

令和 6 年度（2024 年度）第 3 回吹田市住宅審議会 議事要旨

日 時：令和 7 年（2025 年）2 月 5 日（水）15：00～17：00

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・木多副会長・包委員・巽委員・名和委員
（事務局）辰谷副市長・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：遠藤委員

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
- 資料 2 令和 6 年度第 2 回吹田市住宅審議会 意見要点
- 資料 3 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）

名和委員：

答申案 24 ページ③で民生委員との連携について書かれているが、実際どのように体制構築ができるかなど具体的な方法まで示した方がいいのではないか。

事務局：

現状として、民生委員から直接居住支援協議会に相談が寄せられた事例がなく、具体的な体制構築についての記載が難しいため、このような表現となっている。

名和委員：

民生委員も忙しいため、相談を受けた際はここに連絡するというようなパターン化ができると、相談事例も増えていくのではないか。

中山会長：

24 ページ③について、民生委員に関する表現に唐突感があるため、連携の位置づけや範囲も踏まえて、地域資源の活用においては表現を工夫してほしい。

事務局：

民生委員は重要な地域資源の一つとして捉えている。これまで地域包括支援センターなどの市が関連している施設には直接パンフレットを渡し、相談があった場合に居住支援協議会の相談窓口に関係してもらうような活動を行ってきたが、民生委員をはじめ周知が不足していた連携先もあると感じる。その結果が 22 ページの令和 5 年度の居住支援協議会の相談対応実績のデータに表れており、今後は居住支援協議会の周知をより一層強化する必要があると考えている。また地域資源の中で民生委員だけが強調されている印象があるため、バランスのとれた表現になるよう修正する。

木多副会長：

重層的支援体制整備事業について、住まいの確保という視点からは十分に書かれているが、市内での組織体制づくりを検討していくというような一文があるとより良いと感じる。

事務局：

御指摘いただいた内容を踏まえて検討する。

中山会長：

答申案 16 ページ⑤に書かれている民間賃貸住宅の住居費の負担軽減について、実際どのように行っていくのかが重要な課題になる。書かれている内容はこの通りで間違いはないが、実現性も考えたうえで具体的な施策の構想はあるのか。

事務局：

住居費の負担軽減について、市の施策として直接家賃補助まで踏み込む必要があるのかは検討すべき点である。引越し費用の負担や家賃債務保証費の補助などの方法も考えられ

るため、ここでは住居費の負担軽減という広い表現としている。実現性の面からも、居住支援協議会は発足から2年しか経っておらず、居住支援の全体像が把握できていない部分もあるため、市内の現状の把握と併せて施策を検討していきたい。

中山会長：

続いてマンション管理支援について何か意見はあるか。

木多副会長：

答申案39ページの6行目にある「管理組合が管理会社に依存している」という表現がやや強いのではないかと感じるが、一方で管理組合の自律や管理会社にどこまで任せているかはマンションによって大きな差があるものと推測され、管理組合の主体性の醸成が大きな課題だと感じる。

事務局：

吹田市マンション管理適正化推進計画の中でも、マンションの管理の適正化の基本的な考え方として自律的で適切な管理の促進を挙げている。今回届出があったマンション管理状況届出書は半数以上が管理会社から提出されたため、自律的なマンション管理の意識づけが重要であると考えている。

異委員：

管理組合が管理会社に依存していることは確かに肌で感じている。依存しているという表現は強めではあるものの、問題意識を持ってもらうためにもこの表現は必要なのではないか。

事務局：

御指摘いただいた内容をもとに表現を検討する。

名和委員：

答申案38ページ②で、マンション管理アドバイザー派遣制度について1回きりの相談だけでは諸問題の改善につながらないとあるが、今後制度をどのように見直すのかという部分も書かれていると良いのではないか。

事務局：

制度の見直しについては、答申案38ページの3段落目にあるアウトリーチ型の支援を考えており、現行制度では申請されたマンションに対して支援を行っているが、管理不全の兆候があるマンションが自主的に申請するとは考えづらいため、市側から押しかけて支援を

行うことを想定している。ただアウトリーチ型支援については全国的に見ても先進事例が少なく、支援対象とするマンションの判断基準や居住者との連絡方法など具体的な手法が確立されていないため、派遣回数なども含め慎重に制度の設計を行っていきたいと考えている。

中山会長：

築年数の経過したマンションの中には大規模修繕を重ねるだけでなく建替えも視野に入る必要があり、建替えに向かう条件はマンションに応じて様々だが、今後マンションの管理適正化を進めるうえで建替えに向けた支援も念頭に施策を講じていくべきではないか。

事務局：

令和 7 年 3 月に国土交通省がマンション関連法の改正を国会に提出予定であるため、建替えや将来を見据えた取組を進めるという意味合いも含めて「法改正の動向に留意しながら」という一文を答申に示すよう修正する。

名和委員：

吹田市は関西圏でマンションに居住している割合が最も高いため、他市に先駆けて取組を進めていただきたい。

包委員：

答申案 43 ページで旧耐震基準のマンションが 160 件あると示されているが、そのうち旧耐震基準のマンションの空間的な分布や規模、戸数などは把握しているのか。

事務局：

答申案で示すデータはマンション管理状況届出書の集計結果をもとに作成しており、データ上ではどのマンションがどのような回答をしたのかは全て把握している。ただ耐震性については、建築確認年月日から旧耐震基準の時期に該当するかどうかはわかるが、その後の耐震診断や耐震改修の有無は届出書の回答によるため、必ずしも正確ではないと考えている。

包委員：

答申に示す必要はないが、旧耐震のマンションに見られる特徴や分布図で分析するとわかりやすいと感じる。

中山会長：

答申案 45 ページ②に示されているとおり、段階増額積立方式の採用は値上げの合意形成

の難しさや区分所有者の高齢化等による費用の負担増加により、資金確保が困難になり将来問題となる可能性がかなり高いことは明らかであるため、均等積立方式の採用が望ましいことをもう少し強調した表現にできないか。

異委員：

吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例でも、修繕積立金の積立方法を均等積立方式にするよう強制はしていないが、強制力のある示し方では法律違反になるのか。

事務局：

法律違反にはならないと思われるが、国土交通省が示しているマンションの修繕積立金に関するガイドラインでは均等積立方式にすることが望ましいという表現であったことから、条例及び答申案の中でも前述の書き方になっている。事務局としてももう少し強調した表現にできないかと考えていたため、今回いただいた御意見をもとに別の示し方を検討する。

中山会長：

ひととおり御意見もいただいたかと思う。今日の御意見を反映させるのは少々時間が必要かと思うので、最終の答申案のとりまとめは、会長一任とさせていただきたい。

異議なし

3 その他

なし

4 閉会