

会 議 録

【会議の名称】

第2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）11月19日（金）10時00分～12時00分

【開催場所】

豊中市役所第二庁舎4階南会議室

【事務局】

都市計画推進部住宅課

【出席者】

〔委員〕 ※敬称略

佐藤 由美

◎澤木 昌典

水野 優子

○横田 隆司

長田 康夫

炭谷 晃

◎は委員長、○はマンション部会長である。

〔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

【欠席者】

長尾 敏春

日野出 俊夫

肥後 美樹

【議題】

1. 第1回住宅マスタープラン検討委員会での意見まとめ
2. 住宅・住環境に関する目標と取組みの方向性について
3. 取組み実績と今後の方向性について
4. マンション部会における検討結果について
5. 見直しのポイントについて
6. その他

〈第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会 議事要旨〉

●開会

9名の委員のうち6名が出席されており、有効に成立していることを確認

●案件（1）第1回住宅マスタープラン検討委員会での意見まとめについて

【資料1】第1回豊中市住宅マスタープラン検討委員会の意見概要とこれに対する見解について

資料に基づき事務局から説明

●案件（2）住宅・住環境に関する目標と取組みの方向性について

【資料2】豊中市住宅・住環境に関する基本方針の目標と取組みの方向性(平成29年3月)

資料に基づき事務局から説明

●案件（3）取組み実績と今後の方向性について

【資料3】豊中市住宅・住環境に関する基本方針関連事業の実績と今後の方向性

資料に基づき事務局から説明

委員：

- ・これまでの実績を示していただいたが、この中で特にどこに問題があるのか課題を整理すべきとの意見が前回あった。例えば空き家情報提供事業について、空き家の登録件数は伸びており、活用希望者はいる一方でミスマッチングが起きているという課題が挙げられたが、その他の施策においては、目立った課題がないという認識でよいのか。

事務局：

- ・施策は継続の方向性を示しているが、順調に推移しているものと横ばいに推移しているものもある。検討いただきたいポイントについては、案件（5）でご議論いただきたいと思っている。
- ・実施する中での課題を認識したうえで拡充なども検討していく。廃止する施策はなく、基本的には継続する方向性である。

委員長：

- ・資料３に、順調、横ばいといった、豊中市としての評価があればわかりやすいのではないか。これまでの実績の件数だけが書かれているが、例えば、木造住宅耐震改修補助であれば、対象となる木造住宅の件数と、その内どの程度の割合が実績になっているのかなどの記載があればわかりやすい。
- ・今回の改訂において、成果指標を明確にすれば進捗状況がわかりやすいのではないか。

事務局：

- ・今回住宅マスタープランとして見直しをするにあたり、新たに成果指標の設定をさせていただく。

委員：

- ・今回の見直しでは空き家の適正管理、住宅セーフティネットの充実、マンションの適正管理の３つが重点ポイントとされているが、その他については現行の施策から見直しをしないのか。しない場合、今後、どのように取組みを進めるか。
- ・住宅政策は様々な分野と連携が必要な政策領域になるため、他部署の施策であっても関連が深いものもあり、３つの見直しだけでよいのか懸念している。
- ・現行計画では住環境に関して記述されているが、今回の見直しでは住環境に関して記述がない。これまで通りに行うのか。
- ・地域別の施策についても、もっときめ細かい課題があるのではないか。住宅政策は市全体だけでとらえるべきではなく、地域別の対応策についてももう少し検討していく必要があるのではないか。
- ・改めて現行計画を確認した上で、踏襲するだけでよいのかと気になったところである。

事務局：

- ・見直しの重点ポイントについては、令和２年度住宅ストック基礎調査から抽出した課題を挙げているが、後ほど案件（５）でも示す通り、地域別の内容や、省エネルギーなどの住環境に関わる内容も、見直しが必要なポイントとしている。

委員長：

- ・第３回委員会で見直し案の全体像が提示されると認識している。
- ・今回は見直しのポイントとなっている３つについて議論するが、その他の部分についての見直しは次回に議論するという理解でよいか。

事務局：

- ・主要な3つの重点ポイント以外についても、資料5で示している。本日も議論いただけたら、盛り込んでいきたいと思う。

委員長：

- ・今回だけでは議論が不足するかもしれない。次回は計画全体を見ながら、重点ポイント以外についても議論できればよい。
- ・住環境や地域別の内容についても、次回に議論の俎上にあげればよいと考える。

●案件（4）マンション部会における検討結果について

【資料4】第1回及び第2回豊中市住宅マスタープラン検討委員会マンション部会の概要
資料に基づきマンション部会長及び事務局から説明

委員：

- ・二段階での認証について、国土交通省から不可能との回答があったということだが、80点以上の管理の状況が良いものを表彰するなど、プレミアをつけることはできないのか。

事務局：

- ・国土交通省の回答は認定基準についてのものである。表彰やプレミアは、認定基準とは別の制度になる。そのため、認定基準とは別にそうした制度を設けることは可能である。

委員長：

- ・平成28年にもマンション実態調査がされているが、その時と比べて課題の変化はあるか。

事務局：

- ・平成28年時の調査は地区限定のため、今回とは調査母数が違う。今回はマンション全数の調査である。
- ・回答があった中で、管理組合がないマンションが6件あり、管理規約がないところもあった。今後、そうしたマンションに押しかけ支援などをしていきたい。

委員長：

- ・回答がなかったマンションの中にも、管理組合が機能していないなど問題があるマンションもあるかもしれない。
- ・マンション実態調査の資料や、関係するデータがあれば次回の委員会でも提示いただければと思う。

委員：

- ・取組みの方向性書かれている取組みは全て重要なものである。
- ・管理組合は、区分所有法上の規定があるものであるが、自治会のないマンションが多いのも問題である。合意形成をしていく基盤となるコミュニティが作られていないと予想されるため、コミュニティづくりをフォローしていくことも必要かと思う。
- ・社会福祉協議会や地域共生課によるマンションサミットでは、コロナ禍前、ワークショップにより、同じ地区のマンションの管理組合同士で議論する場があり、情報共有などの場として貴重だと感じた。
- ・自治会がないところでは、マンションサミットを通してマンション管理組合の中にコミュニティ部会を作ったという事例もあるため、そうした情報を提供していければよい。

事務局：

- ・豊中市の北部地域ではマンション管理士会が交流会などに取り組んでいると聞いている。そうした活動と連携しながら、市としてもマンションのコミュニティ形成などに取り組んでいきたい。

委員長：

- ・認定基準の防災の基準について、参考資料の中で大阪府の認定基準についてまとめている。大阪府の認定基準では耐震関係が厳しく、豊中市としては、耐震基準ではなく、旧耐震建築物に対して防災マニュアルの作成を基準に追加することを想定していた。マンション部会の議論の中で、防災関連の認定基準については、旧耐震のマンションだけでなくすべてのマンションを対象にすることとなったという理解でよいのか。

事務局：

- ・そのとおりである。

委員長：

- ・管理組合が防災マニュアルを作れるように、見本や作り方のマニュアルを作成するなど、支援が必要かと思うので、引き続き検討していただきたい。

委員：

- ・マンションサミットについて、マンション内でのコミュニティ形成の実例を住民自らで発表しているのがよい。講演を聞くだけでなく、参加者が主体的に議論に参加して、意見交換をしているというのもよい特徴である。今後セミナーなどを実施する際は、意見交換の場を設けるなど、主体的に参加できるように工夫できればよいと思う。

委員：

- ・マンションサミットから、校区単位のマンションの集まりも作ろうという動きも生まれていると聞いている。そうした動きをフォローしていくのも重要かと思う。

委員：

- ・マンションサミットの最初では、分譲マンションだけではなく自治会なども入っていたが、目的が少し違う。事例を紹介したときに賃貸の方がついていけないことがあるのではないかと思う。地域のコミュニティということになれば、分譲マンションだけの集まりではだめなので、上手に工夫して、コミュニティづくりに向けた集まりを重点化するようなマンションサミットのような形にしていかないと、私どもがセミナーなどをする範囲で終わってしまうかもしれない。このことも、市の方で施策など考えていただきたい。
- ・認定基準の中で、組合員名簿や居住者名簿の作成が定められている。近年は個人情報保護の観点から難しく、居住者名簿については要求できない。居住者名簿の集め方や作り方の支援など課題への取組みを市から後押しすることや、災害時の有用性を広報などで周知することを検討していただきたい。

事務局：

- ・個人情報保護の観点などもあり名簿作成の難しさは認識している。制度の普及啓発や、支援の方法を検討していきたい。

委員長：

- ・個人情報保護の問題など課題はあるが、他市の事例なども踏まえ、対応策を検討していただきたい。お互いの了解が必要なことであるので、コミュニティ形成が大切である。豊中市における福祉分野の取組みは先進的だと聞いている。市内の地域でコミュニティづくりの先進事例などがあれば取組みも紹介してもらいたい。

委員長：

- ・本日報告いただいたマンション管理計画認定制度の認定基準等の考え方などについては、本検討委員会においても概ね同意できる。マンション部会で議論された結果については、本委員会での総意としてよろしいか。

異議なしのため、マンション部会の審議結果を住宅マスタープラン検討委員会の総意とする。

●案件（５）見直しのポイントについて

【資料５】豊中市住宅マスタープラン見直しにあたっての検討のポイント

資料に基づき事務局から説明

事務局：

- ・本日ご欠席となった委員の方からのご意見を事前に承ったので、事務局より報告する。
- ・まず、委員のご意見。P3の③住宅確保要配慮者に対する居住支援について、居住支援法人の登録はNPO法人だけではなく、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社等も可能であるので、「NPO法人等」とされてはどうかとの意見を賜り、ご指摘のとおり資料を修正するというので、本日の資料は修正済みとなっている。
- ・P5の表題「本市の考える住宅セーフティネットの受け皿と住宅確保要配慮者への支援」について、「受け皿」という表現は下に落ちてくる人を受けるような印象を与えるので、「住宅確保要配慮者に対する住宅供給や支援」とされてはどうかとのご意見があり、ご指摘のとおり資料を修正し、本日の資料は修正済みである。
- ・P5の「居住支援法人との連携」とあるが、居住支援の取組みにおいては、市町村・居住支援法人・不動産協力店（府が登録）との連携が重要であるので、不動産協力店との連携についても記述すべきとのご意見があった。ご指摘のとおり資料を修正し、本日の資料は修正済みとなっている。
- ・P8の「本市のこれまでの空き家に対する取組み」のうち、「中古住宅の流通促進」との記述は住生活基本計画（全国版）においても「既存住宅の流通」との表現に変わってきている。府の「住まうビジョン・大阪」においても同様である。「中古」との表現が、老朽化、劣化などの印象を与える可能性があるため、修正すべきとのご意見があった。本資料の記述は、平成27年策定の「豊中市総合的な空き家対策方針」に示されている記述の引用となっている。住宅マスタープランでの記述については、ご指摘のとおり記述する。
- ・P10の本市で考えられる空き家の課題と目標のうち、「管理不全に陥った空き家への対応」のうち「課題と方向性」に示す「行政代執行を行うための制度の確立」とはどのような制度を確立されるのかとのご質問を賜った。行政代執行に伴う法整備が本市では未整備であることから、空家等対策計画の策定を予定している。
- ・P10の「活用」の内容について、空き家バンクの活用についても記載すべきではないかとのご意見を賜り、ご指摘のとおり資料を修正し、本日の資料は修正済みとなっている。
- ・P10で示す「課題と目標」とP11で示す標題との関係性をわかりやすくしたほうがよいと思うとのご意見があった。P10では課題と目標をお示しし、P11で住宅マスタープランに新たに追記する内容を示し、ご議論をいただきたいと考えている。そのため、P1

1の標題を修正し、本日の資料は修正済みとなっている。

- ・次に、委員のご意見では、資料2 目標3の2. 地域の互助・共助による防災・防犯性の向上について承った。「地域の互助・共助による防災・防犯性の向上」については自治会や町内会の存在は欠かせない。宅建協会と連携して自治会加入促進をしている市もある。具体的に宅建協会と市で協定を結び重要事項説明の際に説明することや自治会加入チラシを不動産事務所に設置する等の取り組みを行っている。このような取り組みを豊中市としても考えていってはどうかとの意見を賜り、詳細の情報提供をいただいたうえで、取り組みが可能かどうか検討していきたい。
- ・最後に、委員のご意見。P5のセーフティネット住宅は要件が厳しいので、柔軟に運用できる方策が必要とのご意見を賜り、セーフティネット住宅以外の民間賃貸住宅を活用した方策について検討が必要と思っている。
- ・P5の受け皿がたくさん必要になると思うが、どのくらい必要になるのか、目標の数字が示されている方がよいのではないか、そうでないと、掛け声だけが先行してしまうとの府ご意見があった。市営住宅長寿命化計画の中で、将来的に必要な公営住宅や民間賃貸住宅の戸数を試算しているため、それらを参考にしながら取り組んでいければと思っている。
- ・P9の空き家の普及・啓発に関するセミナーを年に1回開催しているということだが、年1回で十分なのかとのご意見があり、普及啓発については、頻度についても検討していく。
- ・P9の空き家の相続や処分等については、どう処理してよいか困っている人への伴走支援が必要ではないかとのご意見を賜った。空き家所有者の状況把握がわからないことから、空き家の実態把握調査を通して、所有者の意向を分析していきたい。
- ・リノベーションについて紹介する考え方はよいと思うとのご意見を賜った。

委員：

- ・セーフティネット住宅について、セーフティネットとして機能していないような状況も見受けられるので、他市の取り組み事例として取り上げられているような、登録住宅以外の住宅を活用する枠組みを今回の計画に書き込んでいただきたい。
- ・としま居住支援バンクの事例紹介があるが、本当に耐震基準を緩和することで、どのくらい登録が進んだのかなど、事例の詳細な分析をしていただきたい。耐震などの基準を緩めるだけで進むのか、それとも別の要因があるのかなどの分析が必要かと思う。
- ・登録にあたって、不動産オーナーはやはり住宅確保要配慮者を受け入れることに対して不安を抱えている。居住支援には居住支援協議会と居住支援法人などが取り組んでいるが、入居前支援と入居後支援が別々にあるということは、問題点かと思っている。入居前支援から入居後支援にスムーズに繋げていけるように、居住支援協議会に居住支援法人の方にも参加していただくことや、連携強化は必要である。その上で、こういった形で連携強化していくのかまで踏み込んで書き込むことが必要かと思う。

事務局：

- ・としま居住支援バンクについては、事務局で聞き取りをしたので、報告させていただく。
- ・としま居住支援バンクは平成 25 年から実施している。平成 29 年の新たな住宅セーフティネット法の施行後に、旧耐震でも登録可能な制度に改正されたと聞いている。
- ・これまでの登録件数については、累計 19 件となっている。課題としては、大家さんによる登録が必要だが、登録のための申請手続きの負担が大きいことが、登録が進まない理由の一つと考えており、検討していきたいとお話をいただいた。
- ・耐震基準の緩和などは良い制度と認識しているが、それだけで進むという訳ではないということで、申請手続きや周知の方法についても検討していく必要があると考えている。

委員：

- ・登録基準を緩めるだけではなかなか登録が進むわけではないということかと思う。

事務局：

- ・居住支援法人とは連携強化ということで、具体の検討はまだできていないので、今後検討していきたい。

委員長：

- ・不動産オーナーが住宅確保要配慮者の入居に不安があるというのも大きい課題かと思う。入居前から入居後の支援までしっかりついてくることができれば、不動産オーナーの不安が解消されるのではないか。

委員：

- ・大家さんの不安としては、入居者の家賃滞納があげられる。住宅確保要配慮者には低所得者も含まれる中で、滞納に対する対応がなければ、個人家主の登録は進まないのではないか。
- ・不動産オーナーの意見も聞いて、登録が進まない原因を把握することも必要ではないか。

事務局：

- ・入居前支援については居住支援協議会で支援しており、入居後支援は居住支援法人で取り組んでいる。入居前から入居後へつなげていくことが大事かと思っている。
- ・大阪府内の居住支援法人の取り組みを確認した上で、居住支援法人と居住支援協議会の連携を検討していきたい。
- ・居住支援協議会の相談窓口業務の中で、セーフティネット住宅以外にも民間の不動産事業者さんに物件を紹介してもらっている。その中で不動産事業者からの制度に関する意見ももらっているので、確認する。

委員：

- ・豊島区の事例は2年前に視察させていただいた。空き家バンクのような仕組みがあり、空き家の情報が区に入ったときに、まず居住支援協議会に流している。豊島区の居住支援協議会は行政主体というより、中間支援団体（NPO 法人）が様々な支援団体を束ねるような役割をしている。その事業者の方々が、空き家の情報を確認し、自分が相談を受けている相談者の入居先として合いそうだなと思ったら手を挙げるという形のようなのである。空き家バンクの情報が居住支援協議会の会員のもとに届き、相談者とマッチングをさせる仕組みになっている。バンクに登録する基準はセーフティネット住宅より緩やかである。
- ・東京さきエール住宅については、文京区が先に取り組んでいたものに近いが、お金の面よりも、区が直接実施していることが大家さんにとっての安心感につながっているようである。手続きの中で区の担当者がわかるので、何かあったらそこに連絡すればよいという安心感が強いのではないかと聞いた。
- ・豊中市の居住支援協議会は実績で示されている通り、相談件数も入居件数も非常に多く、しっかり役目を果たされていると感じる。一番大きな問題は、入居希望者のニーズと家賃が合わないところかと思う。また、生活面の不安というものもあると思う。入居後の支援として民間の生活支援サービスを紹介することや、豊中市の福祉部局と連携があれば、入居後支援はより充実していくのではないかと。
- ・居住支援協議会の事務局を社会福祉協議会が担っている事例も多くある。例えば校区福祉委員会や民生委員などに、住宅確保要配慮者が入居することを伝え、見守りを願うというところまでしている市もある。そういった取組みも視野に入れていただきたい。
- ・コロナ対策に関連して、住居確保給付金という家賃補助があり、コロナ禍で影響を受けた多くの人が利用している。居住支援に関わる部署の中で、その支援制度の期限が切れた後に、コロナによる困窮者をどう経済的に支援するのかが課題だという話を聞いている。そうした人たちのうまくマッチングできるような低家賃の住宅を早めに確保していく必要があると思う。その上で、福祉の関連部局や関連団体も困っていると思われるため、同じ課題意識を持って連携できるのではないかと。
- ・今回の資料では空き家の活用と住宅セーフティネットが切り分けて記載されているが、うまく繋げることが必要ではないかと。
- ・マッチングの件数が少ない空き家情報提供事業だが、住宅以外という要件を緩和できないか。例えば居住支援団体などにサブリースで貸し、複数の世帯が住めるシェア居住などがあれば、障がい者やひとり親などを支援している団体にとって、安い家賃で支援ができるのではないかと。そのようにして、空き家とセーフティネットを一緒に考えることで、様々な組合せが考えられるのではないかと。
- ・地区別の考え方についても、地区の課題や現状に合わせて、テーマを組み合わせた施策のパッケージができるとよいのではないかと。豊中の場合は4つ程度の地域区分が考えられ

る。市民にとってもわかりやすいのではないか。

事務局：

- ・コロナ対策については、指摘いただいた通り、住居確保給付金が終了した後のマッチングに不安があるので、福祉との連携も今後進めていきたいと思う。
- ・空き家情報提供事業については、事業用以外にも制度を広げる必要性を感じている。また、住宅セーフティネットと空き家を関連付けて考えていくことも必要だと感じており、引き続き検討していきたい。
- ・地域別の施策については、今回は南部地域と千里ニュータウンとしている。将来的には地域別の現状を加味した検討も考えられると思う。
- ・地域別の分類や考え方等について、改めて具体的にご意見を頂戴できれば有難い。

委員：

- ・千里ニュータウンと南部地域に加えて、中部と北西部があればいいと思う。それぞれ市街地の成り立ちが違う。都市計画マスタープランで地域別の検討がされていれば、それを活かすことも考えられる。

委員：

- ・全市域を見ているということが大事だと考える。
- ・住宅確保要配慮者について、低所得者を対象として検討されているように見受けられるが、障がい者など多様な属性の要配慮者が増えていると聞いている。そのため、障害福祉課なども巻き込んで対応していただきたい。
- ・登録住宅について、耐震基準などを緩和した制度によって空き家を流通させるという考えはよいが、耐震や防災面で既存不適格の物件ばかりが集まる情報サイトになってはよくないので、幅広くバランスよく確保できるような施策の展開を検討していただきたい。

委員長：

- ・安かろう悪かろうにならないよう、安心・安全を確保した上での拡大をお願いしたい。

委員：

- ・分譲マンションの空き家については、戸建ての空き家と切り口が違ってくるのではないかな。例えば、マンションには管理組合があり、住宅を希望している人にも単に入居してもらうのではなく、管理組合について理解してもらった上で入居してもらう必要がある。そうした戸建てとの違いも踏まえて検討を進めていただきたい。管理組合へのアプローチも必要になると思う。

事務局：

- ・マンションの特殊性もあると思うので、それも踏まえて検討していきたい。

委員長：

- ・今回と前回の意見、欠席委員の意見も踏まえ、市に対して委員会の提言を取りまとめていきたい。
- ・提言素案を作成し、次回の委員会でお示しできるように進めていきたい。

●案件（６）その他

【資料６】スケジュール表

資料に基づき事務局から説明

事務局：

- ・第３回住宅マスタープラン検討委員会については、第３回マンション部会を終えた後に開催する予定である。
- ・マンション部会では、マンション管理適正化推進計画の詳細検討にあたり、国によるガイドラインをふまえる必要があるが、その公表が遅れていることから作業もずれ込んでおり、第３回マンション部会を１月上旬に開催する予定である。第３回住宅マスタープラン検討委員会は１月中旬に開催することを予定している。
- ・日程について改めて調整させていただきたい。
- ・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で公開する。

以上