

## 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3年12月6日(月) 13:00~15:00

2 場所 : 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、室崎千恵、吉田哲、  
仁保麻衣、山下貴世華、川尾祐士

(事務局)

都市戦略推進担当部 藤井部長、大前課長

住宅部 樋上部長

都市計画課 中村課長、新田係長

住宅政策課 相馬課長、田中係長、濱森係長、阿部、小濱、渡辺、宮田

4 議事次第

(1) 開会

(2) 委員等の紹介

(3) 副分科会長の選出

(4) 議事

ア 計画(尼崎市住まいと暮らしのための計画)の進捗報告

イ 尼崎市空家等対策計画の改定及び尼崎市マンション管理適正化推進計画の策定について

(5) 閉会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日の出席委員は7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) 委員等の紹介

- 各委員から自己紹介。

(3) 副分科会長の選出

- 岡分科会長が吉田委員を副分科会長に指名。

#### (4) 議事

##### ア 計画（尼崎市住まいと暮らしのための計画）の進捗報告

###### ○ 意見交換

- ・（委員）資料6-2の成果指標「⑦新規建設住宅のうち床面積100㎡以上（分譲マンションは75㎡以上）」の住戸数の割合が令和2年度を見るとマンションが8%しかないことに驚いた。65～70㎡ぐらいから3人ぐらい住めると思うが、8%はすごく低い。他市はどうかご存じか。
- ・（事務局）他市との比較はしていないが、一つの要因としてワンルームの分譲マンションの建設がこの1、2年すごく増えている。住戸すべてがワンルームという分譲マンションも建っており、それが数字を引き下げている。
- ・（委員）金額の問題だと思う。尼崎はファミリータイプだと5000万円以上だと売れない。50㎡で4000万円するところもある。

- ・（委員）資料7-2 方向性4の意識指標「新築・中古にこだわらない市民の割合」は年代層によってもこだわらない度合いが変わってくるように思う。これから住宅を取得する人が新築・中古にこだわらずに空き家をリノベーションして住んでもいいということであれば、よりそれが促進することだと思うので、年代別の割合が分かるといい。

資料7-1 「No.7 高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及」の令和3年度の取組として「空き家対策と高齢者支援の連携」とあり、これから高齢期を豊かに過ごすために早く手を入れていくことが進むのはいいことだと思う。この先の住宅をどうするかを自分の家に手を入れるときに考えてもらうきっかけにしていくなど、そこをセットで進めていこうとしているのはいいと思う。

- ・（委員）資料7-2 方向性6の意識指標「現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合」の現状値が84.5%となっているが、対象が幅広いので各属性の割合が分かる属性ごとの課題が見えてくると思う。
- ・（事務局）年代別の割合は分かると思うが、属性ごとの課題をアンケートで見ていくのは非常に難しい。個別の支援が必要な方はおそらく福祉の窓口で相談に来られるので、そういう相談のうち、住まいに関する問題をどう解決していったのかを蓄積していくのが大事だと考える。拡充施策の「居住支援の充実」の中で福祉部局と情報を共有していく体制を作っていこうとしているので、その中で課題を拾い出していければと思う。
- ・（委員）資料7-1 自分らしい住まい・住まい方の取材を始めたのは面白いと思った。他所にあるようなおしゃれなものを狙っていくより、尼崎らしい独特なものが出てくるといい。ここだったら尼崎らしい楽しい暮らしがあるといったオリジナルな話が見つけられると面白いことになってくると思った。
- ・（委員）4件の取材はどういったところに行ったのか。

- （事務局）シェアハウスをされている方、自宅でクレープ屋さんをされている方、自宅で自然食品やお弁当を販売されている方、長屋で自宅兼サロンをされている方を取材した。特徴的なのは皆さん自宅を住み開きされていて、いろんな人と交流しながら暮らしており、それが商売にもつながっていて、尼崎らしさというのはそういったところに出ているのかなと感じている。
- （委員）資料7-2 方向性6の意識指標「尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合」が7割を超えていて結構多いと感じた。定住しないのが悩みだとお聞きしていたので、「住みたいけど出ていく」ということか。
- （事務局）アンケート調査の中で、市内在住の方は「住み続けたい」か、市外在住の方は「住みたい」かを聞く予定としていたが、令和2年度は市内在住の方にしかアンケートができておらず、「住み続けたい」の指標しか取れていないのが現状である。
- （委員）数値的にはあまり高くないように思う。他市だと8割を超えることが多い。子育てが始まると近隣市に転出してしまうのが尼崎市の悩みかと思う。

#### イ 尼崎市空家等対策計画の改定及び尼崎市マンション管理適正化推進計画の策定について

##### ○ 意見交換

- （委員）空き家の活用について、必ずしも住むためだけではなく、店舗や地域活動拠点として活用していくとあったが、その方がこれからの社会に合うと思う。柏市の事例で「カシニワ制度」という空き地を市民活動したい人に貸し出しするマッチング制度を市が行っていて、最近では空き地だけでなく空き家まで対象を広げている。システムのWEBサイトも見やすくなっており、使いたい人に分かりやすく届くような形にするといいと思う。
- （事務局）本市の空き家の特徴として、すぐに使えるようなものではなく、手を入れないと使えないものが多い。また、空き地を有効に活用していただくのはいいが、固定資産税がかかってくるので、実際に空き地を使いたい人がどれぐらいいるのか等をこれから研究していければと思う。
- （委員）尼崎市はますますなにかしないといけない空き家の対応に追われているが、利活用のほうも進めていっていただきたい。
- （委員）資料8-1 空き家の利活用について、ケアマネジャーと連携して適切に繋いで大変なことになる前に動いていくのはいい取組だと思う。これが出来ると元気なうちにどうするかを判断できる方も増えるかと思う。

また、学生と調査しているなかで、住まい手が好きにDIYで改修してもよいのか、どれぐらいのDIYが許容されるか、という話をしていて、たくさん空き家を抱えている公社や公団だと、DIY改修のバックアップ体制もしっかりしているが、個人がいくつも空き家を所有しているとしても、不動産屋によってバックアップ体制も異なる。DIYを支援するよう

な全体としての取組があり、空き家になったときに「尼崎は好きにDIYをさせてくれるところが多い」という話になると、新たな空き家の発生の予防にもつながると思う。

- （委員）まちづくりによる取組のところだが、京都で関わっている事例として、大きな敷地に母屋と離れがあり、「離れ」と言っても子世帯のために親が建ててくれたような立派な住宅で、この離れが接道しておらず、一つの敷地に2軒の家が建ってしまっている。親の敷地の中に子世帯が家を建てることを接道させるためには一団地の認定や周辺の土地との協調というのもあると思うが、今回の事例のように30～40年前にきっちり手続きしていなかったところが、いま建替えの時期を迎えていて、そこで自己責任と言ってしまわずに何か手続きが取れるようなやり方があると、空き家化も防げるように思う。
- （事務局）DIY 賃貸はいいと思う。DIY をやろうと思ったときのちょっとしたサポートやアドバイスが出来るといい。
- （委員）講習を個別にやるのではなく、講師の派遣や、材料の一括購入による割引など、バックアップ体制を取れないかというイメージである。
- （事務局）接道の話は、尼崎の場合は1棟で建てて、接道している手前だけ建て替えて、奥が接道していないというはよくある。そこを解消するのは非常に難しく、個別ではなくまちづくりによる取組が必要になってくると考えている。
- （委員）UR がやっている千島のDIY 団地でも実際にDIY をやる人は年間1、2人しかいない。近くに手伝ってくれる人がいればやろうと思うが1人ではなかなか出来ない。長屋でこういったDIY をすることで、物件が流通していくような可能性は感じられるか。
- （委員）なかなかしんどいと思う。若くてそういうのが好きな方はいると思うが高齢者は難しい。そういったことを面白いと考えるような人は余裕があり、自分でやらずに業者にお願いする。マンションのオーナーも若返ってきて、部屋を改修するとき一面だけアクセントをつけて貸し出すことで成功している人もいる。家主の頭の切り替えをしていけば賃貸住宅の動きは出やすいと思う。
- （委員）オーナー向けのセミナーとかがあってもいいかもしれない。
- （事務局）過去に賃貸オーナー向けのセミナーを行ったことはある。市が賃貸のオーナーに直接情報を届けるのは難しく、そのあたりは宅建協会にご協力いただきながらやっていければと思う。
- （委員）資料9-2にある「昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられているマンション管理組合の割合」の基準値が35%で目標値が50%とあるが、こんなに低くていいのか。
- （事務局）基準値は現時点の推計値であり、実数がまだ取れていない。前回のマンションの実態調査のときにアンケートを送っているが、回収率が3割程度と非常に低かった。

- (委員) 管理組合がないところはアンケートに答えられる人がいない。本来は100%管理組合を作ってもらわないといけない。
- (事務局) そうしていくために、古いものから順に全数調査をしている。アンケートが届かなかったところには直接訪問している。
- (委員) 管理組合がないところにはどういうアプローチをしているのか。
- (事務局) 現地に行って入居者に声をかけて、代表の方や取りまとめをされている方を聞き取りして、その方にアンケートをお送りしている。
- (委員) そういったマンションはどれくらいあるのか。
- (事務局) 昭和58年以前のマンションは163管理組合である。
- (委員) 管理組合がないことが一番問題だと思う。早く管理組合を作ってもらって、管理をちゃんとしましょうと言っていかないといけない。
- (事務局) 昭和58年以前のマンションには今年度アンケートを送っており、現在の返信率は4割程度である。返信のないところにはアンケートを再送付したうえで、直接訪問し、ヒアリング等をしていく予定である。
- (委員) 空き家の除却は進んでいるのか。
- (事務局) 5年前から少しずつ除却は進んでいる。市が指導したところの除却が進んでいるように感じる。
- (委員) 除却された後の土地に建つ建物は区画割りされて敷地が狭くなっていったりするのか。
- (事務局) 2つ以上に土地を割るときは最低敷地面積が定められており、そこまで小さくならない。
- (委員) 尼崎市は元々敷地が小さいところが空き家になっていることが多い。狭いところに建っているので除却しようと思っても手作業で壊さないといけないところもある。
- (委員) 資料7-1 「市場流通が難しい空き家を対象とした改修費補助の創設」とあるが、「流通が難しい」というのは、手をいれないと流通できないような傷み具合の空き家だからなのか、接道していなくて建替えができない空き家だからなのか。
- (事務局) どちらの空き家も対象としており、築20年2年以上空き家、無接道敷地の空き家の2種類の空き家改修費補助を創設している。相談はあるが耐震改修が必要など厳しい条件があり、なかなか活用に繋がっていない。
- (委員) 空き家の住宅用地特例を外すことができる規定があると、適用除外の対象だけでなく、それを見た周りの人が空き家をちゃんと管理するようになる、といった効果が高い

と思う。

- （事務局）固定資産税の住宅地特例については、使う予定がない空き家を除却せずに放置される要因の1つとなっている。地方税法では、空家法で勧告がなされた空家の敷地については住宅用地特例の適用を除外する規定があるが、勧告に至るまでには個別的な対応に相当の時間を要することから網羅的な対応は難しい。一方で、平成27年度の総務省通知では、地方公共団体が「住宅」として取り扱う状態について一定の基準を設けることで住宅用地特例の適用を除外することが明記されており、本市でも基準を検討しているところである。
- （委員）勧告の時期も考えてくれていると思うが、特例を外すことがなるべく行われないうようにしてほしい。
- （委員）マンションを引き継いだけどどうしたらいいかわからない、何かからすればいいかといった声を聞くのが大半である。これだけの施策があることも知らなかったが、知っている人が知らない人につなげていけていたら変わった気もする。
- （委員）そういった相続をして困っている人の話はこれまであまり議論できていない。
- （事務局）高齢の親がいるところは家族でそういった話をしておくことが大事であるという話は出ている。相談の窓口につなぐ人を増やす取組は行っていく予定である。
- （委員）どういった範囲で行っていく予定か。
- （事務局）地域包括支援センターやケアマネジャー、自治会、管理組合などと連携していきたい。
- （委員）そういう話を親とするのは繊細な内容なので、難しいところもある。
- （事務局）エンディングノートがあれば少し話がしやすいかと思う。これまでを振り返るツールとして活用していただければと思う。
- （委員）尼ノ國でそれらの手続きを取材して、見せていってもいいと思う。
- （委員）65歳以上の高齢者に「今後家をどうするかを考えているか」といったアンケートをならまちで行ったことがあり、そういったことを家族で話してみるきっかけを作れるといいと思う。思い入れのある物件の「売る」以外の選択肢も提示していけるといいと思う。
- （委員）若い人には検索したら一発で解決方法にたどり着くようなプラットフォームがあるといい。
- （事務局）若い人はネットサービスを利用して解決するかもしれないが、それ以外にも協定を締結しているNPO法人につなぐなど、入り口を増やしていきたい。
- （委員）一括見積とかすると、いろんな業者から営業の連絡がたくさん来る。

- （事務局）市が協定を締結しているシミュレーションは簡易に概算の解体費用を確認できるサービスで、個人情報の入力は不要、営業の連絡が来るようなものではない。一括見積もりを行う場合は個人情報の入力が必要となり、事業者からの連絡もある。事業者の登録には一定の審査があり、安心してご利用いただける。
- （事務局）空き家を登録できる「空き家バンク」の制度も見直して、要件を緩和している。
- （委員）空き家バンクの登録には手数料がかからないということだが、仲介手数料はどのような取り扱いか。
- （事務局）売買が成立した場合には、宅建業法で定められる仲介手数料が発生する。一般的に取引価格が低い狭小地や無接道地は、取り扱う仲介事業者が少ないこともあり市場に出にくいいため、空家バンクで市場に戻そうというものである。このあたりは宅建協会と連携しながら進めていくことになると思う。

#### （５）次回の分科会について

- 今年度の開催予定はなし。
- 来年度については２～３回の開催を予定しており、開催にあたってはまた日程調整の連絡を事務局から行う。

以 上