

令和 7 年度（2025 年度）第 2 回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和 7 年（2025 年）11 月 7 日（金）10：00~12：00

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・
千田委員
（事務局）清水部長・大塚次長・藤原室長・笹川参事・加藤参事・前主幹・
新名主査・高村主査・澤田係員・山口係員

欠席者：なし

傍聴者数：1 人

資料：

- 資料 1 住宅審議会スケジュール（案）
- 資料 2 令和 7 年度第 1 回吹田市住宅審議会 意見要点
- 資料 3 吹田市の目指すべき住宅政策の方向性について
- 資料 4 住宅セーフティネット政策について
- 資料 5 マンション政策について
- 参考資料 1 令和 7 年度第 2 回吹田市住宅審議会における審議内容について

議事要旨：

1 開会

2 審議

吹田市の目指すべき住宅政策の方向性について

事務局：（資料 3 説明）

長谷部委員：

1つ目に、吹田市第4次総合計画で示されている6つの市域のブロックを住宅の切り口でSWOT分析し、強みや課題を洗い出してほしい。

2つ目に、まちづくりは、大阪府やUR賃貸住宅も含め、他部署との横の連携が必要不可欠である。それぞれのニーズや課題を持ち寄り、より良いまちづくりのための視点を確認すべきである。

3つ目に、今後高齢化が進むなかで、高齢者向けの施設のようなものを一定数増やさなければ、1人で生活できない高齢単身世帯が増加することが懸念される。すでに取り組んでいる民間企業などと連携し、今のうちに施策を固めていかなければならないのではないか。また、高齢になると民間賃貸住宅になかなか入居できない。吹田市にはUR賃貸住宅や府営住宅が多くあるため、各所と連携し、介護サービスを上手く利用しながら生活できる住宅の供給などを検討してほしい。

最後に、東京都では、民間活力を活用したアフォードブル住宅を供給するためのファンドの組成を進めている。また、森記念財団都市戦略研究所は、各都道府県の主要都市を分析して強みや魅力といった都市特性を明らかにした「日本の都市特性評価」を行っている。こういったものを参考に他の自治体の優れた点を学び、施策に取り入れてほしい。

事務局：

高齢者の住宅確保については国も懸念している点である。その対策の一つとして、今年10月に法改正によって施行された、居住支援法と大家が連携し、日常の安否確認や見守り、必要に応じて福祉サービスへのつなぎを行う居住サポート住宅の認定制度などを活用するとともに、UR賃貸住宅や府営住宅などとの連携も視野に入れて施策を検討していきたい。

千田委員：

吹田市住生活基本計画の見直しについては、国の全国計画見直しに当たって視点が大きく見直されることを踏まえて今後議論していくという認識でいいか。

事務局：

市の現計画は全国計画に準じて作成したため、国の改正案に基づいて見直す方向性で検討している。

木多副会長：

全国計画の中間とりまとめ素案にある3つの視点や11項目の目標は住宅施策に関する内容が網羅されており、要点も押さえられているため、国の改正案から変更する必要はないと感じる。ただし、漏れ落ちている点がないか、再確認することは重要である。

喜多委員：

居住支援は、ハード面とソフト面、つまり住宅と福祉のサポートがセットでなければなかなか機能しない部分がある。住宅部局がどこまで住宅設備を整え、福祉部局がどこまで見守り等のサポートを行うのか、棲み分けのすり合わせが要点となるため、促進してほしい。

事務局：

昨今の住宅政策を鑑みると、ハード面ばかりだった部分からソフト面への移行は大きな流れだと感じている。居住支援協議会を通じて、福祉関係のサポートも行っていきたい。

事務局：（資料4説明）

長谷部委員：

やはり、UR都市機構や大阪府と連携し、UR賃貸住宅や大阪府住宅供給公社のストックを活用することが鍵となる点だと考える。

木多副会長：

重層的支援体制整備事業においては、困っていても自分で助けを求めにいけない人との接点を持つため、身近に目的がなくても行きやすい居場所のようなところをつくるのが大事である。

堀口委員：

審議内容が総花的であり、問題が拡散して不透明に感じるため、具体的な課題を提示してほしい。例えば吹田市営住宅について、空き家率や居住者の高齢化率、抱えている問題、高齢者のサポート方法などが知りたい。

また、AIやロボットを活用した問題解決といった視点も大事だと考える。

事務局：

市営住宅の管理戸数は1,150戸あるが、築年数が古く階段式の住戸では空きが常態化している。また、課題としては高齢化が挙げられる。詳しい資料等については、次回以降に示す。

千田委員：

住宅確保要配慮者への住宅の提供において、ニーズに沿った住宅の選択が可能となっているのか。選択肢が限られるといった問題も想定される。居住支援協議会に加入している不動産業者や居住支援法人、民間事業者との関わりの中かで働きかけ、可能な限り実態把握に努めてほしい。

事務局：

令和 6 年度の居住支援相談件数は 74 件あり、そのうち実際に入居が決まったのは 3 割にも満たない。その大きな要因の一つとして挙げられるのは、まさにニーズに合う住宅が少ない点だと推測される。住宅確保要配慮者の属性として、生活保護受給者、生活困窮者、低額所得者といったいわゆるお金のない方が半数を超えているなかで、特に吹田市内で低廉な家賃の住宅を供給するとなると、地域が限られるうえ、築年数の浅い物件は少ないと思われる。

喜多委員：

住宅確保要配慮者の予算内かつ立地や住宅設備の要件を満たす物件が圧倒的に足りない。居住支援を行うなかで、他の居住支援法人の支援対象者と同じの物件を取り合う状況が発生している。また、居住支援及び入居後の見守り等の支援期間と必要な人手が把握できていない。現時点でも人手と時間を割いて支援している状況であるため、今後も支援数が増加していくと持続することが困難になる。持続性の視点で、総合的にどのぐらいの人手と時間が必要かという見通しと今後の方向性が整理されるとありがたい。居住支援において必要となる対応とつながられる福祉サービスの質が乖離している現状があるため、国の調査等も参考にしながら、今後の見通しと方向性の具体化を図ることが重要だと感じている。

中山会長：

入居後の福祉と連携したサポートについて、高齢者分野であれば地域包括支援センターなどの資源の活用が考えられるが、外国人や子育て世帯などの他の分野には地域包括ケアのような地域ごとの支援実態がないため、具体的な連携方法についても審議できればと思う。

事務局：（資料 5 説明）

堀口委員：

旧耐震基準で耐震診断が実施されていないマンションが 114 件あるということだが、未実施に対する罰則規定はないのか。また、耐震性能がないと判定を受けたにもかかわらず耐震改修を実施していないマンションに対しても罰則規定はないのか。

事務局：

どちらも罰則規定はない。平成 25 年に改正された耐震改修促進法において、一部の建築物に耐震診断の義務化及び結果の公表が規定されたが、改修する義務は課されておらず、努力義務に留まっている。

長谷部委員：

今回の法改正において創設される財産管理制度が適用されるマンションは吹田市にあるのか。

事務局：

空き家に対しては、相続人不存在の場合に財産管理制度を活用して国に処分してもらうといった手法を取ることがある。一方で、マンションは区分所有のため、一室が所有者不明になっても1棟を除却するわけにはいかないことから、まずは管理組合に管理を促す対応をとることになる。

中山会長

阪神淡路大震災の時のように災害等でマンションが倒壊すると、周辺への被害や避難への支障が懸念され、復旧にも時間を要する分、仮設住宅の建設など様々な問題の発生が予想される。耐震診断未実施のマンションと長期修繕計画がないマンションは重複する可能性があると考えられるため、重点的に対策を練った方がいいのではないか。

伊葉委員：

耐震診断が行われてないマンションとひとくくりに言っても、立地や規模などは様々であるため、地震発生時の被害状況を鑑みたうえで、指導等の優先順位をつける必要があると考える。

中山会長：

マンション関連法の改正の中で示されている危険な状態にあるマンションに対する助言・指導・勧告等とはどのようなものか。

事務局：

勧告は行政処分の一手手前である。これまでもマンション管理法においては適切に管理されてないマンションに対して助言・指導・勧告ができたが、今回の改正でマンション再生法の中でも同様の手順が明確化された。

中山会長：

危険な状態と判断する基準や目安は国から示されているのか。

事務局：

作成中という情報は入っている。

伊葉委員：

高齢者のみならず、各年代で抱える問題があるが、市民は環境があれば自分たちで問題を解決していく。国や市は全て面倒を見てあげるのではなく、それぞれの段階の人たちが各々の役割を担ってその強みを活かせる住環境を形成することが理想なのではないかと感じた。

喜多委員：

大抵当事者になると問題意識を持つが、何も困ってないときにいかに我が事に持ち込むかが、見守りや居場所づくりの大きな課題になっていると感じる。

長谷部委員：

課題ばかりに目を向けるのではなく、長所を伸ばすことも重要だと考える。日本の都市特性評価の研究・開発のランキングにおいて、吹田市は13位である。大学数の多さを活かし、若者などのポテンシャルを引き出す住政策を立案すれば、さらに順位が上がるのではないか。

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