

第1回 摂津市住宅・建築物耐震改修促進計画改定有識者懇談会 議 事 要 旨

日時：令和7年8月21日（木）

14時00分から16時00分まで

場所：摂津市立コミュニティプラザ
3階コンベンションホール

【委員】

- ・委員 7名（全員出席）
- ・事務局 3名

【議事概要】

1. 開 会

- ・委員の互選により、会長を選出
- ・会長による挨拶
- ・傍聴人の承認（傍聴人：0人）

2. 議事

○以下、会長が議事要旨に基づき議事を進める。

- ・議事要旨について事務局より説明。

3. 質疑応答

- ・議事要旨についての意見、質疑等は、以下のとおり。

委員	物価が上がっており2012年の耐震診断の改定以降、更にハードルが上がっていると思われる。過去は上部構造評点0.7以上だったのが今は1.0以上となっている。様々な状況を踏まえると、0.7以上に設定するのが適切と考えるが、どう考えているか。
事務局	0.7以上を基準とすることについても、今後検討していきたい。
委員	資料をみると世帯数と住宅数は増加傾向である。これに基づいて、目標年次令和7年時点の目標値は95%を超えているが、ここまで増えると考えているか。摂津市の状況や人口減少を考えると、このペースで今後も増加するとは考えにくい。95%に達しないのではないかと。新規住宅の建築が抑制され、母数が42,000戸に達しない場合、95%にならないと思う。もう少し耐震化が不十分な住宅に手を入れる必要があると思う。また、住宅供給のトレンドを考慮する必要がある。今後の開発等を考慮しているか。
事務局	今後の開発予定としては、候補地があまりない状態である。駅前再開発で最終のマンション建設がある予定である。鳥飼地区について、現在まちづくりを行っているが、施策や事業が進んでいくのかによって変わる。住宅供給としてはほぼ横ばいで推移するのではないかと考えている。
会長	資料の「一般世帯数と居住住宅数の経過」は新築、建て替えの区別はされているのか。
事務局	出典が住宅・土地統計調査になっており、そうした区別はしていな

	い。
会長	この 5～10 年までのトレンドを読むときに区分をしておくで正確なトレンドが取れると思う。
事務局	居住住宅数の推移は今回の資料中では整理していないため、今後調査していきたい。
委員	一戸建て住宅の耐震化はほとんど完了しているという理解で良かったか。
事務局	長屋が 1/3 を占めており、戸建てもまだ残っている。
委員	独居老人が増加している現状があるがそれについてはどう考えているか。彼らは耐震化という考えに至らないと思う。
事務局	現在は長屋に焦点を当てた住み替えの提案にとどまっているため、全体の戸建住宅についても載せていく方向で考えていきたい。
委員	子供世代が戻ってくるなら改修も進むかもしれないが、現状では戻ってくる人口は少ない。これをどう考えるべきか、検討してほしい。
会長	これまでは数的な状況を把握して一般的に啓発活動をしており、今後は残っている 3500 戸の位置を特定していくという話だったが、そうすると、居住者がある程度浮かび上がってくると思う。個別事情があると思うので、若い人は建替となるが、年配の人は厳しい。場所とあわせて居住者特性を把握して対応すべきと考える。 これまでは自然の流れに任せて改修ができていたが、次の 5%、10% は具体的に対応しないと難しいのではないかと思う。
委員	インフラ（交通の便）が悪いと、人も企業も集まらない。若い人も戸建てではなくマンションを借りる。そのため、今の戸建て住宅は改修がされないまま残っていきただけになってしまう。
事務局	今後、旧耐震住宅（以下、旧耐震）の位置を把握する中で、居住者それぞれのニーズや意向については、すぐには対応できないかもしれないが、アンケートあるいは HP で調査していく必要があると考える。 利用できる国の補助制度があればうまく活用していきたい。 交通については、現在交通計画を策定しているため、そちらで検討していくことと思われる。少しずつ建て替えが進んでいくと想定している。
委員	基本的にはインフラ整備が進んでいるところでないと住みたいと思わないのではと思う。
委員	旧耐震に多く居住している 80～90 代の方が耐震診断補助制度を理解しているかは疑問である。子供世代から制度を利用したいという声を受けることが多いため、そちらに働きかけることが必要ではないかと考える。所得が年金暮らしになっているため、全体の改修は難しいことが懸念される。全体の改修ではなく、シェルター（約 120 万円）の設置に全額補助、耐震ベッドを補助対象にする、など何か考えないと、居住者が亡くなるまでそのままになると思う。視点を変えた方がよいと思う。
会長	これまで相談会や展示会などでは、窓口を設けて、そこに来ていただく形で開催したのか。
事務局	展示会は、市役所のロビーに窓口を設けて実施した。相談会も同じ

	形で開催した。診断に興味ある方は事前に申し込みしていただいております、今年も診断を受けたいという希望者がいた。
会長	ある程度、旧耐震の位置が特定されれば、市役所よりも自治会館など、自治会の協力を得て集まってもらいチラシ配布を行う等、手間ではあるが、実際に出向いてターゲットを絞って施策を進める形に切り替わるのではないかと思います。
事務局	鳥飼地区は高齢化が進んでいる地域であるが、耐震診断の申請は鳥飼が一番多い。 例えば、村がまだ残っているような地域の中心で相談会が開催できたらと思う。ただ、耐震改修には所得制限があり、課税所得が 507 万未満の方が対象となる。
委員	鳥飼地区については、昔から住んでいる人は土地の貸し借りなど、不労所得が多い人が多く、外部から入ってきた人は所得が年金のみの人が多いという傾向がある。高齢化は進んでいるが住宅自体は古くない。
委員	高齢化率が高いエリアを図示したものに旧耐震をプロットすることで詳細を把握できると考える。こういった特性のエリアに旧耐震が残っているのか、世帯属性等を丁寧に把握することで、対応策がみえてくるのではないかと思います。残っている所が実際どんなところなのかを分析していく必要があると思う。もう少し分析が進めば、細かな検討ができるかと思う。
会長	これまで自治会と共同で取り組みしているようなことはあったか。
事務局	直接、特定の自治会と共同で取り組むということはなかったが、毎年、自治会回覧を回す等取り組みはしている。
委員	回覧はあるが、市民がそれについて話す機会は少ないと思う。
会長	ある程度、旧耐震の場所が特定できたら自治会と協力し、自治会の中で課題としてとりあげてもらい、回覧チラシをまわすなど、進めていただきたい。
事務局	現在想定している基本方針の「旧耐震住宅の位置を把握」という項目は、GIS で旧耐震をプロットする作業を想定している。自分が住んでいる住宅が旧耐震であることを把握しているか否かによって災害時の対応にも差が出てくると思う。地図上にプロットされた旧耐震住宅の居住者には、ダイレクトメールを送る等の対応が想定される。
会長	難しいかと思うが今後の取組に期待したい。
委員	1981～2000 年の住宅は安心と思っている人が多いと思うが、ここに対しても注意喚起をしていく必要があると思う。
委員	旧耐震の戸建の流通は摂津市で年間どれくらいか、ご存じないか。
委員	中古市場では、旧耐震だと購入者が建物を壊し新築を建てる形が多い。そのため、旧耐震住宅のまま市場に出回することは少ない。議論にあったように、高齢の方が住み続けるケースがほとんどと思われる。そのためそこに対してアプローチが必要である。また長屋に対しては、建物が繋がっているので権利関係が建て替えの妨げになるという課題もある。その部分は民間が協力できると思う。
会長	現況や取り組み、達成状況の振り返りについては質疑や意見が出たが、基本方針については何か意見はないか。次回の素案作成に向けて進めていくという形で良いか。

会長	これから、方針のような一般的な話から、個別具体的な話に切り替える流れだと思う。この切り替えがうまくいっているかどうかについて、PDCA で 5 年毎を目安に中間チェックをする方が良いと思う。
委員	摂津市の特徴として、地盤条件が重要である。地盤、揺れやすさという観点で地域把握をしないと、リスク把握を見誤ってしまう。これについても基本方針に入れてほしい。
委員	長屋の建て替えは住み替えに誘導するしかないと考える。除却、住み替えは法的な何かを入れないとかなり難しいと考える。挑戦的でもいいので長屋をどうしていくのかという課題に取り組む必要があると考える。 大阪府でも考えていると思うので、摂津市の取り組み方には注目しているのではないかな。
事務局	居住支援協議会という組織があり、住む場所がない方に民間の住宅を紹介する取り組みを行っている。こうした制度があることを周知できたらと考えている。
会長	次回の懇談会では、具体的な施策や制度について議論していきたい。住生活基本計画を含めて広い視野で施策を入れてほしい。
委員	次回までの要望であるが、土地にインセンティブを持たせないと住み替えや建て替えが進まないという現状がある。どれくらい土地が入れ替わっているのか、土地がどう動いたのか、この 30 年間の開発や土地の変化を分析してほしい。より支援措置も検討しやすくなると考える。
委員	東日本大震災では火災がひどかった。原因は電気系統で、耐震ブレーカーの啓発も必要と考える。

以上