

豊中市住宅マスタープラン（案）

令和4年（2022年）3月

豊中市

豊中市住宅マスタープラン 目次

第1章 はじめに

- 1. マスタープラン策定の趣旨..... 1
- 2. マスタープランの位置づけ..... 2

第2章 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状と課題

- 1. 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状 4
 - 1) 人口・世帯の状況
 - 2) 住宅ストックの概況
 - 3) 住宅性能の状況
 - 4) 分譲マンションの状況
 - 5) 住宅セーフティネットの状況
- 2. 関連する社会の動き 19
- 3. 豊中市の特徴 20
 - 1) 住環境に関する特徴
 - 2) 地域別の特徴
- 4. 住宅・住環境に関する課題の整理 31

第3章 住宅政策の基本的な考え方・めざすべき目標

- 1. 基本的な考え方・めざすべき目標..... 32

第4章 目標の実現に向けて

- 1. 目標の実現に向けた施策の方向性..... 33

目標1 住み続ける・住み継いでいく

- 施策の方向性1. 良質な住宅ストックの形成 33

- 1) 将来世代に向けた住宅の性能向上
- 2) 住宅の適切な維持管理
- 3) 不動産の権利承継の円滑化
- 4) 分譲マンションの適切な維持管理に向けた働きかけ

施策の方向性2. 既存住宅の流通・利活用の促進	35
-------------------------------	----

- 1) 既存住宅市場の活性化
- 2) 地域の課題やニーズに応じた空き家の利活用の促進

目標2 誰もが自分らしく暮らし続ける

施策の方向性1. 若年・子育て世帯等に出られる住まいの確保	37
-------------------------------------	----

施策の方向性2. 住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住宅の

確保	37
----------	----

- 1) 多様化する住宅確保要配慮者への対応
- 2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実
- 3) 市営住宅等の効率的な管理・運営

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

施策の方向性1. 住宅・住環境の安全確保	40
----------------------------	----

- 1) 耐震化や密集市街地における安全性の確保
- 2) 空家対策の検討
- 3) 管理不全空き家に対する取組み

施策の方向性2. 地域コミュニティの連携等による防災・防犯性の向上

.....	41
-------	----

施策の方向性3. 魅力ある住環境の維持・向上.....	42
-----------------------------	----

2. 施策の推進に向けて.....	43
-------------------	----

第5章 マスタープランの実現に向けて

1. 目標の達成状況把握のための指標.....	44
-------------------------	----

2. マスタープランの推進に向けて.....	45
------------------------	----

用語集.....	46
----------	----

第1章 はじめに

1. マスタープラン策定の趣旨

豊中市はこれまで、交通や買い物等の利便性に優れた立地の良さや、教育・文化環境の充実、緑豊かな住環境等を背景に、住みやすい「住宅都市」として発展してきました。

一方、近年は、世帯増加を上回る住宅供給により空き家*が増加傾向にあり、少子高齢化の進行により超高齢社会*への対応等も求められています。また、今後の人口減少社会の到来を見据えるなかで財政的制約も大きくなりつつあります。市民意識に目を向けると、住宅の安全・安心に対する意識の高まり、住まい方に対するニーズの多様化等も見られるようになり、豊中市の住宅・住環境を取り巻く社会経済情勢等が変わりつつあります。

こうした状況の中、豊中市では平成 29 年度（2017 年度）に「豊中市住宅・住環境に関する基本方針（以下「基本方針」と言う）」を策定し、「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる都市として発展していくための取組みを行ってまいりました。

策定から 5 年が経ち、令和 2 年度（2020 年度）に「住宅ストック基礎調査」を実施し、社会経済状況が変化していることや新型コロナウイルス感染症の影響により居住スタイルが変化していること等を踏まえ、基本方針を見直すこととしました。

見直しに当たっては、「マンション管理の適正化」、「住宅セーフティネットの充実」、「空き家対策の強化」等を見直しの軸とし、「基本方針」を改めて住宅マスタープランとして策定することしました。

また、新たに成果指標と目標値を設定し、マスタープランで掲げる目標の達成に向けて取組みの進捗状況を明らかにすることとします。

豊中市住宅マスタープランに基づき、豊中市の今日的な課題に対応した取組みを効果的に展開し、豊中市が今後も市内外の人から居住選択され、引き続き「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる都市として発展していくため、住宅・住環境について、市民・事業者・市民公益活動団体*・関係機関・行政が将来像を共有し、ここに示す目標に向かって、それぞれが連携を図りながら総合的に取組みを推進していくために住宅マスタープランを策定します。

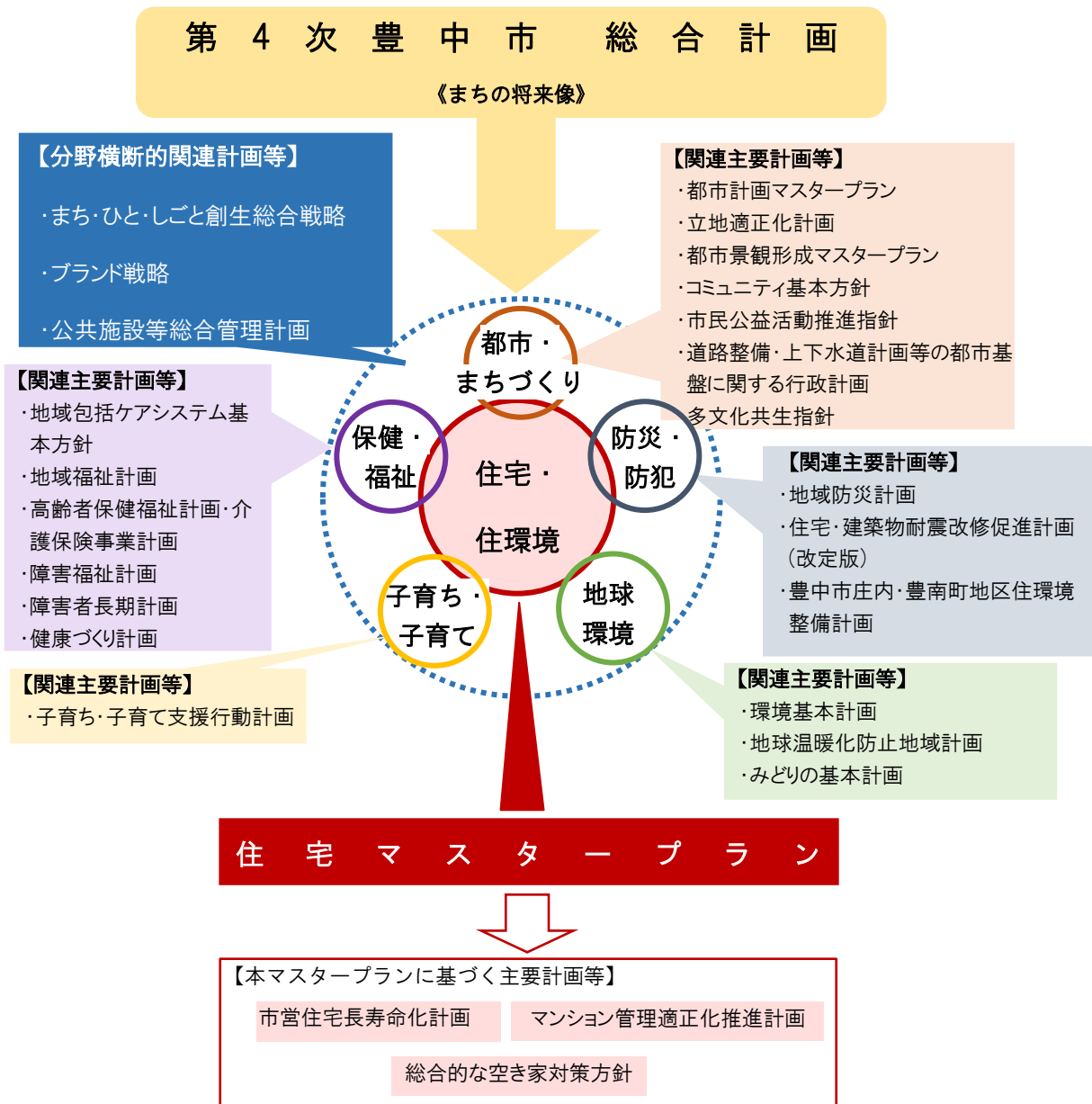
<本方針を読むにあたって>

本文等において「*」を付けた用語は、p.42 以降の「用語集」で説明を行っています。ご参照ください。繰り返し登場する用語（例：空き家）は、最初のもののみ「*」を付けています。

2. マスタープランの位置づけ

住宅は市民生活を形成する基本的要素のひとつであり、都市・まちづくり、福祉、防災・防犯等の分野と密接に関係があります。したがって豊中市では、これらの関連する計画や取組みと連携しながら、本方針に沿った住宅・住環境に関連する取組みを進めていくことで、「第4次豊中市総合計画」が掲げる「まちの将来像」の実現をめざしていきます。

＜方針の位置づけ図＞



本マスタープランに基づく取組みの目標年度は、令和8年度（2026年度）までとします。

なお、本マスタープラン及びこれに基づく主要計画等で想定している取組みの多くは、事業者や、市民、市民公益活動団体等と連携・協力して進めることを念頭に置いていることから、これらの取組みの具体的な内容や実施方法等は、その時々の局面に応じて、これら多様な主体とともに検討していきます。

豊中市住宅マスタープランとSDGsの関係の整理

豊中市は令和2年度 SDGs 未来都市に選定されました。住宅マスタープランにおいても、SDGs の推進を図ります。

豊中市住宅マスタープランと SDGs との関連性を整理したうえで、その取組みを推進します。

	関連する SDGs の 17 ゴール
基本的な考え方・視点	 
目標1「住み続ける・住み継いでいく」	   
目標2「誰もが自分らしく暮らし続ける」	    
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」	   

第2章 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状と課題

※以下に記載している現状等は、統計調査結果やヒアリング調査結果等をもとにまとめたものです。各文末の【番号】はP28に掲載している出典を示しています。

1. 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状

1) 人口・世帯の状況

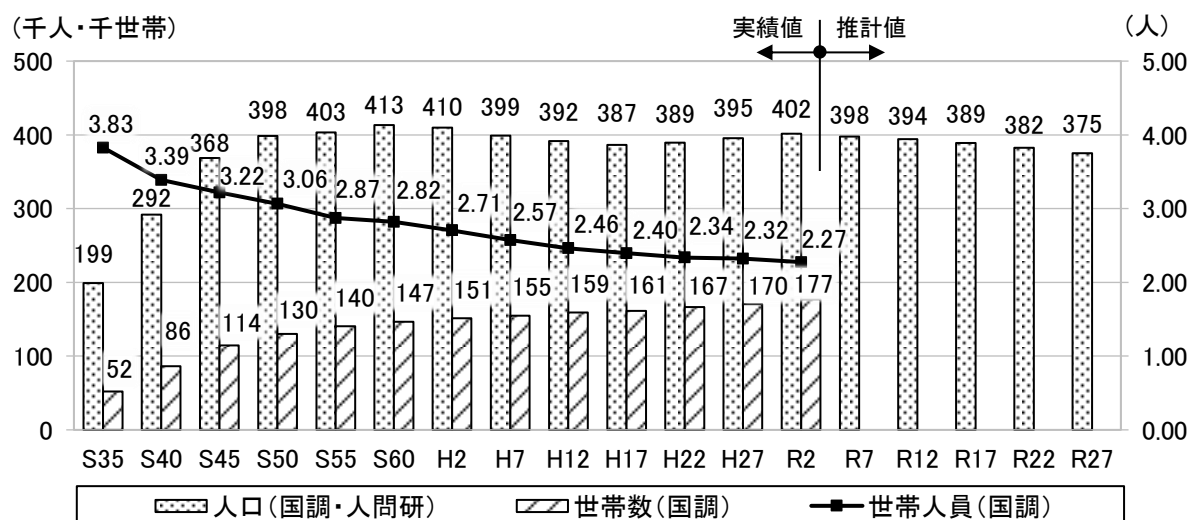
○人口動向

- ・人口は、令和2年（2020年）で40.2万人です。市全体では平成17年（2005年）を起点に微増傾向にありますが、南部地域では人口減少が進んでいます。【①】
- ・将来人口は、令和2年（2020年）以降、緩やかに減少し、令和27年（2045年）に約37万5千人と推計されています。【⑧】
- ・合計特殊出生率*は近年上昇傾向ですが、自然増減は平成28年（2016年）以降減少しています。社会増減は転入超過傾向です。【②】【③】

○世帯人員の状況

- ・夫婦のみ世帯、単身世帯の割合が上昇し、世帯人員は年々減少しています。令和2年（2020年）で1世帯当たり平均2.27人です。高齢者を中心として、社会からの孤立が懸念されています。【①】
- ・世帯人員は、市域全体的に地域差はなく、阪急宝塚線沿線では若干少ないという傾向が見られます。【①】

■人口・世帯数の推計と将来推計



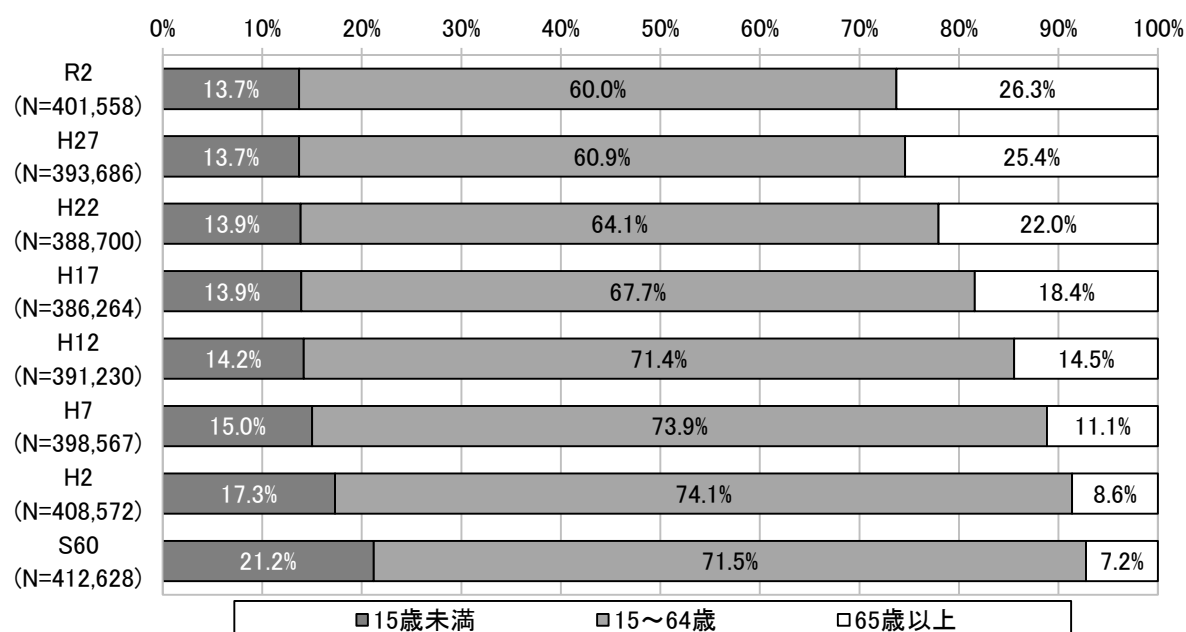
資料：実績値…国勢調査(各年)

推計値…日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計))

○年齢構成の状況

- ・ 15 歳未満人口割合は平成 17 年より微減傾向が続いており、令和 2 年（2020 年）は 13.7% です。【①】
- ・ 65 歳以上の人口割合（高齢化率）は令和 2 年（2020 年）時点で 26.3%となっており、高齢化が進んでいます。【①】
- ・ 千里ニュータウンや庄内・豊南町地区では、高齢化および高齢者の単身世帯化が進んでいます。【①】

■年齢 3 区分別人口割合の推移



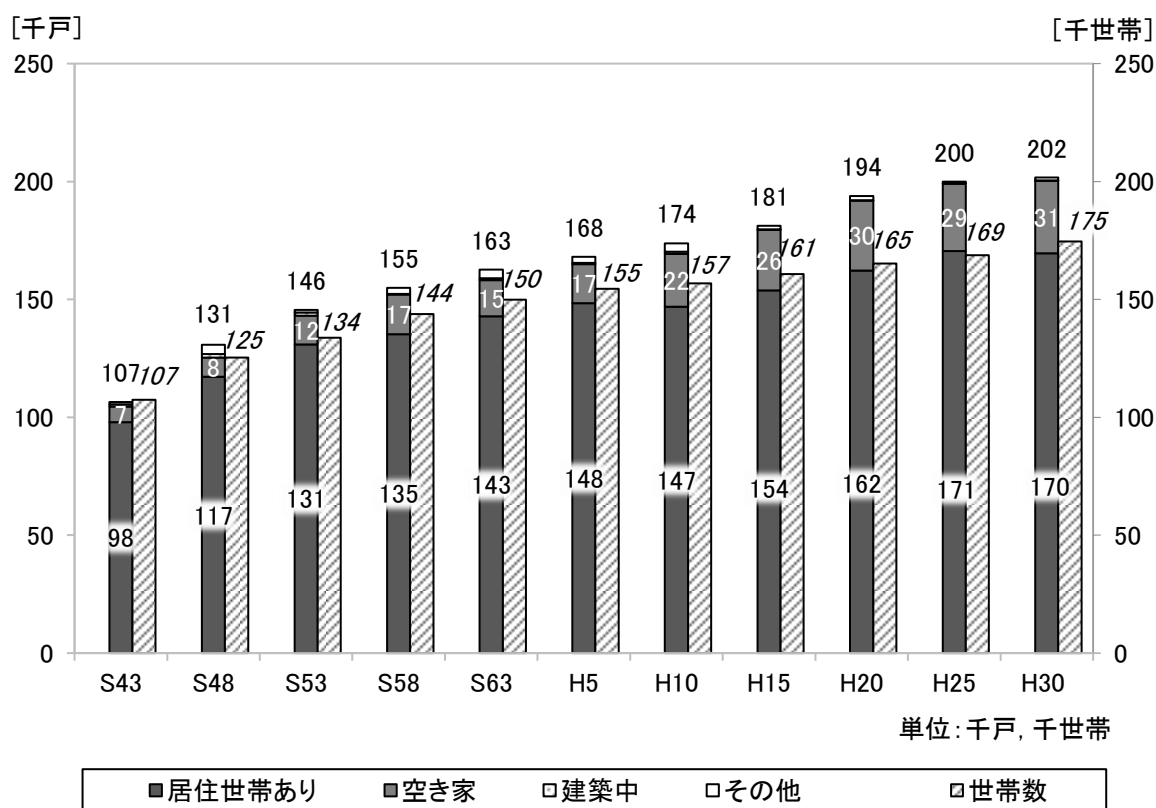
資料: 令和 2 年 国勢調査

2) 住宅ストック*の概況

○住宅ストックの状況

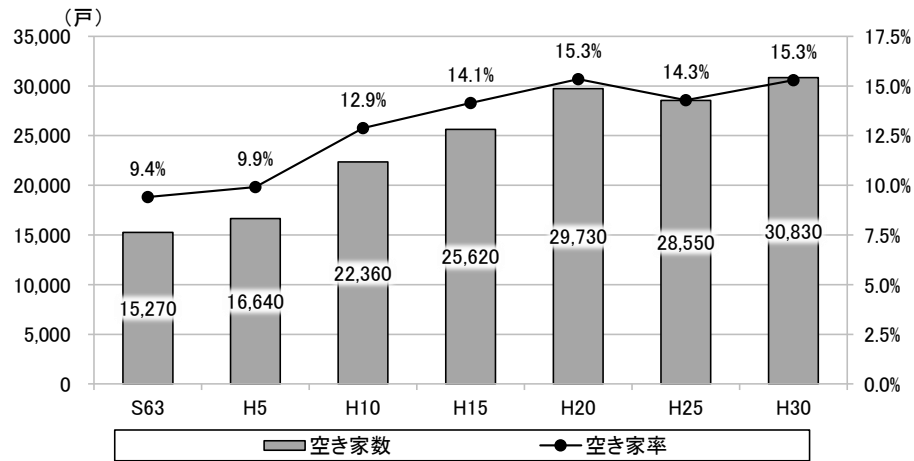
- ・住宅数は平成 30 年（2018 年）で約 20.2 万戸です。住宅数、世帯数ともに増加傾向にありますが、住宅数の増加傾向が上回っているため、空き家は増加しています。平成 30 年（2018 年）の空き家率は約 15.3%です。【⑤】
- ・持家率は 53.6%となっており、持家（共同建）の割合が増加しています。【⑤】
- ・旧耐震基準*（昭和 55 年（1980 年）以前に建築）の住宅の割合は、住宅ストック全体の 23.7%です。【⑤】
- ・特に庄内・豊南町地区は、昭和 34 年（1959 年）以前の古い木造住宅が多い状況にあります。【⑦】
- ・入居者だけでなく家主や土地所有者の高齢化も進んでおり、住宅の流通・管理等が困難な状況も発生しています。【⑦】

■住宅数と居住世帯数の推移



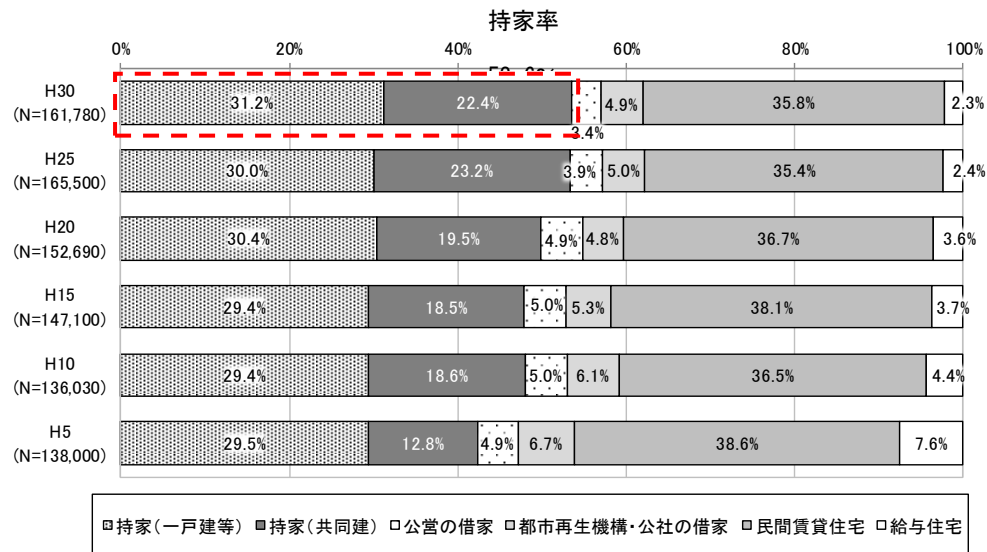
資料:平成 30 年 住宅・土地統計調査

■空き家率の推移



資料:平成 30 年 住宅・土地統計調査

■所有関係と建て方の推移



資料:平成 30 年 住宅・土地統計調査

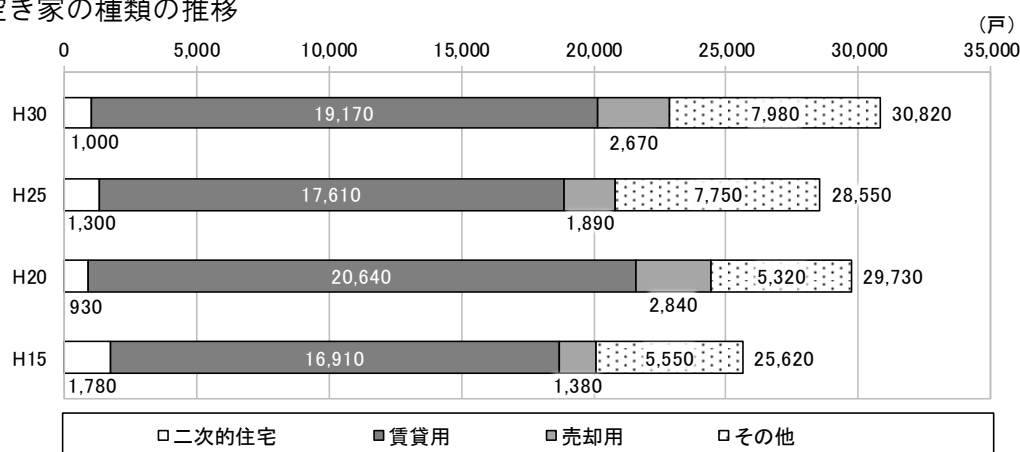
○空き家の状況

- ・非流通空き家*は平成 30 年（2018 年）で約 8,000 戸（空き家全体の約 26%）あります。

【⑤】

- ・空き家のうち、賃貸・売却用等で市場に流通している空き家の割合は、平成 30 年（2018 年）で約 7 割を占めています。これは周辺市と比べて、高い傾向にあります。【⑤】
- ・非流通空き家のうち、腐朽・破損がある割合は、木造の共同住宅等で 57.0%、一戸建では 40.7%と、高い割合となっており、防災・防犯上問題となる空き家が一定数存在する可能性があります。【⑤】
- ・管理不全空き家については、実態を把握した上で、状況に応じて、所有者などに向けた適切な対応を進める必要があります。そのため、空き家の実態調査を行い、状況を把握することが必要です。【④】

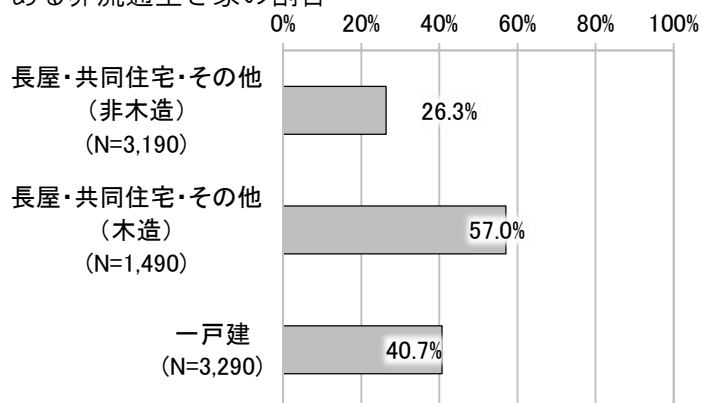
■空き家の種類の推移



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

※「その他」の空き家は、市場に流通していない空き家（非流通空き家）と想定される。
放置されたままの空き家、管理不全空き家*等は、このカテゴリーに含まれる。

■腐朽・破損がある非流通空き家の割合



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

○空き家の利活用の状況

- ・使えるにもかかわらず有効に活用されていない空き家が見られます。【⑤】【⑩】
その背景として、権利関係や相続問題等が阻害要因となって空き家を適切に管理できない、売買・賃貸しにくい状況も見受けられます。【⑩】
- ・有効に活用されていない空き家を、地域の居場所や高齢者支援・子育て支援拠点等として活用したいというニーズもありますが、家主と利活用希望者の条件が合わず、マッチングが難しい面が見られます。【⑩】

■空き家情報提供事業における登録実績とマッチング件数

年度	空き家登録数	利活用希望者登録数	マッチング件数
平成 28 年度 (2016 年度)	7 戸	13 者	0 件
平成 29 年度 (2017 年度)	35 戸	25 者	3 件
平成 30 年度 (2018 年度)	96 戸	4 者	1 件
令和元年度 (2019 年度)	12 戸	10 者	0 件
令和 2 年度 (2020 年度)	9 戸	5 者	0 件
総数	159 戸(106 戸)	57 者(25 者)	4 件

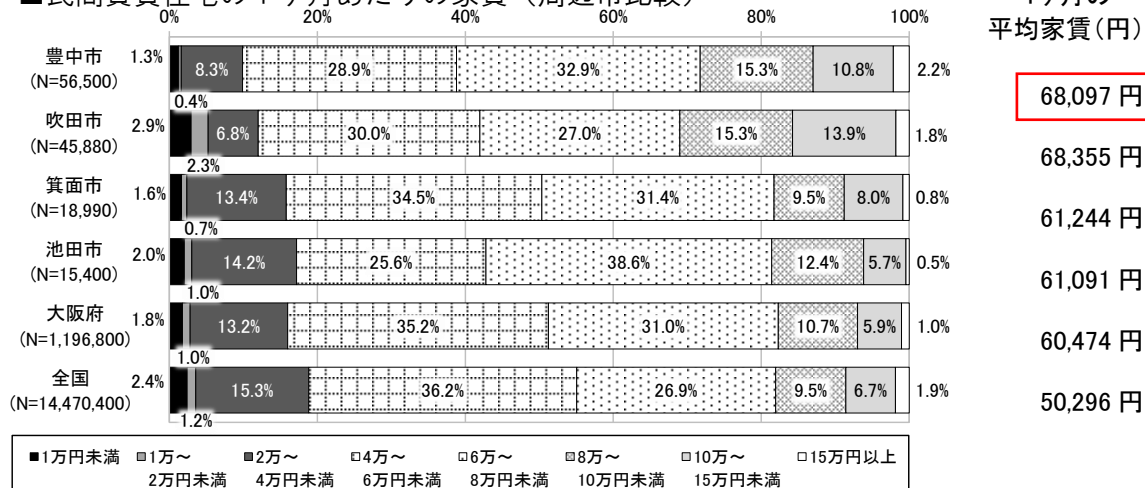
※()内の数は、令和 3 年(2021 年)9 月末時点での登録件数

資料：豊中市住宅課資料

○民間賃貸住宅の概況

- ・民間賃貸住宅の戸数は 57,910 戸と、全住宅の 35.8%を占めています。【⑤】
- ・1 ヶ月の平均家賃は 6.8 万円で、周辺市に比べて高い状況にあります。【⑤】

■民間賃貸住宅の 1 ヶ月あたりの家賃（周辺市比較）



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査／家賃不詳分は除外

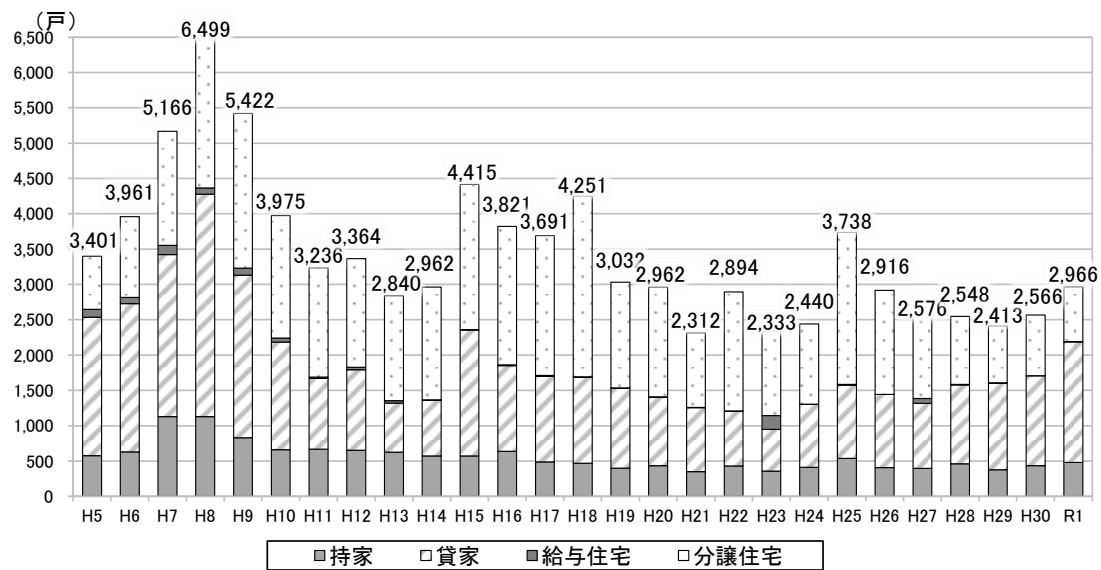
- ・住戸面積は、30～69 m²の割合が賃貸住宅全体の 57%を占め、周辺市と比べ高い状況にあります。一方、29 m²以下の割合は 25%と周辺市と比べ低く、平均的な住戸面積はやや広いといえます。【⑤】
- ・賃貸用の空き家は、空き家全体の約 6 割を占め、特に非木造の長屋*・共同住宅等で多い状

況にあります。【⑤】

○住宅供給の状況

- ・令和元年（2019 年）の住宅着工統計は 2,966 戸となっており、一定の住宅供給が続いています。【⑫】
- ・近年の経年変化を見ると持家・分譲住宅に大きな変化はありませんが、貸家が大きく増加しています。【⑫】

■新設住宅着工戸数の推移



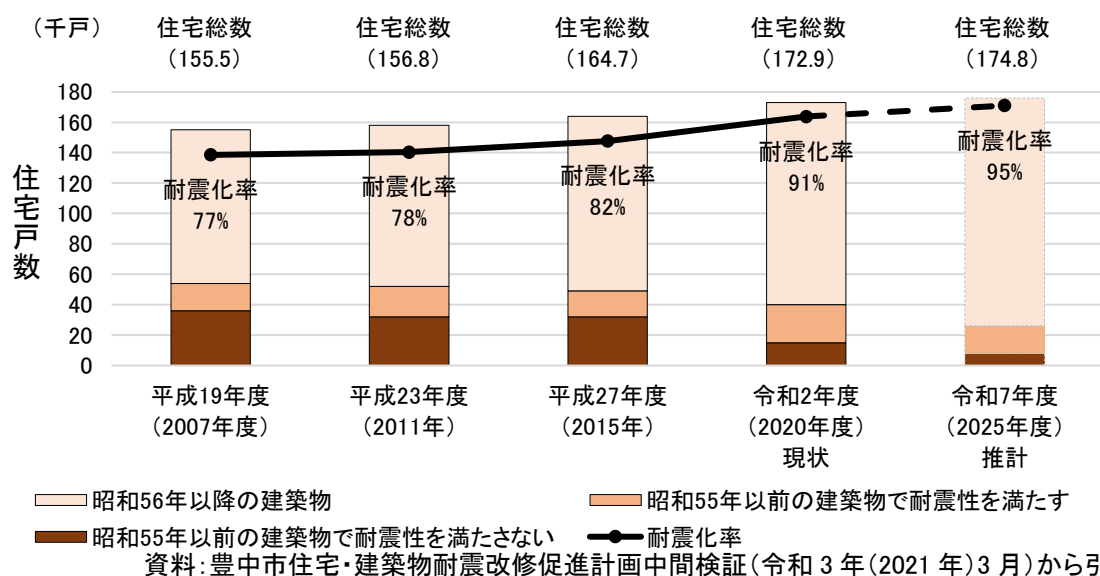
資料：住宅着工統計（各年）

3) 住宅性能の状況

○住宅の耐震化の状況

・住宅の耐震化率は、令和2年（2020年）には91%となっており、令和7年（2025年）には、目標値である95%をめざして耐震化を進めているところです。【6】

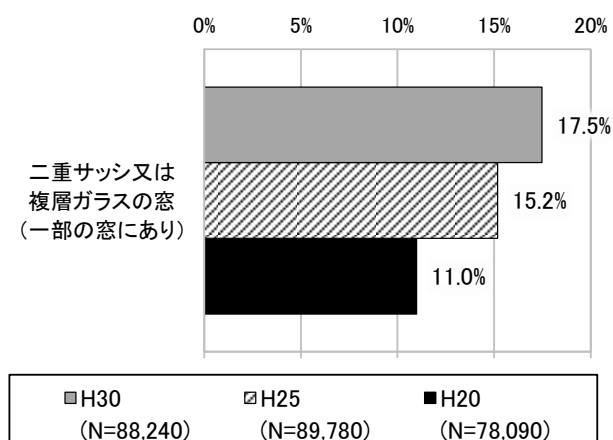
■住宅の耐震化率の推移



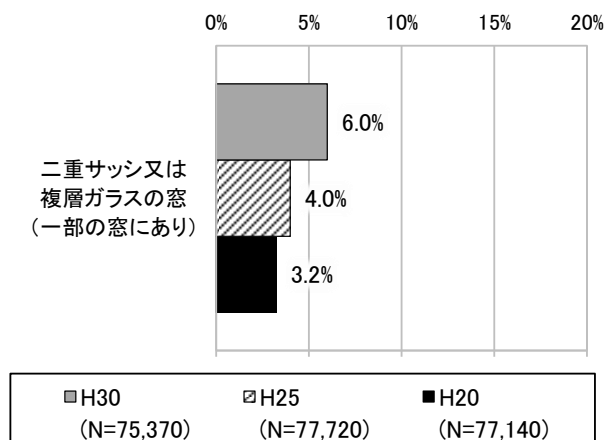
○省エネルギー性能の状況

・二重窓・複層ガラス窓の設置割合（一部の窓）が平成30年（2018年）には持ち家で約18%、賃貸住宅で約6%となっています。平成20年（2008年）と比較すると増加状況にあります。国の施策強化等により、より一層の向上が必要です。【5】

■持家の省エネルギー性能の状況



■賃貸住宅の省エネルギー性能の状況



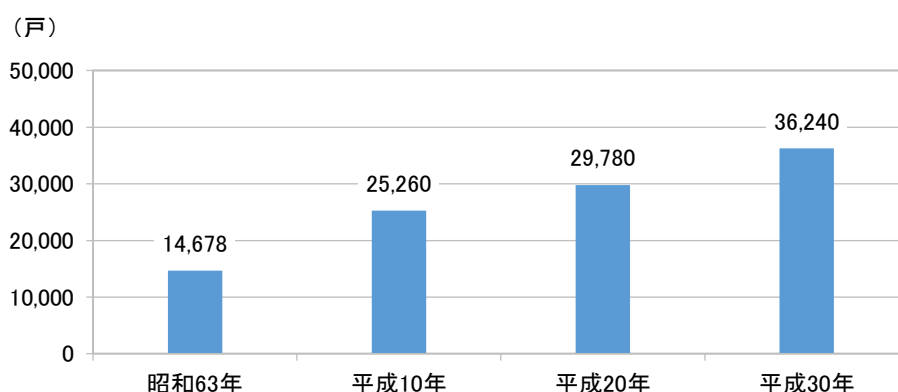
資料：平成30年 住宅・土地統計調査

4) 分譲マンションの状況

①分譲マンションストック数の推移と分譲マンションの高経年化

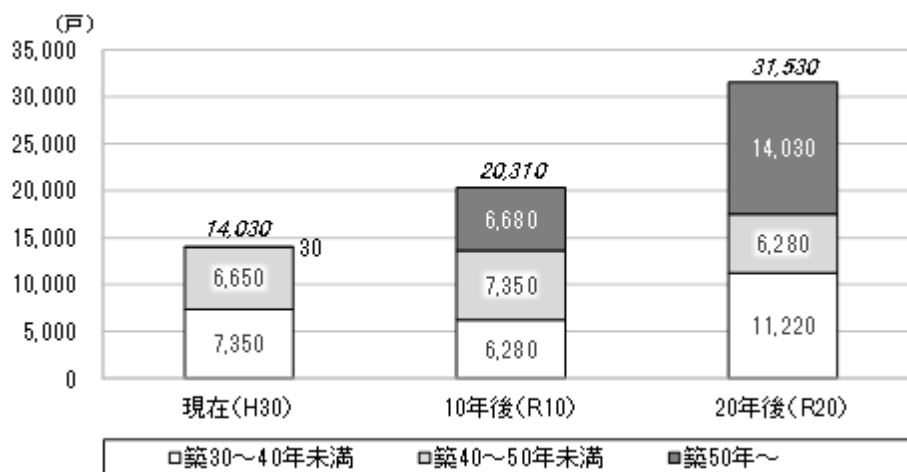
- ・市内の分譲マンション戸数は昭和 63 年（1988 年）時点で約 1.4 万戸でしたが、平成 30 年（2018 年）には約 3.6 万戸まで増加しています。【⑤】
- ・築 40 年を超える高経年マンションは、平成 30 年（2018 年）時点で 6,680 戸となっていますが、10 年後には約 2.1 倍の 14,030 戸、20 年後には約 3 倍の 20,310 戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込みです。【④】
- ・そのため、高経年マンションを含む分譲マンションの適正な維持管理が必要です。

■市内の分譲マンション戸数の推移



資料:平成 30 年 住宅・土地統計調査

■高経年マンションの将来戸数



資料:平成 30 年 住宅・土地統計調査を元に推計

②分譲マンションの管理・入居の実態（豊中市域における分譲マンション管理実態調査結果より）

○アンケート実態調査の概要

調査対象： 837 件（令和 3 年（2021 年）5 月現在のすべての分譲マンション）

回答数： 237 件（回答率 28.3%）

実施時期： 令和 3 年（2021 年）6 月～8 月

調査の内容

調査項目	設問内容例
建物に関する項目	マンション名、竣工年月、棟数、階数、延床面積、戸数、空き戸数、賃貸化戸数、高齢化率 等
管理に関する項目	管理組合の運営状況、管理規約の有無、改正状況、管理委託の内容、管理組合運営での課題 等
修繕・建替え・耐震化の状況	管理費の状況、修繕積立金の状況、大規模修繕工事の実施状況 等
各種対策の状況	防災対策の状況、行政からの支援について 等

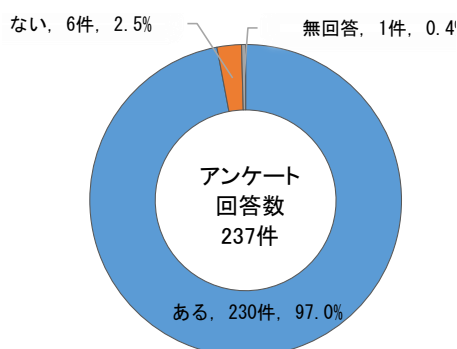
○マンションの概要

- ・ 築 30 年以上のマンションが 6 割を占め、そのうち築 40 年以上のマンションは 3 割に上ります。【⑨】
- ・ 総戸数 50 戸以下の小規模マンションが 6 割を占めます。【⑨】

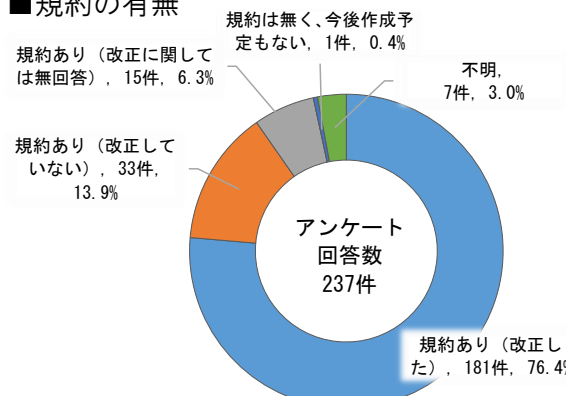
○管理の状況について

- ・ 約 97%のマンションで管理組合があります。【⑨】
- ・ 約 96%のマンションで管理規約が作成されており、そのうちの約 76%が 3 年以内に管理規約を改正しています。【⑨】
- ・ 賃貸されている戸数が 2 割までのマンションが約 66%となっており、空き室が 2 割までとなっているマンションについても約 75%となっています。【⑨】
- ・ 修繕積立金の方式については、均等積立方式が多く採用されていますが、築浅の分譲マンションでは、段階増額積立方式が多く採用されています。【⑨】

■管理組合の有無



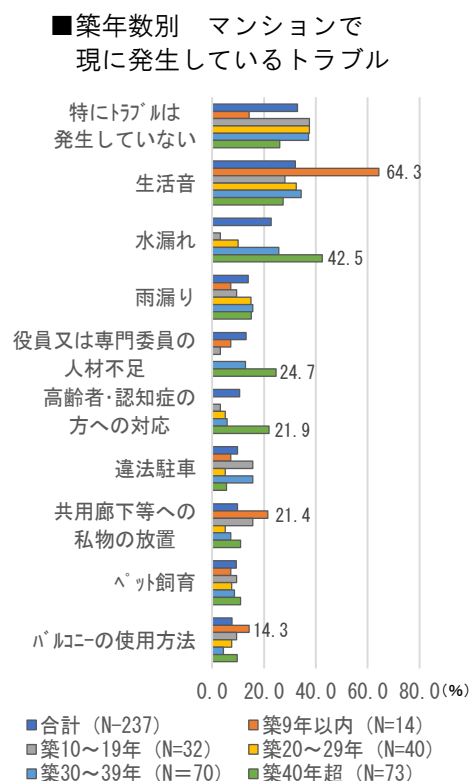
■規約の有無



資料：豊中市域における分譲マンション管理実態調査（令和 3 年）

○管理上の課題について

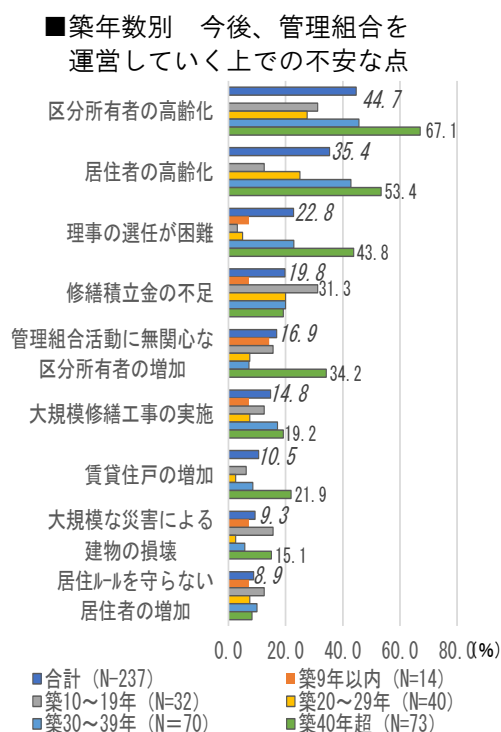
- ・ 築9年以内のマンションについては、築10年以上のマンションと比較して「生活音」、「共用廊下等への私物の放置」、「バルコニーの使用方法」等のトラブルの割合が高くなっており、区分所有者のマンション居住に関する意識が低いことで発生したトラブルの割合が高くなっています。【⑨】
- ・ 築40年超のマンションでは、「水漏れ」や「役員等の人材不足」、「高齢者や認知症への対応」が高く、建物の老朽化や居住者の高齢化による影響があります。【⑨】



資料：豊中市域における分譲マンション管理実態調査（令和3年）

○管理組合を運営していく上での不安な点

- ・ 「区分所有者の高齢化」の割合が44.7%で最も高く、築40年以上では6割を超えています。
- ・ 「理事の選任が困難」についても築40年以上の割合が比較的高くなっています。【⑨】
- ・ 2割程度のマンションでは、今後の不安として修繕積立金の不足をあげており、特に築10年～19年でその割合が高い傾向にあります。【⑨】



資料：豊中市域における分譲マンション管理実態調査（令和3年）

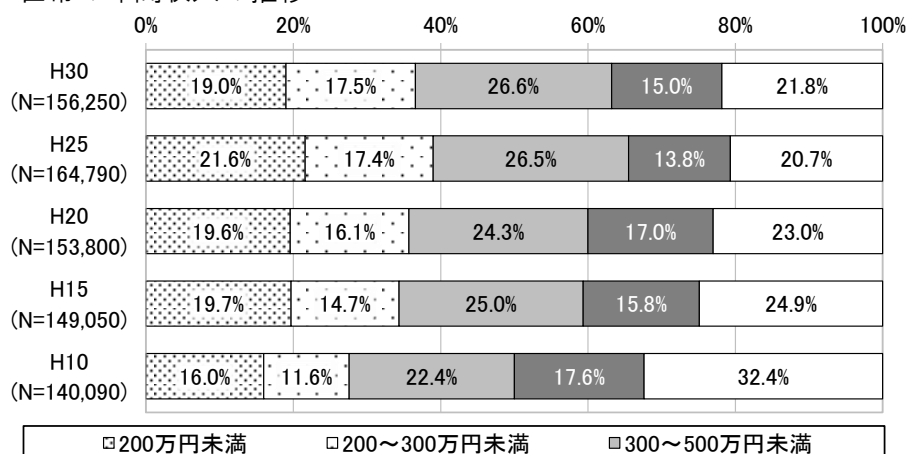
5) 住宅セーフティネットの状況

①住宅確保要配慮者に関する実態

○住宅確保要配慮者の状況

- ・世帯の年間収入が 200 万円未満の低所得者層の割合は、平成 15 年（2003 年）以降 2 割程度で推移しています。【⑤】

■世帯の年間収入の推移



資料: 住宅・土地統計調査(各年)／年間収入不詳分は除外

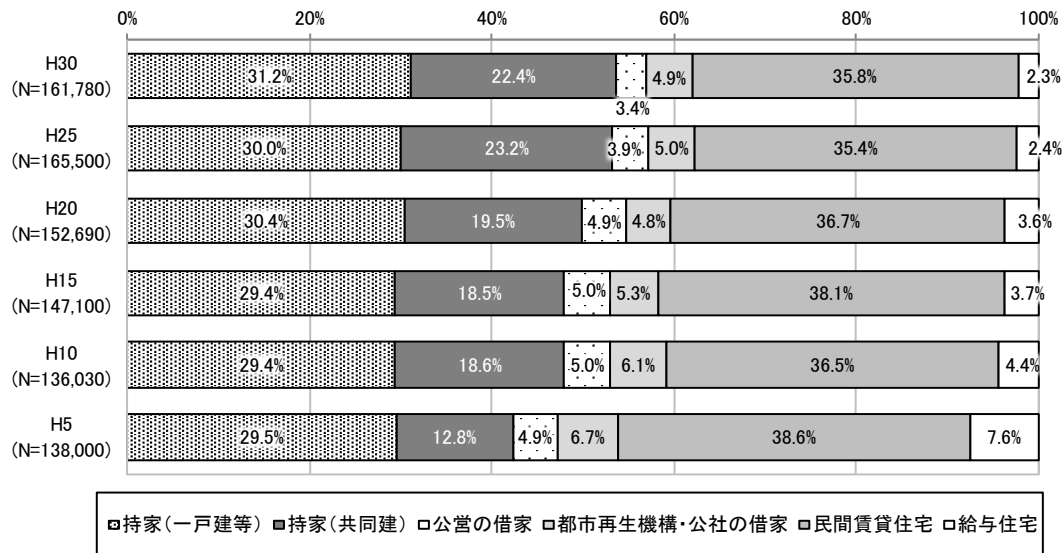
- ・住宅扶助＊を受給している生活保護受給者よりも、生活保護を受けず、就労や年金等で生活を維持している低所得者層が生活困窮に陥って住宅の確保が困難となる状況が見られます。【⑭】
- ・住宅確保要配慮者である障害者手帳所持者数、ひとり親世帯数、生活保護受給世帯数は、いずれも増加傾向にあります。【⑮】【⑯】

②民間賃貸住宅の状況とセーフティネット登録住宅

- ・住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しにくい状況が見られます。【⑭】
- ・その背景には、家賃支払いや病気・事故等の場合の身元引受人＊の不在に対する不安、家主等の障害に対する知識不足も一つの要因と考えられます。【⑭】

○民間賃貸住宅のストック

- ・豊中市内の民間賃貸住宅のストックは住宅ストックの 3 割強 (35.8%) を占めています。【⑤】

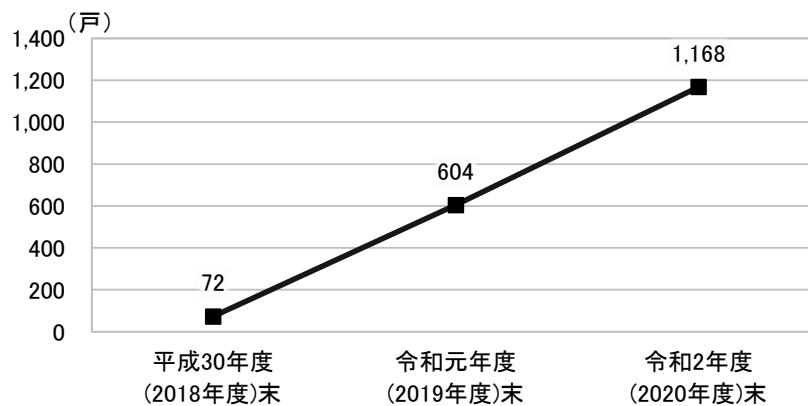


資料:平成30年 住宅・土地統計調査

○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数は令和2年度(2020年度)末の時点で1,168戸が登録されており、年々増加しているが、大規模団地等を除く個人家主による登録数は少ない。【⑪】
- ・セーフティネット住宅の家賃ごとの内訳を見ると、住宅扶助給付金の上限額(4万2千円)以下の住宅の登録は少ない状況となっています。【⑪】

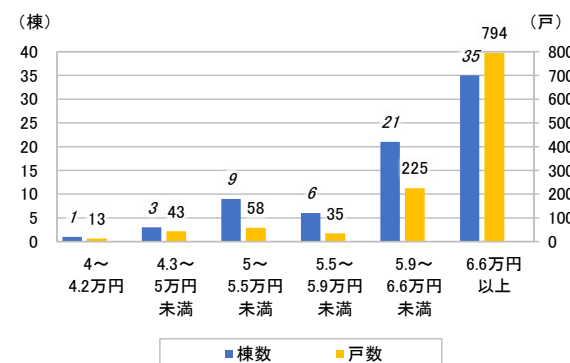
■セーフティネット住宅の登録数の推移



■登録申請者別登録数

登録申請者	棟数	戸数
大阪府住宅供給公社	5 棟	514 戸
大手賃貸住宅企業	65 棟	551 戸
個人家主等	5 棟	103 戸

■家賃別セーフティネット住宅の登録数



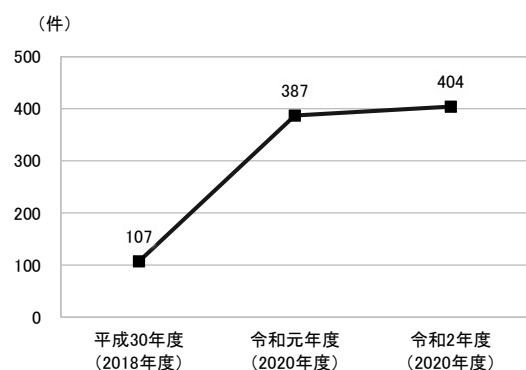
資料:豊中市住宅課資料

③居住支援協議会について

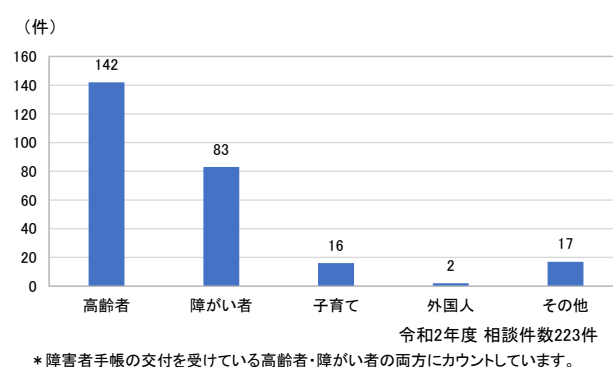
○相談対応の状況

- ・平成30年（2018年）に設立した豊中市居住支援協議会では、不動産事業者団体や福祉事業者団体と連携を図りながら、住宅確保要配慮者の相談対応や住宅情報の提供などの支援を行っており、令和2年度の相談・問合せ件数は404件と年々増加しています。【⑪】
- ・相談者の属性として高齢者が最も多くなっていますが、令和2年度（2020年度）の実績では精神障がい者の増加が顕著となっている等、相談者の属性が多様化しています。【⑪】【⑭】

■豊中市居住支援協議会への相談・問合せ件数



■豊中市居住支援協議会への相談者の属性



資料：豊中市住宅課資料

④市営住宅

○市営住宅の入居者の状況

- ・入居世帯のうち高齢者世帯*は全体の半数超を占めます。【⑪】
- ・市営住宅の共用廊下・エレベーター・集会室等の共用部分の日常的な管理（共益費の徴収・支払、清掃等）は、入居者で構成する自治会が行うこととなっていますが、高齢入居世帯の比率が高くなり、共用部分の管理運営が困難になりつつあります。【⑭】
- ・入居希望世帯は多く、応募倍率が高い状態が続いています。（令和元年度（2019年度）平均応募倍率：6.5倍）【⑪】

○市営住宅の状況

- ・市営住宅の管理戸数は令和元年度（2019年度）末時点で2,444戸あり、令和元年（2019年）9月に策定した「市営住宅長寿命化計画」に基づき管理・運営を行っています【⑰】
- ・築40～50年程度の市営住宅が多く、計画的な修繕の実施が遅れています。【⑰】
- ・公営住宅の供給や民間賃貸住宅等の活用で需要に対応する、将来的な住宅確保要配慮者の推計をふまえ、令和22年度（2040年度）時点の市営住宅の目標管理戸数を約2,040戸と設定しています。【⑰】

■豊中市内の 2040 年度末の公営住宅等

* 府営住宅、UR・公社賃貸住宅については、独自に推計を実施

	現時点	令和 22 年度 (2040 年度) 末	考え方
府営住宅	5,069 戸 (平成 28 年度末時点)	3,175 戸	築 55 年以上のストックは 43.75% に縮減
低廉な家賃の UR・公営賃貸住宅	1,830 戸 (平成 28 年度末時点)	1,555 戸	築 55 年以上のストックは 72.0%に 縮減 低廉な家賃率 20.1%
低廉な家賃の セーフティネット住宅	72 戸 (平成 30 年度末時点)	528 戸	低廉な家賃率 60%
市営住宅	2,444 戸 (平成 30 年度末時点)	2,034 戸	住宅確保要配慮者の世帯数(推 計値)に対して、上記の各住宅の 推計戸数から逆算

資料: 豊中市営住宅長寿命化計画(令和元年度(2019 年度)から引用

2. 関連する社会の動き

○「新たな日常」に対応した住まいの多様化、DXの進展等に伴う住まいの機能の向上等

- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に、在宅勤務をはじめとする新たな働き方、学校のオンライン授業や宅配等が「新たな日常」として広がりつつあり、こうしたライフスタイルの変化に対応した住まいの多様化が進んでいます。また、DX（デジタル・トランスフォーメーション）*の急速な進展に伴い、AI等を活用した新しいサービス提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められており、市民の住宅や住環境に求めるニーズも変化してきています。

○カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー化のさらなる推進

- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の省エネルギー性能の向上を図りつつ、長寿命でライフサイクル Co2 排出量が少ない長期優良住宅*や ZEH*のストック拡充が求められています。また、住宅の省エネルギー化に向けた取組みについて引き続き強化が図られています。

○住生活基本計画（全国計画及び住まうビジョン・大阪）の策定

- ・住生活基本計画（全国計画）が令和3年（2021年）3月に改訂され、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に対応した居住の場の多様化・柔軟化の推進、豪雨災害等に備えた安全な住宅・住宅地の形成、被災者の応急的な住まいの早急な確保、カーボンニュートラルの実現に向けた長期優良住宅や ZEH ストックの拡充等、省エネルギーに関する規制の強化などが盛り込まれました。
- ・また、「住まうビジョン大阪」では、国の住生活基本計画の理念に基づき、スマートシティ等による個性のあるまちづくりの推進、郊外住宅地（ニュータウン）の再生や、新たな日常に対応した質の高い住まいの普及、空家等を活用したまちづくりの推進、分譲マンションの管理適正化・再生推進、建築物のバリアフリー化や福祉のまちづくりの推進、民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保や公的賃貸住宅ストックの有効活用などが盛り込まれています。

○住宅セーフティネット*構築の動き

- ・民間賃貸住宅の空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が平成29年（2017年）より開始し、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度が全国的にスタートしました。
- ・本市においても、セーフティネット住宅の登録促進を進めるとともに、豊中市居住支援協議会を平成30年11月（2018年）に設立し、住宅確保要配慮者に向けた相談窓口を設置しています。

○分譲マンションの管理適正化に向けた動き

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正（令和2年（2020年）6月）により、マンション所有者や管理組合、国や地方公共団体の役割が定められました。改正法では、国が定めた基本的な方針に基づき、本市ではマンションの適正管理に向けた指導・助言等を行うことができるようになりました。また、本市が「マンション管理適正化推進計画」を作成することで、市が定める管理計画を満たしたマンションを認定する「管理計画認定制度」が創設されました。

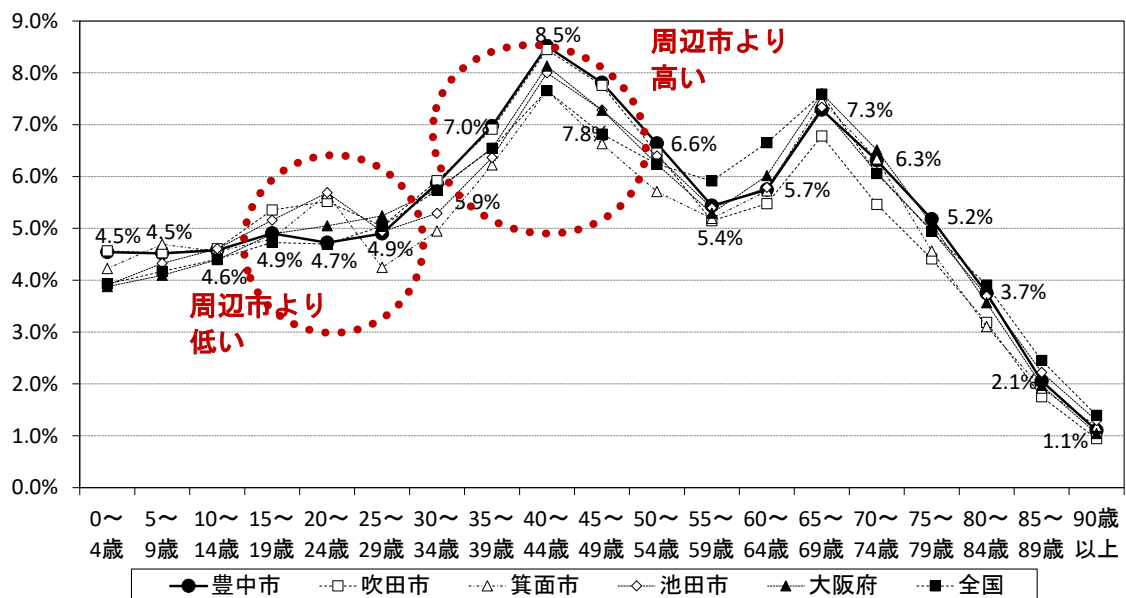
3. 豊中市の特徴

1) 住環境に関する特徴

○子育て世代が多く、他都市への通勤・通学者も多い、大阪のベッドタウン

- ・ 周辺市と比べ、35～54歳の構成割合がやや高く、15～29歳の割合はやや低い状況にあります。【①】
- ・ 昼夜間人口比率*は88.5%で昼間の流出人口が多く、特に通勤・通学先の半数は大阪市です。交通利便性の高いベッドタウンとしての特性を有しています。【①】

■年齢5歳階級別人口構成割合（周辺市比較）



資料:平成27年 国勢調査／年齢不詳分は除外

○市民から高い評価を得ている「生活利便性」「子育て世帯が安心して暮らせる環境」「みどり豊かな自然環境の充実」「教育関係施設の充実」

- ・ 市民からみて、住環境として評価が高いのは、「買い物等の日常生活が便利だから」「公共交通が充実しているから」「通勤や通学の便がよいから」「みどりが豊かだから」等が上位です。【⑱】
- ・ 教育や文化に対する市民の関心は高く、学校教育関係施設だけでなく図書館、公民館や体育施設等の社会教育関係施設も整っていると評価されています。【⑱】

○充実した教育・文化環境

- ・確かな学力の向上を図る取組みや豊かな人間性を育む教育、支援の必要な子どもを支えともに学ぶ教育等、充実した義務教育に取り組み、大阪大学や大阪音楽大学、公私立高等学校等の多くの学校・教育施設が立地しています。【⑬】
- ・大阪大学、大阪音楽大学とは、文化・教育・国際交流等のさまざまな分野における連携協力の推進について包括的に協定を結び、地域社会の持続的な発展に取り組んでいます。
- ・地域ごとの活発な公民館・公民分館活動等、年齢や興味・関心に応じた生涯学習の機会が充実しています。【⑭】

○多様な主体による活発な市民活動

- ・自治会活動の中心的担い手の高齢化や世代交代が課題となっているなか、地域と市が協働で地域の課題の解決に向けて取り組む「地域自治組織」の設立に向けた取組みが進んでおり、11の小学校区で組織化や立ち上げに向けた活動が展開されています。
- ・まちの将来像を地域ぐるみで「まちづくり構想」にまとめ、実現化に向けて取り組む協議会が3団体、まちづくりに向け、にぎわいづくり等の活動を行う研究会が2団体あります。
- ・市民公益活動団体が146団体（市民活動情報サロン団体情報掲載数）（令和3年（2021年）8月末現在）あり、市民団体による自主的・自発的な社会貢献活動が行われています。【⑮】
- ・社会的な支援を必要とする人が、住み慣れた地域で孤立することなく安心して暮らすことができるように取組みを進めている豊中市社会福祉協議会*や住宅・住環境に関する活動を行う市民公益活動団体等、市との協働により多様な活動を展開している団体があります。【⑯】

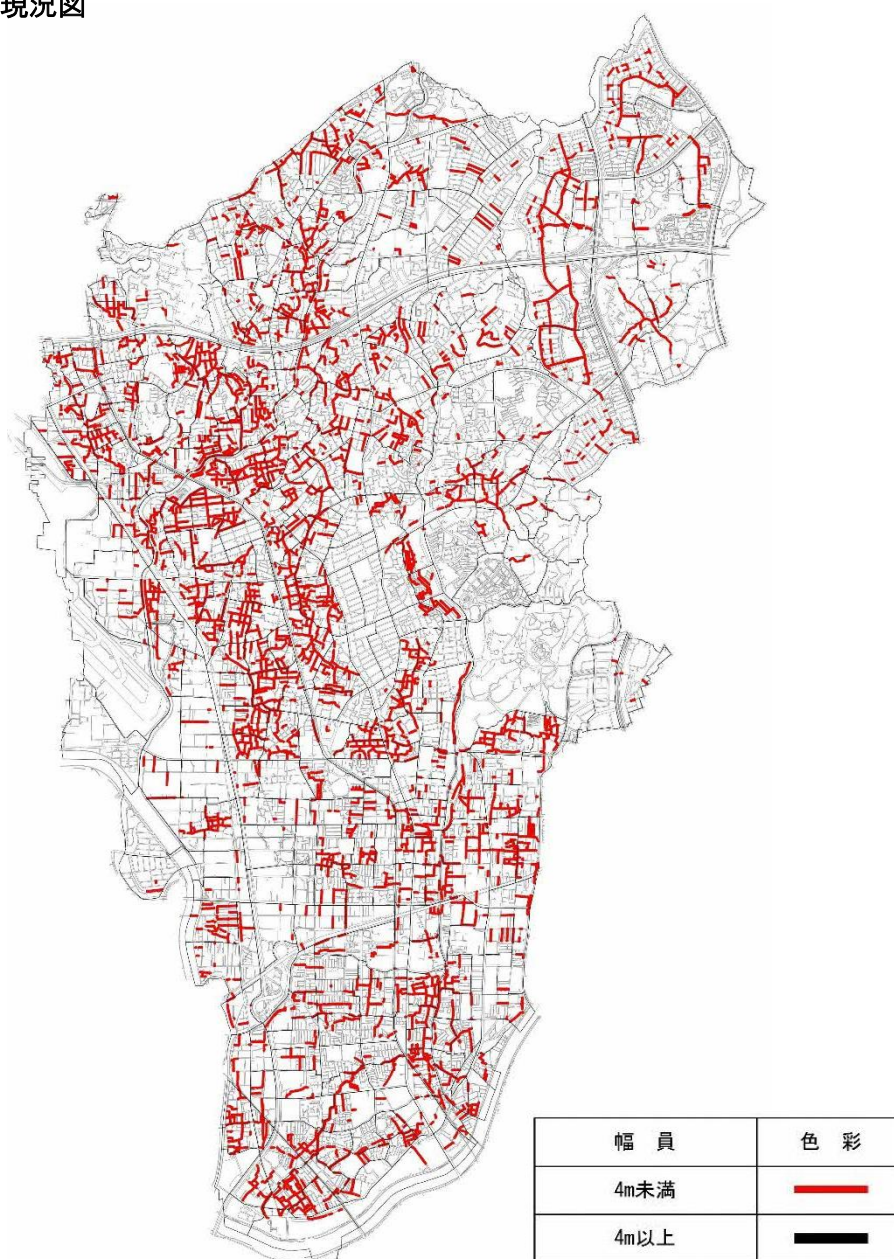
○一定の人気と活力のある住宅市場

- ・令和2年度（2020年度）の住宅着工戸数は2,966戸で、比較的高い水準を維持しています。分譲住宅は平成25年度（2013年度）をピークに減少傾向にありますが、販売は活発で、分譲価格も周辺市より高い状況にあります。【⑰】
- ・既存一戸建て住宅、既存マンションとも成約件数は駅圏別で大阪府内上位に位置し、特に大阪モノレール少路駅周辺や北大阪急行電鉄沿線、阪急宝塚本線沿線が中心です。これらの地区では買い手がつきやすく、住宅市場として高い評価を受けています。【⑱】

○幹線道路の整備と狭あい道路

- ・道路ネットワークについては広域的なネットワークをはじめ、幹線道路が整備され、都市計画道路についても進捗率は88%となっています。その中で、自転車等の交通対策やバリアフリー化の推進が進められています。【⑳】
- ・一方で建物の接道状況をみると、道路の幅員が4m未満である割合が47.0%となっており、特に中北部や中部の阪急宝塚線沿線や南部地域に集中していることが伺えます。【④】 【⑪】
- ・また、4m未満の道路については、市が私有道路敷の寄付を受け付けており、整備に必要な費用の一部を助成する等により、公道化の促進を図っています。

■道路現況図

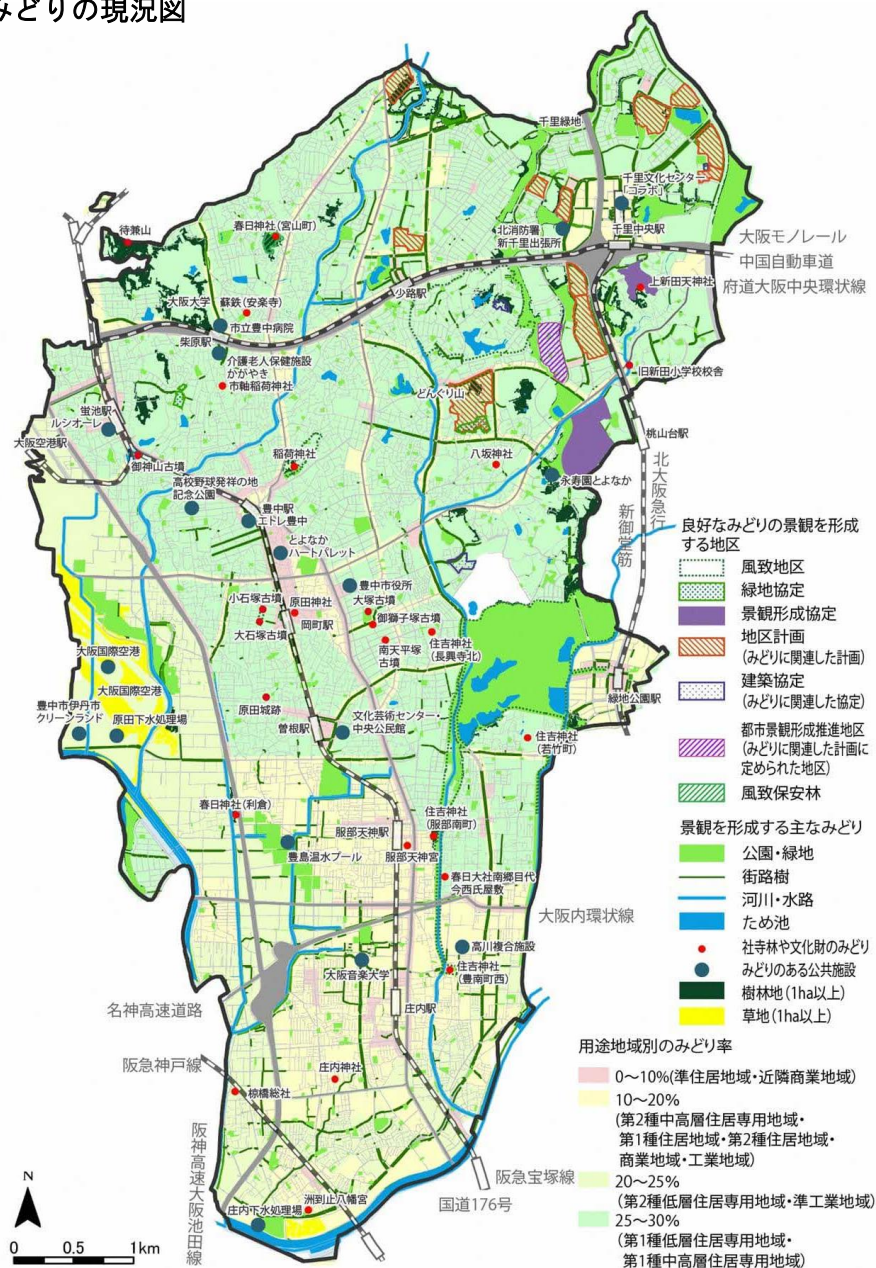


資料:豊中市(平成28年度)

○増加傾向にある公園や緑地の整備

- ・大阪国際空港周辺緑地や幹線道路沿道の緑地をはじめ、千里中央公園や服部緑地の保全・整備をはじめ、神崎川的环境整備や能勢街道などの保全・整備が位置付けられ、東豊中風致地区や生産緑地の保全、住宅地などにおける緑化の促進が位置付けられています。【⑳】
- ・市内の公園・緑地面積は増加傾向にあり、平成 29 年（2017 年）3 月 31 日現在の市民一人当たりの公園・緑地面積は 7.17 m²で大阪府の住民一人当たりの 5.34 m²を上回っています。地域別の緑被率やみどり率をみた場合、主に北東部、東部に多く、南部、中部においては少なく、地域差が顕著となっています。【㉑】

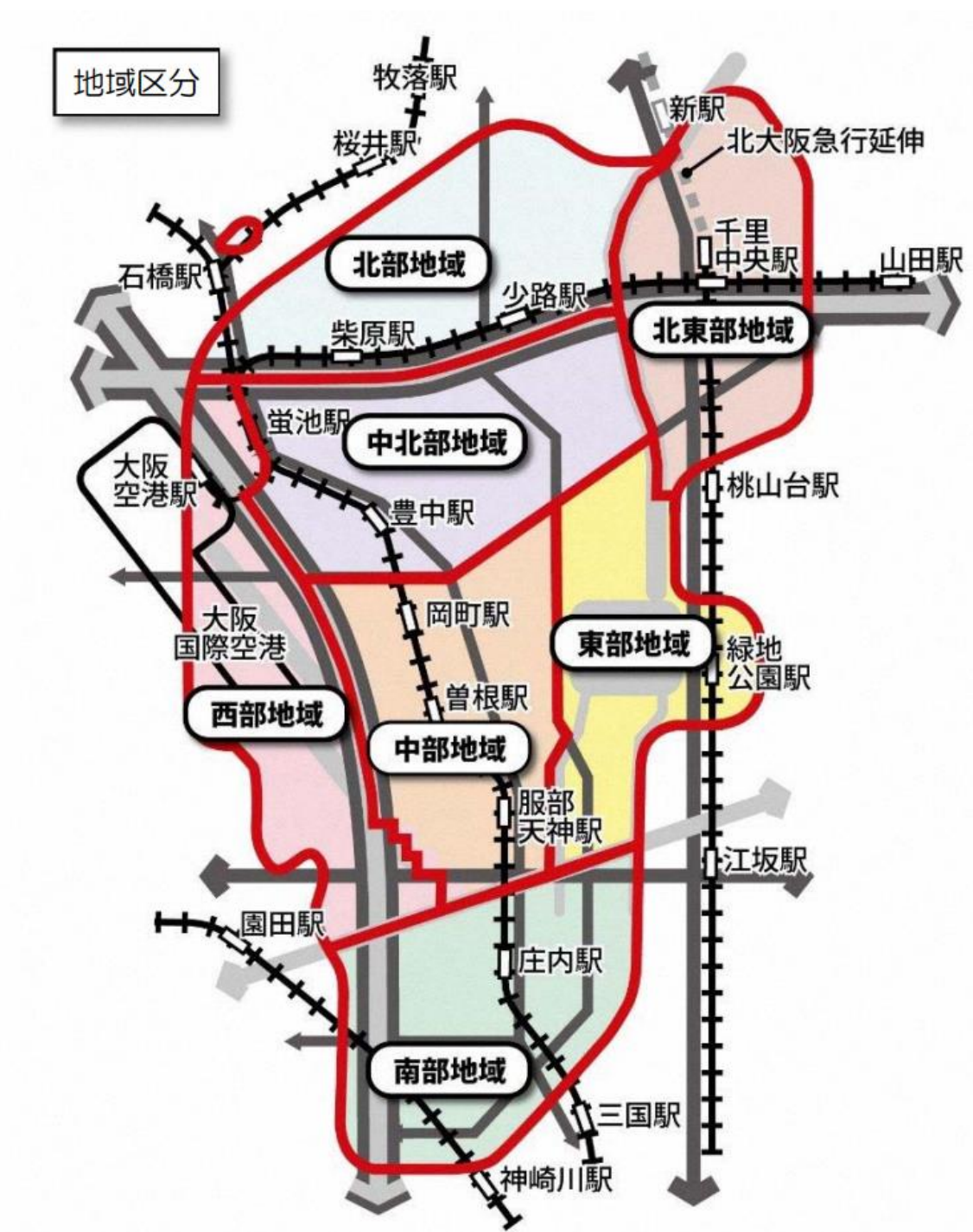
■みどりの現況図



資料：第 2 次豊中市みどりの基本計画（平成 30 年）より抜粋

2) 地域別の特徴

豊中市域には、多様な立地特性や住環境など個性を持った地域があり、それぞれの特徴を踏まえて住宅政策の方向性を定める必要があります。そのため、それぞれ特徴を有する7つの地域区分ごとに住宅・住環境の特徴を整理します。



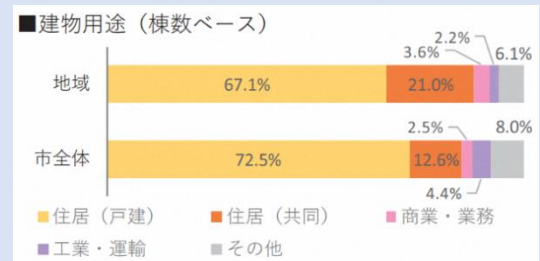
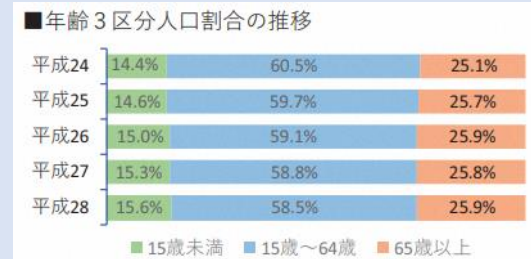
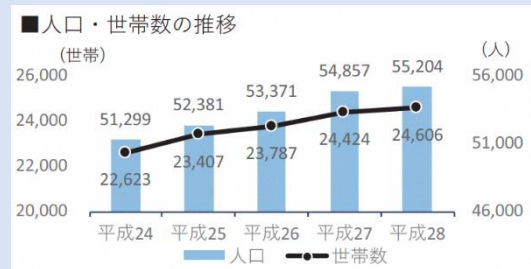
北東部地域

○北東部地域は、千里ニュータウンと上新田地区で構成されています。

○千里ニュータウンはわが国初の本格的なニュータウンとして整備され、戸建住宅や共同住宅、商業施設が計画的に配置されたまちなみが形成されており、その中心に位置する千里中央地区は北部大阪の都市拠点として多様な都市機能が集積しています。建設当時に入居した世代が高齢化してきている中で、近年は公的賃貸住宅の建て替えを契機とした分譲マンションの供給も多く、人口増加の傾向が見られます。また、戸建て住宅地区では環境保全のため、地区計画等のルール作りが促進されています。

○千里中央地区では、THE 千里タワーや SENRITO 等のタワーマンションが建設され、住商複合のまちとなっており、多様な生活スタイルに対応した住宅が増えてきています。

○千里ニュータウン周辺では、昭和 50 年代に建設されたマンションが多く、上新田地区は既存集落が残るほか、土地区画整理事業による計画的な市街地の整備が進んでいます。また、周辺の千里緑地をはじめ、公園内の樹林、竹林、池など豊かな自然環境に恵まれた地域です。

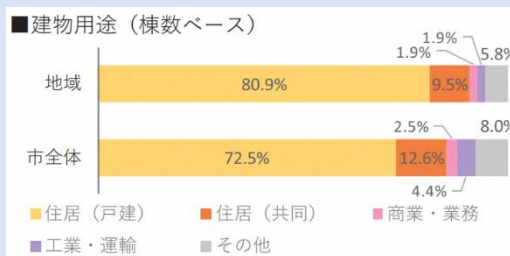
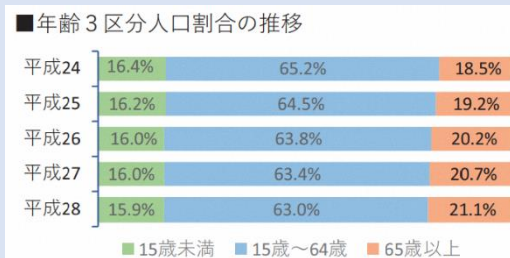


北部地域

○北部地域は、中央部を千里川が縦断する丘陵地に形成された市街地であり、緑丘・宮山町・永楽荘・待兼山周辺では低層戸建住宅を中心とした良好な住宅地が形成されており、地区計画等のルールづくりをすることで、住環境を保全している地域です。

○千里川沿いには既存集落や農地が点在するほか、土地区画整理事業などによる計画的な市街地が整備されています。

○少路箕面線沿道や土地区画整理事業による新たな市街地が形成された少路駅周辺では、商業施設や生活利便施設の集積が進むとともに、柴原駅周辺には市立豊中病院や大阪大学が立地しています。

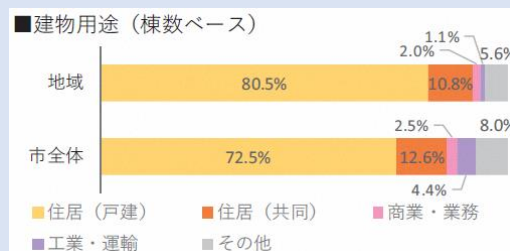


中北部地域

○中北部地域は、千里緑地の西の台地および丘陵地の上に形成された市街地で、郊外住宅地として開発されました。

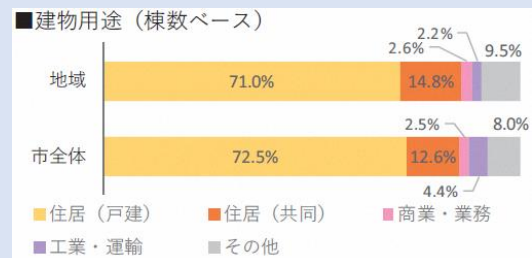
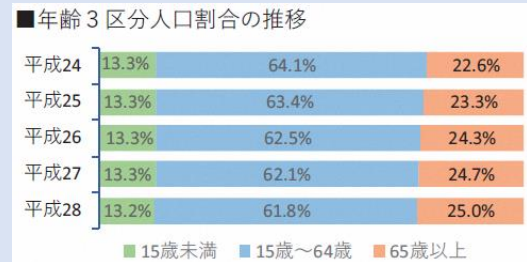
○風致地区に指定されている東豊中地区、屋敷町の玉井町・末広町などの戸建て住宅を中心として、低層マンション等が建ち並ぶ整然とした住宅地に加え、東豊中第一団地地区などの大規模な公的住宅があり、豊中駅周辺は商業・業務施設及びマンション等が混在しています。

○戸建て住宅が比較的多いエリアで、分譲マンションの多くが小規模マンションとなっています。



中部地域

- 中部地域は、能勢街道等の歴史資源が多く、早くから開けた地域であり、阪急宝塚線沿いには、郊外住宅地として開発された桜塚、岡町北・南地区などの良好な住宅地があります。
- 岡町駅周辺は市役所などのさまざまな公共施設が集積しており、曽根駅周辺や服部天神駅周辺は文化芸術センターや豊島公園のほか、多くの文化・スポーツ施設が集積しています。
- 地域内に立地している分譲マンションの8割弱が50戸以下の小規模マンションとなっています。
- 阪急宝塚沿線を中心として、比較的民間賃貸住宅の割合が多い地域となっています。

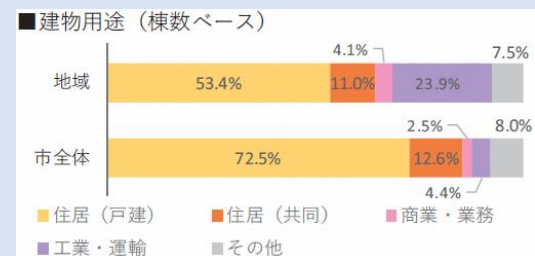
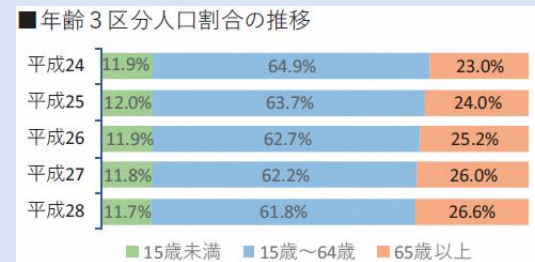


西部地域

○西部地域は、大阪国際空港や名神高速道路、阪神高速大阪池田線、大阪南池田線等の広域幹線道路が整備され、交通条件に恵まれた地域となっており、既存集落が点在するなか、流通業務施設や製造業などの事業所が集積した住工混在の市街地が形成されています。

○蛍池駅周辺は大阪モノレールと阪急宝塚線との交通結節点として、市街地再開発による駅前商業地が形成されています。

○また、点在する農地や大阪国際空港周辺緑地などが地域の憩いやうるおいの場となっています。

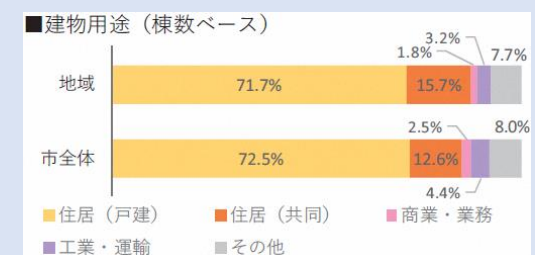
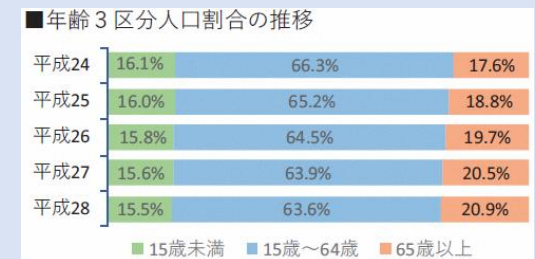


東部地域

○東部地域は、天竺川と高川が流れ、服部緑地の樹林地などの自然豊かな環境と、既存集落や農地が残るなか、新しい住宅地があります。

○北大阪急行整備に伴い開発された服部緑地公園駅周辺では土地区画整理事業により都市基盤が整備されたなか、昭和50年代に建設された中高層マンションが整然と建ち並ぶ良好な集合住宅地となっています。

○また、東泉丘・西泉丘・旭丘周辺は、都市基盤の整備とともに、共同住宅を中心とした市街地が形成されています。



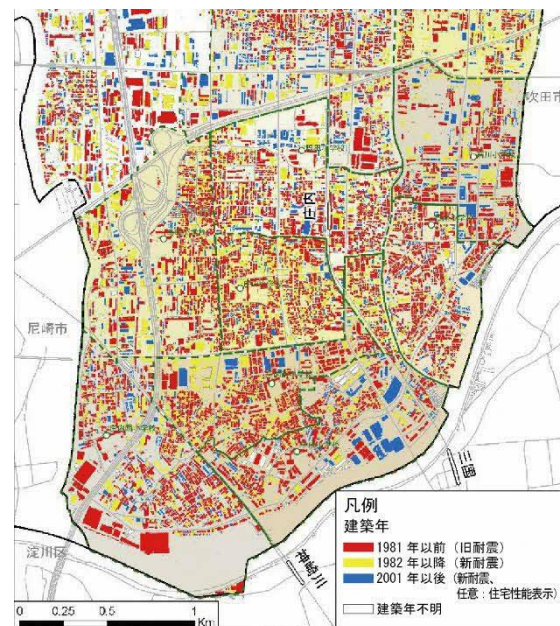
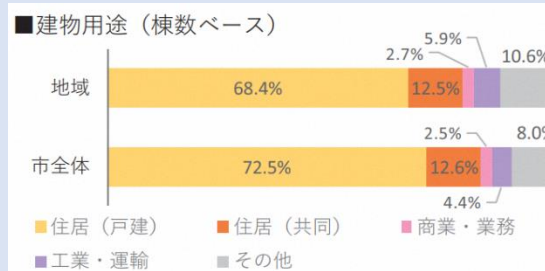
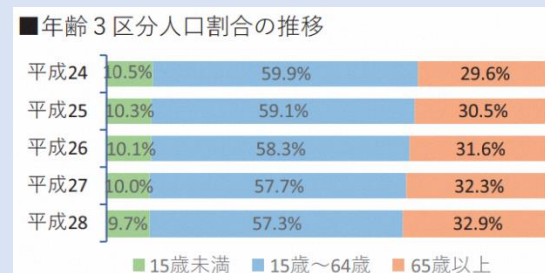
南部地域

○南部地域は、大阪市に隣接した地域特性から、昭和 30 年代の高度経済成長期に道路や公園などの都市施設が未整備のまま急速に市街化が進みました。このため、高経年化した長屋住宅や文化住宅が密集していることにより、住環境や防災上の課題の多い地区となっています。本市では、これらの課題に対応するため、庄内・豊南町地区住環境整備計画を策定し、公共施設の整備や木造賃貸住宅の除却・建替支援等や防災街区整備地区計画を設定する等、取組みを進めています。

○庄内駅周辺はにぎわいのある商業・業務地が形成されており、神崎刀根山線・三国塚口線周辺などでは工場と住宅の混在がみられます。

○野田町は土地区画整理事業により新たな市街地が整備されています。また、大阪音楽大学などの立地による文化的な環境が形成されています。

○豊中市南部地域活性化構想では、誰もが安全に安心して暮らせるまちづくりを構想の柱の一つとしており、災害に強いまちづくりをめざしています。



南部地域における建築物と耐震基準の状況

資料：南部活性化基本計画（令和 2 年）

【豊中市の住宅・住環境をとりまく現状に関するデータの出典】

- ① 国勢調査
- ② 豊中市統計書
- ③ 第2期豊中市子育て・子育て支援行動計画 こどもすこやか育みプラン・とよなか（令和2年度（2020年度）2月）
- ④ 令和2年度（2020年度） 住宅ストック基礎調査
- ⑤ 住宅・土地統計調査
- ⑥ 豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）中間検証（令和3年（2021年）3月）
- ⑦ 豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）（平成29年（2017年）3月）
- ⑧ 国立社会保障・人口問題研究所
- ⑨ 豊中市域における分譲マンション実態調査（令和3年度（2021年度））
- ⑩ 豊中市総合的な空き家対策方針（平成27年（2015年）3月）
- ⑪ 豊中市資料
- ⑫ 住宅着工統計
- ⑬ （公社）近畿圏不動産流通機構 市況レポート（平成30年度（2018年度））
- ⑭ 庁内関連部局等ヒアリング（令和3年度（2021年度））
- ⑮ 第五次豊中市障害者長期計画（平成30年（2018年）3月）
- ⑯ 第4期豊中市地域福祉計画（平成31年（2019年）3月）
- ⑰ 豊中市営住宅長寿命化計画（令和元年（2019年）9月）
- ⑱ 市民意識調査（令和元年度（2019年度））
- ⑲ 第2期 豊中市ブランド戦略（令和2年（2020年）3月）
- ⑳ 第3次豊中市道路計画（平成30年（2018年）3月）
- ㉑ 第2次豊中市みどりの基本計画（平成30年（2018年）3月）

4. 住宅・住環境に関する課題の整理

豊中市は、“個性を持った多様なエリア”、“生活利便性が高く、安心・緑豊かな住環境”、“人気と活力のある住宅市場”、“多様な担い手による活発な市民活動”という特徴を有する「住宅都市」です。

前節までに述べたとおり、現在の豊中市には、社会経済情勢の変化に応じて新たな状況が見られ、そのため、住まい方・暮らし方に関する多様な価値観等も生まれてきています。

このような豊中市の住宅・住環境の現状をふまえた課題は次の通りです。

I. 良質な住宅ストックの形成に向けた課題

- (1) 住宅性能の向上に向けた取組みを進めていく必要がある。
- (2) 住宅の長寿命化*に向けた適切な維持管理を支援していく必要がある。
- (3) 住宅の適切な管理や円滑な承継に向けて、相続に伴う権利承継の円滑化への取組みが必要である。
- (4) 将来的な高経年マンションの増加を見据えた対策が必要である。
- (5) 周辺地域と連携した分譲マンションのコミュニティの形成を進めていく必要がある。

II. 既存住宅の流通・利活用に向けた課題

- (1) 空き家が市場に流通するよう、既存住宅の流通促進が必要である。
- (2) 市場に流通していない使える空き家を有効に活用していくことが必要である。

III. 多様な世帯の居住ニーズへの対応に向けた課題

- (1) 若年・子育て世帯等に選ばれる住まいの確保が必要である。
- (2) 住宅セーフティネット制度の充実とセーフティネット住宅を補完する住宅の確保について検討が必要である。
- (3) 住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住宅の確保が必要である。

IV. 安全・安心な住環境づくりに向けた課題

- (1) 耐震化や不燃化等住環境の安全性をさらに高める必要がある。
- (2) 防災・防犯の取組み等、地域住民主体による地域コミュニティの形成や活動をさらに進めていく必要がある。
- (3) 住宅地のバリアフリー化を進める必要がある。
- (4) 管理不全空き家の解消や、空き家を管理不全化させないための取組みが必要である。

V. 魅力ある住環境づくりに向けた課題

- (1) 魅力ある住環境を維持するための、まちのルールづくりとまちのルールの円滑な運営に向けた活動への支援を進めていく必要がある。

第3章 住宅政策の基本的な考え方・めざすべき目標

1. 基本的な考え方・めざすべき目標

「誰もが地域に愛着を持って快適に暮らし続けることができるまち」

豊中市は、「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる住宅都市として発展し続けるために、「誰もが地域に愛着を持って快適に暮らし続けることができるまち」の実現をめざします。

そのために、3つの目標を掲げ、住宅を、まちを構成する「社会的資産」と捉え、豊中市が持つ「魅力」を最大限に活かしながら、市民・事業者・市民公益活動団体等の多様な主体との協働のもと取り組んでいきます。

豊中市ではこれまで、交通や買い物等の利便性に優れた立地の良さや、教育・文化環境の充実、緑豊かな住環境等を背景に、大規模な公的開発や多様な民間開発が行われ、良好な住宅市場の形成されてきました。

また、活発な市民活動や福祉等の取組みと相まって、住みやすい「住宅都市」としてのイメージが定着しており、特に“生活における高い利便性”、“安心して暮らせて緑豊かな住環境”、“活発な市民活動”等は、豊中市の貴重な財産であり、住宅市場の活力を生んでいる大きな「魅力」といえます。

これまで培ってきた住宅都市としてのイメージを継承しながら「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる都市として、さらに質を高めていくためには、前述した豊中市の魅力を最大限に活用するとともに、1つの住宅が、まちを構成し、地域において新たな活力を生み、日常的な人と人との繋がりやお互いが尊重し合い支え合える関係を築くための礎となる地域コミュニティを形成していくことが重要となります。

以上をふまえ、「誰もが地域に愛着を持って快適に暮らし続けることができるまち」の実現をめざし、豊中市では以下に示す3つの目標を掲げ、取組みを進めていきます。

【3つの目標】

目標1 「住み続ける・住み継いでいく」

目標2 「誰もが自分らしく暮らし続ける」

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」

第4章 目標の実現に向けて

1. 目標の実現に向けた施策の方向性

目標1 住み続ける・住み継いでいく

施策の方向性1	良質な住宅ストックの形成
---------	--------------

居住選択され続ける「住宅都市」として評価を受けている市場性を維持していくためには、“住み続ける”“住み継いでいく”ことのできる良質な住宅ストックの形成を図ることが必要です。

そのため、良質な住宅ストックの形成に向け、住宅性能の向上や住宅の適切な維持管理を図るとともに、不動産の権利承継を円滑に進めていくことが必要です。

1) 将来世代に向けた住宅の性能向上

新築住宅・既存住宅ともに、長寿命化や耐震化、バリアフリー化等、建物としての性能向上を図ることが求められています。また、地球環境への配慮は一層必要性を増しており、住宅における再生可能エネルギーの利用や省エネルギー化を進めていくことも求められています。

そのため、耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化に向けた支援を行うとともに、長期優良住宅*認定制度や低炭素建築物*認定制度等のインセンティブのある制度についての情報提供を行い、普及啓発を図っていきます。

また、住宅改修工事を安心して行える環境を整備することも必要です。そのため、住宅改修に関する相談や普及啓発を図るとともに、国や大阪府が実施している関連制度等についての情報提供を行っていきます。

【主な施策】

- 住宅等の建築物の耐震化に向けた豊中市耐震補助制度の実施と普及啓発
耐震診断、耐震設計、耐震改修等
- 介護保険制度や障害者住宅改修制度を活用した住宅バリアフリー改修の支援
在宅障害者住宅改造助成、介護保険居住介護（介護予防）住宅改修等
- 地球温暖化防止に向けた省エネ等支援事業
再生可能エネルギーシステム設置補助、ZEH 普及促進補助、窓断熱リフォーム補助等
- 良質な住宅ストックの形成
長期優良住宅認定制度、低炭素建築物認定制度、
住宅性能表示制度の情報提供と普及啓発
- 住宅の改修・維持管理に関する情報提供、相談、セミナーの実施 等

2) 住宅の適切な維持管理

住宅を長く使い続け、良好な資産として次世代に引き継いでいくためには、住宅所有者や管理者が、日頃からの手入れや定期的な修繕を行う等、適切な維持管理を行うことが大切です。特に空き家については、所有者が日常的に居住していないことから、建物の老朽化を招き、管理不全化することで周辺の住環境に様々な悪影響を及ぼすことが考えられるため、定期的に建物の状況を把握し、不具合が生じないように管理することが重要です。

そのため、住宅の適切な維持管理に向けて、事業者や関係団体と連携しながら所有者や管理者に向けた意識啓発や相談等を行います。

【主な施策】

●住宅の適切な維持管理

住宅の維持管理に関するセミナーの実施、不動産無料相談会の実施
固定資産税納税通知書を活用した空き家の維持管理・相続登記等に関する啓発
チラシの配布

●空き家通報物件に対する対応

管理不全空き家対策連絡会議を活用し、通報内容に応じて関係課と情報共有し、
必要があれば所有者に対して指導等を実施

3) 不動産の権利承継の円滑化

住宅所有者の死後、相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、住宅や土地の管理者が複雑化・不明化する状況や、住宅所有者の高齢化に伴って住宅・土地の管理や売却等の判断が困難となる状況が発生しています。高齢化の進行によって、今後、管理や売却等が困難となり放置されたままとなった空き家が増加する可能性があります。

こうした状況を未然に防止するため、関連団体等と連携して、住宅や土地、家財等の権利・相続についての相談、普及啓発等を行います。

【主な施策】

●相続や成年後見人制度等に関する普及啓発

相続に関するセミナーの実施、不動産無料相談会の実施
固定資産税納税通知書を活用した空き家の維持管理・相続登記等に関する啓発
チラシの配布（再掲）

4) 分譲マンションの適切な維持管理に向けた働きかけ

分譲マンションについては、管理組合が主体となって定期的な点検や修繕等を行うための合意形成を図ることや、修繕計画を作成する等、適切に維持管理を図っていくことが重要です。マンションの高経年化が進む中、所有者の高齢化や組合員の役員の担い手不足等により、マンションの管理運営に課題が生じる管理組合が増加することや、大規模修繕等の計画修繕が適切に行えないマンションが発生することが想定されます。そのため、市は関連団体等と連携しながら、マンションの適切な維持管理への情報発信や管理組合等に向けた意識啓発、アドバイザー派遣を行います。特に、北東部地域や東部地域については高経年マンションが多く立地していることから、重点的に取組んでいきます。

マンションの適正管理に向けて、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定するとともに、管理不全化が懸念されるマンションに対しては、必要に応じて助言や指導等を行います。また、マンション管理計画認定制度を設けることで、マンション管理組合からの申請に応じて、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することを通して、マンションの適正管理に関する意識の向上に繋がります。

また、マンション管理組合が認定基準の達成や課題解決に取り組めるよう、マンション関連団体等と連携しながら、マンション管理組合同士の情報共有の場となるネットワークの形成を支援します。

【主な施策】

●マンション管理適正化推進計画の策定

管理組合に対する助言・指導、管理計画認定制度の実施

●マンション管理の情報発信・啓発

マンション管理セミナーの実施、管理組合ポスト設置補助

●管理適正化に向けた取組み支援

管理組合や所有者へのアドバイザーの派遣、管理組合間の情報共有の場づくり

マンション購入者向け冊子の配布

●マンション管理組合同士のネットワークの形成に向けた支援

マンション管理士会等と連携した管理組合の情報共有の場づくり

施策の方向性2

既存住宅の流通等の促進

活用されない空き家が増加すると、今後、まちとしての魅力が低下するおそれがあります。これらの住宅ストックを「社会的な資産」として最大限に活用するためには、既存住宅としての魅力を高めることとあわせて、流通や利活用を阻害する要因等を解消し、既存住宅の流通や利活用を促進していくことが重要となります。

1) 既存住宅市場の活性化

既存住宅の流通促進に向けて、市場に流通しているものの、需要の低い空き家については、ニーズとのミスマッチを解消し競争力のある住宅にするための取組みを進めることが重要となります。一方、市場に流通していない空き家については、賃貸や売却を促すような働きかけを進めることが重要となります。

また、住まい方や暮らし方に対する価値観が多様化するなかでは、DIY 賃貸やシェアハウス等の多様なニーズに応じた様々なタイプの住宅が流通していることが重要となります。

そのため、所有者や消費者が安心して既存住宅を取引するための制度や仕組み、多様な住まい方に対応した改修の仕組み・方法等についての情報提供を行うとともに、事業者や市民公益活動団体等と連携体制を構築し、既存住宅市場の活性化に向けた取組みを行います。

【主な施策】

●空き家の流通促進

不動産無料相談会の実施

●多様な住まい方に対応した住宅情報の提供

大阪府住宅供給公社や UR 賃貸住宅の DIY 賃貸住宅情報の発信 等

2) 地域の課題やニーズに応じた空き家の利活用の促進

活用可能であるものの、使われていない空き家については、相続等の課題があり、すぐに売却できない場合等について、当面の間は賃貸で貸し出す事により活用することが考えられます。また、これらの空き家には、住宅としての住まいをはじめ、福祉拠点や子育て支援、地域コミュニティ活動の場としてのニーズもあります。こうしたニーズに応えていくため、空き家を地域資源ととらえ、多様な使い方で活用することは、まちの魅力を高めることにもつながります。

そのため、空き家が地域資源として有効活用されるよう、空き家所有者が物件の情報発信を行う等、多様な利活用に向けた普及啓発や情報発信を行います。

【主な施策】

●空き家の利活用に向けた普及啓発や情報発信

空き家バンクの検討、空き家情報提供事業 等

●空き家の利活用・相続や適切な維持管理に関する情報発信

空き家セミナーの開催、チラシの配布 等

目標 2 誰もが自分らしく暮らし続ける

施策の方向性 1

若年・子育て世帯等に選ばれる住まいの確保

今後、人口減少やさらなる高齢化が見込まれるなかで、地域に新たな活力をもたらす若年・子育て世帯等の存在が一層重要となります。

本市では、子育て支援環境の充実や多彩な学校教育施設が立地し、若年・子育て世帯等が魅力を感じられるような環境づくりを行っており、これらの住環境に加え、若年・子育て世帯等それぞれがめざす住まい方や暮らし方を“実現できる”と思えることが必要です。

住まいについては、近年は既存住宅ストックを活用して、自分のニーズにあわせて住宅を改修する DIY 賃貸、入居者同士の交流や地域とのつながりを重視したシェアハウスやコミュニティ賃貸住宅等が登場し、多様なニーズに対応した住まいのあり方も見られます。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とするテレワークの進展や住宅に近接するオフィスのニーズなど、働く環境の変化に合わせた住まいの提供についても充実が必要です。

市は、住宅事業者等と協力・連携体制を築き、若年・子育て世帯等の多様なニーズに対応した住まい方・暮らし方を実現する取組みを進めていきます。

また、子育て、子育てにやさしい生活環境の確保に向けて、世代間で助け合いながら安心して暮らせる環境づくりも必要と考えられます。

【主な施策】

●子育て世帯等に選ばれる住まいの確保

三世代同居・近居支援事業、市営住宅申し込み時の優遇措置等の支援及び情報発信

●多様な住まい方に対応した住宅情報の提供

大阪府住宅供給公社や UR 賃貸住宅の DIY 賃貸住宅情報の発信

住宅に近接するワーキングスペース等に関する情報発信

等

施策の方向性 2

住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる 住宅の確保

豊中市では、少子高齢社会の進行や世帯の小規模化、地域のつながりの希薄化等に伴い、単身世帯等が地域の中で孤立化する状況が見られます。また、単身高齢者や若年層のワーキングプア*をはじめ、低所得者層等、住宅の確保や入居支援を必要とする世帯が増えてきており、これらの住宅確保要配慮者が安心して住み続けられるための仕組みの構築が求められています。

このことから、平成 29 年 10 月に施行された新たな住宅セーフティネット制度を踏まえ、本市では居住支援協議会を設置し、多様な住宅確保要配慮者の住宅確保に取り組んでおり、セーフティネット登録住宅の促進等、公営住宅や公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅を有効に活用した「住宅セーフティネット」を推進します。

1) 多様化する住宅確保要配慮者への対応

豊中市では、大阪府内の市町村の中でもいち早く居住支援協議会を設置し、住宅部局と福祉部局をはじめ、不動産関係団体等と連携しながら住宅確保要配慮者への居住支援や相談を行ってきました。

住宅確保要配慮者の相談件数が増加し、相談内容や相談者の属性が多様化している中で、個々の相談に合わせた居住支援が求められていることから、引き続き窓口相談等を実施していきます。

また、市内で活動する居住支援法人との連携等について検討を進め、市、居住支援法人及び不動産関係団体等が協力し合える関係づくりを行っていきます。

【主な施策】

- 住宅確保要配慮者に対する居住支援協議会の取組み
ワンストップ窓口相談の継続実施
- 市内で活動する居住支援法人との連携
住宅確保要配慮者の円滑な入居に向けた居住支援法人との連携

2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録促進を引き続き進めていきます。

豊中市のセーフティネット住宅の登録は徐々に進んでいますが、住宅確保要配慮者が入居可能な登録住宅が少ないことから、裾野の拡大に向けた普及・啓発を進めます。

また、賃貸住宅オーナーに対し、セーフティネット住宅への理解を深めるための普及・啓発活動を行うとともに、不動産関係団体と連携してセーフティネット住宅登録に向けた取組みを促進していきます。

その他に、セーフティネット住宅は登録基準が厳しい等の課題があることを踏まえ、空き家バンク等を設置する等により、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのあり方についても検討していきます。

【主な施策】

- セーフティネット住宅登録促進に向けた普及・啓発や支援
賃貸住宅オーナーに向けた登録制度に関する案内やセミナーの開催
「大阪府家賃債務保証市場環境整備促進事業」による家賃債務保証料の補助 等
- 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
空き家バンク等の検討

3) 市営住宅等の効率的な管理・運営

豊中市では、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして、27 団地 2,443 戸の市営住宅を管理・運営しています。

市営住宅については、「市営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な改善・修繕・建替えを行い、効果的な活用と効率的な管理・運営等を行っていきます。

また、府営住宅や大阪府住宅供給公社、UR 都市機構等の公的賃貸住宅事業者と定期的な協議を行い、公的ストックの適切な確保と管理・運営を行っていきます。

【主な施策】

- 市営住宅長寿命化計画を踏まえた市営住宅の適切な管理運営
 - ライフサイクルコストを考慮した計画修繕の実施
 - 耐用年限に到達又は間近となる住棟の建て替え事業の推進
- 公的賃貸住宅事業者間による住宅ストックの確保
 - 豊中市地域再生連携協議会の定期的な開催による情報共有

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

施策の方向性1

住宅・住環境の安全確保

市民一人ひとりが、豊中市での暮らしに「愛着」を持って住み続けるためには、まちの安全性が確保され、誰もが安全で安心して暮らせる住宅・住環境づくりを進めることが大切です。

そのため、住宅の耐震化や長期間放置され周囲に悪影響を及ぼしている管理不全空き家への対策をはじめ、道路のバリアフリー化等についての取り組みが必要です。

1) 耐震化の促進や密集市街地の解消

住宅の耐震化については、本市で実施している耐震補助制度等の普及により、耐震率の向上をめざします。また、南部地域については密集市街地である庄内・豊南町地区の不燃化・防災性向上に向けた支援等を行うことで、住環境の安全確保について重点的に取り組んでいきます。また、建物除却後に建替え等が行われる場合には、防災街区整備地区計画に沿って建物を建築するとともに、土地や建物利用の状況に応じた道路整備等の安全確保に向けた誘導を行います。一方、地域の安全性確保や住環境整備は、住宅所有者等一人ひとりが、地域への安全・安心についての意識を持つことが大切であることから、住宅所有者等に対する意識啓発を図っていきます。

【主な施策】

- 住宅等の建築物の耐震化に向けた豊中市耐震補助制度の実施と普及啓発
耐震診断、耐震設計、耐震改修等
- 庄内・豊南町地区の防災性向上に向けた除却費補助等の実施と普及啓発
震災対策木造住宅除却補助（市内全域）
木造住宅の除却費補助（庄内・豊南町地区）
- 空き家通報物件に対する対応
管理不全空き家対策連絡会議を活用し、通報内容に応じて関係課と情報共有し、必要があれば所有者に対して指導等を実施

2) 空き家対策の検討

千里ニュータウン等の北東部地域と、庄内などの密集市街地を含む南部地域では、空き家のストックや発生の状況は異なることが想定されます。空き家は放置しておく地域に悪影響を及ぼすことが考えられることから、管理への啓発や状況に応じた指導が必要です。

そのため、本市の空き家の実態を把握し、その対策を検討する必要があります。

【主な施策】

- 空き家の実態調査の実施

空き家の危険度判定、所有者アンケートの実施 等

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく法定計画の策定

「空家等対策計画」策定に向けた検討

法定協議会設置の検討

3) 管理不全空き家に対する取組み

管理不全に陥った空き家については、引き続き、必要に応じて適切な管理を促す助言・指導を行い、特定空家とならないよう対策を講じていきます。

木造住宅については、市の除却費補助制度の周知を積極的に行っていきます。

【主な施策】

- 空き家通報物件に対する対応

空き家連絡会議を活用し、通報内容に応じて関係課と情報共有し、必要があれば所有者に対して指導等を実施

施策の方向性2

地域コミュニティの連携等による防災・防犯性の向上

地域の安全・安心を確保していくためには、災害時にお互いに安否を確認しあい避難が円滑に行えることや、犯罪が起りにくいまちづくりを進めることが重要となります。そのためには、地域コミュニティにおける互助・共助の仕組みや日頃からの活動が大切です。

とりわけ分譲マンションでは、マンション内だけの限られたコミュニティが形成される場合があります。今後、区分所有者等の高齢化がさらに進めば、日常的な助け合いや災害時等の対応が困難になる状況も予想されることから、マンション管理組合は積極的に自治会や民生・児童委員等と連携し、周辺地域とのコミュニティの形成を図ることが重要です。

本市は、地域による防災・防犯の取組み等に関する普及啓発と支援を行うとともに、分譲マンション等と周辺地域とのコミュニティの形成に向けた取組みを促進していきます。

また、防災情報の適切な周知を目的として、不動産団体と連携し、不動産窓口でのハザードマップを活用した災害リスク情報の周知と自治会加入の促進に取り組みます。

【主な施策】

●地域の防災活動の促進

地域防災に関する自治会等への出前講座

自主防災組織の結成支援・育成等

●分譲マンションのコミュニティ形成に向けた支援

マンションコミュニティ形成の促進（防災マニュアル作成に向けた連携等）

マンション管理セミナーの実施

●民間事業者との連携による災害リスク低減に向けた取り組み

不動産関連団体との連携による、不動産窓口での災害リスク情報の発信

自治会加入チラシの配布

施策の方向性3

魅力ある住環境の維持・向上

地域にある住宅、まちなみや歴史・文化遺産等の地域資源の保全活動やそれらを活かしたまちづくりの取り組みは、地域への愛着づくりにつながる要素となります。魅力ある住環境を維持・向上させるためには、こうした地域資源を地域住民自らが“守り”“育て”“活かす”エリアマネジメントの取り組みが大切です。

具体的には、住環境に配慮した個々の住宅等の維持管理や道路や公園等のまちの美化や緑化に向けた日頃からの取り組み、また、地域住民のまちに対する思いをふまえた地区計画、都市景観形成推進地区*、建築協定や緑地協定*等の地域のルールづくり等を、地域住民、事業者、市民公益活動団体等が主体的に関わりながら、継続していくことが重要となります。

地域とともに魅力ある住環境づくりを進めるため、地域のニーズに応じたルールづくりや地域による住環境の維持・向上に向けた活動への支援と普及啓発を行うとともに、土地利用に応じた良好な住環境の確保に向けた誘導を行っていきます。

【主な施策】

●地域住民主体の住環境づくりへの支援

地区のルールづくりに関する相談や住環境の維持・向上に関するセミナー

地域住民による住環境整備や魅力創出活動（美化・緑化、公園の管理等）への支援と普及啓発

●魅力ある住環境の創出に向けた支援

土地利用の調整に関する条例に基づく協議や景観法に基づく指導等

2. 施策の推進に向けて

1) 施策の事業間連携

本章では、目標に応じて施策の方向性とその主な施策（市の事業）について示していますが、これらの施策については、それぞれの事業を担当部局において行うだけでなく、事業間で連携を図ることにより、相乗効果が期待できるものもあります。

例えば、「目標1」「施策の方向性1 良質な住宅ストックの形成」では、建築物の耐震改修工事を行う際、同時に省エネルギー化に関する工事を行うことで、より良質な住宅ストックが形成されるなど、異なる事業間で連携することにより、効果的に進めていく必要があります。

2) 目標別や施策の方向性別にとらわれない支援の実施

1) と同様に、違う目標や施策の方向性であっても同一の事業として実施できるものもあります。

例えば、「目標1」「施策の方向性2 2) 地域の課題やニーズに応じた空き家の利活用の促進」における空き家セミナーについても、「目標2」「施策の方向性2 2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実」における「セーフティネット住宅登録制度に関するセミナー」と連携し、セーフティネット住宅として空き家を利活用することについて取り上げる等の取り組みを行うことも可能です。

3) 目標達成に向けた施策の方向性の総合的な取組み

目標を実現するため、内容に応じて施策の方向性を定めていますが、これらは総合的に進めていく必要があります。例えば、「目標2 誰もが自分らしく暮らし続ける」ことの実現に向けて、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットと市営住宅等の公的賃貸住宅について、各々の施策を展開するだけでなく、住宅確保要配慮者のための住宅を確保するための施策として、総合的に取り組んでいくことが考えられます。

このように、施策の展開については、部局間で連携を取りながら各々の施策を進め、第3章に掲げる3つの目標に向かって総合的に取組むことにより、効率的に進めていきます。

第5章 マスタープランの実現に向けて

1. 目標の達成状況把握のための指標

第4章で示した目標を達成するために、取組みの重要度の高い施策について、成果指標と目標値を定め、目標の達成に向けて、取り組んでいくこととします。

目標		指標項目	現状値 (R2 末)	目標値	出典
目標1	施策1	住宅の耐震化率	91%	95%(R7)	豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画
		二重サッシ等の設置率	15.1%	増加	住宅・土地統計調査
		長期優良住宅認定実績戸数	289 戸	増加	豊中市資料
		空き家率	15.3%	現状値より減	住宅・土地統計調査
		マンション管理計画認定件数	－	30 件	－
		マンション管理状況の実態把握割合	25%	50%	マンション実態調査
		25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	－	75%	マンション総合調査
	施策2	空き家バンクの登録件数	132 戸	現状値より増	豊中市資料
目標2	施策1	三世帯同居・近居支援補助金申請件数	20 件/年	60 件/年	豊中市資料
	施策2	セーフティネット住宅登録件数	1,168 戸	現状値より増	豊中市資料
		市営住宅の管理戸数	2,389 戸	2040 戸 (R22 年)	豊中市営住宅長寿命化計画
		居住支援協議会窓口相談件数	404 件	現状値より増	豊中市資料
目標3	施策1	地震等に著しく危険な密集市街地の地区数	11 地区	解消(R12)	住生活基本計画 (全国計画)
	施策2	分譲マンションにおける防災対策(防災マニュアル・避難訓練等)の実施割合	－	30%	アンケート調査
	施策3	まちづくりのルール区域面積	322.6ha	現状値より増	豊中市資料

2. マスタープランの推進に向けて

本マスタープランに基づき取り組む分野は多岐にわたります。また取り組む内容も多様であり、行政が中心となって推進するものから、市民や住まいに携わる事業者等が中心となり、それを行政が支えるようなものまで、進め方は様々です。

そのため、マスタープランの推進にあたっては、庁内関連部局で連携するもの、市民、住まいに携わる事業者、自治会等の地域団体や市民公益活動団体等の多様な主体と連携・協力して進めるものが多く含まれていることから、本マスタープランに示される目標や施策の方向性などについて各自が共通認識をもって進めることができるよう、推進体制を整備し、マスタープランの実現をめざしていきます。

1) 庁内組織の連携

住まいに関する分野は、都市・まちづくり、福祉、防災・防犯、子育て・子育て、地球環境といった他分野と重なる領域が多いことから、必要に応じて関係部局による協議の場を設けるなど、綿密に情報や課題を共有することで、市として総合的に取り組んでいきます。

2) 多様な主体との連携・協働

1) でも述べたとおり、住まいに関する分野は他分野と重なる領域が多く、そのため、市民や住まいに携わる事業者をはじめ、地域団体や市民公益活動団体等と関わりながら、連携・協働により施策の取組みを進めていくことが重要です。

とりわけ、市民は住まいづくりの中心的な役割を担っており、住まいづくりに関心を持ち、市や住民間の協働のもと、居住環境をはじめ、地域コミュニティを向上させる役割が求められます。

また、住まいに携わる事業者は住宅の供給から維持管理まで、住まいづくりに重要な役割を担っています。本マスタープランに定めた目標達成に向けて、ハード面では多様化する居住ニーズへの対応や地球環境への対応はもとより、ソフト面では防災や防犯、地域コミュニティ参加にむけた情報提供等をはじめとして様々な取組みを協働して進めていく必要があります。

行政は、これらの多様な主体と情報共有を図るなど、連携・協働し、住まい・住環境づくりを進めます。

3) 国・大阪府、その他の公的事業主体との連携

本マスタープランの推進にあたっては、国や大阪府をはじめ、大阪府住宅供給公社や都市再生機構等、関係する公的事業主体と協力・連携しながら効果的に施策を展開していきます。

【用語集】

用語	説明
【あ】	
空き家	住宅又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの。また、その敷地及び敷地内の立木や塀も含む。
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために定められた法律。（平成26年制定）同法では市町村長が空家対策を進めていくために計画の策定、協議会の設置、課税台帳を使用した調査の実施のほか放置すると危険な空き家等への措置等が規定されている。
SDGs	2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年までに目指す国際目標。17のゴール・169のターゲットから構成されている。
エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。
【か】	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出を実質的にゼロにすること。二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いた合計を実質的にゼロにすることを指す。
管理規約	分譲マンションの管理等に関する事項について定めたもの。管理組合の運営や共用部分の維持管理、費用の負担等について定められている。
管理組合	分譲マンションにおいて、建物、敷地及び付属施設の管理を行なうため、区分所有者全員で組織する団体。
管理不全空き家	管理が不十分なため、景観の悪化や防犯・防災面での不安等、地域の住環境へ悪影響を及ぼしている空き家。
旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準のうち、昭和56年(1981年)5月31日までの建築確認において適用されていた基準。平成7年(1995年)の阪神・淡路大震災では、この基準で建築された多くの住宅や建築物が倒壊・崩壊する等大きな被害が見られた。この教訓をもとに平成7年(1995年)12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることとされた。
居住支援協議会	「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）第10条にもとづき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体、関係事業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する公民連携の協議会。
区分所有者	分譲マンション等一つの建物の中を区切られた個々の住宅を所有している人のこと。エントランス、階段、廊下等の共用部分を区分所有者全員が管理する義務を有する。
計画修繕	外壁の塗装、エントランス等の内装、屋根やバルコニー等の防水、エレベーターや給水・排水設備等、建物や設備機器等を一定の時期（周期）に計画的に修繕していくこと。
建築協定	「建築基準法」に基づいて、一定の区域の所有者、借地権を有する全員の合意により、地域の特性等をもとに敷地規模や建物の用途、構造、形態等の基準を定めることのできる制度。
合計特殊出生率	15歳から49歳までの女性の年齢別出生率（母の年齢別年間出生数÷年齢別女性人口）を合計したもの。一人の女性が一生の間に出産する平均の子どもの数とみなされる。

用語	説明
公的賃貸住宅	公的資金によって建設・購入・管理運営している賃貸住宅の総称。公営住宅のほか、UR（都市再生機構）や住宅供給公社が供給する賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等が該当する。
高齢者世帯	65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯をいう。
互助・共助	地域や近所同士で助け合う・支え合うこと。
コミュニティ賃貸	入居者同士や地域とのつながりや交流が生まれるための共用空間や仕組み・仕掛けを持ったコミュニティづくりを重視した賃貸住宅。

【さ】

シェアハウス	1戸の住宅を血縁者以外の複数の居住者が共有若しくは共同で賃借して居住する住まい方及びそのための住宅。
自主防災組織	消火訓練、避難訓練等、日常から防災活動に取り組んでいる自治会や町内会等、地域住民で構成される組織。
市民公益活動団体	自主的・自発的な社会貢献活動を行う団体のこと。豊中市では、ボランティア団体等のNPO（民間非営利組織）や自治会、まちづくり協議会等の様々な団体が幅広く活動している。
社会福祉協議会	「社会福祉法」に基づく社会福祉法人の一つ。国・都道府県・市区町村単位で組織され、社会福祉活動を推進することを目的とした非営利民間組織。福祉サービスや各種相談、ボランティアや市民活動の支援、共同募金運動への協力等、地域の福祉の増進に関する様々な活動を行っている。
住生活基本計画（全国計画）	「住生活基本法」に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。各分野別に目標や基本的な施策等を定めている。各都道府県計画は、国の計画に即して策定することとされている。計画期間は10年、5年毎に改定を行っている。
住宅確保要配慮者	「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」に規定されている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。
住宅供給公社	「地方住宅供給公社法」に基づき設立された、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体。
住宅ストック	ストックは蓄積・資産の意味で、住宅の分野では、現在建っている全ての住宅およびその量のことを示す。
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」が、住宅の性能に関する表示基準（日本住宅性能表示基準）に従って評価を行い、住宅性能評価書を交付する仕組み。
住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者の居住の安定を図るための仕組み。
住宅扶助	生活保護制度における扶助の種類の一つ。生活困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等を給付するもの。
成年後見人制度	認知症等の理由で判断能力が不十分になった本人に代わり、財産の管理や各種の契約等の法律行為を行ったりすることで、本人の権利保護・支援する制度。
ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	外皮の断熱性能を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した住宅。

【た】

用語	説明
耐震化率	全建物における耐震性を有する建物の割合。
地域資源	地域内にある人の活動に「利用可能な」「利用されている」ものや「存在そのものに価値のあるもの」等人を含む有形、無形のあらゆるもの。例として、まちなみ、公園、歴史・文化遺産、特産品や祭りや行事等。
地域包括ケアシステム	可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることを可能とする、地域での包括的な支援・サービスの提供体制のこと。厚生労働省では平成 37 年（2025 年）を目途として、地域包括ケアシステムの構築をめざしている。
地域防災	災害発生時に備え、地域ごとに協力・援助する体制を築いたり、災害発生時の対策・復旧の準備を整えること。
地区計画	既存の都市計画を前提に、地区の実情に応じたまちづくりを誘導するため、ある一定のまとまりを持った地区を対象として、建築物等に関するきめ細やかなルールと生活道路や公園等の公共施設に関する計画を一体的に定めるもの。
昼夜間人口比率	夜間人口（常住人口）100 人あたりの昼間人口の割合のこと。昼夜間人口比率が 100% を下回っている状況は、日中市内で労働や活動等をしている市民より市外で活動等をしている市民（流出人口）が多いことを表す。
長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として、設計および維持保全の計画について行政庁の認定を受けた住宅。認定を受けた住宅の所有者は、計画通りに建設し、維持保全を行なう責任を負う。なお、認定を受けた住宅は、税制上の優遇措置が講じられる場合がある。
超高齢社会	65 歳以上の人口の比率が 21%以上に達した社会。
長寿命化	住宅においては、住宅を長持ちさせること。
DIY 賃貸	貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替え等をする形態で、当該箇所については退去時の原状回復義務を免除するしくみ。（DIY は” Do it yourself “の略語）
DX(デジタルトランスフォーメーション)	デジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。
低炭素建築物	平成 24 年に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、市街化区域内において一定の省エネルギー等の基準を満たす建築物のこと。
出前講座	市民の要望に応じて、市の事業や制度について職員が出向く講座。市の取り組みへの理解や関心を深めてもらうことを目的としている。
都市景観形成推進地区	「豊中市都市景観条例」に基づき、特に都市景観の形成の推進を図るため指定される地区。
【な】	
長屋	一つの建物に複数の住戸があるもので、廊下やエントランス等共用スペースを持たない構造のもの。
【は】	
バリアフリー	高齢者や障害者をはじめ、誰もが社会生活を行う上で障壁（バリア）となるものを、ハード・ソフトの両面から除去すること。
非流通空き家	住宅市場において、賃貸・売却等の募集が行われていないもの。利用可能な状態にも関わらず使われていない空き家や、物置状態となっている空き家、管理不全状態となり使えなくなった空き家まで様々。

用語	説明
不燃化	建物を燃えにくくすること、また、火災時に市街地が燃え広がりにくくするための取組みのひとつ。
【ま】	
密集市街地	老朽化した木造建築物が建ち並び、十分な公共施設が整備されず、地震や大規模火災が発生した際に、延焼防止や避難のために確保されるべき機能が確保されていない市街地。
みどり率	緑被率に「河川等の水面が占める割合」、「公園・緑地内で樹林等の緑で覆われていない面積の割合」を加えたもの。
身元引受人	入居者の身柄・残置財産の引取り、債務精算その他の手続き等の役割を担う者のこと。
【や】	
家賃債務保証	賃貸住宅への入居を支援するため、賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証すること。
UR (独立行政法人都市再生機構)	「独立行政法人都市再生機構法」に基づき設置されている、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、自ら建設した賃貸住宅の管理を主な目的とした独立行政法人。旧住宅都市整備公団。
【ら】	
リフォーム	古くなった設備や内装を新しくしたり、間取りを変えたりすることを指し、「住まいの改修」全般を表す言葉。リノベーションとの比較で、老朽化した建物を建築当初の状態に戻すことを指すことも多い。
緑地協定	「都市緑地法」に基づいて、市街地の良好な環境を確保するため、一定の区域または一定区間の土地所有者全員の合意により、樹木等の種類や植栽する場所、垣または柵の構造等の必要事項を定め、市長の認可を受けて締結される協定のこと。
緑被率	樹林・草地、農地などの緑で覆われる土地の面積の割合。ここでは市域の面積に対する割合のことをいう。
【わ】	
ワーキングプア	基本的にフルタイムで働いているが、賃金が安いため生活の維持が困難な就労者層のこと。統計・集計その他の分野において正式な定義はない。