

会 議 録

会 議 の 名 称		第 2 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) 7 月 29 日 (水) 10時00分～12時00分		
開 催 場 所		豊中市役所 第二庁舎 4 階第 1 会議室	公 開 の 可 否	㊦・不可・一部不可
事 務 局		都市計画推進部住宅課	傍 聴 者 数	0人
公 開 し な か っ た 理 由				
出 席 者	委 員 員	◎澤木 昌典、佐藤 由美、清水 陽子、横田 隆司、桶谷 直剛 西田 俊一、古澤 智昭、植木 正一 以上、8名出席 [◎：委員長]		
	事 務 局	豊中市都市計画推進部長 上野山 雅也、住宅課長 岩下 歌、 住宅課主幹 杉本 尚希、住宅課課長補佐 小嶋 美佳、 住宅課総務企画係 小林 美香 建築安全課長 辻 智己、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、太田 雅己、森 崇太		
	そ の 他			
議 題		1. 第 1 回豊中市住宅マスタープラン検討委員会での意見について 2. 第 1 回マンション部会における検討結果について 3. 新住宅マスタープランの構成と取組みの方向性について 4. その他		
審 議 等 の 概 要 (主な発言要旨)		別紙のとおり		

第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 議事要旨

●開会

会議の公開・資料について説明、会議の成立確認

●議題（１）第１回豊中市住宅マスタープラン検討委員会での意見について

【資料１ 第１回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 意見概要】

【資料２ 外国人市民の増加や住宅確保の状況について】

- ・資料に基づき事務局から説明
- ・質問等無し

●議題（２）第１回マンション部会における検討結果について

【資料３ 豊中市マンション管理適正化推進計画 論点の整理（第１回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会資料）】

【資料４ 第１回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会 意見概要】

- ・資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・マンション部会では、資料３に沿って議論を行い、資料４のとおり意見が出た。
- ・現在進行中の計画では、適切に管理されているマンションについては、管理計画認定制度の取得を推進する一方、管理状況に課題があるマンションについては、実態把握や啓発など、状況に応じた対応を進めていくこととしている。今後も現行の施策を基本的に継続しつつ、管理費の上昇など近年の課題も踏まえ、新たな施策を加えていく方向で検討する。また、国の法改正等への対応に加え、豊中市では中部・中北部に高経年小規模マンションが多いなどの地域特性も踏まえ、取りまとめを進めていく。以上をもって、第１回マンション部会の報告とする。

委員：

- ・資料３を見ると、マンション実態調査に未回答のマンションであっても、戸数規模や築年数などの基本的な特性を把握されているものと理解した。未回答マンションに対する適切なアプローチ方法について、具体的な考えがあれば教えていただきたい。
- ・資料４の「要支援マンションを特定する」という点について、重点的に取り組む必要があると考えるが、要支援マンションの抽出方法について、考えがあれば教えていただきたい。

事務局：

- ・まずは未回答マンションの実態把握を進め、状況を整理し、分類することが重要と考えている。その上で、プッシュ型支援等の進め方について検討していく。要支援マンションの具体的な抽出方法の検討は、今年度には確定までは至らないかもしれないが、検討を進めていく。

委員：

- ・実態把握にあたっては築年数だけでなく、管理会社の有無や修繕積立金の確保状況など、さまざまな指標が必要であると考えているため、これらの状況も把握できるような方法について検討していただきたい。

委員：

- ・豊中マンション管理組合ネットワークについて説明していただきたい。

事務局：

- ・現計画では「管理組合同士の情報共有の場づくり」を施策として掲げており、マンション管理士会と連携しながら区分所有者の有志を集めて管理組合主導型で設立した。活動内容は、マンションの管理をテーマとし、管理規約や大規模修繕などを中心に情報共有を行っている。防災やコミュニティ形成等についても取り扱うことを考えている。活動頻度は3ヵ月に1回程度である。

委員：

- ・個々のマンションの管理は、本計画における重要なポイントの一つであるが、最終的な判断は区分所有者一人ひとりに委ねられる。そのため、区分所有者が意見を述べ、課題を共有できる場を設けることは重要である。また、防災やコミュニティ形成など、建物管理以外の生活に関わるテーマについても議論されていることから、こうした取組みが将来的なマンション管理の充実につながるものと感じている。
- ・社会福祉協議会で実施しているマンションサミットは、マンションがオートロックである等、緊急時に支援に入ることができないことや、要支援者の把握が困難であることなど、地域福祉の中でマンションが孤立しがちであるという課題を認識した上での取組みである。双方重要な取組みであるため、相互作用により管理の質の向上を進めていけるとよい。

議題（３）新住宅マスタープランの構成と取組みの方向性について

【資料５ 豊中市住宅マスタープラン 施策体系の構成案】

（１）テーマ１．安全・安心に暮らせる住まいづくり

- ・資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・耐震診断や木造住宅除却補助制度の拡充について、物価上昇の影響も踏まえ、補助額の引き上げといった対応策は予定しているか。

事務局：

- ・今年度、耐震改修促進計画の見直しを行っており、その中で検討される予定である。木造住宅除却補助制度については、拡充予定である。これまで、南部の密集市街地解消を目的とした制度と耐震化を目的とした制度の２種類があったが、前者が終了したことから、それを補完する形で耐震化に向けた除却費補助制度を拡充していくと聞いている。なお、上限補助額の引き上げについては現時点では未定である。

委員：

- ・テーマ１は、住まいそのものに着目した内容となっている。その中で、「高齢になっても安心して住める居住環境」の方向性として、見守りサービスの推進を位置付けていることは良いのではないかと。

- ・一方で、ハード面については、居住サポート住宅の供給促進が施策として記載されているが、居住サポート住宅には耐震基準や面積基準はあるものの、バリアフリーまでは含まれていない認識である。そのため、全国計画の「高齢者向けの良質な住まいの整備促進、住宅のバリアフリー化の推進」と見比べると、テーマに対する施策として整理が必要だと考える。サービス付き高齢者向け住宅のようにバリアフリーが基準化されている住宅数が施策の方向性として適当ではないか。また、「バリアフリー化された賃貸住宅」など、表現を見直すことで、テーマ3との差別化にもつながるのではないか。

事務局：

- ・意見を踏まえて検討する。

委員：

- ・施策の方向性を見ると、防災に関する内容は充実している一方で、防犯の視点はやや薄い印象を受ける。街灯の設置をはじめとする防犯対策は、安全・安心なまちづくりの基礎となる重要な取り組みであると考え

事務局：

- ・意見を踏まえて、次回までに検討する。

委員：

- ・耐震化に関して、大阪府では、本格的な耐震改修が困難な場合でも最低限命を守るための取り組みが検討されている。府の施策と連携し、補助制度の上乗せを含め、先進的な自治体のモデルとして豊中市で取り組める事業があると良い。

委員：

- ・大阪府としても耐震化の取り組みを進めていきたい。市町村と連携しながら、補助制度の検討も含め引き続き取り組んでいきたい。

（２）テーマ２．良質な住宅・住環境の形成

- ・資料に基づき、事務局から説明

委員：

- ・カーボンニュートラルの取り組みの中に断熱リフォームが位置づけられているが、住宅の温熱環境は健康に大きな影響を及ぼすことから、国の計画ではバリアフリーや断熱性の確保を高齢者の健康に位置づけている。そのため、テーマ１の「高齢になっても安心して住める居住環境」にも併記してはどうか。

事務局：

- ・意見を踏まえ、併記するように整理する。

委員：

- ・若年・子育て世帯等に選ばれる住まいについて、子育て世帯の民間賃貸住宅への住み替え支援が示されているが、近年、住宅価格の高騰により住宅取得が難しくなっている状況も踏まえると、住宅取得を含めた支援の視点も必要ではないかと考える。
- ・新築住宅に限らず、空き家や空き室をリフォームし、比較的取得しやすい価格や賃料で活用する仕組みなど、テーマ5とも関連した取組みを進めることで、子育て世帯が豊中市に住み続けられる住環境づくりにつながるのではないかと考える。
- ・個人所有の戸建て住宅を賃貸流通に乗せることには、さまざまな課題があるが、空き家や空き室をリフォームし、比較的リーズナブルな価格で住むことができる仕組みや、取得に限らず賃貸として活用する仕組みについても検討できるのではないかと考える。都心へのアクセスの良さや、歴史ある地域が多い豊中市の特性を生かし、空き家・空き室の活用を通じて、子育て世帯が豊かさを感じながら暮らせる住環境づくりにつながるような視点を、さらに膨らませていただきたい。

事務局：

- ・現行計画の施策として3世代近居・同居の支援をしていたが、住宅取得費と補助金額の差が大きいため、豊中市での住宅取得に繋がるとは言えなかった。25万円を上限に補助を行っていたが、豊中市に移住するモチベーションというよりも、豊中市に転居する予定の人が利用するケースが多かった印象である。住宅取得を推進する場合、大きな費用をかけないと移住や定住を後押しする効果が出ない懸念がある。
- ・一方で、中古住宅の活用については、子育て世帯に魅力を感じてもらえるような取組みができないか検討したい。現段階では具体的な内容を示せる状況には至っていない。

委員：

- ・民間事業者や不動産業界とも連携しながら、住宅活用の魅力を発信し、子育て世帯に新たな住まいの選択肢として知っていただくとともに、所有者側にも住宅を有効活用できる可能性を伝えていくことが重要である。テーマ5とも関連するが、子育て世帯への支援という視点も持ちながら、空き家・空き室の活用を進めていけるとよい。

(3) テーマ3. 住宅セーフティネットの構築

- ・資料に基づき、事務局から説明

事務局

- ・資料の補足である。前回の委員会で提案のあった、戸建て住宅を活用したシェアハウス型の居住支援や、福祉部局・社会福祉協議会と連携した新たな施策の可能性について、意見交換を行った。民間事業者や個人が運営するシェアハウスは市内にも一定存在しており、特に障害者向けのものについては福祉部局でも把握している事例がある。一方で、グループホームのような制度上の位置づけや運営状況の確認体制がないため、提供されるサービスの適正性を把握することが難しく、推進にあたっては慎重な検討が必要であるとの意見があった。
- ・また、高齢者向けのシェアハウスについては具体的な事例は確認できず、ニーズや適正な運営の確保についても課題があるとのことであった。
- ・一方、国では、居住サポート住宅の認定基準として、共同居住型、いわゆるシェアハウス型の活用も想定して認定基準が設定されていることから、市としても今後の制度動向を注視していきたい。

- ・また、シェアハウスの検討背景には、本市の家賃水準の高さという課題があることから、居住サポート住宅への家賃補助について、先進的な取組みとして推進していくことも重要であると考え。あわせて、居住支援協議会についても、大阪府内で先行して設立した自治体の一つとして実績を積んできており、福祉部局や社会福祉協議会と連携しながら取組みを進めてきたところである。
- ・また、市営住宅を活用した居住支援事業も、新たな取組みとして今回提示できるものではないかと考えている。
- ・公的賃貸住宅との連携については、大阪府、公社、UR との意見交換を行い、セーフティネットに関する現状や課題を共有し、UR に対して居住サポート住宅への協力を依頼したところである。今後、これらの取組みについて計画への位置づけを検討していく。

委員：

- ・シェア居住については、グループホームのような制度化された住まいも含めて考えることができ、空き家対策にも繋がると考える。また、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなど、福祉部局が一定の関与を行っている住まいとの連携は重要である。
- ・福祉的な住まいの受け皿を居住サポート住宅だけに委ねるのではなく、民間賃貸住宅全般に取組みを広げていく必要があるのではないかと。例えば、グループホームにする場合に必要となる防火設備やスプリンクラー設置などの改修費用を、空き家活用と組み合わせて支援するなど、居住支援と空き家対策を一体的に進める施策を展開できれば、豊中らしい取組みにつながるのではないかと感じた。

委員：

- ・バリアフリー化について、高齢者が居住する民間賃貸住宅では、築年数の古い住宅を中心にガス設備が使われているケースも多く、安全面が気になる。バリアフリー化支援の中で、IH クッキングヒーターなど火を使わない設備への更新も対象とできないだろうか。大家の不安軽減にも繋がるため、安全・安心な住環境づくりの視点に必要ではないか。

事務局：

- ・状況を確認し、取組の可能性について検討する

委員：

- ・居住サポート住宅については、公営住宅の活用は目的外使用が中心。大阪府内では昨年度末の7件から現在は14件程度へと増加しており、公営住宅以外での事例も見られるようになっている。

委員：

- ・参考資料の内容について、市内の賃貸住宅オーナーから、住宅確保要配慮者向けの住まいとして提供したいという意向があるものの、セーフティネット住宅登録の要件を満たさず登録できないケースがある。
- ・こうした住宅について、例えば旧耐震基準の住宅であれば、耐震化支援と組み合わせることで登録につながるような支援ができないか。
- ・また、全面的な耐震改修が難しい場合でも、居室の一部をシェルター化するなど、命を守るための対策を講じる支援も考えられるのではないかと。セーフティネット住宅の拡大を進めることが基本であるが、登録住宅以外の利用もあることが実態としてあることを考慮する必要がある。

事務局：

- ・住宅確保要配慮者へはできるだけ低廉な家賃の住宅を紹介したいものの、旧耐震住宅については除却や耐震化を進めていく必要もあり、そのバランスが難しい課題であると認識している。
- ・建物の耐震性を高めることは重要な目標であるため、耐震化率の向上に向けて、補助制度の見直しなども検討しているところである。
- ・また、寝室など一部の空間を補強するシェルター型の耐震対策について、費用を抑えた手法として活用の可能性があると考えており、こうした取組みも検討したい。

委員：

- ・来年度、市営住宅長寿命化計画の見直しが予定されており、市営住宅の管理戸数を縮減する方針となっている。国において公営住宅等の空き住戸の目的外使用が推進されている状況を鑑みると、今後は居住支援法人や福祉事業者等が活用する数も増えていくのではないかと考える。豊中市営住宅については、令和7年度時点で管理戸数があまり削減されていないことを鑑みると、需要がある中で管理戸数を減らしていくことは難しいのではないかと考える。現在の検討状況について伺いたい。

事務局：

- ・市営住宅長寿命化計画は令和元年に策定し、2040年を目標とする約20年間の計画として、管理戸数の縮減を進めてきたところである。縮減のペースについては、今後検討が必要であると認識している。

（４）テーマ４．マンション管理の適正化の推進

- ・資料に基づき、事務局から説明

委員：

- ・KPI案について、長期修繕計画の期間が25年となっているが、管理計画の認定基準は30年であるため、整合を図るべきではないか。
- ・また、建替か長寿命化を図るかについては、工事費の高騰が続く中では、長寿命化を基本に進めることが重要である。そのためには、長期修繕計画の適切な策定と、それに基づく修繕積立金の確保が不可欠である。特に段階増額方式を採用しているマンションでは、大規模修繕時の資金不足による借入返済と修繕積立金増額時期が重なると合意形成が困難になるケースもある。適正管理の観点からも重要な課題である。
- ・また、内閣府からマンション内での在宅避難に関する指針が示されており、そのためには耐震化が重要である。地震災害時には火災被害も想定されるため、対策として感震ブレーカーなどの防災設備の設置補助を検討してはどうか。

事務局：

- ・KPIに記載の長期修繕計画が25年以上という数値は、計画策定当時のマンション総合調査の目標値を参考に設定したものである。30年への変更も検討していきたい。
- ・感震ブレーカーについては、都市整備推進センターで補助制度があると聞いているため、内容を確認したい。

- ・マンションの長寿命化については、小規模・中規模マンションが多い本市の状況を踏まえると、建替は容易ではない。そのため、可能な限り長寿命化を図る方向で進めていきたい。

委員：

- ・感震ブレーカーについては、大阪府の都市整備推進センターによる補助制度は昨年度で終了しており、現在は消防部局で対応する形となっている。
- ・また、マンションの解体積立金制度について、国としても検討を進めているとのことである。今後ガイドライン等が示される可能性もあるため、動向を注視していきたい。

委員：

- ・マンション管理組合に対して、工事の発注方法や契約上の留意点など、具体的な技術・情報を提供することが重要ではないか。契約時に対策を講じていなければ、後から談合等の問題を立証することは難しいため、事前にリスクを抑えるための指針を示すことは有効であると考え。専門家の協力を得ながら、適切な発注・契約方法について情報提供する取組みを検討いただきたい。

事務局

- ・マンションネットワークにおいても、同様の意見や相談が多く寄せられている。計画に具体的に位置づけることは難しい面もあるが、情報提供や周知啓発のため、セミナーなどの実施を検討したい。

委員：

- ・KPI について、「25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している分譲マンションの割合」は重要な指標であると考え。
- ・一方で、この KPI がどの施策と結びついているのかが分かりにくい。マンション管理に向けた支援の推進と、修繕積立金の適切な確保との関係をどのように整理しているのか伺いたい。
- ・また、この割合を今後どのように把握していくのかについても確認したい。アンケートによる把握は回収率の課題もあるため、具体的な把握方法について伺いたい。

事務局：

- ・KPI と施策の関係については、「管理不全マンションを予防・解消すること」に繋げるものである。
- ・現在、実態調査に未回答のマンションが約 27%となっている。今回の施策に位置づけている「豊中市マンション管理適正化支援法人との連携」の中で、専門家と連携しながら現地確認を行うなど、把握を進めていきたいと考えている。対象件数も多いため、時間をかけて取り組む必要がある。

（５）テーマ５．空き家等の流通促進と有効活用

- ・資料に基づき、事務局から説明

委員：

- ・マンションの空き家については、空き家対策か、マンション管理適正化か、どちらで検討するのか。

事務局：

- ・分譲マンションの空き家については、相談等の件数が少ない認識である。

委員：

- ・マンションの空き住戸は、いわゆる空家法における「空き家」には該当しない。
- ・区分所有建物全体が使用されていない場合には空き家となるが、マンションにおいて建物全体が空き家となることは現実的にはほとんど想定されない。そのため、この課題については、マンション政策の枠組みの中で対応を検討していくことになると思われる。

委員：

- ・空き家、特に古い戸建て住宅をリフォームして有効活用していくことは、進めるべき方向性であると考え。しかし、昨年の建築基準法改正による4号特例の見直しによって、建築確認申請が必要なケースが多くなった。耐震化や省エネに対応するために現地調査や設計等に手間と費用を要する。その結果、大規模なリフォームは難しく、外壁や内装など限定的な工事しか行えないケースも少なくない。
- ・空き家活用を推進する一方で、リフォームの負担が大きくなっているため、推進が難しいと感じている。国の制度であり、市としては対応に限界があると思うが、意見として述べた。

事務局

- ・空き家については、できる限り有効活用を進めていくことが重要だが、一方で、建物の安全性を確保・向上させることも非常に重要な課題である。空き家の活用促進と建物の安全性確保をどのように両立させるか、そのバランスが重要であると考え。

委員：

- ・除却し、その空地を含めた土地の有効活用の方向もあるのではないか。

委員：

- ・空き家に関する相談を受ける中でも、解体するケースも多い。解体後に資産が残ればよいが、解体費用によって負債が生じる場合には、所有者にとって問題となる。

委員：

- ・空き家・空き地については、所有者不明の物件も課題である。外国籍の方が日本で住民登録している場合には追跡がある程度は可能だが、外国籍のまま・住民登録もしないままに購入する場合がある。そのようなケースが増えてくると所有者不明物件が増えていくリスクがある。固定資産税の課税や土地管理の面でも課題があると思うが、こうした所有者不明土地への対応策について、どのように考えているのか伺いたい。

事務局

- ・外国人所有の空き家については数件確認している。当該空き家については、所有者を確認できたため、海外に居住する所有者に指導の案内文を出している。今後、さらに増えることが想定されるため、連絡先が把握できない場合の対応については、国とも相談しながら手法を検討する。

●議題（４）その他

事務局より説明

【資料６ 令和８年度住宅マスタープラン検討委員会の活動予定】

- ・資料に基づき事務局から説明
- ・本日の会議録は、事務局で作成した案を、後日、委員の皆様にご確認いただき確定させる。なお、会議録の概要を市 HP で公開する。
- ・次回会議は 11 月 30 日 15 時開始予定である。