

# 豊中市 住宅マスタープラン 概要版

## 第1章 はじめに

### (1) 計画策定の背景・目的

- ・豊中市では平成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、「住んでみたい」「住み続けたい」と思われる都市として発展していくための取り組みを行ってきた。
- ・令和2年度(2020年度)に「住宅ストック基礎調査」を実施し、社会経済状況が変化していることや新型コロナウイルス感染症の影響により居住スタイルが変化していることを踏まえ、基本方針を見直すこととした。
- ・「マンション管理の適正化」、「住宅セーフティネットの充実」、「空き家対策の強化」等を見直しの軸とし、「基本方針」を改めて住宅マスタープランとする。

(2) 計画期間 10年間 平成29年度(2017年度)～令和8年度(2026年度) (令和4(2022)年3月中間見直し)

## 第2章 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状と課題

### 1 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状

|               |   |
|---------------|---|
| 人口・世帯の状況      | ○将来人口は緩やかに減少 ○高齢化の進行 ○単身世帯の割合が上昇し、世帯人員は年々減少   |
| 住宅ストックの状況     | ○住宅数、世帯数ともに増加傾向であるが、住宅数の増加傾向が上回っているため、空き家は増加<br>空き家率は約15.3%<br>○非流通空き家は空き家全体の約26%あり、それらは腐朽・破損がある割合が高い<br>腐朽・破損により防災・防犯上問題となる空き家が一定数存在する可能性があるため、空き家の実態調査を行い、状況を把握することが必要<br>○使えるにも関わらず有効に活用されていない空き家が見られ、地域活動の場としての利活用ニーズはあるが、賃貸条件が合わないなどマッチングが難しい面が見られた                |
| 住宅性能の状況       | ○耐震化率は91% ○省エネ対応は特に賃貸住宅で進んでいない  |
| 分譲マンションの状況    | ○市内の分譲マンション戸数は約3.6万戸<br>○築40年を超える高経年マンションは、平成30年(2018年)時点で6,680戸、平成30年(2018年)から10年後には約2.1倍、20年後には約3倍となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込みであり、高経年マンションを含む分譲マンションの適正な維持管理が必要<br>○築浅の分譲マンションではマンション居住に関する意識の低さによるトラブルが見られる<br>○マンション管理については、区分所有者等の高齢化、理事の選任が困難であること、修繕積立金の不足等の課題が見られる |
| 住宅セーフティネットの状況 | ○年間収入200万円未満の低所得者の割合は2割程度で推移<br>○生活保護受給世帯は横ばいだが、ひとり親世帯、障害者などは増加傾向<br>○セーフティネット住宅の登録戸数は増加しているが、個人家主等による登録が少ない<br>○豊中市居住支援協議会では不動産・福祉関連団体と連携しながら居住支援を行っており、相談件数は令和2年(2020年)で201件となっている  |

### 2 関連する社会の動き

- 「新たな日常」に対応した住まいの多様化、DXの進展等に伴う住まいの機能の向上等
- カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー化のさらなる推進
- 住生活基本計画の策定 ○住宅セーフティネット構築の動き ○分譲マンションの管理適正化に向けた動き

### 3 豊中市の特徴

#### 1) 住環境に関する特徴

- 子育て世代が多く、他都市への通勤・通学者も多い、大阪のベッドタウン
- 市民から高い評価を得ている「生活利便性」「安心・みどり豊かな住環境」「教育関係施設の充実」
- 充実した教育・文化環境 ○多様な主体による活発な市民活動 ○一定の人気と活力のある住宅市場
- 幹線道路の整備と狭あい道路 ○増加傾向にある公園や緑地の整備

#### 2) 地域別の特徴

豊中市域には、多様な立地特性や住環境など個性を持った地域がある。本市を7つの地域区分ごとに住宅・住環境の特徴を整理

### 4 住宅・住環境に関する課題の整理

|                      |   |
|----------------------|---|
| I. 良質な住宅ストックの形成      | ●住宅性能の向上に向けた取り組みを進めていくことが必要<br>●住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理を支援していくことが必要<br>●住宅の適切な管理や、円滑な承継に向けての権利や相続に関する取り組みが必要<br>●将来的な高経年マンションの増加を見据えた対策が必要<br>●周辺地域と連携した分譲マンションのコミュニティの形成を進めていくことが必要 |
| II. 既存住宅の流通・利活用      | ●空き家が市場に流通するよう、既存住宅の流通促進が必要<br>●市場に流通していない使える空き家を有効に活用していくことが必要   |
| III. 多様な世帯の居住ニーズへの対応 | ●若年・子育て世帯等に選ばれる住まいの確保が必要<br>●住宅セーフティネット制度の充実とセーフティネット住宅を補完する仕組みの検討<br>●住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住宅の確保が必要   |
| IV. 安全・安心な住環境づくり     | ●耐震化や不燃化等、住環境の安全性をさらに高めることが必要<br>●防災・防犯の取り組み等、地域住民主体による地域コミュニティの形成の促進が必要<br>●住宅地のバリアフリー化を進めることが必要<br>●管理不全空き家の解消や、空き家を管理不全化させないための取り組みが必要                                       |
| V. 魅力ある住環境づくり        | ●魅力ある住環境を維持するため、まちのルールづくりや運営に向けた活動支援の促進   |

## 第3章 住宅政策の基本的な考え方・めざすべき目標

### 1 基本的な考え方

豊中市は、「誰もが地域に愛着を持って快適に暮らし続けることができるまち」の実現をめざす。そのために、3つの目標を掲げ、住宅が、まちを構成する「社会的資産」と捉え、豊中市が持つ「魅力」を最大限に活かしながら、地域において新たな活力を生むことで地域コミュニティを形成していくことが重要。

#### 【3つの目標】

- 目標1 「住み続ける・住み継いでいく」
- 目標2 「誰もが自分らしく暮らし続ける」
- 目標3 「安全・安心で地域の特性に応じた魅力あるまちをつくる」

## 第4章 目標の実現に向けて

### 1 目標の実現に向けた施策の方向性

#### 目標1 住み続ける・住み継いでいく

##### 施策の方向性1. 良質な住宅ストックの形成

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

##### 施策の方向性2. 既存住宅の流通等の促進

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

#### 【主な施策】

- \* 耐震改修補助等の実施、省エネ等支援事業
- \* 住宅の維持管理に関するセミナーや不動産無料相談会等の実施による住宅の適正な維持管理
- \* マンション管理適正化推進計画の策定
- \* マンション管理の情報発信や取組み支援
- \* 空き家バンクの検討、空き家情報提供事業
- \* 空き家セミナーの開催や相続や維持管理啓発のチラシを配布等

#### 目標2 誰もが自分らしく暮らし続ける

##### 施策の方向性1. 若年・子育て世帯等に選ばれる住まいの確保

##### 施策の方向性2. 住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住宅の確保

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

#### 【主な施策】

- \* 子育て世帯等に選ばれる住まいの確保(三世代同居・近居支援等)
- \* 住宅確保要配慮者に対する居住支援協議会の取組み
- \* セーフティネット住宅の登録促進
- \* 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット(空き家バンク)等

#### 目標3 安全・安心で地域の特性に応じた魅力あるまちをつくる

##### 施策の方向性1. 住宅・住環境の安全確保

- 1) 耐震化の促進や密集市街地の解消
- 2) 空き家対策の検討
- 3) 管理不全空き家に対する取組み

##### 施策の方向性2. 地域コミュニティの連携等による防災・防犯性の向上

##### 施策の方向性3. 魅力ある住環境の維持・向上

#### 【主な施策】

- \* 庄内・豊南町地区をはじめとした除却費補助等の実施
- \* 空き家実態調査の実施、空家等対策計画策定に向けた検討
- \* 地域防災活動の促進(防災出前講座、自主防災組織への支援)
- \* 分譲マンションコミュニティ形成の促進
- \* 地域住民主体の住環境づくりの支援(地区のルールづくり)等

### 2 施策の推進に向けて

施策の展開については、部局間で連携を取りながら総合的かつ効果的に取り組んでいく。

## 第5章 マスタープランの実現に向けて

### 1 目標の達成状況把握のための指標

第4章で示した目標を達成するために、成果指標と目標値を定め、取り組んでいく。

- 【指標項目例】 住宅の耐震化率、空き家率、マンション管理計画認定件数、空き家バンクの登録件数、セーフティネット住宅登録件数、密集市街地の地区数、まちづくりのルール区域面積等

### 2 マスタープランの推進に向けて

行政、市民、事業者、自治会等の地域団体等と連携・協力して進め、マスタープランの実現をめざしていく。