

令和6年度 第3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3回茨木市居住施策推進委員会
開催日時	令和7年3月27日(木) 午後3時開会・午後4時10分閉会
開催場所	茨木市役所 南館8階会議室
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＞ 上田 学、坪井 照子、境田 邦男 ＜関係団体推薦＞ 首藤 靖平、中小路 明子 ＜公募市民＞ (10人)
欠 席 者	なし
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) 案件 ・茨木市居住マスタープラン中間見直し(案)に対するパブリックコメントの意見とその対応等について ・答申(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 3 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 名全員出席となっている。 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、以降、本委員会の運営を檜谷委員長にお願いする。
檜谷委員長	本日が本年度最後の委員会である。パブリックコメントや庁内からの意見等を踏まえて修正を行ったので、その中間見直し（案）の確認、また、答申（案）について審議いただきたい。 それでは事務局から「茨木市居住マスタープラン中間見直し（案）に対するパブリックコメントの意見とその対応等について」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（案）に対するパブリックコメントの意見とその対応等について 【資料 1】茨木市居住マスタープラン中間見直し（案） 【資料 2】パブリックコメントの意見とその対応について（案） 【資料 3】庁内の意見とその対応について（案） 【参考】その他修正を行った箇所
檜谷委員長	ただ今の説明について、質問、意見等があればお願いします。
上崎委員	確認事項が 2 点ある。 1 点目、7 ページの施策 1-6-1 の総括の midpoint 2 つ目にて、「多世代近居・同居支援事業補助」と記載があるが、市のホームページには「茨木市多世代近居・同居支援事業補助事業」と記載があるので表記の確認をお願いしたい。 2 点目、11 ページの方向性 3-2 にて「住宅関連事業者」との記載があるが、14 ページの【テーマ 3】の指標名は「住宅関連団体※」と記載がある。注釈にあるように連携できる住宅関連団体ということで団体の中にいろんな事業者が入っているということであれば構わないが、「住宅関連団体」という表記は妥当なのか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	1 点目については再度確認したい。 2 点目については、「住宅関連事業者」、「住宅関連団体」のどちらも現行の居住マスタープランに出ている言葉であるが、精査したい。
檜谷委員長	「住宅関連団体」の方がより大きく括られていて、「住宅関連事業者」というと少し狭くなるというイメージだが、これまでの使い方を確認していただきたい。 多世代近居・同居支援事業補助は福祉施策とも関連するのか。
事務局	例えば親世帯が茨木市に住んでいて子世帯が住宅を取得して転入するときに最大 30 万円補助するという制度であるが、補助金が転入するきっかけにはならない。結果として定住に繋がるが、人を引き込むための施策というよりは親と子の世代が支え合うという趣旨であり、福祉的要素が強いと捉えている。
檜谷委員長	住宅関連の施策は他の部局との関係も結構出てくるので、そのあたりも確認していただくと良い。
首藤委員	61 ページの下から 4 行目に「北大阪信用金庫」とあるが、「大阪」はひらがな表記で「北おおさか信用金庫」だと思うので確認をお願いします。
事務局	確認する。
中小路委員	確認事項が 4 点ある。 1 点目、30 ページに「一定のバリアフリー化[*]率」と記載がある。他の項目はタイトルに※印が置かれているのに対して「一定のバリアフリー化[*]率」のところだけ本文にあるのは何か理由があるのか。 2 点目、1 ページの 5 行目が「令和 4 (2022 年)年」となっている。 3 点目、11 ページの施策 3-1-2 にて「H30」とあり、和暦がアルファベット表記となっている。表中はアルファベット表記としているのか。 4 点目、アルファベット表記について、例えば 11 ページの施策 3-1-2 の「UR」は半角表記だが、全角表記の箇所もあり、統一した方が良い。
事務局	1 点目については、下の注釈にあるように「一定のバリアフリー化」の説明であり、「住宅のバリアフリー化率」の説明ではないのでこのような表記になっている。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	2 点目は「令和 4 (2022 年) 年」を「令和 4 年(2022 年)」に、3 点目は「H30 年(2018 年)」を「平成 30 年(2018 年)」に修正する。 4 点目、アルファベット表記については意識できていなかった。確認する。
檜谷委員長	一般市民に届けるだけではなく、庁内で活用されるものであり、整合性がとれている必要があるので、そのような観点からみていただければ良いと思う。他の部局と関連するところが出てくるので、住宅施策はこういうことを実施しているということを庁内で広く共有していただけるとありがたい。必ずしも住宅プロパーでやっていない方にもこれが理解できるのかどうか、分かる表現になっているのかというあたりは留意していただきたい。
檜谷委員長	他に質問はないか。 (質問なし)
檜谷委員長	次の案件である答申(案)に移る。 中間見直しは今回の委員会を含めて計 3 回協議を行った。今回が最後の協議になり、この委員会としての答申を決定したい。 答申(案)の概要と流れについて、事務局に説明をお願いする。
事務局	(事務局説明) ・ 答申(案)について 【資料 4】答申書(案)
檜谷委員長	事務局の説明のとおり、最終案は我々が責任を持って返していくということになる。意見、要望等があればぜひお願いしたい。
上崎委員	趣旨について反対するところではないが、表現の確認をしたい。記の 2 行目に「身近な住まいの課題解決を図り」と記載されており、今の文章だとその主語は市民になると思う。市民自身が住まいの課題解決を図ってくださいという趣旨でよろしいか。
事務局	最終的に市民の課題解決に繋がるということになるので、主語は市民と捉えて案を作成した。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
上崎委員	「市民に」あるいは「市民にとって」とすると、趣旨から外れてしまうのか。
事務局	市がするのか市民がするのか難しいところであり、そこは最終的に決めていただくしかないと思う。
白倉委員	住生活基本法にマスタープランの目的について記載があり、誰が実施するためのマスタープランを策定するのかという話になっていると思う。法でどのように定められているかによって、市民なのか、行政なのかが分かるのではないか。
鈴木委員	「市民とともに」という言葉を入れれば、行政と市民が一緒になって課題解決に取り組むということにならないか。そうするとマスタープランの趣旨に基づくことになると思う。
檜谷委員長	趣旨的には市民がそういうことができるように、行政が支援するということになると思う。
鈴木委員	最終的には市民の自己努力だと思うので、その選択肢を広げて一緒に取り組んでいくということになる。
檜谷委員長	白倉委員から指摘いただいたマスタープランの法的な位置づけとの整合性が取れていれば、委員会の意見として「市民とともに」という表現に変更しても良いと思う。
事務局	住生活基本法の第1条に「目的」があるが、これを読んでもピンとこない。
白倉委員	基本的には、市民についてというより、行政が目指すべき何かを書くということになっているように思う。基本計画は目的を達するために策定することになっていて、国の基本計画に従って都道府県が計画を策定し、さらにその下に市町村の計画がある。形として本来的には、まさに行政の視点に立って、市民のために必要な施策をとってください。そしてそのためのマスタープランを作りましょうという建付けになっていると思う。
檜谷委員長	よくみられるのは、市民、事業者、行政という3つの主体に分けて、

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	それぞれがどのような役割をはたすべきかを記述するという体裁である。今回は、行政の役割に着目して、重点施策の取り組みを促すものと捉えられる。それが結果的に市民の課題解決に繋がっていったら良いというスタンスで、そのことが伝わりやすい文章になるとよいと考えた。 基本的に、住宅分野の施策は、市民への情報提供や相談対応など、間接的なものが多い。それでも、それをする事で市民とともに課題解決を図っているということも言えるのではないかと思う。
白倉委員	市民が、市民だけがと読めてしまうのは確かに委員長がおっしゃるとおり良くないと思うので、市と市民が協働するという形の方がふさわしいと思う。
中小路委員	今の表現は「市民が～できるようになることを」となっているが、例えば「市民が～維持できることにつながる」とすれば、市が行う取り組みが市民の自主的にやる取り組みにつながっていくというように読めないか。
事務局	中小路委員の意見による観点で直すとすれば、例えば「もって市民の身近な住まいの課題解決につながり」という直し方はいかがか。一緒に取り組むのはもちろんだが、あえてそこには触れずに結果として繋がるという示し方も、事務局が言う話ではないかもしれないが良いと思う。
檜谷委員長	3つの案が出た。1つ目は「市民が」を「市民とともに」にする案、2つ目は「維持できるようになることを」を「維持できることにつながることを」にする案、3つ目は「市民が身近な住まいの課題解決につながり」とする案である。
足立副市長	3つ目は「市民が」は「市民の」にした方がつながりが良い。
檜谷委員長	「市民の身近な住まいの課題解決につながり、良好な住まいを維持できるようになることを期待します」という改善案だがいかがか。
中小路委員	趣旨は皆同じだと思うので、委員長に一任で良いと思う。
檜谷委員長	それでは、3つ目の案で修正するという事で良いか。 (異議なし)

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
檜谷委員長	ありがとうございました。委員会全体として最後に答申案を作ったという思いを強くした。 本日の案件は以上であるが、できればこの機会に皆様から一言ずつ感想や、今後の居住施策の推進に向けたアドバイス、何でも構わないので発言をいただきたい。
境田委員	昨年、築 37 年のアパートを売却した。そのとき、不動産業者とは引き続き住民が住み続けるという条件であったが、最終段階で業者から住民の方に退去してもらってから売却してはどうかという話が出た。しかし考えてみれば 80 歳以上の単身高齢者の移住先は絶対に見つからないと思い、条件を元に戻して売却した。P59 に「重点 3 住宅セーフティネット」として 3-1～3-3 があるが、本当に機能するのか疑問に思う。
檜谷委員長	住宅セーフティネットに関する懸念ということである。今後さらに単身高齢者が増加すると見込まれる中で、賃貸住宅への入居希望者も出てくるという非常に難しい課題である。住宅セーフティネット法が改正されたが本当にうまく機能するのか懸念はあると思う。いろいろ施策を工夫しながら、制度的にこれはやはりおかしいということがあれば、市として大阪府等に言っていたきたい。
上田委員	今回機会をいただき、こういう形で計画ができ冊子が作られるということを実感できた。 私は住宅関連の不動産業者である。先ほど所有者の方が条件を確認して売却するという話があったが、本来はなかなか難しいと思う。実際、私のところでもそのような相談のもと立ち入った経験はあるが、最終的にはそういった形の斡旋ができず断念したことがある。一方でそういうことを専門にしている業者もあり、法律ぎりぎりのライン、法律を超えてやっているということを結構聞いている。セーフティネット法をもっと具体化させていき、取組む業者も積極的に対応していくことが必要だと思う。
檜谷委員長	不動産事業者の力は非常に重要であり、今後ともよろしく願いたい。
坪井委員	今回いろいろありがとうございました。CSW として身近な現場のことで分からないが、それを皆さんにも伝えることができ、いろんな連携の中で安心して住民の方に対応することができた。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	また、いろんな文章の面でも大変勉強させていただきました。このような場を与えていただきましてありがとうございます。
檜谷委員長	坪井委員からは現場のリアルな話を多く聞かせていただいた。これまで福祉の現場での住宅問題とこちら側の住宅施策とあまり繋がっていなかったのかも知れないが、情報共有の面で非常に勉強になった。
境田委員	P57「重点 1-2 適正管理」のところに、「通報者等と空家所有者が直接連絡が取れるように調整…」とある。これはセーフティネット会議等でも話題になるが、なかなか難しいと思う。
事務局	難しいのは事実である。通報者と空家所有者のスタンスには大きな違いがある。民民の話になると外からは全然見えず、通報者として困っていること、具体的にやってほしいことをきちんと伝えてもらわないと根本的には伝わらない。こちらが文章で伝えたり、所有者と対応したところで、やはり両者が直接やり取りをしてもらう必要があると思う。そこまで目指さないと解決には繋がらないと感じている。ただし、どの空家でもできるわけではないと思うので、臨機応変に状況に応じて一つずつ対応していくしかない。施策では目指すべきところとして書いている。
檜谷委員長	実際に苦労されている。空家法も近年改正された。更なる対策が必要になれば住宅セーフティネットと同様に制度的な問題もあると思うので、国等に働きかけて現場の声を届けていただきたい。
首藤委員	私はマンション管理士である。高経年のマンション、あるいはそこに居住している高齢者など問題が山積みしており、市と一緒に分譲マンションの管理適正化にあたっている。分譲マンションセミナーや分譲マンション管理相談会、また、管理に課題がある分譲マンションに対する働きかけのため、市と一緒に訪問していろいろ話を聞いたりしている。その他に区分所有者間の勉強会である「I'm ネット」の活動もしている。市として今まで以上に強力な推進、支援をお願いしたい。
檜谷委員長	分譲マンションの管理適正化も重要な問題であり、対応は待ったなしになってくると思う。
中小路委員	今回この様な委員会に関わる機会をいただき、ありがとうございました。私は生まれてからずっと茨木市民であり、それこそ本当に住み続けて安心できる場所でないとこれから住めないと思っており、市がこう

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
白倉委員	やっっているいろんな計画を立てて進めていることを知る良い機会になった。 首藤委員もおっしゃっていたが、私のマンションの総会でも、これからの修繕や維持管理など住人の中でもいろんな感覚の違い等がある中で考えていく必要がある。もっと古いマンションもあり、一本筋を入ると古いまち並みがまだ残っているところもある。今後も良い市であり続けるように計画進めていただけたらと思う。 現場のことしかという話があったが、法律や行政計画を作る現場では、その立法事実と言われるような事実がないとできない。それがあるからこそ法律を作り、行政で何かすることを考えていくことになる。私は法律を扱う立場なので、現場の話は非常に大事だと思って聞いている。 空家については当事者同士でやり取りするといろんな問題が出て来るので、別の機関を使った方が良いこともある。行政に頼るだけではなく、我々が間を取り持ち、調停や公害審査会の活用についてももう少し宣伝するなど、そういうことに私たちが入っていけばいいと思う。 今回、重点政策として5点挙げており、まさに今の重要な課題だと思いつつ、最近各地で山火事が起こっており、茨木も北部は山なので大丈夫かなと思う。耐震化は当然必要なことだが、それ以外の災害対策も今後重要になってくると思う。
上崎委員	中間見直しということで、これまでの5年間に関しては概ね順調に施策を進めてきたという印象を持っている。ただ、いろんな話があったように高齢化は今後ますます進展するし、地球温暖化はもう後戻りできないような状況になっている。今後そのあたりの状況がかなり厳しくなる中でしっかりとその施策を進めていただき、その上で市民の方々の住環境、住まいを改善していく必要がある。これから更に5年間しっかり施策に取り組む、成果を出していただくようお願いしたい。
鈴木委員	委員会に出席する機会をいただきましてありがとうございました。今回の中間見直しも、隅々まで作成、修正しながら良い方向に向けて作っていただいたと思っている。 私は福祉の分野におり、なかなか住宅の詳細まで理解ができておらず、今回委員会に参加して大変勉強させていただいた。私もマンションに住んでおり、また、単身赴任で住宅も借りている。これから先、必ず更新時期が来るが、更新時には自身の勤務先を書いて、必ず保証人が必要となる。仕事を辞めるとどうなるのか、結局そこには住めないと考え

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
吉田委員	ると他人事ではないと思いながら、この委員会で勉強させていただいた。 福祉の立場からは空家対策や住宅セーフティネットは本当に身近な問題である。私達はどちらかというとその人の良いところを見つけて寄り添う福祉の立場であるが、先ほどの話のようにお互いの立場でそれらをどう収めていくかというのはものすごく大変な仕事である。そこに法律があり、多職種連携ということを私達はよく言うが、なかなか他の分野の方たちと協力するというのがまだまだであり、今回も委員会に参加して反省をした次第である。今後ともどうぞよろしくお願いします。
	住宅系の委員会にいろいろ参加してきたが、以前は何㎡の家を何戸建てれば良いかという議論があり、その計算手法や地域によってどれぐらい必要なのかという話を中心だった。それが最近の住宅系の委員会では総合的に福祉や法律などいろんな専門分野から協働しないと議論していけなくなっている。 前回の令和2年策定の最後の表と今回策定の表を見比べたが、色分けして非常に分かりやすく、市民にも広く理解されると思う。3つのテーマが5つの重点施策に絞られてより具体的になった。住み続けられる・安心して住める、住みやすいという環境の中から、空家対策、耐震化、セーフティネット等非常に具体的な項目に絞り込んでいるので、中間見直しとして成果があったと思う。中間見直しをして今後の5年を見通すという意味では問題に絞り込んだ形になって、やはりこれからは問題中心になっていく。単純に戸数が足りないという物的な話だったものが、我々が選んだ問題に絞り込んでいくということであり、次の10年の時には選ぶ問題も変わってくる。今回の重点施策とした5点の問題が、次の10年には違った形になるかもしれない。このような場で皆さんが選んだ問題に絞り込んで、時代に対応した施策を総合的に議論していくようになると感じた。
	吉田委員の専門分野である都市計画は住宅と密接に関連しているが、他にもいろんな分野と繋がっていかないと住宅施策は前に進めることができなくなっている。 そのためにすべきことは沢山あるが、予算やマンパワーが不足しているという課題もある。住宅行政は公営住宅の管理だけやっていたら良いという時代が結構長かったが、今は住宅市場全体を見渡して、市場が適切に機能するよう、これを誘導するという役割も求められている。これはなかなか大変であり、担当にとっても非常に荷が重い領域になって
檜谷委員長	

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	きていると思う。住生活基本法の立場から言うと、住宅が中心になって福祉の方にもどんどん働きかけていただけると大変ありがたいと思う。 最後に事務局から連絡事項についてお願いします。 茨木市居住マスタープランの中間見直しにあたり、委員の皆様からは活発な議論をいただきありがとうございました。 先ほど答申案についての議論いただいたが、本日の内容を受けて修正したものを皆様にお送りする。また、本日の会議録については、皆様に内容を確認していただいた上で、公開するのでよろしくお願いします。 最後に閉会にあたり、足立副市長から挨拶を申し上げる。
足立副市長	(あいさつ)
事務局	最後に、来年度の居住政策推進委員会は中間見直し後の取り組み状況報告ということで1回開催を予定しているので、よろしくお願いします。
檜谷委員長	以上をもって、令和6年度第3回茨木市居住推進委員会を閉会する。 委員の皆様には3回にわたる協議を通じて、各々の立場から積極的な発言をいただいたことに感謝申し上げます。ありがとうございました。