

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

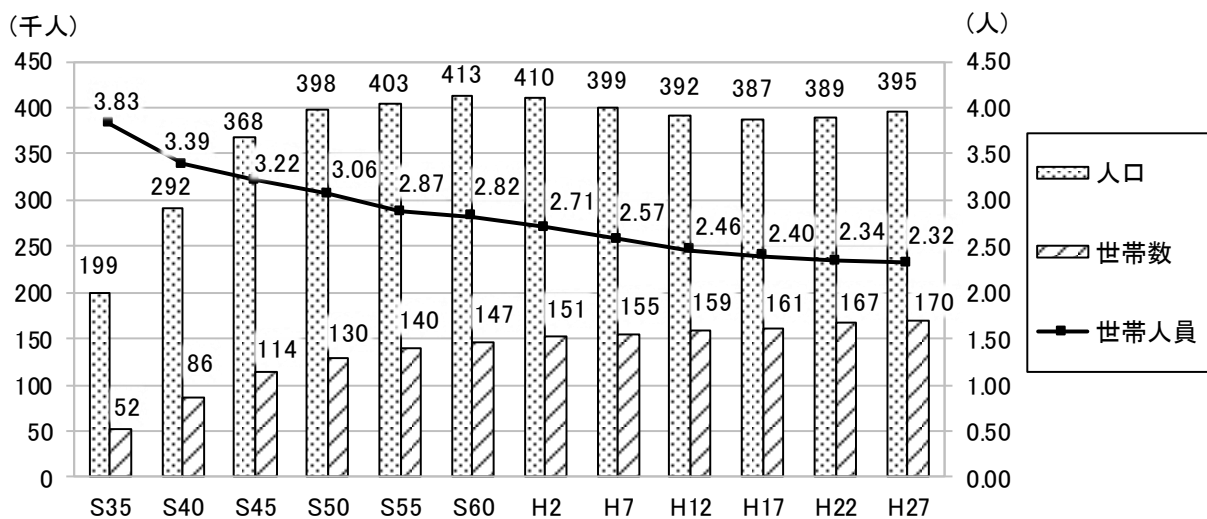
(1) 人口・世帯数

○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とともに、一層の少子高齢化の進展が想定される。

○世帯数は、緩やかな増加傾向がまだ続いているが、世帯の小規模化が進行している。

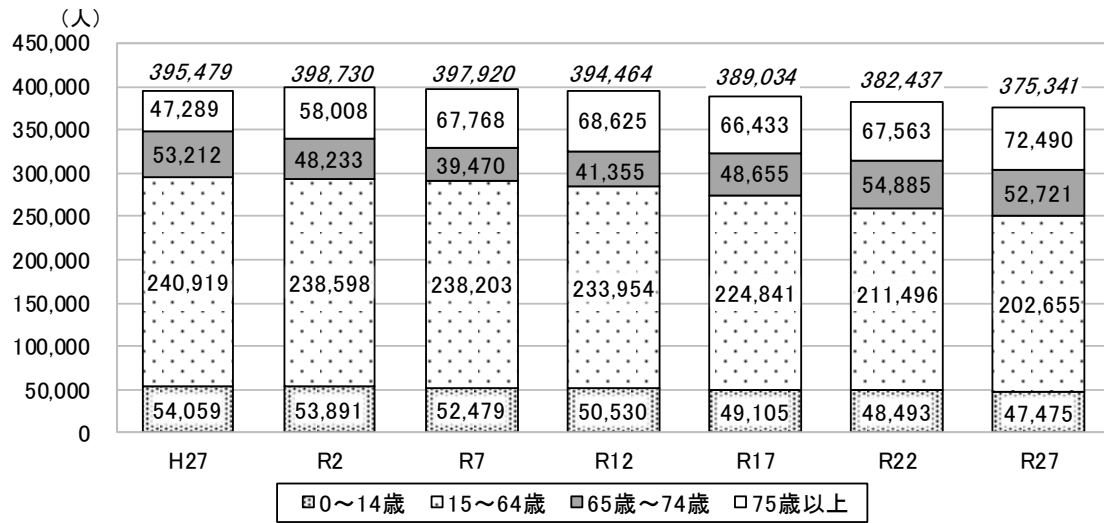
- ・人口は、昭和60年（1985年）をピークに減少傾向にあったが、平成17年（2005年）を起点に微増傾向へと転じており、平成27年（2015年）時点では39.5万人となっている。
- ・人口問題研究所の推計値では、令和2年（2020年）以降ゆるやかに減少し、令和27年（2045年）における人口の将来展望を37.5万人としている。
- ・世帯数は、緩やかな増加傾向が続いており、平成27年（2015年）時点で17.0万世帯である。一方、世帯人員は減少傾向が続いており、平成27年（2015年）時点で2.32人となっている。

■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



出典：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（H30.3）」

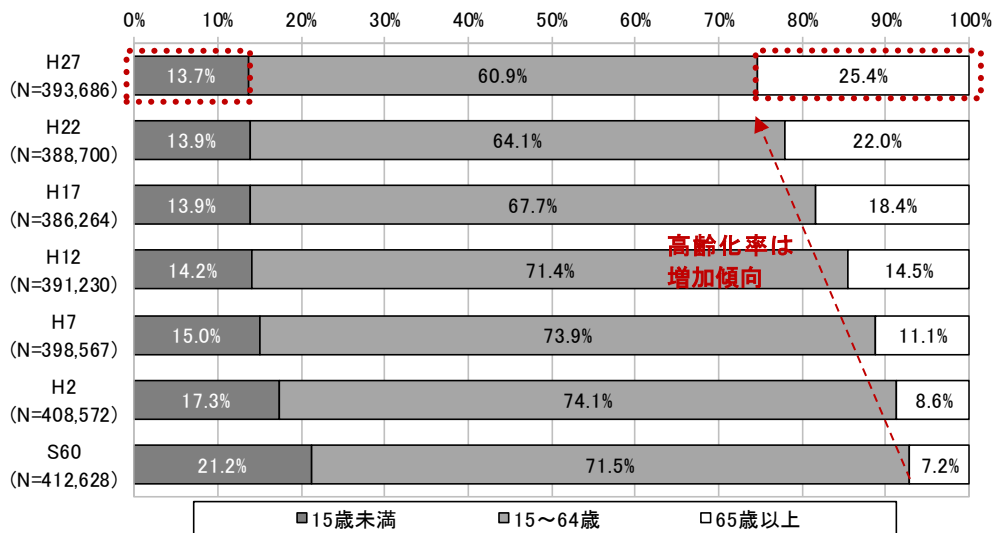
(2) 年齢構成

○高齢化率は徐々に高まっており、平成 27 年（2015 年）は 25.4%となっている。
 ○15～29 歳の人口割合は周辺市と比べ低いが、35～49 歳の人口割合は周辺市と比べ高く、子育て世代（≒住宅の一次取得者層）の割合が高いという特徴を有している。

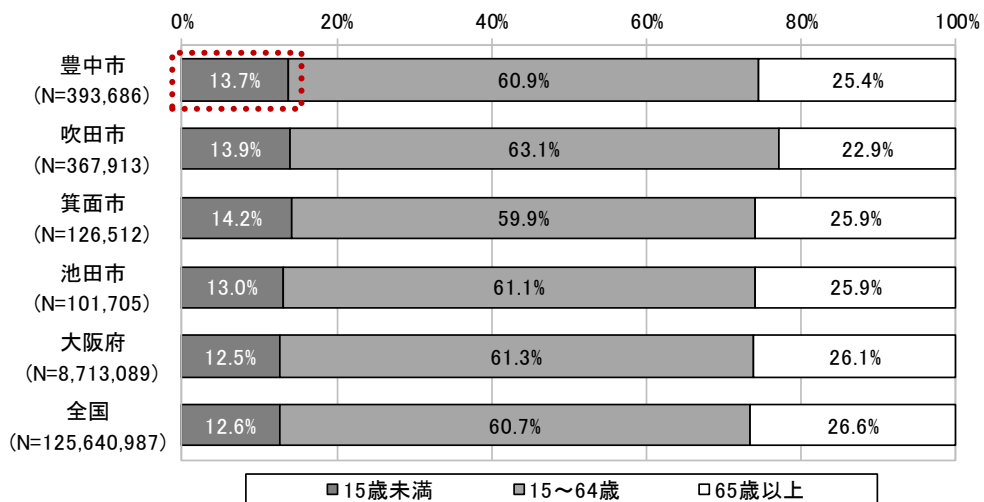
1) 年齢 3 区分別

- ・15 歳未満の人口割合は低下傾向が続いており、平成 27 年（2015 年）には 13.7%となっている。
- ・65 歳以上の人口割合（高齢化率）は増加傾向が続いており、平成 27 年（2015 年）時点で 25.4%となっている。
- ・周辺市比較を見ると、15 歳未満の人口割合は大阪府や全国と比べて高く、65 歳以上の人口の割合は大阪府や全国と比べて低くなっている。

■年齢 3 区分別人口割合の推移

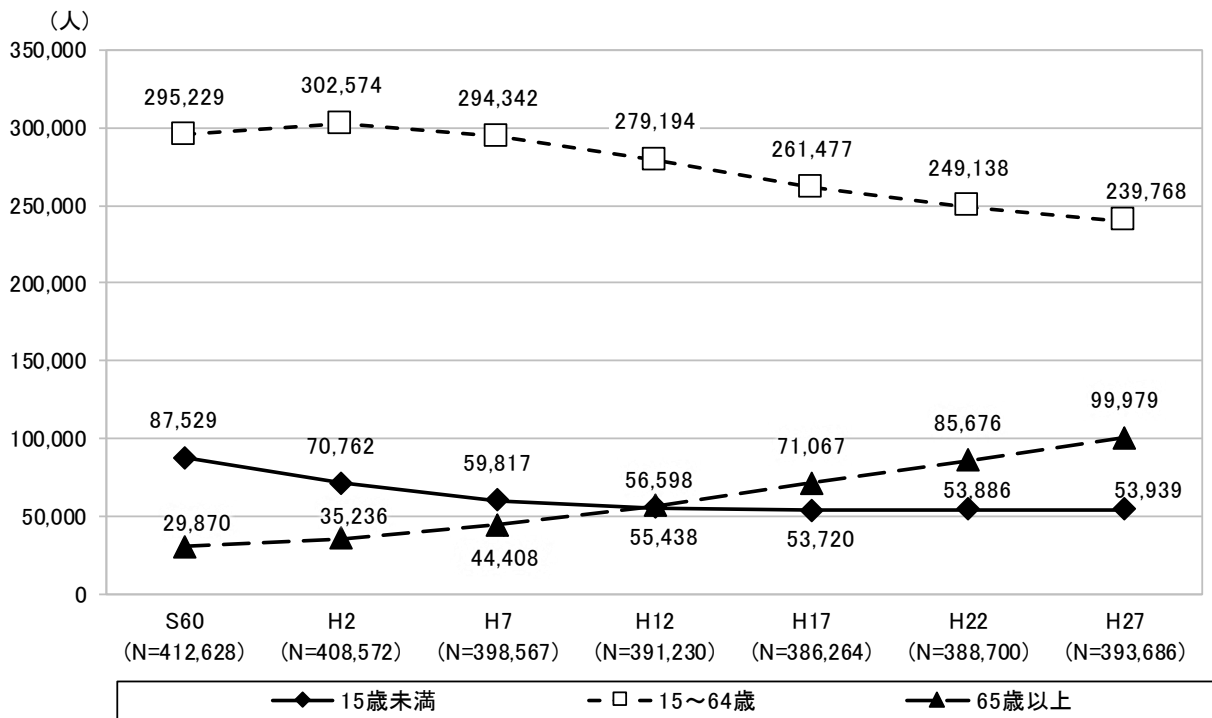


■年齢 3 区分別人口構成割合（周辺市比較）



■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。
- ・平成2年（1990年）をピークに生産年齢人口（15～64歳）が減少している。
- ・老年人口（65歳以上）は増加が続いており、平成27年（2015年）には99,979人と、平成7年（1995年）と比較すると2倍以上になっている。

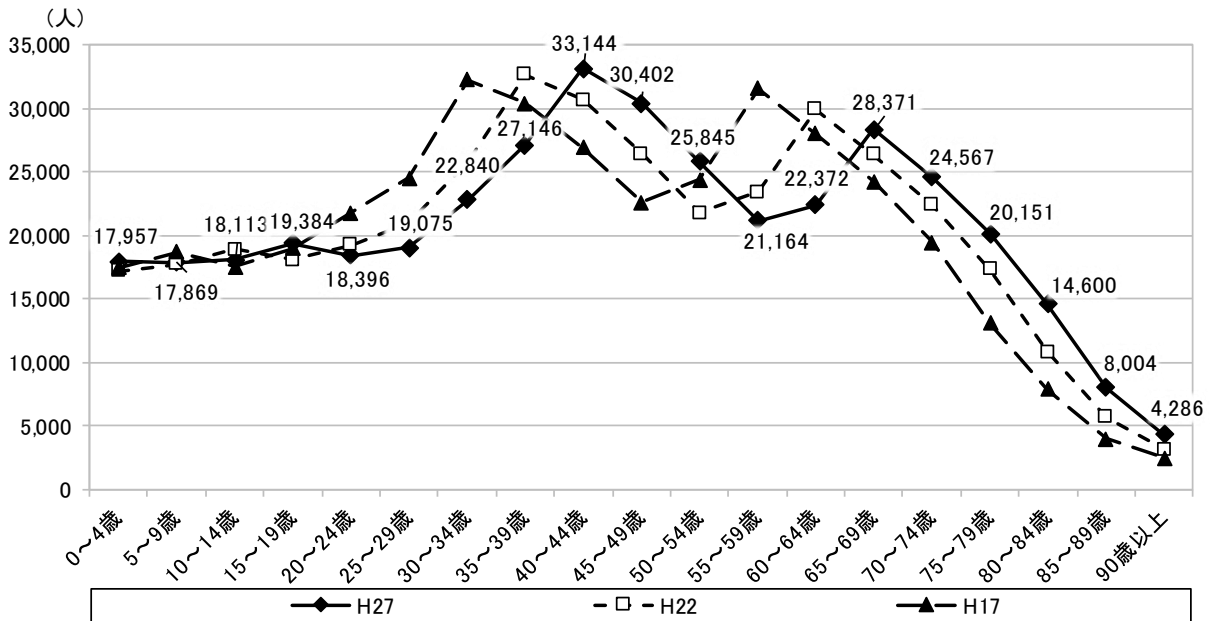


資料：国勢調査（各年）／年齢不詳分は除外

2) 年齢5歳階級別

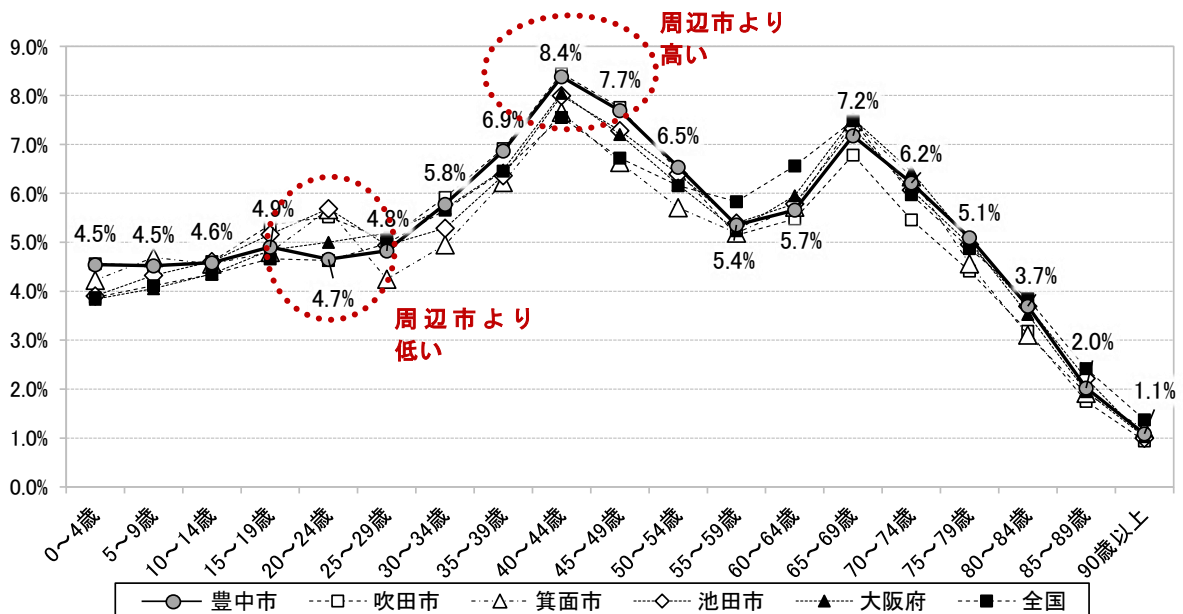
- ・平成27年(2015年)時点の年齢5歳階級別人口をみると、団塊世代を含む65～69歳と、団塊ジュニア世代を含む40～44歳の人口が多い。
- ・平成27年(2015年)の5歳階級別人口構成をみると、豊中市では35～54歳の割合が、周辺市と比べて概ね高い比率となっている。一方、20～29歳の割合は、周辺市と比較して概ね低い比率となっている。

■年齢5歳階級別人口の推移



資料：国勢調査（H27）／年齢不詳分は除外

■年齢5歳階級別人口構成割合（周辺市比較）

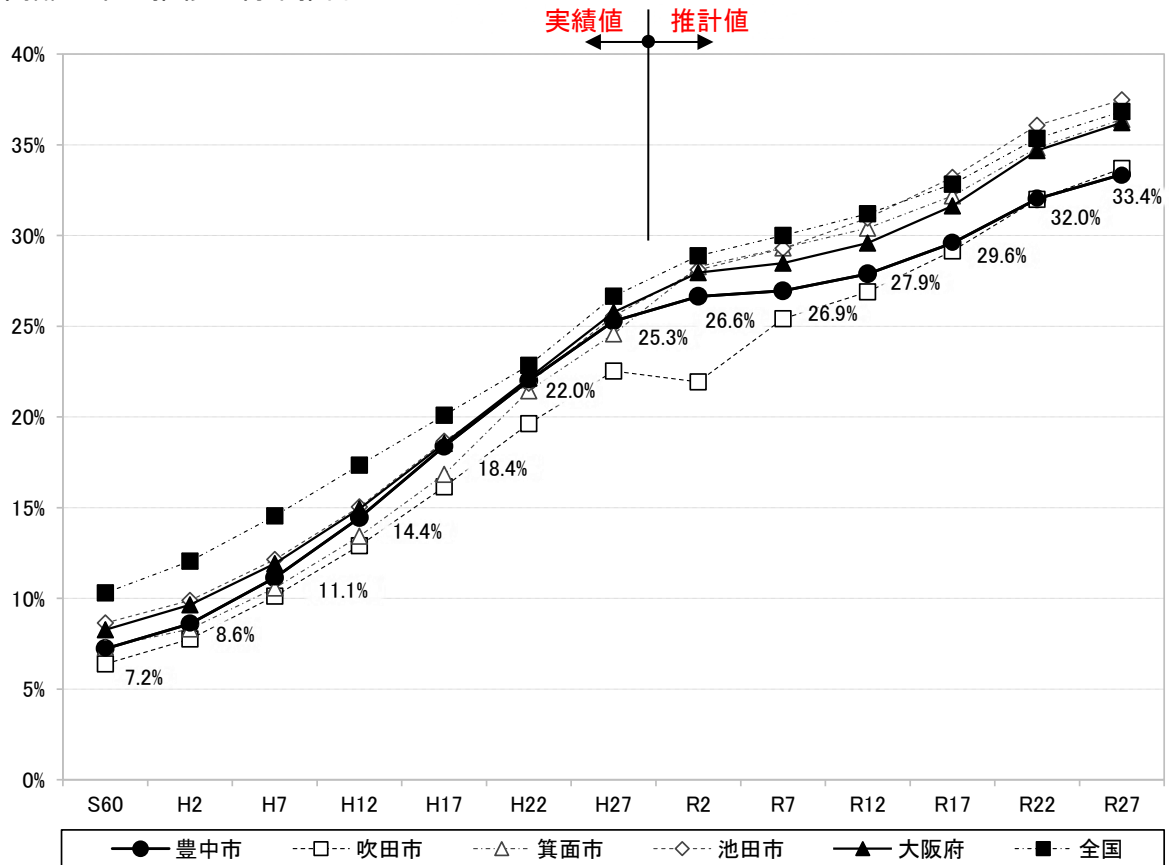


資料：国勢調査（H27）／年齢不詳分は除外

3) 高齢化率の推移

- ・平成27年(2015年)までの10~20年間は各市とも高齢化率が上昇しているが、当市の上昇率が若干高くなっている。平成7年(1995年)の11.1%から平成27年(2015年)には25.3%となり、20年間でほぼ倍増している。令和2年(2020年)以後は、周辺市と比べてもゆるやかな増加になり、令和27年(2045年)には33.4%と予測されている。

■ 高齢化率の推移と将来推計



資料：国勢調査（各年）、日本の地域別将来推計人口（H30.3）

(3) 人口動態

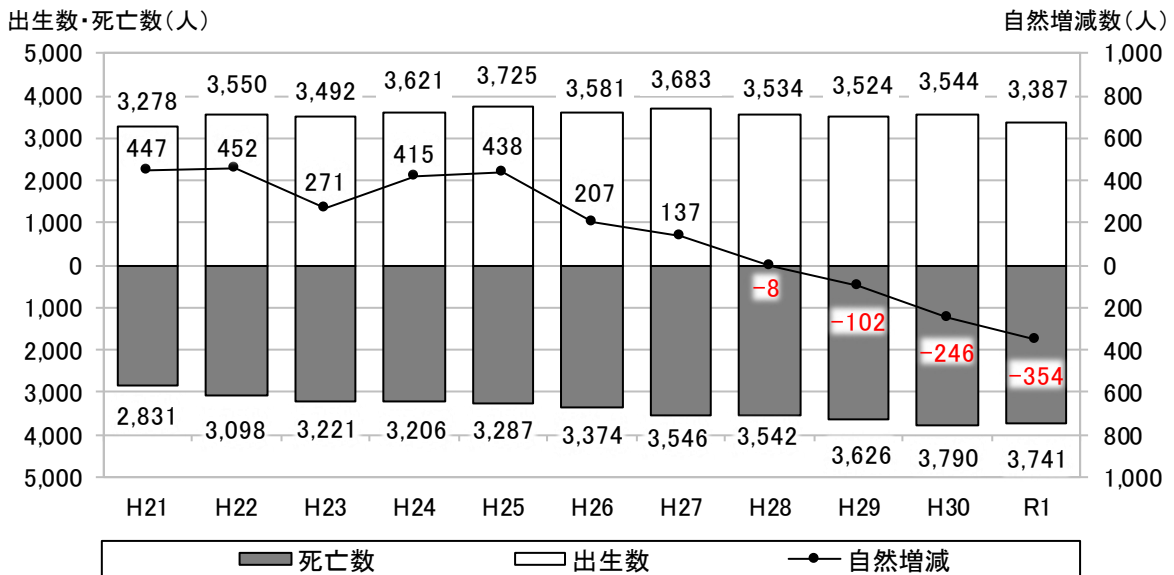
○自然増減数は、平成 25 年（2013 年）以降減少傾向となっており、平成 28 年（2016 年）以降は自然減少に転じている。合計特殊出生率は、近年増加傾向にあり、平成 30 年（2018 年）には 1.52 と、全国や大阪府の値を超えている。

○社会増減は、平成 23 年（2011 年）以降は転入超過傾向にある。

1) 自然動態

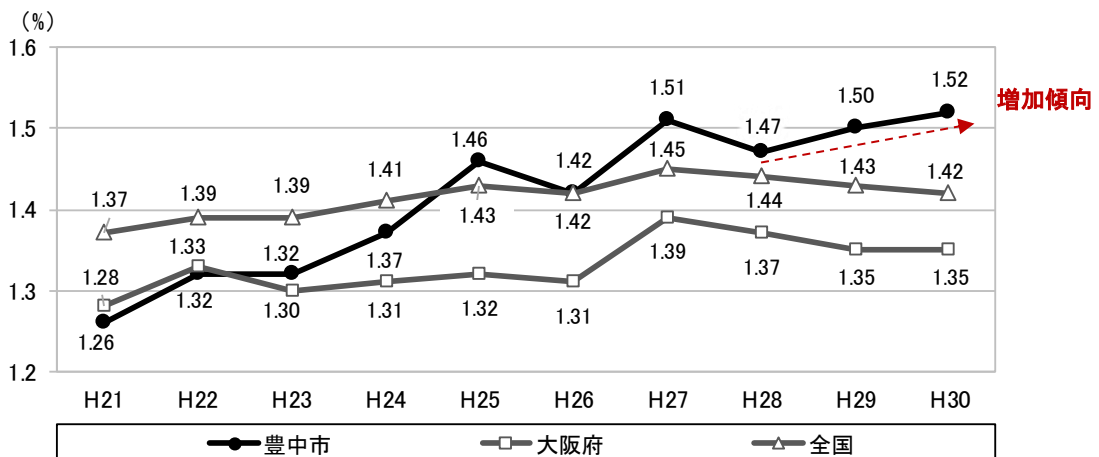
- ・自然増減数は、平成 25 年（2013 年）以降減少が続いており、平成 28 年（2016 年）からは自然減少に転じている。令和元年（2019 年）には 354 人の減少となっている。
- ・合計特殊出生率は平成 28 年（2016 年）に減少したものの、近年は増加傾向にあり、平成 30 年（2018 年）には 1.52 と、全国や大阪府の値を超えている。

■自然増減の推移



資料：豊中市統計書（R1）

■合計特殊出生率の推移



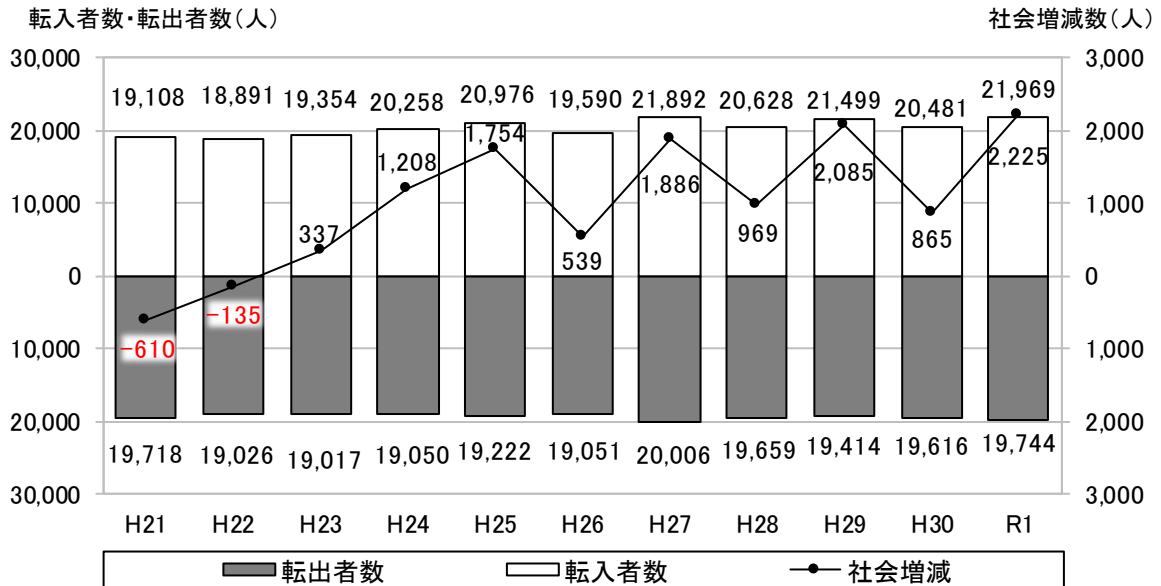
資料：こどもすこやか育みプラン・とよなか（R1.12）

※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

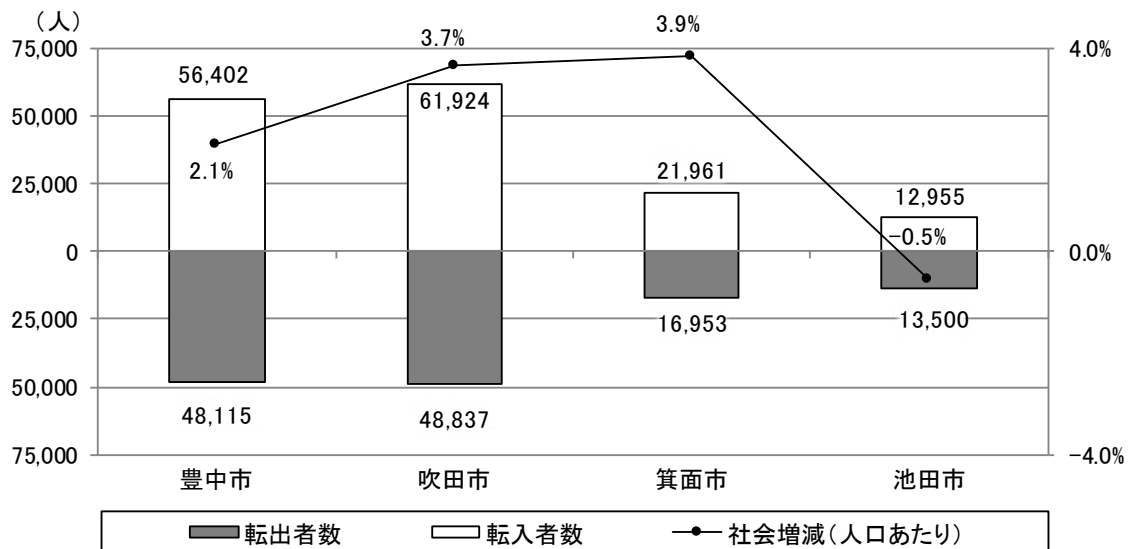
- ・転入者数・転出者数とも 20,000 人前後で推移し、平成 23 年（2011 年）以降は転入超過傾向となっており、令和元年（2019 年）は 2,225 人の転入超過となっている。
- ・市の総人口に対する社会増減数の割合は、周辺市と比較して概ね低く、平成 27 年（2015 年）時点では 2.1%となっている。

■社会増減の推移



資料：豊中市統計書（R1）

■社会増減（周辺市比較）

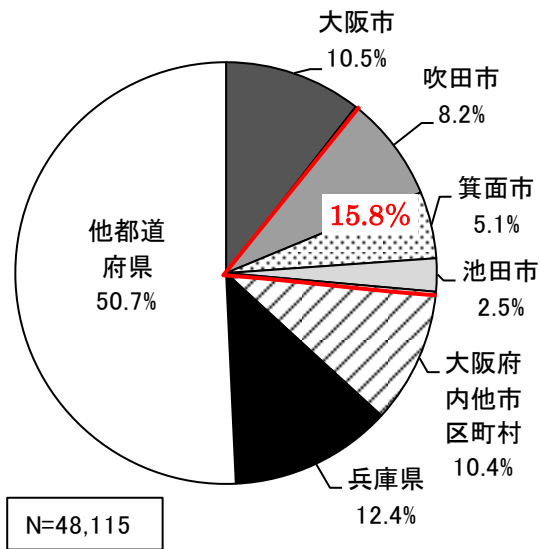


資料：国勢調査（H27）

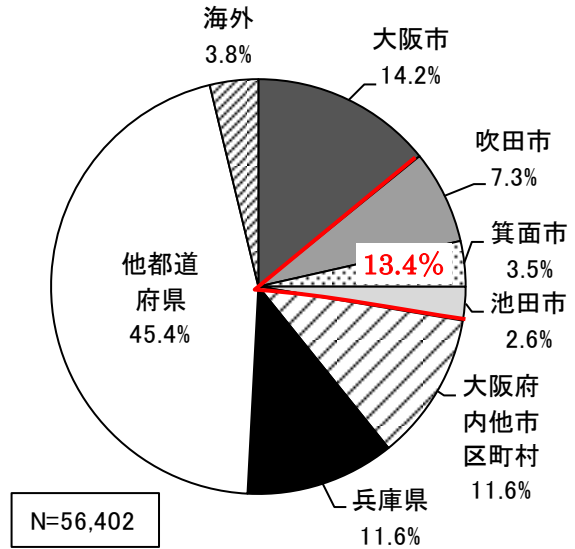
※上記の2つのグラフは出典が異なる。豊中市統計書（上）は1年毎の数値であるのに対して、国勢調査（下）は5年間の転入・転出の合計値であるため、各数値が大きく出ている。

- ・転出者の転出先は、吹田市・箕面市・池田市あわせて 15.8%、兵庫県 12.4%、大阪市が 10.5%、府内他市区町村が 10.4%となっている。
- ・転入者の 5 年前の常住地についても、大阪市 14.2%、吹田市・箕面市・池田市あわせて 13.4%、兵庫県と府内他市区町村がそれぞれ 11.6%となっている。
- ・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 34.9%、次いで「公営住宅・都市再生機構・公社の借家」が 27.4%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」が最も多く 64.0%、次いで「民間賃貸住宅」が 51.2%となっている。

■転出者の転出先（5年間）

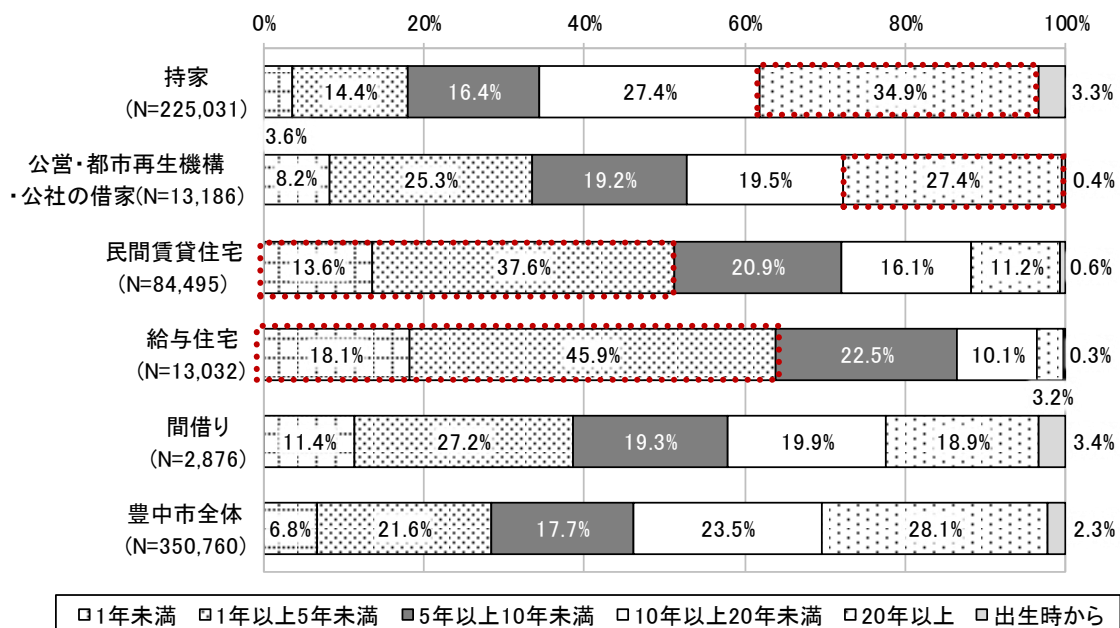


■転入者の 5 年前の常住地



資料：国勢調査（H27）

■現在の住宅の所有関係別居住期間の構成割合



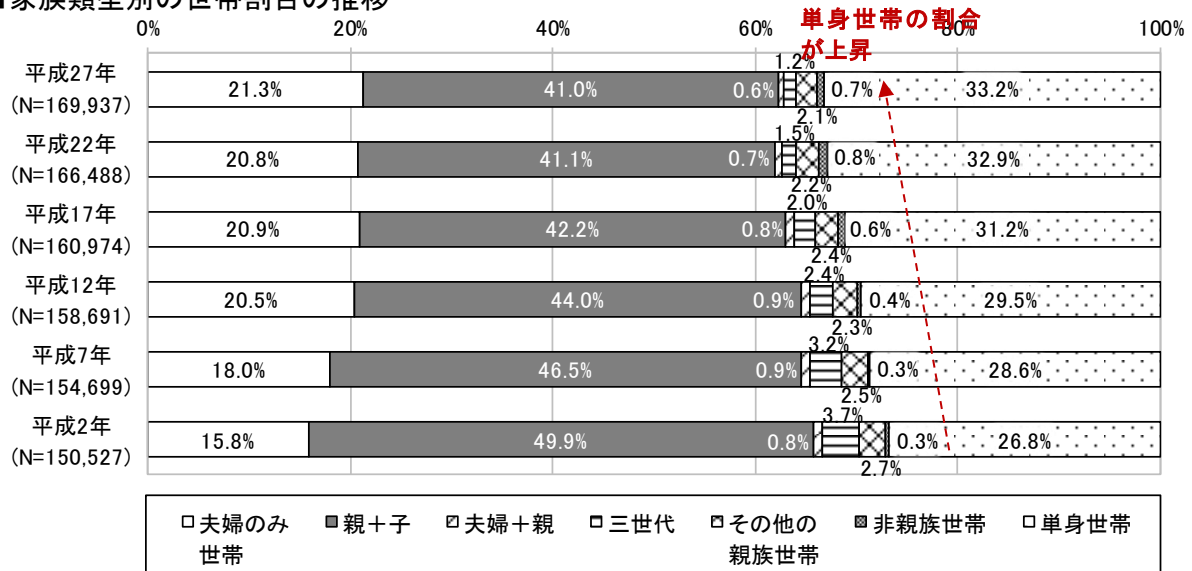
資料：国勢調査（H27）／居住期間不詳分は除外

(4) 世帯構成

○「親＋子」世帯の割合が低下し、「夫婦のみ世帯」「単身世帯」の割合が上昇している。特に、高齢者のいる世帯における「単身世帯」の割合は、周辺市に比べ高い傾向を示している。

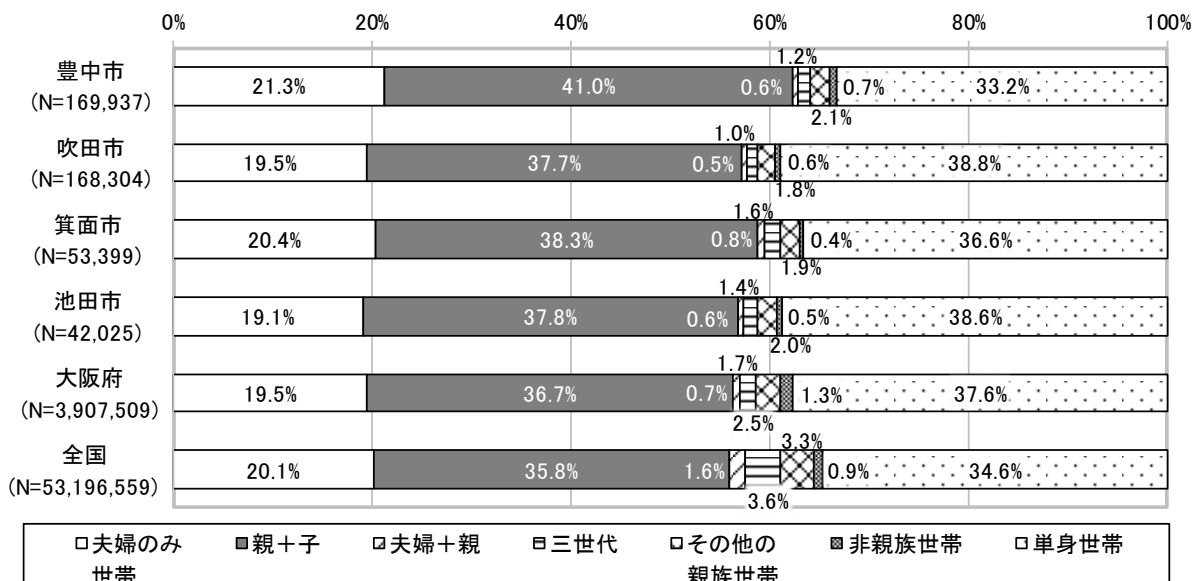
- ・ 家族類型別にみると、平成 27 年（2015 年）時点で「親＋子」世帯が 41.0%、次いで「単身世帯」が 33.2%、「夫婦のみ世帯」が 21.3%で「親＋子」世帯の割合は周辺市に比べて最も高い。
- ・ 近年は、「親と子」世帯の割合が低下し、「夫婦のみ世帯」が微増、「単身世帯」は毎年増加している。
- ・ 65 歳以上の高齢者のいる世帯についてみると、周辺市と比較して、単身世帯が 34.3%と多くなっている。

■ 家族類型別の世帯割合の推移



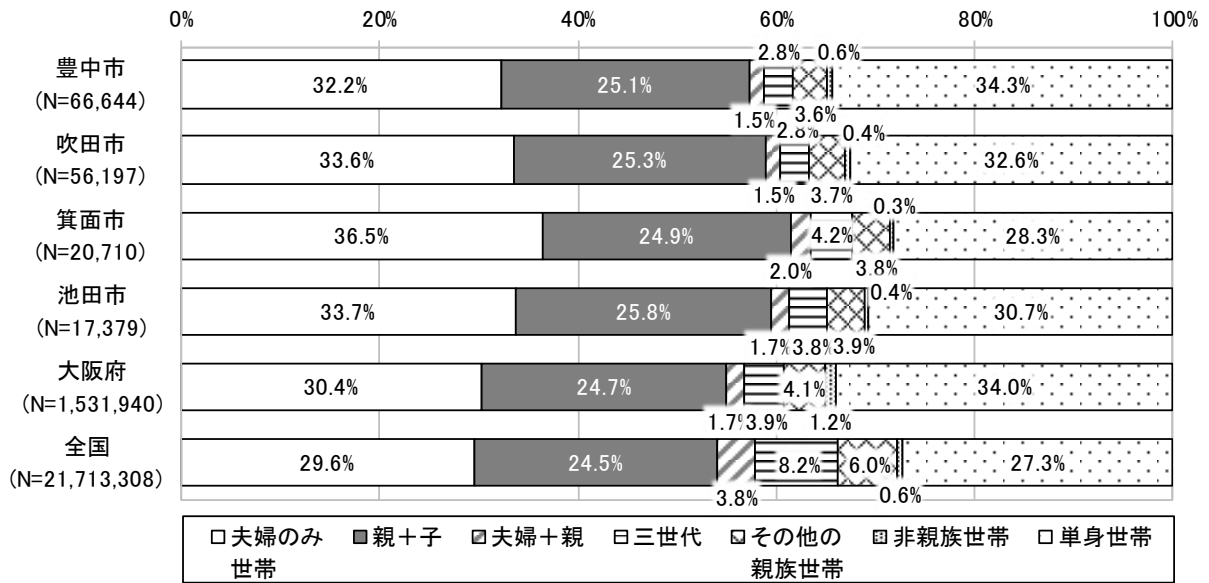
資料：国勢調査（各年）／家族類型不詳分は除外

■ 家族類型別の世帯割合（周辺市比較）



資料：国勢調査（H27）／家族類型不詳分は除外

■高齢者（65歳以上）のいる世帯の家族類型（周辺市比較）



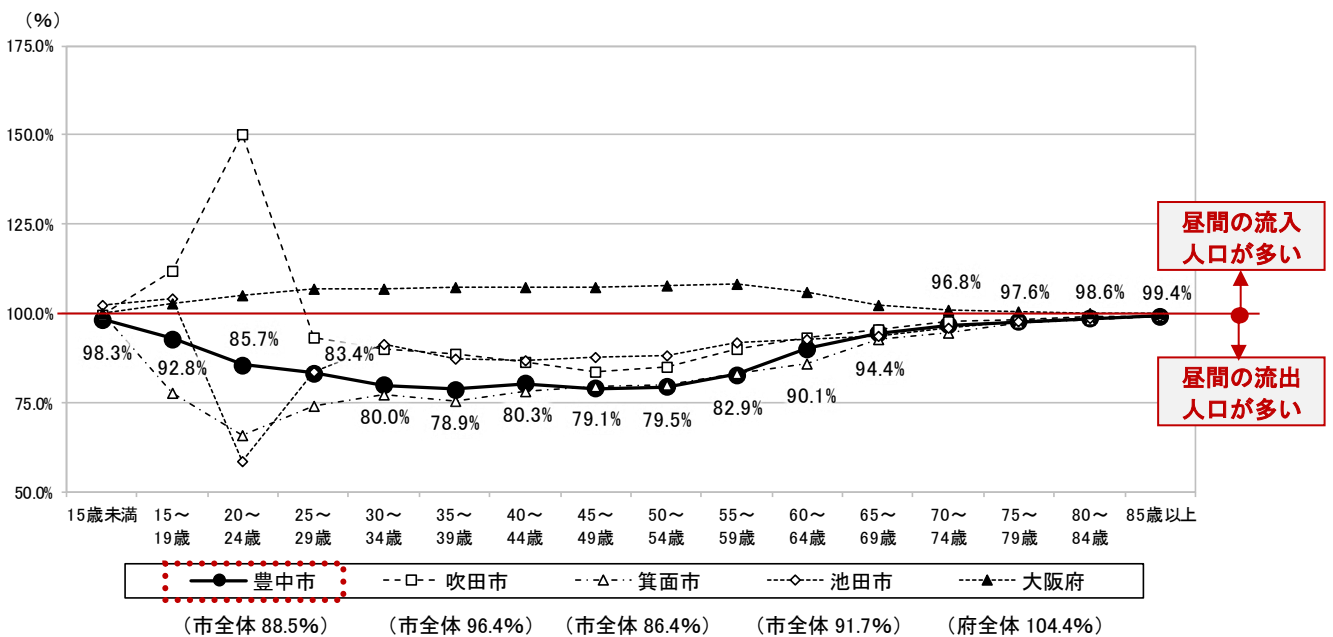
資料：国勢調査（H27）／家族類型不詳分は除外

(5) 通勤・通学等の状況

○昼間の流出人口が多く、通勤・通学先の半数は大阪市である。

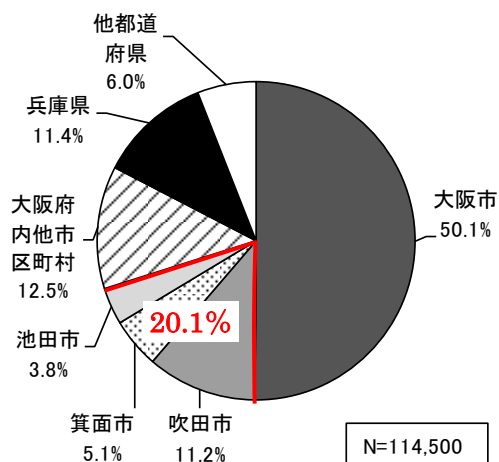
- ・昼夜間人口比率は88.5%で、周辺市と比較すると箕面市に次いで低い（＝昼間の流出人口が多い）。
- ・5歳階級別昼夜間人口比率（昼間人口／夜間人口）をみると、いずれの世代も100%を切っている。特に30歳台、40歳台の昼夜間人口比率が低く、ベッドタウンとしての特徴が現れている。
- ・豊中市常住者の通勤・通学先（流出先）は大阪市が約半数、吹田市・箕面市・池田市あわせて20.1%を占める。一方、豊中市に通勤・通学している者の常住地（流入先）は、吹田市・箕面市・池田市あわせて30.6%、兵庫県26.7%である。

■ 5歳階級別 昼夜間人口比率（周辺市比較）

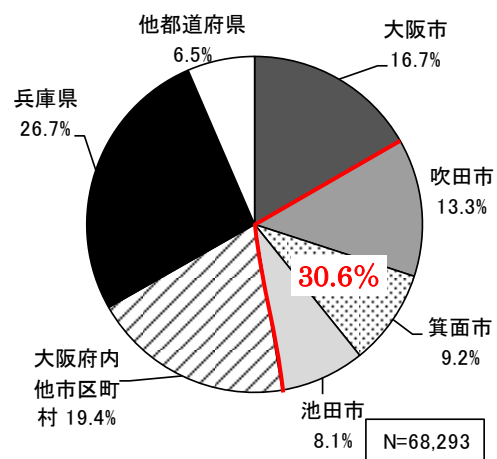


資料：国勢調査（H27）

■ 通勤・通学者の流出先（通勤・通学先）



■ 通勤・通学者の流入先



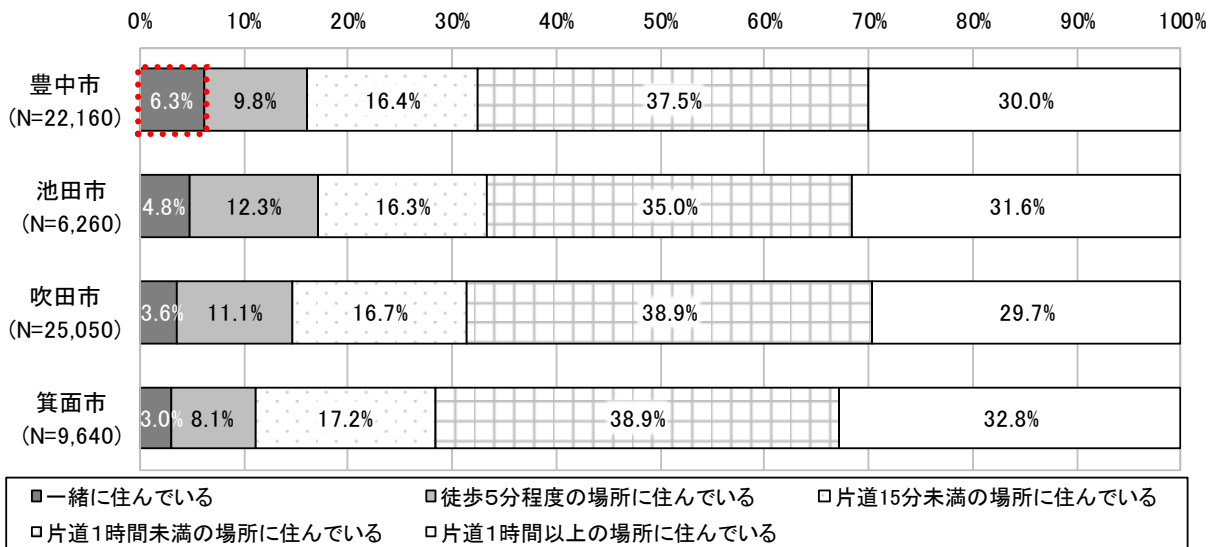
資料：国勢調査（H27）／不詳分は除外

(6) 高齢世帯の子の住んでいる場所

○周辺市と比較して、子と「一緒に住んでいる」割合が若干大きい。
 ○夫婦とも65歳以上の高齢世帯では、子の住んでいる場所が片道1時間以上の遠くに住んでいる割合が34.4%と高くなっている。

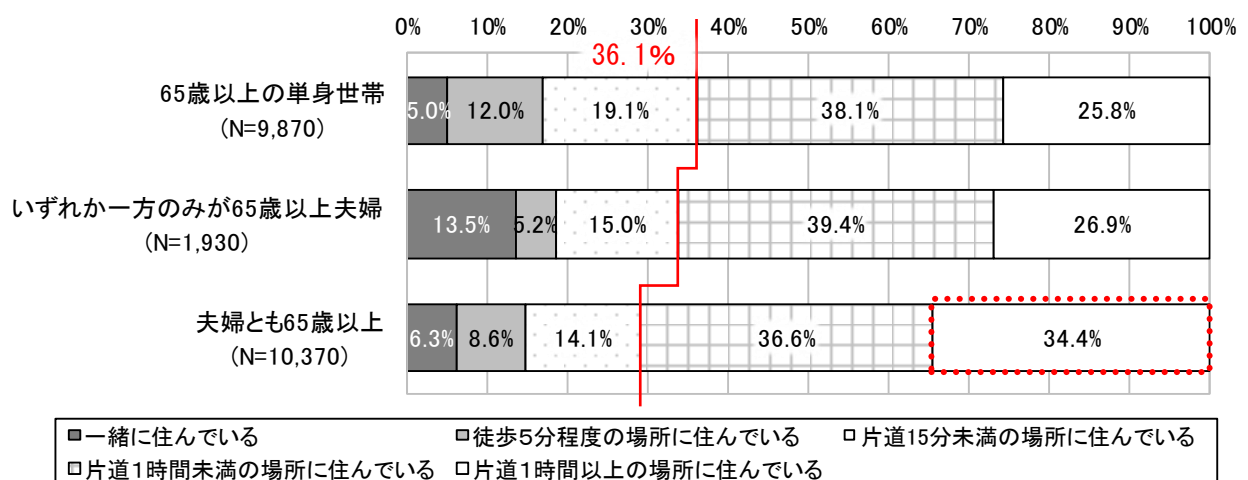
- ・高齢世帯の子の住んでいる場所は、子と住んでいる割合が6.3%と周辺市と比べて若干高くなっている。
- ・子の住んでいる場所は、徒歩15分以内の比較的近い割合が3割程度となっている。

■ 高齢世帯の子の住んでいる場所（周辺市比較）



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■ 高齢世帯の型別 子の住んでいる場所



資料：住宅・土地統計調査（H30）

* 「一緒に住んでいる」は、同居の他、アパートやマンションなどの同じ棟内の別の住居に住んでいる場合も含んでおり、高齢世帯と生計を別とする子世帯が同じ建物または敷地内に住んでいる状態を指す。

1-2 住宅ストック・住環境の状況

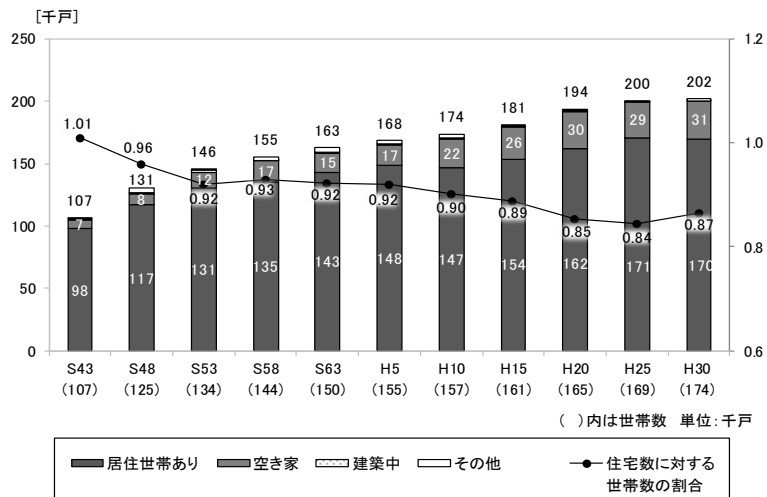
(1) 概況

- 住宅数は年々増加している。同時に空き家も増加し、住宅数に対する世帯数の割合は低下傾向が続いている。
- 周辺市や大阪府と比較すると、一戸建の持家率が低く、共同建の持家率が高くなっている。また、民間賃貸住宅の割合が高い。傾向としては、共同建が増加傾向にあり、民間賃貸住宅が減少傾向にある。
- 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26.7%となっている。

1) 住宅数

- ・住宅数は増加し続けており、平成30年(2018年)には20万2千戸となっている。
- ・空き家数についても増加し続けており、3万1千戸となっている。
- ・住宅数に対する世帯数の割合についても低下傾向が続いている。

■住宅数の推移



	住宅数	住宅数の構成				世帯数	世帯数／住宅数
		居住世帯あり	空き家	建築中	その他		
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
S43	106,510	97,920	6,640	970	980	107,460	1.01

※「その他」には、一時現在者のみの住宅のほか、住宅以外で人が居住する建物数を含む。

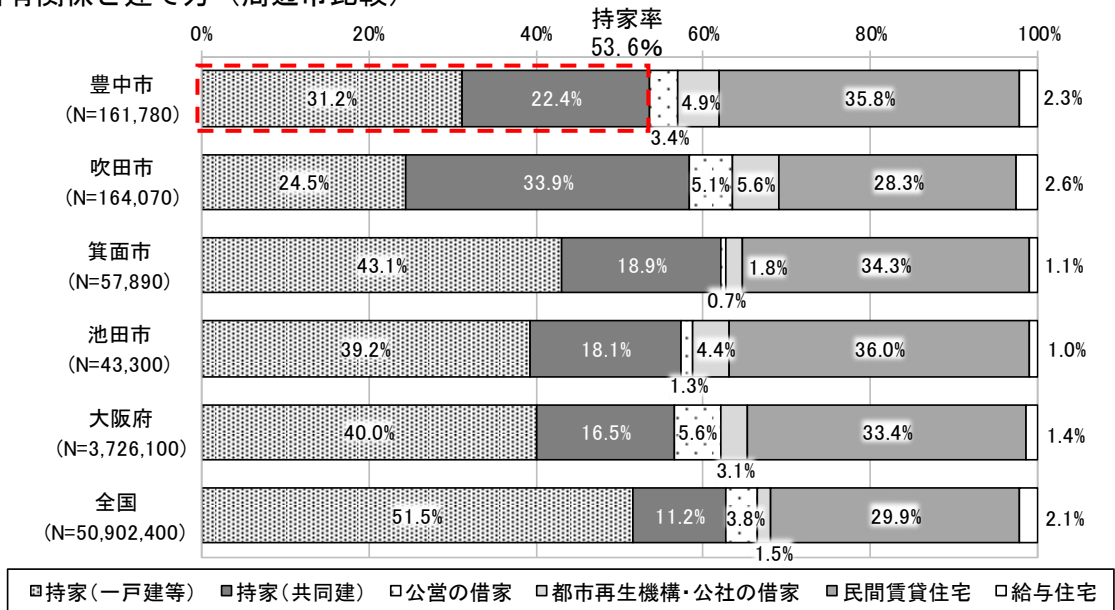
資料：住宅数は住宅・土地統計調査(各年)、世帯数は豊中市統計書(国勢調査に基づく推計)

*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。

2) 所有関係と建て方

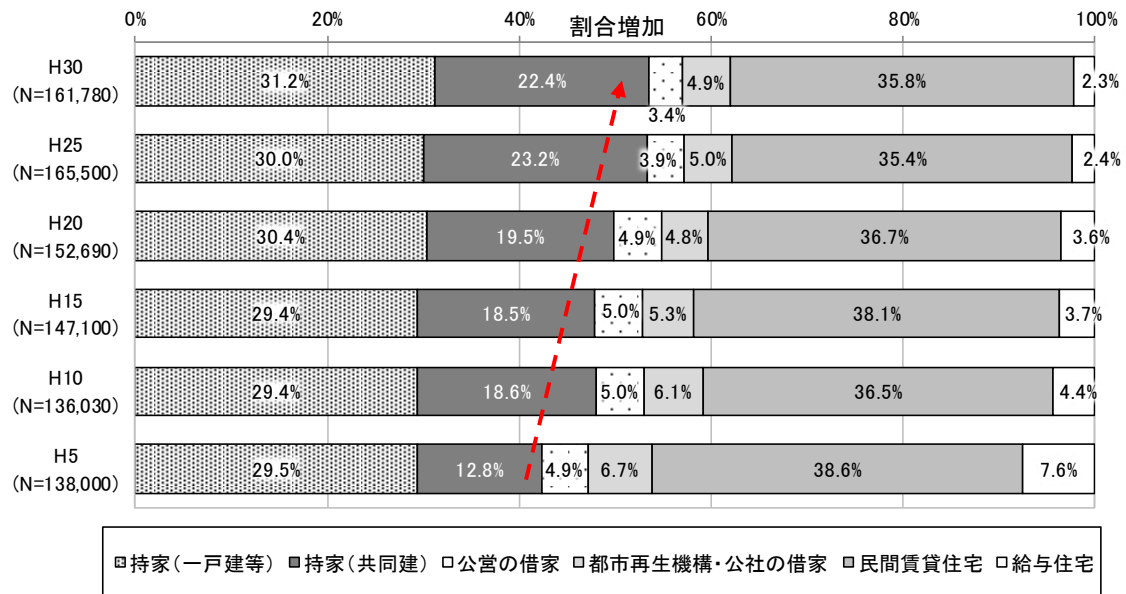
- ・豊中市では、持家率が53.6%であり、周辺市と比べて最も低い。その内訳は、「持家（一戸建等）」が低く31.2%、「持家（共同建）」が22.4%である。
- ・「民間賃貸住宅」の割合は35.8%であり、周辺市と比べて概ね高い。
- ・推移を見ると、「持家（共同建）」は平成25年（2013年）と比較すると平成30年（2018年）には減少しているが、「持家（一戸建て）」の割合が上昇しているため、持家全体としては上昇傾向が続いている。

■所有関係と建て方（周辺市比較）



資料：住宅・土地統計調査（H30）／不詳分は除外／専用住宅数による分類

■ 所有関係と建て方の推移



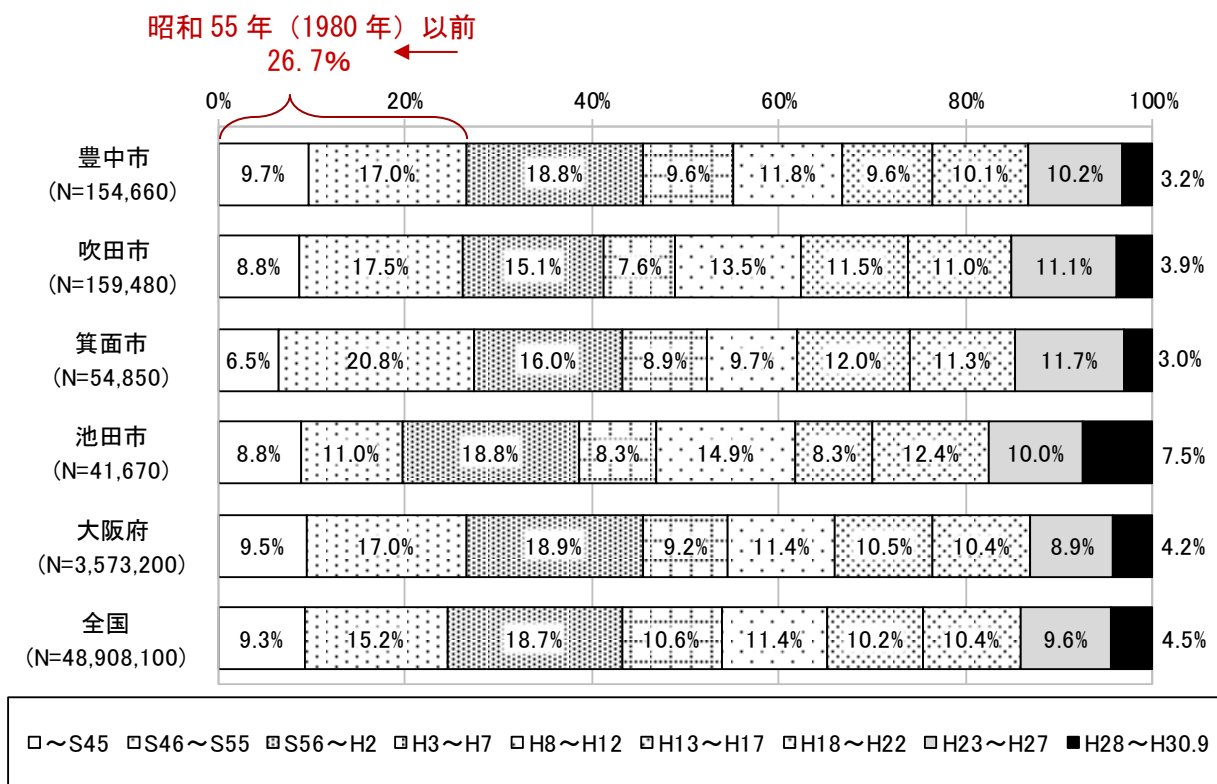
	合計	持家 (一戸建等)	持家 (共同建)	公営の借家	都市再生機 構・公社の 借家	民間賃貸住 宅	給与住宅
H30	161,780	50,450	36,240	5,510	7,980	57,910	3,690
H25	165,500	49,720	38,450	6,500	8,330	58,510	3,990
H20	152,690	46,350	29,780	7,550	7,370	56,110	5,530
H15	147,100	43,280	27,140	7,340	7,840	56,020	5,480
H10	136,030	40,020	25,260	6,800	8,320	49,680	5,950
H5	138,000	40,660	17,690	6,740	9,210	53,250	10,450

資料：住宅・土地統計調査（各年）／不詳分は除外／専用住宅数による分類

3) 建築時期

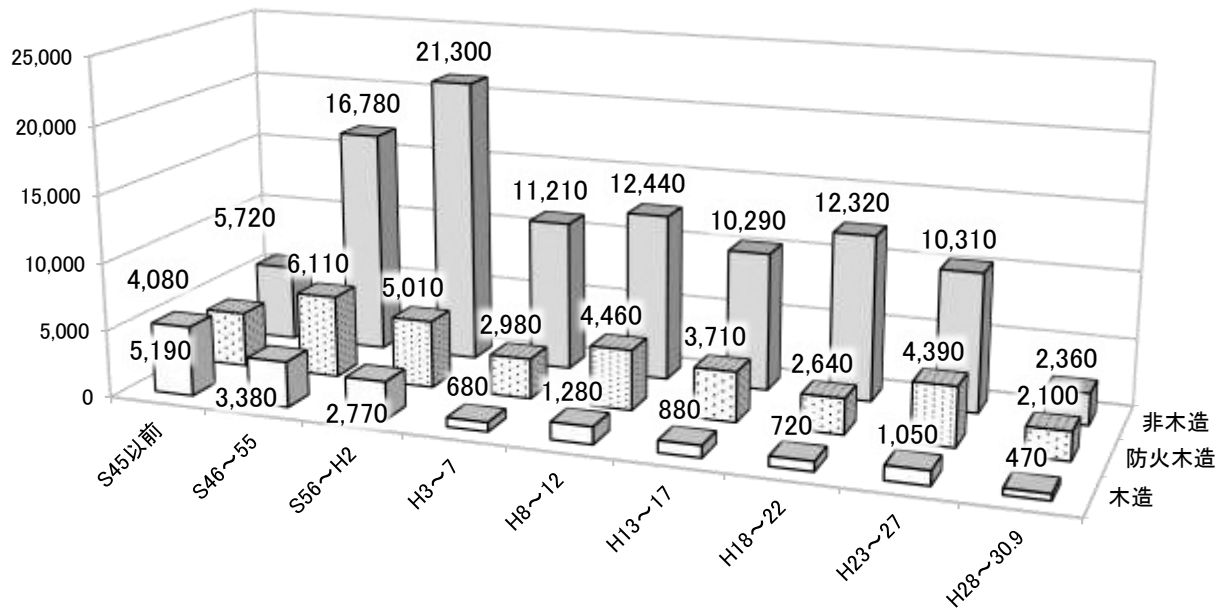
- ・豊中市では、昭和 55 年 (1980 年) 以前 (新耐震基準施行以前) に建てられた住宅の割合は 26.7% で、大阪府や周辺市と同程度である。
- ・構造別建築時期別に見ると、昭和 55 年 (1980 年) 以前に建てられた木造・防火木造住宅は約 1.9 万戸と、住宅ストック全体の 12.1% を占める。昭和 55 年 (1980 年) 以前の非木造住宅は約 2.3 万戸と、住宅ストック全体の 14.6% となっている。
- ・住宅ストック全体としては、「昭和 56 年 (1981 年) ~平成 2 年 (1990 年)」「昭和 46 年 (1971 年) ~55 年 (1980 年)」の非木造住宅が突出して多くなっている。

■ 建築時期別住宅数 (周辺市比較)



資料：住宅・土地統計調査 (H30) / 建築時期不詳分は除外

■構造別建築時期別住宅数



昭和55年(1980年)以前
 約1.9万戸 (住宅全体の12.1%)

約2.3万戸 非木造 (住宅全体の14.6%)

	S45以前	S46~55	S56~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~27	H28~30.9	合計
木造	5,190 (31.6%) (34.6%)	3,380 (20.6%) (12.9%)	2,770 (16.9%) (9.5%)	680 (4.1%) (4.6%)	1,280 (7.8%) (7.0%)	880 (5.4%) (5.9%)	720 (4.4%) (4.6%)	1,050 (6.4%) (6.7%)	470 (2.9%) (9.5%)	16,420 (10.6%)
防火木造	4,080 (11.5%) (27.2%)	6,110 (17.2%) (23.3%)	5,010 (14.1%) (17.2%)	2,980 (8.4%) (20.0%)	4,460 (12.6%) (24.5%)	3,710 (10.5%) (24.9%)	2,640 (7.4%) (16.8%)	4,390 (12.4%) (27.9%)	2,100 (5.9%) (42.6%)	35,480 (22.9%)
非木造	5,720 (5.6%) (38.2%)	16,780 (16.3%) (63.9%)	21,300 (20.7%) (73.2%)	11,210 (10.9%) (75.4%)	12,440 (12.1%) (68.4%)	10,290 (10.0%) (69.2%)	12,320 (12.0%) (78.6%)	10,310 (10.0%) (65.5%)	2,360 (2.3%) (47.9%)	102,730 (66.4%)
合計	14,990 (9.7%) (100.0%)	26,270 (17.0%) (100.0%)	29,080 (18.8%) (100.0%)	14,870 (9.6%) (100.0%)	18,180 (11.8%) (100.0%)	14,880 (9.6%) (100.0%)	15,680 (10.1%) (100.0%)	15,750 (10.2%) (100.0%)	4,930 (3.2%) (100.0%)	154,630 (100.0%)

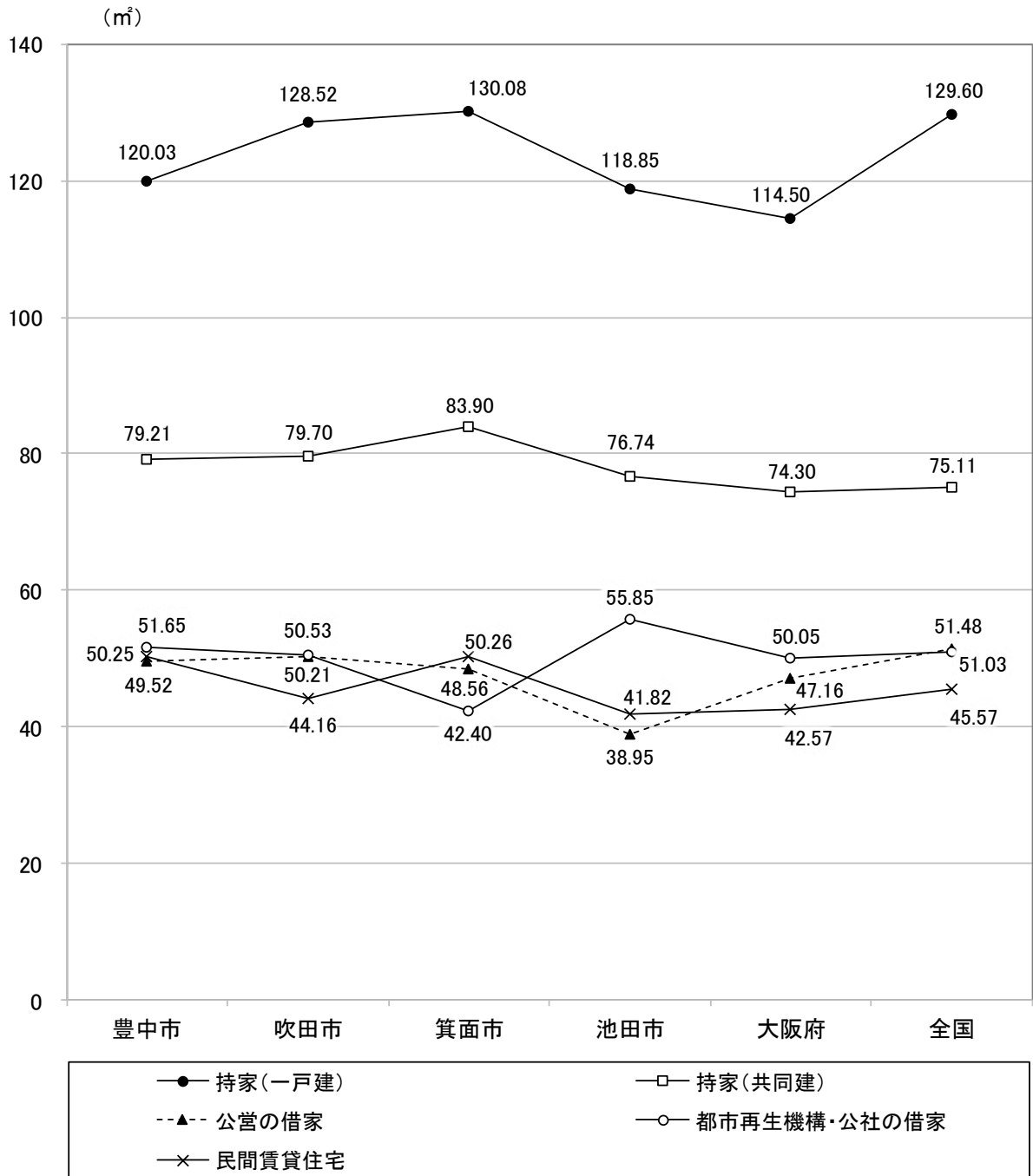
(単位: 戸)

資料: 住宅・土地統計調査(H30) / 建築時期不詳・構造不詳は除外

4) 住宅の規模

・持家の住戸規模は、一戸建（120.03 m²）、共同建（79.21 m²）ともに、周辺市と比較して概ね小さい。

■ 1住宅あたりの延べ面積



資料：住宅・土地統計調査（H30）

(2) 空き家

【空き家の概況】

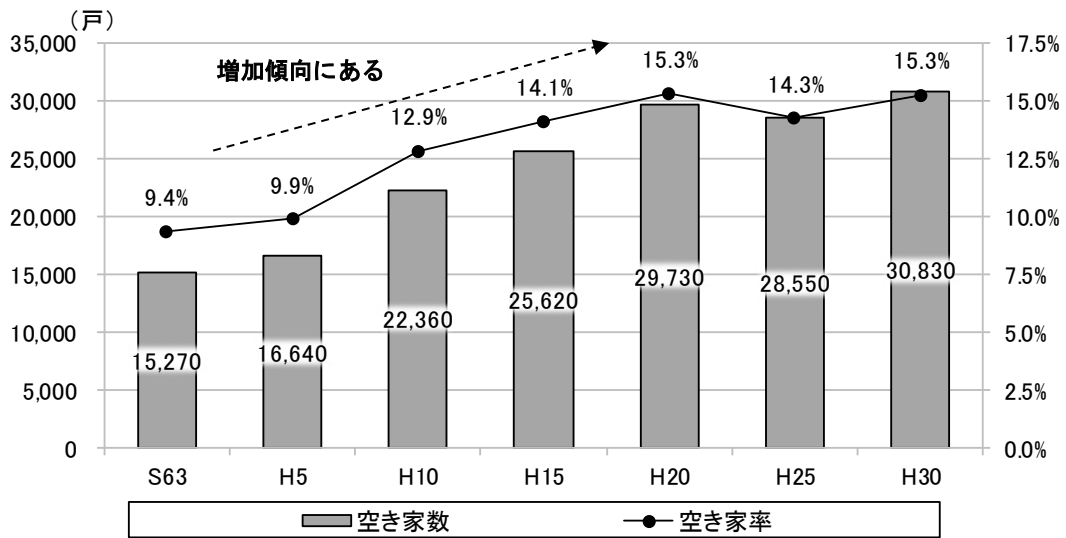
○平成30年(2018年)の空き家率は15.3%で、高い水準となっている。
 ○空き家の種類は、賃貸用や売却用などで市場に出ている空き家が多い。
 ○持家の空き家率は10.8%で周辺市よりやや高い。賃貸住宅の空き家率は20.3%となっている。

【空き家の種類別の状況】

1) 空き家数・空き家率

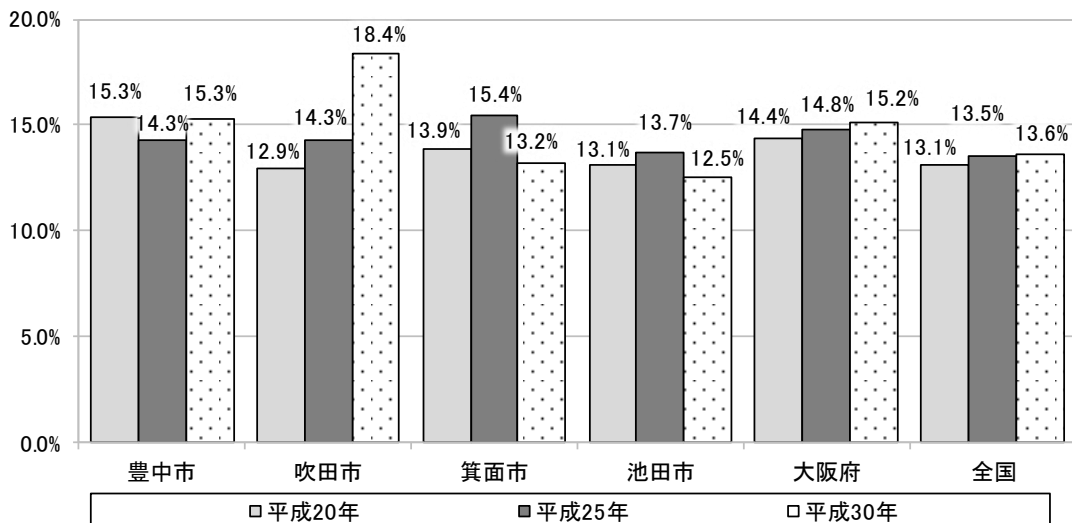
・空き家数・空き家率ともに、平成20年(2008年)まで増加し、平成25年(2013年)にはやや減少したが、平成30年(2018年)で再び増加している。

■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（周辺市比較）



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70.9%を占めており、市場に出ている空き家が多い。平成25年(2013年)と比較しても「賃貸用」「売却用」の空き家が特に増加している。
- ・持家の空き家率の状況をみると豊中市は10.8%であり、周辺市より高い。また、賃貸住宅の空き家率も周辺市と比較して概ね高く20.3%となっている。

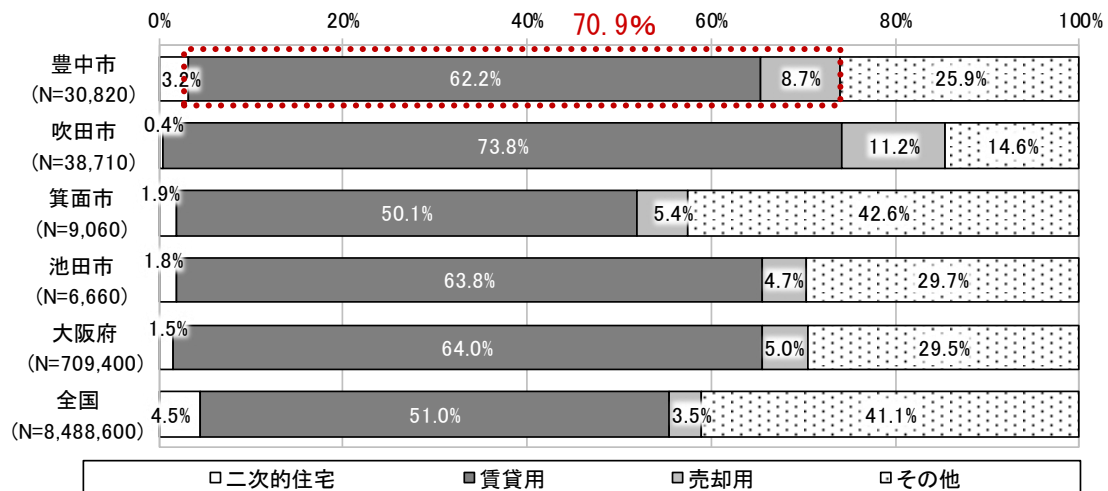
※持家の空き家率=(売却用の空き家+その他の空き家) / (持家数+売却用の空き家+その他の空き家)
 賃貸住宅の空き家率=賃貸用の空き家 / (賃貸住宅数+賃貸用の空き家) にて試算。

- ・また、市場には出ていない「その他の住宅」が増加している。

(参考)「空き家」の定義とその内訳(住宅・土地統計調査(H25))

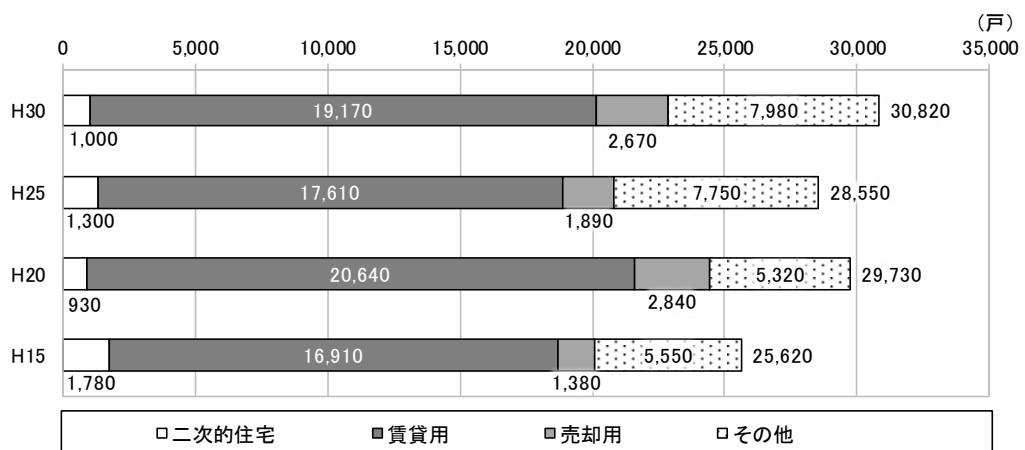
二次的住宅	別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅)、その他(ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅)
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

■ 空き家の種類(周辺市比較)



資料: 住宅・土地統計調査(H30)

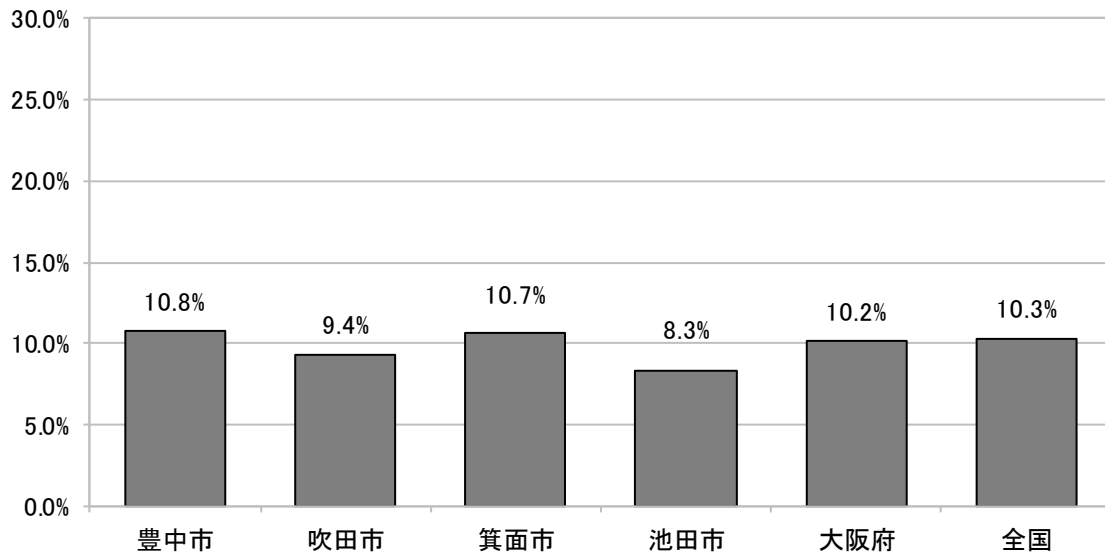
■ 空き家の種類の推移



資料: 住宅・土地統計調査(各年)

■持家の空き家率の状況（周辺市比較）

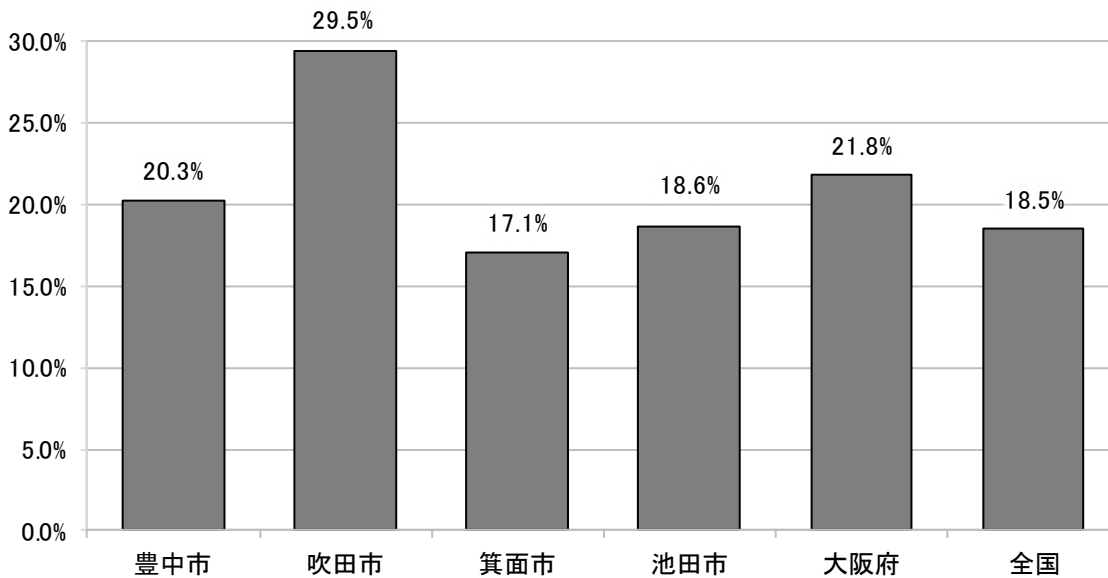
（＝（売却用の空き家＋その他の空き家）／（持家数＋売却用の空き家＋その他の空き家））



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■賃貸住宅の空き家率の状況（周辺市比較）

（＝賃貸用の空き家／（賃貸住宅数＋賃貸用の空き家））

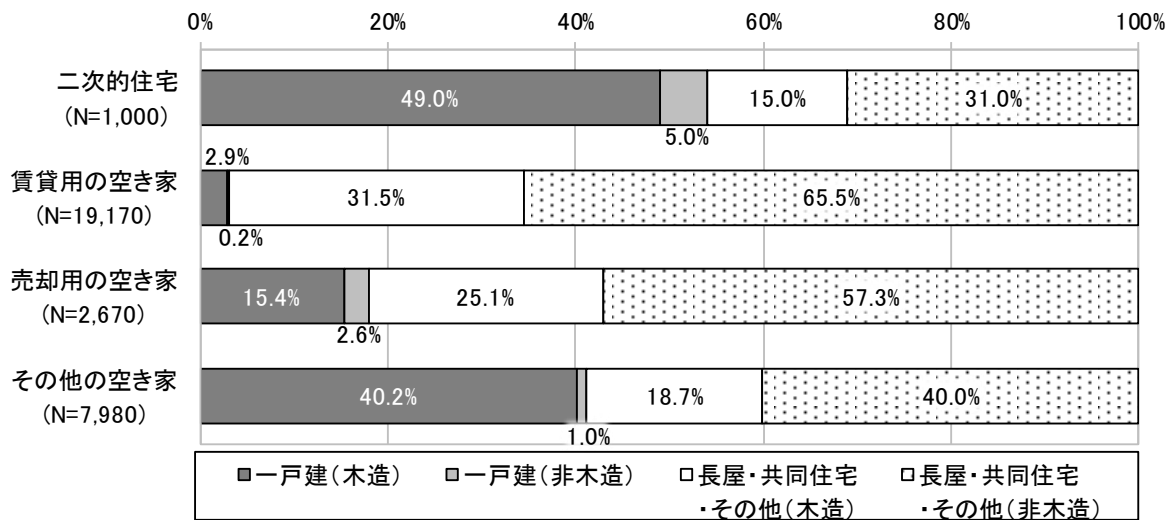


資料：住宅・土地統計調査（H30）

3) 空き家の建て方・構造

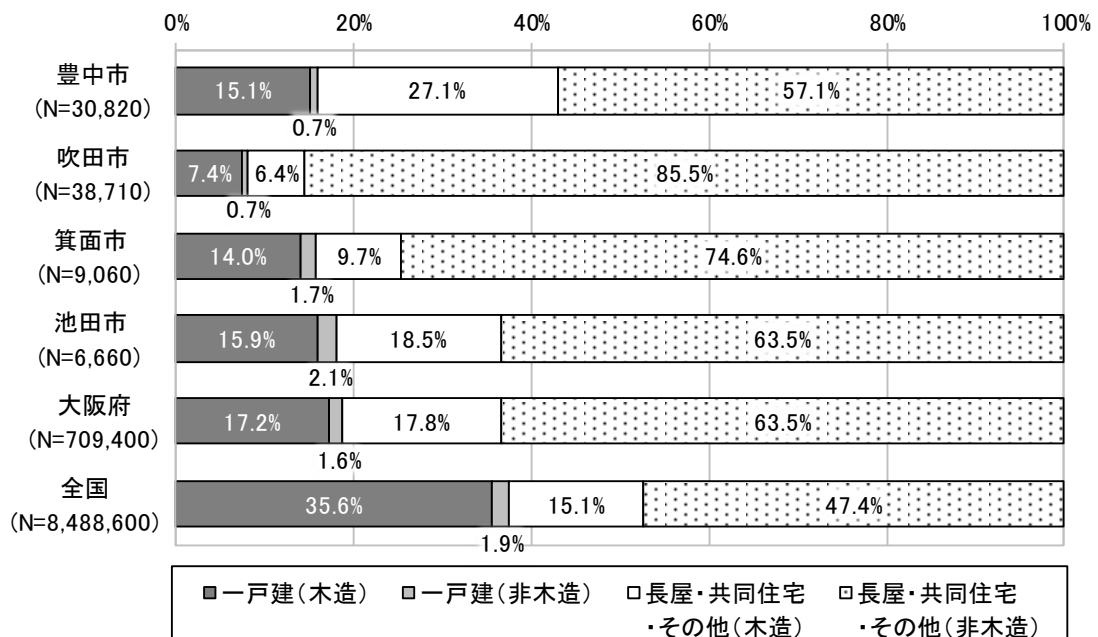
・空き家の建て方・構造をみると、「賃貸用」「売却用」とともに「長屋・共同住宅・その他（非木造）」の割合が高く、賃貸マンションや分譲マンションであると推測できる。また「賃貸用」では「長屋・共同住宅・その他（木造）」も多く、他市と比較しても割合が高いことから、密集市街地である庄内地区等の長屋・共同住宅であると推測できる。「その他」の空き家では、「一戸建（木造）」が40.2%を占める。

■空き家の種類別 建て方・構造



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■空き家の建て方・構造（周辺市比較）

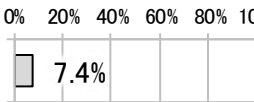
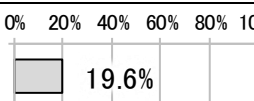
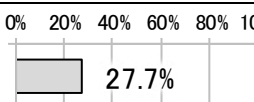
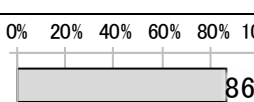
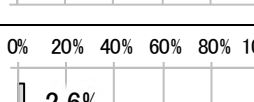
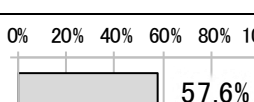
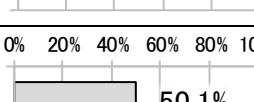
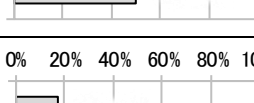
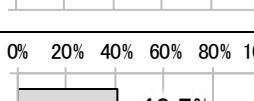
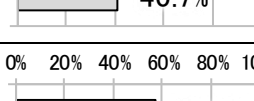
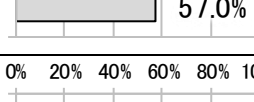


資料：住宅・土地統計調査（H30）

4) 空き家の老朽度

■ 空き家の老朽度

- ・ 空き家で腐朽・破損のある住戸数が多いものは、賃貸用の空き家住宅のうち「長屋・共同住宅等（木造）」(3,020戸)「長屋・共同住宅等（非木造）」(2,150戸)、その他の空き家のうち「一戸建」(1,340戸)が挙げられる。
- ・ 売却用の空き家住宅のうち「長屋・共同住宅等（木造）」の腐朽・破損のある割合は86.6%と高くなっている。

居住世帯の有無	空き家の種類	建て方・構造	腐朽・破損がある割合	戸数			
住宅	居住世帯のある住宅【169,520戸】						
	空き家 【30,820戸】	二次的住宅 【1,100戸】	一戸建 【540戸】	腐朽・破損あり  7.4%	40戸		
			長屋・共同住宅等 【460戸】	腐朽・破損あり  19.6%	90戸		
	売却用の 空き家 【2,670戸】	売却用の 空き家 【2,670戸】	一戸建 【470戸】	腐朽・破損あり  27.7%	130戸		
			長屋・共同住宅等 （木造） 【670戸】	腐朽・破損あり  86.6%	580戸		
			長屋・共同住宅等 （非木造） 【1,530戸】	腐朽・破損あり  2.6%	40戸		
	賃貸用の 空き家 【19,180戸】	賃貸用の 空き家 【19,180戸】	一戸建 【590戸】	腐朽・破損あり  57.6%	340戸		
			長屋・共同住宅等 （木造） 【6,030戸】	腐朽・破損あり  50.1%	3,020戸		
			長屋・共同住宅等 （非木造） 【12,560戸】	腐朽・破損あり  17.1%	2,150戸		
			その他の 空き家 【7,970戸】	その他の 空き家 【7,970戸】	一戸建 【3,290戸】	腐朽・破損あり  40.7%	1,340戸
					長屋・共同住宅等 （木造） 【1,490戸】	腐朽・破損あり  57.0%	850戸
					長屋・共同住宅等 （非木造） 【3,190戸】	腐朽・破損あり  26.3%	840戸

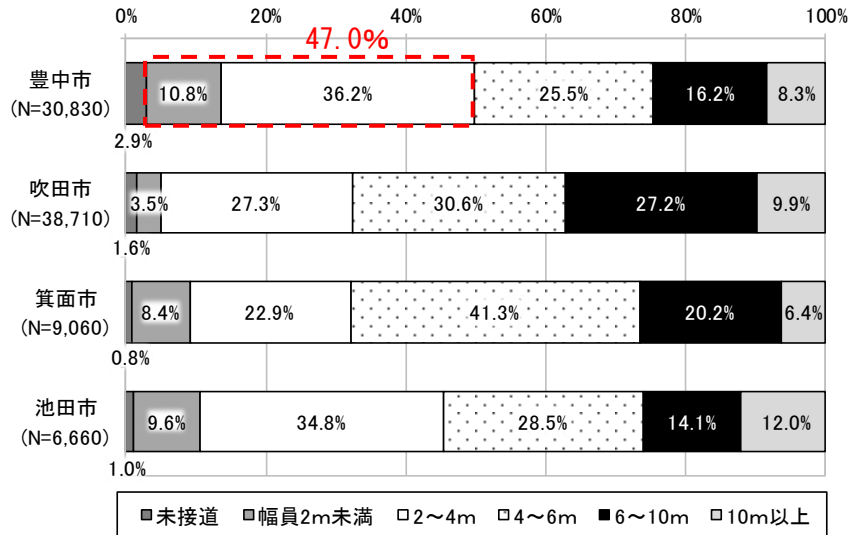
資料：住宅・土地統計調査（H30）

5) 空き家の立地

① 接道状況

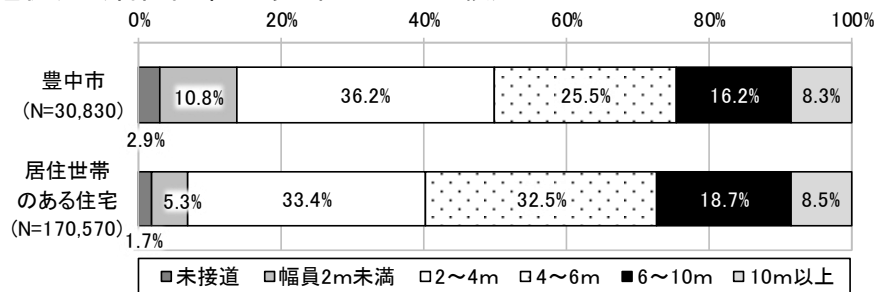
- ・豊中市の空き家の接道状況は、接道している道路の幅員が4m未満である割合は47.0%、未接道である割合についても2.9%と、周辺市と比べて高い割合となっている。
- ・空き家率は、幅員4m未満では15%を上回る高い割合となっており、特に未接道、幅員2m未満では20%以上と、高い空き家率となっている。

■ 空き家の接道状況（周辺市比較）



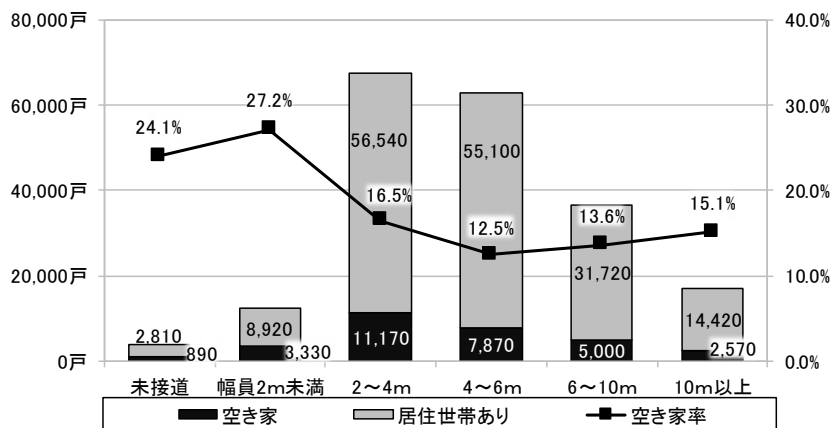
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

■ 空き家の接道状況（居住世帯のある住宅との比較）



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

■ 接道状況別 空き家率

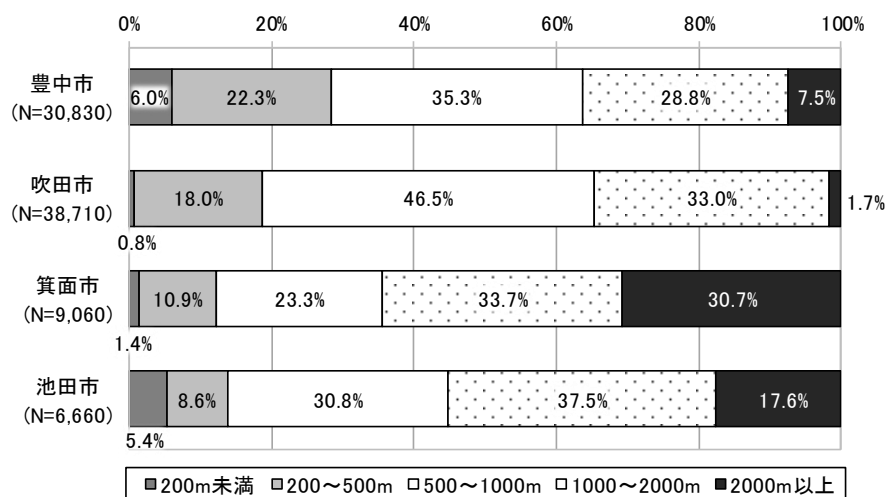


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

②最寄りの交通機関までの距離

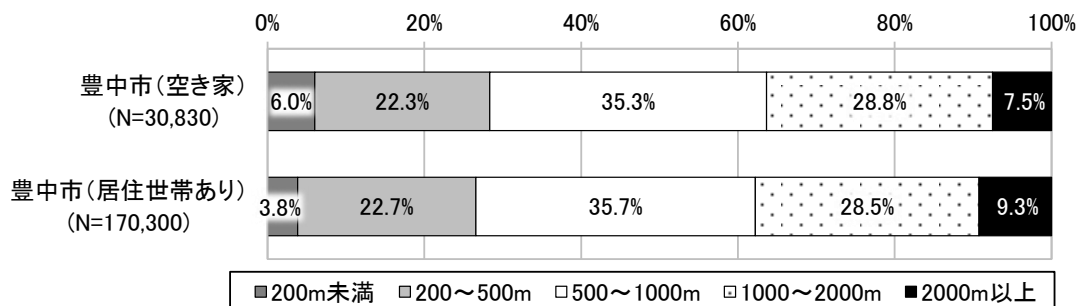
- ・最寄りの交通機関までの距離を見ると、200m未満の駅近物件と 200～500m未満の物件で 28.3%となっており、比較的利便性の高い立地割合が周辺市と比較して高くなっている。

■最寄りの交通機関までの距離（周辺市比較）



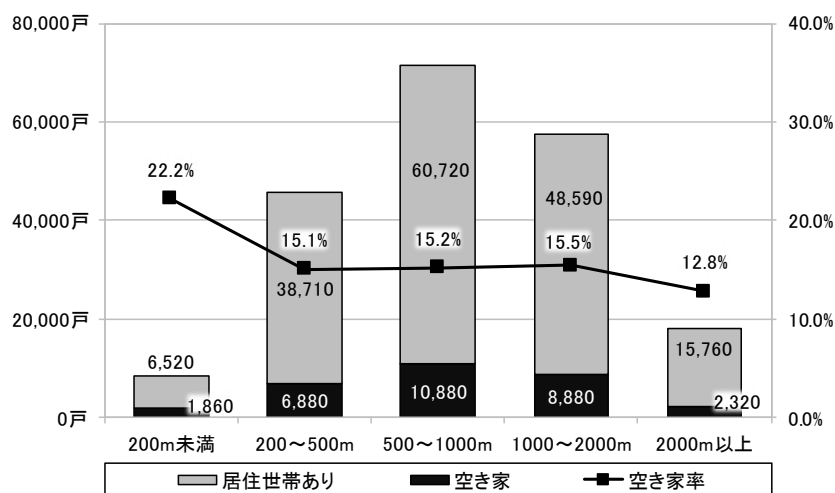
資料：住宅・土地統計調査（H30）

■最寄りの交通機関までの距離（居住世帯のある住宅との比較）



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■最寄りの交通機関までの距離別 空き家率



資料：住宅・土地統計調査（H30）

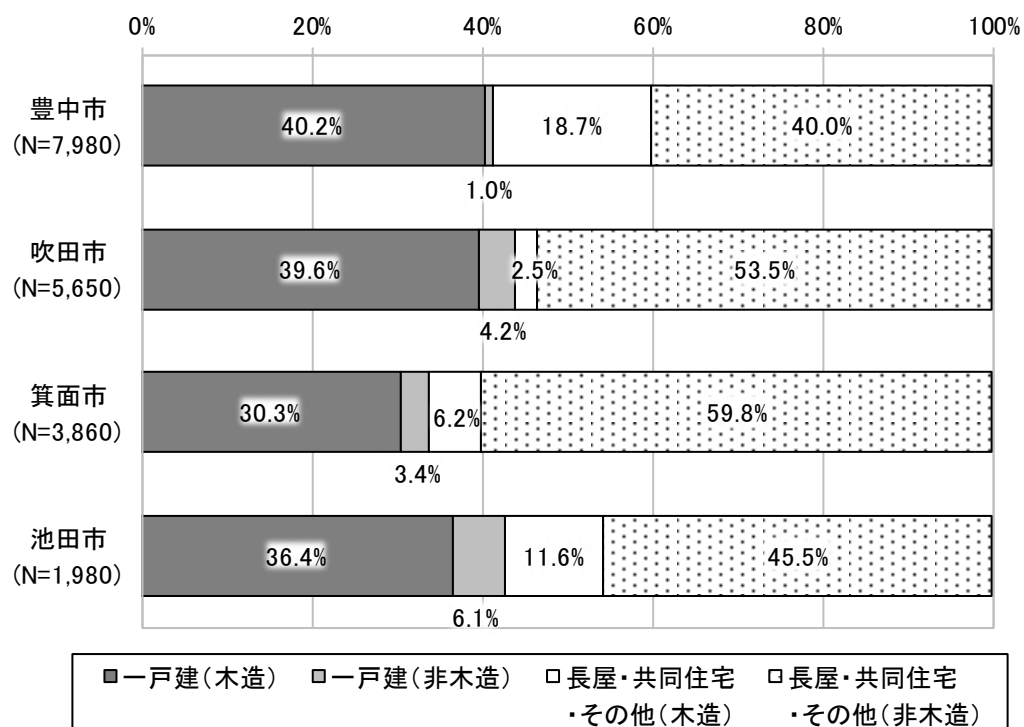
(*居住世帯数ありの住宅数の総数については、普通世帯の総数で掲載している)

6) その他の空き家の状況 詳細

①建て方

- ・「一戸建（木造）」が40.2%、次いで「長屋・共同住宅・その他（非木造）」が40.0%となっている。
- ・「一戸建（木造）」と「長屋・共同住宅・その他（木造）」の構成比が、周辺市と比べて高い。

■その他の空き家の建て方（周辺市比較）



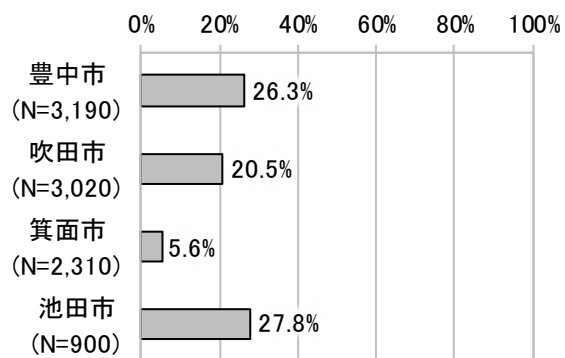
資料：住宅・土地統計調査（H30）

②老朽度（建て方・構造別）

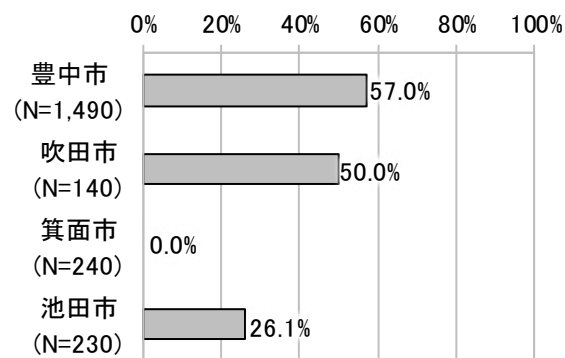
- ・「長屋・共同住宅・その他（非木造）」では、腐朽・破損ありの割合が周辺市と比較して概ね高くなっている。
- ・「長屋・共同住宅・その他（木造）」では、腐朽・破損ありの割合が57%を占める。
- ・「一戸建て」では、腐朽・破損ありの割合が40.7%と、周辺市と比較して最も多くなっている。

■腐朽・破損のある住宅の割合

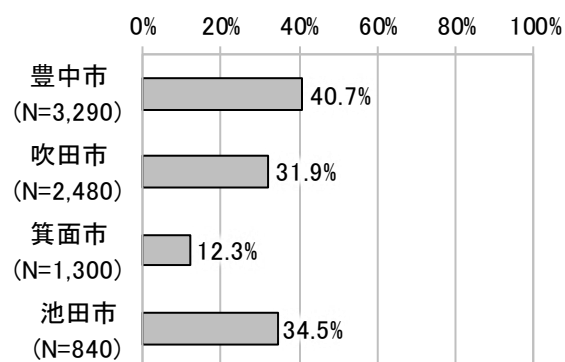
○長屋・共同住宅・その他（非木造）



○長屋・共同住宅・その他（木造）



○一戸建



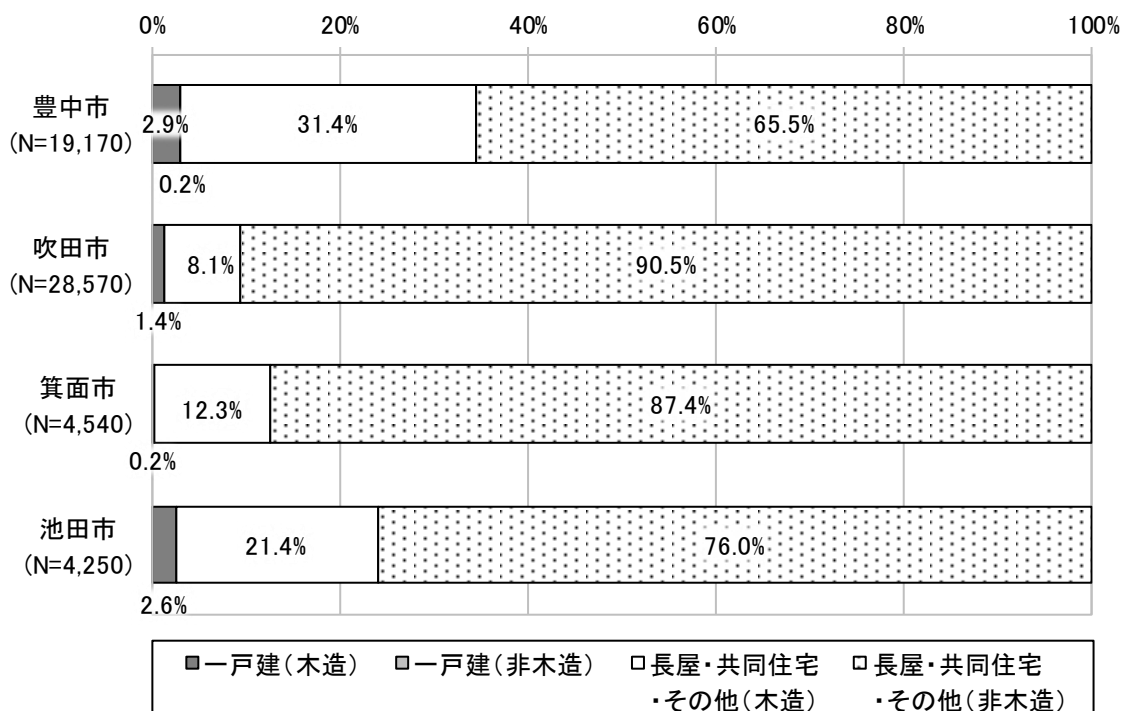
資料：住宅・土地統計調査（H30）

7) 賃貸用の空き家の状況 詳細

①建て方

- ・「長屋・共同住宅・その他（非木造）」が 65.5%、次いで「長屋・共同住宅・その他（木造）」が 31.4%となっている。
- ・「長屋・共同住宅・その他（木造）」の割合が周辺市と比べて高くなっている。

■賃貸用の空き家の建て方（周辺市比較）



資料：住宅・土地統計調査（H30）

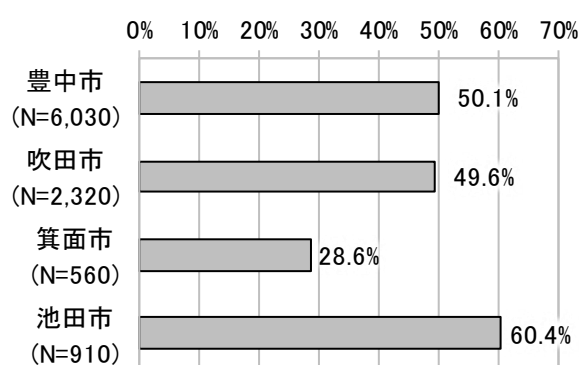
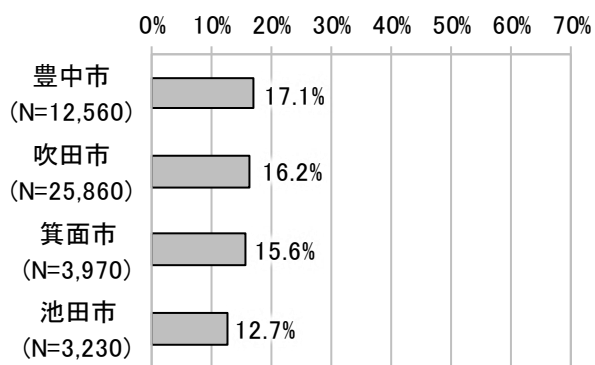
②老朽度（建て方・構造別）

・賃貸用の空き家を見ると、長屋・共同住宅・その他（非木造）では腐朽・破損のある割合が17.1%、長屋・共同住宅・その他（木造）では50.1%と、周辺市と比較して概ね高くなっている。

■腐朽・破損のある賃貸用の空き家の割合【建て方・構造別】

○長屋・共同住宅・その他（非木造）

○長屋・共同住宅・その他（木造）



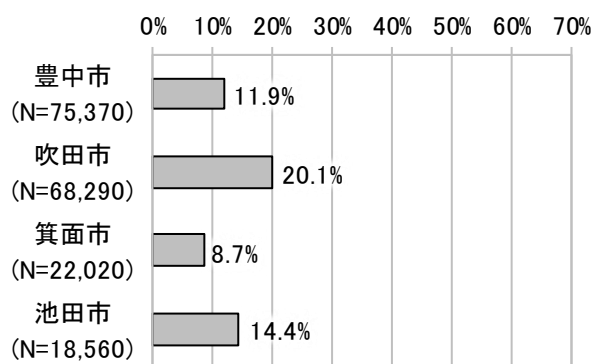
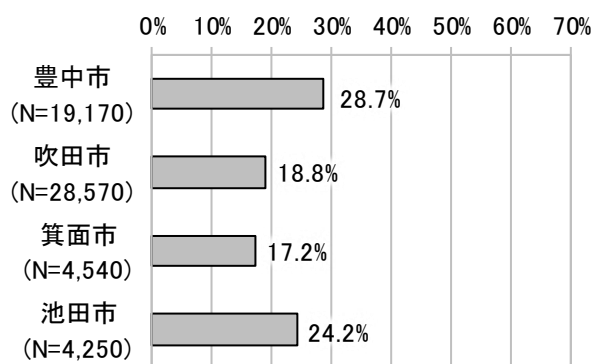
※四捨五入等によりN値が前出の数値と一致していない

資料：住宅・土地統計調査（H30）

■（参考）腐朽・破損のある住宅の割合（居住世帯のある賃貸住宅との比較）

○賃貸用の空き家

○居住世帯のある賃貸住宅

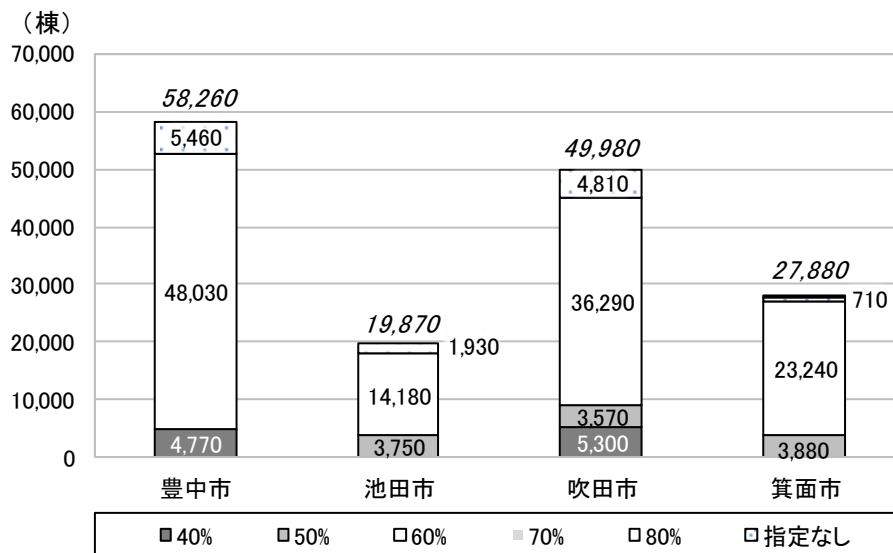


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(3) 一戸建住宅の状況

- 一戸建住宅の住宅数は、周辺市と比較して最も多くなっている。
- 豊中市は建ぺい率が60%の住宅数が多く、「第一種住居地域」「第一種中高層住居専用地域」や「準工業地域」が広く占めていることが推測される。

■建ぺい率別一戸建住宅の棟数



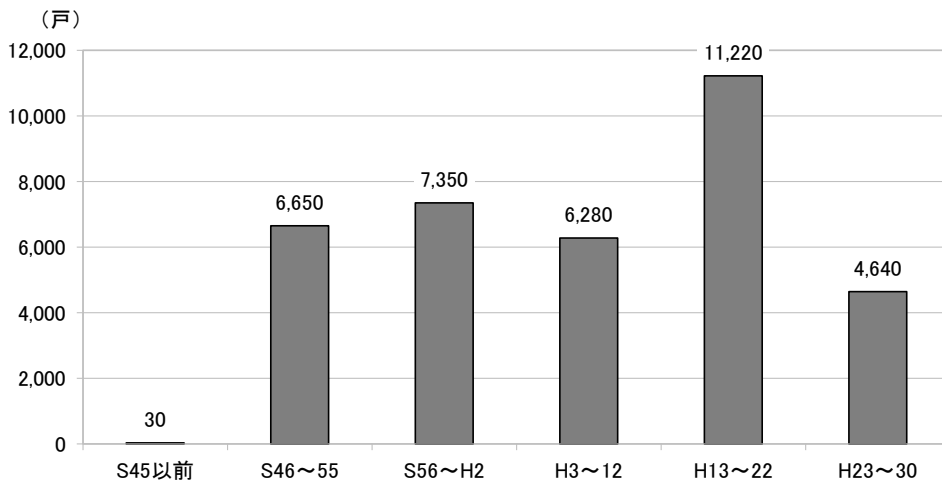
資料：住宅・土地統計調査（H30）

(4) 分譲マンションの状況

○旧耐震の分譲マンションが緑地公園駅周辺に多く、鉄道沿いや幹線道路沿いの利便性の高い立地で高層住宅が多くなっている。
 ○管理組合の管理する上での困りごとは「管理組合の理事のなり手がいない」が多い。

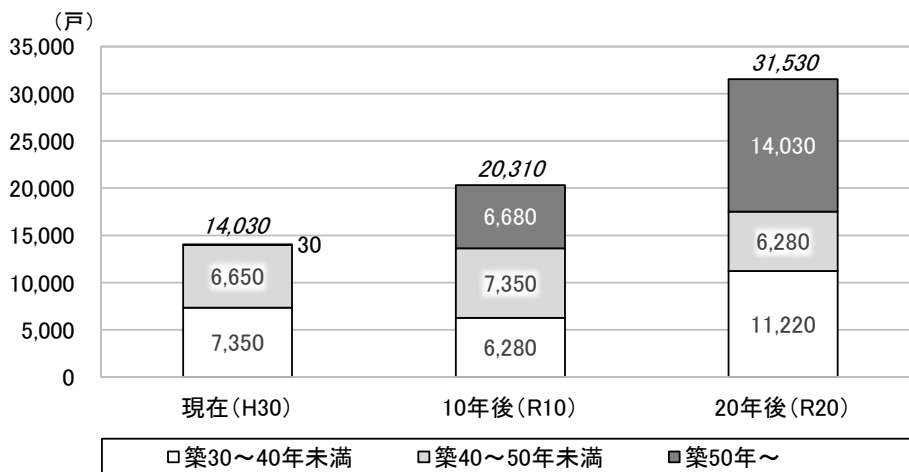
- ・平成23年(2011年)～平成30年(2018年)に新築された分譲マンションは4,640戸となっており、減少傾向となっている。
- ・築40年超のマンションは平成30年(2018年)には6,680戸となっており、10年後には約2.1倍の14,030戸、20年後には約3倍の20,310戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込みとなっている。

■持ち家共同住宅(非木造)における建築時期別戸数



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

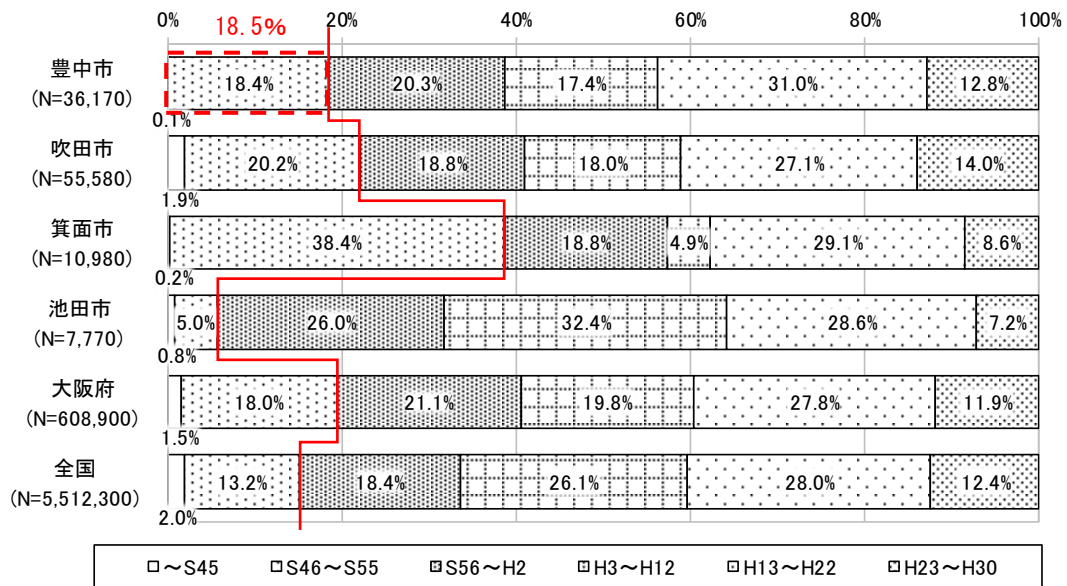
■持ち家共同住宅(非木造)における高経年マンションの将来戸数



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

■持ち家共同住宅（非木造）における建築時期別の割合（周辺市比較）

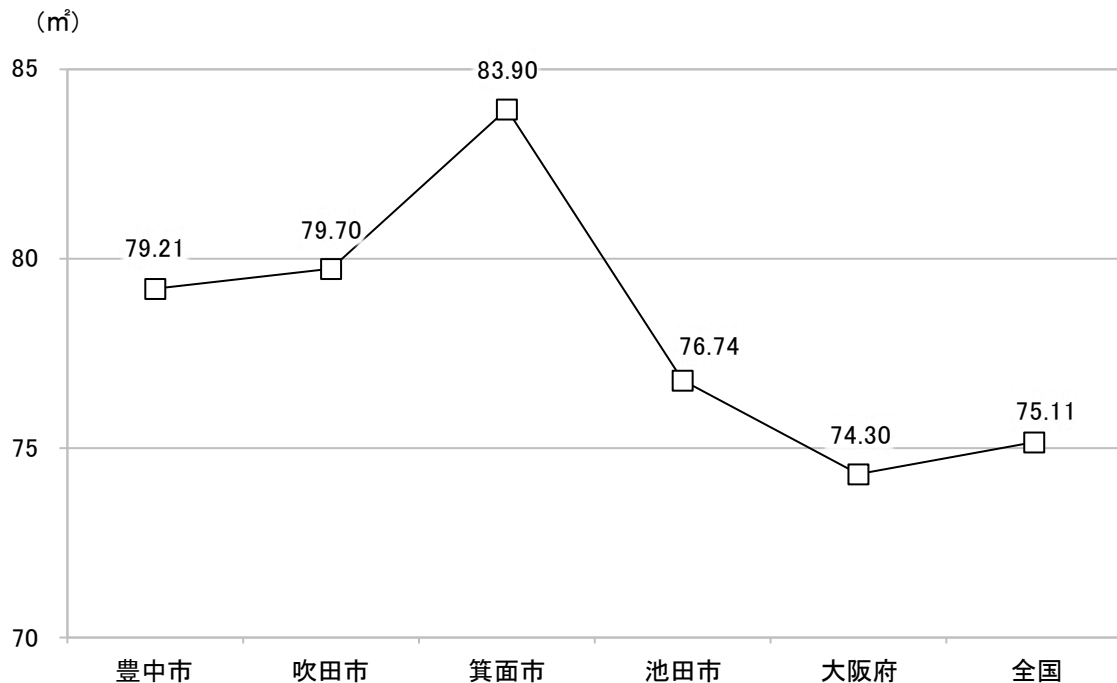
・高経年マンションを含む昭和55年（1980年）以前に建設された割合は18.5%となっている。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■持ち家共同住宅（非木造）における1住宅あたりの延べ面積（周辺市比較）

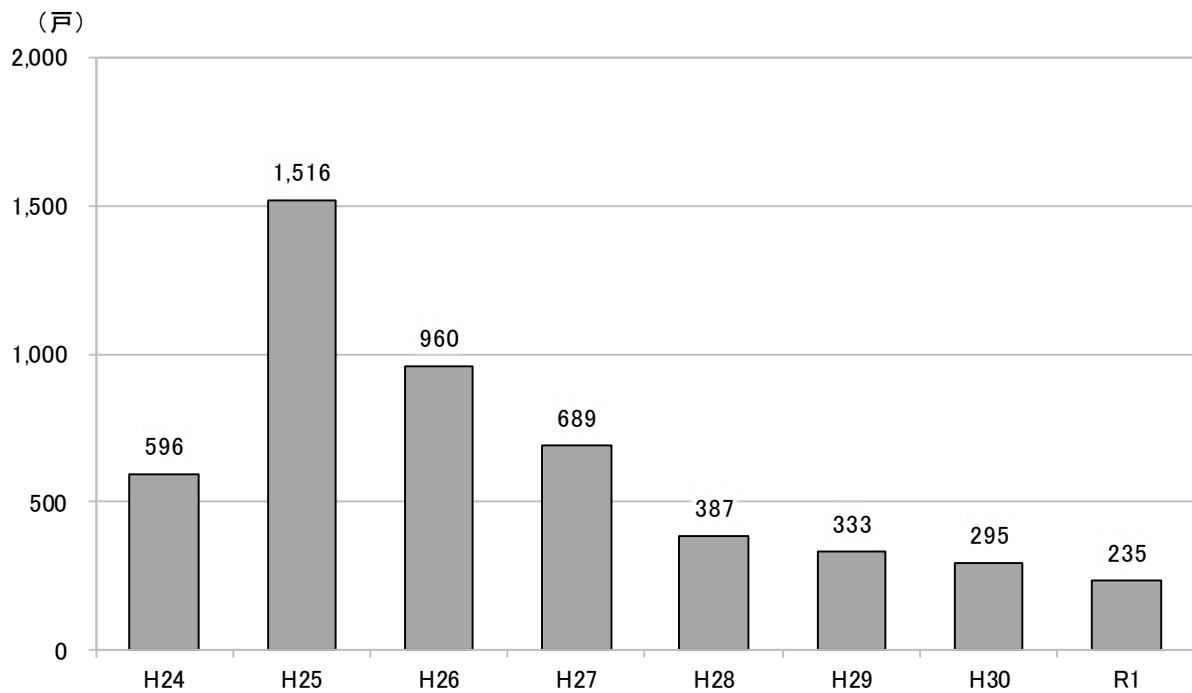
・1住宅あたりの延べ面積は79.21㎡と、大阪府や全国と比べて大きくなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

■着工新設分譲住宅戸数の推移（木造を除く）

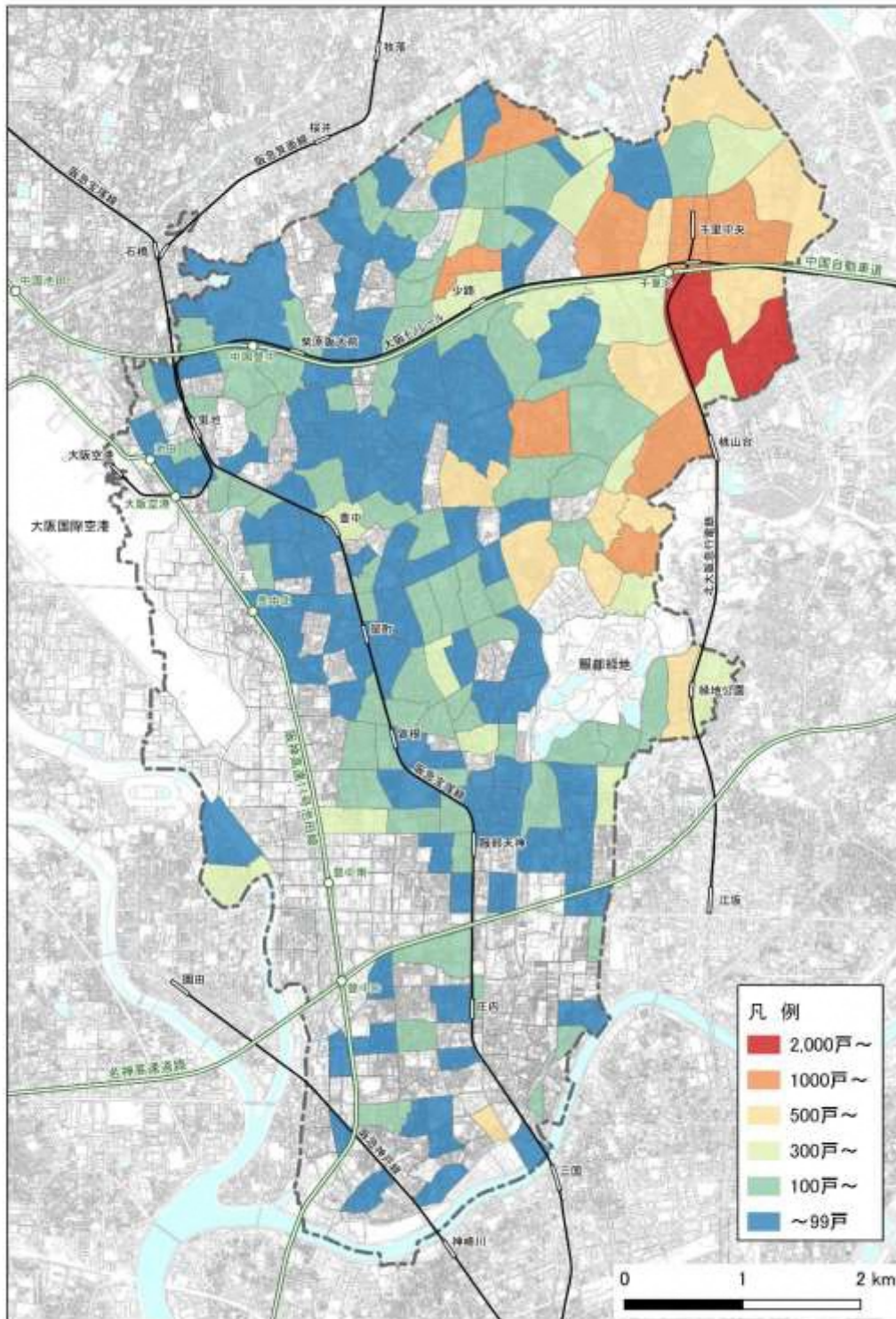
- ・新設分譲住宅の着工戸数は平成 25 年（2013 年）以降減少しており、令和元年（2019 年）には 235 戸となっている。



資料：住宅着工統計（各年）

■町丁目別分譲マンションの戸数

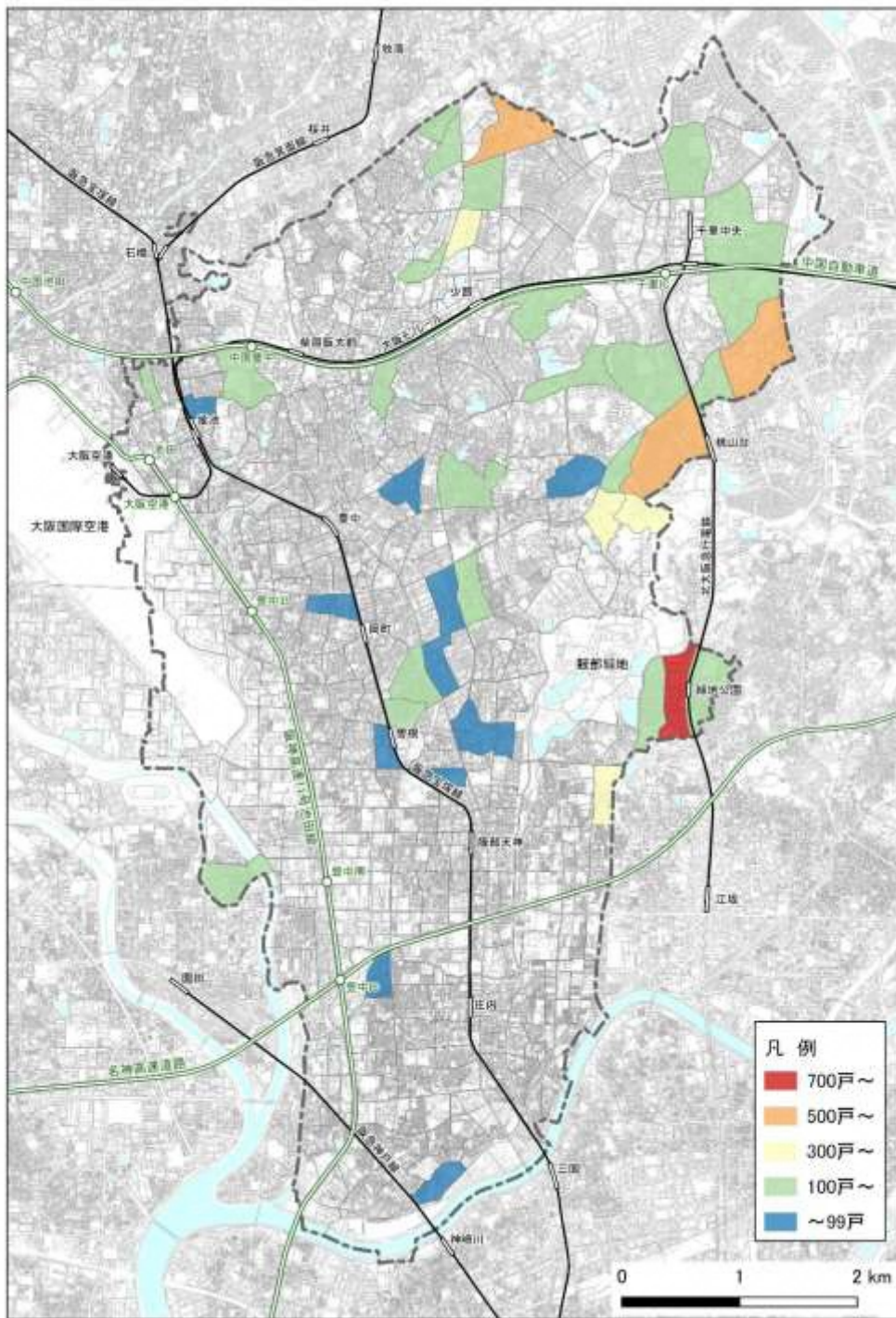
- ・町丁目別の分譲マンション戸数をみると、千里ニュータウンを含む桃山台駅、千里中央駅周辺や、緑地公園駅周辺で500戸以上の町丁目がみられる。
- ・阪急宝塚線沿線や大阪モノレール沿線で100～500戸の町丁目が多くなっている。
- ・市南部の庄内地域や、阪急宝塚線より西の地域では分譲マンションの戸数が少なくなっている。



資料：豊中市による集計

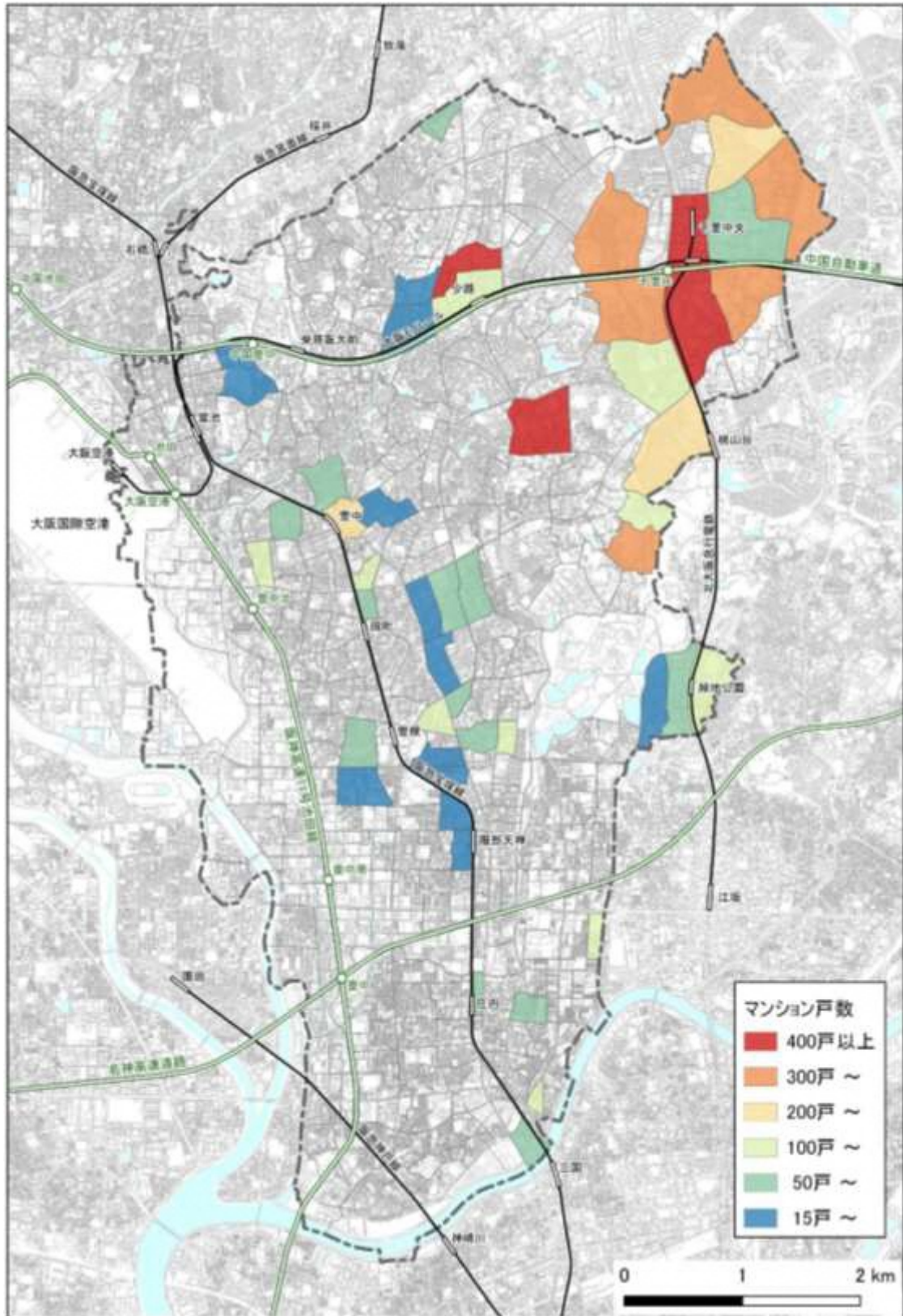
■町丁目別高経年分譲マンションの戸数（築40年以上）

- ・町丁目別の高経年マンションの戸数をみると、千里ニュータウンを含む桃山台駅、緑地公園駅周辺、北緑丘で500戸以上の町丁目が多くなっている・
- ・町丁目別の分譲マンションの戸数（総数）と比較すると、桃山台駅周辺や、緑地公園駅周辺などの分譲マンション戸数が多い町丁目では、建て替えなどの更新がまだ行われておらず、築40年以上の高経年マンションが残っていることがうかがえる。



資料：豊中市による集計

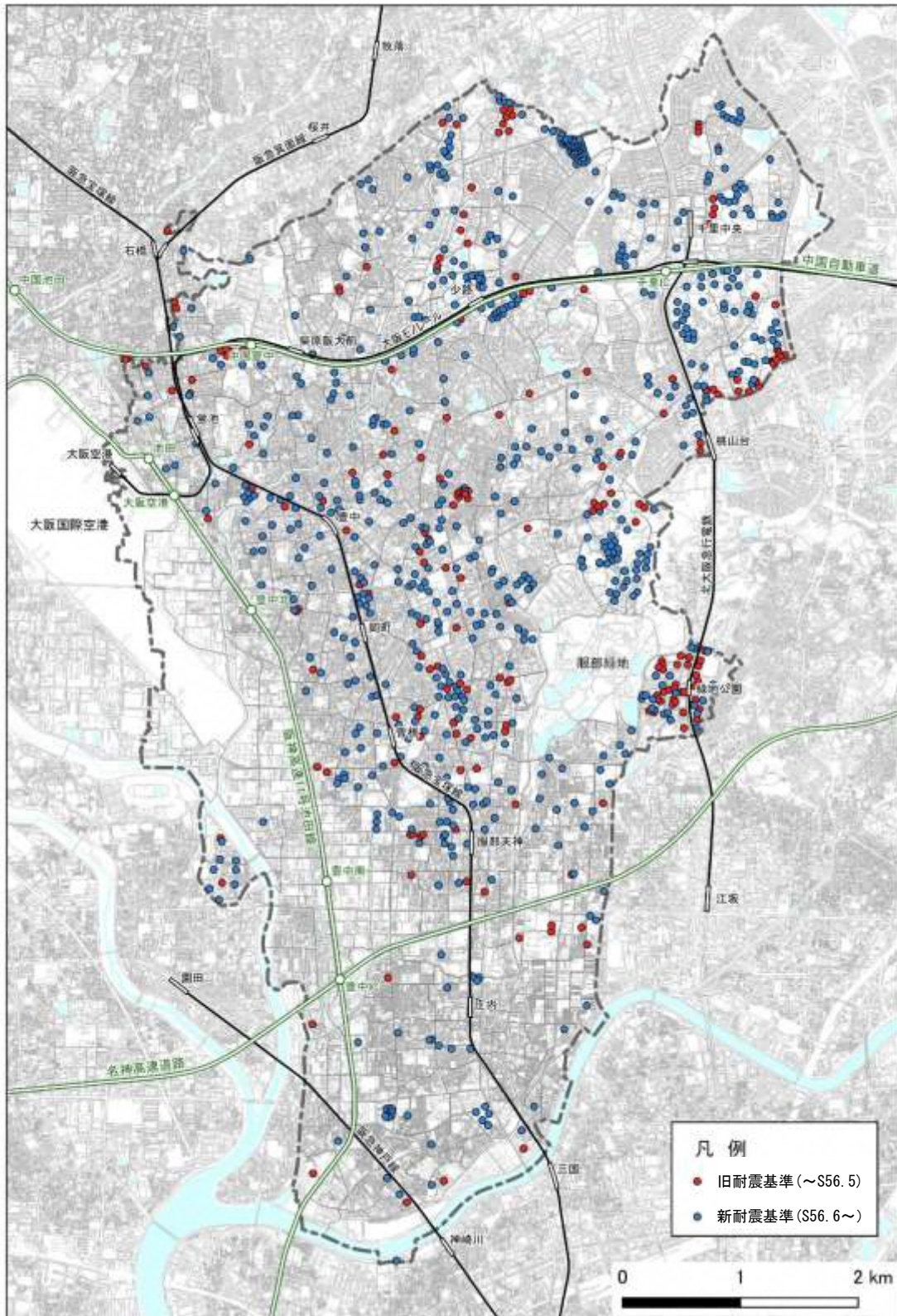
- 直近 10 年間の新築分譲マンション建設戸数（平成 22 年（2010 年）～令和 2 年（2020 年））
- ・新築分譲マンション建設戸数は、千里中央駅周辺、少路駅周辺、東豊中町で 400 戸以上と多くなっている。



資料：不動産データバンク会社（MRC）（H22. 4～R2. 3）

■新旧耐震別分譲マンション分布状況

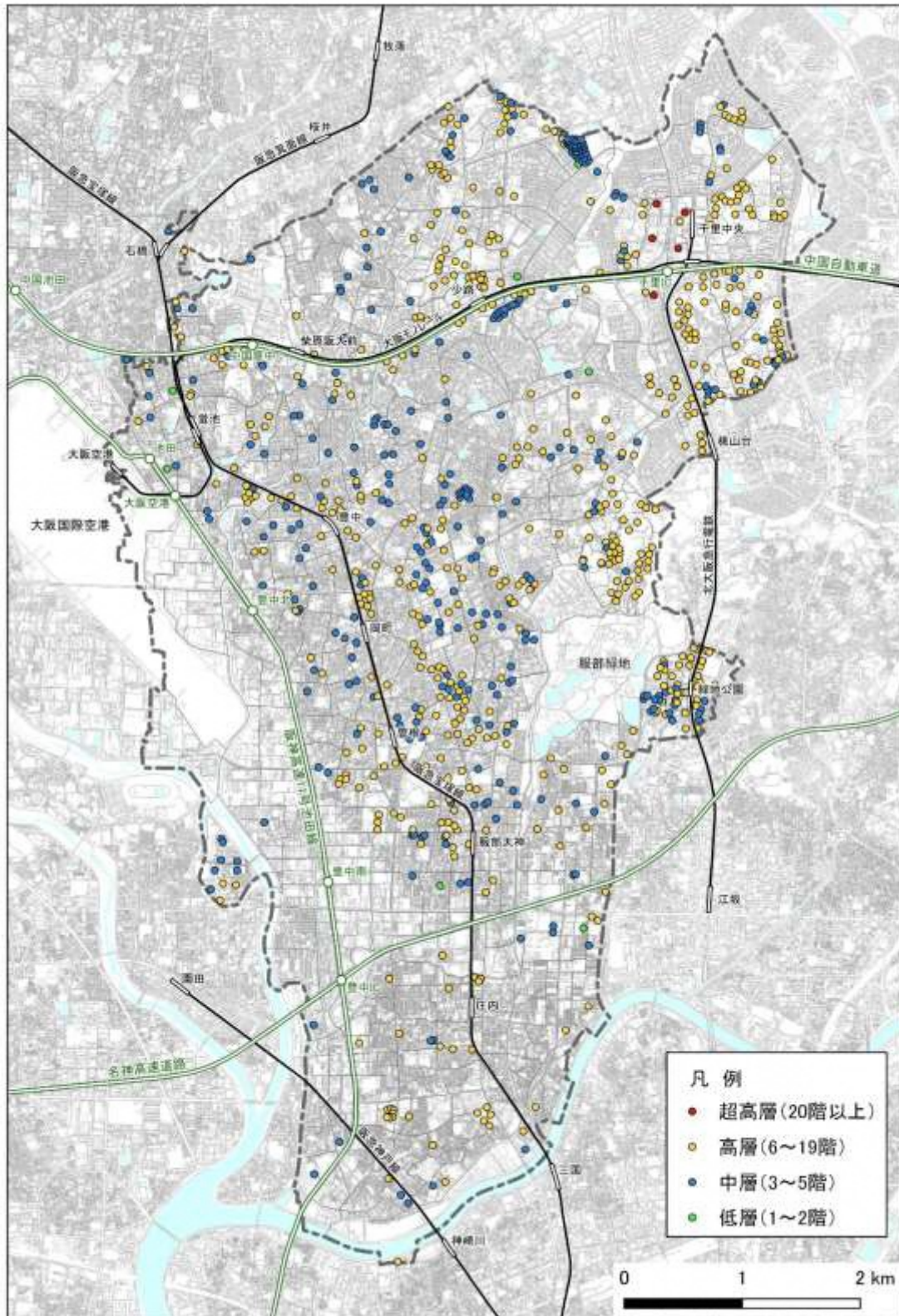
- ・旧耐震基準の分譲マンションは桃山台駅周辺や、緑地公園駅周辺で多くなっている。



資料：豊中市による集計

■階数別分譲マンション分布状況

- ・ 鉄道沿いや幹線道路沿いの利便性の高い立地で高層分譲マンションが多くなっている。

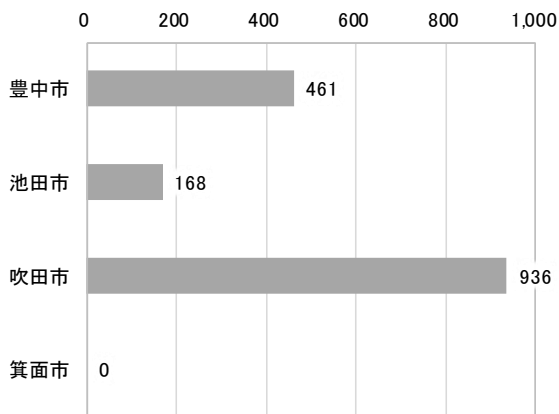


資料：豊中市による集計

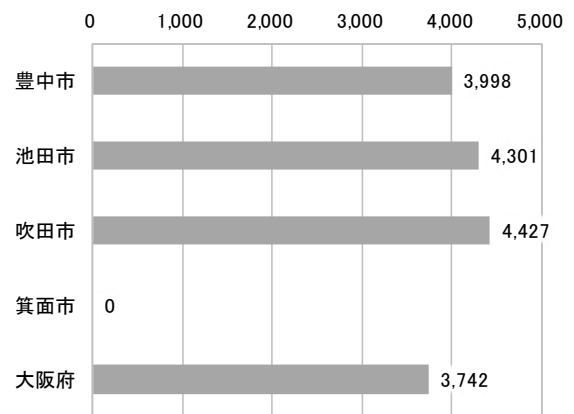
■新築分譲マンションの年間販売状況（周辺市比較）

- ・平成30年（2018年）1～12月の豊中市の新築分譲マンション販売戸数は461戸と概ね多くなっている。
- ・平均価格は3,998千円で、周辺市より低い。豊中市の年間推移では平成29年（2017年）まで上昇したが、平成30年（2018年）には低下している。
- ・㎡単価は55.9千円で、周辺市と比べて低くなっている。平均価格と同じく平成29年（2017年）まで上昇し、平成30年（2018年）で低下している。
- ・平均の住戸面積は71.5㎡となっており、周辺市と比較して概ね大きい。豊中市の推移をみると、住戸面積は減少傾向が続いている。

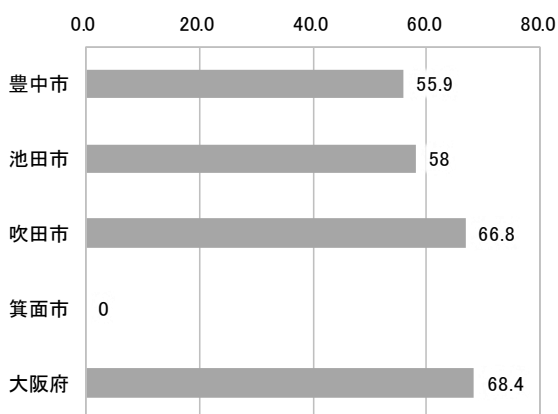
◆年間販売戸数（戸数）（平成30年（2018年））



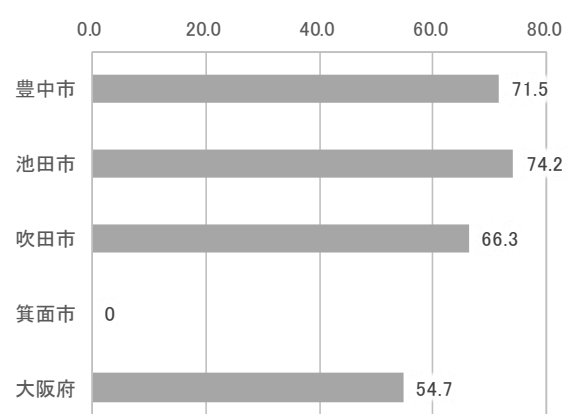
◆平均価格（千円）



◆㎡単価（千円/㎡）



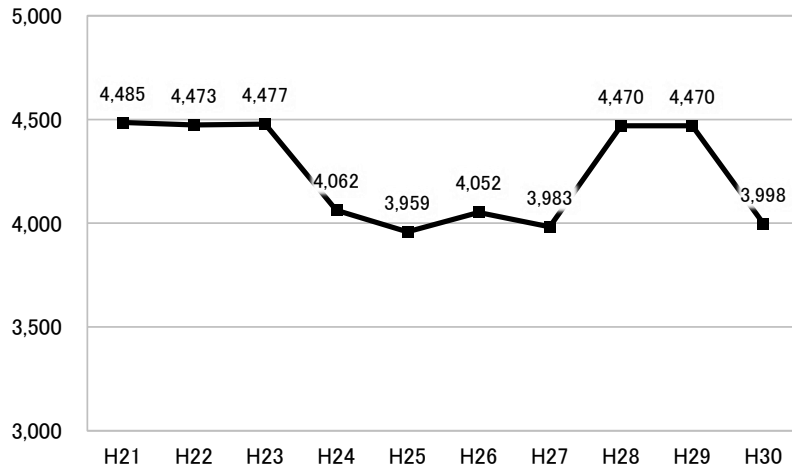
◆平均住戸面積（㎡）



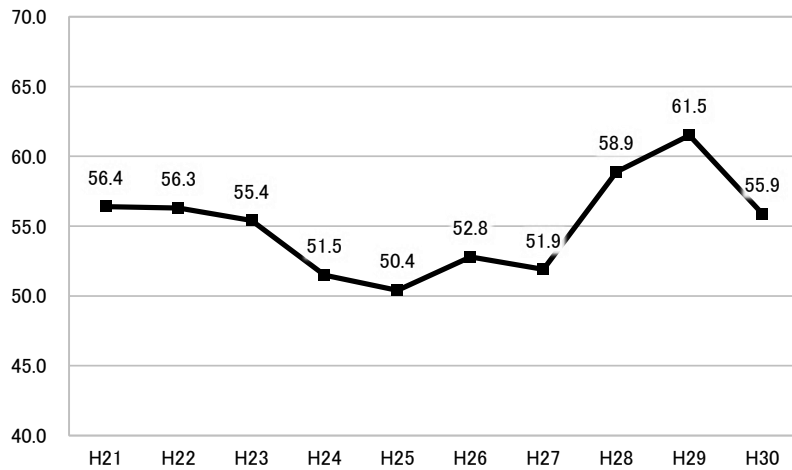
資料：マンション市場動向調査（H30）

■新築分譲マンションの販売状況推移

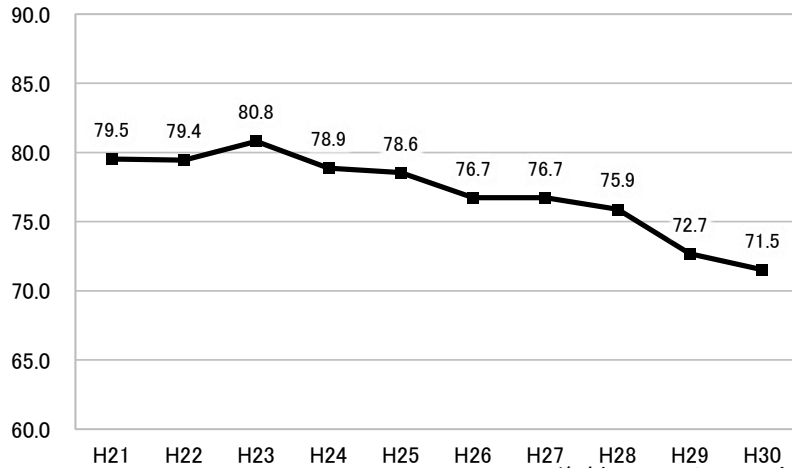
◆平均価格（千円）



◆㎡単価（千円/㎡）



◆平均住戸面積（㎡）

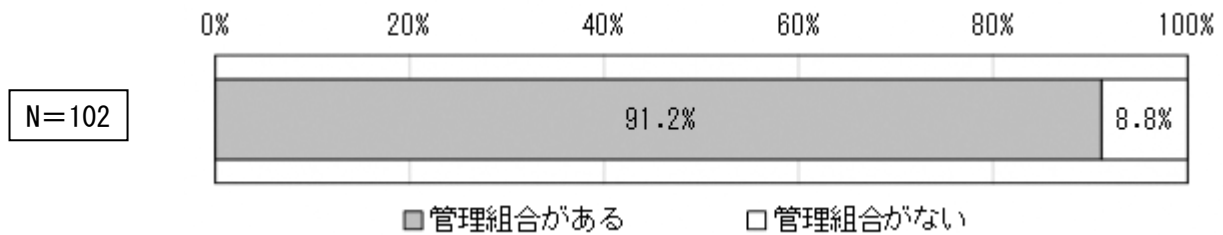


資料：マンション市場動向調査（H30）

■管理組合の状況

- ・91.2%のマンションで管理組合がある。
- ・管理する上での困りごとをみると、「特に困ったことがない」が46.2%と最も多いものの、「管理組合の理事のなり手がいない」が41.8%、「入居者間の付き合い(コミュニティ)がない」が16.5%となっている。
- ・マンション管理を行う上で、必要な支援としては「マンション管理についての相談会(相談窓口)の充実」「管理マニュアルやガイドブック等の情報提供」がともに46.2%となっている。その他にも、「大規模修繕工事等のアドバイザー派遣の要請が多い」が42.3%、「マンション管理についての相談会・セミナーの開催」が34.6%となっている。

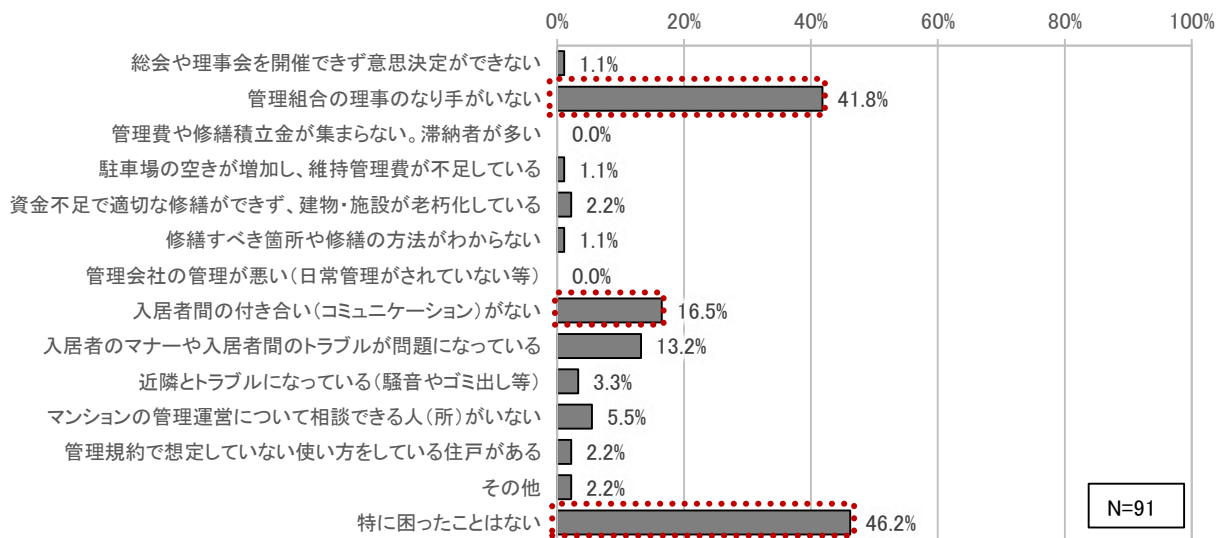
◆マンションの管理組合はありますか。



※「管理組合がない」マンションは、いずれも管理費を徴収していたり、大規模修繕工事を実施している等、実質的な管理活動を行っている。

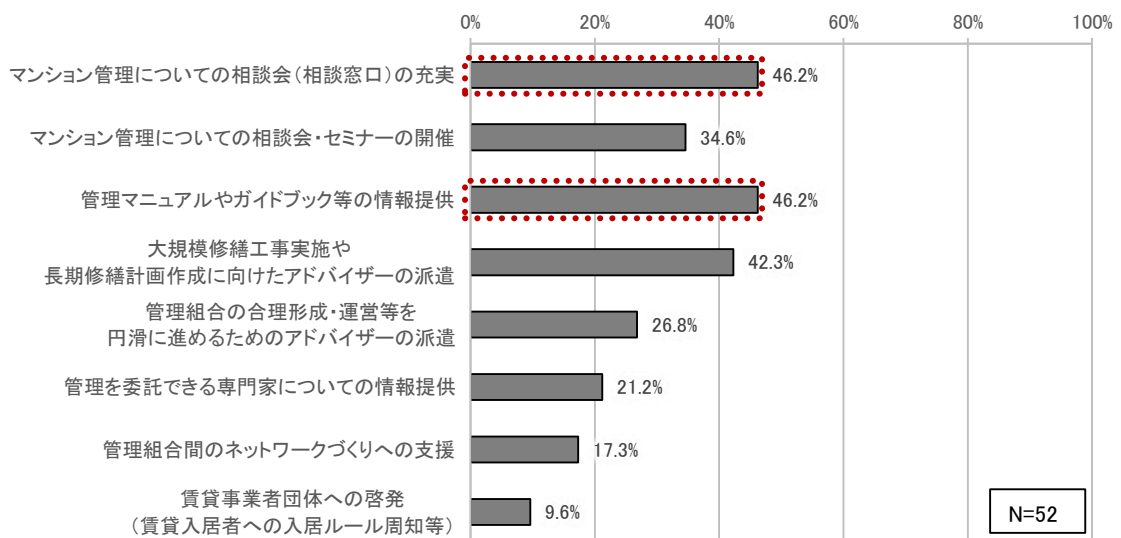
資料：豊中市住宅・住環境に関する基本方針（H28）

◆管理する上でどのようなことに困っていますか。(〇はいくつでも)



資料：豊中市分譲マンション実態調査 (H28)

◆マンション管理を行う上で、必要な支援はどれですか。(〇はいくつでも)



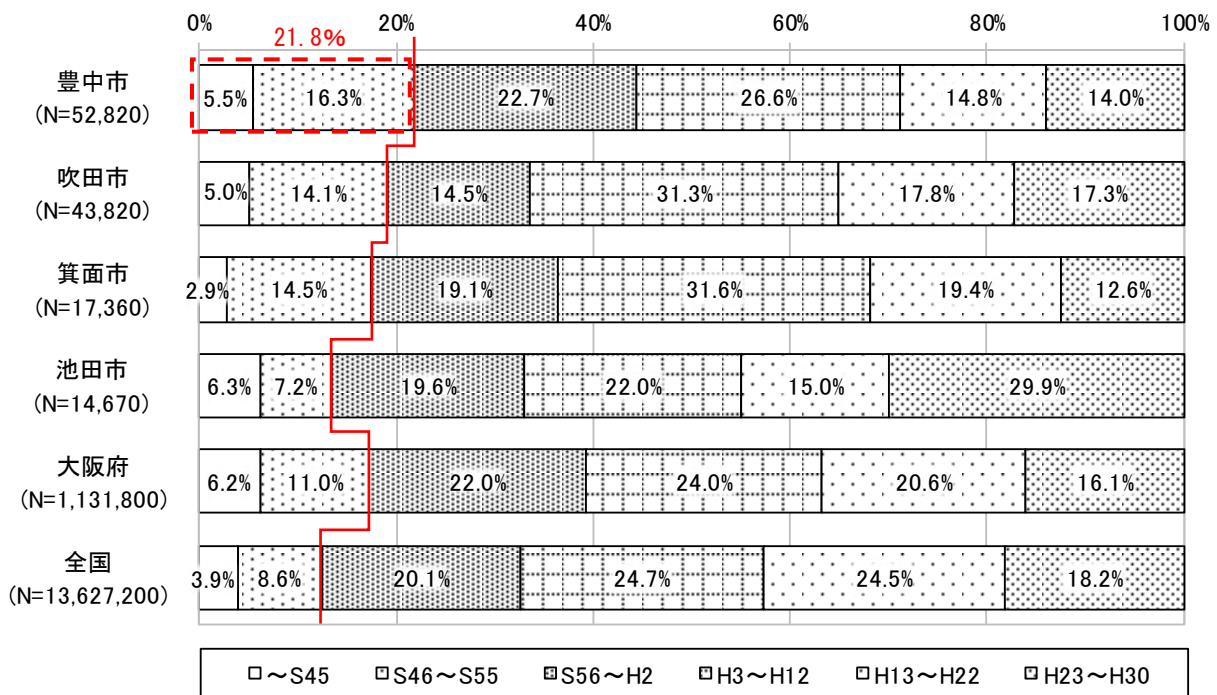
資料：豊中市分譲マンション実態調査 (H28)

(5) 民間賃貸住宅の状況

○家賃は、周辺市や大阪府全体に比べ高い傾向である。
 ○住宅の規模は30～69㎡が多く、周辺市と比較して延べ床面積の広い住宅の割合が高い。また、延べ床面積が29㎡以下の賃貸住宅の割合が周辺市と比べて低くなっている。

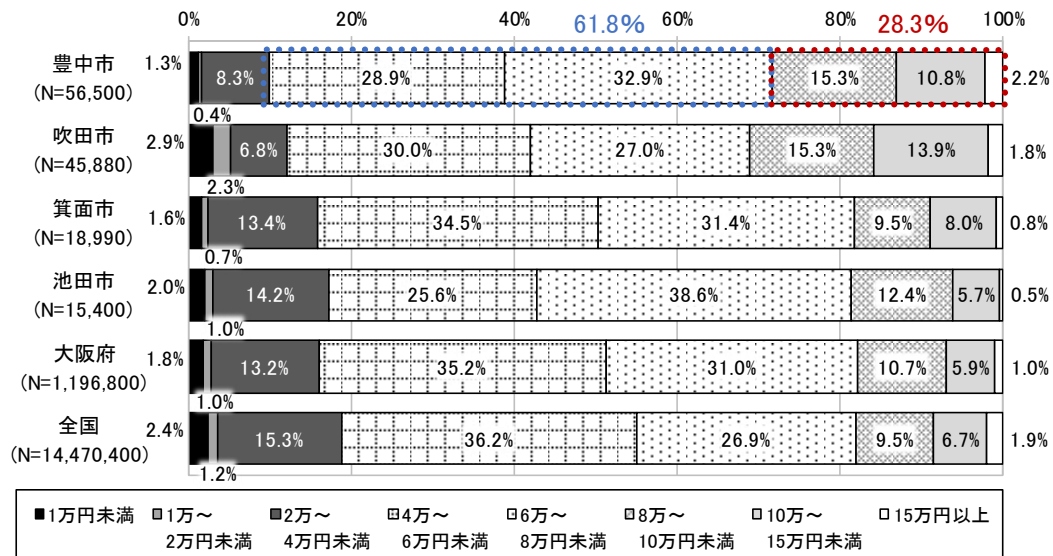
- ・ 建築時期を見ると、昭和55年（1980年）以前に建設された民間賃貸住宅は21.8%となっている。
- ・ 1ヶ月あたりの家賃をみると、4～8万円が全体の61.8%を占めるが、家賃8万円以上の割合が28.3%と概ね高く、周辺市と比較して家賃が高いことが窺える。
- ・ 延べ床面積をみると、「30～49㎡」が29.5%、「50～69㎡」が27.5%と、30～69㎡が全体の57.0%を占め、周辺市と比べ割合が高い。一方で「29㎡以下」の割合は24.5%と周辺市と比べて低くなっている。

■ 民間賃貸住宅における建築時期別の割合（周辺市比較）



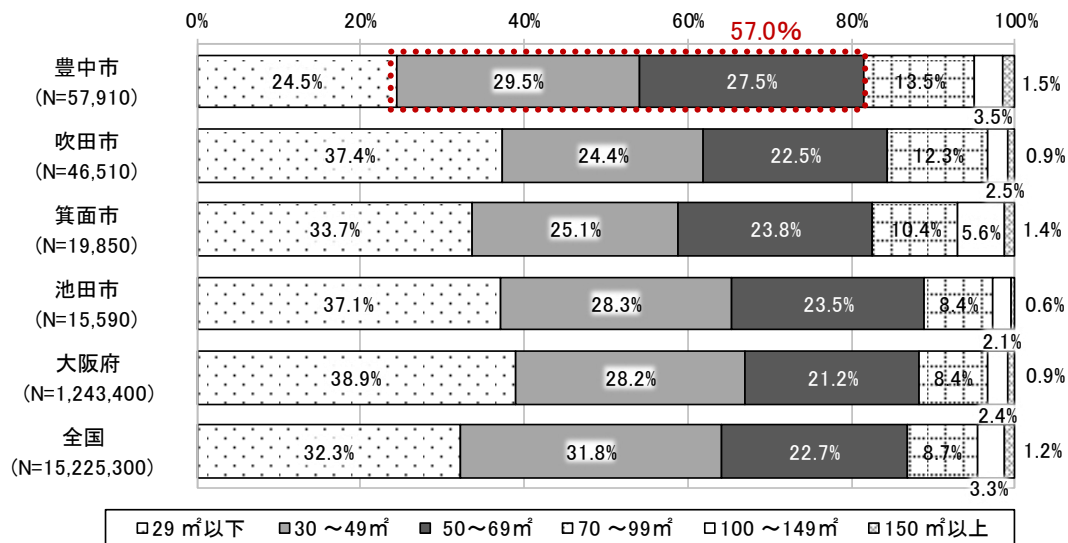
資料：住宅・土地統計調査（H30）／建築時期不詳分は除外

■ 民間賃貸住宅の1ヶ月あたりの家賃（周辺市比較）



資料：住宅・土地統計調査（H30）／家賃不詳分は除外

■ 民間賃貸住宅の延べ床面積（周辺市比較）



資料：住宅・土地統計調査（H30）／面積不詳分は除外

(6) 公的賃貸住宅の状況

○市営住宅の入居者は半数が高齢者のみ世帯である。
 ○平均応募倍率は7.8倍と高い。年度別の平均応募倍率は減少している。

1) 公的賃貸住宅の管理戸数

・豊中市には、平成30年(2018年)度時点では、市営住宅2,444戸、府営住宅5,024戸、大阪府住宅供給公社賃貸住宅1,314戸、UR賃貸住宅7,632戸、合計16,414戸の公的賃貸住宅が存在する。

■公的賃貸住宅の管理戸数

団地別	団地所在地	戸数	建設年度	団地別	団地所在地	戸数	建設年度
市 営 2,444				府 営 5,024			
西谷	東豊中町5丁目	24	昭和38	豊中島江	島江町1丁目	393	昭和56・58・60
"	"	32	"39	豊中春日	春日町4丁目	352	"56・59 60・62
"	"	32	"40	豊中豊南	豊南町南1丁目	98	"55・57
"	"	80	"45	新千里北	新千里北町2、3丁目	1,142	"40・41
"	"	40	"46	新千里東	新千里東町3丁目	170	"40
岡町北	宝山町	24	"39	新千里南	新千里南町1、2丁目	890	"42・43
"	"	31	"41	桜塚	中桜塚5丁目	550	"44・46・47
"	立花町2丁目	40	"50	庄内	三和町1、3丁目	130	"46・47
"	"	24	"59	西緑丘	西緑丘1丁目	140	"48
刀根山	刀根山5丁目	60	"42	庄内西	庄内茶町5丁目	60	"50・55
"	"	60	"43	庄内北	庄内幸町1丁目	100	"51
"	"	60	"44	豊中上津島	上津島1丁目	130	"57・60
新千里南	新千里南町3丁目	40	"46	豊中服部本町	服部本町5丁目	73	平成6
"	"	90	"47	豊中上新田	上新田4丁目	200	"7
新千里南第2	新千里南町2丁目	200	"48	豊中新千里東	新千里東町3丁目	596	"20・24・27・28
熊野南	東泉丘2丁目	80	"47	大阪府住宅供給公社 1,314			
熊島江	大黒町3丁目	40	"50	豊中	服部本町5丁目	234	平成8
"	"	30	"53	豊中B	"	117	"10
蛍池北	蛍池北町3丁目	20	"53	OPH新千里西町	新千里西町2丁目	246	"19
"	北条町2丁目	30	"55	OPH新千里東町	新千里東町2丁目	72	"19
"	"	12	"56	OPH服部緑地	城山町3丁目	187	"20
北条西	北条町1丁目	60	"57	OPH新千里南町(1棟)	新千里南町1丁目	217	"22
北宮山	宮山町4丁目	54	"60	OPH千里西町緑地	新千里西町2丁目	90	"23
小曾根	小曾根2丁目	42	"61	OPH新千里南町(2棟)	新千里南町1丁目	151	"24
熊野	東豊中町5丁目	32	"62	UR都市機構 7,632			
"	熊野町3丁目	50	平成元	東豊中第2	東豊中町5丁目	1,427	昭和41 平成2
"	"	16	"3	新千里西町	新千里西町3丁目	534	昭和41
"	"	12	"4	新千里北町	新千里北町1丁目	730	"41・42
上津島	上津島1丁目	106	昭和63	新千里東町	新千里東町2丁目	1,369	"45
服部西	服部西町4丁目	50	平成4	北緑丘	北緑丘1、2丁目	1,003	"53・56・57
服部寿	服部寿町3丁目	40	"6	アルビス旭ヶ丘	旭ヶ丘	1,176	平成7・9・10 12～15
二葉	二葉町1丁目	20	"6	シテイコート	曾根東町6丁目	136	"11
三国	三国2丁目	280	"7	シテイコート	"	116	"12
島江西	島江町1丁目	33	"7	シテイコート服部	服部寿町1丁目	293	"14～16
原田	原田元町2丁目	50	"7	シャレール東豊中	東豊中町6丁目	729	"16～20
二葉第2	二葉町1丁目	55	"7	シテイコート千里園	刀根山4丁目	119	"19
向大	向丘3丁目	117	"7				
野田	野田町	24	"11～13				
野田第2	"	111	"14				
二葉第3	二葉町1丁目	66	"27				
借上第17住宅	旭ヶ丘	100	"9～11				

資料 都市計画推進部 住宅課、大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 経営管理課、大阪府 住宅供給公社、UR都市機構 西日本支社

資料：豊中市統計書 (R1)

■市営住宅の分布

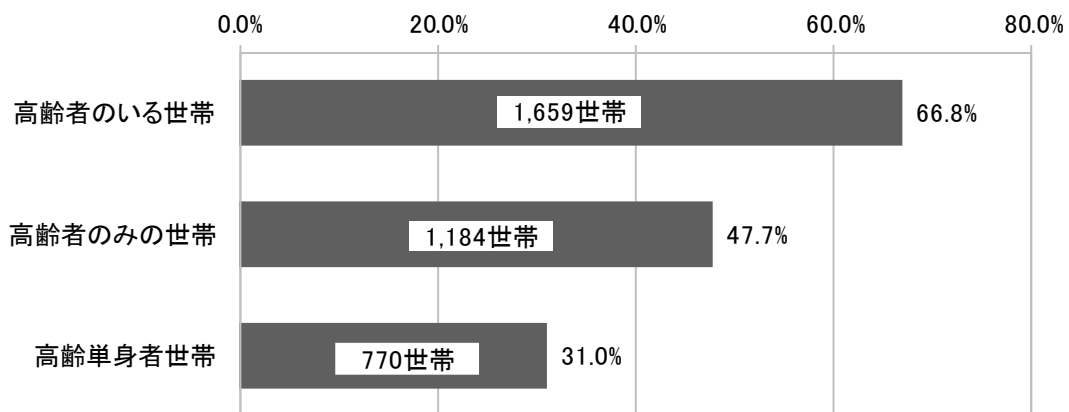


資料：豊中市による集計

2) 市営住宅の入居者の状況

- ・市営住宅全体のうち高齢者のいる世帯が 66.8%あり、高齢者のみの世帯が 47.7%、高齢単身世帯が 31.0%を占める。
- ・市営住宅の募集状況（平成 27 年（2015 年）～令和元年（2019 年）度）を見ると、募集戸数により変動はあるが、応募者数は 115 人～394 人、平均応募倍率（応募者数／募集戸数）は 8.5 倍となっている。

■市営住宅における高齢者のいる世帯の状況



資料：豊中市営住宅長寿命化計画（R1.9）

■近年の募集状況

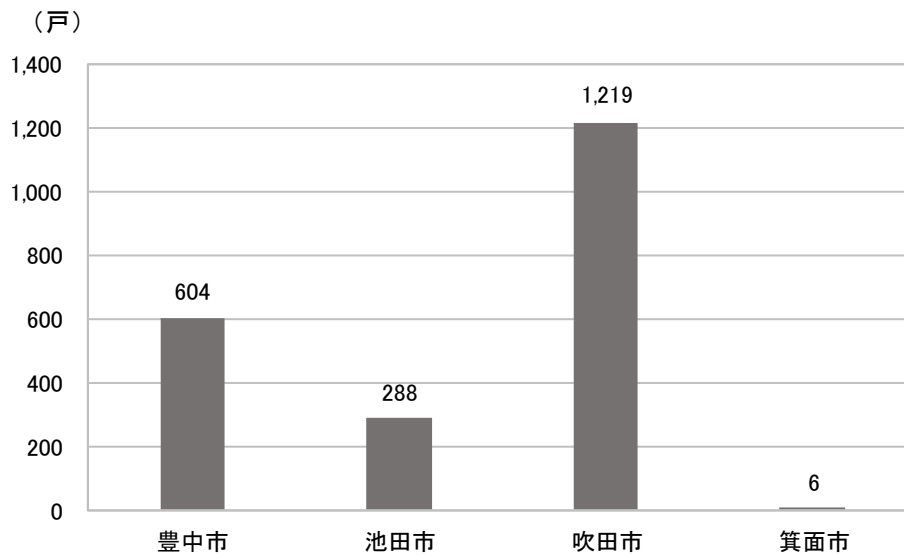
年度	募集期日	募集戸数	応募者数	平均倍率	年度平均倍率
H27	H27年5月	24	270	11.3	10.3 ※住替え募集除く
	H27年5月 (借上住宅住替え募集)	30	34	1.1	
	H27年9月	27	293	10.9	
	H27年9月 (借上住宅住替え募集)	34	28	0.8	
	H27年12月 (借上住宅住替え募集)	27	18	0.7	
	H27年1月	25	220	8.8	
H28	H28年5月	17	115	6.8	9.0 ※住替え募集除く
	H28年5月 (借上住宅住替え募集)	21	14	0.7	
	H28年9月	17	219	12.9	
	H28年9月 (借上住宅住替え募集)	20	5	0.3	
	H28年12月 (借上住宅住替え募集)	18	5	0.3	
	H28年1月	30	244	8.1	
H29	H29年5月	42	303	7.2	7.4 ※住替え募集除く
	H29年5月 (借上住宅住替え募集)	13	7	0.5	
	H29年9月	45	328	7.3	
	H29年9月 (借上住宅住替え募集)	10	4	0.4	
	H30年1月	39	307	7.9	
H30	H30年5月	40	323	8.1	7.5
	H30年9月	49	394	8.0	
	H31年1月	39	244	6.3	
R1	R1年5月	34	251	7.4	6.5
	R1年9月	21	229	10.9	
	R2年1月	27	283	10.5	

資料：豊中市による集計

3) セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の状況

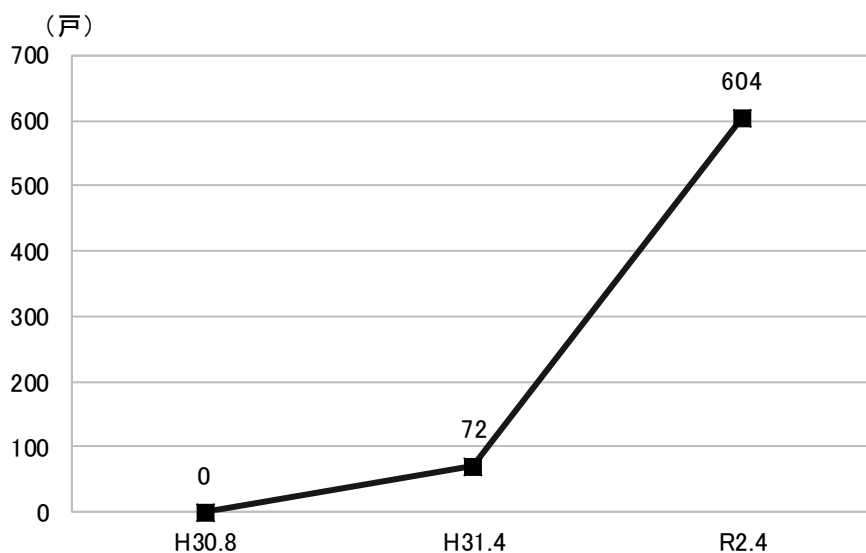
- ・セーフティネット住宅の登録戸数は、平成30年（2018年）8月時点では0戸だったが、令和2年（2020年）4月には604戸となっている。

■セーフティネット住宅の登録状況（周辺市比較）



資料：豊中市による集計

■セーフティネット住宅の登録状況の推移



資料：豊中市による集計

(7) 住宅性能の状況

○住宅の耐震化は目標値に届いていない。
 ○耐震診断の実施割合は、特に耐震性に不安があると考えられる木造一戸建や長屋で低い傾向にある。省エネルギー化やバリアフリー化の状況は、特に賃貸住宅で低い。

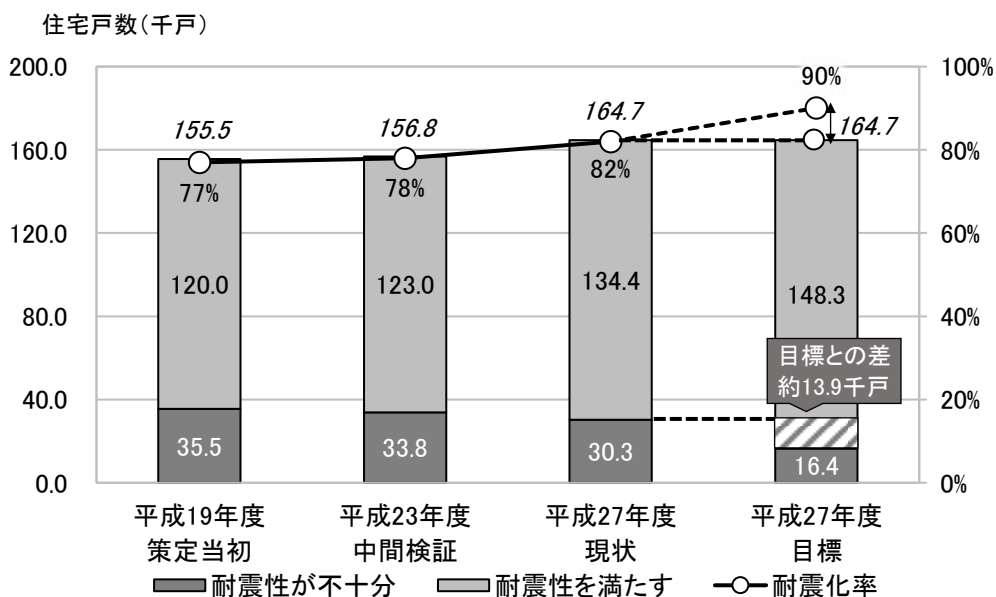
1) 耐震性

- ・住宅の耐震化は平成27年(2015年)度の住宅全体では82%にとどまっており、平成19年(2007年)の77%と比較すると増加しているものの、目標値の90%には届いていない。特に「持家戸建住宅」の耐震化の割合は72%に留まっている。
- ・平成21年(2009年)1月以降の耐震診断の実施率(持家)は、非木造一戸建が9.9%、共同住宅等が7.9%、木造一戸建が8.7%、長屋が0.9%で、依然として長屋で低い傾向にある。

■建て方別住宅の耐震化の推移

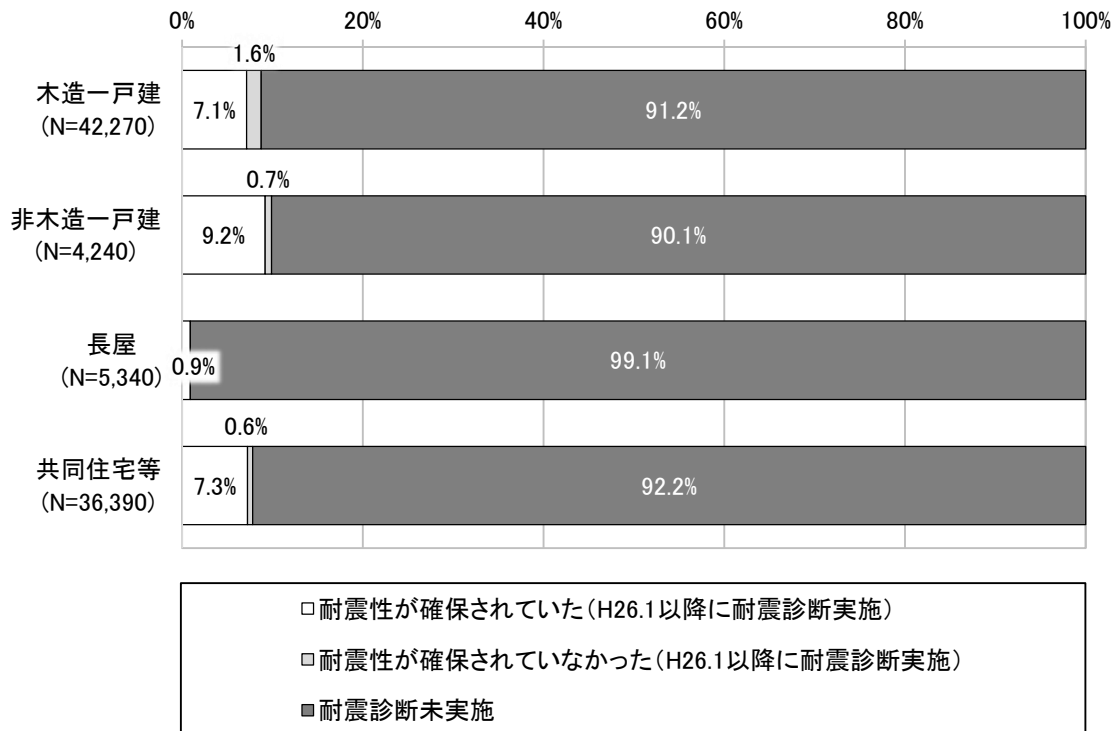
住宅の耐震化の推移

(単位：千戸)	平成19年度 策定当初	平成23年度 中間検証	平成27年度 現状	平成27年度 目標
住宅	155.5	156.8	164.7	164.7
耐震性を満たす	120.0(77%)	123.0(78%)	134.4(82%)	148.3(90%)
耐震性が不十分	35.5(23%)	33.8(22%)	30.3(18%)	16.4(10%)
持ち家戸建住宅	39.6	38.0	40.4	40.4
耐震性を満たす	26.4(67%)	25.8(68%)	29.2(72%)	36.4(90%)
耐震性が不十分	13.2(33%)	12.2(32%)	11.2(28%)	4.0(10%)
共同住宅等	115.9	118.8	124.3	124.3
耐震性を満たす	93.6(81%)	97.2(82%)	105.2(85%)	111.9(90%)
耐震性が不十分	22.3(19%)	21.6(18%)	19.1(15%)	12.4(10%)



資料：豊中市住宅・建築物耐震改修促進計画 (H29)

■住宅の建て方別 平成 26 年（2014 年）以降の耐震診断の実施割合と耐震性の有無（持家）

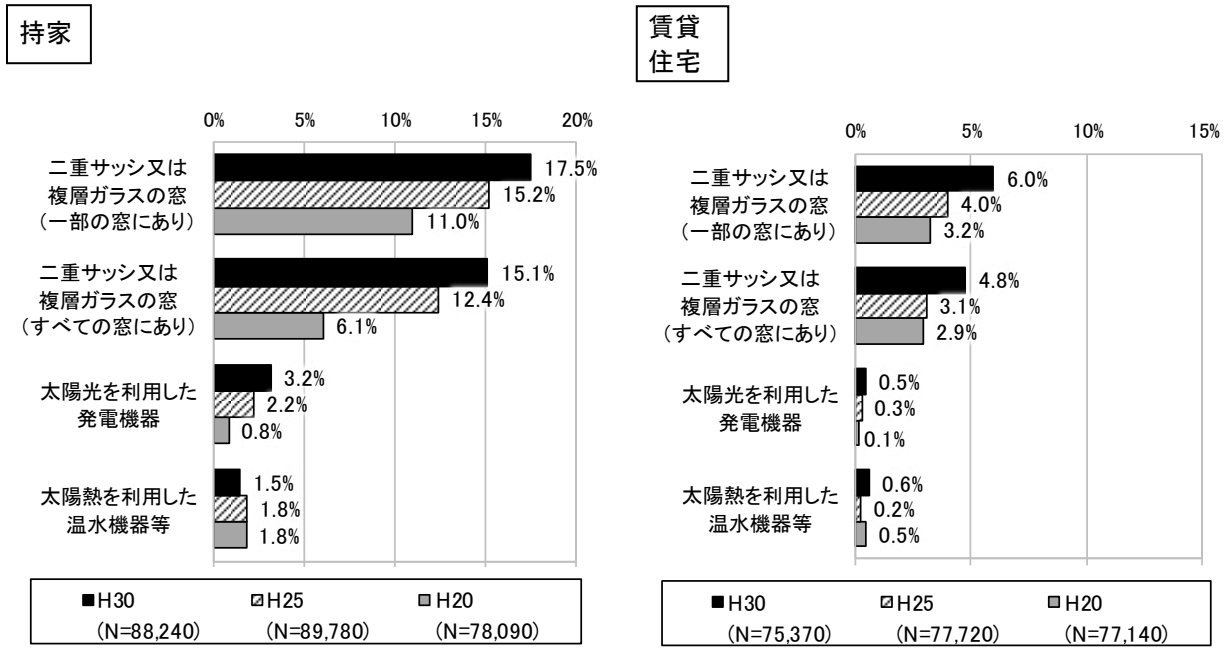


*平成 26 年（2014 年）から平成 30 年（2018 年）までの 5 年間のみ
資料：住宅・土地統計調査（H30）／持家のみ。実施状況不詳分は除外

2) 省エネルギー性

- ・ 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。
- ・ 推移をみると、「太陽光を利用した温水機器等」以外の項目では、省エネルギー設備の設置割合は全体的に増加している。

■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

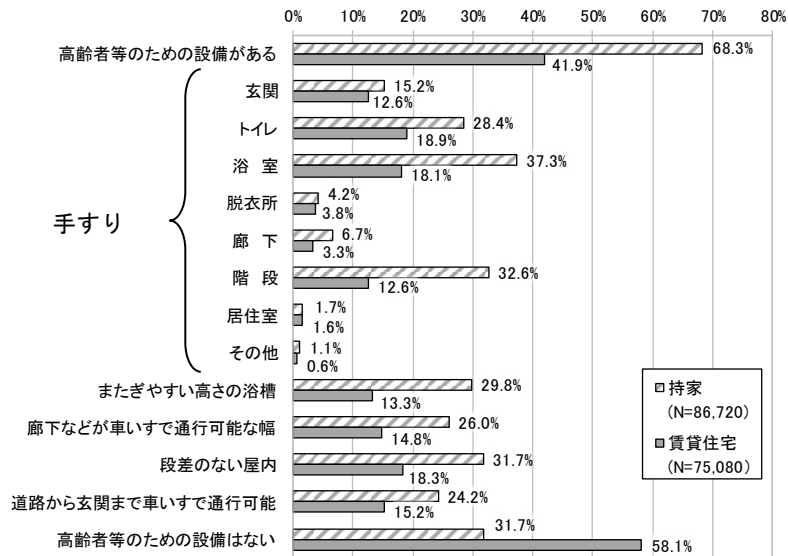


資料：住宅・土地統計調査（各年）

3) バリアフリー化

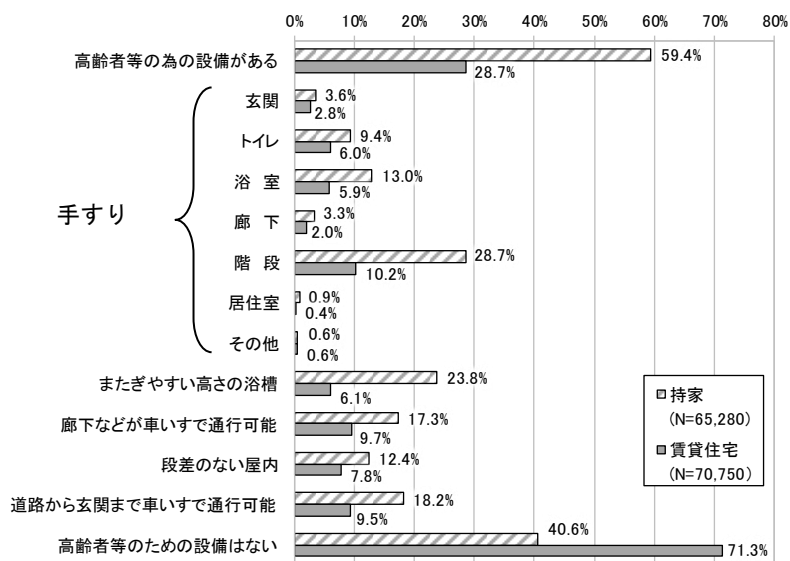
- ・バリアフリー化の状況をみると、高齢者等のための設備がある割合は持家で68.3%、賃貸住宅で41.9%となっており、賃貸住宅と比較して持家の方がバリアフリー化が進んでいる。
- ・持家では特に、「浴室に手すりがある」(37.3%)、「階段に手すりがある」(32.6%)、「段差のない屋内」(31.7%)の項目で設置状況が30%以上となっている。
- ・賃貸住宅では特に、「トイレに手すりがある」(18.9%)、「段差のない屋内」(18.3%)、「浴室に手すりがある」(18.1%)の項目で設置状況が18%以上となっている。

■バリアフリー化の状況



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

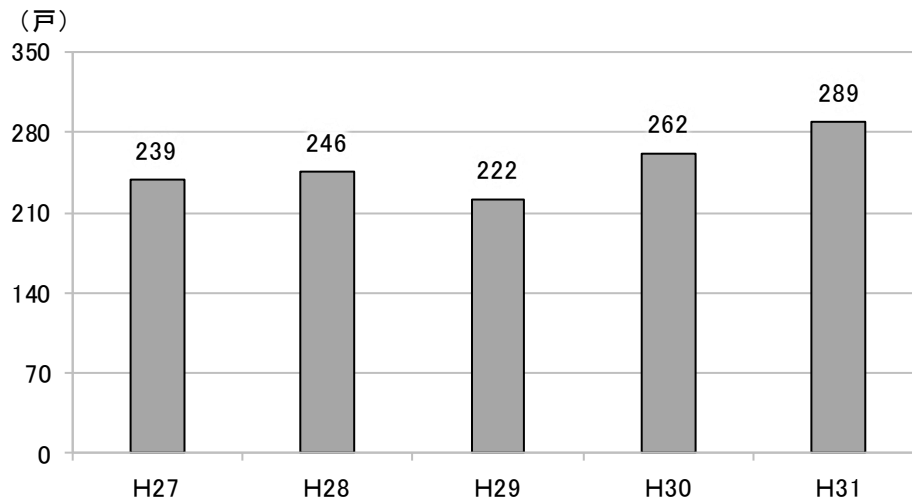
(参考) 平成10年(1998年)時点



資料：住宅・土地統計調査 (H10)

- ・「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、近年では年間 250 戸程度の登録数となっており、令和元年（2019 年）には 289 戸となっている。
- ・また、「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、戸数自体は長期優良住宅の登録数に比べ少ないが、年々増加傾向となっている。

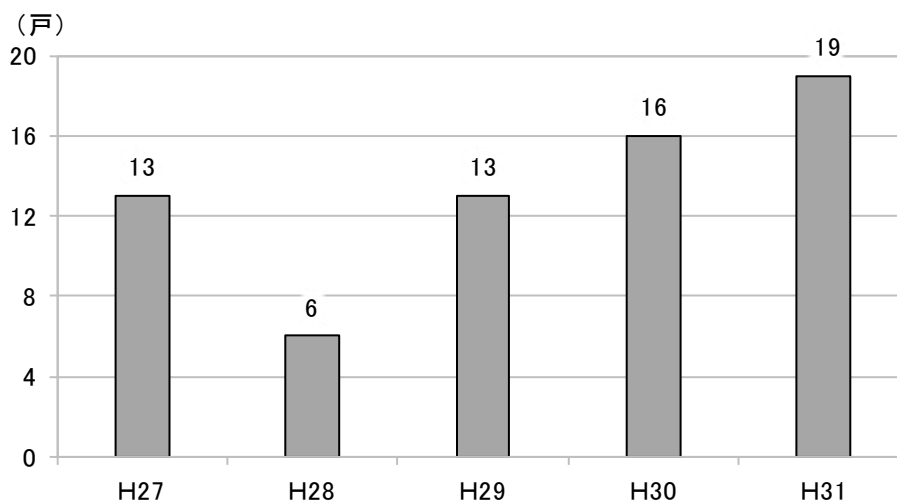
■長期優良住宅の認定実績戸数



※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



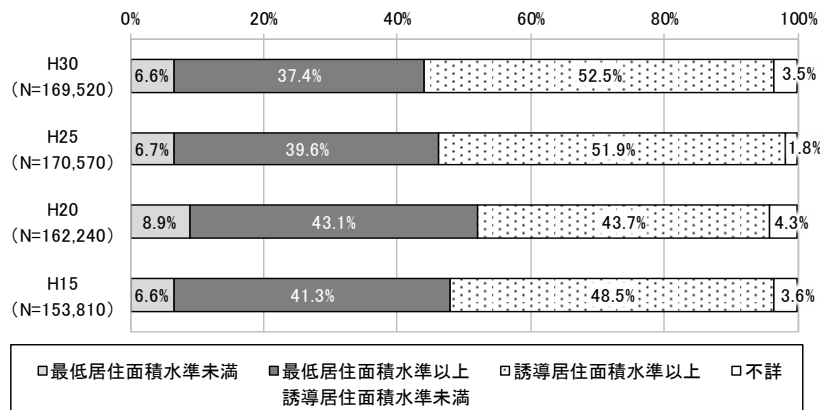
資料：豊中市による集計

(8) 居住面積水準

- 最低居住面積水準未達の世帯は6.6%で、特に「共同住宅」「民間賃貸住宅（木造）」「65歳未満の単身世帯」の割合が高い。
- 誘導居住面積水準以上の世帯は52.5%で、特に「一戸建」「持家」「65歳以上の単身世帯」「夫婦のみ世帯」の割合が高い。

- ・豊中市全体でみると、「最低居住面積水準未達」は6.6%、「誘導居住面積水準以上」は52.5%であり、周辺市と比較すると、池田市に次いで「誘導居住面積水準以上」が低くなっている。
- ・建て方別にみると、【共同住宅】で「最低居住面積水準未達」が9.3%と比較的高い割合となっている。一方、【一戸建】では「誘導居住面積水準以上」が63.1%を占める。
- ・所有関係別にみると、【民間賃貸住宅（木造）】で「最低居住面積水準未達」が16.6%と比較的高い割合となっている。一方、【持家】では「誘導居住面積水準以上」は68.1%を占める。
- ・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達」が18.5%と比較的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72.1%、68.6%と高い割合を占めている。

■居住面積水準の推移

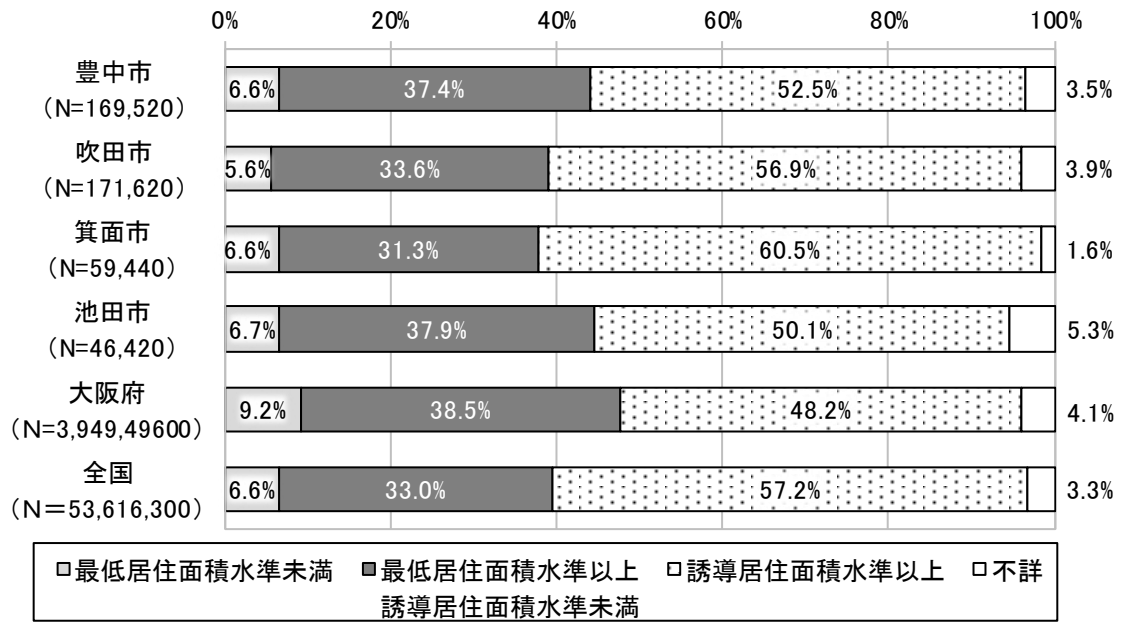


資料：住宅・土地統計調査（各年）

※平成15年（2003年）と平成20年（2008年）以降とで居住面積水準の算出方法が異なるため、直接比較はできない
世帯人員に応じた住戸専用面積（壁芯）

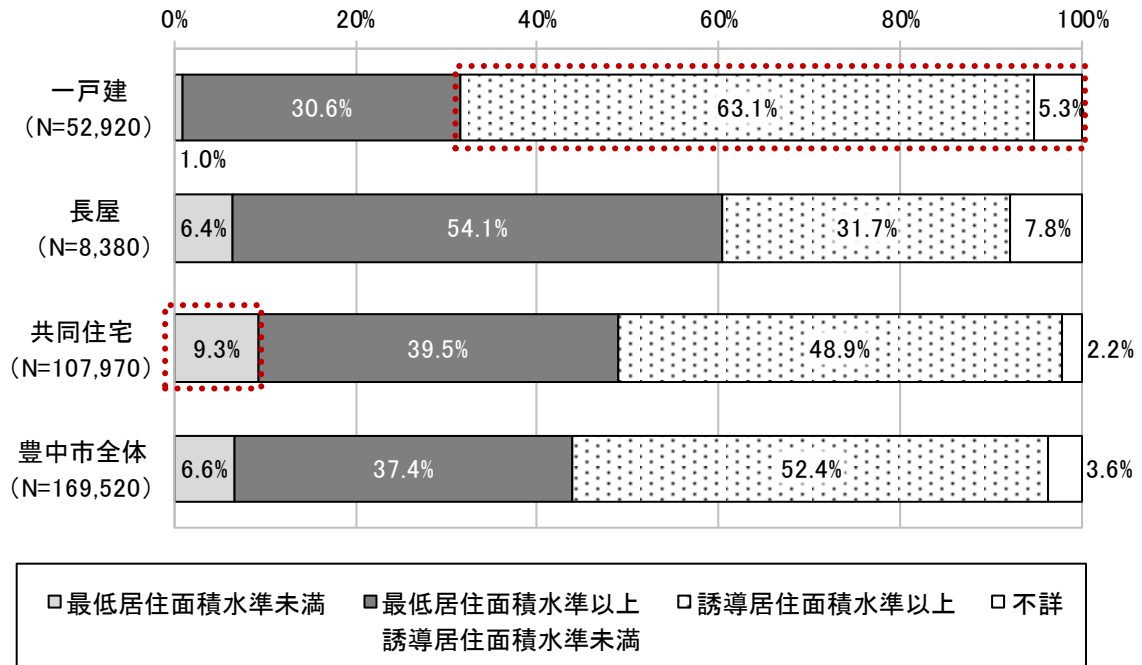
世帯人員	平成20年（2008年）・25年（2013年）		平成15年（2003年）	
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	最低居住水準	誘導居住水準
1人	25 m ²	40 m ²	18 m ²	37 m ²
1人（中高齢単身）			25 m ²	43 m ²
2人	30 m ²	55 m ²	29 m ²	55 m ²
3人	40 m ²	75 m ²	39 m ²	75 m ²
4人	50 m ²	95 m ²	50 m ²	91 m ²
5人	57 m ²	109.25 m ²	56 m ²	104 m ²
5人（高齢単身を含む）				122 m ²
6人	66.5 m ²	128.25 m ²	66 m ²	112 m ²
6人（高齢夫婦を含む）				129 m ²

■ 居住面積水準の状況（周辺市比較）



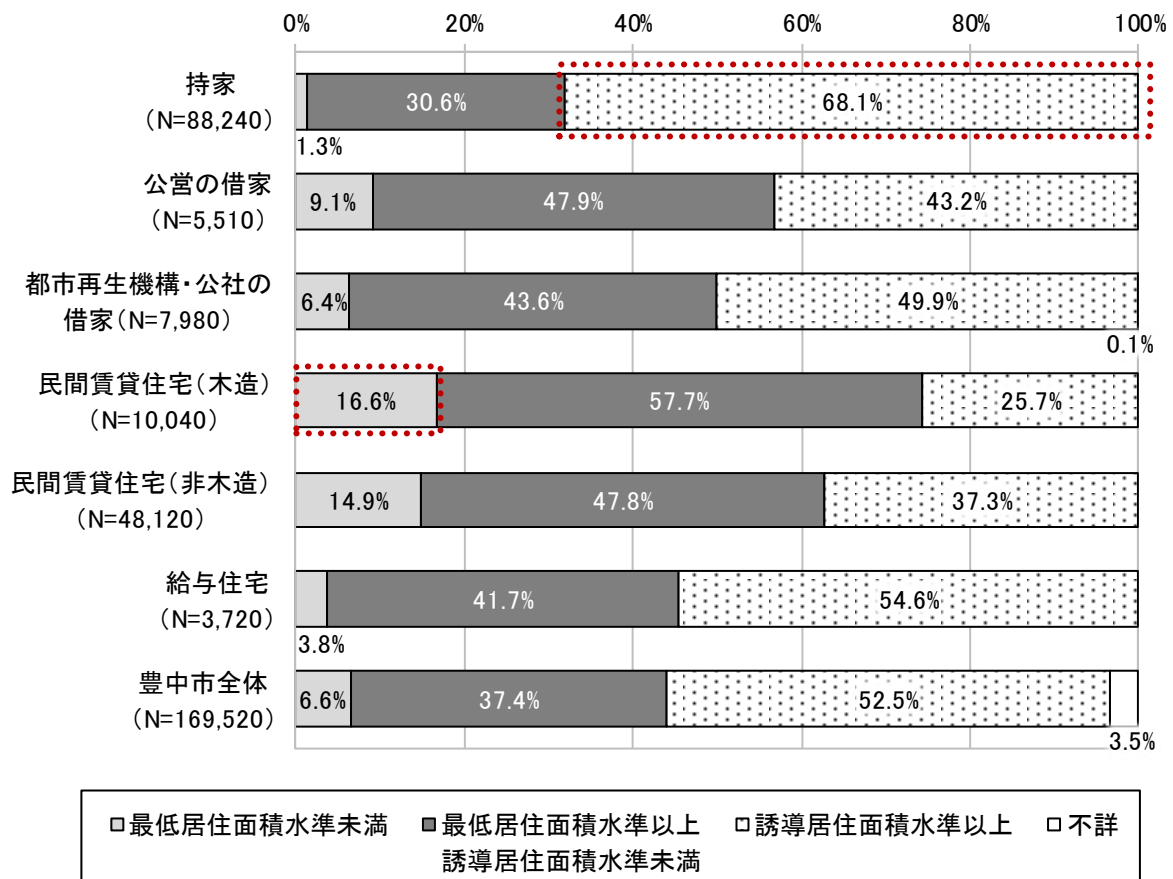
資料：住宅・土地統計調査（H30）

■ 建て方別居住面積水準の状況



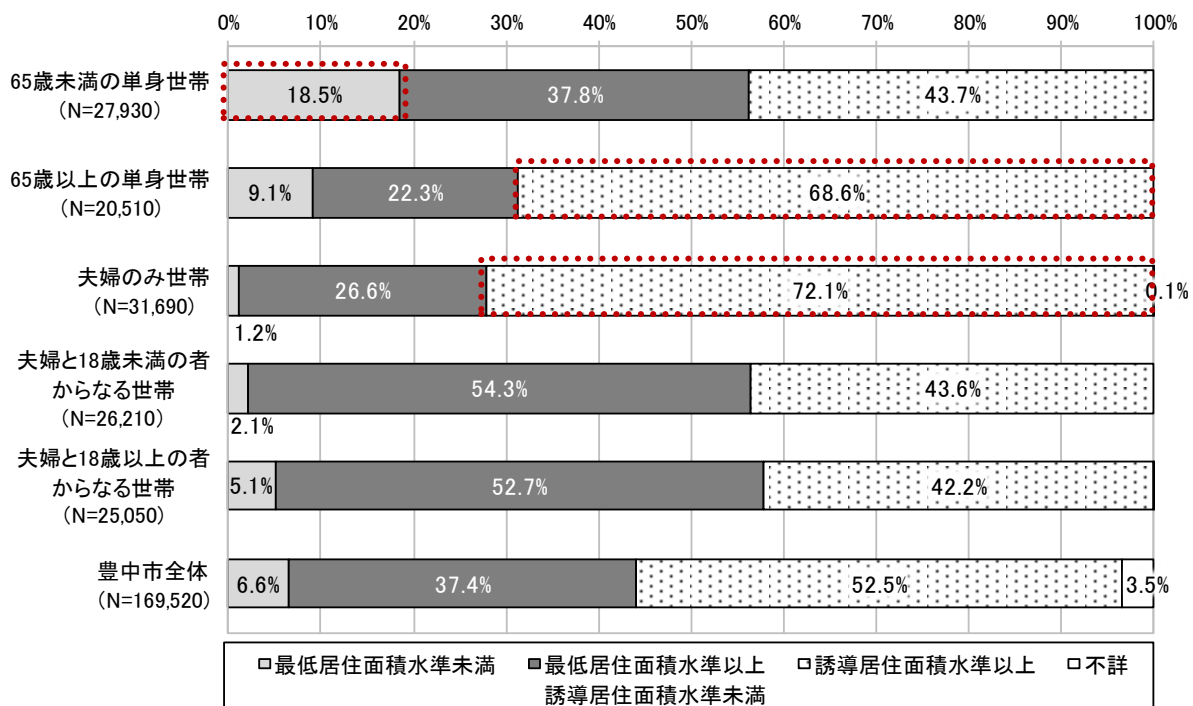
資料：住宅・土地統計調査（H30）

■ 所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

■ 家族類型別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

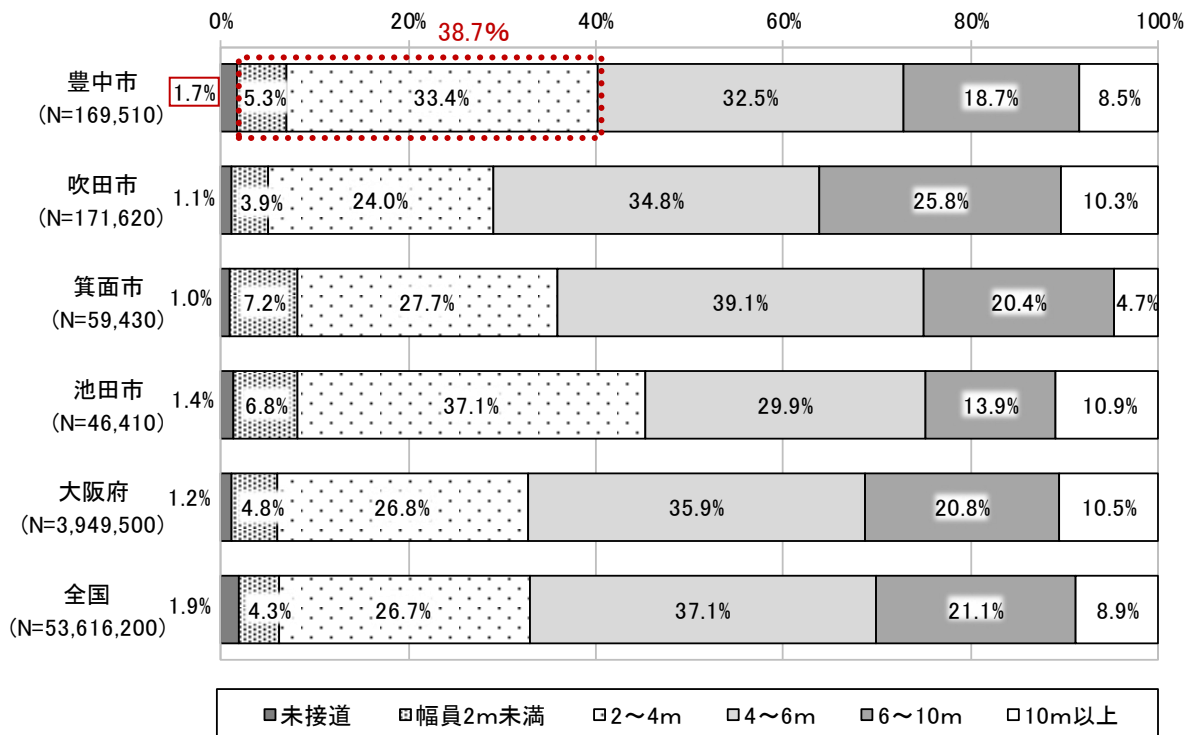
(9) 住環境の状況

○幅員 4 m未満の住宅数は、平成 30 年（2018 年）には約 6.5 万戸と住宅全体の 38.7%となっている。

○未接道の住宅数は、平成 30 年（2018 年）には約 2 千戸と、住宅全体の 1.7%となっている。

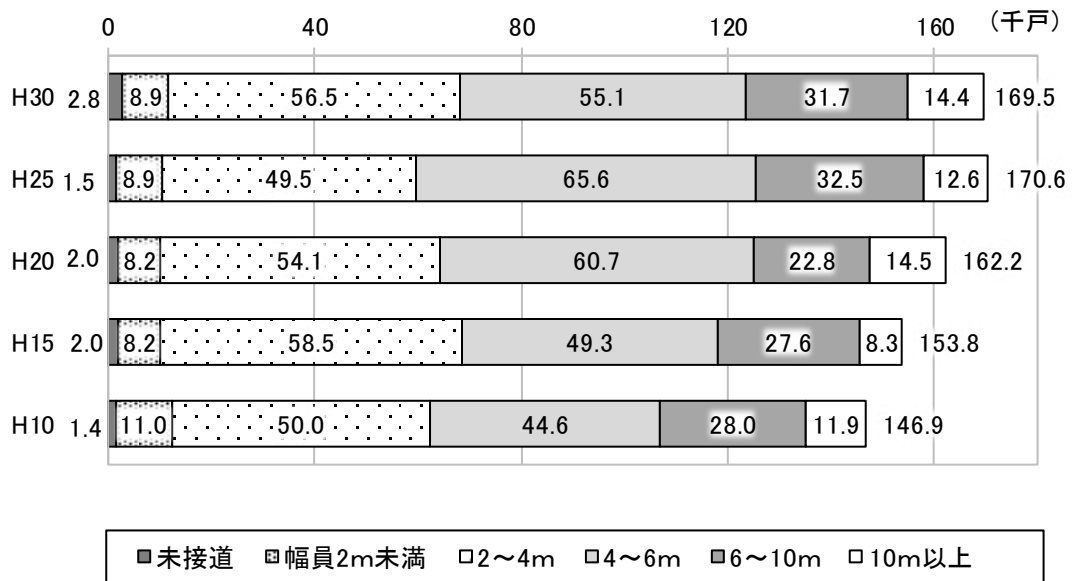
- ・住宅の接道状況は、幅員 4 m未満の割合が 38.7%、未接道が 1.7%を占めており、周辺市と比較すると概ね高い割合となっている。
- ・幅員 4 m未満または未接道の住宅数は、平成 25 年（2013 年）まで減少していたものの、平成 30 年（2018 年）には「2～4 m」の住宅が増加している。（住宅土地統計調査は抽出調査による推定値の為、数値が変動した可能性がある。）
- ・緑被地面積・緑被率はともに平成 2 年(1990 年)以降、平成 17 年（2005 年）まで減少傾向にあったが、平成 27 年（2015 年）には増加し、緑被率は 14.4%となっている。
- ・第 3 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 27 年（2015 年）には 25.7%となっており、市民や事業者の協働による取組みによってみどり率は増加している。

■接道の状況（周辺市比較）



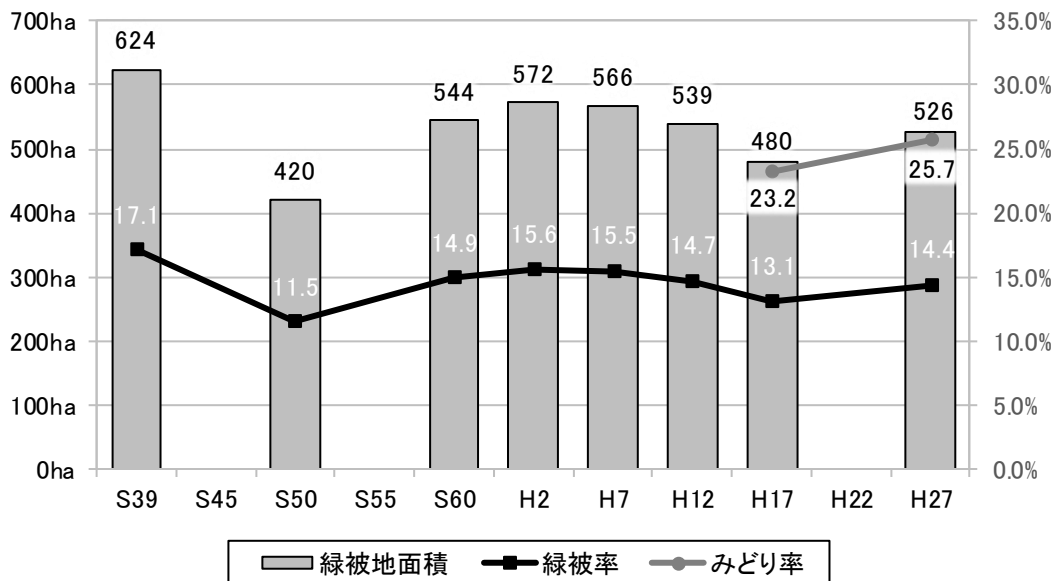
資料：住宅・土地統計調査（H30）

■接道の状況の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

■緑被率の推移



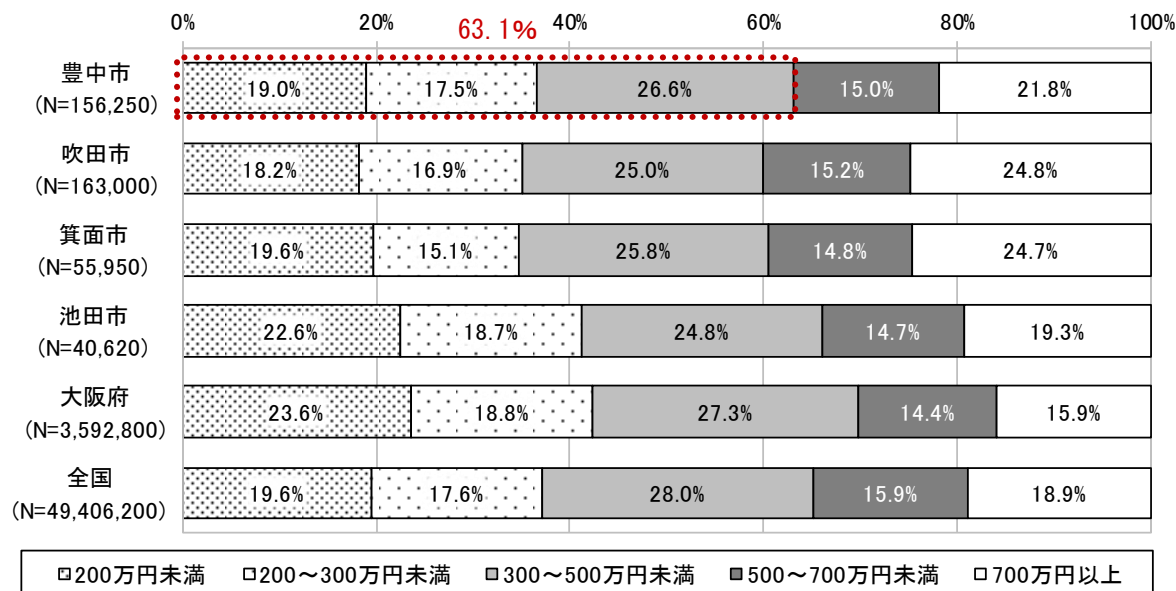
資料：第3次豊中市環境基本計画（H30.3）

1-3 世帯の経済状況

○豊中市では、年間収入 500 万円未満の世帯が 63.1%を占める。
 ○年間収入階級別に所有関係をみると、年間収入階級が高まるほど持家率は高い。
 ○平成 10 年（1998 年）時点と比べると、現在は 200～500 万円未満の世帯の持家率は上昇している。

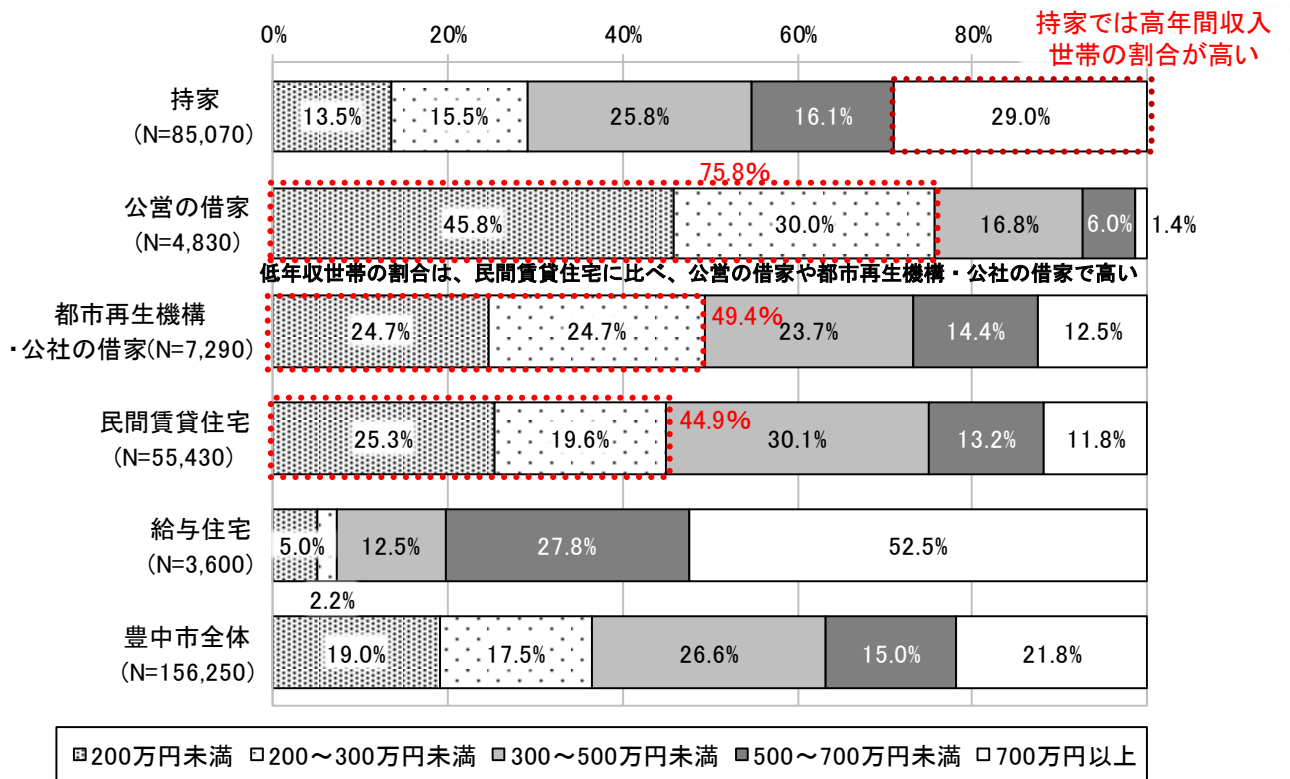
- ・豊中市では、年間収入 300～500 万円未満の世帯の割合が 26.6%と最も高くなっている。
- ・年間収入 500 万円未満の世帯は 63.1%を占めており、周辺市と比較して概ね高い割合となっている。
- ・所有関係別にみると、総じて持家世帯の年間収入は高く、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民間賃貸住宅の順に世帯の年間収入は低い。
- ・年間収入階級別に所有関係をみると、年間収入 300 万円以上の世帯では持家率が 50%以上となり、年間収入階級が高いほど持家率も高い。一方、年間収入 200 万円未満の世帯では民間賃貸住宅の割合が 47.2%を占めている。
- ・年間収入階級別の世帯数は、平成 25 年（2013 年）時点と比べ、年間収入 500 万円未満の世帯数が増加しており、年間収入 300 万円未満の世帯の持家率が上昇している。

■世帯の年間収入（周辺市比較）



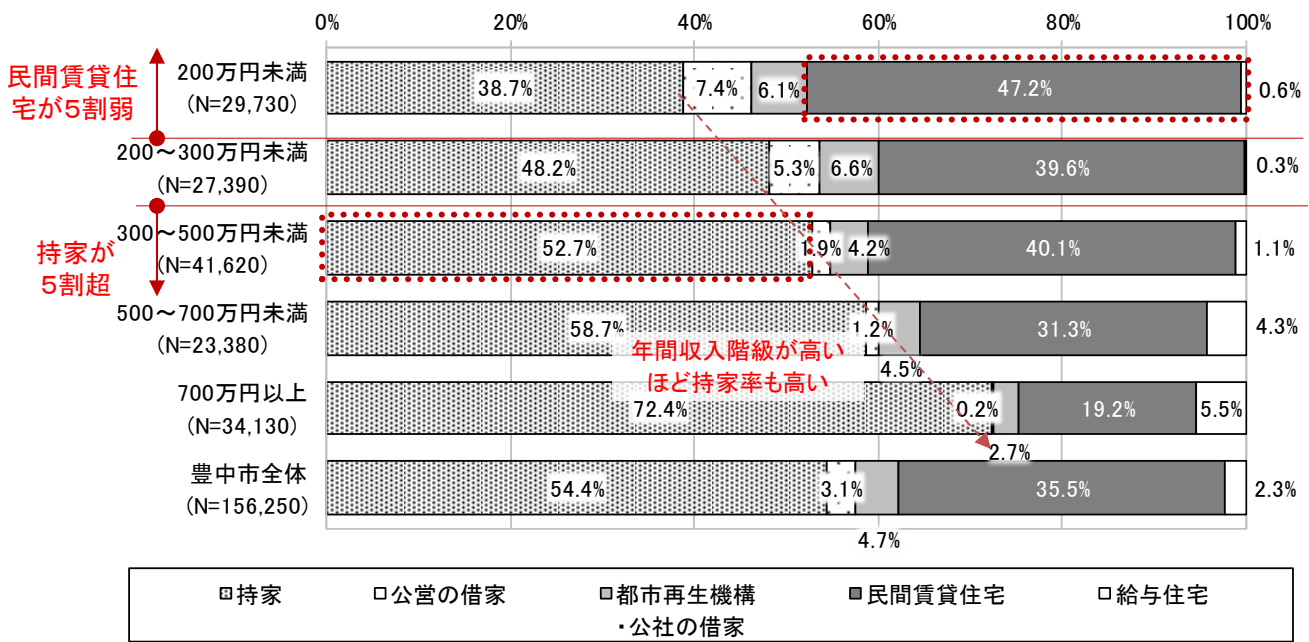
資料：住宅・土地統計調査（H30）／年間収入不詳分は除外

■世帯の年間収入（所有関係別）



資料：住宅・土地統計調査（H30）／年間収入不詳分は除外

■年間収入階級別住宅の所有関係



(単位: 世帯)

	持家	公営の借家	都市再生機構・ 会社の借家	民間賃貸住宅	給与住宅	合計
200万円未満	11,510 38.7%	2,210 7.4%	1,800 6.1%	14,030 47.2%	180 0.6%	29,730 100.0%
200~300万円未満	13,200 48.2%	1,450 5.3%	1,800 6.6%	10,850 39.6%	80 0.3%	27,390 100.0%
300~500万円未満	21,940 52.7%	810 1.9%	1,730 4.2%	16,690 40.1%	450 1.1%	41,620 100.0%
500~700万円未満	13,720 58.7%	290 1.2%	1,050 4.5%	7,310 31.3%	1,000 4.3%	23,380 100.0%
700万円以上	24,700 72.4%	70 0.2%	910 2.7%	6,550 19.2%	1,890 5.5%	34,130 100.0%
合計	85,070 54.4%	4,830 3.1%	7,290 4.7%	55,430 35.5%	3,600 2.3%	156,250 100.0%

資料：住宅・土地統計調査（H30）／年間収入不詳分は除外

(参考) 平成 25 年時点

(単位: 世帯)

	持家	公営の借家	都市再生機構・ 会社の借家	民間賃貸住宅	給与住宅	合計
200万円未満	11,430 32.1%	3,490 9.8%	2,300 6.5%	17,900 50.3%	410 1.2%	35,560 100.0%
200~300万円未満	13,610 47.4%	1,610 5.6%	2,480 8.6%	10,720 37.4%	270 0.9%	28,690 100.0%
300~500万円未満	23,750 54.3%	1,150 2.6%	2,020 4.6%	16,310 37.3%	490 1.1%	43,710 100.0%
500~700万円未満	14,690 64.5%	130 0.6%	760 3.3%	6,190 27.2%	1,000 4.4%	22,760 100.0%
700万円以上	25,460 74.7%	60 0.2%	600 1.8%	6,140 18.0%	1,800 5.3%	34,070 100.0%
合計	88,940 54.0%	6,440 3.9%	8,160 5.0%	57,260 34.7%	3,970 2.4%	164,790 100.0%

資料：住宅・土地統計調査（H25）／年間収入不詳分は除外

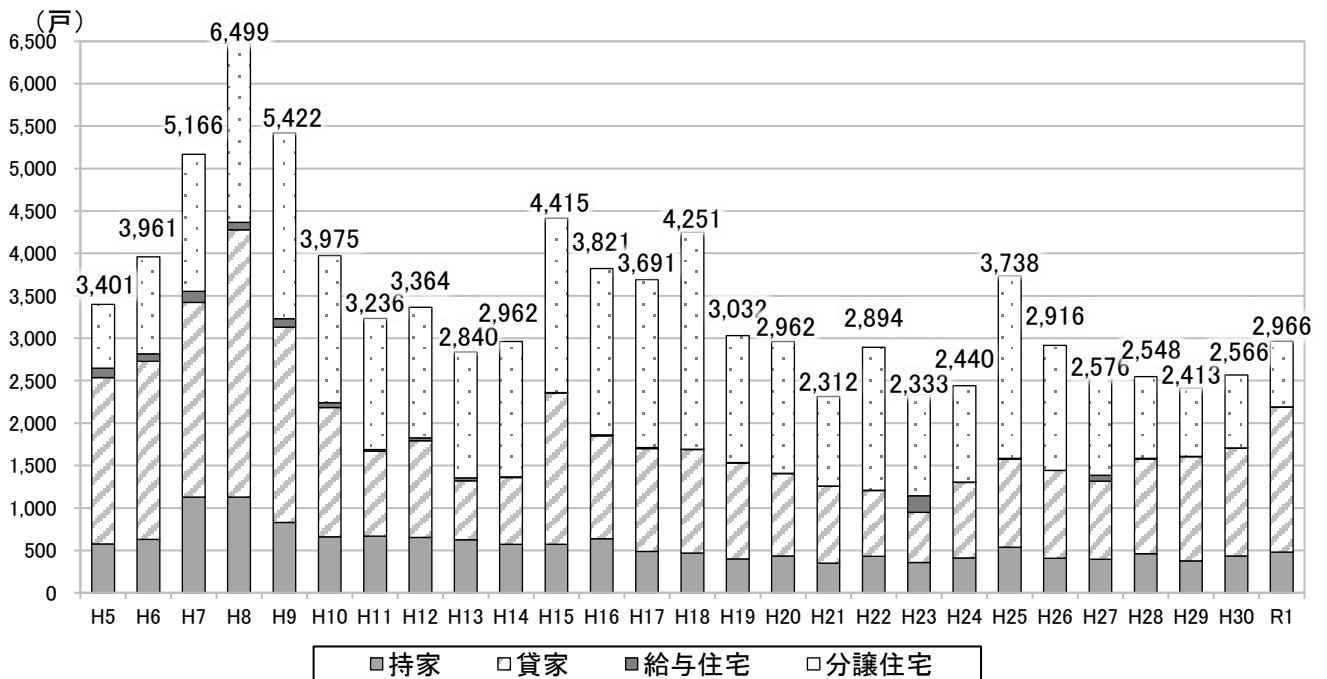
1-4 住宅市場の状況

(1) 住宅着工の状況

○令和元年（2019年）の住宅着工戸数は比較的高い水準を維持。周辺市と比べ、貸家の割合が高い。

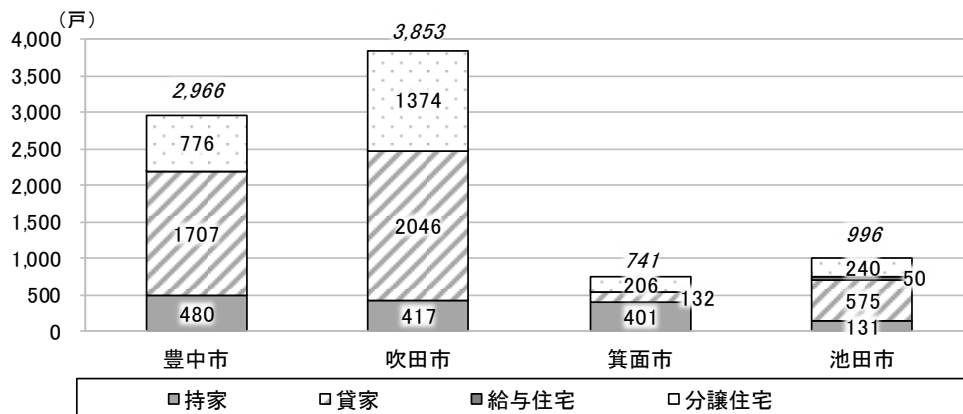
- ・令和元年（2019年）年の住宅着工戸数は2,966戸と、前年からは増加し、近年の中では比較的高い水準となっている。
- ・利用関係別にみると、持家・分譲住宅には大きな変化がないが、貸家が大きく増加している。
- ・住宅着工戸数を見ると、周辺市と比較して、貸家の着工数の割合が高くなっている。

■利用関係別新設住宅着工戸数の推移



資料：住宅着工統計（各年）

■利用関係別新設住宅着工戸数（周辺市比較）



資料：住宅着工統計（R1）

(2) 既存住宅取引の状況 (売買)

1) 概況

中古住宅

○豊中市の中古住宅の成約件数は、府内でも比較的多く、都市別に見ると平成30年(2018年)度には中古マンションでは吹田市、大阪市中央区に次いで3位、中古一戸建では枚方市、東大阪市、高槻市、寝屋川市に次いで5位である。

○駅圏別に見ると、中古マンションの成約件数は「千里中央」が近畿圏で1位、「桃山台」が近畿圏で2位となっている。

■市区別の成約件数TOP10 (平成30年(2018年)4月～平成31年(2019年)3月)

・中古マンション

順位	地域	所在地	件数 (件)	m ² 単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (m ²)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	北摂	吹田市	679	35.72	2,738	76.17	23.93	185.9
2	大阪市	大阪市中央区	610	58.39	3,368	54.96	16.85	205.5
3	北摂	豊中市	595	38.23	2,910	74.92	23.90	173.2
4	大阪市	大阪市北区	545	60.87	3,753	59.60	17.47	204.5
5	大阪市	大阪市西区	361	53.90	3,477	63.02	20.57	125.5
6	大阪市	大阪市淀川区	344	32.58	1,827	54.19	29.88	62.8
7	東大阪	東大阪市	314	24.65	1,676	67.47	25.96	52.6
8	北摂	茨木市	305	29.76	2,260	74.49	28.97	68.9
9	東大阪	枚方市	274	24.56	1,880	74.67	25.77	51.5
10	大阪市	大阪市城東区	262	35.97	2,446	66.68	27.17	64.1
大阪府全体			8,919	36.54	2,473	67.53	23.90	2,206.1

・中古一戸建

順位	地域	所在地	件数 (件)	価格 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	東大阪	枚方市	355	1,672.30	110	96.26	28.40	59.4
2	東大阪	東大阪市	327	1,494.26	83	93.24	28.12	48.9
3	北摂	高槻市	249	2,288.63	107	102.47	24.10	57.0
4	東大阪	寝屋川市	216	1,283.60	85	88.94	29.80	27.7
5	北摂	豊中市	174	2,958.39	108	104.66	24.13	51.5
6	北摂	茨木市	145	2,728.32	126	109.81	22.53	39.6
7	東大阪	八尾市	133	1,537.36	91	95.91	27.39	20.4
8	堺	堺市中区	123	1,477.31	96	89.50	26.63	18.2
9	東大阪	守口市	116	1,154.59	63	83.89	33.33	13.4
10	東大阪	門真市	111	1,165.33	59	87.27	28.70	12.9
大阪府全体			5,188	1,830.51	105	98.71	27.41	949.7

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構

■ (参考) 市区別の成約件数TOP10 (平成26年(2014年)4月~平成27年(2015年)3月)

・中古マンション

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	m ² 単価 (万円/m ²)	m ² 単価 前年比(%)	専有面積 (m ²)	専有面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	北摂	吹田市	586	-12.8	2,180	7	28.5	6.8	75.6	0.3	22	-0.2	36.5
2	北摂	豊中市	468	-9.8	2,268	6.6	29.7	5.9	74.7	0.5	21.4	-0.6	27.3
3	大阪市	北区	351	-0.3	2,912	16.8	44.2	13.9	63.4	3.6	17.6	-1.8	49.2
4	大阪市	中央区	343	-3.9	2,476	10.2	40.2	9.5	59.3	2.7	17.1	0.2	62.2
5	東大阪	枚方市	283	-2.7	1,586	1.3	20.7	1.8	74.3	-1.2	21.4	1.4	16.9
6	大阪市	淀川区	282	-1.7	1,505	11.1	25.4	11.6	56.2	-0.1	25.1	-0.8	29.9
7	大阪市	西区	272	-10.8	2,578	25.5	37.5	15.2	65.8	6.4	19.2	-1.1	53.1
8	北摂	茨木市	262	6.1	1,956	-3.1	25.6	-1.8	74.2	-1.2	24.9	2.2	22.7
9	東大阪	東大阪市	260	4	1,349	7.9	19.7	9.6	67.3	-1.5	23.6	-0.3	11.8
10	北摂	高槻市	228	-6.9	2,039	-1.1	27.6	0.8	72.1	-2.6	23.1	2.3	15.4
大阪府全体			7,615	-4.8	1,916	6.8	27	6.3	69.5	0.7	21.4	0.2	19.4

・中古一戸建

順位	地域	都市	成約件数 (件)	件数 前年比(%)	成約価格 (万円)	価格 前年比(%)	土地面積 (万円/m ²)	土地面積 前年比(%)	建築面積 (m ²)	建築面積 前年比(%)	築後年数 (年)	築後年数 前年差(年)	1万世帯当り 成約件数
1	東大阪	枚方市	324	-10.5	1,603	0.3	106	2	94.1	0.2	24.2	-1.3	19.3
2	東大阪	東大阪市	248	1.6	1,281	-5.9	70.2	-6.9	91.7	-2.6	25.8	1.7	11.3
3	北摂	高槻市	226	-15.4	2,114	-11.2	108.2	-3.7	101.9	0.2	23.7	-1.2	15.3
4	北摂	豊中市	150	15.4	2,834	-8.7	114.8	-10.9	106.2	-9.4	24	-0.4	8.7
5	東大阪	寝屋川市	149	9.6	1,293	4.7	83.4	4	88.7	-0.6	29	2.7	14.8
6	東大阪	八尾市	117	-19.9	1,559	4.2	85.9	-4.4	95.4	3.1	24.5	0.1	10.6
7	北摂	茨木市	116	-3.3	2,726	7.3	142.9	3.9	110.9	2.6	23.5	0.6	10.1
8	南大阪	堺市西区	104	1	1,704	-6.6	104.7	-4.7	95.8	-3.5	27	3.8	18.7
9	南大阪	堺市中区	96	-17.2	1,312	-3.7	96.8	5.8	88.7	-2.1	26.2	1	19.7
10	南大阪	岸和田市	87	20.8	1,477	1.8	141	19	101.9	2.3	24.9	3	11.2
大阪府全体			4,272	-0.2	1,727	-1.2	106.5	0	99.9	0.8	25.4	1.1	10.9

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構市況レポート(2015/5 No. 57)

■ 駅圏別の成約件数TOP10 (平成30年(2018年)4月~平成31年(2019年)3月)

・中古マンション

順位	沿線名	駅名	件数 (件)	m ² 単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (m ²)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	北大阪急行南北線	千里中央	187	46.90	3,702	78.88	20.76	69.2
2	北大阪急行南北線	桃山台	151	37.14	3,002	79.35	23.50	45.3
3	JR東海道本線	三ノ宮	136	47.70	3,156	65.26	19.03	42.9
4	JR東海道本線	垂水	123	21.27	1,605	73.67	25.84	19.7
5	阪神電鉄本線	芦屋	113	34.35	2,566	76.10	23.68	29.0
6	大阪メトロ谷町線	都島	113	39.62	2,981	73.63	25.30	33.7
7	JR東海道本線	芦屋	112	41.84	3,724	85.81	27.44	41.7
8	JR東海道本線	千里丘	109	31.14	2,387	75.09	19.21	26.0
9	大阪メトロ御堂筋線	江坂	106	40.19	2,680	66.90	24.69	28.4
10	阪急電鉄千里線	南千里	102	32.23	2,453	73.98	27.93	25.0

・中古一戸建

順位	沿線名	駅名	件数 (件)	価格 (万円)	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	京阪電気鉄道京阪線	寝屋川市	102	1,335.28	93	93.64	30.06	13.6
2	JR東海道本線	高槻	93	2,409.67	128	108.40	25.31	22.4
3	阪急電鉄宝塚線	川西能勢口	85	1,878.34	217	116.00	25.59	16.0
4	京阪電気鉄道京阪線	樟葉	83	2,138.89	128	100.38	28.84	17.8
5	京都市烏丸線	北大路	80	2,707.73	109	100.19	26.14	21.7
6	JR東海道本線	石山	79	1,453.13	159	108.59	27.29	11.5
7	JR山陽本線	垂水	73	1,794.34	127	101.77	28.92	13.1
8	阪急電鉄京都線	桂	71	3,007.83	127	106.67	29.43	21.4
9	阪急電鉄京都線	高槻市	67	2,220.67	88	98.65	22.15	14.9
10	神戸市西神山手線	西神中央	64	2,551.38	205	128.08	28.79	16.3

資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構市況レポート

2) 駅圏別の状況 (HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>) R2. 7. 9 時点の掲載情報より整理)

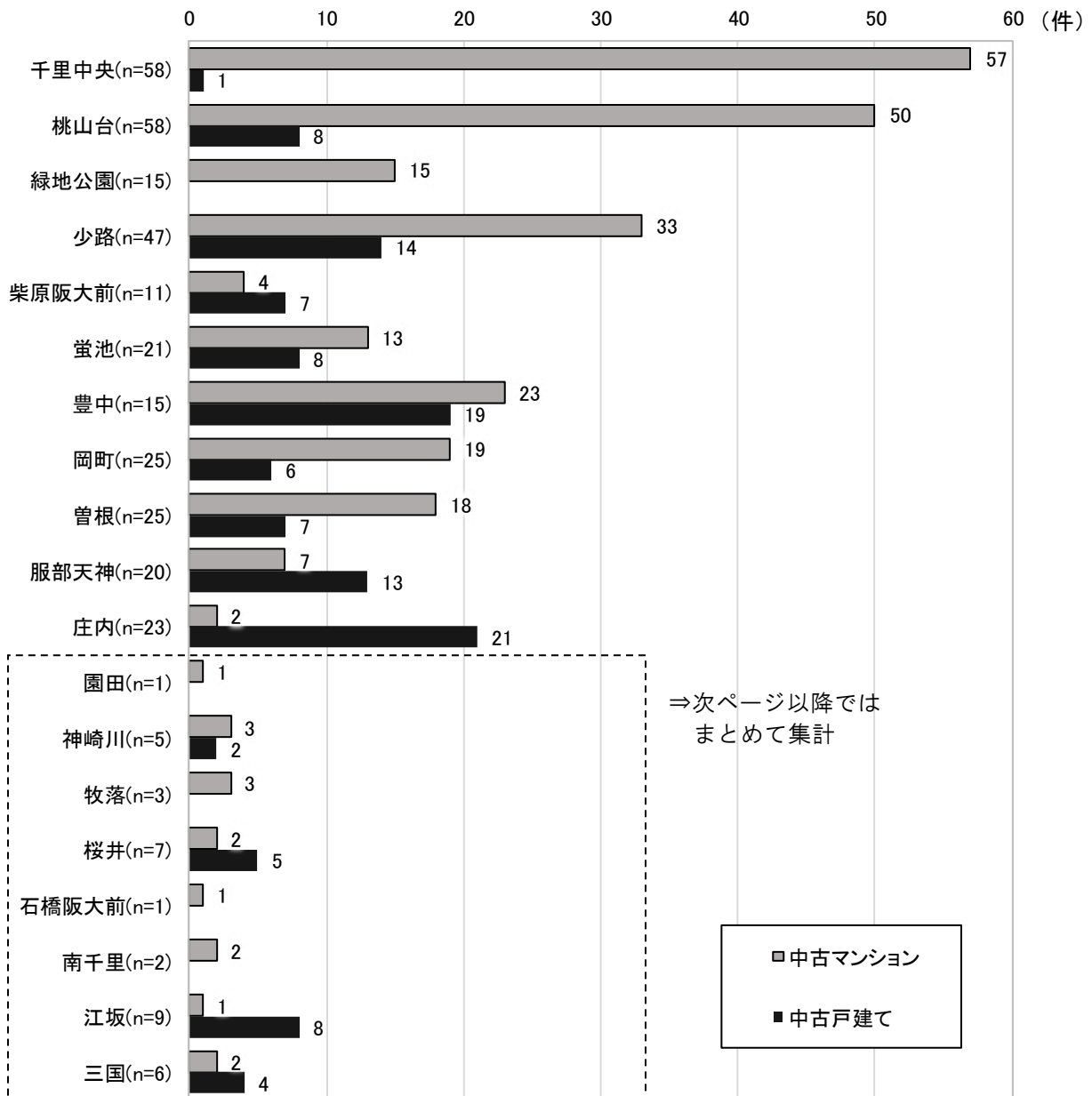
①掲載物件数

○中古マンションは、「千里中央」で 57 件と最も多く、次いで「桃山台」「少路」と、市北部で多い傾向にある。

○中古一戸建は、「庄内」で 21 件と最も多く、次いで「豊中」「少路」「服部天神」となっている。

○「千里中央」「桃山台」「緑地公園」などでは中古一戸建が少なく中古マンションが多くなっている。「庄内」「服部天神」などでは中古マンションより中古一戸建が多い傾向にある。

■中古住宅の物件数

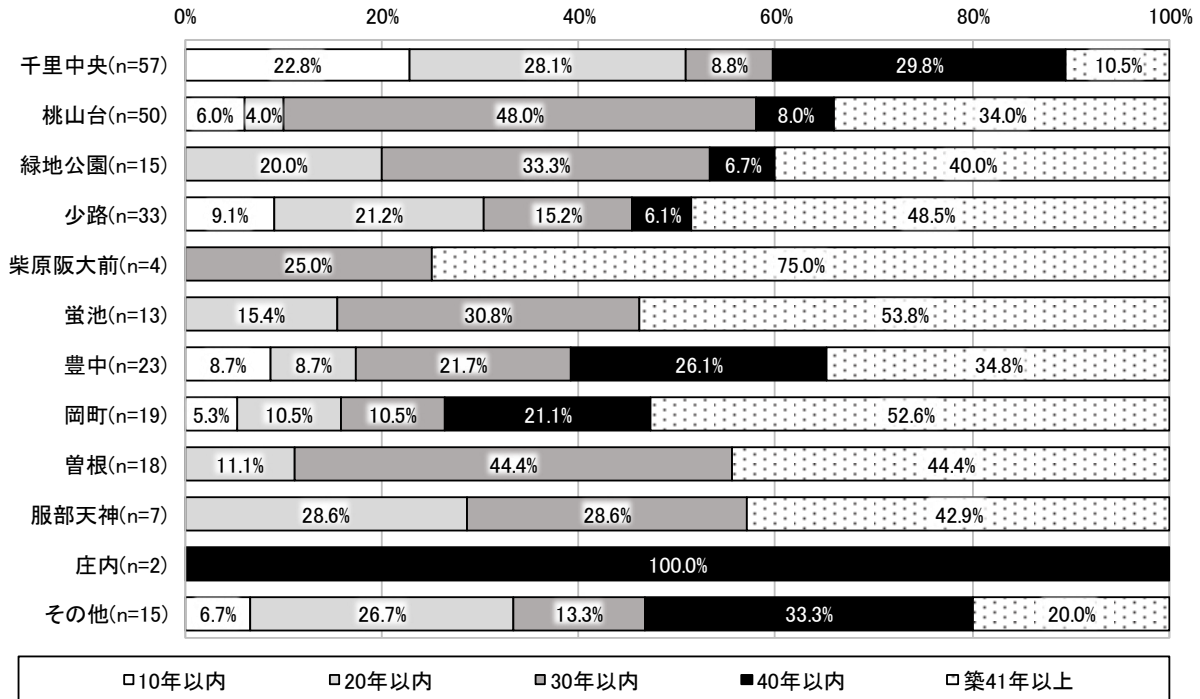


資料 : HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2. 7. 9 時点の掲載情報)

②築年数

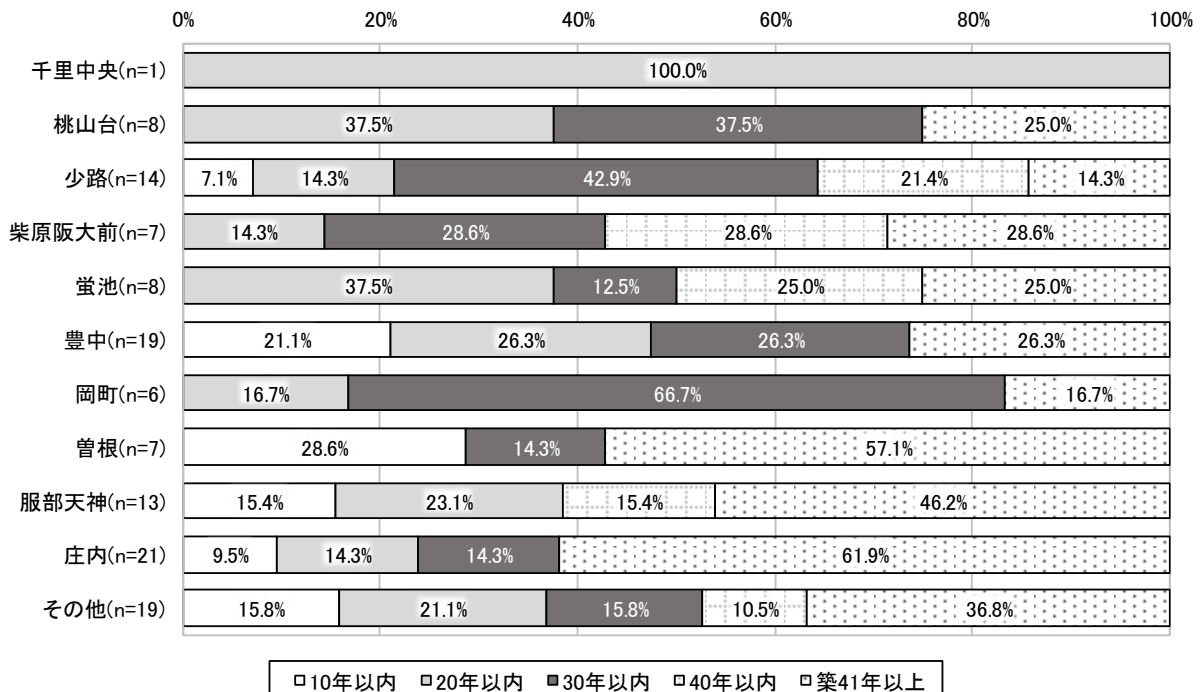
○中古マンションは「千里中央」で築10年以内の物件の割合が高くなっている。
 ○中古一戸建は、「曾根」「豊中」で築10年以内の物件が2～3割を占めている。「庄内」「服部天神」「柴原阪大前」「曾根」で築31年以上の物件の割合が高くなっている。

■中古マンション



資料：HOME'S (<http://www.homes.co.jp/>)
 (R2.7.9時点の掲載情報)

■中古一戸建



資料：HOME'S (<http://www.homes.co.jp/>)
 (R2.7.9時点の掲載情報)

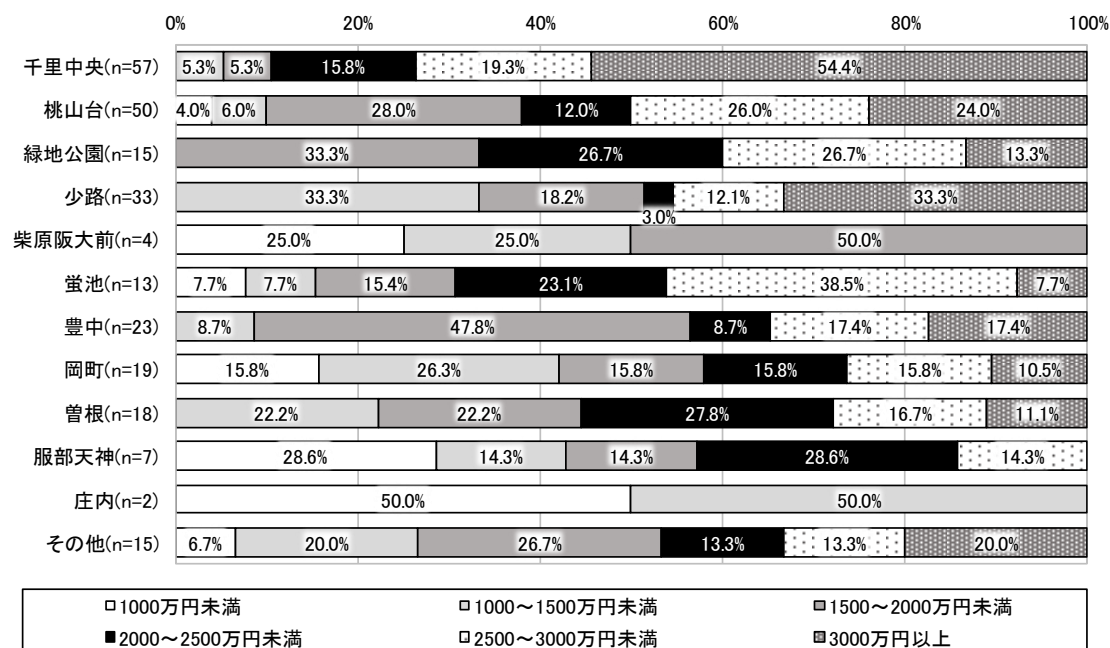
③価格

ア) 販売価格

○中古マンションは、「庄内」「服部天神」「柴原阪大前」で1,000万円未満の物件が多く、「千里中央」「少路」で3,000万円以上の物件が多い。

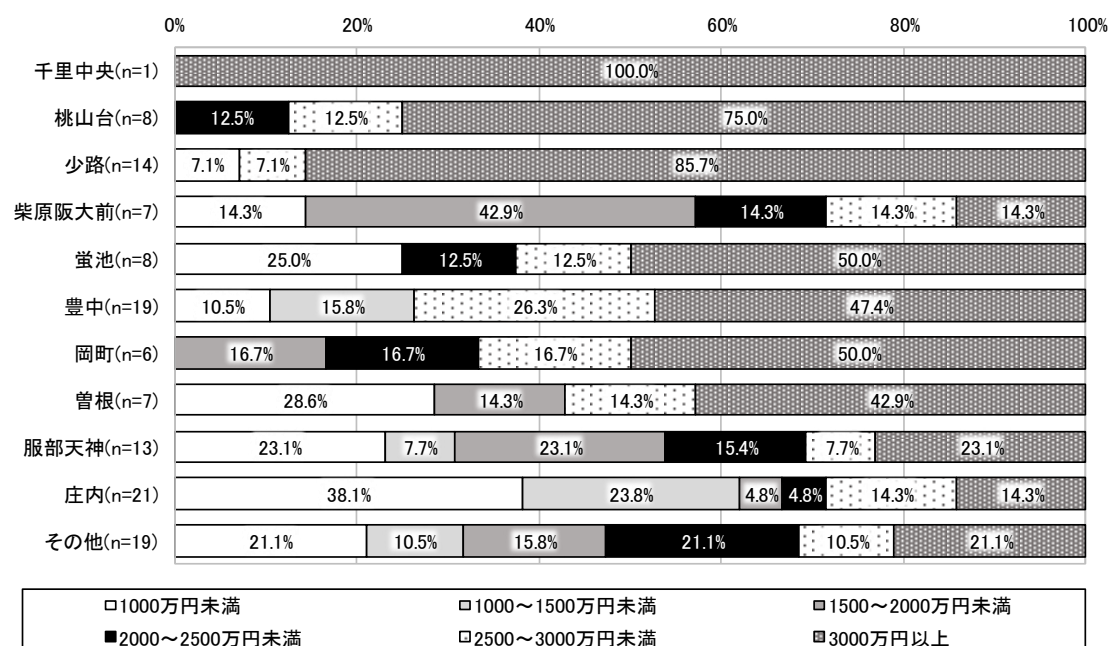
○中古一戸建は、「庄内」「曾根」で1,000万円未満の物件が多く、「千里中央」「少路」「桃山台」などで3,000万円以上の物件が多い。

■中古マンション



資料：HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2.7.9時点の掲載情報)

■中古一戸建



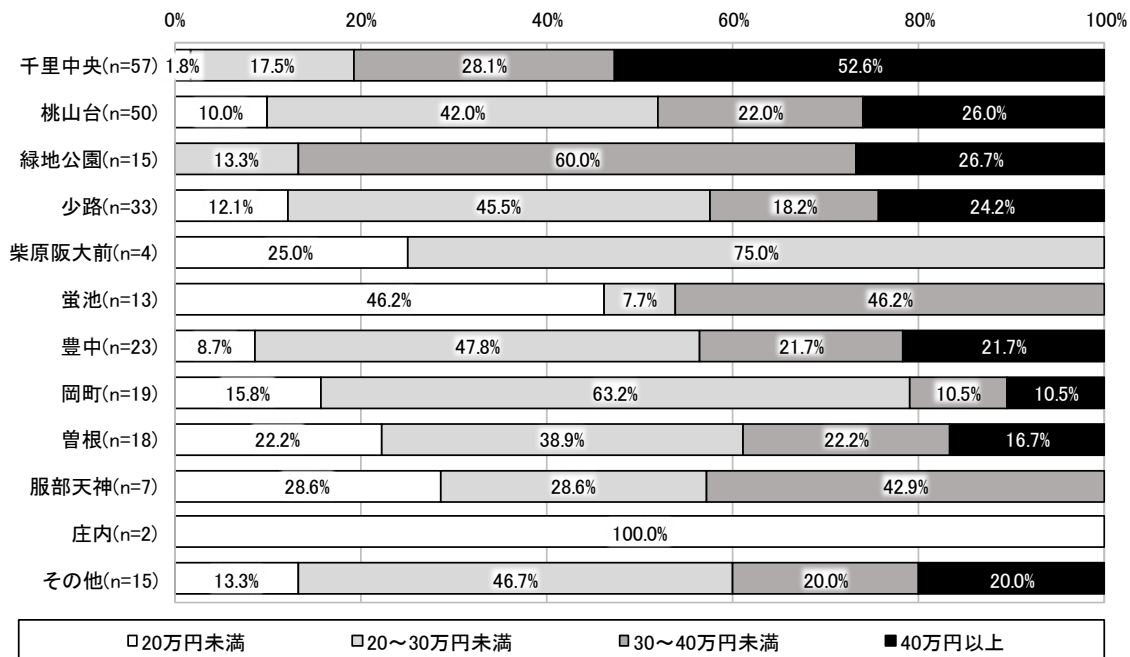
資料：HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2.7.9時点の掲載情報)

イ) m²単価

○中古マンションは、「庄内」「螢池」で 20 万円/m²未満の物件が多く、「千里中央」で 40 万円/m²以上の物件が多い。

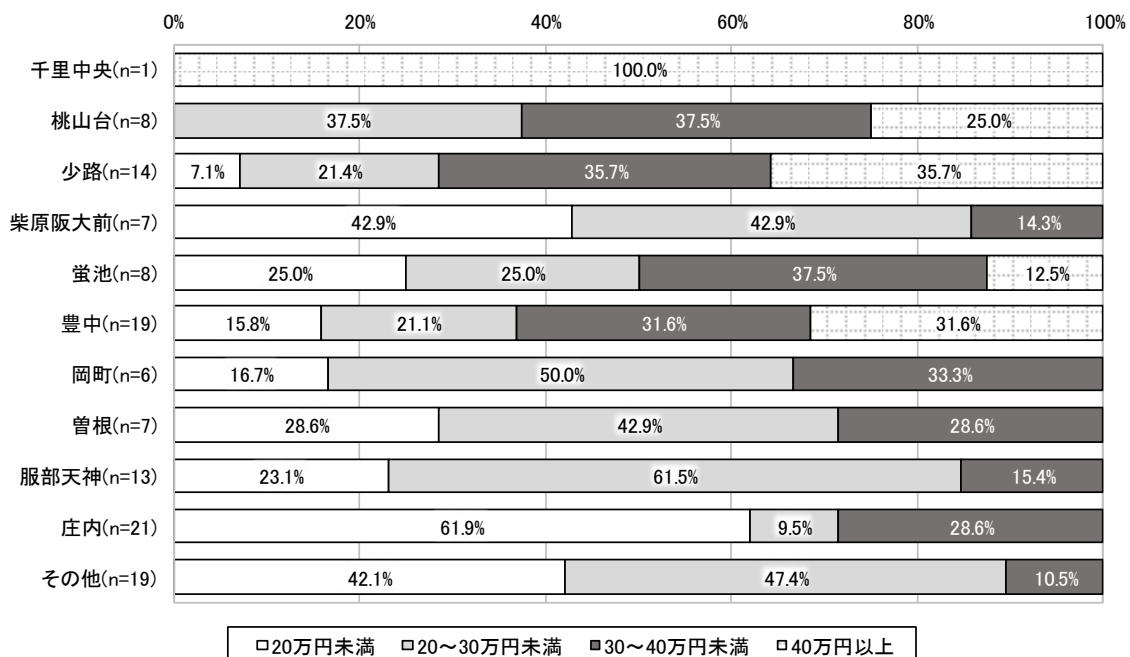
○中古一戸建は、「庄内」「柴原阪大前」で 20 万円/m²未満の物件が多く、「千里中央」「少路」「豊中」で 40 万円/m²以上の物件が多い。

■中古マンション



資料 : HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2. 7. 9 時点の掲載情報)

■中古一戸建



資料 : HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2. 7. 9 時点の掲載情報)

④住宅の規模

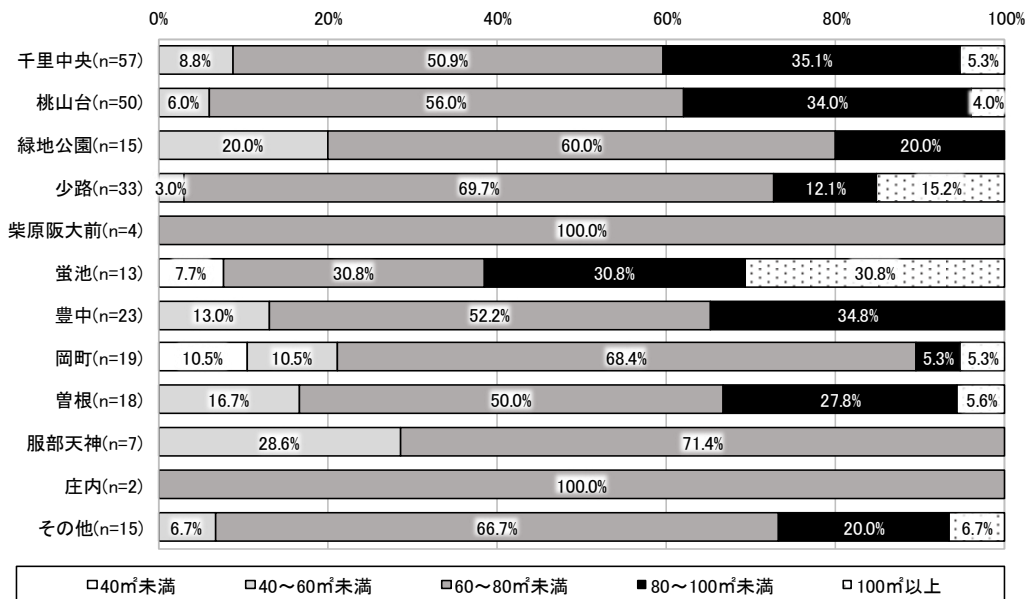
○中古マンションの延べ面積を見ると、全体的に 60 m²以上の物件が多くなっている。特に「蛭池」では 80 m²以上の物件の割合が6割以上と高くなっている。

○中古一戸建の延べ面積を見ると、「庄内」「蛭池」「服部天神」で 50 m²未満の小規模物件が多くなっている。「少路」では 200 m²以上の大規模の物件の割合が高くなっている。

○中古一戸建の敷地面積を見ると、「柴原阪大前」で 50 m²未満の狭小敷地の割合が高く、「少路」で 300 m²以上の大規模敷地物件の割合が高くなっている。

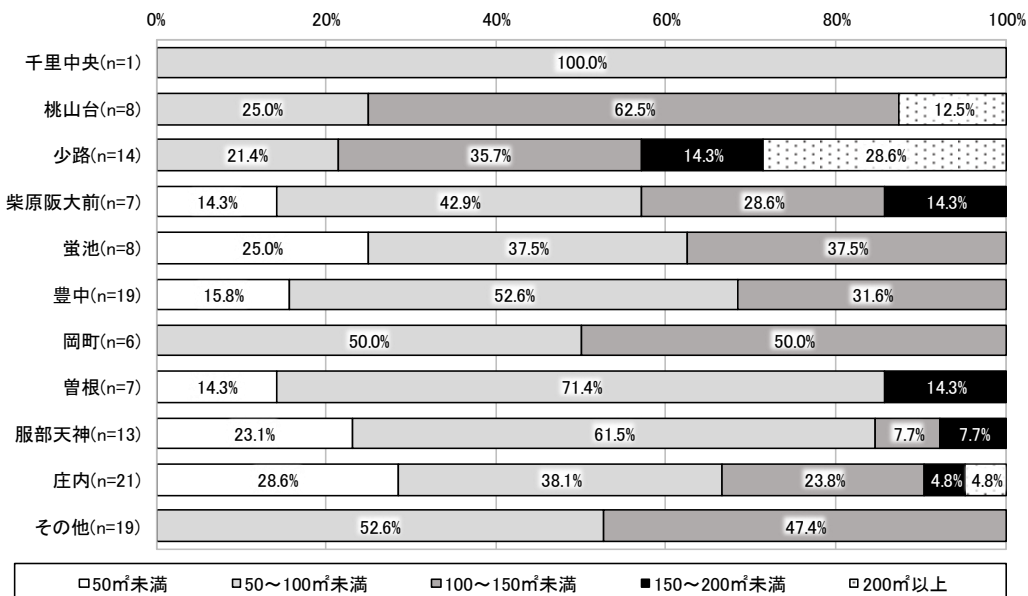
ア) 延べ面積

■中古マンション



資料：HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2.7.9時点の掲載情報)

■中古一戸建



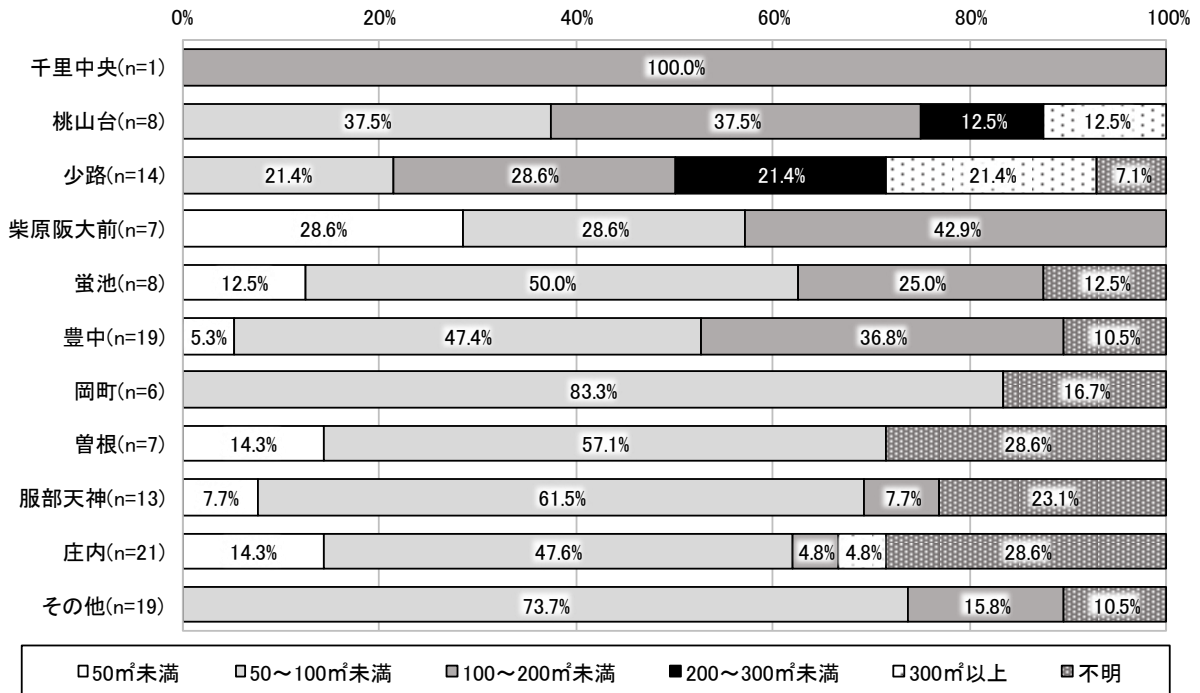
資料：HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2.7.9時点の掲載情報)

イ) 敷地面積

■中古マンション

データなし

■中古一戸建



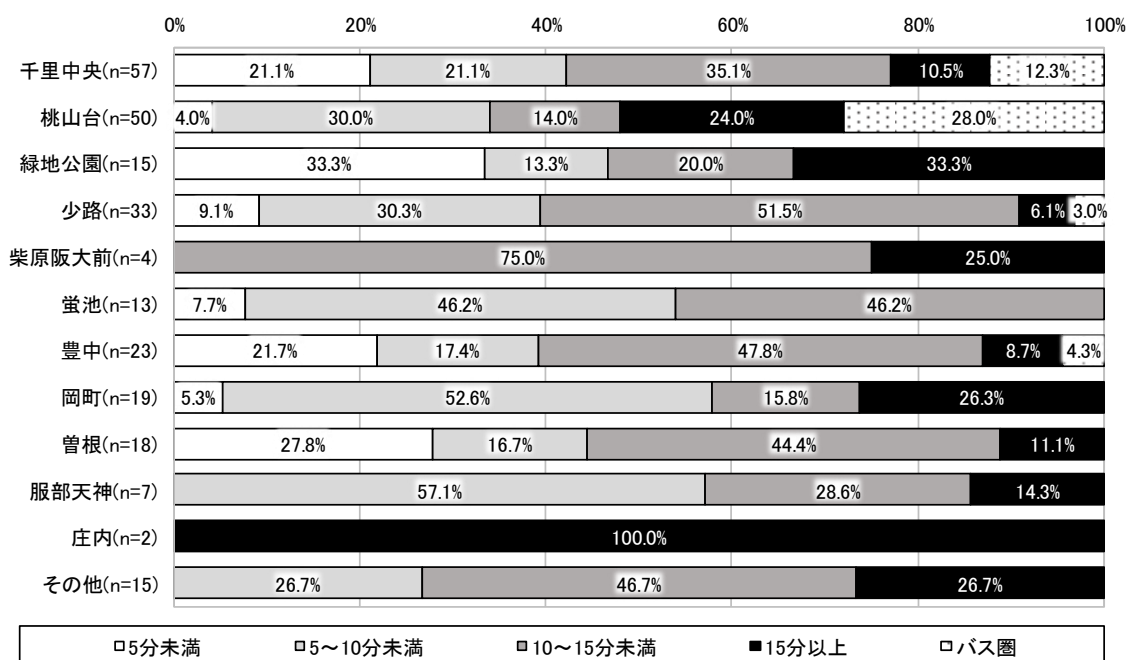
資料 : HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2. 7. 9 時点の掲載情報)

⑤ 駅からの距離

○中古マンションは、「緑地公園」「曽根」で駅から5分未満の物件が多く、「桃山台」でバス圏の物件が多い。

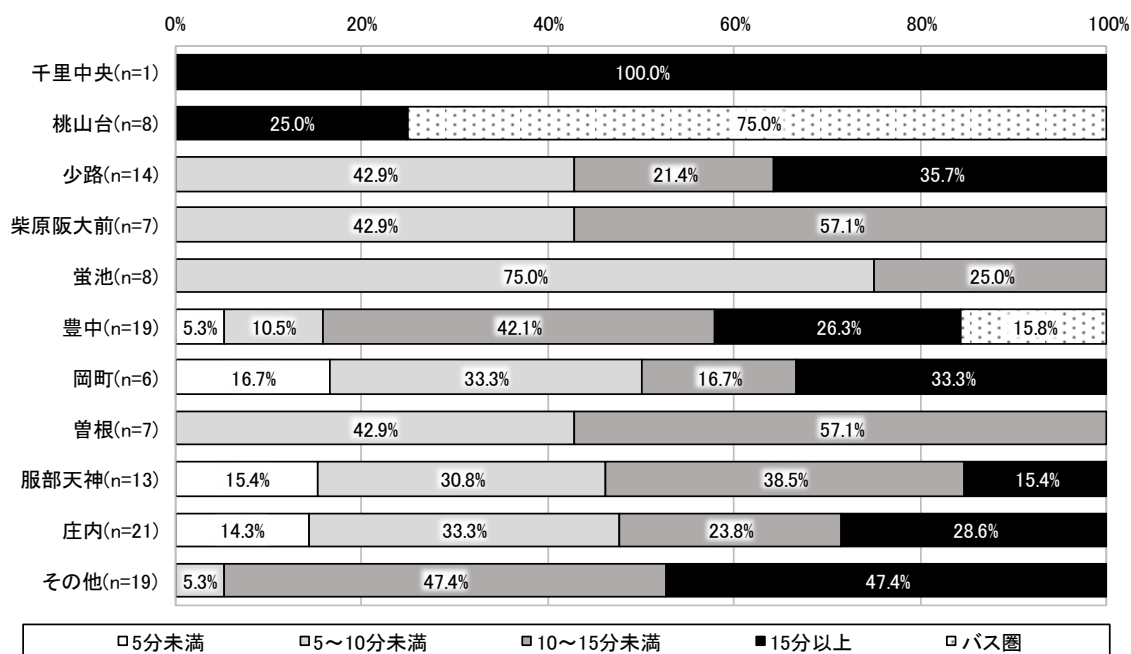
○中古一戸建は、「岡町」「服部天神」「庄内」で駅から5分未満の物件が多く、「桃山台」「豊中」でバス圏の物件が多い。

■ 中古マンション



資料：HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2. 7. 9 時点の掲載情報)

■ 中古一戸建



資料：HOME' S (<http://www.homes.co.jp/>)
(R2. 7. 9 時点の掲載情報)

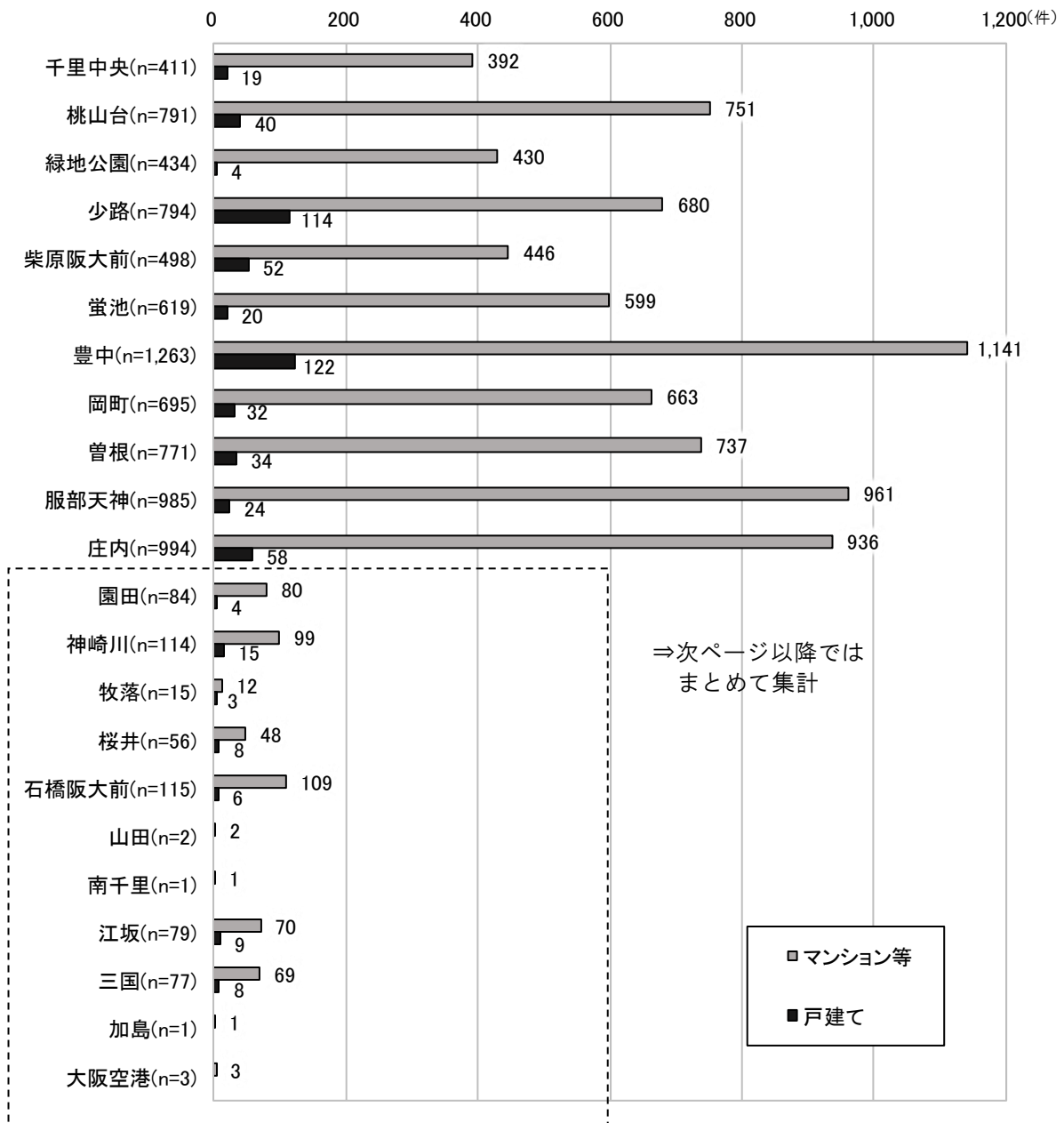
(3) 既存住宅取引の状況 (賃貸)

(スマイティ (<http://sumaity.com/>) R2.7.9 時点の掲載情報より整理)

① 物件数

○賃貸マンションは、「豊中」で1,141件と最も多く、次いで「服部天神」「庄内」となっている。
 ○賃貸一戸建は「豊中」で122件と最も多く、次いで「少路」が114件となっている。

■ 賃貸住宅の物件数



※マンション等 (アパート・マンション)、一戸建の別が不明なものは除く

資料: スマイティ (<http://sumaity.com/>)
 (R2.7.9 時点の掲載情報)

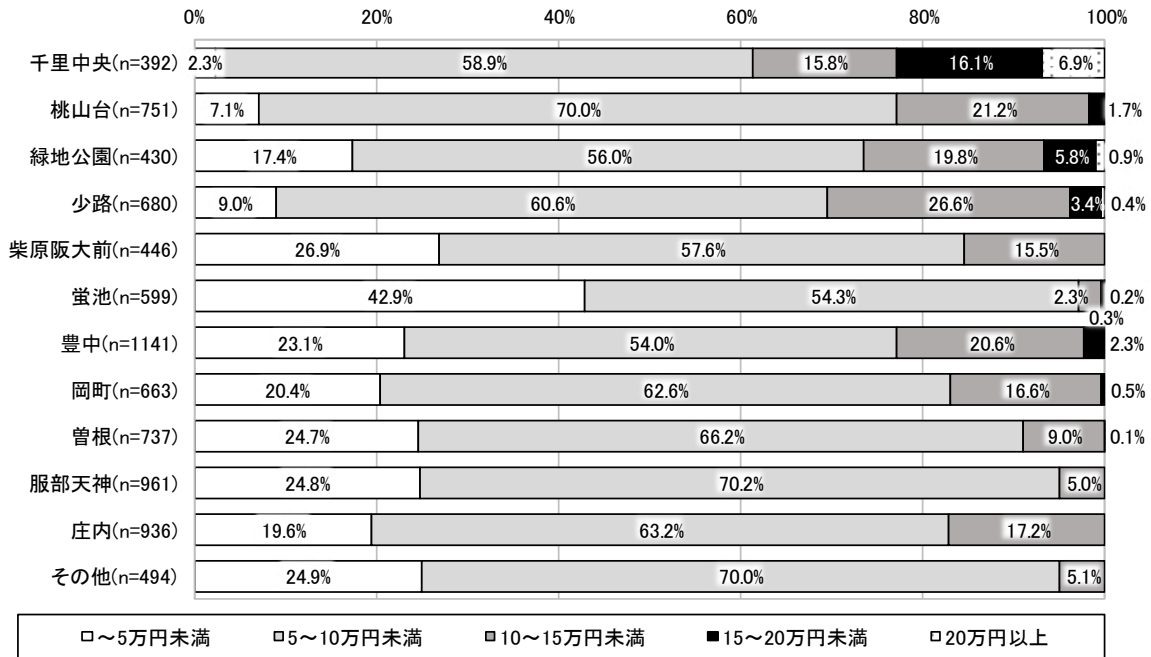
②家賃

○アパート・マンションは、家賃5万円未満の物件が、北大阪急行沿線では1割前後、阪急沿線では2～3割となっており、「蛍池」では4割を超えている。

○一戸建は、「桃山台」では家賃15万円以上の物件が15%を占める。一方、「緑地公園」「柴原阪大前」「服部天神」「庄内」では家賃10万円未満の物件が9割以上ある。

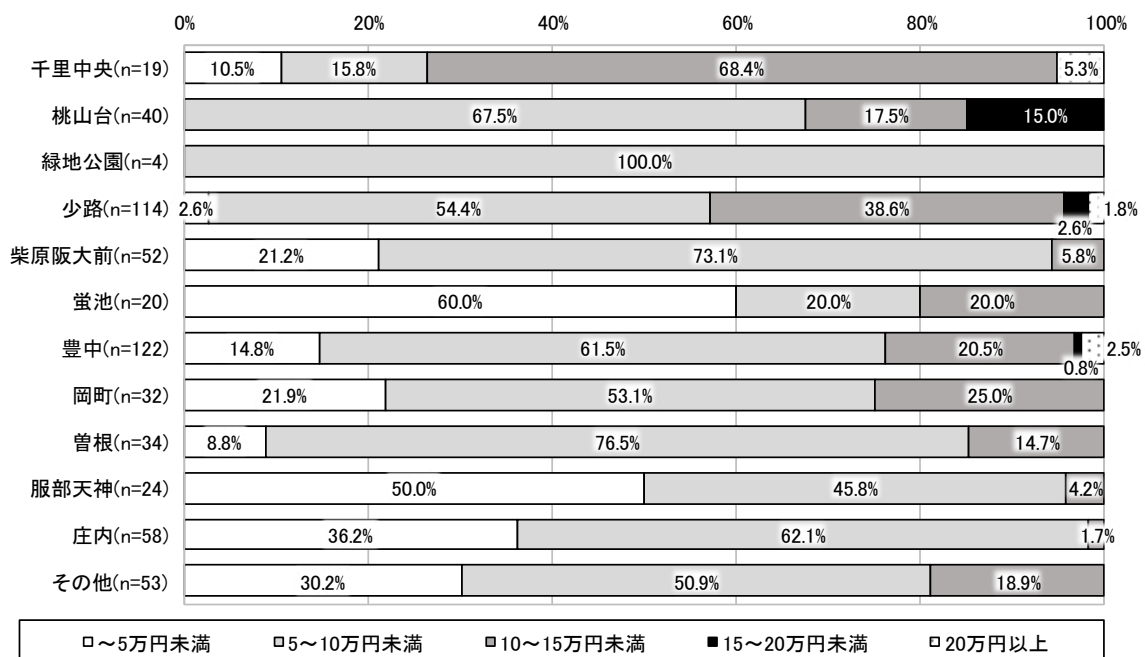
ア) 家賃

■アパート・マンション



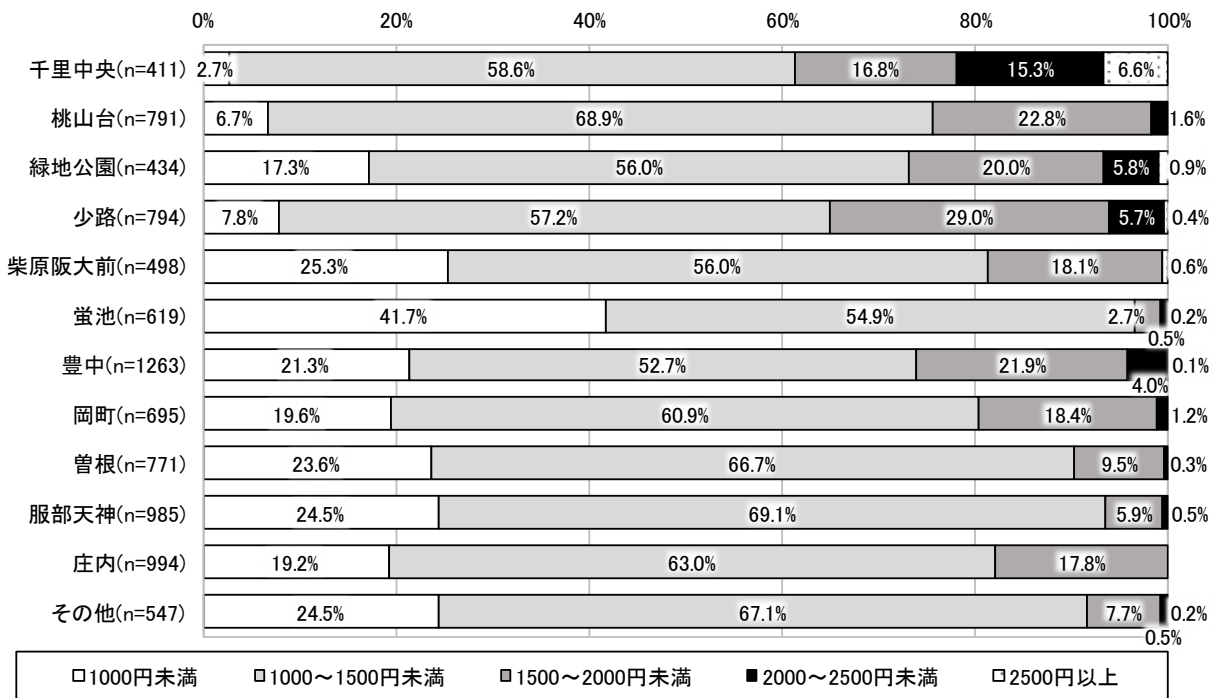
資料：スマイティ (http://sumaity.com/) (R2. 7. 9 時点の掲載情報)

■一戸建



資料：スマイティ (http://sumaity.com/) (R2. 7. 9 時点の掲載情報)

イ) m²あたりの家賃

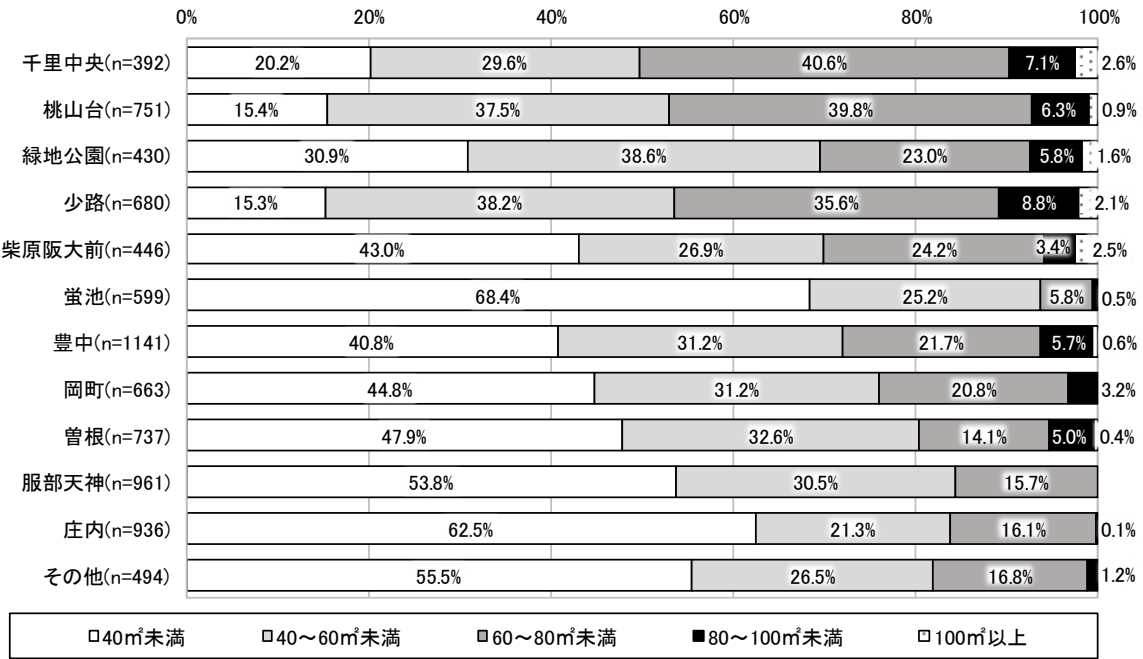


資料：スマイティ (<http://sumaity.com/>)
(R2.7.9時点の掲載情報)

③延べ面積

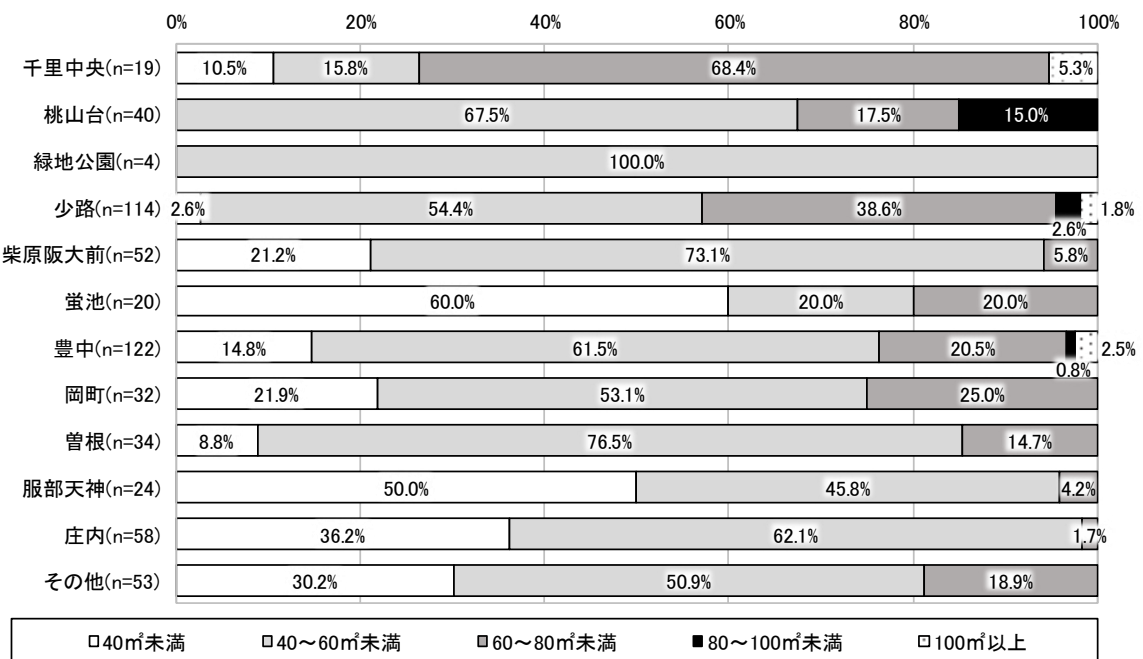
○アパート・マンションは、阪急宝塚線沿線では40㎡未満の物件がおよそ4～7割を占める。
 ○一戸建は、「千里中央」「少路」「豊中」では100㎡以上の物件も見られる。

■アパート・マンション



資料：スマイティ (<http://sumaity.com/>)
 (R2. 7. 9 時点の掲載情報)

■一戸建

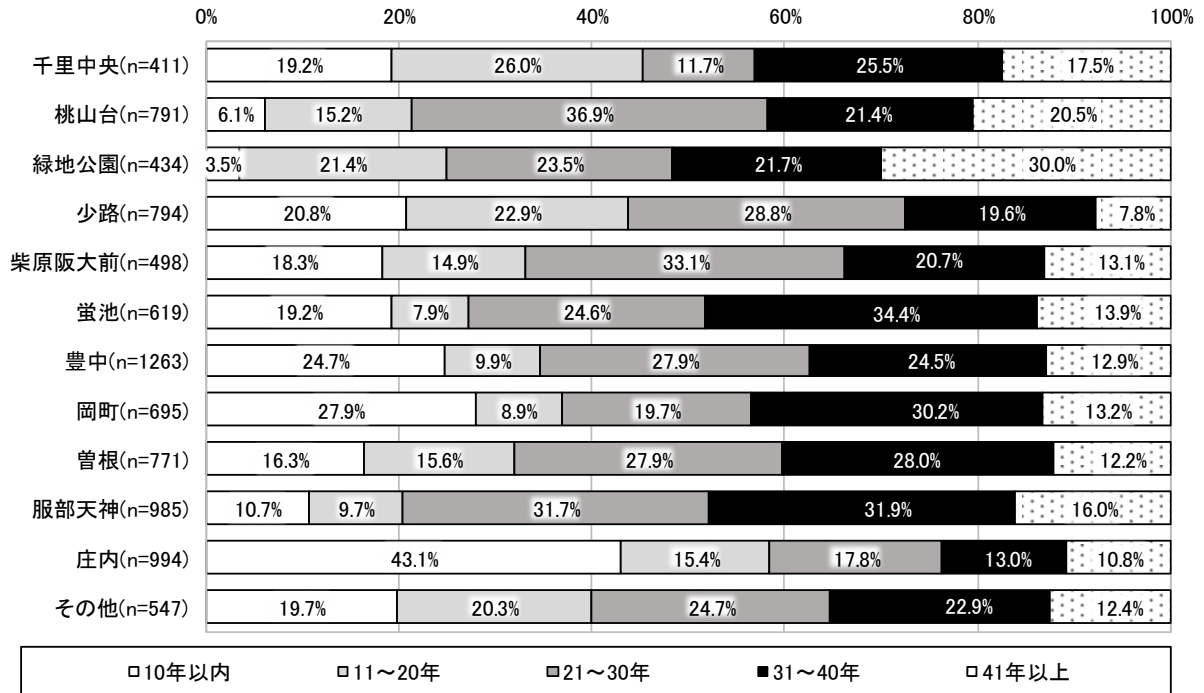


資料：スマイティ (<http://sumaity.com/>)
 (R2. 7. 9 時点の掲載情報)

④築年数

○「庄内」で築10年以内の築浅物件が4割以上と多く、次いで「岡町」「豊中」が「多くなっている」。

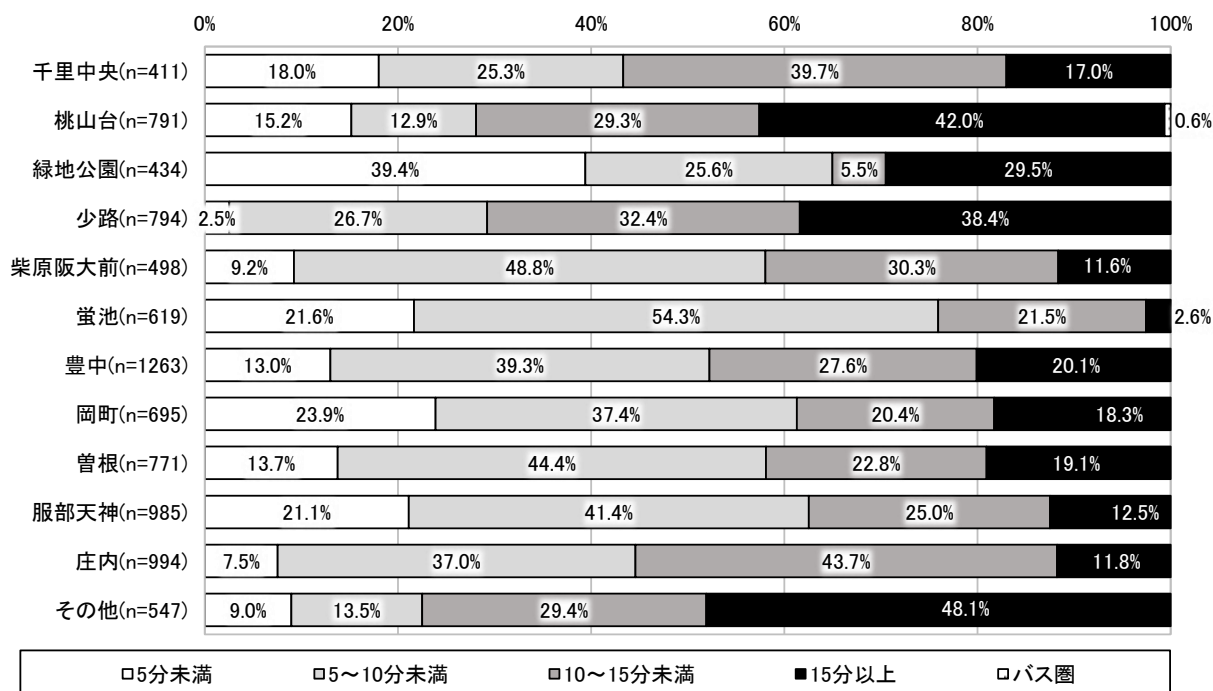
○「緑地公園」では築41年以上の物件が30.0%ある。



資料：スマイティ (<http://sumaity.com/>)
(R2.7.9時点の掲載情報)

⑤ 駅からの距離

- 「緑地公園」では徒歩5分未満の駅近物件が約4割と多い。
 ○ 「桃山台」「少路」では徒歩15分以上の物件が約4割と多い。



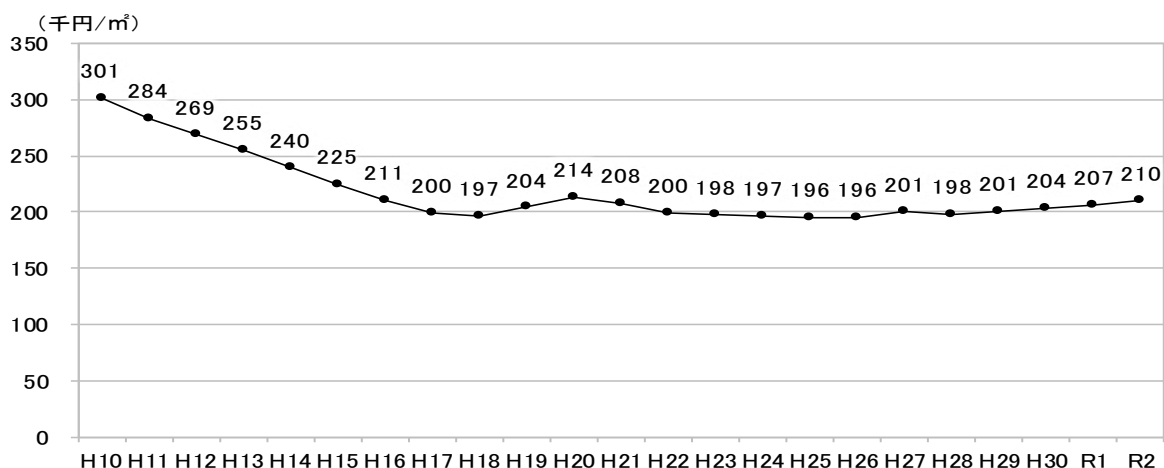
資料：スマイティ (<http://sumaity.com/>)
 (R2.7.9時点の掲載情報)

(4) 地価の状況

○住宅地の平均価格は、近年は微増傾向となっている。

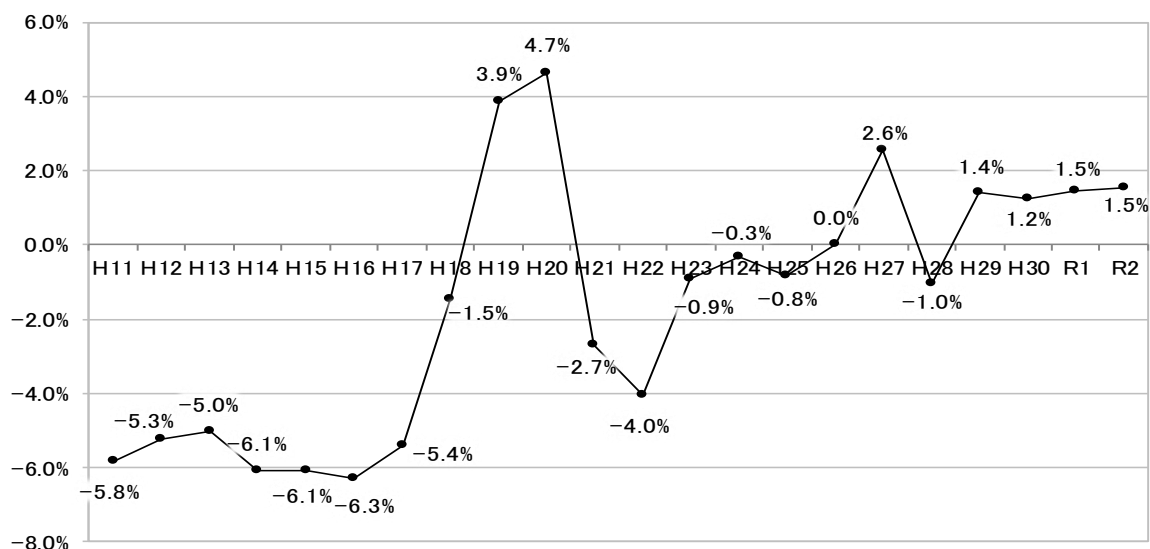
- ・住宅地の地価平均価格は、平成10年（1998年）から平成18年（2006年）まで下落し、その後横ばい傾向であったが、平成28年（2016年）以降は微増傾向が続いている。令和2年（2020年）時点の平均価格は210千円/㎡となっている。
- ・平均価格の推移をみると、近年は前年度に対して地価上昇の傾向が続いている。

■住宅地の平均価格の推移



資料：地価公示価格（各年）

■住宅地の平均価格の対前年変動率の推移



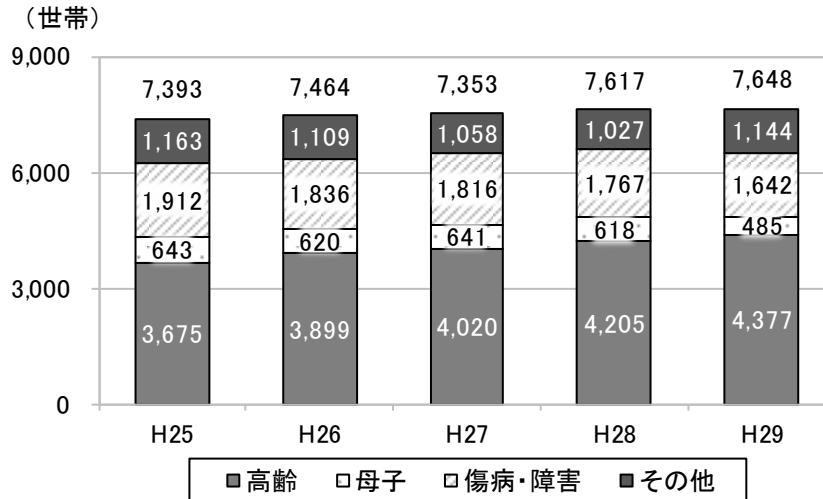
資料：地価公示価格（各年）

1-5 住宅確保要配慮者等の状況

(1) 住宅確保要配慮者の状況

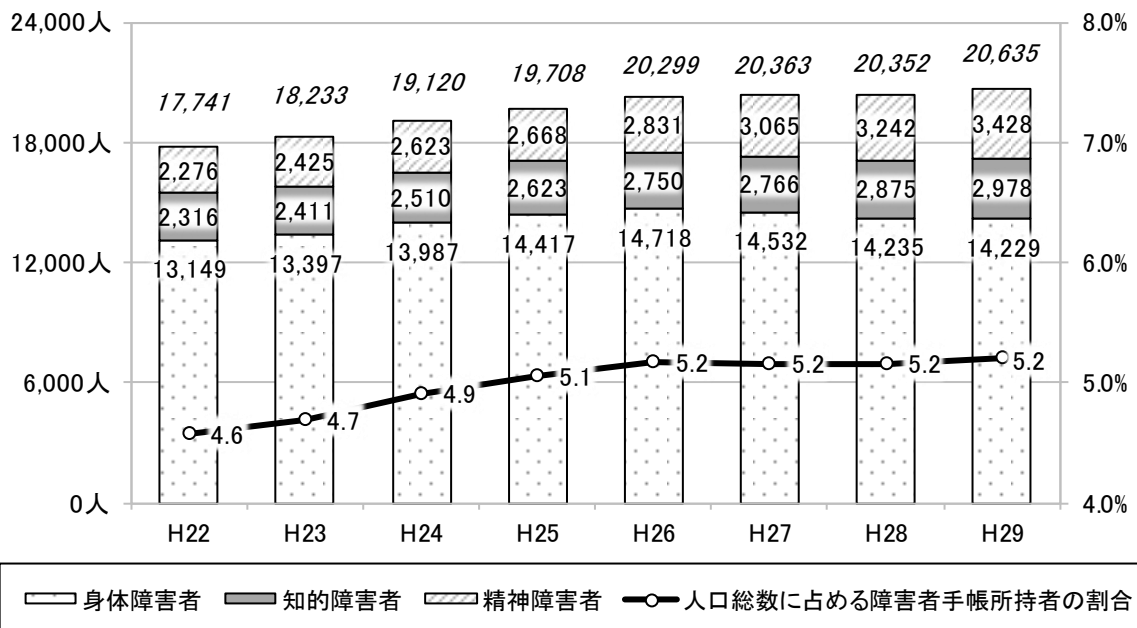
○被生活保護世帯数、障害者手帳所持者数、外国人登録人口は、いずれも年々増加している。
 ○ひとり親世帯数は平成22年(2010年)まで増加傾向にあったが、平成27年(2015年)には減少している。

■被生活保護世帯数の推移



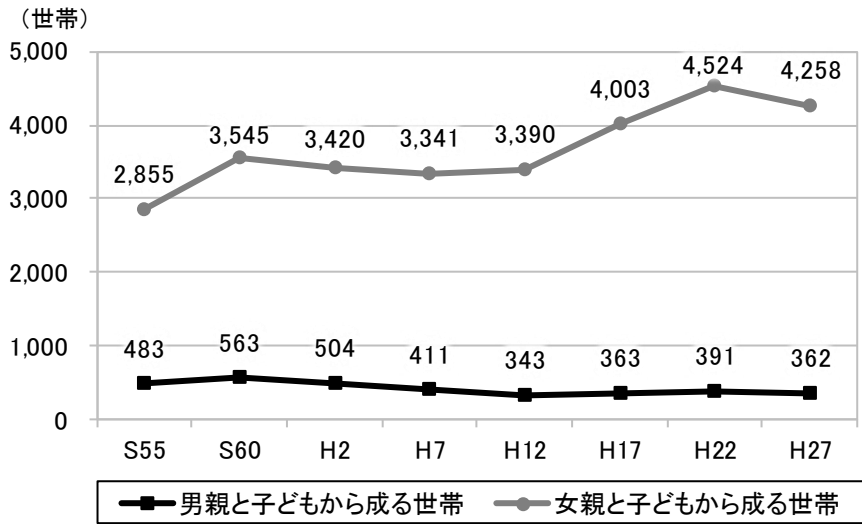
資料：第4期豊中市地域福祉計画 (H31.3)

■障害者手帳所持者数の推移



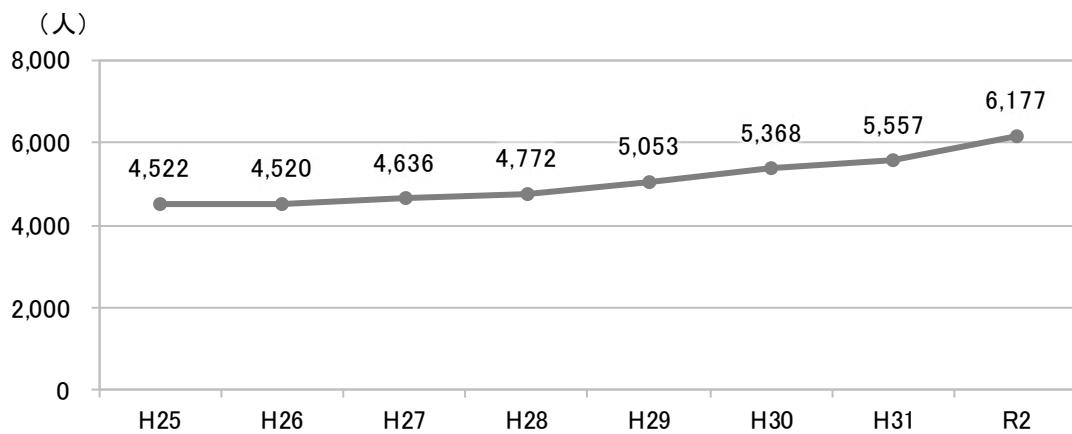
資料：第5次豊中市障害者長期計画 (H30.3)

■ 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（H27）

■ 外国人登録人口の推移



※各年4月1日現在のデータを使用している。(H25のみ4月末)

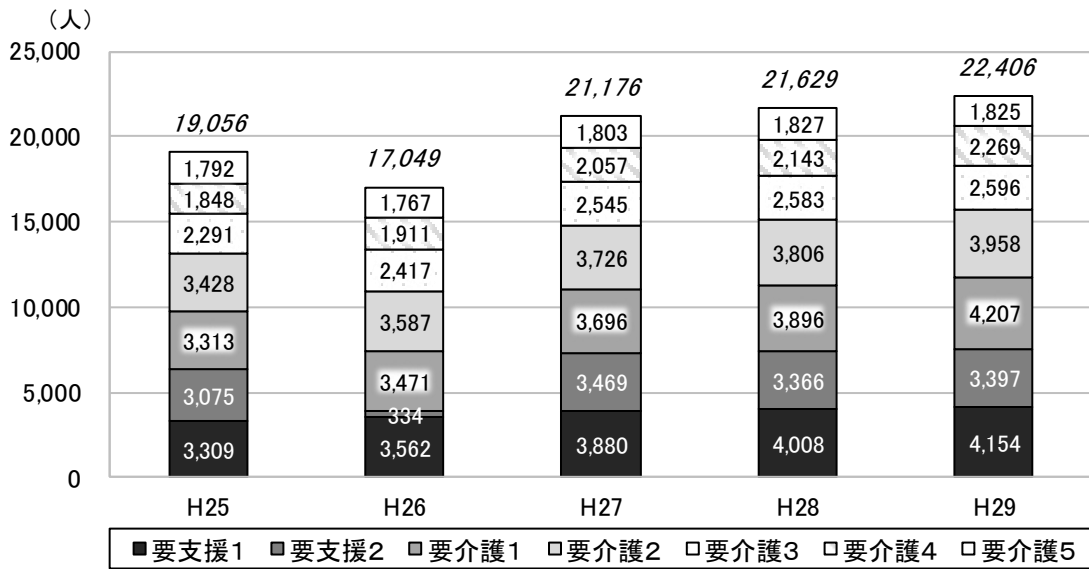
資料：豊中市による集計

(2) 要介護認定者の居住の状況

○要介護認定者のうち在宅認定者は、単身世帯や高齢の夫婦のみ世帯が6割強を占める。また、将来在宅で介護を受けたい意向が高い傾向にある。

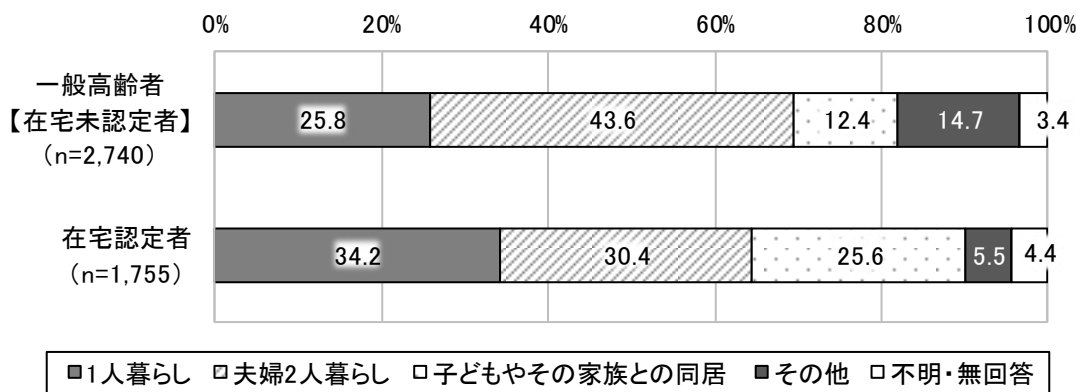
- ・要介護認定者は年々増加傾向にあり、平成29年（2017年）で22,406人である。
- ・介護保険施設に入所していない要介護認定者（以下、在宅認定者）のうち、34.2%が単身世帯、30.4%が夫婦二人暮らし世帯である。

■要介護認定者数の推移



資料：第4期豊中市地域福祉計画(H31.3)

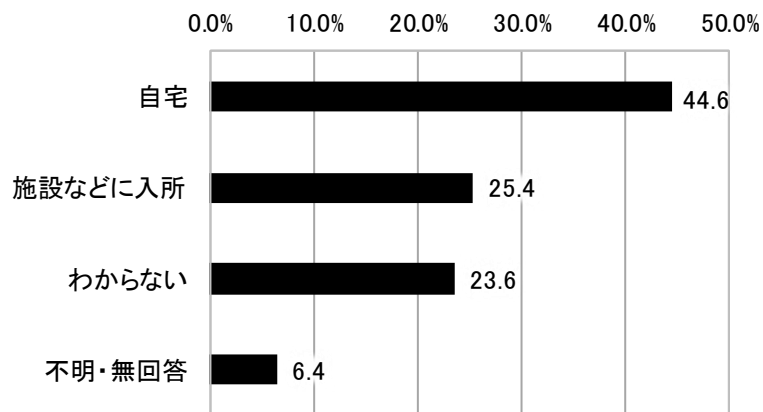
■在宅認定者の家族構成



資料：第7期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画

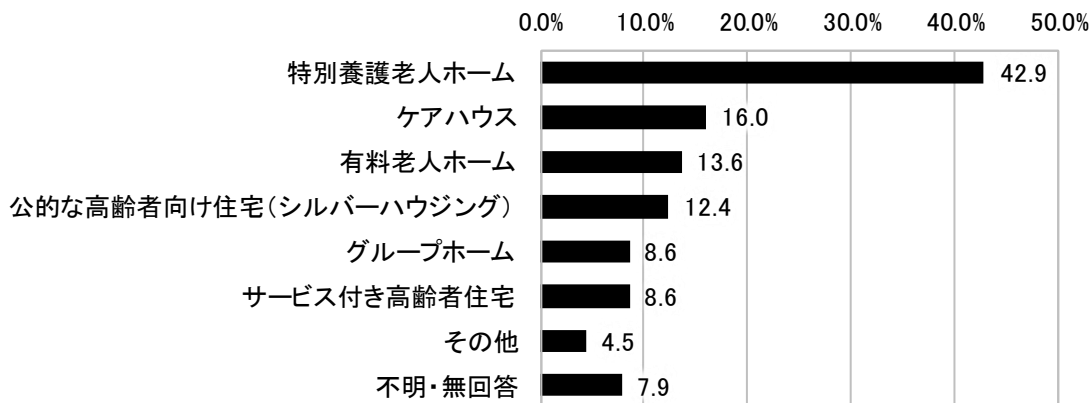
- ・在宅認定者が将来介護を受けたい場所をみると、「自宅」を希望する人が44.6%と半数近くを占めている。
- ・自宅以外の暮らしたい場所では「特別養護老人ホーム」が42.9%となっている。
- ・要介護認定等を受けていない一般高齢者が希望する「介護が必要になった場合に希望する暮らし方」については、「施設などに入所」(34.9%)が最も多く、次いで「自宅（居宅介護サービスを利用）」が32.7%となっている。自宅以外で暮らしたい場所では「特別養護老人ホーム」が38.5%となっている。

■将来介護を受けたい場所（在宅認定者：n=1,651）



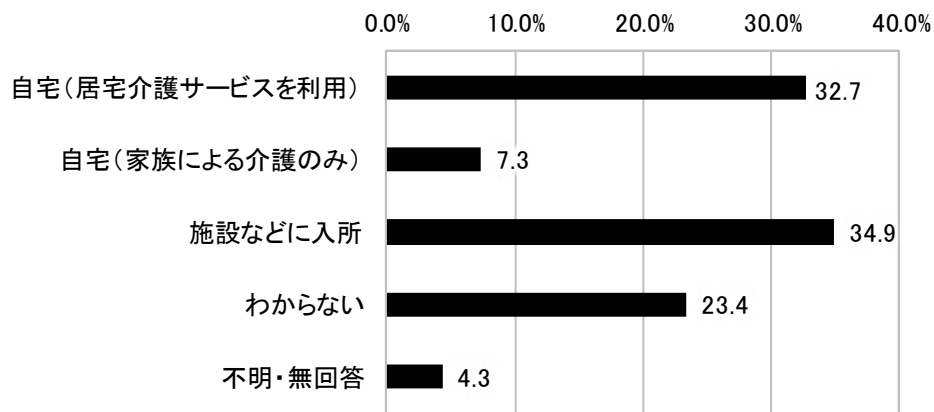
資料：第7期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画

■自宅以外のどこで暮らしたいか（施設などの入所を希望する在宅認定者：n=420）



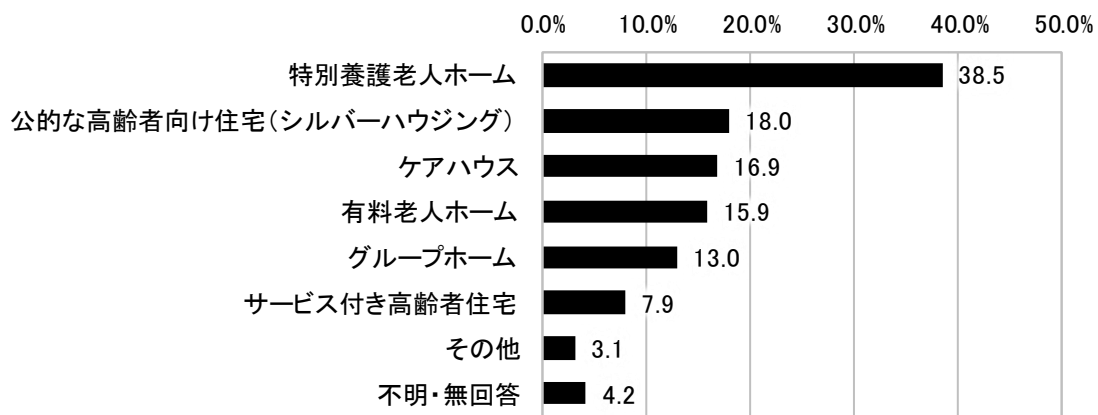
資料：第7期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画

■介護が必要になった場合に希望する暮らし方（未認定者：n=2,740）



資料：第7期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画

■自宅以外のどこで暮らしたいか（施設などの入所を希望する未認定者：n=955）



資料：第7期豊中市高齢者保健福祉計画介護保険事業計画

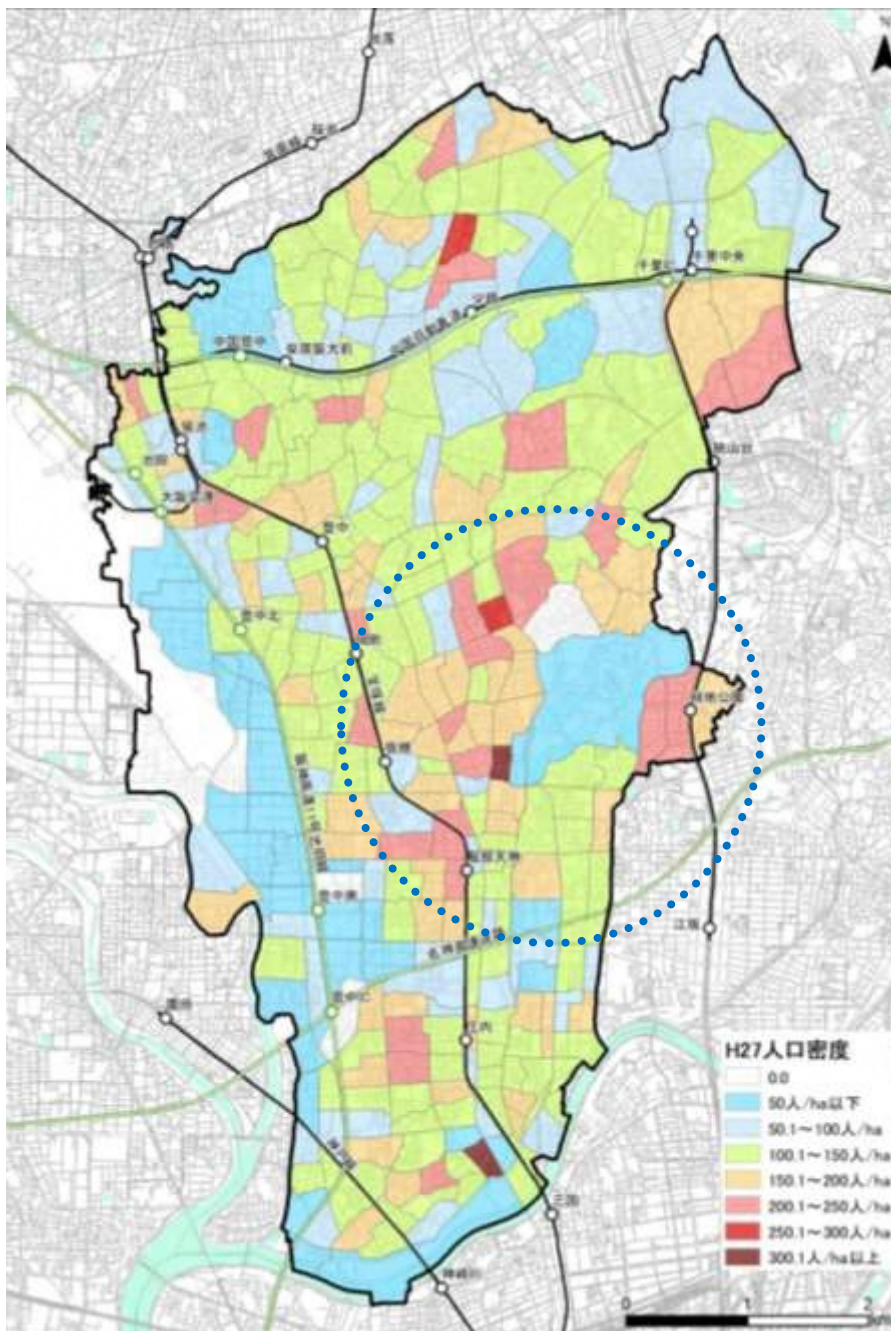
2 豊中市の住宅地等の特徴

2-1 人口・世帯等の町丁目別状況

(1) 人口と人口増減

- ・人口密度についてみると、豊中市平均（109人/ha）と比較して、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。

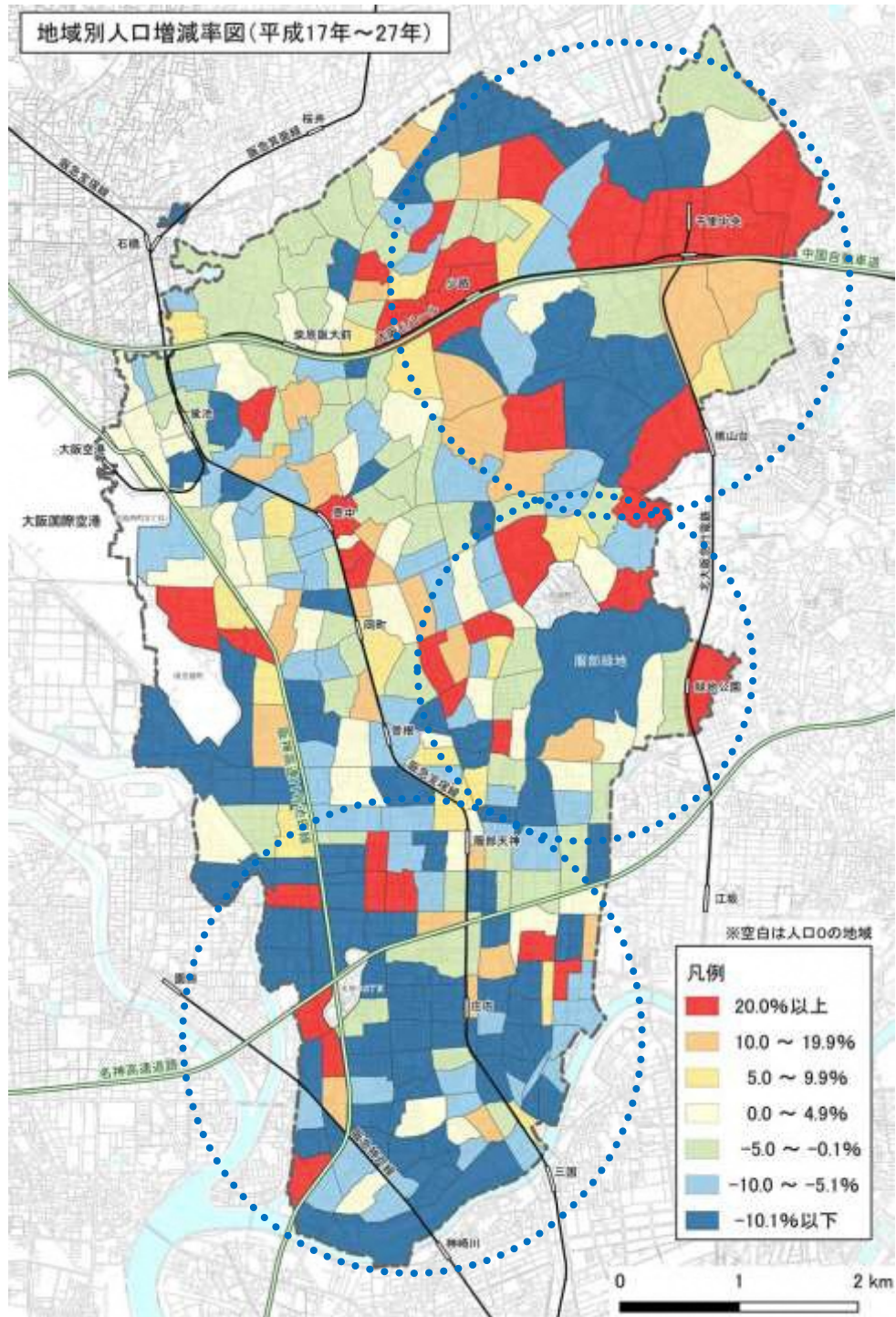
■人口密度（H27）



資料：国勢調査（H27）

■人口増減 (H17→H27)

- ・人口増減率についてみると、豊中市平均 (1.6%) と比較して、千里ニュータウンでの建替や新規住宅地開発などが行われているエリアでは、人口増減率 20%以上と人口増加している町丁目が多くなっている。
- ・豊中駅周辺を除く阪急宝塚線沿線では、-5%未満の町丁目が多くなっており、人口減少が進んでいる。

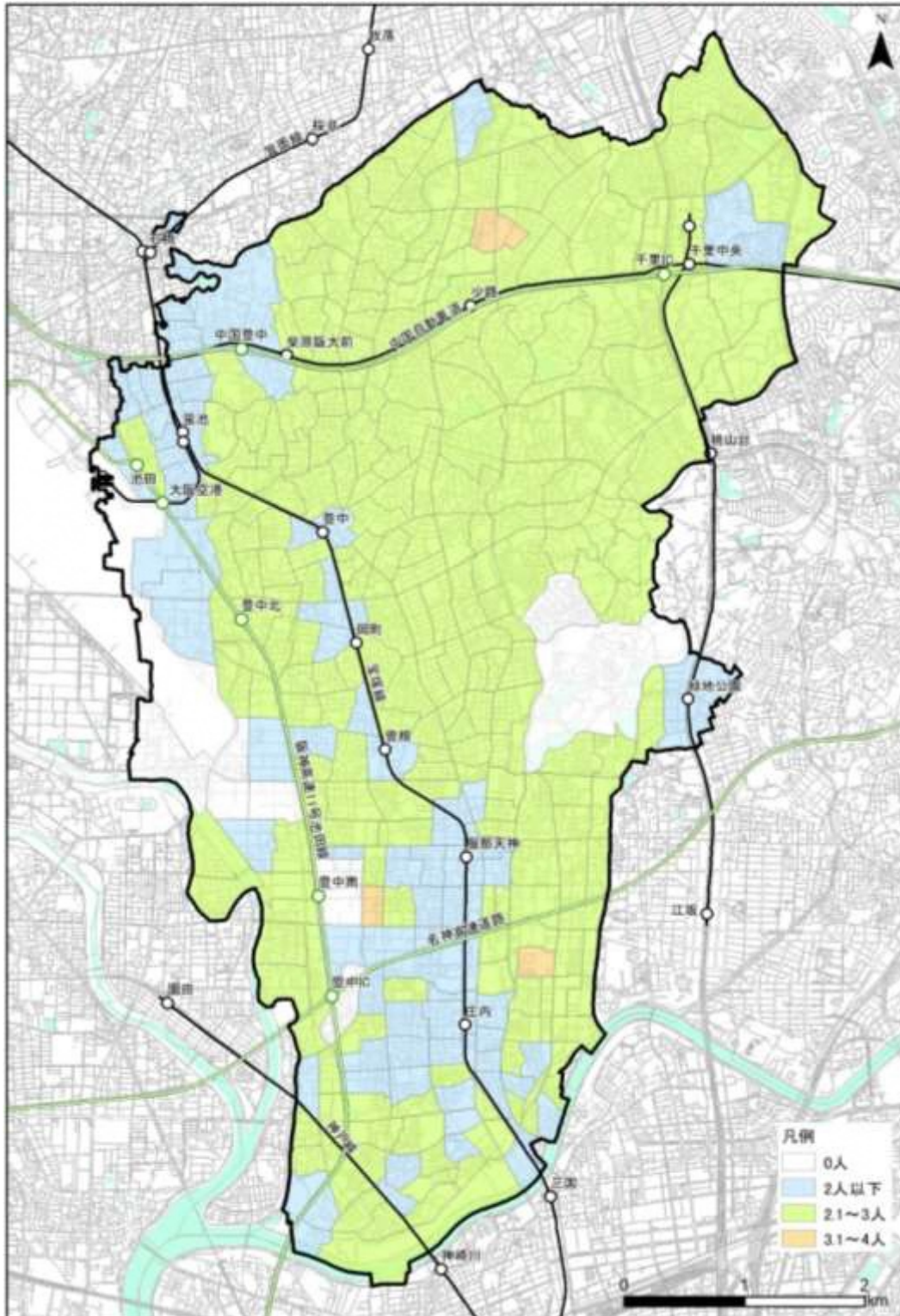


資料：国勢調査 (H27)

(2) 世帯数と世帯増減

- ・平均世帯人員についてみると、豊中市平均（2.3人）と比較して、全体的に地域差がなく2.1～3人の町丁目が多くなっている。
- ・阪急宝塚線沿線では、平均世帯人員が2人以下と少ない町丁目が見られ、特に庄内駅や蛍池駅、大阪空港周辺で多くなっている。

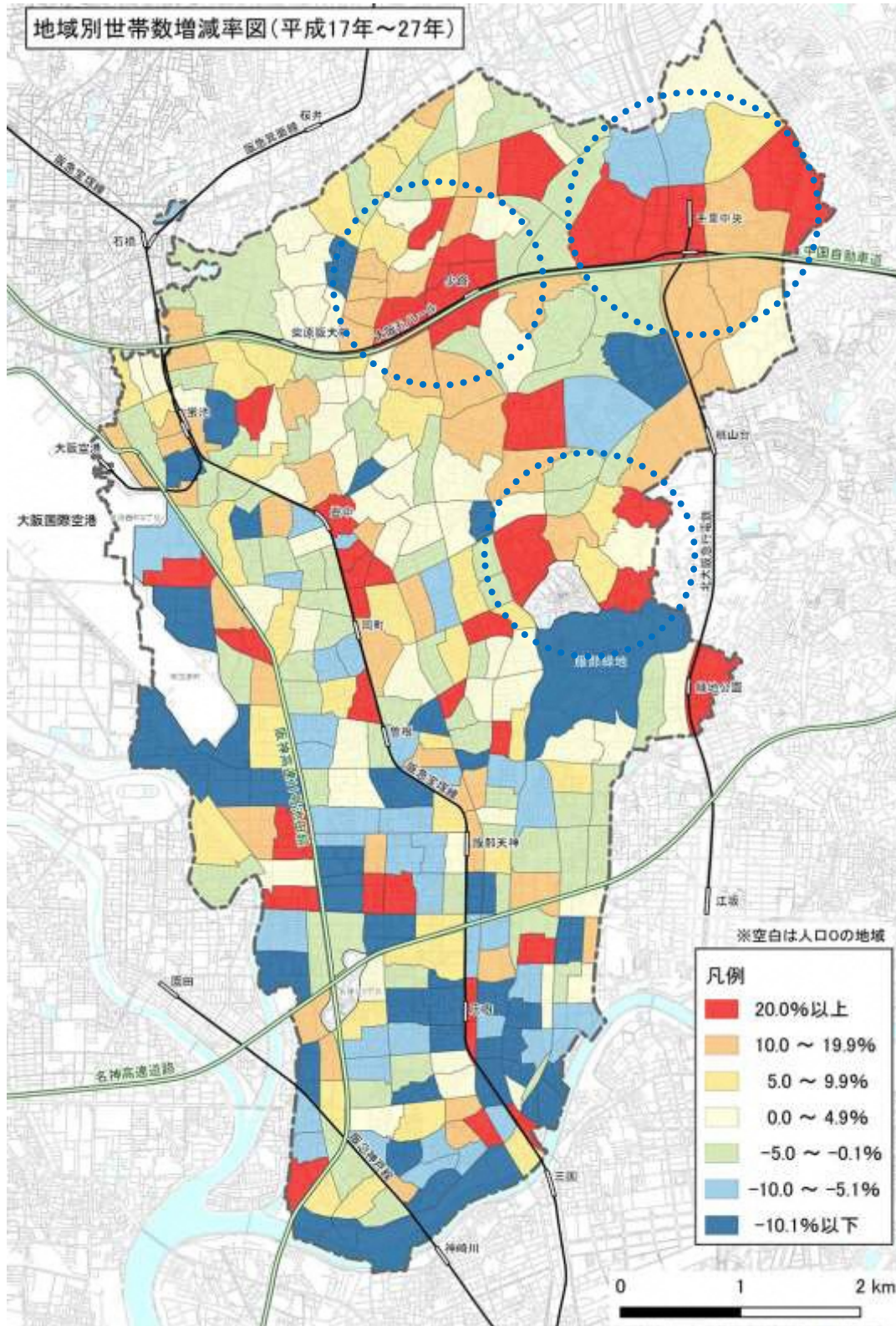
■平均世帯人員（H27）



資料：国勢調査（H27）

・世帯増減についてみると、豊中市の平均世帯増減率（2.2％）と比較して、千里中央駅や緑地公園駅、少路駅周辺では20％以上と高い町丁目が多くなっており、庄内駅周辺では-10％以下と顕著に減少している町丁目が多いなど、世帯増減は概ね人口と同様の傾向となっている。

■世帯増減（H17→H27）

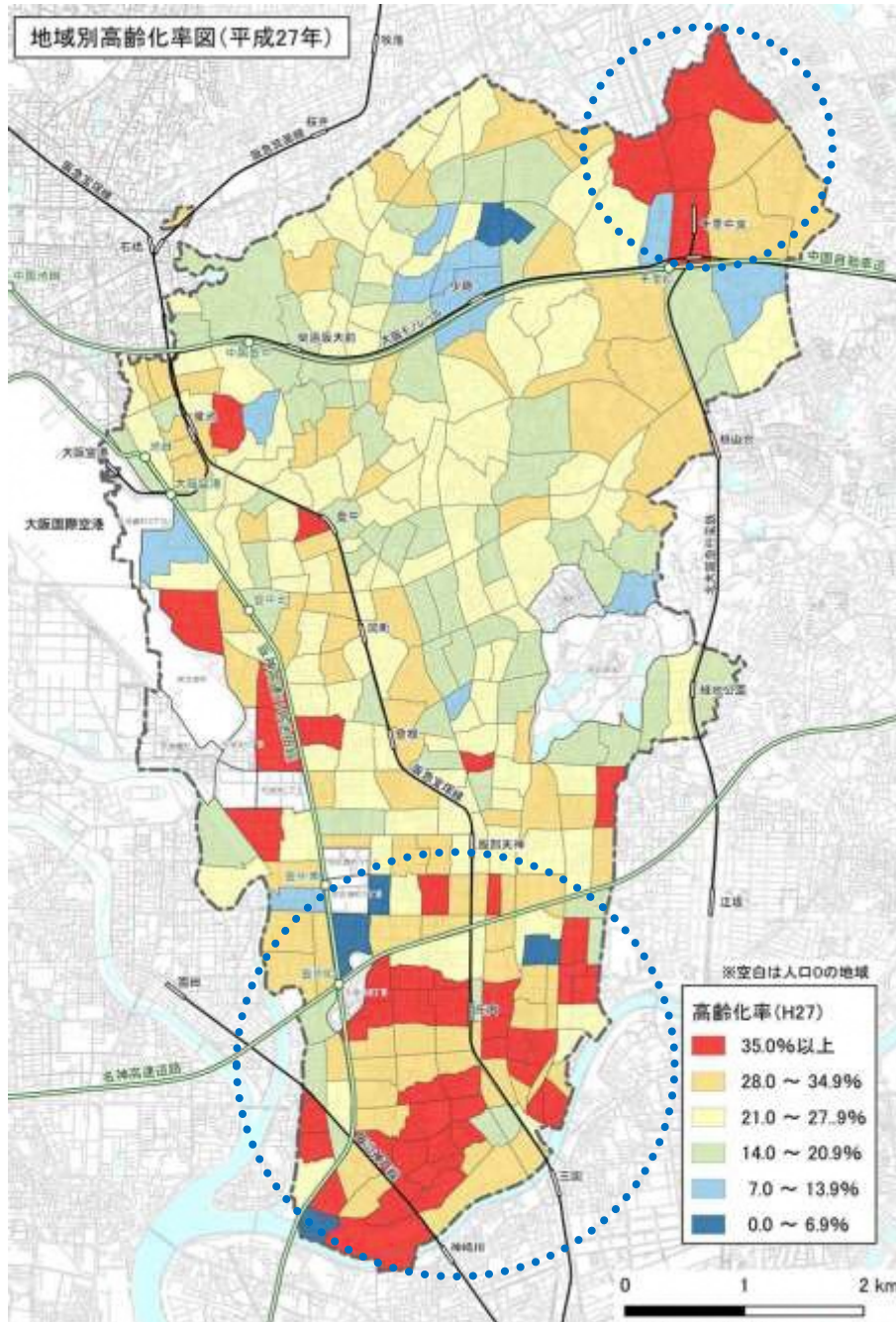


資料：国勢調査（H27）

(3) 高齢者や子育て世帯等の状況

- ・ 高齢化率についてみると、豊中市平均（25.3%）と比較して、千里中央駅周辺と庄内駅周辺では35%以上と高い町丁目が多くなっており、高齢化が進んでいることがわかる。

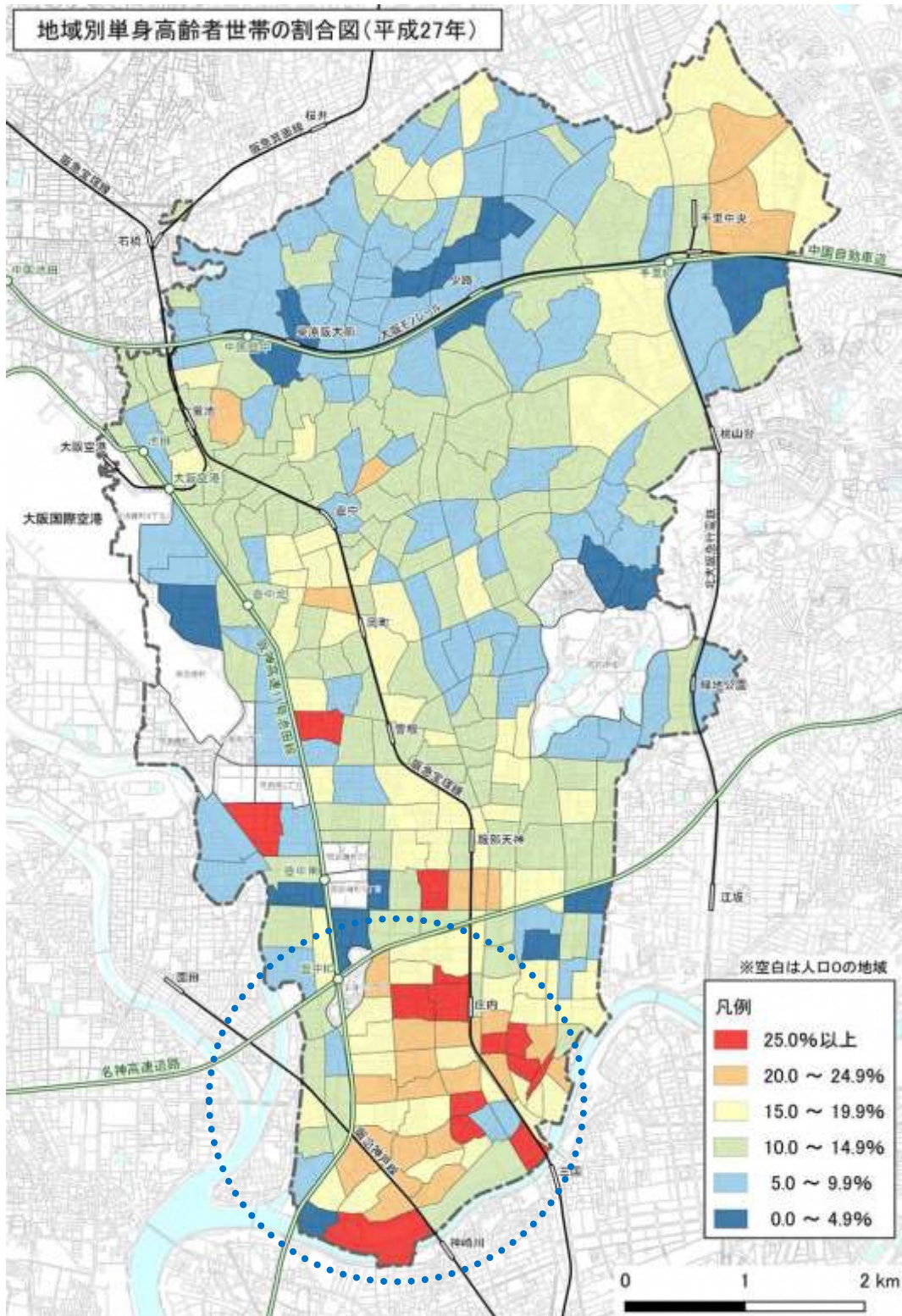
■ 高齢化率（H27）



資料：国勢調査（H27）

■ 高齢単身世帯の割合 (H27)

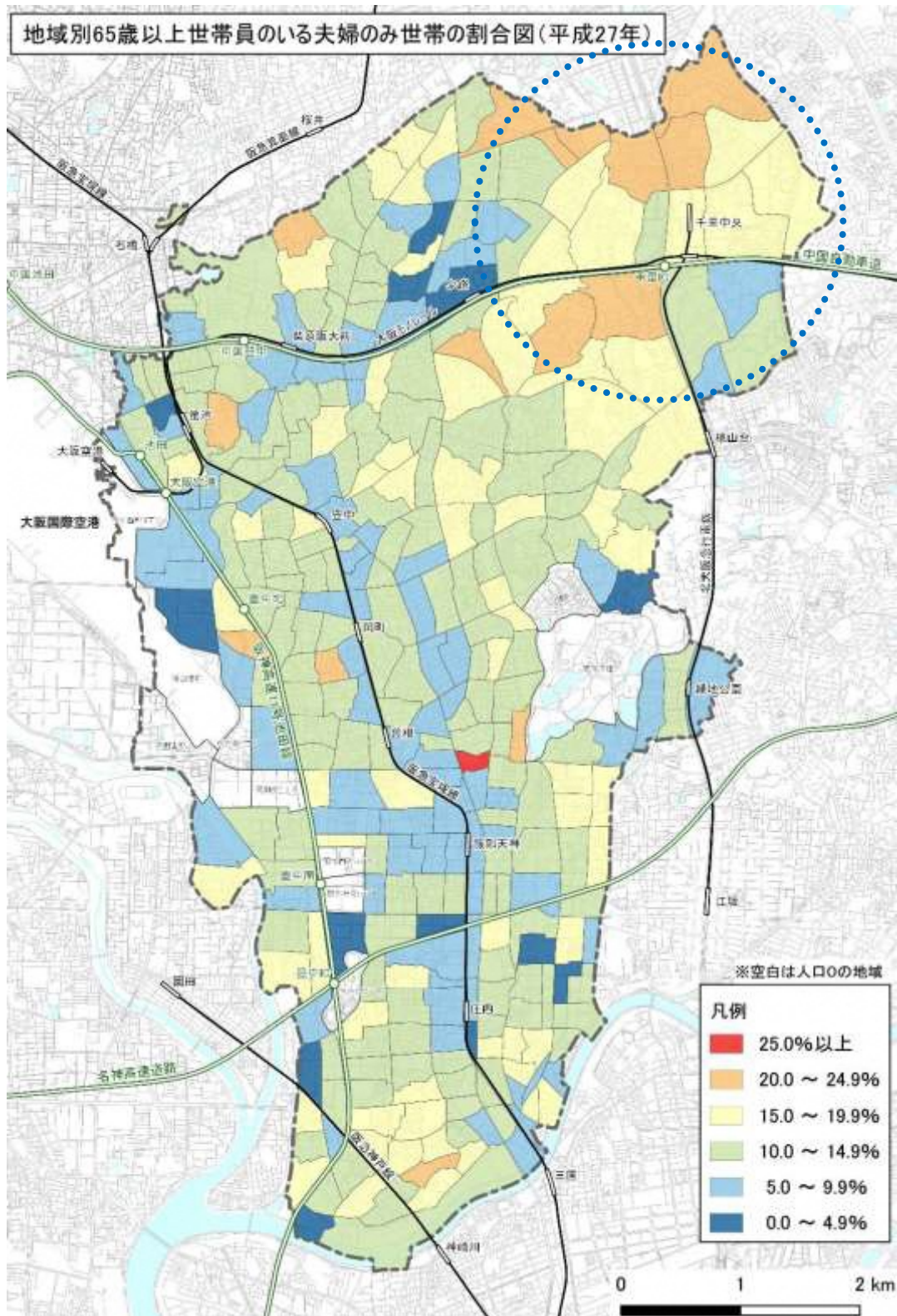
- ・ 高齢単身世帯の割合は、豊中市の平均（13.4%）と比較して、庄内駅周辺では25%以上と高い町丁目が多くなっている。



資料：国勢調査 (H27)

■ 高齢夫婦のみ世帯の割合 (H27)

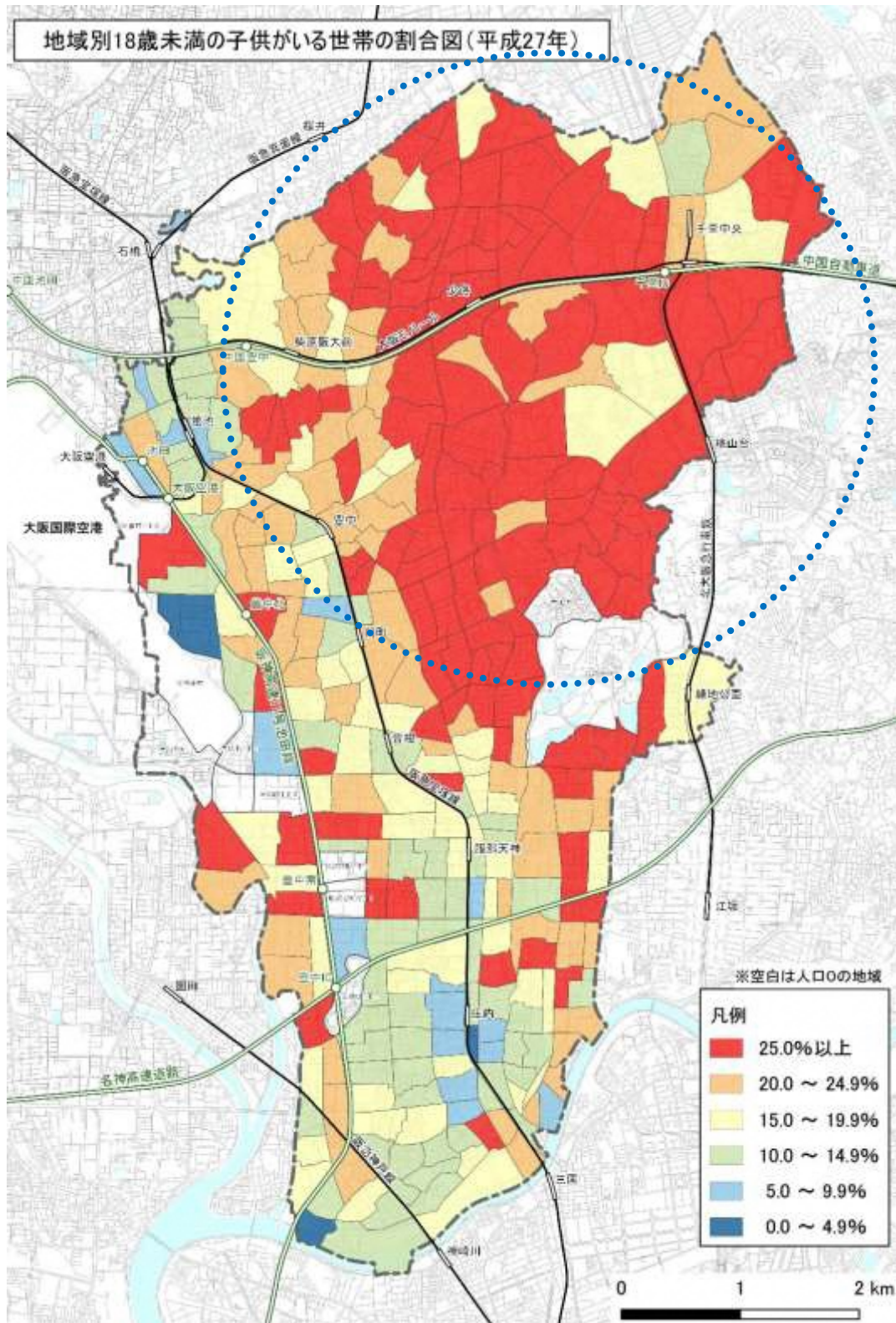
- ・ 高齢夫婦のみの世帯の割合についてみると、豊中市平均 (16.9%) と比較して、全体的に 10%～20% となっているが、千里ニュータウン周辺では 20%～25% と高い割合の町丁目が多くなっている。



資料：国勢調査 (H27)

■子育て世帯率（18歳未満の世帯員のいる世帯の割合）（H27）

- ・子育て世帯率についてみると、豊中市平均（23.4%）と比較して、千里中央、少路、緑地公園エリアでは 25%以上と高い割合の町丁目が多くなっており、曽根以南、とりわけ庄内駅周辺では 15%未満と低い割合の町丁目が多くなっている。

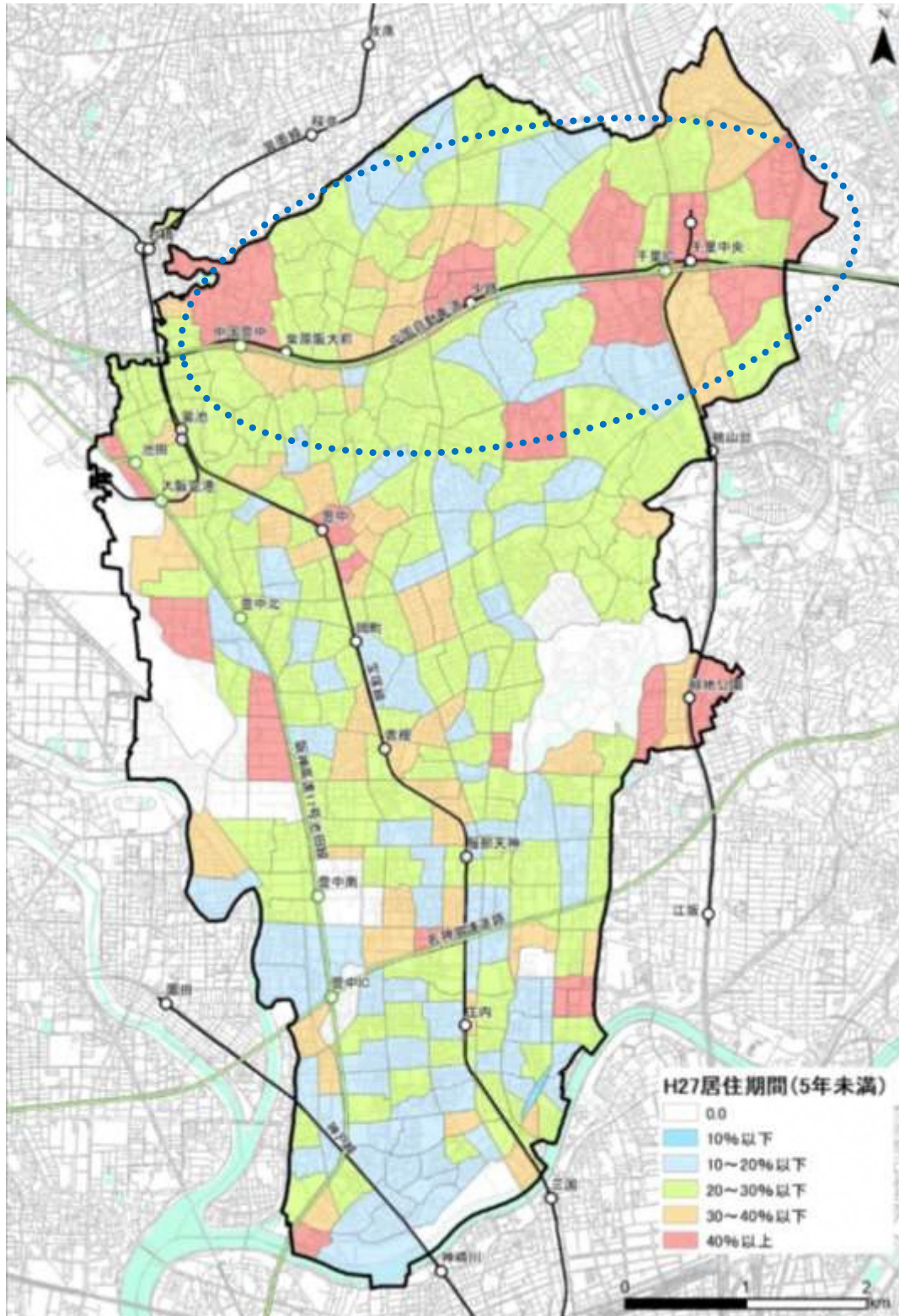


資料：国勢調査（H27）

(4) 居住期間の状況

■ 居住期間5年未満の割合 (H27)

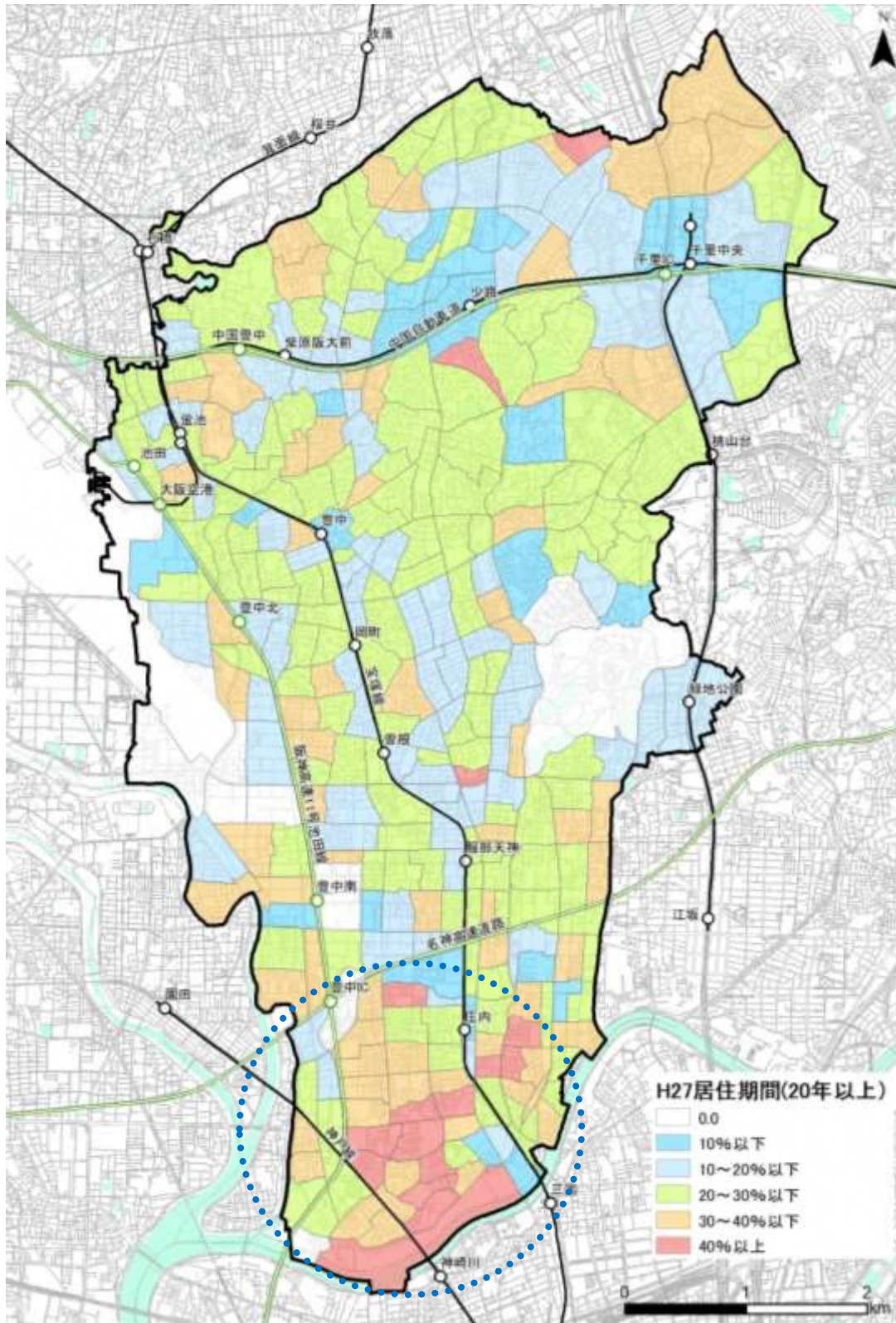
- ・ 居住期間 (5年未満) の割合についてみると、豊中市平均 (26.2%) と比較して、千里中央駅周辺と緑地公園駅周辺では40%以上の高い割合の町丁目が多くなっている。



資料：国勢調査 (H27)

■ 居住期間 20 年以上の割合 (H27)

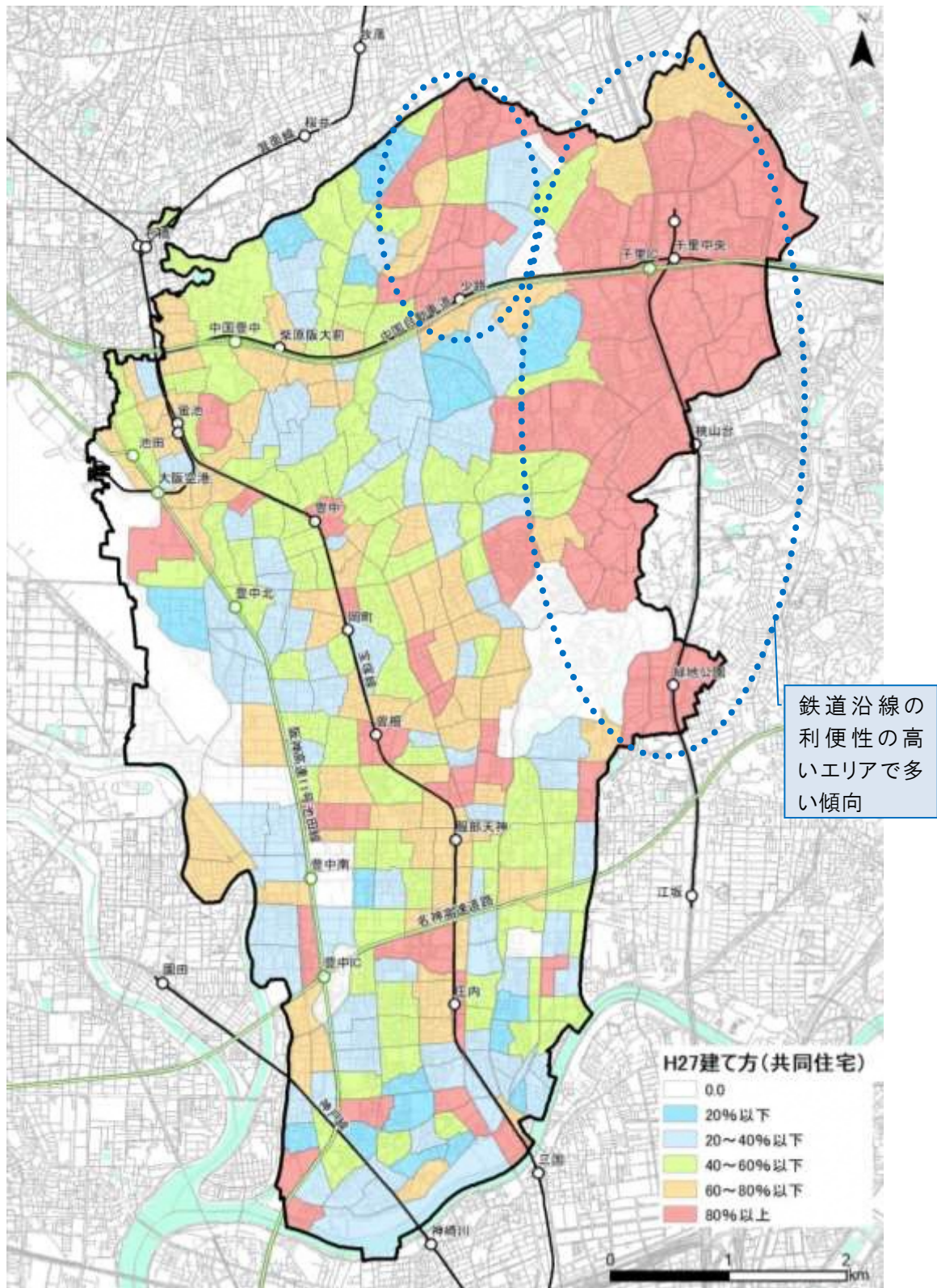
- ・ 居住期間 20 年以上の割合についてみると、豊中市平均 (27.8%) と比較して、庄内駅周辺では 40% 以上と高い割合の町丁目が多くなっている。



資料：国勢調査 (H27)

■共同住宅率（H27）

- ・共同住宅率についてみると、少路駅、千里中央駅、緑地公園駅、桃山台駅周辺などの鉄道利便性の高いエリアでは、80%以上と高い割合の町丁目が多くなっている。

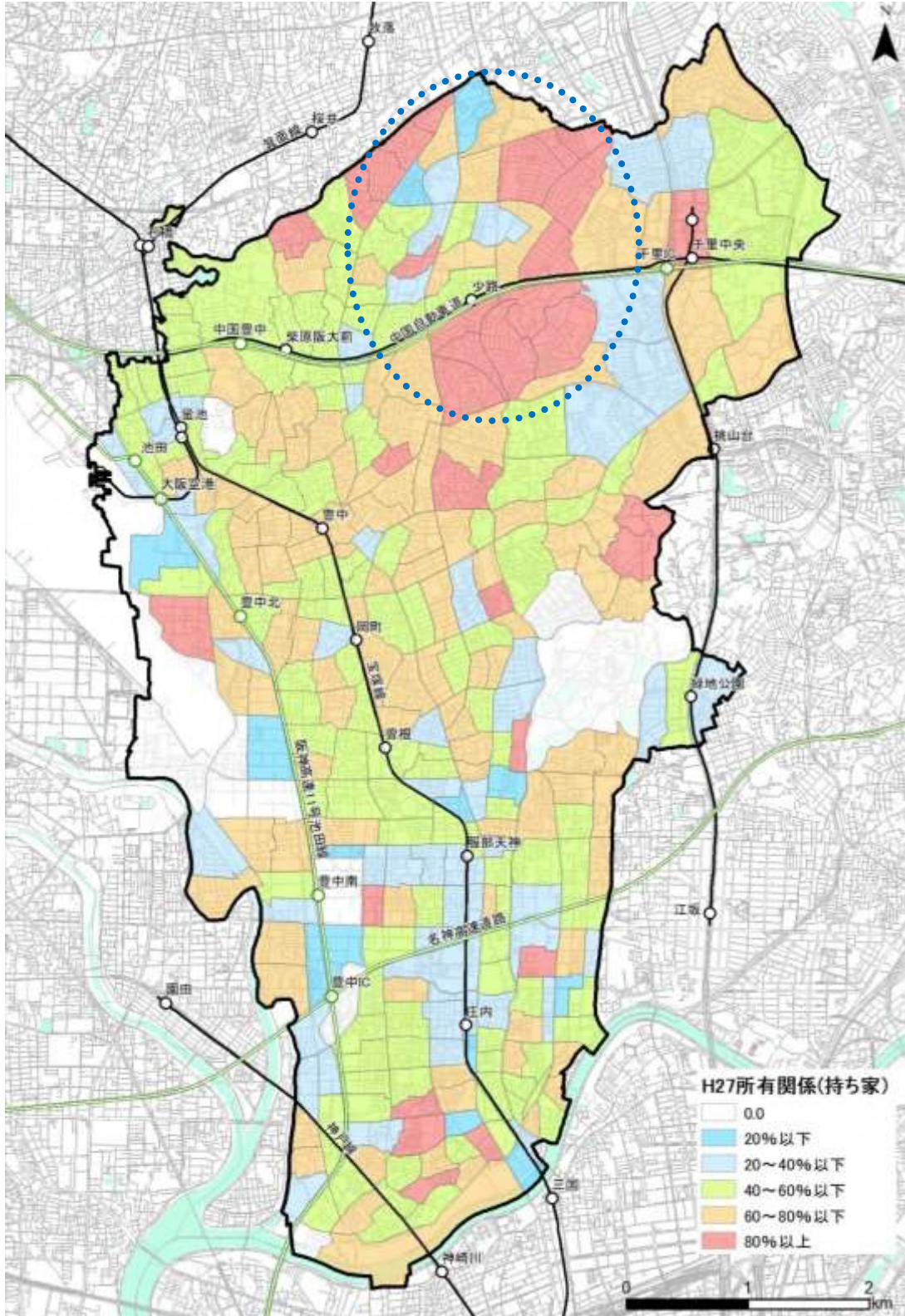


資料：国勢調査（H27）

(2) 所有関係

■持家率 (H27)

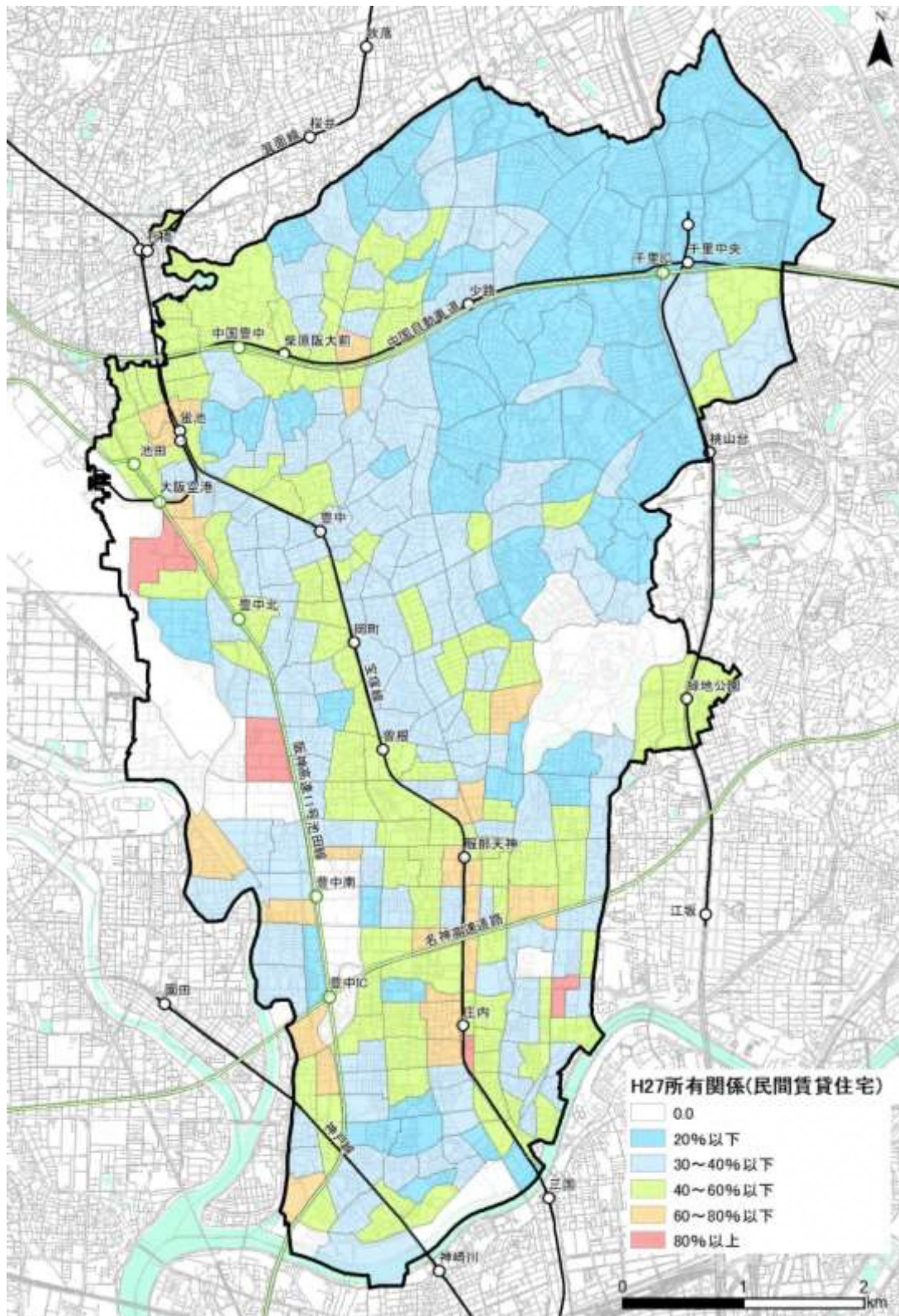
・持ち家率についてみると、東豊中町、緑丘、千里中央では80%以上と高い割合の町丁目が多くなっている。



資料：国勢調査 (H27)

■民間賃貸住宅率（H27）

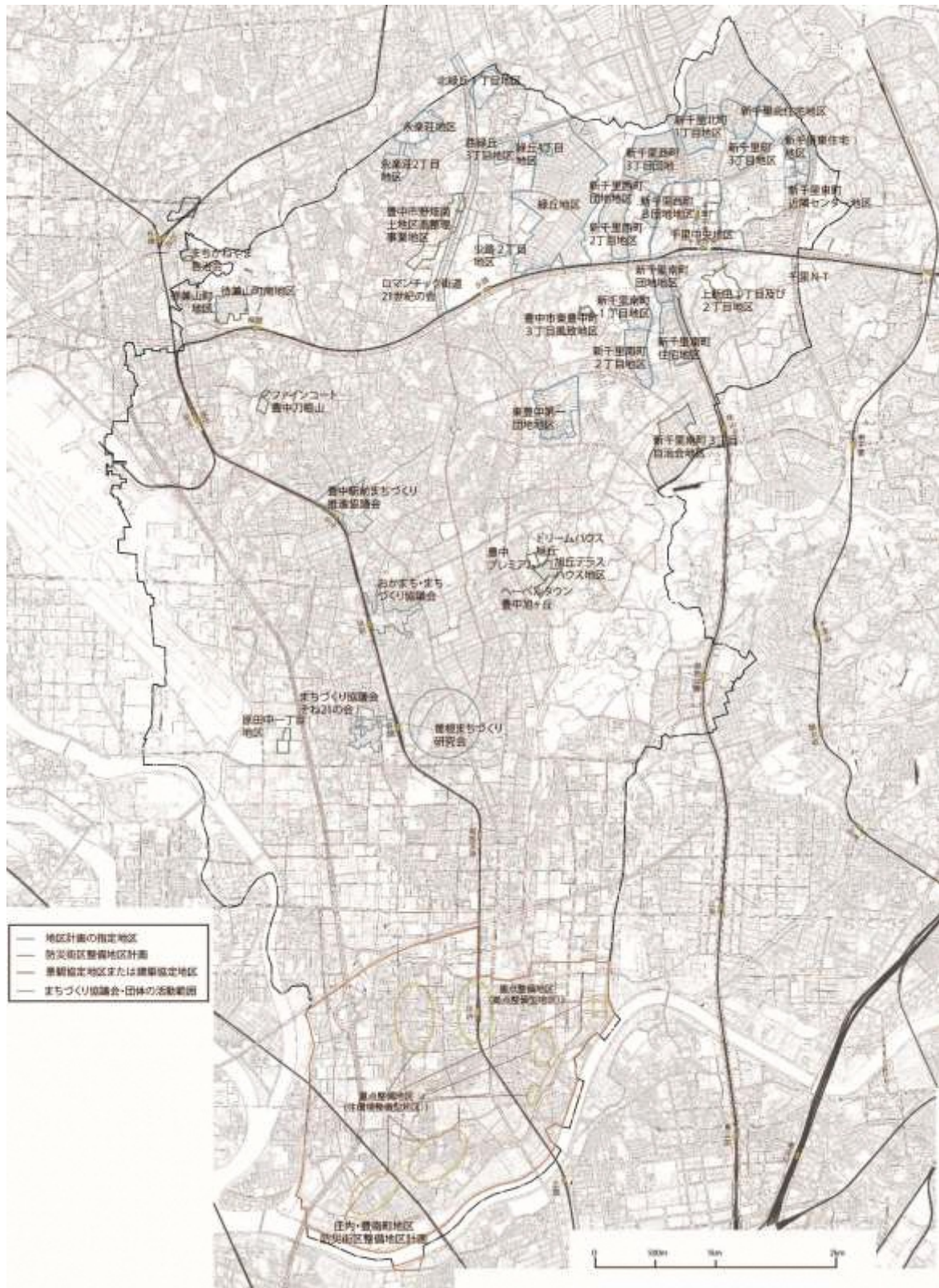
- ・民間賃貸住宅率についてみると、柴原阪大前駅周辺や緑地公園駅、阪急宝塚線の駅周辺では賃貸住宅率が40%以上と高い町丁目が多くなっている。



資料：国勢調査（H27）

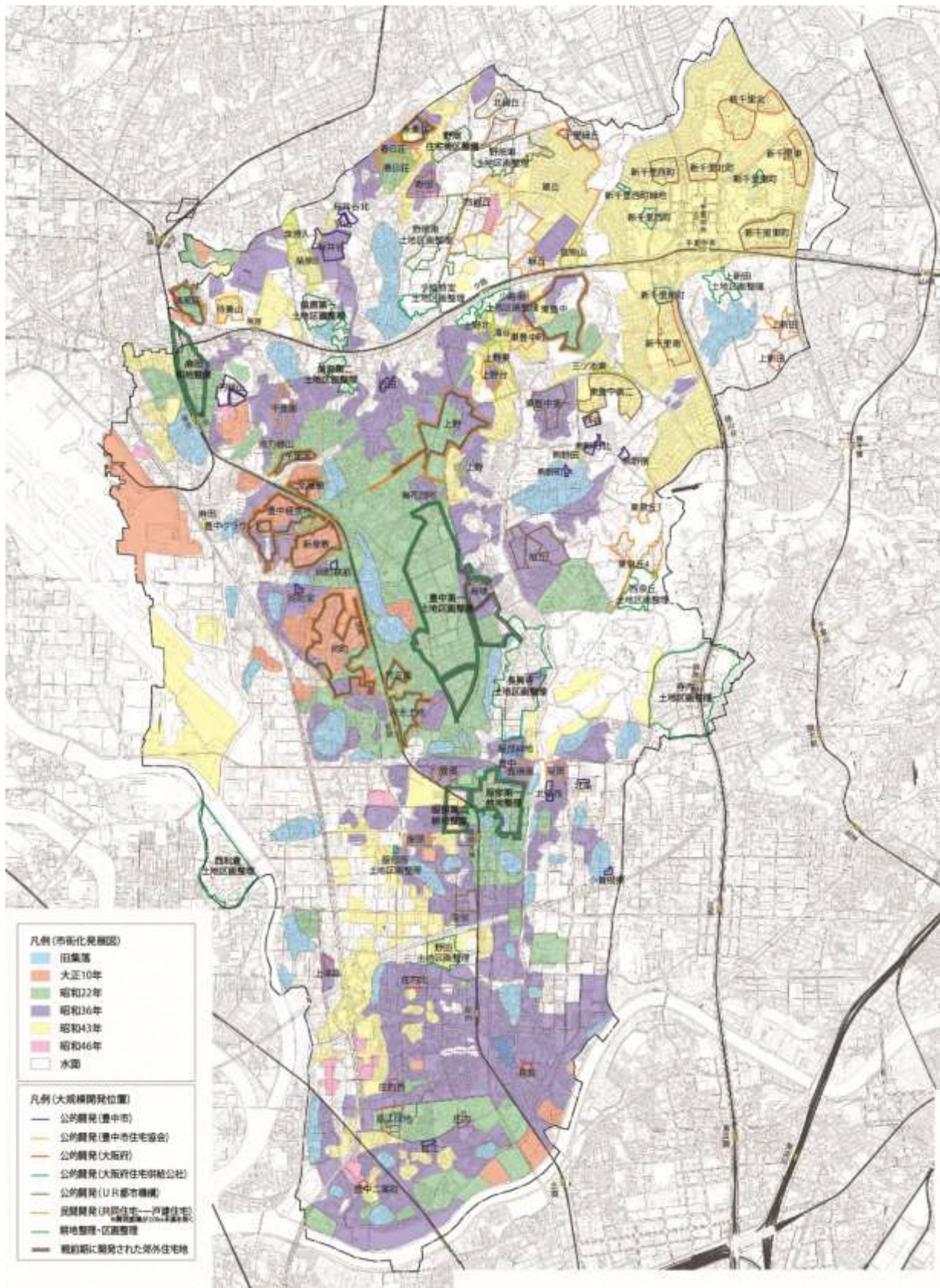
2-3 地区計画の状況

- ・地区計画についてみると、豊中市全体では24か所で地区計画が策定されており、千里中央、緑丘周辺では景観を目的とした地区計画、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策定されている。



資料：豊中市ホームページ

2-4 住宅開発の状況



資料：豊中市ホームページ

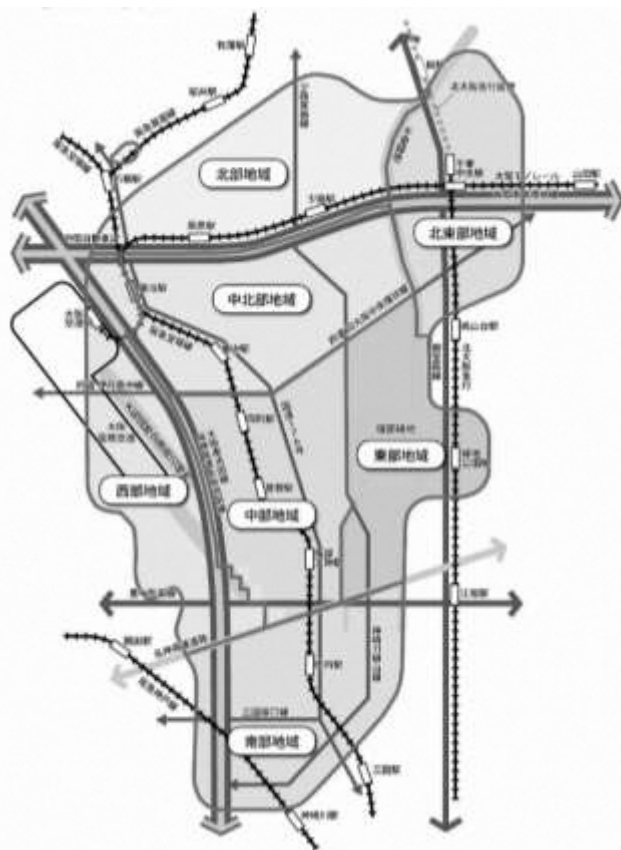
3 市民意識調査結果

■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が実施された。

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	令和元年(2019年)7月22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
調査方法	郵送による配布・回収(無記名方式)
調査期間	令和元年(2019年)7月22日(月)～8月16日(金)
有効回答数	3,718件(有効発送数7,933件/有効回収率46.9%)

■地域区分図

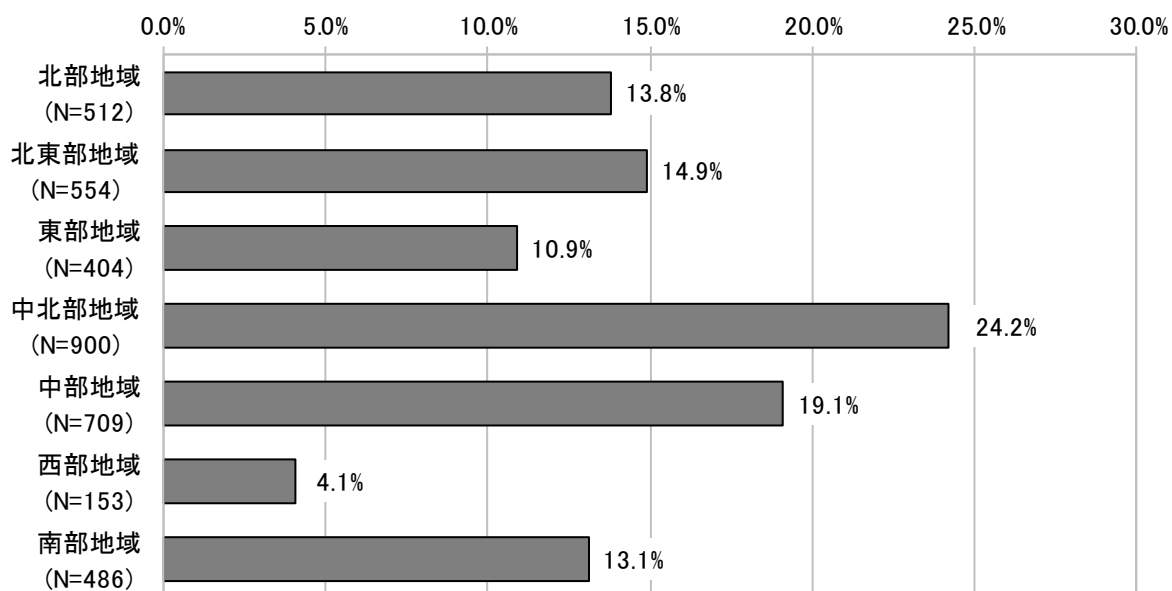


地域	地域区分
北部	大阪中央環状線以北の地域及び千里緑地以西の地域
北東部	千里ニュータウンおよび上新田からなる地域
東部	北大阪急行・御堂筋線沿線地域で天竺川以东および名神高速道路以北の地域
中北部	阪急宝塚線沿線地域で千里緑地以西および旧大阪中央環状線以北の地域
中部	阪急宝塚線沿線地域で旧大阪中央環状線以南および名神高速道路以北の地域
西部	阪神高速道路および大阪国際空港周辺緑地以西の地域と阪急蛍池駅周辺の地域
南部	名神高速道路以南の地域

(1) 回答者属性

■ 居住地域

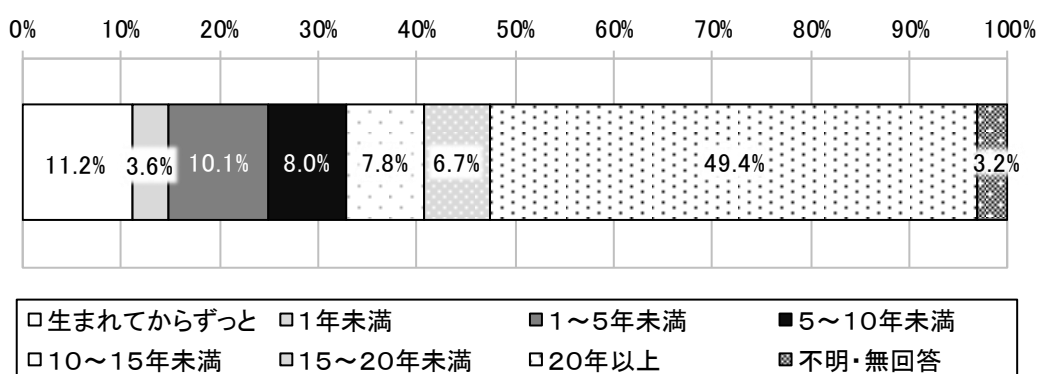
- ・ 回答者の居住地域は「中北東地域」(24.2%)の割合が最も高く、次いで「中部地域」(19.1%)となっている。



資料: 市民意識調査(R1)

■ 豊中市にお住まいになってからの居住年数

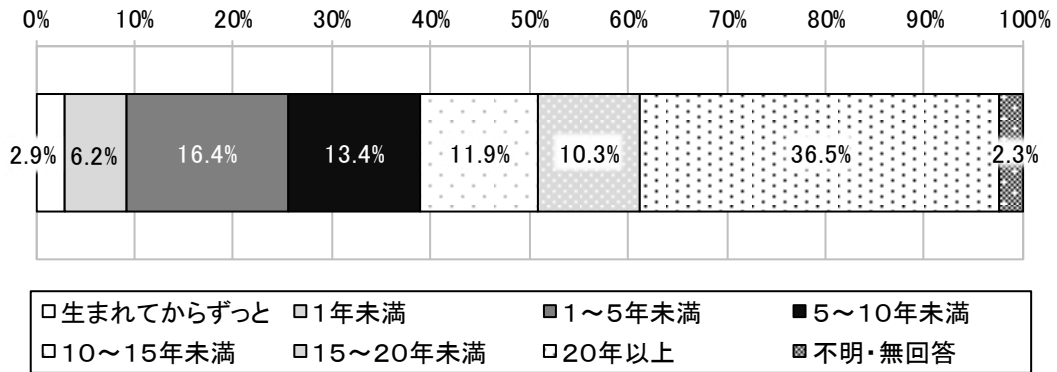
- ・ 回答者の豊中市での居住年数は、「20年以上」(49.4%)の割合が最も高い。



資料: 市民意識調査(R1)

■現住所にお住まいになってからの居住年数

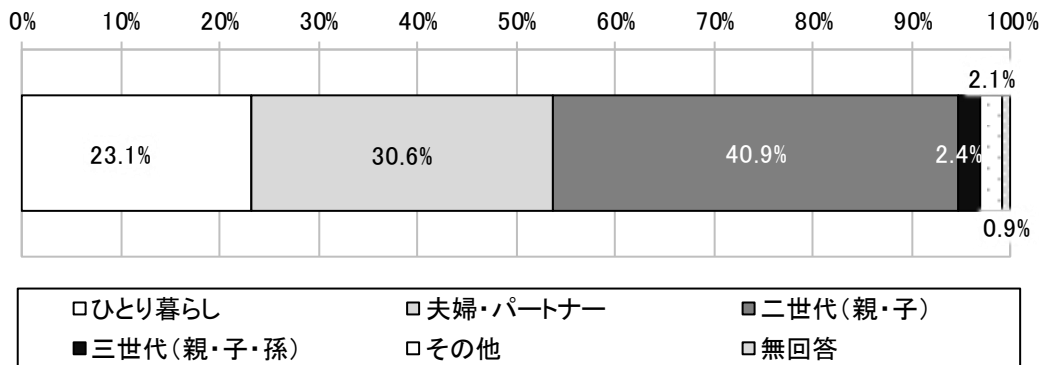
・回答者の豊中市での居住年数は、「20年以上」(36.5%)の割合が最も高い。次いで「1～5年未満」が16.4%と高くなっている。



資料:市民意識調査(R1)

■同居家族

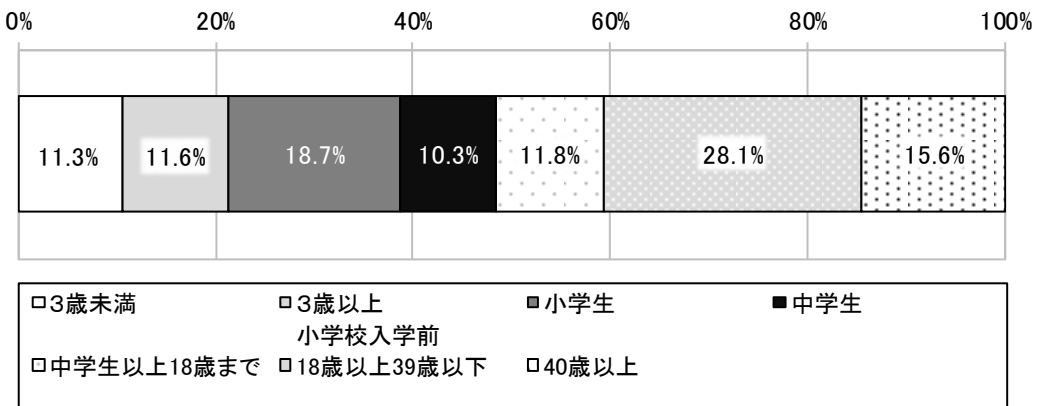
・回答者の同居家族は、「二世帯(親・子)」(40.9%)が最も高く、次いで「夫婦・パートナー」(30.6%)となっている。



資料:市民意識調査(R1)

■同居している子供の年齢

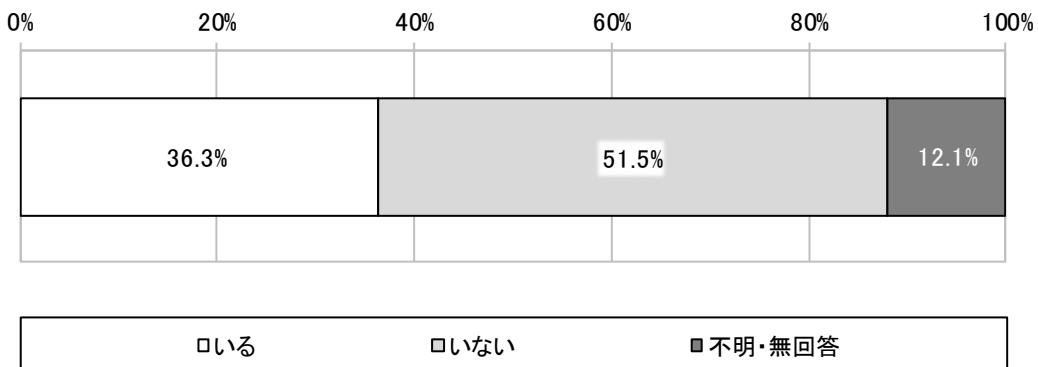
・回答者の同居している子どもの年齢は、「18 歳以上 39 歳以下」(28.1%) の割合が最も高い。



資料: 市民意識調査(R1)

■65 歳以上の同居家族の有無

・回答者の同居している 65 歳以上の同居家族の有無は、「いない」が 51.5% と最も高くなっている。

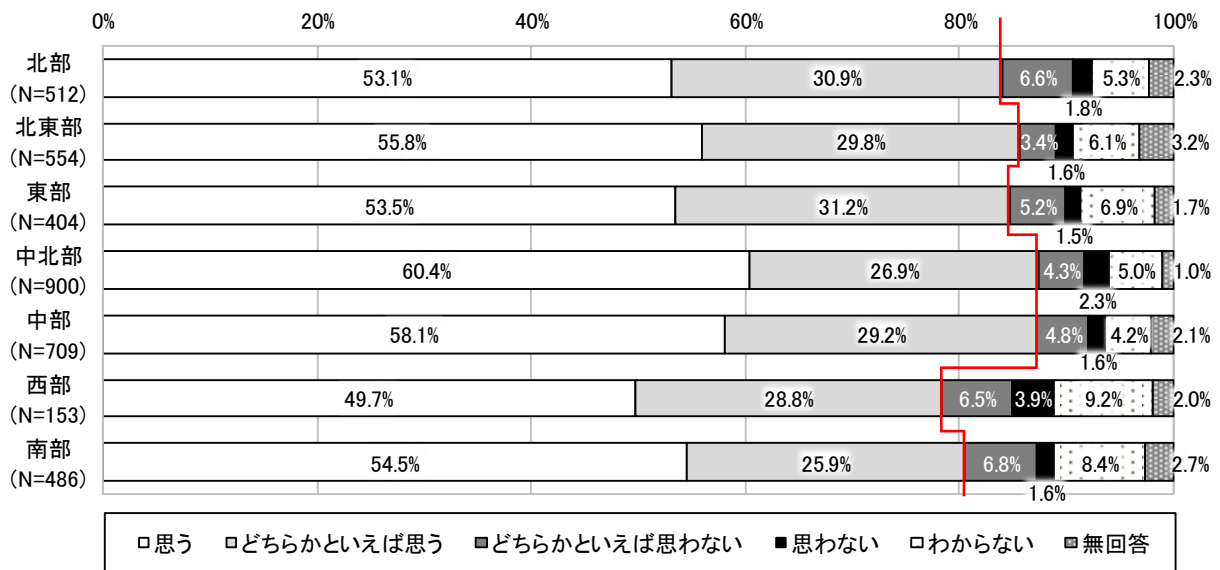


資料: 市民意識調査(R1)

(2) まちに対する感想・市の取り組む施策等について

■今後も豊中市に住み続けたいと思いますか

- ・住み続けたいと「思う」「どちらかといえば思う」と回答した方の割合は、「中北部」「中部」でどちらも87.3%と最も高くなっている。
- ・住み続けたいと思う理由をみると、北東部や東部では「みどりが豊かだから」の回答が60%以上と多くなっており、千里ニュータウンや緑地公園の自然が大きく影響している。
- ・北部、北東部では、「今の住宅に満足しているから」の回答が60%前後と多くなっている。



資料：市民意識調査(R1)

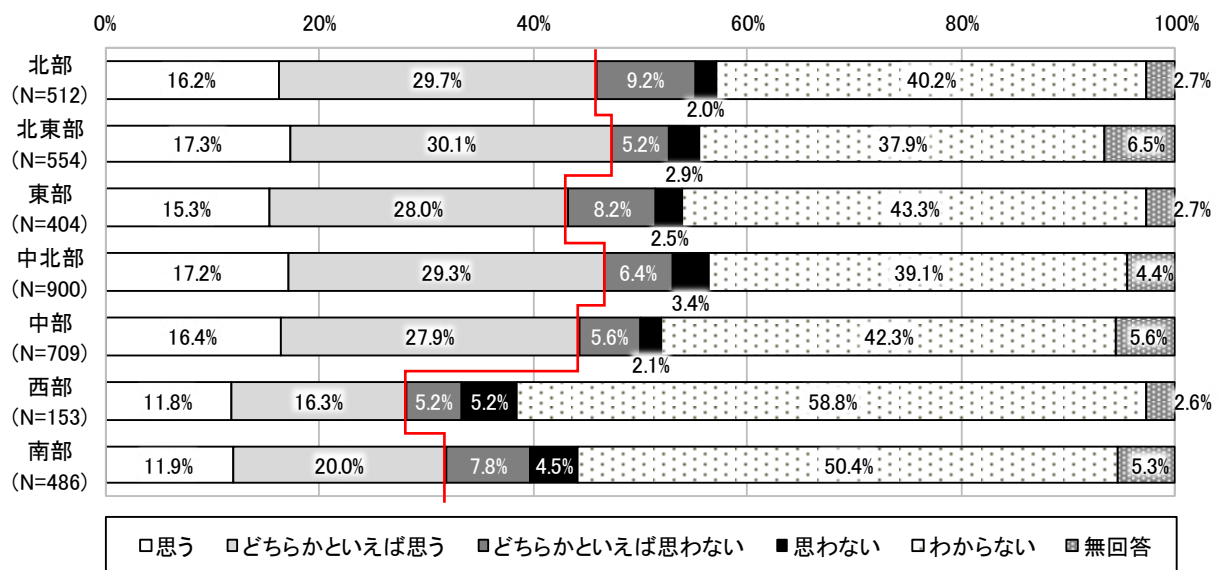
上段:度数 下段:%		今後も豊中市に住み続けたいと思う理由①							
		全体	通勤や通学の便が良いから	今の住宅に満足しているから	防災面で安心だから	みどりが豊かだから	公共交通が充実しているから	買い物などの日常生活が便利だから	文化施設が整っているから
地域	全体	3162 100.0	1470 46.5	1720 54.4	607 19.2	118 6	1595 50.4	202 8	443 14.0
	北部	430 100.0	173 40.2	266 61.9	90 20.9	182 42.3	208 48.4	259 60.2	36 8.4
	北東部	474 100.0	253 53.4	277 58.4	121 25.5	297 62.7	281 59.3	333 70.3	73 15.4
	東部	342 100.0	172 50.3	172 50.3	62 18.1	215 62.9	155 45.3	178 52.0	27 7.9
	中北部	786 100.0	370 47.1	434 55.2	152 19.3	228 29.0	434 55.2	484 61.6	99 12.6
	中部	619 100.0	307 49.6	322 52.0	117 18.9	198 32.0	296 47.8	417 67.4	136 22.0
	西部	120 100.0	42 35.0	58 48.3	15 12.5	16 13.3	53 44.2	63 52.5	12 10.0
	南部	391 100.0	153 39.1	191 48.8	50 12.8	50 12.8	168 43.0	294 75.2	60 15.3

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	3162 100.0	267 8.4	551 17.4	780 24.7	516 16.3	782 24.7	793 25.1	583 18.4
	北部	430 100.0	33 7.7	99 23.0	109 25.3	63 14.7	109 25.3	100 23.3	75 17.4
	北東部	474 100.0	29 6.1	96 20.3	136 28.7	36 7.6	101 21.3	87 18.4	94 19.8
	東部	342 100.0	18 5.3	64 18.7	67 19.6	43 12.6	69 20.2	75 21.9	53 15.5
	中北部	786 100.0	63 8.0	153 19.5	221 28.1	158 20.1	203 25.8	205 26.1	151 19.2
	中部	619 100.0	75 12.1	109 17.6	155 25.0	117 18.9	167 27.0	179 28.9	96 15.5
	西部	120 100.0	10 8.3	7 5.8	17 14.2	24 20.0	32 26.7	40 33.3	31 25.8
	南部	391 100.0	39 10.0	23 5.9	75 19.2	75 19.2	101 25.8	107 27.4	83 21.2

上段:度数 下段:%		今後も豊中市に住み続けたいと思う理由③					
		全 体	商売や仕事の都合によるため	進学や就職のため	まちに愛着を感じるから	その他	無回答
地域	全 体	3162 100.0	203 6.4	68 2.2	812 25.7	95 3.0	6 0.2
	北部	430 100.0	30 7.0	9 2.1	104 24.2	14 3.3	-
	北東部	474 100.0	22 4.6	13 2.7	112 23.6	6 1.3	-
	東部	342 100.0	20 5.8	8 2.3	83 24.3	8 2.3	1 0.3
	中北部	786 100.0	54 6.9	21 2.7	207 26.3	28 3.6	1 0.1
	中部	619 100.0	41 6.6	13 2.1	186 30.0	22 3.6	1 0.2
	西部	120 100.0	12 10.0	2 1.7	33 27.5	8 6.7	-
	南部	391 100.0	24 6.1	2 0.5	87 22.3	9 2.3	3 0.8

■豊中市は、子育てがしやすいまちだと思いますか

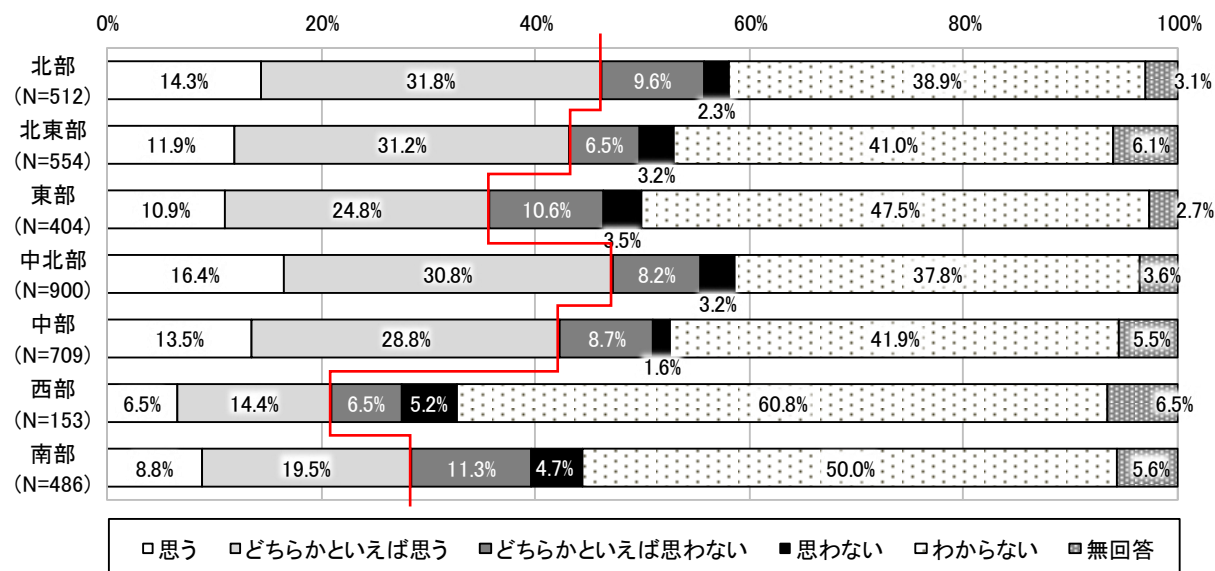
・子育てしやすいと「思う」「どちらかといえば思う」と回答した方の割合は、北東部で47.4%と最も高くなっている。



資料:市民意識調査(R1)

■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

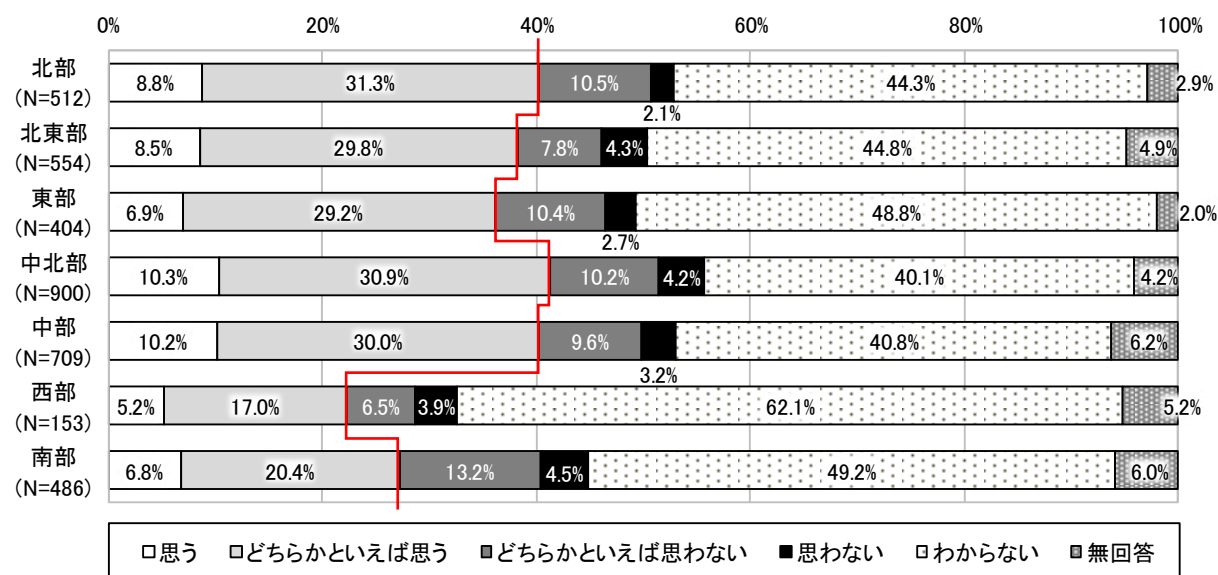
・「教育・保育環境」が充実していると「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した人の割合は、中北部で47.2%と最も高くなっている。



資料：市民意識調査(R1)

■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

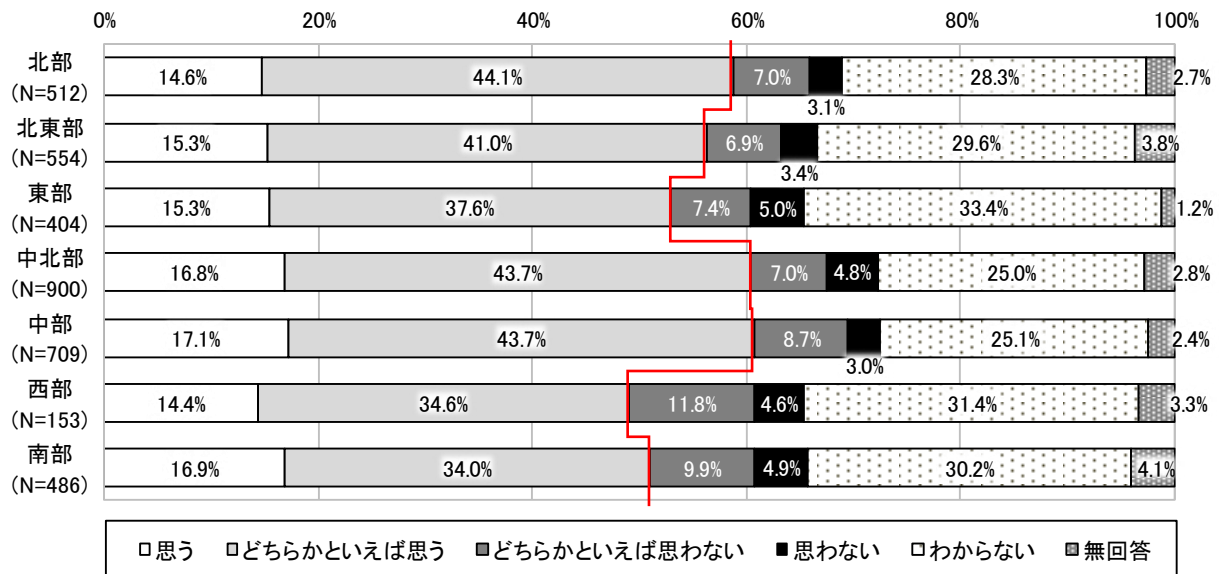
・子どもや若者がいきいきと活動できていると「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した人の割合は、中北部で41.2%、次いで北部と中部がどちらも約40%となっている。



資料：市民意識調査(R1)

■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

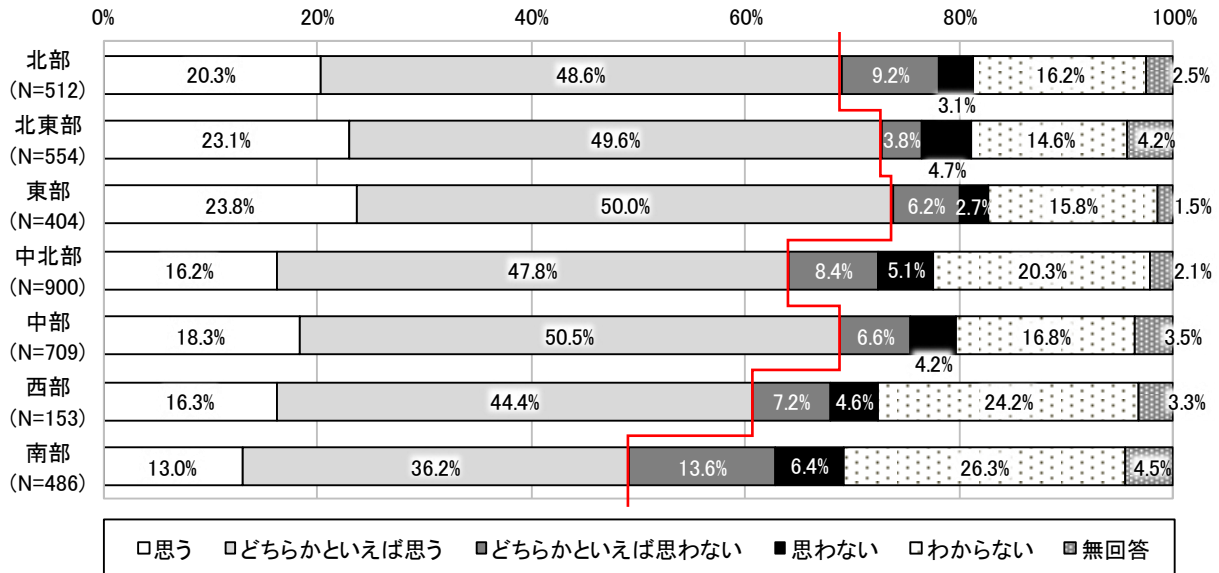
・誰もが安全に安心して暮らす環境が整っていると「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した人の割合は、中部で60.8%、次いで中北部が60.5%と高くなっている。



資料:市民意識調査(R1)

■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

- ・快適な都市環境づくりが進んでいると「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した人の割合は、東部で73.8%と最も高くなっている。
- ・思う理由をみると、東部では「公園や緑地が充実しているから」の割合が87.9%と、他の地域と比較して最も高くなっている。



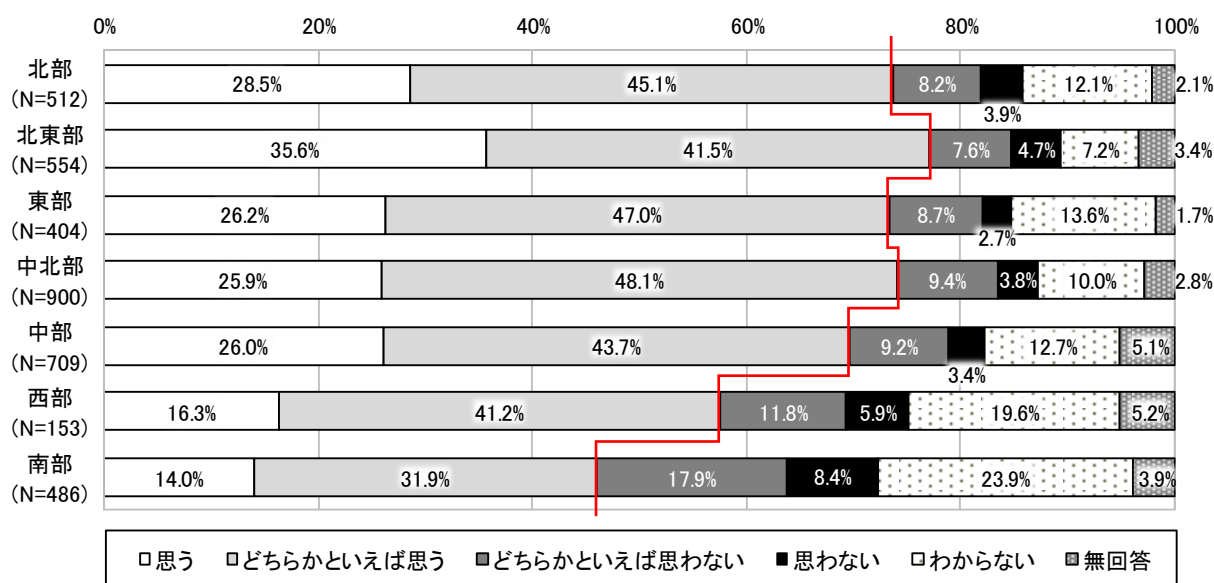
資料：市民意識調査(R1)

		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	2450 100.0	367 15.0	311 12.7	1924 78.5	1445 59.0	376 15.3	314 12.8	219 8.9
	北部	353 100.0	61 17.3	47 13.3	278 78.8	225 63.7	50 14.2	51 14.4	52 14.7
	北東部	403 100.0	48 11.9	39 9.7	325 80.6	289 71.7	72 17.9	20 5.0	34 8.4
	東部	298 100.0	38 12.8	31 10.4	262 87.9	209 70.1	43 14.4	49 16.4	25 8.4
	中北部	576 100.0	108 18.8	86 14.9	418 72.6	278 48.3	74 12.8	84 14.6	40 6.9
	中部	488 100.0	70 14.3	64 13.1	400 82.0	274 56.1	82 16.8	63 12.9	43 8.8
	西部	93 100.0	7 7.5	11 11.8	70 75.3	48 51.6	19 20.4	13 14.0	10 10.8
	南部	239 100.0	35 14.6	33 13.8	171 71.5	122 51.0	36 15.1	34 14.2	15 6.3

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②				
		全 体	市民・事業者 の環境美化 活動への支 援をしている から	環境汚染 対策をして いるから	その他	無回答
地域	全 体	2450 100.0	294 12.0	180 7.3	51 2.1	53 2.2
	北部	353 100.0	53 15.0	29 8.2	8 2.3	3 0.8
	北東部	403 100.0	37 9.2	24 6.0	9 2.2	6 1.5
	東部	298 100.0	33 11.1	11 3.7	1 0.3	4 1.3
	中北部	576 100.0	60 10.4	38 6.6	14 2.4	20 3.5
	中部	488 100.0	63 12.9	44 9.0	12 2.5	13 2.7
	西部	93 100.0	10 10.8	8 8.6	1 1.1	- -
	南部	239 100.0	38 15.9	26 10.9	6 2.5	7 2.9

■豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思いますか

- ・住環境が魅力的なまちだと「思う」または「どちらかといえば思う」と回答した人の割合は、北東部で77.1%と最も高くなっている。
- ・南部では顕著に「思う」「どちらかといえば思う」人の割合が低くなっており、「どちらかといえば思わない」「思わない」と回答した人の割合が26.3%となっている。
- ・住環境が魅力的だと思う理由を見ると、北部や北東部では「良質な住宅が多いから」と回答した人が50%以上と、他の地域と比較して概ね高くなっている。
- ・魅力的だと思わない理由を見ると、南部は「良質な住宅がないから」「空き家が適切に管理されていないから」「まちの景観がよくないから」と回答した人の割合が、他の地域と比較して多くなっている。



資料：市民意識調査(R1)

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	2571 100.0	605 23.5	593 23.1	811 31.5	1268 49.3	1441 56.0	216 8.4	947 36.8
	北部	377 100.0	83 22.0	91 24.1	162 43.0	219 58.1	228 60.5	30 8.0	165 43.8
	北東部	427 100.0	105 24.6	74 17.3	281 65.8	230 53.9	234 54.8	45 10.5	145 34.0
	東部	296 100.0	53 17.9	47 15.9	89 30.1	147 49.7	170 57.4	27 9.1	126 42.6
	中北部	666 100.0	128 19.2	159 23.9	175 26.3	355 53.3	365 54.8	44 6.6	267 40.1
	中部	494 100.0	135 27.3	129 26.1	64 13.0	227 46.0	290 58.7	46 9.3	174 35.2
	西部	88 100.0	17 19.3	31 35.2	10 11.4	34 38.6	40 45.5	1 1.1	24 27.3
	南部	223 100.0	84 37.7	62 27.8	30 13.5	56 25.1	114 51.1	23 10.3	46 20.6

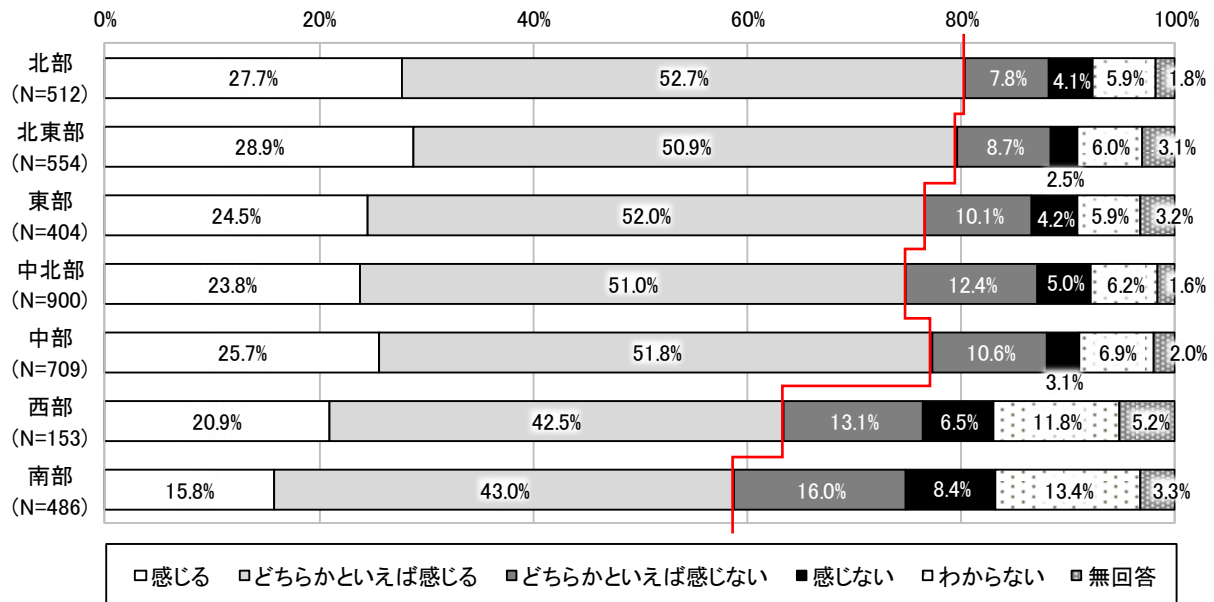
上段:度数 下段:%		豊中市は、住環境が魅力的なまちだと思う理由②					
		全 体	空き家が適切に管理されているから	施設等のバリアフリー化が進んでいるから	まちの景観がよいから	その他	無回答
地域	全 体	2571 100.0	98 3.8	371 14.4	778 30.3	86 3.3	40 1.6
	北部	377 100.0	13 3.4	46 12.2	149 39.5	9 2.4	2 0.5
	北東部	427 100.0	16 3.7	70 16.4	157 36.8	13 3.0	2 0.5
	東部	296 100.0	7 2.4	45 15.2	114 38.5	7 2.4	5 1.7
	中北部	666 100.0	28 4.2	77 11.6	156 23.4	26 3.9	12 1.8
	中部	494 100.0	21 4.3	80 16.2	145 29.4	16 3.2	13 2.6
	西部	88 100.0	5 5.7	9 10.2	18 20.5	2 2.3	- -
	南部	223 100.0	8 3.6	44 19.7	39 17.5	13 5.8	6 2.7

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 れたいなるま 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	539 100.0	281 52.1	136 25.2	136 25.2	93 17.3	83 15.4	93 17.3	75 13.9
	北部	62 100.0	34 54.8	15 24.2	24 38.7	8 12.9	6 9.7	14 22.6	7 11.3
	北東部	68 100.0	31 45.6	14 20.6	43 63.2	9 13.2	7 10.3	9 13.2	7 10.3
	東部	46 100.0	28 60.9	14 30.4	18 39.1	8 17.4	5 10.9	7 15.2	3 6.5
	中北部	119 100.0	70 58.8	36 30.3	29 24.4	12 10.1	14 11.8	17 14.3	13 10.9
	中部	89 100.0	46 51.7	23 25.8	10 11.2	13 14.6	17 19.1	18 20.2	19 21.3
	西部	27 100.0	11 40.7	11 40.7	4 14.8	3 11.1	5 18.5	4 14.8	2 7.4
	南部	128 100.0	61 47.7	23 18.0	8 6.3	40 31.3	29 22.7	24 18.8	24 18.8

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	539 100.0	174 32.3	127 23.6	132 24.5	107 19.9	13 2.4
	北部	62 100.0	16 25.8	19 30.6	13 21.0	13 21.0	1 1.6
	北東部	68 100.0	14 20.6	22 32.4	10 14.7	21 30.9	-
	東部	46 100.0	9 19.6	19 41.3	7 15.2	5 10.9	-
	中北部	119 100.0	36 30.3	22 18.5	31 26.1	23 19.3	3 2.5
	中部	89 100.0	32 36.0	14 15.7	19 21.3	17 19.1	2 2.2
	西部	27 100.0	8 29.6	5 18.5	4 14.8	5 18.5	1 3.7
	南部	128 100.0	59 46.1	26 20.3	48 37.5	23 18.0	6 4.7

■今の豊中市の景観や風景・まちなみなどに愛着や誇りを感じていますか

・景観や風景・まちなみなどに愛着や誇りを感じていると「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、北部、北東部で高く、どちらも約80%となっている。



資料:市民意識調査(R1)

4 豊中市の住宅・住環境をとりまく現状のまとめ

*○は調査結果のまとめ、●は項目に関連する本市の取組みを記載

(1) 人口・世帯の状況

○将来人口は微増から緩やかに減少する見込みとなっている

- ・市の人口は、昭和 60 年(1985 年)をピークに漸減した後、平成 17 年(2005 年)を起点に微増傾向へと転じ、令和 2 年(2020 年)で約 41 万人となっている。
- ・自然増減は、平成 20 年(2008 年)を境に人口減少に転じているが、合計特殊出生率は近年上昇傾向にあり、平成 30 年(2018 年)には 1.52 で全国や大阪府の値を超えている。また、社会増減は、平成 23 年(2011 年)以降は転入超過傾向にある。
- ・現在は人口が微増傾向にあるが自然減に転じていることから、今後人口減少社会が到来することが予想され、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計では、令和 2 年(2020 年)以後緩やかに減少し、令和 25 年(2043 年)の人口は 37.5 万人になると予想されている。

○世帯の小規模化が進行している

- ・夫婦のみ世帯、単身世帯の割合が上昇し、世帯人員は年々減少しており、平成 27 年(2015 年)では 1 世帯当たり平均 2.32 人となっている。

○0～14 歳の年少人口は微増傾向にある

- ・周辺市と比べ、30～49 歳の構成割合が高く、15～29 歳の割合は低くなっている。
- ・年少人口は近年微増傾向にあり、年少人口割合は 14%弱で推移している。

○大阪市のベッドタウンとしての特性を有している

- ・昼夜間人口比率は 88.5%で昼間の流出人口が多い。特に通勤・通学先の半数は大阪市となっており、交通利便性の高い大阪市のベッドタウンとしての特性を有している。

○高齢化が進行している

- ・高齢化率は年々上昇し平成 27 年(2015 年)で 25.3%となっている。
- ・国立社会保障・人口問題研究所の人口推計では、65 歳以上の老年人口は増加し続け、令和 27 年(2045 年)には高齢化率 33.4%に上昇する見込みとなっており、一層の少子高齢化が進展することが見込まれる。
- ・65 歳以上の高齢者のいる世帯は、全世帯の 39.2%を占めている。そのうち、高齢単身世帯の割合が 34.3%、高齢夫婦のみの世帯が 32.3%となっており、高齢者のみの世帯は 6 割を超えている。

(2) 住宅ストックの状況

○住宅数は年々増加しており、近年は分譲マンションの占める割合が高まっている

- ・住宅数は増加し続けており、平成 30 年(2018 年)には 20 万 2 千戸となっている。住宅数に対する世帯数の割合の低下傾向が続いていることから、空き家も増加しており、平成 30 年(2018

年)時点で空き家率は15.3%となっている。

- ・また近年、市内の住宅に占める分譲マンションの割合が高まっている。

○市全体として民間賃貸住宅の割合が高く、阪急電鉄沿線でその傾向が顕著である

- ・豊中市は全国平均や大阪府平均と比較して、民間賃貸住宅の割合が高くなっている。
- ・地域別にみると、市北部では持家の割合が高く、80%を超える町丁目が集中しているが、阪急電鉄沿線の利便性が高いエリアでは、持家の割合が低く、民間賃貸住宅の割合が高い傾向にある。

○住宅性能への意識は高まっているが、民間賃貸住宅では省エネ設備・バリアフリー設備ともに設置状況は低い

- ・住宅の耐震化は平成27年度(2015年度)の住宅全体では82%にとどまっており、目標値の90%には届いていない。
- ・二重窓・複層ガラス窓の設置などについては、年々設置状況は高まっており省エネルギーへの意識は高まっているものの、賃貸住宅では進んでいない状況にある。
- ・バリアフリー化率(高齢者のための設備がある割合)は持ち家で68.3%、賃貸住宅で41.9%となっており、持ち家でバリアフリー化が進んでいる傾向にある。

○将来的に高経年マンションが急増する見込みとなっている

- ・豊中市内の分譲マンション(持ち家共同住宅・非木造)は平成30年(2018年)時点で3.6万戸となっている。そのうち昭和55年(1980年)以前に建設された住戸の割合は18.5%で築40年以上の高経年マンションの割合が2割程度となっている。
- ・豊中市では平成13年(2001年)～平成22年(2010年)の期間に1万戸以上の分譲マンションが供給されていることから、それらが築後40年以上となる20～30年後を見据えておく必要がある。

○現時点での分譲マンションの管理状況に大きな問題があるマンションは少ない

- ・一方、平成27年(2015年)分譲マンション実態調査によると、大きな問題は見られていないが、入居者の高齢化や賃貸化により、管理組合の理事の担い手不足が問題となっているマンションも存在しており、維持管理において今後課題となる可能性がある。
- ・マンション管理の上で必要な支援としては、マンション管理相談会の開催や充実、管理マニュアル等の情報提供、大規模修繕工事等のアドバイザー派遣などの要望が多い。

○昭和40年～昭和50年代に建設された市営住宅が多い

- ・令和2年(2020年)度2月末時点の市営住宅は27住宅、2,389戸となっており、令和元年(2019年)9月に改定された「市営住宅長寿命化計画」に基づき、管理・運営が行われている。
- ・昭和40年～昭和50年代に建設された住宅が多く、市営住宅のおよそ半数が法定耐用年限の1/2を経過している。
- ・豊中市内には市営住宅以外の公的賃貸住宅が13,970戸あり、うちUR賃貸住宅が7,632戸と多く、次いで府営が5,024戸、大阪府住宅供給公社賃貸住宅1,314戸となっている。

●耐震補助制度が拡充

- ・平成 30 年（2018 年）の大阪府北部を震源としたマグニチュード 6.1 の地震を契機に、ブロック塀等撤去補助制度が創設された。
- ・また令和元年度（2019 年）には分譲マンション耐震設計・耐震改修補助制度が創設され、震災対策が強化された。

●環境に配慮した住宅への補助制度が充実

- ・建物の省エネルギー化を図るため、平成 30 年（2018 年）度にネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）普及促進補助制度や窓断熱リフォーム支援補助制度が創設された。

（3）中古住宅の状況

○市場に流通していない空き家が増加傾向にある

- ・平成 30 年（2018 年）の空き家率は 15.3%で、全国平均（13.6%）を上回っている。そのうち市場に流通していない「その他空き家※」の割合は 25.9%で、二次的住宅とあわせると 28.1%（住宅戸数全体の約 4.3%）となっている。
- ・その他空き家は年々増加傾向にあり、平成 30 年（2018 年）時点で 7,980 戸となっている。
- ・その他空き家のうち木造戸建が約 4 割、長屋・共同住宅（非木造）が約 4 割を占めている。
- ・その他空き家は、不動産流通に乗っておらず使用もされていないため、管理不全の状態に陥りやすく周囲の生活環境に影響を及ぼす可能性が高いと考えられる。平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査からも、その他空き家の木造戸建のうち 4 割に腐朽・破損がみられ、管理不全となっている空き家が一定数あることが伺える。

※「その他空き家」は住宅・土地統計調査の空き家の区分のうち「その他の住宅」に属する空き家をさし、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が含まれる

●管理不全空き家への対応

- ・平成 26 年度（2014 年度）から管理不全空き家に全庁的に対応するため、関係課で構成される管理不全空き家連絡会議を立ち上げ、管理不全空き家の情報を共有すると共に、空き家所有者を調査し、助言、指導を行っている。
- ・また、平成 30 年度（2018 年度）から、約 12 万件の固定資産税納税通知書の送付に際し、空き家関係の情報チラシを同封し、管理不全に至らぬよう、全建物所有者へ事前の啓発を行っている。
- ・平成 28 年度（2016 年度）から空き家の利活用を促すため、「とよなか空き家と人の縁づくり」事業を開始し、現在は国の空き家バンクを活用し、利活用希望者との引き合わせなどを実施している。

(4) 住宅確保要配慮者の状況

○高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者は増加傾向にある

- ・世帯の年間収入が200万円未満の低所得者層の割合は減少しており、平成30年(2018年)では全体の2割弱となっている。
- ・単身高齢者世帯や被生活保護世帯、障害者手帳所持者数、外国人登録人口など住宅確保要配慮者は、いずれも増加傾向にある。

○市営住宅入居者の高齢化が進行している

- ・市営住宅の入居世帯全世帯のうち、60歳以上の高齢者のいる世帯が約7割に達している。また、高齢者のみの世帯が半数強、単身高齢者世帯が約1/3を占めており、入居者の高齢化が進行している。

○国による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度が開始

- ・高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対して、公営住宅を補完する制度として、近年増加傾向にある民間賃貸住宅の空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度が平成29年(2017年)10月より開始された。
- ・そのうち、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度において、豊中市では令和3年(2021年)2月末時点で1,140戸が登録されている。
- ・大阪府賃貸住宅供給促進計画では、令和7年(2025年)末までに府域全体で20,000戸の登録を目標としている。

●豊中市居住支援協議会の取組み

- ・平成30年(2018年)11月に豊中市居住支援協議会が設立され、低額所得者・高齢者・障害者などの住宅確保要配慮者に対し、不動産事業者団体、福祉事業者団体、豊中市が連携して、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援が進められている。

●住居確保給付金の利用が増加

- ・住居確保給付金とは、就職に向けた活動をすることなどを条件に、一定期間、家賃相当額を支給する制度で、令和2年(2020年)4月、新型コロナウイルス感染症の拡大により、対象者が、個人の責めによらない休業等により収入が減少し離職と同程度の状況にある人にも拡大されたことから、豊中市でも申請件数が大きく増加している。

(5) 住宅市場の状況

○住宅需要は高く、住宅地の地価公示価格は上昇傾向にある

- ・令和元年(2019年)の住宅着工戸数は2,966戸となっており、近年では年間2,500戸程度の供給数を維持している。
- ・豊中市の地価公示価格による住宅地の平均価格は、平成28年(2016年)頃から上昇傾向にあり、令和2年(2020年)時点の㎡単価は21万円となっている。

○千里中央駅周辺等で中古マンションの市場規模が大きい

- ・令和元年度（2019年度）の中古マンションの成約件数は大阪府内でも比較的多く、㎡単価は38.23万円となっている。
- ・また、駅圏別の成約件数をみると、千里中央駅周辺や桃山台駅周辺での中古マンション需要が高く、千里中央駅周辺では㎡単価が46.90万円となっている。

○阪急電鉄宝塚線沿線で単身者向けマンションが多く供給されている

- ・令和2年（2020年）7月時点で市場に出ている賃貸マンションは豊中駅周辺、服部天神駅周辺、庄内駅周辺で多く、阪急電鉄宝塚線沿線で多くなっている。
- ・これらの賃貸マンションでは延べ面積が40㎡以下のマンションが4～6割を占めており、学生等の単身者向けの賃貸マンションが多いと考えられる。

●三世帯同居・近居支援事業を創設

- ・世代間の助け合いや中古住宅の流通促進等を目的に、市外に居住する子育て世帯が市内に居住する親世帯と同居・近居するため、住宅を取得、リフォームした場合の補助制度を令和2年（2020年）4月に創設した。

（6）住環境の状況

○良好な住環境維持に向けて地区計画等が導入されている

- ・豊中市では良好な住環境を守るため、地区計画や建築協定、景観形成協定が導入されている地区が多数ある。
- ・地区計画は平成16年（2004年）に千里中央地区ではじめて導入されてから、現在では23か所で定められている。また建築協定は10か所、景観形成協定は2か所の地区で定められている。

○狭小幅員や未接道の住宅が多い傾向にある

- ・幅員4m未満道路が38.7%、未接道の住宅が1.7%となっており、大阪府や周辺市と比較して高い状況となっている。

○良好な都市景観を形成するみどりは増加している

- ・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27年（2015年）には25.7%となっており、市民や事業者の協働による取組みによってみどり率は増加している。

○全市的に住環境への満足度が高い

- ・今後も豊中市に住み続けたいと思うと回答する人の割合が概ね8割以上となっており、住環境に満足している人の割合が高い。
- ・特に、市の北部や北東部では、住み続けたい理由として千里ニュータウンや緑地公園の自然の豊かさが大きく影響している。
- ・一方、南部や西部では、「良質な住宅が少ない」「まちの景観がよくない」等の理由により、他

の地域と比較して住環境が魅力的だとは思わない人の割合が多い。

●暮らし安心・安全見守りカメラ設置事業を創設

- ・地域における街頭犯罪などを未然に防止、安心・安全なまちづくりに寄与するため、暮らし安心・安全見守りカメラ設置事業を平成 28 年度（2016 年度）に創設した。