

令和7年度（2025年度）住宅ストック基礎調査 概要版

1 住宅・住環境の現況

1-1 人口・世帯

○ 人口・世帯の状況

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

○ 人口動態

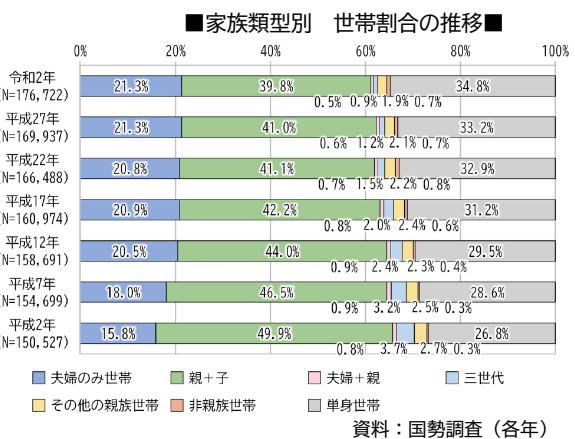
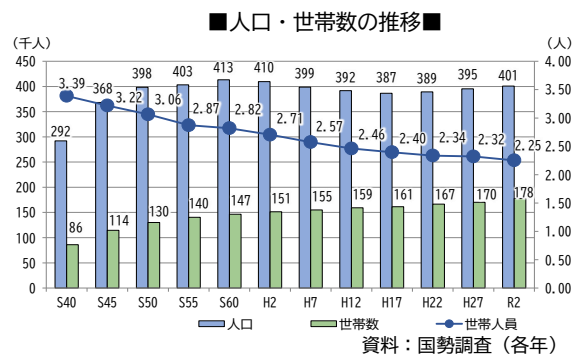
- 自然動態は自然減少で減少傾向、合計特殊出生率は1.29で、全国（1.20）より高いが低下傾向。
- 社会動態は転入超過で、令和4年以降増加傾向。主な転出先は大阪市・関東、転入元は近隣市・関東。

○ 世帯構成

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

■高齢者（65歳以上）単身世帯割合の推移■

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



1-3 住宅市場

○ 住宅着工

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

○ 既存住宅取引（売買）

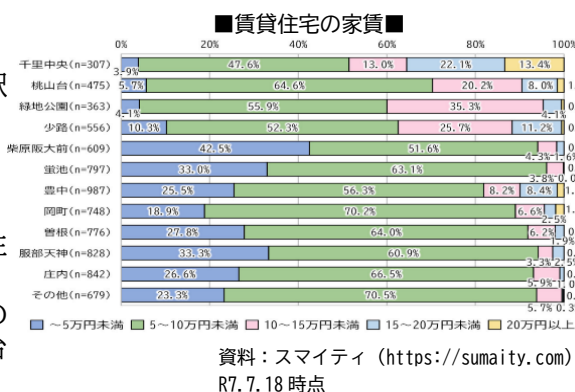
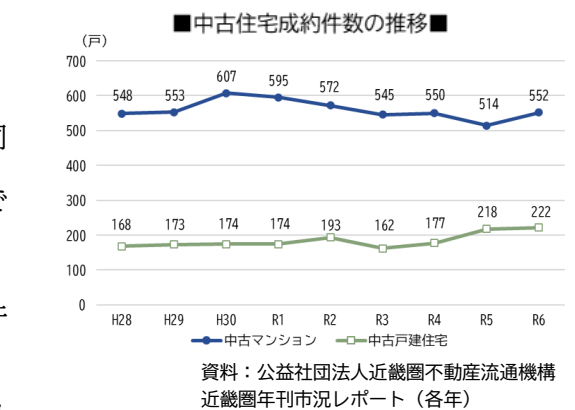
- 令和6年度の中古住宅成約件数は、中古マンションは552件で、大阪府内で4番目、中古一戸建は222戸で5番目。
- 中古住宅の平均売買価格は中古マンションでは3,388万円、中古一戸建住宅が3,821万円。地域別販売数は、中古マンションは北東部、中古一戸建は中部が多い。

○ 既存住宅取引（賃貸）

- 賃貸マンション・アパートは、豊中駅、庄内駅、服部天神駅周辺に多い。

○ 地価

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



1-2 住宅ストック・住環境

○ 概況

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

○ 分譲マンション

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

○ 空き家

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

○ 住宅性能

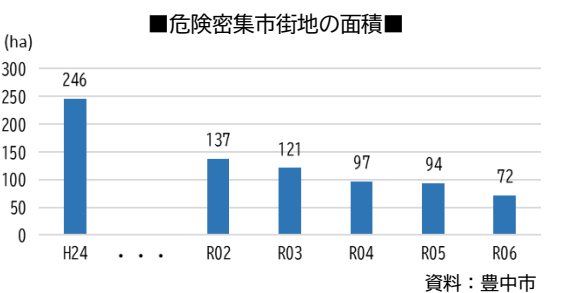
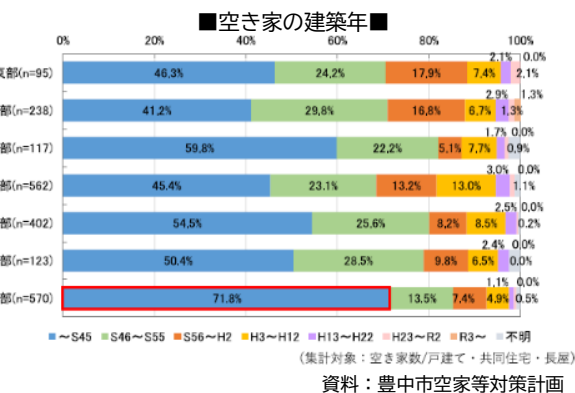
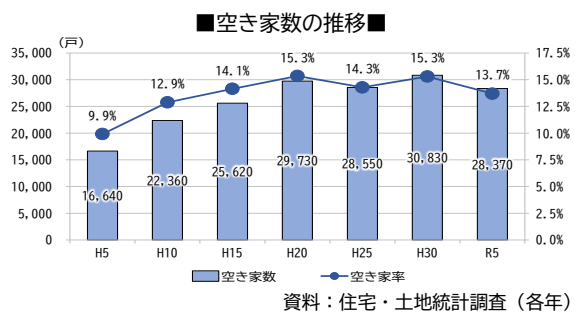
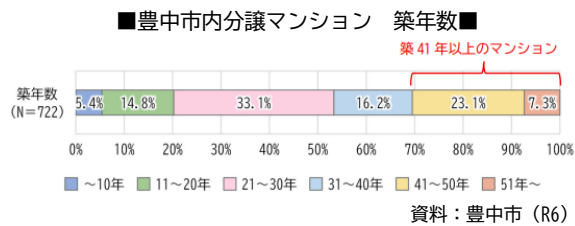
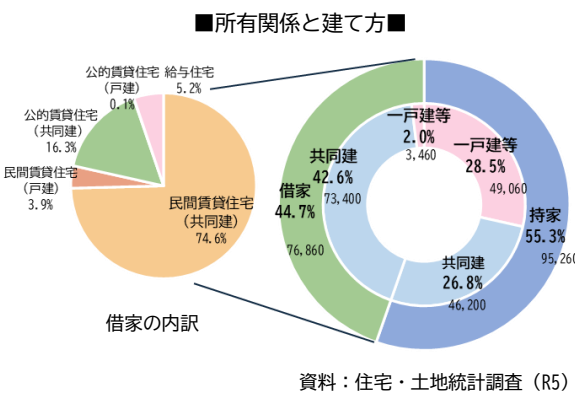
- 平成27年度時点での耐震化率は約82%であったが、令和2年度時点の耐震化率は91%。令和7年度までに耐震化率95%を目標としている。
- 令和6年度の長期優良住宅の認定戸数は635戸で、低炭素建築物の認定戸数は17戸。

○ 居住面積水準

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

○ 密集市街地の解消

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



1－4 住宅確保要配慮者等

○ セーフティネット住宅の登録

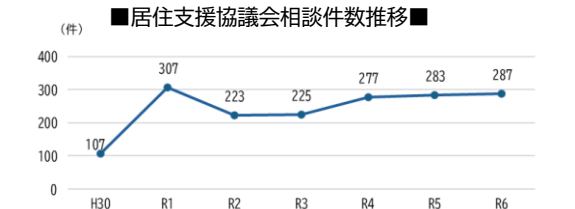
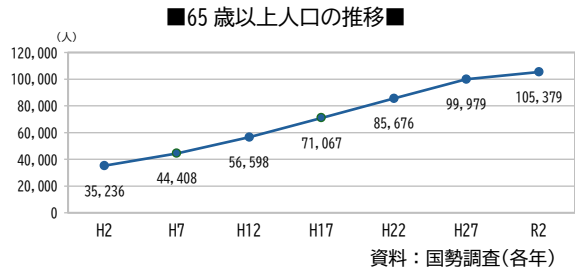
- 令和6年度末時点の登録件数は1,309戸（物件数98件）。
- 登録件数は令和3年度以降、ほぼ横ばい。
- セーフティネット住宅の個人家主による登録は約1割。

○ 住宅確保要配慮者

- 高齢者・被生活保護世帯・障害者手帳所持者・外国人登録人口が近年増加。

○ 居住支援協議会への相談

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



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

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

資料：豊中市（R6）

2 地域別の特徴

○ 人口・人口増減

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

○ 高齢者・子育て世帯

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

○ 地区計画の状況

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

■地域別人口の推移■

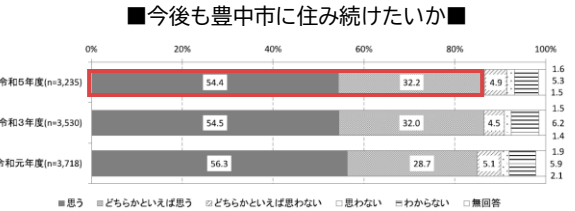
地域	人口増減率(%)	高齢化率(%)	子育て世帯率(%)
北部	0.4	23.1	27.9
北東部	5.4	26.8	27.5
中北部	0.5	24.8	23.3
中部	1.5	25.7	20.6
西部	1.1	28.7	15.8
東部	4	22.8	26.7
南部	-1.1	33.5	14.3
合計	1.5	26.2	22.4

資料：国勢調査（R2）

3 市民意識

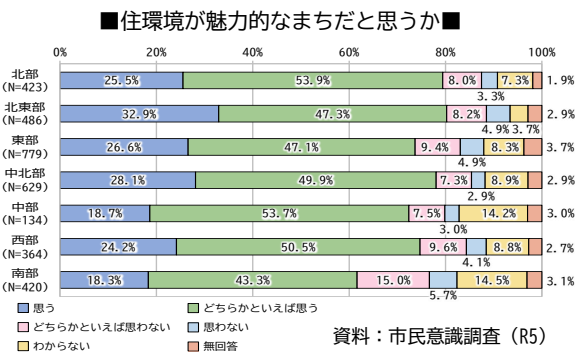
○ 今後も豊中市に住みたいか（N=3,235）

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



○ 住環境が魅力的なまちだと思うか

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



4 近年の動向

○ 住宅宅地分科会による次期住生活基本計画（全国計画）の検討

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

○ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）

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

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

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

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

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

○ 大阪府居住安定確保計画の改定

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

5 今後の検討課題

高齢化、単身世帯増加への対応

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

住宅確保要配慮者等の増加への対応

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

高経年マンション増加への対応

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

空き家への対応

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

地域特性に応じた対応

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