

令和4年度 第1回

茨木市居住施策推進委員会

— 会議録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	令和4年度第1回茨木市居住施策推進委員会
開催日時	令和5年3月22日(水) 午後1時開会・午後2時50分閉会
開催場所	茨木市役所 本館4階理事者控室
委員長	檜谷 美恵子
出席者	〔 委 員 〕 檜谷 美恵子、吉田 友彦、上崎 哉、白倉 典武 <学識経験者等> 岡田 藤男、坪井 照子、境田 邦男 <関係団体推薦> 首藤 媁平、日野 美華子 <公募市民> (9人)
欠席者	鈴木 依子
事務局	秋元都市整備部長、南詰居住政策課長、谷本居住政策課課長 代理兼政策係長
開催形態	公開
議題(案件)	(1) 開会 (2) 諮問について (3) 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 (4) 閉会
傍聴者	なし

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4年度第1回茨木市居住施策推進委員会を開会する。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>(部長、課長、課長代理、職員を順次紹介)</p> <p>開会にあたり、都市整備部長の秋元からあいさつを申し上げる。</p>
秋元部長	(あいさつ)
事務局	<p>本日の出席状況は、委員総数10名のところ9名となっている。それでは、茨木市居住施策推進委員会規則第6条第1項の規定により、以後、本委員会の運営を檜谷委員長にお願いする。</p>
委員長	<p>これより議事を進めるため、協力を賜りたい。</p> <p>まず、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>
事務局	<p>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、当委員会においてご審議賜りたいと思う。</p>
委員長	<p>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。</p> <p>(異議なし)</p>
委員長	<p>では、本日の案件に入る。</p> <p>「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。</p>
事務局	<p>(事務局説明)</p> <p>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</p> <p>【資料1】居住施策の進捗状況</p> <p>【資料2】令和4年度の主な取組の事例</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	【資料3】評価指標の進捗状況
委員長	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する。
境田委員	資料2の「分譲マンションの管理状況の実態把握と働きかけ」について質問したい。令和3年度に実施した分譲マンションアンケートから、実態把握の対象となる分譲マンションを6件抽出したということだが、抽出前の件数は何件あるのか。
事務局	令和3年度の調査は、282件の分譲マンションに対してアンケートを行い、192件の分譲マンションから回答があった。その内「築40年以上」のマンションが56件で、更に「管理組合がない」「管理規約がない」「大規模修繕工事を行ったことがない」のいずれかに該当する分譲マンションが6件あった。
委員長	この分譲マンションに関する調査については他の自治体でも議論があり、回答がなかった分譲マンションには問題が多いのではないかとされている。未回答の90件の状況について、場合によってはチェックが必要かもしれない。
事務局	資料1 6ページの「分譲マンションの管理状況等の実態把握」に記載しているが、未回答の分譲マンションに対して、今年度、再度アンケートを行った。本資料の作成時点では回答数が20件、回答率24.4%と少なかったが、現時点ではもう少し回答が増えている。特に未回答の中でも築40年以上の高経年マンションについては、直接訪問して回答のお願いをしている。
吉田委員	40年間、大規模修繕工事を行ったことがなく、管理規約がないというのはショックを受けた。数字としては6件と少ないが注視していくべきだと思う。 分譲マンションについて2点質問したい。 (1)今回の実態把握の対象となった分譲マンション1棟あたりの空戸数率を教えてもらいたい。 (2)資料3の「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録を行った組合管理数」について、令和2年度報告の14団体から変化がないが、目標値30団体という数値がある

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	<p>中でこのままでいいのか。例えば、実態把握した分譲マンションに対して、この登録制度の紹介を積極的に行うなど、管理サポート登録との関係も教えてもらいたい。</p> <p>(1)実態把握を行った4件のマンションは、階段しかないマンションで戸数も多くない。空戸数率は手元に資料がないが、多くて2割程度だったと思う。賃貸化率が割と高く、半分ぐらい賃貸に出しているマンションも中にはあった。</p> <p>(2)管理サポートの登録との関係については、実態把握を行ったような管理組合が機能していないマンションは、管理サポートの登録に至りにくい。このサポートは、管理組合が一定機能しているマンションがアドバイスを受けるという想定であるため、ある程度自主的に管理機能が働いているマンションが登録するほうが良い。実態把握を行った4件の中には、管理組合がないマンションもある。</p> <p>区分所有者が自分たちで維持管理をしていくための協議を行うこと自体が難しいので、マンション管理士と一緒にヒアリングを行い、調整や協議を行いながら入り込んでいく取り組みを今年度から進めている。</p>
吉田委員	<p>この4件のマンションは、投資マンションに近いイメージか。</p> <p>個人の所有者が全国各地にいて、管理組合もなく、規約もなく、築40年以上で、賃貸も多いマンションというのが、どのようなマンションなのか。所有者が住んでいるのではなく、投資目的で貸し出していて、所有者が全国各地にいるイメージでいいのか。</p>
事務局	<p>いわゆる投資型マンションではないと思う。おそらく、以前は区分所有者が住んでいたが、長い期間が経過して相続が発生し、別の地域に住んでいる相続人が賃貸に出しているのだと思われる。</p> <p>不動産会社が所有しているケースは一部あったが、投資目的が前面に出ているという印象は受けなかった。</p>
事務局	<p>補足する。アンケートで大規模修繕工事を40年間行ったことがないと回答があったマンションを現地確認したところ、最低1回か2回は修繕しているように見受けられた。チョーキング現象は起きていたが、爆裂が起こって外壁が割れるというような状態まで大きく進んでいるものはなかった。管理は、理事長の代わりに、自治会</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
上崎委員	<p>長のような形で世話役として実施している。40年間全く修繕していないという実態のものではなかった。</p> <p>「分譲マンションの管理状況の実態把握と働きかけ」の課題解決はどこまでを目指すのか。管理組合をつくるどころまでか、適切な修繕が行われるところまでか、長期的なストックとして維持管理をするところまでか。どこまで目指すかによって、課題解決の評価が異なってくる。</p>
事務局	<p>どのマンションでも管理費は一応集めて貯蓄し、基準は分からないが10年に1回は大規模修繕を行っているなど、全く管理をしていない状況ではなかった。例えば、理事長を10年以上担っている方がいるが、次のなり手が見つからないという状況にあり、その方がいなくなると、途端に管理できない状況に陥ると思われる。</p> <p>マンションによって課題は異なり、抽象的な言い方にはなるが、管理者が代わっても引き続きマンションが管理されている状態を目指すことになる。区分所有者間で一定話し合いができるマンションでは話し合いをしていただき、例えば規約を改正してはどうかといった働きかけをすでに行っている。1人の方が中心になって管理しているマンションは、他の区分所有者に、自分たちも一緒に管理をしないといけないということを理解していただく場が必要だと思うが、その場をまず設けるに至るまでも課題があると思うので、一概にどこを目指すかということは難しいが、最終的には、管理者が代わってもマンションが適正に管理できる状態に持っていくということになると考えている。</p>
白倉委員	<p>管理会社が入っていないという前提でよいか。</p>
事務局	<p>実態把握を行った4件の内、1件は管理会社が入っているが、3件は管理会社が入っておらず、自主管理となっている。</p>
白倉委員	<p>管理会社があるということは、おそらく管理組合として意思決定をして管理会社と契約を結ぶことを概念的にやらないといけない。管理会社がきちんとした会社であれば、ある程度は動きそうな気がするが、自主管理の場合は、誰がどのように管理をしているのか。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	管理組合として規約を作っているマンションがあるが、管理組合の役員が知っている業者に、修繕ごとに依頼する流れになっていると思われる。
白倉委員	分譲マンションでは、日々、ごみ収集や共用部分の電球の交換、壊れた場合にどうしたら良いかといった相談、清掃など様々な管理業務があると思う。それらを自主管理で管理できるイメージがあまり持てない。
事務局	それぞれ役割分担で行っていると思われるが、規模によるかもしれないが1人で全て賄うのは難しいと思う。確かに管理実態のイメージはなかなか掴めない。
岡田委員	<p>私は不動産事業者だが、見事に自主管理をしているマンションを知っている。最近では管理会社に任せるようになったようだが、元は自主管理で管理規約を作って、規約通り管理をしていた。そのマンションは結構人気もあった。</p> <p>茨木市は適正に管理をしているところが多いと思うが、できていないところは、管理規約も機能不全になっている。行政が介入できるかどうか課題があるが、介入しないとそのまま朽ち果てていくと思われる。特に80歳代の方が理事長を10年以上担っているところは、その方がいなくなったら大変なことになる。先ほど話にあった賃貸というのは、いわゆる分譲貸しというものである。例えば、売りたいがローンが残っていて売れない、融資残高も多いというような場合は、とりあえず自分の家を賃貸に出してローンを支払っている。また、不動産事業者が買い取って、収益物件としている場合や、相続人が売ろうとしたが売れず、賃貸に回したという場合がある。</p> <p>専門的な要素が強い分野については、茨木市建築組合や宅地建物取引業協会北大阪支部、全日本不動産協会といった建築、不動産に関する専門家と今後は更に連携していったほうが良いと思う。</p>
日野委員	空家問題について質問したい。昨年の委員会では、空家に関する取り組みの今後の課題としてホームページ以外の啓発が多くあった。官民共同冊子の発行やリーフレットの窓口掲載など改善された部分もあると思うが、空き家バンクは現在ホームページに掲載されている物件が全部成約済みになっており、需要は非常にあるが物件がないミスマッチな状態となっている。子育て世代は転入超過とな

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
事務局	<p>っており、茨木市で空家をリフォームして理想の住まいにしたいという憧れを持っている方もおられると思う。空家所有者に対して、マイナスの資産となっている空家がプラスに変わるということを広く知らせることが必要だと思う。現在も特定の方に冊子を配布しているが、今後、どのように広報して啓発していく予定か。</p> <p>空家になる前の啓発に力を入れており、空家予防のセミナーや、南館1階のおくやみコーナーでの冊子の配布、資産税課が毎年送付している納税通知書の封筒に空家に関する啓発を行っているが、なかなか空家所有者に行き届いていない部分がある。空き家バンクのミスマッチにしても、空家が流通していないという現状があり、親の荷物や仏壇があるといった理由で空家を手放せない方が多い。市に相談があった管理不全の空家の所有者と話をしても、思い出の家を手放したくないというような回答も多いので、なかなか流通させることが難しいという状況である。</p>
事務局	<p>空家や住宅への対応であるが、個人の資産に行政がどこまで介入しているのかという未知なる分野に踏み出したところである。マンパワーが不足する中で、まずは危険な建物を安全・安心なものにすることに一番時間を費やしているという現状にはジレンマがある。</p> <p>空家対策の方針としては利活用も1つの柱となっているので、同じような課題を抱えて困っている地域の先進事例を研究し、茨木市として一番フィットしてできることを検討していきたい。</p>
白倉委員	<p>地域が違うので同じような取り組みができるかどうかは難しいが、大阪市の蒲生4丁目では、空家を商業用に貸し出すための橋渡しをする取り組みや、地方では、旅行で訪れた方が空家で様々な体験ができるという取り組みをしていると聞いたことがある。市単独で取り組むのは大変だと思うので、地域の方と一緒に取り組むほうが進むと思う。</p>
委員長	<p>過疎化が進んでる地域では、場合によっては住宅以外への用途変更をできるようにするなど、様々な検討が行われている。地域によって方策は変わると思うが、空家のまま放置するのはもったいないので、地域の資源として活用できるとよい。</p> <p>空家問題は高齢化の進行とも繋がっている。高齢者が亡くなった後の家が空家になっていく。また、高齢者が今の住宅では使い勝手</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
坪井委員	<p>が悪くなり、便利なマンションに住み替えし、元の家が使われない状態で長期間放置されるといったことが起こっている。坪井委員にお聞きしたいが、高齢者の住まいの状態など、社会的にサポートが必要な方の施策として、福祉の観点から気になる点はあるか。</p> <p>私がCSWとして担当する地域には大きなマンションが多く、エレベーターが各階に止まらないマンションもある。マンションを購入した頃は階段でも問題なかったが、年を取り、デイサービスを利用するようになると、送迎も大変になる。車椅子を利用している方の場合、介護保険の要介護認定を受けて、ヘルパーが家に行ってサービスを受けることはできるが、デイサービスは迎えに行けないということが起きる。1人で歩けなくなった人も増えてきている。</p> <p>また、別のマンションは、外壁の吹き替えや高圧洗浄など、定期的に修繕による管理をしており、外見上は大変綺麗だが、階段室型であり、階段が2部屋ずつしか面していない。自治会の回覧も縦に回覧するだけである。各階にエレベーターがないのは厳しい。</p>
白倉委員	<p>後付けで横にエレベーターをつけるというのは時々あるが、その費用を誰が出すのかという問題はある。</p>
事務局	<p>建築基準法に基づく建ぺい率と容積率の問題や日影の問題があり、また、エレベーター1基つけるにしても、階数によるが何千万、億単位で費用がかかる。建築基準法上可能であればエレベーターの増築はできるが、エレベーターをつけることによって管理費も上がってくるので、管理組合でマンション住民の合意の元でやらないと難しい。現状、行政からの補助はない。</p>
坪井委員	<p>外見は立派で、管理がきちんとしているマンションであっても、このような問題を抱えているところもあるということを知ってもらいたい。</p>
委員長	<p>高齢化が進む中、エレベーター停止階に住みたい人が増えている。住戸の交換などの話も聞くが、調整は難しいと思う。</p>
吉田委員	<p>市営住宅では、高齢者等の支援が必要な世帯に対して、低層階への住み替え支援を年2、3世帯程度行っているが、分譲マンションでは同じようなニーズがあるにもかかわらず、住み替え支援がな</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>い。住まい探し相談会では、分譲マンションの低層階への住み替えの相談はあったか。また、分譲マンションの所有者の低層階に住み替え支援について、今後の展望を教えてください。</p> <p>賃貸住宅は、オーナーの意向もしくは不動産会社との話し合いによる住み替えが可能だと思うが、分譲マンションは、購入して所有しているものなので、住み替えは買い替えのための売買になる。中には、管理組合が強く、住み替え支援をしている管理組合があるとは聞いている。住民同士の仲が良く、管理組合が機能している分譲マンションで、管理組合の活動が活発であれば、管理組合による住み替えも可能だと思う。市で分譲マンションの住み替え支援は行っていない。管理組合や不動産会社と話ができるのであれば、個々に相談に乗ってもらえるかもしれない。</p>
吉田委員	<p>市営住宅などの公営住宅は低層階への住み替え支援ができるが、分譲マンションは支援が難しいことが分かった。住まい探し相談会で、高齢者のデイサービスの送迎で困っているという相談は聞かれたことがあるか。</p>
事務局	<p>住まい探し相談会は、高齢者や障害者からの相談が多く、低層階や1階を希望する方が多い。分譲マンションから賃貸住宅の1階へ住み替えを希望する相談はなかった。戸建住宅に家族で住んでいたが、単身または夫婦のみになり、戸建住宅を処分して、安い賃貸住宅の低層階を希望する方はいた。市が行う現実的な対応としては、住まい探し相談会を通じて、希望される低層階の住戸への住み替え支援をすることになる。</p>
委員長	<p>素晴らしい取り組みをしている分譲マンションの管理組合があるので、市から管理組合へそうした取り組み事例を積極的に紹介してもらいたい。課題のあるマンションをサポートして、管理組合を作り、理事会の担い手を探すことも大事だが、良い取り組みをしているマンションに対して、その取り組みを表彰するとか、認定するなどして、他のマンションに住んでいる方に、管理組合はこういうこともできる、と知ってもらい、良い取り組みがひろがっていくとよい。</p> <p>他の自治体での事例だが、階段室型の昔の分譲マンションで、エレベーターの設置は区分所有者の合意が得られず実現しなかった</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
坪井委員	<p>が、外階段の上り下りができる福祉用階段昇降機があると知り、購入を検討した。最近は価格も下がってきているようで、高齢化が進むマンションではこれも1つの選択肢となりうる。そのような手段があることを知らないで、個人の問題と思い込み、みんなで解決できるイメージを持ちにくいので、情報を共有できると良い。</p> <p>高齢者は2段や3段といった段差でも大変で、昇降機を購入するにも費用がかかる。マンション購入時は、年老いて段差が大変になるとは思っておらず、高齢になってから困ることになる。</p>
委員長	<p>高齢者が安心して住み続けられる住まいをどう実現していくかは課題である。</p>
上崎委員	<p>資料1 12ページの「府内の居住支援法人の活用」について、活用状況の確認が取組の課題とあるが、居住支援法人を紹介した後のフォローをぜひ行ってもらいたい。</p> <p>また、資料1 19ページの「住宅用太陽光発電システム設置事業補助制度の普及・啓発」について、屋根に太陽光発電システムを設置する場合は補助があると思うが、ソーラーカーポートは補助対象に含まれているか。</p>
事務局	<p>補助対象は住宅の屋根に設置するタイプのみだったと思う。</p>
上崎委員	<p>ソーラーカーポートを補助対象に含む自治体も現われ始めているので、検討してもらいたい。</p>
委員長	<p>気候変動問題は非常に大きな課題である。できることをできる部署で、着実にやっていくことが大事だと思う。最近ZEH(ゼッチ)住宅についてよく耳にするようになった。太陽熱をそのまま熱として使える設備機器もあるので、補助の範囲をどこまで広げるかは、よく検討してもらいたい。また、断熱リフォームについては、リフォーム融資や国が実施していたエコポイント制度も人気があったと記憶する。断熱性能の向上は省エネにも直結する取り組みである。国にも施策として継続してもらいたいし、自治体としても効果的な施策ができないか考えてもらいたい。</p> <p>また、先ほど共用階段のバリアフリー化に関する問題が提起されたが、住戸内のバリアフリー化にも課題がある。</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>高齢者支援でいうと、長寿介護課で室内の手すりなどのバリアフリーに関する工事の一部の補助と、民間賃貸住宅の家賃補助がある。居住政策課で、バリアフリーまで手が回るかと言われると厳しい。</p> <p>太陽光発電システム等については、太陽熱やエネファームについても補助があり、補助の対象範囲は環境政策課のホームページやパンフレットで確認できる。</p>
事務局	<p>環境政策課の補助制度と重なっている内容もあるが、断熱など省エネに関する国の補助制度も複数ある。例えば、こどもエコすまい支援事業の断熱リフォームや、先進的窓リノベ事業によるペアガラスへの交換で補助が出たり、給湯省エネ事業では一定の要件を満たす給湯器を設置すると補助が出たりと、国として 2050 年のカーボンニュートラルを目指して旗を振って進めている状況にある。</p> <p>居住政策課にもリフォームや省エネの補助に関する問い合わせが多くあり、国の補助制度の情報提供を行っている。市で補助するにはお金や人的な面から様々な検討が必要であり、国の動向を見極めながらになるが、国で補助するほうが良いのではないかと個人的には思う。</p>
首藤委員	<p>マンション管理士として、市と提携して、実態把握の対象となっている分譲マンション 1 件を担当している。今は管理不全のマンションが多いわけではないが、一つ間違えればなりかねない。自主管理でも立派に管理をしているところもあり、管理会社が入っているところとそんなに大差はないが、組織としてのルールづくりが欠如している感じはある。今は標準管理規約という規約のモデルがあり、その規約に沿って管理しているところが多いが、40 年前に建てられたマンションではそのようなモデルはなく、別のルールで管理し、そのまま改正せずに現在に至っていることも多い。そういった場合は、管理会社ではなく、中心となる 1 人の住民にすべて任せてしまっている状態となっている。その中で、我々は、今のルールではなく、みんなで合意形成を図ってやっていくルールとするため、上から目線で教えたり押し付けたりするのではなく、住民の中に入り込んでいくようにしている。みんなで合意形成を図るには、住民の方が 1 人や 2 人ではなく、たくさんの住民に集ってもらわないといけない。私が訪問しているマンションは積極的なところで、声を掛けたら 10 人ぐらい集まり、規約改正に向けた取り組みの案が</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>昨日の総会でおそらく通ったと思う。それが通れば、また我々が行って、規約の改正の手順を伝えるつもりである。マンション適正化の働きかけは、1件1件入り込んで住民たちと話をしていかないと進まないで、時間と労力がかかるものだと思っている。</p> <p>法律上は管理組合はでき上がっているものだと思っているが、やる気の問題もあると思う。そこを行政がサポートしてもらいたい。</p>
委員長	<p>マンションを律する区分所有法が、合意形成のハードルを下げる方向で改正が検討されていると聞いている。現行の合意要件はハードルが高く、意思決定が難しい。意識の高い区分所有者が何とか管理組合の活動を支えているものの、その担い手がなくなった後のことをみんなが懸念している。そこで、管理の適正化を進めやすくしようと、マンション管理計画認定制度ができた。</p> <p>空家についても、今後は所有者責任が強化される方向になっていくと思う。また、空家の解消に向けて、その固定資産税を上げようという方向が探られており、法制度面では、現在苦勞して取り組まれている課題への対応がもう少しやりやすい環境になるだろう。</p> <p>こうした法制度をうまく活用して、管理不全の分譲マンションや空家に対して働きかけをしてもらいたい。</p>
岡田委員	<p>空家の買取りを行っているが、過去の相続登記が全くされておらず、また、相続人を調べていくと後見人がついている相続人もいて、相続登記を完了させるのに1年近くかかったケースもあった。空家に残った荷物をどうしたら良いか分からないと、荷物整理に悩む空家所有者もいた。不動産事業者に買い取ってもらうのに荷物整理や相続登記といった問題につまずいてしまう方は多く、相談会の時にそのような専門業者の話も入れると結構助かる人も多いのではないかと思う。</p>
事務局	<p>岡田委員に逆に教えてもらいたいのだが、荷物や家財整理では、どのような業者が良いのか。建物の修繕であれば建築関係、庭木の伐採であれば造園関係ということは想像できるが、荷物や家財整理の場合、不動産事業者はどのような業者に頼まれるケースが多い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
岡田委員	解体業者にまとめて依頼したり、値段が高くても綺麗に整理してくれる遺品整理や清掃関係の業者に依頼している。
坪井委員	解体時に不要になった家電製品やカーテンなどを、困ってる人に寄付したいとCSWに相談がよく入る。CSWが引き取ったり、場合によっては社会福祉協議会を勧めたりして、困窮者に使っていただく取り組みもしているので、知ってもらいたい。
委員長	現在実施している取り組みをさらに進めていただきたい。また、本日の話題に多く上がった分譲マンションや空家については非常に重要な課題なので、より効果的な方法を検討してもらいたい。大阪府や国の支援制度等を使うことになると思うが、市民が頼りとする最初の窓口は市役所である。問題解決に役立つ制度を紹介してもらえると市民の方も助かる。
境田委員	高槻市は高いタワーマンションが建っているが、茨木市はあまりない。茨木市は建築物の高さ制限があるのか。
事務局	原則、高さは43mまでとなっている。ただし、駅前の一部は一定の計画のもと緩和できるが、現在は原則を超える高さの建物は建っていない。
境田委員	高槻市は店舗に客も多く賑わいがあるが、比較すると茨木市は少なく感じる。
事務局	茨木市の重点課題となっている。阪急とJRの駅前が万博以来なかなか進んでいない。阪急茨木市駅前で高い建物を建てる計画があったが、今後を見据えて、駅前の魅力や財政負担をもう一度見直しなさいということで様々な意見があった。魅力ある都市空間が建物の高さとセットでないと絶対できないかということ踏まえながら、何が一番魅力ある都市空間かを考えて進めているところであり、早急に積み上げていきたい。
白倉委員	高槻市と比べて、JRから阪急の駅まで距離があるため、なかなか一体化しないのか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	JR 茨木駅と阪急茨木市駅の間に「おにクル」ができる。茨木市の中心市街地では「2 コア 1 パーク & モール」を進めている。2 コアとは両駅前で、1 パークとは「おにクル」、モールが「おにクル」と両駅をつなぐ通りとなる。ここにはいろいろな方が訪れる、恵まれたまちの都市空間がある。真ん中を起点に元茨木川緑地が縦に通っているので、そこから両駅前のほうにも人が流れていくとか、人が滞在する場や歩いて楽しいウォーカブルな場をつくるという話もあるので、それに繋がる駅前が起点となるようにと考えている。確かに駅間の距離は長いですが、長さをいかに生かすのかということは今考えているところである。
吉田委員	資料 3 の「大阪府分譲マンションの管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録を行った管理組合数」の目標値が 30 団体ということは、あと 8 年で 16 団体、つまり年に 2 団体ずつ増やす必要があり、達成が難しいのではないかと感じる。実態把握を行っている 4 団体についてしっかり質を高めるということで、量ではなく質を高めると読み替えをして、この指標を再度検討しても良いと思うが、今後の見通しとして、目標値の 30 団体を達成できるとの判断なのか。
事務局	吉田委員からの意見のとおり、このままでは令和 11 年度に 30 団体というのは正直難しいと思う。令和 6 年度に計画の中間見直しを考えているので、その中で指標の出し方についても見直すべきなのか、代わりになるものがあれば、そういった指標に切り替えるべきなのかを考えたい。
白倉委員	「マンション管理サポートダイヤル」という電話の相談窓口がある。茨木市だけではなく、大阪府下から電話があるが、多くの電話がかかってくるので、サポートしてほしいと思っている管理組合は少なからずあるのではないかと考えている。30 団体が多いかどうかという問題はあるが、制度を啓発して広く知らせていけば更に増えるのではないかと考える。
委員長	指標については、中間見直しの際に再度検討するというところで承知した。 空家の問題も、空家になる前の取り組みをこれから工夫することなので、高齢福祉との連携が大事なテーマになると思う。他

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
委員長	<p>の自治体も同じような課題を抱えていると思うので、他自治体の動きもリサーチして、一番良いものを茨木市に適用してもらいたい。</p> <p>その他質問等あるか。</p> <p>(質問なし)</p> <p>では質疑を終了する。事務局から連絡事項はあるか。</p>
事務局	<p>本日は、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、色々な角度からご意見をいただき、また、様々な情報提供もいただき、ありがとうございました。</p>
委員長	<p>以上をもって、令和4年度第1回茨木市居住施策推進委員会を閉会する。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>