

令和6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6年度第1回茨木市居住施策推進委員会
開催日時	令和6年9月30日（月）午後3時開会・午後4時50分閉会
開催場所	茨木市役所 本館4階理事者控室
会 長	檜谷 美恵子
出席者	〔 委 員 〕 檜谷 美恵子、吉田 友彦、白倉 典武 <学識経験者等> 上田 学、坪井 照子 <関係団体推薦> 首藤 靖平、中小路 明子 <公募市民> (7人)
欠席者	鈴木 依子、上崎 哉、境田 邦男
事務局	足立副市長、福井都市整備部長、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の中間見直しについて (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	ただ今から令和 6 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、このたび委員会の開催には期間が空いており、その間に人事異動等もあったので、事務局の出席者を紹介する。 （副市長、部長、課長、課長代理、職員を順次紹介） 開会にあたり、足立副市長からあいさつを申し上げる。
足立副市長	（あいさつ）
事務局	本日の出席状況は、委員総数 10 名のところ 7 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したい。
檜谷委員長	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。
事務局	本委員会であるが、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、本日は福岡市長の代理で足立副市長から居住施策推進委員会委員長あてに諮問書をお渡しする。
足立副市長	（諮問書読み上げ）
事務局	委員の皆さまには「居住施策に係る計画の見直しに関する事項」について、当委員会においてご審議賜りたいと思う。なお、答申については、今年度最後の委員会開催時に頂戴したいと考えているのでよろしくお願いしたい。
檜谷委員長	それでは本日の案件に入る。「居住マスタープランの中間見直しについて」、事務局から報告を受けたいと思う。
事務局	（事務局説明） ・ 居住マスタープランの中間見直しについて 【資料 1】 居住マスタープランの中間見直しについて 【資料 2】 居住マスタープラン中間見直しの流れ

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	【資料3】居住マスタープラン中間見直しに向けたスケジュール
檜谷委員長	抜本的に見直すのではなく、重点的に取組む施策を中心に見直していきたいとの方針であった。意見や質問はあるか。
坪井委員	個人の持ち家は大阪北部地震後に耐震診断や設計・改修された住宅が増えたようだが、文化住宅は改善されていない住宅が多く見受けられる。雨漏りがしたり戸の閉まりが悪くなり、不動産事業者に連絡するがなかなか修繕してもらえない。そのような住宅に通院を拒んでいる精神障害者などの弱者が多く住んでいる。見直しとは真逆で、改善されていない住宅もあると私たちは感じている。
檜谷委員長	高経年の文化住宅だと思う。所有者が高齢であったり、不動産事業者の管理が行き届かず、問題が蓄積している住宅も多くあると思われるので、実態調査等が必要だと思う。分譲マンションは各自治体で適正管理を推進しているが、賃貸の共同住宅は目が行き届いているか。事務局ではどのように認識しているか。
事務局	賃貸住宅の中でも特に文化住宅は大阪北部地震で被害が多く、建替えされた文化住宅も多くあった。一方で、建替えできず修繕も不十分なままの文化住宅もあり、そのような住宅への働きかけは今後の課題だと思っている。例えば、市の耐震改修補助制度を活用することで、少ない持ち出しで耐震改修し、家賃を据え置いた文化住宅の事例もあり、機会を見つけて働きかけていくことが今後必要ではないかと考えている。
檜谷委員長	福祉部局でそのような住宅の情報を得ることが多いと思われるので、住宅部局と福祉部局が連携して、共有することが大事である。耐震改修や空家の予防にも繋がり、セーフティネットが機能する良質なストックを作る上でも大事な施策だと思う。
白倉委員	資料1 38 ページの「高齢者等のための設備等がある住宅」について、高齢者等のための設備とは何を指しているのか。
事務局	38 ページの下に定義を付けている。「手すり、またぎやすい高さの浴槽、車いすで通行可能な幅がある廊下、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能な状態」など、これらのいずれかがあれば高齢者等のための設備がある住宅としてカウントされている。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
檜谷委員長	高齢者等のための設備がすべて備わっている住宅はもっと少ない。以前は国の住生活基本計画で、「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（2か所以上の手すりの設置または屋内の段差解消）」に高い目標値（令和7年に75%）が掲げられていたが、令和3年に策定された計画では別の目標値に置き換えられて緩くなっている。
吉田委員	資料1のデータについて3点伺いたい。 (1) 38ページの「高齢者等のための設備等がある住宅」で、借家の設置率がH25年に減少しているのはなぜか。 (2) 60ページの「築後30、40、50年越の分譲マンション数」の推移グラフは全国の傾向なので、市の状況と比較した分析ができた方が良い。 (3) 57ページの住宅セーフティネット法改正の主な改正内容1について、居住マスタープランの施策体系との関係性を教えてほしい。
事務局	(1) 原因は分からない。住宅土地統計調査はいくつかの調査区を抽出して調査しており、それが要因だと思われる。減少幅も大きくない。 (2) 分譲マンション管理適正化推進計画で整理した内容を素案に反映させたい。 (3) 終身建物賃貸借や残置物処理、家賃債務保証の話は今回の法改正ではじめて出てきたように見えるが、これまでからあった話である。終身建物賃貸借について、市への申請はこれまでない。居住マスタープラン59ページの「施策の方向性1-5 住宅の確保に配慮を要する人への支援の体制づくり」が住宅セーフティネットを想定した内容であり、この部分を今回の法改正に合わせて肉付けしていく流れになる。
吉田委員	例えば、居住マスタープラン59ページの主な取組にある「府内の居住支援法人の活用」は漠然としていたが、この辺りも具体的になるとよい。
檜谷委員長	法改正により、居住サポート住宅や、連携を強化していくべきという新しい施策が出たが、市町村にはまだ具体的な内容が浸透していない状況で、今回の見直しにどこまで盛り込むか議論の余地があると思う。 先ほど坪井委員が指摘されたように、声を上げにくい方が質の良くない住宅に居住しているという実態がある。耐震性能を上げることも支援の在り方の1つだが、大家さんの了承がないとできない。住宅セーフティネットによる対応としては、安全な住宅に転居するための支援を行うということが考えられる。様々な政策が連動しており、住宅部局だけではできないことも多いので、市全体としての方向性を打ち出してもらいたい。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
上田委員	管理会社である当社も住環境の整備の必要性を感じている。大家さんの意向がないと動くのは難しいが、物件を借り上げて住環境を整備する対応も行っているので、高齢者の住みやすい環境や設備で一番重要なことを教えてもらいたい。
坪井委員	賃貸契約を結んでいる不動産事業者や大家さんが、提供している住宅や賃借人の状況を分かっていると思うので、生活状況が良くないときにCSWや市役所等に相談するなど動いていただければ、我々も動きやすくなる。病院の受診や生活保護の受給を拒む方や、家の中が汚れたままの方もいる。我々はそのような方々を支援している立場だが、不動産事業者の立場からすると、そのような入居者が多く占めているのであれば退居してくれた方が建替えできて良いと思われるかもしれない。不動産事業者から困っていると言ってもらった方が我々も動きやすい。
上田委員	賃借人からの申し入れがあって、我々も大家さんにお願いする流れになる。住む上での最低限の設備が整っていることは当たり前であり、雨漏り等は直ぐに対応出来るが、耐震等は大きな費用がかかる。大家さん側でも個々のご事情によって改修に対する意識差があり、すぐの対応に繋がらないケースもある。
坪井委員	住めなくはないが修繕が必要な状況でも、本人は居住の継続を希望する場合もある。我々も色々と提案するが、本人が希望しないと動けない。
檜谷委員長	住宅部局や福祉部局だけではなく、いろんな専門職の力を結集しないと対応できない難しい話だと思う。
上田委員	予算は限られていると思うが、耐震補助制度などを市からより周知してもらえと、我々も大家さんに提案しやすい。
事務局	個人宅は地区ごとに戸別訪問するなど周知を図っている。共同住宅は居住者の許可や承諾が必要になるが、現在、利用しやすくなるよう補助要綱の見直しを行っている。共同住宅は大家さんの意向が一番問題だと思う。現在、市では国の補助の上限まで出している。
檜谷委員長	耐震補助を入口として住宅の良質化が進むと安心に繋がると思う。
白倉委員	法改正の話で、空家等管理活用支援法人や居住支援法人が出てきたが、

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	現在行っている具体的な取組みがあれば教えて欲しい。 また、資料1 62 ページにて、日常的に行政に対して民民トラブルの相談があると書いてあるが、近隣トラブルであれば大阪府の公害審査会を利用して欲しい。 現時点で指定している支援法人はない。全国的に空家対策を行っている中でマンパワー不足の課題が背景としてあり、今回の法改正で、市町村が行う業務の一部を支援法人としてNPO法人など民間に委ねることが出来るようになった。本市の考え方として、適正管理を主として行ってきたが、今後も空家が増える可能性が高く、予防抑制をしっかりとしていかなければならないと考えている。空家の利活用はなかなか手が回らず、また利活用の相談を受けても個別調整の話は公平性の観点などから行政では自由に動きにくい。そのような中で、特に利活用に関しては民間の協力が必要であり、支援法人も視野に入れて考えていきたいと思っている。一方で、既に空家関連では複数の団体と協定を締結しており、引き続き協定により動いていくか、支援法人の仕組みを利用した方が良いか、今後検討していきたい。
中小路委員	資料1 で3点気になった。 (1) 54 ページの「②空家等管理活用支援法人」の「所有者からの委託に基づく空家の活用や管理」や、57 ページの「居住支援法人による残置物処理の推進」で「入居者からの委託に基づく残置物処理」とあったが、所有者や入居者が費用を負担する取組みでは利用が進まない可能性がある。市が全て費用負担するのは難しいが、利用しやすい仕組みや支援があった方が進むと思う。 (2) 26 ページの「家族類型別世帯数」では、単独世帯が突出して多くなっている。内訳として、高齢者や若年層等どの世代が多いのかにより、今後の住宅の維持や生活面が大きく変わるので、その推移を見守ってもらいたい。 (3) 19 ページの「セーフティネット住宅登録数」の評価で、「空室が少なく家賃も比較的高めの住宅が多い」とあるが、耐震改修やリフォームをするとどうしても家賃が上がらざるを得ない。物価が上がっている中で、セーフティ住宅はどれくらいの家賃を適正として、どのように民間に求めていくのが良いか気になった。
檜谷委員長	中小路委員より様々な視点からの意見が出たが、特に3点目のセーフティネット住宅が現状少ないという評価について事務局から説明をお願い

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	したい。 比較的築年数が新しい住宅はどうしても家賃も高くなるが、築年数が古い住宅であれば家賃が安い住宅もある。年2回開催している住まい探し相談会でも家賃が安い住宅を探している方が多い。しかし、家賃以外にも様々な希望があり、希望する家賃の住宅は見つかっても他の条件が合わず成立しないことがあり、家賃を含めた様々な希望条件に優先順位を付けて考えてもらう必要があると思う。また、高齢者にとってバリアフリーは必要な条件だが、バリアフリー化すると家賃が上がりすぎるを得ず非常に難しい。
檜谷委員長	現状ではミスマッチがあり、セーフティネット住宅が増えていかない。民間賃貸住宅でセーフティネット住宅として登録されているものは、民賃全体の数パーセントと僅かで、専用住宅となると更に少ない。専用住宅として登録すると改修や家賃の補助制度を適用されるが、そうすると専用住宅として一定期間使用しなければならない。大家さんはこれを嫌って登録しないのだと思う。セーフティネットとして使用できる住宅は非常に少なく、居住支援法人も登録されていない一般の民間賃貸住宅を使用して、要配慮者を支援している実態がある。民間賃貸住宅の空家は多いものの、上手く回っていない。今回の住宅セーフティネット法の改正では、家主が安心して賃貸住宅を提供できるように、居住支援法人の支援を強化している。また、家主の負担を軽減する仕組みが考えられている。茨木市でも新制度の運用方法を勘案しながら、できることを行ってもらいたい。
首藤委員	管理に課題があると考えられる分譲マンションは、資料1 62ページの「マンション管理適正化の推進」に記載があるとおおり、居住政策課がアンケートをとって課題があると思われるマンションに我々のようなマンション管理士が同行し、改正されていない古い規約についての助言などを行っている。一方17ページの「管理計画の累計認定件数」に記載があるとおおり、管理ができているマンションは特典を設けて認定を受けることで、資産価値も高まる仕組みとなっており、我々も認定数を増やすよう活動している。令和5年度時点では2件だったが、直近では4件となり、現在5件目が審査中である。 今年の3月に、認定が見込まれる高槻市と茨木市の分譲マンションに申請を勧めた。高槻市の分譲マンションは住民の方が熱心で、管理組合が申請を行い認定された。一方、茨木市の分譲マンションは住民への説明が十分でなかったのか、メリットが少ない等の意見が出て保留となっている。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
	認定を受けると、住宅金融支援機構のフラット 35 やマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げや、マンションすまい・る債の利率上乘せなどのメリットがあるが、現場で活動している我々にとって感じるメリットはそれだけではない。高槻市の分譲マンションのように皆がその気になって検討し、何が足りないのかに気付き、それを埋め合わせるためにどうしたら良いかを話し合い、一団となって目標に向かって活動するような心の交流に一番メリットを感じる。文章にするのは難しいが、認定制度を P R する時にはそのような言葉を入れてもらいたい。
吉田委員	管理に課題があると思われるマンションに予防の意味を込めて訪問して助言する活動はボトムアップ的な活動として良いと思う。どのように訪問するマンションを抽出しているのか。
首藤委員	居住政策課が抽出しており、多くは管理規約が古い、長期修繕計画が無いようなマンションである。
事務局	分譲マンション管理適正化推進計画の作成時に実施したアンケートの回答結果をもとに、高経年で、住戸数が少なく、管理水準が低かったマンションを抽出している。まず管理組合の理事長等と連絡を取り、管理規約を改正していない、大規模修繕を行っていないといった課題があったマンションに対して、マンション管理士と一緒に 10 年 20 年先を見据えた上でこの入れを行っている。
吉田委員	そのような活動をしているのであれば、全体を支援していくという意味で、「管理計画の累計認定件数」のような良いところをより伸ばす指標だけではなく、高経年マンションの指導実績についても指標として設定してはいかがか。
事務局	一つ一つのマンションへの働きかけは、何を持って管理が出来るようになったかなど一概に結論付けが難しい。この制度が始まってまだ間もないので、分譲マンション管理適正化推進計画の中で更に踏み込んでいけるかといったことも含めて検討したい。
首藤委員	現場で活動して思うのが、話をすることで初めて気づいてくれることがある。気づきがあると、以降は上手く話が噛み合っていく。そういった意味では大変意義があると思っている。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
檜谷委員長	マンション管理適正化法が改正され、マンションへの働きかけが強化されたので、これからの重要な施策の一つとなりつつある。特に茨木市はマンションが多いのでこれからも継続してもらいたい。
檜谷委員長	居住マスタープランが作成されてから５年近く経過し、コロナ禍などいろいろなことがあった。前回の委員会で吉田委員から意見があったように高齢化は着実に進んでいる。また、高齢者を中心にあらゆる年齢層で単身化が進み、セーフティネットがより必要になってきている。従来の日本型福祉社会といわれていた時期は家族機能で支えていたが、これからは地域社会でどう支えていくかが問われていると思う。行政には住まいに関わる支援が今後さらに求められる。特に高齢者に対しては福祉と連携して進めていかなければならない。
吉田委員	資料１ ２８ページの「高齢者のいる世帯」での総括で「３世帯に１世帯は高齢者」とある。市全体の世帯数である１２４,９５３世帯のうち４３,８４９世帯が高齢者のいる世帯なので「３世帯のうち１世帯」ではあるが、市全体の世帯数の記載がないので分かりにくい。この統計では、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯、その他高齢者がいる世帯が増えていることを示した方が良くと思う。
中小路委員	冒頭に委員長より居住とはそこで生活が成り立つかとの視点が大切だとの話があった。テーマ３の「災害に対応できる居住環境が形成されている」では耐震や災害時の転居について記載されている。ハザードマップもあるが、最近の大雨等の災害を見ていると、安全に住もうという視点での住む場所の見直し等があっても良いのではないかと気になった。
檜谷委員長	都市計画マスタープランで居住誘導区域を設定し、災害のリスクがある区域は規制されていることが前提である。その中で更に居住マスタープランとしても、住んでいるところが安全安心になるような方向性を示せないか検討してもらいたい。最近では安全だと思われていた地域でも予想を超える大規模な災害が生じたり、コロナ禍など予想もしていない事態が起こったりしている。今後の５年間で何が起こるか分からないが、今考えられる中でより良い計画となるように考えてもらいたい。
白倉委員	災害対策では事前復興という考えがある。どの範囲で居住マスタープランに入れ込むのか課題があるかも知れないが、災害が発生した際のことを事前に想定して計画できれば良いと思う。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題（案 件）・発 言 内 容・決 定 事 項
檜谷委員長	その他質問はないか。 （質問なし）
檜谷委員長	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	本日は様々な視点から意見をいただきありがとうございました。これから素案を作るにあたり十分に検討を進めていきたい。 次回は12月下旬に開催を予定している。
檜谷委員長	以上をもって、令和6年度第1回茨木市居住施策推進委員会を閉会する。 以上