

「住まうビジョン・大阪」（案）の概要と指標

令和 8 年 7 月 31 日

第7回住生活審議会 資料

「住まうビジョン・大阪」（案）概要

Point

- ① 多様な主体の連携による住まい・まちづくりの推進に向け、“ともにつくろう”を目標に設定
- ② 万博レガシーを最大限活かした取組を展開
- ③ 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

1章 住宅・建築政策の基本的な方針

1. 基本目標と政策展開の方向性

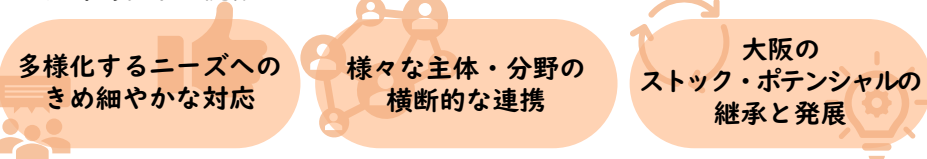
住まう人々・訪れる人々の多様な幸せを実現することが住宅・建築政策の使命
大阪では「副首都・大阪」の実現に向けた様々な取組が進められており、万博を契機とした好循環を一過性のものとせず、「活力・魅力」と「安全・安心」の好循環を生み出す政策をより一層展開

ともにつくろう、自分らしく幸せに暮らす住まい・まち大阪

2. 施策の柱



3. 施策展開の視点



4. 指標

多様な主体が連携・協働して達成すべき目標を分かりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標を設定

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| ○住宅ストックに占める認定長期優良住宅等の割合 | ○腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 |
| ○1世帯あたりのエネルギー消費量 | ○マンション管理計画認定の取得割合 |
| ○高齢者の居住する住宅のうちバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 | ○公的賃貸住宅全体のストック数 |
| ○居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率 | ○賃貸住宅における入居差別の状況 |
| ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 | ○土地取引等における差別の状況 |
| ○住宅の耐震化率 | ○宅地建物取引業者の人権意識 |

2章 重点的に取り組む施策

1. 国内外から人々を惹きつける

(1) 魅力的で居心地の良い住環境の形成とまちづくりの推進

- ・世界に誇れる景観づくり
- ・ユニバーサルデザインのまちづくりの推進
- ・快適で利便性の高いまちづくりの推進
- ・地域資源を活用したまちづくりの推進
- ・みどりあふれる住環境の形成

(2) 良質で健康的な住まいの普及と循環型住宅市場の形成

- ・新技術を取り入れた住まいの普及促進
- ・住宅・建築物の脱炭素化・省エネルギー化の推進
- ・木造建築物の普及促進
- ・既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

3. 安全な暮らしを支える

(1) 災害に強いまちづくりの推進

- ・密集市街地の整備
- ・広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の推進
- ・災害リスクを考慮したまちづくりの推進
- ・災害復興までを見据えた平時からの体制整備

(2) 住宅・建築物の安全性の確保

- ・住宅・建築物の耐震化のさらなる推進
- ・空家等の管理・除却の推進
- ・分譲マンションの管理適正化・再生円滑化
- ・防犯性が高い住まいづくりの推進
- ・建築基準関連の法令順守の徹底

2. 多様な暮らしを実現できる

(1) 誰もが生き生きと暮らすことができる環境の整備

- ・子育て世帯にやさしい住まい・住環境の形成
- ・若者世代の活躍を支える住まい・住環境の形成
- ・高齢者が元気に暮らすことができる住まい・住環境の形成
- ・障がい者が安心して暮らすことができる住まい・住環境の形成
- ・人々のつながりや交流が生まれる環境づくり

(2) 自分らしい暮らしを選択・創造できる環境の整備

- ・住情報の提供や住教育の推進等、住まいに関して学ぶ機会の創出
- ・住まいに関する相談体制の充実
- ・住生活関連産業や暮らしを支える多様な担い手の確保と活動しやすい環境の整備

4. 安心して暮らすことができる

(1) 住宅確保要配慮者をはじめ誰もが安心できる住まい・居住支援体制の整備

- ・住宅ストック全体を活用した居住の安定確保
- ・民間賃貸住宅における居住の安定確保
- ・公的賃貸住宅の的確な供給とストックの有効活用

(2) 住生活関連産業の環境整備・活性化

- ・住生活関連産業の振興に向けた環境整備
- ・建築分野における新技術の普及
- ・不動産取引等における差別の解消

3章 地域特性を踏まえた施策

まちのなりたちや変遷、特性を踏まえた6つの地域を取り上げ、大阪のそれぞれの地域において、その地域特性に応じた施策を展開

大阪都市圏の中心として多様な都市機能が集積する地域

歴史的まちなみなどの景観資源がある地域

木造住宅が密集する地域

ニュータウンをはじめ、郊外に整備された住宅地

公営・改良住宅など公的賃貸住宅を多く有する地域

農山漁村など豊かな自然を有する地域

4章 各主体の役割と連携

住まいまちづくりの主役である府民をはじめ、民間事業者、NPO、行政、公的団体等の役割分担と連携を位置づけ

【大阪府が重点的に取り組む施策】

○ 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

○ 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

基本目標の達成状況把握のための指標（案）

基本目標の達成に向けては、行政だけでなく府民や民間事業者、NPOなどの多様な主体が連携・協働した取組みが重要です。

このため、これら多様な主体が連携・協働して達成すべき目標を分かりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標を設定します。なお、設定に当たっては、国による統計調査や府が独自に実施する調査をもとに、中長期にわたって経年変化が把握可能な項目を選定します。

基本目標の達成状況については、主観指標として現状を観測し把握をめざします。それと併せて、従来の客観指標においても、目標達成度を測定するために目標を設定しそれに向けて取り組む成果指標だけでなく、観測指標として現状を把握します。

また、設定した指標については、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

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」

基本目標の進捗は、大阪府の上位計画である「Beyond EXP0 2025」の全体指標から関連性の高い指標を用いて動向を把握を行います。

項目
大阪は人を惹きつける魅力があると思う人の割合　＜大阪府独自指標＞
地域に誇りを感じる人の割合　＜大阪府独自指標＞
暮らしが便利・快適になったと思う人の割合　＜大阪府独自指標＞

※well-being指標：「Beyond EXP0 2025」から、主観指標として、「全体指標」とwell-being分類の「チャレンジ」「ワクワク」「フレンドリー」「ライフ」の指標がある。その「全体指標」から関係性の高い4つを抽出し設定。

※設問の回答形式：★の記載のある指標については、「とても思う/とても幸せ/とても満足」を10点、「まったく思わない/とても不幸/とても不満足」を0点として、いずれかの数字を1つ選んでもらう11段階評価
そのほかは、「非常にあてはまる」=5、「ある程度あてはまる」=4、「どちらとも言えない」=3、「あまりあてはまらない」=2、「全くあてはまらない」=1、の5段階評価

基本目標の達成状況把握のための指標（案）

	項目	当初		目標		全国計画と 整合
1	住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	7.8%	(R7)	13%	(R17)	*
2	1世帯当たりのエネルギー消費量	27.6GJ/世帯	(R5)	23.5GJ/世帯	(R17)	
3	【観測指標】バリアフリー基本構想作成地区数	138地区	(R7)	—	—	
4	【観測指標】建築物への太陽光発電導入量	106.8万KW	(R6)	—	—	
5	【観測指標】新築住宅における認定長期優良住宅の割合	13.3%	(R7)	—	—	
6	【観測指標】ZEH水準の公営住宅等・公社住宅での着工戸数	509戸	(R7)	—	—	
7	【観測指標】環境配慮に優れた建築物の割合 (建築物環境計画書の届出においてCASBEEの評価でS・Aランクを取得した建築物の割合) ※R8年度からCASBEEの評価基準を改定したためR8年度より観測	—	—	—	—	
8	【観測指標】戸建て住宅着工戸数におけるZEH水準の割合	34.1%	(R6)	—	—	
9	【観測指標】既存住宅の流通戸数(年間)	38,358戸	(R7)	—	—	
10	高齢者の居住する住宅のうちバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	13.5%	(R5)	30%	(R17)	*
11	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	28.6%	(R7)	90%	(R17)	*
12	【観測指標】公営住宅等・公社住宅における地域の為の活用数 (目的外使用などによる高齢者、障がい者、子育て世帯への支援や多様な住宅等としての活用数)	831か所	(R7)	—	—	
13	【観測指標】公営住宅等・公社住宅で新婚・子育て世帯に優先的に募集を実施した戸数	3,763戸	(R7)	—	—	
14	【観測指標】高齢期の暮らしを支える住宅の数	123,060戸	(R7)	—	—	*

基本目標の達成状況把握のための指標（案）

	項目	当初		目標		全国計画と 整合
15	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	218ha	(R7)	解消	(R12)	*
16	住宅の耐震化率 （住宅の耐震化率は、住宅・土地統計調査（総務省）から推計しており、住宅総数に対する耐震性が確保されている戸数が占める割合）	91.3%	(R7)	耐震性が 不十分な住宅を おおむね解消	(R17)	*
17	腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	4.9万	(R5)	5.5万戸程度 に抑える	(R17)	*
18	マンション管理計画認定の取得割合	4.3%	(R7)	20%	(R13)	*
19	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	再掲（11）	(R7)	90%	(R17)	*
20	公的賃貸住宅全体のストック数	39.2万戸	(R2)	31.0万戸	(R32※)	
21	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	①32.2% ②14.0% ③ 4.6% ④27.2%	(R3)	解消	(R12)	
22	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））	13.0%	(R3)	解消	(R12)	
23	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 ②宅地建物取引業第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	①87.5% ②86.2% ③79.5%	(R3)	100%	(R12)	
24	【観測指標】公営住宅等・公社住宅における地域の為の活用数 （目的外使用などによる高齢者、障がい者、子育て世帯への支援や多様な住宅等としての活用数）	再掲（12）	(R7)	—	—	

【参考】基本目標の達成状況把握のための指標

	項目	当初		目標		全国計画と整合
1	住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	7.8%	(R7)	13%	(R17)	*
2	1世帯当たりのエネルギー消費量	27.6GJ/世帯	(R5)	23.5GJ/世帯	(R17)	
3	【観測指標】バリアフリー基本構想作成地区数	138地区	(R7)	—	—	
4	【観測指標】建築物への太陽光発電導入量	106.8万KW	(R6)	—	—	
5	【観測指標】新築住宅における認定長期優良住宅の割合	13.3%	(R7)	—	—	
6	【観測指標】ZEH水準の公営住宅等・公社住宅での着工戸数	509戸	(R7)	—	—	
7	【観測指標】環境配慮に優れた建築物の割合	—	—	—	—	
8	【観測指標】戸建て住宅着工戸数におけるZEH水準の割合	34.1%	(R6)	—	—	
9	【観測指標】既存住宅の流通戸数(年間)	38,358戸	(R7)	—	—	

1. 住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合

現状値=A/B

A=長期優良住宅の認定実績+建設住宅性能評価取得住宅の累計戸数

【国土交通省調べ 及び

一般社団法人住宅性能評価・表示協会公表資料（住宅性能評価書交付状況）】

B=世帯数【国勢調査より大阪府推計】

2. 1世帯当たりのエネルギー消費量

現状値=A/B

A=家庭部門のエネルギー消費量

【電力調査統計（経済産業省）、都道府県別エネルギー消費統計（経済産業省）】

B=世帯数【国勢調査より大阪府推計】

3. 【観測指標】バリアフリー基本構想作成地区数

実績値【大阪府調べ】

4. 【観測指標】建築物への太陽光発電導入量

資源エネルギー庁公表資料（再エネ特措法に基づく認定設備導入状況）及び 大阪府調べ

5. 【観測指標】新築住宅における認定長期優良住宅の割合

指標=A/B

A = 年度の長期優良住宅の認定戸数（新築）【大阪府域における認定戸数】

B = 年度の新設住宅着工戸数 【住宅着工統計(国土交通省)】

6. 【観測指標】ZEH水準の公営住宅の着工戸数

府営住宅及び市町営住宅の実績値【大阪府調べ】

7. 【観測指標】環境配慮に優れた建築物の割合

（建築物環境計画書の届出においてCASBEEの評価でS・Aランクを取得した建築物の割合）

※R8年度からCASBEEの評価基準を改定したためR8年度より観測

実績値【大阪府調べ】

8. 【観測指標】戸建て住宅着工戸数におけるZEH水準の割合

現状値=A/B

A=一般社団法人環境共創イニシアチブ公表資料

B=住宅着工統計

9. 【観測指標】既存住宅の流通戸数（年間）

既存住宅販売量指数【国土交通省】

※自身が主に居住している住宅のみならず、二地域居住や賃貸用の物件等も含まれうる「登記」をベースとした既存住宅販売量指数を用いることで、既存住宅取引市場の実態に則したデータを元に成果を測ることとする

【参考】基本目標の達成状況把握のための指標

	項目	当初		目標		全国計画と整合
10	高齢者の居住する住宅のうちバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	13.5%	(R5)	30%	(R17)	*
11	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	28.6%	(R7)	90%	(R17)	*
12	【観測指標】公営住宅等・公社住宅における地域の為の活用数 (目的外使用などによる高齢者、障がい者、子育て世帯への支援や多様な住宅等としての活用数)	831か所	(R7)	—	—	
13	【観測指標】公営住宅等・公社住宅で新婚・子育て世帯に優先的に募集を実施した戸数	3,763戸	(R7)	—	—	
14	【観測指標】高齢期の暮らしを支える住宅の数	123,060戸	(R7)	—	—	*

10. 高齢者の居住する住宅のうちバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

現状値＝A/B

A＝65 歳以上の者が居住する住宅のうちバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅戸数

※バリアフリー化：手すりなど高齢者のための設備が整備されていること

一定の断熱化：二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、すべての窓又は一部の窓にあること

B＝65 歳以上の者が居住する住宅の総戸数

【ABともに住宅・土地統計調査】

11. 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率

現状値＝A／B

A＝居住支援協議会を設立済みの市町村の人口の合計【毎年4月1日「大阪府推計人口」】

B＝大阪府内総人口【毎年4月1日「大阪府推計人口」】

※令和7年10月施行の改正セーフティネット法において、地方公共団体による居住支援協議会の設立が努力義務化されたため、目標値を上げて当該指標は継続

12. 【観測指標】公営住宅等・公社住宅における地域の為の活用数(※目的外使用など高齢者、障がい者、子育て世帯等の支援施設)

公営住宅(府営住宅及び市町営住宅)の地域の為の施設【大阪府調べ】

※国の指標は「公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設(高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設)併設率

35% (2024・令和6) → 50% (2035・令和17)」

13. 【観測指標】公的賃貸住宅で新婚・子育て世帯に優先的に募集を実施した戸数

公的賃貸住宅の実績値【大阪府調べ】

14. 【観測指標】高齢期の暮らしを支える住宅の数

高齢者向け住宅の定員数・戸数【大阪府調べ】

※高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム

【参考】基本目標の達成状況把握のための指標

	項目	当初		目標		全国計画と整合
15	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	218ha	(R7)	解消	(R12)	＊
16	住宅の耐震化率 (住宅の耐震化率は、住宅・土地統計調査（総務省）から推計しており、住宅総数に対する耐震性が確保されている戸数が占める割合)	91.3%	(R7)	耐震性が 不十分な住宅を おおむね解消 5.5万戸程度 に抑える	(R17)	＊
17	腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	4.9万	(R5)		(R17)	＊
18	マンション管理計画認定の取得割合	4.3%	(R7)	20%	(R13)	＊

15. 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
実数値（ha）【大阪府調べ】
16. 住宅の耐震化率
(住宅の耐震化率は、住宅・土地統計調査（総務省）から推計しており、住宅総数に対する耐震性が確保されている戸数が占める割合)
耐震性が不十分な住宅ストック
昭和56年以降建設の住宅戸数
+ 昭和55年以前建設の住宅のうち、新耐震基準を満たす住宅の戸数
【住宅・土地統計調査、国土交通省独自設定】
17. 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数
住宅・土地統計調査より、「使用目的のない空き家」のうち、管理状態が不全と考えられる「腐朽・破損あり」の空き家の戸数を現状値とする。
※今後、高齢化や大相統時代の到来により、空き家の増加ペースが上がることを踏まえ、「住宅・土地統計調査（総務省）」の直近3区域（4地点（R5、H30、H25、H20））の実績値をもとに目標を設定
18. マンション管理計画認定の取得割合
現状値＝A／B
A＝認定マンションストック数
【大阪府調べ】
B＝マンションストック数
【建築着工統計調査より推計】

【参考】基本目標の達成状況把握のための指標

	項目		当初		目標		全国計画と整合
19	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	再掲（11）	28.6%	（R7）	90%	（R17）	＊
20	公的賃貸住宅全体のストック数		39.2万戸	（R2）	31.0万戸	（R32※）	
21	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		①32.2% ②14.0% ③ 4.6% ④27.2%	（R3）	解消	（R12）	
22	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））		13.0%	（R3）	解消	（R12）	
23	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 ②宅地建物取引業第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		①87.5% ②86.2% ③79.5%	（R3）	100%	（R12）	
24	【観測指標】公営住宅等・公社住宅における地域の為の活用数 （※目的外使用などによる高齢者、障がい者、子育て世帯への支援や多様な住宅等としての活用数）	再掲（12）	831か所	（R7）	－	－	

19. 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率
現状値＝A／B
A＝居住支援協議会を設立済みの市町村の人口の合計【毎年4月1日「大阪府推計人口」】
B＝大阪府内総人口【毎年4月1日「大阪府推計人口」】
※令和7年10月施行の改正セーフティネット法において、地方公共団体による居住支援協議会の設立が努力義務化されたため、目標値を上げて当該指標は継続
20. 公的賃貸住宅全体のストック数 ※詳細は次ページ
21. 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
宅地建物取引業者が家主から入居を断るよう言われた経験がある割合（過去5年間） 【大阪府調べ】
22. 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））
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）
【大阪府調べ】
23. 宅地建物取引業者の人権意識
宅地建物取引業者における「①宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の規制内容」、「②国土交通大臣が示した宅地建物取引業法第47条関係の解釈」及び「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」についての認識割合【大阪府調べ】
24. 【観測指標】公営住宅等・公社住宅における地域の為の活用数(※目的外使用など高齢者、障がい者、子育て世帯等の支援施設)
公営住宅(府営住宅及び市町営住宅)の地域の為の施設【大阪府調べ】
※国の指標は「公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設(高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設)併設率
35%（2024・令和6） → 50%（2035・令和17）」

公的賃貸住宅全体の戸数の検証

- 人口・世帯数の減少及び民間賃貸住宅の見通しを踏まえ、住宅セーフティネットの観点から、『「経済的側面」から住宅に困窮する世帯数』に対して、『低廉な家賃の住宅ストック数』が充足するよう、最低限必要となる公的賃貸住宅全体の量（指標）を推計。
- 2025年時点で2020年と比較し、以下の見込みであり、概ね想定通りの傾向となっている
- ・適正な負担の範囲で質を備えた住宅を確保できない世帯数 約 47.2万世帯 (2050年までに▲ 8%の想定)
 - ・低廉な家賃で一定の質を備えた民間賃貸住宅ストック数 約 20.3万戸 (2050年までに+ 13%の想定)
 - ・低廉な家賃の公的賃貸住宅で対応が必要な世帯数 約 26.9万世帯 (2050年までに▲ 22%の想定)

