

第4回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年3月30日(月) 10:00~12:00

2 場所 : 尼崎市役所北館4階 4-1 会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、室崎千重、吉田哲、小村潤、開康生、仁保麻衣、川尾祐士

(事務局)

森山副市長

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 小倉、鈴木、柴田

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

ア 第3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(報告)

ウ 尼崎市住宅マスタープラン(素案)

エ その他

(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7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。

(2) 議事

ア 第3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(報告)

○ 意見交換

- ・ (委員) P10「住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思ふ支援」について、生活保護受給者が孤独死した場合の対応を市としてどの程度行っているか、件数や割合などは把握しているか。

- (事務局) 身寄りのない生活保護受給者が孤独死した場合の葬儀や各種手続きを福祉部局で行っていると聞いたことはあるが、具体的な件数やどのような事例があるかは把握していない。
- (委員) 家主にとっては、孤独死の際に市が対応してくれるのは受け入れにあたっての安心材料になる。保証人がいても遠方に住む場合はすぐに現場に来ることができないため、対応が遅れる。その場合にも有効であろう。
- (会長) 1R・1K は空室が増えているという話があったが、これはワンルームマンションのことか、木賃や文化住宅のことか。
- (委員) RC 造や鉄骨造のワンルームマンションである。家賃や物件の古さに関わらず、風呂・トイレが分かれていないユニットバスは若者が敬遠するため、なかなか入居につながらない。家賃を3万円程度にすれば入居があると思うが、その家賃で入居する人は問題を抱えている場合も多いので、家主として家賃をそこまで下げたがらない。
- (委員) P5「空家・空室の発生や増加への対応」について、「入居審査の基準を緩くした」というのは具体的にどのような対応が考えられるのか。
- (委員) 保証人不要にするところが増えている。保証会社としても保証人不要を売りにした商品を打ち出しているところもある。
- (委員) 保証会社によって、加入にあたっての収入や年齢の基準は異なるのか。
- (委員) 年齢はどこも70~80歳が限度で、近くに住む子供が保証人になる場合は80歳でも加入できるという考え方になる。
- (委員) あんしん賃貸住宅の登録に対する家主の啓発は各事業者で行っているのか。
- (委員) 県や市からの働きかけがあれば、協力するような形である。そのためには県や市から発信していくことが重要だろう。
- (事務局) 現状ではホームページに制度の情報を掲載している程度で積極的な発信は行っていない。国のセーフティネット住宅登録制度と兵庫県のあんしん賃貸住宅制度をセットでPRしていく方法を考えていきたい。
- (会長) 保証会社は家主側につくのか、借主側につくのか。
- (委員) どちらの場合もある。現状ではほとんどの物件で保証会社への加入が求められている。このおかげで、家賃滞納による裁判などは以前に比べて減っている。
- (事務局) 今回のアンケート結果ではP19にあるとおり、全体の8割で保証会社への加入を求めている。
- (会長) 今回の計画では、民間賃貸住宅をセーフティネットとして活用していくとともに、空室活用を進めていくという考え方になっているが、PR や啓発だけで進むと考えられるか。

- ・（委員）家主にとっては、賃貸住宅を“経営”している。そのため、家賃が入ってくるのが何よりも重要なことである。そのためには、生活保護受給者の代理納付制度の活用なども考えられるだろう。

ウ 尼崎市住宅マスタープラン（素案）

○ 意見交換

- ・（委員）計画の背景・目的として、SDGsの考え方を盛り込んでどうか。特に「11 住み続けられるまちづくりを」はまさに住宅政策のテーマとして反映すべきものだろう。
- ・（事務局）住宅マスタープランの上位計画である総合計画でSDGsとの対応を整理している。「住み続けられるまちづくりを」については、P5にあるミッションの2つめ「持続性のある住宅ストックの形成」としてハード面の持続性は盛り込まれている。
- ・（副会長）ソフト面の持続性は、ミッションの1つめ「安心して住み続けられる住まい・まちの実現」が対応するだろう。SDGsの考え方はミッションの中に盛り込まれている。
- ・（会長）尼崎市としてこの計画をSDGsでアピールするかということにもよるだろう。SDGsの考え方はミッションに含まれているので、必要であれば見せ方の工夫で対応するという点でよいのではないか。
- ・（副会長）P13「住宅・住環境に係る諸状況」について、ポジティブ要素・ネガティブ要素という表現は使わないほうがよい。

P13、P25のA3ページについて、要素が多く複雑で分かりにくくなっている。P13については○を上▲を下にまとめるなど順番を変えたり、矢印の数を減らすことが考えられる。P25については矢印の線の色が同じなので、どのようにクロスしているのか、関係があるのかが分からなくなっている。順番の組み替えや見せ方の工夫などを行ったほうがよい。

方向性2（3）①の地域住民等による見守り体制の構築について、地域が無償で責任を持って見守りを行うという形にすると地域の負担が大きくなり続かない。地域で新たな事業・サービスを起こすのを市として誘導していくという考え方を、しっかりと表現しなければ読み手に伝わらない。

「計画的な市営住宅の整備・供給の推進」を「方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保」として位置付けているが、住宅確保要配慮者以外も含めた市営住宅の話として整理すべきではないか。

また、市営住宅として住宅確保要配慮者をどの程度受け入れるのか。さらにそれで足りないボリュームに対して民間住宅でどの程度対応するのか。公民連携で住宅確保要配慮者の対応を進めていくには、目標とするボリュームを明確にすることが必要だろう。

- (会長)P15 について、高齢化をネガティブと捉えるかどうかは様々な考え方がある。淡々と状況として記載したほうがよい。

計画名称は「住宅マスタープラン」のまま変えないのか。「住宅」というと建物のことをいうが、「住宅」以外の住まいや住環境などのソフト面も含めた計画であることが分かるように副題をつけるなど工夫してはどうか。

- (事務局) 地域住民等による見守り体制の構築については、無償だけでなく、有償での取組も含めて考えており、文言は精査したい。
- (副会長) この部分も含めて、計画全般にわたって、こんなことをやりますと無制限に書いてしまわないほうがよい。実現できる取組の範囲を明確に表現したほうがよい。
- (委員) 「方向性2 高齢期に適した住宅・住環境の構築」や空き家対策、市営住宅の方策が主要プロジェクトに含まれていない。主要プロジェクトの選定基準は、課題対応の優先度が高いものということだが、まずこの10年を見据えた具体的なプロジェクトとして挙げているということか。急いで対応しなければならない頑張りどころが見えにくい。
- (事務局) 高齢者の施策としては、仕事付き高齢者向け住宅も新規のプロジェクトとして庁内では挙がってきている。新規施策かつ各施策の方向性から主要プロジェクトを挙げられるとよいと考えていたが、やはり市の状況を踏まえると「子育て」や「まち育て」という視点も大事だろうと施策の優先順位をつけていく中で、今回の6プロジェクトを選定した経緯がある。高齢者対策の優先度が低いわけではないが、主要プロジェクトの数が増えると“主要”ではなくなってしまうため、悩ましいところであった。
- (委員) 主要プロジェクトに位置付けられていない取組が手つかずに終わってしまわないかという懸念がある。主要プロジェクト以外でも、空き家対策をはじめとして、複数の関係課との連携を強化する必要がある取組や条例整備等が必要な取組など実現のハードルが高い取組もあるように思える。マスタープランとしてどこまで書くかということもあるが、それらの取組をどのように推進するかという具体的な姿を検討しておく必要があるのではないか。
- (事務局) 目次の中で、計画本体とは別に「具体的取組」という別冊を位置付けている。この10年間で施策を推進するために、具体的取組の一覧と主要プロジェクトについて具体的な内容を整理したものを収録し、各施策の進捗に応じて更新していく形を考えている。主要プロジェクト以外の新規施策についても、部局間で連携して施策化に向けた取組を進めていければと考えている。
- (会長) 主要プロジェクトとして6つのプロジェクトに絞って整理しているのは分かるが、方向性2については何もしないのかと見えてしまう。この6つのプロジェクトは地域別ではなく市全体で取り組まなければならない大きな取組として挙げられているという理解でよいのか。また主要プロジェクト以外の新規施策についても、誰がどのような形で進めるのか整理が必要ではないか。

- （事務局）主要プロジェクト以外も本計画に挙げている具体的取組はこの 10 年間ですべて実施する。「具体的取組」の中で、それらを実現するための具体的な内容を整理しようと考えている。
- （副会長）P25 主要プロジェクトの一覧表について、方向性 1 と方向性 6 は子育て世帯や住宅確保要配慮者といった“対象”に関する事、方向性 2～5 は“取組の内容”に関する事になっている。例えば「主要プロジェクト④次世代につなぐ良質な住宅地づくりの強化」は、対象として子育て世帯（方向性 1）にも関連するし、質の高い住宅の新規供給（方向性 3）にも関連するが、現在の整理ではそれが見えてこない。そのため、方向性 1 と 6 は左側、方向性 2～5 は右側に分けて配置して、それぞれ主要プロジェクトとの関連を整理すると、それらがうまく表現できるようになるのではないかと。方向性 2 が主要プロジェクトに含まれていない問題も解消されるだろう。
- （会長）方向性・具体的取組から主要プロジェクトにつながる矢印はなくてもよいのではないかと。
- （事務局）見せ方は考えたい。これまで手をつけておらず、かつ所管課が多岐にわたるものを主要プロジェクトとして位置付けることで実現に向けて進めやすくなるかと考えている。方向性 2 が主要プロジェクトに含まれていないだけでなく、主要プロジェクトの中に、例えば方向性 1 ・方向性 2 の両方に関連するものがある。そのような関係性が分かるように整理したい。
- （委員）P25 は「主要プロジェクト」というタイトルでありながら、左側に方向性・具体的な取組項目が並んでいるので、何を表しているかが分かりにくい。例えば、主要プロジェクトを左側に配置して、それぞれがどの方向性に関連するかという整理にしてはどうか。主要プロジェクトに方向性 2 が含まれていないが、それでよいのか。元気なアクティブシニアへの高齢期の備えの啓発であれば、尼崎市では 100 歳体操が活発に行われているので、うまく連携して、効果的な啓発を行っていくようなことを具体的なプロジェクトとして進めていければよいのではないかと。

第 3 章のタイトルが「ミッションの実現に向けて」とフワッとした表現になっているが、現計画のように「尼崎市の住まい・まちづくりの現状と課題」としたほうが分かりやすくないかと。

方向性 2（1）①で「身体状況に応じた住宅改造に対する支援を行います」とあるが、精神状態も含めた「心身状況」としてはどうか。

- （事務局）「身体状況」としているのは、現在実施している住宅改造支援事業がそのような表現を用いているためである。福祉部局とも調整したい。
- （委員）「身体状況に応じた」は介護保険との対応を踏まえた表現にしていると思うが、それ以外の認知症への対応も含んだ表現にできるとよい。

高齢者対策は住宅部局だけでなく福祉部局も一緒に進めていかないと解けない局面になっ

てきている。方向性2の頭文に「福祉施策と連携しながら」とあるが、「福祉部局で協働して進める」などもう少し踏み込んだ表現にできるとよい。福祉用具貸与など住宅改修を行わなくても住まいの環境をよくすることもできるので、広く暮らしをどう支えるかという視点が入るとよい。

方向性2（3）①の地域住民等による見守り体制の構築について、住民に責任を投げたようにも捉えられる。行政として何をして、住民に何を担ってもらうのかが見えてくればよいのではないか。地域包括ケアシステムとの連携も関わってくるだろう。また、地域での見守りを進めるには、基盤として地域のコミュニティがなければ難しい。コミュニティ醸成も並行して進めていく必要がある。

- （副会長）老人ホームを退職した60代の女性などが介護保険外のサービスを行う会社をつくる話が出てきている。そのような動きを支援するために事務所の提供など起業支援のようなサポートを行うことも考えられる。そう考えると福祉部局だけでなく、産業部局との連携も必要になってくる。
- （副市長）最後の主要プロジェクトは主要連携項目でもある。今の総合計画は「連携」を非常に意識したものになっており、それぞれのマスタープランをどう繋いでいくか、どのように関係するかということ各職員が意識して考えるようにしている。

福祉部局と住宅部局の連携という話もあったが、住宅マスタープランというと箱ものを対象としたマスタープランという印象を持たれるが、自治をどうつくっていくか、地域をどう支えていくか、そのために住宅や住環境はどうあるべきかということを考えていかなければならない。ただ、それを全部書くと総合計画になるので、住宅分野からどうアプローチしていくかということ整理していきたい。その中で常に意識するのは、地域の自治とどう繋いでいくか、高齢者の問題や住宅弱者の問題とどう繋いでいくかということ。

分かりやすい計画の作り方は、課題や問題があって、それをどう解決するかというものになるが、今の総合計画ではバックキャストの考え方で、こうあるべきを打ち出したうえで、今の現状からいかに達成していくかという作り方になっており、そのような整理もしていきたい。以上のことを意識しながら庁内で連携して進めていきたい。

エ その他

- 審議会の進め方については異論なし。
- 意見交換
- （委員）地域別の取組の考え方の整理について、イメージ写真は尼崎市内の写真を使ってはどうか。
- （委員）地域別類型の表現として「狭小連担」や「密集市街地」という表現があるが、住んでいる人が見て、ネガティブなイメージを持つような表現は避けたほうがよい。

- （会長）住宅地の良し悪しではなく、市街地の構成から見た市街地類型による分類にしたほうがよいのではないか。

（3）次回の審議会について

- 次回の日程調整については後日連絡する。

以上