

大阪における今後の住宅・建築政策のあり方
答申（素案） 参考資料

令和7年11月14日

令和7年度 第6回 住生活基本計画推進部会 資料

大阪における今後の住宅・建築政策のあり方
答申（素案） 参考資料

【目次】

大阪府の住宅・建築政策を取り巻く状況

1 人口動態	…	4
2 住宅ストック・市場環境	…	12
3 社会潮流	…	28
4 災害リスク	…	36

「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況	…	41
------------------------	---	----

審議経過	…	46
------	---	----

大阪府の住宅・建築政策を取り巻く状況

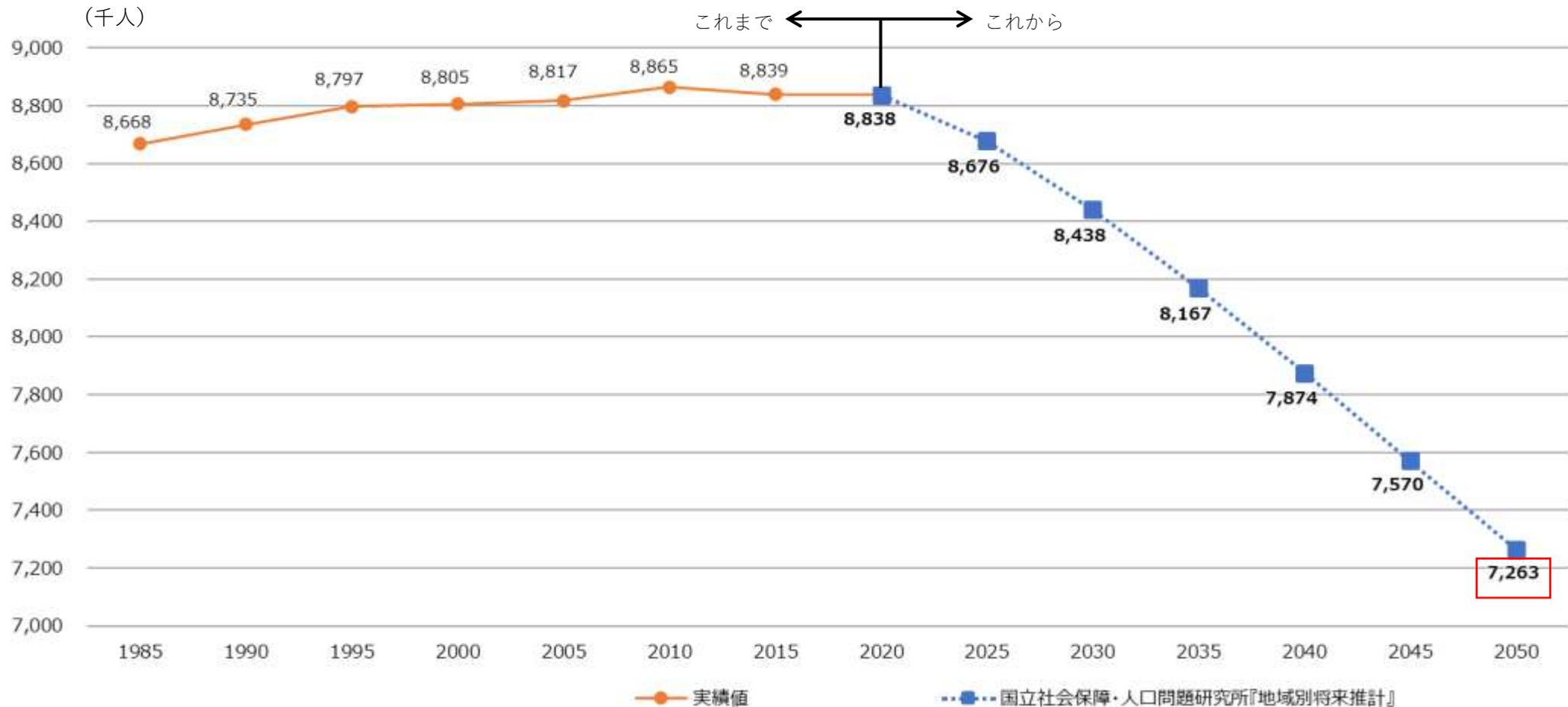
Ⅰ 人口動態

【目次】

Ⅰ-Ⅰ	大阪府の人口推移（将来推計）	…	5
Ⅰ-Ⅱ	大阪府の年齢別人口推移（将来推計）	…	6
Ⅰ-Ⅲ	大阪府の世帯推移（将来推計）	…	7
Ⅰ-Ⅳ	大阪府の家族類型別世帯数の推移（将来推計）	…	8
Ⅰ-Ⅴ	大阪府内外への人口移動の状況（令和6年）	…	9
Ⅰ-Ⅵ	大阪府の年齢階級別転出入の状況（令和6年）	…	10
Ⅰ-Ⅶ	大阪府の外国人居住の推移（全体）	…	11

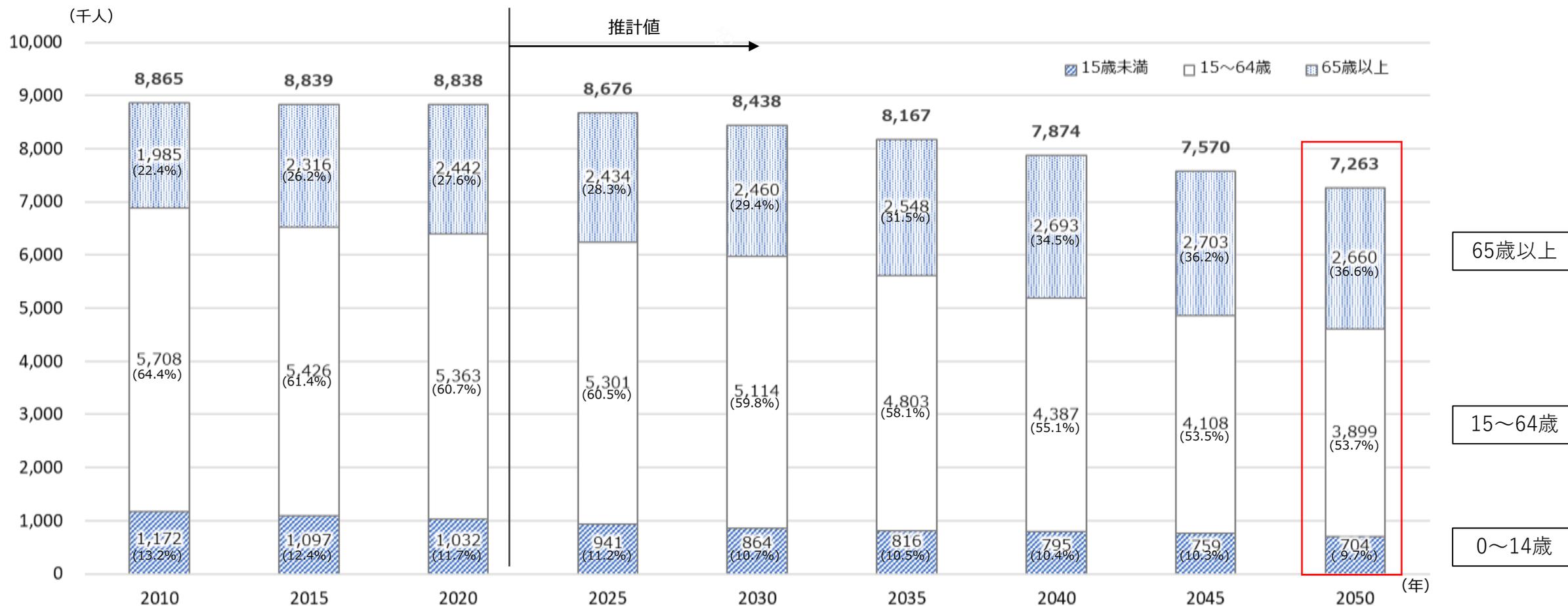
1-1 大阪府の人口推移（将来推計）

- 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。



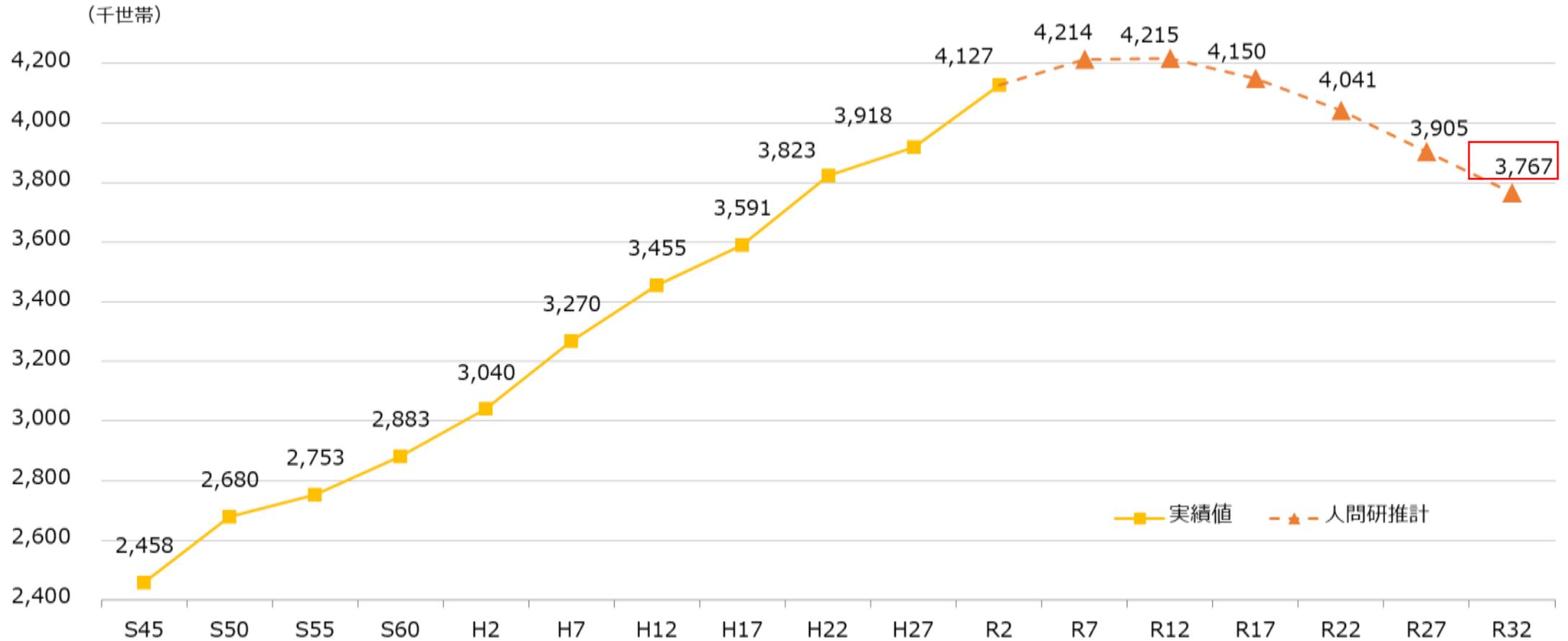
1-2 大阪府の年齢別人口推移（将来推計）

- ・ 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。



1-3 大阪府の世帯推移（将来推計）

- 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。

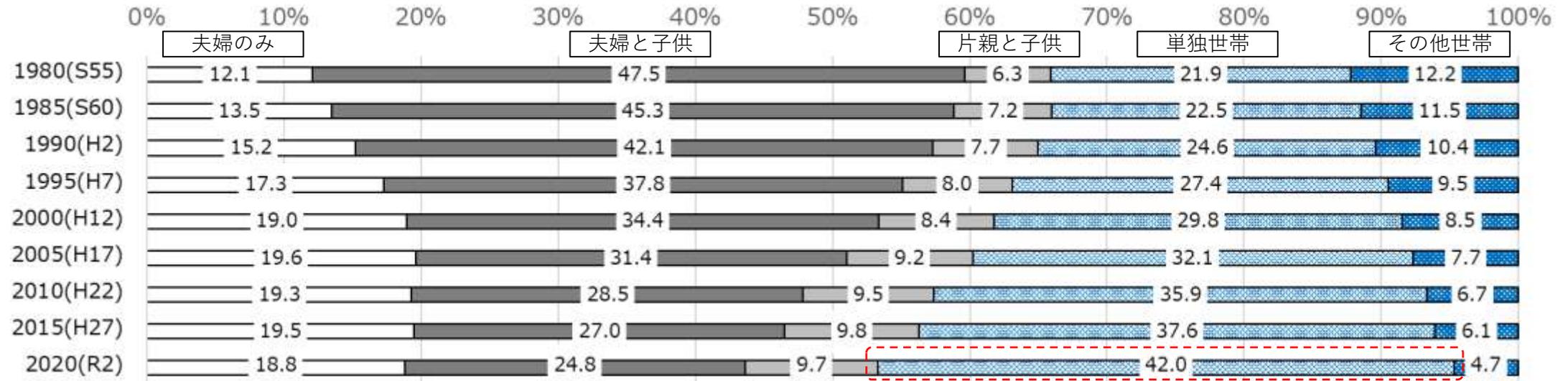


2020年以前：「国勢調査」（総務省統計局）

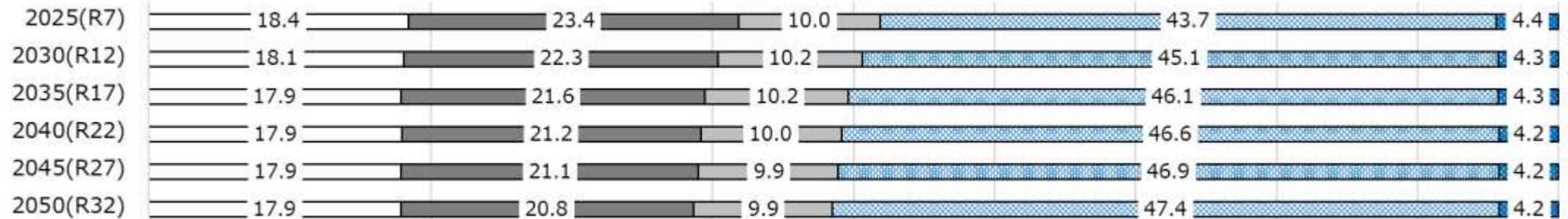
2025年以降：「世帯数の将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に大阪府作成

1-4 大阪府の家族類型別世帯数の推移（将来推計）

- 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）

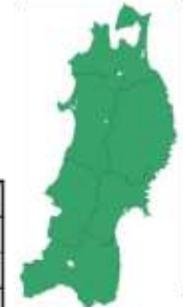
2025年以降：「世帯数の将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に大阪府作成

1-5 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

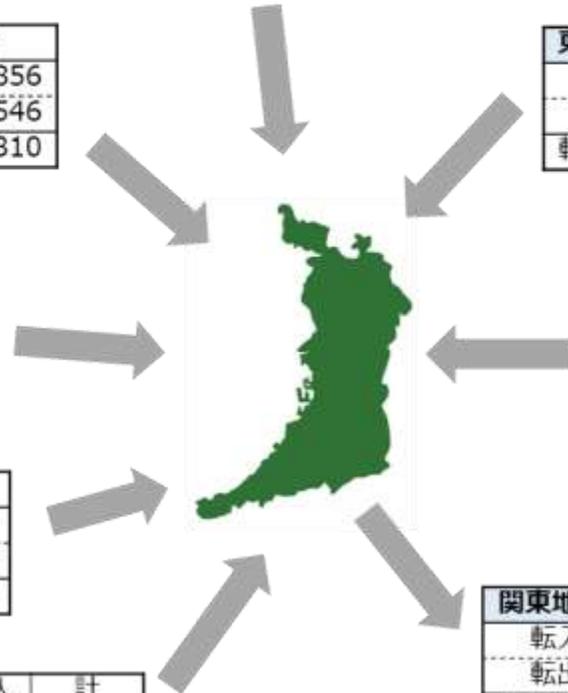
中国地方	日本人	外国人	計
転入者	12,421	1,428	13,849
転出者	8,210	1,262	9,472
転入超過数	4,211	166	4,377

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

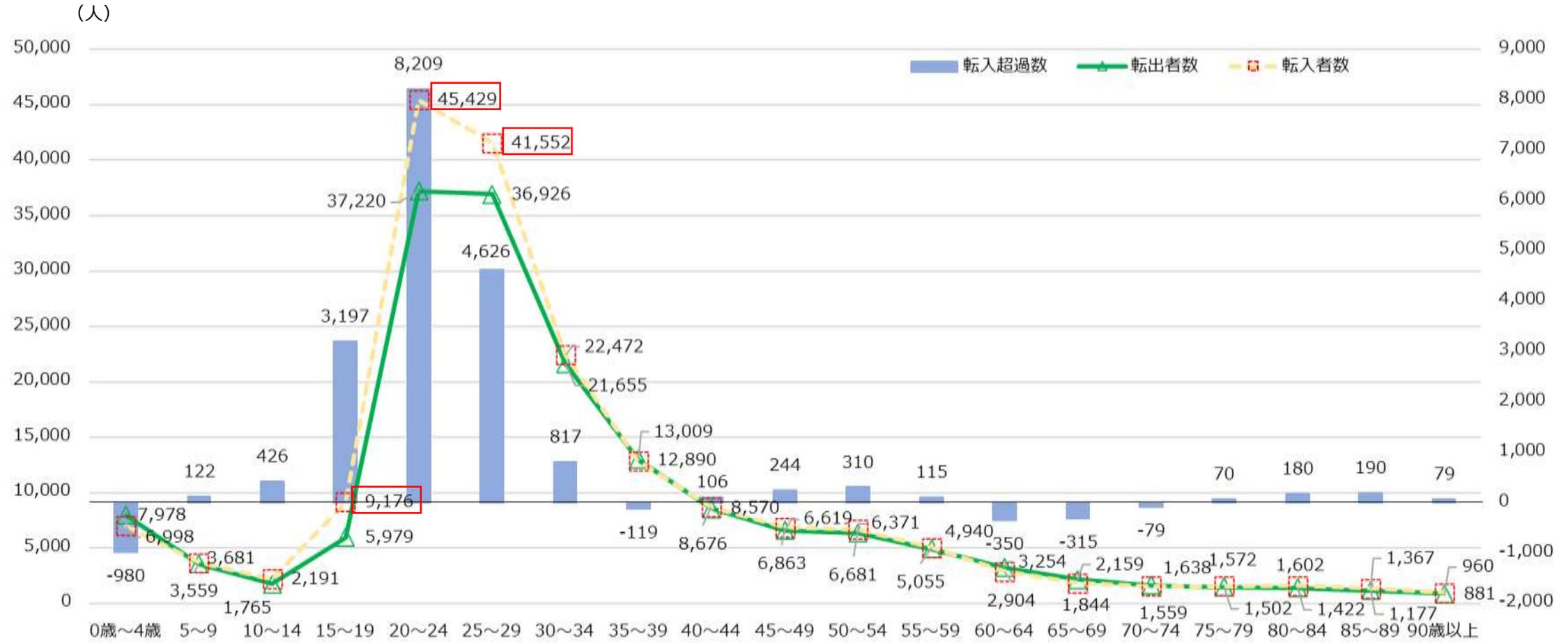
関東地方	日本人	外国人	計
転入者	35,781	5,283	41,064
転出者	44,349	7,056	51,405
転入超過数	▲8,568	▲1,773	▲10,341

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



1-6 大阪府の年齢階級別転出入の状況（令和6年）

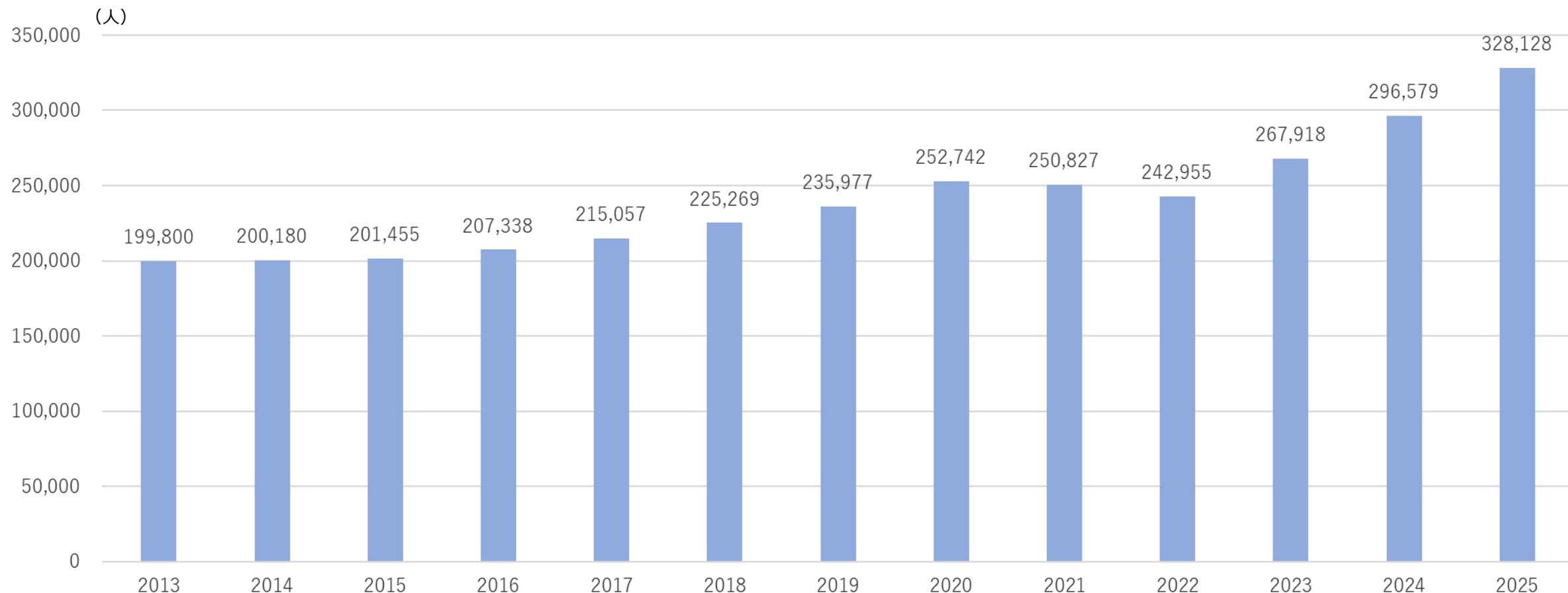
- 15~29歳の若い世代において多くの転入超過が見られる。



1-7 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2022年に減少したものの、2023年以降は増加しており、2025年には30万人を超えている。

大阪府の住民基本台帳人口（外国人居住者）



2 住宅ストック・市場環境

【目次】

○住宅ストック

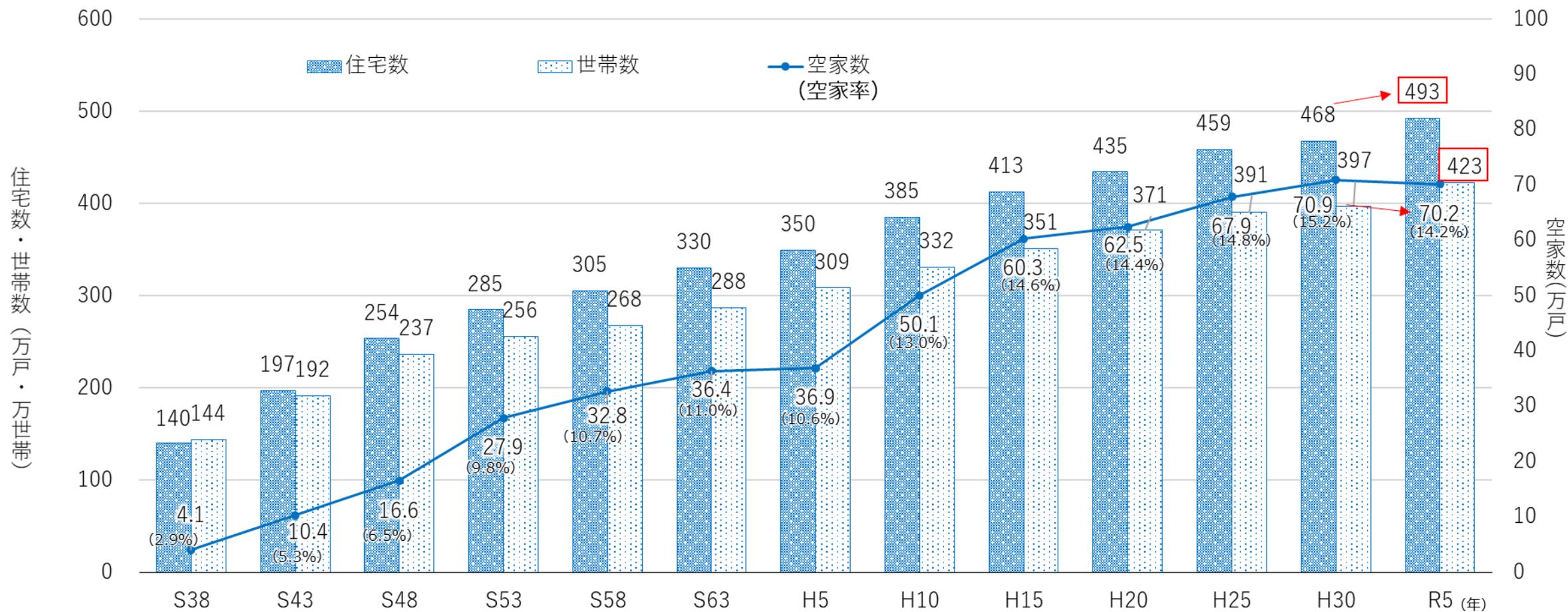
2-1	大阪府の住宅数・世帯数・空家数の推移	…	13
2-2	大阪府の所有関係別の住宅ストックの状況	…	14
2-3	大阪府の所有関係別の新設住宅着工戸数	…	15
2-4	大阪府内の分譲マンションのストック数推計	…	16
2-5	大阪府の空家の種類別内訳の推移	…	17
2-6	大阪府の賃貸住宅の総量	…	18
2-7	大阪府の民営借家の1か月あたりの家賃別世帯数	…	19
2-8	大阪府の住宅及び居住環境の総合満足度（総合評価）	…	20
2-9	大阪府の住宅及び居住環境における重要な要素	…	21

○市場環境

2-10	大阪府の建築費の推移	…	22
2-11	大阪府の不動産取引価格の推移	…	23
2-12	大阪府の地価の動向：2014-2024	…	24
2-13	大阪府の既存住宅の流通量	…	25
2-14	既存住宅状況調査〔インスペクション〕	…	26
2-15	大阪府内の大規模ニュータウンの分布	…	27

2-1 大阪府の住宅数・世帯数・空家数の推移

- ・ 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。



2-2 大阪府の所有関係別の住宅ストックの状況

- 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

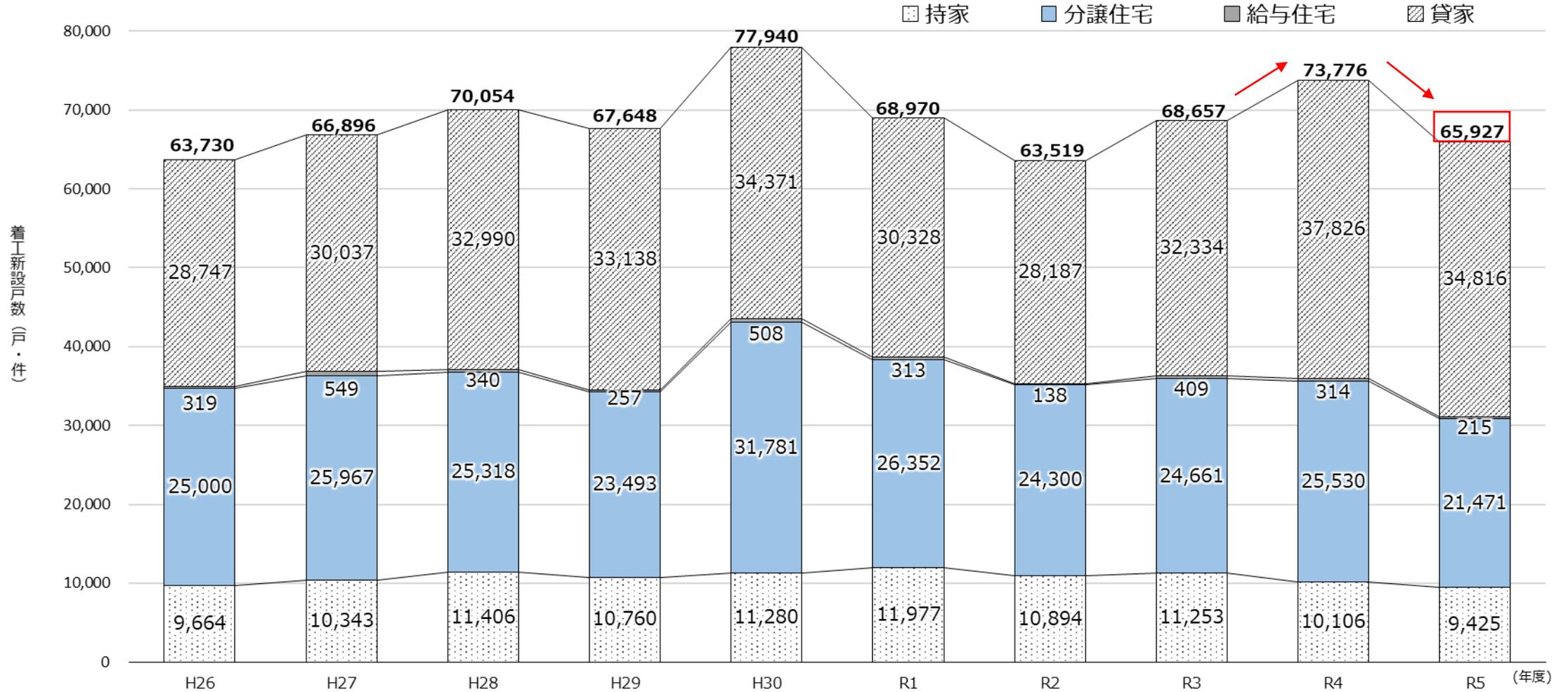
※ 公的賃貸住宅以外の住宅数については、R6住宅・土地統計調査より推計

※ 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

2-3 大阪府の所有関係別の新設住宅着工戸数

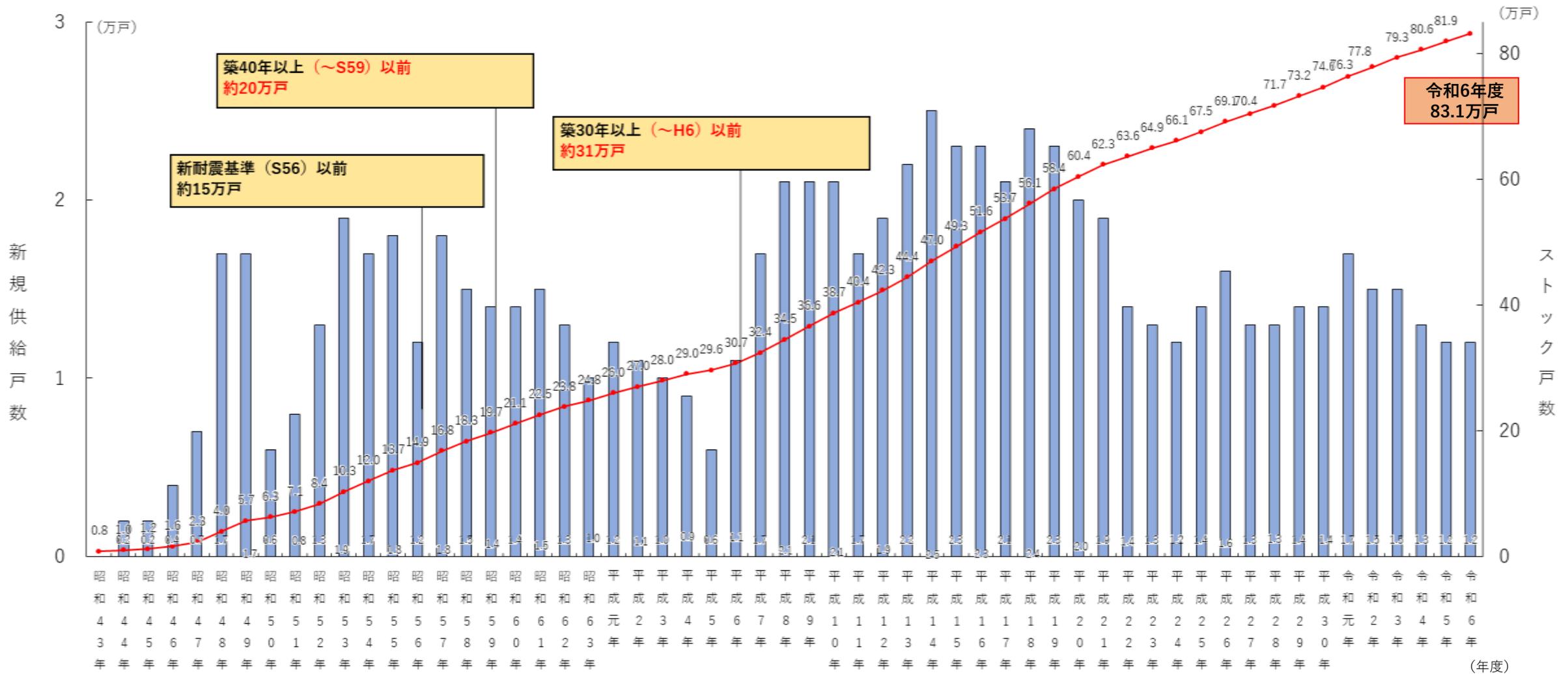
- 着工新設住宅戸数は、令和3年度以降増加傾向であったが減少に転じている。新設住宅は約6万6千戸（前年度比約11%減）であった。



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。

2-4 大阪府内の分譲マンションのストック数推計

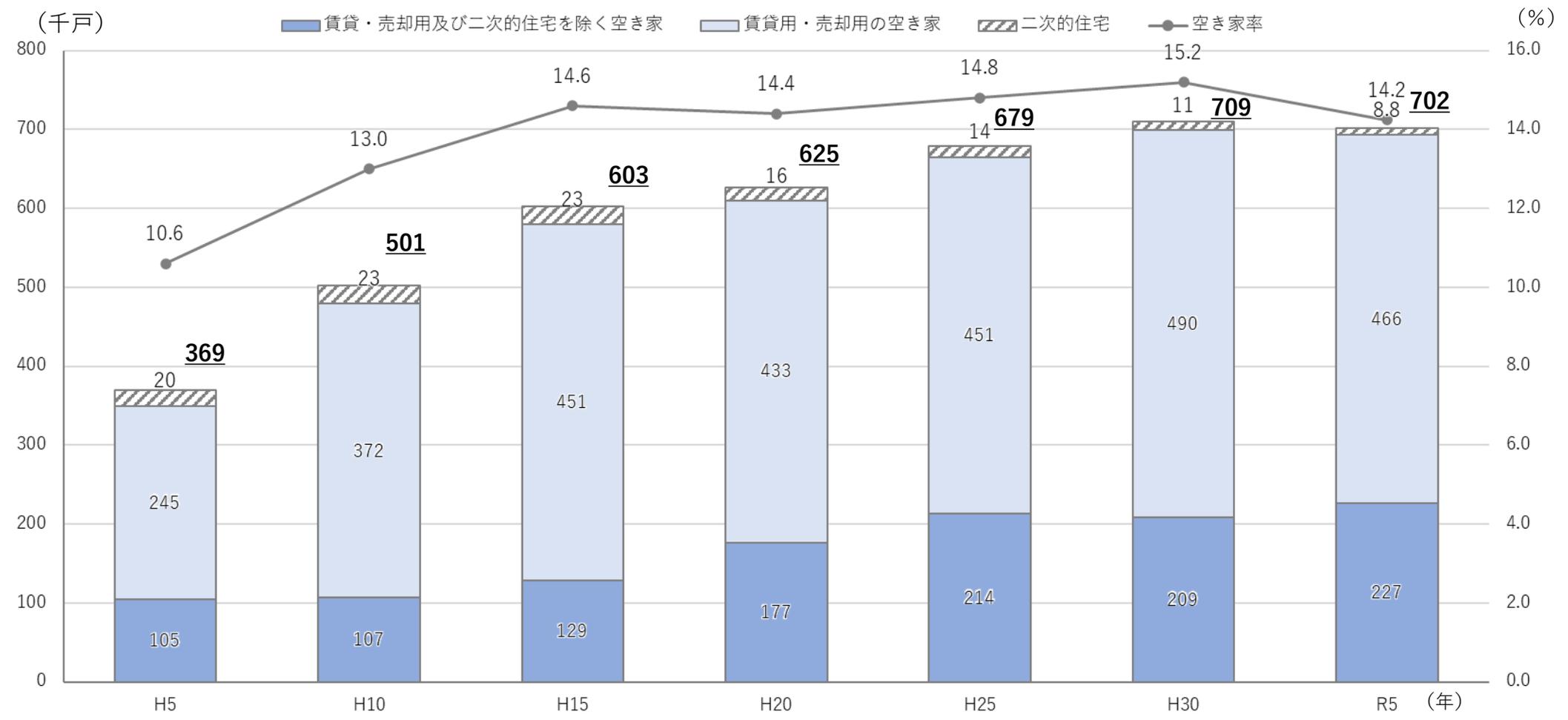
大阪府内の分譲マンションストック数は、令和6年度末で83.1万戸と増加し続けている。



注1 新規供給戸数は、建築物着工統計等を基に推計した
 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
 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

2-5 大阪府の空家の種類別内訳の推移

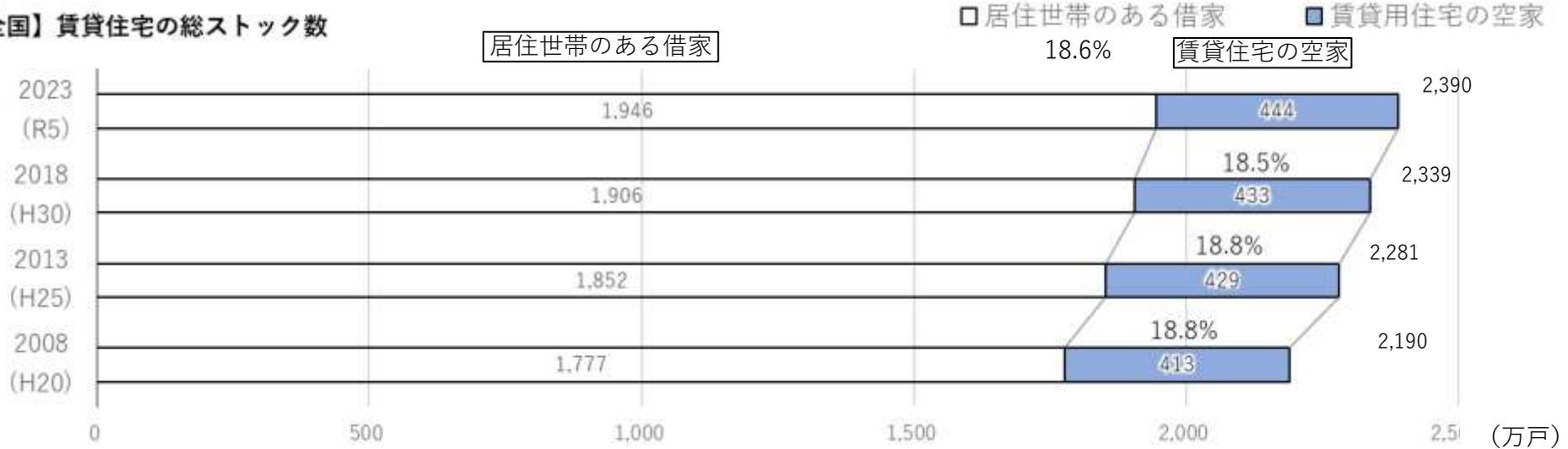
・ 空家数は、この20年で約1.16倍（603 → 702千戸）に増加しており、「賃貸用又は売却用の住宅」（466千戸）等を除いた「賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家」（227千戸）はこの20年で約1.76倍（129 → 227千戸）に増加している。



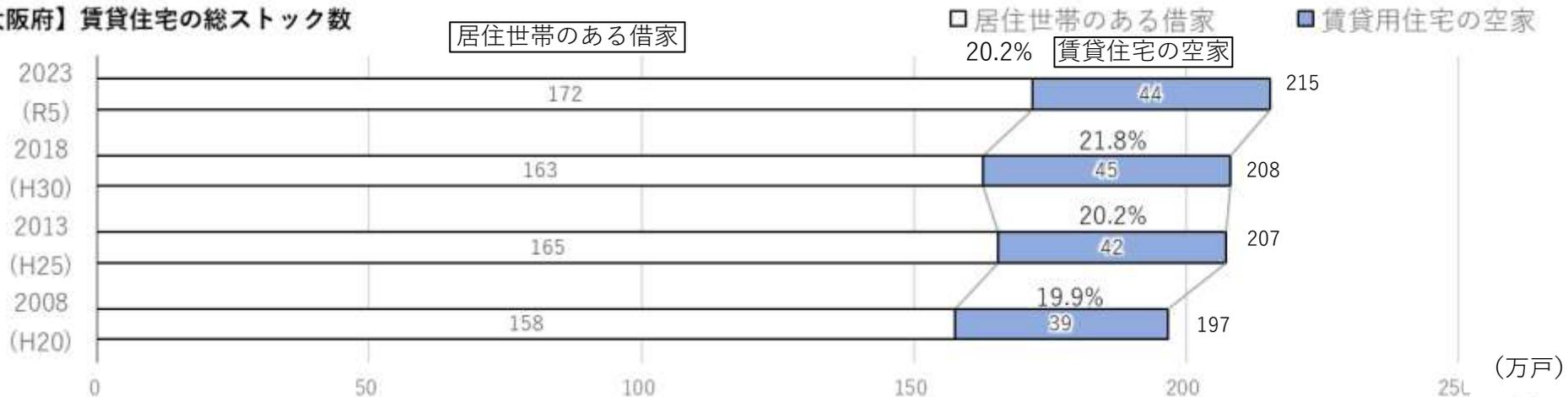
2-6 大阪府の賃貸住宅の総量

- ・ 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、空家率の差に大きな傾向の違いはない。

【全国】賃貸住宅の総ストック数

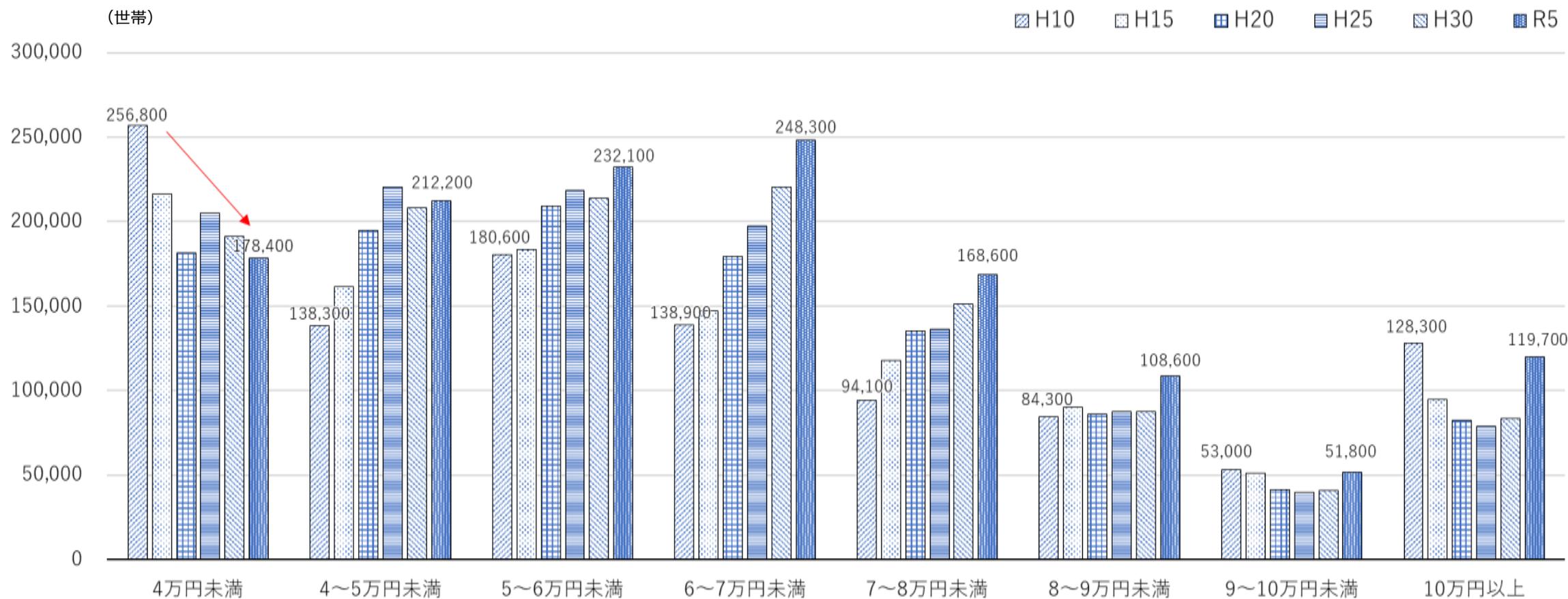


【大阪府】賃貸住宅の総ストック数



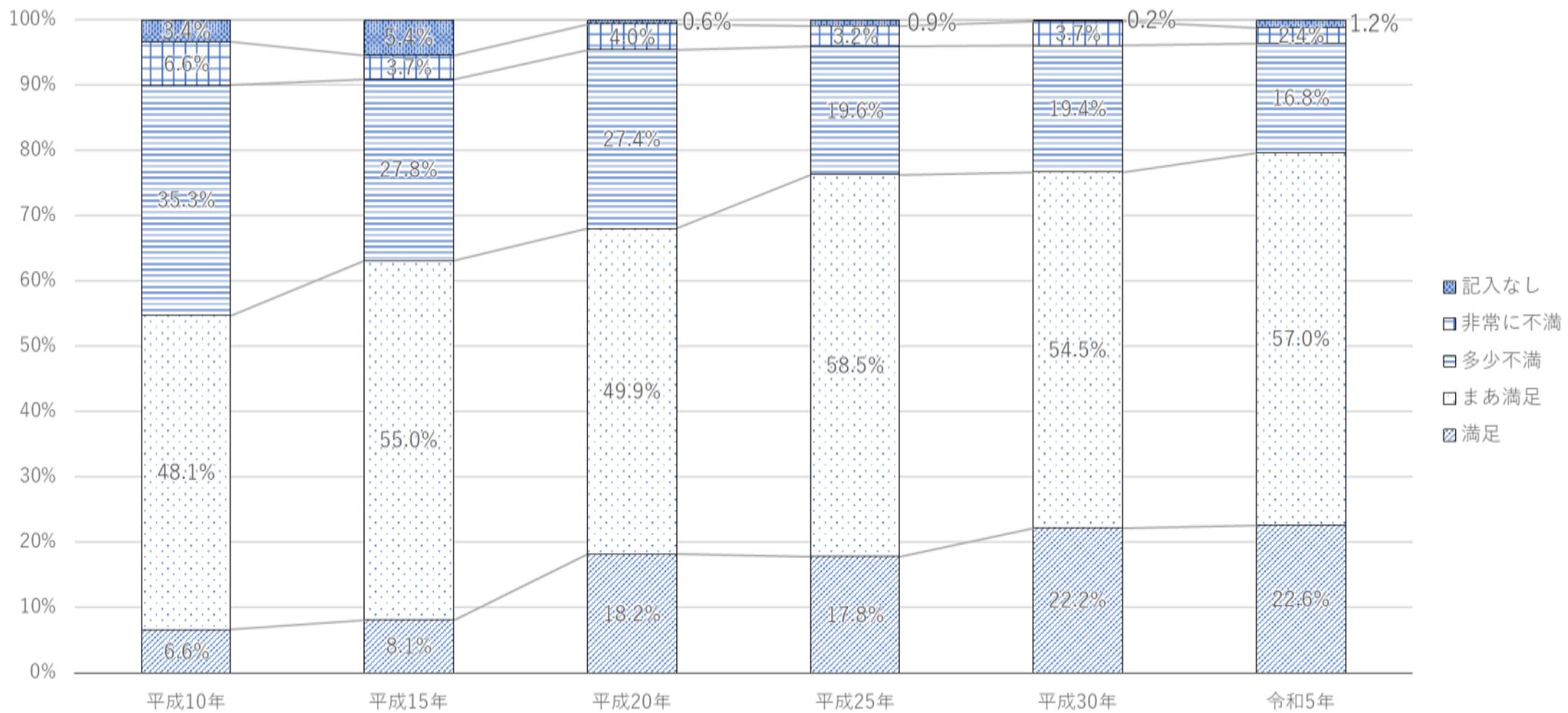
2-7 大阪府の民間借家の1か月あたりの家賃別世帯数

- ・ 民間借家の1か月あたりの家賃について、4万円未満の借家に居住する世帯は減少している。
- ・ 6万円台以上で増加しており、H30年以降は6万円台が最も多い家賃区分となっている。



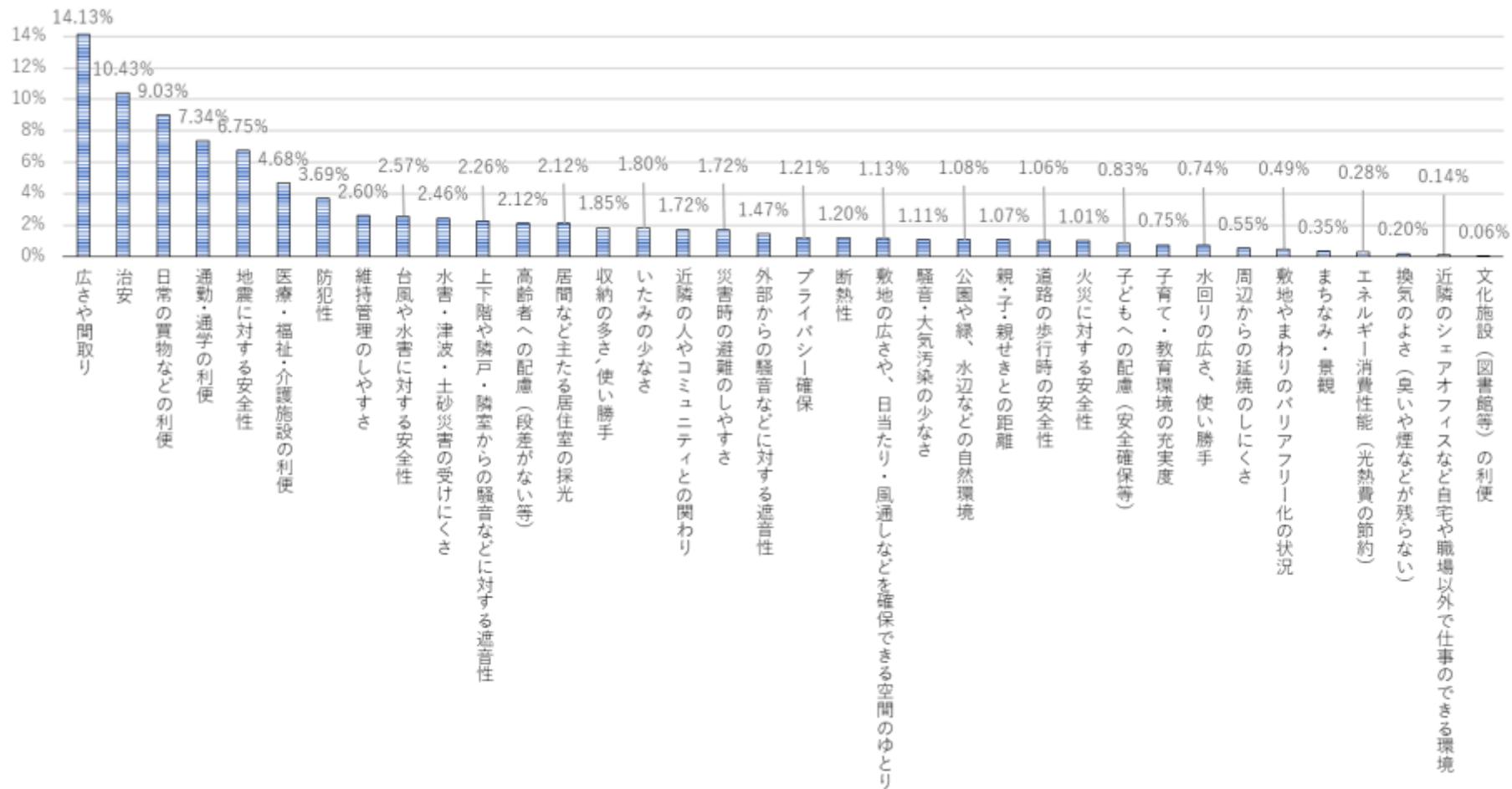
2-8 大阪府の住宅及び居住環境の総合満足度（総合評価）

・ 住宅及び居住環境に対する総合評価をみると、不満率（「非常に不満」と「多少不満」を合わせた率）は19.2%で、平成10年以降最も低く、満足率（「満足」と「まあ満足」を合わせた率）は79.7%と最も高くなっている。



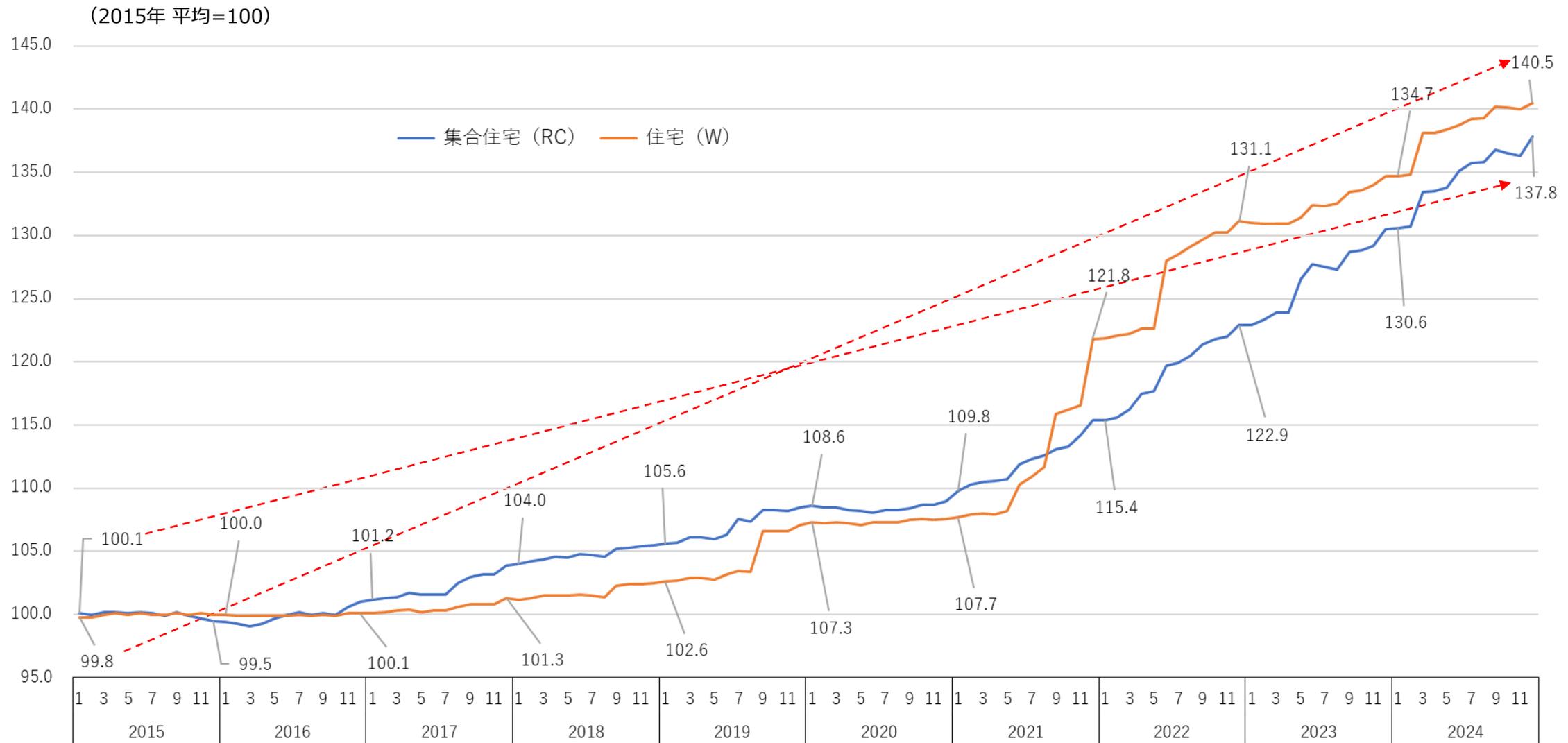
2-9 大阪府の住宅及び居住環境における重要な要素

・ 住まい・居住環境において最も重要と思う点を見ると、「広さや間取り」が14.11%と最も高くなっており、次いで「治安」が10.54%、「日常の買物などの利便」が9.02%となっている。



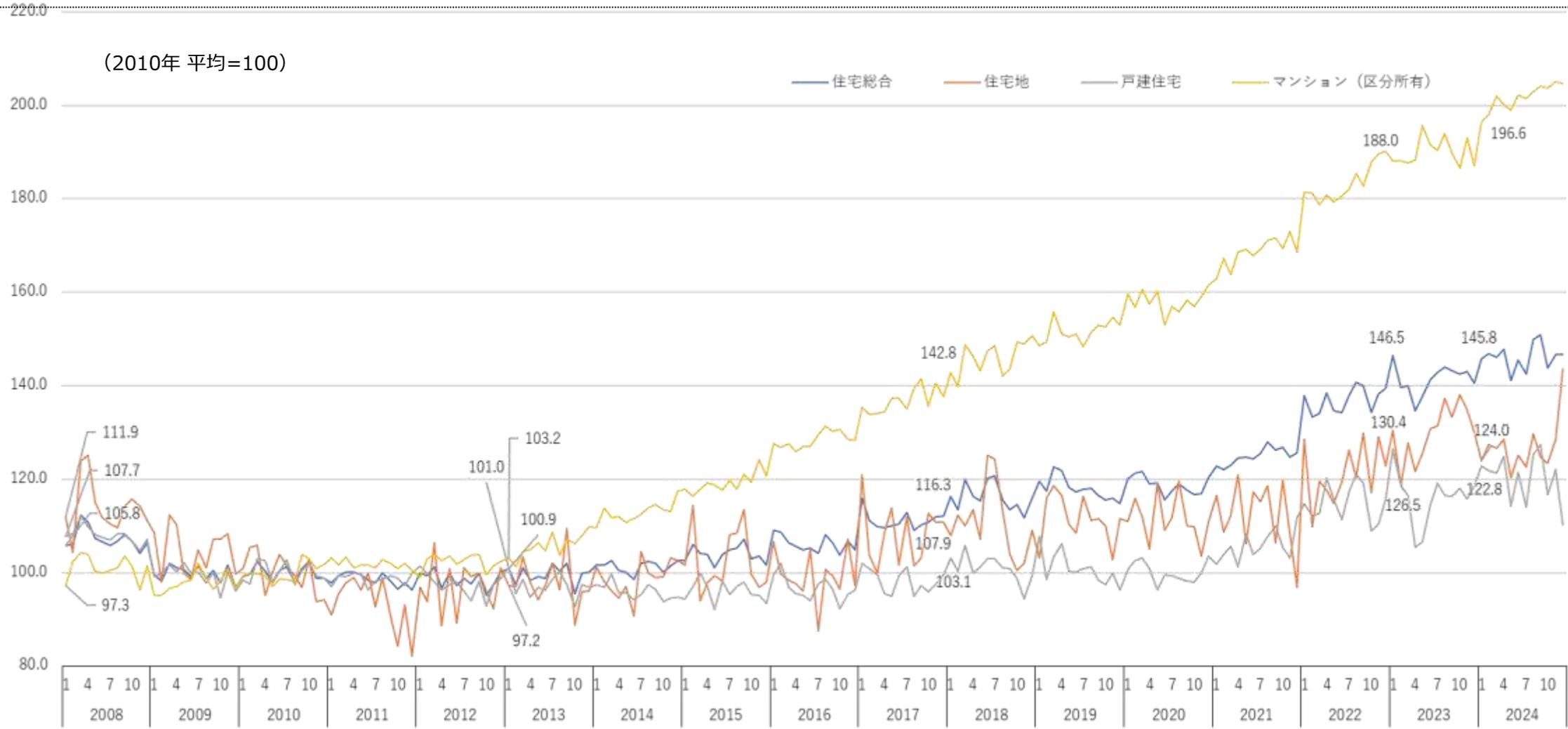
2-10 大阪府の建築費の推移

・ 2015年から2024年にかけて、集合住宅（RC）は1.38倍、住宅（木造）は1.41倍となっており、建築費は上昇傾向。



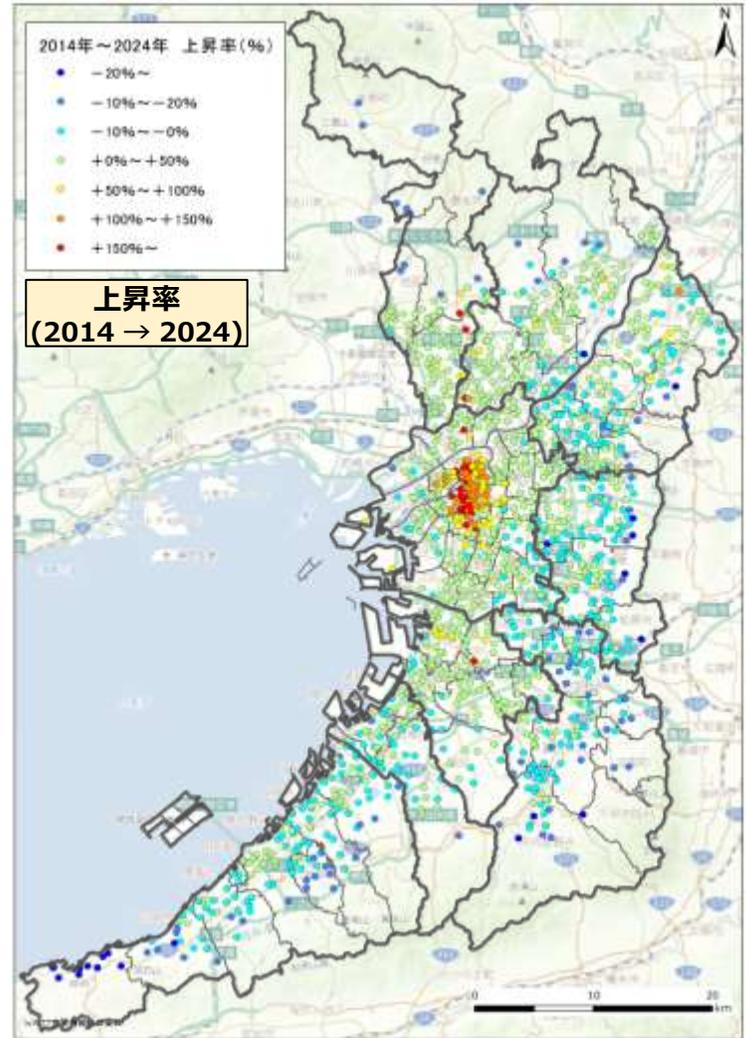
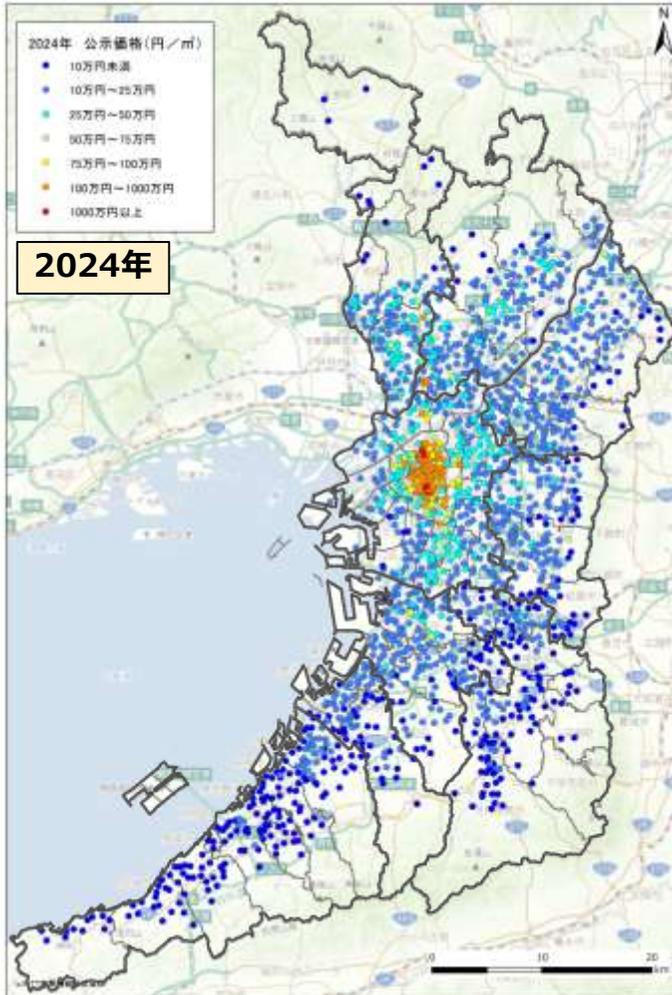
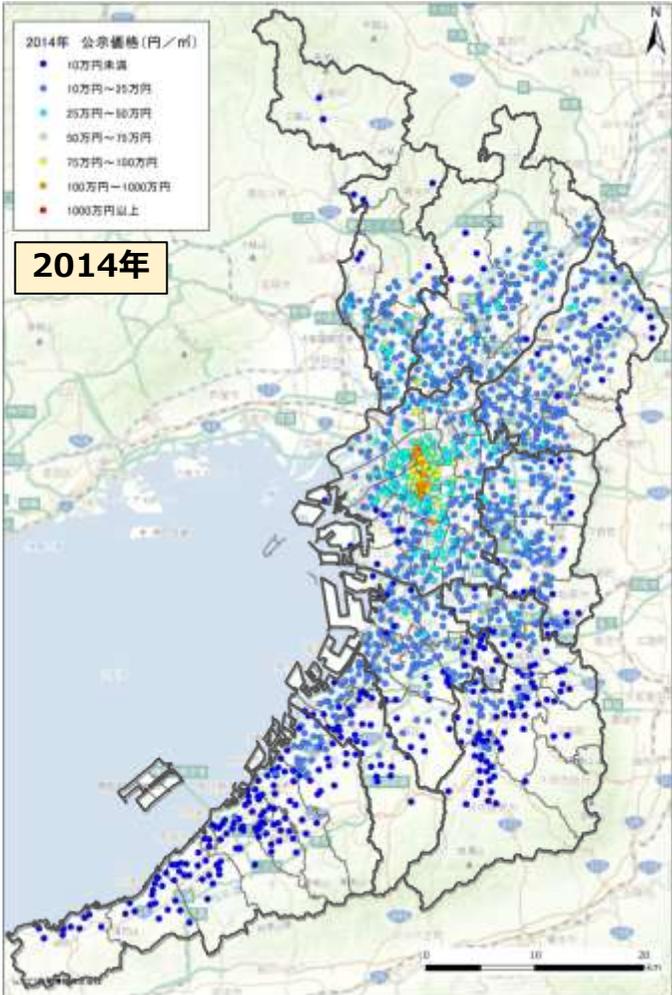
2-11 大阪府の不動産取引価格の推移

- ・ マンションの不動産取引価格は、2012年以降上昇傾向にある。
- ・ 戸建住宅の不動産取引価格は、2020年以降上昇傾向にある。



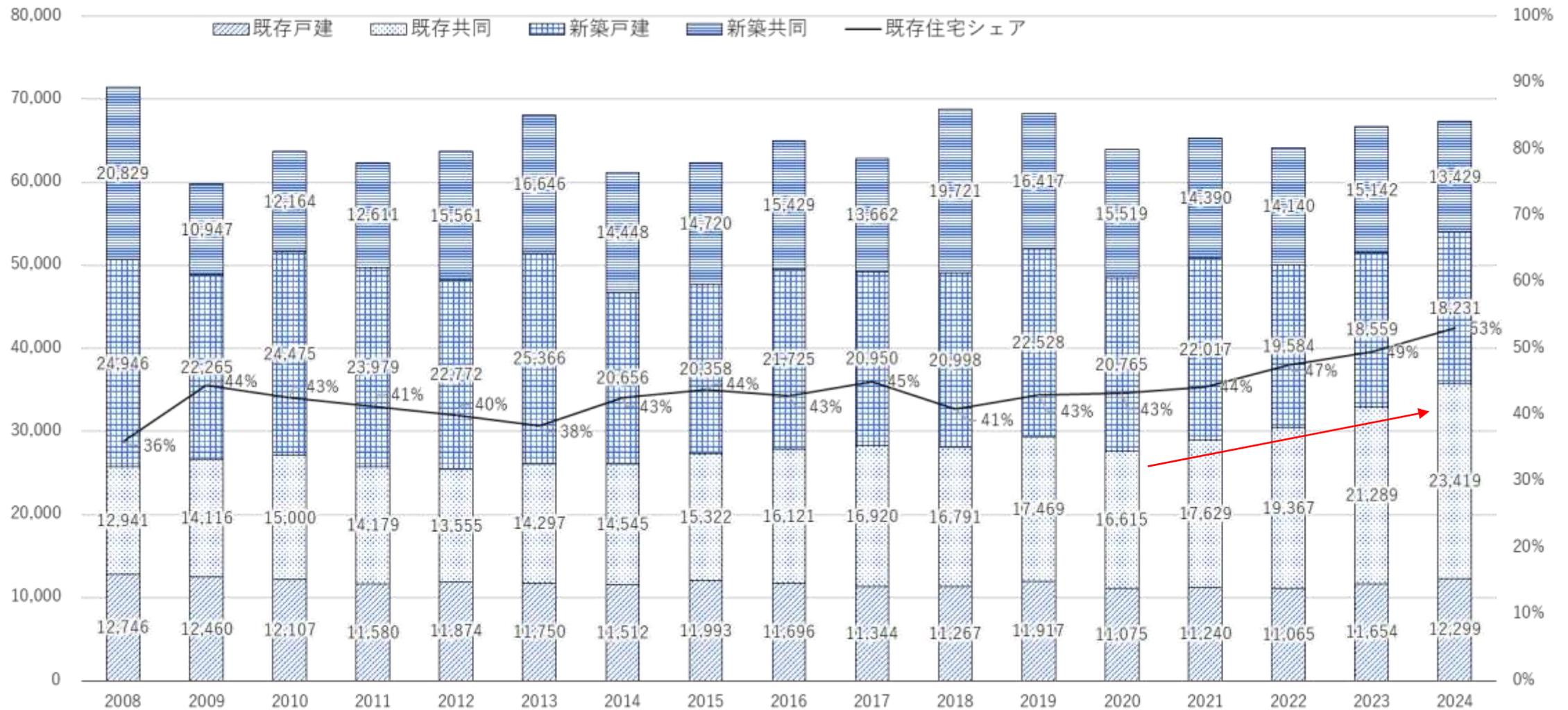
2- 12 大阪府の地価の動向：2014-2024

- 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。



2-13 大阪府の既存住宅の流通量

・ 既存住宅の流通量は増加傾向にある。



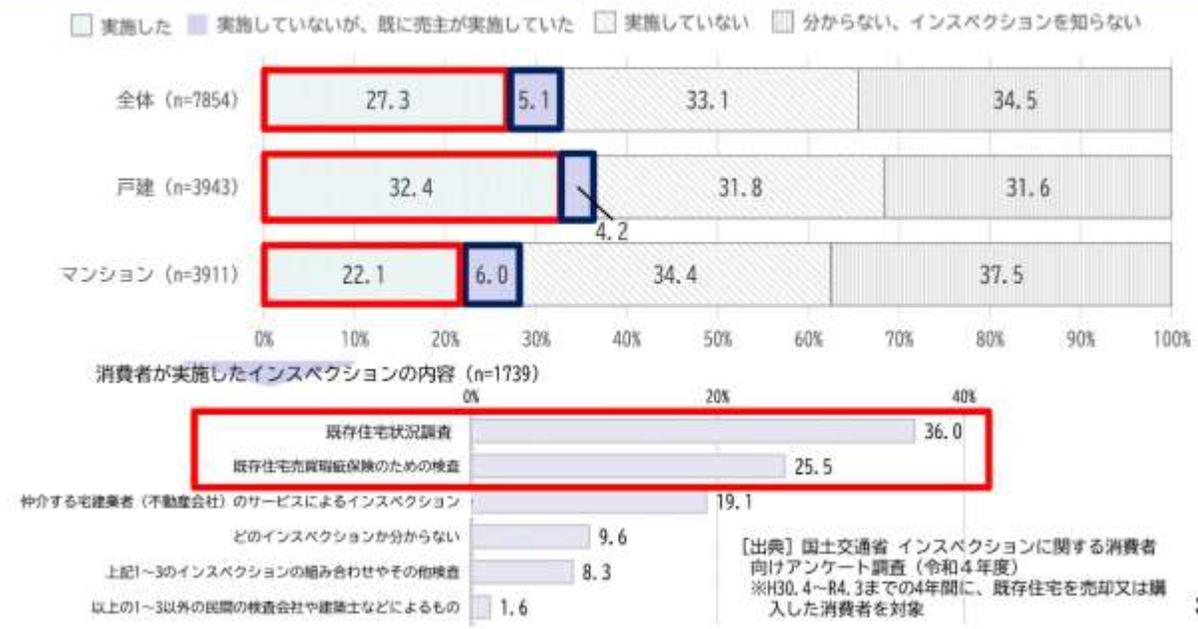
2-14 既存住宅状況調査〔インスペクション〕

- ・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。

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。）



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。



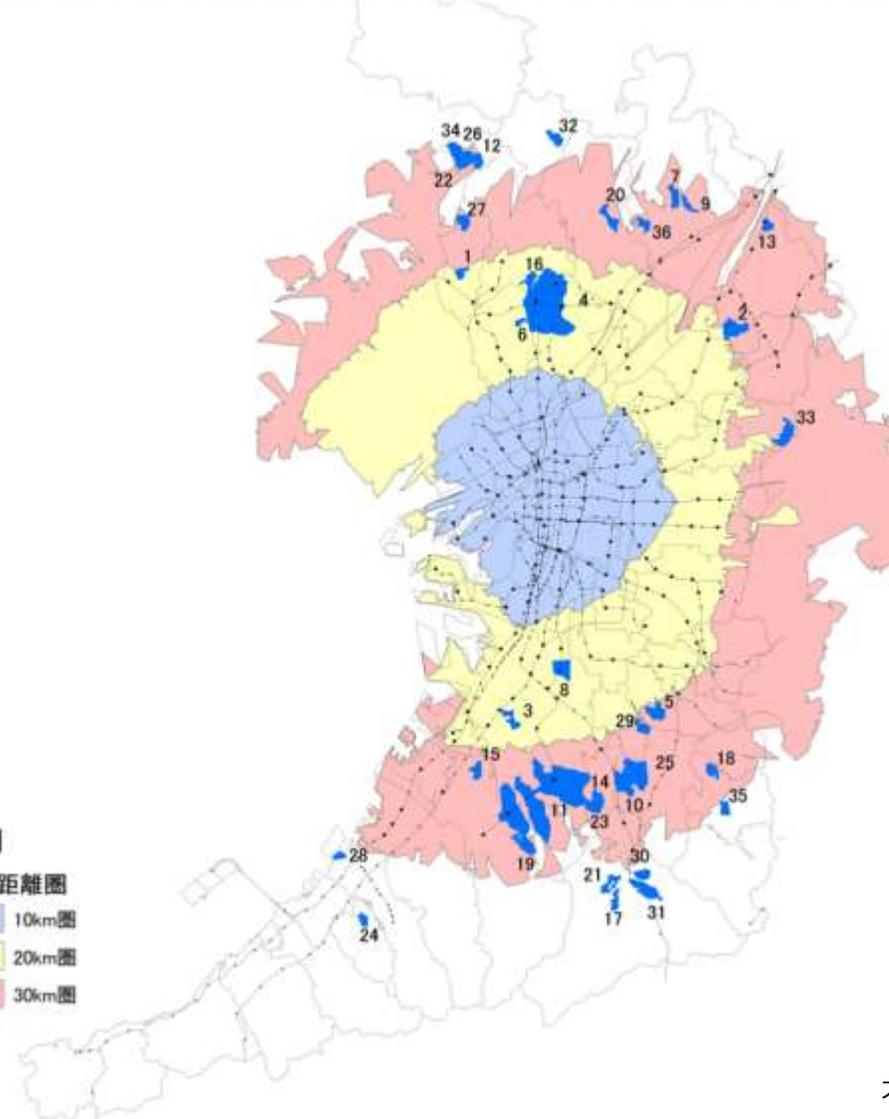
2-15 大阪府内の大規模ニュータウンの分布

- 高度経済成長期に大都市圏への人口集中を解決するために形成され、人口集中地区の広がりと同様に、大阪府外延部の郊外にまで宅地開発が進展している。

■大規模ニュータウン（50ha以上。事業完了分）の分布

NO.	建設着手年	地区名	面積(ha)
1	昭和31年	五月ヶ丘	53
2	昭和32年	香里	155
3	昭和33年	向ヶ丘	75
4	昭和35年	千里ニュータウン	1,160
5	昭和37年	第2・3羽曳野ネオポリス	82
6	昭和37年	東豊中	69
7	昭和37年	安岡寺	53
8	昭和37年	金岡東	138
9	昭和38年	日吉台	55
10	昭和40年	金剛	216
11	昭和40年	泉北ニュータウン	1,557
12	昭和42年	ときわ台	51
13	昭和42年	楠葉	100
14	昭和42年	狭山ニュータウン	70
15	昭和43年	鶴山台団地	78
16	昭和43年	船場繊維団地	85
17	昭和45年	イトーピア長野	69
18	昭和45年	第2阪南ネオポリス	56
19	昭和45年	光明池	128
20	昭和45年	茨木サニータウン	121
21	昭和45年	南花台	103
22	昭和46年	東能勢吉川	68
23	昭和47年	狭山ニュータウン	92
24	昭和48年	南海熊取ニュータウン	73
25	昭和48年	金剛東	231
26	昭和49年	東ときわ台	59
27	昭和52年	阪急(池田)伏尾台	76
28	昭和53年	二色の浜パークタウン	51
29	昭和55年	東急美原ニュータウン	76
30	昭和55年	清見台	73
31	昭和55年	美加の台	149
32	昭和57年	北大阪ネオポリス	59
33	昭和58年	田原	127
34	昭和59年	新光風台	82
35	昭和60年	さくら坂	65
36	昭和62年	高槻・阿武山	54

凡例
道路距離圏
10km圏
20km圏
30km圏



3.社会潮流

【目次】

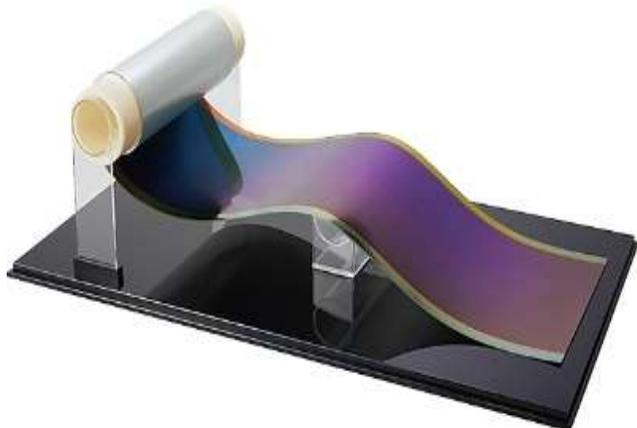
3-1	新技術（万博を契機としたもの、DXなど）	…	29
3-2	脱炭素社会の実現に向けた取組①	…	30
3-3	脱炭素社会の実現に向けた取組②	…	31
3-4	多様な住まい方（テレワーク）	…	32
3-5	多様な住まい方（多拠点居住）	…	33
3-6	多様な住まい方（シェアハウス）	…	34
3-7	住教育・住生活リテラシー	…	35

3-1 新技術（万博を契機としたもの、DXなど）

- ・「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。
- ・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。



出典：大阪・関西万博 大阪ヘルスケアパビリオンHP



画像：積水化学工業

BIMを活用した 建築生産・維持管理プロセス

- ▶ 3次元形状で建物をわかりやすく「見える化」し、コミュニケーションや理解度を向上
- ▶ 各モデルに属性情報を付加可能
- ▶ 建物のライフサイクルを通じた情報利用／IoTとの連携が可能



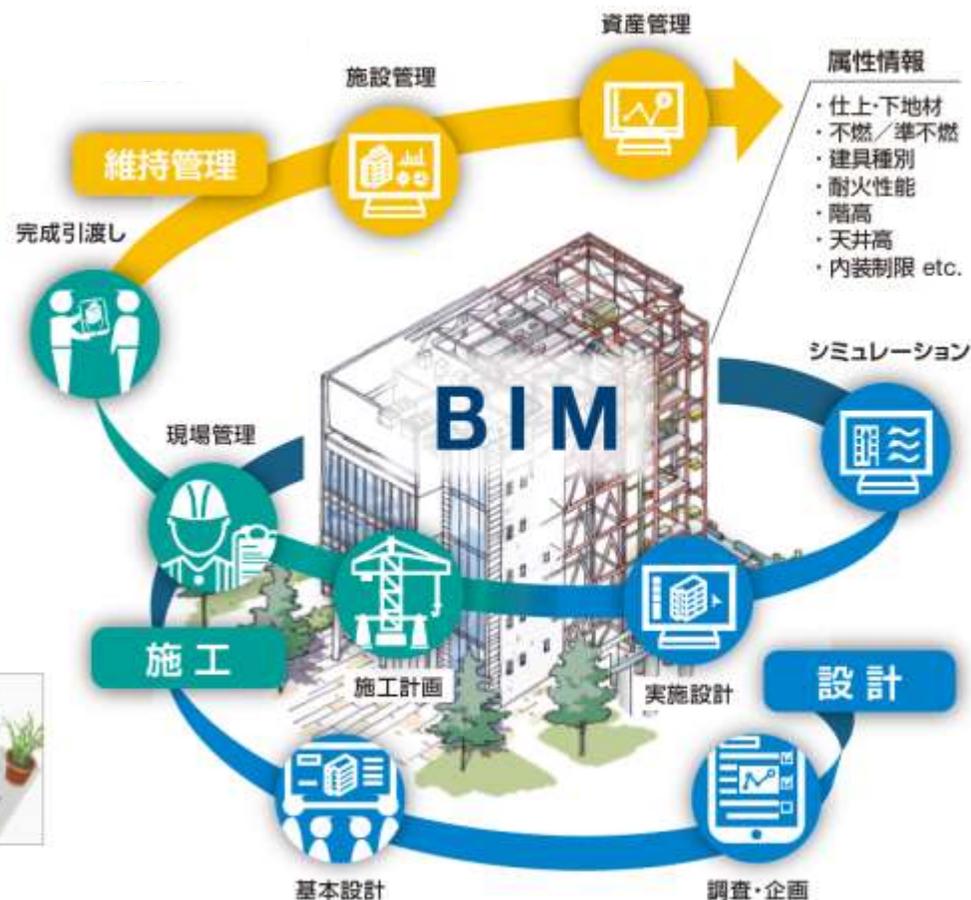
設計



施工



維持管理



3- 2 脱炭素社会の実現に向けた取組①

1

大阪府内における ZEBを実現した建築物の事例集

2025年3月26日(水)より大阪府HPで公開

- ・ Z E B の普及促進を図るため、Z E B を実現した建築物の省エネ等技術情報を広く発信し、多くの府内事業者において Z E B 化に向けた技術導入がさらに進むよう、在阪建築関係 4 団体と連携して府内の 1 0 事例を掲載した事例集を作成。



参考：在阪建築関係 4 団体との「省エネ住宅・建築物の普及啓発の協力に関する協定」

- ・ 府民・事業者への省エネ住宅・建築物の普及啓発に向け、建築業界との更なる連携を図るため、2024年3月に大阪府と在阪建築関係 4 団体で協定を締結。

※在阪建築関係 4 団体 公益社団法人 大阪府建築士会
 一般社団法人 大阪府建築士事務所協会
 公益社団法人 日本建築家協会近畿支部
 一般社団法人 日本建築協会

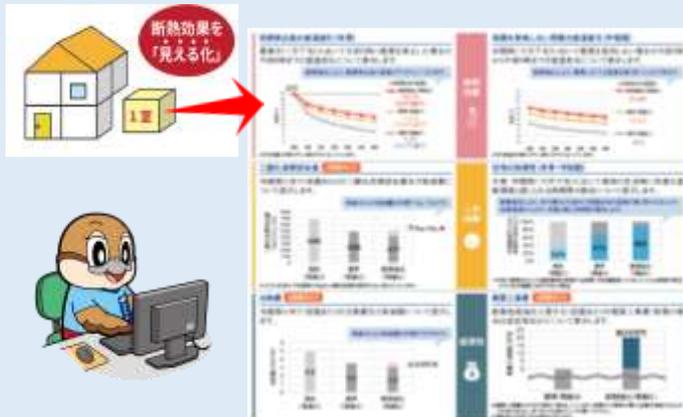


2

住宅断熱性能「見える化」ツール —エコミエル—

2025年3月26日(水)より大阪府HPで公開

- ・ 戸建て住宅や共同住宅の単室を対象に、新築や断熱リフォームによる「保温性能」「快適性」「経済性」「二酸化炭素削減量」等の効果をわかりやすく「見える化」するシミュレーションツール（愛称『エコミエル』）を在阪建築関係 4 団体と連携し開発。



3

府営竹城台第3住宅活用地 次世代ZEH供給モデル事業

2025年3月26日(水)に事業概要を公表

- ・ 次世代の脱炭素型の住宅地の具体的なモデルを示す大阪府と堺市の連携プロジェクト。
- ・ 大阪府は、府営住宅建替事業により創出した活用地の売却にあたり、事業者に対し、戸建て住宅は先導的な住宅「次世代ZEH+」以上、共同住宅は「ZEH-M Oriented」以上の水準の住宅の建設等を要件化し、堺市は、脱炭素化に寄与する取組に対し、補助金を交付。
- ・ 事業者による効果の検証を実施し、検証結果を広く発信していくことで Z E H の普及促進を図る。



【事業用地全体のイメージ（予定）】

戸建て住宅
 ・「次世代ZEH+」以上
 ・ZEH水準を上回る断熱性能を確保
 ・太陽光発電設備(容量3.0kW以上)
 ・蓄電池(容量4.0kWh以上)又は
 V2H充電設備を設置

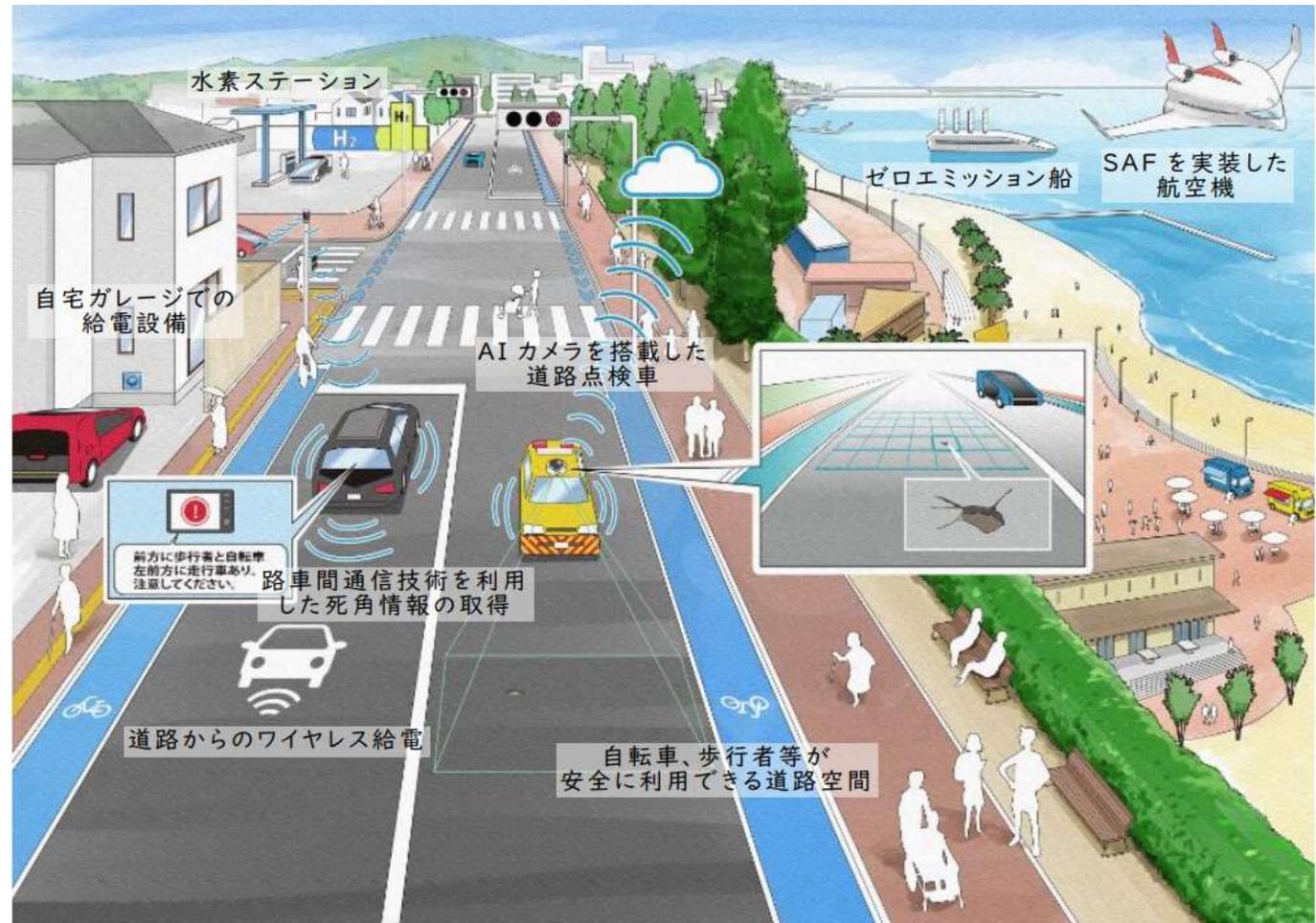
共同住宅
 ・「ZEH-M Oriented」以上
 ・太陽光発電設備
 (容量5.0kW以上)

【事業概要】
 所在地：堺市南区竹城台三丁目
 用地面積：約12,300㎡
 事業者：南海不動産(株)、総合地所(株)、積水ハウス(株)
 整備概要：戸建住宅 23戸、共同住宅 245戸 (15階建て)
 ※令和10年度末までに整備

3-3 脱炭素社会の実現に向けた取組②

- ・ 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。

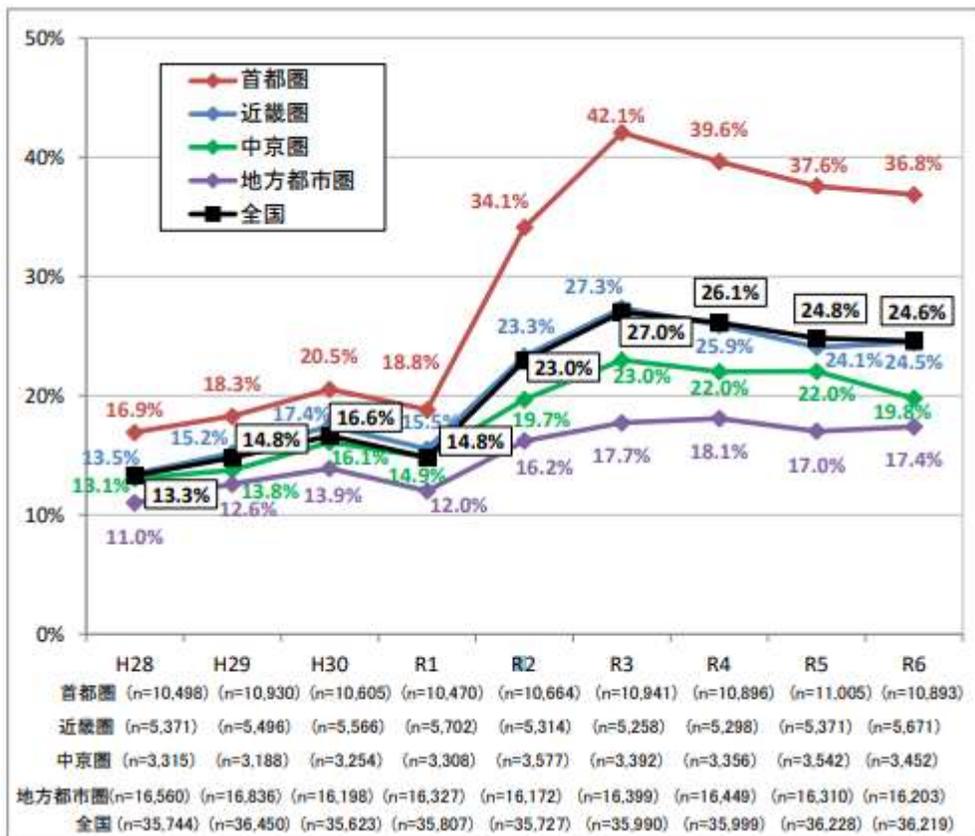
『大阪における総合的な交通のあり方について』 方向性3 安全・安心でグリーンな交通



3-4 多様な住まい方（テレワーク）

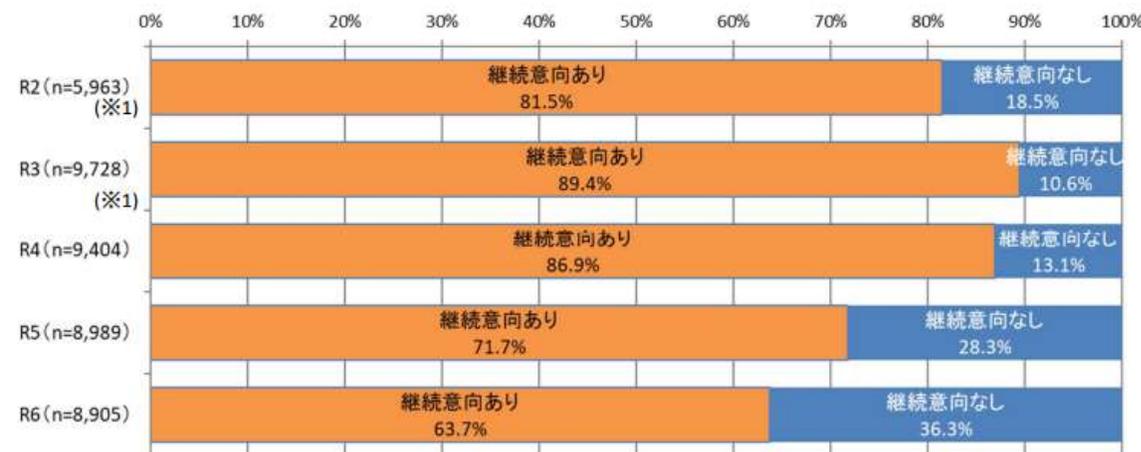
- ・コロナ禍を境に、テレワーク実施率は増加傾向にある。近畿圏は令和6年度で24.6%となっており、全国平均とおおむね同様の推移となっている。
- ・今後の継続以降は、テレワーカーの約7割が継続意向、非テレワーカーの約2割が実施意向を示しており、理由には「時間の有効活用」や「通勤の負担軽減」が挙げられている。

雇用型テレワーカーの割合（居住地域別）

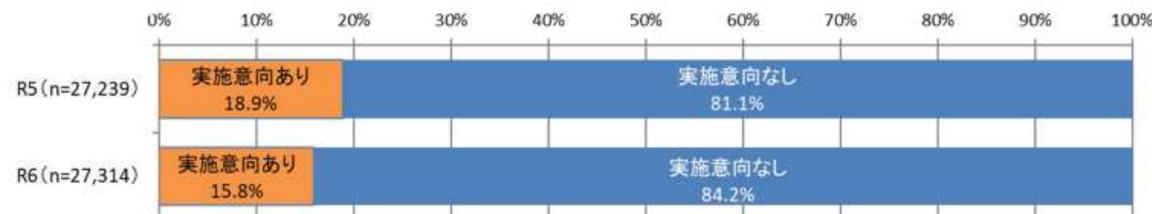


テレワークの継続意向等

テレワークの継続意向（雇用型テレワーカー）



テレワークの実施意向（雇用型非テレワーカー） ※複数回答



※) 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

3-5 多様な住まい方（多拠点居住）

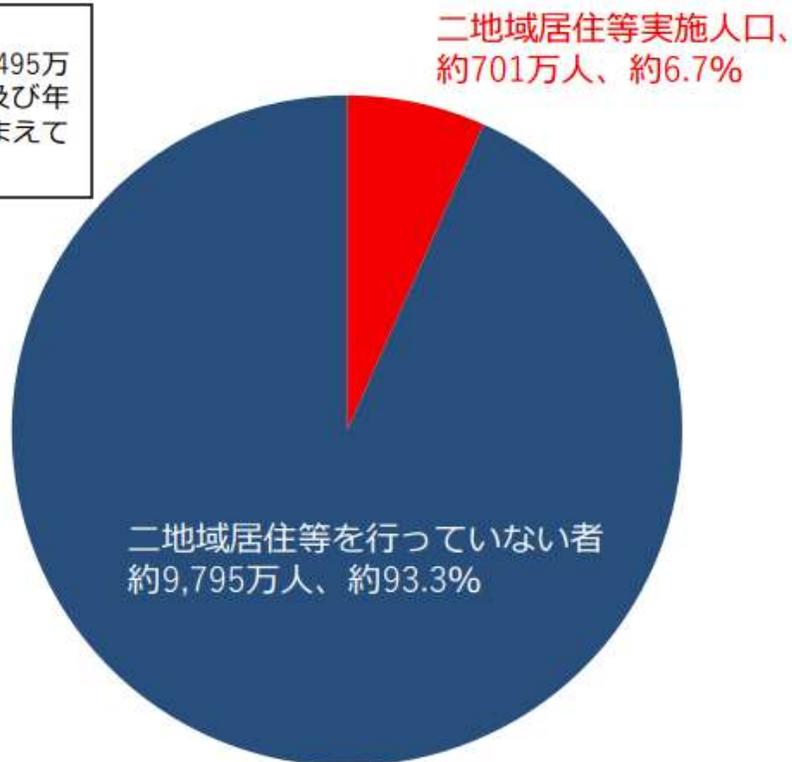
- ・二拠点居住等の実施者は8,035人であり、この結果を総人口規模に換算すると、18歳以上人口（約1億495万人）のうち、約6.7%（約701万人）が二地域居住等を行っている と推計される。
- ・二地域居住等の未実施者の今後の二拠点居住等への希望は、約3割が関心がある傾向となっている。

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）

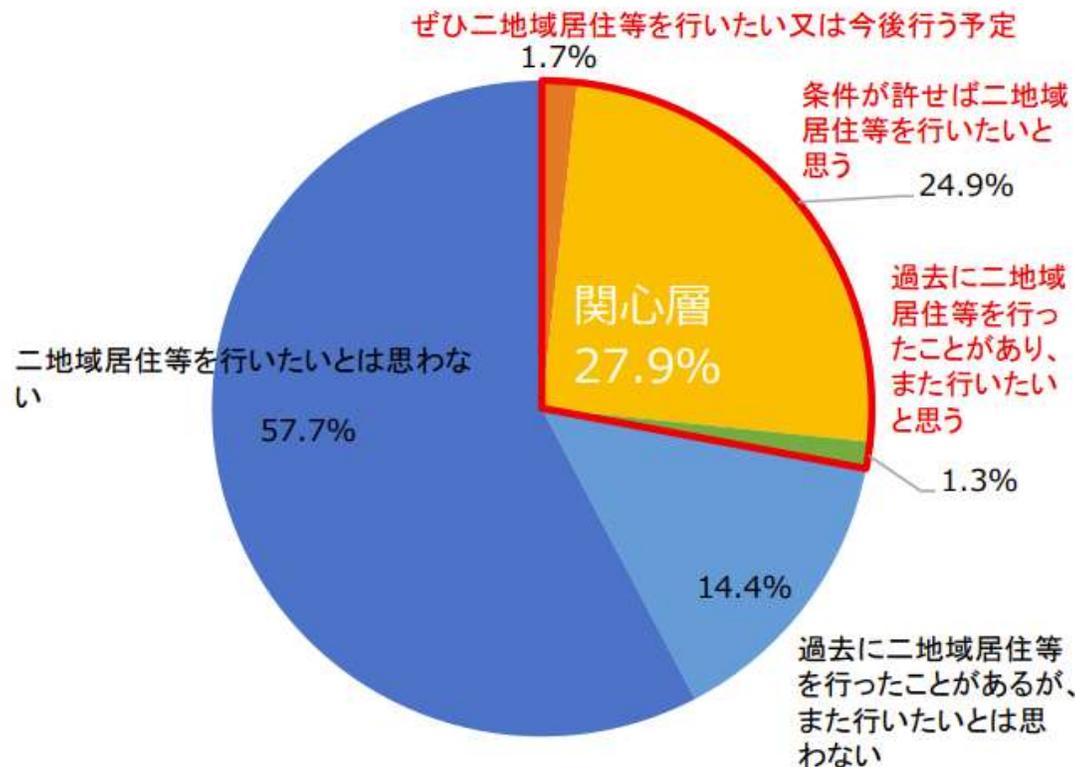
二地域居住等実施者数

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

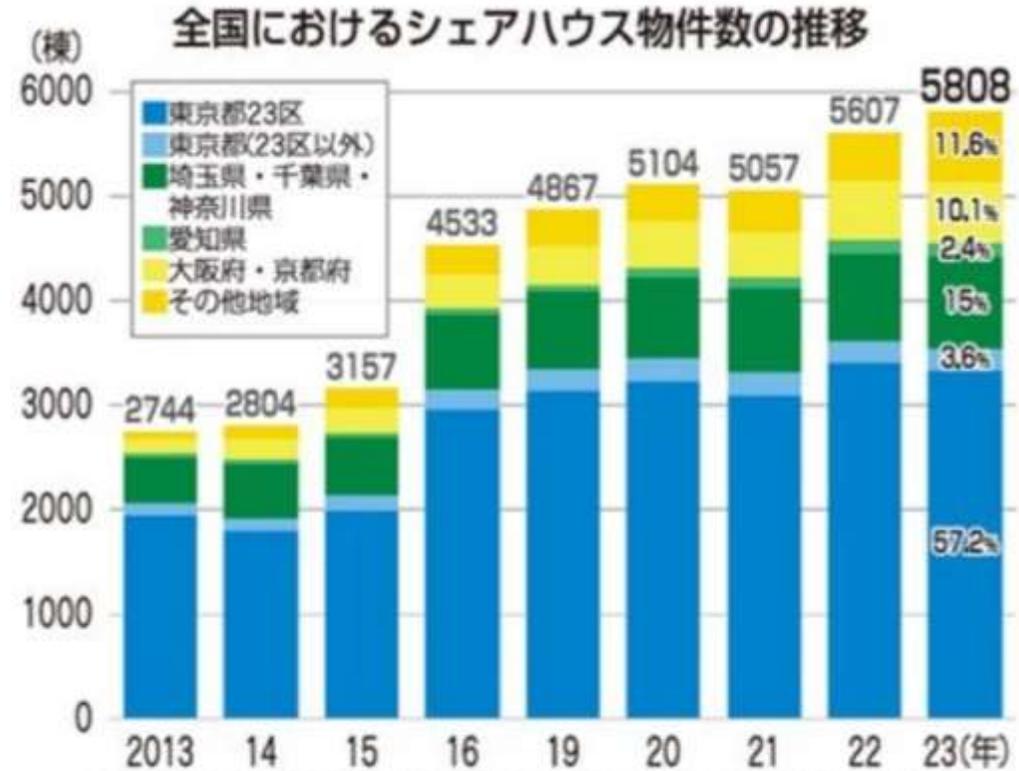


二地域居住等への関心



3-6 多様な住まい方（シェアハウス）

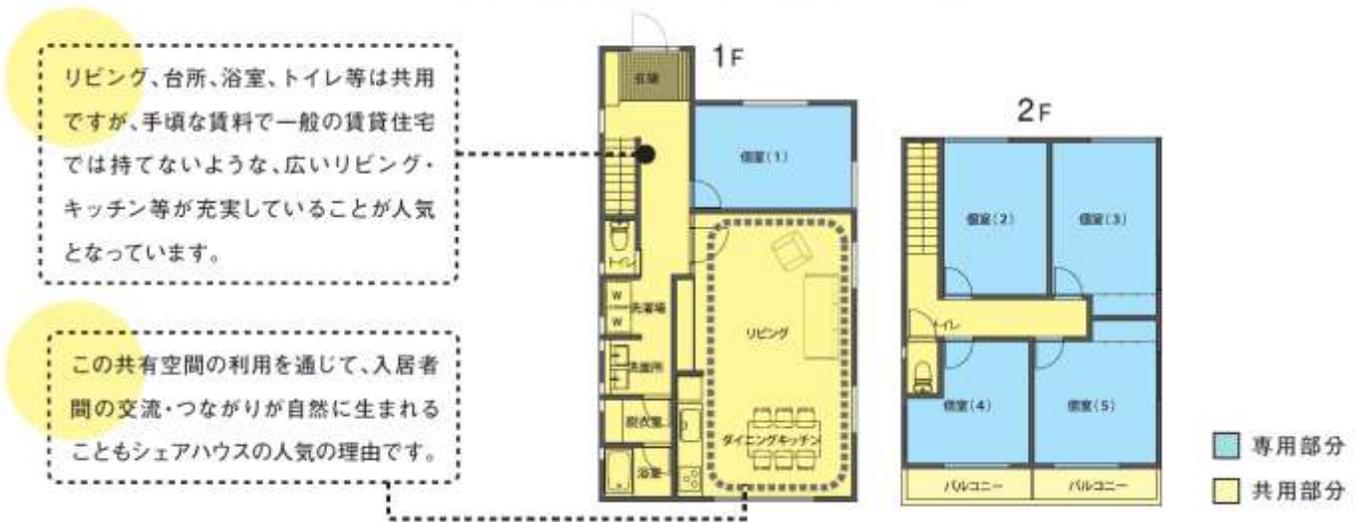
- ・近年、一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する「シェアハウス」と呼ばれる共同居住型賃貸住宅が、若年単身世帯を中心に注目を集めている。
- ・シェアハウスは賃貸住宅の一種であるが、一般の賃貸住宅とは異なり、リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者と共用して、共用部分の利用方法や清掃・ゴミ出し等に関する生活ルールが設けられていることが多い点が特徴。
- ・シェアハウスの運営棟数は増加傾向。コロナの収束により、外国人利用が回復している。



小数点など端数処理の関係で、内訳の合計が100%にならない場合があります。また、17年と18年は市場調査を行っていない

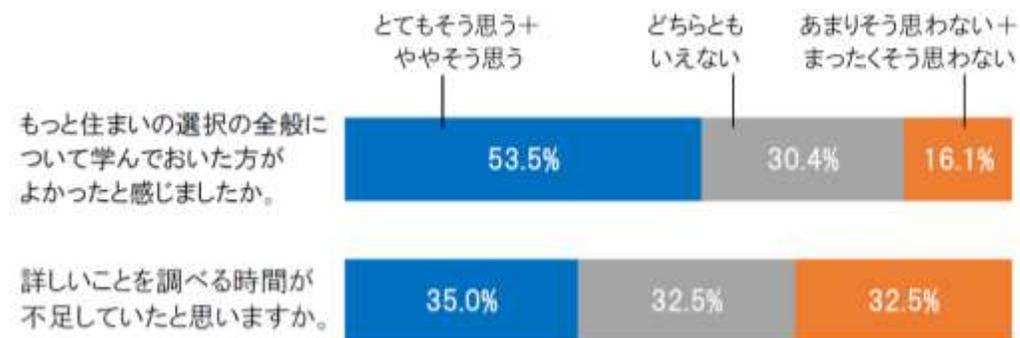
※シェアハウス市場調査2023年度版を基に全国賃貸住宅新聞で作成

戸建てシェアハウスのイメージ



3-7 住生活リテラシー・住教育

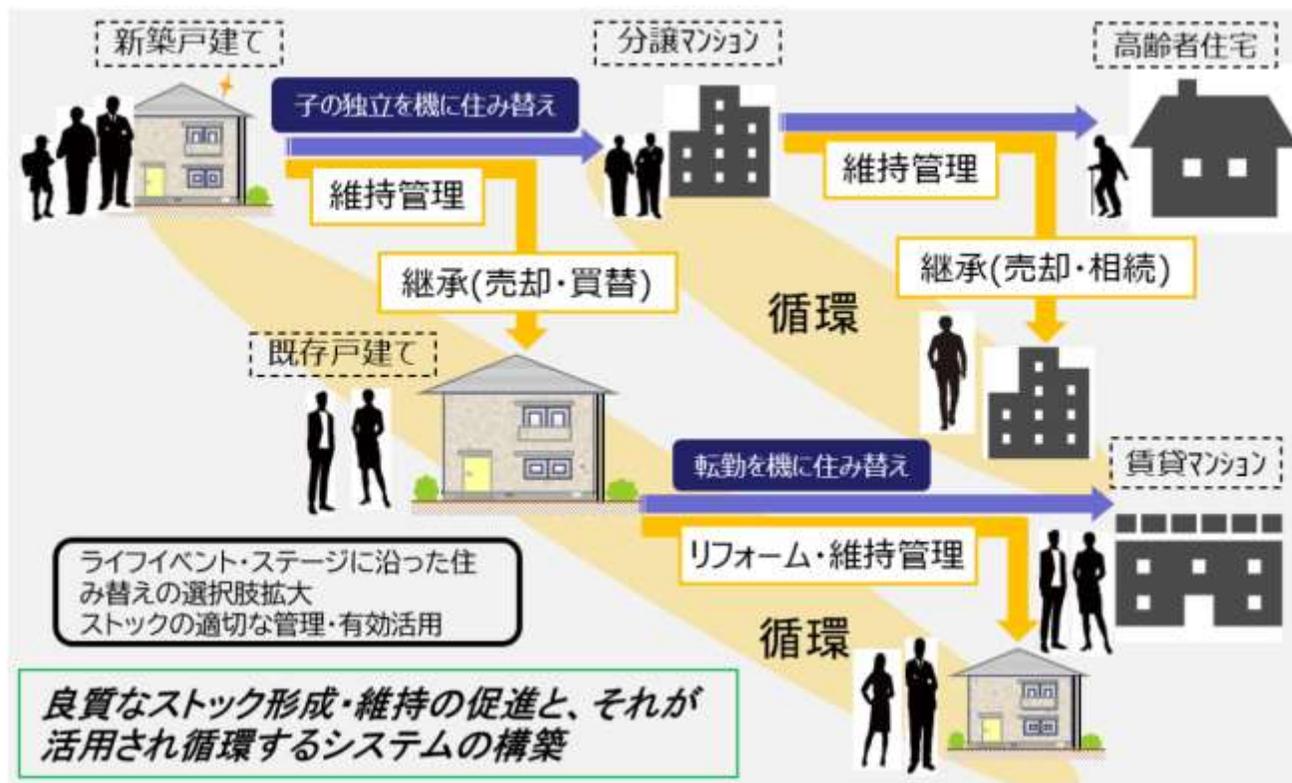
- ・国では、より良い住まいの選択と判断する能力（住生活リテラシー）の向上を目的として、住まいや住まい方に関する必要な考慮事項や情報を広く発信していくため、官民が連携する「住生活リテラシー・プラットフォーム」を設立。
- ・大阪府住まい・まちづくり教育普及協議会では、住まいやまちづくりに関する教材の配布や出前講座を実施。



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



出典：大阪府住まい・まちづくり教育普及協議会HP



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

4.災害リスク

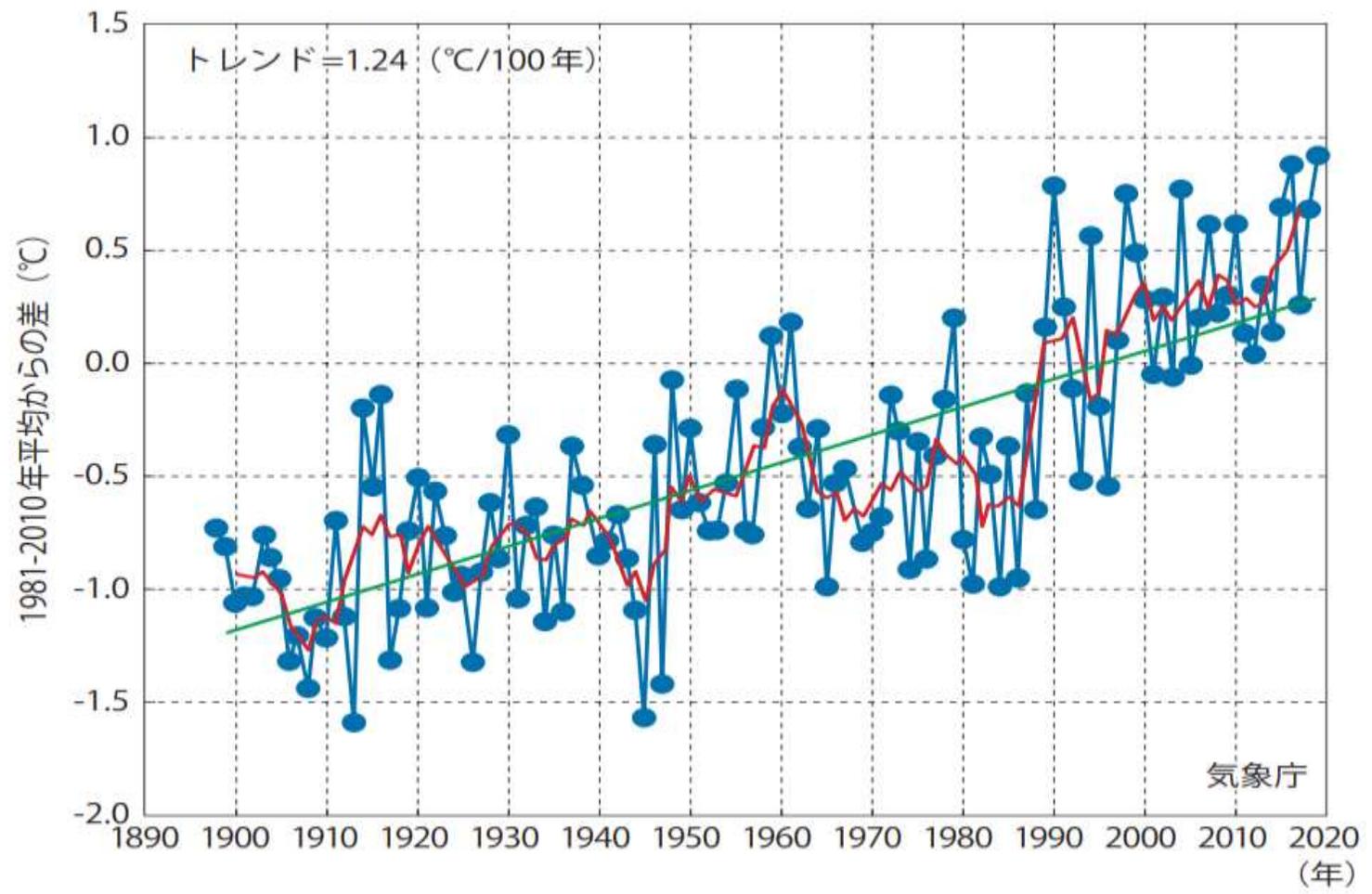
【目次】

4-1	地球規模での平均気温の上昇	…	37
4-2	激甚化・頻発化する豪雨災害	…	38
4-3	地球温暖化による大型台風・大雨リスクの増加	…	39
4-4	大規模地震による被害想定	…	40

4-1 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。

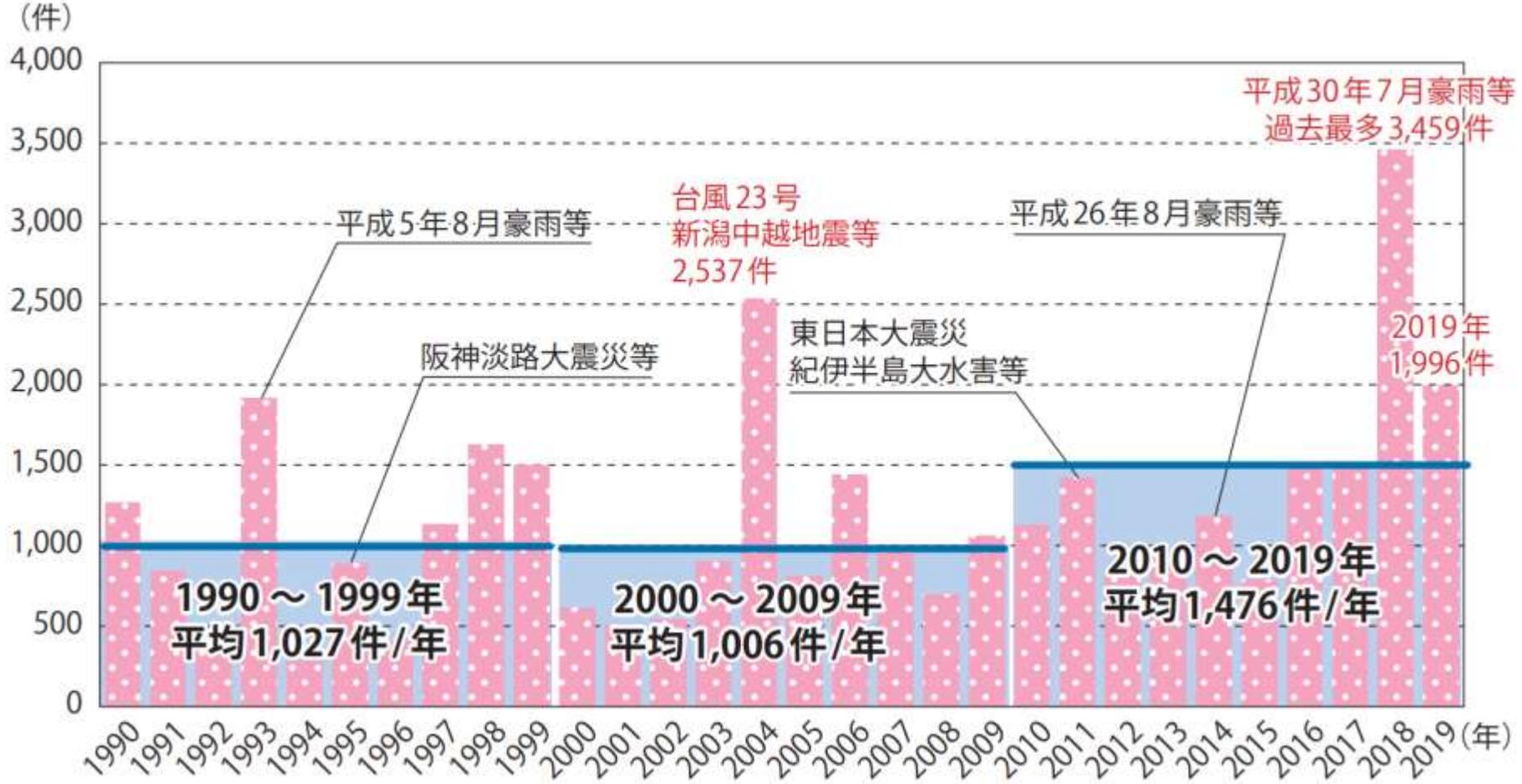
観測された日本の平均地上気温の変化



4-2 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。

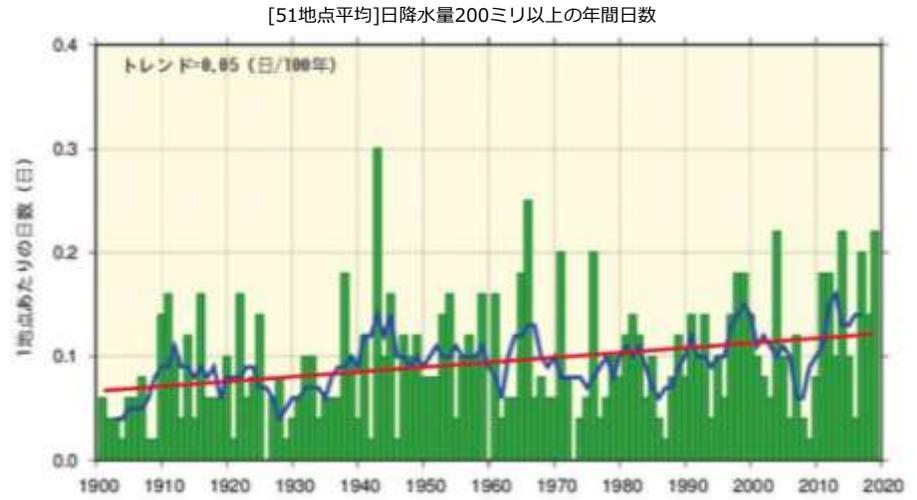
土砂災害の発生件数の推移



4-3 地球温暖化による大型台風・大雨リスクの増加

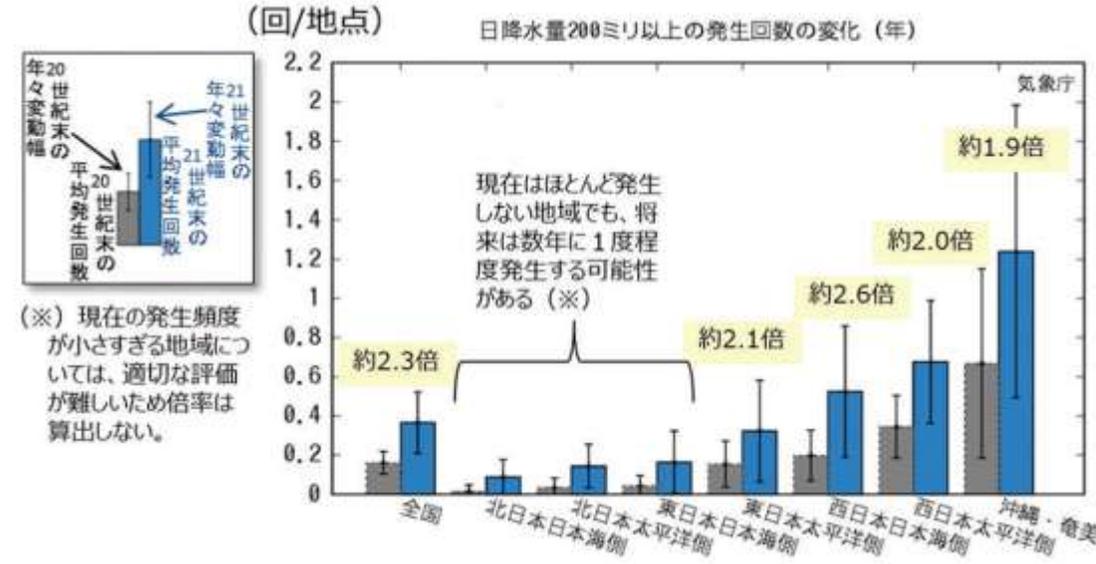
- ・ 気象庁によると、1日の降水量が200ミリ以上という大雨を観測した日数は、増減を繰り返しながらも長期的に見れば増加傾向にある。また、「滝のように降る」1時間あたり50ミリ以上の短時間の強い雨の頻度が長期的に増加傾向にあるなど、雨の降り方に変化が見られる。
- ・ 気象庁の将来予測においても、温暖化が進むと、ほぼすべての地域で大雨の頻度が増加すると考えられており、増加リスクが懸念されている。
- ・ また、今世紀末に地球の平均気温が工業化以前と比較して4℃上昇した状態では、台風の移動速度が約10%遅くなると予測されている。

日降水量200ミリ以上の年間日数の変化



棒グラフ(緑)は1地点当たりの各年の日降水量200ミリ以上の年間日数。年ごと、あるいは青線(5年移動平均)で示される数年ごとの変動を繰り返しながらも、赤線で示されるように長期的に大雨の頻度は増加している。

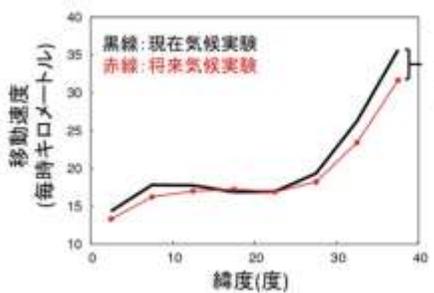
日降水量200ミリ以上の大雨の年間発生回数の変化(二酸化炭素の排出が高いレベルで続く場合)



青い棒グラフは将来(2076~2095年の平均)における、灰色の棒グラフは現在(1980~1999年の平均)における、それぞれの日降水量200ミリ以上の大雨の年間発生回数(1地点あたり)を示している。細い縦棒はそれぞれの期間の年ごとの変動の幅を示している。

(※)現在の発生頻度が小さすぎる地域については、適切な評価が難しいため倍率は算出しない。

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。

4-4 大規模地震による被害想定

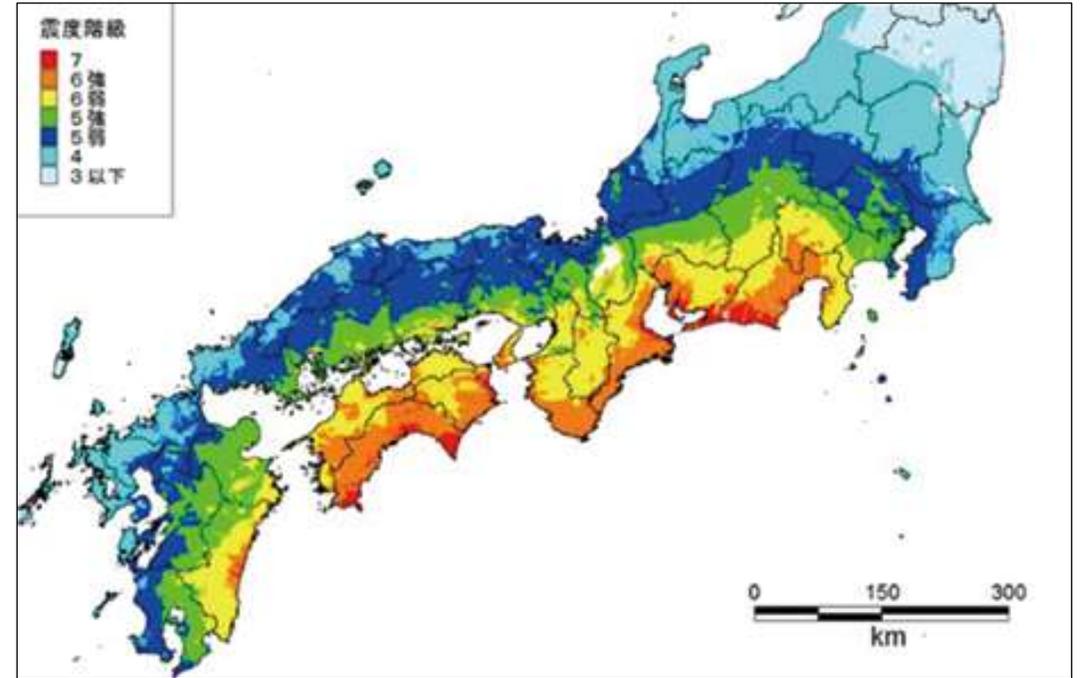
- ・令和6年1月に令和6年能登半島地震が発生するなど、従来から自然災害による甚大な被害に見舞われてきた。海岸線が長く複雑であるため、地震の際は津波による被害が発生しやすい特徴がある。
- ・南海トラフ地震、首都直下地震や日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震といった大規模地震の発生確率が高まっており、とくに南海トラフ地震は大阪府を含む広い範囲での被害想定がなされている。

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)」

「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況

「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況

項目	進捗状況	評価	関連施策												
<p>①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 (換気の良さ、断熱性、遮音性に対する満足度)</p> <p>出典：住生活総合調査 (国土交通省)</p>	<table border="1"> <caption>① 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</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>割合</th> <th>評価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30 (当初)</td> <td>57%</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>R5 (現状)</td> <td>62.6%</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>R12 (目標)</td> <td>67%</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	年度	割合	評価	H30 (当初)	57%	○	R5 (現状)	62.6%	○	R12 (目標)	67%	○	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな日常に対応した質の高い住まいの普及 ・建築物の省エネルギー化の推進 ・既存住宅流通、リフォーム市場の環境整備・活性化 	
年度	割合	評価													
H30 (当初)	57%	○													
R5 (現状)	62.6%	○													
R12 (目標)	67%	○													
<p>②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</p> <p>出典：空き家対策に関するアンケート (国土交通省)</p> <p>※空家法に基づく措置や市町村による空家対策によって、除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理がなされた件数</p>	<table border="1"> <caption>② 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</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>件数</th> <th>評価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30 (当初)</td> <td>0件</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>R5 (現状)</td> <td>6,216件</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>R12 (目標)</td> <td>14,000件</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	年度	件数	評価	H30 (当初)	0件	○	R5 (現状)	6,216件	○	R12 (目標)	14,000件	○	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等を活用したまちづくりの推進 ・既存住宅流通、リフォーム市場の環境整備・活性化 ・危険な空家の除却等促進 	
年度	件数	評価													
H30 (当初)	0件	○													
R5 (現状)	6,216件	○													
R12 (目標)	14,000件	○													
<p>③25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</p> <p>出典：マンション総合調査 (国土交通省)</p>	<table border="1"> <caption>③ 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</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>割合</th> <th>評価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30 (当初)</td> <td>60%</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>R5 (現状)</td> <td>57.6%</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>R12 (目標)</td> <td>75%</td> <td>▲</td> </tr> </tbody> </table>	年度	割合	評価	H30 (当初)	60%	▲	R5 (現状)	57.6%	▲	R12 (目標)	75%	▲	<p>▲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研修会、意見交換会の開催 ・マンション管理適正化専門家派遣 ・個別相談会の実施 	
年度	割合	評価													
H30 (当初)	60%	▲													
R5 (現状)	57.6%	▲													
R12 (目標)	75%	▲													

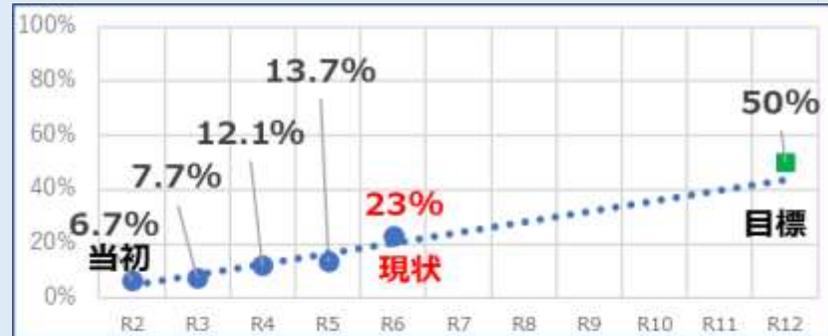
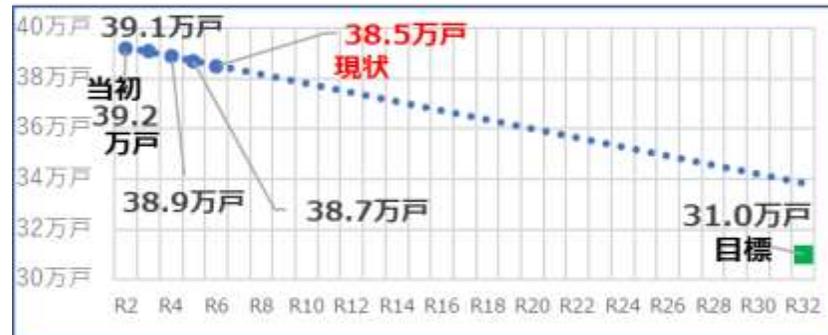
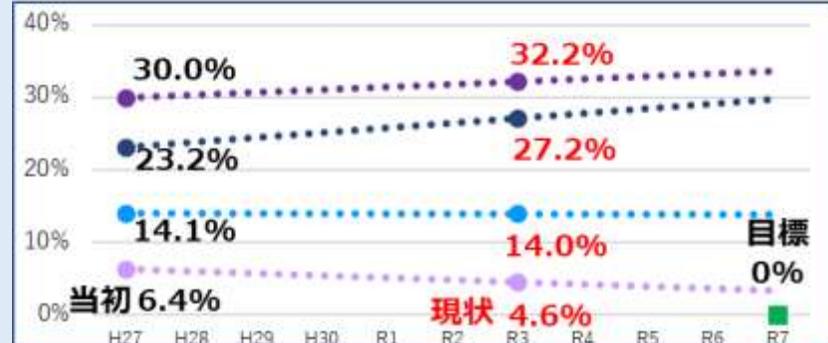
※ 基本目標の達成状況把握のための指標である「みんなでめざそう値」の進捗状況を点検し、下記の区分により分類
 ○：目標達成に向け順調に推移しているもの △：数値の改善はみられるが、ほぼ横ばいのもの ▲：数値が悪化しているもの

「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況

項目	進捗状況	評価	関連施策														
<p>④ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率</p> <p>出典：住宅・土地統計調査（総務省）</p>	<table border="1"> <caption>④ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>進捗状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30</td> <td>当初 60.9%</td> </tr> <tr> <td>R5</td> <td>現状 63.3%</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>目標 75%</td> </tr> </tbody> </table>	年	進捗状況	H30	当初 60.9%	R5	現状 63.3%	R12	目標 75%	<p>△</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅の建替え、改善によるバリアフリー化の推進 ・大阪府住宅リフォームマイスター制度の推進 						
年	進捗状況																
H30	当初 60.9%																
R5	現状 63.3%																
R12	目標 75%																
<p>⑤ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積</p> <p>出典：大阪府独自調査</p>	<table border="1"> <caption>⑤ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>面積 (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R2</td> <td>当初 1,014 ha</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>982 ha</td> </tr> <tr> <td>R4</td> <td>895 ha</td> </tr> <tr> <td>R5</td> <td>718 ha</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>現状 425 ha</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>目標 0 ha</td> </tr> </tbody> </table>	年	面積 (ha)	R2	当初 1,014 ha	R3	982 ha	R4	895 ha	R5	718 ha	R6	現状 425 ha	R12	目標 0 ha	<p>○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・延焼危険性を効果的に低減する地区内道路等の重点整備や老朽建築物の除却 ・「火災延焼の危険性・改善マップ」の作成・公表 ・地域特性に応じた防災訓練やワークショップの実施 ・住民や民間が魅力とを感じるまちの将来像の検討・提示
年	面積 (ha)																
R2	当初 1,014 ha																
R3	982 ha																
R4	895 ha																
R5	718 ha																
R6	現状 425 ha																
R12	目標 0 ha																
<p>⑥ 住宅の耐震化率</p> <p>出典：大阪府独自調査</p>	<table border="1"> <caption>⑥ 住宅の耐震化率</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>進捗状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R2</td> <td>当初 89%</td> </tr> <tr> <td>R5</td> <td>現状 90.5%</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>目標 95%</td> </tr> </tbody> </table>	年	進捗状況	R2	当初 89%	R5	現状 90.5%	R7	目標 95%	<p>○</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村・民間事業者と連携した個別訪問等の普及啓発 ・WEBセミナーや耐震化フォーラム等による普及啓発 ・耐震診断等の補助の実施 						
年	進捗状況																
R2	当初 89%																
R5	現状 90.5%																
R7	目標 95%																

※ 基本目標の達成状況把握のための指標である「みんなてめざそう値」の進捗状況を点検し、下記の区分により分類
 ○：目標達成に向け順調に推移しているもの △：数値の改善はみられるが、ほぼ横ばいのもの ▲：数値が悪化しているもの

「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況

項目	進捗状況	評価	関連施策
⑦居住支援協議会を設立した 市区町村数の人口カバー率		○	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援研修会・交流会の開催 ・市区町村居住支援協議会の設立に向けた事業に対する補助の実施
⑧公的賃貸住宅全体の戸数		○	<ul style="list-style-type: none"> ・府営住宅の再編・整備の推進 ・府営住宅資産を活用したまちづくり ・公的賃貸住宅事業者間連携の取組推進
⑨賃貸住宅における入居差別 の状況		▲	<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティーネット住宅の登録促進 ・居住支援協議会設立支援等の居住支援体制の構築 ・宅地建物取引業者研修会の開催

出典：宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査

※ 基本目標の達成状況把握のための指標である「みんなてめざそう値」の進捗状況を点検し、下記の区分により分類
 ○：目標達成に向け順調に推移しているもの △：数値の改善はみられるが、ほぼ横ばいのもの ▲：数値が悪化しているもの

「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況

項目	進捗状況	評価	関連施策								
<p>⑩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))</p>	<table border="1"> <caption>差別の状況の進捗状況</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初 (H27)</td> <td>16.3%</td> </tr> <tr> <td>現状 (R3)</td> <td>13.0%</td> </tr> <tr> <td>目標 (R7)</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	年次	割合	当初 (H27)	16.3%	現状 (R3)	13.0%	目標 (R7)	0%	△	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者研修会の開催 ・業界団体との連携による人権推進員養成講座の開催 ・宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の適正な運用
年次	割合										
当初 (H27)	16.3%										
現状 (R3)	13.0%										
目標 (R7)	0%										
<p>⑪宅地建物取引業者の人権意識</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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 ●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 	<table border="1"> <caption>人権意識の進捗状況</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初 (H27)</td> <td>74.6%</td> </tr> <tr> <td>現状 (R3)</td> <td>87.5%</td> </tr> <tr> <td>目標 (R7)</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	年次	割合	当初 (H27)	74.6%	現状 (R3)	87.5%	目標 (R7)	100%	○	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者研修会の開催 ・業界団体との連携による人権推進員養成講座の開催 ・宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の適正な運用
年次	割合										
当初 (H27)	74.6%										
現状 (R3)	87.5%										
目標 (R7)	100%										

出典：宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査

出典：宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査

※ 基本目標の達成状況把握のための指標である「みんなでめざそう値」の進捗状況を点検し、下記の区分により分類
 ○：目標達成に向け順調に推移しているもの △：数値の改善はみられるが、ほぼ横ばいのもの ▲：数値が悪化しているもの

審議經過

審議経過

令和6年度

第3回 審議会（7月1日） 部会設置

（部会）第1～4回

第4回 審議会（3月27日） 諮問
大阪における今後の住宅・建築政策のあり方について

令和7年度

（部会）第1～4回

第5回 審議会（8月4日） 中間報告

（部会）第5～6回

第6回 審議会（12月16日） 答申（案）審議