

第2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4年7月5日(火) 10:00~12:00

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、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、川尾祐士、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 田尻局長、藤川課長

都市戦略推進担当部 藤井部長、大前課長

都市計画部 樋上部長、中村課長、朝井係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 田村課長、田中係長、濱森係長、小濱

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 議 事

ア 尼崎市住まいと暮らしのための計画における施策の取組状況

イ 尼崎市住まいと暮らしのための計画における成果指標

(3) 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) 議事

ア 尼崎市住まいと暮らしのための計画における施策の取組状況

○ 意見交換

- ・ (委員) 空き家の除却補助について、問い合わせや申し込みはどの程度か。利用者数だけでなく、周知の状況や市民の反応を知りたい。
- ・ (事務局) 公募型の除却補助は、老朽空家、借地長屋、無接道空家の3つを実施している。これまでに約60件問い合わせを受けており、令和3年度の交付実績は老朽空家5件、借地長屋12件15戸である。

- ・（委員）予算の都合で補助件数が制限されているのか。
- ・（事務局）実務として予算件数を重要視していることは事実であるが、市として空き家の除却は積極的に進める方針としており、対外的には予算を理由に断ることはしていない。

問い合わせがあったものの、利用に至らなかった主な理由として最も多いものは、家屋の不良度が低い単なる建て替えに伴う補助要件の確認である。

利用してほしい対象者への周知としては、住宅用地特例の適用除外の取組を進める中で、適用除外となる方へ周知している。また、この適用除外の取組を広く周知していく際に、除却補助についても併せて周知していく方針としている。

- ・（委員）住宅用地特例の適用除外する物件の調査が重要になってくると思われるが、調査はどのように行ったのか。
- ・（事務局）令和 2 年度の業務委託により、市内全域から空き家の可能性が高い住宅約 16,000 件を抽出し、全て現地調査し、8,245 件を空き家と判定した。この 8,245 件の状態を外観目視によりランク付けしている。この結果をもとに、令和 3 年度にランクが悪いものから抽出した 153 件を資産税課とともに職員が現地調査しており、この調査の際に現地で状態が悪いと判断した 4 件を追加して、合計 157 件を判定し、39 件に対して住宅として認定すべきではないと判断した。このうち 16 件が新たな基準に基づくもので、令和 5 年 1 月 1 日に現状のままであれば住宅用地特例を適用除外するという通知を資産税課が送付しており、それに追従する形で、住宅政策課から特定空家等に認定したことと、専門家への無料相談や除却補助などの支援を案内している。
- ・（委員）除却補助は使いたくない市町村も多いが、尼崎の場合は狭小地や無接道敷地などで除却費用が高騰する傾向にあると思う。そういった事情もある中で、ぜひこのまま対策を進めてほしい。
- ・（委員）良好な住宅地や良好な景観を誘導していくにあたって、何を良好とするのかなど難しい中で、市として何が良好なのかをビジュアルとして提示することが必要ではないか。例えばマンションはどれも同じような物が作られている印象であるし、戸建て住宅でも広いだけでなく、建築協定を締結しているものもある。一概に基準を示すことが難しい面もあるが、一定示すことはできないだろうか。
- ・（事務局）建築協定により、外構や色彩を定めることが一般的であるが、暮らしを豊かにするような機能面の充実においても建築協定が活用できないかと着目しており、市として住まい方を提案できないかと検討している。
- ・（事務局）住まいと暮らしのための計画の具体的な取組としても検討しているところであるが、誘導する基準が難しいことも事実である。民間開発に委ねると利益重視により同じような街並みが形成されるおそれがあることから、市として何を誘導したいのかを考えるべく、検討を始めたところである。

- ・（委員）地区ごとの特性に応じて、何が望ましいのかを考えて業者を指導していくのだろう。まずは職員の知識の醸成が必要である。尼崎市に、今後開発されそうな土地は残っているのか。
- ・（事務局）現時点で余剰地は無いが、例えば工場が撤退するなどにより、候補地が現れる場合がある。
- ・（委員）住宅用地特例の適用除外について、大阪市でも出来ていないことを尼崎市が先行実施できていることに感心する。16件の所有者は特定出来ているのか。
- ・（事務局）出来ている。
- ・（委員）所有者からの反発はあるのか。16件の方に対するサポートは何かあるのか。
- ・（事務局）住宅用地特例を適用除外するという通知を資産税課が送付しており、その後速やかに、住宅政策課から特定空家等に認定したことで、専門家への無料相談や除却補助などの支援の手紙を送付している。
- ・（委員）先進的な取組であり、除却出来ないで困っている方のリアルなお話を聞けると思うので、16件の方がどういう理由でそこに至ったのかをご報告いただけるとありがたい。
- ・（委員）マンションの管理組合の状況はどの程度把握しているのか。
- ・（事務局）平成28年度に実施したマンション実態調査により一定把握しているが、回答率が3割ほどで、残り7割を把握しきれていない。また、調査から5年経過したため、昨年から市の職員が個別に調査を進める手法で、改めて実態調査を開始しており、地道ではあるがより多くのマンションの情報を継続的に収集していこうという試みを進めている。また、今年度は国のモデル事業として、マンション管理士会と連携する中で、管理組合の取組を一定評価しながら必要な支援をしていく。
- ・（委員）7割が把握できていないとのことだが、実態を調査出来ていない中にこそ問題があると思う。小規模で管理の行き届いていないところが非協力的だったりする。若年世帯が住宅を購入する際に、戸建て志向はあるものの、金銭的に中古マンションも視野に入れられる。住戸の間取りや立地だけでなく、長く居住するためには管理状態もすごく大事な要素となるため、資産価値が下がらないようにするために管理をしっかりしてもらえるように、管理組合に促していくことも必要である。例えば宅建協会などに調査協力を依頼して、資産価値としての管理指標を入れてもらうのもありだと思う。消費者はなかなかそこまで気が回らないので、仲介事業者が管理状況を評価して購入予定者に伝えるなどの仕組みがあると良いのではないか。
- ・（事務局）マンションの法改正に伴って、尼崎市でもこの4月に「マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画の認定制度を始めている。尼崎ではまだ申請はなく、この6月に東京の高島平ハイツに対して全国初の認定があった。尼崎市では今のと

ころ問い合わせは 10 件程度あり、今年度中に 1 件は出てくるかと思う。実態調査を行っていく中で管理計画の認定制度やアドバイザー派遣制度などの支援制度も一緒に PR していく。

- ・（委員）長期修繕計画が義務化される前の旧耐震のマンションは、修繕計画がそこまできっちりしていないところがあり、特に注視が必要である。
- ・（委員）セーフティネット住宅の登録について、尼崎市の登録住宅数は 153 棟 1323 戸とあるが、実態としては既に住んでいる住戸を登録している状況だとお聞きした。そうになっている背景としては、セーフティネット住宅に登録するための基準があり、そこがネックとなっているとのことだったが、実際に住宅確保要配慮者の方は一定おられて、コロナの影響もあり、収入が下がり、住宅確保に困る人が増えることが予想される。そこをセーフティネット住宅の登録住戸に頼ってしまうと、登録住戸には既に人が住んでいて入居できない状況にあり、実態と乖離しているところがある。基準に満たないから登録されていないだけで、実態としてセーフティネットの役割を果たしている民間賃貸住宅がたくさんあり、ある程度補完できるのではないかと。困っている人に対しては、福祉部局と連携してその人の暮らしの支援としていくのでいいのではないかと思う。
- ・（委員）マンションについては、旧耐震であることや管理が不適切である場合のリスクなどについて、所有者にどのように伝えるのが重要である。セーフティネットについてはどうだろうか。
- ・（委員）住宅確保に必要なことは、物件の確保と丁寧に案内できる人の確保だと思う。これを充足させたいと、福祉との連携により適切に案内することが重要である。私もあんしん賃貸住宅協力店に登録しているが、案内できる物件がほとんどない。2,000 戸程度の物件を扱う仲介事業者であれば物件を見つけることは可能だと思われるが、市内には数社しかない。
- ・（委員）あんしん賃貸住宅協力店に登録する業者が少ないのは何かしらのリスクが伴うからだと思う。そのリスクはどのようなもので、誰が負うのか。
- ・（委員）生活保護受給者であれば家賃の幅が決まっている。高齢者であれば孤独死など、様々なリスクがある中で、家主がリスクを負うことになる。例えば家主が個人経営などで取り扱い物件数が少ない場合はリスクを負うことが難しい場合は少なくない。これに対して、多くの不動産を賃貸している事業者などでは、そのリスクを吸収できる場合もある。
- ・（事務局）住まいと暮らしのための計画の主要プロジェクト5では、まだ途上ではあるが、登録いただいた事業者全体でリスクの分散や役割の分担ができないかと検討しているところである。
- ・（委員）独居している人の安否が分からず、警察を呼んで家の中に立ち入って、身の回りの支援が必要になった居住者の支援に奔走した経験がある。市役所など様々な手続きがあり、不動産事業者も営利を出さなければならず、親切心だけでは難しいところがある。

- ・（委員）セーフティネット住宅の登録数を伸ばすことも必要ではあるが、それよりも前に整備すべき土台があるということか。
- ・（委員）そのとおりである。

イ 尼崎市住まいと暮らしのための計画における成果指標

○ 意見交換

- ・（委員）高齢者あたり的高齢者向け住宅数について、今後高齢者が増加する中で住宅が不足し、その後、高齢者が減少すると住宅数の母数はどのように考えているのか。
- ・（事務局）特に高齢者向け住宅に入居する必要性が高い世帯として、「要支援・要介護認定を受けていて、施設に入所していない高齢単身もしくは高齢夫婦のみ世帯」を想定しており、要支援・要介護認定者の将来推計としては増加傾向にあるため、その方々が入居できる住宅を増やさないといけないため、現状値 3.5%から目標値 4.5%にしていくことを目指している。
- ・（委員）母数の変動要素はどのように考えているのか。
- ・（委員）高齢者の母数が増えるので、要支援の認定数はさておき、支援が必要な人の数は増えるのではないか。
- ・（事務局）高齢者保健福祉計画で高齢者人口の推計を出しているが、令和12年には4,000人弱減る見込みである。一方でサービス付き高齢者向け住宅は年々増えている。高齢者人口の増減はそこまで大きくないという推計の中で、要支援・要介護といった支援の必要な人は増え、高齢者向け住宅も増えていくことから、目標値を4.5%としている。
- ・（委員）成果指標②の「子育て世帯のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合」が高くて子育て世帯は出ていく。私の周りの方で関西圏外から関西に引っ越してきた人はみんな西宮に住んでいる。子どもが小さいうちは住んでくれるが、少し大きくなると出て行ってしまっていて、何をすればその人たちが残ってくれるのか。肝心の子育て世帯が出ていくのを止めるような話が抜けている。また、先ほど建築協定の中で暮らし方を提案する話があったが、暮らし方は協定の中の話ではないと思う。
- ・（事務局）転入・転出者アンケートを取った時に、市内の今の住宅に不満を持っている方は2割程度いたが、実際には転出者の6割程度の方はそもそも市内で別の住宅を探しておらず、市外に転出されている。その背景には教育やマナー、治安などの市全体としての課題がある。住宅のパートで何ができるかを考えたときに、賃貸住宅の供給状況をNATSで比較すると、尼崎は1Kが多いが、西宮・豊中・吹田では1LDKが多かったりする。ファミリーになる前段階の若年夫婦に住んでもらって、子どもができてからも引き続き住んでもらえるといったことが住宅政策としては必要な部分だと思っているが、具体的な施策となると、もう少し検証や研究が必要だと感じている。

- （委員）尼崎の圧倒的に良い条件として「近い」という条件があり、市内を巡ってみればいいところもたくさんあり、住んでいる人はみんなそれを知っている。それ以外だと「暮らし方」の話になってくると思う。住民十色プロジェクトのような、広さではないところをうまく発信できるといい。
- （委員）そもそも住宅がないという話もあり、75 ㎡以上の共同住宅が全然ない。特に賃貸マンションが少なく、新築で探した途端に広い住戸はほとんどない状況であり、市としても何とかしたいと思っているところだと思う。もちろん田能地区の建築協定の住居のような素敵な戸建て住宅の事例が出てきて、西宮に行かなくても尼崎にも良い住宅地があるよ、という話が世の中に出てくれば随分変わってくると思う。
- （事務局）都市整備局としては、エリアブランディングとして、少し狭いエリア単位の魅力向上の取組を進めており、そういったところを市の広報や住民十色プロジェクトの中でPRしていくことにより、住みやすいまちとしての発信をしていければと思っている。
- （委員）昔から比べると住みやすい街になっていると思う。
- （委員）尼崎のイメージがよくなったと感じている人の割合を上げていこうとしているが、「よくなった」という聞き方をすると、新しく来た人は「昔は悪かったのか」と思う人もいると思う。
- （事務局）どちらかという、「尼崎のイメージは悪くないと感じている人」という感じか。
- （委員）そもそも悪いと思ったことがない人が増えるほうが良くて、そういう人が答えやすい質問になっていたほうがいいと思う。いまどう感じているかを聞くほうがいい。
- （事務局）75 ㎡以上の賃貸住宅が少ないという話だが、ブランディングとして、「広い賃貸物件は空きが出てもすぐ埋まる」という状況を作ることが出来れば、尼崎に住みたいけど物件がないというニーズに応じて新築の賃貸住宅の数が増えるのではないかな。住めるハコがないのは致命的である。
- （委員）常光寺小学校跡地で、広い住戸を作ってほしいといっても尼崎の業者は誰も手を挙げてくれなくて、堺のほうから来てくれた業者が作ってくれた。尼崎では広い住戸は売れないという思い込みがあると思う。
- （委員）私も広い賃貸マンションを探していたけど、見つからなくて戸建て住宅を購入した。
- （委員）賃貸マンションは大事で、借り上げ社宅にしようと思ったときに、分譲マンションでは借り上げできなくて、賃貸マンションじゃないと借り上げできない。通勤の多い方向けに賃貸を借り上げて社宅にしたいニーズはあるはずだが、少し広めの賃貸マンションがない。
- （事務局）分譲マンションは 72 ㎡や 73 ㎡が多い。資材も高騰しており、いくらで販売

したら尼崎で買ってもらえるかという価格帯を設定している。尼崎でもちょっとお金を出しても 75 ㎡のところに住みたいと思ってもらえるようなまちのブランディングを進めていく必要があると思う。

- ・（委員）子どもが1人の3人暮らしだと、75 ㎡ぐらいで十分だと思うが、もう一人増えると少し狭い。75 ㎡の基準は高すぎはしないか。
- ・（委員）70 ㎡になるとだいぶ数は増えると思う。賃貸マンションでも 70 ㎡前後だと 3LDK にできる。75 ㎡以上になると、分譲マンションでもリビングが 20 帖ぐらいあるものができる。
- ・（委員）75 ㎡以上はリビング広めの 3LDK ではなく、間取りが細かいのではないか。
- ・（委員）そんなことはないと思う。LDK が小さいものは流行らない。
- ・（事務局）75 ㎡という基準は国が示している3人世帯の誘導居住面積水準であるが、2人世帯だと 55 ㎡になる。賃貸マンションの 75 ㎡以上の割合が 0.6% だったが、55 ㎡以上だと 12.7%、40 ㎡以上でも 30.5% しかなく、尼崎の賃貸のボリュームゾーンは 40 ㎡未満の 1K であり、1 年未満に建った賃貸住宅の割合を見たときに、他都市と比べて尼崎だけ 1K の割合が突出している。
- ・（委員）1K は何㎡ぐらいか。広かったら 1K でもいいと思う。
- ・（事務局）20～30 ㎡未満のものが多い。
- ・（委員）賃貸マンションの 75 ㎡以上が建たないのは「民間すまいりんぐショック」というのが過去に起こっていて、特定優良賃貸住宅を 75 ㎡以上で供給するために、国と地方自治体が建設費補助と家賃補助を出す「民間すまいりんぐ」という制度を積極的に推進したが、家賃が徐々に上がっていくので、上がった段階で移転されてしまい、結果的にオーナーさんが空き家を抱えてしまうことになり、賃貸住宅は広い住戸を作っても高い家賃では入ってくれないことを国が示す形となってしまう、広い住戸の賃貸は作られなくなった。賃貸住宅は景気に影響されるため、なかなか行政から民間に対して作ってくださいといっても供給されないのが実態であり、どうしていくべきか悩ましい。空き家で規模の大きいものを面白い賃貸住宅としてサイトに紹介して、区別をする情報発信の仕方が一つある。

また、尼崎に住み続けてもらうことを考えたときに、明石市を見ると、そこまで立地が良いわけでもなく、都会に近いわけでもないのに、すごく人口が増えている。もしかしたら子育てに関しては、住宅政策でやるというより、それ以外のところに予算を投入した方がいいのかなと思う。全体的な制度の中で、子育ての支援を無理やり住宅政策でやる必要もなく、むしろ別の部分でやったほうがいいと感じた。

- ・（委員）明石市のように、市長のインパクトがあると、私も住んでみようかなと思ってしまう。明石市長の子育て政策はすごいという称賛の声をよく聞くので、それぐらいのイメージが付くと、民間事業者もそこに子育て向けの住宅を建てようと思う気がする。

(3) 次回の分科会について

- 今年度の開催予定は未定。
- 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