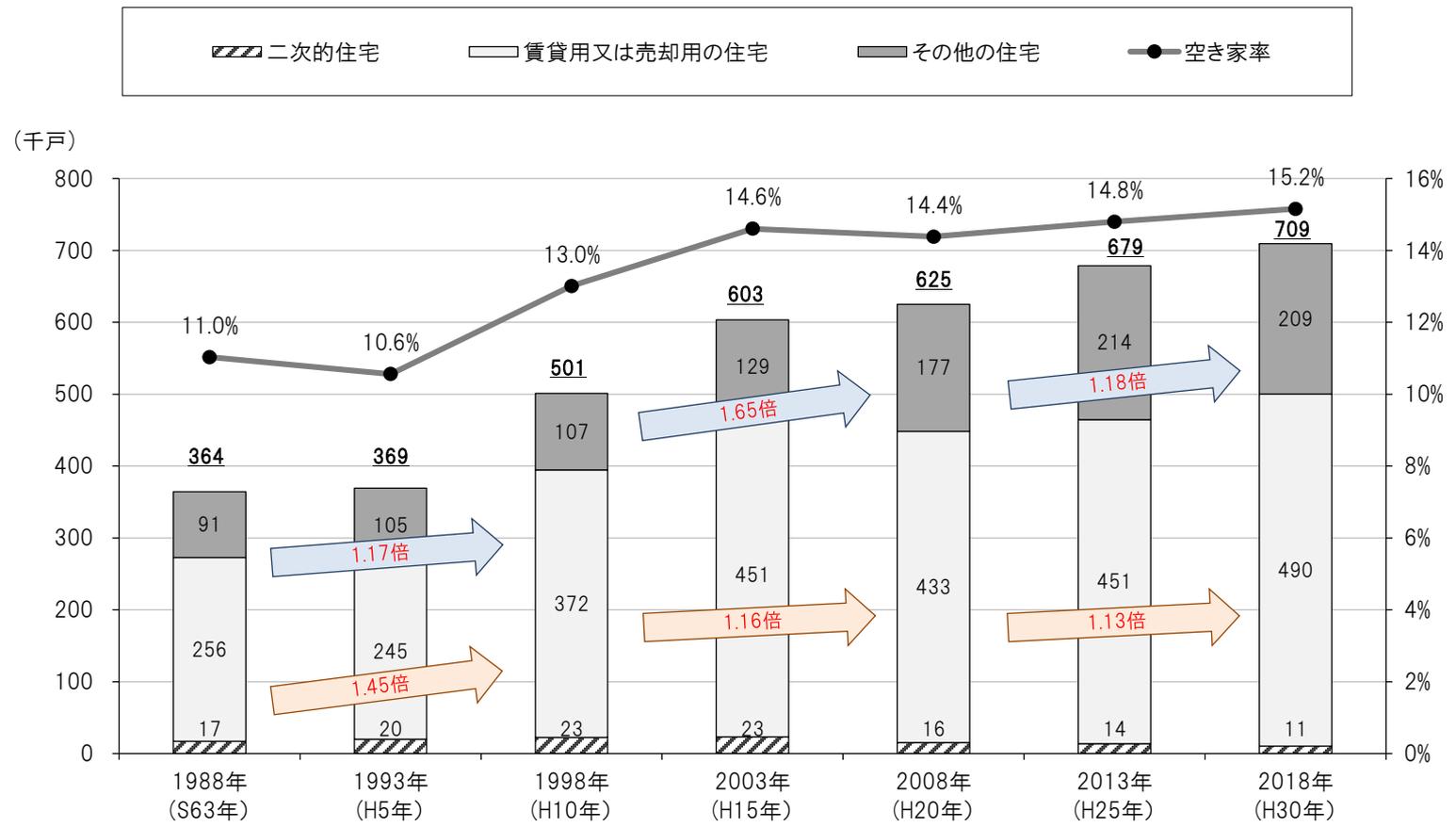
○大阪府の住宅ストック3,950千戸を建築年代別にみると、1980（S55）年以前（新耐震前）に建築された住宅は872千戸（約22%）存在している。



資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

空家数の推移

○空家数は、この20年で約1.4倍（501→709千戸）に増加しており、「賃貸用又は売却用の住宅」（409千戸）等を除いた「その他の住宅（転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）」（209千戸）がこの20年で約2.0倍（107→209千戸）に増加している。

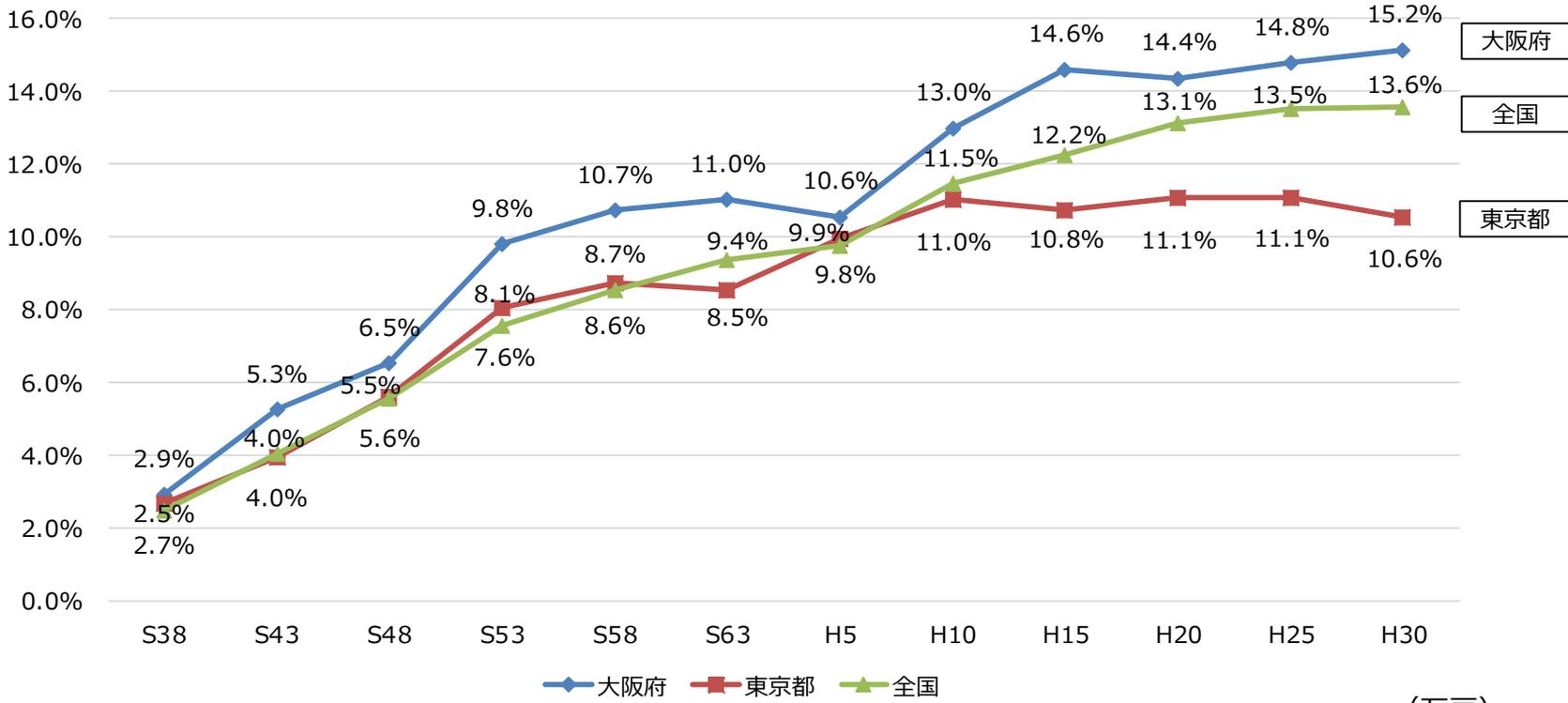


資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

空家率の推移【全国・東京都との比較】

- 全国に比べ大阪府は高い水準であるが、ここ10年は同程度の微増となっている。
- 東京都は平成10年以降、11%前後で横ばいが続く。

空家率

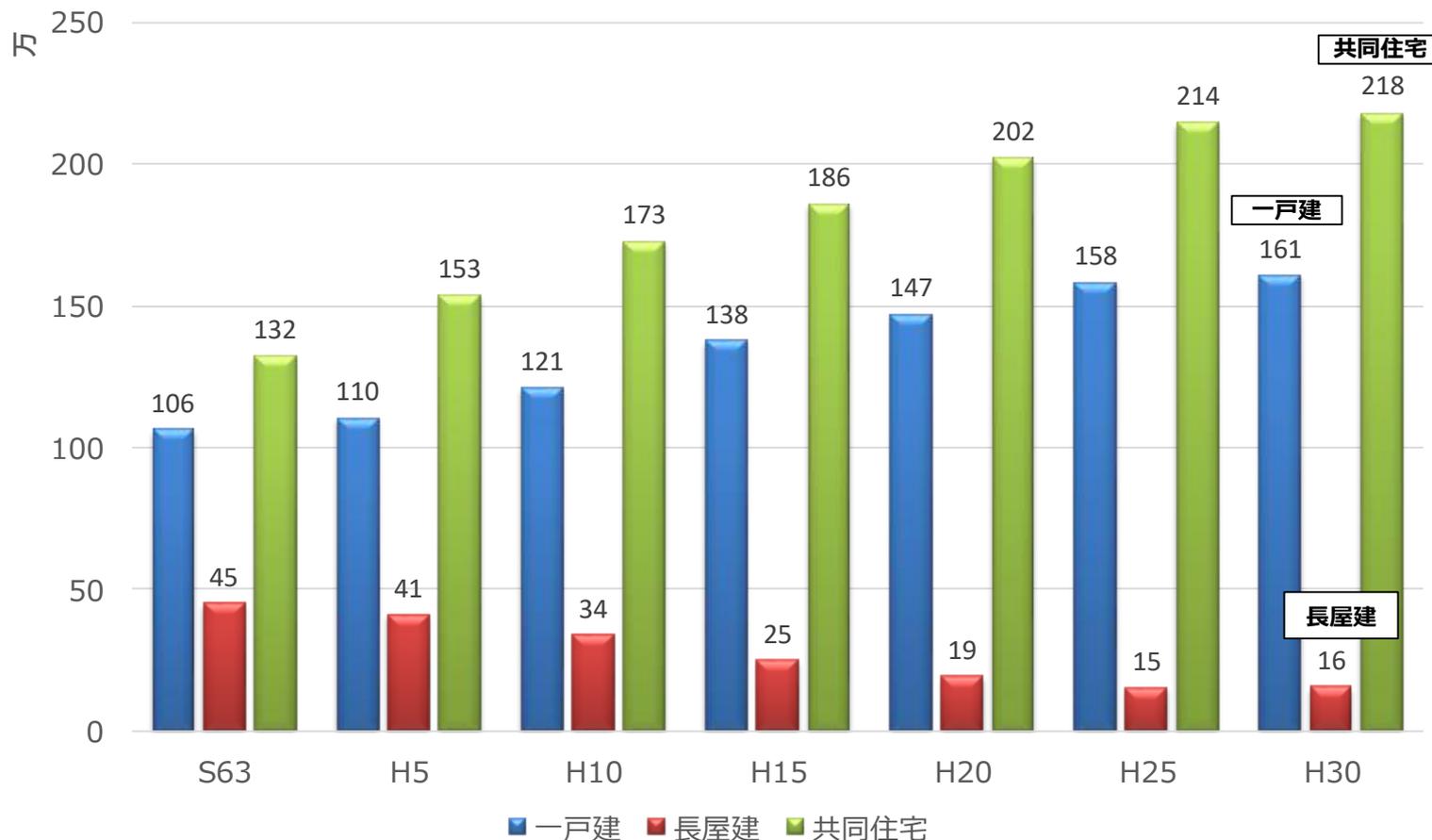


(万戸)

	空家数											
	S38	S43	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
大阪府	4.1	10.4	16.6	27.9	32.8	36.4	36.9	50.1	60.3	62.5	67.9	70.9
東京都	6.7	12.4	21.3	34.2	39.5	41.1	52.7	62.4	66.5	75.0	81.7	80.9
全国	52.2	103.4	172.0	267.9	330.2	394.0	447.6	576.4	659.3	756.8	819.6	846.0

資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

- 建て方別に住宅ストック数をみると、一戸建、共同住宅が一貫して増加し、長屋建は減少。
- 平成30年は一戸建が約161万戸（40.7%）、長屋建が約16万戸（3.9%）、共同住宅が約218万戸（55.3%）。



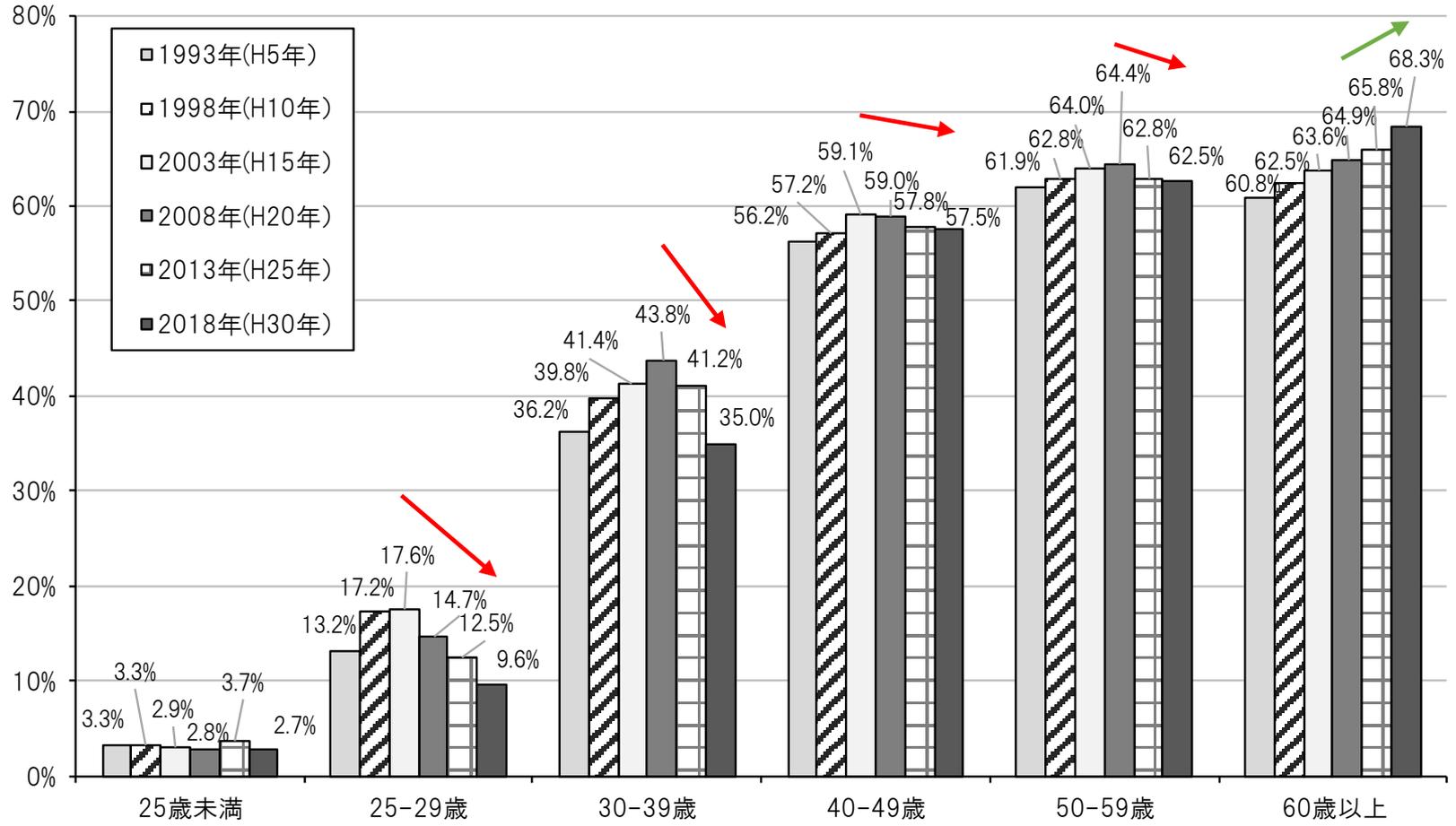
一戸建：一つの建物が1住宅であるもの。

長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

年齢別持家率の推移

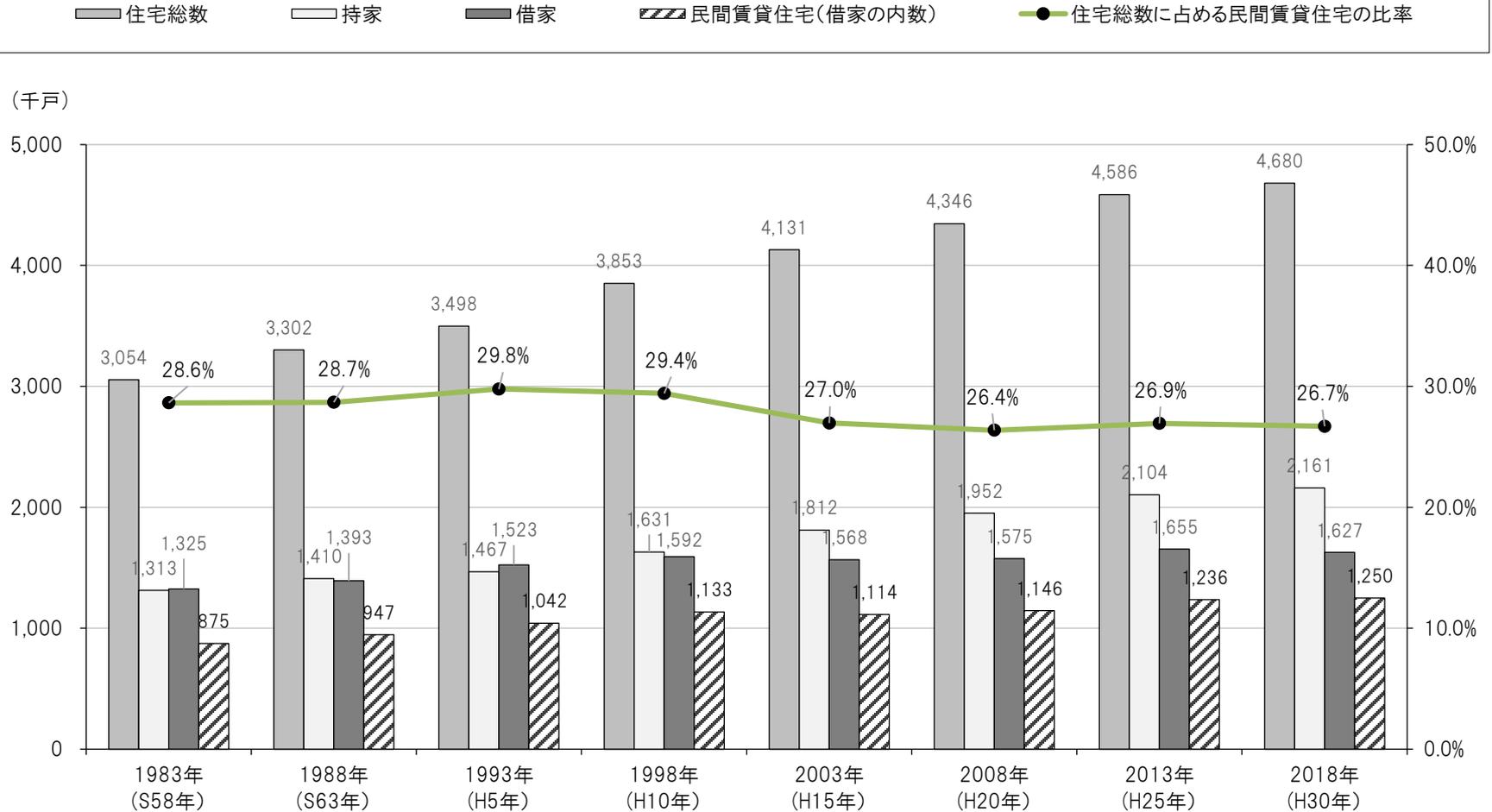
○年齢別の持家率は、60歳以上を除くと減少傾向にあり、特に25歳～39歳の間で持家率が大きく減少している。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省）より府作成

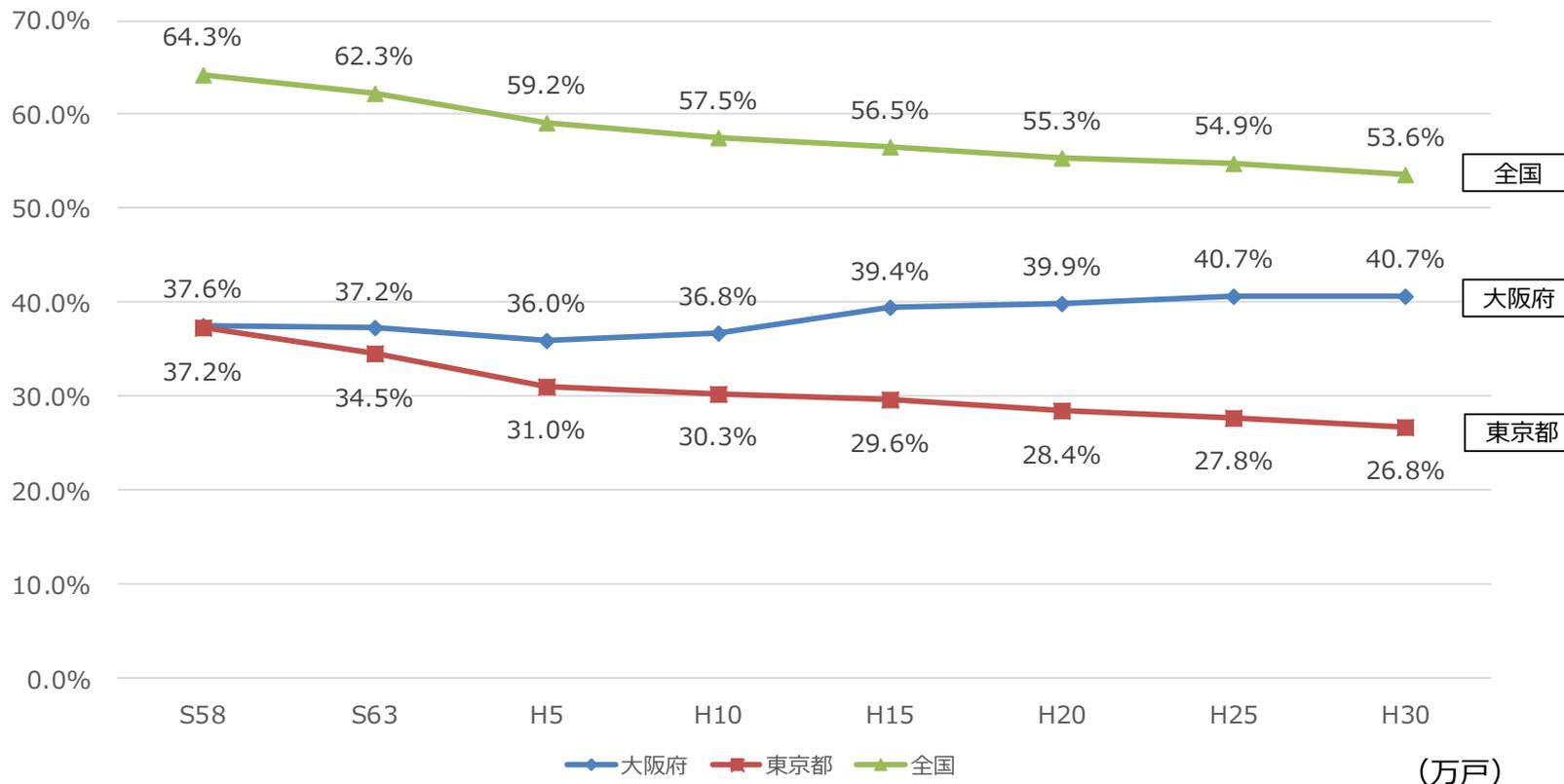
民間賃貸住宅の比率の推移

○住宅総数に占める民間賃貸住宅の比率は、2003（H15）年に微減したものの、それ以降は約27%で横ばい傾向にある。



○ 大阪府の住宅総数に占める戸建て住宅の比率は約40%で横ばいだが、東京都、全国は、ともに減少傾向。

戸建て住宅率

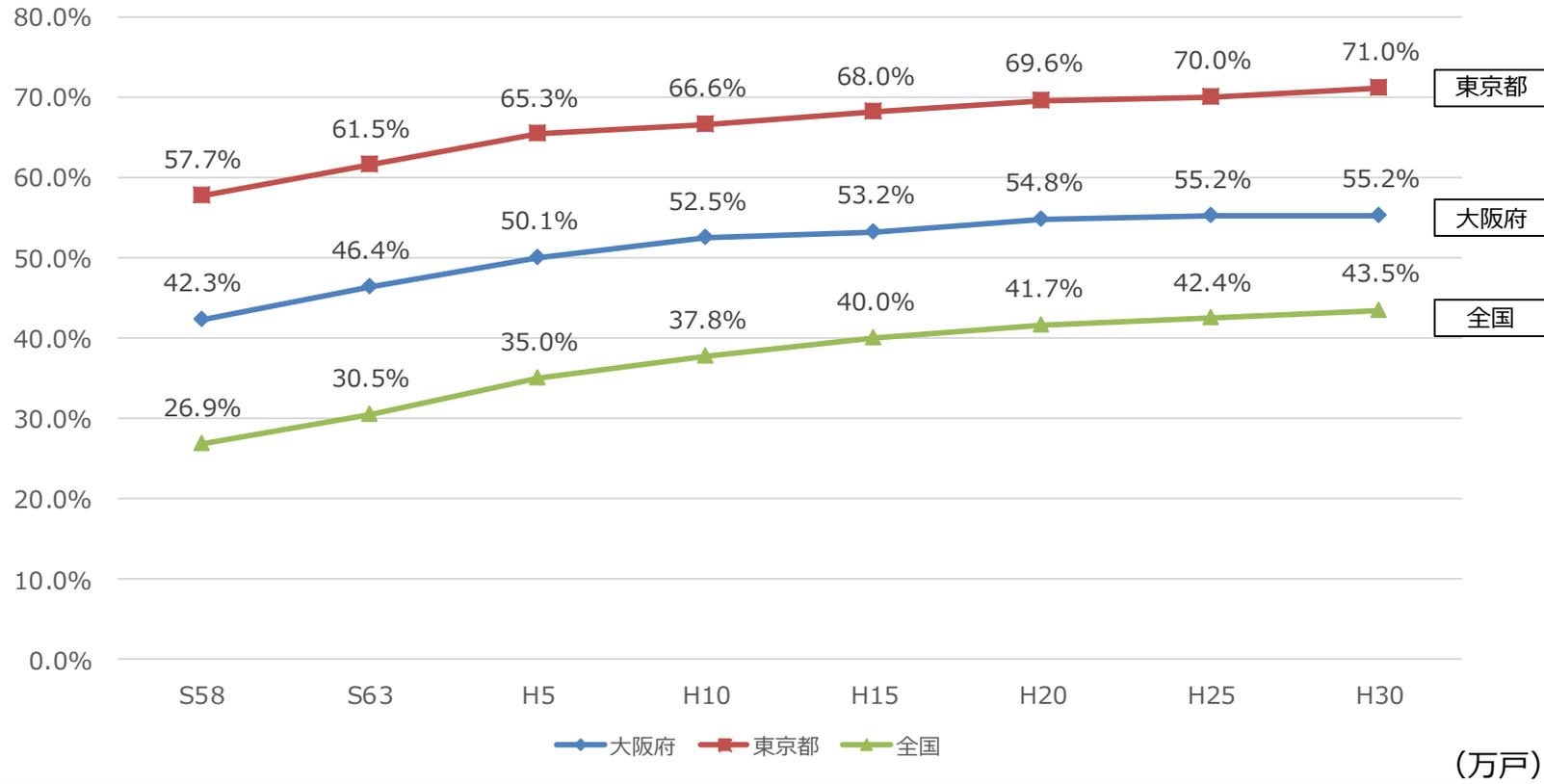


	戸建て住宅数							
	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
大阪府	100	106	110	121	138	147	158	161
東京都	150	148	145	150	161	169	180	182
全国	2,231	2,331	2,414	2,527	2,649	2,745	2,860	2,876

資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

- 住宅総数に占める共同住宅の比率は、大阪府、東京都、全国ともに一貫して増加傾向。
- 平成30年は、大阪府は55.2%以上、東京都は71.0%以上を共同住宅が占める。

共同住宅率

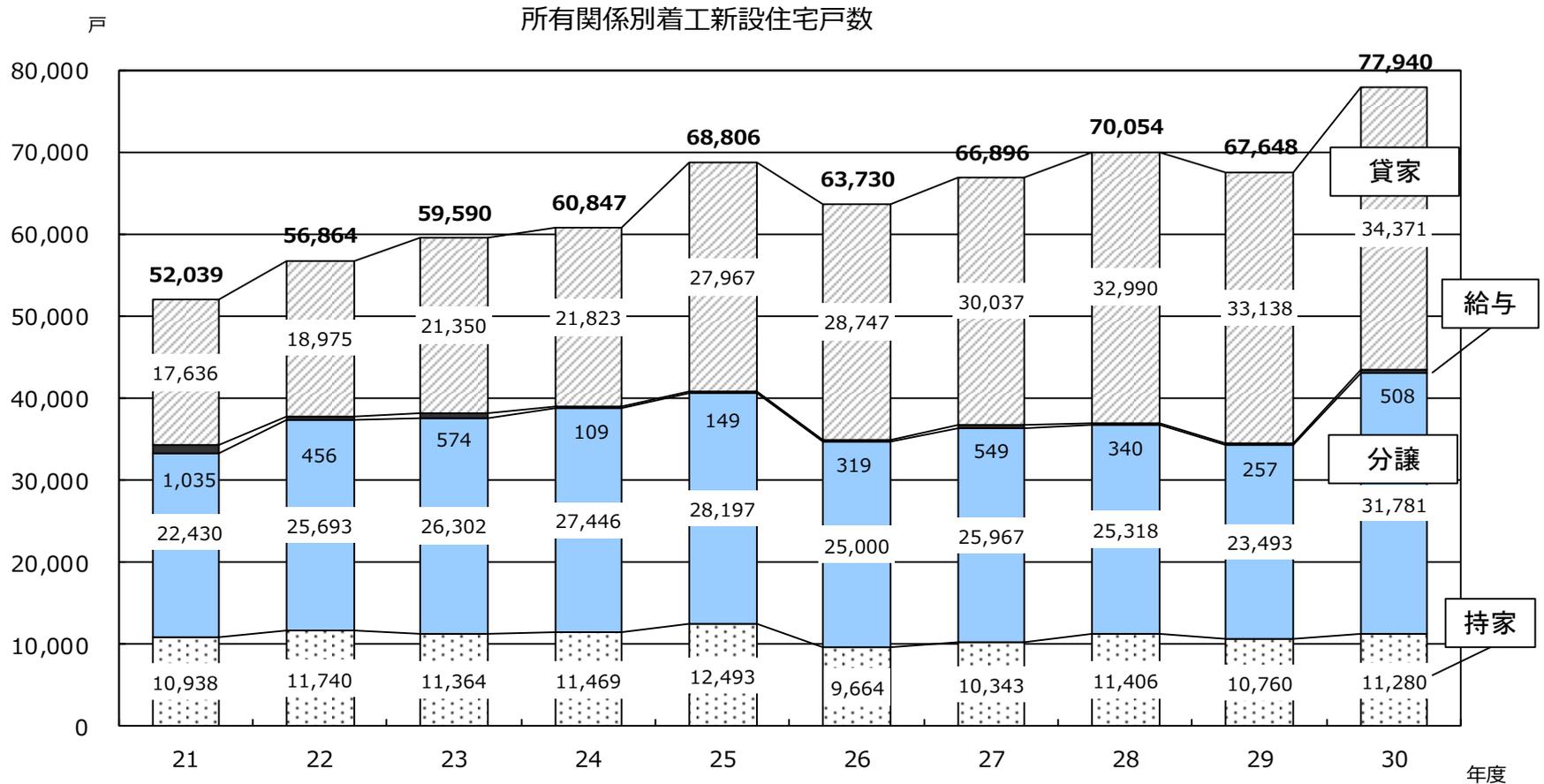


	共同住宅数 (万戸)							
	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
大阪府	112	132	153	173	186	202	214	218
東京都	233	265	304	329	370	413	453	483
全国	933	1,141	1,427	1,660	1,873	2,068	2,209	2,334

資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

所有関係別の新設住宅着工戸数の推移【大阪府】

- 大阪府の新設住宅着工戸数は、リーマンショック直後の平成21年から増加傾向。
- 平成30年度は平成29年度から持家、分譲、給与、貸家の全てにおいて増加し、前年度比約13.2%増の約7万8千戸の新規住宅着工があった。



持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。
 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

資料：各年度「住宅着工統計」（国土交通省）を基に大阪府作成

所有関係別の新設住宅着工戸数の推移【全国・東京都との比較】

- 全国の新設住宅着工戸数は近年は90万戸台で横ばいであり、そのうち、大阪府のシェアは長らく7%前後であったが、平成30年次は8.2%と微増。
- 大阪府は東京都の約1/2の着工数。

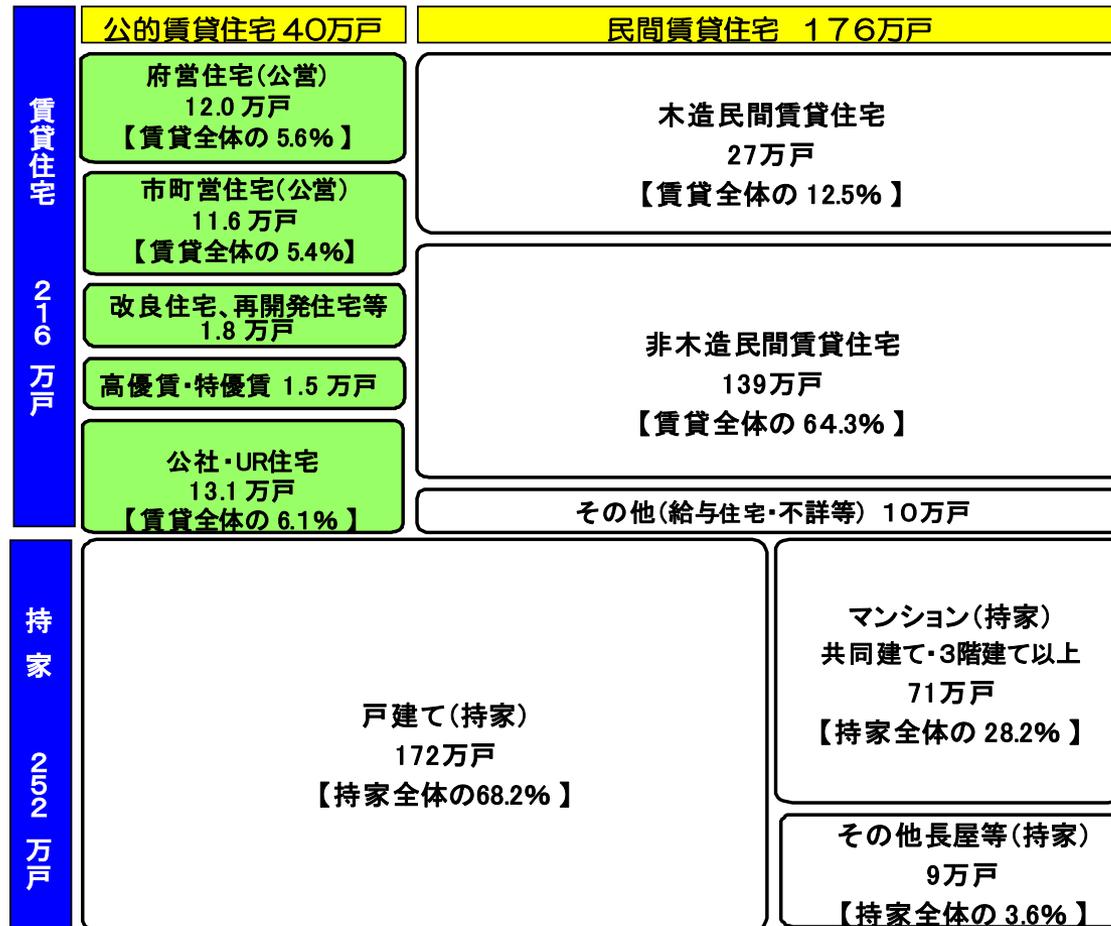
全国の新設住宅着工戸数及び東京・大阪のシェア



	新設住宅着工数									
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
大阪府	5.2	5.7	6.0	6.1	6.9	6.4	6.7	7.0	6.8	7.8
東京都	10.4	12.4	13.4	14.1	14.8	14.0	14.2	15.4	14.2	14.8
全国	77.5	81.9	84.1	89.3	98.7	88.0	92.1	97.4	94.6	95.3

所有関係別の住宅数の割合

- 住宅ストックの46.2%（216万戸）が賃貸住宅と推計され、うち公的賃貸住宅は約40万戸で、賃貸住宅ストックの約2割を占めている。
- 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。



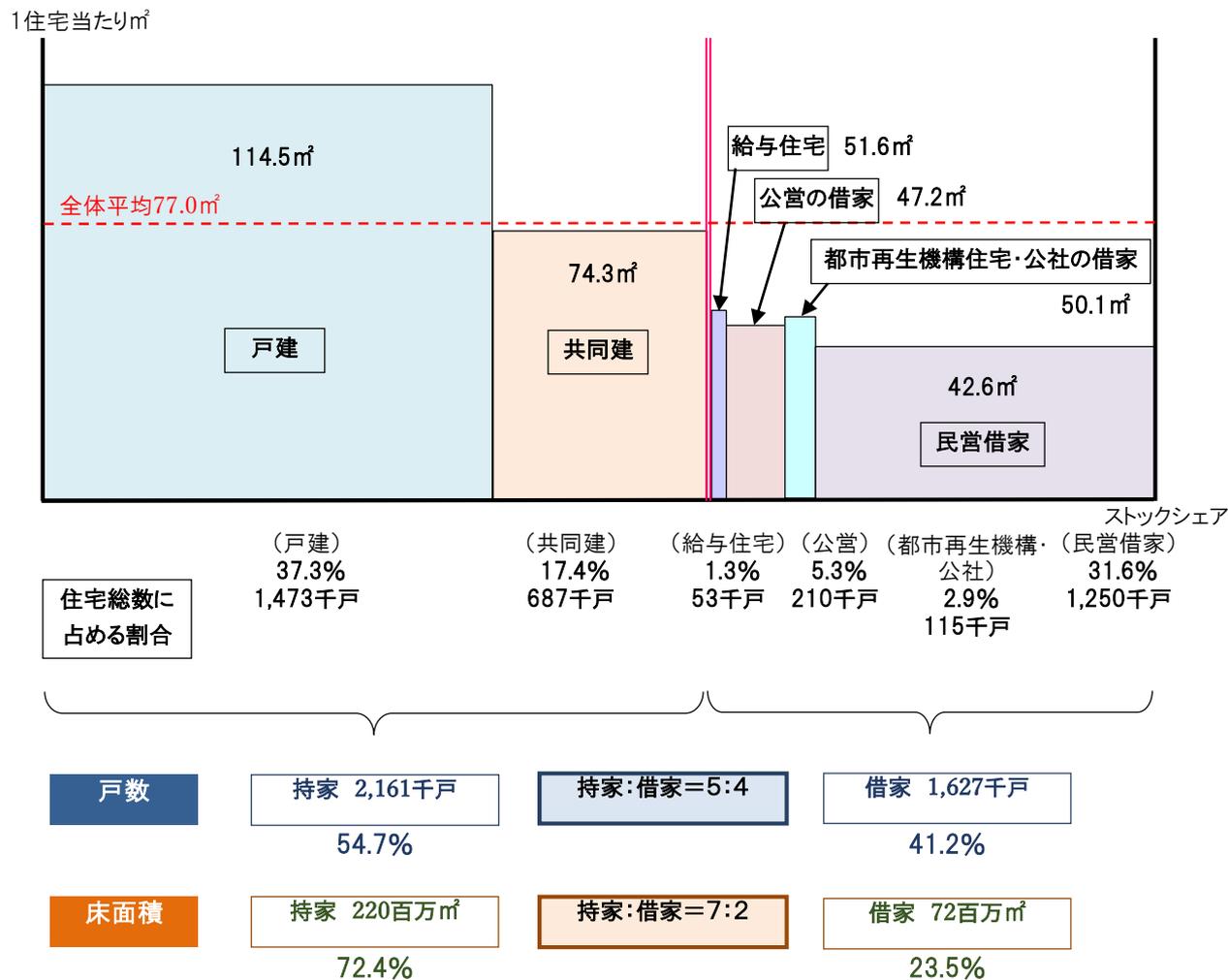
※公的賃貸住宅戸数はH31.3.31時点

※公的賃貸住宅以外の住宅数については、H30住宅・土地統計調査より推計

※特定公共賃貸住宅は特優賃として計上

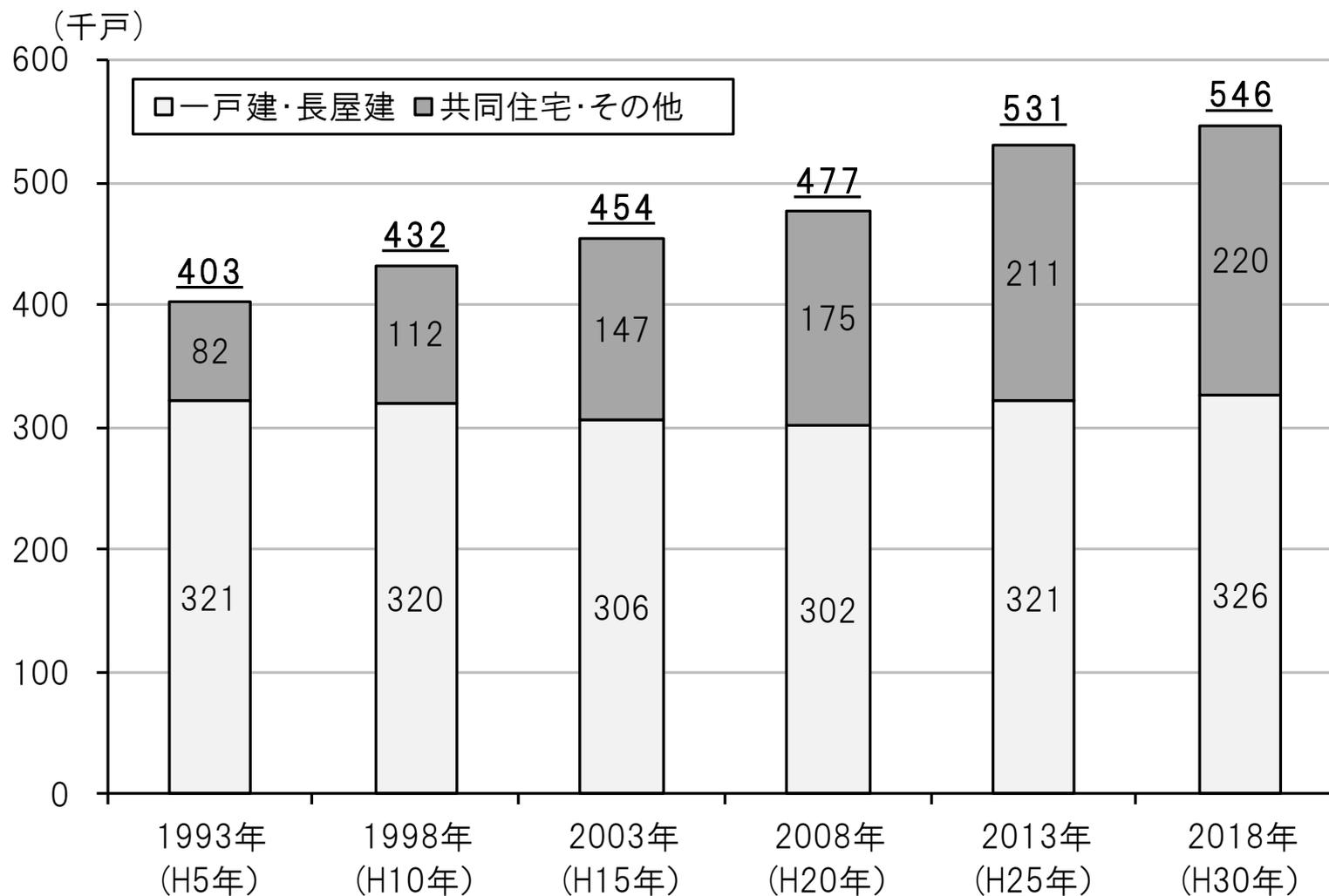
※高優賃には、公社・UR分を含む

○大阪府の居住されている住宅ストックは3,950千戸あり、持家：借家比率は、戸数比で5：4、面積比では7：2となっている。



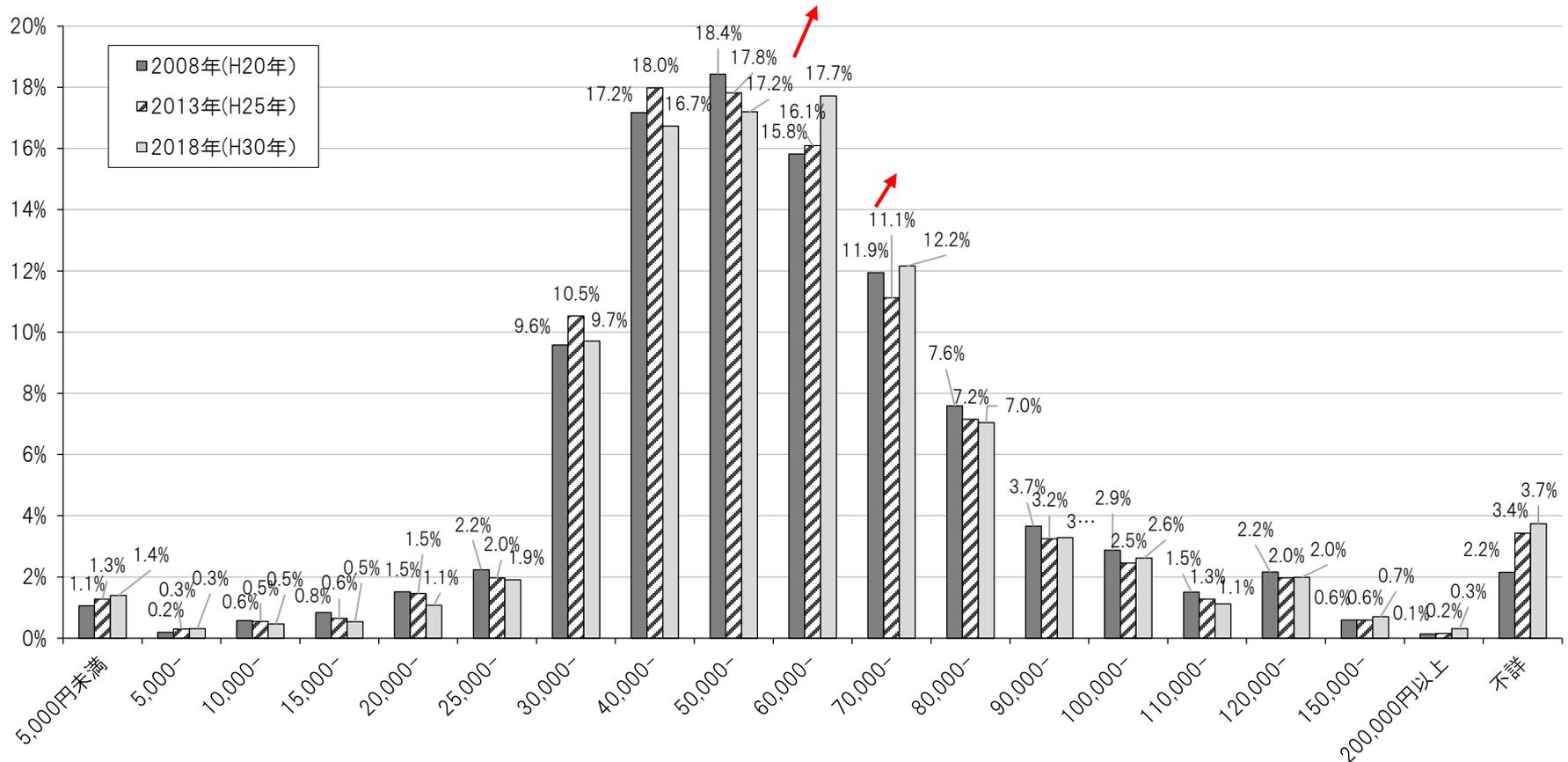
既存住宅流通量（一戸建・共同建）の推移

○既存住宅の流通量は増加傾向にあり、特に共同住宅の流通量が増加している。



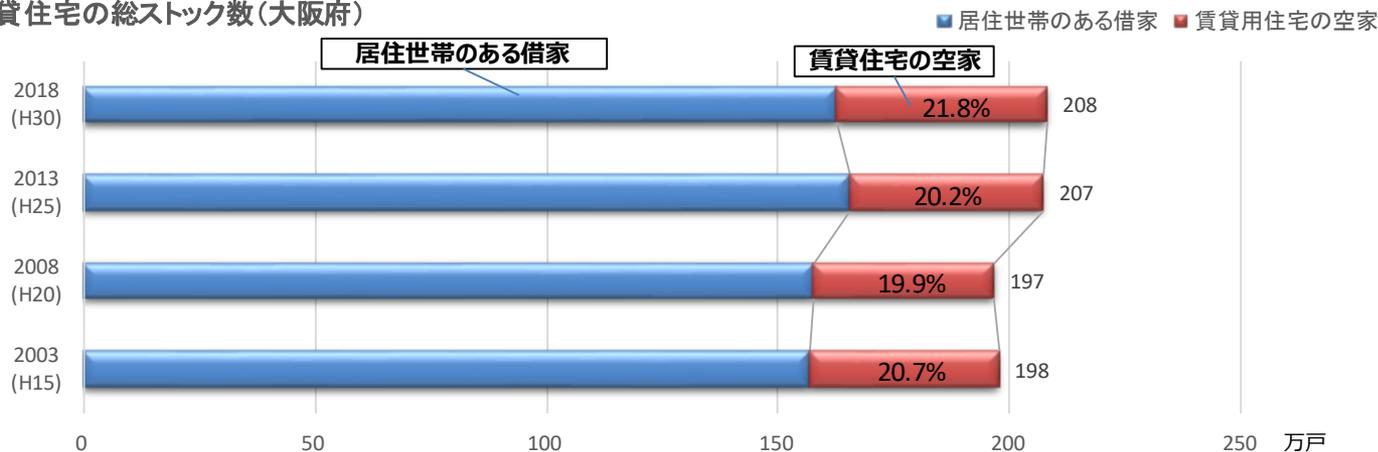
民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃の推移

○民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃について、平成25年と平成30年の変化を見た場合、6～7万円台が増加傾向にあり、平成30年には最も多い家賃帯が5万円台から6万円台にシフトしている。

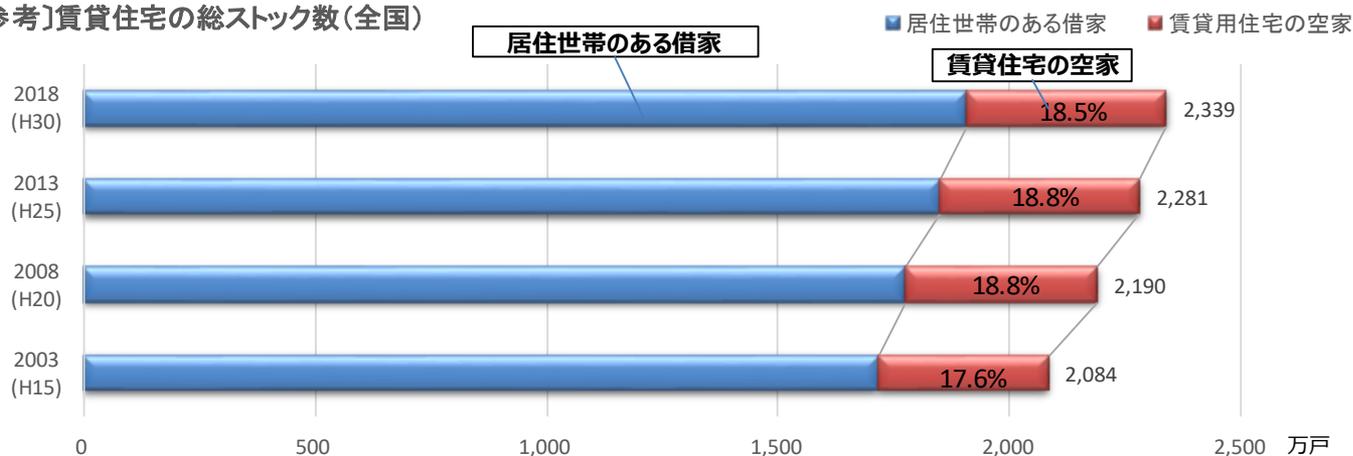


- 賃貸住宅の総量をみると、平成30年は、平成20年から約10万戸増加。
- 賃貸住宅のうち、空家は2割程度であり、近年は横ばいが続いている。
- 全国と比較すると、空家率の差は3ポイント程度であり、大きな傾向の違いはない。

賃貸住宅の総ストック数(大阪府)



〔参考〕賃貸住宅の総ストック数(全国)



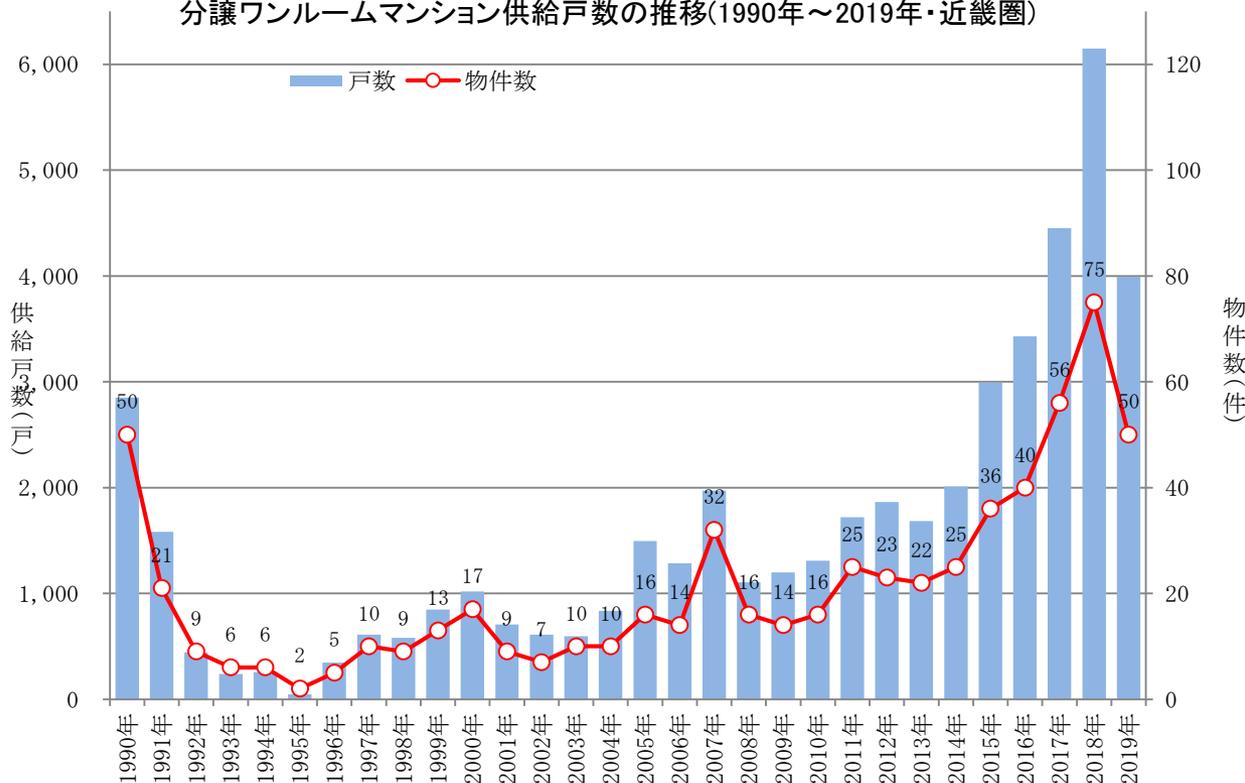
- 近年、近畿圏では、分譲マンション供給のうち、約3割～4割程度をワンルームマンションが占める。
- この10年程度、ワンルームマンションの供給は増加傾向にある。

ワンルームマンション 供給戸数の推移

		2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年		2018年		2019年	
		1-12月	1-6月	1-12月	1-6月	1-12月	1-6月	1-10月						
近畿圏	ワンルーム	1,518	1,720	1,865	1,691	2,011	2,993	3,429	2,311	4,453	2,776	6,150	1,761	3,994
	ファミリー	20,198	18,497	21,401	22,997	16,803	15,937	15,247	6,504	15,107	6,311	14,808	5,753	9,326
	供給戸数	21,716	20,217	23,266	24,688	18,814	18,930	18,676	8,815	19,560	9,087	20,958	7,514	13,320

※2019年は1～10月実績

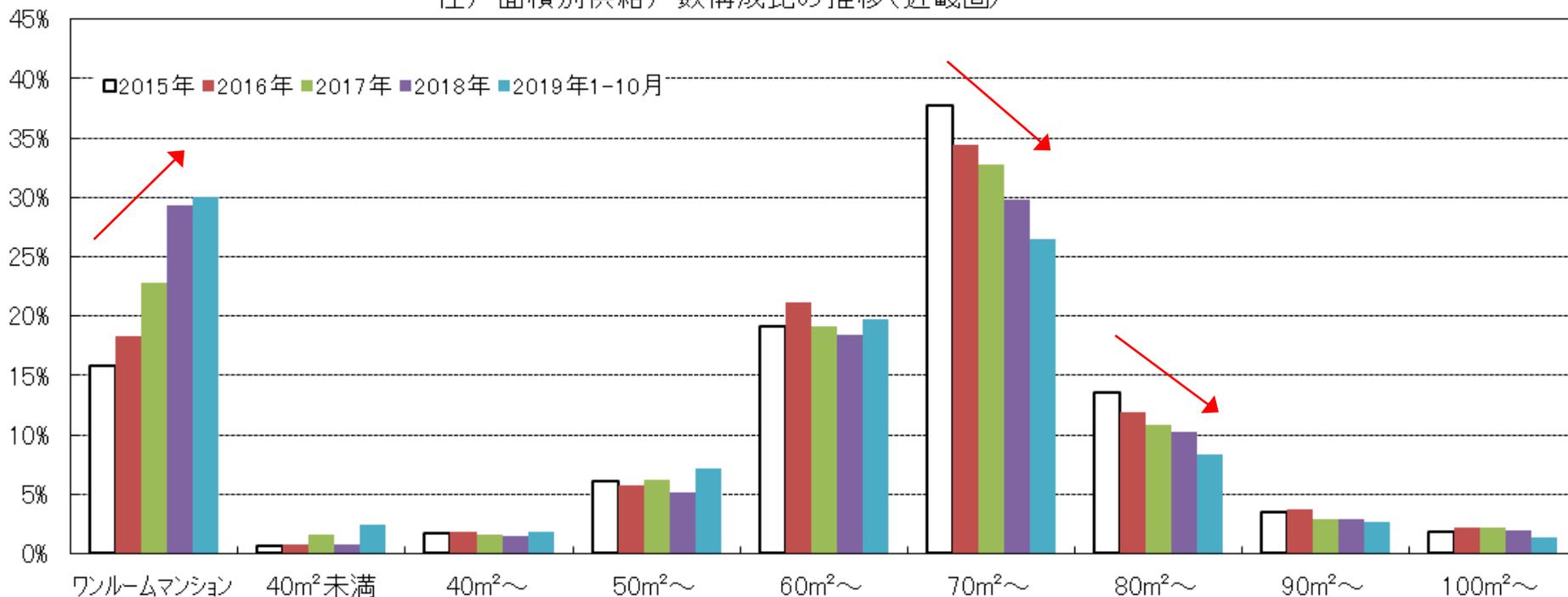
分譲ワンルームマンション供給戸数の推移(1990年～2019年・近畿圏)



資料:長谷工総合研究所作成。

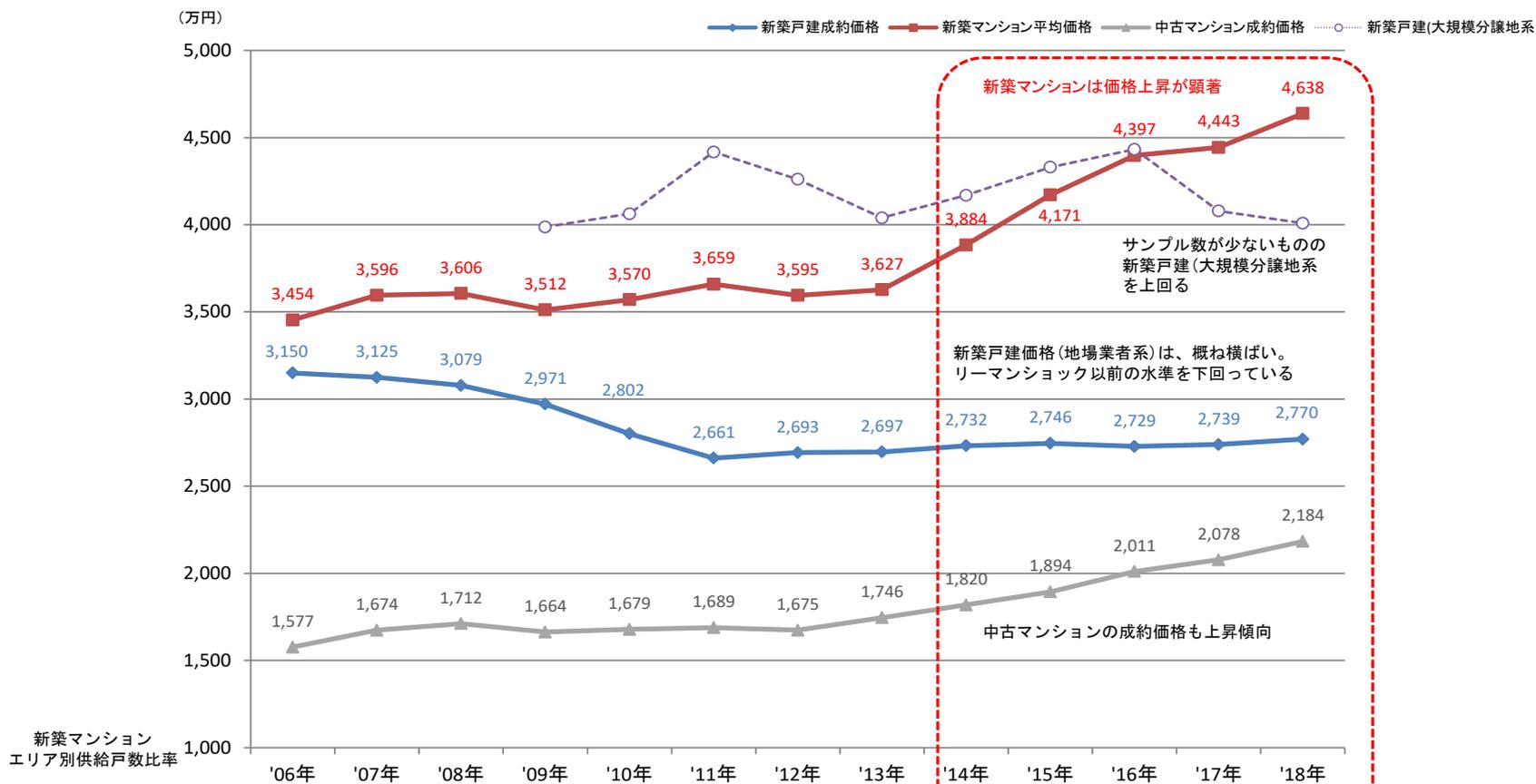
○近年、近畿圏の70㎡、80㎡台のマンションが減少傾向にある。

住戸面積別供給戸数構成比の推移(近畿圏)



資料:長谷工総合研究所作成

○近畿圏の新築マンションは価格上昇が顕著であり、中古マンションの成約価格も上昇傾向である。なお、新築戸建住宅の価格は横ばい。

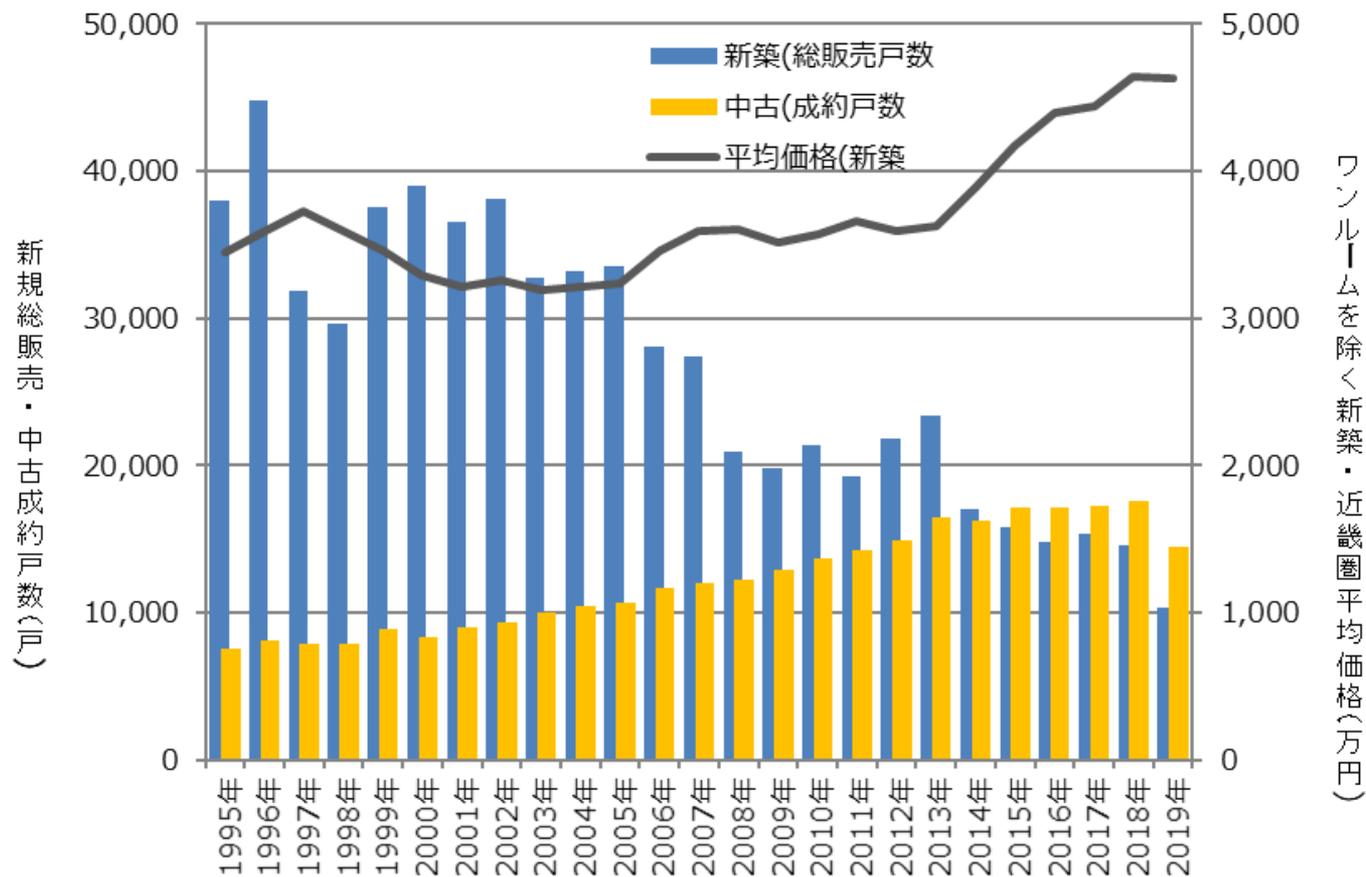


新築マンション
エリア別供給戸数比率

	'06年	'07年	'08年	'09年	'10年	'11年	'12年	'13年	'14年	'15年	'16年	'17年	'18年
大阪市	27%	20%	20%	27%	25%	33%	33%	33%	27%	31%	35%	36%	31%
阪神間	13%	10%	12%	8%	10%	13%	10%	11%	8%	11%	11%	9%	10%
神戸市	9%	11%	14%	11%	11%	9%	11%	12%	18%	13%	10%	9%	10%
北摂	15%	14%	9%	15%	22%	18%	19%	16%	14%	17%	14%	15%	17%
東大阪	9%	10%	12%	12%	9%	5%	7%	6%	5%	5%	3%	4%	6%
南大阪	7%	9%	8%	8%	6%	5%	4%	4%	3%	2%	5%	5%	7%
京都市	5%	8%	7%	4%	6%	7%	7%	9%	11%	9%	9%	8%	6%
外周地域	16%	16%	19%	15%	11%	9%	9%	9%	13%	13%	13%	14%	12%

- 近畿圏の新築の総販売戸数は約20年間減少傾向にあるが、平均価格は上昇傾向にある。
- 中古マンションの成約も増加傾向にあり、平均価格の上昇により影響を受けているものと考えられる。

近畿圏における総販売戸数(新築)と成約戸数(中古)の推移



※新築の総販売戸数は1Rマンションを除く。2019年は1～10月

出所: 中古成約戸数は社団法人 近畿圏不動産流通機構。

注1. 近畿圏: 大阪府・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県・和歌山県

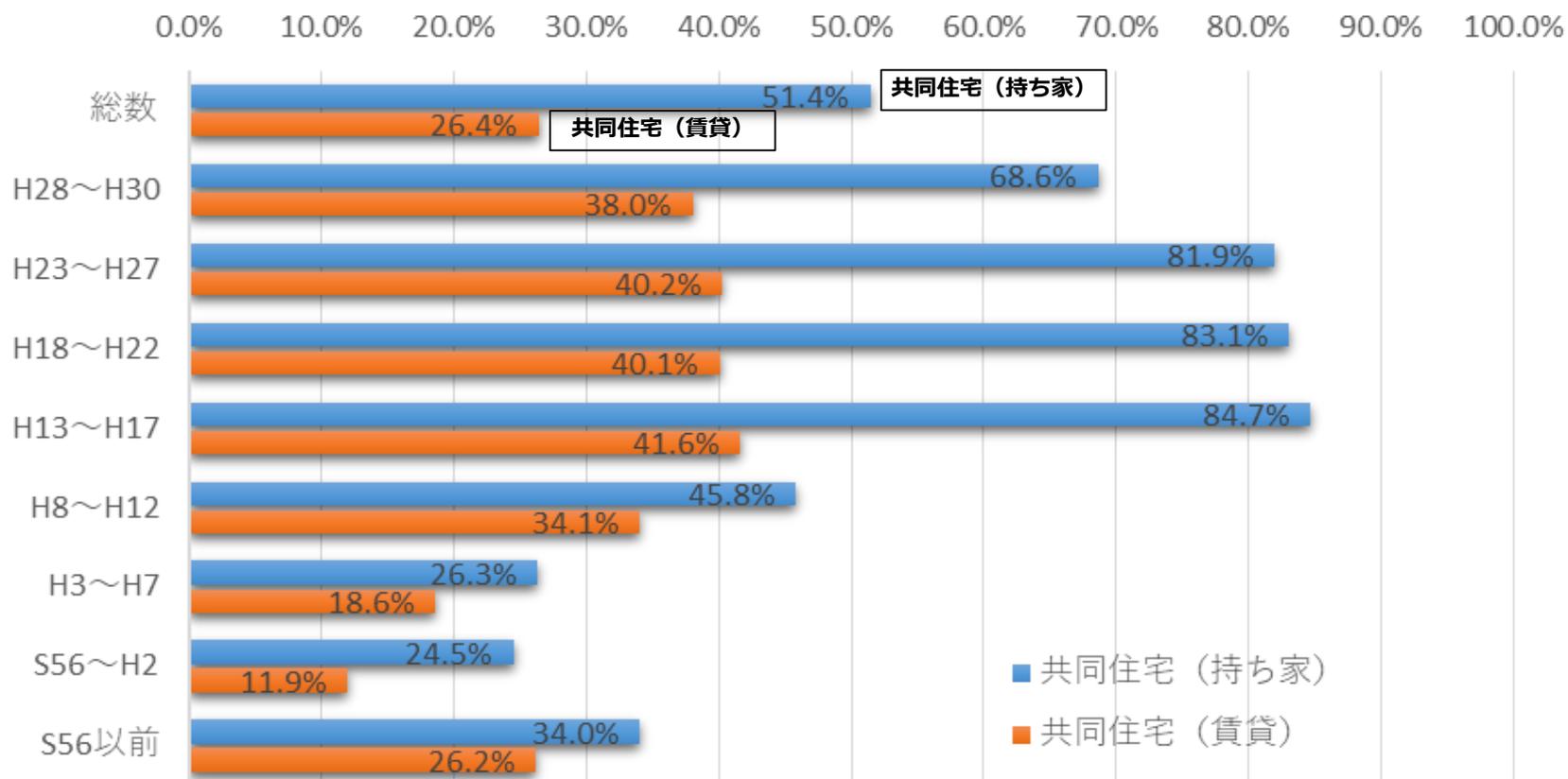
2. 成約件数: 2018年までは不動産市況レポート「年報」、2019年は「マンスリーレポート」

2. 住宅の質の状況

賃貸住宅の質（既存ストックのバリアフリー化）

- 共同住宅のバリアフリー化の状況を見ると、持ち家の約半数はバリアフリー化されているが、賃貸は約26%と、持ち家に比べ低い。
- 建築年別にみると、持ち家は平成13年以降は70～80%前後で推移しているが、借家は40%前後と持ち家に比べて著しく低い。

共同住宅（持借別）建築年別のバリアフリー化されたもの



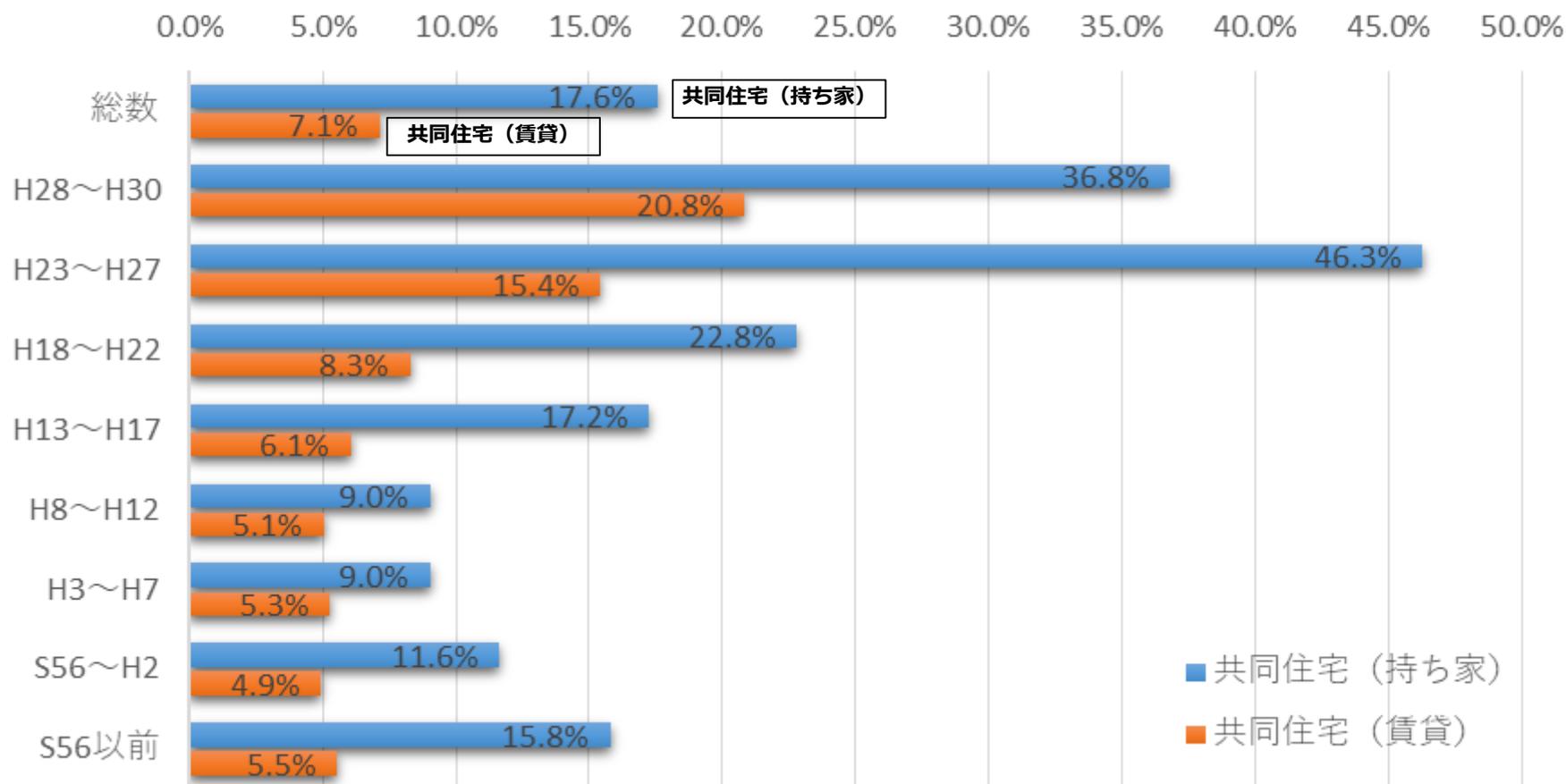
※バリアフリー化は2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当するもの（一定のバリアフリー化）

資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

賃貸住宅の質（既存ストックの省エネルギー化）

- 共同住宅の省エネ化の状況を見ると、持ち家、借家共に低い状況であるが、特に借家には持ち家の半数以下。
- 建築年別にみると、持ち家、借家共平成13年以降上昇傾向にあるものの、借家の伸び率は低い。

共同住宅（持借別）建築年別の「一部以上の窓が二重サッシ又は複層ガラス」

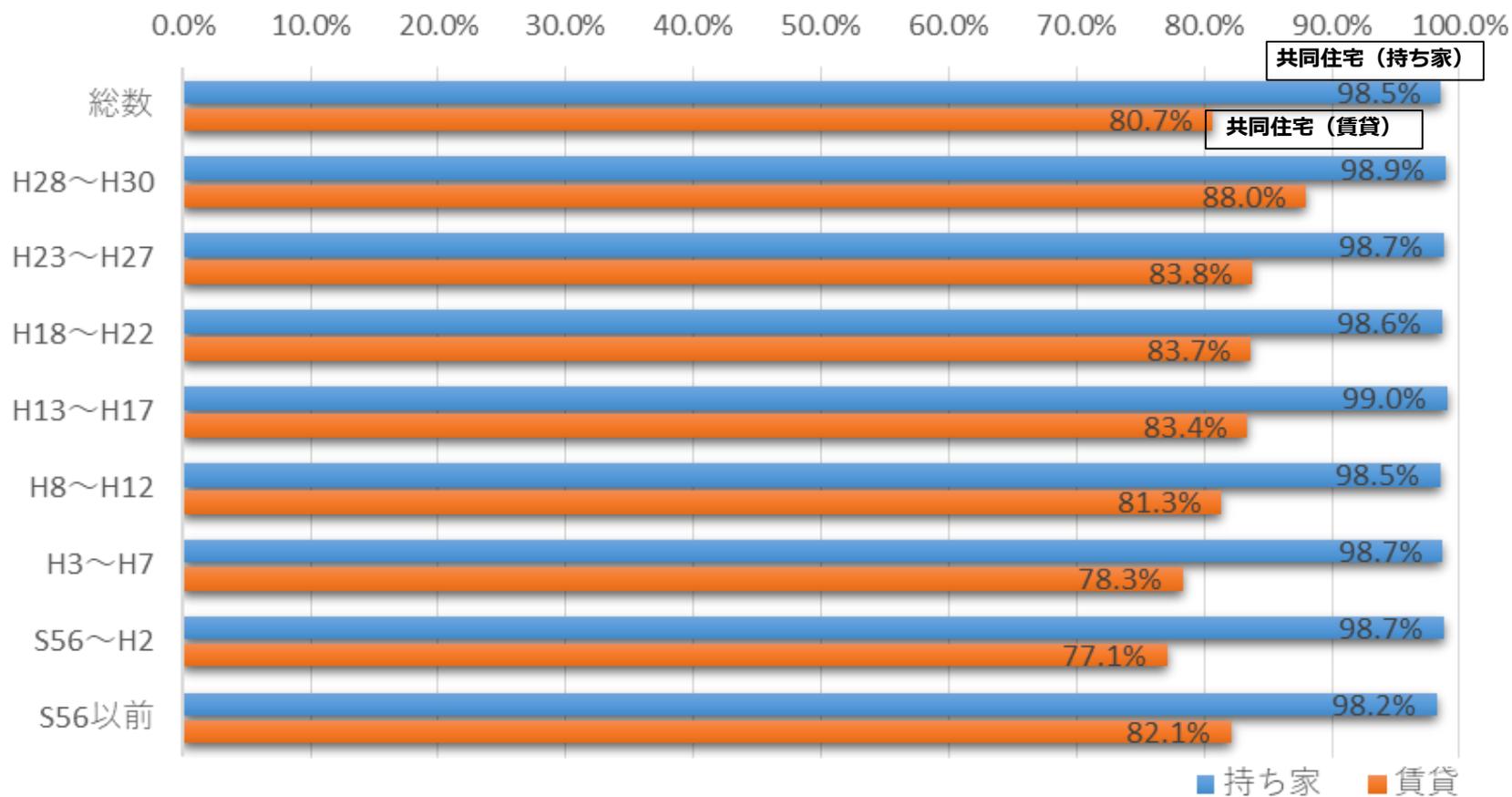


資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

賃貸住宅の質（既存ストックの居住面積の向上）

- 最低居住面積水準以上の住宅に住む世帯率を見ると、持ち家は100%近いが、賃貸住宅は80%程度に留まっている。
- 建築年別にみると、賃貸住宅では平成3年以降上昇傾向にあるものの、平成13年以降はあまり伸びない傾向にある。

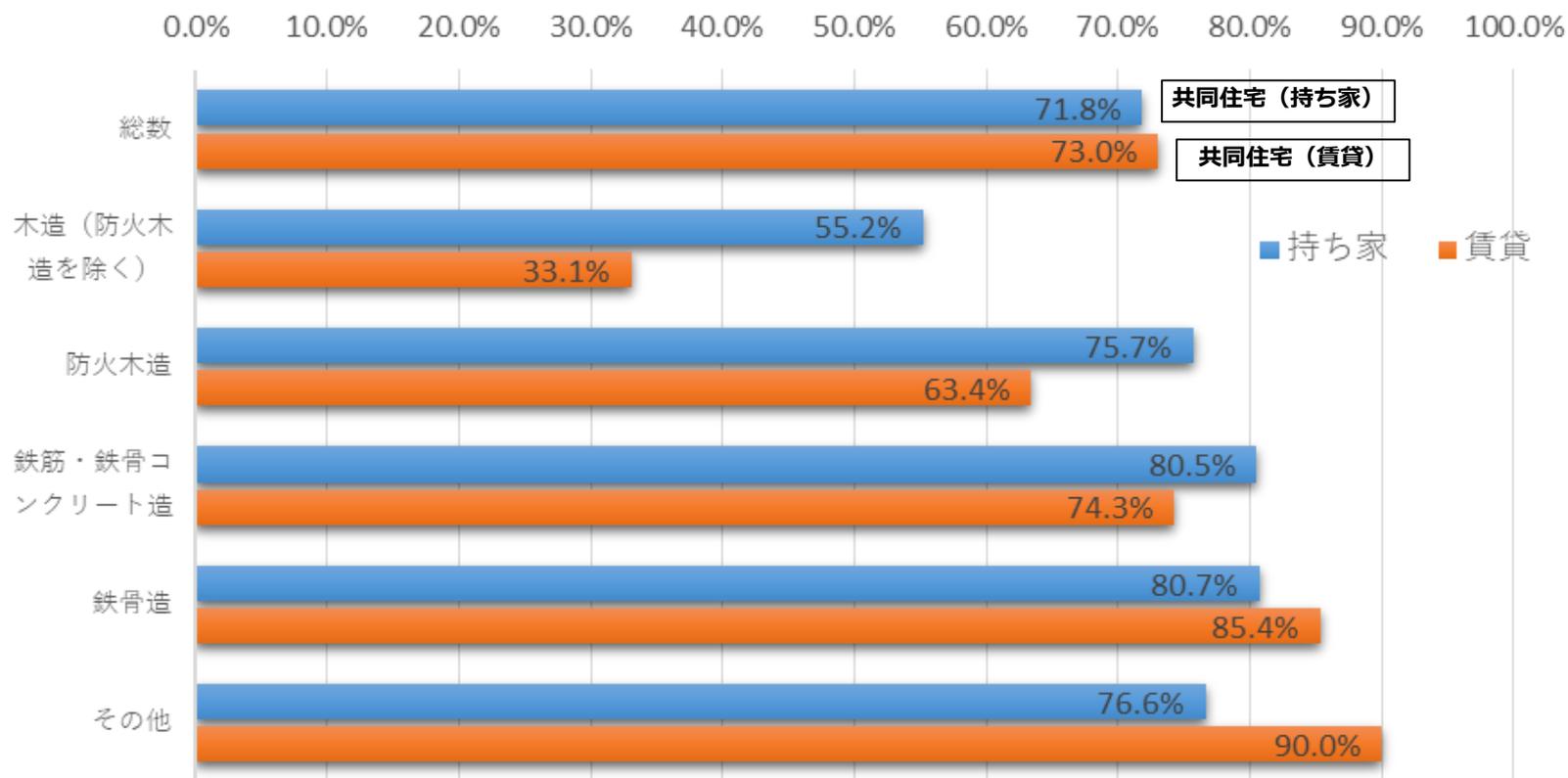
最低居住面積水準以上の世帯率



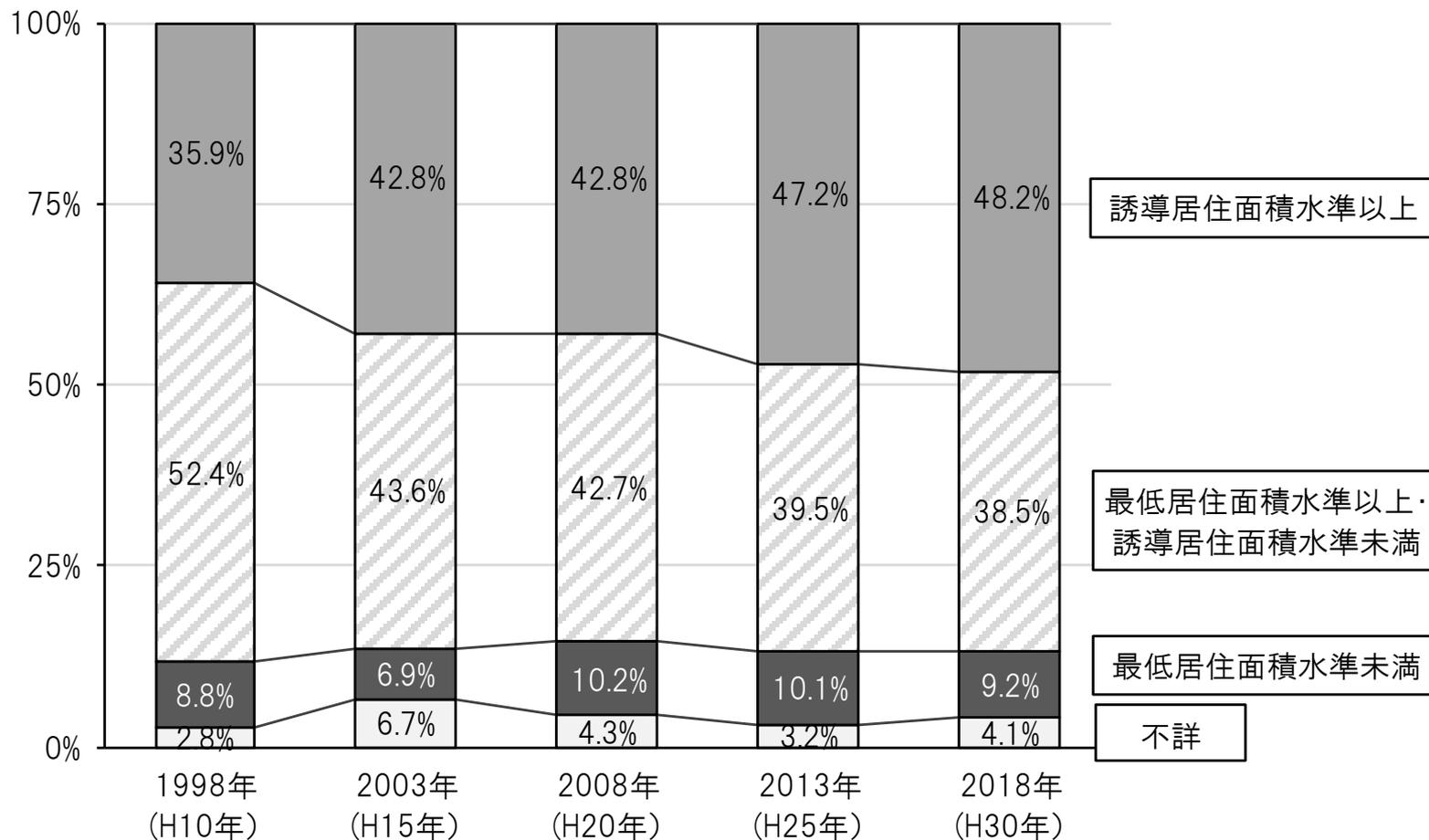
賃貸住宅の質（既存ストックの耐震性の向上）

- 一定の耐震性が確保されていると考えられる新耐震による住宅（S56以降の住宅を想定）は、持ち家・賃貸とも70%程度となっている。
- 持ち家では、戸数が多い木造（防火木造を除く）が全体の水準を引き下げているのに対し、賃貸住宅では鉄筋・鉄骨コンクリートが多くを占めており全体の水準をあげている。ただし賃貸住宅の木造（防火木造を除く）には新耐震で建てられたものが約33%と少ない。

構造別の新耐震で建てられた住宅の割合



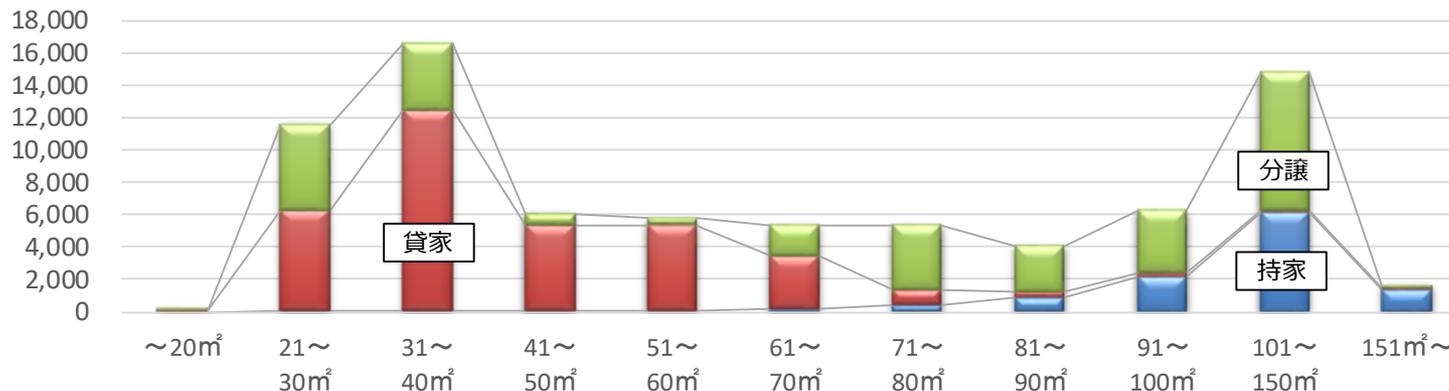
○全体的に居住面積は広くなる傾向にあるが、最低居住面積水準未達の世帯率は約10%前後と横ばいである。



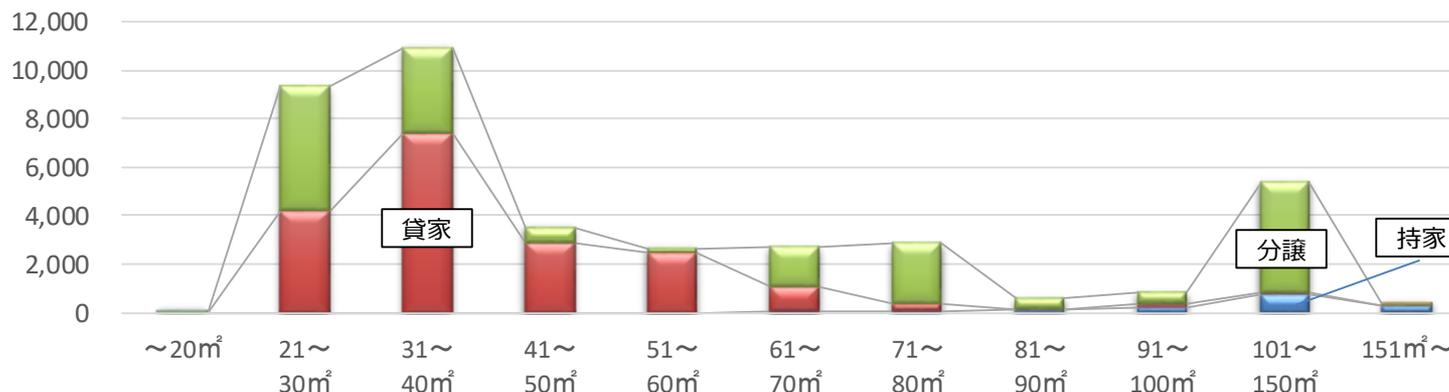
賃貸住宅の質（利用関係別、面積別の着工戸数）

- 住宅着工のうち、貸家は21～70㎡、持家は101～150㎡が多く、分譲は21～40㎡と比較的狭いもの、71～150㎡と大きいものの両方が多い。
- 大阪市内は府内と同様の傾向だが、持ち家が少ない。 ※共用部を含む戸あたり面積

(大阪府内)



(大阪市内)

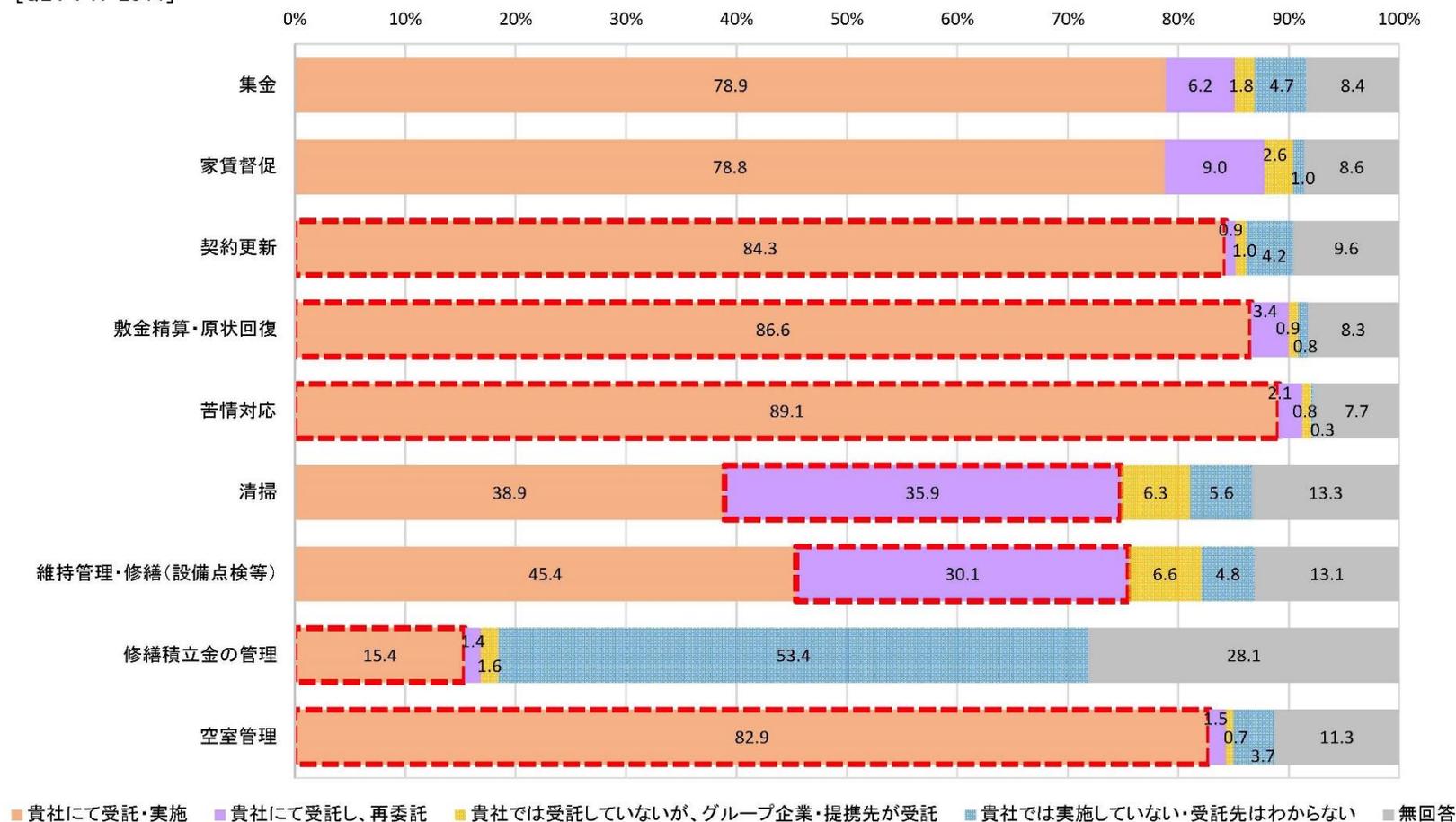


持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

資料：「平成30年度住宅着工統計」（国土交通省）を基に大阪府作成

- 賃貸住宅の受託管理事業者が受託している業務のうち、「清掃」と「維持管理・修繕（設備点検等）」については再委託で実施している割合が高い。
- 「修繕積立金の管理」は受託されている割合が低い。

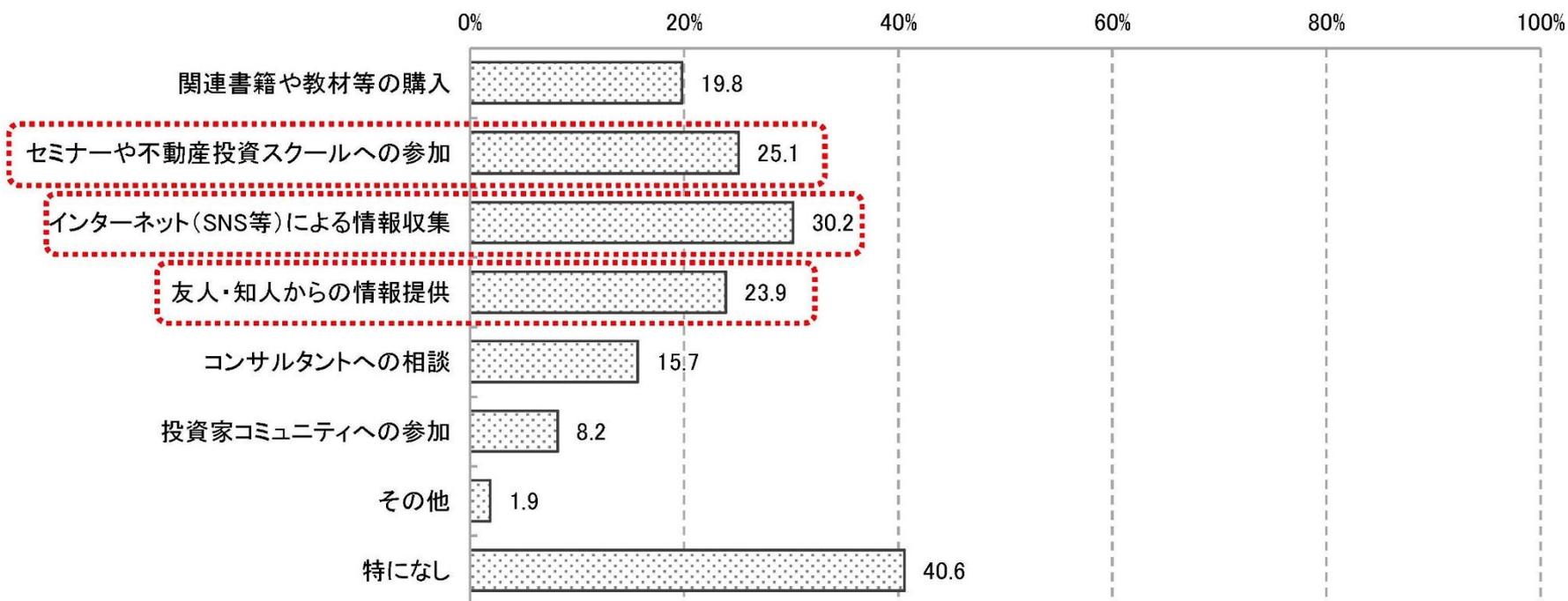
[Q24 : N=2911]



【単一回答(あてはまるものを1つずつ選択)】

- 家主が賃貸住宅の経営に関する知識を取得するための方法としては、「インターネット（SNS等）による情報収集」「セミナーや不動産投資スクールへの参加」「友人・知人からの情報提供」が上位を占める。
- 「特になし」が4割程度と最も多い。

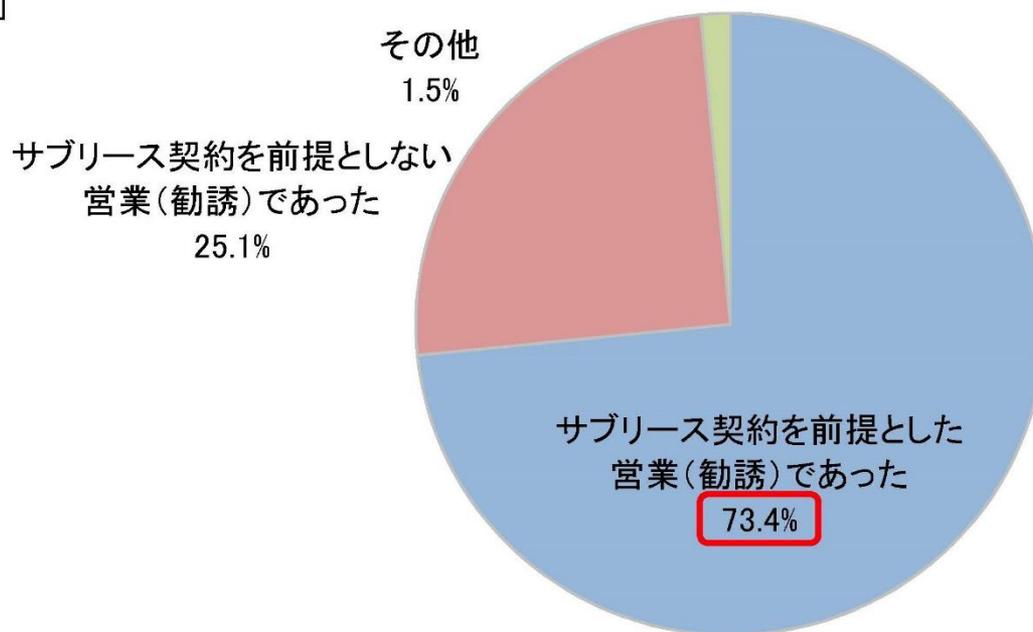
[Q14 : N=414]



【複数回答(あてはまるものを全て選択)】

- サブリース物件所有者が、当該物件を取得する際に受けた営業は、サブリース契約を前提としたものが7割超となっている。

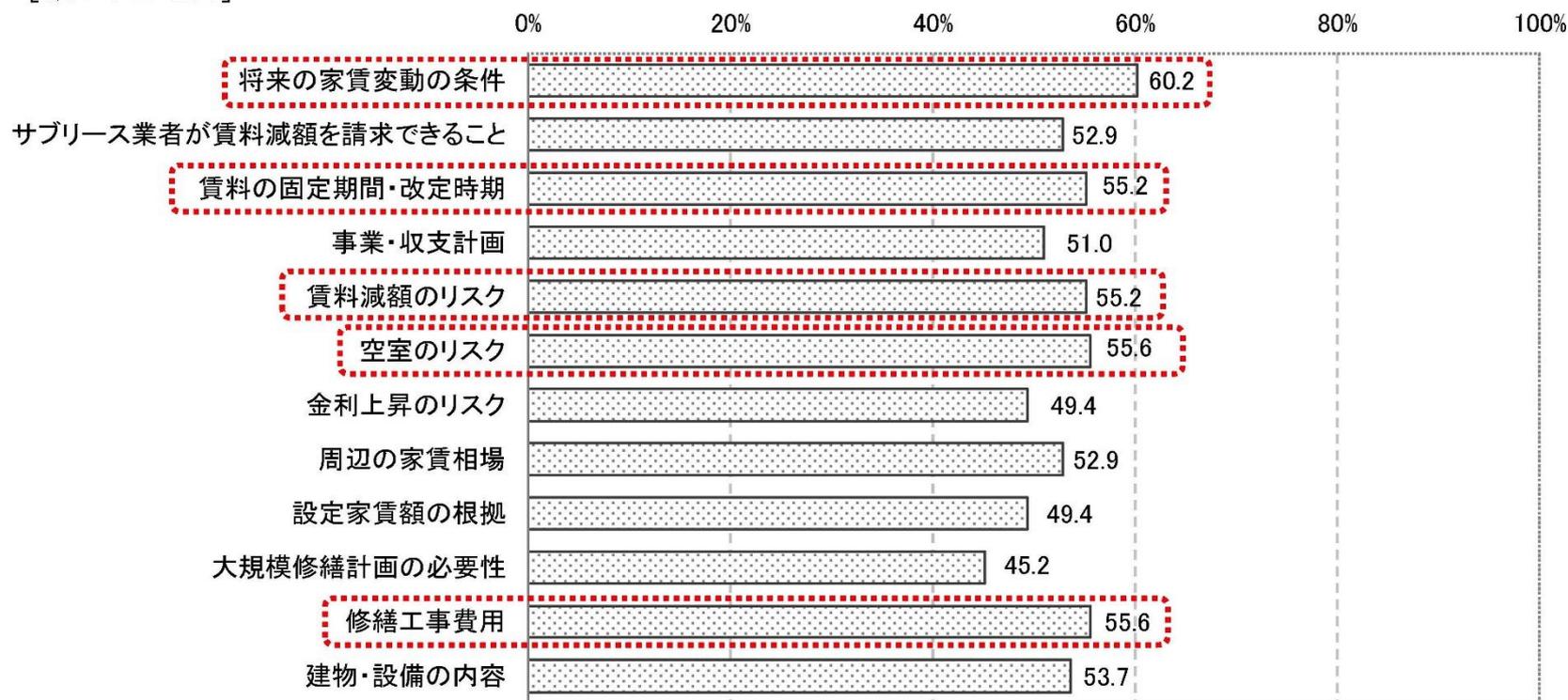
[Q36 : N=203]



【単一回答】

- 家主がサブリース契約にあたって説明を受けた内容では、「将来の家賃変動の条件」「空室のリスク」「修繕工事費用」「賃料の固定期間・改定時期」「賃料減額のリスク」が上位を占める。
- これら上位の項目においても説明を受けた割合は6割程度となっており、全体の4割程度で内容の説明がされていない。

[Q37 : N=259]

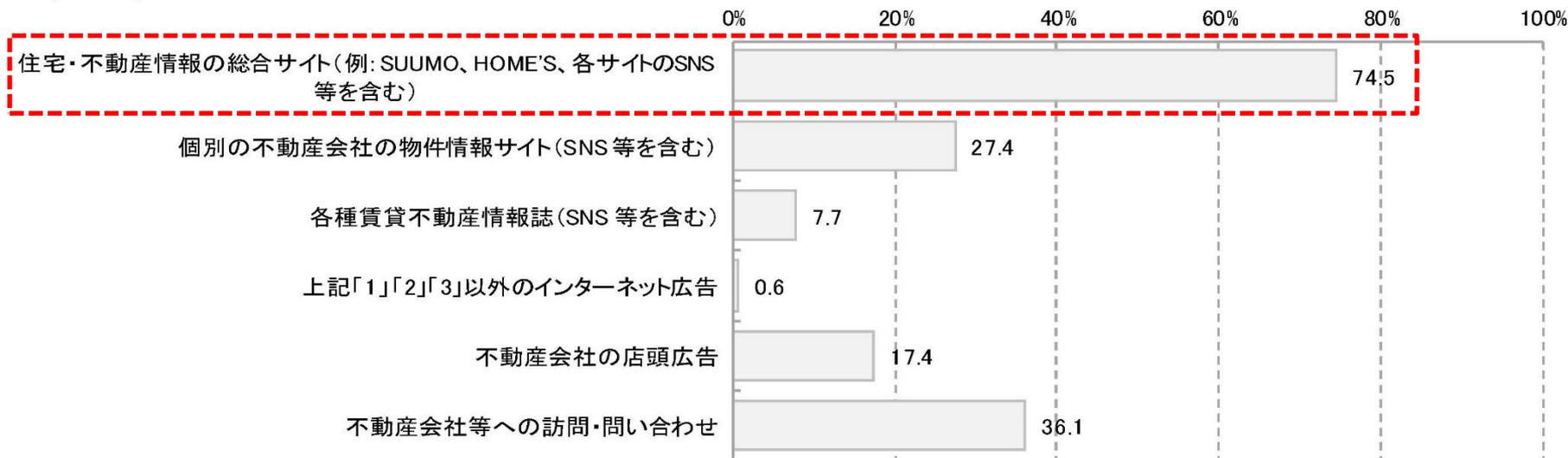


【複数回答(あてはまるものを全て選択)】

- 入居者が賃貸住宅を借りる際に利用する情報収集方法では、「住宅・不動産情報の総合サイト（例：SUUMO、HOME'S、各サイトのSNS等を含む）」が特に多く7割以上が利用している。

[Q15]あなたは賃貸住宅を借りる際に、どこで情報収集しますか。
あてはまるものを全てお選びください。

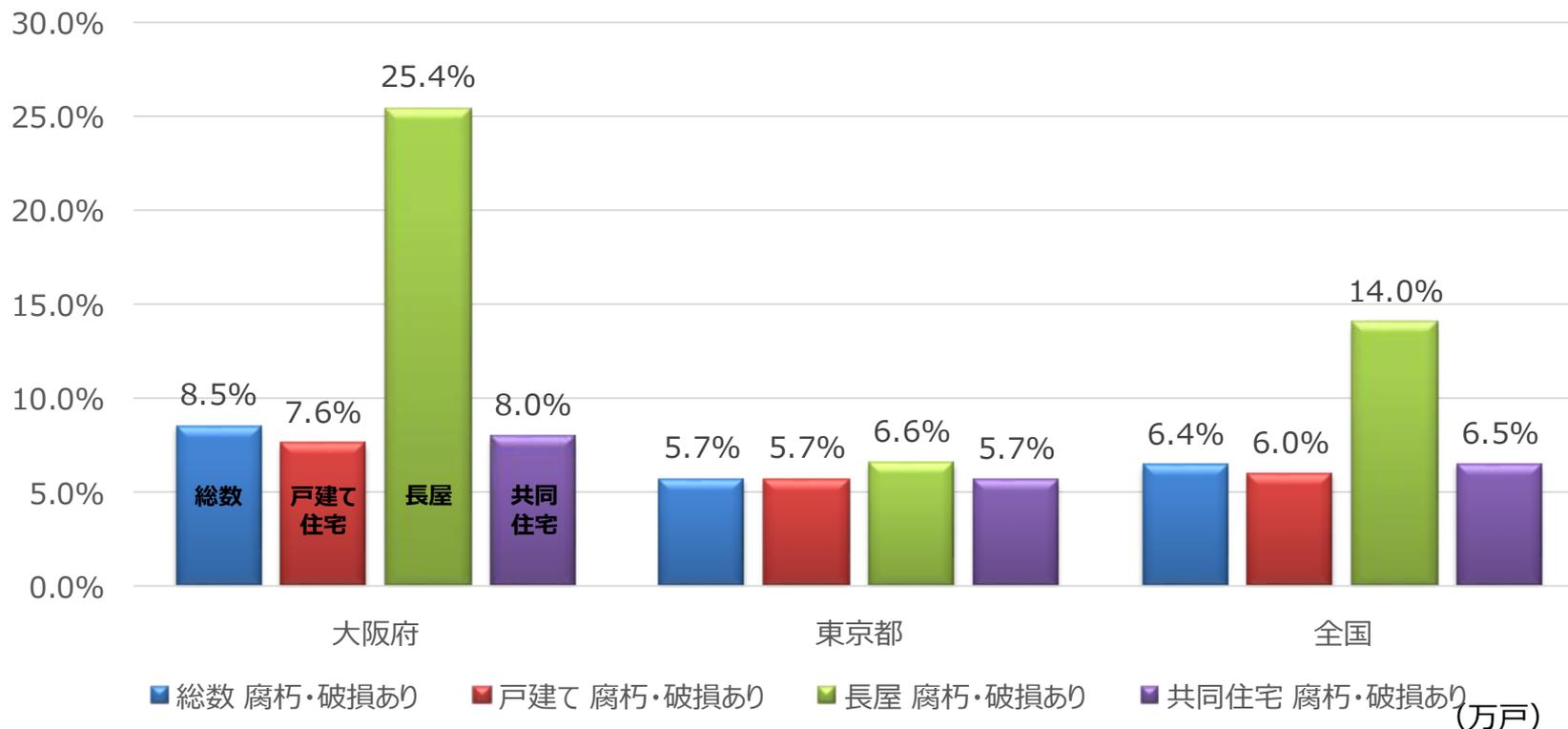
(n=310)



3. 住宅の維持管理の状況

- 大阪府は、東京都、全国と比較して腐朽・破損がある住宅の割合が高い。
- 特に大阪府では、長屋の1/4において、腐朽・破損がみられる。

H30における腐朽・破損がある住宅

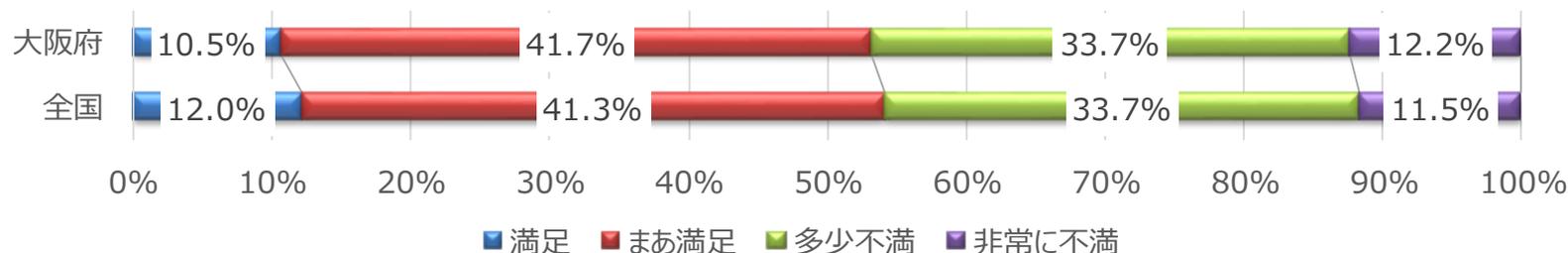


	総数		戸建て		長屋		共同住宅	
	総数	腐朽・破損あり	総数	腐朽・破損あり	総数	腐朽・破損あり	総数	腐朽・破損あり
大阪府	395	34	161	12	16	4	218	17
東京都	680	39	182	10	12	1	483	27
全国	5,366	344	2,876	172	141	20	2,334	151

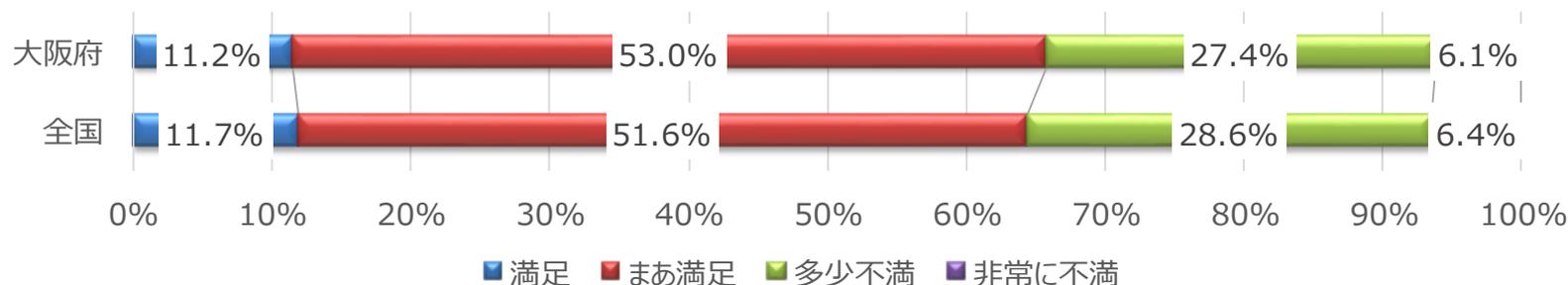
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

- 「住宅のいたみの少なさに対する満足度」及び「住宅の維持や管理のしやすさに対する満足度」は、大阪府と全国において大きな差はない。

住宅のいたみの少なさに対する満足度



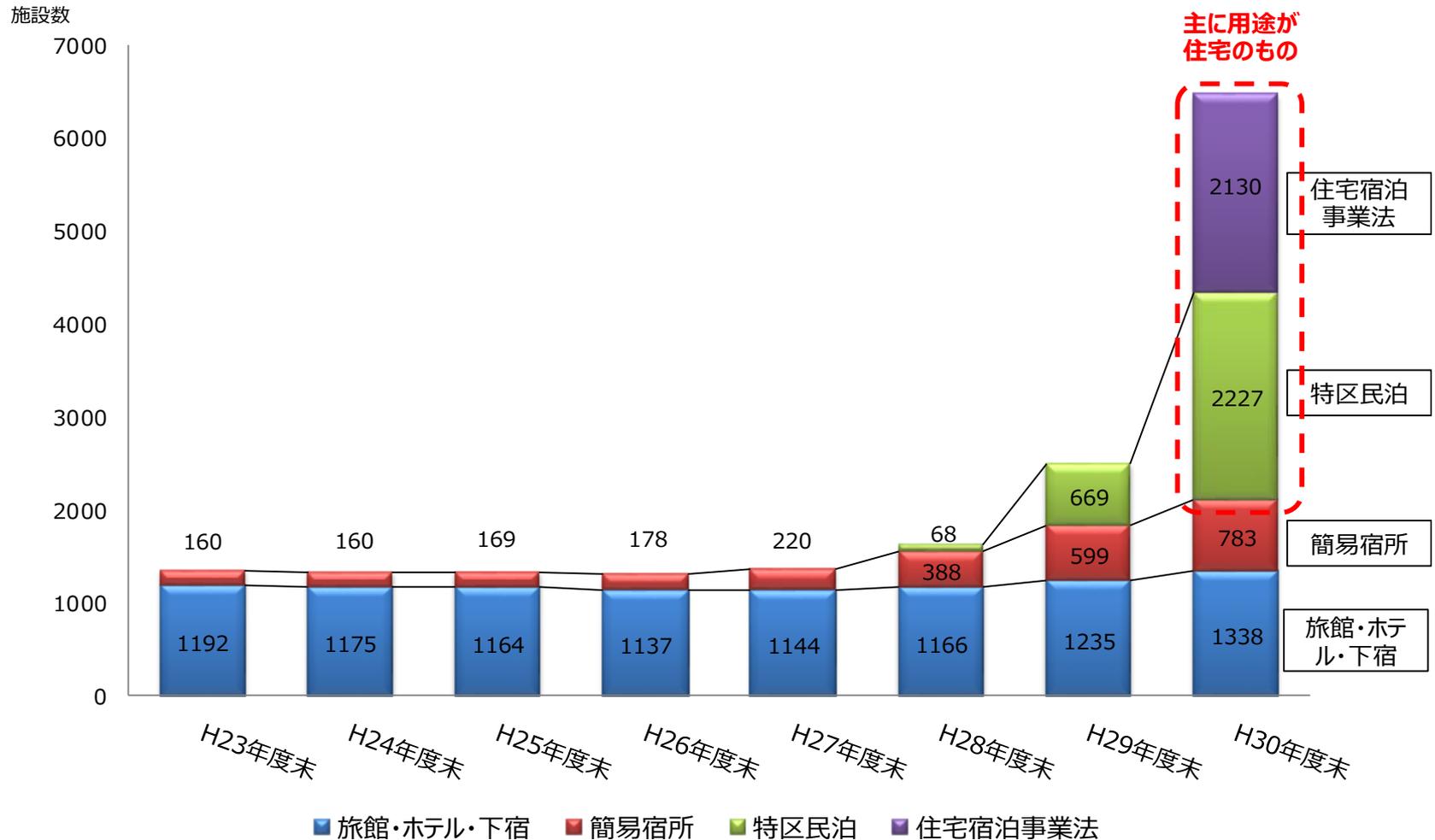
住宅の維持や管理のしやすさに対する満足度



4. 多様なニーズへの対応

民泊に係る許可・認定・届出数の推移

- 近年、いわゆる「民泊」の（特区民泊、住宅宿泊事業法）に関する規定が整備され、既存住宅や新築住宅における民泊の認定・届出数が増加している。



※住宅宿泊事業法については、H31.3.15時点の届出数

資料：大阪府調べ

民泊制度を活用した住宅の建設

- 近年の観光客の増加に対応し、これまでの賃貸契約を前提とした賃貸住宅事業ではなく、民泊と賃貸住宅経営の両面に対応したビジネスモデルが増加している。

■ 特区民泊制度を活用した事例（株式会社 宅都）

- ・特区民泊制度を活用し、新築の共同住宅を1棟丸ごと宿泊施設として利用。
- ・民泊需要が減った際は、賃貸マンションとして運用もできるよう検討。
- ・運営形態は主にサブリース形式。



出展：株式会社 宅都ホームページ

公的賃貸住宅の先進事例①

○ 近年、公的賃貸住宅において、多様なニーズに対応した有効活用が進みつつある。

■ DIY賃貸『団地カスタマイズ』（大阪府住宅供給公社）

- ・ 管理戸数約22,000戸の半数を超える約12,000戸を対象に、退去時の原状回復義務を緩和して簡単なDIY（壁の塗装替えやクロス替え、棚の設置等）行うことができる制度。
- ・ 2017年1月からスタートし、2019年6月には申込み件数が300件を突破した。



『団地カスタマイズ』モデルルーム

■ ニコイチ（大阪府住宅供給公社）

- ・ 隣り合う“2戸を1つ”につなげるリノベーション住宅。若年世帯や子育て世帯などの若年層に対し、多様なライフスタイルへの対応やゆとりある空間を提供している。
- ・ 設計・施工を民間事業者から広く公募することでデザイン性の高い創意工夫に満ちたプランを実現しており、2017年度グッドデザイン賞を受賞した。

（プラン例）昼と夜のいえ

GOOD DESIGN AWARD
2017年度受賞

大阪府住宅供給公社の団地再生プロジェクト

ニコイチ®



公的賃貸住宅の先進事例②

■ 府営住宅の空室活用

- ・ 地元市町と連携し、府営住宅の空室を地域コミュニティの活性化や地域住民への生活支援サービスの提供に資する多様な用途に活用（19団地58戸で活用中（グループホームを除く））

【活用事例】

小規模保育所、一時預かり、つどいの広場、子ども食堂、子ども・若者支援拠点、障がい者(児)相談支援拠点、高齢者等の交流活動拠点、福祉相談窓口・活動拠点、サポート付き住宅、若者の職業的自立用住戸、介護研修生寮、おためし居住用住戸 等



小規模保育所（高槻城東住宅）



若者の職業的自立用住戸（清滝住宅）
※写真はコミュニティスペース

■社員寮のシェアハウス化

- ・ 社員寮であった建物をリノベーションし、ラウンジやビリヤードルーム、スタジオ、ワーキングスペースなどの共有部を備え、住人間の自発的なコミュニティ形成を促すシェアハウス



出展：株式会社グローバルエージェンツホームページ

■サブスクリプション（定額制）の住宅サービス

- ・ 空家を活用し、2拠点、多拠点居住をターゲットとした定額、住み放題の住宅サービス
- ・ 各拠点は個室を確保しつつ、シェアハウスのようにリビング・キッチン等を共有



出展：株式会社アドレスホームページ

○建築物の用途変更を行う場合、用途や面積によっては建築確認の申請書を提出が必要。

- ・下表の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるものとする場合に確認申請が必要。

【表1：確認申請が必要となる用途（法別表第1、令第115条の3）】

	用途
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもの
(二)	病院、診療所(※)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設等
(三)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場 公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗
(五)	倉庫
(六)	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ

- ・ただし、次の各号のうち、当該各号に掲げる他の用途に変更する場合は確認申請は不要

- 一 劇場、映画館、演芸場
- 二 公会堂、集会場
- 三 診療所(※)、児童福祉施設等
- 四 ホテル、旅館
- 五 下宿、寄宿舍
- 六 博物館、美術館、図書館
- 七 体育館、ホーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場
- 八 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 九 キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー
- 十 待合、料理店
- 十一 映画スタジオ、テレビスタジオ

○近年、建築基準法の改正による用途変更に伴う手続き・制限の緩和が進められている。

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家)

改修後〔グループホーム、飲食店、宿泊施設等〕

〔出典〕「建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の概要」（国土交通省）

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続きを合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

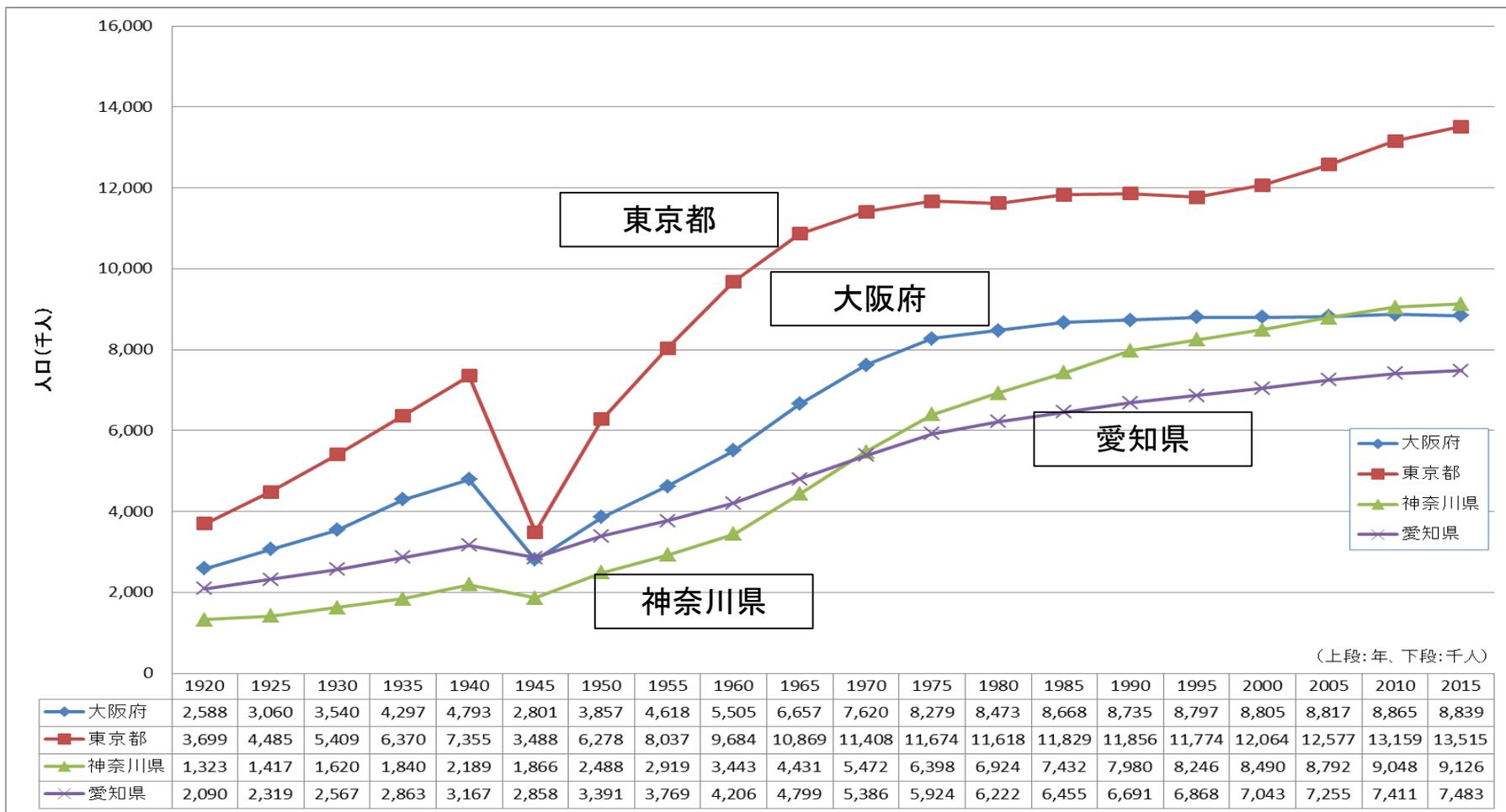
【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

5. 参考データ

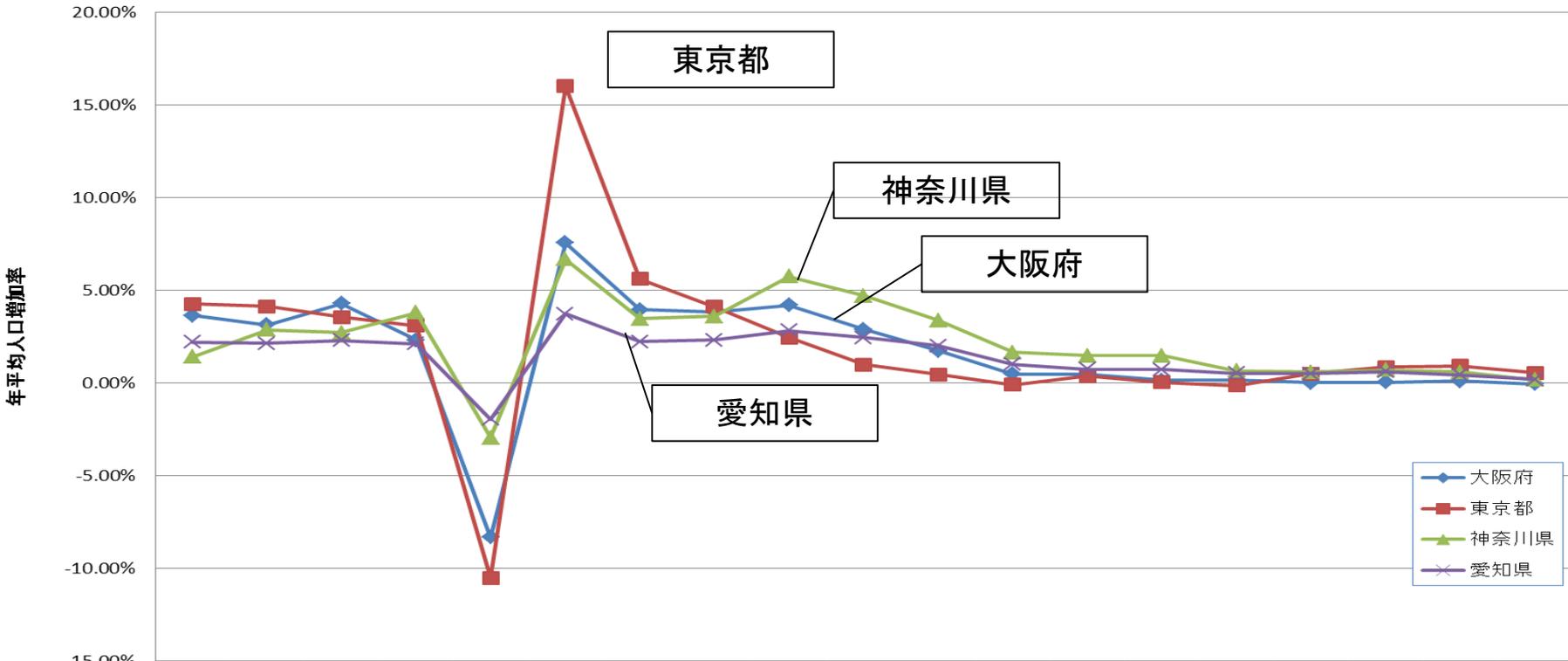
○ 府内の人口は、戦後一貫して増加していたが、2015年（平成27年）に戦後初めて人口が減少に転じた。



資料：「国勢調査時系列データ」（総務省統計局）より大阪府作成

都道府県別年平均人口増加率

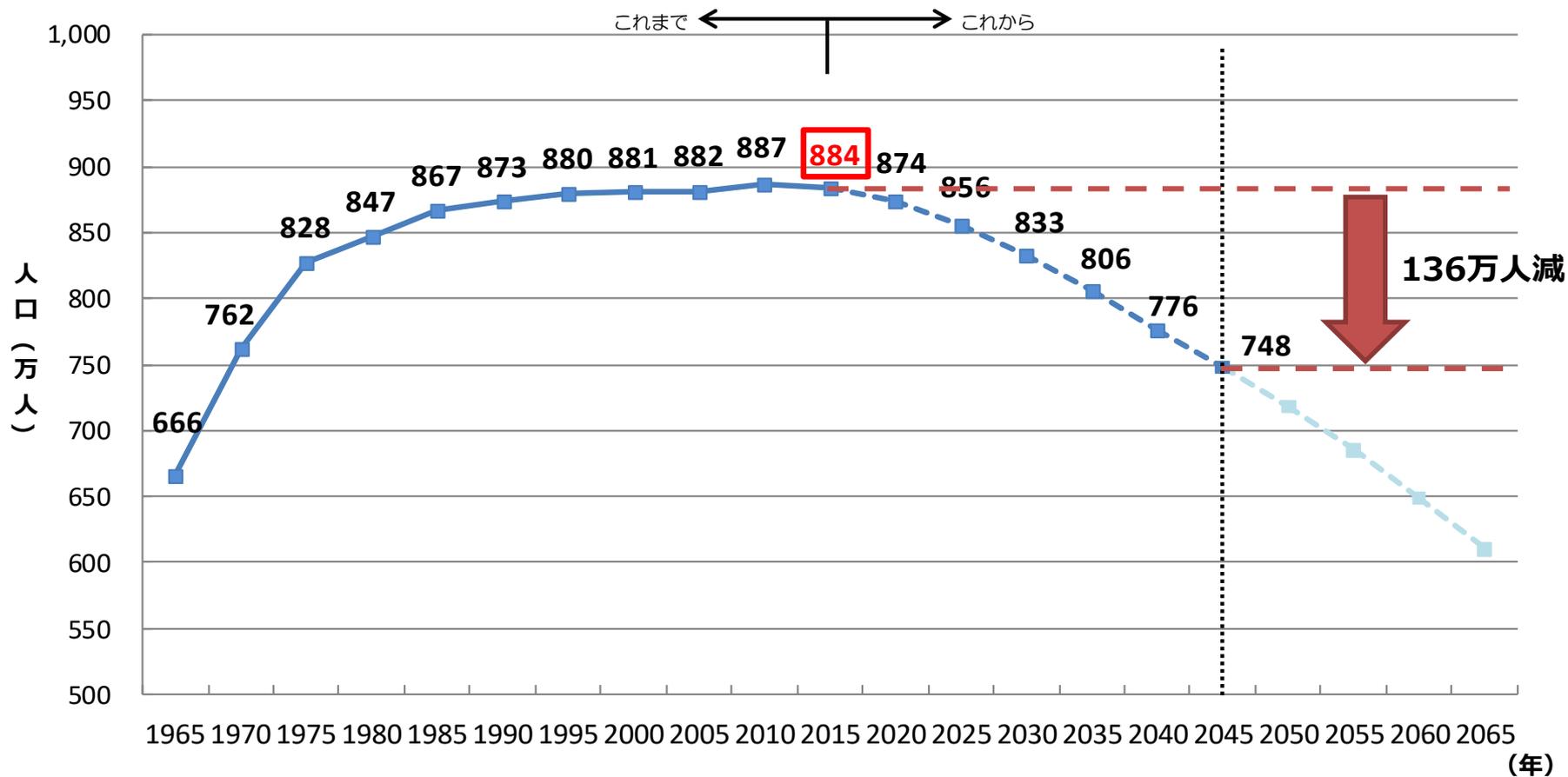
○ 大阪府では1985年以降、微増・微減となっているが、東京は1995年以降、増加を続けている。



	1920-1925	1925-1930	1930-1935	1935-1940	1940-1945	1945-1950	1950-1955	1955-1960	1960-1965	1965-1970	1970-1975	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
大阪府	3.65%	3.14%	4.28%	2.31%	-8.31%	7.54%	3.95%	3.84%	4.19%	2.89%	1.73%	0.47%	0.46%	0.15%	0.14%	0.02%	0.03%	0.11%	-0.06%
東京都	4.25%	4.12%	3.55%	3.09%	-10.51%	15.99%	5.61%	4.10%	2.45%	0.99%	0.47%	-0.09%	0.36%	0.04%	-0.14%	0.49%	0.85%	0.93%	0.54%
神奈川県	1.41%	2.86%	2.72%	3.79%	-2.95%	6.67%	3.47%	3.59%	5.74%	4.70%	3.38%	1.65%	1.47%	1.48%	0.67%	0.59%	0.71%	0.58%	0.17%
愛知県	2.20%	2.14%	2.30%	2.12%	-1.95%	3.73%	2.23%	2.32%	2.82%	2.45%	2.00%	1.01%	0.75%	0.73%	0.53%	0.51%	0.60%	0.43%	0.20%

資料：「国勢調査時系列データ」（総務省統計局）より大阪府作成

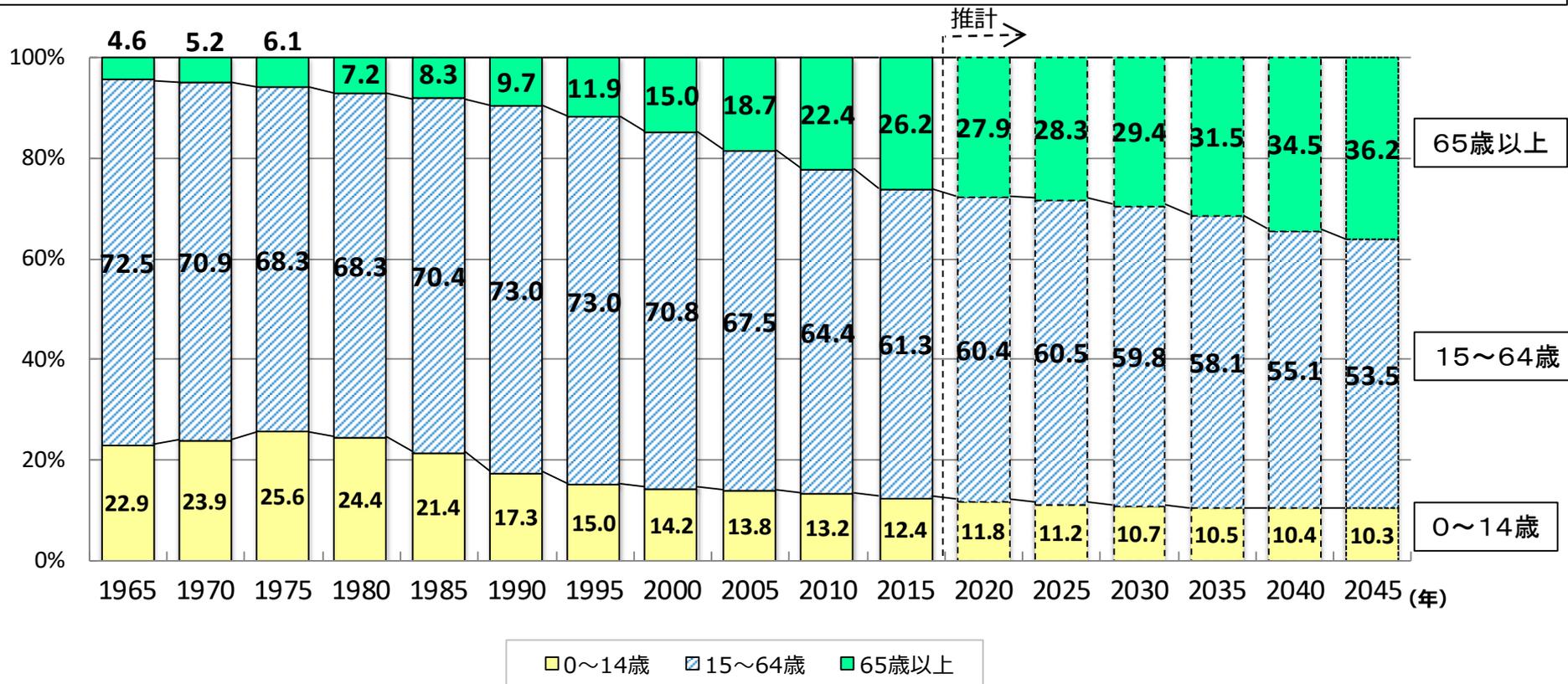
○ 人口は2010年をピークとして減少期に突入し、2015年は884万人と、約3万人減少した。今後、減少傾向は続き、2045年には748万人となり、2015年からの30年間で136万人の急激な減少（▲15.4%）が見込まれる。



出典：「大阪府の将来推計人口（H30.8）」（大阪府）

年齢別人口推計

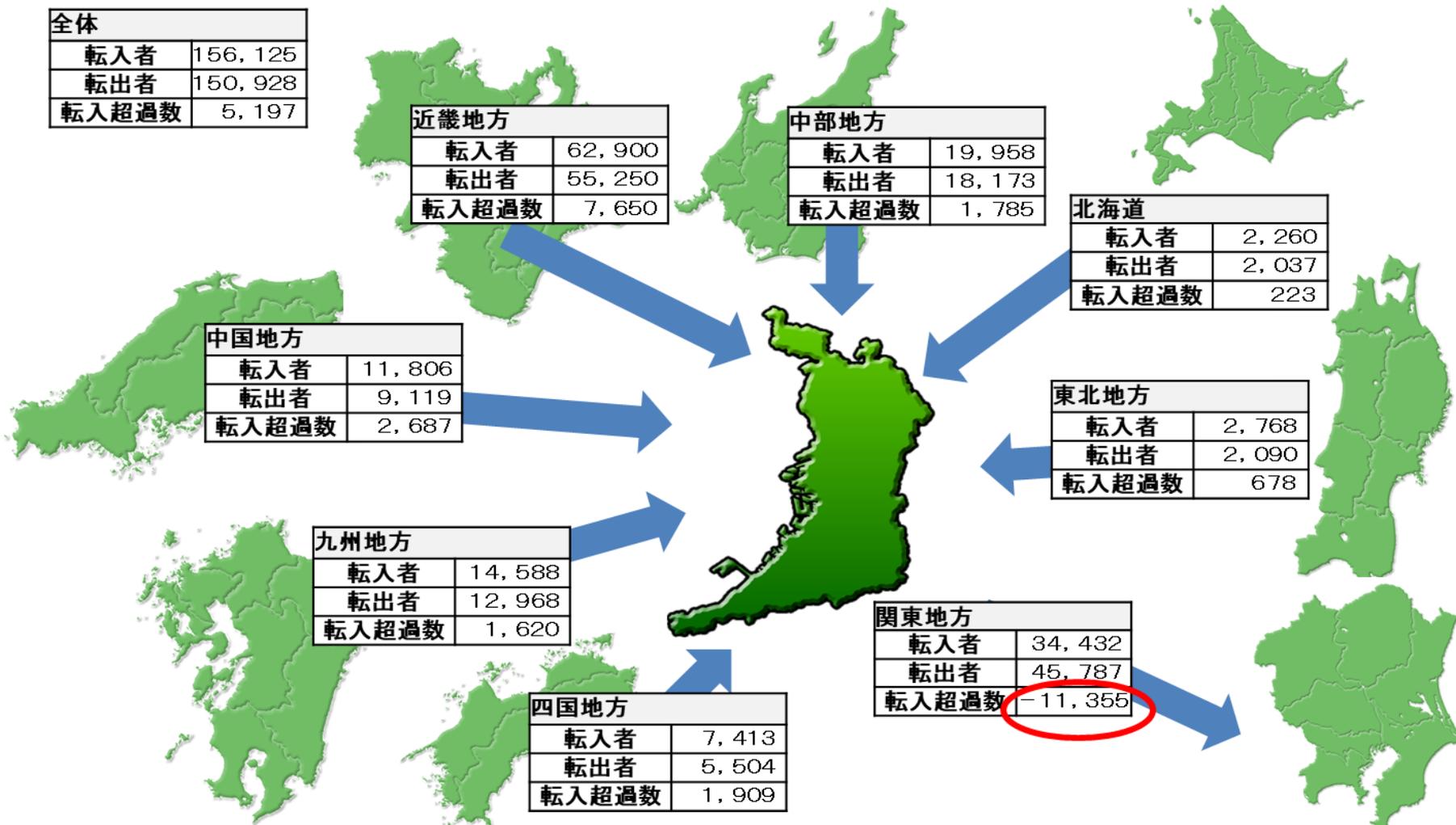
- 高齢者人口の割合は年々増加し、2045年（令和27年）には、全体の36.2%を占めると見込まれる。
- 一方、生産年齢人口の割合は減少を続け、2045年（令和27年）には、2015年（平成27年）の61.3%から53.5%まで減少し、年少人口の割合は、全体の約1割の10.3%にまで減少すると予測される。



※ 年少人口：0歳～14歳、生産年齢人口：生産活動の中心となる15歳～64歳、高齢者人口：65歳以上
 ※ 国勢調査の年齢不詳分は各年齢区分に按分
 資料：2015年までは総務省「国勢調査」、2020年以降は2018年府推計(ケース2)を基に作成

出典：「大阪府の将来推計人口（H30.8）」（大阪府）

- 平成30年の大阪府は5,197人の転入超過。
- 関東圏に対しては、11,355人の転出超過。（関東地方以外は全て転入超過）



資料:「住民基本台帳人口移動報告平成30年結果」(総務省統計局)より大阪府作成

大阪府内の人口移動の状況（平成30年）

○ 府内市町村別では、大阪市が10,000人を超える転入超過。

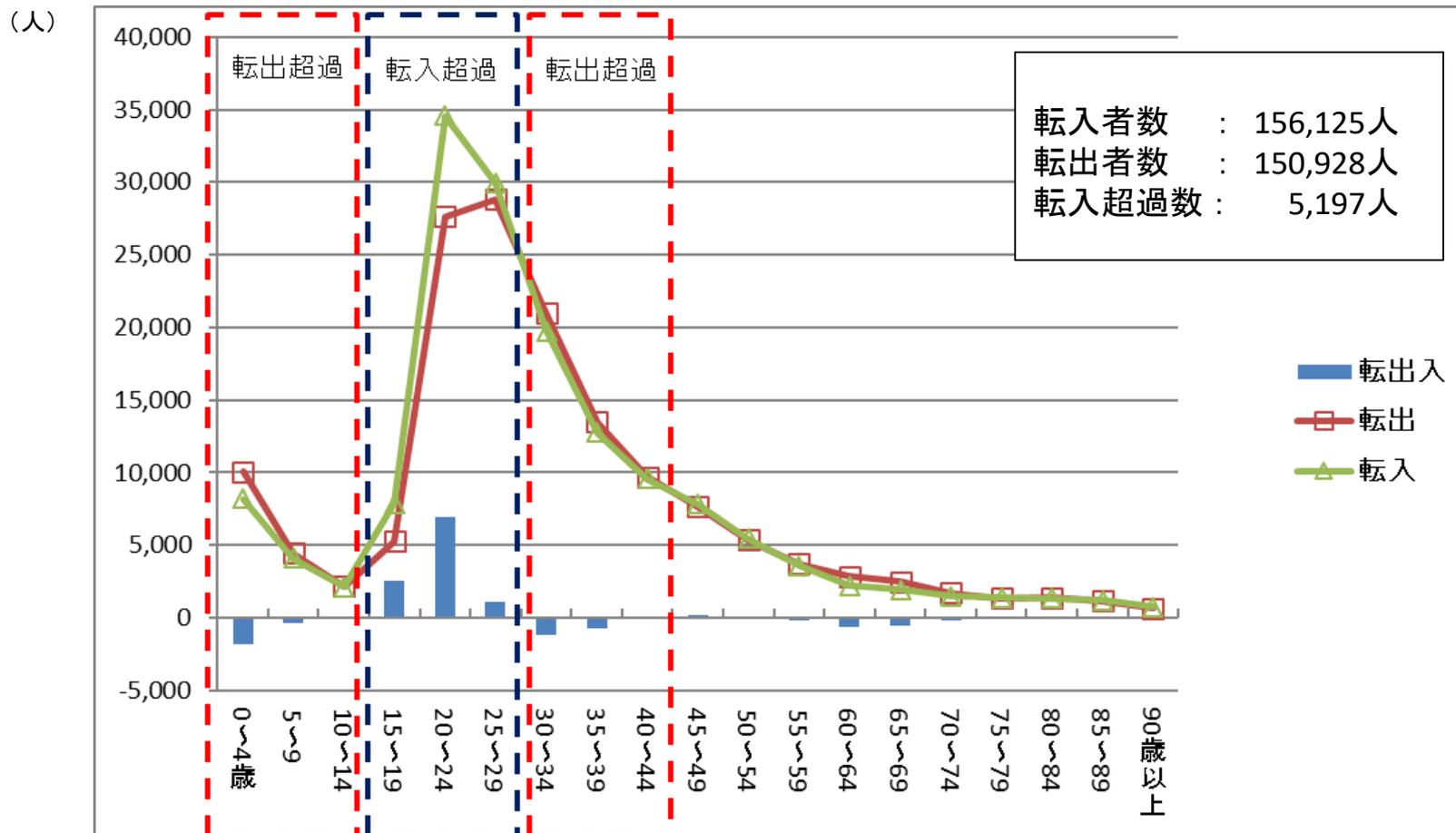
H30 順位		転入者数	転出者数	転入超 過者数	(参考)
					H29
1	大阪市	160,416	146,620	13,796	10,691
2	吹田市	18,655	18,059	596	38
3	豊中市	17,582	17,053	529	1,548
4	箕面市	5,827	5,428	399	1,057
5	大阪狭山市	2,235	1,881	354	229
6	摂津市	4,298	4,001	297	-175
7	島本町	1,333	1,061	272	-58
8	池田市	4,377	4,233	144	401
9	四條畷市	1,955	1,837	118	-122
10	高石市	2,131	2,026	105	-87
11	交野市	2,434	2,337	97	105
12	和泉市	5,792	5,710	82	-349
13	泉佐野市	3,863	3,823	40	88
14	田尻町	1,326	1,307	19	186
15	茨木市	10,994	11,024	-30	541
16	千早赤阪村	119	156	-37	-74
17	河南町	509	550	-41	27
18	松原市	3,345	3,388	-43	-158
19	忠岡町	524	568	-44	-46
20	守口市	5,512	5,569	-57	499
21	熊取町	1,102	1,183	-81	-63
22	八尾市	7,056	7,144	-88	-298

H30 順位		転入者数	転出者数	転入超 過者数	(参考)
					H29
23	太子町	289	390	-101	-113
24	岬町	351	480	-129	-37
25	豊能町	461	608	-147	-235
26	能勢町	236	399	-163	-117
27	羽曳野市	3,067	3,254	-187	-259
28	藤井寺市	1,979	2,214	-235	-280
29	柏原市	1,793	2,140	-347	-489
30	泉大津市	2,404	2,757	-353	-196
31	泉南市	1,388	1,814	-426	-388
32	東大阪市	13,602	14,054	-452	-845
33	門真市	4,088	4,580	-492	-693
34	高槻市	9,969	10,473	-504	-57
35	阪南市	1,174	1,694	-520	-377
36	枚方市	11,669	12,218	-549	-361
37	富田林市	3,013	3,604	-591	-667
38	河内長野市	2,260	2,957	-697	-664
39	大東市	3,495	4,212	-717	-574
40	貝塚市	1,976	2,714	-738	-652
41	岸和田市	4,069	4,982	-913	-723
42	寝屋川市	6,208	7,655	-1,447	-1,081
43	堺市	31,758	33,280	-1,522	-2,211

資料：「住民基本台帳人口移動報告平成30年結果」（総務省統計局）より大阪府作成

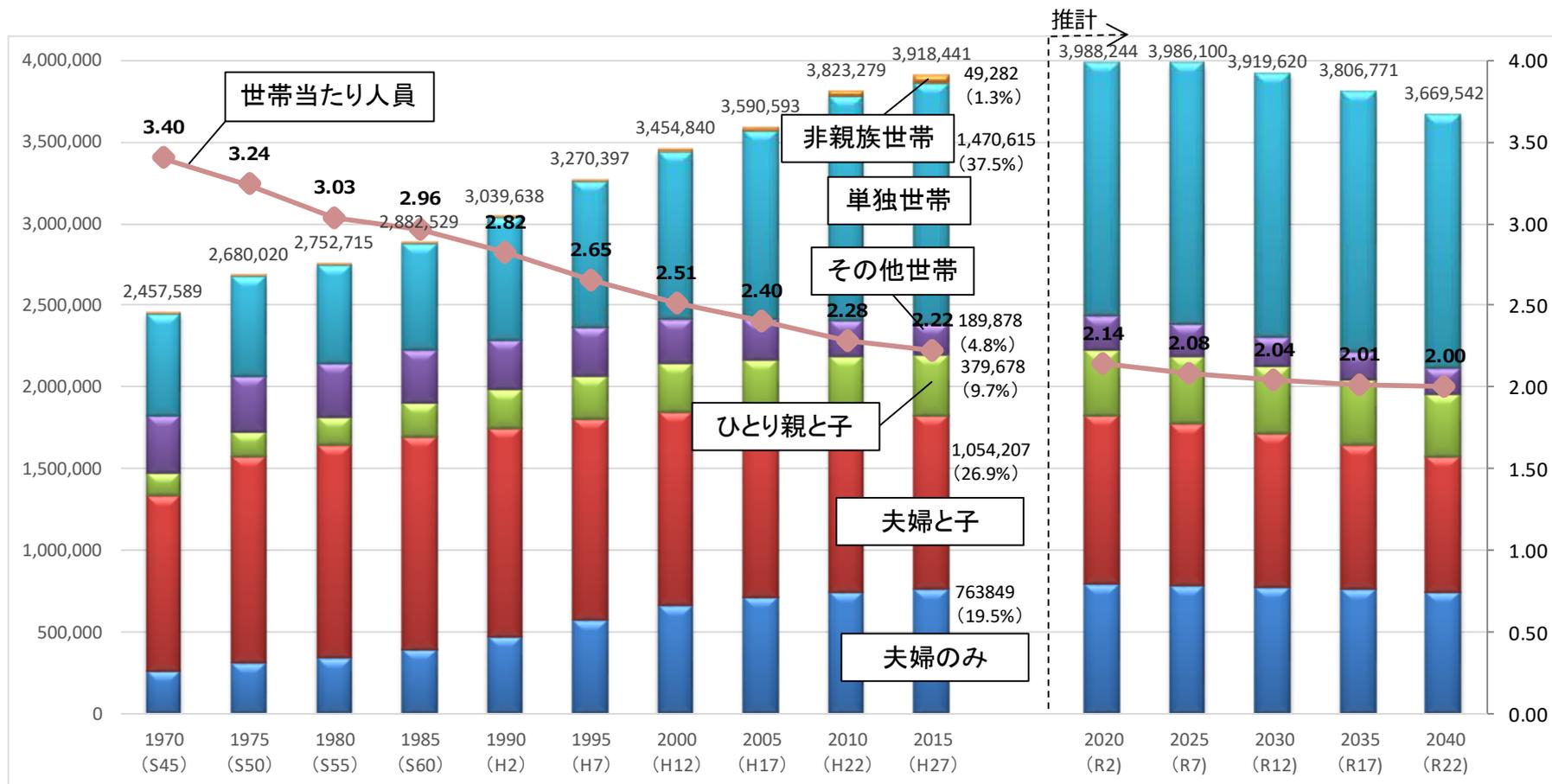
年齢階級別転出入の状況（平成30年）

- 平成30年の大阪府は5,197人の転入超過。
- 15～29歳の若い世代の転入超過がある一方、0～4歳及び30代の転出超過が顕著。



家族類型別普通世帯数推計

- 一般世帯総数は、2020年（令和2年）をピークに、2025年（令和7年）以降は減少に転じる。
- 家族類型別に見ると、「夫婦のみ」「ひとり親と子」「単独世帯」が増加している。
- 世帯当たり人員は、一貫して減少傾向である。



資料：・現状は「国勢調査」（総務省）より府作成

・人間研推計は、2019年都道府県別の世帯数将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）より府作成

- 国土交通省の住宅宅地分科会において、令和2年度の新しい住生活基本計画（全国計画）の策定に向け、9月より検討が始まった。

令和元年

- 9月12日 第47回住宅宅地分科会
 - ・我が国の住生活をめぐる状況の変化等について
- 10月29日 第48回住宅宅地分科会
 - ・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等について
 - ・見直しにあたっての主な論点について
- 11月29日 住宅宅地分科会勉強会（第1回）
 - ・個別論点（ストックの視点）
- 12月23日 第49回住宅宅地分科会
 - ・個別論点（ストックの視点）

令和2年

- 1月 住宅宅地分科会勉強会（第2回）
 - ・個別論点（居住者の視点）
- 2月 第50回住宅宅地分科会
 - ・個別論点（居住者の視点）
- 3月 住宅宅地分科会勉強会（第3回）（第4回）
 - ・個別論点（その他の視点）
- 4月 第51回住宅宅地分科会
 - ・個別論点（その他の視点）
- 5月 第52回住宅宅地分科会
 - ・中間とりまとめ（案）について

6月 中間とりまとめ

令和2年

- 8月 第53回住宅宅地分科会
 - ・新しい住生活基本計画（全国計画）の方向性について
- 10月 第54回住宅宅地分科会
 - ・新しい住生活基本計画（全国計画）の骨子案について
- 12月 第55回住宅宅地分科会
 - ・新しい住生活基本計画（全国計画）（案）について

令和3年

<パブリックコメント・都道府県意見聴取>

- 2月 第56回住宅宅地分科会
 - ・新しい住生活基本計画（全国計画）（案）について
- 3月 閣議決定

○ 近年の課題等に対応して、国土交通省において、検討会等により議論が進められている。

	住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態に関する研究会	長期優良住宅制度のあり方に関する検討会	福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会
置設	H29.9	H30.11	H28.12
目的	住宅・建築物の省エネ性能に関する実態を把握・検証し、住宅・建築物の省エネ基準への適合率の更なる向上等に向けた課題を整理	長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅のさらなる普及促進に向けた取組みの方向性について検討	住宅確保要配慮者の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図る
検討状況	建築物省エネ法の施行状況、住宅・建築物の省エネ性能の実態や課題について、委員からの指摘事項を中間とりまとめ	長期優良住宅制度に対する評価と課題に関するアンケートを実施して得られた課題を踏まえ、今後の方向性（住宅性能表示との一体的運用等）をとりまとめ中	国土交通省と厚生労働省との間で、住宅確保要配慮者の居住安定確保に関する取組み状況について共有

	サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会	マンション政策小委員会	建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会
置設	H30.1	R1.10	R1.11
目的	制度創設から7年が経過し、多様なニーズに応じたサービス提供のあり方や地域コミュニティの連携について検討	マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方を検討	建築物における電気設備の浸水対策のあり方や具体的事例について収集整理し、ガイドラインとして取りまとめ、関連業界に対して広く注意喚起を行う
検討状況	サービス付き高齢者向け住宅の課題と今後の方向性について整理	マンション政策の現状と課題や関係団体の取組紹介を実施 R2.1に管理適正化や事業対象の拡充等についてとりまとめ予定	検討の趣旨、進め方について議論、ガイドライン骨子について検討中 年度内にガイドラインのとりまとめを予定

資料：国土交通省HPより大阪府作成