

令和5年度（2023年度）第1回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和5年（2023年）6月16日（金）10：00~12：00

場 所：吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席者：（委 員）中山会長・包委員・巽委員・名和委員・遠藤委員
（事務局）辰谷副市長・清水部長・武田次長・古谷室長・笹川参事・
大重参事・前主幹・新名主査・正武迫主任・澤田係員・山口係員

欠席者：（委 員）木多副会長

傍聴者数：0人

資料：

- 資料1 住宅審議会スケジュール（案）
- 資料2 吹田市住生活基本計画（概要版）
- 資料3 住生活基本計画に基づく取組
- 資料4 吹田市居住支援協議会パンフレット
- 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の制定について
- 資料6 吹田市空家等の適切な管理に関する条例の制定について
- 資料7 指定管理制度による市営住宅の管理
- 参考資料1 吹田市住生活基本計画
- 参考資料2-1 吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例
- 参考資料2-2 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
- 参考資料2-3 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に基づく様式を定める要領
- 参考資料3-1 吹田市空家等の適切な管理に関する条例
- 参考資料3-2 吹田市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

議事要旨：

- 1 開会
 - (1) 定足数確認
 - (2) 副市長挨拶
 - (3) 委員紹介
 - (4) 市の出席者紹介

2 会長及び副会長の選任

中山委員が会長に、木多委員が副会長に選任された。

3 諮問

本市の住宅政策の実現に向けたこれからの施策のあり方について、審議会に諮問された。

4 審議

事務局：(資料説明)

中山会長：

居住支援協議会がどのような団体なのか、もう少し具体的に詳しく説明してほしい。

事務局：

居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づいている。都道府県単位では全都道府県に設置されているが、広域行政となると福祉の面においてきめ細かい対応が難しいという課題から、国では市町村単位での設立を促進している。吹田市居住支援協議会は、豊中市、岸和田市、摂津市に続き、大阪府内で4番目の設立になった。

高齢者の方に孤独死の恐れ、障がいを持った方に近隣住民とのトラブルの恐れといったオーナー側のリスクがあり、住宅確保要配慮者の入居が進まない問題がある。このような状況に対し、市の住宅関係部局、福祉関係部局、民間の不動産団体、福祉団体がそれぞれ連携して、改善を進めていくことを目的とする団体。

オーナーの不安を払拭することが1つの肝となっており、孤独死の危険性がある高齢者の方に対して定期的に見守りを行う、資金的に苦しい方に対して福祉の支援制度を利用するなどの支援体制を実際に見せることで不安材料を減らす。また、支援を受ける側の不安も払拭できるように双方に配慮した支援体制を整えていく。

中山会長：

大阪府ですでに進めている取組状況などを紹介してほしい。

遠藤委員：

大阪府としては、地域の実情に応じた居住支援体制を構築していくために、市区町村単位で協議会を設立していただくよう働きかけを行っている。支援を要する方から福祉部局に相談があった際、協議会で不動産会社と繋がっていたことで円滑に連携が図れたという例がある。豊中市では、このような相談事例が年間約220件程度あり、この取組を継続していくことが課題となっている。国としても力を入れて取り組むべきということで、居住支援協議会に対する補助制度があるが、数が増えれば増えるほど、頭割りすると十分な補助額にならないという現状があり、安定的に運用することも今後の課題に挙がっている。大阪府も

国や各市区町村と調整しながら進めていきたい。大阪府全体としても「Osaka あんしん住まい推進協議会」という居住支援協議会があり、ここに関係している団体とも連携を深めてもらうことで新たな支援に繋がると考えている。

吹田市においても、総会以降、協議会の中で良かったという声などがあれば教えてほしい。

事務局：

これまで協議会として一堂に会する機会が設立総会の1回のみであること、活動自体が本格化していないことから、設立して良かったという実際の声はまだ受けていない。ただ、福祉団体からは、相談窓口が1つ増えたことで想像以上に反響があった。

異委員：

補助金に関する話があったが、これは設立した協議会に対するものであって、実際に支援を受けたい方に対するものではないのか。

事務局：

国からの補助金は協議会に対してのものになる。それとは別に法人に対しての補助金もある。住宅確保要配慮者は補助を受けた協議会や法人から支援を受ける形になる。

異委員：

豊中市の相談事例は年間約200件程度とあったが、吹田市ではどの程度相談がくるかという想定数はあるか。

事務局：

発足したばかりで認知度も低いので想像はつかないが、軌道に乗れば、近隣で人口規模も近い豊中市と同程度になると予想している。反響は想像以上にあり、4月、5月だけでも20件程度の相談を受けたと聞いている。現在は、それほど体制が整っていない中で相談を受け、各支援団体と顔つなぎをするような役割に留まっている。

異委員：

建物の所有者の絶対数もある程度掴めているのか。

事務局：

オーナーに関しては不動産事業者が情報を把握しているが、顔つなぎができるだけの体制は整っていないため、掘り起こしを行う必要がある。ただ不動産業界では独自のネットワークがあり、オーナーがこの物件を貸したいと登録をすると、どこの不動産事業者でもその物件の情報が閲覧できるしくみになっている。今回の居住支援協議会においては、全日と宅建の2つの不動産団体に協力をしていただいている。不動産事業者はその2つの不動産団

体のどちらかに加盟していることがほとんどのため、ネットワークは網羅していると考えている。

名和委員：

以前吹田市で住んでいない家を市営住宅として借り上げたという事例があったが、そのあたりの関連はどうか。

事務局：

借上型の市営住宅は今もあるが、管理戸数としては 100 戸程度になる。あくまでも市営住宅であるため、公営住宅法に則り公募をかけ、抽選をして当選した方が入居できるという制度になる。市営住宅、公営住宅を増やすと、民間の賃貸住宅に入居できない方へのサポートができるのは間違いないが、困っている方が全員公営住宅に入るとするのは現実的ではない。公営住宅は住宅セーフティネットの根幹であるが、全てを担うということではなく困っている度合いに応じてサポート体制をきめ細かく変えていく必要がある。

名和委員：

市営住宅に申し込んだが入居できないという方が、今回の居住支援に流れるのか。

事務局：

そのとおりである。市営住宅に入居を希望される方と居住支援が必要な方は、属性として相当重複する部分がある。

包委員：

不動産事業者にも安心させるために入居後のケアや見守るなどの活動は、ボランティアが行うのか。それとも福祉団体が行うのか。

事務局：

福祉団体では日常的なサポートとして行われている。しかし、オーナー側にはそのような状況はあまり知られていない。福祉団体と一言と言っても、どのような活動をしているか理解が浸透してないという現状である。この協議会において福祉の団体と不動産の団体を顔合わせして、お互いにどのような活動をして何に困っていてどんな手助けができるか、理解を深めていくのが重要な役割と考える。

巽委員：

公営住宅が増えたら窓口が広がるという認識で間違いないか。

事務局：

市営住宅は現在 1000 戸程度あるが、単純計算として例えばそれを 10 倍にすると 10000 戸に増えるので、その分セーフティネットは広がる。ただ市営住宅を増やすというのは、建物そのものを建設して維持管理も必要になる。現在は人口が増加傾向にあるが、10 年後 20 年後になると人口減少が見込まれる一方で、公営住宅の建物は築 60 年とか 70 年を見据えることになる。新たに建設をして市営住宅を増やすことは現実的ではないと考える。

異委員：

昔の審議会でも府営住宅の移管という話が出たが、それはもうないと考えるのか。

事務局：

現段階では府営住宅の移管に関して動きがあるわけではない。

遠藤委員：

府営住宅の移管は各市町で、受けていただける市町については受けていただき、地域の実情に応じて対応していくことがいいとの考え方によるもの強制的に行うことはない。府営住宅も市営住宅も民間賃貸住宅も全部セットで、住宅確保要配慮者の方々に安心できる住まいを提供するという考え方を認識していただきたい。ボリューム感だけで言うと数は民間賃貸住宅の方が多いため、そこへの入居いただけるような支援を進めている。不動産業者に、入居を拒まない賃貸住宅を登録していただくとともに、どこに相談していただくのがいいのか、福祉部局としっかりと顔が見える形で繋いでいただく。そのような大きな枠組みで捉えるべきである。先ほども話にあったが、人口減少の影響で空き家も増えているため、それを活用する意味もある。さらに支援が必要な方に対しては、民間賃貸住宅を借り上げて公営住宅にして、家賃を補助するといった吹田市の取組もセットで実施すれば良い。

中山会長：

今回居住支援協議会が設立されたということで、今後この居住支援をどのような方向で進めていくのかというような計画を作っていく必要がある。大前提としてどのくらいのボリューム感になるのか、利用する側の人とどのように関わっていくのか、また一方で、住宅所有者の方とどのように関係を築いていくのかも考える必要がある。実際に支援に踏み出した後どのようにフォローをしていくのか。住宅改修が必要な場合があればそのあたりの制度はどうなっているのか。家賃補助も必要になるのではないかとといったように、全体として居住支援を進めていくとなると、それなりの計画、フォローアップや調査が必要になる。そのあたりの計画等について吹田市として考えていることはあるか。

事務局：

これまで吹田市で居住支援の取組はあまり進められてこなかった。それに関する計画も

今のところない状態である。そのような中で支援そのものは進めていくべきで、共同の事務局になっている居住支援法人のみならず、居住支援協議会というのを設立してはどうかということで発起人として動いてくれた。この取組を進めるべきということで、人的にも資金的にもどれだけのことができるか分からないという中でスタートになっている。今後は賃貸住宅の促進に関する計画などを立てていき、居住支援の体制やリソースなどを調査して、どこまでだったらできる、どこまでやるべきか、というような方針を示すというのも1つのあり方だと考える。

ただ、この居住支援協議会は吹田市として参画させていただいているが、吹田市だけのものではないので、御協力いただいている各団体がどれぐらい人的な資源や資金、ノウハウをお持ちなのかというところを加味して、できる範囲で支援を進めていかないといけないというのは大前提にあると考える。

中山会長：

居住支援として今後どのように進めていくのか、吹田市として方向性を示していただきたい。また、大阪府の協力が必要となるが、他市ではどのように動いているのか、色々な課題に対し、どのように対応していくのか。たとえば豊中市では課題にどう対応しているか、東京の区部など、行政として居住支援に関わることの計画、先駆的に活動している行政の事例なども今後紹介していただきたい。

遠藤委員：

大阪府では「大阪府居住安定確保計画」を策定して、各市区町村で居住支援協議会を設置していただくことを目標にしている。実態の把握が難しいと考えており、各市区町村の居住支援担当者が一堂に会して情報交換できる場を設けている。情報共有して、各市区町村における取組に活かしていただきたい。

中山会長：

それでは次のマンション管理について。

巽委員：

届出の依頼文書が突然届いたらマンションの人は驚くだろう。広報でもあまり見たことがないため意識が低い。もし回収率が低ければプッシュはするのか。

事務局：

そのように考えている。毎年6月末に郵送しているセミナーの案内も管理組合のポストに届くようにしており、それと同じ形で届出についての封筒には、「必ず理事長様にお渡しください」と示している。加えて管理業協会に先日お願いをして、届出制度を各管理会社に周知くださいという旨のメールも検討している。

異委員：

適当に書いて返ってくるのではないか。マンションのセミナーに行かれる方は心配ないが、それ以外のところは相当数ある。

事務局：

セミナーや管理相談に足を運んでくださる方は日頃からの意識が高い管理組合であってあまり心配はしていない。逆に無関心な管理組合のほうがマンションの管理を適切に進められてない可能性が高いと考える。その点が一番問題であると考えており、今回の届出の義務化という制度になっている。届出率の100%を目指すということがこの制度の一番大事なところであると考えている。届出を提出していただけていない管理組合に関しては、直接訪問をするなどの取組を考えている。

名和委員：

この届出制度にメリットがあるのかという相談をよく受ける。はっきり分かるようなメリットなどがあると良い。

事務局：

直接的に管理組合が何かすぐにメリットを得ることはまずはない。10年後、20年後に廃墟になることを防ぐためと話しても、自分の任期の間は関係ないと考える理事長も多いが、今の管理状況が何十年後かのマンションの状態に影響を与えるということを、市役所が訪問してお話しするしかないと考えている。

名和委員：

マンション管理は継続するという部分が難しい。管理組合も役員の任期は長くて2年のため、役員が変われば方向性も変わる。いかに継続的に取り組めるかが最大のポイントである。

包委員：

届出制度は別の市ですでに取り組んでいるのか。他市に負けない強みや特徴的なものがあるか。

事務局：

届出制度は東京都や所沢市、名古屋市など一部の市区町村に限られた、先進的な事例になる。大阪府内でも条例に基づく届出制度は吹田市だけで、新築マンションに関する届出制度もまだ一般的ではない。

名和委員：

何のメリットがあるのかというと、資産価値が上がる、また適切な管理をすることで建物の維持年数が伸びるということが大きなメリットである。修繕積立金などが足らずに値上げを強いられて疑問と不満を持つ方が多いが、気づいたときには手遅れの状態になっている。

巽委員：

参考資料2-2に立入調査員証というのがあるが、調査員は誰なのか。

事務局：

市の職員である。届出の提出がないところや、虚偽の届出の恐れがあるところに関しては立入調査ができると定めている。

中山会長：

マンションを所有している方や管理組合にとって、行政がこのような管理の届出制度を制定して動き出しているという意味を伝えることが重要である。単純に金銭的なメリットだけではなく、吹田の場合マンションがかなりの割合を占めているので、吹田市全体の今後にとって極めて重要である。吹田市にとっての重要性や、個々のマンションにとっての届出の意味などを、それなりに管理組合に説明する必要がある。また何度か呼びかけたが提出がないところはおそらく問題がある。その辺りについて、今後審議会の場で継続して資料などを出していただき、課題を解決するための議論もできるかと思う。

次の空家対策については別に議論する場があるが、本審議会でも吹田市の空家対策や空家の状況について何か意見はあるか。

名和委員：

戸建住宅の空家について、吹田市として把握はしているのか。

事務局：

平成30年度に吹田市空家等実態調査というものを委託して行った。水道の閉栓などを主に抽出した後、現地調査をして数を絞った中で市内の空家を全て調査した。そのときの状態でA、B、C、Dというランクをつけたがその後、ランクづけではなく点数をつけることで一定の老朽具合を図るという指針が出たため、現在はそれに基づき点数づけをして把握している。

名和委員：

何点であれば所有者に連絡や対処を促すなど、ある程度の対策はあるのか。

事務局：

100点以上になると特定空家等の候補物件になる。認定すると、指導、勧告、命令、行政代執行という形で進んでいくため、1年間で何件か、点数が何点以上という形で区切って対策をしている。昨年に行政代執行第1号という形で対応した事例があり、今年は略式代執行という形で1件ある。

名和委員：

民法改正の時期に、以前から空家だと思っていたところの樹木が、いきなり全部伐採されていた。長期間の空家をどう対応するのかというところが1つの課題でもある。

事務局：

基本的に空家は個人の持ち物であり個人の財産であるという部分が根底にあるため、外部の人間が関わるのは難しい。その中で空家の法律が制定され、その法律の範疇であれば市が行政代執行まで行えるという特別措置法の基で動いている。そのため所有者の方が対応するというのが原則であるが、改善の見込みがないところは、特定空家等の認定をしたうえで、市が強制的に行うということになっている。

名和委員：

空家と居住支援の部分を組み合わせることができたらと思う。空家になる物件に関し、貸してあげることがあるならば、最初の段階でそのような声かけをできたら良い。また、海外に滞在中のため帰れないなどの場合もあるので、居住支援とも結び付けられたら良いのではないかと思う。

中山会長：

特措法もバージョンアップして、管理不全の空家にはさらに厳しく対処するという状況に変わっている。基本的に空家の場合は所有者がいるため、その所有者に第一義的責任があるのは当然だが、所有者だけでは解決できない問題もある。また場合によっては行政が何らかの計画を立てないと解消ができないようなこともあるかと思う。幸いにも吹田の場合は立地が良いため状況が揃えば十分市場に流通できると考える。地の利を生かした対策を是非進めていただきたい。また空家の協議会でもこの審議会に関係するようなことがあれば、報告いただきたい。

最後に市営住宅について。何か意見はあるか。

名和委員：

指定管理者とは、吹田市で建築した市営住宅に関しての指定管理者ということなのか。

事務局：

吹田市が直接建設したものと借上住宅を含めて指定管理者のほうで管理していくことになっている。

中山会長：

住宅関連の審議会では住宅確保要配慮者を念頭に置いて、議論する機会が多くなる。市営住宅は公営住宅のため、そのような傾向も仕方ないが、一方でこども未来戦略方針が閣議決定され、その中で若者が住めるような、住みやすい公営住宅等という内容が入っていた。若者の住宅というのが公営住宅に限られるわけではないが、高齢者や障がい者など低所得者の対策というのも重要だが、若い人が吹田で子育てを安心して行いながら暮らしていくと考えると、住宅の確保は重要になる。

遠藤委員：

閣議決定されたこども未来戦略方針は、まだ出たところなので大阪府も今後考えていく必要がある。吹田市住生活基本計画にも記載してあるように、吹田市で若者世代が住み続けられるような取組をするということだが、現在考えていることがあれば教えていただきたい。

事務局：

住宅政策で言えばどうしても住宅セーフティネットに考えが偏りがちである。かつては特優賃のような制度もあり、必ずしも要配慮者ばかりの政策ではなかったが、現在は要配慮者に偏った住宅政策になりがちだと感じる。少し前だと、中間所得者に対する支援が本当に必要なのかという議論になりかねない話だが、ここ2、3年でそのような雰囲気は少しずつ変化している。10年前では若者世代に対するケアをすることに関して、呼び込み施策と言われ、全体のパイが限られるので、呼び込んだ自治体は得をする一方、人が流出した他の自治体にとっては不利益になる。よってそのような取組はすべきでないという議論もあった。こども未来戦略方針というのは最近の考え方で、日本全体の空気として若者に対してもケアをするべき、お金を使うべきというような方針に変わっている。ただそのケアをする方法について、どこまでコンセンサスが得られるのかというのは、これから考えるべきところである。

遠藤委員：

公的賃貸住宅や民間賃貸住宅などを活用し、大阪府として連携して取り組めるところをこれから検討していく。

中山会長：

吹田市は人口が増えていると言っても、今後のことを考えると少子化対策は非常に重要

である。子供をもたない理由は沢山ある。その大きな理由の1つが住まいの問題で、住居費が高いから子供を希望するだけつくれる、2人3人産もうと思うと今の家には住めないなど、住宅の現状が少子化対策を進める1つの障害になっていることは間違いない。吹田で少子化対策を進める1つの柱におそらく住宅があると考え。少子化対策は重要で、今回公営住宅も入っていたので、機会があれば検討していただきたい。

5 その他

次回以降の審議会開催予定について事務連絡を行った。