

令和6年度（2024年度）第2回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和6年（2024年）10月17日（木）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・巽委員・名和委員・遠藤委員
（事務局）清水部長・大椋次長・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・山口係員

欠席者：木多副会長・包委員

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 これまでの吹田市住宅審議会における主な意見要点と今後の施策の方向性
- 資料3 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
（居住支援の答申案）
- 資料4 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
（マンションの答申案）

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）

遠藤委員：

市内 18 か所にある不動産協力店は協議会としての任意の制度か、またどのように協力店と決めているのか。

事務局：

この不動産協力店は、吹田市居住支援協議会に加入している全日本不動産協会大阪本部 北大阪支部と大阪府宅地建物取引業協会北大阪支部の不動産関係の大手 2 団体を通じた募集の中で立候補していただいた事業者であり、吹田市で指定や認定等を行ってない。今後も募集を続けていきたいと考えている。

名和委員：

生活保護における住宅扶助額を超える家賃の住宅に住むことは禁止されているのか、もしくは差額を払えばいいのか。

事務局：

家賃が住宅扶助額を超えることは基本的に望ましくなく、転居に関する指導をされると聞いている。

昔は、吹田市内でも文化住宅のような古く家賃が安いと思われる建物が見られたが、地震や台風といった災害の被害を受けたのか、近年は少なくなっていると感じている。

名和委員：

最近の家賃も上昇傾向にあり、3人世帯で住宅扶助額が 5 万 1000 円となると、1K ほどの部屋にしか住めない。

中山会長：

高齢者の入居に関して大家が不安を持っている理由として死亡事故等が圧倒的に多いが、障がい者や外国人に対して拒否感を持っている理由はなにか。

事務局：

障がい者の中でも特に精神障がい者に関しては、一般的に近隣トラブルの懸念が高いとされている。外国人も同様に、近隣トラブルや常識が違うことで生活リズムが異なるといったことが懸念材料に挙げられていたと記憶している。

中山会長：

高齢者や障がい者、外国人の方が住む場所を探していこうと思うと大家の具体的な不安に応えられるような対策を取る必要があるが、何か方策はあるのか。

事務局：

福祉的な施策で支援が必要な方をサポートしていくことにより、大家も安心して部屋を貸せるということが居住支援のそもそもの考え方になるため、大家が抱える不安を打ち消していくような施策は事務局としても必要だと捉えている。そのための具体的な方策としては、大家に対して福祉的なサポートがついていることを直接呼びかけていくことがほぼ唯一の方法であり、このような地道な活動しか現段階で打てる方策はないと考えている。

中山会長：

吹田市は都心にも近いため、今後外国人が増えていく可能性が高い。関東でも、特定の外国人が集まって住む地域では様々な問題が指摘されており、外国人に対する支援は福祉的な視点だけでは行えないのではないかな。

また、現在のセーフティネット住宅の家賃では、低所得者が家族構成に対応した住宅に住むことは難しいと感じる。民間賃貸住宅への家賃補助などの制度と合わせて、減少傾向の公的賃貸住宅の活用方法について議論が必要である。

この2点に関しては、居住支援に留まらず、住宅政策全体で考えていかなければならない。

異委員：

先日、テレビのニュース特集で豊中市の住宅支援が取り上げられており、居住者の見守りだけでなく、亡くなった後の残置物処理に関する事前契約や多額の債務で困窮し住むところがない方の事前の自己破産等の処理、民生委員の介入など、様々な方策が見られた。吹田市ではそういった取組はないのか。

事務局：

現時点で、市として残置物処理などの支援は行っていない。ただ近年では、民間の保証会社においても残置物処理費用の保証や家賃債務保証が充実してきており、緊急連絡先のみで保証契約が結べる事業者や、孤独死等のリスク回避として賃貸借契約に家賃債務保証を組み込む大家や管理会社もあると認識している。いずれも大家に対する支援に繋がるため、今後は市としても取組を検討していかなければならないと考えている。

異委員：

市民の立場として、民生委員が誰でどこにいるかわからず、知る機会もない。市役所に来なければ民生委員には相談できないのか。

事務局：

民生委員については福祉総務室で所管しているが、基本的には地域に根づいたものである。

遠藤委員：

市内にある公的賃貸住宅の分布を資料に追加してほしい。

また、家賃低廉化の施策について、現在具体的に考えていることがあれば教えてほしい。

事務局：

セーフティネット住宅は住宅確保要配慮者専用でなければ家賃低廉化が適用されず、活用しづらい部分があった。一方で、来年度施行予定の改正住宅セーフティネット法で創設される居住サポート住宅の認定制度では家賃低廉化や家賃債務保証に国の補助が使えるようになることから、その点を視野に入れている。公的賃貸住宅が今後増えないなかで民間賃貸住宅を活用していかなければならないため、残置物処理の補助など、ソフト面の金銭的な施策を検討したい。

遠藤委員：

先日、国土交通省が改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会を開催していた。現在準備中とのことで詳細がまだわからないが、国の動きを注視しながら、来年10月の施行までに福祉部局等の関連部署と準備していくべきである。

中山会長：

居住支援に関しては定量的な把握が困難であるものの、今後力を入れて居住支援事業を展開していくために、国からの十分な財政的支援は見込みにくいと思われる。事業の促進に必要な額を算出し、市費を導入して財源を確保することが必要である。

事務局：

豊中市居住支援協議会の相談件数などを参考に、必要な市費を算出しようと思う。

名和委員：

豊中市の居住支援協議会に相談員は何名ほどいるのか。

事務局：

2人以上は協議会運営に従事していると聞いている。

名和委員：

吹田市居住支援協議会の相談員は1人しかいないため、新たに相談員を雇うか、協議会構成員の方に兼務してもらえればかなり対応が広がると思う。

中山会長：

続いて、マンションについての議論に移る。

名和委員：

吹田市のマンション管理事業の方向性として、管理組合が指導的な立場をとらなければならないと示しているが、令和 6 年 6 月に国土交通省が策定した「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の内容とは相反している。これについてどう考えているのか。

事務局：

外部管理者方式の採用に拍車をかける要因となるのは、やはり理事会の担い手不足が大きいと思われる。その問題の根本には区分所有者一人一人の意識の低さがあり、市としてはその点をまずは引き上げていきたい。そのうえで、どうしても担い手がないなどほかに手立てがないマンションに関しては外部管理者方式の採用も検討の余地があると考えているが、現時点では外部管理者方式を推し進める段階ではないと考えている。

名和委員：

提出されたマンション管理状況届出書の約 3 分の 2 が管理会社からである状況を踏まえると、外部管理者方式に移行する可能性のあるマンションが非常に多いのではないかと。

また、最近東京都などで管理費の大幅な値上げに関する問題が多発しており、管理会社と管理組合が揉めて訴訟にまで発展しているところもある。

遠藤委員：

管理不全の兆候が見られるものの改善が見込めないマンションに対するアウトリーチ型支援について、具体的な案があれば教えてほしい。

事務局：

基本的には専門家の派遣を軸にすべきだと考えている。現在も本市でアドバイザー派遣制度を運用しているが、性質上申請があってから派遣する手順になってしまうため、申請がなくても管理不全の兆候が見られるマンションに行政側から派遣できる制度にしたいと考えている。

大阪府で実績があると聞いているため、アウトリーチ型支援に関する手法を教えてもらいたい。

遠藤委員：

大阪府では、以前から把握していた管理組合がないマンションに対してマンション管理

士を定期的に派遣する支援を3年間行い、計5件ほどの支援実績がある。モデル事業として府内全域を対象に行っていたが、今後は大阪府に権限がある町村域の中で支援の必要なマンションがあれば対応していこうと考えている。

異委員：

大阪府のプッシュ型支援は効果があったのか。

遠藤委員：

実際に管理組合の設立や管理規約・長期修繕計画の作成につながった。助言を重ねてもなかなか実績につながらないところもあるため、地道に支援しなければならない。状況を見て支援のタイミングを図る必要がある。

名和委員：

吹田市分譲マンション管理相談に対応する中で、もっと相談に乗ってほしいという相談者に吹田市分譲マンション管理アドバイザー派遣制度を紹介しているが、申請に至っていないことが気にかかる。相談からアドバイザー派遣までが一本化されておらず、次の相談先を具体的に提示できないことが要因なのではないか。実績に繋げるためには、届出書の中で適切な管理に必要な項目を「ない」と回答したマンションに対して市が派遣するなどの策を検討する必要があると考える。

異委員：

先日、マンション管理センター主催のセミナーで「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について」の講演を聞き、管理会社主導のマンション運営が主流になる可能性をととても感じた。外部管理者が必要なマンションも今後必ず出てくると思うが、区分所有者がガイドラインの内容を把握しておくことが極めて重要である。

前回の審議会でも、新築マンション管理事項届出が提出された3件のうちの2件が外部管理者方式を予定していると報告を受けた。マンションの購入者は、購入時から外部管理者方式を採用していても、どんな契約内容かを理解しないまま買ってしまう。また、マンション購入を検討する際に、修繕積立金の安さは魅力的に捉えられてしまう。購入前に、イラスト等を用いてマンションの居住における留意事項が記載している冊子を読めば、判断材料の一つになるのではないかと思う。

事務局：

吹田市では「知っててあんしんマンションライフ」という冊子を作成しており、その中で区分所有者が留意すべき事項を記載している。

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインについても、外部管理者方

式を推奨しているわけではなく、どちらかといえば外部管理者方式の採用における注意事項を示した内容だと認識しているが、最近の動向として管理会社に管理者を任せる方法も例示されており、疑念を抱く部分はある。外部管理者として就任するのは完全に第三者であることが望ましいと思うが、その議論がなされていないと感じる。

名和委員：

理事会を廃止して管理会社が管理者に就任する方式があることに驚いた。外部管理を取り入れるのであれば、値上げが問題視されている観点から、会計事務を委託する税理士を選定したり、管理会社のメーカー系から独立系のエレベーター保守業者に変更したりというように、理事会が外部に委託して管理するという形の方が実質的で費用も抑えられ、管理組合に受け入れられるのではないかと思う。

中山会長：

投資用マンションは基本的に区分所有者と実際の居住者が異なるため、通常分譲マンションとは異なる問題が出てくる可能性がある。また段階増額積立方式の採用の増加、修繕積立金の不足など、今回の届出書の結果から、将来的に多くの問題が生じることは比較的容易に予測できる。例えば、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中で修繕積立金の段階増額積立方式の採用を禁止すると定めるのは難しいと思うが、将来問題が生じることは目に見えているため、具体的な対策の検討が必要である。

事務局：

投資用マンションは形態として新しいので、将来どんな形で管理されていくのか、今から注視しておく必要があると感じている。

修繕積立金や長期修繕計画についても目指すべき方向性はあるが、マンションは本来個人の資産であるため行政が立ち入ることが難しく、具体的な施策が検討しづらい。現時点では、均等積立方式の採用を繰り返し啓発していくなどしかないと考えている。

中山会長：

神戸市は、持続可能なまちづくりを目指し、三宮周辺の商業エリアを都心機能誘導地区と指定してタワーマンションなど大規模な住宅の建築を一定制限している。吹田市でも、吹田市の将来に非常に深刻な問題をもたらすという根拠が示せるのであれば、これから建つマンションについては行政の判断で規制などができるのではないかと。

事務局：

その考え方のもと、分譲事業者对新築マンション概要届出書及び新築マンション管理事項届出書の提出を義務付けた。原始規約などの段階で市から啓発していくことが可能であ

るほか、管理組合が発足される時期も把握できるため、初期からのアプローチが実現される。

中山会長：

マンション管理状況届出制度によって修繕積立金の不足などの諸問題が改善されたのかを更新期間である令和 10 年度を目途に検証し、有効であれば続行、従来と同じ問題が生じているのであれば別の方法を検討することが必要ではないか。

また、耐震化状況には非常に深刻な問題がある。耐震性がないと判定を受けたにもかかわらず耐震改修を実施していないマンションが 9 件あるが、地震発生時にはそのマンションだけでなく周辺にも危害が及ぶため、市として重点的に対応していくべきである。

遠藤委員：

耐震診断を行っていないと回答した 103 件のマンションについて、実際の耐震性など、各々の実態はわかっているのか。

事務局：

届出書で得た回答内容しか把握していない。

遠藤委員：

耐震の担当部局の持つデータと突合して分析等は行っていないのか。

事務局：

耐震の担当部局も耐震診断や耐震改修の有無までは把握できていない。

届出書が提出されたマンションで話を伺うと、耐震診断実施済と回答していても実際の内容は簡易な診断や点検であったり、耐震指標に基づかない小規模な補強工事を耐震改修に含めていたり、資料の数値はあくまでも届出書の回答であって必ずしも実態を示しているとは言えないため、個別訪問などで詳細な実態を把握していく必要がある。加えて、耐震化に向けた合意形成の支援や耐震部局との連携強化に努めていく。

遠藤委員：

耐震診断が未実施と回答しているマンションの中にも耐震性能に問題がないというところが含まれているかもしれないとなると、届出書の集計結果による分析は正確性に欠ける恐れがある。集計結果だけを見ると大半の旧耐震マンションで耐震性能がないように捉えかねないため、あくまでこれは実態ではなくアンケート結果であると補足するのか、さらなる調査や分析を行うのかを検討すべきではないか。

都市計画部長：

分譲マンションの耐震化については、別の担当部局で耐震診断・設計・改修の補助制度を設けているが、耐震診断以降は合意形成が難航して次に進まない事例が数件ある。この補助制度ができる前に分譲マンションの管理組合に対して周知を図ったが、その後個別的なフォローアップはできていない。マンション管理適正化推進計画やマンションの管理の適正化の推進に関する条例と連携しつつ、次の策を検討する必要があると考えている。

異委員：

耐震化はとても重要だと思うが、耐震性能がないと判定されて資産価値の低下などに繋がると困るため、診断を受けることがためられる。

茨木市で耐震セミナーが時々実施されているが、吹田市では周知されていない。開催を希望する声が多ければ、吹田市でも実施してはどうか。

事務局：

マンションの耐震セミナーは開発審査室が所管しており、北摂地域の自治体で連携して年に数回吹田市を含む各地で開催している。開催のたびに旧耐震マンションに案内チラシを送付していると聞いている。

異委員：

耐震改修を行ったマンションの見学や話を聞く機会があればいいと思う。耐震に取り掛かろうとしている管理組合にとって、具体的な話を聞くことはとても参考になる。

遠藤委員：

国土交通省が実施した「令和5年度マンション総合調査」の結果によると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は59.8%にまで上昇したという。吹田市では、計画期間30年以上の長期修繕計画に基づいて目標値を設定しているが、その目標に向けて進んでいるのか。また、修繕積立金の積立状況について、全国の傾向としては現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションの割合が36.6%と前回の調査結果から少し減少しているが、吹田市はどのような状況か示してほしい。

居住支援は吹田市住生活基本計画、マンション管理支援は吹田市マンション管理適正化推進計画に沿って取り組みを行っているため、PDCAサイクルのチェックをするべきである。

3 その他

次回の審議会開催予定について事務連絡を行った。

4 閉会