

令和3年11月10日  
(2021年)

吹田市長 後藤 圭二 様

吹田市住宅審議会 会長 木多 道宏



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(答申)

令和3年(2021年)6月29日付け、議案第1号で諮問のあった標題のことについて、  
慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記

本審議会は、吹田市の住宅を取り巻く現状や社会環境の変化、またこれまでの取組の  
分析、市民意識の変化など様々な側面から課題を抽出したうえで、審議を重ね、新たな  
時代に向けての吹田市が目指すべき住宅政策の方向性を取りまとめた。

吹田市住生活基本計画(吹田市住宅マスタープラン)の改定にあたっては、本答申を  
基本目標として位置づけるとともに、審議において出された各委員の意見にも十分留意さ  
れることを期待する。

なお、施策の展開にあたっては、吹田市の特性なども十分に踏まえたうえで、施策の重  
点化とあわせて、市民の安心・快適なくらしの実現に向けて相乗的な効果が発揮できるよ  
う、各方面との横断的な施策の実施が必要であることを付け加える。

これまでの総括

量的拡大の住宅政策により戦後からの住宅不足が解消したことから、法の名称も「住生  
活基本法」と改められ、質の高い住宅ストック・住環境の形成をめざす方向へと転換する  
なか、高齢化問題の顕在化や東日本大震災の発生などを受けて、吹田市においても平  
成24年(2012年)3月に住宅マスタープランを改定して取組を進めてきている。この10年  
間において、「住みたいまちに選ばれる安心で良質な住まいづくり」を基本理念として、耐  
震化等住宅の安全対策、市営住宅の管理・運営、環境共生型の住まい方の実現、マン  
ション居住支援、千里ニュータウンにおける住環境の再生などの取組が概ね進められて  
おり、市民の住宅・住環境に対する満足度等も向上傾向にある。しかしながら、住宅を取  
り巻く社会的な環境も大きく変化してきていることから、次に示す方向性をふまえ、これま  
での取組を見直し・拡充して今後の住宅政策を展開していく必要がある。

## 基本的な考え方

吹田市はこれまでも魅力ある住宅都市として発展してきており、緑豊かな住環境、多くの大学や企業等の集積、豊富な住宅ストックを有し、全国レベルで見ても「住みたいまち」として高い評価を受けている。

進行し続ける少子高齢化の問題、それに関連する単身者のみの世帯の増加といった世帯構成の変化、かつて経験したことのない事態となった新たな感染症の拡大や災害の頻発・激甚化など、市民生活の環境が日々変化していくなかで、今まで以上に住まい・まちづくりに対する適切な対応が必要であるとともに、社会変化に応じて、さらに多様化するニーズにも的確に対応していくことが求められる。

現時点で吹田市の人口は増加傾向にあるが、2030年頃をピークとして人口が減少に転じる予測であり、さらに長期的な視点を持った持続可能な社会の実現のため、現在有する空間的・社会的資源を有効に活用し、様々な人々が共生し一人ひとりが真に豊かさを実感できる、安心安全に暮らせる住まい・まちづくりを目指す必要がある。これにより、国際目標 SDGs(持続可能な開発目標)として掲げられている『誰一人取り残さない』持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現が可能となる。

あわせて、気候変動問題について温室効果ガスの排出抑制が世界的に求められるなか、国では2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されており、対策の重要分野のひとつとして「住宅・建築物産業」の実行計画が掲げられている。

あわせて、新型コロナウイルス感染症対策を契機として、これまで進められてきた働き方改革や、デジタル技術により人々の生活をより良いものへと変革するというDX(デジタル・トランスフォーメーション)等の推進がより一層求められるようになってきている。これらのことを念頭に国の政策等を踏まえながら吹田市の住宅政策を進めていく必要がある。

よって、これからの10年間においては、社会変化に柔軟に対応しながら、全ての人の人権が尊重され、多様な世代が互いに支え合う地域コミュニティの中で、誰もが安心して暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指す必要がある。さらに実現にあたっては、分野横断的に取り組むことが不可欠であり、市民・事業者等、関係団体など多様な主体が連携して進める必要がある。

以上を基本的な考え方として、以下に6点の方向性を示す。

### (1) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

住宅は人の生活を支える基盤となるものであり、市民一人ひとりが安心して暮らし続けられるようにするためには、高齢者をはじめ、障がい者、子育て世帯、外国人など「住宅確保要配慮者」の住まいの確保に係る取組が今後ますます重要となる。

一方で、住まいの確保にあたって市営住宅を中心とした公的賃貸住宅が果たす役割



は非常に大きいものの、公的賃貸住宅で全てを補うことは困難であり、人口の将来推計を鑑みてもその戸数増加は難しい状況であるため、常に社会の動向を分析しながら、市営住宅と民間賃貸住宅とのバランスの検討を継続するとともに、諸制度の充実を図る必要がある。特に吹田市で多く供給されている民間賃貸住宅を含め住宅ストック全体を活用した公民連携での住宅セーフティネットとして、早急に居住支援を進める必要があり、これには福祉施策など関連分野との一体的な取組が重要である。

また、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、在宅医療・介護の推進等も進められるなか、居住継続が可能な住まいの確保とともに、孤立防止や在宅生活の継続につながる取組も必要となる。あわせて、見守りや居場所づくり、交流の場づくりなどの取組を推進し、地域共生社会の実現に向けた支え合いのコミュニティづくりを進める必要がある。

## (2) 多様な暮らし方ができる居住環境の充実

世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、求められる居住ニーズはますます多様化している。

とりわけ吹田市は学生数が大阪府内で最多という他市にない特徴を有しており、若年期に慣れ親しんだ環境の中で、引き続き子育て期から高齢期まで各ライフステージを通じて住み続けられるよう、それぞれのステージに応じた住まい方や住みかえへの対応が重要となる。

さらに、多様な住まい、住まい方を選択できるよう、また、状況に応じた住みかえにも対応できるよう、各種の情報提供を積極的に行うとともに、住まいに関する相談体制の充実や住まいに関するニーズの把握、住教育等の推進が必要である。

それぞれの状況に応じた住まい及び住まい方を選択でき、多様性を認め合い、全ての人の人権が尊重される社会の実現に向けた居住環境づくりを進める必要がある。

## (3) 吹田らしい魅力の向上

吹田市は、良好な交通利便性、千里ニュータウンや北大阪健康医療都市、大学等学術研究機関の集積など、独自の特性を有しており、かねてから、地域資源・地域特性を活かした住環境づくりを進めてきた。

なかでも計画的に開発された千里ニュータウンや万博記念公園などに代表される緑の豊かさや自然環境は市民の満足度も高く、交通や生活の利便性ととも吹田市の住環境の大きな魅力となっている。

一方で、本格的な都市化が始まった高度経済成長期から 50 年以上が経過し、まちの更新が進む現在、これまでに築き上げてきた吹田の魅力を維持するとともに、新たな魅力の創出を図ることが重要である。

また、市内全世帯数のうちの 3 割を超える世帯が居住するマンションは、吹田らしいま

ちを構成してきた資源であり、吹田市が住みたいまちとして選ばれてきた証左でもあるため、管理適正化・再生推進に係る取組が必要である。

さらに、他の多くの市町村と同様に、老朽化した戸建住宅などの空家の増加により、安全や景観などの面で悪影響を及ぼすこととなっているが、利活用が行える状態で存在する空家はまちの資源となり得るため、その対策を進めることが、吹田市の住環境の魅力を育み高めるうえで非常に重要である。

#### (4) 良質な住宅ストックの形成と継承

住宅は、その性質上、長期にわたり使用されるものであるため、耐震改修等によるストックのより一層の質の向上とともに、貴重な都市資源の将来への継承が求められる。

これを実現させるためには、省エネルギー化等環境に配慮した住宅や良質で長期の使用に耐え得る住宅の供給促進とともに、適切な維持管理やリフォーム等の促進等により、全ての住宅ストックの長寿命化・有効活用を進める必要がある。

また、これらの住宅が有効に活用されるためには、公的な取組により、今まで以上に既存住宅が円滑に流通する仕組みを民間事業者等と連携して構築することが必要である。

#### (5) 安心安全なまちの形成

近年、自然災害がますます頻発・激甚化していることから、地震や風水害等の大規模災害時に人命を最大限に守り、被害を最小限に抑え、迅速な復旧復興を行えるよう国土強靱化の取組が多方面で進められている。

住まい・まちの強靱化は、ハード面の取組だけでなく、災害が発生した際の迅速な対応体制の充実や自助・共助の促進などのソフト面との両面からの対策が求められ、避難支援、避難所運営、被災者の住まいの確保、生活再建支援など避難段階から復旧・復興段階までの対応体制強化を平時から進めることが重要である。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、感染症が蔓延している状況下での災害を想定し、避難所の改善と並行して在宅避難も選択肢とし、災害時においても自宅での居住継続が可能な備えを促進することがより一層必要である。

引き続き住宅の耐震性の向上や住宅地の安全性の向上を進めるとともに、各住宅における備えの促進や地域防災力・防犯力の向上を図り、防災部門の取組と連携した施策を展開することで、安心安全な住まい・まちを目指す必要がある。

#### (6) 社会変化に対応する持続可能なまちの実現

社会環境が大きく変化するなか、国の住生活基本計画は「令和の新たな時代における住宅政策の指針」として示されている。吹田市においても新たな時代に向けた住宅政策が求められ、変化する社会動向に対応した取組を展開していく必要がある。

新型コロナウイルス感染症の蔓延は、日常生活を大きく変化させ、働き方改革やデジタ



ル化の流れの加速を促すとともに、テレワークやサテライトオフィス等への対応、在宅時間の増加に伴う健康づくり対策を迫られるなど、生活の至るところで影響を及ぼし、新たな日常への転換を強いられることとなった。

また、吹田市の「北大阪健康医療都市」を中心とした、先進的なまちづくりと連動した取組は、吹田市のみならず我が国の将来の住まい・まちのあり方を提案するものと期待され、先導モデルとしての役割は非常に大きい。

今後はカーボンニュートラルやDX等の動きにより、たとえば交通のあり方が変容するなど住まい・まちを取り巻く状況が大きく変化することが想定されるが、これらが豊かな市民生活につながるよう、住宅も他の政策と連動しながら対応を検討する必要がある。

これからも社会情勢や住宅を取り巻く環境はめまぐるしく変化すると考えられるが、将来起こり得る変化に対しても柔軟に対応していけるよう、DXを活用しながらデータに基づいた実態やニーズの把握に努め、国の政策等を踏まえながら、持続可能なまちづくりを進めていく必要がある。

以上を、本審議会の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として示す。

