

第1回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和元年10月1日(火) 14:30~16:30

2 場所 : 尼崎市 本庁北館4階 4-1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)

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、柴田、山崎

4 議事次第

(1) 開会

(2) 委員等の紹介

(3) 会長及び副会長の選出

(4) 会議等の公開の取扱い

(5) 諮問

(6) 議事

ア 尼崎市住宅マスタープランの改定

イ 住まい・まちづくりの現状と改定に向けた論点

(7) 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。

(2) 委員等の紹介

- 各委員より自己紹介いただいた。
- 森山副市長よりあいさつ。

- ・ この審議会は、住宅マスタープランの策定に関する事項のほか、市の住宅政策の今後を

考える重要な調査審議機関である。先ほどの委員の方々の自己紹介でも、住宅だけでなく、まちなど住宅を取り巻く環境も重要であるとの示唆をいただいたかと思う。この審議会は、「尼崎市市営住宅等審議会」を改め、この6月に新たに立ち上げたものである。平成23年に策定した住宅マスタープランの計画期間終了まで残り2年を迎える中で、少子高齢化や社会情勢の変化、空き家の増加、不動産をいかに活用していくかなど様々な課題とともに、総合戦略でも定めている通り『若い世代の転入』をどのように促進していくのか、特にファミリー世帯に選んでもらう都市にするために、住宅政策の観点からも考えていく必要がある。

尼崎市は、この数年人口が増加している。年間約5,000人亡くなり、約3,000人が生まれ、普通ならば人口減少が進んでいく中で、尼崎市ではその減少を補うだけの転入数があるということである。どのような人が転入してきているかということ、職場からの距離が近いということや周辺に大学があるということで、20代の転入が増えている。その一方で、ファミリー世帯の転出超過が大きな課題となっている。ファミリー世帯の転出数は現在減少傾向にはあるが、まだまだゼロではない。活気あるまちづくりを進めるため、多様な世帯、元気な世帯に転入してもらいたいと考えている。

現計画は、計画的な市営住宅の整備促進が大きなテーマだったかと思うが、平成28年に尼崎市営住宅建替等基本計画の策定、平成31年には市営住宅長寿命化計画の改定など、市営住宅についてはかなり進展してきたかと思う。今後は、どのような住環境を整備し、住宅政策をつくっていけるのかが大事と考えており、住宅のハードだけでなく、人と人とのつながりや、住環境のことも含めて、住宅・住環境のあり方について皆様にはご審議いただきたい。

(3) 会長及び副会長の選出

○ 赤澤委員より岡委員が会長に推薦された。

- ・ 各委員、異議なし。

○ 岡会長より吉田委員が副会長に指名された。

- ・ 各委員、異議なし。

○ 岡会長よりあいさつ。

- ・ 先日宝塚市の総合計画の説明を聞いていた所、宝塚市ではファミリー世帯の転入が増加しているという話を聞き、尼崎市の人は宝塚市へ行っているのかと思った。尼崎市は住みやすいまちとして選ばれたが、主にJR尼崎駅前の再開発による所が大きいのかと思うので、そうではなく尼崎市全域で、住んでいて楽しいまちになるような住宅づくりを目指して皆さんとともにこの計画を作っていければと思っている。

(4) 会議等の公開の取扱い

○ 尼崎市住宅政策審議会公開取扱要領（案）について説明があった。

- ・ 内容について、質問・意見等なし。

(5) 諮問

- 森山副市長より尼崎市住宅政策審議会に対する諮問があった。

(6) 議事

ア 尼崎市住宅マスタープランの改定

- 内容について、意見・質問等なし。

イ 住まい・まちづくりの現状と改定に向けた論点

- 意見交換

■市営住宅跡地の用途について

- ・ (会長) 市営住宅建替えに合わせて、跡地に高齢者施設を整備する場合、土地は売却するのか、貸しているのか。
- ・ (市) 売却するか貸すか手法が決まっているわけではない。市営住宅の跡地ではまだ実績はないが、公共施設(学校)の跡地についてはいくつか事例があり、それらは土地を売却している。
- ・ (会長) 売却する場合に、その用途の継続性というものはあるのか。
- ・ (市) 特別養護老人ホームとして活用した事例では、10年など一定継続しなければいけない縛りがある。

■「すまいづくり支援会議」のあり方について

- ・ (委員) 資料5-3 P.44〈公民連携による空き家の活用等による地域活性化方策〉と記載があるように、行政だけで住宅・住環境をよくするのは限界がある。その中で、市営住宅だけでなく公共施設の民間運営などが近年増えてきている。特に大企業だけでなくNPOなど小さな組織との連携が今後大事になってくると思うが、「すまいづくり支援会議」にはどういった方が参加しているのか。そこへ期待したいところがある。
- ・ (市) 現在の「すまいづくり支援会議」には、居宅介護支援事業連絡会の方、兵庫県建築士事務所協会の方、兵庫県宅地建物取引業協会の方、株式会社リクルートの方、NPO法人兵庫空き家相談センターの方が委員となって活動している。現状は年に数回の開催となっているが、あまりうまく活用はできておらず、情報交換程度となっている。立ち上げ当初は、協働でフェアなど開催していたが、行政側がうまく活用しきれていなかったという反省もあるので、今後は協働の取組として積極的に活用していけたらと思っている。当初住宅マスタープランの中で、このような場が必要となったわけだが、実行部隊とするのがよ

いのか、情報発信的な場とするか、どのような場とするか今後のあり方については再検討したい。

- （会長）この会は、市内の民間企業や NPO を連携させることが目的ではなく、担い手となりそうな主体を集めて、初めのうちは頑張っていたが、段々と活動が薄れてきたということか。
- （市）最初はイベントを実施して頑張っていたが、やはり単発のイベントだけでは中々続かないので、それぞれの方の仕事にどのように関連付けて、展開していけるかが課題である。

■密集市街地の整備状況について

- （委員）現在大庄地域に住んでいるが、高齢化が進んでいる事や、長屋続きの住宅が歯抜け状態になっている、道路が狭く消防車が入れないなど、体感的には密集市街地かと感じるが、密集市街地位置図の中では指定されていない。資料5-2 P.7に記載があるが、密集市街地抽出の際の定義はなにか。
- （市）簡単に言うと、老朽木造住宅の密集度合、幅員 4m 以上道路の整備状況、火災時に延焼していかないための空地があるかどうか、などを目安として抽出されている。火災が発生した場合にどの程度燃え広がるかの可能性によってランク付けされているということである。
- （会長）事業実施中の地区もあると思うが、そこで実際にどのようなことを行っているのか。
- （市）事業実施中となっている戸ノ内地区は、老朽家屋を除却して道路・住宅を再整備する改良事業（オールクリアランス）と、幅員 4m 未満の道路の中で重要な部分を5~6mに拡幅していく事業を組み合わせで進めているが、現在は概ね事業が収束状態である。
- （会長）道路を通すと、そこに建っていた木造住宅が燃えにくい住宅に建て替わり、結果的に防災性が高まるという、一般的な手法かと思う。市内で密集市街地が残っているということは、そういった手法でも進まない地区が多いということか。
- （市）密集市街地として指定のある地区は、区画整理が行われておらず、老朽家屋を建替えたくても建替えられない、という所が多い。南部については、元々工場労働者が住んでいた長屋や文化住宅、戸建て住宅などが並んでおり、1戸1戸の住宅が狭いため、今の基準に照らし合わせると、建替え後に今の住宅と同じ広さが確保できないため建替えが進まない、ということが起きている。JR 尼崎駅北側や神崎川沿いの杭瀬では、地区計画を策定して、道路を50cmセットバックすることで道路斜線制限を緩和する措置をとることで、建替えを促進するような取り組みをしており、他の地域にも拡大できないか検討中である。
- （市）本市全体としては、細く曲がりくねった道を大きな道へ整備することで土地を再配分する区画整理事業をかなり行ってきており、南側の工場地帯以外概ね区画整理が終了し

ている。区画整理が行われている地域は密集市街地になっておらず、その他で建て詰まっている所は、改良事業によりオールクリアランスで住宅を建てて、従前居住者の住替えを誘導したり、建て詰まっていた駅前ロータリーをつくって環境を改善するなど、他都市と比べて色々な事業を行ってきたが、それでも残っているのが、現在密集市街地として残っている地域と理解していただければと思う。

■民間賃貸住宅のバリアフリー化について

- （委員）資料 5-2 P.4-5 の中で、民間賃貸住宅のバリアフリー化を進めると書いてあるのに、公営住宅の戸数を減らしてきているとすると、民間賃貸住宅が担う部分が今以上に大きくなると思うので、民間賃貸住宅のバリアフリー化をうまく進めていくのが大事だと思う。論点の中で、新築や改築時のバリアフリー化誘導方策が必要か、という記載があるが、P.3 で示されているグラフ内の借家のうち、新築と古いものの割合が分かれば、新築と改築どちらの誘導を進めていけばよいか分かると思うが、そういった分析は可能か。
- （市）住宅・土地統計調査のデータでは、民間賃貸住宅の新旧でバリアフリー化されているかどうかは把握できない。ただ実感としては、一定規模以上のもので、平成 15 年以降の新築住宅は、福祉のまちづくり条例の対象となるため、バリアフリー化されているものと思われる。そういった状況の中で、新築でも狭い住宅にターゲットを絞っていくのか、古いものに絞るか考えていかないといけない。
- （委員）民間賃貸住宅を、高齢者のために部屋毎にバリアフリー化していくことはなかなか難しい。縦一列を一気にバリアフリー化する等であれば可能かもしれないが、一般の賃貸住宅のバリアフリー化は基本的には難しいので、新築住宅のバリアフリー化を進めていくことはよいと思う。特別賃貸需要の高いところで、家賃 10 万円以上の広い物件であれば、バリアフリー化設備を設けても成り立つと思うが、そういった物件はなかなか少ない。アパートなど戸数の小さなものであれば、各住宅メーカー（積水ハウス、大和ハウス、ミサワホーム等）が進めているがまだ戸数が少ない。市全体の住環境整備からいくと、賃貸住宅のバリアフリー化を進めていくことはなかなか難しいのではないかと思う。
- （会長）大きな課題として、単身高齢者の狭い住宅がバリアフリー化されていない状況がある一方で、市としては若い世帯を呼び込みたいと考えている。どこに向かって住宅を供給するかを考えた時に、「多様な」という言葉を使うことになるのだろうが、それでよいのかというのも気になるところである。

■住宅供給・誘導施策のバランスについて

- （委員）前回の住宅マスタープランで掲げられた 4 つの目標の中でも、進めたくても進められない部分が見えてきていると思う。例えば市営住宅については概ね集約して進めているところとしているが、密集市街地などでは住んでいる人の理解を得られないなど、進められずやきもきする所が見えてきている。また、43 号線より南での住宅供給は工業地帯もあるため難しく、43 号線から 2 号線まで、もしくはそれより北に向かっての状況は、世帯分

離が進んで住宅が増えてきた中で、再度集約していくというは無理な状態に近い。新しい世代にとって当たり前になりつつあるエコ住宅や、バリアフリー住宅などは、売り払う住宅地や大規模な工場移転に伴う跡地開発くらいでしか供給ができない中で、どこまでそういった住宅の供給を進めていくかを考えていくことは、非常に大変なことだと思う。そういった中では、協力してもらえるアドバイザーを派遣するなど、状況を前に進めていく施策を入れていかないと、尼崎の将来は厳しいのではないかと思う。そのため、住宅マスタープランが根本的な課題を解決する方策であるという中で、誘導施策をどこに付けていくべきかが大きなテーマであり、若い人の意見が必要だと思う。バランスの取れた年齢構成にしていくためには、土地をどのように利用するのか、高度化するのか集約するのか、ということが課題かと思う。

■受け皿としての市営住宅のあり方について

- （委員）大阪でも、4連長屋のうち3つが空いていて、1つに高齢者が住んでいるという物件のオーナーから、高齢者に退去してもらいたいけど補償費を払うこともできない、というような相談がこれまで来ていた。しかし、昨年の台風被害によって現在の住居を出ていかざるを得ない人から、移転先の斡旋についての相談が来るようになった。その場合は、耐震性もあり、退去を迫られることもない市営住宅を勧めている。民間賃貸住宅の斡旋はなかなか出来ない。そう考えた時に、市営住宅は「困窮年収世帯」にとっての受け皿として必要であるとともに、老朽化した木造住宅等を除却するためにも必要なのではないか。また、市営住宅以外の住替え先としてはサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）が考えられる。サ高住は生活保護でも入れる家賃設定にしているものもある。介護認定が進めば入居対象になるが、元気な高齢者の行き先がない。そういう人のための住宅を今後どう確保していくかが課題になると思う。

私たちが少しずつ行っているのは、セーフティネット住宅のための改修費の補助金が用意されているので、社会的意義を感じてくれるオーナーへお願いして、セーフティネット住宅のモデルをつくらうとしている。モデルができることで他でも増えていけばよいと考えている。専門家、オーナー、大学などが連携して提案書をつくって国の補助金を申請したりしている。オーナーはボランティアではなく採算性はマストなので、やはり国の補助金を入れるなどしないといけない。民間賃貸住宅のバリアフリー化も介護保険をつかって手すりつけるくらいなら出来るかもしれないが、物理的に出来ないこともあるので、本当に難しいと思う。

- （会長）ひとつは公営住宅が受け皿になる、ということだと思う。公営住宅のバリアフリー化の割合は増えていると思うが、高齢者だけでなく、身体障がい者の入居も考えられるし、公営住宅に入るべき人は今後どんどん増えていく傾向にあるのではないかと思う。
- （委員）今手狭で老朽化している住宅に住んでいる高齢者、若者にとって、市営住宅を受け皿になるよう誘導していくのも一つの手だと思う。
- （市）市営住宅の比較的新しいものについては、エレベーターが付いていて高層化されて

おり、一定のバリアフリー性能が全住戸確保されている。また戸数は少数ではあるが、車いす専用住戸も設けるなど対応を行っている状況である。ただ、古いものについては、エレベーターが付いていないものもあるので、空いてはいるが高齢者などにとっては使いづらい4階や5階だったりする。

■若年・ファミリー世帯向けの住宅（賃貸・分譲）について

- （委員）我々が抱えている700～800戸の物件をみても、駅近くで4階建て、30年前の物件については基本的にエレベーターが付いておらず、4階の住戸はどこも空いている状況。昔であれば1階は防犯上敬遠されてきたが、今は1階から埋まるような傾向にある。若い人でもエレベーターが付いていないと4階には入居せず、40～50歳の方が入居している。物件の広さは大体45～50㎡で1LDKか2DKの大きさであり、3LDKの物件は少ない。武庫之荘周辺でもそのような状況なので、南の方ではもっと厳しいのではないかと。
- （委員）子育て世帯の目線で考えると、ベビーカーのことがあるのでエレベーター付きの住宅にしたいと思う。私は転勤族で、JR尼崎駅周辺を探したが1LDK等の小規模な住宅が多く、そういった住宅にはエレベーターが付いていないものが大半だった。通勤のことを考えるとJR沿線がよく、結果的に3階建ての賃貸住宅に現在住んでいる。
- （委員）賃貸の戸建て住宅は、南は分からないが阪急以北はかなり家賃が高い。
- （委員）賃貸の戸建て住宅は家賃が高いため、それならば購入を選ぶという発想になり、買うとしたら市外になってしまう。愛着があって親もいるので市内に住み続けたかったが、家を建てる土地がなく市外へ移り住んだという友人の話も聞く。目標にも『住み続けたいまち』とあるが、条件にあう土地がなく市外に転出している人も多いと思う。近年晩婚化が進んで、30～40代でも小さい子どもがいる世帯が増えてきており、子どものことを考えて郊外に移り住んだが、市内に住んでいる親の介護が負担になってフォローしきれず、結果親が独居老人になってしまうこともあるのではないかと。近居するための住替え先の受け皿となる賃貸住宅などがあれば良いが、それぞれ別の住まいに移らざるを得ないという現状だと思う。塚口の開発でマンションも近年建設されているが、10年前と比べて、同じ価格でも各住戸の面積は小さくなっているという話も聞く。コンパクトな暮らし方をして対応されている人もいるかもしれないが、やはり広い間取りでゆとりあるところに住替えられるまち、という目標がある中で、現実には、借りる側、買う側にとってジレンマはどうしてもある。長い目で見た時に、人口は確実に減少していくが、パイを取り合うのではなく、今ある住宅をバランスよく分配して、地域内で住み替え、住み続けることが理想だと思う。ただ、塚口などではマンション開発が進む一方で、地域によっては、親の近くに住みたいけど住む場所がなく、同じ市内でもコミュニティが分断されてしまっているため、親に何かあった時に戻れるか悩んでいる友人が多い印象である。
- （市）市内南部では、土地が細分化されていて、阪神沿線は賃貸住宅も戸建て住宅も金額はお手頃だが狭い物件が多い。一方で、阪急沿線は住宅の規模は大きいですが、価格が高く二

ーズとマッチしていない。

- （会長）南の方の学校跡地の住宅開発によってできたゆとりある住宅は、市外の人ではなく市内の人が住替え先として検討しにきている状況と聞いた。京阪の調査結果だが、ここ10年の住み替え理由で上昇してきているのが『親との近居』だそうで、以前とは状況が変わってきている。前であれば、教育環境を重視しての住替えが多かったと思う。
- （市）夫婦共働きが増えているせいもあるのではないかと。親との近くでないと、保育園に預けるだけでは用事が済まないのではないかと。そういう意味では、尼崎市は働く場所もある中で、親の世代が住んでいる住宅に移り住んだり、隣の土地が空いた時に買い足してもらえれば市としては理想的ではある。
- （委員）長屋の跡地に建売された住宅に住んでいるが、子どもが小さいうちは良いが、大きくなると部屋数も足りず狭くなっていくため、長女は近所に住む親の家を間借りしているような状況である。やはり広さと家賃のバランスは難しい問題だと思う。近所のハイツはファミリー世帯が入居しているようだが、大体子どもが小学校入学するまでに引っ越していってしまうようだ。そういったマイホームの準備期間だけ住むようなところも必要だと思うが、コミュニティの中でみると仮住まいでどこかへ行ってしまいうので、コミュニティには交わらず、ゴミ出しのルールや町会のことも交わらない世帯が増えていく状況である。

私自身は、近所の長屋に住む高齢者が一人住まいになったり、高齢者が施設に入って空き家になっているような場所なので、知っている人が近所に来てくれてうれしい、という声をもらった。市外から新たな人の転入を促進することも重要だが、元々尼崎で生まれた若い世代が尼崎市に住みたいという想いを叶えるのも大事だと思う。

■地図を活用した検討のありかたについて

- （副会長）資料5-2 P.28にある通り、大きな住宅地開発するための大きな工場跡地の予定地が少なくなってきた中で、それでも若い世代を狙える話にしなないといけない。空き家は出てしまったあとにどうするか考えると難しいので、今後空き家になりそうな住宅を地図に載せるようなことをやってみてはどうか。以前、藻谷浩介氏から聞いた話では、空き家が発生する構造としては、70歳を過ぎた親が住宅を子どもに譲ろうと考えていたら、子どもは既に住宅を購入しており、どうしてもできずに空き家になる、というパターンがほとんどらしい。都市部で昭和50~60年頃に買った家が空き家になろうとしているので、そうなる前に住宅所有者が元気なうちに住宅の処分をどうするかを聞いて地図に落としてみると、どれくらいの時期に、どこで空き家が発生しそうかの当たりが付けられると思う。これから地価が下がり、都市部でも家賃が下がる可能性を見据えて、この10年のうちにそこを狙うのも重要だと思う。

もう一点、バリアフリー化住宅に住めるのは、基本的に元気な人だと思う。今後10年で増えるのは、それから先動けなくなってしまったが施設に入れられない人たちなので、その人たちをどうするのか。参考資料2 P.38「尼崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」

で“住宅を支える施設サービスの確保”が記載されているが、私にとって興味があるのは、日常生活支援をどう連携させるのかということ。今は連携されていないと思っているので、地域で助け合い、地元で完結させようと思った場合に、生活が困難な人を支える支援グループの情報を地図に落とすことができないか。落としてみると、南の地域は、支援グループが手厚いが、北の地域は手薄という状況がみえるかもしれない。そういったサービスがなければ、自宅で住み続けるのは無理な話である。住宅マスタープランにどこまでつながるか分からないが、今後尼崎市に暮らし続けてもらうためには、市内のどこにサービスがあって、どこならば住み続けられそうかが分かるとよいのではないか。

- （会長）一般的な住宅マスタープランは言葉ばかりの計画になりがちだが、地図上に住宅マスタープランをつくってみるという方法もあるのではないかと思った。それぞれのまちがどんな人に住んでもらいたい、どんなまちにしたいかが地図上で見えてくるようなマスタープランの作り方もあるのではないか。どこのまちの地価が高いかという話ではなく、各エリアの目指すべきエリア像や、老人が増えてきそうなエリアを減らすような方策を考えたり、地図を活用するのもよいのではないか。
- （副会長）尼崎市は若い人も増えており、高齢者が多少増えても高齢化率4～5割とはならないと思うので、高齢者に増えてもらうのもありかもしれない。郊外に住んでいる高齢者は大体駅前にいることが多く、税金をたくさん落としてくれるかもしれない。若者だけでなく元々尼崎市内に住んでいた高齢者を転入させるなどもありではないか。

■密集市街地住宅の活用方策について

- （委員）立地適正化のことを考えると、密集市街地に新しい可能性が有ると思う。いつか敷地が大きくまとまることを見越して、便利なエレベーター付きマンションを待つよりも、安全性を担保して住宅のリノベーションを行い、1方向避難しかできなければコミュニティ広場を整備する、バリアフリーの平屋の戸建住宅にするなどすれば、そういったところに面白がって住んでくれる若者もいると思う。周辺にスーパーや公園が近くにある立地であれば、庭や広いキッチンはいらなくなり、家を外部化できるので、家は少し狭くても面白がって住める方などが住みやすいかもしれない。それで段階的にオープンスペースを増やしていきながら、土地を転がして、いつか大きく建替わっていくことを期待してリノベーションの補助を出すなどして、長期的に考えていけたらよいのではないか。

■尼崎市のイメージ・若者世帯の誘導について

- （委員）北陸出身の私からみた尼崎は、資料5-2 P.43にもあるが、低所得者が多いというイメージがあり、ニーズの面からみると、通勤族としてはあまり地域のイメージが上がっていないと思う。どういう人をターゲットにしてまちづくりをしたいかが大事なのはと思う。
- （会長）芦屋市のようにはっきりしているところもあるが、尼崎市はその真似をするのではなく、それぞれが違う価値観でも、それぞれが住んでいて楽しいまちをつくれるとよい

のではないか。

- (副会長)資料 5-2 P37 に低所得者を年収 300～500 万円に区切っている表があったと思うが、20 代で単身だった場合そこまで悪くないのではないか。このように結構お金を使えるような世帯も含まれていると思うので、逆に説明の仕方によっては若者にとっても住みやすいまちと言えるのではないか。
- (会長) 安いから悪い、という考え方ではなく、“安くてウマイ” というようなことを誇れるまちになるとよいのではないか。
- (委員) 住む人が二極化しても良いと思う。元々住んでいるような人が集まって住んでいる大住宅街もあれば、高齢者が多いが和気あいあいと住んでいる地域などがあってもよいと思う。また、若い世帯を誘導しようと思ったら、5～10 年住み続けた人に報奨金を出すとか、そういった思い切ったことをすると定住促進につながるのではないか。

(7) 次回の審議会について

- 次回の日程は 11/18 (月) 16:00～、場所は未定のため後日連絡する。

以上