

## 第1回 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会・住環境分科会 合同分科会 議事概要

1 日時：令和7年8月18日（月）15：00～16：00

2 場所：市役所議会棟3階 西会議室

3 出席者

（委員）

住宅政策分科会 岡絵理子、松尾薰、室崎千重、吉田哲、仁保麻衣、堂阪和紹、  
川幡祐子

住環境分科会 赤澤宏樹、荒木修、小林靖子、清水陽子、山根聰子、植田アツ子、  
長谷川佳代、福田泰彦

（事務局）

都市整備局 藤井局長

都市戦略推進担当部 立石部長

まちづくり戦略推進担当 武本課長

都市計画部 藤川部長

都市計画課 渋谷課長、稻葉係長、田中係長

開発指導課 鄭課長、樋上係長、津川係長、鷹谷係長、岡林技師

建築指導課 寺川課長、白石係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 赤松課長、松葉係長、山際係長、小濱係長、村上書記

土木部 仁尾部長

4 議事次第

（1）開会

（2）諮詢

（3）閉会

5 議事概要

（1）開会

○ 住宅政策分科会委員は7名、住環境分科会委員は8名が出席しており、いずれも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。

○ 本合同分科会について

- ・ 本合同分科会では、住宅政策に関する内容と住環境に関する内容の両方を含む「尼崎市における良質な住宅・住宅地の誘導」に関することについて審議を行う。議事内容は、尼崎市住まいと暮らしのための計画に基づく取組として位置付けられるものであるため、同計画を所管する住宅政策分科会長を議長とし、議長が不在の場合は住環境分科会長が議事進行を行う。

(2) 質問

■ 質問について

○ 質問に係る背景や目的を事務局より説明。

- ・ 尼崎市住まいと暮らしのための計画に基づき、「安心して住み続けられる住まい・まちの実現」などの基本目標の達成に向けて、6つの施策の方向性を位置付け、高齢期に適した住まいの確保やセーフティネット機能の強化、既存住宅の有効活用や空家対策など各種施策に取り組んでおり、今回はその方向性の1つである「質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導」に向けた仕組みを検討することとしている。

また、子育て世帯の転出超過傾向が本市の課題となっている中で、令和6年1月に策定した「子育て世帯の定住転入に向けた住宅施策パッケージ」においても、「民間住宅の誘導」を施策検討の柱の一つとし、子育て世帯にも選ばれる良質な住宅・住宅地を誘導するための仕組みの構築を施策として掲げている。

これらを踏まえて、良質な住宅・住宅の誘導に向けた仕組みづくりを目指すため、「誘導基準の検討」、「現行基準の検証」、「協議制度の検討」を行うこととしており、住宅政策と住環境に関する議論が必要であることから両分科会に対し、質問を行う。

- ・ また、本市制度である市民意見聴取プロセスを活用しながら、住宅・住宅地の基準の項目などについて市民の意見を取り入れて内容を決めていく。

○ 都市整備局長より両分科会に対する質問があった。

○ 都市整備局長よりあいさつ。

- ・ 尼崎市住まいと暮らしのための計画の計画期間は令和3年度からの10年間となっており、今年度5年目を迎えることから、良質な住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりにいよいよ力を入れていく。両分科会委員の皆様のご意見をいただきな

がらより良い仕組みづくりを進めていきたい。

### ■ 「専門部会」の設置について

#### ○ 専門分科会の設置について次のとおり決定。

- ・ 審議を的確に、かつ効率的に進めるため、両分科会から3名ずつ計6名の委員で構成した専門部会を設置して検討を進め、専門部会で検討した内容を合同分科会に諮って決定していく。
- ・ 専門部会委員は専門的な内容を体系的に検討することや、行政の仕組みを客観的に議論することとなるため、学識経験者の委員6名で構成する。専門分野が偏らないよう選任し、都市計画が専門で住宅政策分科会長の岡委員、公園緑地が専門で住環境分科会長の赤澤委員、住生活学・福祉住環境が専門の室崎委員、建築計画が専門の吉田委員、住環境地域計画が専門の清水委員、住環境住宅政策が専門の山根委員を構成委員とする。

#### ○ 専門部会の会議の公開について検討。

- ・ (議長) 忌憚のない意見交換のため、会議は非公開としてはどうか。
- ・ (委員) 非公開の理由を知りたい。影響が出るような議事となる場合は非公開にして、原則公開にする方が良いと思う。また、非公開とする場合も議事録の公開は必要であると考える。事務局の考え方はどうか。
- ・ (事務局) 住宅や建物に関する専門的な基準の検討などを行うにあたり、内容によっては利害関係者等へ与える影響が少くないものも想定されるため、そのあたりが会議公開となると、率直な意見を出すなど忌憚のない意見交換が難しい場面も想定される。しかしながら、会議を非公開とした場合でも、関係法令とも照らし合わし、時期を見計らいながら公開することは可能ではないかと考えているので、検討していく。
- ・ (議長) 忌憚のない意見交換のため会議は原則非公開とし、議事録の公開については専門部会委員と相談しながら都度決めていく。

### ■ 「良質な住宅・住宅の誘導に向けた仕組みづくり」への意見について

- ・ (議長) 今後、専門部会での検討を進めていくにあたり、本日出席いただいたいる各委員のご意見も参考にしたいと考えており、ご意見やご質問があれば、ご発

言下さい。

- ・（委員）尼崎市のイメージが良くないことから、家を持つタイミングで転出をする方が多いということだが、西宮北口をモデルにしてはどうか。かつて西宮北口はそこまでイメージが良いものではなかったが、阪急が開発したことにより、住環境のイメージが上がった。イメージ戦略が得意なディベロッパーに対して、市から大規模な土地開発への参加を促すことも視野に入れては良いのではないかと思う。また、「協議制度の検討」を行うことを示していたが、大手ディベロッパーは、良い土地を少しずつ買収して拡大していくため、協議する時期が難しいと感じた。さらに、ディベロッパーが尼崎市を開発地として選定するにはどのような条件が必要なのかアンケートを取れば参考になると思う。
- ・（委員）市のイメージアップを目指すことは大事だと思う、また、尼崎市は教育のレベルが低いというのは感じるところではあるため、住宅だけでなく教育についても考える必要があると思う。
- ・（委員）住宅が良いから西宮市に転居するという話は聞いたことがなく、市のイメージや教育の面の影響が大きいと感じる。また、「良質な住宅」というキーワードが独り歩きしているように感じるため、尼崎市の目指す良質な住宅とはどういうものなのか示す必要がある。
- ・（委員）公有地の活用について、市有地の売却を行うと一時的な収入が入るが長期的に見ると資産を失うこととなるため、一定規模の土地に関しては定期借地権方式を用いて活用するのが良いのではないか。ディベロッパーは土地を買うより安く利用できる上に、市の資産も減らない。また、その土地に民間賃貸住宅が建つことにより、安く市民に提供することが可能であり、そのまま尼崎市に居住する機会づくりになると思う。
- ・（委員）市民意見聴取を9月に行うということだが、専門性が高い内容となるため、イラストを用いたり、専門用語を避けた資料を作成しないと市民からの意見は集まらないと思う。
- ・（委員）尼崎市の人口が増えたらそれで良い、という考え方ではなく、目標を決めて施策を進めてほしい。
- ・（議長）本日、各委員からいただいたご意見なども踏まえながら、今後、専門部会で検討していく。

(3) 閉会

- ・(事務局) 今年度の住宅政策分科会については、尼崎市住まいと暮らしのための計画に係る中間見直しの必要性について検討する予定。
- ・(事務局) 住環境分科会で昨年度議論した「保育所等の近隣で中高層建築物等を建築する時の事前説明を義務付ける規定」は令和7年5月議会で改正条例が可決され、令和8年1月に施行する予定。

以 上