令和７年２月５日
（2025 年）

吹田市長　後藤　圭二　様

吹田市住宅審議会　会長　中山　徹

吹田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（答申）

令和５年（2023 年）６月 16 日付け、議案第１号で諮問のあった標題のことについて、慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記

本審議会は、吹田市住生活基本計画のなかで重点的な取組として定めた、居住支援、マンション管理支援、空家等対策、市営住宅の維持保全の４項目のうち、吹田市居住支援協議会が設立され住宅確保要配慮者が安心して住宅を見つけるための支援体制が構築された居住支援及び吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例が制定され届出制度を実施しているマンション管理支援の２項目について、課題を抽出し審議を重ね、吹田市の住宅政策の実現に向けたこれからの施策のあり方として別添のとおり取りまとめた。

なお、空家等対策については吹田市空家等対策協議会、市営住宅の維持保全については吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会に審議を委ねているため、本答申では施策のあり方について示さないものとする。

今後の施策の展開にあたっては、本答申を基本的な考え方とし、審議において出された各委員の意見にも十分に留意されることを期待する。

また、今後の法改正の動向にも留意しながら施策の検討を行うとともに、吹田市住生活基本計画に基づき各施策の進捗状況を把握し、PDCA サイクルにより進行管理を行うことが重要である。

【居住支援】

１　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

（1）市内の要配慮者の実態調査

（2）賃貸人に対する支援策の検討

（3）地域に密着した支援体制の構築

（4）公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

（5）住居費の負担軽減につながる施策の検討

2　連携体制の強化

（1）法改正による新たな支援体制の構築

（2）福祉施策との連携強化

（3）地域の福祉支援センターや地域資源との連携

3　居住支援協議会の運営体制

（1）支援手順のマニュアル化と人材育成

（2）運営資金の確保

【マンション管理支援】

1　マンションの管理実態の把握

（1）管理実態の把握の継続

2　管理上の問題がある管理組合への支援

（1）マンションの管理状況に応じた支援の充実

（2）アウトリーチ型支援の実施

3　管理適正化のために

（1）自律的なマンション運営の後押し

（2）適切な修繕積立金の啓発

（3）耐震化の推進

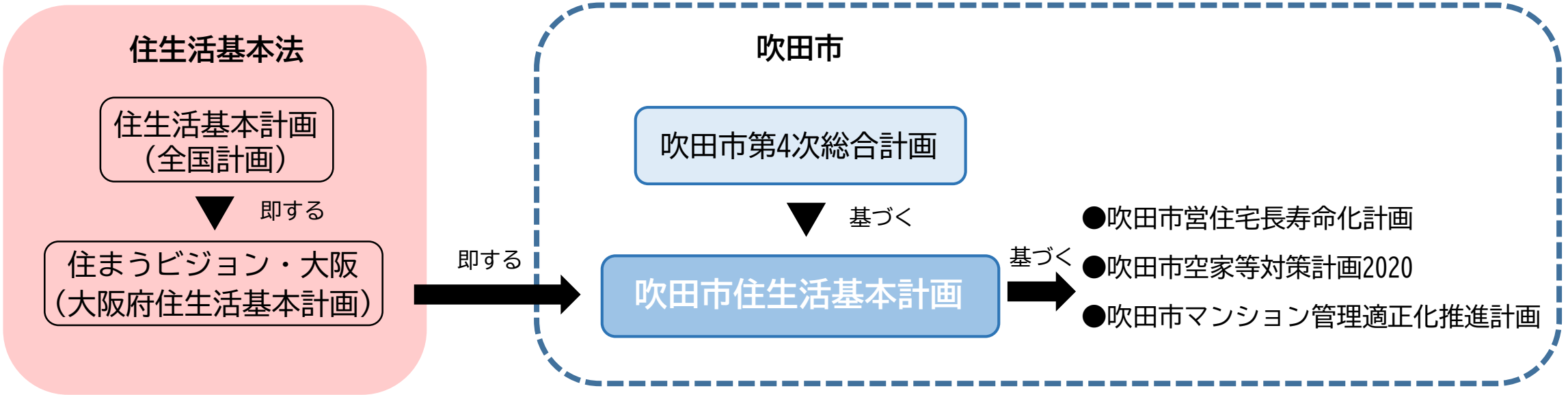
以上

これまでの住宅政策の取組

別添

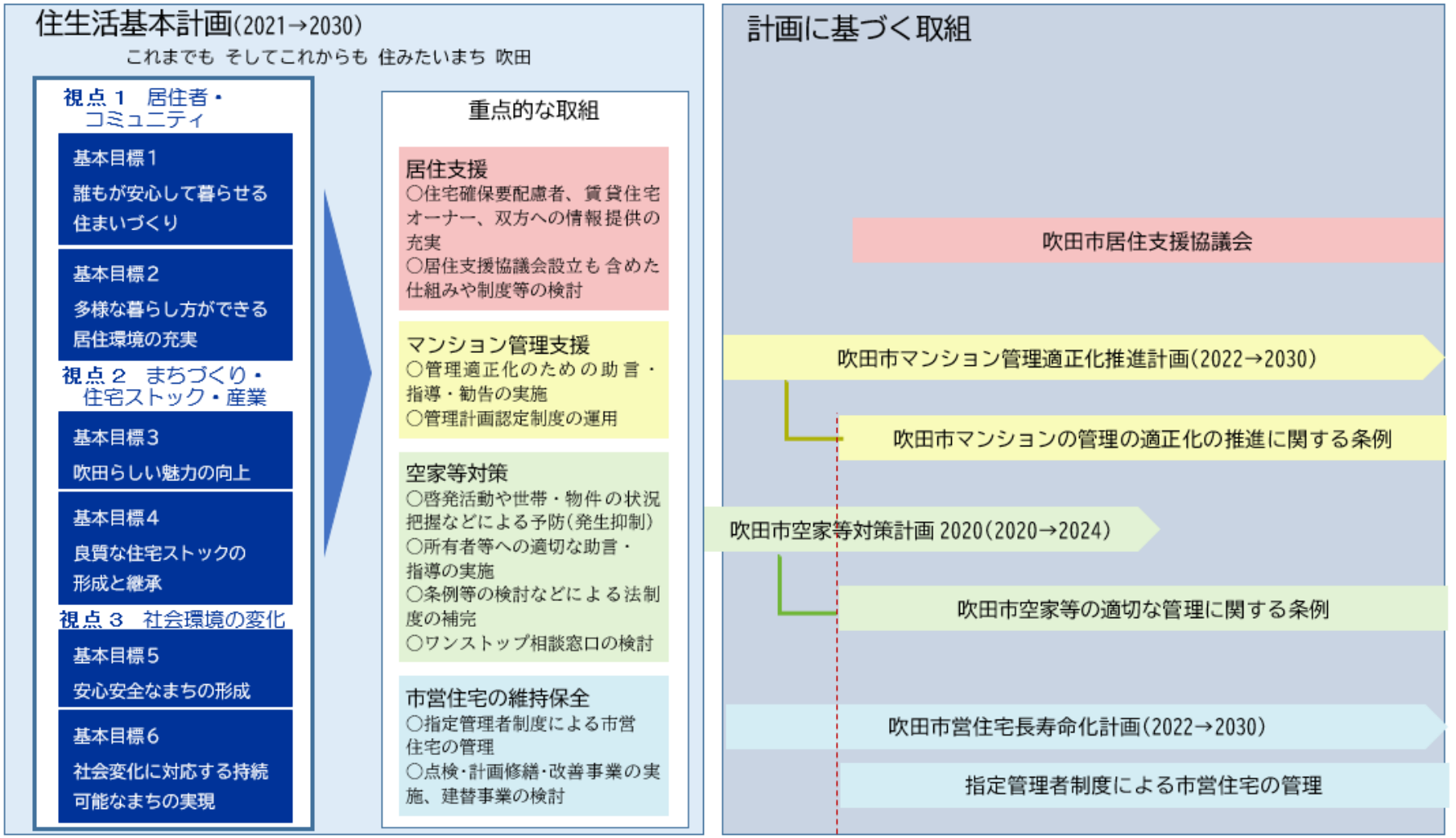
日本の住宅政策は、戦後の復興期から高度経済成長期にかけて、住宅不足を解消するための量の確保から、住生活の維持・向上へと転換し質の向上へと移り変わってきた。さらに、近年は少子高齢化の深刻化や新型コロナウイルス感染症による日常の変化、能登半島地震などの自然災害の激甚化など、住宅を取り巻く環境が大きく変化するなかで、多様化するニーズに的確に対応することが求められている。誰もが安心して暮らし続けられる住まい・まちづくりの実現にあたっては、地方公共団体を初めとした市民、事業者等、関係団体などの多様な主体が連携し、一体となって取り組むことが必要不可欠になる。

国では平成18年（2006年）に住生活基本法が公布され、国民の豊かな住生活の実現を図るため住生活基本計画が策定された。吹田市でも住宅政策における総合的・長期的な基本方針として、平成18年（2006年）に吹田市住宅マスタープランが策定されて以降、直近では令和3年に吹田市住生活基本計画として住生活基本計画（全国計画）及び大阪府の住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）等を踏まえて改定されている。



これまでの住宅政策の取組

吹田市住生活基本計画では、「これまでも そしてこれからも 住みたいまち 吹田」を基本理念とし、「居住支援」「マンション管理支援」「空家等対策」「市営住宅の維持保全」を重点的な取組として位置付けている。



これまでの住宅政策の取組

居住支援

・セーフティネット住宅の情報提供による住宅確保要配慮者とのマッチング促進。
・**令和5年（2023年）に吹田市居住支援協議会が府内4番目に設立され、住宅の確保が困難な方への住まい探しの相談から入居後の生活支援まで、市・居住支援団体・不動産関係団体と連携した支援体制を構築。**
・令和6年に改正住宅セーフティネット法が公布。

マンション管理支援

・国では令和2年（2020年）に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、マンション管理適正化法）の改正法が公布され、吹田市では令和4年（2022年）に吹田市マンション管理適正化推進計画を策定。
・**令和5年（2023年）に府内初の吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例を施行し、関西で初めて条例に基づく届出制度を実施。吹田市が定めるマンションの管理の適正化の基本的な考え方をもとに維持管理の適正化を推進。**
・マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に認定する管理計画認定制度を運用。

これまでの住宅政策の取組

空家等対策

・令和2年（2020年）吹田市空家等対策計画2020が策定され、計画に基づく対策を進めるために令和5年（2023年）に吹田市空家等の適切な管理に関する条例を公布し、法定外空家等への措置や緊急時の応急措置などが定められる。
・令和7年（2025年）に吹田市空家等対策計画を改定予定。

市営住宅の維持保全

・令和4年（2022年）に吹田市営住宅長寿命化計画が改定され、市営住宅のストック活用と長寿命化のための基本方針が定められる。
・令和4年度から指定管理者制度を導入し、市営住宅の効率的・効果的な管理運営の実施が図られる。

吹田市住生活基本計画における4つの重点取組のうち、空家等対策については吹田市空家等対策協議会、市営住宅の維持保全については吹田市営住宅指定管理者候補者選定委員会に審議を委ねているため、本答申では居住支援とマンション管理支援の２項目について、吹田市の住宅政策の実現に向けたこれからの施策のあり方を示すものとする。

居住支援

住宅セーフティネット政策の背景

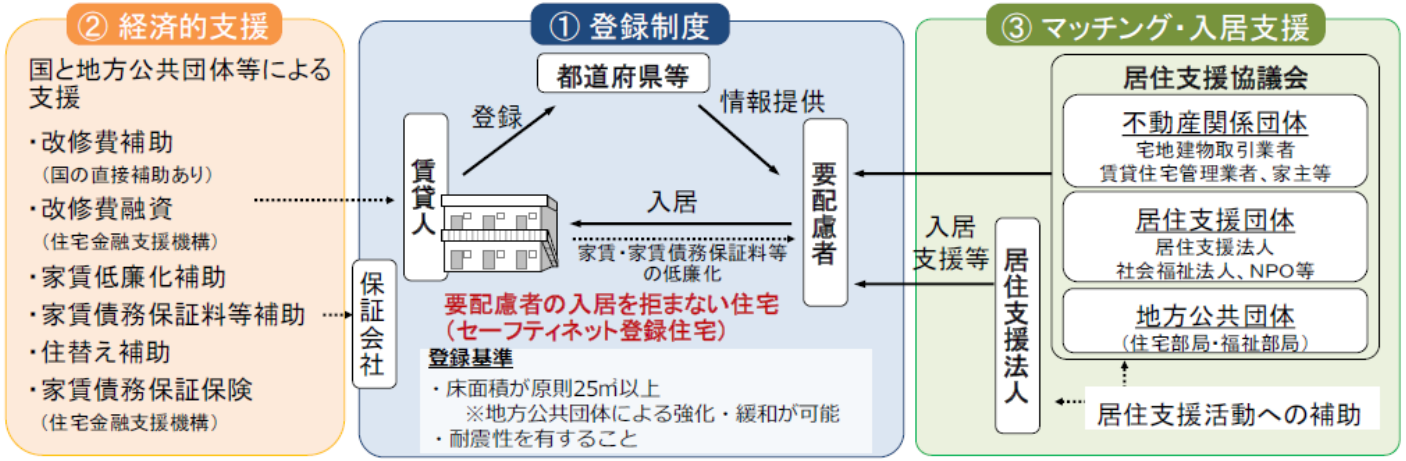
我が国の住宅政策は住宅の「量」から「質」へ、さらには「住宅」から周りの環境を取り巻く「住生活」へと変遷しており、住宅ストックの活用や空き家の適切な管理などが課題になっている。一方で、少子高齢化が進行し高齢者世帯の増加が見込まれるなか、住宅の確保に配慮が必要な方が増えており、国ではこのような背景をもとに、平成29年（2017年）に既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用を通じて、住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律が施行された。この法改正で住宅セーフティネット制度が創設され、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を三本柱として、整備を進めていくことが打ち出された。

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



資料：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ　参考資料」（国土交通省）

住宅セーフティネット政策の背景

吹田市では令和3年度に改定した吹田市住生活基本計画の中で居住支援を重点取組に位置づけ、住宅セーフティネット法に基づき取組を行ってきた。

【これまでの主な取組】

- セーフティネット住宅の登録業務
- 住まい探し相談会の開催
- 居住支援協議会の設立

近年では、単身高齢者世帯の増加や持家率低下による民間賃貸住宅の需要が高まる一方、住宅を提供する賃貸人の中には孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納に対して懸念を抱える人も多く、賃貸人と要配慮者の双方が安心して利用できる環境を整備することが求められている。

このような現状から、令和7年（2025年）に住宅セーフティネット法が改正され、①賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、②居住支援法人等が入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給促進、③住宅政策と福祉政策が連携した地域の居住支援体制の強化の3つを改正案の主軸として打ち出された。

居住支援の推進に当たっては、改正法の施行に向け、各機関と連携し整備を進めていくことが求められる。

居住支援施策における3つの方針

１　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

２　連携体制の強化

３　居住支援協議会の運営体制

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

①市内の要配慮者の実態

　法律で定める住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者や障がい者等を指している。居住支援協議会の初年度の活動実績を属性別相談件数で見ると、全体で65件の相談があり、最も多かった属性が「精神障がい者」18件となっている。

【住宅確保要配慮者の範囲】

法律で定める者

① 低額所得者
（月収15.8万円（収入分位25%）以下）

② 被災者（発災後３年以内）

③ 高齢者

④ 障害者

⑤ 子ども（高校生相当まで）を養育している者

⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

・外国人　等

（条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、ＤＶ被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者等、生活困窮者など）

・東日本大震災等の大規模災害の被災者

（発災後３年以上経過）

・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

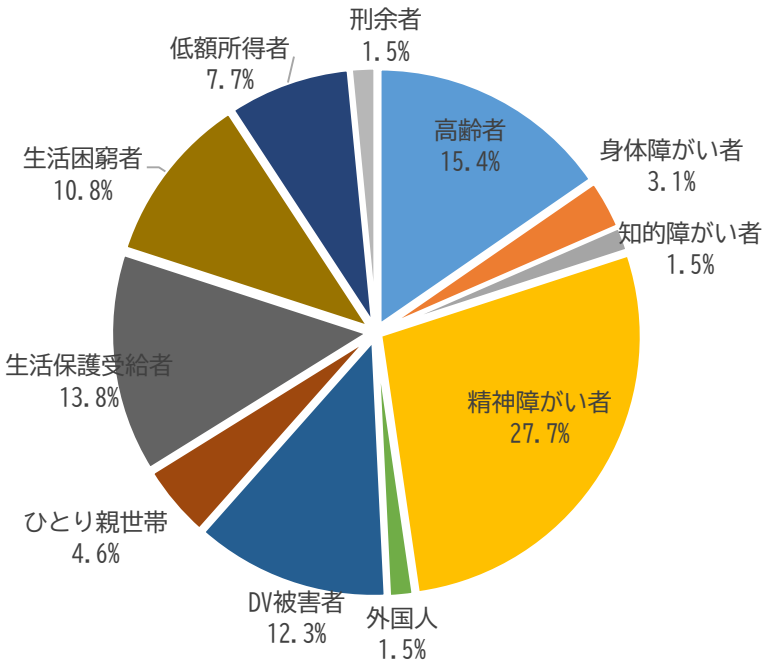
※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、ＬＧＢＴ、ＵＩＪターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

資料：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ 参考資料」（国土交通省）

【属性別相談件数】

※複数の属性に該当する要配慮者は最も支援を必要とした属性に計上

高齢者	10件
身体障がい者	2件
知的障がい者	1件
精神障がい者	18件
子育て世帯	0件
外国人	1件
DV被害者	8件
ひとり親世帯	3件
生活保護受給者	9件
生活困窮者	7件
低額所得者	5件
被災者	0件
犯罪被害者	0件
児童養護施設退所者	0件
刑余者	1件
LGBT	0件
合計	65件



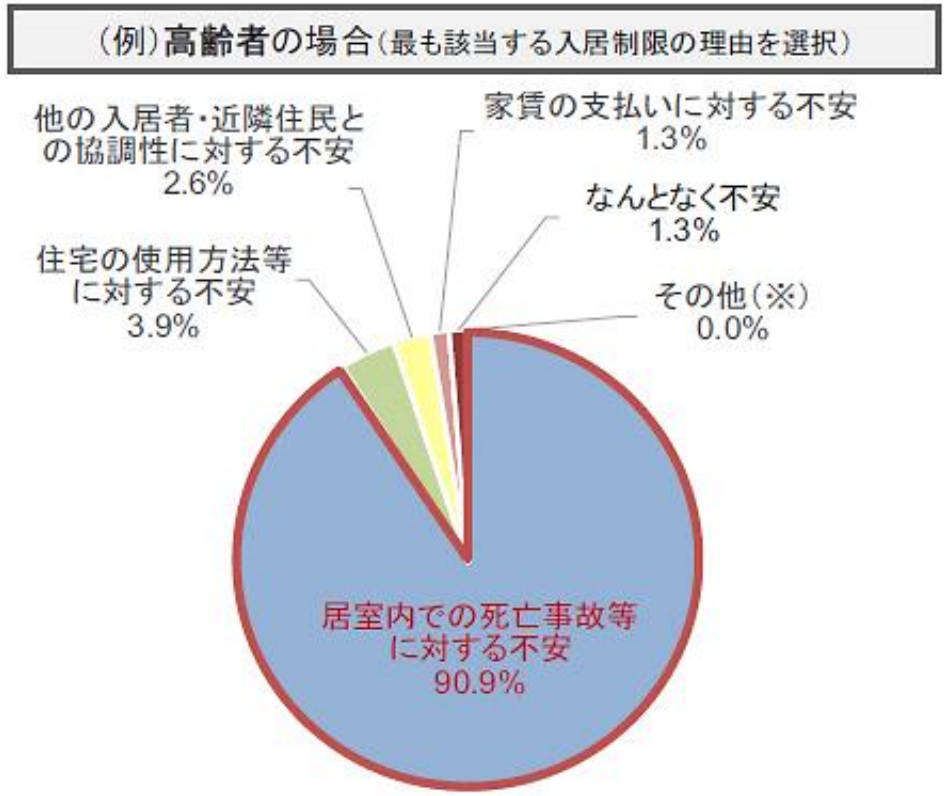
資料：吹田市居住支援協議会　令和5年度相談対応実績

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

②住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の理由と求める支援策

賃貸人の入居制限の理由として高齢者の場合は、居室内での死亡事故等に対する不安が90.9%と高い数値になっている。また賃貸人が求める居住支援策のアンケート調査結果では、「家賃債務保証の情報提供」「見守りや生活支援」が世帯属性問わず高い傾向となっている。

【賃貸人の入居制限の理由】



【全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果】

（回答数1,988件）

世帯属性	必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40～49% ○30～39%						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障がい者のいる世帯	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低額所得世帯	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

資料：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ 参考資料」（国土交通省）

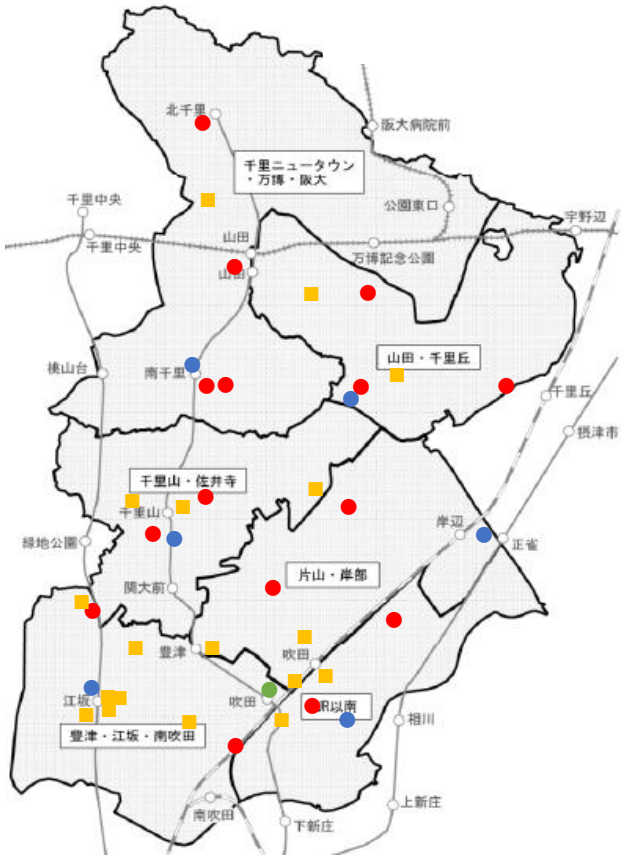
1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

③市内の主な福祉支援センターと居住支援協議会の不動産協力店の状況

　下図は市内の主な福祉支援センターである地域包括支援センター、障がい者相談支援センター、生活困窮者自立支援センターと、居住支援協議会の不動産協力店の分布を示している。生活困窮者自立支援センターは1か所で、不動産協力店は南部に多く分布しているものの、市内を6ブロックに分割すると概ね各ブロックに分散している。

【市内の主な福祉支援センターと居住支援協議会の不動産協力店の分布図】

●	地域包括支援センター（高齢者）	15
●	障がい者相談支援センター	6
●	生活困窮者自立支援センター	1
■	不動産協力店	18



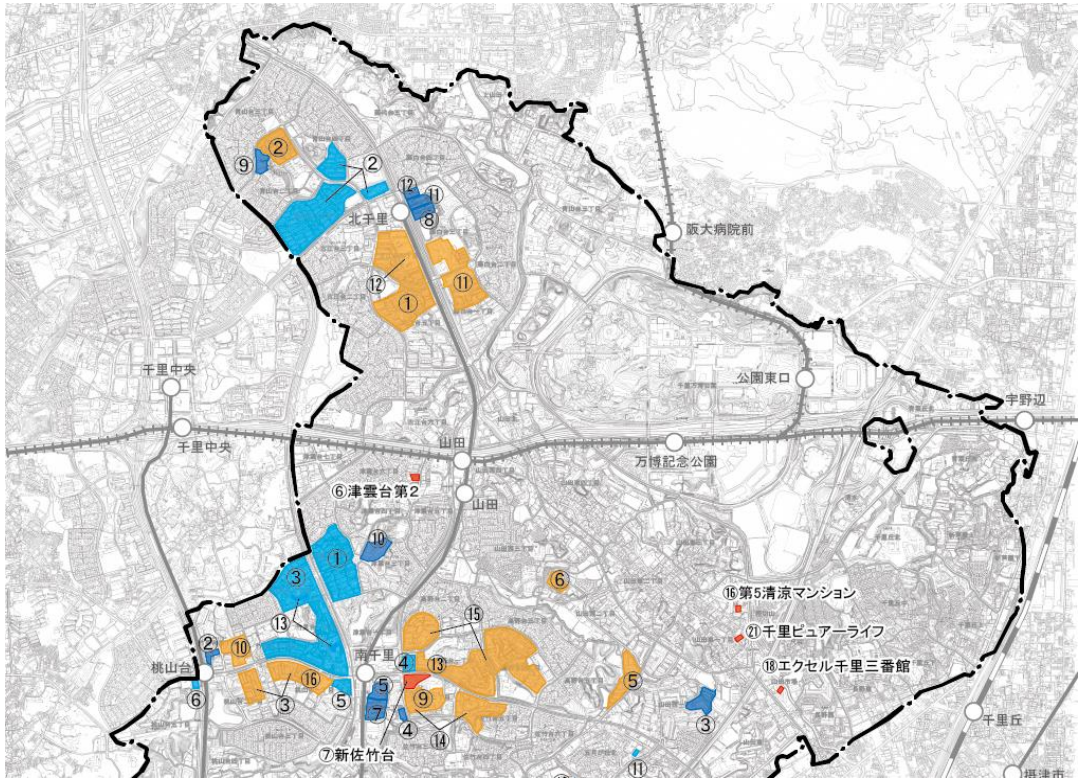
令和6年12月末日現在

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

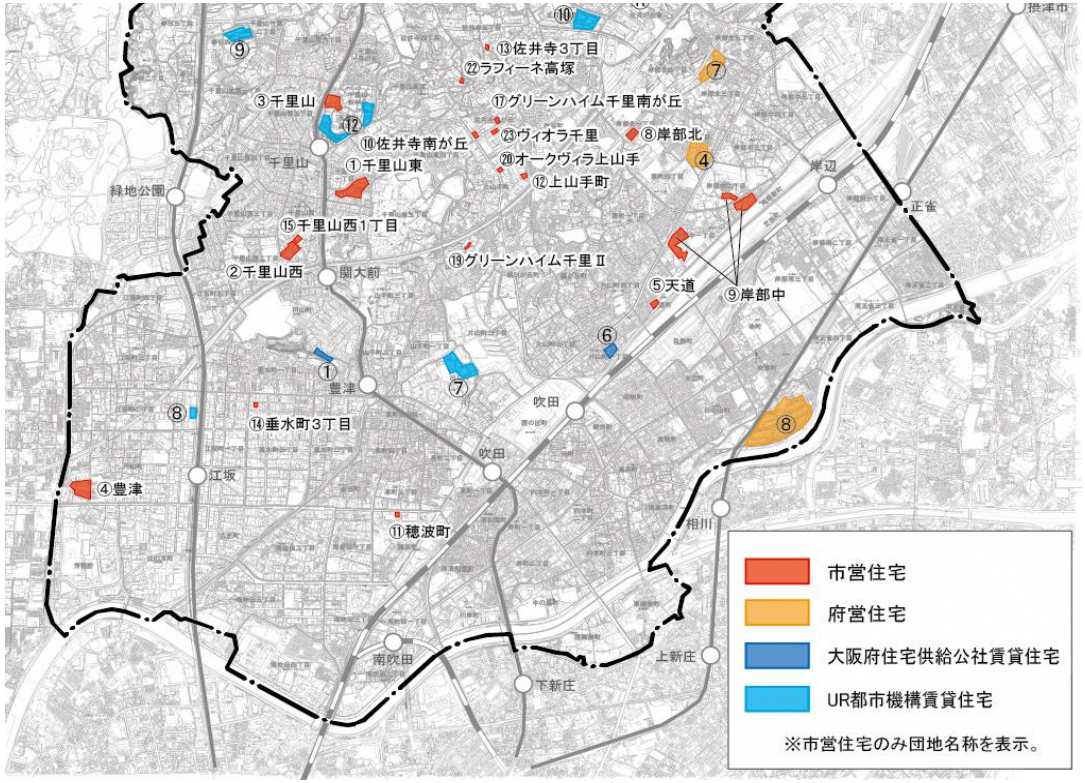
④市内の公的賃貸住宅の状況

　市内の公的賃貸住宅の数は全体で約20,000戸あり、8割程度が北部の千里ニュータウン・万博・阪大地域に集中している。北部は府営住宅や大阪府住宅供給公社賃貸住宅、UR都市機構賃貸住宅の割合が高い傾向にある一方、南部では市営住宅の割合が高い傾向にある。

【市内公的賃貸住宅の分布図】



吹田市北部



吹田市南部

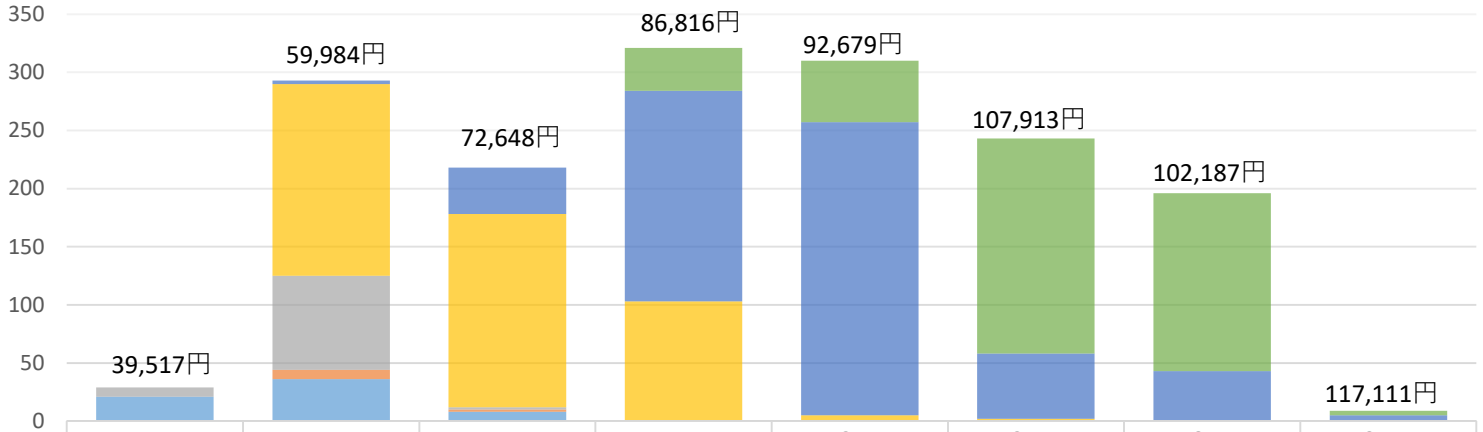
資料：「吹田市住生活基本計画」

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

⑤セーフティネット住宅の状況

　吹田市に登録されているセーフティネット住宅は令和6年12月末日現在で1,619戸で、間取りごとの平均家賃を見てみると、戸数が最も多い2DK（310戸）で92,679円、平均家賃が最も低い1R（29戸）では39,517円となっている。

【セーフティネット住宅の間どりごとの平均家賃】　令和6年12月末日現在：1,619戸



	1R	1K	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
100001円以上	0	0	0	37	53	185	153	4
80001～100000円	0	3	40	181	252	56	43	5
60001～80000円	0	165	166	102	5	2	0	0
50001～60000円	8	81	2	1	0	0	0	0
40001～50000円	0	8	2	0	0	0	0	0
30000～40000円	21	36	8	0	0	0	0	0

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

①　市内の要配慮者の実態調査

　初年度の活動実績は要配慮者の実態の一角であり、今後も居住支援協議会の支援体制が確立すれば、相談件数の増加が予測される。
　居住の支援を必要としている人がどの程度存在しているのか実態を調査することが望まれる。

②　賃貸人に対する支援策の検討

　賃貸人は要配慮者の属性によって様々な悩みを抱えており、国のアンケート調査では「家賃債務保証の情報提供」「見守りや生活支援」が高い傾向にある。
　市内の賃貸人に対して、抱えている悩みを的確に解決できる支援策を検討することが効果的である。

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

③ 地域に密着した支援体制の構築

市内の主な福祉支援センターや吹田市居住支援協議会の不動産協力店は概ね各地に分散しており、住宅確保要配慮者が希望する地域で住み続けられるよう、属性に応じた支援体制を吹田市内全域で構築することが重要である。

④ 公的賃貸住宅を活用した住まいの確保

住宅確保要配慮者の住まいの確保に関して、千里ニュータウン・万博・阪大地域では民間賃貸住宅は少ないものの、公的賃貸住宅が集中している。
今後は、居住支援法人等による公的賃貸住宅の活用など、民間賃貸住宅と公的賃貸住宅の両方を活用した支援を行うことが望まれる。

1　居住支援の実態把握と住まいの円滑入居

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

⑤ 住居費の負担軽減につながる施策の検討

　現状のセーフティネット住宅では、生活保護における住宅扶助費を超える住宅がほとんどで、低額所得者のセーフティネットとして十分に機能しているとは言えない。
　低額所得者の居住の安定化のために、住居費の負担軽減につながる施策が重要である。

2 連携体制の強化

①住宅セーフティネット法の改正

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進むなか、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まる一方、賃貸人の中には孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念が大きいことを背景に、令和6年に改正住宅セーフティネット法が公布された。

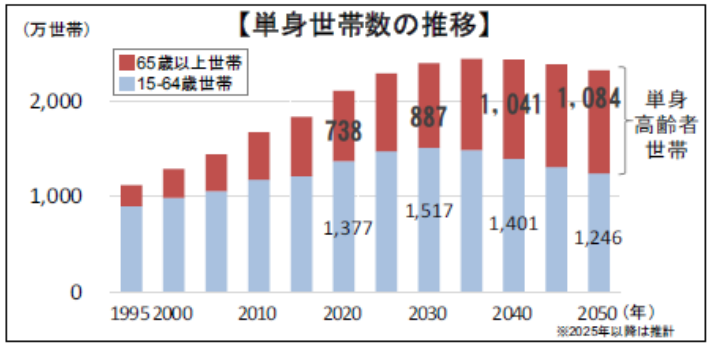
【住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性】

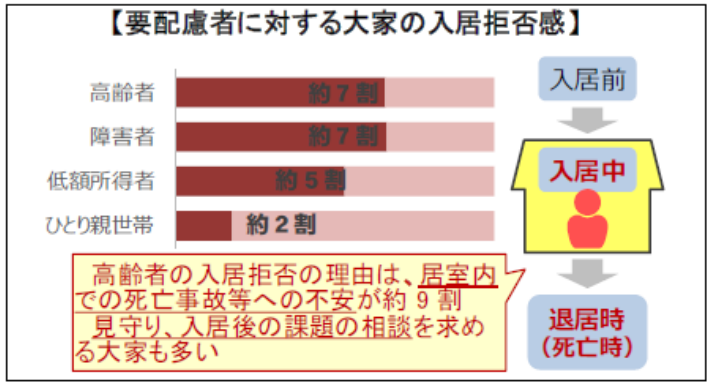
背景・必要性

○ 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の**賃貸住宅**への円滑な入居に対する**ニーズが高まる**ことが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

○ **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。**これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
（2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計））

○ 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で**800**を超える**居住支援法人**※が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。
※ 要配慮者の入居支援（物件の紹介等）、入居後の見守りや相談等を行う法人（都道府県知事指定）





1. 賃貸人・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境（円滑な民間賃貸契約）の整備

2. 居住支援法人を活用し、入居中のサポートを行う賃貸住宅の供給を促進

3. 住宅政策と福祉政策が連携した地域の居住支援体制の強化

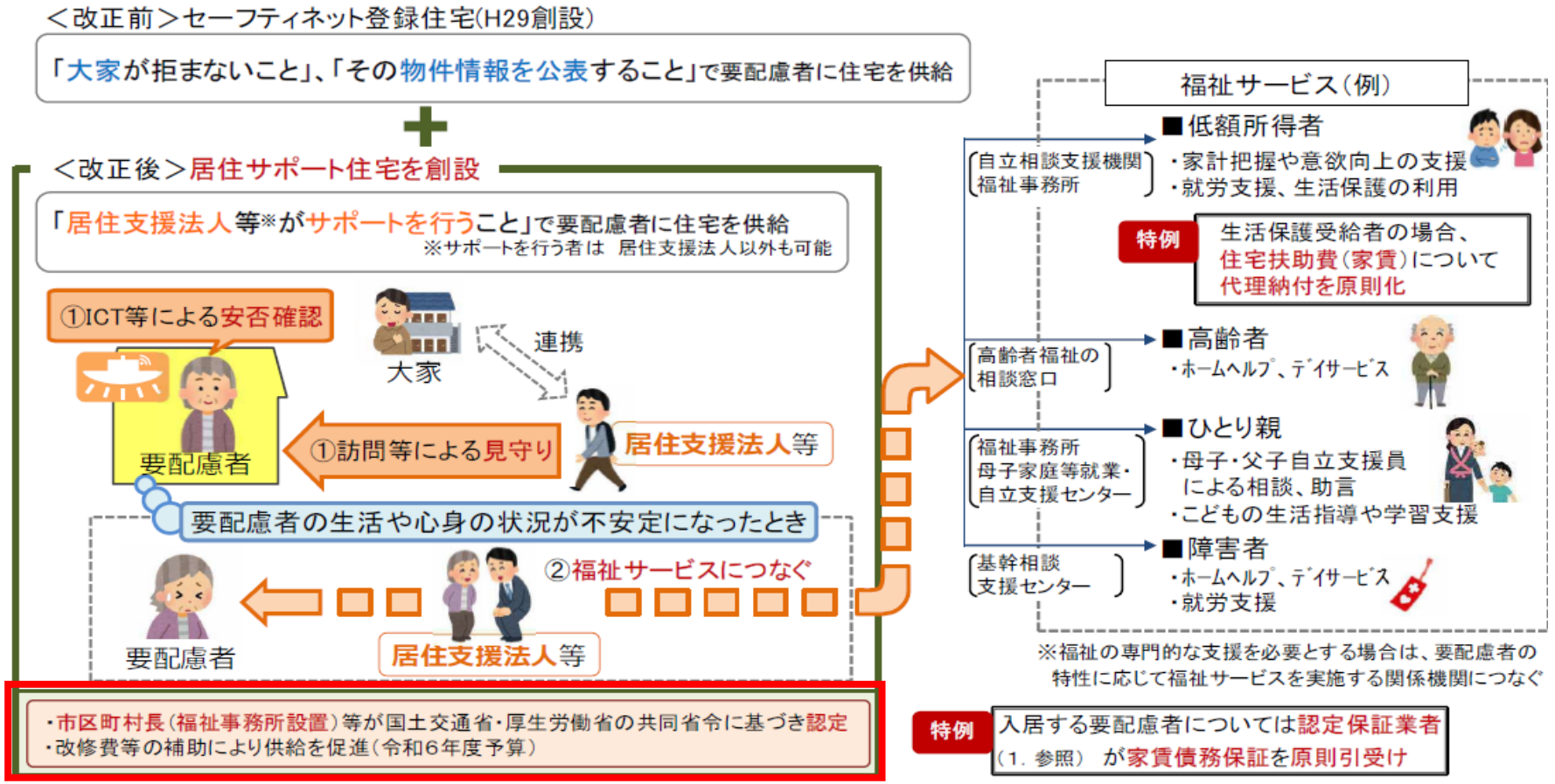
資料：「国土交通省HP・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律」（国土交通省）

2 連携体制の強化

①住宅セーフティネット法の改正

住宅セーフティネット法の改正により、居住支援法人と賃貸人が連携する居住サポート住宅が創設される。居住サポート住宅では、日常の安否確認・見守りや緊急時に福祉サービスにつなぐことなどが定められており、認定は市区町村長（福祉事務所設置）が行うため、これまで以上に住宅部局と福祉部局の連携強化が求められる。

【居住サポート住宅の概要】



資料：「国土交通省HP・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律」（国土交通省）

2　連携体制の強化

②福祉施策との連携（重層的支援体制整備事業）

　重層的支援体制整備事業とは、これまで属性や世代などの対象者別で支援を行っていたものを、各分野の制度や縦割りを超えて包括的に支援を行うことを指す。下図のⅠ相談支援において、吹田市居住支援協議会も密接に連携を行うことが想定され、相談先が異なる場合でも一度受けとめて専門分野に引継ぎを行うことで、相談者の課題を見落とさない包括的な相談支援体制を庁内全体で構築することが求められる。

【重層的支援体制整備事業の全体像】

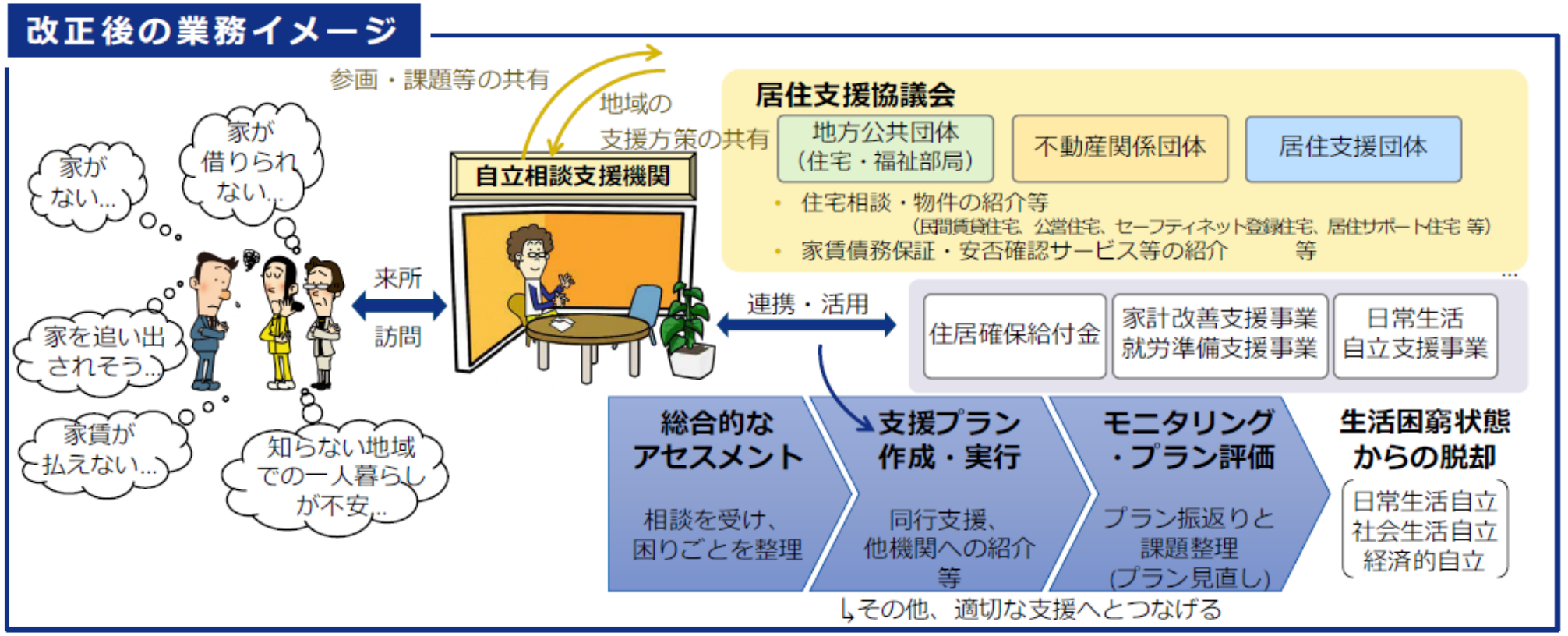
資料：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ 参考資料」（国土交通省）

2　連携体制の強化

②福祉施策との連携（生活困窮者自立支援法）

　生活困窮者自立支援法の改正により、これまで取り組んでいた自立相談支援事業において、住まい・入居後の生活支援の相談に対応することが明確化された。入居前には不動産店への同行や入居支援、入居後には見守りや生活相談を行うなど、改正後は吹田市居住支援協議会と密接に関わることになる。

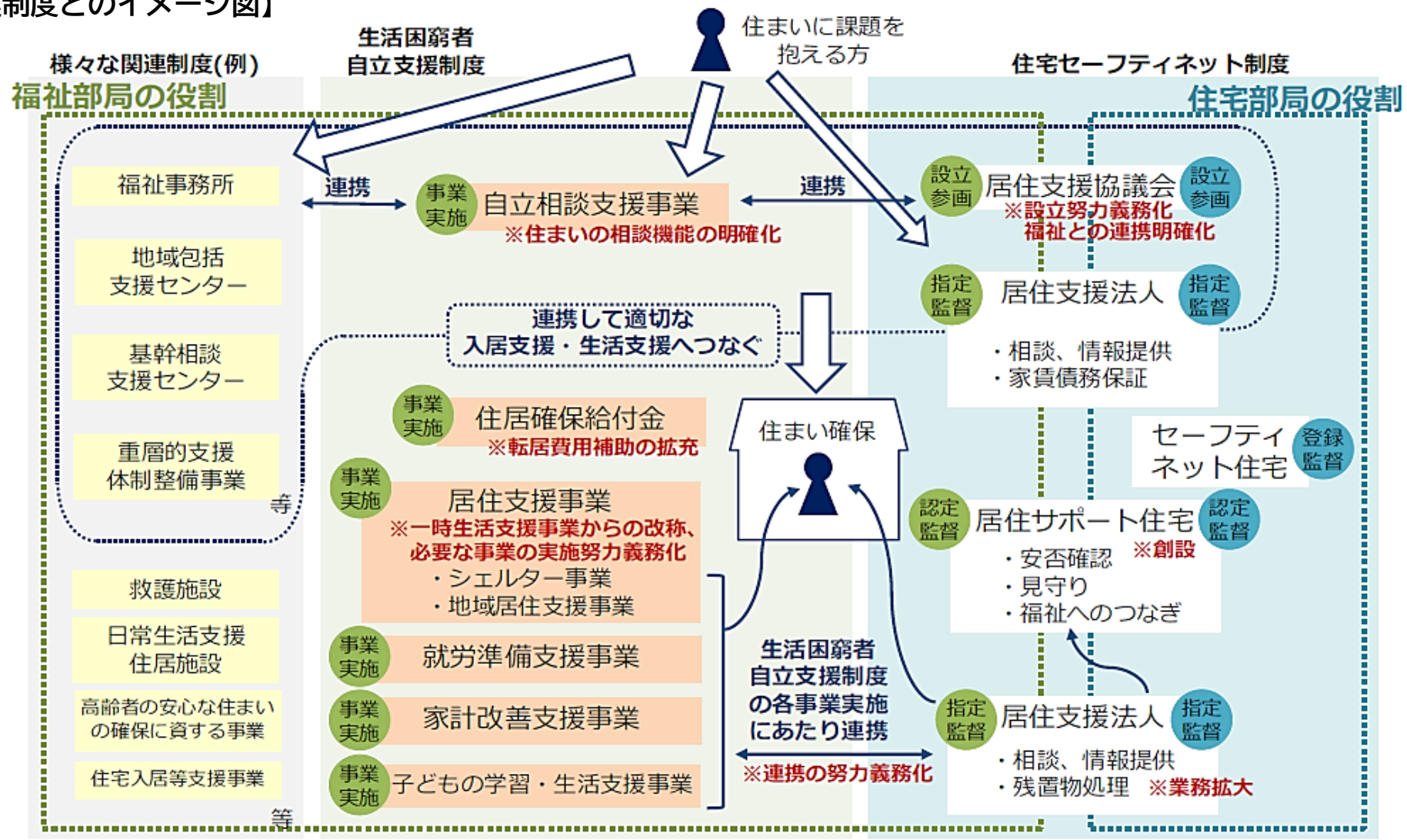
【自立相談支援事業における居住支援の強化】



資料：「令和6年度 生活困窮者自立支援法等改正について」（厚生労働省）

2 連携体制の強化

【様々な関連制度とのイメージ図】



資料：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律」（国土交通省）

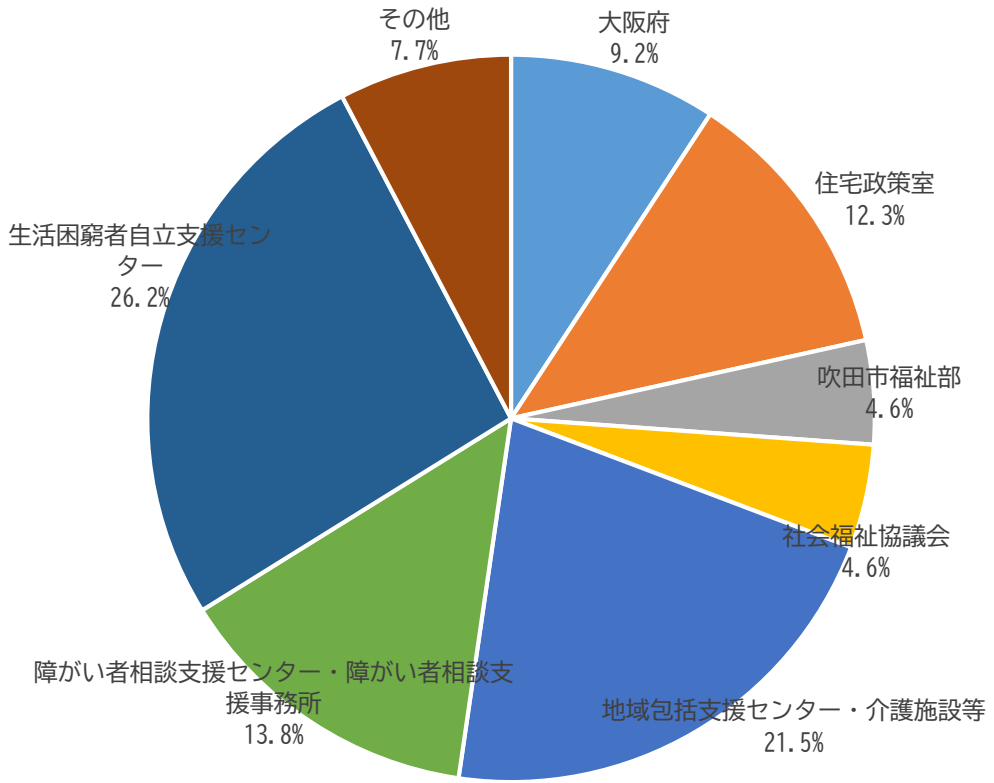
2 連携体制の強化

③地域との連携

令和5年度の吹田市居住支援協議会の活動実績を相談元別件数で見ると、最も多いのが「生活困窮者自立支援センター」17件、次に「地域包括支援センター」14件、「障がい者相談支援センター」9件となっており、地域の福祉支援センターからの相談が多くなっていることが分かる。

【相談元別件数】

大阪府	6件
住宅政策室	8件
吹田市福祉部	3件
社会福祉協議会	3件
地域包括支援センター・介護施設等	14件
障がい者相談支援センター・障がい者相談支援事務所	9件
生活困窮者自立支援センター	17件
その他	5件
合計	65件



資料：吹田市居住支援協議会 令和5年度相談対応実績

2　連携体制の強化

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

①　法改正による新たな支援体制の構築

　住宅セーフティネット法の改正により、賃貸人・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境（円滑な民間賃貸契約）の整備や、居住支援法人と賃貸人が連携した居住サポート住宅の創設など、住宅政策と福祉政策の連携が求められる。
　今後は改正法の施行に向け、住宅部局と福祉部局が連携した新たな支援体制を構築することが重要である。

②　福祉施策との連携強化

　居住支援に当たっては、既存の福祉システムの利用を念頭に、福祉部局と住宅部局が緊密に連携し、行政が積極的に関与しながら総合的かつ一体的に実施する必要がある。
　そのためには、重層的支援体制整備事業や生活困窮者自立相談支援事業などの新たな枠組においても、連携体制の構築が重要である。

2　連携体制の強化

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

③ 地域の福祉支援センターや地域資源との連携

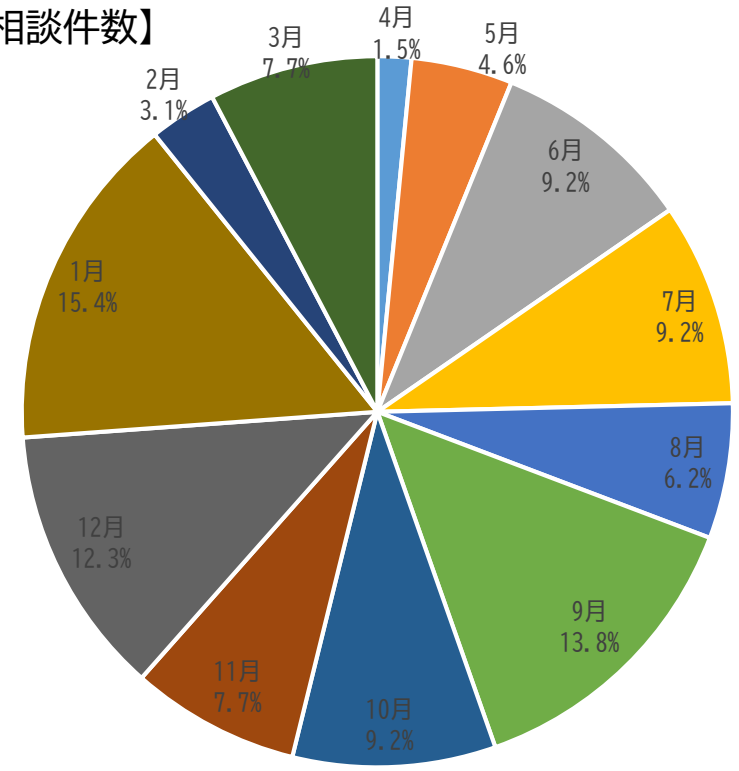
令和5年度の吹田市居住支援協議会の相談元としては、地域の福祉支援センターが多いものの、その他の地域資源と十分な連携が図られているとは言いがたい。
今後も引き続き居住支援協議会の周知に努め、民生委員をはじめとした地域資源を活用した支援体制の構築が重要である。

3 居住支援協議会の運営体制

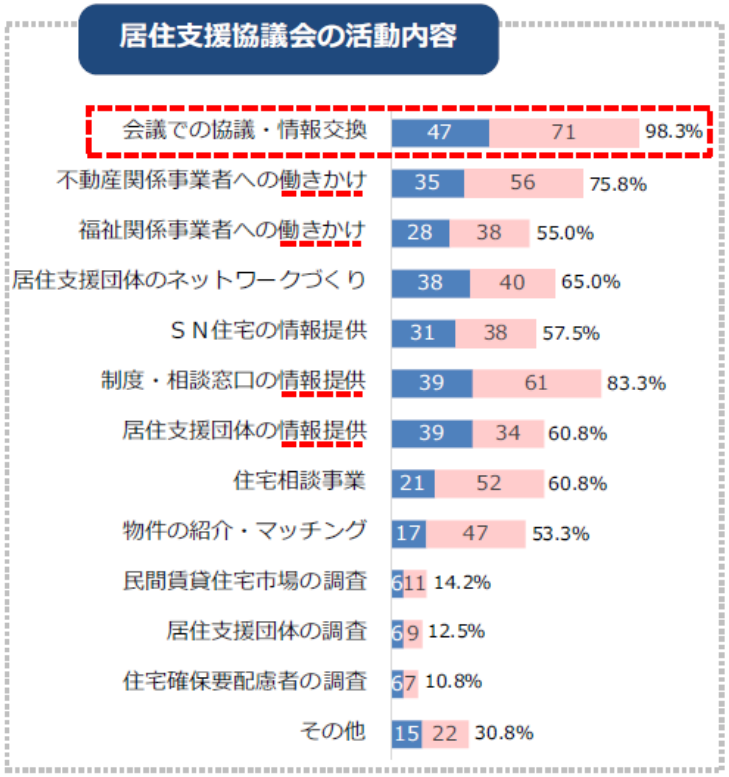
①人材面

吹田市居住支援協議会の初年度における相談事業の実績は65件に止まったが、近隣の豊中市では年間200件超の相談件数があり、吹田市でも今後は同等の相談件数が見込まれる。吹田市居住支援協議会の業務内容は前述のような住宅相談事業のほかに、関係機関との会議や情報交換、各事業者への情報提供や働きかけなど多岐にわたるが、現状は協議会事務局の相談員1名で相談事業を行っており、今後の相談件数の増加やその他の実務を踏まえると、安定的な支援継続が困難になることが懸念される。

【月別相談件数】



資料：吹田市居住支援協議会 令和5年度相談対応実績



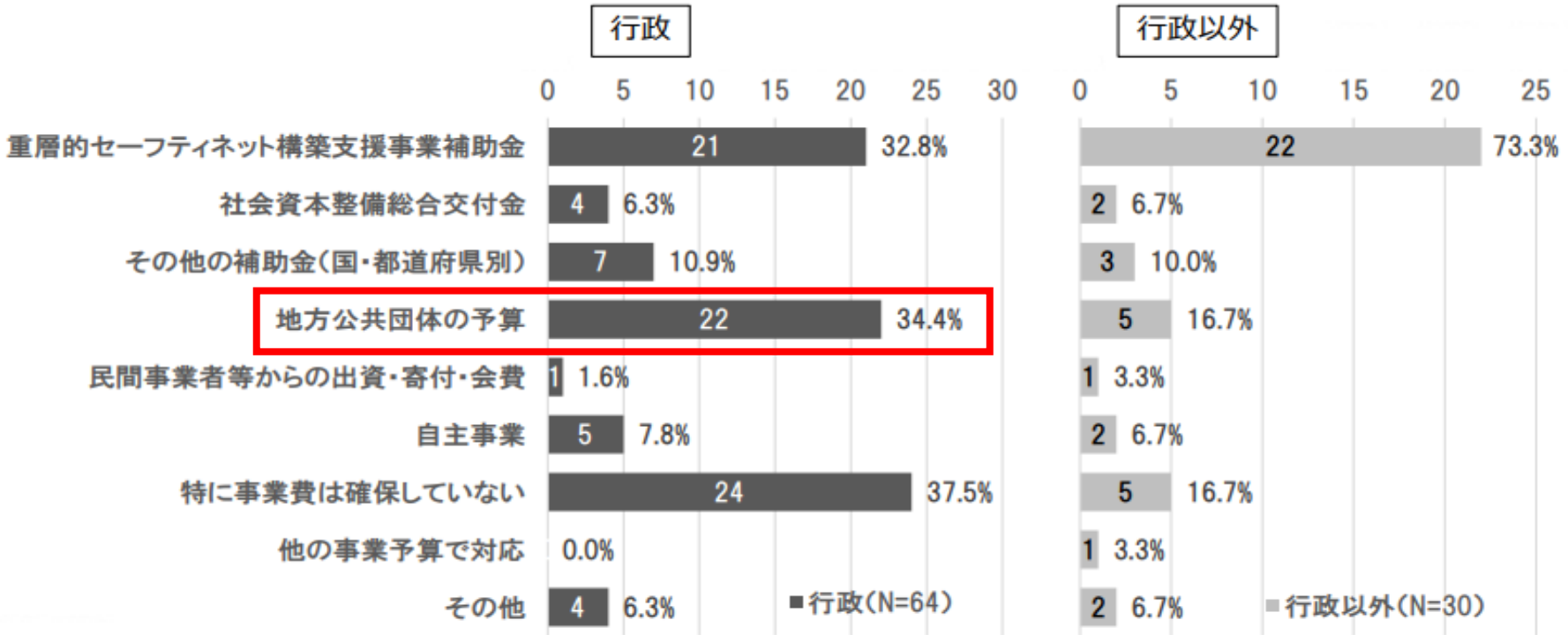
資料：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ参考資料」（国土交通省）

3 居住支援協議会の運営体制

②資金面

居住支援協議会の財源として、事務局が設置されている主体にかかわらず国庫補助金を活用している割合が高いが、それでも十分な資金確保が困難で、地方公共団体の予算を財源としている例も少なくない。吹田市居住支援協議会も財源は国庫補助金を活用しているが、全国で居住支援協議会の設立が促進され、1協議会あたりの交付金額が減少している影響で補助金だけでは十分な財源が確保できず、現状不足分は事務局の居住支援法人が負担している。

【事務局が設置されている主体別（行政・行政以外）にみた居住支援協議会の財源】



資料：居住支援協議会に関するアンケート調査（一般財団法人高齢者住宅財団、2020年8月）

3　居住支援協議会の運営体制

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

①　支援手順のマニュアル化と人材育成

　今後見込まれる相談件数の増加に備え、事務局においても複数の相談員の設置を検討すべきである。
　また支援手順のマニュアル化を進め、相談窓口の効率的運営を図ると同時に、構成員間でノウハウを共有しながら人材の育成を進めることが重要である。

②　運営資金の確保

　国庫補助金の交付額が減少しており、様々な資金の活用を行うべきである。市としても今後見込まれる必要経費の把握に努め、安定的な運営ができるよう資金面からも支援を行う必要がある。

マンション管理支援

マンション政策の背景

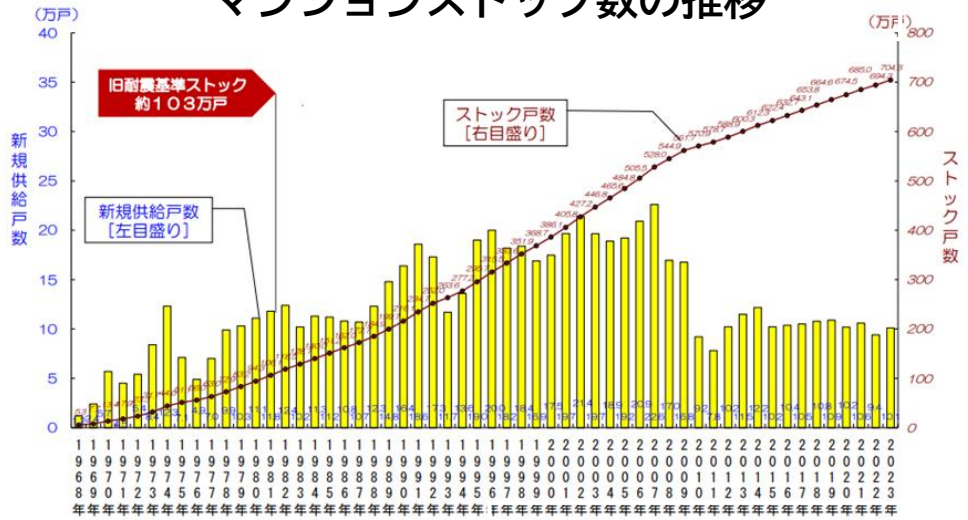
令和5年（2023年）住宅・土地統計調査によると、全国のマンション数は約634万戸であり、このマンションという居住形態は国民の1割以上が居住する持家として都市部を中心に定着してきた。今後は築40年を超える高経年マンションの急増が見込まれている。

吹田市のマンション数は55,860戸にのぼり、その割合は30.1%を占め、全国の市町村で5位である。

マンションの維持管理については区分所有者や管理組合が主体となって行うことが基本だが、法的・技術的な専門知識が必要とされ、会社や管理会社に任せきりにならない自律的な管理を行うのは容易ではないことから、これまでもこれらの基礎知識の習得に向けたさまざまな支援策を実施してきた。

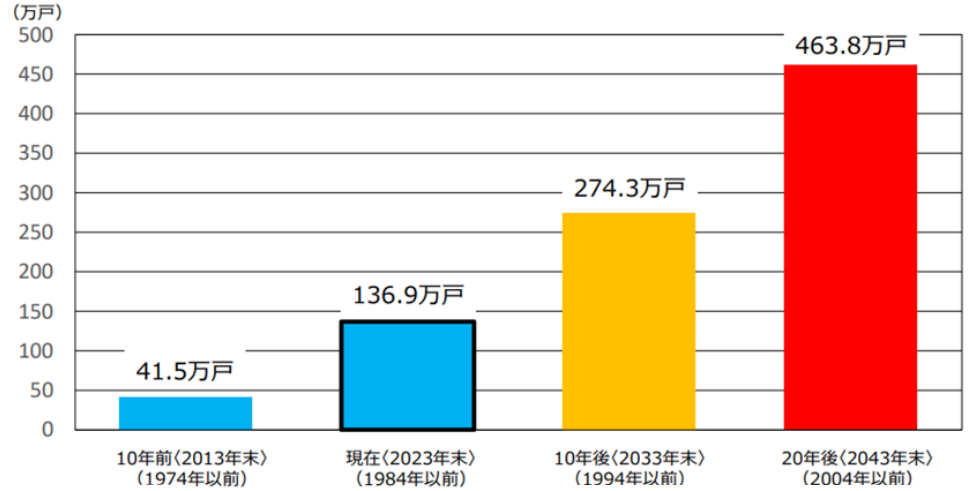
そうした状況の中で、国では令和2年（2020年）6月、マンションの維持管理に適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正法が公布され、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等の運用が可能となった。

マンションストック数の推移



資料：令和5年度マンション総合調査

築40年以上のマンションストック数の推移



資料：令和5年度マンション総合調査

マンション政策の背景

吹田市では、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」及び「大阪府マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」に即して、令和4年（2022年）4月に「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定した。また、令和5年（2023年）7月には、府内で初めて「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」を施行した。

これらに基づき、マンション管理計画認定制度の運用やマンション管理状況届出書の提出義務化など、マンションの管理の適正化に向けた取組が実施されている。

マンションの管理状況の把握

- マンション管理状況届出書、新築マンション概要届出書、新築マンション管理事項届出書による実態把握
- 届出書が未提出のマンションに対する督促及び訪問活動

マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- 分譲マンション管理相談の実施
- マンション管理基礎セミナーの開催

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- 管理計画認定制度の運用

マンション施策における３つの方針

１　マンションの管理実態の把握

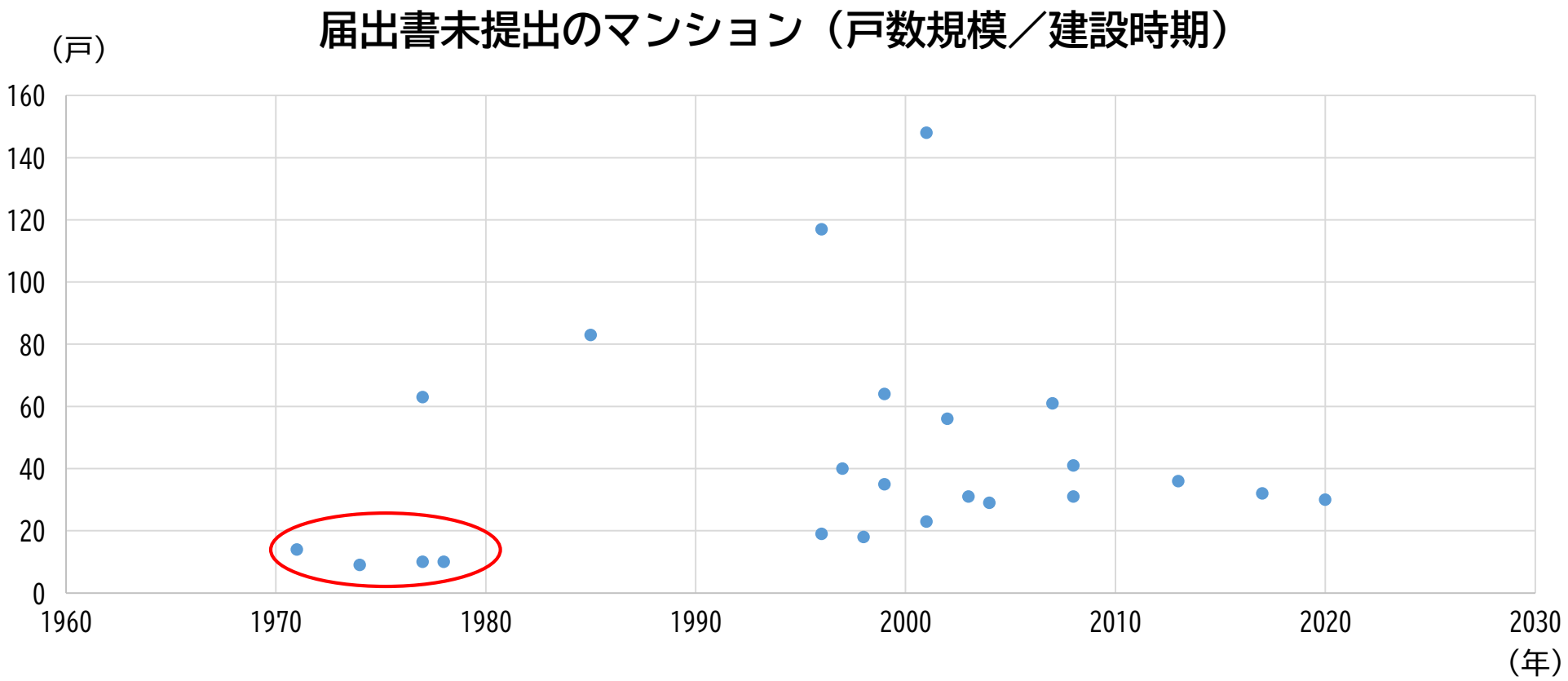
２　管理上の問題がある管理組合への支援

３　管理適正化のために

1 マンションの管理実態の把握

マンション管理状況届出書の提出状況

市内のマンション681件の管理実態を把握するため、令和5年7月から9月までを届出期間とし、マンション管理状況届出書（以下「届出書」という。）の提出が実施された。未提出のマンションには督促が行われ、令和6年12月末日現在の提出件数は658件（約96.6%）となったが、以下の23件からは未だ提出が確認されていない。そのうち、管理不全に陥りやすい築35年以上の高経年かつ20戸以下の小規模マンションは4件ある。



1　マンションの管理実態の把握

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

①　管理実態の把握の継続

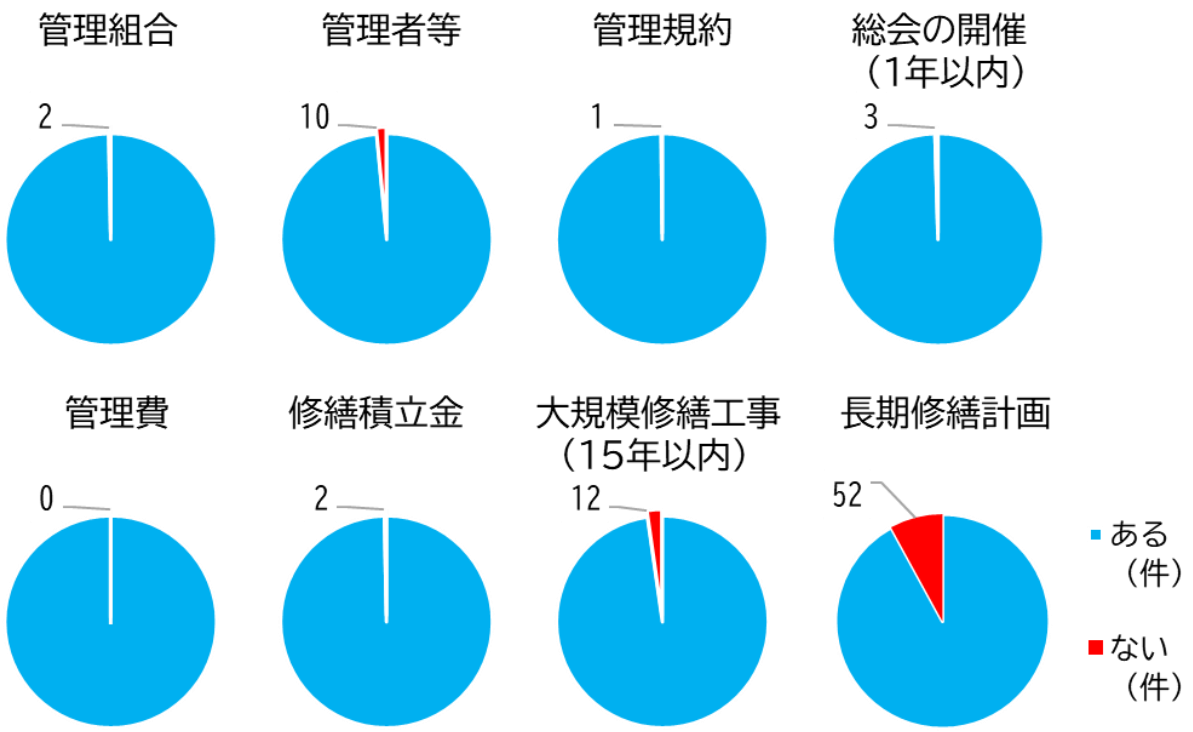
　届出書が未提出のため実態把握ができていないマンションの中には、管理水準の低いものが潜んでいる可能性がある。
　引き続き郵送等による督促を行い、それでも提出のないマンションには管理者等に対する訪問活動を行うなど、支援の必要な管理水準の低いマンションの把握が必要である。その中でも特に高経年かつ小規模なマンションの管理実態の把握が急がれる。
　また、5年ごとに更新される届出の結果分析を重ねることで取組の効果を検証し、マンション施策の見直しを図ることが重要である。

2 管理上の問題がある管理組合への支援

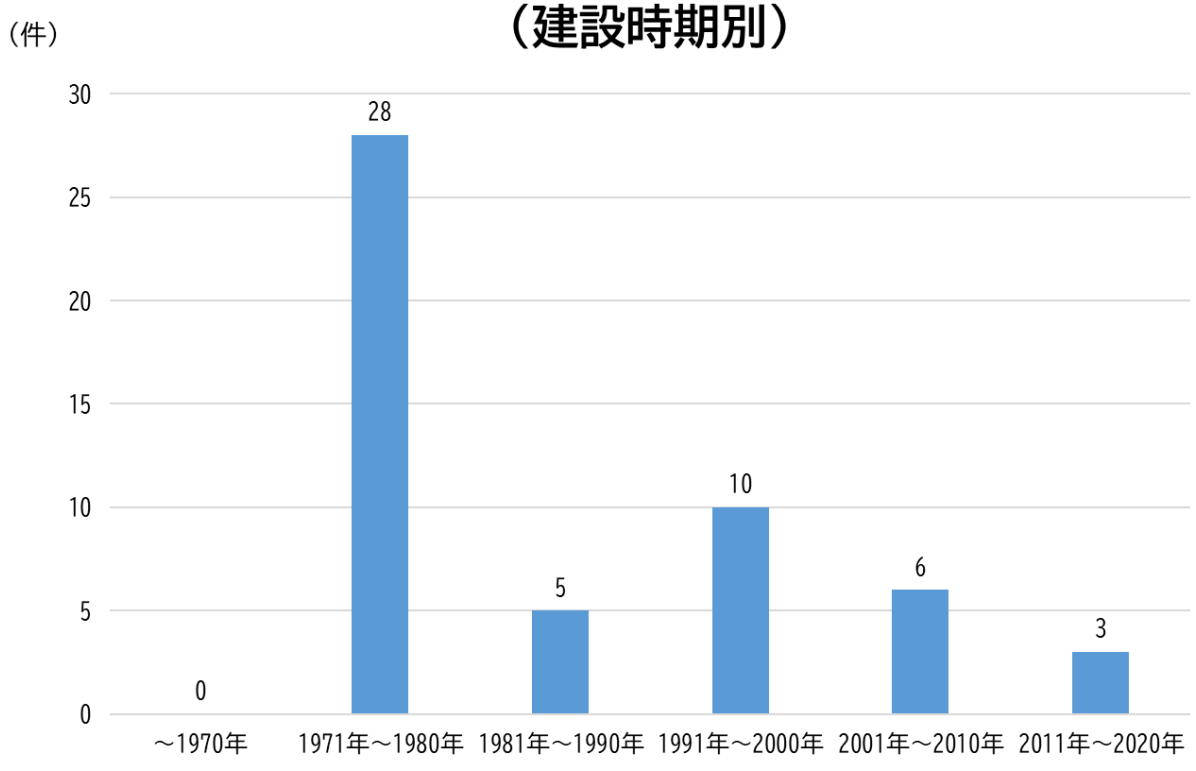
①届出書から見る市内マンションの管理状況

届出書の集計データから、市内マンションの管理状況は概ね良好であった。しかし、届出書の中で管理不全に陥らないための重要な項目として設定されている【適切な管理に関する事項】に「ない」と回答したマンションが少数ながらあった。その中でも長期修繕計画がないとの回答が52件と突出して多い。長期修繕計画への認知度の低さがあらわれたとも考えられるが、購入時に管理規約と長期修繕計画が販売会社によって提示されることが一般的な比較的築年数の浅いマンションも含まれているため、回答内容の正確性には疑問が残る。

適切な管理に関する事項の有無



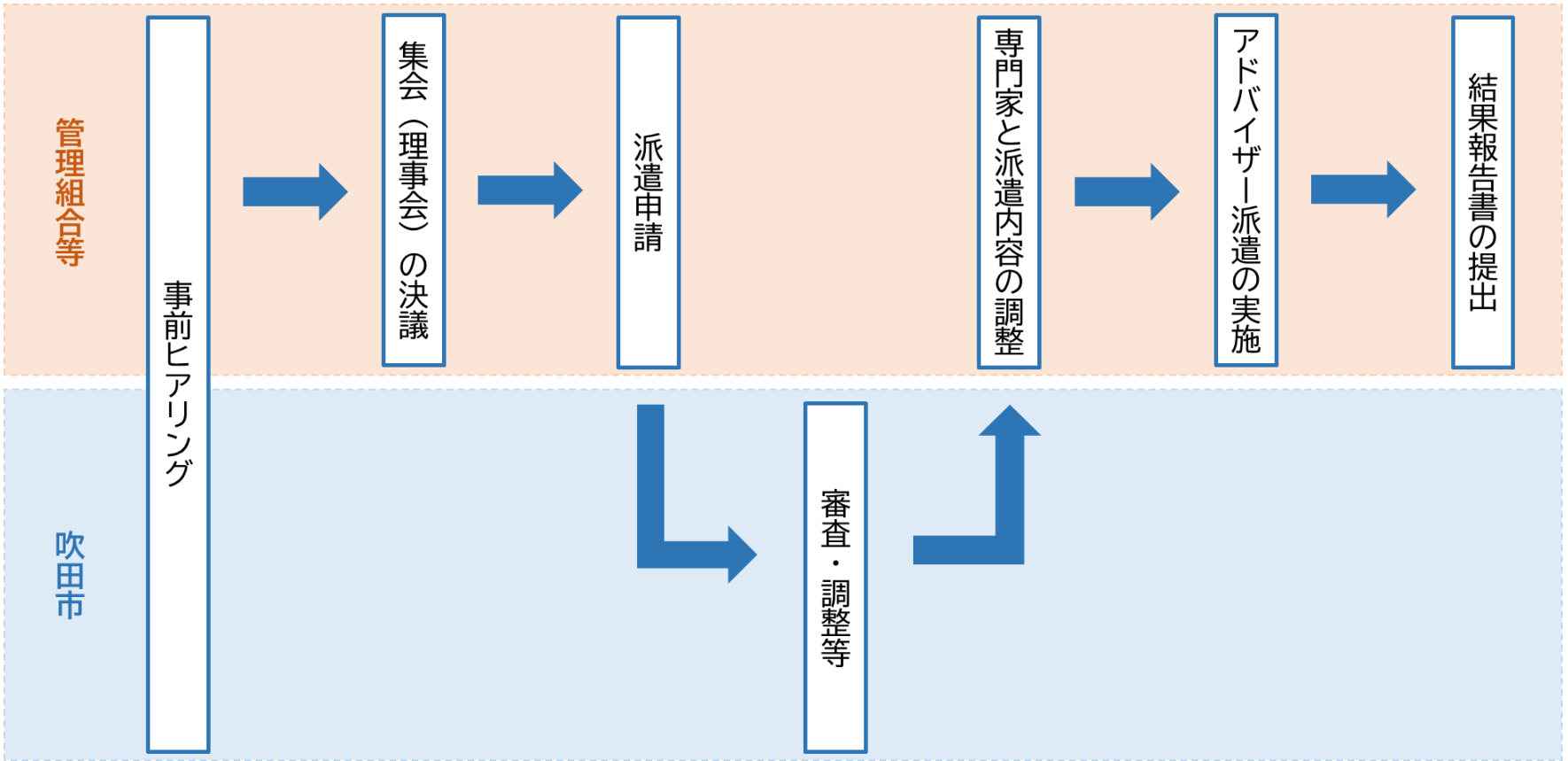
長期修繕計画がないと回答したマンション（建設時期別）



2　管理上の問題がある管理組合への支援

②支援制度

　吹田市では、マンションの適切な維持管理を支援するため、申請のあったマンションの管理組合等にマンション管理士又は一級建築士を派遣する「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度」を令和5年度から実施している。令和5年度の派遣回数は1回、令和6年度は12月末日現在において5回である。
　マンション内で多数の区分所有者が専門家の助言を聞くことができるため、管理組合の合意形成に効果的である。



2　管理上の問題がある管理組合への支援

②支援制度

　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外部からの支援方法として、各管理組合の管理状況に応じた改善を促すために市から働きかけるアウトリーチ型支援を行う自治体が増えている。吹田市においても、届出等による実態把握が進む中で管理上の問題を抱えるマンションが表面化しつつあることから、次の段階としてアウトリーチ型支援の導入も考えうる。

〈他市の先進事例〉

	名古屋市	京都市
	助言指導事業	**高経年マンション専門家派遣事業（おせっかい型支援）**
対象	以下いずれか１つでも該当し、助言指導実施の案内DMに対して反応のなかったマンション ①集会の開催が年１回未満 ②修繕積立金を積み立てていない ③管理規約がない ④築30年以上で大規模修繕未実施	築30年以上の高経年マンションのうち、以下に該当するマンション ①管理規約がない ②総会又は理事会が行われていない ③管理費又は計画修繕のやめの積立金を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない または ・建物に深刻な劣化症状が多数認められ、 修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるもの ・建物に深刻な劣化症状は認められないが、 標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められるかつ複数の課題があると認められるもの
支援内容	市職員とマンション管理士がマンションを訪問し、以下の内容を実施。 ・建物の外観調査 ・管理状況のヒアリング ・管理状況に応じたアドバイス及び市の支援制度の紹介 ↓ それぞれのマンションが抱える問題にあった各種支援を推奨	専門家（マンション管理士、建築士、司法書士等）が以下の内容を実施。 ・管理組合の運営状況の把握 ・建物の劣化状況の把握 ・区分所有権や相続・登記等の権利に関する問題の有無の把握 ・現状における課題の抽出・明確化 ↓ 特に問題を抱える管理組合を対象に、専門家派遣や外部理事派遣を実施。

2　管理上の問題がある管理組合への支援

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

①　マンションの管理状況に応じた支援の充実

　届出書の「適切な管理に関する事項」が揃っていないマンションは、将来的に管理不全に陥る可能性が高い。
　1つでも「ない」と回答したマンションには回答内容の再調査を行い、実際になかったマンションには状況に応じた支援が必要である。そのために、行政の相談体制の拡充、対象マンションの管理組合等に向けた各々の問題に関する小規模セミナーなど、必要な支援の充実が求められる。

2　管理上の問題がある管理組合への支援

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

② アウトリーチ型支援の実施

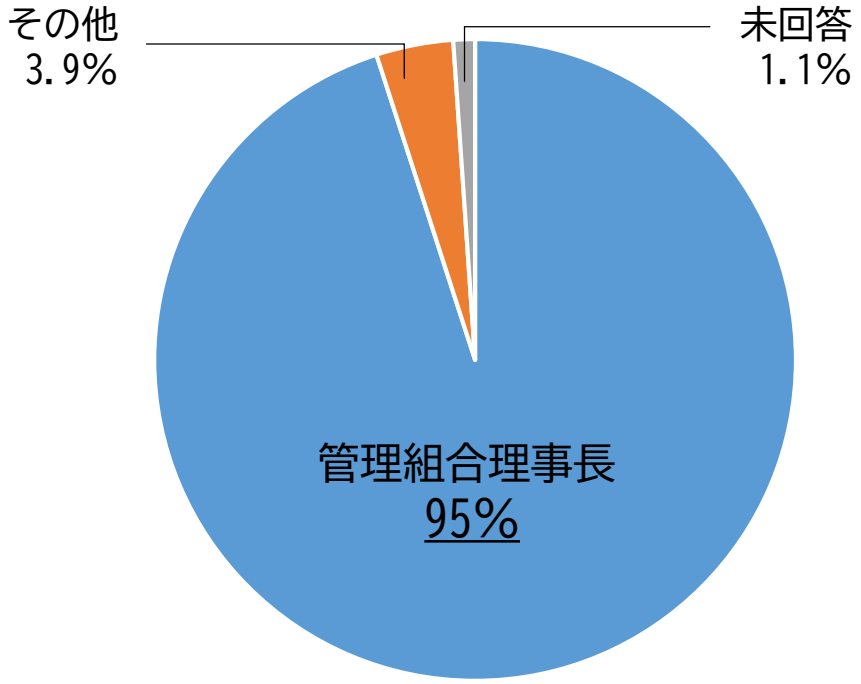
　専門家の派遣を必要とするマンションでは、数時間の相談では諸問題の改善につながらないことも考えられる。
　現行の「マンション管理アドバイザー派遣制度」については、派遣の適合条件を厳格にしたうえで1管理組合あたりの派遣回数の上限を増やすなど、問題解決のために利用しやすい制度への見直しが必要である。
　加えて、管理上の問題が見られ、将来管理不全に陥る可能性が高いマンションには管理組合からの申請がなくても専門家を派遣できるよう、アウトリーチ型支援の実施を検討すべきである。

3　管理適正化のために

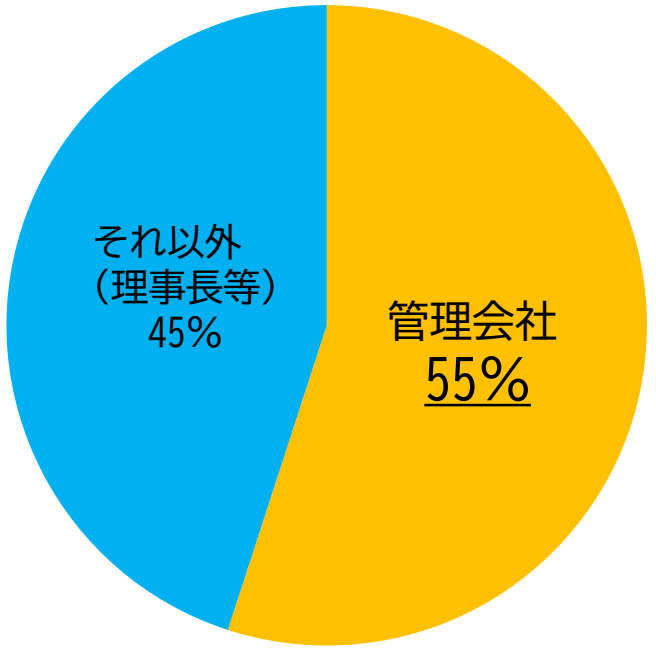
①管理の主体

「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」では、区分所有者等の責務として、国の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第5条第2項に即して「マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。」と定められている。同条例の届出制度では、届出義務者は管理者である理事長等とされ、9割超のマンションが管理者を理事長と定めていると回答したにもかかわらず、半数以上が管理会社から提出されていることから、管理会社に運営を任せきりにしているマンションを中心に、本来の意図とは異なった方法で提出されたものも一定数存在すると考えられる。

「管理者等」の回答内容



届出書の提出者

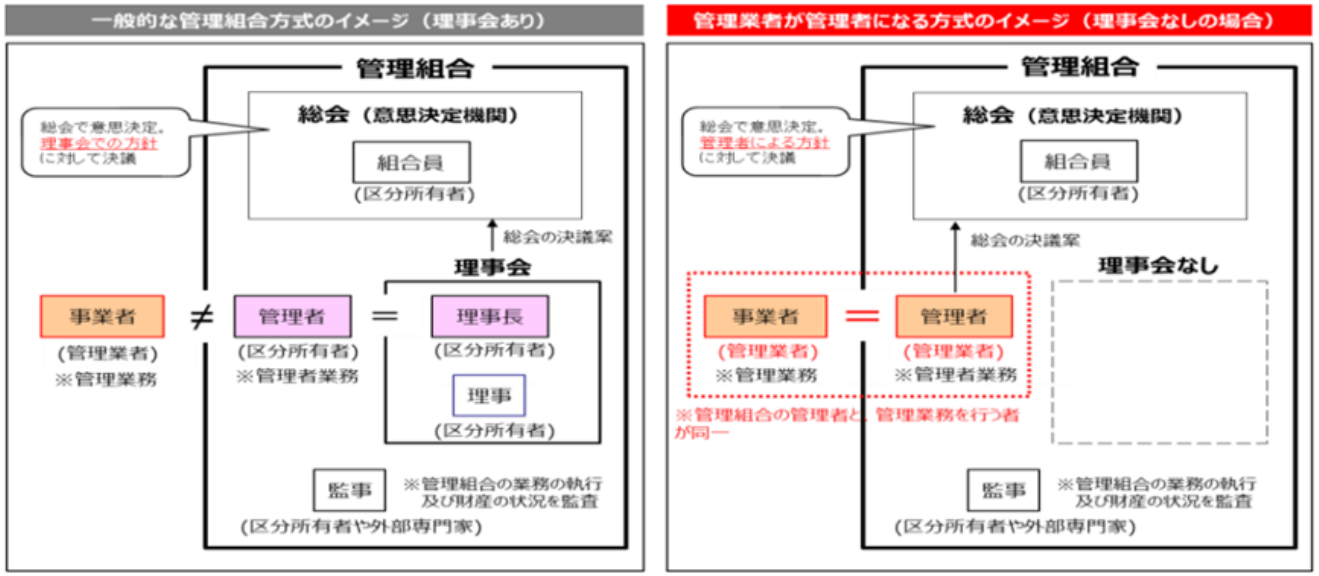


3　管理適正化のために

①管理の主体

　区分所有者以外の者が管理者に就任する「外部管理者方式」の中でも、近年、マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、国土交通省は令和6年6月に「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」を策定した。外部管理者方式等においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、外部管理者方式等における留意事項を整理している。

　吹田市でも、届出書の内容から管理業者が管理の主体とみられる投資型マンションが24件、投資型マンションではないが外部管理者方式を採用していると回答したマンションが4件あった。また、新築マンション管理事項届出書が提出されたマンション6件のうち、2件が外部管理者方式を採用する予定と回答した。

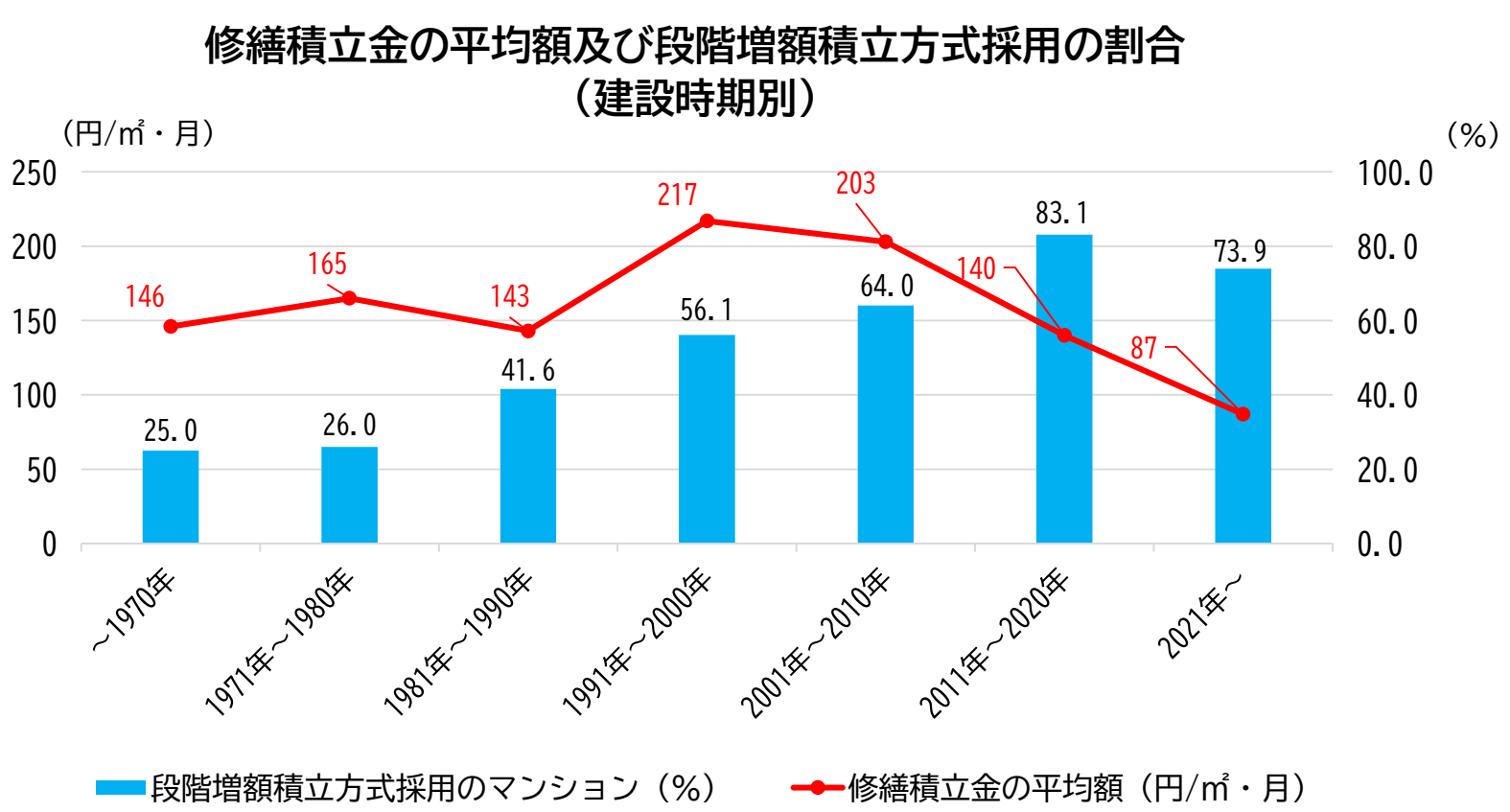


資料：「外部管理者方式等に関するガイドラインの概要」（国土交通省）

3　管理適正化のために

②修繕積立金

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」において、マンションの長寿命化には適切な修繕積立金の確保が重要であり、その安定的な確保には、各々のマンションに適した長期修繕計画の策定とその計画に沿った均等積立方式の採用が望ましいと示されている。修繕積立金の平均額及び積立方式の集計結果を建設時期別に見ると、築年数が浅いマンションほど平均額が低く、段階増額積立方式を採用している。この傾向は、新築マンションに見られる販売戦略に起因するものと思われる。



積立金額	回答数（件）
～1970年	3
1971年～1980年	97
1981年～1990年	80
1991年～2000年	148
2001年～2010年	157
2011年～2020年	93
2021年～	23

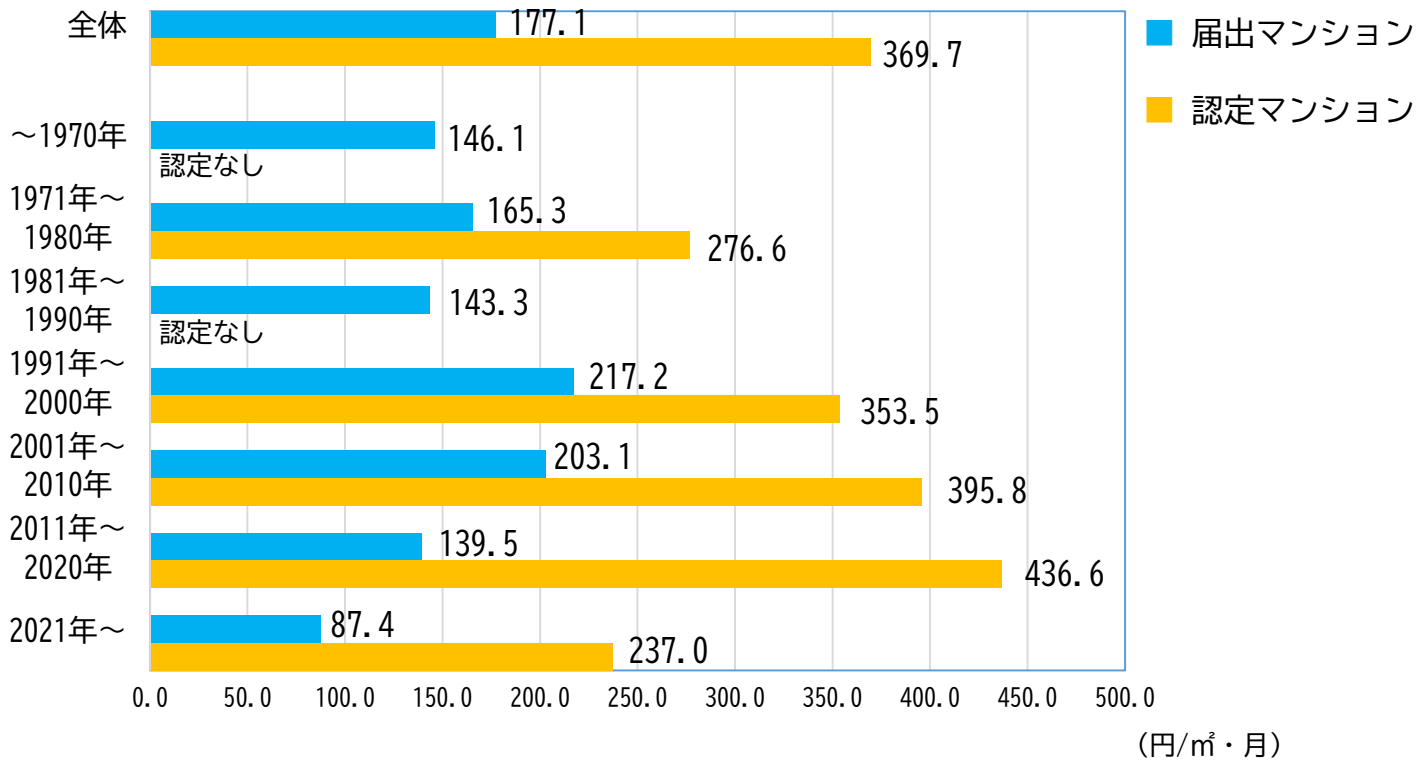
積立方式	該当数／回答数(件)
～1970年	1/4
1971年～1980年	25/96
1981年～1990年	32/77
1991年～2000年	78/139
2001年～2010年	96/150
2011年～2020年	74/89
2021年～	17/23

3　管理適正化のために

②修繕積立金

　マンション管理計画認定の基準には修繕積立金に関する項目が含まれているため、吹田市でマンション管理計画の認定を受けたマンションの修繕積立金の平均額は、国が定めた「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示されている修繕積立金の額の目安を参照しても適正な修繕積立金を設定できているといえる。一方で、届出書の集計結果から算出した修繕積立金の平均額は、その認定マンションの平均額を大きく下回っており、市内マンションの将来的な修繕積立金の不足が懸念される。

修繕積立金の平均額（建設時期別）



計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階数/建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金の平均額	
		事例の３分の２が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円／㎡・月	335円／㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円／㎡・月	252円／㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円／㎡・月	271円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円／㎡・月	255円／㎡・月
20階以上		240円～410円／㎡・月	338円／㎡・月

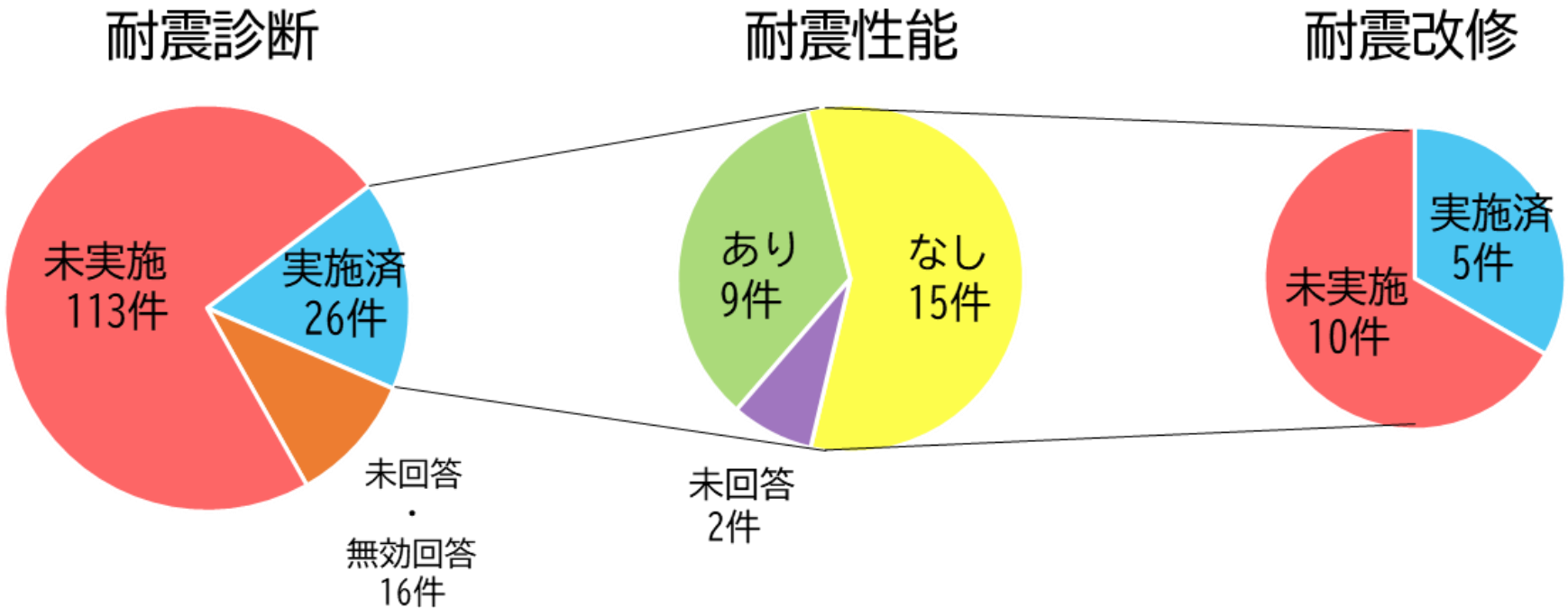
資料：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（国土交通省）

3　管理適正化のために

③旧耐震基準のマンションの耐震化状況

　市内には旧耐震基準で建築されたと推定されるマンションが160件ある。その中から届出書により回答が得られた155件のうち、7割超のマンションが耐震診断を実施していないと回答した。また、耐震診断を実施したマンションの中でも「耐震性能なし」と判定を受けた15件のうち、実際に耐震改修を行ったと回答したマンションは5件しかない。さらに、回答マンションへの聞き取りや訪問による外観確認などから回答内容の誤りも確認されており、暮らしに直結する内容であるにもかかわらず区分所有者の認識不足が目立つ。

旧耐震基準のマンションにおける耐震化状況



3　管理適正化のために

（参考）吹田市の主な耐震化支援

マンションの耐震化補助

旧耐震基準のマンションを対象に、耐震診断、耐震設計、耐震改修にかかる費用の一部を補助する。

資料：吹田市公式ウェブサイト

マンション耐震化フォーラム

旧耐震基準のマンションの区分所有者等を対象に、耐震改修や建替えの必要性や事例等の講演を行っている。

資料：吹田市公式ウェブサイト

3　管理適正化のために

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

①　自律的なマンション運営の後押し

　各区分所有者に管理の主体が管理組合であるという認識が不足していると、様々な管理上のトラブルが発生する要因の一つとなる。
　区分所有者の責務の周知や管理組合が主体的に管理を行うための各種支援の実施が求められる。加えて、今後外部管理者方式を採用するマンションが増加することを見越して市としての対応を検討すべきである。

②　適切な修繕積立金の啓発

　修繕積立金の金額が適切でなければ、一時金や修繕積立金の大幅な増額といった無理な資金確保を強いられるなどの問題が生じる。また、段階増額積立方式の採用は、値上げの際の合意形成ができないことによる修繕積立金の不足、区分所有者の高齢化等による費用負担の困難化などの危険性が高まる。
　既存マンションには引き続きセミナー等で、新築マンションには事業者等に対して事前協議の段階で均等積立方式の採用を啓発していくことが求められる。また、条例による均等積立方式への誘導など、より効力のある対応も今後検討すべきである。

3　管理適正化のために

【本審議会が示す今後の施策のあり方】

③ 耐震化の推進

災害発生時、マンションでは居住者が互いに協力して対応するだけでなく、周辺住民の受け入れなどの地域貢献が期待され、そのためには耐震化も含めた平時からの準備が必要である。

旧耐震基準のマンションに対しては届出書の回答内容にかかわらず個別訪問による実態把握を行うほか、耐震化に向けた合意形成の支援や関連部署と連携して耐震化補助の活用などを呼びかけることが望まれる。