

令和7年度（2025年度）第3回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和8年（2026年）3月10日（火）14：00～16：00

場 所：吹田市役所 高層棟3階 災害対策本部会議室

出席者：（委 員）中山会長・木多副会長・堀口委員・伊葉委員・長谷部委員・千田委員
（事務局）清水部長・大椋次長・藤原室長・笹川参事・加藤参事・宮武主幹・
辻本主幹・前主幹・新名主査・高村主査・澤田係員・山口係員

欠席者：喜多委員

傍聴者数：0人

資料：

- 資料1 住宅審議会スケジュール（案）
- 資料2 令和7年度吹田市住宅審議会 意見要点
- 資料3 空家等対策について
- 資料4 市営住宅について
- 資料5 住生活基本計画における取組状況・指標等の進捗確認について
- 参考資料1 令和7年度第3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1～3、参考資料1説明）

長谷部委員：

先日も大分県で木造住宅の密集地における大規模火災があった。密集市街地の解消には土地区画整理事業が有効であり、公営住宅の整備と絡めることができればさらに効果が高まると思う。吹田市では、JR以南地域など、特に南部に木造住宅密集地や空き家も多いようだが、どのように考えているか。

事務局：

吹田市には地震時等に著しく危険な密集市街地はないが、JR 以南地域や片山・岸部地域などの南部地域は、北部地域と比較して木造住宅が建て詰まった地域が多いことは認識している。また、火災のリスクも含めて空き家を評価すべきではないかといった意見も吹田市空家等対策協議会で頂戴している。

市営住宅については、いただいた意見も踏まえながら、吹田市営住宅長寿命化計画の見直しを進めていきたい。

伊葉委員：

空き家の相談内容では具体的にどういったものが多く、どのような対応を行っているのか。また、改善される割合はどのくらいか。

事務局：

相談の半数程度は、近隣住民からの樹木の繁茂に関する内容である。対応については、基本的には所有者の責任で実施していただく必要があるので、所有者調査を行い、連絡して対応を促すなどしている。改善される割合については、すぐに対応いただける場合もあれば、2～3年を要するような粘り強い対応が必要となるケースもあり、空き家によって様々な事情があるため、数値化が困難である。

千田委員：

地域別の評点別の空き家数について、評点が40点～99点の管理不全空家等に当たる空き家は吹田市全体に均等に存在しているようだが、評点が100点以上の特定空家等相当の空き家は、JR 以南地域や片山・岸部地域などの南部地域に多くなっている。これについては、どう分析しているか。

事務局：

南部地域は狭隘な道路が多いため、第三者へ通行被害を与える可能性がある判断されるものが評点を押し上げている可能性はあるかもしれない。それ以外に関しては、空き家の数は地域による差はあるが、程度に関してはあまり差はないと考えている。

中山会長：

空き家を利活用するには、権利関係や接道状況等の整理が必要である。吹田市の場合は、そういった点が整理され、大きな問題がなければ、市場に流通させることができると思う。

事務局：

南部地域の旧市街については、接道がない空き家もあり、また、土地と建物の所有者が異なるといった権利関係が複雑な空き家も一定程度存在している。そういった空き家は放置

されやすい傾向がある。

伊葉委員：

空き家対策に対する吹田市の方向性が知りたい。

事務局：

吹田市空家等対策計画の基本方針にも記載しているが、まず、適切に管理されていない空き家の解消として特定空家等相当の空き家の解消、次に、空き家の発生抑制として程度がひどくならないように働きかけを進めている。そして、3点目には、空き家の利活用及び市場流通の促進ということで、上手く市場流通に乗るような手助けができればと思っている。

堀口委員：

空き家の利活用に関して、権利関係等が整理され、具体的な空き家の情報を吹田市と大和大学で共有し連携することができるのであれば、学生の協力も得ながらシェアオフィス等の提案はできるかもしれない。

中山会長：

マンションの空き室については現在の空家等対策特別措置法の対象ではないが、マンション施策にも注力している吹田市の場合、将来的に空き室が顕在化してくれば、マンション管理の観点から、国の動向も踏まえながら対策を考えていく必要がある。

事務局：(資料4説明)

木多副会長：

市営住宅の空家戸数が常時 100 戸前後あるのに対して、毎回募集戸数が数十戸と少なめに設定されているのはなぜか。

事務局：

年間の修繕予算枠を決めているためである。市直営時から年間約 40 戸の募集を目途に修繕しており、そのまま指定管理者に引き継いでいる。階段室型で風呂設備がない団地の空き家については随時募集を始めたが、他の施策も考えていかないと、建替事業以外では空き家の解消がなかなか追いつかない。先ほど空家等対策に関する意見の中にあっただように、学生向けのシェアハウスなど、地域での活用についても他市事例を参考にしながら研究していく必要があると考えている。

木多副会長：

修繕予算だけが空き家解消の足かせになっているのではなく、空き家の中にはエレベーターや風呂設備がないものがたくさんあり、募集しても埋まらないため放置しているとい

うことか。

事務局：

長年居住していた入居者が退居した際の修繕費は階段室型の3DKタイプで200万円以上かかるため、やはり予算面で全住戸を修繕して募集に出すことが難しい。

木多副会長：

ライフサイクルコストの縮減効果について、例えば築30～40年程度の目標管理期間半ばの住戸に対して縮減の工夫を行った場合、どれだけの効果があるのか疑問に感じた。

堀口委員：

7ページで示されている世帯主の年齢階層別世帯数比率について、65歳以上の区分を細分化できないか。80代・90代の割合が知りたい。また、20～39歳あたりの若年世帯は低所得者層なのか。

事務局：

年齢階層の区分を見直して、次回示す。若年層には、子育て世帯やひとり親世帯が多い。

堀口委員：

風呂設備なしの住戸が30%近くあるということだが、シャワーもないのか。例えば、入居者負担で浴槽を設置した場合、退去時にはどうするのか。

事務局：

シャワーもなく、浴室だけがある。入居者が設置した設備については、原状回復として退去時には撤去してもらっている。

堀口委員：

そのまま残しておけば、わざわざ次の入居者が設置する必要もなくなるのではないか。撤去するにも費用がかかる。比較的廉価なシャワーのみの設置といった工夫もあると感じた。

都庁に勤めていた友人が、当時、都営住宅の入居者の収入詐称でかなり苦勞していた。収入の調査はどのように行っているのか。

事務局：

毎年6月に、収入申告を行っている。自己申告に加え、入居者から税情報の閲覧の許可を得て関係部署と情報共有し、収入の確認、認定をし、家賃の決定を行っている。財産調査までは行っていない。

堀口委員：

応募のない住宅などは、例えば2つの住戸を1つにつなげるリノベーションを行うとかなり過ごしやすくなることがある。そのような工夫で空き家をなるべく減らした方がいいのではないか。

事務局：

他市事例を参考にしながら、研究していく。

千田委員：

借上型住宅の管理戸数について、資料4の4ページでは111戸、14ページでは123戸とあるが、現状どちらが正しいのか。

事務局：

14ページに記載されているのは吹田市営住宅長寿命化計画を策定した令和4年時点の管理戸数であるのに対し、3ページで示しているのは令和7年4月現在の管理戸数である。契約更新のタイミングでオーナーから返還の申し出があったため、現在の借上型住宅は111戸となっている。

千田委員：

現計画における目標管理戸数は計画策定時から現状維持としていることから、借上型住宅の減少分を建替えて補うか、再度借上げを行うかを次の計画の見直しで検討するという認識でいいか。

事務局：

問題ない。

長谷部委員：

建て替える際は公営住宅がない地域にも分布するようにし、また再開発の種地となるような事業をして一石二鳥を考えるべきだと思った。

現在、風呂設備がない空き家はどのくらいあるのか。募集もしないのに管理する必要があるのかが問題である。新たに策定する計画の中で風呂設備がない住宅を全て建て替えるのか、引き続き空き家のまま募集せず放置しておくのか知りたい。5階建て程度の中規模な住宅にエレベーターを設置するのは膨大なコストがかかり、維持管理も大変である。建て替えるのであれば、5階建て以上の大規模な住宅にするか、タイニーハウスといった平屋で様々な用途に使える住宅にするかでないとコストに見合わないと思う。

また、スケールメリットの問題として、市営住宅を管理している指定管理者はいくつあるのか。まとまった管理戸数がなければ採算が合わない。さらに言えば、大阪府もUR都市機構も吹田市の何倍も公的賃貸住宅を管理しており、持っているノウハウが全く違う。UR都市機構は随時募集を行っており、オンラインでも対応している。手続き等がどこも同じなのであれば、プラットフォームを一体化した方が行政改革になる。民間団体と随意契約する方法も考えられる。ノウハウがあるところに任せた方がよほど効率的だと思った。ぜひ、今後の施策に生かしてほしい。

事務局：

指定管理者は1者のみである。

5階建ての階段室型で風呂設備がない豊津住宅と岸部中西住宅は、建替えの方向で進める予定としている。以前行った団地を集約して高層化するといった手法を含めて建替えを検討していきたい。この2団地を建て替えたなら、風呂設備なしの住戸はなくなる。エレベーターは、千里山住宅など設置していない棟がある。現段階でその団地の建替えに関する具体的な計画はないが、将来的には何らかの対応が必要であると考えている。

長谷部委員：

風呂設備はシャワーだけでもいい。これからの時代のあり方として、コストを抑えてつくられるような設計にした方がいいと思う。空き家を未入居のまま放置しておくのは非常に無駄だと感じる。

中山会長：

改良住宅に空きが発生した場合はどうしているのか。

事務局：

元々の事業協力者が退去して空き家になった場合は一般公募にまわす。改良住宅には変わりないが、入居者が元々の事業協力者ではなくなるので、みなし公営として扱っている。

中山会長：

改良住宅の使用権は、元々の事業協力者からどのぐらい引き継げるのか。

事務局：

同居する家族には永続的に承継していけるが、退去した時点で承継する同居人がいない場合は権利が消滅する。

中山会長：

改良住宅をどのように考えていくかも課題だと思う。

事務局：(資料5説明)

木多副会長：

吹田市住生活基本計画で設定している指標の中古住宅購入割合が目安を上回ったことについて、要因や効果として感じたことはあるか。

事務局：

市が働きかけた結果というより、市場が中古住宅に向いてきたのではないかと考えている。正確な分析は行っていないが、先行きの不透明性やD I Yの流行などが奏功し、中古住宅の購入割合に結びついているのではないかという印象である。

中山会長：

吹田市の努力もあると思うが、これだけ資材が高騰していくとなかなか新築ばかりというわけにはいなくなるため、中古住宅の購入割合は上がると思う。

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