

令和8年度（2026年度）第1回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和8年（2026年）7月14日（火）15：30～17：30

場 所：吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席者：（委 員）中山会長・堀口委員・伊葉委員・長谷部委員・喜多委員・古澤委員
（事務局）清水部長・大掠次長・藤原室長・笹川参事・加藤参事・宮武主幹・
辻本主幹・前主幹・高村主査・遠藤主査・桑田主任・山口係員

欠席者：木多副会長

傍聴者数：2人

資料：

- 資料1 吹田市住宅審議会 委員名簿
- 資料2 住宅審議会スケジュール（案）
- 資料3 吹田市住宅審議会における意見要点について
- 資料4 吹田市住生活基本計画の中間見直しについて
- 資料5 吹田市マンション管理適正化推進計画の中間見直しについて
- 資料6 吹田市営住宅長寿命化計画の見直しについて
- 参考資料1 令和8年度第1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1～4、参考資料1説明）

長谷部委員：

まちづくりにおいて、吹田市住生活基本計画は吹田市第4次総合計画（以下「総合計画」という。）の下位計画にあたるものである。5年後、10年後を見据えるのであれば、コンパクトシティ化や少子高齢化の流れに合わせ、用途地域も柔軟性をもって変更できるような施策を取り入れるべきではないか。

事務局：

先進的な部分の柔軟な考え方という点で、基本目標6に、「国の政策等をふまえた社会動向への柔軟な対応」を挙げている。また、今年度から総合計画の見直しを進めていくことになっており、都市計画マスタープランや立地適正化計画も改定時期を迎えるため、それらと合わせて検討していきたい。

中山会長：

大阪市内等の状況を見ると、タワーマンションが急増している。住戸数が多いため建替えの合意が困難であることや、通常のマンションより維持管理コストがかかることなど、特有の問題もある。タワーマンションの増加に関して行政としてどのように対応していくのか、機会があれば考えてもらいたい。

また、住宅市場の環境整備について、東京都ではマンションの新築分譲価格が高騰しており、例外的ではあるが、大阪府でも最高分譲価格が40億円のマンションもある。今の住宅市場の動向を見ていると、将来的には一般的な勤労者が無理なく購入できる住宅が供給されなくなる可能性がある。市場原理に任せるだけでなく、住宅に困窮している家庭への対応や公営住宅の整備など、市場原理だけでは対応が難しい分野について行政が適切に対策を講じることが重要である。

堀口委員：

寝屋川市では空き家税が導入されている。吹田市の考え方はどうか。

事務局：

現在、吹田市では約1,800件の空き家を把握しており、その大半が適切に管理されている。一方、適切に管理されていない空き家は200件ほどあり、まずはこれらの対策を進めるとともに、空き家をこれ以上増やさないための事前予防策を中心に取り組んでいきたい。

伊葉委員：

外国人富裕層による不動産取得が増加している。移住してきた外国人と今後どのように共生を図っていくのか、住宅政策として国を含めた行政の考えはいかがか。

事務局：

吹田市では現時点で同様の事例は見られないが、全国的に外国人のマンション所有者に連絡がとれない等の問題が生じている。そのため、一定の条件を設けるなどの対応も必要と考えるが、国への働きかけを進めることが先決である。

伊葉委員：

マンションだけでなく、地域によっては戸建住宅においても、平均的な所得水準の日本人では取得が困難な状況になってきている。

堀口委員：

大阪市では民泊が問題になっているが、吹田市に民泊はないのか？

事務局：

特区民泊はないが、届出住宅としては存在している。

喜多委員：

古い物件の建替えが予想を上回るスピードで進んでおり、家賃相場が上昇している。そのため、居住支援の観点からすると、生活保護の住宅扶助額の基準におさまる物件が少なくなっている。特に、JR以南地域でその傾向が顕著であり、低家賃でかつ高齢者・障がい者が居住できる1階のバリアフリーの物件を見つけることが困難となっている。空き家をシェアハウスとして積極的に活用するなど、住宅そのものの確保が必要な状況である。

事務局：

空き家所有者の意向を踏まえる必要があるため、啓発方法の工夫など、空き家所有者の協力を得られるような施策の検討が必要である。

長谷部委員：

生活困窮者向けに市営住宅の活用は考えられないのか。

事務局：

市営住宅の入居申込みについては、100倍以上の倍率となる住戸もある。一方で、空き住戸となっているのは、風呂設備なし、エレベータなしの階段室型が多く、環境整備を整える必要がある。

喜多委員：

給湯設備の設置や引越し費用などの負担が生じることから、生活保護の基準内で生活する低所得者にとって、市営住宅への入居に必要な環境を整えることは容易ではない。

事務局：（資料5 説明）

堀口委員：

外壁が剥落しているような危険なマンションは吹田市にあるのか。

事務局：

現在はない。

長谷部委員：

マンションの駐車場の附置義務は、昔は100%であった。機械式立体駐車場の維持管理は管理組合にとって負担が大きい。時代に応じて見直す必要があると思う。

事務局：

吹田市開発事業の手続等に関する条例に基づく自動車用駐車施設の設置基準は、原則は戸数の100%以上であるが、緩和条件を満たせば戸数の75%以上となる。

長谷部委員：

高齢になるにつれ自動車の保有率は低下すると考えられるため、75%という割合は高いのではないかと。現状、駐車場の空きが多いとの話も聞いている。一律ではなく、マンションごとに必要台数を設定してはどうか。

事務局：

附置義務が設けられた当時と比較すると、路上駐車取締りも厳しくなり、コインパーキングも増加していることから、その割合も少しずつ見直されてきているところである。

中山会長：

この点については慎重な議論が必要だと考える。マンション管理に行政が力を入れているのは、マンションは周辺との関係において重要なものと位置づけているからである。規制緩和による周辺への影響も考慮すべきである。この審議会においては、正確なデータに基づいて議論する必要がある。

堀口委員：

駅からの距離など、地域の特性を踏まえた検討は可能かもしれないが、マンションごとに附置義務の設定をすることは難しいのではないかと。

古澤委員：

附置義務は市によって対応が異なる。空き駐車場が多く対応に苦慮している事例は各所であると思う。市の中で地域ごとに附置義務を設定しているところはある。府営住宅を建設する場合でも、実際の必要台数を確保し、必要時に増設できるスペースをあらかじめ確保しておくような事例もある。

中山会長：

このような意見が出ていることを念頭において、今後の検討課題としてほしい。

事務局：（資料6 説明）

堀口委員：

豊津住宅と岸部中西住宅は建替えの方針とあるが、検討はどれくらい進んでいるのか。

事務局：

今回の計画の見直しでは、建替え時期を確定させることを目的としている。どのように建替えを行うか等の具体的な検討は今後の課題である。

堀口委員：

資材など建設費が高騰している。建替えによって家賃が上昇すると、従前の入居者が居住できなくなる危険性があるのではないかと。

事務局：

公営住宅の家賃の積算方法は、事業費や立地、規模、利便性など、様々な数値を用いて算出するため、低所得者において民間賃貸住宅のような家賃設定にはならないようになっている。また、吹田市では減免制度の活用により、居住が困難な状況になることはないと考えている。

堀口委員：

高層化を伴う建替えが多いが、エレベータが付くだけでもイニシャルコスト、ランニングコストがかかる。規模などはこれから検討されるということか。

事務局：

規模などについては、今後の検討事項となっている。

長谷部委員：

市営住宅の団地住棟ごとの年齢別入居者数はどのように変化しているのか。今後の吹田市のトレンドとして、公営住宅のニーズは変化していき、人口動態にあわせた住戸の間取りなどが求められると思う。

事務局：

吹田市では、市営住宅の入居者の高齢化が進んでおり、公営住宅を希望する方、住宅に困窮されている方に高齢者が多いということが、募集状況を見ても明らかである。階段室型住宅は1～2階の低層部分を高齢者世帯の対象とし、3階以上は一般世帯を対象としている。誘導は行っているが、階段室型住宅で風呂設備がない住戸は、応募割れしている状況である。階段室型住宅に関しては、吹田市営住宅長寿命化計画で建替事業時期の決定を行い、他の住戸については、地域コミュニティの観点から、高齢者向けと一般世帯向けを分布できるように努めていきたい。

堀口委員：

団地というと、すべて同じ間取りというイメージがあるが、今後は間取りについても、選択できるバリエーションがいくつかあるべきだと思う。

事務局：

岸部中東住宅や新佐竹台住宅、岸部中南住宅については、一律の間取りではなく、1DK～3DKが混合している。

長谷部委員：

高齢者は単身世帯や2人世帯が多いと思う。部屋数は少なくとも良いのではないか。複数の間取りを混合させると建設費もかかるのではないか。

堀口委員：

建設費はかかるかもしれないが、多様な世代が居住することが理想だ。

事務局：

令和8年6月の募集でも応募がない住戸がある一方で、立地の良いファミリー世帯向けの住戸では倍率が100倍以上となることもあった。また、家賃が高いと感じている高齢者が多数いることも把握しているため、いただいた御意見を参考に、次の建替えでは種々検討していきたい。

喜多委員：

世帯主が高齢である世帯が多い背景として、8050問題が考えられる。今後、生活困窮や単身世帯が増加していくことが予測され、低所得など生活に課題を抱える単身世帯に対応できる住居が一定割合必要になってくると思う。公営住宅でも、そのような単身世帯向けの住戸の比率を見直しても良いのではないか。

古澤委員：

府営住宅も昔はファミリー世帯向けの2DKが多かった。家族の人数が少なくなった方には、建替え時に部屋数の少ない住戸を案内している。公営住宅法上、建替え後も従前の入居者は、引き続き居住可能であるため、2部屋を要求する方には2部屋を用意する。ただし、面積的には少し小さな2部屋にするなどを行っている。また、4DKを将来的には2つに分割できるなどの住戸を試験的に設けているが、分割した例はない。

中山会長：

建替えを予定している豊津住宅と岸部中西住宅は、全戸または一部が改良住宅であり、公営住宅とは違ったルールがあると思う。建替えにあたって、その位置づけやルールなどを次回教えてほしい。

古澤委員：

今回の吹田市における住宅関係の計画見直しについては、法改正や社会情勢の変化にあわせ、非常に適切なタイミングであると感じている。国の計画が改定された直後にあわせての検討は前向きで素晴らしい。また、計画の内容も抜けがないよう考えられていると思う。

外国人の住宅取得や低所得者の家探しなど、課題はそれぞれあるが、吹田市だけでは解決できない課題に対しても御意見があった。国の制度が変わらないと難しいところもあるが、住生活全体が良くなるよう、現場の声も聞きながら、大阪府でも可能な限り必要な取組を進めていきたいと考えている。

3 その他

次回の審議会開催予定について事務連絡を行った。

4 閉会