

## 第3回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年1月28日(火) 10:00~12:00

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、川尾祐士、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 田尻局長、佐々木次長  
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 柴田

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

ア 第2回審議会の振り返り

イ 尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果【速報版】(報告)

ウ 住宅セーフティネットの状況

エ 具体的な取組項目(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9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2回審議会の振り返り

イ 尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果【速報版】(報告)

○ 意見交換

- ・ (委員) 調査対象は宅建協会会員以外も含まれているのか。
- ・ (事務局) 宅建協会以外で協力いただける方がいたので、当初の配布票数から少し増えている。

- (会長) 住民へのアンケートなどでは 25%回収できれば多く回収できたという印象があるが、民間賃貸住宅所有者に対するアンケートで回収率 25%は高いのか、低いのか。
- (委員) 通常このような家主向けアンケートはもう少し回収率は低くなる。今回は十分回収できたほうではないか。
- (会長) 所有者ではなく物件の管理者等が約半分を占めている。これはどう捉えたらよいか。
- (委員) 管理を全面的に任せている家主の中には、毎月の家賃明細を確認するぐらいで、空室ができて中を見に来ることもなく任せっぱなしの場合も多い。そのような場合は、管理者等が回答しているのではないか。
- (会長) 分譲マンションでは長期修繕計画があるが、賃貸住宅の場合は管理者が修繕の必要性などを家主に提案しているのか。
- (委員) その通りである。しかし、それを受けて実際に修繕するのは2割ほどである。外観で分かるほど老朽化が進んだり、入居率が悪くなって、ようやく修繕に手をつける家主が大半である。
- (委員) 「条件によっては検討する」と回答したものも含めると、セーフティネット住宅の登録意向があるのが約1割にとどまっている。「登録しない」が約半数を占めているが、その理由は分からないのか。
- (事務局) 現在の登録制度は家主にとってメリットを感じにくい。国の改修費補助はあるが、入居者は一定期間住宅確保要配慮者に限定する必要があるなど制約も多い。市にも古い賃貸住宅で入居率が低くなっているので登録を考えているという問合せがあるが、登録には耐震性の確保が必要であるなどの条件がネックになり、登録には至らないのではないかと。メリットとしては、セーフティネット住宅としてホームページなどで情報提供されるということがある。他にも、国と自治体が協力して補助を行う家賃低廉化補助の制度もあるが、市としては現時点では考えていない。
- (委員) まず入居率が高い住宅の家主は登録を考えない。また、ワンルームであれば面積 25 m<sup>2</sup>以上という基準に引っかかるし、古い物件であれば耐震性確保がネックになる。

## ウ 住宅セーフティネットの状況

### ○ 意見交換

- (委員) サービス付き高齢者向け住宅の入居者のうち市外からの入居者が3割強とのことだったが、家賃が安く手狭の住宅に入居できることが尼崎の特徴だと思うが、実際にどのような世帯の方が住まわれているかはわかっているのか。
- (事務局) 単身での入居がほとんどである。そもそも2人入居用の居室が少ない。また、介護度は要介護3以上の特別養護老人ホームに入居できるレベルの方が5割弱を占めている。

入居時点で介護度が高かったのか、入居後に高くなっているのか詳しい実態は分からないが、特別養護老人ホームになかなか入居できないことも背景にあるのかもしれない。

- （委員）サービス付き高齢者向け住宅の役割をどう考えるかも重要だろう。もし自立した人も入居できるものとするのであれば、セーフティネット住宅として見ることもできるではないか。
- （事務局）当初は自立した高齢者が見守りを受けながら暮らせる住宅としてサービス付き高齢者向け住宅の制度がつくられたが、実態はそうではなくなってきているため、国でも制度見直しの議論を行っている。福祉部局と話しながら、高齢者の居住支援を工夫していく必要があると考えている。
- （事務局）国ではサービス付き高齢者向け住宅の整備に対して、戸当たり 100 万円の補助を出しているが、福祉・介護サービスを住宅供給事業者による自社サービスだけでなく、広くサービス選択できるような形にするなど、補助要件を見直すことを考えているようだ。国の動向を見ながら考えていきたい。
- （委員）セーフティネット住宅の登録は 1 件に対して、あんしん賃貸住宅登録は 5 件ある。あんしん賃貸住宅に登録することで何かメリットはあるのか。
- （事務局）市に住宅確保要配慮者の方から問い合わせがあった場合に、入居を拒まない住宅として紹介している。広報的なメリットはあるのではないか。また、事業対象（入居を拒まない世帯）はセーフティネット住宅より限定されており、高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯、子育て世帯のみである。
- （事務局）セーフティネット住宅と違い、あんしん賃貸住宅は面積要件がない。そのためセーフティネット住宅登録は無理でも、あんしん賃貸住宅なら登録できるという使い方もできる。改修費補助などは特にない。

## エ 具体的な取組項目（案）

### ○ 意見交換

- （委員）「子育て世帯に適した住まいづくりの促進」について、資料 3 の p3 を見ると、子育て世帯は持家に住む割合が高い。市北部では戸建て住宅を活用して子育て世帯に入居してもらい、市南部では長屋や古い住宅、工場の空きスペースなどを活用した居住を誘導していくというように地域で分けて議論してはどうか。
- （会長）この審議会の中でどこまで議論を行うのか。具体的な制度への落とし込みまで検討するのであれば、早めに地域で分けて議論したほうがよい。
- （副会長）「アマ宿り」推進プロジェクトについて、「アマ宿り」とすると、雨が晴れたらどこかに行ってしまう。このまちに住み続けてほしいという思いにふさわしい表現にすべきではないか。また、今の尼崎らしさを発見・発信していくだけでなく、こうあってほしいという理想の“尼崎らしさ”でもいいと思う。

- (委員) 尼崎らしさは北と南の2つだけでなく、尼崎合衆国と言われるように、もっといっぱいあると思う。「地域提案型「まち育て」事業」について、「まち育て」は自治会単位ではなく、街区単位などもう少し小さな単位から始めてもよいのではないか。自治会に若い人は入りにくいなどコミュニティ単位にするとハードルが高くなる。
- (会長) 尼崎市には地域担当職員という特徴的な取組があり、こうした地域担当職員から地域の細かい情報が市にスッと入ってくるようになれば、リアリティがあつていいのではないか。
- (副会長) 地域担当職員ごとに大学の研究室がつくような取組もおもしろい。学生は地域に入れるフィールドがあると喜んでやると思う。
- (委員) 住宅政策が中心となって、福祉や経済などを発信できるプロジェクトは市の魅力を知ってもらおううえで重要である。発信する中身を議論していければよいのではないか。
- (委員) エリアごとに特徴が違う住宅地があることを活かして、高齢者や低所得者、障がい者の受け皿を充実する、子育て世帯向けの住宅地にするなど、エリアごとにどういうエリアにしていけるかを決めていければいいのではないか。
- (委員) 今子育て世帯が多いまちは30~50年後には高齢者のまちになる可能性があるなど、同じ世代が集まって住むことは弊害も大きい。住む世帯を固定するのではなく、世代循環を考える必要がある。世代間の交流をどのように生み出すのかも含めて住宅政策の中で考えていくべきではないか。
- (副会長) 高齢者が多い地域は、そのあとに若い世代が入ってくると考えるとポジティブな捉え方ができる。高齢者と若い世代の共生をうまく誘導できる方法があるとよい。
- (会長) 「良好な住環境の形成」に向けては、数年前に住環境整備審議会において、既にある住宅地に地区まちづくりルールを上からかけましようとか新規開発するような住宅地には地区計画の声掛けをしましようという提案をしたのだが、それはその後どうなったのか。
- (事務局) 地区計画などの既存の法制度に基づかない独自のまちづくりルールを策定できる制度として地区まちづくりルール制度がある。建築紛争のある地域などで案内しているが、なかなか新たにルールをつくらうという地区が出ていない。すでに地区計画を策定している地域で、それに上乗せする形でまちづくりルールをつくっている地域は何地区かある。
- (事務局) 地区計画は、全員合意でなければ策定できないが、まちづくりルールの運用は地域に委ねられている。ルールをうまく運用し維持できるかは、地域の機運がどこまで高まっているかにもよる。  
また、民間開発の場合、市が開発の内容を知るのは申請などのタイミングで、すでに大方の計画が決まっている。そのときに地区計画を勧めても、取り入れるのが難しい状態になっている。なかなか地区まちづくりルールと地区計画だけで住環境の形成を進めていくのは難しいというのが現状である。ご指摘としては、民間開発誘導にもう少し踏み込んだ検討が必要ということよろしいか。

- (会長)「NATS(府県の枠組みを越えて連携する新たな“都市間ネットワーク”)」として尼崎市は、西宮市や豊中市、吹田市と横並びになったが、これらの3市では、住宅地をつくる際に、事業者が積極的に地区計画や景観形成計画などを取り入れ、良質な住宅地が整備されており、また、これらの計画があることで販売時も高く売れるような形になっている。せっかく横並びになったので、尼崎市でも住宅供給事業者理解してもらい、これらの計画づくりの機運を高めていく必要があるのではないか。地区計画や景観形成計画をかけることで良いまちになったという前例が出てくると進むのかもしれない。
- (委員) 公有地の売却時に地区計画などの条件をつけて売却することはできるのか。
- (事務局) それは可能である。
- (委員) 尼崎東高校跡地では落札者が質の高いスマート住宅を供給するなど、販売戦略などをしっかりと考えてやっている事業者もいる。公有地の売却時にいろいろな条件をつけてもクリアできる事業者はいる。
- (委員) 下町を中心に既成市街地では、ある程度個々の建替えが進み、まとまった空地が出てくると、民間マンションが建ち、低層の住宅地の良さが損なわれてしまうケースが見られる。低層の住宅地の良さを活かしながら、どう更新していくか考えていく必要があるのではないか。
- (委員)「尼崎らしい子育てしやすい住まいづくりの誘導」などで「お墨付き」という表現が出てくるが、「お墨付き」として「行政が認定した・・・」や「尼崎市第1号」などの表現がつくと、住宅地の付加価値になる。うまく取り入れていけるとよい。
- (会長) 老朽化した空き家が集積しているようなエリアがあるが、賃貸の空き家が多いのか。
- (事務局) 賃貸の空き家の場合もあるし、建物と土地の所有者が別の場合もある。建物所有者も土地所有者も分からない場合があるので、所有者を地道に特定して、働きかけを行い、専門家に間に入ってもらいながら、相談に乗っていく取組を行っている。
- (副会長) 空き家対策として、良質な戸建て住宅のこともしっかりと考えていく必要がある。子どもが帰ってくると思って、空き家のまま置いている住宅も多い。早めに対策を打たなければ長屋やワンルームマンションで起こっているような問題が出てきてしまう恐れがある。また、工場が多い特徴を活かして、北九州市の水素タウンのように、工場の余剰エネルギーを活用したスマートシティができないか。尼崎らしさもあるし、実現すればインパクトも大きい。  
また、「低廉な自立型高齢者向け住宅」について、元気な高齢者が住むサービス付き高齢者向け住宅は現実的なのか。元気であれば自宅に住んでいるほうがいい。何に困っている人を対象として考えるのか。それをはっきりさせることで、サービス付き高齢者向け住宅に限らず、まちなかのワンルーム活用など別の方法も考えられる。
- (事務局) 在宅介護・医療が進んでいる中で、それらを活用しながらずっと自宅で過ごしたいという人がいる一方で、1人になり広い住宅を持て余しているのも早めに身辺整理をして

住み替えたいという人もいる。自宅に1人で住むのが心配になってきたときに、地域での見守りを受けられれば良いと考える人もいるし、しっかり見守ってくれる住宅に住み替えたいという人もいる。選択肢をどれだけ持っておくかということで提案している。今あるサービス付き高齢者向け住宅は、そのようなときに入居できる金額設定にはなっていない。

- (副会長) どんな「サービス付き高齢者向け住宅」を増やしていけばいいから考えるのではなく、こういうニーズの人に対応するためには何をしたらいいかという視点から考えてはどうか。
- (委員) 同じ意見で、必ずしもサービス付き高齢者向け住宅にこだわる必要はない。一方で、自宅で住み続けるのが不安で住み替えたい人も一定いるのは事実である。それに対しては、住宅が広すぎて手放したいということであれば、見守りや在宅福祉サービスを充実するのも1つだろう。まずこの対応があった上で、どういう住宅や支援が必要か考えていくべきではないか。
- (委員) 若い世代と高齢者が共生できるような方法は考えられないか。
- (委員) 大阪市内で国の補助を受けながら、元気な高齢者と外国人介護者のシェアハウスの企画等を行っている。きっかけは賃貸住宅が自然災害で損壊したため、オーナーが入居している高齢者を追い出すことになったが、元気な高齢者が入居できる住まいがなく、それであれば自分でつくろうと考えたこと。地域に社会貢献をしたいと考えている住宅オーナーはいるはずなので、提案型プロジェクトを募集して、市が支援するという形で進めていくのもありかもしれない。属人的に考えていくほうがよいと思う。
- (副会長) サービス付き高齢者向け住宅は、福祉サービスをアウトソーシングした住宅を整備することで、地域に様々な福祉事業者を増やすことも狙っている。その考え方を踏まえて、地域での体制を作っていくことも考えてはどうか。
- (会長) 先日滋賀県で、全国で初めて老朽化した分譲マンションの行政代執行による解体が行われた。他市でも管理組合がない古い分譲マンションなどが見られている。尼崎市にもこのような分譲マンションがあるのか。
- (事務局) 平成28年に分譲マンションの実態調査を行った。その結果、管理組合がないマンションも7件(3%)あった。また、そもそもアンケートが返ってきていないマンションについては、現地に行って、話を聞ける人にヒアリングを行った。それでも実態を掴めていないマンションがまだある。  
昭和46年以前建築のものが20件あり、管理不全に陥っている危険性が高いと考えていたが、話を聞くと、管理組合がないなりにしっかりと人が管理していたマンションもあった。感覚的には管理に問題があるものが10件ほどあるのではないかと考えている。実際に苦情が寄せられたり、スラム化しているようなところはない。  
国でマンションの管理状況を評価する仕組みを検討しているので、その状況も見ながら、マンションの実態を把握できる仕組みを作りたいと考えている。

- (会長) 分譲マンションは早め早めに対策を打つことが重要だろう。
- (委員) 空き家対策について、子どもがいつか帰ってくるかもしれないからと流通に乗っていない住宅を、流通に乗せていく働きかけも考えるべきではないか。完全な空き家ではないが、空き家一步手前の状態になっているものも考えていくことが重要だろう。  
セーフティネット住宅について、セーフティネットの受け皿となっている築古の賃貸住宅はこの先減っていく。また、セーフティネット住宅の登録はメリットがないから進まない。具体的にどのように工夫して受け皿を増やしていくか考えていく必要がある。
- (会長) 生駒市の空き家流通促進会議は、開催する中で宅建士等の意識が高まり、自分たちの動き方次第でまちが変わるという考え方になってきた。この変化がこの会議の大きな成果の1つ。どのような事業をすれば誰が育つかを考えていくことも重要である。  
また、公有地活用する際に、子育て向け住宅を0%、セーフティネット住宅を0%と条件づけて売却することも考えられるのではないか。いろいろな人がいかに混ざって住むかが重要である。
- (委員) セーフティネット住宅の登録を増やすために、どのようなことが考えられるか。登録基準のハードルを下げることも考えられるのか。
- (事務局) 登録のメリットをどのように打ち出すかということが1つある。また、セーフティネット住宅よりも登録のハードルが低いあんしん賃貸住宅を増やしていくことも考えられる。
- (委員) 高齢者が入居しやすい住宅をどのように確保するのかということを考えるには、リスクをどこが担うのかも重要になってくる。単純に住宅を用意するだけでは十分ではなく、家財はどうするのか、住み慣れた地域から離れることにどう対応するのかなども考えていく必要がある。
- (事務局) 公有地売却時の条件設定についてご提案があったが、行政がそこまで条件づけを行うのは現実的には難しい。その中でも行政としてどのように関わり、誘導していけるのかということは考えていきたい。

### (3) 次回の審議会について

- 次回の日程は3月中～下旬を予定。日程調整については後日連絡する。
- また3月以降は4月・5月・6月と立て続けの開催を予定している。早めの日程調整を心掛けるので、ご協力をお願いしたい。

以 上