

第1回摂津市住宅マスタープラン改定有識者懇談会

議 事 要 旨

日時：令和5年10月27日（金）
午後5時10分～午後6時20分
場所：摂津市立コミュニティプラザ
2階 第1・2会議室

◆摂津市住宅マスタープラン改定有識者懇談会名簿

区分	氏名	所属	出欠
学識経験者	岡 絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科 教授	○
学識経験者	中山 徹	国立大学法人 奈良女子大学生生活環境学部 教授	○
市民代表	井関 優子	摂津市女性人材登録	○
不動産関係	中山 進一	相互不動産株式会社 部長	○
福祉関係	榎谷 佳純	社会福祉法人 摂津市社会福祉協議会 会長	○

●議事概要

1. 開会

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

2. 議事

◇以下、岡会長が議事要旨に基づき議事を進める。

(1) 摂津市住宅マスタープランの改定について

- ・事務局より説明

◇岡会長が事務局の説明に対し、委員の意見等を求める。

岡会長)	今回の改定にあたっては、現計画に記載した施策の進行管理の状況は含まないのか。新たに付け加わった部分についてご意見を頂くということによろしいか。
事務局)	進行管理については現在検証している段階である。新たに付け加わった部分についてのご意見をお願いしたい。
榎谷委員)	鳥飼地域のまちづくり計画の中で、高台のまちづくりがあったと思うが、本計画には全く入ってこないのか。
事務局)	高台まちづくりについては、鳥飼地区に関わる部分であり、ランドデザインに示されている。個々の計画についてはそれぞれの計画で示し、本計画は市全体としての考え方を示すものと考えている。本計画の中では水害に強いまちづくりに関する事項の一つとして、必要に応じて部分的に盛り込むことを考えている。
岡会長)	個別の計画として書くのではなく、全市的にハザードマップを踏まえて考えていくという考え方を入れると良いのではないか。
中山(徹)委員)	課題の「コロナ禍を契機とした多様な住まい方への対応」とあるが、具体的に施策にどのように反映されているかが分からない。
事務局)	在宅勤務が増えたことや、新しい生活様式に関する影響はあると思われるが、計画の中で具体的にどのように扱うかについては、今後ご意見を参考に検討していきたい。
中山(徹)委員)	課題として「コロナ」を入れるのであれば、具体的な施策を入れるべきということになると思う。そうでないのであれば、課題の書き方を検討された方がいいのではないか。 本計画の中で、摂津市の地域性というものは本計画の中でどのように展開されるのか。
事務局)	地域性はあるものの市域が狭いこともあるので、例えば先ほどの鳥飼地域であれば詳細な形についてはランドデザインで記載するなどとしていきたい。
中山(徹)委員)	施策の方向性の中に「良好な住宅地開発の誘導」とあるが、これから摂津市で新たに開発を進めていくということか、それとも改善していくということか。

事務局)	摂津市では大阪府より権限移譲されていることから、本市の開発指導要綱等に基づいて、継続的な指導をしていくと考えている。
岡会長)	コロナに関しては、よく言われるのは近くの公園に出かけるとか、今までは大阪の市街地で飲んでいた人が家飲みをするようになったとか、近所で散歩やランニングをするとか、身近な環境を重視するようになっていくといったようなことである。住宅マスタープランではそのような住環境のことも入れる場合と、住宅地に限ってそこから先のことは入れないというものもあるが、摂津市ではどちらをとられるのか。
事務局)	本計画では、色々な計画と絡んでくるため、あまり詳細に記載する事は考えていないが、関連計画等も見ながら考えていきたい。
岡会長)	緑の基本計画や公園の再整備の計画に、公園の使い方や、身近な環境に敏感に反応している、住環境を使う機会が多くなっているといった市民の要望を盛り込んでいただくということも考えてほしい。
岡会長)	住宅地の開発が可能な土地はあるのか。
事務局)	大規模な土地はあまり無いが、小さな土地は点在している。
井関委員)	施策の方向性に関して、今回の改定で新たに記載する箇所が朱書きとなっていることであるが、上位関連計画を受けたものがどれで、摂津市独自のものがどれなのか、説明をお願いしたい。
事務局)	令和3年の住生活基本計画（全国計画）の改定を受けて、今までは地震を強調したものであったが、今回は水災害について追記している。市独自の考え方に基づくものとしては、子育てファミリー世帯の多世帯の同居近居の住宅取得や転居、リフォームに関して助成金の交付を市独自の施策として盛り込んでいる。ゼロカーボンに関する事項も強調しており、建築基準法の強化などの情報も得ながら施策内容を検討したい。
岡会長)	市営住宅に関する事項も本計画に含まれるのか。
事務局)	含まれない事は無いが、詳しい内容については「摂津市営住宅長寿命化計画」が主導となる。
岡会長)	本計画と他の計画との関連が分かった方が良いと思うので、ご配慮をお願いしたい。
事務局)	改定にあたっては、それぞれの計画所管課と連携を図りながら進めていく。
中山(徹)委員)	高齢者が増える問題や、少子高齢化の問題、世帯の多様化やシングルが増加など、関係するようなことを課題に明記した方がいいと思う。
榎谷委員)	摂津市では、5年前の大阪北部地震とそれに続く台風21号で被災した際に、賃貸住宅を改修できなかつたり、高齢者が転居先を探すのに大変苦労した経験がある。住宅マスタープランでは、誰もが住宅に困ることなく住み続けられるまことにすることが重要なので、その辺りにも重点を置いてご検討をお願いしたい。良好な住環境づくりも大切だが、地域共生社会や住まいの確保といったところも重要。また、賃貸住宅の貸主の立場からは、単身高齢者等に賃貸物件を貸すのは不

	安であるといった意見もあるので、その解消に向けて、地域での見守り体制の構築等のソフト施策も含めて考えていただきたい。
岡会長)	(中山(進)委員に対し) 不動産業者のお立場から、摂津市の賃貸住宅の要支援者に対する状況を教えていただきたい。
中山(進)委員)	築年数が古いものは居住者も高齢であることが多いため、立ち退きをしなくてはならなくなった場合には、居住支援協議会や社会福祉協議会等と連携して協力しながら、これまでと同等の家賃で住めるところを探して斡旋している。 全体的な賃貸住宅の契約件数は、上昇傾向にあるように思われる。
岡会長)	セーフティネット住宅の登録制度があるが、登録件数があっても低家賃のものが無いといったような問題があると聞きするが、それについては取り組んでいただいているということですね。
中山(進)委員)	それについては、計画の方針のところ盛り込んでいただいているので、これから登録を増やしていくよう取り組んでいくということだと思う。
岡会長)	市営住宅に住宅困窮者を入居させるような考えはないか。
事務局)	市営住宅は数が少ないこともあり、現状はほぼ満室となっているので、難しいと思われる。
中山(徹)委員)	近年、労働者不足が問題となっていて、今後、外国人が増加していく事が予想されるが、本計画にはどのように関わるのか。
事務局)	外国人登録者数の状況は微増。摂津市は中小の企業が多いので、技能実習生として入ってくる方もいると思われる。
榎谷委員)	今はそのような話はなくなったが、鳥飼地域ではかつてブラジル人が増加し、言語の対応をどうすべきかが問題に挙がったことがあった。
岡会長)	外国人の方は、災害時の避難の場合など、重要な事項になるので、ある程度押さえておいた方がいいのではないかと。
榎谷委員)	1つの地域に固まって住んでいる訳ではないので、トラブルなどは起こっていないようである。地域毎に対策を取っていかなければならないのかもしれない。
井関委員)	浜松に住んでいた時には、市営住宅に住んでいる人が多く、ごみの問題や言葉の問題があった。
中山(徹)委員)	市営住宅は満室との事であるが、技能実習生の制度が変わって、一年で職場が変われるようになったため、今後技能実習生の取り合いになることも考えられる。今後、どのように活用していくかは難しい問題。外国人が地域に溶け込んで暮らせる環境づくりが大切になっていくものと思われる。
岡会長)	重要な指摘だと思う。 さて、本計画には空家等対策計画とマンション管理適正化推進計画が盛り込まれるとの事であるが、本会議ではどのように関わるのか。
事務局)	空家等対策計画については、別の会議で検討しながら同時並行的に改定を進めていくので、本会議では検討して頂く必要はない。また、マンション管理適正化

	<p>推進計画については、摂津市は近隣市と比較するとマンションが少なく、現状では状態が悪いところもない状況。国から指定されている形で作成中であり、既に作成した計画を入れ込むということである。</p>
岡会長)	<p>空き家については関わる人が多いので、調整が必要になる事もあると思う。</p>
事務局)	<p>空家等有識者懇談会の会長は、中山徹委員が務めており、検討状況については情報提供できる。</p>
岡会長)	<p>摂津市の空家率はどのくらいか。今後、急激に増加するような状況はないのか。</p>
事務局)	<p>空家率は 13%程度となっている。周辺と比較しても平均的であり、近年は横ばいとなっている。新たに空き家になっているものがある一方、民間での流通もあると思われる。また、空き家の老朽化が進み、取壊し時期を迎えて除却されているため、横ばいで持ちこたえているとも考えられる。</p> <p>現状から考えると、今後、極端な状況になる事は無いと思われる。</p>
岡会長)	<p>その他、住宅に関して困っていることや、足りないような事はないか。</p>
中山(進)委員)	<p>賃貸住宅に関しては、物価は上がっているものの家賃は上がっていない。空き家になっても買う人がいるので、空き家は横ばいになっていると思われる。一方、新築住宅に関しては、着工数は少し減っており、土地や資材の値段が上がっているため、中古マンションや中古戸建ての価格も上がっていると思われる。</p>
岡会長)	<p>子育て・ファミリー世帯に選ばれる環境整備や空き家の利活用等が入っているが、何か新たな施策はあるか。</p>
事務局)	<p>空き家に関しては、売却したいという話が殆どである。今後、利活用可能な空き家については積極的に進めていくべきとは感じているが、今のところ利活用に関する相談はない状態。全国的には空き家の利活用という古民家的なものをイメージされる場合が多いが、摂津の場合はそういったものはない。利活用よりも売却して次の方が住むという状況が殆どと思われる。</p>
岡会長)	<p>他都市では、高度成長期にできた戸建て住宅が狭い、流通しにくいというような話がよくある。</p>
事務局)	<p>ただ、特に長屋は流通しにくいという話は聞く。</p>
岡会長)	<p>本当に困っているのであれば、市で隣地を買う助成をしたり、不動産会社が半分負担するなどといった方法はある。</p>
事務局)	<p>隣地取得の助成金を出しているところもあるが、活用もないというようなことも聞く。</p>
中山(進)委員)	<p>隣地への草木のはみ出しの問題が多くあり、相続放棄されていて誰に連絡すべきか分からない、雨漏りも進んでいて周辺住民も困っているような事例もある。</p>
岡会長)	<p>問題はないわけではないけれど多発しているわけではないということですね。</p>
榎谷委員)	<p>商店街の衰退化が進んでおり、1階が商業施設で上層部にマンションを整備するというのは、住宅を供給するという意味ではいいが、街を活性化するという意味ではどうなのか。摂津市においても、管理されていない空き地があり、近所の</p>

	大学で利用する等、流通しやすい仕組みが出来ると良いのではないかと感じる。
岡会長)	買い物難民の話は出ていないか。
榎谷委員)	他の地域では、コンビニしか無く、移動販売車に頼っているところもある。また、茨木市の大規模開発地に近い場所では、そちらに行ってしまう人が多いと聞いている。
岡会長)	小さなショッピングセンターや地元の商店等、地域に必要なものは色々あるので、目を配りながら改定作業を進めていくべきと考えられる。
井関委員)	子育て時期には親子同居が考えられるが、今は核家族が多い。家族以外のコミュニティの形として、高齢者と子育て世帯が関わり合うことによって上手くいくことがあるのかもしれない。成功事例も少ないが有る。シェアハウス等も似たような考え方であると思う。
事務局)	今のところは家族でと考えている。
岡会長)	子育てファミリーの居住促進は重要である。社協等の家族以外の協力者がいることはとても心強いと感じる。子育てファミリーの居住促進に向けては、住宅だけでは網羅できないので、どこまで実施するかは難しいところであるが、遊び場や居場所の整備というような話にも広がると思われる。 具体的な話は、次回の懇談会で出てくるのか。
事務局)	今回は、計画改定案としてお出しする。
岡会長)	「ゼロカーボン」に関しては、具体的にどのような事を考えているのか。建築基準法の改定等、世の中は進んでいるので考慮していただきたい。
事務局)	市民全体でのCO ₂ を減らそうという活動や、連携しながら新築よりも中古住宅を利活用していく事などを考えている。
中山(徹)委員)	摂津市でも総合戦略やデジタル田園都市国家構想等との整合を図る必要がある。ハザードマップを見ると、施策にあるようなソフト対策だけではなくハード対策も考えた方がよいのではと感じる。
事務局)	淀川の氾濫時には多くの範囲で浸水被害が予想されており、住宅分野だけでは難しいので、防災の方で市全体の考え方として、避難に関し水平方向だけでは無理があるため垂直方向の避難の考え方を作成しているところである。
榎谷委員)	早い段階で安全な場所を各自で見つけて避難してください、という方針を取ることになると思う。それ以上の対策は今のところはない。具体的かつ唯一の解決策は「高台のまちづくり」ということになるかと思う。
岡会長)	最近災害にあったところはないか。
事務局)	内水氾濫はあったが、浸水はしていない。
榎谷委員)	過去で最も被害が大きかったのは、昭和42年の水害で、市役所が水に浮いたということがあった。最近では、アンダーパスの問題が出ている。
岡会長)	安心安全の話をどうするのか、重要なところかと思う。
事務局)	安威川では100年に1度、淀川では200年に1度の確率の大雨に対応しうる改修が終わっている。ハザードマップの赤色着色部分は安威川では200年に1度、

淀川は 1000 年に 1 度の確率の雨が降るとこうなる、というものになっている。現在は、一定のハード整備が出来ており、それ以上の対策となると、市全域を高くしなくてはならない、ということになる。現状ではソフト施策で安全を確保していこうということで、市民には、本当にひどい状況の時には一時的に広域避難をということ呼び掛けている。

岡会長) 1000 年に一度がいつくるかわからない、とも言われているので、心の準備が必要だと思う。実際の災害時にどのような行動を取るのかについて啓発しておくことは必要である。

以 上