

## 会 議 録

### 【会議の名称】

令和3年度 第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会

### 【開催日時】

令和3年（2021年）8月30日（月）15時00分～17時00分

### 【開催場所】

豊中市立生活情報センターくらしかん3階イベントホール

### 【事務局】

豊中市都市計画推進部住宅課

### 【出席者】

#### 〔委員〕

佐藤 由美

澤木 昌典

水野 優子

横田 隆司

長田 康夫

長尾 敏春

日野出 俊夫

炭谷 晃

肥後 美樹

#### 〔事務局〕

豊中市都市計画推進部長 上野山 雅也

豊中市都市計画推進部次長 長坂 由貴

豊中市都市計画推進部住宅課長 岩下 歌

豊中市都市計画推進部住宅課主幹 杉本 尚希

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係長 木下 康秀

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 直井 雄輝

豊中市都市計画推進部住宅課総務企画係 和田 優希奈

#### 〔その他〕

アルパック（株式会社地域計画建築研究所）嶋崎 雅嘉

アルパック（株式会社地域計画建築研究所）太田 雅己

## 【議題】

1. 委員長の選出について
2. 委員長職務代理者の指名について
3. 諮問
4. 「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」について
5. 令和2年度住宅ストック基礎調査結果について
6. マンション管理適正化推進計画に関することについて
  - (1) マンション管理の適正化の推進（改正マンション管理適正化法）
  - (2) マンション部会の設置について
7. 住宅マスタープランの見直しの考え方について
8. その他

〈第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 議事要旨〉

## ●開会

- ・ 委嘱状・会議の公開・資料について事務局から説明
- ・ 上野山部長(豊中市都市計画推進部)から挨拶
- ・ 本委員会規則に基づき、委員長選出までの間、上野山部長(市長の代理)が議事進行
- ・ 委員の紹介(事務局から)
- ・ 会議の成立確認

## ●案件(1) 委員長の選出について

本委員会規則第5条第2項に基づき、互選により委員長は澤木委員に決定。

委員長：

- ・ 本市では都市計画審議会にも所属している。
- ・ 皆様の協力をいただきながら円滑に委員会を進めていきたい。
- ・ 現行の基本方針でも委員として関わってきたが、近年、住宅セーフティネットやマンション管理について法律の整備がされている。また、この5年間でより古いマンションが多くなってきており、豊中市はマンション建設が早くから進んできたため、高経年マンションの課題に関しても先進地域である。また、コロナ禍で住宅困窮者も増えてきているなど、そうした時代背景を踏まえて、住宅マスタープランについて審議していきたい。

## ●案件(2) 委員長職務代理者の指名について

本委員会規則第5条第4項に基づき、委員長の指名により委員長職務代理者は佐藤委員に決定。

### ●案件（3）諮問

「豊中市住宅マスタープランについて（諮問）」

上野山部長より澤木委員長へ諮問書を手渡して諮問を行った。

### ●案件（4）「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」及び案件（5）令和2年度住宅

ストック基礎調査結果について

【資料5】豊中市住宅・住環境に関する基本方針概要版

【資料6】令和2年度豊中市住宅ストック基礎調査概要版

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・今回の見直しに関する考え方を教えていただきたい。
- ・豊中市の住宅マスタープランが、これまで「住宅・住環境に関する基本方針」であったということだが、住生活基本計画との関連性について教えていただきたい。この基本方針は、住生活基本法に基づく基本方針なのか、そうではないとすれば、今後どうしていく予定なのかを聞かせていただきたい。

事務局：

- ・まず、現行では基本方針としており、住宅マスタープランとしての形になっていない。
- ・この方針に基づく取組みの目標年度は策定から10年間で、5年目にあたる今年度、方針を見直すに当たり、新たに目標、指標などを設定した上で、住宅マスタープランの形にしたい。
- ・基本的には住生活基本計画との差異は大きくはない。
- ・10年計画における5年の中間見直しであるため、あくまで住宅マスタープランとして位置付けるが、このプランの次の段階では、住生活基本計画として策定することが考えられる。

委員：

- ・住宅マスタープランは、総括的な政策体系の中で見せていくことが大事だと考える。
- ・昨年度の基礎調査によって、市で3つのテーマを絞っていることはよいと思う。各テーマには様々な問題が絡んでいることが窺える。例えば都市計画との関係や空き家の増加と木造賃貸住宅の問題との関係、住宅セーフティネットにおいても空き家の相続の段階で登録住宅にすれば、福祉関係との連携で空き家を減らしていくことができることなど、都市政策やまちづくりの分野と、住宅政策を幅広く連携させ、広い意味でのまちづくりの中の住宅マスタープランとして、3つの課題に至る経過を浮かび上がらせながら、作りこむことが重要であると思う。

事務局：

- ・住宅政策は、様々な分野から意見をいただきながらアイデアを練ることが必要だと感じている。今回は大きく軸として3つのテーマを掲げているが、その中には多様な課題があり、それらは住宅・住環境に関する基本方針の中でも記載されている。それらを踏まえた上で、今回の検討委員会で議論いただきたい。
- ・また、都市計画マスタープラン等の関係する計画等とも連携しながら取り組んでいきたい。

委員：

- ・他の部局の計画でも住まいに関する内容はあるため、相互に連携できればと思う。

委員：

- ・平成29年度に策定された住宅・住環境に関する基本方針でも空き家の増加が課題として提起されているが、今回も空き家の増加が課題となっている。空き家の増加は続いており、これまでに具体的な施策がされていなかったのか、取り組んだ上での現状の空き家率なのかが資料からは読み取れない。これまでの具体的な取組みについて教えていただきたい。

事務局：

- ・これまでの取組みとしては、空き家に関するセミナーの開催や、固定資産税の納税通知書に相続登記や空き家の発生防止についての啓発チラシを同封する等して周知している。また、空き家の活用に関しては、空き家を借りたい人と貸したい人とのマッチングなどを行っている。
- ・いずれの取組みも、空き家を激減させるというよりは、地道な活動として実施している。

#### ●案件（6）マンション管理適正化推進計画に関することについて

①マンション管理の適正化の推進（改正マンション管理適正化法）について

【資料7】「マンションの管理の適正化の推進（国交省資料）」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・マンション管理適正化に関する指導や助言については、新築のものも対象なのか。

事務局：

- ・分譲マンションは新築・中古を問わず全て対象とする考えである。

委員：

- ・できてから日が浅い築浅物件でも修繕積立金が低額に設定されている等、いざ修繕を行うとなった時の積立金不足が懸念されるケースが多い。
- ・新築分譲マンションを購入した人が、マンション管理に関する知識がないまま管理組合を任されて、年数（7～8年）が経過してから維持管理の問題が浮き彫りになるケースがある。
- ・新築分譲時に、しっかりとマンションの管理について促すようにすべきであり、分譲会社に対して、分譲の際に少なくとも大規模修繕の計画を立てるようにすることなどを指導してはどうか。

事務局：

- ・マンション管理適正化推進計画を作成していく中で、管理計画の認定基準などについても検討していく。

## ②マンション部会の設置について

事務局：

- ・マンション管理適正化計画は、住宅マスタープランの下位計画となることから、本委員会において議論していくが、マンションに関する検討については、部会を設置してはどうかというご意見を事前説明の中で委員から多くいただいた。これを受けて、本委員会に部会を設置することについてご審議いただきたく、事務局よりご提案申しあげる。

審議の結果、マンション部会の設置が承認された。

事務局：

- ・本委員会規則第7条第2項により、部会は委員長が指名する委員及び臨時委員で組織することとなっている。また、同条第5項に基づき、部会長は委員長が指名することとなっている。

委員長：

- ・部会委員については、マンションに関するご見識が広い横田委員、長田委員、炭谷委員にお願いしたい。
- ・部会長は横田委員を指名する。

部会長として横田委員が指名され、臨時委員の指名については委員長に一任となった。

## ●案件（7）住宅マスタープラン見直しの考え方 について

### 【資料8】「豊中市住宅マスタープラン見直しの考え方」

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・マンション管理に関する意識啓発について、購入者への意識啓発は課題であるが難しい。
- ・不動産事業者への協力を市から要請するのが良いと考えている。
- ・国はマンション管理適正化推進のための基本方針の策定にあたり、新築の場合の規約にマンション管理士の確認を入れることなども検討していると聞いている。川上で抑えるということが分譲マンション管理においては必要ではないか。

委員：

- ・不動産流通事業者も意識する必要がある。
- ・以前は、最初は中古マンションを購入することが多く、そこで管理組合の運営について従前からの住人に教えてもらうという関係性があったが、最近がそのような個々のつながりが薄くなっており、近年は新築マンションを購入する人が多くなり、管理組合の運営について理解されていない人が増えている。このため、購入者に対し、維持管理についての啓発が必要。
- ・購入者以外の人にも広く、例えば市が主催でセミナーを開催することなども検討してもらいたい。

事務局：

- ・マンション管理に関する啓発については、課題があると認識している。具体的な解決方法については、マンション部会でも改めてご議論をお願いしたい。
- ・不動産事業者による説明は重要だと思うが、一方で、マンションの管理組合から管理状況に関する情報を引き出すことに制約があるという課題も聞いている。

委員：

- ・不動産流通において、以前は中古マンションの管理組合に電話や書面で情報を聞くことができていたが、2年くらい前に重要事項説明書の項目が増えたことを機に、マンション管理会社に対して、重要事項についての調査依頼をしなければ情報が得られなくなった。
- ・調査の依頼には費用がかかる。調査費用も年々高くなっており、簡単に調査できなくなっている。成約するかどうかわからない状況で、不動産事業者が費用を負担する必要があるのかという疑問もある。
- ・不動産事業者としても消費者に情報を渡したいという思いを持っているので、議論して解決していきたい。

委員：

- ・空き家について、今後、空き家の実態調査を行った上で空き家対策計画を策定することが記載されているが、例として書かれている取組みは他の自治体で取り組まれている内容が多い。空き家セミナーなど、制度の普及啓発などは他の自治体でも取り組んでいるが、なかなか空き家の流通促進にはつながらないと苦勞されている状況である。
- ・他の自治体の取組みとして、例えば神戸市ではセミナー・啓発だけでは効果が上がらないことから、モデル事業として積極的に地域に入って空き家の掘り起こしを始めている。
- ・そうした他の自治体の先進的な取組みを把握し、参考になるものは今回の住宅マスタープランに反映できれば良いと考えている。

委員：

- ・高経年マンションの増加への対応について、建物だけでなく、単身高齢者の増加も課題である。認知症の方も増えており、孤独死も増えている。7階に住んでいて、エレベーターが止まった時などに1階までゴミ出しすることができないなどの事例も聞いている。
- ・ある管理組合では自治会・町内会での見回りをしているが、そうした例はまだ少ない。
- ・こうした背景から、建物だけでなく入居者の高齢化についても検討課題に入れてはどうか。

事務局：

- ・高齢者対応はマンションに限った話ではないが、今回の提案を踏まえ、福祉担当部局とも情報共有しながら検討していきたい。また、マンション部会でもご議論いただきたい。

委員：

- ・管理不全空き家について、南部地域で多いのではないかとされており、持ち家よりも借地が多いと感じられる。相続や借地権などの状況から、契約や権利関係などの問題が複雑化している（家をつぶしてしまうと借地権が失われるなど）。
- ・最近、庄内などの地域で大きな道路が開通したが、道路をつくるために退去することになった入居者の行き場がないという問題も起きているのではないか。
- ・また、南部に限らず北部や中部でも空き家の問題はあつる。位置指定道路は4m以上の幅員があるものであるが、現状測ると幅員が4mに満たない道路もあり、接道義務を果たせず、一度潰すと再建築ができないから空き家のまま置いているという事例も多い。建物を潰した場合でも、建物があつたことを証明する証明書を発行するなど、思い切つた形の政策でもない、物件を解体してくれとも言いづらいのではないかと考える。

事務局：

- ・南部地域については、空き家の実態調査で状況を把握した上で、アンケート調査などによって借地の状況などを分析し、次年度以降に対策を考えていきたい。

- ・また、建築基準法上の道路の状況については、現状のシステムでは適切に管理していると考えているので、道路幅員が狭い状況については関係部局と相談していきたい。

委員：

- ・【資料8】9頁左のグラフについて、教えていただきたい。非木造について、平成25年に極端に減少し、平成30年にまた増加しているが、何か理由があるのか。

事務局：

- ・9頁のグラフは住宅土地統計調査によるデータを使用している。住宅土地統計調査はサンプルを抽出して調査する方法であるため、各年によって細かい数字の誤差が生じることがある。時に特異点となるケースも統計調査では起こり得るので、今回もそのケースと思われる。そのため、このようなケースでは5年単位の増減というよりは、10年単位での大体の傾向を捉えるための資料としてご活用いただきたい。

委員：

- ・空き家の「腐朽・破損あり」の考え方について、どのような状態のものを指すのか。

事務局：

- ・住宅・土地統計調査の解説では、建物の主要な構造部分（壁、柱、ゆか、はり、やねなど）やその他の部分に不具合があるものを指し、例えば、外壁の剥落や、壁や基礎の一部にひびがある、瓦の一部が外れている、雨どいの破損や庇（ひさし）の一部が取れているなどのものを指す。判定に関しては、他の統計データでは、居住者がアンケートにより回答したものがあがるが、この腐朽・破損ありのデータについては、現地にいった調査員が目視で判定したものが集計されている。

委員：

- ・居住支援活動に対する支援の検討について、大阪府内では岸和田市、豊中市の居住支援協議会が先進的な事例となっている。居住支援は福祉と住宅の連携が重要である。居住支援協議会は立ち上げだけではなく、今後の継続についても課題であるため、先進的な豊中市では居住支援法人の活動の継続やスキルの育成などへの支援についても議論・検討していきたい。

委員：

- ・マンション部会について、マンション部会では【資料8】における「①将来的な高経年マンション」への対応について主に議論するという認識でよいか。

事務局：

- ・その通りである。

委員：

- ・セーフティネット住宅の登録数は伸びているということだが、登録数だけではなく、家賃と質との関係など幅広くデータを整える必要があるのではないか。また、そうしたセーフティネット登録住宅だけでなく、大阪では既に「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅」登録制度にまとめられているため、一から登録していくというよりは、既存のデータベースを利用することなどが考えられるのではないか。
- ・家賃について、豊中市は家賃が高い地域であり、民間で低廉な家賃の住宅セーフティネットを担うのは限界がある。そのため、民間だけでなく、やはり公的賃貸住宅の役割は大きく、受け皿の一つとして意識した議論が必要ではないか。
- ・また、空き家についてもマンションについても、5年前に議論をしたことで動いている施策があるはずである。例えば空き家マッチングなど、どれくらいの効果があったのかについて知りたい。次回かその次の委員会では、取組みの実績を公開していただき、どこに問題があるのか、具体的な施策の課題から議論をしていきたい。問題の根源的なものはつながっていると考えている。空き家はあるが更新できない理由があり、空き家活用したいが情報が発信されていない問題がある。一方、低家賃住宅は不足しているが保証人のない人は入れたくないなど、問題としては相互につながりがあるので、施策実態を踏まえての議論をしていきたい。

事務局：

- ・セーフティネット住宅について、ご指摘いただいた通り、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅」登録制度があるが、平成29年に登録基準が改正され、セーフティネット登録住宅と同様の登録基準に変更された。豊中市においても、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅」とセーフティネット住宅の登録状況は同じになっている。
- ・セーフティネット住宅のあり方として、登録へのハードルが高いものになっているため、これに対して、何らかの手立てを検討していきたい。

委員：

補足すると、大阪府では、「大阪あんしん賃貸住宅」として入居を拒まない賃貸住宅の登録を、住宅セーフティネット法で制度が制定される以前から行っているが、住宅セーフティネット法の制度創設にあわせて、入居を拒まないだけでなく、広さや耐震性能などの基準を見直し、「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅」としての運用を行っている。委員のご指摘のとおり、「大阪あんしん賃貸住宅」の更新状況については整理が必要だが、制度としては使えるようになっている。

事務局：

- ・セーフティネット住宅は民間だけで支えていくのかという意見があったが、豊中市の市営住宅は約 2400 戸あるが、令和元年 9 月に豊中市公営住宅長寿命化計画を策定しており、将来的な人口減少を見込んで公営住宅は約 400 戸程度削減することを計画している。もちろん、公営住宅を減らすだけではなく、セーフティネット住宅を公営住宅の代わりとして使っていくことも見込んでの計画であり、民間賃貸住宅をセーフティネット住宅と使えるようなものをたくさん確保できるような仕組みを作っていきたいと考えている。

委員：

- ・登録住宅の家賃の面でいうと、国の制度では、セーフティネット住宅の専用住宅に登録しなければ家賃補助が出ないことになっている。家賃補助がない上に家賃が高い登録住宅への需要がどこにあるのかをはっきりしないと情報提供や相談対応がしづらいので、登録住宅への入居が向いている人、公営住宅が有効な人など、対象者別に有効性を整理するのがよいのではないか。

委員：

- ・自分が中古住宅を購入する際に、仲介業者がリノベーションをしている業者だったが、仲介業者から修繕積立金（何が必要なのか、どこをみるべきか）などの知識をセミナーの形で教えていただいた。意識を高く持って購入する人ならばそういうところも聞くとと思うのだが、全く知らないまま購入すると消費者にとっては不利である。消費者と物件との接点として近いのは不動産事業者なので、「見守る制度」として、そこでマンションに関する知識を伝えることが制度化されるとよい。

委員長：

- ・施策の推進に向けては、財政的措置が必要だが、インセンティブをつけることも必要ではないか。例えばセーフティネット住宅に関しては、安かろう悪かろうではいけないので、例えば一定の質を担保するために整備することへの補助をするなどが考えられる。その他にも接道条件を満たさない住宅の建て替えに関しては、一定の条件を満たす場合には、尼崎市では斜線制限の緩和などを行っている。制度をうまく動かすためにも所有者のモチベーションになるようなインセンティブをつけることが有効であると考えている。尼崎市や神戸市のような事例を把握し、アイデアを集めていければよい。

## ●案件（8）その他

### 【資料9】「スケジュール表」

資料に基づき事務局から説明

事務局：

- ・第1回マンション部会を9月中旬に予定している。
- ・マンション部会の第2回を10月中旬以降に開催していただき、部会の議論を踏まえた上で、検討委員会の第2回を10月下旬以降に開催していただきたい。第2回検討委員会では、住宅マスタープラン全体についてご議論いただく予定である。
- ・本日の会議録について、事務局で作成した案を、後日委員の皆様にご確認いただき確定させる。なお、会議録の概要を市HPなどで公開する。
- ・次回会議は10月頃開催予定である。次回は、今回の議論を踏まえた検討、及びマンション部会の議論について取りまとめを行ったうえで、ご審議いただきたい。