

第3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5年6月28日(水) 10:00~12:00

2 場所 : 議会棟3階 西会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、新保奈穂美、室崎千重、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、川尾祐士、川幡祐子

(事務局)

都市整備部 田尻局長、藤川課長

都市戦略推進担当 大前課長

都市計画部 樋上部長、赤松課長、井尻係長、朝井係長

公園計画・21世紀の森担当 富田課長、篠原係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 田村課長、笥係長、小濱

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

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

(3) その他案件

ア 尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

イ (仮称)尼崎市みどりの基本計画の改定について

(4) 閉会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日の出席委員は8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

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

【主要プロジェクト①について】

- ・ (委員) 住まいのモデルづくりを実践として進めるということだが、モデルとは、例えば

空き家の居住性能を上げるだとか、普通ではない多様な住まい方ができる間取りだとかいろいろパターンがあると思うが、どういったものを目指しているのか。

- （事務局）住宅地類型ごとに、何があったら魅力的なまちになるかを考えて、「尼崎に住みたい」と思ってもらえるようなモデルを作っていければと思う。また、自宅の一部をサンドイッチ屋にされた事例のような、多様な住まい方の事例も増やしていきたいと考えている。
- （委員）単身者が頑張っているイメージがあるが、ファミリーが頑張っている事例はあるのか。
- （事務局）おっしゃるとおり、ファミリーが頑張っている事例は少ない。
- （委員）市のテーマの1つに「ファミリー世帯の定住・転入」があるので、その事例も増えていくと良いと思う。
- （委員）両親と子どもという子育て世帯だけでなく、ひとり親と子どもなどいろんな境遇での子育ての仕方があると思う。子育ての中でもいろんなスタイルを発信していかないと、その各属性の母数は少なくなっているのだから、単なる取り合いになる。人口が右肩上がりに増えた時代のような人口増を狙っても、これはもうないので、どんな世帯像を描くのか、その幅を見せるよう考えなければならない。
- （委員）市はこのプロジェクトにどのような関わり方をしているのか。知恵を貸しているのか。お金の負担は誰がしているのか。
- （事務局）市はプロジェクトメンバーの一員となって知恵を貸している。物件の提供や改修費は物件オーナーさんが負担している。
- （委員）大物の文化住宅だが、耐震性はどうか。耐震性のない物件を市のモデルプロジェクトとして出すことは良くない。
- （委員）私もそこが気がかりな部分だと感じた。モデルとしてやっていくなれば耐震性や安全性でお手本になるべきだ。一方、耐震改修を行うとお金がかかるので事業採算性から難しい面もあるだろう。これに対して、国の補助制度で、耐震性能を向上する場合には改修費の2/3が出る補助制度があるので、例えばプロジェクトメンバーが補助事業の企画提案書の作成などを手助けして、費用面は国の補助事業でカバーして耐震性を向上しながらモデルを作っていくのも良いように思う。

大阪のほうで、国の補助制度を活用した社会貢献的な空き家再生をいくつか手掛けており、例えば、高齢者と外国人実習生の女性たちのシェアハウスや就労継続支援B型の事業所と有料老人ホームの複合施設の事例がある。こういった地域の課題を解決するための空き家再生に国の補助事業を使っている。そういった「事業採算性は取りながら地域貢献をしたい」という事業者はいるので、物件と事業者のマッチングやサポートをしてあげると尼崎市でも事例を作って行けると思う。

- ・（事務局）大物の文化住宅の耐震性に関して、古い建物なので耐震性は低いのだが、オーナーさんは古い建物に価値を見出していて、自分自身も大工さんと一緒に改修しながら、自らが思う地域に必要な建物にしたいとっていて、その中で大工さんと相談しながら必要な補強はしている。このオーナーさんの考え方が市のやりたいことと合致すると思っていて、耐震性には留意しなければならないが、話し合いながら進めていければと思う。
- ・（委員）建築士の方をきちんと入れて、見てもらいながら進めていただければ安心かと思う。

【主要プロジェクト②について】

- ・（委員）各地域で様々な集まりの場があるとのことだが、そういった集まりのファシリテーションは誰がしているのか。
- ・（事務局）初めは外部のファシリテーターの方に進行を手伝ってもらっていたが、地域課職員のファシリテーション研修を実施し、いまは職員がファシリテーションを行っている。
- ・（委員）成果指標⑩「身近な地域活動に参加している市民の割合」が減少傾向とあるが、「身近な地域活動」をどういったものと捉えてアンケートに答えているのか気になる。自治会への参加なのか、地域イベントへの参加でもいいのかなど、様々な参加の形があると思う。各地域課が関わる地域活動は増えているので、地域活動の捉え方が広がれば、数値は伸びると思う。アンケートの設問はどういった聞き方なのか。
- ・（事務局）おっしゃるように、アンケートの設問として詳しい説明はなされていない。
- ・（委員）尼崎市の市民参加って何なのかという概念が少しずつ変わっている過渡期にあるように思う。この文言は総合計画の中の1つなので変えることは難しいのだけれど、気長に待てば数値は伸びるだろう。
- ・（委員）地域課のイベントに参加している方へのアンケートを指標にするなど、数値の取り方を変えてもいいのかもしれない。
- ・（委員）京都でこの10年ほど地域活動をやっているが、京都市では税収が落ちているので地域活動に支出されるお金が減っている。行政の支援は、「何年もやったからそろそろ自立してください」ということで10年も経てば手を引いてしまうとなっては残念なので、是非そうならない支援を考えてほしい。地域課の職員さんが自身でファシリテーションをやっているなど頑張っておられるので、10年経っても行政が関わり続けるような仕組みになるよう頑張してほしい。

【主要プロジェクト⑤について】

- ・（委員）セーフティネット住宅を増やしていくには、劇的に制度を変えないと難しい。生活保護受給者の家賃に関して、オーナーに直接お金が入るようにすることが最大の解決策になる。他都市ではそれが出来るところもあり、家主に直接お金が入るようにしてもら

だけで、オーナーのリスクが減るので、セーフティネット住宅の促進はできるだろう。孤独死に関して、まめに連絡が取れる仕組みや施設に入るかどうかの相談もできるようになってきた。家賃の直接支払いを、ぜひ検討してほしい。

- （事務局）尼崎市でも代理受領制度は既にあるが一定の基準がある。貧困ビジネスに繋がるおそれもあるため基準は必要であると考え。市営住宅では家賃を差し引いている。代理受領制度のアナウンスが出来ていない部分もあるように思うので、例えば宅建協会の方にお伺いして説明するお時間をいただくなど、情報発信して、制度を活用していただき、セーフティネットの促進を図っていきたい。
- （委員）セーフティネット住宅に登録してくれた会社には、社会貢献していることが分かるバナーを掲げることができるようにするなど、何かお墨付きをあげることが出来るとセーフティネットの促進につながるように思う。
- （委員）バナーだけでなく、仲介した方にお金のインセンティブがあるといい。
- （委員）お金としては、仲介手数料はもらえている。オーナーの不安を払拭してあげてほしい。

【主要プロジェクト①について】

- （委員）子育ての支援について、「住宅」で何が出来るのかを前職でも相当考えたが、家賃補助ぐらいしかなくて非常に難しい。尼崎市には地域課ができて、地域のニーズは聞いていると思うので、それを空き家の再生などにもコミットさせて、普通の仲介だけでなく、シェアアトリエであるとか、そういった不動産業者が説明を嫌うような変わった使い方を地域課と連携して進めていけないか。
- （委員）「住宅」に住みやすいというより、その「地域」に住みやすいということだと思う。ハコではなく、暮らし方の提案が重要だと思う。
- （委員）娘が東京の豊島区に住んでいるのだが、知らないおばちゃんがピンポンで突然訪ねてきて、おばちゃんの連絡先や住所を伝えられて、「困ったらいつでも連絡しておいで」ということがあった。豊島区では賃貸住宅居住者に対して地域でそういったことをやっている。尼崎市の南の方では合っているのかもしれない。

【主要プロジェクト④について】

- （委員）670件はどういう内訳か。
- （事務局）市で把握しているマンションの管理組合数である。管理組合がないマンションもあり、管理組合はないが実態として面倒を見ている人がいるなどといったマンションもある。
- （委員）1983年以前のマンションには手厚く対応してほしい。

- ・（委員）マンション管理計画認定制度だが、新しく分譲するマンションは分譲するタイミングで認定を受けてもらうと良いのではないかと。
- ・（事務局）新規分譲マンションに対する働きかけは出来ていないので、今後どのようにしていくか検討する。
- ・（委員）デベロッパーと一緒に、分譲する時に認定を受けるような仕組みを確立できると、管理認定制度が進んでいくように思う。

【主要プロジェクト⑤について】

- ・（委員）重層的支援会議が設置されたとあったが、このプロジェクトとの関連を深めることが重要だと考える。住宅だけでは収まらない部分も多いと思うのでそのあたりのニーズを把握していくことが必要である。連携していくにあたって、「住宅に関連することだけ教えてください」ではなく、子育て世帯や高齢者など、それぞれのニーズや意見を吸い上げて施策に活かしてほしい。住まいの目線だけでは見えてこないところがあると思う。
- ・（委員）重層的支援会議にはどういった関わり方をしているのか。
- ・（事務局）福祉部局が主催している会議に、「居住支援」の立場で参加している。重層的支援は福祉部局の新規施策であり、支援が必要な人に対して、それぞれの課がバラバラに支援するのではなく、その人に必要な様々なことを重層的な支援ができるように検討する場になっている。
- ・（委員）何年も家に引きこもっていた中年以降の引きこもりの人が、ふとしたタイミングでまちの交流の場に来ることがある。そういった人を外に引っ張り出すような重層的な支援を考えても面白い。

（3）その他案件

ア ニ崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

○ 意見交換

- ・（委員）めざすまちの姿として「稼げるまち」というところと、災害に対して「ハードに頼らずにみんなで乗り切ろう」というのが面白い視点だと思っている。
- ・（委員）「歩いて暮らせるまちづくり」というのは良いなと思うのだが、「歩いて暮らせる」という言葉を使うときに、駅周辺など都市機能誘導区域をぶらぶら歩いて楽しいという観点と、日々住宅地に暮らす中で高齢者が歩いて買い物ができるなどの生活できることという観定の2つが必要である。「歩いて暮らせる」といったときに前者の観定で書かれていることが多く、後者の観定は入っているのか。
- ・（都市計画）歩いて暮らせるまちを目指すにあたり、身近なところに生活利便施設があることが必要であると考えており、それを適切に誘導していくことを方針としている。

- (委員) 利便施設があることはよいと思います。そのうえでそこを歩けるのかという根本に目を向けてほしい。身近に利便施設があることも大事だが、そこまで歩いていけないと意味がない。
- (委員) お年寄りの方が買い物にいきたいけど、信号が変わる前に渡り切れないから、目の前にスーパーがあるのにいけないということは身近なところで聞いたりする。
- (委員) 300m歩けない人はたくさんいるので、地味だが切実な話があると思っている。身近なところにスーパーなどを残しても、そのスーパーに歩いていけないのであれば「歩いて暮らせる」と言えない。
- (都市計画) 利便施設があっても、そこに行く道が弱いと歩いていけないということか。
- (委員) 狭い道に車が走っていないとか、ベンチがあって休憩できるとか、歩道整備とまでは言わずとも細街路を残して歩車分離をするとか、そういう住宅市街地での「歩いて暮らせる」はちゃんと説明されてほしいし、施策としてあってほしいと個人的に思っている。
- (委員) 人の生活を支えるための「歩いて暮らせる」であってほしいと思う。道にベンチを置くとか、段差を減らすとか、安心して歩けるだとか、そういう部分の解像度が上がればいいと思う。生活利便施設をそこまで近くに維持できなくなり、都市部でも移動販売が必要になると思っていて、そういったものが来れる広場があるとか、利便施設に行くだけではないことも必要かもしれない。

イ (仮称)尼崎市みどりの基本計画の改定について

○ 意見交換

- (委員) 公園は新しく作るのではなく、維持していこうということだと思うが、そのあたりのイメージを統一してはどうか。「公園づくり」と言われると、「新しく公園を作るのかな」と思ってしまう。どういう表現がいいのか、「公園育て」がいいのかななど分からないが、表現を考えてはどうか。
- (委員) 350ヶ所ある公園を自由に使えるようにしたい。いざという時に車が入れたり、地域の拠点として使われるような仕組みがあるとよい。
- (委員) 公園に移動販売が来てもいいと思う。
- (委員) 駐車場があるような大きな公園と、非常に小さな公園があるが、どのような状況か。コンセプトはあるのか。
- (公園計画) 小さな公園が大半で、これは歩いて行けることを目指している。都市公園には総合公園、地区公園、近隣公園、街区公園という位置づけがあり、トイレを作るなど整備に関しては一定の基準がある。委員ご指摘の「非常に小さな公園」は、条例設置の「子

ども広場」だと思われる。

- （委員）小さな公園の数が多いことに関して、高齢者は柵にある自転車除けのボードをよけて公園の中に入るときに、カートを持っていては入りづらいなどで、公園を利用しにくい状態になっている。柵を撤去すると子どもが危ないなどの意見はあるが、例えば、公園の柵を道路との境界に設けず、道路から後退したところに整備してベンチを置くといった工夫をするなど、子どもも高齢者も使いやすい公園になると良い。
- （委員）都市マスの「稼げる」という視点もあるので、農地をもっと頑張ってもらいたい。

（４）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