

大阪を取り巻く状況に関するデータ

令和6年10月28日

令和6年度 第2回 住生活基本計画推進部会 資料

目次

1. 人口減少・少子高齢化

P3

2. 住宅ストックの状況

P28

3. ライフスタイルの多様化

P54

4. 新技術・デジタル化の進展

P77

5. 地球温暖化や自然災害の激甚化・頻発化

P85

6. 大阪の特徴

P92

7. 国土交通白書からの追加データ

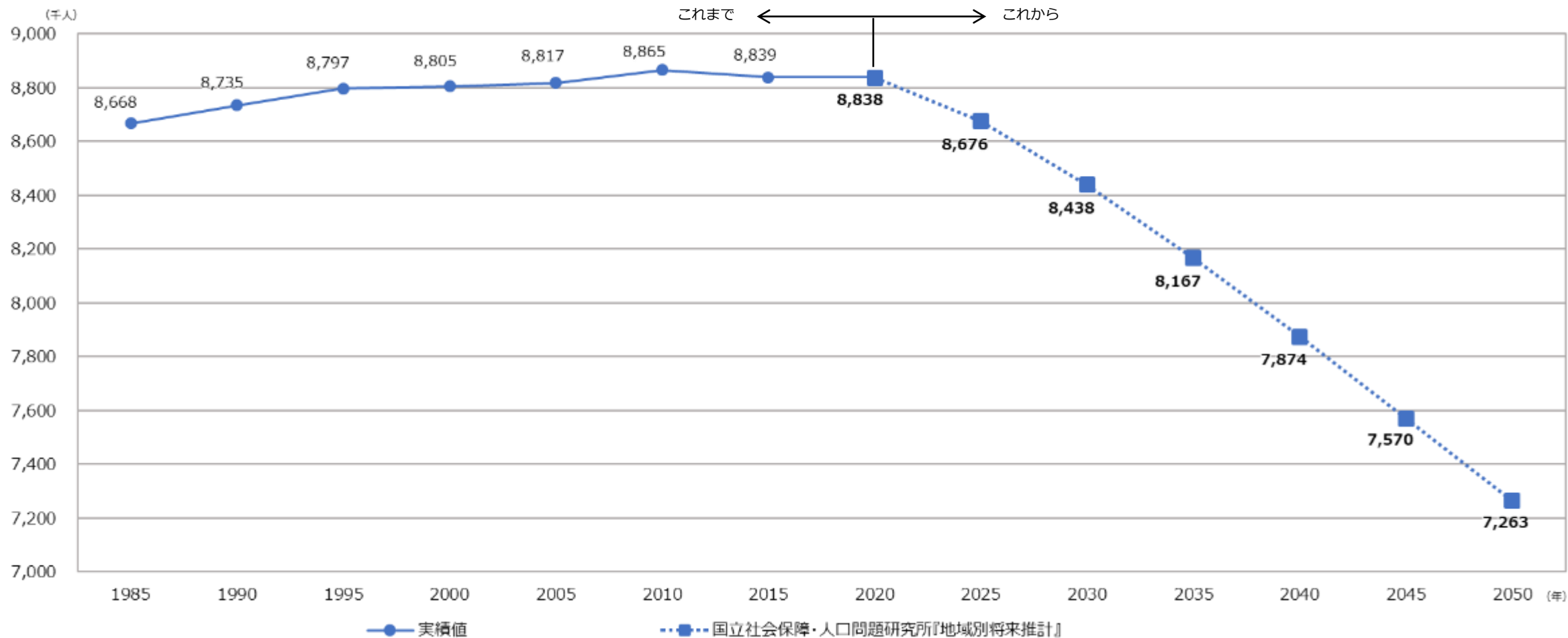
P98

1. 人口減少・少子高齢化

・人口推計（全体／地域別）	P4
・年齢別人口推計（全体／地域別）	P8
・世帯推計（全体／地域別）	P12
・家族類型別世帯の推移（全体／地域別）	P14
・世帯人員構成の推移（全体）	P17
・人口移動（全体／地域別）	P18
・年齢階級別人口移動（全体／地域別）	P20
・健康寿命、平均寿命	P21
・外国人人口（全体／地域別）	P22

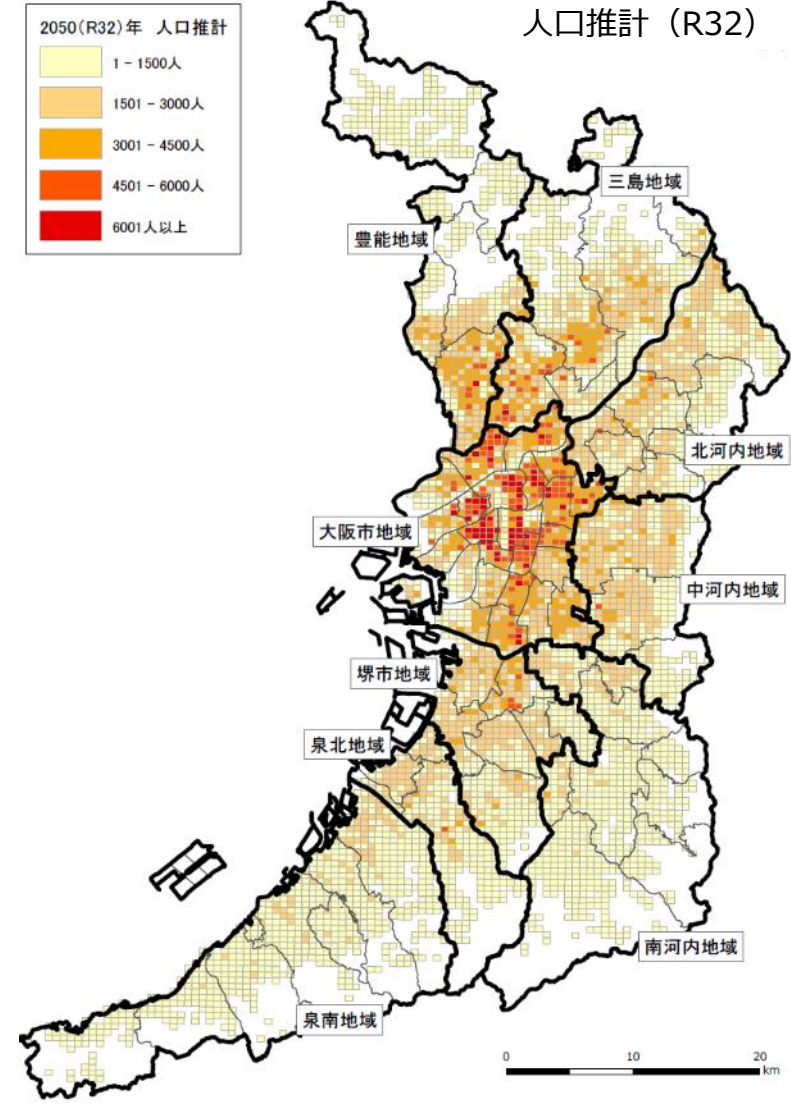
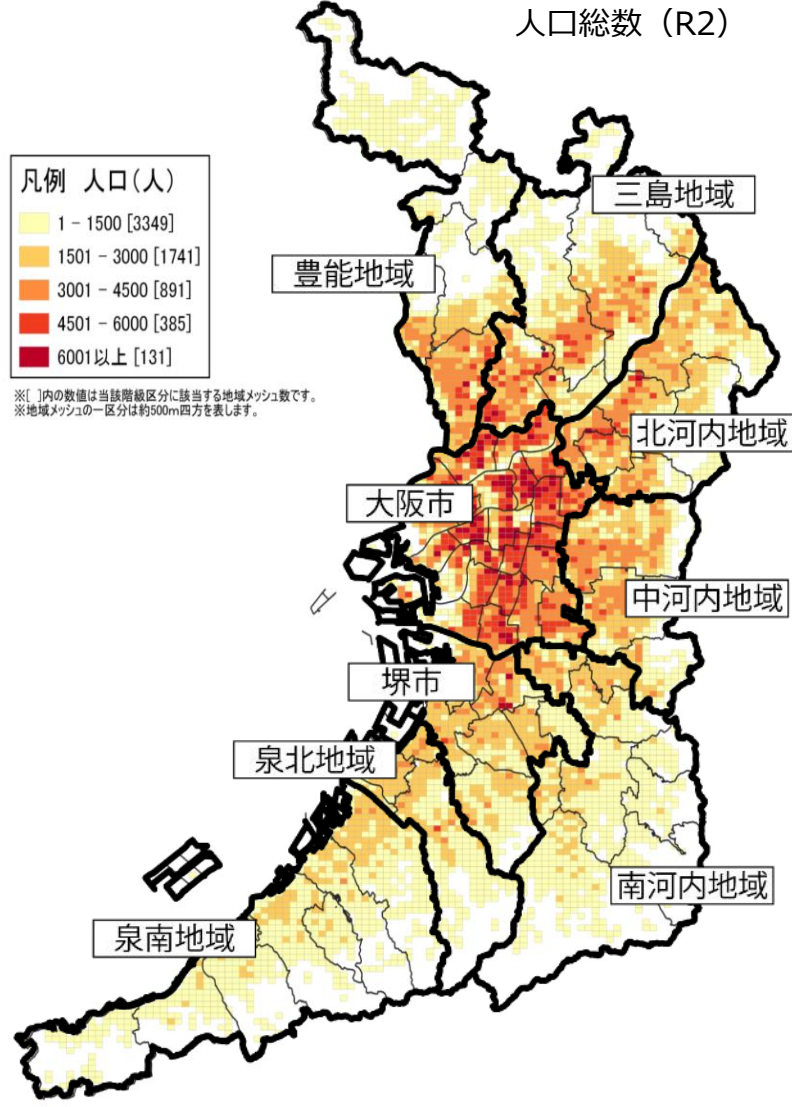
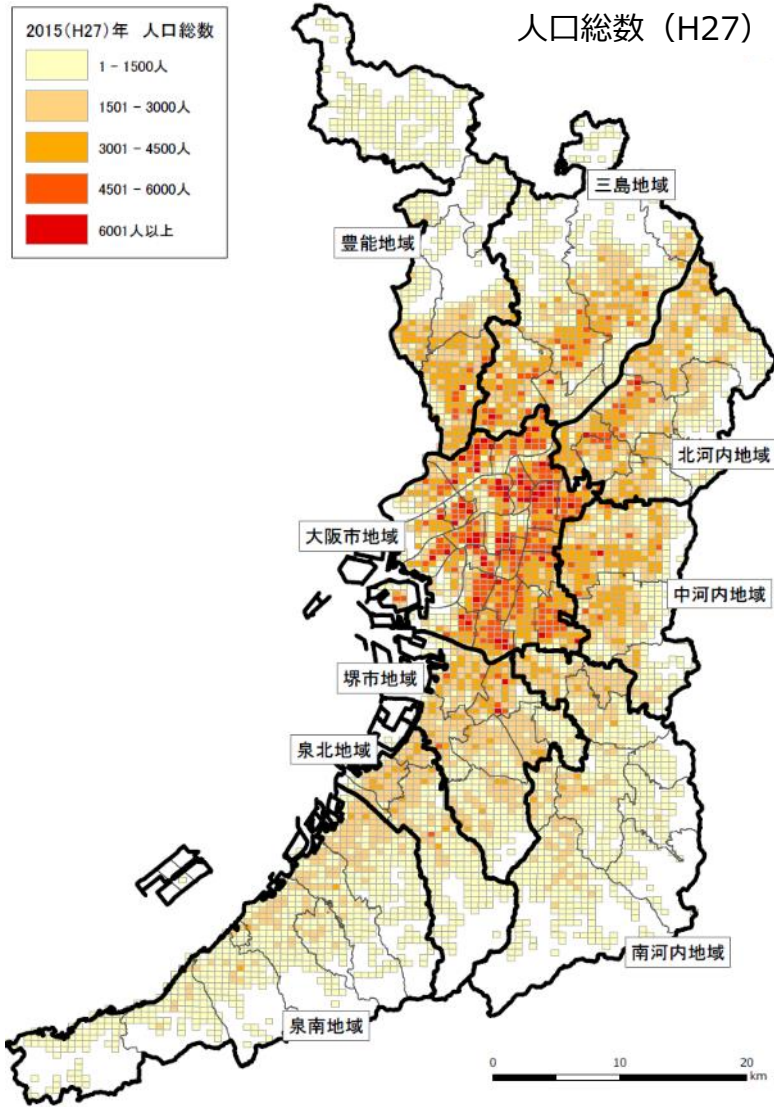
大阪府の人口推計（全体）

- ・国立社会保障・人口問題研究所『地域別将来推計』では、大阪府の人口は減少に転じ、2050年には約726万人（2020年比約158万人（17.8%）減少）になるとされている



「地域別将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）より大阪府作成

大阪府の人口推計（地域別）



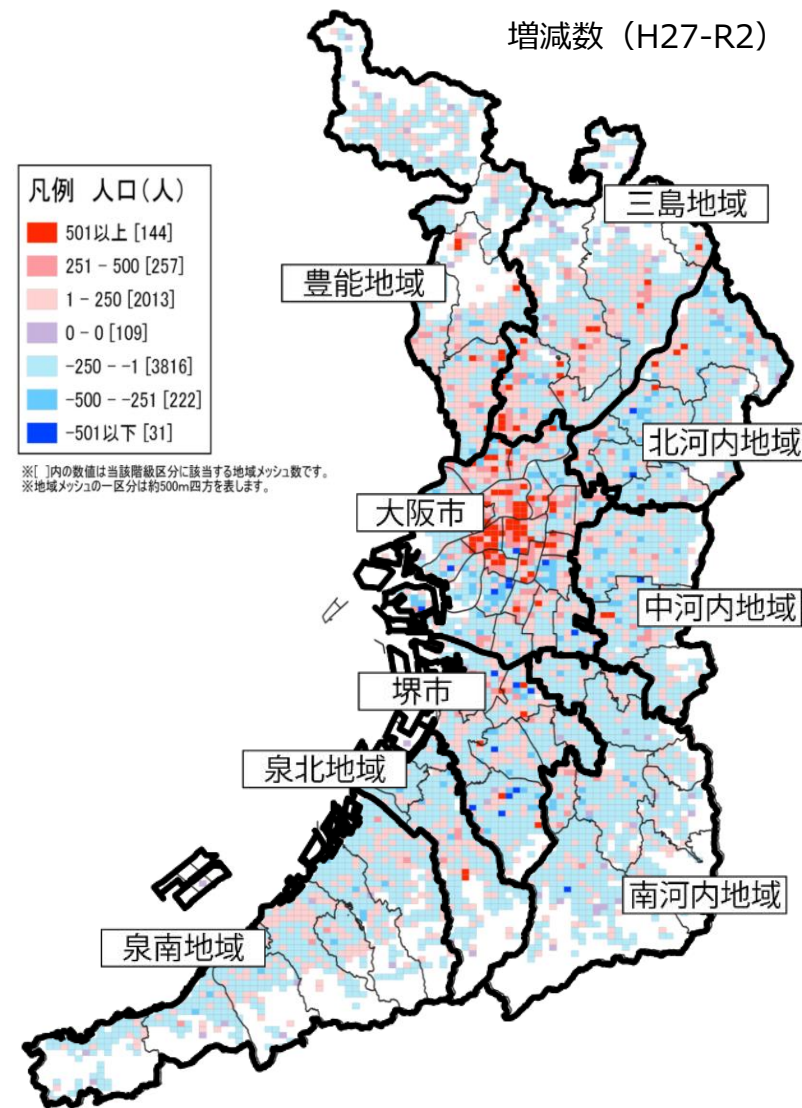
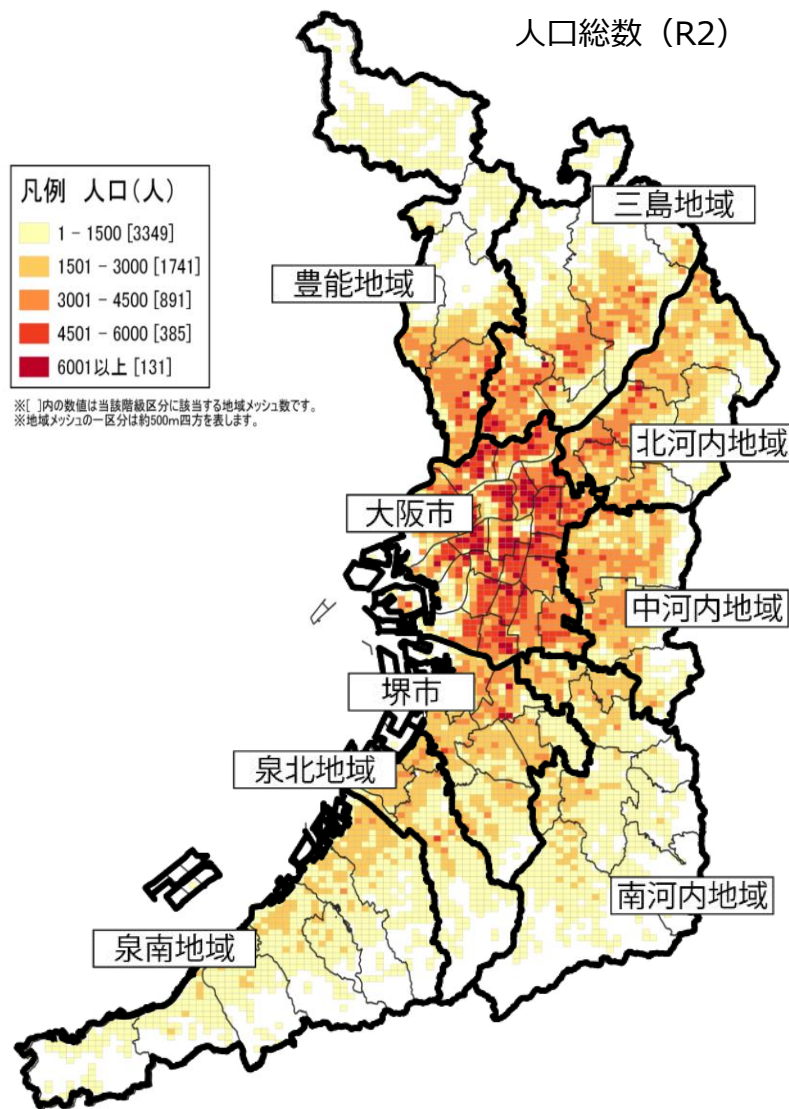
人口減少・少子高齢化

大阪府の人口増減（地域別）

- ・大阪市～堺市を中心に、北部から京都方面にかけて人口密度が集中する傾向
- ・大阪市北区の増加が顕著

● 人口総数、増減数

	R2	H27	増減数
大阪市	2,752,412	2,691,185	61,227
堺市	826,161	839,310	▲13,149
三島地域	1,144,378	1,121,320	23,058
豊能地域	670,777	662,149	8,628
北河内地域	1,139,459	1,164,015	▲24,556
中河内地域	827,357	842,696	▲15,339
南河内地域	592,506	612,886	▲20,380
泉北地域	331,109	335,833	▲4,724
泉南地域	553,526	570,075	▲16,549
総計	8,837,685	8,839,469	▲1,784

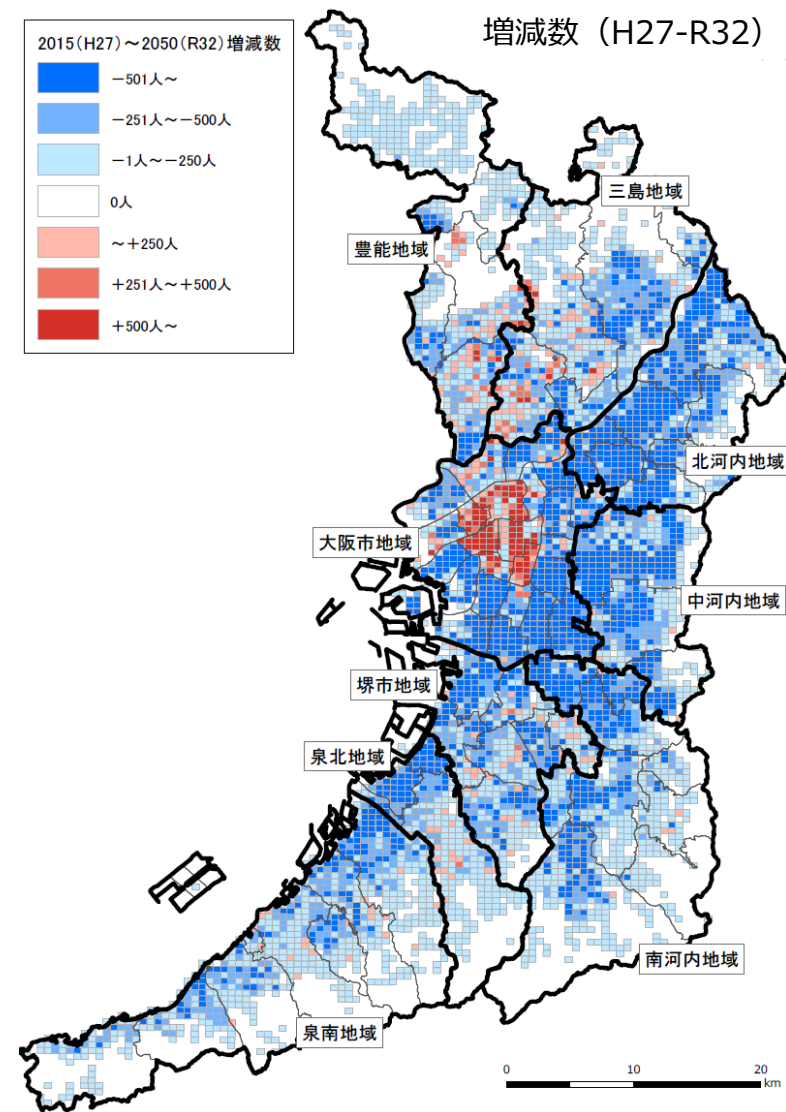
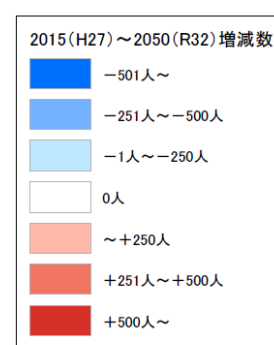
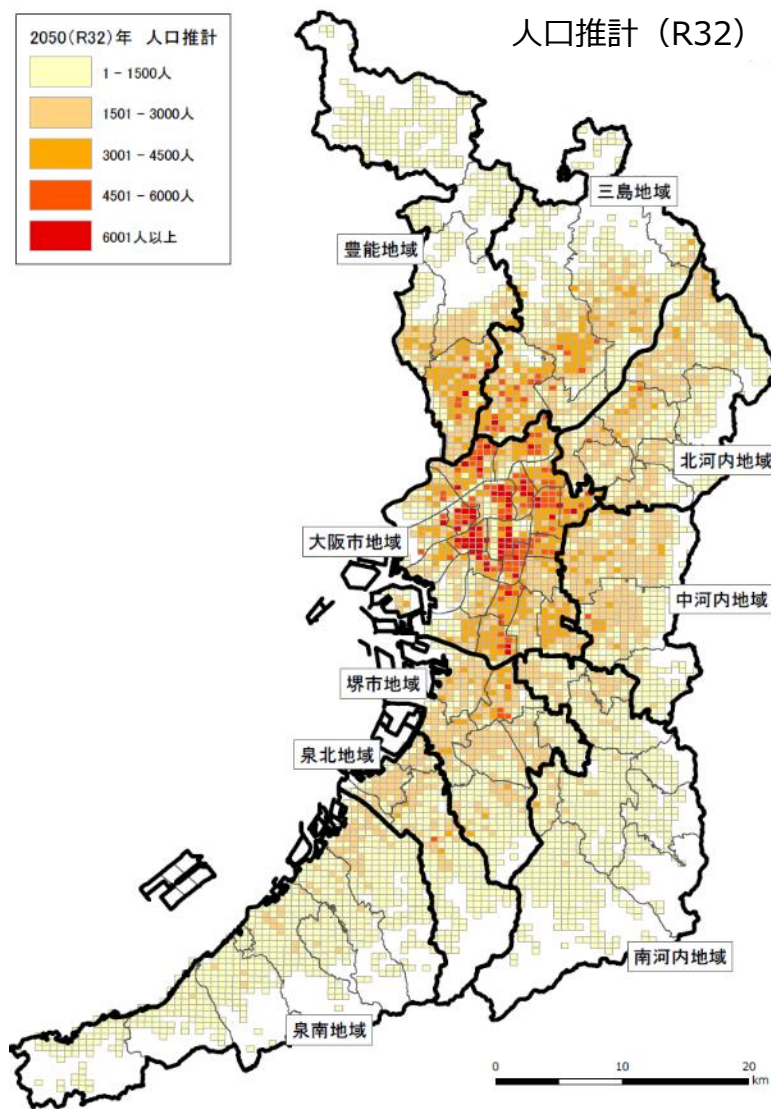
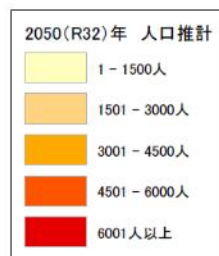


大阪府の人口推計による増減（地域別）

- ・ 2050（令和32）年は、府全体での人口総数は減少
- ・ 増減数では現状と比べ、大阪市を中心部は増える一方で、それ以外の地域ではおおむね減少傾向

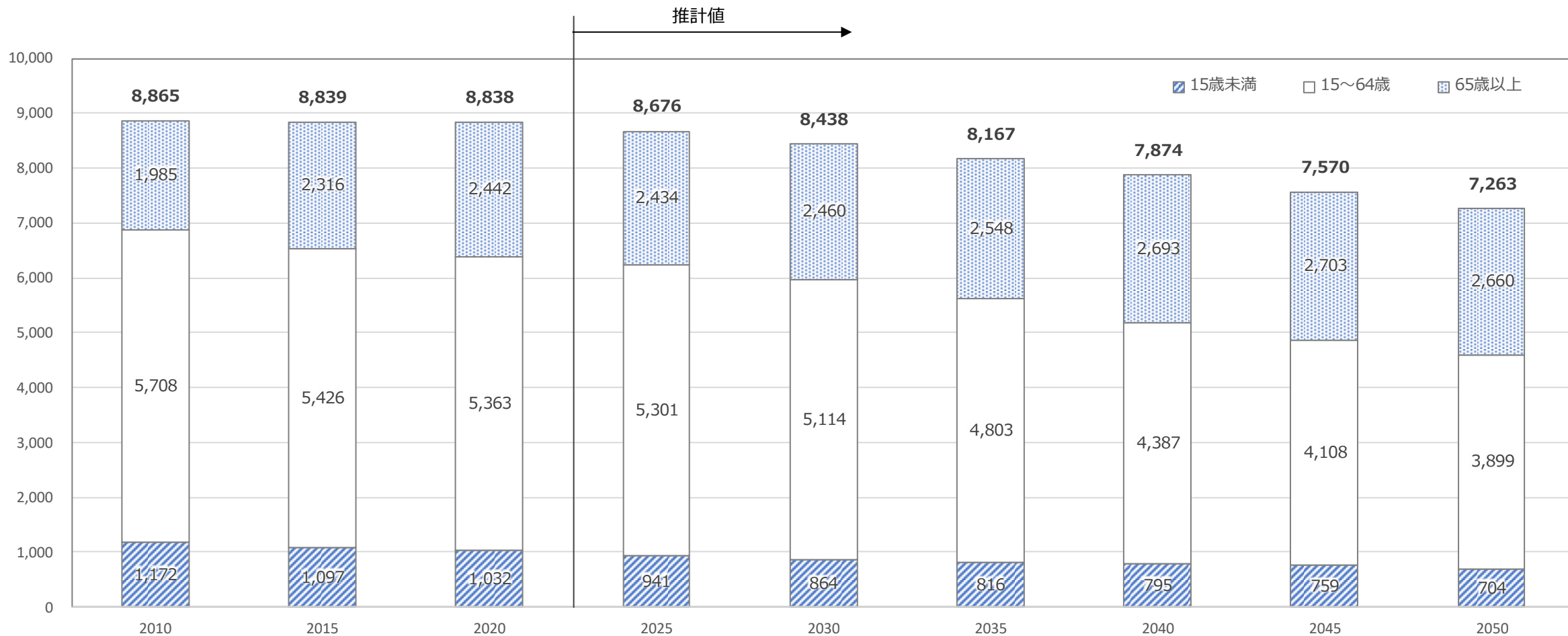
● 人口総数、増減数

	H27	R27推計	増減数
大阪市	2,691,185	2,410,820	▲280,365
堺市	839,310	707,314	▲131,996
三島地域	1,121,320	1,008,232	▲113,088
豊能地域	662,149	606,850	▲55,299
北河内地域	1,164,015	834,605	▲329,410
中河内地域	842,696	656,993	▲185,703
南河内地域	612,886	410,807	▲202,079
泉北地域	335,833	273,700	▲62,133
泉南地域	570,075	426,031	▲144,044
総計	8,839,469	7,335,352	▲1,504,117



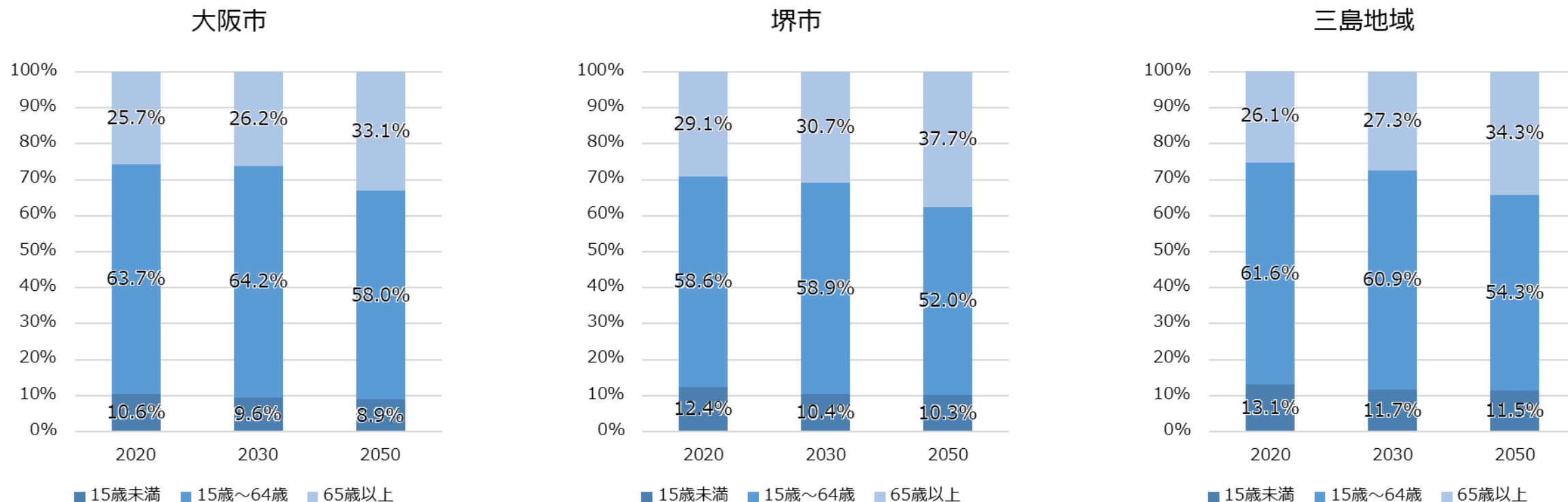
大阪府の年齢別人口推計（全体）

- ・2050年には、生産年齢人口（15～64歳）は約390万人（2020年比約146万人（27%）減少）、年少人口（0～14歳）は約70万人（2020年比約33万人（32%）減少）になるとされている
- ・一方で、高齢者人口（65歳以上）は、2050年には約266万人（2020年比約22万人（8.9%）増加）になるとされている



大阪府の年齢別人口推計（地域別①）

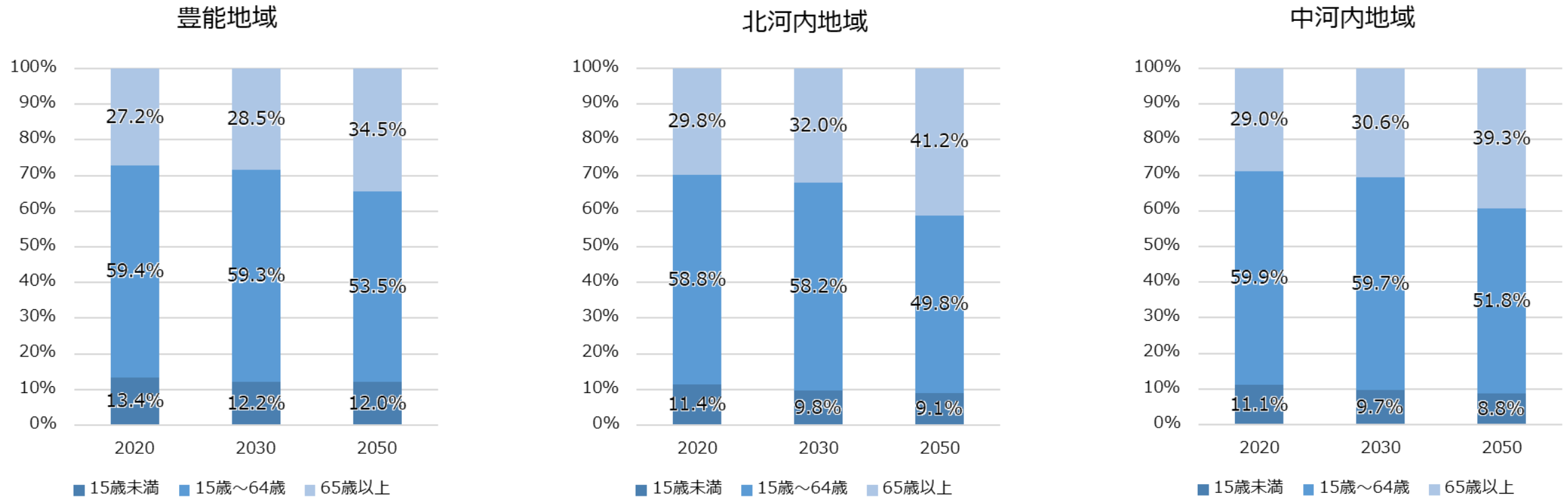
- ・全地域で、高齢者人口の割合が増加し、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少する見込み
- ・特に、南河内地域や泉南地域では、2040年に高齢者人口が4割を超えるとともに、生産年齢人口が5割を切り、更なる高齢化が見込まれる



※小数点第二位以下を四捨五入しているため、必ずしも100%とはならない。

大阪府の年齢別人口推計（地域別②）

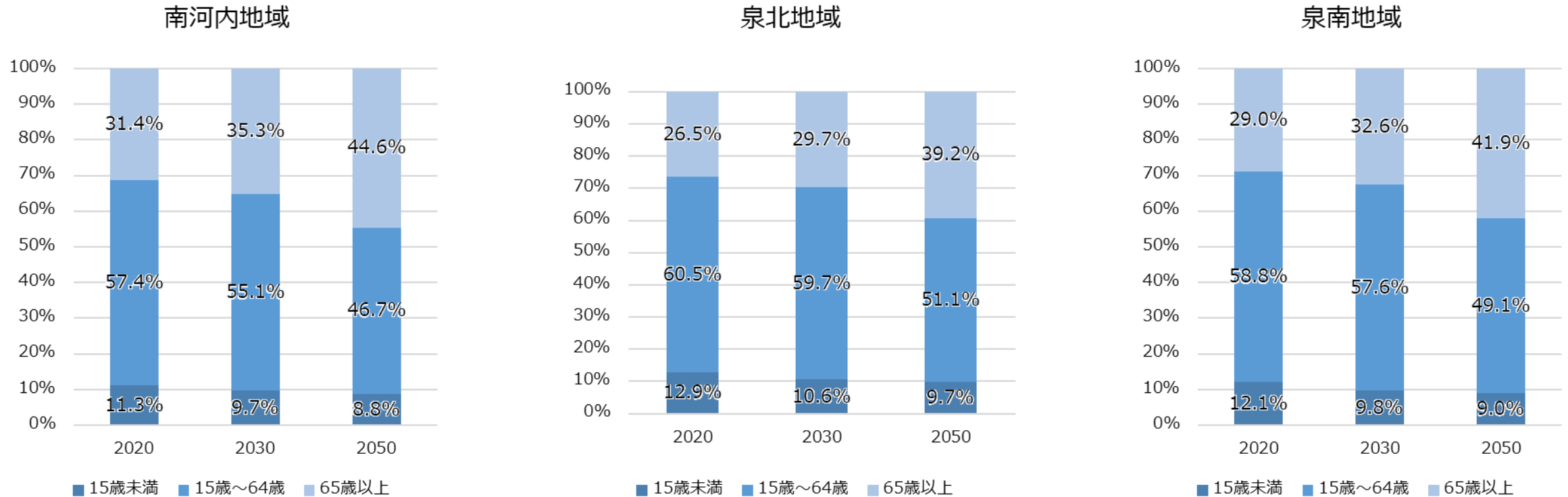
- ・全地域で、高齢者人口の割合が増加し、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少する見込み
- ・特に、南河内地域や泉南地域では、2040年に高齢者人口が4割を超えるとともに、生産年齢人口が5割を切り、更なる高齢化が見込まれる



※小数点第二位以下を四捨五入しているため、必ずしも100%とはならない。

大阪府の年齢別人口推計（地域別③）

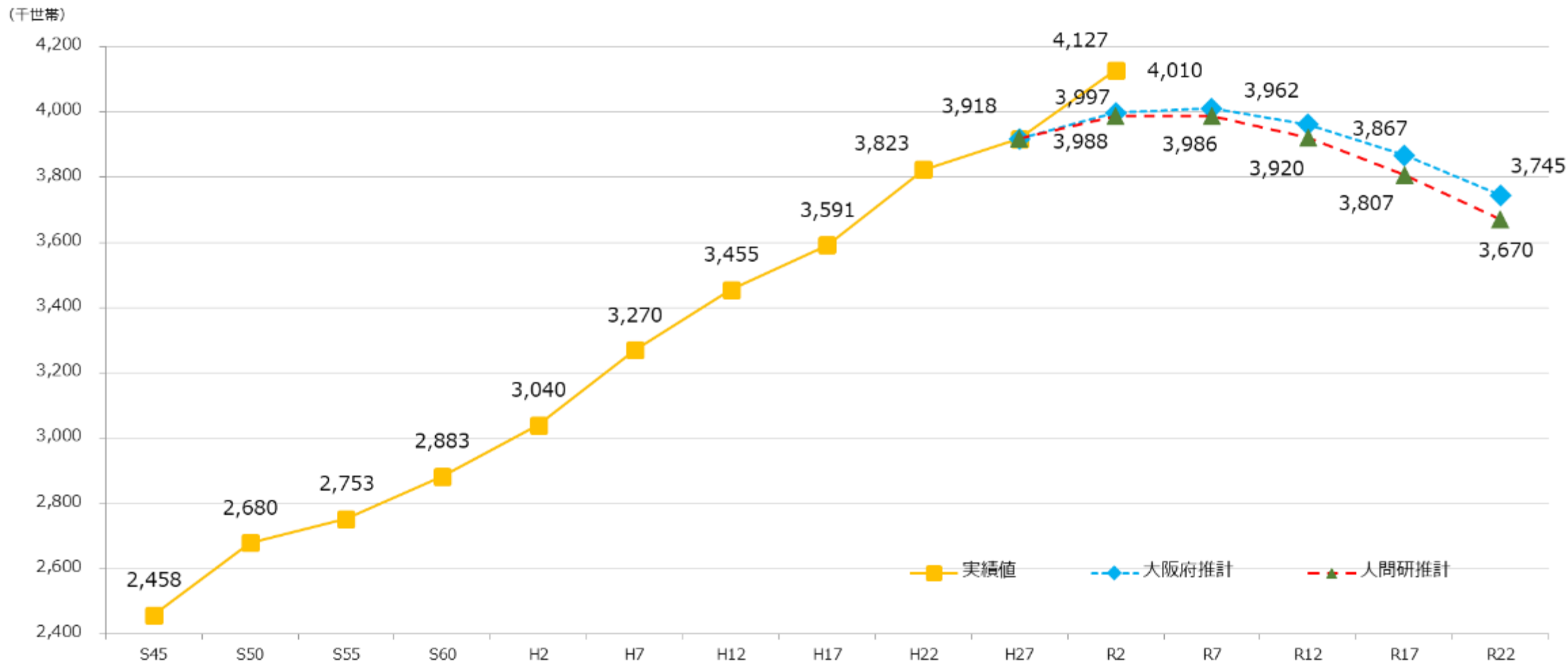
- ・全地域で、高齢者人口の割合が増加し、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少する見込み
- ・特に、南河内地域や泉南地域では、2040年に高齢者人口が4割を超えるとともに、生産年齢人口が5割を切り、更なる高齢化が見込まれる



※小数点第二位以下を四捨五入しているため、必ずしも100%とはならない。

大阪府の世帯推計（全体）

・ 人間研推計によると、令和22年（2040年）の世帯数は約367万世帯と見込まれる



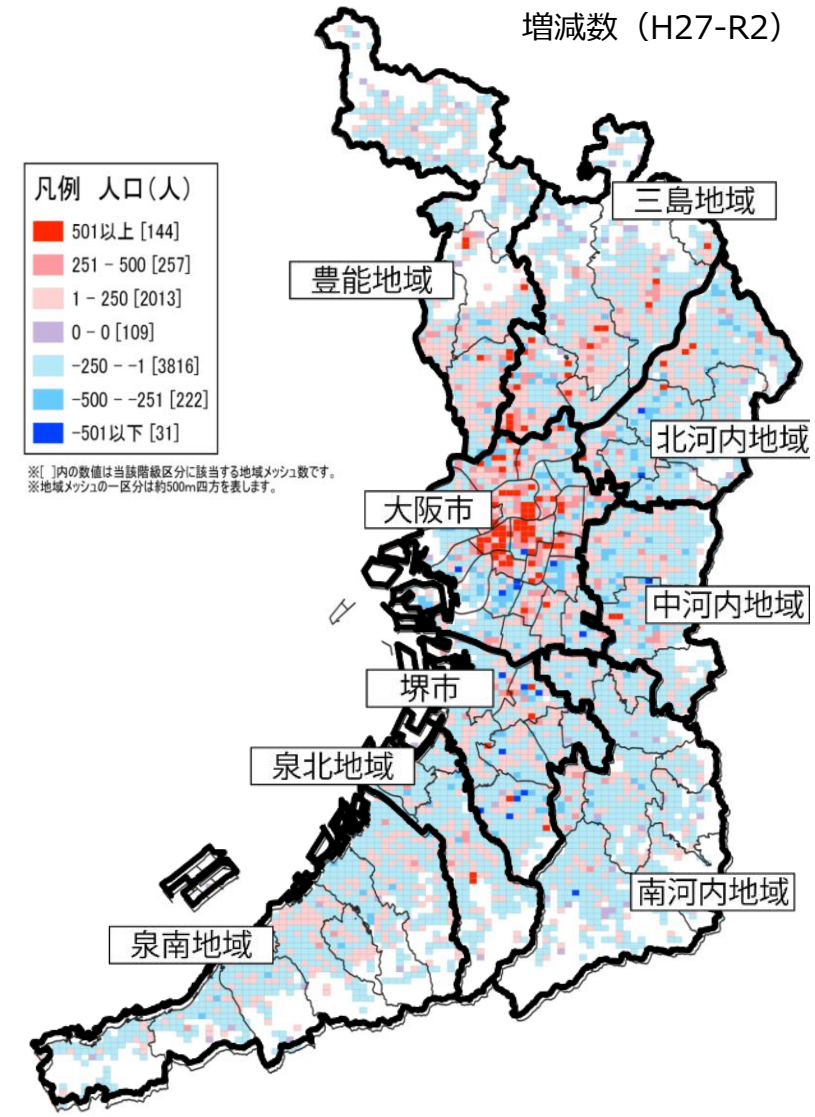
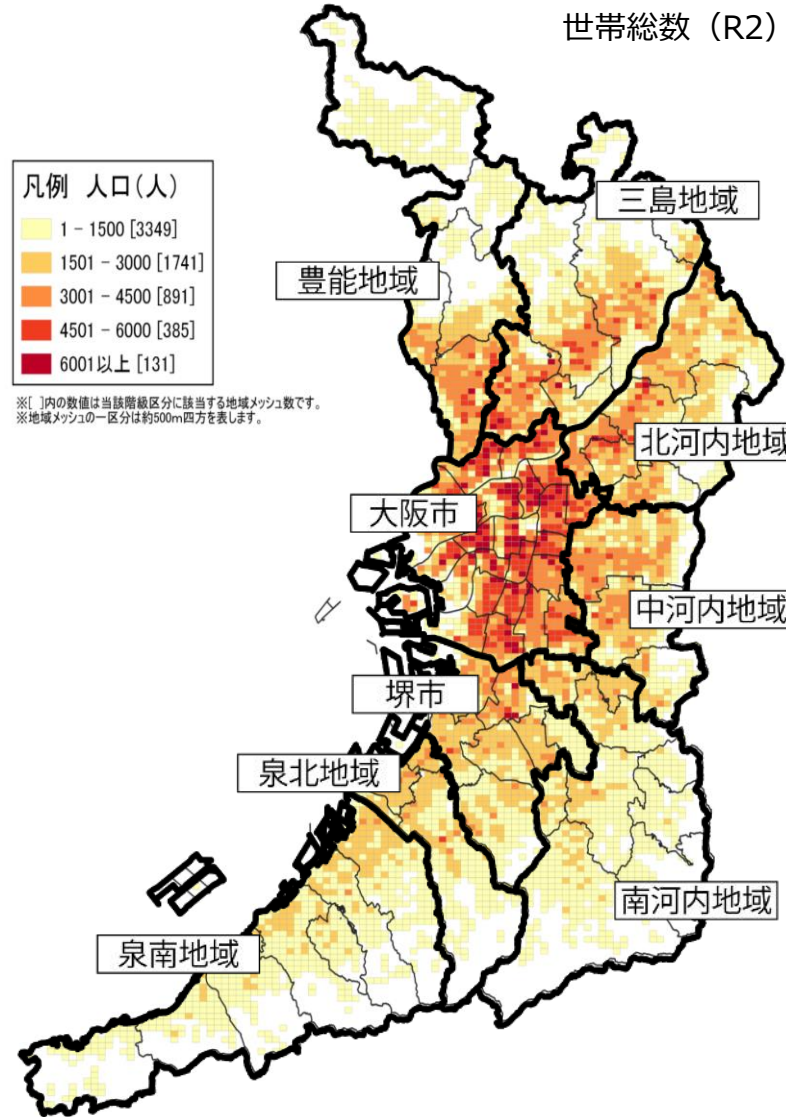
R2以前：「国勢調査」（総務省統計局）、R2以降：国立社会保障人口問題研究所推計（H31.4）より大阪府作成

大阪府の世帯推計（地域別）

- ・人口と同様、大阪市～堺市を中心に、北部から京都方面にかけて世帯密度が集中する傾向
- ・世帯数は全地域で増加傾向

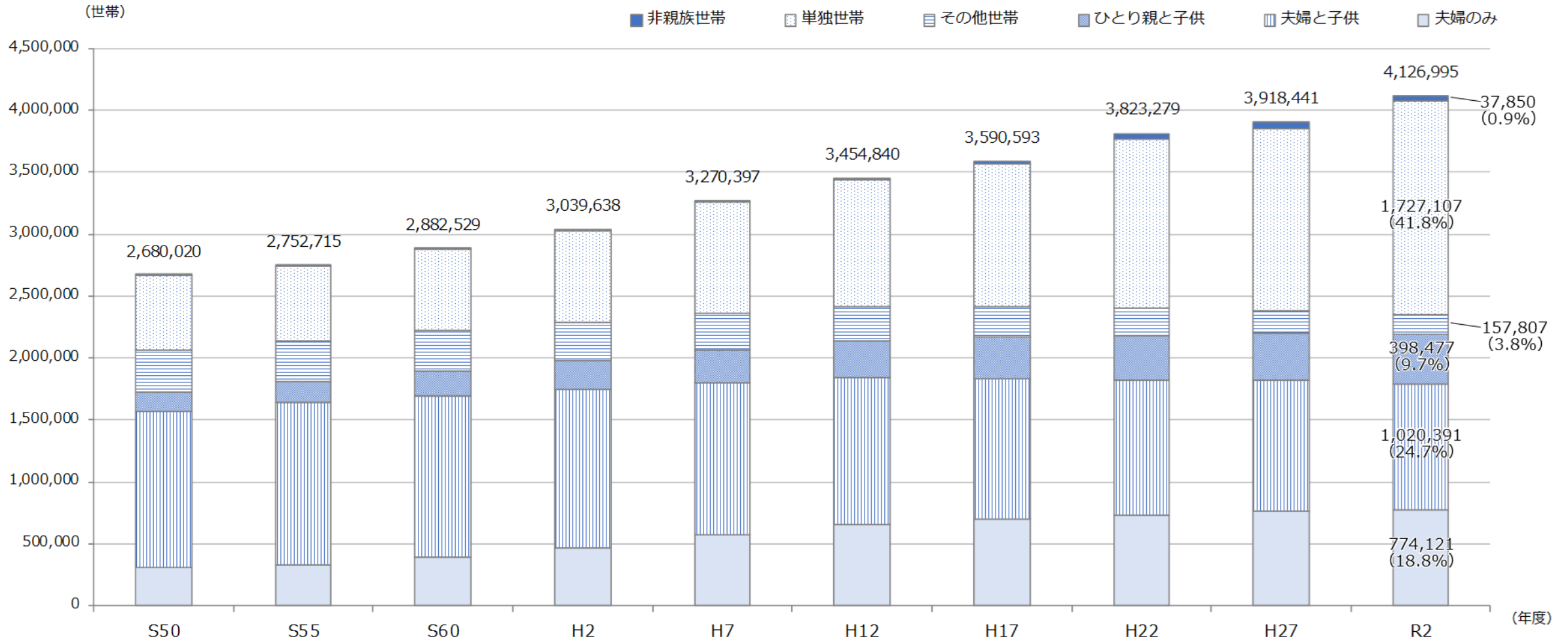
● 世帯総数、増減数

	R2	H27	増減数
大阪市	1,469,718	1,354,793	114,925
堺市	366,079	350,301	15,778
三島地域	511,047	482,089	28,958
豊能地域	294,891	284,408	10,483
北河内地域	503,700	492,585	11,115
中河内地域	376,577	362,908	13,669
南河内地域	250,390	245,173	5,217
泉北地域	136,096	131,290	4,806
泉南地域	227,381	220,340	7,041
総計	4,135,879	3,923,887	211,992



大阪府の家族類型別世帯数の推移（全体）

・単独世帯、夫婦のみの世帯が増加傾向となっている

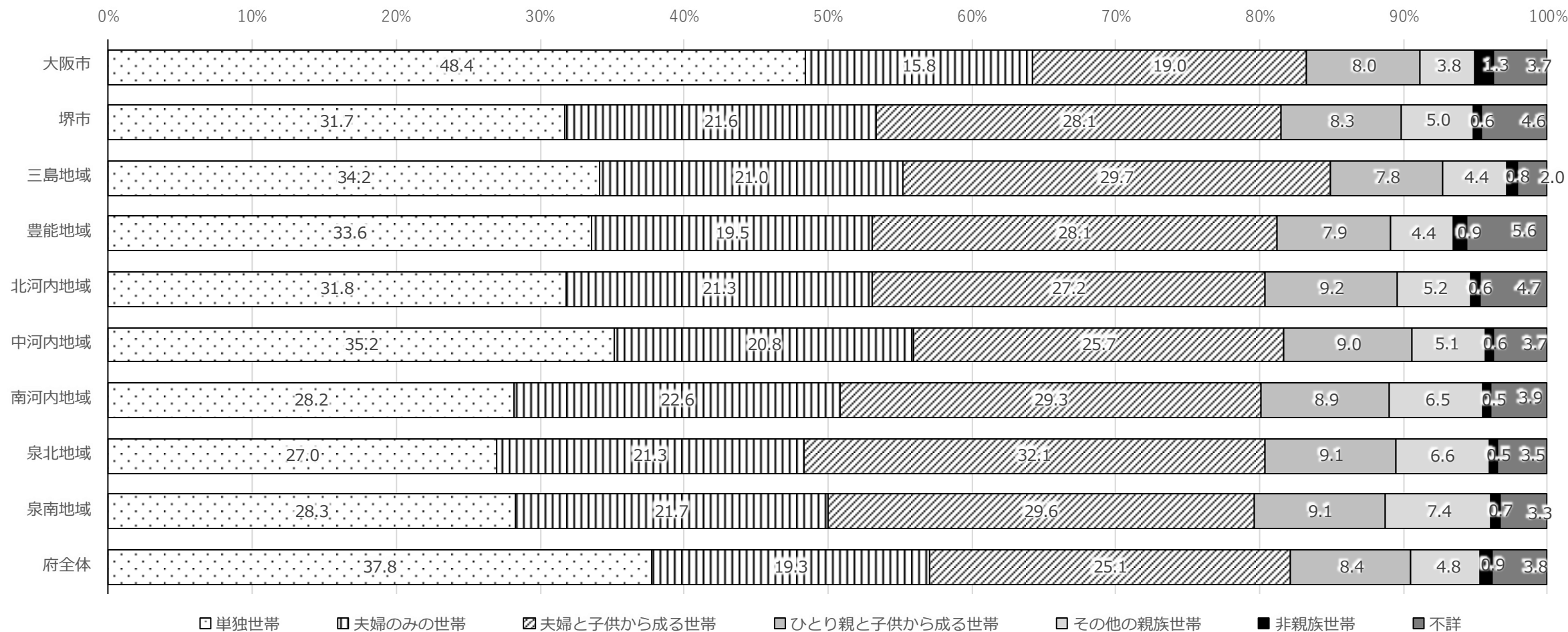


出典：「国勢調査」（総務省統計局）より大阪府作成

人口減少・少子高齢化

大阪府の家族類型別世帯数（地域別） 割合

- ・大阪市は単身世帯が5割弱、親族世帯が4割を占める
- ・他地域においては単身世帯が3割前後、親族世帯が6割程度となっている

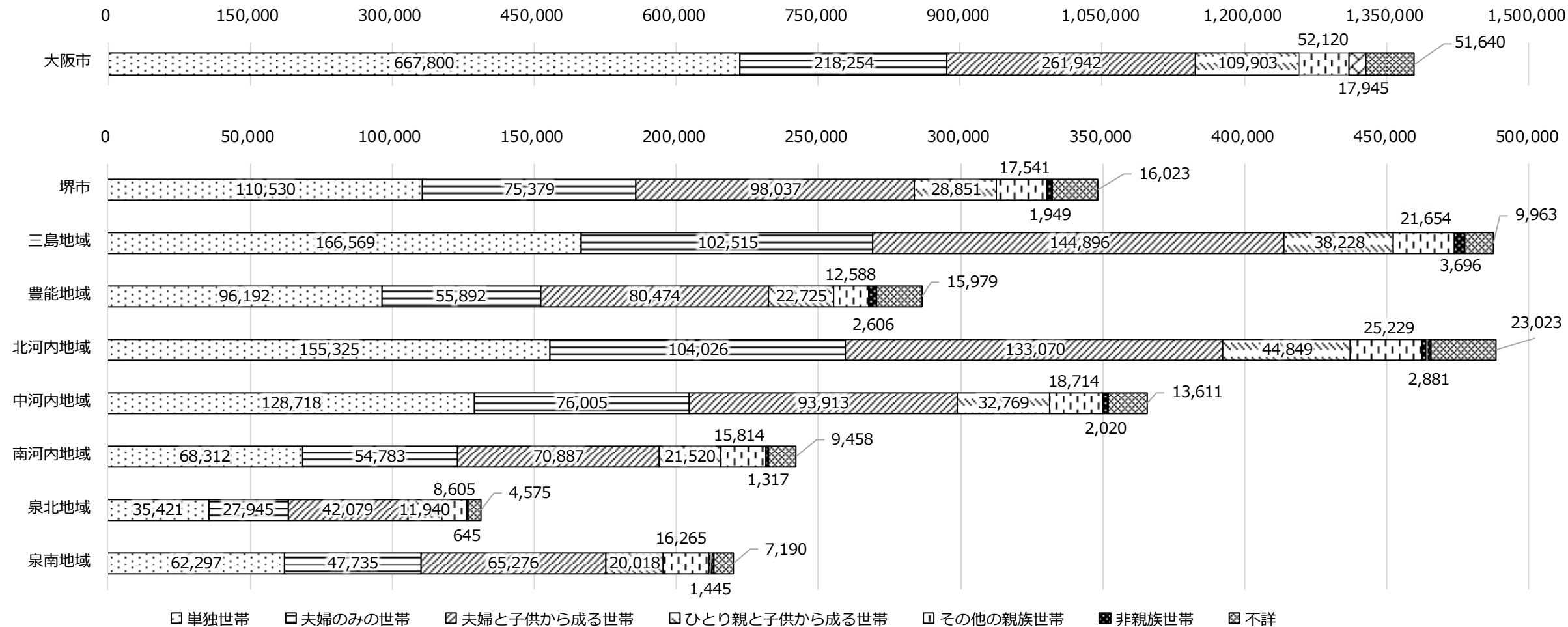


出典：平成30年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

人口減少・少子高齢化

大阪府の家族類型別世帯数（地域別） 実数

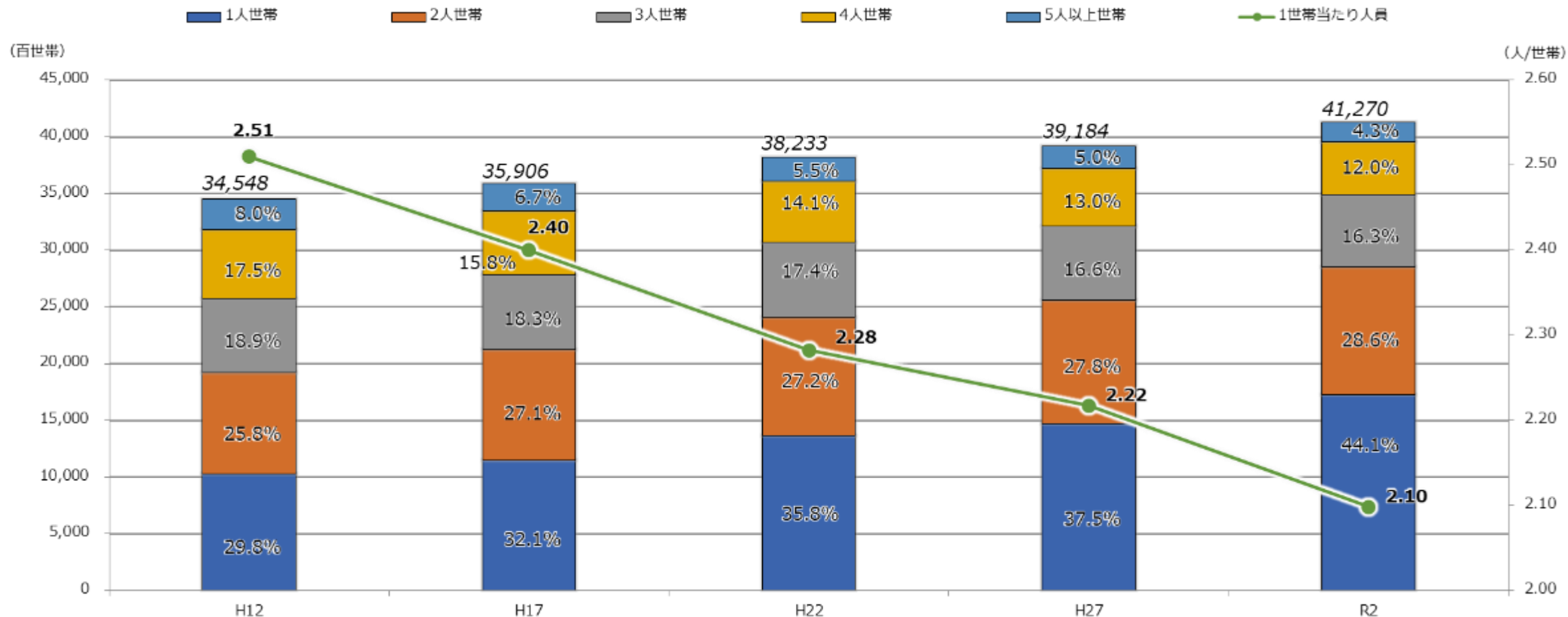
- ・大阪市は単身世帯が5割弱、親族世帯が4割を占める
- ・他地域においては単身世帯が3割前後、親族世帯が6割程度となっている



出典：平成30年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

大阪府の世帯人員構成の推移（全体）

・1人世帯、2人世帯の割合は増加、3人以上の世帯は減少しており、世帯当たり人員は減少傾向にある



人口減少・少子高齢化

人口移動の状況

- ・令和5年の大阪府への「転入超過数」は13,071人（日本人）
- ・関東圏に対する「転入超過数」は▲9,830人（関東地方以外は全て転入超過）

全体	日本人	外国人	計
転入者	370,284	46,141	416,425
転出者	357,213	48,420	405,633
転入超過数	13,071	▲2,279	10,792

北海道	日本人	外国人	計
転入者	2,547	279	2,826
転出者	2,340	438	2,778
転入超過数	207	▲159	48



東北地方	日本人	外国人	計
転入者	2,816	363	3,179
転出者	2,103	330	2,433
転入超過数	713	33	746

近畿地方	日本人	外国人	計
転入者	274,524	34,099	308,623
転出者	265,038	35,576	300,614
転入超過数	9,486	▲1,477	8,009

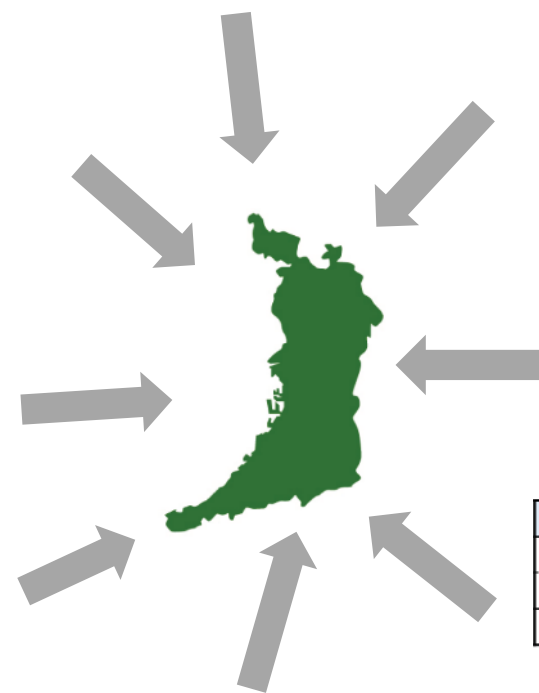
中国地方	日本人	外国人	計
転入者	12,322	1,347	308,623
転出者	8,274	1,294	300,614
転入超過数	4,048	53	8,009

中部地方	日本人	外国人	計
転入者	21,047	3,626	24,673
転出者	16,754	3,030	19,784
転入超過数	4,293	596	4,899

九州地方	日本人	外国人	計
転入者	14,475	1,327	15,802
転出者	12,690	1,429	14,119
転入超過数	1,785	▲102	1,683

関東地方	日本人	外国人	計
転入者	35,207	4,403	39,610
転出者	45,037	5,871	50,908
転入超過数	▲9,830	▲1,468	▲11,298

四国地方	日本人	外国人	計
転入者	7,346	697	8,043
転出者	4,977	452	5,429
転入超過数	2,369	245	2,614



「住民基本台帳人口移動報告令和5年結果」（総務省統計局）より大阪府作成

人口減少・少子高齢化

市町村別人口移動の状況

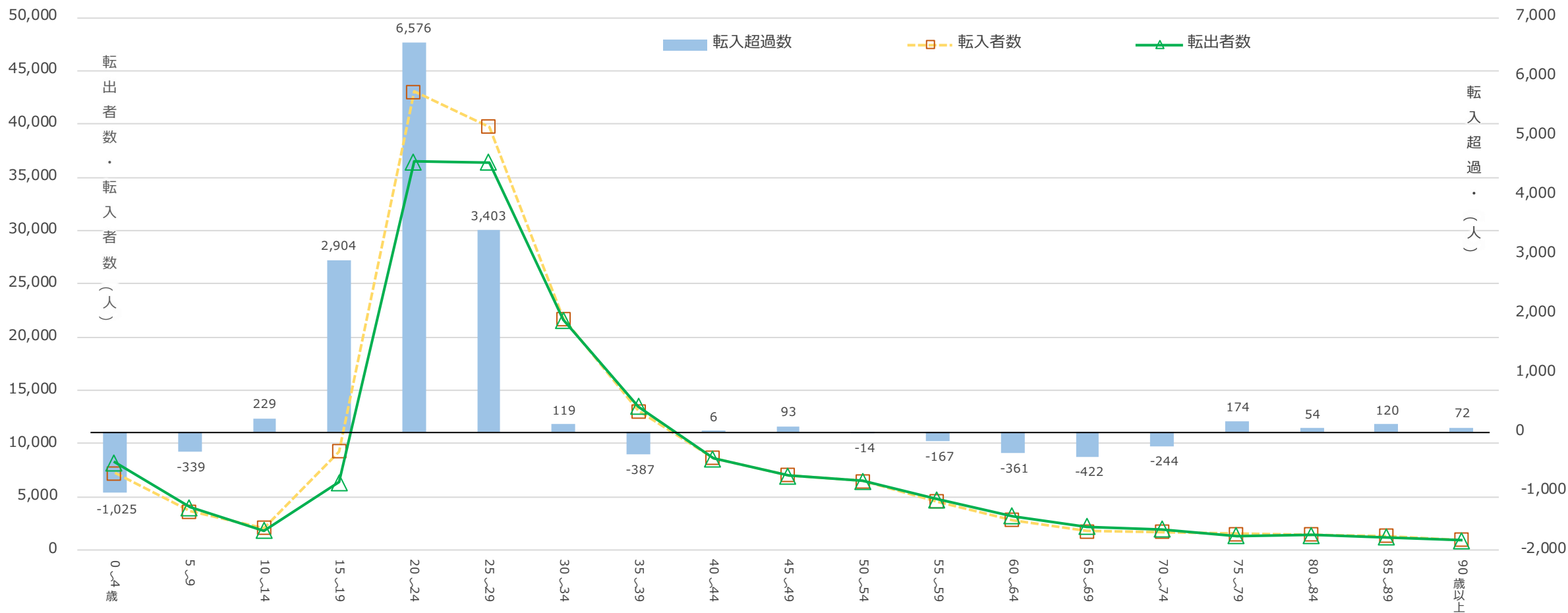
・府内市町村では、大阪市、茨木市、吹田市が1,000人を超える転入超過

順位	団体名	転入者数 (人)	転出者数 (人)	転入超過者数 (人)	転入超過率(超過数/人口) (%)	総人口 (人)
	大阪府	416,425	405,633	10,792	0.12	8,774,574
1	大阪市	193,552	180,586	12,966	0.47	2,770,520
2	茨木市	12,370	11,094	1,276	0.44	290,074
3	吹田市	20,386	19,343	1,043	0.27	392,536
4	箕面市	5,925	5,384	541	0.39	137,416
5	東大阪市	16,885	16,363	522	0.11	486,255
6	松原市	4,154	3,697	457	0.40	115,331
7	交野市	2,560	2,261	299	0.40	74,635
8	八尾市	7,825	7,595	230	0.09	260,134
9	高槻市	10,494	10,276	218	0.06	348,809
10	島本町	1,034	861	173	0.56	30,714
11	枚方市	12,117	11,983	134	0.03	392,256
12	泉佐野市	4,556	4,434	122	0.12	99,220
13	守口市	5,935	5,849	86	0.06	140,593
14	泉大津市	2,935	2,881	54	0.07	73,171
15	羽曳野市	3,407	3,361	46	0.04	106,761
16	田尻町	1,109	1,074	35	0.43	8,158
17	柏原市	2,395	2,365	30	0.04	67,219
18	忠岡町	609	580	29	0.18	16,212
19	熊取町	1,185	1,193	▲8	▲0.02	43,220
20	能勢町	280	295	▲15	▲0.18	8,502
21	池田市	4,578	4,595	▲17	▲0.02	104,388

順位	団体名	転入者数 (人)	転出者数 (人)	転入超過者数 (人)	転入超過率(超過数/人口) (%)	総人口 (人)
22	千早赤阪村	86	123	▲37	▲0.80	4,620
23	河南町	455	497	▲42	▲0.28	15,132
24	大阪狭山市	1,908	1,961	▲53	▲0.09	57,715
25	太子町	338	398	▲60	▲0.48	12,589
26	和泉市	5,681	5,746	▲65	▲0.04	181,987
27	豊能町	396	505	▲109	▲0.63	17,383
28	門真市	4,822	4,931	▲109	▲0.09	116,210
29	四條畷市	1,803	1,948	▲145	▲0.27	54,085
30	摂津市	4,242	4,394	▲152	▲0.17	87,059
31	岸和田市	5,031	5,218	▲187	▲0.10	186,011
32	豊中市	17,858	18,060	▲202	▲0.05	399,179
33	寝屋川市	7,051	7,283	▲232	▲0.10	225,078
34	高石市	1,846	2,143	▲297	▲0.54	54,582
35	大東市	3,841	4,165	▲324	▲0.28	116,301
36	阪南市	1,178	1,542	▲364	▲0.74	48,906
37	河内長野市	2,327	2,692	▲365	▲0.37	97,576
38	藤井寺市	2,191	2,583	▲392	▲0.63	62,236
39	富田林市	3,054	3,570	▲516	▲0.49	106,086
40	堺市	33,873	34,400	▲527	▲0.06	812,027
41	貝塚市	2,377	3,001	▲624	▲0.76	81,665
42	泉南市	1,441	2,655	▲1,214	▲2.10	57,919
43	岬町	335	1,748	▲1,413	▲10.02	14,104

大阪府の年齢階級別人口移動の状況

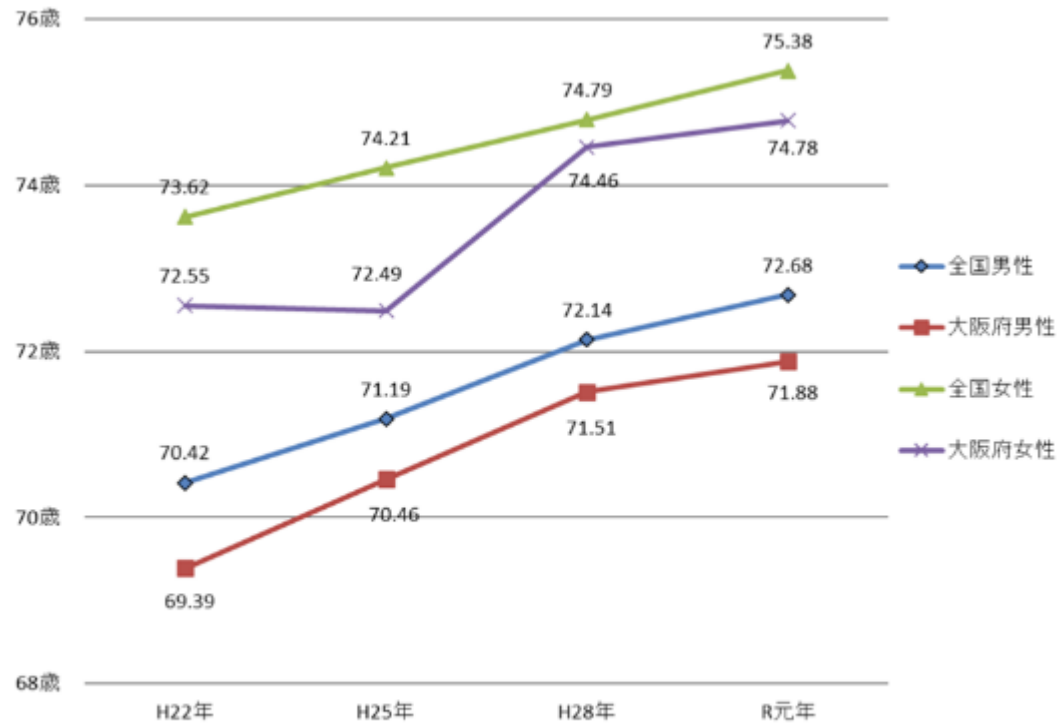
- 15～29歳の若い世代において多くの転入超過が見られる



健康寿命と平均寿命の推移

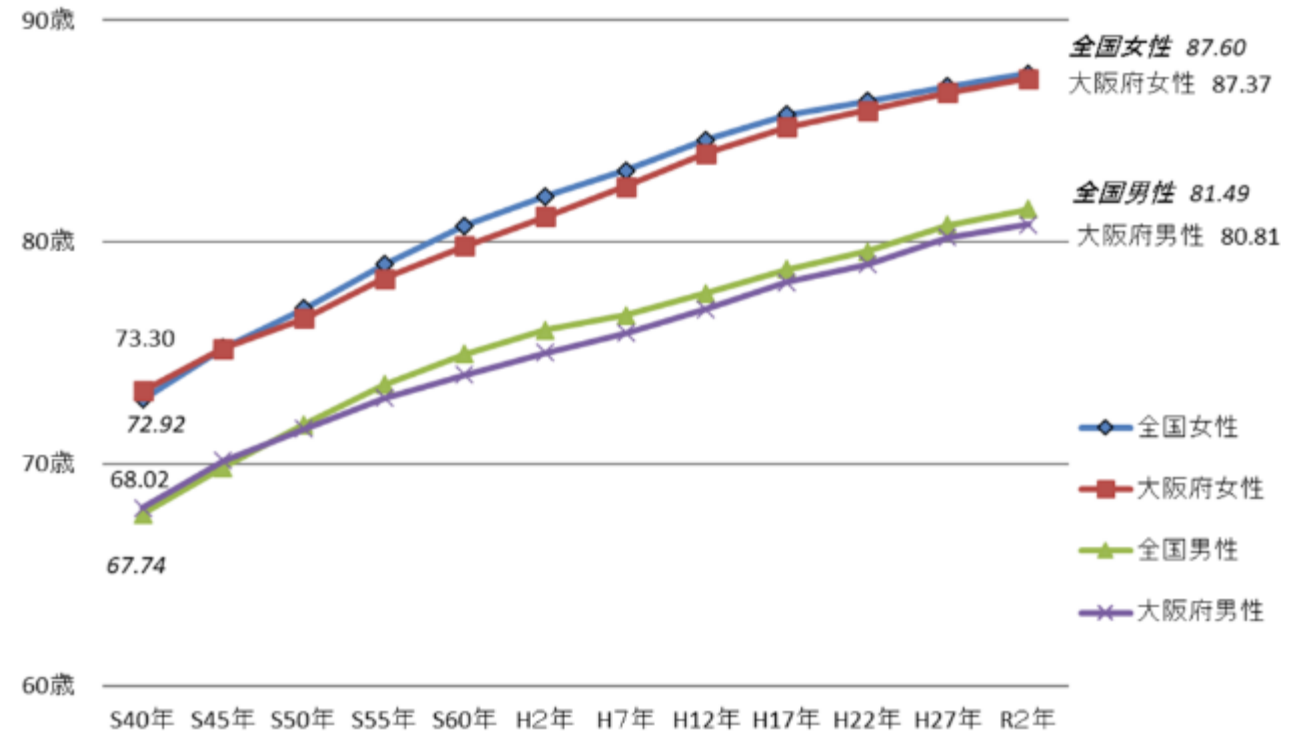
- ・大阪府の「平均寿命」は、男性 80.81 歳・女性 87.37 歳（令和 2 年）、「健康寿命」は、男性 71.88 歳・女性 74.78 歳（令和元年）
- ・平均寿命・健康寿命ともに伸びているものの、全国を下回る

健康寿命の推移（大阪府・全国）



注) 「健康寿命」は、健康な状態で生存する期間

平均寿命の推移（大阪府・全国）

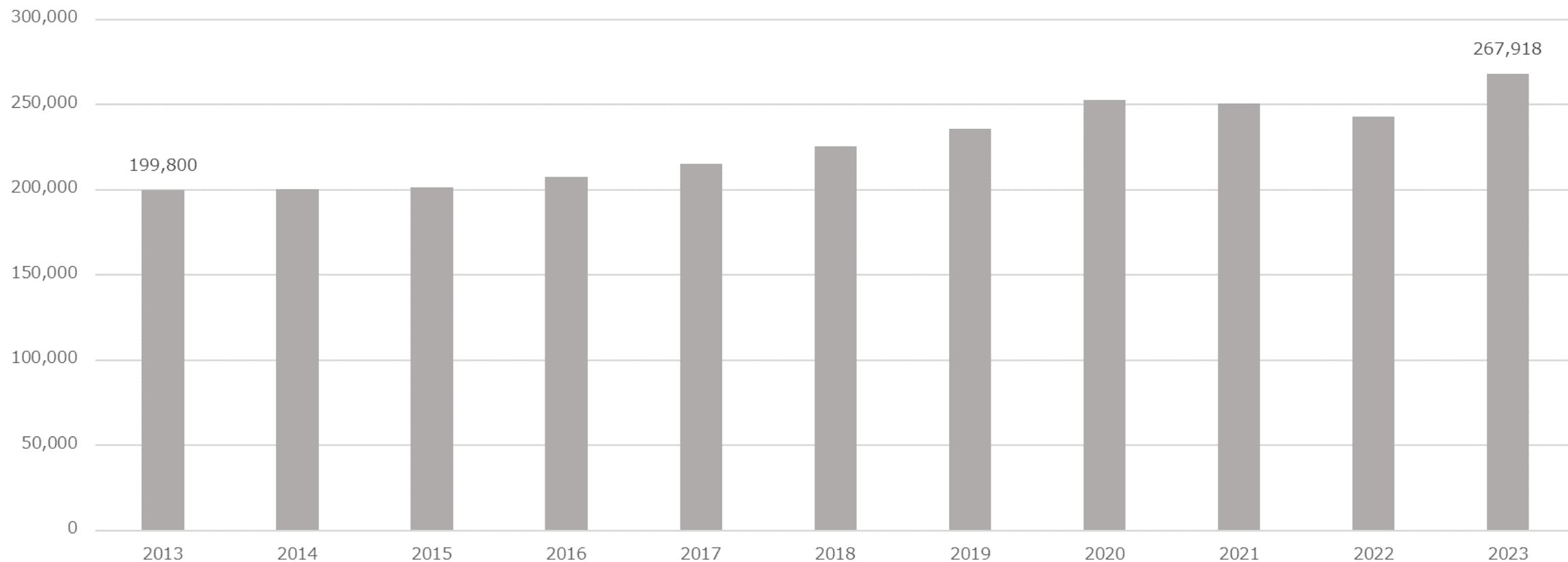


注) 「平均寿命」は0歳時点の平均余命で、すべての年齢の人の死亡率をもとに計算
その時点の集団全体として「何歳まで生きられるかの平均的な年数」をいう

大阪府の外国人居住の推移（全体）

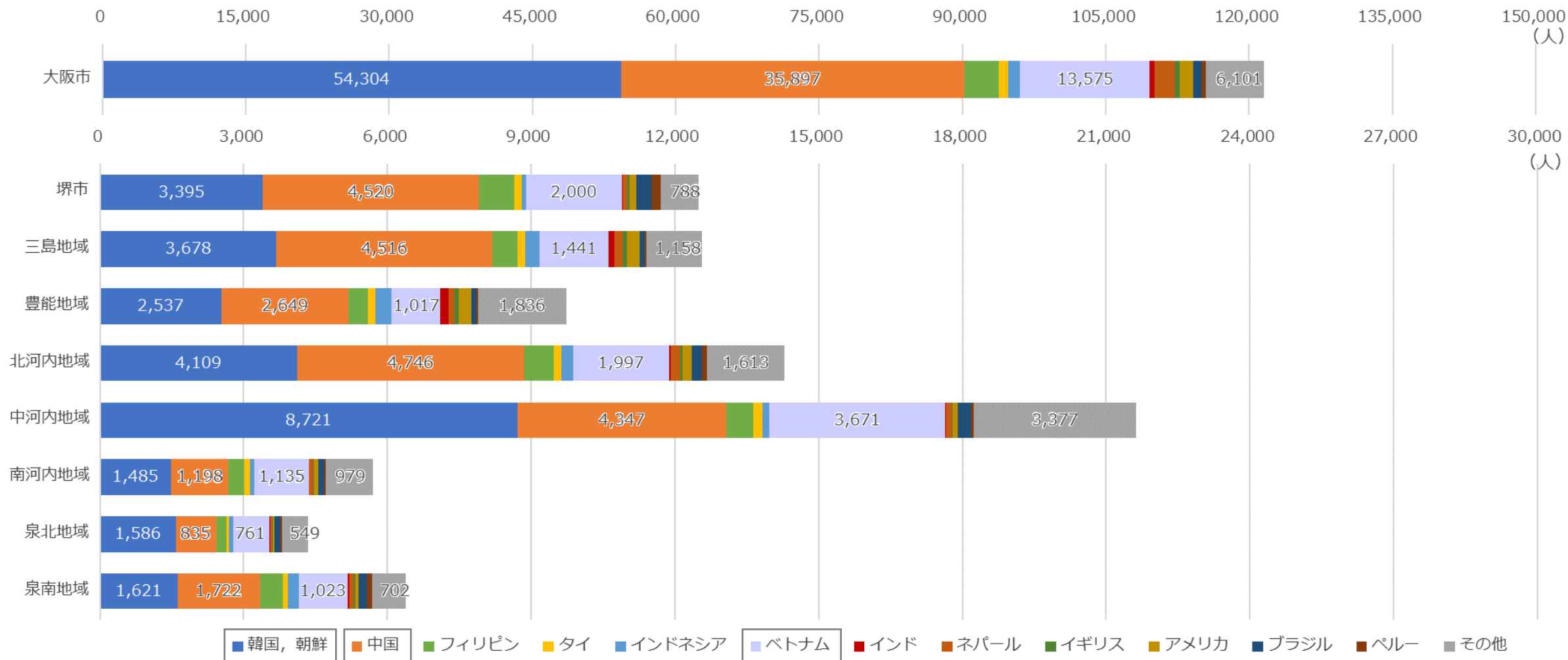
・大阪府の外国人居住者は、コロナ禍の影響により2021年、2022年に減少したものの、2023年には回復状況にある

大阪府の住民基本台帳人口（外国人居住者）



大阪府の外国人居住の状況（地域別）

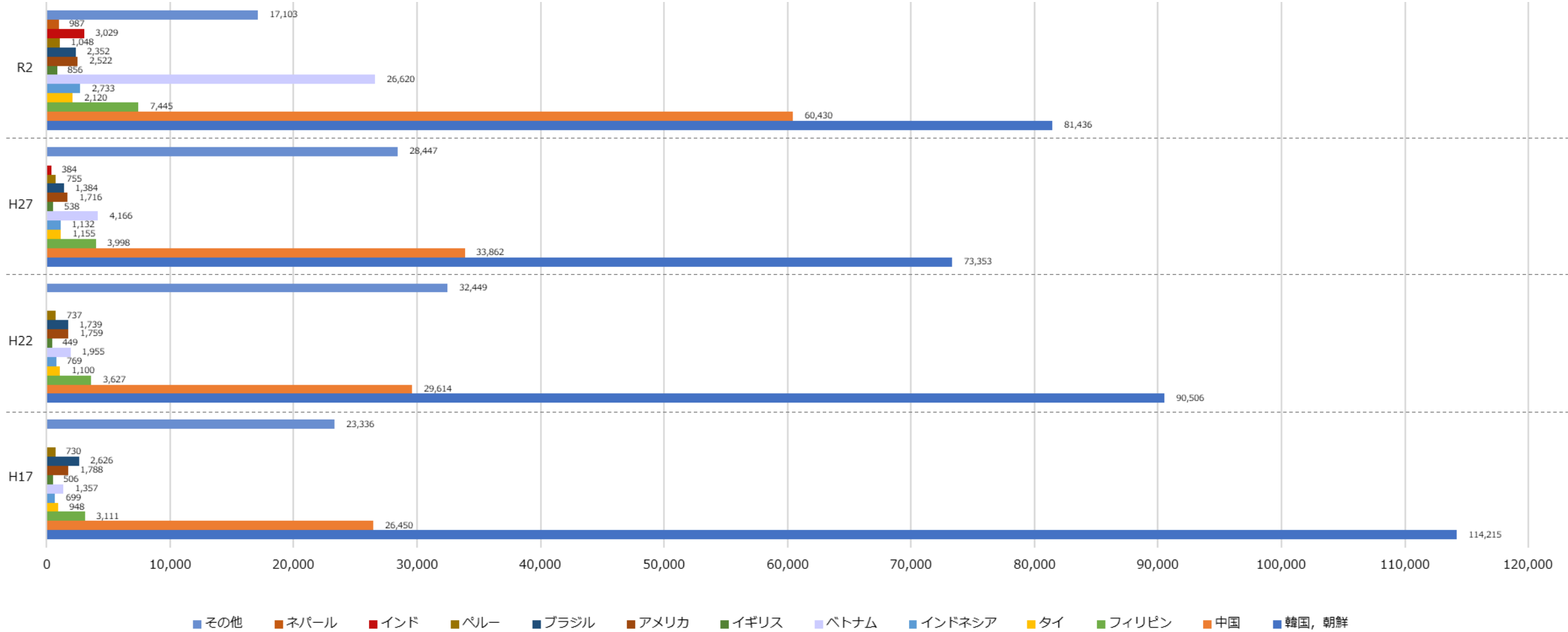
- ・大阪市では、「韓国・朝鮮」が54,304人で最も多く、次いで「中国」が35,867人、「ベトナム」が13,575人となっている
- ・堺市、三島地域、北河内地域、泉南地域では、「中国」が最も多く、次いで「韓国・朝鮮」、「ベトナム」の順で多い



大阪府の外国人居住の推移

- ・「韓国・朝鮮」が減少傾向にあったもののR2に増加に転じ、「中国」、近年は「ベトナム」が増加傾向となっている
- ・H27からR2までの5年間では、その他を除く全ての国籍で増加しているなか、「ベトナム」が突出して増加

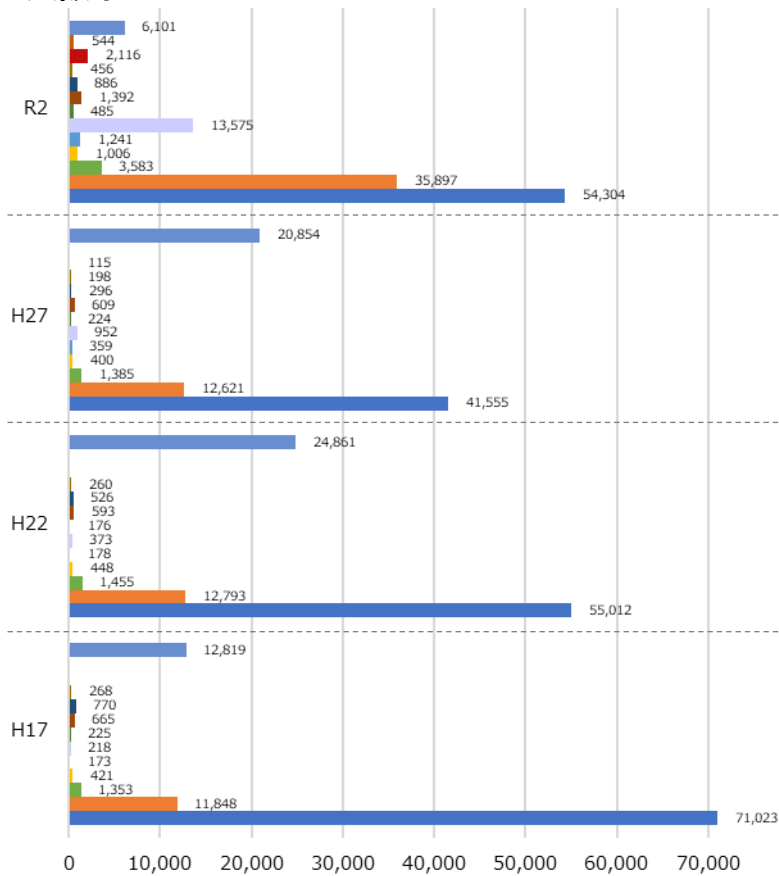
大阪府



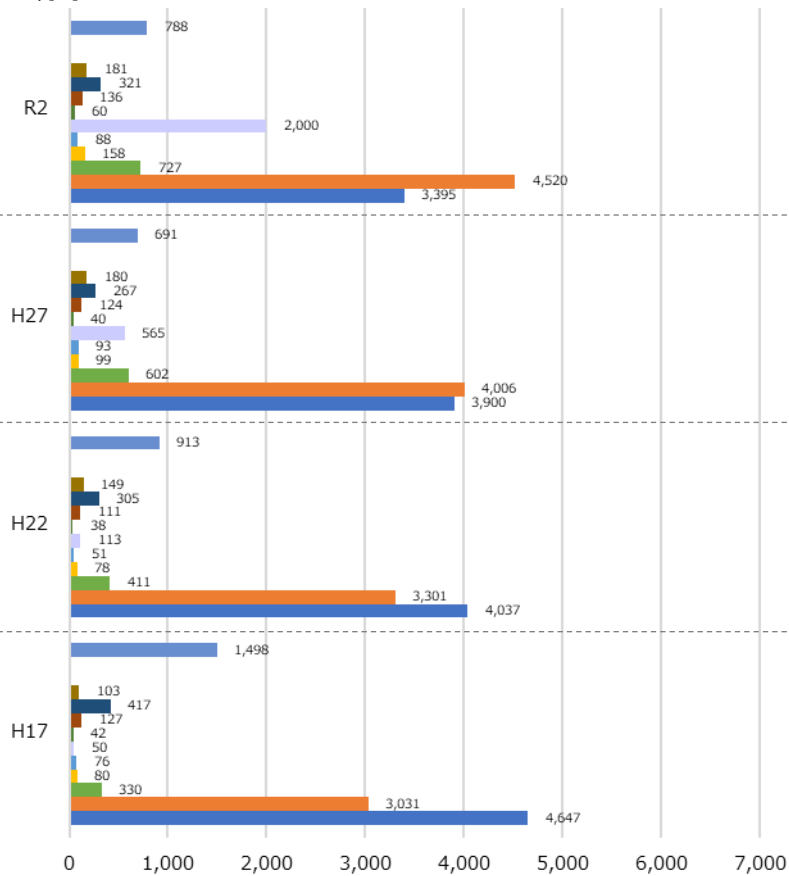
大阪府の外国人居住の推移（地域別①）

- ・多くの地域で、「韓国・朝鮮」が減少傾向にあり、「中国」、近年は「ベトナム」が増加傾向となっている
- ・南河内地域では「ベトナム」の突出して増加している

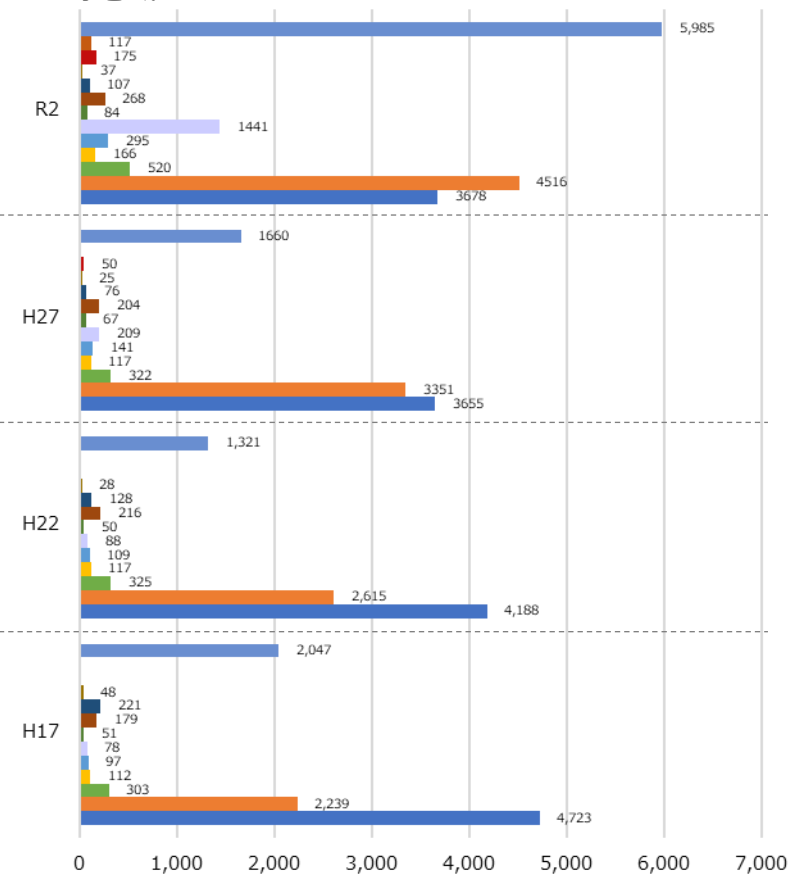
大阪市



堺市



三島地域

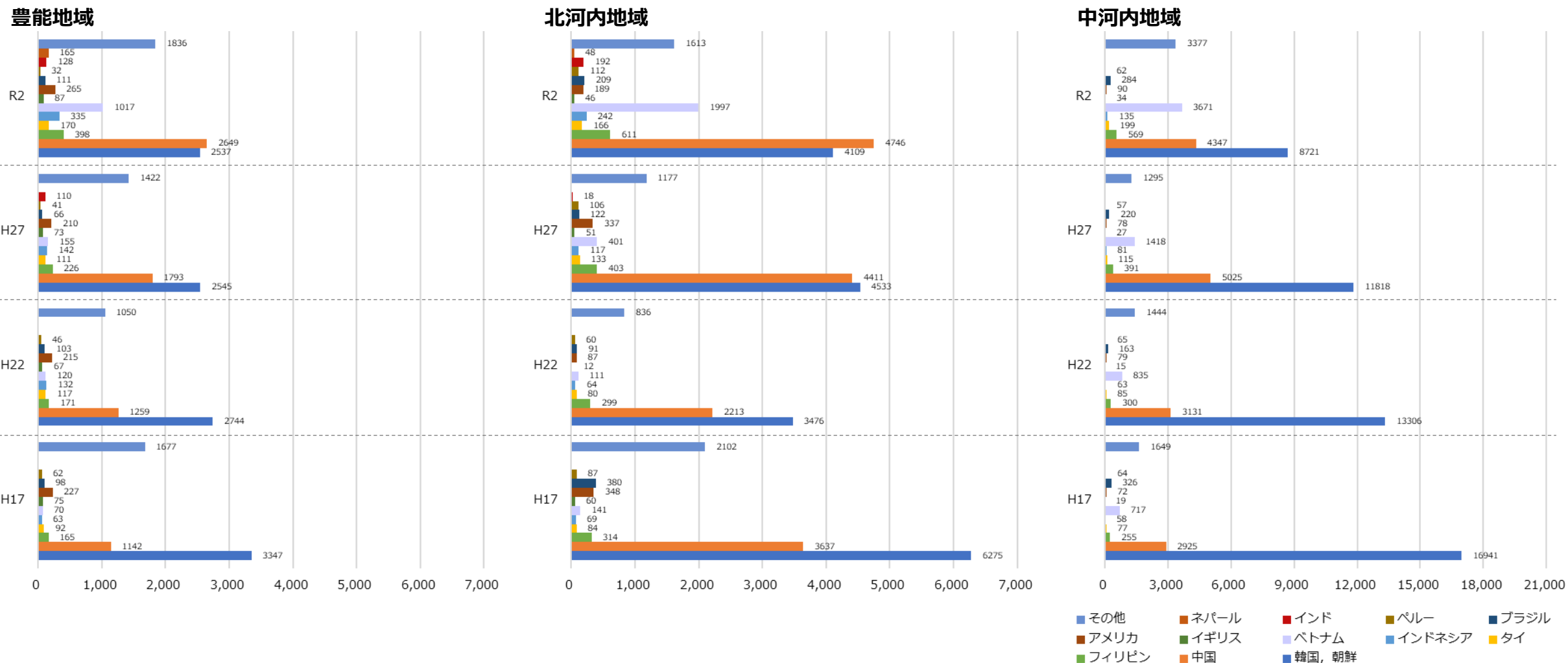


■ その他 ■ ネパール ■ インド ■ ペルー ■ ブラジル
 ■ アメリカ ■ イギリス ■ ベトナム ■ インドネシア ■ タイ
 ■ フィリピン ■ 中国 ■ 韓国, 朝鮮

出典：令和2年国勢調査

大阪府の外国人居住の推移（地域別②）

- ・多くの地域で、「韓国・朝鮮」が減少傾向にあり、「中国」、近年は「ベトナム」が増加傾向となっている
- ・南河内地域では「ベトナム」の突出して増加している

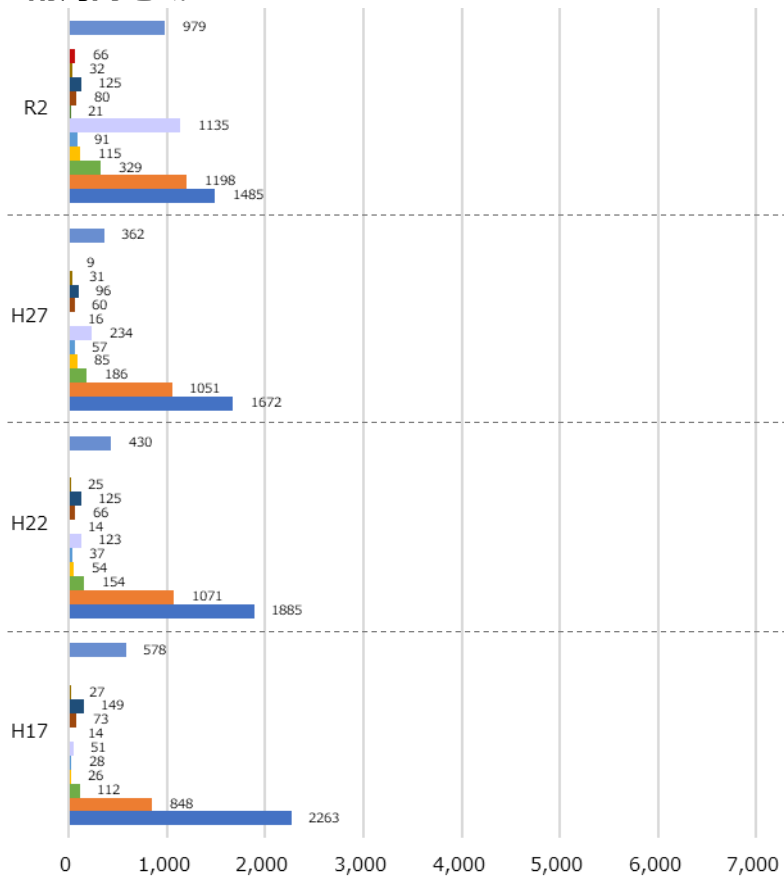


出典：令和2年国勢調査

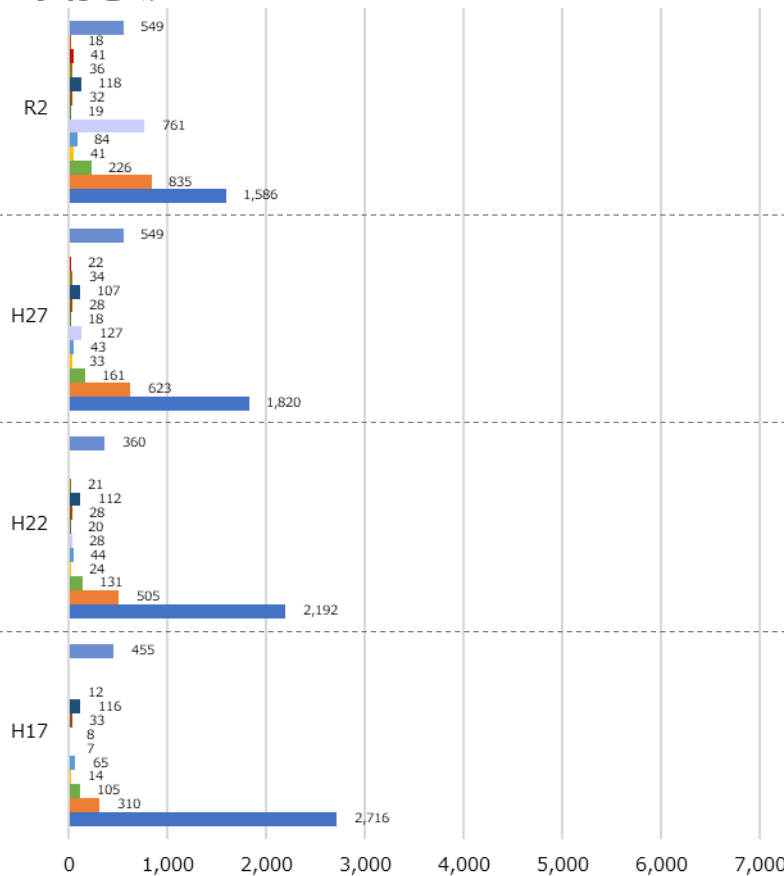
大阪府の外国人居住の推移（地域別③）

- ・多くの地域で、「韓国・朝鮮」が減少傾向にあり、「中国」、近年は「ベトナム」が増加傾向となっている
- ・南河内地域では「ベトナム」の突出して増加している

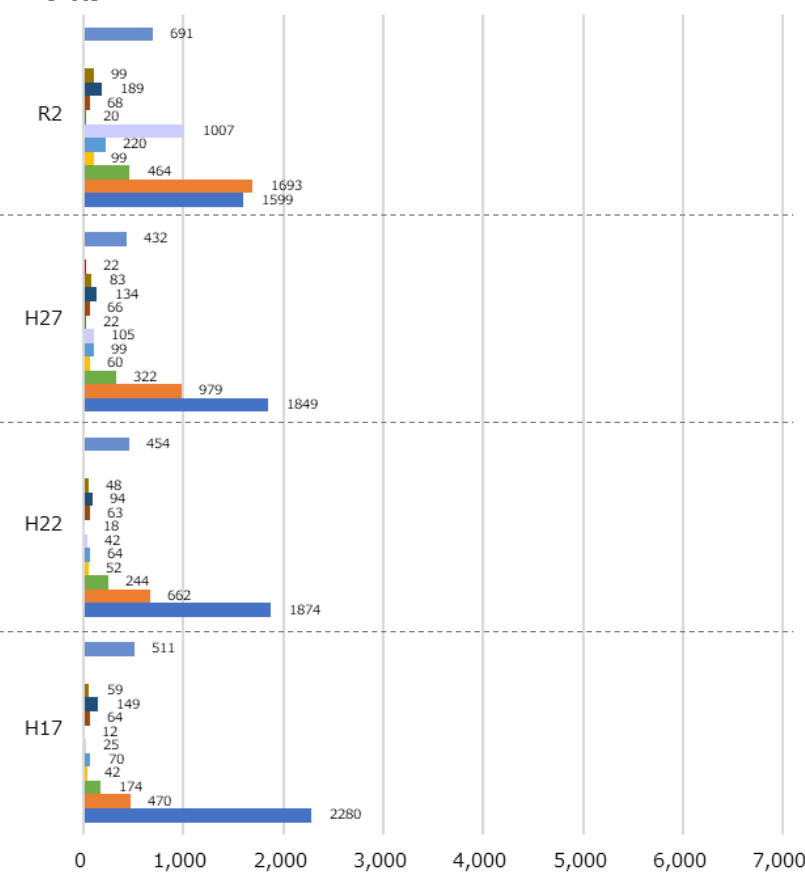
南河内地域



泉北地域



泉南



■ その他 ■ ネパール ■ インド ■ ベルギー ■ ブラジル
■ アメリカ ■ イギリス ■ ベトナム ■ インドネシア ■ タイ
■ フィリピン ■ 中国 ■ 韓国, 朝鮮

出典：令和2年国勢調査

2. 住宅ストックの状況

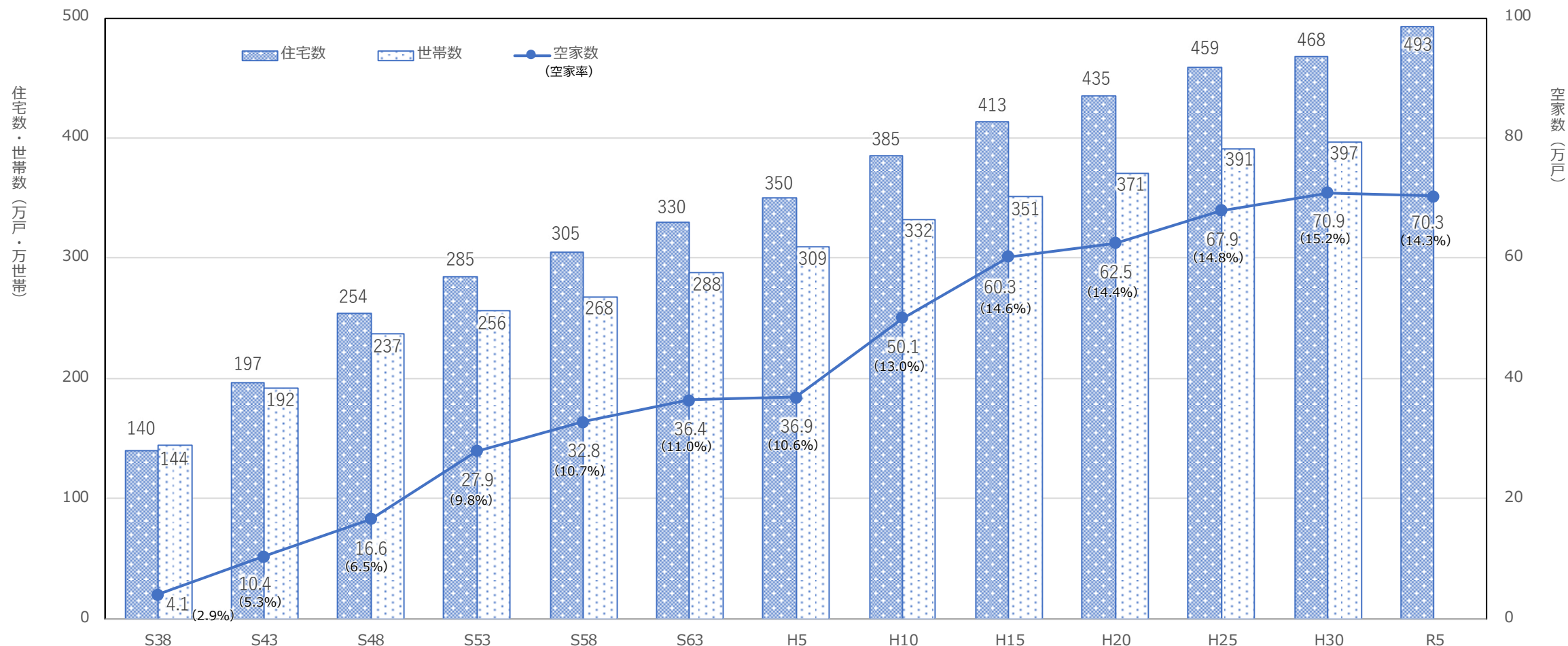
・住宅ストック数と空家数（全体／地域別）	P29
・マンションストック数（全体／地域別）	P37
・住戸面積別民間賃貸マンション供給数（政令市）	P41
・住宅着工戸数（全体）	P42
・建築年代別 住宅ストック数（地域別）	P43
・年代別 所有形態（全体）	P45

・民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃（地域別）	P47
・住宅の建て方（地域別）	P49
・住宅の構造（地域別）	P50
・居住面積（地域別）	P51
・高齢者のバリアフリー化等の設備の導入状況（地域別）	P52
・省エネルギー設備等の導入状況（地域別）	P53

住宅ストックの状況

大阪府の住宅ストック数・世帯数・空家数の推移（全体）

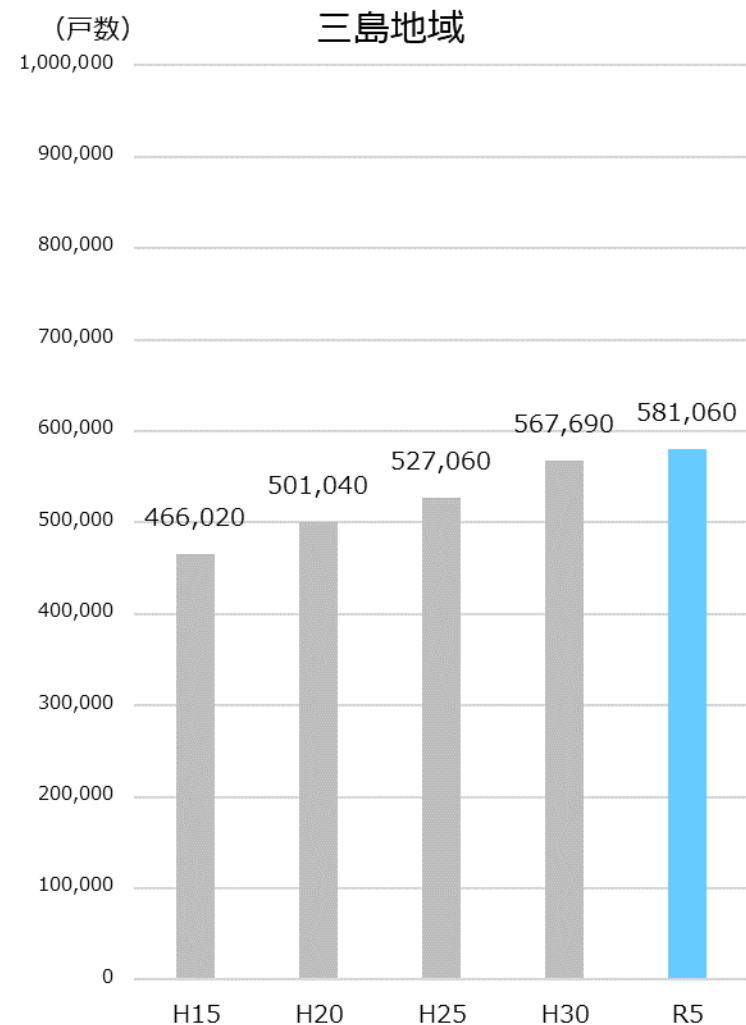
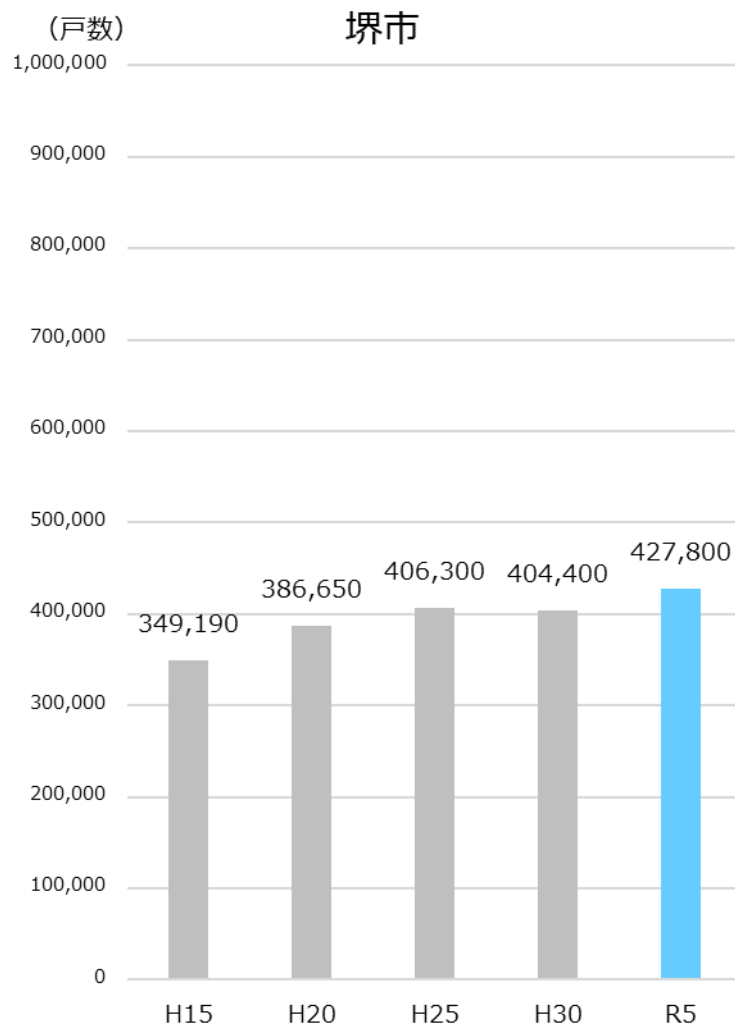
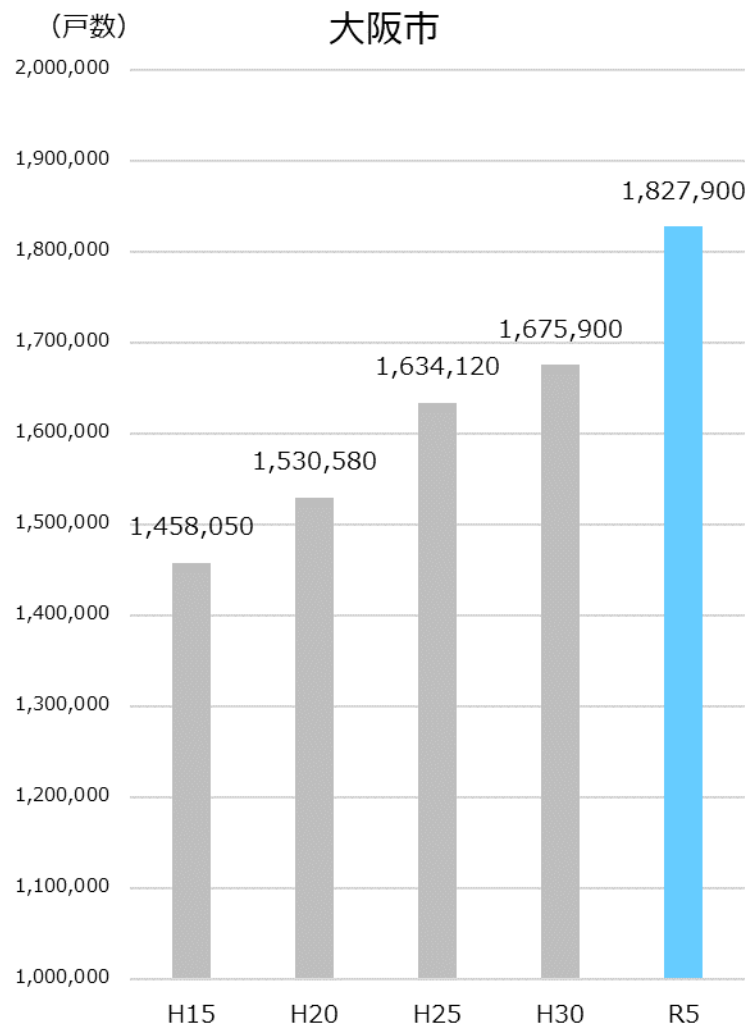
- ・大阪府の住宅数は、R5では約493万戸となり、前回調査のH30に比べ、約25万戸（5.3%）増加している
- ・空家数は、年々増加しているが、R5では、空家数約70万戸、空家率が14.3%となり、H30に比べると、ほぼ横ばいである



出典：「令和5年住宅・土地統計調査（速報値）」（総務省統計局）より大阪府作成

大阪府の住宅ストック数の推移（地域別①）

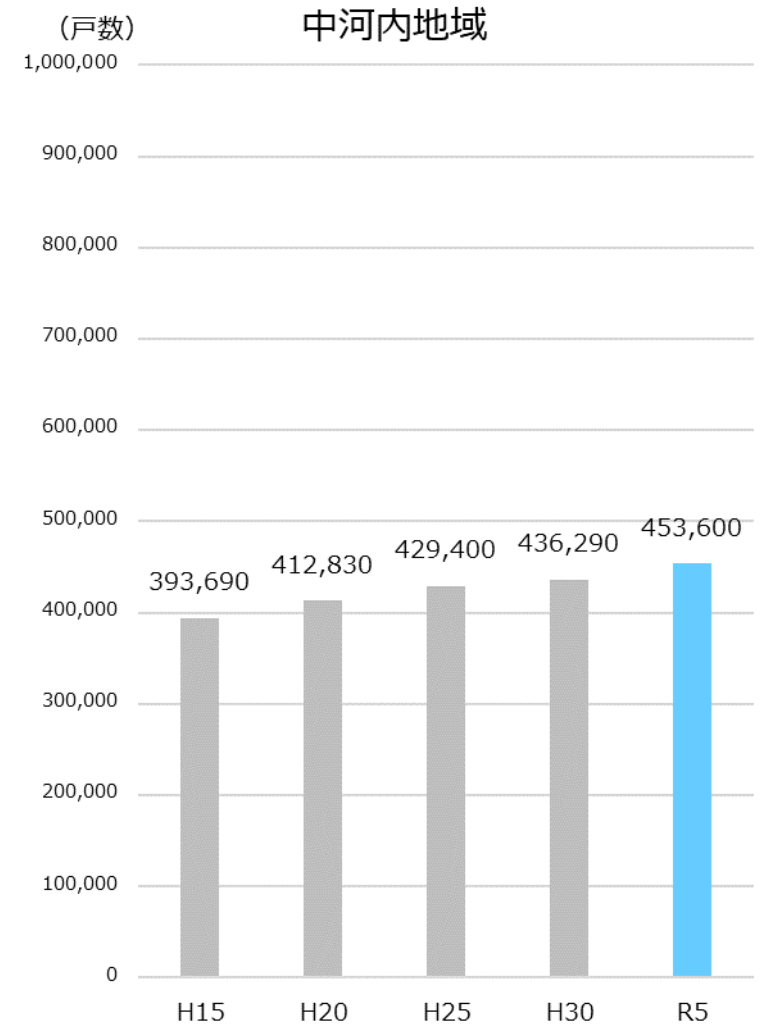
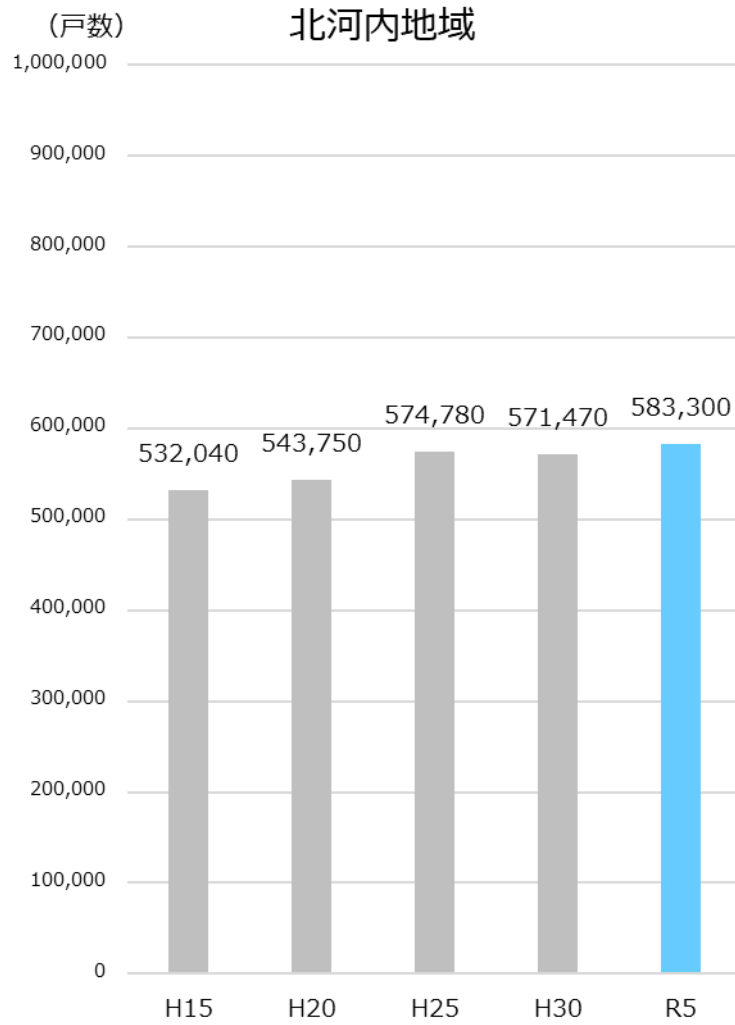
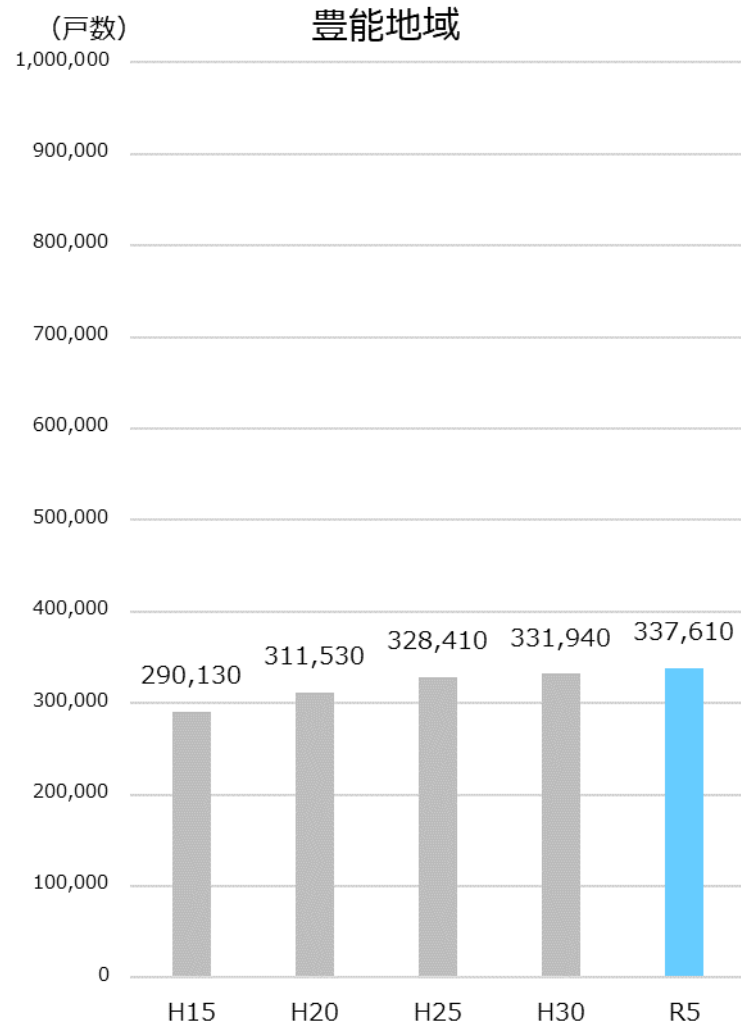
・地域別の住宅ストック数は、どの地域においても増加傾向にあり、特に大阪市で増加の幅が大きい



出典：R5住宅・土地統計調査

大阪府の住宅ストック数の推移（地域別②）

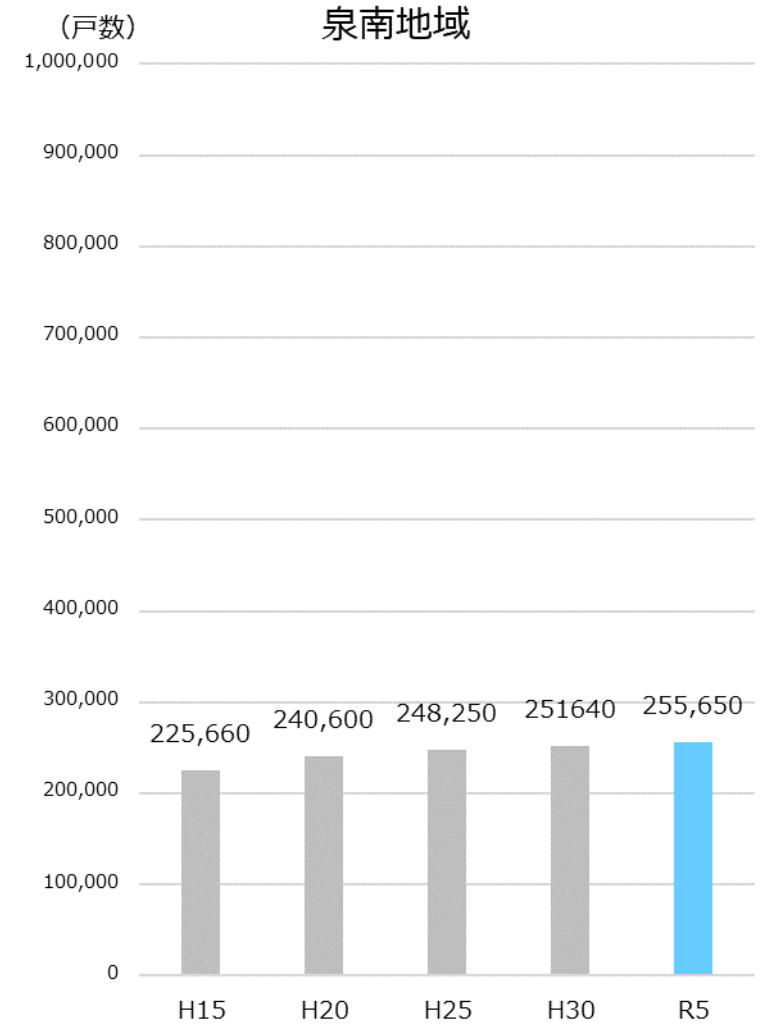
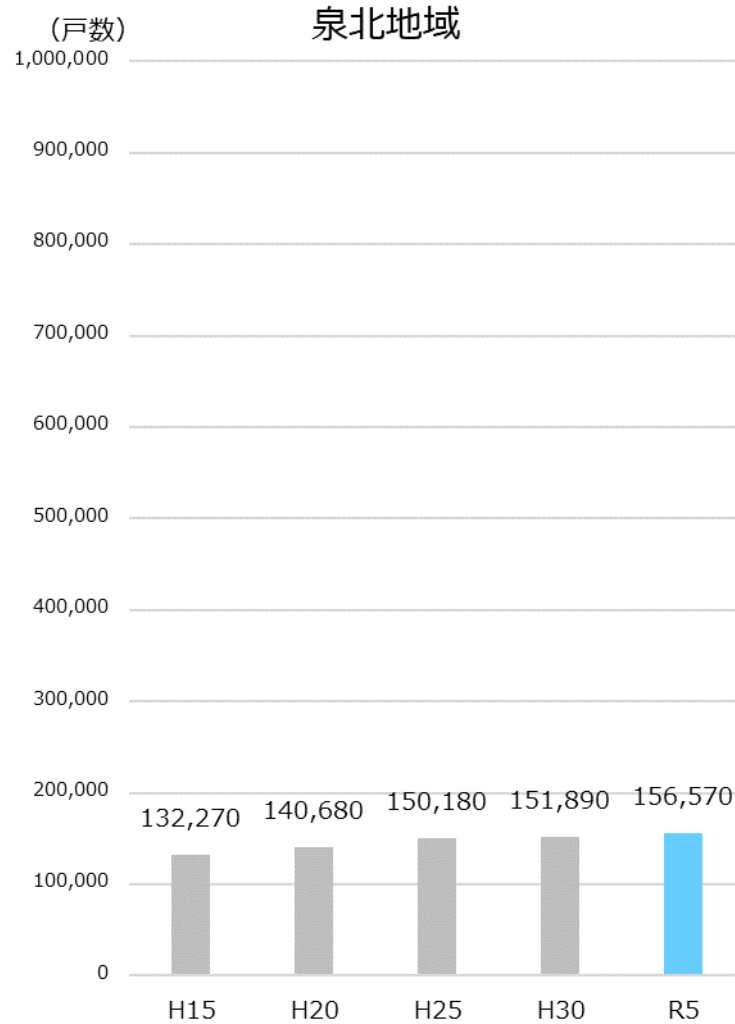
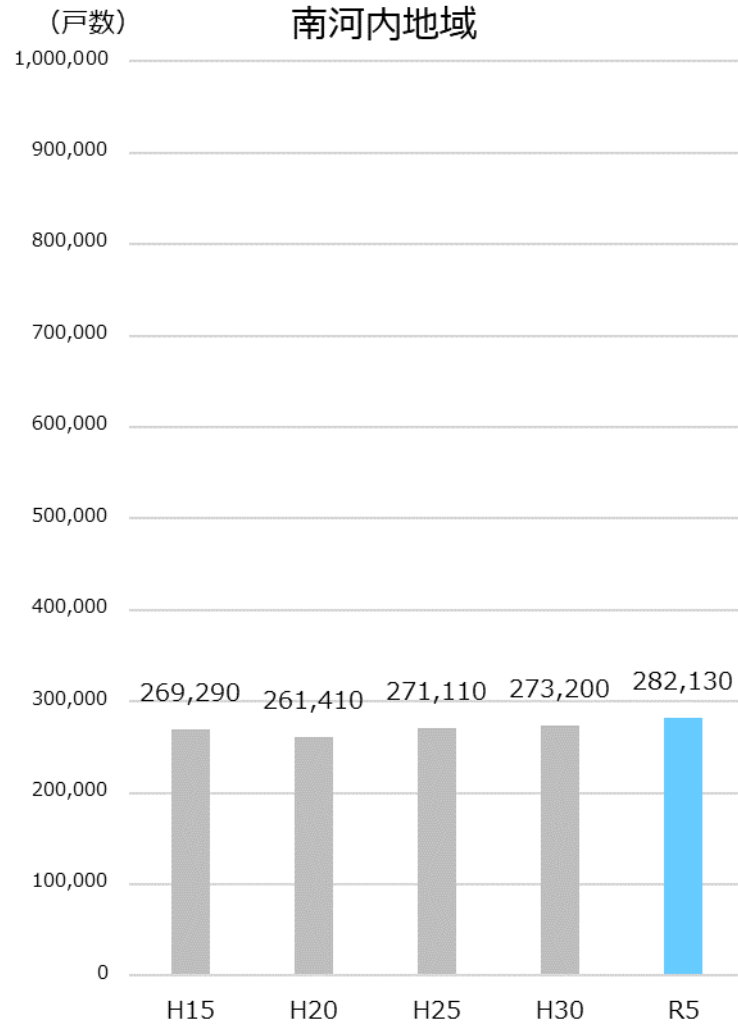
・地域別の住宅ストック数は、どの地域においても増加傾向にあり、特に大阪市で増加の幅が大きい



出典：R5住宅・土地統計調査

大阪府の住宅ストック数の推移（地域別③）

・地域別の住宅ストック数は、どの地域においても増加傾向にあり、特に大阪市で増加の幅が大きい

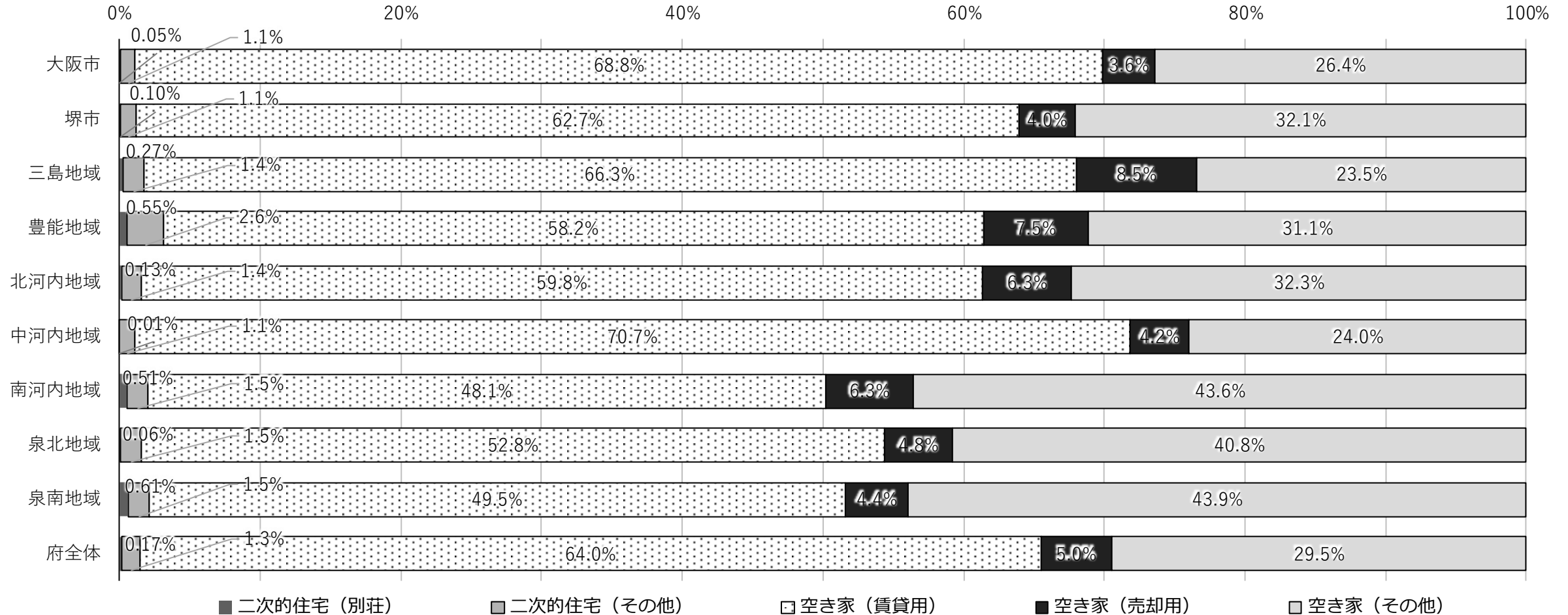


出典：R5住宅・土地統計調査

住宅ストックの状況

大阪府の空き家の状況（地域別） 割合

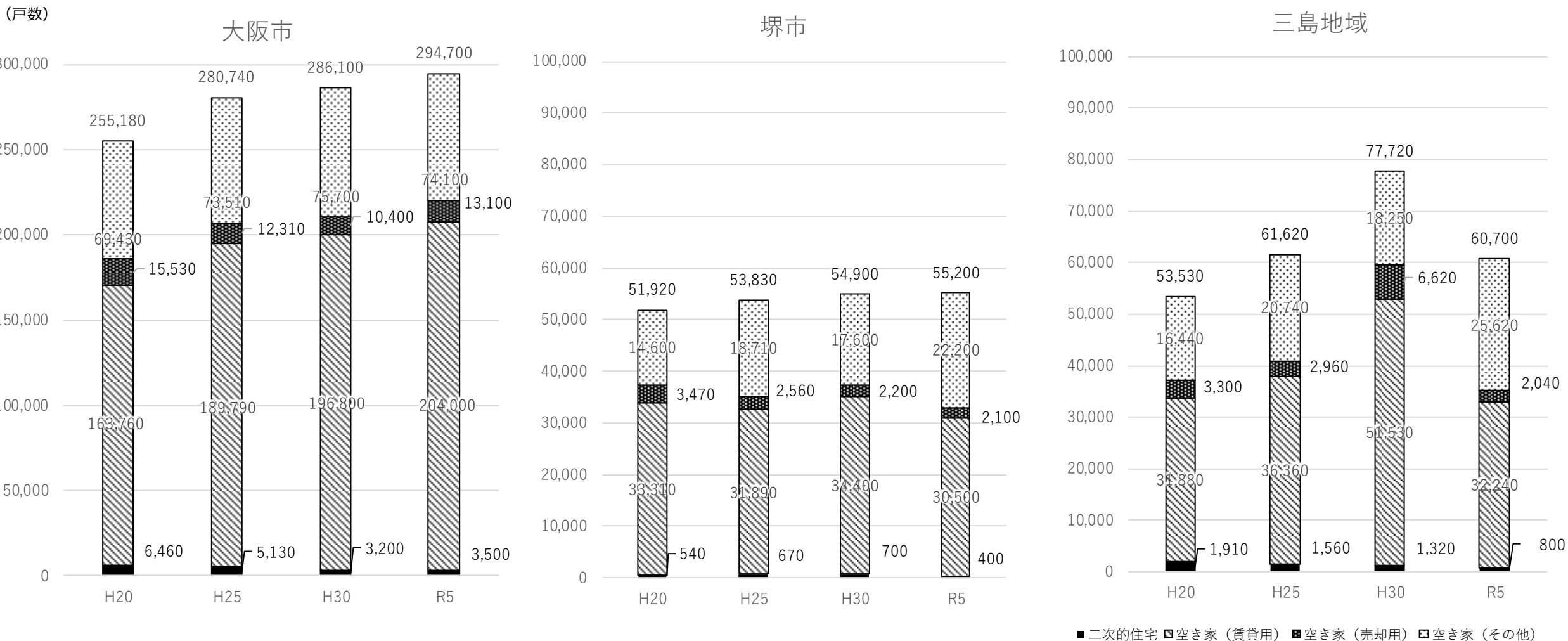
- ・大阪府の南部に位置する南河内地域、泉北地域、泉南地域において、「空き家（その他）」が空き家全体の4割を超える
- ・大阪市、三島地域、中河内地域では、空き家（賃貸用）の割合が約7割を占めている



出典：平成30年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

大阪府の空き家の推移（地域別①） 実数

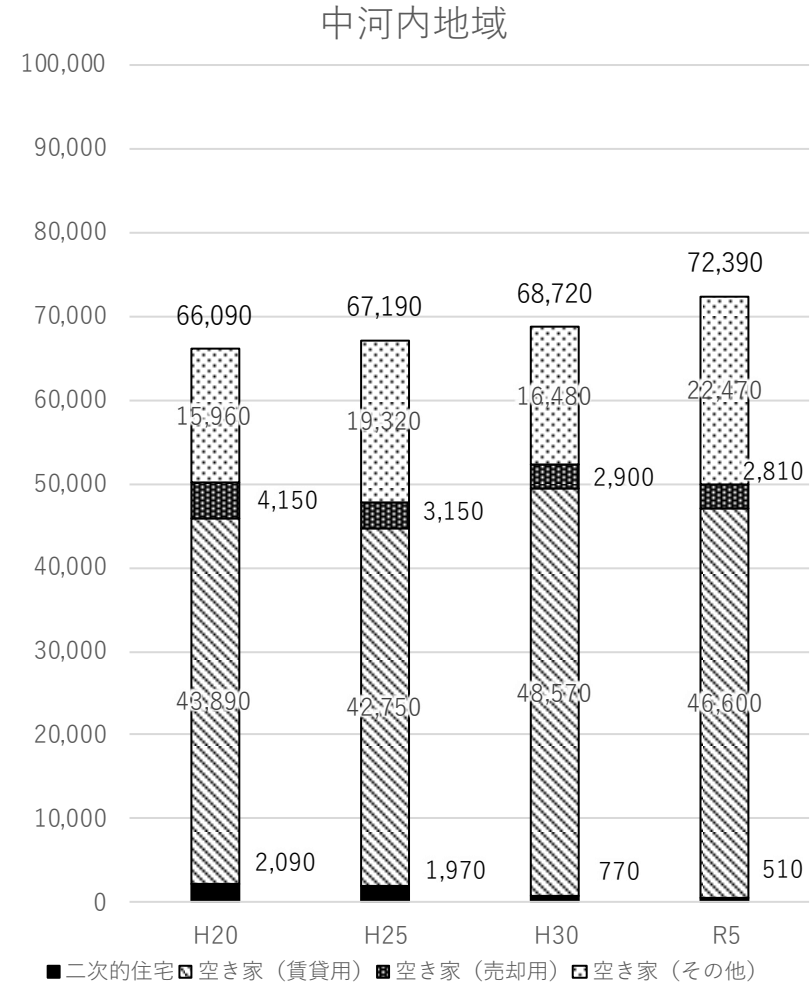
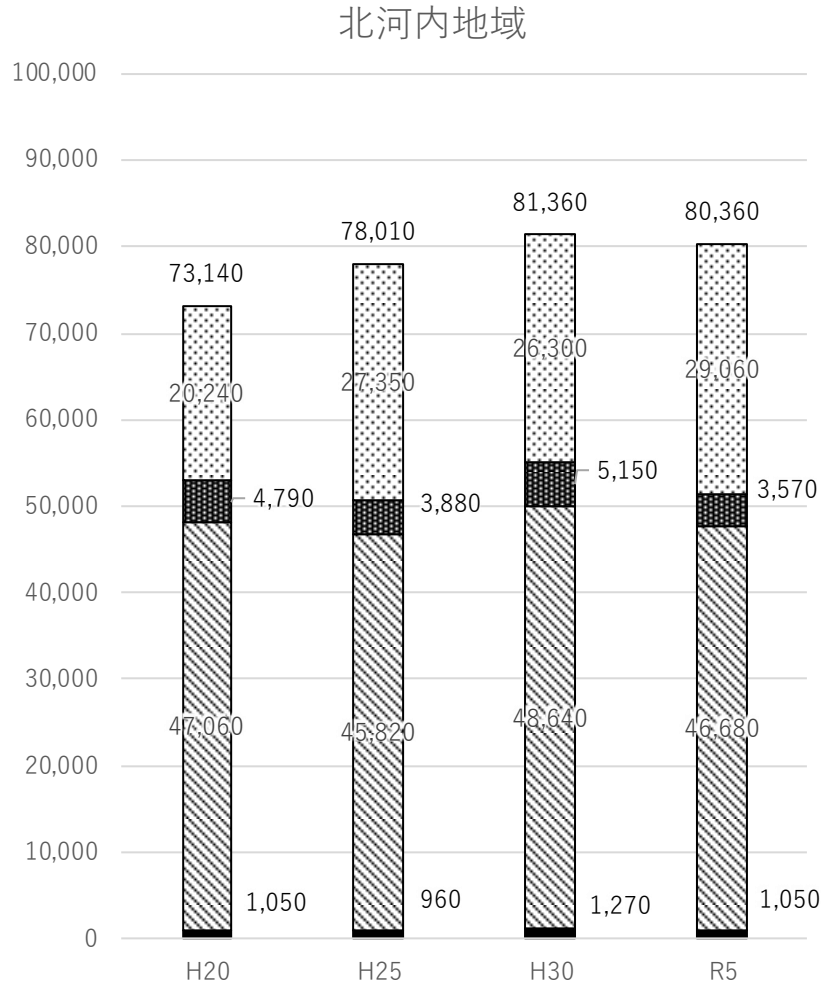
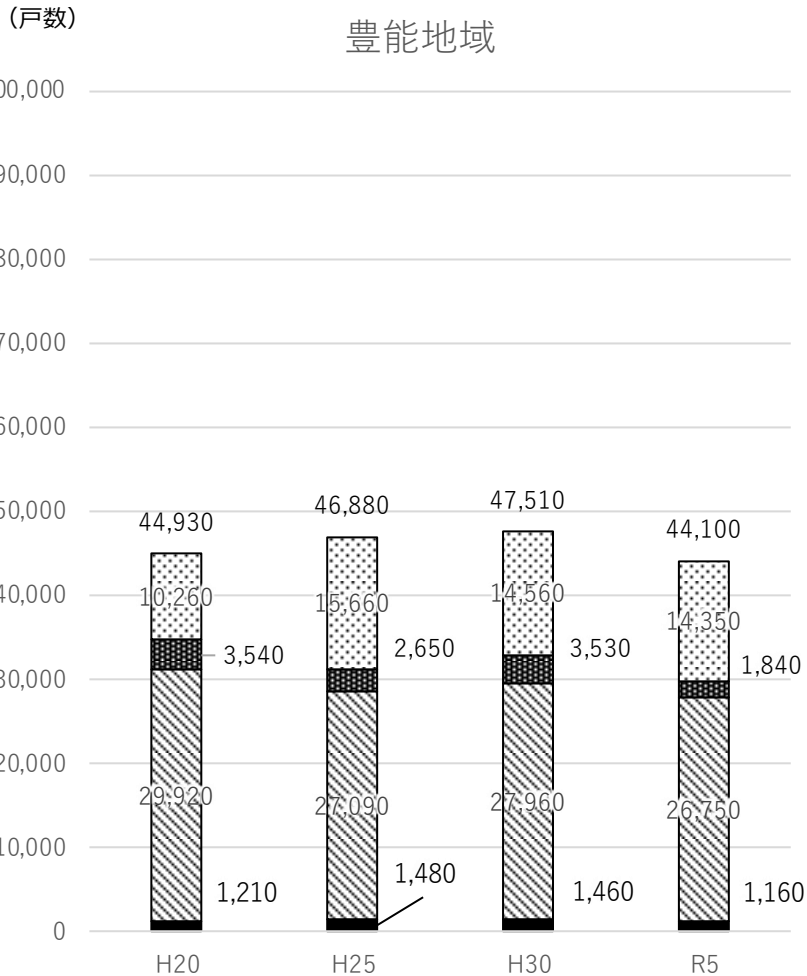
- ・三島、豊能、北河内、泉北地域では、R5年にはH30に比べて空き家の総数が減少している一方、三島、北河内地域では、「空き家（その他）」が増加している
- ・南河内地域では、空き家の総数は横ばいとなり、「空き家（その他）」が減少に転じている



出典：R5住宅・土地統計調査

大阪府の空き家の推移（地域別②） 実数

- ・三島、豊能、北河内、泉北地域では、R5年にはH30に比べて空き家の総数が減少している一方、三島、北河内地域では、「空き家（その他）」が増加している
- ・南河内地域では、空き家の総数は横ばいとなり、「空き家（その他）」が減少に転じている

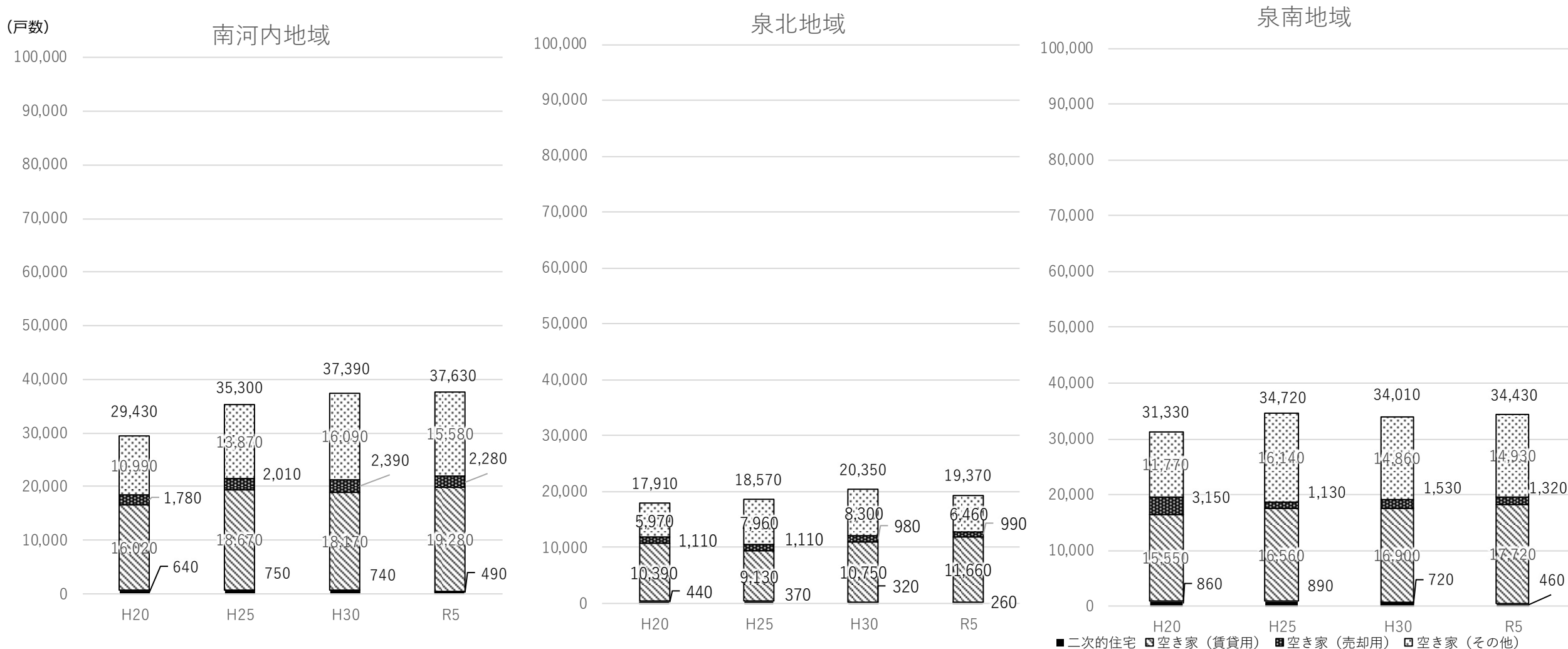


■二次的住宅 □空き家（賃貸用） ■空き家（売却用） □空き家（その他）

出典：R5住宅・土地統計調査

大阪府の空き家の推移（地域別③） 実数

- ・三島、豊能、北河内、泉北地域では、R5年にはH30に比べて空き家の総数が減少している一方、三島、北河内地域では、「空き家（その他）」が増加している
- ・南河内地域では、空き家の総数は横ばいとなり、「空き家（その他）」が減少に転じている

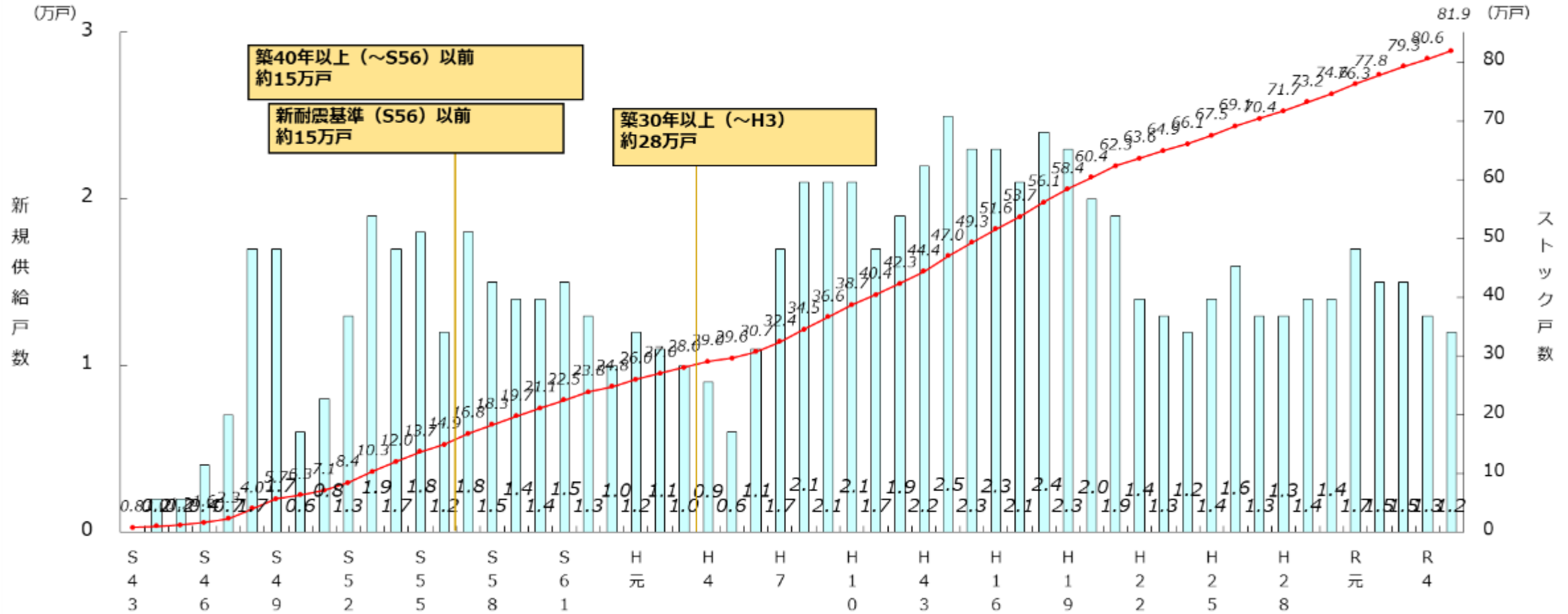


出典：R5住宅・土地統計調査

住宅ストックの状況

大阪府のマンションストック数の推移（全体） 実数

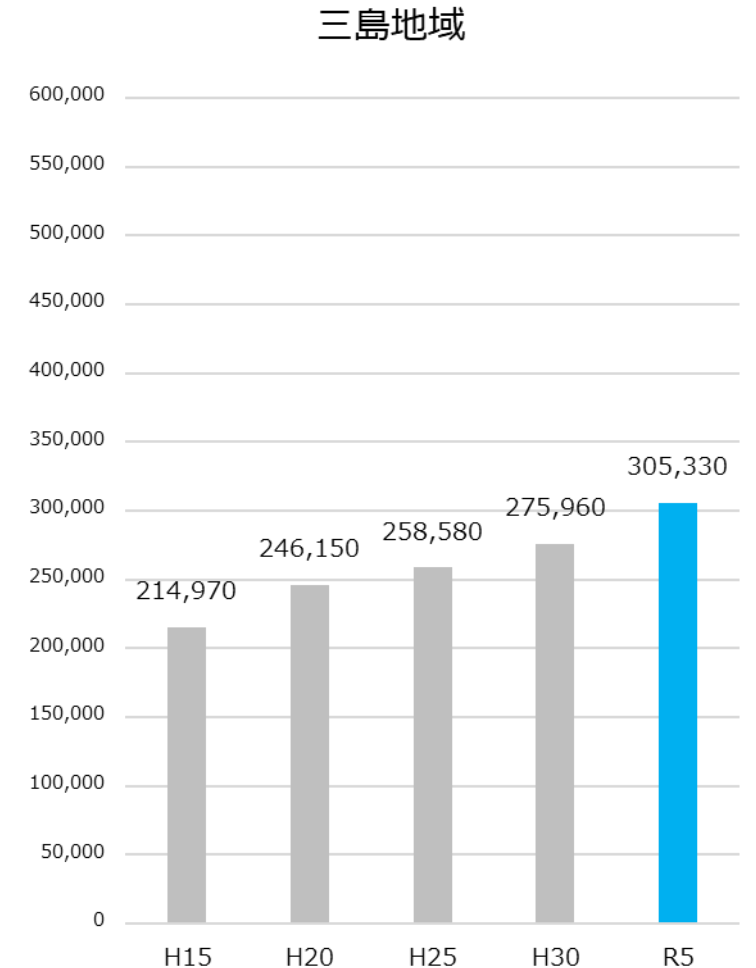
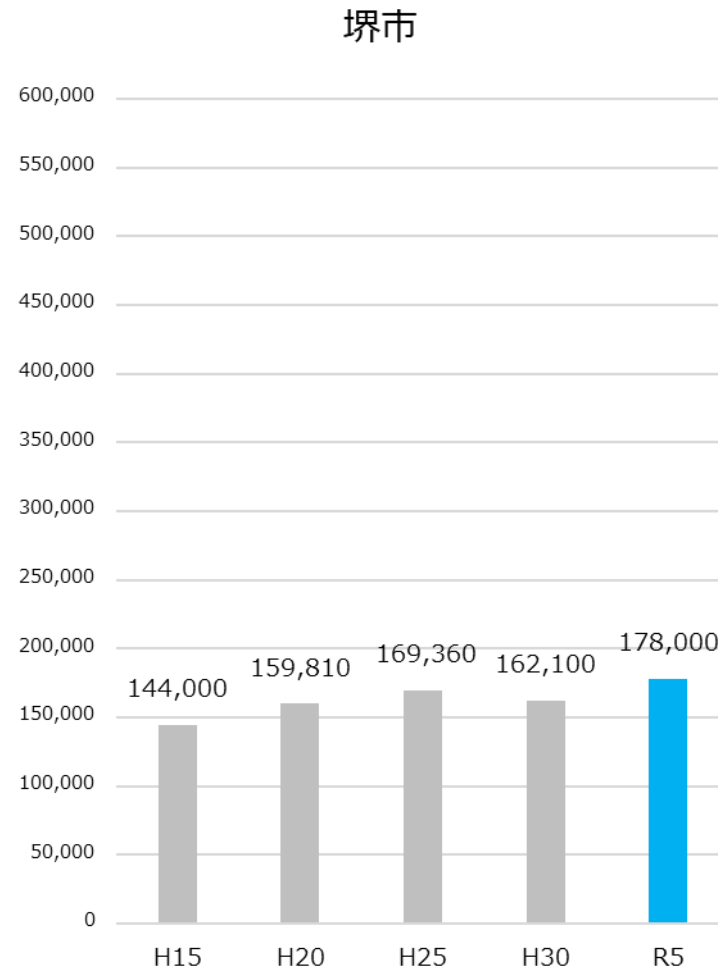
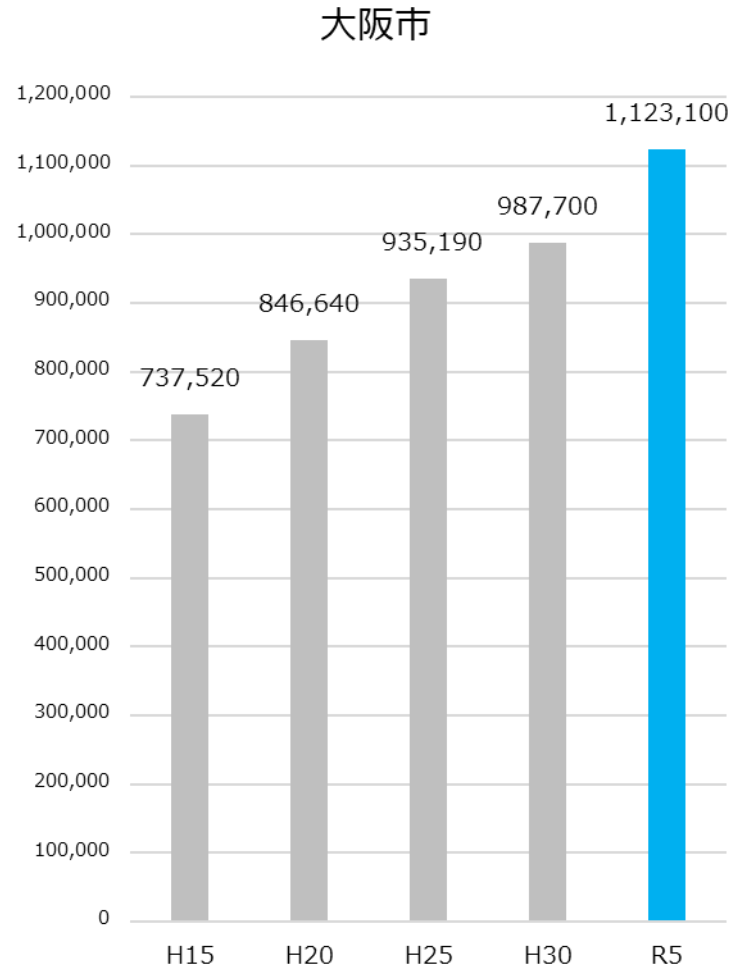
・大阪府内の分譲マンションストック数は、令和5年度末で81.9万戸と増加し続けている



注1 新規供給戸数は、建築物着工統計等を基に推計した
 注2 ストック戸数は、新規供給戸数の累計等を基に、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・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう

大阪府のマンションストック数の推移（地域別①） 実数

・大阪市と三島地域において、大きく増加。また、堺市、豊能、北河内、中河内地区で、20年間で約3万戸増加。

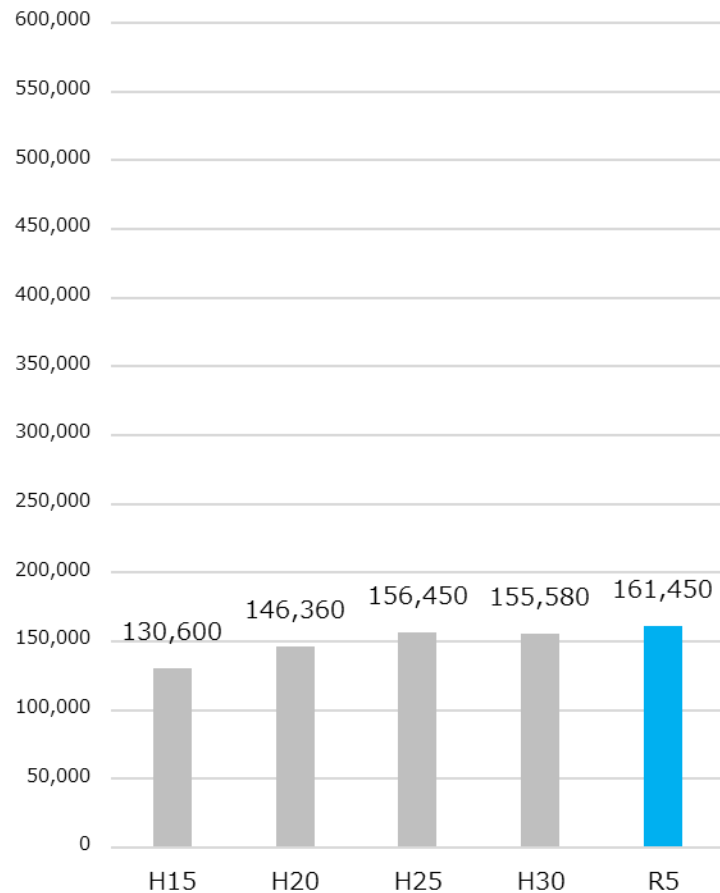


出典：R5住宅・土地統計調査

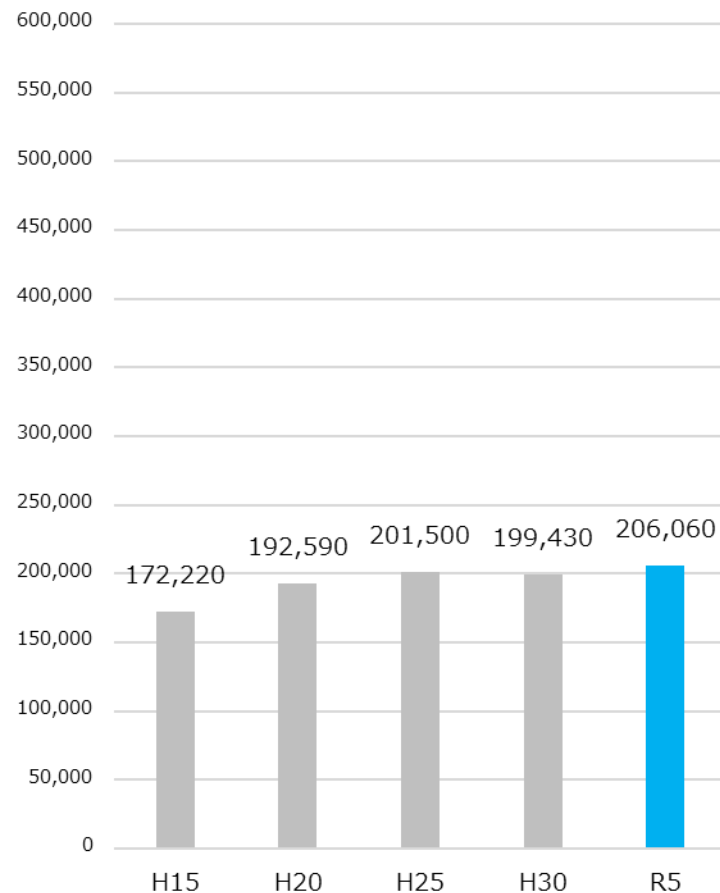
大阪府のマンションストック数の推移（地域別②） 実数

・大阪市と三島地域において、大きく増加。また、堺市、豊能、北河内、中河内地区で、20年間で約3万戸増加。

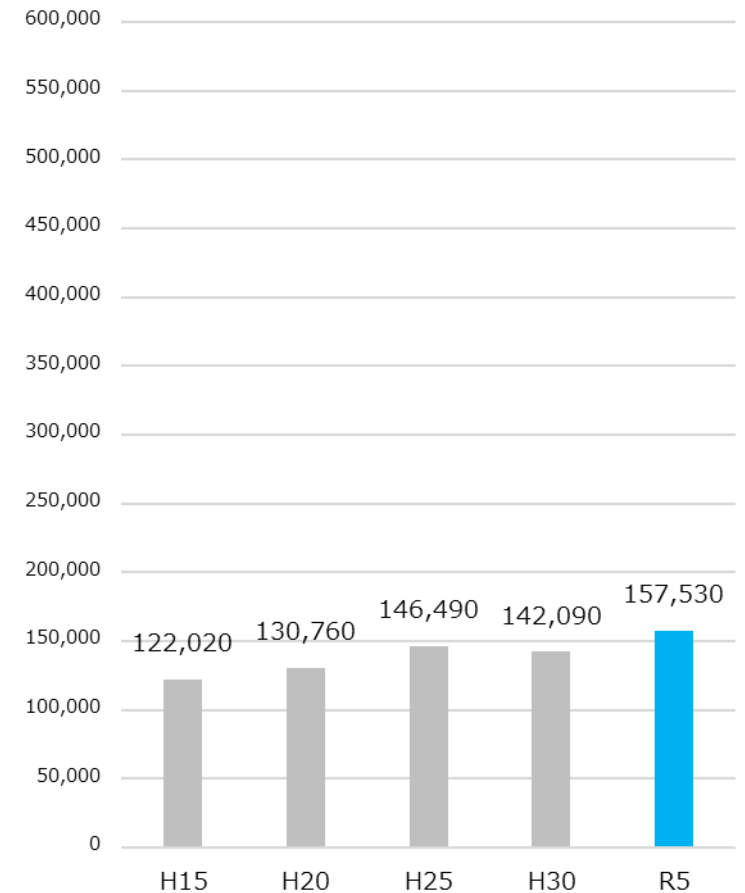
豊能地域



北河内地域



中河内地域

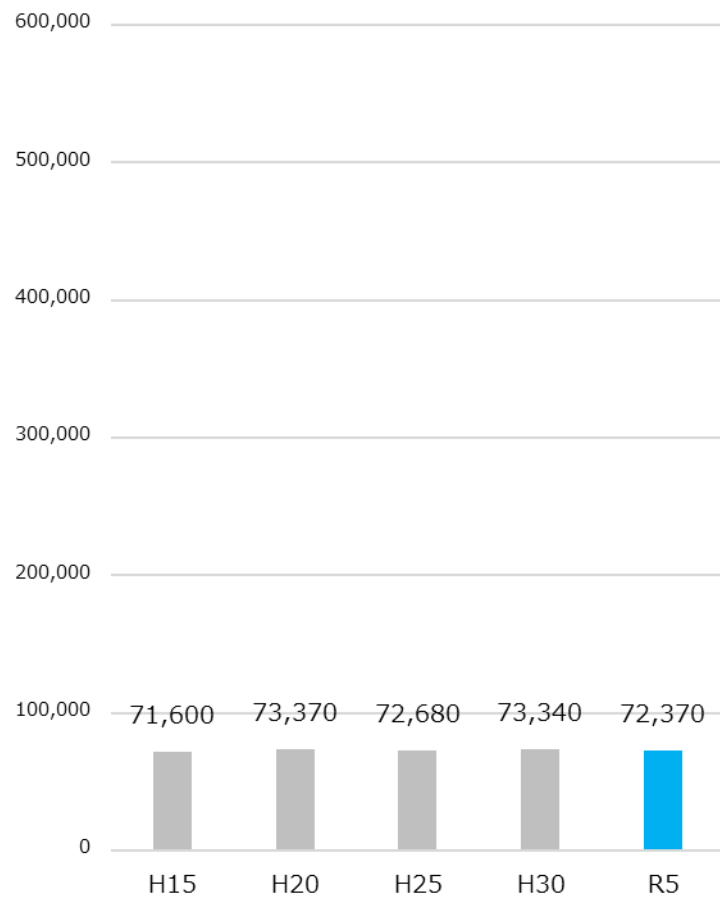


出典：R5住宅・土地統計調査

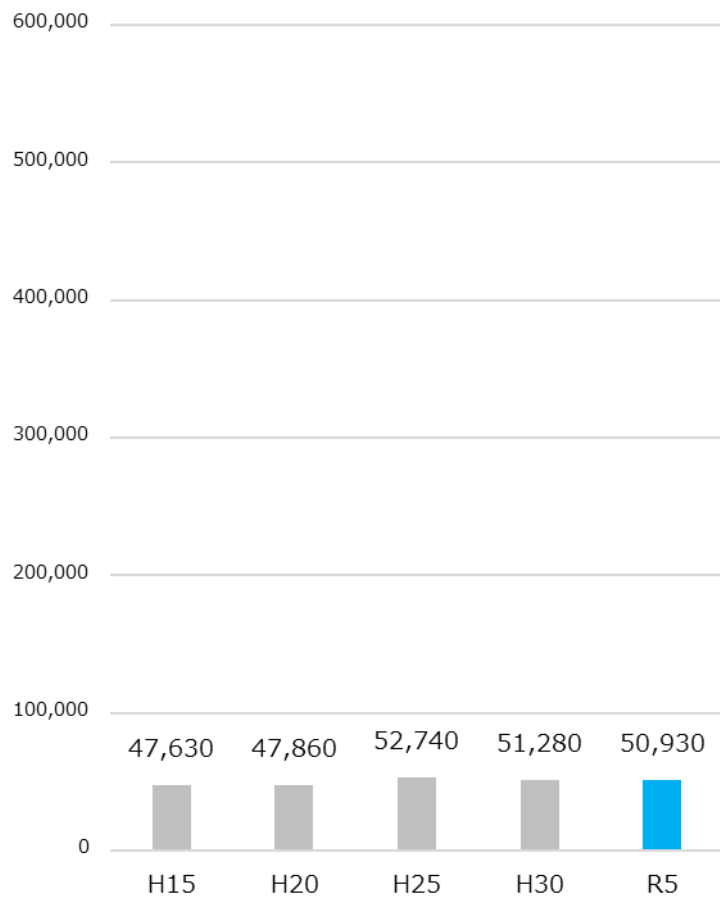
大阪府のマンションストック数の推移（地域別③） 実数

・大阪市と三島地域において、大きく増加。また、堺市、豊能、北河内、中河内地区で、20年間で約3万戸増加。

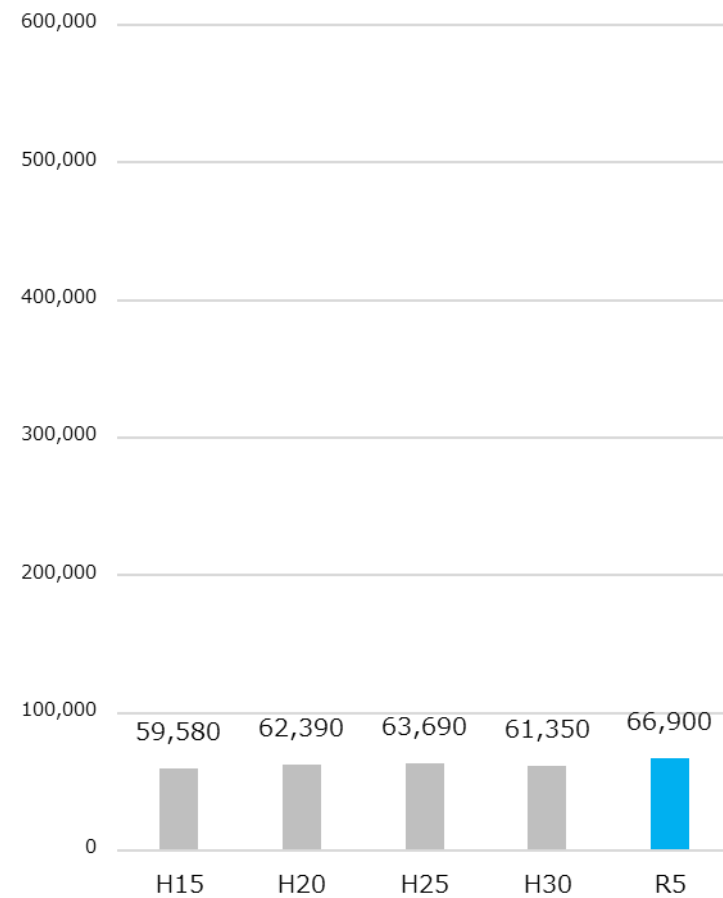
南河内地域



泉北地域



泉南地域

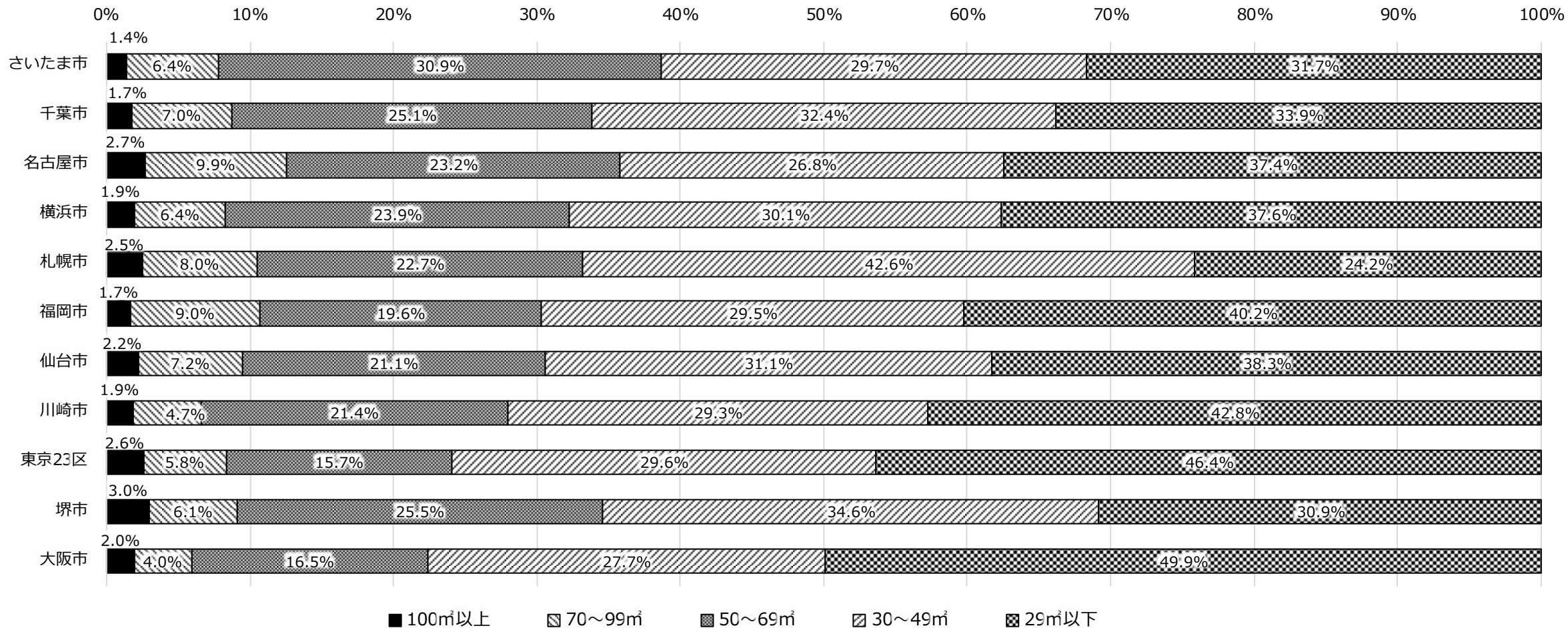


出典：R5住宅・土地統計調査

住宅ストックの状況

住戸面積別民間賃貸マンション供給戸数（政令市及び東京23区）

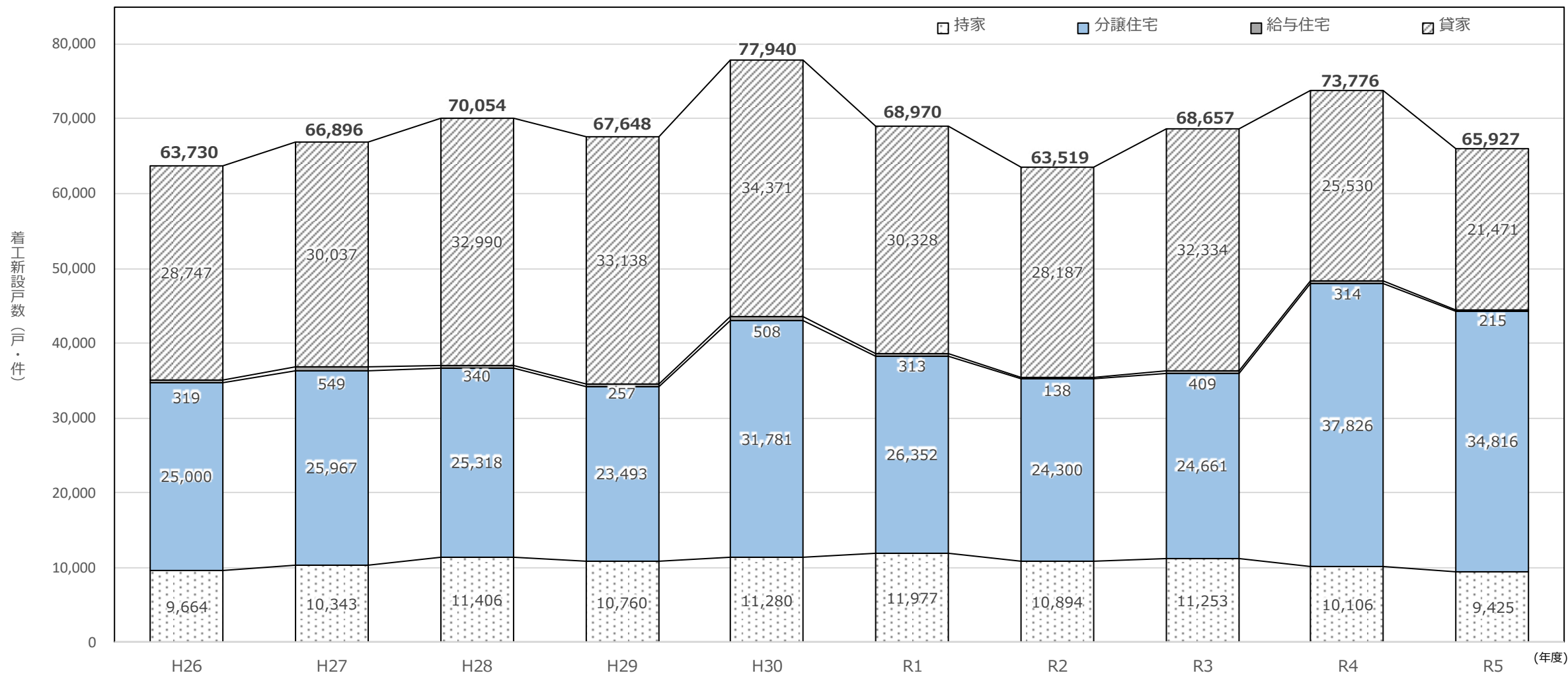
- ・大阪市の民間賃貸マンションにおいて住戸面積が「29㎡以下」の割合が最も大きい。
- ・他の政令市と比べて大阪市の「29㎡以下」の割合は最も大きい。



住宅ストックの状況

大阪府における着工新設住宅戸数の推移（全体）

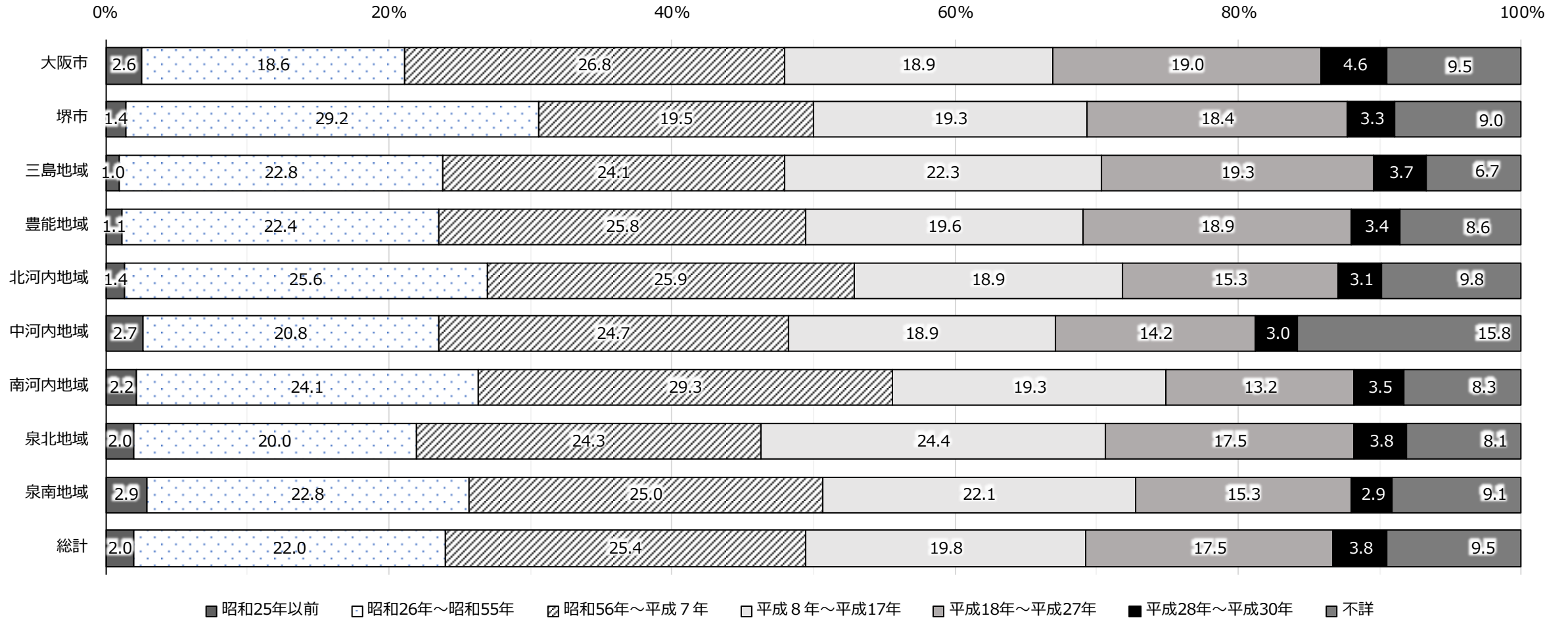
・着工新設住宅戸数は、令和3年度以降増加傾向であったが減少に転じており、令和5年度では約6万6千戸（前年度比約11%減）であった



出典：「建築統計年報」（国土交通省）より大阪府作成

大阪府の建築年代別住宅ストックの状況（地域別） 割合

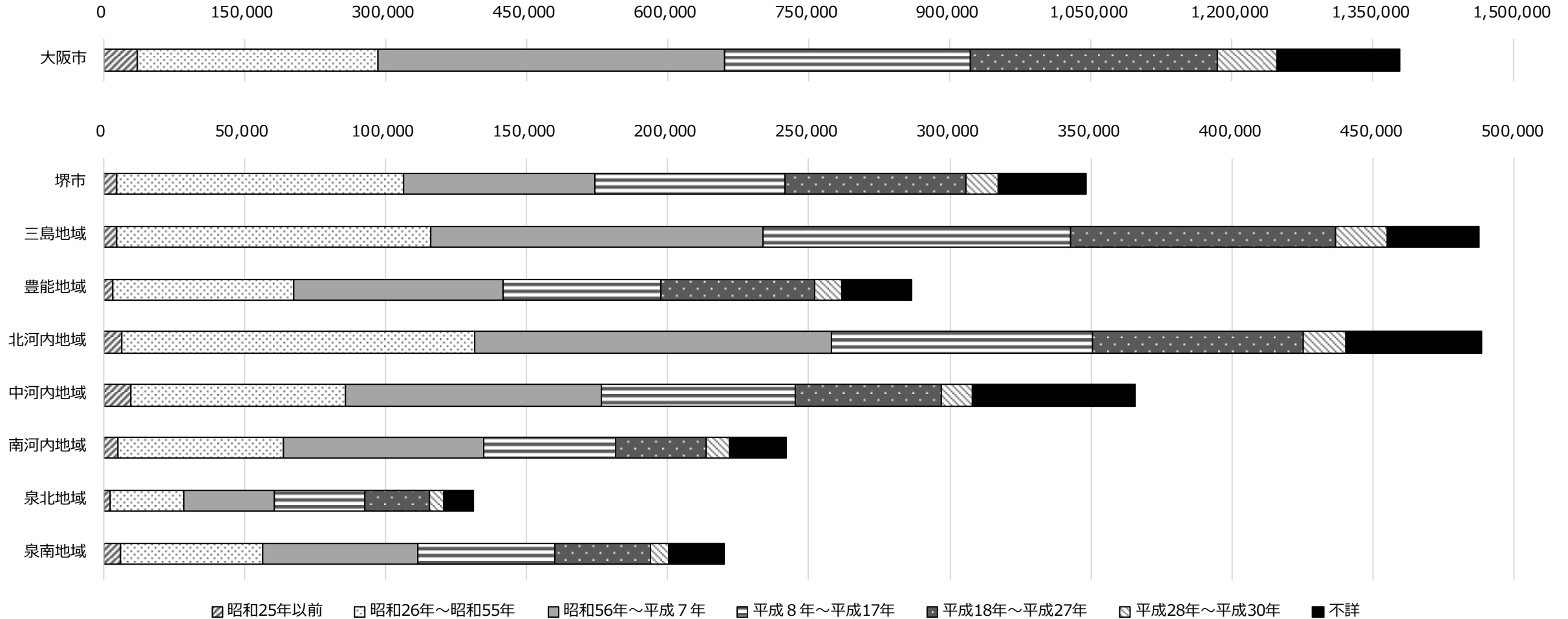
- ・旧耐震基準（S56年以前）で建てられた住宅ストックはおおむね30%前後の割合となっている。堺市の割合が大きい一方で、大阪市の割合は小さい
- ・地域別では、大阪市を含む府の北部において、直近20年以内に建築された割合が大きい



出典：平成30年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

大阪府の建築年代別住宅ストック数（地域別） 実数

- ・旧耐震基準（S56年以前）で建てられた住宅ストックはおおむね30%前後の割合となっている。堺市の割合が大きい一方で、大阪市の割合は小さい
- ・地域別では、大阪市を含む府の北部において、直近20年以内に建築された割合が大きい

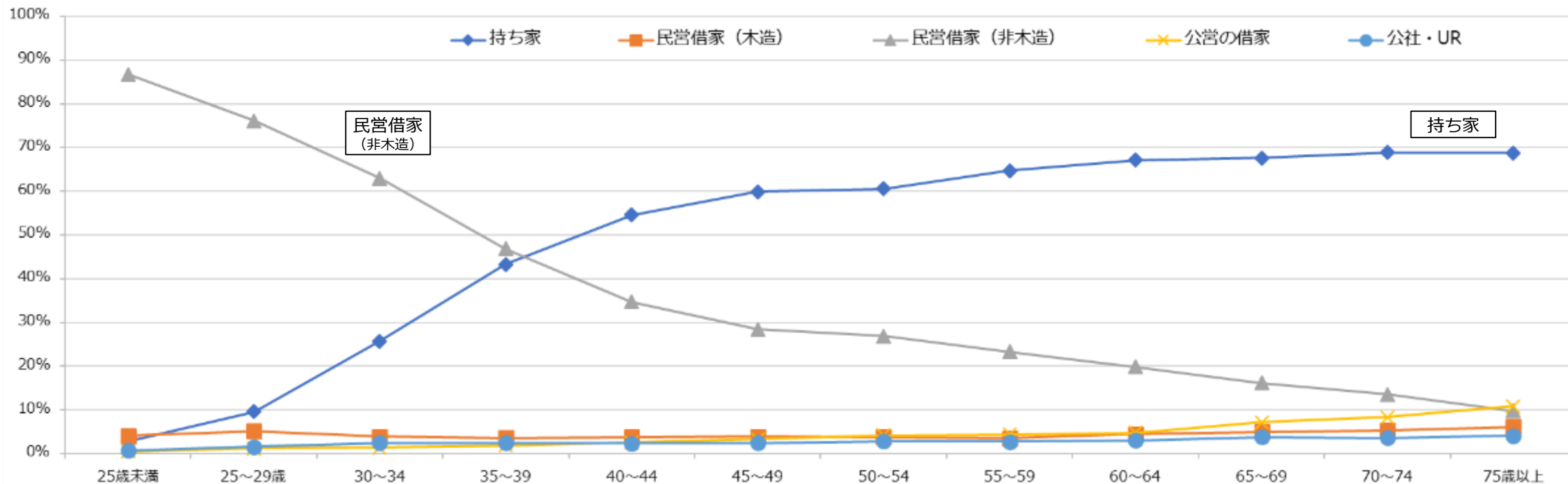


出典：平成30年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

住宅ストックの状況

大阪府の年齢階級別住宅の所有形態の状況（全体）

・25歳未満の世帯では、約9割が「民営借家」に居住しているのに対し、高齢者では約7割が「持ち家」に居住している



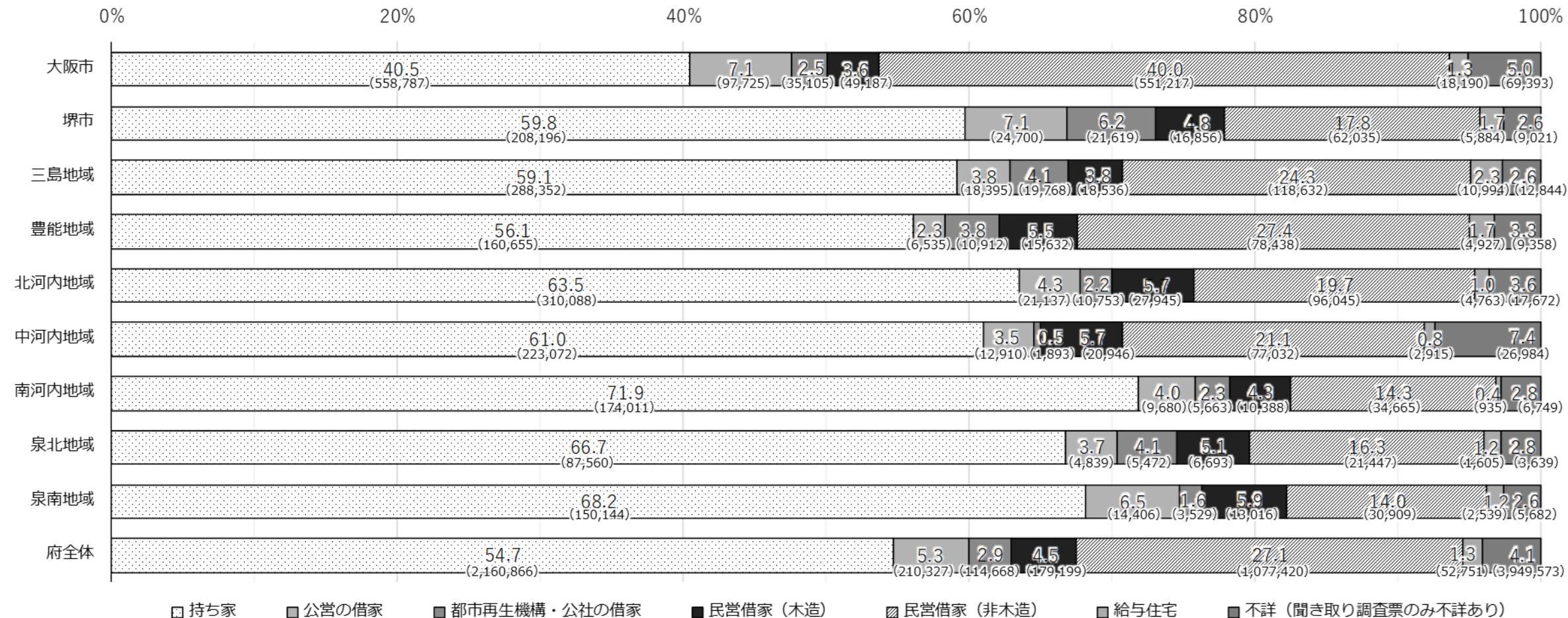
	総数	25歳未満	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上
持ち家	2,160,900	2,900	14,700	49,900	95,300	153,500	206,500	199,300	192,300	188,700	248,600	249,000	458,200
民営借家	1,249,600	96,500	124,900	130,000	111,100	108,400	111,500	101,000	79,700	68,300	77,700	68,400	106,300
木造	179,200	4,400	7,900	7,600	7,900	10,700	13,500	12,600	10,400	12,700	18,200	19,200	40,600
非木造	1,070,400	92,100	117,000	122,400	103,300	97,700	98,100	88,400	69,200	55,600	59,600	49,100	65,500
公営の借家	210,300	600	1,900	2,700	4,100	7,200	11,400	13,700	12,900	13,400	26,500	30,300	72,600
公社・UR	114,700	800	2,500	4,700	5,500	6,600	8,500	9,300	8,100	8,500	14,000	13,000	27,600
総数	3,949,600	106,200	153,700	194,300	220,300	281,200	344,600	328,900	297,200	280,900	367,800	361,500	666,300

出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

住宅ストックの状況

大阪府の住宅の所有形態の状況（地域別）

- ・大阪市は、「持ち家」が4割、民営借家が4割となっている
- ・一方、他地域では、「持ち家」が半数以上を占め、民営借家が2割～3割程度となっている
- ・大阪府全体の持ち家率は約55%となっている

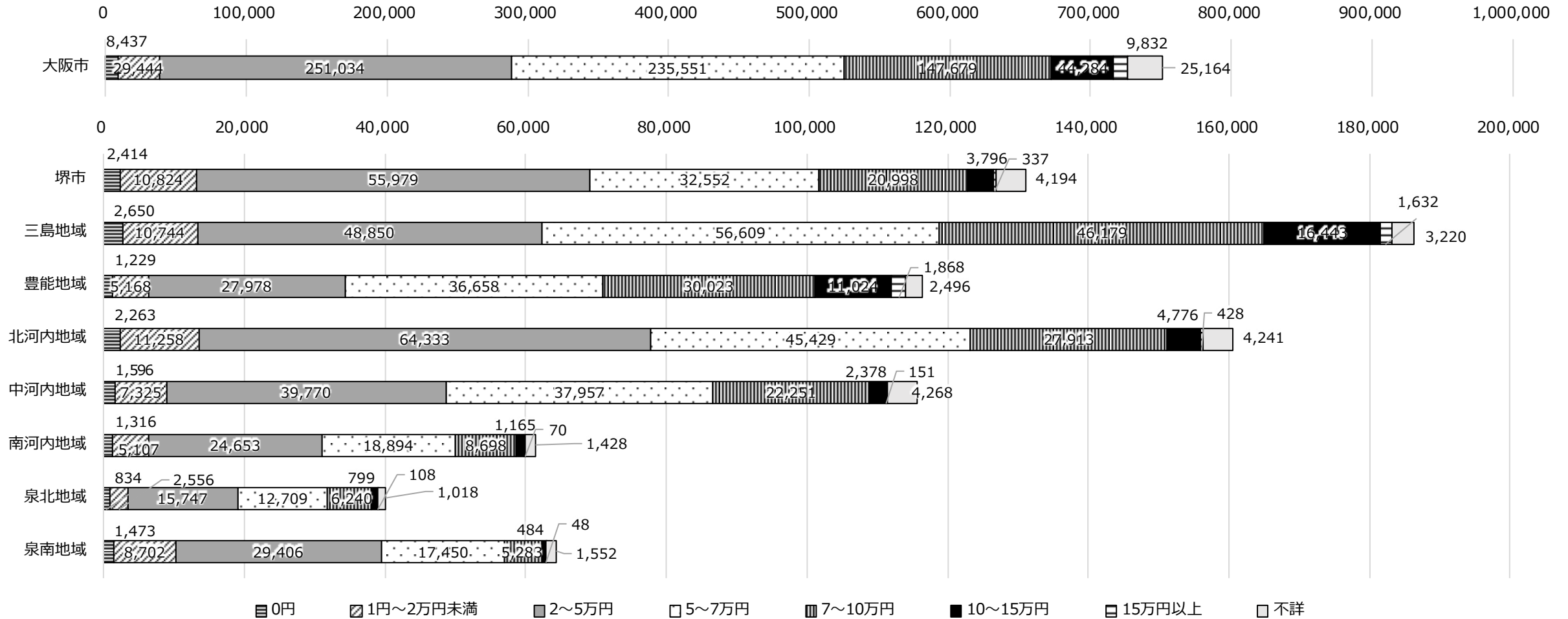


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

住宅ストックの状況

大阪府の民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃（地域別） 実数

・北部は家賃が高く、南部にかけて家賃が低くなる傾向

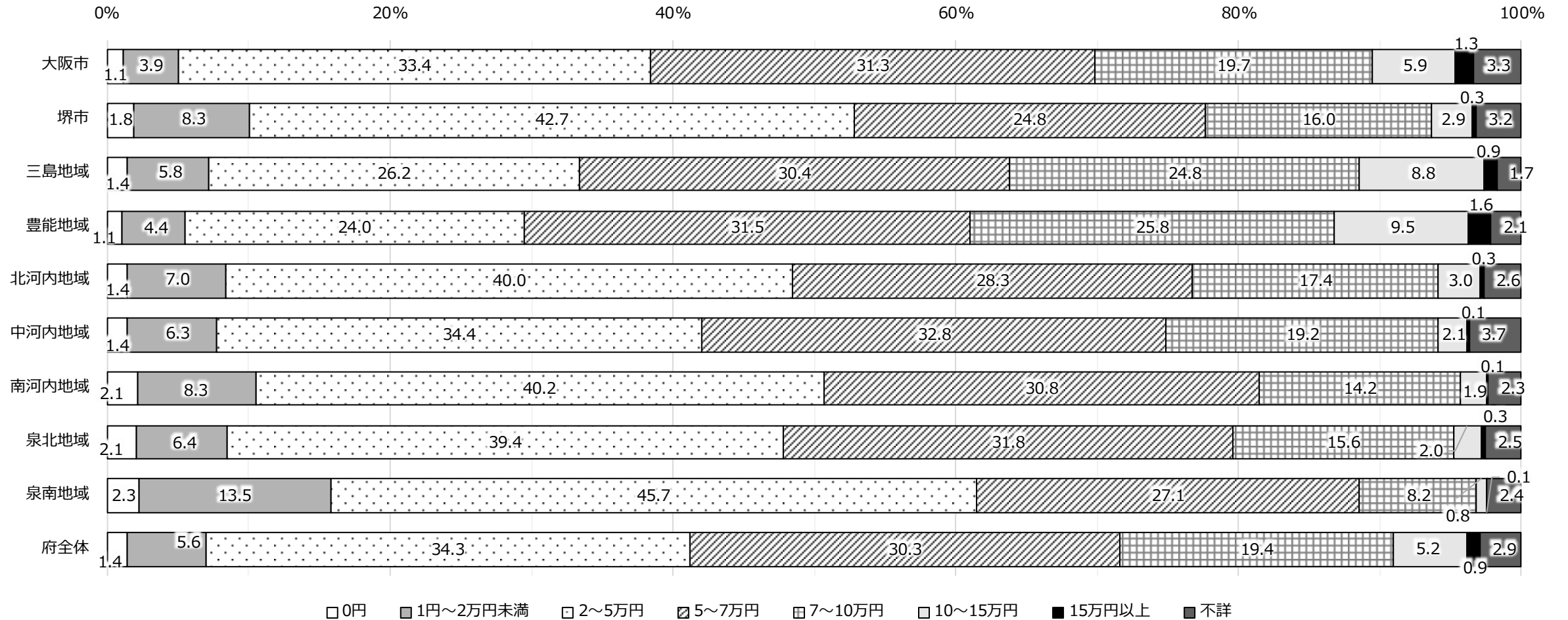


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

住宅ストックの状況

大阪府の民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃（地域別） 割合

・北部は家賃が高く、南部にかけて家賃が低くなる傾向

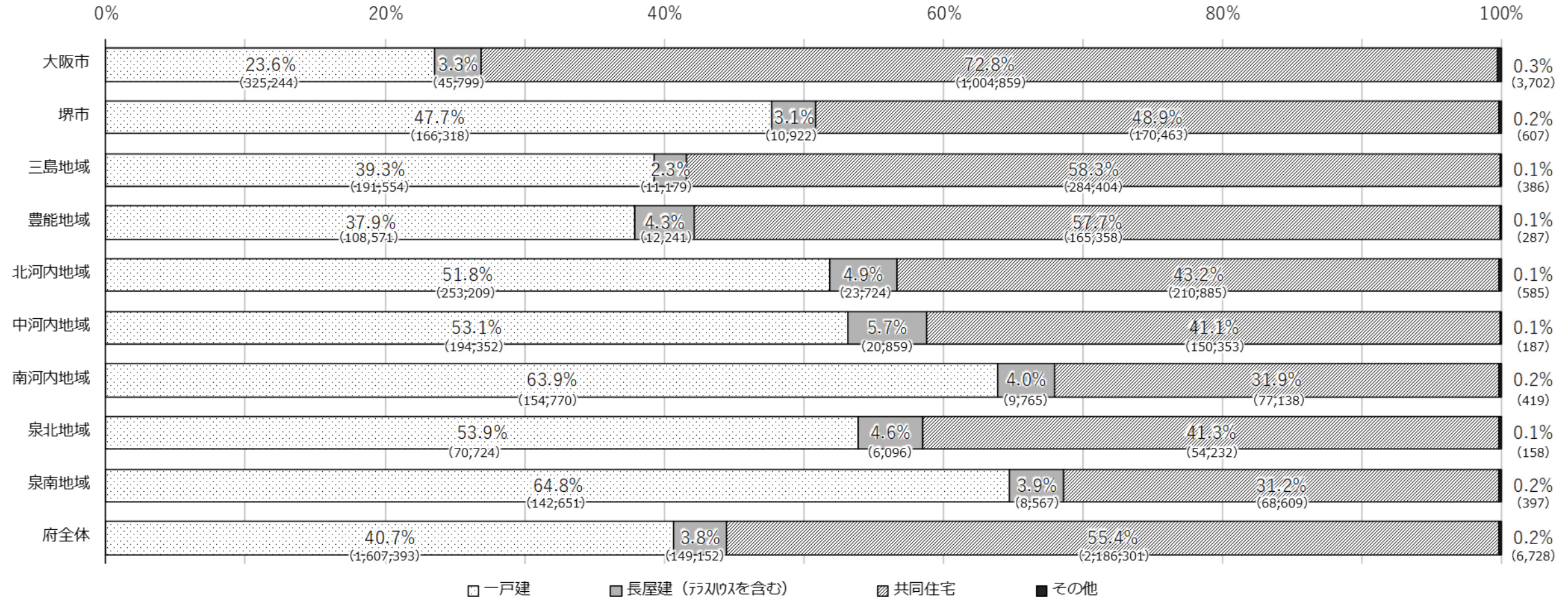


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

住宅ストックの状況

大阪府の住宅の建て方の状況（地域別）

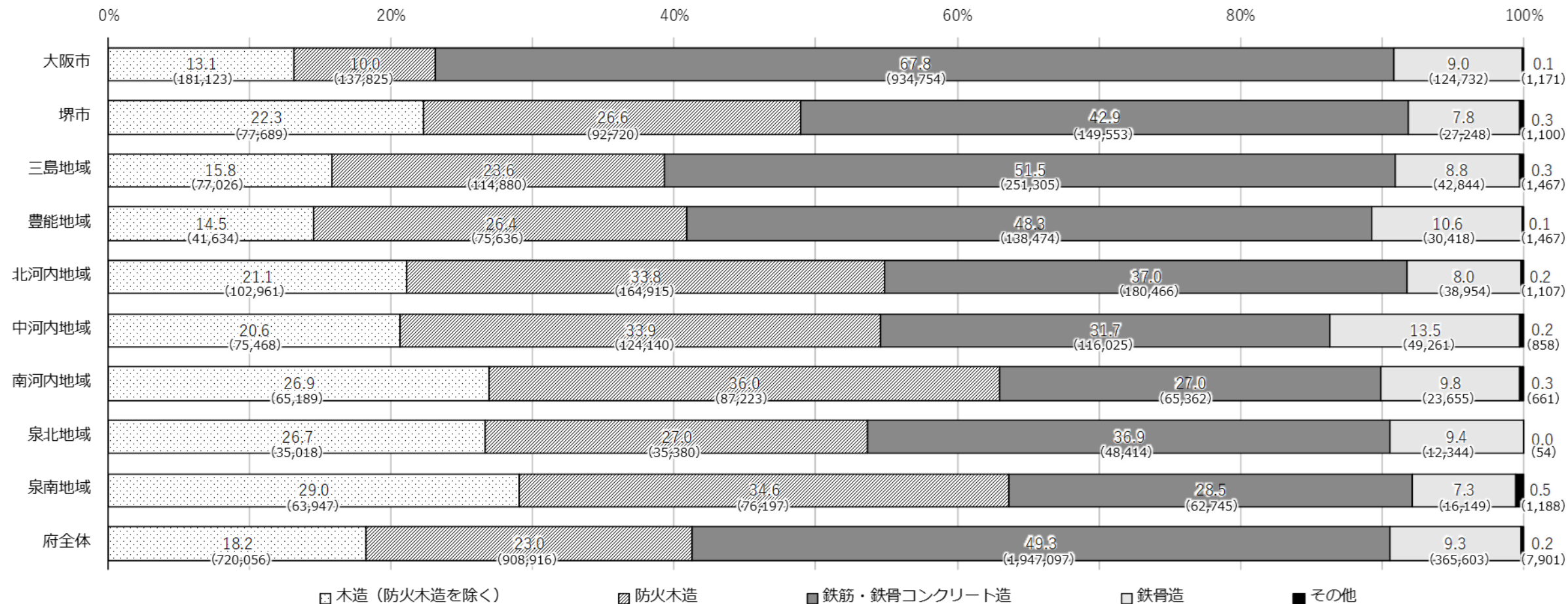
- ・「共同住宅」は、大阪市は7割を占めているほか、三島地域・豊能地域が5割を超えており、府の北部で共同住宅の割合が大きい傾向
- ・各地域で「長屋建」も一定の割合で存在（中河内地域5.7%、北河内地域4.9%）



住宅ストックの状況

大阪府の構造別住宅の状況（地域別）

- ・大阪市や三島地域、豊能地域ではおおむね半数以上が非木造
- ・府の南部において、木造住宅の割合が大きい

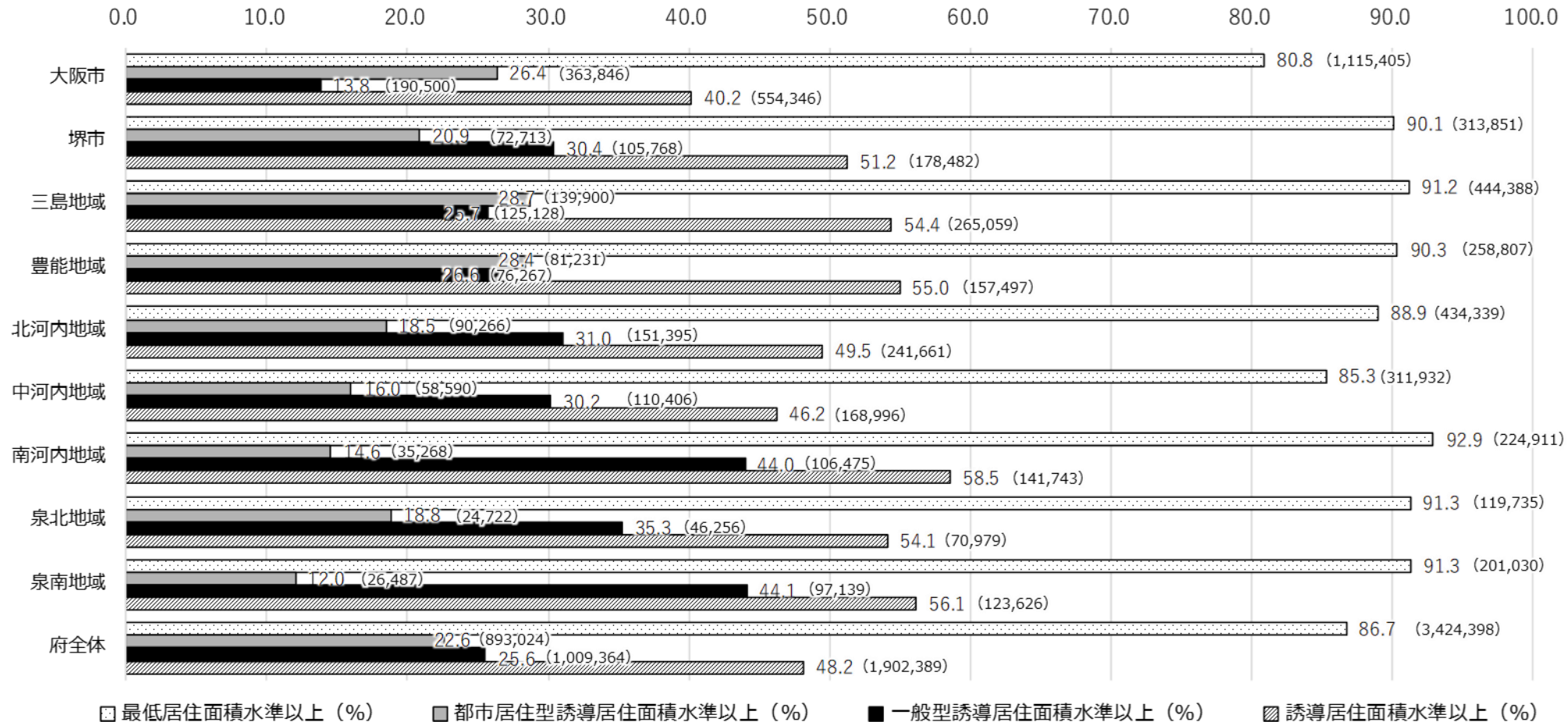


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

住宅ストックの状況

大阪府の住宅の居住面積（地域別）

- ・大阪市の最低居住面積の水準以下となる住宅の割合が2割程度となっており、他地域に比べ低くなっている



最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する

都市居住型

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定

一般型

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定

住宅ストックの状況

大阪府の高齢者世帯が居住する住宅におけるバリアフリー化等の設備の導入状況（地域別）

- ・三島地域、豊能地域でバリアフリー化の割合が比較的高い傾向

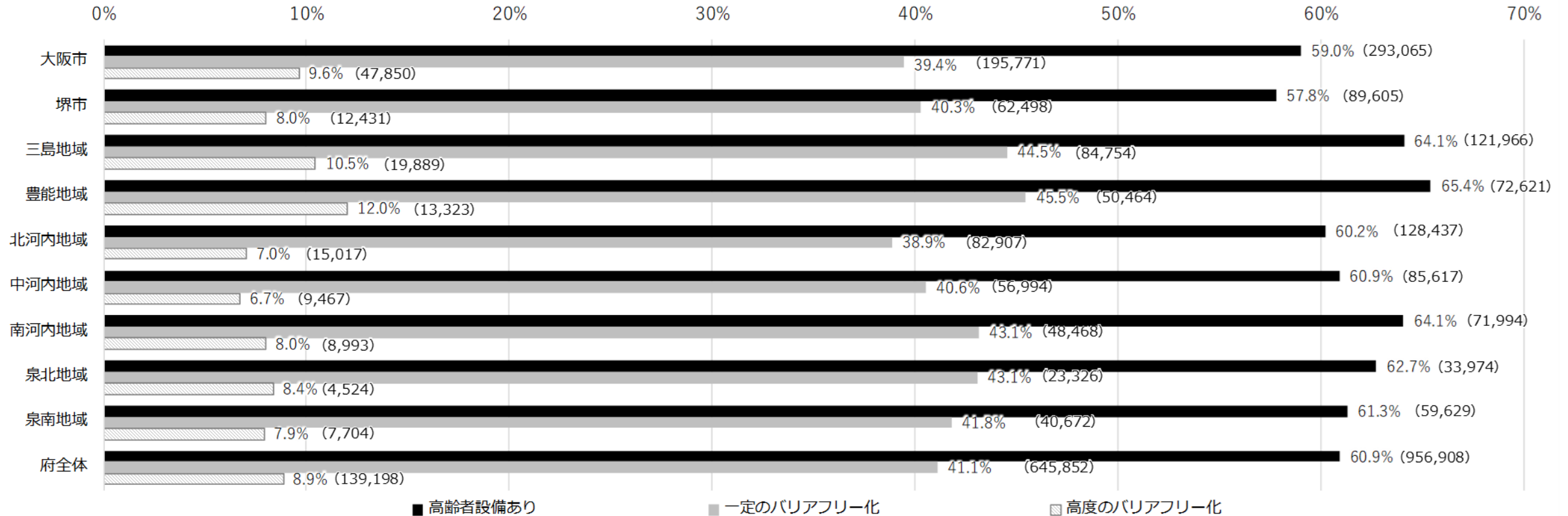
バリアフリー化住宅：人が居住する住宅について、バリアフリー化の状況を次のとおり区分した

一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内

高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内
- ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

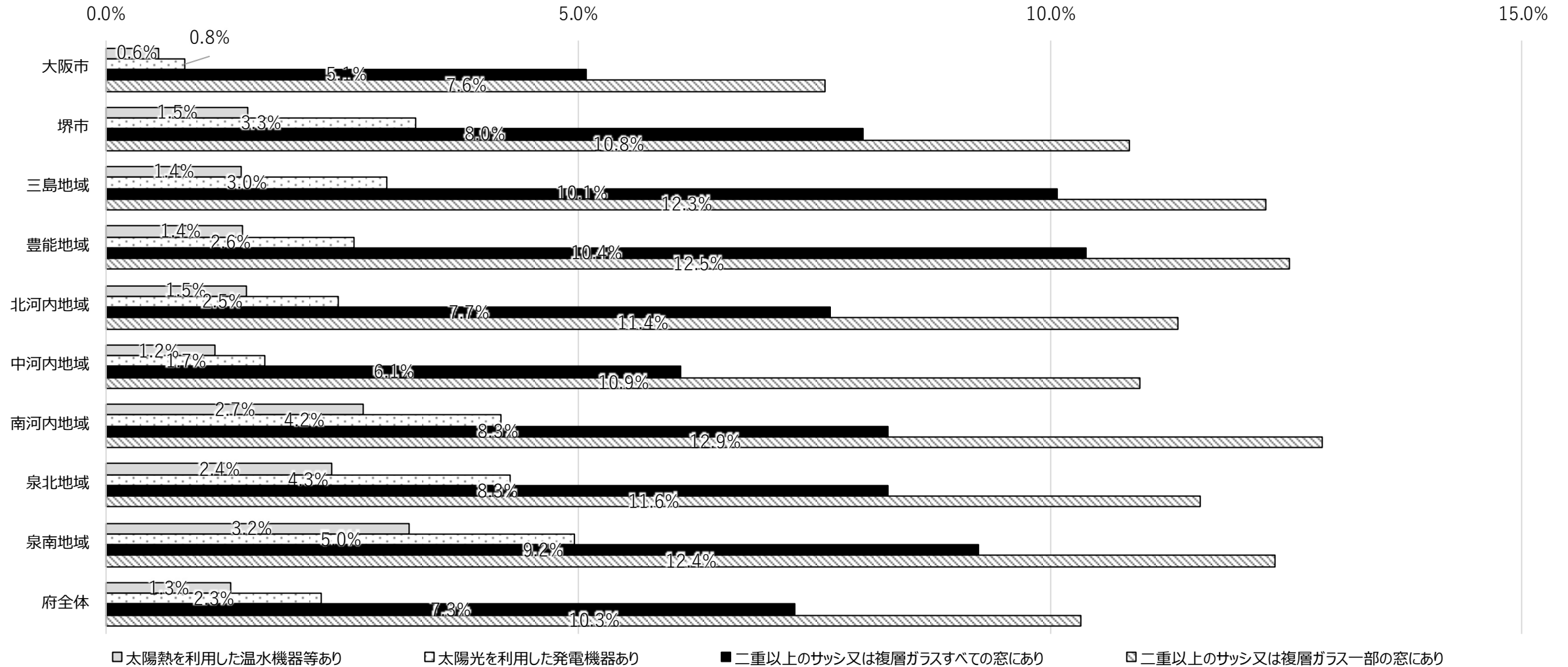


出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

住宅ストックの状況

大阪府の住宅における省エネルギー設備等の導入状況（地域別）

・大阪市、中河内地域は府全体より設備等の導入の割合が低い傾向



出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

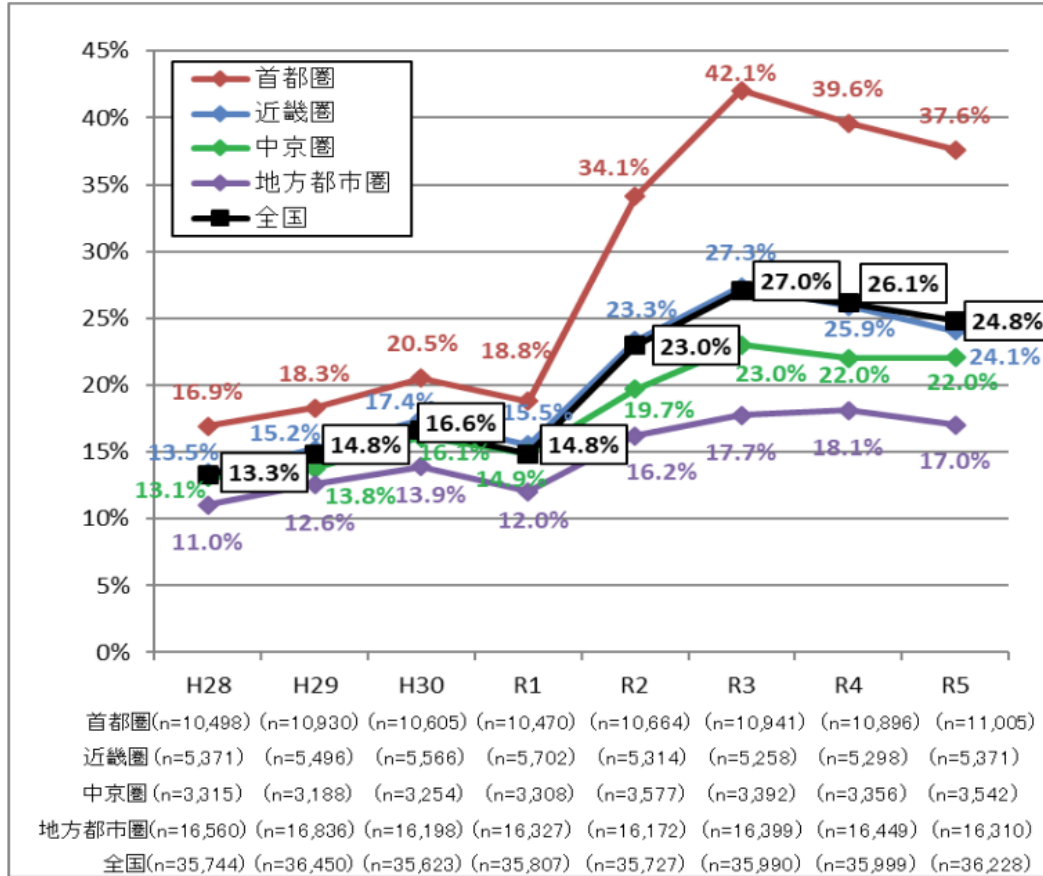
3. ライフスタイルの多様化

・テレワークの状況	P55
・他拠点居住の状況	P62
・シェアハウスの状況	P65
・民泊の状況	P67
・住教育の取り組み	P71
・住生活リテラシーに係る動き	P72
・既存住宅状況調査	P74

多様な住まい方（テレワーク①）

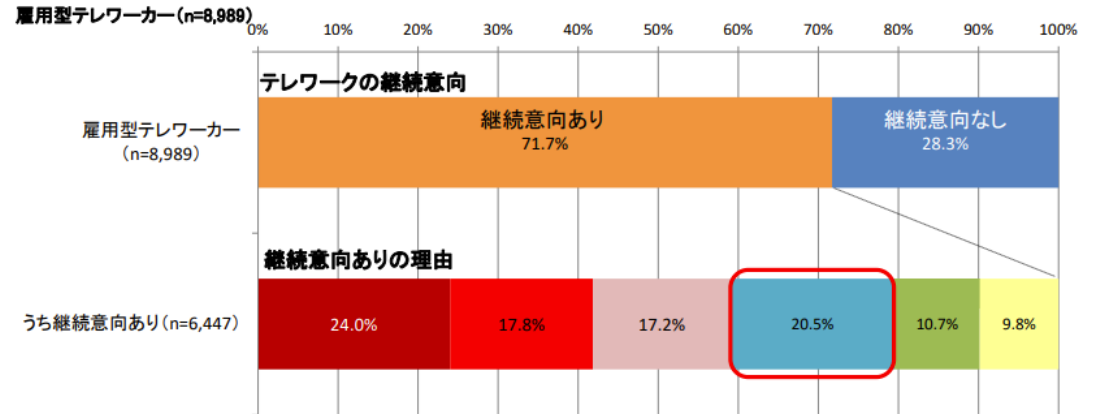
- ・コロナ禍を境に、テレワーク実施率は増加傾向にある。近畿圏は令和5年度で24.8%となっており、全国平均とおおむね同様の推移となっている
- ・今後の継続以降は、テレワーカーの約7割が継続意向、非テレワーカーの約2割が実施意向にあり、理由として「時間の有効活用」や「通勤の負担軽減」が挙げられている

雇用型テレワーカーの割合（居住地域別）

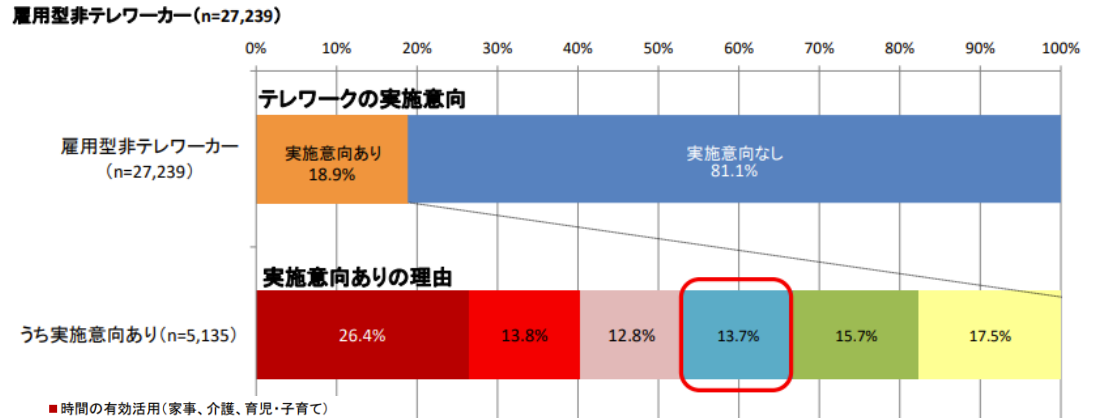


テレワークの継続意向

今後のテレワークの継続意向（テレワーカー）



今後のテレワークの実施意向（非テレワーカー）



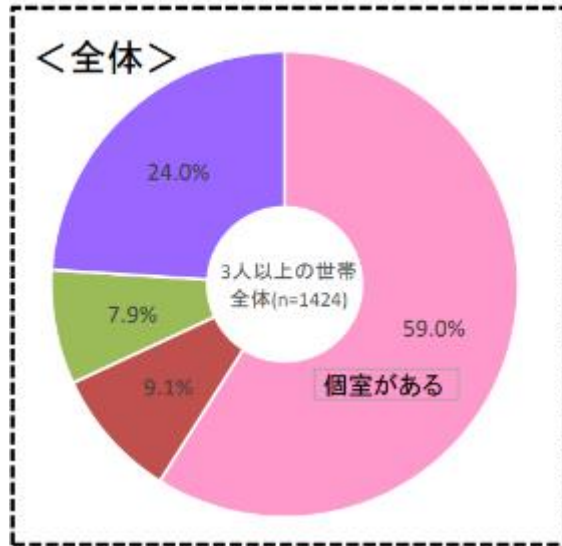
(※) R1以前はWEB登録者情報の居住地、R2以降はWEB調査回答者の居住地
 首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県
 中京圏：愛知県、岐阜県、三重県
 近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
 地方都市圏：上記以外の道県

- 時間の有効活用(家事、介護、育児・子育て)
- 時間の有効活用(運動、趣味・娯楽、外食等の余暇)
- 時間の有効活用(睡眠、通院、役所での手続き等の所用)
- 通勤の負担軽減(身体的な負担、事故リスク)
- 仕事環境の改善
- その他

多様な住まい方（テレワーク②）

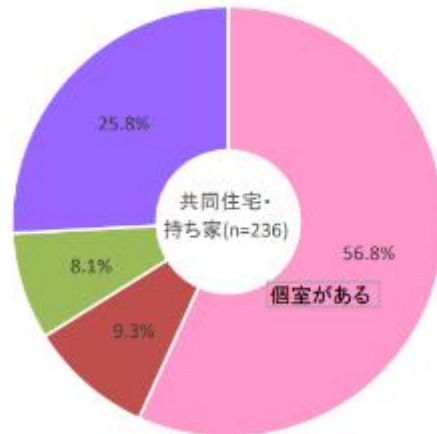
住まいに関する意識等に関する調査（国土交通省：インターネット調査、令和2年10月13日～10月16日）

在宅勤務の環境について（3人以上世帯を対象）



- 一戸建では約65%、共同住宅の持ち家では約55%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、それぞれ約2割が個室やスペース等がないと回答
- 共同住宅の借家では、約35%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、4割以上の世帯が個室やスペース等がないと回答

- 個室がある
- 仕切られたスペースがある
- 仕切られてはいないが専用のスペースがある
- 個室やスペースなどはない



※ 単身世帯や夫婦のみ世帯を除く3人以上世帯(n=1424)を対象

住まいに関する意識等に関する調査

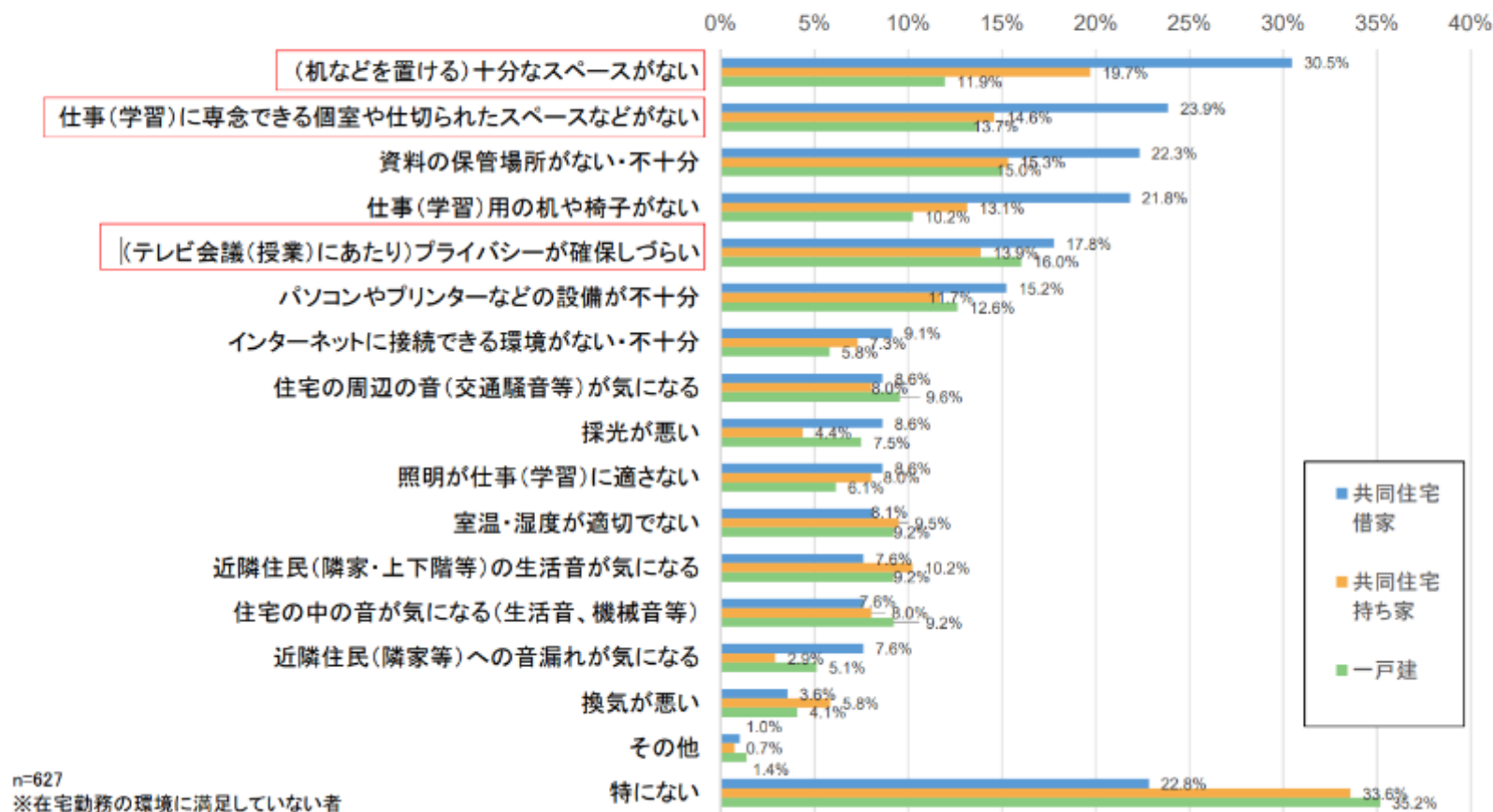
新型コロナウイルス感染症の影響が、暮らしの様々な面に表れており、住まいに関する意識や意向にも影響が及んでいると考えられる。
そこで、今後の住宅政策における新たな住まい方の検討にあたり、その動向を把握することを目的とする。

多様な住まい方（テレワーク③）

住まいに関する意識等に関する調査（国土交通省：インターネット調査、令和2年10月13日～10月16日）

在宅勤務に際しての住宅に対する不満点について

- 共同住宅では十分なスペースがないことに対する不満が最も高く、借家では約3割となっている。
- 一戸建ではプライバシーの確保に対する不満が最も高くなっている。



n=627
※在宅勤務の環境に満足していない者

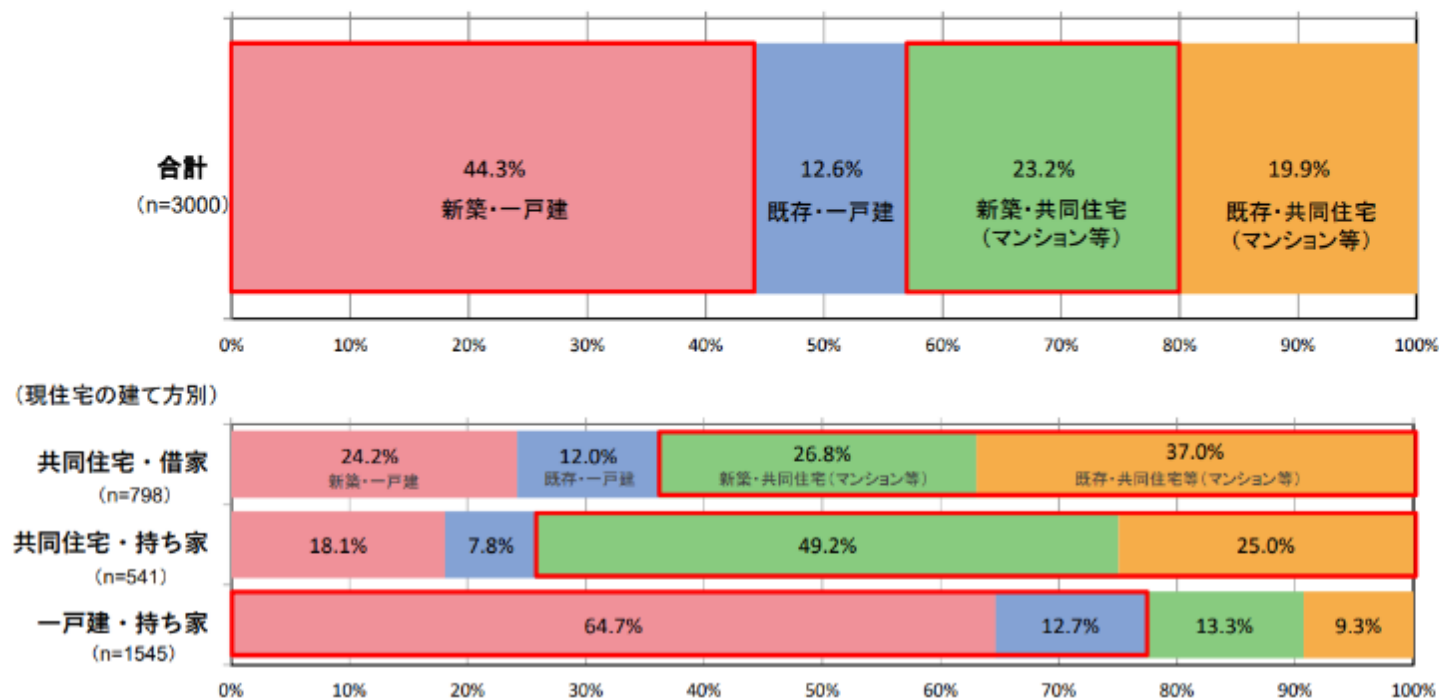
多様な住まい方（テレワーク④）

住まいに関する意識等に関する調査（国土交通省：インターネット調査、令和2年10月13日～10月16日）

住み替えを希望する住宅のタイプについて

- 住宅を購入して住み替える際にどのような住宅を検討するかを聞いたところ、約3分の2の人が「新築」を検討すると回答、既存・一戸建を検討すると回答した人は12.6%にとどまった
- また、現住宅の建て方別に見ると、現在住んでいる住宅と同じタイプの住宅を希望する傾向があり、特に一戸建・持ち家は、新築・一戸建てへの意向の強さが、他のタイプに比べて、強い傾向がみられる

住み替えを希望する住宅のタイプについて

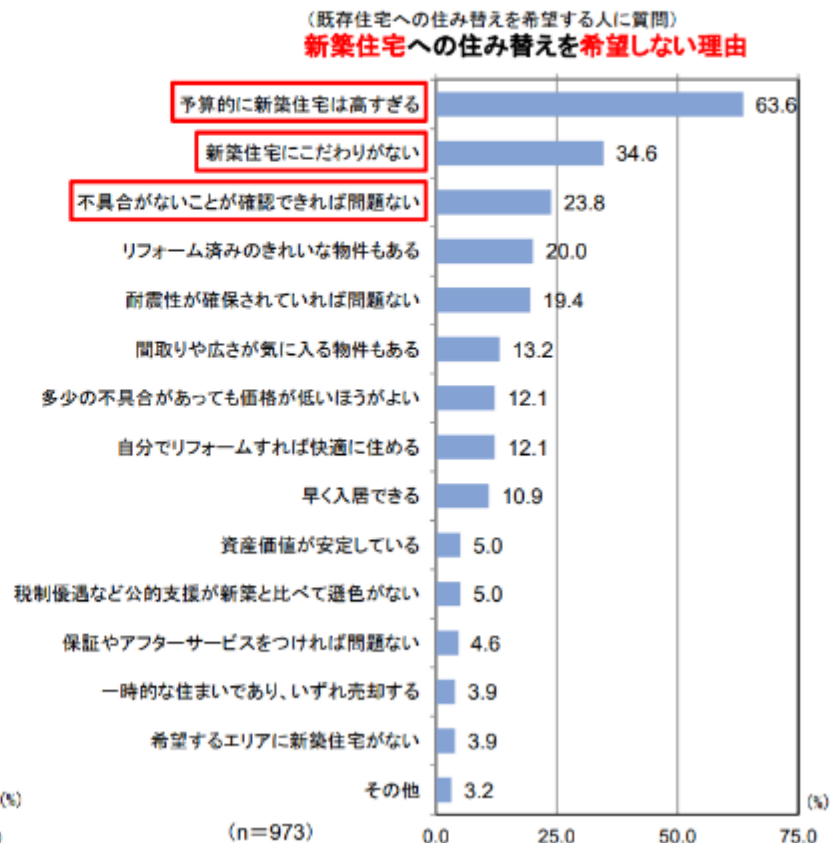
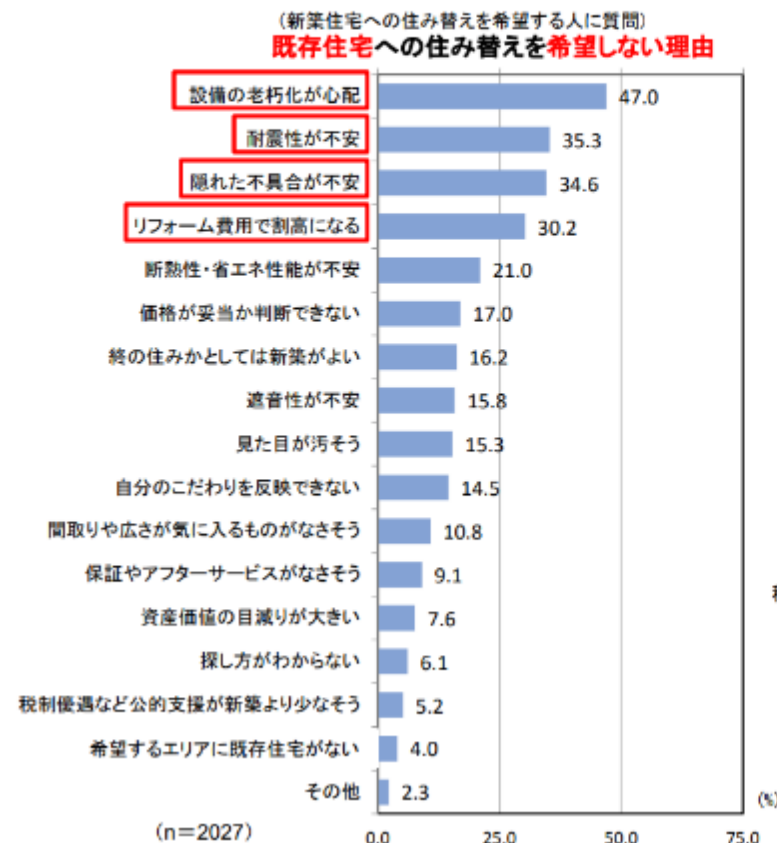


多様な住まい方（テレワーク⑤）

住まいに関する意識等に関する調査（国土交通省：インターネット調査、令和2年10月13日～10月16日）

新築住宅／既存住宅への住み替えを希望しない理由について

- 新築住宅への住み替えを希望する人が既存住宅を希望しない理由としては「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」等への不安のほか、「リフォーム費用で割高になる」ことが挙げられている
- 一方で、既存住宅を希望する人が新築住宅を希望しない理由としては「予算的に高い」が最も多い



多様な住まい方（テレワーク⑥）

住まいに関する意識等に関する調査（国土交通省：インターネット調査、令和2年10月13日～10月16日）

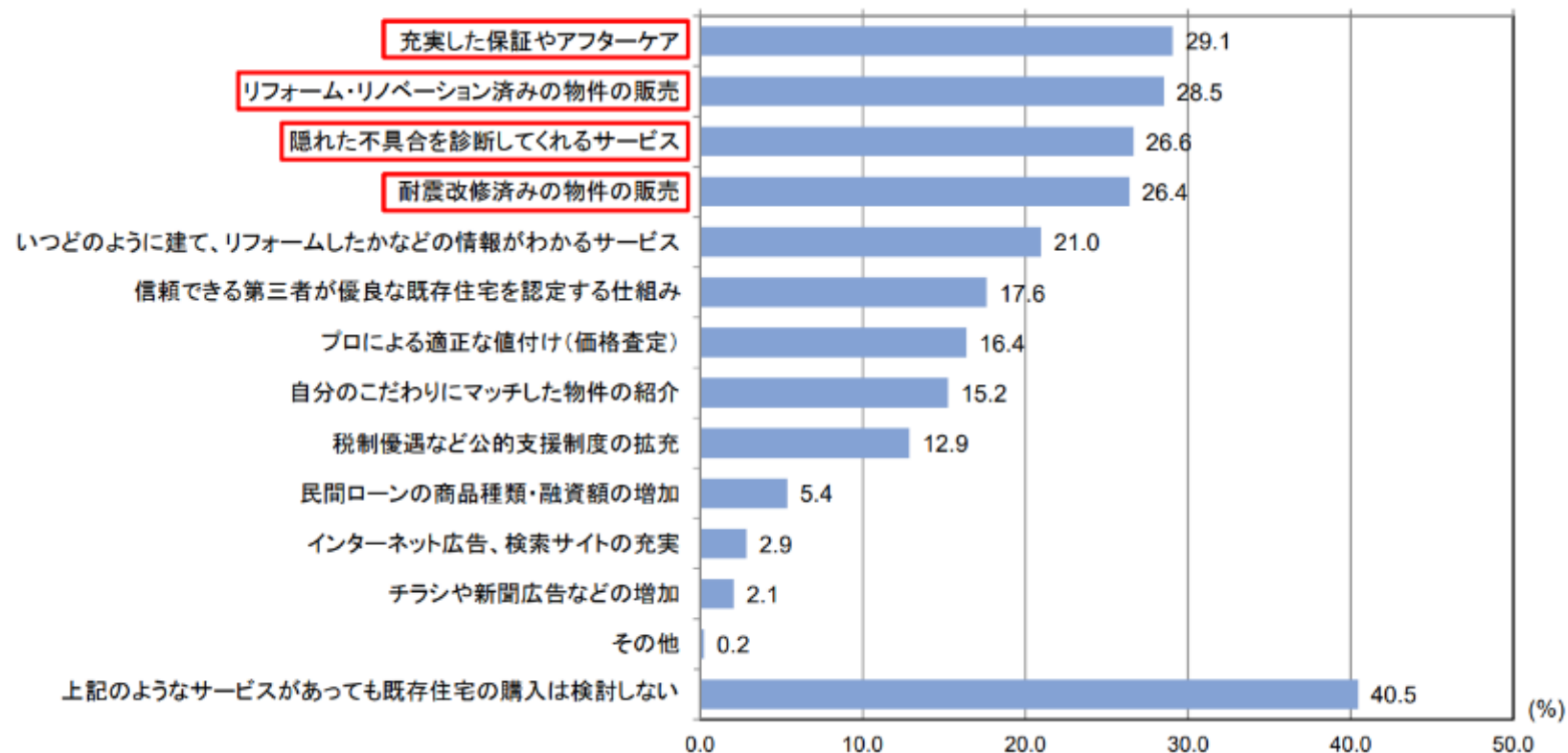
既存住宅の購入を検討するためのサービスについて

○ 新築住宅を希望する人に、どのようなサービスがあれば既存住宅の購入を検討するか聞いたところ、既存住宅の質に対する不安を払拭するためのサービスへのニーズが高い

（新築住宅への住み替えを希望する人に質問）

どのようなサービスがあれば既存住宅の購入を検討するか（複数回答）

(n=2027)



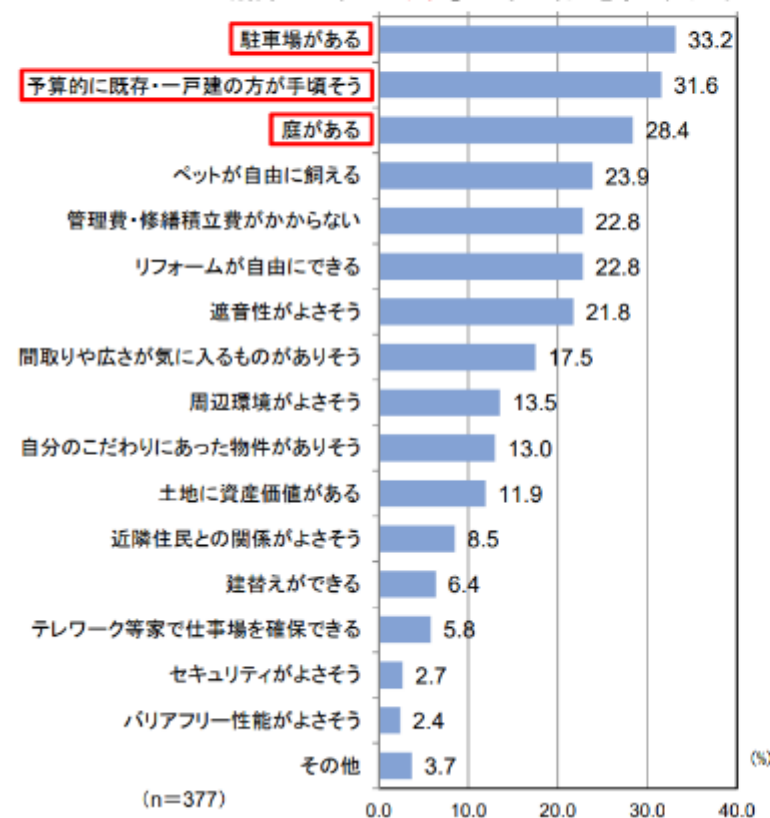
多様な住まい方（テレワーク⑦）

住まいに関する意識等に関する調査（国土交通省：インターネット調査、令和2年10月13日～10月16日）

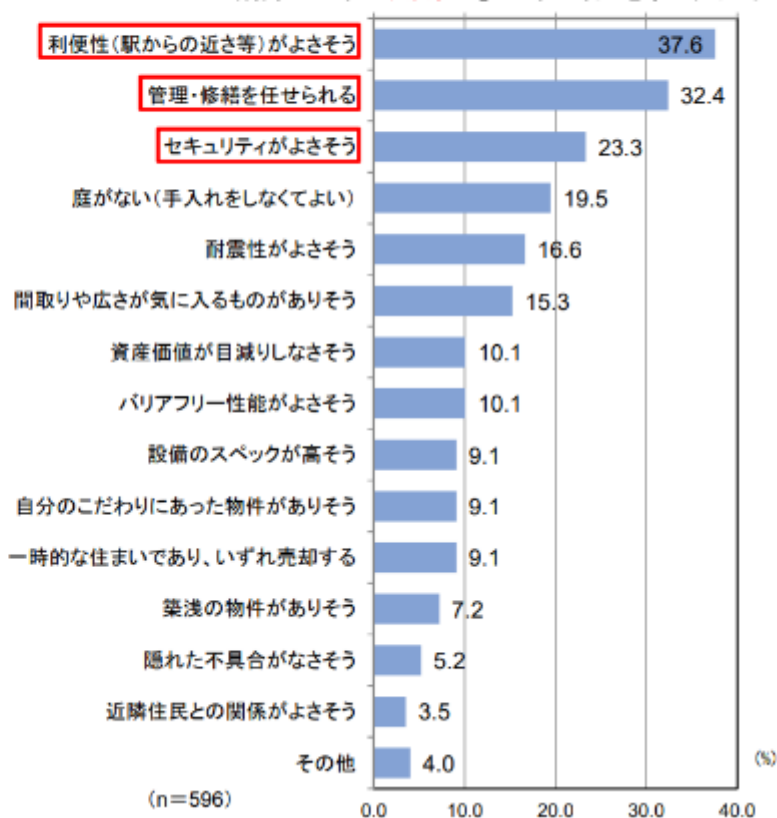
建て方別の既存住宅への住み替え希望について

○ 一戸建の既存住宅を希望する理由では「駐車場がある」「予算的に手頃」「庭がある」が上位に、共同建の既存住宅を希望する理由では「利便性」「管理修繕を任せられる」「セキュリティ」が上位であった

（既存住宅のうち「一戸建」への住み替えを希望する人に質問）
既存住宅のうち「一戸建」への住み替えを希望する理由



（既存住宅のうち「共同住宅」への住み替えを希望する人に質問）
既存住宅のうち「共同住宅」への住み替えを希望する理由



多様な住まい方（他拠点居住①）

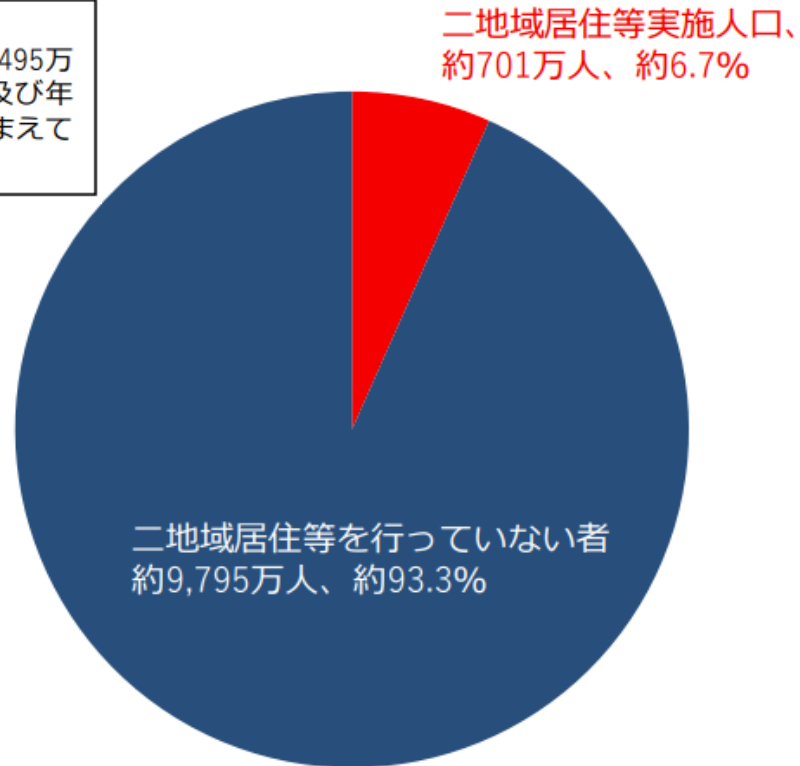
二地域居住に関するアンケート（国土交通省：インターネット調査、令和4年8月31日～9月12日）

- ・二拠点居住等の実施者は8,035人であり、この結果を総人口規模に換算すると、18歳以上人口（約1億495万人）のうち、約6.7%（約701万人）が二地域居住等を行っている と推計される
- ・二地域居住等の未実施者の今後の二拠点居住等への希望は、約3割が関心がある傾向となっている

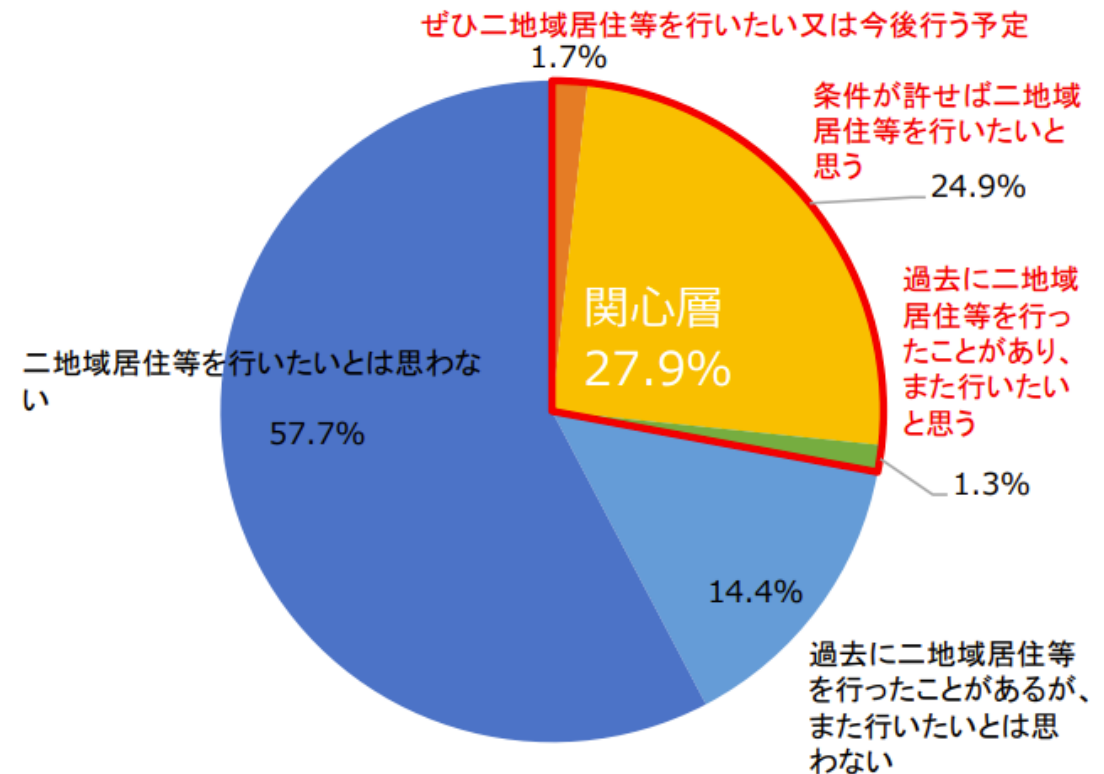
二地域居住等実施者数

推計の概要

○18歳以上の人口（約1億495万人）に基づき、男女比率及び年齢構成（4年齢区分）を踏まえて母集団推計を実施



二地域居住等への関心



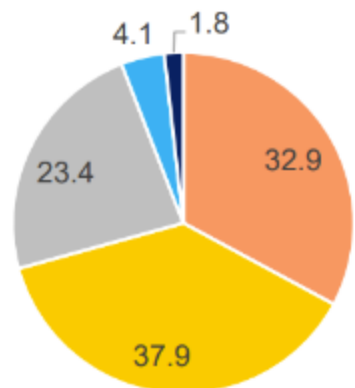
多様な住まい方（他拠点居住②）

二地域居住に関するアンケート（国土交通省：インターネット調査、令和4年8月31日～9月12日）

- ・二地域居住等の実践者の満足度について、「満足・やや満足」は約7割、「不満・やや不満」は1割となっている。今後の継続意向は、「あり」は85%程度、「なし」は15%程度となっている
- ・継続する理由として、リフレッシュできるや生きがいを感じる等の前向きな理由が見られるが、一方で家庭や仕事の都合で続けざるを得ないとの消極的な理由も一定数ある
- ・継続意向なしの理由として、金銭的、体力的、時間的な負担が大きいとの理由が大半を占めている

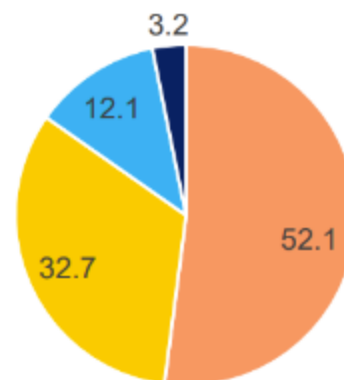
二地域居住等を行う地域、行っている生活の満足度

●満足 ●やや満足 ●どちらでもない ●やや不満 ●不満



二地域居住等の継続意向

●続ける ●続けたい ●続けたくない ●続けない



二地域居住等を継続する理由または継続しない理由

継続理由

- ・楽しい、リフレッシュできる(47.2%)
- ・家庭や仕事の都合で続けざるを得ない(21.8%)
- ・共に滞在する人や滞在先の人などが喜んでいる(20.1%)
- ・生きがいを感じる、自分らしさや成長を実現できる(19.8%)
- ・いろいろな人との出会いやつながりがある(17.6%)

続けたくない、続けない主な理由

- ・金銭的な負担が大きい(37.2%)
- ・体力的な負担が大きい(28.1%)、
- ・時間的な負担が大きい(23.9%)
- ・日常生活の利便性が良くない(14.9%)
- ・公共交通の利便性が良くない(12.6%)

出典：国土交通省「二地域居住等促進シンポジウム」（二地域居住等の最新動向について）

多様な住まい方（他拠点居住③）

二地域居住に関するアンケート（国土交通省：インターネット調査、令和4年8月31日～9月12日）

- ・二地域居住等の未実践者が思う二拠点居住等が行いやすくなる改善点として、最多が「十分な収入の確保（53.0%）」となった
- ・次いで、「移動や滞在に伴う金銭的負担の軽減（27.5%）」、「仕事やプライベートでの時間的な余裕の確保（23.1%）」、「滞在地域での収入の確保（21.6%）」が挙げられている

どのような点が改善されると二地域居住等を行いやすくなるか

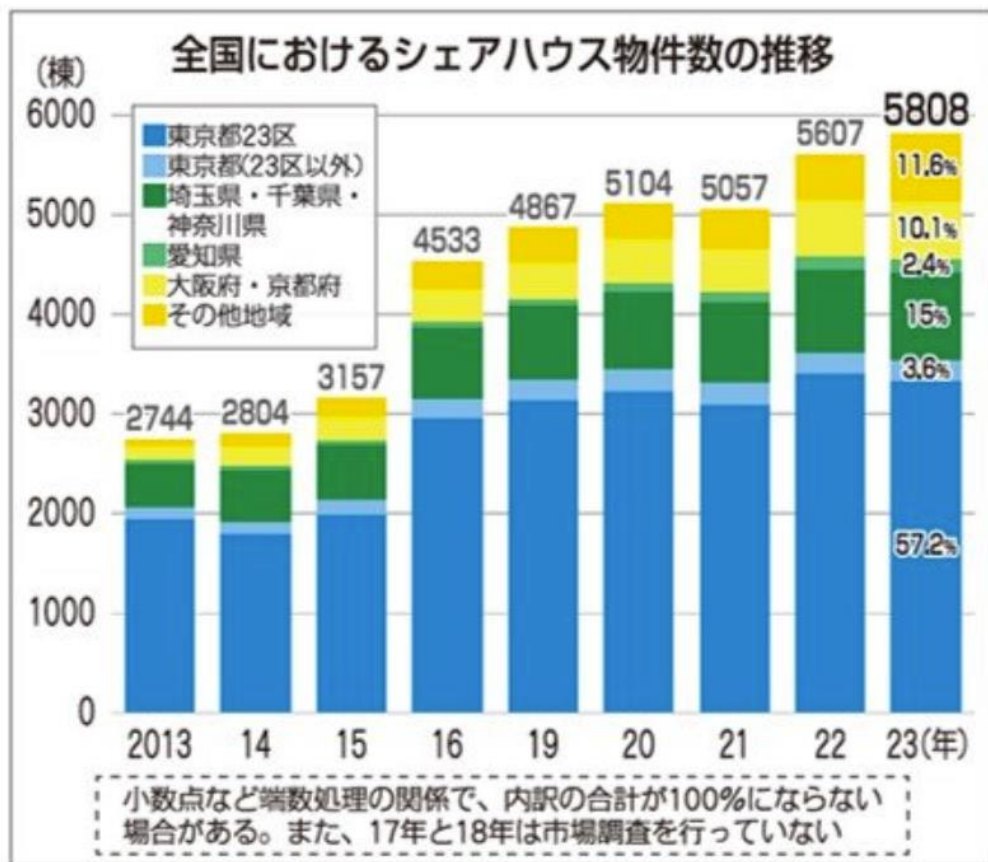


支援や補助に関するもの

二地域居住等を実施しない人の回答者総数(実数)：n=111,793人(複数回答可)

多様な住まい（シェアハウス①）

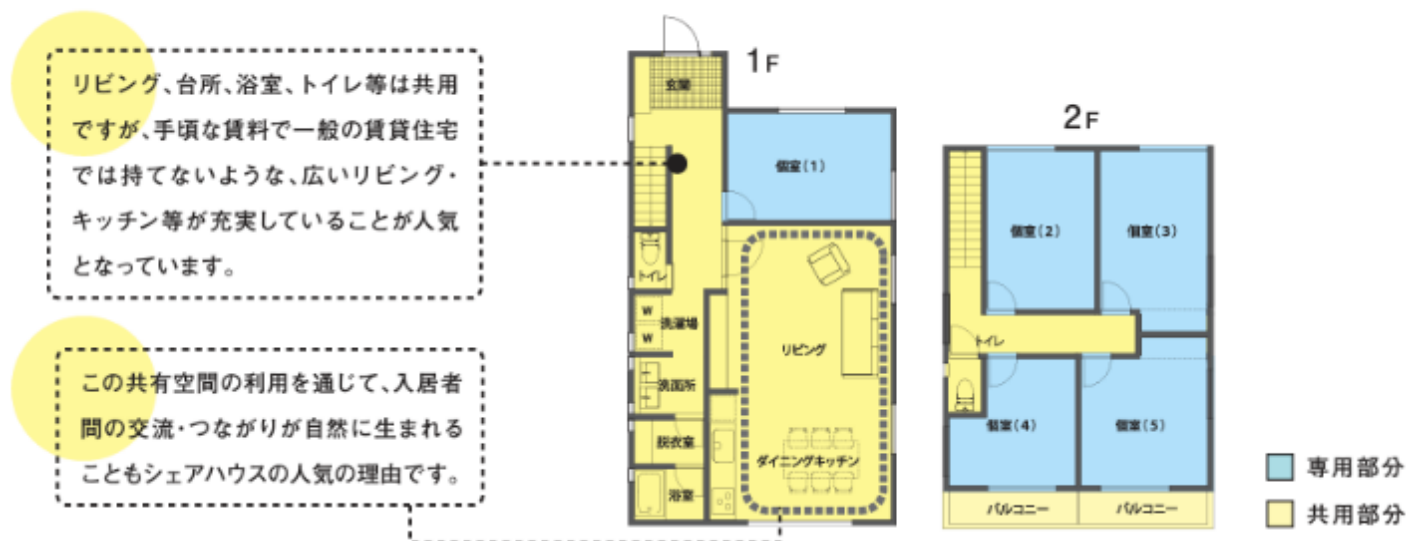
- ・近年、一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する「シェアハウス」と呼ばれる共同居住型賃貸住宅が、若年単身世帯を中心に注目を集めている
- ・シェアハウスは賃貸住宅の一種であるが、一般の賃貸住宅とは異なり、リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共用して、共用部分の利用方法や清掃・ゴミ出し等に関する生活ルールが設けられていることが多い点の特徴
- ・シェアハウスの運営棟数は増加傾向。コロナの収束により、外国人利用が回復している



※シェアハウス市場調査2023年度版を基に全国賃貸住宅新聞で作成

出典：一般社団法人日本シェアハウス連盟「シェアハウス市場調査2023年度版」

戸建てシェアハウスのイメージ

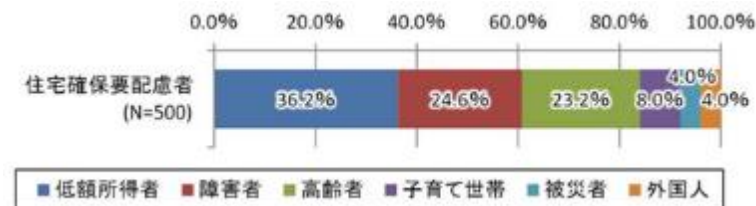


出典：国土交通省「シェアハウスガイドブック」

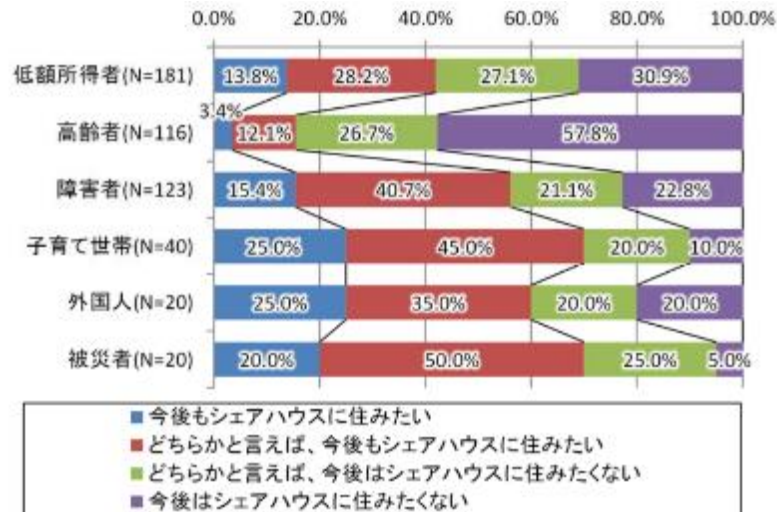
多様な住まい（シェアハウス②）

- 住宅に対するニーズが多様化し、市場において様々な居住形態が提案される中で、シェアハウスが住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として活用されることが期待されることから、国土交通省において、住宅確保要配慮者の入居を想定したシェアハウスの実態について調査し、契約、管理運営等に係る課題整理、契約、管理運営等を賃貸人が円滑に実施するための方策の検討等を行い、賃貸人向けのガイドブックが取りまとめられている
- 住宅確保要配慮者向けのシェアハウスの居住・運営実態調査結果によると、シェアハウスに居住したことがある住宅確保要配慮者のうち、「低額所得者」が約36%、「障害者」が約25%、「高齢者」が約23%と多くなっている
- 住宅確保要配慮者の属性ごとに見ると、高齢者は今後の居留意向の低い者の割合が、障害者、子育て世帯、外国人では今後の居留意向の高い者の割合が高い傾向が見られる

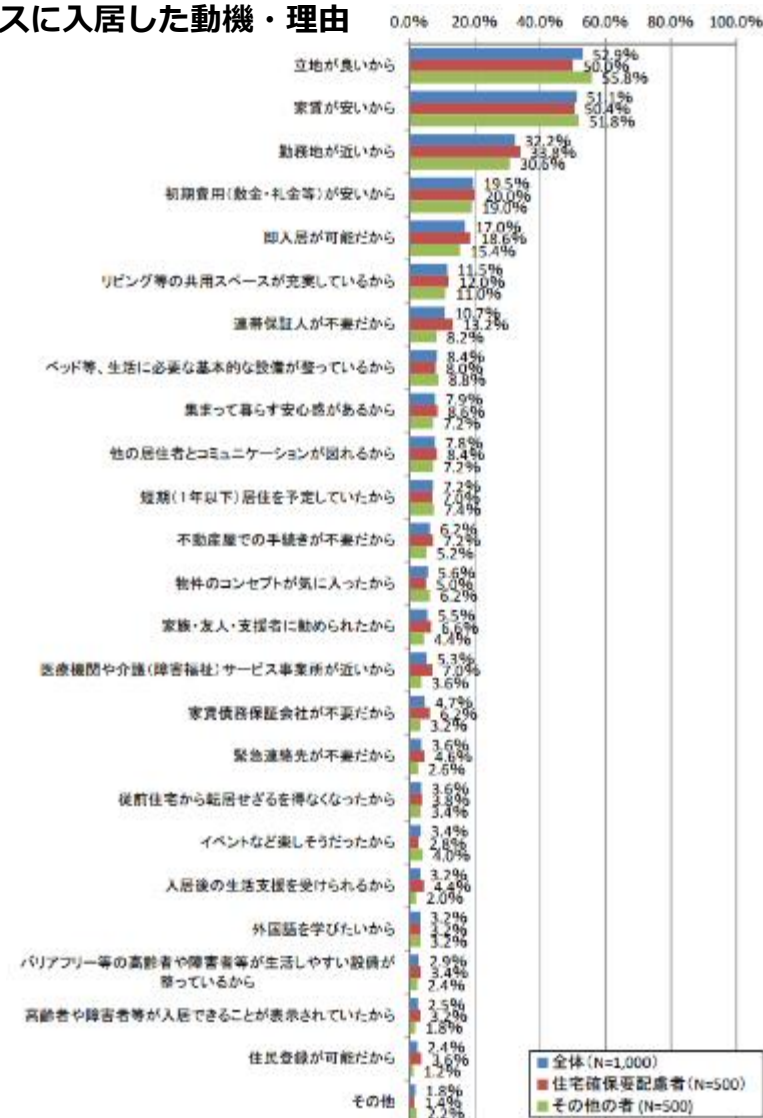
住宅確保要配慮者の該当区分



住宅確保要配慮者×今後の居留意向



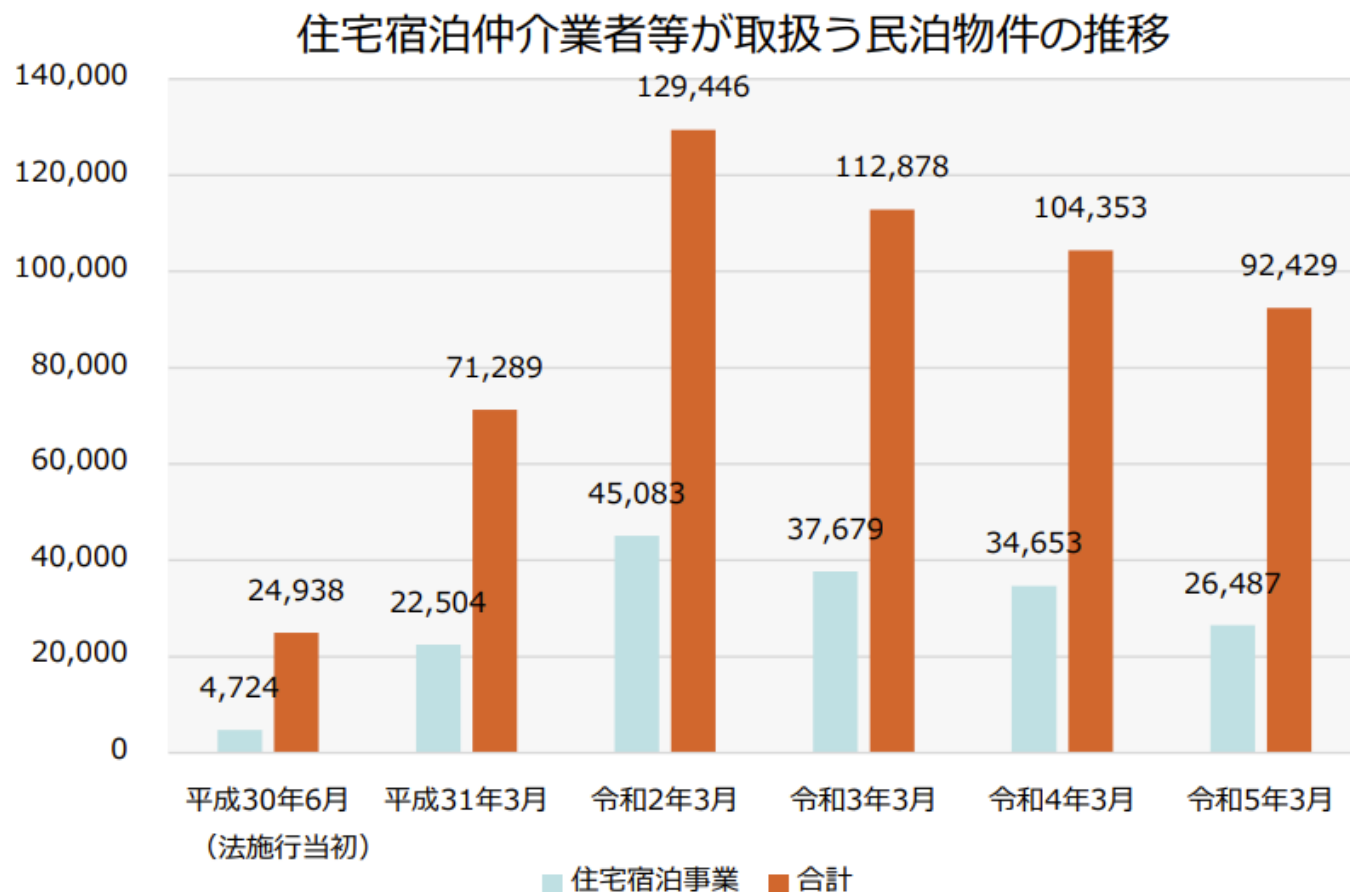
シェアハウスに入居した動機・理由



出典：国土交通省「共同居住型住宅の居住・運営実態調査報告書」

多様な住まい（民泊①）

・令和5年3月末における民泊物件数は92,429件。コロナ前の令和2年3月をピークに減少傾向となっている



住宅宿泊仲介業者等が取扱う民泊物件の内訳
(令和5年3月31日時点)

民泊物件の類型	取扱件数
住宅宿泊事業法に基づく届出住宅	26,487件
旅館業法に基づく旅館・ホテル、簡易宿所	56,212件
特区民泊の認定施設	9,578件
イベントホームステイ（イベント民泊）、その他	152件
合計	92,429件

※仲介事業者は、住宅宿泊仲介業者102社（海外16社、国内86社）、届出住宅の取扱のある旅行業者7社（全て国内）の計109社

※複数の仲介業者等で同一の物件を取扱う場合は重複して計上

多様な住まい（民泊②）

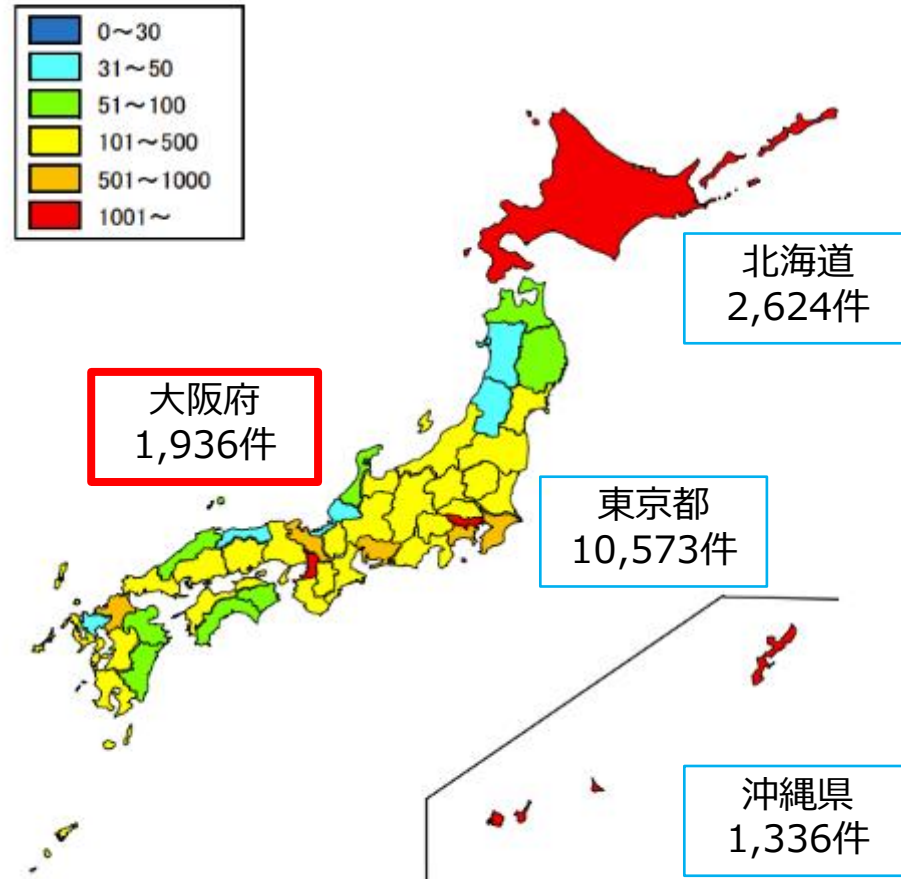
- ・令和6年6月1日～7月31日の間における延べ宿泊者数は、全国合計で、1,037,280人泊で、届出住宅あたりで見ると、49.8人泊
- ・都道府県別では、東京都が523,396人泊で最も多く、次いで北海道が135,912人泊、大阪府が46,166人泊 ※人泊：1日単位でみた宿泊者の実際の人数（2泊3日：2人泊）

1	札幌市	1,702	19	堺市	25
2	大阪市	1,690	24	吹田市	17
3	京都市	732	26	枚方市	16
4	名古屋市	409	32	八尾市	2
5	那覇市	367		寝屋川市	0

1	福岡県	976	7	東京都	364
2	沖縄県	969	8	埼玉県	338
3	北海道	922	9	和歌山県	327
4	千葉県	880	10	新潟県	307
5	栃木県	391	16	大阪府	186
6	神奈川県	365	37	京都府	72
6	静岡県	365	38	兵庫県	75

住宅宿泊事業法に基づく届出の状況（令和6年9月13日時点）

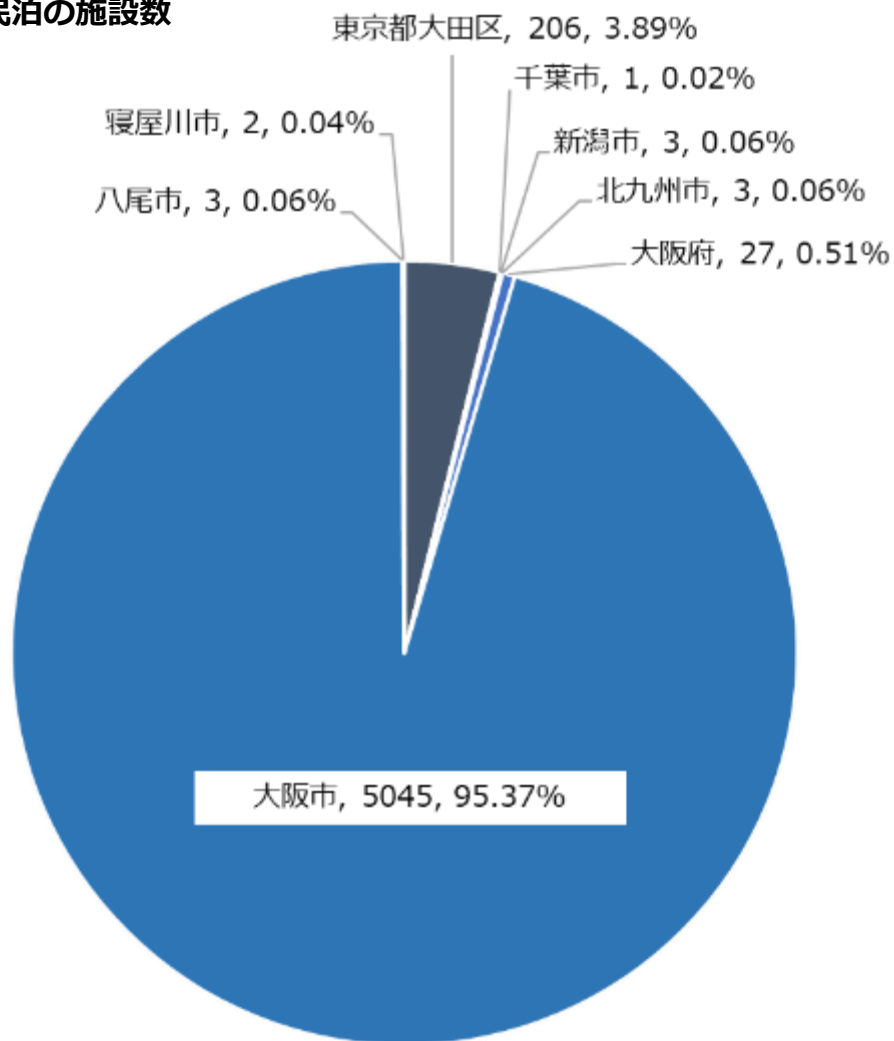
沖縄県の表示位置・サイズを変更



多様な住まい（民泊③）

- ・特区民泊（国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例での民泊）では、大阪市が全体の約95%を占める状況となっている

特区民泊の施設数



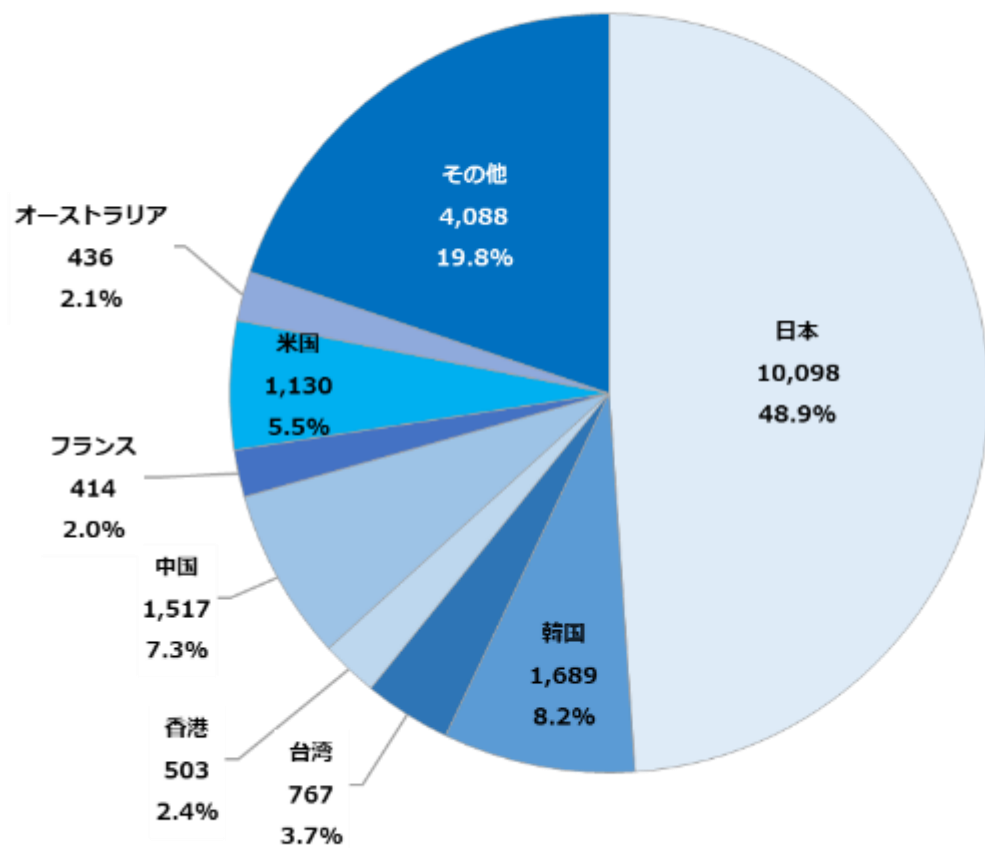
特区民泊の動き 実績（令和6年8月31日時点）

<東京都大田区> 平成27年10月20日 区域計画認定	認定：206施設 524居室 171事業者（うち個人 66人）
<千葉県> 平成29年12月15日 区域計画認定	認定：1施設 1居室 1事業者（うち個人 1人）
<新潟市> 平成29年5月22日 区域計画認定	認定：3施設 3居室 3事業者（うち個人 2人）
<北九州市> 平成28年10月4日 区域計画認定	認定：3施設 5居室 3事業者（うち個人 2人）
<大阪府> 平成27年12月15日 区域計画認定	認定：27施設 56居室 27事業者（うち個人 8人）
<大阪市> 平成28年4月13日 区域計画認定	認定：5,045施設 14,353居室 2,876事業者（うち個人1,046人）
<八尾市> （平成28年4月1日 大阪府において事業者受付開始）	認定：3施設 4居室 3事業者（うち個人 1人）
<寝屋川市> （平成28年4月1日 大阪府において事業者受付開始）	認定：2施設 2居室 2事業者（うち個人 1人）

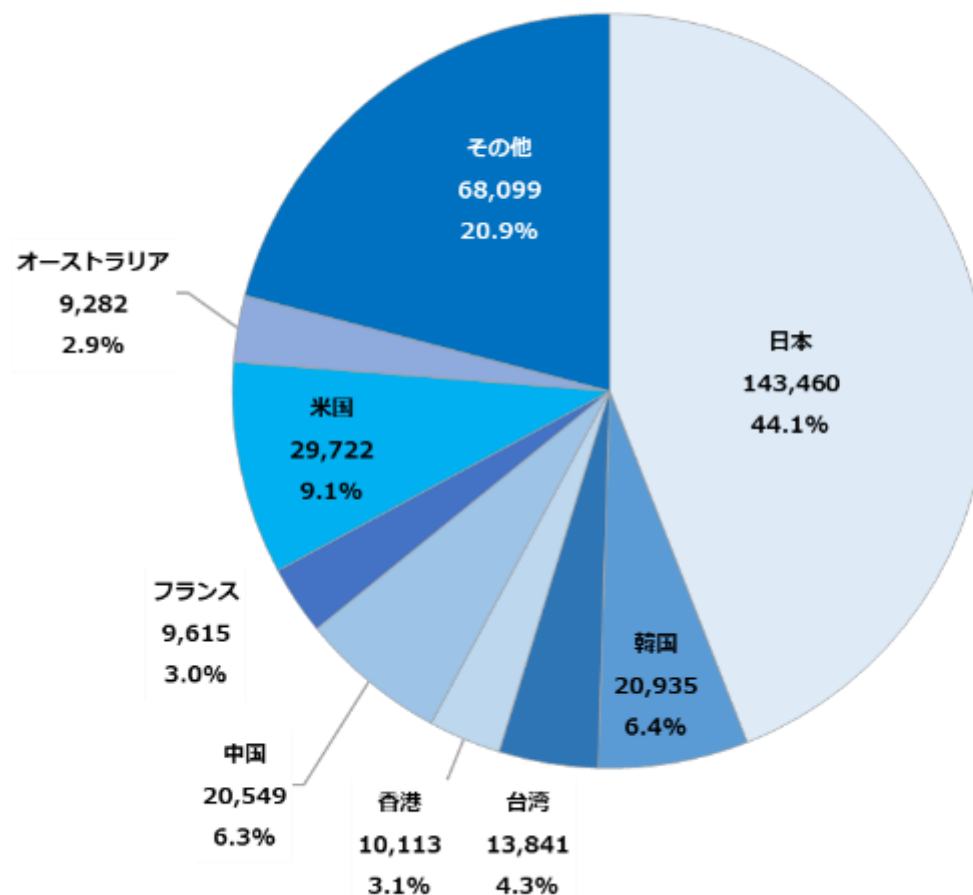
多様な住まい（民泊④）

・新法民泊での宿泊者の国籍は、大阪府はおおむね全国と同じような割合の傾向となっているが、全国と比べて日本人の割合が多く、米国人の割合は少ない

【大阪府】



【全国】



住教育の取組

- ・国土交通省では、毎年10月を「住生活月間」と定め、イベントやフォーラムを開催するほか、官民協力のもとシンポジウムや住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を発信している
- ・住教育においては、授業づくりガイドがwebで公開されている（冊子配布は終了）ほか、小学校家庭科副読本を紹介し、自由に閲覧・ダウンロード可能な状態となっている

「住生活月間」の啓発ポスターとオフィシャルサイト



『学校で住教育に取り組んで見ませんか？』ガイド



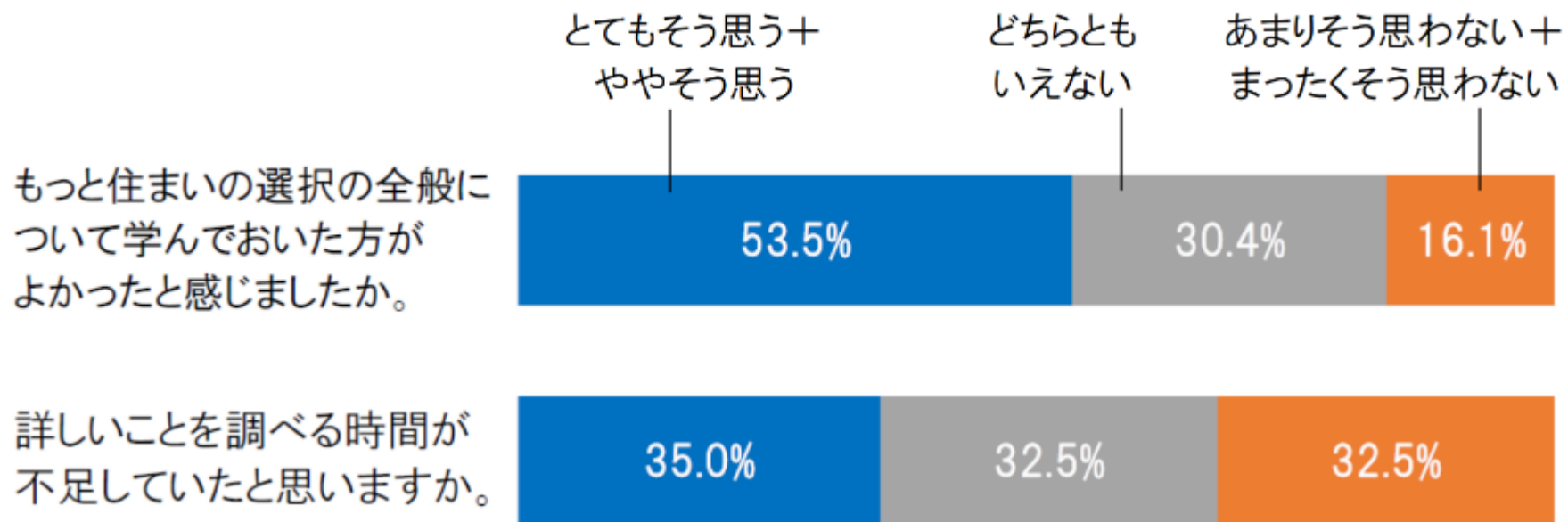
小学校家庭科副読本の紹介



住生活リテラシーに係る取組

- ・住まいを購入した半数は、「住まい選びについて学んでおけばよかった」と感じ、4割近くは、「調べる時間が不足」と回答

【住まいを購入した30～44歳の意向】



住生活リテラシーに係る取組

- ・国土交通省では、住生活リテラシー（国民一人ひとりがより良い住まいの選択と判断する能力）の向上を目的に、「住生活リテラシー・プラットフォーム」を設立
- ・住生活リテラシー向上に向けて、『いま考える住まいのリテラシー』のテキストを試作

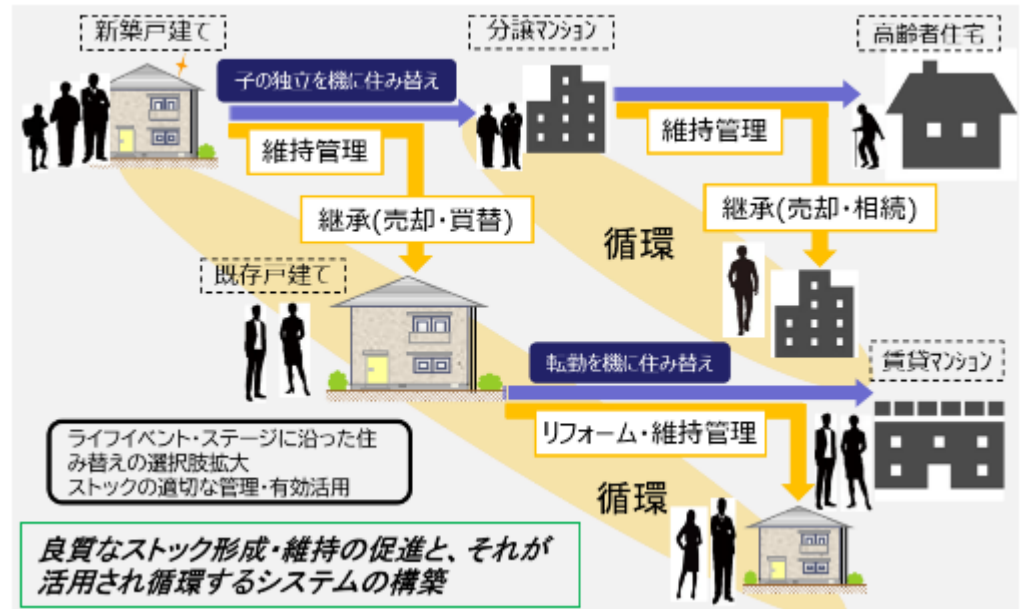
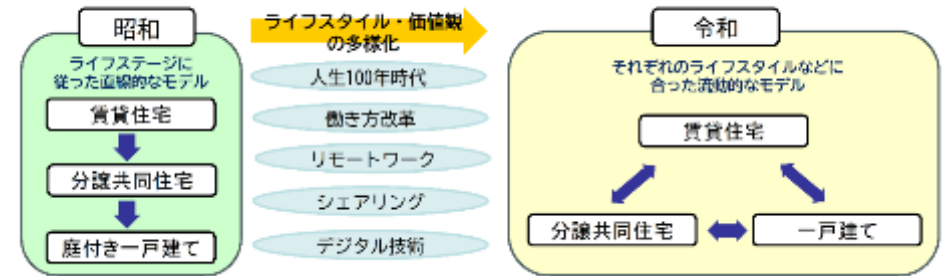
『いま考える住まいのリテラシー』テキスト



国土交通省

- 画一的な「郊外庭付き一戸建て」というゴールは、誰もが抱く理想像ではなくなった。
- ・時代の変遷に伴い、「マルチステージ型モデル」の人生へと移行している。
 - ・住まい方も非直線的で流動的なモデルに移行する可能性がある。

＜ライフモデルの変化と住まい方の変化（イメージ）＞



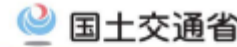
リテラシーの向上により、取得した住宅を適切に維持管理し、次の居住者へと継承していく行動を促す住宅循環システムの構築につながり、ひいては空き家の発生抑制や要配慮者の住まいの確保にも資することが期待される。

出典：国土交通省「いま考える住まいのリテラシー」テキスト、資料編（試作品）

既存住宅状況調査〔インスペクション〕

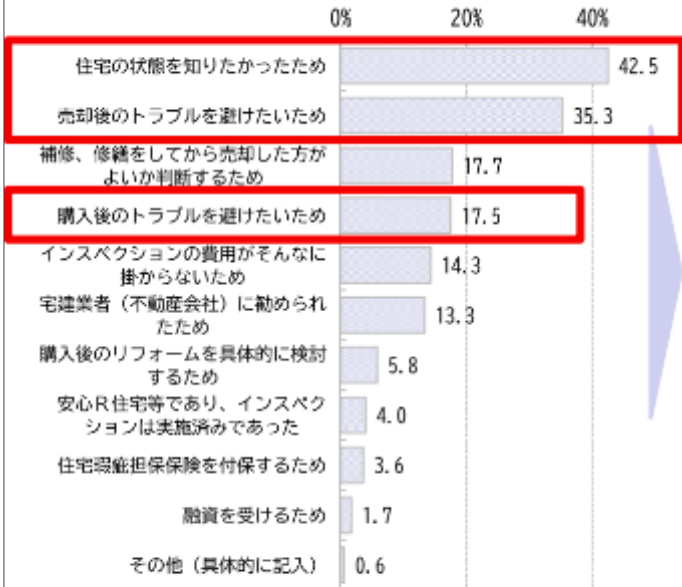
- ・既存住宅の取得にあたり、住宅の状況を調査する消費者ニーズが高まっている
- ・こうしたニーズを踏まえ、国土交通省では既存住宅の売買時点の物件の状態を把握できる「インスペクション（既存住宅の点検・調査）」サービス普及の取組を推進している

既存住宅状況調査等に関する消費者意識

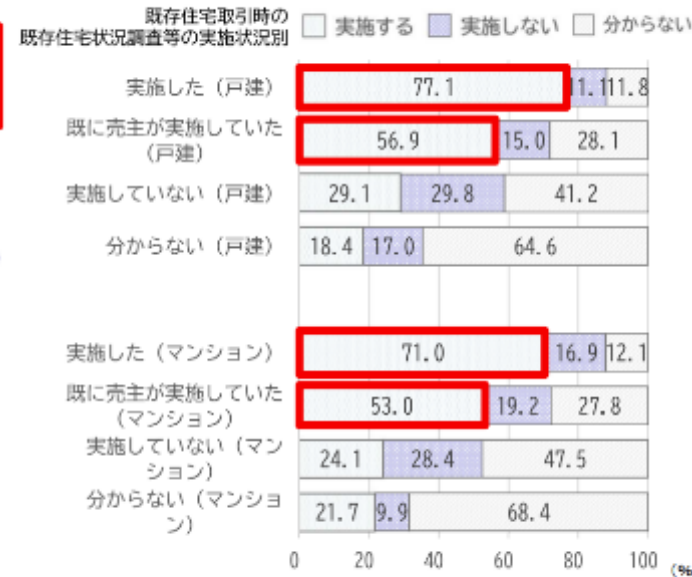


既存住宅の取得にあたり消費者が既存住宅状況調査等を実施する目的は、既存住宅の取引にあたり住宅の状態を調査することにあるが、これとともに売買後のトラブルを避けるためとの傾向も見られる。また、既存住宅状況調査等を実施した消費者の7割以上が今後の実施意向を示しており、これらの調査は既存住宅取引にあたり消費者ニーズが高いことが示唆される。

■既存住宅状況調査等を実施した理由



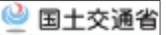
■今後の既存住宅状況調査等の実施意向



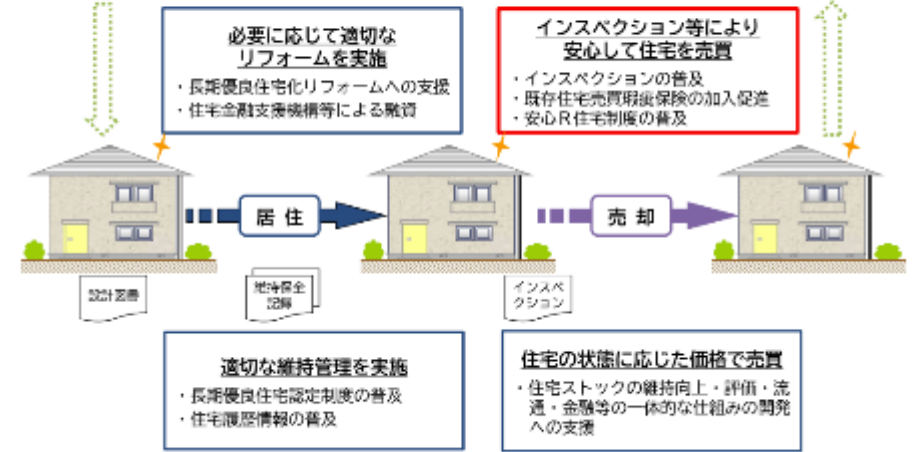
(n=1739)

【出典】国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和4年度）

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策



消費者が安心して既存住宅を取引できる環境整備に向け、既存住宅状況調査（インスペクション）や瑕疵保険（既存住宅売買瑕疵保険）の普及の取組を推進（※次ページ以降において、公的制度に基づく調査以外を含む広い意味でのインスペクションを「既存住宅状況調査等」と記載している。）



○成果指標（住生活基本計画（全国計画）（令和10年3月5日閣議決定）において設定）
 ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 1.2兆円（'20）⇒1.4兆円（'22）⇒2.0兆円（長期目標）
 ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅地区に占める割合 1.5%（'20）⇒5.0%（'22）

既存住宅状況調査〔インスペクション〕

- ・インスペクションは、建築士の資格をもつ専門の検査員が、第三者的な立場で、目視、動作確認、聞き取りなどにより住宅の現状の検査を行う
- ・国土交通省が実施したアンケート調査によると、インスペクションを実施したのは3割程度となっている

既存住宅状況調査（概要） 国土交通省

○ 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、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。

○ 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。

○ なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

戸建住宅 共同住宅

インスペクションのイメージ

水平器による柱の傾きの計測 クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

基礎配筋の調査 リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化（配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略）や調査手法の多様化（デジタル調査の活用）の観点から、既存住宅状況調査方法基準（告示）を改正【令和5年4月施行】

既存住宅状況調査等の実施状況（消費者向け調査） 国土交通省

既存住宅の取引当事者が売買時に既存住宅状況調査等を実施する割合は3割程度。（特に戸建住宅においては既存住宅状況調査等の実施割合が高い。）
既存住宅取引市場では多様な調査事業者によるインスペクションが実施されているが、なかでも公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多く実施される傾向。

□ 実施した ■ 実施していないが、既に売主が実施していた ▨ 実施していない ▩ 分からない、インスペクションを知らない

住宅タイプ	実施した	実施していないが、既に売主が実施していた	実施していない	分からない、インスペクションを知らない
全体 (n=7854)	27.3	5.1	33.1	34.5
戸建 (n=3943)	32.4	4.2	31.8	31.6
マンション (n=3911)	22.1	6.0	34.4	37.5

消費者が実施したインスペクションの内容 (n=1739)

調査内容	割合
既存住宅状況調査	36.0
既存住宅売買瑕疵保険のための検査	25.5
仲介する宅建業者（不動産会社）のサービスによるインスペクション	19.1
どのインスペクションが分からない	9.6
上記1～3のインスペクションの組み合わせやその他検査	8.3
以上の1～3以外の民間の検査会社や建築士などによるもの	1.6

[出典] 国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和4年度）
※H30.4～R4.3までの4年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

既存住宅状況調査〔インスペクション〕

- ・インスペクションは劣化事象や不具合の有無の確認であり、瑕疵がないことを保証するものではないため、事後的に瑕疵が発覚した場合の備えとして、「既存住宅売買瑕疵保険」の活用が有効

既存住宅状況調査等のメリットと実施上の留意点

既存住宅状況調査等の実施のメリット

技術者の調査により建物の状況が把握でき、より安心して売買の判断をすることができる

既存住宅取得後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となる

既存住宅状況調査等の実施上の主な留意点

劣化事象等の有無を調査するものであって、瑕疵の有無（劣化事象等を発生させた原因等）についてまで調査を実施するものではない



目視等では調査の実施が困難な部位における劣化事象等の有無を確認するものではない



既存住宅売買瑕疵保険の活用

既存住宅売買瑕疵保険について

既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための保険制度

既存住宅売買瑕疵保険への加入により、既存住宅に瑕疵があった場合に生じた損害について、一定の条件のもとに保険の対象となる（構造や雨水の浸入に関するもの等）



上部バルコニー床からの雨漏りにより壁内が腐朽



バルコニー手すりの笠木やジョイント部から雨水が浸入し、手すり内部が腐朽



マンション屋上のシート防水接合部が剥がれて躯体が露出し、住戸（専有部分）に雨漏りが発生

4. 新技術・デジタル化の進展

- ・ 3Dプリンターを活用した建築物の施工 P78
- ・ 不動産IDの導入検討 P79
- ・ 3D都市モデル（PLATEAU）の活用 P80
- ・ 仮想空間：住宅市場への広がり P83
- ・ 仮想空間：建設現場での検査システムの活用 P84

3Dプリンターを活用した建築物の施工

- ・3Dプリンタとは、ある物体を3D設計モデルから物理的に造形するための装置であり、CADソフトウェア、特殊なプリンターヘッド、異なる種類の材料を組み合わせ、立体的な物体を層ごとに「印刷」することが可能
- ・スピード施工による省人化・工期短縮や、廃棄物削減などの環境負荷低減が期待されている
- ・国土交通省では、社会実装に向けて令和6年8月に「建設用3Dプリンターを利用した建築物に関する規制の在り方について」の検討の方向性をとりまとめている

事例

①

3Dプリンターを活用したグランピング施設の建築

- ・商業用宿泊施設を、3Dプリンターを活用し鉄筋コンクリート造として建設。国内初の取組みとなった。
- ・3Dプリンタだからこそ実現可能な特殊な形状やテクスチャーを生み出し、新しい建築の価値を創造できることも魅力である。



資料) 太陽の森ディマシオ美術館、DI-MACCIO GLAMPING VILLAGE

事例

②

一般向け3Dプリンター住宅が550万円で販売開始

- ・3Dプリンターで出力した場合に最適な形を導入することで、施工時間計24時間以内を実現。
- ・さらに、コンクリート単一素材を利用することで、資材のコストが下がり、作業の人件費もかからないというメリットがある。

不動産IDの導入検討

- ・「不動産ID」は、全国の不動産それぞれに番号を付与し、不動産IDを連携キーとして用いることで、各不動産情報の名寄せや連携をスムーズに行えるようにするもの
- ・不動産IDが連携キーとして活用されることで、BIM（建築物の3次元デジタル化）・PLATEAU（都市全体の空間情報の3次元デジタル化）と連携した「建築・都市のDX」の推進が期待されている

「不動産ID」の基本ルール (令和4年3月「不動産IDルールガイドライン」) 

不動産登記簿の「不動産番号」を基本に、同番号だけで特定できない場合にも対応できるように「特定コード」を加えた17桁の番号を使用する。

不動産ID (17桁) = 不動産番号(13桁)-特定コード(4桁)

例：不動産番号が [0100123456789] である賃貸マンションの [203号室]


0100123456789-0203

不動産番号13桁 部屋番号4桁




※特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に、一定のルールに基づき付す。それ以外の場合には「0000」とする。

⇒ 行政又は民間におけるサービスの共通基盤として利活用すべき「ベースレジストリ」の一種として「不動産ID」を追加指定することがデジタル庁を中心に検討されている。

不動産IDによる課題解決 (ユースケース・イメージ) 


不動産取引 (物件調査負担の軽減)

- 物件調査には、多岐にわたる情報収集が必要で、それぞれのサイトや窓口への訪問を要し、多大な手間・時間を要する。
- ⇒ 不動産IDを用いたピンポイント・横串検索により、自治体等がオープン化した生活インフラ (ガス、下水道) や都市計画情報等の取得を容易化




空き家 (空き家の把握・推計の迅速化・精緻化)

- 主に建物の外観を調べる実地調査だけでは、空き家の判定精度に限界がある。
- ⇒ 不動産IDにより、実地調査に、住民基本台帳や水道利用データ等を重ね、空き家の把握・推定を迅速化・精緻化




物流 (自動配送による物流効率化)

- 高齢化等による買い物難民が発生する一方で、ドライバー不足で配送網の維持が困難に
- ⇒ 地図上で不動産IDにより出発・中継・到着地点を指定し、自動運転車やドローンなどによる荷物配送等を実現



防災 (被災者台帳の迅速な整備)

- 被災者台帳の整備には、住民基本台帳など各種台帳データと被災エリア情報の統合が必要
- ⇒ 不動産IDを通じて情報連携をすることで、被災情報と台帳間の情報連携が迅速化し、被災者支援が迅速化



3D都市モデル（PLATEAU）の活用

- Project PLATEAU（プラトー）とは、都市デジタルツインの実現を目指し、国土交通省が様々なプレイヤーと連携して推進する3D都市モデル活用の取組
- 不動産分野での3D都市モデルを活用したビジネス・ソリューションが選定されるなど、社会実装に向けた取組が進められている

- **Project PLATEAU（プラトー）** は、スマートシティをはじめとしたまちづくりのデジタルトランスフォーメーションを進めるため、そのデジタル・インフラとなる **3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進する国土交通省のプロジェクト**
- 国の取組として **標準データモデルの策定**や**先進技術を活用したユースケース開発**を進めるとともに、**地方公共団体におけるデータ整備やユースケースの社会実装を支援**

FY2020-FY2021の取組	FY2022の取組	FY2023の取組
<p>標準データモデルの開発/オープンデータ化</p> <p>3D都市モデルは、建物等の三次元形状と用途や構造等の属性情報をパッケージでデータ化することで都市空間のデジタルツインを実現する技術</p>  <p>3D都市モデル（札幌駅周辺）</p> <ul style="list-style-type: none"> 国際標準に基づくオープンフォーマットを日本データモデルとして採用し、オープンな活用が可能 プロトタイプとしてこれまで約60都市のデータ整備し、オープンデータ化 	<p>国による技術開発/リーディングケース創出</p> <p>標準データモデルの拡張、先進的なユースケースの技術検証、民間市場形成支援等を国のプロジェクトとして実施</p>  <p>2022FYリリースのCityGML3.0</p> <ul style="list-style-type: none"> データ整備の効率化・高度化 最新の国際標準の取込み/効率的な更新スキーム確立 先進的なユースケース開発 先進技術を取り入れたユースケース開発 データ・カバレッジの拡大 リーガル面の課題整理/人材育成プログラム開発 等 	<p>データ・カバレッジの拡大/ベストプラクティスケース開発</p> <p>データ整備の高度化・効率化、ユースケースのベストプラクティス開発、民間市場形成支援等を国のプロジェクトとして実施</p>  <p>衛星データを活用したユースケース</p> <ul style="list-style-type: none"> データ整備の高度化・効率化 標準データモデルの拡張や最新技術を取り込んだデータ整備手法の開発を実施 ユースケースのベストプラクティス創出 先進的な技術分野と連携し、ユースケースのベストプラクティスを創出するためのPoCを実施 民間市場形成支援 開発ナレッジの公開および民間サービスの事業化支援を実施
<p>プロトタイプとなるユースケース開発</p> <p>防災、環境、まちづくり、モビリティなどの分野で3D都市モデルの政策活用や民間サービス創出の手法を開発し、ユースケースの社会実装フェーズを準備</p>   <ul style="list-style-type: none"> 三次元リスク分析を踏まえた防災計画（郡山市） 災害リスクの3次元化、建物データに合わせて分析することで、垂直避難可能な建物とヒックアップ、防災計画立案に活用 太陽光発電ポテンシャルのシミュレーション（石川県川口市） 建物ごとの屋根形状を解析し、都市全体の太陽光発電ポテンシャルをシミュレーション。地域の脱炭素政策に活用 	<p>地方公共団体による3D都市モデルの社会実装</p> <p>地方自治体によるデータ整備・更新、ユースケース開発、オープンデータ化等の3D都市モデルの社会実装を支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 全国127都市でデータ整備、ユースケース開発等を実施    <p>インフラ耐震性の効率化 災害リスク教育への活用 防災対策の有効範囲の可視化</p>	<p>オープン・イノベーション創出/地域の社会実装</p> <p>情報発信・コミュニティ形成、地方自治体による社会実装の拡大等を国のプロジェクトとして実施</p>  <p>マダング支援イベント等の開催</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たに71都市、2023年までに198都市でデータ整備、ユースケース開発等を実施 地方公共団体に対する財政支援や技術支援、官民のニーズ・シーズのマッチング支援等を実施

Copyright © 2024 by MLIT. All rights reserved.

3D都市モデル（PLATEAU）の活用

- ・ 景観まちづくりが都市空間を対象とした三次元的な政策であるのに対し、検討や議論に用いられる資料が二次元であることは、施策やその効果の理解の妨げとなり政策立案の高度化にとっての課題。また、民間事業者による不動産開発計画も同様、二次元の資料を用いることで景観への影響度合いの把握や迅速な合意形成の障壁となっている
- ・ 三次元かつ高い再現度で景観計画をシミュレーションできる景観まちづくりツールを開発

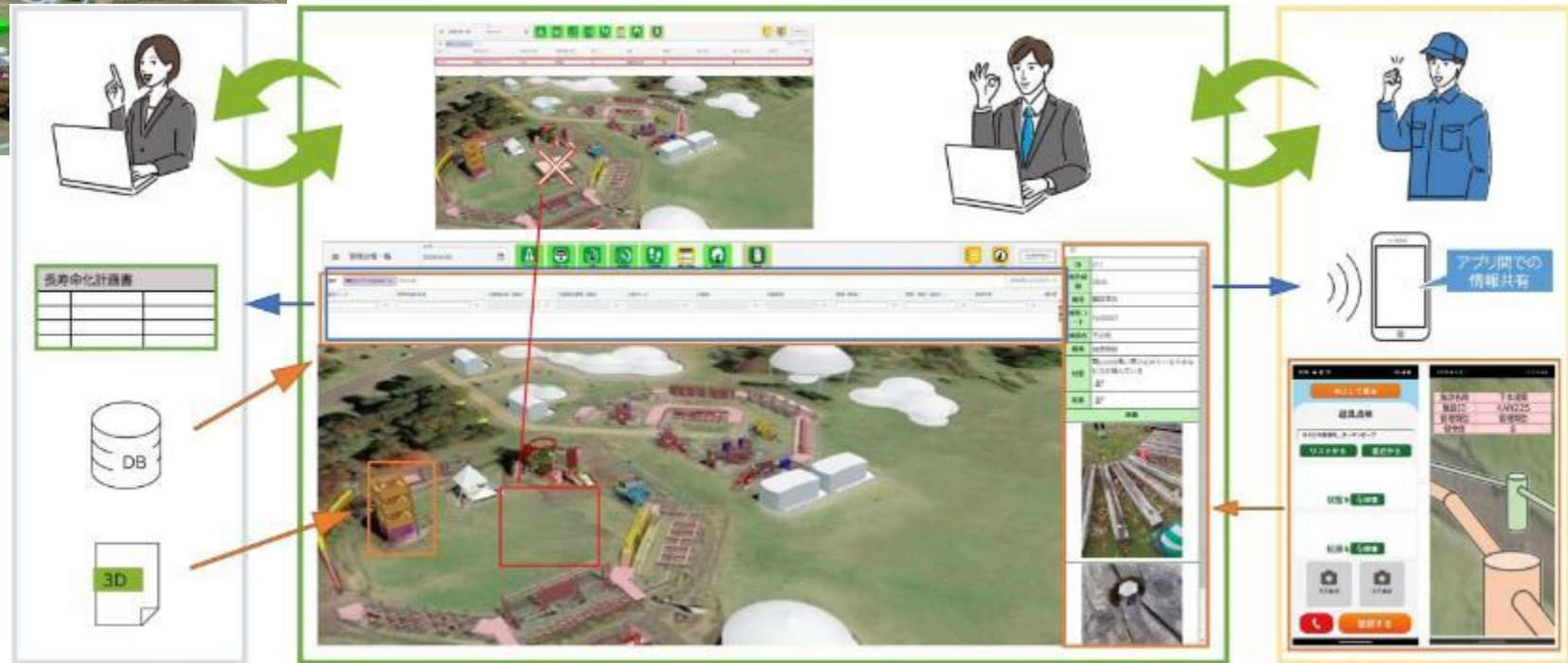
景観まちづくりDX v2.0



3D都市モデル（PLATEAU）の活用

- ・施設の老朽化による維持管理費の増大から、デジタル技術を活用した公園管理運営の効率化・高度化が喫緊の課題
- ・既存施設の移設・廃止を反映したデータベース更新機能、施設配置の検討（シミュレーション）機能、ARでの情報可視化機能およびオンライン稼働機能等の新規開発及び現地実証に基づく改善により、巡視点検の合理化・省力化や公園管理業務におけるエビデンスに基づく政策立案の実践を目指す

公園管理のDX v2.0



出典：国土交通省「PLATEAU」

仮想空間

- ・メタバースをはじめとする、仮想空間上での商品購入等の試験的なサービスなど、市場規模が拡大傾向にある
- ・住宅関係では、ARでインテリアをシミュレーションサービス、住宅購入の際にメタバース見学会、VR展示場などのサービスも出てきている

事例

①

インテリアシミュレーション (AR)

- ・部屋を選択し、インテリアの色を変えるなど、シミュレーション可能

事例

②

メタバース住宅展示場 (VR)

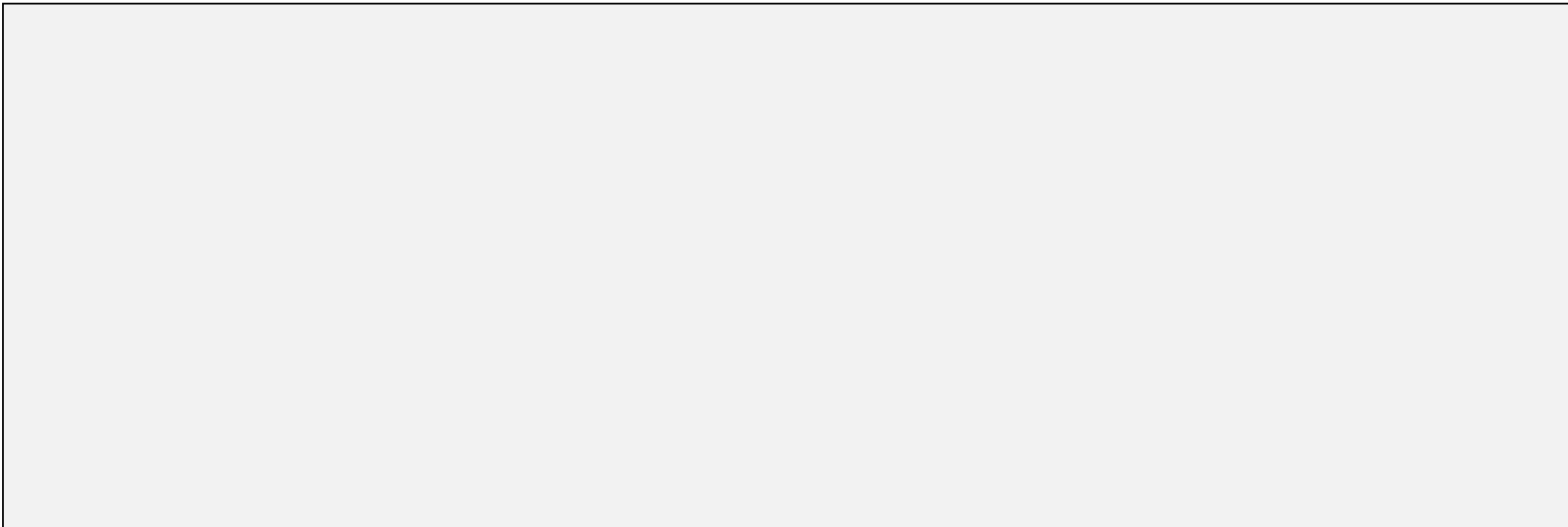
- ・仮想空間上で住宅展示場を見学可能
- ・視点を子どもやペットに変えることもでき、インテリアデザインの変更等も可能

仮想空間

- ・デジタルで行う住宅やビル建築の完了検査の方法の普及に向け、国交省住宅局が新たに運用指針を作成（令和6年4月）している
- ・建設会社では、仮想空間「メタバース」を活用した検査システムを開発が進んでいる

メタバース検査システムの開発（清水建設株式会社）

コントローラー操作によりアバターは任意の場所に移動し、鳥瞰の視点での検査も可能。



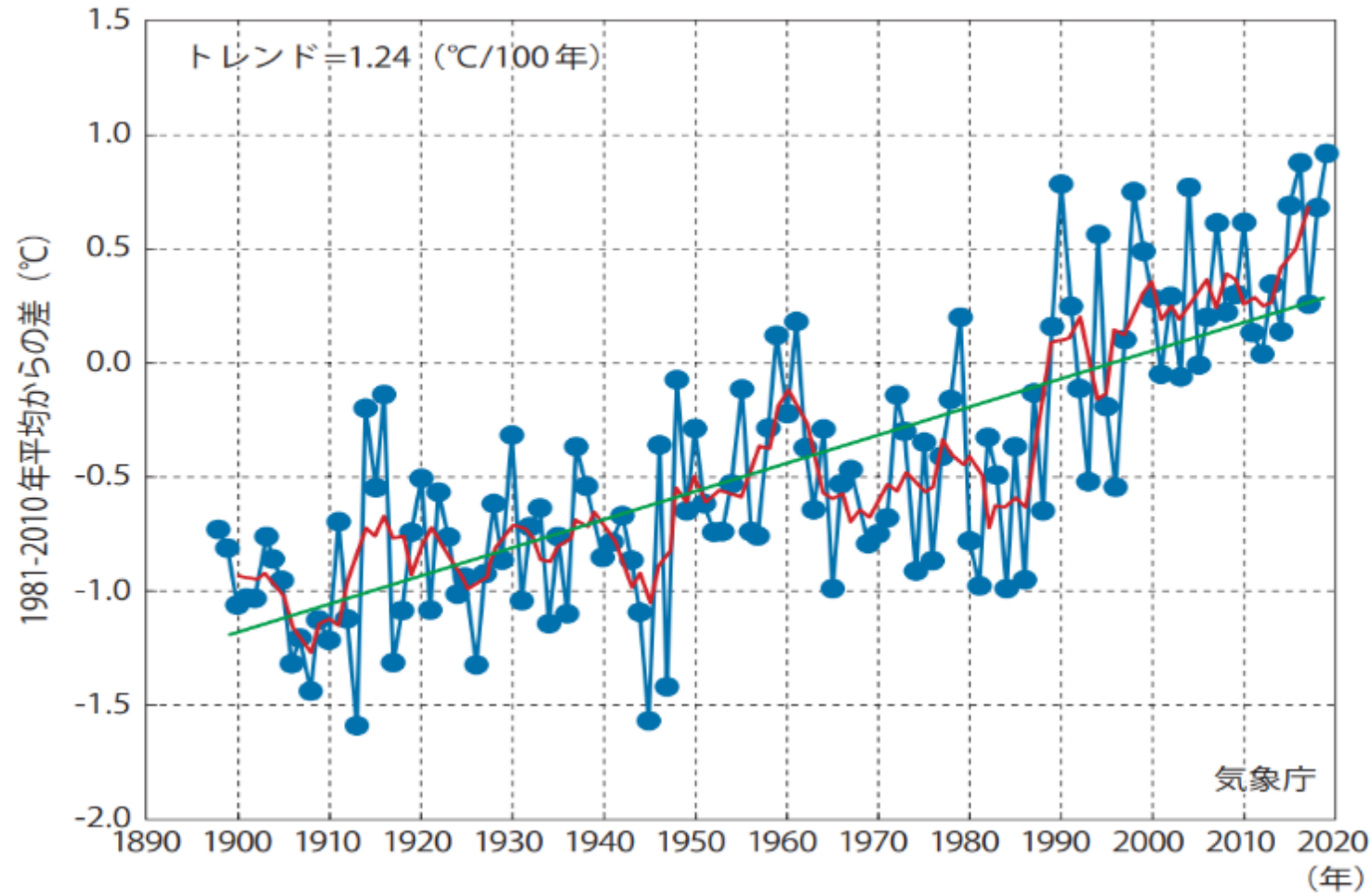
5. 地球温暖化や自然災害の激甚化・頻発化

- ・ 地球規模での平均気温の上昇 P86
- ・ 激甚化・頻発化する豪雨災害 P87
- ・ 地球温暖化による大型台風・大雨リスクの増加 P88
- ・ 多発する大規模地震 P89
- ・ 脱炭素社会の実現に向けた取組み P90

地球規模での平均気温の上昇

- ・日本の年平均気温については100年当たり1.24℃と、世界平均を上回るペースで気温が上昇

観測された日本の平均地上気温の変化

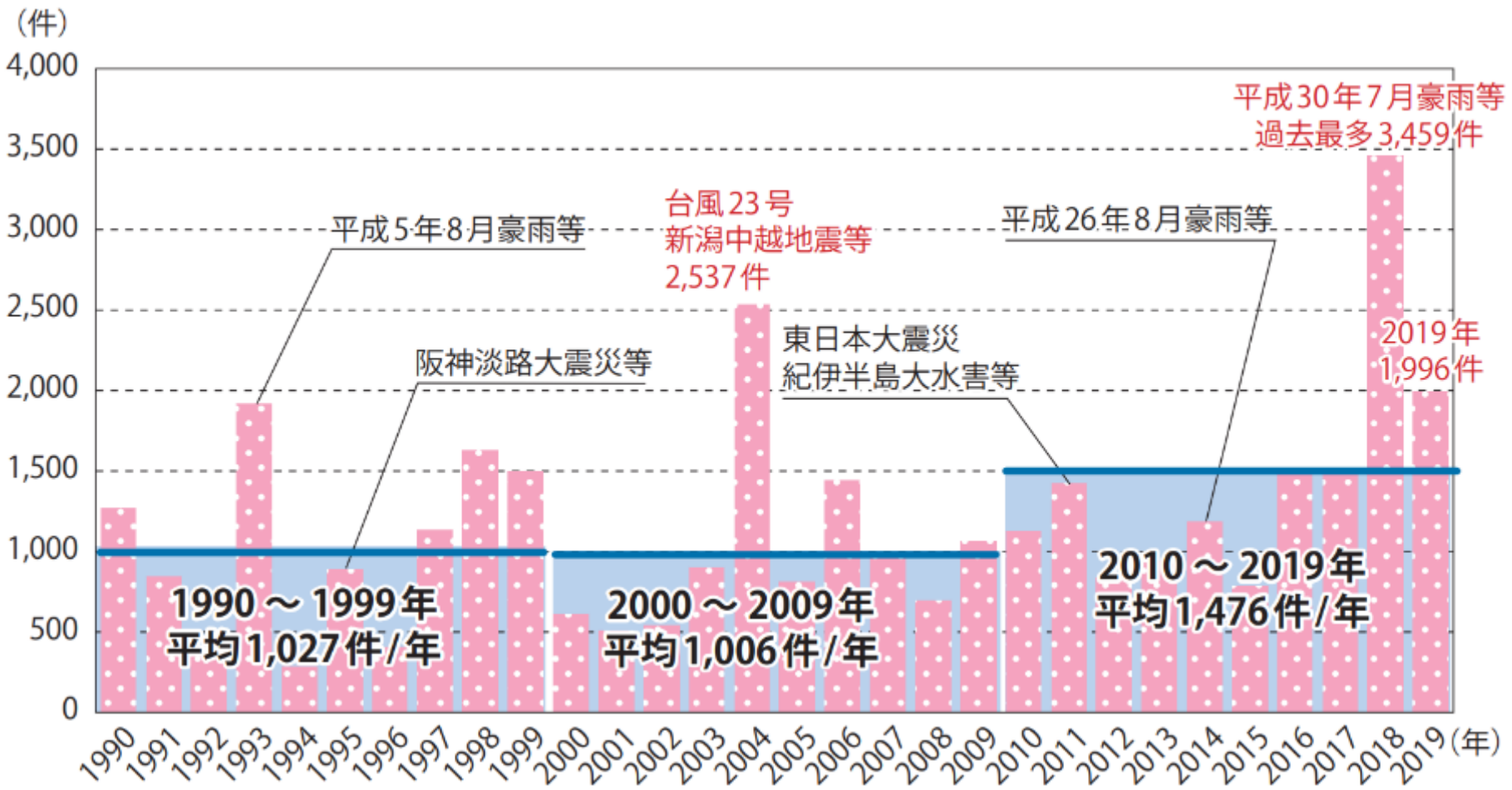


地球温暖化や自然災害の激甚化・頻発化

激甚化・頻発化する豪雨災害

・2018年（平成30年）は過去最多の3,459件、2019年も1,996件と非常に多くの土砂災害が発生

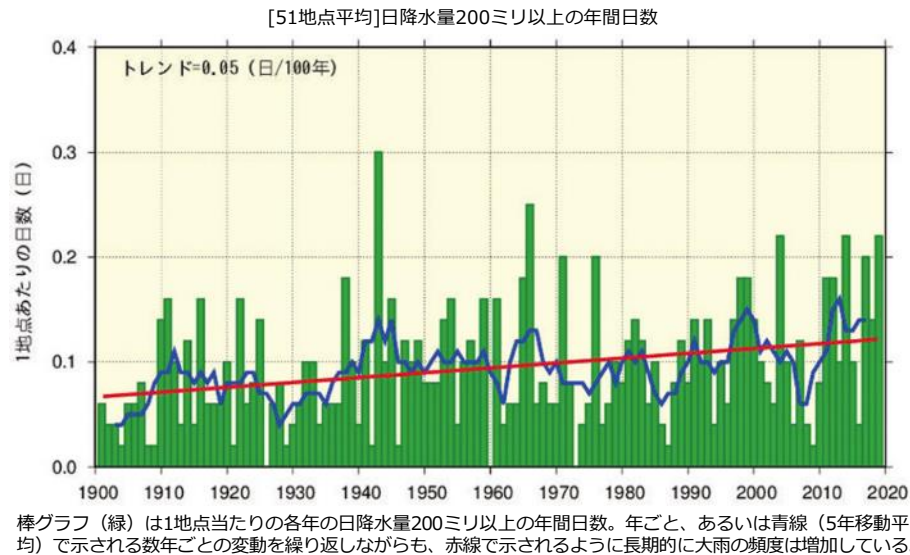
土砂災害の発生件数の推移



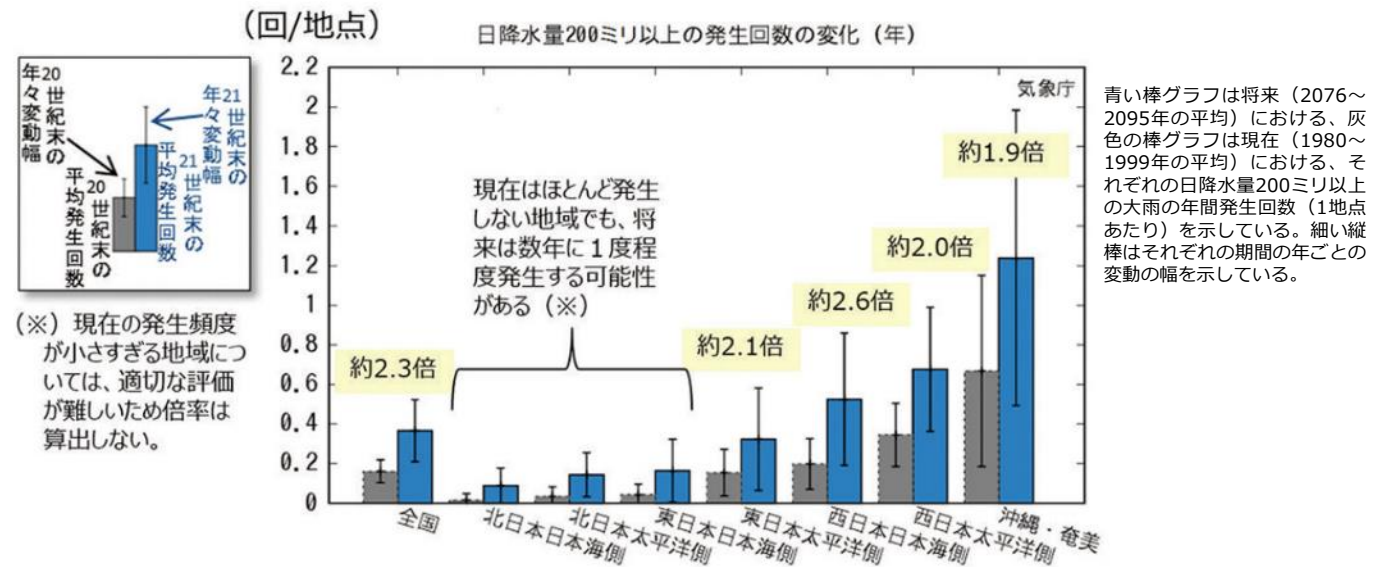
地球温暖化による大型台風・大雨リスクの増加

- ・気象庁によると、1日の降水量が200ミリ以上という大雨を観測した日数は、増減を繰り返しながらも長期的に見れば増加傾向にある。また、「滝のように降る」1時間あたり50ミリ以上の短時間の強い雨の頻度が長期的に増加傾向にあるなど、雨の降り方に変化が見られる
- ・気象庁の将来予測においても、温暖化が進むと、ほぼすべての地域で大雨の頻度が増加すると考えられており、増加リスクが懸念されている
- ・また、今世紀末に地球の平均気温が工業化以前と比較して4℃上昇した状態では、台風の移動速度が約10%遅くなると予測されている

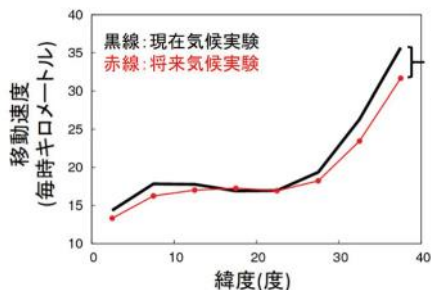
日降水量200ミリ以上の年間日数の変化



日降水量200ミリ以上の大雨の年間発生回数の変化(二酸化炭素の排出が高いレベルで続く場合)



緯度別の台風の移動速度の変化



日本の位置する中緯度帯で移動速度が約10%遅くなる

「現在気候実験」と「将来気候実験」における台風の移動速度。黒線は、現在の気候を再現する「現在気候実験」に基づく各緯度帯における台風の平均移動速度。赤線は、地球温暖化が進行した将来の気候を予測する「将来気候変動」に基づく各緯度帯における他風の平均移動速度。横軸は緯度、縦軸は移動速度(キロメートル毎時)。地球温暖化により、将来、相対的に移動速度の速い中緯度帯において台風の移動速度が約10%遅くなります。

多発する大規模地震

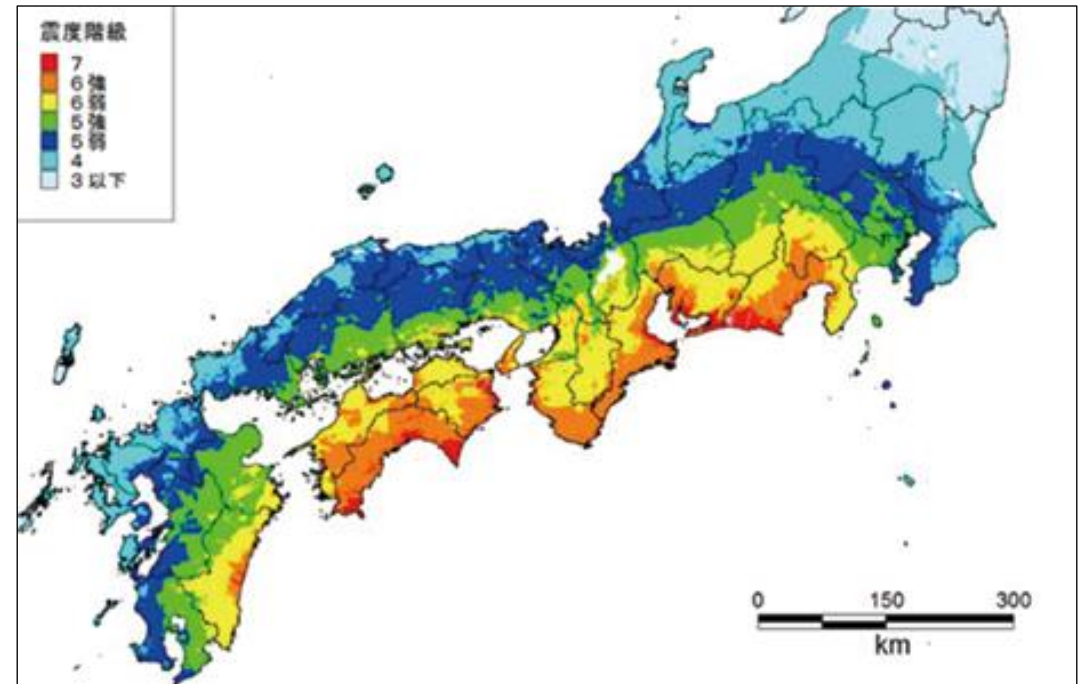
- ・令和6年1月に令和6年能登半島地震が発生するなど、従来から自然災害による甚大な被害に見舞われてきた。海岸線が長く複雑であるため、地震の際は津波による被害が発生しやすい特徴がある
- ・南海トラフ地震、首都直下地震や日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震といった大規模地震の発生確率が高まっており、とくに南海トラフ地震は大阪府を含む広い範囲での被害想定がなされている

大規模地震による被害想定

	南海トラフ地震	首都直下地震	日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震	(参考)東日本大震災
規模	M 9.0～9.1	M 7.3	M 8.0	M 9.0
最大震度	7	7	6強	7
死者・行方不明者	約323千人	約23千人	約2.7千人	22千人
建物全壊・焼失	約2,386千棟	約610千棟	約35千棟	122千棟
経済被害(直接)	約169.5兆円	約47兆円	約1兆円	16.9兆円

(注) 被害が最大となるケース

南海トラフ地震の震度分布



(注) 強震波形4ケースと経験的手法の震度の最大値の分布
 (一つの地震でこのような震度分布が生じるものではない)
 資料) 内閣府「南海トラフ巨大地震対策について(最終報告)」

脱炭素社会の実現に向けた取組み①

- ・令和4年度の大阪府における着工戸数（戸建）に占めるZEHの割合は、17.5%
- ・一般的にZEHの割合は、注文住宅と建売住宅とでは、注文住宅の方が高い
- ・全国と比較して建売住宅の割合が高い大阪府は、ZEHの新築の割合が低くなっている
- ・ZEHの割合について年度推移をみると、年々上昇しており、少しずつではあるがZEH化が進んでいる

住宅着工戸数（戸建）に占めるZEHの割合比較

	R2		R3		R4	
	大阪府	全国	大阪府	全国	大阪府	全国
ZEH割合	12.3%	16.8%	14.1%	18.4%	17.5%	22.5%
うち注文住宅	23.2%	23.9%	26.5%	26.6%	31.2%	33.0%
うち建売住宅	0.5%	2.5%	0.5%	2.6%	2.7%	4.5%

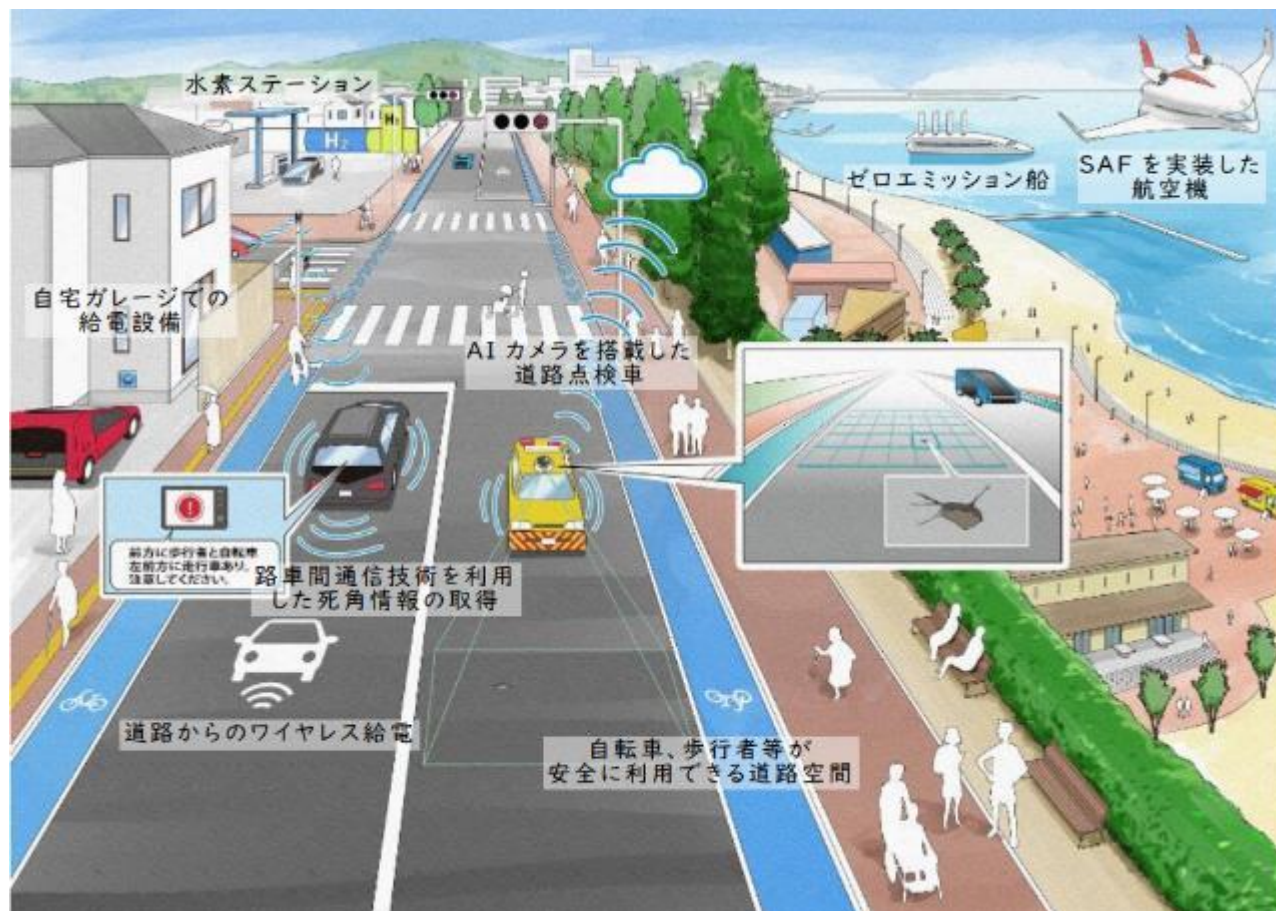
※ZEHは、『ZEH』・Nearly ZEH・ZEH Orientedの住宅の合計

脱炭素社会の実現に向けた取組み②

『大阪における総合的な交通のあり方について』

方向性3 安全・安心でグリーンな交通

- ・ 2050カーボンニュートラルを実現する環境に優しい交通：次世代エネルギー等を利用するモビリティが走行できます
- ・ 事故ゼロをめざした交通利用者の安全・安心確保：渋滞や事故のない安全・安心な移動が実現します
- ・ 交通インフラ施設の強靱化：最新のテクノロジーで強靱な交通インフラが実現します













6. 大阪の特徴

世界から見た大阪

○世界で最も住みやすい都市ランキング 2024

- ・英雑誌エコノミストの『世界で最も住みやすい都市ランキング2024』では、治安、医療、教育が特に評価されて9位となっている。

Top ten positions

City	Location	Rank	Index	Stability	Culture &			
					Healthcare	Environment	Education	Infrastructure
Vienna	 Austria	1	98.4	100.0	100.0	93.5	100.0	100.0
Copenhagen	 Denmark	2	98.0	100.0	95.8	95.4	100.0	100.0
Zurich	 Switzerland	3	97.1	95.0	100.0	96.3	100.0	96.4
Melbourne	 Australia	4	97.0	95.0	100.0	95.8	100.0	96.4
Calgary	 Canada	5	96.8	100.0	100.0	90.0	100.0	96.4
Geneva	 Switzerland	5	96.8	95.0	100.0	94.9	100.0	96.4
Sydney	 Australia	7	96.6	95.0	100.0	94.4	100.0	96.4
Vancouver	 Canada	7	96.6	95.0	100.0	97.2	100.0	92.9
Osaka	 Japan	9	96.0	100.0	100.0	86.8	100.0	96.4
Auckland	 New Zealand	9	96.0	95.0	95.8	97.9	100.0	92.9

Source: EIU.

Copyright © The Economist Intelligence Unit 2024. All rights reserved.

大阪のポテンシャル

- 大阪は、西日本国土軸及び太平洋新国土軸上に位置し、西日本経済の中心、世界のゲートウェイとしての役割とともに、今後、リニア中央新幹線の開業により、世界最大級のスーパー・メガリージョンを構成する西の核としての機能を担います。
- さらに、大都市でありながら、周辺山系や大阪湾、河川など、都市に近接した豊かな自然や、歴史・文化等に関する多様な地域資源が集積しており、これらにアクセスしやすいという利点を有しています。

【世界のゲートウェイ、スーパー・メガリージョンの西の核としての役割】



【豊かな自然等の地域資源】

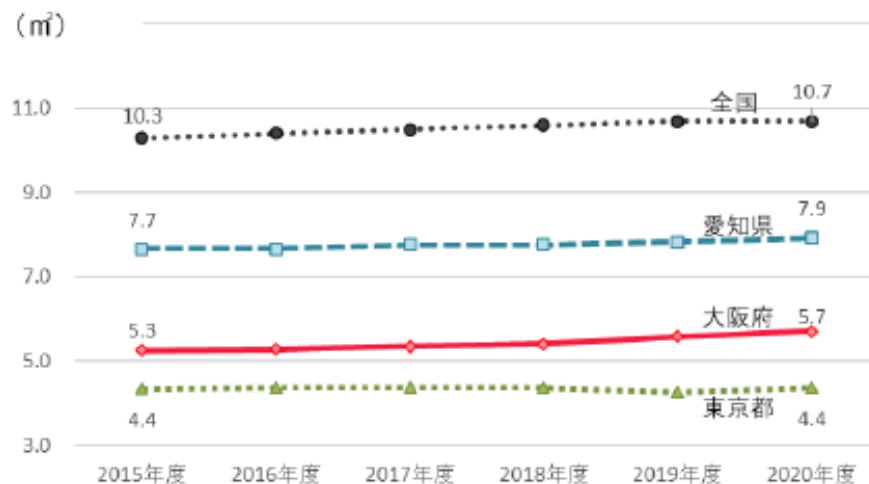


出典：大阪のまちづくりランドデザイン（大阪府）

都市におけるみどりの不足

- ・大阪府の一人当たりの都市公園面積は、全国平均と比べて低い水準にあり、また、都心部の緑被状況も世界主要都市と比較して低水準に留まっています。
- ・新型コロナ禍を契機に過密解消が求められる中、まちなかにおけるゆとりある空間として、また、生活圏における貴重な屋外空間として、みどり・オープンスペースの重要性が再認識されました。
- ・良好な都市景観の形成、うるおいある空間の創出、防災性の向上のみならず、新たな交流をもたらし、都市の魅力を高める重要な要素として、質の高いみどり・オープンスペースの創出がより一層求められています。

<一人当たりの都市公園面積>



出典：国土交通省「都市公園データベース」より作成

<2020年世界の主要都市の都心部の緑被状況>

ランク	都市名
1位(1)	ジュネーブ
2位(4)	ヘルシンキ
3位(17)	バンクーバー
4位(11)	ウィーン
25位(20)	シカゴ
35位(30)	東京
45位(40)	上海
46位(33)	大阪

※ () 内の数字は前年のランキング

出典：(一財) 森記念財団「世界の都市総合力ランキング2020」

民間活力を活かしたまちづくり

- ・都心部や主要駅周辺をはじめ、府内の様々な地域において、パブリックスペースの創出やエリアマネジメントが推進されるなど、民間の力を活かしたまちづくりが進められています。
- ・また、世界の多くの都市では、まちなかを車中心から人中心へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場を創出するなど、「人中心のまちづくり」が進められています。
- ・今後のまちづくりにおいては、人中心の居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出や、地域の価値・魅力向上に向け、より一層、民間の参画を促し、その力を最大限活かしたまちづくりを進める必要があります。

<パブリックスペースの創出・活用の例>

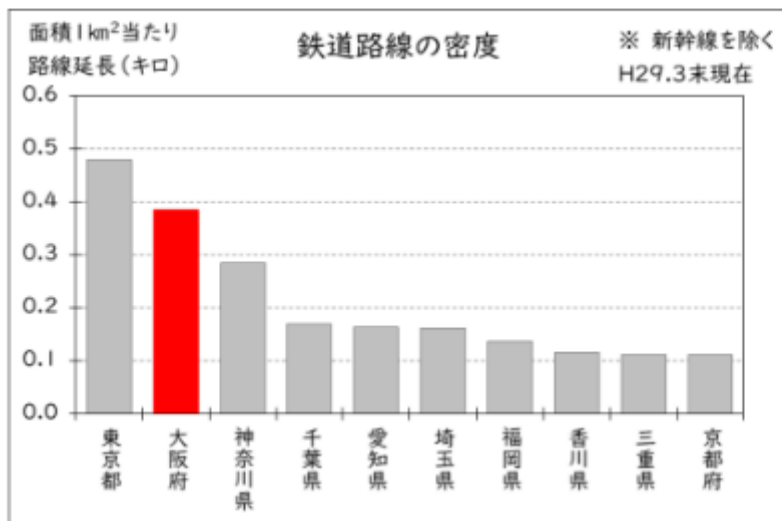


<エリアマネジメント団体によるにぎわい創出活動の例>

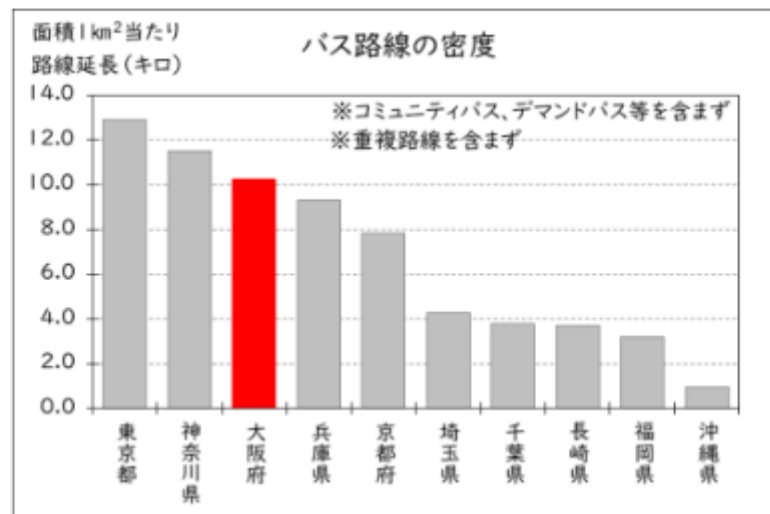


鉄道路線とバス路線の密度比較について

大阪は、鉄道、バス路線密度が高く、通勤・通学に鉄道を利用する人が約36%で全国平均より10ポイント以上高い¹⁾等、全国でも有数の鉄道、バスが充実した都市であり、人々の生活を公共交通が支えています。



出典：「平成30年版 都市・地域交通年報」
 (一財)運輸総合研究所
 「令和4年全国都道府県市区町村別面積調」
 国土地理院
 〈図-2 鉄道路線の密度比較〉



出典：「国土数値情報(バスルート)」国土交通省
 「令和4年全国都道府県市区町村別面積調」
 国土地理院
 〈図-3 バス路線の密度比較〉