

第6回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年7月2日(木) 15:00~17:00

2 場所 : 本庁北館4階 4-1 会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、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)

都市整備局 田尻局長、竹原次長

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 鈴木、柴田

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 議 事

ア 第5回審議会の振り返り

イ 計画の推進に向けて

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8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5回審議会の振り返り

- 第5回審議会等を受けた意見への対応方針について事務局から説明を行った。

- ・ 内容について、異議なし。

イ 計画の推進に向けて

- 意見交換

- ・（委員）成果指標のうち「セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数」の目標値の設定の考え方と達成に向けてどのように進めていくか、考えがあれば教えてほしい。
- ・（事務局）10年計画であるので、年間30件増やすことを想定して、10年間で300件の増加を目指すこととしている。
- ・（委員）年間30件の増加は現実的には難しいのではないかな。セーフティネット住宅等への登録がビジネスになれば登録につながらない。先日、コロナの影響で職を失い、住宅の家賃を払えないため、安い賃貸住宅を探している中年男性からの相談があった。このような若い人の相談が増えている。安い家賃の住宅はあっても、初期費用の負担がネックになる場合もあり、住居確保給付金を利用している人もいる。そのような制度を周知していくことも必要だろう。
- ・（委員）前期・中期・後期と実施時期が割り振られているが、その中で年間30件の増加を実現できる見込みはあるのか。
- ・（事務局）民間賃貸住宅の所有者アンケートの結果では、セーフティネット住宅としての登録意向として、「登録してもよい」「条件によっては検討したい」という方が15件程度おられた。それぞれの所有物件の件数までは把握できていないが、PRして掘り起こしていくことでの芽はあるのだと考えている。今後、住宅確保要配慮者向けの住宅は市営住宅以外の民間住宅でも一定量を確保する必要がある、300戸の増加でも足りないぐらいだと思っている。達成が難しいのは承知しているが、行政としてはそこまでやらなくてはならない。
- ・（委員）家主やあんしん賃貸住宅協力店のメリットがなければ登録は進まない。例えばあんしん賃貸住宅協力店に対する紹介料の補助や家主に対するリフォーム費用の定額補助などを打ち出して発信することが必要であろう。家主としては、入居後のリスクを考えると、住宅確保要配慮者の入居に対する拒否感がある人が大半だろう。
- ・（事務局）市として費用の補助は難しいので、家主の不安を払しょくする取組を進めていけないかと考えている。
- ・（委員）生活保護世帯の住宅扶助の代理納付は行わないのか。まずは市が取り組もうとする姿勢を見せないといけない。
- ・（会長）他の指標も含めて、目標値の達成に向けて何をしなければならないかを考えておかなければならない。
- ・（委員）「セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数」の目標値338戸は市の頑張りたいという思いの現れだと理解している。コロナの影響でこれまで以上にセーフティネット住宅を必要とする人が増えてくると思う。ぜひ実現性の高い施策に取り組んでいただきたい。

豊島区では一般社団法人コミュニティネットワーク協会らが「としま・まちごと福祉支援

プロジェクト」を行っている。協会が窓口となり、空き家を活用して、高齢者等のためのセーフティネット住宅を整備・供給している。行政は住宅の整備費用の上乗せ補助や単身で住む高齢者が死亡した場合の家財道具の整理・諸手続き等を行う。このような一般社団法人等と連携して個別に家主等の相談に乗りながら、セーフティネット住宅を確保して欲しい。

また、「既存住宅流通数」の現状値 670 戸は少なすぎないか。具体的には何の数値を指しているのか。

- ・（事務局）近畿レインズにおける 2018 年度の中古マンション・中古戸建住宅の成約件数である。
- ・（委員）データを再確認したほうがよい。
また、「孤立感を感じている市民の割合のうち、高齢者に限定した割合」の目標値が「29.4% 以下」となっているが、本来であれば 0% で解消されるのが理想ではないか。
方向性 5 について、まち育て活動の主体は市民であるにも関わらず、「成果指標設定の考え方」は“魅力が市民に伝わっていること”など受け身な印象を受ける。指標としては、もっと直接的なものとして、尼崎市に住みたい人が増えたかというような視点でも考えてはどうか。
- ・（会長）指標には違和感はないが、「成果指標設定の考え方」は違和感がある。
- ・（副会長）「成果指標設定の考え方」はなくてもよいのではないか。説明をしようとして指標とは異なる言葉を使ってしまうため、間違っって伝わる可能性がある。
- ・（会長）話は戻るが、生活保護世帯の住宅扶助の代理納付は大阪市などでもやっている。尼崎市で行わない理由はあるのか。
- ・（事務局）福祉部局の考え方として、お金の使い道を自分で考えてやっていけるようになるために、生活保護受給者自身が家賃を納めることに意味があるとのことであった。
- ・（会長）市営住宅に住む生活保護世帯は家賃分が天引きされているのか。
- ・（事務局）生活保護を受けている全世帯が市から代理納付されている訳ではない。
- ・（委員）民間賃貸住宅の場合、自分で考えるといっても家賃額は決まっている。残りのお金をどう使うかを考えればよい。民間賃貸住宅でも代理納付が使えるようになれば、協力してくれる家主もぐっと増えるだろう。
- ・（委員）住宅施策から外れるが、生活保護世帯は金銭管理の面で苦労している人も多い。生活保護世帯に対して行政がしっかり寄り添うような取組をすれば、お金の使い道を考えてもらうことに意味があるが、年に数回の訪問しかない中では難しいのが現状ではないか。
- ・（委員）生活保護世帯で家賃を払っていない世帯もいる。以前市役所に相談したが、保護費で家賃は払われているから滞納については関与できないとのことだった。そうすると滞

納額がどんどん膨らみ、悪循環となってしまう。

- （会長）このテーマについては、各委員・市それぞれの立場で取り組んでいただければと思う。
- （委員）方向性6の「成果指標設定の考え方」の「誰もが」というのは誰を指しているのか。また「賃貸住宅」に限定する必要があるのか。
また方向性2の「孤立感を感じている」は「孤立していると感じている」と表現を改めたほうがよい。
- （事務局）「誰もが」は住宅確保要配慮者を指している。住宅確保要配慮者の範囲が広いため、表現として「誰もが」という言葉で置き換えている。
- （副会長）説明しようとする限り、このように苦しい表現が出てくる。
- （事務局）パブリックコメントでは素案しか出さないの、素案に指標を入れない代わりに設定の考え方を入れる形にしているが、「成果指標設定の考え方」を削除することも可能である。
- （会長）先ほども意見が出たが、方向性5の「成果指標設定の考え方」で、市民が主体となり行う「まち育て」であるのに、魅力が市民に“伝わっていること”という表現になっていることに違和感がある。
- （副会長）方向性1の「成果指標設定の考え方」でも“子育てしやすいまち”とあるが、“子育てしやすい”と指標にある“快適で暮らしやすい”は同じ意味ではない。このような表現のずれがどうしても現れる。
- （委員）私も「成果指標設定の考え方」は不要と考える。どう考えても、ここに挙げられている指標すべてをカバーするような表現が難しい。
方向性1の「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」について家が広ければ子育てしやすいという時代ではない。素案でも多様な住まい方で自分らしい暮らしを見つけてほしいという考え方を打ち出しているため、広さを指標にするのはナンセンスだと感じる。
また、方向性3、方向性4でそれぞれ空き家割合による指標を位置付けているが、腐朽・破損のある空き家とその他空き家の包含関係がわからない。
- （会長）「その他空き家」は統計上の用語であり、注釈が必要だろう。
また、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」を指標としているのは尼崎市の現状値が他都市と比べて低いという問題意識から来ているのだろう。
- （委員）狭くても暮らしに満足している世帯が他市と同じ程度であれば、問題ないのではないか。
- （会長）狭い住宅しか供給されていないという認識が強く、それを改善したいという市の思いの現れだろうと思う。

- ・（委員）狭いことで家賃を抑えられる分、その他の住環境にお金をかけることができればいいとは考えられないか。
- ・（事務局）子育て世帯の誘導居住面積水準達成率の他市のデータを見ると、兵庫県は現状43%で50%を目標にしている。全国（大都市圏）では、現状37%で50%を目標にしている。尼崎市は土地が高くて家賃が高くなるため、小規模な住宅になってしまう。一定の面積がなければ子育て世帯にとっての住宅の選択肢に入らないのではないかと危惧している。データとしても小学校入学のタイミングでの市外転出が多い状況を考えると、子ども部屋をきちんと確保できる広さがあるかなど、一つの目安としては重要と考えている。
- ・（会長）住み替えのことを考えるのであれば、市に供給されている住宅全体の数値として捉えたほうがよいのかもしれない。
- ・（委員）成果指標として設定するのであれば、計画の方向性にそれに対応する項目がないのが疑問である。
- ・（委員）住宅の規模が小さいから転出した世帯が多いというデータがあれば説得力はある。
- ・（事務局）転出理由として「住宅」が大きな要因になっているというデータはあるが、それが住宅の価格なのか、広さなのかというデータはない。面積を広げるといった施策については、方向性3の「質の高い住宅」の一つの要素として具体的取組の方で必要に応じてやっていければと思う。
- ・（委員）方向性6の指標について「成果指標設定の考え方」では“誰もが”と書いているが、指標の数値の対象としては“賃貸住宅居住者”に限定されている。住宅確保要配慮者だけではなく、賃貸住宅に住む人すべてに対するアンケートを行う想定なのか。
- ・（事務局）元々住宅確保要配慮者に関する施策は賃貸住宅を対象としたものである。アンケートはこれから企画するものなので、対象も含めて調整は可能であるが、住宅確保要配慮者に限定したアンケートは難しい。住宅確保要配慮者を子育て世帯、高齢者世帯、外国人等と広く捉えると、賃貸住宅に住む人全体に対する調査になる。
- ・（委員）住宅確保要配慮者の状況が把握できる指標になるとよい。
また、方向性3について「質の高い住宅」という表現が引っかかる。素案では「本市の住宅地イメージをリードする先駆的な住宅・住宅地」等という表現があるが、指標は空き家割合だけになっている。この指標だけでは達成したかどうか分からないのではないか。
- ・（副会長）同じ意見で、「質の高い住宅」は素案の方向性3の頭文に書いているものを指す。指標としては、例えば長期優良住宅が何戸あるのかなどが適切ではないか。分析方法を説明する必要がある指標はよくない。「住宅全体のうち腐朽・破損ありの空き家割合」の指標自体はよいと思うが、先駆的な住宅・住宅地に関する指標がないと取り組まないのかと思われかねない。方向性の内容に素直に従う指標にする必要がある。
- ・（会長）「実際に到達したいこと」と「それが市民に伝わること」では時間的にずれがある。

また、満足度調査などは、各自の満足度の基準が上がっていく。そのせいもあり、意識指標の数値はなかなか簡単には動かない。例えば、子育て関係であれば、最近子供が多くなったという実感を市民が持ったところで、ようやく子育てしやすいまちになったのかなという意識を持つ。実感できるまでに時間がかかるため、本当のゴールとその手前のゴールといった2段階で指標を整理するのも手ではないか。

また、方向性3であれば特定空き家の解消が進んだり、新規住宅地でのまちづくり協定が増えるなど、市内にこんなにより住宅がたくさんできたという実感が必要だろう。そのためには、よい住宅が増えているというPRも必要である。

- ・（副会長）全体的に玄人的な渋い指標が並んでいる印象がある。素直に「よい住宅率」のような指標があってもいいのではないか。
- ・（会長）先ほど意見が出た「その他空き家」の説明をしてほしい。
- ・（事務局）売却用の空き家、賃貸用の空き家、別荘・セカンドハウスを除いた、売りに出ても貸しにも出ていない「空き家」のことを「その他の空き家」という。
- ・（事務局）本日欠席の委員からは、成果指標の中に、目標とそれに向けた措置が混在しているため、もう少し階層的に整理してはどうかという意見がある。例えば方向性3では、目標として「質の高い住宅供給」があるのであれば、そのための措置として「〇〇基準を満たした住宅の新築率」「新築の賃貸住宅の契約率」などが考えられる。
- ・（事務局）最終確認だが、「成果指標設定の考え方」は素案から削除し、具体的取組にて成果指標を設定する旨を記載する形でよい。
- ・ 各委員、異議なし。

ウ 主要プロジェクト

○ 意見交換

- ・（委員）プロジェクト1の2）について「住民参加型」とあるが、対象エリアに住んでいる人に限定しているように見える。もっと開かれたものとして「市民参加型」とするほうがよいのではないか。

プロジェクト2について、住宅政策課は1）2）の段階では、各地域での地域課の取組をサポートするサブ的な役割であるにも関わらず、主要プロジェクトとして位置付けてもいいのかという印象を受けた。

プロジェクト3について、2）は全体として中期に位置付けられているが、②関係課の連携であれば今からでもやれるのではないか。1）2）ごとに前期・中期・後期を振り分けるのがよいのかも含めて検討してほしい。

プロジェクト5について、コロナの影響で住宅確保要配慮者が今後急激に増えると思う。日常的なセーフティネット住宅の確保だけでなく、今回のコロナのような事態や災害などの緊急時にも対応できる体制の構築も重要ではないか。

- （事務局）プロジェクト1については「市民参加型」に修正する。

プロジェクト2については、元々後期での実施にしていたが、それまでに市としてできることを考えると他部署でできることがあるのではと思い、1) 2)を追加した経緯がある。

プロジェクト3については、ご指摘の通りである。②はすぐにできるため、書きぶりは考えたい。

プロジェクト5については、緊急時の借り上げ仮設住宅の供給等が該当すると認識しているが、今回の計画の中で書くのではなく、別の場で検討させていただければと思う。
- （会長）P5に挙げる「まち育て」を目指そうとすると、地域の人々の意欲が大事であるので、それを支援していくという考えはよいと思う。
- （委員）プロジェクト2の1)について、地域担当職員が“人を知る”段階をわざわざ前期に行う必要があるのか疑問である。

また、2)について、地域の魅力を発信するイベント等を行っている団体はすでにたくさんある。しかし、新たに尼崎に住もうとしている人がFacebookやYouTubeで「尼崎市」を検索するわけではないと思うので、もう少しアウトプットのチャンネルを工夫することも重要ではないか。
- （事務局）前期・中期・後期はあくまでも目安である。市域全体で同じような進み方ではなく、地域の状況に合わせて進み方も異なる。庁内でも意見が出ているので、進め方や熟度によって実施時期は異なるなど注釈を入れるようにする。前期・中期・後期の記載は、このような段階で進めていくというイメージを持ってもらうためのものと思っていただきたい。
- （副会長）プロジェクト2は主語が混在しているように見える。住民が自分たちで地域のことを考えた取組を進めるということと、市が住民に伴走するという内容を整理したほうがよい。先ほど指摘があったのも、地域担当職員は、人を知るのではなく「地域住民同士のつながり作りを行う」ということだと思う。読みやすい文章としてほしい。
- （委員）実施時期については、本日は配布されていない別冊「具体的取組」の主要プロジェクト以外の部分で詳しい解説を記載する予定なのか。
- （事務局）前期・中期・後期の時期の説明は素案にも記載している。状況に合わせて実施時期を柔軟に考えるという旨は記載がないので、今後追記したい。
- （委員）プロジェクト1の3)について「事業化する敷地・住宅等がない場合」は設計コンペ先行方式を行うとあるが、これはありえるのか。敷地の形状や地域の状況に合わせて設計するものなので、敷地が設定されていない中で設計するのは設計者にとってはむずかしい。

プロジェクト3の2)について、①誘導基準のイメージがよくわからない。また、③土地利用の検討段階での協議について、どのように所有者にアプローチするのか、どのように協議するのか、具体的なイメージがあれば教えてほしい。

- ・（事務局）①誘導基準については、現在最低基準はあるが望ましい基準はない。具体的なイメージはないが、住宅地をつくる際にこのようなところまではやってほしいというものが示せればと考えている。
③については、関東で事例がある。具体的には工場の閉鎖などがあった場合に、土地売買を行う前に届出をしてもらう。それを受けて審査会を行い、市としてこのような開発をしてほしいということを伝える場を設けるような形である。同じように行うかはわからないが、工場閉鎖等については産業部局に情報が入っている場合もあるので、そのタイミングで声掛けを行うなどができればと思う。ここで書いているのは1haを超えるような大規模な開発のイメージである。
- ・（委員）その場合は売却先もアドバイスするなど突っ込んだ取組をする必要があるだろう。
- ・（委員）市内の廃校の売却の選考委員をやっていたが、一定の基準を設けて、その基準にクリアできた者のみ入札できるような形にしていた。
- ・（会長）公有地ではそのようなことが可能だが、私有地でやろうとすると難しい。
- ・（事務局）この地区ではこのようなまちづくりをしたいので、例えばこんな施設にしてほしいなど、そのようなことを売却前に議論できればと思っている。
- ・（委員）大規模な土地を購入するような大企業は社会貢献をしていかななくてはならないという意識が高い。一方、小さい土地で様々な住宅等が乱立するのは仕方がない。
- ・（副会長）現在京都の古い町家が残る地区のまちづくりを行っている。町家を売却する前に1年間置いておくようにと市から言われているため、1年前に市に伝えていたが、それを周辺の住民は全然知らなかった。工事が始まるようになってから気づいたようで、何かに使えないかという話になっている。尼崎でも例えば市役所の周辺にもいい住宅が残っている。私有の財産であるが、町の景観に重要なものについては、次世代につなぐ資産と考え、空き家になって解体されるということを避けられるような仕組みができないか。積極的に使ってくれそうな人に対する開示の仕方はもう少し工夫の余地があるのではないか。
- ・（会長）P1で「プロジェクト」という言葉がたくさん出てきているのが気になる。異なる意味のものもあるので整理してほしい。
- ・（事務局）欠席委員からは、プロジェクト2についてソフトのまちづくり感が強いので、住宅を中心とした「まち育て」のゴールの例を入れてはどうかという意見を事前にいただいている。
- ・（会長）以前つくった地区まちづくりルール制度をうまく活用できるとよい。

（3）次回の審議会について

- ・ 次回は9月上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。

- 次回は本日の議論を受けて修正した成果指標および主要プロジェクトと、パブリックコメント結果を受けた計画案について審議会としての答申をいただきたいと考えている。

以上