

第1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8年2月19日(木) 14:00~16:00

2 場所 : 小田南生涯学習プラザ1階会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、松尾薫、室崎千重、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、堂阪和紹、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 藤井局長

まちづくり戦略推進担当 武本課長

都市計画課 渋谷課長、稲葉係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 赤松課長、小濱係長、村上書記

空家対策担当 石澤課長、濱森係長

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 議 事

1. 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

2. 尼崎市住まいと暮らしのための計画の中間見直しについて

(3) その他案件

「尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例」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

1. 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

・(委員) JR 尼崎駅に掲示しているアマのうわさなどにより、尼崎市の情報がキ

マッチしやすくなったと感じている。その中に、DIY 可能な市営住宅についての広報がなされているが、原状復旧が必要なのか気になっている。

・(事務局) 原状復旧の必要はない。

・(委員) 住まいと空き家の相談窓口ができたということで、私のまわりでも住まいの処分に困っているという話を耳にする中で、そちらの相談窓口を紹介することがあるが、実際に住まいの処分に困っている方が市役所に相談しようとするためまずコールセンターに尋ねることが多い。しかし、自分の相談内容をうまく伝えられず相談窓口うまく繋がらないことがある。例えば、空き家の残置物処理の業者について尋ねると、「業者の紹介はできない」という返答になり、相談窓口につながらないということが起こっているため、内容に問わず、一度窓口につなぐようにするなどの連携が取れたら良いと思う。

・(委員) ここを見たら直通の電話番号がわかるといった情報があるといいように思う。例えば、AMANISM サイトに住まいと空き家の相談窓口のリンクを掲載するとかできると探しやすいかと思う。

・(委員) 市民検診に行くと健康に関する市の取り組み情報が得られるので、他局と連携して広報を行うのも良いかと思う。また、そういった広い市民向けのイベントでアンケートを取り、何に困っているかといったニーズの把握をしてはどうか。もし市が実施している制度の中で利用が少ないものがあれば、ニーズが少ないからなのか、単に情報が届いていないだけなのか、などの原因も分かるので今ある制度の活用につながるのではと思う。

・(委員) 住民十色プロジェクトの対象は子育て世帯か。また、市営住宅のリノベプロジェクトと併せて進めていくものになるのか。

・(事務局) おっしゃるとおり、子育て世帯を対象にしようと考えており、市営住宅のリノベーション住宅事業を拡充して行うものになる。

・(委員) 戸建て住宅取得補助について、申請期間が限られているため支援対象外になる方が出てしまうのが惜しく感じる。また、以前からセーフティネット住宅の登録業者が限られているという話だが、状況は同じか。

・(事務局) セーフティネットの登録業者について、ほぼ1社だけの登録になっており、状況は変わらない。

・(事務局) 戸建て住宅取得補助の新築注文住宅について、申請期間は4月から12月ではあるが、本申請の前に新築工事の着工が必要な場合は事前着工届出を提出してもらうことで補助対象として受け付けており、申請期間の関係で補助対象

外となることのないよう対応している。

・(委員) 土地を買ってから建築確認まで3~4か月、場合によっては1年かかることもあるため、抽選という今の制度のままだと、不動産の営業マンがおすすめしにくいものになっている。また、ゆとりのある住宅を増やすための制度であることは理解しているものの、長期優良住宅やZEH基準を満たすことが対象要件となっており、金銭的に余裕のある世帯しか補助を受けられない現状にある。

(委員) 国の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」では、計画の段階でまず採択をし、3年以内に建設工事を完了させるという内容になっている。また、計画が途中で変更となり、3年以内に収まらなくても理由があれば期間の延長も可能となっているので、そういった方法での運用も視野にいれられたらと思う。

(委員) 住民十色プロジェクトについて、建築系の大学と一緒にやっていくのはいいなと思っているが、これがモデル事業の第一弾となって、全国に発信するのであれば、別に建築系の大学にこだわらず、団地で面白いプロジェクトをやっている設計事務所にお声がけして、いいものを作って、いいものを採択するという工夫をされてもいいのかなと思う。また、不採択案の一部をつまみ食いして設計に組み込まれることもあり、その場合は無償での参加はしづらいため、少額でも構わないので参加者に費用(賞金)を出してもらいたい。

(委員) 建築系の大学を対象にしているが、学生向けコンペとなると、実際は教授などの意見を取り入れて案をブラッシュアップしていくことが多いと感じる。周りの土地活用も含めて、昭和に建設された長屋の建替えであれば、学生から面白い案が出ると思う。

・(委員) 住まいと暮らしの計画について、緻密に作られているが、何を目的にしている計画なのか一目見て分からない。豊中市であれば、インクルーシブ教育に力を入れており、他県からそれを理由に住み替えをしたりする人もいる。尼崎市も何に力を入れているのか、何が変わったのかなど、インパクトのある出し方ができればと思う。

2. 尼崎市住まいと暮らしのための計画の中間見直しについて

○ 意見交換

・(委員) 市の子育て情報サイト「AMANISM with Kids」の閲覧数について、どのページを見たのかなどのデータ分析はできるのか。

- (事務局) 担当課に確認する。
- (委員) 25歳から34歳の人口が増えているようだが、外国人も含まれているのか。
- (事務局) 外国人も含んでいる。市全体のデータではあるが、転入のうち半数くらいが外国人となっている。
- (委員) 計画当初は、外国人の単身者の転入数が増えることが予想されていなかった。今後については、その方たちが定着して子育てするのかなどの状況も見ながら施策を考える必要がある。
- (委員) 30代前半は尼崎市に住んでいたのに、30代後半になると市外に出ており、子育て世帯が転出していることが分かるような結果となっている。
- (会長) 人口や世帯数、住宅数といった推移について、単身世帯向け住宅の供給割合の増が見られる等、計画当初における推計と少し異なる傾向はあるものの、計画を大きく見直すほどの変化ではないため、現計画の基本的な枠組みは維持しながら、「具体的取組」の施策一覧の再整理や成果指標の入替えといった必要な見直しを行うこととする。これを中間見直しの方向性として、事務局で具体的な内容を整理していただき、次回分科会において見直し内容の確認を行うことで、委員の皆さまいかがですか。

(各委員) — 異議なし —

(3) その他案件

「尼崎市危険空家等対策に関する条例」の見直しについて

- (委員) 駐車場や資材置き場にしているような土地を「空地等」として取り扱うのはなぜか。
- (事務局) その土地の周辺の方から、緑化や除草、ゴミや悪臭の解決などのお願いが出るのが予想されるため、住環境の保全を目的に「空地等」に分類している。また、駐車場が作られる際には、空家条例を根拠に緑化の願いをすることがある。
- (委員) 空き家が今後増えることを見越して、住まいの終活についても継続して取り組んでほしい。
- (委員) 参加人数が多い、空き家をテーマにしたセミナーに参加したことがある。「空き家」という言葉は使わず、知識を深めるための教養セミナーとして開催していた。近所が空き家になったときのために知識を備えよう、という銘打ちでセミナ

ーを開催するなどして啓発事業を行っても良いかもしれない。

- ・(委員) 家の相続は所有者が亡くなってから1年以内に行う必要があるが、手続きがすごく大変なため、早めに相続の知識をつけるためにもそういったテーマのセミナーも開催してもらいたい。

(5) 閉会

- ・(事務局) 次回の住宅政策分科会の開催については今年の夏頃を予定している。

以 上