

第1回 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会 議事概要

1 日時 : 令和6年8月5日(月) 13:25~15:30

2 場所 : 市役所本庁北館4階 4-1会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、新保奈穂美、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 藤井局長

都市戦略推進担当部 藤川部長

都市戦略推進担当 渋谷課長

都市計画課 赤松課長、稲葉係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 田村課長、田中係長、村上書記

空家対策担当 石澤課長、濱森係長、亀山係長

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 副分科会長の選出

(3) 議 事

1. 子育て世帯の定住・転入に向けた良好な住環境形成のための住宅施策パッケージ

2. 尼崎市住まいと暮らしのための計画の取組状況について

(4) その他案件

「尼崎市危険空家等対策に関する条例」の見直しについて

(5) 閉 会

5 議事概要

(1) 開 会

○ 本日の出席委員は6名であり、尼崎市都市計画審議会条例第8条第1項の規定の定足数に達していることを事務局から報告。

(2) 副分科会長の選出

○ 尼崎市都市計画審議会条例第9条第6項の規定に基づき、岡分科会長から吉田委

員を住宅政策分科会の副分科会長に指名。

(3) 議 事

1.子育て世帯の定住・転入に向けた良好な住環境形成のための住宅施策パッケージ

○ 意見交換

・(事務局) 本日欠席された委員より、「戸建住宅の取得支援について、阪急沿線と阪神沿線は沿線の特徴も異なるため、面積要件など、補助要件についても沿線の特徴に合わせた良さを引き出す条件にしても良いかと思う。」「市営住宅の子育て世帯向けの住戸について、尼崎市に住んでもらい、定住につなげる意図であれば、利用年限を設けるべきかと思う。」という意見をいただいている。

・(委員) 子育て世帯の主な転出先はどこか。また、子育てに必要な住宅の広さを「賃貸住宅 55㎡、戸建住宅 100㎡」としているが、家賃や価格の高い住宅となるため、手に届く人が限られるがどのように考えているのか。

・(事務局) 転出先は主に西宮市、伊丹市、大阪市である。転入元は、大阪市、西宮市、神戸市が多い。また、尼崎市では広い住宅が少ないことを転出超過の原因の1つとして挙げており、広い住宅を増やすことを目的に試験的に施策を打った。実際に広い住宅に住んでもらい、ニーズが高まれば民間事業者に行動変容が起きるのではないかと考えている。

・(委員) 住宅の質の向上と併せて、転出の大きな要因である「治安・マナー」の問題についても改善してほしい。

・(委員) 大企業に勤めている方が住宅手当を上限まで受けようとする、尼崎市内には丁度良い価格帯の住宅が無いので市外に出るという話を聞く。

・(委員) 尼崎市には広い家を借りられるような世帯が引がかかるような所得制限を設けた施策が多いため、尼崎市より所得制限の緩い他市に転出したという話を聞いた。

・(委員) 県外から市内への賃貸住み替えについて、現在の利用状況が20世帯に留まることをどのように受け止めているか。少ない申請件数だと感じるが、何が要因なのか。

・(事務局) 昨年度の3月末は問い合わせが多かったが、4月以降は問い合わせがほとんどない。申請件数が少ないのは、おそらく3月末までに引っ越しをされた方が多かったからだと思う。秋頃に人事異動がある会社もあるので、申請件数が伸びるのではないかと予想している。

・（委員）引っ越し時期に申請が多いのであれば３月から申請受付を開始することが望ましいのではないかと感じた。また、単身世帯の転入の多さを生かして、単身世帯が子育て世帯となる際の市内間の住み替え補助などについても今後検討できれば良い。

・（委員）申請受付開始時期の話は重要で、保育所の入所手続きの時期も考慮してほしい。需要がある時期にスタートできると、倍率が高くなり、メディアに取り上げられるなどの話題性があって良い。

・（委員）都市戦略的に見て、空き家が多く発生しているであろう駅から遠い場所を子育て住宅促進区域としなかったのはなぜか。

・（事務局）若い世帯は共働きが多く、経済的な負担よりも時間的な負担が大きいことから、まずは、商業施設、子ども預かり施設、教育施設、公園などが徒歩圏に集積している駅周辺で試験的に実施することとなった。

・（委員）利便性の高い場所であっても空き家も長屋も多くあるため、まずは駅周辺で施策を推進して建て替えを目指してほしいところだ。

・（委員）子育て住宅促進区域である阪急沿線について、「農地を宅地化する際は100㎡以上の宅地となるよう促進する」とある。農地は保全すべきものであるが、どのように農地と宅地のバランスを取るのか。

・（事務局）農地は保全すべきものと考えているが、農地が宅地化されてしまう場合にはより良好な住宅を目指すという意図で指針を示している。

・（委員）農地は基本的に100㎡以上あるところが多いのか。

・（事務局）例外もあるが、生産緑地地区の指定要件として300㎡以上の「一団のものの区域」であることが定められており、複数の住宅が建てられるような広さとなっている。

・（委員）細分化を防ぎたいのであれば、インセンティブを付けた方が良いのではないか。

・（委員）生産緑地地区がどこにあって、どのように変化していくのかは観測しておくべきだろう。

・（事務局）生産緑地や特定生産緑地の大部分は阪急武庫之荘駅から武庫川までの範囲にあるため、すぐに阪急沿線の農地が無くなることはない。しかし、農地が多いエリアは駐車場や倉庫として使用されていることが多いという背景から、農地が宅地化される際に良好な住宅地を目指すことを明記した。

・（委員）市民が緑に触れられるような農地であれば良いが、倉庫や駐車場が多いのであれば、無理に農地を残す必要はないと思う。住環境の向上を目指すのであれば、住宅の外構に緑を植えるなどの条件を付した方がいいのではないかな。

・（委員）バブル期以降、生産緑地の宅地化一方の圧力が強く、生産緑地が減りすぎているという話を聞く。また、宅地化で転入増加を狙うというのはこれまでの30年間と同じやり方であり、日本の人口も減っていることから宅地化をあまり進めないというアプローチに変わってきていると聞くがどうか。

・（委員）今回のパッケージは、尼崎市として良好な住宅地を目指すにあたって攻めていく内容であった。今後も検討してほしい。

・（委員）子育て支援施設の開設について、子育て世帯の方が個人でパン屋やネイルサロンを小規模で運営して家計を助けているような事例もあるので支援の対象にしてはどうか。託児所や学習塾は会社が運営していることが多く、個人が参入しづらいのではないかな。

・（事務局）開設支援の要件を県も定めており、「親子交流施設」など広く捉えられる項目もあるが、飲食や物販は県の要綱で禁止とされている。試行的実施のため、今後、補助要件を拡充する可能性がある。また、学習塾については、エリアの中で同じ事業者が移転するのは認めないが、新たに事業をされる場合は認めていく考えである。

・（委員）学習塾もカフェも子どもの居場所となっていると感じるため、補助要件については今後も検討してほしい。

・（委員）「治安・マナー」の問題について、悪いイメージを持たれがちだが、実際は再開発などによりまちが綺麗になっている。イメージが一気によくなるようこのまま目指してほしい。また、尼崎市では地域活動が多く、子どもの就学に合わせて地域を選べるよう広報していけば市に住むきっかけとなるのではないかなと思う。

・（委員）「治安・マナー」の問題の改善は住宅政策のみでは難しい。治安の悪いエリアについて、地域で話をしたことがあるが、防犯のために外灯を設置しようと行政に相談したが、自治会管轄であったため、自治会長に相談すると、お金がないため、すべての世帯が自治会に加入し会費を納めていないと対応できないと言われ、設置できなかった。治安やマナーでの課題が大きいなかで、市民が防犯のための取組をする際に何か市の関与があれば治安が良くなるのではないかな。

・（事務局）おそらく私道を作って宅地分譲したのだろう。要望いただいたら予算の範囲内で街路灯設置補助を行っている。

・(委員) 不法駐車が解消されない要因のひとつには、コミュニケーション能力の低下が招いているものもあるのではないかと。地域の声かけや自分のまちを自分で守るという意識が必要である。

・(委員) 治安は安全上の問題であって、不安の話ではない。「暗くて怖い」「マナーが悪い」と「治安」は別物のため、質問の仕方を変えた方がよい。また、関西弁に馴染みがない人は、関西弁を聞いただけで治安が悪いと感じると聞くと、そのことがイコール安全ではないということではないことを自覚的になった方がよい。軽犯罪の減少などで不安のもととなる数字が減っていることなど実態が伴っているのであればそこを宣伝するのがよいと思う。

2. 尼崎市住まいと暮らしのための計画の取組状況について

○ 意見交換

・(事務局) 本日欠席された委員より、「高齢者が暮らしにくいエリアにサービス付き高齢者住宅が建っていることがあるため、規制誘導の際には立地誘導や制限エリアなどの規制もできるとよい。」「宅建協会には、オーナー業や賃貸仲介業の事業者がいるが、賃貸仲介業の事業者にとっては、セーフティネット住宅はオーナーに説明しにくい。少なくとも社会貢献だけでないオーナーへのメリットは必要である。」という意見をいただいている。

・(委員) アマニスムのサイトを見て、何か反応はあるのか。どこからのアクセスが多いのか。主要な駅にペーパーを置いておくなど、尼崎市のまちづくりがアピールできるよう何か工夫してもいいのかもしれない。

・(委員) 時代とは逆行するが、ペーパーで配布してもいいだろう。

・(事務局) サイトにアクセスする方の傾向など確認する。

・(委員) 空き家を拠点としてコミュニティカフェを行うといった補助制度はあるのか。

・(事務局) 居住を目的とした空家の改修費補助はあるが、事業を目的とした補助メニューはない。

・(委員) 神戸市は地域の居場所などのサードプレイスがボトムアップで作られやすいよう、空き家の活用制度がある。尼崎市もそういった環境を整備したらどうだろうか。

・(事務局) 過去には検討したこともある。今後も検討していきたい。

- ・（委員）企業以外にも、個人が活用できるような制度がほしい。
- ・（委員）尼崎市では本当に壊れそうな空き家への対処に注力してきた。これから空き家の管理をどうするのか、課題となる。
- ・（委員）指標について、アンケートの回答が選択肢形式のため、どのような意図で項目を選んだのかが分からない。例えばアンケートの中に「個別ヒアリングに協力する」といった選択肢があってもいいのではないか。
- ・（委員）住まいと空き家の相談窓口について、空き家の再生にあたり障害となることへ対応できるよう弁護士や司法書士だけでなく、建築士や空き家再生の専門家にも相談できるような体制であるとよいと感じた。また、他市でも管理不全マンションや修繕積立金が足りずに計画的な修繕ができていないマンションが発生している。先進的な事例として京都市では、優良な管理をしている場合、不足する計画修繕費を銀行が低金利で貸す制度を設けている。
- ・（委員）計画の進捗管理について、私たちのメインの仕事だが、何が上手くいっていて、どこに支障があるのかが把握できなかったので自己評価を記載するというのも一案だ。
- ・（委員）ここの意見が聴きたいといったポイントを強調してもらえると助かる。
- ・（委員）最終的には定量的な指標をもとに評価をするしかないものの、尼崎市として特に注力したい部分を示してもらえたら進捗管理しやすい。
- ・（委員）成果指標の「身近な地域活動に参加している市民の割合」について、市民活動への参加と言われると「自治会加入」を連想してしまう。
- ・（事務局）自治会、緑化、子育てサークル、学校ボランティアなど幅広いものを指すという旨を記載してアンケートを取っている。
- ・（委員）市民が参加している割合など、下がっている指標もあるが、例えばガサキベースの活動などが盛り上がっているのであればその報告もほしい。力を入れて取り組んだところと、手薄なところを報告してほしい。
- ・（事務局）資料の作り方、説明の仕方などを工夫する。

（４） その他案件

「尼崎市危険空き家等対策に関する条例」の見直しについて

- ・（委員）尼崎市は他都市と比べて、空き地が多いのか。

- ・（事務局）他都市と同じような状況である。尼崎市で発生している空き地の問題としては、土地の管理ができていないことにより雑草が生えっぱなしとなり近隣の方からの苦情がある。環境を守る条例に基づき、指導をしており、別の課で指導を行っている。所有者が分からない土地が年々増えていることへの対策と一体的に取り組んでいきたい。

（５） 閉会

- ・（事務局）次回の住宅政策分科会の開催については来年夏頃を予定している。

以 上