

会 議 録

会議の名称：第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会

開催日時：令和8年(2026年)5月15日(金)

開催場所：豊中市立中央公民館3階講座室

事務局：豊中市都市計画推進部住宅課

出席者：

[委員]

佐藤 由美

澤木 昌典

清水 陽子

横田 隆司

桶谷 直剛

長尾 敏春

西田 俊一

古澤 智昭

植木 正一

[事務局]

豊中市都市計画推進部長 上野山 雅也

豊中市都市計画推進部住宅課長 岩下 歌

豊中市都市計画推進部住宅課主幹 杉本 尚希

豊中市都市計画推進部住宅課課長補佐 小嶋 美佳

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 小林 美香

豊中市都市計画推進部建築安全課長 辻 智己

豊中市都市計画推進部建築安全課主幹 山本 智英

株式会社 地域計画建築研究所 嶋崎 雅嘉

株式会社 地域計画建築研究所 太田 雅己

株式会社 地域計画建築研究所 森 崇太

議題：

1. 委員長の選出、委員長職務代理者の指名について
2. 諮問
3. マンション部会の設置について
4. 令和7年度住宅ストック基礎調査結果について
5. 現行住宅マスタープランの進捗状況について
6. 豊中市新住宅マスタープランの論点について
7. その他

第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 議事要旨

●議題（１）委員長の選出、委員長職務代理者の指名

- ・委員の互選により、澤木委員を委員長に選出
- ・委員長より、佐藤委員を委員長職務代理者に指名

●議題（２）諮問

- ・市長に代わり、上野山都市計画推進部長から澤木委員長へ諮問書を手交

●議題（３）マンション部会の設置について

- ・マンション管理の専門的検討を行うため、マンション部会を設置することを全委員一致で了承
- ・部会長は横田委員、部会委員は西田委員、桶谷委員に決定
- ・他の臨時委員の選定及び調整について、委員長に一任することを全委員が承諾

●議題（４）令和7年度住宅ストック基礎調査結果について

【資料6「住宅ストック基礎調査結果概要版」「住宅ストック基礎調査結果報告書」】

- ・資料に基づき事務局から説明

●議題（５）現行住宅マスタープランの進捗状況について

【資料7「住宅マスタープランの進捗状況まとめ」】

- ・資料に基づき事務局から説明

●議題（６）豊中市新住宅マスタープラン論点の整理について

【資料8「豊中市新住宅マスタープラン論点の整理」】

- ・資料に基づき事務局から説明
- ・説明を踏まえ、各委員から住宅施策に関する意見及び問題提起がなされた。

委員：

- ・庄内地区周辺の道路は整備され、建物の更新など住環境は改善されている。一方で、これまで文化住宅に住んでいた同地区の住民の多くが立ち退きを余儀なくされ、住まいを探すために居住支援協議会への相談が増加している。住まい探しは宅建業者が対応しているが、文化住宅が賃貸住宅や分譲マンションに建て替わるなど、低廉な家賃の物件自体が減少し、住宅の確保が困難になっている。
- ・生活保護受給者からの相談では、家賃4万円以下の住宅が求められるが、該当する物件は極めて少なく、実質的に確保が困難な状況である。
- ・近年の傾向として、家賃保証制度の導入などにより、高齢者の入居に対する家主の抵抗感は以前より低下していると感じるが、家賃帯が合わず入居先が見つからない状況にある。
- ・市内の民間賃貸住宅は周辺他市よりも家賃相場が高いことを踏まえ、国としても生活保護受給者の家賃補助額の見直しなどが求められるのではないか。

事務局：

- ・居住支援協議会への相談は多く、住宅確保までの期間が長期化していることは市としても課題と認識している。
- ・対応策の1つとして、市では、65歳以上の単身高齢者を対象とした、居住サポート住宅に対する家賃補助制度の実施を予定している。制度の効果については、今後の運用を通じて検証していく予定である。

委員：

- ・豊中市は、持ち家に住む定住層と転入・転出を伴う借家層に大きく二分されており、全国や大阪府と比較しても、特徴的である。借家の内訳をみても、民間賃貸住宅に加えて給与住宅の割合が非常に高いことから、転勤等により転入出している市民が多いことが確認できる。
- ・居住支援協議会における相談件数および入居率は非常に高く、全国的にも高い実績を有している。一方で、相談に応じた住まい確保の支援策は講じられているものの、市内全体の家賃水準が高いことから、実際の入居に結び付きにくい状況が課題となっている。
- ・市全体としては、住宅問題は顕在化していないように見えるが、分野別に見ると、低廉な民間賃貸住宅の不足という構造的課題が存在する。
- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に対する根本的な課題解決は難しく、今般の住生活基本計画（全国計画）の改定で、民間賃貸住宅に対する提言が踏み込まれることを期待したが、住宅市場に対しては提言されなかった。自治体主導での住宅供給に関する施策として、東京都は若年層向けのアフォーダブル住宅の供給を図っているが、市独自の取組としての家賃補助では、根本的な課題解決に向けての施策としては限界があると思われる。施策の大きな転換が必要であるのではないか。
- ・また、豊中市ではUR都市機構や大阪府住宅供給公社の団地など公的賃貸住宅の建替えが進行していることが特徴であるが、建替えによって家賃水準が上昇することで、これまで居住できていた住民や若い世代が住めなくなってしまうことが懸念される。民間賃貸住宅の活用を目指すだけでなく、UR住宅や住宅供給公社などの公的賃貸住宅と連携しながら、セーフティネットとなる住宅の母数を増やしていくことが重要である。

事務局：

- ・指摘の通り、公的賃貸住宅の活用が課題である。本市では、市営住宅の住戸活用を中心に進めており、大阪府営住宅についても一定の連携が図られている。一方、URや住宅供給公社の住戸活用は実施しておらず、今後の検討課題である。

委員：

- ・豊中市は、住宅政策が進んでいる自治体であると認識している。
- ・全国的にもアフォーダブル住宅は重要なテーマであるが、国として明確な解は示されていない。家賃補助制度についても、財政面から対象拡大には限界がある。
- ・今後、世帯数減少が見込まれる中では、新築偏重ではなく、既存住宅の流通を促進することが重要である。また、戸建て住宅についても「所有」だけでなく「賃貸」「シェア」といった多様な活用方法を検討する必要がある。
- ・現在、国において空き家予備軍の把握に関するモデル事業が開始されており、大阪府も参画している。今年度中に枠組みを検討した上で、来年度以降に府内の市町で具体的な実証・事業展開を目指している。

委員：

- ・豊中市は立地が良いため、既存住宅の売買は活発である。KPI に設定されている耐震化率や二重サッシ等の設置率の向上は、既存住宅での対応によるものではなく、建替えによる効果が大いと考ええる。
- ・接道条件などの問題がなければ、市内の住宅は殆ど売買が成立する。庄内地域においても、近年の道路整備により接道条件が改善され、流通市場が活性化している。一方で、建替え等が進むことにより、土地や家賃の上昇につながっている。
- ・市営住宅の住戸プランは、住戸面積が大きい住戸が多いと思うが、単身高齢者の増加を踏まえ、複数人での居住やグループホーム的活用など、新たな使い方の検討が必要ではないか。

事務局：

- ・現在行っている市営住宅の建替えにおいては、これまでの住戸タイプ別の応募者数の傾向を踏まえ、単身世帯向け住戸の整備戸数を増やしている。また、既存住戸についても、40～50 m²程度の複数世帯向け住戸を単身者向けに転用するなど、柔軟な住宅供給を進めている。

委員：

- ・人口は微増であるが、賃貸住宅割合が高く居住期間が短い傾向にあり、人口は流動的であり、定住が進んでいるかは慎重に見る必要がある。
- ・地域への愛着形成の観点からも、今後の居住の在り方に影響する可能性がある。
- ・基礎調査については、市全体だけでなく、地域ごとの特性をより詳細に把握する必要がある。

事務局：

- ・転勤世帯等の住宅確保は一定程度機能している。一方で、南部地域等において、これまで長く居住していた住民が建替えにより同じ地域に住み続けられない状況は課題であると認識している。

委員：

- ・今後、高経年マンションの建替えに伴い、自己負担が高額な場合、負担できない居住者が賃貸住宅へ移行するなど、新たな住宅不安定層が生じる可能性がある。そうした層に対する支援策を視野に入れる必要があるのではないか。
- ・賃貸住宅の空き住戸の実態を詳細に把握することが望ましい。大家に対して、空き住戸の居住サポート住宅としての活用の働きかけと、単身高齢者向けの家賃補助制度の周知を同時に実施することで、取組を推進する手法も考えられる。
- ・また、シェアハウス型の居住サポート住宅の推進など、豊中市らしい取組も実施できるのではないか。

委員：

- ・戸建て住宅のシェアハウスとしての活用事例は見られる。一方で、分譲マンションにおけるシェアハウスは、マンション管理規約ごとに条件が異なるため注意が必要である。
- ・マンションの管理状況については、高経年マンションも多いが、適切に管理が行われている印象をもっている。大規模修繕工事が計画的に実施されていれば、長期的な利用も可能であると考えられる。

事務局：

- ・マンション実態調査の結果から、築年数の古いマンションほど修繕積立金を均等積立方式に移行している事例が多く、区分所有者の管理に対する意識は比較的高いと推察される。
- ・一方で、築年数の浅いマンションは、段階積立方式を採用している場合が多く、区分所有者の管理意識が十分でないケースも見受けられる。
- ・市としては、今後も継続的に区分所有者の管理意識の向上に資する啓発が必要であると認識している。
- ・「豊中マンション管理組合ネットワーク」を通じた情報提供等により、適切なマンション管理の促進に取り組んでいく。

委員：

- ・建築費の高騰など社会状況の変化により、従来通りの費用ではマンションの建替えが容易ではない。区分所有者に対して、建替えや維持管理について一層の啓発が必要がある。

委員：

- ・今後も工事費の上昇が見込まれることから、既存住宅の改修においても、これまで以上に費用負担が増加することが想定される。
- ・特にニュータウンにおけるゆとりある戸建て住宅は、改修費用負担への懸念から空き家となりやすい傾向があると考えられる。

委員：

- ・近年、高経年マンションは、居住者の高齢化の進行や管理組合の役員の担い手不足といった課題が顕在化しており、マンション管理センターへの相談件数も増加している。
- ・市場性の高い物件については賃貸化が進み、投資型マンションへ転換している事例も見られる。
- ・高経年マンションにおいて継続的に居住していくためには、コミュニティの形成が重要である。

委員：

- ・近年、空き家の解体費用が上昇しており、特にアスベスト除去が必要な場合はさらに費用負担が増大する。解体費用を負担することができないケースも多く、相続時の押し付け合いが起こっている。
- ・解体費に対する補助制度は存在するものの、費用上昇に迫いついておらず、結果として解体が進まず土地の有効活用が滞っている状況にある。
- ・高経年マンションにおいては、住宅ローン完済後であっても、管理費や修繕積立金の負担が年金収入に対して大きく、高齢者の生活を圧迫している点も課題として認識すべきである。

委員：

- ・マンションの大規模修繕工事については、複数の施工業者による談合の疑いなど、業界環境に変化が見られる。今後は工事事業者の不足や修繕費のさらなる高騰も懸念されるため、中長期的な視点での対応が必要である。

委員：

- ・外国人市民の人口は増加しているが、居住支援協議会における住宅確保要配慮者の相談のうち、外国人の相談件数は5件と、人口動向と比較すると少ない状況である。外国人独自のネットワークにより住宅確保が行われている可能性もあるが、市としてどのように推察するか。

事務局：

- ・外国人市民の住宅確保に関する詳細な実態は把握できていない。
- ・公営住宅においては、特定の団地に外国人が集中して居住している状況も見られることから、独自のネットワークが存在している可能性がある。
- ・住居を含めた生活面の相談については、社会福祉協議会で対応しているものもあると聞いている。

委員：

- ・外国人市民の人口が増加している状況などの現状把握が必要ではないか。

委員長による総括：

- ・セーフティネット住宅について、個人オーナーの登録をどのように増やしていくかが課題である。
- ・シェアハウス型の活用も含め、既存の集合住宅を活用したセーフティネット住宅やアフォーダブル住宅の供給に向けた支援策の検討が必要である。
- ・豊中市は住宅政策の先進市であることから、福祉部門や社会福祉協議会と連携した新たな施策の創出が期待される。
- ・建築費の高騰により、修繕や建替えが困難となることも想定され、市営住宅のみで住宅確保要配慮者への供給を担うことは難しい。
- ・現在および将来の地域特性を踏まえた政策検討が重要である。北部・北東部では住民主体のまちづくりが進んでいる一方、今後は集合住宅を含めた地域形成や、小規模戸建て住宅の集積による新たな地域特性にも着目する必要がある。
- ・南部地域においては基盤整備が進展しており、緑豊かな居住環境の形成など、新たな「豊中ブランド」の創出につながる可能性がある。
- ・吹田市南部では小規模住宅の新築供給が進んでおり、大阪市近接という立地を活かした住宅更新の誘導も検討対象となる。

●議題（7）その他

事務局より説明

【資料5「令和8年度住宅マスタープラン委員会の活動予定」】

- ・資料に基づき事務局から説明
- ・第2回委員会において中間整理、第3回委員会において素案審議、第4回委員会において答申を行う予定
- ・マンション部会は年度内に2回開催し、専門的検討結果を委員会へ報告
- ・会議録は事務局案を作成委員確認を経て確定し、概要を市ホームページで公開
- ・委員会は7月末頃開催予定とし、本日の議論および部会議論を踏まえ再審議を行う