

会 議 録

【会議の名称】

第3回豊中市住宅マスタープラン検討委員会

【開催日時】

令和4年（2022年）1月20日（木）18時00分～20時00分

【開催場所】

豊中市役所第一庁舎4階第1会議室及びオンライン

【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

長尾 敏春

日野出 俊夫

炭谷 晃

肥後 美樹

◎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

【議題】

1. 第2回住宅マスタープラン検討委員会での意見まとめ
2. 「豊中市マンション管理適正化推進計画」（素案）について
3. 「豊中市住宅マスタープラン」（素案）について
4. その他

〈第3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9名が出席されており、会議が有効に成立していることを確認
委員の出席状況、資料について説明

●案件（1）第2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2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）「豊中市マンション管理適正化推進計画」（素案）について

【資料2】「豊中市マンション管理適正化推進計画」（素案）

資料に基づきマンション部会部会長の横田委員及び事務局から説明

委員長：

- ・マンション管理適正化推進計画の素案について、ご質問あるいはご意見があれば挙手いただきたい。

委員：

- ・アドバイザー派遣について、宅建業者も専門家として記載いただきたい。マンション購入に際して、マンション購入者と最も近く接するのが宅建業者である。マンションの維持管理に関する説明なども宅建業者から説明することで、後からも相談しやすいのではないかと。

事務局：

- ・不動産事業者の記載について、反映させていただく。

委員：

- ・実態調査で調査票が届かなかったマンションのリストは作成しているのか。リストとして整理することで、今後重点的に支援していくことができる。

事務局：

- ・不達だったマンションの確認はできているので、リストは作成予定。

- ・来年度以降にチラシの配布などを検討しており、不達のマンションについては、現地に伺い、ポストの状況を調査するなど、プッシュ型支援をしていく予定である。

委員：

- ・合わせて、未回答のマンションについてもプッシュ型支援等のフォローをしていただきたい。

委員長：

- ・今回の調査から漏れているところへのフォローを進めていただきたい。

委員：

- ・認定制度に関する豊中市の追加基準として、防災対策関係を盛り込んだことについては良い。特に、築年数が古い分譲マンションに関しては、2方向避難が取れていない（ベランダから逃げられない）物件もある。縄梯子を使うなど、代替の案を提案できれば良い。

事務局：

- ・防災対策については、今後、防災マニュアルの手引きを作成する予定である。その中で検討していきたい。

委員長：

- ・個々のマンションで防災マニュアルを作成することは負担があるので、ひな形や手引きを作成していきたい。その際に専門家のサポートなどもあれば更に動きやすいと思うので、検討していきたい。
- ・目標4について、認定数を30件以上とする目標が掲げられているが、施策においては「認定制度を普及させる」という文言が入っていない。普及・啓発はどう進めていくのか。

事務局：

- ・計画自体が4月以降に初めて運用が開始される場所であり、試行錯誤の段階である。そのため、大阪府や近隣市と連携して、情報交換しながら取組みを進めていきたい。

委員：

- ・認定制度について、これまでの委員会においても、良質なマンションを表彰する制度について議論してきた。今回の計画素案には表彰制度は盛り込まれていないのか。

事務局：

- ・表彰制度については、計画に盛り込んでいない。目標1に「マンション管理状況の届出制

度の創設等を検討」と記載しており、今後、計画期間内に表彰制度等についても具体的に検討していきたい。

委員長：

- ・認定制度については、普及・周知が必要であり、インセンティブがないと難しいこともある。
- ・今すぐには始められなくても、表彰制度も含め今後検討していくという旨を明記していただきたい。

委員：

- ・認定制度の開始時期を教えてください。

事務局：

- ・計画自体は4月1日に開始を予定しており、認定制度についても、同日に開始する予定である。

委員長：

- ・いただいた意見を踏まえ、委員会の総意としたい。

●案件（3）「豊中市住宅マスタープラン」（素案）について

【資料3】「豊中市住宅マスタープラン」（素案）

資料に基づき事務局から説明

委員長：

- ・住宅マスタープランの素案について、ご質問あるいはご意見があれば挙手いただきたい。

委員：

- ・目標1の施策の方向性1「良質な住宅ストックの形成」について、マンションの維持管理だけでなく、戸建住宅の空き家や、今も住んでいる既存住宅の維持管理についても意識する必要があるのではないか。
- ・市内の不動産は、市にとっても共有の資産だと捉えることもできる。住宅所有者に維持管理の意識も持ってもらうような意識啓発を盛り込めないか。

事務局：

- ・「良質な住宅ストックの形成」については、P.31の主な施策に記載の通り、住宅の改修や

維持管理に関する情報提供、相談、セミナーの開催等に取り組む。セミナーにおいては、空き家だけではなく、個人住宅の維持管理についてもテーマとして取り上げたい。

委員：

- ・現場で売買している実感からすれば、住宅の購入者は、購入する物件の状態を気にしているが、実際に住みだしてからは家の維持管理をほとんどしない。
- ・マンションでは修繕積立金が徴収されるため、自動的に維持管理に向けた積立が可能であるが、戸建ての個人住宅の場合は、個人的な修繕積立金がないために、災害など何かがあった時になって慌てることになる。長期的な目線で財産を守るために、戸建て住宅においても所有者自身が修繕積立金を積み立てることや、日常的な維持管理が当たり前になるような意識啓発をセミナー等で進めていただきたい。

委員長：

- ・P31の主な施策が該当するとの回答があったが、P32の「2）住宅の適切な維持管理」が主に該当している。
- ・長く使い続けるだけでなく、良好な資産を次世代に継承していくという趣旨を加筆いただきたい。セミナーにおいては、既存住宅の維持管理や、定期的な修繕に向けた備えなどをテーマにすることも考えられる。

事務局：

- ・いただいたご意見を踏まえ、「住宅の適切な維持管理」の内容を修正・加筆したい。

委員：

- ・P.38の「庄内・豊南町地区の防災性向上に向けた除却費補助等の実施と普及啓発」について、固定資産税の軽減はできないか。
- ・除却費の補助事業については5年ほど前から続けており、なかなか空き家対策が進まない中で、プラスオンの制度をつけないと進まないのではないか。計画への記載文章内容も5年前からほとんど変わっていないと感じる。

事務局：

- ・固定資産税の軽減などは空き家対策にも関連するところであるが、P.38の「空き家対策の検討」に記載の通り、実施を予定している空き家の実態調査の結果を踏まえ、空き家対策に有効な取組みについて今後検討していきたい。

委員長：

- ・P.39の「「空き家等対策計画」策定に向けた検討」に含まれているという理解でよいのか。

- ・固定資産税の軽減だけでなく、隣地との統合に関する補助制度に取り組んでいる自治体もある。そうした支援策を多角的に検討できればよい。

事務局：

- ・密集市街地における除却費の補助については、今年度から手法を変えている。GIS を用いた、より効果的に指標を向上することができるエリアを確認しており、そうしたエリアでの補助制度を拡充している。今後も引き続き、更に効果を高めていけるように検討を進める。

委員長：

- ・除却を推進するだけでなく、除却して建て替えることを支援する視点も必要である。建て替えの際には道路からセットバックする必要がある、敷地面積が小さくなる。3階建てまでを許容することや、斜線制限や建築制限の緩和など、様々な支援策を組み合わせで検討していただきたい。

委員：

- ・P. 40「地域の防災活動の促進」について、自治会への出前講座の記載がある。
- ・大阪府の南部では、宅建協会と連携して自治会への加入促進をしている自治体があり、実際加入につながったということを知っている。自治会に加入することで防災にもつながるため、自治会への加入促進も盛り込んでどうか。

事務局：

- ・ご指摘いただいた通り、自治会への加入促進についても記載したい。

委員長：

- ・広く地域コミュニティの形成という捉え方で取り組んでいただければよい。

委員：

- ・4章には重点地域が示されているが、重点地域が記載されているのが4章の中で2箇所しかないというのは違和感がある。特に、P. 33 の「分譲マンションの適切な維持管理に向けた働きかけ」については、市内のマンション全般に関連する施策であり、エリアは関係ないのではないかと。東部、北東部地域にマンションが多いことは理解できるが、表現として違和感がある。

事務局：

- ・重点地域を表記した趣旨は、施策としては全市的に取り組むものの、特に重点的に取り組

むエリアとして記載しているものである。その趣旨の表現が難しいので、再度、事務局で検討させていただきたい。

委員長：

- ・重点地域の表記は唐突に出てくる印象があるため、趣旨の説明を記載した方がよいのではないか。検討させていただきたい。

委員：

- ・豊中市の住環境に関する特徴について、P. 20 に記載の特徴以外にも、例えば接道状況や、緑地の状況なども地域別の特徴を表すデータがあると思う。P. 40 の4章の施策の方向性3「魅力ある住環境の維持・向上」に関連するデータがあれば、掲載させていただきたい。

事務局：

- ・データ追記を検討する。

委員：

- ・4章は目標や施策の方向性ごとに多くの主な施策が記載されており、どの施策も納得できるものの、それぞれがバラバラに展開されるのではなく、組み合わせて展開する視点が必要ではないか。例えば、住宅セーフティネットに関連する目標2の施策の方向性2「住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住宅の確保」においても、市営住宅と民間賃貸住宅を活用することを分けて記載しているが、現実的には一体的に考えて居住支援を行うべきである。そうした視点で、施策を一体的に考えていくことを示す、まとめのようなものを作ってはどうか。
- ・また、施策展開に向けた課題や実施体制を計画の最後に記載してはどうか。

事務局：

- ・施策を一体的に進める視点については、4章の終わりにまとめとして掲載するように検討する。
- ・施策の推進体制の記載についても、検討させていただく。

委員長：

- ・施策を相互に組み合わせ、連携しながら進める視点については、4章の文章中にも加筆させていただきたい。

委員：

- ・第1章にコロナウイルス感染症の影響について記載されているが、4章の施策と関連する

ところはあるのか。例えば、目標 2 の施策の方向性 1 「若年子育て世帯等に選ばれる住まいの確保」に、インターネット環境の整備や在宅ワークの推進について記載することなどが考えられる。

委員長：

- ・コロナウィルスの感染拡大を契機に、働き方などが大きく変わりつつある。同時に住宅に対するニーズにも変化があるため、どのように対応していくのかを例示できるように検討していただきたい。

事務局：

- ・追記を検討する。

委員：

- ・目標 2 の施策の方向性 1 「若年子育て世帯等に選ばれる住まいの確保」について、主な施策に「三世代同居・近居支援事業」が記載されている。5 章の成果指標において、1 年に 20 件しかない実績を 1 年に 60 件にするという目標が掲げられている。目標達成に向けて、支援制度を知らない人も多いため、情報が多くの人に届くように、制度の普及・啓発に取り組んでいただきたい。

事務局：

- ・「三世代同居・近居支援事業」については、現在ホームページで情報を掲載していると共に、チラシの配布も行っている。今後も継続して案内を行い、普及・啓発に取り組んでいく。

委員長：

- ・情報をしっかりと普及させていくことが重要である。事業の周知に努めることなどを明記していただきたい。

委員：

- ・P.36「1）多様化する住宅確保要配慮者への対応」について、物件を紹介するにあたり、大阪府の不動産協力店と連携するなど、不動産事業者との連携も重要であると思うが、どうお考えか教えていただきたい。

事務局：

- ・文章内において不動産関連団体等との連携を記載している。

- ・居住支援協議会の相談窓口において、登録協力店に物件を紹介していただくなど、既に協力していただいている。引き続き、今後も不動産事業者と連携しながら取組みを進めていく。

委員：

- ・他市では居住支援法人与自然、不動産事業者、市の3者が連携することによって、家主の説得、協力を得ることなどをうまく進めているケースがある。居住支援法人与自然の連携だけでなく、3者が連携する仕組みも検討していただきたい。

委員長：

- ・居住支援法人与自然連携しつつ、3者が繋がっていくような表現に文章を強化していただければ良い。

事務局：

- ・連携強化について記載する方向で調整する。

委員長：

- ・本日いただいた意見を踏まえ、委員会の答申として取りまとめていきたい。

●案件（４）その他

事務局：

- ・住宅マスタープラン素案及び、マンション管理適正化推進計画素案について、本日の意見について修正を加え、各委員に確認をしていただく。最終確認を委員長にさせていただき、答申としてとりまとめる形としたい。
- ・2月上旬頃に、委員長から本市に答申をいただきたい。
- ・2月中旬を目処に、市のホームページにてパブリックコメントを実施し、3月末には計画を公表したい。

事務局：

- ・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、会議録の概要を市ホームページで公開する。

以上