

令和3年度 第1回

茨木市居住施策推進委員会

— 会議録 —

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	<p>ただ今から令和3年度第1回茨木市居住施策推進委員会を開会する。</p> <p>本日は、コロナ禍の状況を勘案し、WEBでの出席が可能な委員にはWEBでの参加となっている。本委員会に入る前に、委員会の開催に期間が空いており、その間に人事異動等があったので、事務局の出席者を紹介する。</p> <p>(課長、課長代理、職員を順次紹介)</p> <p>なお、本日は都市整備部長の岸田が出席する予定だったが、公務のため欠席している。</p> <p>開会にあたり、居住政策課長の南詰からあいさつを申し上げる。</p>
○南詰課長	(あいさつ)
○事務局	<p>本日の出席状況は、委員総数10名出席であり、檜谷委員と境田委員以外はWEBでの出席となっている。</p> <p>また本日は1名の方が傍聴予定だったが、都合によりキャンセルとの申し出があり、傍聴者はなしとなっている。</p> <p>本日は令和3年9月1日より新たに委員を委嘱してから初めての委員会であり、再任及び新規就任した委員の皆様を紹介する。</p> <p>(学識経験者、各団体推薦委員、市民委員を順次紹介)</p>
○事務局	<p>始めに、本委員会の委員長の選出をお願いする。</p> <p>本委員会の委員長は茨木市居住施策推進委員会規則第5条第1項の規定により、学識経験者の中から委員の互選により定める。委員の中から推薦するのも難しいかと思うので、事務局より提案してもよろしいか。</p> <p>(異議なし)</p>
○事務局	<p>事務局から、居住学を専門にされ、当分野について幅広く知識をお持ちの檜谷委員への再任をお願いしたいがよろしいか。</p> <p>(異議なし)</p>
○事務局	<p>檜谷委員に本委員会の委員長をお願いする。</p> <p>続いて、委員長代理の選出をお願いしたい。副委員長は、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときに職務を代行することになってい</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○委員長	<p>る。委員長の指名により選出するものとなっているが、檜谷委員長いかがか。</p> <p>副委員長は、都市・住環境政策の専門家で、当分野について幅広く知識をお持ちの吉田委員にお願いしたいがよろしいか。</p> <p>(異議なし)</p>
○事務局	<p>吉田委員に本委員会の副委員長をお願いする。</p> <p>以後、本委員会の運営を檜谷委員長をお願いする。</p>
○委員長	<p>(あいさつ)</p> <p>これより議事を進めるため、協力を賜りたい。</p> <p>まず、議事の公開についてお諮りしたいと思う。事務局から説明をお願いします。</p>
○事務局	<p>会議の公開について説明する。</p> <p>本市では、審議会等の会議は「茨木市審議会等の会議の公開に関する指針」に基づき、個人に関する情報を審議する場合を除き、公開を原則として審議会等に諮ったうえで決定することとしている。また、審議に関して提出された資料についても、傍聴人に閲覧、配布することができることとしている。会議録についてもその作成と公表を基本としており、本委員会の会議録もホームページ等により公表していきたいと考えている。</p> <p>会議録の内容は、要点筆記の形で、会議録に標記される発言者のお名前も委員の皆様にご承諾をいただければ公表したいと考えている。</p>
○委員長	<p>今後、非公開とすべき案件が発生したときには、会議の非公開を決定することとして、それまでは原則に基づき会議は公開とし、資料も傍聴者への閲覧、配布を許したいと思う。また、会議録に標記される発言者の名前も公表して良いのではないかと思うが、異議はあるか。</p> <p>(異議なし)</p>
○委員長	<p>では、当委員会は公開とする。</p> <p>続いて、本委員会の開催にあたり、「諮問」について、事務局からの説明をお願いします。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	本委員会は茨木市居住施策推進委員会規則第2条において、市長の諮問に応じ、茨木市附属機関設置条例別表に定める「居住施策に係る計画の策定、推進及び見直しに関する事項についての協議に関する事務」について意見を述べることとなっている。そのため、福岡市長による諮問にある「居住施策に係る計画の推進に関する事項」について、今後、当委員会においてご審議賜りたいと思う。
○委員長	事務局から諮問についての説明があったが、異議はないか。  (異議なし)
○委員長	では、本日の案件に入る。 「居住マスタープランに基づく居住施策の進捗状況について」事務局から説明をお願いします。
○事務局	(事務局説明) 居住マスタープランに基づく居住施策の進捗状況について 「【資料1】居住施策の進捗状況」 「【資料2】R3 主な取組の事例」 「【資料3】評価指標の進捗状況」の説明  事務局からの説明は以上である。説明に対する質問等をお願いします。
○境田委員	資料2において、市内の分譲マンションの内、築40年以上が全体の約3割、20年後にはそれが2倍近くに増加する見込みとある。マンションの寿命はどれくらいなのか。
○事務局	様々な構造があるが、コンクリート造は100年もつと言われている。長期修繕計画を作成して、外壁塗装や屋上の防水等メンテナンスしていけば十分もつと思う。関東の方では、居住者がいない荒廃したマンションの話が出てきているが、本計画を策定するにあたり、茨木市ではそのようなマンションが出ないように思っている。
○境田委員	今の新築分譲マンションで、管理組合がないということはあるのか。
○事務局	現在は分譲されるときに長期修繕計画を作成し、管理されることが基本である。しかし、長年管理をしていくにあたり、管理会社の費用が高い等の話が出て、管理会社を変更したり、自主管理という形になったり

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○白倉委員	<p>し、その中で管理組合がなくなる場合がある。また、戸数が少ない分譲マンションだと、なり手がいないという場合もある。</p> <p>今の話を補足すると、管理不全になっていくということは、管理組合でちゃんと活動する人がいなくなり、理事会や総会ができない、理事を選任できない、あるいは理事としてまともに働く人がいなくなり、管理組合として意思決定ができなくなることで起きる。毎年の管理会社との管理契約もままならなくなり、結果、管理ができない状態になる。</p> <p>また、居住者が少なくなる、あるいは不在の所有者、不在の管理組合員という形で管理に関心を持たない人が増えている。投資目的で購入している人などもそうだと思うが、そのようなことが要因で管理ができなくなるということが特に東京あたりで問題になっていて、今後、大阪でも問題になっていくのではないかとされている。</p>
○委員長	<p>国としてはマンション管理の適正化に向けて、標準管理規約を作ったり、管理組合の役割を説明したり、啓発は行っている。しかし、昔の区分所有法のもとで建築されたマンションもあり、新たな取り組みが必要になっていると理解していただければと思う。</p>
○境田委員	<p>マンションの場合、相続した兄弟両方で所有することはできるのか。</p>
○事務局	<p>一戸建てと同様、持ち分を共有で登記できる。</p>
○岡田委員	<p>不動産事業者として、長期優良住宅が非常に促進されていると感じる。長期優良住宅でないと購入しないというお客様もいる。</p>
○委員長	<p>資料1では、長期優良住宅認定件数について、令和1年が373件、2年が268件、3年が210件と減少しているが、どのように認識すれば良いか。</p>
○事務局	<p>令和3年は11月末時点の件数であり、現時点では相当の件数になっていると聞いている。先ほど岡田委員の話にあったように、近年は長期優良住宅でないと購入しないという方もおり、制度が促進されているように市でも認識している。</p>
○吉田委員	<p>2点質問をしたい。</p> <p>(1)資料3でセーフティネット住宅登録数が、平成30年度の475件から令和2年度の2034件と大幅に伸びている一方で、資料1のセーフティ</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	<p>ネットの項目では特に顕著な変化が見られないのは何故か。</p> <p>(2)令和2年度から3年度にかけての動きをみると、コロナの感染状況で人が来なくなっているというはあるかと思うが、全体的にやや低調、減少がみられる。一方で、住宅着工件数が増えていて、戸建住宅が伸びているという全国的な動向もあると聞く。戸建住宅でコロナの関係による顕著な動きがあれば教えてもらいたい。</p> <p>(1)国土交通省から民間事業者に登録を働きかけた結果、セーフティネット住宅の登録数が全国的に増加し、本市も大幅に増えている。しかし、ほとんどが入居中であり、すぐに入居できる住宅があるかという点決してそうではない。今年度は取り組みができず、資料1の「セーフティネット住宅への登録推進」に関する取組実績を「特になし」としたが、来年度は一部の事業者だけではなく、個別に働きかけて登録を促進していきたいと考えている。</p> <p>(2)戸建住宅の建築状況といった詳細は把握できていない。</p>
○委員長	<p>(1)について補足する。セーフティネット住宅の登録数は伸びているが、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅数はそれほど伸びておらず、課題がたくさんある。引き続きこの施策を推進していく必要があると思っている。</p> <p>(2)と関連して、新築住宅着工が地価の維持に寄与しているとの報道を目にしたが、それらが岡田委員からご指摘のあった長期優良住宅であり、ストックとして定着していけばなおよいと思う。</p>
○吉田委員	<p>(1)については、大阪府と連携あるいはお互いに確認し合ってもよいと思う。</p> <p>(2)については、例えば、山手台とかで新築が増えているのか。</p>
○事務局	<p>山手台で新しく分譲されたところがある。</p>
○鈴木委員	<p>PRの問題について2点質問したい。</p> <p>(1)空家の所有者に対して情報の提供等を積極的に行っているとのことだが、以前、連絡がとれない所有者が多くなってきていると聞いた。今後空家の数は増えていくのか頭打ちなのか、空家対策の今後の取り組み予定を聞きたい。</p> <p>(2)資料1で「空き家バンクの制度の活用」とあるが、成約件数が2件とはどの程度の実績なのか。空き家バンクをどのような形で運営し、利用されているのか教えてもらいたい。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	<p>(1) 現在空家は増えており、今後さらに増えると思われ、空家になる前から、所有者もしくは相続人となる子に意識していただけるような啓発が必要と感じている。例えば、市で発行している死亡に関する手続きを取りまとめた冊子の中に空家の話も入れており、所有者が死亡して空家になった際に空き家バンク登録への相談に繋がるようにしている。セミナー等の普及啓発の仕方については、今後検討していきたい。</p> <p>(2) 空き家バンクの成約件数について多いとは言えないが、空き家バンクの物件登録数が多い方が良いというわけではないと考えている。基本的には市場性のある物件であれば不動産事業者に流れる。最近では、北部地域で物件登録していただいた事例があり、そういった事例を一つずつ積み重ねていきたいと考えている。</p>
○鈴木委員	<p>今後更に実績を積んで、様々な形で市の空家の解消に繋げていただきたい。</p>
○上崎委員	<p>3点伺いたい。</p> <p>(1) 資料1の「耐震診断及び改修補助制度の活用促進」について、木造住宅は診断、改修ともに実績があるが、賃貸及び分譲マンションがここ2年間いずれも実績がない。耐震改修がほぼ完成してるから実績がないのか、これまでの政策的な手立てではなかなか効果を発揮しないので抜本的にやり方を改める必要があるのか聞きたい。</p> <p>(2) 資料3の「若年・子育て世代の転出入」について、令和2年度の実績では746人転入超過であり、目標値の転入超過を十分上回っていると思う。茨木市としてさらにこの数字を伸ばしていくつもりか、もう十分な成果を上げていると判断されているのか聞きたい。というのも、資料1で「いばらき日和」を3000部印刷して市内の不動産屋に配布しているとあるが、茨木市に居住希望されている方へのアピールの仕方として、ネット広告を活用されてる自治体もあると聞いている。さらに転入者数を伸ばしていきたいということであれば、別のアピール方法を検討しても良いと思う。</p> <p>(3) 資料2の「住まい探し相談会の開催」について、8名定員枠で1名キャンセルが出たが7名参加とのことで、十分需要があったと思われる。この相談会は大阪府と連携して開催しているので、茨木市民だけではなく府民も参加できるのか。もし茨木市民だけということであれば、対象を府民の方に広げる余地はあるのか。</p>
○事務局	<p>(1) 賃貸については、オーナーの意向として除却、建て替えか現状維持</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>かの考え方もあり、なかなか進んでいない。分譲については、区分所有者の合意形成が必要であり、所有者のみなさんが耐震改修を一緒にやっ ていこうという意向であれば進むが、現実的には普段集めている費用で 対応していくとなるとなかなか耐震化には至りにくいと思われる。市の 補助金等の制度等をアピールしていきたいと考えている。</p> <p>(2)市としては増える方が良いと思う。これから人口減となる時代であ り、10年後には茨木市も減少に転じる可能性があるが、市の魅力を高め て、定住につなげていきたい。</p> <p>(3)対象は市民のみとしている。府下で多くの自治体が住まい探し相談 会を開催しており、各市町村で相談を受け付けている。なお、相談会で は、希望に合った物件が茨木市でない場合は、他市の物件も紹介してい ただいている。</p>
○白倉委員	<p>3点伺いたい。</p> <p>(1)資料1の「インスペクション制度」について、ホームページ以外で の周知を具体的に考えているか。</p> <p>(2)資料1の「低炭素化における補助金交付」について、内訳を教えて もらいたい。</p> <p>(3)資料1の「みなし仮設」は今でも残っているのか。残っている場合 は今後の想定を伺いたい。</p>
○事務局	<p>(1)インスペクション制度の周知については、ホームページ以外に周知 できていないのが現状となっている。</p> <p>(2)環境部局で行っている事業であり、内訳は把握できていない。</p> <p>(3)大阪北部地震により、みなし仮設にお住まいであった方については 既に市営住宅や民間住宅等に移動されており、現時点で仮設住宅は残っ ていない。</p>
○岡田委員	<p>不動産事業者としてお客様と接することが多い。多世代近居・同居補 助制度は非常に効果がありお客様も喜ばれるが、こちらが説明するまで 知らないお客様が多い。また、高齢で空家を相続して困っている方など から相談を受けることもある。施策を更に広報してもらいたい。</p>
○事務局	<p>岡田委員からの話のとおり、PRの仕方は非常に重要だと思っている。 多世代近居・同居補助制度は市のホームページ以外に広報にも定期的に 掲載してるが、文字数が限られており、目にとまりにくいかもしれない。 特集を組んで訴えかけるようなPRの仕方もあるとは思いますが、今後方法 については検討していきたい。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○梶野委員	<p>CSWとしてお願いがある。</p> <p>安心して住めるまちとして、我々の中では安否確認や見守りを重要視して行っているが、登記の所有者と、現在住んでいる方、緊急連絡先が分からずバラバラなことが多々ある。大阪北部地震の際も、主に高齢者の方だが、包括や介護保険、行政に聞いても実際にお住まいの場所が分からないということが多くあった。今後、震災等が起きたときのことを考えて、登記している方が緊急連絡先を変更された時には、記載変更を徹底するという対応をして、安心して住めるまちにつなげてほしい。</p>
○事務局	<p>現在、危機管理課で震災時における情報をデータ化するような形で台帳等を作成している最中と聞いている。</p>
○委員長	<p>分譲マンションの認定制度でも、認定基準の一つに、居住者の名簿作成がある。これはいざというときの備えとして大切である。地域社会の中で合意形成をとり、進めていただくことだが、行政においても有効な働きかけについて検討してもらいたい。コミュニティ施策と繋がってくるので、連携してやってもらえると良い。</p>
○境田委員	<p>近隣の方から、空家が危険だから除却してほしいという声はあるか。</p>
○事務局	<p>空家に関する通報は多くあり、外壁が剥がれ、危険だから除却して欲しいというような声は聞く。市としてはまず、空家法に基づいて、所有者の管理責任として適正に管理をしてくださいということを伝える通知を所有者に送り、改善を働きかけている。</p>
○境田委員	<p>空家でも固定資産税の住宅用地特例が法律上適用されるが、適正に管理されていない空家はその適用を外すということを一部の自治体で実施していると聞いた。茨木市ではどうか。</p>
○事務局	<p>現時点では、茨木市ですぐに適用するところまではまだ至ってはいない。空家の管理が全然できておらず、空家法の手続きの1つである第14条第2項の勧告に伴って、住宅用地特例の適用が外れて固定資産税が上がる。現時点ではそのような運用を考えている。</p>
○首藤委員	<p>資料2の「分譲マンション管理の適正化の推進」の施策として、「市内分譲マンションへのヒアリング調査の実施」と「市内分譲マンションデータベースの作成」をあげているが、今後どのような形での実施を考</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	<p>えているのか。一軒ずつ回って調べるのか。</p> <p>市内分譲マンションと一口で言っても、今回アンケート調査を実施した中では約 280 のマンション管理組合があった。すべてのマンションに対してヒアリング調査をしていくのは難しく、ある程度絞り込む必要があると現時点では考えている。具体的には、アンケート調査の回答がなかったマンションや、回答があった中でも築 40 年以上の高経年マンション、回答内容に少し問題がありそうなマンションを中心に選別して、ヒアリングしていく必要があると考えている。</p> <p>ただ、今回アンケート調査を行った中で、アンケートの基礎的な項目については定期的に把握する必要があると感じた。そういった項目については、また改めて各々のマンションに照会することも考えている。その内容を踏まえてデータベースを作成すれば、何かあったときに使えると思う。ヒアリング調査を行う際は、マンション管理士と連携し、様々なアドバイスやご意見をいただきながら、実施していきたいと考えている。</p>
○首藤委員	<p>アンケート未回答の組合も結構あるので、それらを一つ一つ潰すとなると結構大変なボリュームになると思うが、よろしく願います。</p>
○日野委員	<p>お聞きしたいことが 2 点ある。</p> <p>(1)住まい探し相談会について、去年はコロナ禍の中で来場者数が少なくもったいないなと思っていたが、今年は予約開始してすぐに埋まるぐらい盛況だったと聞き、良かったと思う。それだけ需要があるが、開催期間が前回の令和 2 年 10 月から今年の 1 月 31 日とかなり空いているので、体制的に難しいかもしれないが、今後、定期的に年 2 回開催するなど、開催頻度を上げていく予定や見通しはあるか。</p> <p>(2)資料 1 で取り組みの課題として、ホームページ以外での啓発という項目がかなり見られるが、空家問題等について情報を必要としている高齢の方などもたくさんいる。ネット環境がない方、パソコンが苦手な方など、なかなかこの情報にたどり着けない方がいると思うので、ホームページ以外での啓発について、今後どのような方法をお考えかお聞きしたい。</p>
○事務局	<p>(1)住まい探し相談会は来年度 2 回開催したいと現時点で考えている。予約開始してすぐに申込の電話が多数かかってきた状況からすると、本相談会は需要があると思っており、できる限り取り組んでいきたい。</p> <p>(2)特に高齢者の方は広報誌をよく見ていただいているようである。空</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○白倉委員	<p>家に限らず、こちらが意図してる内容を汲み取ってもらえるような記事を広報誌で掲載し、啓発することができたらと考えている。</p> <p>3点ある。</p> <p>(1)先ほど柘野委員から話があった要支援情報を行政において集めるのは当然のことだろうと思うが、東日本大震災のときにも問題になったように、弁護士会など支援をしようとしている団体に、行政が持っている避難者情報や要支援情報をなかなか開示してもらえず、各種団体も支援が必要な人が分からないという問題があった。そこは今でも解決できてないのではないかと考えている。すべての団体に全部情報を開示するというのはなかなか難しいと思うが、どのようなとき、どの団体に、どの範囲の情報を開示することができるのか、この委員会という課題ではないかもしれないが考えておいてほしい。場合によっては開示する団体との間で協定を結ぶなど、そのようなことを進めておいたほうがいいのではないかと考えている。</p> <p>(2)インスペクションについてのホームページ以外での啓発方法を考える必要がある。不動産売買の仲介で売買契約を結ぶときには、業者がインスペクション業者をあっせんするかどうかを示すとともに、インスペクション実施の有無について説明しなければならないので、業者と協力して、ビラを作成する等何か適切な方法で情報を知らせていくことができないかと思う。</p> <p>(3)資料2「分譲マンション管理の適正化の推進」の「市内分譲マンションデータベースの作成」の施策で、管理組合の有無という項目があるが、法律上は、管理組合は区分所有者がいれば当然に成立するので、管理組合はあるが管理組合が全く運営されていないということが問題だと思う。先ほどの話でも出たが、アンケートに回答できない管理組合がやはり一番の問題だと思うので、どのように対応するのか考えなくてはならないと思う。</p>
○委員長	<p>1点目にご指摘の、必要な情報が必要な団体や人に届く仕組みを構築するという課題については、事前に支援団体等と協定を結んでおくのは有効と感じる。これは全庁的な課題と思うので、引き続き、市の方で検討してもらいたい。また、インスペクションの問題もそうだが、現場で施策を前に進めていくために、さらなる工夫が必要とのご指摘もそのとおりだと思う。</p>
○白倉委員	<p>取り組みをどのように効果的、効率的に行っていくのかなど、そのような視点でさらに進化した施策を打っていただけると良いと思う。また、</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	分譲マンションの問題や、居住支援に向けての取り組みは、福祉でも重要なテーマだと思うので、効果的、効率的にこれらを実施していくことが大事だと思う。
○事務局	その他質問等あるか。  (質問なし)
○委員長	では質疑を終了する。事務局から連絡事項はあるか。
○事務局	いただいたご意見を踏まえながら、今後の居住施策に生かしていきたい。来年度の居住施策推進委員会は1回の開催を予定しており、時期は同じ時期になると思う。また1年間いろいろ取り組みをさせていただきながら、その取り組みの状況のご報告を行い、改めてご意見も頂戴したいと思っているので、引き続きよろしく願います。
○委員長	以上をもって、令和3年度第1回居住施策推進委員会を閉会する。  以上