

第 1 回審議会における補足事項

委員意見要旨

1 開発事業に伴う駐車施設の設置基準について

分譲マンションにおける切実な課題は立体駐車場の維持管理である。空き駐車場が増えるなか、修繕費、管理費がかかることが大きい問題となっている。「開発事業に伴う駐車施設の設置基準」の緩和など新しい駐車場政策を反映する住宅政策が必要ではないか。

2 エレベータや手すりなどの設備について

高齢化による老々介護や独居高齢者の住まいに関して、エレベータや手すりなどの設備がなければ支援が非常に困難になる。介護に携わる方に困っていることなどを聞いて、高齢者対応について初めから設置するようにはどうか。

3 マンションの耐震改修の実施状況について

マンションの老朽化に関して、新耐震基準前のマンションの耐震改修はどうなっているのか。

4 新計画のポイントとその裏づけとなるデータについて

新計画でのポイントをどこに置くか。諮問では特に適切な管理がされていない空家、老朽マンションの対策、住宅確保に配慮を必要とする者への支援が重要と考えられているようだが、これに関わる分析を示してほしい。

5 現計画の 10 年間の実績について

現計画に基づき、具体的にどういった施策をつくったか、何ができて、何ができていないかなどの情報をいただきたい。不十分だった場合はその原因は何かなどの評価が必要。

1 開発事業に伴う駐車施設の設置基準について

共同住宅の自動車用駐車施設の緩和は令和2年12月1日に実施済み。

住戸の種類	敷地面積	設置基準（原則）	緩和の基準
小世帯向住戸及び 単身者向住戸数の 合計が15戸以上	300㎡～500㎡	戸数の25%以上	戸数の20%以上
	500㎡～1,000㎡	戸数の30%以上	戸数の25%以上
合計が15戸以上	1,000㎡以上	戸数の40%以上	戸数の25%以上
家族向住戸数2戸以上	3,000㎡以上	戸数の100%以上	戸数の75%以上

※原則となる設置基準の台数と、事業者が計画する台数との差に駐車施設の区画（2.3m×5.0m）を掛け合わせた面積のうち2分の1以上を緑地、プレイロット、二輪用駐車施設等の施設にすることが条件。

▶緩和を適用するための施設

施設	内容
緑地	低木、中木、高木等の緑地面積（壁面緑化は適用外）
プレイロット	入居者の利便性及び安全性を考慮し、明確に場所を定める
二輪用駐車施設	自転車用、原動機付自転車用、自動二輪用

▶禁止事項

緩和のために設置された施設については、本条例等その他の法令により設置義務が生じるものには算定できない。

2 エレベータや手すりなどの設備について

住まいでの困りごと（令和元年度高齢者等実態調査による。【 】内は平成27年度実績。）

1位「住宅が古い」17.7%【一】

2位「耐震対策ができていない」15.6%【17.2%】

3位「段差が多い」12.5%【13.3%】（認定者は21.6%【25.2%】）

近年新築される住宅はメンテナンス性が高く、必要に応じてバリアフリー化できるよう配慮されているものと考えられます。

高齢者が住み慣れた家で暮らし続けられるよう、住まいの改修を支援するとともに、所得や介護の必要性に応じ、適切な住まいを自身で選べるよう、情報提供や相談支援を行います。

※吹田健やか年輪プランP.146-149（資料1a）

3 マンションの耐震改修の実施状況について

耐震化率（仮算出） 89.0%（うち木造戸建住宅78.0%、共同住宅等92.3%）（平成30年）

4 新計画のポイントとその裏づけとなるデータについて

(1) 空家等対策

適切な管理が行われていない空家等の問題の解消及び生活環境の保全を図り、あわせて良好な空家等の活用を促進するため、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法が全面施行されました。

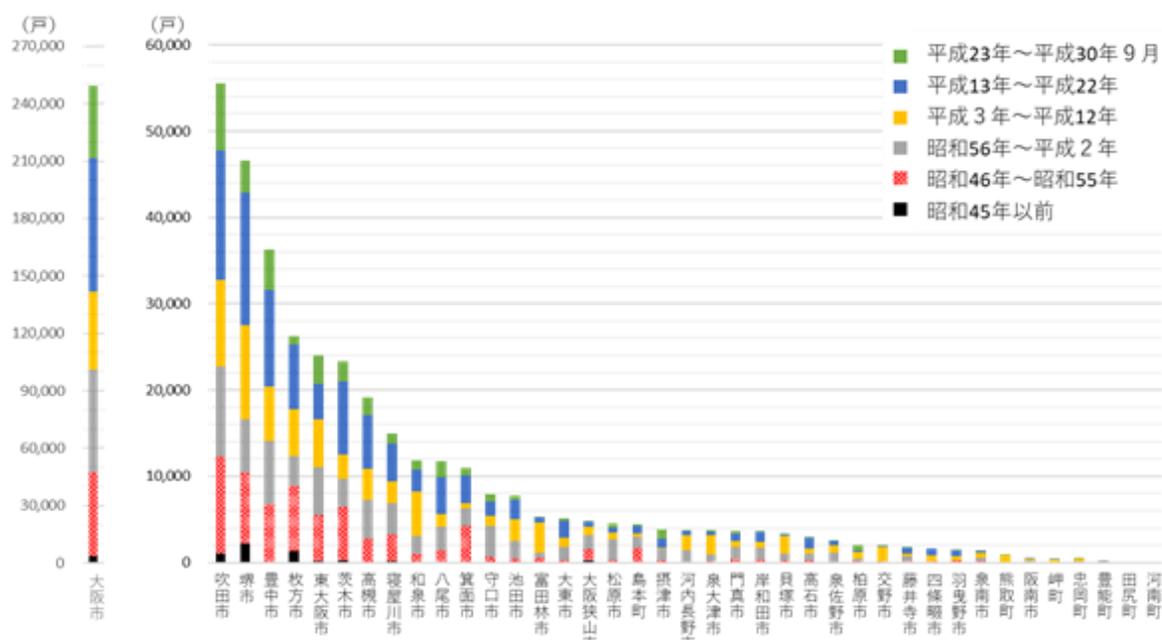
空家法に基づき国土交通省により定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」では、空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体である市町村が対策を実施することが重要であるとされています。

※空家等対策におけるこれまでの取組・吹田市空家等対策計画2020 概要版（資料1b）

(2) マンション対策

令和4年4月の施行が予定されているマンションの管理の適正化の推進に関する法律改正により、地方公共団体（市及び特別区とし、町村の区域にあっては都道府県）が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、マンションの管理計画の認定及び管理組合への助言、指導等の実施が可能となる制度的枠組が設けられます。

全世帯数の3割を超える約55,000世帯がマンションに居住するという全国的にも珍しい特徴を持つ本市にあっては、周辺に悪影響を及ぼす管理不全マンションの発生予防に向け、より一層の取組が求められます。



大阪府内の市町村別建築時期別マンション戸数

※分譲マンションに関するアンケート調査票・マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（資料1c）

(3) 居住支援

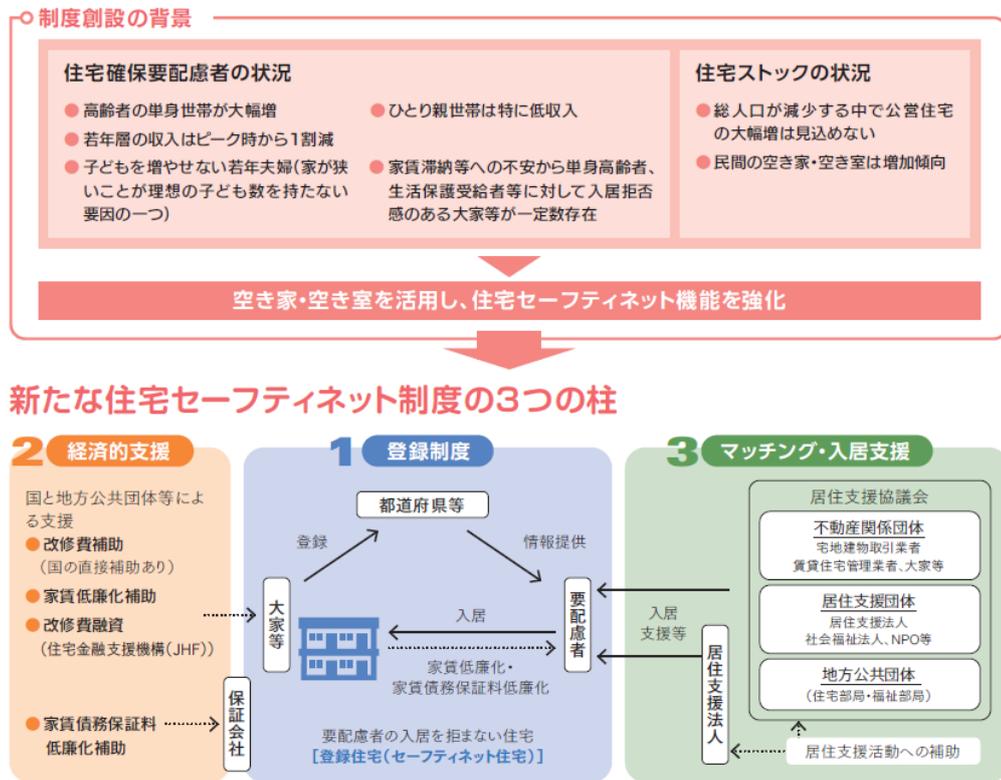
セーフティネット住宅の登録数 63件 1,316戸（令和2年度）

サービス付き高齢者向け住宅の登録数 23件 1,070戸（令和2年度）

高齢者数に対する高齢者向け住宅供給戸数の割合 4.3%（令和2年度）

高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室も増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として、平成29年10月の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正により、新たな住宅セーフティネット制度がスタートしました。この制度は、次の3つの柱から成り立っています。

- 1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- 2 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- 3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



今後は市独自の居住支援協議会設立の必要性、可能性についての検討を行うなど、公営住宅の直接供給と民間住宅を活用した住宅セーフティネットとのバランスの取れた居住支援を進めます。

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律 (資料1d)

5 現計画の10年間の実績について

※住宅関連施策の実施状況 (資料2)