

令和3年度（2021年度）第1回吹田市住宅審議会 会議録

1. 会議名 令和3年度（2021年度）第1回吹田市住宅審議会
2. 内 容
 - 1 開会
 - 2 会長及び副会長の選任
 - 3 諮問
吹田市住生活基本計画（吹田市住宅マスタープラン）の
改定にあたっての目指すべき住宅政策の方向性について
 - 4 審議
 - 5 その他
 - 6 閉会
3. 開催日時 令和3年6月29日（火）午後1時から午後3時まで
4. 開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室
5. 出席者（委員）越前谷委員・木多委員・中山委員・小笠委員・
長谷部委員・日野出委員
（事務局）辰谷副市長・清水部長・木村室長・笹川参事・
津田参事・北村主査・前主査・新名主査・
正武迫主任・廣瀬主任
6. 欠席者 なし
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 希望者なし

(事務局) 定刻が参りましたので、ただ今から令和3年度(2021年度)第1回吹田市住宅審議会を開催いたします。本日はお忙しいなか御参集を賜りありがとうございます。

住宅政策室長の木村でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

では着座にて進行させていただきます。失礼します。

会議の開催に先立ちまして、御案内申し上げます。

お手元に資料のほう、揃っておりますでしょうか。事前に配付しております、お手元の吹田市住宅審議会規則の第5条第1項に、「審議会の会議は会長が招集し、会長がその議長になる。」と規定されておりますが、本日が今年度第1回目の会議でございます。現時点で会長がまだ選任されておられませんので、会長が選任されるまでの間、私木村が司会進行を務めさせていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

では最初に、委員6名の方いらっしゃいますが、本日全員が御出席ですので、住宅審議会規則第5条第2項の規定により、本審議会が成立しておりますことを御報告申し上げます。

続きまして、本日の審議にご覧いただきます資料について御確認させていただきたいと思ひます。お手元のほうの資料を見ていただければと思ひます。

次第の次に

資料1 吹田市住宅審議会 委員名簿

資料2 吹田市住宅審議会規則

資料3-1 吹田市住生活基本計画の改定について

資料3-2 計画改定作業スケジュール(予定)

資料3-3 吹田市の住宅をめぐる現況について

資料3-4 社会環境及び住宅政策の動向について

資料3-5 住まいに関するアンケート調査実施方針(案)

資料3-6 住まいに関するアンケート調査票(案)

でございます。別途、冊子になりますが参考資料といたしまして、

吹田市住宅マスタープラン(吹田市住生活基本計画)

吹田市公営住宅等長寿命化計画

吹田市空家等対策計画2020

をお配りしております。以上が本日の会議の資料としてご覧いただく予定としております。不足等ございましたら挙手のほうお願ひしたいのですが、大丈夫でしょうか。

1 開会

(事務局) 開会にあたり、副市長の辰谷から一言挨拶を申し上げます。

(副市長挨拶)

(事務局) 続きまして、都市計画部長より事務局として参加しております市の出席者の紹介をさせていただきます。

(事務局紹介)

(事務局) 続きまして、委員の皆様におかれましても、本日初めて顔合わせされる方がいらっしゃるかと思いますので、できましたら皆様の方から一言自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは、名簿順に自己紹介のほうよろしくお願いいたします。

(委員自己紹介)

2 会長、副会長の選任

(事務局) ありがとうございます。それでは、引き続き次第に沿って進めさせていただきます。

次第の方の2番目になります「会長及び副会長の選任について」でございますが、先ほど資料紹介させていただきました中の資料2をご覧くださいければと思います。こちらのほうに、会長の選任につきましては、吹田市住宅審議会規則第4条第1項で「審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。」と規定されております。

なお、先ほどちょっと委員の方からもお話ありましたように、本審議会には住宅マスタープランを10年前に策定した際にも開催しております。それ以降も何回か審議会をさせていただいておりまして、委員の方から会長を御推薦いただき、御承認を得るという形を今までも取らせていただいております。今回も同様に委員からの推薦という形で進めさせていただきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

(事務局) では、異議なしということでございますので、どなたか御推薦をいただければと思います。

(木多委員を推薦)

(事務局) ありがとうございます。それでは会長を木多委員にお願いしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

これ以降の議事進行につきましては、私のほうから会長のほうにお譲りしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

(木多会長) それでは会長として、少し御挨拶申し上げます。吹田市は既に住宅マスタープラン、充実したもの持っていらっしゃるって、それを実践されています。住宅政策は最も大切な市の施策の一つだと思っておりますので、今回の機会に住宅マスタープランのアップグレードとともに、吹田市民の皆様や吹田市の発展に貢献したいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは次に、副会長を選任したいと思います。

私から学識経験者で委嘱された委員のうちから、中山委員を指名したいと思いますのですが、いかがでしょうか。

(異議なし)

(木多会長) ありがとうございます。それでは、副会長は中山委員に決定することにいたします。

それでは、傍聴人に関して、事務局から報告をお願いします。

(傍聴希望者なし)

3 諮問

(木多会長) それでは、次第の3番目に移らせていただきます。吹田市住生活基本計画（吹田市住宅マスタープラン）の改定について本審議会に諮問がありますので、お受けしたいと思います。

(副市長諮問)

4 審議

(木多会長) 審議に先立ちまして、今回の諮問にありました内容に関連して、吹田市の住宅をめぐる動向について、事務局から説明をお願いします。

(事務局資料説明)

(木多会長) 吹田市の住宅をめぐる動向について説明いただきましたが、課題も広範囲にわたっており、諮問にある住宅政策の方向性を議論するためにも、重要な部分になりますので、そういった視点からも意見交換ができればと存じます。

それでは、御意見ございましたらどうぞよろしくお願ひいたします。いかがでしょうか。

(長谷部委員) 貴重な資料、網羅的に御説明いただきありがとうございます。

マンションのことについてと、それから最近親が骨折して、介護などもしており、その苦労も大体分かってきたので、その点から2、3点あります。

全体的に資料を見て、及第点は取れていると思いますが、教科書的であり、網羅的であるというのが感想です。これにプラスアルファで吹田市として独自のオリジナルのこと、困っていることを聞くアンケートであって、施策に盛り込んでいただきたいのが私の視点です。その観点から申します。

分譲住宅において今何が問題になっているかというのと、私の分譲マンションは20年ぐらいになりますが、駐車場の附置義務の問題です。20年前は附置義務100%との指導が非常に強くあり、正直言って管理費の大半が駐車場にかかっています。一部自走式もありますが、一番問題なのは回転式の立体駐車場です。この管理費、管理できる業者が限られていて独占契約に近く、エレベーターと一緒にです。ひとつ変えたとしたら、住宅の修繕費など全部なくなるぐらいです。何年に1回大改造しなければいけません。そして一番問題なのは、20年前は附置義務100%でかなり厳しくやっていましたが、現在空き駐車場ばかりです。高齢化してしまっ、て、駐車場はいらなくなっています。回転式の駐車場は何もないのに全体を修繕しなければならず、管理費がエレベーターみたいにかかることが問題です。いろいろやって、5年前か、附置義務の緩和をお願いしたりもしました。結局、上だけ自走式に変え、管理費がものすごく安くなりました。はっきり言って、駐車場の附置義務は20年前はそれなりに機能したと思いますが、今特に千里ニュータウンなど、高層でそれを

やられたら管理費がかかり、ほとんどがその管理費だけになり、基本的なものが維持できません。あわせてエレベーターも問題です。

エレベーターと附置義務、特に附置義務は、新しくやるマンションで今までどおり 100%にしても誰も使わないので、弾力的に緩和していかないと修繕費が出てきません。どんどん上がっていきます。無人の駐車場をグルグル回しているような話になります。そのようなことがアンケートに何も書いていませんが、一番切実なことです。そこが反映できるようにしてもらいたいと思います。聞いたら絶対みんな思っています。管理組合の委員会で、10 数年たったら大規模修繕の話になりますが、この問題ばかりです。

これから作るもので、昔ながらのことをやっていたら、10 年後にまた同じことが起こります。昔は分からないこともないですが、何も使わないのに附置義務、今はもうシェア用の駐車場があったら、それで終わりかもしれないです。新しい駐車場政策を反映してもらわないと、もう終わってしまいます。そこを反映するような住宅政策にして、メリハリをつけてもらいたいのが一つです。

もう一つは、介護をするようになって、住宅状況を見たときの問題点についてです。だんだん高齢化して、老々介護になってきて、介護の方とお話をすると、一番問題なのはやはり独居老人です。また 2 人の老々介護の問題です。その問題で一番苦労するのは、独居老人の人のところへ行って介護支援をすることです。特にエレベーターがない高層住宅や、2 階に 1 つしかないところです。みんな歩けないので、そのような人が階段を使うのはものすごく大変です。そしてもう一つは、部屋の中でも転倒しますので、私も介護して分かったのですが、高齢者を介護するには手すりなどレンタルでやらざるを得ません。そうしないと転んでまた大変なことになります。たとえば公営住宅なり、補助か何かで初めから手すりぐらいつけるなど、特に入口、段差があるとそれだけで大変なので、バリアフリーの法律はあるかもしれませんが、それプラス吹田市独自のことができないでしょうか。エッセンシャルワーカーの方などの御意見も聞いて、オリジナルの取組、インセンティブを与えてほしいと思います。結局やってなかったらレンタルでまた介護保険がかさむだけだと思います。ですので、ルールとして応援するなどしてもらったらとても助かると思います。あとエレベーターの問題です。エレベーターがない階段だけのところで介護をするのは、おそらく大変な話です。エレベーターは運営費がかかりますが必要だろうと思います。以上のような点のメリハリをつけてもらいたいと思います。

3番目は、昔と比べて吹田市の場合は「健都」というモデルがあります。健都のモデル、住宅政策においてもかなりレベルの高いがあるわけです。今回の住宅政策において、そのレベルの高いモデルをほかに展開していただけるような施策にぜひしてほしいと思います。単にほかの都市と同じような及第点の施策ではなく、この「健都」をモデルにして、「健都」の良いものを、さらに研究開発都市なので医療とかいろいろあると思いますが、それを、ほかにも活きるような展開ができる施策をどこかに盛り込んでいただきたいと思います。それに対して、国の補助以上にどこをインセンティブにしたらそのモデルになるか、「健都」がレベルアップしたら、それに応じてレベルアップするよう施策に入れる切り口で検討していただきたいと思っています。

最後は空き家問題です。この問題は、みんなが手を付けにくい問題です。住宅政策をいろいろ勉強していて、30年前ごろ神戸市の人間といろいろ話をしていたとき、「長田地区は市に入庁してから定年までやっても開発できないが木造密集地区はやらなければいけない」と言っていました。結局、大震災で焼け野原になったから進みましたが、それまではこのような話は、100年かかってもできないことが分かっているけどやらなければいけないというものでした。そのような話はいっぱいあります。「こうしないと固定資産税が上がる」という施策は書いてありましたが、それをきちんとできるようにするためのインセンティブなどはなく、これは国の政令のほうを展開することは書いているけど、インセンティブはお金がかかるからやらないのだろうと思いついておりました。そういうところは、やはりメリハリつけて、施策としてインセンティブなり強化が必要ではないでしょうか。100年の計に立って書くのであれば、もしそういう箇所があるのであれば、きちっとできたら防災上もかなりよくなるので、すぐ簡単にはできないですが、インセンティブを与えて、ちゃんとやっているというような10年計画にしてほしいと思っています。

(木多会長) 貴重な御指摘いただいてありがとうございます。事務局のほういかがですか。

たとえば附置義務の問題ですが、大きな政策としてよかれと思ってやったことでも、やはり時代も変化しますし、一人ひとりの目で見れば、それが逆効果ということもあると思います。ほかにも、そういった問題がいっぱい発生している気がします。その一つの顕著な例として今のお話があると思います。

(事務局) 附置義務の話ですが、まさにお話しいただいたようなマンションを管理していくうえでの課題となっているということで、市としても附置義務について見直し、どのような方向に進んでいくのが良いのか議論を始めつつあるところです。今回の計画の中にどこまで盛り込めるかは別として、議論が進んでいることについては承知していただきたいと思います。

開発の条例の中でも一部見直しをしていますが、さらに管理面からどのようなことができるのか、駐車場の部隊のほうとも一緒になって考えているというのが現状です。

(長谷部委員) 今回のアンケートで、そのあたりの項目が少しでも入ればと思います。おそらく分譲住宅はそこが一番悩みだと思います。悩みがあるところを書けないのは、全然何のアンケートか分からないと思います。

(事務局) 今回御提案させていただいているアンケートについてですが、分譲マンション、当然特徴として、本市ではかなり割合を占めており、重要な視点で、今お話しいただいた内容も非常に大事なことだと思いますが、一方で戸建住宅とか長屋、その他の建て方の住宅にお住まいの方も対象になりますので、基本的には10年前の計画で聞かさせていただいている内容を今回ベースにして案を設計しています。

お話しいただいたように、マンション、市としても当然特徴としてすごく力を入れていく点であることは先ほど担当から御説明いたしましたとおりです。そこで、マンションはマンションで、別でアンケートを取って、実態をつかんでいかなければいけないと感じておるところです。まさにお話しいただいた内容、いろいろな問題、それから、マンションを若いときに購入されて一斉に高齢化が進んでどうにもならないというリアルな問題も、いろいろ相談会など市前でやっているところで示されている悩みなどもあります。そういったところを今後どうしていくか、ちょうど空き家のことでもかなり危機感を持ってとのお話もいただきました。これは戸建住宅の空き家で、まさに大変で、1件1件、代執行かけていくかどうかも含めて大変な思いをしていますが、仮に将来的にマンション1棟、このような状況になってしまったら、誰が、どう後始末をつけていくのかを考えると、怖くて想像すらできない状況と考えています。そういった状況にならないような事前の予防策について、本市は特に力を入れていかないと、申し上げたように、マンションの割合が非常に高いですので、これが、将来50年先か、100年先かは分かりませんが、そういったときの市の住宅の構成や住まいについて影響が大

きいと考えていますので、今回のマスタープランの中でしっかりと考えながら、検討していきたいと思えます。

(木多会長) 現在、担当の方々に検討されているとのことでしたが、もし差支えなければ、次回にそれを共有していただければよろしいでしょうか。

(事務局) 制度のほうはまだ今の時点では何とも言いがたいのですが、ぜひ審議会の委員さんにもお知恵をお借りするなかで考えていきたいと思えます。

(木多会長) よろしくお願ひします。それから、設備など高齢化に対応した住宅の改修・修繕に対する、吹田市ならではの支援策は何かありますでしょうか。

(事務局) 建物の住戸内の設備のことですので、市がすぐに手を打っていけるとなれば、自前の市営住宅が一番となります。今現状老朽化した住宅、エレベーターのない中層高層、4階、5階建ての住棟ですが、順次建替えを進めていっています。当然エレベーターつきになりますし、住戸内はバリアフリー、可能な限り手すりなど必要な分については設置しています。それプラス、身体状況に応じて、手すりの高さは使う側の使い勝手の良い悪いが出てきますので、そういった対応が可能なように、たとえば、壁の中に手すり下地をあらかじめ設置して、手すりを簡単に設置できるものにするような取組はしています。

そして、介護などの問題も絡んできますが、一般的にもっと大きく住宅をとらまえるなかで、それぞれの住宅、それぞれの生活にあった住宅を確保できるということと関連して、居住支援、国も大阪府も、法律自体もそちらを向いてきていると認識していますので、居住に対して支援できるような環境もこれからの住宅政策として取り組んでいかなければならない点だと思っています。こちらについては、前回それほど踏み込んだ施策の展開ができていませんので、いろいろ御意見いただけたらと思えます。今後考えていく大事な視点と考えています。

(長谷部委員) それは介護に携わる人に対するアンケートで何を困っているかを聞けば、いろいろなどところに行っておられるので、戸建てならここが困っている、共同住宅ならここが困っているのが、我々よりも、より分かっておられると思えます。アンケートの対象もメリハリをつけて、的確なニーズが分かって、焦点がぼけずにできるようなアンケートを取られることを望みたいと思えます。

(事務局) 住戸内のバリアフリー化の補助についてですが、吹田市の中の高齢福祉というところで、要介護や要支援の認定を受けている方でしたら、20万円以内のうち9割か8割だったと思いますが、申請していただいたら補助金が出る制度はあります。ですが、なかなかアピールできていない点があります。市営住宅で手すりをつける場合も、高齢の方でしたら補助が出る制度はあります。

(長谷部委員) 制度は認識しています。1割負担で全部できるなどは分かっていますが、いずれ高齢化していくので、どうせなら初めから入れておけば良いのではないかということです。介護保険の支援で経費になるか、初めから住宅施策なりに組み入れていたら、たとえば市営住宅なら初めからそういう仕様にしていたら、介護になってから介護保険で面倒見なくてよくなるということになります。どちらがどうかは分かりませんが、大した額ではないので、初めから入れておけば良いのではというのが意見です。それは民間でも、初めから入れたら、たとえば固定資産税の建物部分を少し免除しますなどとすれば、初めから設計・仕様に入れるだろうと思います。そうすると結果介護保険の経費が安くなるのではないかということです。

(木多会長) 今回のマスタープラン改定にあたっては、従来の狭い意味の住宅ではなく、ほかの分野とのリンクをしっかりと意識したマスタープランしないといけないと思います。今の手すりのようなハードウェアのこともありますし、在宅の方への医療や介護などについて福祉分野で取り組まれていると思いますので、そういった分野とリンクして住宅をどうつくるのか、住環境をどうつくるのかを、このマスタープランで書いておくべきだと思います。

アンケートの項目は、今日この第1回が終わったら、その後配布されるのでしょうか。

(事務局) 現在のところ、7月の中旬ごろ発送する予定にしています。

(木多会長) たとえばアンケートの分析にあたって、どの地域にお住まいかについての設問は入っていましたでしょうか。

(事務局) 問35に御記入いただく欄はあります。また、こちら側のアンケートの工夫として、地域ごとにアンケート用紙を色分けするなどして、返ってきたアンケートがどの地域か把握できるようにしたいと考えています。

(木多会長) 住宅形式は分かるようになっていましたでしょうか。

(事務局) 問1、問2の設問で把握することになります。

(木多会長) 2以降が評価のメインのところかと思いますが、割と感覚的な回答が多いので、実際どういったところを指して満足か不満足かをなかなか分析しにくい面があり、どうしたら良いかと思います。

委員のみなさん、いかがでしょうか。

このアンケートは現行のマスタープランの成果を評価するとの位置づけになるのでしょうか。

(事務局) 10年前、現行のマスタープランの改定時に同様の設問を設けていますので、そこからの数値の改善、あるいは下降する場合もあると思いますが、その動向を見て、この10年の間に、感覚的な満足度として、どちらの方向に進んでいるかの指標として位置づける予定です。

現行のマスタープランの50ページにあります。前回も同様に市民意識調査を行っています。今回も基本的に対象や調査方法は変わりありません。配布数を3,000から3,500としています。配布と回収の状況を見ていただきますと、それぞれの人口比率にあわせて均等にしておき、特定の地域で集計できないようなサンプル数になると困りますので、その点を工夫しまして実施をいたします。10年前、それともうひとつ前のマスタープランのときにも同様の調査をしています。御意見ありましたように、新しい視点もとても大事だろうと悩んだ点もありましたが、その中で、ずっと継続的に聞いている内容、こちらをもれなく聞く方向で力を入れることで、事務局で判断しています。そういった評価ができるアンケート調査を今回させていただければと思います。

先ほど申し上げたことと重ねてになりますが、吹田市の特徴である分譲マンションについては、別途行う予定で、これは全数調査になると思います。こちらの市民意識調査はサンプル調査ですが、分譲マンションについては全数調査でしっかりと現況をつかんでいきたいと考えており、この二本立てで実施したいと思います。

(木多会長) 継続されている項目はぜひ聞いていただきたいと思います。

それから「健都」をモデルとしてのお話がありましたが、具体的には、「健都」のどういう点がモデルとなりますでしょうか。

(長谷部委員) 「健都」は、たとえば分譲住宅でも、かなり医療連携などをやっています。おそらく先進的に、普通の住宅政策のもっと上のレベルで、健診や病院との病診連携なども含めて、そこに居住の人が暮らしやすいような連携をしています。おそらく福祉や企業のことも考え、仕事のことなど全て含んだ未来都市を、何年も考えて、民間と共同してやっているのが、「健都」のモデルです。

ですので、その中の住宅の周りについて先導的なことを分析しており、これが先導しているので、それをにじみ出すように、ほかの既存の住宅やこれから建てる住宅も連携するようにしたらいいのではないかということです。IoT や IT であれば、連携すればすぐできます。だから今回住宅政策を改定するなら、先導モデルと連携することを考えたらどうですかということです。

(木多会長) 分かりました。お話のとおりかと思います。

その点いかがでしょうか。

(事務局) 市の取組としても「健都」のお話はすごく大きく、まさにPRしていきたいことでもありますし、全国的にも最先端の取組をされておりました、住宅とは切って切り離せない取組ですので、実際にどのような施策連携ができるかは、まだ何とも言えませんが、既にやられている取組として、住宅マスタープランなので広く世の中の人に知っていただく役割もありますので、モデル的な取組として大きく掲げていけたらと思います。

(木多会長) 在宅診療や、在宅での終末期を診るということを一生懸命されているお医者さんもおられると思います。そういったことも含めて、モデルをそのまま適用するのは難しいと思いますが、モデルの中の大切なものは、また違う形で実現したりということがあると思いますので、総合的なことも考えていかないといけないと思います。

(事務局) ほかの所管や他部局との連携が、まさにそこに出てくると思います。なかなか全てのことを細かく網羅していくのは住宅部局だけでは難しいと思いますので、そこはしっかりと連携することを、これから計画に盛り込んでいけたらと思います。

(木多会長) 少なくとも今回の住宅マスタープランには、たとえば他分野の施策のこともしっかり言及して、そういったことが組み合わせられてこそ、このような住環境が成り立つことをしっかり示していただくほうが良いと思います。

時間がなくて恐縮ですが、ほかに何かございませんでしょうか。

(中山委員) 本日の資料の3-1の3ページ目ですが、ここで今回どのように改定していくかの進め方が示されており、本日資料3-4で説明いただいたのが、ここの現状分析かと思います。先ほど説明があったアンケート調査をされて、項目を前回とあわせておられて、満足度などがどう変わったかが次回に出てくるだろうと思います。今回、前の計画の改定なので、前の計画がどうだったのか、前の計画で何ができて、何が不十分だったのか、不十分だった場合はその原因は何かなど、前回の計画をどう評価するかが、新たな改定をしていく場

合は非常に重要だと思います。その点、現行のマスタープランの評価がどのように今後検討されていくのかをお伺いしたいと思います。

2点目は、本日の諮問を見ますと、3段落目で、特に近年社会問題となっている適切な管理がされていない空家や老朽マンション、それから配慮を必要とする者への支援の3つが取り上げられています。この点が、今後考えていくうえで、市長さん、行政のほうが重要だと考えておられる点かと思います。できたら、これに関わるような分析の資料があったほうが良いのではないかと思います。たとえば、空き家の戸数がどうなっているかについては本日の現状分析で出されていますが、管理不全の空家がどうなっているかについて、おそらく管理不全の空家は地域によって偏りがあつたりすると思います。また先ほどマンションの問題も出ていましたが、吹田で老朽化のマンションが実際どの程度あつて、どういう傾向があるのかなどについてや、住宅確保で配慮を必要とする方がどのような状態で、どのような感じなのかについてなどです。今後考えていくうえで、特に諮問をある程度考えながら検討していこうと思うと、本日の諮問文章に見合った内容の現状分析があったほうが良いのではないかというのが2点目です。

3点目ですが、前回の計画を踏まえて今後基本方向を検討していかれると思います。私もまだイメージがついていませんが、吹田市の住宅政策で何がポイントなのかが、まだよく分かっておりません。前のでいうと、たとえば安全安心や高齢化との関係、それから環境負荷のことなどいくつか方向性が出されています。多くの市町村であれば人口減少をどう食い止めていくかが最大の課題の一つになると思いますが、吹田市の場合は、むしろ人口がおそらく当面増え続けるので人口減少との関係で考える必要はないと思います。そうなってきた場合、吹田市の今回の10か年計画のポイントをどこに置かれるかです。先ほどの諮問文章でいうと、管理不全の空家、老朽マンションなどになっており、それも重要ですが、そこが最大のポイントかというところ、どうなのかよく分からない気がします。おそらく次回ぐらいに示されると思いますが、まだ人口が増え続けている吹田市で、住宅マスタープランのどこを主たる課題にしていこうとされているか、そこが何か計画に定まってくると、分かりやすい住宅マスタープランになるのではないかという気がしています。

(事務局) 1点目、アンケートの結果、それから現行のマスタープランの結果といいますか進捗状況につきましては、次回、御議論いただく前にお示しさせていただく予定にしています。アンケートに関しては、

8月の中旬ごろから集計を始める予定になっており、9月の上旬ぐらいまでには概ねデータとして出揃っているのではないかと思いますので、次回、第2回の審議会には間に合うのではないかと考えています。それから、現行のマスタープランの進捗状況に関しましては、先週、庁内検討委員会で照会することを投げかけていますので、近いうちに、この進捗管理に関しては進めて、取りまとめていきたいと思っておりますので、その結果も含めてお示しさせていただきたいと思っております。

2点目、諮問の3段落目で特に取り上げています、空家やマンション、居住支援に関します資料については、難しいところがありまして、たとえば空家ですと、平成27年に空家特措法が施行される前は、そもそも空家に関する相談が寄せられることはあったとしても、それに対して特段措置できる状況ではなかったこともあり、空家特措法成立以降の相談件数等の数字でしたら、資料としてお示しすることは可能ですが、それ以前との比較は難しい状況です。マンションに関しましても同様で、たとえばマンションに関する届出制度のようなものが現状ありませんので、正確なデータをお示しするのは難しいかと思っております。工夫をして、何とかできる範囲で資料としてお示しさせていただくように努力したいと思っております。

それから3点目、住宅政策のポイントに関して、たとえば人口が増加傾向にあるなど、吹田市の特徴として、こういう傾向があるということは、先ほど資料3-3、3-4で、雑ぱくではありますが御説明いたしましたとおりですが、だったらどうすべきかについては、今回計画の改定ですので、問題視しているところではあります。事務局としてどういう計画をつくるかとなりますと、結局のところ市役所の人間だけで計画をつくることとなりますので、市役所っぽい計画にしかならないのではないかと考えています。この審議会は、そこに御意見をいただく、市役所のつくる計画に御意見をいただくための審議会ですので、こちらの審議会で御議論いただき、問題点は何か、もっとこういう視点から考えるべきではないかなど、新たな発見といいますか、材料をお示しいただくとありがたいと事務局としては考えています。

(事務局) 担当からの説明の補足ですが、現行の計画についての評価、当然常々進行管理をしており、最終的な取りまとめについて、今、関係各課に確認を取っているところですので、次回の審議会には、現計画の到達点的なものを御報告させていただくことにしています。

2点目の空家とか老朽マンションにつきましては、空家、先ほど担当から説明しましたとおり、法の施行があつて以降本市でも積極的に担当を置いて取り組んでいます関係から、過去10年間の中でどう動いてきたかは分かりかねますが、空家計画を策定するなかで、現況も一定調査をしていますので、その時点での空家総数や地域別にどういった特徴があるかなどもう少し詳細なデータを次回の審議会にお出しいたします。老朽マンションについては、昨今代執行をかけられたたとえば滋賀県の物件が新聞にも載っておりましたが、あのような老朽化が進んでどうしようもないマンションは、今時点では吹田市にはないかと担当では判断していますが、これも実際に実態調査をするなかで見極めていきたいと思ひます。これについては次回の審議会には間に合わないかもしれませんが、できあがり次第また資料の提供をさせていただければと思ひます。

今後、諮問等計画策定の方向性を考えていくなかで、データなど、先ほど御要望もありましたが、これからもまた何かあるかと思ひますので、もし何かありましたら事務局のほうへ、個別で結構ですので、こういったデータが取れないかや必要であるなど教えていただけたらと思ひます。

基本方向のところ、人口減少は吹田市ではあまり問題として感じていないとの同感ですが、その中で、前回、前々回含めて、住宅という切り口からストックのほうへ力を置く傾向にあつたと思ひますが、今回プラスアルファのポイントとして、住宅のストックは今後ハード的なものは考えていかなければならないと考えています。プラスアルファの取組としては、何回か申し上げています居住支援、ソフト面でこういったことをやっていくか、それと民間の連携、こういったところどこまで行政が切り込んでいけるかなどの点かと思ひています。先導的な取組をされているところがありますので、そういった参考事例や、いろいろな御専門の方がおられますので、そういった専門分野の中で、このような取組を吹田市として取り入れていったら良いのではないかなどの御提案、それはいろいろ教えていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

(木多会長) 次回いろいろと御用意いただけるとのことですので、次回、楽しみにしています。参考事例についてもぜひ挙げていただきたいです。それから、空家については、地域によって空家の意味や発生の仕方など違ふと思ひますので、一つ一つの事例、生の情報があれば、ありがたいと思ひます。旧集落なのか、ある程度前に開発された住宅地なのか、また賃貸マンションが増えているとのことでしたが、

どのようなマンションなのか、生のデータがないとなかなか血の通ったマスタープランならないと思いますので、大変お忙しいと思いますが、もし分かれば、ありがたいと思います。

それから現行のマスタープランでしたら、たとえば81ページでしたら、施策の展開方向として3つ挙げておられて、住宅困窮者向けの住まいの確保、住宅確保要配慮者の安定した居住の確保などがあり、このように展開方向ということで、たくさんの方向性を示されていますが、具体的にどういった施策をつくったのか、どういう指導をされたのか、そういった点についても情報をいただきたいです。できていなくて、それを糾弾するのではなく、ありのままにできていないことを教えていただいたら、前回できていなかったから今回は取り組むといった書きぶりができますので、ぜひそれを教えていただきたいです。それがなかったら、マスタープランは書けないと思います。

(事務局) そちらは次回の審議会で、何ができたか、できていないかお示しいたします。

(木多会長) ぜひ包み隠さずお願いします。

先ほど委員のお話にありましたように、今回の政策のポイントは何か、前回のポイントは何かについて、すぐに答えられないといけません。それがないのは前回のマスタープランがかなり総花的で、抽象的だったのだと思います。ポイントは何かと言われたら、このようにあらゆる面に総合的に配慮しているなどと、何かすぐに答えられないといけないということは、関わったものとして反省しているところです。今回のポイントは何かと言われたらすぐに答えられないといけません。そういったマスタープランにしていきたいと思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

ほかに御意見いただけたらと思いますがいかがでしょうか。

(日野出委員) 今回吹田市さんで住生活基本計画を策定されるうえで、大阪府の住生活基本計画も踏まえていただくとのことで、大阪府は昨年度末に府の審議会で答申をいただいて、今まさしく改定の作業をしているところです。8月末あたりからパブリックコメントを行って、年内ぐらいには策定するスケジュール感です。ですので、大阪府の住生活基本計画は、吹田市さんのこの計画策定と並行して見ていただくことになろうかと思いますが、今のところ審議会の答申が出ていますので、基本的にはその内容を見ながらになろうかと思います。

その中で、先ほどお話のありました諮問の中で、3点具体的な施策が出ていました。空家、マンション、それから住宅確保要配慮者、

この3点については大阪府全体の住生活基本計画の中でも、今回重点的に取り組んでいく項目として出てきていますし、今後非常に重要な課題だと思えます。その中で、まさしくこの吹田市の特徴、本日いろいろ現状を御説明いただきましたが、府内の一般的な特徴、普通は人口世帯がどんどん減っていくなかで、吹田市さんはまだこのところ増えてきており、減少傾向になるのはもう少し先だと書かれていて、特徴があります。よその市さんとは違いうだろうと思えます。そういった特徴をしっかりと見据えて、当面10年間どうしていくのかをしっかりと書き込んでいくことが必要だと思えます。

かつ、10年というのは割と具体的に進めていくこととなりますが、大阪府の住生活基本計画も、特に公営住宅、公的賃貸住宅という言い方をしていますが、具体的には府営住宅、市営住宅、それからUR、公社、この4つの住宅を公的賃貸住宅といいます。これが、高度経済成長期に非常に大量に供給されたストックがあり、今後10年、あるいは20年、30年、この期間中に一斉に更新の時期を迎えるという大きい課題があります。住宅の中には、非常に今でも人気があって入居率が高いところもあれば、利便性であったり、先ほどからありますバリアフリーのことやエレベーターがなくて人気がない実情もあります。その中で、安易に建て替えていくのではなく、しっかりその方針については考えなくてはいけないとの問題意識があります。一方、民間の賃貸住宅の空き室が非常に増えてきていて、そこを積極的に活用していく必要があるのではないかと考えます。これまでは所得の低い方に対しての住宅供給は、公的な機関が直接供給することをメインとしてきていますが、これは前回の計画から変わってきており、公的賃貸住宅は基本的には民間の住宅で十分対応できないものを補完していく、民間の賃貸住宅に入れない方を救っていくためには公的賃貸住宅がまだまだ必要であるとの考え方に立ったうえで進めていこうとなっています。そうすると、これから先世帯数が減っていきますと、ストックの量として、今ほど必要ではないのではないかと、しかも公的賃貸住宅、団地の形で住宅が供給されているので、そこにいわゆる所得の低い方や高齢者の方が住むということは、集住することになり、どうしても団地の活力が低下するなどの課題もあるので、どれを建て替えるかの見極めが必要となりますが、府域全体の公的賃貸住宅の総量としては減らしていこうとの方向になっています。

これを進めるうえで大前提になってくるのは、先ほどから出ています居住支援の取組です。民間にも家賃の低い物件も多くあり、空

き家もありますが、耐震性能があるのかないのか、広さは十分か、あと家賃が適正かどうか、そういったところに実際入居するためのアシストが必要ではないかとのことで、居住支援の取組が大事だとの流れになってきています。国のほうでもそれに見合う法律が整備されてきていて、制度もできてきています。ただ、それが即、特効薬のように効くかということ、現実なかなかそうでもないです。これからしっかり具体的にやっていく必要がありますが、そういったことを吹田市さんの実情にあった内容で課題に対応するよう、住生活基本計画の中には書き込んでいただけたらと思います。先ほど御意見ありましたとおり、空家にしろ、マンションにしろ、居住支援にしろ、吹田市ではこのような特徴があるということをしかりお示しいただいたうえで、マスタープランの内容については議論していただくというのではないかと思います。

この住生活基本計画というのは、個別の施策を深掘りしていくというよりは、それぞれの施策の大きな方向性を書き込んでいくものだと思います。先ほどもマンションは、今後また全数調査でやっつけられるとのことでしたので、深掘りしていくのはそれぞれやっつけくとして、どういった方向で進めていくのかをこの中でしかり書き込んでいくものだと考えています。

(木多会長) 貴重な御指摘いただきありがとうございます。

今回の住宅マスタープランは、公的賃貸住宅のことはどのように書くことになるのでしょうか。

(事務局) まだ具体的にどう書きますというのは何とも事務局で話ができるませんが、先ほど大阪府さんからもありましたように、たとえば市の中でそれぞれ公的賃貸の事業主体がありますので、大阪府さんはじめ、URさん、公社さん、そして吹田市が今後どのような方向で、民間住宅に入れなかったところをフォローしていくかについて、これからまさに考えていく体制をひとつつくりこうという段階にあります。このマスタープランの策定時にきっちりとした体制が書けるかどうかは分かりませんが、今後進めていく体制のあり方や連携のあり方、そして極力役割分担をして、当然、民間の中でも住宅の受け皿、セーフティネットとしてもっていただかなければできない場所もありますので、そういった民間と公的な住宅との役割も含めて、イメージ的な表現になるかもしれませんが、今後進めていく重要な施策、重点取組としては挙げていくつもりで、今のところ考えています。

(木多会長) 吹田さんが責任を持ってできる部分が、住宅政策の核になりますので、もし、数を減らしていくのでしたら根拠が必要になりますし、きっちり数字が出せないなら考え方が必要になります。減らしていくのであれば、実際支援が必要な方々の層やボリュームはそんなに変わってないのではないかと思います。

(事務局) 令和2年の国勢調査の速報値が出ており、それによると38万人を超え、5年前に比べると3%ぐらいの伸びがあり、人口が増えている状況です。この状況の中で、公営住宅の数を減らしていく、市営住宅の数を減らしていくことは、なかなか書けない話ですので、施策、国も含めた大きな取組の方向性として、公共だけで抱えるものではないというところをしっかりと書きながら、民間連携、ほかの事業主体との連携により、数をある程度精査していく話につなげていくといった方向かと考えています。大阪府さんも若干減らすでしょうし、吹田市も若干減らすというような書き方、どちらかを減らしてどちらかを増やすという施策の方向性は無理だと感じています。具体的な書き方は大阪府さんと協議をさせていただきながら検討していきたいと思っています。

(日野出委員) 先ほど公的賃貸でお話をしたので、配慮が必要な方が所得の低い方のイメージだったかもしれませんが、そのほかにも、たとえば障がいのある方、お金はあるが高齢者で単身の方、それからLGBTの方、外国人の方など、端的に言えば入居拒否といいますか、なかなか住宅に入りづらいことが現実としてはあるようです。もしかしたら吹田市さんの場合、そういった課題も、現実問題として結構あるかもしれません。そのような要配慮者と、日常、市の中で接する可能性があるのは福祉の担当部局で、もっと違う悩みで接するケースや体制があるだろうと思います。そこでの悩みの中に、おそらく住むところに困っているという悩みが必ずあるだろうと思いますので、福祉部局とこの住宅の居住支援の取組が連携していけると、非常に機能するだろうと思っています。今大阪府でも、そういった取組が進むようにと、いろいろ動きを進めているところで、引き続き、低所得者に限らず要配慮者の対応をやっていけたらと思っています。

(木多会長) 吹田市のマスタープランでも、要配慮者のお話がありましたが、これからの時代は、共生が本当に大切な概念なので、ぜひともこちらでも触れられたらと思います。

ほか、いかがでしょうか。

(中山委員) 先ほどの補足です。おそらく10年前の計画と今回の計画で考えると、安全や高齢者といったところは、内容が若干変わっても当然

引き継がれていくと思います。もちろん無批判に全て受け入れる必要はないですが、この間の政策で重要な件として、DX、スマートシティ、場合によってはスーパーシティなどがあります。いろいろな評価があるので吹田市でどう捉えるかにもよりますが、10年前の施策や基本目標の設定の仕方との関係でいうと、情報化の進展や、ビッグデータの取扱い、それを住宅のストック向上にどう生かしていくのかなど、今お話のあった官民の問題等にもいろいろ関わってくると思います。そのようなDX、スマートシティ、スーパーシティなど、新たな国が重視している政策との関係で、今回の住宅マスタープランをどうしていくのか、そういった点が、10年前の計画と比べて、場合によっては違いが持たせられるのではないかという気がします。もちろんいろいろ意見があるので、市役所でもDXについてはいろいろ検討されていると思いますが、今回の計画との関係では念頭に置いておいても良いのではないかという気がします。

(木多会長) お話のとおりだと思います。

(事務局) 社会環境の変化において、とても大きな話だと思います。ここ1年ぐらいの間でぐっと進んだことだと思います。大阪府さん、また国も含めて、方向性として出されていますので、吹田市の計画においても除外という話にはなっていないと思います。一番大きく取り上がってくるひとつだろうと感じています。ただ、具体的な取組などについては、なにぶん情報や取組が、役所は遅いと思われるので、民間さんや先進的な取組など、またいろいろと情報をいただければと思います。よろしくをお願いします。

(長谷部委員) そこが先ほどの「健都」との兼ね合いです。「健都」はDXをやっています。「健都」を見ると、アドバンテージがあるということです。

(木多会長) ぜひそれも考えていただくよう、よろしくをお願いします。

(小笠委員) 先ほどお話のあった駐車場の問題やバリアフリーの問題については、全く同意見です。

吹田市として、人口が増加していて世帯数が減っているのですが、これは子育て世帯が減っているのかどうか分かりませんが、一昨年ぐらいに分譲マンションを建てるときに、平均面積を75㎡以上にしてくださいというようなルールができたと思います。おそらくそういったことが関係しているのではと思ひまして、分譲マンションで75㎡以上のマンションをつくらなければならないというのは結構面積も大きいので、人口を増やすが、世帯数も増やしたいとの認識で吹田市の都市計画ができたのだらうと思っています。もし

かした外的外れかもしれませんが、今回公営住宅などをつくる際に、面積基準などがあるのかどうか気になります。

それから、今ちょうどコロナの問題がありますが、これについて全く触れられていないと思いますが、そこは、全く別物なのか、今後この10年でコロナによって、生活形態が変わるのかや面積をもう少し大きくしなければならないのか、リモートが増えるのかなどについて、アンケートなどでも触れなくて良いのかと感じました。今回改定するなかで、今まさに起こっていることについて全くスルーしているので、そこが少し気になりました。

(事務局) アンケートの中で市民の方がどういったことをお考えかつかむのも、とても大事なことだと思いますが、ある一定新しく最近起こってきた大きな社会の変化ですので、まずどのような取組方法があるかについては、国策でも急いで出てきていることがあると思いますし、いろいろな試行錯誤的な取組があると思いますので、そういったところ、なかなか掘り下げていくところまでは、現実問題、短期間の間では難しいと思っています。

ただ、そのひとつの取組としてDXなど、いろいろな新しい考え方が出てきていると思っていますので、全く今直近で起こった社会環境や情勢の変化を全く無視してということではございません。そういったことも念頭に置きながら、これからどのように進んでいくのかを見定めていけたらとは思っています。ある一定、国や大阪府さんの方向性が示されている点については、全く同じ方向で計画を策定したいと考えています。今後、パブリックコメントなども予定しており、御意見として出てくると思っていますので、また出てきた時点で、改めて検討、御相談をさせていただけたらと思います。

面積基準の話も出ましたが、開発事業の手續等に関する条例、「好いたすまいる条例」と呼ばれている条例の中での記載だと思います。一定の世帯に応じて、どれくらいの面積が吹田市としてふさわしいかについて、条例の中でマンションの規模によって建設できる住戸面積を決めています。そのお大元になりますのが、国から出されている居住面積水準で、こちらを基本に、一般的な核家族である3人から4人の世帯に対してはたとえば75㎡との目安を示しています。市町村によっては全くこのような規制がないところもあり、狭小な住宅ができたりということがありますが、吹田市では開発指導要綱自体が、ある一定面積を事業者さんをお願いしていますので、若干余裕のある住宅供給として条例化しています。

(木多会長) コロナの経験を踏まえて、どのようなビジョンを描くか、非常に大切なこととなりますので、そういったことも検討していきたいと思えます。住宅づくりということもありますが、コミュニティの新しい形の形成なども、コロナの後に考えていくことだと感じます。ほか、いかがでしょうか。

(越前谷委員) ひとつ心配でしたのが、老朽化マンションの耐震改修などはどうなのだろうかと思いました。公的賃貸住宅の完成年度を見ると、新耐震基準以前に建てられたものが散見されたのですが、建物の耐震改修などはやられているのだろうかと思いました。

ストック住宅などの場合も、耐震改修、耐震診断などが必要だろうと思えます。

(事務局) 民間住宅の耐震化の取組は、また別の部署になりますが、耐震診断、耐震改修の補助金は、国から補助金の制度が出ていますので、それに基づいて市のほうも審査しており、一応制度は持っています。

市営住宅の老朽化の話については、基本的には耐震改修は全て完了していますが、エレベーターのない住棟が、古く、新耐震基準以前に建設された住宅ですので、そもそも建替えなどになります。こちらについては、資料3-1の計画の位置づけで示していますように、吹田市住生活基本計画に基づく計画のうち、吹田市公営住宅等長寿命化計画、こちらが市営住宅の維持管理計画ですので、その中で、当面は改修を重ねながら継続利用していくもの、今後建て替えに向けて準備を進めていくものと区分しています。公営住宅の内容や実際の状況についても、改めて次回にはお出しできるかと思えます。またそちらについても後日意見いただければと思えます。

(木多会長) 貴重な御指摘ありがとうございました。

ほかに何か御意見等ございますでしょうか。

本日は多くの貴重な御指摘をいただきまして本当にありがとうございました。多くのお願いを事務局にしていまいしたが、次回に向けて、恐れ入りますが、できるだけ、可能な範囲で御準備いただけたらと思えます。それを見てさらにまた次の議論ができることが多いと思えますので、次回継続して審議を進めていきたいと思っています。

それでは本日の審議はこれで終了したいと思えますが、よろしいでしょうか。

それではこれもちまして、本日の審議を終了いたします。

5 その他

(木多会長) 次第の5番目に、その他と示されていますが、何かあればお願いいたします。

それでは、次回の開催予定はどのようになっていますでしょうか。

(事務局) 次回ですが、9月27日月曜日、午前10時から、こちらの特別会議室で開催させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

(木多会長) それでは今お話しいただいたとおり、9月27日月曜日、午前10時から特別会議室ということで、お忙しいところ誠に恐縮ですが、御参集いただきますようお願い申し上げます。

6 閉会

(木多会長) それでは本日の審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。