

令和7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7年度第1回茨木市居住施策推進委員会
開催日時	令和8年3月25日(水) 午後3時開会・午後4時40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、三浦 研、生川 慶一郎、上崎 哉、 郷原 さや香 <学識経験者等> 坪井 照子、清原 隆志 <関係団体推薦> (7人)
欠席者	上田 学、首藤 媁平、中小路 明子
事務局	足立副市長、岡田都市整備部長、宮本都市整備部次長、 南詰居住政策課長、谷本居住政策課参事兼政策係長、 野津課長代理兼推進係長
開催形態	公開
議題(案件)	(1) 開会 (2) 茨木市居住施策推進委員会委員長の選出について (3) 会議の公開について (4) 諮問について (5) 居住施策の取組状況について (6) 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	ただいまから令和7年度第1回茨木市居住施策推進委員会を開会する。委員会の開会にあたり、足立副市長より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。本日は令和7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。(学識経験者、各団体推薦委員、市民委員を順次紹介)最後に事務局を紹介する。 (副市長、部長、次長、課長、参事兼政策係長、課長代理兼推進係長、職員を順次紹介)
事務局	始めに、本委員会の委員長の選出をお願いする。 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。 (異議なし)
事務局	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。 (異議なし)
事務局	檜谷委員に本委員会の委員長をお願いする。 続いて、委員長の代理として副委員長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。
委員長	副委員長は、居住政策・福祉政策の専門家で、当分野について幅広く知識をお持ちの三浦委員をお願いしたいがよろしいか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	(異議なし) 三浦委員に本委員会の副委員長をお願いする。 以後、本委員会の運営を檜谷委員長をお願いする。
委員長	(あいさつ) これより議事を進めるため、協力を賜りたい。 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する。
事務局	会議の公開について説明する。 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。 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。
委員長	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、異議はないか。
委員長	(異議なし) では、当委員会は公開とする。 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する。
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

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
委員長	<p>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> <p>では、諮問に基づいて議論するがよろしいか。 本日の案件に入る。 「居住施策の取組状況について」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(事務局説明) 居住施策の取組状況について 【資料 1】居住施策の取組状況について</p>
委員長	<p>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。</p>
三浦委員	<p>2点お伺いしたい。 (1)居住支援について、今年度は第1段階である庁内連携を進めたとのことだが、第2段階、第3段階のスケジュール感についての考えを教えてください。 (2)分譲マンションについて、セミナーなどユニークな取組を行っているが、これは市の予算としてどれくらい確保できているのか。更に拡充が可能か、居住支援と財源を共有できるか教えてもらいたい。</p>
事務局	<p>(1)今年度は福祉部局や関係部署とのヒアリングを第1段階として実施した。来年度は第2段階としてまずはキーとなる居住支援法人や協力店と話をしながら、居住支援協議会にどのような役割を持たせるのか内部的な検討が必要と考えている。内部調整もしながら、外部団体とも話をさせてもらって、ある程度の段階になれば居住支援協議会を立ち上げていくことになる。協議会設立の具体的な時期についてはまだ見えていないが、できるだけ早く立ち上げたほうがよいと感じている。 (2)予算措置については、基本的にセミナー開催時の講師謝礼として毎年一定の予算化をしており、今後も引き続き予定している。</p>
三浦委員	<p>今年度は分譲マンションセミナーが年2回、管理相談会が月1回で計14回分の予算を確保し、毎年同じくらいの予算を措置してい</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>るという認識でよいか。</p> <p>管理相談会は大阪府マンション管理士会により無償で行っている。毎月第2火曜日に市役所1階の情報ルームの相談室で行っている。1回あたり先着4組まで申し込みができ、最大年48組まで無償でできる。分譲マンションセミナーについては市で年2回分を予算措置している。</p>
三浦委員	<p>茨木市には民間団体やボランティア的に動ける市民組織が結構あると思う。今後場合によっては予算が限られてくることも考えられ、そのような団体や組織と連携するなどして拡充していくことも考えられる。</p>
生川委員	<p>分譲マンション管理適正化についてお伺いしたい。プッシュ型支援の働きかけにおいて、管理組合の管理運営への関わり方について検討が必要ということで、際限なく支援していくことは課題だと市の説明だったが、現在の仕組みや枠組を教えてください。</p>
事務局	<p>マンション管理士会に委託して、マンションからの申し出に基づいて管理適正化が必要な分譲マンションの支援をしている。もともと茨木市分譲マンション管理適正化推進計画を策定した際にアンケート調査を実施した中で課題があるマンションが出てきた。そのマンションに対してヒアリングを行い、ご理解をいただいたマンションについて、市とマンション管理士と一緒に課題解決に向けてアドバイスをしている。ただ、アドバイスの仕方が事細かになるほどそのマンションに付きっきりになってしまう。そのあたりの働きかけ方を考えないといけない状況である。</p>
生川委員	<p>例えば京都市の場合は回数が7回までと限定されているので、派遣する前に事前相談をして限られた回数を使い方を設定している。設定しないと、問題を解決すると次の問題が出てきて、おそらく際限がなくなる。まったく問題解決をしないわけではないが、ある程度最初に枠組みをルール化しておかないと難しい。大阪府も同じように問題を抱えている。</p>
事務局	<p>初年度は府と一緒に始めたが、そのときは各市で1マンションまでだった。そのため市も開始し、基本的に3マンション程度をマン</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
生川委員	<p>ション管理士と実施しようとしたが、手が回らず2マンションをほぼ毎月1回訪問している状況である。管理組合や規約がないマンションにも支援を行っているので、市としても回数は決めているが間に合わない。3マンションに対して月1回ぐらいのペースでやっていけるような形の枠組みとしていたが、実際は2マンション程度が精いっぱい状況である。</p> <p>現在、管理に課題のある分譲マンションはそもそも茨木市で何件あるのか。選定基準も決めているはずだが、3件というペースが母数に対してどうなのか。</p>
事務局	<p>手元に資料がないため詳細に申し上げることはできない。管理に課題があるかどうかを見極めるのに、例えば管理規約があるか、大規模修繕がされているかなど幾つか基準を設定している。基準に該当しない場合に課題があると捉えており、10件程度だったと思う。</p>
事務局	<p>アンケート調査を実施して未回答のマンションが100件あった。そのうち、高経年で戸数が少ないマンションをまず重点的にヒアリングした上で順番に回っている。今のペースでいくと何年かかるかわからない。手あたり次第進めていくしかない。</p>
生川委員	<p>そのロードマップが必要だと思う。最初に手を挙げたマンションにずっと手をかけていたら、他のマンションまで手が回らない。少しずつ自分たちで頑張っ解決してもらわないといけない。市が手を離れた瞬間にまた歩けなくなるようではいけないので、自走できる力をどこかで付けて、その期間を徐々に延ばしていくということを繰り返していかないと永遠にできない。その考え方を整理した方が良い。</p>
委員長	<p>すべてのマンションを支援するのは難しい。管理計画を策定した際に課題があるマンションを把握していると思うので、すでにアクションを起こしているマンションで培った内容を情報提供するなどして他のマンションにも還元されると良い。ロードマップと合わせてその点も検討していただきたい。</p>
上崎委員	<p>空き家バンクについてお伺いしたい。令和7年度は新規物件の登録なしとのことだが、市のホームページを見たところ現在登録自体</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>がない。大阪版空家バンクも見たが、他市も物件の登録がないところや、登録があっても2～4件でほとんど活用されてない。賃貸や売買を希望する空家所有者や空家を探している利用希望者にとって、空き家バンクの利用はどのような強みや特徴があるのか。また、空き家バンクの仕組みとしてうまく回っている事例があれば教えてほしい。</p> <p>例えば、まちなかにある空家であれば市場に流通しているので不動産屋さんに行けばすぐに見つかることが多いが、市街化調整区域は市場性が弱く不動産屋さんでは見つけにくい。テレビの影響などもあり、まちなかよりも少し離れた自然豊かな地域で暮らしたいという方の需要は増えている。茨木市空き家バンクや大阪版空家バンクに市街化調整区域の空家を掲載すると問合せが多く入り成約していることから、まちなかよりも市街化調整区域のほうが効果が大きいと感じている。</p>
委員長	まちなかの空家は物件登録を行わない方針か。
事務局	そのようなことはない。まちなかの空家も登録を受け付けている。
上崎委員	市街化調整区域での空家利用希望者が一定数いるので引き続き空き家バンクを継続していきたいということだが、件数はそこまでこだわらないという理解でよいか。
事務局	件数の目標値は特に設定していない。一見すると不便な場所であっても成約している事例もあるので、使い方によっては良い制度だと実感している。
郷原委員	空家対策についてお伺いしたい。空家所有者にダイレクトメールを送付したとのことだが、相続登記がなされていないケースの送付先はどのように設定しているのか。
事務局	基本的には税情報から送付先を設定している。相続登記が行われていないケースは納税管理者に送付している。
清原委員	分譲マンションについてお伺いしたい。分譲マンションには管理

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
事務局	<p>会社が付いて、管理規約や大規模修繕の管理費などの問題を管理会社が責任を持って支援していくことが重要なポイントになると思う。茨木市の分譲マンションの管理会社が付いている割合はどれくらいか。管理組合のみに任せてしまうと管理規約を作るにしても管理していくにしても難しい面があると思うが、どこまでどのように進んでいるのか。</p> <p>ある程度規模が大きいマンションは管理会社に委託して管理業務を一定していただいているが、規模が小さいマンションでは自主管理とし、必要なときに工事発注や修繕などを行うケースも結構ある。現在市が支援に入っているマンションは基本的に自主管理で、管理規約がないところもある。長期修繕計画もないので、先ほど生川委員からロードマップの話があったが長期修繕計画の作成を着地点として支援していく必要もあると考えている。</p>
清原委員	<p>経年対策も重要だと思う。茨木市は大阪万博後に建設されたマンションが多く、すでに45年前後経過している。50年が1つの目安とすれば、そろそろ経年対策を考える時期に差しかかっているマンションが増えている。住民そのものもかなり高齢化している。新しい方が入り代替わりしているマンションもあるようだが、なかなか代替わりしない。また、建替えの場合は住民の総意が必要であり課題がある。このような高経年マンションへの問題に対する市の施策や考えを教えてもらいたい。</p>
事務局	<p>まさに茨木市でも50～60年経過しているマンションが出てきている。マンションも寿命があるので、どこかのタイミングで建替えか解体して売却かの結論に達する時期が来ると思う。ただ、それは区分所有者の皆さんで考えていただかないといけない課題なので、市は考えるきっかけを提供することが重要であると考えている。例えば「分譲マンションの寿命を考えるきっかけづくり」としてワークショップを開催したり、分譲マンション耐震化フォーラムで建替えに関する情報提供を行っている。区分所有者一人一人が意識していただくところからまず進めていかないことには、一足飛びに動かすのは難しい。最終的に管理組合の合意を得るためのきっかけづくりから進めている。</p>
委員長	<p>茨木市はマンションが多数立地している自治体であり、高経年マ</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>ンションへの対策は重要な施策である。区分所有者がしっかり意識を持って自発的に取り組んでいただけるような環境整備を行うことが市の重要な役割となってくるので、今後とも一層の取組をお願いしたい。</p> <p>分譲マンション管理相談会ではどのような相談を受けているか。</p>
事務局	<p>様々な相談を受けているが、例えば、管理規約の話や管理組合との考え方の相違、管理組合の組織、管理会社の変更、修繕積立金、管理会社との付き合い方についてなど、日常生活から管理のことまで広く相談があり、マンション管理士が応じている。また、建物の修繕については隔月で開催している建築相談会で相談に応じている。</p>
坪井委員	<p>CSWにも管理会社等からよく相談が入る。独居高齢者の緊急連絡先を知りたいとか、精神疾患や認知症がある住民が近隣への迷惑行為をしているので対応してほしいとか、高圧洗浄を全戸で行うため施設入所している住民に連絡してほしいなど様々な相談が入るが、個人情報になるので線引きが難しい。</p>
委員長	<p>現場にはそのような相談が多く入ると思う。それに対して管理組合としても考えていくことはあると思うが、市として意見があるか。</p>
事務局	<p>約 10 年前に国土交通省で分譲マンションの管理組合の登録制度を行おうという話があったが実現しなかった。東京では管理組合の登録制度や条例を策定している自治体もあるが管理していくのは難しい。マンションでは基本的に居住者名簿と区分所有者名簿を作らないといけないが、個人情報を提出してくれない方もいる。いばらきマンション管理ネットワーク「I' m ネット」で聞いた話では、封筒に緊急連絡先を入れて提出してもらい必要時に開封するように対応している管理組合の事例があるとのことだった。国が管理組合の登録制度を推進してくれると良いが、市で実施するには今の体制では難しい。</p>
郷原委員	<p>住まいの相談についてお伺いしたい。住まい探し相談会を半年に 1 回開催されているが、相談会にタイムリーに参加できず断続的に</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>住まいを探している方はどこに相談すればよいか。例えば、離婚予定の女性が1人または子どもと共に新しい住まいを探したくても、所得が低く審査がなかなか通らない場合やDVなどの事情があり緊急で探している場合などがある。相談会でのタイミングと合わないケースも多々あるのではないかな。</p> <p>あんぜん・あんしん賃貸協力店に登録されている不動産事業者は様々な事情がある住宅確保要配慮者の住まいの相談に応じている。住まいの相談があれば市から協力店を紹介して直接お店に行くように伝えているが、直接来店するのはハードルが高いと感じる方もいるので年2回相談会を開催している。</p>
郷原委員	<p>ホームページで確認する前に市に相談に行く方が多い。例えば、母子家庭になったらどのような支援を受けられるのか市に直接相談に行く方もたくさんいると思うが、その際に住まい探しのアドバイスもいただけるのかな。</p>
事務局	<p>協力店一覧や支援に関するパンフレット等をお渡しするなど、随時窓口や電話にて住まい探しに関する相談を受けている。居住政策課に来ていただければ、相談の詳細をお聞きして住まい探しの一定の道筋をお伝えできるようにしている。</p>
郷原委員	<p>そもそも居住政策課に行かないと思う。他課との連携が関係してくるのではないかな。</p>
事務局	<p>おっしゃるとおり、母子家庭の方であれば子ども関連の部署に相談に行くと思う。他にも最近外国人の方からの相談や次の住まいをすぐに必要とする生活困窮者からの相談もある。そのような事情がある方は相談に行く部署が決まっていることが多く、それらの相談を受ける部署と情報共有を行っている。相談を受けた部署は協力店を紹介したり、公営住宅を紹介したり、一人で住まい探しが難しい方には居住支援法人を紹介して相談をつなげている。現状としては、関係部署と情報共有を行い相談を受けた部署がどこかに一定つなげるようにしている。</p>
郷原委員	<p>そのような仕組みがあるのであれば私のところに来られた相談者の方も随時送り出していきたい。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
三浦委員	<p>居住施策課としては「関係部署間で課題や悩み等を共有する場や体制があった方が望ましい」と資料9ページで述べている。他課でもそう考えているのであれば形があるほうがやりやすい。今は試行錯誤しながらの対応ということなので、場合によっては仕組みとしてキャッチボールできる体制になっていないところを共有できる場があったほうがいいのではないか。他課はこのあたりをどのように認識しているのか。他課もこのような場や体制があったほうがよいと思っっているような感触があったか。</p>
事務局	<p>関係部署にヒアリングを行ったところ、相談を受ける内容や対応の仕方は各課で異なる部分が多い印象だった。おそらく様々なケースがあると思われるので、様々なケースをより多くの職員が知っていたほうが同じような話が出てきたときに対応できる。そういう意味では、このようなケースがあつてどのようなことで悩んだとかといったことをみんなで共有できるようにすることを居住支援協議会の1つの機能に持っていくことを今考えているところである。</p>
三浦委員	<p>その部分がしっかりしてくると連携が取りやすくなって体制としてもしっかりしていくと思うので、ぜひ関連部署と相談していただきたい。</p>
委員長	<p>茨木市は連携を重視して試行しているので、居住支援協議会がそのような形で立ち上がっていくことが大事だと思う。</p>
生川委員	<p>おにクルの仕組みをうまく居住支援の話と連携すると良いのではないか。おにクルは子どもたちも利用しているし市民の認知度も高い。市役所の居住政策課に相談に行くのはなかなか難しいが、おにクルになんでも相談できるコーナーがあつて、そこから捌く人がいればよいと思う。例えば、京都市や大阪市では住まい情報センターがある。住まいの問題から始まって、実は掘り下げていくと、住まいの以外の所に本質的な問題を抱えていることが多々ある。このような複雑化する問題に、行政内の連携で対応できる仕組みがあれば非常によい。</p>
生川委員	<p>住宅の耐震化率についてお聞きしたい。基準値が平成25年の77%で目標値が令和7年に95%となっている。かなり差に開きがあるように思われるが考えを聞きたい。エリアを決めて耐震化をPRし</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>ていると思うが、実際にどれだけの成果を上げているのか。まず入口として耐震診断を広めていくことが重要だと思う。</p> <p>木造住宅は、大阪府のまちまるごと耐震化支援事業を活用して1年間で3小学校区をローラー作戦で重点的に回っている。また別の団体が平成12年以前に建築された住宅にチラシを全戸配布して耐震・リフォーム相談会を年3回開催している。</p> <p>マンションに関しては分譲マンション耐震フォーラムを年4回近隣市と共同開催している。今までは茨木市単独で年1回しか開催できなかったが、近隣4市で共同開催することにより年4回開催できるように構築している。しかしマンションはなかなか耐震化されないので、令和6年度からマンションプロデューサー派遣制度を実施しているが、こちら管理組合の役員が1年で交代するところが多く実績がない。そこで、マンションの耐震化を更に促進するため、耐震診断補助の際にエキスパンションジョイントで縁が切れて複数の構造棟があっても、補助対象は1つの建築物として取り扱っていたが、今後は構造棟ごとに補助できるように予算要求を行っているところである。</p>
生川委員	<p>個人へのPRも重要だが、あわせて事業者への周知も行い、事業者がうまく補助制度を活用することが重要である。ただ、一步間違えると悪徳商法を助長させる可能性もあるので、例えば京都では補助実績がある事業者を公開している。要は事業者が耐震化の重要性をしっかりと説明できる形を作っていくと普及していく。京都は耐震化率が90%あるので参考にしてもらいたい。</p>
事務局	<p>資料に載せている耐震化率は住宅・土地統計調査により引用しているので厳密な耐震化率ではない。まだ推計できていないが令和2年時点で約92%まで上がっている、今回推計するとおそらく更に上がると思う。</p>
事務局	<p>また、耐震診断と耐震改修は直接事業者に補助金を支払うことも可能となっている。市から事業者に直接補助金を支払うため、建物所有者は補助金との差額分のみ事業者を支払えばいいシステムになっており、少しでも建物所有者の負担を減らすように工夫している。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
委員長	多くの自治体の耐震化率が90%に達しつつあるが、そこから先がなかなか大変で建物の更新が進まない状況である。今までは建て替えによる寄与が大きかったが、これからは耐震化の促進により耐震化率を上げていく必要がある。また、最近では平成12年以前の建物も課題があると言われ、課題が拡大していく側面もあるので、安全という観点から引き続き取り組んでいてもらいたい。
上崎委員	未来年表づくりワークショップについてお伺いしたい。当初はマンションの未来年表づくりに取り組む予定だったところ、自治会に活動の軸を置いている方が中心だったため未来年表を考えるワークショップまで到達できなかったということだった。ただ、自治会に入っている方でもワークショップに参加してマンションの未来を考えることは意味があると思う。「市の支援の仕方についてもさらなる検討が必要」との市からの説明では今回で諦めてしまう印象を受けたが、来年度以降も引き続き実施するのか。
事務局	この取組はマンションプロデューサー派遣制度の中の1つの手法として実施している。今回のようなワークショップをやりたいということで大阪府建築士会と連携してワークショップを開催したが、いろんなパターンで実施することができる。例えば、派遣制度によるワークショップと市による出前講座を組み合わせると無料で開催することもできる。
上崎委員	派遣制度の中で、未来年表づくりワークショップという内容を選んだ結果こうなったということか。
事務局	そのとおりである。
委員長	その他質問はないか (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	答申書については、まず、事務局が案を作成し、その案を委員のみなさまにご確認いただいた後に、委員長と調整のうえ、委員長から市長への答申書とするのでよろしく願います。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件)・発 言 内 容・決 定 事 項
委員長	<p>来年度の居住施策推進委員会は、今年度と同様に中間見直し後の取組状況の報告として1回開催を予定している。</p> <p>連絡事項は以上である。</p> <p>以上をもって、令和7年度第1回茨木市居住施策推進委員会を閉会する。</p> <p>(午後4時40分閉会)</p>