

第5回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年5月27日(水) 10:00~12:00

2 場所 : WEB 会議

3 出席者

(委員)

赤澤宏樹、岡絵理子、室崎千重、吉田哲、小村潤、開康生
中野華代子、仁保麻衣、川尾祐士、川幡祐子

(事務局)

森山副市長

都市整備局 田尻局長、竹原次長、藤川課長

住宅部 樋上部長

住宅政策課 相馬課長、田中係長、小濱

市浦ハウジング&プランニング 小倉、鈴木、柴田

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 議 事

ア 第4回審議会の振り返り

イ 尼崎市住生活基本計画(素案)

ウ 主要プロジェクト

(3) 閉 会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日出席いただいている委員数は10名であり尼崎市住宅政策審議会条例第6条の規定の定足数に達していることを報告。

(2) 議事

ア 第4回審議会の振り返り

○ 意見交換

- ・ (会長) 新型コロナウイルス感染症への対応について、新しい生活様式の実践をどこまでやっていくか。
- ・ (委員) 不動産業界のコロナの影響についてだが、賃貸市場の需要は減少していない。テレワークへの対応として住宅の部屋の構造や広さを考えて住まいを選ぶ人が増えている印

象がある。売買市場の状況は把握していない。

- ・（会長）広い住宅がいい、個室がほしいといったニーズは当面続くのではないかな。
- ・（委員）テレワークをしている中で、ワークスペースを確保できるように部屋数が必要だと実感した。

また、コロナ禍の影響で仕事を解雇され住居を失った人や今の住居に住み続けられない人のために市として低廉な住宅の供給を考えていく必要があるのではないかな。

- ・（会長）後者の指摘について市として何か対応しているのか。
- ・（事務局）解雇や雇用状況の変化などにより収入が大きく減少した方やインターネットカフェ等の使用制限に伴い住宅に困窮している方に対して、市営住宅を仮住居として提供している。市営住宅の募集は通常年2回であるが緊急対応として受け入れを行っている。

また、市営住宅の入居者で収入が減少した方に対しても、家賃の猶予や減免を行っている。

- ・（副会長）住まい方の変化だけでなく、住まいに滞在する人数が増えている。それに伴い、ごみの量が増えたり、インターネット回線の負荷が増大するなど、様々な負荷がかかっている。また、近所でテレワークできる場所を探している人も増えている。尼崎も住宅地として日中に滞在している人が増えることになるので、それを支える環境を考える必要があるのではないかな。
- ・（会長）学生に聞いても、近所に散歩や買い物ができる場所があることやテイクアウトできる飲食の個店があることの良さに気付いたという声があり、これまでとはまちの見方が変わっている。このようなことも含めて計画に反映できればよいのではないかな。
- ・（委員）自宅周辺で過ごす時間が増えるので、近所に散歩できる公園があることやテイクアウトできる飲食店があるなど、自宅周辺で生活しやすくなる環境を充実できるとよいのではないかな。また、リモートワークする上で、住宅の広さなど住まいの見直しを考えた人が多かったのではないかな。

イ 尼崎市住生活基本計画（素案）

○ 意見交換

- ・（委員）住宅数の推移のグラフがあるが、空き家数が2013年をピークに減少に転じている。このデータは間違いはないかな。
- ・（事務局）住宅・土地統計調査が抽出調査であるという性格上、数値に誤差が生じている可能性がある。市としては、空き家は増えているだろうと認識している。
- ・（委員）空き家は、全国的には「賃貸用の空き家」「（売却用・賃貸用以外の）その他の空き家」が増加している。人口減少に伴い賃貸住宅を募集しても入居者がなく空いている（賃

貸用の空き家)。そして入居者がいないためそのまま放置した結果「その他の空き家」となっている状況がある。統計調査上は尼崎市の空き家数は2013年から減っているが、対策として適正に講じていく必要がある。

計画書の内容について、新規・拡充施策で「前期」となっているものは、もう少し具体的な内容を書いてはどうか。

方向性4(3)②既存住宅の多様な利活用は、事業者や団体だけでなく所有者も考えている。また、情報提供の対象として活用を考えている人が前提となっているが、空き家についての個別相談をしているなかで、多様な利活用の提案をすれば、考えていない人でもやってみようとする気になる場合もある。書きぶりを考えてはどうか。

また、方向性4(3)③既存住宅の流通・利活用に向けて、情報交流や公民連携といったふわっとした表現ではなく、事業者や団体が連携して、空き家の相談体制を構築して、空き家所有者と利活用希望者のマッチングを支援するというぐらいの内容を打ち出すなど、全体的にももう少し踏み込んだ書き方にならないか。

- ・（会長）新規・拡充施策の書きぶりについては、別冊【具体的取組】では具体的に書き込んで、計画書本編は大きな方向性として書いていると認識しているが、意見を受けて検討してほしい。

方向性4に関連して、分譲マンションの話として「2つの老い」が挙げられているが、賃貸住宅についても所有者の老いの影響があるように感じる。実際はどうか。

- ・（委員）高齢になったり、老朽化により修理・メンテナンス費用が高つくなど管理しにくくなると、高く売れるように考えて計画的に売却をする賃貸オーナーも比較的多い。
- ・（委員）取組時期として「前期・中期・後期」と振られているが、具体的にどのような時期を指すのかなど説明は記載するのか。
- ・（事務局）説明の記載は考えている。また、別冊【具体的取組】で施策メニュー一覧を記載する予定なので、そこで実施時期等を整理して示せればと考えている。
- ・（委員）計画期間は10年あるが、それぞれ3年ずつのイメージなのか。期間をどこまで明確に示すかは難しいと思うが、実行性を高めるためにも明確な記載はあった方がよい。
- ・（事務局）別冊【具体的取組】でスケジュールを示す予定である。また、前期・中期・後期は3年ずつを想定している。
- ・（委員）事前説明で発言した意見と重複する部分もあるが、計画のタイトルの「住生活」という表現は違和感がある。「住生活」は個人のものというイメージがあるので、「住環境」などもう少しパブリックなイメージの言葉を用いてはどうか。

方向性1のイラストについて、近年ダイバーシティが求められており、家族の形も様々な国籍やLGBTのパートナーなど多様である。昔ながらのプロトタイプの家族像のイラスト

をあえて入れる必要があるのか。

方向性2（1）①で「心身の機能が低下した・・・」とあるが、「低下」という表現が気になる。「高齢者や障害者の心身の機能に応じた・・・」などの表現にしてはどうか。

地域別の取組の考え方のうち「A. 中低層低密住宅地」2)について、4点挙げられているが、1番上にリノベーションによるシェアハウスなどの新しい利活用の話が来ると、住民目線では唐突な印象を受ける。順番を考えてはどうか。

また、事例の写真は尼崎市内のものを使用したほうがよい。「D. 住商混在地」のイメージ写真も住宅地の魅力を伝えるような他の写真に差し替えたほうがよい。

「G. 中高層住宅集積地（団地）」2)について、1点目は市営住宅に限定した内容、2点目は「団地」という表現で民間も含めた内容になっている。コロナ禍の影響で、ワークスペースなどとして集会所を活用するようなニーズも高まっていると思うので、1点目も民間も含めた書きぶりとしてはどうか。

P23「4 主要プロジェクト」について、このマトリックスの前に、各主要プロジェクトの概要がないと読み手にわかりにくいのではないかと。また、主要プロジェクト1は「～プロジェクト」、主要プロジェクト2は「～事業」とあえて表現を分けているが、理由がなければ統一したほうがよい。

- ・（事務局）本日配布した「事前説明での意見と対応」に掲載している内容以外について回答すると、「～プロジェクト」と「～事業」は明確な使い分けを行っていない。他に適切な表現があれば検討したい。
- ・（会長）ダイバーシティの視点からのイラストの指摘についてはごもっともだと思う。日本の家族構成は、1970年頃は「親＋子」世帯が中心であったが、現在は「夫婦のみ世帯」「単身世帯」が中心となっている。子育てしているファミリー世帯が少ない中で大事にする必要があるということで、大きな方向性として打ち出していると理解しているが、様々な家族の形がある中であえてイラストとして出す必要がないという意見も理解できる。
- ・（副会長）「心身の低下」という表現は気になっていた。全体的に表現の確認を受けた方がよい。

また、タイトルについて「住生活基本計画」は行政が計画するものであるが、「住生活」にまで口出しするのかという意見もある。「住生活」という用語の扱いは気を付けたほうがよい。

- ・（委員）方向性1のイラストについて、ダイバーシティの観点から家族のイラストではなく、子どもだけのイラストにしてもよいのではないかと。

また、太陽光発電設備について、余剰電力の固定価格買取制度の買取期間終了後の対応について、何か支援を行う予定はあるのか。

地域別の取組の考え方のうち「B.低層高密住宅地」について、長屋の1戸だけを解体して3階建ての狭小な戸建住宅が建てられている状況がある。このような建替えが進むことをどう考えるのか。何か規制するのか、条例を設けるのか、どこまで対応するか考える必要がある。

「C.住農混在地」について、農地を残すためには行政が支援して担い手を作っていく必要がある。また「D.住商混在地」についても、特にコロナ禍の影響もあり、小さな商店や商店街をどう残していくかが重要になっていく。

「E.住工混在地」について、工場地域で自由度の高い使い方ができると面白い。空きスペースをスポーツジムなどのテーマを決めて、テーマ村として打ち出すのもありではないか。

「F.旧集落」について、文化財指定されている建物のメンテナンス費用は所有者個人の負担と聞いたが、実際どうなのか。

- ・（事務局）太陽光発電設備については、市ホームページ上で活用方法を紹介するなどに留まっている状態で、具体的な支援策があるわけではない。自家消費を促すという意味で既にあるスマートハウス促進事業の活用などは考えられる。

産業振興や農業振興に関する指摘について、本計画はあくまでも住宅に関する計画であるので、住宅地の魅力づけの方向性として、住宅との共存を考えた書きぶりにしている。産業振興等については他課の施策でフォローしていきたい。

「B.低層高密住宅地」で長屋が1戸単位で建て替わることにについては特に規制していない。小規模な住宅が一概に悪いわけではない。2階建ての広めの住宅があれば小規模な3階建ての住宅もあるという風に選択肢が増えるような環境にしていければと考えている。

歴史的な建造物のメンテナンス費用について、本市では歴史的な建造物について「都市美形成建築物」として現在17件指定している。これらの保存にあたっての補修等は所有者個人が行っている。台風や水害等で被害があった場合に補助できないかという依頼もあるが、全国的にそのような事例がないこともあり難しい。そのようななかで、所有者のネットワークをつくって年に数回保存方法などを情報共有できる場を設けるなどの支援を行っている。

- ・（委員）「住生活」という言葉は住民目線で考えるとピンと来ない。どのような計画なのか分かるタイトルにしてはどうか。

コロナ禍への対応について、「施策の方向性」には反映されていない。住宅地の魅力を育てる「まち育て」や住環境に関わる部分にも、新しい住まい方に対応した文言が盛り込まれるとよいのではないか。

地域別の取組の考え方のうち「A. 中低層低密住宅地」2)のシェアハウスという表現について、高齢者が集まって暮らすグループリビングなど「自分らしい住まい・住まい方」のイメージができるようにわかりやすく書いた方がよい。

「3 地域別の取組の考え方」について、「1）住宅地の特性」のなかでそれぞれの住宅地の問題にも触れられているが、それをどう改善するかが書かれていないため違和感がある。どのような取組をしているか何らか分かるようにしたほうがよい。

- ・（委員）タイトルについて「尼崎市民の暮らしと住まいのための計画」はどうか。

地域別の取組の考え方のうち「A. 中低層低密住宅地」について、シェアハウスだけが戸建て住宅を再生する手法ではないので書きぶりに違和感がある。またコロナ対応が求められるなかで、シェアハウスは3密要素があるため難しいのではないかと。テレワークに対応したサテライトオフィスや気持ちよく散歩するための菜園など他にも方法はある。

「B.低層高密住宅地」について、この地域は昔から住む住民によるコミュニティが既にあるのではないかと。そこに子育て世帯が新たに住むのであれば、そのコミュニティを使って、暮らしをサポートしてくれる住宅地であることを魅力として書いてはどうか。例えば高齢者の見守りやちょっとした子育ての手伝いなどの助け合いなど。

「E.住工混在地」でのびのびと育てられる子育て環境の実現というのがピンとこない。職住近接で子どもが親の仕事に誇りを持ったり、地域の生業に親しみながら暮らせるという捉え方で考えた方がよいのではないかと。

- ・（事務局）住宅地の特性について、各住宅地で抱えるマイナス面の問題についての記載があることは認識しながらも、魅力づけの方向性として整理していた。問題点に対しても何らかの対応があるとわかるように書きぶりを検討したい。
- ・（会長）「3 地域別の取組の考え方」は全体的に、今の居住者の視点よりもその住宅地に新しいことを入れることに寄りすぎている。全体的に前のめりになっている印象がある。書きぶりを工夫してほしい。
- ・（委員）方向性5（3）－3について、防犯性に関する内容が薄い。「防犯まちづくりデザインガイド（建築研究所）」などを参考に、住宅や住宅地の空間環境の視点からの防犯性につながる内容を追記してはどうか。例えばプライバシーの確保と視認性を両立する住宅外構のデザインを取り入れるなど。特に子育て世帯は防犯上怖い道路や公園、住宅には抵抗感がある。
- ・（委員）今後AIが進んでいく。コロナだけでなく、そのようなことも踏まえた新しい生活を捉えた内容を入れてはどうか。
- ・（会長）計画案については、今後は事務局と私で協議しながらパブリックコメントに向けた調整を進めていく予定である。

ウ 主要プロジェクト

○ 意見交換

- ・（委員）P3 は既存住宅のリノベーションの話も含めて書かれているが、P4 になると除却予定のある跡地を舞台にした大手企業によるコンペを行うように見える。一般的な住宅の空き家を舞台にリノベーションコンペをすることを考えると、その前に十分に所有者の相談に乗る必要がある。設立したプラットホームで事業化を計画するだけでなく、相談体制を構築してはどうか。その上でプラットホーム内で内容に応じたプロジェクトチームを組んで進める形が考えられる。
- ・（事務局）時間の関係で、どうしても言い足りないこと等があれば発言をお願いしたい。それ以外に何かご意見があれば、後日事務局に個別に意見をお送りいただければと思う。また、主要プロジェクトについての議論は次回も予定している。
- ・（委員）副題が当たり前のことを言っている。例えば「尼崎らしく、自分らしく～」のような意味のある内容にしてはどうか。

様々な人に関わってほしいのであれば、SNS の活用を考えてはどうか。第一弾プロジェクトが「尼崎らしい充実した子育て環境」なら、市内で子育てしている人にハッシュタグをつけて“こんな子育てしてます”と投稿してもらうことも考えられる。コロナの影響がまだ残る可能性があることを考えると、オンラインでエンドユーザーと発信・交流できるイベントがあるとよいのではないかな。

- ・（委員）事業者プロポーザルを行い、選定された事業者とチームを組んで事業化に向けて考えていく方法もあるのではないかな。

（３）次回の審議会について

- ・ 次回は６月下旬の開催を予定している。日程調整については後日連絡する。
- ・ 計画案がまとまり次第パブリックコメントを実施する予定で、その後９月上旬に最終の審議会を行うことになる。

以上