

住まうビジョン・大阪の進捗状況

令和7年3月26日

第4回大阪府住生活審議会 資料

【目 次】

○ 大阪の住生活を取り巻く現状	..	3
I. 社会経済等の動向		
II. 住宅ストック		
○ 近年の国の動き	..	43
○ 住まうビジョン・大阪の進捗状況	..	51

大阪の住生活を取り巻く現状

○大阪の住生活を取り巻く現状

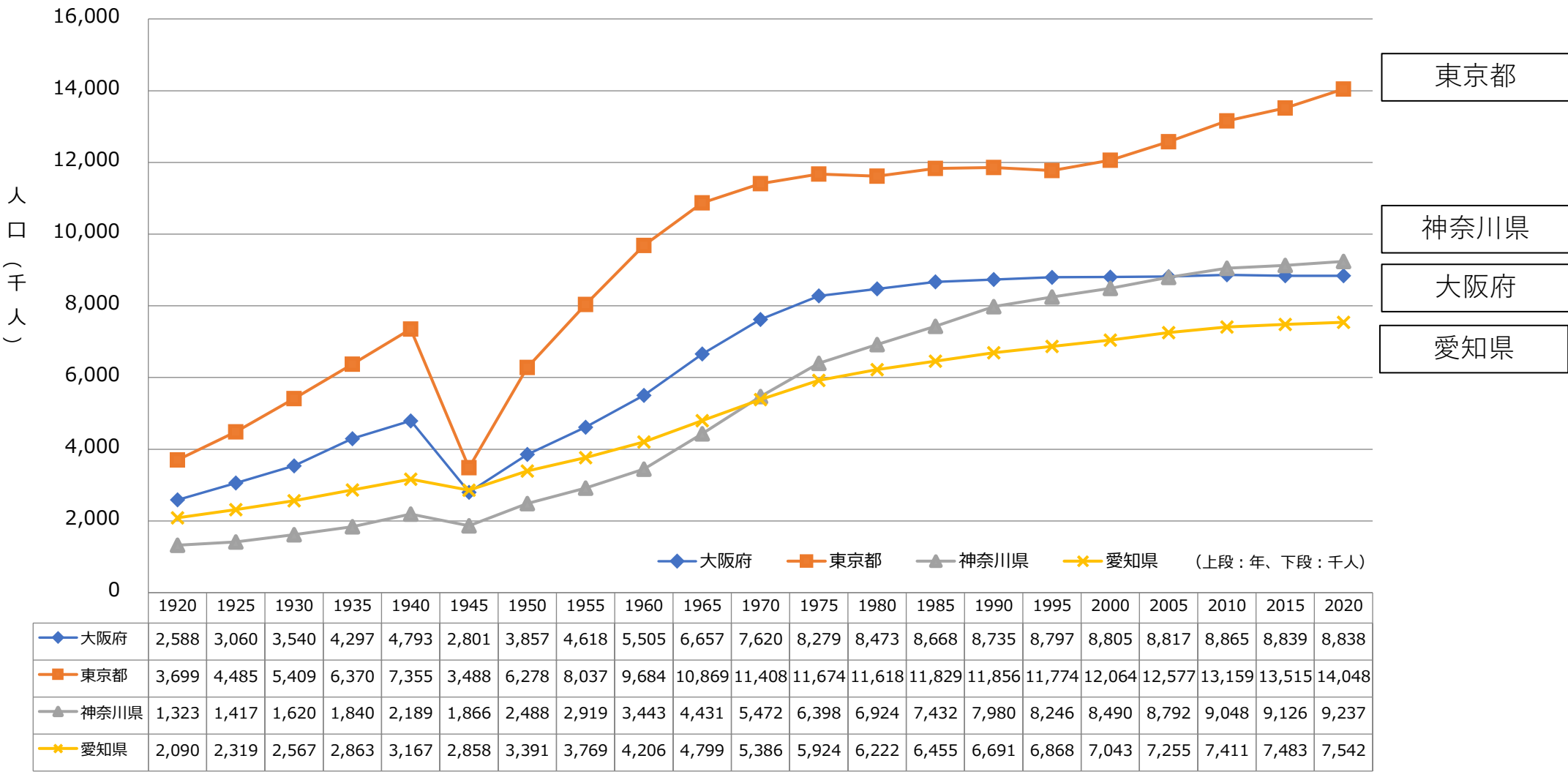
【目 次】

I. 社会経済等の動向	…	6
1 人口、世帯、人口移動	…	6
2 仕事・所得	…	15
3 子育て	…	17
4 高齢者	…	18
5 障がい者	…	19
6 外国人	…	20
7 世界から見た大阪の都市ランキング	…	21
II. 住宅ストック	…	22
1 住宅数	…	23
2 住宅着工	…	31
3 空家	…	33
4 マンション	…	35
5 住宅の性能、質	…	36
6 住宅市場	…	39

I．社会経済等の動向

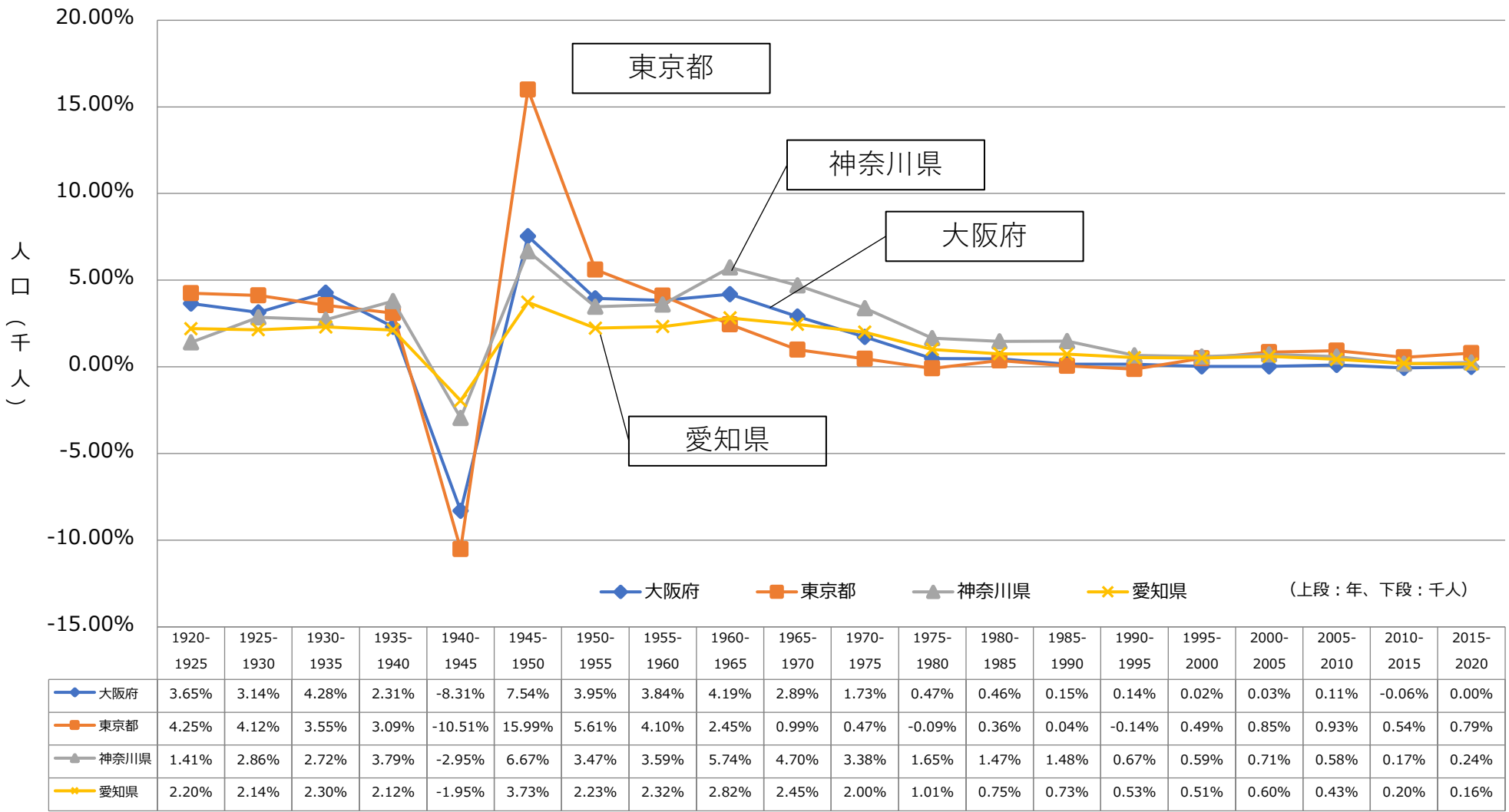
1 人口、世帯、人口移動 ①大阪府の人口推移【都道府県比較】

- 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。



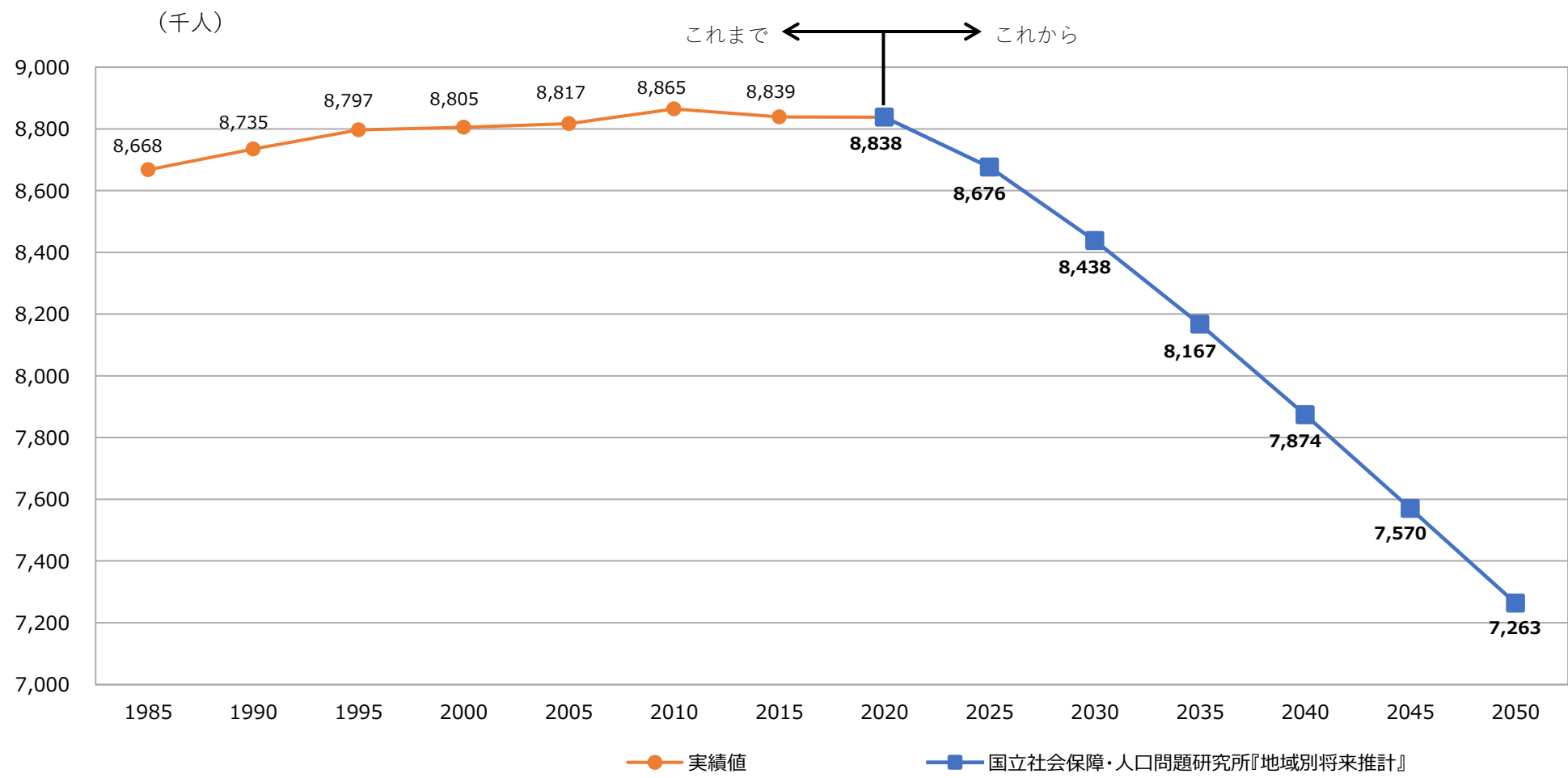
1 人口、世帯、人口移動 ②大阪府の年平均人口増加率推移【都道府県比較】

- 大阪府では1985年以降微増、2010年以降微減となっているが、東京は1995年以降、増加を続けている。



1 人口、世帯、人口移動 ③大阪府の将来人口推計

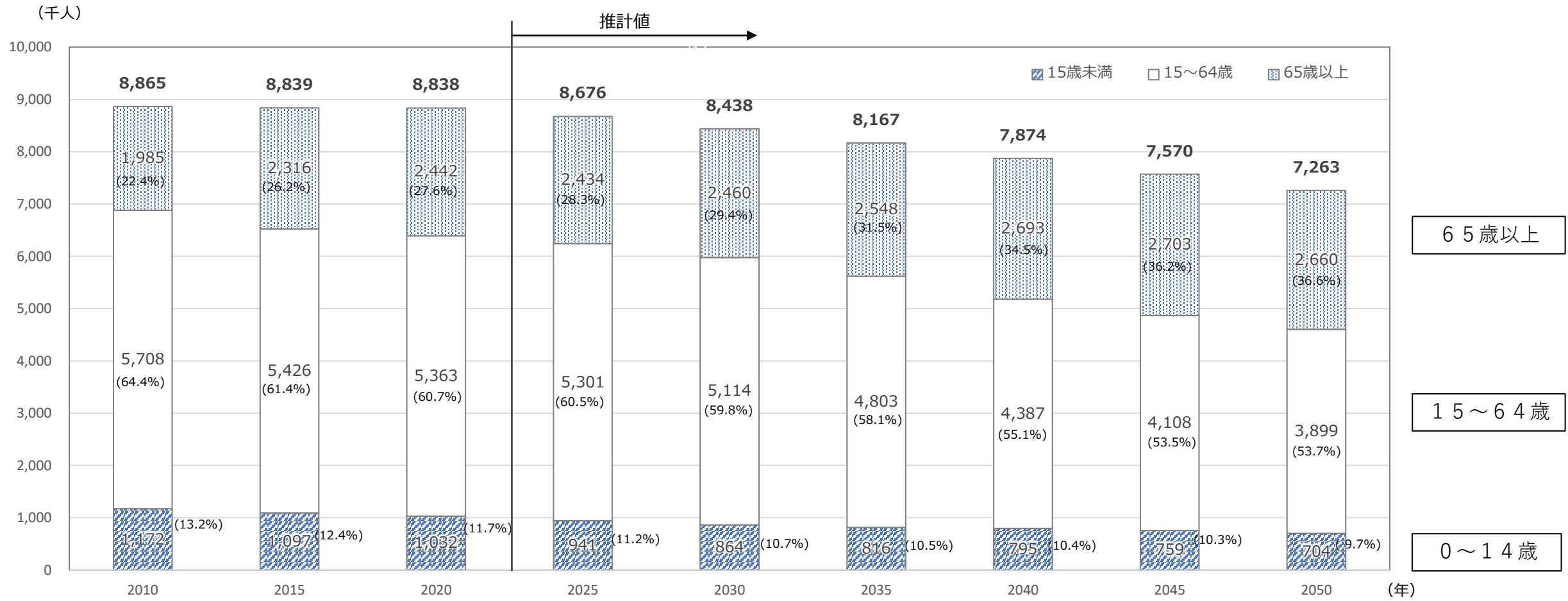
- 大阪府の人口は今後減少に転じ、2050年には約726万人（2020年比約158万人（17.8%）減少）と推計。



「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

1 人口、世帯、人口移動 ④大阪府の年齢別人口推計

- 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。



1 人口、世帯、人口移動 ⑤大阪府内外への人口移動の状況（令和6年）

- ・ 令和6年の大阪府への日本人の転入超過者数は、18,800人
- ・ 関東圏に対する日本人の転出超過者数は、8,568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	162,547	20,925	183,472
転出者	143,747	22,877	166,624
転入超過数	18,800	▲1,952	16,848

北海道	日本人	外国人	計
転入者	2,658	449	3,107
転出者	2,205	493	2,698
転入超過数	453	▲44	409



近畿地方	日本人	外国人	計
転入者	65,441	7,415	72,856
転出者	53,077	8,469	61,546
転入超過数	12,364	▲1,054	11,310

東北地方	日本人	外国人	計
転入者	2,824	349	3,173
転出者	1,936	271	2,207
転入超過数	888	78	966

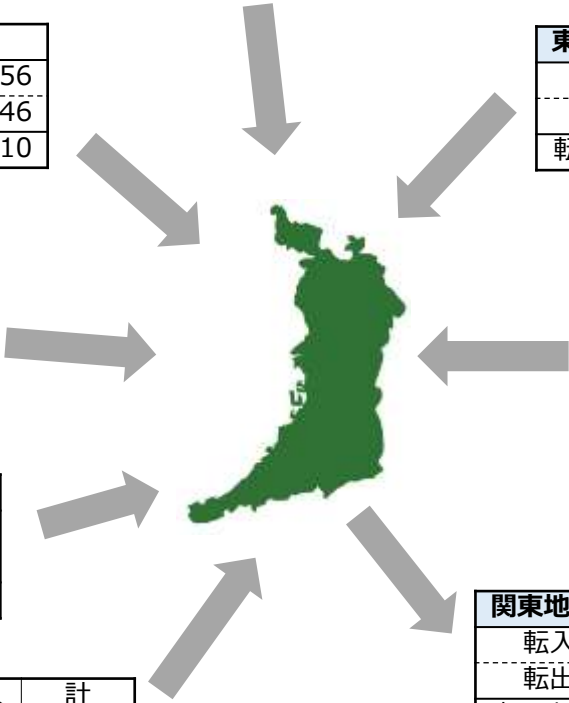
中国地方	日本人	外国人	計
転入者	12,421	1,428	13,849
転出者	8,210	1,262	9,472
転入超過数	4,211	166	4,377

中部地方	日本人	外国人	計
転入者	20,949	3,811	24,760
転出者	16,739	3,249	19,988
転入超過数	4,210	562	4,772

九州地方	日本人	外国人	計
転入者	14,837	1,530	16,367
転出者	12,472	1,502	13,974
転入超過数	2,365	28	2,393

四国地方	日本人	外国人	計
転入者	7,636	660	8,296
転出者	4,759	575	5,334
転入超過数	2,877	85	2,962

関東地方	日本人	外国人	計
転入者	35,781	5,283	41,064
転出者	44,349	7,056	51,405
転入超過数	▲8,568	▲1,773	▲10,341



1 人口、世帯、人口移動 ⑥大阪府内の人口移動の状況（令和5年）

- 府内市町村別では、大阪市、茨木市、吹田市が1,000人を超える転入超過。

転入超過

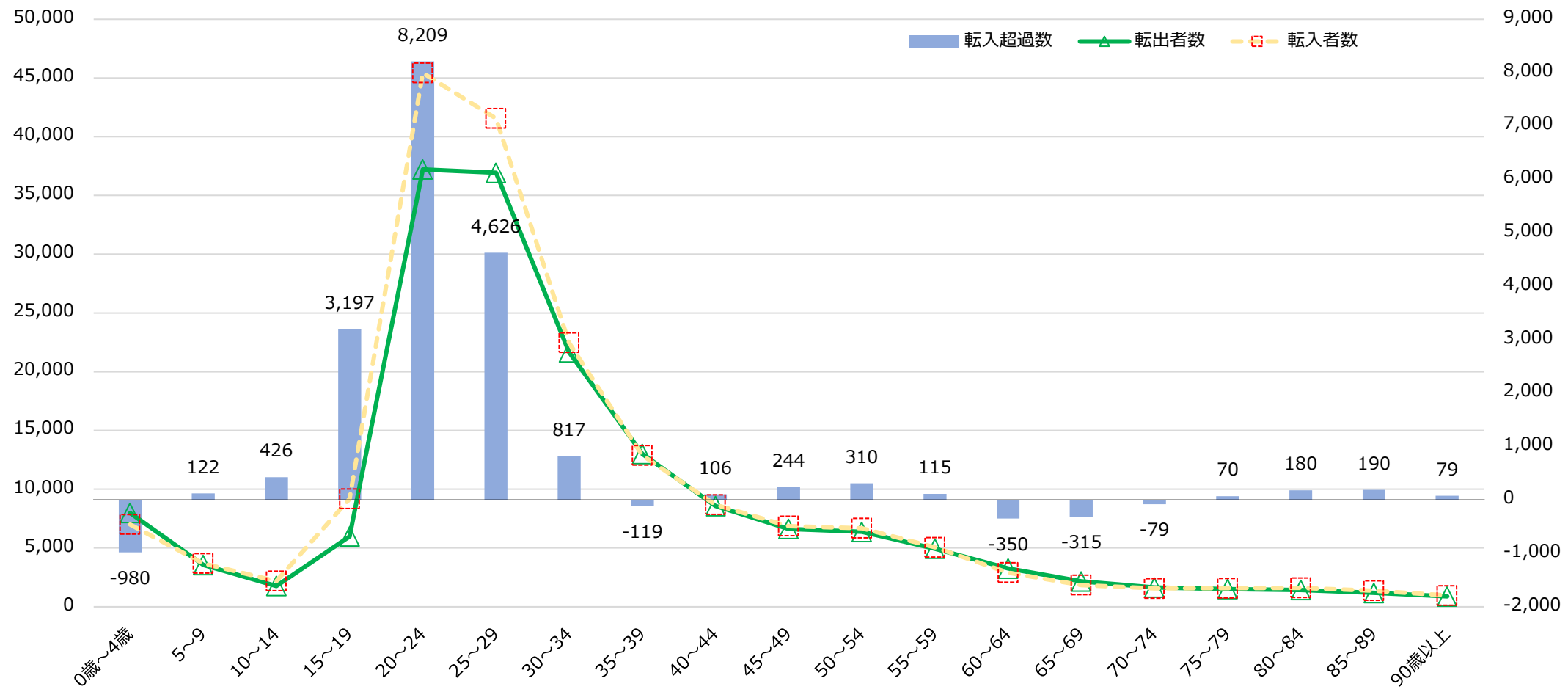
順位	団体名	転入者数	転出者数	転入超過者数
	大阪府	416,425	405,633	10,792
1	大阪市	193,552	180,586	12,966
2	茨木市	12,370	11,094	1,276
3	吹田市	20,386	19,343	1,043
4	箕面市	5,925	5,384	541
5	東大阪市	16,885	16,363	522
6	松原市	4,154	3,697	457
7	交野市	2,560	2,261	299
8	八尾市	7,825	7,595	230
9	高槻市	10,494	10,276	218
10	島本町	1,034	861	173
11	枚方市	12,117	11,983	134
12	泉佐野市	4,556	4,434	122
13	守口市	5,935	5,849	86
14	泉大津市	2,935	2,881	54
15	羽曳野市	3,407	3,361	46
16	田尻町	1,109	1,074	35
17	柏原市	2,395	2,365	30
18	忠岡町	609	580	29
19	熊取町	1,185	1,193	▲8
20	能勢町	280	295	▲15
21	池田市	4,578	4,595	▲17

順位	団体名	転入者数	転出者数	転入超過者数
22	千早赤阪村	86	123	▲37
23	河南町	455	497	▲42
24	大阪狭山市	1,908	1,961	▲53
25	太子町	338	398	▲60
26	和泉市	5,681	5,746	▲65
27	豊能町	396	505	▲109
28	門真市	4,822	4,931	▲109
29	四條畷市	1,803	1,948	▲145
30	摂津市	4,242	4,394	▲152
31	岸和田市	5,031	5,218	▲187
32	豊中市	17,858	18,060	▲202
33	寝屋川市	7,051	7,283	▲232
34	高石市	1,846	2,143	▲297
35	大東市	3,841	4,165	▲324
36	阪南市	1,178	1,542	▲364
37	河内長野市	2,327	2,692	▲365
38	藤井寺市	2,191	2,583	▲392
39	富田林市	3,054	3,570	▲516
40	堺市	33,873	34,400	▲527
41	貝塚市	2,377	3,001	▲624
42	泉南市	1,441	2,655	▲1,214
43	岬町	335	1,748	▲1,413

「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

1 人口、世帯、人口移動 ⑦大阪府の年齢階級別転出入の状況（令和 6 年）

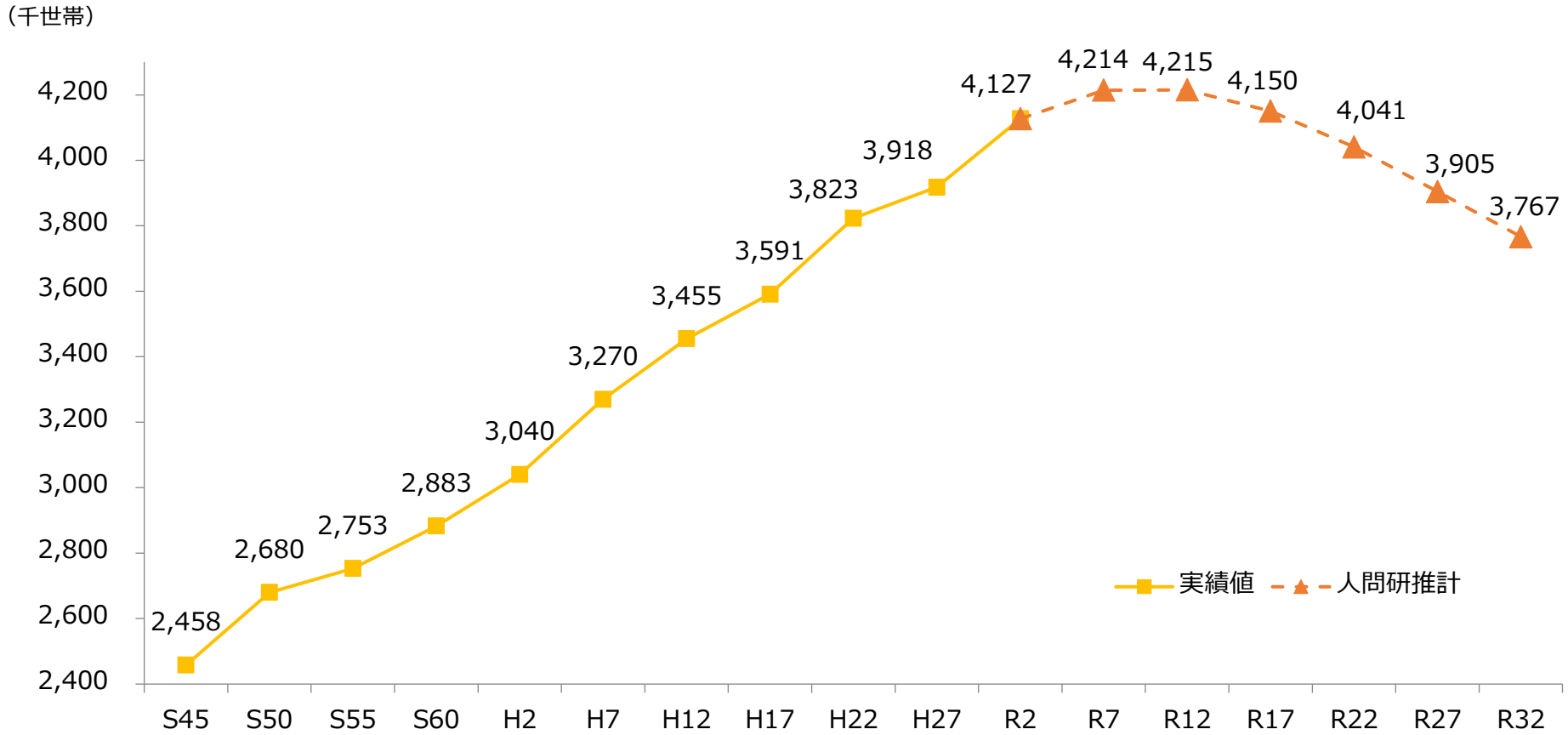
・ 15～29歳の若い世代において多くの転入超過が見られる。



「住民基本台帳人口移動報告令和 6 年結果」（総務省統計局）より大阪府作成

1 人口、世帯、人口移動 ⑧大阪府の世帯推移・推計

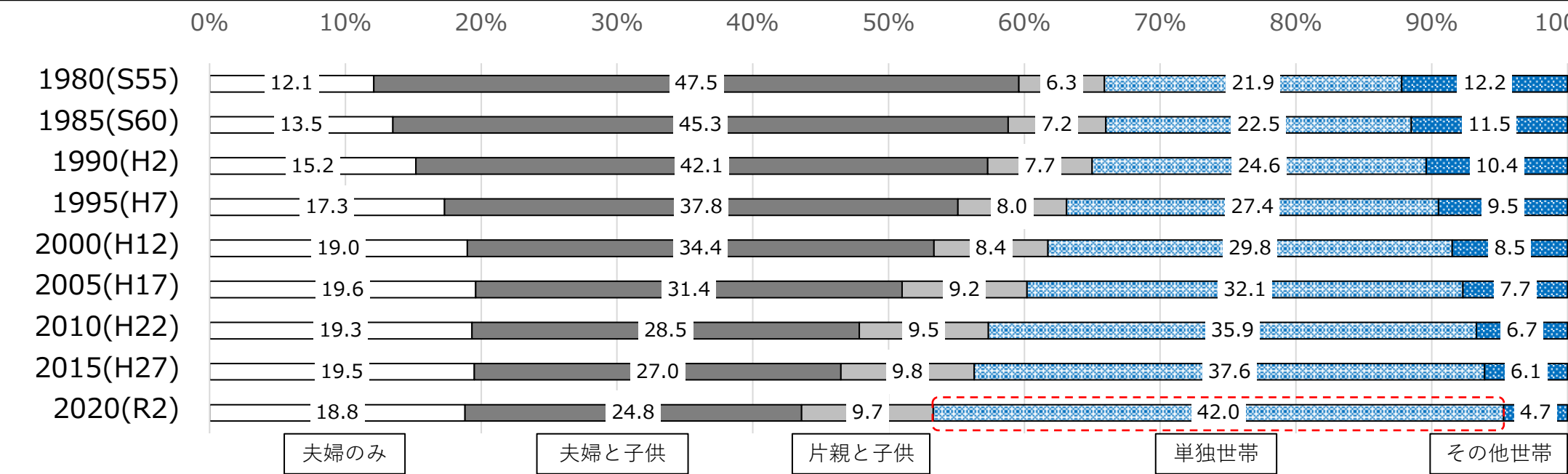
・ 国立社会保障人口問題研究所の推計によると、令和32年（2050年）の世帯数は約377万世帯と見込まれる。



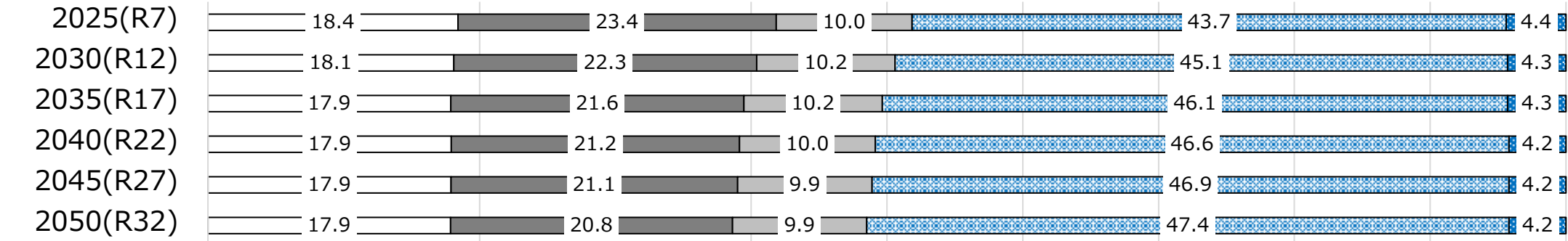
2020年以前：「国勢調査」（総務省統計局）
2020年以降：国立社会保障人口問題研究所推計（R6.11）より大阪府作成

1人口、世帯、人口移動 ⑨大阪府の家族類型別世帯比率

- 全体に対して「夫婦と子供」「その他の親族世帯」が占める割合が減少する一方、「単独世帯」「夫婦のみ」「片親と子供」が占める割合が増加している。
- 平成17年以降は「単独世帯」が最も多く、令和2年は全世帯の約42%を占める。



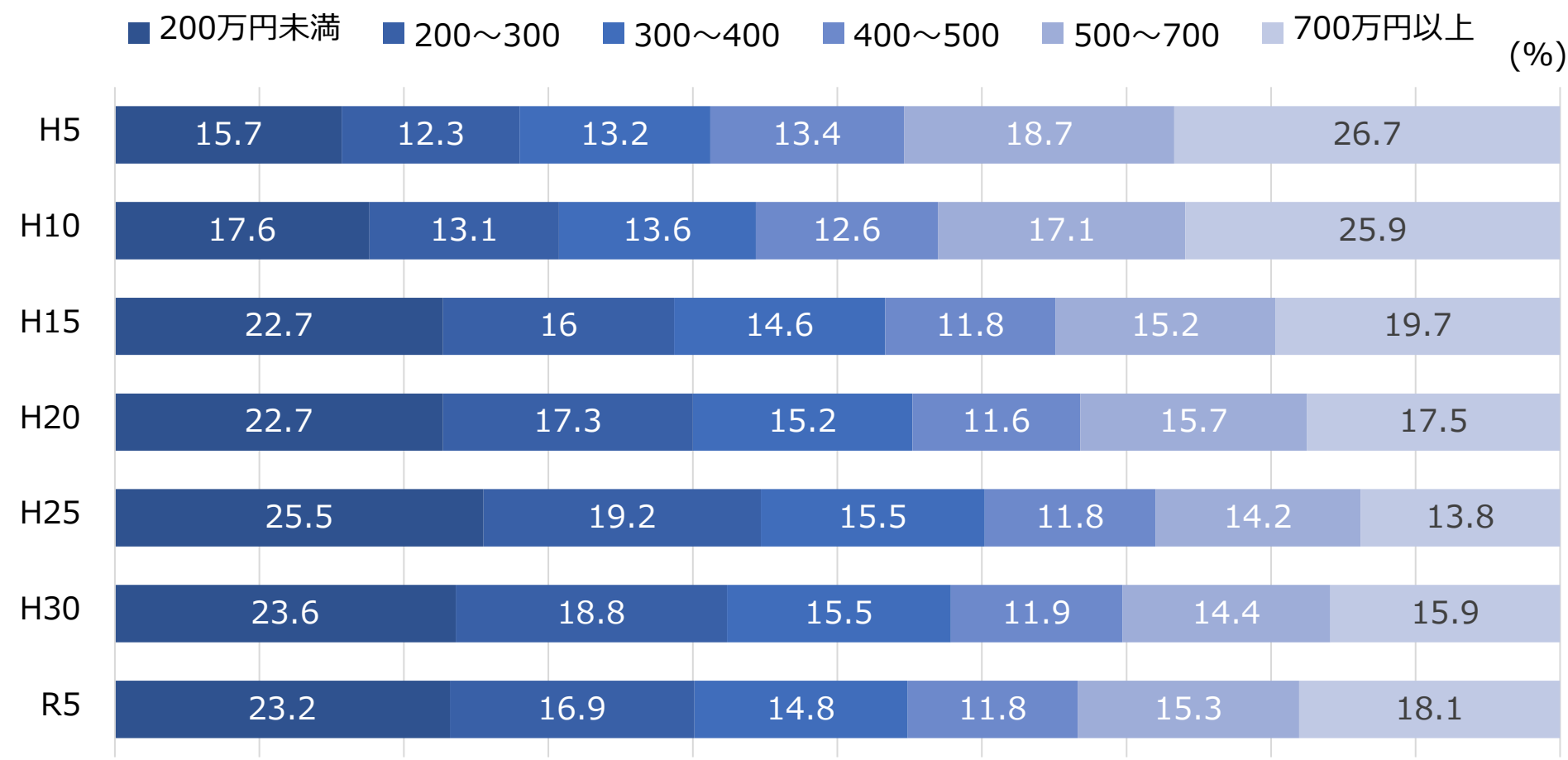
【参考 国立社会保障人口問題研究所推計値】



2020年以前：「国勢調査」（総務省統計局）、2025年以降：「地域別将来推計」国立社会保障人口問題研究所推計（R6.11）より大阪府作成

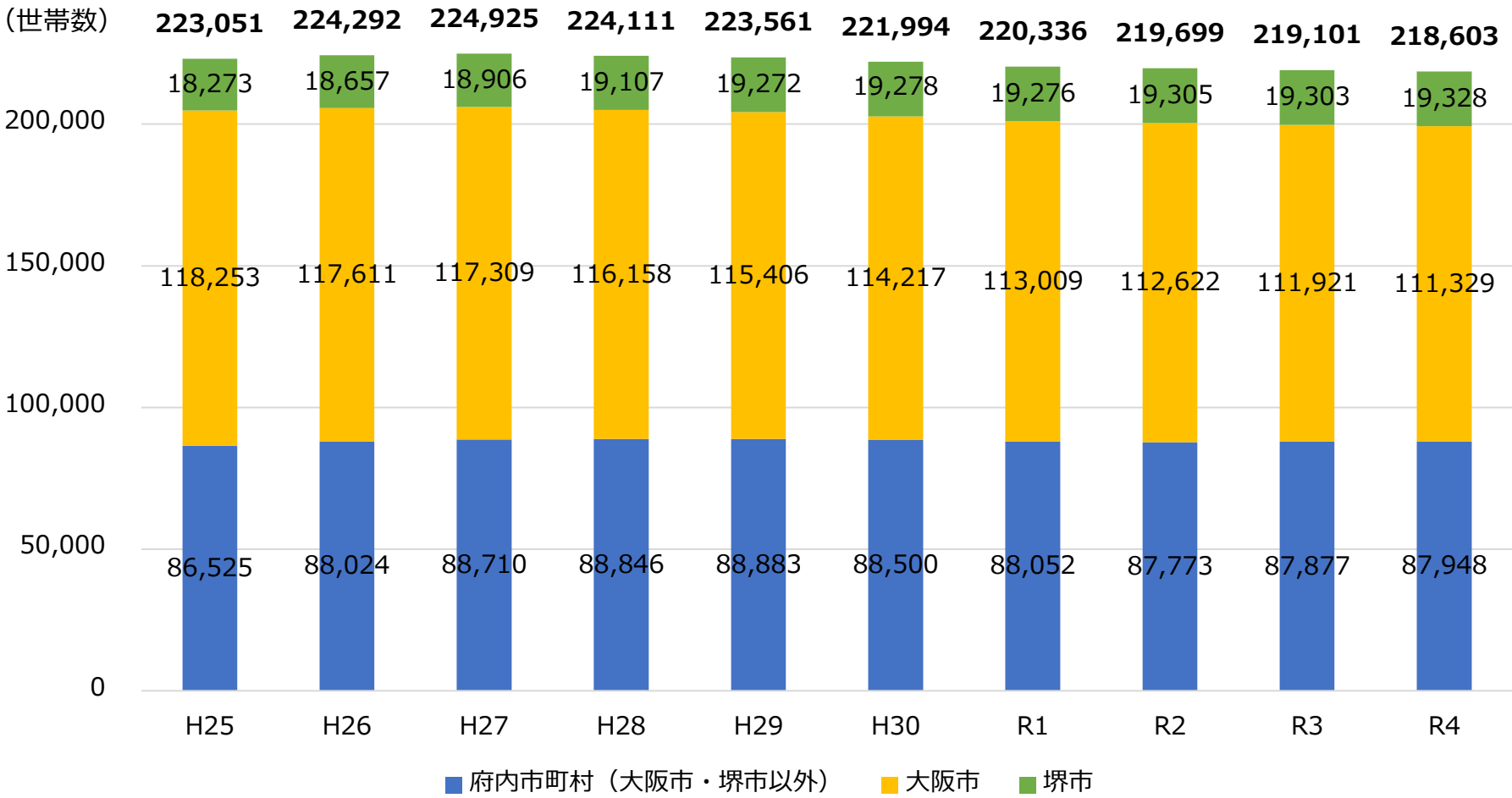
2 仕事・所得 ①大阪府の世帯所得の推移

- ・ H5年以降、400万円未満の世帯比率の増加が続いていたが、H30年からは300万未満が、R5年は400万未満の世帯比率が減少に転じている。



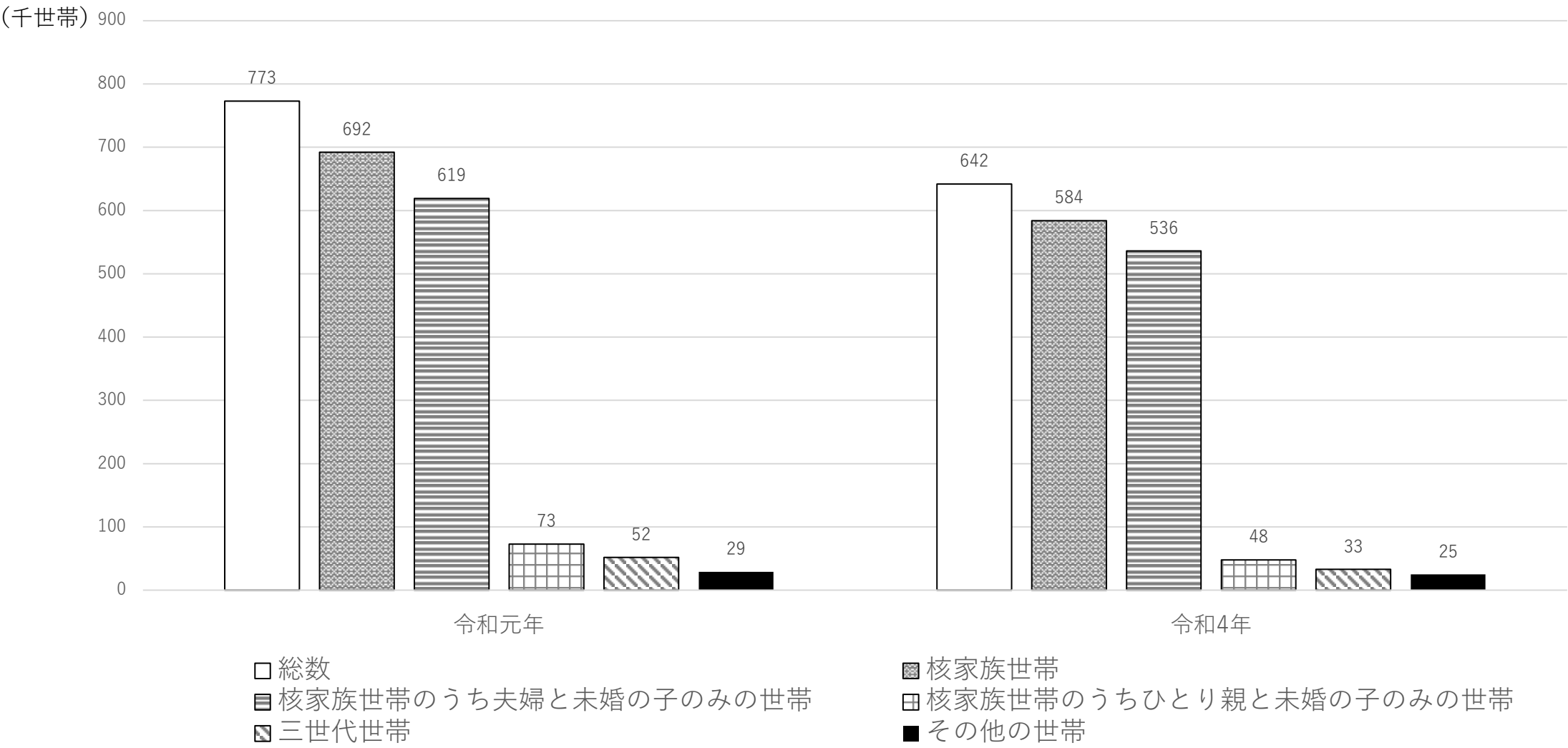
2 仕事・所得 ②大阪府の被保護世帯数の推移

- 府内の生活保護世帯数は約22万世帯となっており、過去10年間は漸減傾向



3 子育て 大阪府の18歳未満の世帯員のいる親と子の世帯の世帯数

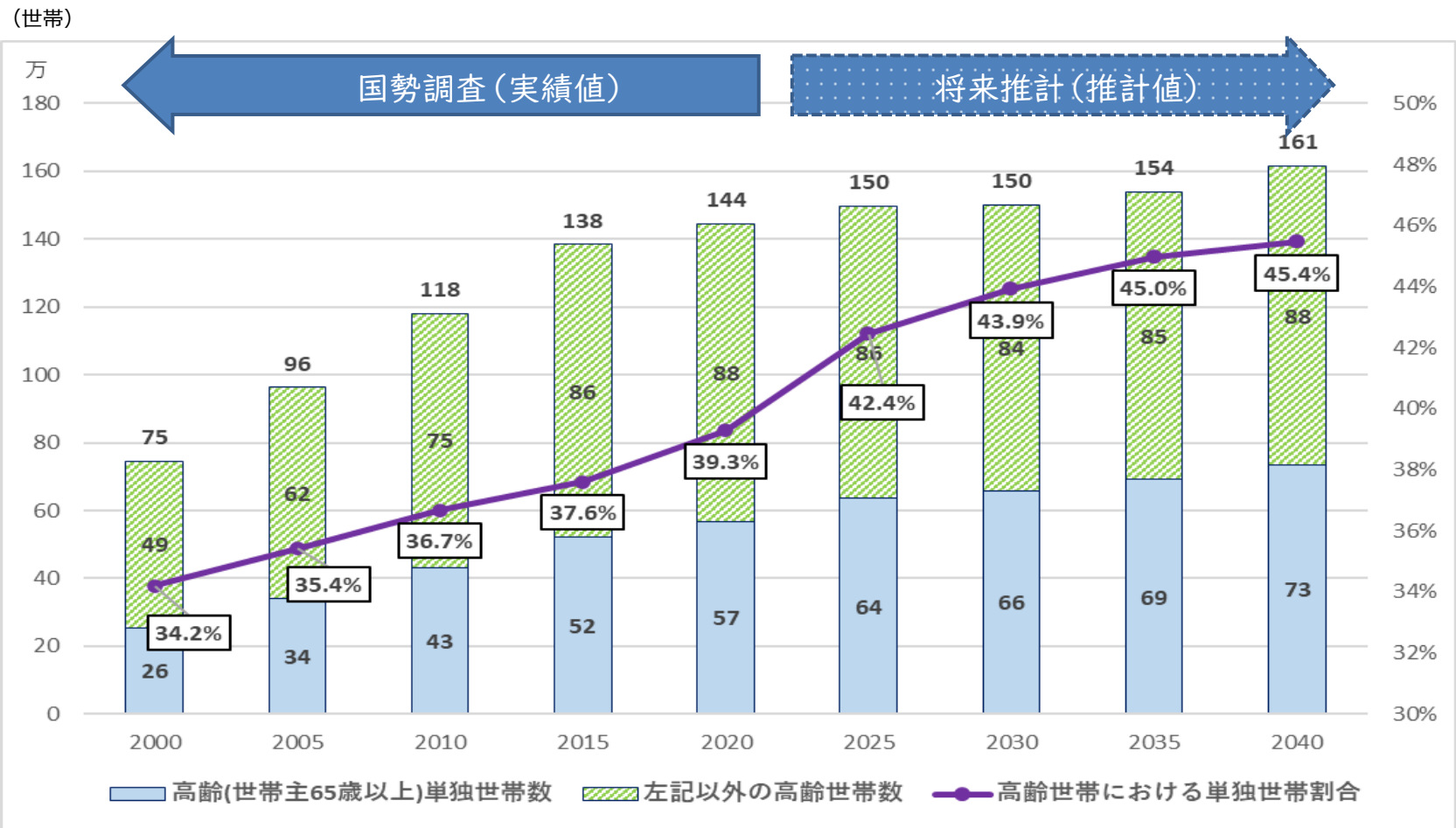
- 府の核家族世帯のうち、夫婦と子供から成る世帯は約53.6万世帯、一人親と子供から成る世帯は約4.8万世帯となっている。



各年「国民生活基礎調査」(厚生労働省)より大阪府作成

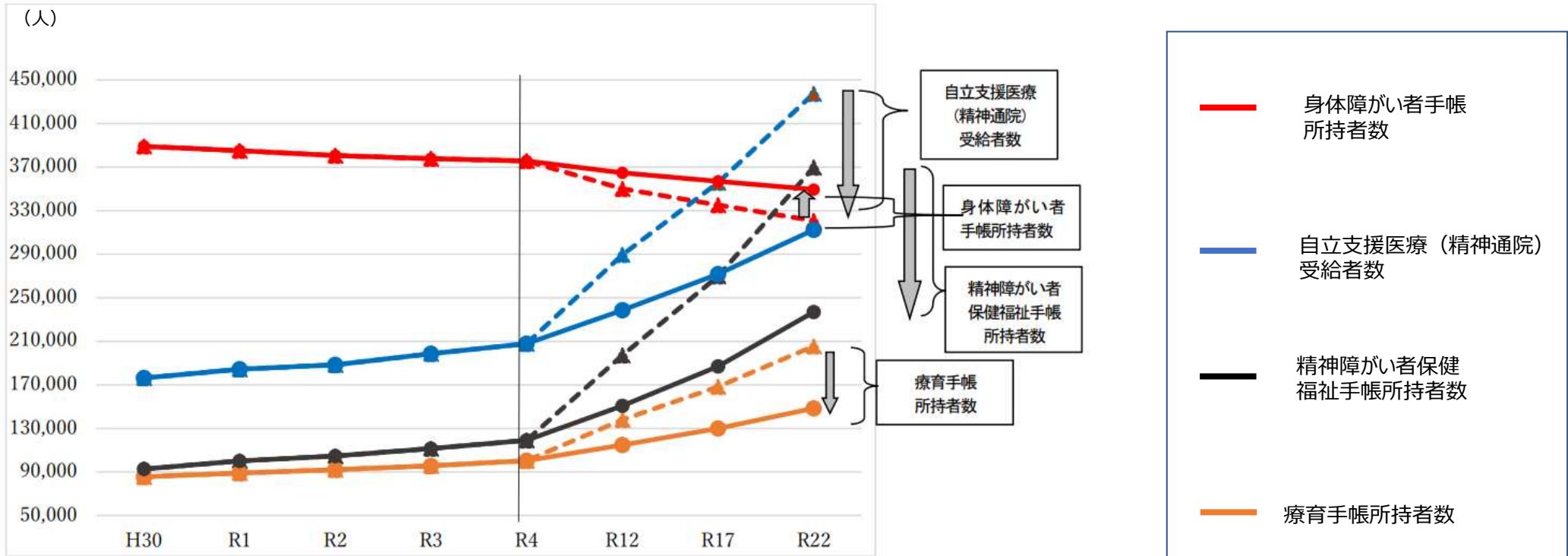
4 高齢者 大阪府の高齢者世帯数と単独世帯数・単独世帯割合

- ・ 高齢者世帯数と高齢者世帯における単独世帯（高齢単独世帯）数は、緩やかに増加する見込み。
- ・ 世帯主が75歳以上の世帯数及び単独世帯数は、いずれも、2025年又は2030年をピークに、緩やかに減少している。



5 障がい者 大阪府の障がい者手帳所持者数推計

- 府内の障がい者数は漸増傾向
- 全人口に占める割合は6 %程度

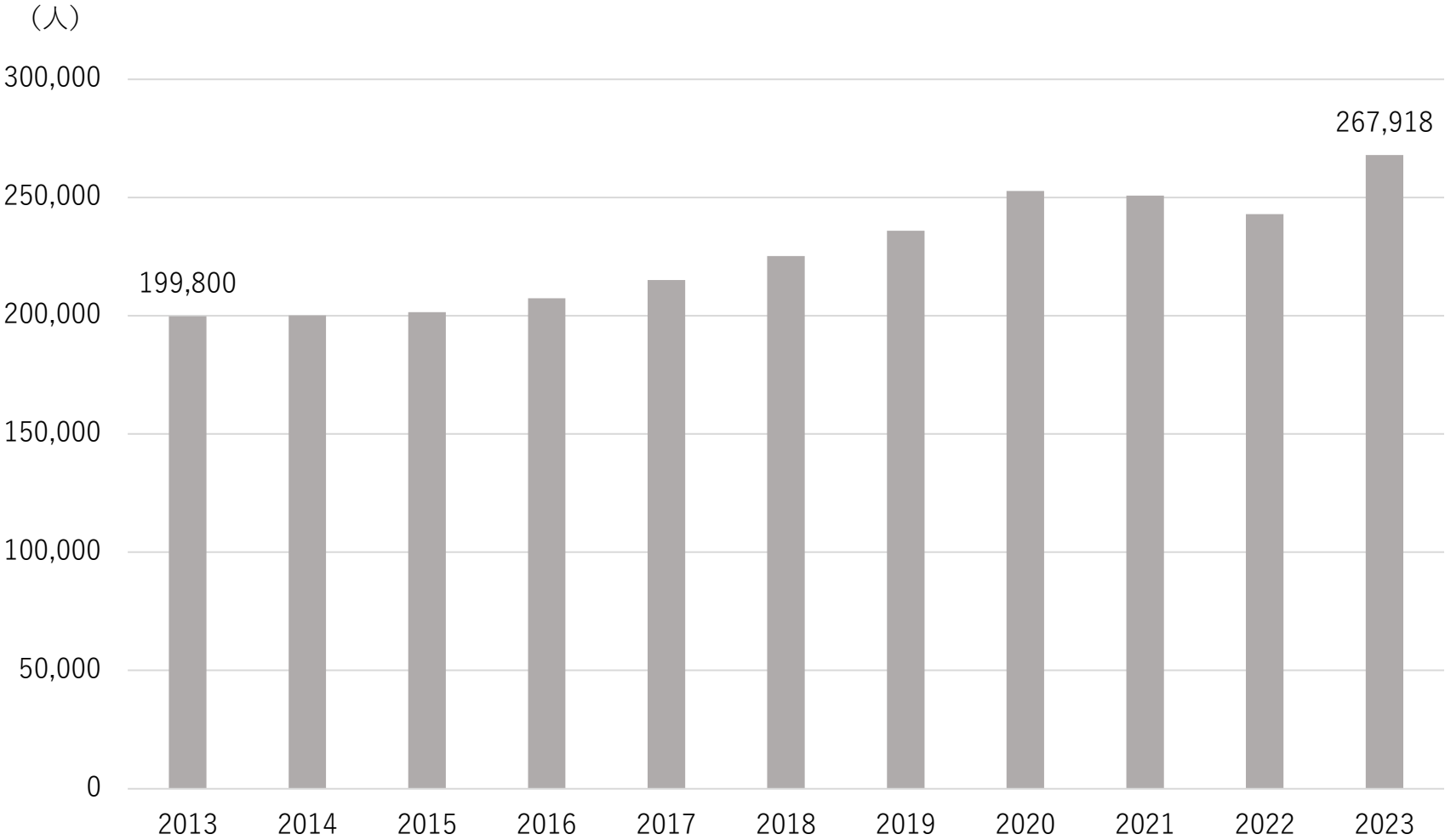


※H30～R4 の数値は年度末の数値。

※平成 30 年度から令和 4 年度までの大阪府の手帳所持者数（受給者数）の年平均増減率を元に算出した推計が点線であり、平成 22 年以降の国勢調査結果に基づく大阪府の人口推計における人口減少率を加味した推計が実線。

6 外国人 大阪府の在留外国人数

- 大阪の外国人居住者は、コロナ禍の影響により2021年に減少したものの、2023年には最大人数となった。



住民基本台帳データより作成

- 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。

【過去の調査結果】

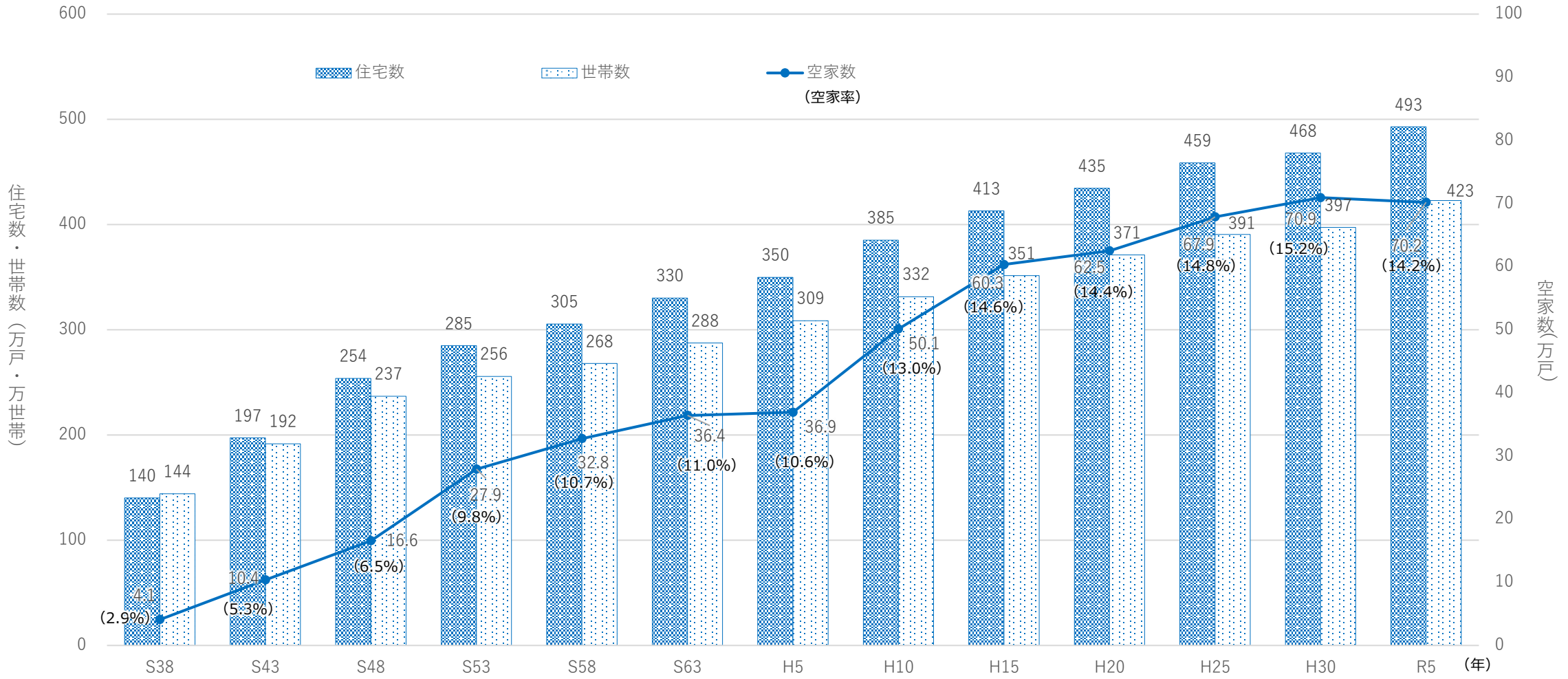
2019	2021	2022	2023
1 ウィーン (オーストリア)	1 オークランド (ニュージーランド)	1 ウィーン (オーストリア)	1 ウィーン (オーストリア)
2 メルボルン (オーストラリア)	2 大阪 (日本)	2 コペンハーゲン (デンマーク)	2 コペンハーゲン (デンマーク)
3 大阪 (日本)	3 アデレード (オーストラリア)	3 チューリッヒ (スイス)	3 メルボルン (オーストラリア)
4 カルガリー (カナダ)	4 ウェリントン (ニュージーランド)	4 カルガリー (カナダ)	4 シドニー (オーストラリア)
5 シドニー (オーストラリア)	5 東京 (日本)	5 バンクーバー (カナダ)	5 バンクーバー (カナダ)
6 バンクーバー (カナダ)	6 パース (オーストラリア)	6 ジュネーブ (スイス)	6 チューリッヒ (スイス)
7 トロント (カナダ)	7 チューリッヒ (スイス)	7 フランクフルト (ドイツ)	7 カルガリー (カナダ)
7 東京 (日本)	8 ジュネーブ (スイス)	8 トロント (カナダ)	7 ジュネーブ (スイス)
8 コペンハーゲン (デンマーク)	9 メルボルン (オーストラリア)	9 アムステルダム (オランダ)	9 トロント (カナダ)
10 アデレード (オーストラリア)	10 ブリスベン (オーストラリア)	10 大阪 (日本)	10 大阪 (日本)
		10 メルボルン (オーストラリア)	10 オークランド (ニュージーランド)

2024	
1	ウィーン (オーストリア)
2	コペンハーゲン (デンマーク)
3	チューリッヒ (スイス)
4	メルボルン (オーストラリア)
5	カルガリー (カナダ)
5	ジュネーブ (スイス)
7	シドニー (オーストラリア)
7	バンクーバー (カナダ)
9	大阪 (日本)
10	オークランド (ニュージーランド)

Ⅱ．住宅ストック

1 住宅数 ①大阪府内の住宅数と世帯数の推移

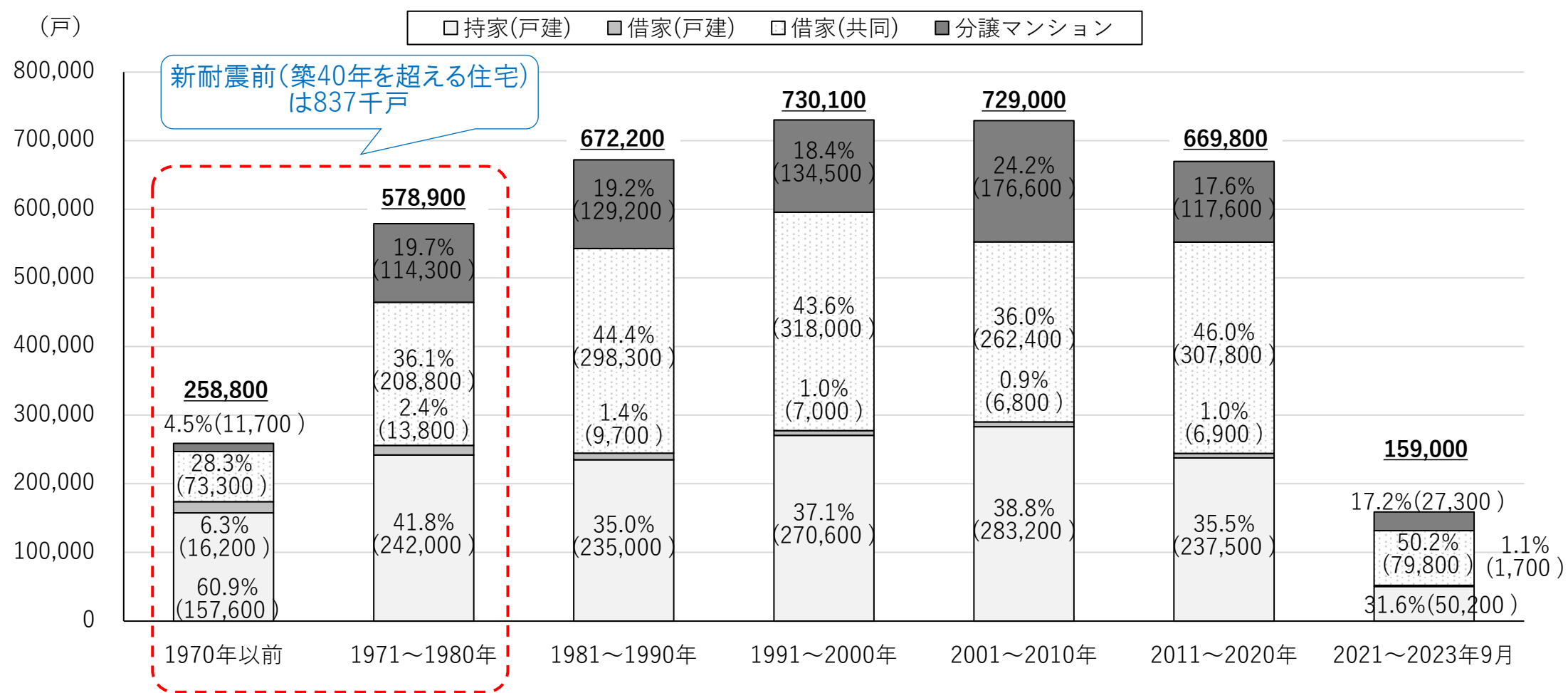
- ・ 大阪府の住宅数は、令和5年では約493万戸となり、前回調査の平成30年に比べ、約25万（5.3%）増加している。
- ・ 空家数は、年々増加しているが、令和5年では、空家数約70万戸、空家率が14.2%となり、平成30年に比べるとほぼ横ばいである。



「令和5年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より大阪府作成

1 住宅数 ②大阪府の建築年代別の住宅ストック数

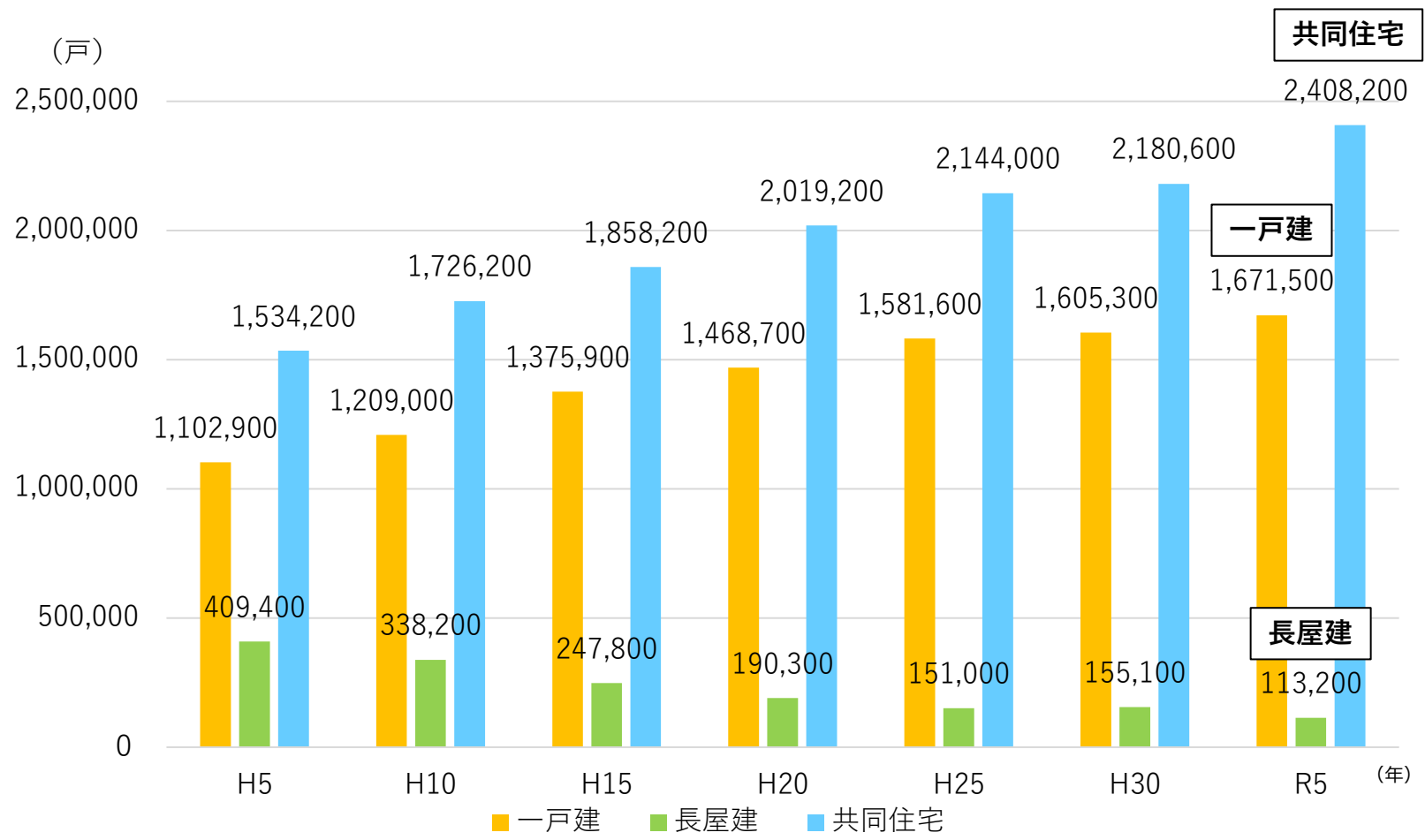
・大阪府の住宅ストック380万戸を建築年代別にみると、1980（S55）年以前（新耐震前）に建築された住宅は837千戸（約22%）存在している。



「令和5年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

1 住宅数 ③大阪府の建て方別住宅数（居住世帯あり）

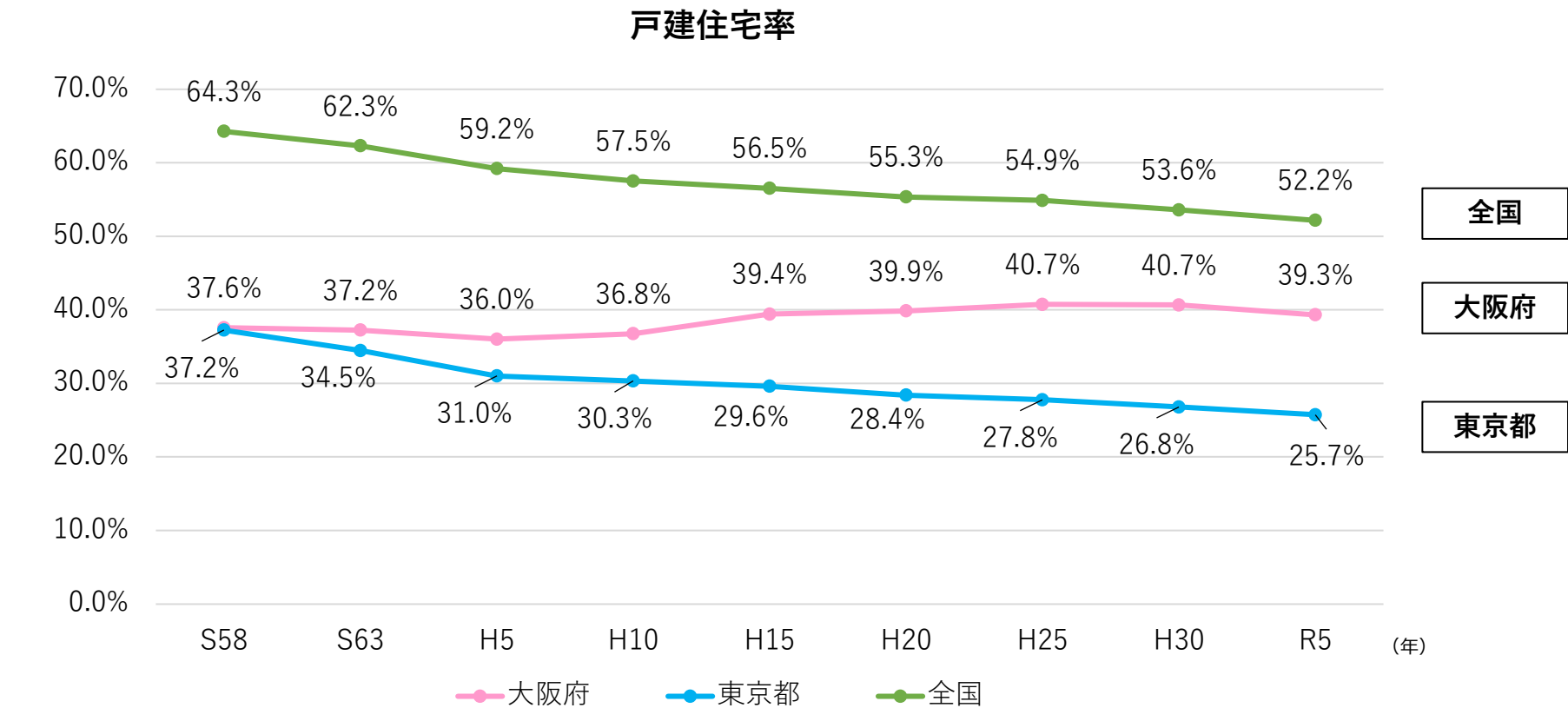
- ・ 建て方別に住宅ストック数を見ると、一戸建、共同住宅が一貫して増加し、長屋建は減少。
- ・ 令和5年は一戸建が約167万戸（39.9%）、長屋建が約11万戸（2.7%）、共同住宅が約240万戸（57.4%）。



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。

1 住宅数 ④大阪府の建て方別住宅数（居住世帯あり）【全国・東京都との比較】

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



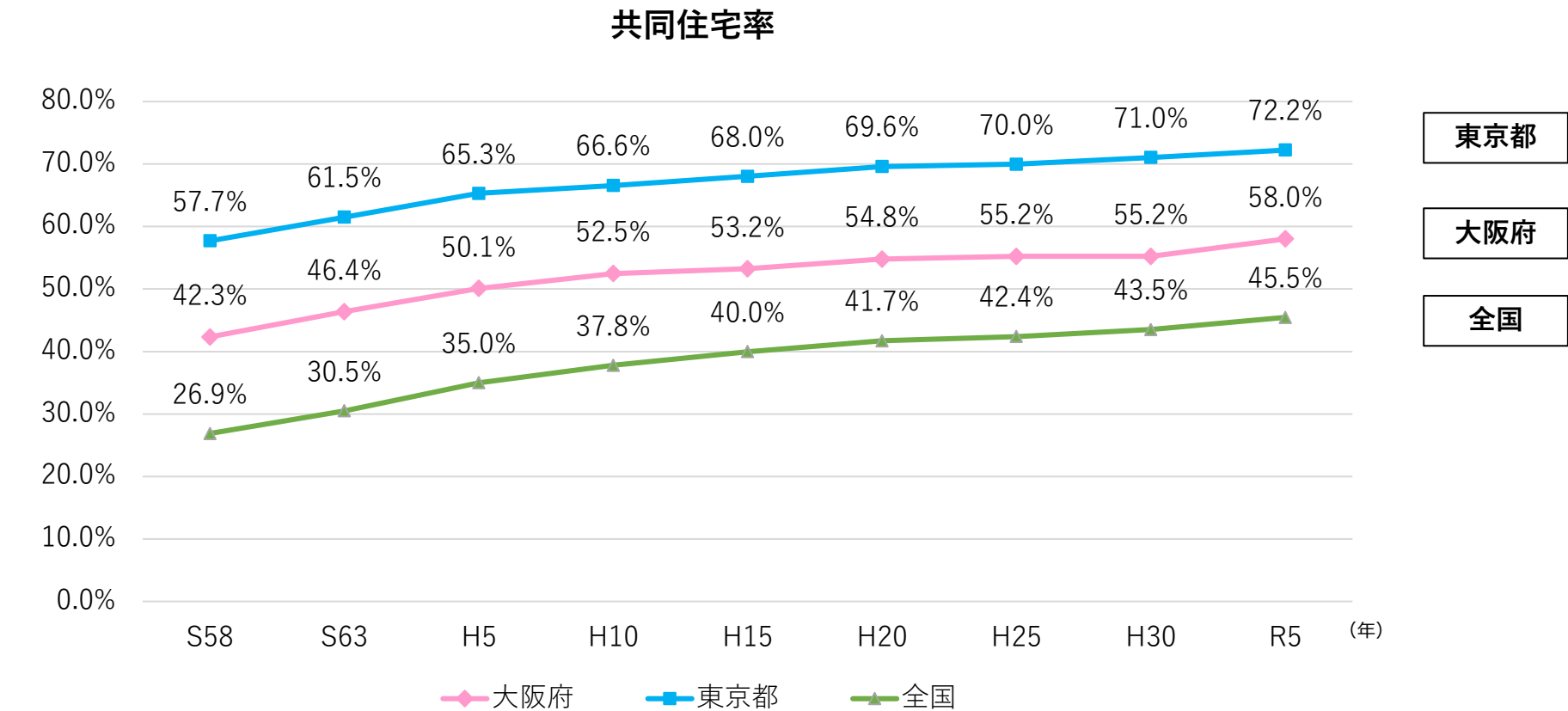
(万戸)

	戸建住宅数								
	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30	R5
大阪府	100	106	110	121	138	147	158	161	163
東京都	150	148	145	150	161	169	180	182	185
全国	2,231	2,331	2,414	2,527	2,649	2,745	2,860	2,876	2,865

各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

1 住宅数 ⑤大阪府の建て方別住宅数（居住世帯あり）【全国・東京都との比較】

- 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。
- 令和5年は、大阪府は58.0%、東京都は72.2%を共同住宅が占める。

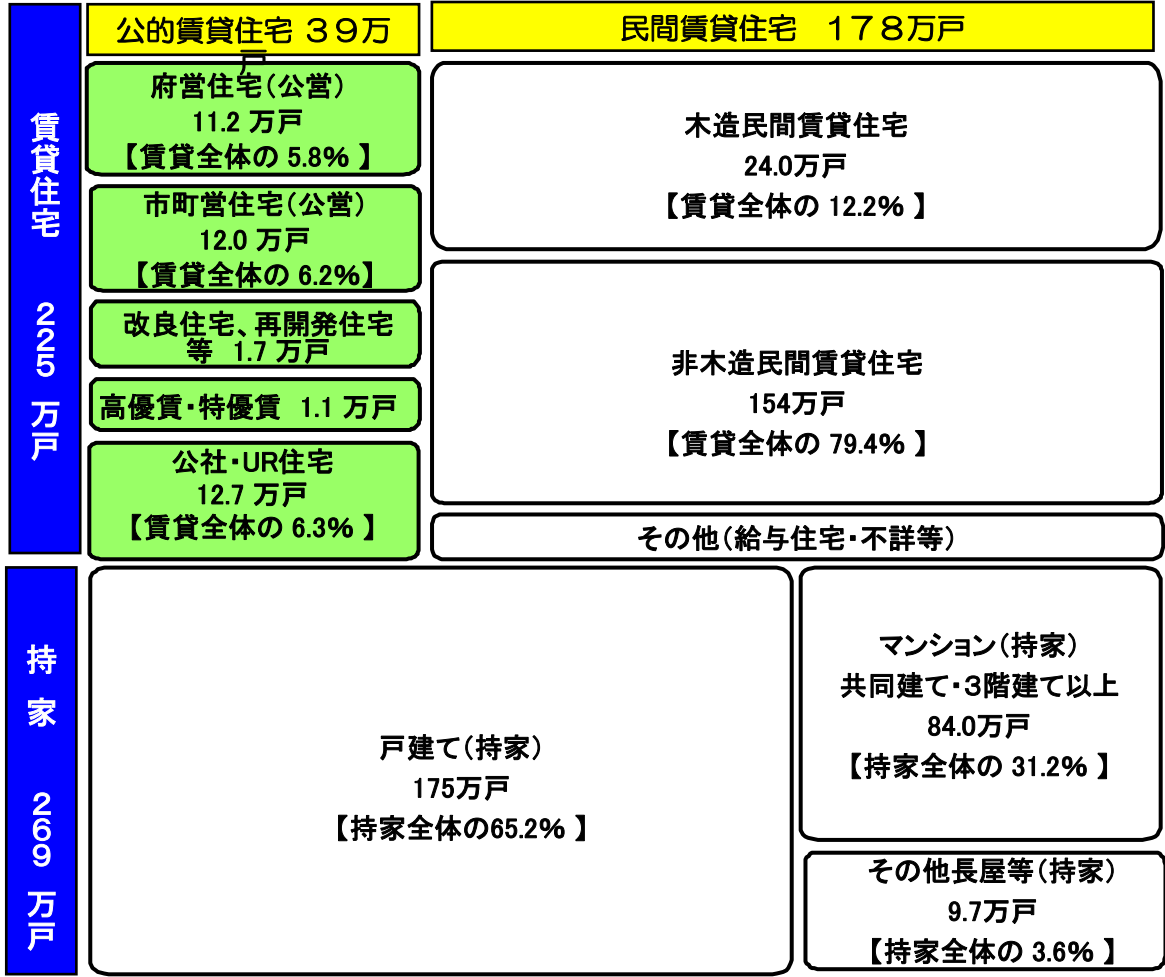


(万戸)

	共同住宅数								
	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30	R5
大阪府	112	132	153	173	186	202	214	218	241
東京都	233	265	304	329	370	413	453	483	518
全国	933	1,141	1,427	1,660	1,873	2,068	2,209	2,334	2,495

1 住宅数 ⑥大阪府の所有関係別の住宅数の割合

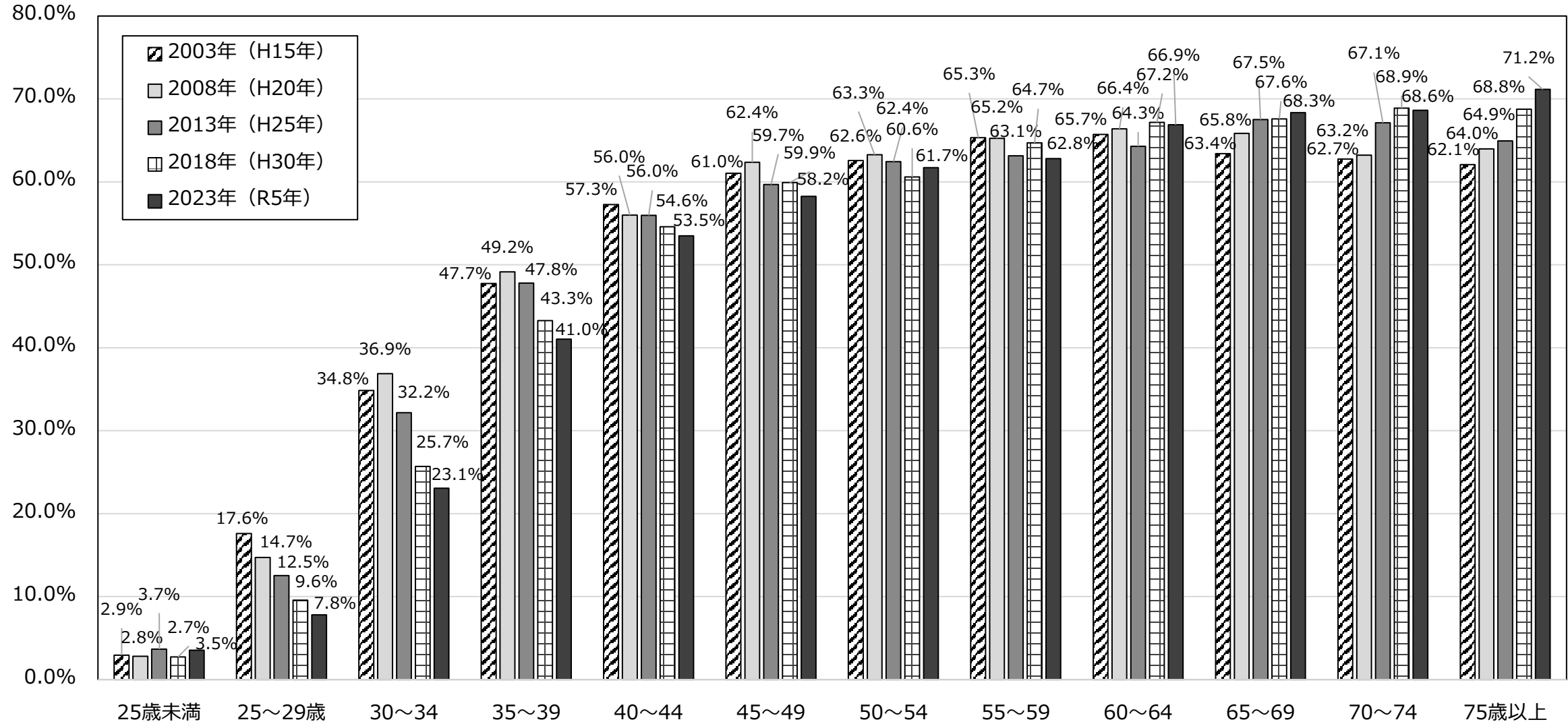
- 住宅ストックの45.6%（225万戸）が賃貸住宅と推計され、うち公的賃貸住宅は約39万戸で、賃貸住宅ストックの約 2 割を占めている。
- 住宅全体の約 9 割を、民間住宅（民間賃貸住宅及び持家）が占めている。



※公的賃貸住宅戸数はR6.3.31時点
※公的賃貸住宅以外の住宅数については、
R6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

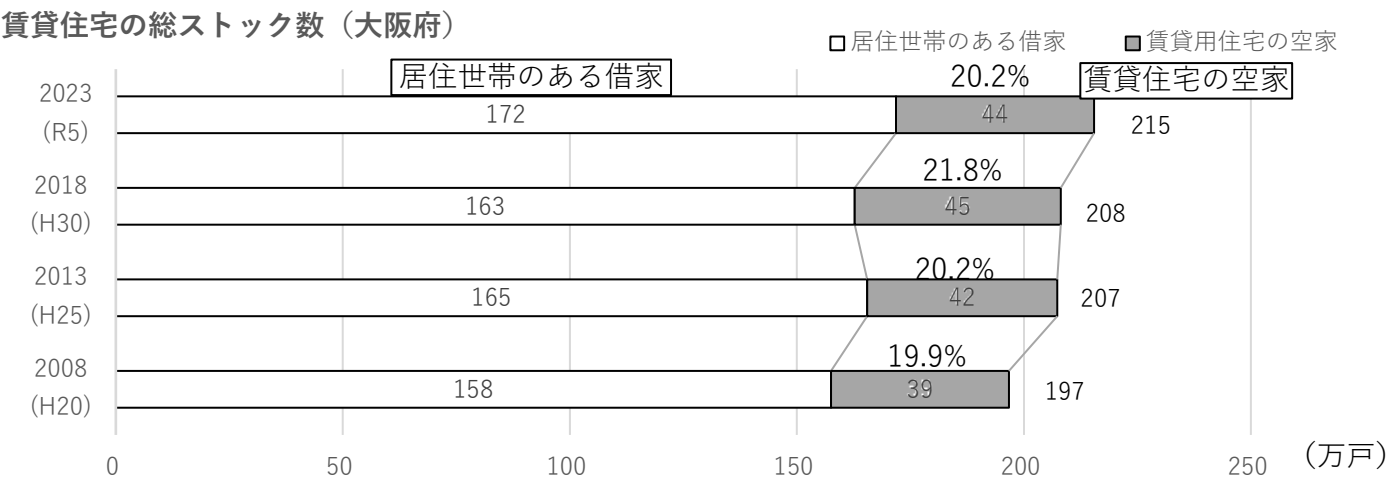
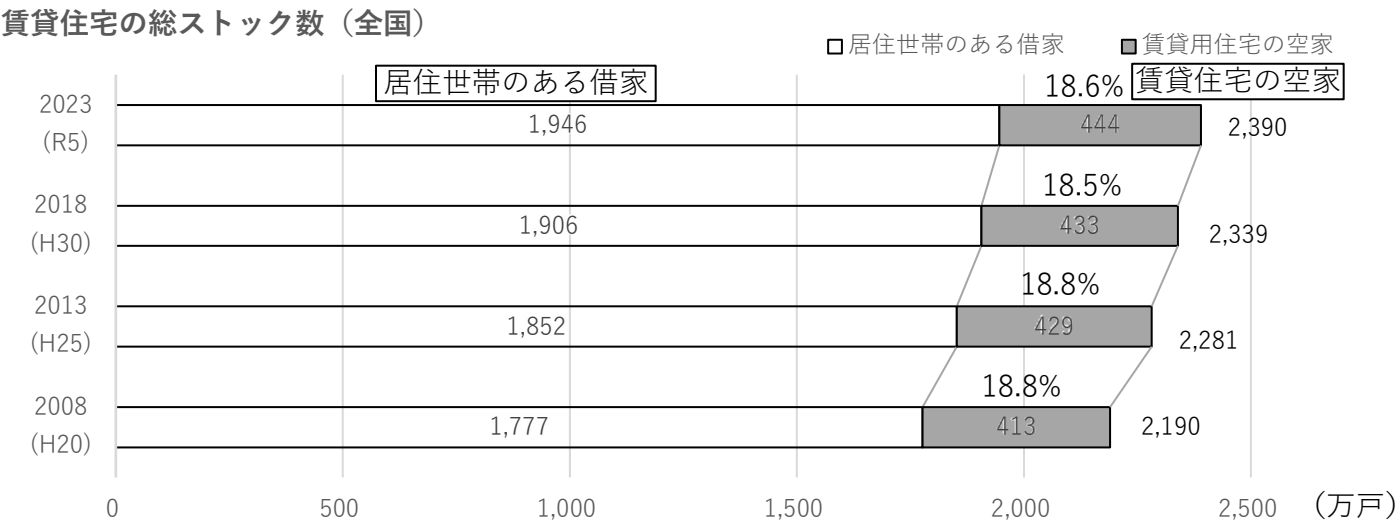
1 住宅数 ⑦大阪府の年齢別持家率の推移

・年齢別の持家率は、65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。



1住宅数 ⑧大阪府の賃貸住宅の総量

- ・ 賃貸住宅の総量をみると、令和 5 年は増加傾向。
- ・ 全国と比較すると、空家率の差は、大きな傾向の違いはない。

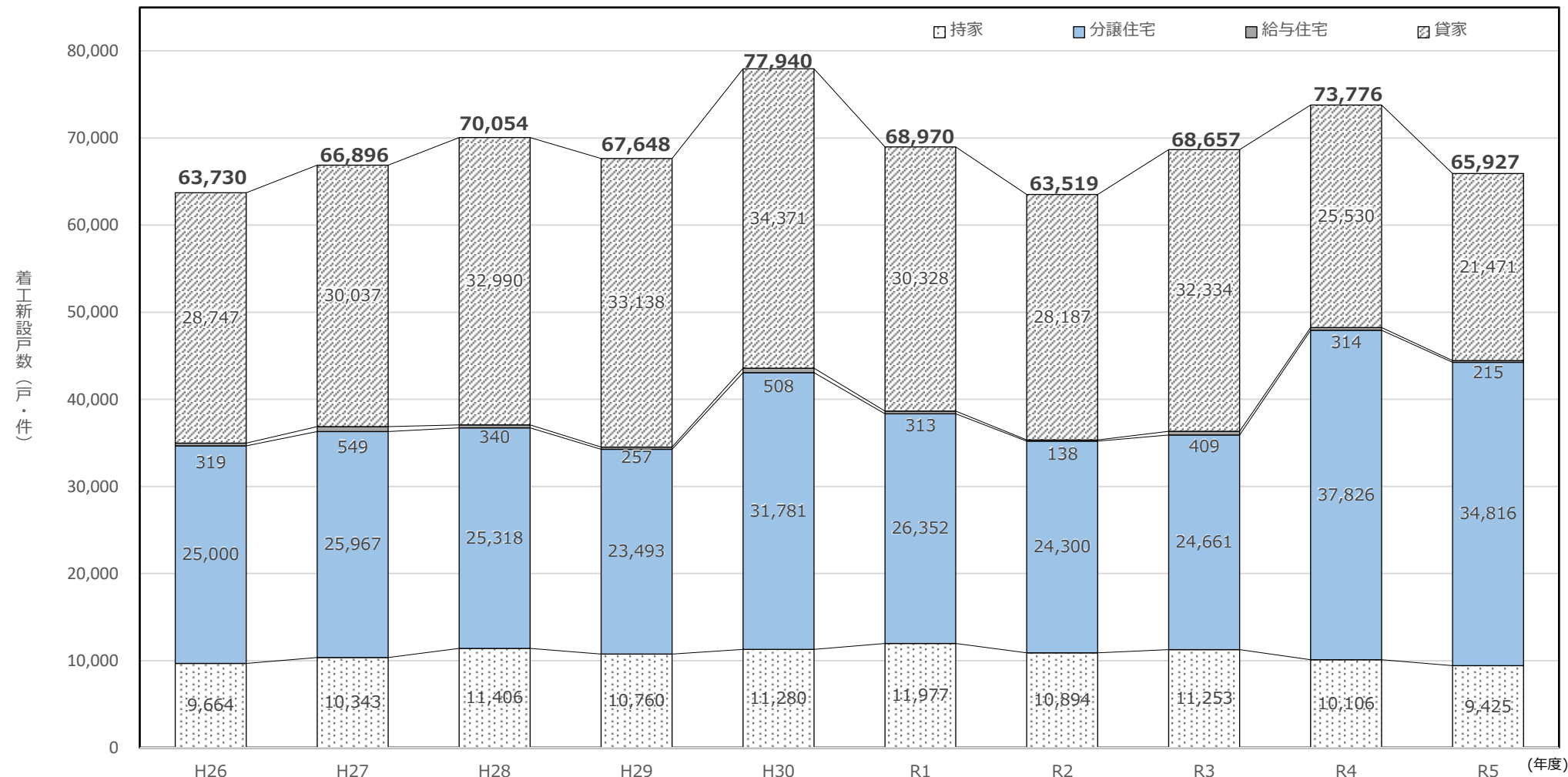


各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

※不詳を含まず

2 住宅着工 ①大阪府の所有関係別の新設住宅着工戸数の推移

- 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いる。新設住宅は約6万6千戸（前年度比約11%減）であった。

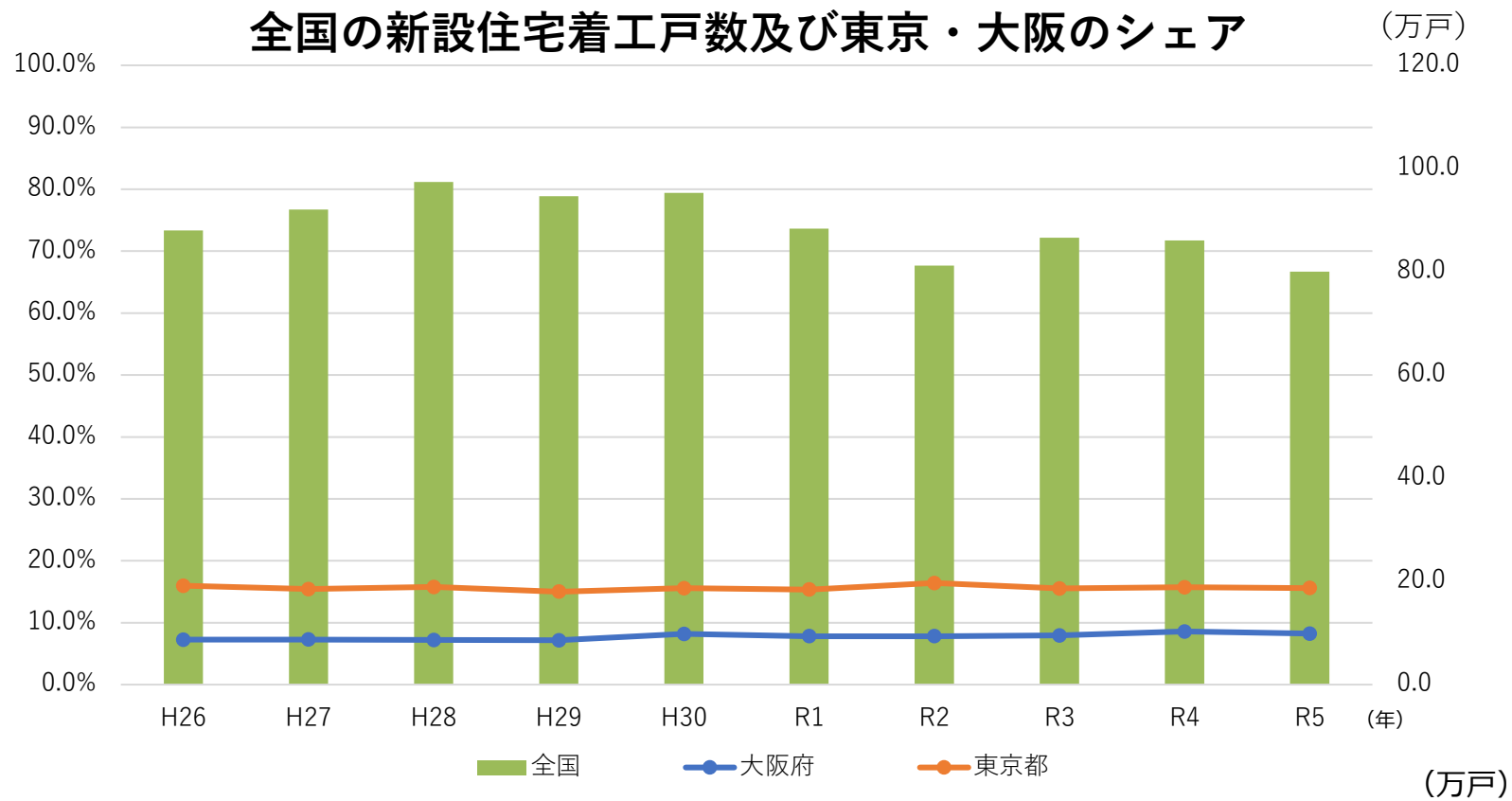


持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。
貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

「建築統計年報」（国土交通省）より大阪府作成

2 住宅着工 ②大阪府の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】

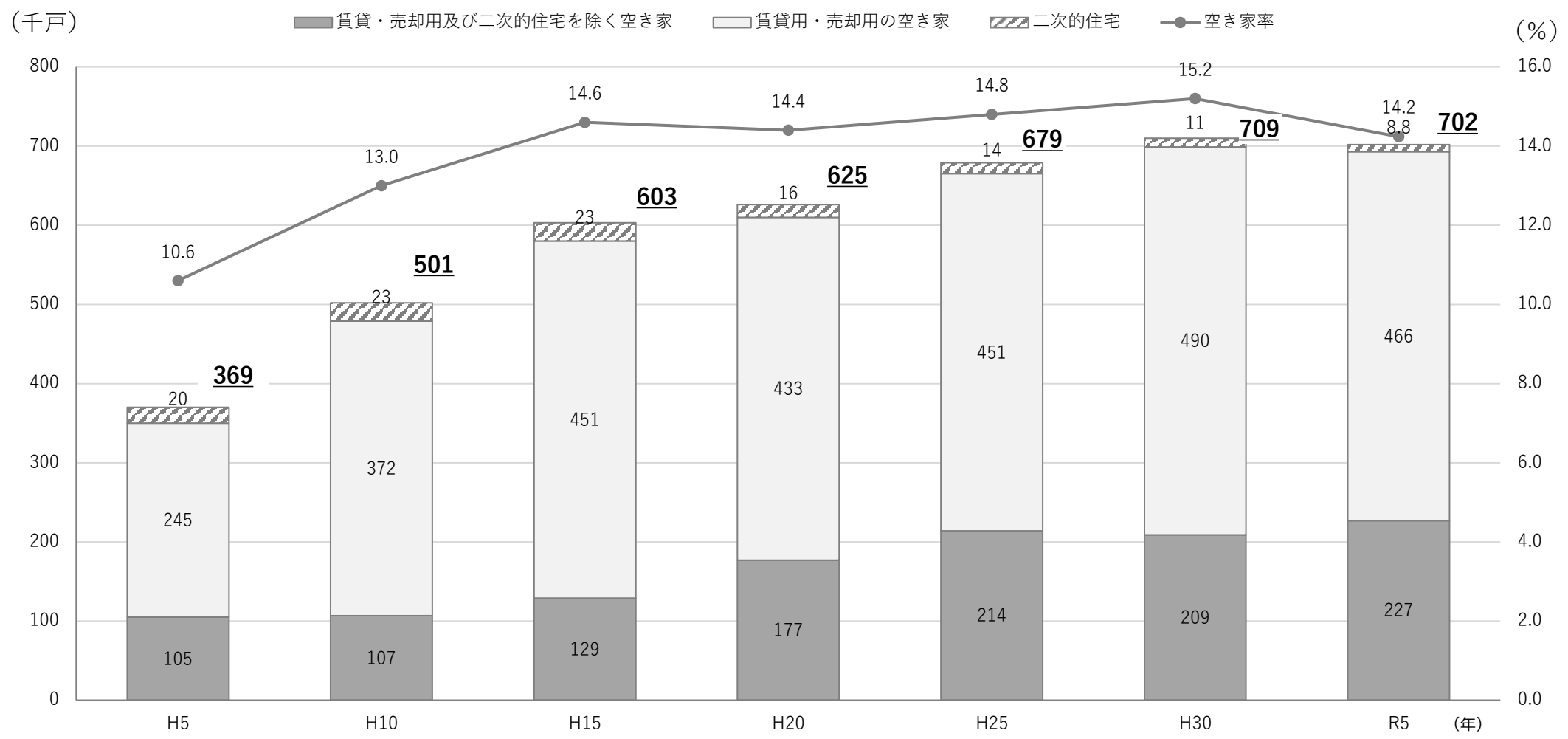
- ・ 全国の新設住宅着工戸数は令和元年度から80万戸台に減少しているが、そのうち大阪府のシェアは8%前後を維持している。
- ・ 大阪府は東京都の約1/2の着工数。



	新設住宅着工数									
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
大阪府	6.4	6.7	7.0	6.8	7.8	6.9	6.4	6.9	7.4	6.6
東京都	14.0	14.2	15.4	14.2	14.8	13.6	13.3	13.4	13.5	12.5
全国	88.0	92.1	97.4	94.6	95.3	88.4	81.2	86.6	86.0	80.0

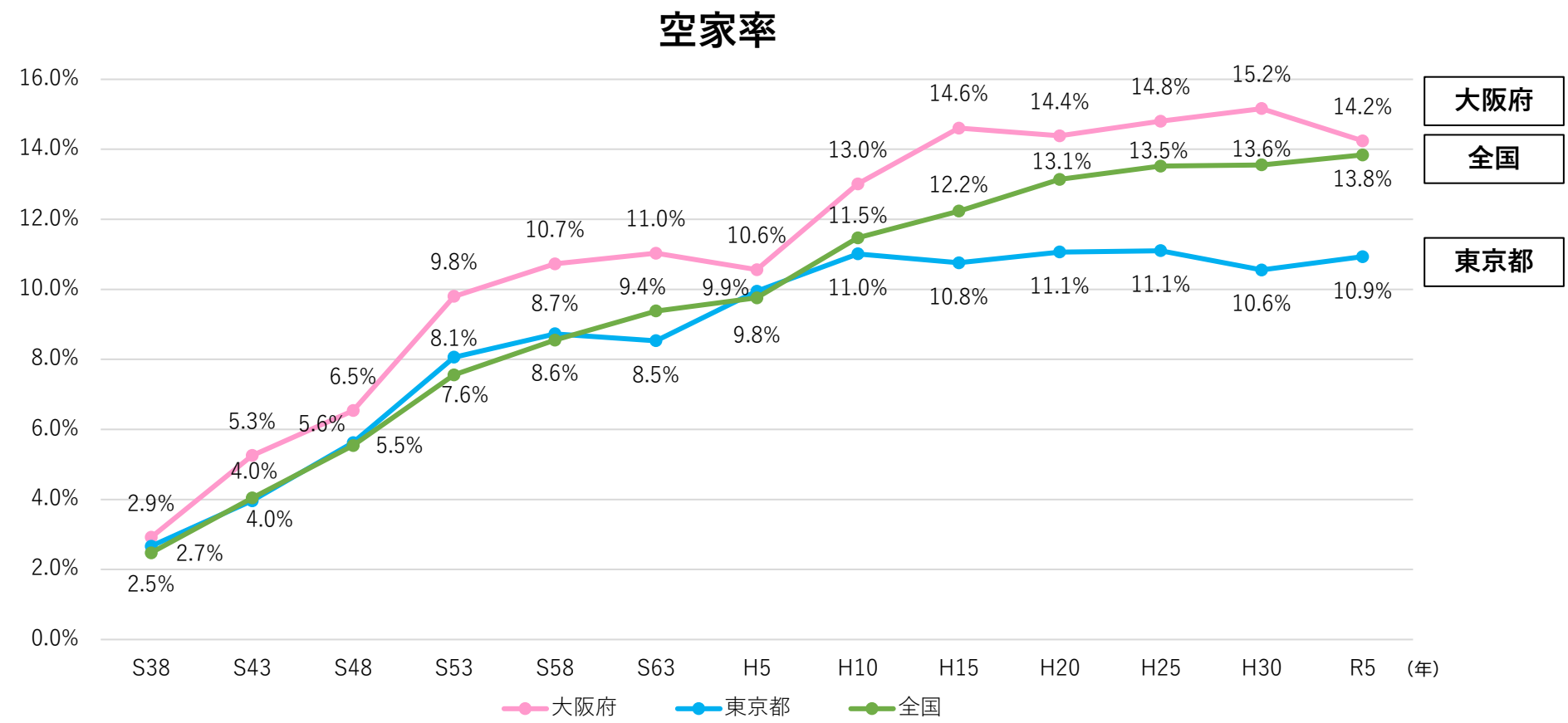
3 空家 ①大阪府の空家数の推移

・ 空家数は、この20年で約1.16倍（603→702千戸）に増加しており、「賃貸用又は売却用の住宅」（466千戸）等を除いた「賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家」（227千戸）はこの20年で約1.76倍（129→227千戸）に増加している。



3 空家 ②大阪府の空家率の推移【全国・東京都との比較】

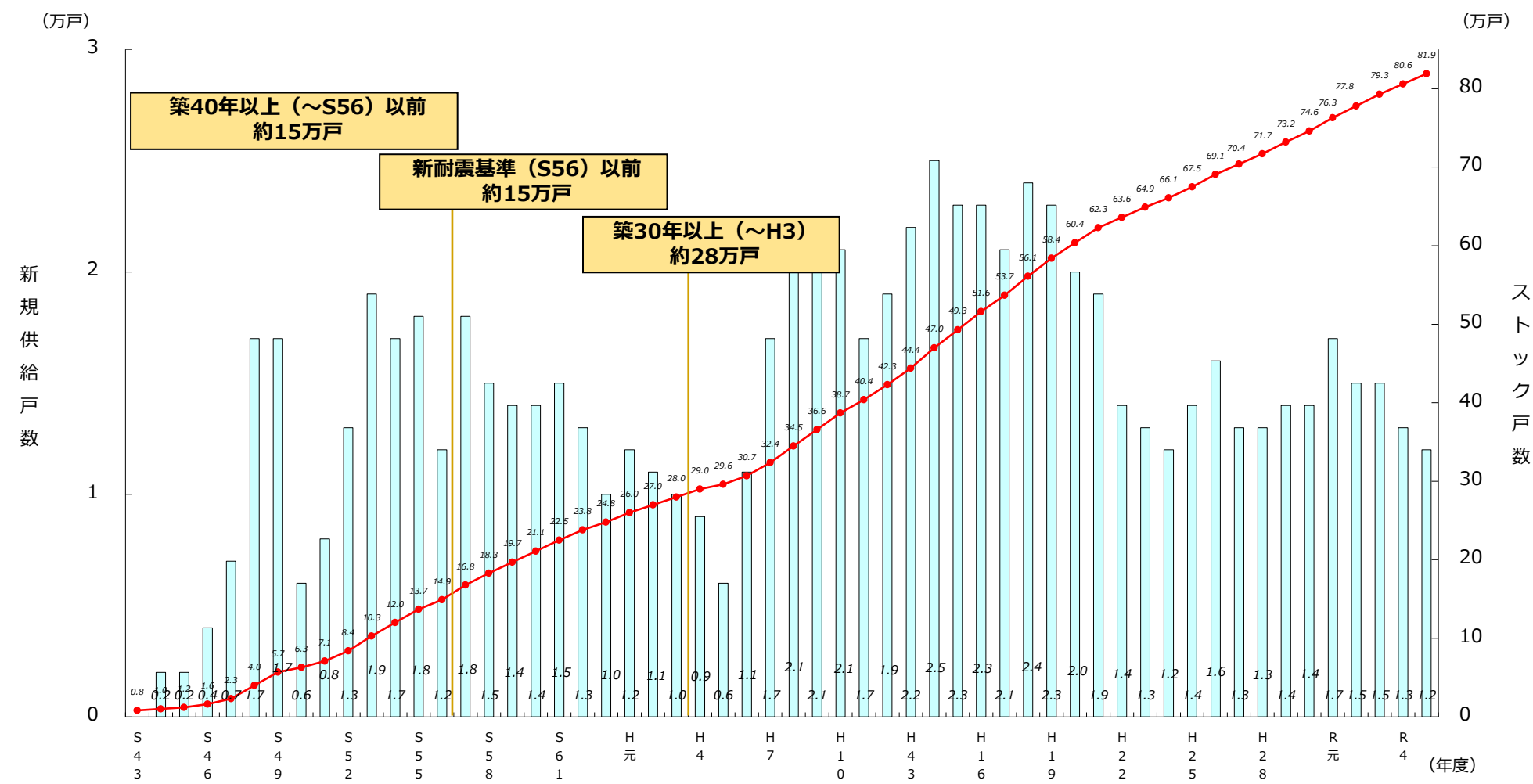
- 全国に比べ大阪府は高い水準であるが、R5年は全国と同程度となっている。
- 東京都は平成10年以降、11%前後で横ばいが続く。



	空家数（万戸）												
	S38	S43	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30	R5
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	70.2
東京都	6.7	12.4	21.4	34.2	39.5	41.1	52.7	62.4	66.5	75.0	81.7	80.9	89.7
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	900.2

4 マンション 大阪府内の分譲マンションのストック数推計

- 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。

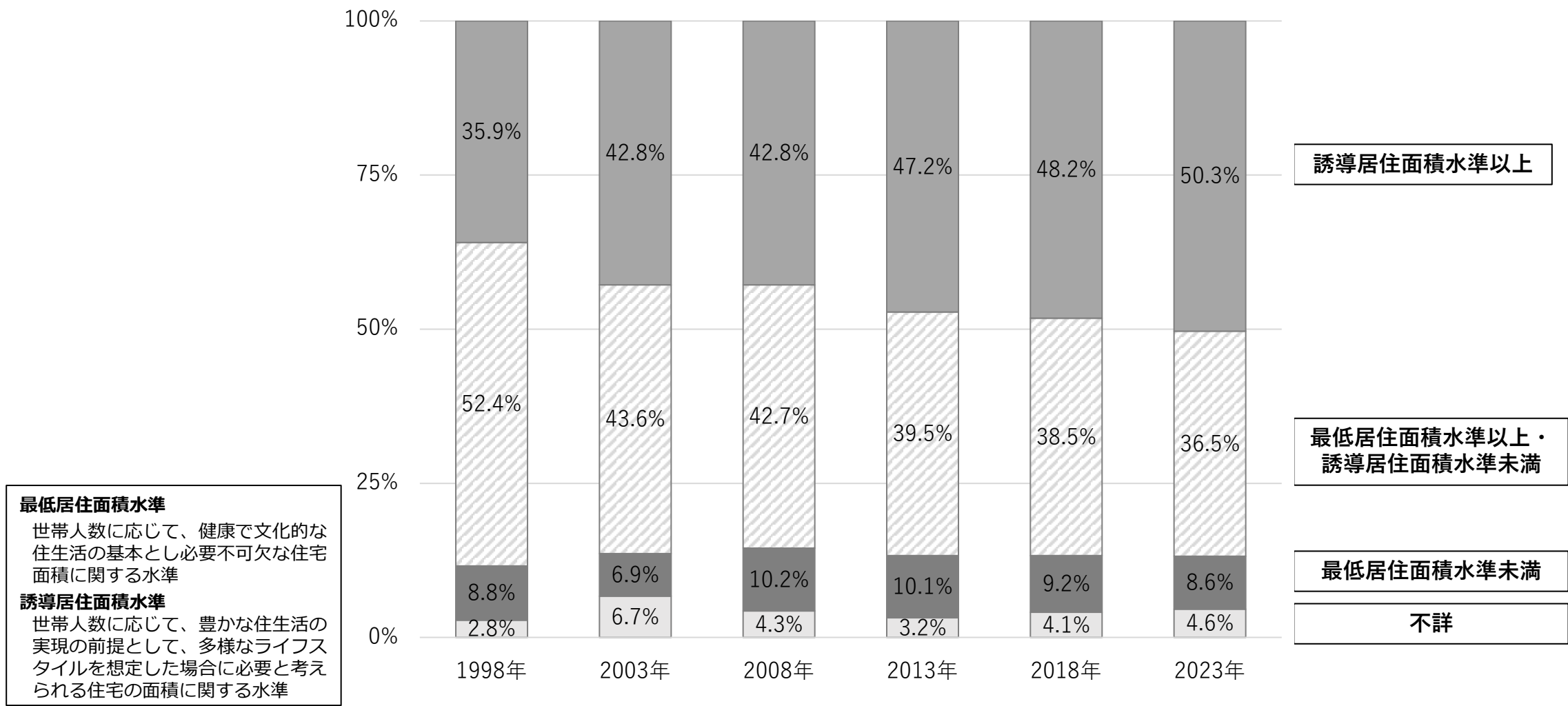


注1 新規供給戸数は、建築物着工統計等を基に推計した
注2 ストック戸数は、新規供給戸数の累計等を基に、各年末時点の戸数を推計した
注3 ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう

各年「建築物着工統計」及び「住宅着工統計」（国土交通省）をもとに作成

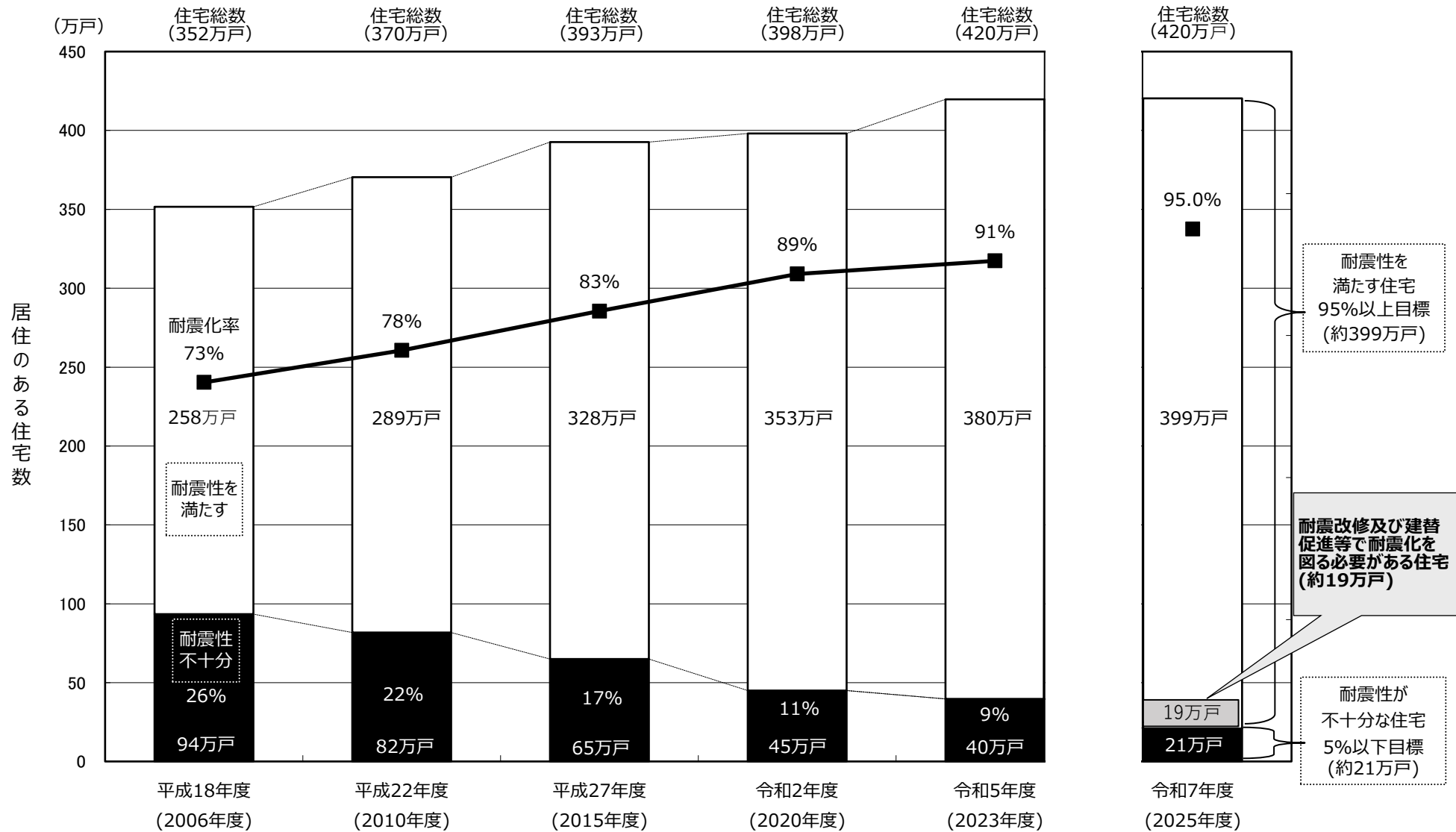
5 住宅の性能、質 ①大阪府の居住面積の推移

・全体的に居住面積は広くなる傾向にあり、最低居住面積水準未達の世帯率は近年減少傾向にある。



5 住宅の性能、質 ②大阪府の住宅の耐震化状況

- 耐震性が不足する住宅は、平成18年度約94万戸であったが、令和5年度時点では約40万戸に減少している。



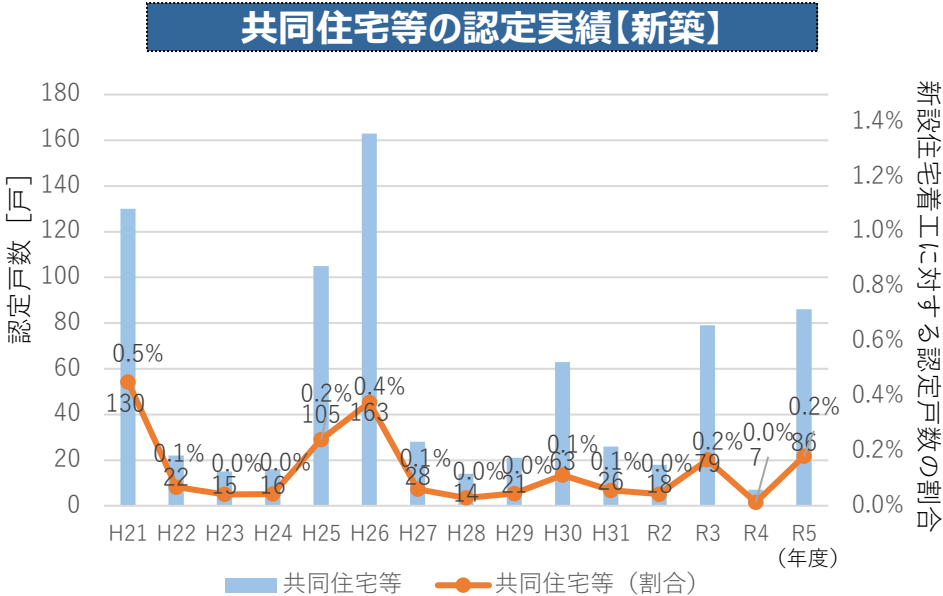
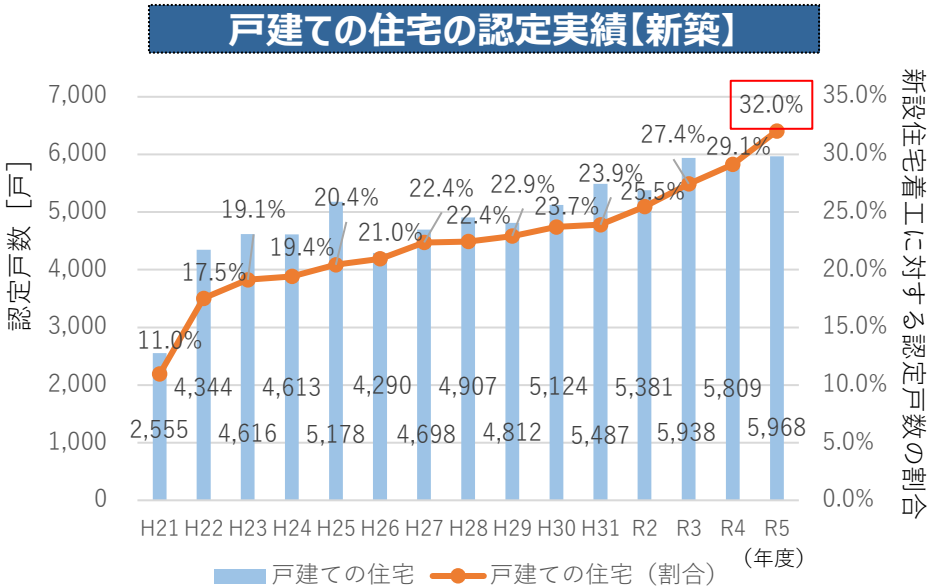
5 住宅の性能、質 ③大阪府の長期優良住宅認定実績

- 長期優良住宅の認定制度が運用開始してから15年経過
- 戸建ての新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合は約 3 割

- 長期優良住宅建築等計画の認定制度の運用開始：新築 H21年 6 月、増改築H28年 4 月、既存認定R 4 年10月
- 新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅認定戸数の割合（令和 5 年度）：戸建て 32.0% 共同住宅 0.2% 全体 9.2%

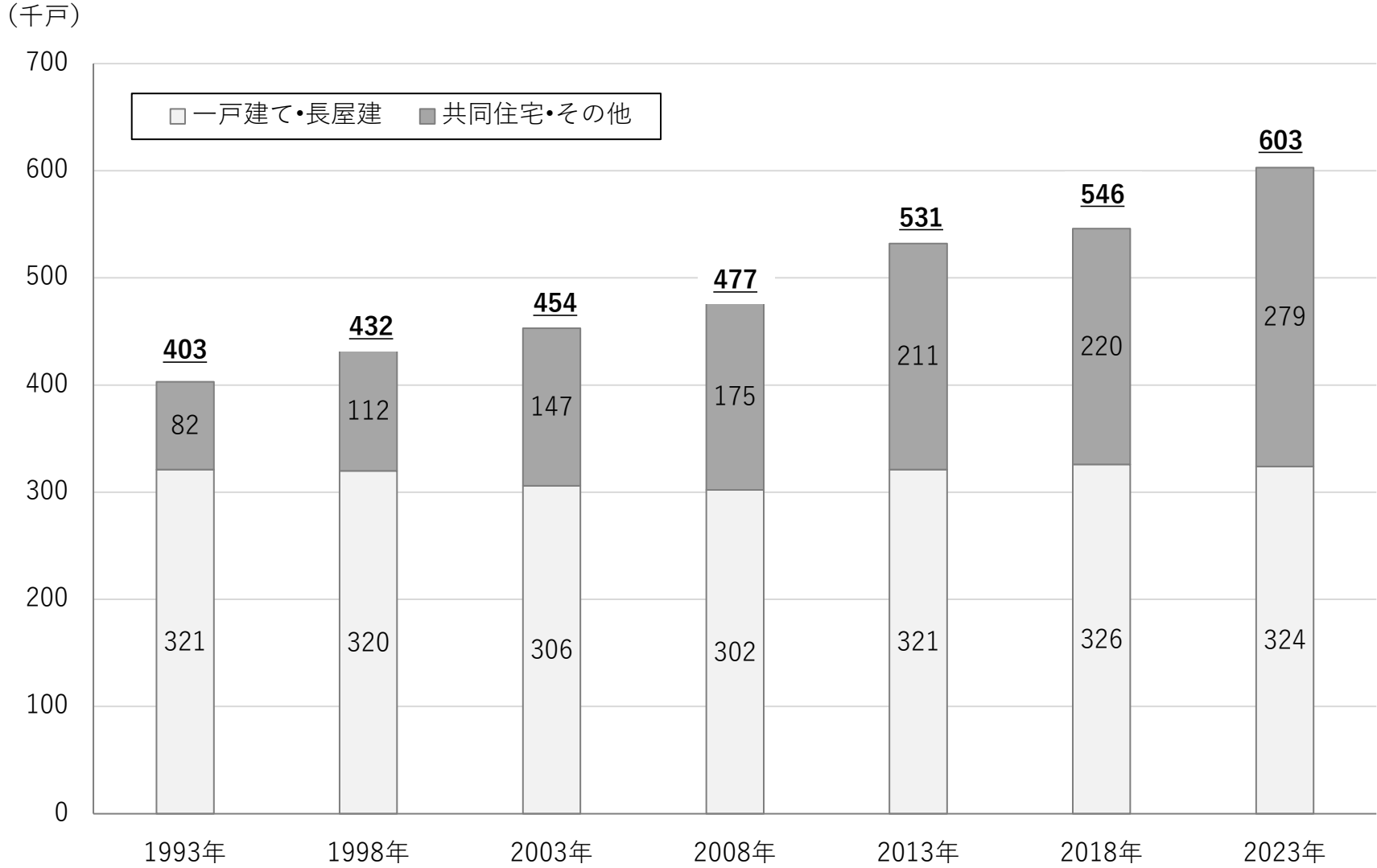
累計認定実績（令和 6 年 3 月末現在）
【新 築】 74,153戸（戸建て73,720戸 共同住宅等793戸）
【増改築】 40戸（戸建て39戸 共同住宅等1戸）
【既 存】 2戸（戸建て）

令和 5 年度認定実績（令和 6 年 3 月末現在）
【新 築】 6,054戸（戸建て5,968戸 共同住宅等86戸）
【増改築】 1戸（戸建て）
【既 存】 1戸（戸建て）



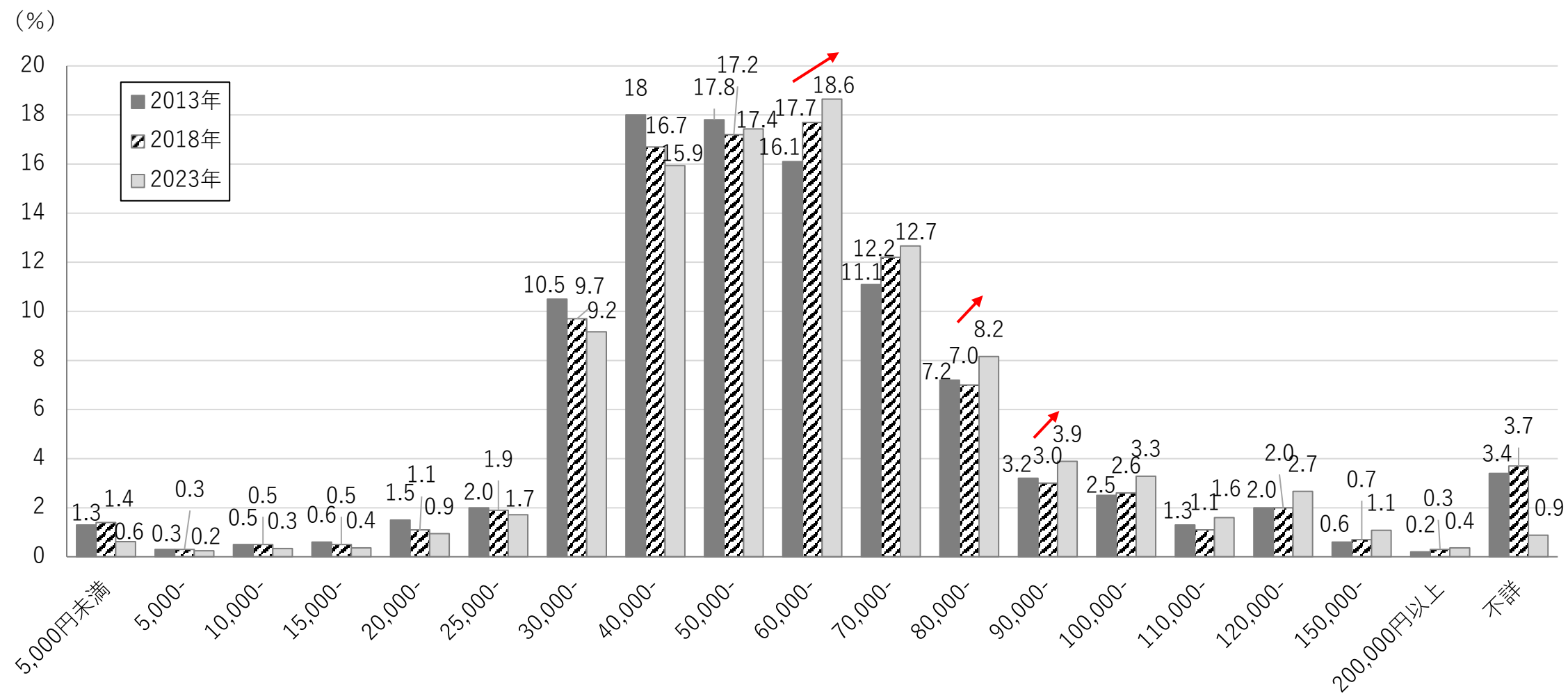
6 住宅市場 ①大阪府の既存住宅流通量（一戸建・共同建）の推移

・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。



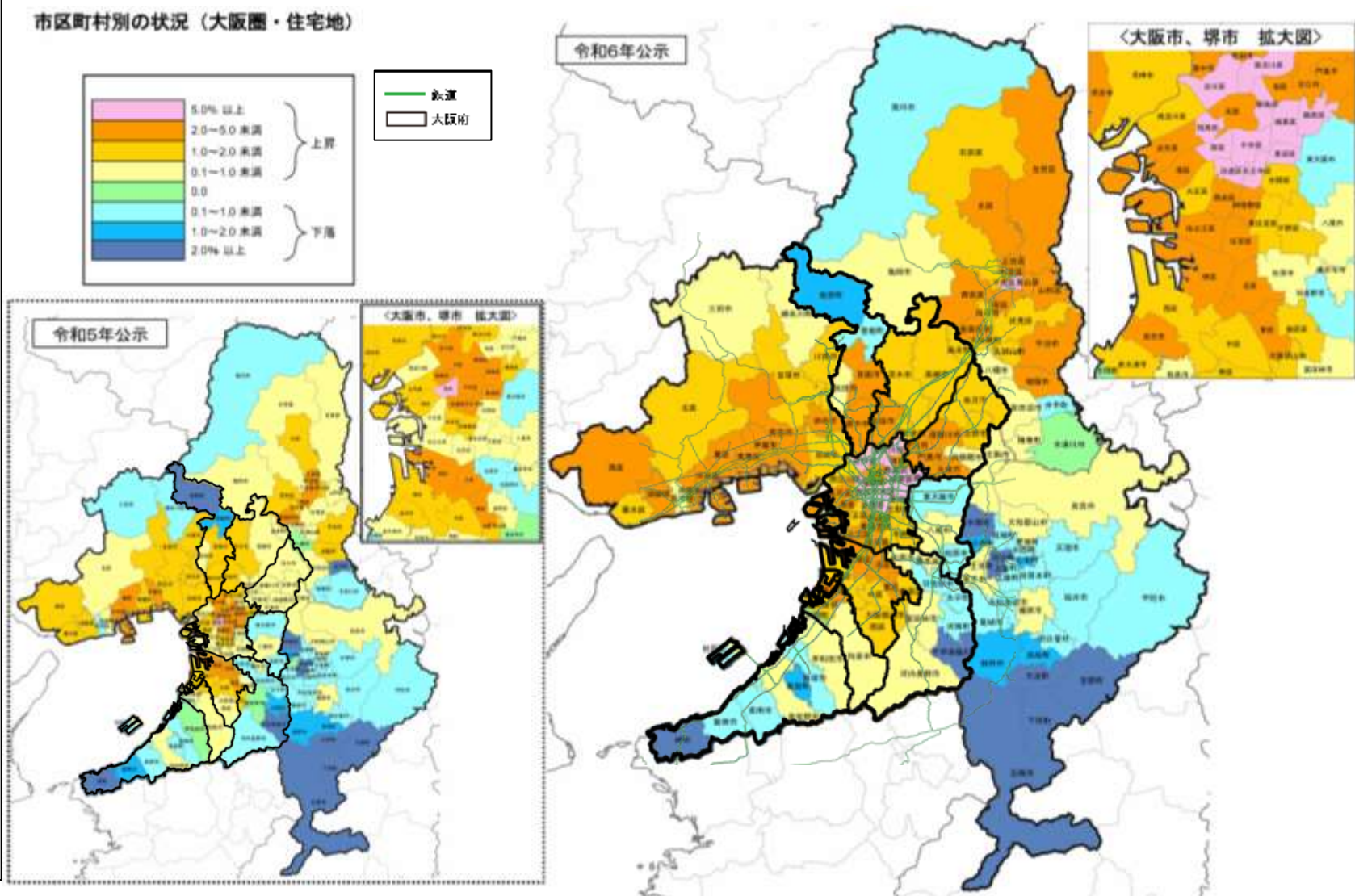
6 住宅市場 ②大阪府の民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃の推移

・民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃について、平成30年と令和5年の変化を見た場合、6万円台から15万円台が増加傾向にあり、平成30年以降、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。



6 住宅市場 ③大阪府の地価の動向：2023-2024

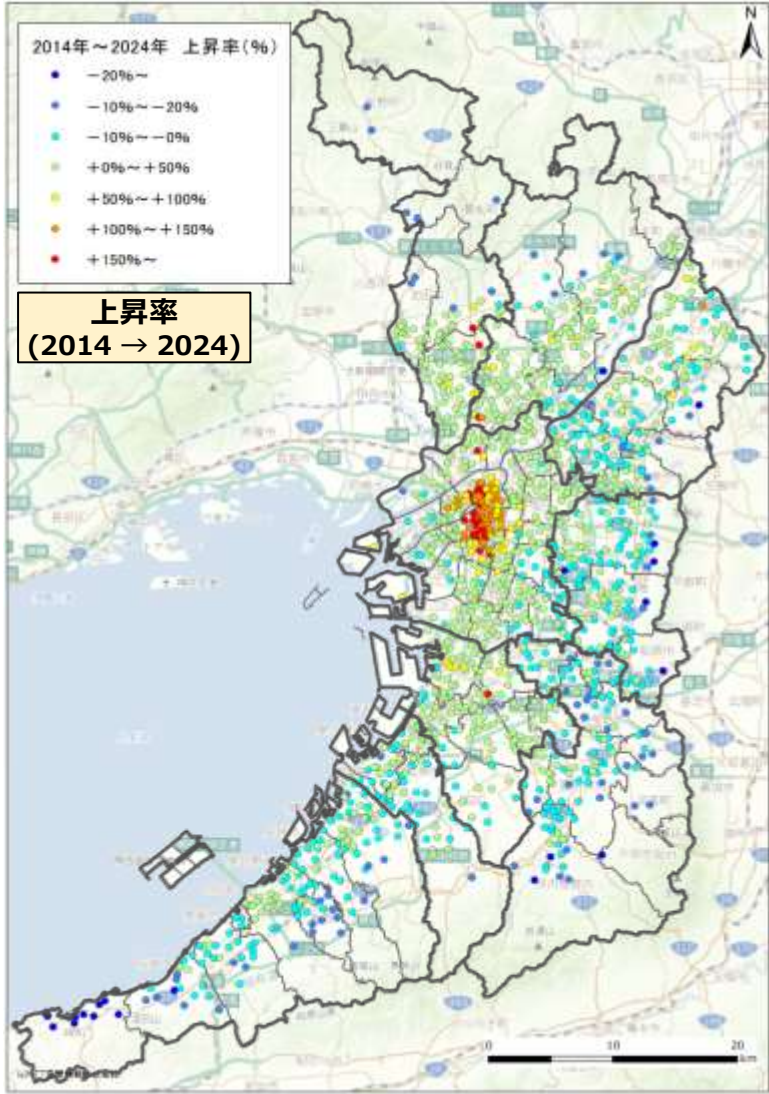
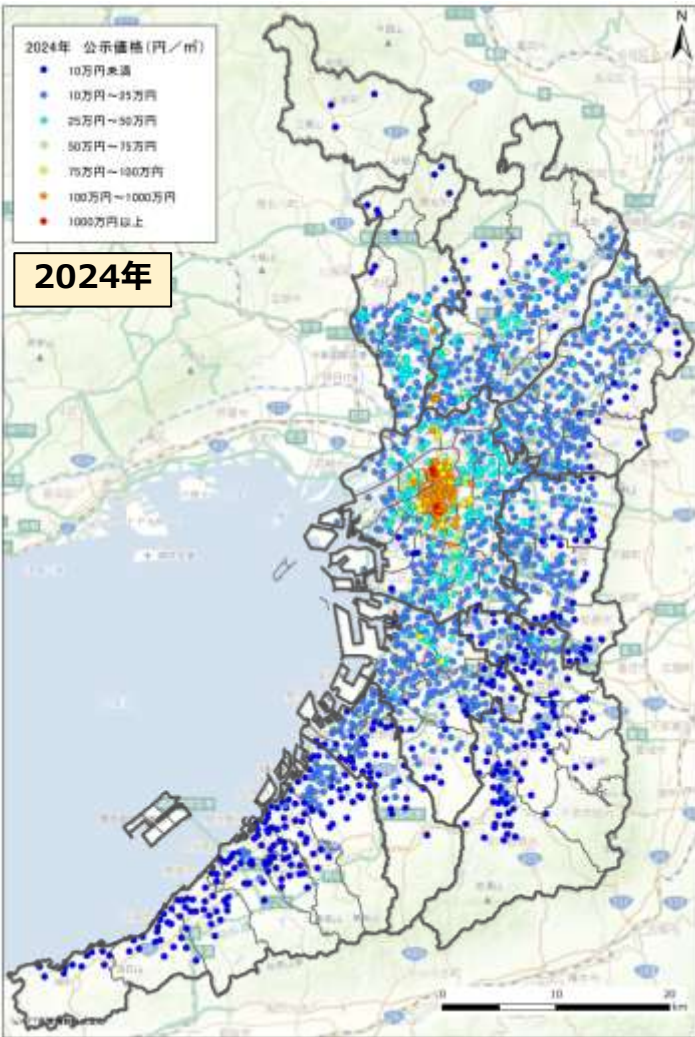
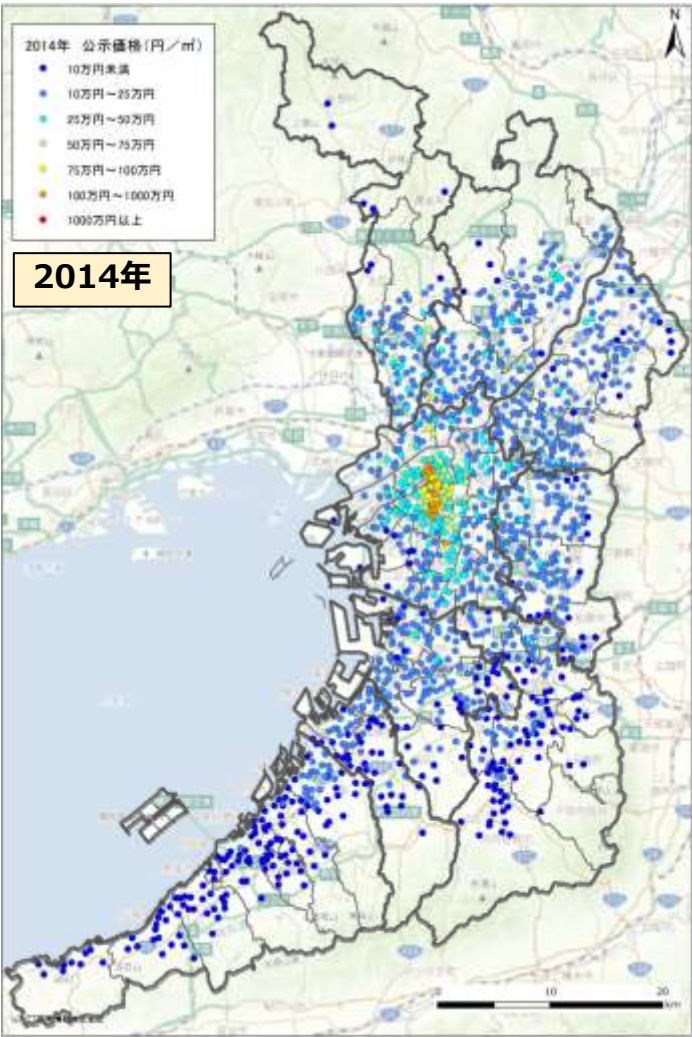
- ・大阪市では 3.7%上昇。市内の全 24区で上昇率が拡大
- ・堺市では、2.1%上昇。全7区で上昇が継続
- ・北大阪地域では、各沿線の駅徒歩圏で交通利便性や生活利便性に優れた地域の住宅需要が堅調
- ・他の北大阪地域に比べやや利便性の劣る豊能町及び能勢町では下落が継続しているものの下落率は縮小
- ・東大阪及び南大阪地域では、交通利便性に優れ割安感のある地域の住宅需要が堅調
- ・一方で、都心部から離れ利便性に劣る岬町をはじめとするその他の市町村では下落が継続



国土交通省「令和6年地価公示」より府作成

6 住宅市場 ④大阪府の地価の動向：2014-2024

- これまでの10年間で大阪市や北大阪地域の地価は上昇傾向
- 各地域の最大上昇率（住宅地）は30%を超えており、特に大阪市、北大阪地域は70%以上となった地点もある



近年の国の動き

最近の住宅局所管の法改正

年	法 律
2013年(平成25年)	耐震改修促進法改正(大規模建築物等の耐震診断の義務化、耐震診断結果の公表 等)
2014年(平成26年)	建築基準法改正(木造建築関連基準の見直し、構造計算適合性判定制度の見直し 等) マンション建替え円滑化法改正(マンション敷地売却制度の創設 等) 建築士法改正【議員立法】(建築士事務所による業務の適正化) 空家等対策特別措置法制定【議員立法】(特定空家等に対する措置 等)
2015年(平成27年)	建築物省エネルギー法制定(大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務 等) 都市再生機構法改正【独法一括法】(収益性が低い団地の統廃合、都市再生事業における開発型SPCの活用に係る業務追加)
2017年(平成29年)	住宅セーフティネット法改正(住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度創設 等)
2018年(平成30年)	建築基準法改正(中層木造建築物の整備の推進に向けた規制の合理化 等) 建築士法改正【議員立法】(実務経験を受験要件から登録要件へ見直し)
2019年(平成31年)	建築物省エネルギー法改正(省エネ基準適合義務対象の拡大 等)
2020年(令和2年)	マンション管理適正化法・建替え円滑化法改正(管理計画認定制度の創設 等)
2021年(令和3年)	長期優良住宅法・住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法改正(長期優良住宅の認定対象の拡大 等)
2022年(令和4年)	建築物省エネルギー法・建築基準法・建築士法改正(省エネ基準適合義務化、木造建築関連基準の見直し 等) 建築基準法改正【分権一括法】(応急仮設建築物等の存続期間等の延長)
2023年(令和5年)	空家等対策特別措置法改正(管理不全空家等、空家等管理活用支援法人の創設 等) 建築基準法改正【分権一括法】(建築基準適合判定資格者検定制度の見直し)
2024年(令和6年)	住宅セーフティネット法・高齢者住まい法改正(居住サポート住宅、家賃債務保証業者の認定制度の創設 等) 建築基準法改正【分権一括法】(計画通知制度における指定確認検査機関の活用)
2025年(令和7年)	マンション関連法改正

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの
建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

築後30、40、50年超の分譲マンション数

築年数	現在 令和2年末	5年後 令和7年末	10年後 令和12年末	20年後 令和22年末
築30年～40年未満	128.6	154.4	172.7	173.7
築40年～50年未満	91.8	109.0	128.6	172.7
築50年～	63.5	83.5	103.3	231.9

法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】
国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和4年4月1日施行】
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度・・・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度・・・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等・・・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替え円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【令和3年12月20日施行】
除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設【令和4年4月1日施行】
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4／5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

45

【参考】住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための
長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律

令和3年5月28日公布

背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備(特に紛争処理機能の強化)が必要。

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2008～2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸(7%)※1	10.7万戸(12%)※2
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%)※2
共同住宅	2万戸	0.1万戸(23%)※2

※1 居住世帯のあるストック総数
約5,300万戸(住宅土地建物価額調査)に
占める割合
※2 新築住宅着工総数に占める割合

法律の概要

長期優良住宅の普及促進等 (長期優良住宅法・住宅品質法の改正)

① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入)【令和4年2月20日施行】
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】(賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等)
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設【令和4年10月1日施行】

② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施【令和4年2月20日施行】

③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加【令和4年2月20日施行】
(災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等)

【長期優良住宅の認定基準】



※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

- ①住宅の長寿命化のために必要な条件
・劣化対策、耐震性
維持管理・更新容易性等
- ②社会的資産として求められる要件
・高水準の省エネルギー性能
・基礎的なバリアフリー性能
(共同住宅のみ)
- ③長く使っていくために必要な要件
・維持保全計画の提出
- ④その他必要とされる要件
・住環境への配慮
・災害への配慮(新設)
・住戸面積

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 (住宅品質法・住宅瑕疵担保履行法の改正)

④ 住宅紛争処理制度の拡充

- リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加【令和4年10月1日施行】
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与【令和3年9月30日施行】

⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

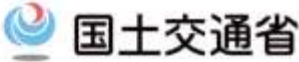
- 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵情報の収集・分析と活用【令和3年9月30日施行】
- ＜その他＞住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等

【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

リフォーム	約3.6倍
2,279件 (H22) ⇒ 8,238件 (R1)	
既存住宅売買	約1.4倍
682件 (H26) ⇒ 970件 (R1)	

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」で受け付けた相談件数

1-1. 省エネ対策の強化に向けた道筋・対応



改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

Point

- ・ 2022年に建築物省エネ法の改正法が公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けるなど、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置しました。

■ 省エネ性能の底上げ

2025年4月～

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※省エネ基準への適合は原則として省エネ適判により確認。
※仕様基準を用いた場合などは省エネ適判の省略が可能。

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務 2025.4～
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務 2025.4～
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務	適合義務 2025.4～	適合義務 2025.4～

■ より高い省エネ性能への誘導

2023年4月～

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建、注文戸建
賃貸アパート

【改正】 分譲マンションを追加

(参考) 誘導基準の強化 [省令・告示改正]

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
一次エネルギー消費量基準等を強化

2024年4月～

建築物省エネ法

省エネ性能表示の推進

・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

2023年4月～

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

○ 対象 : 自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
○ 限度額 : 500万円、返済期間 : 10年以内、担保・保証 : なし

2023年4月～

建築物省エネ法

形態規制の合理化

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
(市街地環境を害さない範囲で)
⇒ 形態規制の特例許可

省エネ改修で設置
高効率の熱源設備
絶対高さ制限

■ 再エネ利用設備の導入促進

2024年4月～

建築物省エネ法

促進計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ利用設備※1の設置を促進する区域※2を設定

※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等
※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

再エネ導入効果の説明義務

・ 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、再エネ利用設備を設置する場合
⇒ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

- ①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等
 - ・ 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
 - ・ 市区町村から所有者に対し、指針に合った活用を要請
- ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)
- ③支援法人制度
 - ・ 市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
 - ・ 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
 - ・ 市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

- ①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
 - ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から指導・勧告
 - ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除
- ②所有者把握の円滑化
 - ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた管理不全空家

3. 特定空家の除却等

- ①状態の把握
 - ・ 市区町村に報告徴収権(勧告等を円滑化)
- ②代執行の円滑化
 - ・ 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
 - ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収
- ③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家)
 - ・ 市区町村に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

背景・必要性

- 単身世帯の増加、持ち家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定。
- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。
- 改正住宅SN法（H29）施行後、全国で800超の居住支援法人が指定。地域の居住支援の担い手は着実に増加。

1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境（円滑な民間賃貸契約）**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポートを行う賃貸住宅**の供給を促進
3. **住宅施策と福祉施策が連携**した**地域の居住支援体制**の強化

改正法の概要

1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境の整備**

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う**賃貸住宅の供給促進**

3. **住宅と福祉の連携強化**

- ① 終身建物賃貸借の利用促進
- ② 居住支援法人による残置物処理の推進
- ③ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

① 居住サポート住宅の認定制度の創設

- ① 国交省及び厚労省が共同で基本方針策定
- ② 市区町村居住支援協議会設立の努力義務化

＜居住サポート住宅のイメージ＞



＜居住支援協議会＞



マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案
（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案）

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
 - その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



法案の概要

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

①危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

2. 再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決議（4/5※）により可能とする
 - ※ 耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
 - ※ 組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

（Before） （After）



＜一棟リノベーションのイメージ＞

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※ 容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

【目標・効果】（KPI）

①管理計画認定の取得割合：約3%（R6）→ 20%（施行後5年間）

②マンションの再生等の件数：472件（R6）→ 1,000件（施行後5年間）

（注）

認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準

※ マンション購入時の平均比較物件数：5件程度

（注）外壁剥落等の危険なマンションを10年以内に撤廃できる水準

◎ 今後の見通し

【令和7年3月4日】 法案閣議決定

第217回国会（常会）にて審議

【令和7年6月前後】 法改正（予定）

【令和7年12月前後】 省令・基本方針改正（予定）

【令和7年12月前後】 施行（予定）

○マンション管理適正化法（第4条関係）

・地方公共団体の権限強化

・民間団体の登録制度

・管理計画認定の表示制度

【令和8年4月】 施行（予定）

○マンション管理適正化法（第5条関係）

・管理業者管理者方式の事前説明義務化

○区分所有法・マンション再生円滑化法

・新たな再生手法の創設

【令和9年4月】 施行（予定）

○マンション管理適正化法（第6条関係）

・新築時管理計画認定制度

・管理計画認定制度の基準見直し

50

「住まうビジョン・大阪」の進捗状況

「住まうビジョン・大阪」の概要と主な取組

「住まうビジョン・大阪」とは

- 今後、住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもの。
- 住生活基本法に基づく、「大阪府住生活基本計画」として策定。
- 計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。概ね5年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行う。

基本目標

政策及び
施策の
方向性

施策展開
の視点

基本目標
の実現に
向けた
施策の
方向性

主な
取組

多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

活力と魅力あふれる住まいと都市

好循環

安全・安心にくらすことができる住まいと都市

くらしの質を高める

都市の魅力を育む

安全を支える

安心のくらしをつくる

好循環を生み出すため、3つの視点を踏まえた様々な施策を構築・推進

多様性（ダイバーシティ）

共創（コ・クリエーション）

資源の活用（リソース）

○新たなライフスタイルを支える
身近なまちづくり

- ①スマートシティ等による個性のある
まちづくりの推進【重点取組】
- ・ 郊外住宅地（ニュータウン）の
再生、活性化

○健康でいきいきとくらす
住まい・まちづくり

- ・ 新たな日常に対応した
質の高い住まいの普及【重点取組】
- ②建築物の省エネルギー化の推進
- ・ みどりあふれる居住空間の形成

○多様なニーズに対応した
良質なストック形成

- ③空家等を活用したまちづくりの推進
【重点取組】
- ④分譲マンションの管理適正化・再生推進
【重点取組】

○活力と魅力ある都市空間の創造
【重点取組】

- ⑤都心部の象徴的なエリアのまちづくり
- ⑤広域的な都市間連携等による
地域価値の創造

○世界に誇れる景観づくり

- ⑥広域的観点からの景観形成
- ⑥ピュースポット（視点場）の活用

○ユニバーサルデザインの
まちづくりの推進【重点取組】

- ⑦建築物のバリアフリー化
- ⑦福祉のまちづくりの推進

○災害に強い都市の形成

- ⑧密集市街地の整備【重点取組】
- ⑨広域緊急交通路沿道の
建築物等の耐震化
- ⑩災害リスクを考慮したまちづくりの推進
- ③危険な空家の除却等促進

○住宅・建築物の安全性の確保

- ⑨民間住宅・建築物の耐震化【重点取組】
- ・ 公的賃貸住宅、公共施設の耐震化
- ・ 建築基準関連の法令順守の徹底

○危機事象への備え

- ・ 大規模災害時等の体制整備

○誰もがくらしやすい環境整備

- ・ 世帯の多様化や社会情勢の
急激な変化に対応した住まいの確保
- ⑪民間賃貸住宅を活用した
居住の安定確保【重点取組】
- ⑫公的賃貸住宅ストックの有効活用
【重点取組】
- ・ 同和地区を含む旧地域改善向け
公営・改良住宅を活用したまちづくり

○多様な住まいを選択できる
市場環境整備

- ・ 賃貸住宅市場の形成
- ③既存住宅流通・リフォーム市場の
環境整備・活性化
- ・ 住情報の提供や住まい・
まちづくり学習（住教育）の推進
- ・ 不動産取引等における差別の解消

○健全な住宅関連産業の育成

- ・ 住まいに関する相談体制の充実
- ・ 建設産業の振興に向けた
人材育成・環境整備

- ①大阪スマートシティ戦略 ver.2.0の推進
- ②建築物の省エネルギー化の推進
- ③空家対策の取組方針に基づく取組の推進
- ④大阪府のマンション管理適正化及び
再生円滑化の推進と主な取組

- ⑤大阪のまちづくりランドデザインに
基づき大阪全体のまちづくりを推進
- ⑥良好な景観形成の推進
- ⑦ユニバーサルデザインのまちづくりの
推進

- ⑧大阪府密集市街地整備方針
に基づく取組の推進
- ⑨住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪
に基づく取組の推進
- ⑩宅地造成及び特定盛土の規制による
災害防止

- ⑪大阪府居住安定確保計画の取組の推進
- ⑫大阪府営住宅ストック総合活用計
画の取組の推進
- ⑬公的賃貸住宅事業者間連携の取組の推進

項目	当初		現状		目標	
新たな日常に対応した質の高い住まい環境であると感じている府民の割合 (換気よさ・断熱性・遮音性に対する満足度)	57%	(H30)	—		67%	(R12)
市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	6,400件	(R1)	13,919件	(R5)	14,000件	(R12)
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している 分譲マンション管理組合の割合	60%	(H30)	58%	(R5)	75%	(R12)
高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	60.9%	(H30)	63.3%	(R5)	75%	(R12)
地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	1,014ha	(R2)	718ha	(R5)	解消	(R12)
住宅の耐震化率	88.7%	(R2)	90.5%	(R5)	95%	(R7)
居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	6.7%	(R2)	13.7%	(R5)	50%	(R12)
公的賃貸住宅全体の戸数	39.2万戸	(R2)	38.7戸	(R5)	31.0万戸	(R32)
賃貸住宅における入居差別の状況 ①高齢者 ②障がい者 ③母子(父子)家庭 ④外国人	①30.0% ②14.1% ③ 6.4% ④23.2%	(H27)	①32.2% ②14.0% ③ 4.6% ④27.2%	(R3)	解消	(R7)
土地取引等における差別の状況 (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(過去5年 間))	16.3%	(H27)	13%	(R3)	解消	(R7)
宅地建物取引業者の人権意識 ①宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の規制内容の認識割合 ②宅地建物取引業法第47条関係の解釈に関する国土交通大臣答弁 の認識割合 ③大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例の改正内 容の認識割合	①75.8% ②74.6% ③68.5%	(H27)	①87.5% ②86.2% ③79.5%	(R3)	100%	(R7)

主な取組の進捗状況

1. 暮らしの質を高める

①大阪スマートシティ戦略 ver.2.0の運用

■ 戦略の概要

○これまで進めてきた取組を土台に、**大阪・関西万博に向け、イノベーションを加速**させていくため策定（2022.03）

○基本理念

戦略ver1.0の理念

- ・ 住民の生活の質（QOL）の向上
- ・ 社会実装のための取組を蓄積
- ・ 公民連携による民間との協業が大前提

〔社会を取り巻く環境の変化〕

- ▶ 新型コロナウイルスへの対応
- ▶ 国によるデジタル改革の推進



戦略ver. 2.0の理念

- ・ デジタル化による都市免疫力の強化
- ・ 国のデジタル政策を先導する取組
- ・ 公民共同エコシステムの構築

○基本理念を踏まえた大阪府、大阪市の役割

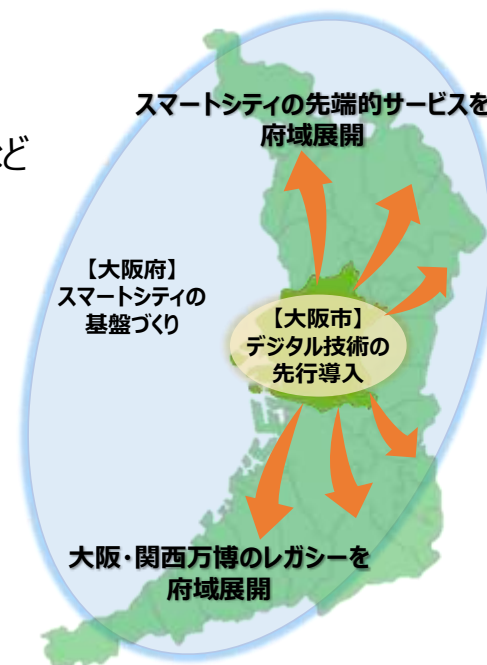
- ・ 大阪府
パートナーズフォーラムやデータ連携基盤などの**インフラ構築と市町村DX支援**など
- ・ 大阪市
大阪府と連携した先導役として、府内市町村の**行政DX推進をリード**

スマートシティ展開エリア例（ニュータウン関連）

- ☐ 泉北ニュータウン ※チャレンジフィールド
- ☐ 河内長野市南花台

府の取組例

- スマートシニアライフ事業 ※高齢者デジタル支援



①スマートシティ展開エリアの取組の推進

■ 市町主体の取組（府と連携）

○泉北ニュータウンの取組

- ・ヘルスケアやモビリティ等の分野でICTを用いた地域課題の解決に資する取組を展開
- ・**5年間で、約60件の実証プロジェクト**を実施
- ・**大阪広域データ連携基盤（ORDEN）を活用**しプロジェクトを連携させることで、**社会実装を加速**

○河内長野市南花台の取組

- ・**次世代の地域医療連携を実現するデジタル技術の導入**とリアルな場を活用したコミュニティづくり
- ・地域ニーズに対応した**グリーンスローモビリティ等**の電動モビリティ車両による**サービスの提供** など

■ スマートシニアライフ事業（府主体、市町と連携）

高齢者がいきいきと健康で便利に生活できるよう、**高齢者の生活を支援するサービスプラットフォームを官民連携で構築**し、デジタル端末を活用することにより、行政と民間の様々なサービスをワンストップで提供する事業

○タブレット無償貸出による実証事業（運用期間：R4.2～R6.2）

- ・ニュータウンを中心とした地域（堺市南区、大阪狭山市、河内長野市）やスマートシティに積極的に取り組む地域等で
- ・**50歳以上の住民にタブレットを無償で貸出し、行政と民間のサービスを提供**（貸出総数：858台）

○LINE公式アカウント「おおさか楽なび」（運用期間：R4.12～）

- ・手持ちのスマートフォンで誰でも手軽にサービスが使えるよう**LINE公式アカウントを公式オープン**
（友だち数：約13万6千※令和6年12月末時点）

○コミュニケーション支援サービス「大ちゃんと話す」（運用期間：R4.4～）

- ・高齢者の孤独・孤立緩和等を目的とし、**生成AIを活用したコミュニケーション支援サービスを提供**



大阪スマートシニアライフ実証事業推進
協議会キャラクター「大(だい)ちゃん」

1.くらしの質を高める

②建築物の省エネルギー化の推進

■ 建築物省エネ法の改正等の国の動き

○エネルギー基本計画（R3.10.22閣議決定）【抜粋】

- ・建築物省エネ法を改正し、**省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度（R7年度）までに義務化**するとともに、2030年度（R12年度）以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す

○建築物省エネ法の改正（R4.6.17公布）

- ・誘導基準の強化（低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等）〔省令・告示改正〕（R4.10～）
- ・**全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け（R7.4～）※** 等

※法施行に伴う社会的混乱が生じないよう、府は国や在阪建築関係4団体（次頁参照）と連携し、**申請者のサポート体制を整備（R7.1 サポート開始）**

■ 大阪府気候変動対策の推進に関する条例に基づく取組

- ・一定規模建築物の省エネ基準適合義務、再エネ設備導入検討義務
- ・建築物環境計画書（CASBEE）届出制度
- ・広告や工事現場への建築物環境性能ラベル表示制度
- ・建築物の表彰制度（おおさか環境にやさしい建築賞、
“涼”デザイン建築賞、

“涼”デザイン建築賞-ZEH-M Style-・-ZEB Style-（R6年度新設）



大阪府環境性能表示（ラベル）



おおさか環境にやさしい建築賞
大阪府知事賞（令和6年度）
茨木市文化・子育て複合施設
おにクル

②建築物の省エネルギー化の推進

■住宅・建築物のさらなる省エネ化の普及啓発

(これまでの取組)

- ・ **在阪建築関係4団体と連携**した省エネ住宅・建築物の普及啓発
(在阪建築関係4団体：(公社)大阪府建築士会、(一社)大阪府建築士事務所協会、
(公社)日本建築家協会近畿支部、(一社)日本建築協会)
- ・ **府民・事業者の住宅断熱性能理解向上のための可視化シミュレーションツール**の作成
- ・ 住宅及び非住宅の省エネ化(ZEH化・ZEB化)に向けた啓発イベントの開催
- ・ **ZEB等で採用されている技術の周知に向けた事例集**の作成
- ・ **竹城台第3住宅 次世代ZEH供給モデル事業**の実施(R7.3 事業者決定)
(堺市と連携し、「堺エネルギー地産地消プロジェクト」に基づく脱炭素の取組を活用地にて実施)
- ・ おおさか環境にやさしい建築賞、“涼”デザイン建築賞実施のほか、**ZEB、ZEH実現を評価する部門賞の新設**
- ・ 受賞建築物の現地見学会の実施



【令和7年度の主な取組】

- 令和6年度作成のシミュレーションツールの普及、及びツールの活用事例収集・課題把握
- 令和6年度作成のZEB事例集を活用した普及・啓発
- 住宅及び非住宅の省エネ化(ZEH化・ZEB化)に向けた啓発イベント・シンポジウム等の開催
- ZEH化した公的賃貸住宅における**住み心地等の調査、及びZEHの良さの見える化・発信**
- 竹城台第3住宅活用地 次世代ZEH供給モデル事業において、**モデルハウスの整備、省エネルギー等効果検証や居住者への住み心地等アンケートなど、ZEH普及啓発への効果的な活用に向けた検討、**
開発事業者との協議を実施
- 表彰制度及び現地見学会の実施

※在阪建築
関係4団体
とも連携して
推進

②建築物の省エネルギー化の推進（府有施設における取組）

■ 府営住宅における取組

- Z E H化：建替住宅においてZ E H水準での実施設計に着手
- 太陽光パネル：建替住宅において太陽光パネル設置を前提とした実施設計に着手
- 木材利用：集会所は木造化に向けて実施設計に着手し、住棟はエントランス等の木質化について検討
- 電気自動車充電設備の設置：令和7年度よりコインパーキング事業者において順次導入

■ 一般施設における取組

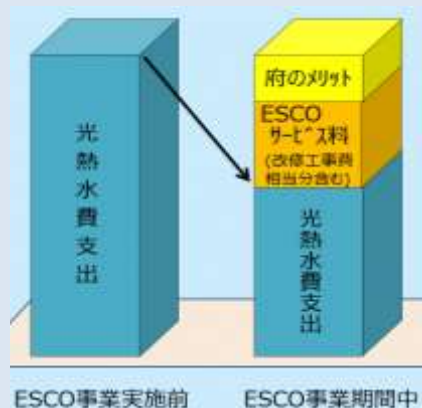
- Z E B化：新築する建築物において、ZEB水準での実施設計に着手
- 太陽光パネル：新築する建築物において設置
- 木材利用：府民が利用するスペースで木質化を実施（エントランスや窓口カウンターなど）

■ E S C O事業

- 民間の資金やノウハウを活用
- 省エネ改修し、光熱水費の削減分で改修工事に係る経費等を償還
- 市町村の事業をサポート
⇒ 24市町村567施設で事業化

＜令和6年度公募施設＞

・西大阪治水事務所、府立高校及び支援学校34施設



府有施設におけるE S C O事業実績 （平成13年度～令和5年度）

導入施設数	119施設 (令和6年度契約施設含む)
光熱水費削減額	累計 123億円
エネルギー削減量	累計 133,000kL
CO ₂ 排出削減量	累計 287,600トン

③ 空家対策の取組方針（R4.4策定）に基づく取組の推進

■ 方針の概要

- ・各市町村の取組状況に即した、きめ細かな支援 + 民間事業者等との連携による空家対策の推進
- ・令和5年12月施行の改正空家法で創設された新制度の活用に向けた市町村支援の実施

空家等の適切な管理の確保のための制度	空家等の活用拡大に向けた制度
管理不全空家制度	空家等管理活用支援法人制度 等
放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、 指針に即した措置を市町村長から指導・勧告 ⇒ 勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例を解除	市町村長がNPO法人、社団法人、財団法人、空家等の管理又は 活用を図る活動を行うことを目的とする会社を指定 ⇒ 法人が空家所有者等への周知啓発、相談対応、委託に基づく 空家の活用や管理等を実施

住まうビジョン・大阪

空家対策の取組方針

施策名	主な取組
○危険な空家の除却等促進	・「空家等対策に係る各種制度運用マニュアル」の更新による「管理不全空家制度」に関する技術的助言 ・「大阪府空家等対策市町村連携協議会」の場を活用し、公民の先進事例を紹介 ※市町村の取組みにより除却等がなされた管理不全空家数（累計） 6,400件（R1）、7,700件（R2）、9,100件（R3）、12,200件（R4）、13,919件（R5）
○空家等を活用したまちづくりの推進	・「大阪版・空家バンク」の運営による市町村の物件登録情報の発信、チラシ等による普及啓発の実施 ・「空家等管理活用支援法人制度」の活用支援
○既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化	・インスペクションに関するガイドブックを活用し、事業者や利用者への制度の浸透を促進 ・既存住宅の利活用を促進するため、「用途変更による住宅の利活用ガイドブック」を活用した普及啓発の実施 ・「大阪の空き家コールセンター」、「住まいの相談窓口」の運営 ・「大阪府版 すまいの終活ナビ」の運営

③ 空家対策の取組方針（R4.4策定）に基づく取組の推進

【令和7年度の主な取組】

○「管理不全空家制度」に関する取組（市町村に対する技術的助言）

- ・「空家等対策に係る各種制度運用マニュアル」について、改正空家法で制度化された「管理不全空家」の判断や措置等の事例等に係る新しいノウハウを追加、更新

○「空家等管理活用支援法人制度」に関する取組（法人制度の活用支援） ※

- ・改正空家法で制度化された「空家等管理活用支援法人制度」の活用を市町村が円滑に進められるよう
市町村と同法人となり得る民間団体とのマッチング支援を実施

○制度改善を目的とした国家要望の実施

- ・市町村が空家対策に関する取組を推進できるよう**制度改正、国費の拡充などを要望**

○相談窓口の運営 ※

- ・「大阪の空き家コールセンター」：**多岐に渡る空き家に関する相談に対応**
- ・「住まいの相談窓口」：**既存住宅売買・リフォーム等に関する相談に対応**

○「大阪府版 すまいの終活ナビ」の運営 ※

- ・スマートフォン等で、府の地域性を反映した建物の解体費用と解体後の土地売却査定価格の概算額を調べることができるWEBサービスの運営

○「空家対策の取組方針」の改定

- ・取組方針策定後の3年間の取組実績、改正空家法、R5住宅・土地統計調査等を踏まえた取組方針の改定

④大阪府のマンション管理適正化及び再生円滑化の推進

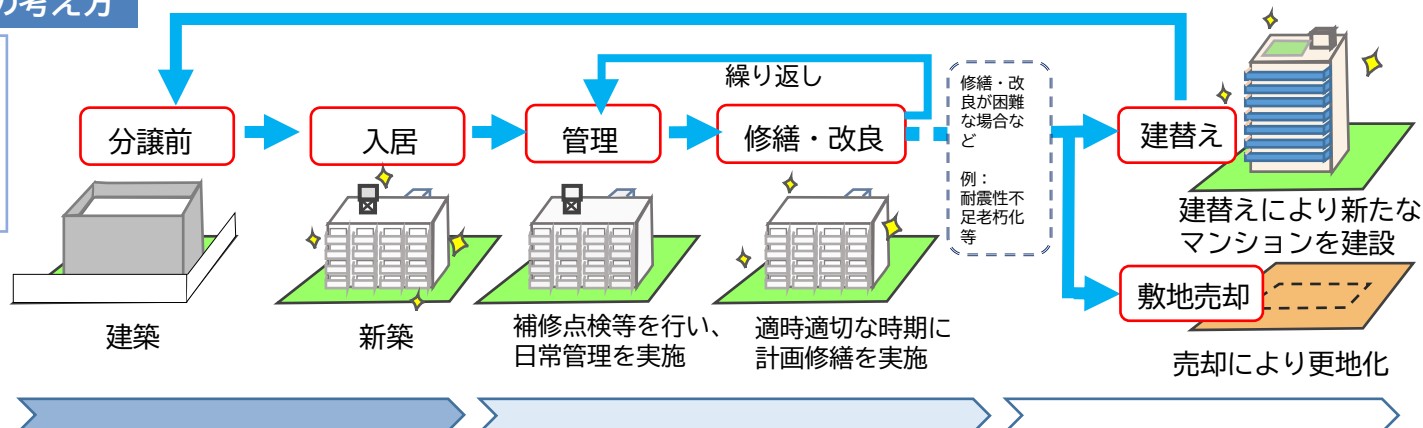
■管理適正化及び再生円滑化の考え方

○背景

- ・分譲マンションの**高経年化と世帯主の高齢化**(2つの老い)・賃貸化
- ・府内分譲マンションのストック数は約82万戸うち、**築40年以上は約18万戸**

法改正

○マンション関連法が改正（令和4年4月施行）され、法第3条1項の規定に基づき国が基本方針を策定



■『大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画』（令和4年策定）の4つのPoint

1 実態調査

2. 分譲時点からの適切な管理の推進

3. 管理組合の自律的で適正な管理の推進

4. 再生の円滑化の推進

■これまでの取組

- ・マンション管理適正化推進計画の策定推進：府内全域策定済（33市、10町村）
- ・分譲マンションの実態調査の実施推進
 - 市域（市所管）実施済：16市、実施中：5市（R6.8月時点）
 - 町村域（府所管）R5～R6実施済（回答率85.1%、40/47管理組合）
- ・管理計画認定制度の運用（認定実績：全国1,647件（府内147件）R6.12末現在）
- ・専門家派遣事業の実施（管理適正化：5件、再生円滑化：1件）
- ・市町村向け意見交換会等の実施による市町村への技術支援
- ・協議会※における会員向け研修会、府民向けセミナーの開催、登録マンションへのアドバイザー派遣等の適正化推進支援

※大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

■目標

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合 60%（平成30）⇒75%（令和12）

■令和6年度の国の動き

- ・区分所有法制の見直し
国会法案提出に向け検討
- ・マンション関連法改正に向けた検討
社会資本整備審議会住宅宅地分科会のマンション政策小委員会にてマンションのあり方を検討

④大阪府のマンション管理適正化及び再生円滑化の推進（府内全域）

【背景】 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化 →

- ・区分所有建物の所有者不明化
- ・区分所有者の非居住化
- ・区分所有建物の管理不全化
- ・集会議決の困難化

○区分所有法制の見直し

◆区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度 など

◆区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組 など

◆被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え決議等の多数決要因の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長 など

○マンション関連法の見直し

◆マンションの管理・修繕の適正化

- ・地方公共団体の権限強化
- ・外部管理者方式等の実効性を高めるための法的措置
- ・管理計画認定制度の認定基準の見直し など

◆マンションの建替え等の円滑化

- ・区分所有法における新たな仕組に対応した事業手続きの整備
- ・面積基準の引下げや基準の設定 など

【令和7年度の主な取組】

○府計画改定に向けた検討

府・市の取組成果・課題
府・市の実態調査結果
区分所有法やマンション関連法の改正（予定）



今後の取組の方向性を検討し
 府基本計画を改定予定 【懇話会設置予定】

○その他各市への支援等

（市支援）

- ・市との意見交換会等を通じ、実態調査実施支援や情報提供など技術支援を実施

（協議会※での取り組み）

- ・管理組合向けセミナー
- ・協議会会員向け研修会
- ・登録マンションへのアドバイザー派遣 等の実施

※大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

④大阪府のマンション管理適正化及び再生円滑化の推進（町村域）

○町村域分譲マンション実態調査結果

【調査実施期間】 令和5年10月～令和6年6月

【調査対象】 町村域の分譲マンションの全47管理組合（R4.10時点）

【回収状況】 回収率：85.1%（40/47管理組合）

【調査結果】

- ・ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合 ： 44.7%
- ・ 「管理規約がない」「長期修繕計画がない」などの管理不全の兆候が見られるマンションが存在

令和7年度以降管理適正化に向けた新たな支援を実施

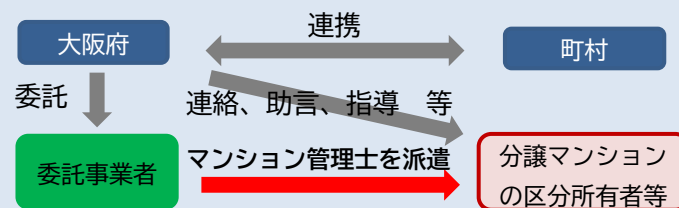
【令和7年度の主な取組】

○マンション管理適正化専門家派遣事業（R7～）

対象：町村域の分譲マンションの実態把握調査で明らかになった

管理組合が適正に運営されていない分譲マンション

概要：プッシュ型の支援により、管理適正化に向けマンション管理士を派遣し、マンションの適切な管理に必要な支援を実施



○個別相談会の実施（R7～）

対象：町村域の分譲マンション

概要：府から管理組合の管理適正化に係る情報提供等を行うとともに、個々の管理組合が抱える課題などについて専門家に相談できる機会を設け、管理適正化を推進

2. 都市の魅力を育む

⑤大阪のまちづくりグランドデザイン（R4.12策定）に基づき、大阪全体のまちづくりを推進

【令和7年度の主な取組】

○大阪のまちづくりグランドデザインの推進

大阪全体のまちづくりを推進するため、構築した推進体制のもと、まちづくりの主体的な役割を担う市町村と緊密に連携し、「戦略的な情報発信によるまちづくりの機運醸成」や「市町村等との自律的なまちづくりの支援」に取り組む

○国際競争力を持った都心部の拠点形成

・うめきた2期地区

「みどりとイノベーションの融合拠点」の実現のため、うめきたの魅力を国内外に発信していくとともに、2027年度の全体まちびらきに向け、関係者との連携のもと、まちづくりを推進

・新大阪駅周辺地域

「新大阪駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり方針2022（R4.6策定）」を踏まえ、駅とまちが一体となった世界有数の広域交通ターミナルのまちづくりの実現に向け検討

・大阪城東部地区

「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」を踏まえ、大阪公立大学を先導役としたまちづくりの実現に向け取組を推進

・夢洲地区

国際観光拠点の形成を推進

万博後の跡地の活用を見据えた夢洲第2期区域のまちづくりに向け取組を推進

○府内各地域における拠点形成と広域連携によるまちづくり

ベイエリアの活性化に取り組むとともに、淀川舟運やサイクルルート、周辺山系等を活かした広域連携によるまちづくりを推進

うめきた2期地区



先行まちびらきの様子

提供：グラングリーン大阪開発事業者

淀川舟運を活かした賑わいづくり



淀川を航行する観光船

出典：淀川河川事務所ホームページ

⑥良好な景観形成の推進

■ 公共事業における景観面でのPDCAサイクル制度

有識者による助言や景観面からの評価の仕組み等により、公共事業における景観への配慮を適正に行う

PDCAサイクル制度のイメージ

【 Plan 】

○景観形成の目標に沿った計画・設計

景観形成の目標等の設定

公共事業アドバイス部会
(景観面についての助言)

【 Do 】

○景観形成の目標の達成に向けた
公共事業の実施

【 Action 】

○景観形成に寄与した公共事業の
事例を蓄積し、活用

○職員の景観に関する技術力向上

【 Check 】

○竣工後、景観形成の目標達成
の状況を自己評価

○部会へ報告

令和6年度における実施事例

(大阪府池田保健所新築工事 (Plan:景観形成の目標設定等))



出典: 令和6年度大阪府景観審議会 第1回公共事業アドバイス部会

(主なご意見)

- ・既存高木を残し、川沿いに植栽を作る考え方は非常に良い。
- ・外壁の配色は背景を意識して検討すると良い。等

【令和7年度の主な取組】

○PDCAサイクル制度の運用 (景観面でのアドバイスの実施等)

<景観アドバイス予定案件>

・池田保健所、寝屋川高校、府営住宅建替事業、モノレール駅舎

2.都市の魅力を育む

建築環境課

⑥良好な景観形成の推進

■ 映える大阪プロジェクト

2025大阪・関西万博を契機として、府や市町村、関係団体が一体となり、**大阪の景観魅力を知り・体感できる取組を展開・発信**するプロジェクト

期間 令和6年10月1日 ～ 令和7年10月13日(万博閉会日)



映える大阪プロジェクト ポスター・リーフレット

■ ビュースポットおおさか〔R6.3に100か所選定〕

世界に誇れる個性豊かで多彩な大阪の**魅力ある景観を眺めることのできる場所を発掘**し、「ビュースポットおおさか」として選定、情報発信することで、景観への興味・関心の向上を図る。

ビュースポット
おおさか（例）



勝ちダルマと大自然を
眺める勝尾寺



木津川水門を眺める
落合上渡船

選定スポット一覧



ビュースポットおおさか 公式ガイドブック

【令和7年度の主な取組】

- 民間企業や市町村、関係機関との連携のもと、万博を機に大阪を訪れる方など、府内外、国内外の方に**ビュースポットおおさか等の景観資源の魅力を発信**

⑦ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

■ 建築物のバリアフリー化の促進

・「大阪府福祉のまちづくり条例」に基づき、**誰もが出かけやすいまちづくり、使いやすい施設づくりを推進**

➤ 条例に基づき、バリアフリー基準への適合を義務化

➤ 条例ガイドラインの普及(望ましい整備基準 等)



↑図、写真、事例等を活用し、望ましい基準等を解説(例:便所の設置)

➤ バリアフリー情報の発信



(大阪府バリアフリースイートマップ)

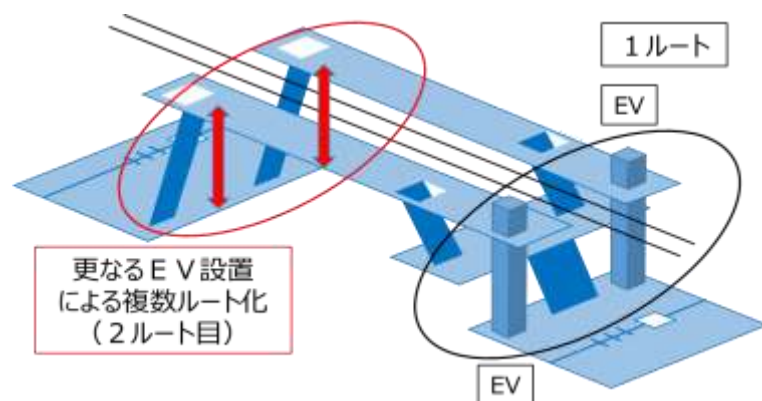
【令和7年度の主な取組】

- 条例に基づくバリアフリー基準の見直しや、条例ガイドラインの改訂等 **建築物の更なるバリアフリー化を促進**
- 観光客の拠点となる **ホテル・旅館のバリアフリー改修に対する補助制度の創設**
- 施設のバリアフリー情報をウェブ上で確認できる **「ユニバーサルデザインマップ」の構築・公表**

⑦ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

■ 面的・一体的なまちのバリアフリー化の推進

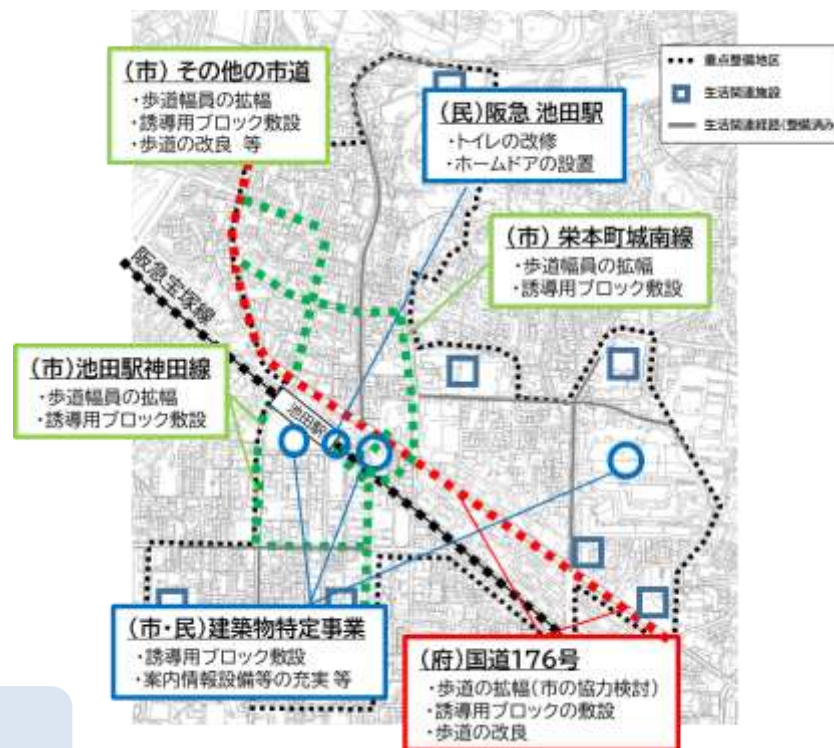
- ・マスタープラン及び**バリアフリー基本構想等の作成**及び**継続的な見直し**を行う協議会の設置促進
- ・**鉄道駅のバリアフリー化**の推進



【バリアフリールートの複数化の例】

【令和7年度の主な取組】

- 市町村による**バリアフリー基本構想の作成・見直し**の促進
(大阪市、堺市、吹田市、泉南市)



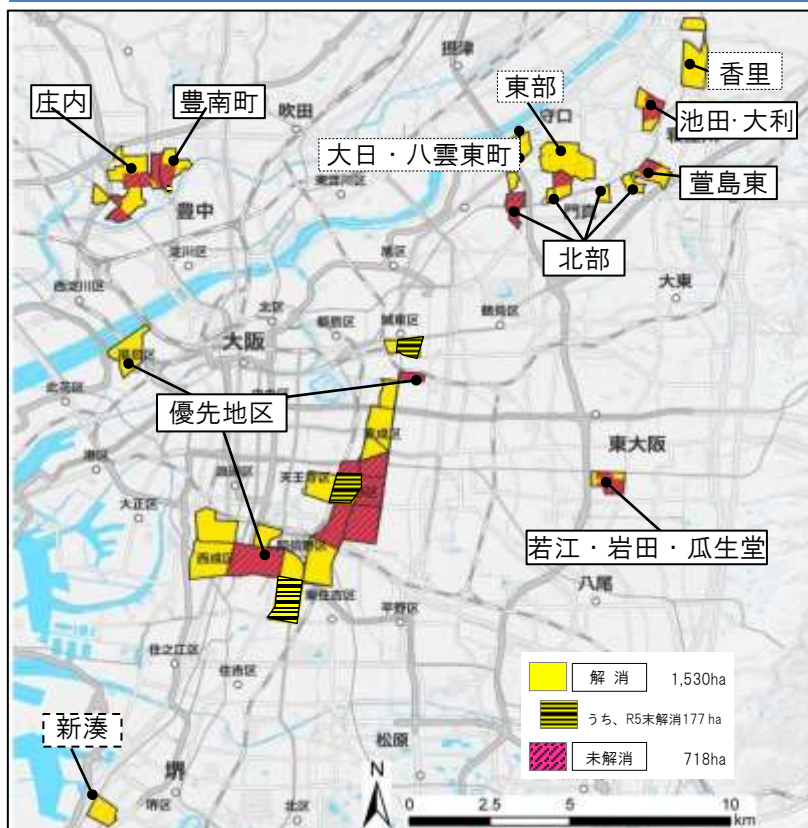
【面的・一体的なまちのバリアフリー化】
(池田市バリアフリー基本構想 (R6.3改訂))

3. 安全を支える

⑧大阪府密集市街地整備方針（R3.3改定）に基づく取組の推進

- ・大阪の成長を支えるまちづくりをめざし、「**災害に強いまちづくり**」と「**活力と魅力あふれるまちづくり**」の両輪で取組を展開
- ・「**まちの防災性の向上**」、「**地域防災力のさらなる向上**」、「**魅力あるまちづくり**」の3本柱で具体的な取組を推進

■ 「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消状況（令和5年度末時点）



市	H24年 設定時	R5年度末	
		解消 (うち、R5年度解消)	未解消
大阪市	1,333ha	866ha (174ha)	467ha
堺市	54ha	54ha	0ha
豊中市	246ha	152ha (3ha)	94ha
守口市	213ha	213ha	0ha
門真市	137ha	74ha	63ha
寝屋川市	216ha	160ha	56ha
東大阪市	49ha	11ha	38ha
合計	2,248ha	1,530ha (177ha)	718ha
		【約68%】	【約32%】

■ 目標

令和7年度末までに2,248haの9割以上を解消、令和12年度末までに全域を解消

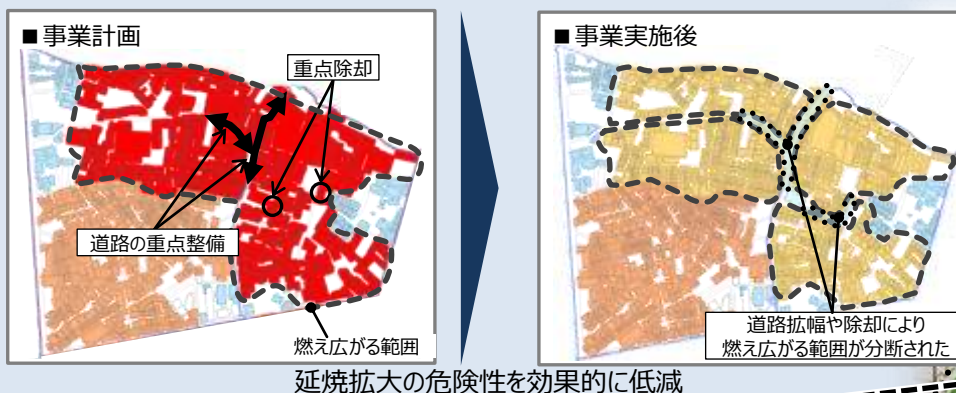
⑧大阪府密集市街地整備方針（R3.3改定）に基づく取組の推進

【令和7年度の主な取組】

まちの防災性の向上

○延焼危険性の効果的な低減

- ・GISを用いて、**延焼危険性を効果的に低減できる箇所を特定**
- ・道路等の重点整備や老朽建築物の重点除却を推進



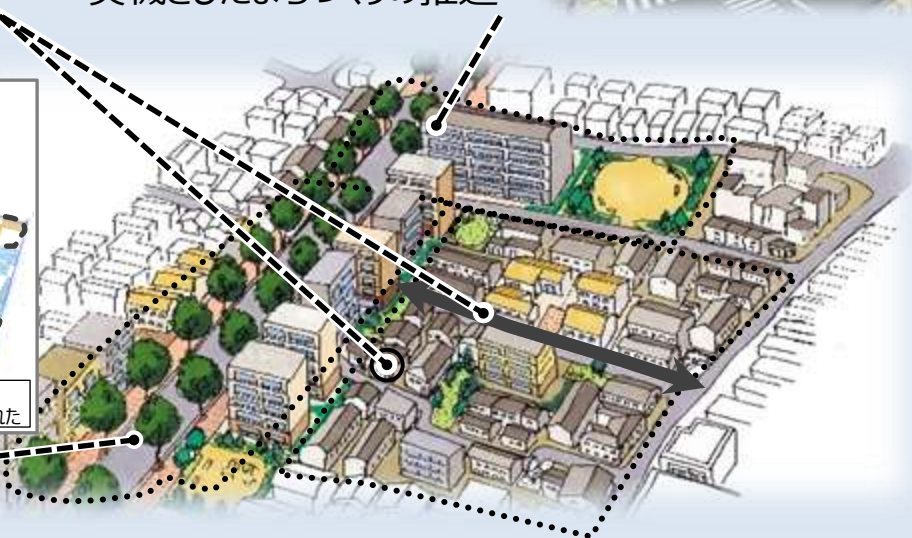
○延焼遮断帯の整備

- ・都市計画道路三国塚口線、寝屋川大東線の着実な整備推進



魅力あるまちづくり

- 道路等基盤整備及び整備を契機としたまちづくりの推進



地域防災力のさらなる向上

- 「火災延焼の危険性・改善マップ」を活用した個別訪問の実施
- AR等の映像技術を活用した防災教育**



⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画- (R3.3改定) に基づく取組の推進

支援策の方向性

3つの支援策の方向性を軸とし、所有者の意識の変化を踏まえた切れ目のない支援策を戦略的に実施し、耐震化を実現していく

社会的機運の醸成

耐震化の
きっかけづくり・具体化

負担軽減の支援

住宅

木造住宅・分譲マンションを含む
すべての住宅

耐震化率（耐震性不足戸数）

H27	R 2	R 5	目標 [R 7]
約83%(65万戸)	約89%(45万戸)	約91%(40万戸)	95%

耐震化の目標と進捗状況

診断義務付け
建築物

大規模建築物

不特定多数の者及び避難に
配慮を要する者が利用する大
規模な建築物

耐震性不足棟数（進捗率※1）

H29.3※2	R 6. 3	目標 [R 7]
139棟（84%）	71棟（91%）	おおむね解消

広域緊急交通路沿道建築物

沿道にある一定の規模を超える
建物及びブロック塀等

耐震性不足棟数（進捗率※1）

H31.3※2	R 6. 3	目標 [R 7]
228棟（26%）	189棟（33%）	おおむね解消

※ 1 進捗率：義務付け建築物に占める耐震性ありの割合
※ 2 当初公表時点

⑨住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪-大阪府耐震改修促進計画-（R3.3改定）に基づく取組の推進

【令和7年度の主な取組】

対象	取組内容
木造住宅	・個別訪問やダイレクトメール、事業者と連携したイベントなどによる所有者等への直接的な働きかけ ・不動産業界等を通じたリフォームや売買の機会を捉えた耐震化の働きかけ
分譲マンション	・府市共催の耐震化フォーラムの開催 ・WEBを活用したセミナーの開催
大規模建築物	・特に災害時に重要な役割を果たすことになる病院に対し、健康医療部主催のセミナーで耐震化の重要性を説明 ・WEBを活用したセミナーの開催
沿道建築物	・大阪府耐震プロデューサー派遣制度を活用した対象建築物所有者に対しての支援 ・個別訪問やダイレクトメールなどによる所有者等への直接的な働きかけ

※建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）

〈次期計画の策定に向けた検討〉

現計画の進捗状況・課題及びR5住宅・土地統計調査等を踏まえ、今後の取組みの方向性を検討し計画を策定予定

⑩宅地造成及び特定盛土等の規制による災害防止

■ 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく取組

- 令和4年5月27日に「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」が公布され、令和5年5月26日に施行
- 大阪府所管分（政令指定都市、中核市を除く）について、令和6年4月1日に規制区域を指定し、許可業務等を運用開始
※政令指定都市、中核市でも規制区域が指定され、令和7年4月からは大阪府内全域が規制区域となる

<盛土規制法の概要>

規制区域の指定

盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアを規制区域指定

安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合、あらかじめ許可が必要

盛土等を安全に保つ責務

規制区域内の盛土等が行われた土地では、過去の盛土等も含めて、土地所有者が常に安全な状態に維持する必要がある

実効性のある罰則

罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反時に対する罰則を強化

【盛土規制法の周知パンフレット（国）】▶



宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを指定
例）都市計画区域

【大阪府指定状況】

岬町の一部を除く府域全域 115,697ha

特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア等を指定

【大阪府指定状況】

岬町の一部 211ha



【令和7年度の主な取組】

盛土規制法に基づく宅地造成等工事許可制度等の運用

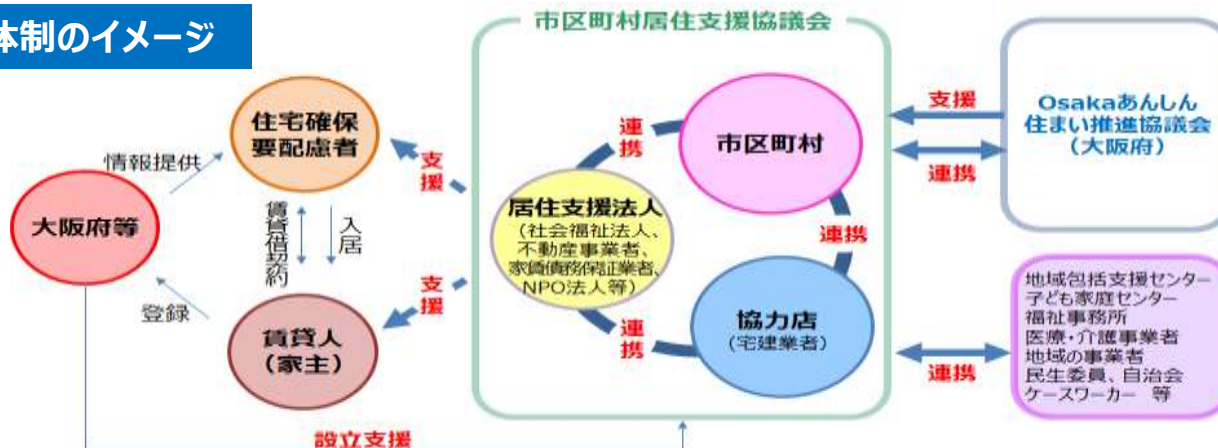
- 危険性の高い盛土等の改善指導：盛土規制法に基づき適切な違反指導等を実施

4. 安心の暮らしをつくる

⑪大阪府居住安定確保計画（「大阪府賃貸住宅供給促進計画」及び「大阪府高齢者居住安定確保計画」）（R3.12策定）の取組の推進

誰もが地域で安心して住み続けることができるよう、住まいの確保や生活支援などを一体的に行う
市区町村単位での居住支援体制の構築などの施策を推進

居住支援体制のイメージ



■これまでの取組

■居住支援連携体制構築促進事業補助金（R4～）

市区町村単位での居住支援協議会の設立に向け、複数の法人と連携し共同で事業を行う者に対し補助を実施
R6年度実績：12事業者（うち新規2事業者）

■居住支援研修会・交流会の開催

府内の居住支援法人、協力店、市区町村等の連携促進

■市区町村居住支援協議会の核となる人材・団体の発掘

■協議会設立に向けたアドバイス等支援

■現状

・市区町村居住支援協議会 5市
（豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、守口市）

居住支援協議会を 設立した市区町村の 人口カバー率	13.7%
---------------------------------	-------

目標 [R12]

50%

・居住支援法人 188法人

・不動産協力店 657店舗
（うち、相談協力店 23店舗）

（令和6年12月31日時点）

⑪大阪府居住安定確保計画（「大阪府賃貸住宅供給促進計画」及び「大阪府高齢者居住安定確保計画」）（R3.12策定）の取組の推進

■住宅セーフティネット法改正（R6.6公布、R7.10 施行）

【主な改正概要】

○居住サポート住宅の認定制度の創設

居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）

○市区町村による居住支援協議会設置を促進（努力義務化）

住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

<居住支援協議会 改正イメージ>



【令和7年度の主な取組】

○居住支援法人、協力店、市区町村等の連携を促すための「（仮称）居住支援体制構築促進会議」を開催

居住支援にかかるノウハウの共有や、市区町村、居住支援法人、不動産関係協力店等の関係構築を図る研修会・交流会の開催を、府域全体で開催することにあわせて、「（仮称）居住支援体制構築促進会議」として、地域の実情にあわせて地域別の研修会・交流会を開催

○「大阪府居住安定確保計画」改定に向けた検討

これまでの取組の進捗状況を把握、課題分析するとともに、法改正により追加される記載事項や「居住サポート住宅」の緩和・強化基準について検討

⑫大阪府営住宅ストック総合活用計画（R3.12策定）の取組の推進

■ 計画の概要

「住まうビジョン・大阪」の個別計画として、**30年後の管理戸数に向けた考え方を踏まえた、10年間の取組方針を示す**

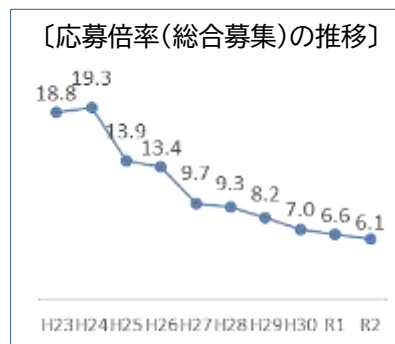
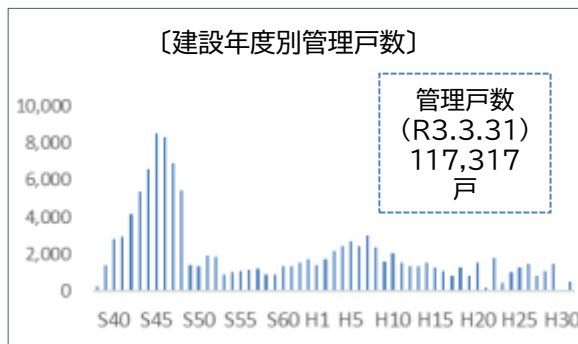
府営住宅に関する現状と課題

ストックの状況

- ・**高度経済成長期のストックが、一斉に更新時期**を迎え、計画的な対応が必要

応募倍率・空家の状況

- ・**応募倍率は、年々低下**。倍率が1倍を切る団地も増加。
- ・空家が約2.2万戸。うち**政策空家等以外が約1.2万戸**



基本的な考え方

- 団地を3つに類型化して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効活用**

類型	対象団地
A.再編・整備	S50年代以前の団地
B.機能向上	S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要な団地
C.維持保全	S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地

- 再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む
- 入居者の安心やコミュニティを支える取組など、ソフト面の施策を推進

取組の方向性と具体的な取組

(イ) 将来管理戸数の適正化

- ・入居者の居住の安定の確保を図りながら、再編・整備を実施
- ・30年間で、着手時期を分散させ、事業量を平準化 等

(ロ) 府営住宅資産を活用したまちづくり

- ・集約建替等による**活用地をまちづくりに積極的に活用**
- ・**他の公的賃貸住宅事業者と連携したまちづくり** 等

(ハ) 良質なストック形成

- ・エレベーター設置等のバリアフリー化 等

(ニ) 入居者の安心やコミュニティを支えるソフト面の取組等

- ・共益費としての府徴収範囲の拡大検討 等

⑫大阪府営住宅ストック総合活用計画の取組の推進（計画期間：令和3～12年度）

【令和7年度の主な取組】

○再編・整備に向けた取組

- ・集約建替事業を行う団地の基本計画、基本設計及び実施設計に着手（令和8年度より工事着手（計画期間で延べ5,000戸））
- ・低需要団地における集約廃止事業を継続実施（計画期間で延べ3,000戸）

○耐震化の推進

- ・耐震化のための建替事業を継続実施

○バリアフリー化（エレベータ設置・住戸内改善）の推進

- ・既存中層住宅のエレベーター設置事業（計画期間で延べ1,000基）
- ・**住戸内バリアフリー化事業**（計画期間で延べ5,000戸）

○府営住宅ストックのまちづくりへの活用

- ・**活用地の売却にあたり、原則ZEH等を条件化**

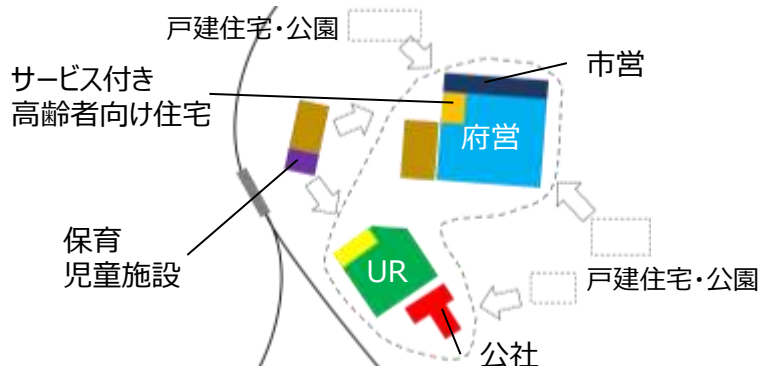
※次世代基準のZEH誘導等のモデル事業も実施（建築環境課共管）

- ・令和7年度よりコインパーキング事業者公募において、開設区画数の拡大とともに電気自動車充電設備を設置

⑫ 公的賃貸住宅事業者間連携の取組の推進

具体的イメージ

関係者による事業調整を通じた一体的整備



公的賃貸住宅事業者（府・市町・UR・公社）が、それぞれの考え方だけで団地を経営するのではなく、適切な情報共有・連携のもと**効果的に公的賃貸住宅政策を推進するため、事業者間の連携体制を整備**

公的賃貸住宅事業者が、**今後の住宅政策の方向性や将来的なまちのあり方を共有し、地域再生に資する事業を展開できるよう、事業者間の連携を強化**

（先進的な取組）

泉北ニュータウン（堺市南区）

- 堺市、府、公的団体等で構成する「泉北ニューデザイン推進協議会」において堺市が策定した「SENBOKU New Design」に基づき、**取組を推進**
- 各事業主体が連携して再生事業を円滑かつ計画的に進めるため、「**泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画**」を策定
- 既存ストックの活用や、再生事業により創出される**活用地への多様な機能の導入**を図ることにより、居住機能中心から、多様な活動に挑戦できるまちへの転換を推進



既存集会所を活用したコミュニティ醸成拠点
(UR 泉北桃山台 1 丁団地 ももポート)



活用地への医療施設の導入
(近畿大学医学部・病院 イメージ図)

新金岡地区（堺市北区新金岡町1丁～5丁）

- 府、堺市、UR、公社は、共同で、堺市内の大規模な住宅団地地区をはじめとする地区等の居住機能の向上等を図るため、「**堺市域地域居住機能再生調整会議**」を設置
- 新金岡地区における公的賃貸住宅事業者間の連携した取組みを進めるための**基本方針**をとりまとめ



●住まいまちづくりの基本方針(イメージ)図〔抜粋〕

- 駅周辺地域拠点
- 緑の拠点
- 沿道サービス軸
- 緑の軸
- 住宅市街地ゾーン
- 中低層住宅地ゾーン
- 公的賃貸住宅団地
- 活用地

⑫公的賃貸住宅事業者間連携の取組みの推進

(これまでの取組)

R3年度

- 複数の事業主体の公的賃貸住宅がある、全36市町で地域再生連携協議会を設置
- 全36市町で第1回協議会を開催し、情報や認識を共有

R4年度

- 再編・整備を行う公的賃貸住宅が近接して立地する市町において具体的な事業連携を検討
- 戸数の適正化に向け、市町営住宅長寿命化計画を改定する市町において将来戸数を検討

R5年度・R6年度

- 検討着手した市町は、検討を継続しつつ検討すべき地区を順次選定し、連携を検討
- 共通の課題を有する市町が集まり、テーマに合わせて、地域再生連携協議会を合同開催

【令和7年度の主な取組】

○再編・整備の計画検討に合わせた事業連携の調整

・再編整備を行う公的賃貸住宅が近接して立地する市町

市営住宅の建替事業を円滑に進めるため、隣接する府営住宅を仮移転先とする等、具体的な連携手法を検討

・建替基本計画を策定する府営住宅のある市町

活用地の位置や活用方法について、計画段階から市町と協議し、協議内容に沿った建替計画を検討

○テーマを設定して地域再生連携協議会の合同開催

共通の課題を有する市町が集まり、テーマに合わせて、地域再生連携協議会を合同開催

・公的賃貸住宅の将来戸数の検討

地域ごとの住宅確保用配慮者世帯数、公的賃貸住宅の将来戸数を検討

・市町営住宅の用途廃止に伴う施策展開の方向性の検討

市営住宅の管理終了を予定している市町での課題整理や施策展開の方向性を検討