

令和7年度（2025年度）第1回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和7年（2025年）8月1日（金）14：00~16：00

場 所：吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席者：（委 員）木多委員・中山委員・堀口委員・伊葉委員・長谷部委員・喜多委員
（事務局）辰谷副市長・清水部長・大椋次長・藤原室長・笹川参事・
加藤参事・前主幹・辻本主幹・宮武主幹・新名主査・
高村主査・澤田係員・山口係員

欠席者：千田委員

傍聴者数：0人

資料：

資料1 令和7年度吹田市住宅審議会 委員名簿

資料2 スケジュール（案）

資料3 吹田市の目指すべき住宅政策の方向性について

参考資料1 本市の住宅政策の実現に向けたこれからの施策のあり方について
（諮問）【令和5年度】

参考資料2 吹田市の住宅政策の実現に向けたこれからの施策のあり方について
（答申）【令和6年度】

参考資料3 吹田市住生活基本計画

参考資料3-2 吹田市住生活基本計画（概要版）

参考資料4 住生活基本計画に基づく取組

議事要旨：

1 開会

2 会長及び副会長の選任

中山委員が会長に、木多委員が副会長に選任された。

3 諮問

吹田市の目指すべき住宅政策の方向性について（諮問）

木多副会長：

現行の住生活基本計画策定時から現在にかけての変化などを教えてほしい。全体の人口推計や地域別の人口、空き家の傾向が知りたい。

事務局：

ここ数年で改正された法律の内容や実現した取組の資料は次回以降示す。

喜多委員：

吹田市は人口が増加しているというデータから、賃貸住宅の需要が高く、住宅確保要配慮者に貸さなくても家が埋まってしまうため、低所得者や高齢者、障がい者が入居できる住居が少ないという状況がわかる。また、公営住宅においても、バリアフリーでないために本来一般の住宅に住めるはずの方がサービス付き高齢者向け賃貸住宅に入らざるを得ないなどの問題もある。

このような実態は肌感として感じているものの、吹田市における具体的なデータは不明であるため、もう少し住宅確保要配慮者の実態が見えてくると支援体制の整備に繋がると感じる。

事務局：

統計等によるデータは全体的なもので、住宅確保要配慮者の実情となると個々の事情によるデータとなるため、公的な立場ではなかなか情報が得られなかった。しかし、ここ2、3年で居住支援協議会も立ち上がって実績も少しずつ伸びてきているため、母数としては十分でないかもしれないが、工夫すればデータが出せるかもしれない。

木多副会長：

災害発生時、空き家をみなし仮設住宅として活用することは可能か。可能であれば、自然に発生した空き家を使用するのではなく、意図的に一定量空き家を確保しておいて運営する必要があると思う。これは居住支援においても同様で、余裕を持って運営しないと住宅確保要配慮者に対応できない。ただ、非常時しか稼働させないとすると常時の維持管理ができないため、常時も意義のある運営を行い、非常時にも対応できるというようなフェーズフリーの観点で考えていかなければならないと思う。

また、最近の地震でどれだけのみなし仮設住宅に被災者を受け入れたのか、それが十分だったのか、こういった問題が起こっていたのか具体的に知りたい。

事務局：

現在、市営住宅の中にはエアコンや冷蔵庫等を設置してすぐに生活できる環境を整えたり災住戸が7戸ある。これまで東日本大震災や大阪北部地震、令和6年能登半島地震、ウクライナの戦争避難民などの受入れを行っており、現在はウクライナの方が3戸入居している。大規模な災害等が発生した場合は、まず大阪府から各自治体に供給の協力要請があり、大阪府と自治体が調整して受入れを行う流れになっている。

中山会長：

令和6年能登半島地震や熊本地震では、直接死よりも災害関連死の数が上回っている。また、令和6年能登半島地震における直接死の多くに住宅の倒壊が影響している。防災については吹田市地域防災計画等も関わるため、審議会の中でどの程度議論するか、事務局で整理して示してほしい。

堀口委員：

吹田市の抱える住宅関連の問題が不明瞭であるため、問題点が3つ程度に絞って提示されていると審議しやすい。

中山会長：

現行の住生活基本計画を検討する際にどのような問題設定をしていたのか、一度振り返った方がいいかもしれない。

また、12ページで示されている空き家率について、平成30年に大きく増加して令和5年には大きく下降しているが、なぜこのような変化が生じたのか。

事務局：

可能性として挙げられる要因はいくつかある。まずは、統計調査における標本に偏りがあった可能性である。次に、たまたま増えていた賃貸・売却用の空き家がデータに反映された可能性が挙げられる。平成30年の住宅・土地統計調査による空き家の内訳では、賃貸・売却用の空き家が大半であり、千里ニュータウンで進められている公的賃貸住宅の建替えの中で発生した政策空き家と活用用地を利用したマンション建設が影響した可能性である。また、令和5年の調査結果では平成30年のような傾向は見られず、かえって何にも使われていない空き家数が増えている。いずれにせよ、複合的な要因であると推測される。

木多副会長：

マンションが多くなってくると、自治会などの地域コミュニティで様々な問題が起こってくると予想されるが、そういった状況がわかる資料があればありがたい。

伊葉委員：

住生活基本計画において、吹田市の目指す将来像に向けた目標などは決まっているのか。

事務局：

基本理念がそれに当たる。ただ、中間見直しのため、基本理念や基本目標が変わることはあまり想定していない。現計画の重点取組は実際に進展した部分もあり、今後も推進する必要があるため、一貫して取り組んでいきたいと考えている。

中山会長：

前年度の審議会で行ったマンション管理支援と居住支援の議論の経緯や現在の到達点、課題などの提示が必要なのではないか。

木多副会長：

住宅の枠にとらわれずに吹田市が目指していることを確認したうえで、住宅の観点から何ができるかと考えるのが一番適切だと感じる。住宅の枠の中だけで議論しても変えるべき点がそれほど多くなく、重箱の隅をつつくような議論になってしまう。吹田市として総合的に何が大事であるかが提示されると議論が広がるのではないか。

中山会長：

吹田市の将来の展望や人口ビジョンなど、共通の認識にすべき事項があれば示してほしい。

喜多委員：

吹田市のセーフティネット住宅の受入れ属性の内訳が知りたい。居住支援を行うなかでは支援対象として40代50代のDV被害者が一定割合入ってきており、そういった方に対してもセーフティネット住宅は活用できるのか。

事務局：

登録住宅の大半が、対象を絞らず全属性を受け入れるとしている。ただし、セーフティネット住宅と聞くと低廉な家賃の民間住宅と思われるが、参考資料2の13ページにあるセーフティネット住宅の間取りごとの平均家賃のグラフからもわかるように、実際のところ、低廉な家賃帯の住宅はほんの一握りである。簡単な条件を満たせば登録できるため、実際に居住支援で利用できる住宅にはほとんどなっていない。

喜多委員：

住宅確保要配慮者の多くは低い家賃帯であることが条件となるが、該当する物件がなかったり築年数がかなり古かったりする。セーフティネット住宅を含め、入居に適した住宅がなかなかない。

事務局：

セーフティネット住宅の登録要件には新耐震基準であることが含まれているため、古い住宅は耐震改修工事をしない限り登録要件を満たさない。

中山会長：

吹田市において、生活保護世帯が今の市場の中で適切な住宅を探すのは困難であるため、公営住宅などで対応していくべきかもしれない。場合によっては、家賃補助なども検討する必要があると感じる。

3 その他

次回以降の審議会開催予定について事務連絡を行った。

4 閉会