

## 令和7年度 第6回 政策調整会議 会議録

- 
- ◆開催日時：令和8年2月4日（水） 9：55～10：25
  - ◆開催場所：第1委員会室
  - ◆出席委員：藤浪副市長、岸副市長、大下教育長、西川総合政策部長、谷口総務部長、  
新内財務部長、奥野まちづくり推進部長
  - ◆説明者：佐野住宅政策課長、白井住宅管理担当長、田口主任
- 

### ◆審議事項

岸和田市営住宅ストック総合活用計画（長寿命化計画）の策定について

・・・住宅政策課⇒承認

---

### ◆審議概要

◎付議依頼書等に基づき説明

◎説明後、質疑応答

- 〈藤浪副市長〉民間住宅の活用についても以前から言われているが、今回の計画には盛り込まれていないのか。
- 〈住宅管理担当長〉まだ供給過多という状況になっている。今回の計画で、推計を見直して徐々に市営住宅を縮小していき、その際に民間賃貸住宅の活用も視野には入れていく。
- 〈藤浪副市長〉市で市営住宅を持ち管理をする、または民間の住宅を借り上げる方法もあれば、家賃補助のような考え方を入れ、民と民の契約の中で一定の条件をつけて補助を行えば、家賃の未納や退去などの事務は効率化されると思う。そういうことも視野に入れながら、進行管理をしてもらいたい。
- 〈岸副市長〉パブコメはしなくてもよいのか。
- 〈住宅管理担当長〉パブコメが必要な案件には該当しないことを確認している。
- 〈岸副市長〉この計画は国の指針に基づいているので、他の市町村とあまり違いが出ないと思われるが、市の独自性を織り込むことはできないか。
- 〈住宅管理担当長〉国の指針に様式が示されているので、それに基づいて作成している。他市も同じような形で作られている。
- 〈岸副市長〉その形式で作らないと、社会資本整備総合交付金補助要綱に該当しないということか。
- 〈住宅管理担当長〉そのとおり。
- 〈岸副市長〉公共建築マネジメントの分析では市営住宅の優先度は低い位置づけと聞いている。民間との調整など、指針に則りながらも独自の判断をし、この10年間の政策を検討してもらいたい。
- 〈教育長〉市営住宅の目標管理戸数の検討に関し、著しい困窮年収未満の世帯数、6,585世帯というのは2035年度を見越した数字なのか。
- 〈住宅管理担当長〉目標年次である2035年の推計値となっている。

〈教 育 長〉高齢化、人口減少も含め、10年後にはこういう数字になるという上で、供給戸数は現在8,918のところが必要戸数が6,585とあり、率でいうと3割程度減ることになる。そのような中で、市営住宅について耐火造りを残すのは、数としては多すぎるのではないかと。「供給戸数が需要戸数を上回ることから、木造住宅を除く現状の管理戸数を維持するものとする」と表現されているところは、「需給状況を見極めて必要な数を確保する」という表現の方が良いと思う。

〈住宅管理担当長〉現状ではまだ生活されている方がいるため、大幅に削減するのは難しいという判断のもと、記載の表現とした。

〈教 育 長〉市がしっかりとセーフティネットの役割を果たすという大前提を市民の方に伝えた上で、今後の需給状況を見て適正数を確保していくという表現なら良いと思うが、現状の戸数を維持していくというのはおかしいのではないかと。

〈住宅管理担当長〉検討する。

〈教 育 長〉府営住宅と市営住宅との役割分担についても考える必要がある。府は一時的に人口が増えるときに市町村でカバーできない部分をカバーするという考え方に則れば、しっかりと市の方で支えていく必要がある。

府営住宅の今の資産を市の有効なストックとして吸収して、市営住宅化していくという考え方もある。逆にハードを持つべきではないという考えに立てば、住宅という物理的な施設を提供するのではなく、家賃補助等で民間施設を利用して支援する形もある。

また、この計画ではエレベーターがない、バリアフリー化できてない等の市営住宅が持っている課題を改善するまでは念頭に入っておらず、現状の建物をいかにコスト削減しながら維持しているかという観点になっているが、民間活力の導入、あるいは集約化等で、市民のサービス向上ということも考えていかなければならない。それから、コストのかかる市営住宅は市にとって負担になるが、逆にその負担になっているものを、都市政策においてプラスに活かしていくこともできるのではないかと。

新しい施策の中でこれから市民を増やしていく、あるいは少なくとも人口流出を食い止めるということであれば、市営住宅をプラスの資産として活用していくということも考えられる。そのためには、今あるところで今のままの施設を残すのではなく、場合によっては数を絞り、場所を変えて、移転した後の土地については有効活用、という形をとることができれば、まちづくりそのものに市営住宅が貢献できる。そのあたりはマンパワーを含め、担当課だけでは議論がなかなか難しい。市を挙げての、住宅政策をきっかけとした都市政策が必要だと思う。

〈総 務 部 長〉木造住宅は老朽化が激しいために廃止する方向だと思う。計画の中でも入居者の意向を尊重した上、住み替えで退去された後に除却していく方針だと理解している。市営住宅の中でも、入居者がだんだん少なくなっていくとコミュニティが維持できない、既にそうなっているところもあると思われる。住み替えの検討の中ではコミュニティ維持という観点も入れて、今後も計画を進めていってもらえたらと思う。

〈総合政策部長〉人口は減っているが世帯数は増えている。ということは1人世帯とか少人数世帯が増えてきており、ライフスタイルが変わってきている。1世帯が借りられるスペースに、例えば部屋が3部屋あったとして、今までは2、3人の世帯であったかと思

うが、1人世帯で借りるようになり、3部屋全部を維持管理していったら維持費がかかるが、本来3部屋あるのを1部屋デッドスペースにすることにより、その部分の維持管理費が少なくなるというような手法は考えられるか。

〈住宅管理担当長〉もともと家族2人で住まれていた方が1人になった場合に、同じ団地内で例えば3DKから2DKへの住み替えという形でコストを下げるようなことを促している。

〈総合政策部長〉ニュータウンと言われる町がだんだん寂れてきている中で、壁を抜いて間取りを変えたりして現在のライフスタイルに合わせて提供する、というようなニュースを見たことがあるが、市営住宅でそのような検討はあるか。

〈住宅管理担当長〉壁を抜いてというのは構造的になかなか難しいため、考えられる手法として隣の部屋とベランダでつないでしまうということは可能かと考えられる。ただ法律に則って家賃を決めており、面積によって家賃が高くなるので、なかなか市営住宅に入居される方で、収入的に苦しい方が多いので、広くなった分の家賃を支払えるか懸念がある。

〈総合政策部長〉隣の物件とつなげるのではなく、1世帯が借りるスペースの部屋数が3部屋であったものを、壁を抜いて広い一部屋の物件にするというのはどうか。

〈住宅管理担当長〉耐力壁の撤去等が伴う場合は、構造的な面でやはり難しい。

〈住宅政策課長〉今回の提案は、木造住宅を除却して耐火住宅を残すというところ。向こう10年にあたってその他残す耐火造の住宅で耐用年数を迎える住宅はまだないので、市としては、次の10年は維持管理を含めて、国費を活用しながら進めていこうというスタンスである。総務部長もおっしゃられたように、団地によっては、コミュニティの維持が難しくなって退去される方が出てくれば、住み替えていただき、残った建物をどう活用していくのかという検討が10年繰り返されていく状況になると考えている。その中で国の動向や社会情勢を踏まえて、10年間の中でさらに状況が変化するようなことがあれば、当然見直しも含め、社会情勢にあった形で運用も考えてく。

〈教 育 長〉集約化に関して、一つ良い事例がある。

入居者の高齢化が進み、入居率も下がっているが、今お住まいの方がいるので撤退ができない古い市営住宅を、民間資本の分譲マンションに建て替える。もとの市営住宅入居者については、優先して従前の賃料で入居できる。その他の部分については分譲することで、建設費をカバーする。そのマンションは低層だが一定、店舗などがあっておしゃれな街として再生している。入居者が退去したら、その段階で分譲する。新しく良いものができて入居者もうれしいし、地域も賑わう新しい取組である。

〈まち推部長〉まちづくり推進部として、住宅の問題だけでなく空き家の問題や、旧市街地でモザイク状になっている住宅をどうしていくかということも考えていかないといけない状況である。住宅の問題も含め総合的に考えて調整していきたい。

〈総合政策部長〉本件、原案を一部修正し、政策決定会議に諮ることとしてよいか。

【異議なし】

⇒本件、原案のとおり政策決定会議に付議する。

令和8年1月 21 日

### 政策調整会議付議依頼書

依頼者名 まちづくり推進部長

下記事項について、効果的かつ効率的な市政運営実施のための会議の設置に関する規程第 14 条の規定に基づき、下記のとおり付議を依頼します。

#### 記

付議事項名	岸和田市営住宅ストック総合活用計画(長寿命化計画)の策定について
付議の目的 (ポイントを絞り込んで、簡潔に記載すること。)	現行の市営住宅の整備及び管理に関する事業計画である「岸和田市営住宅ストック総合活用計画[公営住宅等長寿命化計画]」が令和 7 年度をもって計画期間満了となり、次期計画を策定する必要があることから、作成した次期計画の素案の適否について付議する。
説明者 (部長は説明者に含まない。)	佐野住宅政策課長 白井住宅管理担当長 田口主任
付議事項の概要	様式別紙に記載(必ず別紙様式をご提出ください。)

付議会議	令和7年度 第6回会議
付議事項	岸和田市営住宅ストック総合活用計画(長寿命化計画)の策定について

★取組の目的

対象	市民
どのような状態を目指す	岸和田市営住宅ストック総合活用計画(長寿命化計画)は、本市の人口動向や住宅確保配慮者の状況を踏まえ、本市が管理する市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、今後30年程度の中長期的視点に立ち、長寿命化のための事業計画を定めるものです。

★総合計画上の位置付け

2050601	基本目標	健康で自分らしく生きられるまち
↑ここにコードを入力 (コードは「将来ビジョン・岸和田(体系)」シートを参照)	個別目標	介護や医療保険、障害者支援の福祉サービスなど、誰もが必要な支援を受け安心してきている
	個別目標の方向性	⑥ 住宅困窮者に居住支援を行う
	行政の役割	公営住宅等の供給を行い、暮らしの場を支える

★現状と課題

平成24年に策定し、平成30年に見直しを行った岸和田市営住宅ストック総合活用計画[公営住宅等長寿命化計画]については、老朽化の著しい木造住宅の建替えや諸改善事業による良質な市営住宅ストックの形成に取組んできたが、本市の人口動向や住宅確保配慮者の状況等を踏まえて、住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため計画を改定する必要がある。

(単位:千円)

実施中の取組及び予定する事項	決算(見込額)		予算額	見込額					
	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	
計画修繕・改善事業	43,684	15,754	46,000	230,000	68,400	127,600	31,200	105,000	
解体事業	36,377	26,636	124,000	3,996	5,200		5,200		
岸和田市営住宅ストック総合活用計画(長寿命化計画)策定業務委託料			5,500						
財源内訳	国費	23,136	11,748	79,142	115,000	34,200	63,800	15,600	52,500
	府費								
	起債								
	一般財源	56,925	30,642	96,358	118,996	39,400	63,800	20,800	52,500
	その他								
事業費			計	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	
			576,596	233,996	73,600	127,600	36,400	105,000	

★当該事項に関連する人員増の必要性\*

人員増の必要性	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
有					
無					

★取組の効果を表す指標

指標名	単位	R5年度	R6年度	R7年度	目標値				
					R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
①									
②									

※事業費及び人員を確約するものではない。