

第 2 回豊中市住宅マスタープラン検討委員会

【案 件】

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

【配布資料】

- 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 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 5 豊中市住宅マスタープラン 施策体系の構成案
 - 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
- 参考 居住支援協議会 ヒアリング記録

第 1 回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 意見概要

テーマ	カテゴリ	主な意見	委員
住宅セーフティネットの充実	低廉な家賃の住宅の確保	・特に南部エリアにおいて、市街地整備による既存住宅の更新により、土地価格や家賃の上昇につながっており、これまで住んでいた住民の住宅確保が困難となっている。	長尾委員
		・家賃相場が周辺市よりも高いことを踏まえ、低廉な家賃の住宅供給等の検討が必要である。	
		・居住支援協議会への相談に対する入居率は高い水準であるが、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である。	佐藤委員
		・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。	澤木委員
	大家へのアプローチ	・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。	佐藤委員
		・戸建て住宅をシェアハウスとして使用する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な。	佐藤委員
		・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。	澤木委員
	多様な住宅確保要配慮者への対応	・外国人市民の増加や住宅確保の状況について現状把握が必要である。	清水委員
	公的賃貸住宅の活用	・UR 住宅や公社住宅において、建替えにより家賃が上昇し、居住できる世帯が制限される可能性もある。民間賃貸住宅だけではなく、公的賃貸住宅と連携し、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。	佐藤委員
		・市営住宅は住戸面積が大きい住戸が多い。グループホームのように、1 住戸に複数の単身高齢者が居住するなど、単身高齢者世帯の増加を踏まえた新たな活用方法の検討が必要である。	長尾委員
	他分野連携等の新たな政策	・自治体主導での住宅供給に関する施策として、豊中市は独自の取組としての家賃補助を予定しているが、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。施策としての大きな転換が必要であるのではないかな。	佐藤委員
		・住宅政策先進市として、福祉部門や社会福祉協議会と連携した、新しい政策が生み出されることが望ましい。	澤木委員

マンション管理適正化の推進	維持管理や建替における課題	・高経年マンションの建替時に、自己負担が高額になるケースが増えると想定される。その際に、建替費用を負担できない居住者が賃貸住宅に住替えるというケースも想定されるため、そうした層に対する支援策を視野に入れる必要がある。	佐藤委員
		・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が課題である。	桶谷委員
		・大規模修繕工事事業者の不足や大規模修繕費の更なる高騰などへの対応が重要であると考ええる。	植木委員
	適切な情報発信	・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無い。区分所有者に対して、建替えや維持管理について適切な情報を啓発が必要である。	横田委員
	コミュニティの重要性	・近年、高経年マンションでは、居住者の高齢化の進行や管理組合の役員の担い手減少などの問題が生じている。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長く住み続けていくためには、コミュニティの形成が重要。	西田委員
住宅地ブランドの維持・向上	子育て層等への住宅流通	・豊中市は人口が微増傾向であるものの、賃貸住宅割合が高く居住期間が短い傾向なので、人口は流動的である。定住が進んでいるかは慎重に判断するべき。	清水委員
		・今ある住宅ストックを流通させ、新築を取得するよりも既存住宅の取得を進めることで、子育て世帯などにとっても住宅取得がしやすくする必要がある。 ・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。	古澤委員
	空き家の発生予防	・今後も、工事費が上昇すると想定されるため、既存住宅の改修であっても、これまで以上に費用負担は増加する。ニュータウンの住宅など、ゆとりのある戸建て住宅ほど、改修費用の負担等への懸念から、空き家になりやすいと考えている。	植木委員
		・近年、空き家の取り壊し費用も増加しており、特にアスベスト除去も必要となる場合には更なる費用負担が生じてしまう。居住していない人が解体に費用を捻出することは難しいため、相続時の押し付け合いが起きている。市町によっては、解体費の補助金を受けることができるが、補助金の金額を上回る費用上昇が起きているため、解体が進まず、土地の有効活用も進んでいない状況にある。	桶谷委員
	地域特性を踏まえた施策	・市の現況に関する基礎的な調査においては、全市的な視点に加えて、地域ごとの特性を考慮するべきである。	清水委員
		・現在と将来の地域特性を見据える必要がある。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。 ・今後、南部地域で基盤整備が進む中で、緑豊かな居住環境の形成など、地域における新たな豊中ブランドの創出につながる可能性がある。 ・南部地域は大阪市と近いという立地を活かし、住宅更新を誘導することも検討が可能。	澤木委員

○外国人市民の増加や住宅確保の状況について

外国人の相談窓口である「とよなか国際交流協会」にヒアリングを実施

〔概 況〕

- ・ 豊中市内在住人口 8,852 人（うち長期滞在者 3,955 人）2026 年 3 月末時点
- ・ 人口は増加傾向で特に技術・人文知識・国際業務をはじめとした技能による在留期間の短い若者やその家族の入居が増加。
- ・ 人口が多い地域 北西部（大学在学）、中西部、南部（企業就労）
- ・ 増加が顕著な国 ネパール、ベトナム、インドネシア、ミャンマー等

〔相談業務（内容）〕

- ・ 住まいの相談は協会相談事業のうち 3 %（約 90 件）
- ・ 多くは市営住宅の申し込み補助
- ・ ネットによる物件探しや外国人の入居に協力的な不動産業者の紹介
- ・ 契約内容（契約書）の確認等

〔住まい探し状況〕

- ・ ほとんどの外国人が住居を確保した上で来日している。
 - 技能や就労関連の短期在留者は、企業が住宅を用意。
 - 大学留学者は、大学が宿舍を斡旋。
- ・ 民間賃貸住宅への引越理由は、企業宅からの独立や家族が増えたため

豊中市 マンション管理適正化推進計画 論点の整理

- ・本部会では、豊中市のマンション実態や全国的なマンションをとりまく状況を踏まえて意見交換を行い、今後取り組むべき施策やそのための連携体制等について検討したいと考えています。

1 マンションを取り巻く社会動向と市のマンション特性

①時代潮流・国の法改正等

- ・ 令和7年に区分所有法・管理適正化法・再生円滑化法等が同時に改正。
- ・ 法改正の趣旨として「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、その管理や再生の円滑化等を図るため」であることが示された。

⇒マンション再生も見据え、良質な管理に取り組むことが必要

マンションのライフサイクル



出典:国土交通省資料

目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進

1 マンションを取り巻く社会動向と市のマンション特性

①時代潮流・国の法改正等

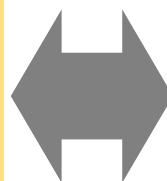
- 令和4年の計画策定から現在に至るまで、高経年をはじめとするマンション管理・再生に関する課題が発生・顕在化し、それに対応するように国の法改正・制度改定が行われるなど、大きな変化があった。
- 今後も課題が顕著化することで、断続的に制度改定が行われることが予想される。

⇒ 今後必要となる支援内容を意識して施策立案を行うとともに、計画改定を行う際に対応しやすい計画構成（住宅マスタープラン内の位置づけ）とすることが大切

この間のマンションにまつわる時代潮流と制度改定（一例）

マンションにまつわる時代潮流

- ・高経年化マンションの特集の増加
- ・容積消化マンションの建替え課題の顕著化
- ・高経年マンションの逆リプレイス
- ・管理組合員へのなりすまし
- ・第三者管理方式によるトラブル
- ・大規模修繕における談合
- ・都心マンションへの投機的な動き
- ・住宅価格の高騰、床面積の減少 etc…



国の調査・制度改定

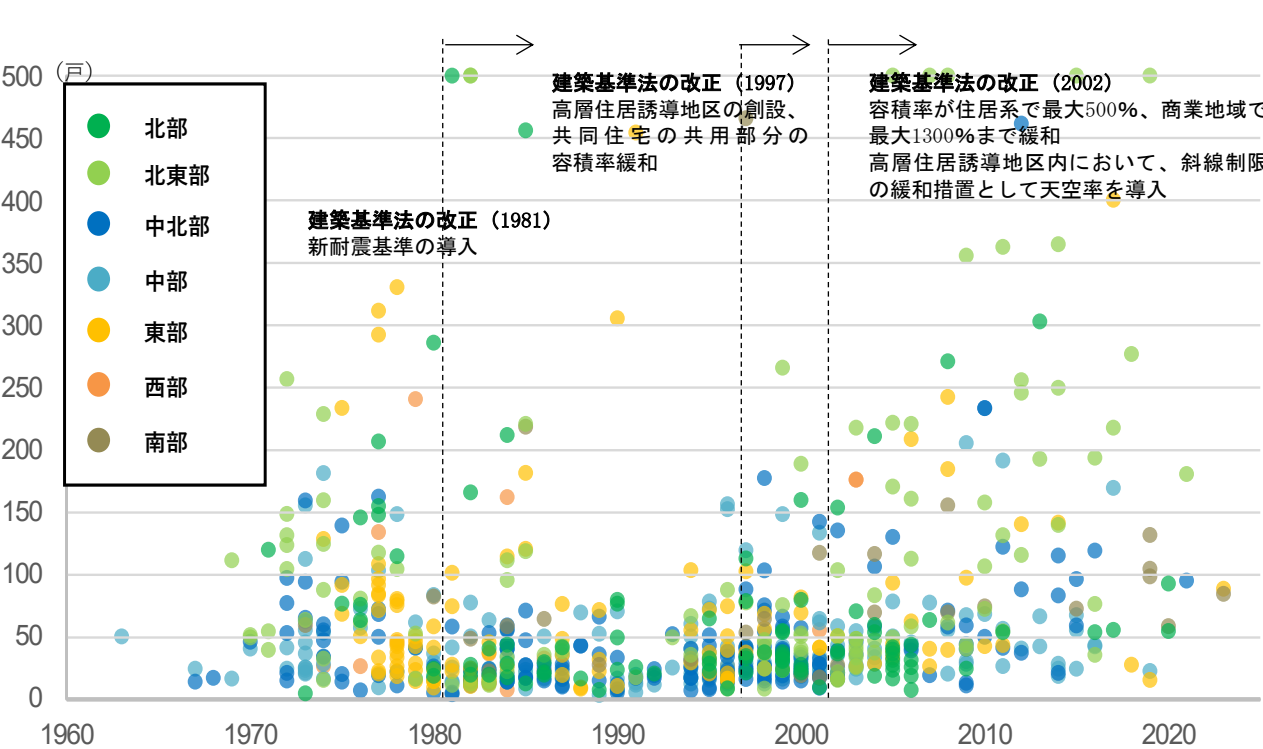
- ・管理適正化法と再生円滑化法の同時改正
- ・管理計画認定制度の変更（新築向け）
- ・「建替え」以外の選択肢も含めた選択肢創設
- ・標準管理規約の改定
- ・第三者管理方式に関するガイドラインの策定
- ・国のタワーマンション所有者実態調査
- ・残化設定型ローンの推進 etc…

1 マンションを取り巻く社会動向と市のマンション特性

②豊中市のマンション特性

- 豊中市全体として、30戸未満の小規模マンションが多い。
 - 特に、中部・中北部が最もマンションが多く、かつ高経年・小規模なマンションが多い。
- ⇒小規模高経年のマンションでは、管理運営費用が割高であること・敷地面積が小さく余剰容積が限られること等、再生上の課題が多いため、いまのうちから将来のあり方も見据えて、管理運営に取り組む視点が大切

マンションの管理戸数と築年数の関係（地区別）



	40年以上	30～40年 未満	20～30年 未満	10～20年 未満	10年未満	総計
30戸未満	112	70	82	14	2	280
30～50戸未満	40	26	72	16	1	155
50～100戸未満	59	22	41	28	11	161
100戸以上	49	4	29	32	9	123
総計	260	122	224	90	23	719

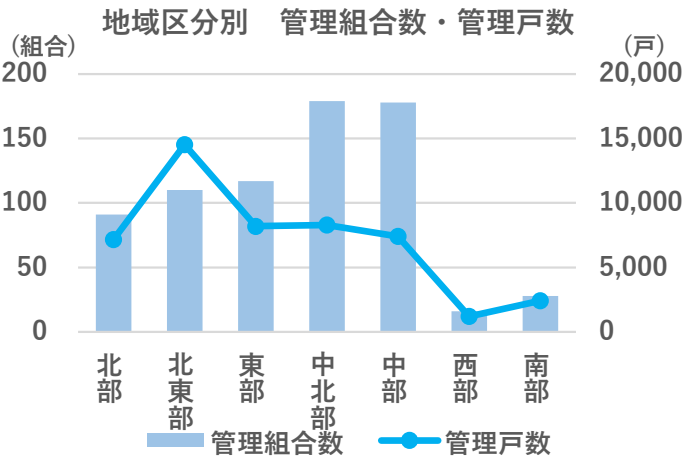
	40年以上	30～40年 未満	20～30年 未満	10～20年 未満	10年未満	総計
北部	8	9	11	2	0	30
北東部	7	3	7	0	0	17
中北部	31	27	26	4	0	88
中部	37	21	27	7	1	93
東部	23	7	7	1	1	39
西部	5	2	0	0	0	7
南部	1	1	4	0	0	6
総計	112	70	82	14	2	280

資料：豊中市データベース(R8.4.1時点)

1 マンションを取り巻く社会動向と市のマンション特性

②豊中市のマンション特性

- 北部では50戸未満の比較的規模の小さいマンションが多く、大規模のマンションは、築40年以上のものが多。
- 北東部では、100戸以上の大型マンションが半数近くと比較的多く、そのうち、築40年以上及び10年ー20年の築浅マンションが多い。
- 東部では、規模にかかわらず築40年以上のマンションが多い。
- 中北部・中部ではマンションの特性が似ており、30戸未満のマンションが半数を占め、そのうち築20年以上が大半を占めている。
- 西部では、マンション数そのものが少なく、築40年以上が大半を占めている。
- 南部では、マンション数そのものが少なく、築20ー30年未満が最も多い。規模は50-100戸未満が約半数となっている。
- 管理組合数は中北部・中部が多いが、管理戸数は北東部が突出して多い。



資料:豊中市データベース(R8.4.1時点)

	総計	30戸未満	30-50戸未満	50-100戸	100戸以上
北部	91	30	22	22	17
40年以上	25	8	2	4	11
30-40年未満	16	9	3	4	0
20-30年未満	39	11	17	7	4
10-20年未満	7	2	0	3	2
10年未満	4	0	0	4	0
北東部	110	17	23	24	46
40年以上	35	7	3	9	16
30-40年未満	9	3	4	2	0
20-30年未満	37	7	13	8	9
10-20年未満	23	0	2	4	17
10年未満	6	0	1	1	4
東部	117	39	28	30	20
40年以上	58	23	11	14	10
30-40年未満	20	7	5	5	3
20-30年未満	23	7	8	7	1
10-20年未満	12	1	4	2	5
10年未満	4	1	0	2	1
中北部	179	88	39	37	15
40年以上	59	31	8	17	3
30-40年未満	39	27	9	3	0
20-30年未満	58	26	18	8	6
10-20年未満	21	4	4	8	5
10年未満	2	0	0	1	1
中部	178	93	38	34	13
40年以上	65	37	12	11	5
30-40年未満	34	21	4	8	1
20-30年未満	54	27	16	7	4
10-20年未満	23	7	6	8	2
10年未満	2	1	0	0	1
西部	16	7	3	1	5
40年以上	11	5	3	0	3
30-40年未満	2	2	0	0	0
20-30年未満	3	0	0	1	2
10-20年未満	0	0	0	0	0
10年未満	0	0	0	0	0
南部	28	6	2	13	7
40年以上	7	1	1	4	1
30-40年未満	2	1	1	0	0
20-30年未満	10	4	0	3	3
10-20年未満	4	0	0	3	1
10年未満	5	0	0	3	2
総計	719	280	155	161	123

(1)現計画の体系

- 令和2年(2020年)6月の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正を踏まえ、本市においても、高経年マンションが今後増大していくことが見込まれていることから、管理組合実態調査等を行い、マンション管理適正化推進計画を令和4年度(2022年度)に策定

マンションの管理の適正化に関する目標	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策
目標 1 市内マンション管理組合の実態把握の推進	施策 2 市内マンション管理組合の実態把握の推進
目標 2 管理組合の適切な運営の促進	施策 3 マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発 施策 5 管理組合同士の情報共有の場づくり
目標 3 安全・安心で地域の特性に応じた 魅力あるまちをつくる	施策 4 管理不全マンションを予防・解消するための支援
目標 4 管理計画認定制度の運用及び情報提供による 管理水準の維持向上	施策 1 マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理 計画の認定

※現行計画に基づいて、施策体系を一部修正

2 現行計画の体系と施策の取組状況 【豊中市マンション管理適正化推進計画(令和4年策定)】

(2)現計画の施策と取組状況

- ・ 現行の管理適正化推進施策の多くは着実に推進。
⇒既存施策の検証結果を下敷きに、法改正や市のマンション特性を踏まえた施策の充実を検討

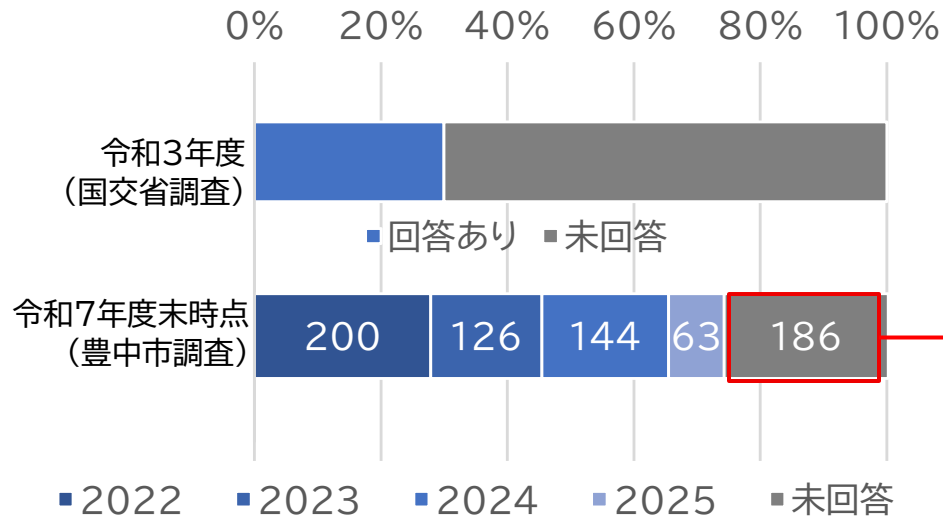
現計画の施策	取組状況・取組推進に向けた視点
施策1 マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画の認定	
①マンション管理適正化指針に即した助言・指導	書面による助言・指導はなし(法に基づく口頭助言1件)
②管理計画認定制度の適切な運用	認定27件(予備認定4件)
施策2 市内マンション管理組合の実態把握の推進	
①市内マンションデータベースの作成	情報把握比率30%→74.1% 管理状況未把握約186件
施策3 マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発	
①マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会、アドバイザー派遣の実施	セミナー・相談会開催(年1回) 管理不全傾向のマンションへのアドバイザー派遣4件
②マンション購入者向け冊子の作成・配布	作成済(年300冊程度配布)
施策4 管理不全マンションを予防・解消するための支援	
①管理組合が組織されていないマンション等に対するプッシュ型支援の実施	2件(1件は管理規約の策定等、管理改善につながった)
②適正なマンション管理に向けた情報発信 (郵便ポストがない組合に対するポスト設置補助)	開始初年度に4件制度利用あり(その後は利用なし)
施策5 管理組合同士の情報共有の場づくり	
①マンション管理組合同士の情報共有の場の設置	豊中マンション管理組合ネットワークが設立

(2)現計画の施策と取組状況

取組例) 市内マンションデータベースの作成

- ・令和4年度より、毎年度マンション実態調査を実施し、市内分譲マンションの管理状況等の把握に努めている。
 - ・令和7年度末時点で533件(74.1%)の管理運営実態を把握。
 - ・一方で、近年は回答数は減少。回答が少ないマンションは小規模マンションが多い。
- ⇒回答のない組合への適切なアプローチ方法を検討する必要がある

アンケートによるマンション管理の実態把握状況の整理



アンケート未回答マンションの戸数規模及び築年数の特性

	30戸未満	30-50戸未満	50-100戸未満	100-200戸未満	200-300戸未満	300戸以上	総計
40年以上	28	11	13	5	1	0	58
30-40年未満	24	9	3	0	0	1	37
20-30年未満	34	16	8	4	0	0	62
10-20年未満	4	2	9	1	3	3	22
10年未満	1	0	4	2	0	0	7
総計	91	38	37	12	4	4	186

(2)現計画の施策と取組状況

取組例) プッシュ型支援の実施

Nマンション(自主管理)

建設年 1973年(築53年)

住宅戸数 25戸

階数 7階(エレベーターあり)

きっかけ

- 令和3年度のアンケート調査の回答において、管理組合及び長期修繕計画が無しとの報告があった。
- 市の職員とマンション管理士が同行で、押しかけ訪問を行い、アドバイザー派遣を行うことになった。
- 自治会(管理組合に代わる組織)メンバーに対し、アドバイザー派遣を5回実施。管理規約案の提示を行う。
- アドバイザー派遣終了後、管理組合を立ち上げるため、自治会がマンション管理士と委託契約を行い、①管理組合の設立業務補助、②管理費等の経理見直し、③事務の一部管理会社への委託について整理。

現在

- マンション管理組合設立総会が開催され、組合が設立された。
- 運営については、管理会社が経理等の委託を受け、実施中。
- マンション管理士が管理についてアドバイスを行っている。(期限付き有償)

効果

マンションの管理組合が設立し、管理が適正に行われている。また、管理委託に係る費用は、設備メンテナンス等の委託費用の見直しを行ったことによる経費削減により、賄えている。(これまで言い値で委託が行われていた)

(2)現計画の施策と取組状況

取組例) 豊中マンション管理組合ネットワークの設立(情報共有の場づくり) 設立の経緯

- 計画に記載した施策の実施に向けて、より自律的な取組に発展することを期待し、民間主導型の体制で組織を立ち上げることとした。
- 組織立上げにあたっては、マンション管理士会と相談のうえ役員の候補を選出した。
- 市内のマンション区分所有者も加入できるようにした。

加入状況

- 設立当初は60件弱の加入者で、現在は70件程度。

活動内容

- セミナーの開催、情報交換の実施(定例会を3ヶ月に1回の割合で開催)
- 第1部をセミナー形式での勉強会、第2部をテーマ別に意見交換会を実施。(建築士やマンション管理士をファシリテーターとして、10名前後の会員とともに自由に発言を行っている)

取り組み効果

- 違うマンションにお住まいの方が情報交換を行うことで、横の繋がりができてきている。
- 管理の知識がなかった会員の基礎知識が向上している。



2 現行計画の体系と施策の取組状況

(参考)近隣市の取組状況との比較

施策	豊中市での取組状況	他市での取組状況や先行事例
施策1:助言・指導及び計画の認定	・法改正も踏まえた書面での助言・指導の実績は無いが、書面以外での助言は1件ある。 ・認定件数は27件。	・近隣市の認定件数 (大阪市:120件,吹田市:43件,茨木市:17件)
施策2:実態把握の推進	・R4年度から実施しているアンケートの回収率は73%。	・マンション管理状況の届出制度を実施 (神戸市、横浜市、吹田市等)
施策3:知識の普及啓発	・年に1回セミナーを実施。 ・全日本不動産協会と協力し、冊子を作成・配布。 ・管理不全傾向のマンションに絞りアドバイザー派遣を実施。	・申し出があった場合、管理不全傾向にある築30年以上のマンションの管理組合に専門家(一級建築士・弁護士・マンション管理士等)を18回を限度として派遣+1回のお試しアドバイザー派遣を実施(大阪市) ・マンション管理において役立つ情報をLINEにて配信(横浜市) ・住宅供給公社による修繕工事に関する無料相談窓口を毎週実施(名古屋市)
施策4:管理不全マンション予防・解消	・プッシュ型支援の実施 ・豊中市マンション管理適正化支援法人を登録(大阪府マンション管理士会)し、アンケート未回答マンション等の訪問を実施。 ・郵便ポストの設置補助は実施初年度4件の実績があったが、現在はない(返礼件数もあるため、ニーズとしては無いと認識している)	・建替えの検討を行う管理組合(築25年以上かつ区分所有者10人以上)に対し、合意形成の各段階で計画立案等に係るアドバイザー活用を費用の一部補助(堺市) ・管理状況の実態より、おしかけ訪問を行い、アドバイスを実施(京都市、名古屋市、北九州市等) ・劣化調査診断費や長期修繕計画作成費、再生手法比較検討費の一部を補助(神戸市)
施策5:情報共有の場づくり	・R7.2月に豊中マンション管理組合ネットワークが設立	・いばらきマンション管理組合ネットワーク ・吹田市マンション管理組合ネットワーク

3 委員会での意見と現時点での改定の方方向性(素案)

(1)委員会での意見

- 今後の高経年マンションの建替えに伴う、居住者の賃貸住宅への住替えを想定した、支援策の検討を視野に入れる必要があるのではないか。
- 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減少などの問題が生じている。高経年マンションに長く住み続けていくためには、コミュニティの形成が重要である。
- 管理費・修繕積立金の上昇に対する課題認識と対策が必要ではないか。
- 工事事業者の不足や大規模修繕費の更なる高騰など、事前の検討が重要である。

(2)計画改定の方方向性(素案)

- 豊中市では、マンションは持ち家に占める比率が高いことから、個人資産だけでなく、住宅都市の資源とも言えるため、価値を次世代に継承することが大切。
一方で、豊中市は小規模かつ高経年のマンションが多く存在しており、将来のあり方を見据える必要がある。
- 現計画策定から、管理運営の支援を中心に施策を展開しており、組合とのネットワークを含め、支援の基盤が構築されています。
- 本市の次期計画については、これまでの取り組みを踏まえ、管理適正化を行うことで、長寿命化を目指すことを中心とした取組を進めることが重要。

⇒次期計画では、「将来の再生を見据えつつ、高質な管理運営に取り組むための支援体制を構築する」ことを目指してはどうか？

①次期計画の改定にあたって意識すべき視点

- ・ 時代潮流や法改正を踏まえ、次期計画ではどのようなことを意識すべきか

②施策の継続・改善に向けて意識すべき視点

- ・ これまで取り組んできた施策を継続・発展させるためには、どのような視点が必要か
例)実態把握の推進するための方法
購入者向けの冊子の活用方法 など

③豊中市のマンション特性を踏まえて意識すべき視点

- ・ 中部・中北部を中心に立地する小規模マンションに対して有効な支援はなにか
- ・ 管理適正化において、市が支援できることはなにか(施策・連携体制など)

④計画認定取得への取り組みと改正法を考慮した基準の見直しについて

- ・ 認定取得に向けた積極的な取り組み方法(新築認定に関する取り組み含む)
- ・ 豊中市の独自基準の効果とその必要性(改正法との関係)

【参考】今回の改定に関する確認事項 分野別計画の統合を見据えた計画書の構成

- ・計画の改定において、マンション管理適正化推進計画との統合を見据えている。
- ・また、現行の空家等対策計画の次期改定時期においては、空家等対策計画も住生活基本計画に統合することを見据えている。
- ・以上の通り、分野別計画の統合や、分野別計画の法制度や時点更新時期に該当箇所だけ改定作業等が行えるよう、統合を見据えて計画書の構成を検討する予定。

第4章 目標の実現に向けて(取り組む施策)《施策を分野別で体系的に示す》

1. 目標の実現に向けた施策の方向性

基本方針1 安全・安心に暮らせる住まいづくり

基本方針2 空き家等の流通促進と有効活用 **(空家等対策計画(R10改定時))**

基本方針3 マンション管理の適正化の推進 **(マンション管理適正化推進計画)**

基本方針4 住宅セーフティネットの構築

基本方針5 環境にやさしく豊かな住環境づくり **(省エネ等の住宅性能に関する記載)**

基本方針6 豊中らしい良質な住まいの実現 **(住環境や防犯などに関する記載)**

2. 施策の推進に向けて

現計画の「基本目標」・
「施策の方向性」の
内容を組み替えて整理

テーマ		内容
次期計画の改定にあたって意識すべき視点	マンションの属性に応じた対応の必要性	・マンションの状況や課題のレベルに応じて整理を行い、それぞれに適した支援策を展開できるとよい
施策の継続・改善に向けて意識すべき視点	実態把握	・把握率100%を目標とし、要支援マンションを特定することが重要 ・管理会社を通じた調査や画像分析など、多様な手法を組み合わせることで効率よく実態把握を進める必要がある
	知識の普及・啓発	・購入者向け啓発冊子は、新築マンション購入者には配布しないのか ・アドバイザー派遣の制度周知を行う必要がある
	管理不全マンションの予防・解消	・管理不全のおそれのあるマンションについて、アウトリーチ型の支援を実施する必要がある ・長期居住を図るために、適切な修繕や維持管理について啓発する必要がある
	情報共有の場	・管理組合ネットワークを活かした豊中らしい取組の実施と対外的な発信を強化する必要がある
豊中市のマンション特性を踏まえて意識すべき視点	小規模マンションへの対応	・中部・中北部地域に多くある小規模マンションは、既に容積率も高いと思われるため、建替えの推進は容易でなく、長寿命化を図るのは正しいと思う ・大規模修繕に必要な資金の確保が困難となる傾向がある ・管理組合役員のなり手不足が深刻である
計画認定取得への取り組みと改正法を考慮した基準の見直し	計画の認定	・防災基準への適合について、市が管理組合を支援できる仕組みがあるとよい ・管理組合の認定への認知度を上げるため、管理会社と連携した推進が有効

豊中市住宅マスタープラン 施策体系の構成案

凡例 ★：第1回委員会で議論した主なテーマ 黒字：現行計画を踏襲する内容 赤字：新規や拡充する内容				
テーマ	カテゴリ	時代潮流(全国計画の記載等)	KPI 案 ※現行計画を踏襲する指標は、参考に現況値・目標値・最新値を掲載している	施策の方向性（案）
1. 安全・安心に暮らせる住まいづくり	耐震化	・大阪府では91%（R7）、全国では約90%（R5）となっており、令和17年に解消を目標としている（大阪府資料、国資料） ・都市部を中心に、多くの自治体で、耐震化率の向上が頭打ちになりつつある ・本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震からのリスクを低減する方策の普及促進（全国計画）	◇住宅の耐震化率 ・現況値：91%（R2） ・目標値：95%（R7） ・最新値：集計中	●住宅等の建築物の耐震化に向けた豊中市耐震補助制度の実施と普及啓発 ・耐震診断、耐震設計、耐震改修補助制度の継続 ・木造住宅除却補助制度の拡充 ※豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画を令和8年度に改定予定
	密集市街地の解消		◇地震等に著しく危険な密集市街地の地区数 ・現況地：11地区137ha（R2） ・目標値：解消（R12） ・最新値：72ha（R7）	●庄内・豊南町地区の防災性向上に向けた取組み ・火災の延焼を効果的に抑制できる箇所に所在する老朽建築物に対し、個別対策で除却等を実施 ・庄内・豊南地区住環境整備計画に沿った事業の実施
	防犯・防災	・エネルギー自立、防災備蓄の確保等、防災機能・レジリエンス機能の強化（全国計画）	－	●地域の防災活動の促進 ・地域防災に関する自治会等への出前講座 ・自主防災組織の結成支援・育成等 ●分譲マンションの防災力向上に向けた支援 ・危機管理課と連携した防災マニュアル作成や防災訓練の周知・啓発 ・マンション管理セミナーの実施 ●民間事業者との連携による災害リスク低減に向けた取組み ・不動産関係団体との連携による、災害時の住宅支援体制の構築 ・千里中央地区防災ガイドラインの普及・啓発
	高齢になっても安心して住める居住環境	・高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備（ICTによる見守り）（全国計画） ・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（全国計画）		●ICTを用いた単身高齢者等の孤立を防ぐための見守りサービスの推進 ●介護保険制度や障害者住宅改修制度を活用した住宅バリアフリー改修の支援 ・在宅障害者住宅改修助成、介護保険居住介護（介護予防）住宅改修等 ●居住サポート住宅供給の促進
★ 2. 良質な住宅・住環境の形成	良質な住宅ストック	・性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及（全国計画） ・安心して既存住宅が取引される市場環境の整備（全国計画） ・既存住宅の流通時におけるインスペクションの実施の徹底や瑕疵保険の普及・充実、安心R住宅等の活用拡大に向けた見直しの推進（全国計画）	◇長期優良住宅の累計件数 ・現況値：2,902戸（R2） ・目標値：増加（R8） ・最新値：4,931戸（R6）	●良質な住宅ストックの形成 ・長期優良住宅認定制度、低炭素建築物認定制度 ・住宅性能表示制度の情報提供と普及啓発 ●住宅の改修・維持管理に関する情報提供、相談、セミナーの実施 等 ●公共施設再編や公的賃貸住宅建替えに伴う良質な住宅整備の誘導 ●既存住宅のインスペクションをはじめとした国の取組みなどの情報発信・普及促進
	カーボンニュートラル	・2050年カーボンニュートラルの実現 ・2025年省エネ法の改正(全ての建築で省エネ基準適合義務化、省エネ性能の表示の努力義務) ・大阪府住宅断熱性能見える化ツール「エコミエル」（大阪府HP）	－	●カーボンニュートラルに向けた省エネルギー化等の推進 ・新築・既存住宅におけるZEH化、太陽光発電システム、エネファーム、断熱リフォーム、蓄電池等の導入に関する補助等 ※環境基本計画を令和9年度に改定予定 ●省エネ基準等に関する制度についての情報発信・普及啓発
	若年・子育て世帯等に選ばれる住まい	・職住近接、育住近接、三世代同居や近居、二地域居住など、子育てしやすく、働きやすい居住環境の充実（全国計画） ・大阪市：子育て安心マンション認定制度（R8.4月時点25件5,283戸）	－	●子育て世帯等に選ばれる住まいの確保 ・市営住宅申込み時の優遇措置等の支援及び情報発信 ・子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え支援 ●多様な住まい方に対応した住宅情報の提供 ・大阪府住宅供給公社やUR都市機構の公的賃貸住宅の家賃軽減住宅等の情報発信
	地区のルール作り（地区計画や建築協定）	・豊かな景観や伝統文化を感じられる町並みの形成等を通じて個々人に最適な居住環境の選択が可能となる（全国計画における目指す姿）	◇まちづくりのルール区域面積 ・現況値：322.6ha（R2） ・目標値：増加（R8） ・最新値：329.85ha（R7）	●地域住民主体の住環境づくりへの支援 ・地区のルールづくりに関する相談事業や住環境の維持・向上に関するセミナー ・地域住民による住環境整備や魅力創出活動（美化・緑化、公園の管理等）への支援と普及啓発 ●魅力ある住環境の創出に向けた支援 ・土地利用の調整に関する条例に基づく協議や景観法に基づく指導等

テーマ	カテゴリ	時代潮流(全国計画の記載等)	KPI 案 ※現行計画を踏襲する指標は、参考に現況値・目標値・最新値を掲載している	施策の方向性（案）
★ 3. 住宅セーフティネットの構築	住宅確保要配慮者への居住支援の体制	・地方公共団地体が中心となり、不動産や福祉関係の事業者及び団体、居住支援法人等と連携した市町村居住支援協議会の設置並びに効果的な運営の推進（全国計画）	◇居住支援協議会相談者に対する入居率 ・現況値：59.8% (R2) ・目標値：60% (R8) ・最新値：74.6% (R7)	● 居住支援協議会の取組みの拡充 ・相談窓口における入居支援の継続実施 ・福祉部局、居住支援法人等との連携による、入居中・退去時の支援体制の構築 ・不動産協力店の拡充に向けた周知・啓発 ● 他部局の施策との連携 ・多機関協働推進事業との連携 ・生活困窮者自立支援制度における居住支援（住まい相談支援員等）との連携 ・身寄りのない高齢者等への支援対応（福祉部で検討中）との連携（令和9年度～）
	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット	・2025年改正住宅セーフティネット法により居住サポート住宅の制度化 ・東京都、JKK、大阪府住宅供給公社等によりアフォードブル住宅の確保に向けた取組みが進みつつある ・大家が、入居後に様々なリスクを抱え得る身寄りのない単身の高齢者等にも安心して住宅を貸すことができる民間賃貸住宅市場の環境整備（死後事務委任や就労支援も含めた居住支援）（全国計画）	◇ 居住サポート住宅登録件数 ◇セーフティネット住宅登録件数 ・現況値：1,168戸 (R2) ・目標値：増加 (R8) ・最新値：1,340戸 (R7)	● 居住サポート住宅の認定促進に向けた事業の実施、普及・啓発に向けた取組みの拡充 ・不動産事業者、居住支援法人等に対する周知・啓発の取組みの実施 ・ 大家に向けた周知・啓発の取組みの実施 ・ 家賃低廉化事業の実施 （一定の条件を満たす単身高齢者の居住サポート住宅入居時の家賃補助制度の実施（令和8年度～）） ●セーフティネット住宅の登録促進に向けた普及・啓発に向けた取組みの継続実施 ●福祉部局の施策との連携 ・ ICTを用いた単身高齢者等の見守りサービスの活用（再掲）（大家の安心できる市場の形成）
	市営住宅等	・PPP/PFIを通じ、複数の地方公共団体が連携した取組みも含め、民間事業者のノウハウを導入した公的賃貸住宅の整備、管理・運営等の推進（全国計画） ・公営住宅等の公的賃貸住宅の空き住戸の活用の促進（全国計画） ・子育て世帯向けサブリース事業や企業社宅向けの活用等（兵庫県事例）	◇市営住宅の管理戸数 ・現況値：2,389戸 (R3) ・目標値：2,040戸 (R22) ・最新値：2,387戸 (R7)	●市営住宅長寿命化計画を踏まえた市営住宅の適切な管理運営 ・建替え事業の実施によるバリアフリー化と需要に応じた住戸タイプの整備 ・ 空き住戸の目的外使用等による柔軟な活用（就労支援事業、多機関協働推進事業の継続実施） ※豊中市営住宅長寿命化計画の見直し（令和9年度予定） ●公的賃貸住宅事業者間の連携によるまちづくりの推進 ・豊中市地域再生連携協議会（大阪府・市・UR・公社）の定期的な開催による建替事業等の進捗共有と公的住宅ストックによる住環境の整備
★ 4. マンション管理の適正化の推進	マンション管理適正化	・令和7年に区分所有法・管理適正化法・再生円滑化法等が同時に改正された。法改正の趣旨として「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、その管理や再生の円滑化等を図るため」であることが示された。	◇マンション管理計画認定件数 ・目標値：30件 (R8) ・最新値：27件 (R7) ◇マンション管理状況の実態把握割合 ・現況値：28% (R3) ・目標値：50% (R8) ・最新値：73% (R7) ◇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 ・目標値：75% (R8) ・最新値：86% (R6)	●マンション管理適正化推進計画の推進 ・管理組合に対する助言・指導、管理計画認定制度の実施 ●マンション管理の情報発信・啓発 ・マンション管理セミナーの実施 ●管理適正化に向けた取組み支援 ・管理組合や所有者へのアドバイザーの派遣 ・マンション購入者向け冊子の周知 ●マンション管理組合同士のネットワークへの支援 ● 管理組合の実態把握に向けた調査 ● 豊中市マンション管理適正化支援法人との連携
5. 空き家等の流通促進と有効活用	流通促進	・令和7年に空き家法の改正（空家等活用促進区域の創設、等） ・空き家税の導入検討が進みつつある（京都市、寝屋川市などで検討） ・大阪府では空き家対策モデル事業により、空き家予備軍となる住宅の調査を実施予定（古澤委員コメント） ・持家を所有する高齢世帯における相続発生による空き家・既存住宅流通の増加見込み	－	● 空き家の発生抑制 （※空家対策計画における基本方針①） ・空き家になる前の事前準備の普及 ・空き家活用に向けた意識啓発の強化 ・不動産の権利承継の円滑化 ● 空き家の流通・利活用の促進 （※空家対策計画における基本方針②） ・事前準備から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制の確立 ・空き家の流通の促進 ・地域の課題やニーズに応じた空き家の多様な利活用の促進 ・住宅の性能向上の促進 ※豊中市空家等対策計画（令和6年3月）策定
	管理不全空家	・令和7年に空き家法の改正（管理不全空家の位置付け、等） ・管理不全空家の住宅用地特例の解除の開始	◇ 通報・相談があった空き家の是正率 ◇ 不良度が高い空家の解消件数 ◇ 不良度が高い空家の発生件数	● 管理不全化の予防・解消 （※空家対策計画における基本方針③） ・住宅の適切な管理の促進 ・活用が困難な空き家の除却・跡地活用の促進 ・特定空家等や管理不全空家等に対する措置・対応 ※豊中市空家等対策計画（令和6年3月）策定

令和 8 年度住宅マスタープラン検討委員会の活動予定

	2026 年度											
	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
国・府の動向												
	住生活の将来ビジョン 2050（住生活基本計画（全国計画） 2026 年 3 月 27 日）											
	大阪府住生活審議会									住まうビジョン大阪改定 12 月予定		
	マンション管理法改正内容検討（国）											
市住宅マスタープラン 検討委員会												
	現状分析 → 意見とりまとめ → 骨子の作成 → 素案の作成 → 案作成 → パブコメ → 住宅マスタープラン策定・公表											
	第 1 回 (5/15) 第 2 回 (7/29) 第 3 回 (11/30) 第 4 回 (1/8)											
市マンション部会												
	第 1 回 (6/17) 第 2 回 (10/26)											

豊中市居住支援協議会 ヒアリング記録(概要)

実施日：7月2日（木）13時～14時
ヒアリング先：一般財団法人 豊中市住宅協会（豊中市居住支援協議会 事務局）

項目		内容
居住支援の 相談者につ いて	相談対応状況	・マッチングに至らないケースは、初期費用の不足、緊急連絡先が無い場合、通信手段を持っていない場合などがある。通信手段がない相談者には、低廉な通信事業者の紹介などを行っている。 ・生活保護受給者は住宅扶助費が家賃の限度となるが、豊中市の場合は住宅扶助限度額(4.2万円)であり、吹田市等の周辺市(3.9万円)より金額が高いため、それで救われている面がある。
	今後特に対応が 必要な属性	・単身高齢者の割合は増加しており、今後も増加が見込まれる ・外国人留学生は留学生間のネットワークがあるため、協議会窓口で対応することは今のところ少ない ・外国人就労者は内見時など市の通訳派遣事業を利用をしているが、回数制限があるなど、継続的な意思疎通の難しさがある
受け皿とな る住宅につ いて	マッチングでき ている物件の状 況	・単身者の場合、マッチングできている物件は、家賃相場：平均約4万5000円／住宅面積：平均約28㎡(16㎡～55㎡)／耐震性：約4割が旧耐震基準／立地：基本的には相談者が現在住んでいるエリアの周辺を希望するケースが多い
	セーフティネット 住宅等	・登録物件は家賃設定が高いものや、物件情報が古いものもあるなど、相談者のニーズと合致していない。 ・市内の賃貸住宅オーナーから、住宅確保要配慮者への住まいの提供の申し出が時々ある。それらはセーフティネット住宅には要件が合わず登録できないが、相談時の選択肢になるため、情報をストックしている。
居住支援の 体制につい て	支援体制・連携	・住宅協会がハード面(物件探し)、福祉部局がソフト面(生活支援)を担う役割分担が基本である。 ・設立当初は物件紹介を中心にしていたが、物件紹介に留まらず、家財処分や引越準備の調整、契約手続きの補助など、入居時から入居後に至るまでの伴走支援の必要性が高まっている
	居住支援法人等	・市内を拠点とする居住支援法人は6団体ある。その多くは近年設立された新しい団体であり、活動実績がまだ少ない。必要に応じてスポット的に連携をしている。 ・物件を照会している不動産事業者も多様であり、対応力のある事業者との連携が重要である。