

令和4年度（2022年度）第4回吹田市住宅審議会 会議録

1. 会議名 令和4年度（2022年度）第4回吹田市住宅審議会
2. 内 容
 - 1 開会
 - 2 報告
 - ・パブリックコメントの結果について
 - ・条例の制定について
 - 3 その他
 - 4 閉会
3. 開催日時 令和5年3月28日（火）午前10時から正午まで
4. 開催場所 吹田市役所 中層棟4階 第3委員会室
5. 出席者（委員）木多会長・中山副会長・越前谷委員
小笠委員・長谷部委員・三原委員
（事務局）清水部長・武田次長・木村室長・笹川参事・
大重参事・新名主査・正武迫主任・山田係員
6. 欠席者 なし
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 2人

1 開会

(木多会長) 定刻が参りましたので、ただ今から令和4年度(2022年度)第4回吹田市住宅審議会を開催いたします。本日はお忙しいなか御参集を賜りありがとうございます。

最初に、本日は6人の方が出席されており、委員6人中の過半数の出席がありますので、吹田市住宅審議会規則第5条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことを御報告申し上げます。

次に、傍聴人に関して、事務局に報告を求めます。

(傍聴希望者2人)

2 報告

(木多会長) それでは、次第に沿って進めさせていただきます。2番目の報告となります。

前回の第3回審議会では、吹田市マンション管理適正化推進条例の制定にあたっての基本的な考え方として審議会答申をとりまとめました。審議会以降の条例制定の手続きの状況などについて事務局から説明願います。

(事務局) それでは、まず資料の確認から入らせていただきます。

資料1 令和4年度住宅審議会等スケジュール

資料2 (仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例及び同施行規則の骨子案

資料3 (仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例の骨子案に対する意見募集結果について

資料4 (仮称)吹田市マンション管理適正化推進条例骨子案に対する提出意見と市の考え方について

資料5 吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例(案)

資料6 吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例施行規則(案)

以上、お揃いでしょうか。不足等ございましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。

(事務局資料説明)

(木多会長) 事務局の説明が終わりました。第3回住宅審議会での答申から少し期間が経っておりますので、条例骨子案や条例案など動きがあったタイミングでは都度皆様にも資料を報告するよう指示しておりました。手続きの状況は一定把握していただけたかと思いますが、改めて本日の資料や条例・施行規則に関して、御質問などある方はいらっしゃいますでしょうか。

(意見なし)

3 その他

(事務局) 事務局から2点審議会への報告事項がございますので、追加で資料を配布させていただきます。

(当日資料配付)

ただ今お配りした資料は、
令和3・4年度住宅審議会の成果
吹田市空家等の適切な管理に関する条例(案)
吹田市空家等の適切な管理に関する条例施行規則(案)
吹田市居住支援協議会について
以上4部でございます。

(事務局資料説明)

(木多会長) ありがとうございます。御質問などある方はいらっしゃいますでしょうか。

(木多会長) 私から一つよろしいでしょうか。空家対策、居住支援どちらも素晴らしいことだと思います。

1戸が空き室住戸の長屋に対してはどのように対応されるのでしょうか。

(事務局) 法の対象となる長屋は建物全体が空家となっているものになりますので、その場合は取壊しなどの対応となります。一方、一住戸のみ空家で状態が悪い場合は、所有者に対して修繕や取壊しなどを求める指導、助言を行い、是正がなされなければ勧告へ進んでいくこととなります。最終的には取壊しもありえますが、長屋においては隣室との境界など難しい問題があります

ので、協議をしながら解決を図っていくことになるかと思いません。

(木多会長) 他に質問があればお願いします。

(長谷部委員) 住宅支援協議会の設立をされて、その趣旨は非常に良いもので共感できるのですが、協議会の中で課題がどのように解決されていくのかが書かれていないので、少し腑に落ちない。協議会ができたとしても、結果的にリスクがあれば、大家さんは応じないのではないですか。私の知識の及ばない国の補助などの施策があるのかもしれませんが、賃借人が違法なことをしても資産価値が下がらないよう保証するなど、善意に任せるだけではこのような制度は機能しないと思います。そういった核心的なことが不明瞭なため、どのような落としどころで、これを発展させようと思っているのかを教えてください。

(事務局) 協議会で実施する事業と同様のケースについて、これまでも福祉法人などで対応されてはいました。その中で、受け入れるリスクについて心配するのはオーナーとしては当然のことですので、法人側でその保障をするなどということが多く見受けられてきました。しかし1法人では提供できる物件数にも限界があるという面等もあり、同じような悩みを抱えている福祉法人や、不動産団体に協力いただくことで、物件を増やし裾野を広げていくために協議会という形を作りました。今後は不動産団体にも協力していただいたうえで、協議会で話しをしていながらということになると思います。協議会の活動のメインは、要配慮者の方々に対するケアと、オーナーさんへの安心の提供ということになりますので、例えば高齢者の入居者であれば、亡くなられた後の片づけに対しても何らかのサポートをするということも考えられるかと思えます。

(長谷部委員) オーナーの立場から言わせていただくと、要配慮者を受け入れる場合は賃料を上げてほしいというのが本音です。逆に善良な人や社宅として貸すのであれば安くしてもいい。1件のトラブルでビジネスは台無しになってしまうから、できるだけトラブルは避けたい。綺麗事ではおそらくオーナー側は賛同しないでしょう。本当に困っている人には安くするべきだという思いはありますが、安くした分のリスクは全てオーナー側で負うことになるため、できないのが実情なのです。例えば外国人の入居者の滞納があった場合など、どう回収するのか、考えただけでも悩ましい。結局家賃を倍にするなら受け入れましょうなど

ということになるのです。ですから、運用される場合は是非本音ベースで、コストがかかるかもしれませんが、本気で連携していくことを考えなければ、協議会を作ったとしても徒労に終わるのではないのでしょうか。

(事務局) 貴重な御意見をありがとうございます。御発言の内容も含め、検討していきたいと思います。

我々も技術職ですので、長谷部委員のおっしゃるオーナーの方のリスクや不安は大変よくわかります。これまでは住宅に困窮する人に対しては、最終的に市営住宅しか受入れ先がありませんでした。ただし、市営住宅の戸数は限られていますので、結果的に十分な住宅供給ができないという状況の中、国も含めてセーフティネットという考えを打ち出し、法律の規定に基づいた法定協議会の位置づけとして設立した団体が居住支援協議会です。

この協議会では、住宅や生活に関わるサポートをされている方々に、まずは同じテーブルに着いていただき、どんな取組ができるのかということのをこれから具体的に考えていくということになると思います。まずはそれぞれのサポートが可能となる環境を構築するために協議会を設立いたしましたので、先ほど御紹介した御参画いただく皆さんは互いに初対面なのです。ですから、例えば外国人のための通訳や、家賃の債務保証など、それぞれがサポートサービスを個別に持っているにもかかわらず、福祉サービスの提供事業者として、不動産業者の方との接点はありませんでした。今回、住宅に困窮する方が相談できる窓口を一か所設立し、そこでその方の状況、身体的なことや金銭的なこと、言葉のことなどをすべて相談員が聞き取りをしたうえで、必要な福祉サービスや物件などの要件をとりまとめて、御参画の不動産業者の方に物件の斡旋を依頼していただく。その際には当然オーナーさんの不安に対し、どのようなサービスがあるのかと、市も含めて入居者のサポートをしていくこととをセットで提示することで、御発言のような不安は解消するように進めていきたいと考えています。オーナーの方々の御意見を伺いながら、具体的な対応について検討していくことになると思います。

(長谷部委員) 趣旨はわかります。オーナーとしての意見になりますが、私は賃貸に出す際は、家賃保証をつけます。例えば大手企業の社宅であればそれ自体がオーナーにとっては安心材料になります

が、個人の入居希望者には保証会社を間に挟むことで、保証料は借り手側の負担になりますが、オーナーとしてはいざという時のための保証があることで安心を得ることができます。実際に退去後の現状復旧に大変苦勞する場合があります。喫煙者であればクロスは全面張替えで 100 万円ほどの費用がかかりますし、ファミリータイプの住戸であれば子供がフロアを破壊している場合もあります。昨今では敷金をいただかない傾向があるため、赤字になってしまうこともあるのです。保証をするといっても限界がありますから、協議会には是非オーナーの本音を理解してくれる方に参画していただきたいと思います。

それでも民間の力だけでは限界があり、公営住宅こそが最後のセーフティネットだと思うので、本当に困窮している人以外は公営住宅に入居させるべきではないと思います。また、セーフティネット住宅のニーズは経時的に変化するものですから、常にモニタリングする必要があるでしょう。行政としては大変になるでしょうが、何年かごとに調査等して、課題を掌握しておくべきではないでしょうか。このテーマについては縦割りではなく、福祉施策や情報なども含めて住宅部局だけでなく、すべての部局が連携して、各補助金など総合的に進めるべきだと思います。そして最後の切札として、公営住宅が民間住宅と連携するような形の施策ではないと機能しないのではないかとというのが個人的な意見です。

是非頑張ってください。

(事務局) 先ほど申し上げたとおり、公営住宅を無限に増やすことは難しいでしょう。

(長谷部委員) ですから生活が楽な人には退去していただいて、入れ替えるべきでしょう。

(事務局) 御発言のとおり、行政が責任を持って現状復旧するという考えもあり、実際に吹田市で実施しているケースに借上げ型の市営住宅があります。オーナーさんの御協力のもと、現状では民間住宅を約 120 戸借上げて、サブリースするような形をとっています。基本的に契約期間は 10 年で、何件かは契約満了の物件が出てきていますが、内部が破壊されているような状況は現在まで見受けられませので、直接契約していただいても問題なかったというのが感想です。

(長谷部委員) 私が破壊と申し上げたのは、大きく破壊されている状態のことではありません。新しい入居者が入る際にはちょっとした傷

でも全て補修や全面張替えすることを現状復旧としており、浴室のタイルのひびでも次の入居者が指摘すれば、オーナーとしては修繕する必要があります。本当に綺麗に次の入居者に引き継ぐためには、相当なコストがかかり、部屋が大きくなるほどコストが上がります。

(事務局) それについては、住宅困窮者に対して御協力いただけるのであれば、例えば、協議会で斡旋された人に対しては、内装は100%綺麗ではないという条件つきにすることもできるのではないかと考えています。家賃にも反映されることになるでしょう。

(長谷部委員) そうなると家賃は下がり、オーナーの収入は減ります。結局、経済の論理と、福祉の論理、世の中のために福祉に役立つとする良心的な思い、これら3つの総合的な調和だと思うのです。是非それが成り立つようお願いしたい。

(事務局) そういった部分については、これから議論していく必要がありますので、審議会でも御意見を頂戴できればと思います。

(小笠委員) 一点だけ、少し違う視点になりますが、市が借上げてサブリースしている住宅があるとのことですが、この借上げというのは、市場家賃で借りて、安く貸しているということでしょうか。民間でいうサブリースとは違うものということですね。

(事務局) おっしゃるとおりです。公営住宅ですので、国から一定の補助金があり、入居者が負担する家賃に対して、市から一定の補助をするような仕組みになっています。建設型の市営住宅では入居者の収入に応じて家賃が決まりますが、借上げてサブリースする場合は正規の家賃と、実際にサブリースする家賃とが異なりますから、その差額を国もしくは市、つまり行政が負担するということになります。

(長谷部委員) 一般のサブリースとは概念がまったく異なるのですね。

(小笠委員) そのサブリースだとオーナーさんは安心ですね。

(長谷部委員) 民間でサブリースするよりメリットがあるのなら、経済の論理で市に借上げてもらうこともあり得ますね。

(小笠委員) ありがとうございます。

(木多会長) 他いかがでしょうか。

(中山副会長) 吹田市の取組について、今後のことを考えたら、例えば空き家対策は空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、動いているかと思います。私は仕事柄、関わるのは奈良県内になるのですが、奈良県の空き家対策は、法律との関係もあり入口が戸建て住宅になっています。住宅の大半は戸建てですので、利

活用についても戸建てを中心に考えていきます。一方で集合住宅については一軒でも入居者がいると空き家の扱いにはなりません。吹田市の場合、条例ができるほど、マンションがかなりのボリュームを占めています。築年数が浅いマンションであれば大きな問題にはならないでしょうが、高経年のマンションで空き家が増えると流通もしにくくなり、そういう場合、戸建て住宅を入口とした今の対策の中で、集合住宅の空き家をどう考えていくのかは、吹田市の中で一つの鍵になるのではないのでしょうか。

更にマンションに関しては今後、適正な管理に向けて動いていくと思いますが、おそらく、古いマンションは建替え時期を迎えていると思います。建替えについては、国の方でも色々と制度が変わっています。吹田市は立地面では恵まれてはいますが、建替えを必要とするマンションが急増する中で、建替えについてどう考えていくかも大きな課題だと思います。

また、居住支援についてですが、吹田市において、住宅確保要配慮者がどの地域に何人、何世帯あって、住まいの状況はどうなっているのか、どのような配慮を必要とされているのかなどの基本的なデータをしっかりと収集する必要があると思います。住生活基本計画あるいは市営住宅長寿命化計画の中で、市営住宅の戸数を減らした分を民間で確保するという、大まかな計算がされていたかと思いますが、計画を策定し推し進めるため、特に地域包括ケアとなれば、地域別の確かなデータを掴んでおく必要があると思います。

(事務局)

ありがとうございます。御指摘の住宅確保要配慮者に関するデータについてですが、収入等については我々も国勢調査等でしか掴みようがなく、そういった統計データを基に推計し、市営住宅の供給目標戸数は設定しているのですが、実際にどのエリアにどんな方がお住まいなのかというのは、まさに福祉のレベルになってきます。今回、居住支援協議会を設立することで、福祉部署や福祉団体と同一のテーブルにつけるということになりましたので、御指摘いただいたようなデータは今後たくさん出てくるのではないかと期待しているところです。

それと空き家と集合住宅の関係につきましては、市長をはじめ我々市の担当者も、副会長が御指摘くださったような危機感を持っているところです。これを回避するには現実問題として、建替えしかないというのも御指摘のとおりと思っています。た

だ、マンションは区分所有者個人の財産の集合体ですので、基本的には所有者自身の資金で建替えを検討していただかなければならないので、そこに公費を充てるというのも少し難しい状況です。国レベルでも、老朽化が進んで危険な状態であれば、解体費用の補助をする等の法の整備がなされているところですが、現実的には金額が大きすぎてなかなか進んでいかないのではないかと思います。

また、建物の老朽化と共に居住者の高齢化も進み、資金の捻出が困難なマンションもあり、一定の時期には建替えの準備ができるようにしていく必要があります。そのため、新築の時点から、管理の延長として次の建替えまでを長期修繕計画に盛り込んでいるか等を見ていくために、本審議会でも御意見をいただき、今回策定した条例の中で新築マンションについても届出制度を創設し、新築の時点から問題を含まないようにしました。今後増加が予想される建替えにも対応していく必要がありますが、実際にどんな案件があるかは既存マンションの届出を見て、今後本審議会でも御意見を頂戴しながら進めていきたいと考えております。

(木多会長) 他にいかがでしょうか。

(木多会長) 私からですけれども、堺市の浅香山病院では精神科の入院患者さんが退院されるときに、地域の中で自立を目指せるように「地域移行」という支援があります。これは退院される患者さんに対して、地域のお店の方などがカフェ的なコーナーを作ったりして、行政の相談窓口に行けないような自閉症の方の居場所を作り、そこで社会に参画するチャンスを作るというような活動になります。

一方で自閉症の方は国からの補助も少なく、身近な居場所の生活圏に住みたくても、家賃が払えず、すぐに住み始めるには居場所からはるかに離れたところに住むしかないということも起こります。自閉症の方の場合は、ケースワーカーなどが相談相手になっていると思いますが、住宅困窮者といったときに、住宅だけでなく障がいとか認知症とか様々な分野でそれぞれの相談部署があって、一人の人をそれぞれの部署に受け渡していくのは難しく、総合的に相談できるようにするのが、厚生労働省の重層的支援体制整備事業だと思います。

大阪府の中で居住支援協議会がある豊中市などでは、この重層的支援体制整備事業を始めているということになり、住宅以外の様々な問題も総合的に相談を受け付けていると思われま

す。ですので、住宅困窮という面からも、地域のどこに住むかということも総合的に考えていくことが、居住支援協議会に求められていることの一つだと思います。

協議会では住宅政策室が事務局をされるということで、大変だとは思いますが、庁内の福祉の担当者をつないでいく人が必要であり、そういう人を作っていくのが重層的支援体制整備事業の根幹だと思います。

また、障がい者の方など移動な困難な方は、駅前や地域核の近く等便利な所に住む方がよいと思いますので、民間の便利なところを探るか、公営住宅を建て替える時に地域核に近いところに建て替えるなど、総合的なことを都市計画で考えていただけたら嬉しいです。

今は、介護する側やされる側等の立場を超えた多様性が、地域の力となります。例えば、インクルーシブ教育で障がい者の方と一緒に勉強している子供の方がはるかに成長していますので、社会的弱者といわれる方々と一緒に暮らすことが、地域の力になりますし、みんな成長もします。

従来のように障がい者の方を分けて見る発想は古く、地域の中に積極的に受け入れていくという発想のもとに居住支援をやっていくべきだと思います。

吹田市でも重層的支援体制整備事業を始められたら良いと思いますし、厚生労働省が狙っているのは庁内の組織改革でもありますので、住宅政策室の方達が居住支援で重層事業の庁内連携を図っていくことを楽しみにしております。

(事務局)

ありがとうございます。先日の協議会設立総会の時にも大学の先生に御講演いただいた中で、会長がおっしゃっていただいた内容について、まさしく大事だと感じたことがございました。福祉や様々なサポートや地域での見守りが大事であることは誰もが感じることでありますが、そもそも住む場所がなければサポートができないというもので、この居住支援の取組みでは不動産を持っている方の役割が一番大きく、福祉の中でもまだ縦割りになっている部分はありますが、住む場所が決まれば、様々な部署が一体となってサポートすることが可能となるというものです。今後は、家賃補助や包括的なサポートについても

考えていく必要も出てくると思いますし、大家さんの不安の解消という面でも、地域として社会的弱者と一緒に暮らすということが普通であるという意識づくりも大切だと思っております。そういった部分については、福祉の部局で直接対象の方と接しておられる方々の経験や意見等をお聞きし、住宅部門へも意識づけできれば良いと考えております。

(木多会長) どうもありがとうございます。他に御意見等いかがでしょうか。この案件、よろしいでしょうか。

(意見なし)

(木多会長) 本日の予定はすべて終了しました。このメンバーでの審議会は今日で最後となります。計画の改定・作成や条例の制定など内容の濃い2年間でしたが、皆様活発な意見をいただきありがとうございました。

少し時間がありますので、市民委員として応募して審議会に参加いただいた市民委員のお二人に、感想など聞かせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

まずは、小笠委員どうぞ。

(小笠委員) この度はいろいろとありがとうございました。

約2年前に市報でこの審議会があることを知って、応募させていただいて今ここにいるのですが、正直申し上げてどんなことするのかもよくわからず、もう少し気軽な気持ちで参加できるものだと思っていました。こういう場というのを知って、毎回かなり緊張感を持って参加させていただきました。議題に沿って毎回いろいろと勉強してきて、個人的にもものすごく勉強になりましたし、僕も不動産の仕事をしていますので、こういう流れで条例等ができていくというのも少しわかりましたし、今後の仕事にも役立つと思います。いろいろとありがとうございます。

(木多会長) どうもありがとうございました。

では長谷部委員、いかがでしょうか。

(長谷部委員) 私は住宅審議会は2回目で、以前はPFIについてでした。PFIのプロジェクトマネージャーをしていたこともあり、公営住宅のPFI導入についてかなり議論しましたが、10年経って佐竹台も全部できていて、感無量です。

そして2回目の今回、テーマは違いますが、吹田市さんは中核市にもなられて、10年前に比べて皆さんレベルが上がったなと思っています。

ここからは僕自身の思いですが、国全体もそうですが、まずは縦割りの打破が必要だと思います。

少子高齢化対策などでも全部本気でやろうと思ったら、子ども庁のような縦割りを打破した総合庁みたいなものを作らなければならない。お金も様々な部署に入っている。

住宅政策でも、会長や先生がおっしゃっていたように、「衣食住」の「住」が一番大事なところですが、資本主義の賃貸住宅のマーケットでは、困った人にはコストがかかり、困っていない人にはコストがかからないという逆転した形になっています。逆に、福祉では困った人にたくさん金銭的補助をし、子育てにも補助をする。そして、各組織が縦割りでそれぞれのお金を出しているというような、明治以来からの古い感覚は10年経ってもなかなか変わらない。

そんな中で本気で対策しようと思ったら、住宅だけではなく福祉等も全部かけあわせて、総合庁みたいに首長以下トップダウンで、総合的に金銭的補助も考えていく必要がある。そっちでやってもらったらこっちでなくていいでしょうというような、総合的にちゃんとあるという視点で、ぜひこれから頑張ってください。

また10年後に審議会があったらと思いながら、私も勉強になりました。

僕の持論としては、特に行政の方は作ったら作っただけではなく、2年後3年後に何回でもモニタリングして、直していくことが一番大事です。仏作って魂入れずではいけない。

あとPRについても、事業者と管理組合と管理人さんに対して、もっと的を射たPRをするべきです。

それともう一つの施策というのは、副会長さんもおっしゃっていたように、戸建ての空き家と賃貸住宅とマンションと公営住宅、この四つとその周辺の地域政策や福祉施策についても頭に入れながら、庁内調整をやって欲しいです。

ぜひ頑張ってください。

勉強になりました。ありがとうございました。

(木多会長)

ありがとうございます。

小笠委員、長谷部委員には、様々な視点から貴重な御意見をいただきまして、本当にありがとうございました。

委員の皆様には貴重な御意見をいただいて、また、吹田市の職員の皆様にも丁寧な対応をいただいて、おかげさまで住宅マスタープランの改定も本当によくできましたし、マンション管理適正化推進条例も、元になるようなものができたかと思いません。

本当にありがとうございました。

4 閉会

(木多会長) では、閉会に当たりまして都市計画部長から挨拶を受けたいと思います。

(都市計画部長) 皆様にはお忙しいなか、住宅審議会に御協力賜りありがとうございました。また、審議会では大変貴重な御意見をいただき、誠にありがとうございました。

おかげさまをもちまして、本日吹田市マンション管理適正化推進条例の制定を御報告することができました。

委員の皆様におかれましては、今年度を持ちまして2年間の委員の任期が終了します。住生活基本計画、マンション管理適正化推進計画及び吹田市営住宅長寿命化計画並びにマンション管理適正化推進条例及び施行規則の制定まで大変重要な2年間に御協力いただきましたこと厚く御礼申し上げます。

(木多会長) それでは、本日の審議会は閉会させていただきます。御苦勞様でした。