

第2章 現況把握

第2章では、本市の住まい・まちの状況や市民意識調査の結果、社会経済情勢の潮流等を把握し、本市の住まい・まちを取り巻く課題を抽出します。



市街地と東部山地の遠景

1. 八尾市の状況

1-1. 人口・世帯数

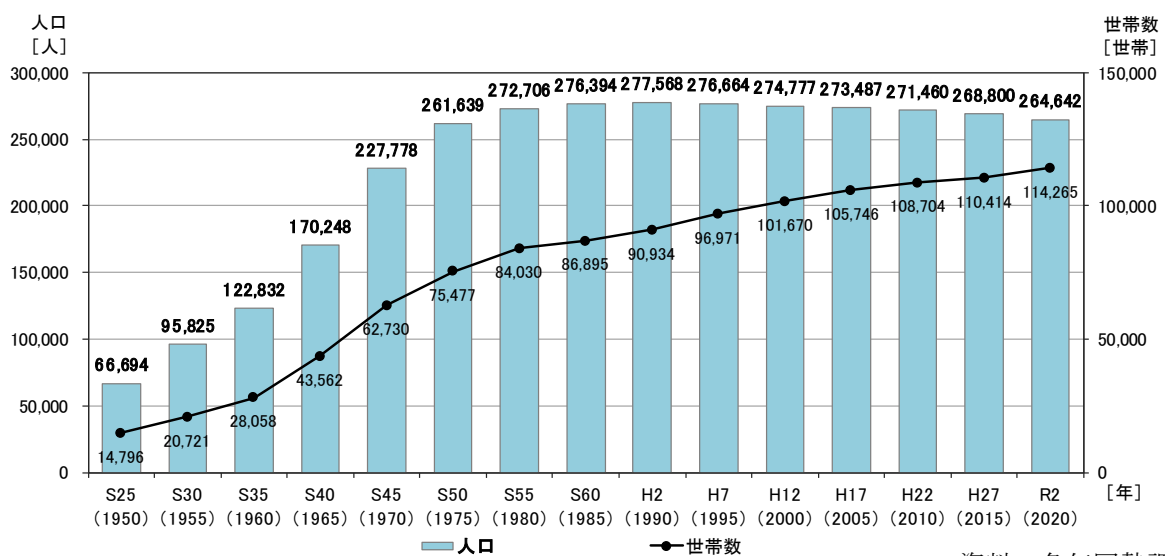
(1) 人口

1) 人口の推移

本市の人口は、昭和 23 (1948) 年の市制施行以降、昭和 50 (1975) 年まで急激に増加し、その後は緩やかに上昇を続け、平成 2 (1990) 年をピークに以降は減少に転じています。

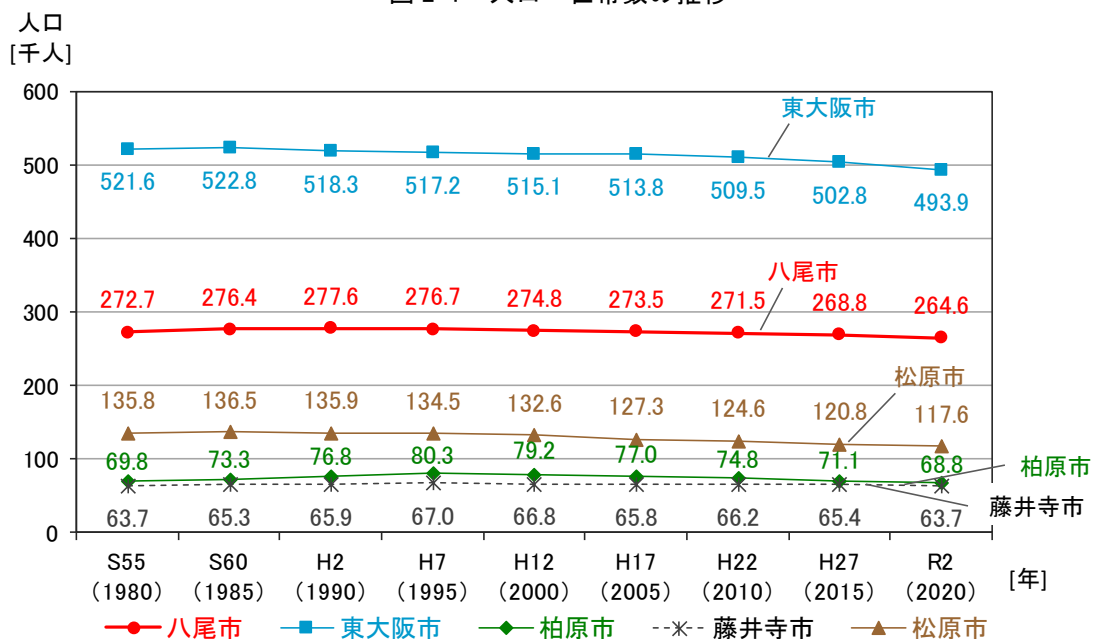
令和 2 (2020) 年の人口は 264,642 人で、ピークである平成 2 (1990) 年の 277,568 人に比べて約 4.7%減少しています。

隣接する東大阪市、柏原市、藤井寺市、松原市と比べると、本市の人口は東大阪市に次いで多くなっています。



資料：各年国勢調査

図 2-1 人口・世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図 2-2 人口の推移 (隣接市との比較)

2) 年齢3区分別人口及び高齢化率

年齢3区分別の人口の推移をみると、昭和55(1980)年以降、一貫して老年人口は上昇、年少人口は下降を続けています。

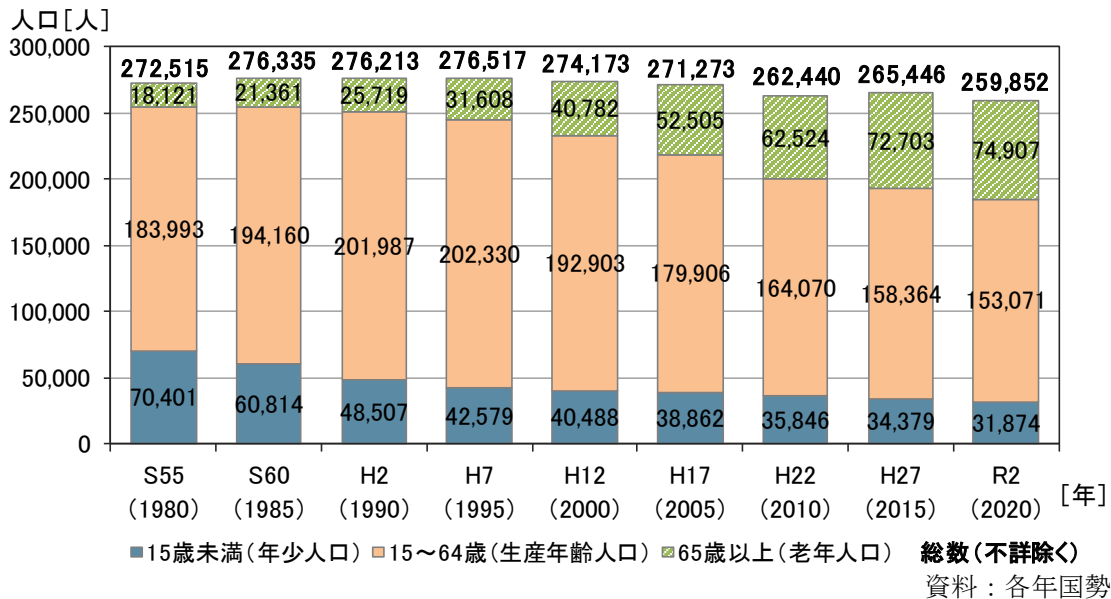
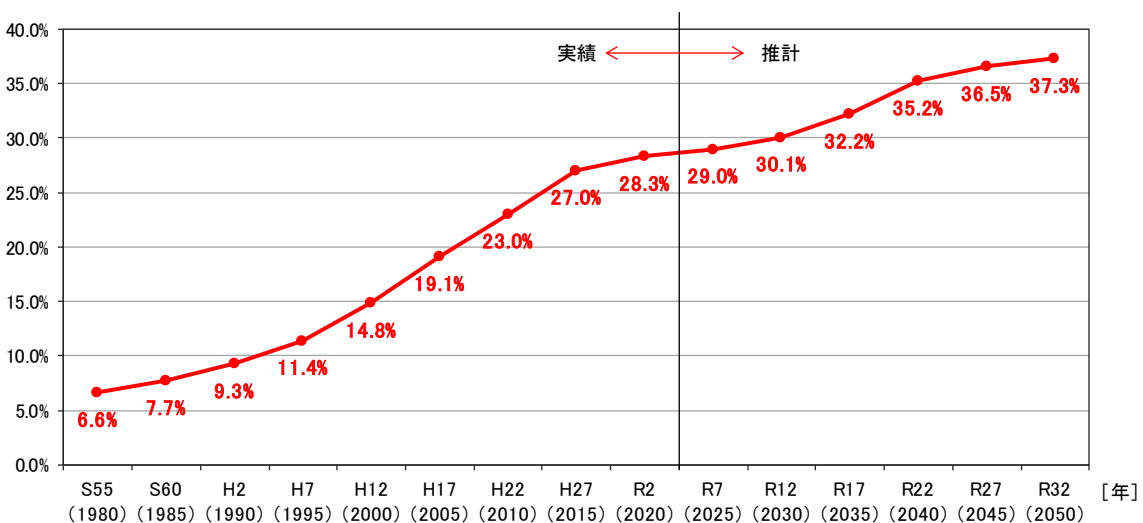


図 2-3 年齢3区分別人口の推移

令和2(2020)年の高齢化率は、28.3%となっています。高齢化率は昭和55(1980)年以降増加し続けており、平成22(2010)年以降は、超高齢化社会と呼ばれる基準である21%を超えています。

国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計によると、令和32(2050)年の高齢化率は37.3%となっており、令和2(2020)年と比べて9ポイント増加しています。



資料：各年国勢調査、社人研将来推計人口(令和5(2023)年)

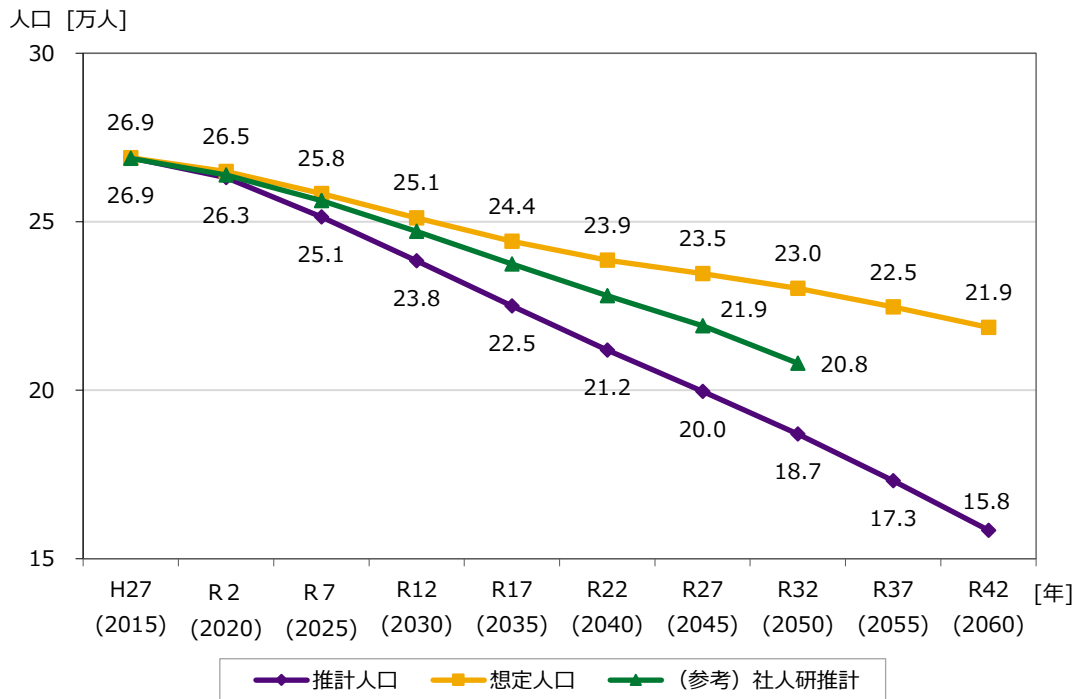
図 2-4 高齢者比率の推移及び将来推計

3) 将来人口推計

社人研の人口推計によると、令和 32 (2050) 年の人口は 20.8 万人であり、令和 2 (2020) 年 (264,642 人) と比べて約 21.5%減少する見込みとなっています。

また、「第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略」によると、令和 42 (2060) 年の推計人口は 15.8 万人であり、平成 27 (2015) 年と比べて約 40%減少する見込みとなっています。

この推計人口に対し、本市では、各種施策を実施する効果により出生率の増加や、人口の流入を促すことで、令和 42 (2060) 年の想定人口が 21.9 万人となることを展望しています。



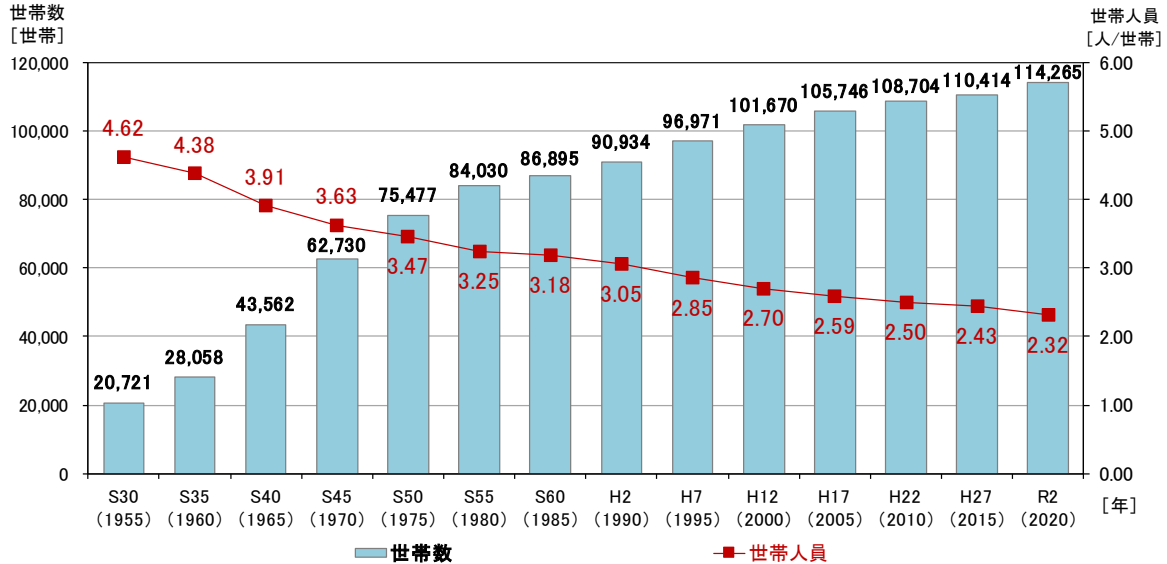
推計人口	本市の近年の社会動態の状況をもとに将来人口を推計したもの。 第 6 次総計の推計 (令和 10 (2028) 年で 24 万人程度) と同様の設定で、令和 42 (2060) 年まで伸ばした場合の人口。
想定人口	本市の近年の社会動態のうち、20 歳代及び 30 歳代の社会動態がゼロと仮定し、かつ合計特殊出生率が令和 12 (2030) 年にかけて 1.8 に上昇、令和 17 (2035) 年までが 1.8 で推移、令和 22 (2040) 年にかけて 2.07 に上昇、その後も令和 42 (2060) 年まで 2.07 を維持すると仮定した場合の人口。
(参考) 社人研推計	国勢調査 (平成 27 (2015) 年) の結果を基に、令和 32 (2050) 年までの 35 年間について算出した人口。 ※社人研による市町村推計は令和 32 (2050) 年までしか公表されていない。

資料：第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略 (令和 3 (2021) 年 3 月) を基に社人研推計のみ最新に更新

図 2-5 八尾市の人口の長期的見通し

(2) 世帯数

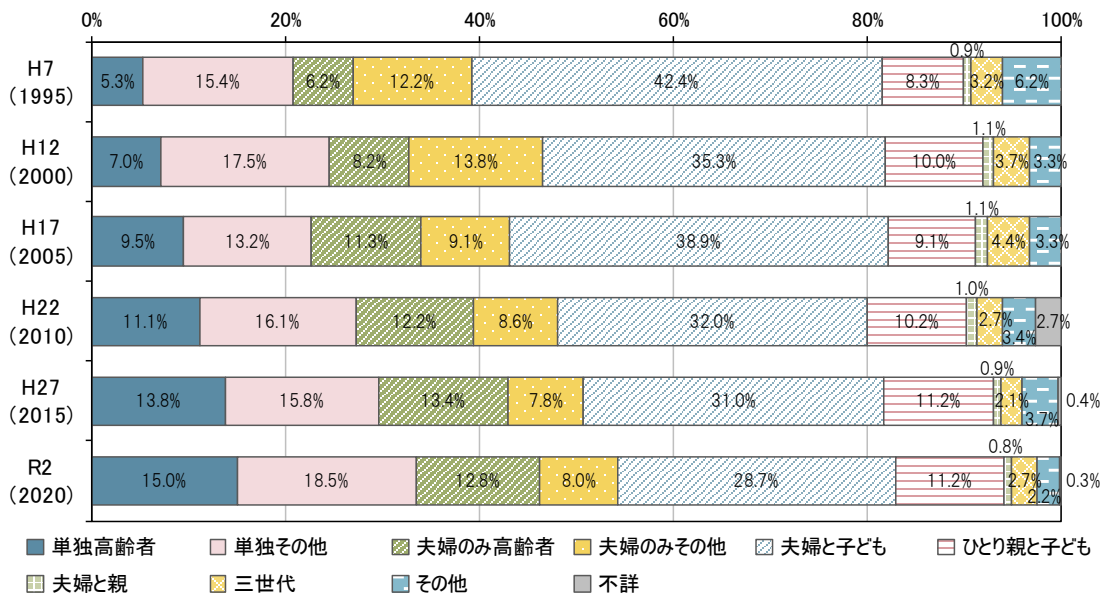
世帯数は、昭和 30 (1955) 年以降一貫して増加しています。一方で、人口は平成 2 (1990) 年以降減少しているため、世帯人員は減少傾向にあり、令和 2 (2020) 年の世帯人員は 2.32 人となっています。



資料：各年国勢調査

図 2-6 世帯数及び世帯人員の推移

世帯の家族構成は、「単独（単独高齢者+単独その他）」(33.5%) が最も多く、次いで「夫婦と子ども」(28.7%)、「夫婦のみ（夫婦のみ高齢者+夫婦のみその他）」(20.8%) となっています。「単独」世帯の割合は年々増加、「夫婦と子ども」世帯の割合は年々減少しており、令和 2 (2020) 年には「単独」世帯と「夫婦と子ども」世帯の割合が逆転しました。



資料：各年国勢調査

図 2-7 世帯の家族型の推移

1-2. まちの状況

(1) 用途地域

本市は、市全域が東部大阪都市計画区域内で、東部の山地部や八尾空港等は市街化調整区域、それ以外は市街化区域に指定されています。用途地域は住居系が多くなっていますが、JR関西本線以南や大阪中央環状線沿い、大阪外環状線沿いでは工業地域・準工業地域がみられます。

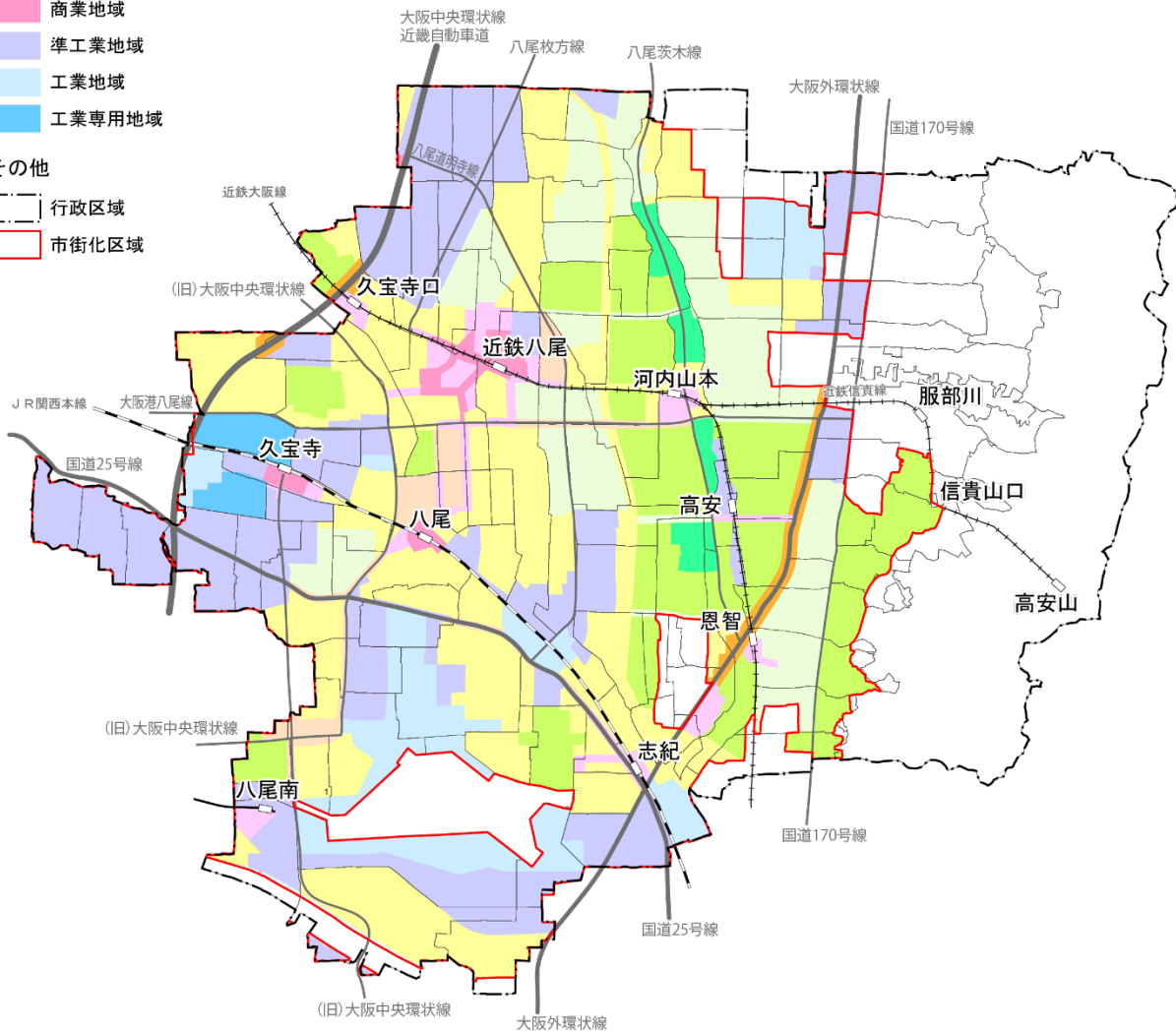
凡例

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

その他

- 行政区域
- 市街化区域



資料：都市計画基礎調査

図 2-8 用途地域






















(2) 土地利用

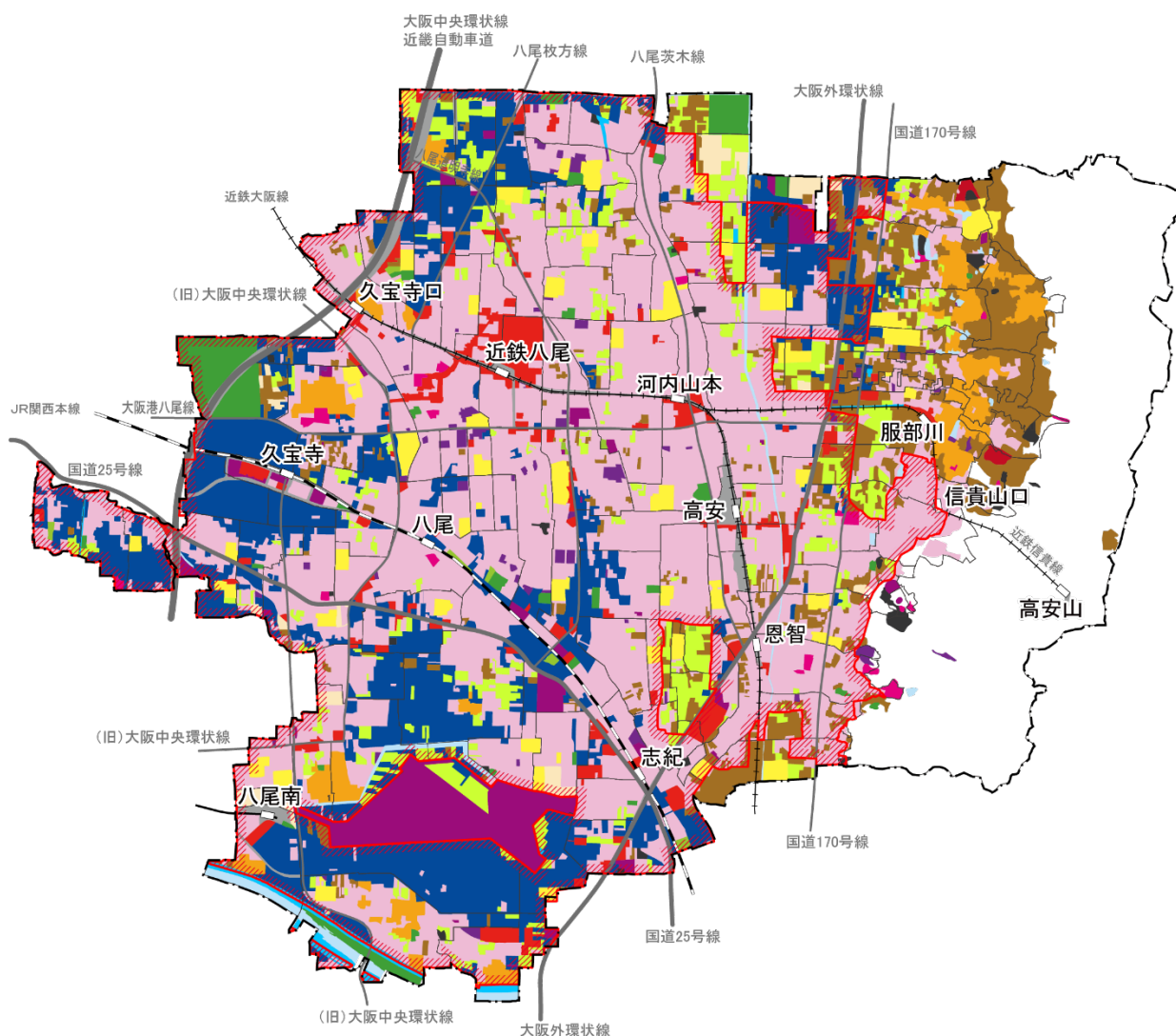
本市の大半は、一般市街地となっています。用途地域が準工業地域のエリアでは、住工混在がみられます。

大阪中央環状線沿いや大阪外環状線沿いでは、農地と工場地の混在がみられます。

凡例

土地利用現況

 一般市街地	 公園・緑地	 田・休耕地	 公共施設	その他  行政区域  市街化区域
 商業業務地	 運動場・遊園地	 畑	 道路・鉄軌道敷	
 官公署	 学校	 山林	 低湿地・荒蕪地	
 工場地	 社寺敷地・公開庭園	 原野・牧野	 その他の空地	
 集落地	 墓地	 水面		



資料：土地利用現況調査（令和2（2020）年）

図 2-9 土地利用現況

(3) まちの歴史

本市には、9本の旧街道が通っており、その沿道を中心に、旧集落が分布しています。久宝寺寺内町ではNPOを主体にまちづくりが進められています。



資料：八尾市都市計画マスタープラン（平成 29(2017)年 3月策定）、
国土地理院地図（大正 10(1921)年）

図 2-10 旧街道及び旧集落位置図

1-3. 八尾市の住宅の状況

(1) 住宅総数

1) 本市の住宅の内訳

令和5（2023）年の住宅総数は132,670戸で、平成15（2003）年以降増加しています。隣接4市も同様に、増加または横ばい傾向にあります。

住宅の内訳をみると、居住している住宅が85.8%、居住していない住宅が14.2%となっています。

居住していない住宅のうち、空家は13.9%を占めています。

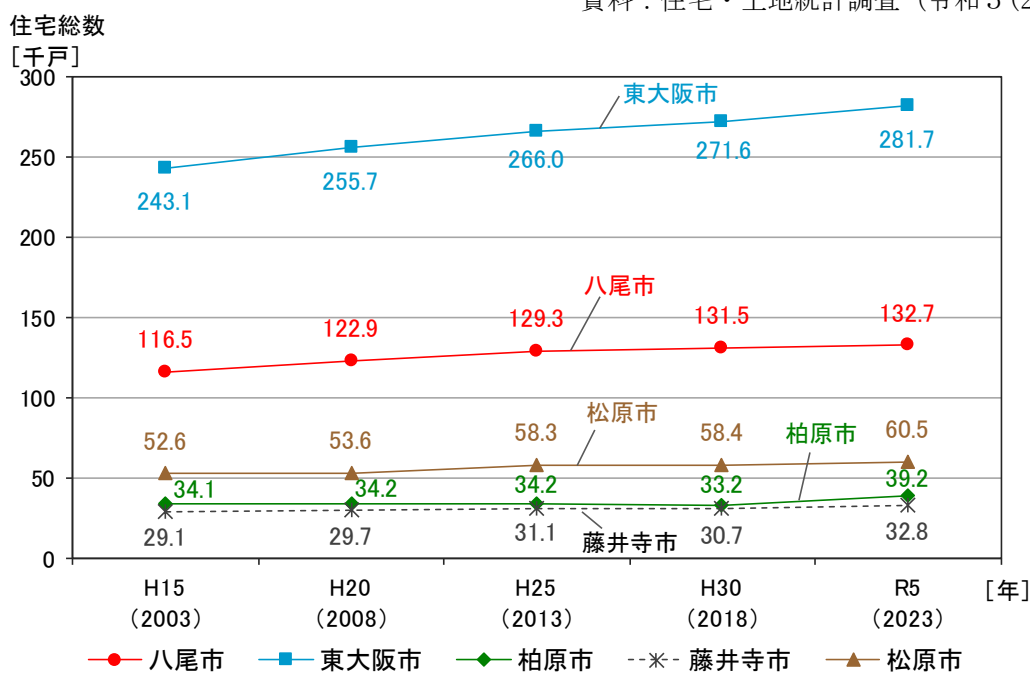
空家の内訳は賃貸用の住宅が8.7%と最も多く、その他の住宅が4.3%となっています。

表2-1 八尾市の住宅の内訳

項目	戸数 [戸]	割合 [%]		
居住している住宅	113,850	85.8%	-	-
居住していない住宅	18,820	14.2%	100.0%	-
一時現在者のみ	330	0.2%	1.8%	-
空家	18,460	13.9%	98.1%	100.0%
二次的住宅	270	0.2%	1.4%	1.5%
賃貸用の住宅	11,500	8.7%	61.1%	62.3%
売却用の住宅	980	0.7%	5.2%	5.3%
その他の住宅	5,710	4.3%	30.4%	30.9%
建築中	30	0.0%	0.2%	-
住宅総数	132,670	100.0%	-	-

※割合は小数点第2位を四捨五入しているため、それぞれの合計が100.0%とならない場合がある

資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）



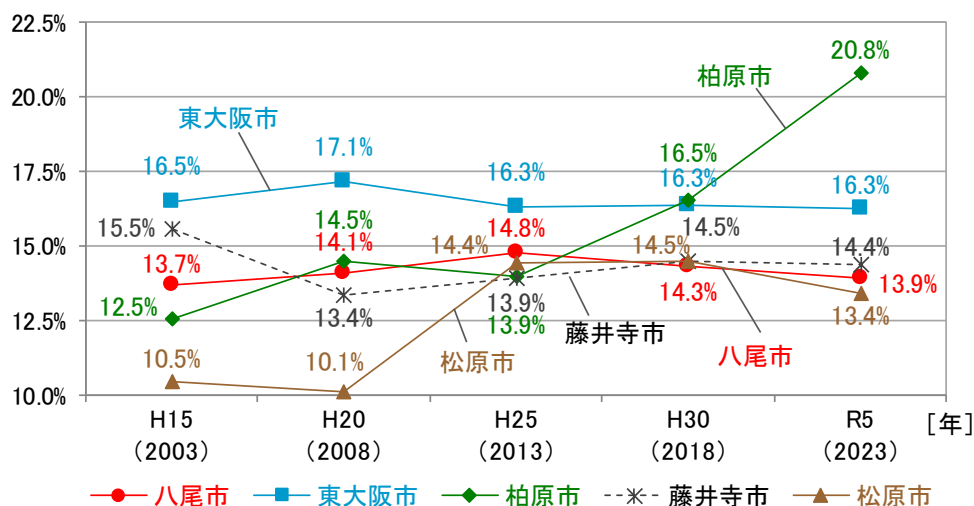
資料：各年住宅・土地統計調査

図2-11 住宅総数の推移（隣接市との比較）

2) 空家率の推移

本市の空家率は、13%から15%の間で推移しています。

令和5（2023）年の住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は13.9%であり、隣接4市では松原市の次に低くなっています。



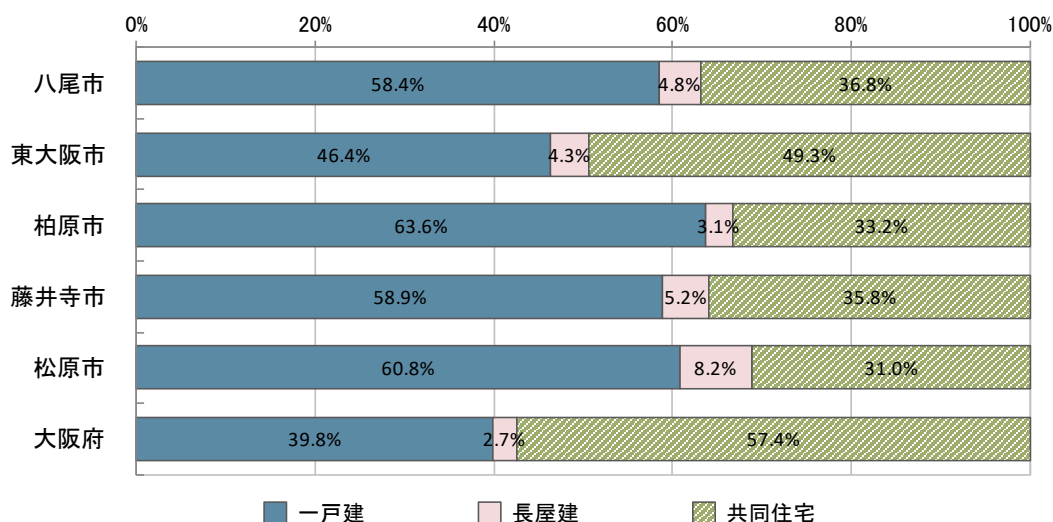
資料：各年住宅・土地統計調査

図 2-12 空家率の推移（隣接市との比較）

(2) 住宅の建て方

本市の住宅は、一戸建が58.4%、共同住宅が36.8%、長屋建が4.8%を占めています。大阪府全体と比べて一戸建、長屋建の割合が高く、共同住宅の割合が低くなっています。

隣接4市と比べると、本市の共同住宅の割合は比較的高く東大阪市の次に高くなっています。また一戸建の割合は東大阪市の次に低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）

図 2-13 住宅の建て方（隣接市との比較）

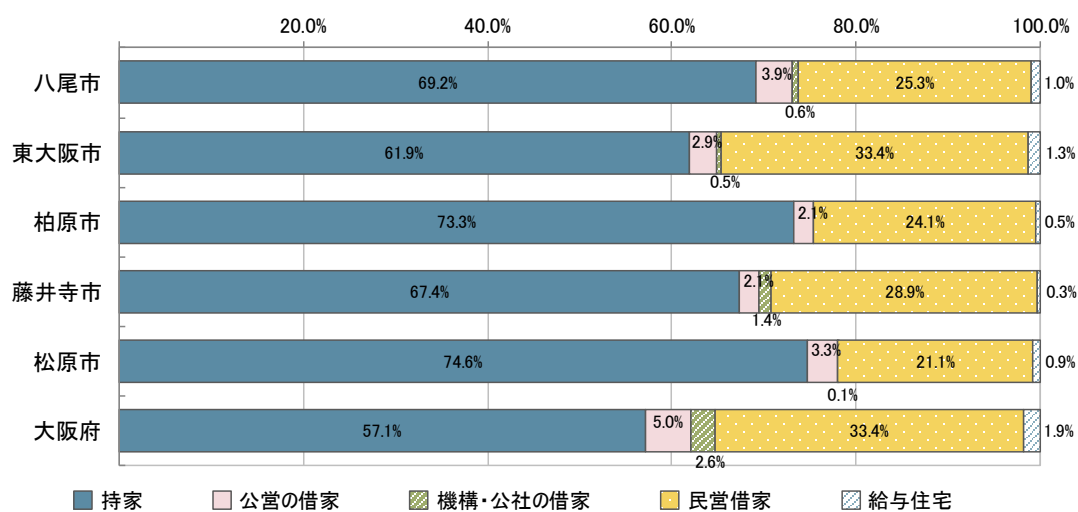
(3) 持家率

本市の住宅は、持家が 69.2%を占めており、持家率は大阪府全体 (57.1%) と比べて 12.1ポイント高くなっています。

隣接 4 市と比べて、本市の持家率は松原市、柏原市に次いで高くなっています。

民間借家の割合は 25.3%で、隣接 4 市では中位程度にありますが、大阪府全体 (33.4%) と比べると低くなっています。

公営の借家の割合は 3.9%で、隣接 4 市に比べて高くなっていますが、大阪府全体 (5.0%) と比べると大きな差はありません。



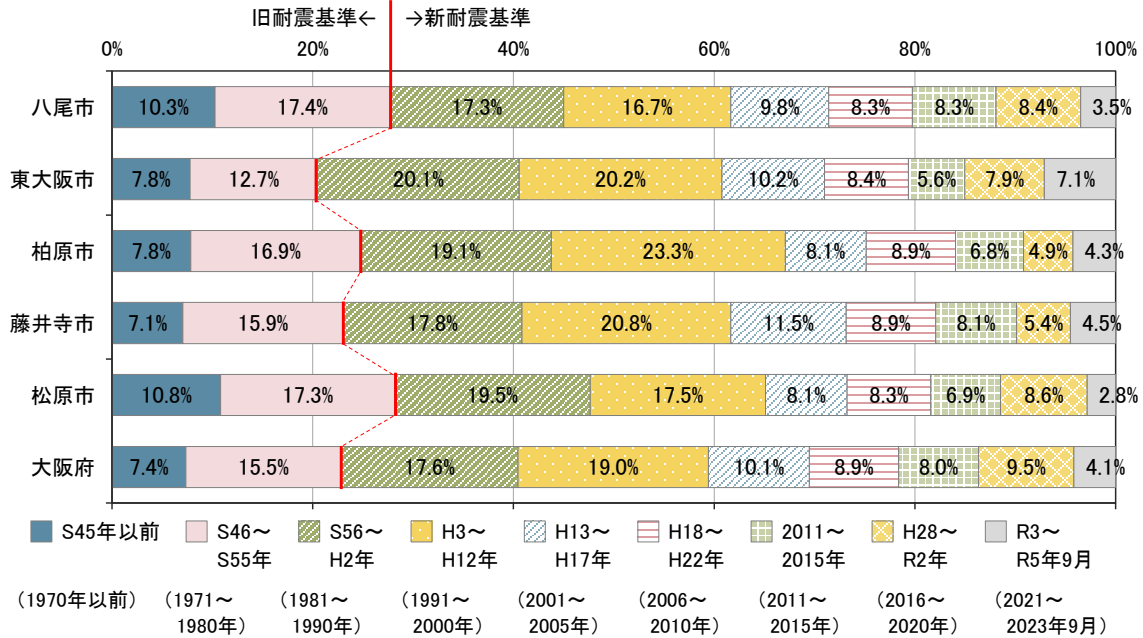
資料：住宅・土地統計調査（令和 5 (2023) 年）

図 2-14 住宅の所有関係（隣接市との比較）

(4) 住宅の建築時期

本市での、旧耐震基準の可能性の高い昭和 55（1980）年以前の住宅は、全体の 27.7%を占めています。

隣接 4 市では、本市の旧耐震基準の住宅割合は松原市に次いで高くなっています。

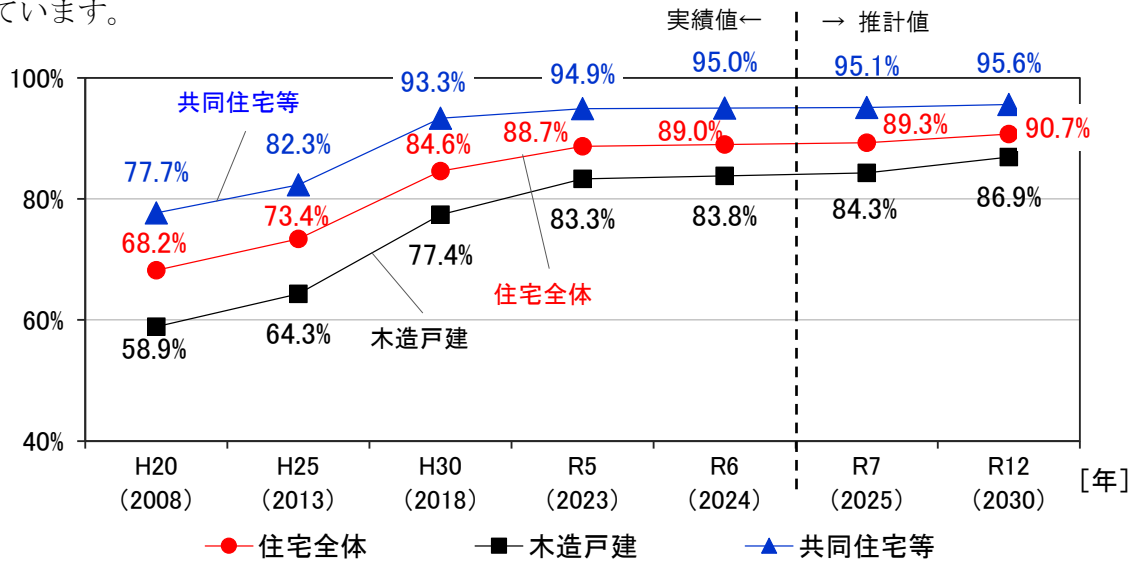


資料：住宅・土地統計調査（令和 5（2023）年）
 図 2-15 建築時期別住宅数割合（隣接市との比較）

(5) 耐震化率

本市での、令和 7（2025）年の住宅全体の耐震化率は、89.3%となっています。

建て方別にみると、木造戸建の耐震化率は共同住宅等に比べて 10 ポイント以上低くなっています。



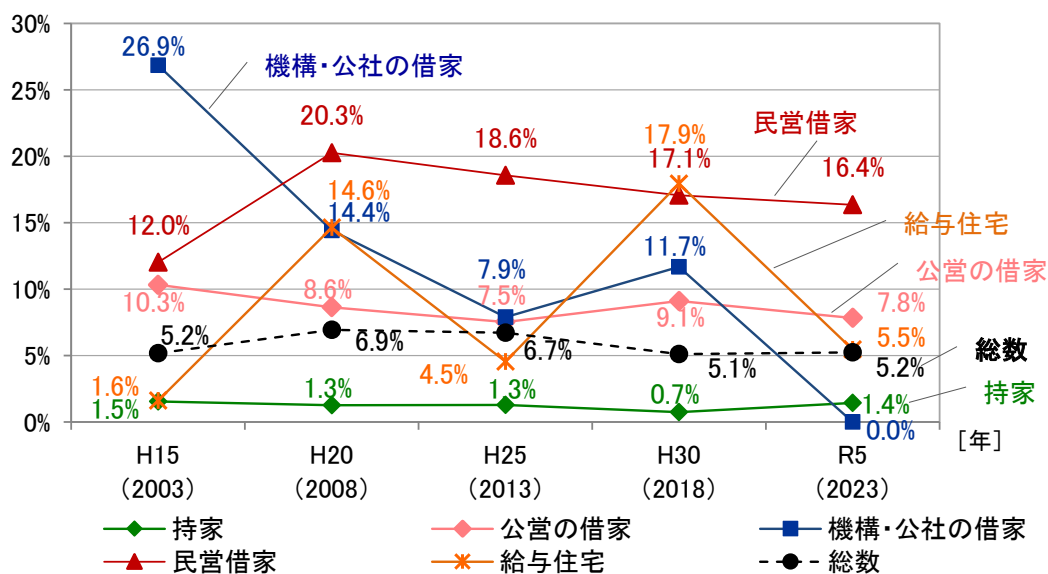
※住宅の耐震化率の推計値は住宅・土地統計調査等から推計
 （耐震化率＝耐震性を満たす住宅の戸数/住宅総数）

資料：八尾市耐震改修促進計画（令和 8（2026）年 3 月）

図 2-16 住宅の耐震化率の推移

(6) 最低居住面積

本市での令和5(2023)年の最低居住面積水準未達の世帯の割合は、全体では5.2%となっています。住宅の所有形態別では、持家は1.4%と低いですが、民営借家は16.4%となっています。



資料：各年住宅・土地統計調査

図 2-17 最低居住面積水準未達率

(7) 空家等の状況

本市では、平成29(2017)年と令和5(2023)年に市内の空家等の戸数や管理状態を把握する八尾市空家等実態調査を実施しています。

令和5(2023)年度の実態調査により、市内の空家数は2,897件であることがわかりました。この結果を、平成29(2017)年度の空家数の1,937件と比較すると、約1.5倍になっています。

実態調査における老朽度判定別の棟数を見ると、問題なしが大半を占めていますが、一部管理不全空家等や特定空家等候補があります。

なお、住宅・土地統計調査における「空家」と空家等実態調査における「空家等」は定義が異なります。またそれぞれの調査は調査方法が異なるため件数は一致しません。

表 2-2 管理状態別空家数

判定結果	件数	割合	備考
A	2,641	91.2%	問題なし
B	148	5.1%	放置していると管理不全空家等になる恐れのあるもの
C	19	0.7%	管理不全空家等候補
D	15	0.5%	特定空家等候補
E	74	2.6%	調査不可
合計	2,897	100.0%	

資料：八尾市空家等対策計画(令和7(2025)年3月)

1-4. 公的賃貸住宅の状況

(1) 公的賃貸住宅の供給状況

市内の公的賃貸住宅は計 6,447 戸であり、大阪府内では 43 市町村のうち 13 番目に多くなっています。

公的賃貸住宅の内訳をみると、府営住宅が約 60%、市営住宅が約 30%を占めています。

表 2-4 八尾市内の公的賃貸住宅戸数

種別	戸数	割合
市営住宅	1,796	27.9%
府営住宅	3,979	61.7%
うち府特定公共賃貸住宅	555	8.6%
住宅供給公社	156	2.4%
うち特定優良賃貸住宅分戸数	12	0.2%
都市再生機構	516	8.0%
計	6,447	100.0%

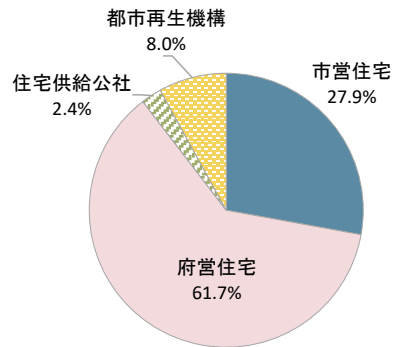


図 2-19 八尾市内の公的賃貸住宅割合

資料：大阪府 市町村別公共賃貸住宅管理戸数（令和 6（2024）年度大阪府統計年鑑）

(2) 市営住宅の状況

市営住宅の管理戸数は、令和 7（2025）年 3 月末現在 1,796 戸であり、入居数は 1,241 世帯、2,079 人となっています。

表 2-5 市営住宅の管理戸数及び入居者数（令和 7（2025）年 3 月現在）

		公営	改良等	計	入居者数[人]	入居世帯数[世帯]
全体	戸数[戸]	850	946	1,796	2,079	1,241
	構成比	47.3%	52.7%	100.0%		
萱振住宅	戸数[戸]	100	0	100	173	88
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%		
大正住宅	戸数[戸]	123	0	123	223	114
	構成比	100.0%	0.0%	100.0%		
西郡住宅	戸数[戸]	407	777	1,184	1,185	761
	構成比	34.4%	65.6%	100.0%		
安中住宅	戸数[戸]	220	169	389	498	278
	構成比	56.6%	43.4%	100.0%		

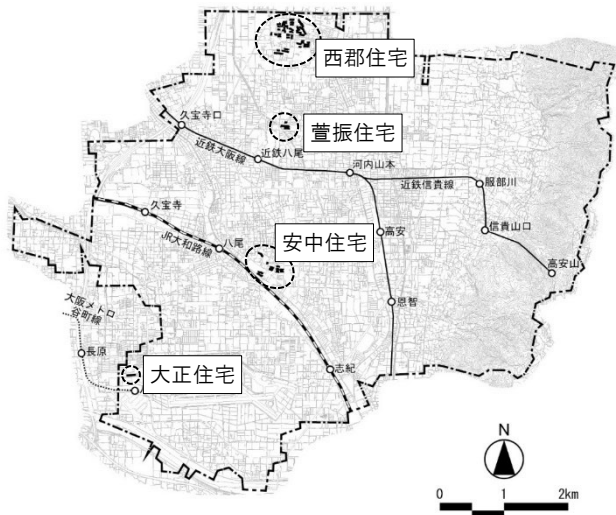
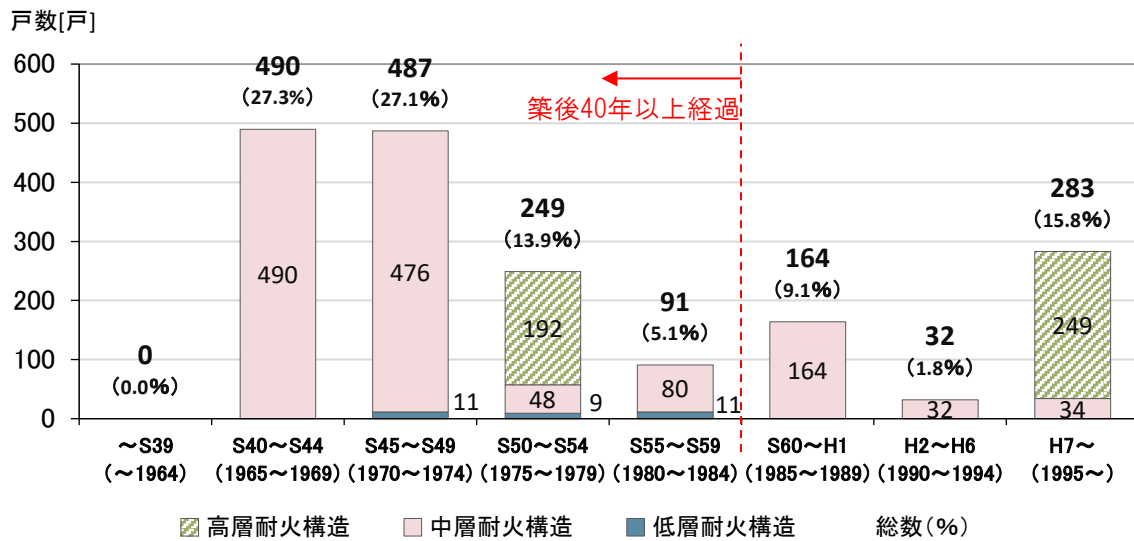


図 2-20 市営住宅位置図

市営住宅のうち73.4%は築後40年以上経過しています。市営住宅位置図をみるとこれらの住宅は西郡住宅と安中住宅に集中しています。



※割合は小数点第 2 位を四捨五入しているため、それぞれの合計が 100.0% とならない場合がある
 図 2-21 建設年度別管理戸数 (令和 7 (2025) 年 3 月末現在)

住宅規模は 40~50 m²未満が 47.4%と最も多く、次いで 50~60 m²未満が 24.2%となっています。

表 2-6 構造別・住戸規模別戸数 (令和 7 (2025) 年 3 月末現在)

	30 m ² 未満	30~40 m ² 未満	40~50 m ² 未満	50~60 m ² 未満	60~70 m ² 未満	70 m ² 以上	計
低層耐火構造[戸]	0	0	31	0	0	0	31
中層耐火構造[戸]	8	320	552	351	93	0	1,324
高層耐火構造[戸]	0	0	268	83	83	7	441
総数[戸]	8	320	851	434	176	7	1,796
構成比	0.4%	17.8%	47.4%	24.2%	9.8%	0.4%	100.0%

浴室の整備状況を見ると、浴槽・浴室が完備されている住宅(浴室あり・浴槽あり)、浴室スペースはあるものの浴槽は入居者が設置する住宅(浴室あり・浴槽なし)、浴室のない住宅(浴室なし)がそれぞれ3分の1程度となっています。

表 2-7 浴室の有無別戸数 (令和 7 (2025) 年 3 月末現在)

	戸数	構成比
浴室あり・浴槽あり	708	39.4%
浴室あり・浴槽なし	544	30.3%
浴室なし	544	30.3%
総数	1,796	100.0%

2. 市民意識調査（八尾市の住まい・まちづくりについてのアンケート調査結果）

2-1. 調査の概要

令和3（2021）年3月の「八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」の策定に向けて、市内在住の満25歳以上の市民2,000人を対象に、本市の住まいに関する情報提供のあり方や、住まい・まちづくりに関わる現状、ニーズ等について調査しました。

なお、今回の改定は中間見直しであるため、改定にあたり市民意向調査は実施していません。

配布期間	令和元（2019）年11月13日～11月30日（12月17日到着分まで反映）
調査方法	郵送配布・郵送回答
①配布数	1,994通（不達6通を除く）
②回収数	730通
③回収率	36.6%（②÷①）

2-2. 調査の内容

1. 回答者の属性
 - ・性別、年齢、居住地等
2. 現在のお住まいについて
 - ・住宅の所有形態、種類、居住期間、満足度等
3. 建替え・リフォームの意向について
 - ・建替え・リフォーム実施の有無や今後の予定、本市に希望する支援内容等
4. 安全・安心な住まい・まちづくりについて
 - ・地震への不安の有無、耐震診断・改修等の実施の有無、耐震診断・改修の普及支援として重要なこと等
5. 子育て世帯の住まいや住環境について
 - ・子育てしやすい住まいや住環境、子育て世帯への居住支援として重要なこと
6. 高齢期の住まいについて
 - ・実施している高齢者等への配慮、高齢化に伴う住まい・住環境への不安
7. 空家等について
 - ・近隣に空家等が増えたと思うか、困っていることの有無及びその内容
8. 将来の住まいについて
 - ・将来の居住意向とその理由、住み替える場所、住宅の種類、新築・中古のこだわり等
9. 八尾市における住まい・まちづくりについて
 - ・本市で実施中の住まい・まちづくりに関する事業・補助制度、利用したい相談会、講座の分野、有効な情報発信方法、力を入れるべき住宅政策
10. その他
 - ・自由意見

2-3. 調査結果の概要

以下に調査結果の概要を示します。

○住宅の満足度・定住意向

回答者の81.4%が現在の住宅に満足しています。

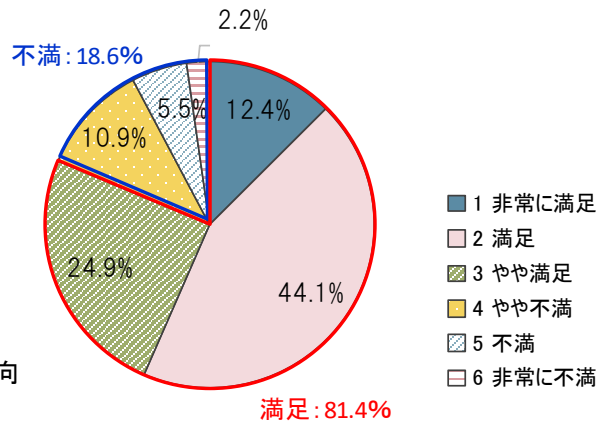


図 2-22 住宅の満足度・定住意向

○現住地での居住期間

回答者の半数以上が現住地に20年以上居住しています。

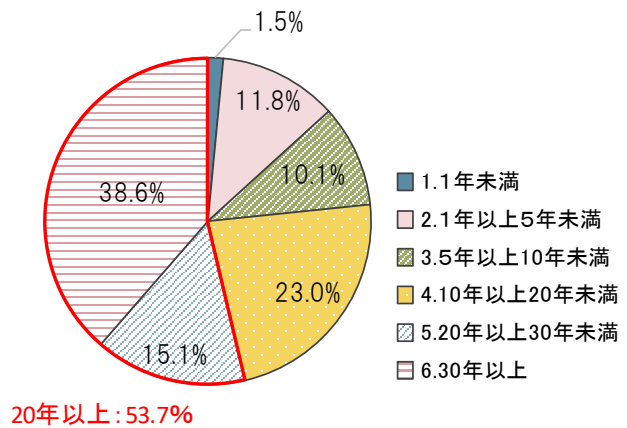


図 2-23 現住地での居住期間

○住宅の種類・所有状況

回答者の80.4%が持家に居住しています。

年齢別では、25歳～34歳は持家が52.8%、民間の借家が34.0%で、35歳以上はいずれも持家が70%以上を占めています。30歳代後半から40歳代前半にかけて住宅を購入する人が多いと考えられます。

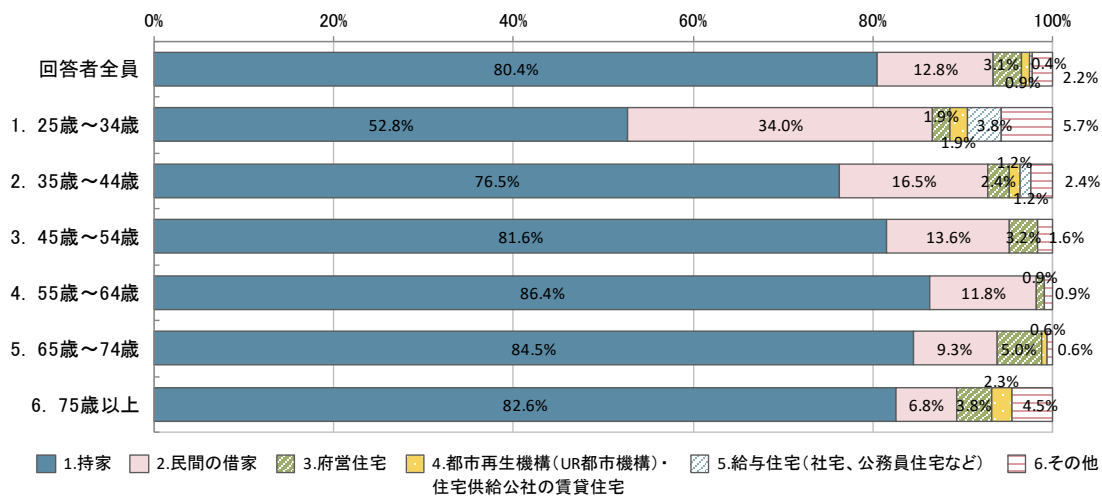


図 2-24 住宅の種類・所有状況

○耐震改修等の実施率

回答者の60%以上は耐震診断、耐震改修や補強を実施する予定がありません。

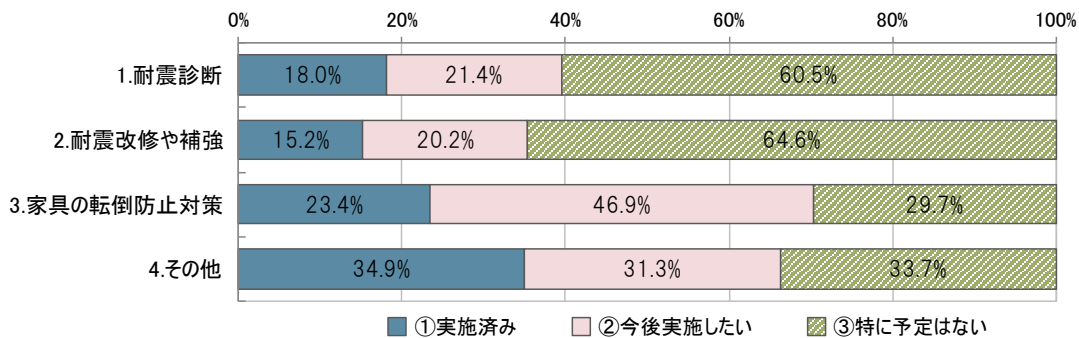


図 2-25 耐震改修等の実施率

○耐震診断、耐震改修の普及支援として望まれること

回答者の69.9%は診断や改修工事にかかる費用の負担を軽くすることを望んでいます。

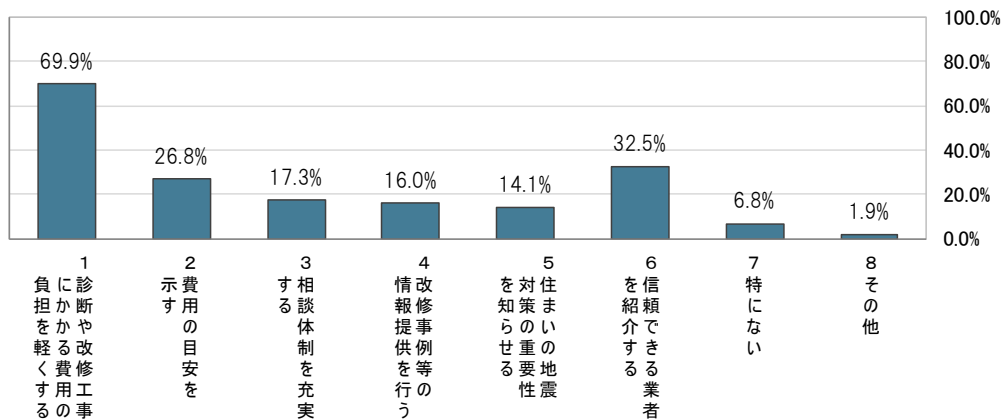


図 2-26 耐震診断、耐震改修の普及支援として望まれること

○耐震診断、耐震改修に関する補助の認知度

本市で実施中の耐震診断・耐震改修等に対する補助制度の認知度はいずれも30%以下で、利用したことがある人は2%以下となっています。

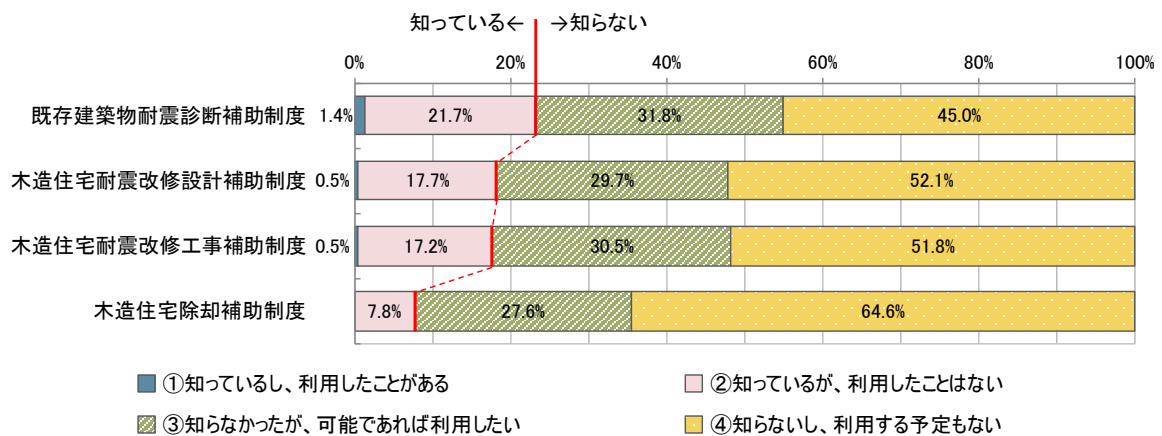


図 2-27 耐震診断、耐震改修に関する補助の認知度

○子育てしやすい住まいや住環境として重要なこと

子育てしやすい住まいや住環境として重要なことは、「4. 保育所・幼稚園・認定こども園・小中学校の質や距離」が60.6%、「7. 周辺の治安の良さ」が53.6%となっており、その他の選択肢に比べて突出しています。

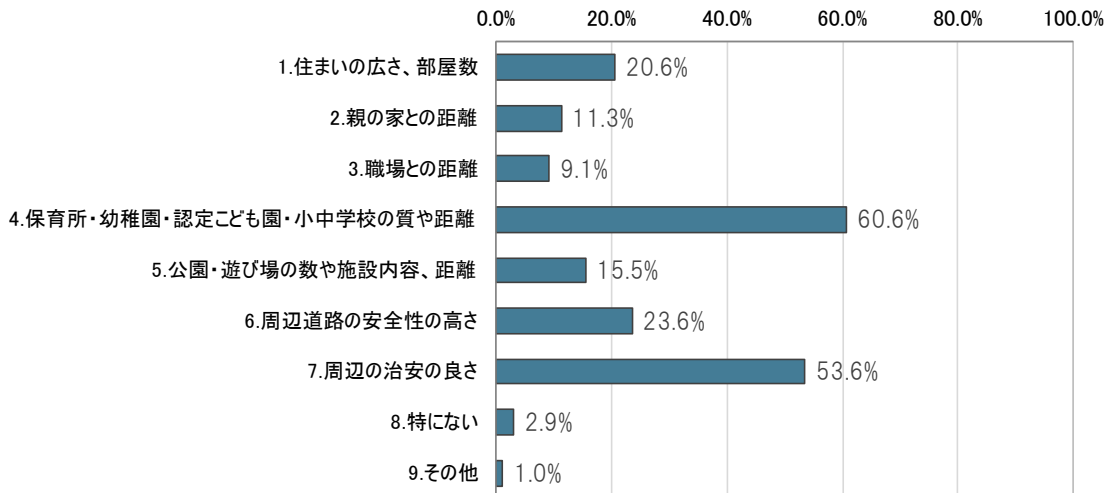


図 2-28 子育てしやすい住まいや住環境として重要なこと

○市実施の子育て世帯への居住支援として重要なこと

本市が実施する子育て世帯への居住支援として重要なことは、「1. 住宅に対する費用負担の軽減」が48.7%と最も多く、次いで「6. 地域の子育て情報の提供」が27.3%、「2. 子育て世帯の入居に適した公営住宅の整備や優先入居」が22.6%となっています。

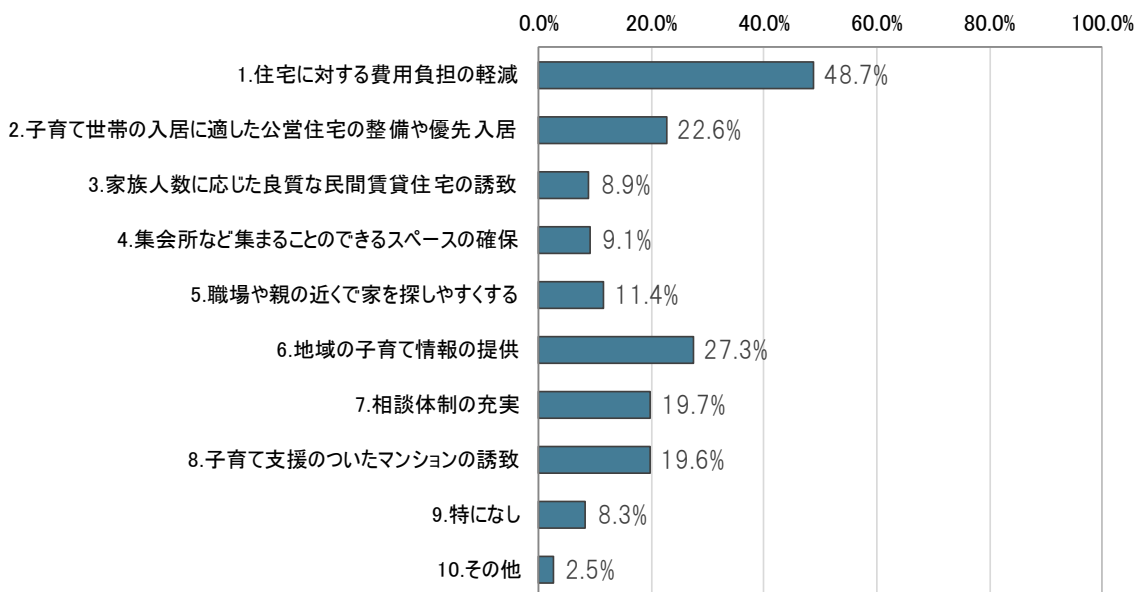


図 2-29 市実施の子育て世帯への居住支援として重要なこと

○高齢化に伴う住まいや住環境への不安

高齢化に伴う住まいや住環境への不安は「1. 日常の維持管理」が44.0%と最も多く、次いで「7. 一人でのいるときの病気やけがへの対応」が43.6%、「11. 通院や買い物」が36.9%となっています。

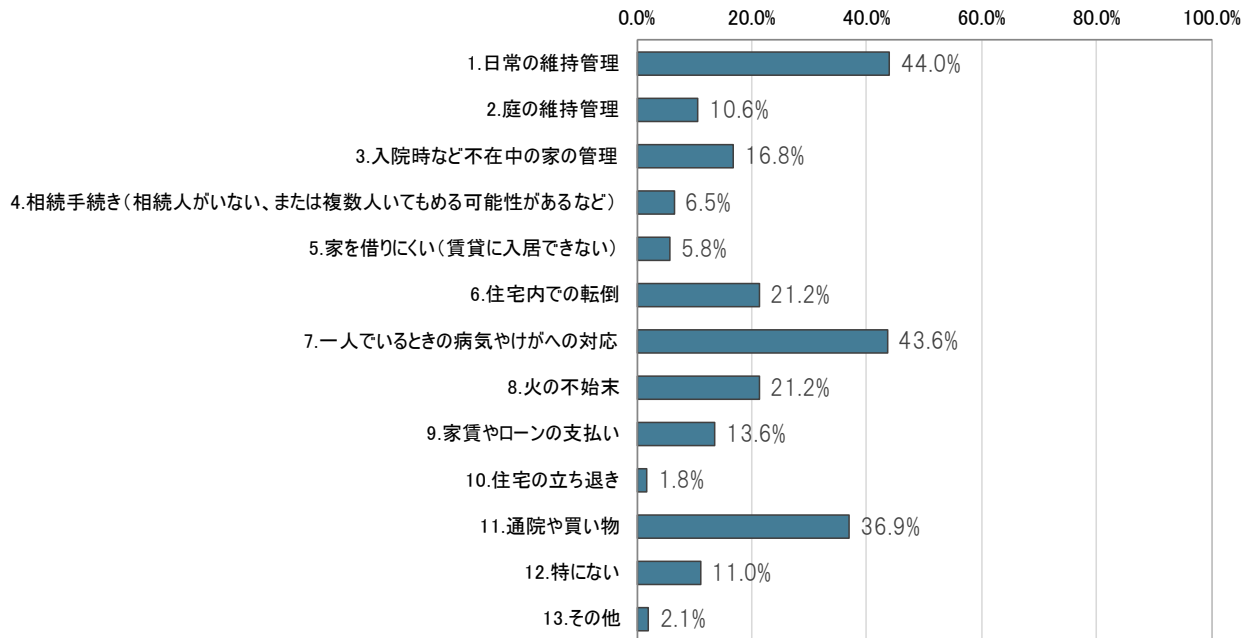


図 2-30 高齢化に伴う住まいや住環境への不安

○将来の住まいについて

回答者の72.6%が今の場所で住み続けたい(=定住意向がある)と考えています。

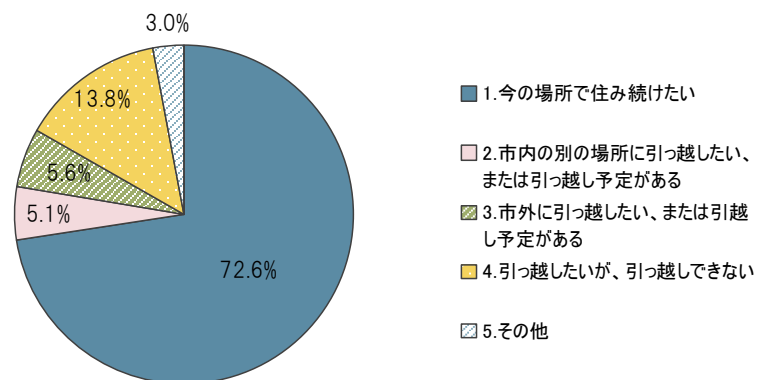


図 2-31 将来の住まいについて

○定住理由

定住意向のある理由として、「21. 住み慣れている」が70.8%と最も多く、次いで「5. 日常の買い物の利便性」が65.8%、「3. 持家だから・持家が欲しいから」が61.5%となっています。

定住意向のない（引っ越したい）理由として、「22. 経済的理由」が33.9%と最も多く、次いで「5. 日常の買い物の利便性」が29.8%、「3. 持家だから・持家が欲しいから」が26.9%となっています。

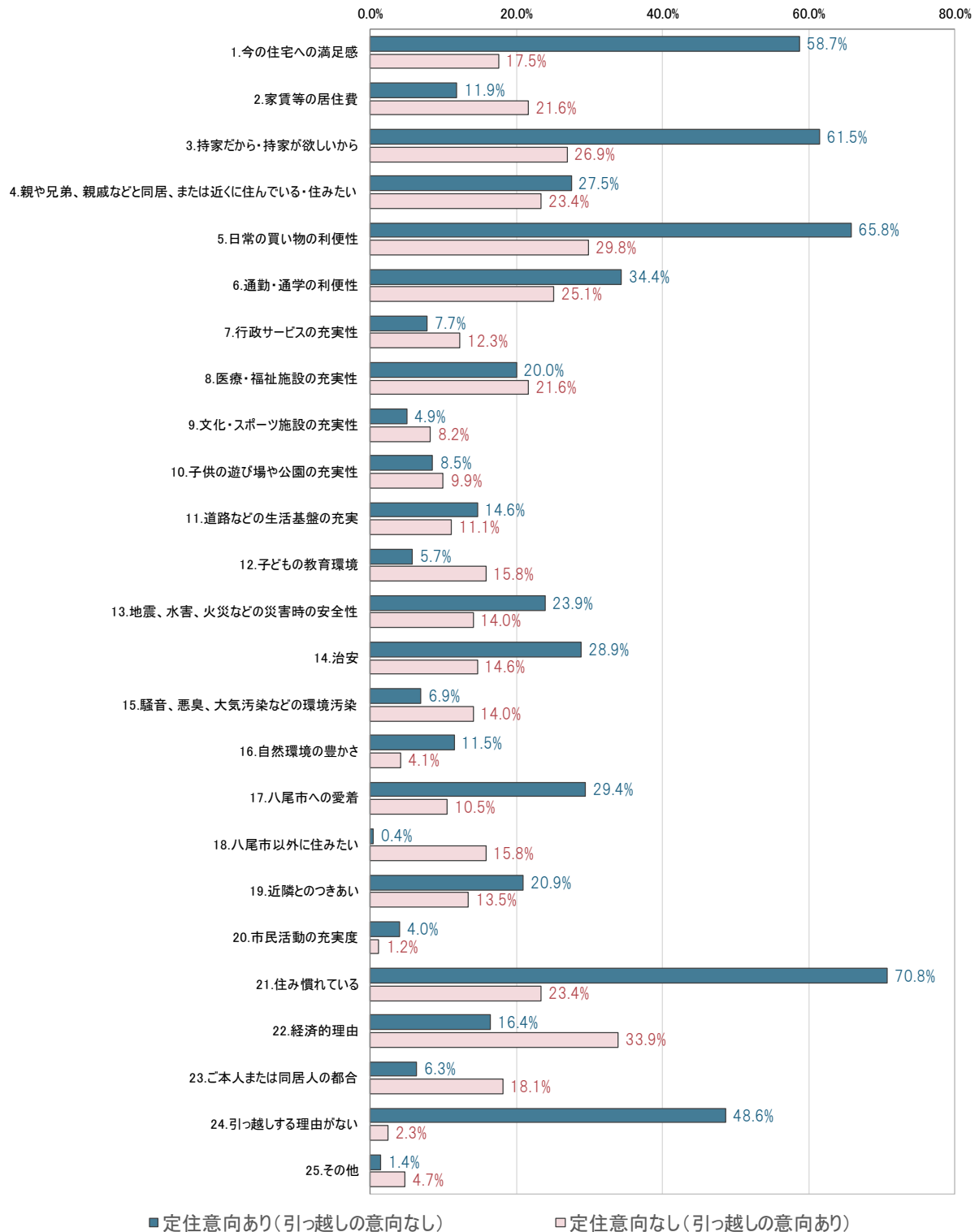


図 2-32 定住理由

○中古住宅に住み替えるとして気になる点

中古住宅に住み替えるとして気になる点は、「2. 耐震性能はあるのか」が48.1%と最も多く、次いで「3. 見えない部分にいたみはないか」が45.8%、「4. リフォームの必要性とその費用」が37.1%となっています。

建物の老朽度（耐震性能やいたみ）を懸念している意見が多くなっています。

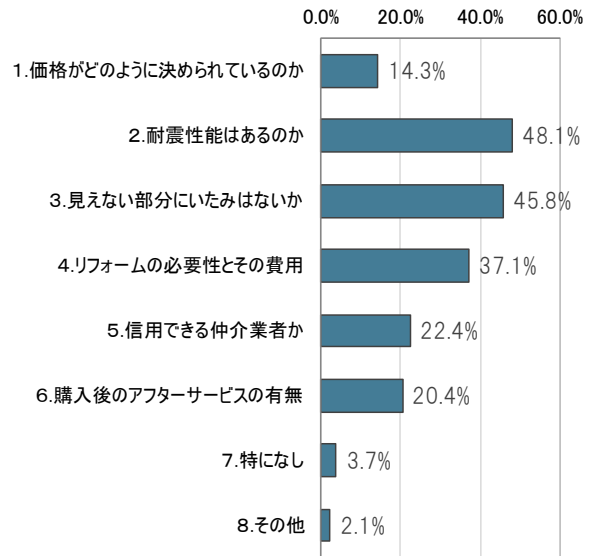


図 2-33 中古住宅に住み替えるとして気になる点

○今後利用したい住情報や住宅相談の分野

今後利用したい住情報や住宅相談の分野としては、「7. 防犯対策」が22.7%と最も多く、次いで「4. リフォーム」が21.8%、「6. 耐震診断、耐震改修」が20.6%となっています。

一方、「20. 特にない」とした人は24.0%であり、選択肢の中で最も多くなっています。

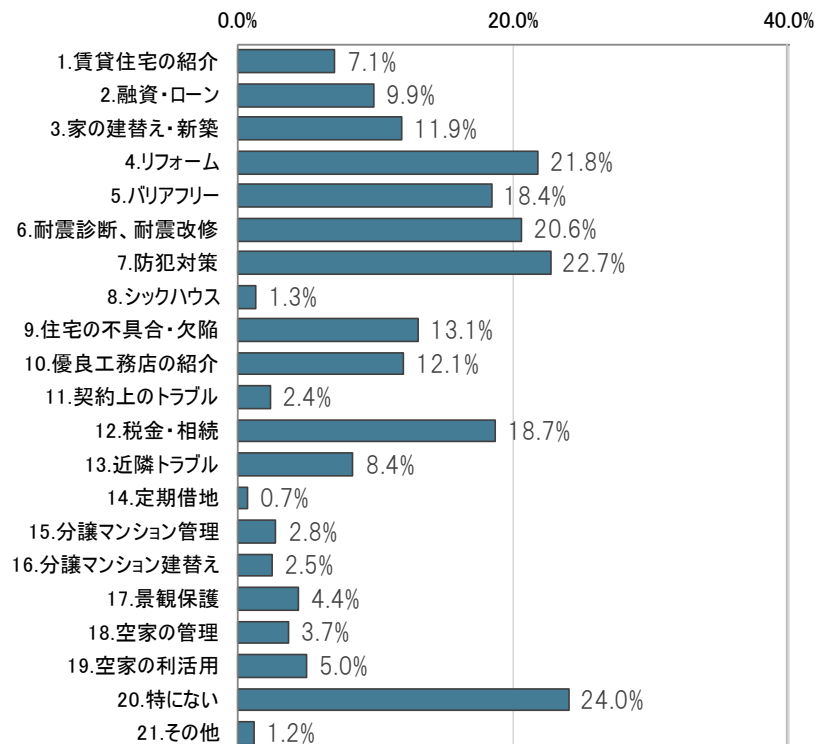


図 2-34 今後利用したい住情報や住宅相談の分野

○力を入れるべき住宅政策

力を入れるべき住宅施策としては、「3. 新婚・子育て世帯、高齢者世帯等多様なそれぞれのニーズに応じた支援等が充実した、多世代が住みやすいまち」が46.6%と最も多く、次いで「1. 障がい者、高齢者等への支援が充実した、住みやすいまち」が35.2%、「6. 耐震の診断や改修の補助制度等災害に強い住まいへの支援が充実した、安全・安心なまち」が25.0%となっています。

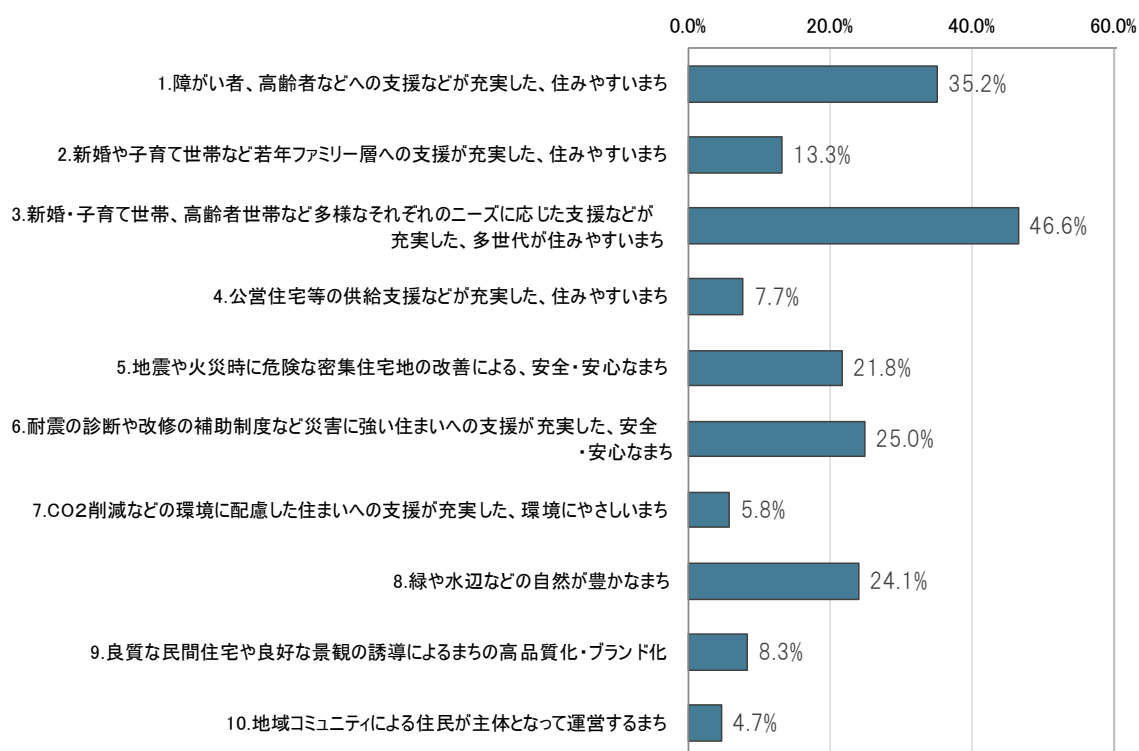


図 2-35 力を入れるべき住宅政策

3. 社会経済情勢の潮流

社会経済情勢及び住環境に関わる政策等の動きを整理します。

3-1. 社会情勢の変化

(1) 人口減少の進行と住宅の量的充足

令和2（2020）年の我が国の総人口は1億2,615万人となっています。人口推移をみると、平成22（2010）年の1億2,806万人をピークに、以降は減少を続けており、今後もさらに減少が続くと見込まれています（総務省統計局「人口推計」による）。

世帯数については微増が続いていますが、令和12（2030）年をピークに減少に転じると見込まれています（社人研令和6（2024）年推計「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」による）。

一方で、住宅総数は年々増加しています。令和5（2023）年の全国の住宅総数は約6,505万戸と、総世帯数の5,621万5千世帯を上回る数値となっており、住宅の「量」的には充足しています（国土交通省住宅局「住宅・土地統計調査」による）。

これらのことから、住宅政策においては、国民の住生活の「質」の向上のため、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の質の向上を図り、良質なストックを将来世代へ継承していくことが求められています。

(2) 少子化の進行

少子化による若年人口・生産年齢人口の減少が著しく進行しており、令和6（2024）年の生産年齢人口の割合は59.6%と、統計史上最も低い水準となっています（総務省統計局「人口推計」による）。

少子化に影響を与える要因として、非婚化や晩婚化、結婚している女性の出生率低下等が考えられています。女性の社会進出が進む一方で、子育て支援体制が十分でないこと等から仕事との両立に難しさがあるほか、子育て等により仕事を離れる際に失う所得（機会費用）が大きいことも、子どもを産むという選択に影響している可能性があると考えられています（内閣府「選択する未来」委員会報告による）。

国の政策でも、少子化対策は重要な柱の一つとされており、今後、結婚・出産を希望する子育て層が安心して子育てに取り組める住まい・まちづくりや子育て支援を進めていくことが求められています。

(3) 高齢化の進行

戦後の生活環境の改善や食生活・栄養状態の改善、医療技術の進歩による長寿命化や少子化の進行による若年人口の減少を背景に、我が国の65歳以上人口の割合は年々増加しています。令和6（2024）年の65歳以上人口の割合は29.3%と、世界でも上位の水準となっています（総務省統計局「人口推計」による）。

65歳以上の者のいる世帯は全世帯の約半分となっており、65歳以上の一人暮らし（単身

高齢者世帯)は年々増加しています。また、高齢者の居住ニーズをみると、子との同居を望む割合は減少傾向にあり、最近10年では徒歩5分程度や片道15分未満の距離に住む、いわゆる「近居」を望む割合が増加しています(国土交通省住宅局「住生活総合調査」による)。

国の方針としては、高齢者・障がい者を病院や施設でケアするのではなく、地域や自宅での生活を前提としたケアへ移行することが推進されています。

住宅内のバリアフリー化やケア付き住宅等の多様な居住サービスの付帯した高齢者向け住宅の環境整備を図る等により、高齢者が安全で安心して生涯を送ることができるための住まい・まちづくりを進めるとともに、福祉等の他分野との一層の連携が求められています。

(4) 空家の増加

令和5(2023)年の全国の空家率は13.8%であり、統計史上最も高い値となっています(国土交通省住宅局「住宅・土地統計調査」による)。

今後、人口・世帯数がともに減少することを踏まえると、このまま何も対策を講じなければ、空家数はさらに増加していくものと考えられます。

空家を放置しておく防災や衛生、景観等の面で近隣に悪影響を及ぼす可能性があるため、平成27(2015)年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)では、空家等を適切に管理することで地域住民の生活環境の保全を図ることや、空家等を地域の活性化や定住促進に活用することが求められています。

本市においても今後、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することが必要となります。

(5) 住まいの安全・安心への関心の高まり

近年、耐震強度偽装・基礎杭工事問題・リフォーム詐欺事件等をはじめとした建築物の安全・安心に関わる事件や事故が多発しており、大きな社会問題として人々の関心が高まっています。問題の発生防止に取り組むとともに、問題が生じた場合には適切に対応できるよう、情報収集等を行っておく必要があります。特に、既存住宅の流通においては、安心して取引できる市場環境の整備に向けた取組みが重要となります。

また、高い確率で発生が想定されている南海トラフ地震等の巨大地震や近年頻発・激甚化する台風・集中豪雨等への対策として、建築物の耐震化や木造密集市街地の改善、土砂災害特別警戒区域外への移住等、災害に強いまちづくりが注目されています。

さらに、住宅への不法侵入や空き巣、強盗、ひったくり、放火等、住宅地における犯罪が依然として多発していることから、住宅・住宅地における防犯性の向上も求められています。

(6) ライフスタイルの多様化

我が国の世帯構成の推移を見ると、夫婦と子どもからなる家族の比率が低下、単身世帯やひとり親と子どもからなる世帯が増加する等、年々多様化しており、これに応じて求められる住宅・住環境も多様化しています（総務省統計局「国勢調査」による）。

また、全国的に、シェアハウスやD I Y賃貸住宅のような住民自らが住まいやコミュニティを形づくるスタイルや、既存住宅のリフォームやリノベーション等が定着してきました。

さらに、働き方改革やI T化の推進等によりテレワーク・在宅勤務等が浸透し始めたため、住宅において、居住環境のみならず就業環境の充実も求められる傾向にあります。

特に、令和2（2020）年、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、日本においても新しい生活様式が謳われ、外出自粛・在宅勤務等が推奨される等、人々の自宅で過ごす時間が長くなったことで住まいの快適性が重要視されました。現在は感染症の流行は落ち着きましたが、これを経て、人々の住まいに対する考え方が変わることとなりました。

また、近年、全国的な潮流として様々な分野におけるデジタル化が進展し、住宅分野においてもI o T、A I等の活用による住まいの利便性・快適性の向上が進められています。例えば、住宅内の家電や照明等の設備をネットワークで繋ぎスマートフォンや音声アシスタントで操作・制御できるようにする、インターネットに接続して遠隔で操作・監視できるカメラを設置し地域の見守りを行うことで防犯性・安全性の向上を図る等、活用の幅が広がっています。

(7) 環境問題への対策

資源やエネルギーを大量に消費するこれまでの社会・経済構造やライフスタイルにより、地球規模の環境問題が深刻化しています。このような状況を受け、令和2（2020）年10月に、国は令和32（2050）年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルをめざすことを宣言しました。

住宅建設においてはこれまでも長期優良住宅の普及の促進に関する法律や都市の低炭素化の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律等により、住宅を長く使うこと、エネルギーの消費性能を抑えることが求められていましたが、カーボンニュートラルに向けて建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化のため、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）や建築基準法が改正され、今後、脱炭素社会の構築に向けてより一層の対応を求められています。

また、地球温暖化の緩和やヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の保全等の観点から、住宅地の緑化や山地・河川等の自然環境の保全も求められています。

(8) 先行き不透明な経済状況と建設費の高騰

我が国の経済状況は、令和元（2019）年の消費税増税等を経つつも緩やかな回復傾向にありましたが、令和2（2020）年度に新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、GDP（国内総生産）の実質の伸び率がマイナスとなりました。令和4（2022）年以降は、世界的なインフレ圧力を受けて日本でも物価上昇が顕著となっています。

住宅分野では令和7（2025）年の住宅建設費は、平成27（2015）年に比べて約3割～4割増加しており、急激な建設費の高騰が課題となっています。建設費の高騰は、ウッドショック、建設資材全般や軽油の高騰、人件費の上昇等、省エネ建材や再生可能エネルギー導入による建設コストの増加等、複数の要因が重なっており、今後の見通しが不透明です。

3-2. 近年の住宅政策の動き

(1) 既存ストックの活用の動き

令和3（2021）年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」では、平成28（2016）年の「住生活基本計画」に引き続き、住宅の維持管理やリフォームを適切に行うことで、既存住宅の価値を低下させず、良質で魅力的な住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出をめざしています。さらに、国の「住生活基本計画（全国計画）」の見直しに係る「中間とりまとめ（素案）概要等」（国土交通省 第65回住宅宅地分科会資料）によると、次期計画においてはこれまでの「住宅そのものの性能や機能を一律に充実させる」政策から前進し、「国民それぞれの暮らし・住まいの Well-being を満たす（＝国民それぞれの住生活を充実させる）」政策へと転換を図っています。

また、空家については、賃貸・売却や他用途で活用するとともに、計画的な空家の解体・撤去を推進し、空家の増加を抑制することとしています。

令和5（2023）年12月の空家法の改正により、空家対策はより強化され、市町村が中心市街地や住宅団地等で重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への誘導用途に供するために必要な措置を講じることを要請できるようになりました。さらに、規制の合理化等を措置することができるようになったほか、管理不全空家等の所有者等への要請が強化されています。

(2) 様々な主体による住宅セーフティネットの構築

我が国では、高齢者・障がい者・子育て世帯・外国人・低額所得者・被災者等の住宅確保要配慮者は今後も増加する見込みとなっていますが、住宅セーフティネットの根幹である公的賃貸住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。

一方で、人口減少等を背景に、民間の空家・空室は増加しています。

また、世帯構成やライフスタイルの多様化に伴い、対応すべき課題も変化しつつあり、多角的な支援が求められています。

このような状況を踏まえ、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3（2021）年）では、住宅確保要配慮者の増加に対応するため、公営住宅の計画的な建替え等やバリアフリー化、長寿命化等を推進するとともに、セーフティネット登録住宅の活用等、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築が施策として提示されています。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律が令和7（2025）年10月1日に施行され、市区町村による居住支援法人の設置の努力義務化、単身高齢者等の要配慮者に大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備や居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の供給促進等が進められています。

なお、大阪府では、「Osaka 安心住まい推進協議会（居住支援協議会）」が設置され、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」等の居住支援に関する取組みを行っています。また、令和7（2025）年3月31日現在、大阪府の居住支援法人の法人数は全国で最も多い192法人となっています。

（3）コンパクトシティや二地域居住等、新たな居住形態やまちづくりの展開

多様な価値・魅力を持ち、持続可能な地域の形成をめざすためには、地域づくりの担い手となる人材の確保を図る必要があります。しかしながら、全国的に人口が減少する中、すべての地域で定住人口を増やすことはできません。

このため、国においては、地域づくりの担い手となる人材の確保を図り、持続可能な地域の形成をめざすため、「二地域居住」等の多様なライフスタイルの推進が行われています。

また、「立地適正化計画」等によりコンパクト+ネットワークの取組みが推進されており、住宅や公共施設、商業施設を一定の範囲内に集中させ、人口密度を維持することにより、人口減少社会においても持続可能なまちづくりを推進しようとしています。

（4）マンション管理・建替えに関する動き

マンションストック戸数は年々増加し、特に、分譲マンションは建物の高経年化、区分所有者の高齢化が進んでいます。中には改修や建替えの必要がある分譲マンションも多くありますが、区分所有のため所有者の合意が得られず、必要な措置が講じられていない場合があります。このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となります。

そのような状況を打開し、マンションを適切に管理し、また、建替え等を円滑に進めるため、分譲マンションに関する法律である、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（改正後はマンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生法））が令和8（2026）年4月に大幅に改正されることとなりました。

具体的には、適正な管理を促す仕組みの充実、集会の決議の円滑化、マンション等に特化した財産管理制度等、管理の円滑化を図る制度の充実と、新たな再生手法の創設等により老朽化マンションの再生を図る、さらに、地方公共団体が危険な状態にあるマンションに対して勧告等ができるようにする、民間団体との連携を強化する等の対策が講じられるような内容に改正されることとなっています。

4. 八尾市の住まい・まちを取り巻く課題

4-1. 人口減少、少子高齢化の更なる進行

(1) 良質な住まい提供等による定住促進への対応

令和2（2020）年の本市の人口は26.5万人であり、平成2（1990）年以降減少し続けています。社人研の推計では、今後も減少を続け、令和32（2050）年には20.8万人になると予測されています。また、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」では令和42（2060）年の推計人口を15.8万人としています。

このような推計に対し、「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」では出生率を高めることで人口減少を緩やかにし、令和42（2060）年の想定人口を21.9万人にするとしています。このためには、「若い世代が地域に定着し、将来も見据えた安心して暮らせる環境整備の実現」が必要となります。

(2) 高齢者が地域で住み続けるための対策

令和2（2020）年の本市の高齢化率は28.3%であり、令和32（2050）年には37.3%に達すると予測されています。

八尾市の住まい・まちづくりに関するアンケート（以下「住まいのアンケート」という。）によると、「日常生活の維持」や「通院や買い物」、「一人でいるときの病気やけがへの対応」に不安を感じる高齢者が多くなっています。

また、高齢者の世帯構成は、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していることから、家庭内での不安の解消が難しくなることが予想されるため、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるような環境づくりが必要となります。

4-2. 災害や治安悪化への懸念

(1) 地震・火災等の災害への対応

「八尾市耐震改修促進計画」によると、令和7（2025）年の本市の住宅耐震化率は89.3%となっています。

耐震化が実施されていない理由は、住まいのアンケートの結果より経済的な理由が大きいと推測できます。本市では耐震診断・耐震改修等への補助等の支援を実施しているものの、このような支援は認知度が2割程度にとどまっているため、耐震化の促進に向けて周知を強化することが必要となります。

また、旧集落地や小規模農地が住宅地となった地域は、老朽木造住宅が密集し、幅員4m未満の狭い道路網が広がっています。このような地域では地震時の家屋倒壊による道路封鎖や火災時の延焼等が懸念されるため、早急な対策が必要です。

さらに、頻発・激甚化する災害に対応するうえでは、行政による支援・取組みで対応する「公助」だけではカバーできないため、「自助」や「共助」の意識を高めることと、各自、各地域での適切な対策を行うことが必要です。

(2) 防犯性の向上

住まいのアンケートによると、住まい・まちづくりに関する情報・相談・講座では「防犯」に対する関心が高くなっています。

また、子育てしやすい住まい・住環境では「周辺の治安の良さ」が重視されています。市民のまちへの満足度を上げるためには、防犯対策が適切に施された、犯罪に強いまちづくりが必要です。

(3) 周辺に悪影響を及ぼす空家等への対応

八尾市空家等実態調査（令和5（2023）年）によると、本市の空家等の数は2,897件となっています。空家等は放置しておくと状態が悪化し、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるため、所有者に働きかけ、適切に管理してもらうことが必要です。

また、空家等の状態をみると、大半は管理不良な状態ではなく、居住可能な状態にあります。しかしながら、利活用されず放置されている場合も多く見受けられるため、このような空家等を積極的に活用し、まちを活性化していくことが求められています。

4-3. 住環境の悪化や特徴ある「まちなみ」の風化のおそれ

(1) 道路・公園等の充実

住まいのアンケートによると、子育てしやすい住まい・住環境では「周辺道路の安全性の高さ」が重視されています。その他にも、自由意見では、「道路舗装の改善」や「狭あい道路の改善」、「公園の充実」、「遊び場の確保」等への意見が多く、道路・公園等の充実が求められています。

(2) 住宅の住環境の向上及び工場の操業環境の確保

準工業地域では、工場跡地等において、新たな戸建住宅地や分譲マンション等の開発が進んでおり、住工混在がみられます。このような地域では、住民と工場の間で騒音や振動等のトラブルが生じているケースがあります。住まいのアンケートにおいても、工場による排ガス、騒音等の問題を懸念する意見がみられます。

良好な住環境の創出が求められる一方で、ものづくりのまちとして知られる本市においては、工場の操業環境を確保することも必須であるため、住宅と工場が共存、調和できる環境を創出する必要があります。

(3) 狭あい道路地域の住環境の改善

旧集落地や小規模農地が住宅地となった地域等には、幅員4m未満の狭あいな道路が多くみられます。このような道路に接する住宅は、住宅が建て詰まっていることが多く、日照や通風面の問題が懸念されるため、良好な住環境の形成に向けて改善が必要です。

(4) 市街化調整区域における自然環境の保全・改善

本市では、山地部が市街化調整区域に指定されています。市街化調整区域では、市街化を抑制し、自然環境を保全していくことが望まれます。

また、住まいのアンケートによると、山地に近い市内東部に居住する市民の定住理由の上位に「自然環境の豊かさ」が挙げられています。さらに、アンケート回答者の約 25%が「緑や水辺等の自然が豊かなまち」の形成に力を入れるべきとしています。

このようなことから、市街化調整区域の自然環境の維持保全に取り組む必要があります。

(5) 歴史的な景観の保全

本市には9本の旧街道が通っています。旧街道沿いやその付近の旧集落の中には、守り育てるべき歴史や文化が残っています。

特に久宝寺寺内町には古い家屋や町割りが現存しており、歴史的文化遺産であるまちなみの維持・継承が行われているほか、NPOを中心に環境美化活動やボランティアガイドによるまち案内等が実施されています。今後も、まちなみを維持・継承し続けるための仕組みづくりを進める必要があります。

(6) 良質な住宅地の保全

玉串川沿いの第一種低層住居専用地域の住宅地等は、敷地にゆとりのある住戸が多い、良質な住宅地となっています。これらの地域においては、相続や売却時の土地の細分化等を抑制し、良好な住宅地を保全する必要があります。

4-4. 既存住宅の経年劣化や多様化する居住ニーズへの対応の遅れ

(1) 住宅ストックの質の向上

安全・安心で快適な生活を送るためには、住宅の適切な維持管理が必要です。

本市の住宅の約3割は、昭和55(1980)年以前に建築されており、耐震性の不足や経年劣化による老朽化等が懸念されます。このような住宅は、地震等での倒壊の危険性が高い傾向にあるため、住民に対して耐震改修や建替えの重要性を周知する必要があります。

また、高齢者・障がい者等が暮らしやすいよう、バリアフリー化を実施することが求められています。

分譲マンションに注目しても同様の傾向であり、八尾市マンション実態調査(令和2(2020)年調査、調査対象は市内の全マンション管理組合)によると、回答のあったマンションのうち3分の1が旧耐震基準の建築物で、耐震性能が不十分とされています。分譲マンションについては、管理組合による適切な維持管理・更新を促進する必要があります。

(2) 居住ニーズの多様化への対応

世帯構成の経年変化をみると、近年、夫婦と子どもからなる家族の比率が低下し、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯やひとり親と子どもからなる世帯等が増加する等、世帯構成の多様化がみられます。

また、まちなか居住や郊外居住・田舎暮らし等、志向するライフスタイルの多様化が進んでいます。

ニーズの多様化に伴い、既存住宅を選ぶ人も増加しています。一方で、住まいのアンケートでは、既存住宅購入の際に懸念される点として耐震性能や見えない部分のいたみ等が挙げられており、安心して購入できる良質な既存住宅の流通が求められています。

さらに、社会情勢により在宅勤務等、自宅での就業機会が増加しており、住まいに求められる機能が変わりつつあります。

4-5. 市営住宅の耐震・耐久性や設備の性能等の不足

(1) 耐震性や居住水準の向上

本市の市営住宅は、令和7（2025）年3月末現在、1,796戸となっています。このうち73.4%は築後40年以上が経過しており、建物の老朽化が進行しているため、計画的かつ効率的な改修・建替えを進めていく必要があります。

また、市営住宅の中には、建物の老朽化だけでなく、広さや間取り、バリアフリー化への配慮等において居住ニーズに対応していないものがあるため、改善が求められています。

(2) 余剰地の活用検討

市営住宅の建替え等にあたって生み出される余剰地については、公有地として適切に活用する必要があります。地域の課題等を考慮した上で有効活用方策を検討する必要があります。

4-6. 住宅確保要配慮者の多様化への対応の遅れ

住宅確保要配慮者の数は、今後も増加することが予想されています。また、ライフスタイルや世帯構成の変化により、求められる支援の内容は多様化しています。

一方で、公的賃貸住宅の供給量の増加は厳しいことから、民間賃貸住宅等の活用も視野に入れる必要があります。そのためにも、まずは住宅確保要配慮者の実態や動向を把握した上で、適切な支援を行っていくことが必要です。

なお、民間賃貸住宅においては、住宅確保要配慮者が入居を拒まれること等が問題となっているため、対策が必要です。

4-7. 地域コミュニティの衰退のおそれ

(1) 近隣づきあいの活性化

未来の八尾1万人意識調査（以下「1万人調査」という。）報告書において、回答者の近隣とのつきあいをみると、7割以上が近隣とあいさつ等の軽度の交流を行っています。

一方で、「誰もよく知らない」が9.6%を占めており、特に20歳代では26.7%、30歳代では19.4%となっています。若年層の近隣とのつきあいの希薄化が目立つため、若年層を巻き込んで地域コミュニティの活性化を図る必要があります。

(2) 自治会加入率・地域活動への参加率の向上

本市の自治会加入率は、令和7（2025）年5月1日現在、51.2%となっています。1万人調査における地域活動への関わり方に関する質問では、約半数が「参加していない」としており、特に30歳未満は8割以上が参加していないため、若年層を中心に参加率の向上が求められます。

(3) 校区まちづくり協議会等の組織運営力の向上

本市では、地域の特徴を活かしたまちづくり及び様々な地域活動を行う「校区まちづくり協議会」が全小学校区において設立されています。今後も、提案や助言、情報提供等、校区まちづくり協議会や町会等の地域団体による活動の持続性を高めるため、担い手の確保・育成等、より自立した組織運営力の向上を支援することが必要です。

