

令和6年度 第2回

茨 木 市 居 住 施 策 推 進 委 員 会

— 会 議 録 —

会 議 録

（敬称略）

会 議 の 名 称	令和 6 年度第 2 回茨木市居住施策推進委員会
開 催 日 時	令和 6 年12月25日（水）午後 3 時開会・午後 4 時半閉会
開 催 場 所	茨木市役所 本館 4 階理事者控室
会 長	檜谷 美恵子
出 席 者	〔 委 員 〕 檜谷 美恵子、吉田 友彦、鈴木 依子、上崎 哉、白倉 典武 ＜学識経験者等＞ 境田 邦男 ＜関係団体推薦＞ 首藤 媾平、中小路 明子 ＜公募市民＞ （ 8 人）
欠 席 者	上田 学、坪井 照子
事 務 局	足立副市長、福井都市整備部長、南詰居住政策課長、谷本居住政策課課長代理兼政策係長
開 催 形 態	公開
議題（案件）	(1) 開会 (2) 茨木市居住マスタープランの中間見直し（素案）について (3) 閉会
傍 聴 者	なし

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	令和6年度第2回茨木市居住施策推進委員会を開会する。 開会に先立ち、足立副市長よりあいさつを申し上げる。
足立副市長	(あいさつ)
事務局	本日の出席状況は、委員総数10名のところ8名となっている。 本日の傍聴者はない。 茨木市居住施策推進委員会規則第6条第1項の規定により、以後、本委員会の運営を檜谷委員長にお願いしたい。
檜谷委員長	本日は茨木市居住マスタープラン中間見直し（素案）について審議いただきたい。まず事務局から内容について説明をお願いします。
事務局	(事務局説明) ・茨木市居住マスタープラン中間見直し（素案）について 【資料1】茨木市居住マスタープラン中間見直し（素案） 【資料2】茨木市居住マスタープラン中間見直しに向けたスケジュール
檜谷委員長	気になった点、質問、意見があればお願いします。
上崎委員	質問が7点ある。 1点目、13ページのテーマ1のセーフティネット住宅登録数について、現在値が基準値の約5倍に増えて目標は達成しているが、評価では「空室は少ない」と書かれている。セーフティネット住宅に登録すると、空室でなくなった場合に登録の取消しはされないのか。また、「家賃が比較的高い」ということは入居に至っていない可能性が考えられるが、指標として適切なのか。実際に入居に至った件数など何か別の指標が考えられないか。
事務局	セーフティネット住宅は住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として住宅所有者が国に登録するものだが、ホームページ等を見るとほぼ空きがなく入居中となっている。登録数は増えているが空きがないので実際には住めないし、登録に際して家賃は特に問われない。住宅確保要配慮者を受け入れるが、住宅確保要配慮者ではない方も住むことができる。セーフティネット住宅登録数が多いことが評価として良いのかということもあって、参考指標として「専用住宅登録数」を追加している。専用住宅は住

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	宅確保要配慮者のみを受け入れる住宅であり、登録件数は少ないが、これから更に増やしていく必要があると考えている。
上崎委員	セーフティネットとして機能するためには入居を希望すれば入居できる必要がある。空室を除いたものを指標にすることはできないか。
事務局	ご指摘の点は理解できるが、現実的にはリアルタイムに空室を示すことは難しい。実際に住宅確保要配慮者が物件を探すときは、まず市や福祉機関に相談し、協力店等不動産事業者を通じて探し出すことが多い。
檜谷委員長	セーフティネット住宅の登録は、都道府県が窓口となってデータを登録しており、ベースのデータを茨木市ではコントロールできないはずである。
上崎委員	2 点目、25 ページの新耐震基準を満たしてない住宅の割合が平成 30 年から令和 5 年にかけて増えているのは調査統計上の誤差であると事務局より説明があったが、5 年経てば古い建物は取り壊されて新しい建物が建つはずなので、割合が増えるのは納得できないところがある。
事務局	住宅・土地統計調査は調査区を毎回設定して実施しており、平成 30 年と令和 5 年の調査区は同じではない。令和 5 年の調査区は昭和 55 年以前の建物が多かったのではないかと理解している。
上崎委員	3 点目、42 ページの 3 項目の見出しで「持続可能性（サステナブル）」とあるが、持続可能性であれば「サステナビリティ」ではないか。 4 点目、33 ページの太陽光発電機器設置住宅数の推移について、平成 12 年以前と平成 13 年以降で分けているのはなぜか。理由が分かるようであれば注釈等を追加してほしい。
事務局	分からないので確認する。
上崎委員	5 点目、60 ページの重点 4-1 の 2 行目から 3 行目にかけて、「分譲マンション管理相談会による相談」とあるが、この表現では分譲マンション管理相談会という組織体があるような誤解が生じる。「分譲マンション管理相談会での相談」など、分譲マンション管理相談会の機会に相談ができると理解できるように表現を直した方が良い。 6 点目、事務局からの説明では重点 5 が一番大事だと考えているとのこ

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	とだが、重点5が初めにくるように並び替えはできないか。
事務局	初めにするのか最後にするのか強弱の付け方は大切だが、普段から維持管理に重点的に取り組むことができるかという難しい部分もあり、最後に置いている。
上崎委員	7点目、61ページの重点5-1の下から3行目から2行目にかけて、「引き続き協定に基づく」とあるが、どの協定を指すのか分からない。事務局からの説明では補足があったが、三者で協定を結んでいるというような加筆があった方がよい。
檜谷委員長	新耐震基準を満たしていない住宅の割合が増えているのは、調査エリアや手法の問題があるのかもしれないが、これだけ出てくるのは少し気になるので今一度検証をお願いしたい。
吉田委員	現行の居住マスタープランは課題からテーマに分けられて、テーマが具体的な施策として整理されている。今回の中間見直しでは課題から始まって重点施策になっている。57ページから61ページの破線の枠の中に書かれている「関連する居住マスタープランの施策」をリストアップすると、テーマ1「住み続けられる・安心して住める」に関連する施策が多い。「住み続けられる・安心して住める」というテーマが重要であることからテーマ1が多くなっているのか。そのことを中間見直しにおいて記載されているか、あるいはまとめとして記載するのか、また、あえて記載しないのかを確認したい。
事務局	現行の居住マスタープランの3つのテーマの中で、テーマ1は住まい単体の部分で、住宅そのものを良くするという視点が居住マスタープランにおいて重要だと考えており、現行の計画の立て付けとしてテーマ1を中心に施策を取りまとめている。今回それを受けた重点施策を設定しており、そのことに触れる予定はない。
吉田委員	現状分析、法改正、課題を経て重点施策に到達しているので、結果としてテーマ1に関する重点施策が必要となる旨の記載を入れた方がよい。
檜谷委員長	第3章の課題と第5章の重点施策が対応しているので、第3章に入れるか、第5章の前に入れるかなど、検討の余地はあると思う。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
吉田委員	第5章に入れると良いと思う。位置は任せるが検討いただきたい。
白倉委員	住宅にサービス付き高齢者向け住宅などは含まれるのか。
事務局	住宅全体でみると、サービス付き高齢者向け住宅や特別養護老人ホームも広い意味では住まいになるかと思うが、福祉施設としての性格が強く、今回の重点施策では対象としていない。
檜谷委員長	都道府県であれば住生活基本計画とは別に高齢者の住まい計画を策定しているが、その市町村版があるかどうかポイントである。福祉とオーバーラップするのでどちらで触れても問題ないと思う。居住マスタープランでは高齢者に関する記述が全体に少ないという印象がある。
白倉委員	セーフティネットの視点として高齢者の住まいについても書くか、どのような方法が良いかは分からないがそのような視点だと思う。
檜谷委員長	セーフティネット住宅施策の対象者には、1人暮らしの高齢者が非常に多いが、ファミリーや外国人、障害者も含まれており、高齢者についてどこまで言及するかというところだと思う。高齢者にはバリアフリーの問題もある。今回の中間見直しで高齢者の住まいについて書くのであれば、セーフティネットのところでもより高齢者の問題を分厚くするというのも良い。
鈴木委員	セーフティネット住宅の現状のことは書かれているが、その仕組み等についても書く必要があるのではないかと。高齢者でもいろんな方がいるので、住み続けられる、安心して住める仕組み作りがこれからの課題だと思う。
檜谷委員長	セーフティネットは重点施策として取り上げられ、居住支援協議会の設立に向けての記述や具体に進めていくことが書かれている。全国的にも居住支援協議会を設立している市町村は少なく、これからの内容になる。
境田委員	文章や表現だけではなく、計画としての視点が良いのかということになると一般市民としては判断が難しい。
首藤委員	私はマンション管理士の仕事をしている。マンション管理の適正化を促

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	進し、地方公共団体から助言、指導、勧告ができるように法律が改正された。勧告しなければならない物件はまだないが、管理組合の実態がない、管理組合が組織化されていない、理事会や総会を開いてないケースはある。大規模修繕工事を実施していない、長期修繕計画を作成してないケースはまだまだ出てきそうである。 市と一緒に管理組合と話し合い、規約を改正したり組織を変えた管理組合もあるが、お金もなく変える気もなく高齢者ばかりで難しいと言われると我々もどこまで支援していいのか悩むところである。地道ではあるが、セミナー等何か機会あるごとに長期修繕計画の必要性や修繕積立金の基準や情報について説明していきたい。茨木市は4分の1近く、23～24%のマンション化率であり、様々な問題はあるが市と連携して行っている。
中小路委員	1点目、現行の居住マスタープランでは「令和〇（20〇）年」と表記しているが、中間見直しでは「令和〇年（20〇年）」との表記に変わっている。年号について市で統一的な表記があるのか。現行の居住マスタープランと中間見直しを一体として見るにあたって表記が揃っている方が見やすい。 2点目、60ページの重点4-3の2行目からの文章で、「…ので」という表現が続いており、どこかで区切った方がよい。 3点目 47ページの実務上の対応状況について、「本来、自らが解決すべきことについて市が対応を求められることが多くなってきました」との記述がある。確かに市が対応を求められることが多いと思うが、求められることに対してどのようにしたら良いのか、どのようにしたら市民が市の窓口に行かなくて済むのかということを施策として書くと良い。
白倉委員	本来自ら解決すべきということであれば、適切な専門家や業者に相談するような手引きをすることが必要である。
檜谷委員長	市として情報提供を行い、必要な情報を得た市民が自ら動くことが大事であり、そのような趣旨が書かれている方がよいのではないか。
事務局	自身の家は自らきちんと管理するのが本来であるが、「代わりに業者に電話してほしい」と市を頼ってくる方もいる。市がどこまで対応すべきなのかというところもあって中間見直しに記載したが、表現については検討する。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
福井都市整備部長	いただいた意見を踏まえて居住マスタープランという市の計画としてどのような施策を推進するかという視点で修正を検討したい。
白倉委員	高齢者に関する施策は書いてあるが、こどもに関する施策はあまり出てこない。こどもや地域との関係などの施策を入れられないか。
事務局	現行の居住マスタープランで子育て世帯に関する施策を載せており、それらの施策は引き続き取り組んでいく。今回の中間見直しでは重点施策として挙げている部分に特化して取組を考えており、子育て等に特化して重点的に取り組んでいくところまでには至っていない。
白倉委員	例えば第2章の現状把握で、こどもに関する施策は現行の居住マスタープランで推進しており、現状の評価は悪くなく、今回の重点施策としては挙げていない旨の記載がある方がアピールできると思う。
檜谷委員長	いろんな世代の方について考えているというメッセージを入れた方が良いという指摘である。重点施策はシンプルにするとしても、重点施策で挙げられていないテーマについてももう少しわかりやすい形で記載すると良いのかもしれない。
檜谷委員長	重点5の「住まいの維持管理」で、情報提供、団体の紹介、関心を高めるための工夫等について書かれているが、住宅の履歴情報をしっかり作ることが大事だと良く言われている。重点5-3などに住宅の履歴情報に関する内容を入れる必要はないか。今後、代々家族で家を継ぐこととは違った形で流通していくことも多くなると思われる。家の改修等の履歴情報があれば次に買う方も非常に安心であり、流通しやすくなる。
檜谷委員長	事務局から他に気になる点などはあるか。
事務局	25 ページの新耐震基準の施行前に建設された住宅の割合が平成 30 年から令和 5 年にかけて増えている件については総務省に問い合わせる。 白倉委員から指摘のあった高齢者向け住まいを住宅としてどこまで捉えるかについては、現行の居住マスタープランの 27 ページで高齢者向け住まいとしてサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、グループホーム等について記載している。しかしサービス付き高齢者向け住宅等の数を今後どれだけ増やすかという施策については福祉の話になる。今回の中間見直しでどこまで触れられるか検討するが、現行の計画の中で

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	も高齢者向けの様々な住まい方があるという視点について示しているの で補足させていただいた。
中小路委員	29 ページ、30 ページの住宅・土地統計調査のデータが平成 30 年までし かない。現行の居住マスタープランと同じだが、中間見直しのデータとし てこれで良いのか。
事務局	これらの令和 5 年のデータは 1 月頃に出ると思われる。パブリックコ メントには間に合わないが、最終案では反映できると思う。
吉田委員	社会状況の統計データの中の文言の表記で、かぎ括弧が付いている文言 と付いていない文言がある。見やすさにつながるので表記の統一について 確認をしてもらった方が良い。
事務局	中小路委員から指摘があった和暦、西暦の表記については、現在「令 和〇年（20〇年）」という表記に市で統一しているので、今回の中間見 直しはこの表記で対応する。
檜谷委員長	他に質問はないか。 （質問なし）
檜谷委員長	では質疑を終了する。事務局から連絡事項をお願いします。
事務局	様々な意見や指摘をいただきありがとうございます。これから素案を 修正し計画案とする。パブリックコメントは 1 月 27 日からであり、今回 の指摘に対する修正を委員の皆様を確認していただく時間はないが、パ ブリックコメント後に最終修正もある。 本日の会議録については委員の皆様を確認いただき公開する。 次回の居住施策推進委員会は令和 7 年 3 月下旬開催を予定している。
檜谷委員長	以上をもって、令和 6 年度第 2 回茨木市居住施策推進委員会を閉会と する。 以上