

令和6年度（2024年度）第1回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和6年（2024年）6月4日（火）14：00～16：00

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）大棕次長・古谷室長・笹川参事・加藤参事・
前主幹・新名主査・正武迫主任・澤田係員

欠席者：木多副会長

傍聴者数：0人

資料：

- 資料1 令和5～6年度住宅審議会スケジュール（案）
- 資料2 令和5年度第3回吹田市住宅審議会の意見要点
- 資料3 管理状況届出書の集計結果について
- 資料4 届出制度から見る今後のマンション管理支援
- 参考資料1 令和6年度居住支援協議会等活動支援事業応募要領
- 参考資料2 マンション管理状況届出書
- 参考資料3 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要)
- 参考資料4 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループの
進捗状況について(令和6年2月)

議事要旨：

1 開会

2 審議

これからの住宅政策に関する効果的な施策について

事務局：（資料説明）

中山会長：

第3回住宅審議会では諮問に対する答申を行う予定となっている。居住支援については、次回の第2回住宅審議会では答申案から議論したい。

遠藤委員：

改正住宅セーフティネット法が近々公布される。今回の改正では、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化のため、国土交通大臣だけでなく厚生労働大臣も共同で基本方針を策定するとされた。吹田市においても住宅部局と福祉部局の連携について今一度整理する必要がある。また、居住サポート住宅の認定制度に関しても、今後示される予定の運用内容等の詳細を随時確認して対応することが重要である。以上2点を踏まえながら、答申案を作成してほしい。

包委員：

吹田市は学生が多い。大和大学の学生も大学近辺での住まい探しに苦労したと聞いている。住まい探しのための媒体や、シェアハウスなどの日本人学生が集まって割安で住めるような取組はあるか。

事務局：

日本人学生を対象としたものはない。留学生等の海外の方向けであれば、多言語で民間賃貸住宅の部屋探しをサポートできる不動産事業者が居住支援協議会の協力店にいる。

中山会長：

外国人技能実習生に関する法律の改正案が閣議決定された。現在多くの技能実習生が事業者の用意した住宅に住んでいると思われるが、今後転職が可能になると住まいをどう確保していくかが要点になると考える。技能実習生の住まいについては外国人技能実習機構でルール等が決められているが、順守されているか定かでない。制度の改正に伴って、市としても対策を考えていく必要があるのではないか。

また、市内に外国人技能実習生は多く居住しているのか。

事務局：

市内在住の外国人技能実習生の数は把握していない。

現在の居住支援は住宅確保要配慮者を対象としているので、日本人学生や外国人技能実習生などの対象者には将来的に支援を検討していく。

中山会長：

マンションについてはどうか。

名和委員：

マンション管理状況届出書について、管理会社からの回答が6割を占めている。提出されたらそれでいいではなく、管理組合も同様に届出内容について理解、把握しているのかの確認が必要だと考える。実質管理会社が管理者としてマンションを運営していくことは財産等の全てを委ねていることになり、非常に大きな問題である。以上について、どのように考えていくか。

事務局：

半数以上が管理会社を通じて提出されている点に関しては問題意識を持っている。しかし、依然として未提出のマンションが約1割あり、その中に管理不全のマンションがある可能性も考えられる。管理会社から提出があったところは管理会社を通じてであれば連絡を取ることは可能であることから、まずは未提出の督促を行い、次のステップとして管理会社からの回答の精査にあたりたい。御意見をいただいたように、事務局としても区分所有者自らが自律的にマンションを管理していただくことが最終目標だと考えている。

異委員：

管理組合理事長宛に届出書を発送しているが、中には理事長になったばかりで自分が管理者という認識のない人もいる。次回届出書を送付する際には、管理者の説明や不明点があれば管理会社や他の理事会経験者に聞く旨を記載した文書も同封するといったのではないかな。

事務局：

届出書を発送する際に、記入方法を記載した文書は同封している。管理者の説明等に関しては、次回から記載する。

名和委員：

届出書の中で管理費を回答する欄があるが、内訳は聞いているのか。集計結果で示されている管理費の平均額は相場より少し低い。機械式などの駐車場使用料を管理費会計に入れている管理組合が多いが、届出書では抜いた金額を記入しているのではないかと推測する。管理費会計に駐車場使用料を入れて黒字にしているとすれば、将来そのマンションは多大な負債を背負うこととなるので心配している。

事務局：

管理費の内訳についての設問はないため、届出者の捉え方によって内容が異なると思われる。

異委員：

駐車場使用料を管理費に入れるか修繕積立金に入れるかで大きな差がある。修繕積立金会計に入れているマンションの方が少ないのではないか。

名和委員：

相談を受ける中で駐車場使用料は別会計にすることを提案している。駐車場使用料を抜くと管理費はすぐ赤字になり、値上げの話が出る。

異委員：

管理会社は管理費の値上げには意欲的になるが、修繕積立金に関しては優先順位が低くなりがちである。同等に捉えてもらえるようになってほしい。

事務局：

区分所有者からすると管理費と修繕積立金を分けずに納入するため、区別のついていない方は多くいると思われる。区別の意識づけを図るためにも、管理費と修繕積立金を分けて記入する様式にした。

遠藤委員：

届出書の集計結果を見て、実態調査の重要性を改めて感じた。9割の回収率は、市としての取組の成果と市民の意識の高さだと感じる。

次の課題となるのは要支援マンションへの対応である。15年以上長期修繕計画を見直していない、計画があっても形だけというようなマンションは要支援マンションの予備軍になるのではないかと感じる。今後の支援の流れについて、計画案があれば教えていただきたい。

事務局：

届出書が提出されていないマンションから順に個別訪問を行っている。しかし、未提出のマンションは連絡先がわからず訪問の約束ができないため、話が聞けるまで何度も足を運ぶ必要があり、対応に時間がかかっている。その後予定している要支援マンションへの訪問に関しては、前もって約束のうえ訪問できるため、より円滑に対応が進められると考えている。要支援マンションへの支援方法については、まずは専門家のアドバイザー派遣制度を積極的に活用していきたい。

中山会長：

届出書が未提出のマンションへ提出を促すことは当然重要であるが、同時に要支援マンションへの対応についてどのように対策を講じていくのか、実現可能な方向性を答申案の中で示してほしい。

また、資料４の「(３)１項目該当する要支援マンション」の中で、築年数が５０年を超えるマンションが数件見られるが、今まで市内で建替えを行ったマンションはあるか。

事務局：

マンション建替円滑化法による法定建替えは過去に２例ほどで希少である。任意建替えは旧公社や公団の分譲マンションに多く、容積率に比較的余裕があり、建て替えた際にスケールアップできるマンションが成功している。規模を変えずに建替えに成功している例はあまり聞いたことがない。

中山会長：

市内の築５０年を超えるマンションは容積率に余裕のあるものが多くあるのか。

事務局：

市内北部には多いが、南部のマンションは比較的敷地いっぱい建てられている。その中には古いものもあるため、今後どのように再生もしくは延命を進めていくか考える必要がある。

中山会長：

建替え費用の積立はほとんどのマンションで行っていないようだ。

事務局：

総会決議の中で全員の賛成を得ることが難しく、なかなか話が進まないものと考えられる。また、区分所有者の高齢化が進み、建替えの必要性を感じない方が多いことも要因の１つではないかと思う。

名和委員：

山田地域の旧公社も分譲マンションに当てはまるのか。あそこは築４５年ほど経っており、駐車場は全て平面で、立地条件からしてもスケールアップしての建替えは可能であると思う。大規模修繕工事が５回目ともなると、工事か建替えかの審議も出てくると思われるので、建替えの参考例になるのではないか。

異委員：

条件の揃うマンションは選択肢の1つとして検討できるが、自身としては100年経っても住み続けられるように修繕するという考えも持っておきたい。

包委員：

日本は建物の安全性のみを重視した考えが強いが、アメリカでは現存する家屋を修繕して住み続けていく考えが根付いており、自身としては何でもただ新しければいいというわけではないと感じる。

中山会長：

提出のあったマンションについて、8つの判断項目で不健全度を測っているが、建替えのほか様々な課題を抱えている可能性のある高経年マンションも支援を要する場合があることを認識しなければならない。

市内に既存不適格とされるマンションはあるのか。

事務局：

おそらくあるが、今回の届出書では確認していない。建築基準法第12条に基づく定期報告制度の中で、担当部署が対応していくと思われる。

異委員：

旧耐震基準のマンションは既存不適格建築物に該当するのか。

中山会長：

該当するが、建替えにおいて問題視されるのは容積率や高さである。

名和委員：

旧耐震と新耐震のマンションとでは建替えについての論議の仕方が全く異なってくる。旧耐震基準かつ高経年のマンションが今後についてどのように考えているか、市が介入せざるを得ないのではないか。

異委員：

資料４の「３ 新築マンション管理事項届出書と管理会社」を見て、提出のあった３件のうち２件が外部管理者方式を予定していることに大変不安を覚えた。完全に外部へ管理を委託すると、区分所有者のマンション管理に対する意識が希薄になって問題が増えていく。新築マンションにとどまらず、全体として管理会社が外部管理者方式を勧めるようになっていと感じており、区分所有者も市も外部管理者方式について真剣に考えていかなければならない。

また、段階増額積立方式と回答したマンションが２件ある。新築マンション管理事項届出書の中でも均等積立方式を採用するように努める旨の記載があるが、あまり効力がなかったのか。

事務局：

強制力はない。市として推奨はしていくが、分譲事業主側の販売戦略の観点からすると、段階増額積立方式が多くなってしまう。

加えて、段階増額積立方式を予定していると答えたマンションが多い要因として、３件すべてが条例施行前に建築確認前の事前協議を終えていたことが考えられる。新築マンションに関する届出は、着工前にすまいる条例に基づく事前協議をするタイミングで概要を届け出てもらい１段階目と、分譲開始３０日前までに管理規約や長期修繕計画とともに詳細な管理事項を届け出てもらい２段階目に分かれている。通常想定していたのは、１段階目の提出時に啓発を行い、２段階目までの間に熟考してもらおうという流れであったが、この３件に関しては条例施行前に着工前の事前協議を終えていたため、啓発ができなかった。

異委員：

段階増額積立方式がゆえに廉価な修繕積立金に惹かれて購入すると、後々大変な思いをする人が多いと思われる。この問題は市としても考えていかなければならない。

遠藤委員：

国の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」でも、段階増額積立方式における値上げの上限幅を示すという話があげられている。また、マンション管理における「外部専門家の活用ガイドライン」の改定も近々行われると聞いている。これらを踏まえたうえで、新築マンションに２種類の届出書を提出していただく際に、市として修繕積立金や管理方式などについての指導や助言を行っていくことが重要だと考える。

市内の分譲マンションを規模別で見たときに、修繕積立金が足りているかの把握はできるのか。

事務局：

マンションの設備や条件によるが、全体的に低めだと感じている。

遠藤委員：

20 階以上のタワーマンションや機械式駐車場のあるマンションの修繕積立金が足りているのかが気になる。新築マンション管理事項届出書で確認してほしい。

名和委員：

修繕積立金の不足に気付くのは 2 回目の大規模修繕工事を行った段階が一番多い。その時には区分所有者の年齢層もあがり、値上げが困難となる。できるだけ早い段階で気付いて均等積立方式に移行することが重要である。

事務局：

管理組合役員の中に気が付く方が 1 人でもいれば値上げの話があがると思われるが、値上げ幅に関しては今までの分を急に上げるわけにもいかず、苦勞するところだと思う。

巽委員：

早く気付くきっかけとして、マンション管理計画認定制度は非常に役に立つと思う。長期修繕計画の作成や修繕積立金の見直しにもつながるので、認定制度の効果を周知するセミナーなどを開催してはどうか。

中山会長：

将来的に、防災の問題についてはかなり重視しておく必要がある。届出書の集計結果を見ても、旧耐震基準のマンションで耐震診断を実施していないとの回答が圧倒的に多い。上町断層が動いた場合、旧耐震基準のマンションは倒壊する危険が非常に高い。現時点で管理不全ではないが耐震改修が未実施のマンションをどのように支援していくのか、また大規模マンションについてはマンション単位の防災計画の作成を考えていくべきである。

巽委員：

災害発生時、マンションの住民は避難所に行く対象ではないのか。

事務局：

例えば津波等の水害の場合、高層階に住む方は在宅避難の方が望ましいとも言われているため時と場合によるが、基本的には対象になる。

巽委員：

避難所の収容率は問題ないのか。

事務局：

災害の規模にもよる。共同住宅は鉄筋コンクリート造が基本であり、一般的に木造が多い戸建住宅より耐震性がある。統計上でも、戸建住宅より共同住宅の方が耐震化率が高くなる。その点、避難所の件に関しても、マンションは比較的安全で、戸建住宅の方が危険性が高いと言えるのではないかと考える。

しかし、マンションは合意形成の面で耐震化に踏み出せないところが多く、戸建住宅は年々耐震化率が上がっているのに対してマンションは頭打ちになっているというデータがある。市でも耐震補助制度があるが、戸建の木造住宅は年間数十件の実績があるのに対し、マンションはほとんど実績がない。

名和委員：

資料4「4 要支援マンションと築年数」の中で、築35年を超えるマンションとそのうち要支援マンションとされるものの件数が示されているが、これらに対する働きかけはどのように考えているのか。

事務局：

判断項目の3つ以上に該当する要支援マンションについては、未提出マンションへの督促と並行して今年度から対応を進めていく。

名和委員：

大阪府のアドバイザー派遣の実績について教えてほしい。

遠藤委員：

吹田市も参画いただいている「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」のアドバイザー派遣制度を以前から運用している。

これとは別に、令和4年度からモデル的に府内にある管理不全の5件のマンションをターゲットに押しかけ支援を行い、1～2年かけて管理組合や管理規約をつくるところまでできた。管理規約の作成や管理組合の発足はあくまで区分所有者が主導的に行うべきであるため、行政としては作成や発足のための支援までに留めている。このモデルを各市でも参考にしていいただければと考えている。

また、次回審議会までには、国のマンション総合調査の結果が公表される予定であり、今年9月ごろには住宅・土地統計調査の結果も出るため、次回の審議会ではそれらを踏まえたうえで審議できたらと思う。

異委員：

新築マンションへの平面駐車場の推奨といった指導はできないのか。

事務局：

平面駐車場にするようにという指導はできかねる。すまいる条例の中で駐車場の附置義務を設定しているため、その条件を満たすためには機械式駐車場にせざるを得ないマンションもある。

名和委員：

駐車場の使用率が低く、外部への貸し出しなどを検討する相談が多い。設置台数の割合を変更する動きはないのか。

事務局：

緩和措置を検討する際に業界団体にヒアリングを行ったが、その中で駐車場台数に関する意見は特段なく、変更の動きは現時点でないと聞いている。

中山会長：

分譲開始時に購入するのは比較的若いファミリー層が多いため、車を所有している割合が高い。しかし、時が経つと居住者が高齢になって車を手放す人が増え、結果駐車場が余るといった状況に陥ると推測される。そうなると建設時に一定の駐車台数の確保は必要であり、簡単に解決する話ではないような気がする。

3 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。

4 閉会