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（2025 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

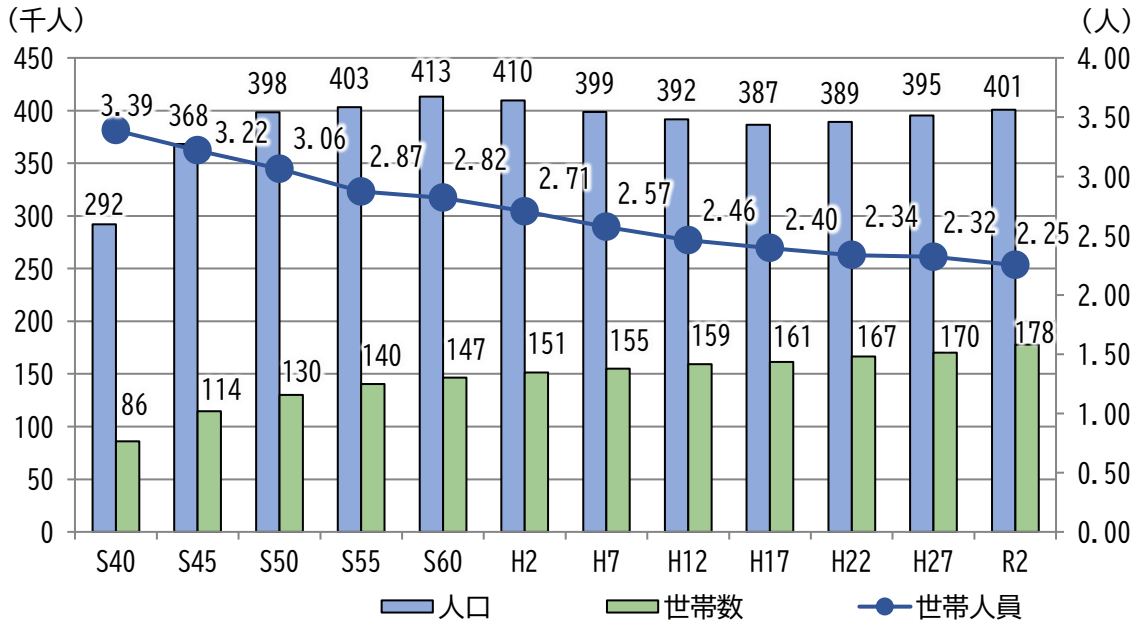
１－１ 人口・世帯の状況

（１）人口・世帯の状況

〇人口は、近年増加傾向にあるが、長期的には減少が見込まれる。
〇世帯数は、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。

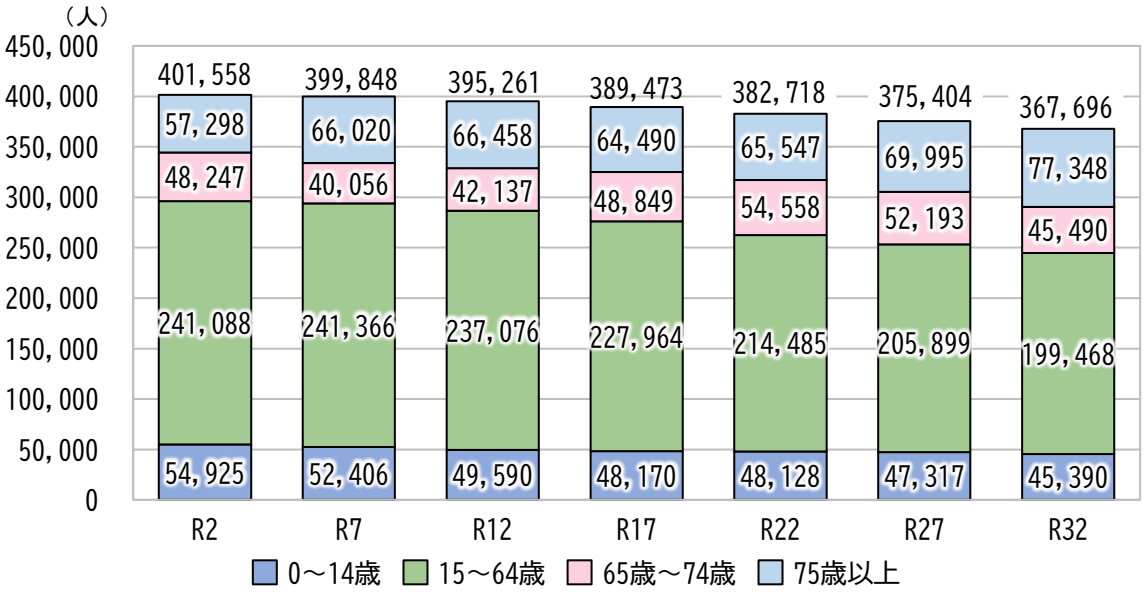
・人口は、昭和 60 年（1985 年）をピークに減少傾向にあったが、平成 17 年（2005 年）を底に微増傾向へと転じており、令和 2 年（2020 年）時点では 40.1 万人となっている。
・人口問題研究所の推計（令和 5 年推計　出生中位・死亡中位仮定）によると、令和 2 年（2020 年）以降ゆるやかに減少し、令和 32 年（2050 年）における総人口は 36.7 万人になると見込まれている。
・世帯数は、緩やかな増加傾向が続いており、令和 2 年（2020 年）時点で 17.8 万世帯である。一方、世帯人員は減少傾向が続いており、令和 2 年（2020 年）時点で 2.25 人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

■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

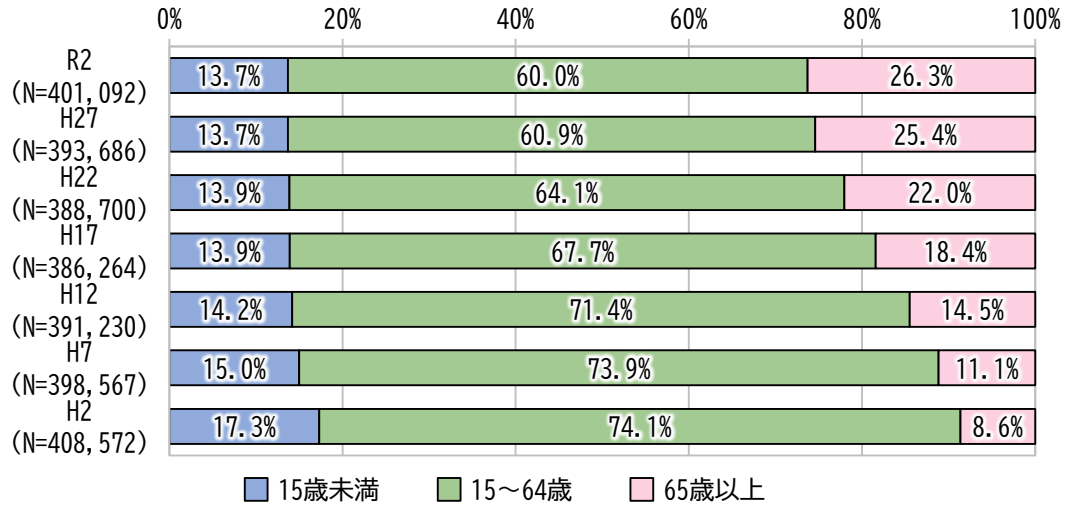
〇高齢化率は上昇し、令和 2 年（2020 年）は 26.3%となっている。
〇年少人口（15 歳未満）、生産年齢人口（15～64 歳）ともに、近年は微増となっている。
〇高齢化率は全国、大阪府と比較し低い。今後上昇するものの、全国、大阪府と比べて低くなると予測される。

１）年齢３区分別

［年齢 3 区分別人口割合の推移］

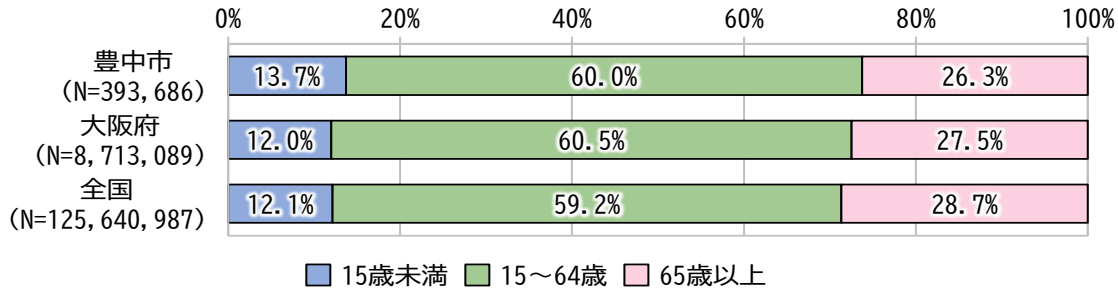
・15 歳未満の人口割合は低下傾向が止まり、令和 2 年（2020 年）に 13.7%となっている。
・15～64 歳の人口割合も低下傾向が令和 2 年（2020 年）で鈍化し 60.0%となっている。
・65 歳以上の人口割合（高齢化率）は上昇傾向が続いており、令和 2 年（2020 年）時点で 26.3%となっている。
・全国、大阪府比較をみると、15 歳未満の人口割合は全国や大阪府と比べて高く、65 歳以上の人口の割合は全国や大阪府と比べて低くなっている。

■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）

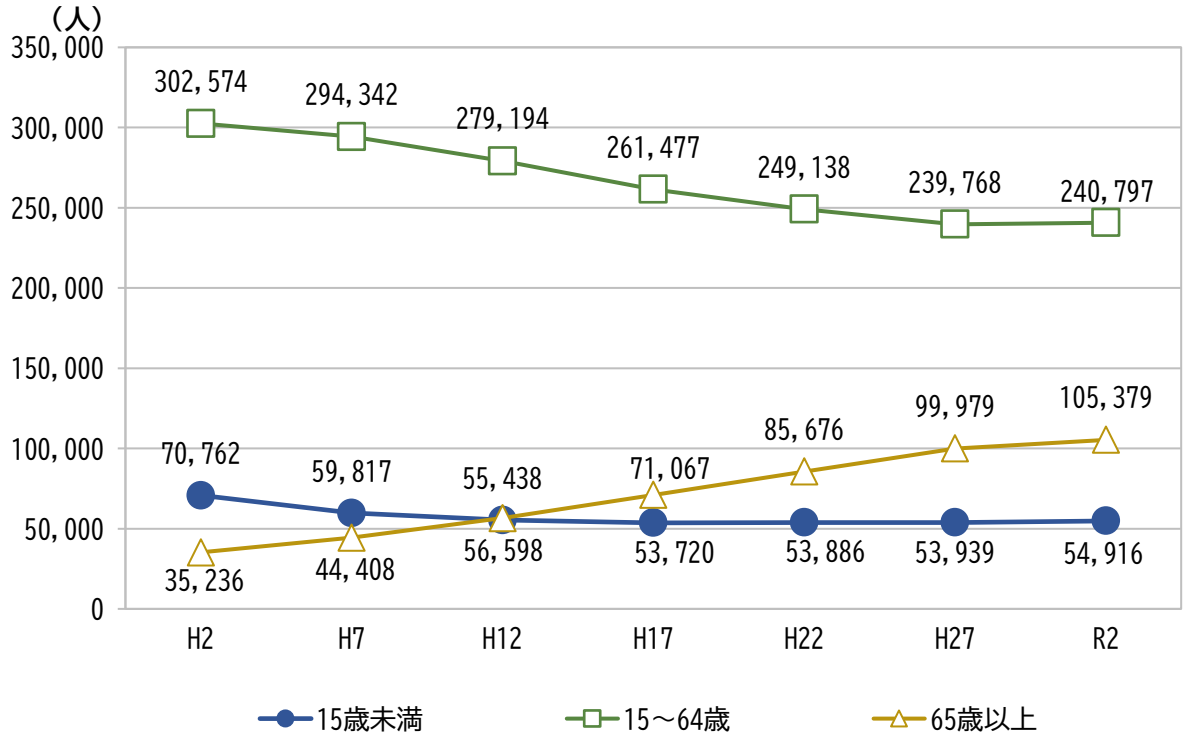


資料：国勢調査（R2）／年齢不詳分は除外

［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

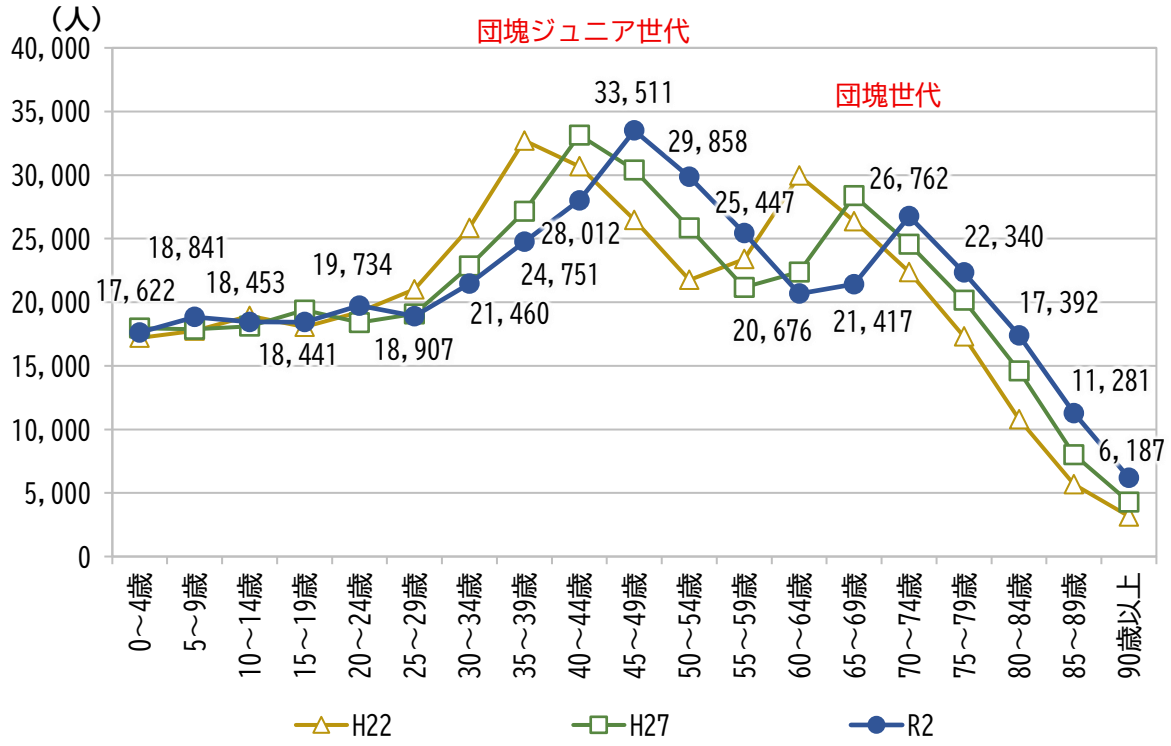


資料：国勢調査（各年）／年齢不詳分は除外

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

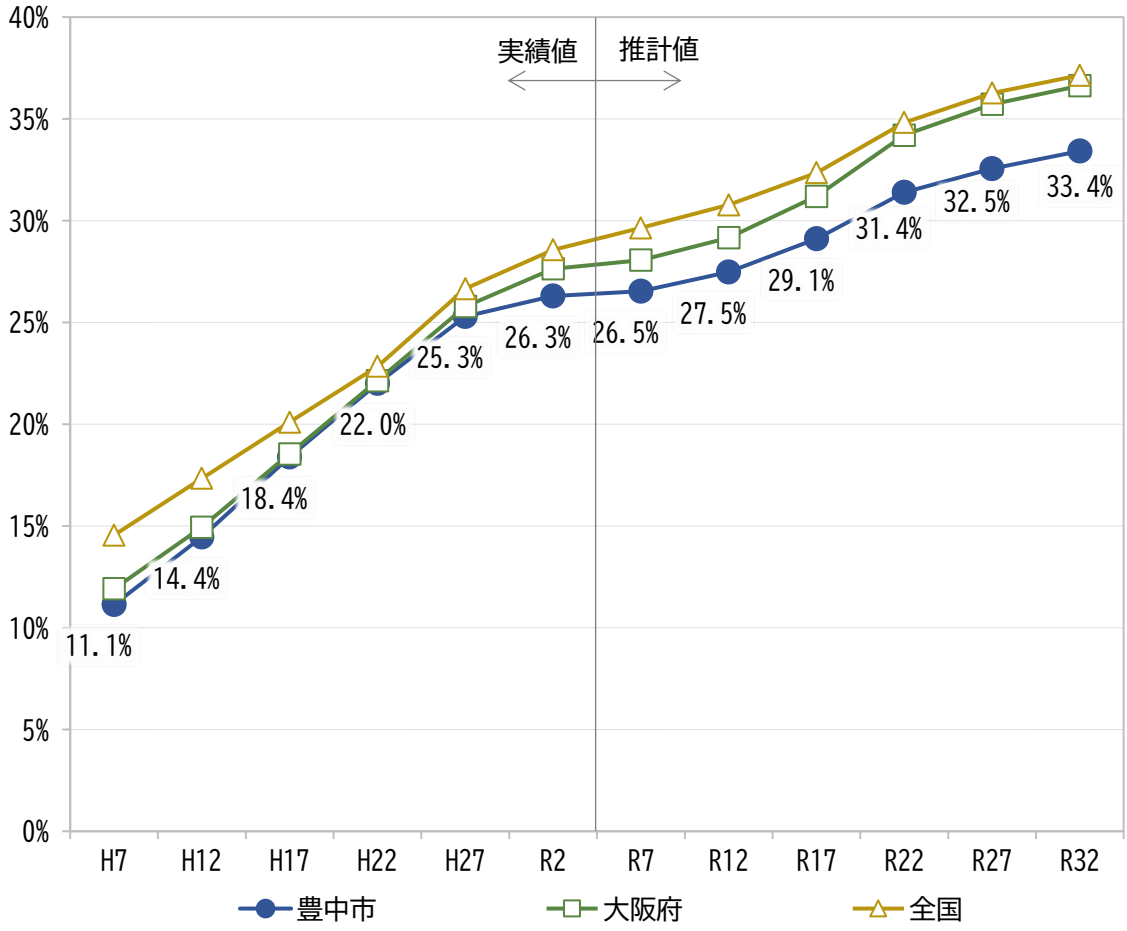
・住民基本台帳に基づく高齢化率は、直近の令和７年（2025 年）で 25.8%となっている。
・国勢調査に基づく高齢化率は、令和２年（2020 年）まで増加しているが、全国、大阪府と比べて低い。
・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口によると、今後も増加するものの、全国、大阪府と比べて低い水準で推移すると推計されている。

■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）」

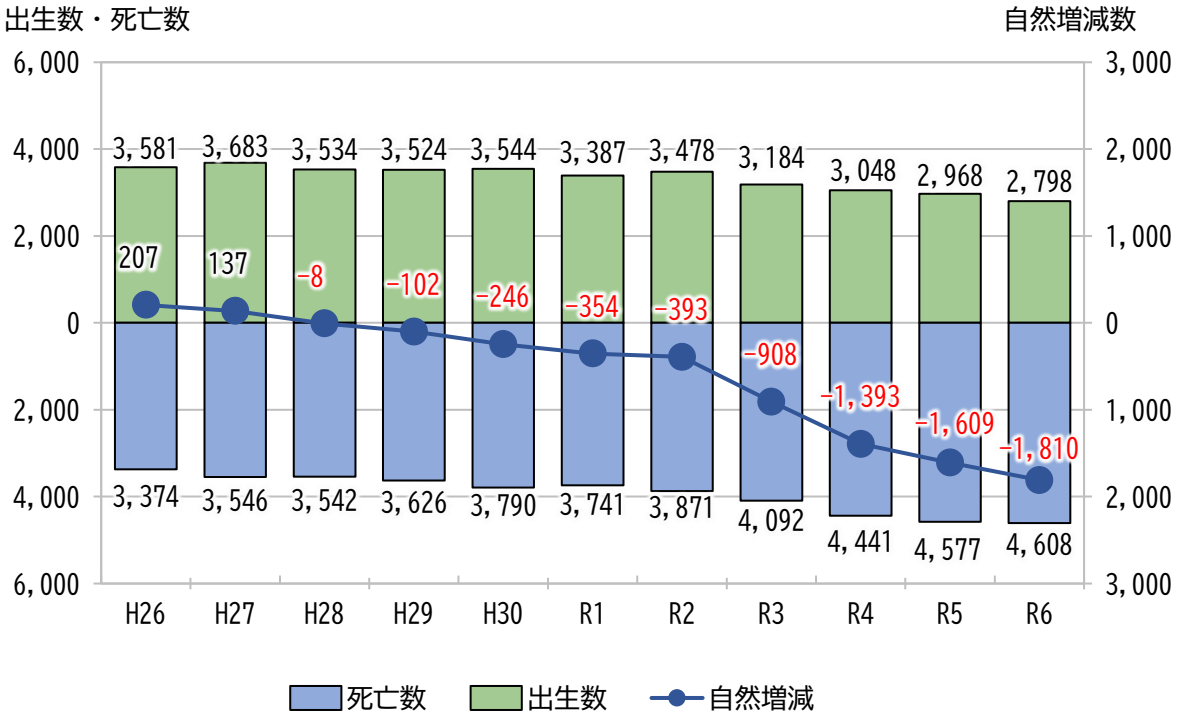
（3）人口動態

○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

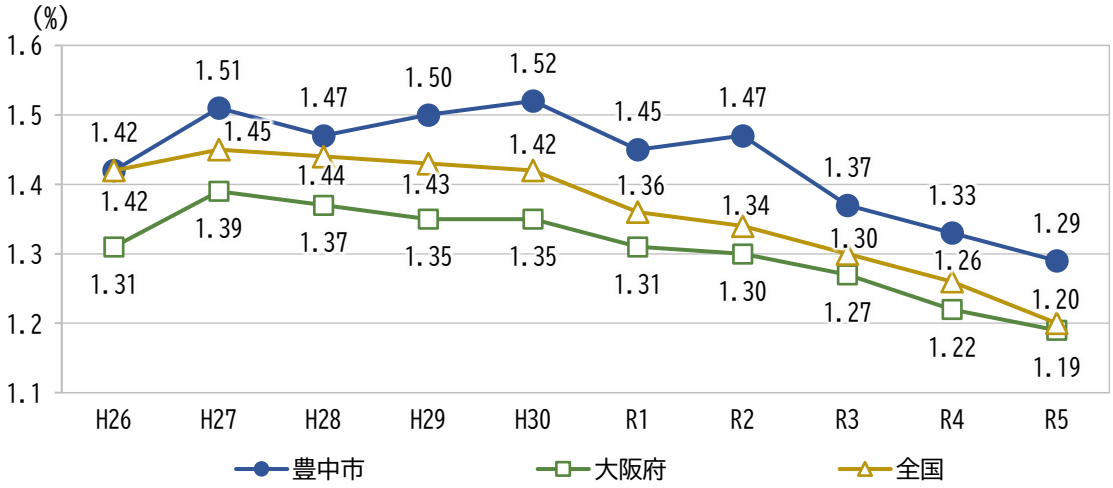
・自然増減は減少傾向が続いており、平成 28 年（2016 年）にマイナスに転じている。令和 3 年（2021 年）以降は死亡数が 4,000 人台で微増するなか、出生数は減少しており、令和 6 年（2024 年）は-1,810 人となっている。
・合計特殊出生率は令和 2 年（2020 年）から減少傾向にあり、令和 5 年（2023 年）には 1.29 と全国や大阪府の値より高くなっている。

■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

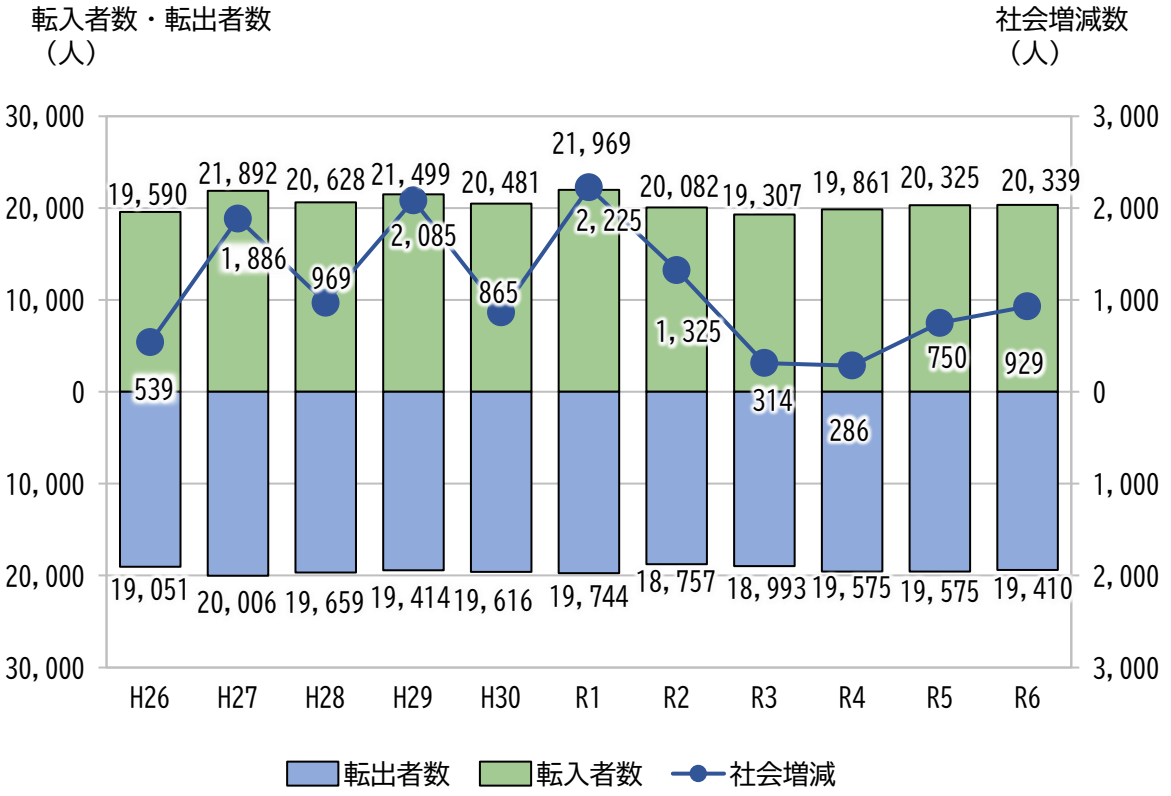
※合計特殊出生率とは、女性の出産可能年齢と仮定される 15～49 歳の年齢別出生率を合計したもの。１人の女性が生涯に出産する平均の子ども数とみなされる。

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



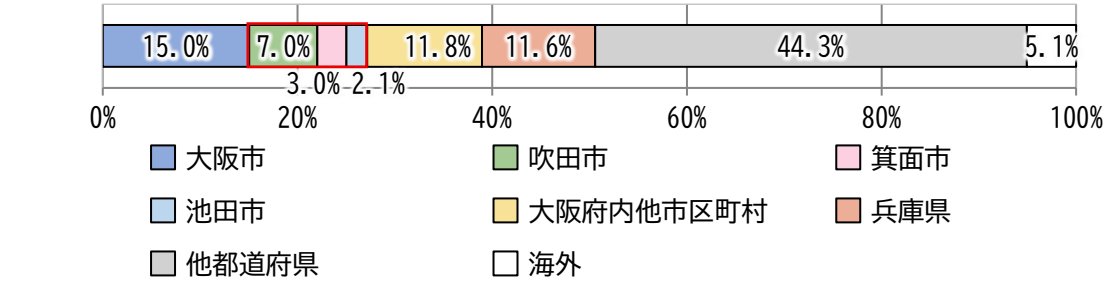
資料：豊中市統計書（R6）

［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。

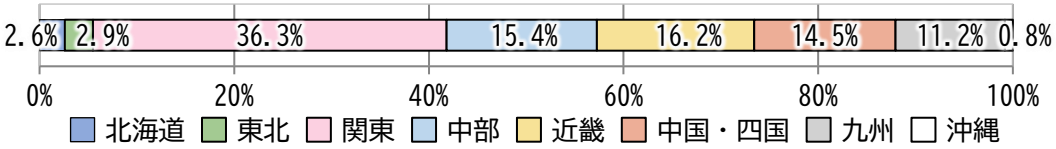
・転入者の 5 年前の常住地については、「吹田市」「箕面市」「池田市」をあわせて 14.5%、「兵庫県」が 12.2%、「大阪市」が 11.1%、「大阪府内他市区町村」が 10.3%となっており、他都道府県では、「関東」からの転入が多くなっている。

■転出者の転出先（5 年間）



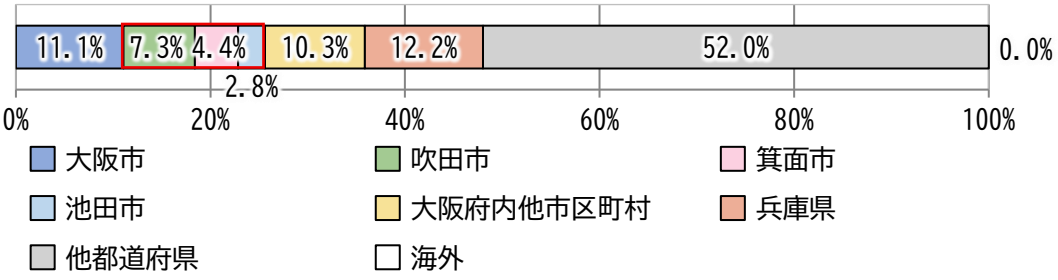
N=51,682

「他都道府県」の内訳



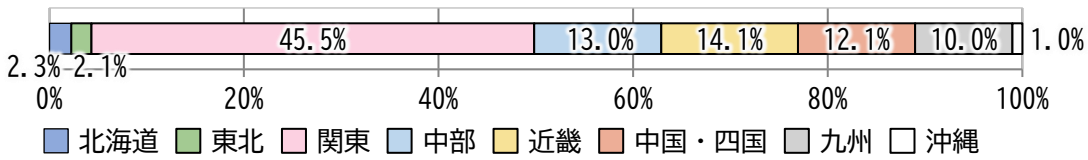
N=22,915

■転入者の 5 年前の常住地



N=45,963

「他都道府県」の内訳



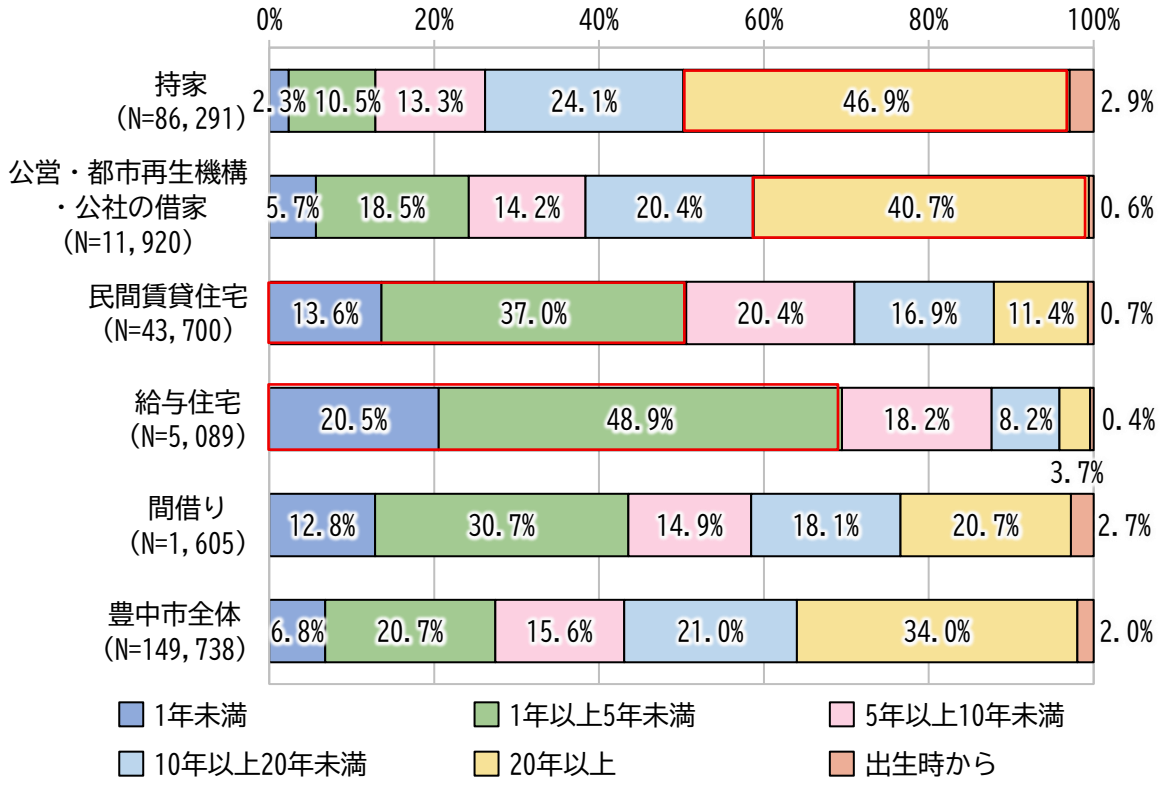
N=23,887

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



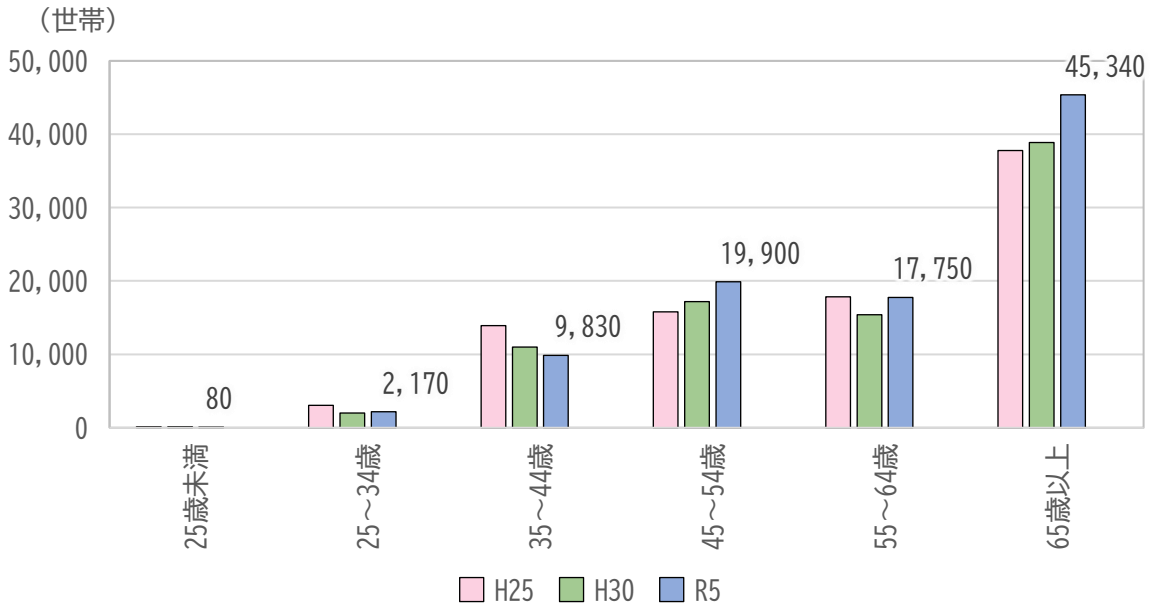
資料：国勢調査（R2）／年齢不詳分は除外

［住宅種別（持家や賃貸）の家計を主に支える者の年齢層］

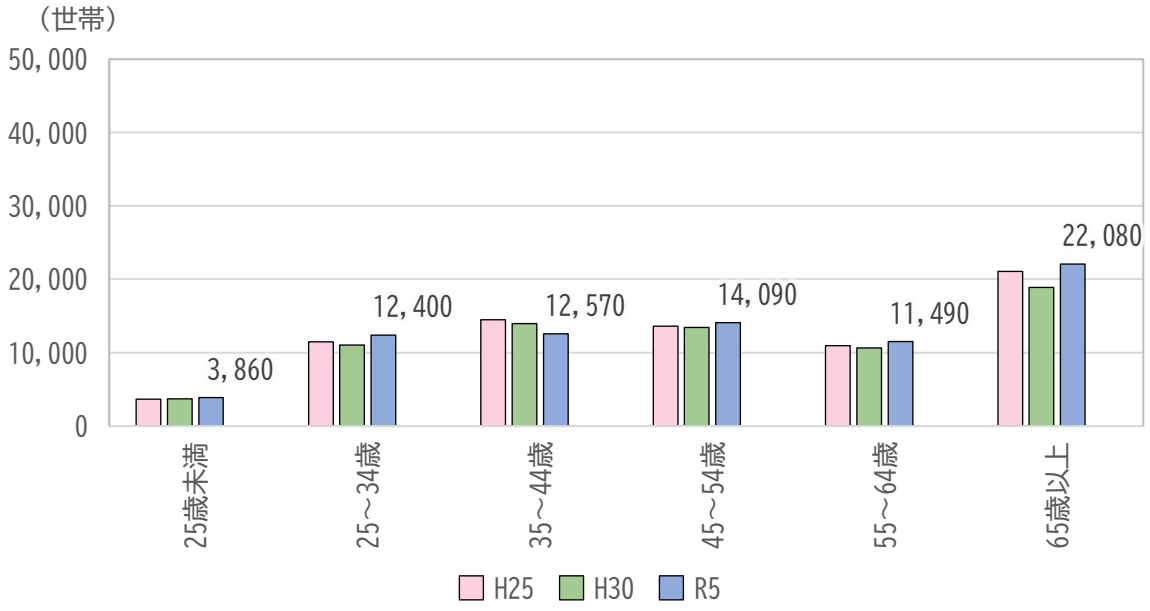
・家計を主に支える者の年齢層の推移をみると、持家では近年「35～44 歳」以外の年齢層が増加しており、特に「65 歳以上」では令和 5 年（2023 年）に大きく増加している。賃貸も同様に、「35～44 歳」以外の年齢層が増加している。

■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）

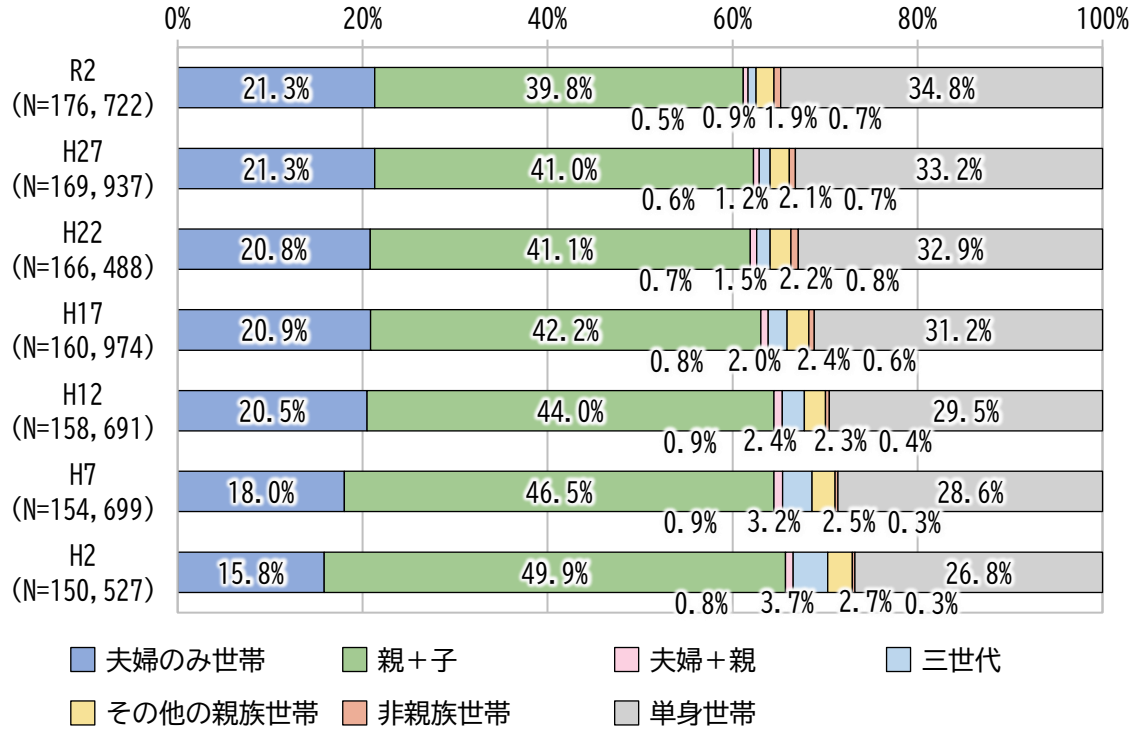
（４）世帯構成

○「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。

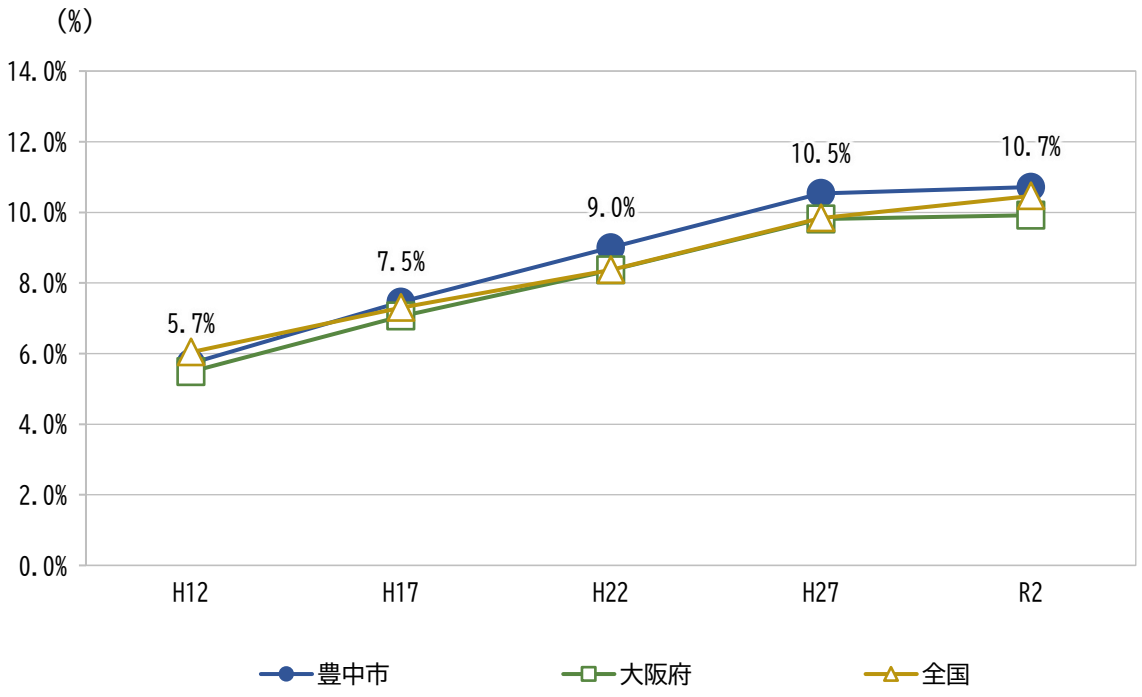
■家族類型別の世帯割合の推移



資料：国勢調査（各年）／年齢不詳分は除外

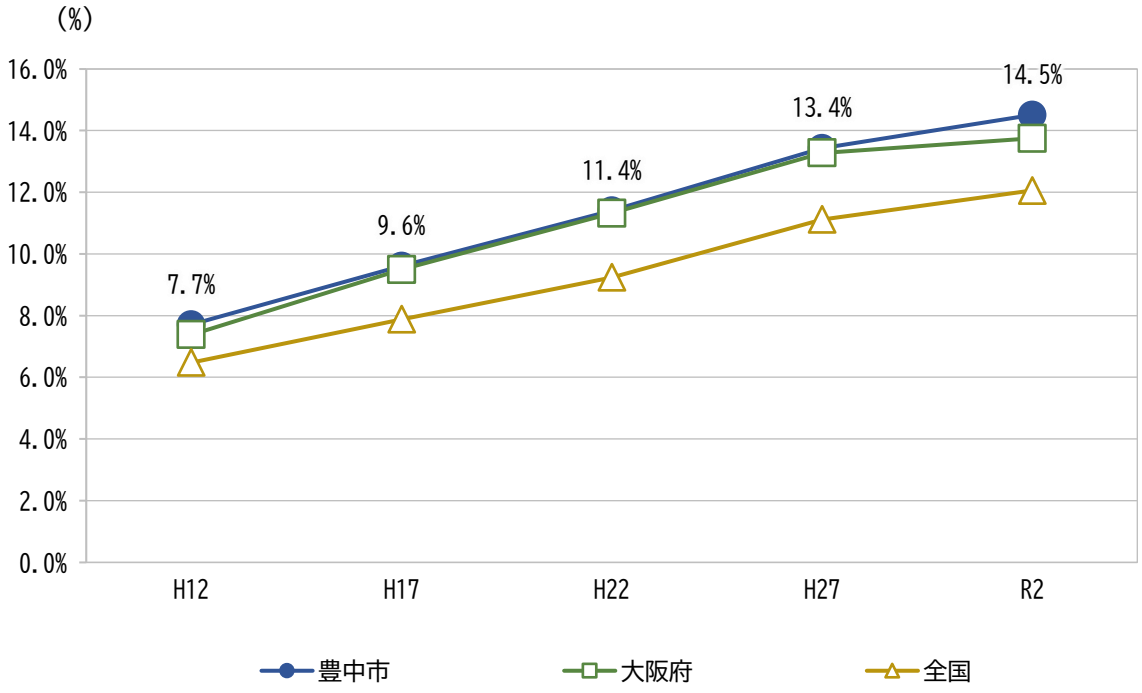
■高齢者（65 歳以上）世帯の割合の推移

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

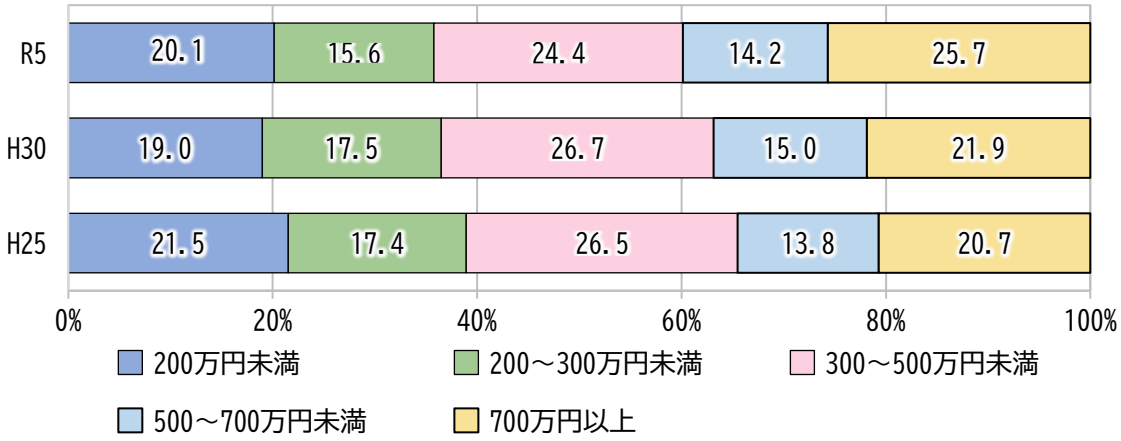


資料：国勢調査（各年）

［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



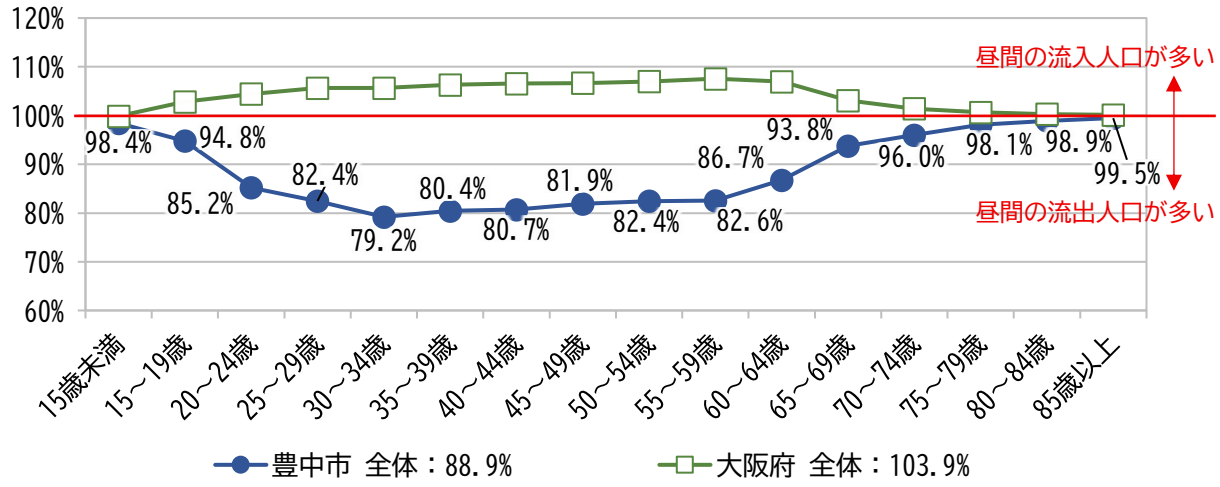
資料：住宅・土地統計調査（各年）

（５）通勤通学等

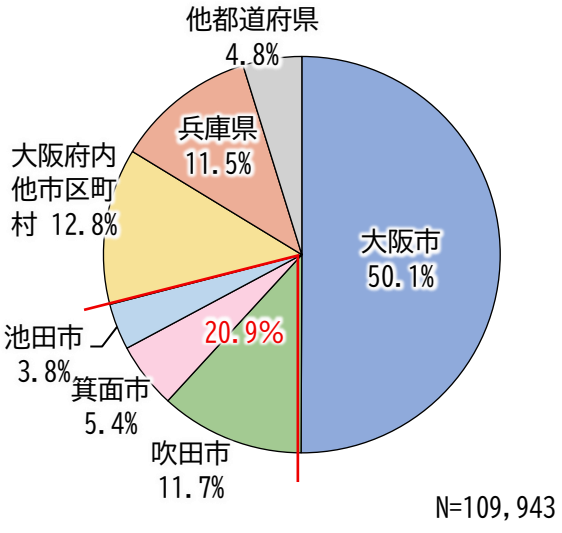
○昼間の流出人口が多く、通勤・通学先の半数は大阪市で、大阪市のベッドタウンとなっている。

・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。

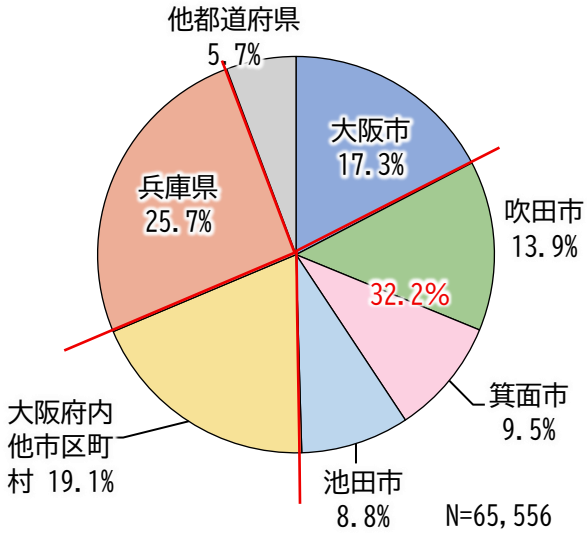
■5 歳階級別昼夜間人口比率（府比較）



■通勤・通学者の流出先（通勤・通学先）



■通勤・通学者の流入元



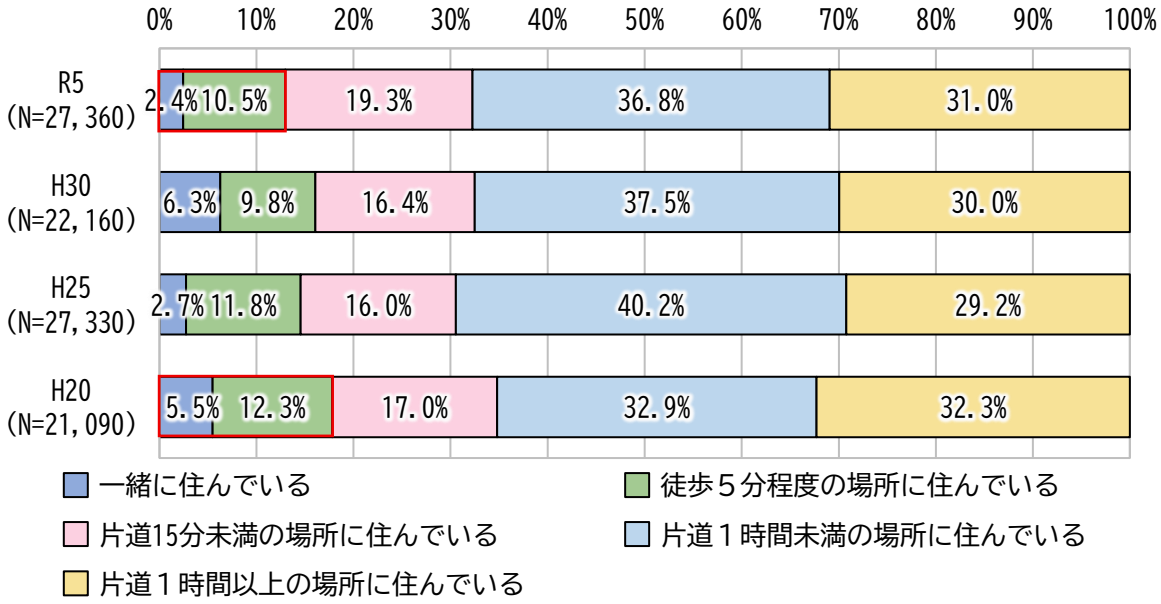
資料：国勢調査（R2）

（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

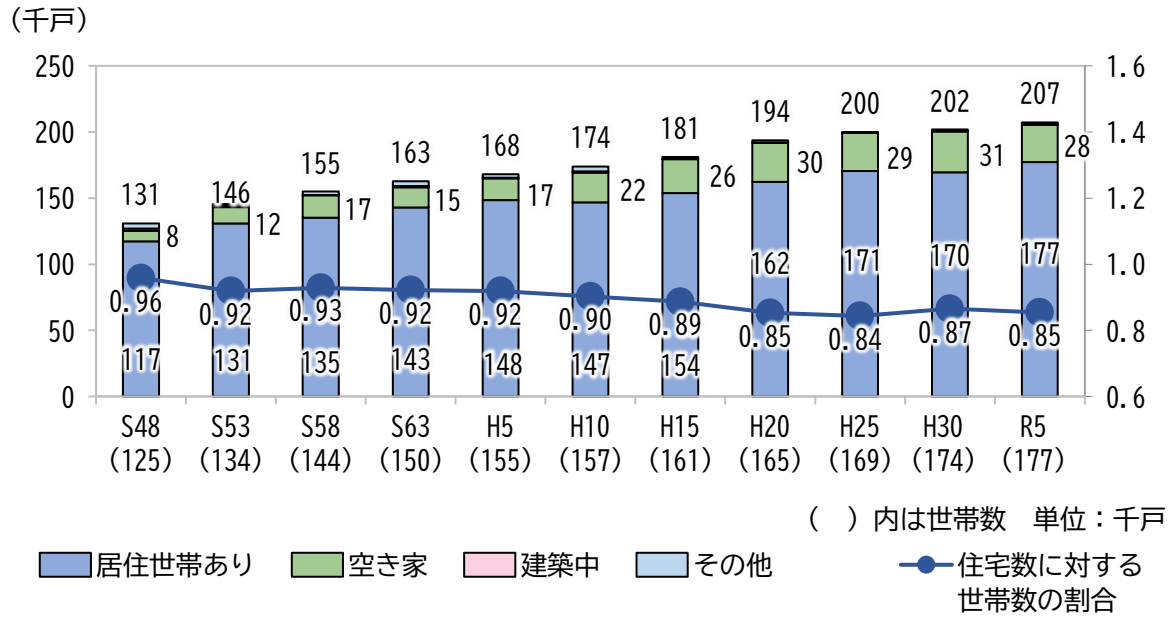
（１）概況

〇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。
〇全国、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。
〇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。
〇全国、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。
〇昭和 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。
〇住宅の規模は、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
		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違うため、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

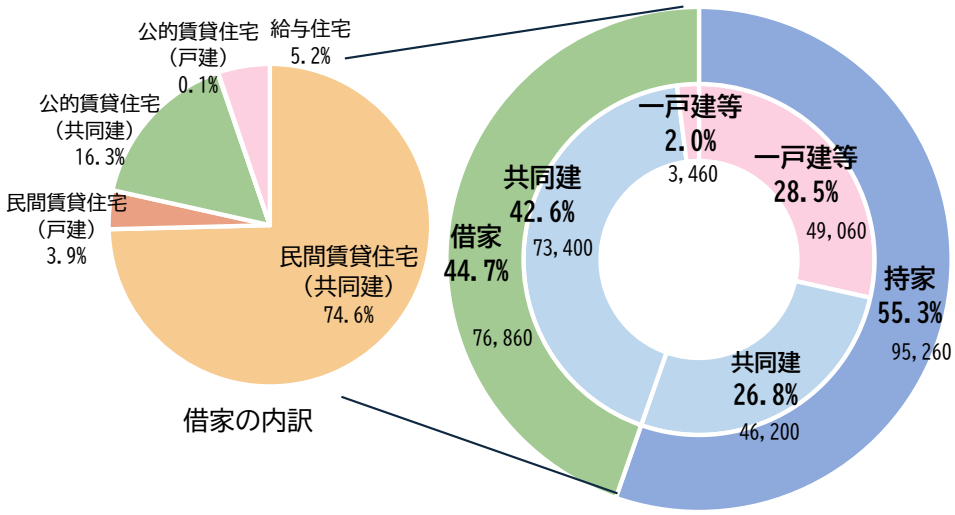
［所有関係と建て方の状況］

・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

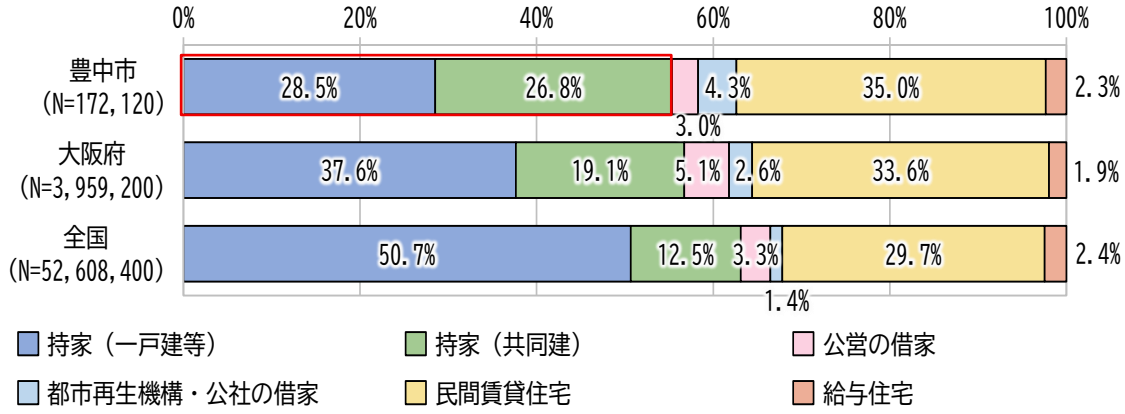
※借家の内訳のグラフの「公的賃貸住宅」には「公営の借家」を含む

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	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%
76,860戸		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

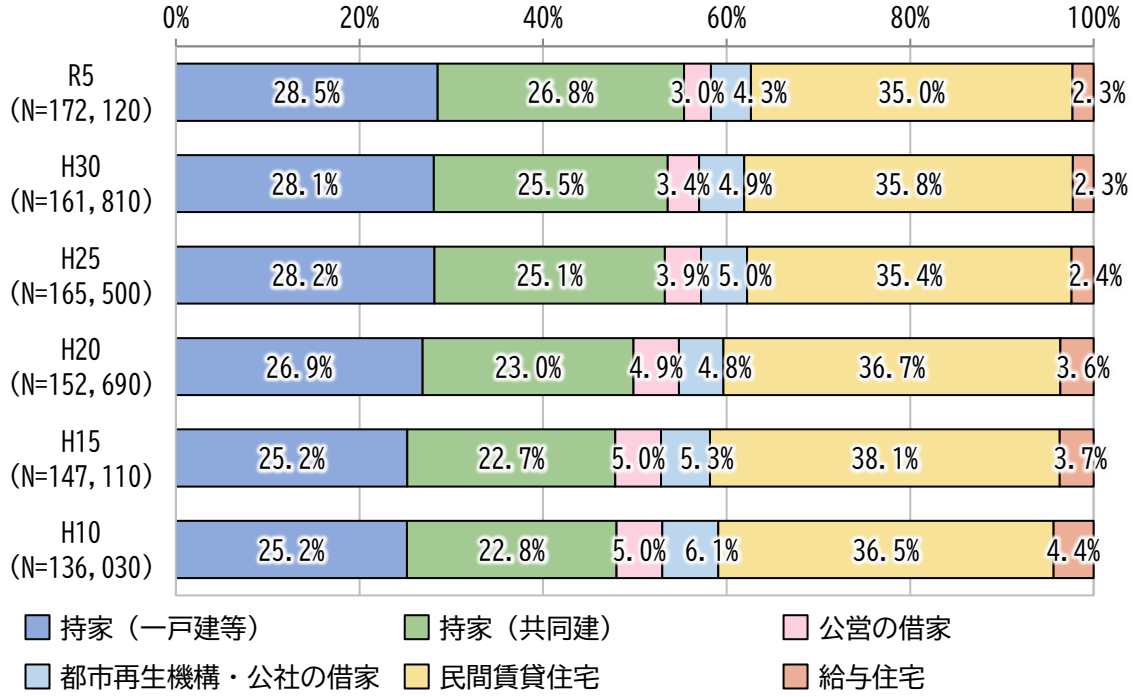
■所有関係と建て方（全国、大阪府比較）



※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

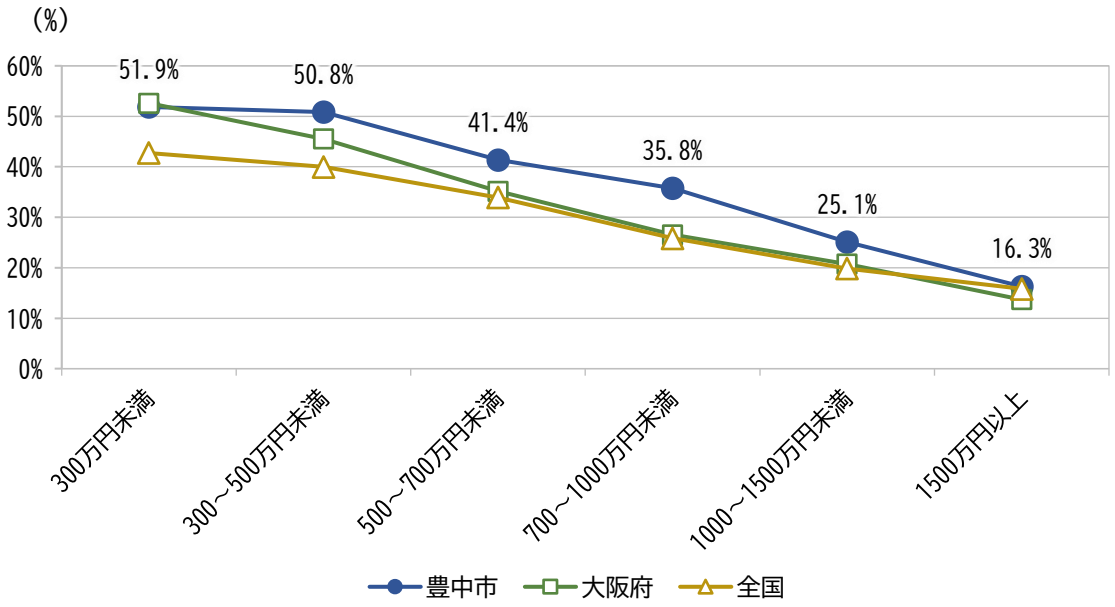
資料：住宅・土地統計調査（R5）／所有不詳は除外／専用住宅数による分類

［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。

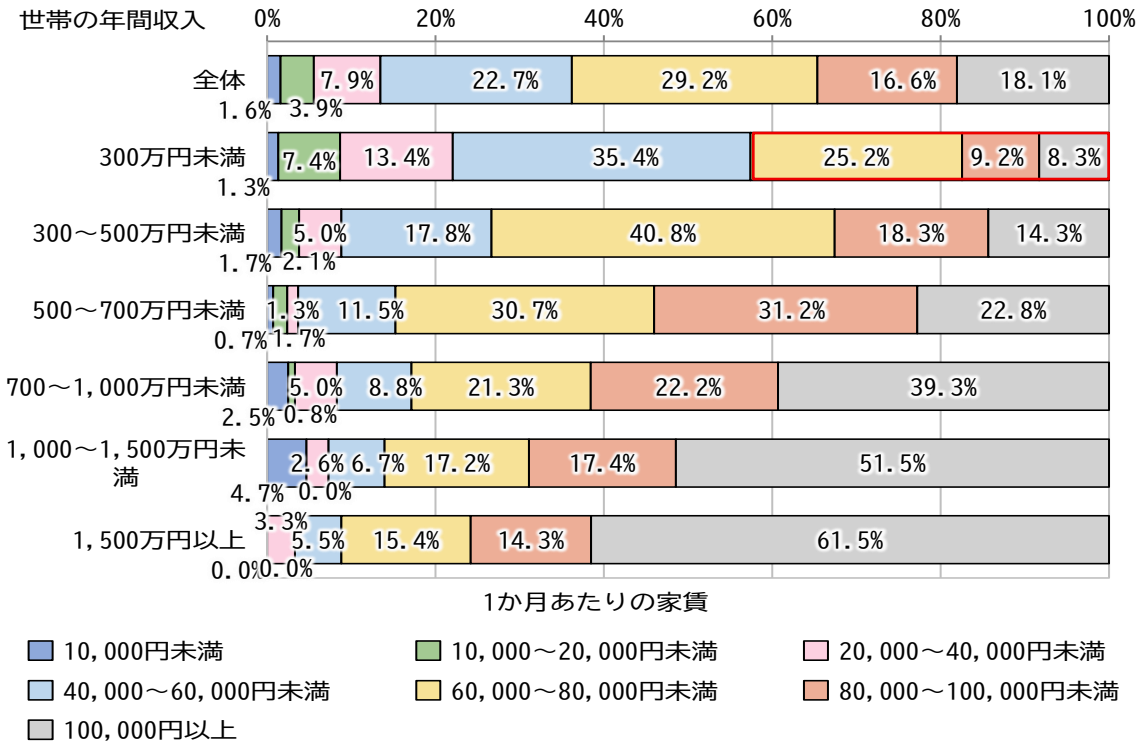
■収入別の借家世帯率（全国、大阪府比較）



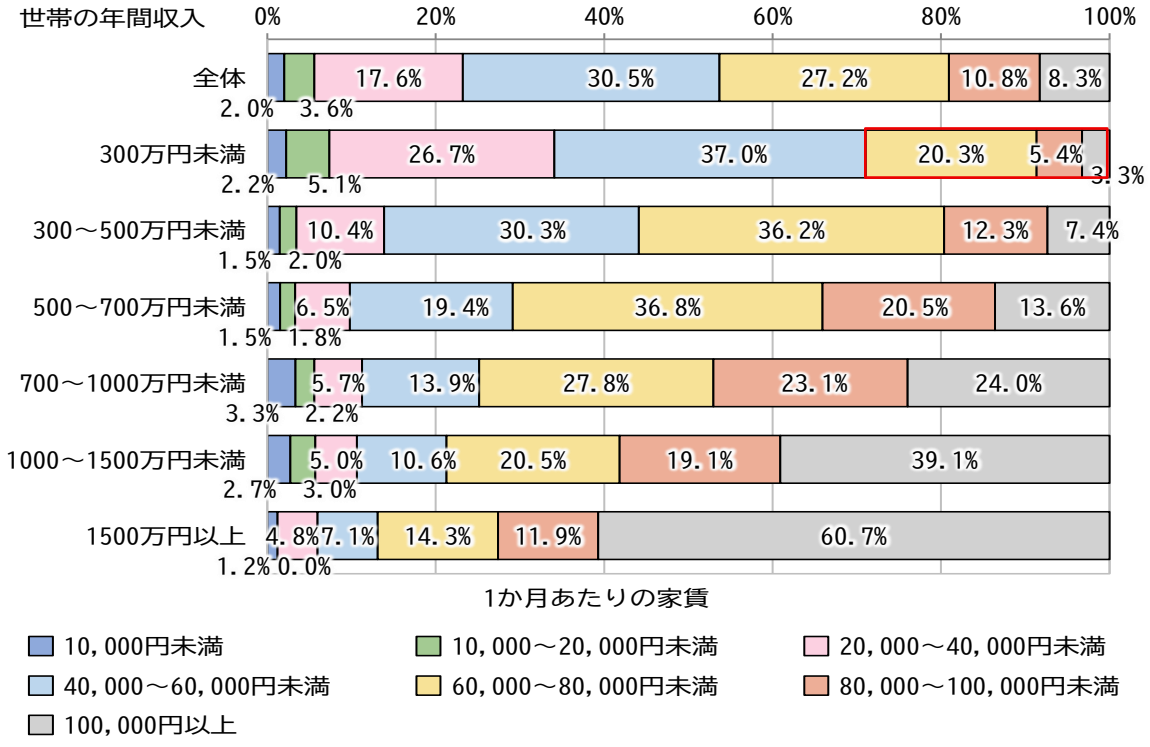
資料：住宅・土地統計調査（R5）／不詳分は除外

■収入別の家賃入居状況（全国、大阪府比較）

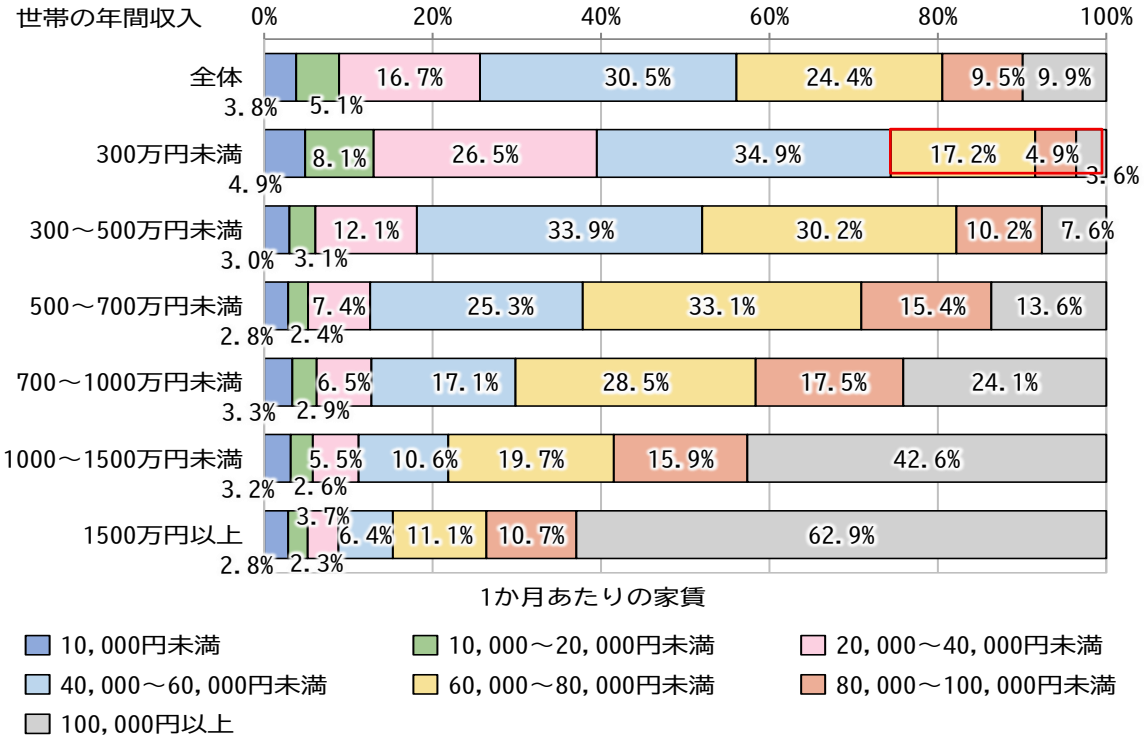
豊中市



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

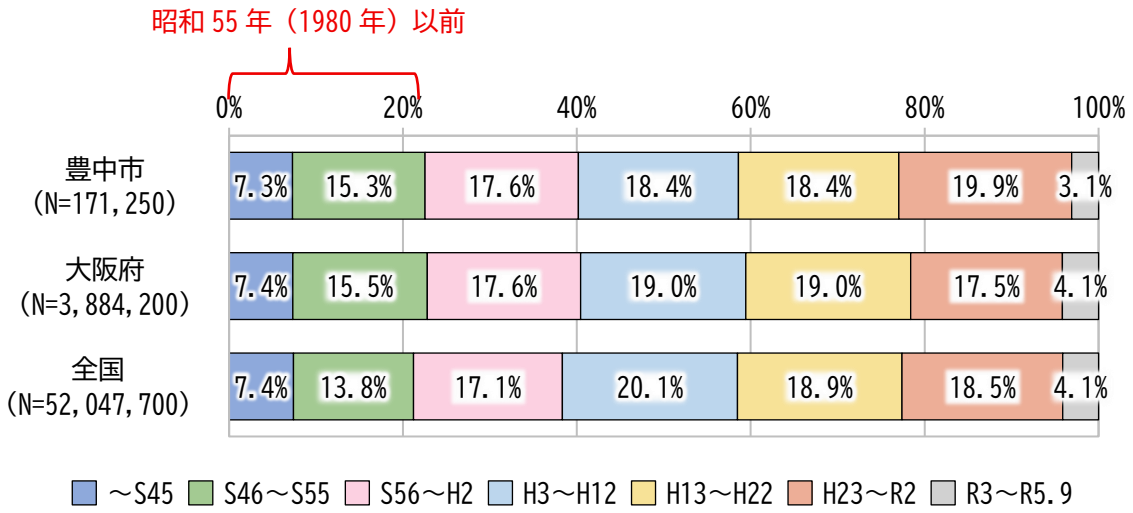
3）建築時期

［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。

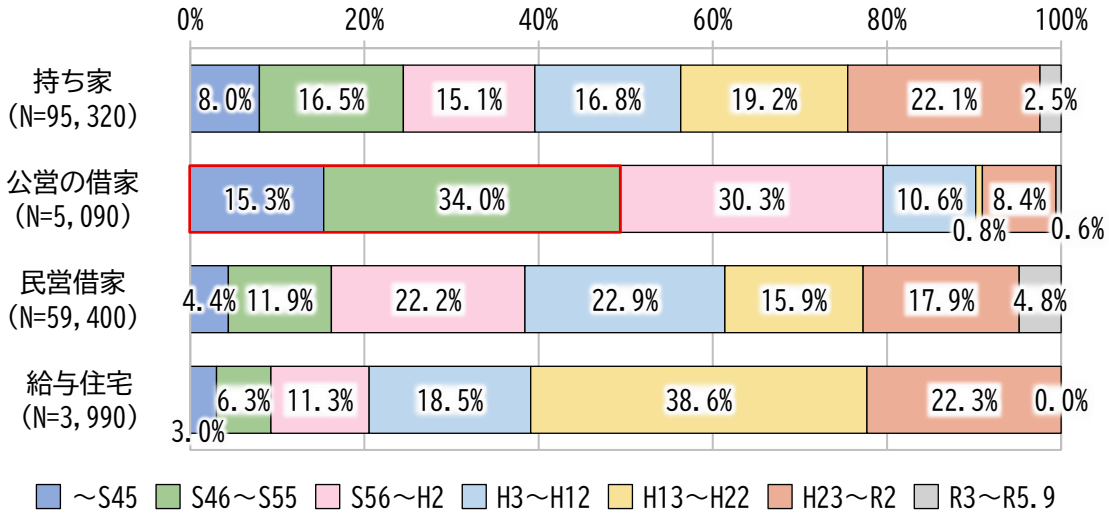
■建築時期別住宅数（全国、大阪府比較）



※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。

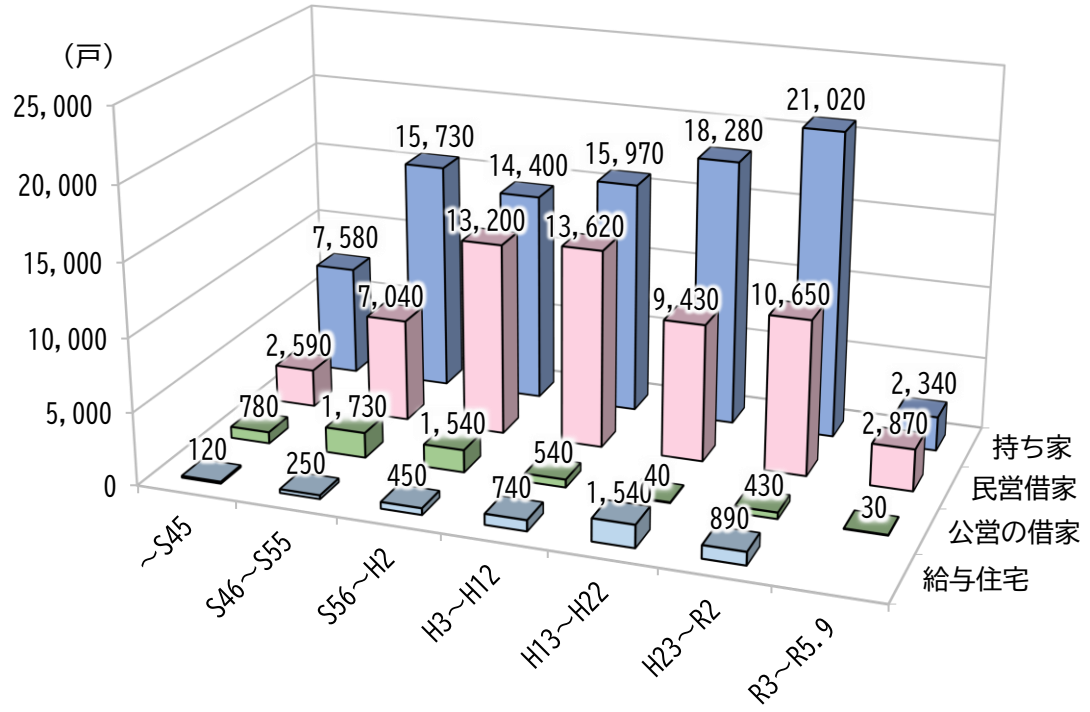
資料：住宅・土地統計調査（R5）／建築時期不詳分は除外

［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 年間が最も多く、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］

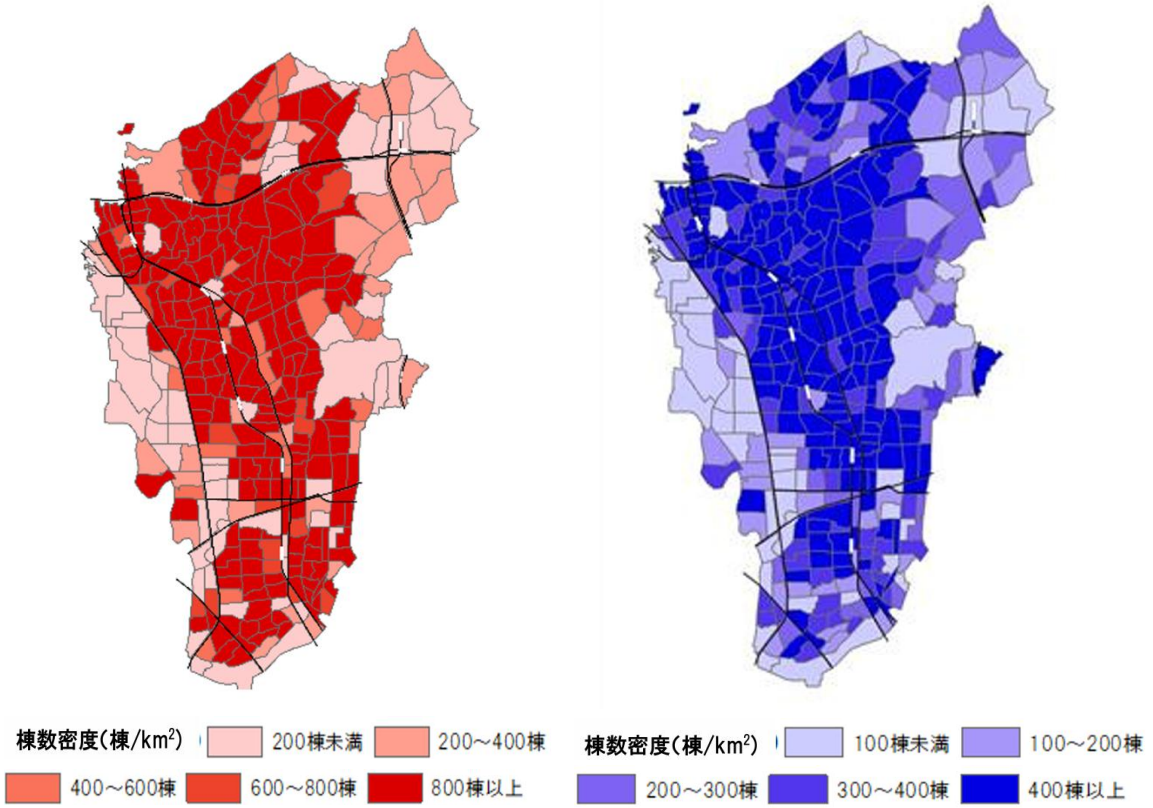
・昭和 56 年（1981 年）以降（新耐震基準施行以降）に建てられた住宅は、木造、非木造ともに阪急電鉄宝塚線沿線を中心に、西は阪神高速 11 号池田線まで、東は概ね服部緑地までの広い範囲で分布している。

・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

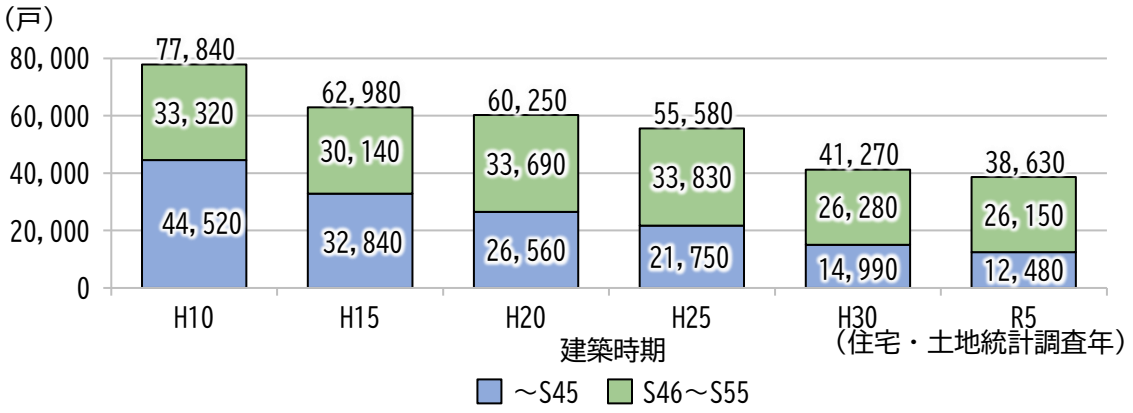
木造住宅　　非木造住宅



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

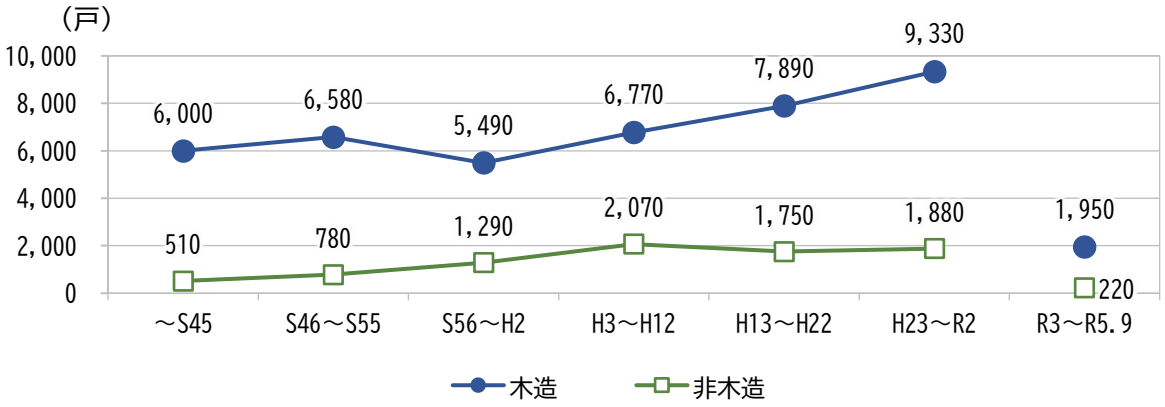
［構造別建築時期の状況］

・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。

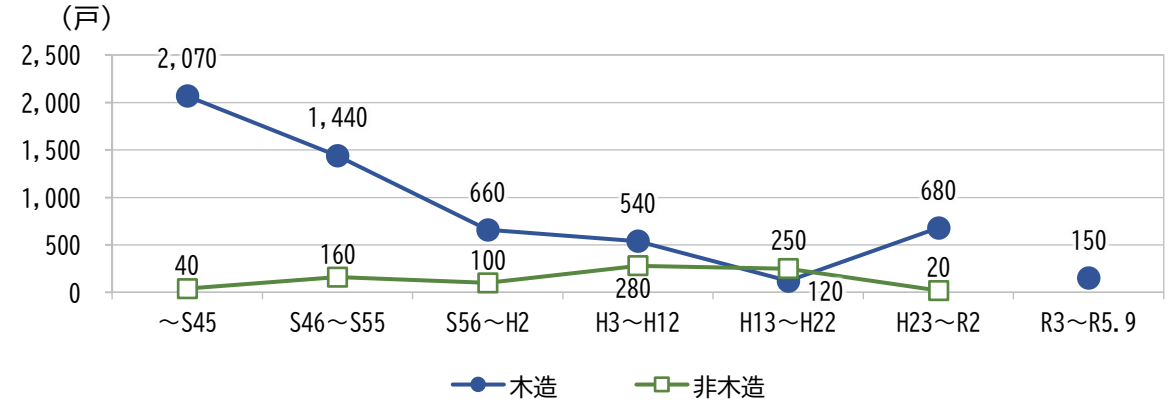
・「非木造」については、共同住宅は昭和 56 年（1981 年）以降、10 年間あたり約 2 万戸で推移している。

■構造別建築時期別住宅数

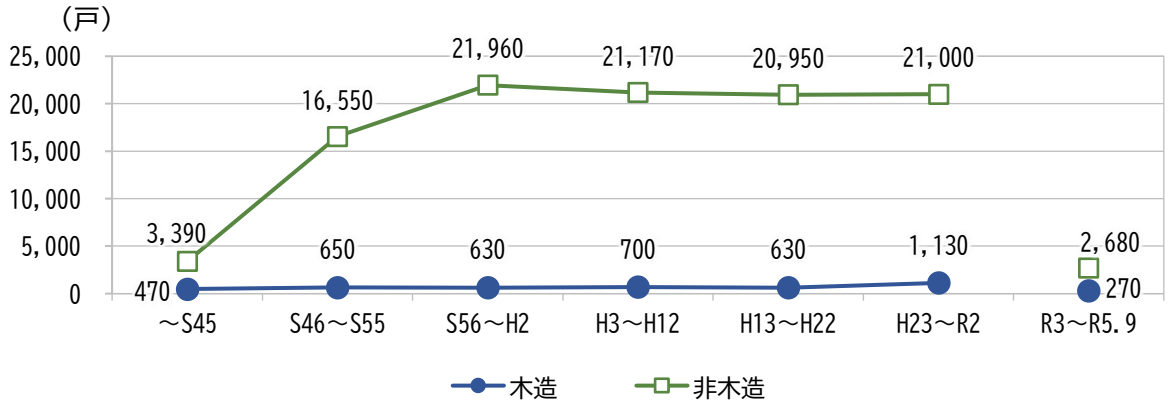
一戸建



長屋建



共同住宅



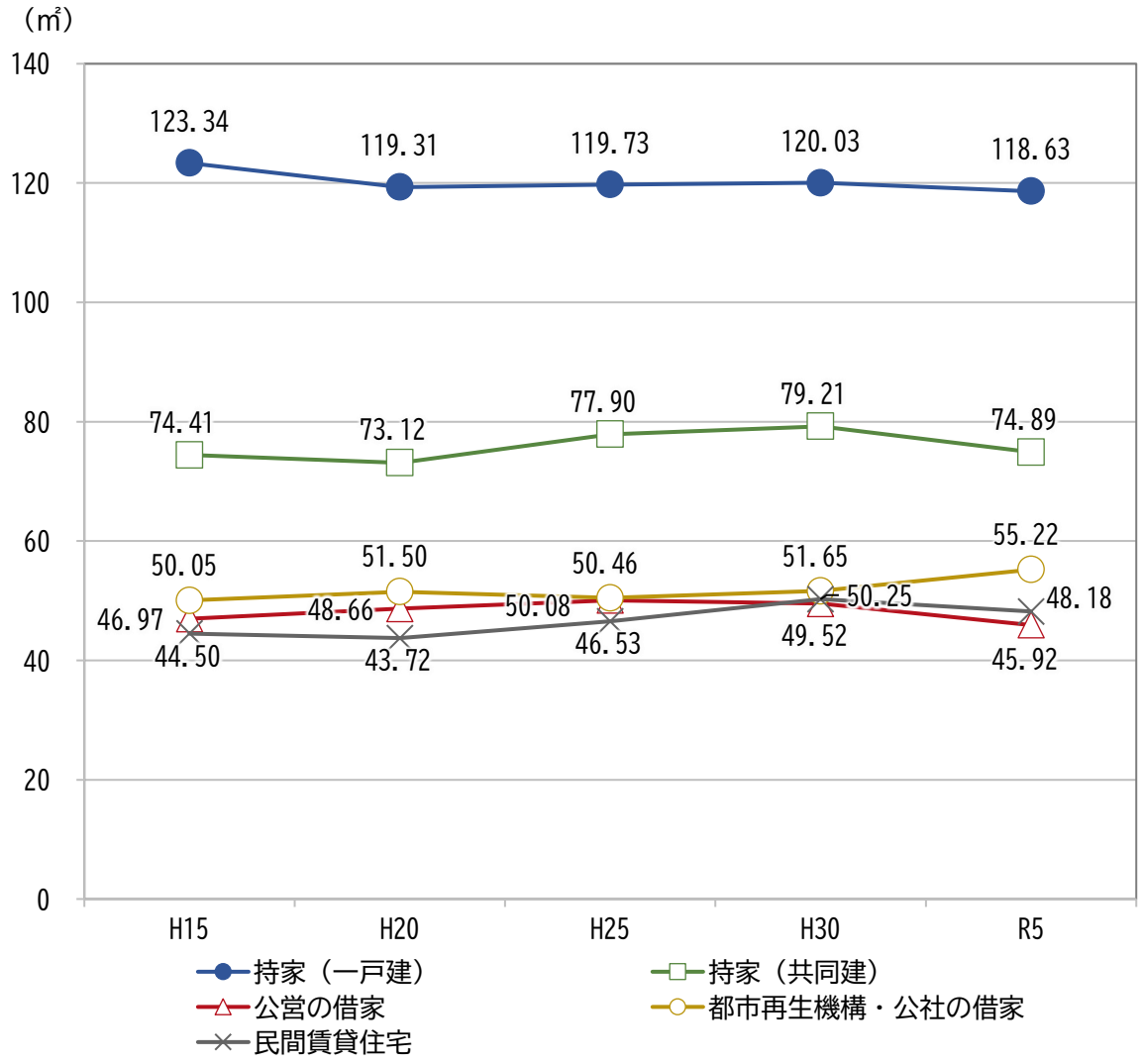
※建築時期の区分は 10 年間（S46～R2）。R3～R5.9 は 2 年 9 カ月間。

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



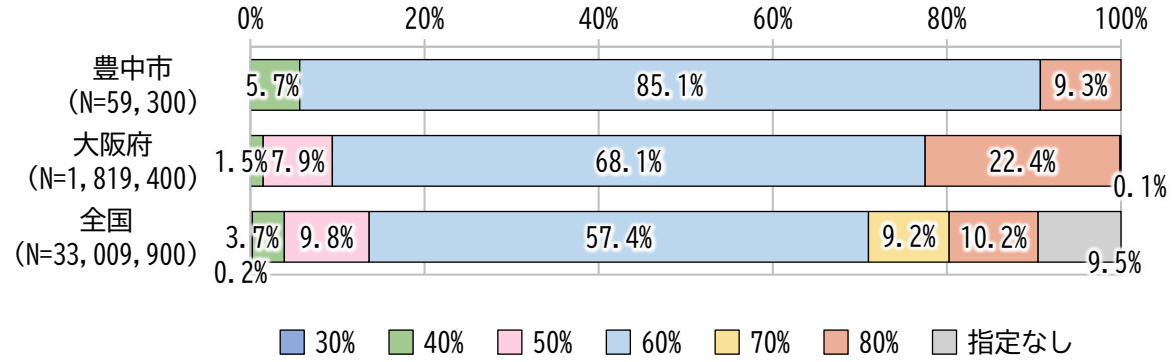
資料：住宅・土地統計調査（各年）

（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。

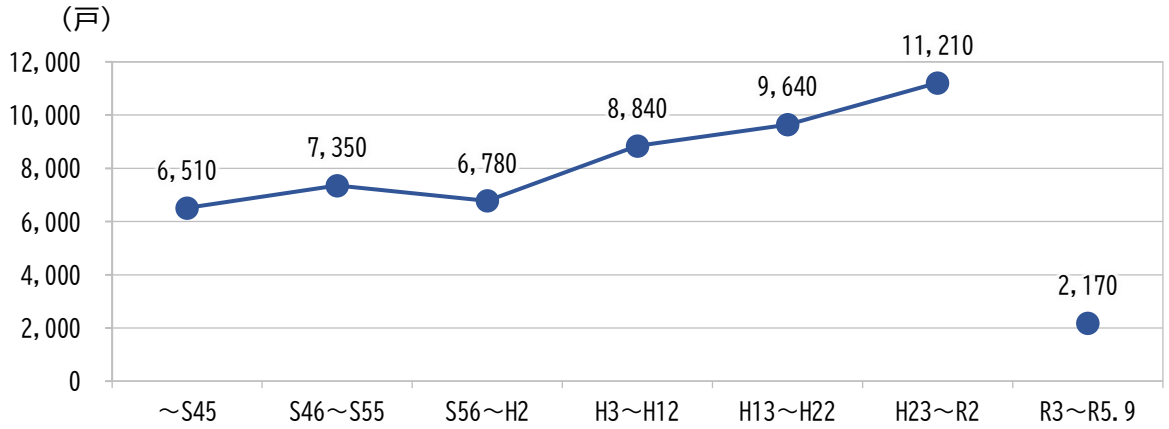
・一戸建住宅の 85.1%が建ぺい率「60%」の地域に立地しており、全国、大阪府と比較して割合が高い。
・一戸建住宅の建築は、増加傾向となっている。

■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

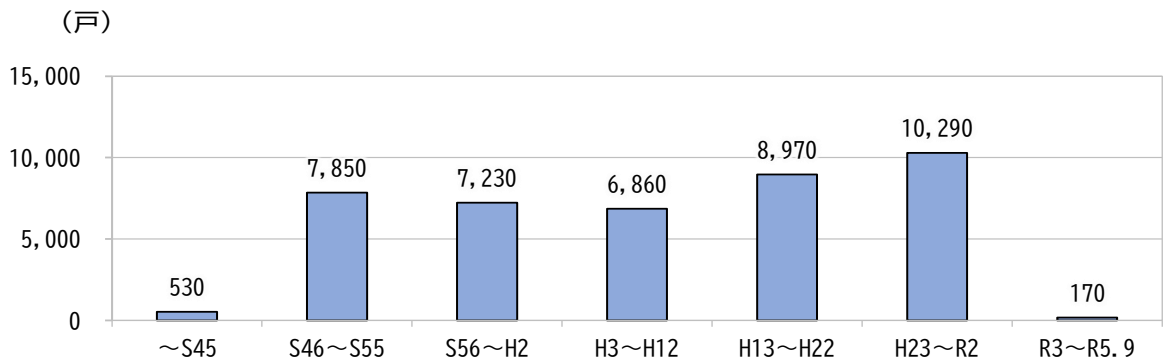
〇分譲マンションは増加傾向となっており、今後高経年マンションが増加していくことが見込まれる。
〇分譲マンションの戸数は、桃山台駅周辺、緑地公園駅周辺、北緑丘に多く、旧耐震基準のものが多い。
〇新築分譲マンションの販売状況は、令和 4 年（2022 年）まで減少傾向が続いていたが、令和 6 年（2024 年）では 22 件（288 戸）と令和 2 年（2020 年）水準に回復している。
〇管理計画認定マンションは増加しており、令和 7 年（2025 年）12 月現在 27 件となっている。
〇分譲マンション数は令和 6 年度（2024 年度）末時点で 722 件。そのうち約 3 割が築 41 年以上の高経年マンションとなっている。
〇令和 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。
〇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。
〇築 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。
〇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］

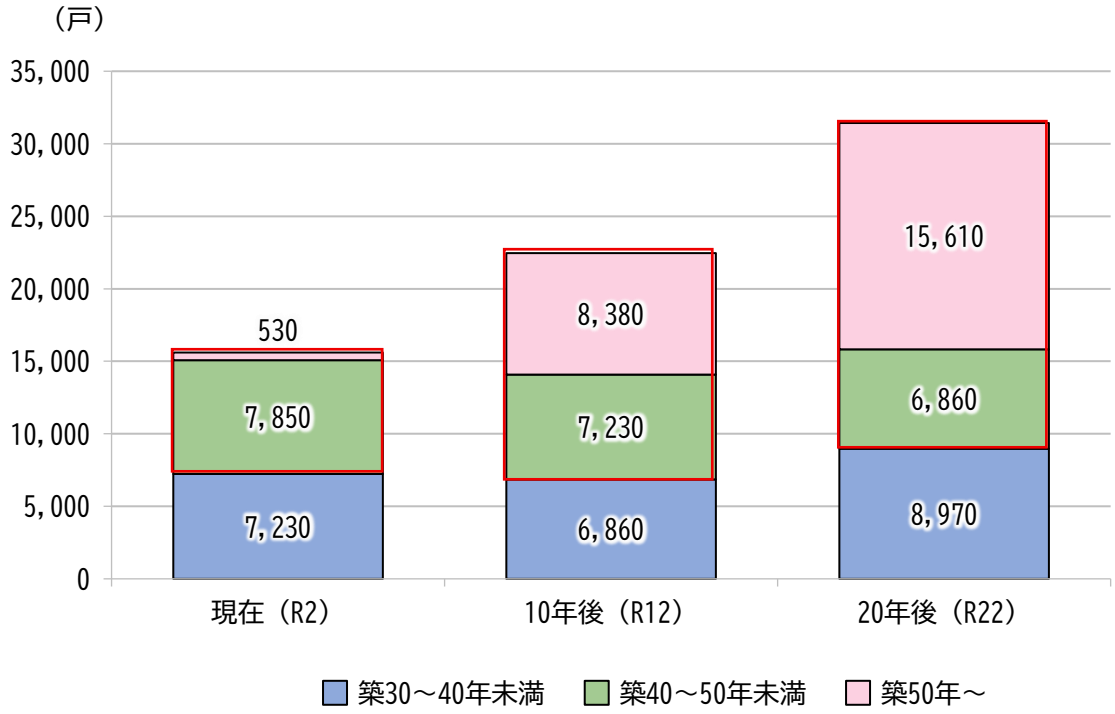
・平成 23 年（2011 年）～令和 2 年（2020 年）に新築された分譲マンションは 10,290 戸となっており、増加傾向となっている。
・築 40 年超の高経年マンションは令和 2 年（2020 年）現在で 8,380 戸となっており、10 年後には約 1.9 倍の 15,610 戸、20 年後には約 2.7 倍の 22,470 戸となるなど、今後、高経年マンションが増加していくことが見込まれる。

■持ち家共同住宅（非木造）における建築時期別戸数



※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



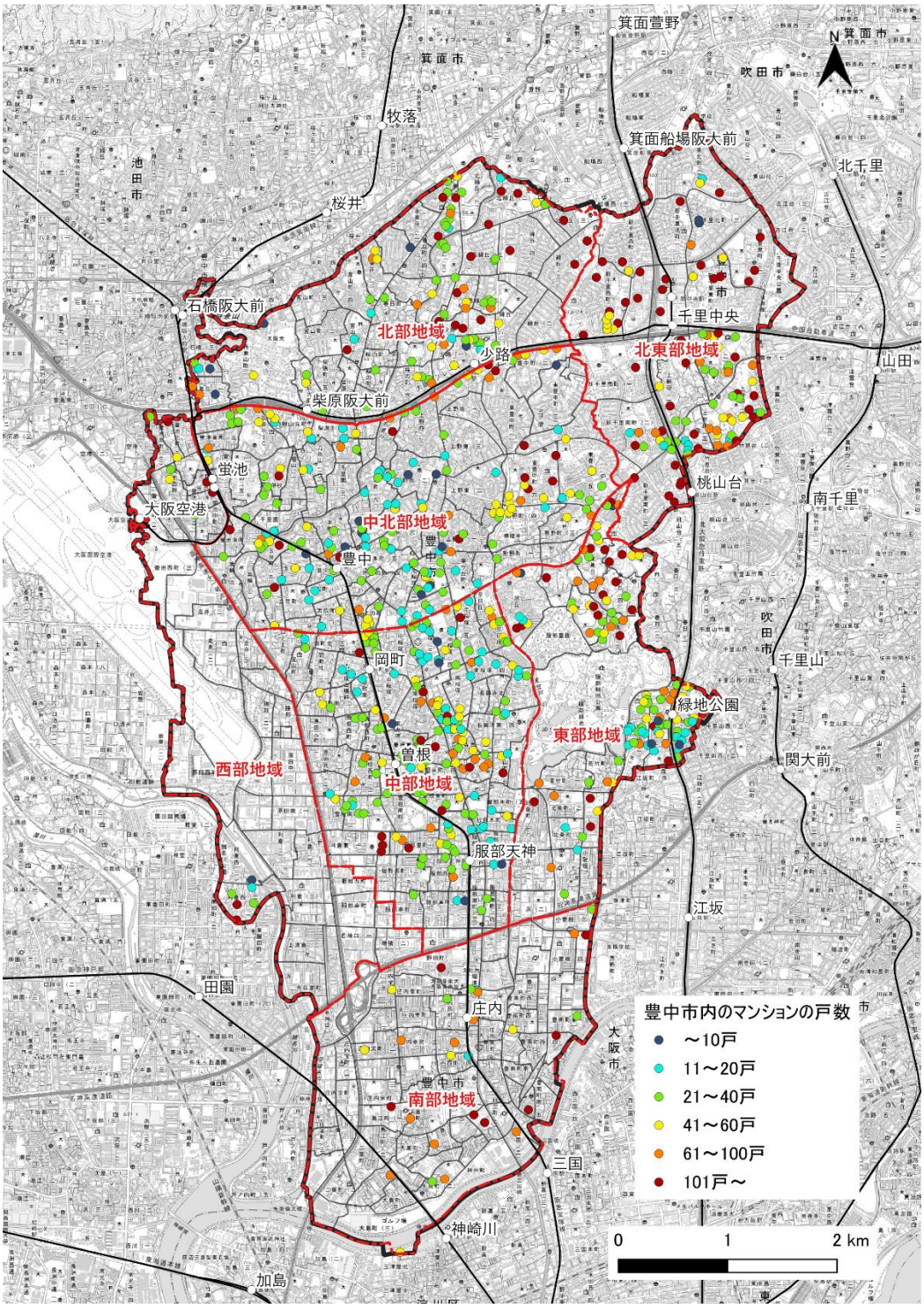
資料：住宅・土地統計調査（R5）

［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）

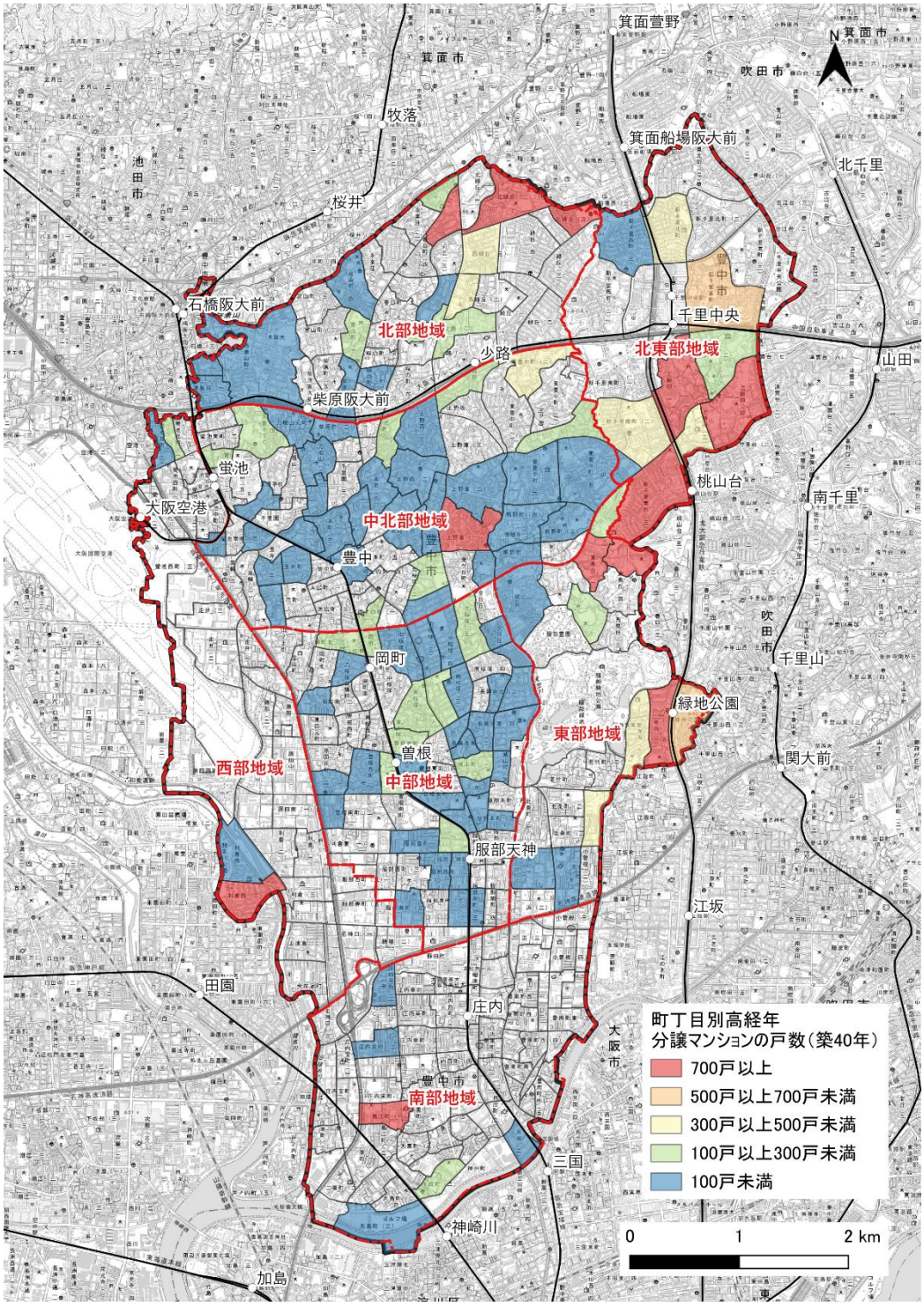


資料：豊中市による集計（R6）

［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）

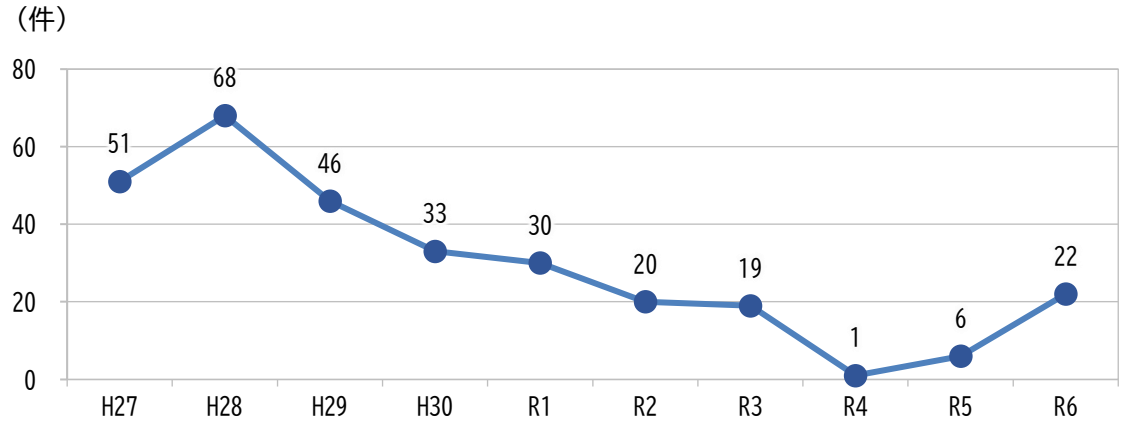
［新築分譲マンションの販売状況］

・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。

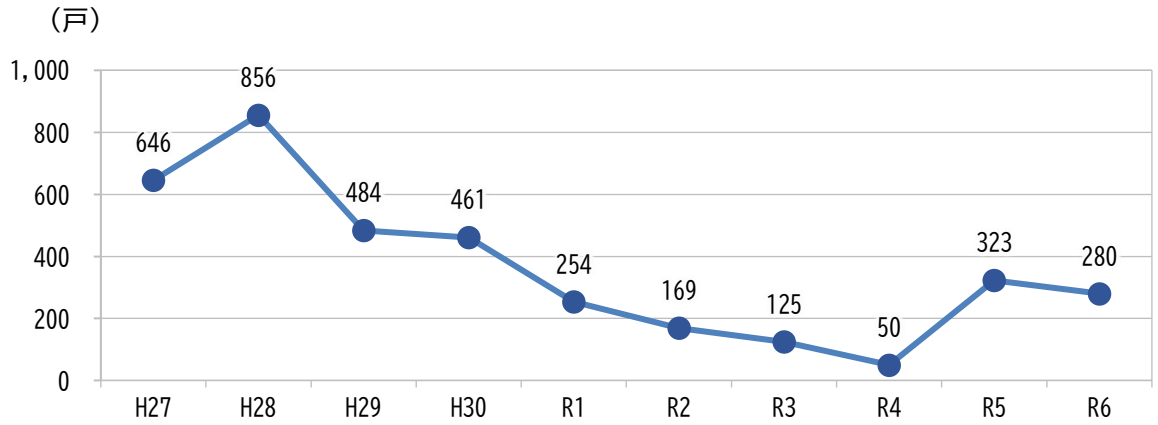
・平均価格は、令和 4 年（2022 年）に落ち込みがあるものの、令和 2 年（2020 年）以降は 4.6 千万円から 4.8 千万円で推移している。令和 5 年（2023 年）以降は㎡単価が 10 万円以上上昇しているが、1 戸当たりの平均面積が 10 ㎡程度小さくなっていることが販売価格に大きく影響していない要因と考えられる。

■新築分譲マンションの販売状況推移

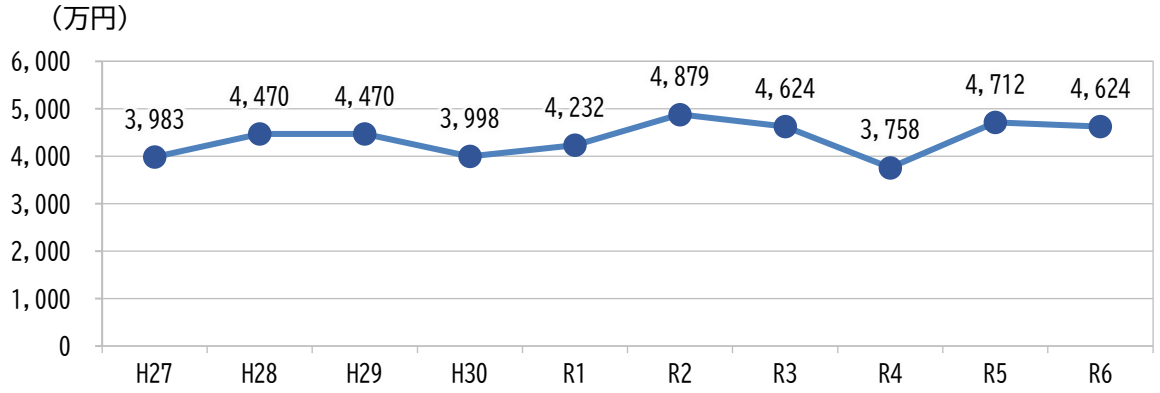
対象物件数



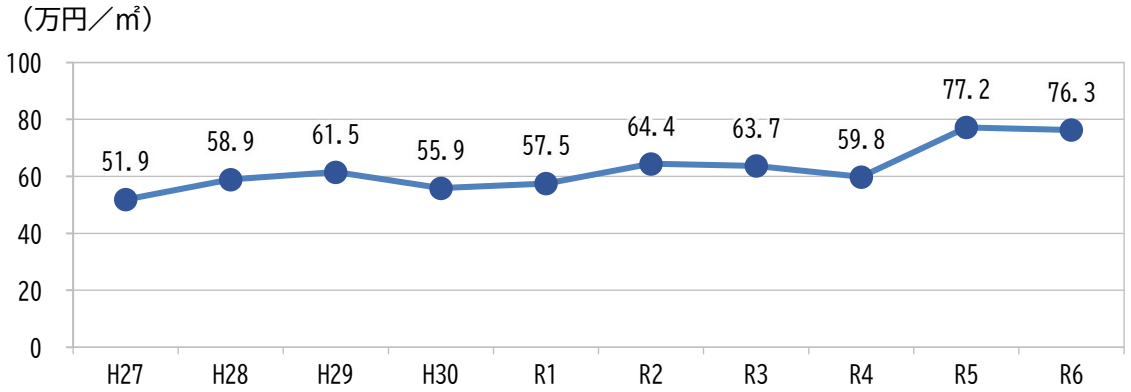
年間販売戸数



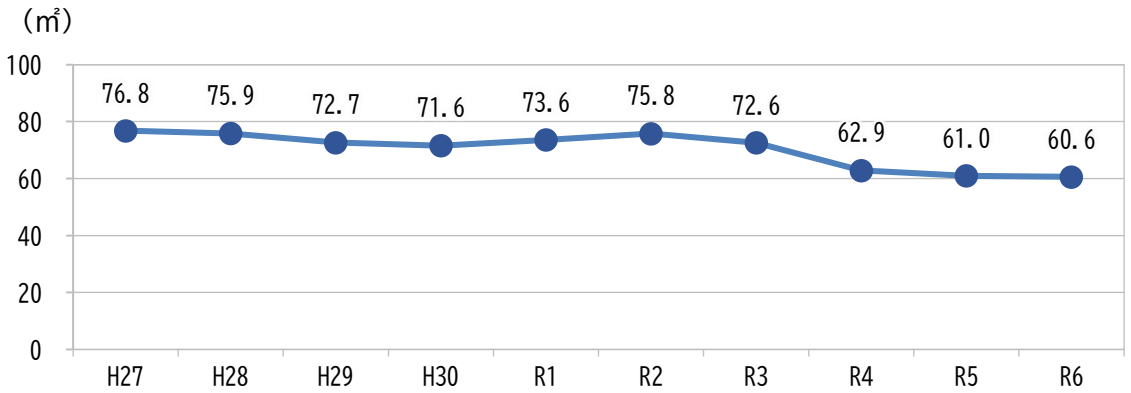
平均価格



㎡単価



平均専有面積（㎡）



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

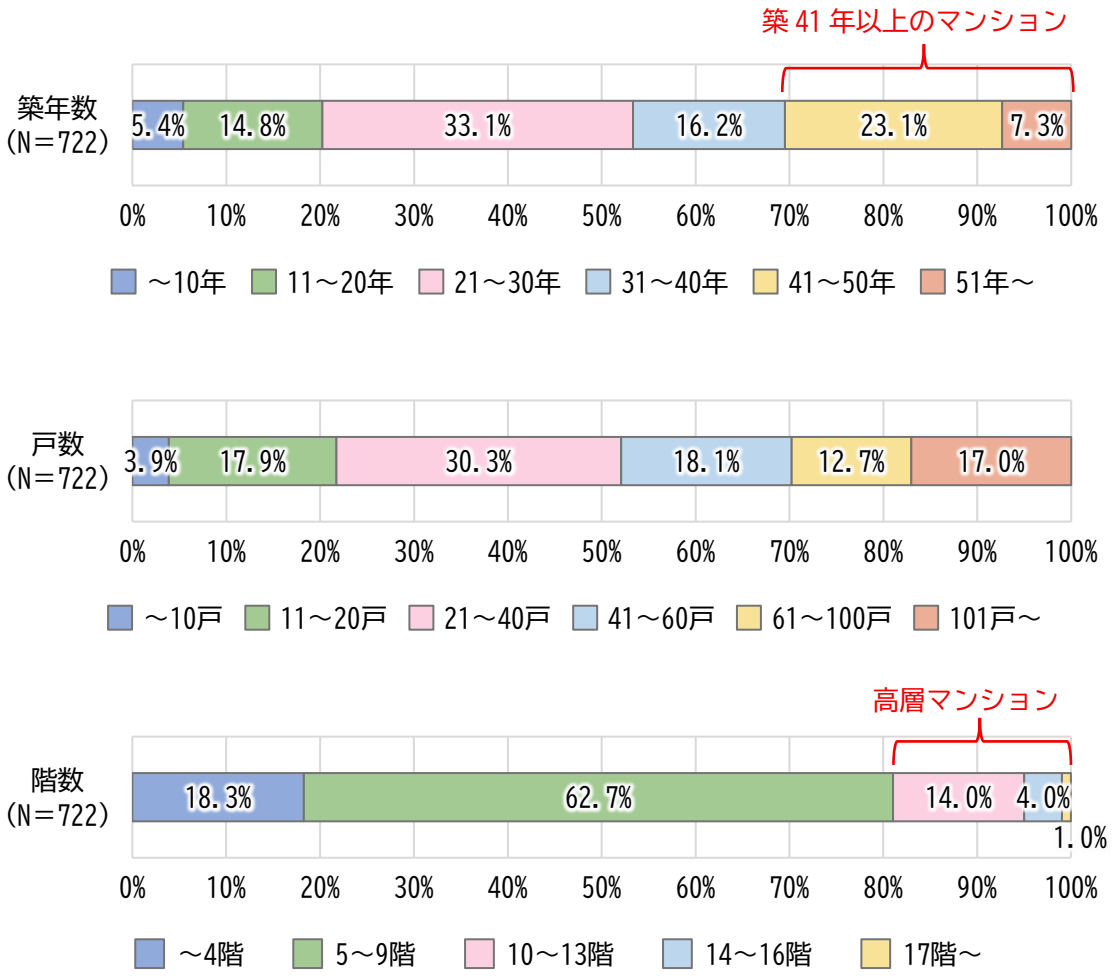
［マンションの概要］

・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

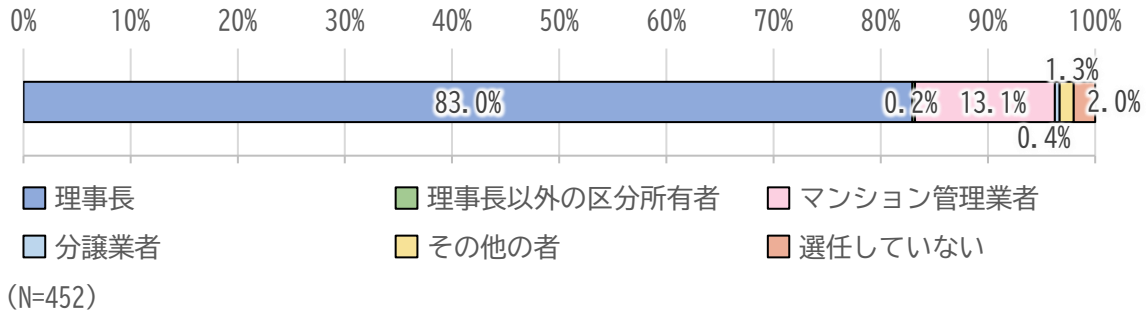


［管理者・管理規約］

・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。

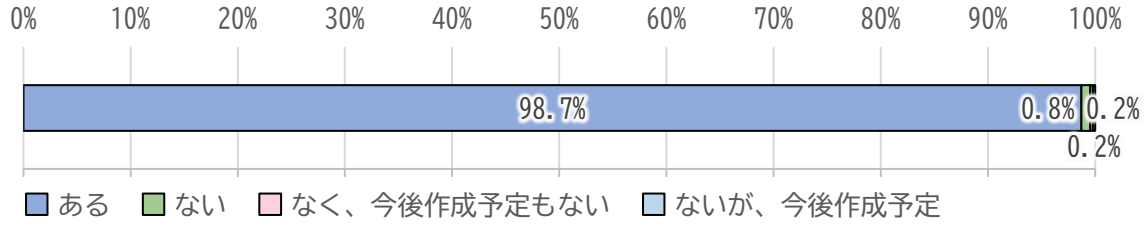
・管理規約は 98.7%が有しており、規約改正を行っている割合も 85.9%と高い。

■管理者の選任



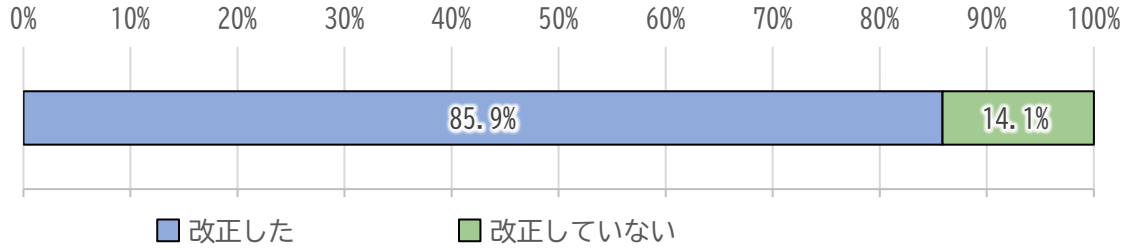
(N=452)

■管理規約の有無



（N=471）

■管理規約の改正



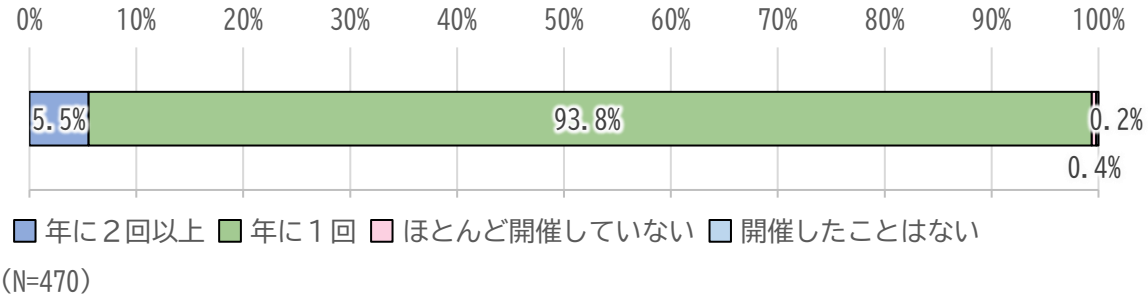
(N=439)

［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。

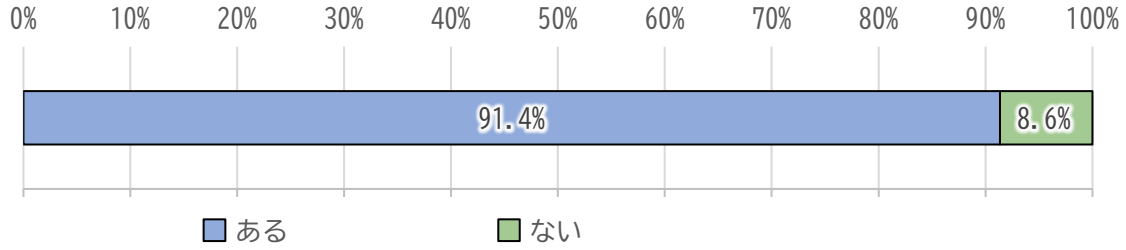
・長期修繕計画は、91.4%が「有」で、計画期間が 25 年以上のマンションの割合は 86.0%である。

■総会の開催状況



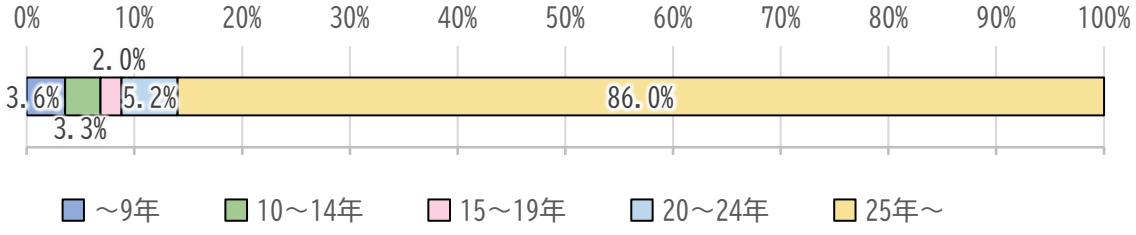
（N=470）

■長期修繕計画の有無



（N=463）

■長期修繕計画の計画年数

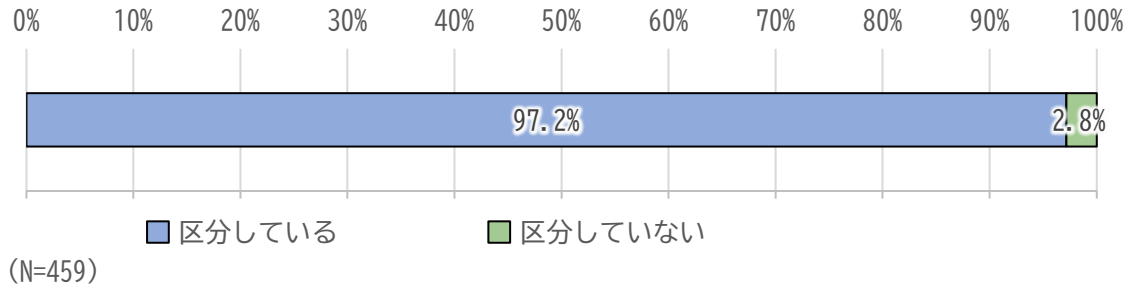


（N=307）

［管理費・修繕積立金］

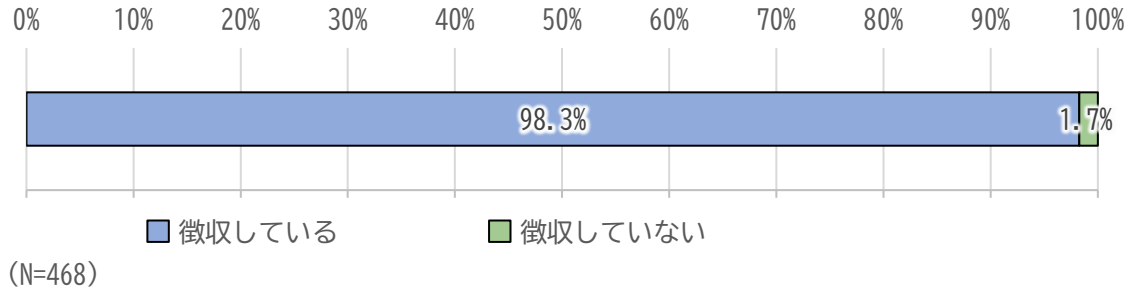
・管理費と修繕積立金は 97.2%が経理上区分しており、修繕積立金は、98.3%が徴収している。
・修繕積立金の積み立て方式は、築年数が新しいほど「段階増額積立方式」の割合が高く、築年数 10 年以内では 85.7%を占めている。
・修繕積立金の算出方法は、築年数 40 年以内では「1 ㎡あたりで算出」が 95%前後を占めている。

■管理費と修繕積立金の経理上区分について



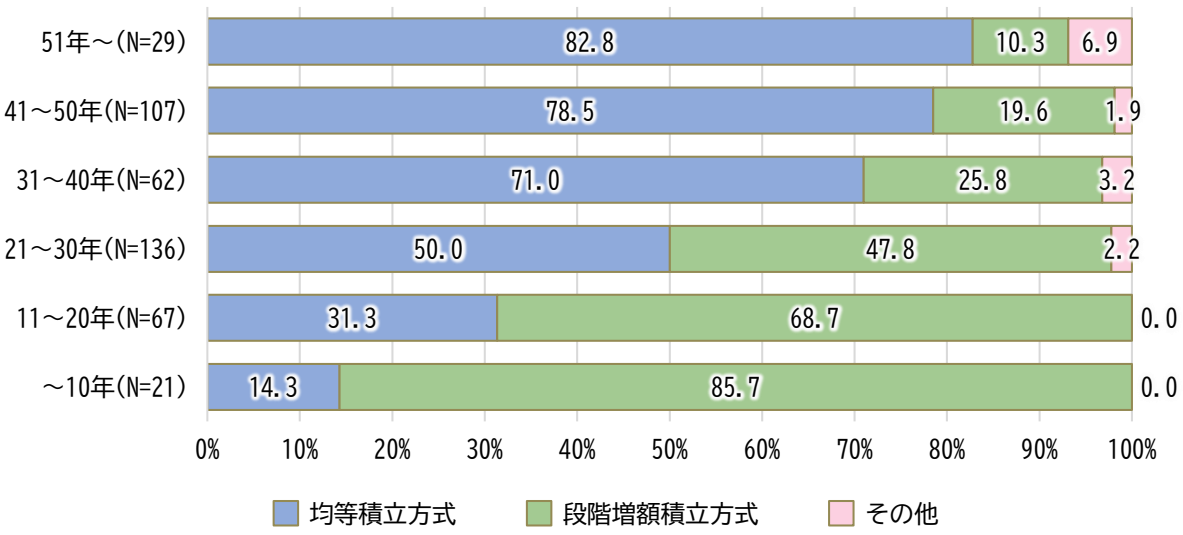
(N=459)

■修繕積立金の徴収

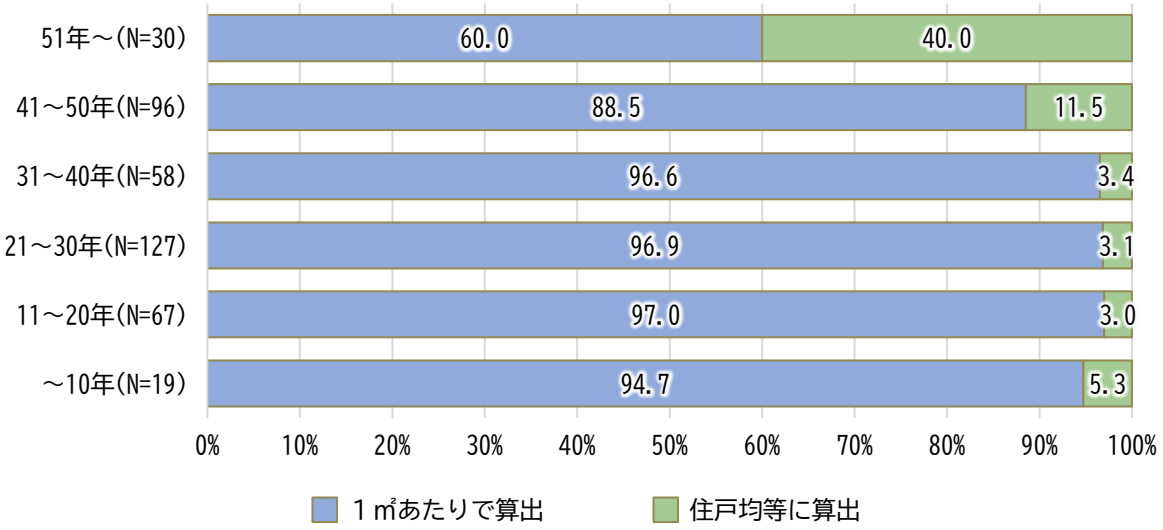


(N=468)

■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）

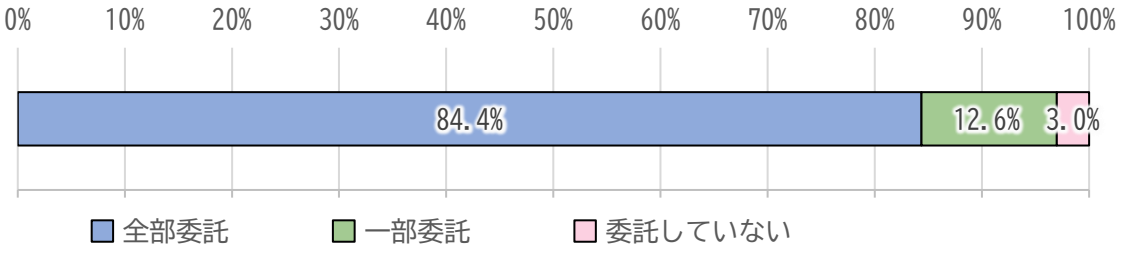


［管理状況］

・管理業務の委託状況は、「全部委託」が 84.4%を占めている。

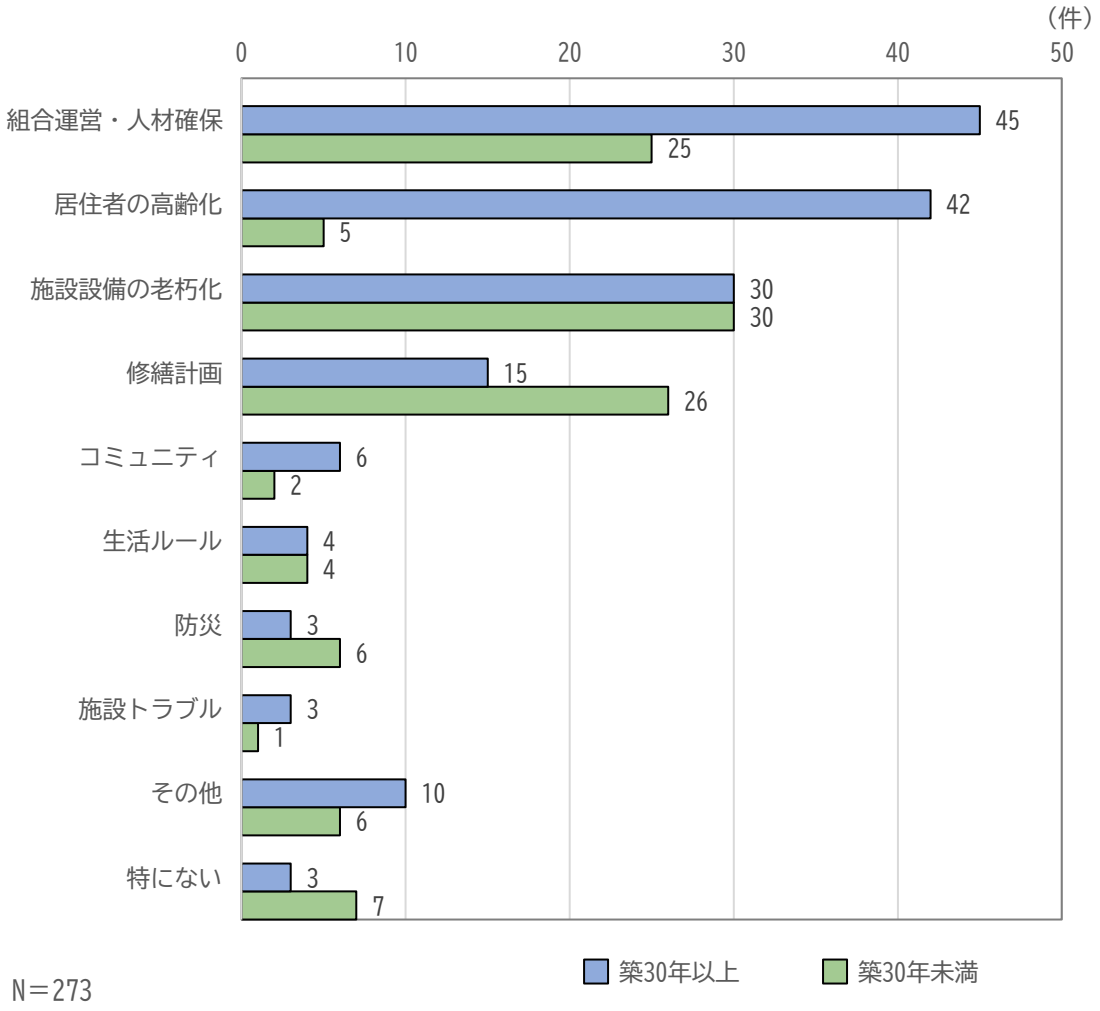
・管理における課題として、築 30 年以上では「組合運営・人材確保」「居住者の高齢化」についての課題が多く、建物と居住者の 2 つの老いが進行している。築 30 年未満では「施設設備の老朽化」「修繕計画」「組合運営・人材確保」についての課題が多くなっている。

■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）



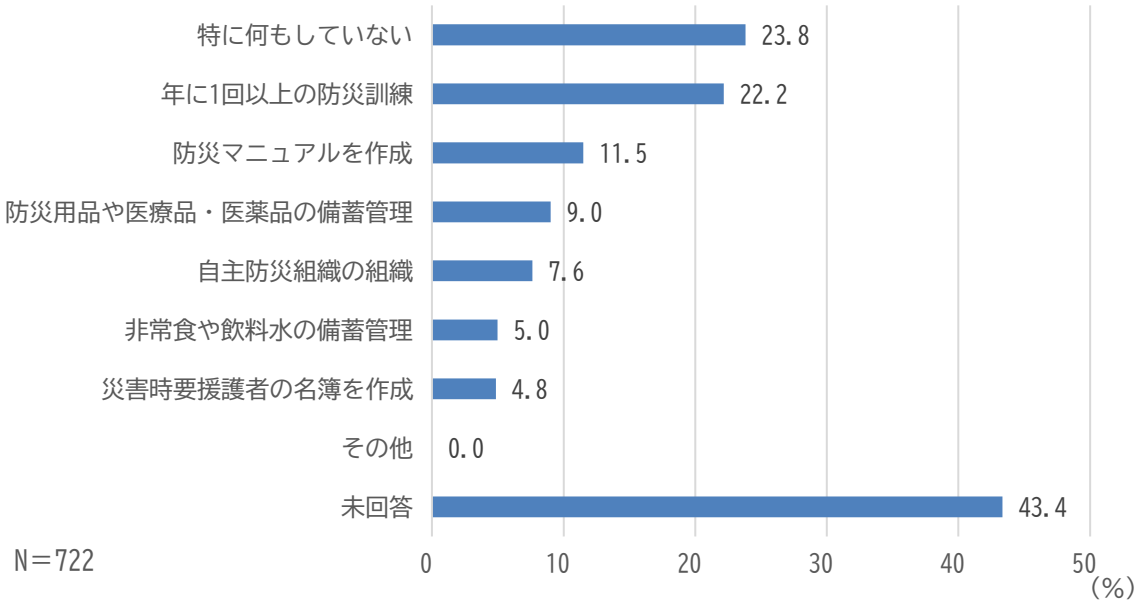
N＝273

［災害への備え・期待する支援等］

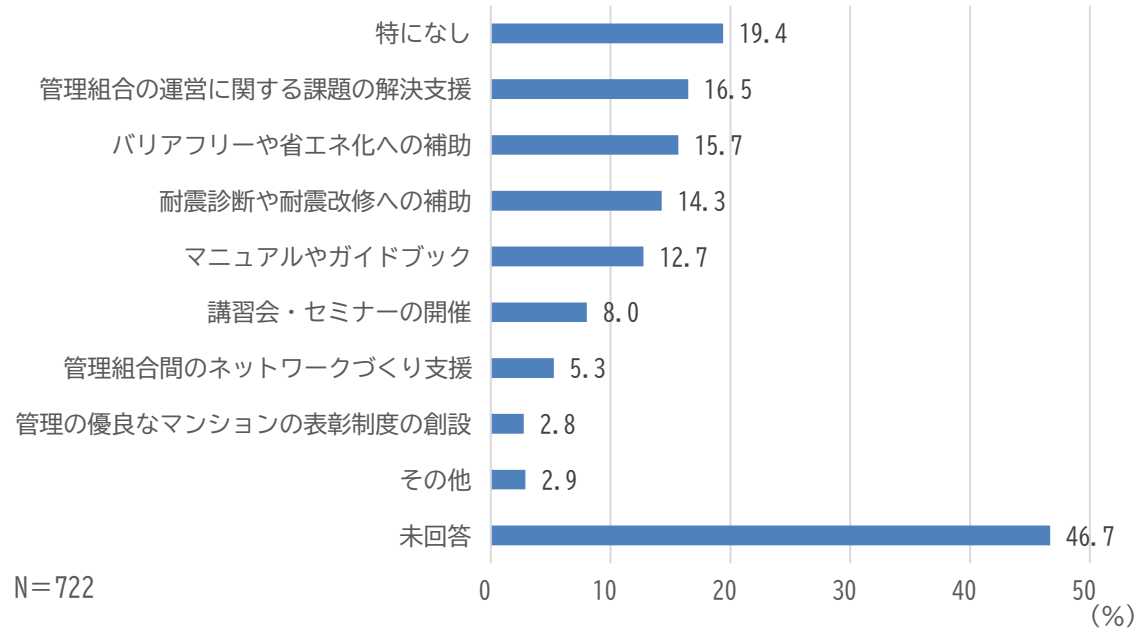
・災害への備えは、「特に何もしていない」が 23.8%で最も高く、次いで「年に 1 回以上の防災訓練」が 22.2%となっている。「防災マニュアルを作成」「防災用品や医療品・医薬品の備蓄管理」については約 1 割が実施している。

・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）



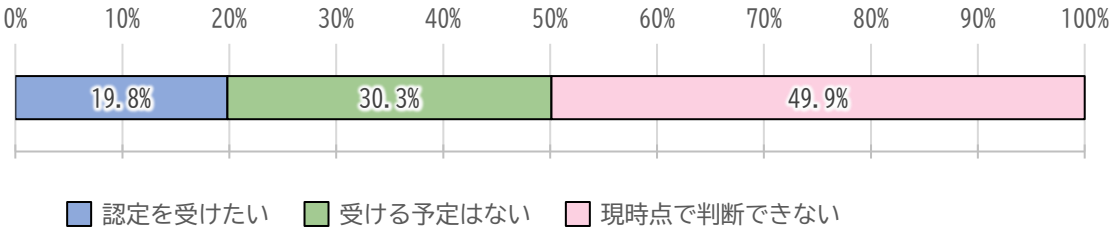
■行政・マンション関連団体へ期待する支援・施策（複数回答）



［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

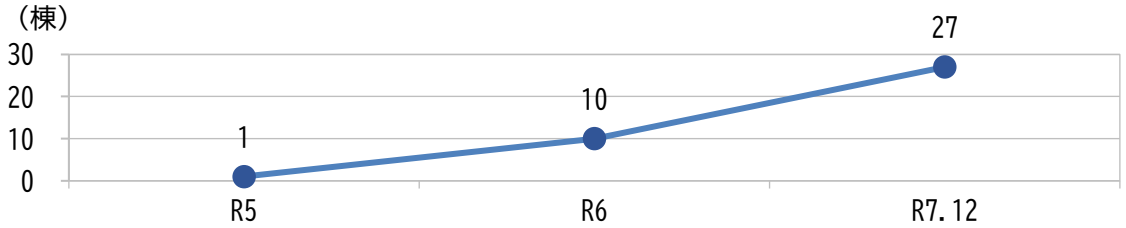


（N=419）

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

〇市営住宅の入居者は 5 割が高齢者のみ世帯である。
〇令和 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。
〇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 1,309 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
新千里南	新千里南町3丁目	40	昭和46
新千里南	新千里南町3丁目	90	昭和48
新千里南第２	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
蛍池北	蛍池北町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
小曽根	小曽根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
二葉第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	野田町	24	平成13
野田第２	野田町	111	平成16
二葉第３	二葉町1丁目	66	平成27
借上第17住宅	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

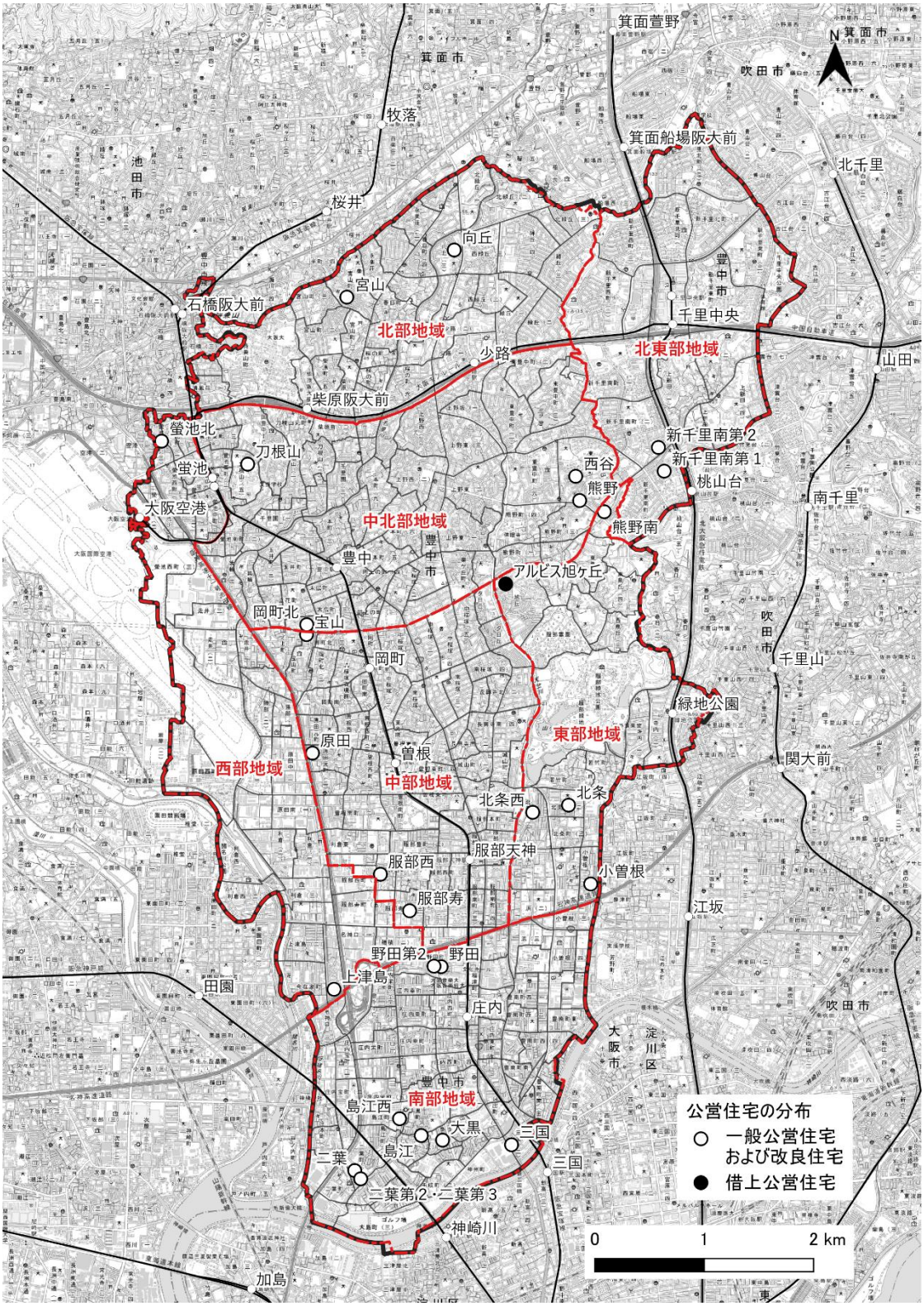
団地別		団地所在地	戸数	建設年度
府営			5,291	
	豊中島江	島江町1丁目	393	昭和56･58･60
	豊中春日	春日町4丁目	352	昭和56･59･60･62
	豊中豊南	豊南町南1丁目	98	昭和55･57
	新千里北	新千里北町2、3丁目	992	昭和40･41
	新千里南	新千里南町1、2丁目	820	昭和42･43
	桜塚	中桜塚5丁目	550	昭和44･46･47
	庄内	三和町1、3丁目	130	昭和46･47
	西緑丘	西緑丘1丁目	140	昭和48
	庄内西	庄内栄町5丁目	60	昭和50･55
	庄内北	庄内幸町1丁目	100	昭和51
	豊中上津島	上津島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	新千里東町3丁目	713	平成20･24･27･28･令和2
	豊中新千里南	新千里南町1、2丁目	280	平成29･令和3
	豊中新千里北	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
	豊中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都市機構			7,619	
	東豊中第2	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
	シティコート曽根東町第1	曽根東町6丁目	136	平成11
	シティコート曽根東町第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	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

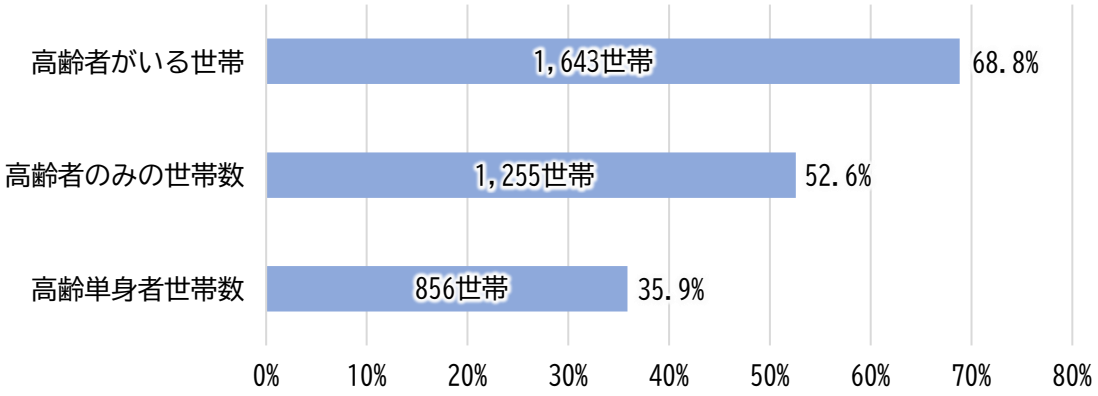

箕面萱野
箕面市
吹田市
牧落
箕面船場阪大前
北千里
池田市
桜井
向丘
宮山
石橋阪大前
北部地域
千里中央
豊中市
北東部地域
少路
山田
柴原阪大前
螢池北
刀根山
新千里南第2
新千里南第１
螢池
西谷
熊野
桃山台
南千里
大阪空港
中北部地域
熊野南
豊中
アルピス旭ヶ丘
岡町北
宝山
吹田市
千里山
岡町
緑地公園
東部地域
原田
曽根
関大前
西部地域
中部地域
北条西
北条
服部天神
服部西
小曽根
服部寿
江坂
野田2
野田
上津島
田園
庄内
吹田市
大阪市
淀川区
豊中市
南部地域
島江西
大黒
三国
島江
三国
二葉
二葉第2・二葉第3
神崎川
加島
公営住宅の分布
一般公営住宅および改良住宅
借上公営住宅
0
1
2 km

［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。

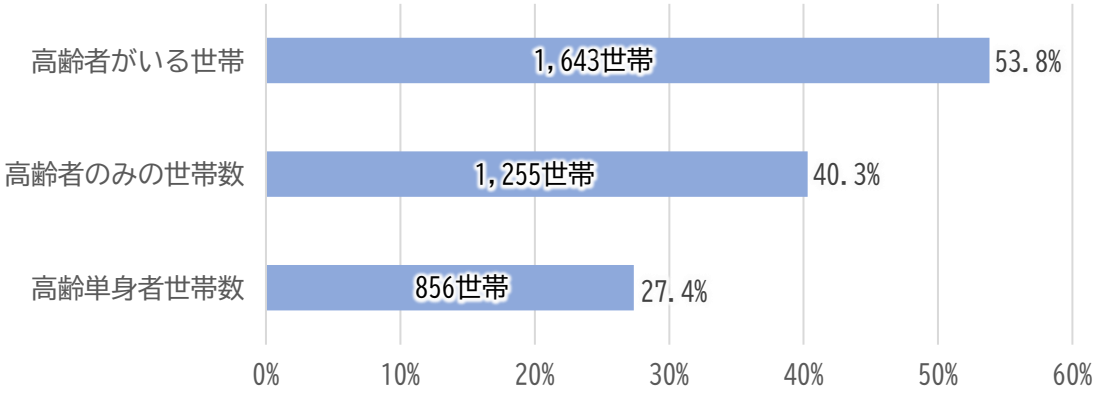
■市営住宅における高齢者のいる世帯の状況



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］

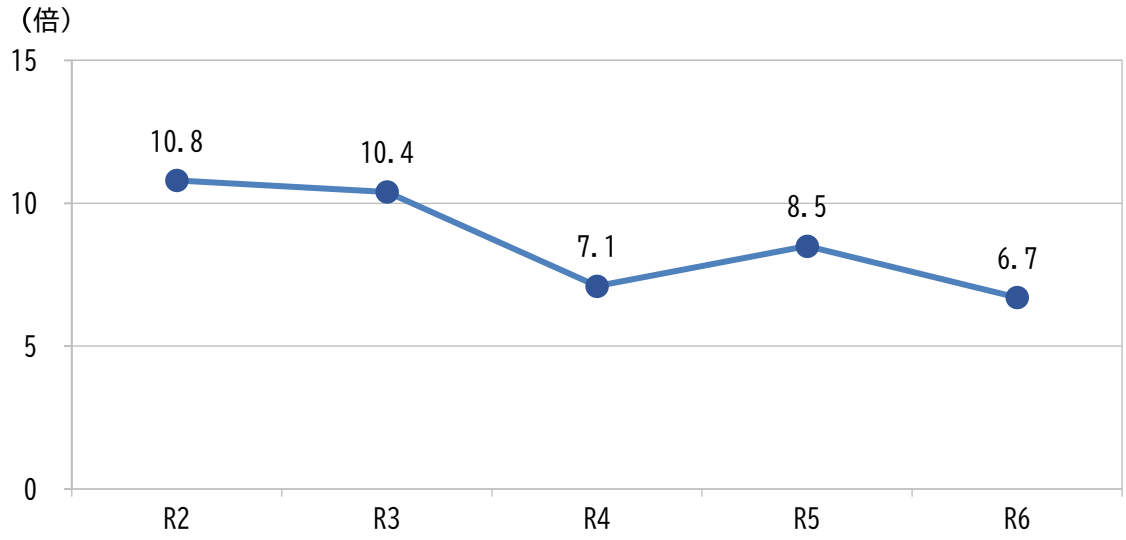
・市営住宅の募集状況（令和 2 年度(2020 年度)～令和 6 年度（2024 年度））をみると、募集戸数により変動はあるが、応募者数は 166 人～367 人、倍率は令和 4 年度(2022 年度)以降 10 倍を切っており、令和 6 年度（2024 年度）の平均応募倍率は 6.7 倍である。

■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
Ｒ２	Ｒ２年５月	26	289	11.1
	Ｒ２年９月	21	291	13.9
	Ｒ３年１月	29	239	8.2
Ｒ３	Ｒ３年５月	19	185	9.7
	Ｒ３年９月	25	256	10.2
	Ｒ４年１月	18	205	11.4
Ｒ４	Ｒ４年５月	37	272	7.4
	Ｒ４年９月	24	252	10.5
	Ｒ５年１月	64	361	5.6
Ｒ５	Ｒ５年５月	37	304	8.2
	Ｒ５年９月	41	367	9.0
	Ｒ５年１月	37	306	8.3
Ｒ６	Ｒ６年５月	28	166	5.9
	Ｒ６年９月	21	191	9.1
	Ｒ７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

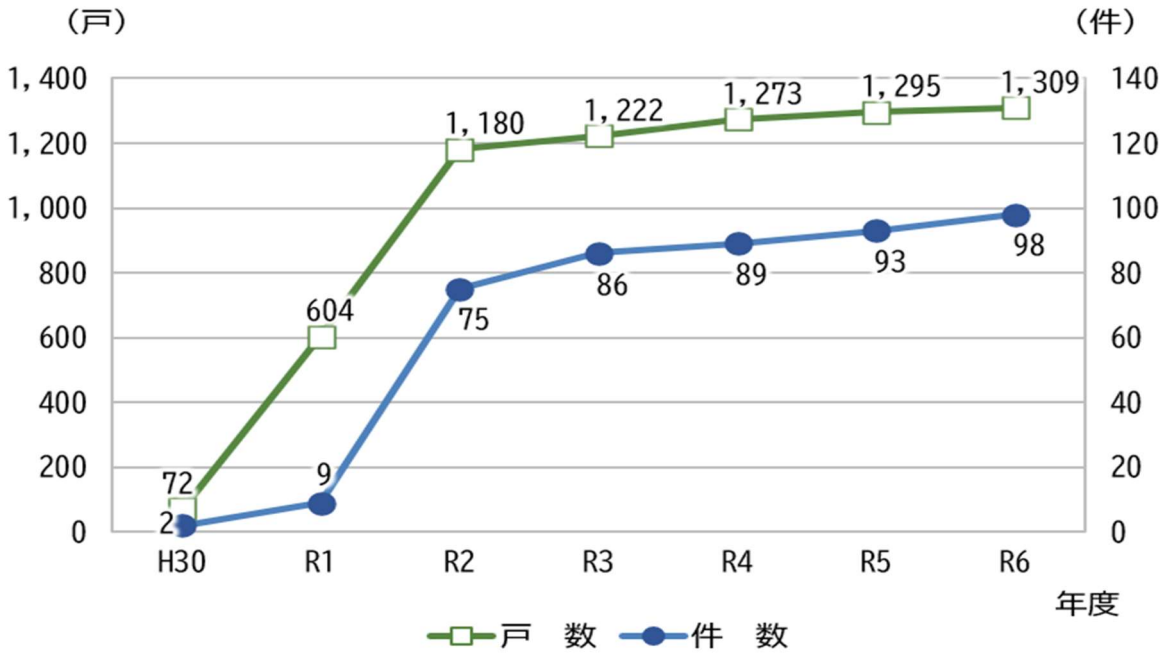
2）セーフティネット住宅

［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 1,309 戸（物件数 98 件）となっている。

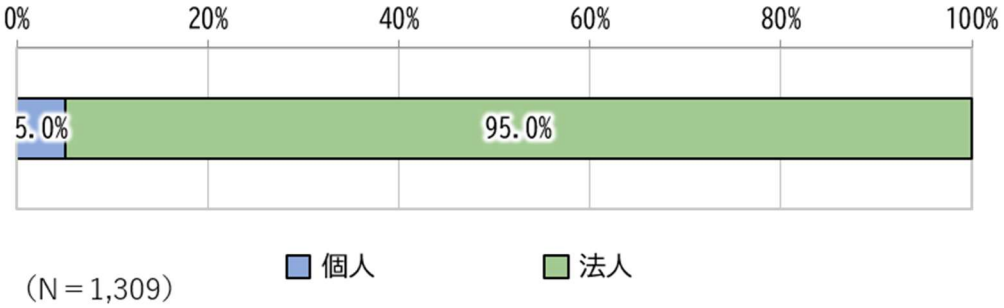
・セーフティネット住宅の登録戸数の 9 割以上が「法人」による申請であり、個人家主による登録は 5.0%となっている。

■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

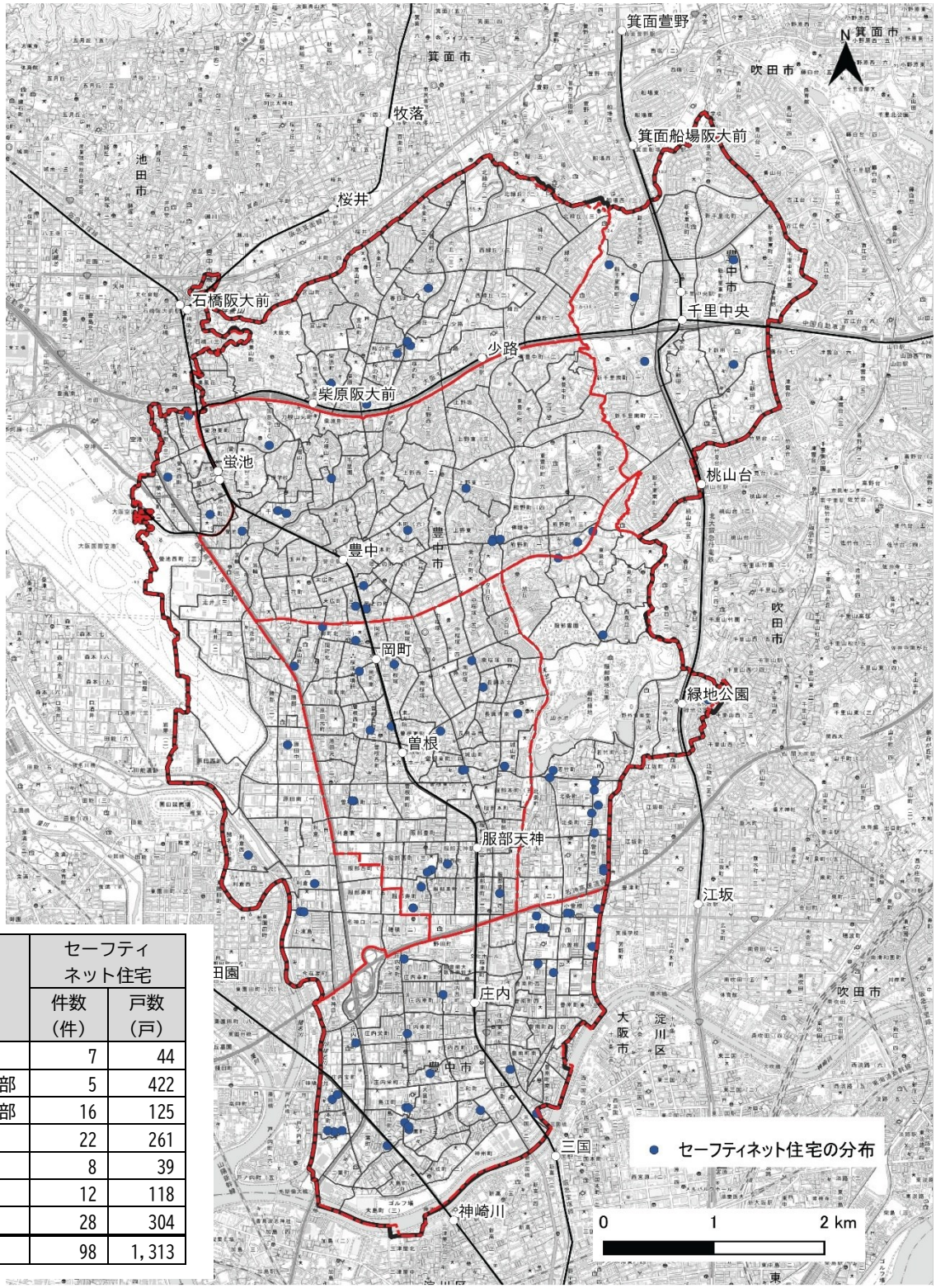


資料：一般財団法人豊中市住宅協会（R6）

［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



	セーフティネット住宅	
	件数（件）	戸数（戸）
北部	7	44
北東部	5	422
中北部	16	125
中部	22	261
西部	8	39
東部	12	118
南部	28	304
合計	98	1,313

資料：豊中市（令和７年６月 30 日時点）

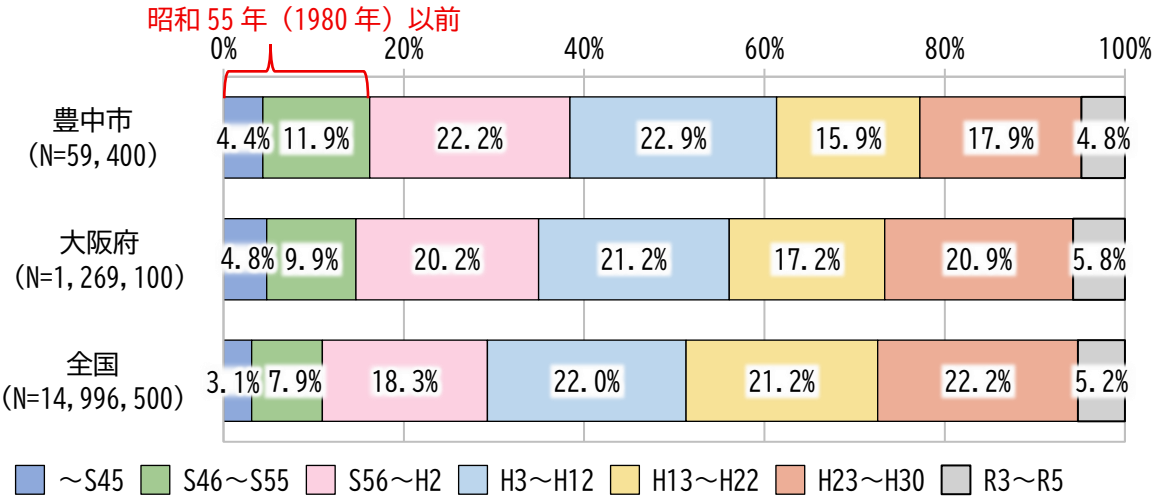
（５）民間賃貸住宅

〇昭和 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。
〇共同住宅が 91.3%と多くを占める。
〇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

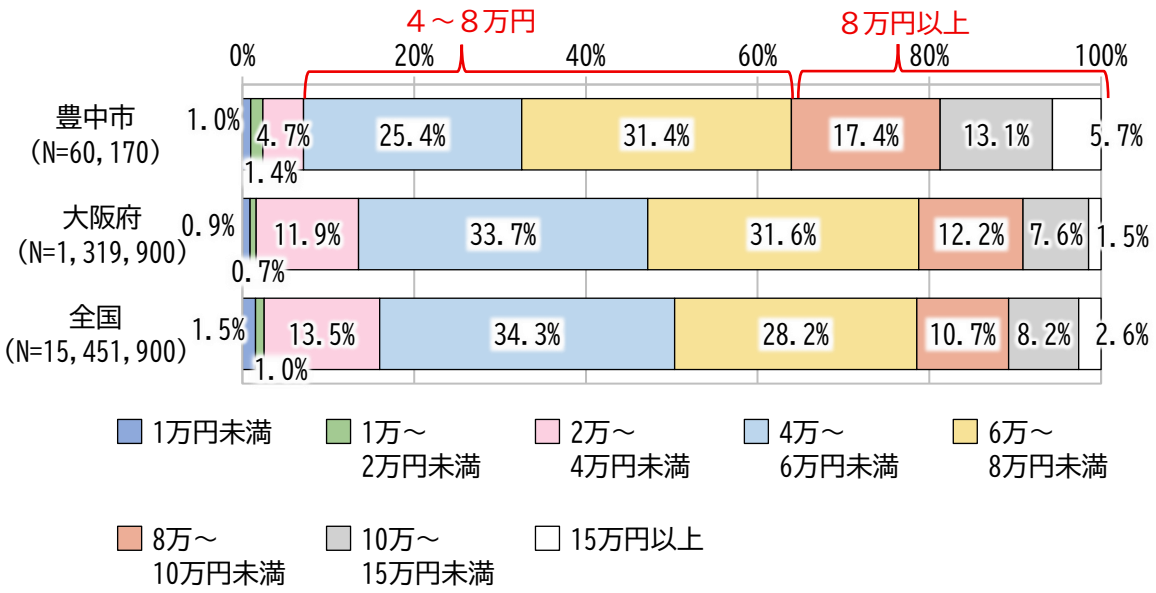
・建築時期をみると、昭和 55 年（1980 年）以前に建設された民間賃貸住宅は 16.3%となっている。
・１ヶ月あたりの家賃をみると、4～8 万円が全体の 56.8%を占めるが、家賃 8 万円以上の割合が 36.2%で高く、全国、大阪府と比較して家賃が高いことが窺える。

■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）

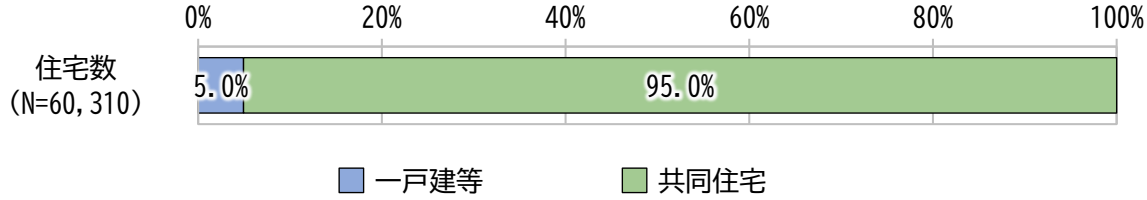


資料：住宅・土地統計調査（R5）

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



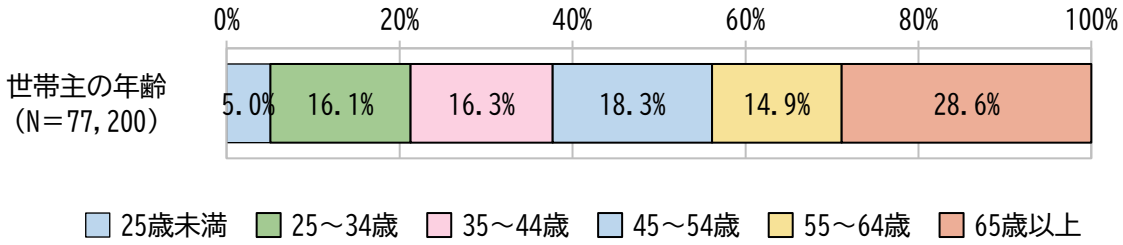
※一戸建等に「その他」を含み、共同建に「長屋建」を含む

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）

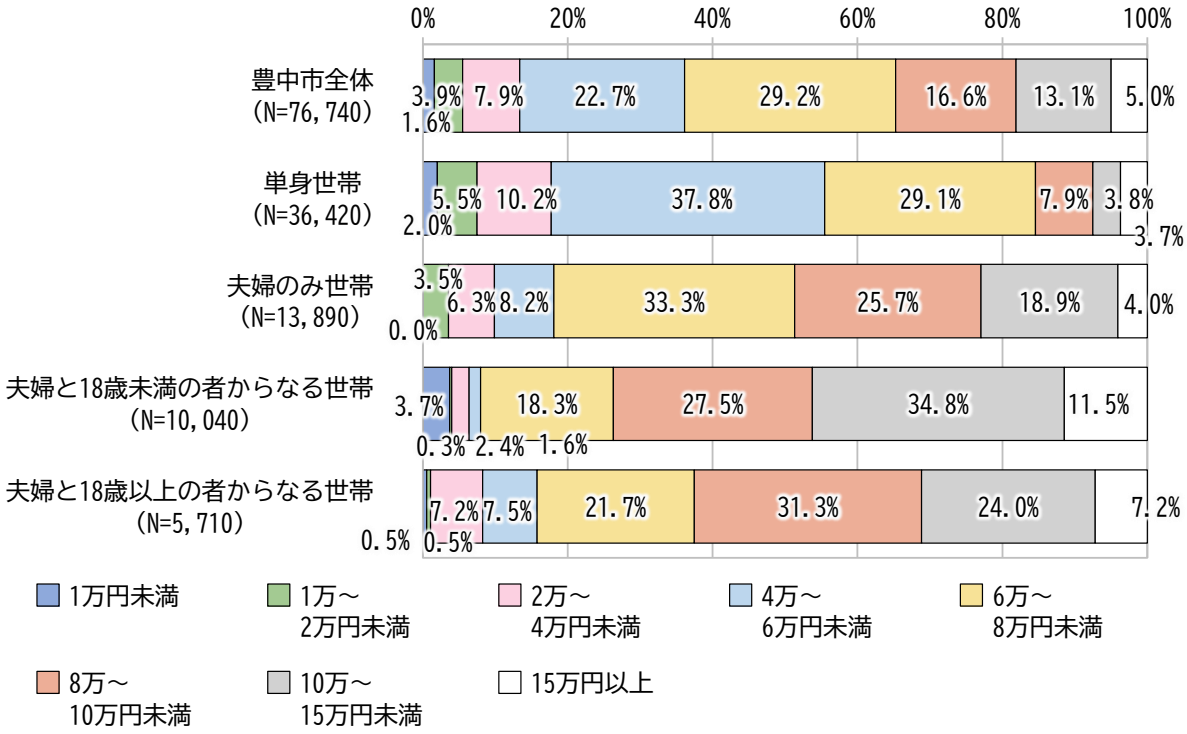


資料：住宅・土地統計調査（R5）

４）世帯別家賃層

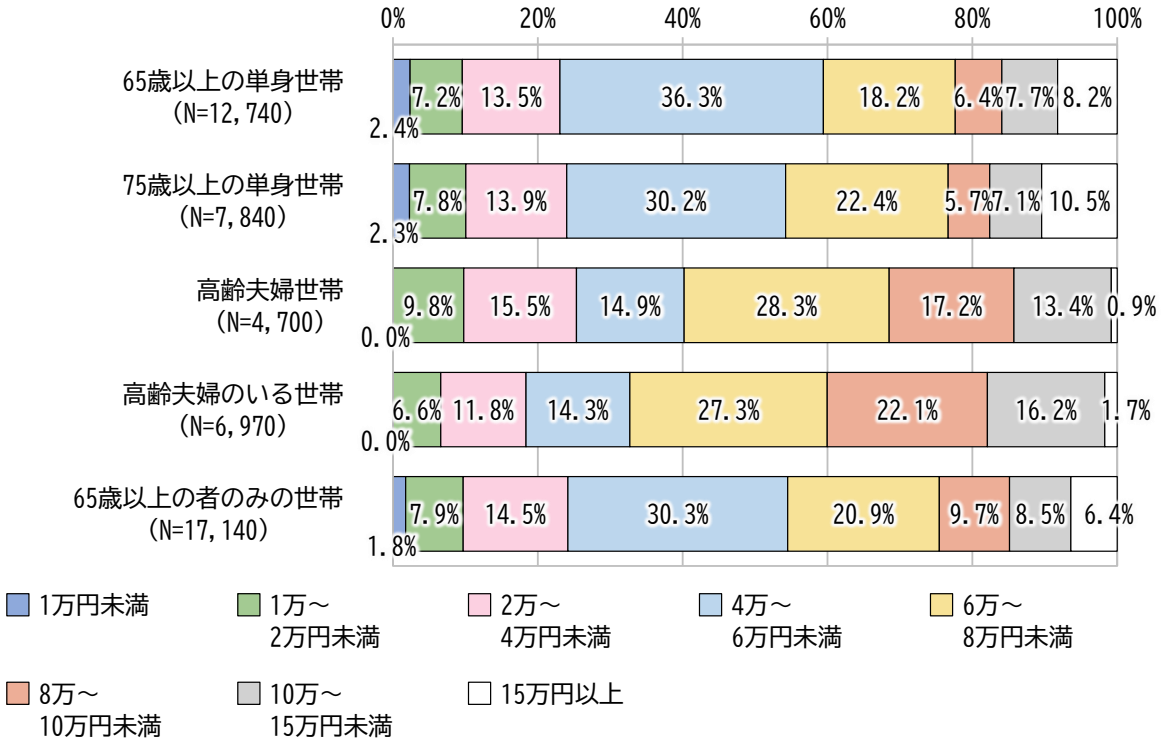
・市全体では 80%以上の世帯が家賃 10 万円未満となっており、単身世帯については、家賃 8 万円以下が 84.6%となっている。
・夫婦と 18 歳未満の者からなる世帯については、家賃が 10～15 万円未満の世帯が最も多く、34.8%を占める。
・65 歳以上の単身世帯では、4 万～6 万円未満の世帯が最も多く、36.3%を占める。
・高齢夫婦世帯では、6 万～8 万円未満の世帯が最も多く、28.3%を占める。

■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）

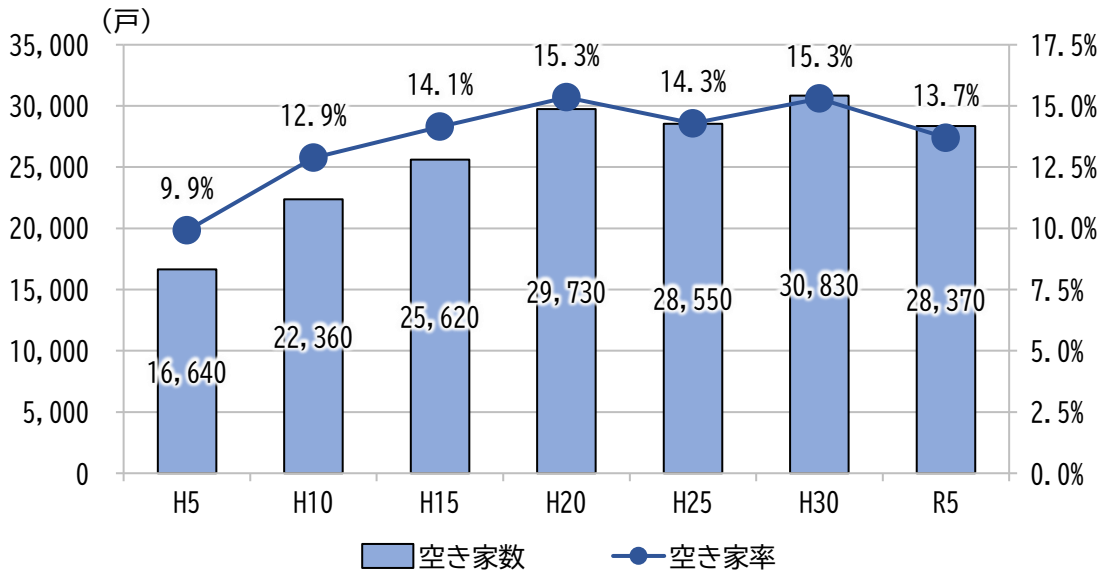
（６）空き家

○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

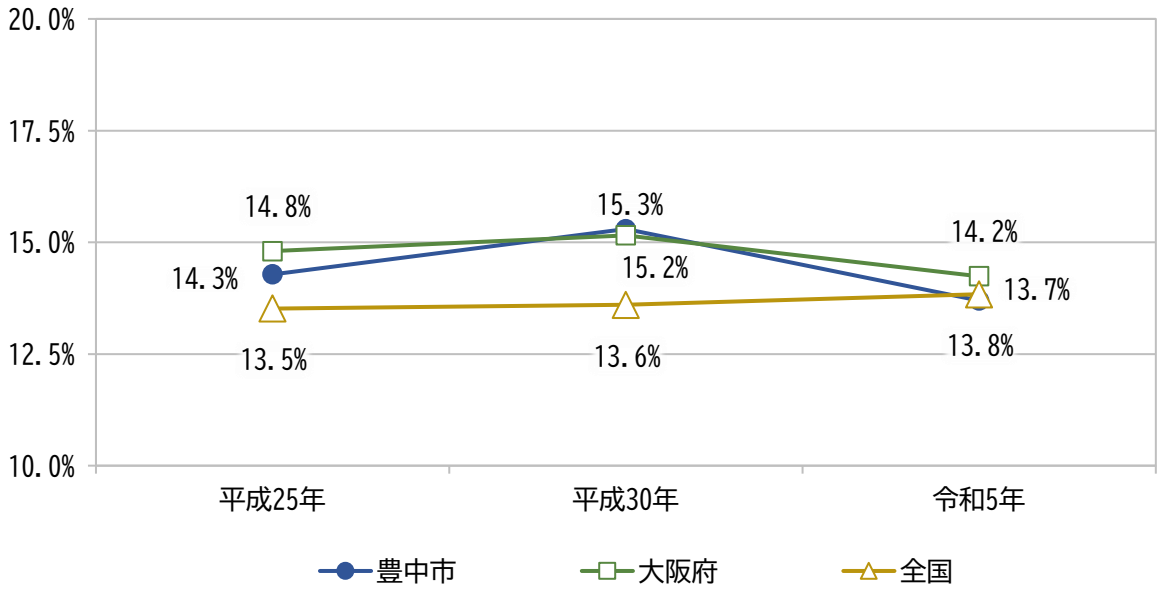
・空き家数・空き家率ともに増加傾向にあったが、平成 30 年（2018 年）から令和 5 年（2023 年）は減少しており、令和 5 年（2023 年）の空き家率は 13.7%となっている。

■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。

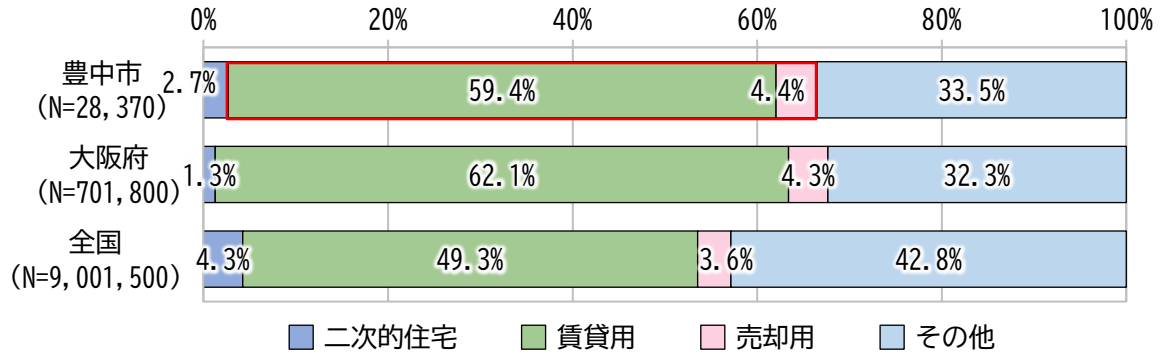
・持家の空き家率の状況をみると 10%前後で推移しており、令和 5 年（2023 年）は 10.2%となっている。賃貸住宅の空き家率は、20%前後で推移しており、令和 5 年（2023 年）は 18.0%となっている。

※ 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)）

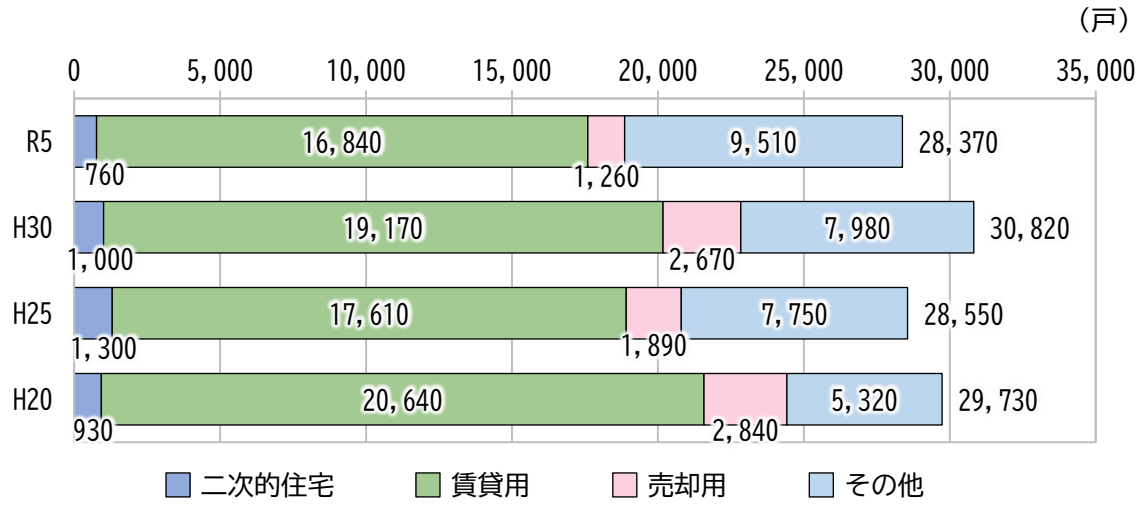
二次的住宅	別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）、その他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の空き家	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■空き家の種類（全国、大阪府比較）



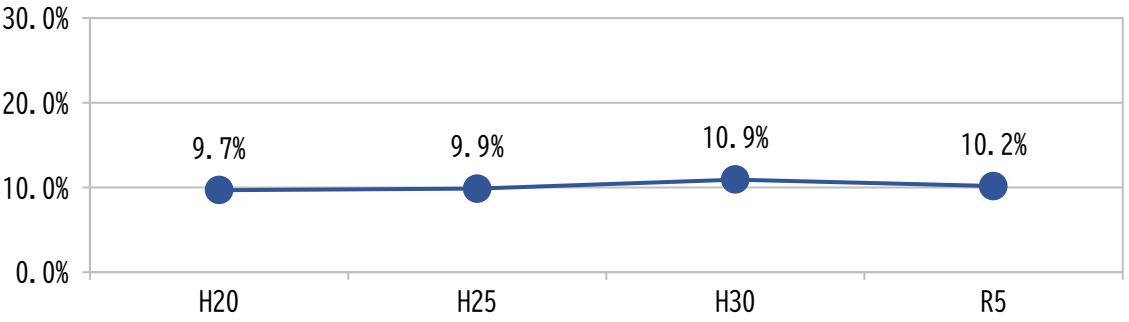
資料：住宅・土地統計調査（各年）

■空き家の種類の推移



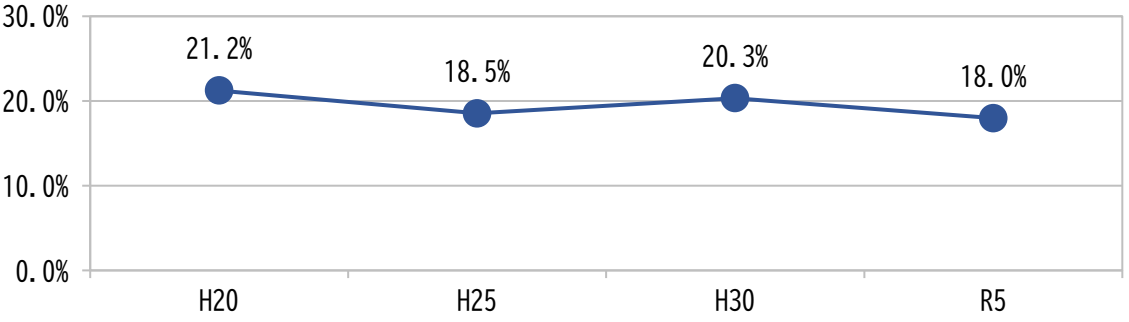
資料：住宅・土地統計調査（各年）

■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

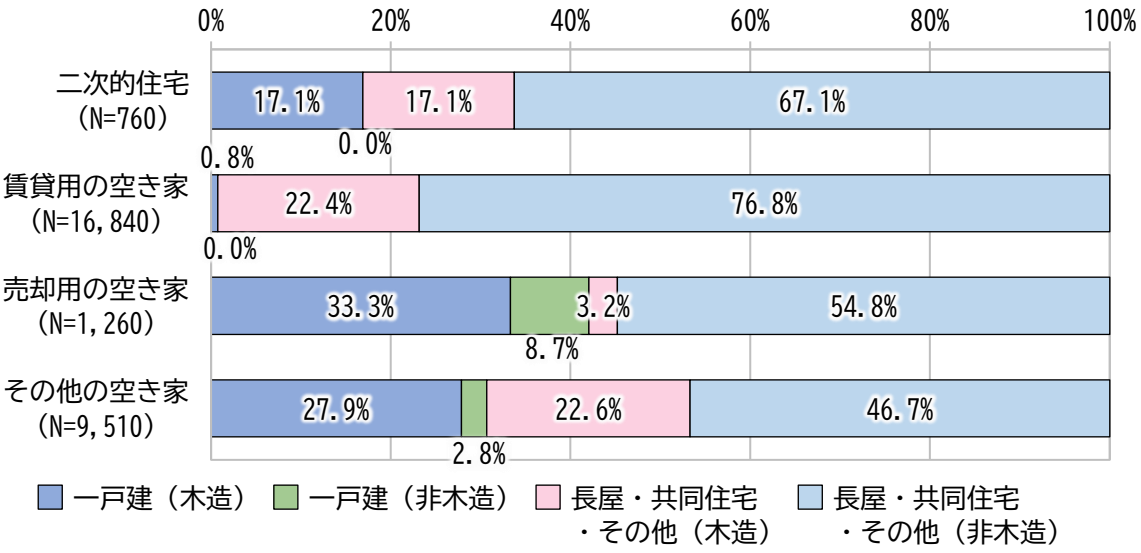


資料：住宅・土地統計調査（各年）

３）空き家の建て方・構造

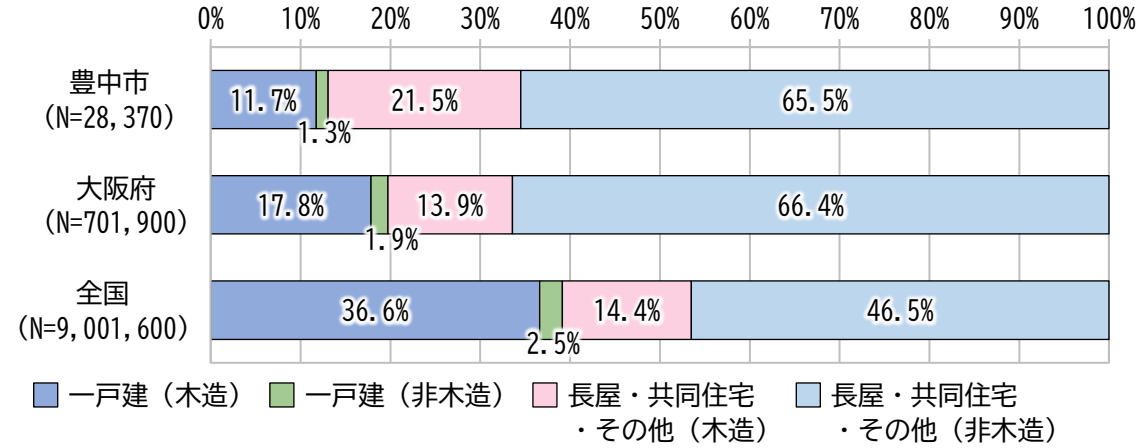
・空き家の建て方・構造をみると、「賃貸用」は「長屋・共同住宅・その他（非木造）」の割合が76.8%と高く、その多くはマンションであると推測される。
・空き家のうち一戸建は13.0%で、全国の39.1%や大阪府の19.7%と比較すると低い。

■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）

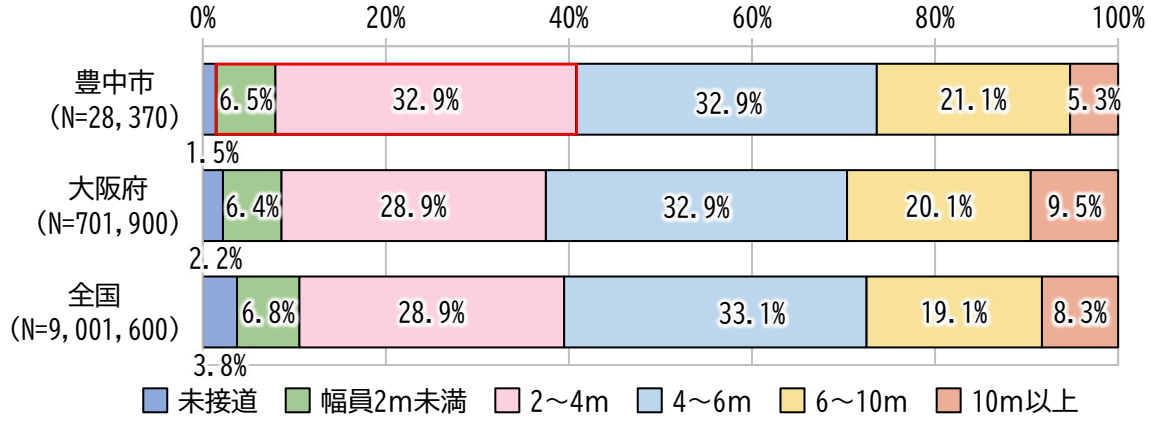


資料：住宅・土地統計調査（R5）

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

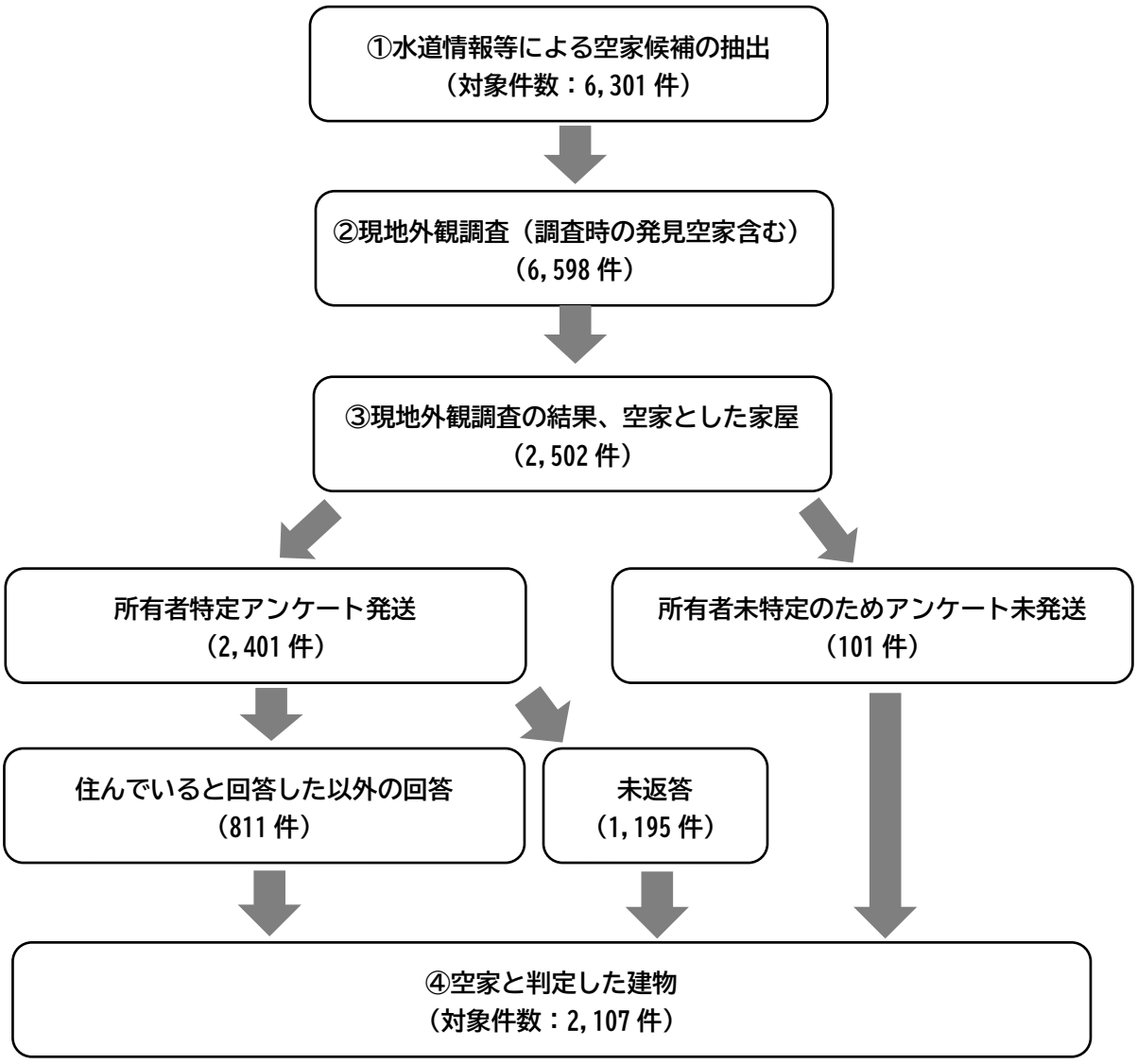
［調査概要］

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）

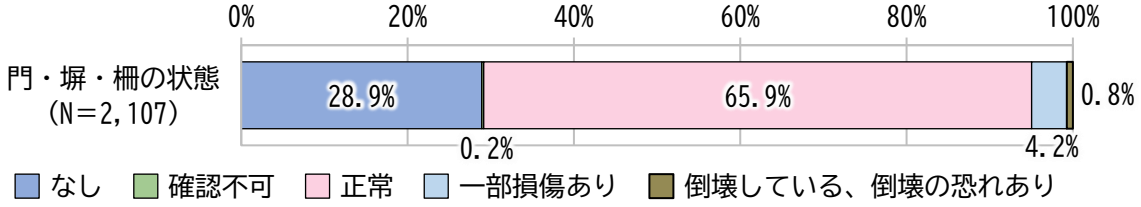
［現地外観調査結果］

・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。

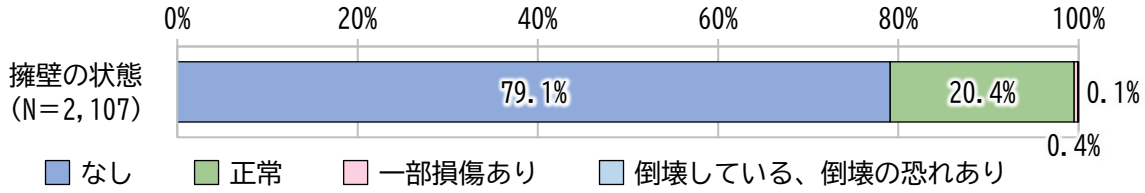
・建築物については、屋根材、外壁材、基礎、傾きについて、ほとんど「問題なし」となっている。ベランダについては、57.1%が「なし」、39.0%が「正常」となっている。

・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。

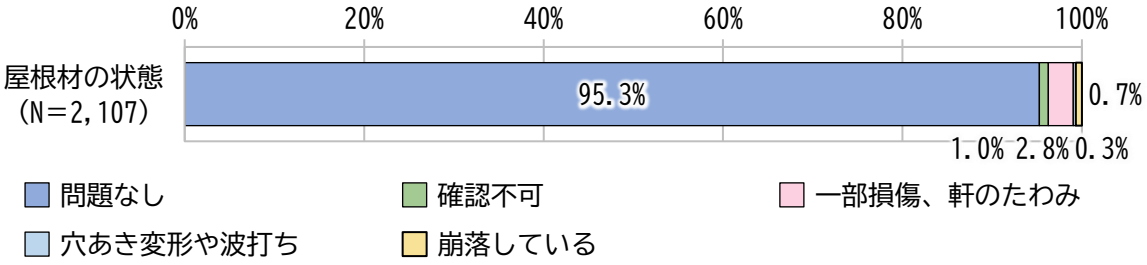
■門、塀、柵の状態



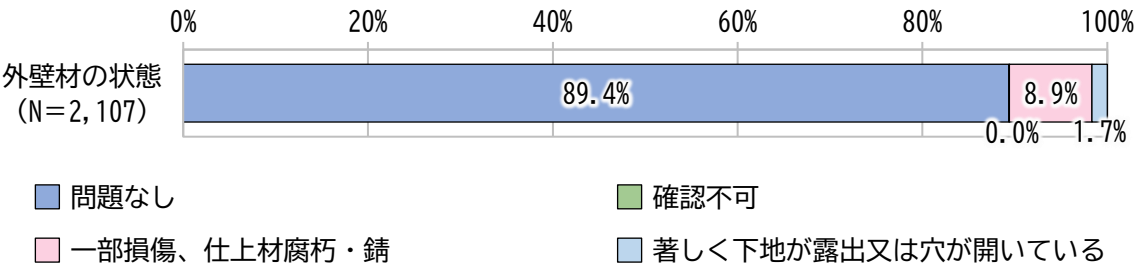
■擁壁の状態



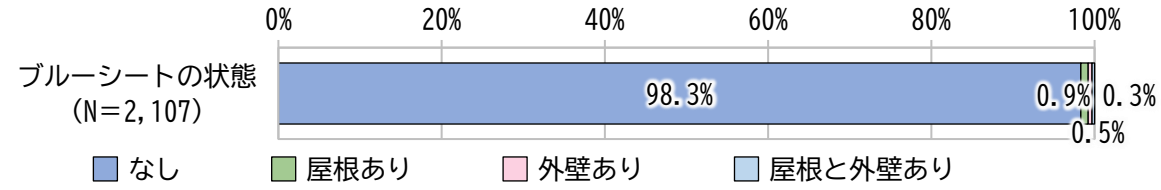
■屋根材の状態



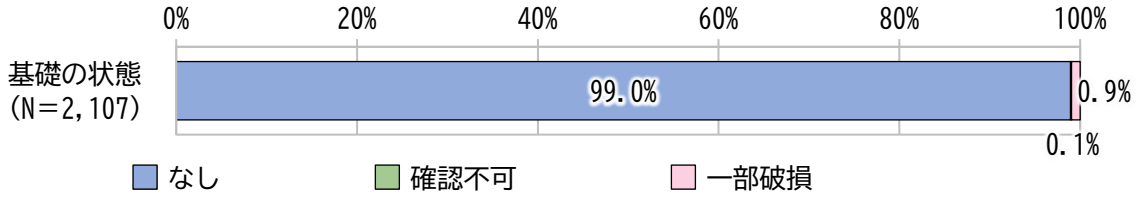
■外壁材の状態



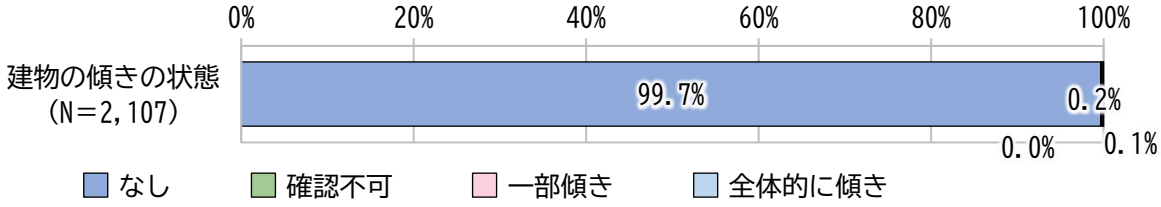
■ブルーシートの状態



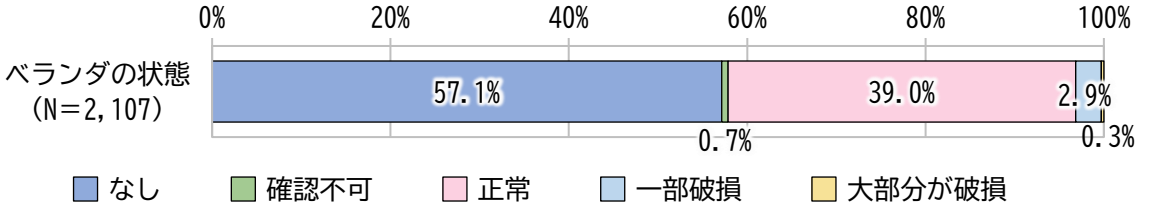
■基礎の状態



■建物の傾きの状態

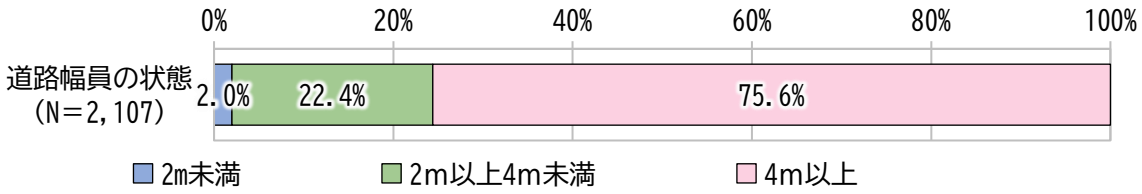


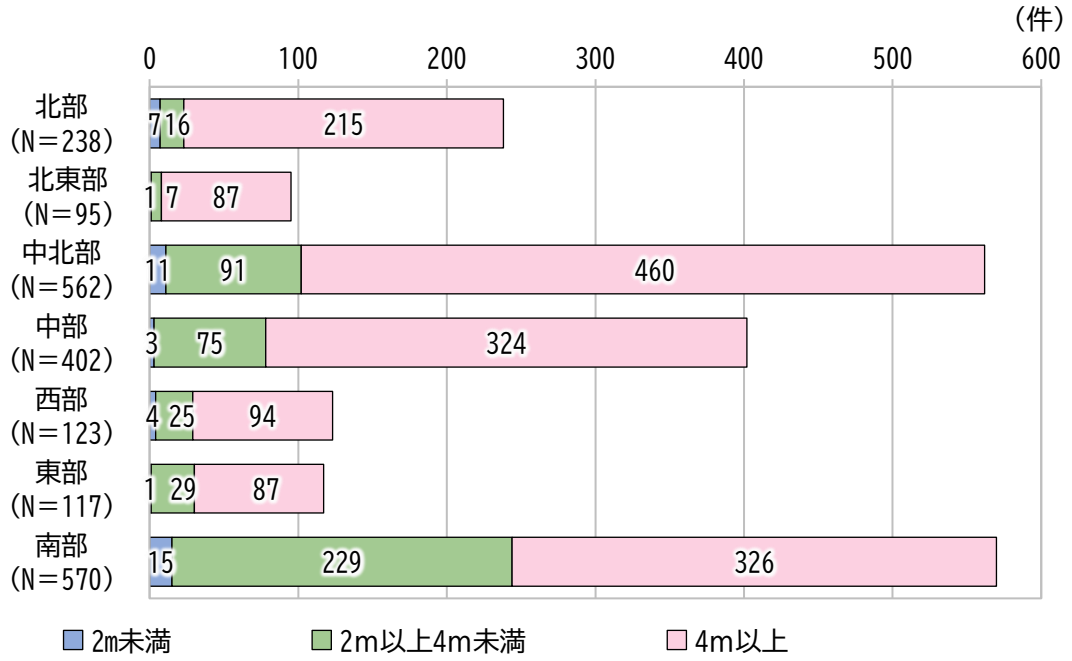
■ベランダの状態



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

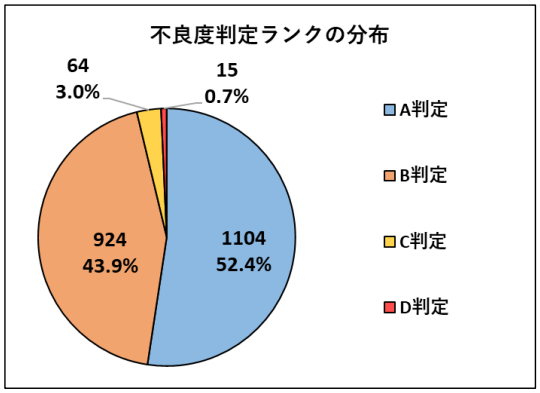
＜判定基準＞

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）



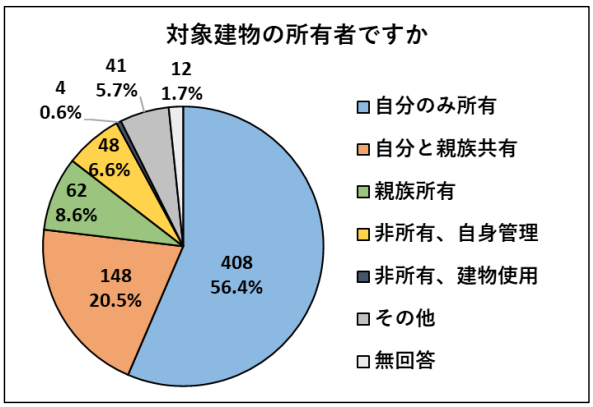
判定	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計	判定率
A	49	128	53	290	223	69	292	1104	52.4%
B	44	105	58	251	167	52	247	924	43.9%
C	2	3	4	19	9	0	27	64	3.0%
D	0	2	2	2	3	2	4	15	0.7%
空家のＤＣ判定率	2.1%	2.1%	5.1%	3.7%	3.0%	1.6%	5.4%	3.7%	

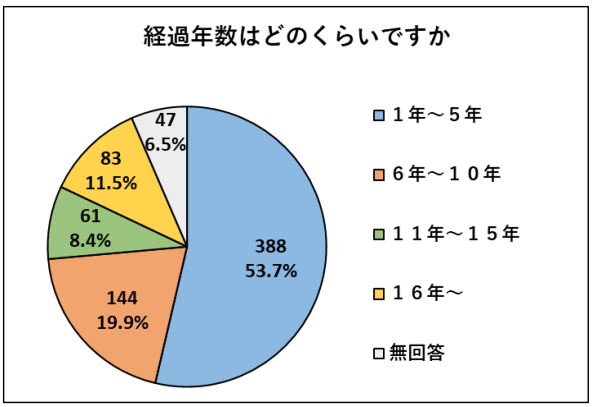
資料：豊中市空家実態調査（R4）

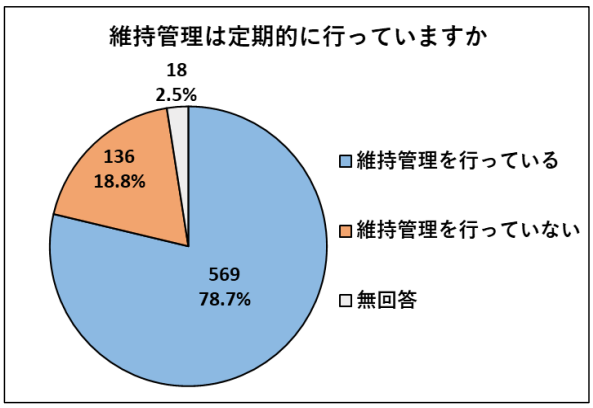
［アンケート調査結果］

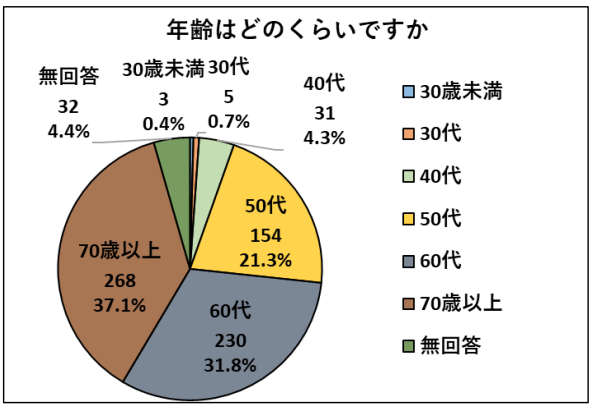
・回答者やその親族による建物所有率は約 8 割を占めている。
・空家となった経過年数は 10 年未満が約 7 割と、空家となった年数が比較的浅いものが多い。
・約 8 割が定期的に維持管理を行っている。
・所有者の年齢構成は「70 歳以上」が約 4 割、「60 代」と「50 代」が約 5 割を占めている。
・維持管理で困っていることについて、「特になし」を除くと、手間や費用負担について困っているとの回答が多い。

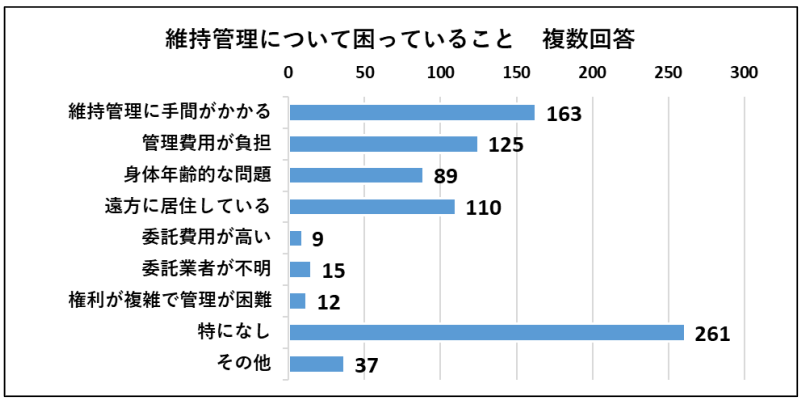
■アンケート調査結果











（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

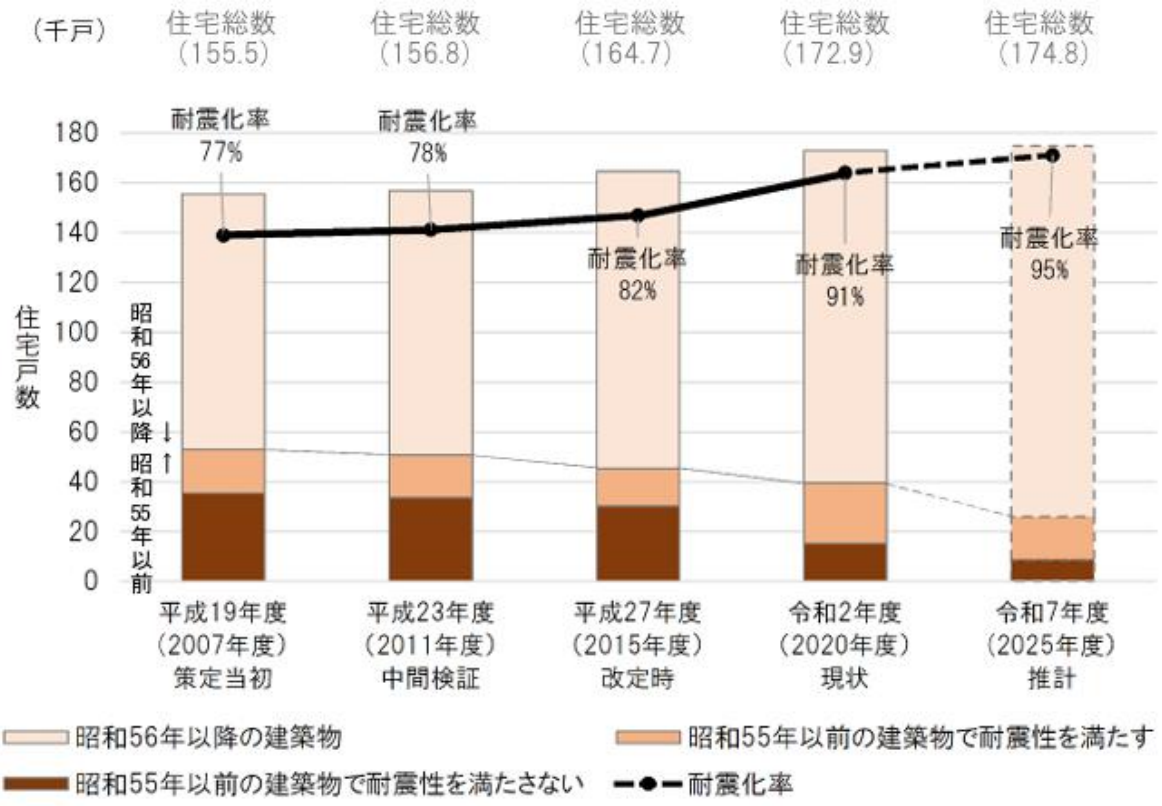
住宅の耐震化率の推移（出典：住宅・土地統計調査[推計を加えている]）

（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%)

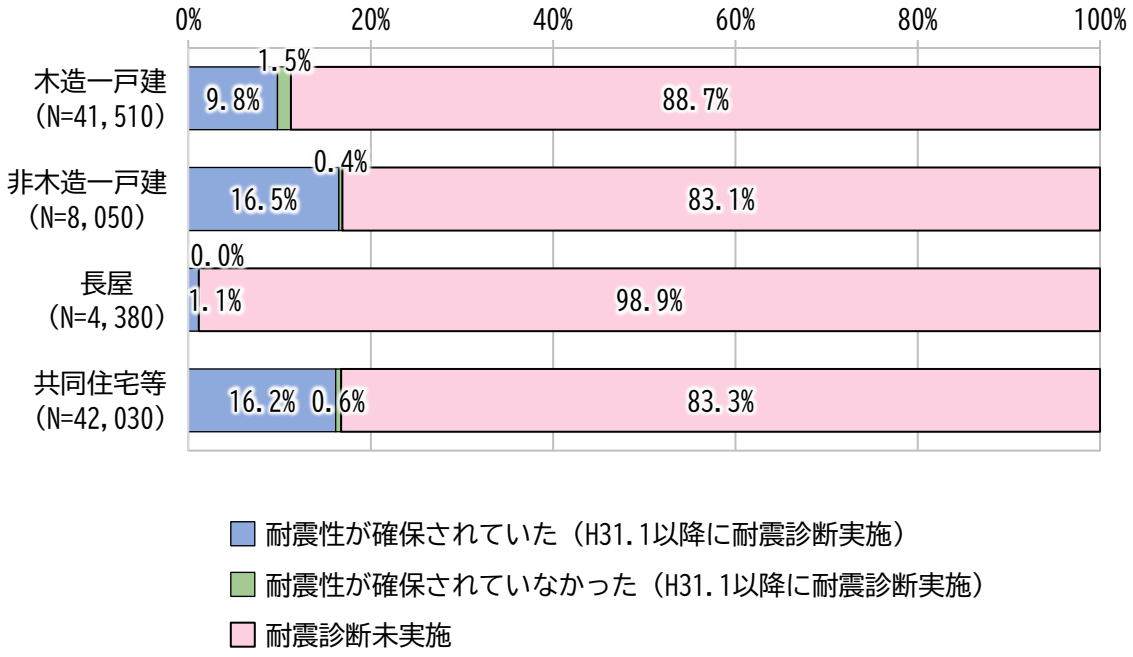
※国の推計方法における耐震性のある住宅の割合の数値が実態に即したものに変更され、今回市でもそれに合わせ、次のとおり変更した。

	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

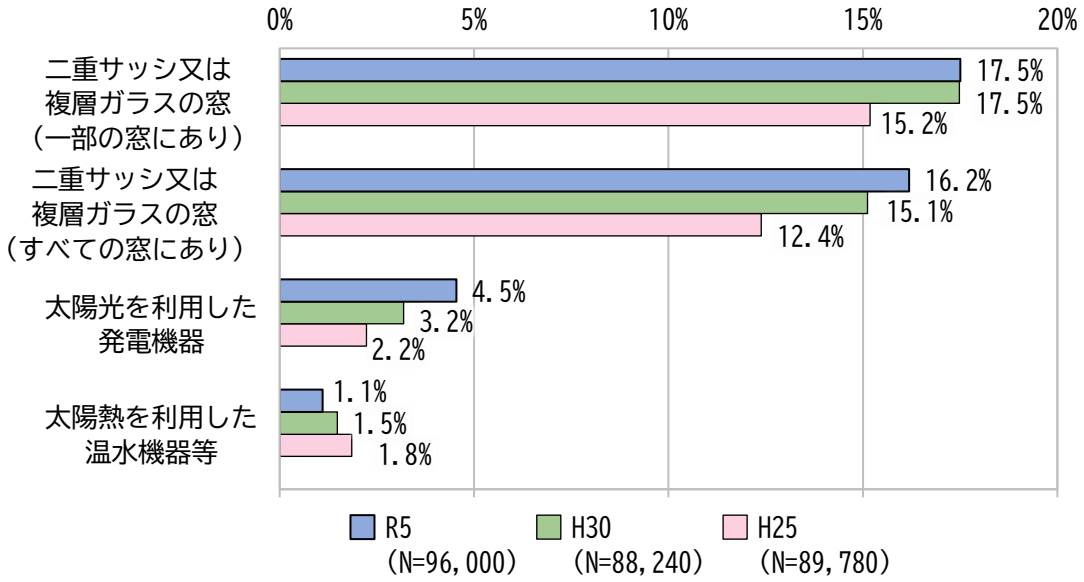
［省エネルギー設備等］

・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。

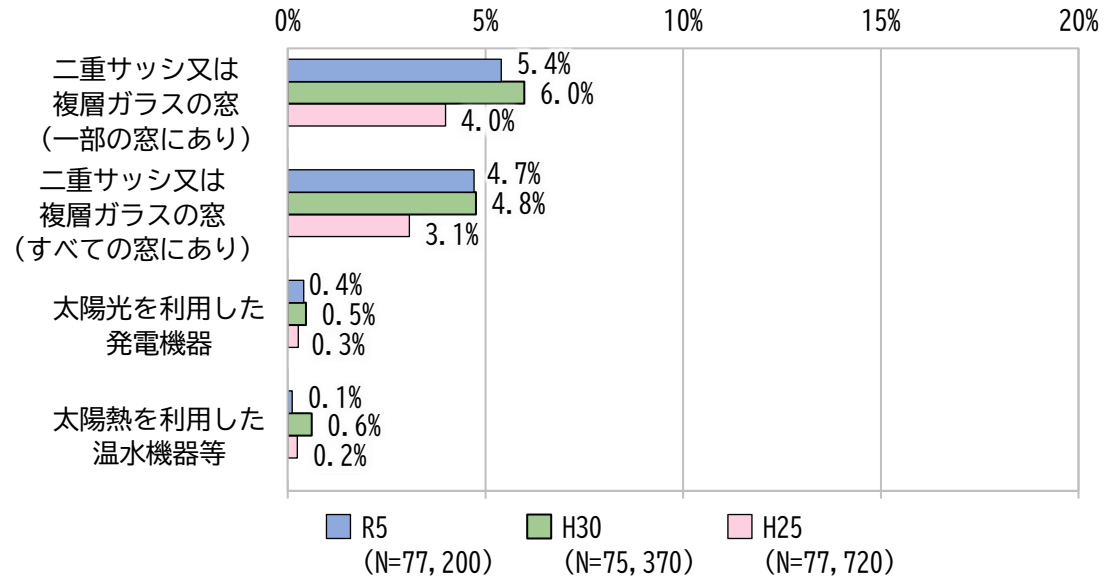
・省エネルギー設備の設置割合の推移をみると、持家では「太陽光を利用した温水機器等」以外の項目が増加しているが、賃貸住宅では全ての項目で減少している。

■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



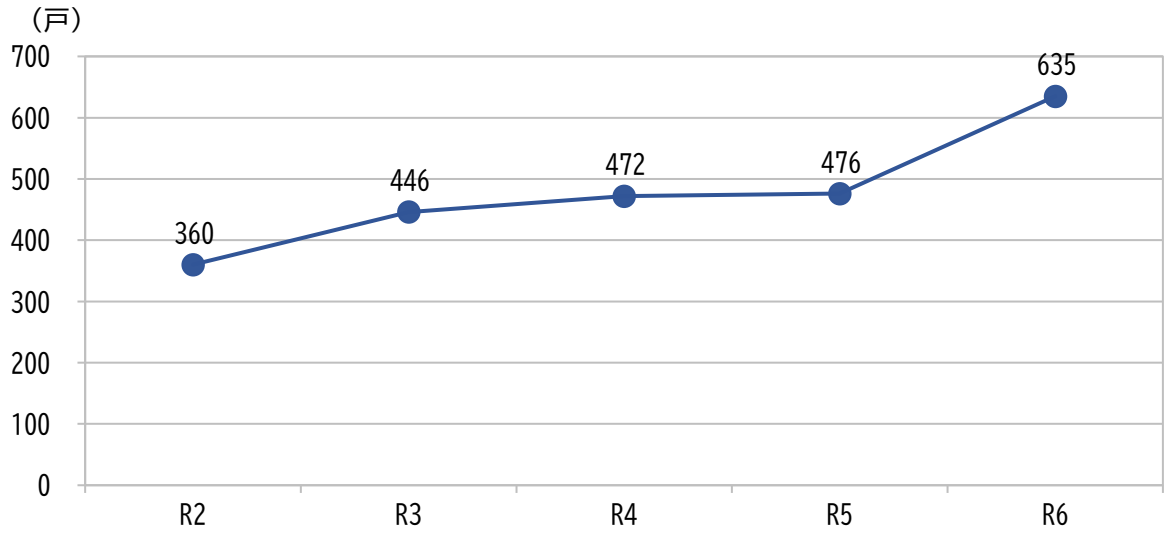
資料：住宅・土地統計調査（各年）

［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。

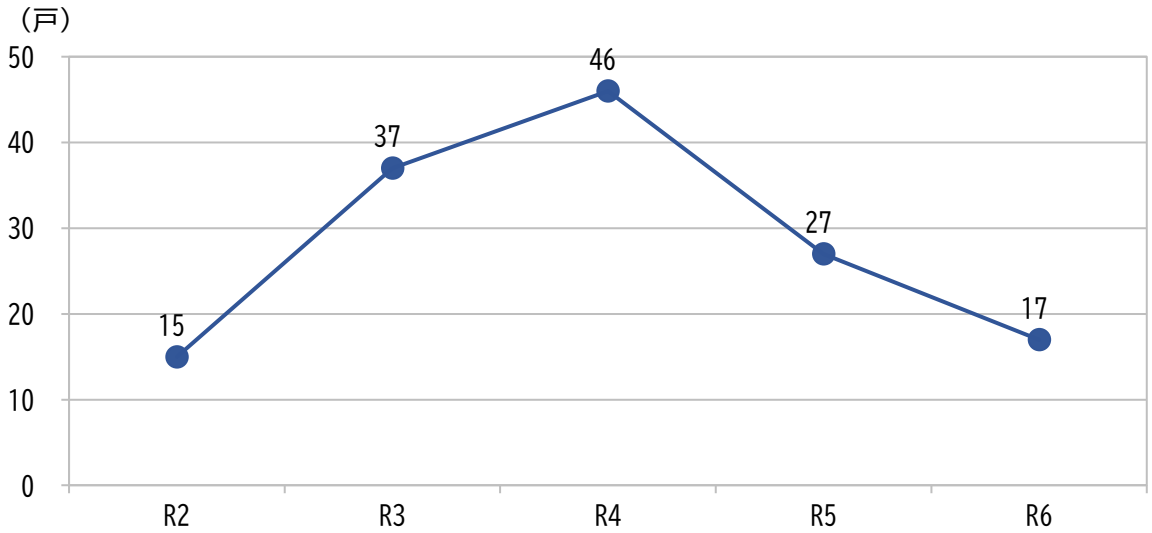
■長期優良住宅の認定実績戸数



※認定取消件数を差引した実績戸数のみ（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

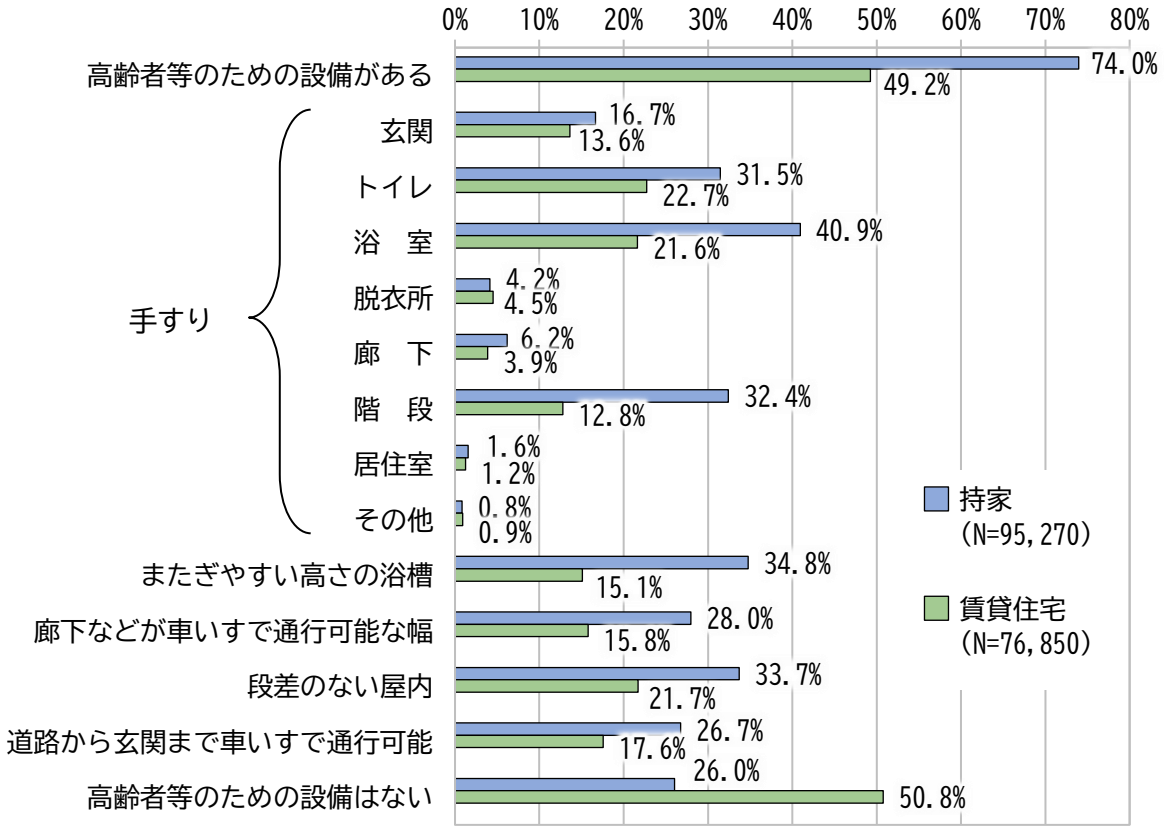
［バリアフリー化の状況］

・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）

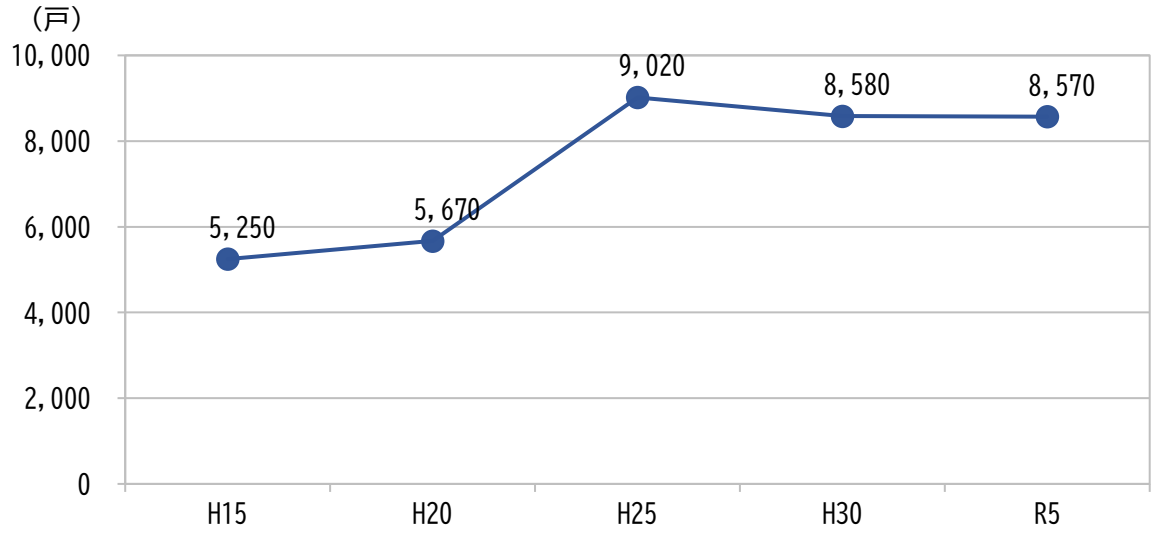
［高齢者世帯のバリアフリー化の状況］

・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。

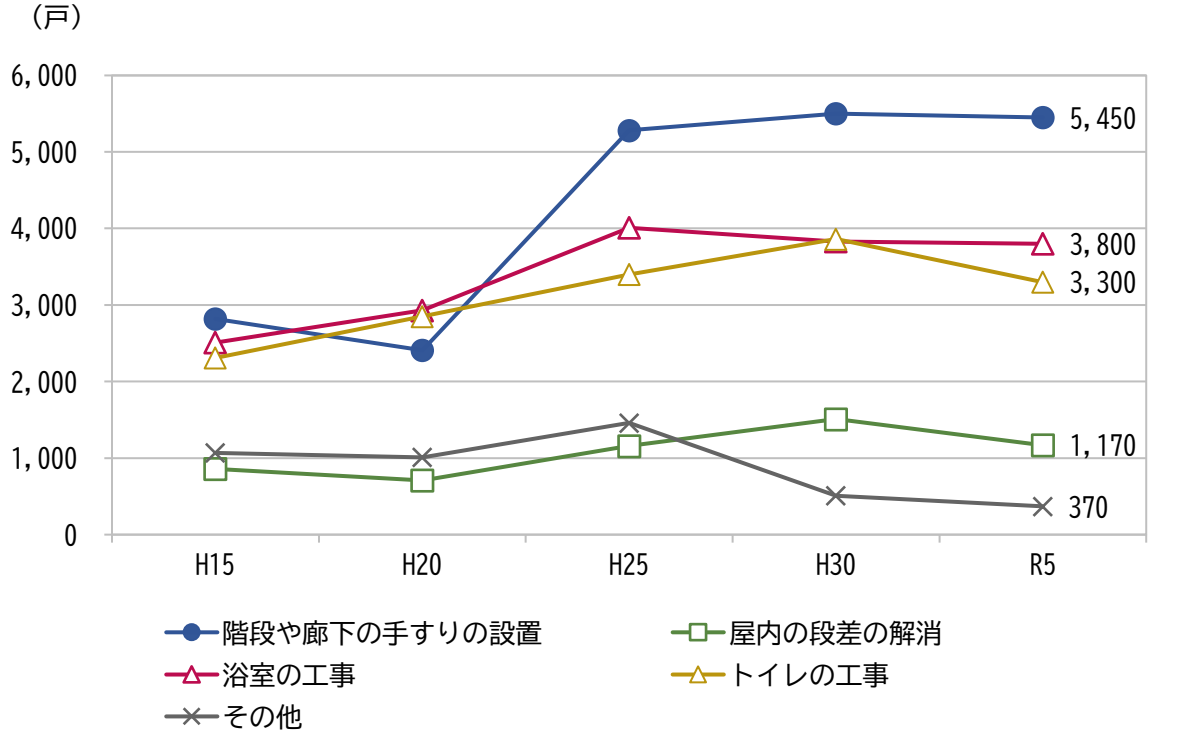
・設備工事内容は、「階段や廊下の手すりの設置」が多く、次いで「浴槽の工事」「トイレの工事」となっている。

■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）

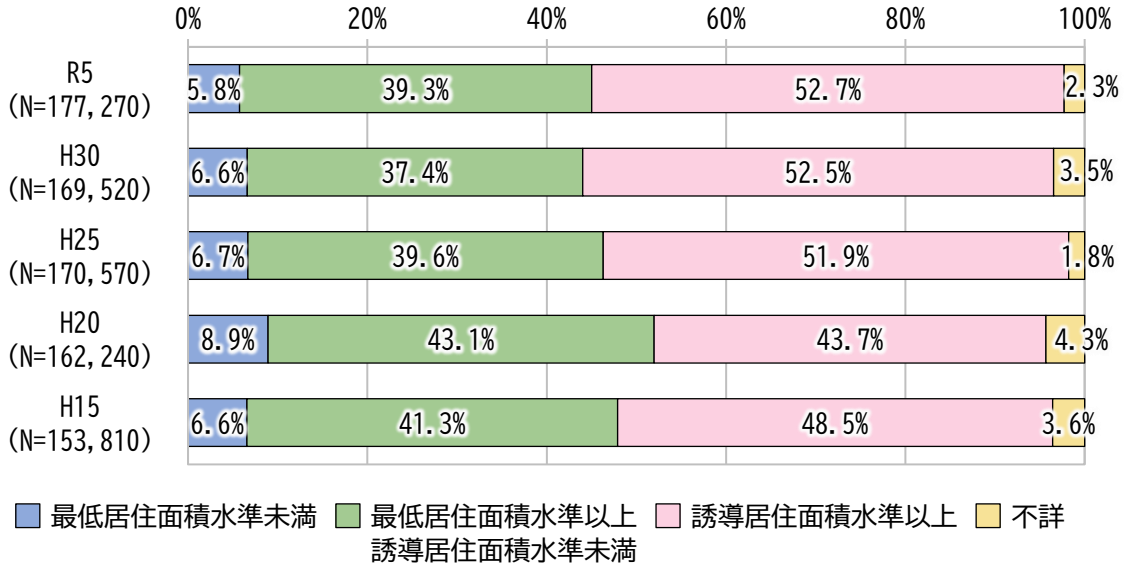
（８）居住面積水準

○最低居住面積水準未満の世帯は 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満が 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］

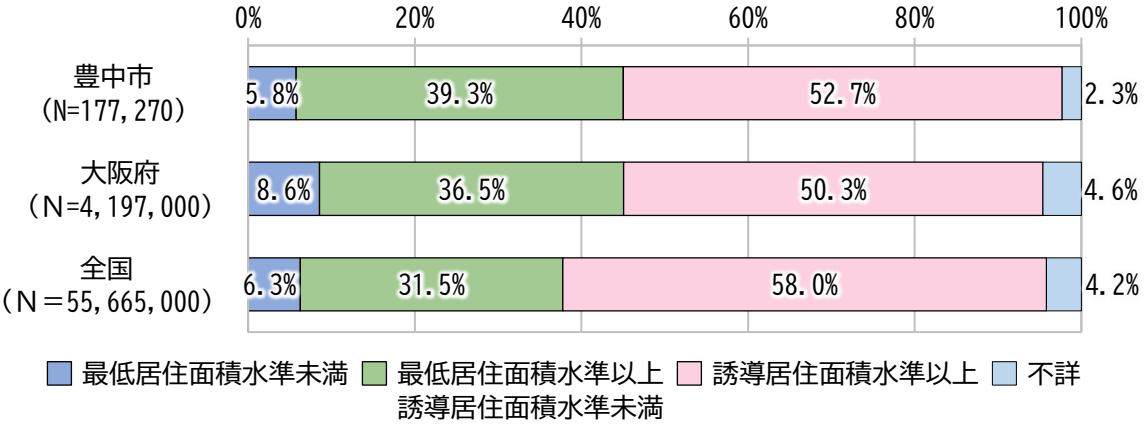
・豊中市全体でみると、「最低居住面積水準未満」の世帯は 5.8%、「誘導居住面積水準以上」の世帯は 52.7%であり、近年は大きな変動は見られない。全国、大阪府との比較では、概ね大阪府と近い水準で推移している。

■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）



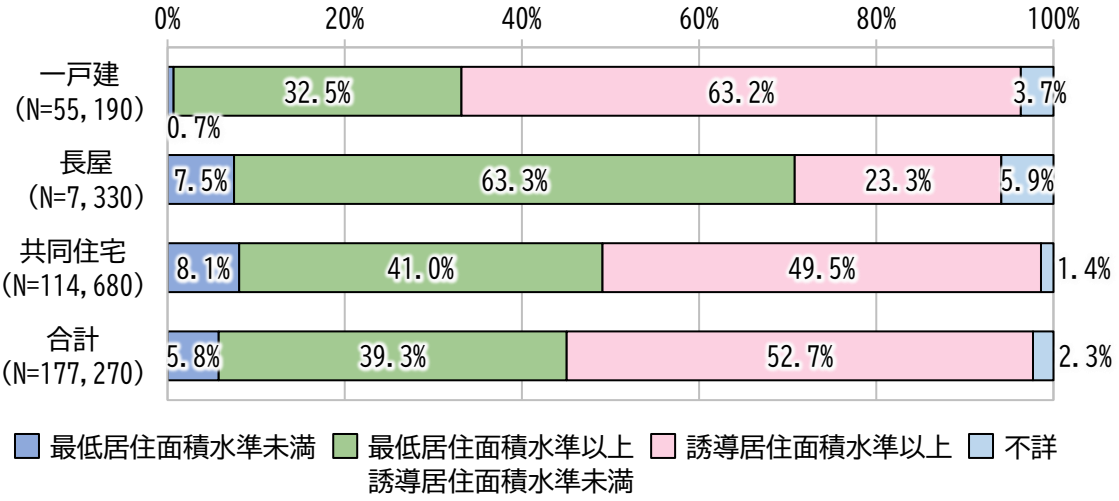
資料：住宅・土地統計調査（R5）

［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。

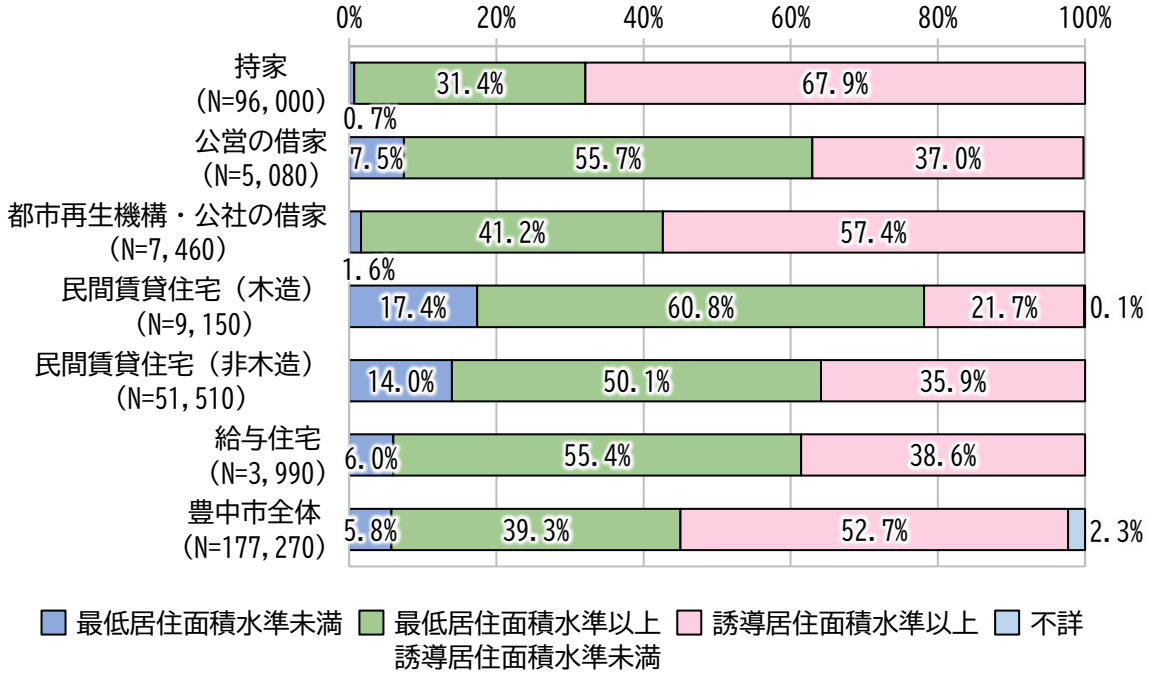
・所有関係別にみると、【民間賃貸住宅（木造／非木造）】で「最低居住面積水準未満」の割合が高く、小規模居住の世帯が一定程度存在している。

■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



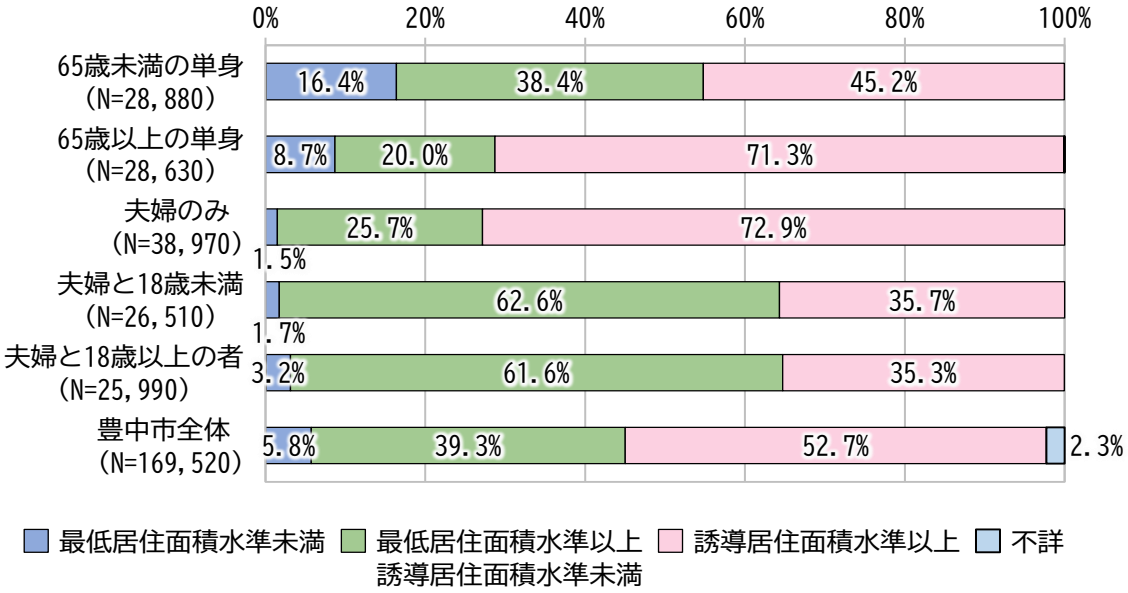
資料：住宅・土地統計調査（R5）

［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。

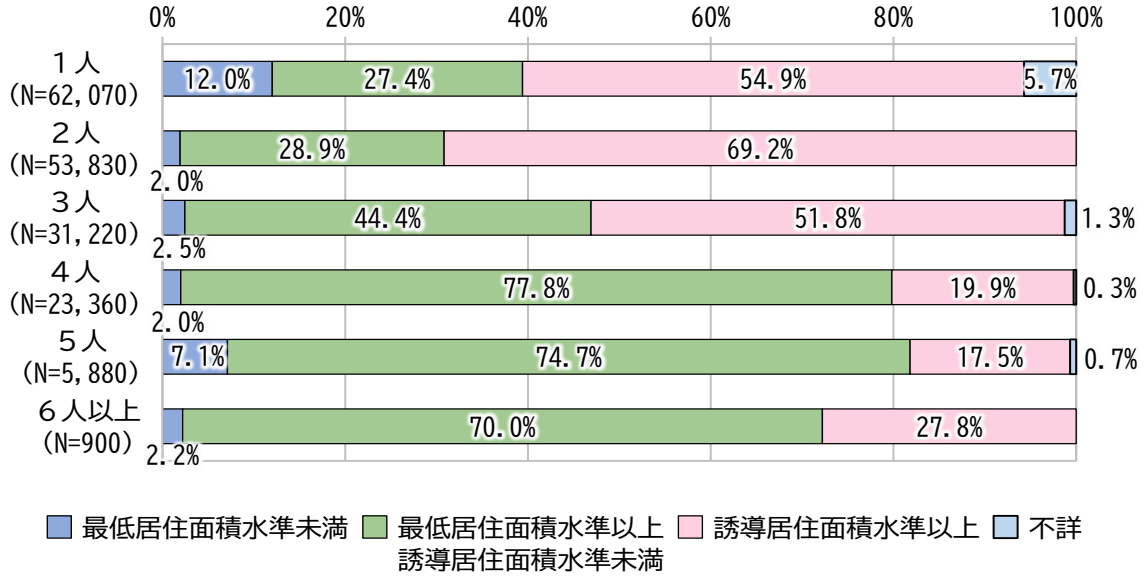
・世帯人員別にみると、【1 人】の「最低居住面積水準未満」が 12.0%と高い割合となっている。一方【2 人】の「誘導居住面積水準以上」が 69.2%と最も高い。

■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



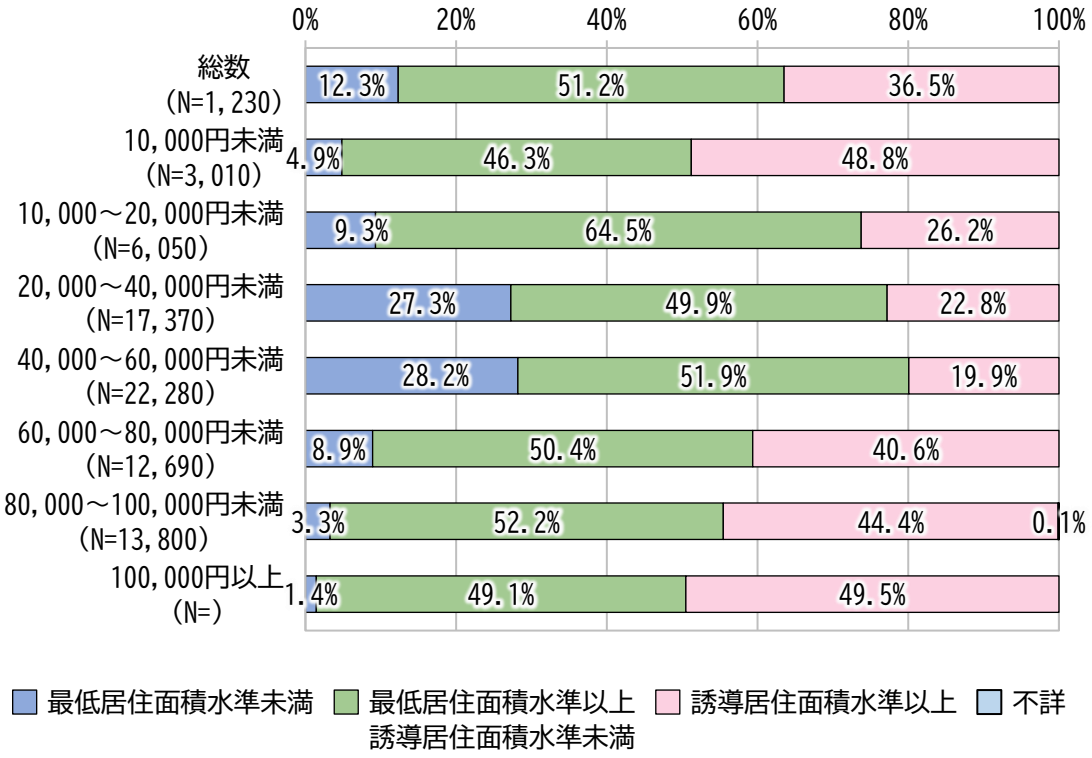
資料：住宅・土地統計調査（R5）

［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。

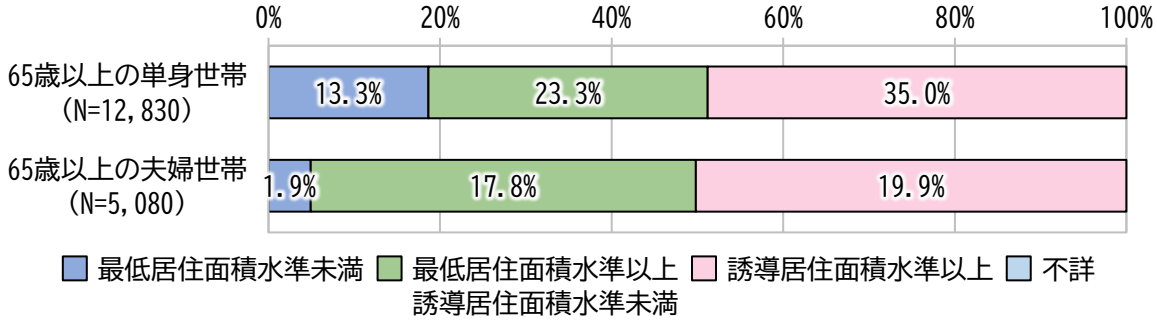
・高齢者の居住に着目すると、【65 歳以上の単身世帯】で「最低居住面積水準未満」が 13.3%で、大阪府（20.3%）より低く、吹田市（11.0%）より高い割合となっている。

■借家の家賃別面積水準の比較



資料：住宅・土地統計調査（R5）

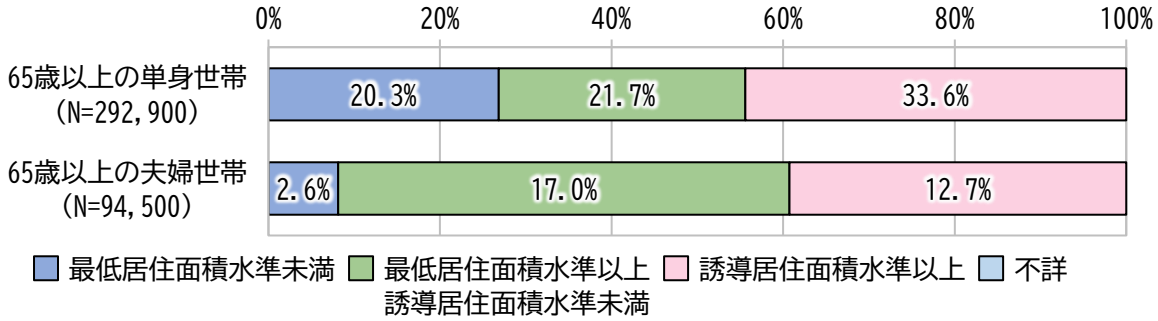
■借家の高齢者の居住環境について



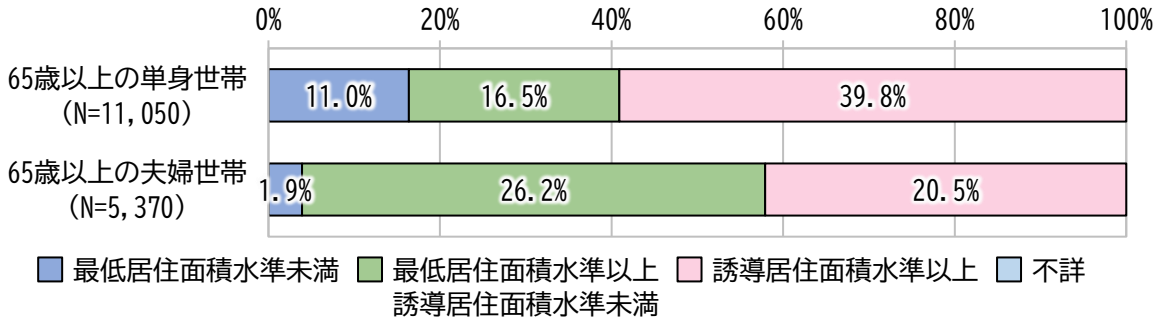
資料：住宅・土地統計調査（R5）

参考

大阪府


0%
20%
40%
60%
80%
100%
65歳以上の単身世帯
（N=292,900）
65歳以上の夫婦世帯
（N=94,500）
20.3%
21.7%
33.6%
2.6%
17.0%
12.7%
最低居住面積水準未満
最低居住面積水準以上
誘導居住面積水準未満
誘導居住面積水準以上
不詳

吹田市


0%
20%
40%
60%
80%
100%
65歳以上の単身世帯
（N=11,050）
65歳以上の夫婦世帯
（N=5,370）
11.0%
16.5%
39.8%
1.9%
26.2%
20.5%
最低居住面積水準未満
最低居住面積水準以上
誘導居住面積水準未満
誘導居住面積水準以上
不詳

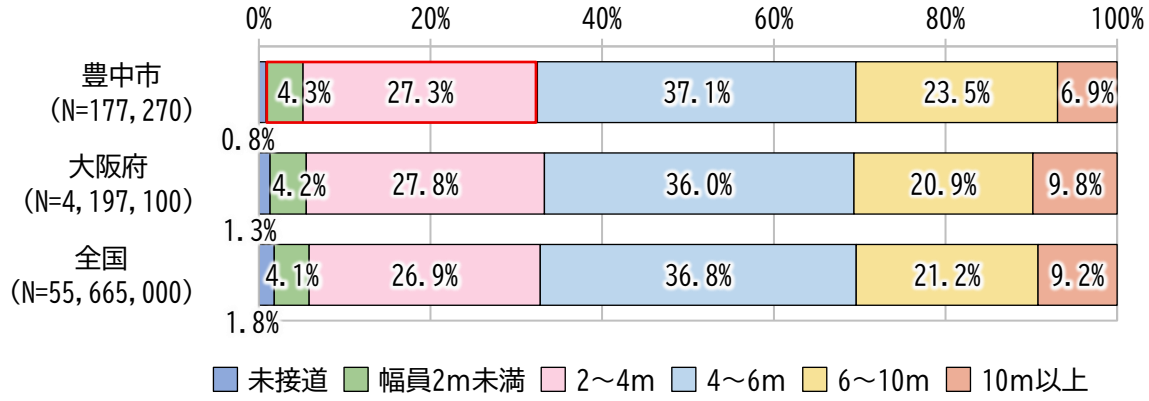
（９）住環境

〇住宅の接道状況は、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。
〇未接道については 0.8%で、全国、大阪府と比較すると低い割合である。
〇みどり率は、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］

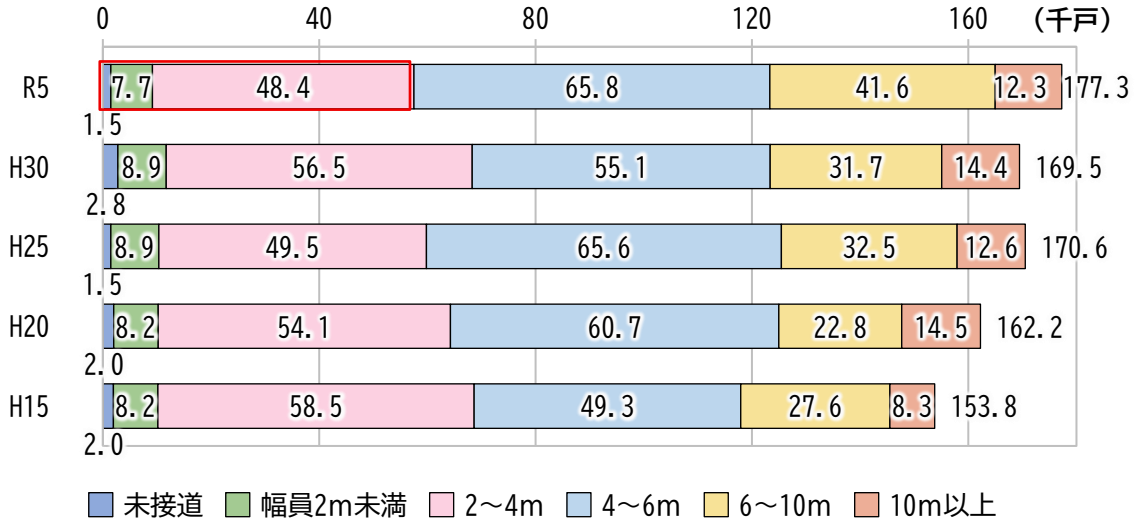
・住宅の接道状況は、幅員 4m未満の割合が 31.6%で、全国、大阪府と比較するとほぼ同水準であるが、未接道については 0.8%で、全国、大阪府と比較すると低い割合となっている。
・幅員 4m未満または未接道の住宅数は、平成 30 年（2018 年）に一時的に増加（住宅・土地統計調査は抽出調査による推定値の為、数値が変動した可能性がある。）しているが、令和 5 年（2023 年）では減少している。
・建築年と接道幅をみると、幅員 4m未満または未接道の住宅数は、昭和 45 年（1970 年）以前の建築では 52.0%と相対的に高いが、その後の期間では割合は低下しており、令和 3 年（2021 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



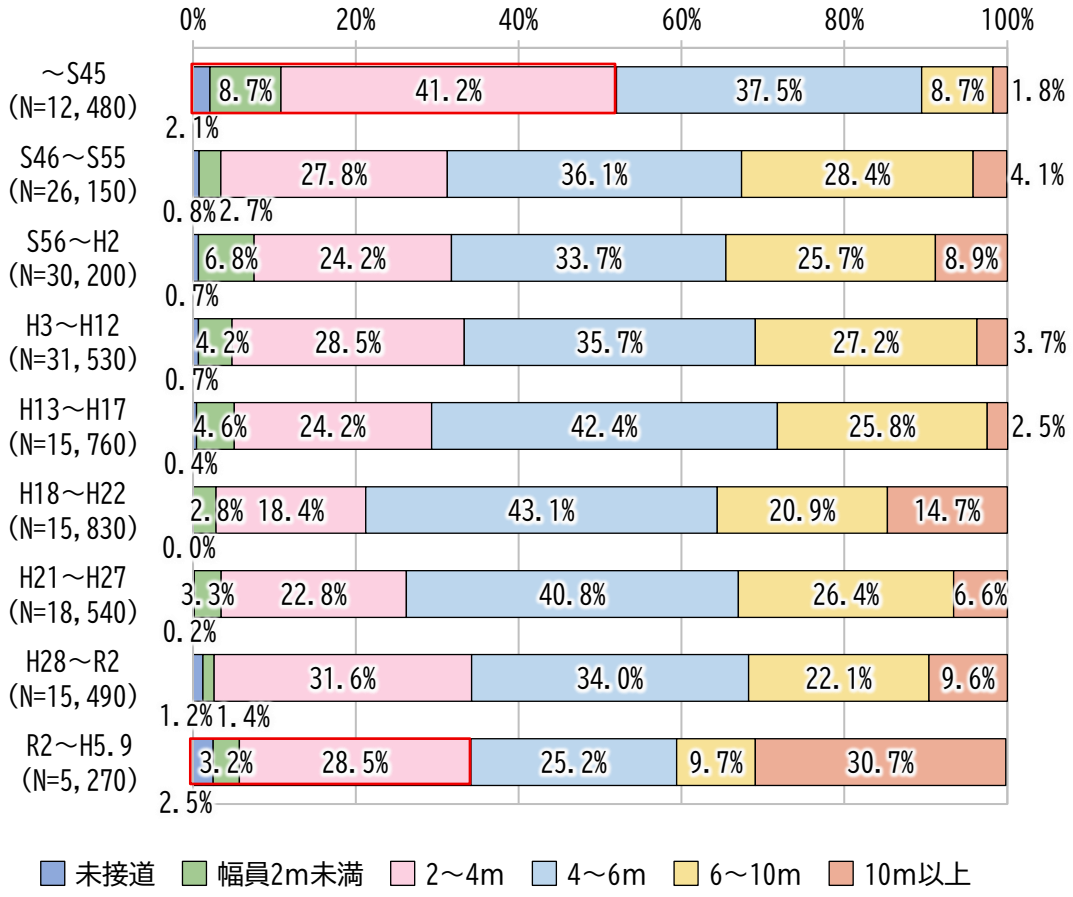
資料：住宅・土地統計調査（R5）

■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



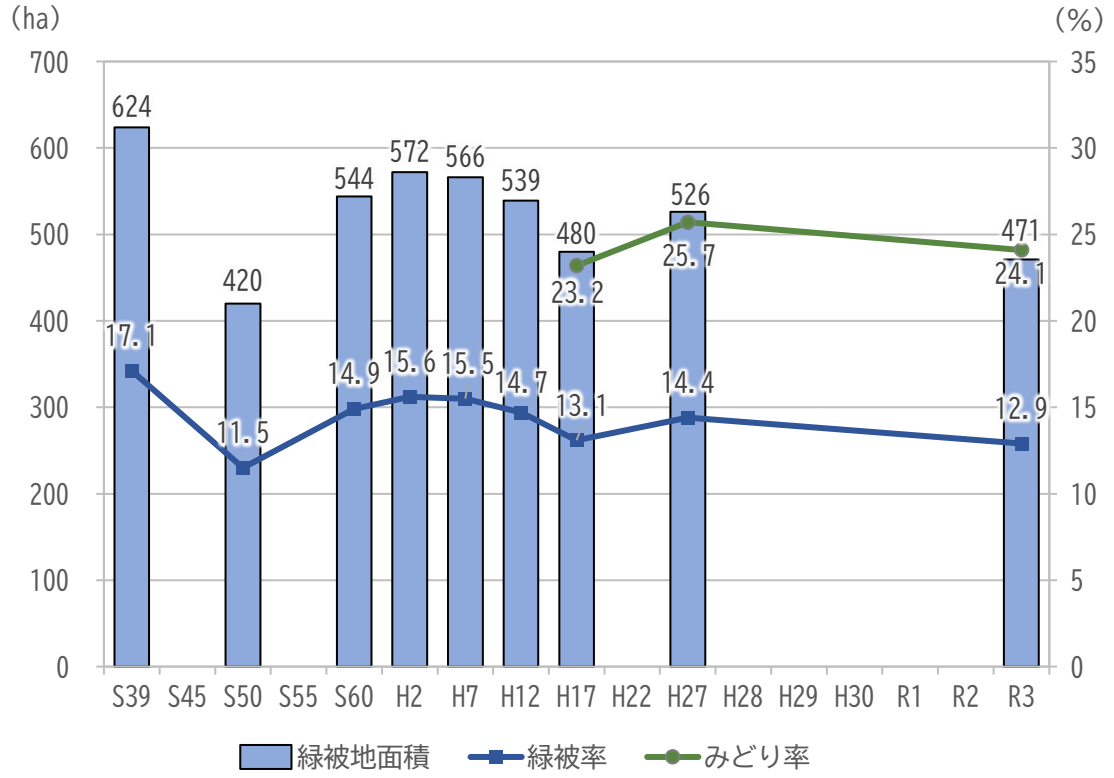
資料：住宅・土地統計調査（R5）

［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）

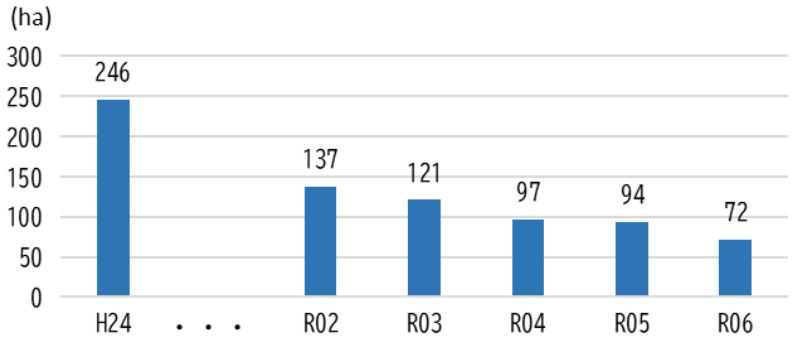
（１０）密集市街地の解消

〇令和 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。
〇令和 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］

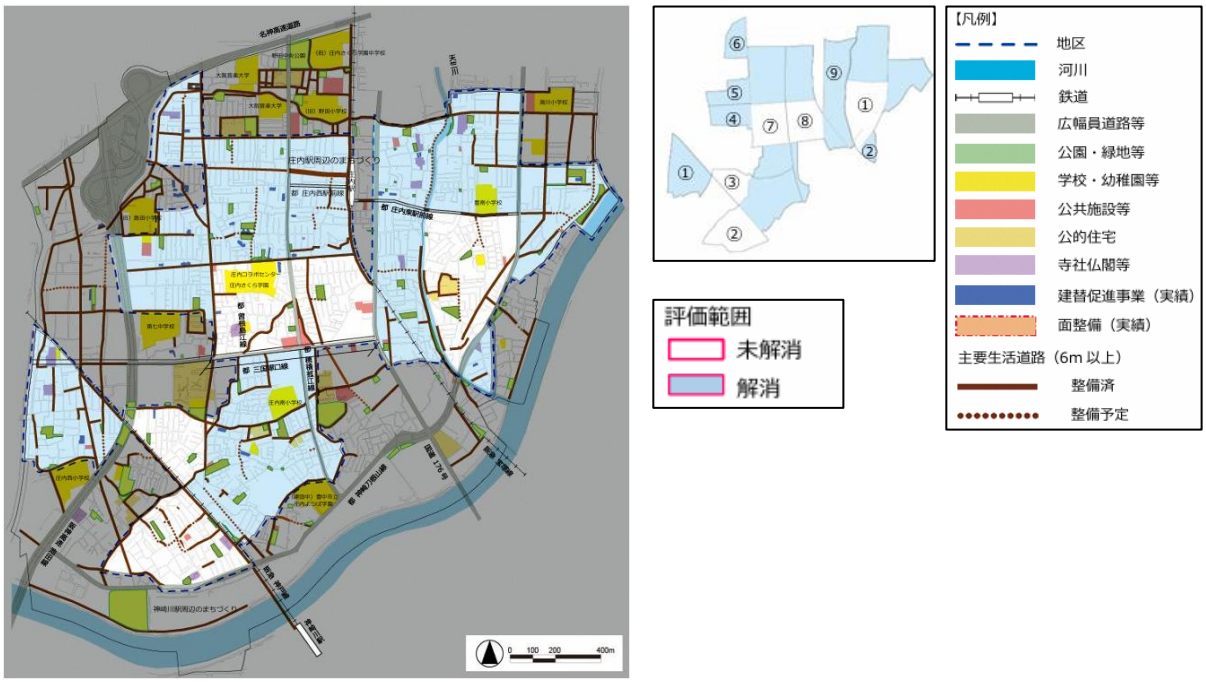
・ 平成 24 年度に「地震時等に著しく危険な密集市街地」として、庄内地区 189ha、豊南町地区 57ha が指定された。
・ 令和 6 年度末時点で、庄内地区では 189ha のうち 137ha、豊南町地区では 57ha のうち 37ha が解消済みとなっている。

■密集市街地の面積推移



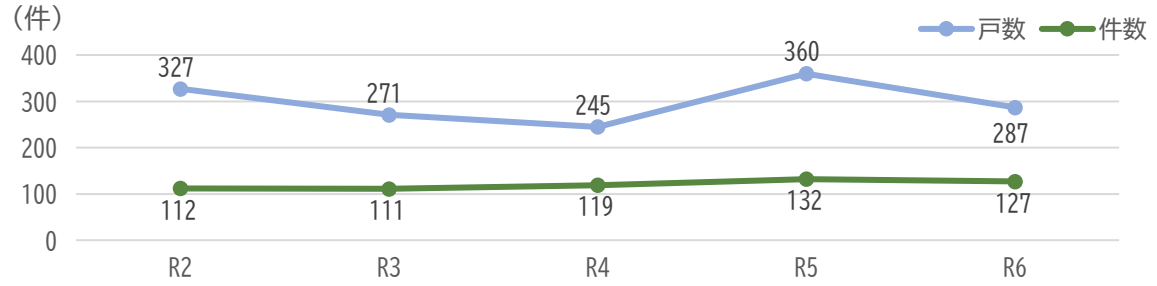
資料：豊中市作成

■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

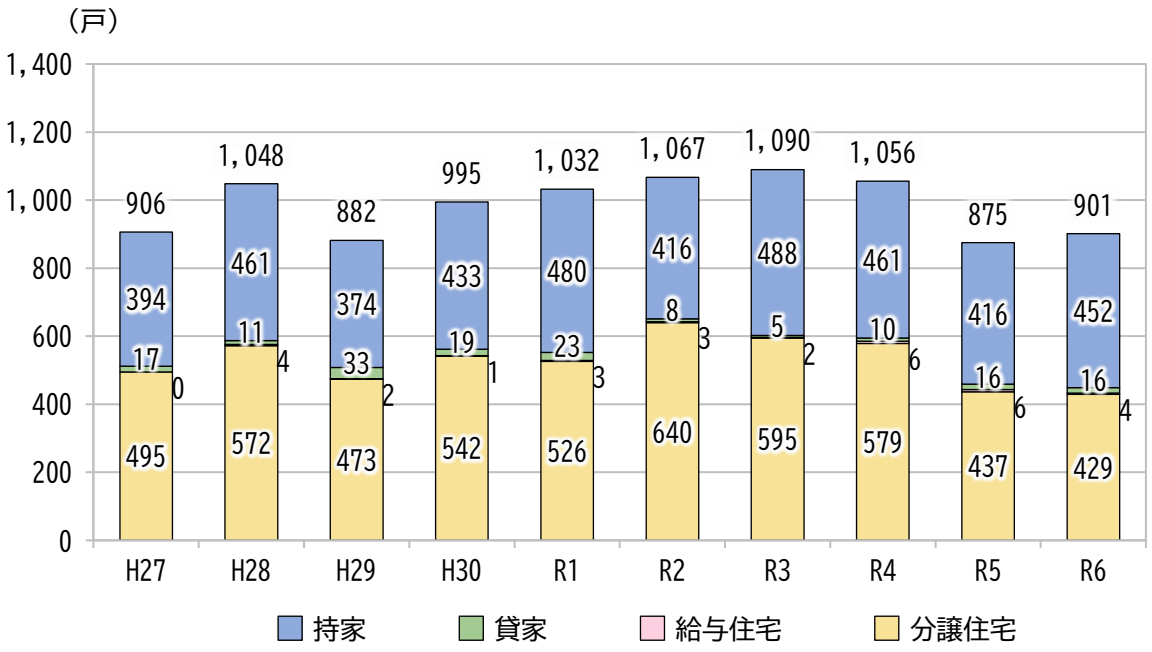
（１）住宅着工

〇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。

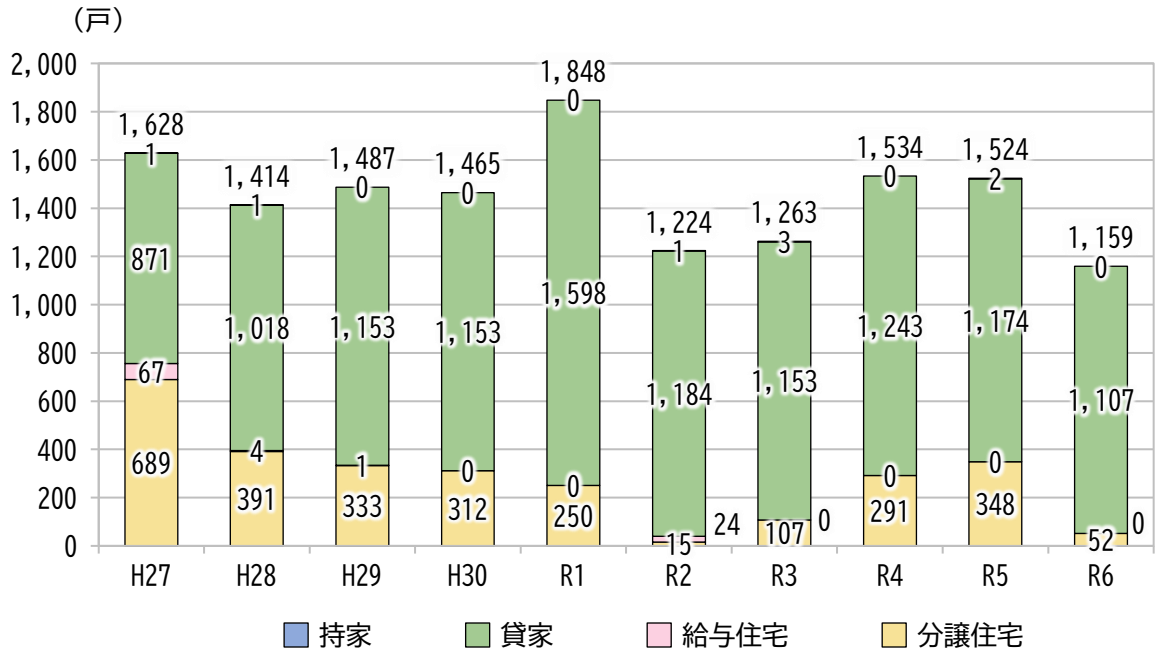
■利用関係別新設住宅着工戸数の推移

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 戸でともに大阪府内で 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、中古戸建て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）	㎡単価（万円）	価格（万円）	専有面積（㎡）	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（㎡）	建物面積（㎡）	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

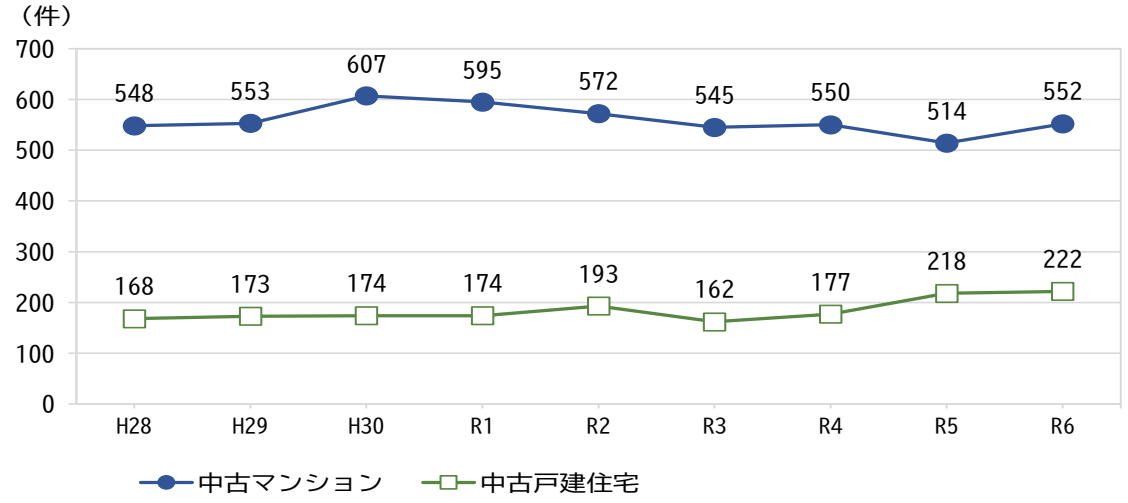
資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構　近畿圏年刊市況レポート（各年）

［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

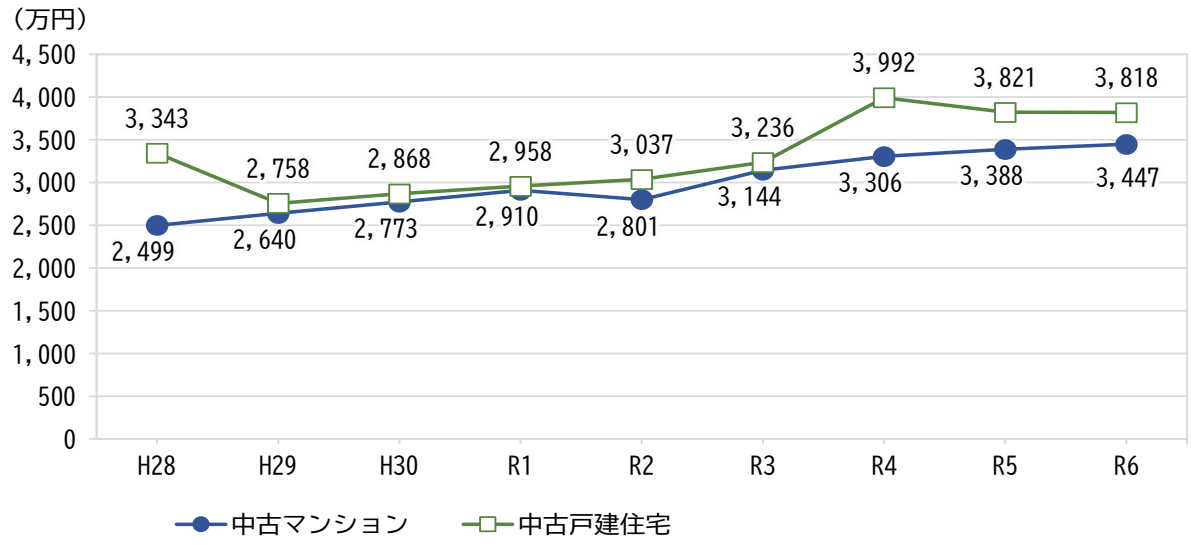


資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構　近畿圏年刊市況レポート（各年）

［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

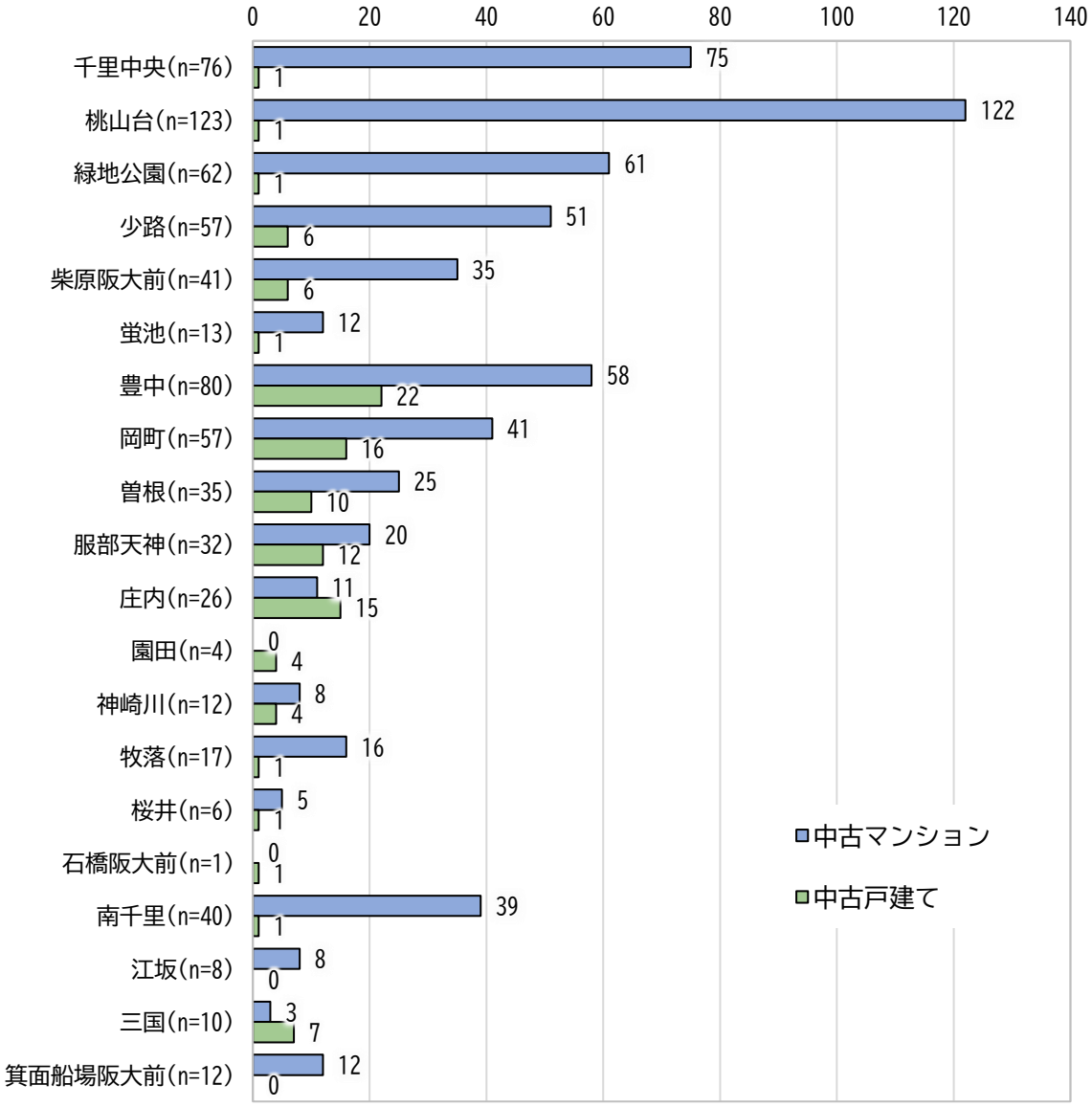


資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構　近畿圏年刊市況レポート（各年）

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）

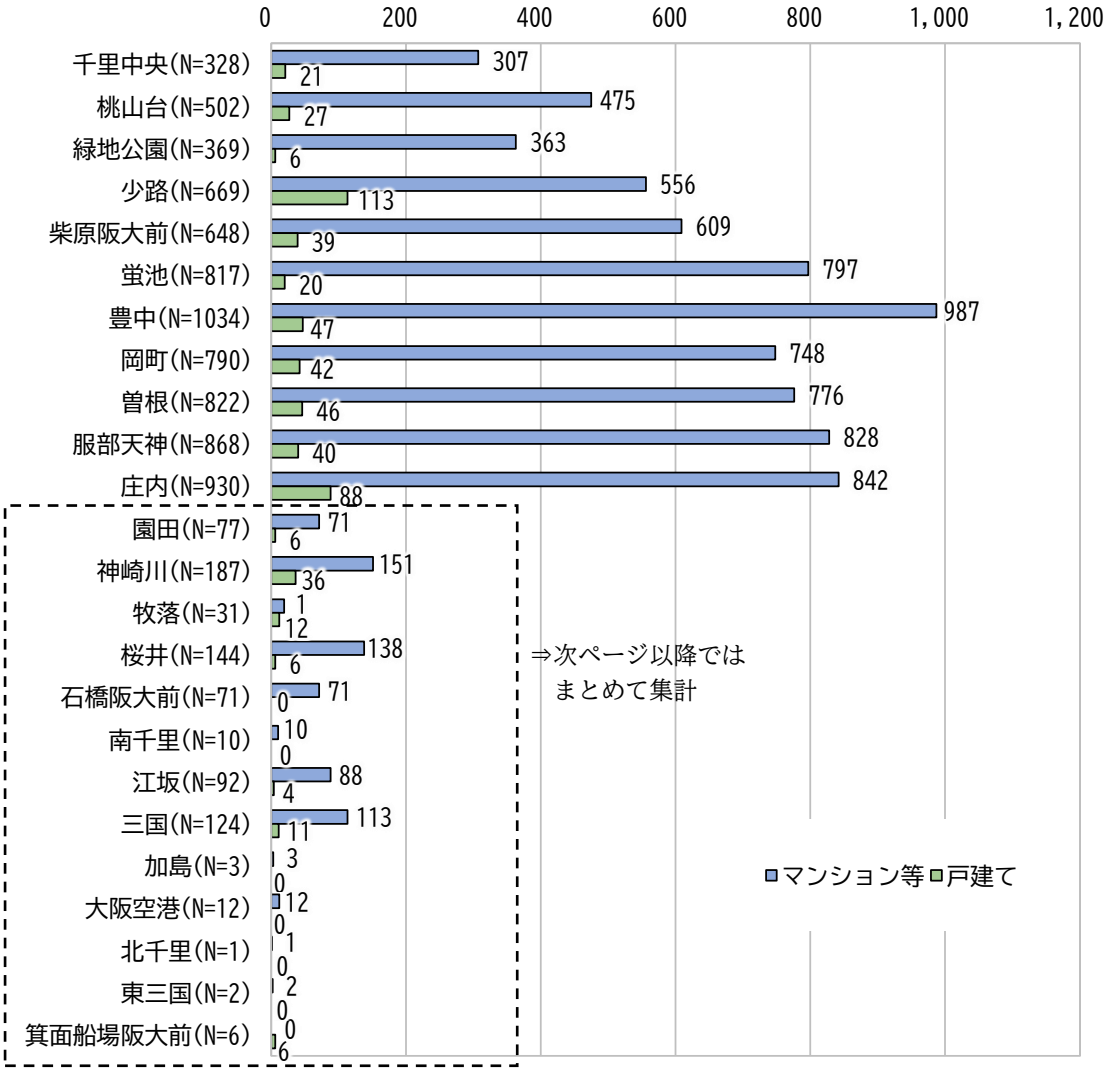
（３）既存住宅取引（賃貸）

○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）

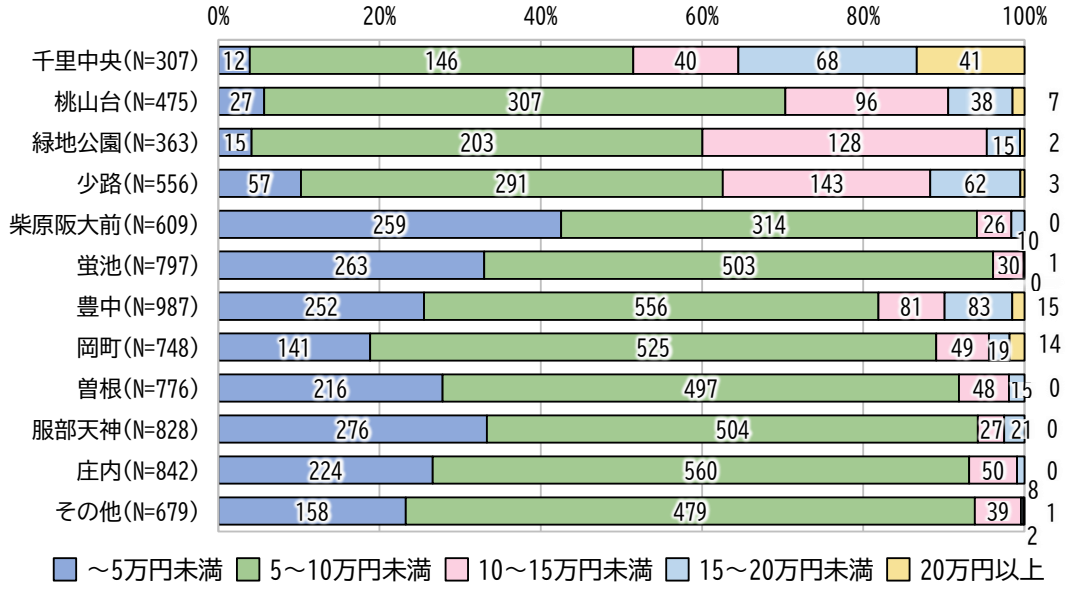
［賃貸住宅の家賃］

・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。

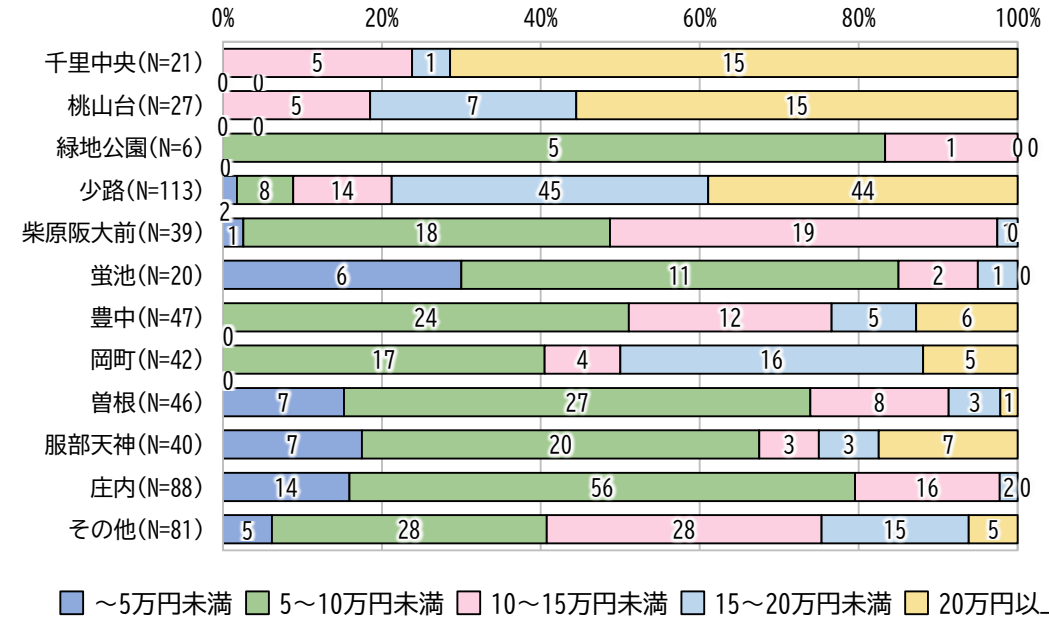
■賃貸住宅の家賃

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

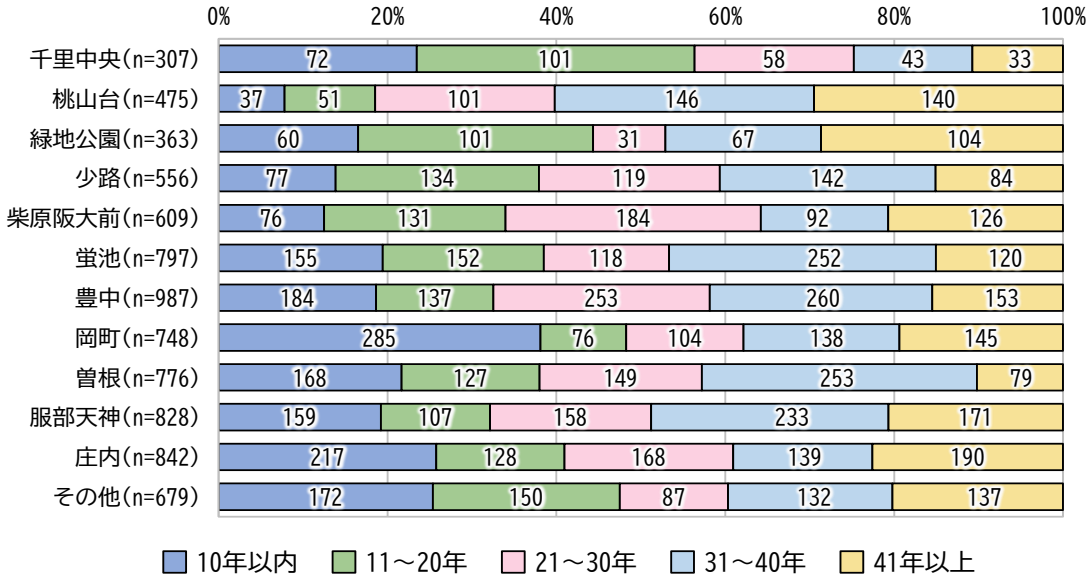
［賃貸住宅の築年数］

・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。

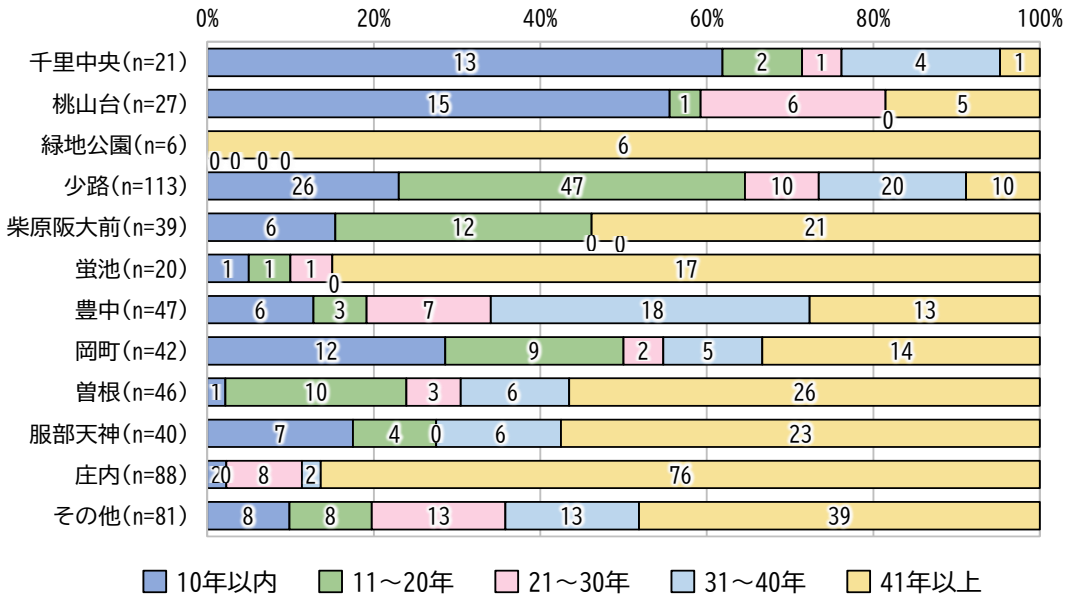
■賃貸住宅の築年数

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



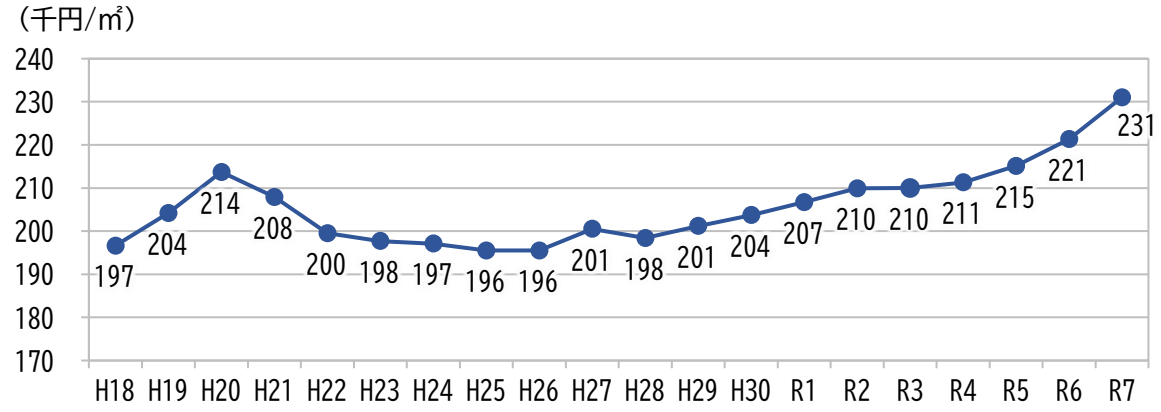
資料：スマイティ（https://sumaity.com）
R7.7.18 時点の掲載情報

（４）地価

〇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。
〇平成 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。
〇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。

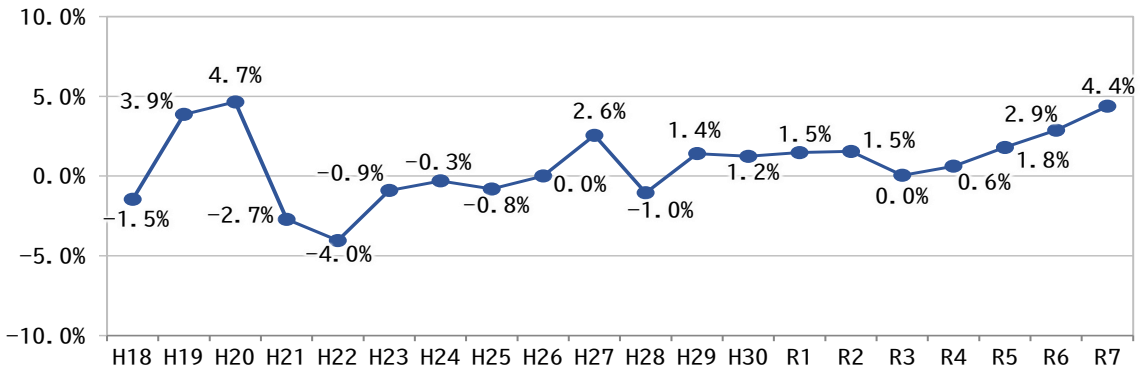
・住宅地の地価平均価格は、平成 28 年（2016 年）以降は微増傾向が続いており、令和 7 年（2025 年）時点の平均価格は 231 千円／㎡となっている。
・前年度に対する平均価格の推移をみると、令和 3 年（2021 年）からが上昇傾向が続いている。
・平成 28 年（2016 年）から令和 7 年（2025 年）の住宅地の地価上昇率は、計測した全ての地点で上昇している。
・地価上昇率が高い 20%以上の住宅地は、東部地域の緑地公園駅周辺、北部地域の少路駅周辺、中部地域の岡町駅周辺、北東部地域の千里中央駅・桃山台駅周辺となっている。

■住宅地の平均価格の推移



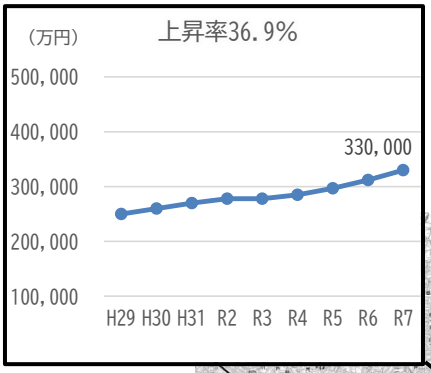
資料：国土交通省不動産情報ライブラリ　地価公示（各年１月１日）

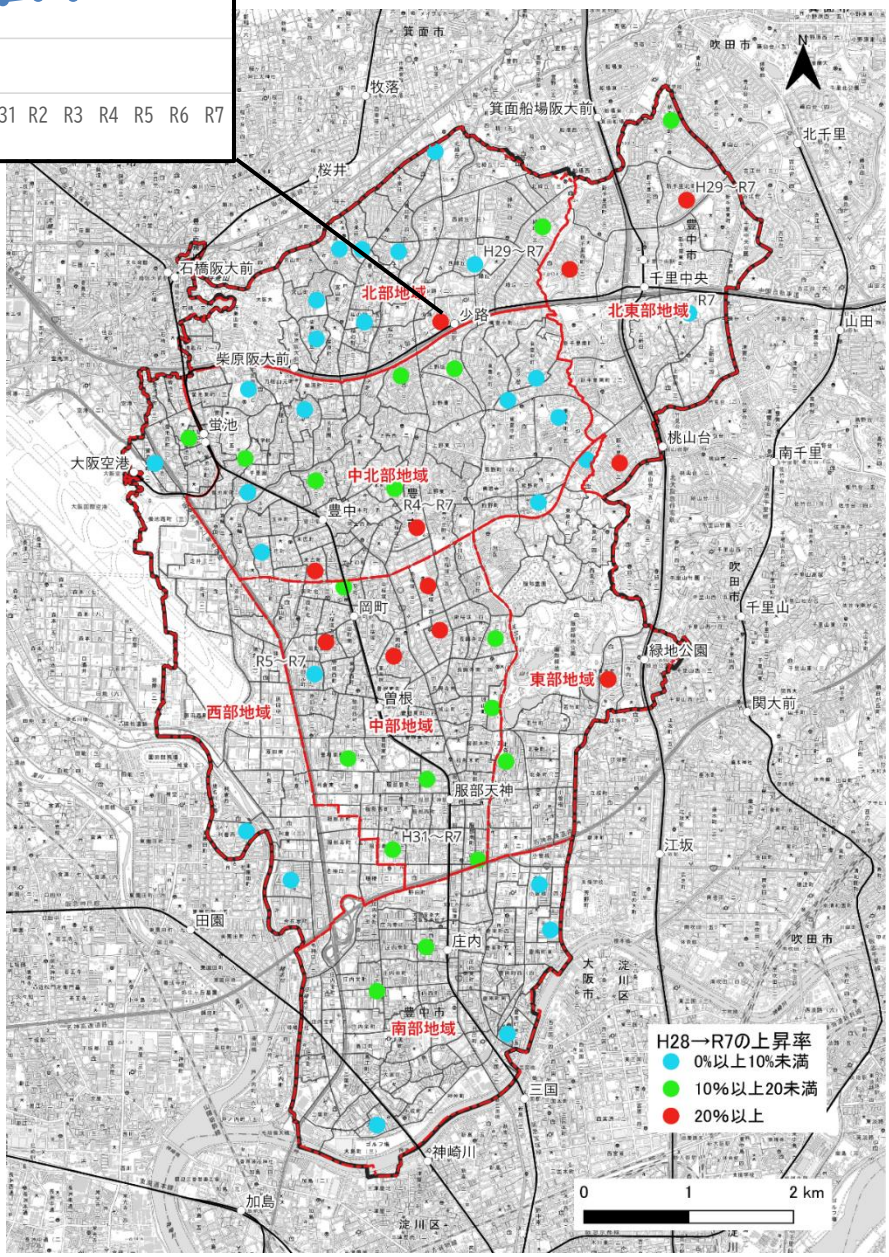
■住宅地の平均価格の対前年変動率の推移



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）

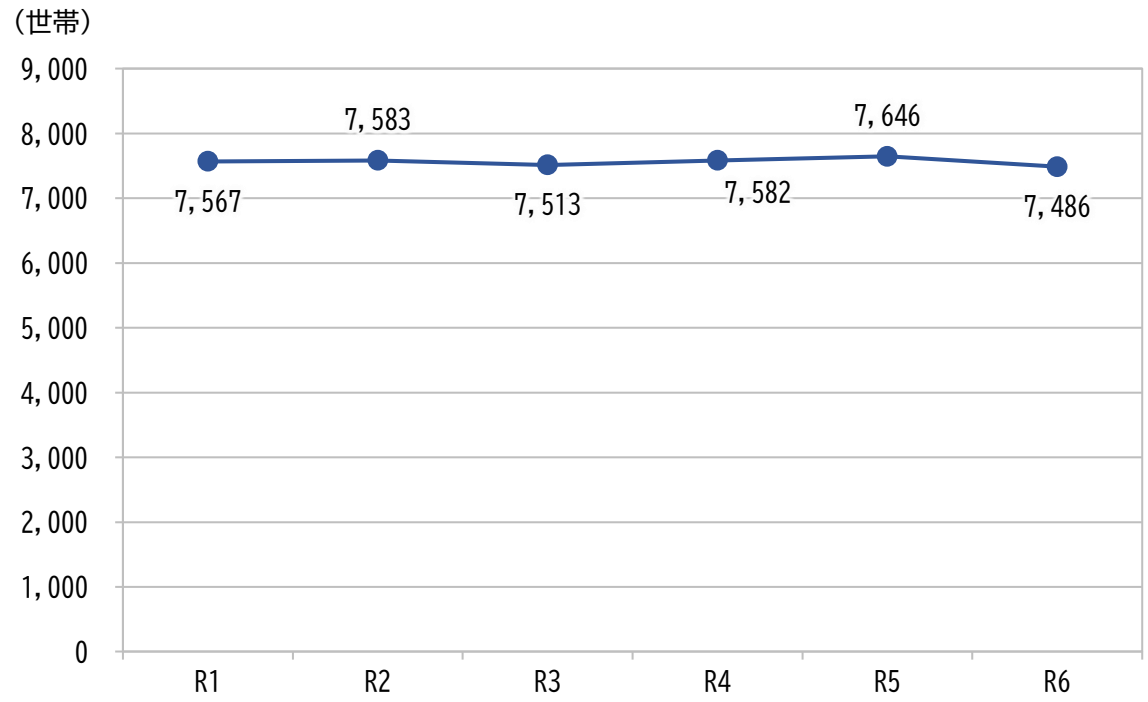
１－４ 住宅確保要配慮者等の状況

（１）住宅確保要配慮者

〇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。
〇ひとり親世帯数は平成 22 年（2010 年）以降、停滞傾向にある。

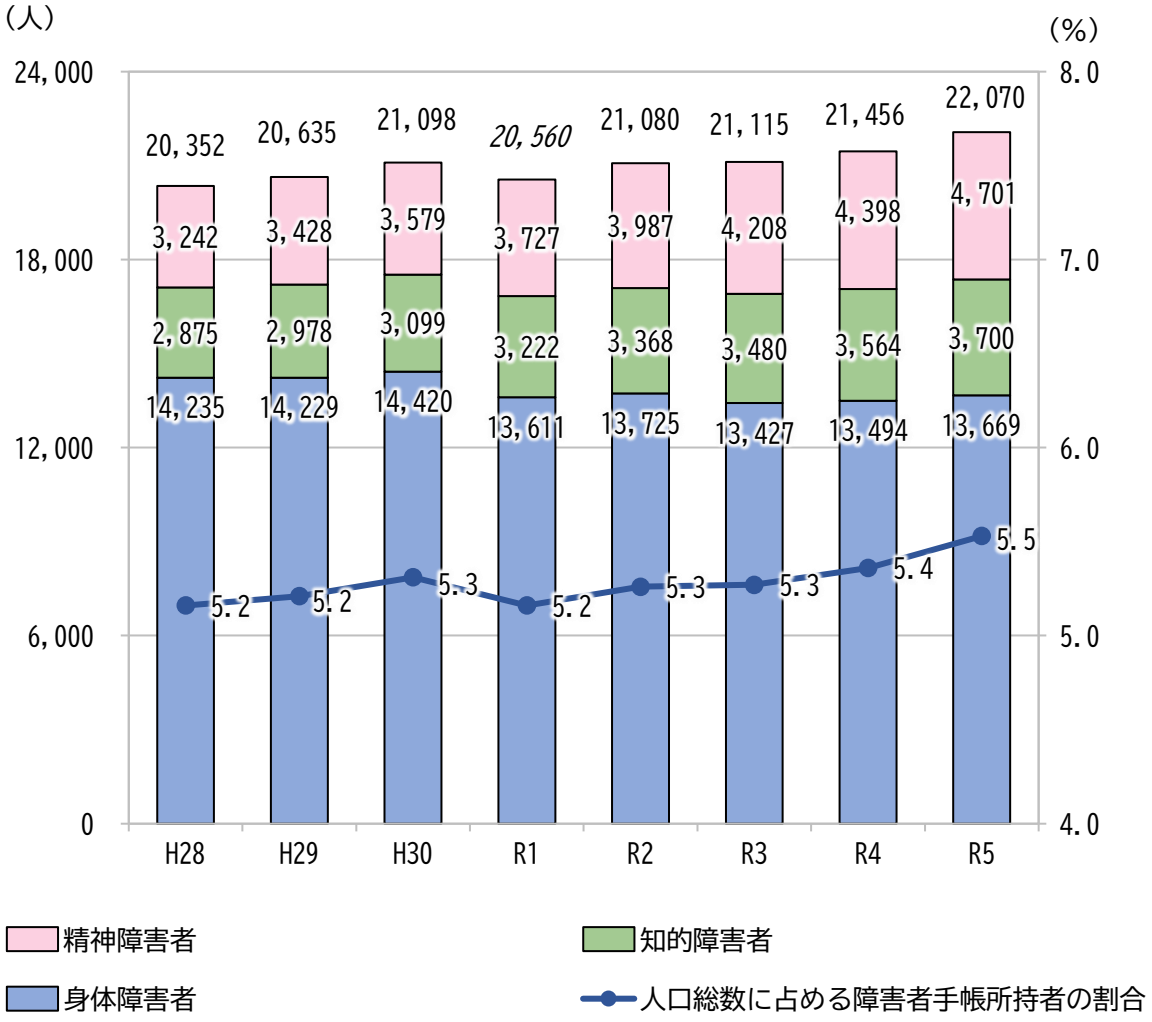
・被生活保護世帯数は、7,500 世帯から 7,600 世帯で概ね横ばいで推移しており、令和 6 年度（2024 年度）は 7,486 世帯となっている。
・障害者手帳所持者数は、微増しており令和 5 年（2023 年）は 22,070 人（各障害者手帳を重複して所持している人がいるため、延べ人数）、総人口に占める障害者手帳所持者の割合も微増しており、令和 5 年（2023 年）は 5.5%となっている。
・障害者手帳では、精神障害者、知的障害者が増加傾向となっている。
・18 歳未満の子どもがいるひとり親世帯数の推移は、平成 22 年（2010 年）以降、4,500～5,000 人で推移して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

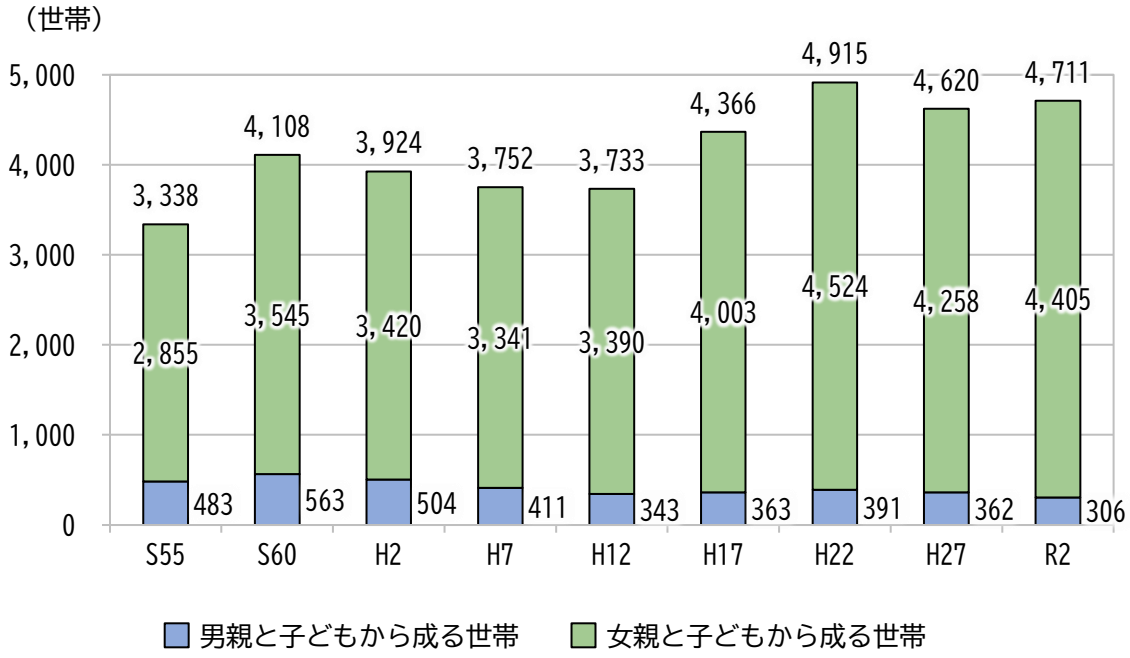


各障害者手帳所持者は、各年３月末。

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。

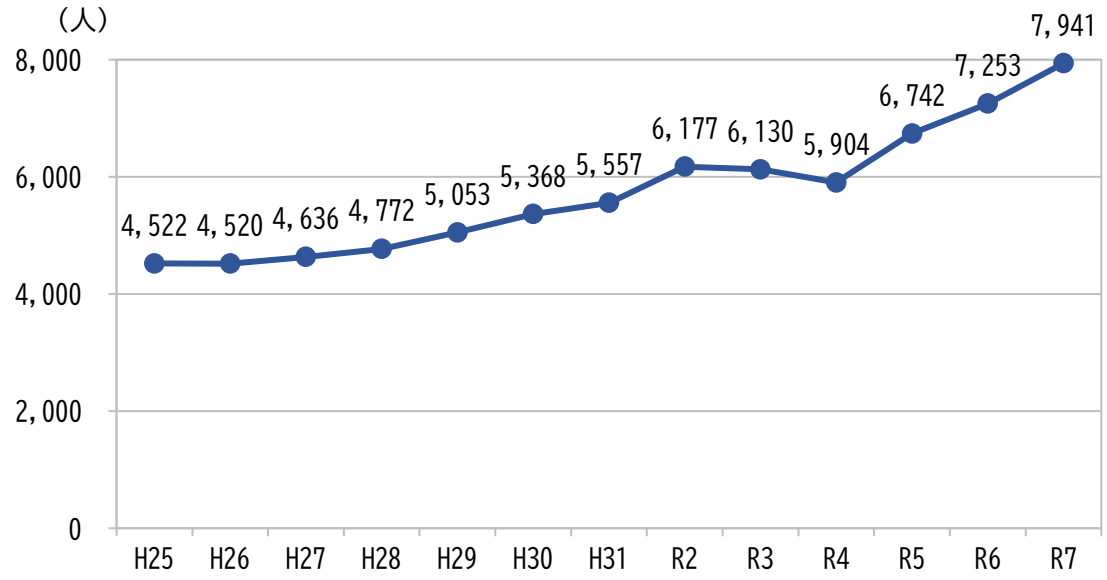
資料：第７期豊中市障害福祉計画 第３期豊中市障害児福祉計画（R6.3）

■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



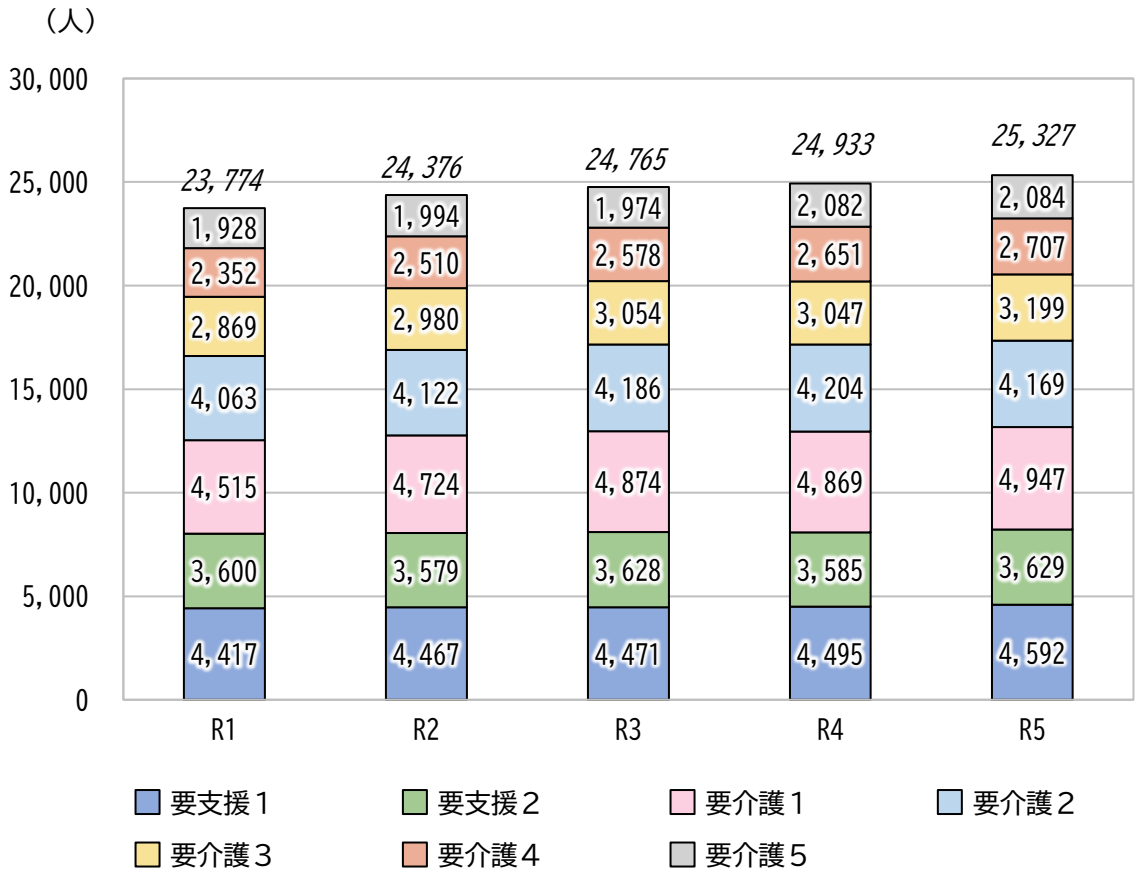
資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日）

（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。

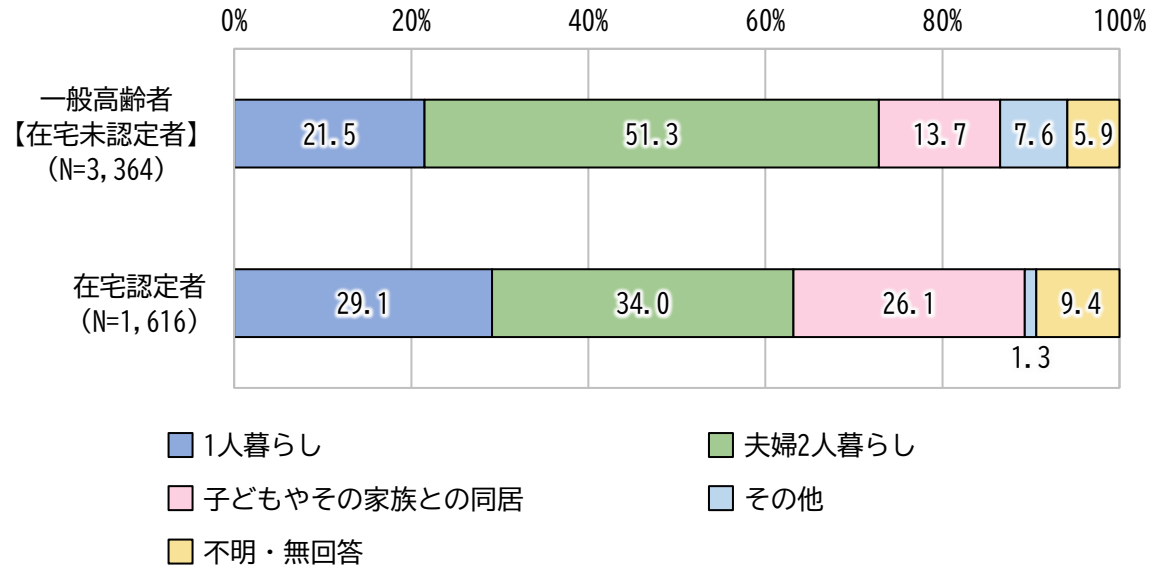
■要介護認定者数の推移



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



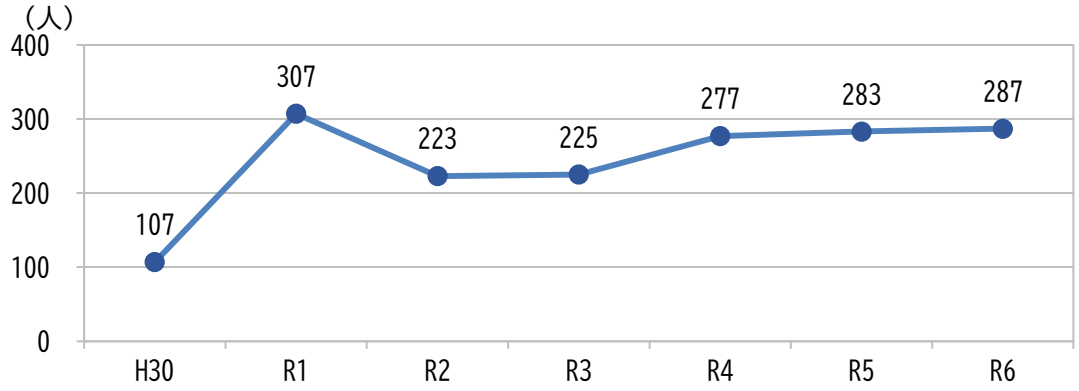
資料：第 8 期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画（R3）

（３）居住支援協議会への相談

〇相談者数は令和 6 年度（2024 年度）で 287 人となっている。
〇平成 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。
〇相談者の属性は低額所得者や高齢者が多い。

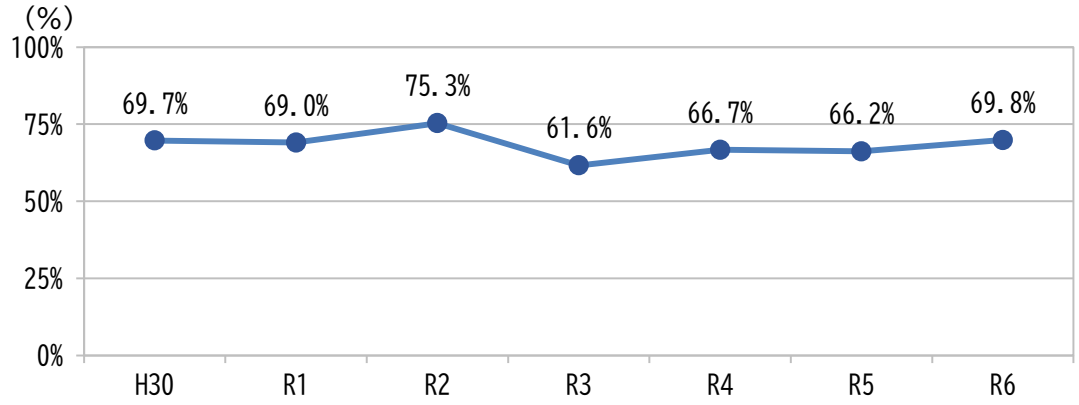
・居住支援協議会への相談者数は、令和元年（2019 年）が 307 人と多いが、令和 6 年（2024 年）では 287 人で、そのうち居住支援協議会での相談対応により入居に至った割合は 69.8%となっている。
・相談者は、年齢では「70 代」、「80 代」の「高齢者」が多く、属性では「低額所得者」が多くなっている。
・具体的な相談内容は、「高額家賃指導」、「老朽化」、「世帯構成変化・自立」、「将来の不安」が多くなっている。

■相談者数の推移



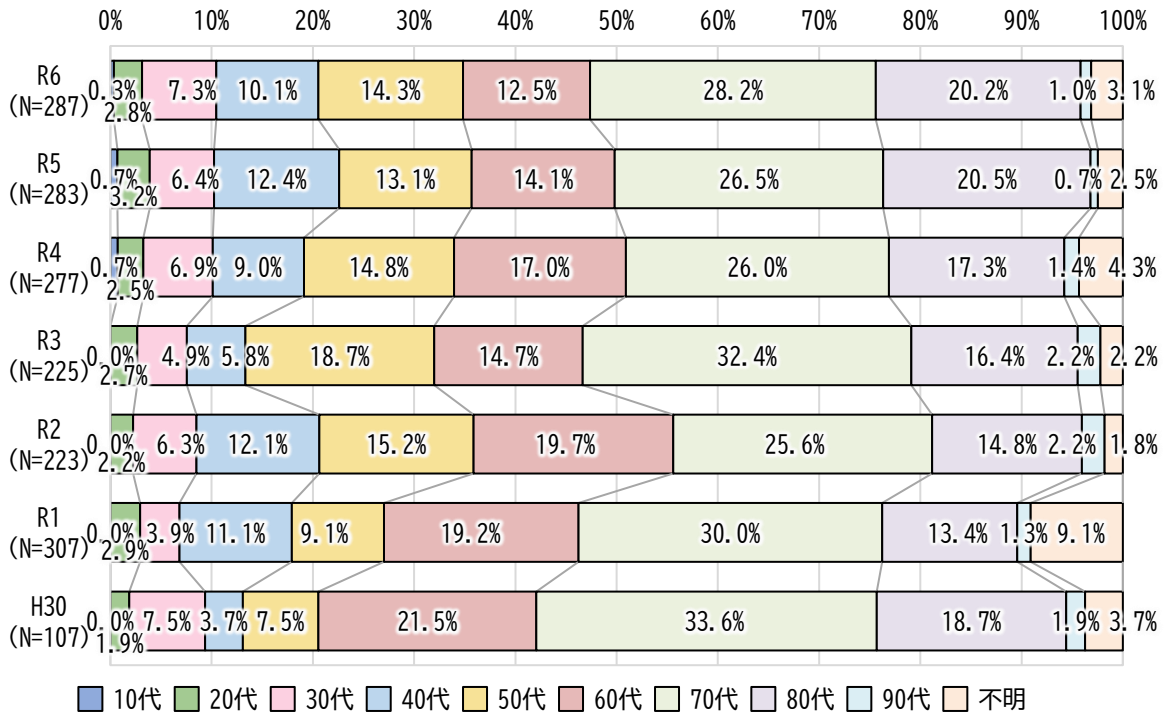
資料：住宅協会　相談記録

■入居率の推移



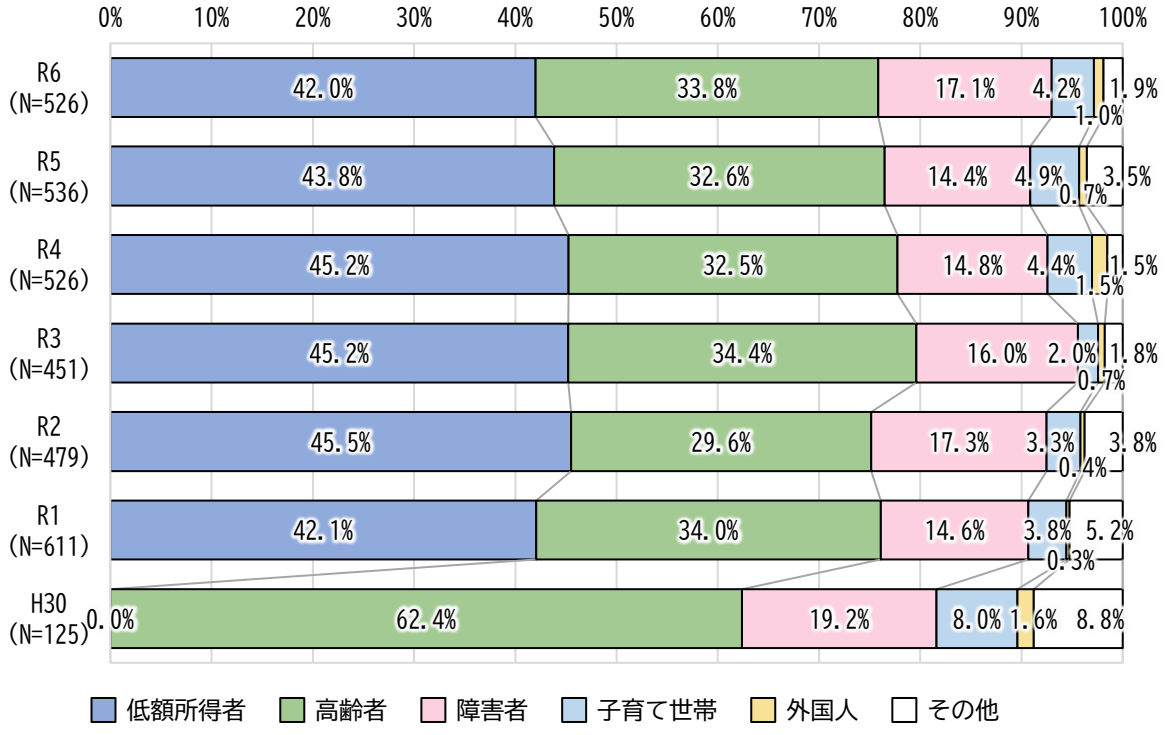
資料：住宅協会　相談記録

■相談者の構成の推移（年齢）



資料：住宅協会　相談記録

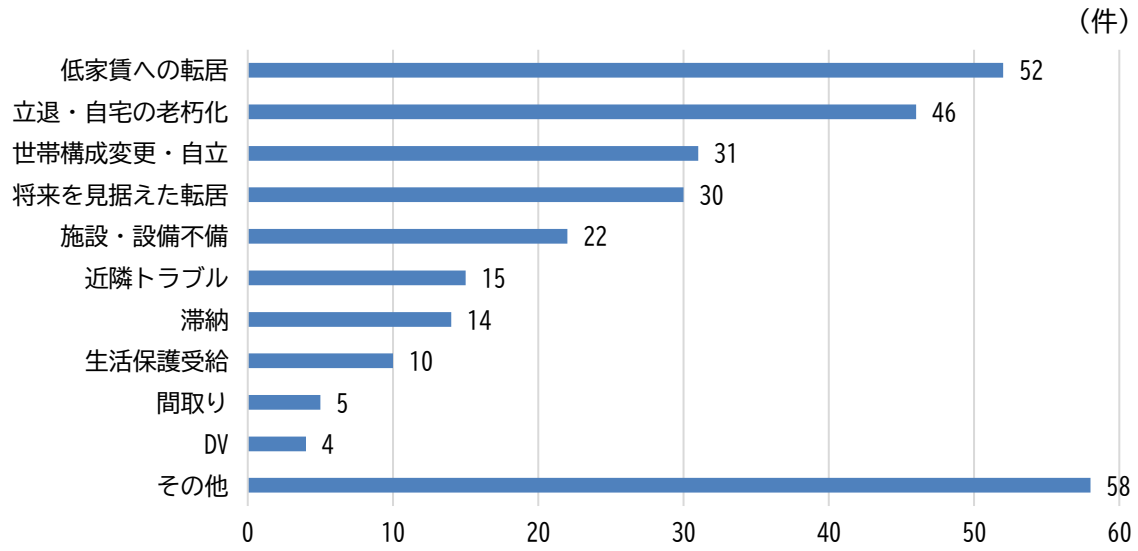
■相談者の構成の推移（属性）



※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。

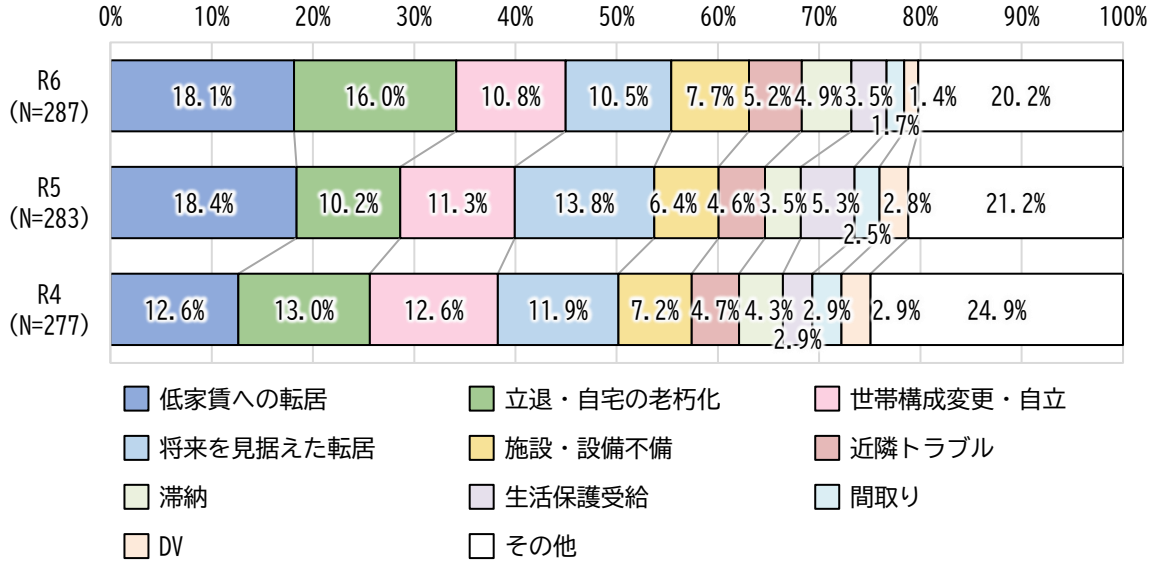
資料：住宅協会　相談記録

■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

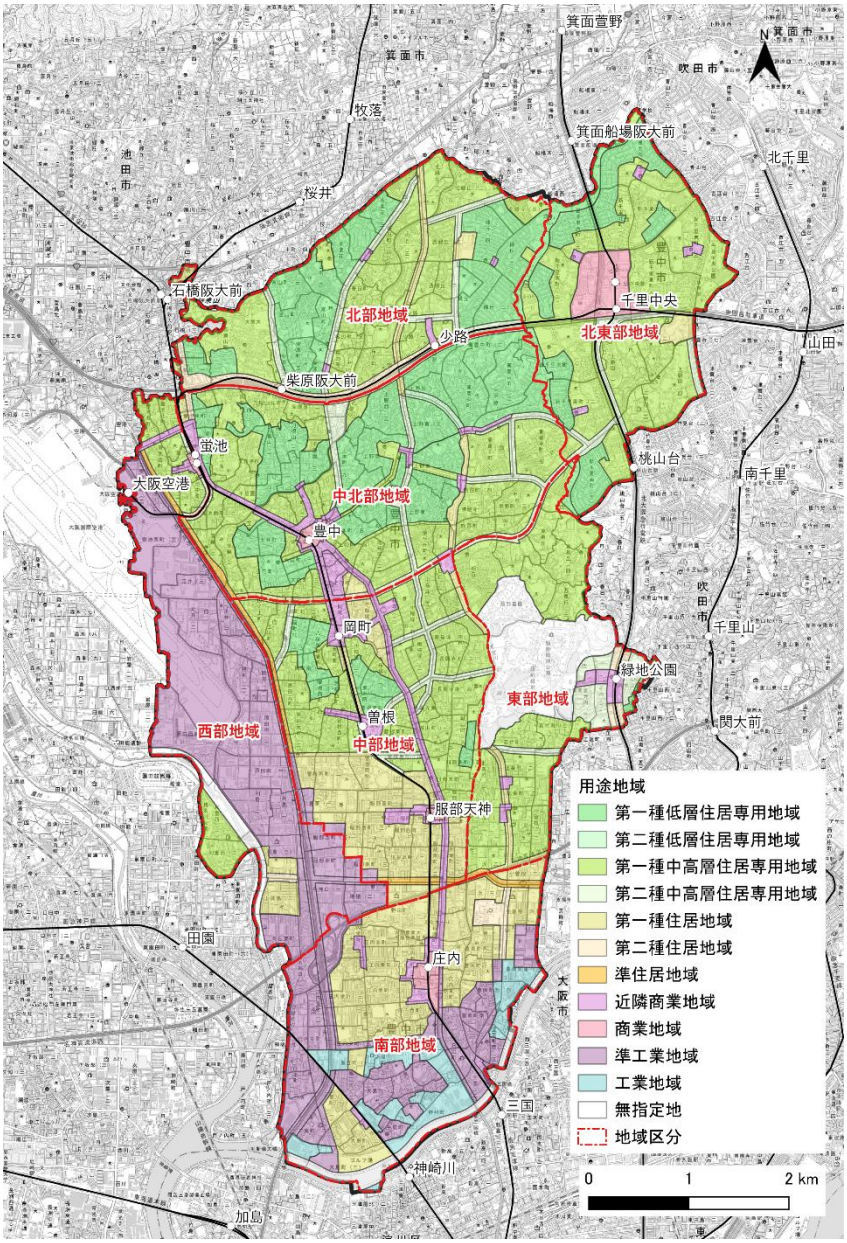
2 豊中市の住宅地等の特徴

2－1 人口・世帯等の町丁目別状況

（1）人口と人口増減

〇人口密度は、中部地域、中北部地域、北東部地域が高くなっている。
〇平成 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。
〇近年の平成 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。

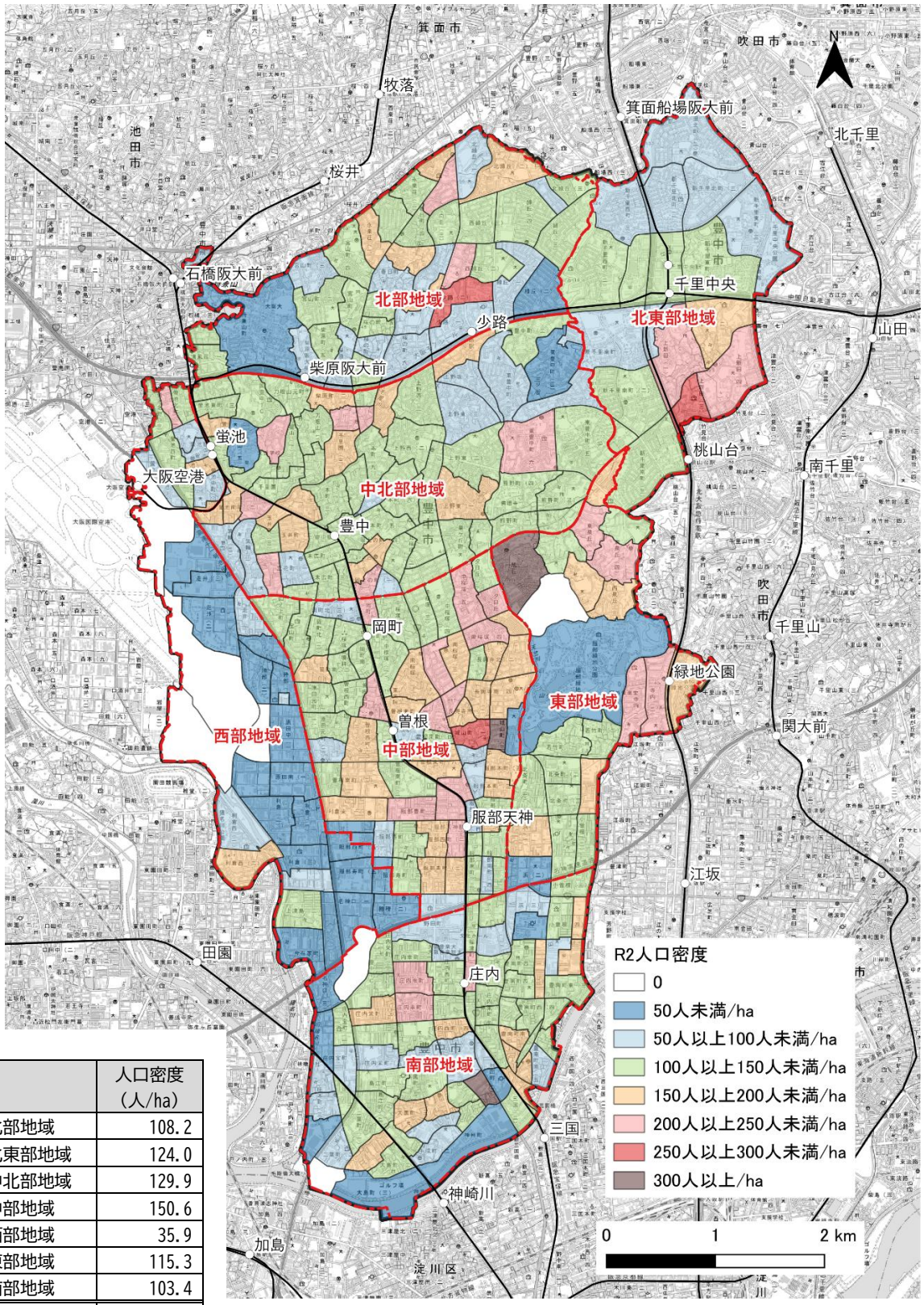
■用途地域図（７区分）



［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



	人口密度（人/ha）
北部地域	108.2
北東部地域	124.0
中北部地域	129.9
中部地域	150.6
西部地域	35.9
東部地域	115.3
南部地域	103.4
合計	110.9

資料：国勢調査（R2）

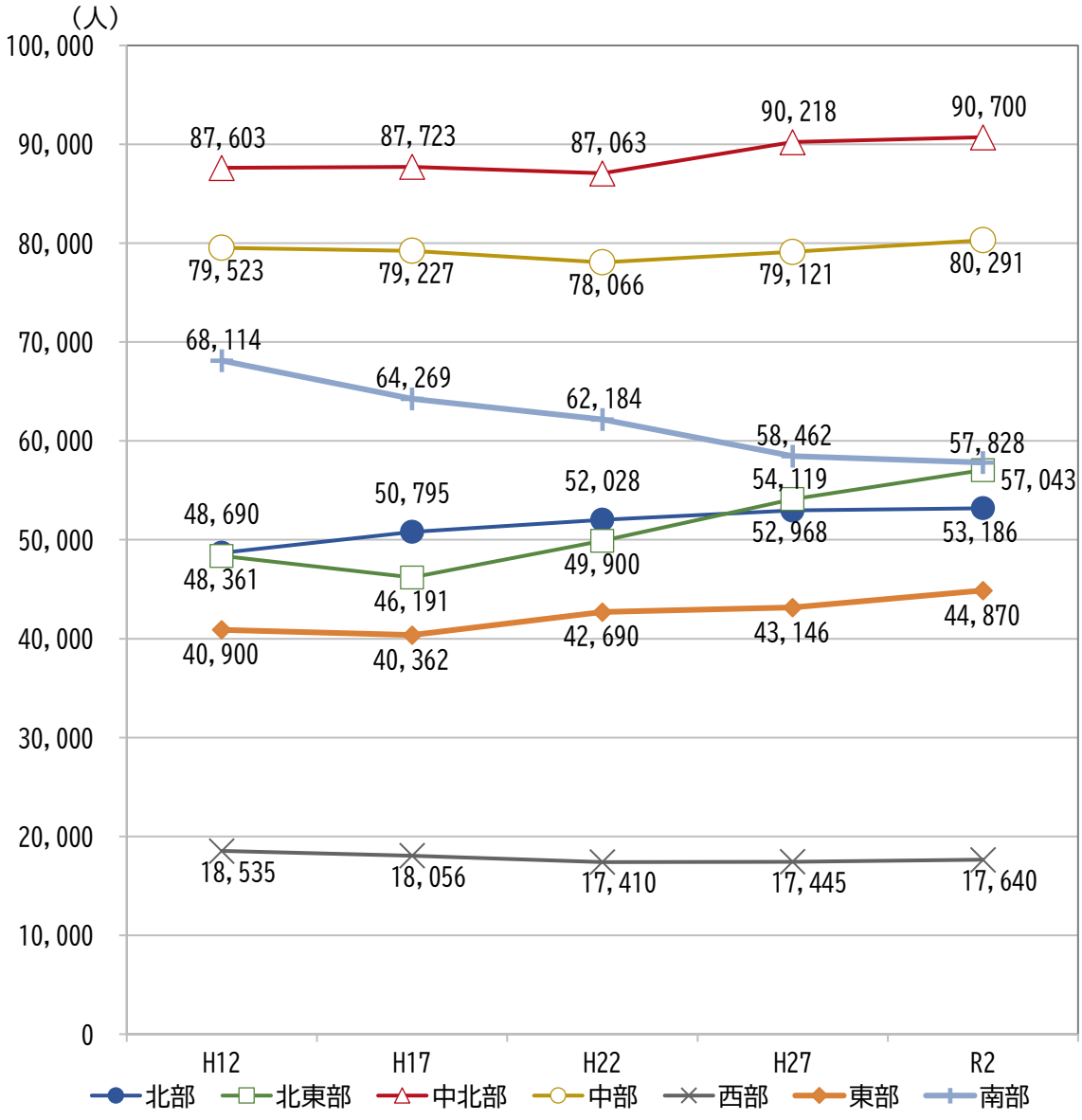
［地域別人口］

・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。

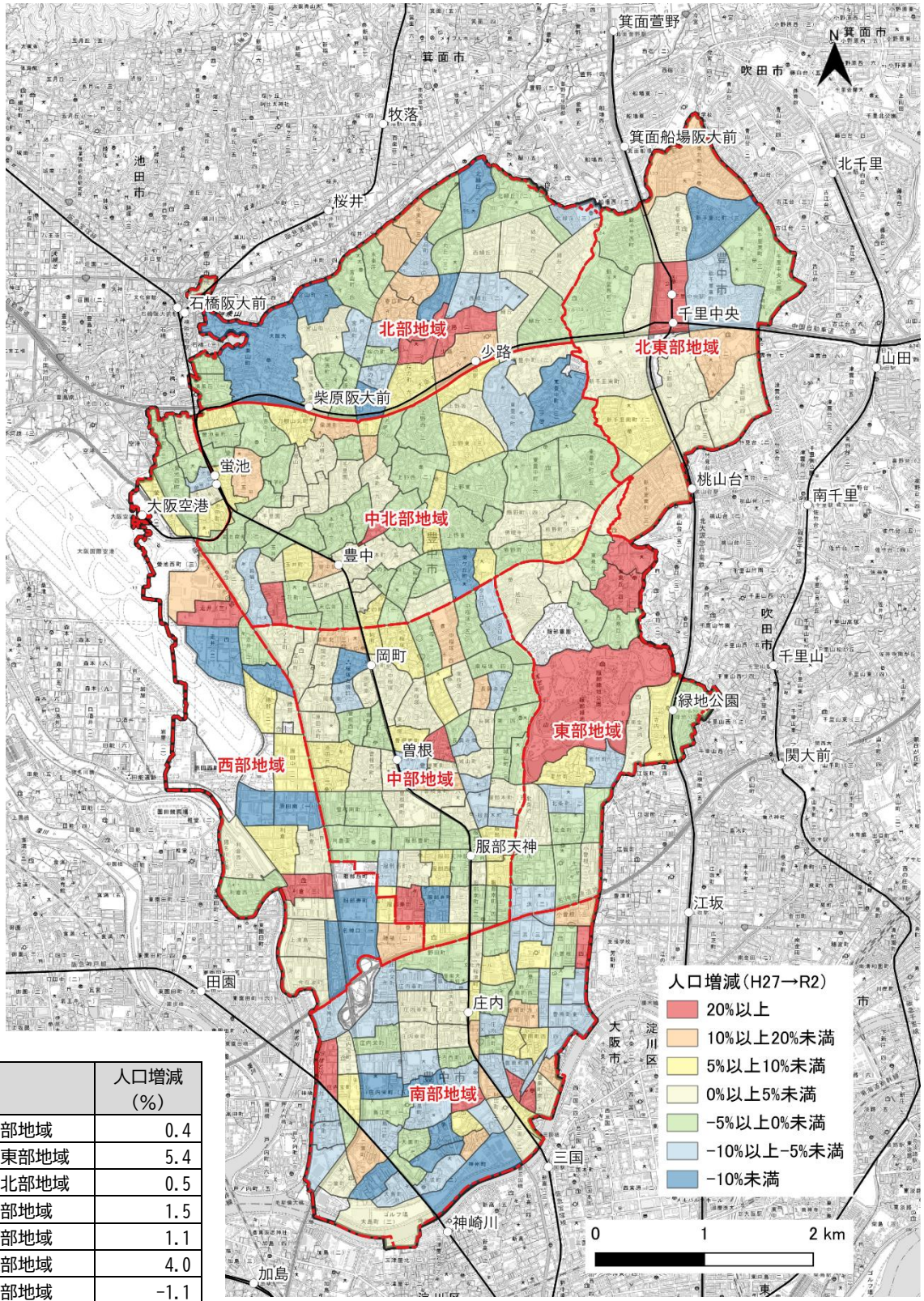
・平成 27 年（2015 年）から令和 2 年（2020 年）の 5 年間の人口増減率をみると、「北東部地域」で高く、千里中央駅、桃山台駅周辺で人口が増加している町丁目が多くなっている。次に「東部地域」が高くなっている。

■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）



	人口増減（%）
北部地域	0.4
北東部地域	5.4
中北部地域	0.5
中部地域	1.5
西部地域	1.1
東部地域	4.0
南部地域	−1.1
合計	1.5

資料：国勢調査（H27、R2）

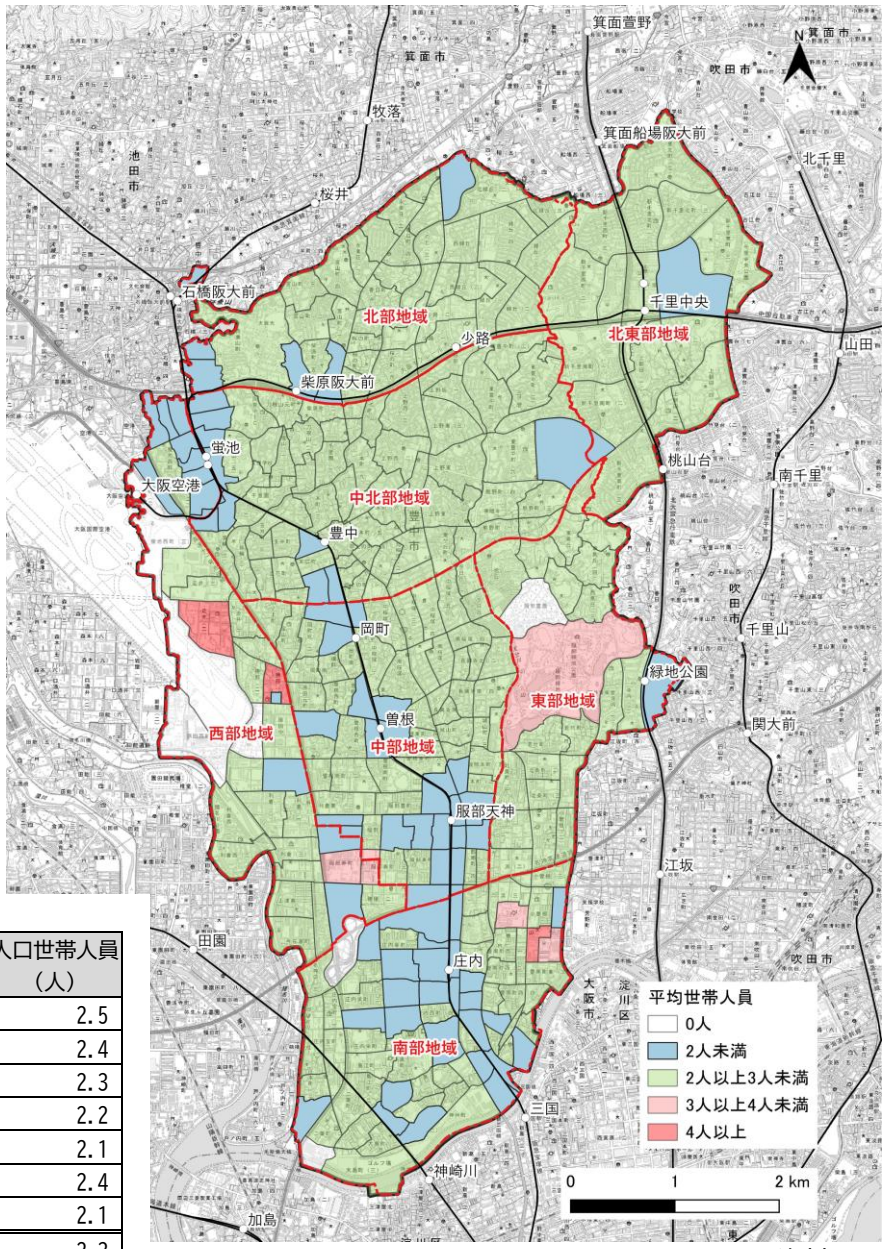
（２）世帯数と世帯増減

〇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
〇世帯増減率は、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



	人口世帯人員（人）
北部地域	2.5
北東部地域	2.4
中北部地域	2.3
中部地域	2.2
西部地域	2.1
東部地域	2.4
南部地域	2.1
合計	2.3

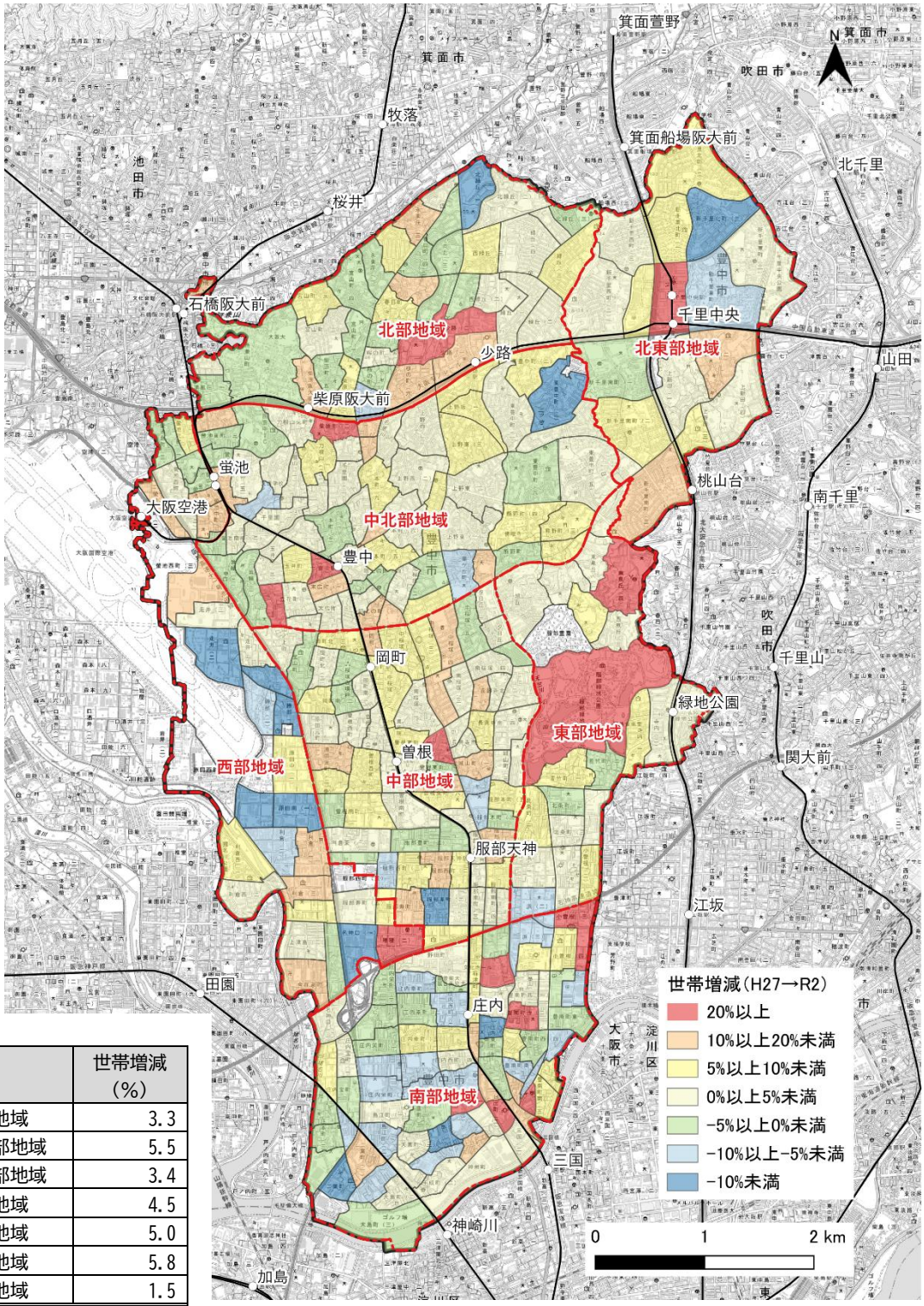
資料：国勢調査（R2）

［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）



	世帯増減（%）
北部地域	3.3
北東部地域	5.5
中北部地域	3.4
中部地域	4.5
西部地域	5.0
東部地域	5.8
南部地域	1.5
合計	3.9

資料：国勢調査（H27、R2）

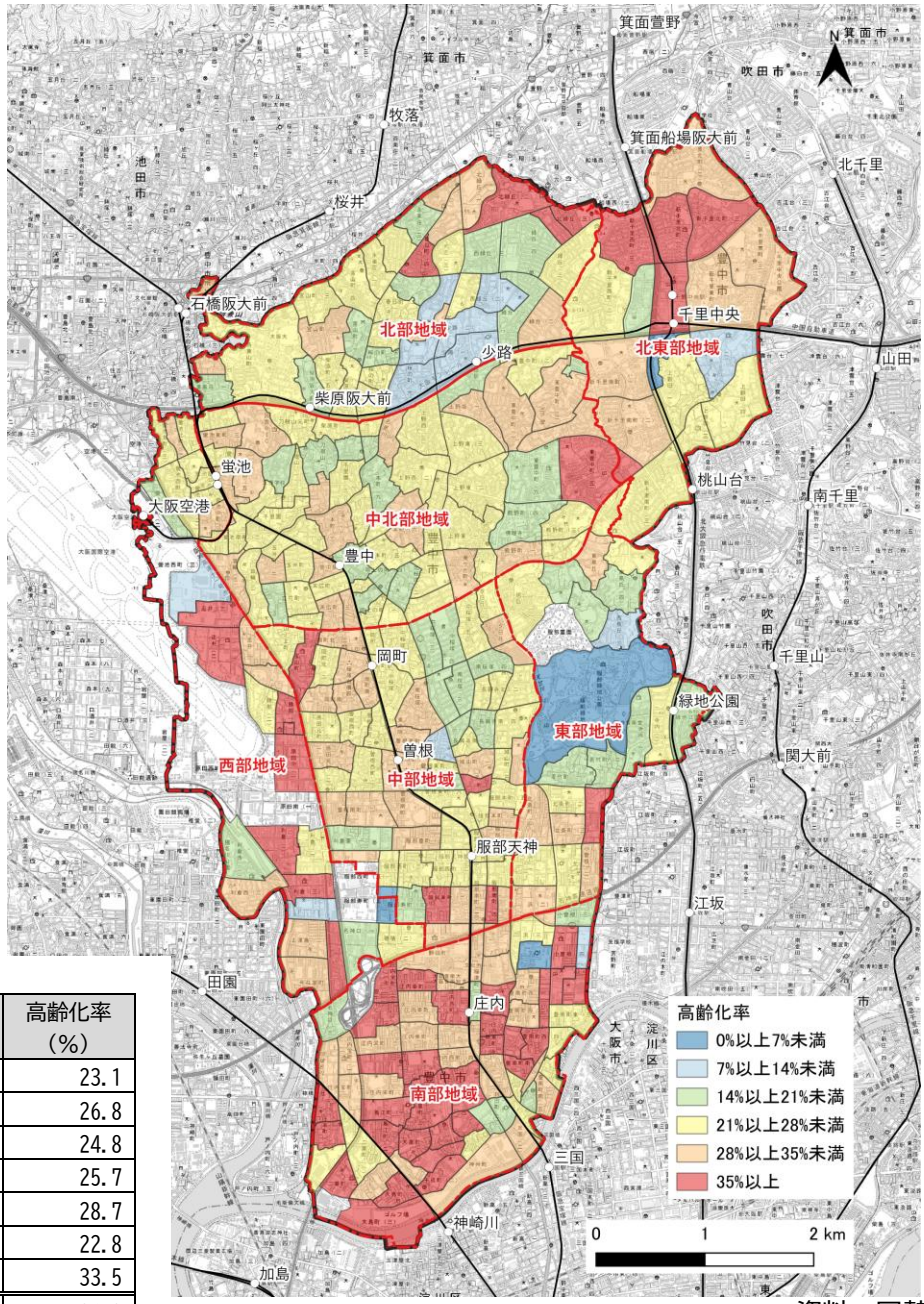
（3）高齢者や子育て世帯等

○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



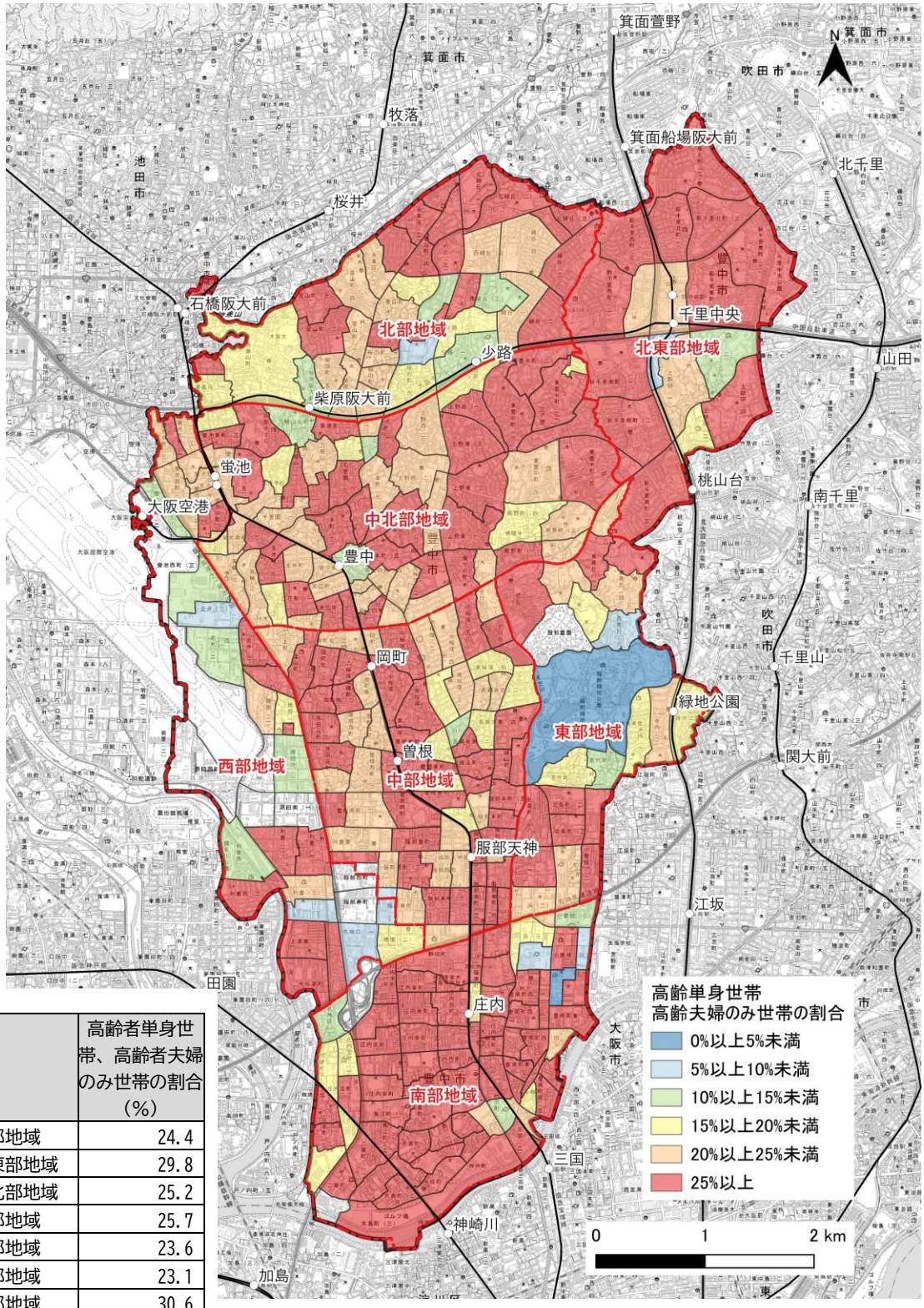
	高齢化率（%）
北部地域	23.1
北東部地域	26.8
中北部地域	24.8
中部地域	25.7
西部地域	28.7
東部地域	22.8
南部地域	33.5
合計	26.2

資料：国勢調査（R2）

［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



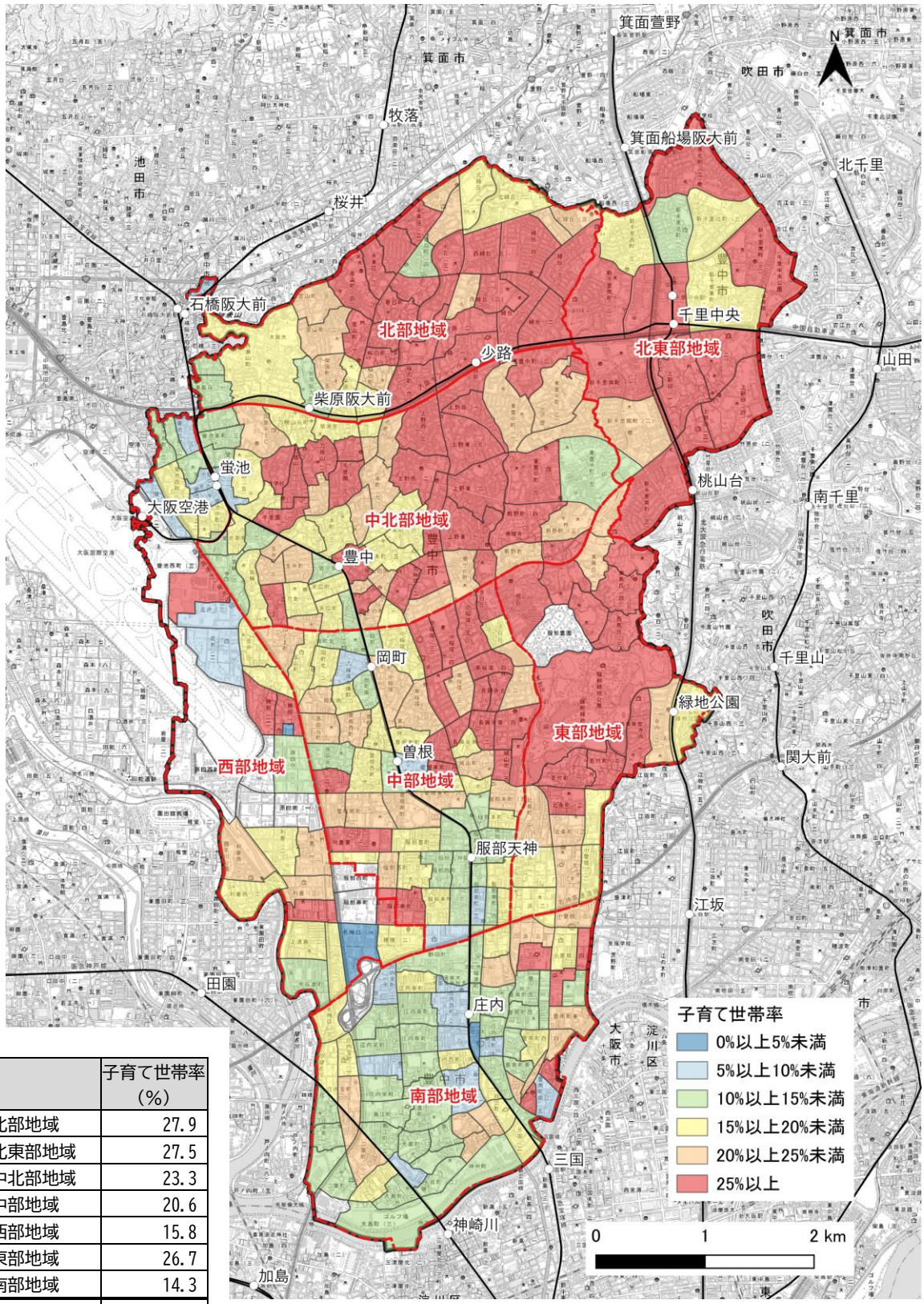
	高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯の割合（%）
北部地域	24.4
北東部地域	29.8
中北部地域	25.2
中部地域	25.7
西部地域	23.6
東部地域	23.1
南部地域	30.6
合計	26.4

資料：国勢調査（R2）

［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）



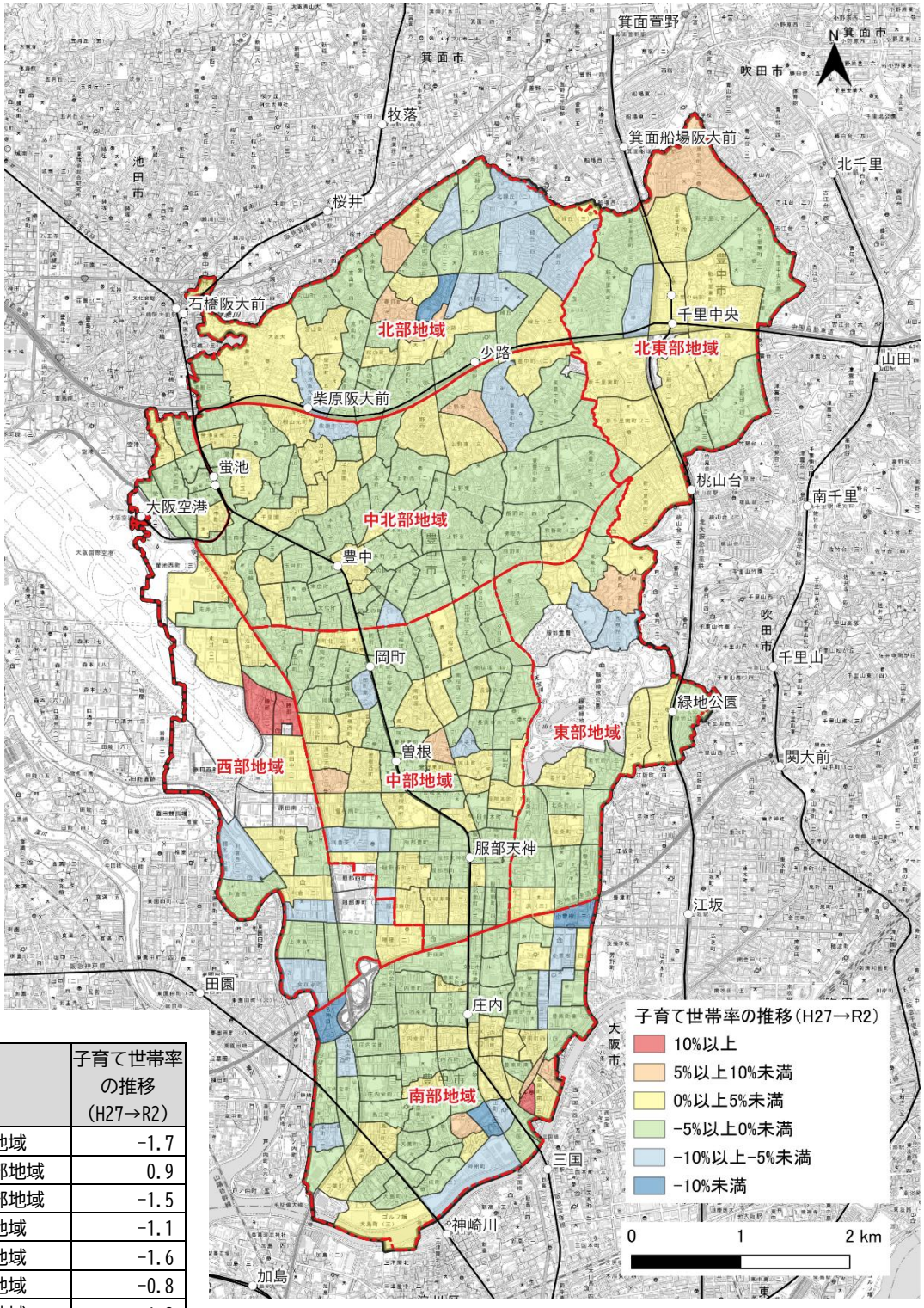
	子育て世帯率（%）
北部地域	27.9
北東部地域	27.5
中北部地域	23.3
中部地域	20.6
西部地域	15.8
東部地域	26.7
南部地域	14.3
合計	22.4

資料：国勢調査（R2）

［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）



	子育て世帯率の推移（H27→R2）
北部地域	-1.7
北東部地域	0.9
中北部地域	-1.5
中部地域	-1.1
西部地域	-1.6
東部地域	-0.8
南部地域	-1.3
合計	-1.0

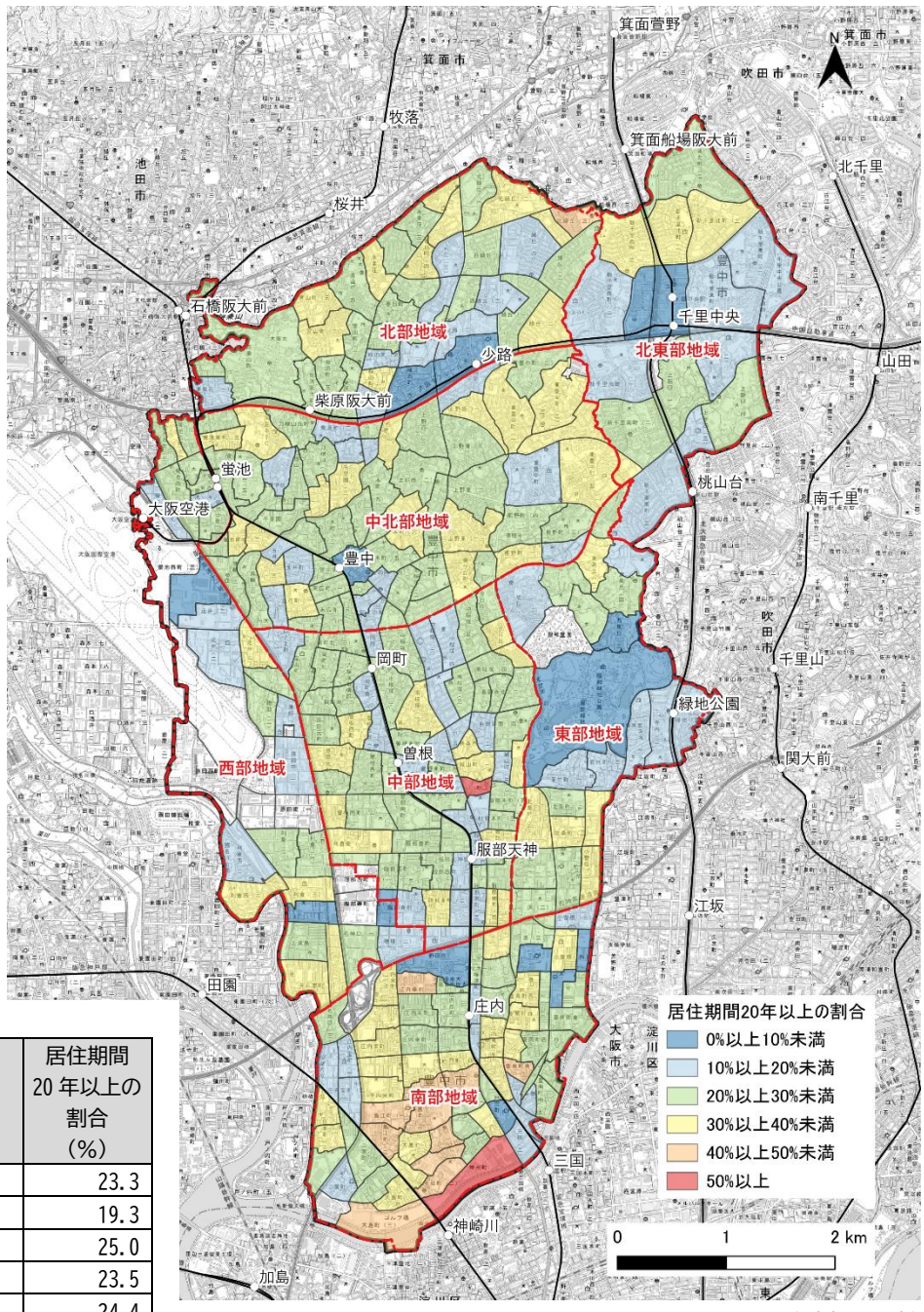
資料：国勢調査（H27、R2）

（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



	居住期間20年以上の割合（%）
北部	23.3
北東部	19.3
中北部	25.0
中部	23.5
西部	24.4
東部	21.3
南部	29.6
合計	23.9

資料：国勢調査（R2）

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B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

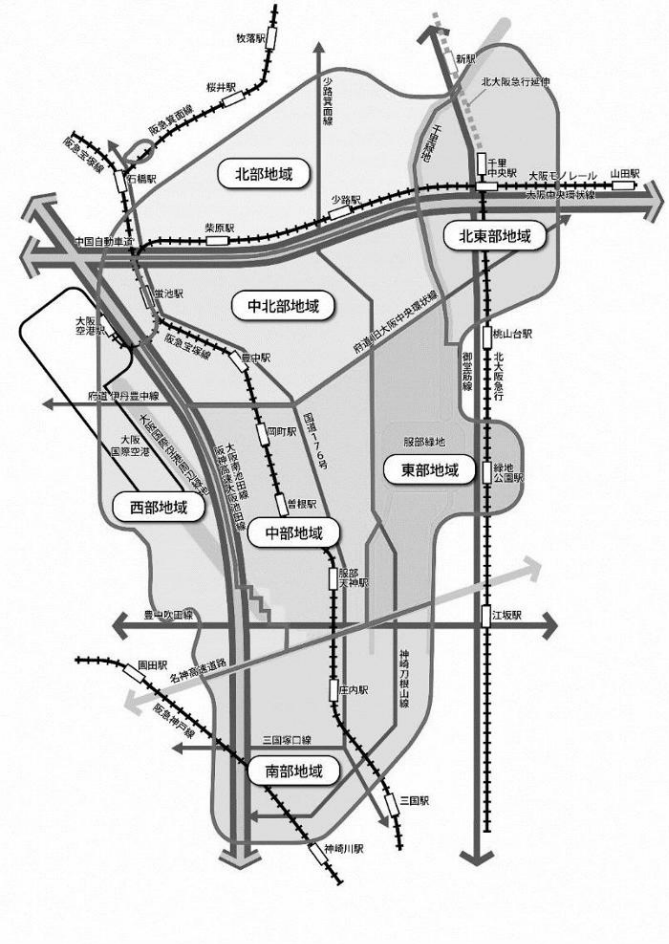
３ 市民意識調査結果

［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



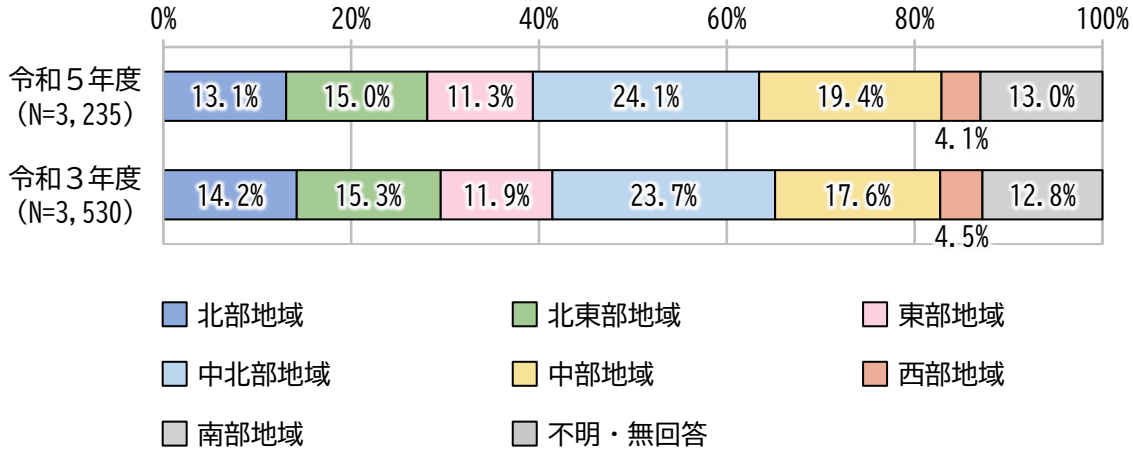
地域	地域区分
北部	大阪中央環状線以北の地域及び千里緑地以西の地域
北東部	千里ニュータウンおよび上新田からなる地域
東部	北大阪急行・御堂筋線沿線地域で天竺川以東および名神高速道路以北の地域
中北部	阪急宝塚線沿線地域で千里緑地以西および旧大阪中央環状線以北の地域
中部	阪急宝塚線沿線地域で旧大阪中央環状線以南および名神高速道路以北の地域
西部	阪神高速道路および大阪国際空港周辺緑地以西の地域と阪急蛍池駅周辺の地域
南部	名神高速道路以南の地域

※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

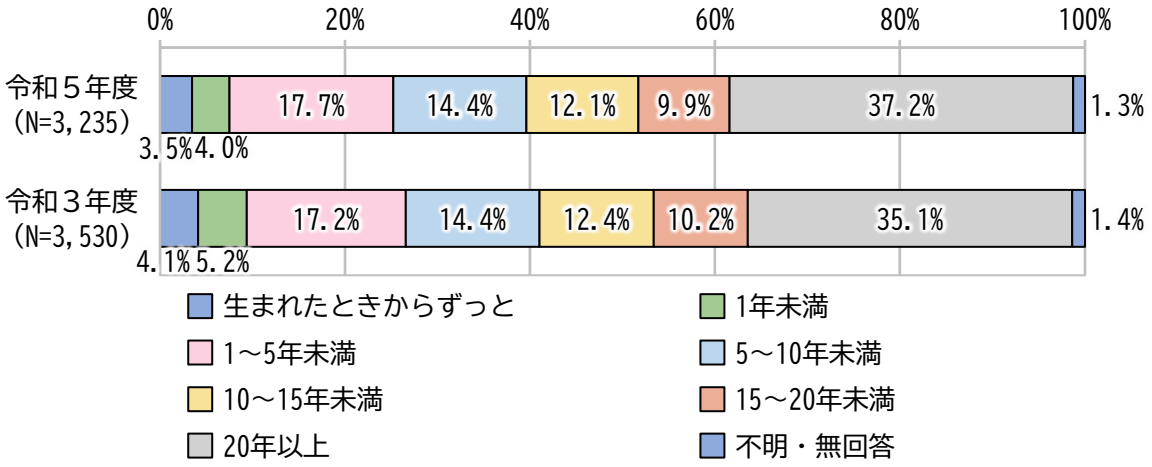
（１）回答者属性

・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、「二世代（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

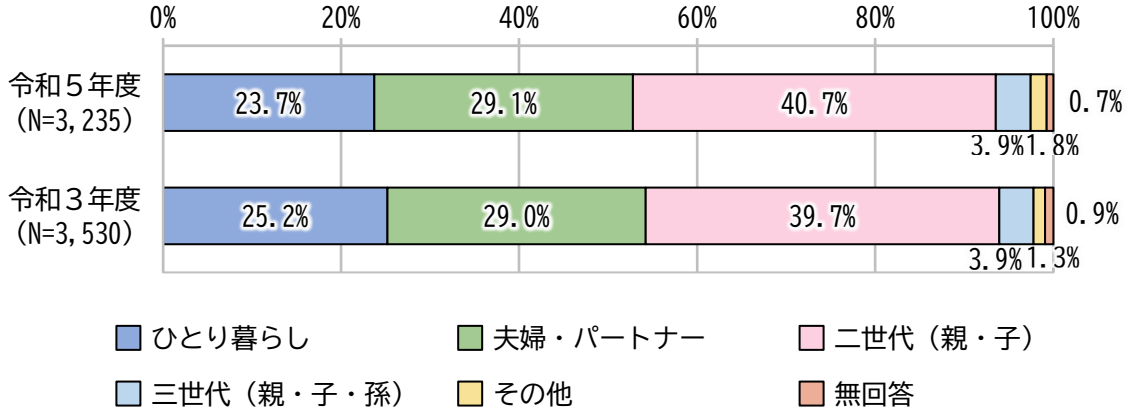


■居住年数

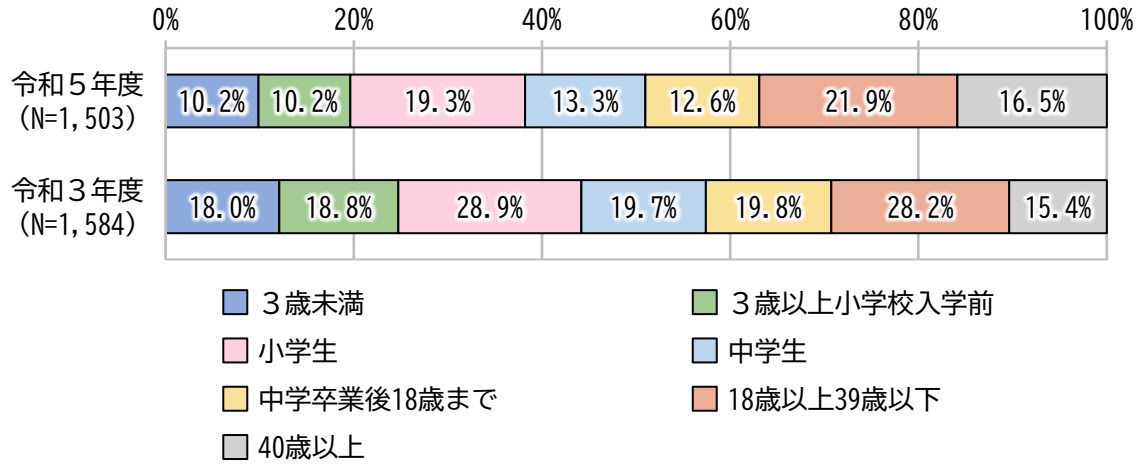


資料：市民意識調査（R5）

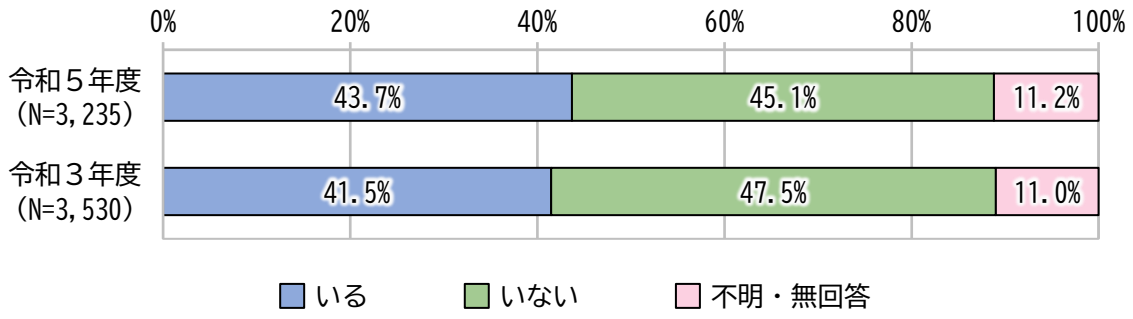
■同居家族



■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」であるという回答割合は最も低い。

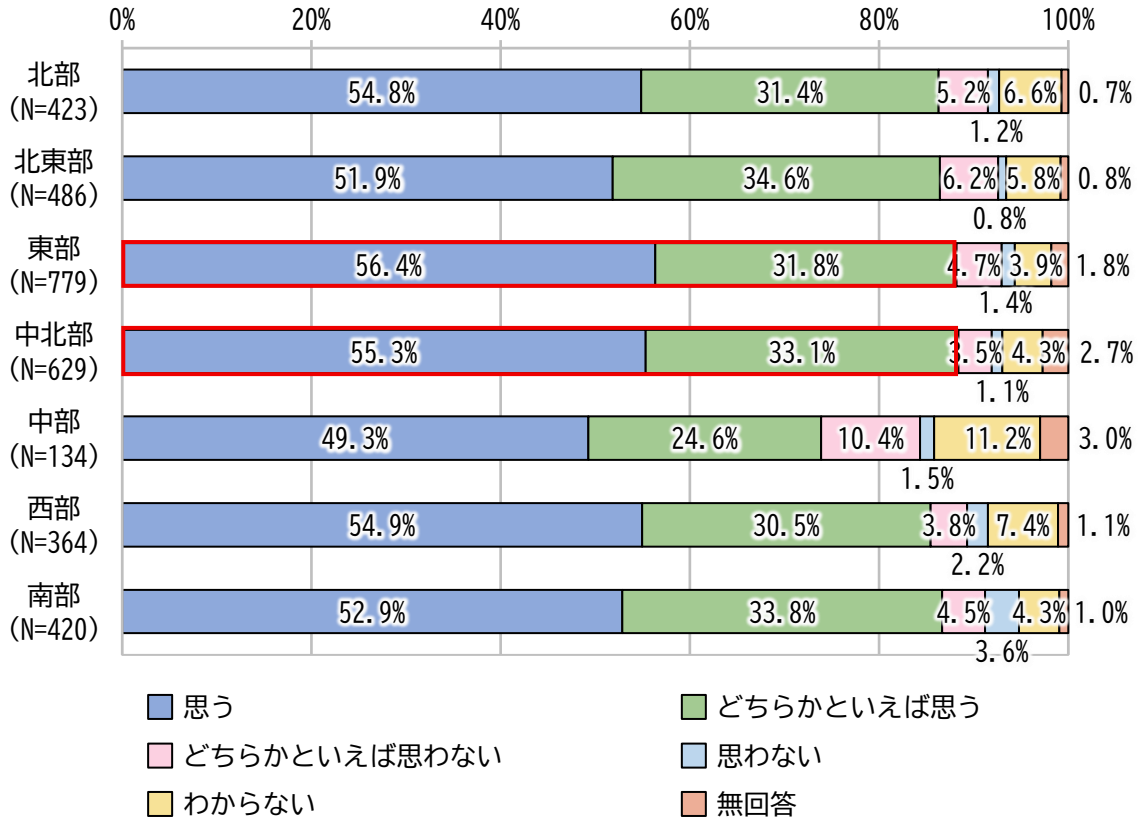
［住続意向］

・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続けたいと思う理由

	上段:度数 下段:%	今後も豊中市に住み続けたいと思う理由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	1207	1526	593	966	1370	1770	373
		100.0	43.1	54.5	21.2	34.5	48.9	63.2	13.3
	北部	365	132	215	96	138	165	208	42
		100.0	36.2	58.9	26.3	37.8	45.2	57.0	11.5
	北東部	420	202	253	130	258	261	270	60
		100.0	48.1	60.2	31.0	61.4	62.1	64.3	14.3
	東部	687	316	375	144	155	359	424	73
		100.0	46.0	54.6	21.0	22.6	52.3	61.7	10.6
	中北部	556	254	286	112	177	267	366	119
		100.0	45.7	51.4	20.1	31.8	48.0	65.8	21.4
	中部	99	40	53	14	21	41	48	11
		100.0	40.4	53.5	14.1	21.2	41.4	48.5	11.1
	西部	311	127	168	49	174	131	169	24
		100.0	40.8	54.0	15.8	55.9	42.1	54.3	7.7
	南部	364	136	176	48	43	146	285	44
		100.0	37.4	48.4	13.2	11.8	40.1	78.3	12.1

	上段:度数 下段:%	今後も豊中市に住み続けたいと思う理由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	223	426	702	460	708	616	479
		100.0	8.0	15.2	25.1	16.4	25.3	22.0	17.1
	北部	365	24	80	82	51	86	89	70
		100.0	6.6	21.9	22.5	14.0	23.6	24.4	19.2
	北東部	420	41	69	119	44	100	80	62
		100.0	9.8	16.4	28.3	10.5	23.8	19.0	14.8
	東部	687	41	121	185	117	180	133	100
		100.0	6.0	17.6	26.9	17.0	26.2	19.4	14.6
	中北部	556	59	88	152	111	131	134	102
		100.0	10.6	15.8	27.3	20.0	23.6	24.1	18.3
	中部	99	5	6	28	23	21	22	14
		100.0	5.1	6.1	28.3	23.2	21.2	22.2	14.1
	西部	311	19	36	56	44	80	60	47
		100.0	6.1	11.6	18.0	14.1	25.7	19.3	15.1
	南部	364	34	26	80	70	110	98	84
		100.0	9.3	7.1	22.0	19.2	30.2	26.9	23.1

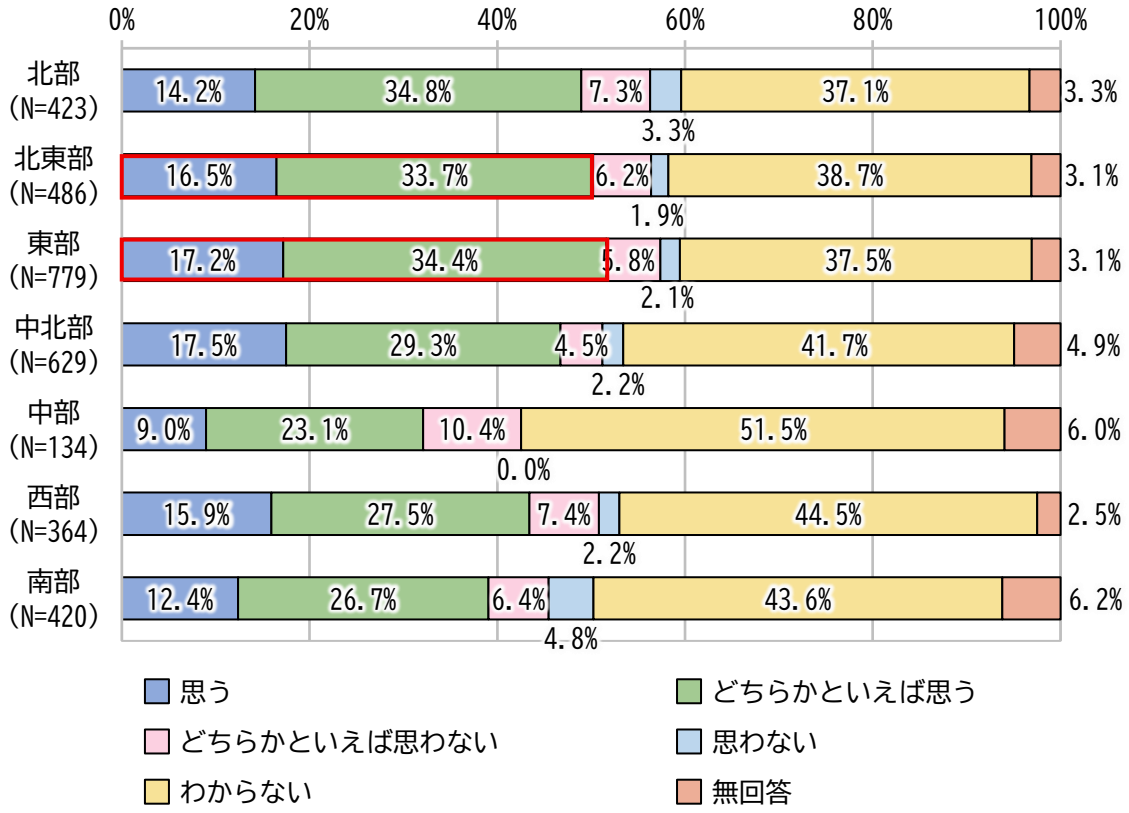
		今後も豊中市に住み続けたいと思う理由③					
上段:度数 下段:%		全 体	商売や仕事の都合によるため	進学や就職のため	まちに愛着を感じるから	その他	無回答
地域	全 体	**2802** 100.0	**194** 6.9	**55** 2.0	**635** 22.7	**74** 2.6	**6** 0.2
	北部	**365** 100.0	**29** 7.9	**12** 3.3	**87** 23.8	**14** 3.8	**2** 0.5
	北東部	**420** 100.0	**22** 5.2	**8** 1.9	**83** 19.8	**8** 1.9	**1** 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

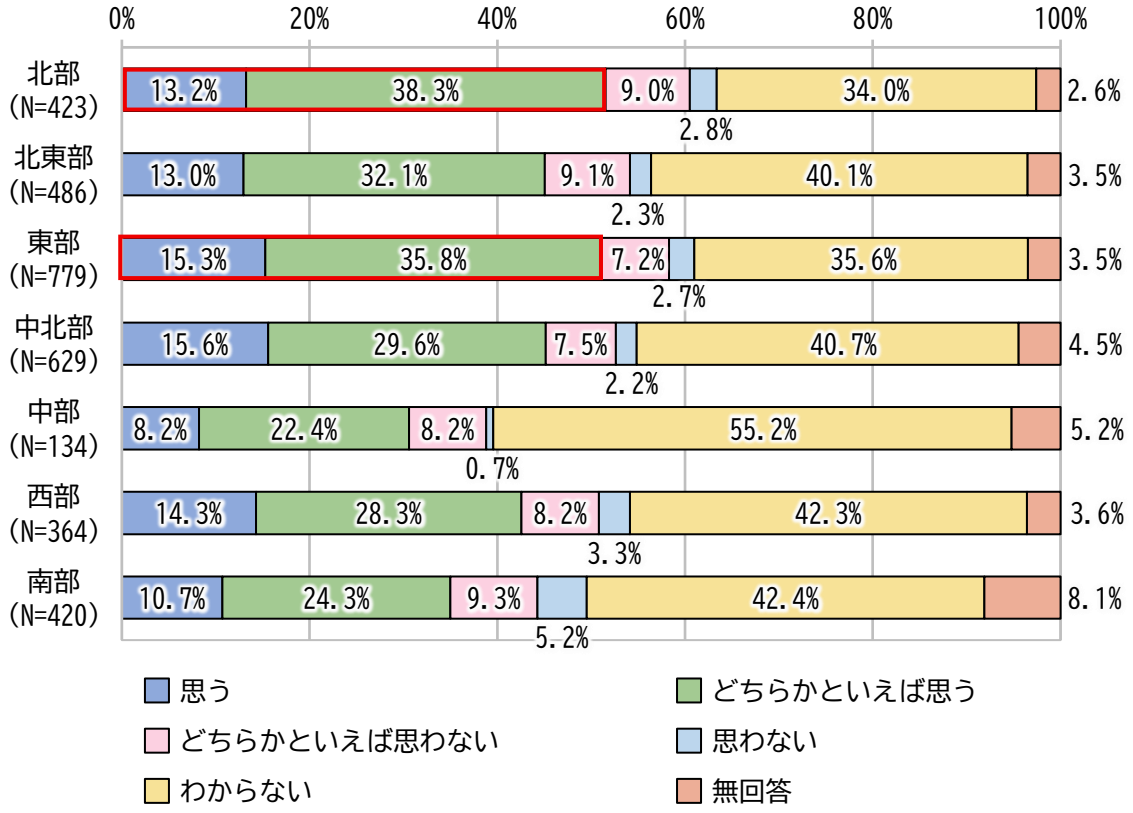


資料：市民意識調査（R5）

［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

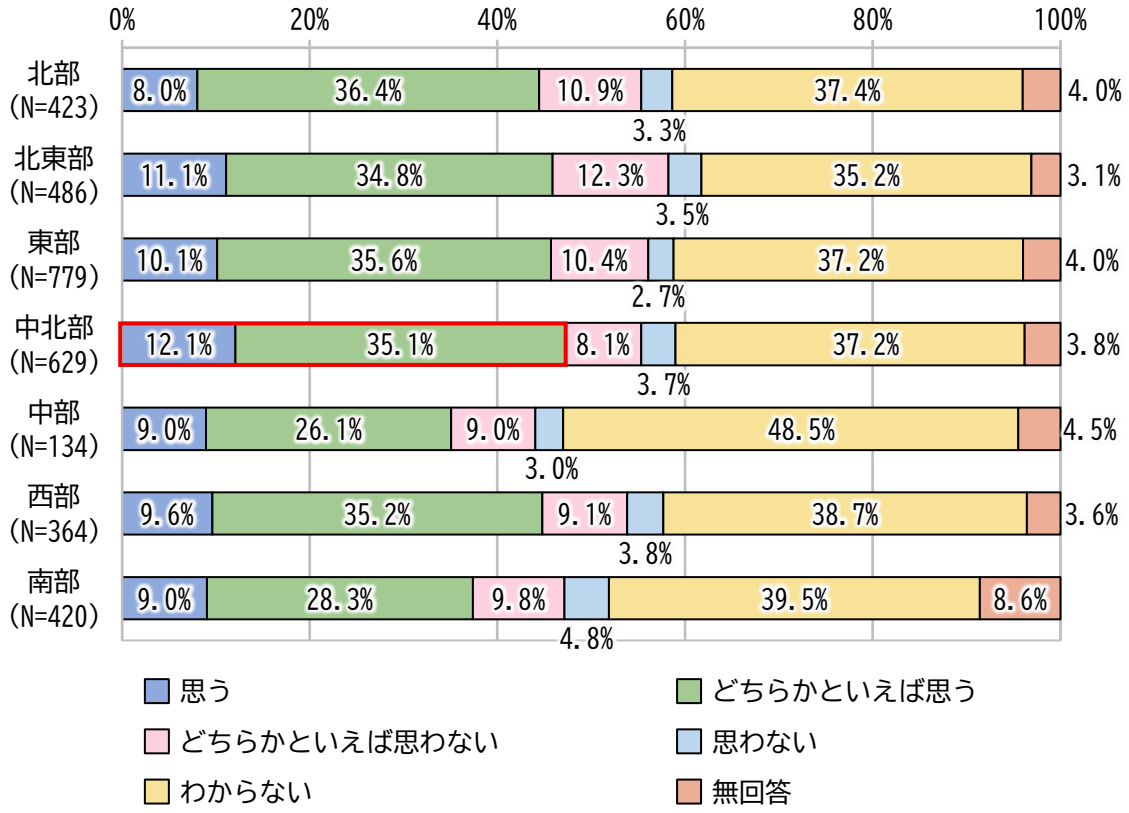


資料：市民意識調査（R5）

［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

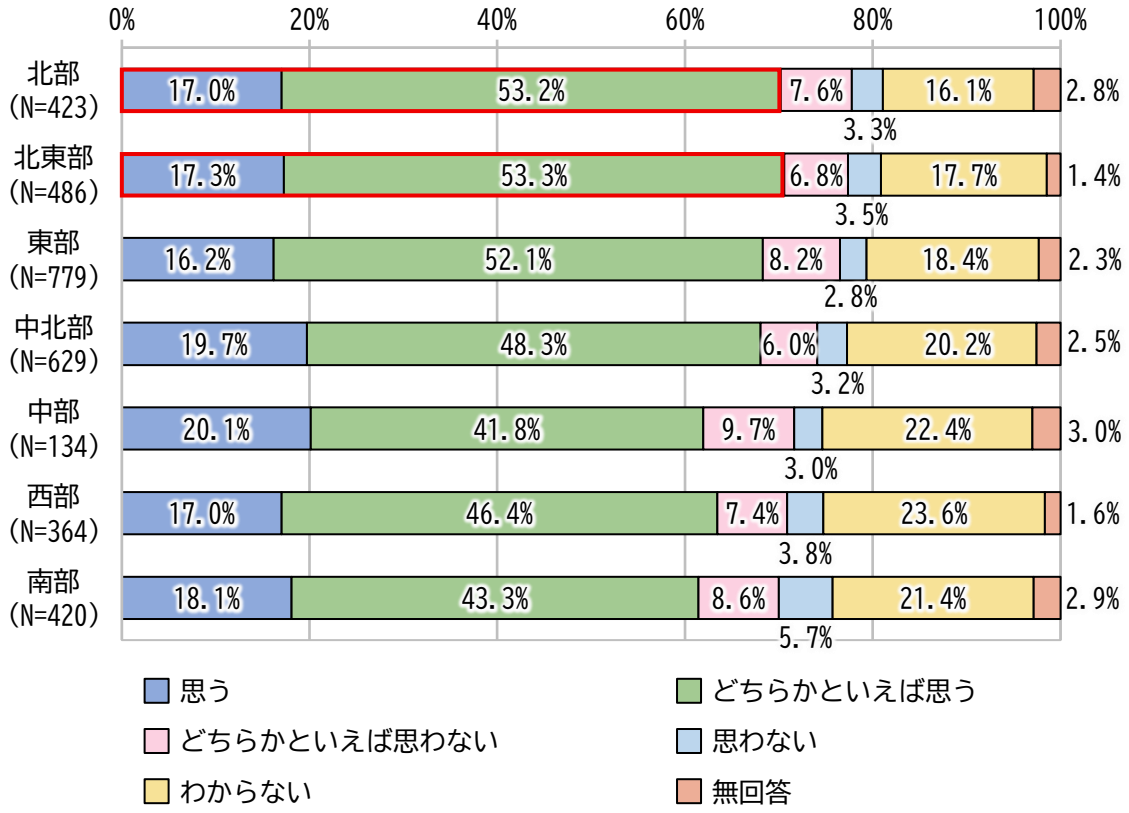


資料：市民意識調査（R5）

［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



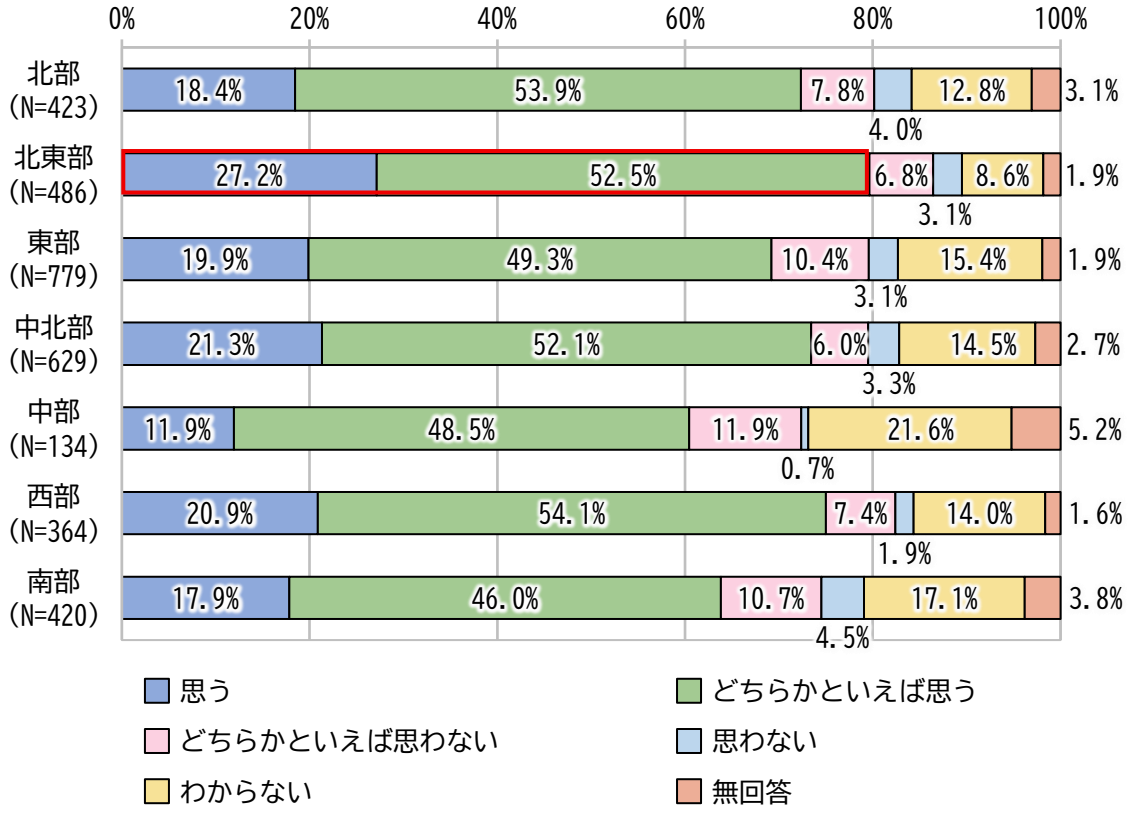
資料：市民意識調査（R5）

［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］

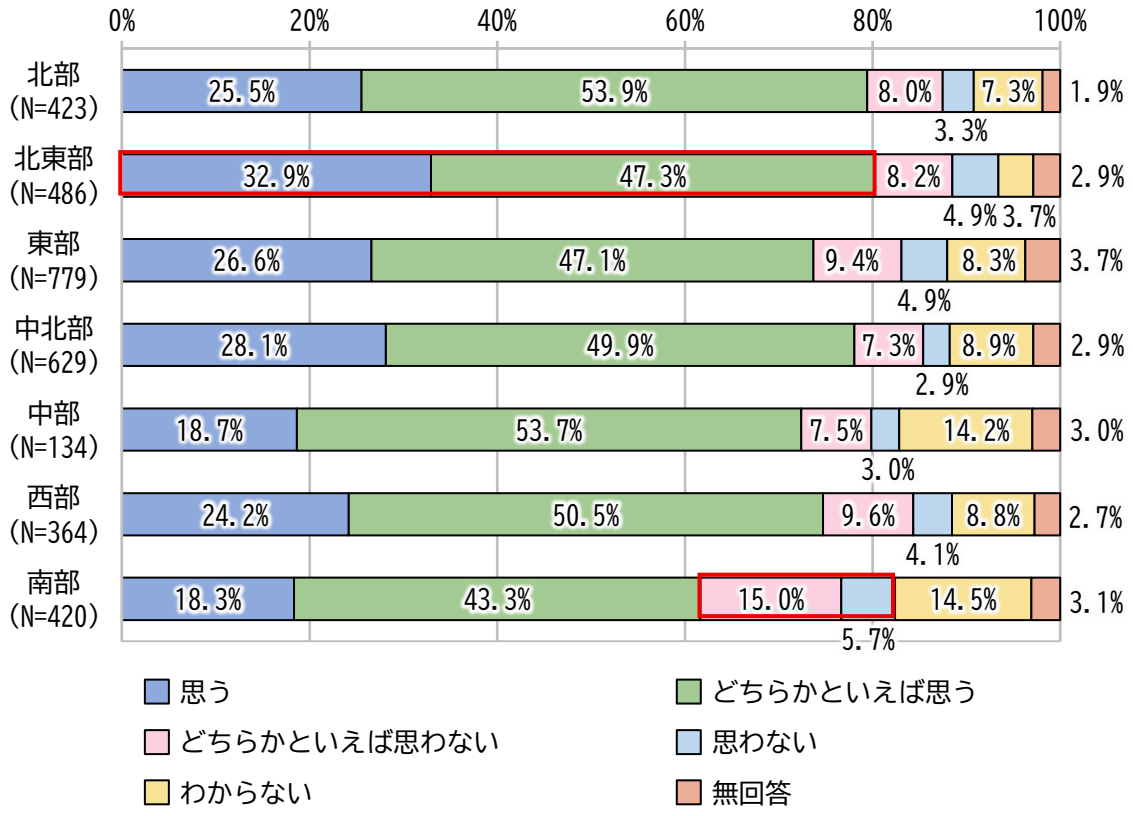
・住環境が魅力的なまちだと「思う」「どちらかといえば思う」の割合は、北東部で 80.2%と最も高くなっている。

・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

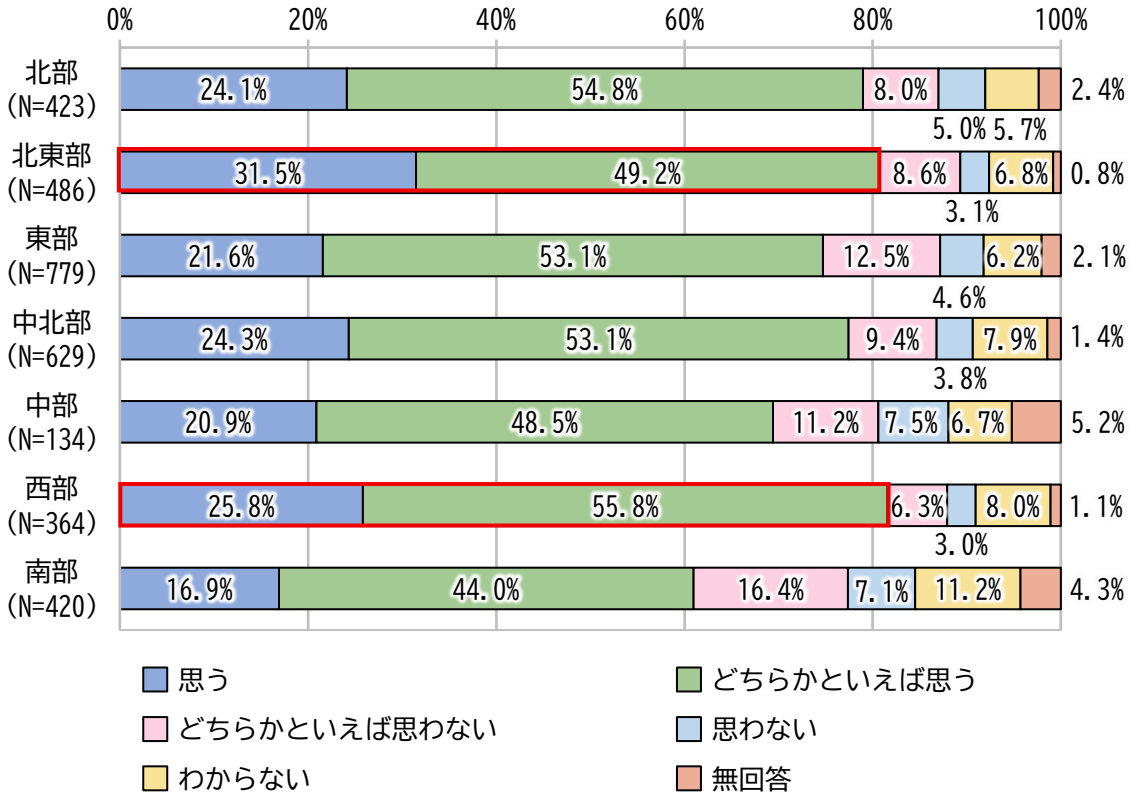
上段:度数 下段:%		豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思わない理由②					
		全 体	空き家が適切に管理されていないから	施設等のバリアフリー化が進んでいないから	まちの景観がよくないから	その他	無回答
地域	全 体	**438** 100.0	**133** 30.4	**80** 18.3	**81** 18.5	**88** 20.1	**12** 2.7
	北部	**48** 100.0	**6** 12.5	**8** 16.7	**7** 14.6	**6** 12.5	**2** 4.2
	北東部	**64** 100.0	**7** 10.9	**15** 23.4	**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で、大阪市のベット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。
・ 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 1,309 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、中古一戸建は 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、中古一戸建は 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で多く、中古戸建ては阪急電鉄宝塚線沿線で多い。

○ 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。賃貸一戸建は少路、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 月閣議決定をめど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が、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】

〇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）

〇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

〇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

〇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】

〇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】

〇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

〇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 NPO 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１２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（東京ささエール住宅）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	・NPO・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/jigyou/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	・空き家発生の抑制 ・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/jigyochosei/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。

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。