

令和8年（2026年）6月17日（水）
豊中市役所第二庁舎3階南会議室

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

【案 件】

1. 住宅マスタープラン検討委員会及びマンション部会について
2. 令和7年度住宅ストック基礎調査結果について
3. 現行マンション管理適正化推進計画の進捗状況について
4. マンション管理適正化推進計画の改定にあたっての論点について
5. その他

【配布資料】

- | | |
|-----|---------------------------------|
| 資料1 | 審議会等の会議の公開の実施に関する要領 |
| 資料2 | 豊中市住宅マスタープラン検討委員会の傍聴要領 |
| 資料3 | 豊中市住宅マスタープラン検討委員会規則 |
| 資料4 | 住宅マスタープラン検討委員会委員名簿 |
| 資料5 | 住宅マスタープラン検討委員会マンション部会委員名簿 |
| 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7 | 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8 | マンション管理適正化推進計画の進捗状況まとめ |
| 資料9 | 豊中市マンション管理適正化推進計画 論点の整理 |
| 参考1 | 地方公共団体による独自基準の例（国土交通省資料） |
| 参考2 | マンション管理計画認定基準の見直し等について（国土交通省資料） |

審議会等の会議の公開の実施に関する要領

(平成13年10月 1日 実施)

第1 目的

この要領は、豊中市情報公開条例（平成13年豊中市条例第28号。以下「条例」という。）第23条の規定に基づく審議会等の会議の公開の実施に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

第2 公開、非公開の決定

- 1 審議会等の会議の公開、非公開については、条例に基づき、当該審議会等がその会議において決定するものとする。ただし、新たに設置される審議会等であって、審議会等の設置の趣旨、目的等から当該審議会等の会議を公開することが条例に基づき明らかな場合は、当該審議会等を設置する執行機関が会議を公開することを決定することができる。
- 2 審議会等は、会議の公開、非公開を決定するときは、原則として、当該決定後に開催するすべての会議について、一括して決定するものとする。この場合において、条例第7条各号に掲げるいずれかの情報（以下「非公開情報」という。）に関し審議等を行う会議（その一部において非公開情報に関し審議等を行う場合を含む。）に限り非公開とする旨の決定を行うことができる。
- 3 審議会等は、個々の会議において審議等を行う情報が非公開情報に該当するか否かの決定権限を、あらかじめ当該審議会等の長（部会等にあつては、部会等の長）に委任することができるものとする。
- 4 審議会等は、会議を公開しないことを決定したときは、その理由を明らかにするものとする。
- 5 審議会等は、その所掌事項に変更があつた場合又は社会情勢に変化等があつた場合は、適宜会議の公開、非公開について見直しを行うものとする。

第3 公開の方法等

- 1 審議会等の会議の公開は、会議の傍聴を希望する者に、当該会議の傍聴を認めることにより行うものとする。ただし、市長が別に定める方法により会議を公開する必要があると認める場合においては、この限りでない。
- 2 審議会等は、公開で行う会議については、あらかじめ傍聴を認める定員を定め、当該会議の会場に傍聴席を設けるものとする。ただし、公正かつ円滑な審議等が阻害されるおそれ又は特に必要があると市長が認めるときは、モニターテレビによる傍聴ができる場所に傍聴席を設けることができる。
- 3 審議会等は、公開で行う会議については、当該会議の会議次第及び会議資料を傍聴者に配付するものとする。
- 4 審議会等は、会議を円滑に運営するため、傍聴に係る遵守事項等を定め、会場の秩序維持に努めるものとする。

第4 会議開催の周知

審議会等は、公開で行う会議の開催の周知を図るため、会議の開催日の1週間前までに、次の事項を記載した会議開催のお知らせ（様式第1号）を市政情報コーナー及び当該審議会等の事務局で市民等の閲覧に供するとともに、広報誌等の活用に努めるものとする。ただし、会議を緊急に開催する必要があるときは、この限りでない。

- (1) 会議の開催日時及び場所
- (2) 議題
- (3) 傍聴者の定員
- (4) 傍聴手続
- (5) 問い合わせ先
- (6) その他必要な事項

第5 情報の提供

- 1 審議会等は、会議を開催したときは、速やかに次に掲げる事項を記載した会議録（様式第2号）を作成するものとする。ただし、非公開情報に係る事項については、記載しないものとする。
 - (1) 会議の名称
 - (2) 開催日時及び場所
 - (3) 公開の可否
 - (4) 公開した場合は、傍聴者数
 - (5) 公開しなかった場合（会議の一部について公開しなかった場合を含む。）は、その理由
 - (6) 出席者
 - (7) 議題
 - (8) 審議等の概要（主な発言要旨）
 - (9) 事務局
- 2 審議会等は、1の会議録及びこれに係る会議資料を市政情報コーナーにおいて市民等の閲覧に供するものとする。ただし、非公開で行った会議に係る会議資料（その一部を非公開で行った会議にあってはその部分に係る会議資料）については、この限りでない。
- 3 市長は、審議会等の名称、所掌事項等の一覧表を作成し、市政情報コーナーにおいて、市民等の閲覧に供するものとする。
- 4 市長は、毎年度1回会議の公開の状況を取りまとめ、公表するものとする。

第6 その他

この要領に定めるもののほか、審議会等の会議の公開の実施について必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要領は、平成13年10月1日から実施する。
- 2 この要領の施行日前に審議会等の会議の公開に関する指針（平成11年6月1日策

定)によりなされた手続その他の行為は、この要領によってなされたものとみなす。

附 則

この要領は、令和2年4月20日から実施する。

附 則

この要領は、令和3年1月1日から実施する。

附 則

この要領は、令和4年4月1日から実施する。

会議開催のお知らせ

会議の名称	
開催日時	年（ 年） 月 日（ ） 時～ 時
開催場所	
議 題	
傍聴者の定員	
傍 聴 手 続	
問い合わせ先 （事務局）	電 話
そ の 他	

会 議 録

会 議 の 名 称			
開 催 日 時		年 (年) 月 日 () 時 分 ~ 時 分	
開 催 場 所		公 開 の 可 否	可 ・ 不 可 ・ 一 部 不 可
事 務 局	部	課	傍 聴 者 数 人
公 開 し な か っ た 理 由			
出 席 者	委 員		
	事 務 局		
	そ の 他		
議 題			
審 議 等 の 概 要 (主な発言要旨)		別紙のとおり	

豊中市住宅マスタープラン検討委員会の傍聴要領

1 目的

この要領は、審議会等の会議の公開の実施に関する要領（以下「要領」という。）に基づき、豊中市住宅マスタープラン検討委員会（以下「委員会」という。）の会議の傍聴に関し必要な事項を定めることを目的とする。

2 傍聴定員

委員会の会議（以下「会議」という。）の傍聴者の定員は5人とする。ただし、会場の都合又は議事の内容によりこれを増減することができる。

3 傍聴手続

- （1）会議を傍聴しようとする者（以下「傍聴者」という。）は受付で所定の用紙に氏名及び住所を記入しなければならない。
- （2）傍聴の受付は、会議の開催時刻の30分前から先着順に行うものとする。ただし、受付開始時に傍聴定員を超える希望者があるときは、抽選により傍聴者を決定する。

4 傍聴できない者

次のいずれかに該当する者は、会議を傍聴することができない。

- （1）凶器その他他人に危害を与えるおそれのある物を携帯している者
- （2）酒気を帯びている者
- （3）旗、のぼり、プラカードの類を携帯している者
- （4）前3号に掲げる者のほか、議事を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者

5 傍聴者の守るべき事項

傍聴者は、次に掲げる事項を守らなければならない。

- （1）会場における発言に対して、拍手その他の方法により公然と可否

を表明しないこと。

(2) 大声で騒ぎ立てないこと。

(3) はち巻、腕章、たすきの類を着用する等示威的行為をしないこと。

(4) みだりに席を離れ、又は他人に迷惑となる行為をしないこと。

(5) 前各号に定めるもののほか、会場の秩序を乱し、又は議事進行の妨害となるような行為をしないこと。

6 撮影、録音等の禁止

傍聴者は、写真、ビデオ等を撮影し、又は録音等をしてはならない。

ただし、委員会の議長（以下「議長」という。）の許可を得た者は、この限りでない。

7 係員の指示

傍聴者は、係員の指示に従わなければならない。

8 違反に対する措置

議長は、傍聴者がこの要領に違反するときはこの要領の定めに従うことを命じ、その命令に従わないときは当該傍聴者を退場させることができる。

9 その他

この要領に定めるもののほか、会議の傍聴に関し必要な事項は、議長が定める。

附 則

この要領は、令和8年5月1日から実施する。

○豊中市住宅マスタープラン検討委員会規則

令和 3 年 3 月 2 9 日

規則第 2 4 号

(目的)

第 1 条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和 2 8 年豊中市条例第 3 8 号）第 2 条の規定に基づき、豊中市住宅マスタープラン検討委員会（以下「委員会」という。）の組織及び運営その他委員会について必要な事項を定めることを目的とする。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、市長の諮問に応じて、豊中市住宅マスタープランについての重要事項について調査審議し、その意見を答申するものとする。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 1 0 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験者を有する者

(2) 関係機関の代表

(3) 市民

3 前項第 3 号に掲げる者は、公募により選考する。ただし、応募がなかったときその他やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

(任期)

第 4 条 委員は、第 2 条の規定による調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

2 市長は、特別の理由があると認める場合は、前項の規定にかかわらず、委員を解嘱することができる。

(委員長)

第 5 条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選によって定める。

3 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。

4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の定めた委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決すると

ころによる。

(部会)

第7条 委員会が必要と認めるときは、委員会に部会を置くことができる。

2 部会は、委員長が指名する委員及び臨時委員で組織する。

3 臨時委員は、学識経験を有する者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 臨時委員は、当該部会における調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

5 部会に部会長を置き、部会に所属する委員のうちから委員長が指名する。

6 部会長は、部会における審議状況及び結果を委員会に報告しなければならない。

(関係者の出席等)

第8条 委員長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第9条 委員会の庶務は、都市計画推進住宅課において処理する。

(委任)

第10条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が定める。

附 則

1 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例の一部を改正する条例（令和3年豊中市条例第1号）の施行の日から施行する。

2 この規則の施行後最初に招集される委員会並びに委員長及びその職務を代理する者に事故がある場合その他委員長の職務を行う者がいない場合における委員会の招集及び委員長が決定されるまでの委員会の議長は、市長が行う。

附 則（令和3年8月17日規則第62号）

この規則は、公布の日から施行する。

豊中市規則第 8 号

豊中市住宅マスタープラン検討委員会規則の一部を改正する規則

豊中市住宅マスタープラン検討委員会規則（令和 3 年豊中市規則第 2 4 号）の一部を次のように改正する。

次の表の（現行）の欄に掲げる規定を同表の（改正後）の欄に掲げる規定に，傍線で示すように改める。

（ 現 行 ）	（ 改 正 後 ）
（任期） 第 4 条 <u>委員は，第 2 条の規定による調査審議が終了したときは，解嘱されるものとする。</u> <u>2</u> 市長は，特別の理由があると認める場合は，<u>前項</u>の規定にかかわらず，委員を解嘱することができる。	（任期） 第 4 条 <u>委員の任期は，2 年とする。ただし，市長が特に必要があると認める場合にあつては，2 年の範囲内において別に定めることができる。</u> <u>2</u> <u>委員は，前条第 2 項第 3 号に掲げる者を除き，再任されることができる。</u> <u>3</u> 市長は，特別の理由があると認める場合は，<u>第 1 項</u>の規定にかかわらず，委員を解嘱することができる。

附 則

この規則は，令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

令和8年度(2026年度)

豊中市住宅マスタープラン検討委員会委員名簿

区分	氏 名	所 属
学識経験を有する者	さとう ゆ み 佐藤 由美	奈良県立大学地域創造学部 教授
	さわ き まさのり 澤木 昌典	大阪大学 名誉教授
	しみ ず ようこ 清水 陽子	関西学院大学建築学部 教授
	よこ た たかし 横田 隆司	大阪大学 名誉教授
関係団体の代表	おけたに なおたか 桶谷 直剛	大阪司法書士会
	なが お としはる 長尾 敏春	大阪府宅地建物取引業協会北摂支部 顧問
	にしだ としいち 西田 俊一	(公財)マンション管理センター 大阪支部長
	ふるさわ ともあき 古澤 智昭	大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課 課長
市民	うえ き しょういち 植木 正一	公募市民

(区分別:50音順)

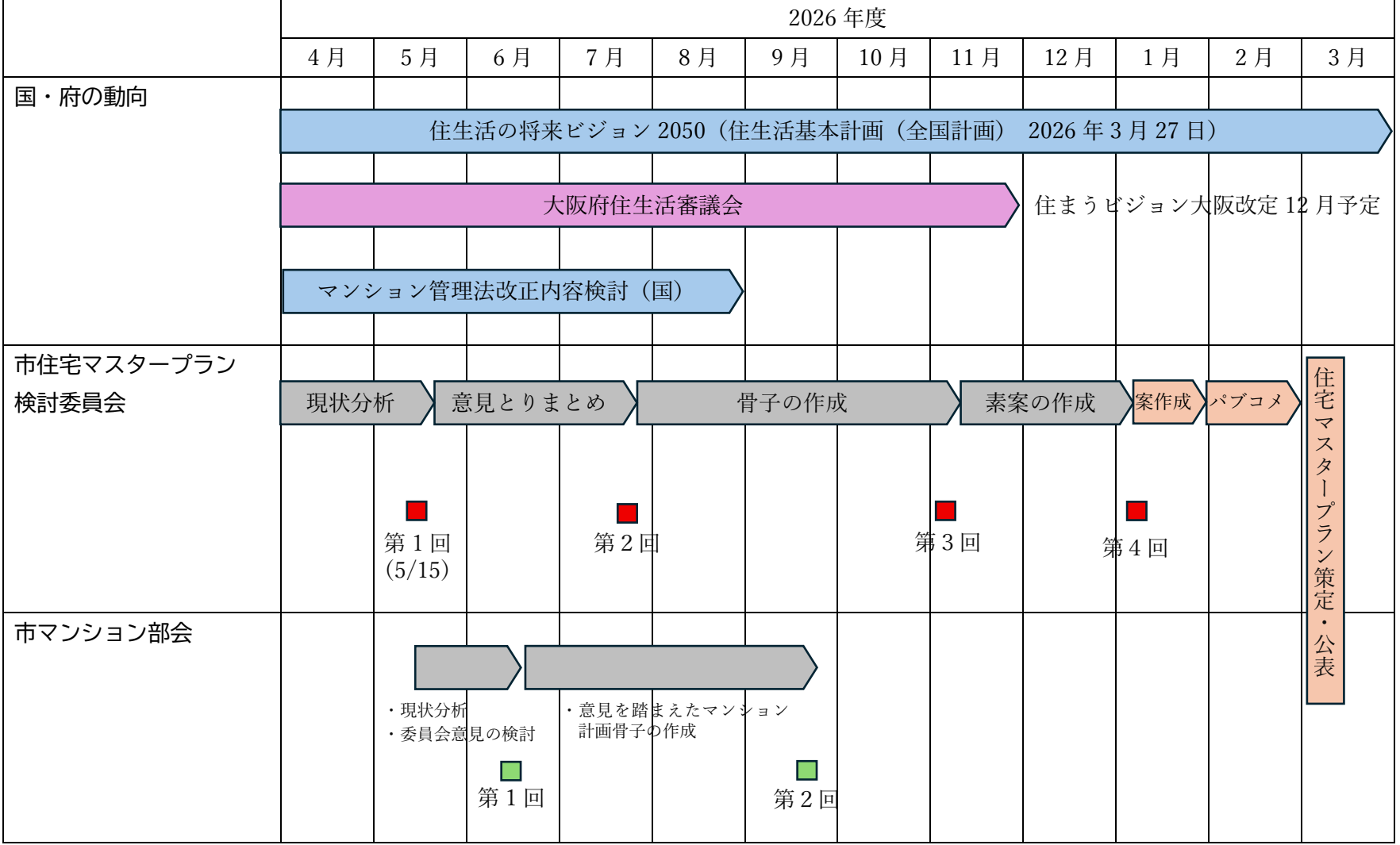
令和8年度(2026年度)

豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会委員名簿

区分	氏 名	所 属
指名委員	おけたに なおたか 桶谷 直剛	大阪司法書士会
	にしだ としいち 西田 俊一	(公財)マンション管理センター 大阪支部長
	よこた たかし 横田 隆司	大阪大学 名誉教授
臨時委員	いとはら まさひろ 糸原 昌宏	一般社団法人大阪府マンション管理士会豊中支部長
	おおたに ゆきこ 大谷 由紀子	大阪公立大学大学院生活科学研究科 客員教授
	ふじおか りょう 藤岡 亨	一般社団法人マンション管理業協会関西支部 事務局長

(区分別:50音順)

令和 8 年度住宅マスタープラン検討委員会の活動予定



令和7年度（2025年度）住宅ストック基礎調査 概要版（案）

1 住宅・住環境の現況

1-1 人口・世帯

○ 人口・世帯の状況

- 人口は現在増加傾向、長期的には減少予測。世帯数は緩やかに増加し、世帯の小規模化が進行。
- 高齢化率は上昇し、令和2年時点で26.3%（国勢調査）。全国・大阪府と比較し低いが、今後も上昇が予測される。
- 年少人口・生産年齢人口は微増傾向。

○ 人口動態

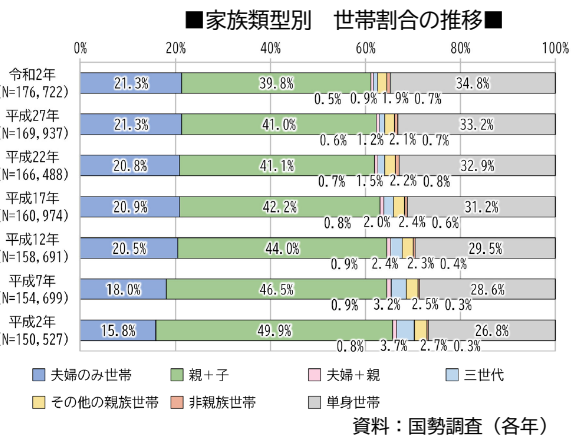
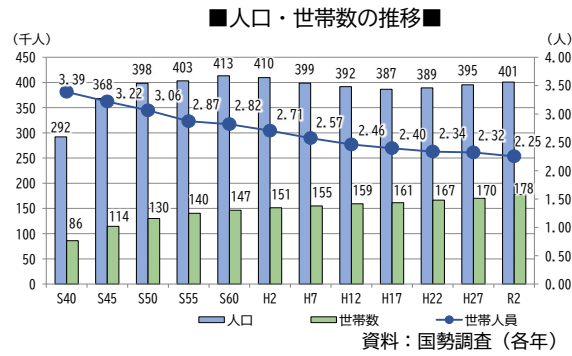
- 自然動態は自然減少で減少傾向、合計特殊出生率は1.29で、全国（1.20）より高いが低下傾向。
- 社会動態は転入超過で、令和4年以降増加傾向。主な転出先は大阪市・関東、転入元は近隣市・関東。

○ 世帯構成

- 「親＋子」世帯は減少、「単身世帯」が増加。
- 高齢者世帯においても「単身世帯」が増加。

■高齢者（65歳以上）単身世帯割合の推移■

	H22	H27	R2
豊中市	11.4%	13.4%	14.5%
大阪府	11.3%	13.3%	13.7%
全国	9.2%	11.1%	12.1%



1-3 住宅市場

○ 住宅着工

- 着工戸数は減少傾向で、令和6年度は一戸建が901戸、共同住宅が1,159戸。
- 新築分譲マンションの販売物件は平成30年以降20～30件で令和6年は22件。

○ 既存住宅取引（売買）

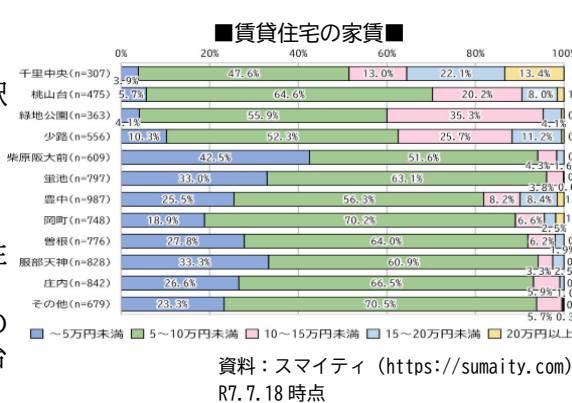
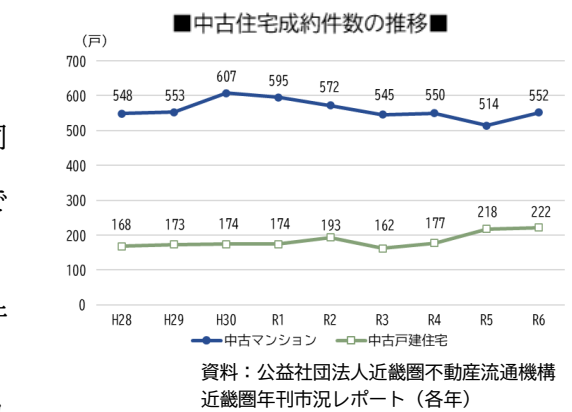
- 令和6年度の中古住宅成約件数は、中古マンションは552件で、大阪府内で4番目、中古一戸建は222戸で5番目。
- 中古住宅の平均売買価格は中古マンションでは3,388万円、中古一戸建住宅が3,821万円。地域別販売数は、中古マンションは北東部、中古一戸建は中部が多い。

○ 既存住宅取引（賃貸）

- 賃貸マンション・アパートは、豊中駅、庄内駅、服部天神駅周辺に多い。

○ 地価

- 住宅地の地価平均価格は令和7年で231千円/㎡。
- 平成28年（2016年）から令和7年（2025年）の10年間の住宅地の地価は、計測地全てで上昇。
- 地価上昇率が高い住宅地は、東部の緑地公園駅周辺、北部の少路駅周辺、中部の岡町駅周辺、北東部の千里中央駅・桃山台駅周辺。



1-2 住宅ストック・住環境

○ 概況

- 住宅数は増加傾向にあり、約21万戸。住宅数に対する世帯数の割合は約85%。
- 持家は一戸建等が共同住宅よりやや多いがほぼ均等。借家は共同住宅が大半を占める。
- 民間賃貸住宅の割合は35%で、全国・大阪府より高い。

○ 分譲マンション

- 市内の分譲マンション数は令和6年度末時点で722件。約3割が築41年以上の高経年マンション。
- 駅周辺及び鉄道沿線に分布しており、特に緑地公園駅、桃山台駅及び千里中央駅に集中。
- 令和7年12月時点の管理計画認定マンション数は27件。
- 令和4～令和6年度にマンション実態調査を実施（N=722、回収率65.8%）。
 - 管理規約あり：98.7%（有効回答475）
 - 長期修繕計画策定済み：91.4%（有効回答467）。

○ 空き家

- 空き家率は13.7%（令和5年）で平成30年度から減少。
- 空き家のうち、一戸建は13.0%で、大阪府（19.7%）や全国（39.1%）と比較すると少ない。
- 令和4年度に、現地外観調査により空家と判定した戸建・長屋2,107件に対して空家実態調査を実施。南部では、空き家の約7割が昭和45年以前に建築。
- 現地外観調査による不良度判定では、不良度が高い空き家は3.7%とわずかで、地域によらず概ね適正に管理されていた。

○ 住宅性能

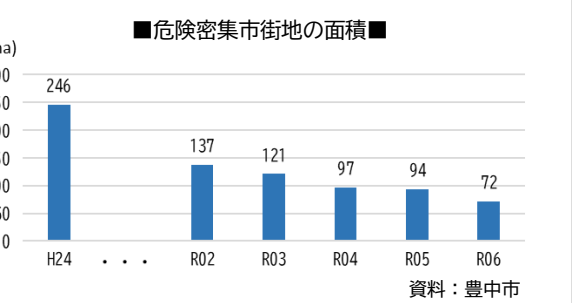
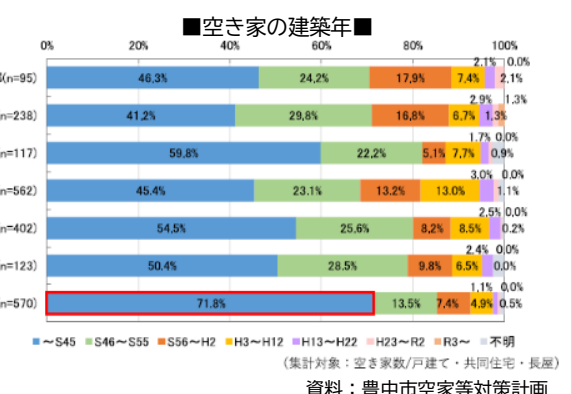
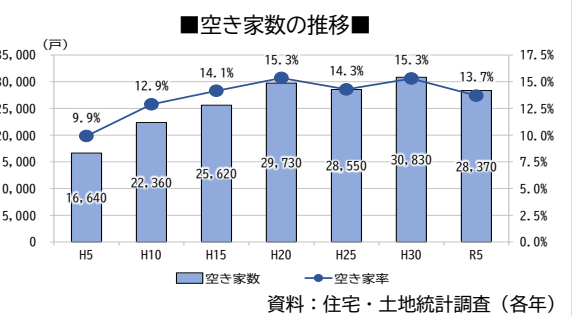
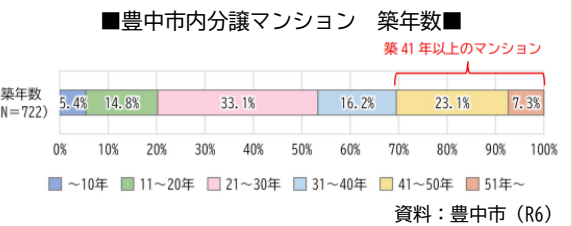
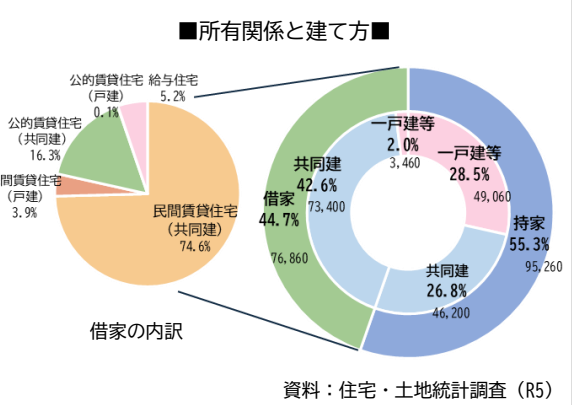
- 平成27年度時点での耐震化率は約82%であったが、令和2年度時点の耐震化率は91%。令和7年度までに耐震化率95%を目標としている。
- 令和6年度の長期優良住宅の認定戸数は635戸で、低炭素建築物の認定戸数は17戸。

○ 居住面積水準

- 借家の65歳以上の単身世帯において、最低居住面積水準未達が13.3%であり、大阪府（20.3%）と比べて低い。

○ 密集市街地の解消

- 平成24年度に「地震時等に著しく危険な密集市街地」として、庄内地区189ha、豊南町地区57haの指定。令和6年度末時点で、庄内地区では189haのうち137ha、豊南町地区では57haのうち37haが解消。
- 除却費補助等の取組みにより、市内全体で残る危険密集市街地は72ha。
- 令和6年度の除却費補助実績は127件、287戸。



1－4 住宅確保要配慮者等

○ セーフティネット住宅の登録

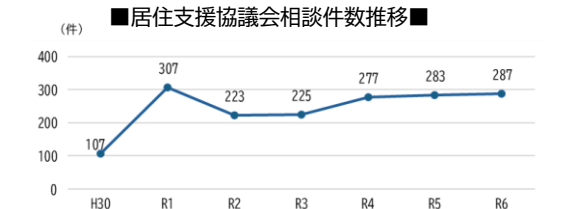
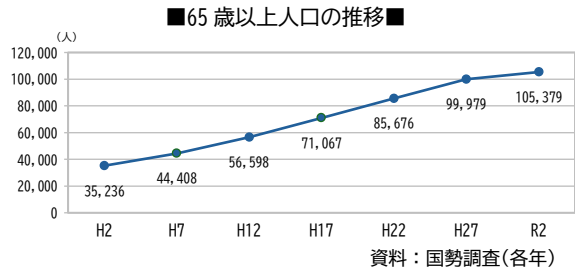
- 令和6年度末時点の登録件数は1,313戸（物件数98件）。
- 登録件数は令和3年度以降、ほぼ横ばい。
- セーフティネット住宅の個人家主による登録は約1割。

○ 住宅確保要配慮者

- 高齢者・被生活保護世帯・障害者手帳所持者・外国人登録人口が近年増加。

○ 居住支援協議会への相談

- 令和6年度の相談件数は287件。
- 相談者の属性は低額所得者や高齢者が多い。
- 平成30年度以降、居住支援協議会での相談対応により入居に至った割合は6割以上で、令和6年度は69.8%。



■令和6年度 居住支援協議会相談者属性■
N=287※属性は重複があるため、各項目の合計は相談件数と不一致

低額所得者	高齢者	障害者	子育て世帯	外国人	その他
221	178	90	22	5	10

資料：豊中市（R6）

2 地域別の特徴

○ 人口・人口増減

- 人口増加率が大きいのは北東部、東部。北東部の人口増は、千里中央駅・桃山台駅周辺。
- 南部は人口減だが、密集市街地の解消等による住宅更新が進んでおり、今後人口増加が想定される。

○ 高齢者・子育て世帯

- 高齢化率は、市全体で26.2%。南部、西部で特に高い。
- 子育て世帯率は市全体で22.4%であり、北部、北東部、東部で高い。

○ 地区計画の状況

- 北東部、北部等をはじめ、複数の地域で住環境の保全に関わるまちづくりルールの策定が進んでいる。

■地域別人口の推移■

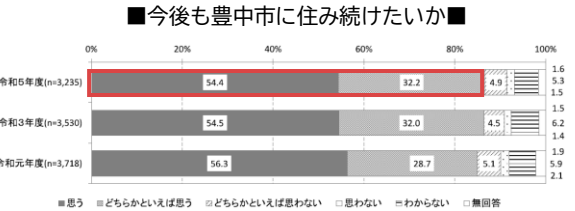
地域	人口増減率（%）	高齢化率（%）	子育て世帯率（%）
北部	0.4	23.1	27.9
北東部	5.4	26.8	27.5
中北部	0.5	24.8	23.3
中部	1.5	25.7	20.6
西部	1.1	28.7	15.8
東部	4	22.8	26.7
南部	-1.1	33.5	14.3
合計	1.5	26.2	22.4

資料：国勢調査（R2）

3 市民意識

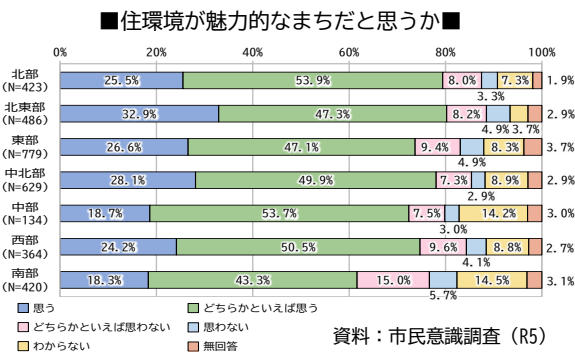
○ 今後も豊中市に住みたいか（N=3,235）

- 住みたいと「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した割合は86.6%で前回と同水準。その理由は、多い順に「買い物などの日常生活が便利だから」（63.2%）、「今の住宅に満足しているから」（54.5%）。



○ 住環境が魅力的なまちだと思うか

- 「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した割合は74.7%で前回と同水準。その理由として、「安心して住み続けられる住宅があるから」「良質な住宅が多いから」と回答した割合が高く、地域別で見ると北部と北東部でいずれも50%を超えている。



4 近年の動向

○ 住宅宅地分科会による次期住生活基本計画（全国計画）の検討

- 令和8年（2026年）3月をめどとする見直しにおいて、住宅政策の課題を「住もうヒト」、「住もうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点及び11の項目に整理 住宅宅地分科会（令和7年7月30日）

○ 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（住宅セーフティネット法）

- 居住サポート住宅認定制度の創設、居住支援協議会の設立努力義務化をはじめ、終身建物賃貸借制度の利用促進、家賃債務保証業者の認定制度創設など、住宅確保要配慮者の円滑な賃貸住宅への入居支援するための制度の実効性を高める改正（令和6年6月5日公布）

○ 老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（マンション管理適正化法、マンション再生円滑化法）

- 管理の円滑化、再生の円滑化、地方公共団体の関与強化に向け、区分所有法を含むマンション関係法を一括して改正（令和7年5月30日公布）
- 区分所有法改正に伴う標準管理規約の改正

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

- 管理不全空家の新設、空家等活用促進区域・空家等管理活用支援法人制度・緊急代執行制度の創設など、空き家問題への対応をより早期かつ柔軟に行えるよう改正（令和5年6月14日公布）

○ 大阪府居住安定確保計画の改定

- 社会情勢や法改正に対応し、住宅確保要配慮者の範囲拡充や居住支援体制の強化、居住サポート住宅の供給促進を図る方針（令和8年12月策定予定）

5 今後の検討課題

高齢化、単身世帯増加への対応

単身世帯が増加し、高齢者世帯でも全国や大阪府と比較して単身化が進んでいるため、高齢者の住宅確保や安心して暮らせる住環境の整備が必要である。

住宅確保要配慮者等の増加への対応

- 単身高齢者世帯が増加する中で、住宅セーフティネット法が改正され、居住サポート住宅認定制度など新たな制度が開始された。また、居住支援協議会への高齢者や低所得者からの相談件数が増加していることから、民間賃貸住宅への入居に困難を抱える要配慮者への支援が求められている。
- 居住支援協議会への相談者は複合的な問題を抱えていることが多いため、引き続き福祉部局と連携した対応が必要である。

高経年マンション増加への対応

- マンション実態調査の結果からは、概ね良好に管理されていることが分かるが、調査に未回答のマンションにおける管理状況を確認する必要がある。
- 高経年マンションの増加、建物と居住者の2つの老いが進行していくなか、管理・再生の円滑化に向けて、民間団体との連携強化など法改正を活用した対応が求められる。

空き家への対応

- 空き家の戸数は微減で、戸建住宅、全戸空家の長屋・共同住宅を対象とした実態調査において、管理不全状態にある空き家は3.7%とごく少数である。
- 高齢者の持ち家が多く、将来的には相続されない住宅が発生する可能性がある。「放置される前」「特定空き家になる前」から対応し、空き家を増加させないための取組みが求められる。

地域特性に応じた対応

- 人口・世帯構成や居住者意識に関する地域特性に応じた対応、駅周辺の魅力づくりなど他施策と連携した対応が求められる。
- 密集市街地や旧耐震基準のマンションが多数存在するエリアがあり、都市防災力の向上が求められる。

令和7年度（2025年度）住宅ストック基礎調査

報告書

令和8年（2026年）3月

豊中市

目 次

第1章 背景と目的	1
第2章 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状	2
1 豊中市の住宅・住環境の現状	2
1－1 人口・世帯の状況	2
1－2 住宅ストック・住環境の状況	19
1－3 住宅市場の状況	91
1－4 住宅確保要配慮者等の状況	102
2 豊中市の住宅地等の特徴	110
2－1 人口・世帯等の町丁目別状況	110
2－2 地区計画等の状況	121
3 市民意識調査結果	123
4 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状のまとめ	140
第3章 近年の動向	145
1 国・大阪府の住宅政策	145
1－1 国の住宅政策	145
1－2 大阪府の住宅政策	153
2 先進市の取り組み	156
第4章 豊中市の住宅・住環境の現状を踏まえた課題	159

第1章 背景と目的

国における住宅政策は、令和3年（2021年）3月に策定された住生活基本計画（全国計画）に基づき、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から施策が展開されている。また、現在は社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、令和8年（2026年）3月の住生活基本計画の策定に向けた検討が進められている。

大阪府においては、「住まうビジョン・大阪」を大阪府住生活基本計画として位置付け、計画期間を令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間に定め、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住み、訪れる魅力あふれる都市の創造を目標に、施策を展開している。

豊中市では、「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる都市としての発展をめざし、平成28年度（2016年度）に「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」を策定し、令和3年度（2021年度）には「豊中市住宅マスタープラン」として中間見直しを行い、市民・事業者・NPOと連携・協働しながら取組みを進めてきた。また、令和4年（2022年）4月には「豊中市マンション管理適性化推進計画」を、令和6年（2024年）3月には「豊中市空家等対策計画」を策定し、マンション管理、空家対策、住宅セーフティネット、耐震化、防災、省エネルギー等の施策を総合的に進めている。

本調査は、令和8年度（2026年度）に予定している「豊中市住宅マスタープラン（豊中市住生活基本計画）」の策定に向けて、本市における住宅ストックおよび住環境の現状を把握し、今後の住宅施策の検討に資する基礎資料を得ることを目的として実施するものである。

第2章 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状

1 豊中市の住宅・住環境の現状

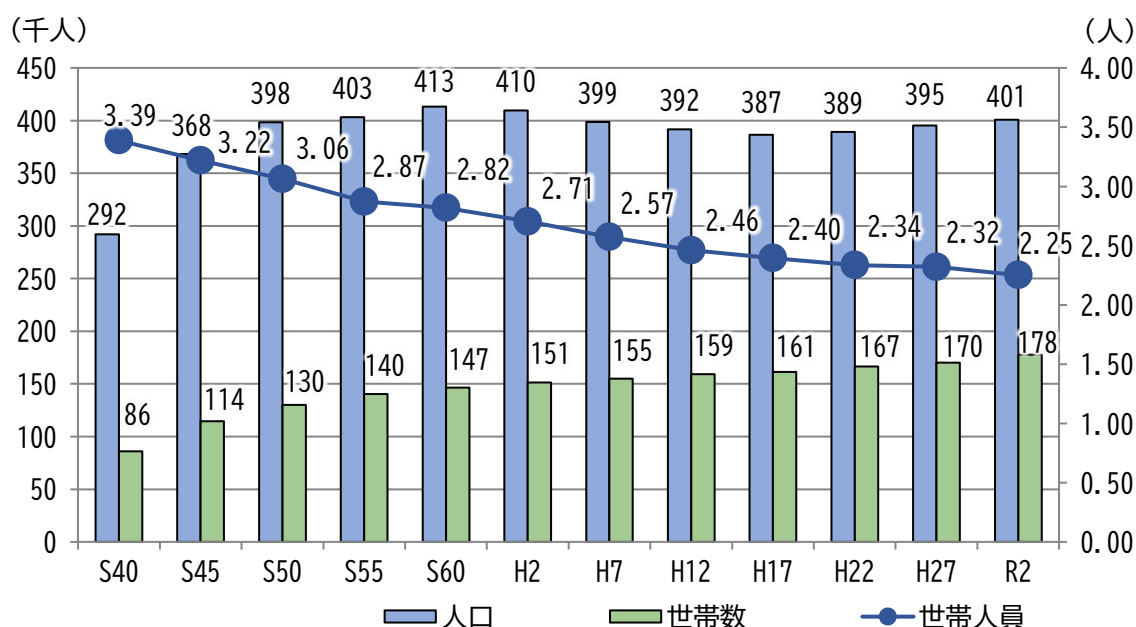
1-1 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯の状況

○人口は、近年増加傾向にあるが、長期的には減少が見込まれる。
○世帯数は、緩やかな増加傾向にあるが、世帯の小規模化が進行している。

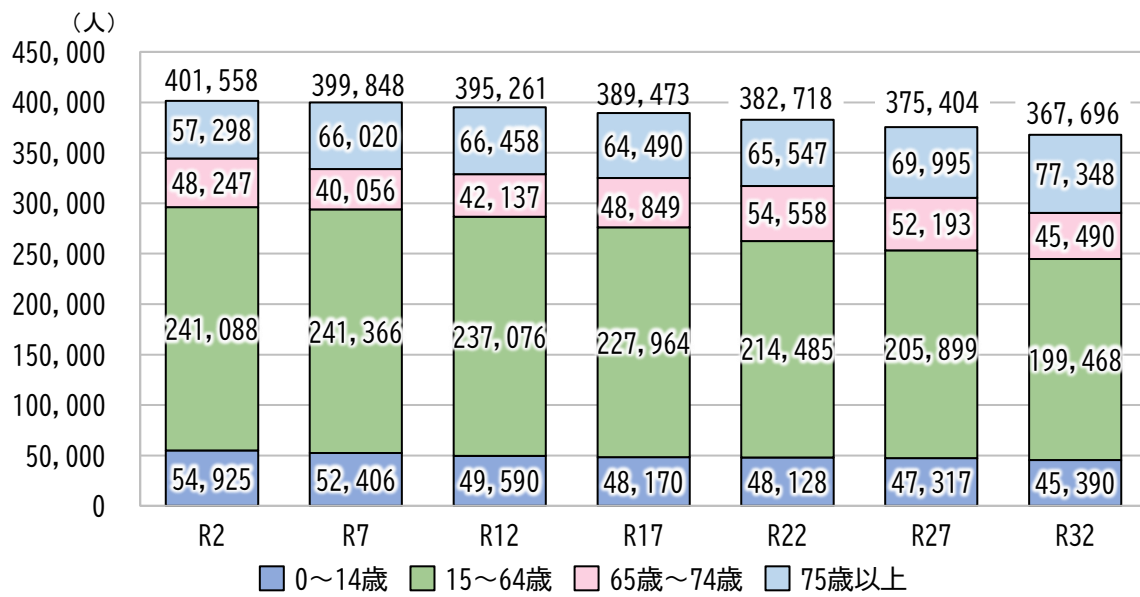
- ・人口は、昭和60年（1985年）をピークに減少傾向にあったが、平成17年（2005年）を底に微増傾向へと転じており、令和2年（2020年）時点では40.1万人となっている。
- ・人口問題研究所の推計（令和5年推計 出生中位・死亡中位仮定）によると、令和2年（2020年）以降ゆるやかに減少し、令和32年（2050年）における総人口は36.7万人になると見込まれている。
- ・世帯数は、緩やかな増加傾向が続いており、令和2年（2020年）時点で17.8万世帯である。一方、世帯人員は減少傾向が続いており、令和2年（2020年）時点で2.25人となっている。

■人口・世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

■将来展望人口推計値の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計（R5.12）」

(2) 年齢構成

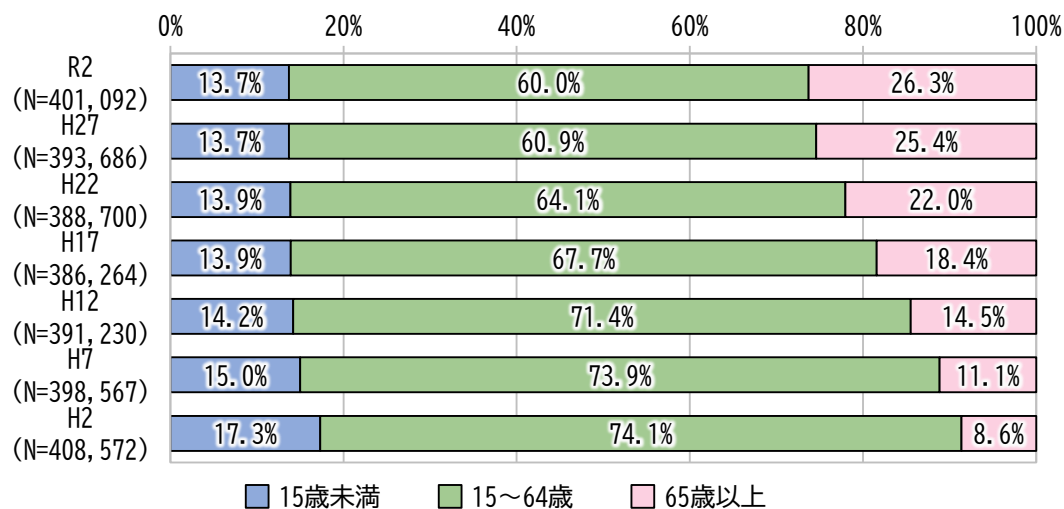
- 高齢化率は上昇し、令和2年(2020年)は26.3%となっている。
- 年少人口(15歳未満)、生産年齢人口(15～64歳)ともに、近年は微増となっている。
- 高齢化率は全国、大阪府と比較し低い。今後上昇するものの、全国、大阪府と比べて低くなる予測される。

1) 年齢3区分別

[年齢3区分別人口割合の推移]

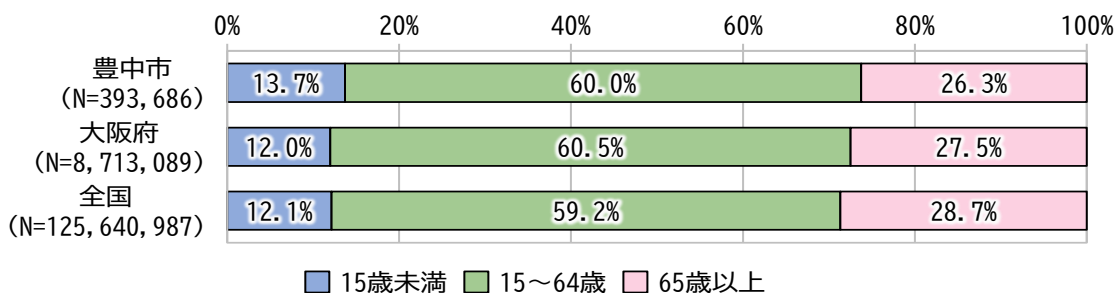
- ・15歳未満の人口割合は低下傾向が止まり、令和2年(2020年)に13.7%となっている。
- ・15～64歳の人口割合も低下傾向が令和2年(2020年)で鈍化し60.0%となっている。
- ・65歳以上の人口割合(高齢化率)は上昇傾向が続いており、令和2年(2020年)時点で26.3%となっている。
- ・全国、大阪府比較をみると、15歳未満の人口割合は全国や大阪府と比べて高く、65歳以上の人口の割合は全国や大阪府と比べて低くなっている。

■年齢3区分別人口割合の推移



資料：国勢調査(各年)／年齢不詳分は除外

■年齢3区分別人口構成割合(全国、大阪府比較)

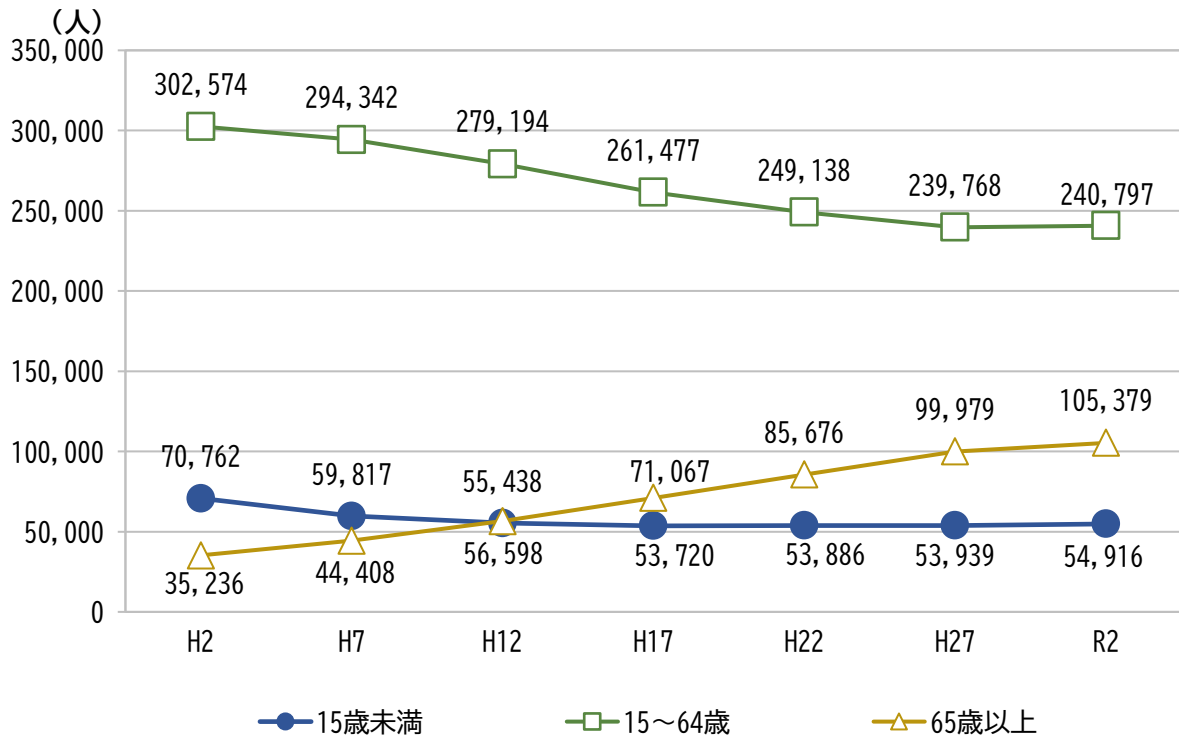


資料：国勢調査(R2)／年齢不詳分は除外

〔年齢3区分別人口の推移〕

- ・年齢3区分別人口をみると、年少人口（15歳未満）は減少傾向にあったが、平成17年（2005年）から微増傾向が続いている。
- ・生産年齢人口（15～64歳）は減少傾向にあったが、平成27年（2015年）から令和2年（2020年）に微増し、240,797人となっている。
- ・老年人口（65歳以上）は増加が続いており、令和2年（2020年）には105,379人となっている。

■年齢3区分別人口の推移

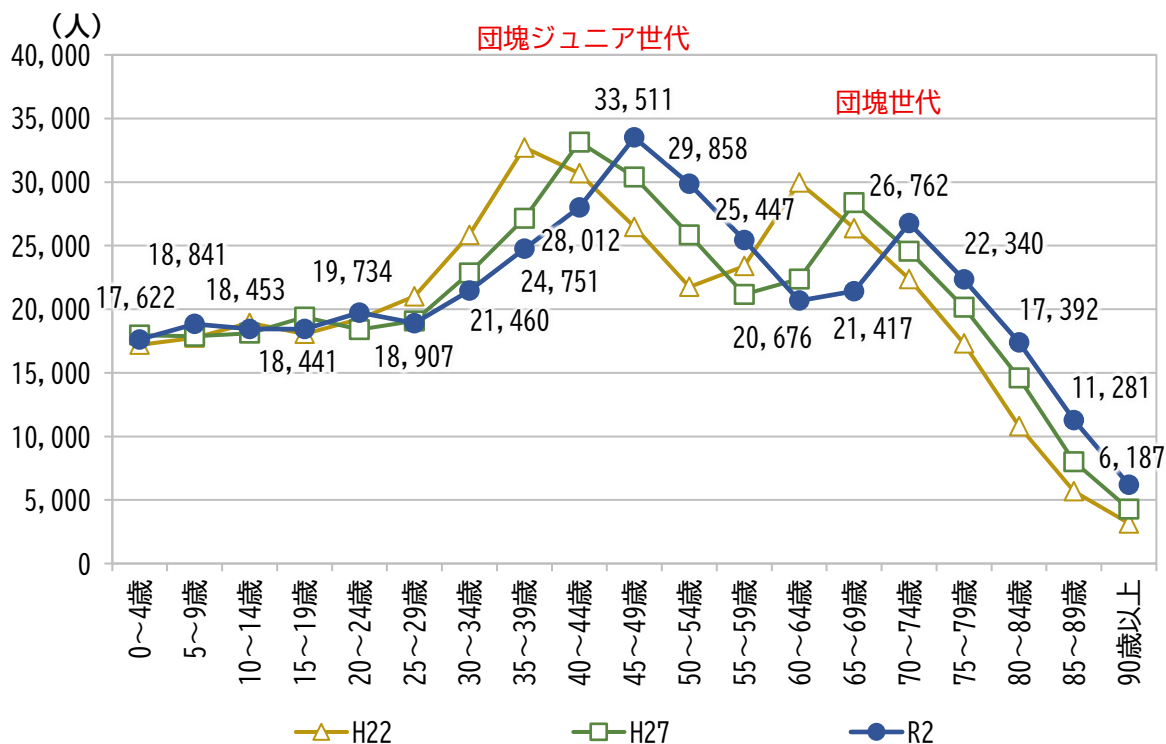


資料：国勢調査（各年）／年齢不詳分は除外

2) 年齢5歳階級別

- ・令和2年（2020年）時点の年齢5歳階級別人口をみると、団塊世代を含む70～74歳と、団塊ジュニア世代を含む45～49歳の人口が多くなっている。
- ・5年ごとに人口の多い年齢階級は移動しており、令和7年（2025年）には75歳以上の後期高齢者が増加することが想定される。

■年齢5歳階級別人口の推移



資料：国勢調査（各年）／年齢不詳分は除外

3) 高齢化率

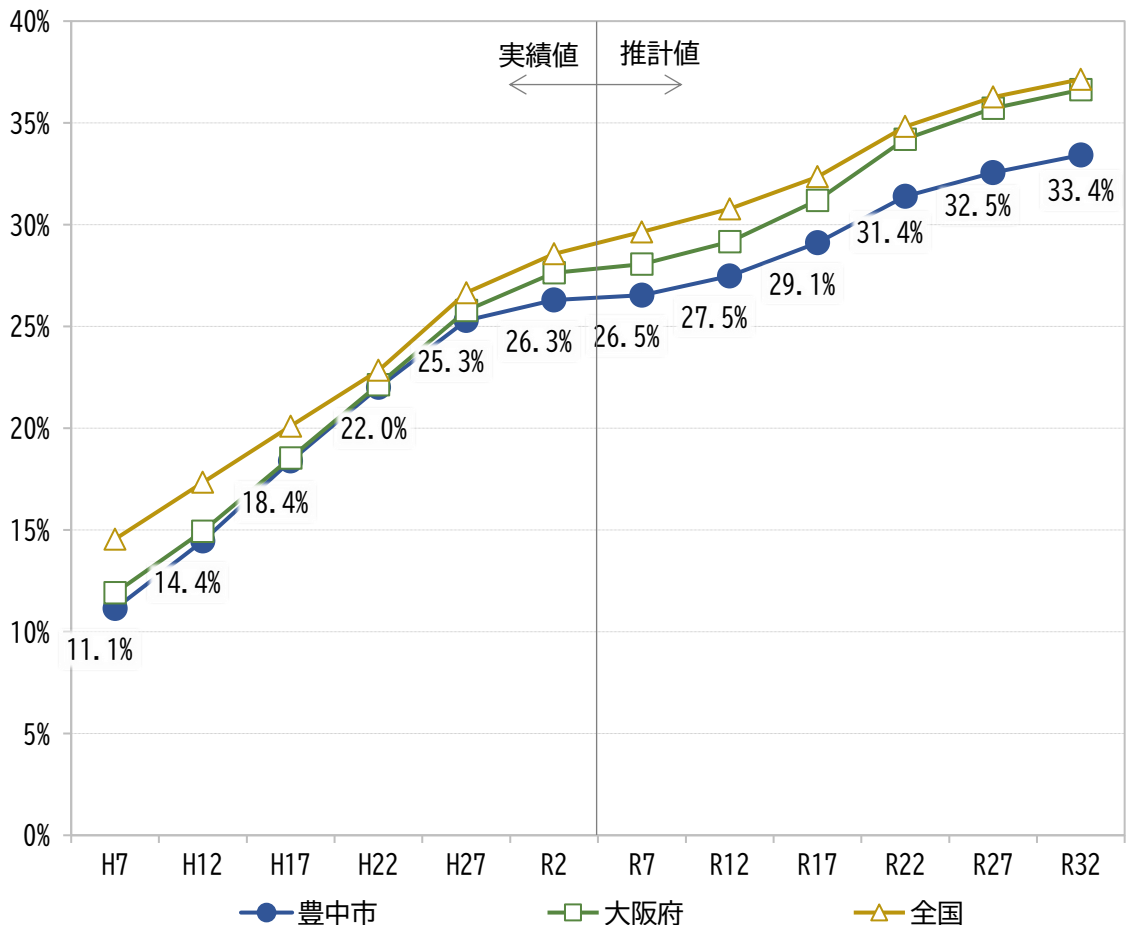
- ・住民基本台帳に基づく高齢化率は、直近の令和7年（2025年）で25.8%となっている。
- ・国勢調査に基づく高齢化率は、令和2年（2020年）まで増加しているが、全国、大阪府と比べて低い。
- ・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口によると、今後も増加するものの、全国、大阪府と比べて低い水準で推移すると推計されている。

■直近の高齢化率

高齢者人口	高齢化率
104,698 人	25.8%

資料：住民基本台帳（R7.4）

■高齢化率の推移と将来推計（全国、大阪府比較）



資料：国勢調査（各年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（R5.12）」

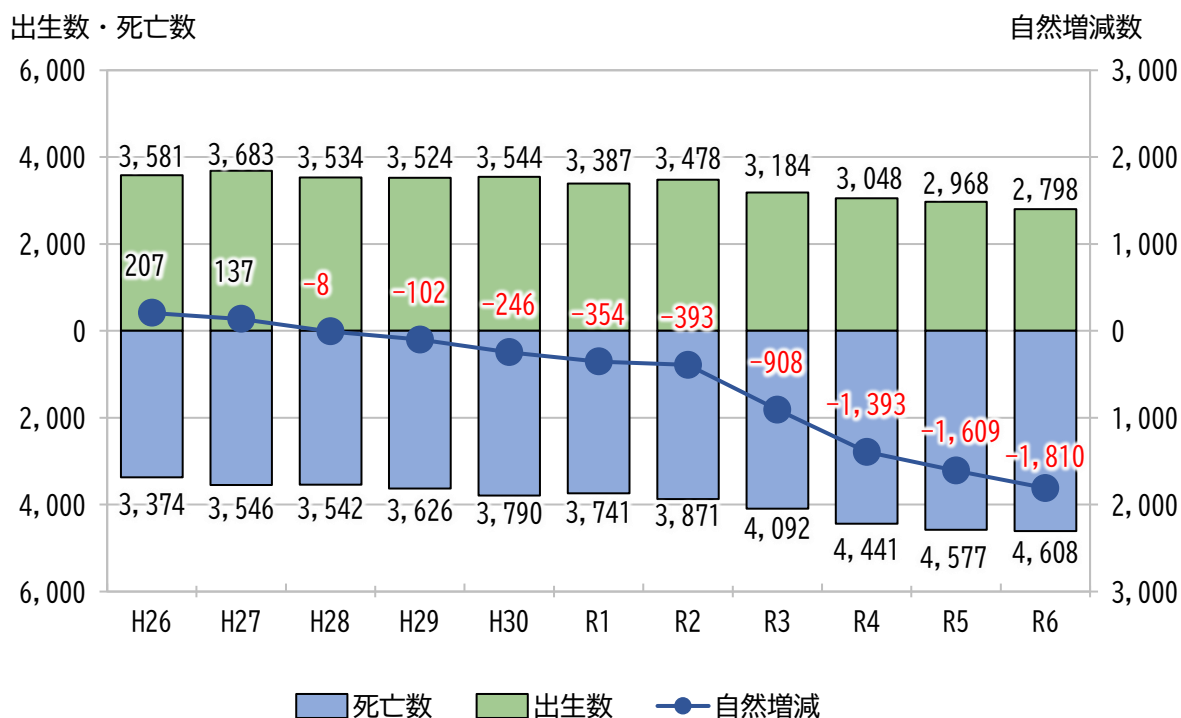
(3) 人口動態

- 自然増減は、マイナス値で減少傾向となっており、合計特殊出生率も、全国や大阪府の値より高いが減少傾向である。社会増減は、転入超過となっており、令和4年（2022年）以降増加傾向となっている。
- 転出先は大阪市が多く、近畿圏以外では関東圏が多い。一方、転入元は近隣市が多く、近畿圏以外では関東圏が多くなっている。
- 「持家」は、居住期間20年以上の割合が高く、家計を主に支える者の年齢層別では「35～44歳」を除く多くの階層で増加している。

1) 自然動態

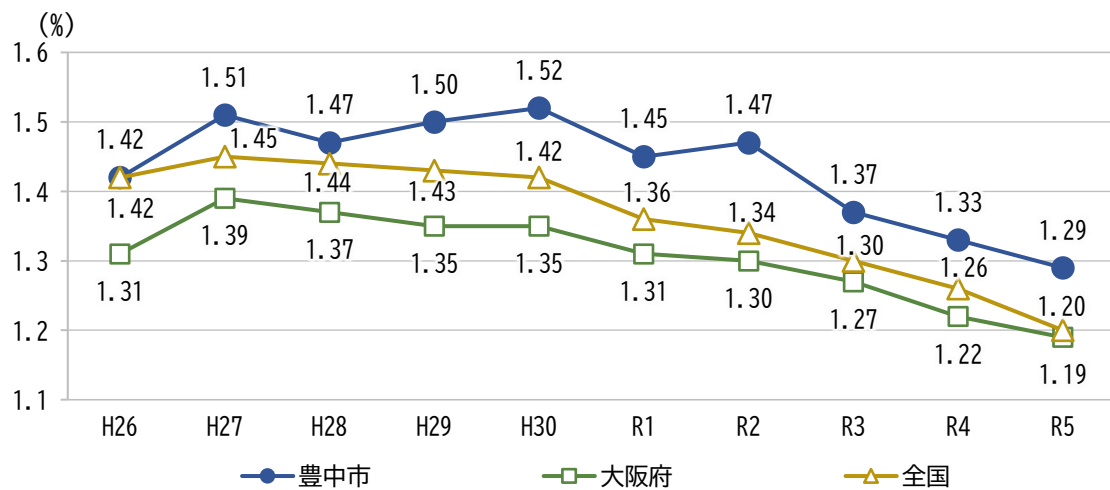
- ・自然増減は減少傾向が続いており、平成28年（2016年）にマイナスに転じている。令和3年（2021年）以降は死亡数が4,000人台で微増するなか、出生数は減少しており、令和6年（2024年）は-1,810人となっている。
- ・合計特殊出生率は令和2年（2020年）から減少傾向にあり、令和5年（2023年）には1.29と全国や大阪府の値より高くなっている。

■自然増減の推移



資料：豊中市統計書（R6）

■ 合計特殊出生率の推移（全国、大阪府比較）



資料：こどもすこやか育みプラン・とよなか事業実施報告書

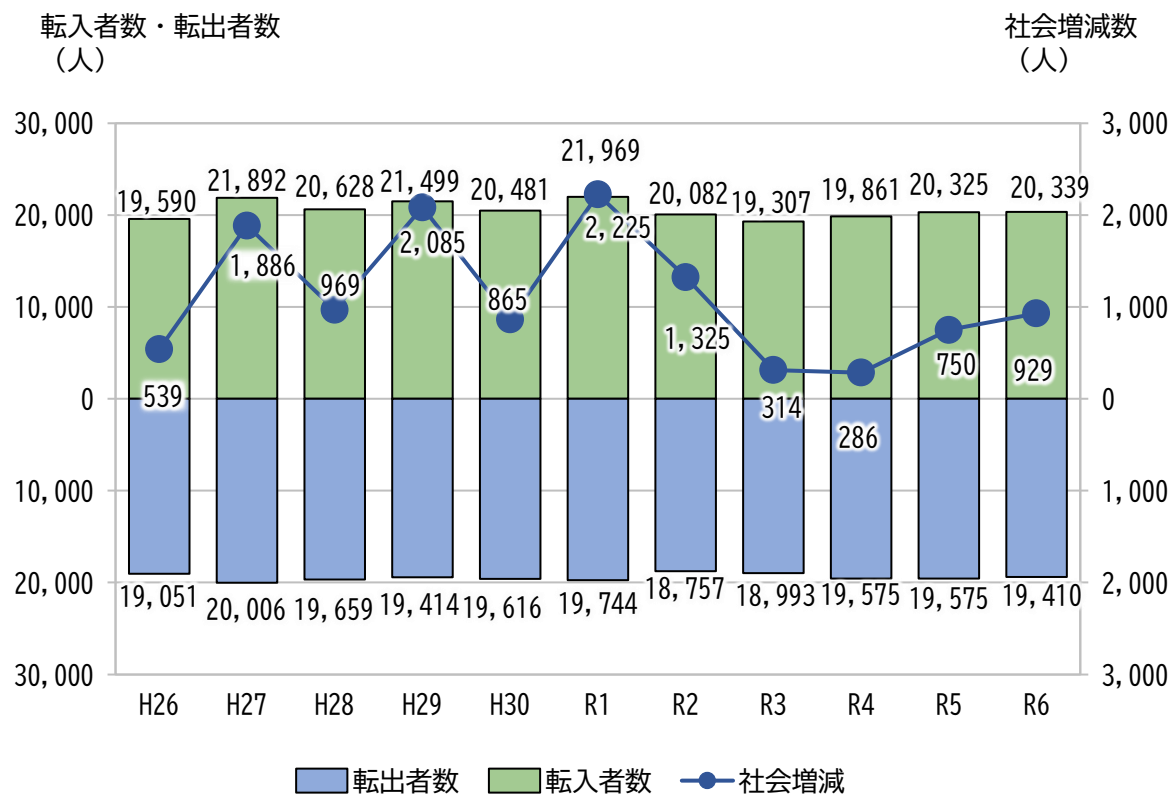
※合計特殊出生率とは、女性の出産可能年齢と仮定される15～49歳の年齢別出生率を合計したもの。1人の女性が生涯に出産する平均の子ども数とみなされる。

2) 社会動態

[社会増減の推移]

- ・社会増減は、転入者数・転出者数とも 20,000 人前後で推移し転入超過となっている。令和 4 年（2022 年）以降は増加しており、令和 6 年（2024 年）は 929 人となっている。

■社会増減の推移

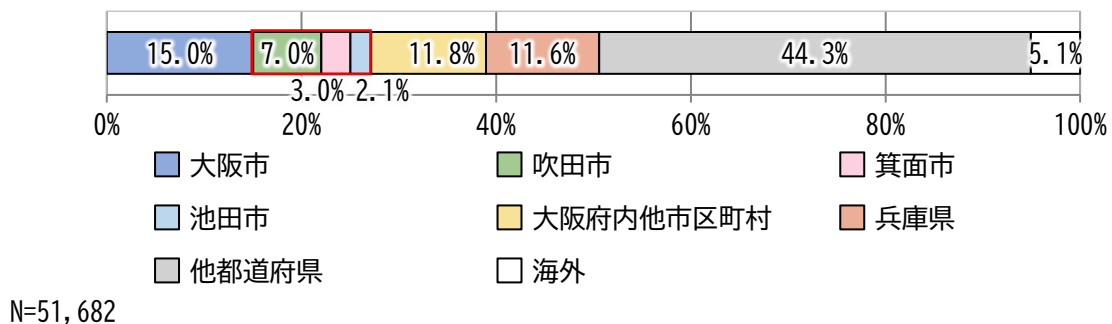


資料：豊中市統計書（R6）

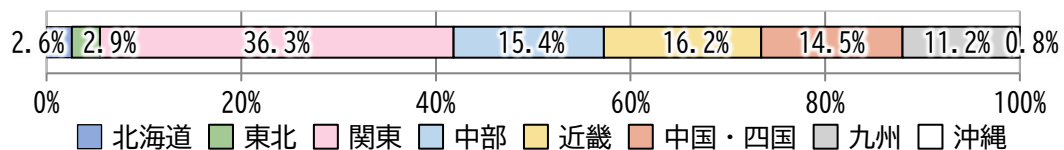
[転出先・転入元]

- ・転出者の転出先は、「大阪市」が15.0%、「吹田市」「箕面市」「池田市」をあわせて12.1%、「大阪府内他市区町村」が11.8%、「兵庫県」が11.6%、となっている。他都道府県では、「関東」への転出が多くなっている。
- ・転入者の5年前の常住地については、「吹田市」「箕面市」「池田市」をあわせて14.5%、「兵庫県」が12.2%、「大阪市」が11.1%、「大阪府内他市区町村」が10.3%となっており、他都道府県では、「関東」からの転入が多くなっている。

■転出者の転出先（5年間）

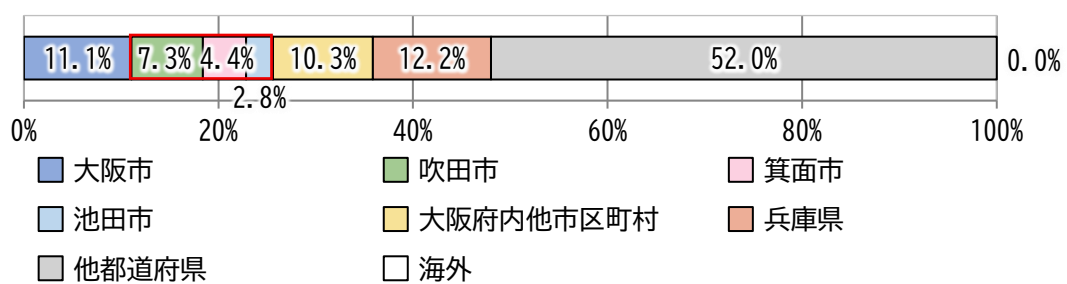


「他都道府県」の内訳



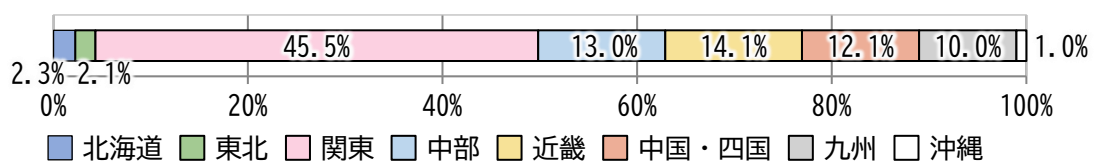
N=22,915

■転入者の5年前の常住地



N=45,963

「他都道府県」の内訳



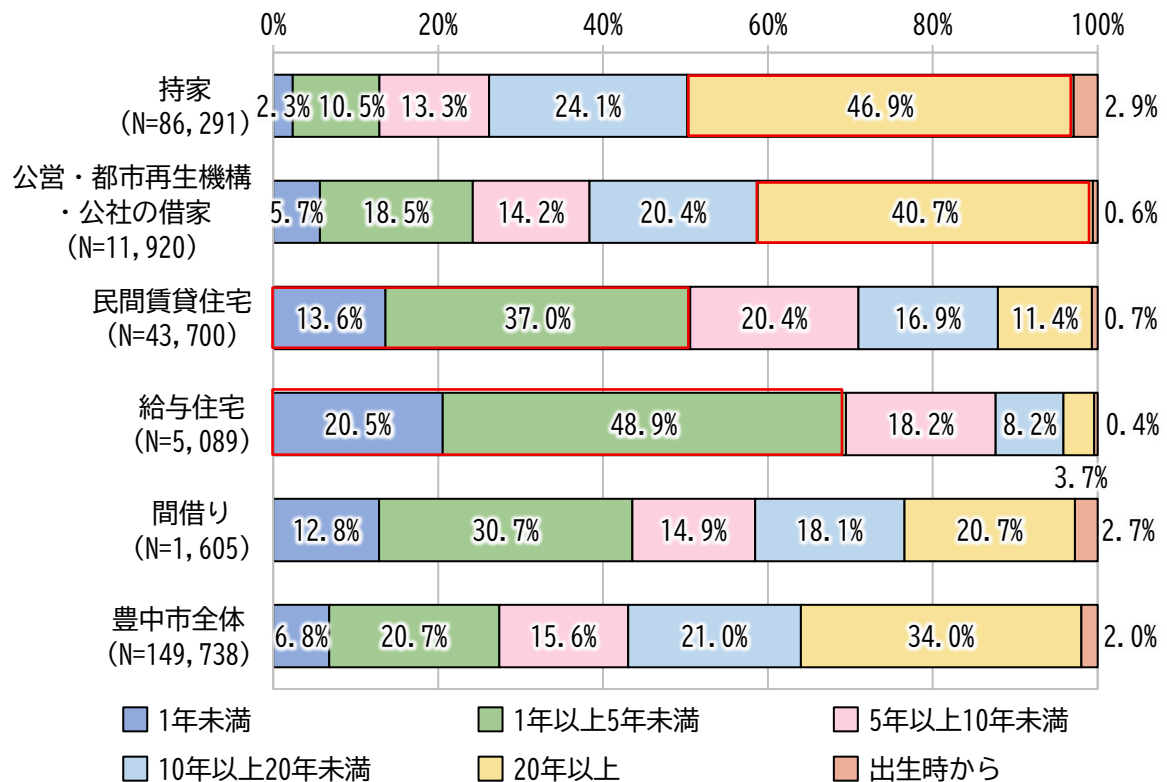
N=23,887

資料：国勢調査（R2）

[住宅の所有関係別居住期間]

- ・現在の住宅の所有関係別に居住期間をみると、20年以上居住している割合は、「持家」が最も高く46.9%、次いで「公営住宅・都市再生機構・公社の借家」が40.7%である。一方、居住期間5年未満の割合は、社宅・寮などの「給与住宅」が最も高く69.4%、次いで「民間賃貸住宅」が50.6%となっている。

■現在の住宅の所有関係別居住期間の構成割合



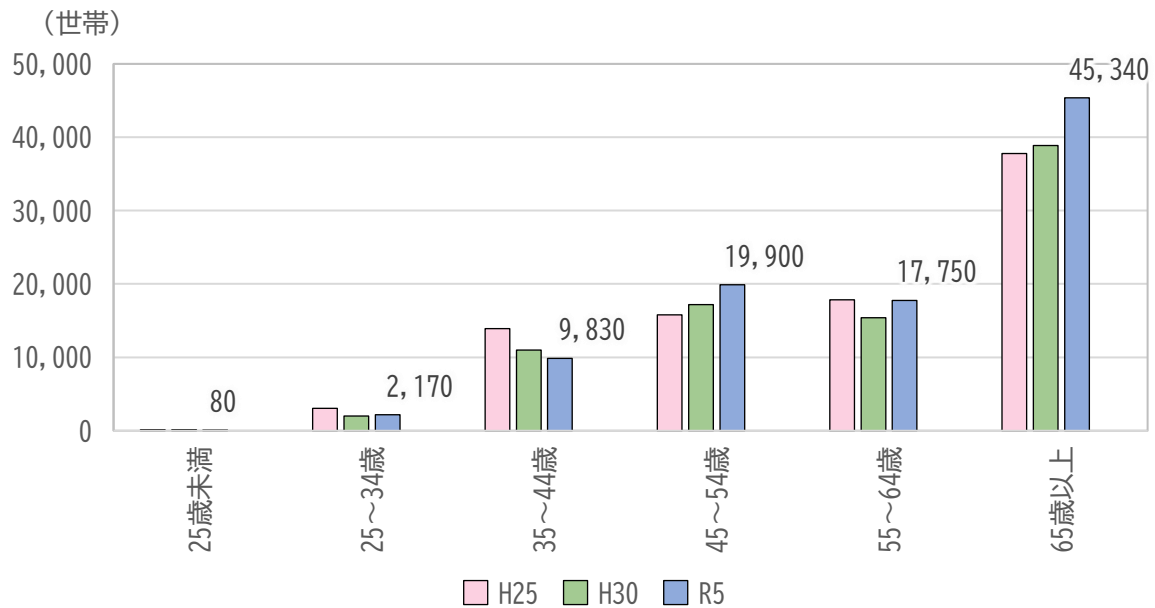
資料：国勢調査（R2）／年齢不詳分は除外

〔住宅種別（持家や賃貸）の家計を主に支える者の年齢層〕

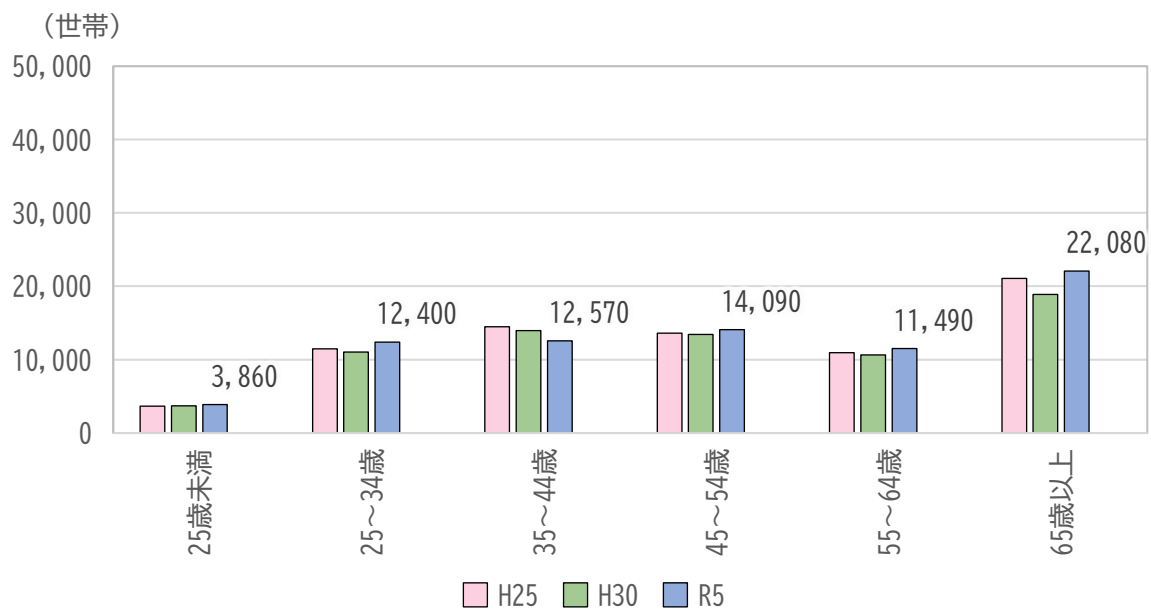
・家計を主に支える者の年齢層の推移をみると、持家では近年「35～44 歳」以外の年齢層が増加しており、特に「65 歳以上」では令和 5 年（2023 年）に大きく増加している。賃貸も同様に、「35～44 歳」以外の年齢層が増加している。

■住宅種別（持家や賃貸）の家計を主に支える者の年齢層の推移

持家



賃貸



資料：住宅・土地統計調査（R5）

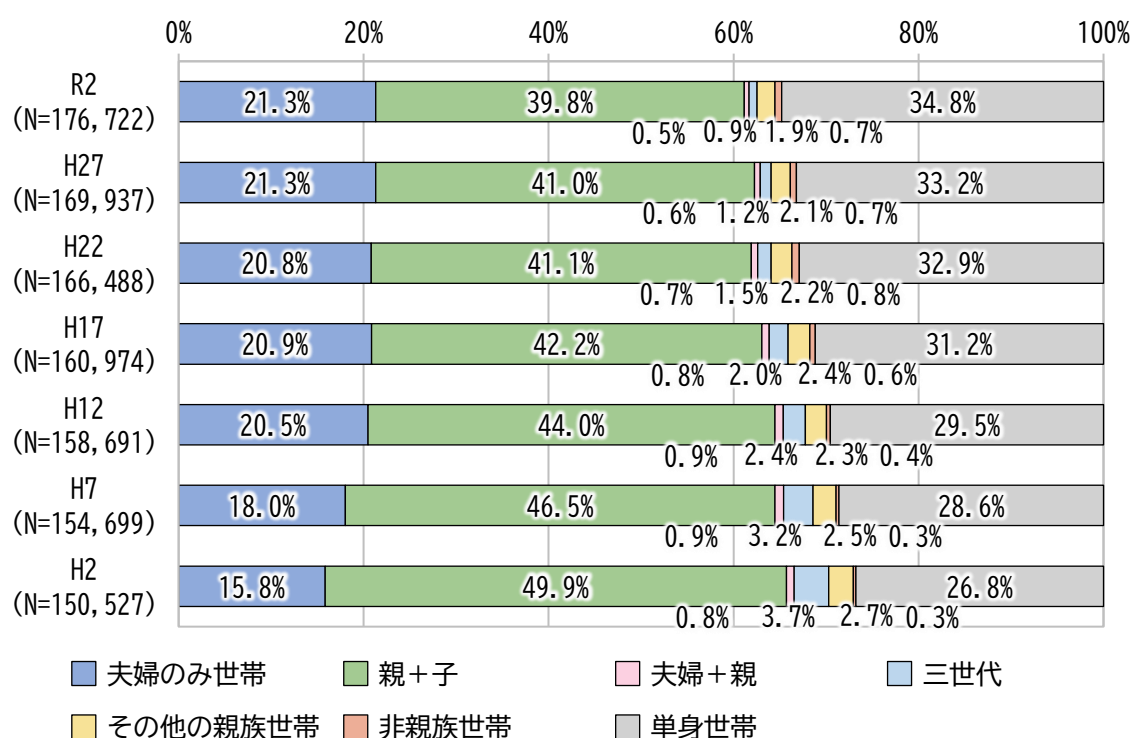
(4) 世帯構成

- 「親＋子」世帯の割合が低下し、「単身世帯」の割合が上昇している。
- 高齢者世帯では、「単身世帯」の割合が上昇し、全国、大阪府と比べて高い割合を示している。
- 年間収入 700 万円以上の世帯の割合が高く、増加している。

[世帯構成の推移]

- ・家族類型別にみると、令和 2 年（2020 年）時点で「親＋子」世帯が 39.8%、次いで「単身世帯」が 34.8%、「夫婦のみ世帯」が 21.3%となっている。
- ・近年の推移をみると、「親＋子」の割合が低下し、「夫婦のみ世帯」の割合はやや上昇、「単身世帯」の割合は増加している。
- ・65 歳以上の高齢者世帯では、夫婦のみ、単身のいずれも、全国、大阪府と比べて高い割合で推移している。

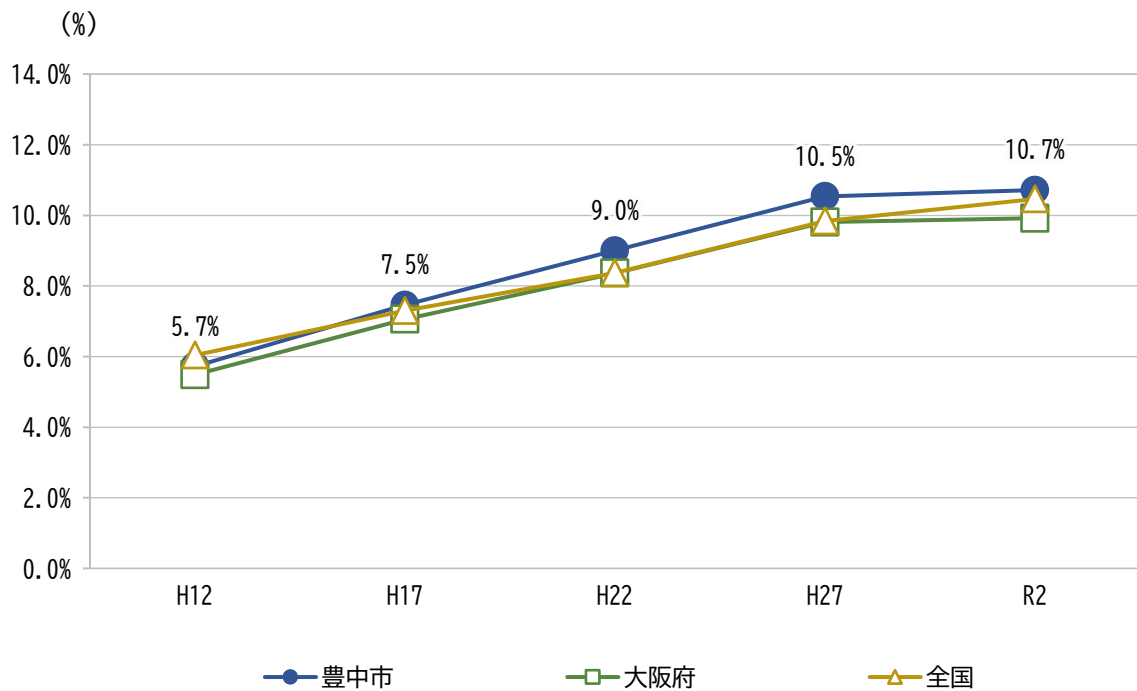
■家族類型別の世帯割合の推移



資料：国勢調査（各年）／年齢不詳分は除外

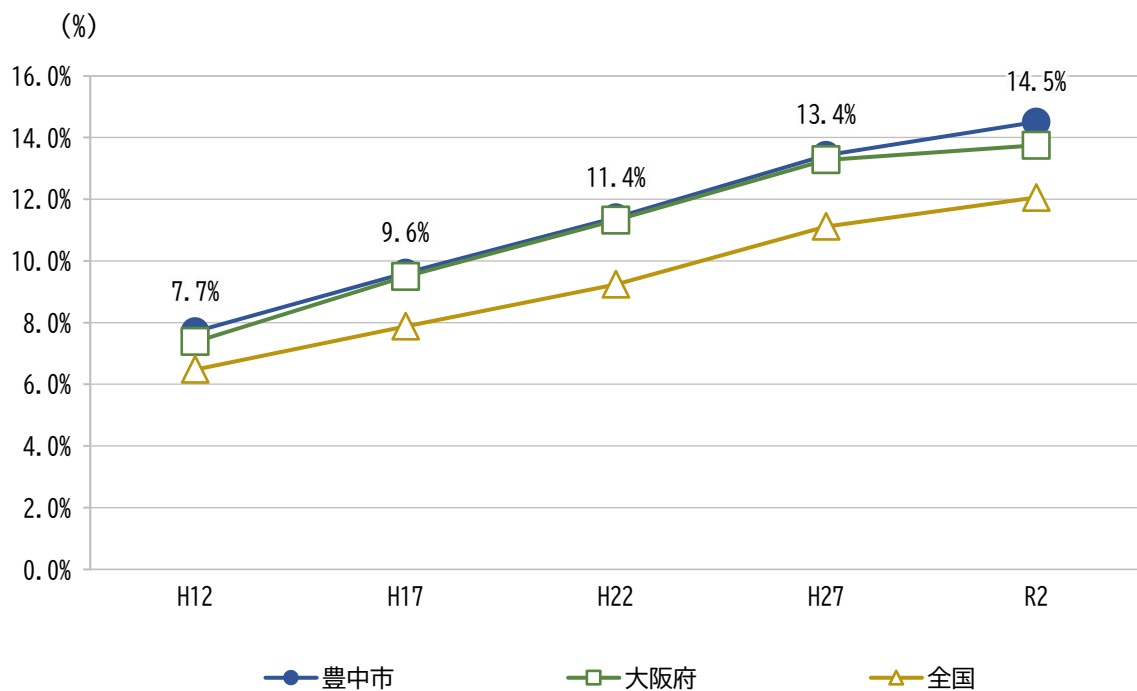
■高齢者（65歳以上）世帯の割合の推移

高齢者（65歳以上）夫婦のみ世帯



資料：国勢調査（各年）

高齢者（65歳以上）単身世帯

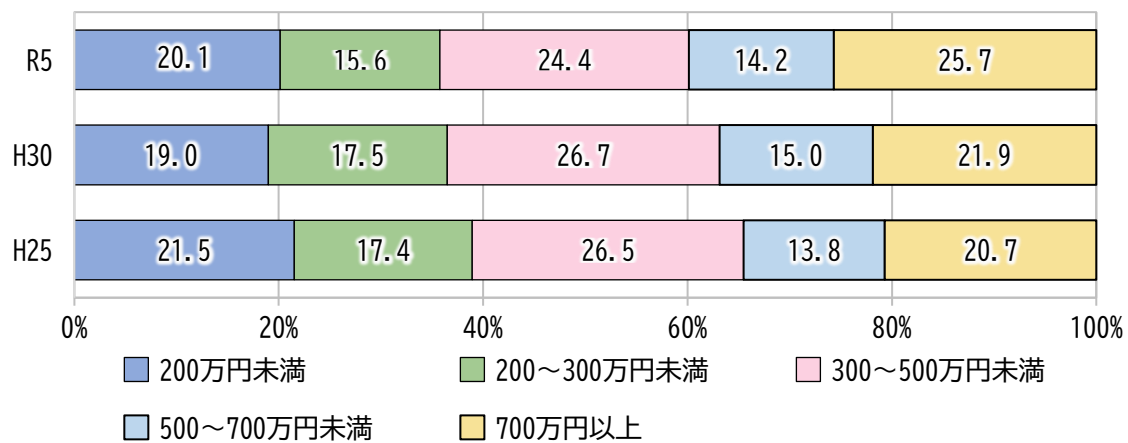


資料：国勢調査（各年）

[世帯の経済状態]

- ・世帯の年間収入は 700 万円以上の割合が 25.7%と最も高く、平成 30 年（2018 年）から増加している。一方で、世帯の年間収入が 200～700 万円未満の世帯は減少している。

■世帯の年間収入の推移



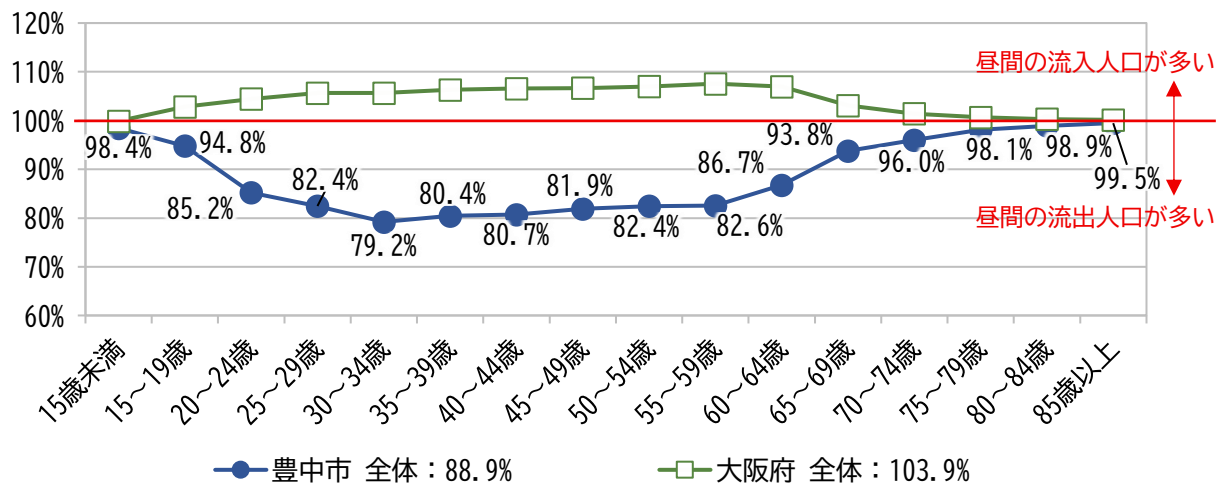
資料：住宅・土地統計調査（各年）

(5) 通勤通学等

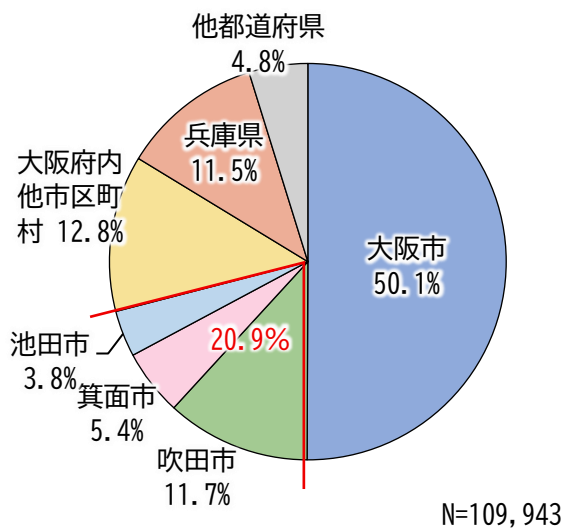
○昼間の流出人口が多く、通勤・通学先の半数は大阪市で、大阪市のベッドタウンとなっている。

- ・昼夜間人口比率は88.9%で、昼間の流出人口が多くなっている。
- ・5歳階級別昼夜間人口比率（昼間人口／夜間人口）をみると、いずれの世代も100%を切っている。特に30歳台、40歳台の昼夜間人口比率が80%前後と低く、ベッドタウンとしての特徴が表れている。
- ・豊中市常住者の通勤・通学先（流出先）は大阪市が約半数、吹田市・箕面市・池田市をあわせて20.9%を占める。一方、豊中市に通勤・通学している者の常住地（流入元）は、大阪市が17.3%と低くなり、吹田市・箕面市・池田市あわせて32.2%、兵庫県25.7%と高くなる。

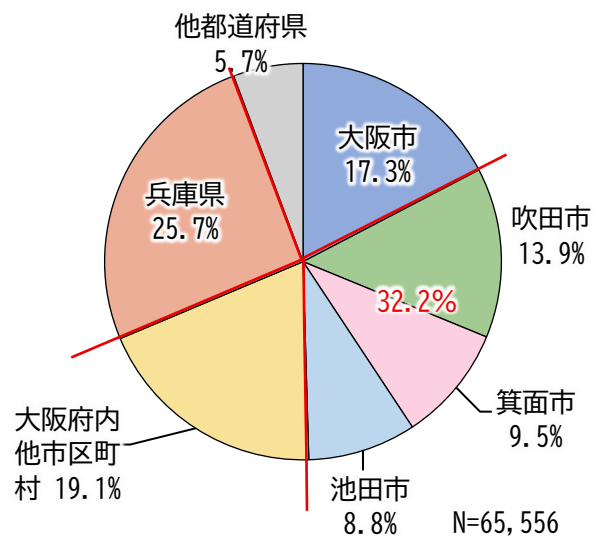
■5歳階級別昼夜間人口比率（府比較）



■通勤・通学者の流出先（通勤・通学先）



■通勤・通学者の流入元



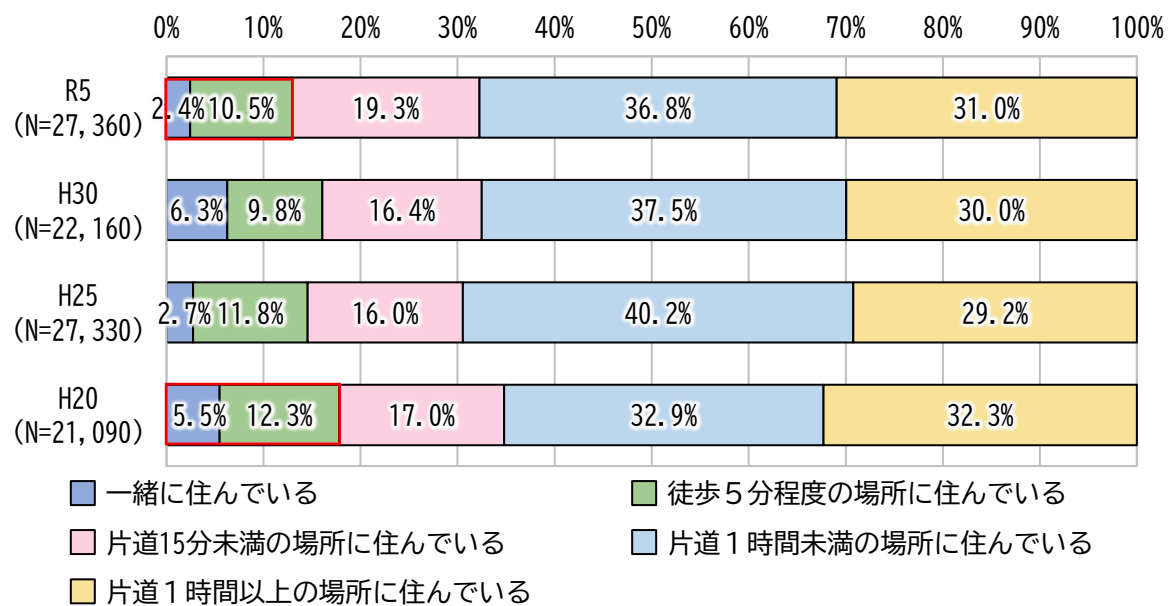
資料：国勢調査（R2）

(6) 高齢世帯の子の住んでいる場所

○別世帯の子の居住場所は、「徒歩5分以内」の割合が低下傾向にあり、令和5年（2023年）で12.9%となっている。

・別世帯となっている子の住んでいる場所は、比較的近い「徒歩5分以内」の割合が低下傾向にあり、令和5年（2023年）では12.9%となっている。

■別世帯となっている子の住んでいる場所（全国、大阪府比較）



資料：住宅・土地統計調査（各年）

1-2 住宅ストック・住環境の状況

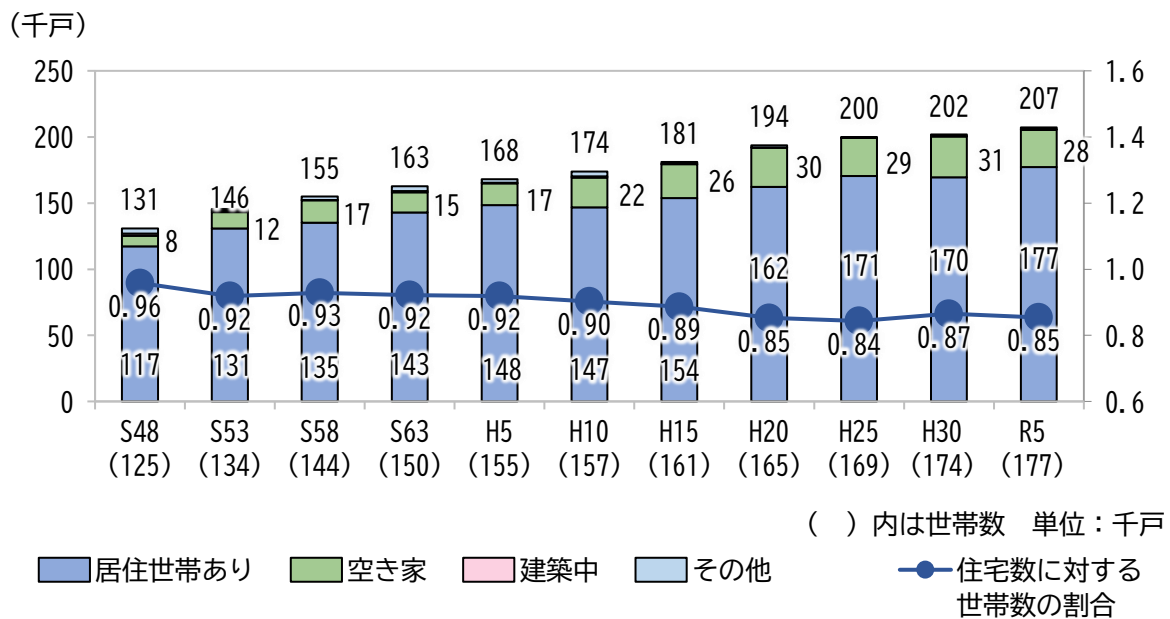
(1) 概況

- 住宅数は年々増加しているが、世帯数の増加の影響もあり住宅数に対する世帯数の割合は、近年 85%前後となっている。
- 全国、大阪府と比較して、持家率は低い。持家は一戸建等と共同住宅がほぼ均等である。マンション等の共同住宅が増加傾向にあるため、持家率は増加している。
- 借家は民間賃貸住宅が多く、ほとんどが共同住宅となっている。
- 全国、大阪府と比較して、いずれの収入区分においても借家世帯率が高い。
- 昭和 55 年（1980 年）以前（新耐震基準施行以前）に建てられた住宅の割合は減少しており、約 2 割となっているが、公営の借家だけをみると半数を占めている。
- 住宅の規模は、持家の一戸建が大きく、次いで持家の共同建、公的賃貸住宅となり、公営の借家は最も小さい。

1) 住宅数

- ・住宅数は増加し続けており、令和 5 年（2023 年）には 20 万 7 千戸となっている。
- ・空き家数については、平成 20 年（2008 年）まで増加し、その後 3 万戸前後で推移しており、令和 5 年（2023 年）は 2 万 8 千戸となっている。
- ・住宅数に対する世帯数の割合については、平成 20 年（2008 年）まで減少し、その後 85%前後で推移している。

■住宅数の推移



	住宅数					世帯数	世帯数／ 住宅数
	住宅数	居住世帯 あり	空き家	建築中	その他		
R5	207,120	177,270	28,370	220	1,260	176,967	0.85
H30	201,780	169,520	30,830	140	1,290	174,578	0.87
H25	199,950	170,570	28,550	170	660	168,727	0.84
H20	193,790	162,240	29,730	100	1,720	165,268	0.85
H15	181,210	153,810	25,620	320	1,460	160,710	0.89
H10	173,840	146,900	22,360	1,000	3,580	156,889	0.90
H5	168,130	148,360	16,640	440	2,690	154,558	0.92
S63	162,250	142,850	15,270	930	3,200	149,969	0.92
S58	154,900	135,290	16,810	280	2,520	143,864	0.93
S53	145,600	130,900	12,200	1,400	1,100	133,819	0.92
S48	130,800	117,200	8,100	1,600	3,900	125,318	0.96

・住宅数に対する世帯数の割合については、それぞれ調査根拠が異なるため、誤差が生じる場合がある。

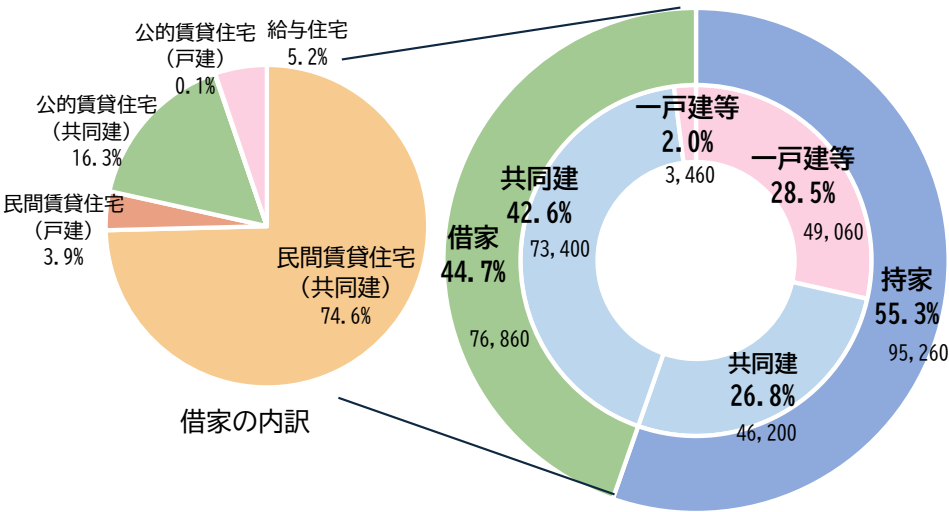
資料：住宅数は住宅・土地統計調査（各年）、世帯数は豊中市統計書（国勢調査に基づく推計）

2) 所有関係と建て方

[所有関係と建て方の状況]

- ・豊中市の持家率は55.3%で全国の持家率63.1%と比較して低くなっている。その内訳は、「持家（一戸建等）」と「持家（共同建）」がほぼ均等である。
- ・推移をみると、マンションなどの「持家（共同建）」の割合が全体的に上昇しているため、持家率は全体としては上昇傾向となっている。
- ・借家のうち、マンションなどの「民間賃貸住宅（共同建）」の割合が74.6%と高くなっている。

■所有関係と建て方

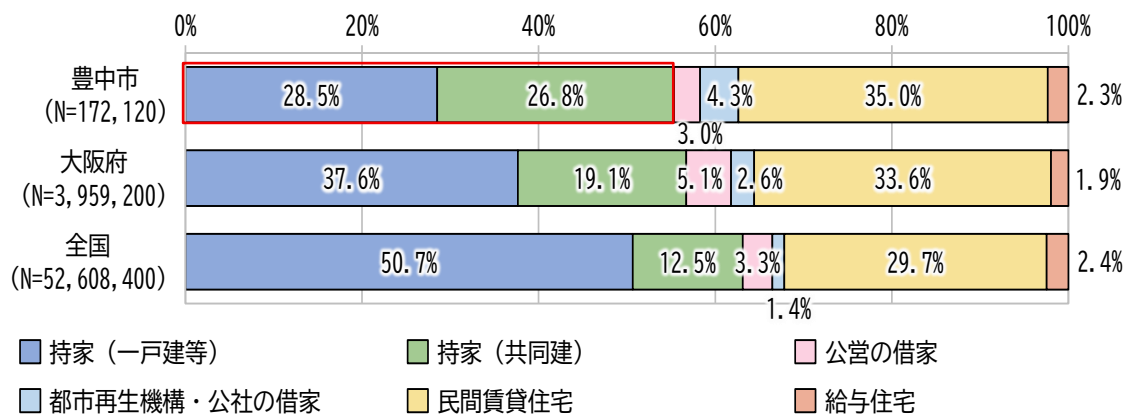


※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む
※借家の内訳のグラフの「公的賃貸住宅」には「公営の借家」を含む

所有	建て方		戸数	割合	借家の内訳
持家 95,260戸	一戸建等		49,060	28.5%	
	共同建		46,200	26.8%	
借家 76,860戸	一戸建等	公営の借家	50	0.0%	0.1%
		公的賃貸住宅	-	-	-
		民間賃貸住宅	2,990	1.7%	3.9%
		給与住宅	410	0.2%	0.5%
		不詳	10	0.0%	0.0%
		小計	3,460	2.0%	
	共同建	公営の借家	5,030	2.9%	6.5%
		公的賃貸住宅	7,460	4.3%	9.7%
		民間賃貸住宅	57,320	33.3%	74.6%
		給与住宅	3,590	2.1%	4.7%
		不詳	0	0.0%	0.0%
小計		73,400	42.6%		
総 数（所有不詳を除く）			172,120		

※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む
資料：住宅・土地統計調査（R5）／所有不詳を除外／専用住宅数による分類

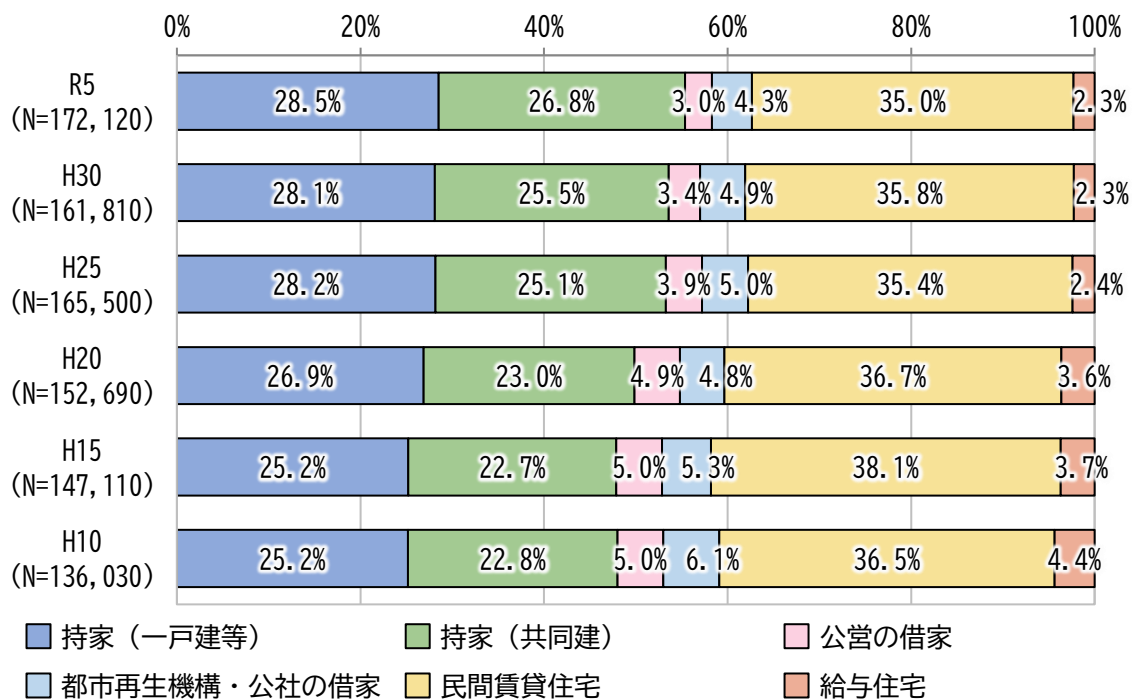
■所有関係と建て方（全国、大阪府比較）



※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む

資料：住宅・土地統計調査（R5）／所有不詳は除外／専用住宅数による分類

■所有関係と建て方の推移



※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む

資料：住宅・土地統計調査（R5）／所有不詳は除外／専用住宅数による分類

	合計	持家			公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民間賃貸住宅	給与住宅
			一戸建等	共同建				
R5	172,120	95,260	49,060	46,200	5,080	7,460	60,310	3,990
H30	161,810	86,720	45,460	41,260	5,510	7,980	57,910	3,690
H25	165,500	88,170	46,600	41,570	6,500	8,330	58,510	3,990
H20	152,690	76,130	41,030	35,100	7,550	7,370	56,110	5,530
H15	147,110	70,430	37,090	33,340	7,340	7,840	56,020	5,480
H10	136,030	65,280	34,250	31,030	6,800	8,320	49,680	5,950
H5	138,000	58,350	34,330	24,020	6,740	9,210	53,250	10,450

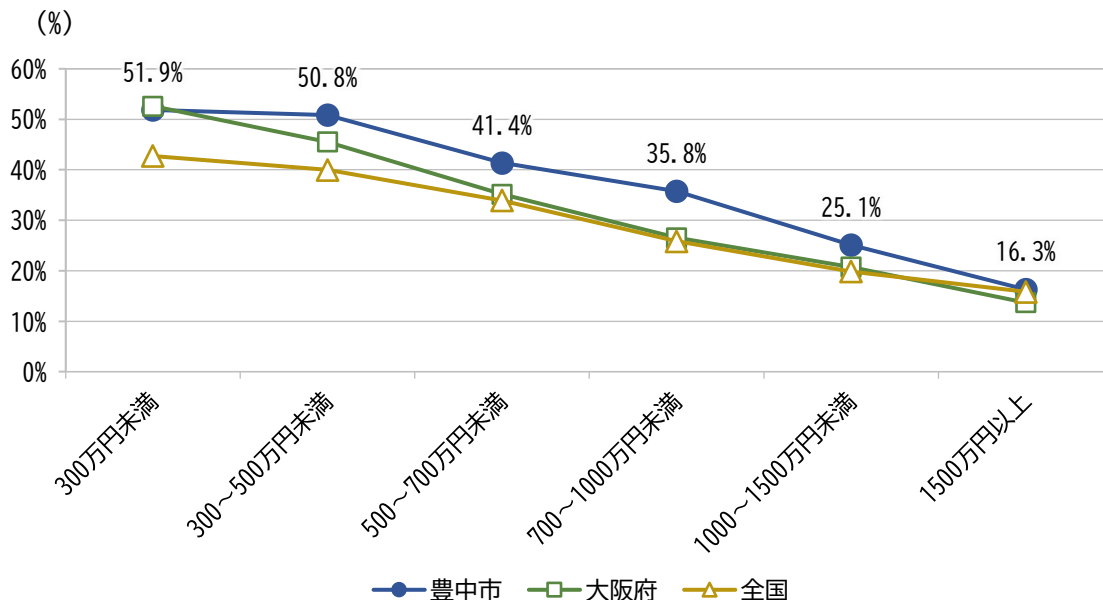
※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む

資料：住宅・土地統計調査（R5）／所有不詳は除外／専用住宅数による分類

〔借家の収入別の状況〕

- ・収入別でみると、年間収入「500 万円未満」の世帯の半数が借家世帯となっている。いずれの収入区分においても全国、大阪府と比較して借家世帯率が高い。
- ・収入別の家賃入居状況をみると、年間収入が「300 万円未満」の区分において「家賃 60,000 円以上」の割合が 42.7%と全国、大阪府より高く、年間収入に対して家賃が高くなっていると考えられる。

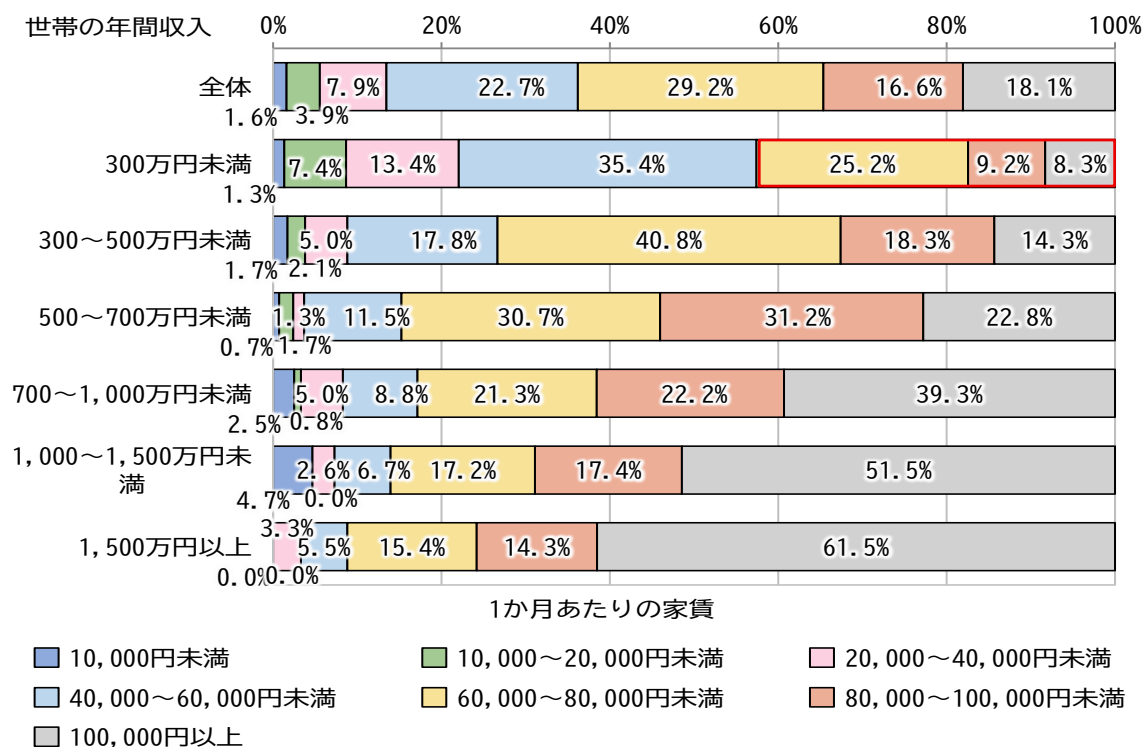
■収入別の借家世帯率（全国、大阪府比較）



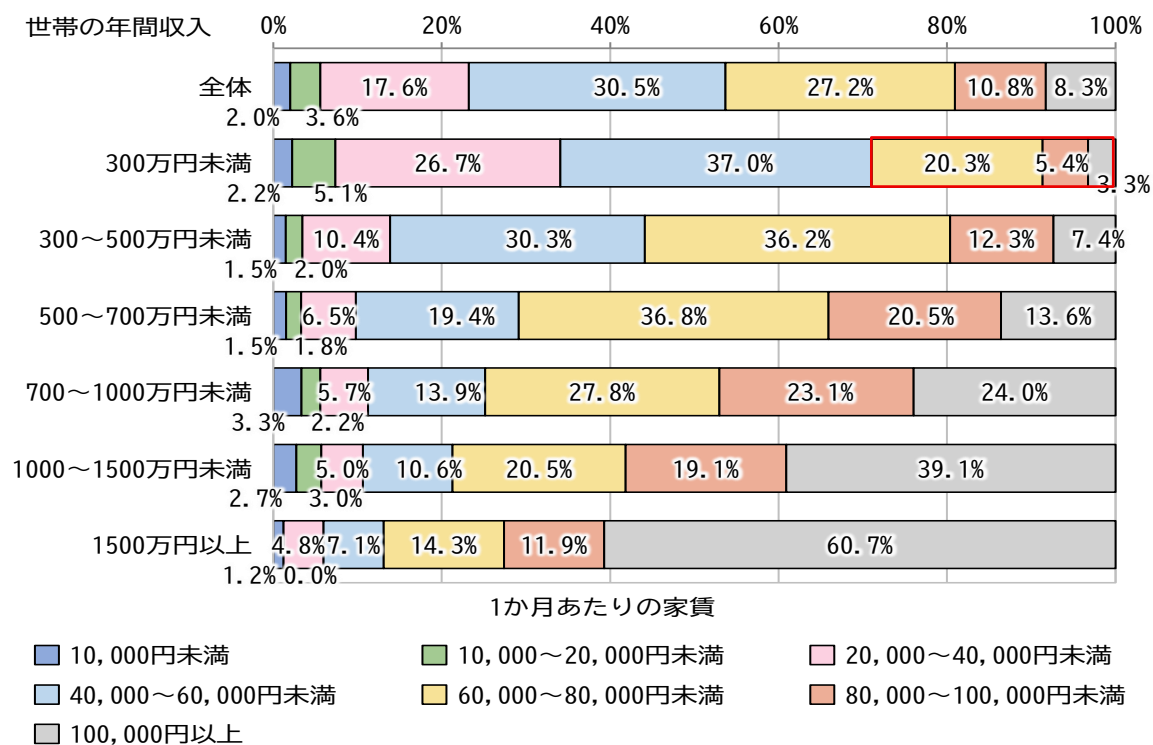
資料：住宅・土地統計調査（R5）／不詳分は除外

■収入別の家賃入居状況（全国、大阪府比較）

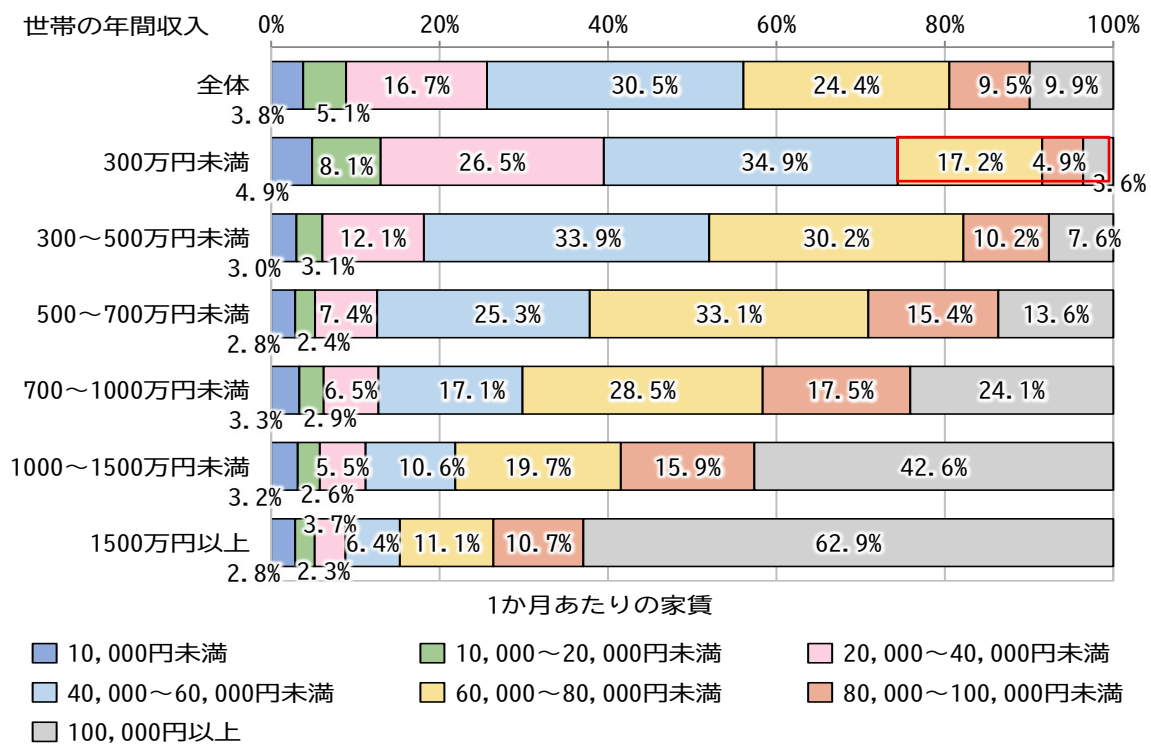
豊中市



大阪府



全国



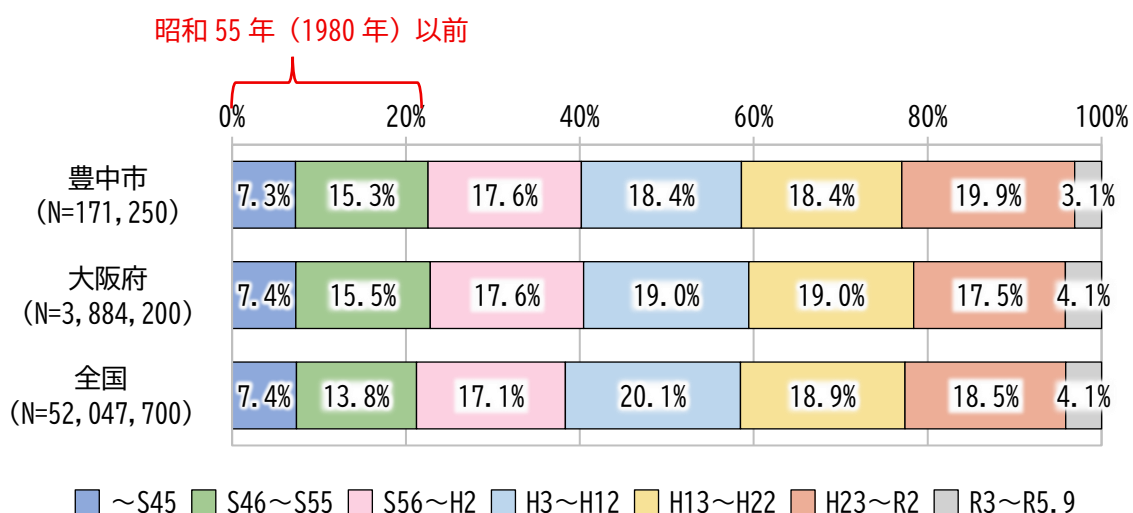
資料：住宅・土地統計調査（R5）／家賃の不詳分は除外

3) 建築時期

[建築時期別住宅数]

- ・豊中市では、昭和 55 年（1980 年）以前（新耐震基準施行以前）に建てられた住宅の割合は 22.6% で、大阪府と同程度である。
- ・「公営の借家」は約 5 千戸あり、そのうち昭和 55 年（1980 年）以前に建てられた割合は 49.3% と、約半数を占めている。

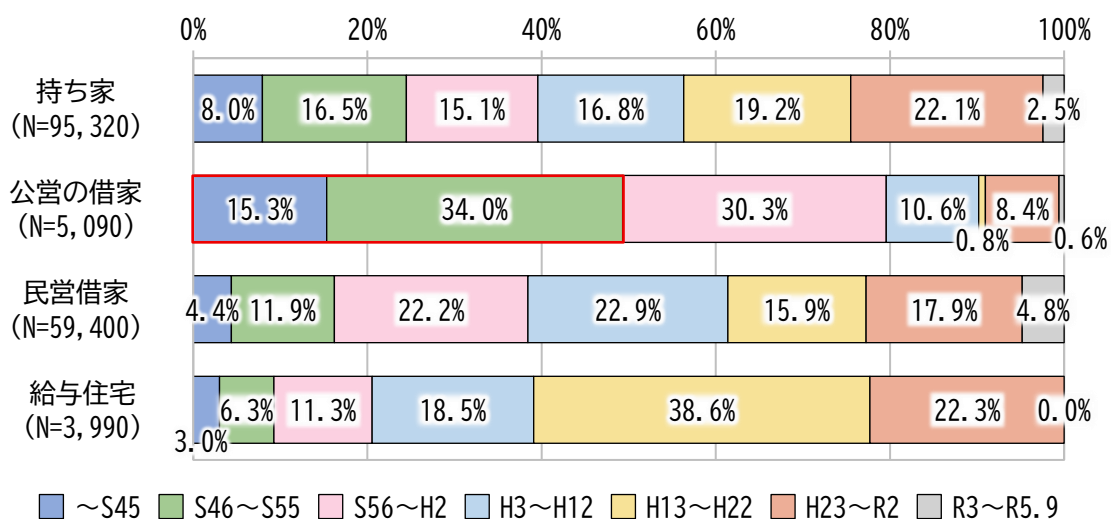
■建築時期別住宅数（全国、大阪府比較）



※建築時期の区分は 10 年間（S46～R2）。R3～R5.9 は 2 年 9 カ月間。

資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

■所有別の建築時期別住宅数



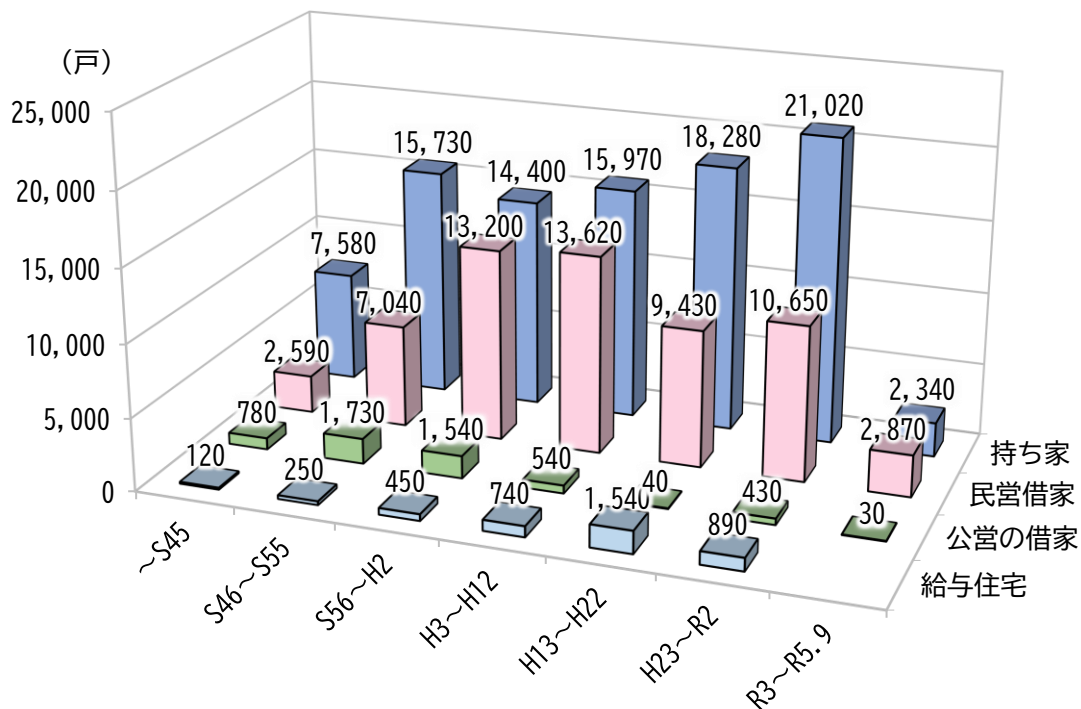
※建築時期の区分は 10 年間（S46～R2）。R3～R5.9 は 2 年 9 カ月間。

資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

〔建築時期別住宅数の推移〕

- ・建築時期別住宅数のうち、「持ち家」については、昭和 56 年（1981 年）以降は増加傾向にあり、平成 23 年（2011 年）から令和 2 年（2020 年）の近年 10 年間で、約 2 万戸が建てられている。
- ・「民営借家」については、平成 3 年（1991 年）から平成 12 年（2000 年）の 10 年間で最も多く、以降は減少し、平成 23 年（2011 年）から令和 2 年（2020 年）の近年 10 年間で、約 1 万戸が建てられている。

■建築時期別住宅数の推移



※建築時期の区分は 10 年間（S46～R2）。R3～R5.9 は 2 年 9 カ月間。

資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

[耐震化の状況]

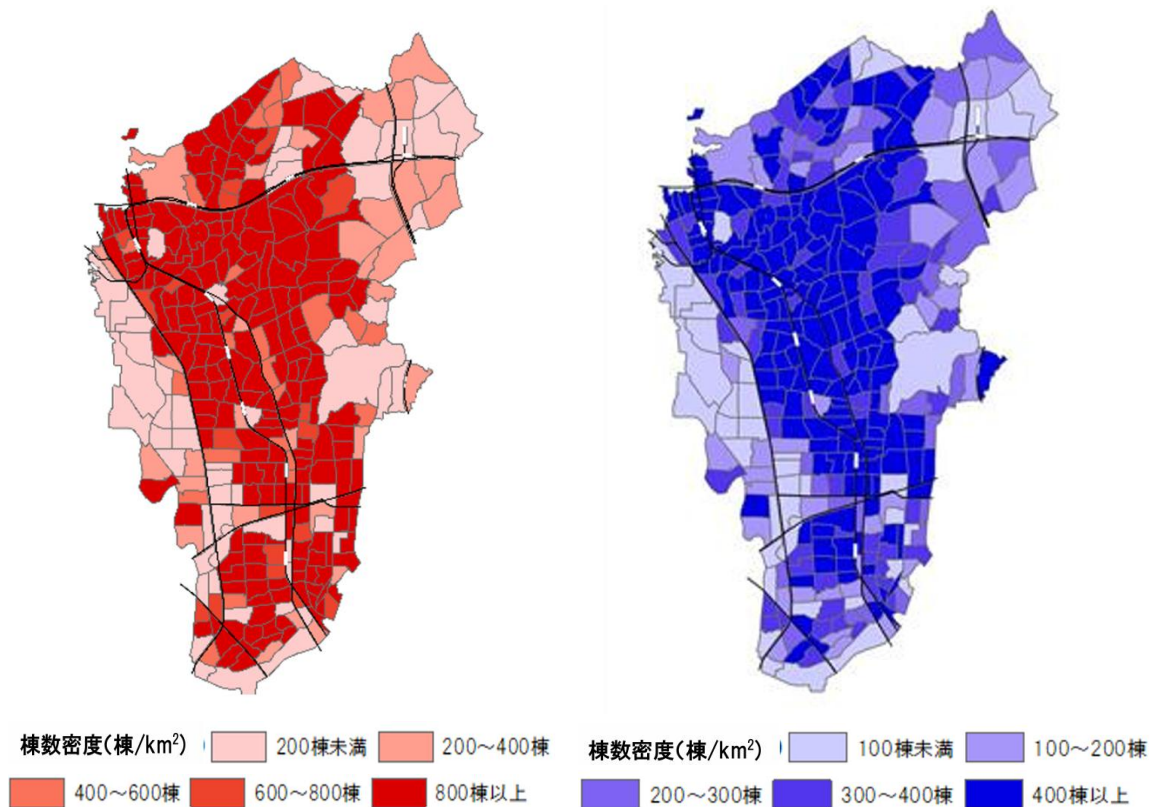
- ・昭和 56 年（1981 年）以降（新耐震基準施行以降）に建てられた住宅は、木造、非木造ともに阪急電鉄宝塚線沿線を中心に、西は阪神高速 11 号池田線まで、東は概ね服部緑地までの広い範囲で分布している。
- ・旧耐震建物は減少しており、平成 10 年（1998 年）からの 25 年間で約 4 万戸減となっている。

■耐震化

昭和 56 年(1981 年)以降建築

木造住宅

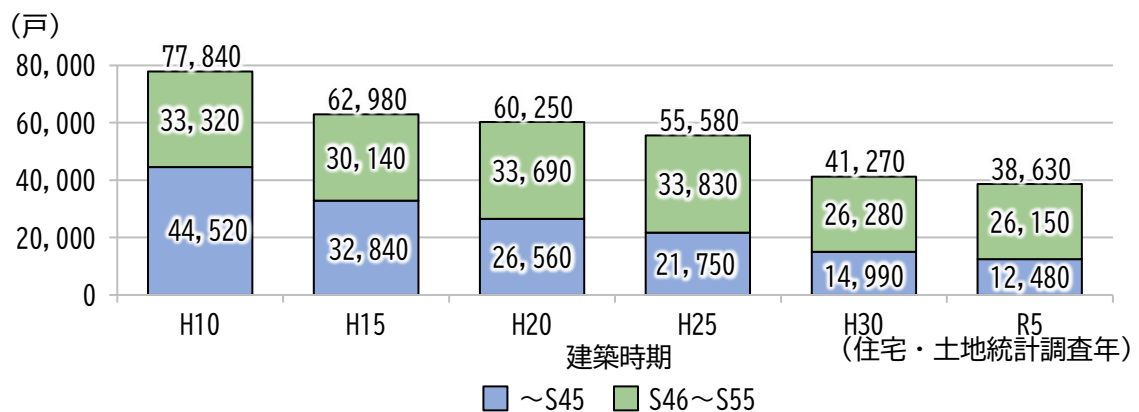
非木造住宅



令和 2 年(2020 年)1 月現在

資料：豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画(改定版)中間検証 (R3)

■旧耐震建物の推移



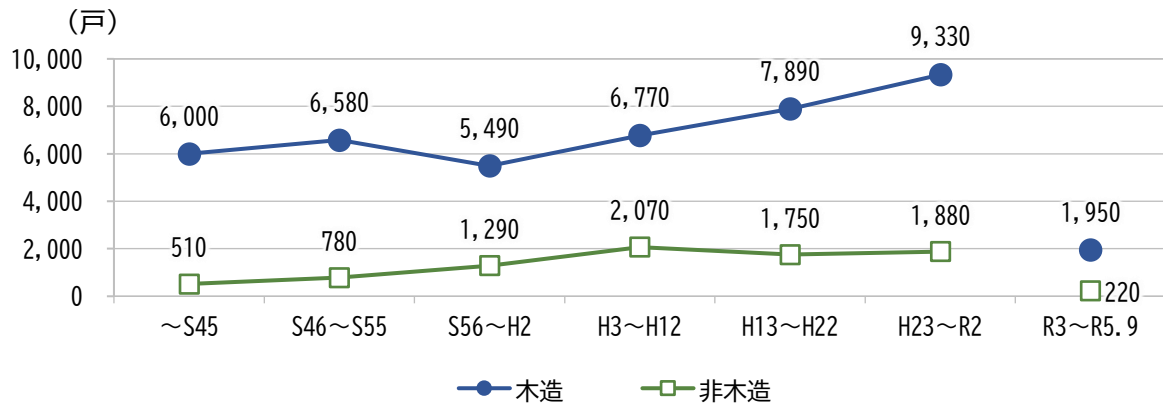
資料：住宅・土地統計調査（各年）／建築時期不詳分は除外

〔構造別建築時期の状況〕

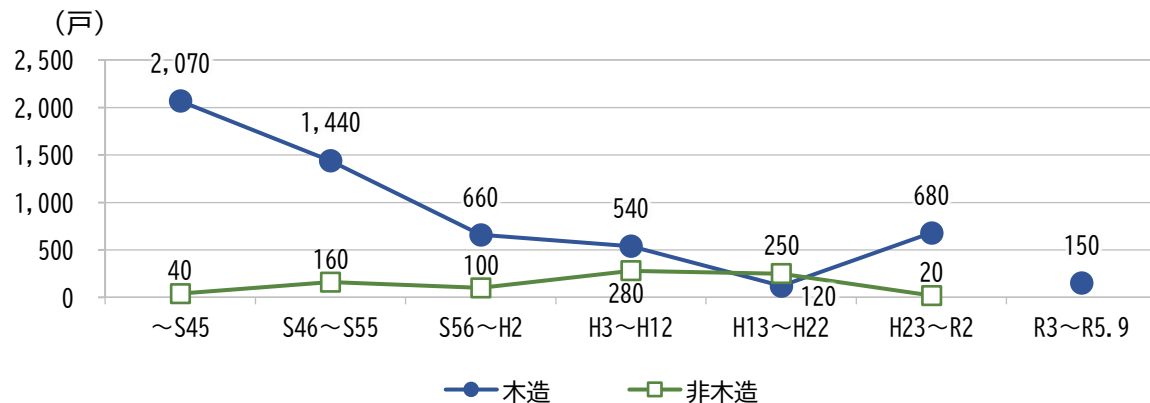
- ・構造別建築時期別にみると、「木造」が一戸建では増加傾向にあり、長屋建てでは減少傾向にある。
- ・「非木造」については、共同住宅は昭和56年（1981年）以降、10年間あたり約2万戸で推移している。

■構造別建築時期別住宅数

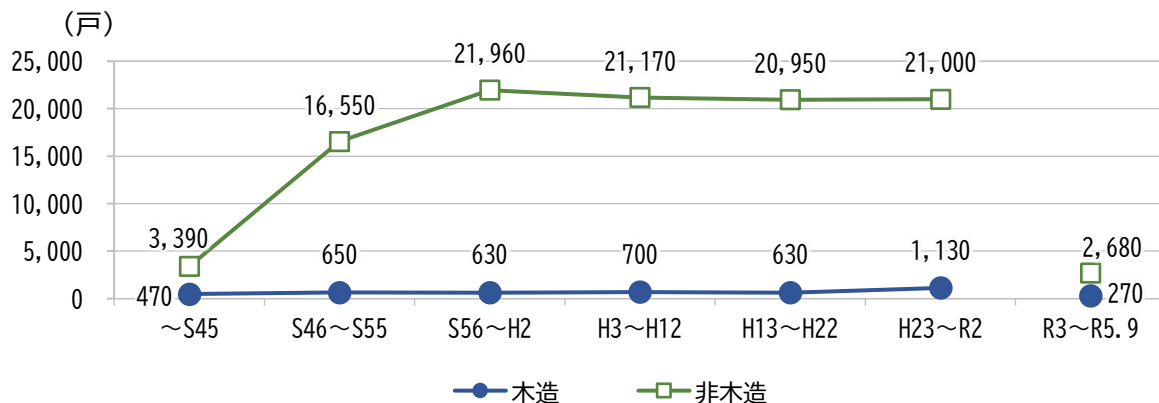
一戸建



長屋建



共同住宅



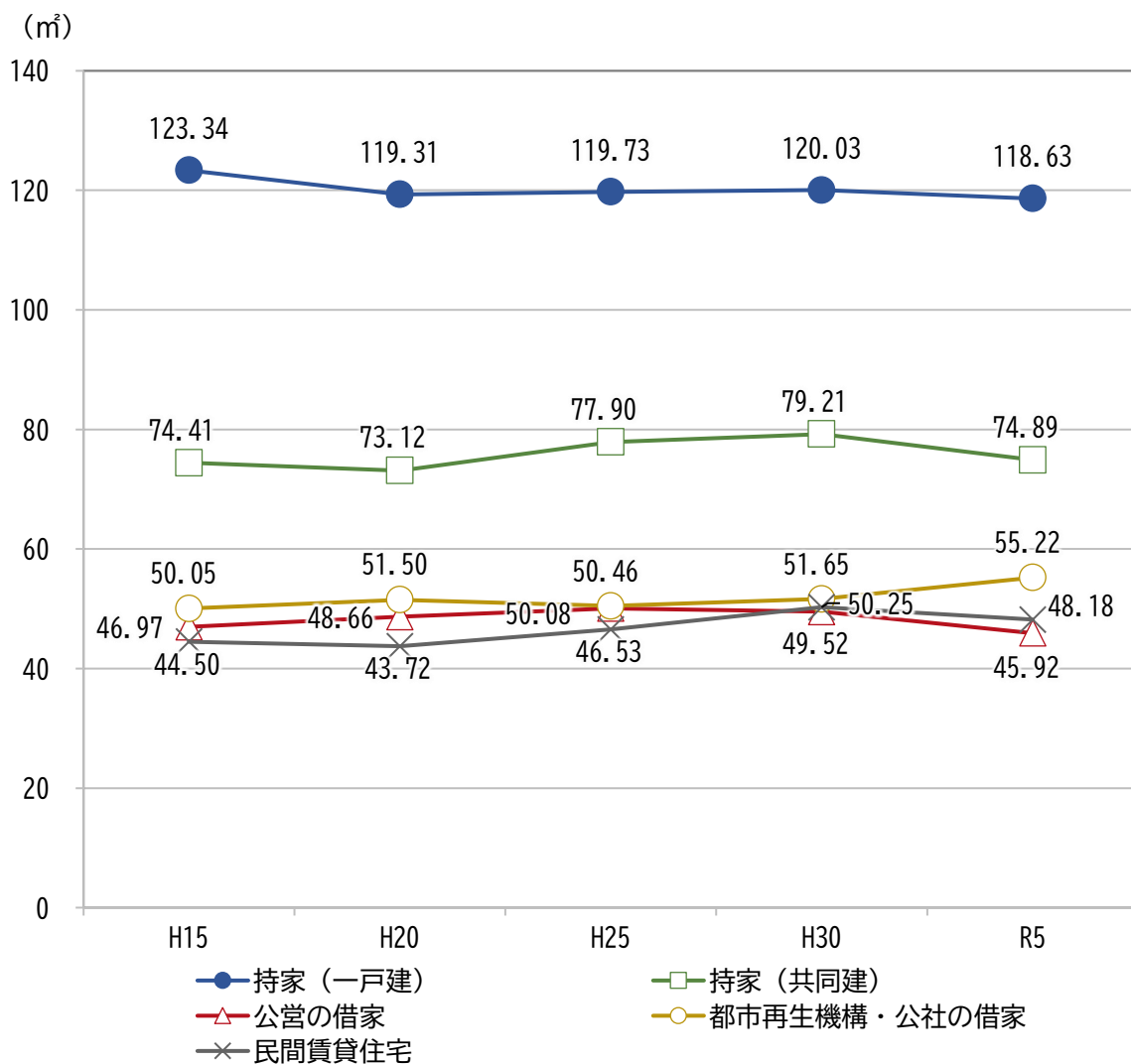
※建築時期の区分は10年間（S46~R2）。R3~R5.9は2年9カ月間。

資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

4) 住宅の規模

・住宅の規模は、令和5年（2023年）では、「持家（一戸建）」が大きく118.63㎡、次いで「持家（共同建）」が74.89㎡、「都市再生機構・公社の借家」が55.22㎡で、「公営の借家」が最も小さく45.92㎡となっている。

■1 住宅あたりの延べ面積の推移



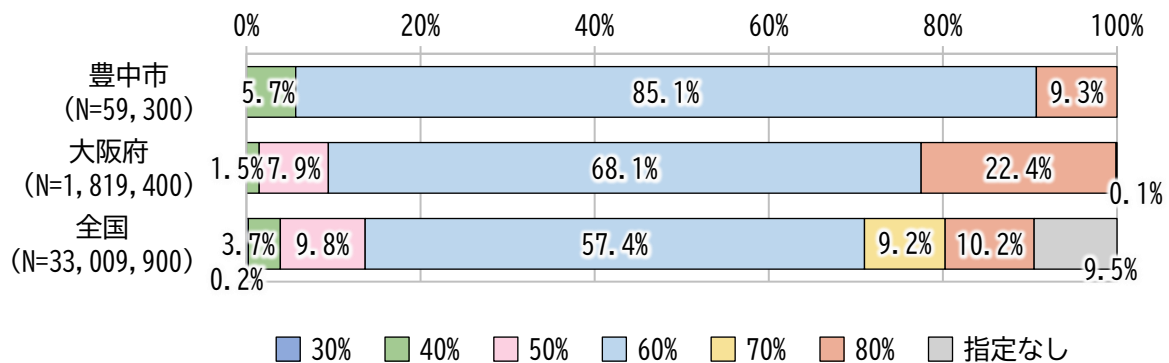
資料：住宅・土地統計調査（各年）

(2) 一戸建住宅

○一戸建住宅は増加しており、建ぺい率 60%の地域に多くが立地している。

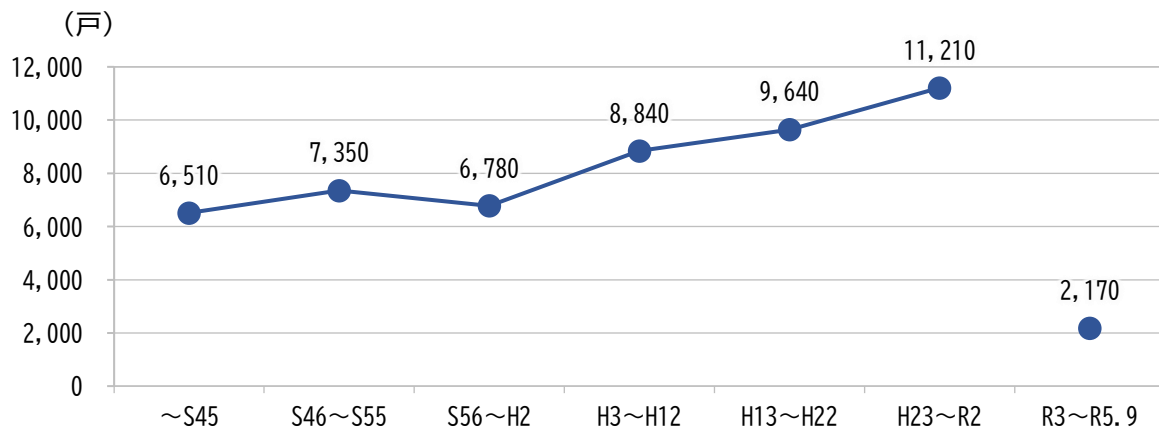
- ・一戸建住宅の 85.1%が建ぺい率「60%」の地域に立地しており、全国、大阪府と比較して割合が高い。
- ・一戸建住宅の建築は、増加傾向となっている。

■一戸建住宅の敷地面積に対する建築面積の割合



資料：住宅・土地統計調査（H5）／建ぺい率不詳分は除外

■戸建の建築年別住宅数



※建築時期の区分は 10 年間（S46～R2）。R3～R5.9 は 2 年 9 カ月間。

資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

(3) 分譲マンションの状況

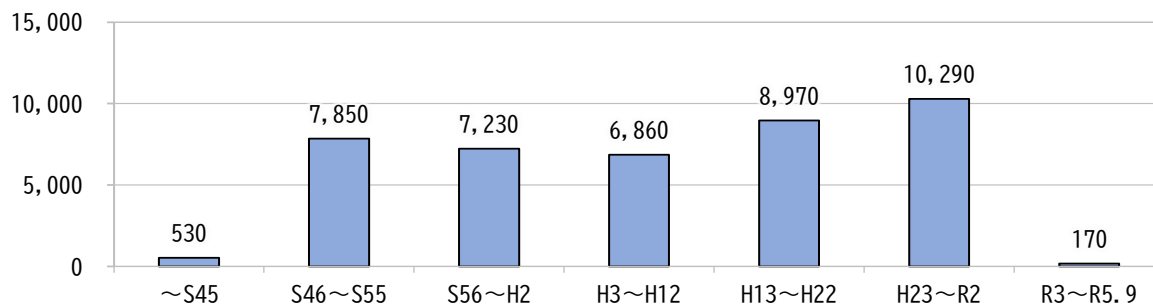
- 分譲マンションは増加傾向となっており、今後高経年マンションが増加していくことが見込まれる。
- 分譲マンションの戸数は、桃山台駅周辺、緑地公園駅周辺、北緑丘に多く、旧耐震基準のものが多い。
- 新築分譲マンションの販売状況は、令和4年（2022年）まで減少傾向が続いていたが、令和6年（2024年）では22件（288戸）と令和2年（2020年）水準に回復している。
- 管理計画認定マンションは増加しており、令和7年（2025年）12月現在27件となっている。
- 分譲マンション数は令和6年度（2024年度）末時点で722件。そのうち約3割が築41年以上の高経年マンションとなっている。
- 令和4年（2022年）～令和6年（2024年）にマンション実態調査を実施。N=722、回収率65.8%であった。
- 実態調査に回答のあったマンションのうち、98.7%が管理規約を有し、86.0%が25年以上の長期修繕計画を有している。
- 築30年以上のマンションでは組合運営、人材確保、高齢化に関する課題が多く、建物と居住者の2つの老いが進行している。
- マンションの管理は、課題の解決支援やバリアフリー・省エネ化への補助が求められており、約2割が管理計画認定を受けたいとしている。

1) 共同住宅

[持ち家共同住宅（非木造）の建築時期]

- ・平成23年（2011年）～令和2年（2020年）に新築された分譲マンションは10,290戸となっており、増加傾向となっている。
- ・築40年超の高経年マンションは令和2年（2020年）現在で8,380戸となっており、10年後には約1.9倍の15,610戸、20年後には約2.7倍の22,470戸となるなど、今後、高経年マンションが増加していくことが見込まれる。

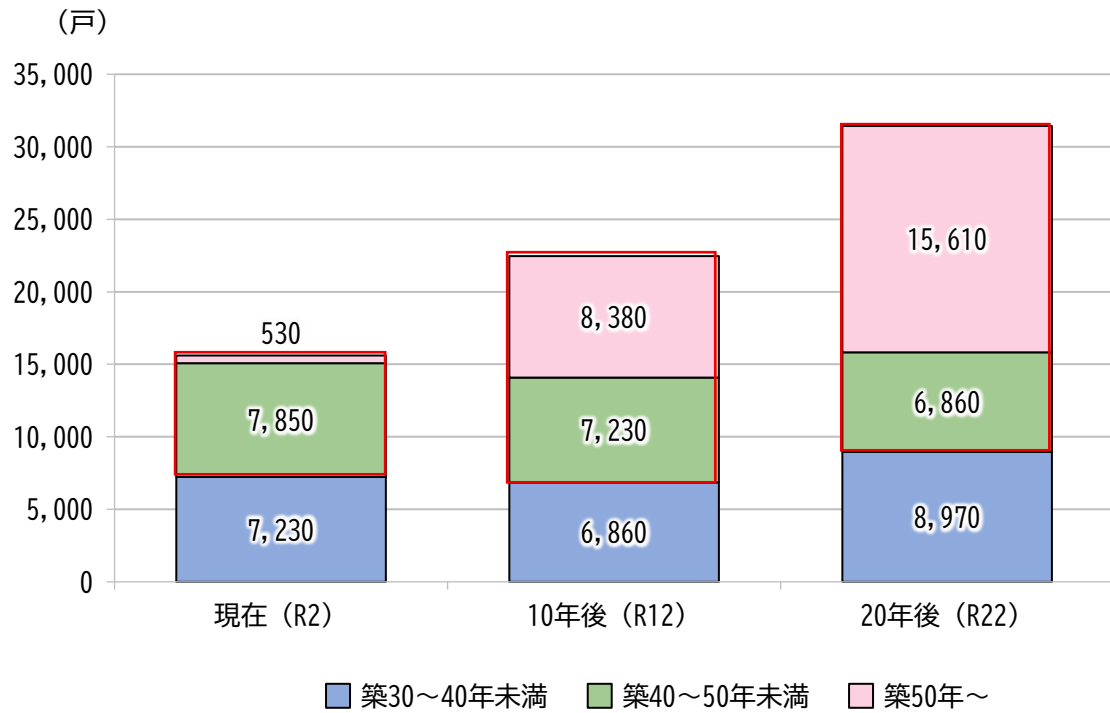
■持ち家共同住宅（非木造）における建築時期別戸数
(戸)



※建築時期の区分は10年間（S46～R2）。R3～R5.9は2年9カ月間。

資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

■持ち家共同住宅（非木造）における高経年マンションの将来戸数

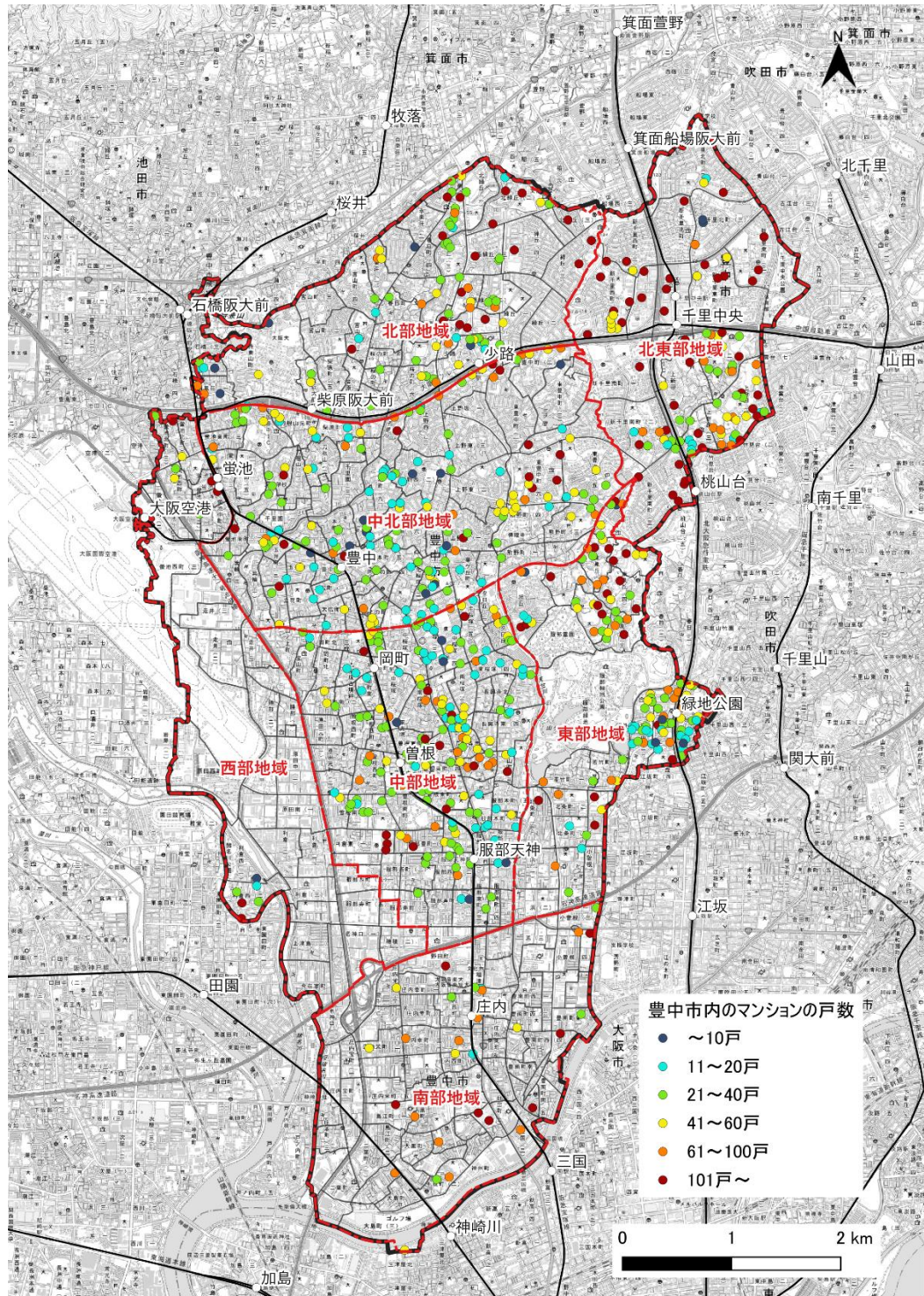


資料：住宅・土地統計調査（R5）

【分譲マンションの分布】

- ・千里ニュータウン、桃山台駅周辺、千里中央駅周辺などを含む北部地域、北東部地域では、101戸以上の戸数規模の大きいマンションが多くなっている。
- ・阪急電鉄宝塚線の駅周辺を含む中北部地域、中部地域では戸数規模の小さいマンションが見られる。また市南部の庄内地域や、阪急電鉄宝塚線より西の地域では分譲マンションが少ない。

■分譲マンションの分布（戸数別）

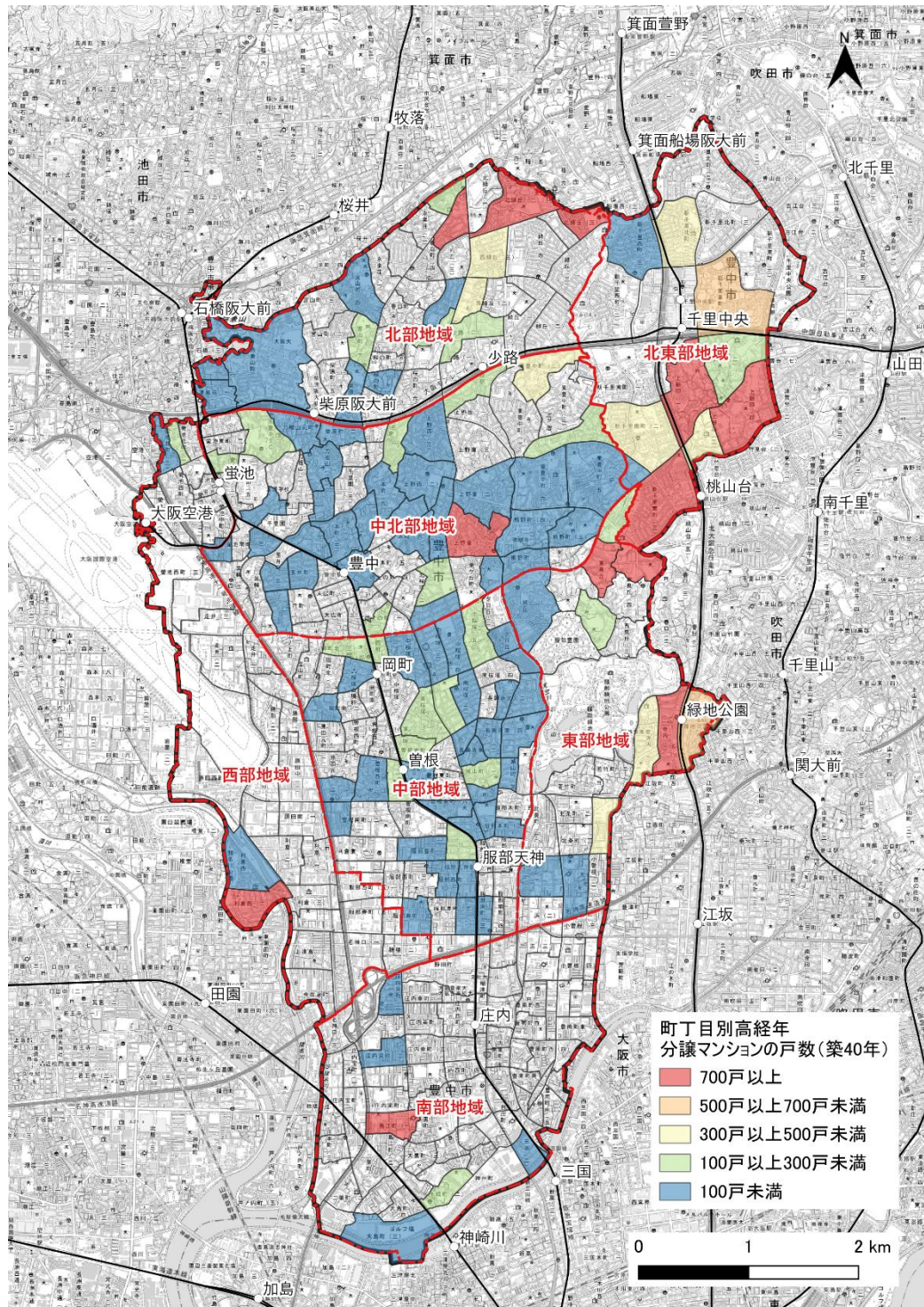


資料：豊中市による集計（R6）

〔町丁目別高経年分譲マンションの戸数〕

- ・町丁目別の高経年マンションの戸数をみると、桃山台駅、緑地公園駅周辺、北緑丘、上野東、利倉西、島江で 500 戸以上の町丁目が多くなっている。

■町丁目別高経年分譲マンションの戸数（築 40 年以上）



資料：豊中市による集計（R6）

[7 圏域別分譲マンションの耐震化の状況]

- ・旧耐震基準の分譲マンションは東部、西部、北東部、中部で割合が高くなっている。

■旧耐震基準の分譲マンション率（7 圏域別）

北 部	15.6%
北東部	21.7%
中北部	17.5%
中 部	20.5%
西 部	33.3%
東 部	34.5%
南 部	7.4%

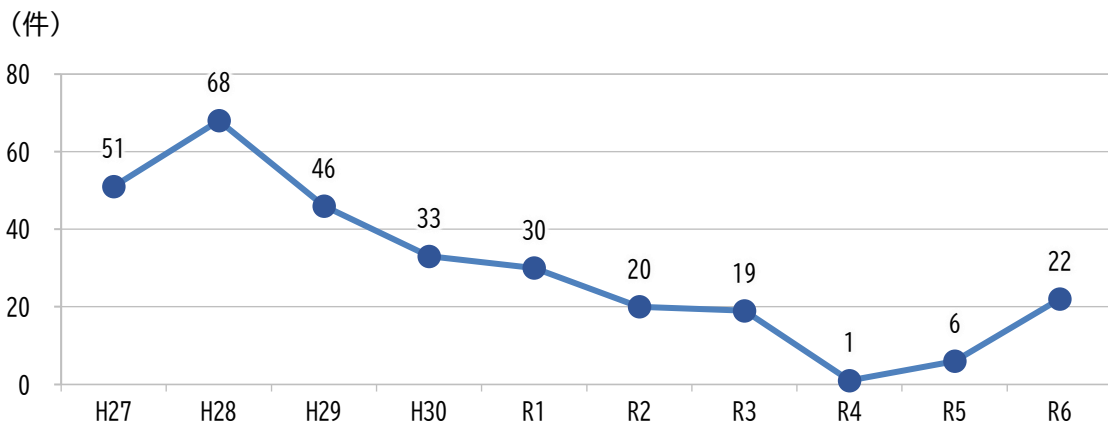
資料：豊中市による集計（R6）

〔新築分譲マンションの販売状況〕

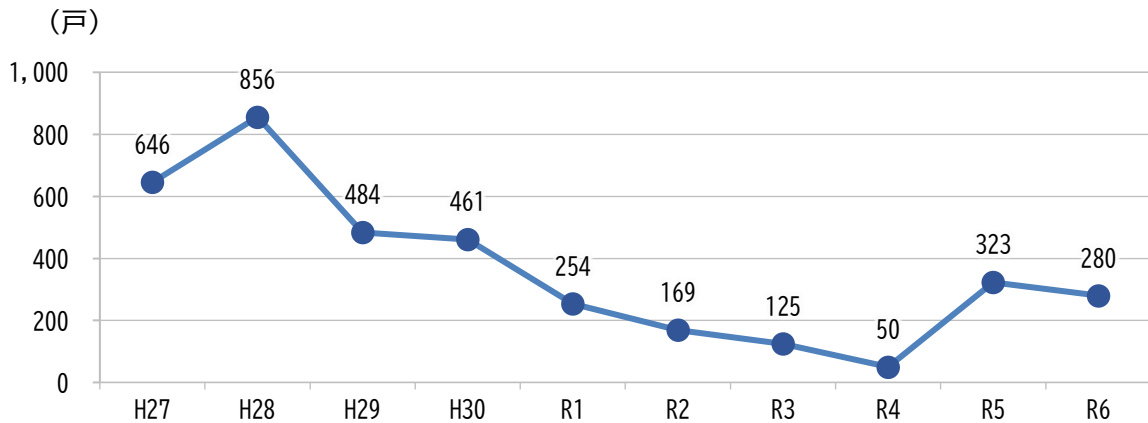
- ・新築分譲マンションの件数および年間販売戸数は、平成28年（2016年）以降減少傾向にあったが、令和4年（2022年）以降は増加に転じている。
- ・平均価格は、令和4年（2022年）に落ち込みがあるものの、令和2年（2020年）以降は4.6千万円から4.8千万円で推移している。令和5年（2023年）以降は㎡単価が10万円以上上昇しているが、1戸当たりの平均面積が10㎡程度小さくなっていることが販売価格に大きく影響していない要因と考えられる。

■新築分譲マンションの販売状況推移

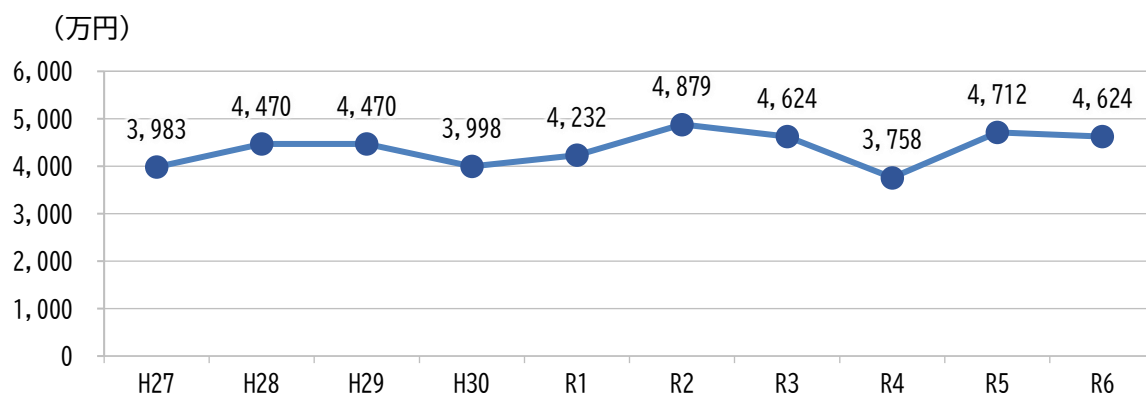
対象物件数



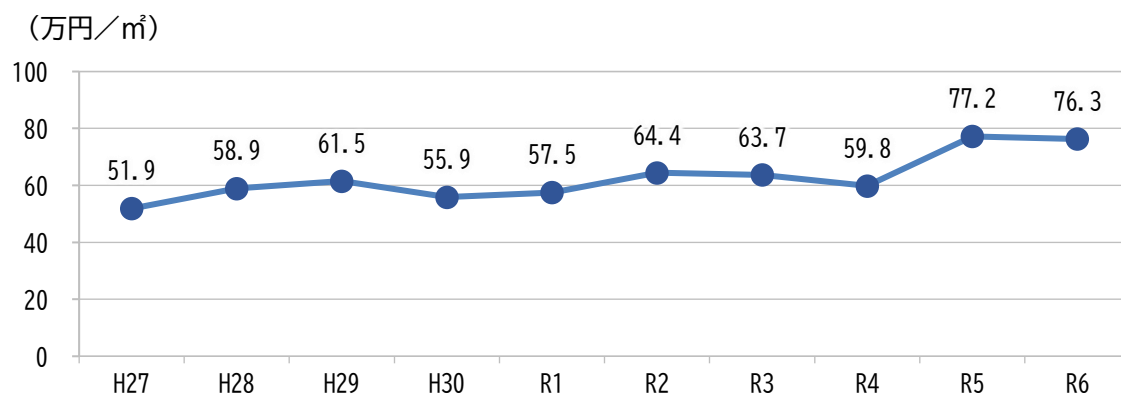
年間販売戸数



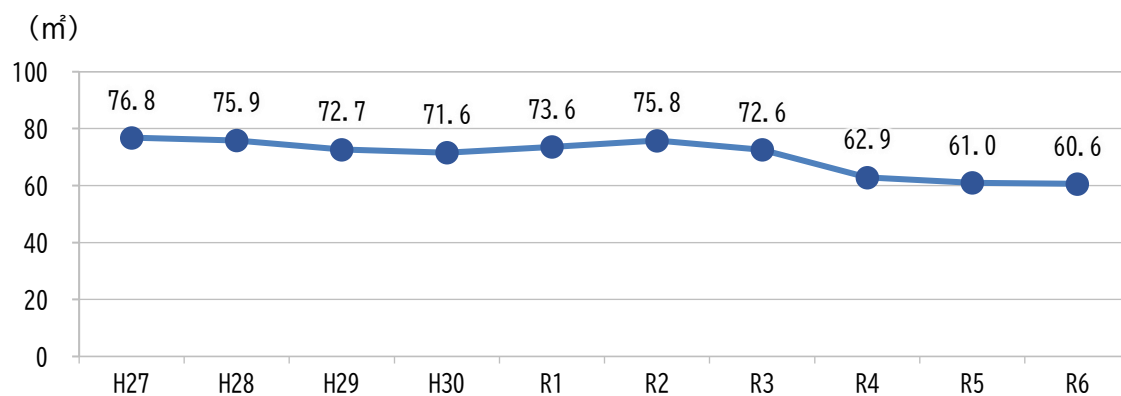
平均価格



m²単価



平均専有面積 (m²)



資料：マンション市場動向調査（各年）

2) マンション実態調査

〔調査概要〕

市内の分譲マンションの管理状況を把握するため、令和4年（2022年）から令和6年（2024年）にかけて、豊中市マンション実態調査（アンケート調査）を実施した。

調査対象	抽出したマンション 722 件
調査対象の抽出方法	令和6年（2024年）1月1日までに竣工された共同住宅のうち、長屋を除く区分所有建物
調査方法・回収率	郵送による配布・回収もしくは電子申込システム 回収率 65.8%
調査期間	令和4年（2022年）～令和6年（2024年） 令和4年度（2022年度）に全件配布後、令和5年度（2023年度）以降は未回答のマンションを対象として継続配布。

〔対象マンションの整理（単棟・団地の定義）〕

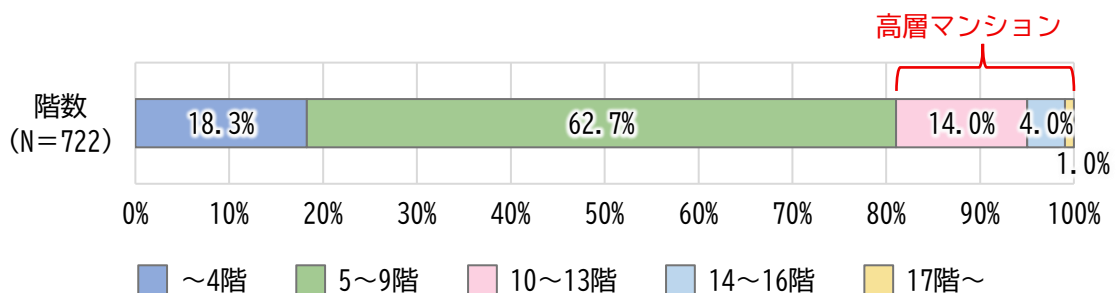
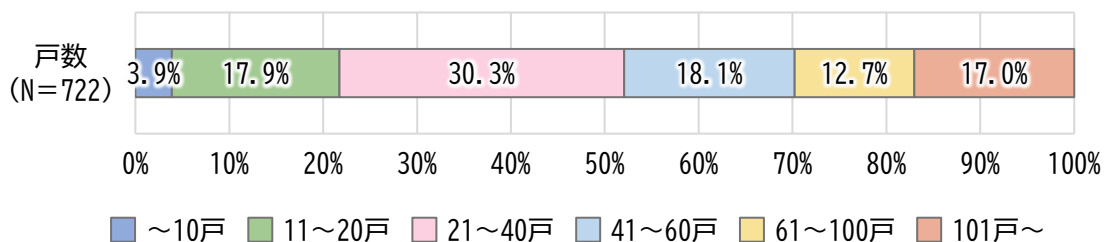
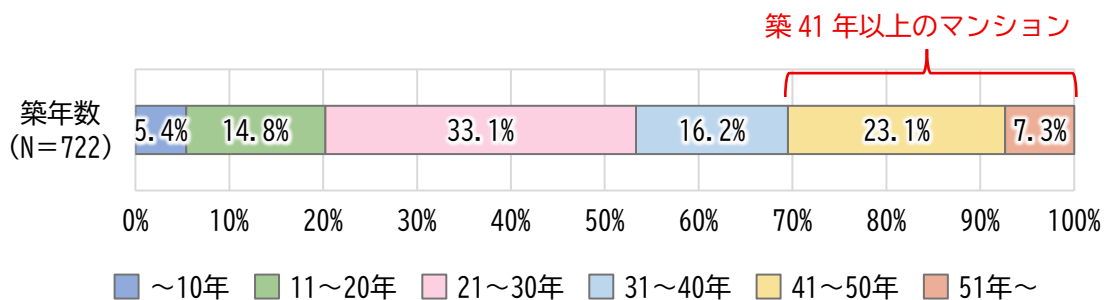
単棟型マンションは、1棟を1件として、1つの敷地内に複数の建物が存在する団地型のマンションについては、1団地を1件として集計した。

種別	件数（件）
単棟	677
団地	45
総数	722

[マンションの概要]

- ・マンションの築年数は、「21～30 年」が 33.1%で最も高くなっている。築 41 年以上のマンションは 30.4%で約 3 割を占めている。
- ・住戸数は、「21～40 戸」が 30.3%で最も高くなっている。比較的規模の大きいマンションが多くを占めている。
- ・階数は、「5～9 階」が 62.7%で多くを占めている。10 階を超える高層マンションが約 2 割を占めている。

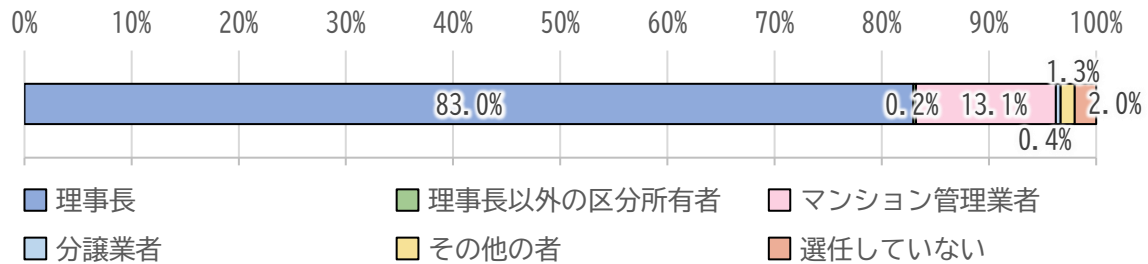
■マンションの概要集計



〔管理者・管理規約〕

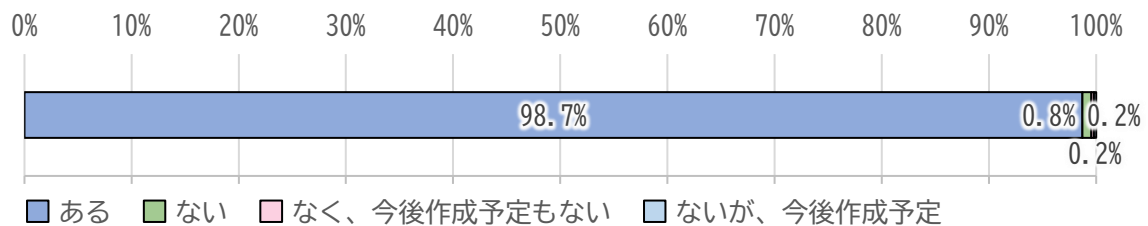
- ・マンションの管理者は「理事長」が83.0%で最も高い。マンション管理業者が占める割合は国交省のマンション総合調査結果（3.5%）よりも高い。
- ・管理規約は98.7%が有しており、規約改正を行っている割合も85.9%と高い。

■管理者の選任



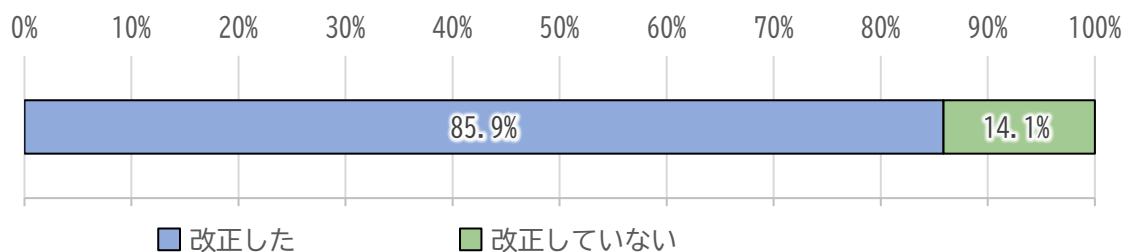
(N=452)

■管理規約の有無



(N=471)

■管理規約の改正

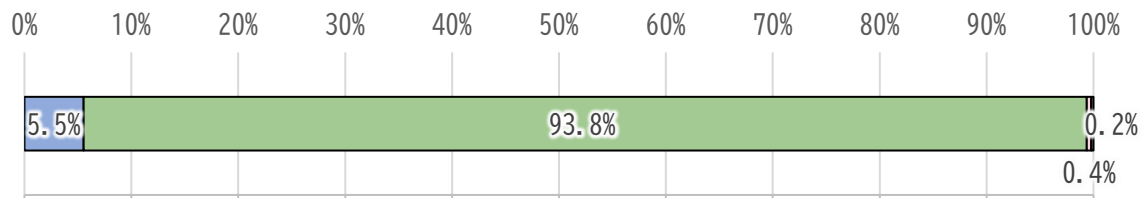


(N=439)

[総会・長期修繕計画]

- ・マンション管理組合の総会は、「年に1回」が93.8%を占めている。
- ・長期修繕計画は、91.4%が「有」で、計画期間が25年以上のマンションの割合は86.0%である。

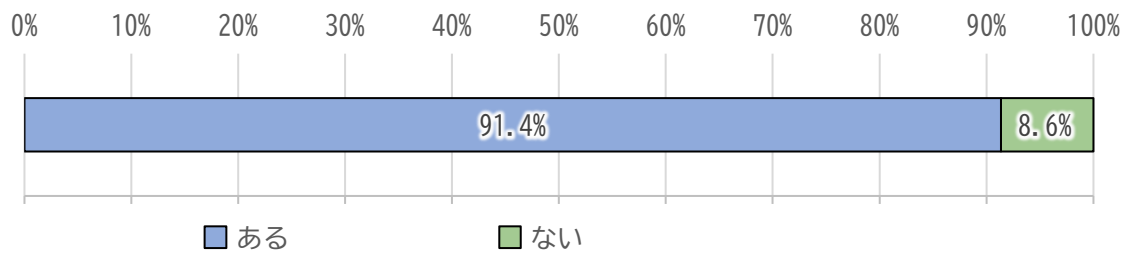
■総会の開催状況



■ 年に2回以上 ■ 年に1回 ■ ほとんど開催していない ■ 開催したことはない

(N=470)

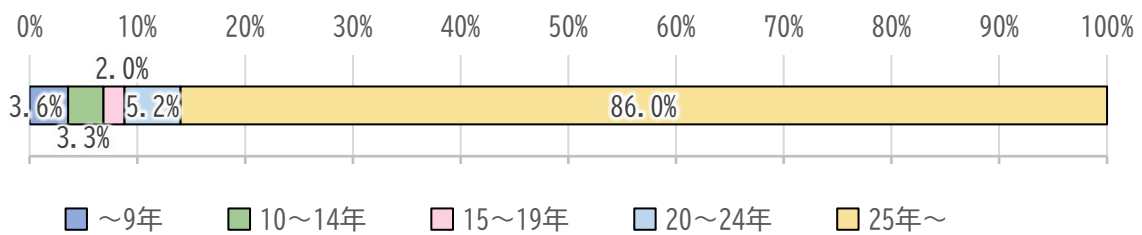
■長期修繕計画の有無



■ ある ■ ない

(N=463)

■長期修繕計画の計画年数



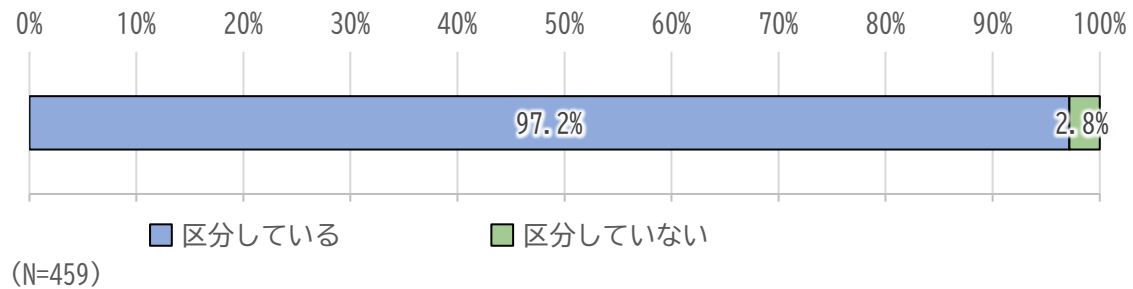
■ ～9年 ■ 10～14年 ■ 15～19年 ■ 20～24年 ■ 25年～

(N=307)

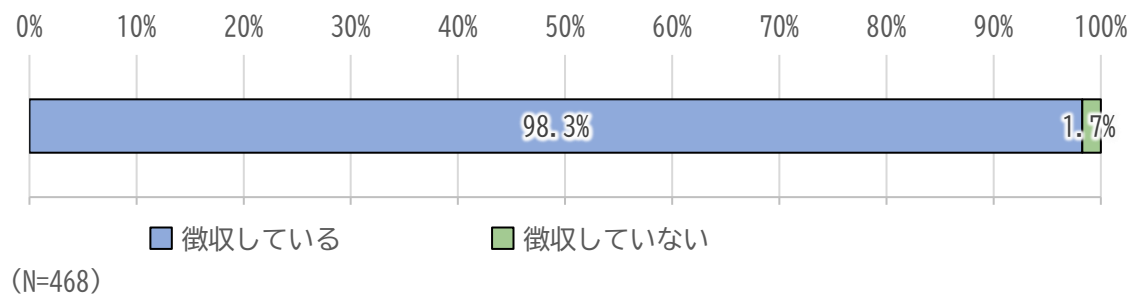
【管理費・修繕積立金】

- ・管理費と修繕積立金は97.2%が経理上区分しており、修繕積立金は、98.3%が徴収している。
- ・修繕積立金の積み立て方式は、築年数が新しいほど「段階増額積立方式」の割合が高く、築年数10年以内では85.7%を占めている。
- ・修繕積立金の算出方法は、築年数40年以内では「1㎡あたりで算出」が95%前後を占めている。

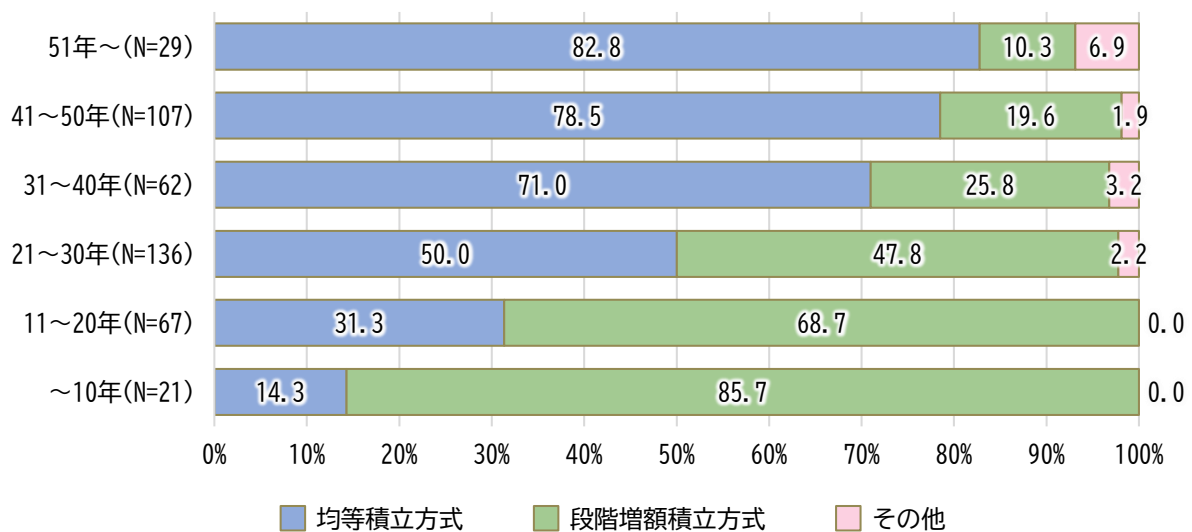
■管理費と修繕積立金の経理上区分について



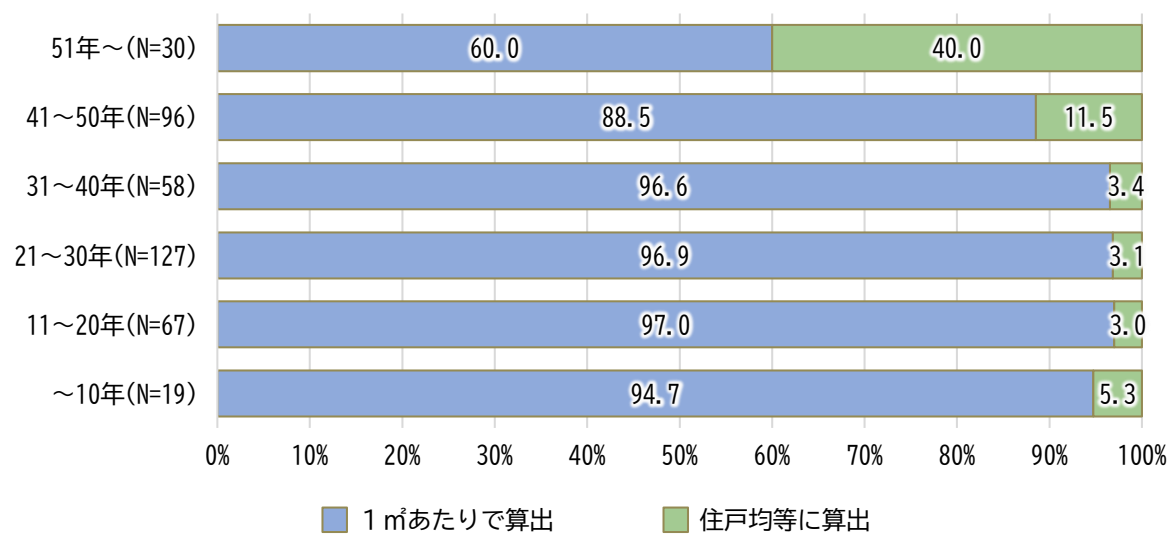
■修繕積立金の徴収



■修繕積立金の積み立て方式（築年数別）



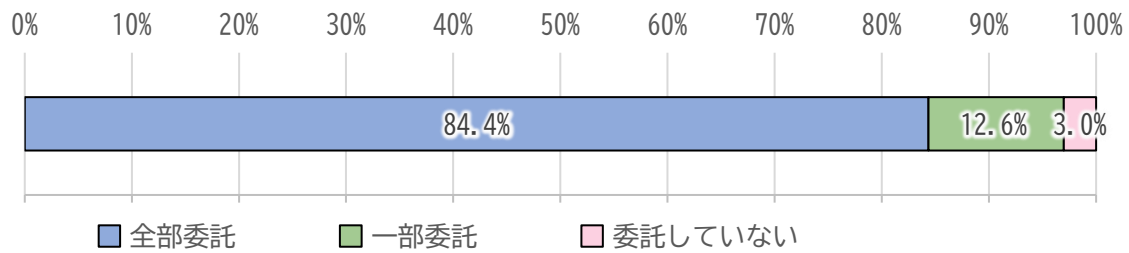
■修繕積立金の算出方法（築年数別）



〔管理状況〕

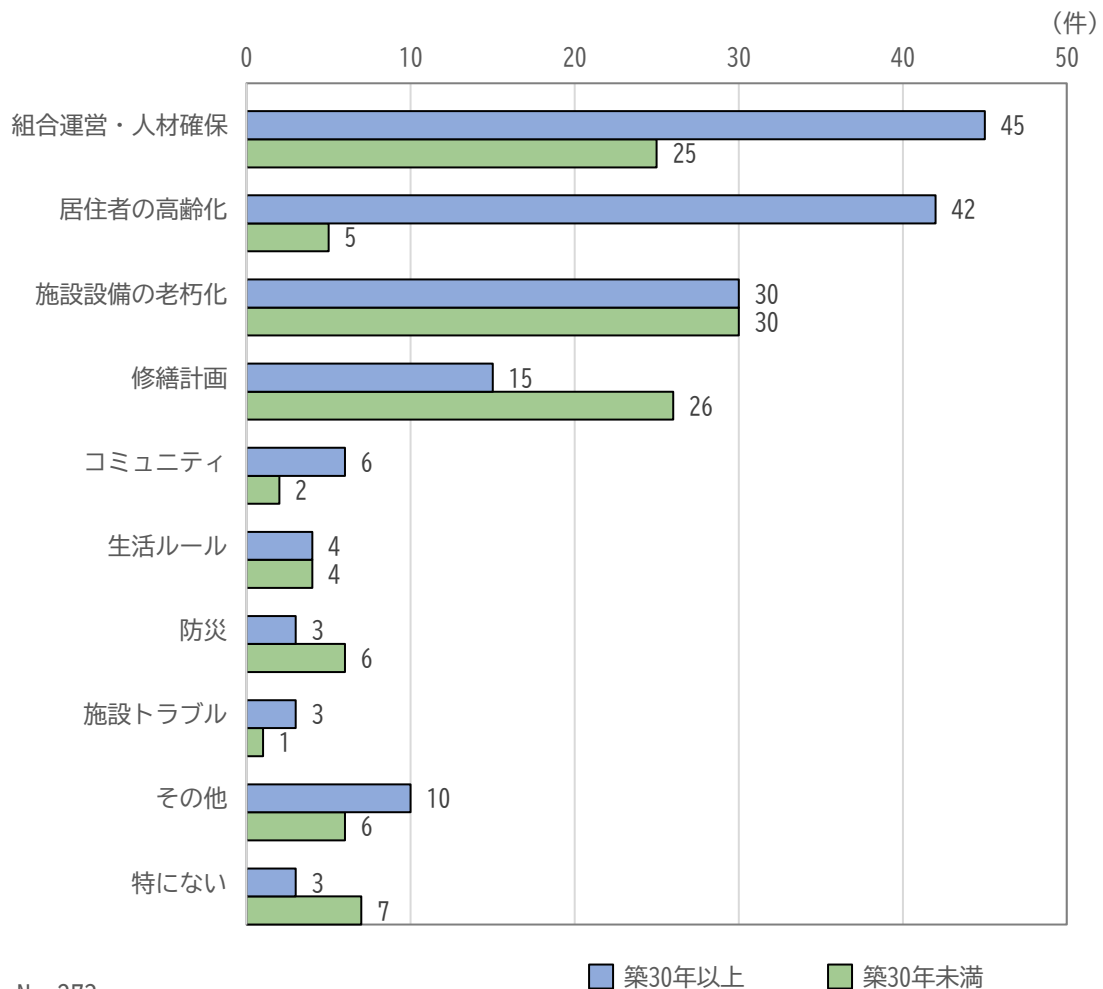
- ・管理業務の委託状況は、「全部委託」が84.4%を占めている。
- ・管理における課題として、築30年以上では「組合運営・人材確保」「居住者の高齢化」についての課題が多く、建物と居住者の2つの老いが進行している。築30年未満では「施設設備の老朽化」「修繕計画」「組合運営・人材確保」についての課題が多くなっている。

■管理業務の委託状況



(N=467)

■マンションの管理における課題（自由記述）

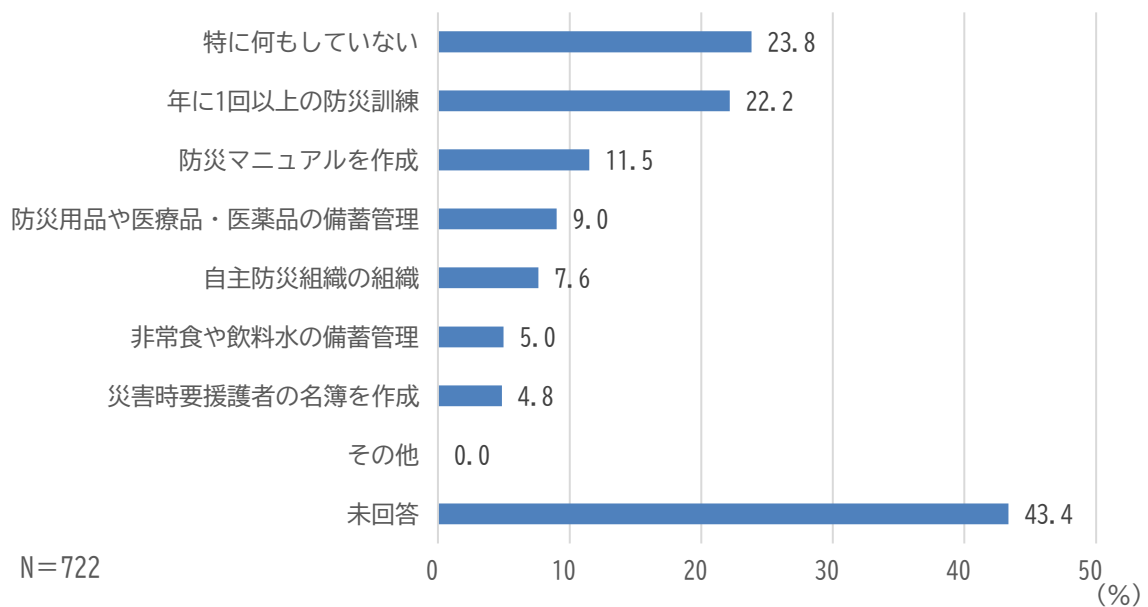


N=273

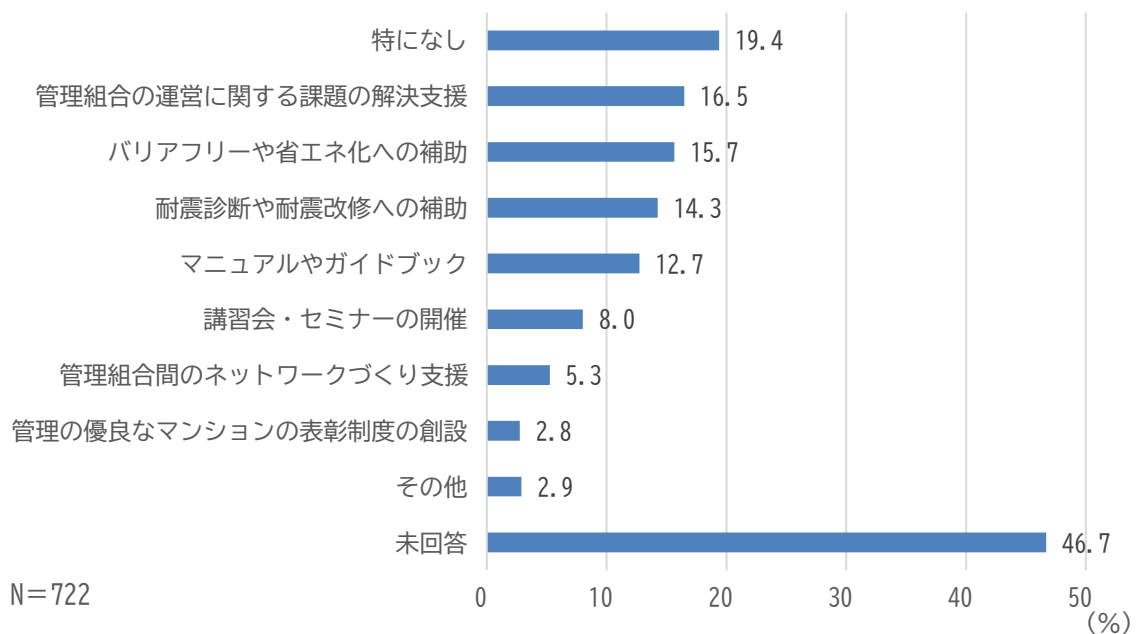
〔災害への備え・期待する支援等〕

- ・災害への備えは、「特に何もしていない」が23.8%で最も高く、次いで「年に1回以上の防災訓練」が22.2%となっている。「防災マニュアルを作成」「防災用品や医療品・医薬品の備蓄管理」については約1割が実施している。
- ・行政・マンション関連団体へ期待する支援・施策は、「特になし」が19.4%で最も高く、次いで「管理組合の運営に関する課題の解決支援」「バリアフリーや省エネ化への補助」「耐震診断や耐震改修への補助」「マニュアルやガイドブック」が高くなっている。

■災害への備えとして管理組合が実施していること（複数回答）



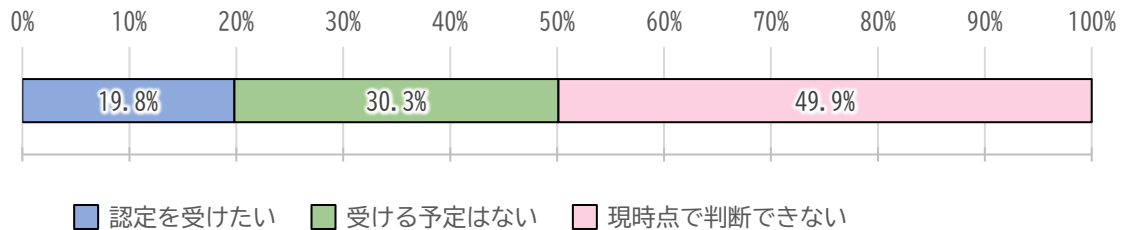
■行政・マンション関連団体へ期待する支援・施策（複数回答）



〔管理計画認定制度の申請意向〕

- ・管理計画認定制度の申請意向は、「現時点で判断できない」が 49.9%で最も多くなっている。
「認定を受けたい」は 19.8%となっている。

■管理計画認定制度の申請意向

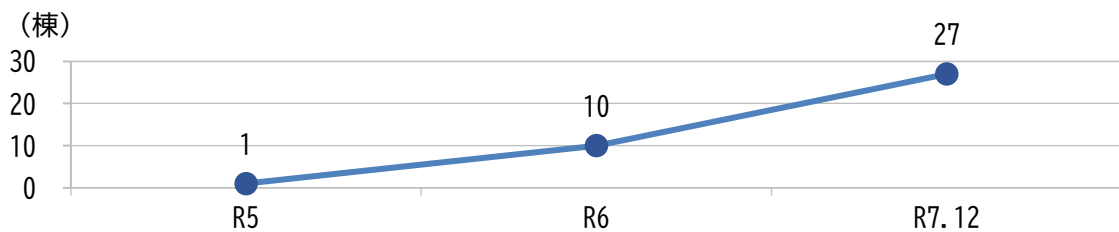


(N=419)

3) 管理計画認定制度

- ・令和4年(2022年)4月からはじまった管理計画認定制度において、令和7年(2025年)12月現在 27 件のマンションが認定されている。

■管理計画認定制度 取得状況



資料：豊中市

参考

近隣市の管理計画認定制度認定件数

池田市	12件
吹田市	39件
箕面市	7件
尼崎市	22件
伊丹市	10件

資料：公益財団法人マンション管理センター「管理計画認定マンション一覧」

(R7.12 までの認定分)

(4) 公的賃貸住宅

- 市営住宅の入居者は5割が高齢者のみ世帯である。
- 令和6年度(2024年度)の平均応募倍率は6.7倍である。年度別の平均応募倍率は減少傾向である。
- セーフティネット住宅は令和6年度(2024年度)末時点の登録件数は1,313戸(物件数98件)で北東部地域、南部地域、中部地域に分布している。登録件数は令和3年度(2021年度)以降、ほぼ横ばいでセーフティネット住宅の個人家主による登録は約1割に留まっている。

1) 公的賃貸住宅の管理戸数

[管理戸数]

- ・豊中市には、令和6年(2024年)3月時点では、市営住宅2,419戸、府営住宅5,291戸、大阪府住宅供給公社賃貸住宅1,314戸、UR賃貸住宅7,619戸、合計16,643戸の公的賃貸住宅が存在する。

■公的賃貸住宅の管理戸数

令和6年3月31日現在

団 地 別			団 地 所 在 地	戸 数	建 設 年 度
市		営		2,419	
	西	谷	東豊中町5丁目	32	昭和39
	西	谷	東豊中町5丁目	32	昭和40
	西	谷	東豊中町5丁目	32	昭和41
	西	谷	東豊中町5丁目	80	昭和45
	西	谷	東豊中町5丁目	40	昭和46
	岡	町	北立花町2丁目	40	昭和51
	岡	町	北立花町2丁目	24	昭和60
	刀	根	山刀根山5丁目	60	昭和43
	刀	根	山刀根山5丁目	60	昭和43
	刀	根	山刀根山5丁目	60	昭和44
	新	千	南新千里南町3丁目	40	昭和46
	新	千	南新千里南町3丁目	90	昭和48
	新	千	南新千里南町2丁目	200	昭和49
	熊	野	南東泉丘2丁目	80	昭和47
	島		江大黒町3丁目	40	昭和51
	島		江大黒町3丁目	30	昭和54
	螢	池	北螢池北町3丁目	20	昭和55
	北		条北条町2丁目	30	昭和55
	北		条北条町2丁目	12	昭和56
	北	条	西北条町1丁目	60	昭和58
	宮		山宮山町4丁目	54	昭和61
	小	曾	根小曾根2丁目	42	昭和62
	熊		野東豊中町5丁目	32	昭和62
	熊		野熊野町3丁目	50	平成2
	熊		野熊野町3丁目	16	平成4
	熊		野熊野町3丁目	12	平成5
	上	津	島上津島1丁目	106	平成元
	服	部	西服部西町4丁目	50	平成5
	服	部	寿服部寿町3丁目	40	平成7
	二		葉二葉町1丁目	20	平成7
	三		国三国2丁目	280	平成8
	島	江	西島江町1丁目	33	平成8
	原		田原田元町2丁目	50	平成8
	二	葉	2二葉町1丁目	55	平成8
	向		丘向丘3丁目	117	平成9
	大		黒大黒町2丁目	45	平成10
	野		田野野田町	24	平成13
	野	田	2野田町	111	平成16
	二	葉	3二葉町1丁目	66	平成27
	借	上	宅旭丘	100	平成11
	宝		山宝山町	54	令和3

令和6年3月31日現在

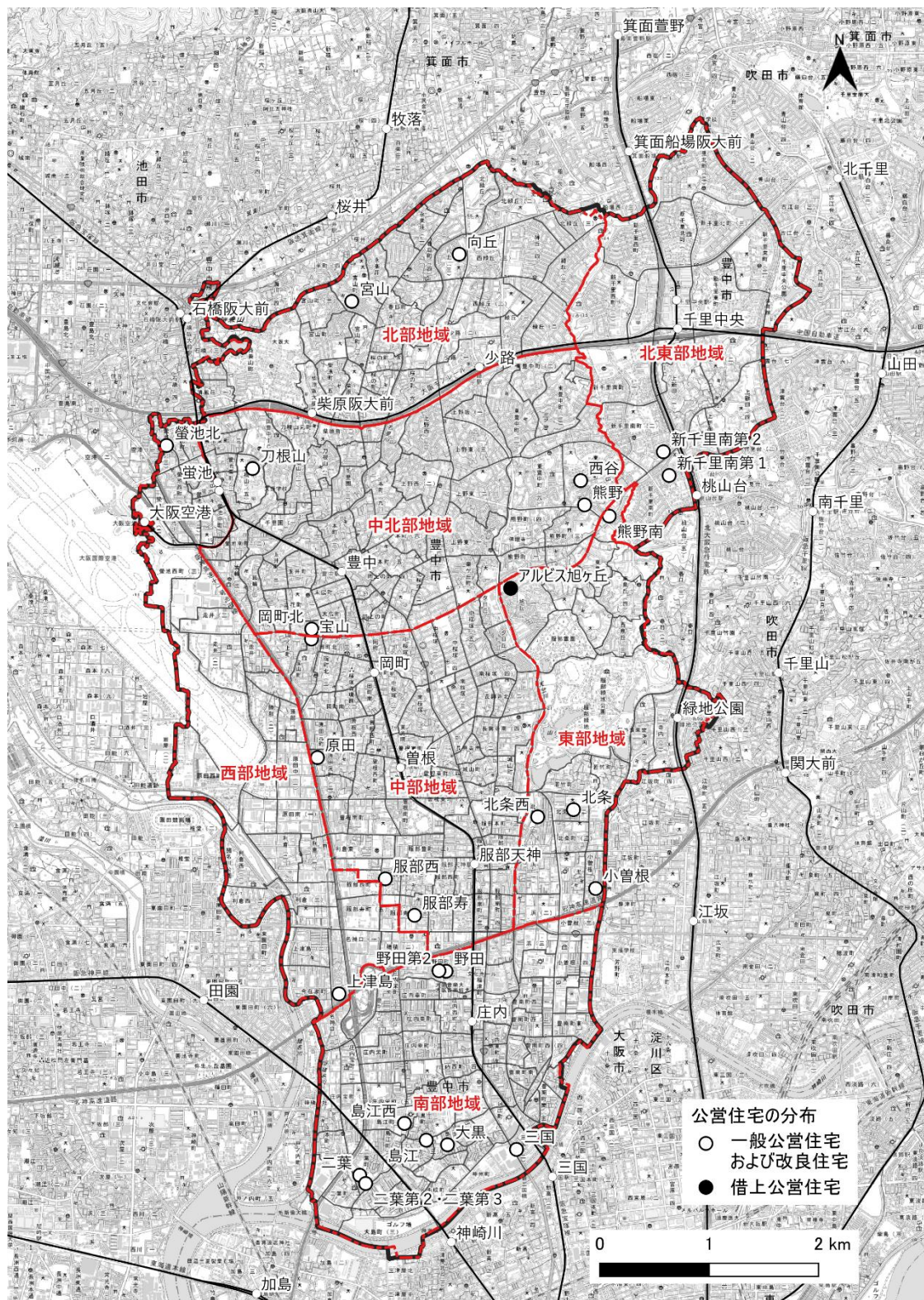
団 地 別				団 地 所 在 地	戸 数	建 設 年 度
府	営				5,291	
	豊	中	島	江島江町1丁目	393	昭和56・58・60
	豊	中	春	春日町4丁目	352	昭和56・59・60・62
	豊	中	豊	豊南町南1丁目	98	昭和55・57
	新	千	里	新千里北町2、3丁目	992	昭和40・41
	新	千	里	新千里南町1、2丁目	820	昭和42・43
	桜			塚中桜塚5丁目	550	昭和44・46・47
	庄			内三和町1、3丁目	130	昭和46・47
	西		緑	丘西緑丘1丁目	140	昭和48
	庄		内	西庄内栄町5丁目	60	昭和50・55
	庄		内	北庄内幸町1丁目	100	昭和51
	豊	中	上 津	島上津島1丁目	130	昭和57・60
	豊	中	服 部 本	町服部本町5丁目	73	平成6
	豊	中	上 新	田上新田4丁目	200	平成7
	豊	中	新 千 里 東	町新千里東町3丁目	713	平成20・24・27・28・令和2
	豊	中	新 千 里 南	町新千里南町1、2丁目	280	平成29・令和3
	豊	中	新 千 里 北	町新千里北町3丁目	260	平成31
大 阪 府 住 宅 供 給 公 社					1,314	
	豊		中	服部本町5丁目	234	平成8
	豊		B	服部本町5丁目	117	平成10
	OPH	新	千 里 西 町	新千里西町2丁目	246	平成19
	OPH	新	千 里 東 町	新千里東町2丁目	72	平成19
	OPH	服	部 緑 地	城山町3丁目	187	平成20
	OPH	新	千 里 南 町 (1 棟)	新千里南町1丁目	217	平成22
	OPH	千	里 西 町 緑 地	新千里西町2丁目	90	平成23
	OPH	新	千 里 南 町 (2 棟)	新千里南町1丁目	151	平成24
UR					7,619	
	東	豊	中 第 2	町東豊中町5丁目	1,427	昭和41・平成2
	新	千	里 西 町	新千里西町3丁目	533	昭和41
	新	千	里 北 町	新千里北町1丁目	730	昭和41・42
	新	千	里 東 町	新千里東町2丁目	877	昭和45
	北		緑 丘	北緑丘1、2丁目	1,003	昭和53・56・57
	ア	ル	ビ ス 旭 ケ 丘	旭丘	1,276	平成7・9・10・12～15
	シ	テ	ィ コ ー ト 曾 根 東 町 第 1	曽根東町6丁目	136	平成11
	シ	テ	ィ コ ー ト 曾 根 東 町 第 2	曽根東町6丁目	116	平成12
	シ	テ	ィ コ ー ト 服 部	服部寿町1丁目	293	平成14～16
	シ	ャ	レ ー ル 東 豊 中	町東豊中町6丁目	729	平成16～20
	シ	テ	ィ コ ー ト 千 里 園	刀根山4丁目	119	平成19
	千	里	グ リ ー ン ヒ ル ズ 東 町	新千里東町2丁目	380	令和2

資 料 都市計画推進部 住宅課、大阪府 都市整備部 住宅建築局
大阪府 住宅供給公社、UR都市機構 西日本支社

注) 市営住宅における建設年度：竣工年度となる。

資料：豊中市統計書（R6）

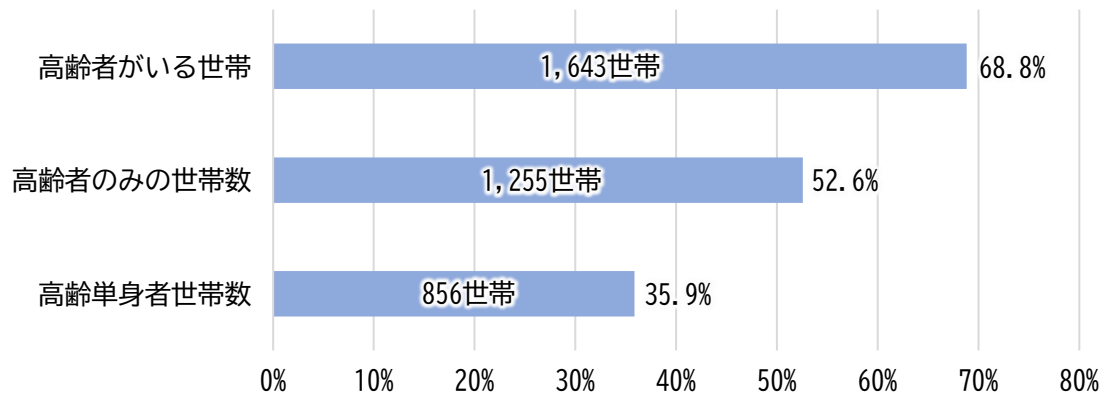
■ 公営住宅の分布



〔公営住宅における高齢者のいる世帯の状況〕

- ・市営住宅管理戸数のうち、高齢者のいる世帯が 68.8%で、高齢者のみの世帯が 52.6%、高齢単身世帯が 35.9%を占める。
- ・豊中市内の大阪府営住宅管理戸数のうち高齢者のいる世帯が 53.8%あり、高齢者のみの世帯が 40.3%、高齢単身世帯が 27.4%を占める。大阪府営住宅では、複数の団地で建替え事業が進行中であり、一般募集を行わず政策的に空家としている住戸の割合が高い。

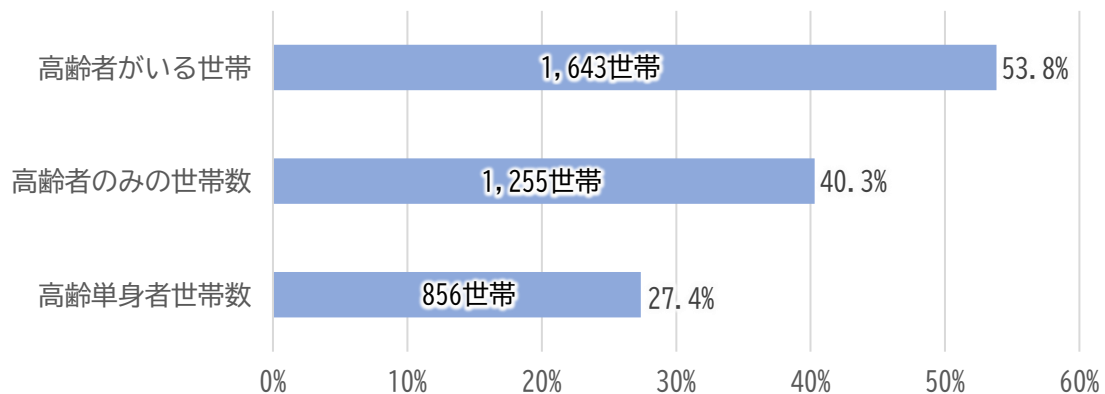
■市営住宅における高齢者のいる世帯の状況



管理戸数 N=2, 387

資料：豊中市（令和7年3月31日時点）

■大阪府営住宅における高齢者のいる世帯の状況



管理戸数 N=5, 131

資料：大阪府（令和7年3月31日時点）

[市営住宅の募集状況]

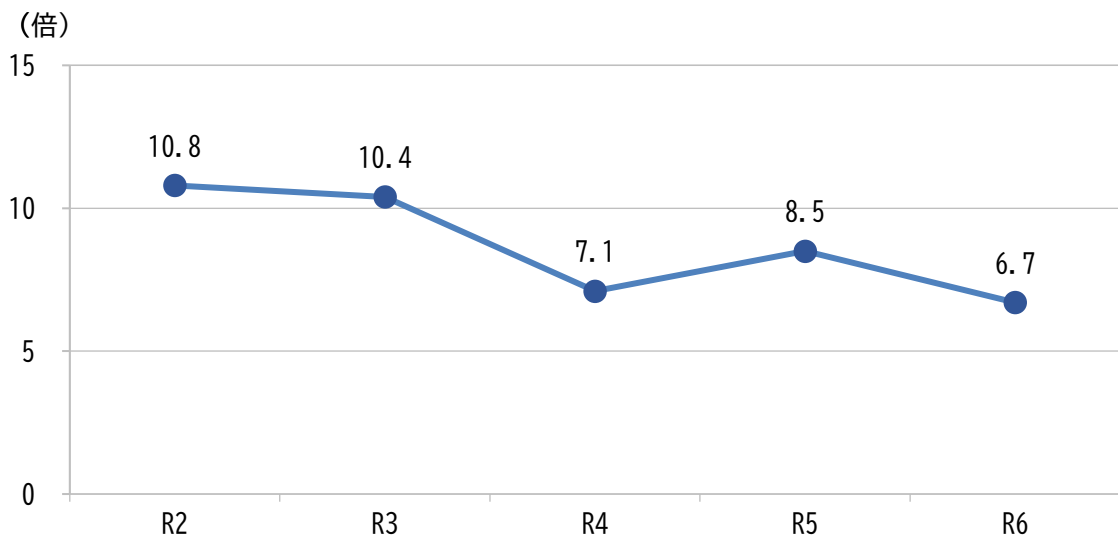
・市営住宅の募集状況（令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)）をみると、募集戸数により変動はあるが、応募者数は166人～367人、倍率は令和4年度(2022年度)以降10倍を切っており、令和6年度(2024年度)の平均応募倍率は6.7倍である。

■近年の募集状況

年度	募集期日	募集戸数	応募者数	平均倍率
R 2	R 2年5月	26	289	11.1
	R 2年9月	21	291	13.9
	R 3年1月	29	239	8.2
R 3	R 3年5月	19	185	9.7
	R 3年9月	25	256	10.2
	R 4年1月	18	205	11.4
R 4	R 4年5月	37	272	7.4
	R 4年9月	24	252	10.5
	R 5年1月	64	361	5.6
R 5	R 5年5月	37	304	8.2
	R 5年9月	41	367	9.0
	R 5年1月	37	306	8.3
R 6	R 6年5月	28	166	5.9
	R 6年9月	21	191	9.1
	R 7年1月	58	361	6.2

資料：豊中市による集計

■年度別募集倍率



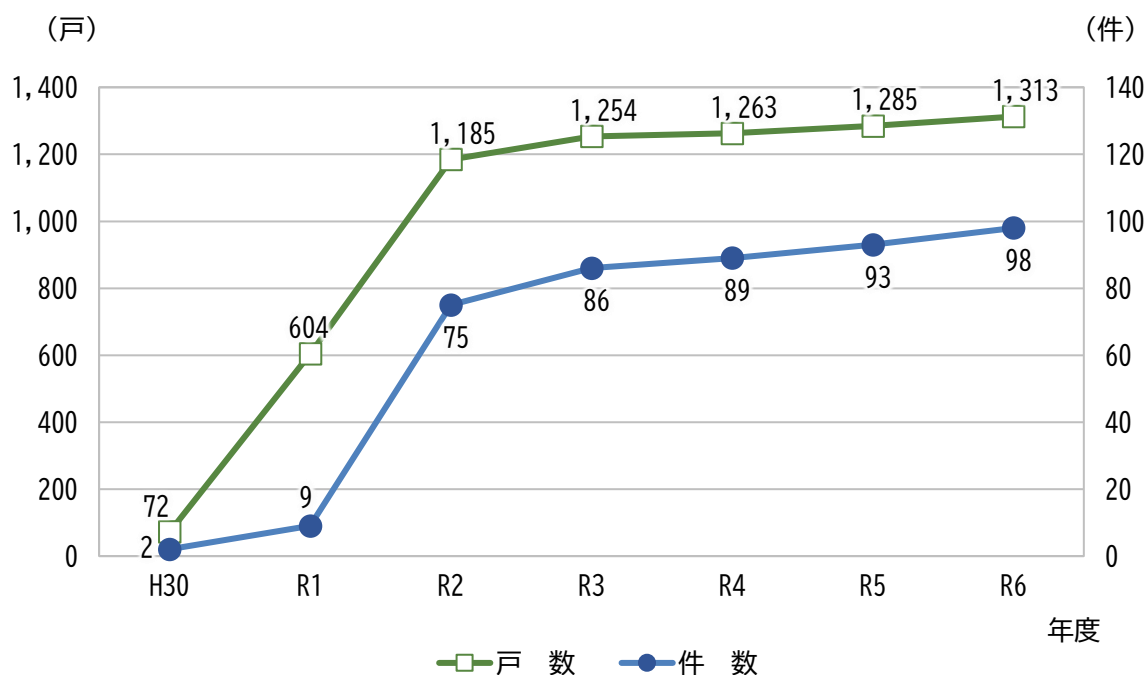
資料：豊中市による集計

2) セーフティネット住宅

[セーフティネット住宅の登録状況]

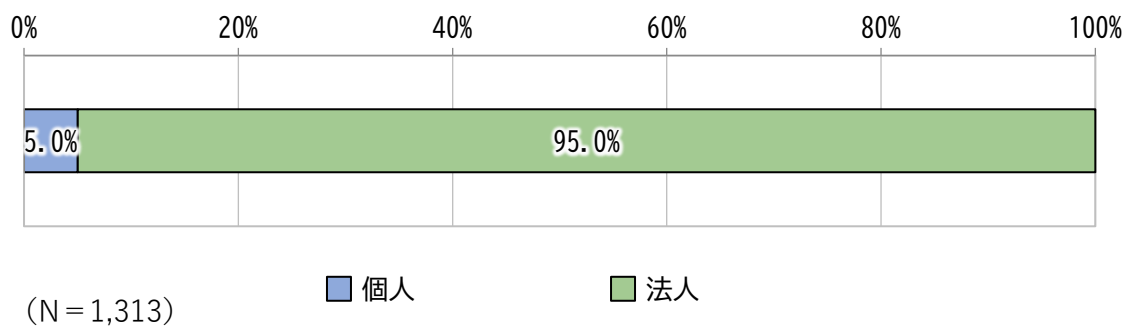
- ・セーフティネット住宅の登録戸数は、令和2年度（2020年度）以降は微増、令和6年度（2024年度）末時点では1,313戸（物件数98件）となっている。
- ・セーフティネット住宅の登録戸数の9割以上が「法人」による申請であり、個人家主による登録は5.0%となっている。

■セーフティネット住宅の登録状況



資料：一般財団法人豊中市住宅協会（R6）

■セーフティネット住宅の申請の法人・個人の別

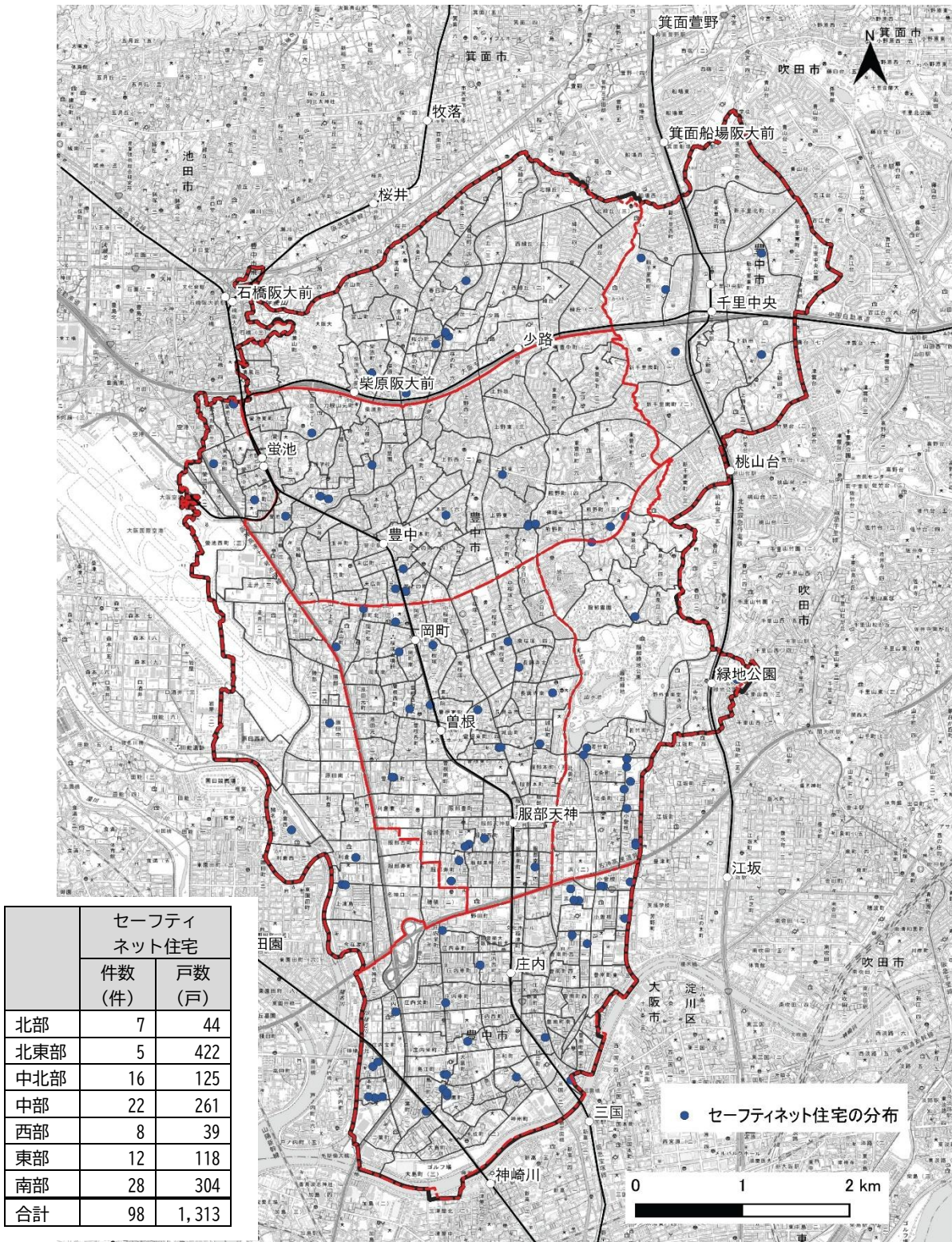


資料：一般財団法人豊中市住宅協会（R6）

[セーフティネット住宅の分布]

- ・セーフティネット住宅は、南部地域、中部地域に多く立地しているが、戸数では北東部地域が最も多く、次いで南部地域、中部地域に分布している。

■セーフティネット住宅の分布



資料：一般財団法人豊中市住宅協会（R6）

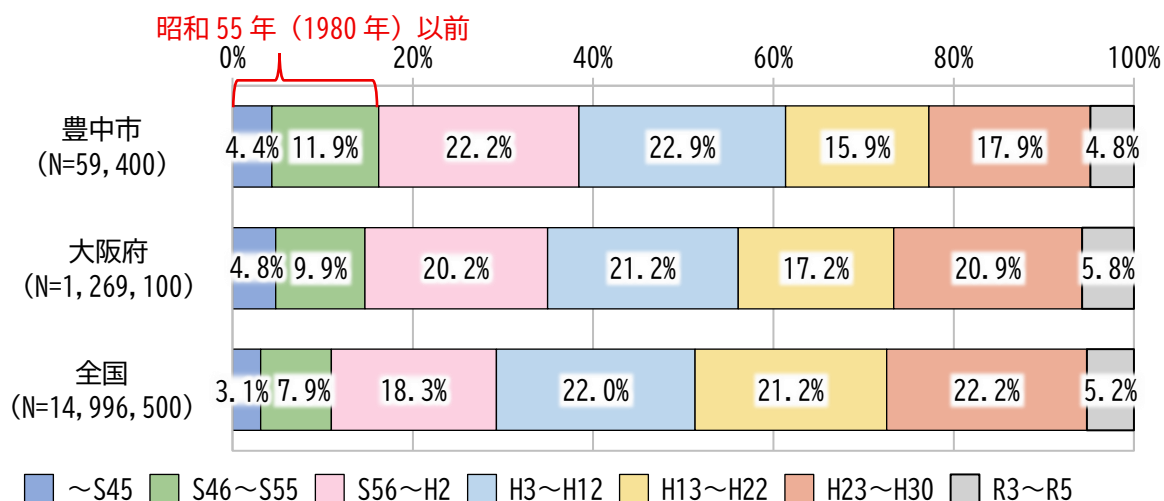
(5) 民間賃貸住宅

- 昭和 55 年（1980 年）以前に建設された民間賃貸住宅は 16.3%となっている。家賃は、全国、大阪府と比較して高い傾向である。
- 共同住宅が 91.3%と多くを占める。
- 世帯主の年齢別にみると、「65 歳以上」が最も高く 28.6%を占める。

1) 建築時期・家賃

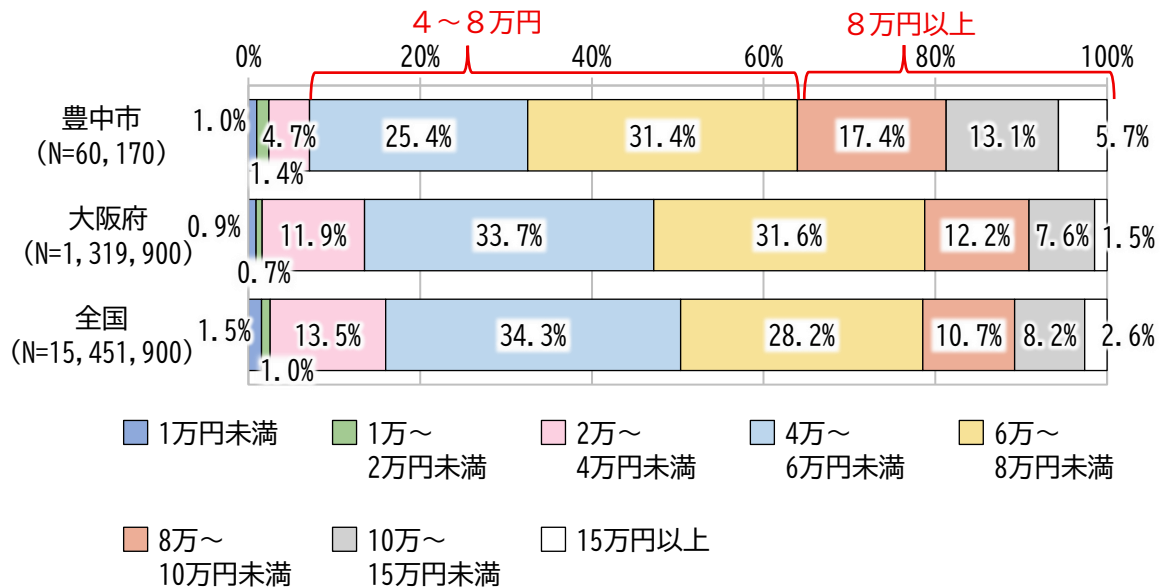
- ・建築時期をみると、昭和 55 年（1980 年）以前に建設された民間賃貸住宅は 16.3%となっている。
- ・1 ヶ月あたりの家賃をみると、4～8 万円が全体の 56.8%を占めるが、家賃 8 万円以上の割合が 36.2%で高く、全国、大阪府と比較して家賃が高いことが窺える。

■民間賃貸住宅における建築時期別の割合（全国、大阪府比較）



資料：住宅・土地統計調査（R5）

■民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃（全国、大阪府比較）

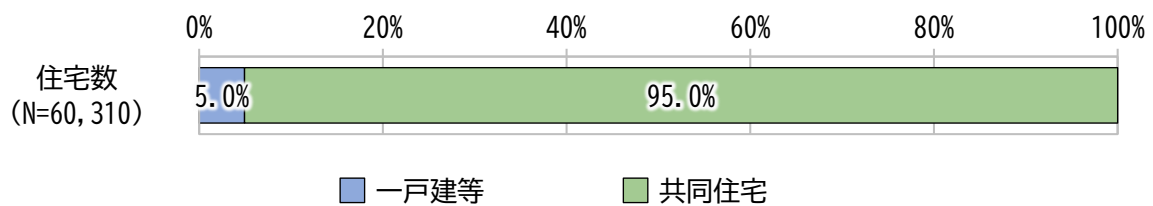


資料：住宅・土地統計調査（R5）

2) 建て方

・民間賃貸住宅の95.0%が「共同住宅」となっている。

■民間賃貸住宅の建て方



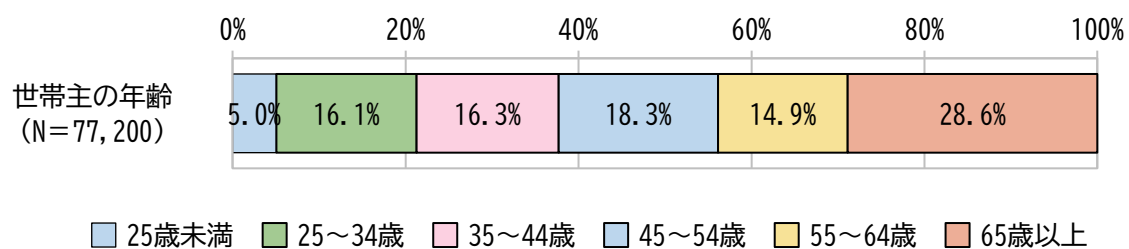
※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む

資料：住宅・土地統計調査（R5）

3) 世帯構成

- ・世帯主の年齢別にみると、「65 歳以上」が最も高く 28.6%、次いで「45～54 歳」が 18.3%、「35～44 歳」が 16.3、「25～34 歳」が 16.1%となっている。

■賃貸住宅の世帯主年齢別の世帯数割合について (公的賃貸住宅、民間賃貸住宅含む)

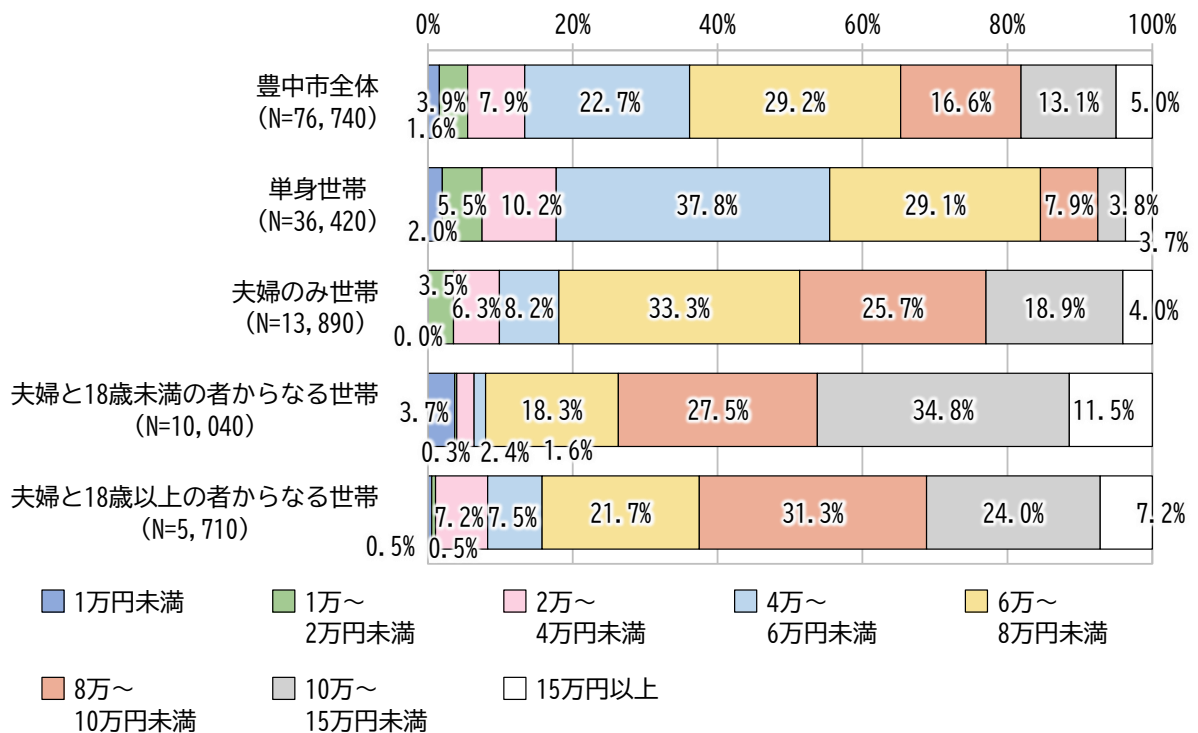


資料：住宅・土地統計調査（R5）

4) 世帯別家賃層

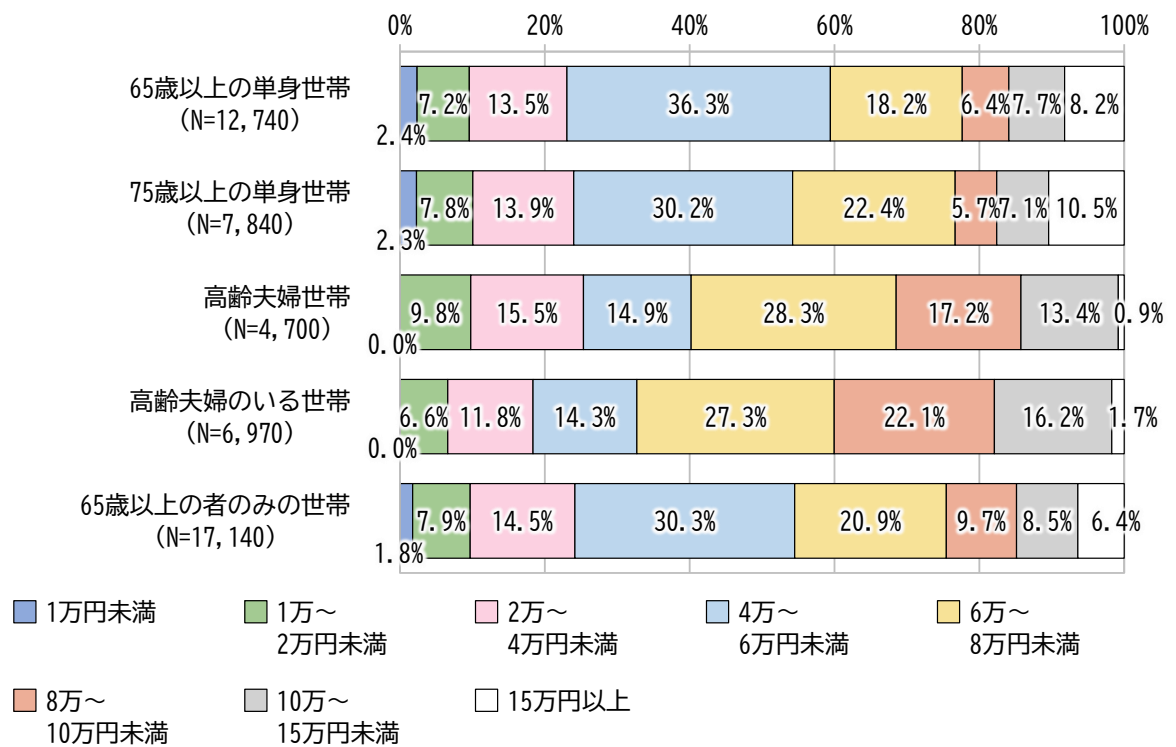
- ・市全体では 80%以上の世帯が家賃 10 万円未満となっており、単身世帯については、家賃 8 万円以下が 84.6%となっている。
- ・夫婦と 18 歳未満の者からなる世帯については、家賃が 10～15 万円未満の世帯が最も多く、34.8%を占める。
- ・65 歳以上の単身世帯では、4 万～6 万円未満の世帯が最も多く、36.3%を占める。
- ・高齢夫婦世帯では、6 万～8 万円未満の世帯が最も多く、28.3%を占める。

■賃貸住宅の世帯別家賃層について (公的賃貸住宅、民間賃貸住宅含む)



資料：住宅・土地統計調査（R5）

■高齢者世帯（単身・夫婦世帯）の家賃別入居状況
（公的賃貸住宅、民間賃貸住宅含む）



資料：住宅・土地統計調査（R5）

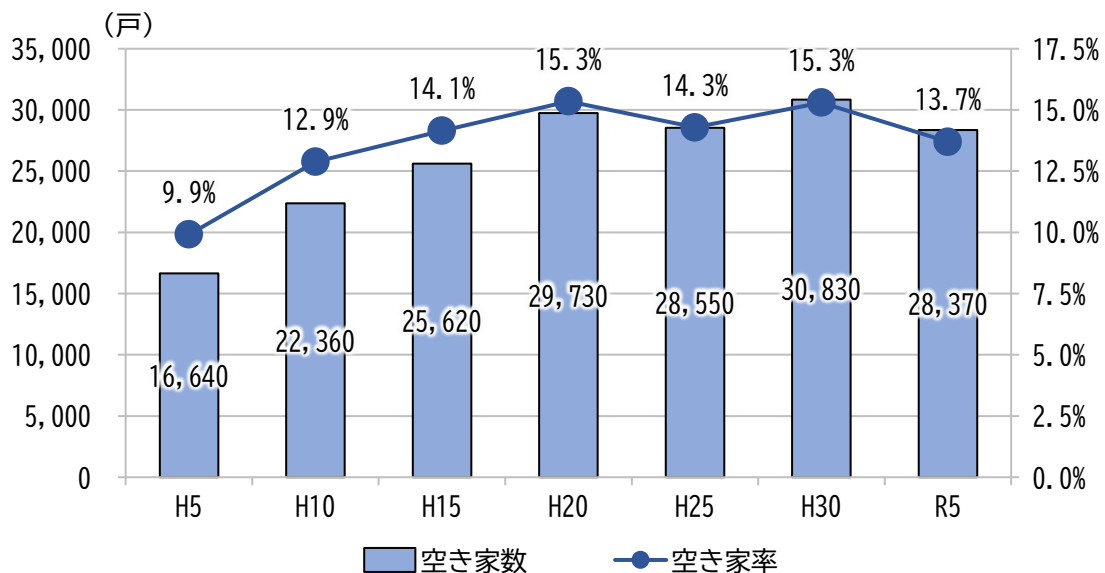
(6) 空き家

- 令和5年(2023年)の空き家率は13.7%となり、平成30年(2018年)から減少している。
- 空き家の種類は、賃貸用や売却用などで市場に出ている空き家が多い。賃貸用はマンションが多く、売却用は一戸建の割合が高くなっている。
- 空き家のうち一戸建は13.0%で、全国、大阪府と比べて低い。
- 空き家の接道状況は、全国、大阪府と比べて道路幅員4m未満である割合が高くなっている。
- 空家実態調査では、南部地域においては住宅総数が多く、戸建ての空家も多い。特に長屋・共同住宅の空家が多くなっている。
- 空家の外構や建築物等はほとんど正常、問題なしとなっているが、道路幅員4m未満が残る南部地域や中北部地域、中部地域では中心後退が必要な空家が多い。
- 管理不全状態の空家は3.7%と少なく、経過年数は10年未満の浅いものが多い。約8割が定期的に維持管理を行っている。

1) 空き家数・空き家率

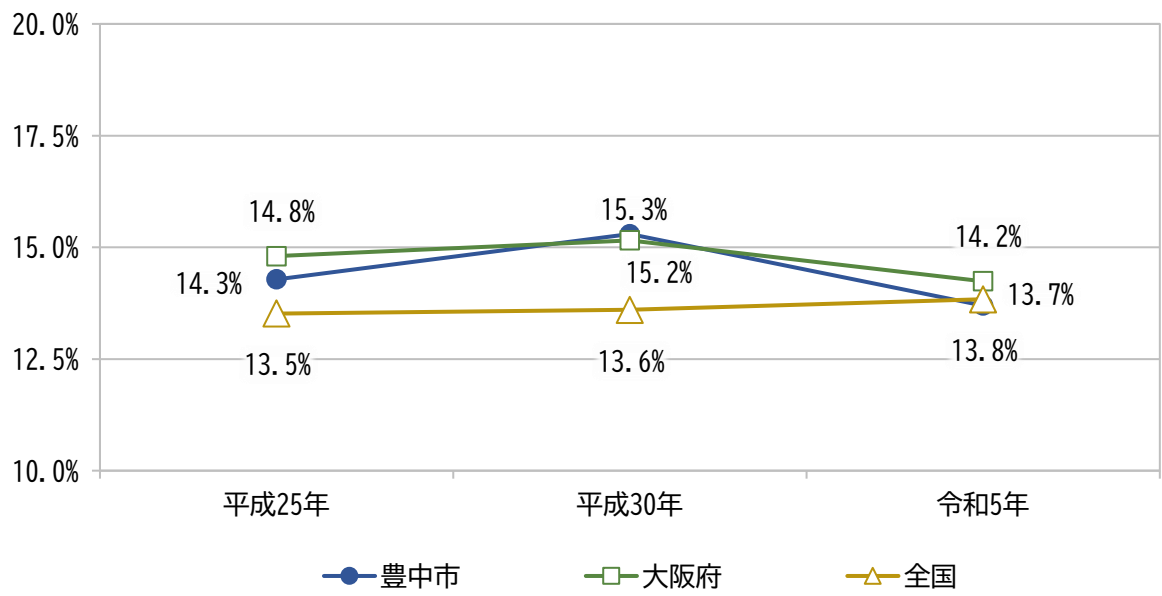
- ・空き家数・空き家率ともに増加傾向にあったが、平成30年(2018年)から令和5年(2023年)は減少しており、令和5年(2023年)の空き家率は13.7%となっている。

■空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

■空き家率の推移（全国、大阪府比較）



資料：住宅・土地統計調査（各年）

2) 空き家の種類

- ・空き家の種類をみると、「賃貸用」「売却用」の空き家が、合計で63.8%を占めており、市場に出ている空き家が多い。平成30年（2018年）と比較すると「賃貸用」「売却用」の空き家が減少している。
- ・持家の空き家率の状況をみると10%前後で推移しており、令和5年（2023年）は10.2%となっている。賃貸住宅の空き家率は、20%前後で推移しており、令和5年（2023年）は18.0%となっている。

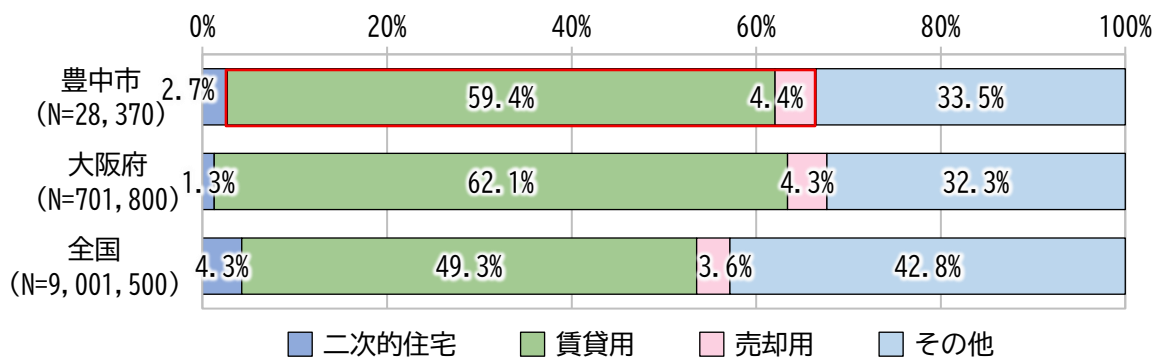
※ 持家の空き家率＝（売却用の空き家＋その他の空き家）／（持家数＋売却用の空き家＋その他の空き家）

賃貸住宅の空き家率＝賃貸用の空き家／（賃貸住宅数＋賃貸用の空き家）にて試算。

（参考）「空き家」の定義とその内訳（住宅・土地統計調査(R5)）

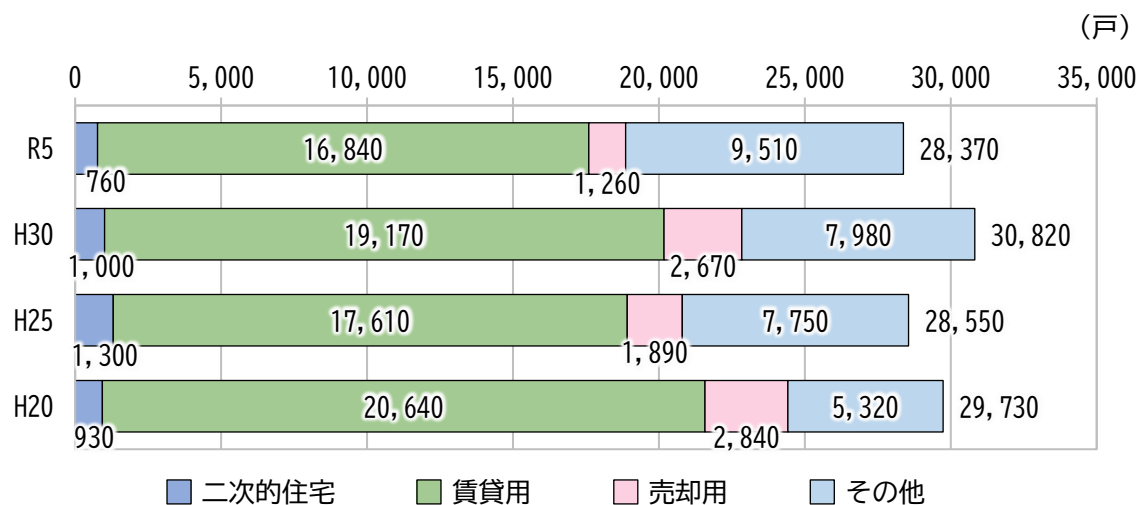
二次的住宅	別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）、その他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の空き家	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■空き家の種類（全国、大阪府比較）



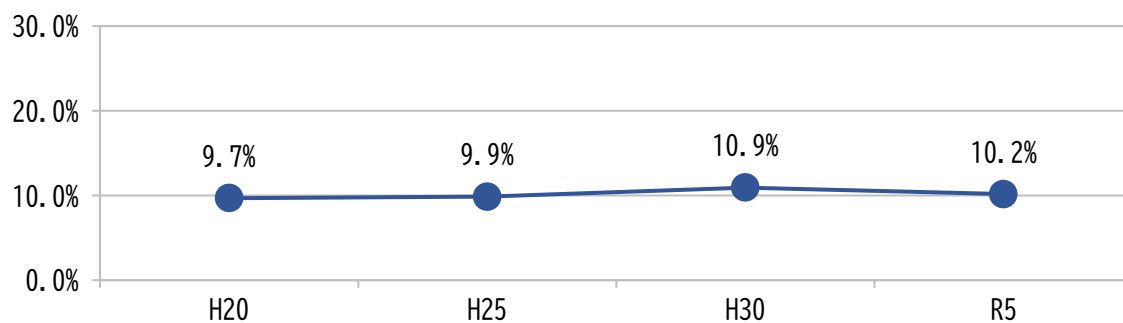
資料：住宅・土地統計調査（各年）

■空き家の種類の推移



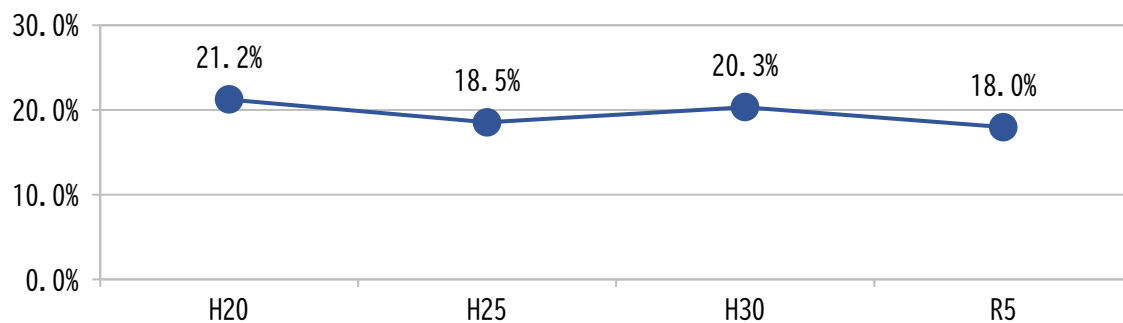
資料：住宅・土地統計調査（各年）

■持家の空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

■賃貸住宅の空き家率の推移

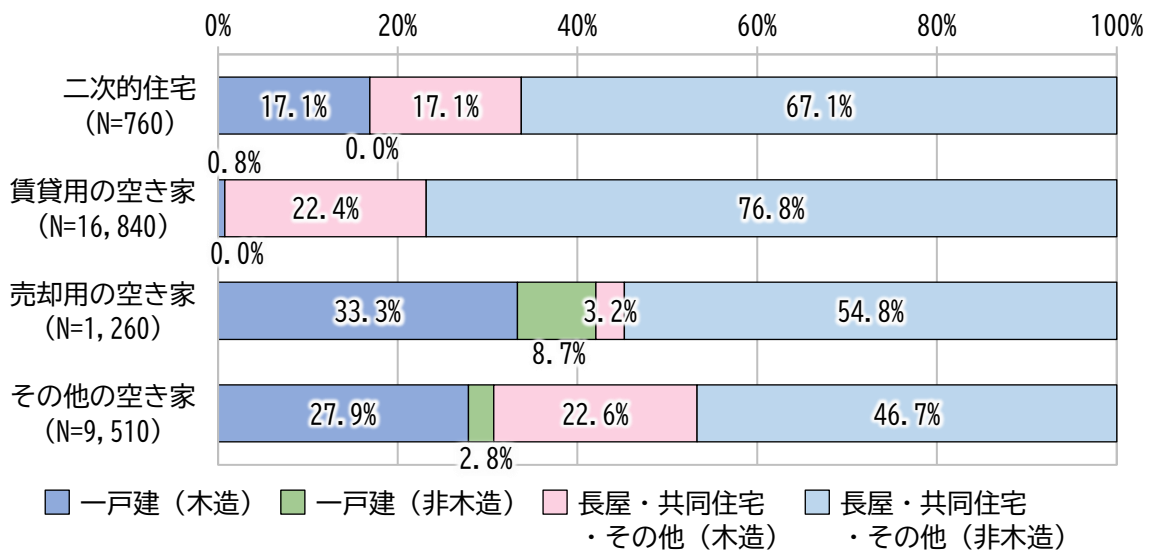


資料：住宅・土地統計調査（各年）

3) 空き家の建て方・構造

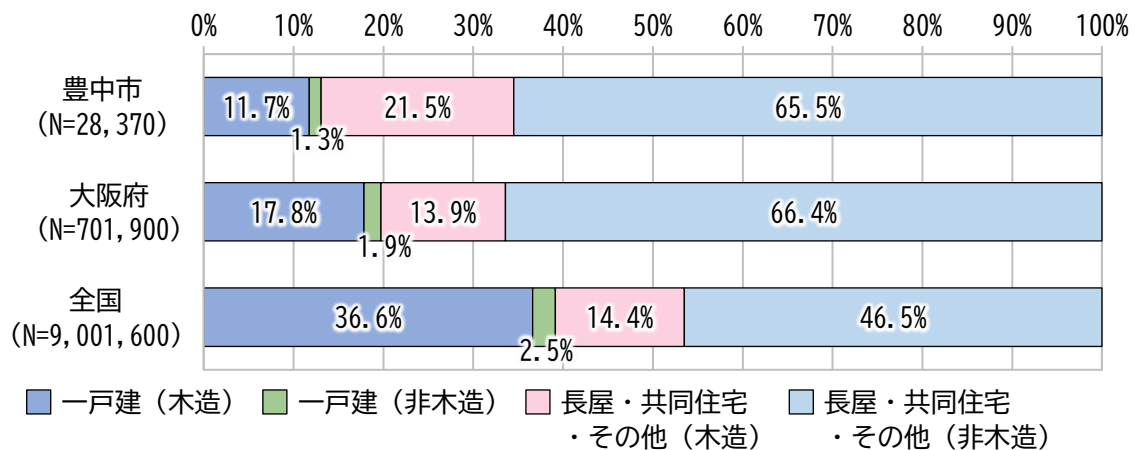
- ・空き家の建て方・構造をみると、「賃貸用」は「長屋・共同住宅・その他（非木造）」の割合が76.8%と高く、その多くはマンションであると推測される。
- ・空き家のうち一戸建は13.0%で、全国の39.1%や大阪府の19.7%と比較すると低い。

■空き家の種類別 建て方・構造



資料：住宅・土地統計調査（R5）

■空き家の建て方・構造（全国、大阪府比較）

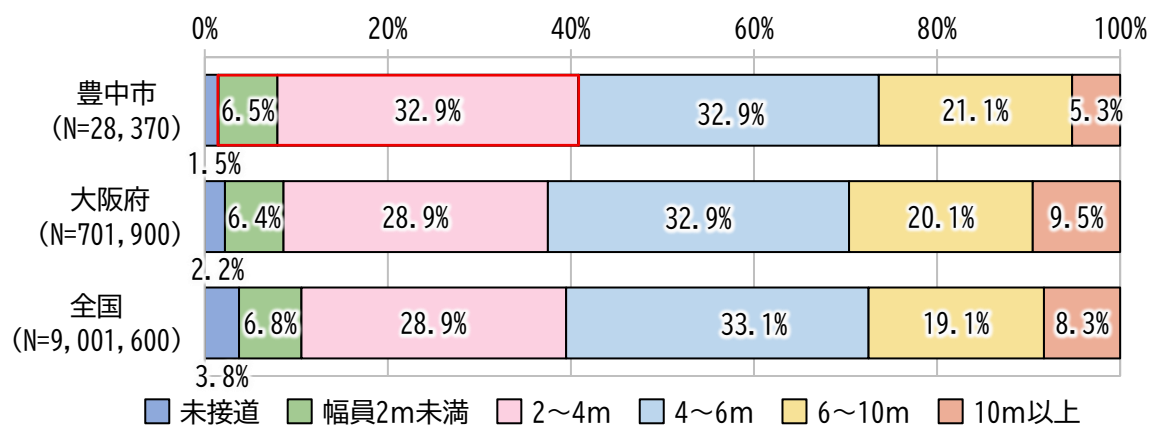


資料：住宅・土地統計調査（R5）

4) 空き家の立地

- ・空き家の接道状況は、全国、大阪府と比べて幅員4m未満である割合が39.4%と高くなっている。

■ 空き家の接道状況



資料：住宅・土地統計調査（R5）

5) 空家実態調査

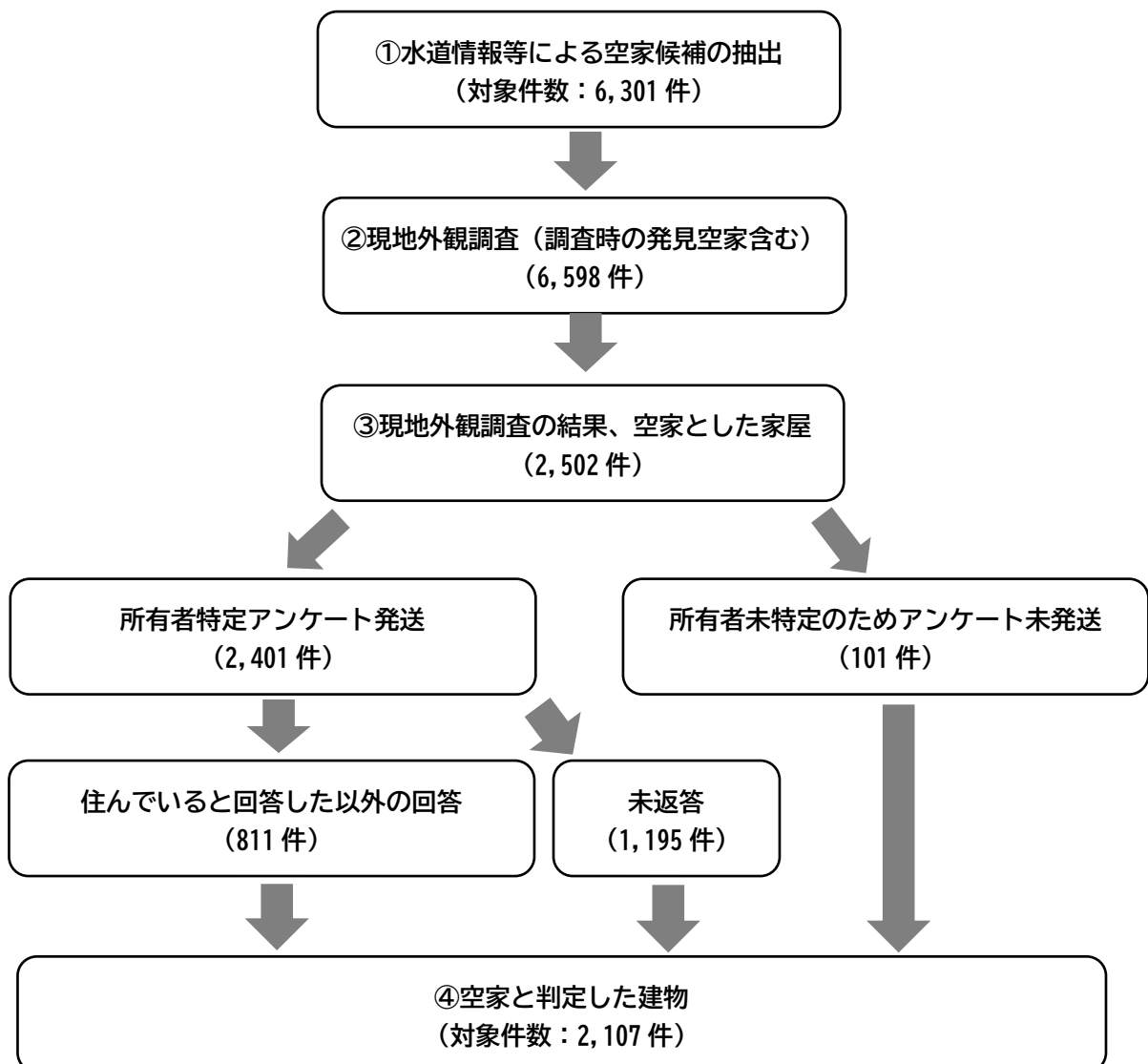
〔調査概要〕

空家実態調査は、空家の現地外観調査を実施し、建物の不良度判定及び空家所有者等へのアンケート調査を実施したものである。調査は令和4年度（2022年度）に実施した。

調査期間	令和4年（2022年）6月～令和5年（2023年）3月末日
調査内容	① 本市の水道給水栓データ等を用い、想定される空家を抽出し、現地外観調査を実施する。 ② 現地外観調査において、外観目視調査表に基づき、空家の判断を行い、本市が作成した不良度判定基準表に基づき空家の不良度判定を行う。 ③ ②において空家と判断した建物所有者にアンケート調査を実施する。 ④ 不良度判定結果や所有者アンケート調査結果に基づき、空家の分布状況や管理状況等について分析を行う。 ⑤ 分析結果を踏まえ、本市の空家の課題や今後の方向性をとりまとめる。

※マンションやアパート等の共同住宅・長屋等の集合住宅は、1棟全てが空き住戸のものに限定

〔調査フロー〕



[空家の分布]

- ・北部の空家は、国道 171 号と府道 43 号に挟まれた地域に多く存在している。
- ・北東部は、千里ニュータウン周辺や上新田地区で空家が散在している。
- ・中北部の空家は、地区内に散在しているが、特に豊中駅周辺に多く存在している。
- ・中部の空家は、早くから開けた地域のため、地区全体に散在している。
- ・西部は、工業系地域のため、戸建て住宅の空家は少ない。
- ・東部は、比較的新しい住宅地のため、空家は少ない。
- ・南部は、住宅総数が多いため、戸建ての空家も多い。特に長屋・共同住宅の空家が多く、豊南町地区及び二葉町周辺に長屋が集中している。

■空家の分布

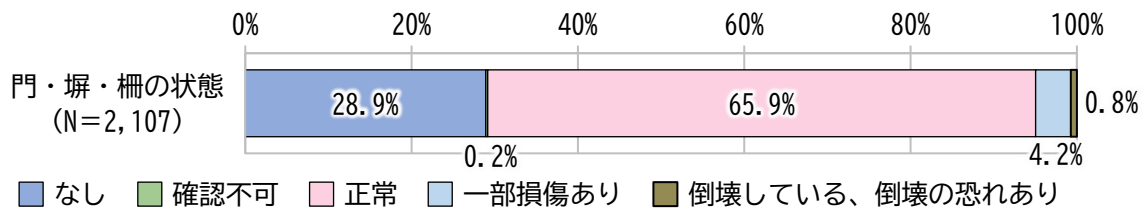
地 区	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計
空 家 件 数	95	238	117	562	402	123	570	2,107
戸 建 て	93	229	102	539	374	106	467	1,910
長 屋	1	5	10	16	17	12	79	140
共 同 住 宅	1	4	5	7	11	5	24	57
戸建住宅数(※)	3,183	10,359	6,315	22,246	17,834	4,321	20,667	84,925
戸建ての空き家率	2.9%	2.2%	1.6%	2.4%	2.1%	2.5%	2.3%	2.2%

資料：豊中市空家実態調査（R4）

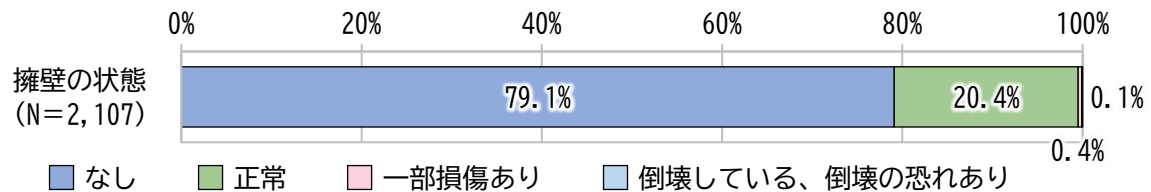
〔現地外観調査結果〕

- ・外構については、門、塀、柵の状態は「正常」が65.9%と最も高く、擁壁は「なし」が79.1%と8割を占める。
- ・建築物については、屋根材、外壁材、基礎、傾きについて、ほとんど「問題なし」となっている。ベランダについては、57.1%が「なし」、39.0%が「正常」となっている。
- ・道路幅員4m未満の空家は、南部に最も多く、次いで中北部、中部となっており、これらの空家は中心後退が必要となる。

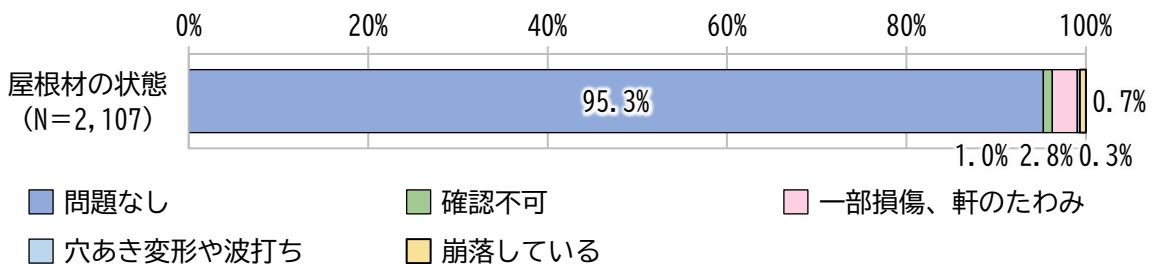
■門、塀、柵の状態



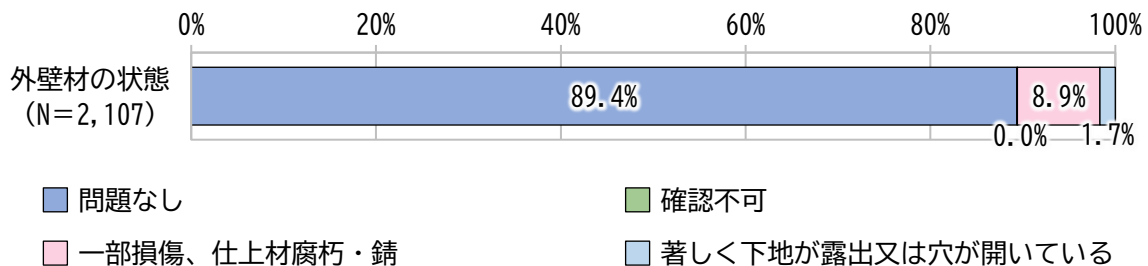
■擁壁の状態



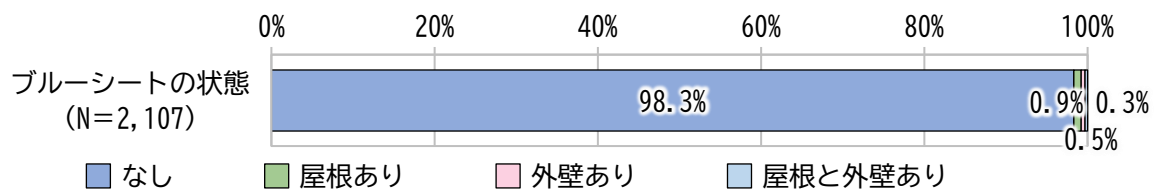
■屋根材の状態



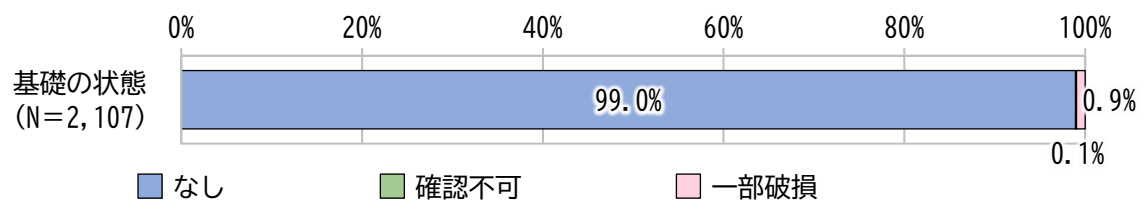
■外壁材の状態



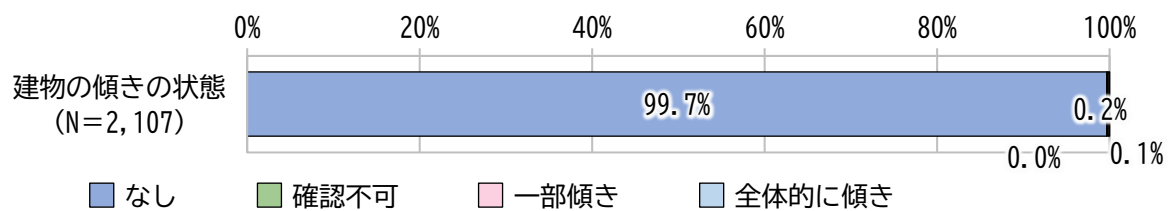
■ブルーシートの状態



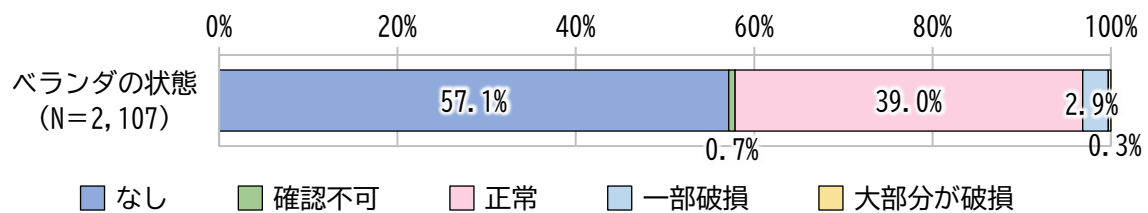
■基礎の状態



■建物の傾きの状態

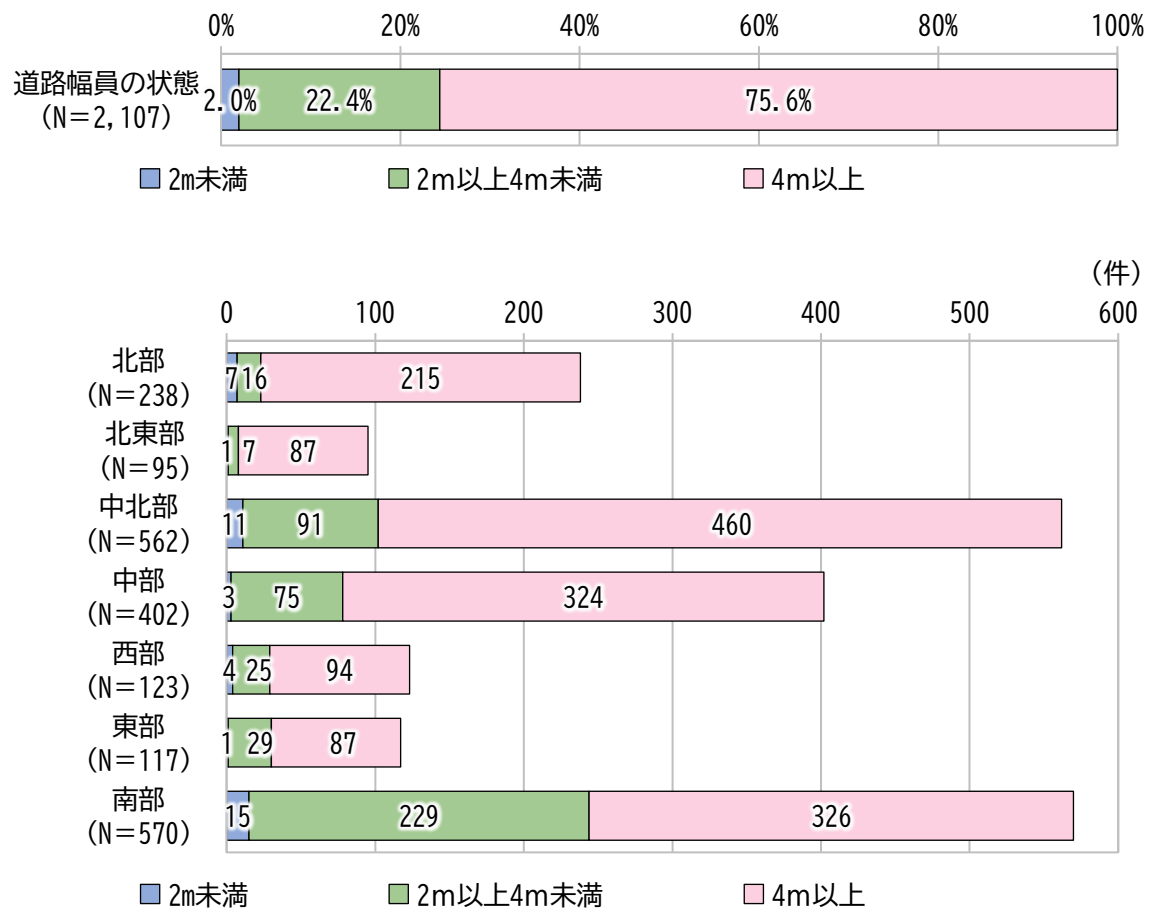


■バルコニーの状態



資料：豊中市空家実態調査（R4）

■道路幅員の状態



資料：豊中市空家実態調査（R4）

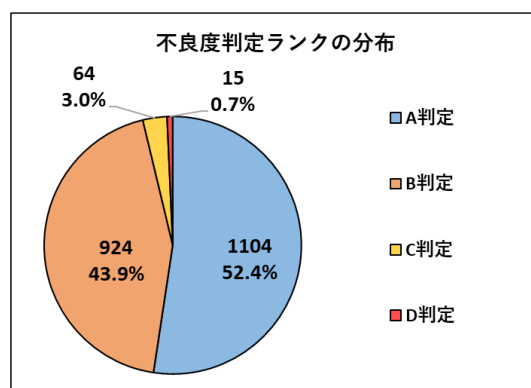
[不良度判定]

- ・D判定の空家は全体の0.7%と少なく、地区も散在している。C判定は比較的南部・中北部に多く見られる。
- ・管理不全状態といえる空家のDC判定率は地区別にみると1.6～5.4%、全体で3.7%と少ない。

■不良度判定結果

<判定基準>

- A：現況で利用可能 (点数0点)
- B：比較的小規模な修繕で利用可能 (点数1点～49点)
- C：著しい損傷はないが、現況利用の支障あり (点数50点～99点)
- D：著しい損傷があるなど、現況での利用は困難 (点数100点以上)



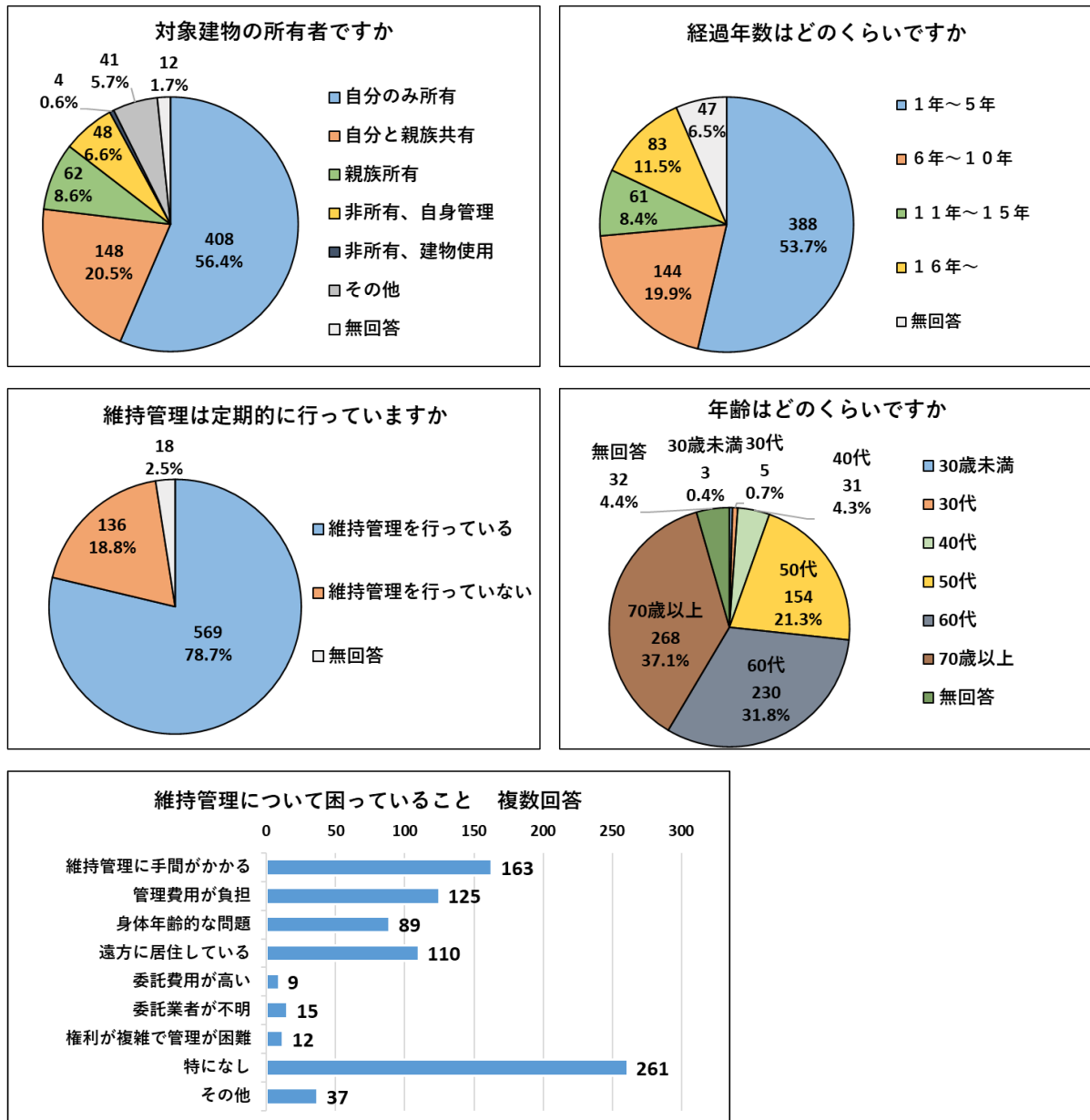
判定	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計	判定率
A	49	128	53	290	223	69	292	1104	52.4%
B	44	105	58	251	167	52	247	924	43.9%
C	2	3	4	19	9	0	27	64	3.0%
D	0	2	2	2	3	2	4	15	0.7%
空家のDC判定率	2.1%	2.1%	5.1%	3.7%	3.0%	1.6%	5.4%	3.7%	

資料：豊中市空家実態調査（R4）

[アンケート調査結果]

- ・回答者やその親族による建物所有率は約8割を占めている。
- ・空家となった経過年数は10年未満が約7割と、空家となった年数が比較的浅いものが多い。
- ・約8割が定期的に維持管理を行っている。
- ・所有者の年齢構成は「70歳以上」が約4割、「60代」と「50代」が約5割を占めている。
- ・維持管理で困っていることについて、「特になし」を除くと、手間や費用負担について困っているとの回答が多い。

■ アンケート調査結果



(7) 住宅性能

- 住宅の耐震化率は平成 27 年度（2015 年度）に 82%、令和 2 年度（2020 年度）に 91%で、令和 7 年度（2025 年度）は 95%を目標としている。
- 省エネルギー化やバリアフリー化の状況は、賃貸住宅で低い。バリアフリー化については、浴室や廊下の手すりの設置が多くなっている。
- 長期優良住宅の認定制度の認定実績の推移は増加しているが、低炭素建築物の認定制度に関する認定実績は減少している。

1) 耐震性

- ・住宅の耐震化率は平成 27 年度（2015 年度）に 82%であったが、令和 2 年度（2020 年度）は 91%となっている。令和 7 年（2025 年）は 95%を目標としている。
- ・平成 31 年（2019 年）1 月以降の耐震診断の実施率（持家）は、非木造一戸建が 16.9%、共同住宅等が 16.8%、木造一戸建が 11.3%、長屋が 1.1%で、依然として長屋で低い傾向にある。

■住宅の建て方別 耐震化の推移

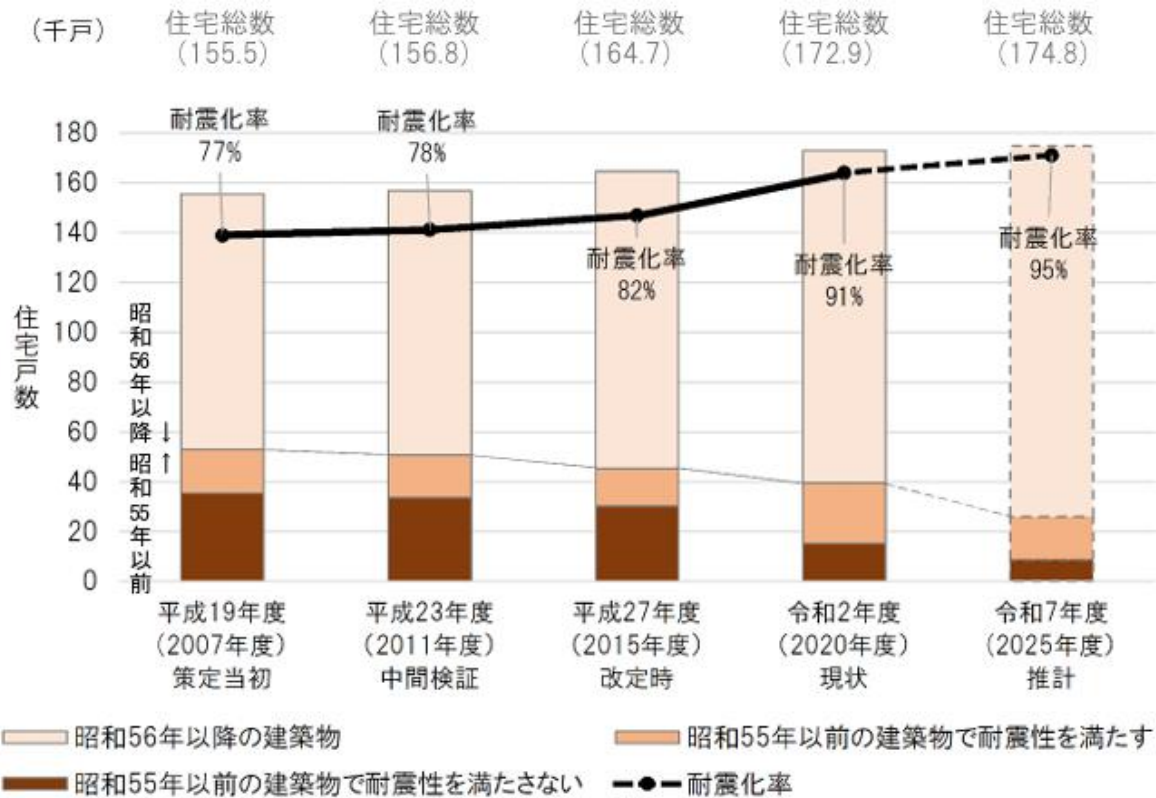
住宅の耐震化率の推移〔出典：住宅・土地統計調査〔推計を加えている〕〕

(単位:千戸)	平成 19 年度 (2007 年度) 計画策定当初	平成 23 年度 (2011 年度) 計画中間検証	平成 27 年度 (2015 年度) 計画改定時
住宅	155.5	156.8	164.7
耐震性を満たす	120.0 (77%)	123.0 (78%)	134.4 (82%)
耐震性が不十分	35.5 (23%)	33.8 (22%)	30.3 (18%)
持家戸建住宅※	39.6	38.0	40.4
耐震性を満たす	26.4 (67%)	25.8 (68%)	29.2 (72%)
耐震性が不十分	13.2 (33%)	12.2 (32%)	11.2 (28%)
共同住宅等	115.9	118.8	124.3
耐震性を満たす	93.6 (81%)	97.2 (82%)	105.2 (85%)
耐震性が不十分	22.3 (19%)	21.6 (18%)	19.1 (15%)

(単位:千戸)	令和 2 年度※ (2020 年度) 現状	令和 7 年度 (2025 年度) 推計値
住宅	172.9	174.8
耐震性を満たす	157.5 (91%)	166.2 (95%)
耐震性が不十分	15.4 (9%)	8.6 (5%)
木造戸建住宅※	51.8	54.7
耐震性を満たす	44.0 (85%)	50.4 (92%)
耐震性が不十分	7.8 (15%)	4.2 (8%)
共同住宅等	121.1	120.1
耐震性を満たす	113.5 (94%)	115.8 (96%)
耐震性が不十分	7.6 (6%)	4.4 (4%)

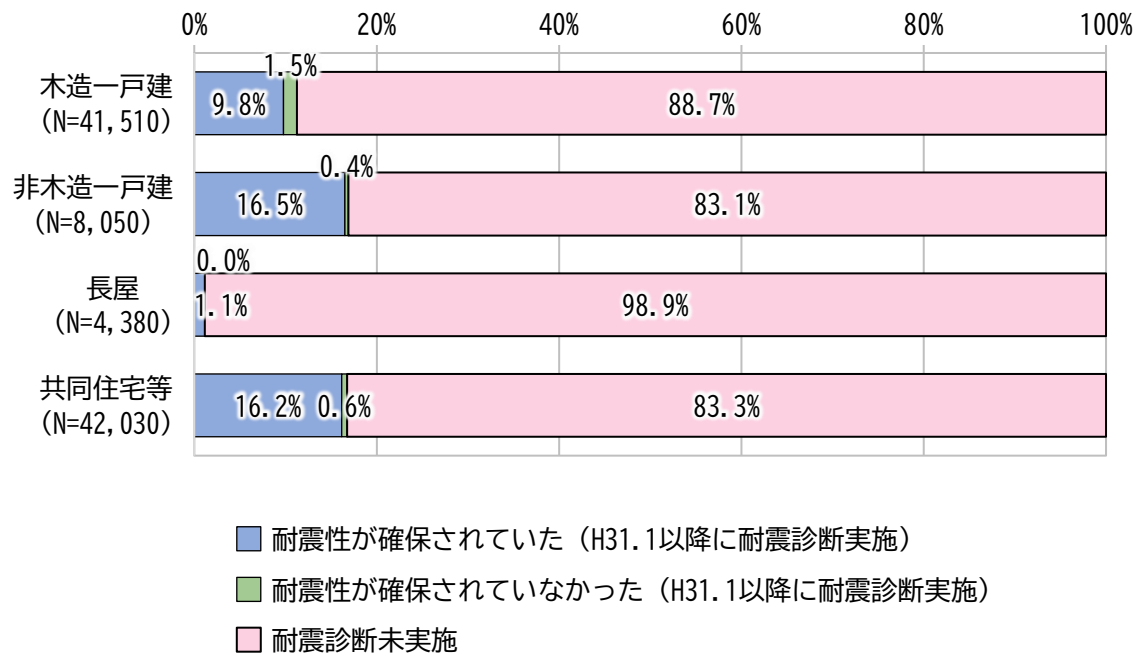
※国の推計方法における耐震性のある住宅の割合の数値が実態に即したものに變更され、今回市でもそれに合わせ、次のとおり變更した。

	集計区分	耐震性を満たす住宅
平成 27 年度 (2015 年度)まで	持家戸建:持家木造戸建住宅 (併用住宅を含む) 共同住宅等:居住住宅から持 家木造戸建を除いた住宅	昭和 56 年以降に建築した住宅 昭和 55 年以前の住宅のうち、府のアンケート調査から、 耐震性のある住宅の割合(持家戸建 9%、共同住宅等 42%)を推定し、耐震性を満たす住宅とした。
令和 2 年度 (2020 年度)から	木造戸建:木造戸建住宅(併用 住宅を含む) 共同住宅等:居住住宅から木 造戸建を除いた住宅	昭和 56 年以降に建築した住宅 昭和 55 年以前の住宅のうち、平成 20 年からの住宅・土 地統計調査をもとに、耐震性のある住宅の割合(木造戸 建 21%、共同住宅等 68%)を推定し、耐震性を満たす 住宅とした。



資料：豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画(改定版)中間検証 R3.3

■住宅の建て方別 平成 31 年（2019 年）以降の耐震診断の実施割合と耐震性の有無（持家）



資料：住宅・土地統計調査（R5）／持家のみ。実施状況不詳分は除外

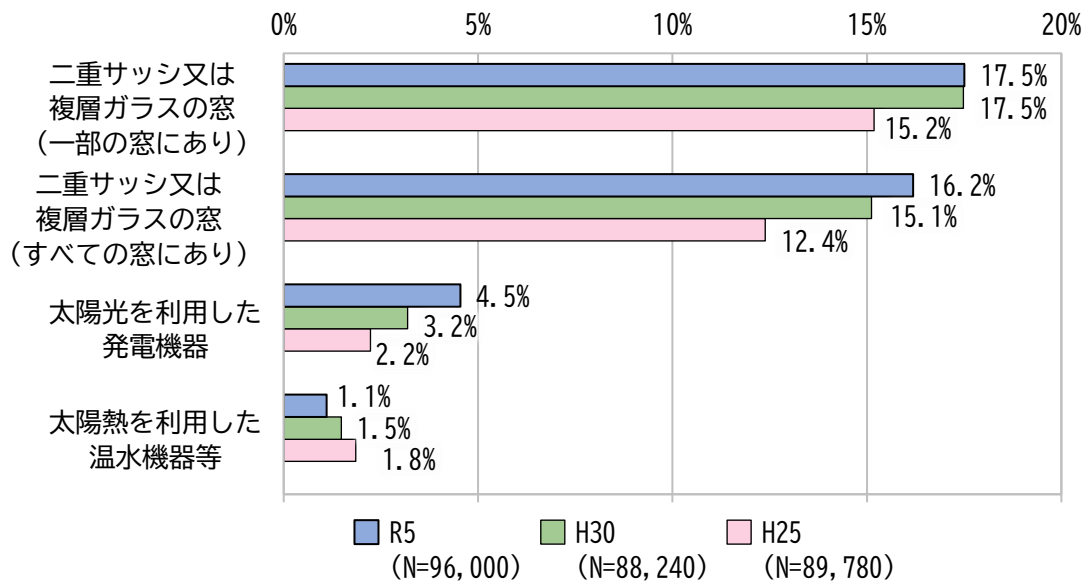
2) 省エネルギー性

[省エネルギー設備等]

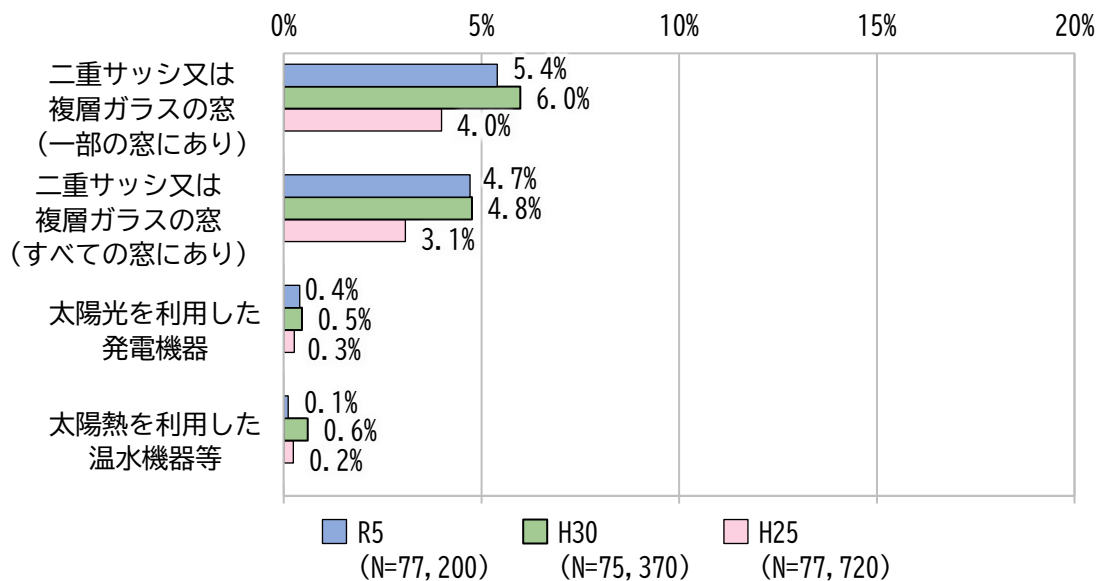
- ・全体的に賃貸住宅に比べて持家での省エネルギー設備等の設置割合が高い。
- ・省エネルギー設備の設置割合の推移をみると、持家では「太陽光を利用した温水機器等」以外の項目が増加しているが、賃貸住宅では全ての項目で減少している。

■住宅の所有関係別 省エネルギー設備等の設置割合の推移（持ち家／賃貸住宅）

持家



賃貸住宅

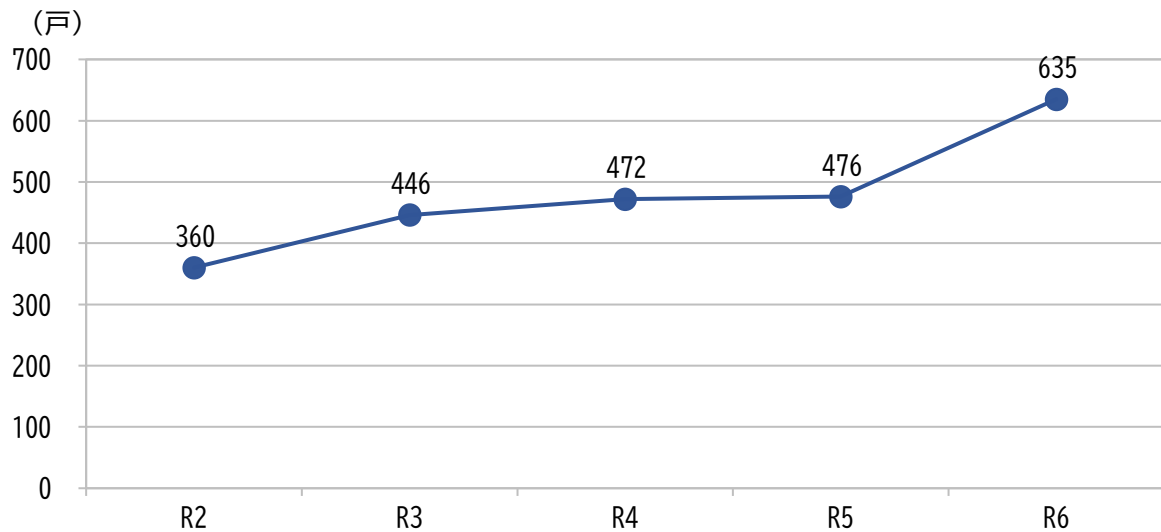


資料：住宅・土地統計調査（各年）

〔長期優良住宅等〕

- ・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づいて、平成 21 年（2009 年）から開始した長期優良住宅の認定制度の認定実績の推移をみると、登録数が令和 5 年（2023 年）までは 470 戸程度にとどまっていたが、令和 6 年（2024 年）には 635 戸と増加している。
- ・「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいて、平成 24 年（2012 年）から開始した低炭素建築物の認定制度に関する認定実績の推移をみると、令和 4 年（2022 年）の登録数 46 戸をピークに減少し、令和 6 年（2024 年）には 17 戸となっている。

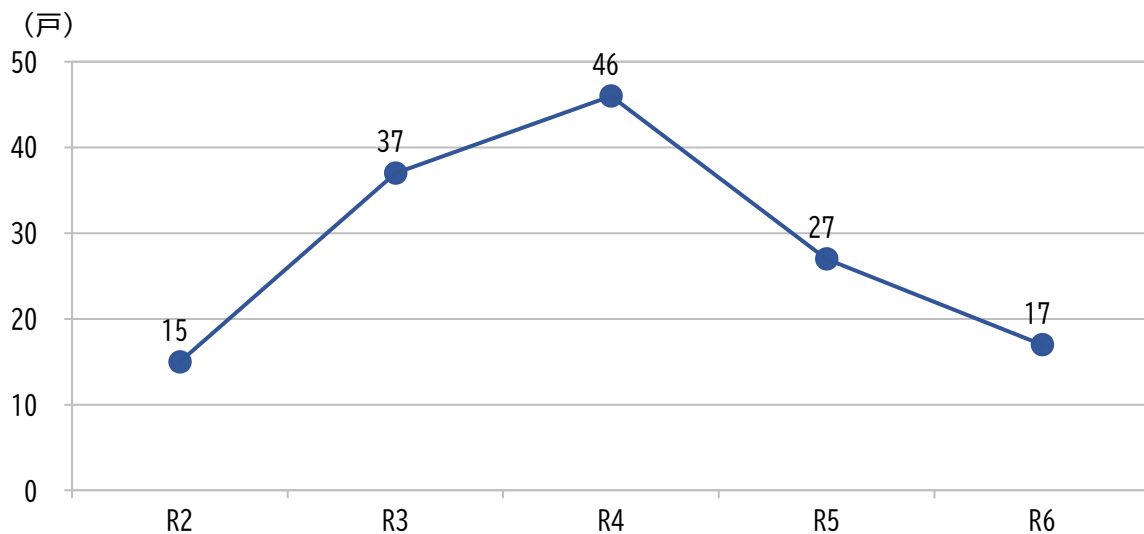
■長期優良住宅の認定実績戸数



※認定取消件数を差引いた実績戸数のみ（増改築認定を含む）

資料：豊中市による集計

■低炭素建築物認定実績戸数



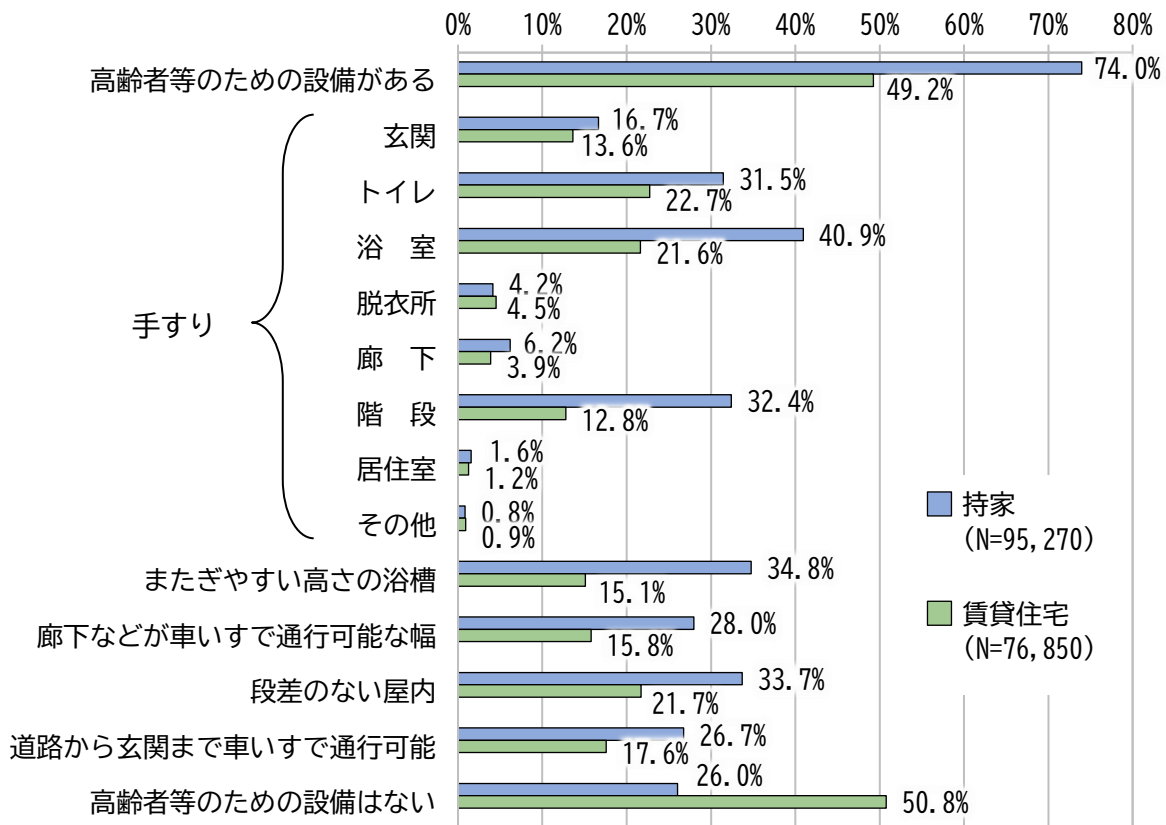
資料：豊中市による集計

3) 高齢者世帯のバリアフリー化

[バリアフリー化の状況]

- ・バリアフリー化の状況をみると、高齢者等のための設備がある割合は、持家で74.0%、賃貸住宅で49.2%となっており、持家の方がバリアフリー化が進んでいる。
- ・持家では特に、「浴室に手すりがある」(40.9%)、「またぎやすい高さの浴槽」(34.8%)、「段差のない屋内」(33.7%)、「階段に手すりがある」(32.4%)、「トイレに手すりがある」(31.5%)の項目で設置状況が30%以上となっている。
- ・賃貸住宅では特に、「トイレに手すりがある」(22.7%)、「段差のない屋内」(21.7%)、「浴室に手すりがある」(21.6%)の項目で設置状況が20%以上となっている。

■バリアフリー化の状況



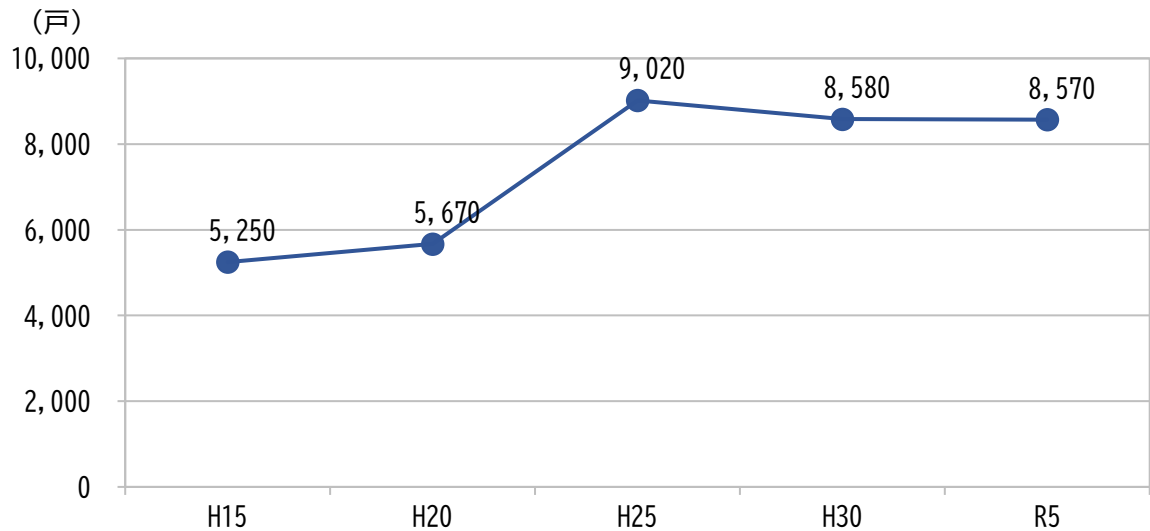
資料：住宅・土地統計調査（R5）

〔高齢者世帯のバリアフリー化の状況〕

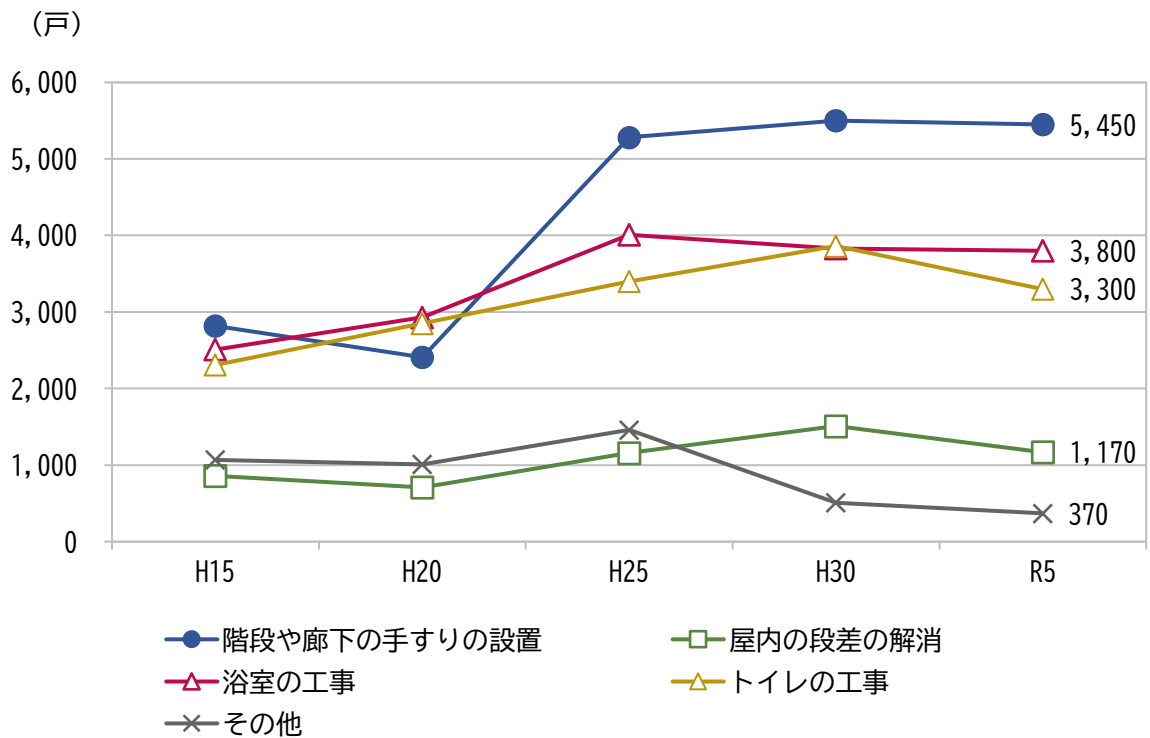
- ・65歳以上の高齢者がいる世帯で、バリアフリーの設備工事を実施している持ち家の推移は、平成25年（2013年）まで増え、近年は約8.5千戸で推移している。
- ・設備工事内容は、「階段や廊下の手すりの設置」が多く、次いで「浴槽の工事」「トイレの工事」となっている。

■65歳以上の高齢者世帯のバリアフリー実施戸数（持ち家）の推移

設備工事の推移



設備工事内容の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

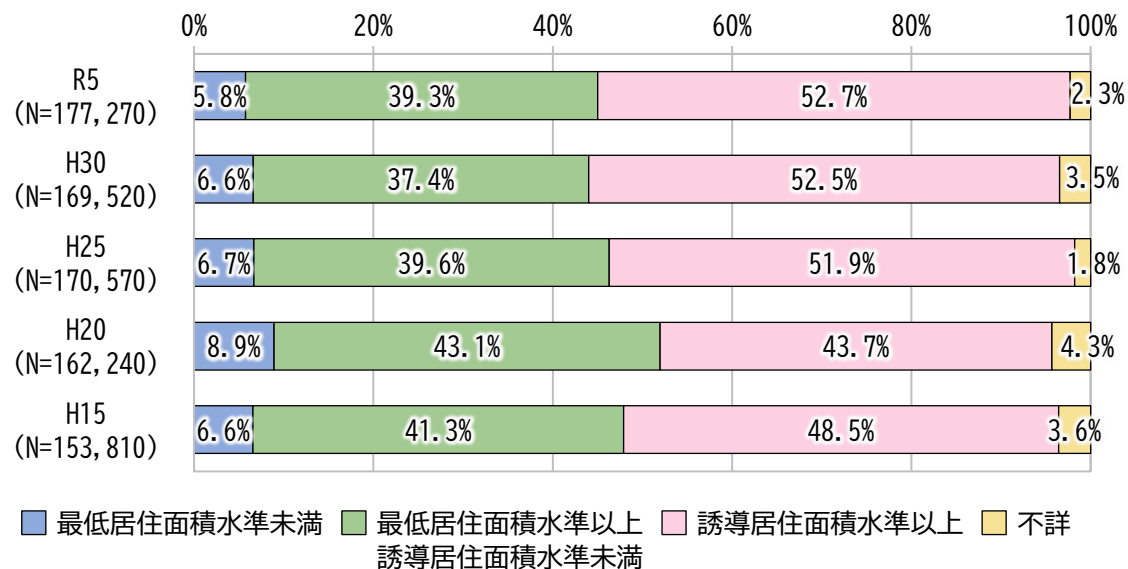
(8) 居住面積水準

○最低居住面積水準未達の世帯は5.8%、誘導居住面積水準以上の世帯は52.7%となっている。
○借家の65歳以上の単身世帯において、最低居住面積水準未達が13.3%であり、大阪府(20.3%)と比べて低い。

[居住面積水準の状況]

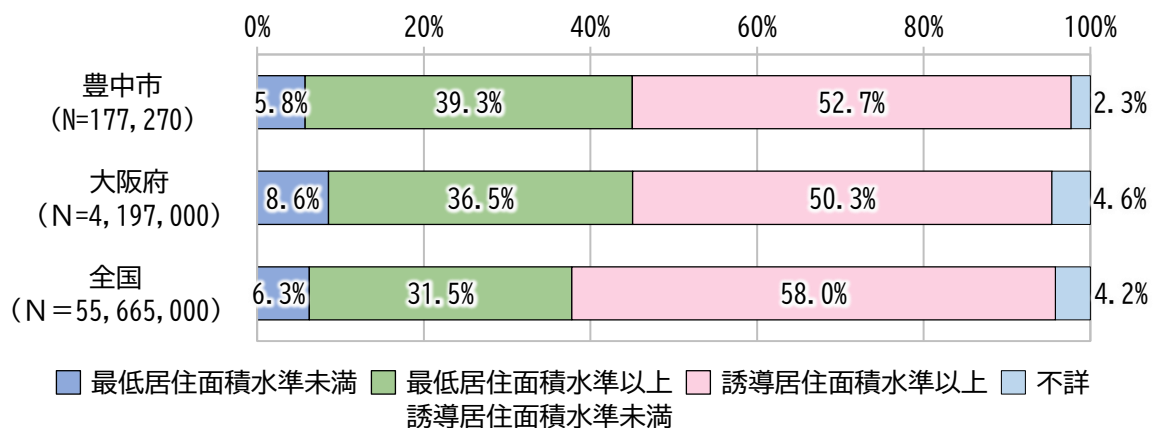
・豊中市全体でみると、「最低居住面積水準未達」の世帯は5.8%、「誘導居住面積水準以上」の世帯は52.7%であり、近年は大きな変動は見られない。全国、大阪府との比較では、概ね大阪府と近い水準で推移している。

■居住面積水準の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

■居住面積水準の状況（全国、大阪府比較）

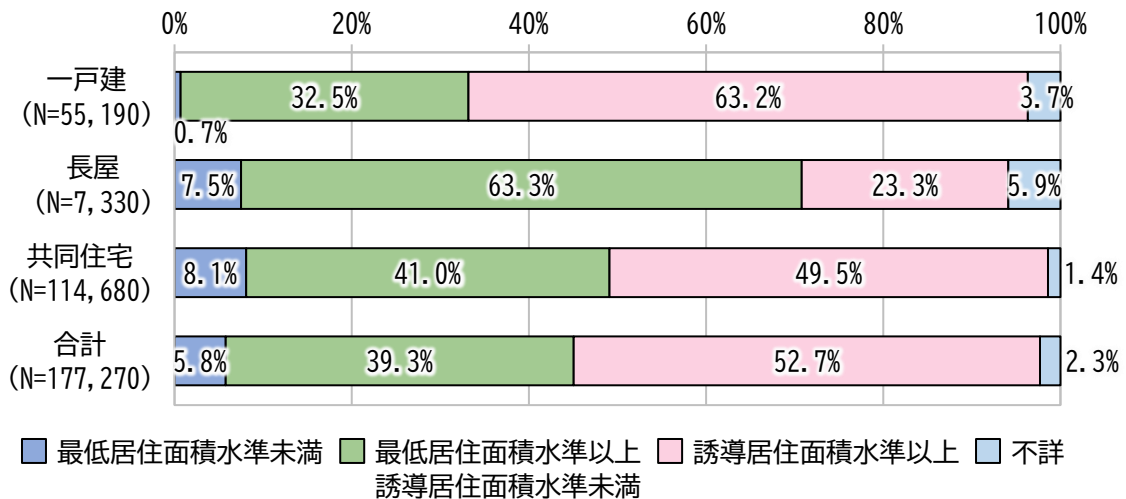


資料：住宅・土地統計調査（R5）

[建て方・所有関係別居住面積水準]

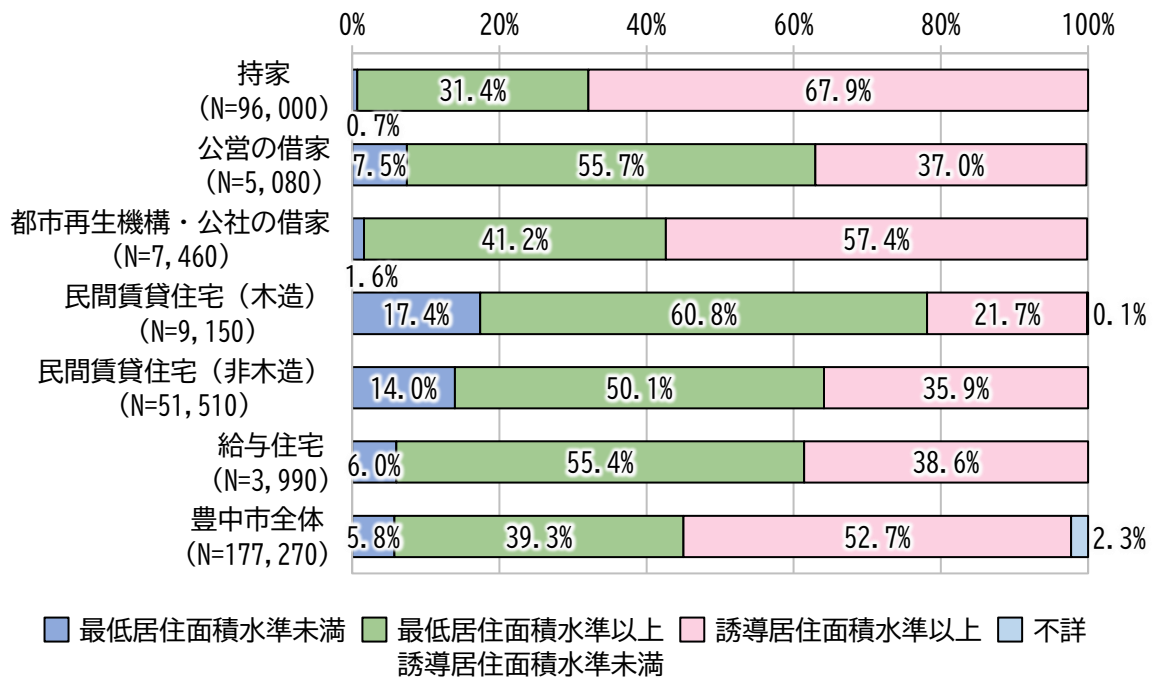
- ・建て方別にみると、【長屋】で「誘導居住面積水準以上」の割合が23.3%と相対的に低い。
- ・所有関係別にみると、【民間賃貸住宅（木造／非木造）】で「最低居住面積水準未満」の割合が高く、小規模居住の世帯が一定程度存在している。

■建て方別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（R5）

■所有関係別居住面積水準の状況

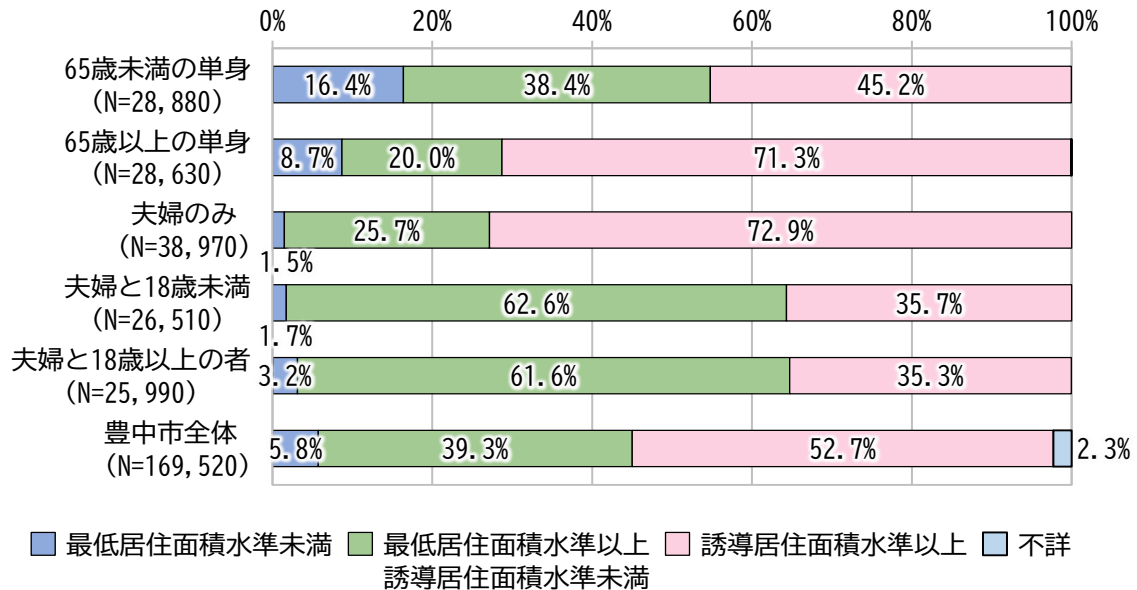


資料：住宅・土地統計調査（R5）

〔世帯構成別居住面積水準〕

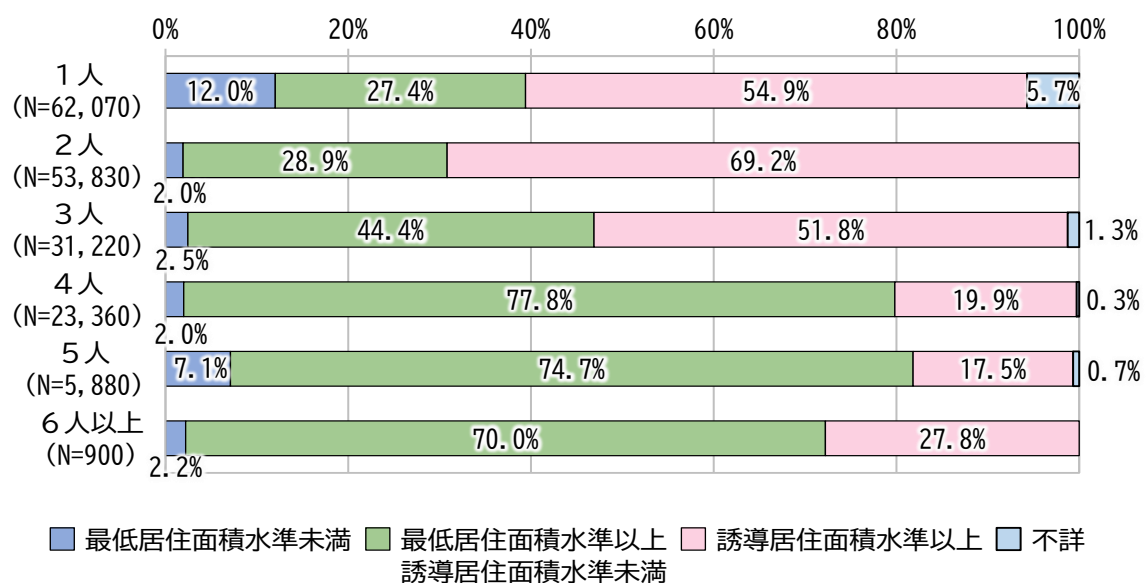
- ・家族類型別にみると、【65歳未満の単身世帯】で「最低居住面積水準未満」が16.4%と高い割合となっている。一方、【65歳以上の単身世帯】（高齢単身世帯）と【夫婦のみ世帯】で「誘導居住面積水準以上」はそれぞれ71.3%、72.9%と高い割合を占めている。
- ・世帯人員別にみると、【1人】の「最低居住面積水準未満」が12.0%と高い割合となっている。一方【2人】の「誘導居住面積水準以上」が69.2%と最も高い。

■世帯別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（R5）

■世帯人員と居住面積水準の割合について

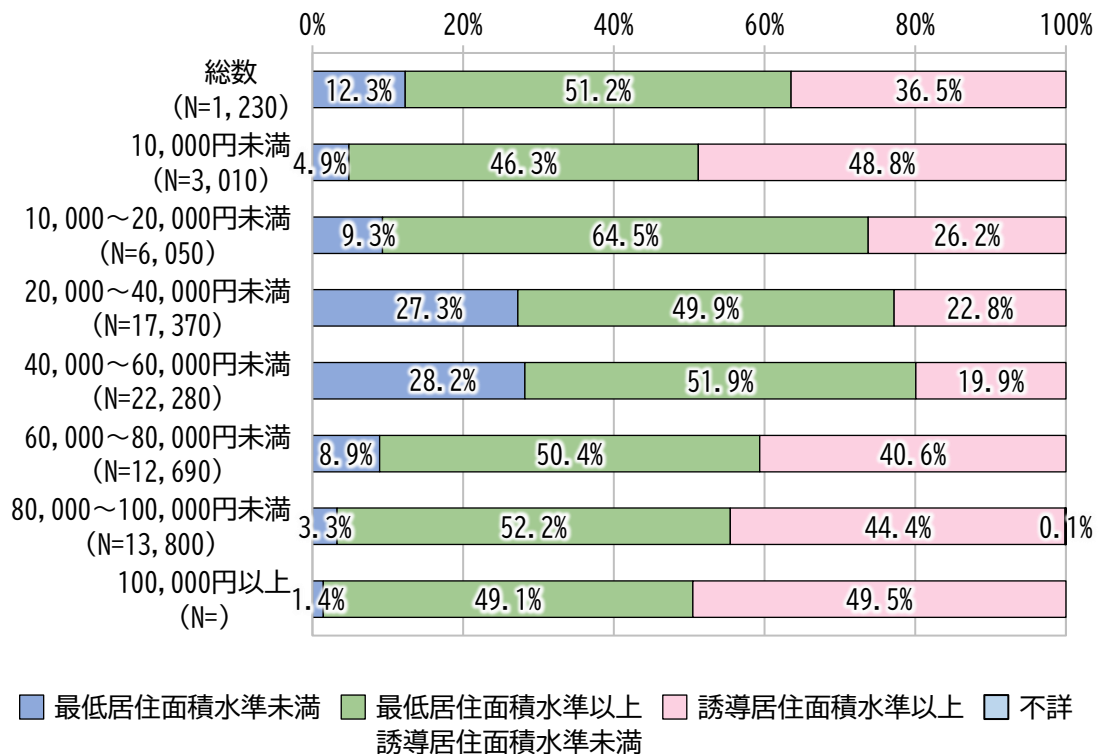


資料：住宅・土地統計調査（R5）

[借家の居住環境]

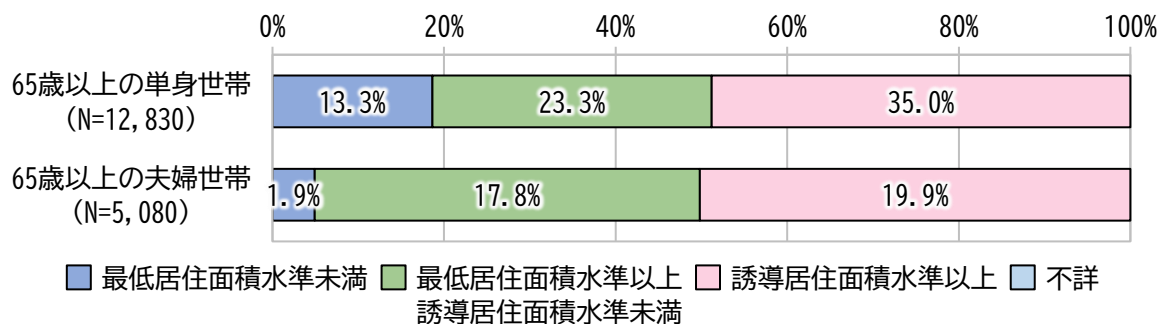
- ・借家の家賃階級別でみると、【40,000～60,000円未満】と【20,000～40,000円未満】で「最低居住面積水準未満」が約3割を占める。
- ・高齢者の居住に着目すると、【65歳以上の単身世帯】で「最低居住面積水準未満」が13.3%で、大阪府（20.3%）より低く、吹田市（11.0%）より高い割合となっている。

■借家の家賃別面積水準の比較



資料：住宅・土地統計調査（R5）

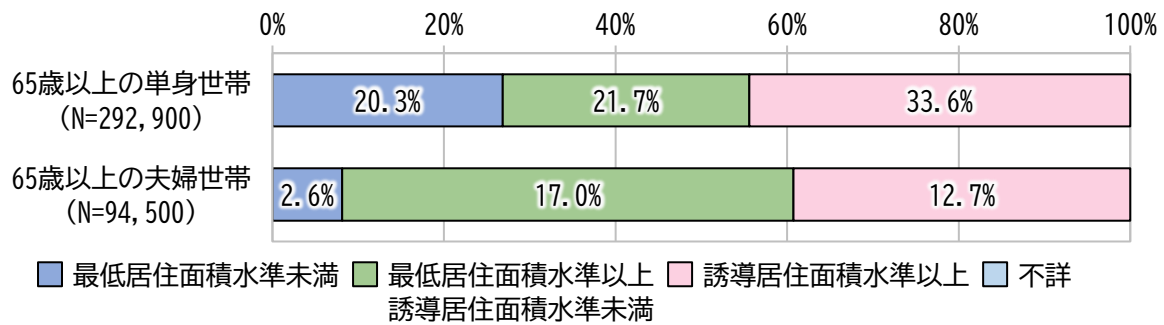
■借家の高齢者の居住環境について



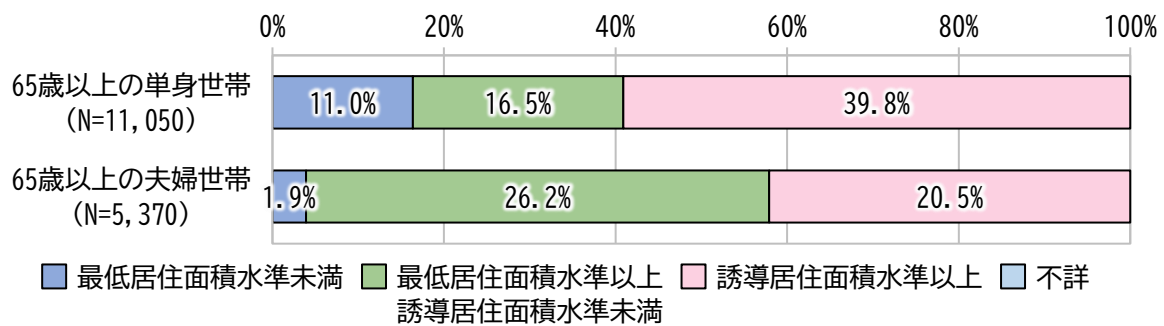
資料：住宅・土地統計調査（R5）

参考

大阪府



吹田市



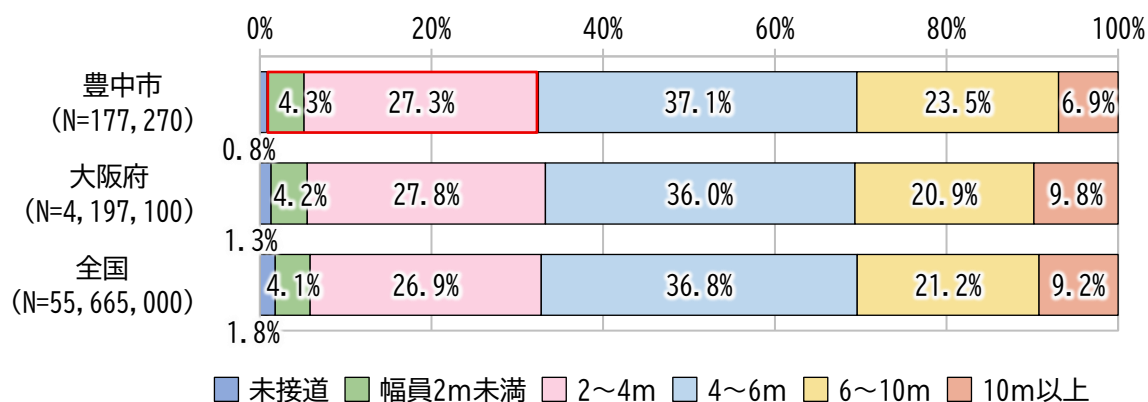
(9) 住環境

○住宅の接道状況は、幅員 4m未満が 31.6%で、全国、大阪府と比較するとほぼ同水準である。
 ○未接道については 0.8%で、全国、大阪府と比較すると低い割合である。
 ○みどり率は、平成 27 年度 (2015 年度) から令和 3 年度 (2021 年度) にかけて、25.7%から 24.1%へ低下している。

[接道状況]

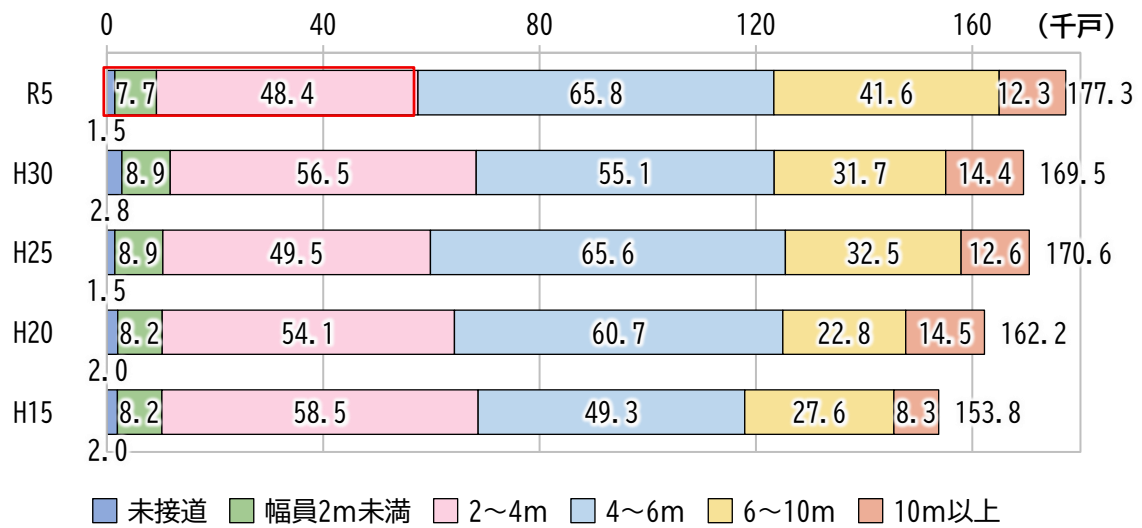
- ・住宅の接道状況は、幅員 4m未満の割合が 31.6%で、全国、大阪府と比較するとほぼ同水準であるが、未接道については 0.8%で、全国、大阪府と比較すると低い割合となっている。
- ・幅員 4m未満または未接道の住宅数は、平成 30 年 (2018 年) に一時的に増加 (住宅・土地統計調査は抽出調査による推定値の為、数値が変動した可能性がある。) しているが、令和 5 年 (2023 年) では減少している。
- ・建築年と接道幅をみると、幅員 4m未満または未接道の住宅数は、昭和 45 年 (1970 年) 以前の建築では 52.0%と相対的に高いが、その後の期間では割合は低下しており、令和 3 年 (2021 年) ~令和 5 年 (2023 年) では 34.2%となっている。

■接道の状況 (全国、大阪府比較)



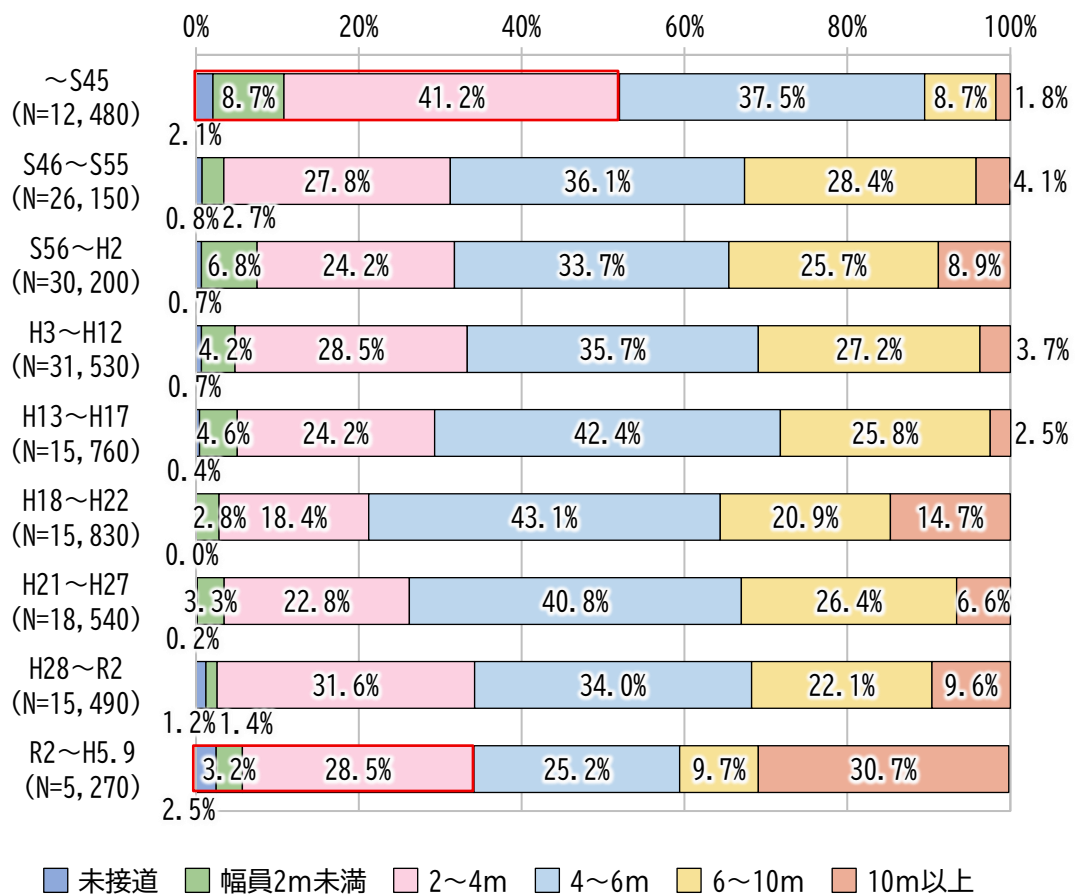
資料：住宅・土地統計調査 (R5)

■接道の状況の推移



資料：住宅・土地統計調査（R5）

■建築年と接道幅

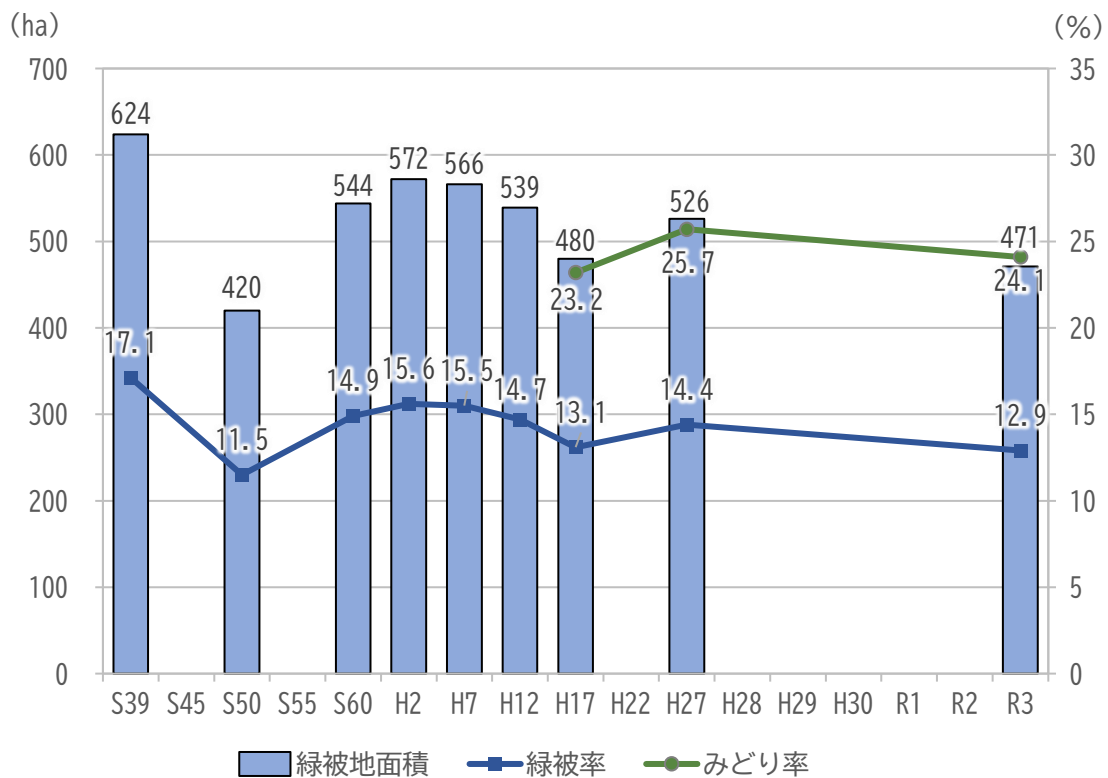


資料：住宅・土地統計調査（R5）

[緑環境]

- ・緑被地面積・緑被率はともに平成 27 年度（2015 年度）から減少し、令和 3 年度（2021 年度）は 12.9%となっている。
- ・第 3 次豊中市環境基本計画で評価指標としている「みどり率」((樹林・樹木+草地+農地+水面+屋上緑化で覆われた面積)/市域面積)は、平成 17 年度(2005 年度)から平成 27 年度(2015 年度)にかけて、23.2%から 25.7%へ上昇したが、令和 3 年度（2021 年度）は 24.1%と低下している。

■緑地面積および緑被率、みどり率の推移



豊中市調査（およそ 5 年ごとの調査。ただし昭和 45 年度、昭和 55 年度、平成 22 年度の緑被率面積、緑被率は未調査）

資料：豊中市環境基本計画（改定）(R5)

(10) 密集市街地の解消

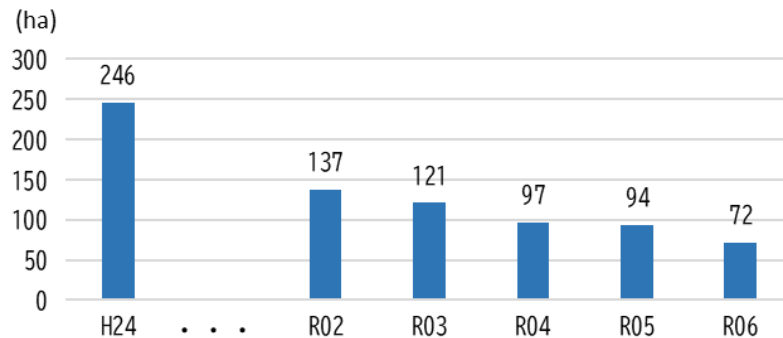
○令和6年度(2024年度)末時点で、庄内地区では189ha中137ha、豊南町地区では57ha中37haが解消済みとなっている。

○令和2年度(2020年度)～6年度(2024年度)の除却費補助件数は、111件～132件で、除却戸数は245戸～360戸となっている。

[地震時等に著しく危険な密集市街地の面積推移]

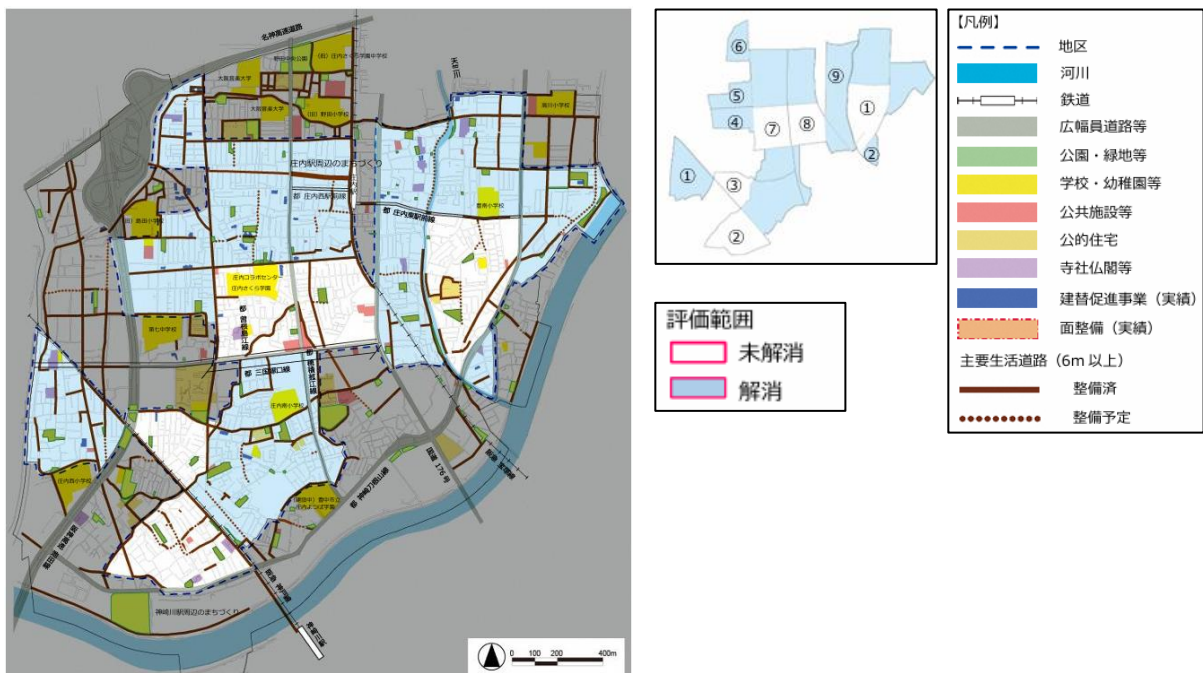
- ・平成24年度に「地震時等に著しく危険な密集市街地」として、庄内地区189ha、豊南町地区57haが指定された。
- ・令和6年度末時点で、庄内地区では189haのうち137ha、豊南町地区では57haのうち37haが解消済みとなっている。

■密集市街地の面積推移



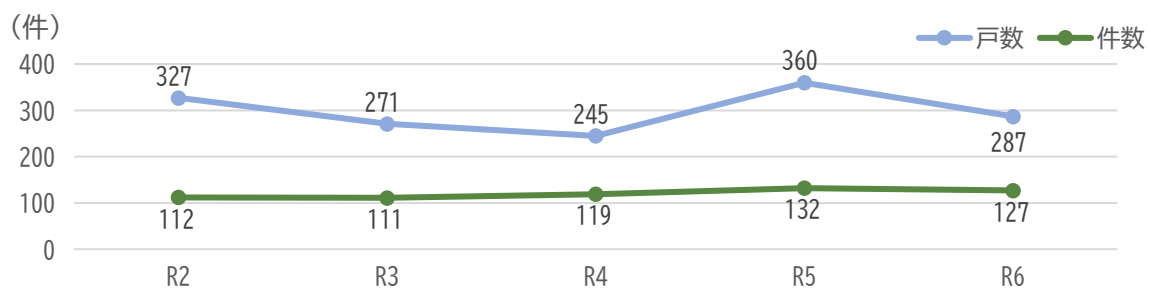
資料：豊中市作成

■密集市街地（庄内・豊南町）解消区域



資料：密集市街地整備アクションプログラム 庄内・豊南町（R7）

■木造住宅等除却費補助の補助件数推移



資料：豊中市作成

1-3 住宅市場の状況

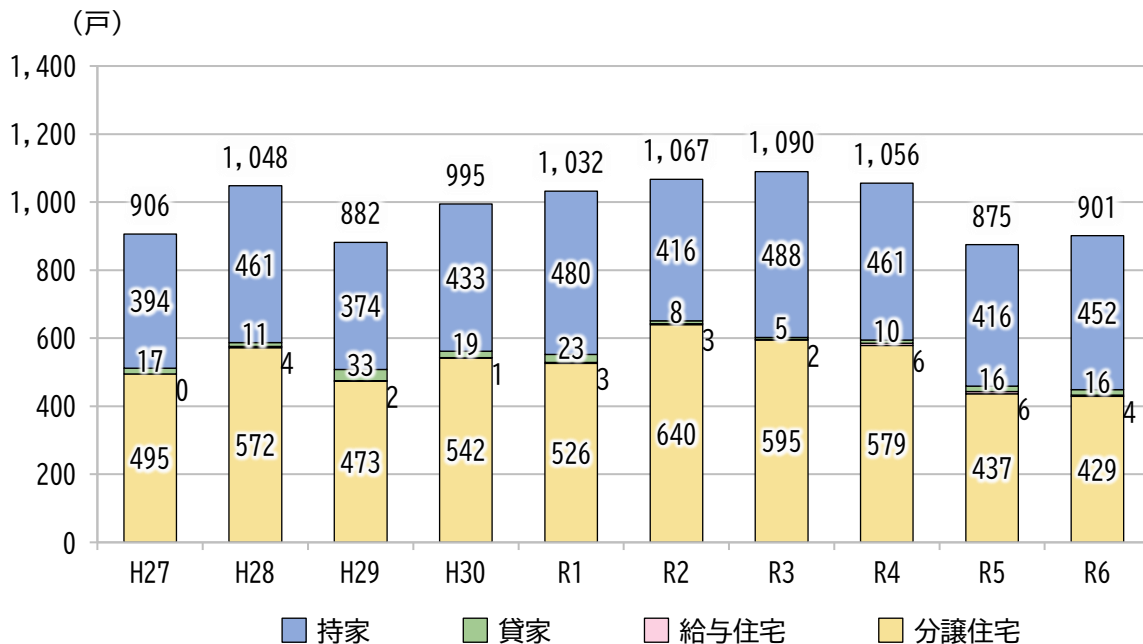
(1) 住宅着工

○新設住宅着工戸数は減少傾向である。

- ・新設の住宅着工戸数をみると、一戸建は、令和5年（2023年）で減少し、令和6年（2024年）は901戸となっている。
- ・共同住宅では、令和6年（2024年）が1,159戸となり、一戸建よりも多いが、近年の中では最も少なくなっている。

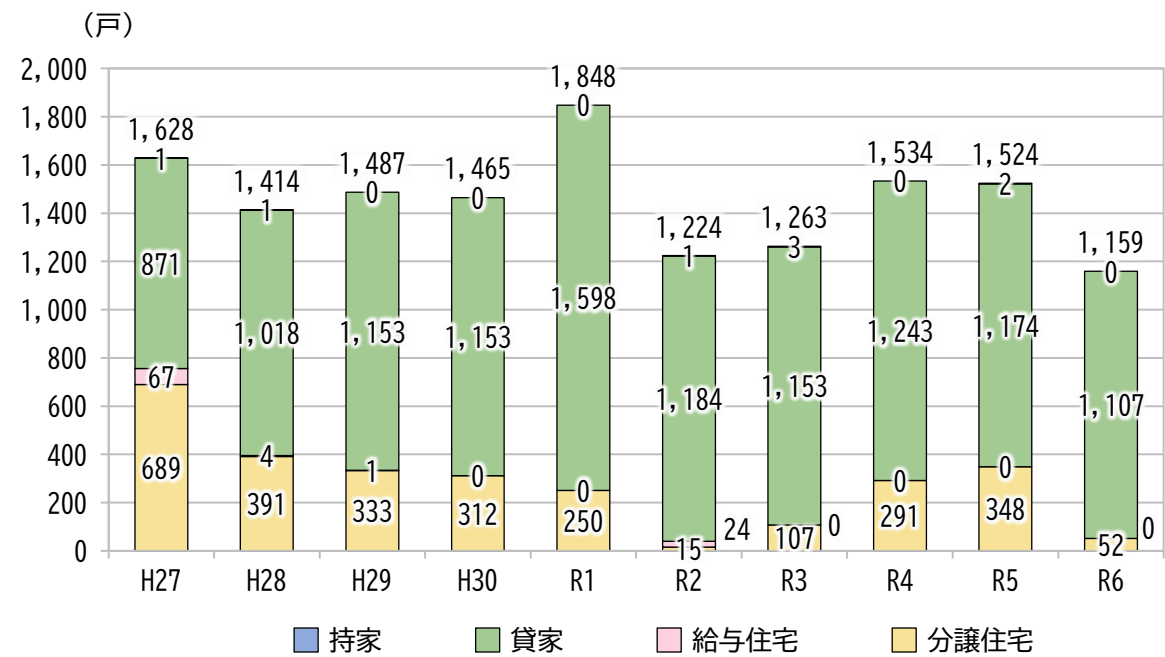
■利用関係別新設住宅着工戸数の推移

一戸建



資料：住宅着工統計（各年）

共同住宅



資料：住宅着工統計（各年）

(2) 既存住宅取引（売買）

- 中古住宅成約件数は、令和6年度（2024年度）で中古マンションが552件、中古一戸建が222戸とともに大阪府内で4番めとなっている。
- 中古マンションは、北大阪急行電鉄の千里中央駅、桃山台駅周辺の成約件数が多く、常に上位で推移している。
- 中古住宅の平均売買価格は、中古マンションが3,447万円、中古一戸建住宅が3,818万円となっている。
- 駅圏別の中古住宅物件については、中古マンションが北大阪急行電鉄沿線で多くなっており、中古一戸建では阪急電鉄宝塚線沿線で多くなっている。

1) 中古住宅の成約状況

[成約件数]

・都市別の中古住宅の成約件数について、「豊中市」は中古マンション、中古一戸建ともに4位となっており、府内でも比較的多くなっている。

■市区別の成約件数TOP10（令和6年（2024年）4月～令和7年（2025年）3月）
中古マンション

順位	地域	所在地	件数 (件)	m ² 単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (m ²)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	大阪市	大阪市中央区	803	92.32	5,150	55.78	19.38	413.5
2	大阪市	大阪市北区	741	108.02	6,648	61.54	18.97	492.6
3	北摂	吹田市	683	46.96	3,499	74.52	25.35	239.0
4	北摂	豊中市	552	46.63	3,447	73.92	28.04	190.3
5	大阪市	大阪市西区	547	79.10	4,635	58.60	21.99	253.6
6	大阪市	大阪市淀川区	415	44.07	2,388	54.19	30.45	99.1
7	東大阪	東大阪市	335	29.92	2,046	68.38	30.17	68.5
8	北摂	茨木市	315	38.93	2,874	73.84	30.94	90.5
9	大阪市	大阪市天王寺区	310	74.12	4,677	63.10	21.72	145.0
10	大阪市	大阪市城東区	305	46.21	3,030	65.57	29.61	92.4
大阪府全体			10,141	50.97	3,367	66.06	26.47	3,414.5

中古一戸建

順位	地域	所在地	件数 (件)	価格 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	東大阪	東大阪市	438	1,616.82	76	89.59	32.78	70.8
2	東大阪	枚方市	367	1,989.17	106	96.25	29.49	73.0
3	北摂	高槻市	265	2,963.13	116	103.61	26.27	78.5
4	北摂	豊中市	222	3,818.40	122	106.33	29.32	84.8
5	東大阪	寝屋川市	215	1,599.51	120	92.48	31.54	34.4
6	大阪市	大阪市生野区	204	2,018.83	69	96.46	32.87	41.2
7	東大阪	八尾市	202	1,909.05	103	97.25	30.02	38.6
8	大阪市	大阪市西成区	169	2,269.13	61	85.85	34.33	38.3
9	北摂	箕面市	158	4,351.07	158	118.73	23.41	68.7
10	泉州	岸和田市	148	1,563.72	139	104.27	31.70	23.1
大阪府全体			6,746	2,240.64	109	100.32	30.59	1,511.5

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（2024）

■沿線別の成約件数TOP10（令和6年（2024年）4月～令和7年（2025年）3月）
中古マンション

順位	沿線名	駅名	件数 (件)	㎡単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	JR東海道本線	三ノ宮	144	77.82	5,142	66.08	20.51	74.0
2	北大阪急行電鉄	千里中央	130	68.43	5,338	78.00	18.85	69.4
3	北大阪急行電鉄	桃山台	123	46.71	3,616	77.42	26.03	44.5
4	JR東海道本線	千里丘	121	40.34	3,053	75.67	21.96	36.9
5	JR東海道本線	高槻	117	56.21	4,086	72.69	29.09	47.8
6	大阪メトロ御堂筋線	中津	99	106.26	6,972	65.61	19.89	69.0
7	JR大阪環状線	福島	98	124.89	7,689	61.57	14.73	75.4
7	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	98	86.15	4,879	56.63	17.86	47.8
8	大阪メトロ御堂筋線	東三国	96	41.33	2,249	54.41	33.15	21.6
9	京阪電鉄本線	香里園	94	33.86	2,392	70.63	29.20	22.5
9	阪急電鉄千里線	南千里	94	44.97	3,394	75.46	30.56	31.9
9	大阪メトロ御堂筋線	本町	94	128.51	7,379	57.42	10.06	69.4

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（2024）

<推移>

駅名	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
JR東海道本線三ノ宮	1	3	3	2	2	2	4	1
北大阪急行電鉄千里中央	2	1	1	1	1	1	1	2
北大阪急行電鉄桃山台	4	4	2	3	8	4	3	3
JR東海道本線千里丘	9	5	7	4	4	3	2	4
JR東海道本線高槻	13	11	10	12	11	11	11	5
大阪メトロ御堂筋線中津	24	30	21	21	6	14	7	6
JR大阪環状線福島	39	46	28	36	36	7	4	7
大阪メトロ谷町線谷町四丁目	31	45	27	35	24	19	20	7
大阪メトロ御堂筋線東三国	30	22	18	18	21	17	15	8
京阪電鉄本線香里園	6	7	10	10	5	18	13	9
阪急電鉄千里線南千里	18	13	9	13	25	10	14	9
大阪メトロ御堂筋線本町	76	67	54	63	53	43	8	9

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（各年）

中古一戸建

順位	沿線名	駅名	件数 (件)	㎡単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	京阪電鉄本線	寝屋川市	102	1,437.40	77	90.45	32.75	14.7
2	JR東海道本線	高槻	88	3,229.49	131	109.81	27.93	28.4
3	JR山陽本線	姫路	86	1,352.66	203	123.51	32.88	11.6
4	泉北高速鉄道	深井	81	1,834.44	97	93.14	28.20	14.9
5	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	80	2,033.35	177	110.12	30.18	16.3
6	JR大阪環状線	大正	79	1,706.42	55	88.96	34.85	13.5
7	JR東海道本線	石山	76	1,601.25	159	111.30	33.54	12.2
7	京阪電鉄本線	樟葉	76	2,219.08	115	99.84	29.75	16.9
8	近鉄奈良線	生駒	74	2,257.95	218	119.55	31.13	16.7
8	京都市営地下鉄烏丸線	北大路	74	2,912.09	94	96.66	35.04	21.5

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（2024）

<推移>

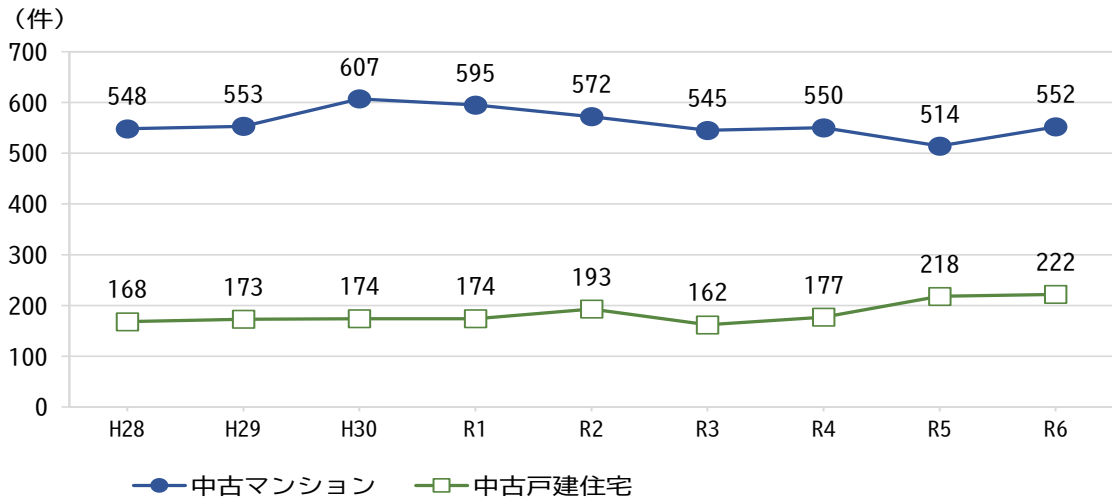
沿線名	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
京阪電鉄本線寝屋川市	5	2	1	3	4	1	1	1
JR東海道本線高槻	1	1	2	1	2	6	3	2
JR山陽本線姫路	13	13	14	21	19	6	3	3
泉北高速鉄道深井	18	9	15	22	8	17	10	4
阪急電鉄宝塚線川西能勢口	2	3	3	2	1	3	2	5
JR大阪環状線大正	17	14	30	27	30	12	24	6
JR東海道本線石山	3	4	6	4	3	2	4	7
京阪電鉄本線樟葉	16	7	4	10	6	19	15	7
近鉄奈良線生駒	14	19	11	26	21	14	21	8
京都市営地下鉄烏丸線北大路	14	9	5	17	14	8	12	8

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（各年）

〔成約件数の推移〕

- ・中古住宅の成約件数は、中古マンションが500～600件で推移し、中古戸建住宅は150～200件で推移している。
- ・沿線別の成約件数は、中古マンションでは、北大阪急行電鉄の「千里中央」が1位、「桃山台」が3位となっており、平成28年（2016年）以降「千里中央」は1位か2位、「桃山台」は2位か3位と、常に上位となっている。

■成約件数の推移

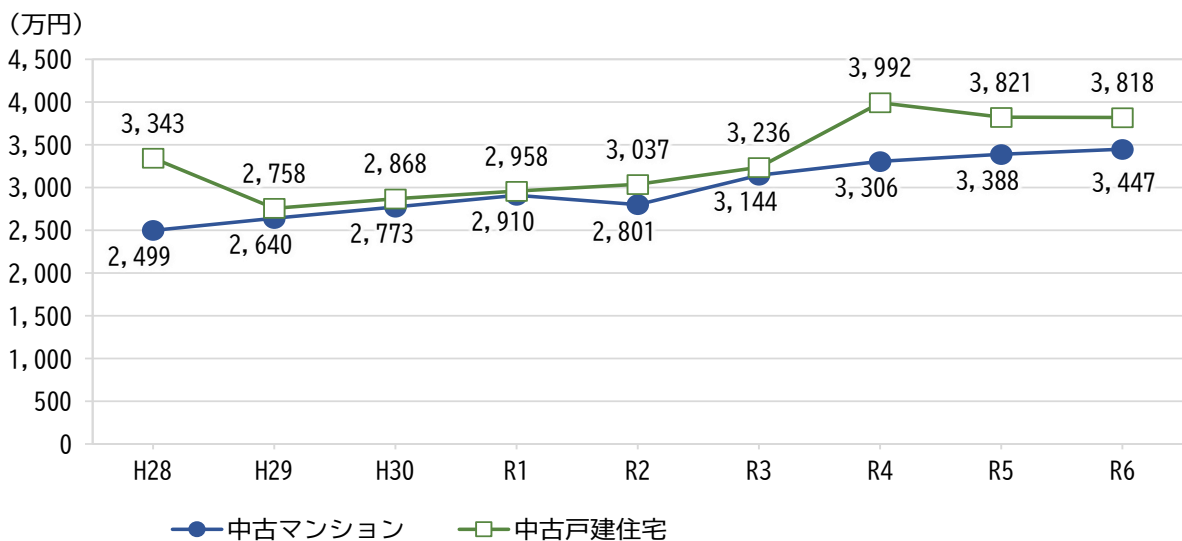


資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（各年）

〔平均売買価格〕

- ・中古住宅の平均売買価格は、中古マンションと中古戸建住宅に大きな差はなく、令和6年（2024年）では中古マンションが3,447万円、中古戸建住宅が3,818万円となっている。

■平均売買価格の推移

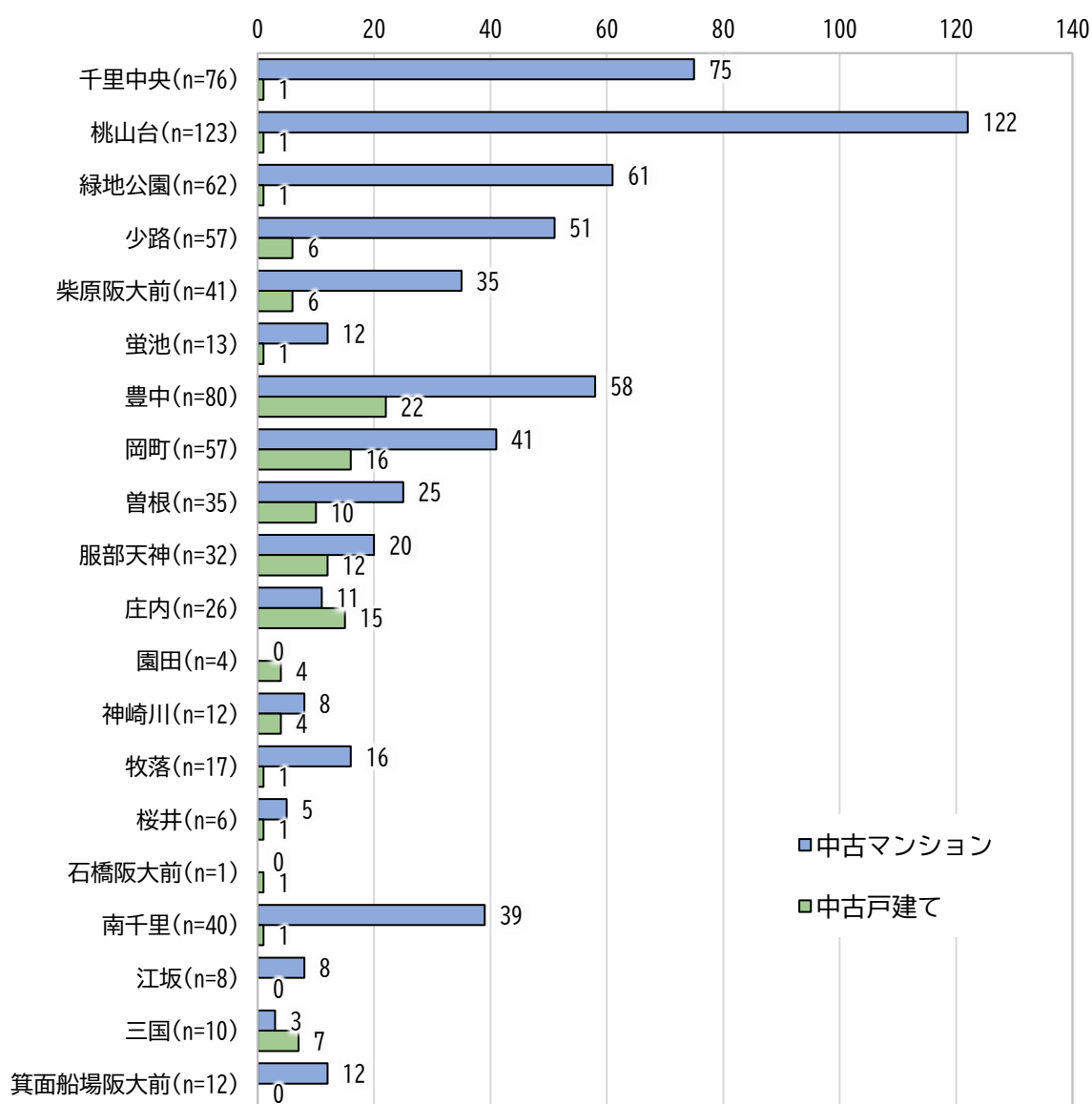


資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 近畿圏年刊市況レポート（各年）

2) 駅圏別の中古住宅物件

- ・中古マンションは、「桃山台」で122件と最も多く、次いで「千里中央」「緑地公園」と、北大阪急行電鉄沿線が多くなっている。
- ・中古戸建ては、「豊中」で22件と最も多く、次いで「岡町」「庄内」「服部天神」「曽根」と、阪急電鉄宝塚線沿線が多くなっている。
- ・「千里中央」「桃山台」「緑地公園」では中古住宅物件の大半が中古マンションとなっている。
- ・「庄内」では中古マンションより中古戸建てが多くなっている。

■中古住宅の物件数



資料：スマイティ (<https://sumaity.com>)

R7. 7. 18 時点の掲載情報 (市場で取引されている物件に限る)

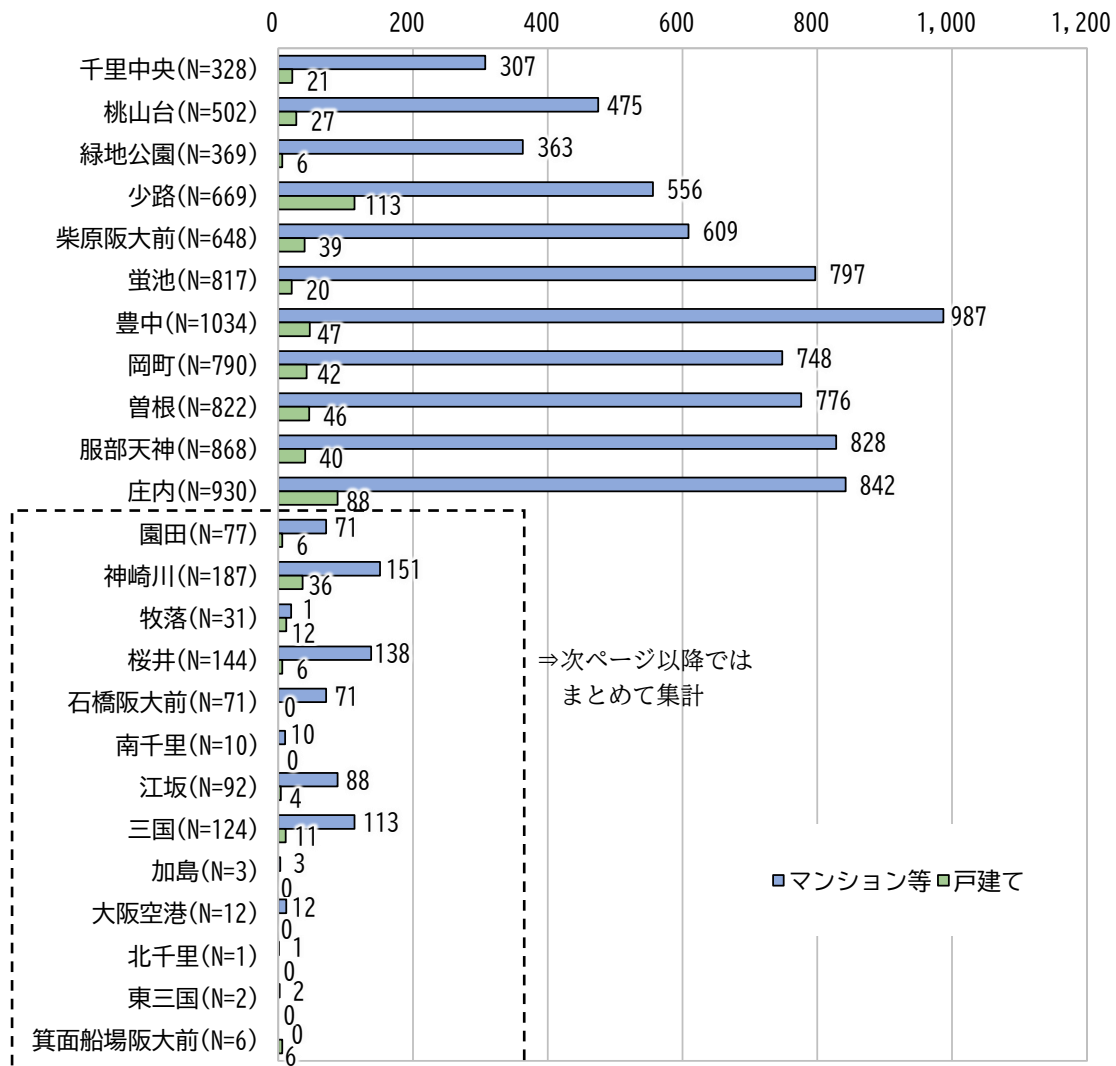
(3) 既存住宅取引（賃貸）

- 賃貸マンション・アパートは、豊中駅、庄内駅、服部天神駅周辺が多く、賃貸一戸建は少路、庄内駅周辺が多くなっている。
- 家賃は、北大阪急行沿線に高い物件が多く、阪急電鉄宝塚線沿線に低い物件が多い。
- 築41年以上のマンション・アパートは庄内駅、服部天神駅周辺に多い。

[賃貸住宅の取引物件数]

- ・賃貸マンション・アパートは、「豊中」で987件と最も多く、次いで「庄内」「服部天神」となっている。
- ・賃貸一戸建は「少路」で113件と最も多く、次いで「庄内」が88件となっている。

■賃貸住宅の取引物件数



資料：スマイティ (<https://sumaity.com>)

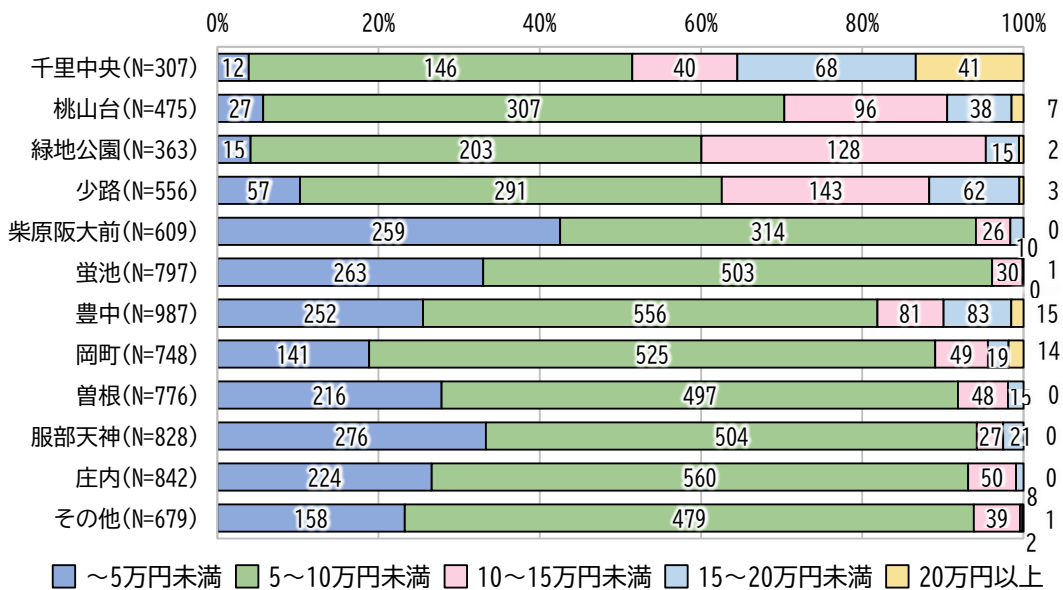
R7. 7. 18 時点の掲載情報（市場で取引されている物件に限る）

[賃貸住宅の家賃]

- ・賃貸マンション・アパートの家賃が5万円未満の物件は、北大阪急行電鉄沿線では1割以下、阪急電鉄沿線では2～3割となっており、「柴原阪大前」では4割を超えている。
- ・賃貸一戸建の家賃は10万円未満の物件が多くを占めるなか、「千里中央」「桃山台」では10万円以上となっている。

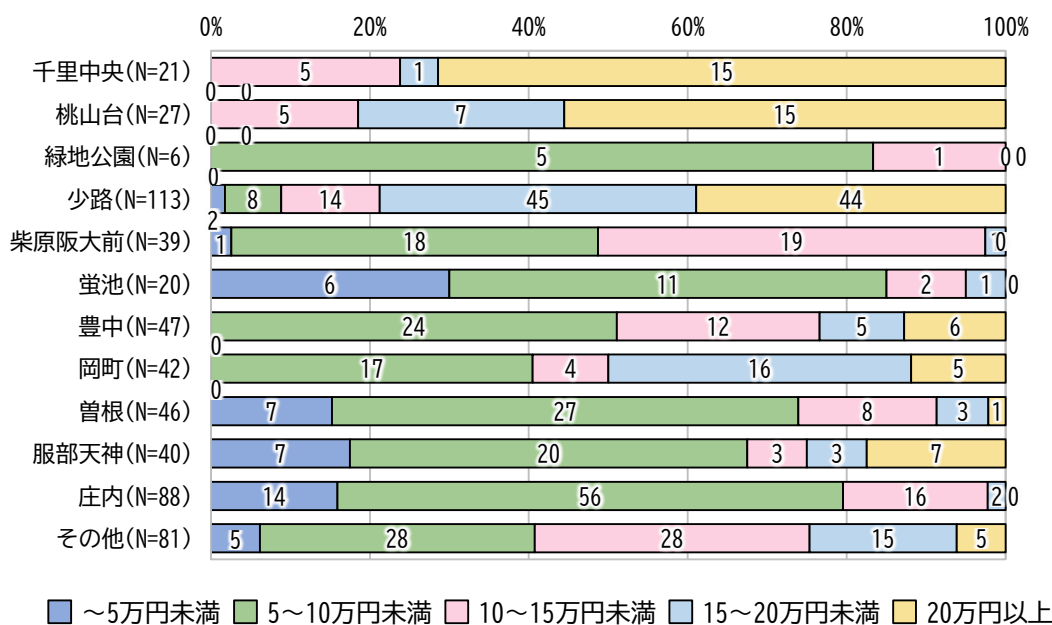
■賃貸住宅の家賃

マンション・アパート



資料：スマイティ (<https://sumaity.com>)
R7. 7. 18 時点の掲載情報

一戸建



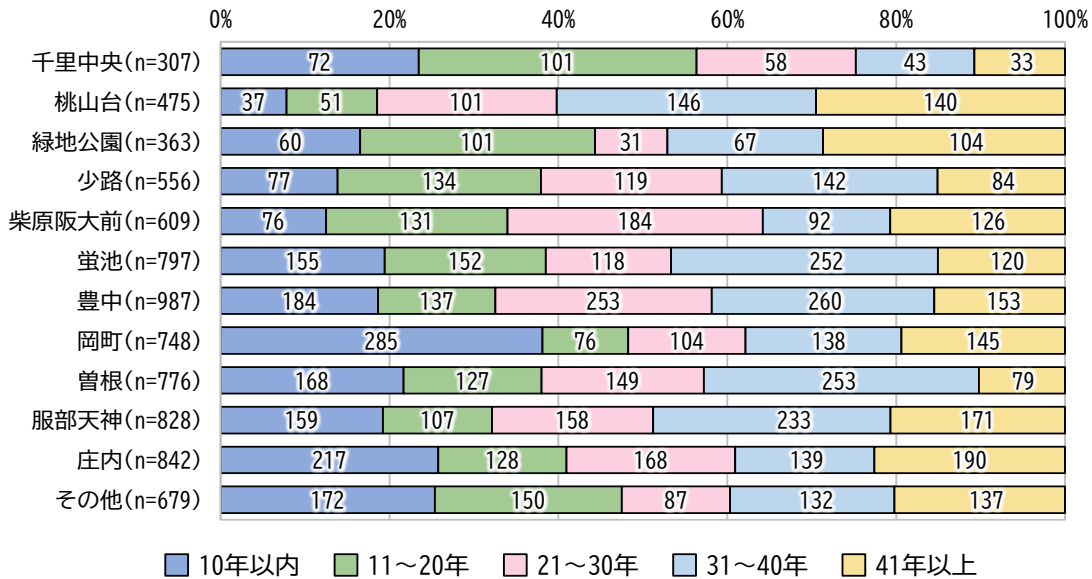
資料：スマイティ (<https://sumaity.com>)
R7. 7. 18 時点の掲載情報

〔賃貸住宅の築年数〕

- ・賃貸マンション・アパートは、築41年以上の物件が「服部天神」「庄内」などで多くなっている。全体に占める割合は「桃山台」「緑地公園」で高くなっている。
- ・賃貸一戸建についても、築41年以上の物件が「庄内」で多くなっている。築10年以内の築浅物件は「千里中央」「桃山台」などで多くなっている。

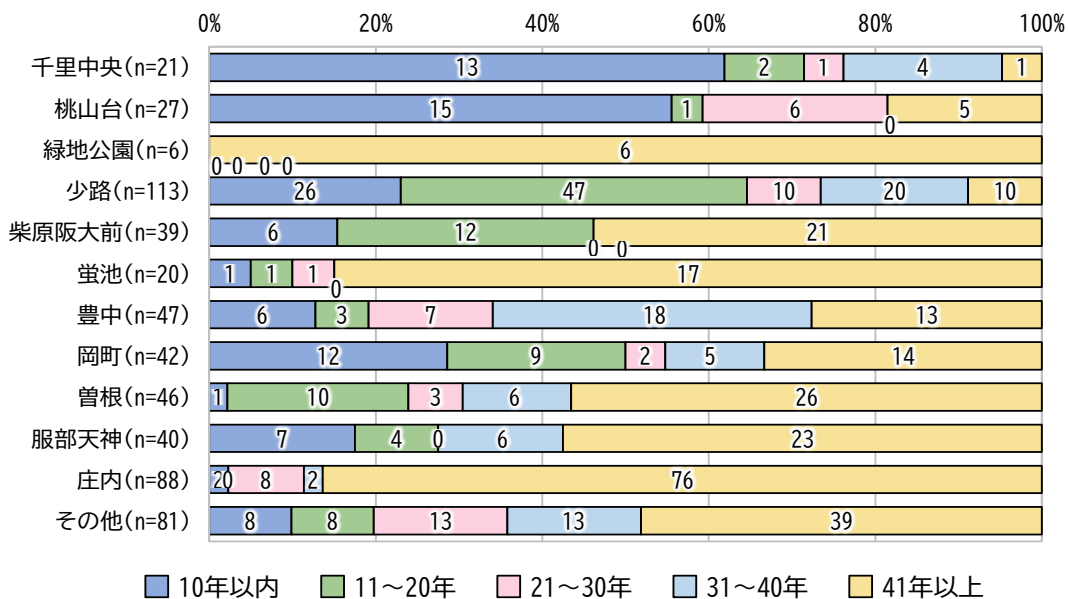
■賃貸住宅の築年数

マンション・アパート



資料：スマイティ (<https://sumaity.com>)
R7. 7. 18 時点の掲載情報

一戸建



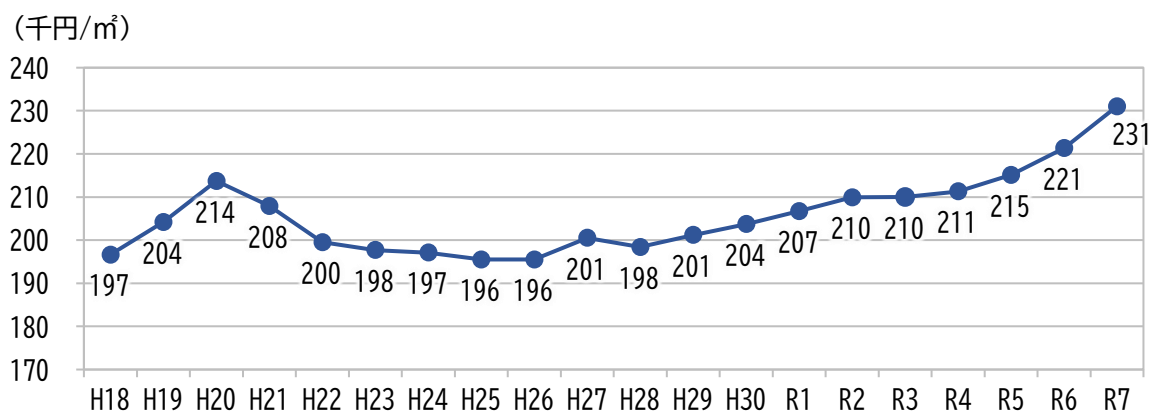
資料：スマイティ (<https://sumaity.com>)
R7. 7. 18 時点の掲載情報

(4) 地価

- 住宅地の地価平均価格は令和 7 年（2025 年）で 231 千円/㎡となっている。
- 平成 28 年（2016 年）から令和 7 年（2025 年）の 10 年間の住宅地の地価は、計測地全てで上昇している。
- 地価上昇率が高い住宅地は、東部の緑地公園駅周辺、北部の少路駅周辺、中部の岡町駅周辺、北東部の千里中央駅・桃山台駅周辺となっている。

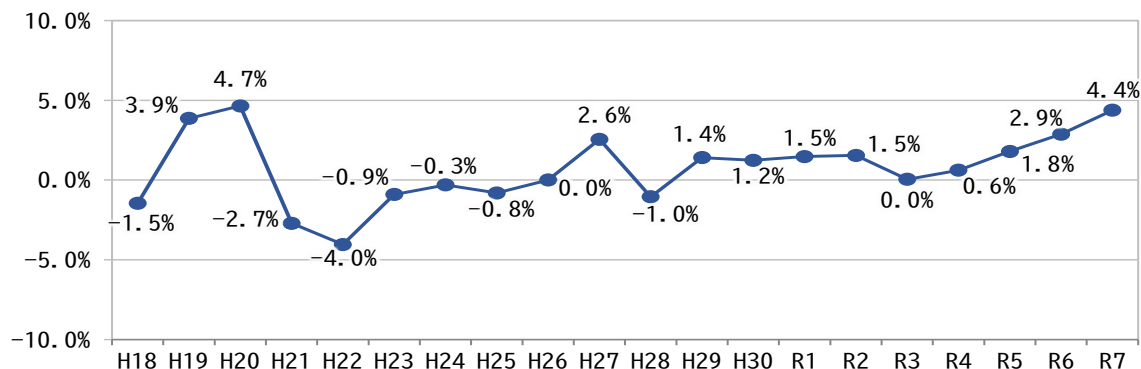
- ・住宅地の地価平均価格は、平成 28 年（2016 年）以降は微増傾向が続いており、令和 7 年（2025 年）時点の平均価格は 231 千円/㎡となっている。
- ・前年度に対する平均価格の推移をみると、令和 3 年（2021 年）からが上昇傾向が続いている。
- ・平成 28 年（2016 年）から令和 7 年（2025 年）の住宅地の地価上昇率は、計測した全ての地点で上昇している。
- ・地価上昇率が高い 20%以上の住宅地は、東部地域の緑地公園駅周辺、北部地域の少路駅周辺、中部地域の岡町駅周辺、北東部地域の千里中央駅・桃山台駅周辺となっている。

■住宅地の平均価格の推移



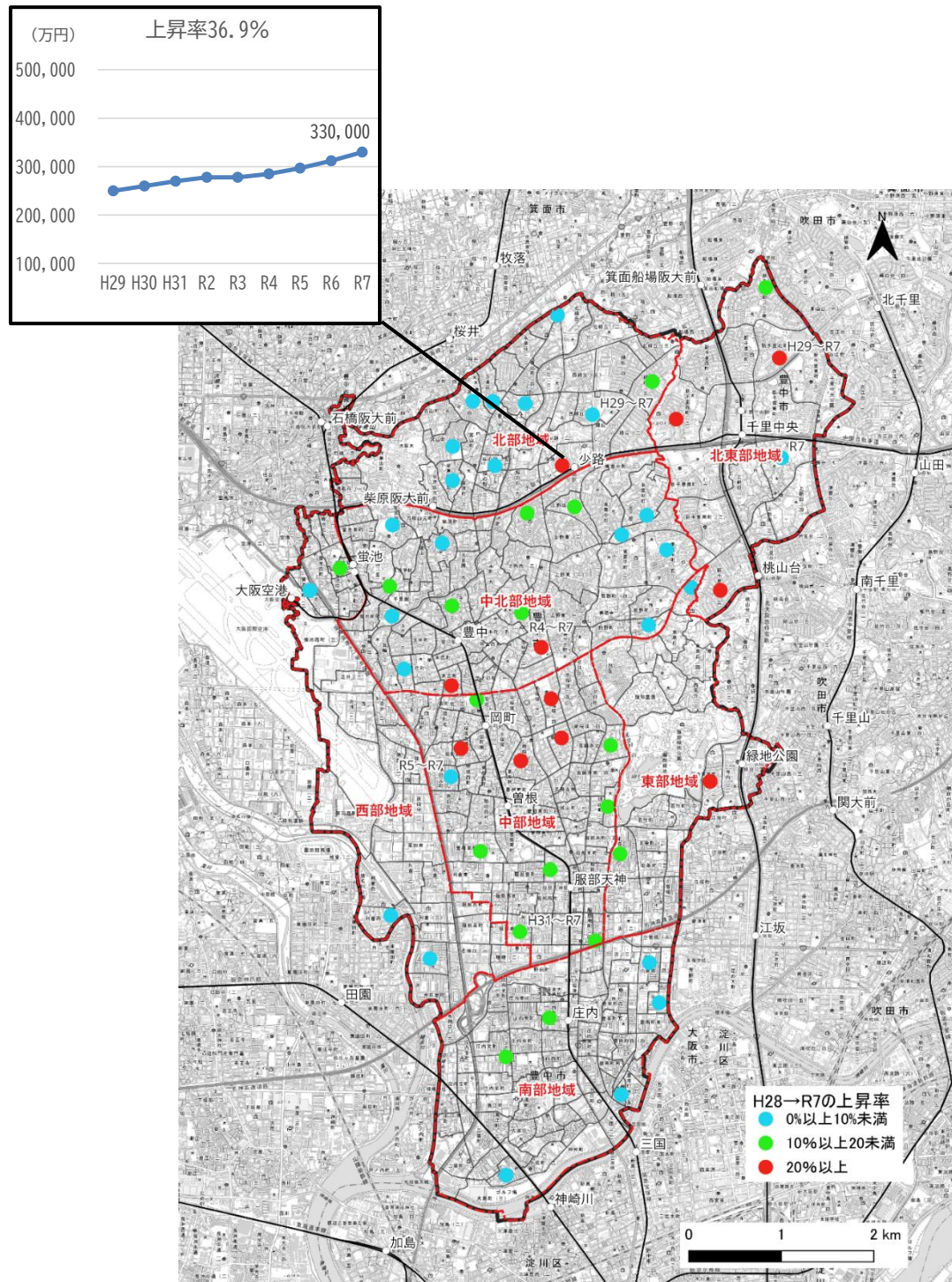
資料：国土交通省不動産情報ライブラリ 地価公示（各年 1 月 1 日）

■住宅地の平均価格の対前年変動率の推移



資料：国土交通省不動産情報ライブラリ 地価公示（各年 1 月 1 日）

■住宅地の地価上昇率の分布



資料：国土交通省不動産情報ライブラリ 地価公示（R7.1.1）

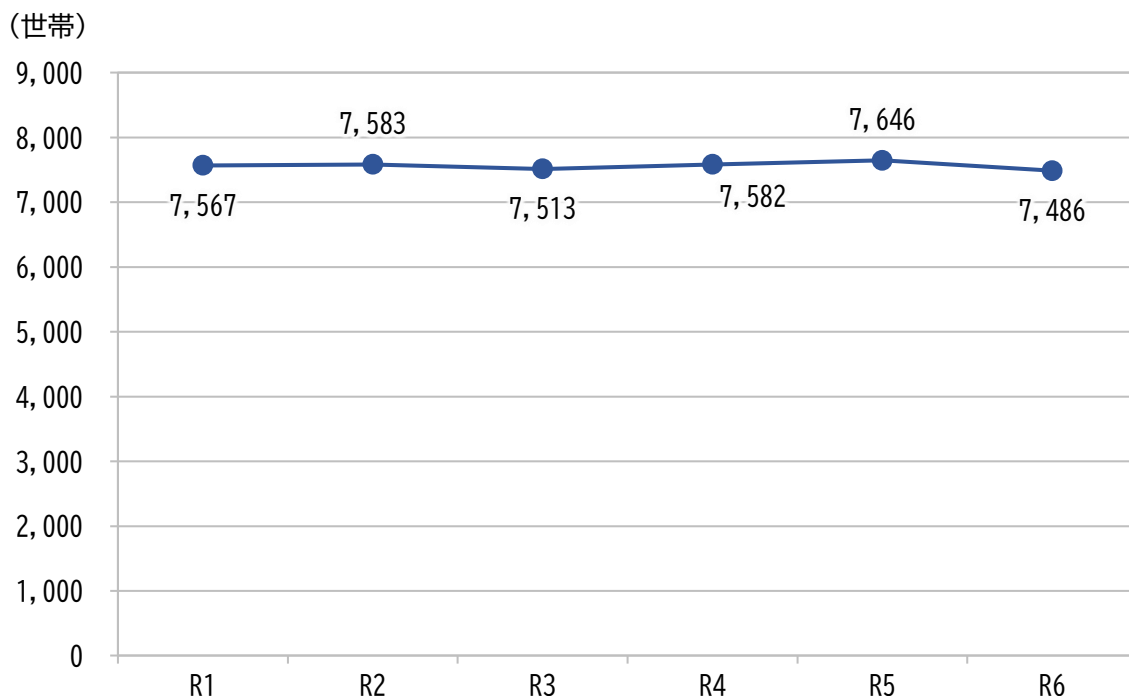
1-4 住宅確保要配慮者等の状況

(1) 住宅確保要配慮者

○被生活保護世帯数は概ね横ばい、障害者手帳所持者数、外国人登録人口は近年増加している。
○ひとり親世帯数は平成 22 年（2010 年）以降、停滞傾向にある。

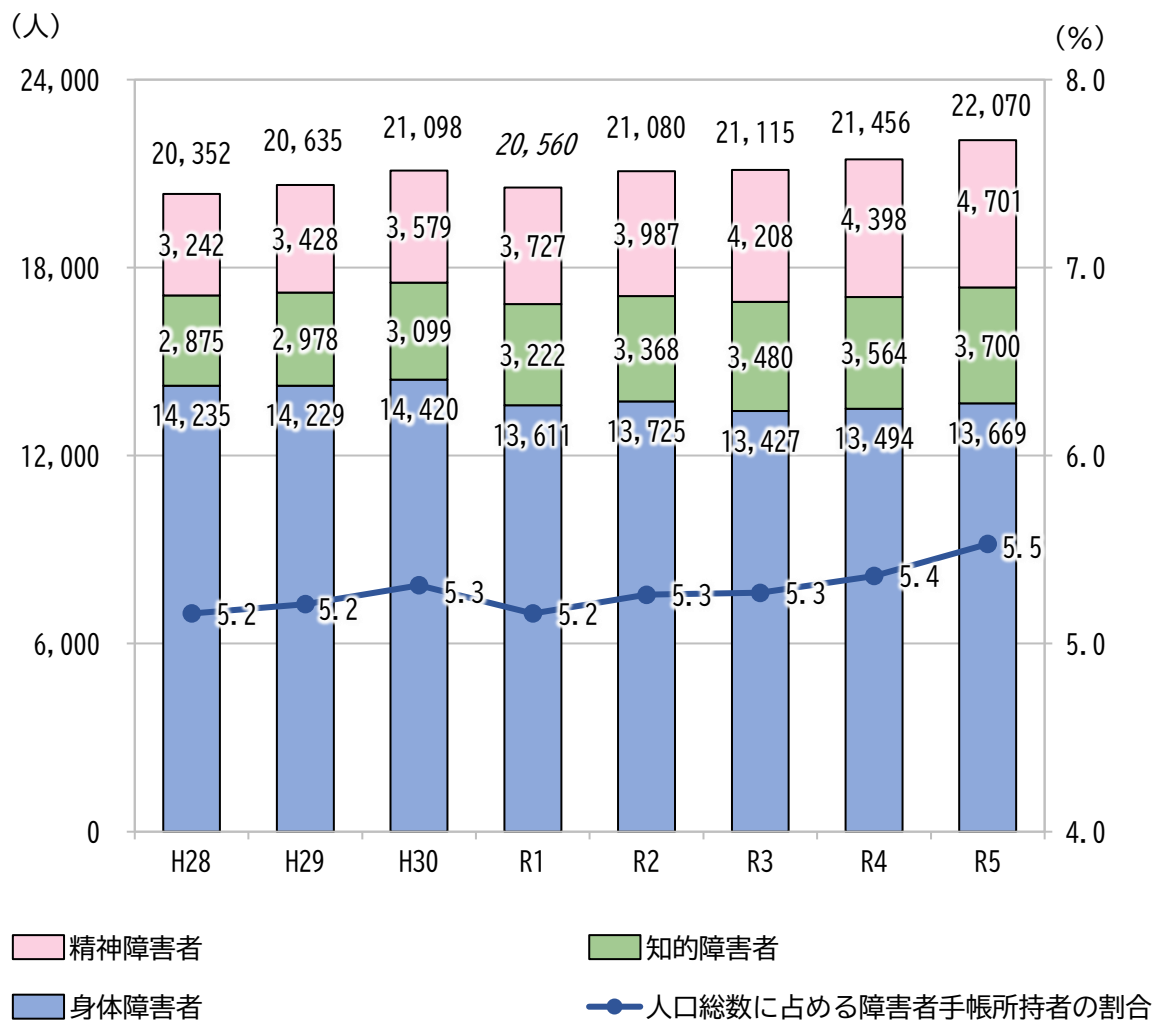
- ・被生活保護世帯数は、7,500 世帯から 7,600 世帯で概ね横ばいで推移しており、令和 6 年度（2024 年度）は 7,486 世帯となっている。
- ・障害者手帳所持者数は、微増しており令和 5 年（2023 年）は 22,070 人（各障害者手帳を重複して所持している人がいるため、延べ人数）、総人口に占める障害者手帳所持者の割合も微増しており、令和 5 年（2023 年）は 5.5%となっている。
- ・障害者手帳では、精神障害者、知的障害者が増加傾向となっている。
- ・18 歳未満の子どもがいるひとり親世帯数の推移は、平成 22 年（2010 年）以降、4,500～5,000 人で推移している。
- ・外国人の登録人口は、令和 4 年（2022 年）から急増しており、令和 7 年（2025 年）には 7,941 人となっている。

■被生活保護世帯数の推移



資料：市政年鑑（各年度末（3月31日現在））

■障害者手帳所持者数の推移

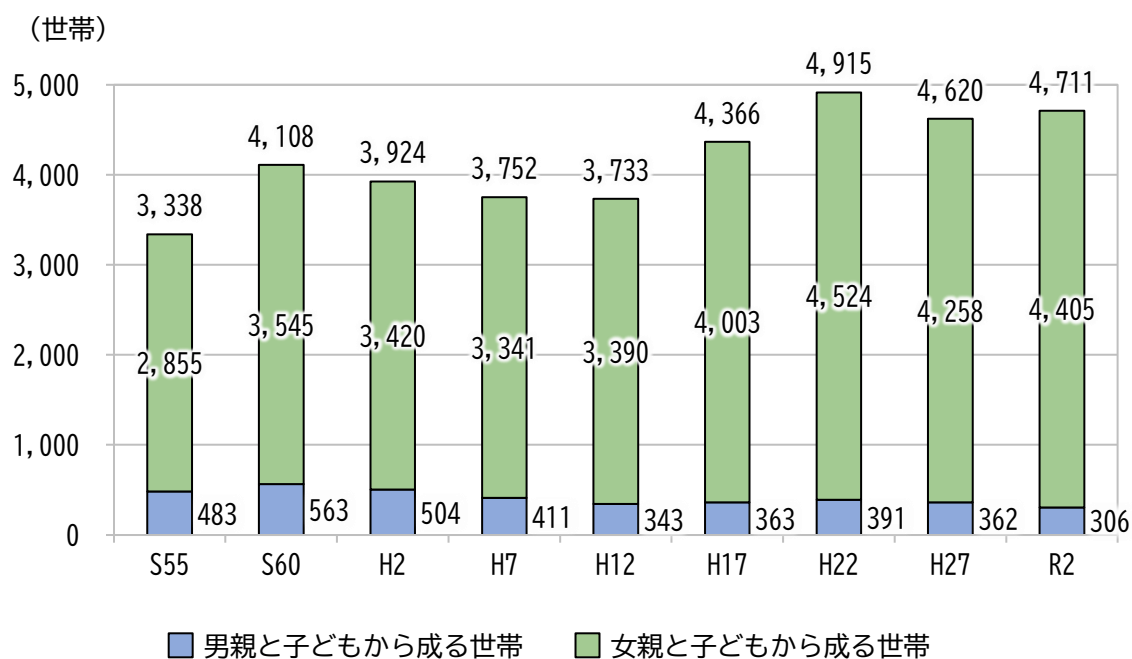


各障害者手帳所持者は、各年3月末。

人口総数に占める障害者手帳所持者の割合は、国勢調査及びそれに基づく4月1日現在の推計人口をもとに算出。

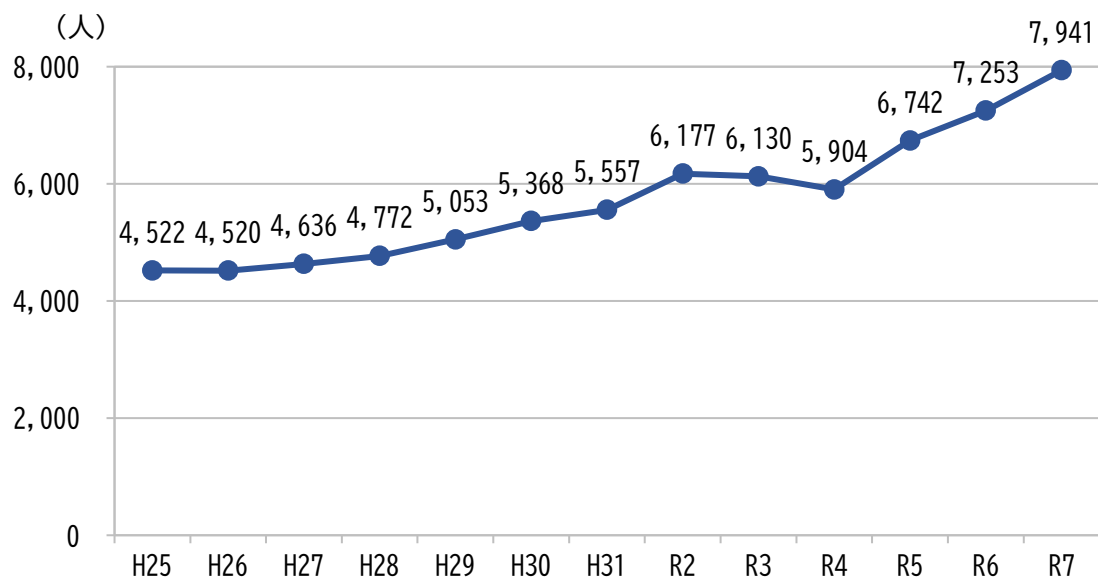
資料：第7期豊中市障害福祉計画 第3期豊中市障害児福祉計画（R6.3）

■18歳未満の子どもがいるひとり親世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

■外国人登録人口の推移



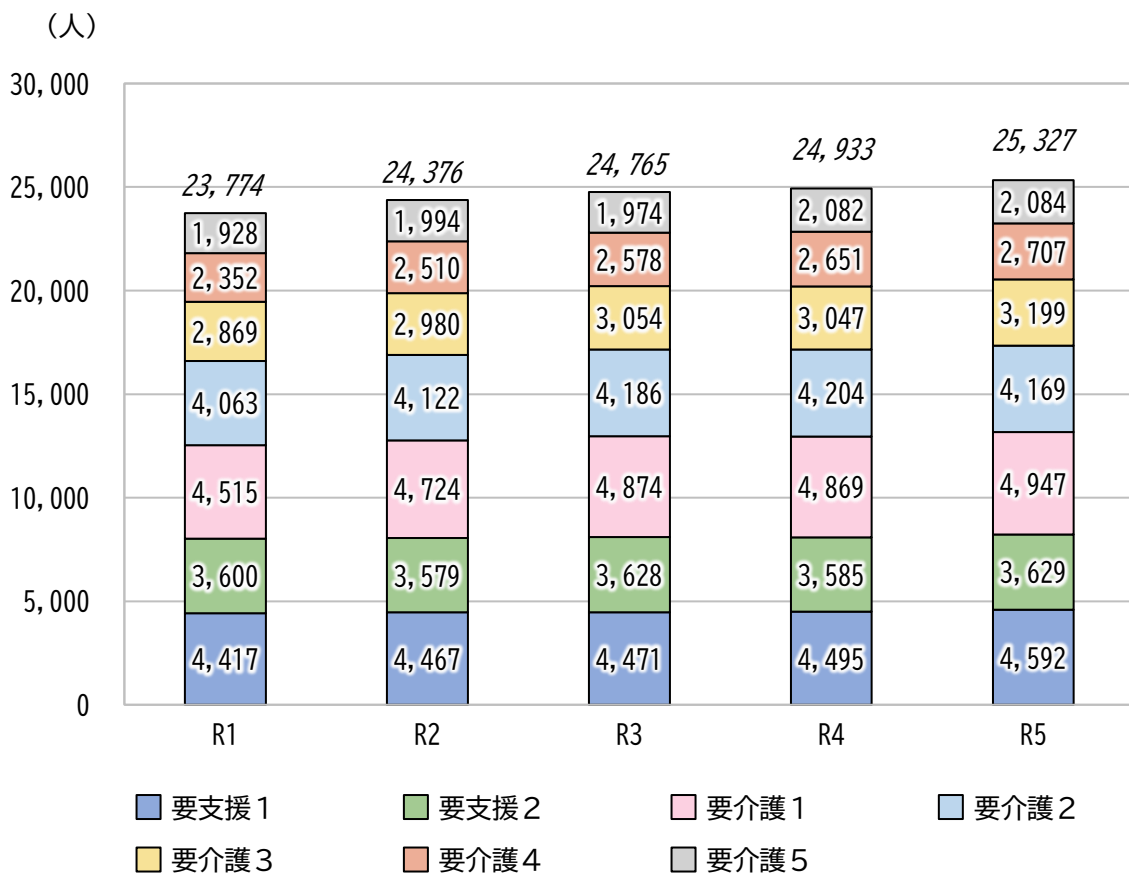
資料：住民基本台帳（各年4月1日）

(2) 要介護認定者の居住

○要介護認定者は増加傾向にあり、在宅の要介護認定者は、1人暮らしが多く、夫婦2人暮らしが少ない。

- ・要介護認定者は増加傾向にあり、令和5年（2023年）は25,327人となっている。
- ・在宅認定者（介護保険施設に入所していない要介護認定者）は、在宅認定されていない一般高齢者と比べて、「1人暮らし」が多く、「夫婦2人暮らし」が少ない。

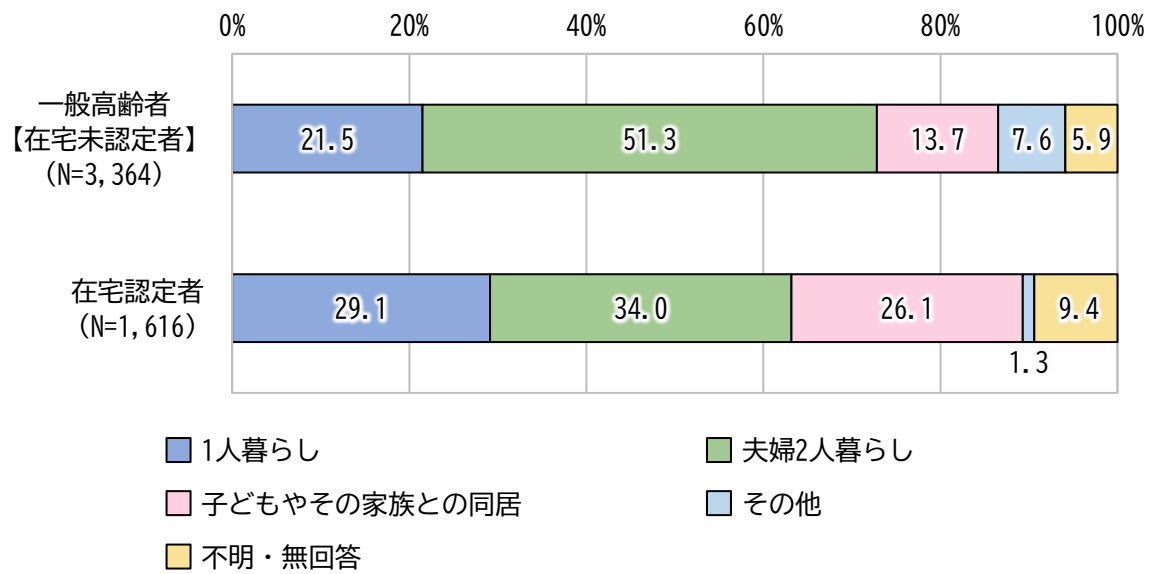
■要介護認定者数の推移



介護保険事業状況報告（各年9月末）

資料：豊中市第5期地域福祉計画（R6.3）

■在宅認定者の家族構成



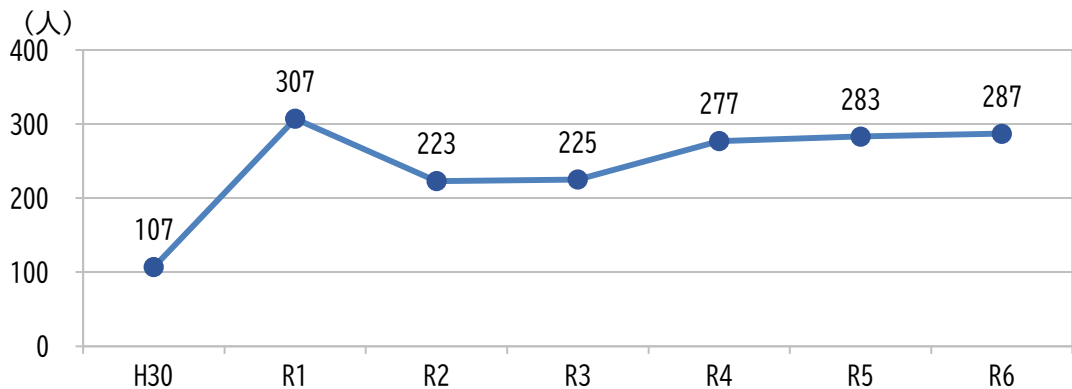
資料：第8期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画（R3）

(3) 居住支援協議会への相談

- 相談者数は令和6年度（2024年度）で287人となっている。
- 平成30年度（2018年度）以降、居住支援協議会での相談対応により入居に至った割合は6割以上で、令和6年度（2024年度）は69.8%となっている。
- 相談者の属性は低額所得者や高齢者が多い。

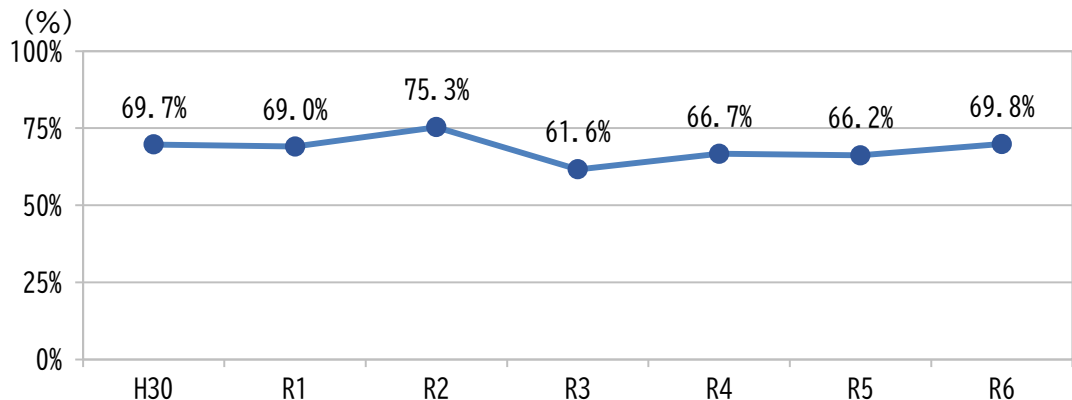
- ・居住支援協議会への相談者数は、令和元年（2019年）が307人と多いが、令和6年（2024年）では287人で、そのうち居住支援協議会での相談対応により入居に至った割合は69.8%となっている。
- ・相談者は、年齢では「70代」、「80代」の「高齢者」が多く、属性では「低額所得者」が多くなっている。
- ・具体的な相談内容は、「高額家賃指導」、「老朽化」、「世帯構成変化・自立」、「将来の不安」が多くなっている。

■相談者数の推移



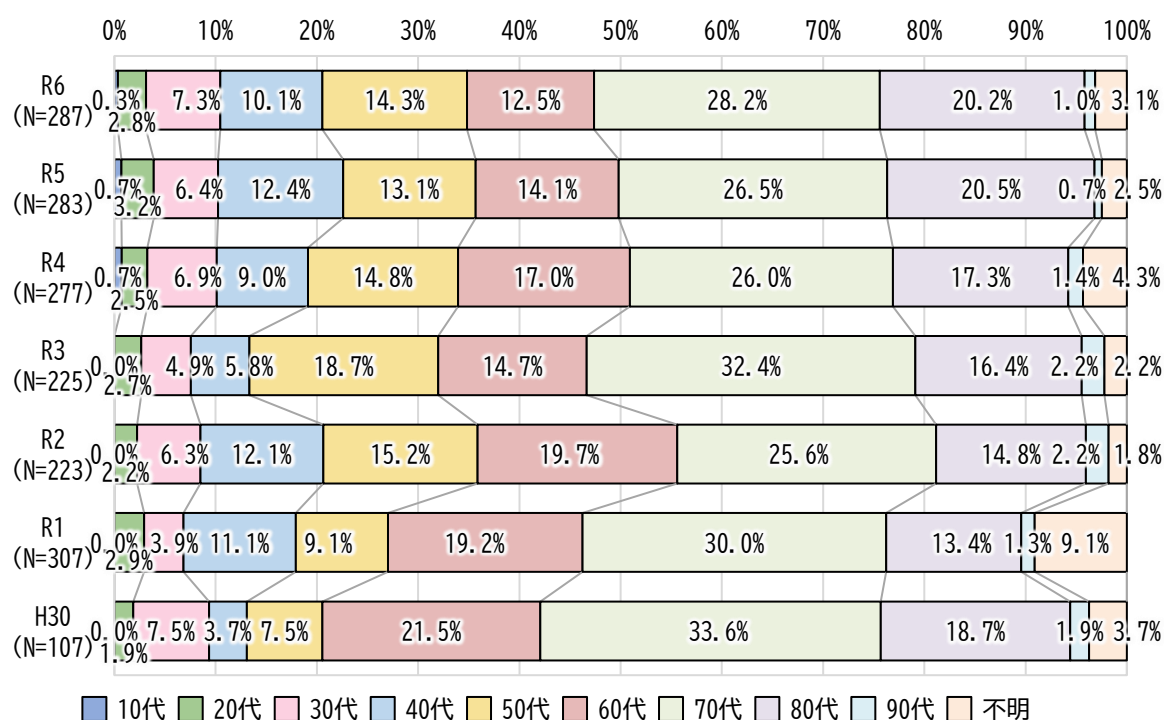
資料：住宅協会 相談記録

■入居率の推移



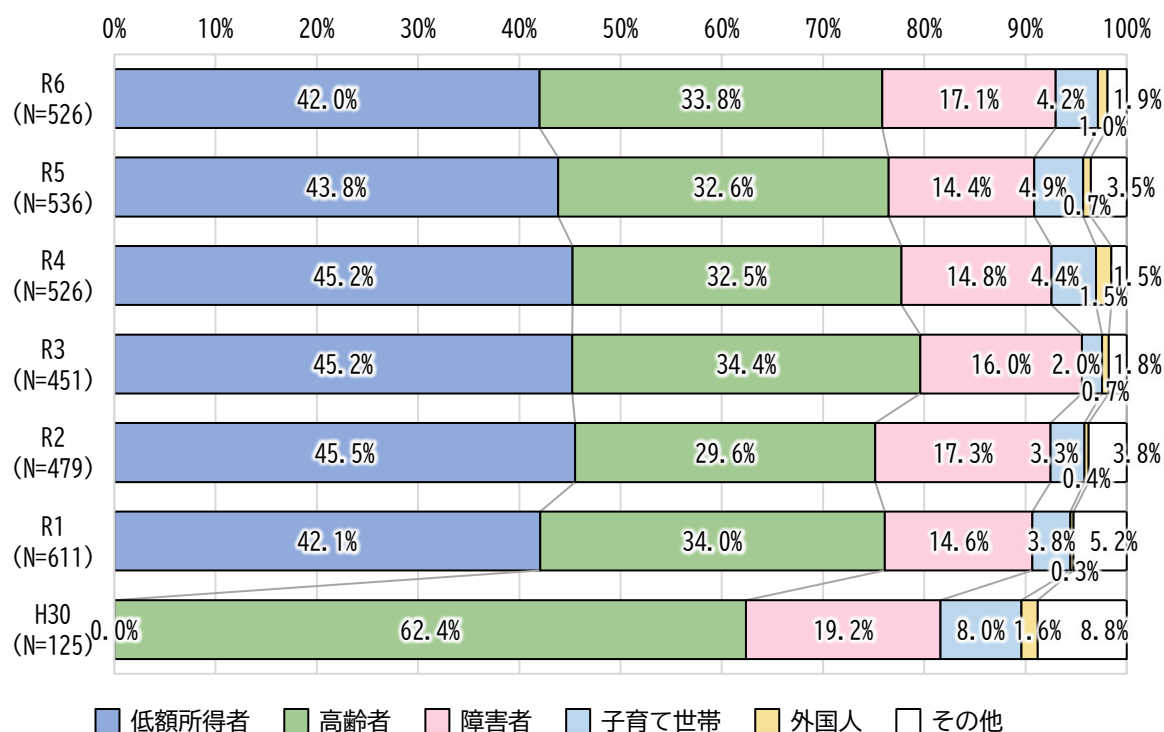
資料：住宅協会 相談記録

■相談者の構成の推移（年齢）



資料：住宅協会 相談記録

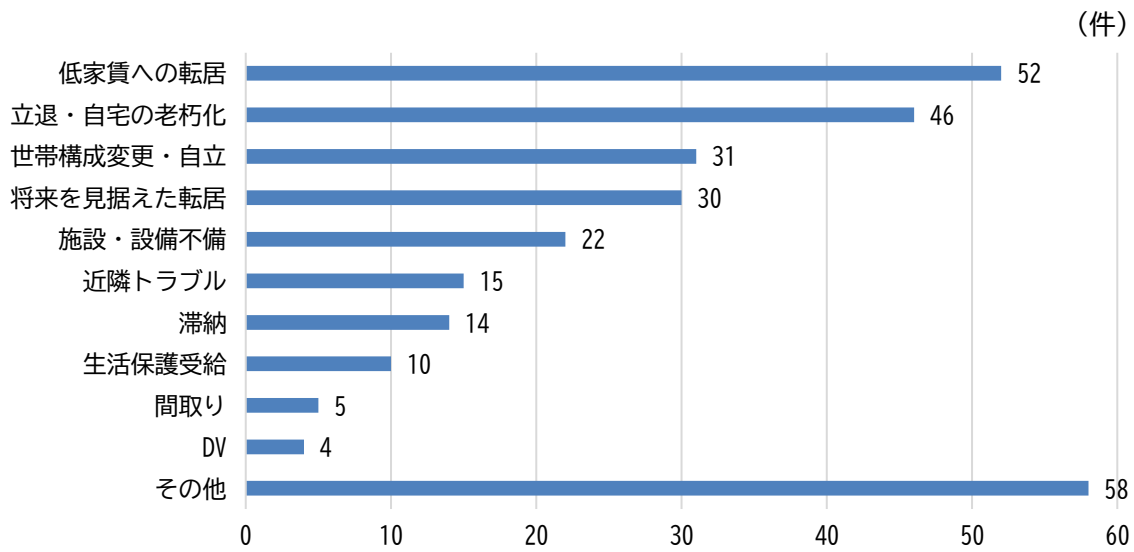
■相談者の構成の推移（属性）



※ 1 相談者につき複数の属性に該当する場合があるため、実際の相談件数とは一致しない。

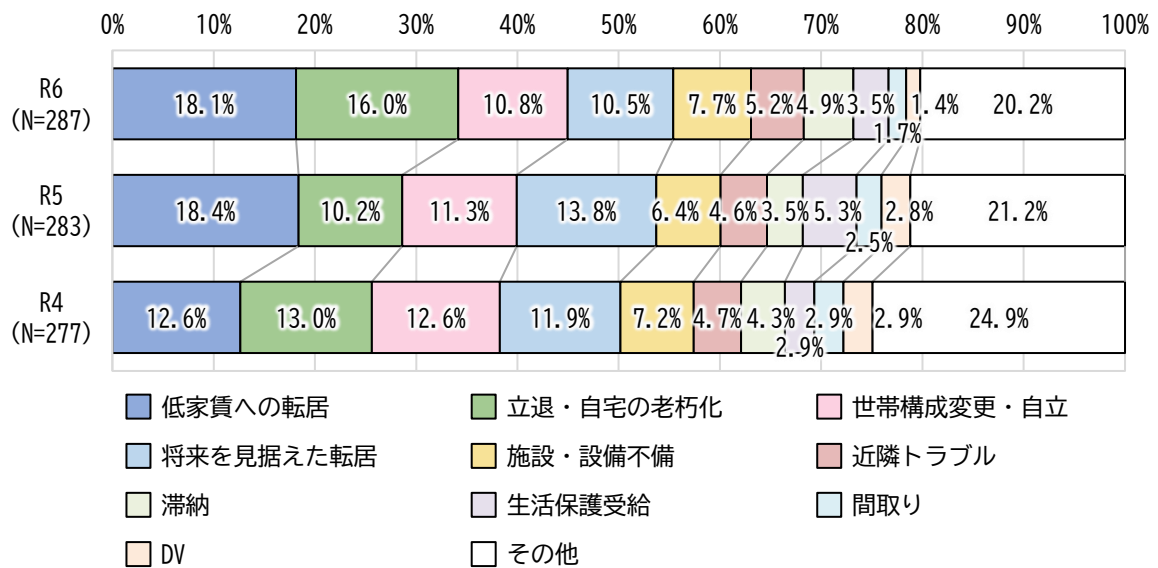
資料：住宅協会 相談記録

■相談内容の分析



資料：住宅協会 相談記録 (R6)

■主な相談内容（住替えが必要となった理由）の年度推移



資料：住宅協会 相談記録

2 豊中市の住宅地等の特徴

2-1 人口・世帯等の町丁目別状況

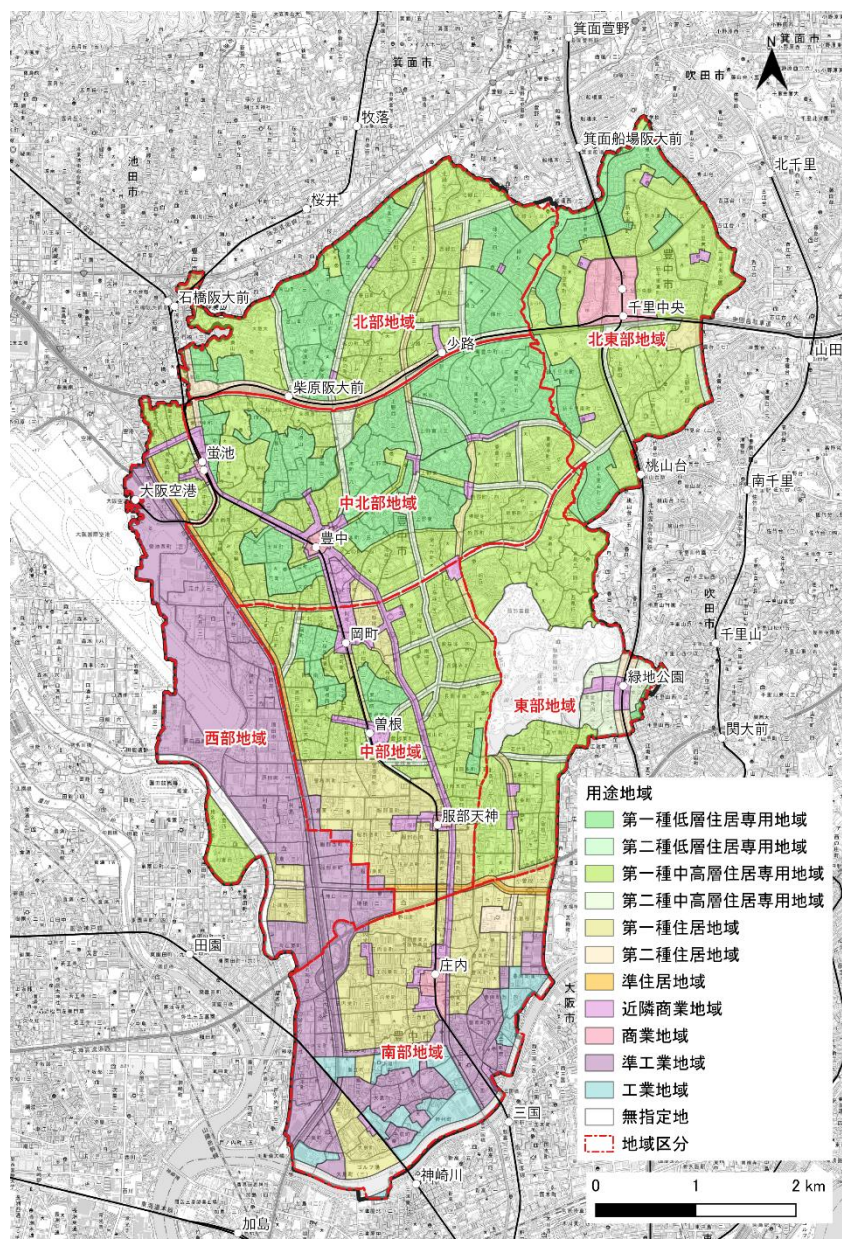
(1) 人口と人口増減

○人口密度は、中部地域、中北部地域、北東部地域が高くなっている。

○平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で人口が増加した地域は、北東部地域、北部地域、東部地域、中北部地域、中部地域。一方、人口が減少した地域は、南部地域、西部地域となる。

○近年の平成27年（2015年）から令和2年（2020年）の5年間の人口増減率は、北東部地域が高く、千里中央駅、桃山台駅周辺で人口が増加している町丁目が多くなっている。

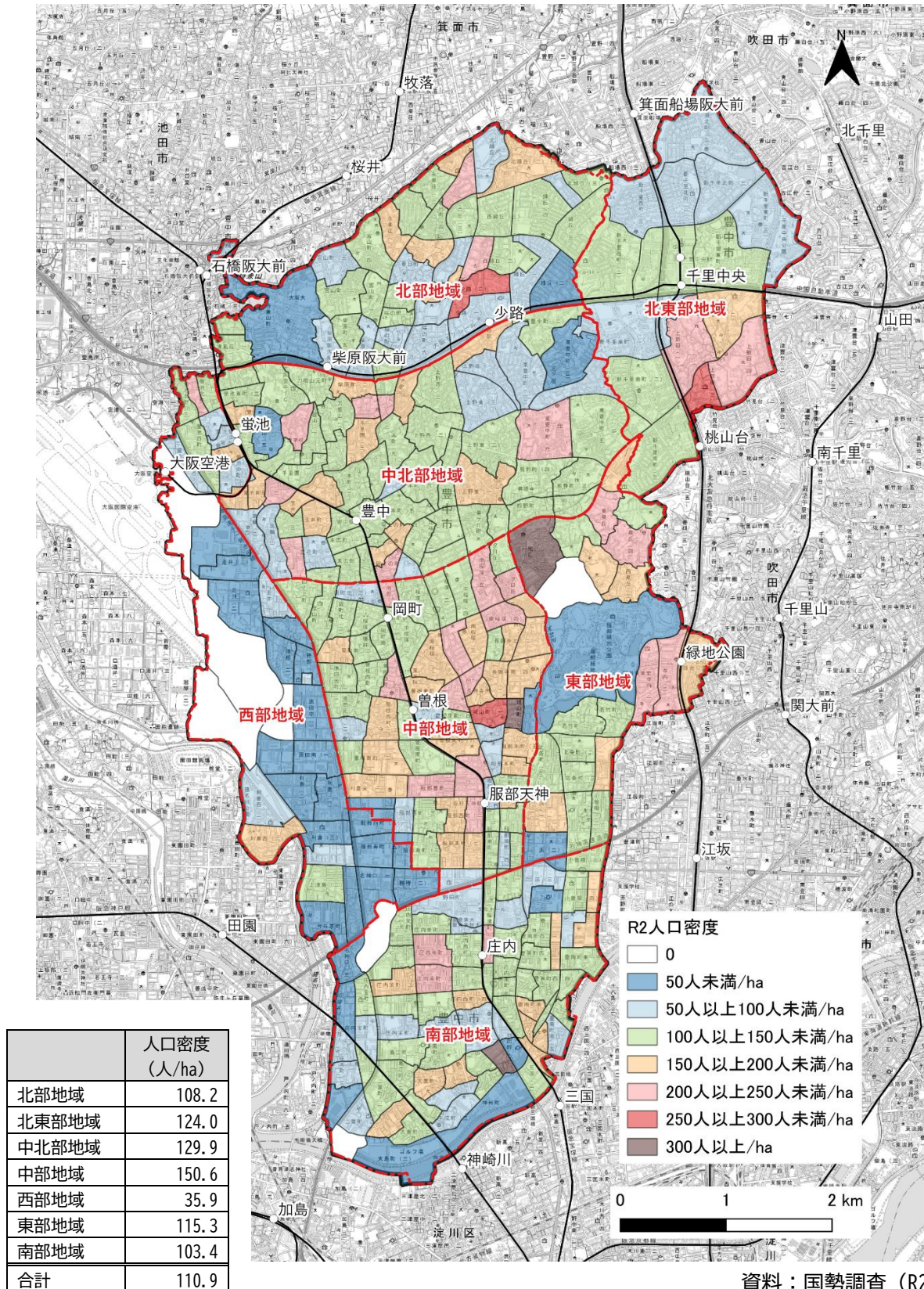
■用途地域図（7区分）



〔地域別人口密度〕

・人口密度は「中部地域」が高く、曽根駅、服部天神駅周辺で200人/ha以上と高い町丁目が多くなっている。次に「中北部地域」「北東部地域」で高くなっている。

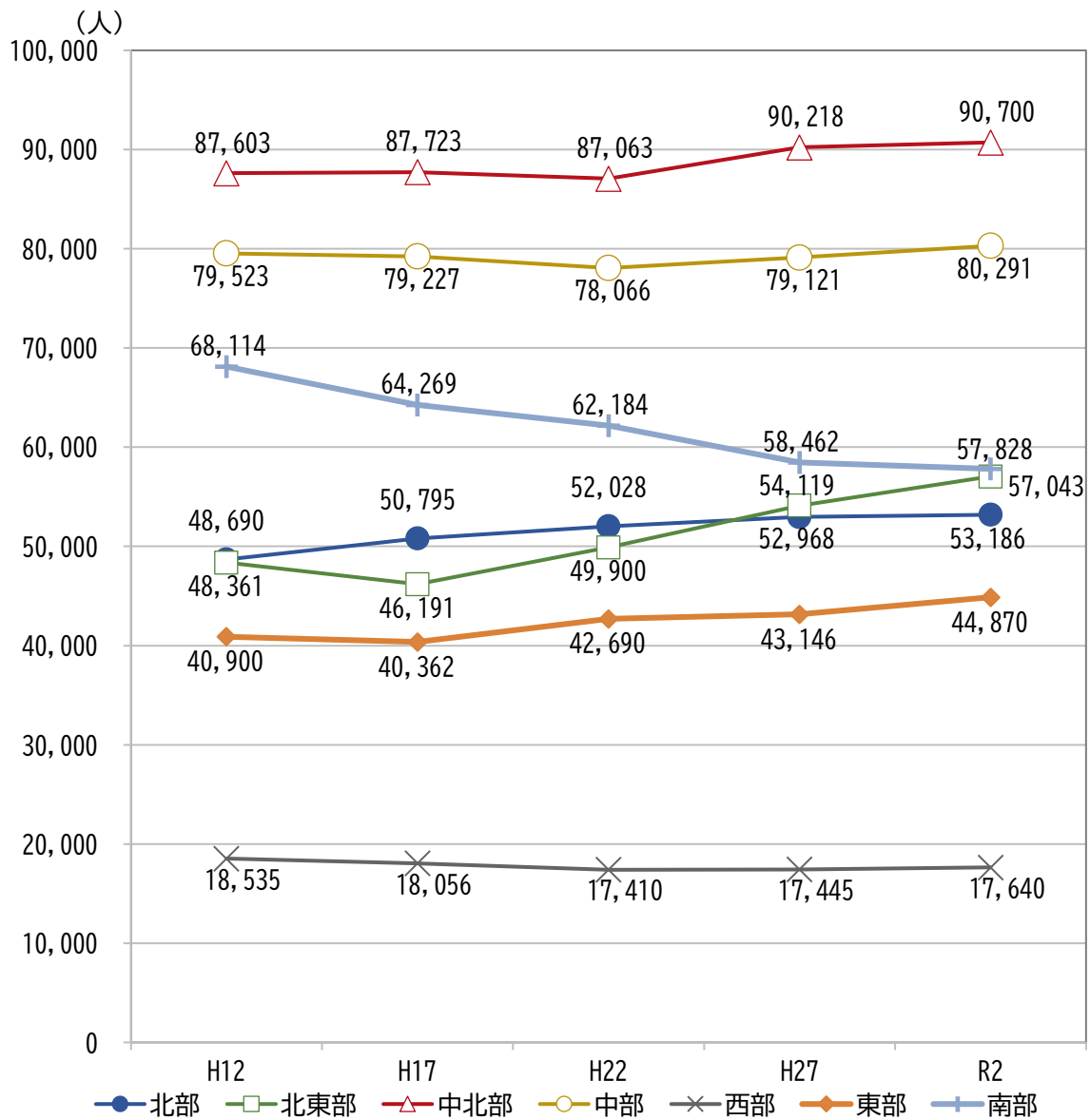
■町丁目別人口密度



[地域別人口]

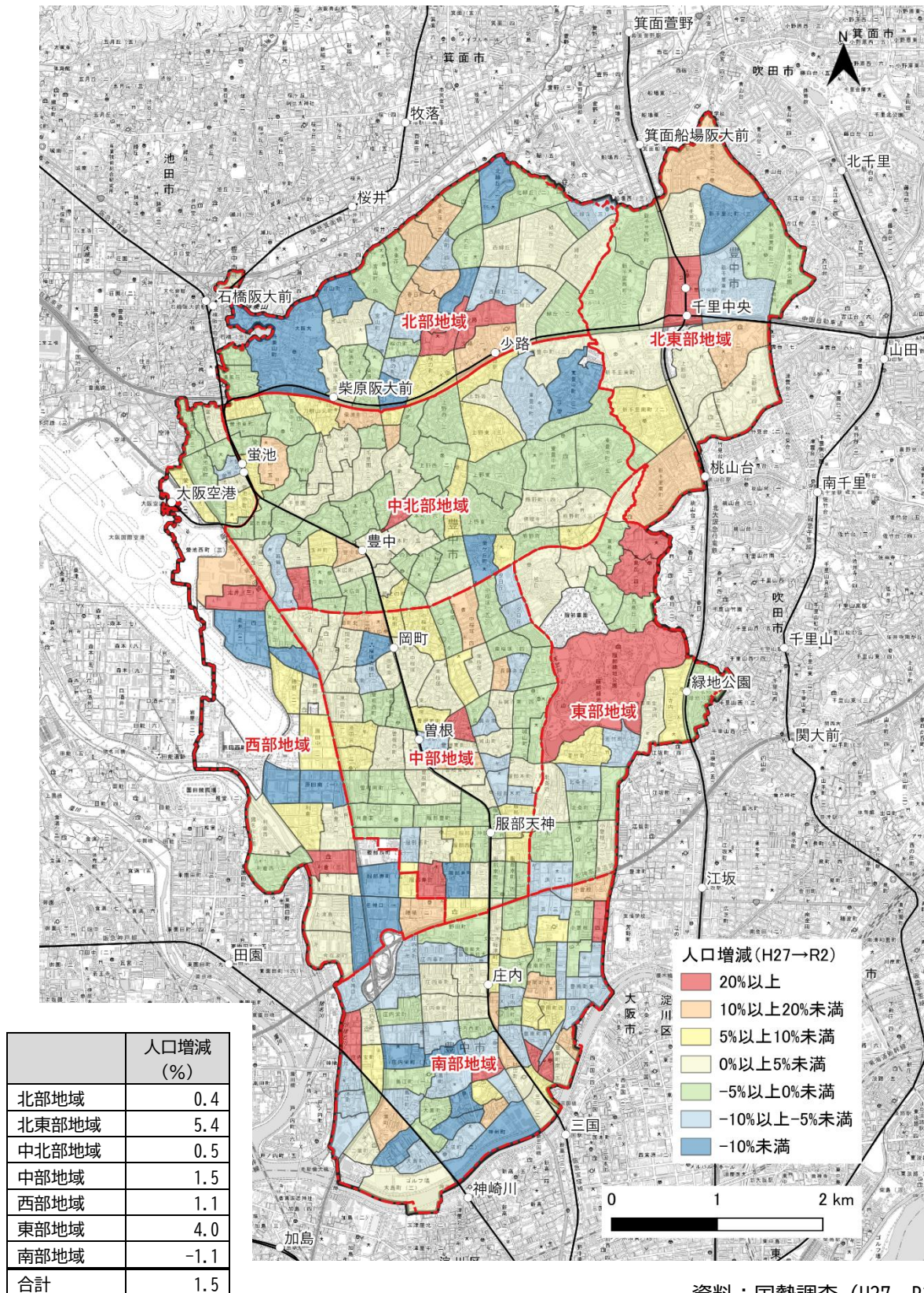
- ・地域別人口をみると、平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で人口増加が最も大きいのは「北東部地域」（+8,682人）で、次いで「北部地域」（+4,496人）、「東部地域」（+3,970人）、「中北部地域」（+3,097人）、「中部地域」（+768人）となる。
- ・一方、人口減少が最も大きいのは「南部地域」（-10,286人）で、次いで「西部地域」（-895人）となる。
- ・平成27年（2015年）から令和2年（2020年）の5年間の人口増減率をみると、「北東部地域」で高く、千里中央駅、桃山台駅周辺で人口が増加している町丁目が多くなっている。次に「東部地域」が高くなっている。

■地域別人口の推移



資料：国勢調査（各年）

■町丁目別人口増減率（H27→R2）



資料：国勢調査（H27、R2）

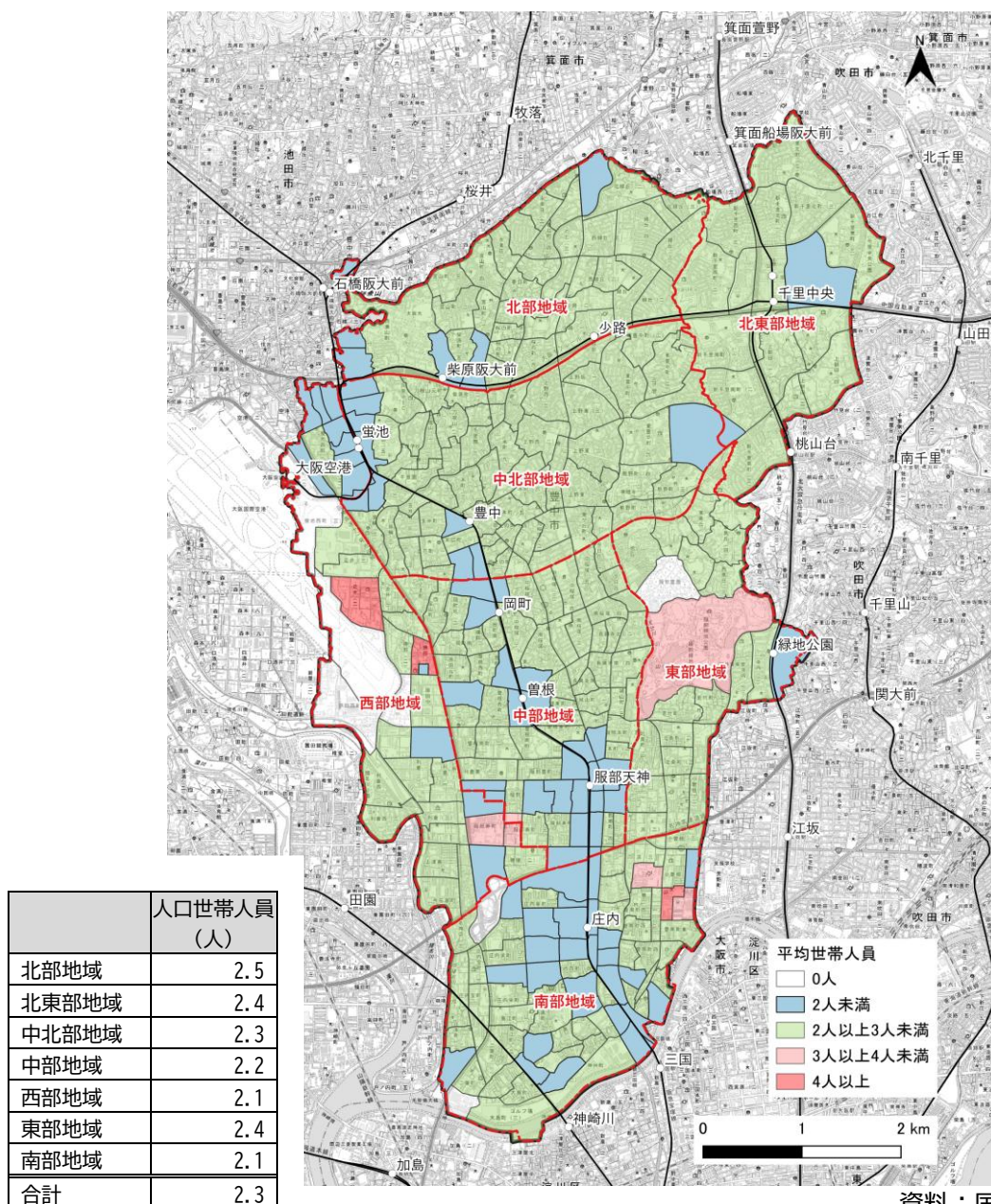
(2) 世帯数と世帯増減

- 平均世帯人員は地域差が少なく、2.1～2.5 人程度となっているが、阪急電鉄宝塚線沿線では、2 人以下の町丁目が見られる
- 世帯増減率は、東部地域、北東部地域が高く、千里中央・緑地公園など駅周辺で、増加率が 20% 以上の町丁目が見られる。

[地域別平均世帯人員]

- ・平均世帯人員は、地域差が少なく、2.1～2.5 人程度となっている。
- ・阪急電鉄宝塚線沿線では、平均世帯人員が 2 人以下の町丁目が見られ、特に蛍池駅、服部天神駅、庄内駅周辺で多くなっている。

■町丁目別平均世帯人員

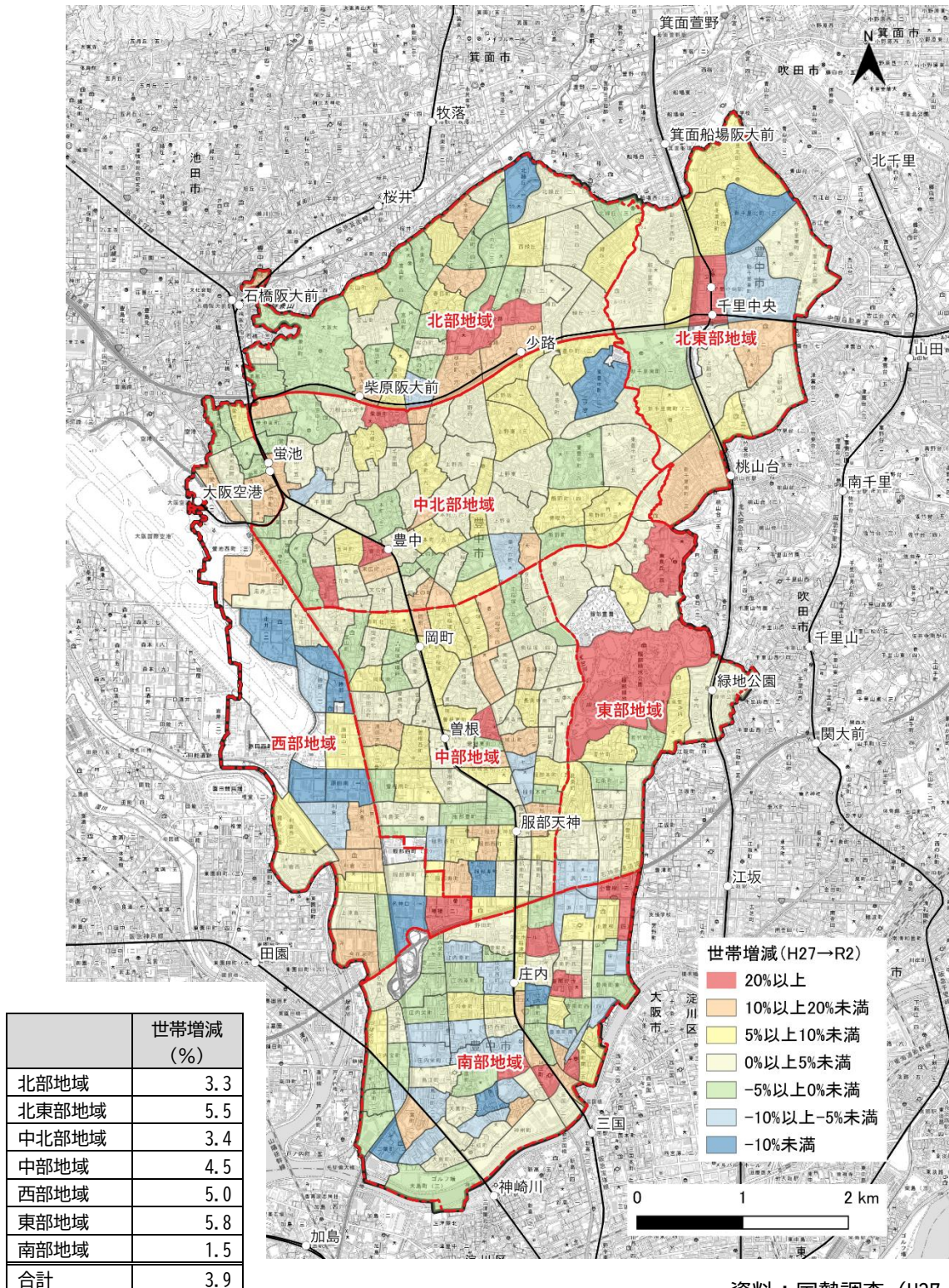


資料：国勢調査（R2）

〔地域別世帯増減率〕

- ・世帯増減率は、「東部地域」「北東部地域」が高く、千里中央駅、緑地公園駅など駅周辺で、増加率が20%以上の町丁目が見られる。
- ・少路駅、柴原阪大前駅、豊中駅、曽根駅、庄内駅周辺に高い町丁目が分散している。

■町丁目別世帯数増減率（H27→R2）



資料：国勢調査（H27、R2）

(3) 高齢者や子育て世帯等

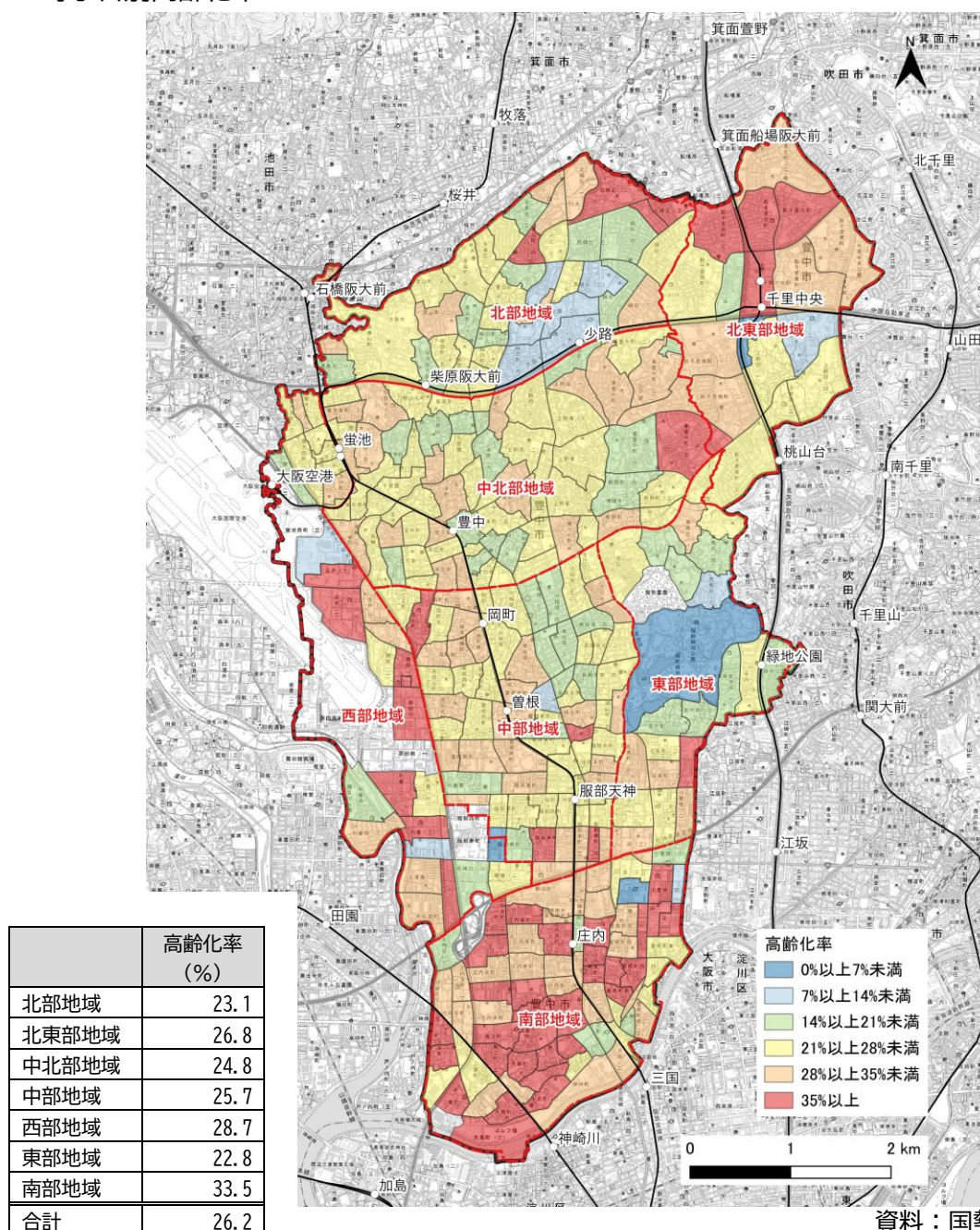
○高齢化率は、南部地域、西部地域、北東部地域で高く、高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の割合は、南部地域、北東部地域で高くなっている。

○子育て世帯率は、北部地域、北東部地域、東部地域、中北部地域で高くなっている。

[地域別高齢化率]

・高齢化率は、「南部地域」が特に高く、地域全体に35%以上と高い町丁目が多く、高齢化が進んでいることがわかる。次いで「西部地域」「北東部地域」が高く、千里中央駅周辺では35%以上と高い町丁目が多くなっている。

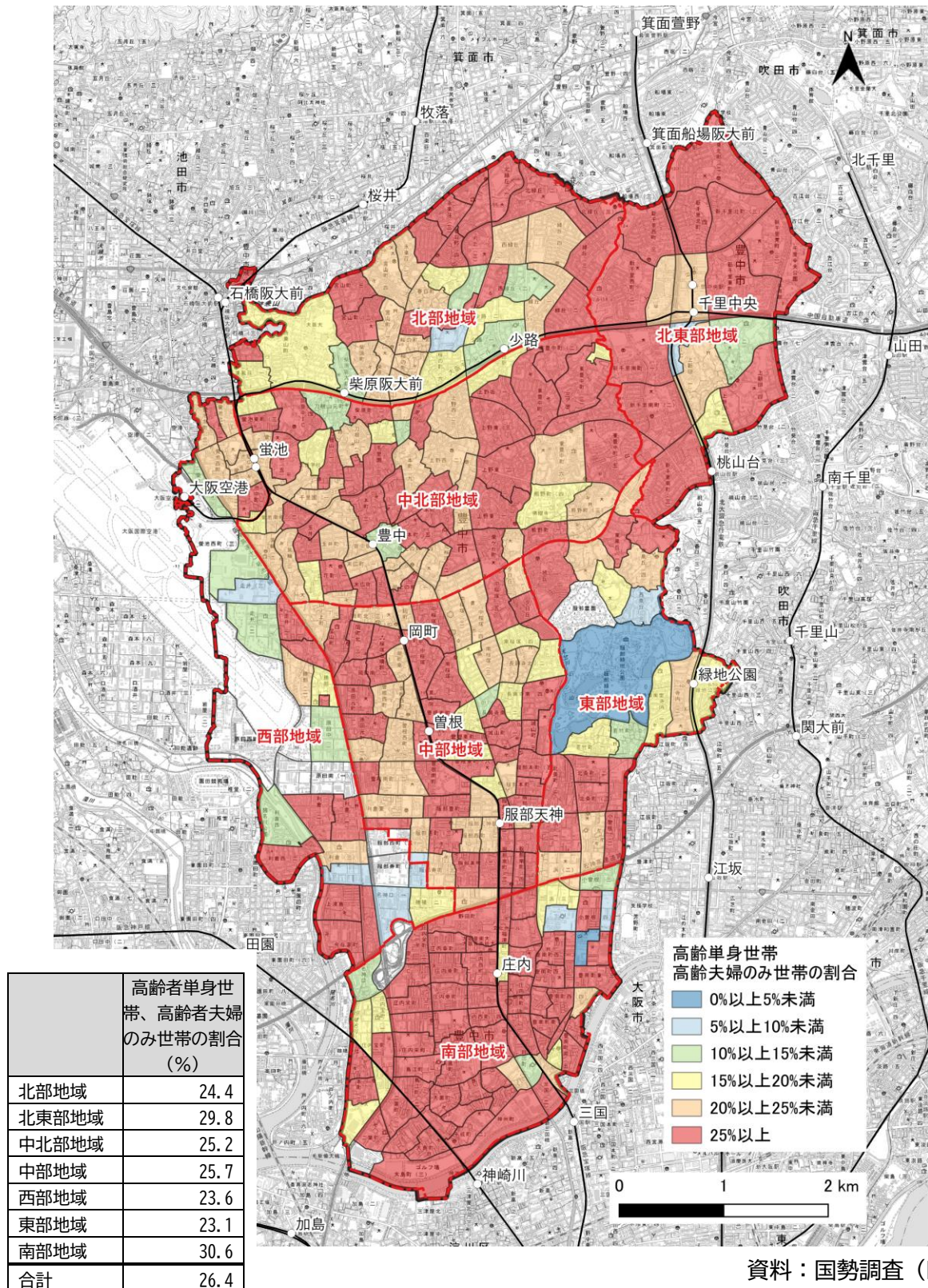
■町丁目別高齢化率



〔地域別高齢者世帯の割合〕

・高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の割合は、「南部地域」が高く、地域全体に25%以上と高い町丁目が多く、高齢者世帯が多い地域であることがわかる。次いで「北東部地域」が高く、千里中央駅の外縁部は25%以上と高い町丁目が多くなっている。

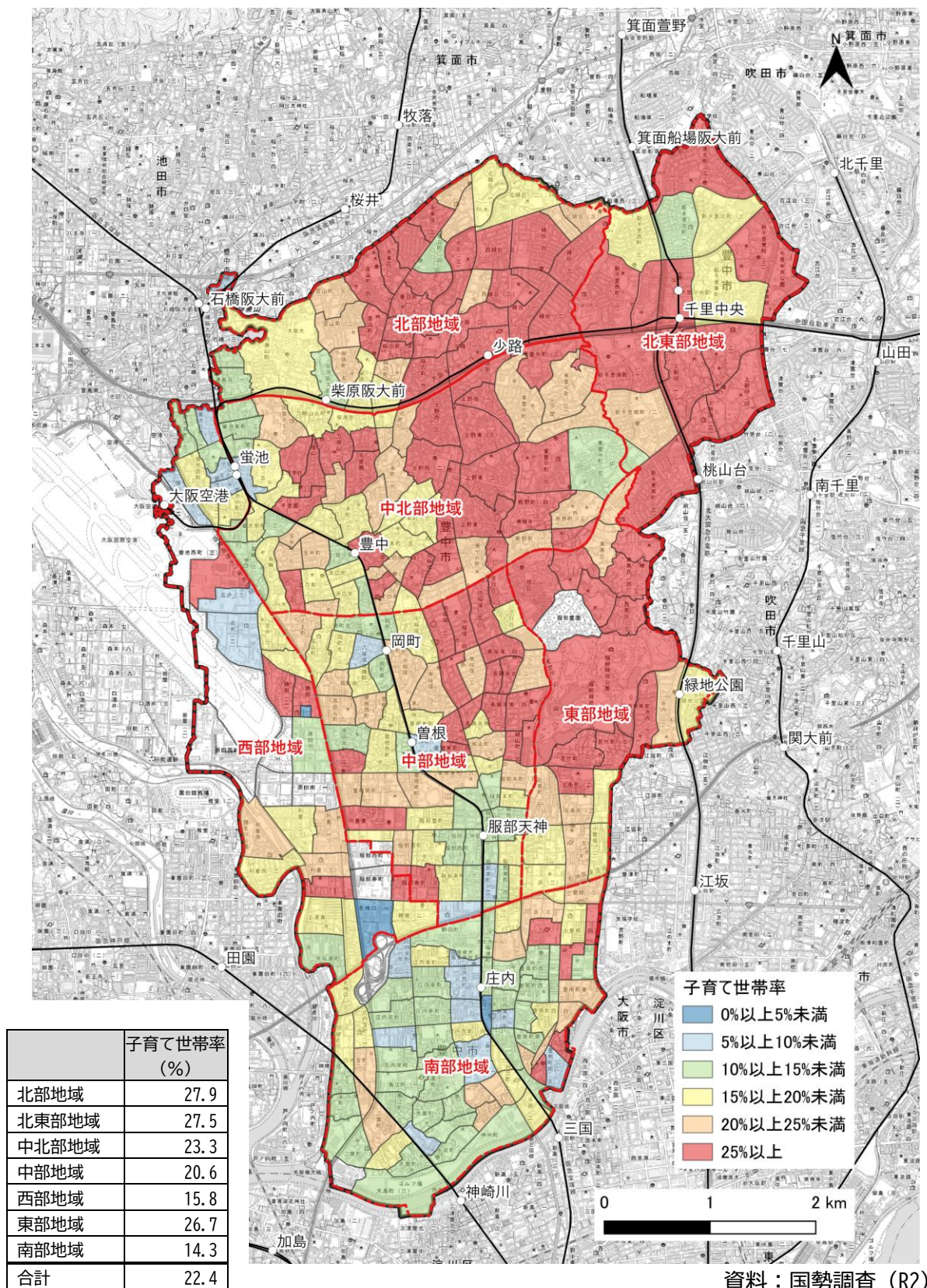
■町丁目別高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の割合



[地域別子育て世帯率]

- ・子育て世帯率は、「北部地域」が最も高く、次いで「北東部地域」「東部地域」「中北部地域」の順に高くなっている。

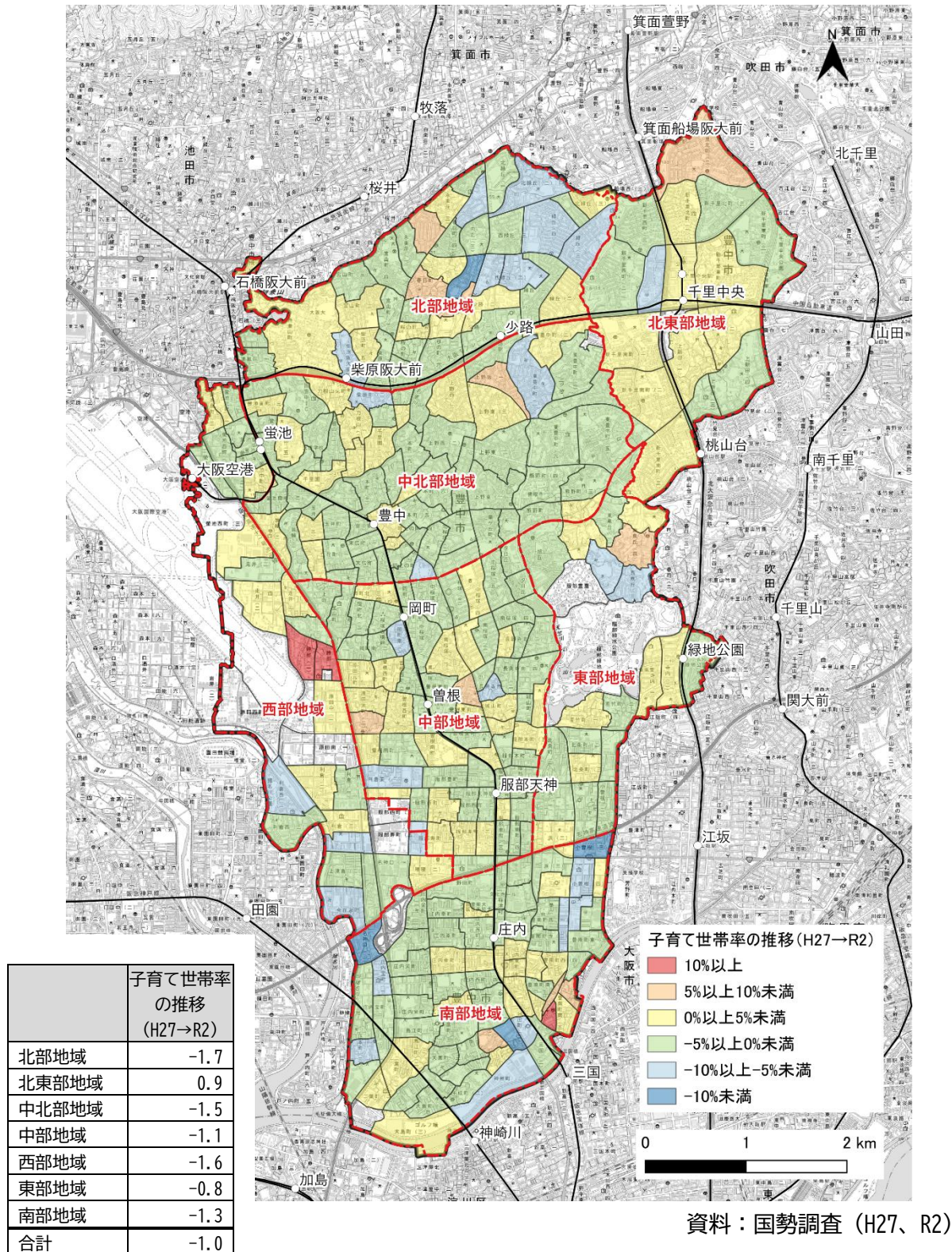
■子育て世帯率（18歳未満の世帯員のいる世帯の割合）



[地域別子育て世帯率の推移]

・平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の子育て世帯率の増減は、「北東部地域」のみが増加となっている。令和2年(2020年)の子育て世帯率が高い「北部地域」「東部地域」「中北部地域」は、平成27年(2015年)と比べると、それぞれ1.7ポイント、0.8ポイント、1.5ポイントの減少となっている。

■町丁目別子育て世帯率の推移(H27→R2)

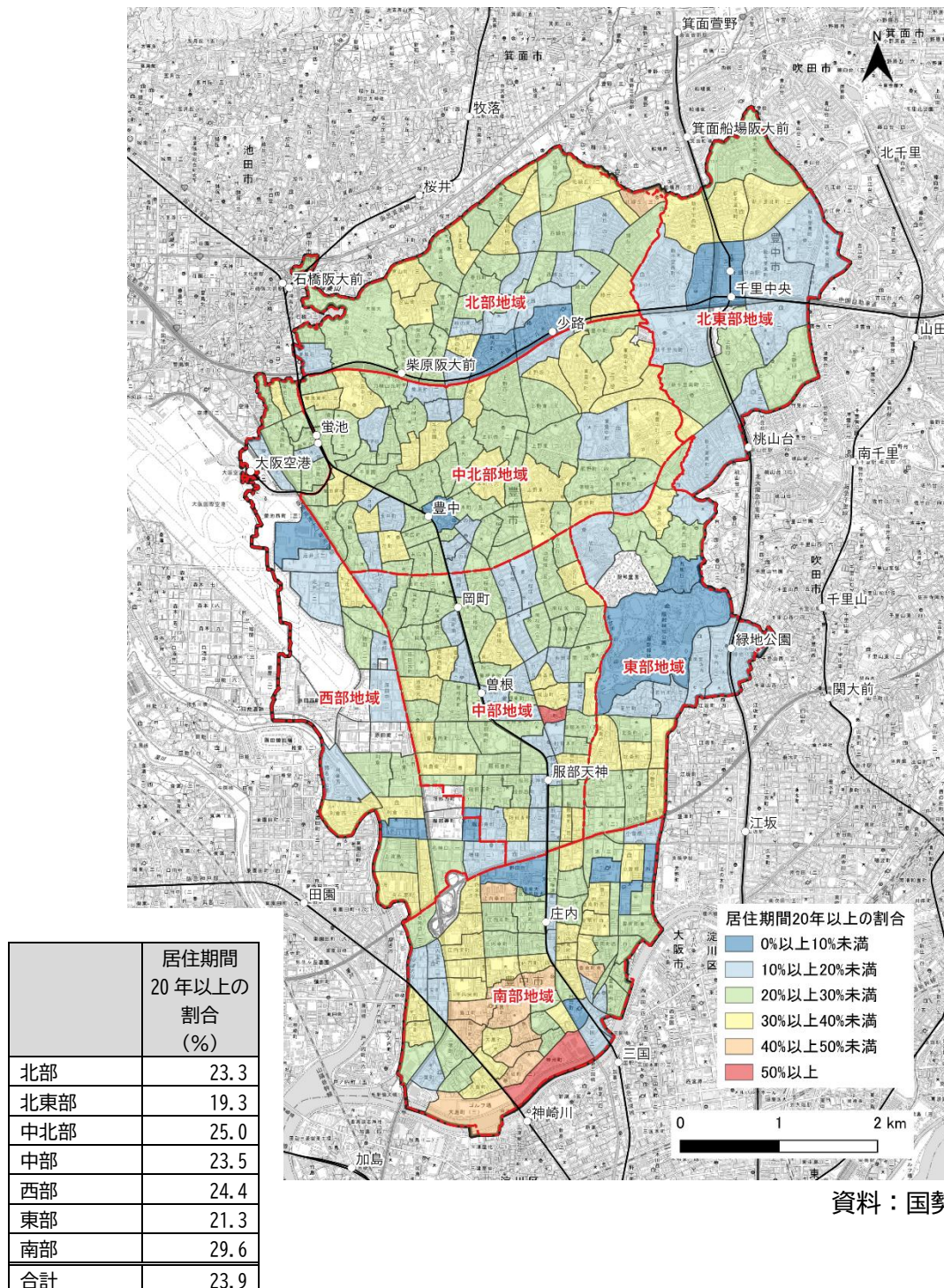


(4) 居住期間

○居住期間は、南部地域、中北部地域、西部地域で長く、一方北東部地域で短くなっている。

・居住期間が20年以上の割合は、「南部地域」が高く、40%以上の町丁目が多くなっている。次いで「中北部地域」「西部地域」が高くなっている。一方「北東部地域」が低くなっている。

■町丁目別居住期間20年以上の割合



2-2 地区計画等の状況

○地区計画等は、北東部地域、北部地域では複数の地域が住環境保全の地区計画を、南部では防災を目的とした防災街区整備地区計画を決定している。

- ・市内の地区計画等は25地区で、北東部地域（15地区）が最も多く、次いで北部地域（8地区）、中北部地域（1地区）、南部地域（1地区）で構成される。中部・西部・東部は現時点で決定なしである。
- ・「北東部地域」の千里ニュータウンや、「北東部地域」の緑丘周辺では、居住環境、まちなみ景観の保全を目的とした地区計画が、また、庄内周辺では防災を目的とした防災街区整備地区計画が決定されている。

■地区計画の決定状況

地域名	地区名	面積	主な町丁目	目的
北東部	千里中央地区	約37.4ha	新千里東町1～2丁目、新千里西町1丁目	都市機能の維持保全、北部大阪地域の新都心及び豊中市の中心核としての機能強化、市民交流の場としての快適な環境の創出
中北部	東豊中第一団地地区	約13.2ha	東豊中町6丁目	良好な住環境の継承と発展をめざすとともに、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里西町8団地地区	約2.5ha	新千里西町2丁目	良好な住環境の継承と発展をめざすとともに、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成と利便性の高い地区の形成
北部	緑丘地区	約57.1ha	緑丘1～5丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里東住宅地区	約5.4ha	新千里東町3丁目	良好な住環境の継承と発展をめざすとともに、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里南町団地地区	約3.2ha	新千里南町1丁目	良好な住環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里西町団地地区	約2.0ha	新千里西町2丁目	良好な住環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北部	少路2丁目地区	約3.3ha	少路2丁目	良好な環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里南町1丁目地区	約5.7ha	新千里南町1丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北部	北緑丘1丁目地区	約4.4ha	北緑丘1丁目	良好な環境の形成と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里南町2丁目地区	約8.2ha	新千里南町2丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北部	待兼山町地区	約0.6ha	待兼山町	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北部	永楽荘地区	約6.2ha	永楽荘3～4丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里北住宅地区	約9.9ha	新千里北町2～3丁目	良好な住環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里南住宅地区	約8.6ha	新千里南町1～2丁目	良好な住環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北部	緑丘4丁目地区	約3.7ha	緑丘4丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北部	西緑丘3丁目地区	約2.9ha	西緑丘3丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里東町近隣センター地区	約1.8ha	新千里東町3丁目	良好な市街地環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里西町2丁目地区	約8.8ha	新千里西町2丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里北町1丁目地区	約7.1ha	新千里北町1丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北部	永楽荘2丁目地区	約4.0ha	永楽荘2丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里西町3丁目地区	約10.3ha	新千里西町3丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里北町3丁目地区	約5.2ha	新千里北町3丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
北東部	新千里北町2丁目地区	約16.1ha	新千里北町2丁目	良好な住環境の維持、保全を図ることをめざし、周辺と調和のとれたまちなみの形成
防災街区整備地区計画				
南部	庄内・豊南町地区	約467.0ha	大島町、神州町、三和町、島江町、庄内幸町、庄内栄町、庄内宝町、庄内西町、庄内東町、庄本町、千成町、大黒町、野田町、日出町、二葉町、豊南町西、豊南町東、豊南町南、三国、名神口2丁目、名神口3丁目	防災性の向上と住環境の改善を図ることで、住宅と産業が共存する活気のある安全で快適なまちづくり

資料：豊中市（R7年10月時点）

■地域別の地区計画の決定状況

	地区計画 (地区数)	地区割合 (%)	面積 (ha)	面積割合 (%)
北部	8	32.0%	82.2	11.8%
北東部	15	60.0%	132.2	19.0%
中北部	1	4.0%	13.2	1.9%
中部	—	—	—	—
西部	—	—	—	—
東部	—	—	—	—
南部	1	4.0%	467	67.2%
合計	25	100.0%	694.6	100.0%

資料：豊中市

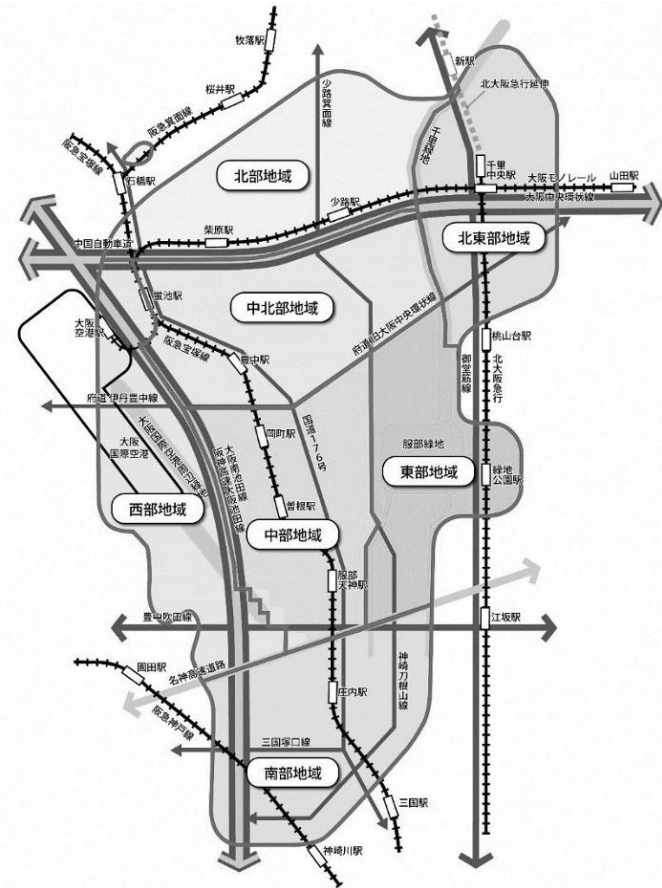
3 市民意識調査結果

〔調査の概要〕

第4次豊中市総合計画の進行管理として、市の現状や特性を把握し、課題を抽出するため、以下の通り市民アンケートを実施した。

調査対象	豊中市に在住する満18歳以上の男女8,000人
調査対象者の抽出方法	令和5年（2023年）7月12日現在の住民基本台帳から無作為抽出
地域区分	本調査における地域区分は、「豊中市都市計画マスタープラン」に基づくもの
調査方法	郵送による配布・回収とWEBアンケートの併用（無記名方式）
調査期間	令和5年（2023年）8月1日（火）～8月25日（金）
有効回答数	3,235件（有効発送数7,930件／有効回収率40.8％）

■地域区分図



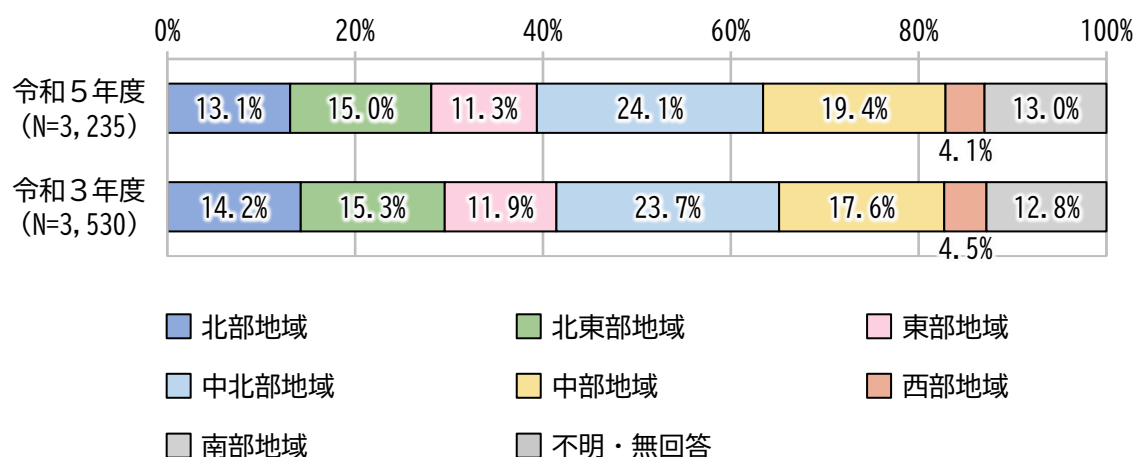
地域	地域区分
北部	大阪中央環状線以北の地域及び千里緑地以西の地域
北東部	千里ニュータウンおよび上新田からなる地域
東部	北大阪急行・御堂筋線沿線地域で天竺川以东および名神高速道路以北の地域
中北部	阪急宝塚線沿線地域で千里緑地以西および旧大阪中央環状線以北の地域
中部	阪急宝塚線沿線地域で旧大阪中央環状線以南および名神高速道路以北の地域
西部	阪神高速道路および大阪国際空港周辺緑地以西の地域と阪急蛍池駅周辺の地域
南部	名神高速道路以南の地域

※令和元年10月1日より駅名変更
・阪急宝塚線・箕面線「石橋」駅⇒「石橋阪大前」駅
・大阪モノレール「柴原」駅⇒「柴原阪大前」駅

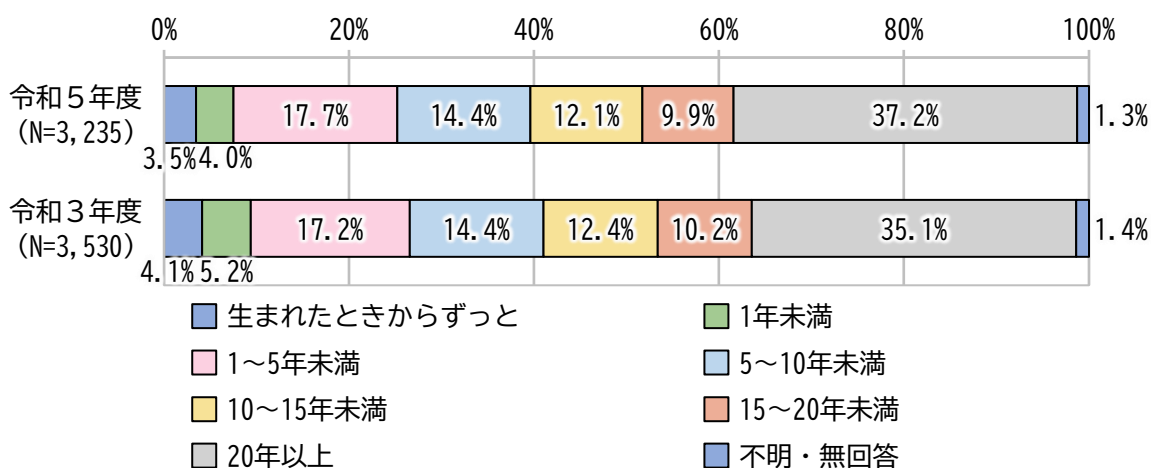
(1) 回答者属性

- ・回答者の居住地域は、「中北部地域」(24.1%)の割合が最も高く、次いで「中部地域」(19.4%)となっている。
- ・回答者の現住所での居住年数は、「20年以上」(37.2%)の割合が最も高くなっている。
- ・回答者の同居家族は、「二世帯(親・子)」(40.7%)が最も高く、次いで「夫婦・パートナー」(29.1%)となっている。
- ・同居している子どもの年齢は、「18歳以上39歳以下」(21.9%)の割合が最も高くなっている。
- ・同居している65歳以上の方は、「いない」が45.1%となっている。

■居住地域

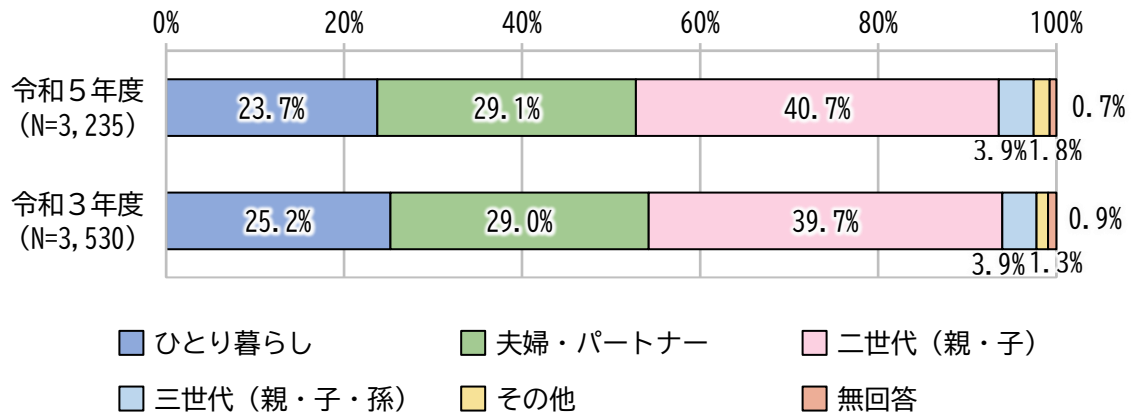


■居住年数

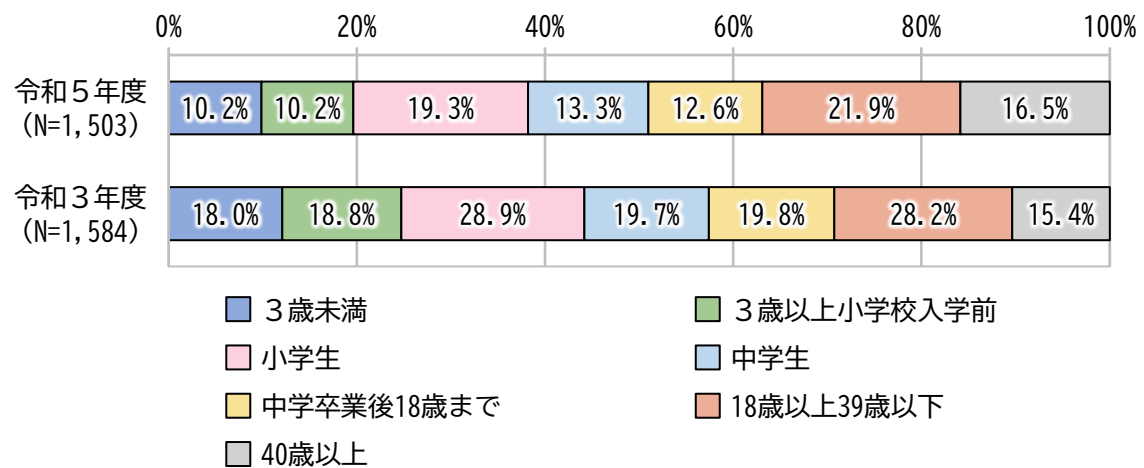


資料：市民意識調査（R5）

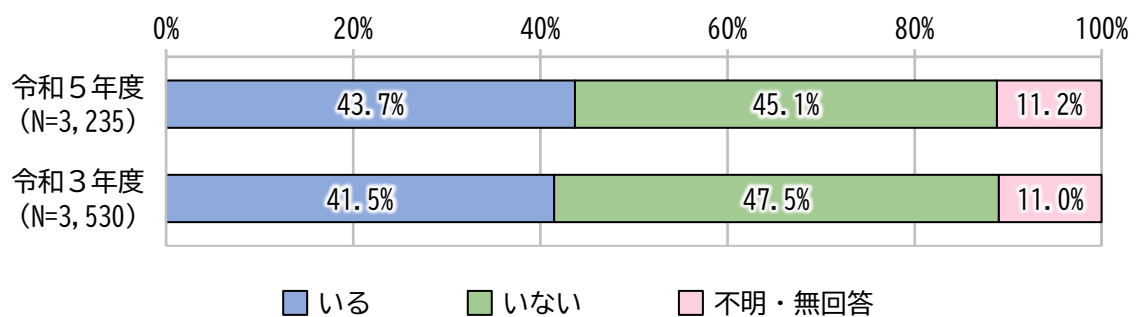
■同居家族



■同居している子どもの年齢



■65歳以上の同居家族の有無



資料：市民意識調査（R5）

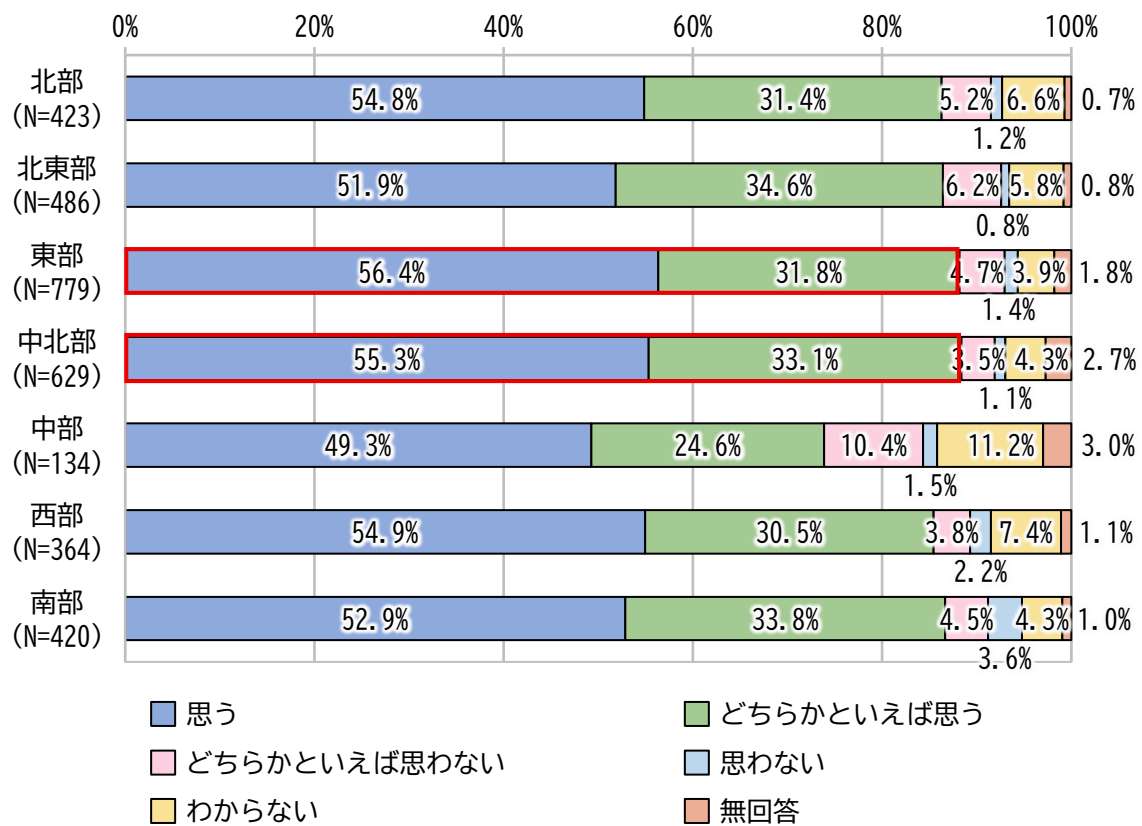
(2) まちに対する感想・市の取り組む施策についての意向

- 北部地域：教育・保育環境の充実や、誰もが安全に安心して暮らせる環境への評価が高い。「良質な住宅が多い」「安心して住み続けられる住宅がある」を住環境の魅力とする回答も目立つ。
- 北東部地域：「買い物など日常生活の利便性」に加え、「公共交通が充実」「みどりが豊か」が住み続けたい理由として多い。子育てのしやすさや安全・安心への評価、快適な都市環境づくりの進展、住環境の魅力、景観・まちなみへの愛着も相対的に高い。
- 東部：「買い物など日常生活の利便性」が住み続けたい理由として多く、子育てのしやすさや教育・保育の充実への評価もみられる。一方で、駅周辺の魅力づくりに対する不満が相対的に多い。
- 中北部地域：「買い物など日常生活の利便性」が住み続けたい理由として多く、子ども・若者がいきいきと活動できているとの評価、「公園や緑地が充実」しており快適な都市環境づくりが進んでいるとする評価もみられる。一方で、駅周辺の魅力づくりに対する不満が相対的に多い。
- 中部：住み続けたいと「思う」「どちらかといえば思う」の回答割合が、最も低い。回答が分散し、「わからない」も相対的に多い。子育てのしやすさや教育・保育の充実について、相対的に評価が低い。
- 西部：公園や緑地が充実しており快適な都市環境づくりが進んでいるとする評価が高く、景観・風景・まちなみへの愛着・誇りも見られる。一方で、駅周辺の魅力づくりに対する不満が相対的に多い。
- 南部：「買い物など日常生活の利便性」が住み続けたい理由として多い一方、「住環境が魅力的」という回答割合は最も低い。

〔住続意向〕

- ・住み続けたいと「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、中北部、東部でどちらも88%を超えており、特に高くなっている。
- ・住み続けたいと思う理由をみると、南部、中北部、北東部、東部では「買い物などの日常生活が便利だから」が60%以上と高くなっている。
- ・北東部では、「買い物などの日常生活が便利だから」とともに「公共交通が充実しているから」「みどりが豊かだから」「今の住宅に満足しているから」についても60%以上と高くなっている。

■今後も豊中市に住み続けたいと思いますか



資料：市民意識調査（R5）

■今後も豊中市に住みたいと思う理由

上段：度数 下段：%		今後も豊中市に住みたいと思う理由①							
		全 体	通勤や通学 の便が良い から	今の住宅に 満足してい るから	防災面で安 心だから	みどりが豊 かだから	公共交通が 充実してい るから	買い物など の日常生活 が便利だか ら	文化施設が 整っている から
地 域	全 体	2802 100.0	1207 43.1	1526 54.5	593 21.2	966 34.5	1370 48.9	1770 63.2	373 13.3
	北部	365 100.0	132 36.2	215 58.9	96 26.3	138 37.8	165 45.2	208 57.0	42 11.5
	北東部	420 100.0	202 48.1	253 60.2	130 31.0	258 61.4	261 62.1	270 64.3	60 14.3
	東部	687 100.0	316 46.0	375 54.6	144 21.0	155 22.6	359 52.3	424 61.7	73 10.6
	中北部	556 100.0	254 45.7	286 51.4	112 20.1	177 31.8	267 48.0	366 65.8	119 21.4
	中部	99 100.0	40 40.4	53 53.5	14 14.1	21 21.2	41 41.4	48 48.5	11 11.1
	西部	311 100.0	127 40.8	168 54.0	49 15.8	174 55.9	131 42.1	169 54.3	24 7.7
	南部	364 100.0	136 37.4	176 48.4	48 13.2	43 11.8	146 40.1	285 78.3	44 12.1

上段：度数 下段：%		今後も豊中市に住みたいと思う理由②							
		全 体	スポーツ施 設が整っ ているから	子育て・教 育の環境が 良いから	医療・福祉 サービスが 充実してい るから	自分が生ま れ育ったと ころだから	親や子、親 戚と一緒に 暮らしてい る、または 近くで暮ら しているから	仲間や知人 が多いから	近所づきあ いが良好だ から
地 域	全 体	2802 100.0	223 8.0	426 15.2	702 25.1	460 16.4	708 25.3	616 22.0	479 17.1
	北部	365 100.0	24 6.6	80 21.9	82 22.5	51 14.0	86 23.6	89 24.4	70 19.2
	北東部	420 100.0	41 9.8	69 16.4	119 28.3	44 10.5	100 23.8	80 19.0	62 14.8
	東部	687 100.0	41 6.0	121 17.6	185 26.9	117 17.0	180 26.2	133 19.4	100 14.6
	中北部	556 100.0	59 10.6	88 15.8	152 27.3	111 20.0	131 23.6	134 24.1	102 18.3
	中部	99 100.0	5 5.1	6 6.1	28 28.3	23 23.2	21 21.2	22 22.2	14 14.1
	西部	311 100.0	19 6.1	36 11.6	56 18.0	44 14.1	80 25.7	60 19.3	47 15.1
	南部	364 100.0	34 9.3	26 7.1	80 22.0	70 19.2	110 30.2	98 26.9	84 23.1

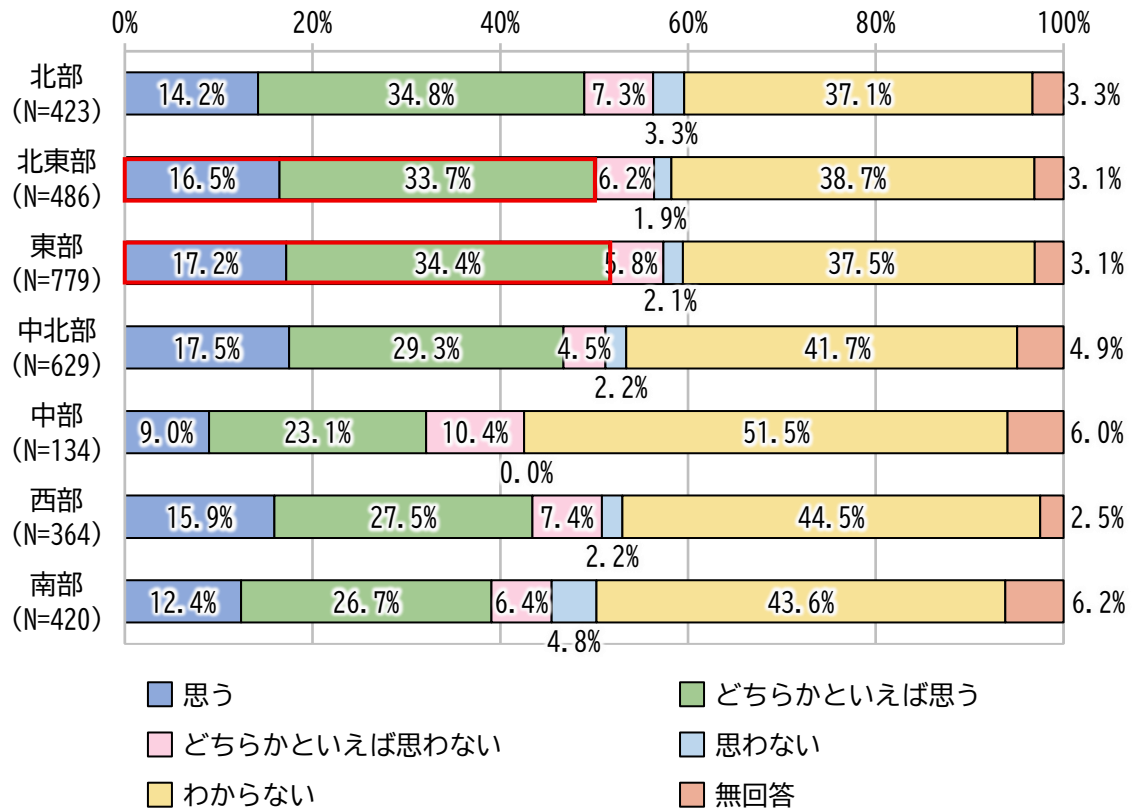
		今後も豊中市に住み続けたいと思う理由③					
		全 体	商売や仕事の都合によるため	進学や就職のため	まちに愛着を感じるから	その他	無回答
	上段:度数						
	下段:%						
地 域	全 体	2802 100.0	194 6.9	55 2.0	635 22.7	74 2.6	6 0.2
	北部	365 100.0	29 7.9	12 3.3	87 23.8	14 3.8	2 0.5
	北東部	420 100.0	22 5.2	8 1.9	83 19.8	8 1.9	1 0.2
	東部	687 100.0	50 7.3	13 1.9	152 22.1	15 2.2	0 0.0
	中北部	556 100.0	42 7.6	13 2.3	142 25.5	16 2.9	1 0.2
	中部	99 100.0	7 7.1	1 1.0	18 18.2	1 1.0	1 1.0
	西部	311 100.0	18 5.8	5 1.6	66 21.2	10 3.2	0 0.0
	南部	364 100.0	26 7.1	3 0.8	87 23.9	10 2.7	1 0.3

資料：市民意識調査（R5）

〔子育てのしやすさについて〕

- ・子育てしやすいと「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、東部、北東部で高く、どちらも50%を超えている。

■豊中市は、子育てがしやすいまちだと思いますか

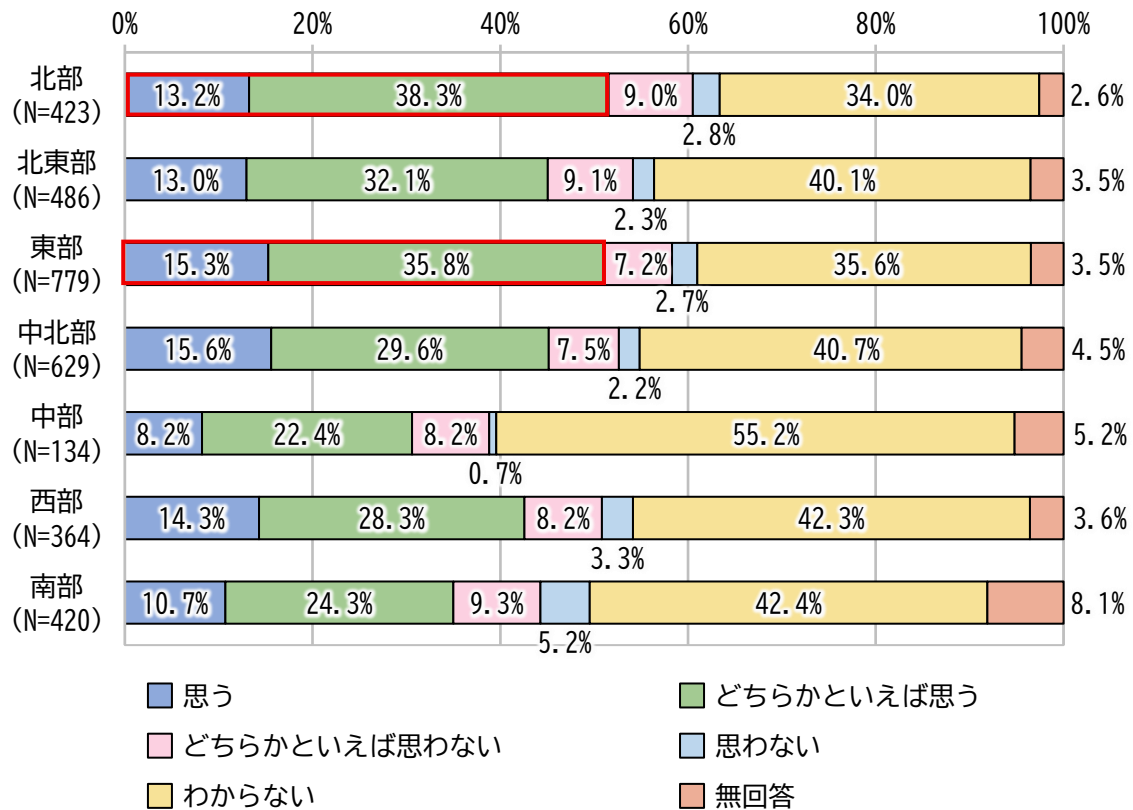


資料：市民意識調査（R5）

〔教育・保育環境について〕

・「教育・保育環境」が充実していると「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、北部、東部で高く、どちらも50%を超えている。

■豊中市は、教育・保育環境が充実しているまちだと思いますか

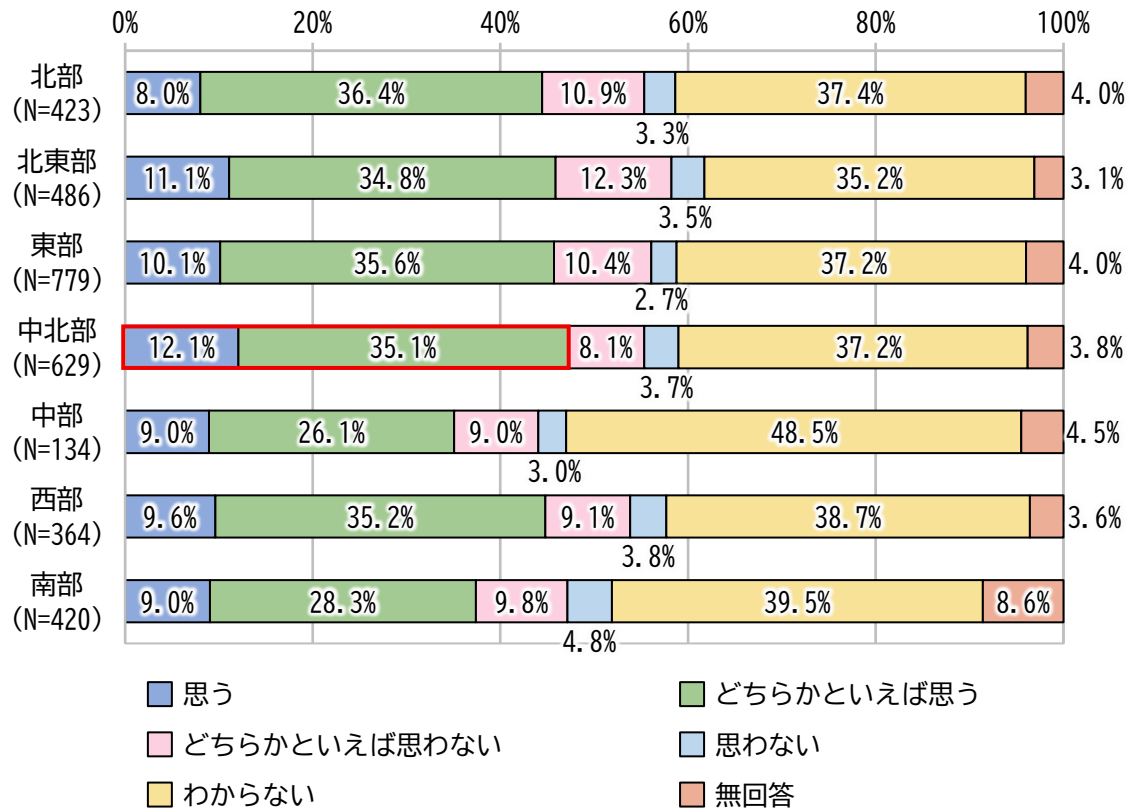


資料：市民意識調査（R5）

〔子どもや若者の地域の中での活動について〕

- ・子どもや若者がいきいきと活動できていると「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、中北部で47.2%と最も高くなっている。

■豊中市は、子どもや若者が地域の中でいきいきと活動できているまちだと思いますか

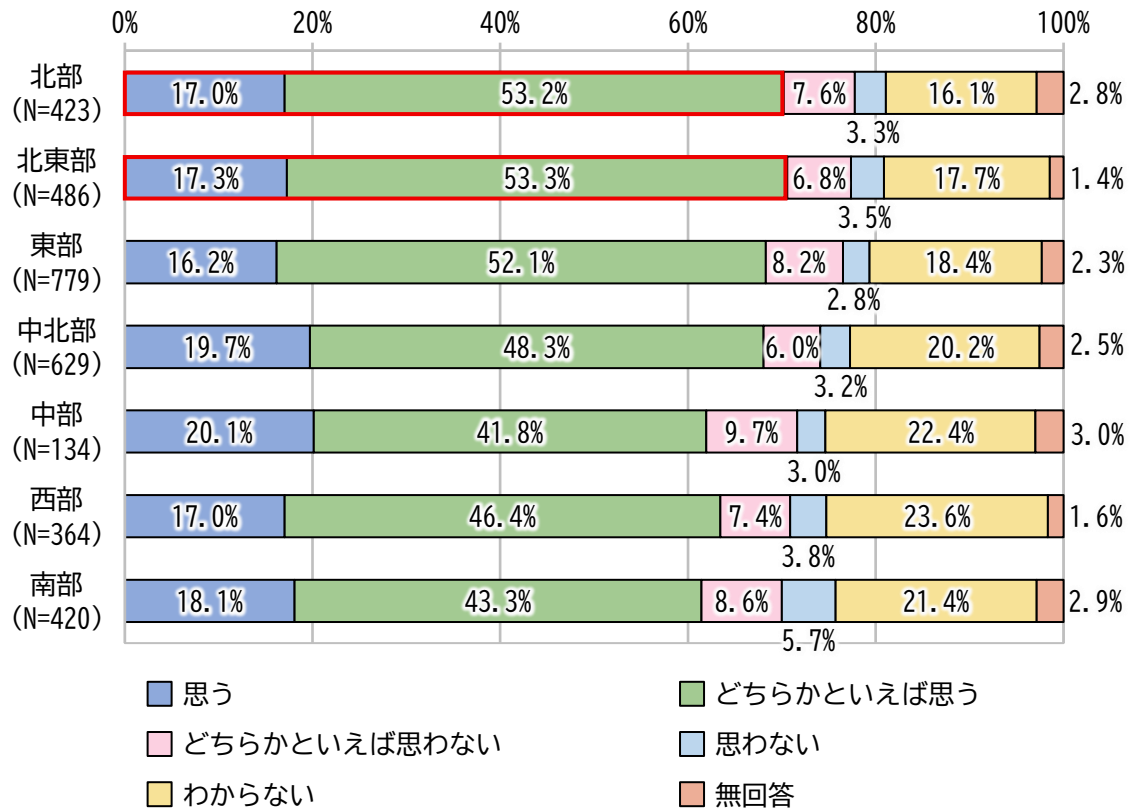


資料：市民意識調査（R5）

〔安全に安心して暮らせる環境について〕

・誰もが安全に安心して暮らす環境が整っていると「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、北部で70.2%、北東部で70.6%と高くなっている。

■豊中市は、誰もが安全に安心して暮らせる環境が整っているまちだと思いますか

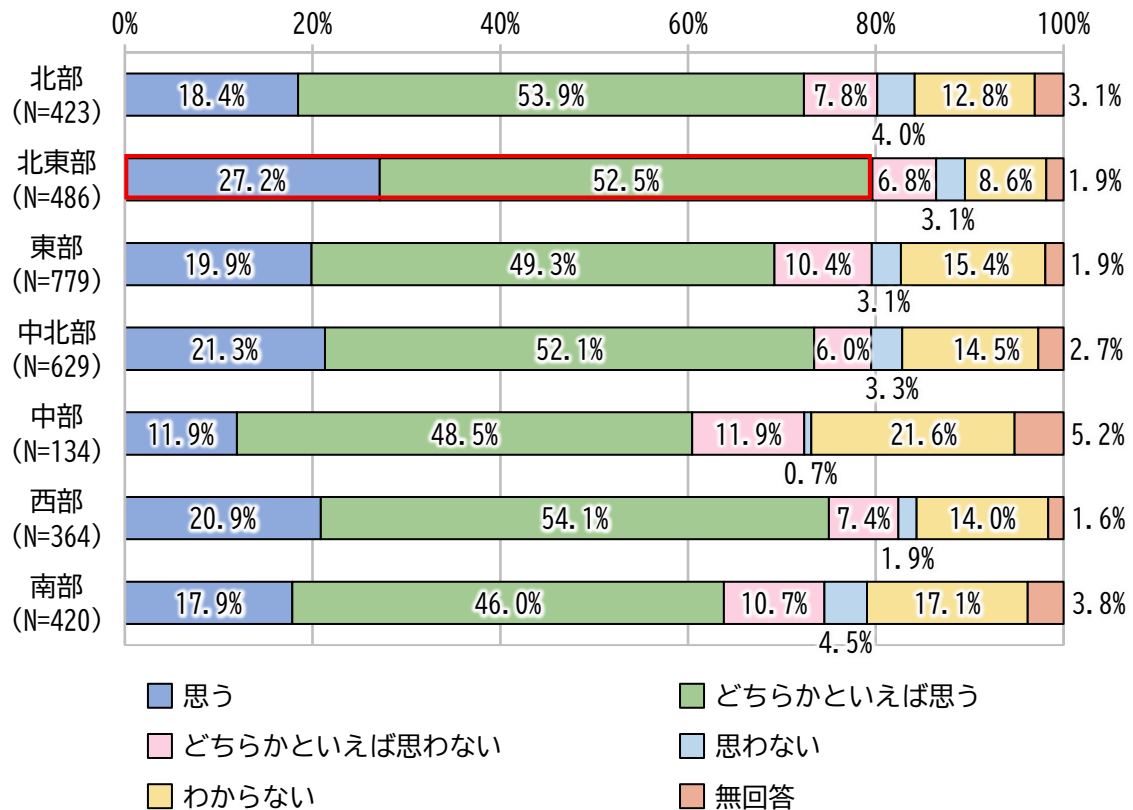


資料：市民意識調査（R5）

【快適な都市環境づくりについて】

- ・快適な都市環境づくりが進んでいると「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、北東部で79.7%と最も高くなっている。
- ・快適な都市環境づくりが進んでいると思う理由をみると、西部、北東部、中北部では「公園や緑地が充実しているから」の割合が80.0%以上と、他の地域に比較して高くなっている。

■豊中市は、良好な環境が保全され、快適な都市環境づくりが進んでいるまちだと思いますか



資料：市民意識調査（R5）

■豊中市は、良好な環境が保全され、快適な都市環境づくりが進んでいるまちだと思う理由

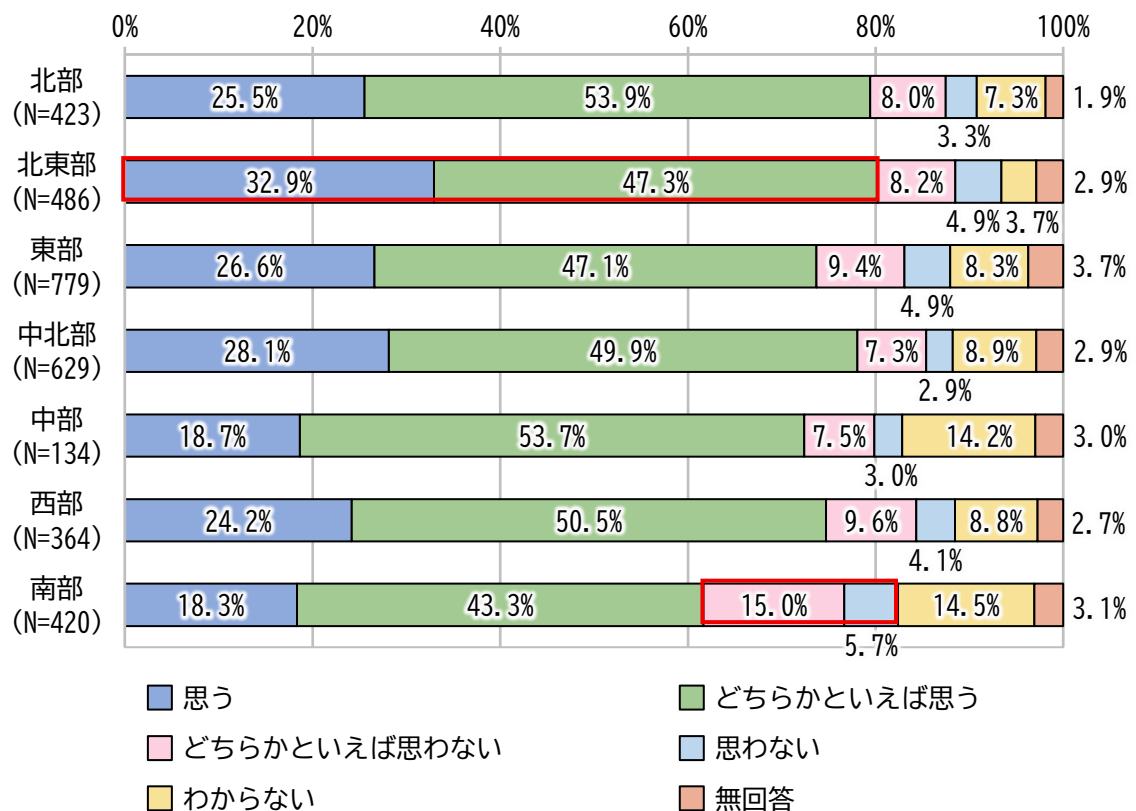
上段：度数 下段：%		豊中市は、良好な環境が保全され、快適な都市環境づくりが進んでいるまちだと思う理由①							
		全 体	環境に関する教育・学習をしているから	環境に関する意識向上のための啓発活動が充実しているから	公園や緑地が充実しているから	都市のみどりが身近に感じられるから	市民・事業者・行政が積極的な緑化活動をしているから	市民農園など、農地が保全・活用されているから	自然環境や希少生物が保全されているから
地 域	全 体	2316 100.0	327 14.1	306 13.2	1787 77.2	1293 55.8	342 14.8	368 15.9	206 8.9
	北部	306 100.0	47 15.4	43 14.1	220 71.9	178 58.2	36 11.8	56 18.3	35 11.4
	北東部	387 100.0	48 12.4	43 11.1	326 84.2	276 71.3	76 19.6	24 6.2	38 9.8
	東部	539 100.0	83 15.4	73 13.5	381 70.7	260 48.2	73 13.5	89 16.5	39 7.2
	中北部	462 100.0	72 15.6	62 13.4	372 80.5	249 53.9	73 15.8	85 18.4	41 8.9
	中部	81 100.0	10 12.3	13 16.0	55 67.9	30 37.0	12 14.8	11 13.6	9 11.1
	西部	273 100.0	28 10.3	38 13.9	240 87.9	182 66.7	29 10.6	50 18.3	19 7.0
	南部	268 100.0	39 14.6	34 12.7	193 72.0	118 44.0	43 16.0	53 19.8	25 9.3
		100.0	9.2	4.0	0.0	0.4			
	南部	268 100.0	37 13.8	18 6.7	6 2.2	6 2.2			

資料：市民意識調査（R5）

〔住環境について〕

- ・住環境が魅力的なまちだと「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、北東部で80.2%と最も高くなっている。
- ・南部では他の地域と比較して、「思う」「どちらかといえば思う」の割合が61.6%と低くなっており、逆に「どちらかといえば思わない」「思わない」の割合が20.7%と高くなっている。
- ・住環境が魅力的だと思う理由をみると、北部、北東部では「良質な住宅が多いから」「安心して住み続けられる住宅がある」が50%以上と、他の地域と比較して高くなっている。
- ・魅力的だと思わない理由をみると、西部、東部、中北部は「それぞれの駅周辺で訪れたいくなるまちづくりが進んでないから」の割合が、他の地域と比較して高くなっている。

■豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思いますか



資料：市民意識調査（R5）

■豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思う理由

上段：度数 下段：%		豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思う理由①							
		全 体	それぞれの 駅周辺で訪 れたくなる まちづくりが 進んでいる から	大阪国際空 港を活かし たまちづくり が進んでいる から	千里中央地 区がにぎ わっている から	良質な住宅 が多いから	安心して住 み続けられ る住宅があ るから	住民との協 働によるま ちづくりが進 んでいるから	良好な住宅 地が維持さ れているから
地域	全 体	2419 100.0	620 25.6	527 21.8	590 24.4	1045 43.2	1279 52.9	177 7.3	836 34.6
	北部	336 100.0	72 21.4	67 19.9	113 33.6	171 50.9	197 58.6	24 7.1	135 40.2
	北東部	390 100.0	76 19.5	57 14.6	202 51.8	198 50.8	208 53.3	45 11.5	136 34.9
	東部	574 100.0	132 23.0	144 25.1	118 20.6	279 48.6	309 53.8	33 5.7	227 39.5
	中北部	491 100.0	157 32.0	122 24.8	52 10.6	190 38.7	244 49.7	34 6.9	176 35.8
	中部	97 100.0	26 26.8	43 44.3	10 10.3	31 32.0	42 43.3	3 3.1	26 26.8
	西部	272 100.0	71 26.1	39 14.3	71 26.1	119 43.8	150 55.1	18 6.6	87 32.0
	南部	259 100.0	86 33.2	55 21.2	24 9.3	57 22.0	129 49.8	20 7.7	49 18.9
	南部	259 100.0	23 8.9	61 23.6	52 20.1	5 1.9	9 3.5		

資料：市民意識調査（R5）

■豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思わない理由

上段：度数 下段：%		豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思わない理由①							
		全 体	それぞれの 駅周辺で訪 れたくなる まちづくりが 進んでいな いから	大阪国際空 港を活かし たまちづくり が進んでい ないから	千里中央地 区がにぎ わっていな いから	良質な住宅 が少ないか ら	安心して住 み続けられ る住宅がな いから	住民との協 働によるま ちづくりが進 んでいない から	良好な住宅 地が維持さ れていない から
地域	全 体	438 100.0	205 46.8	96 21.9	163 37.2	67 15.3	47 10.7	83 18.9	54 12.3
	北部	48 100.0	23 47.9	10 20.8	32 66.7	6 12.5	4 8.3	10 20.8	6 12.5
	北東部	64 100.0	24 37.5	12 18.8	52 81.3	6 9.4	3 4.7	7 10.9	1 1.6
	東部	111 100.0	58 52.3	27 24.3	36 32.4	17 15.3	9 8.1	18 16.2	16 14.4
	中北部	64 100.0	32 50.0	15 23.4	12 18.8	11 17.2	12 18.8	15 23.4	14 21.9
	中部	14 100.0	4 28.6	4 28.6	0 0.0	2 14.3	0 0.0	5 35.7	1 7.1
	西部	50 100.0	27 54.0	17 34.0	26 52.0	6 12.0	4 8.0	9 18.0	4 8.0
	南部	87 100.0	37 42.5	11 12.6	5 5.7	19 21.8	15 17.2	19 21.8	12 13.8

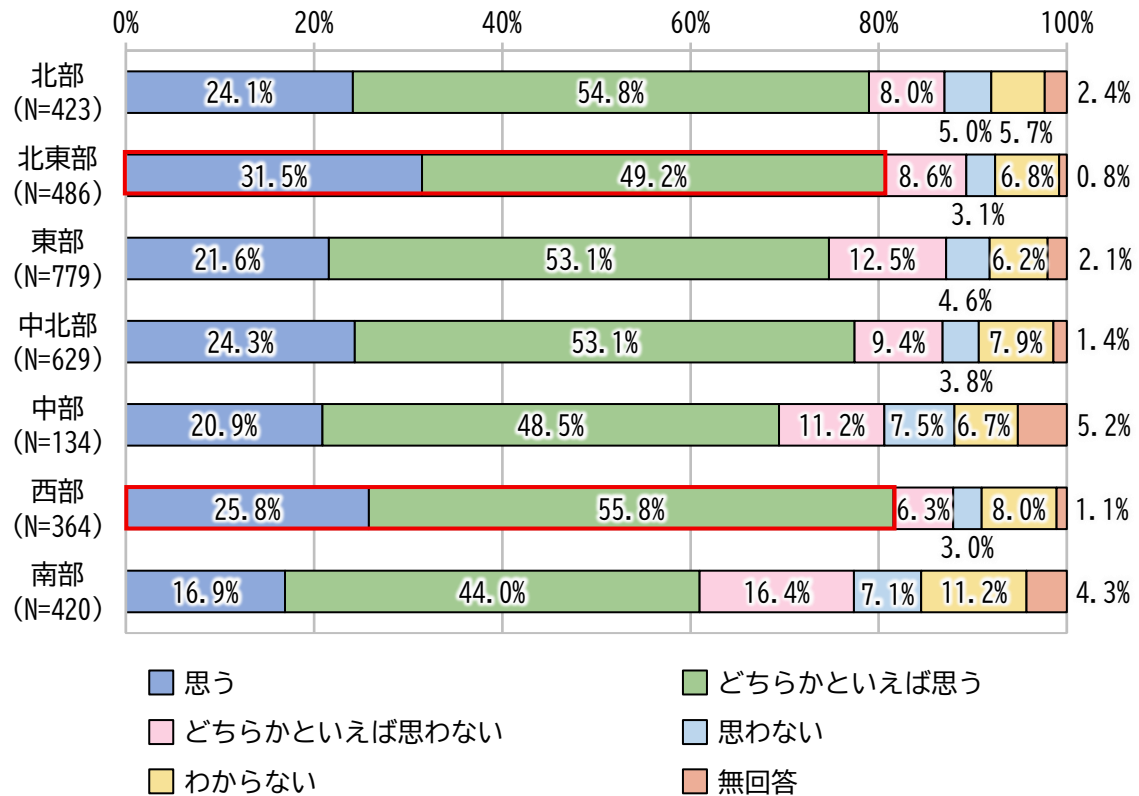
		豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思わない理由②					
		全 体	空き家が適切に管理されていないから	施設等のバリアフリー化が進んでいないから	まちの景観がよくないから	その他	無回答
地 域	全 体	438 100.0	133 30.4	80 18.3	81 18.5	88 20.1	12 2.7
	北部	48 100.0	6 12.5	8 16.7	7 14.6	6 12.5	2 4.2
	北東部	64 100.0	7 10.9	15 23.4	5 7.8	15 23.4	1 1.6
	東部	111 100.0	38 34.2	21 18.9	22 19.8	16 14.4	4 3.6
	中北部	64 100.0	30 46.9	17 26.6	13 20.3	12 18.8	1 1.6
	中部	14 100.0	2 14.3	3 21.4	2 14.3	1 7.1	0 0.0
	西部	50 100.0	11 22.0	6 12.0	6 12.0	19 38.0	0 0.0
	南部	87 100.0	39 44.8	10 11.5	26 29.9	19 21.8	4 4.6

資料：市民意識調査（R5）

〔景観や風景・まちなみなどへの愛着やほこりについて〕

・景観や風景・まちなみなどに愛着や誇りについて、「感じる」または「どちらかといえば感じる」と回答した人の割合は、北東部、西部で高く、どちらも8割を超している。

■豊中市の景観や風景・まちなみなどに愛着やほこりを感じますか



資料：市民意識調査（R5）

4 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状のまとめ

1 人口・世帯の状況

○ 人口・世帯の状況

- ・ 人口は近年増加傾向、長期的には減少予測。
- ・ 世帯数は緩やかな増加傾向にあるが、世帯の小規模化が進行。

○ 年齢構成

- ・ 高齢化率は上昇し、令和 2 年（2020 年）時点で 26.3%（国勢調査）。
- ・ 年少人口・生産年齢人口は微増傾向。
- ・ 高齢化率は全国、大阪府と比較し低い。今後上昇するものの、全国、大阪府より低くなると予測。

○ 人口動態

- ・ 自然増減はマイナス値で減少傾向、合計特殊出生率は 1.29 で全国（1.20）より高いが減少傾向。
- ・ 社会増減動態は転入超過で、令和 4 年（2022 年）以降増加傾向。
- ・ 転出先は大阪市・関東、転入元は近隣市・関東が多い。
- ・ 持家は居住期間 20 年以上の割合が高く、家計を主に支える者の年齢 35～45 歳を除く多くの層で増加。

○ 世帯構成

- ・ 「親＋子」世帯の割合は低下、「単身世帯」の割合が上昇。
- ・ 高齢者世帯では「単身世帯」の割合が上昇、全国、大阪府より高い割合。
- ・ 年間収入 700 万円以上の世帯増加。

○ 通勤通学等

- ・ 昼間の流出人口が多く、通勤・通学先の半数は大阪市内で、大阪市のベッドタウンとなっている。

○ 高齢世帯の子の住んでいる場所

- ・ 徒歩 5 分以内の割合が低下傾向。

2 住宅ストック・住環境の状況

○ 概況

- ・ 住宅数は年々増加しており約 21 万戸。世帯数増加の影響もあり住宅数に対する世帯数の割合は近年 85%前後。
- ・ 全国、大阪府より持家率は低い。持家は一戸建等と共同住宅がほぼ均等。マンション等の共同住宅が増加傾向にあり、持家率は増加
- ・ 借家は民間賃貸住宅が多く、ほとんどが共同住宅。
- ・ 全国、大阪府と比較して、いずれの収入区分においても借家世帯率が高い。
- ・ 昭和 55 年（1980 年）以前（新耐震基準施行以前）に建てられた住宅割合は減少しており約 2 割。公営の借家では半数を占める。
- ・ 住宅規模は持家の一戸建が大きく、次いで持家の共同建、公的賃貸住宅で、公営の借家は最も小さい。

○ 一戸建住宅

- ・ 増加傾向で、建ぺい率 60%の地域に多くが立地。

○ マンション等

- ・ 分譲マンションは増加傾向。今後高経年マンションが増加していく予測。
- ・ 分譲マンションの戸数は、桃山台駅周辺、緑地公園駅周辺、北緑丘に多く、旧耐震基準のものが多く。
- ・ 新築分譲マンションの販売状況は、令和 4 年（2022 年）まで減少傾向が続いていたが、令和 6 年（2024 年）では 22 件（288 戸）と令和 2 年（2020 年）水準に回復。
- ・ 管理計画認定マンションは増加。令和 7 年（2025 年）12 月現在 27 件。
- ・ 分譲マンション数は令和 6 年度（2024 年度）末時点で 722 件。約 3 割が築 41 年以上の高経年マンション。
- ・ 令和 4 年（2022 年）～令和 6 年（2024 年）にマンション実態調査を実施。N=722、回収率 65.8%。
- ・ 実態調査に回答のあったマンションのうち、98.7%が管理規約を有し、86.0%が 25 年以上の長期修繕計画を有する。
- ・ 築 30 年以上のマンションでは組合運営、人材確保、高齢化に関する課題が多く、建物と居住者の 2 つの老いが進行。
- ・ マンションの管理は、課題の解決支援やバリアフリー・省エネ化への補助が求められ、管理計画認定希望は約 2 割。

○ 公的賃貸住宅

- ・ 市営住宅の入居者は 5 割が高齢者のみ世帯。
- ・ 令和 6 年度（2024 年度）の平均応募倍率は 6.7 倍。年度別の平均応募倍率は減少傾向。
- ・ セーフティネット住宅の登録件数は令和 6 年度（2024 年度）末時点で 1,313 戸（物件数 98 件）。北東部地域、南部地域、中部地域に分布。登録件数は令和 3 年度（2021 年度）以降ほぼ横ばい。セーフティネット住宅の個人家主による登録は約 1 割。

○ 民間賃貸住宅

- ・ 昭和 55 年（1980 年）以前に建設された民間賃貸住宅は 16.3%。家賃は、全国、大阪府と比較して高い傾向。
- ・ 大半が共同住宅で 91.3%。
- ・ 世帯主の年齢別は「65 歳以上」が最も高く 28.6%。

○ 空き家

- ・ 令和 5 年（2023 年）の空き家率は 13.7%、平成 30 年（2018 年）から減少。
- ・ 賃貸用や売却用などで市場に出ている空き家が多く、賃貸用はマンション、売却用は一戸建の割合が高い。
- ・ 空き家のうち、一戸建は 13.0%、全国（39.1%）、大阪府（19.7%）と比べて低い。
- ・ 空き家の接道状況は、全国、大阪府と比べて道路幅員 4m 未満である割合が高い。
- ・ 空家実態調査では、南部地域において住宅総数が多く、戸建ての空家も多い。特に長屋・共同住宅の空家が多い。
- ・ 空家の外構や建築物等はほとんど正常、問題なし。道路幅員 4m 未満が残る南部地域や中北部地域、中部地域では中心後退が必要な空家が多い。
- ・ 管理不全状態の空家は 3.7%と少なく、経過年数は 10 年未満の浅いものが多い。約 8 割が定期的に維持管理を行っている。

○ 住宅性能

- ・ 住宅の耐震化率は平成 27 年度（2015 年度）82%、令和 2 年度（2020 年度）91%。令和 7 年度（2025 年度）は 95%を目標。
- ・ 省エネルギー化やバリアフリー化の状況は、賃貸住宅で低い。バリアフリー化は、浴室や廊下の手すりの設置が多い。
- ・ 長期優良住宅の認定制度の認定実績の推移は増加（令和 6 年度（2024 年度）認定戸数 635 戸）、低炭素建築物の認定制度に関する認定実績は減少（令和 6 年度（2024 年度）認定戸数 17 戸）。

○ 居住面積水準

- ・ 最低居住面積水準未満の世帯は 5.8%、誘導居住面積水準以上の世帯は 52.7%。
- ・ 借家の 65 歳以上の単身世帯において、最低居住面積水準未満が 13.3%で、大阪府（20.3%）と比べて低い。

○ 住環境

- ・ 道路幅員 4m 未満は 31.6%、全国、大阪府とほぼ同水準。
- ・ 未接道については 0.8%で、全国、大阪府と比較すると低い割合。
- ・ みどり率は 25.7%（平成 27 年（2015））→24.1%（令和 3 年（2021 年））と低下。

○ 密集市街地の解消

- ・ 令和 6 年度（2024 年度）末時点で、庄内地区では 189ha 中 137ha、豊南町地区では 57ha 中 37ha が解消済み。
- ・ 令和 6 年度（2024 年度）の除却費補助件数は 127 件。

3 住宅市場の状況

○ 住宅着工

- ・ 新設住宅着工戸数は減少傾向。

○ 既存住宅取引（売買）

- ・ 令和6年度（2024年度）の中古住宅成約件数は、中古マンションは552件、中古戸建は222戸で、ともに大阪府内で4番め。
- ・ 中古マンションは北大阪急行電鉄の千里中央駅、桃山台駅周辺の成約件数が多く、常に上位で推移。
- ・ 中古住宅の平均売買価格は中古マンションが3,447万円、中古戸建住宅が3,818万円。
- ・ 面積は中古マンション60㎡以上、中古戸建は50㎡未満と100㎡以上が多い。
- ・ 駅圏別の中古住宅物件は、中古マンションが北大阪急行電鉄沿線が多く、中古戸建ては阪急電鉄宝塚線沿線が多い。

○ 既存住宅取引（賃貸）

- ・ 賃貸マンション・アパートは豊中駅、庄内駅、服部天神駅周辺に多い。賃貸戸建は少路、庄内駅周辺に多い。
- ・ 家賃は北大阪急行電鉄沿線に高い物件が多く、阪急電鉄宝塚線沿線に低い物件が多い。
- ・ 築41年以上のマンション・アパートは庄内駅、服部天神駅周辺に多い。

○ 地価

- ・ 住宅地の地価平均価格は令和7年（2025年）で231千円/㎡。
- ・ 平成28年（2016年）から令和7年（2025年）の10年間の住宅地の地価は、計測地全てで上昇。
- ・ 地価上昇率が高い住宅地は、東部の緑地公園駅周辺、北部の少路駅周辺、中部の岡町駅周辺、北東部の千里中央駅・桃山台駅周辺。

4. 住宅確保要配慮者等の状況

○ 住宅確保要配慮者

- ・ 被生活保護世帯数は概ね横ばい、障害者手帳所持者・外国人登録人口は近年増加。
- ・ ひとり親世帯数は平成22年（2010年）以降停滞傾向。

○ 要介護認定者の居住

- ・ 要介護認定者は増加傾向。在宅の要介護認定者は、1人暮らしが多く、夫婦2人暮らしが少ない。

○ 居住支援協議会への相談

- ・ 令和6年度（2024年度）の相談者数は287人。
- ・ 平成30年度（2018年度）以降、居住支援協議会での相談対応により入居に至った割合は6割以上で、令和6年度（2024年度）は69.8%。
- ・ 相談者の属性は低額所得者や高齢者が多い。

5. 人口・世帯等の町丁目別状況

○ 人口と人口増減

- ・ 人口密度は中部地域、中北部地域、北東部地域が高い。
- ・ 平成 12 年（2000 年）から令和 2 年（2020 年）の 20 年間で人口が増加した地域は、北東部地域、北部地域、東部地域、中北部地域、中部地域。一方、人口が減少した地域は、南部地域、西部地域。
- ・ 平成 27 年（2015 年）から令和 2 年（2020 年）の 5 年間の人口増減率は、北東部地域が高く、千里中央駅、桃山台駅周辺で人口が増加している町丁目が多い。
- ・ 南部地域は人口減だが、密集市街地の解消等による住宅更新が進んでおり、今後人口増加が想定される。

○ 世帯数・世帯増減

- ・ 平均世帯人員は 2.1～2.5 人、阪急電鉄宝塚線沿線では 2 人以下の町丁目もあり。
- ・ 世帯増減率は、東部地域、北東部地域が高く、千里中央・緑地公園など駅周辺で、増加率が 20%以上の町丁目もあり。

○ 高齢者や子育て世帯等

- ・ 高齢化率は、南部地域、西部地域、北東部地域で高く、高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の割合は、南部地域、北東部地域で高い。
- ・ 子育て世帯率は、北部地域、北東部地域、東部地域、中北部地域で高い。

○ 居住期間

- ・ 南部地域、中北部地域、西部地域で長く、一方北東部地域で短い。

○ 地区計画の状況

- ・ 北東部地域、北部地域では複数の地域が住環境保全の計画を、南部地域では防災を目的とした計画を策定。

6. まちに対する感想・市の取り組む施策についての意向

- ・ 北部地域 教育・保育環境が充実、安心して暮らせる環境・住宅が魅力。
- ・ 北東部地域 買い物・公共交通・みどりが豊か、住環境に誇り。
- ・ 東部地域 利便性は高いが、駅周辺の魅力づくりに課題。
- ・ 中北部地域 利便性・緑地が魅力、子ども・若者の活動も活発。
- ・ 中部地域 子育て、教育・保育の充実について、相対的に評価が低い。
- ・ 西部地域 緑地・景観に誇りが見られる一方、駅周辺の魅力づくりが課題。
- ・ 南部地域 利便性は高いが、住環境の魅力に対する評価が低い。

第3章 近年の動向

1 国・大阪府の住宅政策

1-1 国の住宅政策

(1) 住生活基本計画（全国計画）

■住生活基本計画（全国計画）

平成 23 年（2011 年）3 月

平成 28 年（2016 年）3 月

令和 3 年（2021 年）3 月

- ・平成 18 年（2006 年）6 月に制定された住生活基本法に基づき、同年 9 月に住生活基本計画（全国計画）が策定され、その後、とおおむね 5 年ごとに見直しが行われてきた。
- ・住生活基本計画（全国計画）では、3 つの視点から 8 つの目標を設定し、施策を総合的に推進している。

3 つの視点及び 8 つの目標

①「社会環境の変化」の視点

目標 1 新たな日常、DX の推進等

目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3 子どもを産み育てやすい住まい

目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

目標 5 セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

目標 6 住宅循環システムの構築等

目標 7 空き家の管理・除却・利活用

目標 8 住生活産業の発展

■次期住生活基本計画（全国計画）（案）

令和 8 年（2026 年）2 月
社会資本整備審議会住宅宅地分科会

- ・現在、令和 8 年（2026 年）3 月閣議決定をめぐりに住生活基本計画の見直しが行われている。
- ・令和 8 年（2026 年）2 月 16 日に住宅宅地分科会では新たな住生活基本計画（全国計画）（案）を公開。住宅政策の課題を「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の 3 つの視点及び 11 の項目に整理している。

3 つの視点及び 11 の項目

「住まうヒト」の視点

- ①人生 100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- ②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
- ③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
- ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

「住まうモノ」の視点

- ⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- ⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
- 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
- ⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成
- ⑨頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備

「住まいを支えるプレイヤー」の視点

- ⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展
- ⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

(2) 住宅セーフティネット法

■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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律

令和6年（2024年）6月5日公布

令和7年（2025年）10月1日施行

- ・住宅確保要配慮者（高齢者、低所得者、障害者、子育て世帯など）が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、住宅情報提供、入居支援、家賃低廉化支援などを行うための仕組みを定めた法律。
- ・単身世帯の増加、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい、賃貸の空き室は一定数存在している。
- ・改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、地域の居住支援の担い手は着実に増加しているが、大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を図る改正が行われた。

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

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○終身建物賃貸借の利用促進

- ・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）

○居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

○家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定
- ・（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減

○居住サポート住宅による大家の不安軽減

居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○居住サポート住宅の認定制度の創設

- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進
- ・生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化
- ・入居する要配慮者は認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け
- ・高齢者が生涯住み続けられる賃貸契約の普及を図り、住まいの不安を軽減。

住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会設置を促進（努力義務化）
 - ・ 住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

(3) 空家等対策特措法

■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

令和5年(2023年)6月14日公布

令和5年12月13日施行

- ・ 空き家の適切な管理や利活用を促進し、倒壊・衛生・防災などの生活環境上の問題を防止するため、自治体による指導・勧告・命令、特定空家の指定などの措置を定めた法律。
- ・ 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加おり、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する改定が行われた。

所有者の責務強化

- ・ (現行の「適切な管理の努力義務」に加え、) 国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

活用拡大

①空家等活用促進区域

- ・ 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・ 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

③支援法人制度

- ・ 市区町村長が NP0 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・ 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
 - ※事前に所有者同意
- ・ 区町村長に財産管理制度の利用を提案

管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除

②所有者把握の円滑化

特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・ 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

(4) マンション管理適正化法・マンション再生円滑化法

■老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部改正（マンション管理適正化法・マンション再生円滑化法）

令和7年（2025年）5月30日公布

- ・マンションの適正な管理と、老朽化したマンションの建替え・敷地売却などの再生を円滑に進めるためのルールを定める法律群（区分所有法、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法など）。
- ・マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態であるが、建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題となっている。新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図る改正が行われた。

管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実【マンション管理法】

- ・新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入（R8.4施行）
- ・管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化（R9.4施行）

②集会の決議の円滑化【区分所有法（R8.4施行）】

- ・区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による
(現行：全区分所有者の多数決)
- ・裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設
- ・●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例

③マンション等に特化した財産管理制度【区分所有法・マンション管理法（R8.4施行）】

- ・管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等【区分所有法・マンション再生法等（R8.4施行）】

- ・建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする

※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

- ・上記決議に対応した事業手続等（※）を整備

※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

②多様なニーズに対応した建替え等の推進【マンション再生法（R8.4 施行）】

- ・ 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に

※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

- ・ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

地方公共団体の取組の充実（R7.11 施行）

①危険なマンションへの勧告等【マンション再生法・マンション管理法】

- ・ 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化【マンション再生法・マンション管理法】

- ・ 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

1－2 大阪府の住宅政策

(1) 大阪府住生活基本計画

■住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

平成 28 年（2016 年）12 月策定

計画期間：令和 3 年度（2021 年度）～令和 12（2030）年度

- ・大阪府が「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい・訪れたいと感じる居住魅力あふれる都市」を実現するため、住生活の方向性と施策を総合的に示す計画。住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」として位置づけられ、上位計画（将来ビジョン・大阪等）と整合を図りながら、住宅政策・居住支援・防災・都市魅力向上などを包括的な計画。
- ・「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」を基本目標に掲げ、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策を展開していくことを示している。

施策展開の視点

- ・視点 1 多様性（ダイバーシティ※）多様化するニーズへのきめ細やかな対応
- ・視点 2 共創（コ・クリエーション※）
- ・視点 3 資源の活用（リソース※）大阪がもつ多様なストック※・ポテンシャルの活用

政策及び施策の方向性

活力と魅力あふれる住まいと都市、安全・安心にくらすことができる住まいと都市の循環

- ・くらしの質を高める
- ・都市の魅力を育む
- ・安全を支える
- ・安心のくらしをつくる

■住まうビジョン・大阪の改定

大阪府住生活審議会では、令和 7 年度に住生活基本計画推進部会を設置し、「大阪における今後の住宅・建築政策のあり方」を令和 8 年 1 月に答申を行った。大阪府では、答申を踏まえ、令和 8 年 1 2 月を目標に計画の改定を行う予定。

○大阪における今後の住宅・建築政策のあり方 答申

(答申の 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連携して、「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

(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
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
2. 施策の柱
 - ・国内外から人々を惹きつける
 - ・多様なくらしを実現できる
 - ・安全なくらしを支える
 - ・安心してくらすことができる
3. 施策展開の視点
 - ・多様化するニーズへのきめ細やかな対応
 - ・様々な主体・分野の横断的な連携
 - ・大阪のストック・ポテンシャルの継承と発展

(2) 大阪府居住安定確保計画

■大阪府居住安定確保計画の改定

令和8(2026年)年12月策定予定

- ・大阪府では平成3年12月、大阪府地域福祉支援計画、大阪府高齢者計画、大阪府障がい者計画等の関連計画における取組みとも連携して、高齢者や障がい者、低額所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に関する総合的かつ効果的な施策を推進するため、これまでの大阪府賃貸住宅供給促進計画及び大阪府高齢者・障がい者住宅計画を統合した大阪府居住安定確保計画を策定している。
- ・大阪府居住安定確保計画は、住宅確保要配慮者への支援、居住支援協議会の運営、セーフティネット住宅の供給促進など、府内の居住安定施策を総合的に示す都道府県計画（住宅セーフティネット法に基づく）となっている。
- ・住生活審議会の居住安定確保計画推進部会において令和7年度に議論を行い、12月に同審議会に報告。令和8年12月を目標に計画の改定を予定。
- ・今回、社会情勢や法改正を踏まえ、住宅確保要配慮者の範囲拡大、居住支援体制の強化、居住サポート住宅の供給促進など、府内の居住支援施策をより実効的にするため計画内容を見直すことが予定されている。

住宅確保要配慮者の範囲拡充

- ・社会情勢の変化に合わせ、支援が必要な対象者を広げ、より多様な困難に対応。

居住支援体制の強化

- ・支援団体・自治体・関係機関の連携を強め、入居から生活支援まで切れ目のない支援を実現。

居住サポート住宅の供給促進

- ・受け皿となる住宅を増やすため、認定制度や支援策を計画に位置づけ、認定基準の緩和や供給拡大を図る。

居住支援体制の整備

- ・市町村の居住支援協議会の設立を促進や居住支援法人同士の連携促進

法改正・地域課題に対応した計画内容の見直し

- ・最新の法制度や大阪府内の住宅課題を踏まえ、実効性の高い計画へ更新。

2 先進市の取り組み

(1) セーフティネット住宅

川崎市 | アウトリーチ型居住支援

項目	内容
事業名	川崎市居住支援制度（すまいの相談窓口・居住支援法人連携）
概要	・住宅確保要配慮者の相談支援を、市・住宅供給公社・居住支援法人が連携して実施 ・相談内容に応じて、必要に応じて訪問支援・関係機関との連携を行う仕組み ・住まい確保に課題を抱える人への伴走型支援を実施
効果	・住まい確保の成功率向上 ・複合課題への対応力向上 ・孤立防止につながる支援体制の強化

<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000081601.html>

<https://sumai-navi.kawasaki-jk.or.jp/sumai/support/index.html>

東京都 | 改修補助+見守りセット型セーフティネット住宅

項目	内容
事業名	東京都 住宅セーフティネット制度（東京さきエール住宅）貸主応援事業
概要	・耐震改修費、住宅設備改善費、見守り機器設置費など、複数の補助制度をパッケージで提供 ・高齢者等の入居を前提とした見守り機器設置費補助により、安心確保とオーナー負担軽減を両立 ・セーフティネット住宅の登録促進を目的とした制度
効果	・登録戸数の増加 ・住宅の質向上 ・高齢者等の入居支援の強化

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/safety_net/hojo

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/safety_net/lender_hojo

名古屋市 | 民間空室活用・伴走支援モデル

項目	内容
事業名	住まいサポートなごや（居住支援コーディネート事業）
概要	・NP0・社協が入居前～入居後まで伴走支援 ・民間賃貸住宅の空室を活用し、要配慮者の入居を支援 ・オーナー支援（相談・調整・トラブル予防）も実施
効果	・民間空室の活用促進 ・オーナー協力の増加 ・要配慮者の受け入れ拡大

<https://www.city.nagoya.jp/jigyuu/toshikeikaku/1025921/1025927.html>

<https://www.sumasapo-nagoya.jp/>

(2) 空き家対策

北九州市 | AI 空き家危険度診断

項目	内容
事業名	老朽空き家等除却促進事業（危険度判定制度）
概要	・市が危険度判定を行い、老朽空き家の除却を促進 ・危険度の高い空き家を早期に把握し、所有者へ指導・助言を実施
効果	・管理不全の早期発見 ・職員負担の軽減 ・特定空家化の予防

<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/contents/07200004.html>

佐賀市 | 相続未了空き家・早期介入モデル

項目	内容
事業名	佐賀市 空き家対策（相続未登記物件への早期相談促進）
概要	・相続未登記の段階で所有者へ通知し、相談を促す仕組み ・司法書士会と連携し、相続未了物件の解消を支援
効果	・空き家発生抑制 ・相続未了物件の減少 ・早期相談の増加

<https://www.city.saga.lg.jp/main/51916.html>

長野市 | 地域循環型空き家利活用モデル

項目	内容
事業名	長野市 空き家利活用支援制度
概要	・空き家を子育て支援拠点や地域施設として利活用 ・地域団体が主体となり、地域福祉と空き家対策を連動
効果	・地域活性化 ・空き家の社会的活用 ・地域福祉の強化

<https://www.city.nagano.nagano.jp/n183500/contents/p003373.html>

(3) マンション管理

福岡市 | マンション管理状況届出制度

項目	内容
事業名	福岡市マンション管理計画認定制度・管理実態把握事業
概要	・管理状況の届出・調査を通じて、管理不全の予兆を把握 ・アンケート調査や掘り起こし調査により、未回答マンションを減少
効果	・未回答マンションの解消 ・管理不全の早期発見 ・把握精度の向上

https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/jigyochousei/life/soudan/kanri_nintei.html

札幌市 | マンション管理 DX 支援

項目	内容
事業名	札幌市マンション管理計画認定制度・マンションアドバイザー派遣制度
概要	・オンライン総会、修繕履歴の電子化など DX 導入の基盤整備 ・管理組合の成熟度に応じた支援を体系化 ・管理実態の継続把握を実施
効果	・管理組合の負担軽減 ・若年層の参画促進 ・管理不全予防

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/06mansyon/ninnei.html>

神戸市 | マンション再生合意形成支援チーム

項目	内容
事業名	神戸市マンション管理適正化支援（劣化診断・再生支援）
概要	・行政・弁護士・建築士・ファシリテーターが連携し、合意形成を支援 ・建替え・大規模修繕の合意形成を実務レベルでサポート
効果	・住民合意形成の円滑化 ・再生支援の加速 ・トラブル減少

<https://www.city.kobe.lg.jp/a01110/kurashi/sumai/jutaku/information/rekka-shindan.html>

第4章 豊中市の住宅・住環境の現状を踏まえた課題

豊中市の住宅・住環境の現状を踏まえた課題を示す。

①高齢化、単身世帯増加への対応

- ・単身世帯が増加し、高齢者世帯でも全国や大阪府と比較して単身化が進んでいるため、高齢者の住宅確保や安心して暮らせる住環境の整備が必要である。

②住宅確保要配慮者等の増加への対応

- ・単身高齢者世帯が増加する中で、住宅セーフティネット法が改正され、居住サポート住宅認定制度など新たな制度が開始された。また、居住支援協議会へ的高齢者や低所得者からの相談件数が増加していることから、民間賃貸住宅への入居に困難を抱える要配慮者への支援が求められている。
- ・居住支援協議会への相談者は複合的な問題を抱えていることが多いため、引き続き福祉部局と連携した対応が必要である。

③空き家への対応

- ・空き家の戸数は微減で、戸建住宅、全戸空家の長屋・共同住宅を対象とした実態調査において、管理不全状態にある空き家は3.7%とごく少数である。
- ・高齢者の持ち家が多く、将来的には相続されない住宅が発生する可能性がある。「放置される前」「特定空家になる前」から対応し、空き家を増加させないための取組みが求められる。

④高経年マンション増加への対応

- ・マンション実態調査の結果からは、概ね良好に管理されていることが分かるが、調査に未回答のマンションにおける管理状況を確認する必要がある。
- ・高経年マンションの増加、建物と居住者の2つの老いが進行していくなか、管理・再生の円滑化に向けて、民間団体との連携強化など法改正を活用した対応が求められる。

⑤地域特性に応じた対応

- ・人口・世帯構成や居住者意識に関する地域特性に応じた対応、駅周辺の魅力づくりなど他施策と連携した対応が求められる。
- ・密集市街地や旧耐震基準のマンションが多数存在するエリアがあり、都市防災力の向上が求められる。

マンション管理適正化推進計画の進捗状況まとめ KPI達成状況

指 標		現状値(R3)	目標値(R8)	最新値(R6)	最新値の出典
目標 1 市内マンション管理組合の実態把握の推進					
1	市内マンションのうち管理状況について把握している割合	28.3%※1	50%以上	65.8%	R4～R6実態調査※6の回答数（475件/722件）の割合
目標 2 管理組合の適切な運営の促進					
2	管理規約を作成している管理組合の割合	96.6%※2	現状値以上	98.7%	R4～R6実態調査※6の回答数（471件）に対する割合
3	年に一回以上総会を開催している管理組合の割合	96.2%※2	現状値以上	99.3%	R4～R6実態調査※6の回答数（470件）に対する割合
目標 3 適切な維持修繕に向けた明確かつ健全な経理の促進					
4	長期修繕計画を作成している管理組合の割合	89.0%※2	現状値以上	91.4%	R4～R6実態調査※6の回答数（463件）に対する割合
5	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管理組合の割合	※3	75%以上 (R12)	86.0%	R4～R6実態調査※6の回答数（307件）に対する割合
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					
6	管理計画認定制度による認定数	－	30件以上	27件	
7	防災マニュアルを作成・配布している管理組合の割合	13.5%※4	30%以上	20.3%	R4～R6実態調査※6の回答数（409件）に対する割合
8	年に一回以上防災訓練を実施している管理組合の割合	30.0%※5	50%以上	39.1%	R4～R6実態調査※6の回答数（409件）に対する割合

※1 豊中市域におけるマンション管理実態調査（令和3年）の回答数（237件/837件）の割合

※2 豊中市域におけるマンション管理実態調査（令和3年）のうち回答があった件数（237件）に対する割合

※3 豊中市域におけるマンション管理実態調査（令和3年）において、修繕積立金額「長期修繕計画で算出された必要額に基づいて決めた」の割合は71.9%であるが、25年以上の長期修繕計画であるかが不明であるため参考値とする。

※4 豊中市域におけるマンション管理実態調査（令和3年）において、大規模災害に対応するために管理組合として実施していることのうち「災害時の対応マニュアルを作成している」の割合

※5 豊中市域におけるマンション管理実態調査（令和3年）において、大規模災害に対応するために管理組合として実施していることのうち、「定期的に防災訓練を実施している」と回答した割合。年に1回程度かが不明であることから参考値とする。

※6 豊中市マンション実態調査（令和4年度～令和7年度実施）。未回答マンションについては、回答が得られるまで翌年度以降も継続して調査を実施。本取りまとめは、令和4年度から令和6年度までの集計結果。令和3年度の調査対象を基に再精査（整理・除外等）を行ったため、マンション数はR3年度と異なる。

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

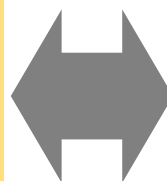
- 令和4年の計画策定から現在に至るまで、高経年をはじめとするマンション管理・再生に関する課題が発生・顕在化し、それに対応するように国の法改正・制度改定が行われるなど、大きな変化があった。
- 今後も課題が顕著化することで、断続的に制度改定が行われることが予想される。

⇒ 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

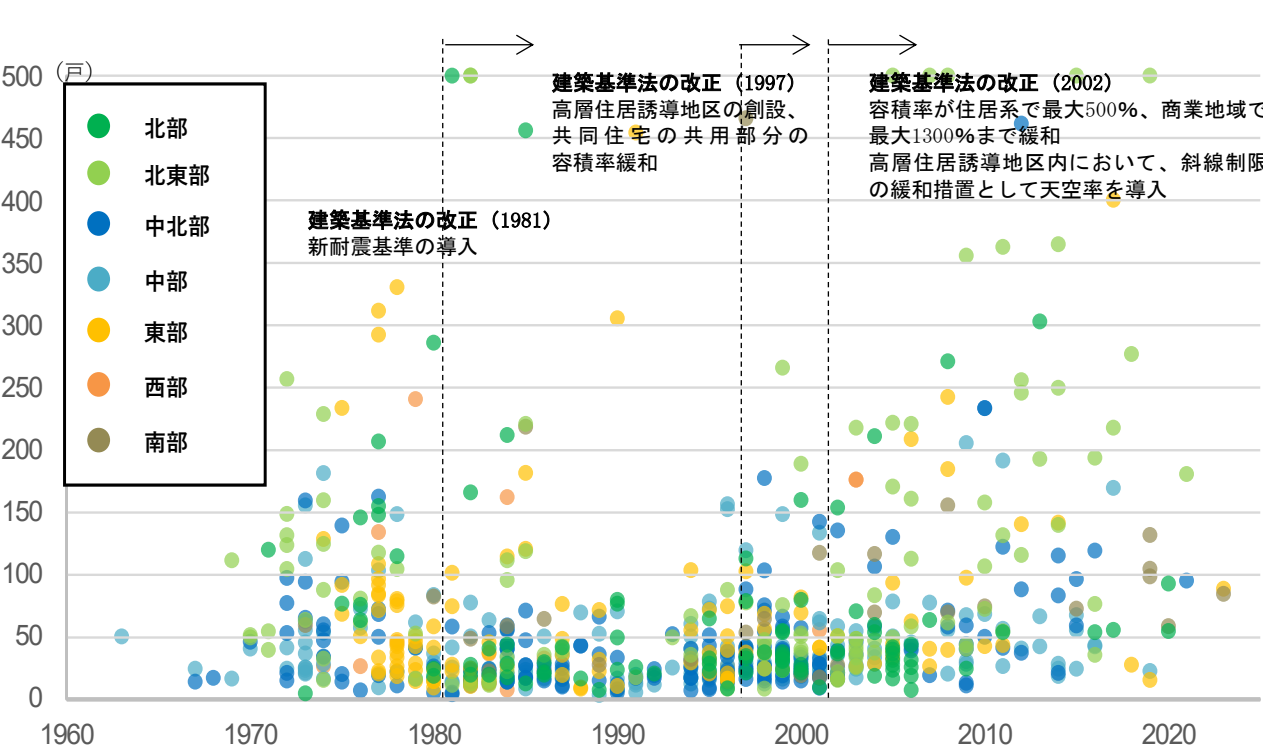
- ・管理適正化法と再生円滑化法の同時改正
- ・管理計画認定制度の変更（新築向け）
- ・「建替え」以外の選択肢も含めた選択肢創設
- ・標準管理規約の改定
- ・第三者管理方式に関するガイドラインの策定
- ・国のタワーマンション所有者実態調査
- ・残化設定型ローンの推進 etc…

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、いまのうちに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

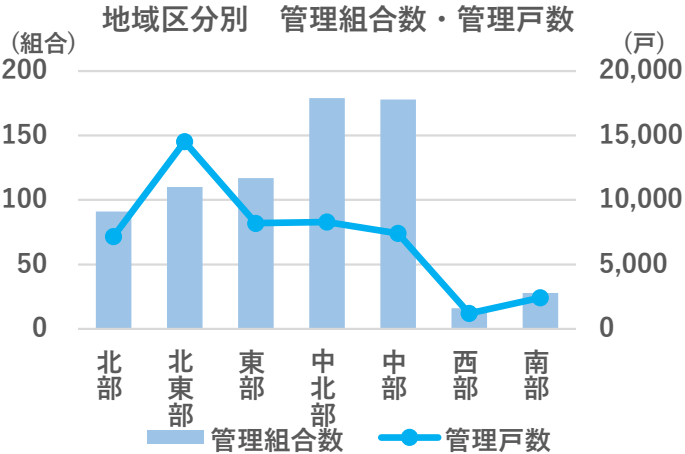
	40年以上	30～40年未満	20～30年未満	10～20年未満	10年未満	総計
北部	8	9	11	2	0	30
北東部	7	3	7	0	0	17
中北部	31	27	26	4	0	88
中部	37	21	27	7	1	93
東部	23	7	7	1	1	39
西部	5	2	0	0	0	7
南部	1	1	4	0	0	6
総計	112	70	82	14	2	280

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年以上のものが多く。
- 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

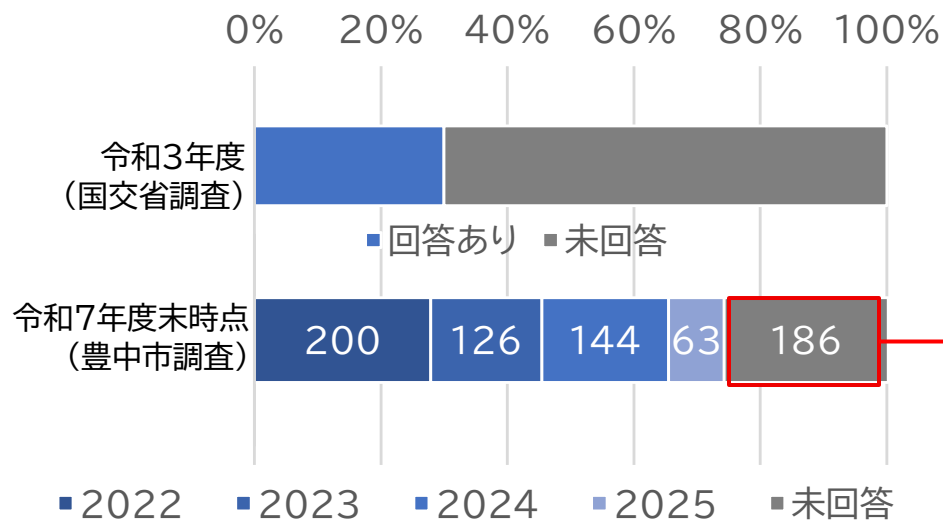
現計画の施策	取組状況・取組推進に向けた視点
施策1 マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び管理計画の認定	
①マンション管理適正化指針に即した助言・指導	書面による助言・指導はなし(法に基づく口頭助言1件)
②管理計画認定制度の適切な運用	認定27件(予備認定4件)
施策2 市内マンション管理組合の実態把握の推進	
①市内マンションデータベースの作成	情報把握比率30%→74.1% 管理状況未把握約186件
施策3 マンションの適正な管理運営に関する知識の普及啓発	
①マンション管理士会等と連携したセミナーや相談会、 アドバイザー派遣の実施	セミナー・相談会開催(年1回) 管理不全傾向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

地方公共団体による独自基準の例（1/4）

防災対策

川口市 (埼玉県)	・ 防災組織を結成していること ・ 防災訓練を実施していること ・ 防災資機材及び防災物資を整備していること
品川区 (東京都)	災害時の対応マニュアルの作成または年1回以上の定期的な防災訓練の実施のいずれか1つ以上を管理組合として実施していること
大田区 板橋区 (東京都)	・ 地震、火災等の災害への備え及びリスク管理として、自主防災組織（災害対策基本法第2条の2第3号に規定する自主防災組織をいう。）の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要援護者等の把握等を行っていること ・ マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
練馬区 (東京都)	・ 災害対応マニュアルを作成していること ・ 定期的に防災訓練を実施していること
愛知県 県内20市	防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること ア 自主防災組織を組織 イ 災害時の対応マニュアルを作成 ウ 防災用品や医療費・医薬品を備蓄 エ 非常食や飲料水を備蓄 オ 防災用名簿を作成 カ 定期的に防災訓練を実施 キ その他管理組合として実施する防災に関する取組

大阪府 府内4市	・ 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。） ・ 消防用設備等の点検をしていること ・ 災害時の避難場所を周知していること ・ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること ・ ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること ・ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること
大阪市 (大阪府)	定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること
広島県	・ 土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討が行われていること（（略）土砂災害特別警戒区域の指定前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工されたマンションに限る。） ・ ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること ・ 災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること ・ 県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること
福岡県 県内4市	防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること

地方公共団体による独自基準の例（2/4）

耐震化

川口市 (埼玉県)	耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に耐震改修や建替え等を計画していること
大田区 (東京都)	昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合には、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること
大阪府 県内4市	建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律（略）第17条第3項による所管行政庁の認定又は同法第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関（既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。以下同じ。）が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること （昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証が交付及び着工され、かつ、地震に対する安全性を評価機関が証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。）
大阪市 (大阪府) 久留米市 (福岡県)	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること

堺市
(大阪府)

- 耐震診断未実施マンション（※2）においては、マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること
 - 耐震診断を実施済みの旧耐震マンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合、以下のいずれかの基準に適合すること
 - 耐震改修計画認定（※3）をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること
 - 建替え等に向けて総会等において議論を行っていること
 ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない。
 - 耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること
- ※2：耐震診断未実施マンションとは、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションで耐震診断を実施していないマンションをいう。
- ※3：耐震改修計画認定とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。

※地方公共団体のホームページ等から独自基準の内容を抜粋（一部の地方公共団体の例を掲載しています。）

地方公共団体による独自基準の例（3/4）

自治体への届出・登録

所沢市 (埼玉県)	所沢市マンション管理適正化推進条例に基づく管理状況の届出が行われていること
越谷市 (埼玉県)	越谷市分譲マンション登録制度に登録されていること
江東区 大田区 (東京都)	「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年条例第30号)に基づく管理状況の届出を行っていること
川崎市 (神奈川県)	川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されていること
大阪市 (大阪府)	大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること

管理組合の郵便ポストの設置・連絡先の明確化

川口市 (埼玉県) ほか3市	管理組合専用の郵便受けを設置していること
福岡県 県内1市	行政等からの情報を受け取れるよう、管理組合専用ポスト等を設置していること
沖縄県 県内3市	管理組合窓口としての郵便ポストの設置又は連絡先が明確化されており、管理組合への連絡体制が確立できていること

コミュニティの形成・地域との連携

品川区 (東京都)	管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること
板橋区 (東京都)	- マンション内で組織する自治会を設置していること又は自治会の設置について計画していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会等へ区分所有者及び居住者等が加入していること - 上記に該当しない場合は、マンション内でコミュニティが形成される活動を行っていること
名古屋市 (愛知県)	防災及び減災並びに防犯に関する取組を行うため、マンションに隣接する地域を区域に含む自治組織（町内会等）との連絡窓口となる者（当該マンションの区分所有者又は居住者に限る。）が定められていること
北九州市 (福岡県)	地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること

※地方公共団体のホームページ等から独自基準の内容を抜粋（一部の地方公共団体の例を掲載しています。）

地方公共団体による独自基準の例（4/4）

長期修繕計画の内容など

板橋区 (東京都)	長期修繕計画は実現可能なものとなっていること 特に計画期間全ての年度（期）において、適切な修繕工事が行えるよう収入（修繕積立金累計）が支出（修繕工事費累計）を上回っていること
兵庫県	管理状況について外部専門家等の意見を7年以内に求めていること なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること
沖縄県 県内3市	長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること

大規模修繕工事の計画的な実施

野田市 (千葉県) 大阪市 (大阪府)	長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること
------------------------------	---------------------------------

指針への適合

板橋区 (東京都)	東京都板橋区マンション管理適正化指針に基づき、マンションの管理を行っていること
--------------	---

その他

大田区 板橋区 (東京都)	- 集会（総会）の議事録が作成され適正に保管されていること - 理事会が開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること - 要援護者名簿等を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること - 名簿の取扱いに関する規定を定め、名簿を適正に管理組合が保管及び利用していること - マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書を適正に保管していること - 建築物及び設備に係る法定の検査又は点検を実施するとともに、当該マンションの良好な住環境を維持するために必要な日常点検等を適切に実施していること （管理規約及び）細則等が作成され適正に保管されていること
新潟県	建設後47年以上を経過したマンションにおいては、将来的な建替えや解体等の実施の有無を含めたマンションの存廃について、直近の5年以内に1回以上の合意形成が行われていること
奈良市 (奈良県)	マンションが立地している地区の景観形成のための地区指定名及び規制などの内容について理解していること並びに必要な届出をすること

マンション管理計画認定基準の見直し等について

国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
令和8年2月

第2回検討会での主な意見・質問（管理計画認定制度の拡充について）

主な意見・質問	回答
「認定から設立総会までに管理計画認定の説明」を行うのは、分譲事業者なのか、販売代理の会社や管理会社を想定しているのか。	- 説明主体としては、分譲事業者（認定を受けた者）です。実際に誰が説明を行うのかという点では、分譲事業者が管理業者等に依頼することも想定しています。 - 分譲事業者による管理組合への引継ぎを担保するため、例えば、管理業者等を通じて管理組合へ説明を行う場合は、その旨を示していただく等、管理組合に対し誰がどのように説明するのかという引継ぎの方法を申請書（管理計画）に記載していただくことを考えています。 - 申請書様式は、今後、省令で規定する予定です。
管理会社によっては、あらかじめ全員合意で管理者等を選任し、設立総会を開催しない場合があるため、第1回定期総会まで総会の開催がないと、期間が1年延びてしまう。設立総会がない場合、定期総会でよいのか、臨時総会を開く必要があるのか。	- 資料上は、設立総会とお示していますが、設立総会がない場合は、定期総会でも差し支えありません。 - 省令で規定する期間を超過するおそれがあるときは、臨時総会の開催を検討していただくことが必要だと考えます。
管理組合が引き継がないと決議した場合、分譲事業者が取り下げることができる旨の規定はあるのか。	「認定計画実施者から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき」という取消し事由が規定されています。（改正法第5条の24第1項第二号）
認定の有効期間は、「当初認定日から5年間」とのことだが、市街地再開発事業などでは、申請日から最初の引渡しまでの期間が非常に長くなっている例が多々あるため、変更認定と認定更新が同時期の申請になる可能性があることにも配慮する必要があるのではないか。	- ご意見のとおり、市街地再開発事業など引渡しまでの期間が長い場合があることは認識しています。一方で、長期修繕計画や修繕積立金の額の設定が審査対象となっているため、引渡しから5年間を有効期間にしてしまうと、数年前に作成された長期修繕計画が認定を受けたものとして扱われ続けるということになりかねません。 - 建築費の高騰や社会情勢の変化などを踏まえると、認定を受けた日から5年間を有効期間とし、5年を超える場合は、認定更新申請を行っていただくのが基本と考えます。
「当初認定日から5年間」について、物件の規模によっては5年を超えることが十分あり得るため、何らかの調整をお願いしたい。	

第2回検討会での主な意見・質問（認定基準の見直し等について）（1/2）

主な意見・質問	回答
「長期修繕計画の見直しが7年以内に行われていること」という基準を「5年以内」にするとのことだが、5年ごとに調査・診断を行い、その結果を踏まえて見直しに1～2年程度かかるということを踏まえ、認定基準では「7年以内」としたのではないかと推測される。 - 長期修繕計画作成ガイドラインの記載との平仄も考えなければならないのではないかと。	- 認定更新申請で見直しを行っていない長期修繕計画が提出されることが想定されるため、認定更新の間隔（5年ごと）を踏まえ、既存マンションの認定基準における長期修繕計画の作成又は見直しを「申請日以前5年以内」とします。 - 認定更新申請の場合は、「従前の認定を受けた日から認定更新申請日までの間」とします。
認定基準は、認定の要件であって、長期修繕計画作成ガイドラインは、全国のマンションを対象に一つの目安を示しているものであるため、目安は目安でありつつ、望ましい姿としては5年以内に見直しが行われているということなのではないかと。	
実務においても、7年ごとの見直しは長く感じられ、作成時期が古いと実情に合っていないこともあるため、長期修繕計画作成ガイドラインとは切り離して、認定基準としては「5年以内」と考えてもよいのではないかとと思う。	
- 認定基準（修繕積立金）については、新築と既存で二重基準となっていることに懸念がある。新築時に分譲事業者が基準を満たしたとしても、管理組合が引き継がず、既存マンションの認定基準で申請できてしまう。どちらを選ぶかという、新築マンションの購入者も既存マンションの管理組合の組合員も、置かれている状況は同じで厳しいため、容易に流れていくのではないかとと思う。 - 新築と既存で二重基準とするのではなく、どちらかの基準に揃えることとし、現行の基準のままとするのがよいのではないかと考えている。	- 管理計画認定基準の見直しにあたっては、マンションの適切な管理を行っていただく上で、どの程度の水準とするのがよいかを念頭に検討しています。 - 新築マンションにおける均等積立方式と段階増額積立方式の割合を比べると、段階増額積立方式に偏っており、引上げ幅も非常に高い中で、計画どおりに引上げができないマンションが増えていくことも想定されるため、ここを解決するというのが、今回の管理計画認定基準の見直しの中でも重要と考えています。 - 一方で、建築費の高騰等の状況も踏まえると、既存マンションにおいて、修繕積立金の総額の見直しと引上げ幅の見直しを同時に対応していただくのは難しいのではないかと考え、新築マンションと既存マンションの認定基準を分けて設定することとしました。
新築マンションの認定基準（修繕積立金）は、事業者にとってハードルが高いため、新築時は認定申請を見送り、管理組合発足後に既存マンションとして認定申請するといったことが想定されるのではないかと。	

第2回検討会での主な意見・質問（認定基準の見直し等について）（2/2）

主な意見・質問	回答
「計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること」という基準について、マンションの長寿命化のため、適時適切に大規模修繕工事を行うことが重要であり、場合によっては、住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資を活用することも考えられるところ、この基準がネックになって、融資の活用にはブレーキがかかっているのではないかという意見が複数ある。	- 返済の見通しが立っているのかどうかを確認するための基準であるため、長期修繕計画の計画期間を延長した上で、最終的な見通しを示していただくことが基本と考えます。 - 建築費の高騰等により、大規模修繕工事の際に借入れが必要となる場合があることは認識していますが、次回の大規模修繕工事に向けて、必要な修繕積立金を確保しながら、償還金を支払っていくという状況を踏まえると、返済が終了するまでの長期修繕計画が作成されていることをもって、返済の見通しを確認することが必要だと考えます。
- 返済の見通しを示すにあたって、住宅金融支援機構の融資は、最長で20年、基本は10年のため、10年ほど計画を無意味に延長しなければならない、場合によっては、適当に引っ張っておくといったことも起こり得るのではないかと考えられ、長期修繕計画の精度をどう担保するのかという話になるのではないか。 - 長期修繕計画の精度については、地方公共団体がどう判断しているのかということにも懸念があり、定型的に当てはめただけであり考えていない計画と、緻密に考えている計画を、同列に扱ってしまっているのか、問題だと感じている。 - 誰がどういう責任で作成したものなのかということを表明させることにより、長期修繕計画の精度を担保していくということも考えなければ、適当な計画になってしまうといったことも起こり得るのではないか。	長期修繕計画の精度の担保の方策については、今後、長期修繕計画作成ガイドラインの見直しなどを行う中で検討していければと考えます。
長期修繕計画の精度については、修繕積立金の平均額が水準を下回っていても妥当であるということを建築士やマンション管理士の理由書により確認しているように、精度や計画期間を担保できるような仕組みがあったほうがよいのではないか。	

第2回検討会での主な意見・質問（その他）

主な意見・質問	回答
- 耐震性が著しく低い旧耐震マンションで耐震補強していない場合は除外されるよう誘導していかないと、制度としての信頼性がなくなってしまうのではないかと。 - 認定制度を普及していくにあたって、中古マンションの購入検討者が認定を受けていることを信じて購入することもあり得るため、耐震補強していないマンションに認定マークがつくことに懸念がある。	- マンションの適切な管理を行っていただく上で、旧耐震基準のマンションにおいて、耐震診断や耐震改修など耐震化に向けた取組を推進することは重要です。 - 一方で、耐震化に向けた取組の推進には、合意形成や費用の調達などを要するため、まずは、管理組合や区分所有者等が耐震性の有無や耐震化の必要性を認識することが必要です。 - そこで、今回の管理計画認定基準の見直しで新たに位置づける防災に関する認定基準を、耐震性の有無や耐震化の必要性を認識する契機としていただきたいと考えています。 - 防災に関する方針（防災情報や災害等の緊急時における活動体制など）の作成にあたって、耐震性に関する情報（有 / 不十分 / 不明）を踏まえつつ、その情報も含めて、区分所有者等に周知していただくことが必要だと考えます。
- 耐震補強には相当の費用がかかるため、来年、再来年にできるかという点と難しい。例えば、長期修繕計画に大規模修繕工事とともに耐震補強工事を位置づけ、必要な費用を積み立てている場合は、認定してもよいのではないかと考える。 - 旧耐震マンションで何も検討していない場合は除外すべきとも考えるが、前向きに検討している管理組合をどのように扱っていくのかという方策を検討していただきたい。	
耐震診断を実施していないマンションは、都内でも非常に多いという実態がある。耐震診断を実施した後、費用が高くて耐震改修できないといった事情もあるため、そういった状況も鑑みつつ、方策を検討できるとよいのではないかと考える。	

認定基準見直し(案)について

※マンション管理計画認定基準は、改正法第5条の16に基づき、省令及び告示で規定するため、本資料の認定基準見直し(案)は、検討途上のものであることにご留意ください。

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
		(1)	管理組合の運営
		①	集会の決議によって、管理者等が選任されていること
		②	集会の決議によって、監事が選任されていること
		③	管理者等及び監事の在任期間が管理規約で定める任期を超えていないこと
		④	集会在年1回以上開催されていること
(1)	管理規約の案	(2)	管理規約
①	管理規約の案が作成されていること	①	管理規約が作成されていること
②	管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨が定められていること（最初の引渡しの日から管理組合の管理者等を選任するまでの間の暫定的な管理者等を定める場合は、当該管理者等の解任に支障を及ぼすおそれのある規定が置かれていないこと）	②	管理者等及び監事の選任について、集会の決議による旨が定められていること
③	管理者等及び監事の任期について、2年以内とする旨が定められていること	③	管理者等及び監事の任期について、2年以内とする旨が定められていること
④	集会在年1回以上開催する旨が定められていること		
⑤	マンションの適切な管理のため、災害等の緊急時及び管理上必要なときの専有部分への立入り及び保存行為の実施の請求について定められていること	④	マンションの適切な管理のため、災害等の緊急時及び管理上必要なときの専有部分への立入り及び保存行為の実施の請求について定められていること

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
(1)	管理規約の案 ※前ページの続き	(2)	管理規約 ※前ページの続き
⑥	マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること	⑤	マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること
⑦	管理者等の適正な業務運営のため、管理者及び監事の利益相反取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められていること（管理業者管理者方式の場合は、「マンション標準管理規約 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」に準拠して定められていること）	⑥	管理者等の適正な業務運営のため、管理者及び監事の利益相反取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められていること（管理業者管理者方式の場合は、「マンション標準管理規約 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」に準拠して定められていること）
⑧	区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、区分所有者等による集会の招集に支障を及ぼすおそれのある事項が定められていないこと	⑦	区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、区分所有者等による集会の招集に支障を及ぼすおそれのある事項が定められていないこと
⑨	区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること	⑧	区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること
⑩	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的記録の提供）について定められていること	⑨	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的記録の提供）について定められていること

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
(1)	<u>管理規約の案</u> ※前ページの続き		
⑪	<u>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われる旨が定められていること</u>		
⑫	<u>修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨が定められていること</u>		
⑬	<u>修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨が定められていること</u>		
⑭	<u>区分所有者名簿及び居住者名簿の作成・保管、年1回以上の内容の確認について定められていること</u>		
		(3)	管理組合の経理
		①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
		②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
		③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月分以上の滞納額が全体の1割以内であること

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
(2)	長期修繕計画の案の作成及び見直し等	(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること	①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金の額について集会にて決議されていること
②	長期修繕計画の案の作成又は見直しが申請日以前5年以内に行われていること	②	長期修繕計画の作成又は見直しが申請日以前5年以内（認定更新申請の場合は、従前の認定を受けた日から認定更新申請日までの間）に行われていること
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
④	計画期間全体での修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること	④	計画期間全体での修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること
⑤	将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	⑤	将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑥	計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること	⑥	計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること
⑦	計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	⑦	計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
(2)	<u>長期修繕計画の案の作成及び見直し等</u> ※前ページの続き		
⑧	計画期間の初年度及び最終年度における修繕積立金の徴収金額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること イ 初年度における修繕積立金の徴収金額が、<u>均等積立方式とした場合の修繕積立金の徴収金額（以下「基準額」という。）の0.6倍以上であること</u> ロ 最終年度における修繕積立金の徴収金額が、<u>基準額の1.1倍以内であること</u>		
(3)	<u>良好な居住環境の維持及び向上</u>	(5)	<u>良好な居住環境の維持及び向上</u>
	<u>申請に係るマンションにおける防災に関する方針を記載した書類において、次に掲げる事項が記載されていること</u> ・ <u>防災訓練の実施方針</u> ・ <u>防災情報及びその周知方法</u> ・ <u>防災物資等の備蓄方針</u> ・ <u>災害等の緊急時における活動体制</u>		<u>申請に係るマンションにおける防災に関する方針を記載した書類において、次に掲げる事項が記載されており、その内容がマンションの区分所有者等に周知されていること</u> ・ <u>防災訓練の実施方針</u> ・ <u>防災情報及びその周知方法</u> ・ <u>防災物資等の備蓄方針</u> ・ <u>災害等の緊急時における活動体制</u>
(4)	<u>マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ</u>		
	<u>管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること</u>		

新築マンション ※分譲事業者		既存マンション ※管理組合の管理者等	
(5)	<u>その他</u>	(6)	その他
		①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、 区分所有者名簿及び 居住者名簿を備えているとともに、年1回以上は内容の確認を行っていること
	<u>都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること</u>	②	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

認定基準見直しに向けたスケジュール

