

平成23年度第2回 住宅審議会 議事要旨

1. 会議名 吹田市住宅審議会
2. 議題 (1) 諮問
吹田市住宅マスタープランの改定にあたってのめざすべき住宅政策の方向性について
(2) その他
3. 開催日時 平成23年9月20日(火) 午後2時から
4. 開催場所 吹田市役所 中層棟4階 第3委員会室
5. 出席者 (委員側) 島会長 馬場副会長 梶川委員 足立委員
和田委員 奥谷委員 玉井委員 藤本委員
巽委員 小林委員
- (市側) 山中副市長 寶田部長 杉本次長 矢野室長
高田総括参事 山岸参事 上辻参事 望月参事
萩原参事 岡本課長代理 若林主幹
木村主幹 千葉主査 木村主査 前係員
6. 欠席者 越智委員
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 0名

島会長) 定刻が参りましたので、ただいまから平成23年度第2回吹田市住宅審議会を開催いたします。
始めに山中副市長から挨拶を受けます。

副市長挨拶

島会長) それでは、本日の議題に移ります。
吹田市住宅マスタープランの改定について諮問されることになっておりますので、諮問内容及び諮問理由について事務局の説明をお願いします。

副市長) 説明させていただく前に諮問書を提出させていただきますので、よろしくをお願いします。

諮問書提出

寶田部長) ただいま提出させていただきました諮問書を、読み上げさせていただきます。

「諮問書読み上げ」

なお、前回の住宅審議会で住宅マスタープランの改定についての概要を説明いたしました。十分な審議が難しいとのご意見をいただいておりますので、今回の諮問と合わせ詳しい資料を基に説明させていただきます。ご審議を進めていただきたいと思います。なお、終了時間は午後4時を予定しています。よろしくお願いたします。それでは、担当から説明いたします。

木村主幹) 諮問書について説明

島会長) それでは審議に入りたいと思います。今回の諮問にあたって円滑な審議を行うために、事務局案として住宅政策の課題の整理と方向性、この2点について提案がありました。
課題も広範囲にわたっています。また、諮問にある住宅政策の方向性を議論するためにも重要な部分になっていきますので、今後の審議日程も考慮して段階的に整理するため、今日は資料2「吹田市の住宅をめぐる動向と住宅政策における課題について」を議論していただきたい

と思います。

A委員) 国も厚労省と協力しあって住宅政策を進めていこうとしています。吹田市においても、住まいをサポートすることに関連する福祉部局から、この審議会に出席していただきたいと前回お願いしましたが、今回もご出席ではないようです。どうしてですか。おそらく福祉で支えている居住問題はすごいものを抱えていると思います。出席いただければ、この場で審議するときの市民の実態を報告してくれるはずです。

山岸参事) 福祉部局からの出席ということでしたが、調整していく中で、審議会の審議において、福祉との関連の施策が出来るだけ明確になってから、福祉部局のかたに出席していただいたほうがいいのではないかということになりました。本日から住宅政策の方向性の議論が始まりますので、その経過のなかで福祉部局に要望しようと思っています。次回以降の議論の経過のなかで、福祉の何処の部局の方をお呼びするかを含めて検討・要望していきたいと思っています。

A委員) 直接的にいいますと、大阪府で廃止された高齢者向けの住宅改造助成事業を、吹田市は単費でやっておられます。そういうところとか、障がい者の住宅改造の助成を展開している部署の人。個人的には担当している人から随分と技術的な質問を受けているのですが、ひとりですごく苦勞しておられる職員がいらっしゃいます。そういう部署の人には出席していただきたい。住宅政策としては老朽住宅なりバリアフリー化しないと駄目な住宅なりを、こういうように把握していますが、それに対して、その担当者が感じるどころ、実態としてそうではないですというような意見が聴けるかもしれない。

山岸参事) 福祉部局のなかでは、例えば介護保険であつたりとか福祉自体の政策のなかでのサポートの内容、また例えば厚労省と国交省が一緒に進めていこうとしている居住の安定化、そのなかでの住宅そのもののセーフティネットというか最終的な受け皿等の構築などが課題になっています。委員がおっしゃられているのは、もっと小さな個人のお宅であつたりとか、賃貸住宅にお住まいで介護保険で改修する部分であるとか。

本市の場合、事業見直しも進めていますが住宅改造、また、居住の安定化に属するような事業展開が可能になってきている中そういった大きな流れの中でのお話という意味でいくと、二つなり三つなり、高齢者だけではなく障がい者等色々な分野に、吹田市の福祉部局関連もまたがっていますので、少しお話を整理させていただいてから要望していきたいと思っています。委員がおっしゃっていらっしゃることは良く分かりますが、出来ればもう少し煮詰めて絞り込んだ中で、お話を進めたいと思っておりますのでよろしくをお願いします。

島会長) A委員のおっしゃる方向性も非常に大事な点でございますので、内部で検討させていただいてよろしくをお願いします。
それでは本日は資料2の「吹田市の住宅をめぐる動向と住宅政策における課題について」の審議を行います。

B委員) 審議を行う前に質問があります。
一つ目は数字の質問なんですが、吹田市の現在の住宅総数は資料1の6ページ図3-1では175,140戸ということですが、それ以降のページでは15万戸程度のグラフになっています。これは居住されている分のみの数字ということですか。

木村主幹) おっしゃるとおり、図3-4住宅タイプ別住宅数の推移には、空家は入っていません。

B委員) そうなると空家数が吹田市は結構あるんですが、その原因は分譲マンションの売れ残りとか新築マンションの未居住というか、新築マンションが供給過多になっているということでしょうか。

木村主幹) 実際どのような空家が多いかというのは、資料がありませんので正確にはわかりませんが、一般的には老朽化した賃貸住宅、それからご高齢の方がお住まいだった一戸建て住宅で加齢と共にお亡くなりになって居住者がおられなくなった住宅の数が増えている。それも新しい住宅ではなく、かなり老朽化している住宅が空家になっているということです。

B委員) 現在の市営住宅、府営住宅の空家の率の数字はでていますか。

- 山岸参事) 市営住宅、府営住宅とも現在建替の事業を行っていますので、例えば吹田市の市営住宅であれば、集約建替を行っている関係で建替対象団地については空家というのは基本的にありません。
府営住宅も建替事業を進めていますので、吹田市のなかで空家になっている部分は、建替のために政策的に空けている空家と理解していますので、現在、空家は無いということになります。
- B委員) ということは、市営住宅も府営住宅も意図的に空けている分以外は満室という認識でいいですか。
- 山岸参事) そういう認識で結構かと思います。
- B委員) もう一点、市営住宅というのは基本的に家賃が安いんですよね。となると収益率というか、建ててしまっって入居者をいれと、そこで存在するだけで赤字になるものですか。家賃収入でプラスになるというよりは、建てて入ってもらいと赤字になるという構造ですか。
- 山岸参事) 公営住宅法、改良住宅法に拠り基本的に国の補助があります。
国の補助を受けながら、現在であれば収入25%以下の低所得者のなかの住宅困窮者に住宅を供給するという考え方です。
そういった中で応能応益制度で、収入に合わせた家賃の設定が行なわれています。そういう意味で家賃が安いのではないかとということだと思のですが、反対に一定の収入のある方でしたら周辺近傍家賃に近い状態になります。
で、補助を含めて基本的には45年くらいで収支が取れるという形で国の制度化がされています。
- B委員) 平成32年には公営住宅が100戸足りなくなるということでしたが、その算出根拠を教えてください。
- 山岸参事) 前回の住宅審議会で配布しました「吹田市公営住宅等長寿命化計画」の42ページに算定の考え方をお示ししていますが、国が作成したフォーマットによる推計手法を用いて、今後10年間で発生が予想される公営住宅を必要とする市民数を算出します。そして、これまでの実績から現在の公営住宅で発生するであろう10年間の空家の数を算出しまして、その差を計算すると100戸となります。

- B委員) つまり、公営住宅に入りたいという方が10年間で200世帯くらいでてくるが、このままいくと吹田市にある公営住宅では100戸くらいしか空家がでないということですね。わかりました。
最後に耐震基準を満たさない住宅、昭和56年以前に建てられた住宅で木造住宅でしたら、現在、耐震補助が出ると思いますが、それによつての耐震化の進展というのはどの程度進んでいますか。
- 山岸参事) 民間住宅の耐震改修については、建築指導課で「耐震診断」と「耐震改修」ということで事業を進めています。その耐震改修計画によりますと平成27年度には耐震化率90%を目標としています。
吹田市の場合、耐震補修や改修というよりは、建て替えのほうが多く、それでだんだん率が上がっていくのかと感じています。
- B委員) 平成27年度に90%を目標で補助を出し続けつつも、取り壊しも増えてきて、市の耐震化率というのは全体的に上がってきているのですか。
- 山岸参事) おっしゃるとおり耐震補修だけではなく、建替えにより新しくなった建物は当然耐震化された建物になりますので、建替えも含めた中で耐震化率を上げていくという形になります。
- C委員) この資料は各関連する部門との連携を基に出来上がっているのですか。それとも住宅政策課だけの案ですか。
- 木村主幹) 配布させていただいた資料の資料3「吹田市住宅マスタープラン改定スケジュール」をご覧ください。その下段「会議等」の欄に庁内検討委員会とあります。こちらに庁内の環境であるとか都市整備、その他の担当課が入りまして、委員会及び作業部会を開催・検討し、本日の資料を作成いたしました。
- C委員) わかりました。では、資料1の2ページ、図1-3「高齢化の推移」として吹田市は16.1%という説明でしたが、非常にデータの古いという感じがします。平成17年度の数字を挙げていますが、それ以降の5~6年でかなり数値がアップしていると思うのですが、この16.1%で考えていくのですか。

木村主幹) こちらの数字につきましては、平成17年度の国勢調査のデータを使わせていただいています。それ以降、平成22年度の国勢調査の集計データは10月に出る予定ですが、現在はまだ速報値しか出ていませんので、現状としては、この伸び率がそのまま推移すると仮定して検討させていただきたいと思っています。

C委員) 一番新しい吹田市の数値はいくらですか。

木村主幹) 現時点で平成17年以降の国勢調査の新しいデータは出ていません。10月に出た時点で報告します。

C委員) だから、10月まで待てないので現在はいくらですか。市のデータは分かるでしょう。
先程いわれたように福祉や障がいの部署と話をされているなら、今現在16.1%ではないだろうという話し合いがあるわけでしょう。そのときに出た数値はいくらですか。

寶田部長) 先程から担当が申していますのは、国勢調査のデータを基に出しているということで、国勢調査はご存知のように5年に1回の実施であります。委員ご指摘の内容につきましては、住民基本台帳に基づいた総人口に対する高齢化の割合ということです。今は手元に資料がありませんので、早急に問い合わせまして一番新しいデータを報告させていただきます。

C委員) 10月中に最終の数字が出るということですがけれども、今審議をしていく中で16.1%で話が進んでいくのか、18%あるいは20%近くになっていて、それがあと3ヶ月4ヶ月先に数値が分かりますということでもいいのか。絶対これはもう少し高い数値だと思うので、そういうことも踏まえて、本当に5年に一回の国勢調査の数値でいいのかというのが、ひとつの疑問だご理解ください。
それから、最後の方向性というまとめのところですが、吹田市はニュータウンとJR以南と大きく2つに分けられていると思うんです。で、これからJR以南をどうしようとするのか。現在よりも発展、発達させていこうとするのかという部分のお考えは、どのようにお持ちですか。

- 寶田部長) 委員ご指摘の内容は、地域ごとに顔が違うではないか。それに対してどのような策をうっていくのかというご指摘だと思いますが、例えば第3次総合計画とか都市計画マスタープランにおきましては、地域別の計画をもっていますが、住宅マスタープランについては、現時点では地域別のプランを策定する予定はしておりません。もちろんきめ細やかな地域ごとに合わせた詳細な計画というのは、将来的には求められるものだと思いますが、各地域の顔に合わせた計画策定というのは、現時点においては検討していませんのでご理解ください。
- C委員) 結論めいたことをいうのも何なのですが、やはり千里ニュータウンのあの高層住宅ができた当時以降、人が集まってきた。で、吹田市はニュータウンという代名詞的に話がとおる街になった。そういったものがJR以南にはないですねというようなところ。今後、20年30年先そういう人が集まる、活性化する地域コミュニティというふうに表現していますが、そうではなくて人が集まる場所があって住まいができていくというような考え方が必要ではないかと思いますので、今後検討してください。
- D委員) 資料1の8ページ 図3-7 耐震基準のことですが、平成20年のグラフの昭和56年以前の住宅のうち、木造と非木造の割合はどれくらいですか。
- 木村主幹) 統計のデータをクロス集計すれば、算出は可能かと思いますが、今すぐには出せません。
- D委員) お伺いした根拠は、木造というのは比較的早いサイクルで建替えなどもあって、耐震基準に合うものが増えていくので、耐震を満たしていないものの率も減ってくると思うのですが、ある程度までいくと非木造の場合、建替えというのは難しい要素がたくさんありますからあまり減らないと思いますので、耐震基準を満たしていない建物に対する対策というのは大きな問題ではないかと思います。
今、診断費用と改修費用両方の補助をされているそうですが、診断しても改修まで至らないケースもあるのですか。
- 山岸参事) ご指摘のとおり耐震診断をされた場合、その状況により建替えをするか、もしくは耐震改修の補助を使って耐震補強をするかという判断は、

結果をご覧になって進めていかれるものと思っています。

D委員) あまり良くない結果が出たとしても費用的な問題で改修に至らないというケースもあるのですか。

山岸参事) そういうケースもあるかと思えます。

A委員) C委員のご質問から、すごく深刻な問題を審議しなければ駄目なのだという思いがあります。

前に説明をきいたときには、ブロックに分かれた地域の特色を相当出そうとなさっていましたが、そういう地域の具体的なイメージがあって、この地域ではこういうことが課題なんだというふうな議論ができると、今案として出されている夢のような住宅マスタープランを、すごく吹田らしいマスタープランにできそうな気がします。

で、前にお願ひした資料がでていないのです。1つは10年のマスタープランを5年で見直すに当たっての、5年間で何が達成され課題の何が残ったのかという資料。

今日は説明が長く、なかなか審議するところまでいかないんで、もう一回具体的に審議する委員会を開いてください。で、皆さんがそれぞれ描いている街の像を描けて、住宅マスタープランとしての方向、この案の8項目を絡めてこの地域はこういう方向と審議できる場を、予定の中に入れてらどうですか。

E委員) 資料3の改定スケジュールを見ている、第2回が今日で、あと3回。今日でも資料の説明が1時間以上、たったあと40分位で、一体何が審議できるのか。何故こんなに急がなければいけないのか。訊いたら、去年くらいから始めたかったが財政が予算を認めてくれなかったが、やっと認めてくれたとか。そんな言い訳的なものたたないし。財政的な都合がどうのこうのというなら、なんら財政面については資料になにもない。さっきB委員の質問に対して45年でトントンですと。じゃ、45年でトントンの根拠を示しなさい。イニシャルコストとランニングコストをきっちり入れて、もちろんランニングコストには、あなた達の人件費も入れないとおかしいよ。それで、国の補助、国の補助いいますが、国の補助も税金からです。あなた達はもらったようなことばかり言うけど、それも違うと。それだったら一体国の補助がいくら、一般財源がいくら、借金をいくらした。それに対して借金が

いくら残っている。

これまで建ててきた住宅、例えばつい最近だったら岸部住宅を建てました。これでしたら後何年後にペイできるか、ちゃんと試算しているのか。今回新佐竹台に新しい住宅を建てます。80億かかります。その80億の財源の内訳、それに対して、いつ頃これが収支トントンになるのか。それくらいのお金の計算もあってしかるべきでしょう。

それで民間の空き部屋のことにしたって、はっきり言って公営住宅よりもURの賃貸住宅とかそういったものなんかよりも、絶対に賃貸の家賃的には安かったりする訳です。そういったものを今後どうやってストックしていくのか。というか、ストック活用、ストック活用といって、今まで散々こういったものが出てきているわけです。平成18年のときも施策の推進に向けてとか目標を立てていたわけです。そういったものについても、きちっとこういった目標を立てたけど、どれくらい達成できたか、そういうものも何もなくて、またこういう冊子をつくらうとしてはるだけだということです。こんな短い時間で自分らがこういうものを、しかもコンサルに700万円払って作るために付き合いされているだけなのが、私は反発しかない。こんなこと言っていたら、他の人のしゃべる時間が無くなるから、どうぞと言いたいけど。だからA委員がおっしゃっているように、あまりにも拙速に自分らの思いどおり、ただ単にコンサルに作らすための既成事実づくりというか、そういったところには問題がたくさんあると思う。大阪府かてどうなんよ。例えば去年に打ち出してはりますよね。府営住宅を半減すると。その半減するというか、どういう形になるのか全然分かっていない。やっぱり住宅全体の中で、府営住宅の動向は大きい部分もありますが、今回、課題のところにも挙がってこないのはおかしい。国の要望、国の要望とおっしゃっていますが、わたしは国の要望かてどういう形で、どこまでの捕らまえ方をしておっしゃっているのか。こういうことをやっている、何回も言うけど、たった40分程度では足りない。あと3回だけで足りるとは思えない。きちっと納得いく資料を出してください。せめて45年間で元が取れるものを出してください。

島会長)

今、ご指摘にあったとおりにかと思しますので、今後の進め方を含めて、資料については具体的に提案もあったので対応をしていただく。まず、その点につきお答えいただけますか。

- 山岸参事) ご指摘の資料について、今回不備があったこととお詫びします。
今回のマスタープランは一般住宅も含めたものですので、公的住宅の資料は、すぐにはご用意できません。次回までにはご質問の公的住宅の指針とか資料をご用意させていただきたいと思います。
また、大阪府の動向については、今月の末に中間報告があるという通知がきましたので、その中間報告を受けた上での資料もご提示させていただきますので、ご議論を進めていただけたらと思います。
- E 委員) 加えてですが、例えば壁構造とラーメン構造によって耐震補強が必要などころが大きく分かれてくる。大体、壁構造は必要ないところが多い。ラーメン構造のところはしていかなければならない。それと同時に耐用年数は大体70年といわれています。その耐用年数70年を迎えるのが、あと20年後くらいに迫っているというところがたくさんある。あと20年間の間にどれだけの費用をかけなければいけないのか。あと20年後に建て替えるには、どれだけの費用がかかるのか。そこらへんもきちっとだしてください。耐震の診断は全部してはりますやん。耐震の診断の結果に、例えば耐震工事にはどれくらい必要かというのを読んでいるでしょう。どれだけの金が今後かかってくるかということも、きちっと示していかなかったら結局絵に描いた餅。
- 山岸参事) 建物のライフサイクルコストも含めた資料の提出をさせていただきます。
- F 委員) 民間の調査では3割をこえているというマンション比率が吹田市の特徴ですが、分譲マンションだけではなく賃貸マンションで乳幼児の虐待問題とか高齢者の孤独死だけではない問題とかがあります。
建物は当然安全でなければならぬから、ハード面では耐震補強というのが当然ですが、いまやそれだけではなかなか安全に暮らせないという状況です。そういう面では私もA委員がおっしゃるように、住まいは福祉的な側面なくしては考えられないような状況になっていると思いますので、やはり住宅政策課だけではなく、高齢者から児童福祉、乳幼児にかかるような、地域で見守っていくという側面をいれた住宅政策で取り組んでいかなければいけない。そういうことからいいますと、調査でも高齢者や障がい者が生活しやすいかというところで、かなりマイナス面が多いというデータが出ていますので、そういう側面、そういう観点からの見方が課題のなかで量的に少ないように思いま

す。

現況の問題として、高齢者の問題は入ってはいるんですが、虐待の問題とかそういうことは入っていないから、それをまず入れていただきたい。そして、その対処としてどういう項目を入れていくかということなんです。

G委員)

皆さんの意見を聴いていてと思いますが、資料等がないので話を詰めていっても終わりの無い話になります。

だから会長から事務局にその資料が何時揃うのかを尋ねていただいて、そのときに今話しに挙がっていた各部局の方々にも入っていただいて、回数を増やすなり、会長が仕切っていただかないと。

今こうして話をしても答えは出ないし、時間が経つ一方です。それと本当に審議を詰めるのでしたら、時間の調整も必要です。2時頃からではなく、もっと早くやるということも含めて仕切っていただき、きっちりやったほうが良い。

F委員)

一言いいですか。マスタープランを改定するにあたって方向性を諮問されているのですよね。今はその方向性を議論する前に現況の報告をされた。しかし、その現況では、根本的な吹田の新しいデータがないとか、公営住宅・市営住宅の基礎的なデータがないとかということだから、一般的な話しかできない。だから方向性は議論できないということですね。基礎的なデータを早く出していただきたいという要望ということですか。

B委員)

提案なんですけど、基礎的なデータを出してくださいというか、基礎的なデータはありすぎるので。

この会の審議において次回以降も同じテーマだと思うので、こういう議論をしたいのでこういう詳細なデータを、例えばですね、私が今考えているのが、今後市営住宅が100戸足りなくなるということで、100戸建てのマンションを建てられるのか、何らかの小さいマンションを建てるのかは分かりませんが、私個人としてはこれ以上新しい市営住宅は必要ないのではないかと考えています。どうしても住宅困窮者に対して市営住宅を建てて提供する必要があるのか。あるいは空家がこれほどたくさんあるので、古いマンションとはいえ恐らくしっかりしたマンションでしょうから、その空家に入っていて家賃補助をするほうが、費用対効果はいいのではないかと。

今後財政が右肩下がりになるなかで、そのほうが市としてとるべき方向性ではないかと私は考えています。先程訊きました市営住宅の収益率、例えば市営住宅を建設することによって市が何らかの収益を得るのであれば、それは市の政策として良いですが、トントンであるとか或いはマイナスになるのであれば、これ以上市営住宅を建てるのではなく、そちらの方向に切り替えるべきではないかと考えています。

住宅マスタープランといっても、市のとるべき政策として一番大きな住宅政策は市営住宅の建設だと思うので、私は市営住宅を建てるべきか建てないべきか。そういう補助をした方がいいのかどうかという議論を、是非この場でしたいので収益率であるとか、住宅困窮者が何人いてどれほどの補助が必要になるのかというデータを提出していただくと、審議会としてある程度の方向性は出せるのではないかと考えています。

そういう形、こういうテーマで審議したいのでこういうデータが必要ですよという形で、データの提出を依頼した方がいいのではないかと思います。

E委員) 臭いものに蓋をせんと、滞納者がたくさんいる状況もわかっているし、収入超過者や高額所得者が市営住宅や府営住宅に入っているという現状もある。そういった現状もきちっと出してください。ぶっちゃけ滞納の関係とかでも、これまでの決算委員会でも毎回毎回…

C委員) ちょっと待ってください。予定は4時までだとおっしゃっていました。会長、そのへんはどうなんですか。続けてやるのか、とことんやるならやってもいいし。はっきりしてください。

E委員) それだったら、各委員がこういう資料、ああいう資料と直接請求してもいいですか。この場で説明したら長いですよ。

島会長) それでは調整をした上で各々が請求するという事と。H委員なにかありますか。

H委員) 時間もないので少しだけ。課題のなかで省エネとか環境の話があるのですが、方向性にはそういう話はいっていないので、住宅マスタープランは市営とかだけではなく幅広いものだと思いますので、再生化のイメージとか省エネ・環境性能の面についても、是非入れていただ

きたいと思います。

島会長)

それでは、各委員から様々な意見及び資料の提案がありましたので、次回万全の準備をお願いします。

次回は、10月26日(水)午前10時から第4委員室で開催の予定です。本日はありがとうございました。