

## 令和3年度第4回住宅審議会 議事録

日時：令和3年12月17日（金）15：00～17：00

場所：スペースアルファ三宮 大会議室

委員：安田 丑作委員、○檜谷美恵子委員、○張 健委員、柴田 茂徳委員、清水 陽子委員、栗山 尚子委員、野崎 隆一委員、松原 一郎委員、市川 禮子委員、濱田 洋委員、柴田 眞里委員、那須 健委員、○穎川久美委員、○尾瀬 くみ委員、加藤佳寿彦委員、○西中 功委員、かわべ宣宏委員、あしだ賀津美委員、庄本えつこ委員、○福元晶三委員、○中島康成委員、○田中 伸和委員

（○はオンラインでの出席者）

### 1 議事要旨

#### （1）出席委員確認

22名の出席により審議会成立

#### （2）審議事項

##### ① 今後の進め方

事務局より住宅審議会の進め方について説明

##### ② 「今後の住宅政策及び高齢者の居住の安定確保のあり方について」（答申案）

事務局より説明し、各委員が質疑・意見等を発言

##### ③ 兵庫県マンション管理適正化推進計画のパブリック・コメント案について

事務局より説明し、各委員が質疑・意見等を発言

##### ④ 「県営住宅の同居親族要件の廃止について」（答申案）

事務局より説明

### 2 主な意見交換

#### ② 「今後の住宅政策及び高齢者の居住の安定確保のあり方について」（答申案）

【委員】 今回の計画案では、パブリック・コメントで出された意見、ひょうご住まいづくり協議会から出された意見への対応がなされた。また、同時並行で改定手続が進められている「ひょうごビジョン2050（案）」、「まちづくり基本方針（案）」との整合を図るために、構成が大幅に変更されたが、内容的には、前回の審議会で提示されたパブリック・コメント案から大きく変わっていないと理解していただきたい。  
本日提示されている両計画の答申案について、何かご意見はないか。

【委員】 前回審議会で述べた意見を反映していただき、まずは感謝したい。前回は、災害時の復旧支援に関しては、平時の対応が重要であり、地域の金融機関や住宅金融支援機構など、官と民が協力して支援する体制を整えておくべきという趣旨で意見を申し上げたが、今回の答申案では、「地域金融機関等との連携」と表現されており、公的な金融機関のことが読み取りにくくなっている。東日本大震災や熊本地震、大阪北部地震などでは、住宅金融支援機構が対応した部分も大きいことから、「公的金融機関や地域の

金融機関との連携」などとした方が、より実態に合った表現となり、よりわかりやすいのではないかと。

【委員】 ご意見のとおり修正するようお願いする。

【委員】 本議事とは直接関係ないが、参考資料にある、まちづくり基本方針（案）についてコメントさせてほしい。参考資料 1-11 に記載の以下の3点が日本語の表現として不正確、あるいは誤用ではないかと感じるため、修正をご検討いただきたい。

1点目は、(3) ③持続・循環のIV「自立した経済が息づく社会」の「自立した経済」という表現がわかりにくい。本文を読めばわかるのかもしれないが、日本語としてわかりにくい。短くなってもわかるように修文すべき。

2点目に、Ⅲ 郊外住宅地のめざす将来像の中で使用されている「住みごたえ」という言葉は、聞きなれない言葉という印象がある。特に「住みごたえを高めよう」とは通常言わないのではないかと。無理のある日本語表現だと思う。

最後に、Ⅲ 郊外住宅地 ③持続・循環の主な取組の方向性にある「自立したまちづくり」という部分の意味がわかりにくい。まちづくりが自立すると読めるが、どういった状態のことなのか。

【委員】 本審議会ではご意見としてお伺いし、当方の事務局からまちづくり基本方針の担当部署に伝えてもらう形で対応させてもらってよいか。

【委員】 結構である。

【委員】 住生活基本計画のP35とP37の双方に、子育て世帯に配慮した住環境の確保に関する記載があるが、内容的にどのように区分したのか。従前のように、同じ項目にまとまっていたほうがわかりやすかったのではないかと。

【事務局】 P35は、「安全・安心」を目標とした、「誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり」に関する部分であり、「子育て環境に適した賃貸住宅の供給」など、主に賃貸住宅の供給に関する内容などを記載している。また、P37は「魅力・挑戦」を目標とした、「ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり」に関する部分であり、「子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保」など、住宅取得など住まいの魅力につながる内容について記載した。P35は「安全・安心」につながる最低限の住まいの確保、P37は自分らしく暮らせる住まいの確保など、住宅の魅力につながる部分を強調した内容に区分している。

【委員】 関連計画との整合を図る上で、2つに分けざるを得ない事情があったと聞いている。P35の記載項目はこれだけは確保したいという水準であり、P37の項目は、多様な選択肢を追求していく姿勢といったより高い水準の記載がされていると理解いただきたい。

【委員】 了解した。

【委員】 阪神・淡路大震災以来、NPOやボランティア団体をはじめとする民間の団体は、住生活のあり方に関して様々な提案を行うなど、積極的に関わってきた。このことを踏まえて、住生活基本計画のP1「はじめに」の最後の3行の部分にある「県や市町のほか、住民、民間団体などがそれぞれの役割を担いつつ」については、官と民みたいな表現ではなく、企業、NPO、ボランティアセンターなどのように具体的に列挙した方がよいのではないか。

【事務局】 P30の施策の推進体制には、NPOなど具体的に記載し、今回パブリック・コメントでも修正意見をいただいたところであるが、先ほどのご指摘を踏まえ、はじめにの部分の修正についても同様に検討したい。

【委員】 参考資料1-5のP7を見ると、高齢者居住安定確保計画のパブリック・コメント「国交省所管のサ高住と厚労省所管の有料老人ホームや特定施設入居者生活介護等の違いがわかりづらい」との意見に対して、「県のホームページで制度に関する情報を提供します」と回答されているが、ホームページに載せるだけで良いのか。また、高齢者を対象とするなら、ホームページという手段は適切ではないのではないか。

【事務局】 ご指摘のとおり、高齢者に対してホームページを見てくださいというのは、適切でないかもしれない。また、詳細な説明については、計画の趣旨を踏まえると、本文中に記載すべきものではなく、個別の支援制度等の実施段階で周知していくことが望ましいと考えており、今回は、用語集での記載を工夫する形で対応したい。

【委員】 用語集で対応するのであれば、「ホームページで制度に関する情報を提供する」の一文は逆に不要なのではないか。

【委員】 用語集などに記載するなど、公表する段階までに、わかりやすくなるよう工夫して欲しい。委員ご指摘のとおり、あえてホームページでの提供と書く必要はないかもしれないので、それも含めて検討いただきたい。

【事務局】 了解した。

【委員】 高齢者と日々接しているが、ご家族や地域の方はサ高住等について、驚くほどご存じない。そういう方々がこの計画を見て理解できるのか心配である。用語解説については、本文中に記載するのか、別途用語集を作成するのかなど、どのようなレベル、方法で行うのか教えていただきたい。内容については、相当平易に書かないと理解してもらえないと思う。

【事務局】 今回は、できるだけ平易な言葉で説明することを心がけながら、用語集で記載する形

としたい。しかしながら、紙面のスペースに限りがあり、詳しく説明することは難しいため、補足する情報などはホームページ等に掲載して周知したい。

なお、高齢者居住安定確保計画では、高齢者やその周囲の方に対する、直接の情報提供が難しいことから、高齢者をサポートする立場の方を通じた情報提供を行うことを施策として挙げている。

【委員】 委員と同じ意見である。委員になり、最初に用語集を見たとき、見慣れない用語があり難いと感じた。サ高住についても理解が難しかった。用語の説明については、本文の中に括弧書きで書けばわかる用語と、用語集でしっかり説明すべき用語とがある。難しいと思うが、なるべくわかりやすい方法で記載するよう工夫して欲しい。

【委員】 ご意見の趣旨は理解できるが、具体的な施策段階での説明と基本計画での説明はスタイルや対象が違う。わかりにくい面があるかもしれないが、基本計画の性格上ある程度は仕方ないのではないか。計画だけでなく、リーフレット等を作成するなど、県民にわかりやすく知らせていくことには留意してほしい。

【委員】 本日何点かご意見をいただいたが、検討が必要な大きな修正はないと思うので、事務局で対応いただくこととし、本日付で、今後の住宅政策及び高齢者の居住の安定確保のあり方について、住宅審議会から答申することによろしいか。

【委員】 (異議なし)

### ③ 兵庫県マンション管理適正化推進計画のパブリック・コメント案について

【委員】 本計画案は町域を対象としているが、神戸・阪神間のマンションが県内マンションの約9割を占めている。神戸・阪神間を含む県全域の計画を県が策定し、それを踏まえて各市町が計画を策定するのであればわかるが、県内のマンションの1割程度を対象とした町域の計画としているのはなぜか。

分譲当初には、分譲価格や修繕積立金、管理費等の説明があるが、分譲しやすい金額とするため、修繕積立金を段階増額方式としていることが多い。分譲会社が長期修繕計画について購入者に対する十分な説明をしているのか疑問である。

【事務局】 マンション管理適正化法において、県は町域、市は市域の計画を策定することとなっているため、今回の計画案は町域の計画としている。今後、神戸・阪神間などの市においても、マンション管理適正化推進計画を策定する予定と聞いている。本計画案の1計画の位置付けでは、市においては県計画を参考に各市域における計画を策定することが望ましいと記載している。

マンション分譲時に、修繕積立金の積立方式が均等積立方式でなく、段階増額方式となっており、その内容が購入者に十分に説明されているのか疑問であるとのこと

いただいた。分譲当初、事業者が管理規約や長期修繕計画の原案を作成し、重要事項説明を行っている。その際の管理規約や長期修繕計画は原案であり、管理組合の設立後に、内容が適切かどうかを検討いただくことが重要と考えている。

なお、段階増額方式でも適切に増額されている場合などは、必ずしも不適切なわけではない。ただし、段階増額方式だと将来的に増額の合意形成が難しくなる場合があることや、均等積立方式のほうが生活設計しやすいことなどを勘案し、均等積立方式をお勧めしている。

【委員】 今回の計画案は法の枠組みに基づき、町域の計画となっているが、県として、いち早く計画のモデルをつくり、リードする意味合いが強い。後のマンション管理のあり方検討小委員会内でも議論してきたことをご理解いただきたい。

【委員】 記載されている高経年マンションの問題も重要だが、タワーマンションの問題も存在する。海外に住む人が投資目的でタワーマンションを購入するケースがみられるが、タワーマンションの修繕積立金は高額であり、それを支払わないケースがあると聞いている。その辺も検討したうえで策定したらよいと思う。

【委員】 今後のマンション管理のあり方検討小委員会の中でもそういった議論があり、それも踏まえて今回の計画案を作成している。

【委員】 資料 3-3 の P8～P10 のつながりがわかりにくい。P8 では、特定行政庁を除く市町におけるマンションの管理状況に応じた区分を「管理組合の実態がない」「管理不全」「管理不全の兆候あり」「おおむね良好」の 4 区分とし、P9 にその分布図が示されている。一方、P10 の図 16 管理状況に応じた施策イメージでは、「管理不全」「管理不全の兆候あり」「おおむね良好」の 3 区分となっており、「管理組合の実態がない」マンションに対する施策はないとの印象を与えかねない。「管理組合の実態がない」は「管理不全」に含める等の記載が必要かと思う。

また、その下の「区分毎の将来像、課題及び重点施策」の区分とは管理状況区分のことなのか。内容的には、課題ごとの将来像と重点施策を記しているように思う。誤解を生じないように表現を精査する必要がある。

【事務局】 ご指摘のとおり、P10 では、P8～9 での「管理組合の実態がない」と「管理不全」とをあわせて、「管理不全」としているのので、わかるように修正する。

「区分ごとの将来像」については、管理状況の区分ではないので、表現を精査する。

【委員】 資料 3-3 の P18 (3) 管理組合の経理の「エ 修繕積立金の積立方式を均等積立方式としている又は段階増額方式で、集会の決議を経て、長期修繕計画に基づき修繕積立金額を増額していること」について、「集会の決議を経て」以降は段階増額方式についての記載であり、均等積立方式にはかからないと考えてよろしいか。

P18 (4) 「キ 管理状況について外部専門家等の意見を」の「等」の具体的なイメージ

を教えていただきたい。

【事務局】 (3) エについてはご指摘のとおりである。「又は」の前でいったん切れており、後半は段階増額方式についての記載である。誤解を生じないように表現を精査する。

(4) キの外部専門家等の「等」については目次の次のページに外部専門家の定義を「マンション管理士、建築士、弁護士、会計士等の専門的知識を有する第三者のこと」と定義している。第三者とは管理組合からみても第三者であり、「等」は管理組合内部にいる専門家を想定している。そのことは認定手続きのガイドライン等で示していきたい。

【委員】 了解した。

【委員】 資料 3-2 の 4 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策の課題の最下段に「災害時の安全性やコミュニティ機能が確保されるよう、管理組合として防災活動に取り組み良好なコミュニティの形成や防災力を高めることが必要」とあるが、ここでのコミュニティは地域コミュニティを指すのか、マンション内のコミュニティを指すのか。

マンションだけの防災訓練も必要だが、地域と一緒に防災訓練をしないと、大きな災害時に、マンションの孤立を招いたり、地域の人に援助の手を差し伸べられなかったりといった問題が生じる。マンションは地域に建つものであり、地域ごとでの防災訓練の観点が必要である。

【事務局】 マンション内のコミュニティのほかマンションを支える地域コミュニティとのつながりも想定している。

【委員】 地域の防災訓練やそのための会議に管理組合の役員が参加する事例もあることをご理解いただきたい。

【委員】 両方の意味があるということで、「良好なコミュニティ」は「良好な地域コミュニティ」とするなど表現を精査していただきたい。

【委員】 マンション標準管理規約からコミュニティ条項が消えて、マンション内の自治会的なコミュニティ活動は管理組合の業務外となっている。一方、マンションは老朽化するほど賃貸化が進み、賃貸居住者が増える中でのコミュニティ形成が大きな問題になってくる。何らかの方法で、賃貸居住者を含めたコミュニティ形成の視点を入れられないか。パブリック・コメント後の修正でもよいが、県として重視しているという姿勢を示していただきたい。

【委員】 賃貸化の問題については、今後のマンション管理のあり方検討小委員会でも議論されてきた。ご指摘の点は、最終的な案に盛り込まれるよう修正していただきたい。

【委員】 計画案について、福祉分野の視点で擬人化すると、マンションのターミナルケア、成年後見の問題とも読みとれる。管理組合が自ら自覚して資産価値を維持すべき問題に対し、管理組合への助言・指導・勧告等、行政が関与していく理屈は何か。町域を対象としていることもあり、行政がどこまでやるのかが見えにくい。

この計画には入れられないかもしれないが、南海・東南海地震に伴う津波に対し、マンションを活用できないか。特に阪神間では、津波到達までの時間的な余裕があったとしても、火事や道路の断絶等により、沿岸部から山側への水平移動による避難は事実上困難となる。高知県では構造物を作り垂直避難することとしているが、実態としてはなかなか進まず、個人の避難計画づくりが進められている。南海・東南海地震が近づいており、垂直避難が必要な中で、マンションを避難ビルにするときに専門家派遣の支援をするなど、防災とマンション管理をリンクさせた県独自の施策を打ち立てられないか。省庁の縦割りを超えて、県民の避難とマンション管理を促進するような新たなプランができればよいと思う。

【委員】 参考意見として承るということでよいか。

なお、西宮市ではマンション等を津波避難ビルとして指定することを、地域防災計画に位置付けている。

【委員】 了解した。

【委員】 一意見として申し上げる。長期修繕計画や財政に関しては消費税増税の影響が想定され、それに伴うコストアップが見込まれる。中長期的に考えると、日本の財政状況からみて、消費税は上げざるを得ない状況である。長期修繕計画について、計画どおりの修繕積立金が積み立てられていても、おそらく将来的には不足金が生じると考えざるを得ない。長期修繕計画の中に、コストを見直すなど機動的に動ける方法を入れておいたほうが、将来のためにはよいのではないか。

【委員】 計画に具体的に盛り込むのではなく、参考意見として、承るということでよいか。

【委員】 了解した。

【委員】 修正できる分については、事務局で対応し、パブリック・コメント案としていただきたい。修正の確認については私に一任することでよいか。

【委員】 （異議なし）

#### ④ 「県営住宅の同居親族要件の廃止について」（答申案）

【委員】 将来の県営住宅のあり方検討小委員会への諮問事項の柱の一つである同居親族要件の廃止について、分離して答申するということである。ご意見はないか。

【委員】 (意見なし)

【委員】 この件については、本日付で審議会より答申することとする。