

大阪における今後の住宅・建築政策のあり方の中間報告

1. はじめに
2. 住宅・建築政策を取り巻く状況
3. 大阪における今後の住宅・建築政策のあり方

(令和7年8月4日 第5回 大阪府住生活審議会 資料より)

はじめに

- 住まいは、人々のくらしを支える生活の基盤であり、住まいをはじめとした建築物は、人々の社会生活や地域活動を支える拠点、都市の重要な構成要素。そのあり方は、府民のくらしの質、都市の活力や安全性、景観、地域コミュニティの維持形成などに密接に関連している。豊かな住まいやくらしの創造を通じて、大阪に住まう人々・訪れる人々の幸せを実現することが、住宅・建築政策の使命。
- 近年、少子高齢化の更なる進展や地域コミュニティ機能の低下、単身世帯や在住外国人の増加など世帯の多様化やライフスタイルの一層の多様化が進んでいる。また、地震・豪雨をはじめとした災害の頻発化・激甚化による災害リスクの高まりや、大阪・関西万博の開催を契機に、デジタル技術などの新技術が一層普及することで、便利で快適に生活できる社会の実現が期待されるなど、社会情勢は変化している。
- また、空き家や老朽マンションをはじめとした様々な課題への対応や、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ対策の推進、住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保でき、くらし続けることができる環境の整備等に加えて、多様化する居住ニーズへの対応や担い手の確保など、住宅・建築政策を取り巻く状況や課題が多様化・複雑化している。
- 本報告は、令和7年3月の大阪府知事からの諮問に対して、このような社会情勢や住宅・建築政策を取り巻く状況等を踏まえたうえで、大阪における今後の住宅・建築政策の基本目標や施策の方向性、大阪府として取り組むべき施策等について、住生活基本計画推進部会において議論した内容の中間報告である。
- 本年12月の答申に向け、引き続き、審議会・部会での審議を進めていく。

住宅・建築政策を取り巻く状況

(1) 人口動態

- ・人口減少・少子高齢化
- ・世帯の小規模化
- ・健康寿命の延伸
- ・外国人の増加

(2) 自然の脅威

- ・大規模地震への備えの必要性
- ・水害の激甚化・頻発化への対応
- ・地球沸騰化への対応

(3) 住宅ストック・市場等

- ・総住宅数や空家数の増加
- ・分譲マンションの2つの老い
- ・所有者不明土地・建物
- ・省エネ性能など住宅の質
- ・住宅価格の上昇傾向と既存住宅の流通量の緩やかな増加
- ・建設業など住まいの関連産業における担い手不足

(4) 新たな潮流

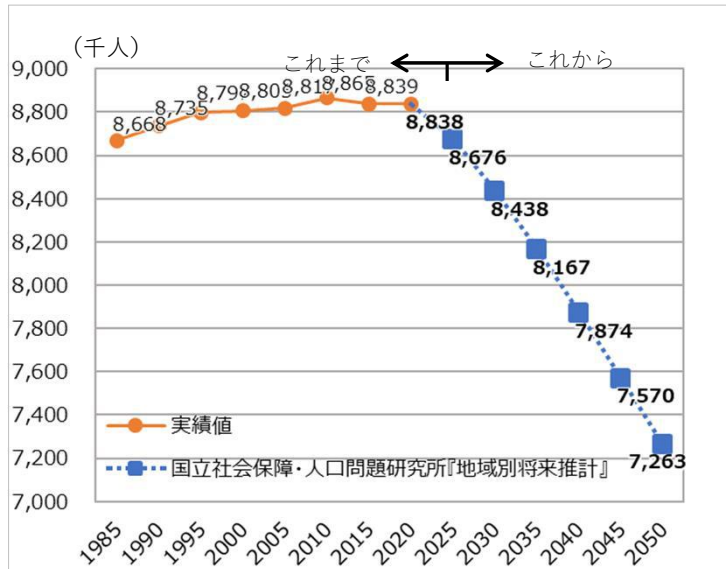
- ・柔軟な働き方の拡大と新たな価値観や働き方などライフスタイルの変化
- ・家族のかたちの多様化とコミュニティ機能の低下
- ・多拠点生活やシェアリングエコノミーへの関心の高まり
- ・万博のレガシーをはじめとした新技術の進展

(1) 人口動態

➤現状・今後の見込み

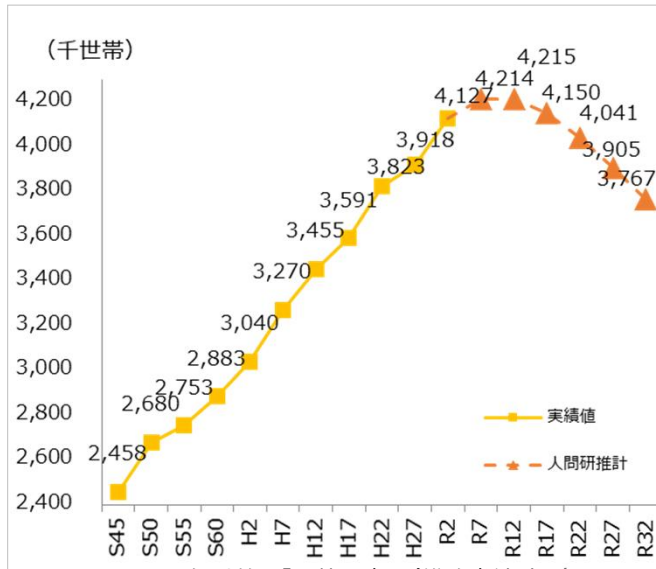
- ・ 人口は、2010年の886.5万人をピークに減少に転じており、2050年には726.3万人になると推計されている
- ・ 少子高齢化が進展しており、出生率の低下とともに、高齢化率は上昇している
- ・ 世帯数は今後減少に転じると推計され、子育て世帯は減少する一方、単身世帯は増加し、世帯の小規模化が更に進むと予測される
- ・ 平均寿命、健康寿命ともに延びており、活力ある元気な高齢者は増えている
- ・ 大阪に住まう外国人や訪れる外国人が増えている

大阪府の人口推移（将来推計）



「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

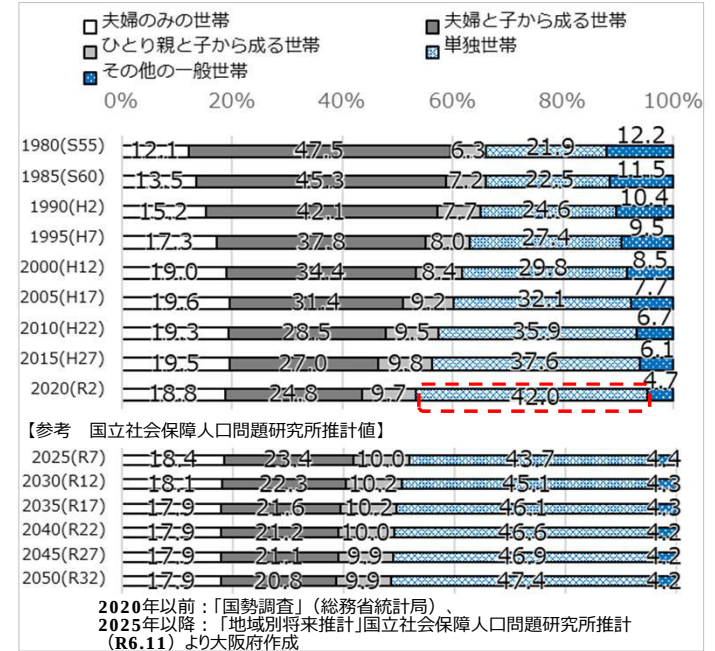
大阪府の世帯推移（将来推計）



2020年以前：「国勢調査」（総務省統計局）

2020年以降：「地域別将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に大阪府作成

家族類型別普通世帯数推計

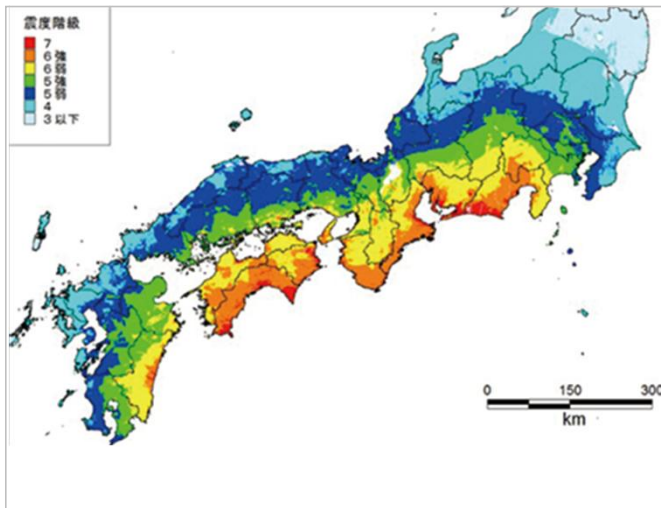


(2) 自然の脅威

➤現状・今後の見込み

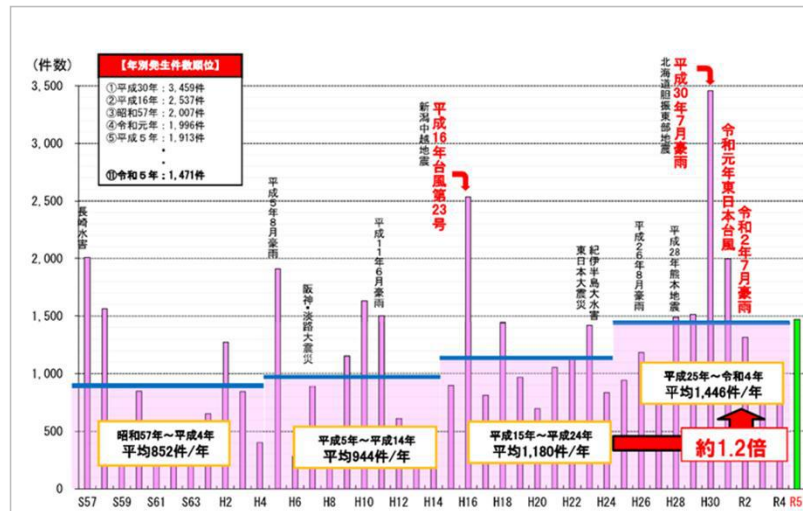
- ・南海トラフ地震や上町断層帯地震などの大規模地震発生の可能性が高まっている
- ・台風被害や豪雨災害などが激甚化・頻発化しており、特に、豪雨災害は、**2010年以降大幅に増加している**
- ・日本の平均気温は、**100年あたり1.24℃上昇**しており、世界平均を上回るペースで推移
地球沸騰化とも言えるような災害級の暑さとなっている

南海トラフ地震の震度分布



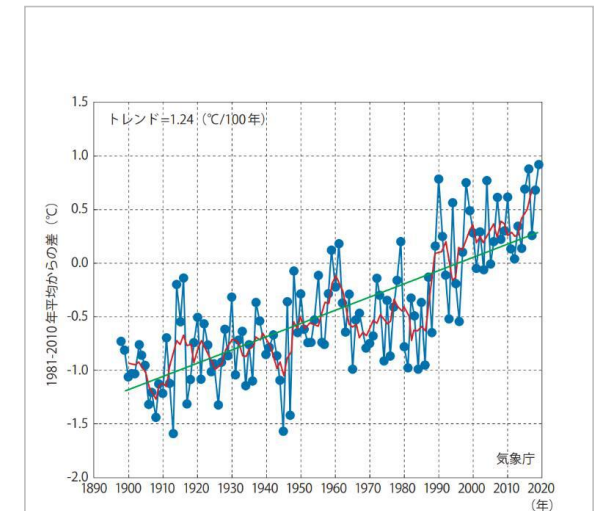
出典：気象庁

土砂災害の発生件数の推移



出典：国土交通省

観測された日本の平均地上気温の変化



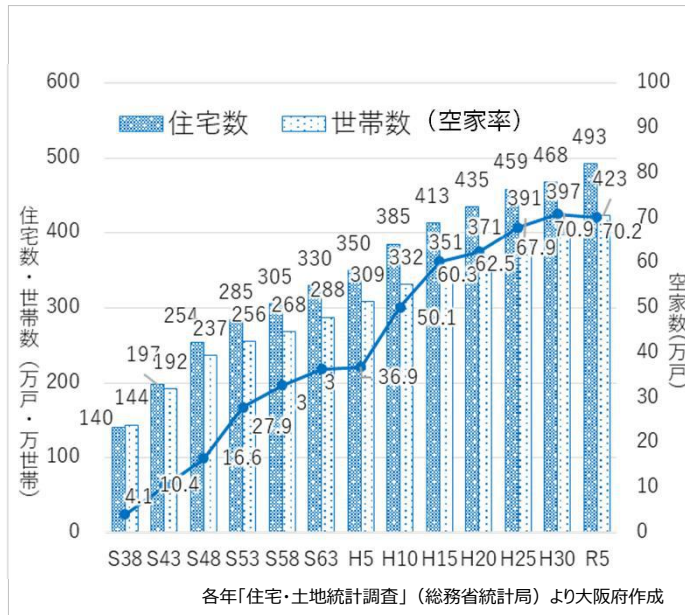
出典：気象庁

(3) 住宅ストック・市場等

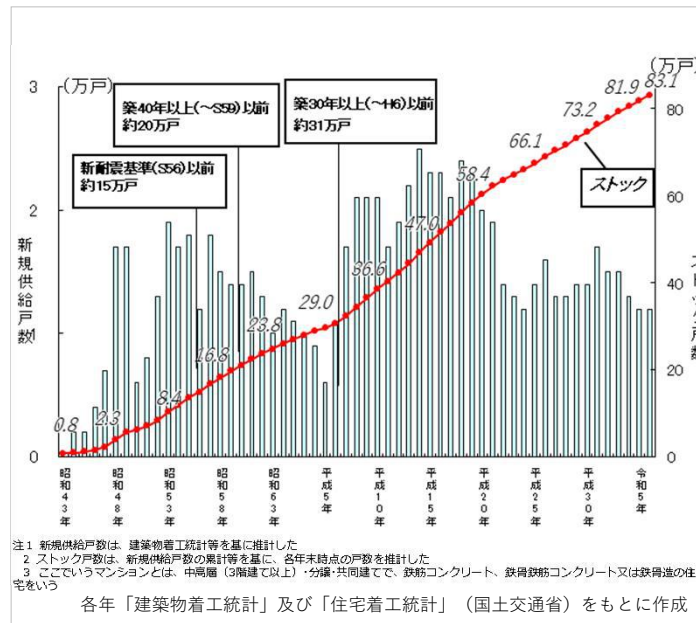
➤現状・今後の見込み

- ・ 総住宅数は増加しており、今後、世帯数が減少に転じるとされていることから、空き家や管理不全の建物の増加が予測されている
- ・ マンションストック戸数も増加しており、特に分譲マンションは建物の高経年化、世帯主の高齢化が進んでいる
- ・ 空き家の除却やマンションの再生などを促進する際に、所有者不明の土地や建物によって事業が困難になる可能性がある
- ・ 省エネ性能やバリアフリー化など住宅の質は向上しているものの、一定程度にとどまる
- ・ 物価高騰などにより、住宅に関する価格は上昇傾向にあり、既存住宅の流通量は緩やかに増加している
- ・ 建設業など住まいの関連産業における担い手不足が課題となっている

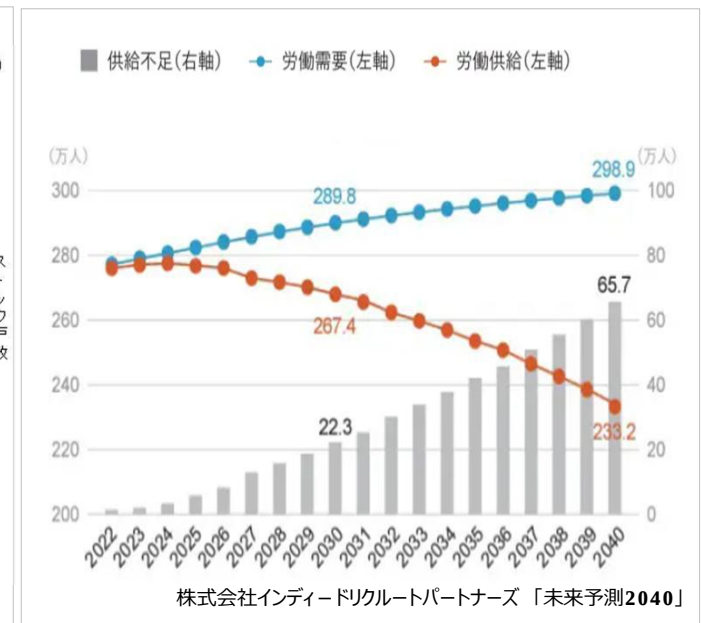
住宅数・世帯数・空家数の推移



分譲マンションのストック数



労働需給 職種別シュミレーション (建設業)



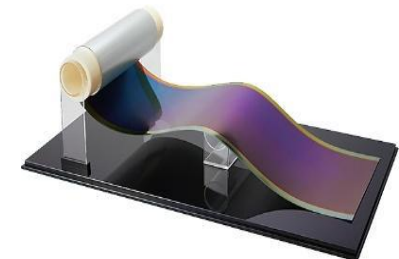
(4) 新たな潮流

➤現状・今後の見込み

- ・ コロナ禍を契機に、フレックス制やテレワークの導入など、柔軟で多様な働き方が可能となっている
- ・ 本業以外で社会に貢献する労働や活動であるワーキッシュアクトなど、新たな働き方を含めたライフスタイルの変化がみられる
- ・ 価値観やライフスタイルの変化により、核家族、単身世帯、ひとり親世帯、**DINKs**など、家族のかたちが多様化している
- ・ 今後、世帯の小規模化が進むことで人と人とのつながりが薄れコミュニティ機能が低下する恐れがある
- ・ 都会や地方に複数の住まいを持ち、生活スタイルに合わせてそれぞれの拠点に移動しながらくらす、多拠点生活に関心を示す人が増えている
- ・ シェアハウスなどの空間のシェアだけでなく、モノや移動など生活を補うシェアリングが様々な分野で進んでいる
- ・ 人工知能(AI)や自動運転、環境技術、新たな素材の開発など、様々な技術の実用化が進んでおり、今後これらが更に普及し、社会を支えることが見込まれる
- ・ 「未来社会の実験場」である大阪・関西万博を契機として、新しい移動サービスや多様なデジタルサービスが普及し、便利で快適に生活できる社会の実現が期待される
- ・ 住宅・建築分野では、不動産IDの導入検討や3Dプリンター、**BIM**、3D都市モデルの活用など、建築・都市の**DX**が進められている

ペロブスカイト太陽光電池

- ・ フィルム型は軽量で柔軟な特長を活かしこれまで設置困難な場所にも導入可能。ガラス型、タンデム型も有。



(画像：積水化学工業)

万博での未来のヘルスケア



出典：大阪・関西万博 大阪ヘルスケアパビリオンHP

大阪における今後の住宅・建築政策の大きな枠組み（案）

基本目標

政策展開の
方向性

施策の柱

施策展開の
視点

主な施策

取り組むべき施策
大阪府が

ともにつろう、自分らしく幸せに暮らし住まい・まち大阪

活力と魅力

好循環

安全と安心

持続可能で
人を惹きつける

豊かなくらしを
選択できる

安全なくらしを
支える

安心して
住み続けることができる

様々な主体・分野との
多角的な連携

過去からの継承
未来への持続・発展

大阪のポテンシャルを活かす

- ・住宅・建築物の脱炭素化・省エネルギー化の推進
- ・スマートシティの推進や最先端技術を取り入れた住宅・住環境の普及
- ・良好な景観形成の推進
- ・空家等を活用したまちづくりの推進
- ・ユニバーサルデザインのまちづくり
- ・既存住宅流通など市場環境整備・活性化

- ・多様な住まい手に対応した住まい・住環境の整備（子育て世帯、単身世帯、高齢者、外国人など）
- ・大阪の地域性を活かした魅力的な住まい・まちの形成
- ・住生活関連産業やくらしを支える多様な担い手の確保、活動しやすい環境の整備
- ・多様な住まいを選択できる住情報の提供や住教育の促進
- ・住まいに関する相談体制の充実

- ・密集市街地の整備
- ・危険な空家の除却等促進
- ・分譲マンションの管理適正化・再生円滑化
- ・大規模災害発生時に備えた復興までを見据えた体制の整備
- ・住宅・建築物の耐震化
- ・住まい・まちにおける様々な安全性への対応

- ・住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる居住支援体制の構築
- ・公的賃貸住宅の的確な供給とストックの有効活用
- ・住み慣れた地域でくらすことができる地域拠点やコミュニティの形成に向けた仕組づくり
- ・不動産取引等における差別の解消

○ 市町村支援の強化

- ・総合的な住宅施策の推進に向けた支援の強化
- ・公共施設の再編、営繕業務等に対する技術的支援の充実

○ 民間の活躍を支える環境整備

- ・万博レガシーをはじめとした新技術の普及促進
- ・民間事業者をはじめとして多様な団体・人が活躍できる環境整備

○ 公的賃貸住宅ストックの活用

- ・府営住宅ストックを活用した住宅支援の強化
- ・公的賃貸住宅ストックを活用したまちづくりの推進

○ 多様な主体がつながり、連携する機会・場（プラットフォーム）の創出

改定のPoint

- “ともにつろう”を基本目標とし、多様な主体による住まい・まちづくりを位置づけ
- 万博のレガシーをはじめとして、大阪のポテンシャルを活かした施策を展開
- 広域自治体である大阪府として、「市町村支援の強化」「民間の活躍を支える環境整備」「公的賃貸住宅ストックの活用」に重点的に取り組むことを打ち出し

基本目標の考え方

- 豊かな住まいやくらしの創造を通じて、大阪に住まう人々・訪れる人々の多様な幸せを実現することが、住宅・建築政策の使命。
- 世帯やライフスタイルが多様化するなか、住まい・まちに対するニーズも多様化している。このため、住まう人、訪れる人の一人ひとりが、大阪らしさを活かして、自分らしく幸せにくらすことができる住まい・まちを実現していくことが求められる。
- また、住まいに関わる人材や地域の担い手不足が懸念されることから、その実現にあたっては、住生活の主役である府民をはじめ、民間事業者、地域団体やNPO、行政や公的団体など、様々な主体が住まい・くらしに関わる担い手となり、様々な分野で多角的に連携していくことが求められる。
- このため、今後の住宅・建築政策の基本目標については、「ともにつくろう、自分らしく幸せにくらす住まい・まち大阪」を実現することを目標とすべき。

基本目標

ともにつくろう、自分らしく幸せにくらす住まい・まち大阪

政策展開の方向性の考え方

- これまで、大阪府では、基本目標の実現に向け、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出すことをめざし、政策を展開してきた。
- これにより、大阪都心部をはじめ、府内で魅力あるまちづくりが進められ、新たな人々が流入し活発に交流することで、地域コミュニティが活性化され、地域の安全・安心も高まるといった好循環や、密集市街地では、まちの安全性を高める広幅員道路を整備することで、沿道に魅力ある住まいや生活利便施設が立地し、多様な人々が住まい、訪れるなど、様々な好循環が見られつつある。
- さらに、大阪・関西万博を契機として、大阪では経済が成長し、民間投資も高まり、都市力が向上することで多様な人が集積し、さらなる経済の成長につながるという好循環が見られるほか、万博会場では未来の住まいに関する様々な新技術が展示され、多くの来場者がそれらを実際に体験することで、社会実装に向けた動きが加速することが期待される。
- 今後、住宅・建築政策を取り巻く課題が多様化・複雑化する一方で、住まいに関わる人材や地域の担い手不足が懸念される。このため、新たな基本目標の実現に向けては、これまでの取組や万博を契機とした好循環のサイクルを一過性のものとせず、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」の好循環を生み出す政策をより一層展開することで、多様な人々の参画を促し、さらなる価値を創出していくという新たなステージをめざすべき。

政策展開の方向性



施策の柱の考え方

基本目標を達成するために下の4つの方向性に基づき施策を展開すべき

○ 持続可能で人を惹きつける

環境にやさしく健康で快適に過ごすことができ、人々を惹きつける大阪らしい魅力ある住まいとまちの実現

○ 豊かなくらしを選択できる

多様な住まい・住環境が整い、ライフスタイルやライフステージに応じて、子育て世帯、単身世帯、高齢者、外国人をはじめ、多様な住まい手自らが適切な住まいを選択できる、誰もが生き生きとくらすことができる住まいとまちの実現

○ 安全なくらしを支える

大規模な地震や集中豪雨などの災害が発生しても、被害が最小限に抑えられ、人命が守られるとともに、復興への備えがあり、防犯面においても安全性が高い住まいとまちの実現

○ 安心して住み続けることができる

誰もが、住み慣れた地域で安心してくらすことができ、人々の人権が尊重される住まいとまちの実現

施策の柱

持続可能で
人を惹きつける

豊かなくらしを
選択できる

安全なくらしを
支える

安心して
住み続けることができる

施策展開の視点の考え方

- 多様化・複雑化する課題に対して、効果的・効率的に施策を展開するためには、住まい・まちづくりに関わる多様な主体が協力・連携することはもちろんのこと、様々な分野と連携した取組が重要となる。
- また、住まい・まちづくりに関わる技術・人材・資産など、これまで蓄積してきたものを確実に受け継ぐとともに、新たな技術や仕組みを柔軟に取り入れることで、将来にわたって持続可能性を維持できるよう、発展させていくことが求められる。
- さらに、万博のレガシーや、大阪の住まい・建築物やまち、自然環境、文化、多様な人材やコミュニティなどのストック・ポテンシャルを活かした取組が求められる。

このため、以下の3つの視点を重視して施策を展開していくべき。

施策展開の視点

様々な主体・分野との
多角的な連携

過去からの継承
未来への持続・発展

大阪のポテンシャルを活かす

大阪府の住宅・建築政策の施策の方向性と主な施策について

持続可能で
人を惹きつける

- ・住宅・建築物の脱炭素化・省エネルギー化の推進
- ・スマートシティの推進や最先端技術を取り入れた住宅・住環境の普及
- ・良好な景観形成の推進
- ・空家等を活用したまちづくりの推進
- ・ユニバーサルデザインのまちづくり
- ・既存住宅流通など市場環境整備・活性化

豊かな暮らしを
選択できる

- ・多様な住まい手に対応した住まい・住環境の整備（子育て世帯、単身世帯、高齢者、外国人など）
- ・大阪の地域性を活かした魅力的な住まい・まちの形成
- ・住生活関連産業や暮らしを支える多様な担い手の確保、活動しやすい環境の整備
- ・多様な住まいを選択できる住情報の提供や住教育の促進
- ・住まいに関する相談体制の充実

安全な暮らしを支える

- ・密集市街地の整備
- ・危険な空家の除却等促進
- ・分譲マンションの管理適正化・再生円滑化
- ・大規模災害発生時に備えた復興までを見据えた体制の整備
- ・住宅・建築物の耐震化
- ・住まい・まちにおける様々な安全性への対応

安心して
住み続けることができる

- ・住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる居住支援体制の構築
- ・公的賃貸住宅の的確な供給とストックの有効活用
- ・住み慣れた地域でくらすことができる地域拠点やコミュニティの形成に向けた仕組づくり
- ・不動産取引等における差別の解消

広域自治体として重点的に取り組むべき施策について

論点 広域自治体として重点的に取り組むべき施策の方向性、具体的な取組について

<考え方>

住宅・建築政策に関わる各主体がそれぞれの求められる役割に基づき、連携し施策に取り組むことが重要

住宅・建築政策を取り巻く状況として住民に直結する基礎自治体である市町村が重要となるが、人員不足などの課題がある。また、ストックの9割を占める民間住宅市場でも、空き家や老朽マンション等の課題に加えて、建設業など住まいの関連産業における担い手不足が課題となっている

各主体の役割

府民	住生活の主役 自らの住生活の質を高めるなど自立・自律した行動
民間事業者	市場において主要な役割 府民ニーズに合わせた良質なサービスや居住環境の形成に貢献
地域団体やNPO等	地域コミュニティの担い手として地域に根ざした活動や行政と府民との協働や共創を進める役割
市町村	地域のまちづくりを担う自治体 住民に直結する基礎自治体として、地域の実情を踏まえた施策を展開
大阪府	広域的なまちづくりを担う自治体として、府全域での住生活の目標やビジョン等の提示 市場機能が適切に発揮されるための市場環境の整備 市町村への指導・助言 多様な主体が連携するための機会、場の提供 府営住宅等のストック活用
公的団体	自らの保有するストックを活用した先導的な取組 各団体と連携するなど、自治体や民間団体を補完する事業の展開
国	住生活などを巡る国全体の課題認識と施策の方向性の提示

取り組むべき施策の方向性

○ 市町村支援の強化

○ 民間の活躍を支える環境整備

○ 公的賃貸住宅ストックの活用

6. 大阪府が取り組むべき施策

広域自治体である大阪府は、保有する技術力やノウハウ、ネットワークや公的資産等を活かして、「市町村支援の強化」「民間の活躍を支える環境整備」「公的賃貸住宅ストックの活用」に重点的に取り組むべき。また、これらを効果的に推進するため、多様な主体がつながり、連携する機会や場を創出すべき。

市町村支援の強化	民間の活躍を支える環境整備	公的賃貸住宅ストックの活用
○ 総合的な住宅施策の推進に向けた支援の強化 ・ 計画策定から施策推進に係る技術的助言の充実 ・ 庁内での施策連携の促進 ・ 居住支援体制の強化をはじめとした、民間事業者との連携・マッチングの支援 ・ 住宅・建築施策全般を相談できる体制の整備 ○ 公共施設の再編、営繕業務等に対する技術的支援の充実	○ 万博レガシーをはじめとした新技術の普及促進（府有施設の活用等） ○ 民間事業者をはじめとして多様な団体・人が活躍できる環境整備 ・ 民間事業者等との意見交換の機会の創出 ・ 住生活関連産業の人材確保やくらしを支える多様な担い手の確保、活動しやすい環境の整備 ・ 住まい手等に対する情報発信の強化 ○ 多様な空家の利活用の促進	○ 府営住宅ストックを活用した住宅支援の強化 ・ 子育て世帯に対する支援の強化（応募要件の緩和、子育て世帯向けの住戸等の整備や重点的な供給、バリアフリー化の更なる推進等） ・ 地域の安心居住を支える機能の導入（空室活用による居住支援法人の活動拠点の確保、居住サポート住宅の供給など） ○ 公的賃貸住宅ストックを活用したまちづくりの推進 ・ 公的賃貸住宅を活用したニュータウン等の再生、建替えにより創出した用地への生活利便施設等の導入
○多様な主体がつながり、連携する機会・場（プラットフォーム）の創出 ・ 市町村内での施策連携の場（住宅部局内、住宅⇄福祉、教育、労働等） ・ 市町村間の連携の場（近隣、同一規模、抱える課題別等） ・ 市町村と民間等との連携の場 ・ 大阪府と市町村の連携の場 ・ 大阪府と民間等の連携の場 連携の機会・場の創出		