

第2回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和元年 11月 18日 (月) 16:00~18:00

2 場所 : 尼崎市 議会棟 3階 西会議室

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、川尾祐土、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 田尻局長
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、柴田、山崎

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

ア 第1回審議会の振り返り

イ 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果(報告)

ウ 地域別の現状

エ 住宅市場の状況

オ 計画骨子案

(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。また、1名の傍聴者の出席があることを報告。

○ 委員より、事前説明の資料について提案があった。次回からは1週間前までにその時点の資料を事前送付した上で、委員への事前説明を行うこととする。また、事前送付した資料に修正があった場合はその旨説明する。

(2) 議事

ア 第1回審議会の振り返り

イ 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果(報告)

○ 意見交換

- （委員）資料2の P.19「現在の満足度」と「今後の重要度」の結果からは、「省エネルギー性、創エネルギー性などの住宅の環境性能」がユーザーに受け入れられていないのか、市場に出していないのかが分からないが、今後住宅において環境性能の視点は普通のことになると思う。そのような環境性能の良い住宅がまだまだ市場に少ないと考えればよいか。
- （市）省エネ性能の高い住宅は一定浸透してきていると思う。しかし、創エネ性能の高い住宅は、太陽光などは安価になり浸透してきてはいるものの、太陽光で発電した電気を貯め非常時に使用するなど蓄エネの取組についてはまだまだ意識も低く、値段も高い。そのため現状では、さらなる市民への意識啓発とともに省エネ・創エネ機器の市場が活性化していくことも必要と思われる。
- （委員）満足度と重要度の結果の見方について、例えば「防犯・治安に対する安心感」という項目の重要度が高いことから、安全対策を意識している人が多いと考えられるが、一方で満足度は低いので、もっと力を入れてほしいと思っている、という読み取りでよいか。
- （市）そのような理解でよい。また、例えば「道路や歩道の整備などの交通安全性」など、分類3に属する項目は重要度も満足度も低い状況であり、今後重要度や満足度を上げる取組を進める必要があると思う。
- （市）省エネ・創エネ等の環境性能への満足度が低い点については、恐らく既存住宅に住んでいる人の傾向ではないかと思う。資料2の P.50 に現在の住まいに対する「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」の評価について結果が掲載されているが、持家購入者は比較的満足度が高い（『満足』『やや満足』と回答した割合 42.7%）ため、既存住宅にお住まいの方の満足度が低いことが、全体の満足度の低さの原因なのではないかと思う。また、省エネ・創エネ機器の市場活性化については、ソフトだけの取組では難しい。ハード面も含めた取組について、住宅マスタープランの中で位置付けていければと思っている。
- （会長）省エネ、創エネという言葉が回答者がどこまで理解できているのか疑問である。
- （委員）省エネ、創エネという言葉はぼんやりとなら分かる。省エネ・創エネ機器がある方がよいとは思いますが、優先するかと言われると分からない。導入することでどこまで自分にメリットがあるのか、具体的なイメージが出来ない。
- （会長）自宅の断熱性能を測ってもらったが、相当ひどいと言われた。断熱性能の基準は年々上がっているため、新築の場合は断熱性能が高いが、20年以上前に建てられた住宅の性能は相当低いらしい。今の住まいに長く住まわれている場合、自宅の断熱性能について分からない人が多いと思うので、どこまで理解して回答されているか分からない。
- （副会長）満足度という言葉は、使い方を間違えると大変なので気を付けた方がよい。例えば、大満足と回答した人が、前よりも改善したから満足、と回答していた場合、実態と

してどれだけ性能が上がっているか分からない。

- (委員) 満足度と重要度については、何と何の項目を同時に答えているかの分析はしてみてもよいのではないか。例えば「外出のしやすさ」と「子どもの遊び場・公園」などをセットで高く評価する傾向があった場合、それに見合った地域をつくることが考えられる。
- (委員) 資料2の P.12「将来的な不安」の設問項目、「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」の“住みやすい”という言葉の定義ははっきりさせているのか。例えば P.11にあるような項目のことを指すのか、それとも漠然としたイメージで聞いているのか。住宅に関わることなのか、ソフトのことなのか、言葉の定義はされているのか。
- (市) アンケート回答者に対して、定義をしっかりとさせた上で聞いているわけではない。
- (委員) 「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」を不安に感じている人は、現在の住まいに満足されていることが前提と思うが、そういった方々にとって何を改善すれば今の不安が解消されるのか、今回の結果だけでは分からない。また、現在の住宅地が住みやすいとっていない人は回答できない。
- (委員) 「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」を不安に感じている人が、JR沿線だけなぜ高くなっているのか、その理由が分かると面白い。
- (会長) 今の環境は良いと思っていて、その中で今後環境が悪くなることの不安を感じている人が回答していると考えられる。
- (委員) 資料2の P.11 住まいの評価で満足度が高いのは、「広さ・間取り」や「交通利便性」「生活利便性」なので、それらが担保されていればある程度住みやすい環境が維持できるのではないか。
- (委員) 今後もう一度アンケート結果の分析を振り返る方がよい。今の住環境に対して、住宅の広さや安全性に満足しているかの傾向や、JR・阪急・阪神沿線毎の傾向を踏まえて、エリア毎に施策の方向性を考えていけばよいのではないか。イメージとしては、阪急沿線はそのまま育てていけば良好な環境が維持できるエリア、阪神沿線は課題があるものの長屋などおもしろい場所があり、若い人が阪神沿線エリアに一旦住んでみて、その後市内へ定住するためのワンクッションとなる開発ができるエリア、などの議論ができた時に、改めてアンケート結果を分析できればと思う。
- (市) アンケートは母数が十分かという点はあるものの、今後の施策に向けて必要な部分についてもう少し細かな分析を行う。
- (会長) 調査票そのものも配布してほしい。どのような設問で聞いたのか気になる。

ウ 地域別の現状

○ 意見交換

- (会長) 特に基盤未整備地域について、地域類型はどのように分類したのか。
- (市) 「E3.住農混在地域」は、生産緑地などの農地が混在している地域で、田能などが該当する。一部工業系用途が混ざっているが、専用住宅地である。「E4.住工混在地域」は準工業地域が多く、その他住宅地の中に、昭和48年の用途地域の指定が現行のものとなる前に建てられた工場が多くある地域もある。工場跡地に一定規模の住宅開発が起きている。塚口本町などが該当する。「E2.狭小連坦地域」は、密集市街地の一步手前の地域。「F.密集市街地」は、特に状況が良くない地域であると市が指定した地域である。
- (副会長) 基盤未整備地域について、これまで車を通すために道を広げることを基盤整備と表現してきたが、これからは人口を増やすために車をたくさん通すという時代ではないだろう。逆に基盤未整備である方が、人が歩く上では都合がよいかもかもしれない。今後人口が減ることを考えると、基盤未整備であることを、環境が劣っているという捉え方ではなく、歩きやすいまちをつくりやすいという前向きな見方で捉えて、基盤未整備という後ろ向きの言葉を使わない方がよいのではないか。駅へ行く時など基盤未整備の地域内を通過する人もいると思うので、例えば遊歩道をつくろうと思った時に、長くつながる道をつくれるのは、基盤未整備地域なのではないかと思う。
- (会長) 分譲マンションや戸建て住宅などの分布が分かる地図は作れないか。
- (市) 国勢調査で持ち家と借家の町丁目データはあるが、その上で住宅形態まで分かるデータはない。資料3の地図は目視で定性的に類型しているものだが、それと持ち家・借家比率のデータをクロスして示すことは可能である。
- (委員) 再開発で整備した地域はマンションが多い。塚口駅周辺は戸建てもあるがマンションが多く、JR尼崎駅も圧倒的にマンションが多い。
- (会長) 各エリアの中で戸建て住宅がどこに多いか、分譲マンションがどこに多いか分かるとよい。今の分類毎の地域特性は何か把握しているのか、実態調査はやられているのか。
- (市) 各地域特性は感覚的にはあるが、具体的には中高層の集合住宅は点在していて実態をつかむのが難しい。今後施策の方向性によって、どのような項目で地域の類型化をしていくのか考えていきたい。
- (委員) 空き家が多い地域を地図で把握したいが、そのようなことは可能か。
- (市) 戸建て住宅と長屋の空き家プロット図は出すことはできるが、集合住宅のデータはない。
- (委員) 密集市街地の理解の仕方を今後の議論のために確認したい。4m未満の道路に接道しているような建替えできない地域の課題は防災面で、一方向避難しかできない、奥の住宅の人は逃げられない、などあると思う。ただ、例えば街区の真ん中に空き地・公園を設けて奥の住宅の人も2方向避難できるようにするなど、課題さえクリアできれば、一団地認定をかけるなどで細かな空地を使い、共同建替えしていくようなことを考えてもよい

のか。個人的に、密集市街地を積極的に評価したいという意向がある。

- (市) いくつか論点があり、まず道としてセットバックして建替えできるかという論点がある。次に建替えられる場合4mまでセットバックしていても道には電柱などがあるので、福祉車両や消防車が入れないなどの課題がある。そのような、いくつかの解消しなければいけない課題はあるが、車が入ってこないという点では安全な地区であることは言えると思う。
- (副会長) 防災上の話は別にした方がよい。京都の自宅前は4mくらいの私道だが、近辺は宅急便の人がリアカーで荷物を運んでいるので、デイサービス利用者や車いす利用者なども送迎車まで移動することは可能と思われる。全ての住宅に安全なサービスを入れるのは難しいので、何かをあきらめれば魅力的なところは多いのではないか。例えば神戸市長田区の斜面地などは、空地になった場合に約5年間土地を借りて、農地や公園にするなどの取組をしている。まんべんなく全てのサービスを全部に行き渡らせるのは無駄が多い。説明の仕方によって、やらなくて逃げるのではなく、やらないからこそうまくいく、という環境をつくっていけないか。
- (会長) 基盤整備済地区の中でも良質戸建て住宅地の人は、これ以上悪くなってほしくないという不満を多く持っていて、環境の変化に敏感なのではないか。また旧集落というと魅力的に聞こえるが、基盤未整備や狭小連担などの言葉はネガティブに聞こえる。基盤整備済の狭小連担地域はどのような地域か。
- (市) 基盤整備済の狭小連担地域は、戦前に区画整理が行われるなど、比較的早い時期にできた市街地であり、住宅が建て詰まっており、空き家も多いところである。
- (会長) 戦前の耕地整理はないのか。戦前耕地整理のレイヤーが基盤整備の下に入っていると類型化の整理もややこしいのではないかと思う。
- (委員) この資料は地域の現状を示すデータなので、これはこれでよいと思う。この次に、各エリアをどうしていくかということが重要で、例えば4m未満の道路のある地域でも、高齢者や子育て世帯にとって安全な場所ということで、今までの密集市街地の整備の仕方とは違うことに取組んでいくなどのことを、これから考えていけばよいと思う。

エ 住宅市場の状況

○ 意見交換

- (委員) 民間賃貸住宅の居住者が増えていて、その人達が尼崎市から出ていかないようにすることが大事だと思う。新築戸建て・分譲マンションを購入できる人はそれなりに収入があるので、そのような人が空き家や中古住宅を購入し、リノベーションして住んでもらうようなストーリーを今後どう描いていくのが空き家対策の肝になる。それに向けて一つ種をまければよいと思う。

オ 計画骨子案

○ 意見交換

- (委員) 資料5-2の中で、20年後に滅失・転用の建物が多いが、建物を除却するにもお金がかかる。これまでは人口が増えるということもあり、既存住宅を除却し新築住宅を建ててきたが、これからは人口減少していき、新築するといった明確な目的がない場合、住宅を壊した後がどうなるのか気になる。
また、資料5-1の「1. 子育て世帯の生活環境の価値向上」の項目の中で、子育て世帯が伊丹、宝塚へ転出傾向にあるとの記載があるが、県の中で子育て世帯を取り合っても仕方ないのではないか。伊丹市、宝塚市の描く子育ての方向性と尼崎市とは違うと思うので、尼崎の強みを活かし沿線毎に特徴を出して、住んでいる人が良いと思える子育て世帯向けの住宅地を考えてほしい。
- (市) 住宅が除却されたところには新規供給が起きていくことがベストと考えている。平成7年以前の住宅は建替えていただきたいという願望はあるが現実には難しく、また全ての住宅を中古住宅として流通させることも難しいので、実際には除却されずに残り、使われない空き家も出てくると思う。尼崎市内にある平成7年以前の住宅は、活用できるストックが少ないのではないか、というのが一番の悩みである。
また県内で子育て世帯の取り合いをしても仕方ない、というのはご指摘の通りではあるが、ファミリー世帯が転出超過の状況をプラスマイナスゼロに持っていきたい。今後高齢者が増えていき、少子化が進むのは全国的に仕方ない部分もあるが、年齢構成のバランスがいびつな形になることは避けたい。子育て世帯転入の数字は増えれば良いが、あくまで結果としてのことであり、その過程で、尼崎市がファミリー世帯に選んでもらえない現状を変えるために、市のイメージや住宅供給の方法を変えるなど、よりよい環境を考えていきたい。
- (委員) 私自身は共働き世帯ということもあり、交通の便で現在の住まいを選んだ。我が家も待機児童となっているので、保育面の重要性は感じる。また学童など、共働きを応援する施設が全般的に少ないように感じる。
- (会長) 尼崎の場合、除却が大変な空き家・長屋が多いと思うので、使えないから除却するのではなく、うまく活用方法を考えてみてはどうかとを感じる。
- (副会長) 今後若い人を何人確保したいか、転出する人を何人に抑えたいか、などの目算があるとよい。空き家についても、除却できなければ新築できないので、滅失・転用の目標数も大事な数字だと思う。例えば10年で何千戸除却しなければいけないか、活用しないといけないか設定し、除却するためには何億かかるが、空き家を資産として考え、インスペクションして活用する事業に転換すると、除却と比べて費用がどれだけ抑えられるか、などの計算を立てないと、住宅マスタープランで考えたことが夢物語で終わってしまう。自分自身ニュータウンで育ち、中心部へ出てきたあと戻りたくないと思うように、若い人も同様にこれからニュータウンへ住みたいとは思わないと思うが、尼崎市であれば住みた

いと思ってもらえる可能性はあると思う。その可能性を考える時に、例えば現在が年間流出 3,000 世帯だったとした場合、転入を狙うべきボリュームと、作るべき住宅の総量を目標として持っておくとよいのではないか。そうすると毎年 1,000 戸供給すべきなどの戦略が立つと思う。難しいかもしれないが、毎年の達成状況を記載していったらどうか。

「利便性」という言葉は古い。住環境の 4 原則（WHO で提示された 4 理念「安全性」「保健性」「効率性」「快適性」）では、「効率性」という言葉を使っている。「利便性」ではなく、何かと何かを一緒にできるという「効率性」という言葉の方が適しているのではないか。例えば、交通の「利便性」ではなく、駅前にお店があると「効率的」に買い物ができるなどと考えていくと、少し意味合いが変わると思う。

- （市）人口ビジョンの中では、ファミリー世帯の定住・転入促進を重要課題に設定しており、数値目標は『5歳未満の子どものいる世帯の転出を5年で半減させる』としており、現状の転出超過世帯数 382 世帯に対して、半分の 191 世帯まで抑制することを目標としている。
- （委員）かつて一気にマンションが建設された時代があり、その頃のマンションが古くなってきていると思う。尼崎市内でマンションの建替え事例はあるか。
- （市）阪神淡路大震災の被災マンション以外では、分譲マンションで 1 件ある程度と聞いている。実態はあまり分かっていない。
- （委員）今後も建替えられなければ、危険なマンションも出てくるのではないか。なかには、水道などのインフラが老朽化し、住宅内の設備を変えるだけで済まない建物も出てくると思うが、構造自体が今の時代の環境問題の観点に即さなくなったマンションに対して、市として公的な補助をどのように考えているのか。事業者任せで建替えを促進しているのか気になっており、このままだとゴーストマンションのようになってしまう所もあるのではないかと危惧している。
- （市）現状は外観目視による調査段階ではあるが、スラム化までではないものの、管理がうまくいっていないマンションは実際にあると把握している。ただし建替えるかどうかは、所有者の意向次第なため、なかなか難しい。そもそも管理組合がないマンションもあるので、そのような所へは関与できない状態である。アドバイザー派遣などができればよいが、最初の一步が踏み出せていない。市が民間の建物の建替えに対してお金を出すかどうかはデリケートな問題である。一定公共性のある再開発のようなものであれば、既存のメニューを使うことも可能だとは思う。
- （市）老朽化した建物を除却して建替えることが前提ではなく、今あるマンションをどのように使っていくか、どのように維持管理していくかを、所有者間で話し合う土俵にまずはのせたいと思っている。その中で問題が生じた時に、市としてどのようなことを支援できるかを考えたい。分譲マンションのアンケート調査も行っているが、組合がない、代表が分からないといったマンションが結構あったので、まずはそのような問題に取り組んでいくことが必要かと思う。

- （委員）所有者の責任にはなると思うが、ゴーストマンションが建っているようなところに、新しい住民が移り住むかという疑問である。市全体のイメージにもつながるので、計画的に取り組むべきではないか。戦後の高度成長期からマンション建設が始まり、我々は初めて体験する問題だと思うので、今後どうしていくかビジョンを考えていかないといけないと思う。そのために、所有者へ行政はどのように寄り添い支援をしていくのか、本気度が試される場所だと思う。先日静岡県の磐田市で、中小企業の困りごとを聞く支援の現場へ行って来たが、そこでは顔の見える関係性の中で行政が企業へ支援を行っている。予算自体はゼロ事業であり、企業の話聞く中で、関係者同士をつなぐなどのことを全市的に取り組まれている例を見て、素敵だと思った。住宅マスタープランを考える上で、視野を広く持つ必要があると思う。
- （市）市としては問題が起きてからでなく、予防に力をいれたいと思い、問題意識のある方に向けた情報提供セミナーも開くが、なかなか参加者の集まりはよくない。マンション全体で問題意識があるところが少ないのかと思う。セミナー参加者も個人で興味のある人が来る程度であり、実際に困っている相談の件数も、数える程度しかない。目の前に問題が出てきた時に打てる手は少ないので、その前の段階でなんとかしたい思いがある。
- （会長）神戸市がマンション認証制度を始めたが、そのような認証制度があれば自分のマンションはまずいのではないかと思うかもしれないし、そういった質の良くないマンションは流通できなくなるかもしれない。
- （委員）「1. 子育て世帯の生活環境の価値創出」の中で「生活環境の付加価値」が触れられているが、今後共働き世帯は増えていくと予想される中で、女性も働きながら子育てができるということが尼崎市の強みではないかと思う。そのためには、待機児童の問題や、病児保育が充実しているなどの特徴があると、子どもの小さいうちは尼崎市が育てやすく、そのまま気に入れば尼崎市へ住み続ける、という流れもできるかと思う。

「4. 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進」の中で、「空地の統合、有効活用の促進」とあり、狭小敷地の隣地を買い取り広くできればという話もあったと思うが、早めのうちで売るとお得であるとか、今のうちに手放した方がよいと思える施策をうてればよいのではないかと。隣同士での敷地活用がうまくいかなければ斜め向かいの敷地を活用する、空地を芝生にして、クローバーを植えて地域で面倒をみることで子どもの遊び場にするなど、空地を活用しようと思える施策を考えられるとよい、そうでなければ空き家が多く残ると思う。

「2. 高齢期に適した住宅・住環境の構築」に関連して、尼崎市では駅前のマンションへ高齢者が住み替える需要が多いのか。
- （市）高齢かどうかは分からないが、子育てが終わった世帯が駅前に移り住むなどの話は聞いている。阪急塚口駅の北西の市場跡地に建つ分譲マンションなどの駅前マンションは、昨今資材の高騰も関係して、大きな間取りではなく2～3人世帯向けの住戸が多くなっており、住宅の仕様も高齢者向けで、駅前で便利に住めると宣伝している。また子どもが生まれる前の若い夫婦にとっても、生まれた後は資産運用に回せる物件として宣伝している

様子である。

- （委員）70～100坪の土地が出たら相続税対策で買い、住宅メーカーが1LDK主体の賃貸住宅を建てる例が武庫之荘あたりで見られている。分譲マンションはなかなか建てられる土地がない。
- （副会長）子育て世帯を誘導する参考事例として、埼玉の戸田市では、新幹線の高架沿いの、かつて線路を通すために建物が移転した跡地を活用して、保育所がたくさん建設されており、実際に平成以降人口が増えている。尼崎市とも雰囲気似ていて流通系の倉庫跡地にマンションが多く建設されており、住む環境としても悪くない。そのほか、阪急桂駅の高架下なども同様に活用されている。JRや阪急とタッグを組み、子育て応援として沿線近くに保育所をつくると、効率性の観点でもよいと思うので、そのような分かりやすい施策があれば、200世帯の転出くらいは食い止められるのではないかと。
- （委員）他市のような庭付き戸建て住宅で暮らすことは、尼崎市では現実的にできないので、新しい効率的な生活モデルを示していくのがよいと思う。友人（30代）の中でも、昔ながらのマイホームを持って郊外に住みたいという人は今でもいる。
「2. 高齢期に適した住宅・住環境の構築」は、福祉との連携もカギになると思う。予防対策を早めにするにも関連するが、例えばご夫婦の片方が施設に入り、自身の今後をどうするか考えられる余裕のある段階で、住宅や土地の運用をどうするのか、ケアマネさんや専門家を派遣して相談を受け、早い段階で誘導していければよいのではないかと。そのような意味で、取組項目の2と4は密接に関係していると思う。空き家発生は、高齢の方が病院や施設で亡くなることが原因であることが多いと思うので、その対策を空き家になる前に家主に考えてもらう事前の予防策として、福祉との連携が効果的だと思う。
- （委員）伊丹や宝塚の子育て環境と競うのは特徴も違い難しいので、尼崎市独自のやり方を考える方がよい。例として、京都市では長屋の再生提案（「空き家活用×まちづくり」モデルプロジェクト）が実施されており、子育て世帯を対象とした「子育て長屋」として、お互いに子ども達を見守りあうような住宅がつくられている。20年間の借り上げで、京都市の補助が1軒につき最大200万円つくほか、投資家からの投資も募っている。分譲マンションに関しては、京都市のNPOと信用金庫が提携し、マンション認定をしている事例がある。修繕積立金が不足しているところも多いので、維持管理をしっかりとっているマンションに対して、信用金庫が修繕費等を低利で融資している。住宅確保要配慮者への対応としては、居住支援法人を立ち上げれば、介護予防や高齢者に対するヘルパー以外の支援などに対して、国から一部補助が出る。市の補助で全てに対応することは難しいと思うので、金融機関や国の補助制度などをうまく活用しながら、事業者等と連携して進めていけるとよいのではないかと。
- （委員）市外に向けての尼崎市のプロモーションはどうしているのか。下町感あふれるまちなみや、工場と混在したまちに住んでみたい人に魅力を伝えられる雑誌に掲載してもらうなど、対外的なPRの戦略を住宅マスタープランで考えられないか。

- (市) 広報課では「尼ノ國」というサイトを作成し、尼崎にいる素敵な人たちを発信しているが、住宅に特化している情報媒体は特にならない。広報課では、市役所がやっていることというよりは、民間事業者の取組をPRしている。
- (会長)「公有地を活用した先駆的住宅の創出」とあるが、公有地をまだ手放すつもりなのかは気になる。また、近年の災害に対応したハザードマップの見直しは考えた方がよい。立地適正化計画の時にあまり議論できなかったので、住宅マスタープランの場ではなくてもよいが、どこかで議論できればと思う。

(3) 次回の審議会について

- 次回の日程は1月中～下旬を予定。日程調整については後日連絡する。

以上