

第3回 尼崎市住宅政策審議会 委員意見まとめ

■地域別の議論の必要性

- 資料3の p3 を見ると、子育て世帯は持ち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。
- 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。
- 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。

■「混ざって住む」ことが重要

- 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くかを決めていければいいのではないか。
- 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。
- 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。
- 公有地活用する際に、子育て向け住宅を〇%、セーフティネット住宅を〇%と条件づけて売却することも考えられるのではないかと。いろいろな人がいかに混ざって住むかが重要である。

■高齢者の住まいについて

- サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）の役割をどう考えるか。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。
- 元気な高齢者が住むサ高住は現実的なのか。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、サ高住に限らず、まちなかのワンルーム活用など別の方法も考えられる。
- 必ずしもサ高住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なければ、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、どういう住宅が必要か考えていくべきではないか。
- 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。
- 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。

- 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。

■ “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・発信していただくだけでなく、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。

■ 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で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。
- 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、リアリティがあっただけではないか。
- 地域担当職員ごとに大学の研究室がつくような取り組みもおもしろい。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。

■ 良質な住宅地の形成に向けて

- 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ょ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ょ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。
- 「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を理解してもらい、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。
- 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。
- 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。

■ 空き家対策について

- 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。
- 子どもがいつか帰ってくるかもしれない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。
- 先日滋賀県で全国で初めて廃墟化した分譲マンションの強制代執行が行われた。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。

■セーフティネットの確保について

- ・ 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。

■スマートシティについて

- ・ 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。

■その他

- ・ 「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。
- ・ 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。

以上

尼崎市の民間賃貸住宅に関する所有者アンケート調査結果

(1) アンケート調査の概要

○調査目的：尼崎市の民間賃貸住宅所有者の賃貸経営の状況や住宅確保要配慮者の入居実態などを把握・分析し、住宅マスタープラン改定に向けた基礎資料とする。

○調査対象：尼崎市内有る賃貸住宅の所有者

- ①宅地建物取引業協会の会員企業に賃貸住宅の管理を委託する賃貸住宅所有者
(約 560 名)
- ②上記以外の不動産管理会社に賃貸住宅の管理を委託する賃貸住宅所有者
(約 30 名)

○調査方法：1) 市から管理会社へ調査票等を送付。

2) 管理会社から賃貸住宅所有者に調査協力を依頼し、調査実施（配布）。

3) 市役所に回答済みの調査票を送付。

○調査期間：2週間程度

○配布数/回収率：配布約 590 票、回収数 151 票（回収率 25.6%）

(2) アンケート分析結果

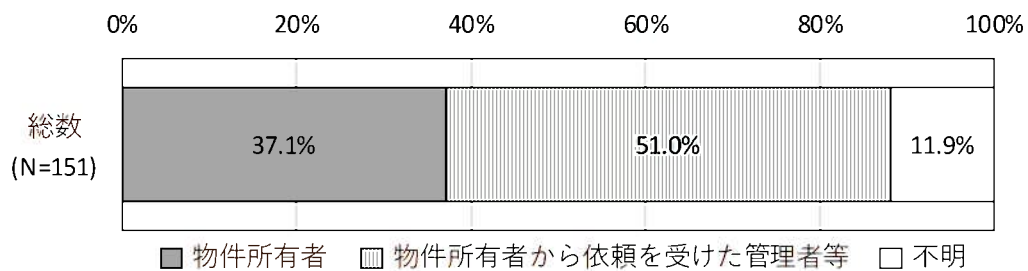
特徴的な調査結果について分析を行い、民間賃貸住宅の経営実態や住宅確保要配慮者の入居に対する意識・意向等の特徴の整理を行う。

1) 回答者の基本属性

①回答者の属性

- 回答者は物件所有者が37.1%、管理者等が51.0%である。
- 阪急沿線の2DK以上の比較的大きい物件を所有している所有者が多い傾向にある。

■回答者の属性



■所有物件の沿線・間取り別 回答者数

		所有物件の間取り					総数※
		1R・1K	1DK・1LDK・2K	2DK・2LDK・3K	3DK以上	不明	
沿線	阪急沿線	19	9	41	22	5	90
	JR沿線	8	3	16	2	0	26
	阪神沿線	5	15	16	2	0	36
	不明	0	1	2	0	0	3
総数※		30	27	73	26	5	151

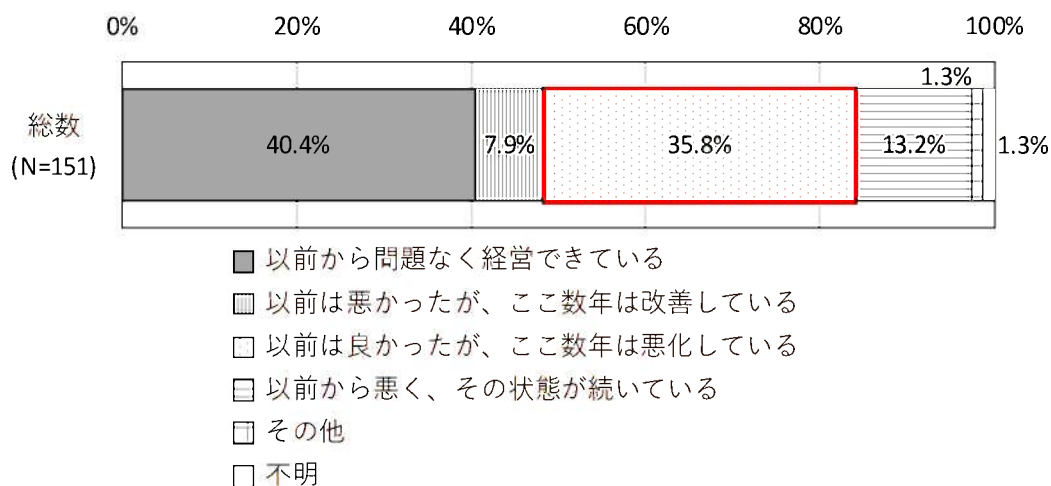
※所有物件の沿線・間取りともに複数回答のため、総数は合計値と一致しない。

2) 民間賃貸住宅の経営実態

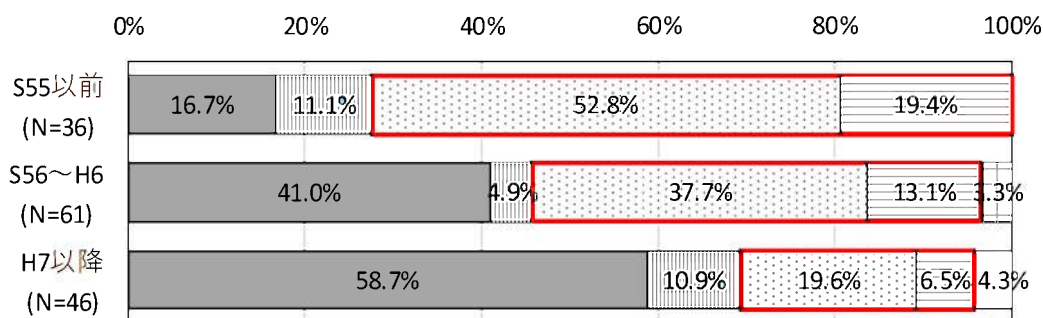
①ここ5年の賃貸経営の状況

- 「以前から問題なく経営できている」が40.4%と最も高い一方、「以前は良かったが、ここ数年は悪化している」も35.8%と高くなっている。
- 所有物件が古いほど賃貸経営状況が悪化、あるいは以前から悪い状態が続いている傾向にある。
- 所有物件の沿線別では、昭和55年以前建築割合が36%と比較的古い物件が多い阪神沿線で約3/4が賃貸経営状況の悪化、あるいは以前から悪い状態が続いている。

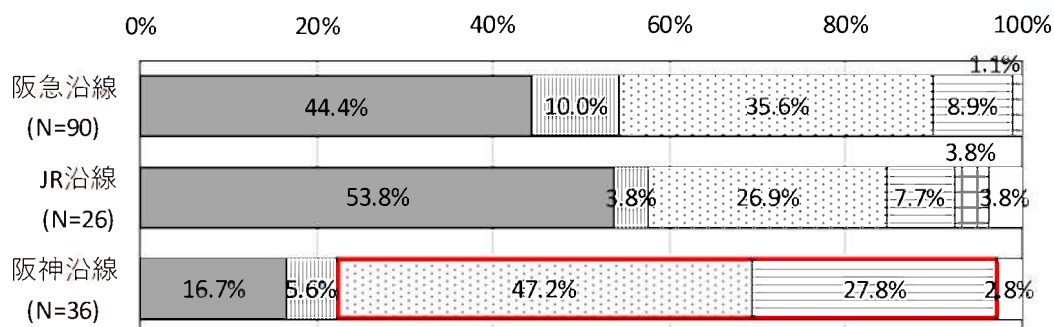
■ここ5年の賃貸経営の状況(全体)



■ここ5年の賃貸経営の状況(建築年別)



■ここ5年の賃貸経営の状況(沿線別)



②空き家・空室の発生状況

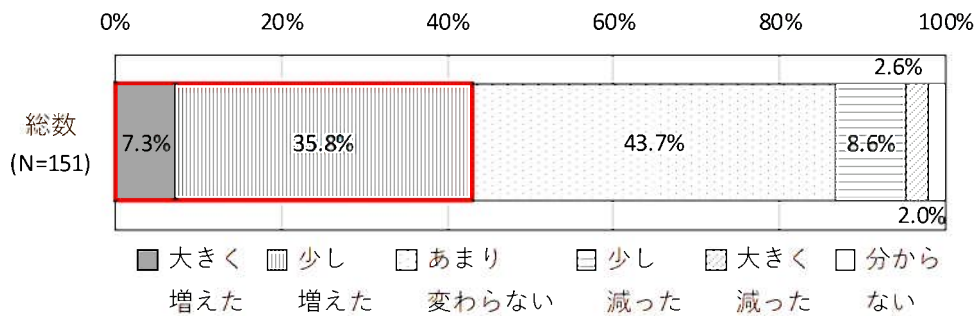
○所有物件の建築年によらず、空き家・空室が増加しているのが4～5割ある。

○沿線別では、特に阪神沿線で空き家・空室が増加している割合が高い。

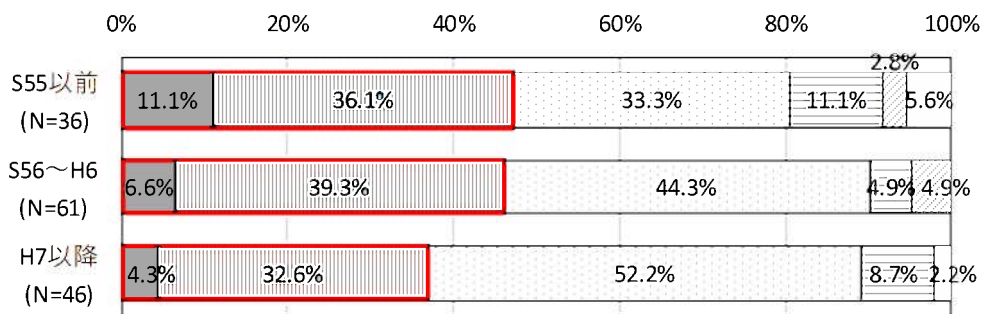
○間取り別では、1R・1Kで空き家・空室が「大きく増えた」の割合が高い。

⇒賃貸用空き家が市場に流通するためにニーズに応じたリフォーム・リノベーションの支援や多様な活用によりセーフティネットを促進する施策が求められる。

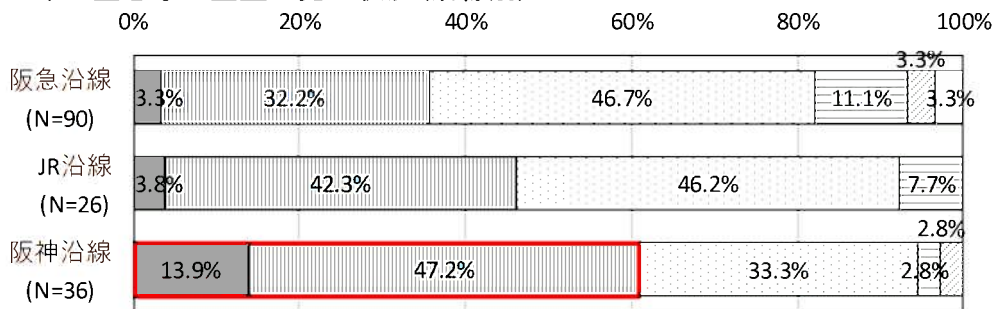
■ここ5年の空き家・空室の発生状況(全体)



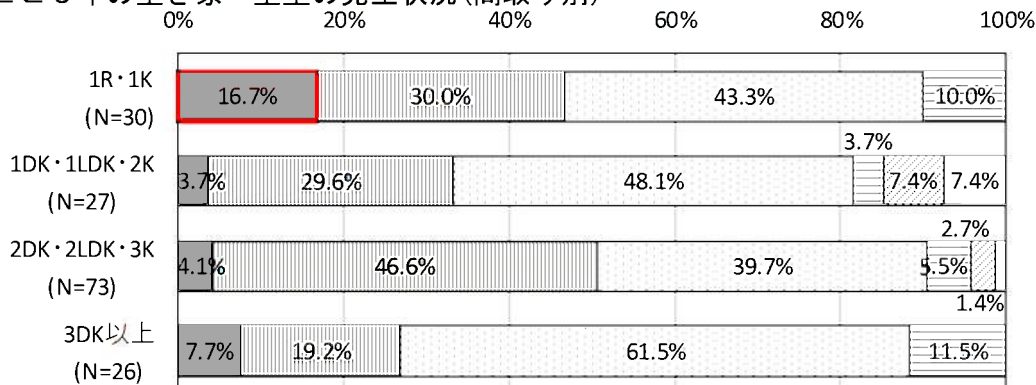
■ここ5年の空き家・空室の発生状況(建築年別)



■ここ5年の空き家・空室の発生状況(沿線別)



■ここ5年の空き家・空室の発生状況(間取り別)

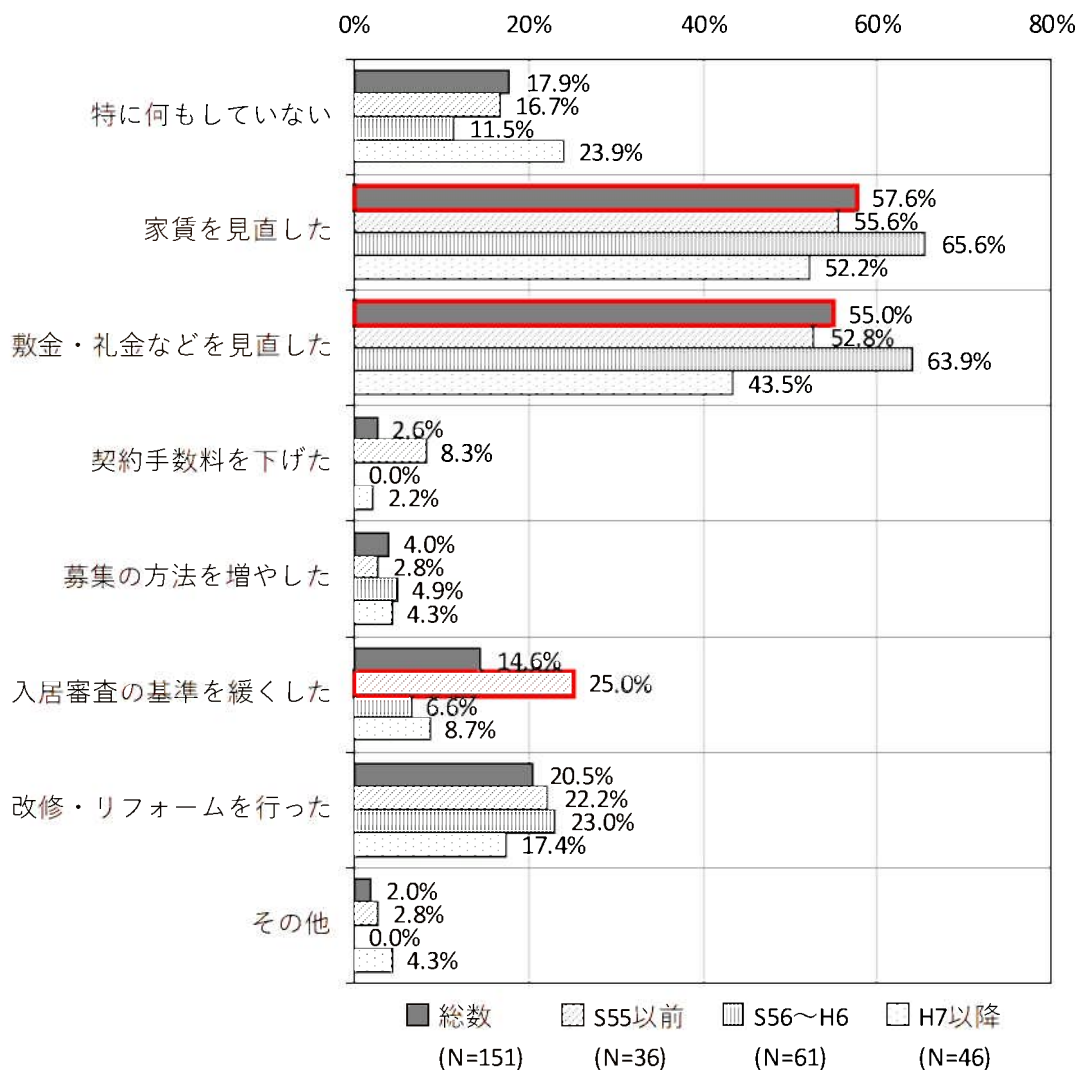


③空き家・空室の発生や増加への対応

○「家賃を見直した」「敷金・礼金などを見直した」の割合が高い。

○昭和55年以前の古い物件では、家賃等を下げるだけでなく、入居基準を緩くする対応も見られている。

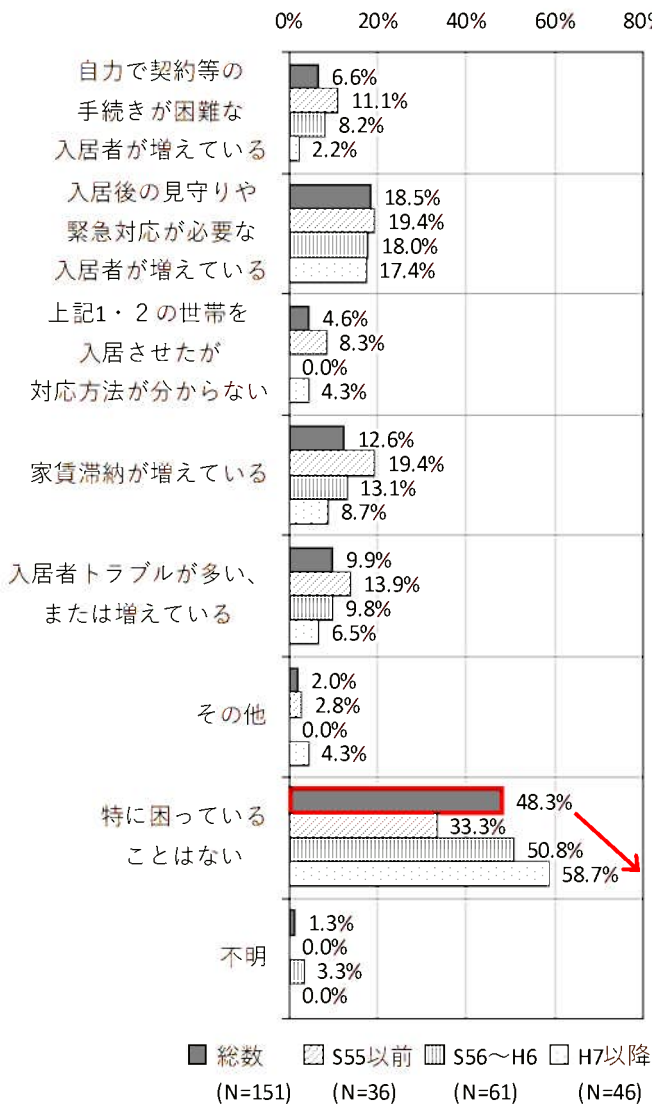
■空き家・空室の発生や増加への対応(全体・建築年別)



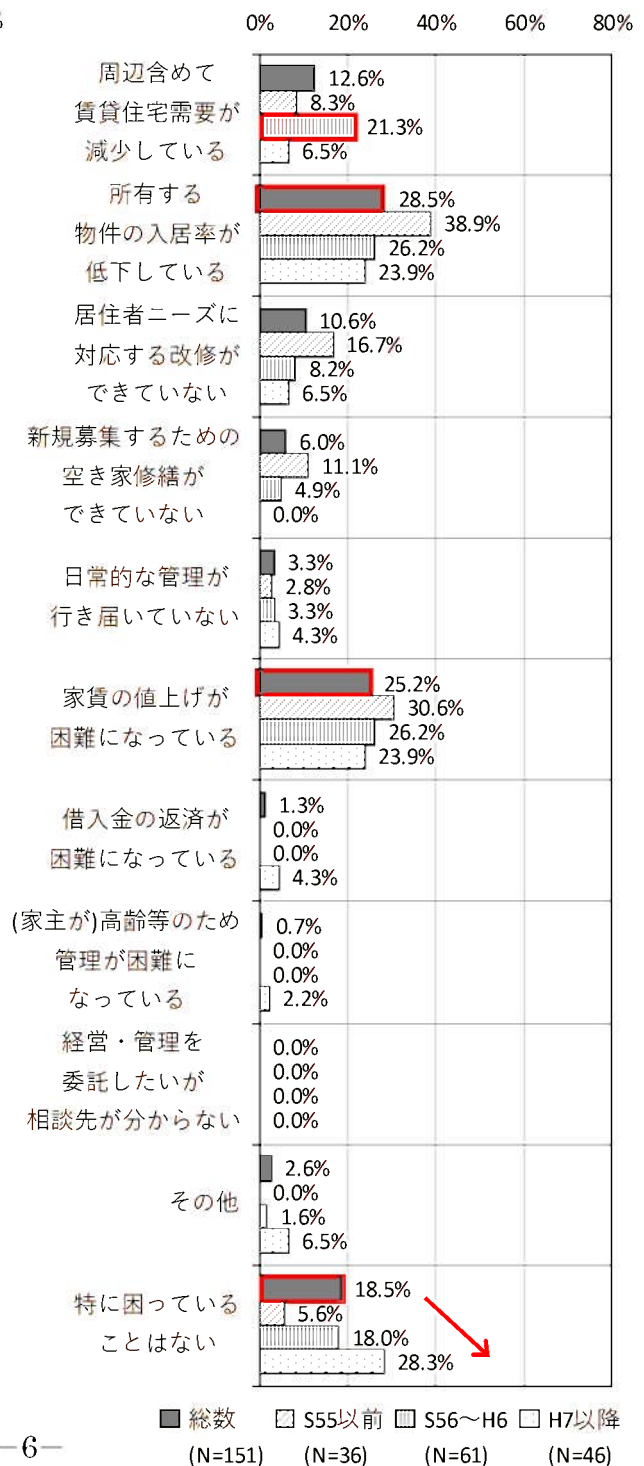
④賃貸住宅の経営にあたって困っていること

- 「入居者に関すること」よりも「経営・管理面に関すること」で困っていることがある所有者の方が多く、「所有する物件の入居率が低下（空き家・空室が増加）している」「家賃の値上げが困難になっている」の割合が高い。
- 全体的に、建築年が古いほど困っていることの割合が高い。
- 所有物件の建築年が新しいほど「特に困っていることはない」の割合が高い。
- 昭和56年から平成6年の物件では、賃貸住宅需要の減少が他の年代と比べて割合が高くなっている。

■入居者に関すること(全体・建築年別)



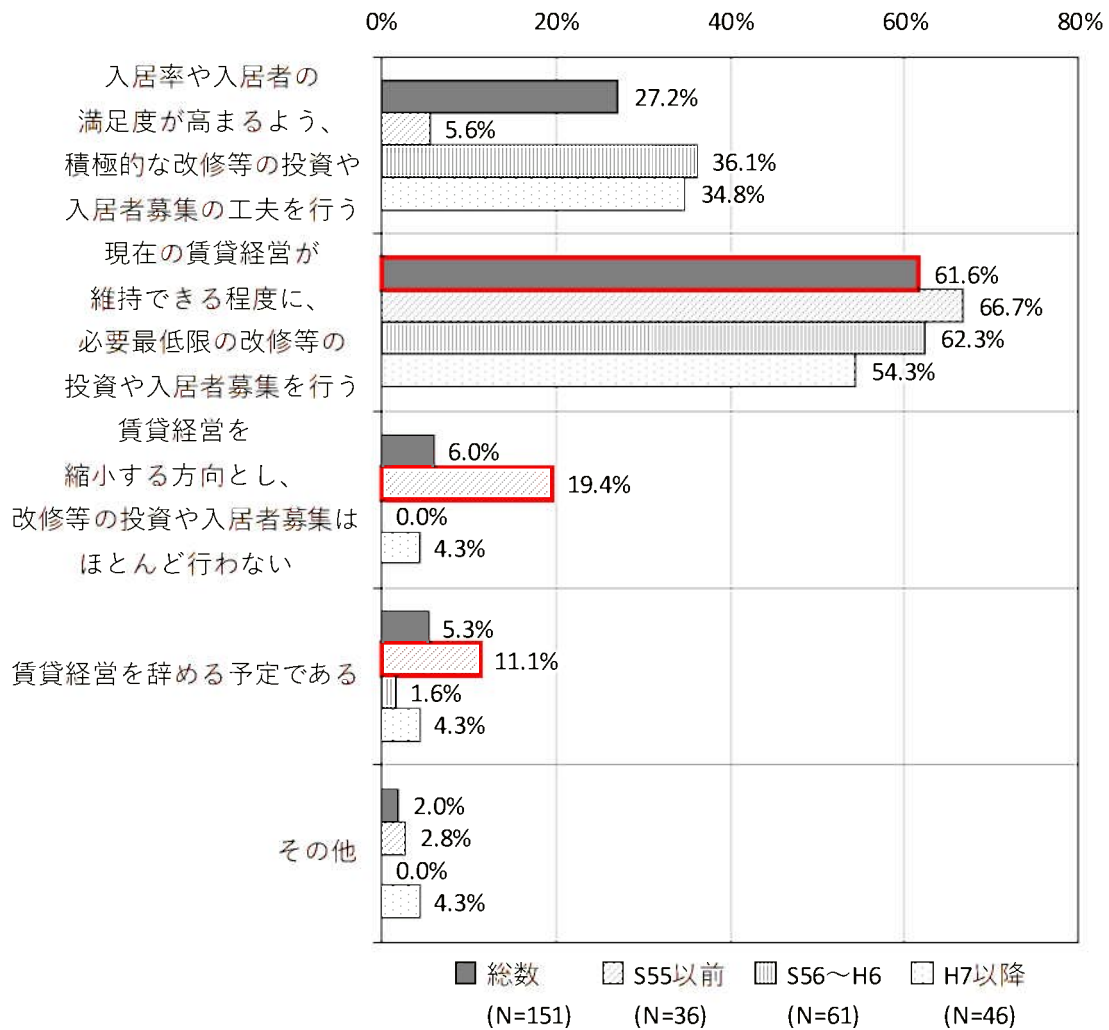
■経営・管理面に関すること(全体・建築年別)



⑤ 今後 10 年程度の物件の扱いについて

- 「現在の賃貸経営が維持できる程度に、必要最低限の改修等の投資や入居者募集を行う」の割合が 61.6% と最も高い。
- 所有物件の建築年が古い場合、賃貸経営を縮小したり、賃貸経営を辞めるという回答も見られる。

■ 今後 10 年程度の物件の扱いについて（全体・建築年別）



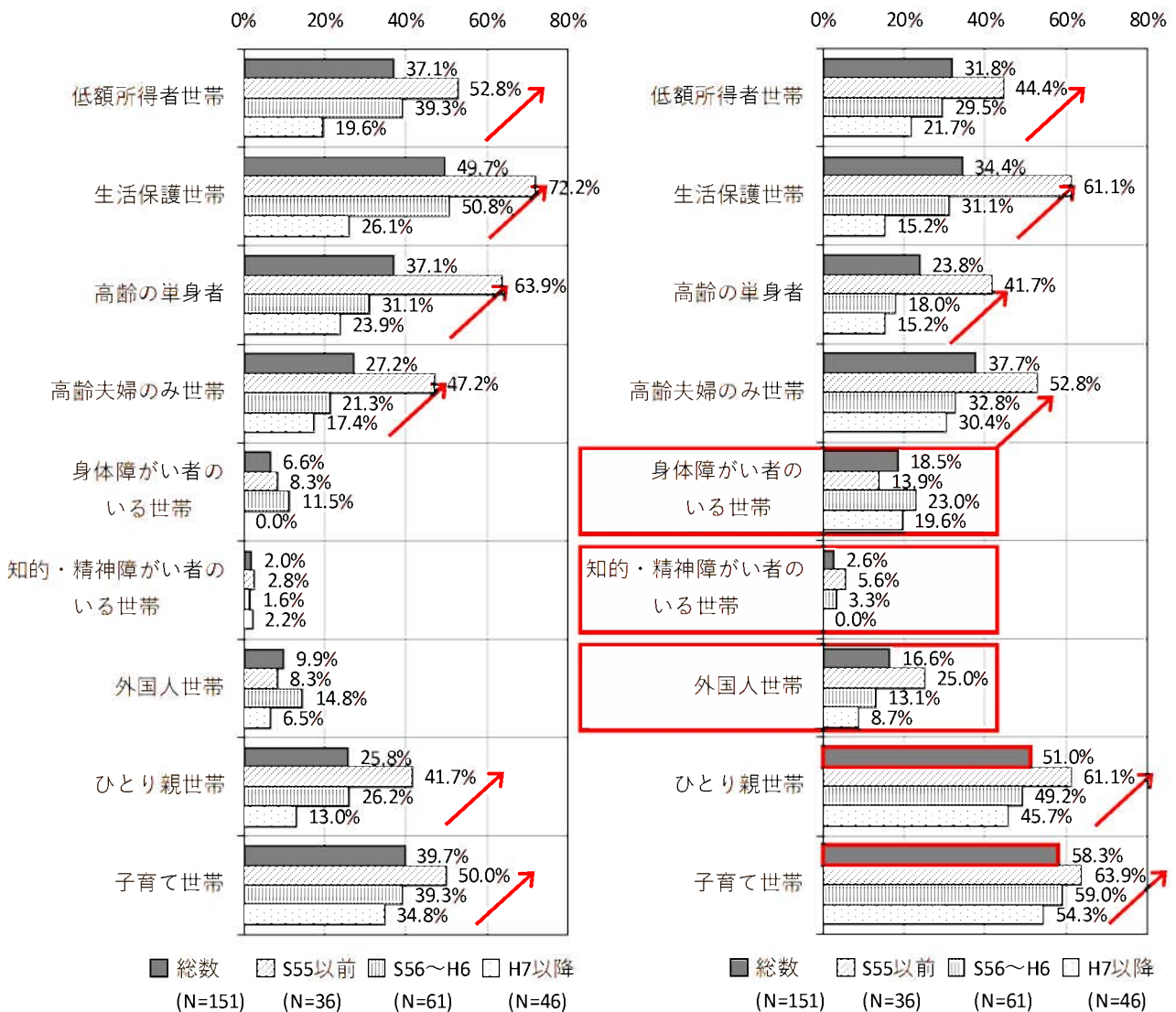
3) 住宅確保要配慮者の入居の実態

①入居状況と受け入れに対する意向

- 「ひとり親世帯」「子育て世帯」は比較的受け入れ可能な割合が高い。
 - 「現在入居がある割合」「受け入れ可能な割合」ともに、建築年が古いほどその割合が高くなる。しかし、「身体障がい者のいる世帯」「知的・精神障がい者のいる世帯」「外国人世帯」は建築年によらず低い傾向にある。
- ⇒これらの世帯も含めて、賃貸住宅への入居・居住支援の充実が求められる。
- また、建築年が古い物件（特に昭和55年以前の旧耐震基準の物件）では受け入れ可能な割合が高いことから、これらの民間賃貸住宅を活用したセーフティネットを促進するため、あんしん賃貸住宅登録の啓発を行うことが考えられる。

■現在入居がある割合(全体・建築年別)

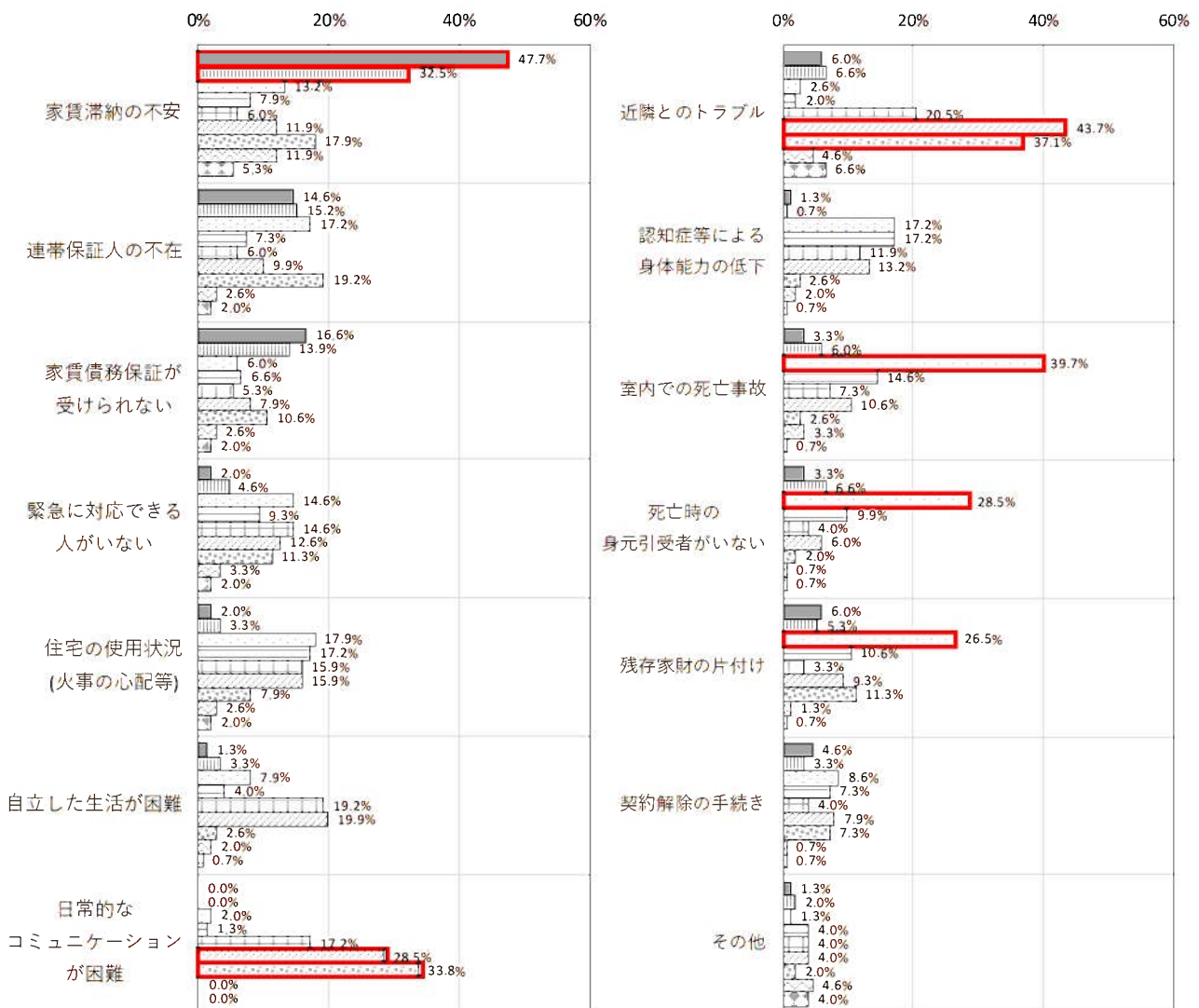
■受け入れ可能な割合(全体・建築年別)



②受け入れる場合の不安・懸念

- 低額所得者世帯と生活保護世帯は「家賃滞納の不安」の割合が比較的高くなっている。
 - 知的・精神障がい者のいる世帯と外国人世帯は「日常的なコミュニケーションが困難」「近隣とのトラブル」の割合が比較的高くなっている。
 - 高齢の単身者は「室内での死亡事故」「死亡時の身元引受者がいない」「残存家財の片付け」の割合が比較的高くなっている。
- ⇒住宅確保要配慮者の属性ごとの入居の実態を踏まえ、入居・居住支援の充実を検討することが重要である。

■受け入れる場合の不安・懸念（全体）



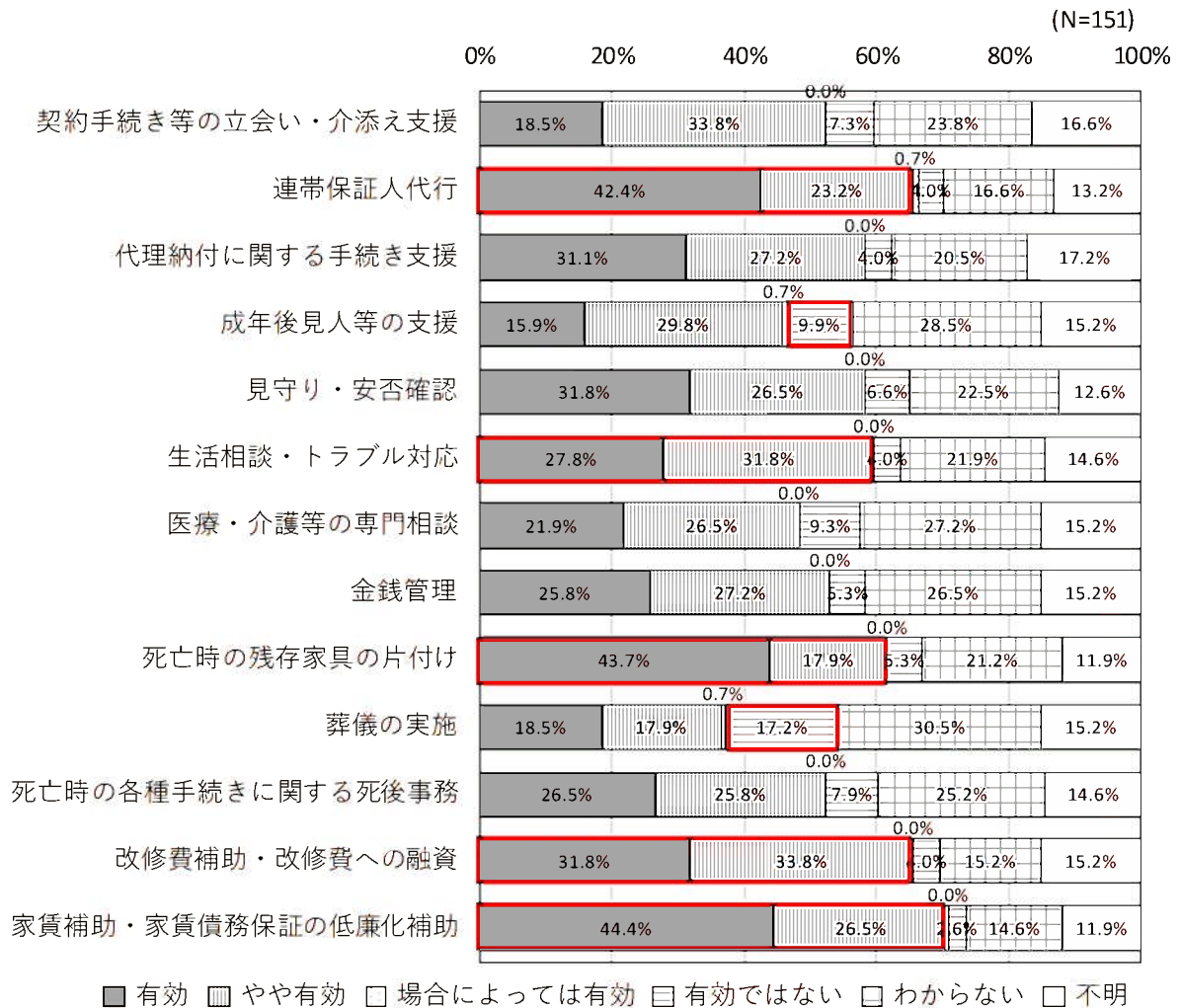
- 低額所得者世帯(N=151)
- 生活保護世帯(N=151)
- 高齢の単身者(N=151)
- 高齢夫婦のみ世帯(N=151)
- 身体障がい者のいる世帯(N=151)
- 知的・精神障がい者のいる世帯(N=151)
- 外国人世帯(N=151)
- ひとり親世帯(N=151)
- 子育て世帯(N=151)

③住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援

○比較的有効（有効及びやや有効）だと思う支援として、家賃補助・家賃債務保証の低廉化補助や改修費補助などの金銭的支援、連帯保証人代行や生活相談・トラブル対応、死亡時の残存家具の片付けなどの何かあった場合の支援などが挙げられている。

○一方で、有効ではないとの回答が多かった支援は葬儀の実施、成年後見人等の支援となっている。

■住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援（全体）

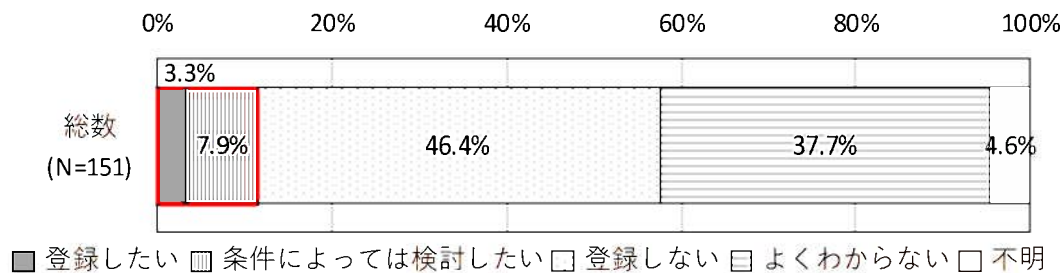


3) セーフティネット住宅としての登録意向

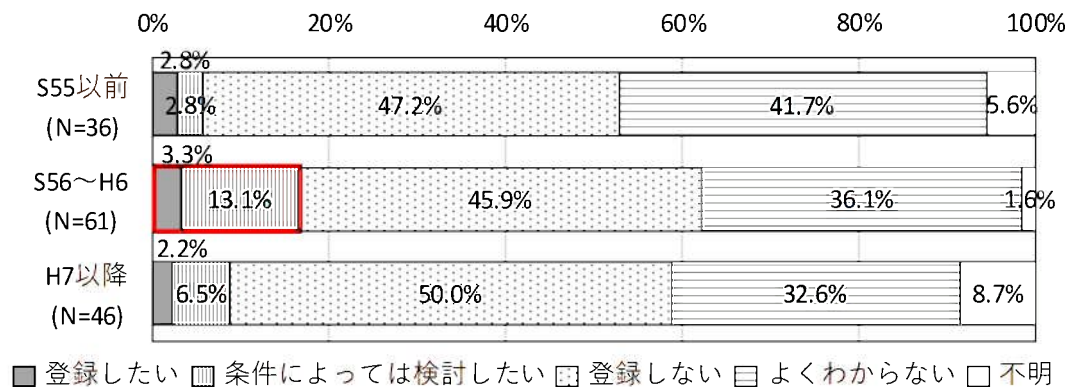
①セーフティネット住宅としての登録意向

- 「登録したい」「条件によっては検討したい」は合わせて11.2%に留まっている。
 - 建築年を見ると、昭和56年から平成6年の物件でその割合がやや高い傾向にある。
 - 「条件によっては検討したい」場合の条件は、面積基準や耐震性などの登録基準の緩和や賃料保証・トラブル対応など何かあった場合の対応が挙げられている。
- ⇒セーフティネット住宅登録を促進する上で、耐震性の確保といったハード的な支援だけでなく、賃料保証やトラブル対応などのソフト的な支援の充実が重要である。

■セーフティネット住宅としての登録意向（全体）



■セーフティネット住宅としての登録意向（建築年別）



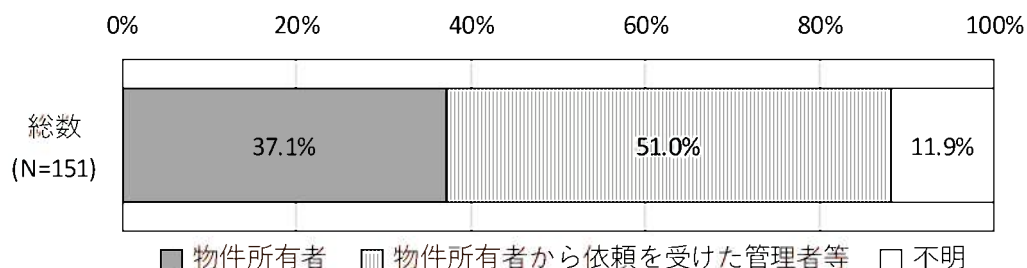
■セーフティネット住宅として「登録したい」「条件によって検討したい」所有者リスト（17件）

登録意向	登録を検討する条件	回答者属性	管理形態	建築年	耐震改修	家賃	空室の発生状況	空室の発生要因
登録したい	-	所有者	部分委託	S55以前	実施していない	5~7万円	少し増えた	建物が古い 設備が古い
登録したい	-	所有者	直接管理	S56~H6	実施していない	7~9万円	あまり変わらない	設備が古い エレベーターがない
登録したい	-	所有者	直接管理	S56~H6	実施していない	5万円未満	あまり変わらない	設備が古い 住戸面積が小さい
登録したい	-	所有者	管理委託	H7~19	実施していない	5万円未満	少し減った	転勤等の移動時期に出きる
登録したい	-	所有者	管理委託	不明	実施していない	5~7万円	あまり変わらない	建物が古い
条件によって	不明	所有者	直接管理	H7~19	実施していない	7~9万円	少し増えた	建物が古い
条件によって	賃料保証とトラブル対応	所有者	部分委託	S56~H6	実施していない	5~7万円	少し増えた	間取りが悪い エレベーターがない
条件によって	メリットがあるか。	所有者	管理委託	S56~H6	実施していない	7~9万円	大きく増えた	不便な立地にある 設備が古い
条件によって	不明	所有者	直接管理	S56~H6	実施していない	7~9万円	あまり変わらない	不便な立地にある
条件によって	不明	所有者	直接管理 部分委託	S55以前	実施していない	5万円未満 5~7万円	少し増えた	建物が古い
条件によって	25㎡以下であるので。	管理者	管理委託	S56~H6	実施していない	5万円未満	少し増えた	住戸面積が小さい
条件によって	登録基準の緩和があれば。	管理者	管理委託	S56~H6	実施した	5~7万円	少し増えた	不便な立地にある 駐車場がない エレベーターがない
条件によって	耐震性等の条件を省くなら検討	管理者	管理委託	H7~19	実施していない	5~7万円	少し増えた	エレベーターがない
条件によって	家賃補助	管理者	管理委託	H7~19	実施していない	5~7万円	大きく増えた	不便な立地にある
条件によって	不明	不明	直接管理 部分委託	S56~H6	実施した	5~7万円	あまり変わらない	エレベーターがない
条件によって	耐震性を省いてくれれば…	不明	部分委託	S56~H6	実施していない	5~7万円	少し増えた	設備が古い
条件によって	利用しやすい条件	不明	部分委託	S56~H6	実施していない	5~7万円	少し増えた	建物が古い 設備が古い 間取りが悪い エレベーターがない

(3) アンケート結果（基礎的な集計結果）

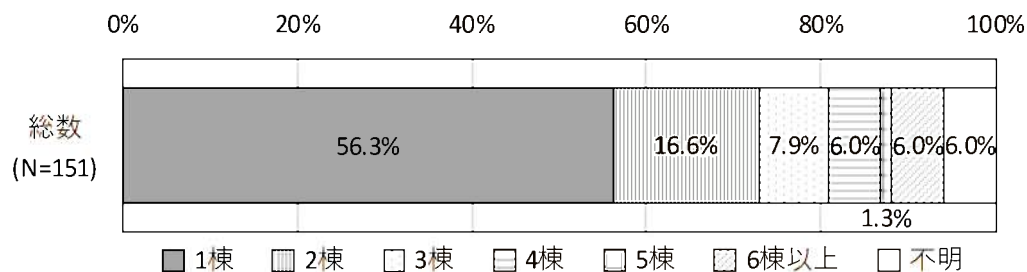
①回答者

・回答者は物件所有者が 37.1%、管理者等が 51.0%である。

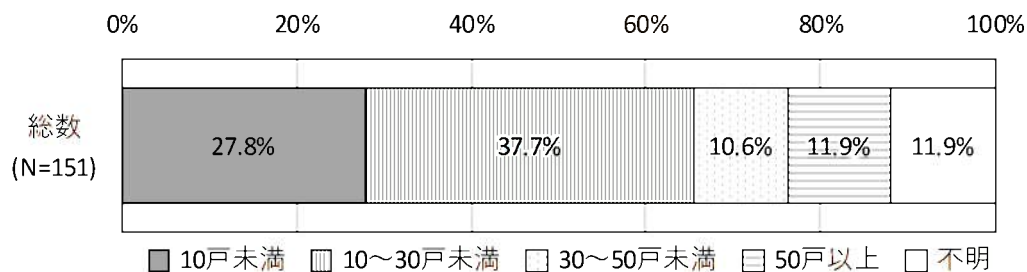


②尼崎市内で所有している賃貸住宅の概ねの物件数

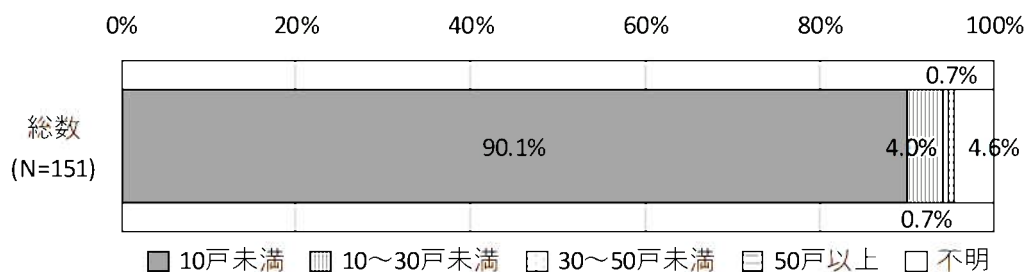
・所有棟数は「1棟」が最も多く 56.3%を占めており、次いで「2棟」が 16.6%となっている。



・所有戸数は「10～30戸未満」が 37.7%、「10戸未満」が 27.8%となっている。



・空き戸数は「10戸未満」が 90.1%を占めている。

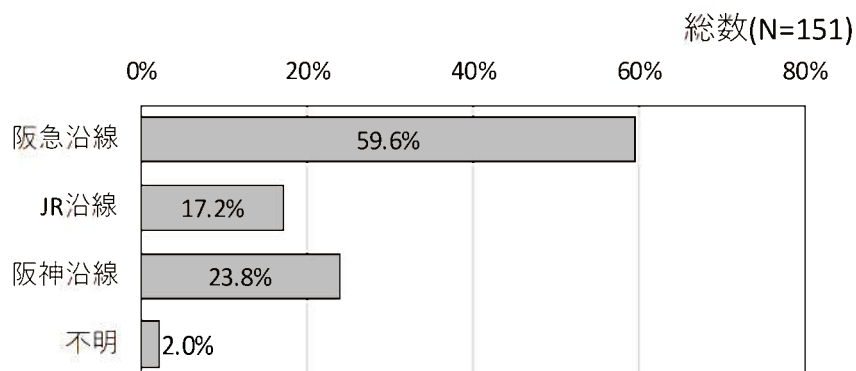


③所有する賃貸住宅について

※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

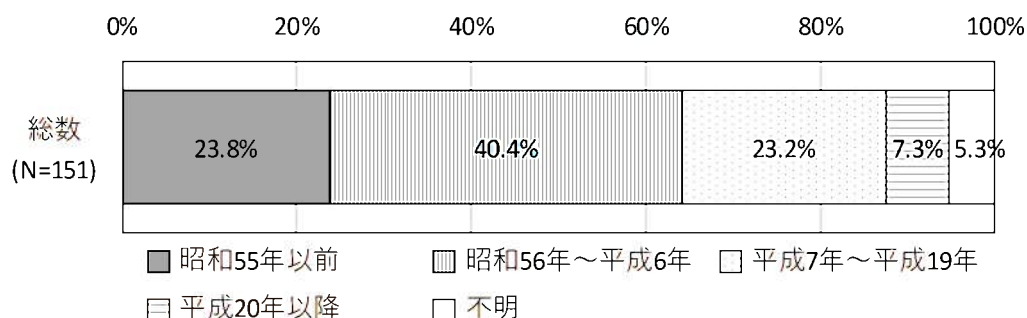
■沿線

- ・「阪急沿線」が59.6%と最も多く、次いで「阪神沿線」が23.8%、「JR沿線」が17.2%となっている。



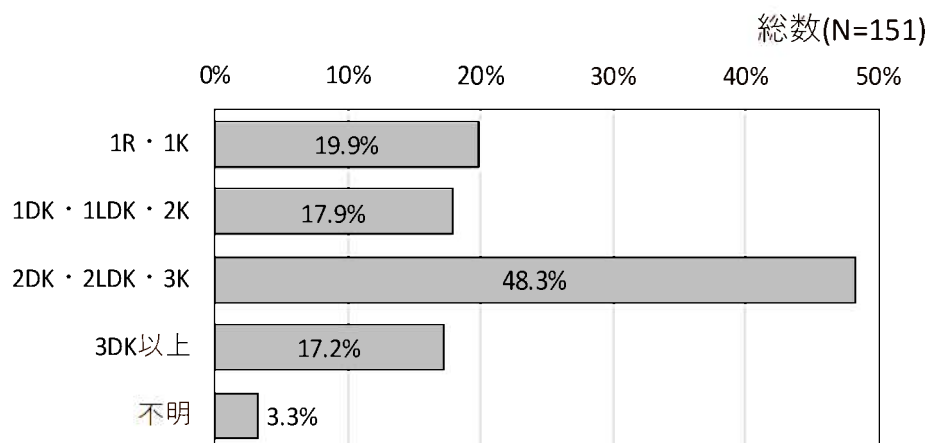
■建築年

- ・「昭和56年～平成6年」が40.4%と最も多く、次いで「平成7年～19年」が23.2%となっている。また、旧耐震基準である「昭和55年以前」の物件は23.8%となっている。



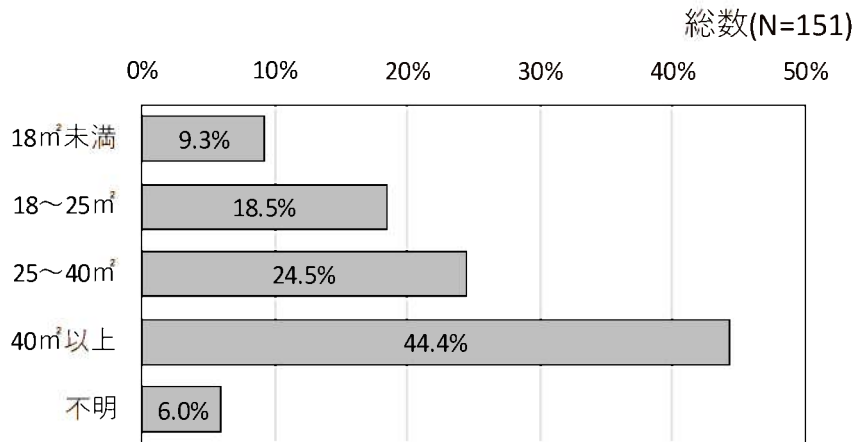
■間取り

- ・「2DK・2LDK・3K」が48.3%と最も多く、次いで「1R・1K」が19.9%となっている。



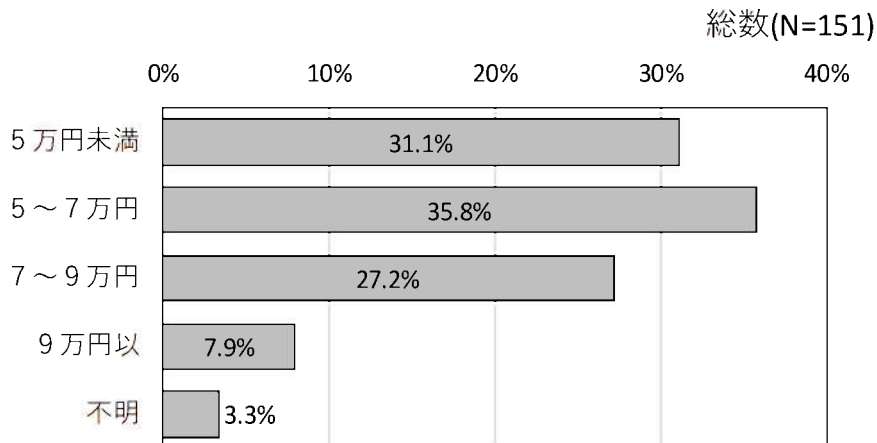
■住戸面積

・「40㎡以上」が44.4%と最も多く、次いで「25～40㎡」が24.5%となっている。また、世帯人員1人の最低居住水準を満たさない「18㎡未満」は9.3%となっている。



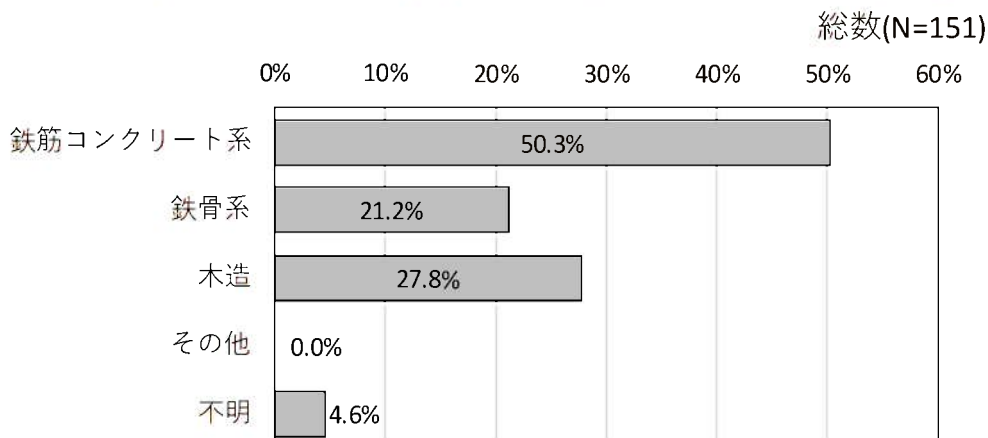
■家賃

・「5～7万円」が35.8%と最も多く、次いで「5万円未満」が31.1%となっている。



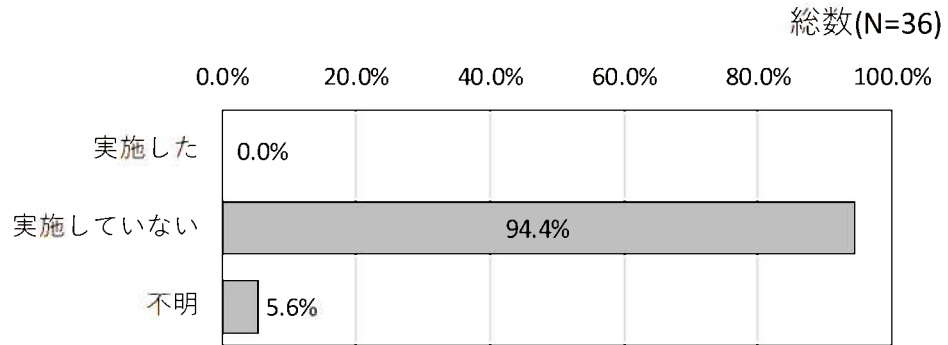
■構造

・「鉄筋コンクリート系」が50.3%と最も多く、次いで「木造」が27.8%となっている。



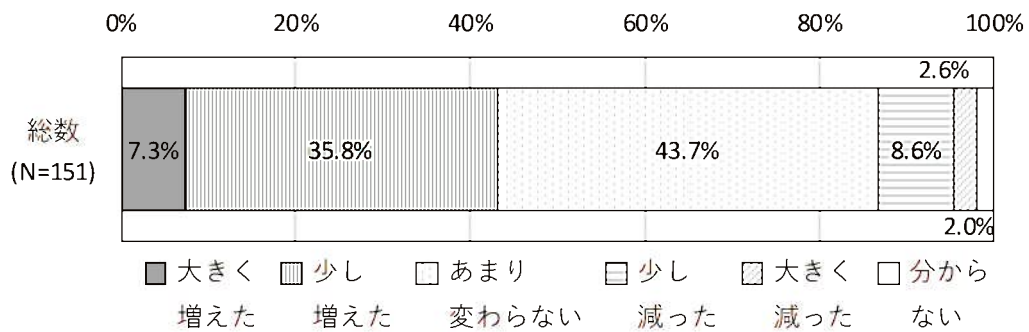
■耐震改修・補強(昭和 55 年以前の物件所有者のみ)

- ・昭和 55 年以前の物件所有者 (36 名) のうち、耐震改修・補強を「実施した」は 0%となっている。



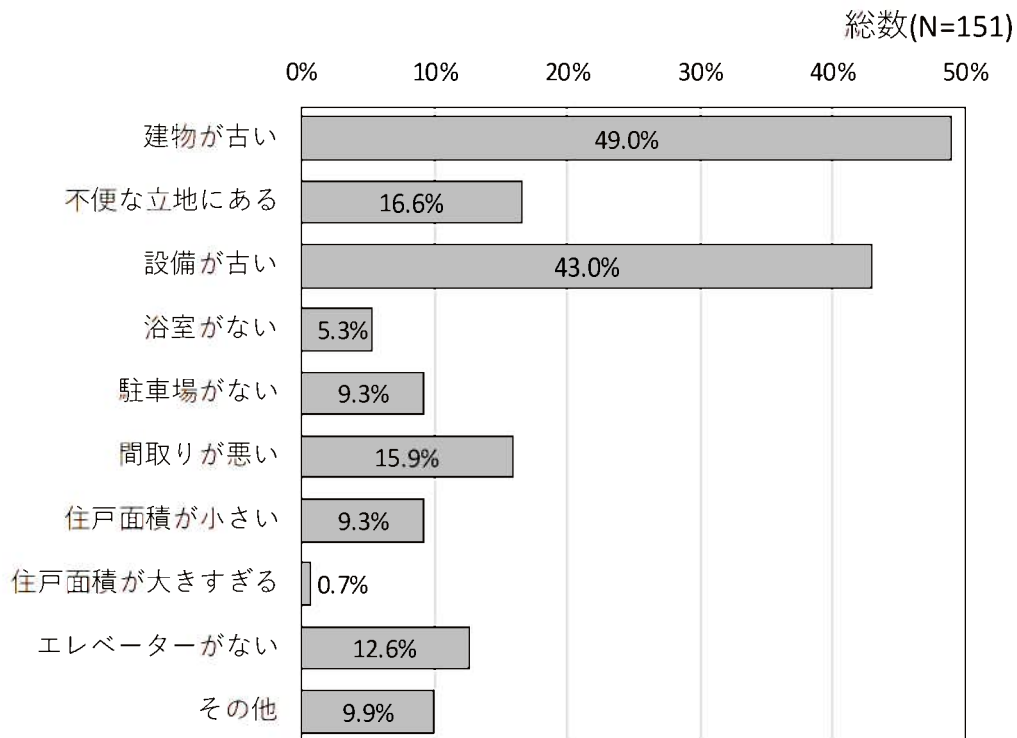
④ここ 5 年の空き家・空室の発生状況

- ・「大きく増えた・少し増えた」が合わせて 43.1%、「大きく減った・少し減った」が合わせて 11.2%となっている。また、「あまり変わらない」は 43.7%となっている。



⑤空き家・空室が発生する原因

・「建物が古い」が49.0%と最も多く、次いで「設備が古い」が43.0%となっている。

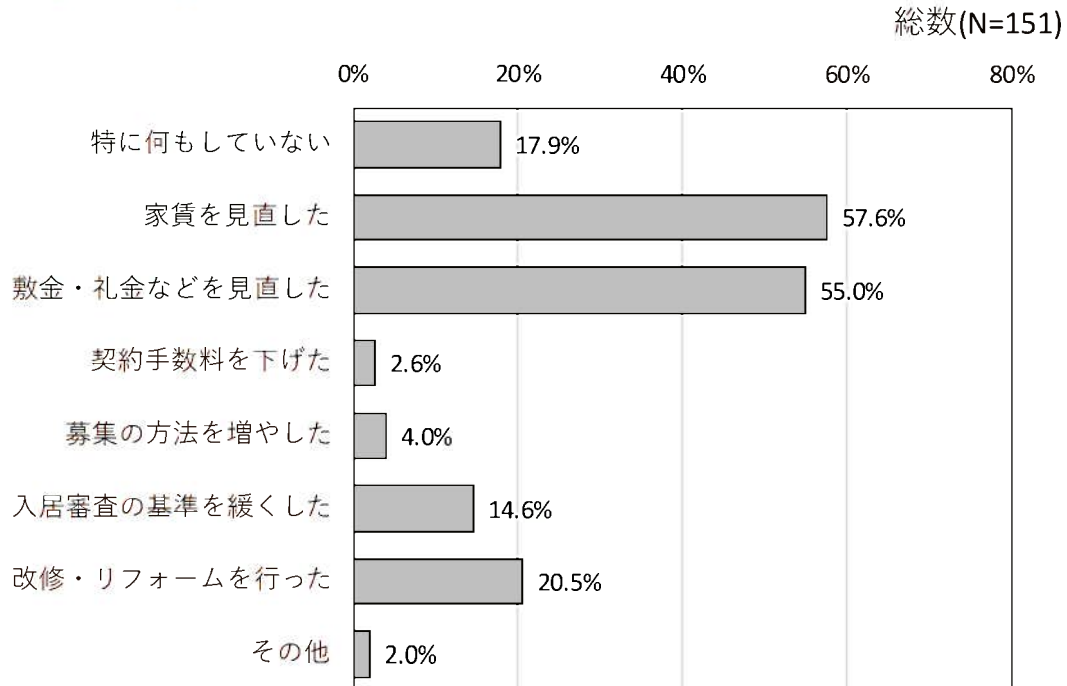


■その他の回答

- ・ 転勤
- ・ 立地
- ・ 企業のニーズが減った
- ・ 幹線道路に面していることによる騒音
- ・ 価格が高い
- ・ レオパレスのためイメージが悪い
- ・ 転勤等の異動
- ・ ユニットバス
- ・ 借主がぜいたく
- ・ 今後の人口、世帯数減
- ・ 西宮、伊丹に比べて尼崎に人気がない
- ・ 浴室が小さい
- ・ 和室が好まれない
- ・ おしゃれなマンションではない

⑥空き家・空室の発生や増加への対応

- ・「家賃を見直した」が57.6%と最も多く、次いで「敷金・礼金などを見直した」が55.0%となっている。



■改修リフォームの内容

- ・流し台の新規導入
- ・オール電化対応
- ・システムキッチンに入れ替え
- ・トイレの洋式化
- ・風呂へシャワーの設置
- ・温水便座の設置
- ・内装リフォーム
- ・リノベーション
- ・浴室リフォーム
- ・時代のニーズに応じた改修
- ・全面リフォーム（間取りも含めて）
- ・和室の洋室化（フローリング）

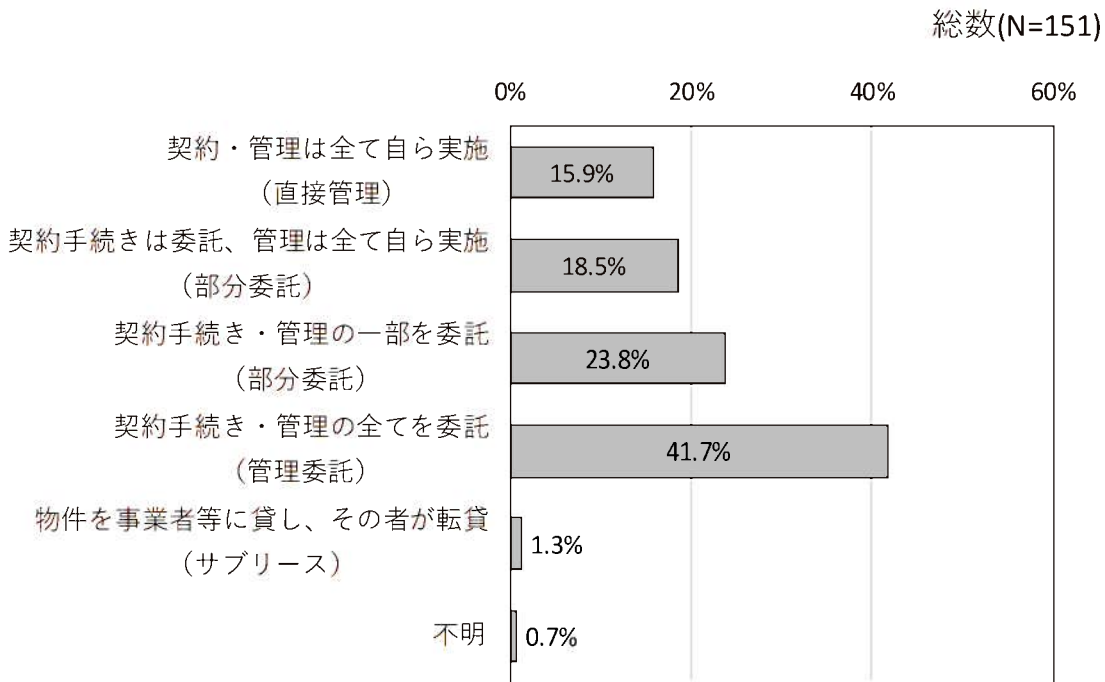
■その他の回答

- ・駐車スペースの増設
- ・近い将来の解体（立退き又は売却を含め）に向けた新規募集の停止
- ・管理会社に任せている

※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

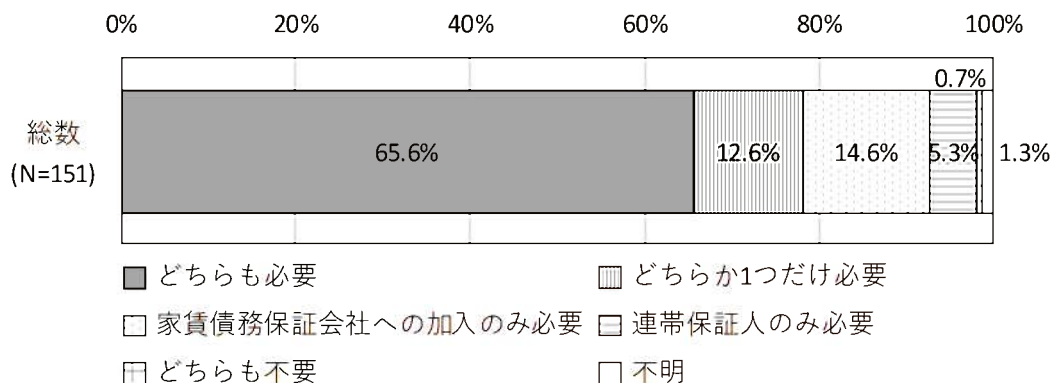
⑦管理形態

- ・「契約手続き・管理の全てを委託（管理委託）」が 41.7%と最も多く、次いで「契約手続き・管理の一部を委託（部分委託）」が 23.8%となっている。



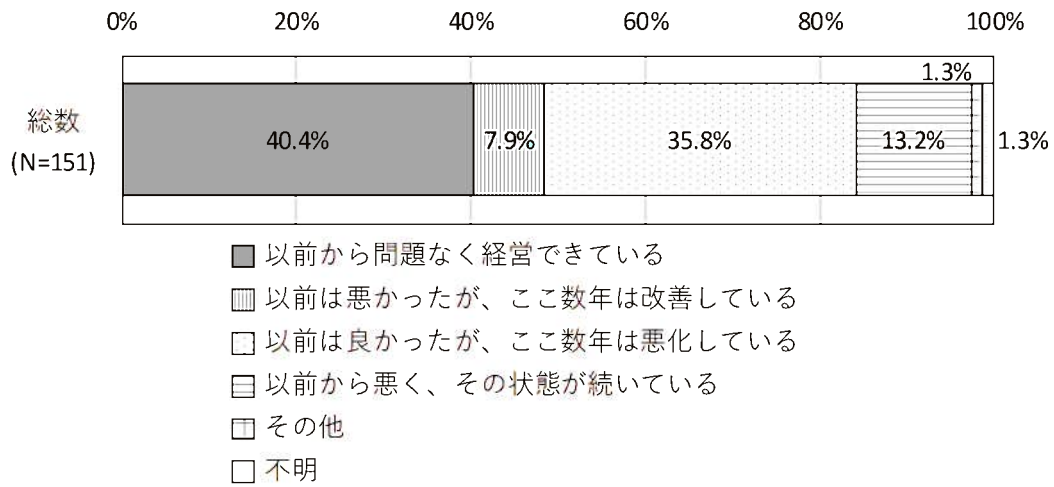
⑧賃貸契約にあたり「家賃債務保証会社への加入」と「連帯保証人」について

- ・「どちらも必要」が最も多く 65.6%を占める。「連帯保証人のみ必要」よりも「家賃債務保証会社への加入のみ必要」との回答の方が多い。「どちらも不要」は 0.7%しかなく、少なくとも賃貸契約にあたり「家賃債務保証への加入」か「連帯保証人」のどちらかが必要な状況である。



⑨ここ5年間の賃貸経営の状況

- ・「以前から問題なく経営できている」が40.4%と最も多く、次いで「以前は良かったが、ここ数年は悪化している」が35.8%となっている。



■その他の回答

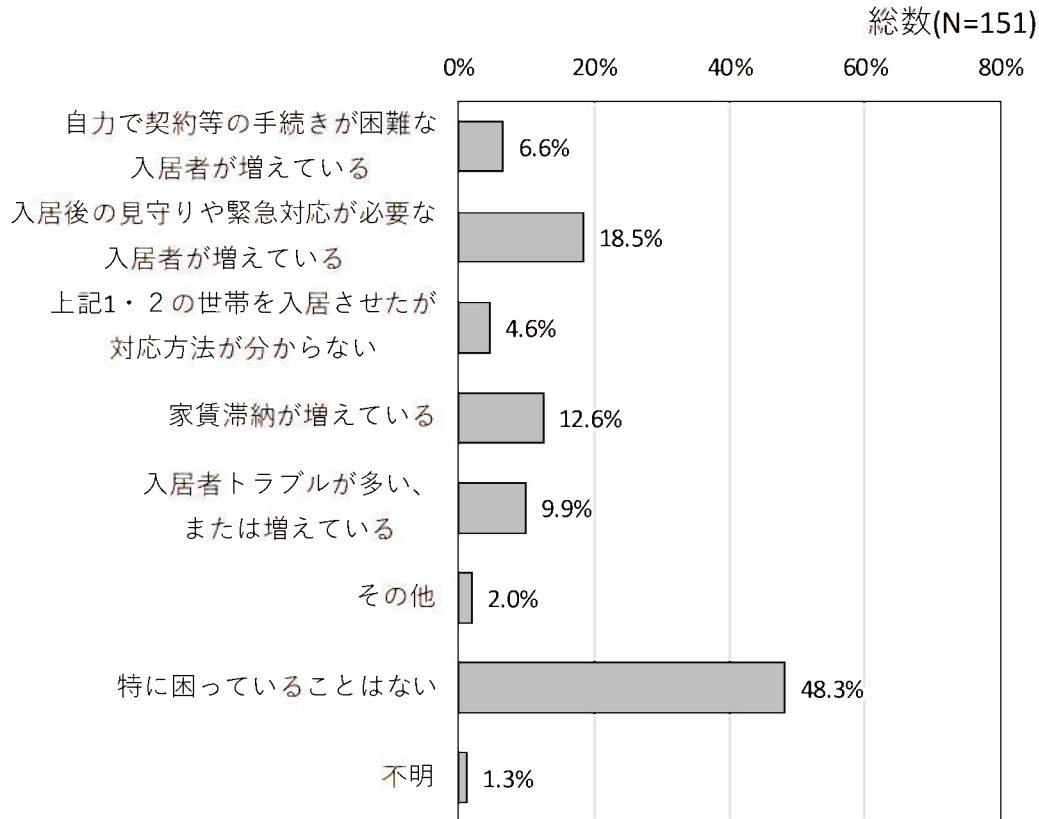
- ・家賃を払うより土地を購入し建築するケースが増えている
- ・空室状況は変化していないが家賃が下落している
- ・尼崎市の市政が悪いのが原因である
- ・良くも悪くもない

※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

⑩賃貸住宅の経営にあたって困っていること

■入居者に関すること

- ・「特に困っていることはない」が48.3%と最も多く、次いで「入居後の見守りや緊急対応が必要な入居者が増えている」が18.5%、「家賃滞納が増えている」が12.6%となっている。

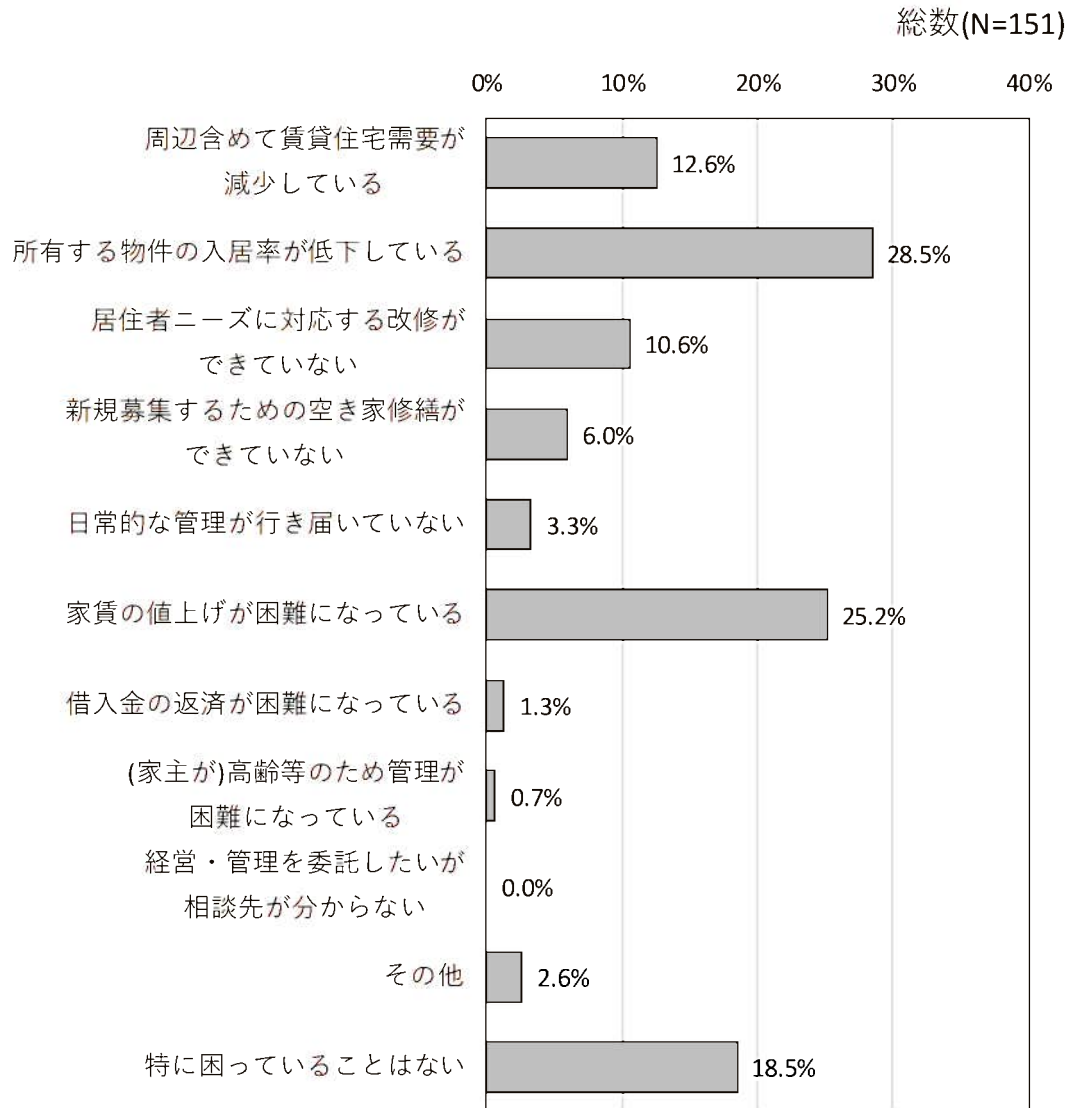


■その他の回答

- ・指定日にゴミ出しをしない
- ・無許可でのペットの飼育
- ・不動産業者に依頼しているがなかなか入居が進まない
- ・戦前からの建物であり、住人の結束が強い。また、古い物件を先代より継続しているため、契約書も不明であり、具体的な対応に苦慮している

■経営・管理面に関すること

- ・「所有する物件の入居率が低下している」が28.5%と最も多く、次いで「家賃の値上げが困難になっている」が25.2%となっている。また「特に困っていることはない」は18.5%となっている。また、「入居者に関すること」と比べて、困っていることがある割合が高い。



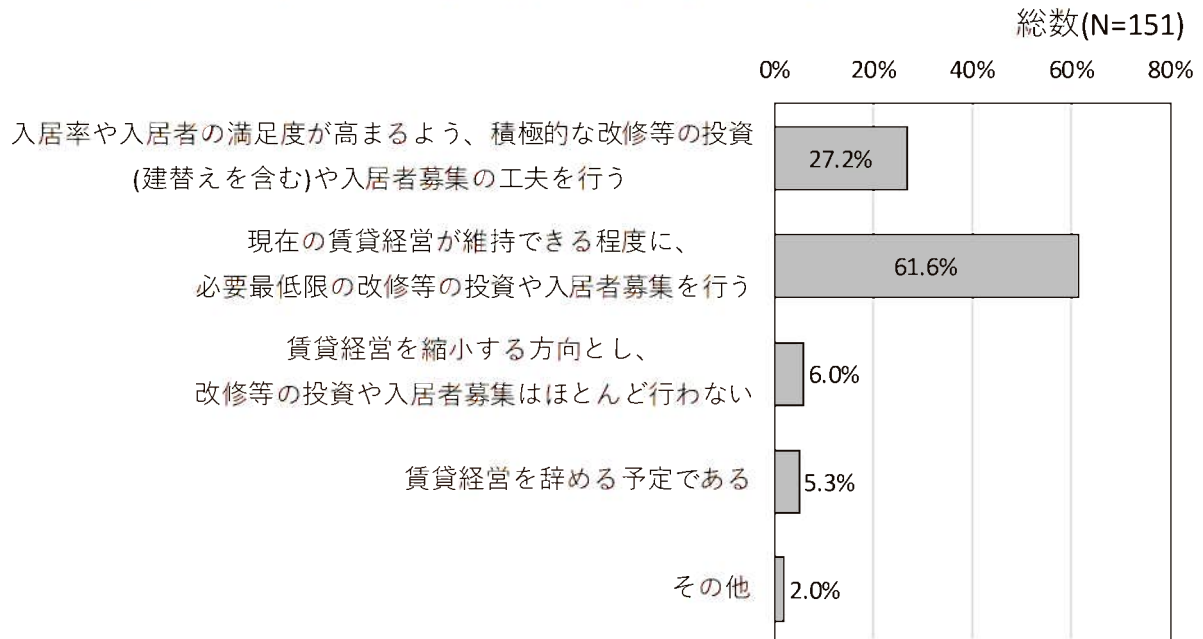
■その他の回答

- ・周辺にワンルーム賃貸住宅が増加している
- ・引き合いがない
- ・賃料が下落している
- ・特にないが、今後の人口・世帯数の推移は心配している

※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

⑪今後 10 年程度の物件の扱いについて

- ・「必要最低限の改修等の投資や入居者募集を行う」が 61.6%と最も多く、次いで「積極的な改修等の投資や入居者募集の工夫を行う」が 27.2%となっている。

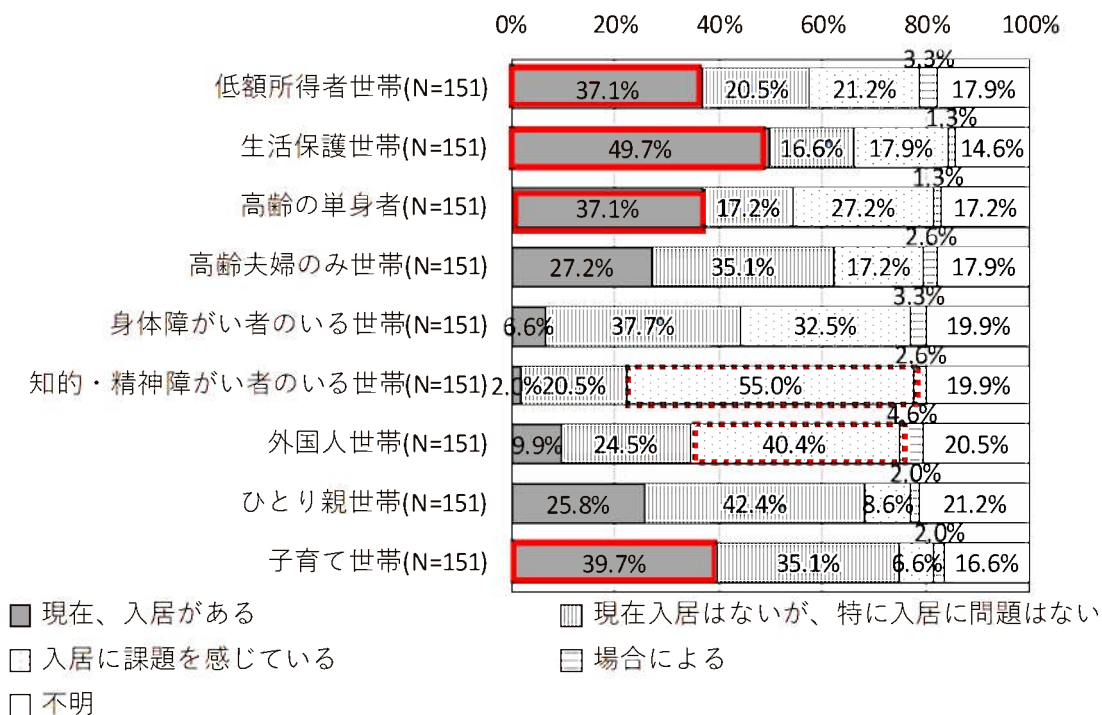


■その他の回答

- ・物件の扉に募集要項を貼る
- ・管理等を任せている会社の努力を期待する以外ない

⑫住宅確保要配慮者の入居状況

- ・現在入居がある世帯は「生活保護世帯」が49.7%と最も多く、次いで「子育て世帯」が39.7%、「高齢の単身者」と「低額所得者世帯」が37.1%となっている。
- ・入居に課題を感じている世帯は「知的・精神障がい者のいる世帯」が55.0%と最も多く、次いで「外国人世帯」が40.4%となっている。



■受け入れ可能な条件

○低額所得者世帯

- ・保証会社の審査が通ること
- ・保証人がいること

○生活保護世帯

- ・保証会社の審査が通ること

○高齢の単身者

- ・保証会社の審査が通ること
- ・連帯保証人が近くにいること

○高齢夫婦のみ世帯

- ・連帯保証人が近くにいること
- ・保証会社の審査が通ること

○身体障がい者のいる世帯

- ・障がいの度合による
- ・保証会社の審査が通ること
- ・保証人がいること

○知的・精神障がい者のいる世帯

- ・保証会社の審査が通ること
- ・障がいの度合による

○外国人世帯

- ・保証会社の審査が通ること
- ・保証人がいること

- ・日本語が判ること

- ひとり親世帯

- ・保証会社の審査が通ること

- 子育て世帯

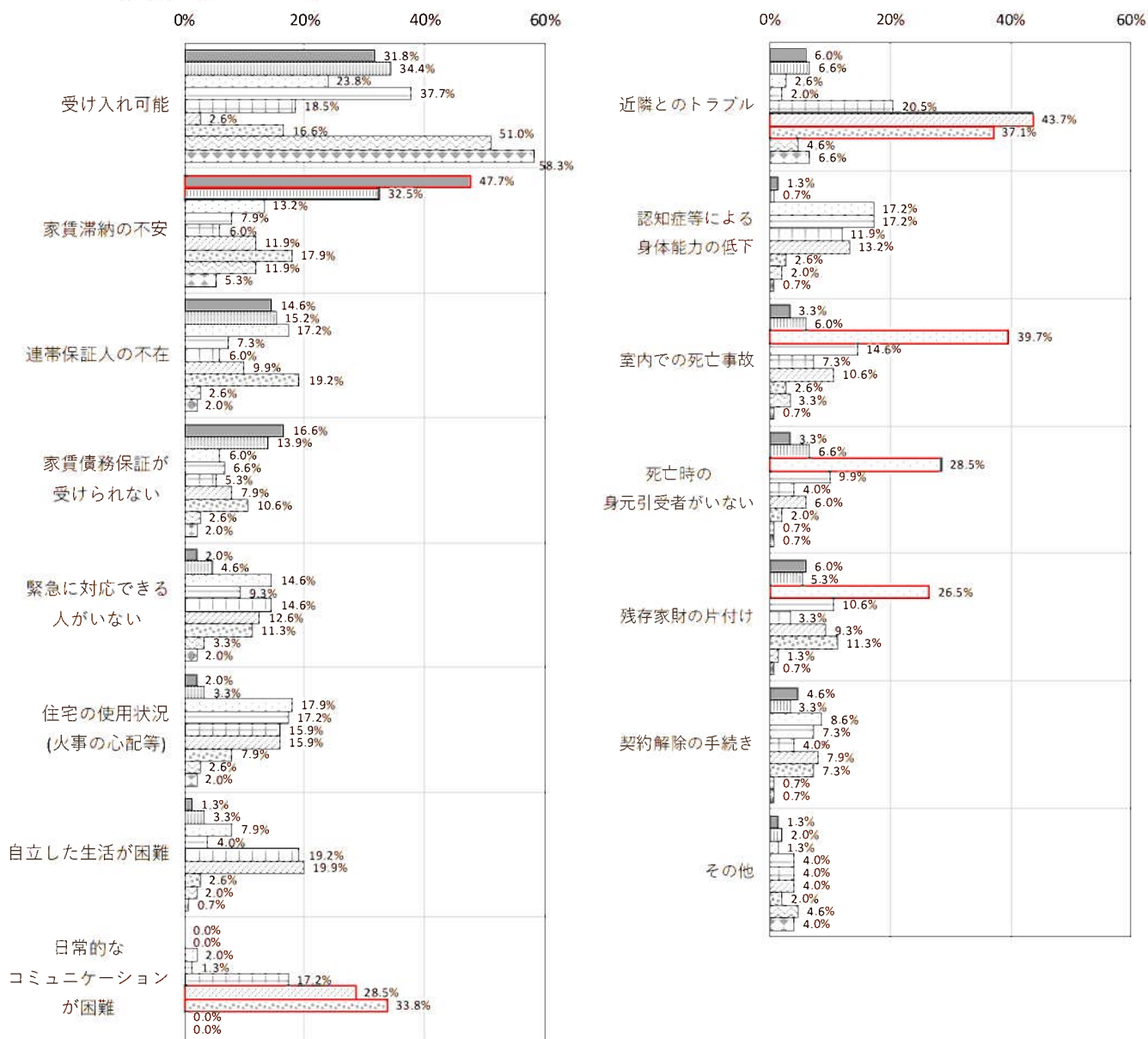
- ・応援したい

- ・すべて必要

- ・保証会社の審査が通ること

⑬住宅確保要配慮者を受け入れる場合の不安・懸念

- ・低額所得者世帯と生活保護世帯は「家賃滞納の不安」が比較的高くなっている。
- ・知的・精神障がい者のいる世帯と外国人世帯は「日常的なコミュニケーションが困難」「近隣とのトラブル」が比較的高くなっている。
- ・高齢の単身者は「室内での死亡事故」「死亡時の身元引受者がいない」「残存家財の片付け」が比較的高くなっている。



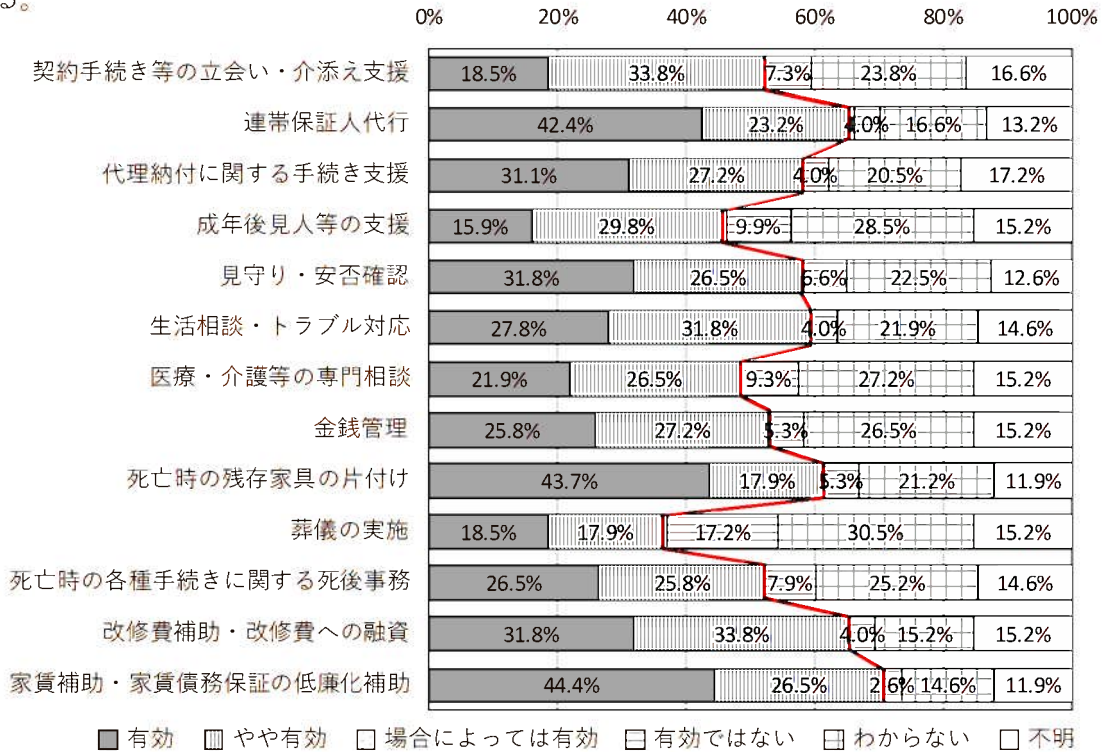
- 低額所得者世帯(N=151)
- ▣ 生活保護世帯(N=151)
- ▤ 高齢の単身者(N=151)
- ▥ 高齢夫婦のみ世帯(N=151)
- ▦ 知的・精神障がい者のいる世帯(N=151)
- ▧ 外国人世帯(N=151)
- ▨ ひとり親世帯(N=151)
- ▩ 子育て世帯(N=151)

■その他の回答

- ・1R・1Kなので1人入居用
- ・コミュニケーション不足のため
- ・わからない
- ・高齢になった時、保証人がいない場合が発生する
- ・管理を任せている会社の考えによる
- ・家主、管理会社とのトラブル（知的・精神障がい者）、生活習慣の違い（外国人）

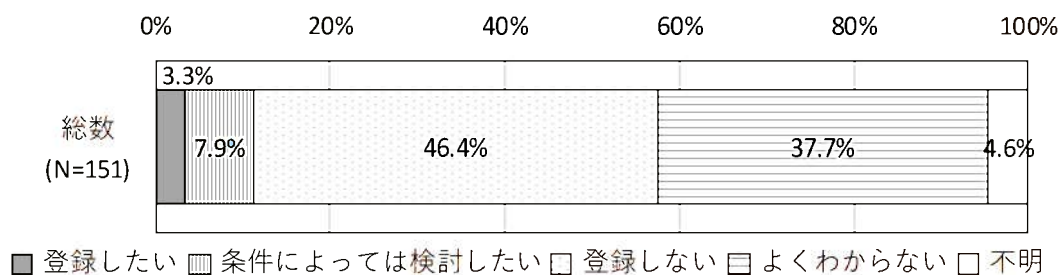
⑭住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援

- ・比較的有効（有効及びやや有効）だと思われる支援は「家賃補助・家賃債務保証の低廉化補助（70.9%）」「改修費補助・改修費への融資（65.6%）」「連帯保証人代行（65.6%）」となっている。
- ・一方で、有効ではないとの回答が多かった支援は「葬儀の実施」「成年後見人等の支援」となっている。



⑮セーフティネット住宅としての登録意向

- ・「登録しない」が46.4%と最も多く、次いで「よくわからない」が37.7%となっている。
- ・「登録したい」と「条件によっては検討したい」は合わせて11.2%となっている。



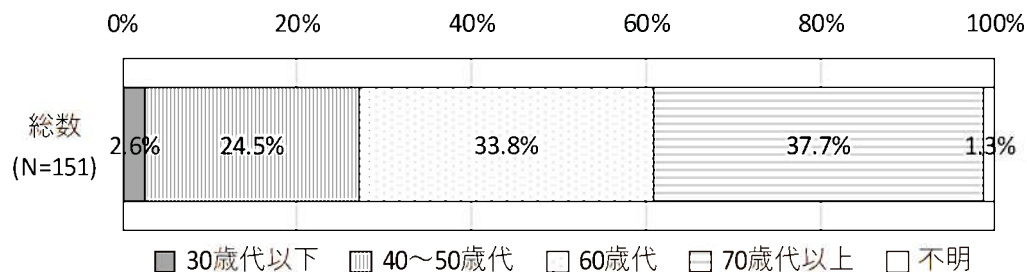
■ 「条件によって検討したい」と回答した人の条件

- ・ メリットがある
- ・ 面積や耐震性などの登録基準の緩和
- ・ 利用しやすい条件
- ・ 賃料保証とトラブル対応
- ・ 家賃補助

⑩物件所有者について

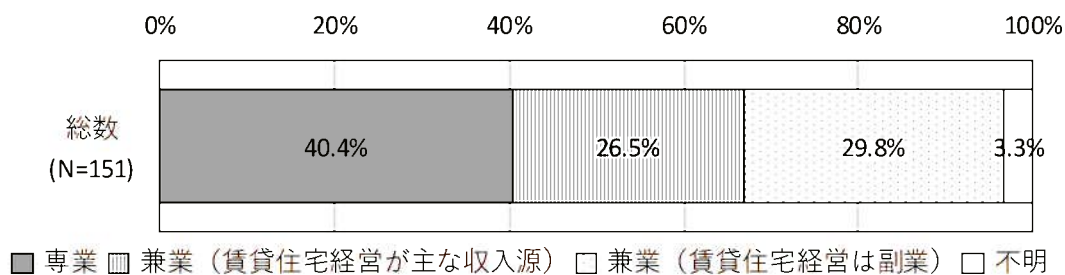
■年齢

- ・「70歳代以上」が37.7%と最も多く、次いで「60歳代」が33.8%、「40～50歳代」が24.5%となっている。



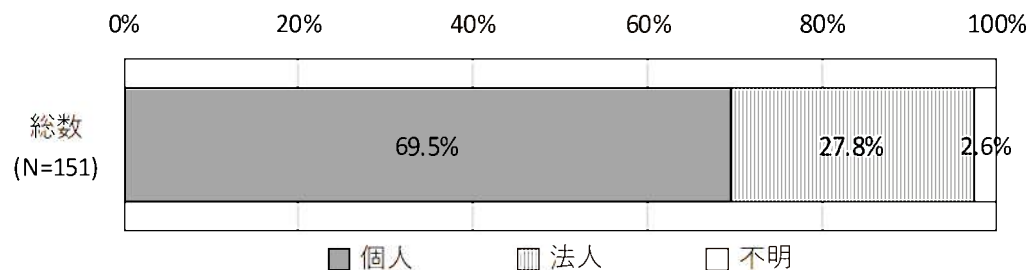
■賃貸経営の種別

- ・「専業」が40.4%と最も多く、次いで「兼業（賃貸住宅経営は副業）」が29.8%、「兼業（賃貸住宅経営が主な収入源）」が26.5%となっている。



■経営主体

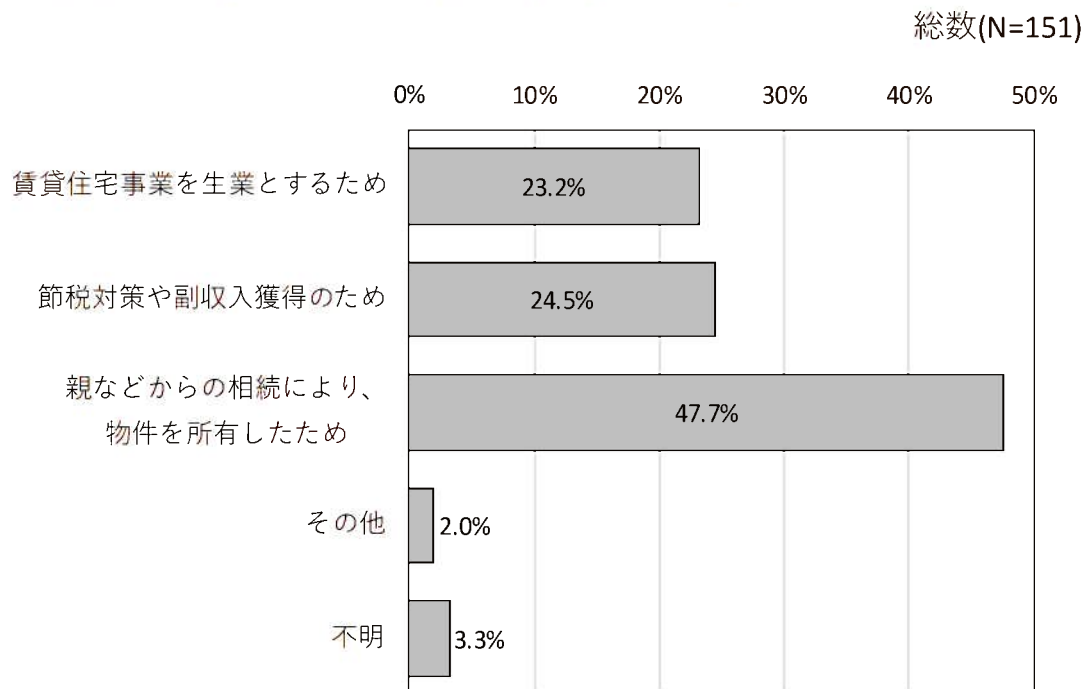
- ・「個人」が69.5%、「法人」が27.8%となっている。



※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

■経営開始のきっかけ

- ・「親などからの相続」が47.7%と最も多く、次いで「節税対策や副収入獲得のため」が24.5%、「賃貸住宅事業を生業とするため」が23.2%となっている。



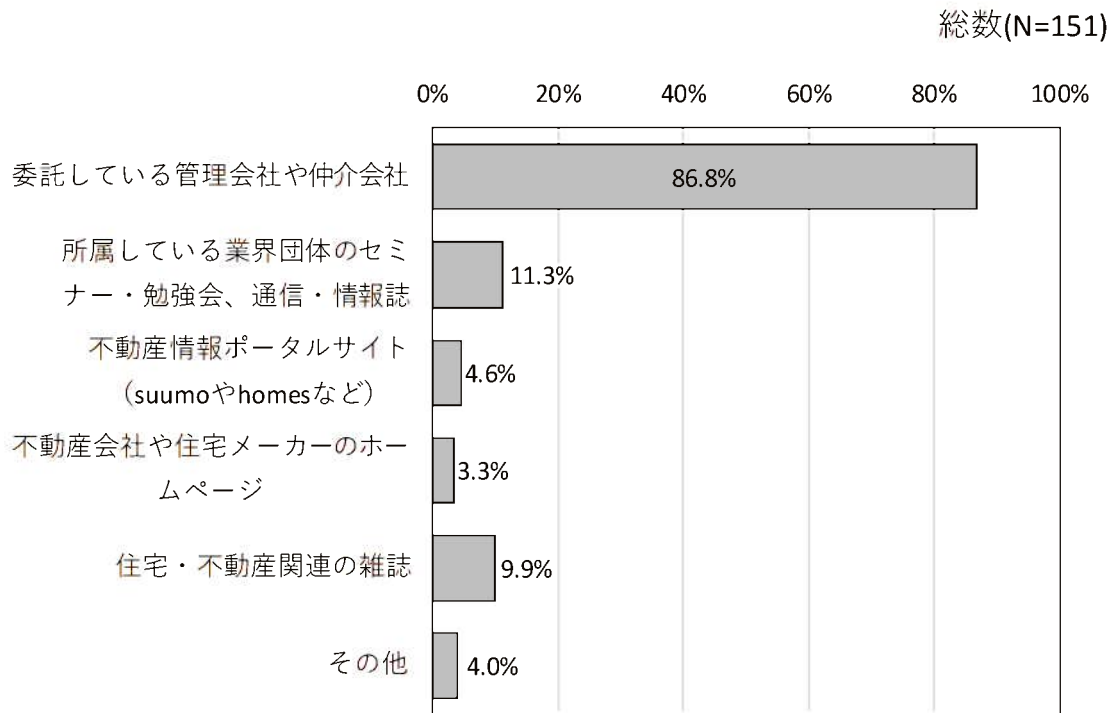
■その他の回答

・売却前の所有

・震災後の復旧

⑰賃貸経営に関する制度やノウハウなどの情報の入手方法

- ・「委託している管理会社や仲介会社」が86.8%と最も多く、次いで「所属している業界団体のセミナー・勉強会、通信・情報誌」が11.3%、「住宅・不動産関連の雑誌」が9.9%となっている。



■その他の回答

- ・近くの不動産業者のみ
- ・税理士
- ・管理会社に任せており、特にノウハウは得ていない
- ・自身の経験
- ・特になし
- ・家主間の情報交換

《その他ご意見（自由回答）》

- ・尼崎市には、各種、町並、町のブランド力があっての校区など付加価値で、入居者が決まる。持ち家世帯に迷惑のかからないよう賃貸住宅の経営を続けたいと思う。また、生活保護世帯が、近年、尼崎で急増しており、伊丹、西宮は横ばいである。財政上、この受給世帯を減少させる政策を望む。
- ・生活保護者、高齢者と受け入れたいが、行政的に見守り支援が強化されるべきである。
- ・アパートのあるこの地域は高齢化で若い人が少ない為、入居希望者も少ない。市政で南部地域を若者が住みたい様な街づくりを行ってほしい。
- ・市政としての、地域の開発、利用等の方針・情報が必要である。
- ・今後の人口激減（約30年後）空室が大きく増えると思われ、子孫の代に大きな不安を抱かざるを得ない。
- ・住宅も古く、早くすべての入居者がゼロになれば空地売却か建替を考えているが耐震面からも（早い時期に）退室を促がす方法はないか。
- ・所有物件が阪神沿線にあり、住人が北へ向いエリア人口が減っている。商業施設がなくなっていく為に買物が不便である。国道2号線沿いを活気ある街並みにしてほしい。殺風景な街並みが不評である、また、にぎわいが無い。JR尼崎駅前のような所を各駅に作るべきである。古い、見た目の悪い建物が多い。市営住宅も改善が必要（質が悪い）。公共の施設も公園もくたびれた感がひどい。緑が足りない。
- ・小さな個人経営の賃貸業には、手間と心労が大きな負担となる。大規模の所で、事業としての中での一貫の一つとして、要配慮者の接遇が出来る所への入居が望ましい。

尼崎市住宅マスタープラン 素案たたき台
(尼崎市住生活基本計画)

《 目次 》

第1章	はじめに	1
1.1	計画の背景と目的	1
1.2	計画の位置付け	2
1.3	計画期間	2
第2章	計画の基本目標（3つのミッション）と横断的視点	3
2.1	尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況	3
(1)	社会的な要請	3
(2)	市の政策上の要請	4
2.2	計画の基本目標（3つのミッション）	5
2.3	計画における横断的な視点	6
(1)	住宅総量の考え方	6
(2)	地域の特性にあわせた取組	6
(3)	施策の複合化・部局間の連携	6
(4)	ハード・ソフト両面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携	6
第3章	ミッションの実現に向けて	7
3.1	尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況	7
(1)	居住者	7
(2)	住宅	7
(3)	住宅地	9
(4)	住宅市場	10
3.2	取り組むべき課題	12
第4章	施策の方向性	14
方向性1	子育て世帯の生活環境の価値創出	14
(1)	尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★	14
(2)	市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	14
(3)	子育てしやすい環境の確保への支援	14
方向性2	高齢期に適した住宅・住環境の構築	15
(1)	高齢期を安心して暮らせる住まい方を実現するための支援	15
(2)	高齢期のニーズに応じた多様な住まい・住まい方の普及	15
方向性3	質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅・住宅地開発の誘導	16
(1)	次世代につなぐ住宅・住宅地の創出 ★	16
(2)	環境・防災に配慮した住宅・住宅地の誘導	16
(3)	将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導	17
(4)	活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導	17
方向性4	既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	18
(1)	既存住宅の適正な管理の誘導	18
(2)	既存住宅のリフォームの支援	18

(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進	19
(4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★	19
方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	20
(1) 「自分らしい住まい・暮らしが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組 ★	20
(2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★	20
(3) 「まち育て」を進めるテーマ別の支援方策の推進	20
方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	22
(1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進 ★	22
(2) 計画的な市営住宅の整備・供給の推進	22
(3) その他の公的賃貸住宅の有効活用	23
第5章 主要プロジェクト	24
第6章 地域別の取組の考え方	26
(1) 良質戸建て住宅地	26
(2) ●●住宅地	26
(3) ●●住宅地	26
第7章 計画の推進に向けて	26
7. 1 計画の推進体制	26
7. 2 計画の進行管理	26
7. 3 成果指標の設定	26

用語解説 -----

参考資料 -----

- 参考1 尼崎市住宅政策審議会条例
- 参考2 尼崎市住宅政策審議会 委員名簿
- 参考3 尼崎市住宅政策審議会 検討経過
- 参考4 尼崎市住宅政策審議会への諮問
- 参考5 尼崎市住宅政策審議会からの答申

【資料編】

1 尼崎市の住宅・住環境をとりまく現状（統計データ集）-----

- (1) 人口・世帯の状況
- (2) 住宅ストックの状況
- (3) 高齢者の居住実態
- (4) 公的賃貸住宅の状況
- (5) 住宅市場
- (6) 住環境の状況

参考1 尼崎市分譲マンション実態調査

参考2 空き家関連調査

参考3 尼崎の住まいと暮らしに関するアンケート調査

2 尼崎市の住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果-----

- (1) アンケート調査の概要
- (2) アンケート分析結果
- (3) アンケート結果（基礎的な集計結果）
- (4) アンケート調査票

3 尼崎市の民間賃貸住宅に関する所有者アンケート調査結果-----

- (1) アンケート調査の概要
- (2) アンケート分析結果
- (3) アンケート結果（基礎的な集計結果）
- (4) アンケート調査票

【具体的取組】

第1章 はじめに-----

- 1. 1 施策メニュー一覧
- 1. 2 実施計画の趣旨
- 1. 3 実施計画の位置付け

第2章 主要プロジェクト-----

- 主要プロジェクト1：子育て世帯に選ばれる尼崎らしい子育て環境実現プロジェクト
- 主要プロジェクト2：“自分らしい住まい・暮らしが見つかる” 尼崎の発信
- 主要プロジェクト3：多様な住宅地の個性をもっと引き出す「まち育て」事業
- 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
- 主要プロジェクト5：マンションの適正管理に向けた取組の充実
- 主要プロジェクト6：住宅確保要配慮者への対応の強化

第3章 地域別の取組-----

第1章 はじめに

1. 1 計画の背景と目的

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同法に基づく基本的施策の推進を図るための基本的な計画として、同年9月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

本市においては、市民生活の基礎となる住まいの整備は、重要な課題であることから、平成13年に住宅施策のあり方を示す住宅マスタープランを策定し、住宅施策を展開してきました。

平成23年には、住生活基本法の制定を踏まえ、新たな住宅マスタープランを策定し、住まい・まちづくりに係る課題への対応だけでなく、本市における豊かな住生活の実現に向けた取組を行ってきました。

その後、平成25年に新たな「尼崎市総合計画」を、平成27年に「尼崎人口ビジョン・尼崎版総合戦略」を策定し、「人口の年齢構成バランス」「活動人口の増」「交流人口の増」を重視しながら、子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進等に向けた取組を進めています。

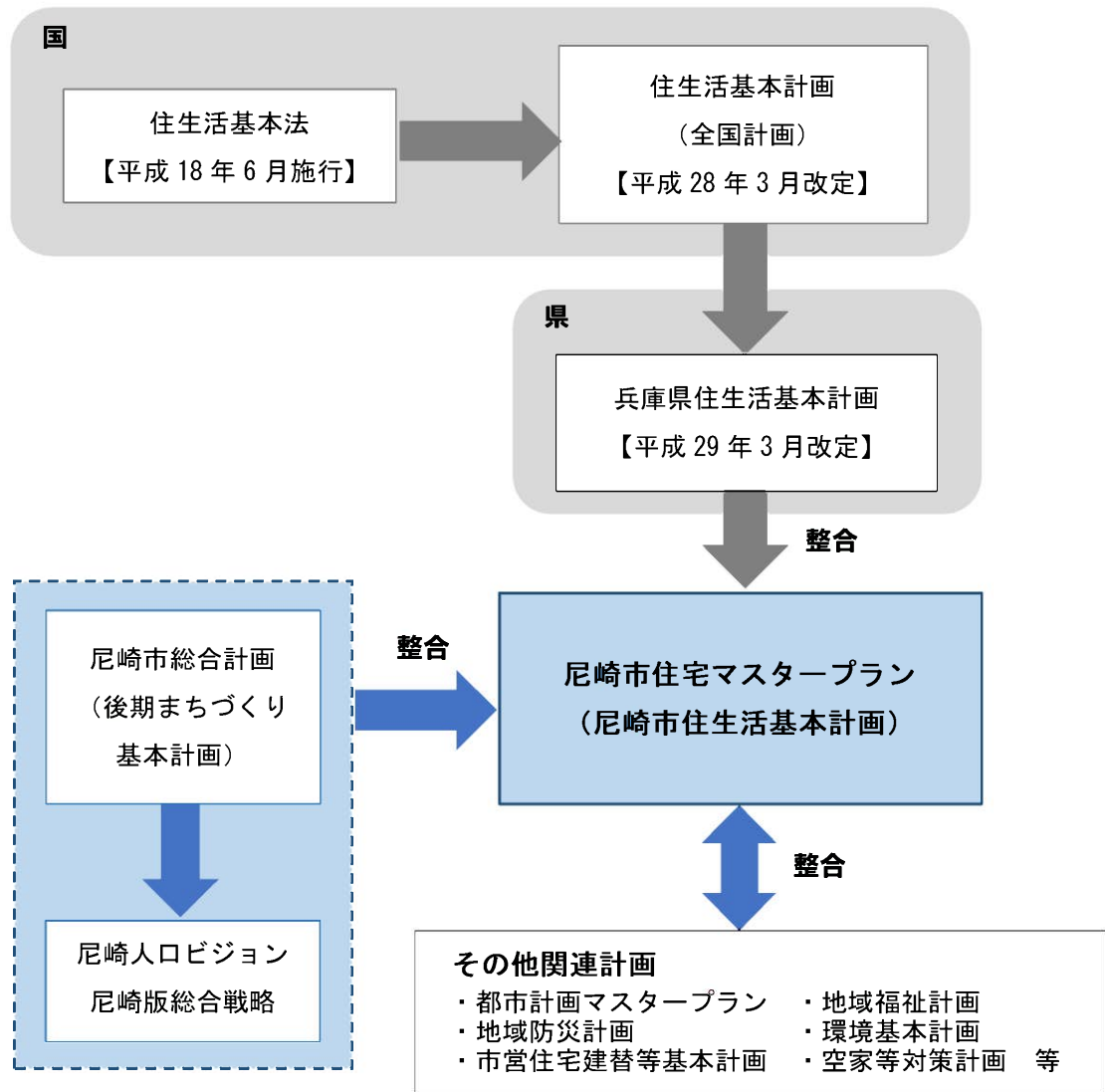
またこの間、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定（平成27年2月施行）や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正（平成29年10月施行）等社会情勢が移り行く中、本市においても、少子高齢化・人口減少の急速な進行、空き家のさらなる増加、地域コミュニティの希薄化、マンションの老朽化等、住宅を取り巻く状況の変化に対応してきていますが、今後もこうした時代の変化を見極め、的確に対応することが求められています。

このようなことから、これらの社会情勢の変化や本市における地域特性、施策の効果等を踏まえ、市民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした新たな「尼崎市住宅マスタープラン（尼崎市住生活基本計画）」を策定しました。

1. 2 計画の位置付け

本計画は、住宅政策に関する基本となる計画であり、住宅・住環境に関する基本目標と展開する施策を総合的かつ体系的に示し、尼崎市総合計画に基づき施策を推進します。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や兵庫県住生活基本計画、本市の関連計画との調整を図り、住宅・住環境に関する施策を効果的・効率的に展開します。



1. 3 計画期間

本計画の期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化、計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2章 計画の基本目標（3つのミッション）と横断的視点

2.1 尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況

（1）社会的な要請

①人口減少・少子高齢化のさらなる進行への対応

人口は昭和45年の55.4万人をピークに減少傾向にあり平成27年は45.2万人、令和22年には39.0万人にまで減少すると見込まれています。

一方、65歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率（総人口に占める高齢者人口の割合）は平成27年の27.7%から令和22年には35.8%に上昇すると見込まれているなど、人口減少や高齢化への対応が求められています。

②地震・風水害等に対する備え

近い将来に東南海・南海地震の発生する可能性が高まっており、また、大きな被害を引き起こす風水害が全国で発生している中で、住宅・住宅地の防災性の向上への関心が高まっています。

また、想定しうる最大規模の水害が発生した場合、本市は市域の大部分が浸水するなど、深刻な被害が発生する恐れがあり、各種災害に対する備えも求められています。

③持続可能な社会の実現に向けた低炭素・循環型社会の形成

地球温暖化の原因とされる二酸化炭素(CO₂)等の温室効果ガスについて、本市は「令和12年度の二酸化炭素排出量を平成25年度比で28%以上削減」という目標を掲げています。

また、限られた資源を大切に使い、環境への負荷をできるだけ減らす循環型社会の実現も求められている中で、住まい・まちづくり分野においても、低炭素・循環型社会に向けた取組の強化が求められています。

④空き家の増加への対応

空き家の増加が全国的に問題となっている中で、平成30年の本市の空き家率も15.0%と全国平均（13.6%）より高くなっています。

空き家が放置されることで、防災性・防犯性の低下や衛生面・景観面の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすほか、地域の価値を下げることにもつながるため、空き家の増加への対応が求められています。

⑤地域コミュニティの希薄化への対応

核家族化の進行や単身世帯の増加、ライフスタイルの変化等により地域における地縁的なつながりの希薄化が進み、さらには地域活力の低下につながる恐れがあることから、これらに対応するための地域コミュニティの強化に向けた対応が求められています。

(2) 市の政策上の要請

①定住人口の確保

尼崎市総合計画や尼崎版総合戦略において、「子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進」を基本目標のひとつとして位置付けています。

②既存ストックを有効に活用した持続可能なまちづくりの推進

人口減少社会への対応や環境配慮等の面から、既存ストックを有効活用しながら、多様な都市空間を生み出すことを都市づくりの視点のひとつに位置付け、持続可能なまちづくりを推進しています。

③住宅の質の向上や住宅地の魅力・価値の向上

子育てファミリー世帯を中心とする居住促進を図るため、住宅の質の向上や本市の特長を活かした住宅地の魅力・価値の向上が求められています。

④将来予測される課題への予防保全的な対応

公共施設については、可能な限り長い期間使用し、長寿命化の実現を図ることを目指すため、従来の事後保全から予防保全へと転換し、計画的な維持保全に向けた取組により、ライフサイクルコストの低減を図るとともに、安全性・機能性を確実に担保することが求められています。

また、高経年マンションや空き家等も今後増えていく恐れがあり、空き家や空室が長期間放置されることのないよう未然に予防することも重要になっていきます。

⑤住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

高齢単身世帯の増加、介護や医療を必要とする高齢者の増加により、住み慣れた地域で安心してできるだけ自立した生活を営むことができるような住まい・住まい方が求められています。

2. 2 計画の基本目標（3つのミッション）

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況を踏まえ、次の3つを本計画の基本目標（ミッション）として定めます。

＜尼崎市の住まい・まちを 取り巻く状況＞

社会的な要請

- ①人口減少・少子高齢化のさらなる進行への対応
- ②地震・風水害等に対する備え
- ③持続可能な社会の実現に向けた低炭素・循環型社会の形成
- ④空き家の増加への対応
- ⑤地域コミュニティの希薄化への対応

市の政策上の要請

- ①定住人口の確保
- ②既存ストックを有効に活用した持続可能なまちづくりの推進
- ③住宅の質の向上や住宅地の魅力・価値の向上
- ④将来予測される課題への予防保全的な対応
- ⑤住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

＜計画の基本目標＞ （ミッション）

■安心して住み続けられる住まい・まちの実現

全国的な災害の頻発、人口減少・少子高齢化の進行等の諸相を踏まえ、豊かな住生活の基本条件である「誰もが安全に安心して住み続けられる住まい・まち」の実現を目標とします。

■持続性のある住宅ストック（＝尼崎市の社会財）の形成

将来的な世帯数減少が予測される中、市民や転入者の住宅需要にこたえられる住宅ストックが持続的に形成されるまちの実現を目標とします。

■選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出

現役世代の定住・転入を促進するため、近年の本市の住宅・住環境に係るイメージアップの機運を活かして、選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出を目標とします。

2. 3 計画における横断的な視点

計画を進めていくうえで、様々な施策に横断的に関わる視点として次の4つを位置付けます。

(1) 住宅総量の考え方

これまでの本市のまちづくりでは、人口の増加や経済の発展に伴い、市街地の拡大を前提とした土地区画整理事業等の面的整備を進め、世帯数の増加や持ち家取得等の住宅需要に対応すべく新規住宅供給が行われた結果、本市の住宅数は年々増加しています。

一方で、空き家の増加が見られ、今後人口減少のさらなる進行や世帯数の減少も見込まれていることから、これ以上住宅総量を増加させるのではなく、既存住宅の活用や既存の都市基盤（道路、公園、学校等）が有効活用できる既存住宅地での建替えによる新規住宅供給が求められています。そのために、活用可能な既存住宅については耐震改修やリフォームの促進等により確実に活用することが重要になります。

また、活用困難な既存住宅については除却・建替え等により更新を行っていくことが将来の持続的な住宅ストック構成を図るうえでも重要となります。

(2) 地域の特性にあわせた取組

新規住宅の供給が進み人口が増加している地域や、空き家が増加している地域、高齢化が進んでいる地域、住宅地の防災性に課題がある地域など、地域により住宅の状況・市場環境等が大きく異なることから、取り組むべき課題も異なります。そのため、地域特性に応じ、地域の魅力をより高める取組を進めます。

(3) 施策の複合化・部局間の連携

子育て世帯が住まいを選ぶうえでの子育て・教育環境や、高齢者が住み続けるうえでの福祉サービスなど、住生活全般に関わる様々なことと住宅政策との連携が必要になっています。そこで、子育て・教育環境の整備や福祉サービスの充実、住宅確保要配慮者への対応、防災・減災への備えなど、複数の部局間の連携や施策の複合化により、従来よりきめ細かな取組を進めます。

(4) ハード・ソフト両面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携

様々な社会問題に取り組むソーシャルビジネス（高齢者等の見守り、居場所づくり、空き家利活用等）の展開が加速しており、ハードの分野においては、公営住宅の建替えにあたってのPFI事業等を通じて、公民連携に取り組んできました。

このようにハード面、ソフト面等の多様な側面で、行政と多様な事業者、団体等が連携し、公共だけでは手が届かない取組を進めます。

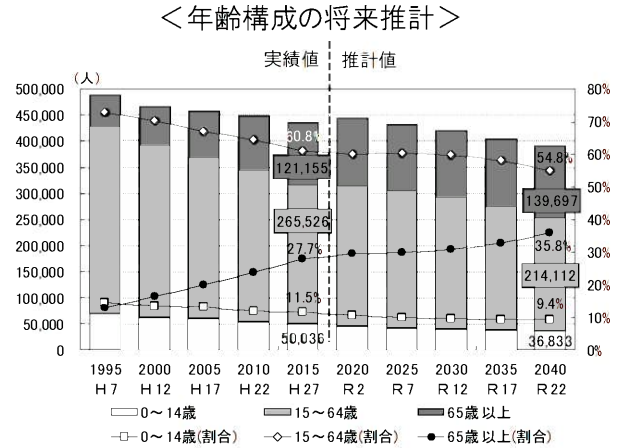
第3章 ミッションの実現に向けて

3.1 尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況

(1) 居住者

① 今後も少子高齢化が続く見込みです

・ 尼崎市の65歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率（総人口に占める高齢者人口の割合）は平成27年の27.7%から令和22年には35.8%に上昇すると見込まれています。

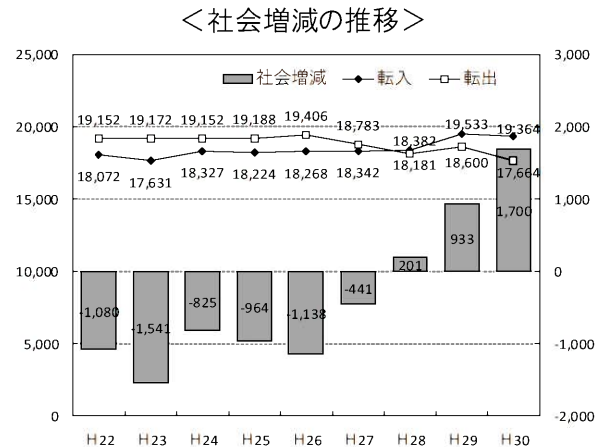


資料：＜実績値＞国勢調査

＜推計値＞国立社会保障・人口問題研究所(H30)

② 長年の転出超過から転入超過に転じています

・ 長年転出超過でしたが、平成28年からは転入超過に転じ、その後も転入者数は増加しています。

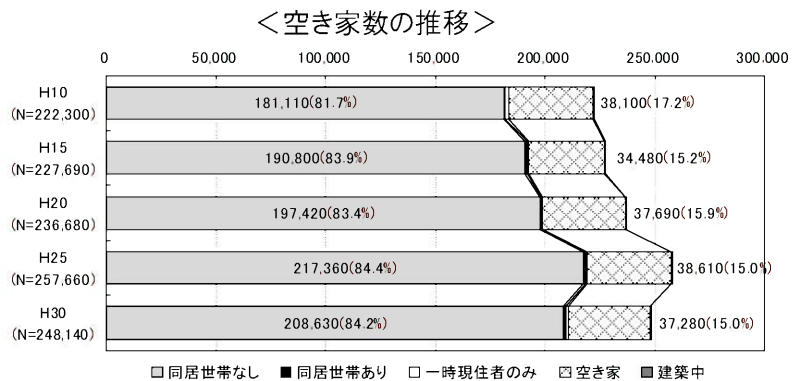


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

(2) 住宅

① 6戸に1戸は空き家になっています

・ 空き家数は平成30年で3.7万戸とここ数年横ばいであり、空き家率は15.0%と6戸に1戸が空き家となっています。

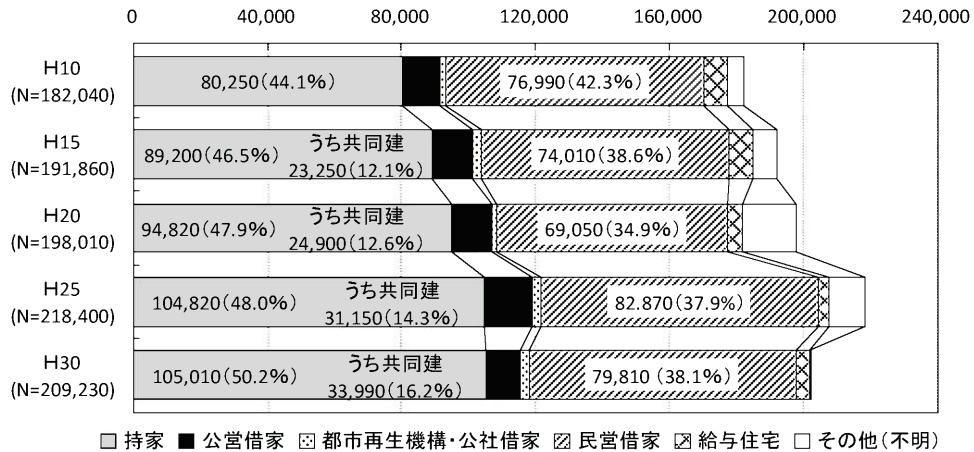


資料：住宅・土地統計調査

②持ち家数は増加しており、特に分譲マンションが増加傾向にあります

- ・持ち家は平成30年で10.5万戸と年々増加しています。その中でも共同建（分譲マンション）は年々戸数・割合ともに増加しています。

＜住宅の所有関係別の推移＞



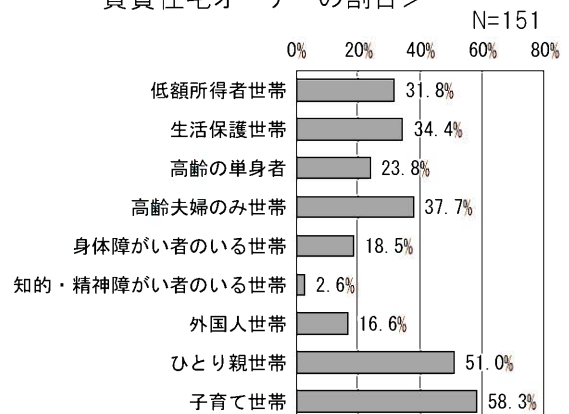
□ 持家 ■ 公営借家 ▨ 都市再生機構・公社借家 ▩ 民間借家 ▪ 給与住宅 □ その他(不明)

資料:住宅・土地統計調査

③高齢者の継続居住や住み替え需要への対応が難しい状況が見られます

- ・高齢者のための設備がある住宅は、持家で66.7%、借家で33.0%となっています。特に低所得の方は経済的な負担が大きいバリアフリー改修に踏み切れず、身体機能低下に伴い、自宅に住み続けることが難しくなる状況も見られます。そのため、高齢化による施設入所を含めた住み替えが今後も進むと考えられます。
- ・住宅確保要配慮者の住み替えにあたっては、特に高齢の単身者や障害者のいる世帯は民間賃貸住宅での受け入れが困難な状況が見られます。

＜住宅確保要配慮者を受け入れ可能な賃貸住宅オーナーの割合＞



資料:民間賃貸住宅所有者アンケート(R1)

④公的賃貸住宅の老朽化が課題となる中で、民間と連携した事業の実績を積み重ねています

- ・尼崎市には市営住宅が10,600戸あり、そのうち法定建替要件を経過（築35年を超過）している昭和60年度以前建設ストックが全体の約6割（6,202戸）を占めています。
- ・市営住宅PFI事業（時友・宮ノ北・西昆陽）で全国有数となる1,000戸超の大規模な建替事業を推進するなど、公民連携のノウハウを蓄積しています。

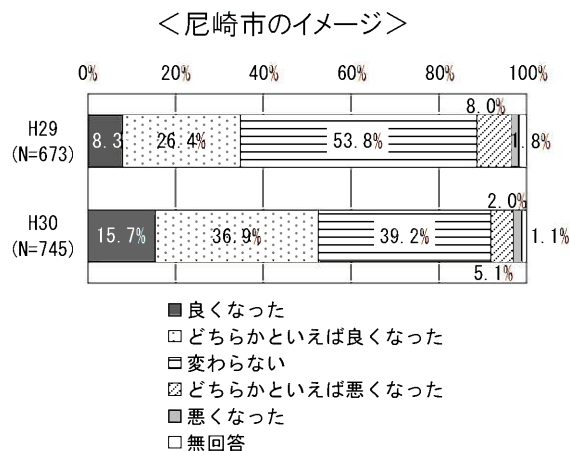


公民連携による建替団地(市営時友住宅)

(3) 住宅地

①効率性の高い暮らしができ、近年まちの評価が高まっています

- ・東西に阪急・JR・阪神の鉄道3路線が走るなど、交通利便性が高く、買い物等の生活利便性にも優れています。利便性の高さや住宅の広さ・間取りは市民の満足度も高くなっています。
- ・市民の尼崎市のイメージがここ数年で改善したと感じる割合が52.6%で、前年度から約18ポイント上昇しています。
- ・民間調査でも住みやすいまち、穴場のまちとして高い評価をされています。
- ・一方、「利便性」「低廉な住宅価格」を超える評価要素が少ないことが課題です。



資料：まちづくりに関する意識調査(H29・H30)

②地域ごとに多様な住宅地があります

- ・市内には、良質な戸建て住宅地や住農混在・住工混在の住宅地、密集市街地、旧集落など、地域ごとに多様な住宅地があることが特徴です。



良質な戸建て住宅地



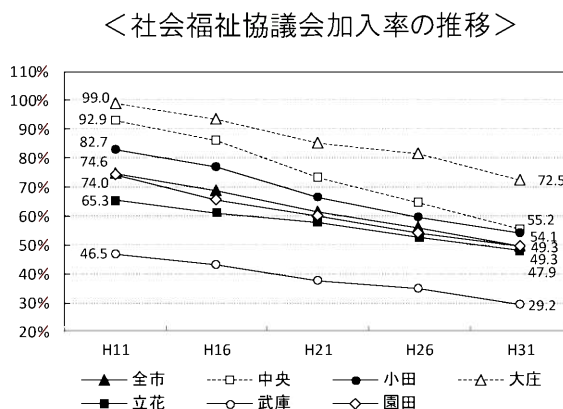
旧集落



密集市街地

③地域コミュニティの活力低下が課題となっている一方、地域力を高める動きが出てきています

- ・旧集落等の古くからのコミュニティが存続している地区もある一方、社会福祉協議会への加入率は低下傾向にあるなど、地域コミュニティの活力低下が課題となっています。
- ・市では地域担当職員を配置するなど、地域力を高めるための動きが出てきています。

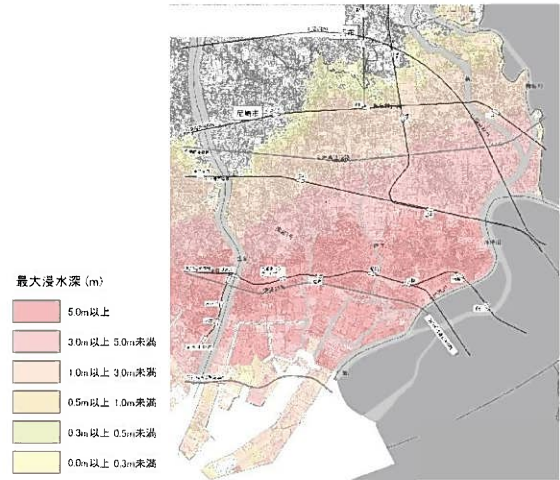


資料：尼崎市

④災害への対応に課題がある住宅地もあります

- ・密集市街地では防災性に課題が見られ、改善に向けた取組が行われています。
- ・想定しうる最大規模の水害が発生した場合、市域の大部分が浸水し、深刻な被害が発生する恐れがあるなど、住宅地の災害対応も課題となっています。

＜高潮ハザードマップ＞

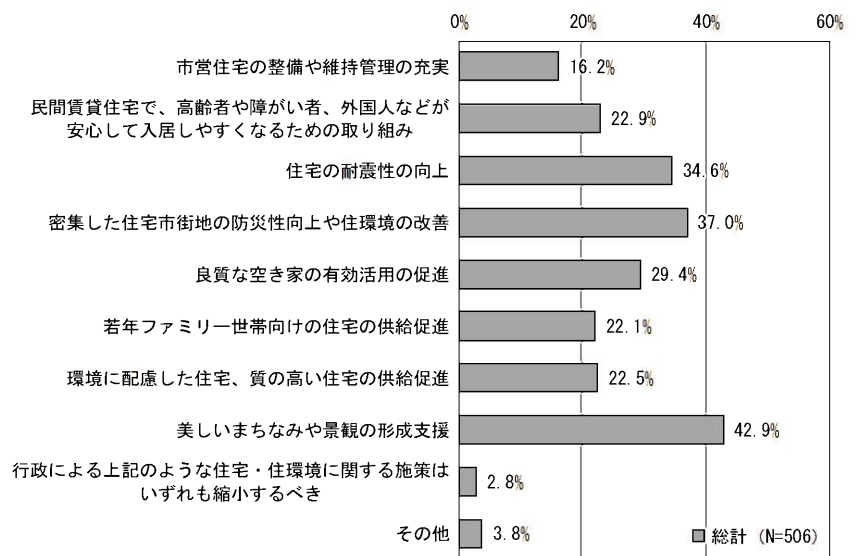


資料:兵庫県(R1)

⑤魅力ある住宅地が求められています

- ・市民の意見として、住宅・住環境の施策で、美しいまちなみや景観の形成に取り組んでほしいという声が多くなっています。

＜尼崎市の住宅・住環境の施策で重点的に取り組むべきもの＞



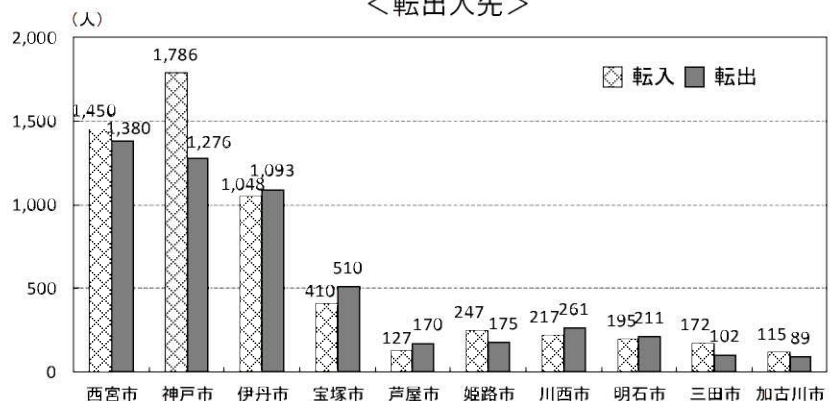
資料:市民アンケート(R1)

(4) 住宅市場

①住宅価格の相場が同程度の市への転出傾向が見られます

- ・新規分譲戸建て住宅の価格が同程度で敷地面積が広い伊丹市に転出超過となっており、子育て世帯にとっての住宅商品や居住地としての魅力の向上が課題となっています。

＜転出入先＞

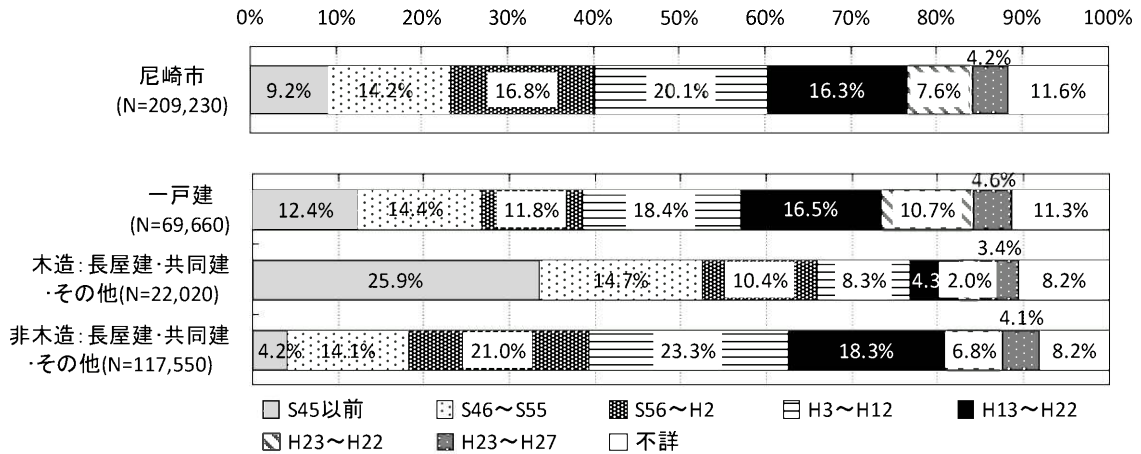


資料:住民基本台帳・尼崎市の人口動態(R1)

②中古マンションは比較的流通しやすい一方、中古戸建て住宅の流通に課題が見られます

- ・中古戸建て住宅は、新耐震基準以前の住宅が約 1/4 を占める中で、古い戸建て住宅は耐震性不足や検査済証が無いなど、流通にあたっての課題が見られます。
- ・中古マンションは、中古戸建て住宅に比べると建物性能面での不安が少なく、古くても流通しやすい傾向にあります。

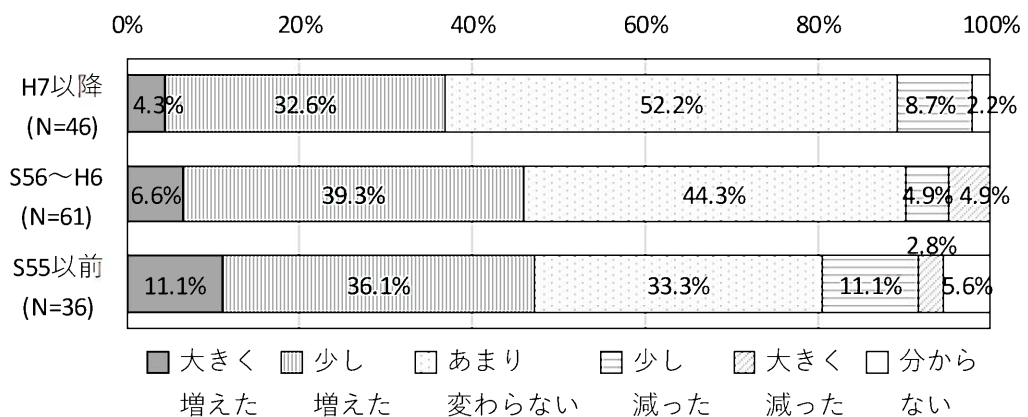
＜住宅の建築時期(建て方・構造別)＞



③民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあります

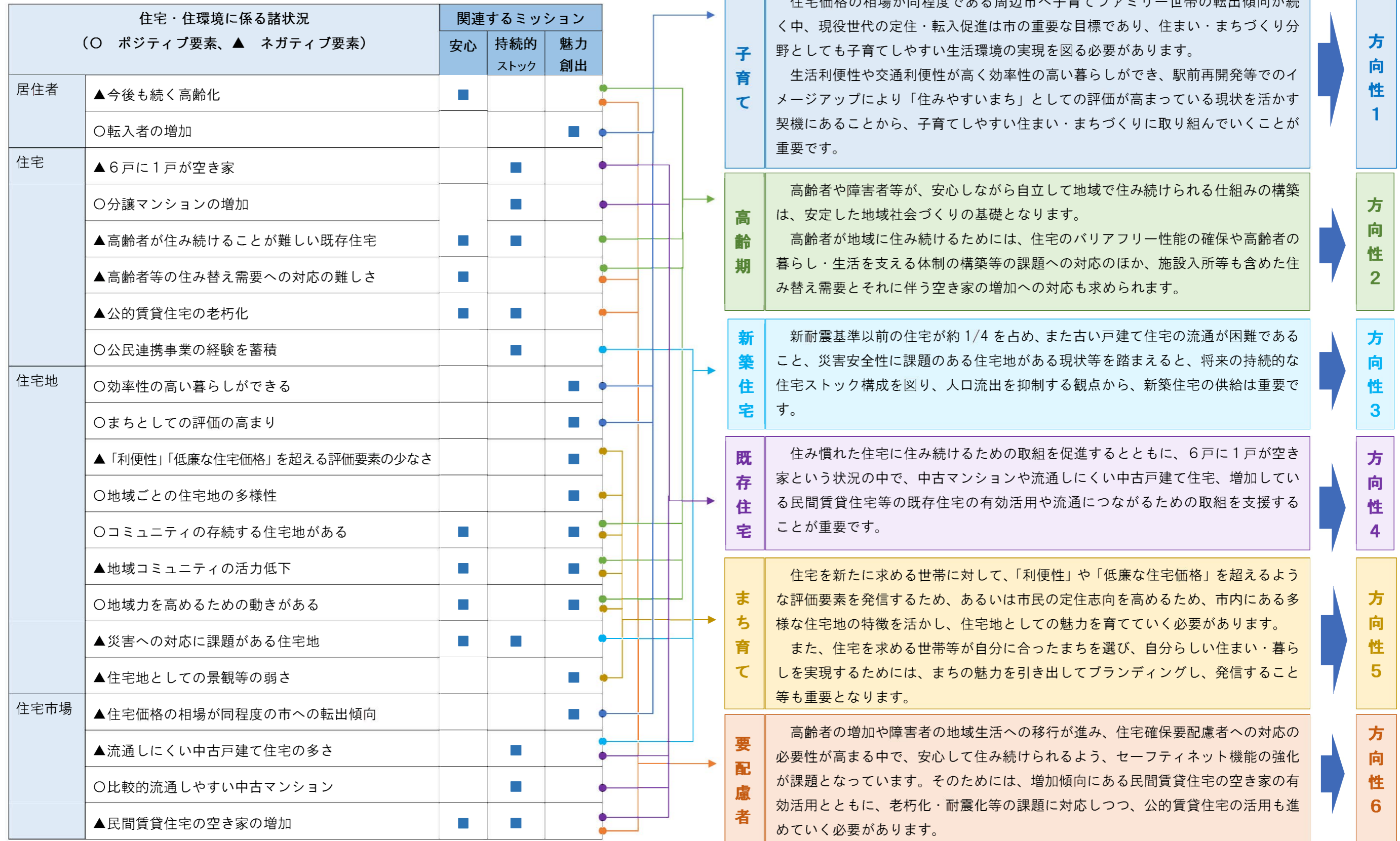
- ・空き家のうち、賃貸用空き家が約 7 割を占めています。
- ・民間賃貸住宅の所有者から見て近年空き家が「大きく増えた」「少し増えた」が 4～5 割を占めるなど、物件の建築年に関わらず、空き家が増加している状況が見られます。

＜民間賃貸住宅のここ5年の空き家・空室の発生状況(所有物件の建築年別)＞



3. 2 取り組むべき課題

<取り組むべき課題>



方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出

本市は、市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設が充実しており、市外への交通利便性にも優れ、職住近接であるなど効率的な暮らしができることから、ワークライフバランスが実現しやすいまちです。子育て世帯の定住地として選ばれるまちを目指すため、効率性の高さという利点を活かし、価格とのバランスを保ちつつ、子育て世帯の生活環境としての付加価値を高める住まい・まちづくりを進めます。

(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★ 新規

子育て世帯から住みたいまちとして選ばれるため、利便性や周辺市に比べて低廉な住宅価格とともに、「尼崎らしい充実した子育て環境」を創出し、発信します。

例えば、地域の特性に応じて「路地・長屋のリノベーションによる安心子育て住宅地」「共働き子育て世帯向けサービス付きマンション」など、子どもの居場所や交流の場、働きやすさ等の子育て環境を重視した民間プロジェクトの誘導、公民連携プロジェクトの推進を検討します。

(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実 新規

市内外の子育て世帯に広く情報が行き渡るよう、子育て世帯に対する支援施策や民間サービス、施設等といった住情報を提供するチャンネルの充実を図ります。

例えば、入籍や出生届等の提出時の情報提供や鉄道会社と連携した情報提供等を検討します。

(3) 子育てしやすい環境の確保への支援

① 子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進

子育て世帯の定住・転入を促進するため、一定の質を確保しながら低廉な住宅供給が行われるよう、空き家の活用に対する支援など、子育てしやすい住まいの確保に向けた取組を推進します。

② 公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進

市営住宅においては、一般に収入の低い子育て世帯の住宅負担の軽減のため、母子・父子・若年世帯の入居の優先措置を行うとともに、子育て環境の充実を図るため、市営住宅の集会所等を活用した子育て支援（こども食堂、子育て広場等）を誘導します。

その他の公的賃貸住宅においては、子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への家賃減額等の優遇措置を行います。

方向性2 高齢期に適した住宅・住環境の構築

高齢者・障害者等が、住み慣れた地域で安心してできるだけ自立した生活を続けられるよう、福祉施策と連携しながら必要な支援を行います。

また、高齢化のさらなる進行に対して、高齢期を心身ともに健康に過ごすため、多様な住まい・住まい方の実現に向けて取り組みます。

(1) 高齢期に配慮した住まい等の確保

①自立した生活を送るための居住環境の整備

高齢者・障害者が住み慣れた地域で自立した生活を続けられるよう、身体状況に応じた住宅改造に対する支援を行います。

②市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入

高齢期の生活支援の充実や利便性の向上に向け、大規模な市営住宅の老朽化に伴う建替事業に併せ、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図ります。

(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援

①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及 拡充

介護が必要になってからではなく、体力や気力、金銭的な余裕がある早めの段階（プレシニア（50～64歳）やアクティブシニア（65～74歳））で、バリアフリー改修や住み替え、住み替え後の住宅の処分・活用等の住まいに関する備えを行えるよう、すまいセミナーや福祉との連携等により普及啓発します。

②高齢期等に適した住宅制度の普及

高齢者の多様な住まいニーズに応えるため、今住んでいる住宅の有効活用により高齢期の住み替えを支援する「マイホーム借上げ制度」や、住宅を担保に老後資金の融資を受けることができる「リバースモーゲージ」等の情報提供を行います。

(3) 多様な住まい・住まい方の実現に向けた高齢者を地域で支える仕組みづくり

①地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及 拡充

高齢者が住み慣れた地域で安心した生活を続けられるよう、地域住民等による見守り体制の構築を図ります。

また、県制度における地域サポート型施設を活用するなど、社会福祉法人等が実施する高齢者への配食や見守り等の生活支援サービスの普及を図ります。

②地域や入居者同士が支えあえる住まい・住まい方の検討 新規

一人ひとりが生きがいや役割を持ち、助け合いながら安心して共に暮らしていくことができるよう「支える人と支えられる人」というこれまでの関係を超え、地域の高齢者の活躍等による支え合いや入居者同士の支え合いができるような住まいのあり方を検討します。

方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅・住宅地開発の誘導

良好な住環境の形成、あるいは本市の住宅地イメージをリードする先駆的な住宅・住宅地供給を目指し、大規模な低未利用地など一定規模以上の住宅地開発の機会を活かした民間事業者による質の高い住宅供給の誘導に取り組みます。

また、2.3(1)住宅総量の考え方にに基づき、既存住宅の更新による新規供給を誘導しながら、良質な住宅ストックの形成を図るため、関連する制度・システム等の普及や利用促進に取り組みます。

さらに、安全、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている老朽住宅の除却・更新を適正に進めるための支援を行います。

(1) 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出 ★

①先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくり 新規

市営住宅の建替えや公共施設の再編で生じる大規模な公有地等を活用し、環境・エネルギー・防災・交通・シェアリングシステム等の先駆的な技術やシステムを有した住宅地開発など、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地の誘導を検討します。

②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり 新規

一定規模以上の民有地における住宅地開発や、既存建物の大規模なリノベーション等を公民連携の機会と捉え、質の高い住宅・住宅地供給につながるよう誘導します。その際、公有地を含む住宅地開発においては、事業者や市の関係各課が魅力的な住宅地の実現に向けて連携できるよう、柔軟な協議の場や仕組みを検討します。

また、良好な住環境の形成に資する開発事業の誘導に向け、必要な基準の見直し等を検討します。

(2) 環境・防災に配慮した住宅・住宅地の誘導

①建築物の環境性能の評価・表示制度の普及

環境に配慮した住宅建築計画への誘導を図るため、建築物の環境性能を評価する「建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)」の評価結果の表示制度等を通じて、建築主の自主的な取組を促進します。

②環境・防災に配慮した住宅の普及

環境にやさしく災害時等の電力確保が出来る住宅の普及を目指し、住宅の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器の導入を支援します。

太陽光発電設備については、導入を推進するだけでなく、余剰電力の固定価格買取制度に基づく買取期間が終了した後も、引き続き有効活用されるよう支援します。

また、認定低炭素住宅やZEH、スマートハウス、スマートマンションなど、二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及に向けた制度等のPR・情報提供を行います。

(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導

ストック型社会を目指し、長期優良住宅の認定制度について、関連事業者および市民等への周知・普及を図ります。

(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導

①法や条例に基づく適正な管理が行われていない空家等への対応

「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「尼崎市危険空家等対策に関する条例」に基づき、適正な管理が行われていない危険な空き家の所有者等に対して指導等の措置を行い、所有者等による適正な管理を促します。

また、所有者不明空き家の解消に向けた取組を進めます。

②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実 **新規**

一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、非接道地の解消手法の検討など、除却・建替えによる老朽住宅の更新に向けた所有者等への支援を行います。

方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

住宅の適正な管理は住み続けるために必要なだけでなく、中古住宅の流通促進に向けた品質の確保につながります。そのため、専門知識が十分でない市民が適正なメンテナンスやリフォーム、耐震化等といった住宅の質の維持や向上に安心して取り組めるよう、必要な支援に取り組みます。

また、空き家が年々増えている中で、活用可能な住宅が市場に流通し多様な利活用が図られるよう、所有者に対して経営や維持管理に関する情報提供等に取り組みます。

特に、既存の分譲マンションについては、良質でリーズナブルな住宅として比較的流通しやすいことから、管理組合による適正な維持管理が行われるよう支援を行います。

(1) 既存住宅の適正な管理の誘導

① 空き家の適正な維持管理の促進 拡充

所有者等の管理意識や知識の向上を図るため、建物所有者に対する空き家が抱える問題や支援制度等の周知、空き家講座や市民相談会による啓発等を行い、所有者による適正管理を促進します。

また、市内の空き家の約7割を占める賃貸用空き家が適正に市場に流通されるよう、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するすまいセミナー等による情報提供を行います。

② 子供から大人までを対象とした住教育の展開 拡充

住宅の適正管理の促進につなげるため、住宅の管理やリフォーム等について正しい知識を情報提供する所有者向けや親子向けのすまいセミナー等を行います。

(2) 既存住宅のリフォームの支援

① 既存住宅のリフォームに対する支援

既存住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化を進めるため、簡易耐震診断員の派遣や耐震改修、バリアフリー改修、エコリフォームに要する費用の一部を補助します。

また、災害後の速やかな住宅再建を支援するため、住宅所有者が平時から負担金を持ち寄り備える、相互扶助の仕組みである「フェニックス共済（兵庫県住宅再建共済制度）」への加入を促進します。

② 既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備

既存住宅のリフォームを促進するため、ひょうご住まいサポートセンターと連携し、リフォームに関する相談やアドバイザー派遣制度、一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録しその実績等の情報を公開する「住宅改修業者登録制度」の周知・普及を図ります。

③ 環境・防災に配慮した住宅の普及

エネルギーの自給自足のできる環境にやさしい住宅の普及のため、省・創・蓄・整エネ機器の導入の支援や制度等のPR・情報提供を行います。

(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進

① 既存住宅の品質の確保に向けた取組の推進 新規

既存住宅の売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質等に関する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指し、建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険に要する費用の一部を補助するとともに、これらの制度の周知・普及を図ります。

また、住宅性能表示制度や住宅履歴情報（いえかるて）の周知・普及を図ります。

② 既存住宅等の多様な利活用の促進 新規

既存住宅や空地进行を地域のコミュニティスペースやサービス施設とするなど、住宅に限らない多様な利活用を促進するため、所有者等に対して活用方法のアイデアや活用を考えている事業者・団体等に関する情報提供等を行います。

また、空き家の除却等により生じた空地については、所有者に適正な管理や市場への流通を促すほか、地域の要望等を踏まえ、地域団体等が管理・活用する防災広場やポケットパークなど、地域コミュニティの場としての活用等の可能性について検討します。

③ 既存住宅の流通・利活用に向けた関係団体との連携強化 新規

既存住宅の流通・利活用にあたっては、住宅・不動産事業者や利活用する主体としてのNPO・地域団体等の民間の事業者・団体との連携が不可欠です。業界団体・関連団体を通じて情報発信・情報交流に留まらず、流通・利活用に向けた課題の解消等を公民連携で進めていきます。

(4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★

① マンションの適正管理に向けた意識啓発、情報提供、相談

分譲マンションが、地域における良質な住宅ストックとして適正に維持管理し続けられるように、マンション管理に関するセミナーを行います。

また、分譲マンションの管理組合等の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門資格者を派遣します。

② 高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実 新規

高経年マンション等における管理不全化を防止するため、市がマンション管理状況（管理者、総会、管理規約、大規模修繕工事の実施の有無や管理費、修繕積立金の状況等）を把握する仕組みを作るとともに、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行う等の能動的な関与を推進します。

③ マンションの適正管理を促進するための体制支援

所有者の自主的な管理意識の高揚や円滑な管理組合の運営を目指し、快適なマンション住まいと地域づくりのためにマンション管理組合間の情報交換等を行うネットワーク（NPO法人尼崎市マンション管理組合ネットワーク）の活動を支援します。

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

今後の住まい・まちづくりの重要な手法として、“尼崎らしい住まい・まちの魅力”を高めることを総称して「まち育て」と位置付けます。

本市の住宅地は地域により様々な特徴があることから、その特徴を活かし、「まち育て」を担う市民、事業者、行政が協力してまちの魅力を引き出してブランディングし、発信に取り組みます。

また、市民等が主体的に地域の実情に応じてそれぞれが考える「まち育て」を実践する、地域提案型の「まち育て」を地域担当職員等が寄り添いながら支援します。その他、コミュニティ活性化、住環境整備・景観形成、防災・防犯力の強化など、具体的なテーマ別の支援方策も展開します。

(1) 「自分らしい住まい・暮らしが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組 ★ 新規

本市には、個性豊かで多様な住宅地があることから、効率的な暮らしに加えて「自分らしい住まい・暮らしが見つかるまち」であることをアピールポイントとして、住宅を求める世帯等に発信していくことが考えられます。ただし、その具体例が広く認識されてはいないことから、住宅地や住宅のタイプごとのポテンシャルを活かしたブランディングに市民、事業者、行政が協力して取り組んでいきます。

(2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★ 新規

本市では、令和元年度より地域担当職員を概ね小学校区単位で配置し、地域発意による地域の様々な課題解決や魅力向上に取り組む活動の支援を行っています。小さな地域の単位（町会・自治会の単位等）において、目的と方針を明確にして「まち育て」に取り組む団体に対して、法務面の助言、まち育てに必要な情報提供等の必要な支援を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進めていきます。

(3) 「まち育て」を進めるテーマ別の支援方策の推進

(3) -1 地域コミュニティ活性化の支援

①市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援 新規

市営住宅の住民の高齢化によるコミュニティ活動の減衰を抑制するため、子育て世帯の入居が進むよう入居基準の見直しや住居の修繕の仕様変更を検討するほか、市営住宅の集会所等を子育て支援（こども食堂、子育て広場等）、高齢者支援、コミュニティ活動の拠点として活用することにより、地域コミュニティとの連携を進めていきます。

②社会福祉協議会や町会・自治会活動等への参加促進・地域活動団体との連携

社会福祉協議会への加入率が低下する中で、転入手続き時等における町会・自治会活動のPRや相談窓口の紹介等を行います。

また、新規分譲住宅に対する地域と連携した社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、様々な団体との連携等の新たな地域支援体制の構築に取り組みます。

(3) -2 良好な住環境の形成

①良好な景観の形成に資する取組

尼崎市都市美形成計画で定める都市美誘導基準（地域ごとに設定された、建築物等の配置、形態、意匠（デザイン）、外壁の色彩、外構（植栽等）等の基準）に基づく景観指導の一環として、幹線道路等沿いにおける一定規模以上の建築物等の新築等行為に対し都市美アドバイザーチームによる指導及び助言を行うとともに、地区まちづくり制度の活用等による景観誘導を行います。

また、まちかどチャタリング賞等を通じて景観に対する市民意識の向上を図ります。

②住宅地の緑化を推進する取組

住宅地の緑化推進を図るため、市や県の条例に基づく緑化指導及び助言を行うとともに、県民まちなみ緑化事業（兵庫県）、生垣等設置助成事業、街なみ街かど花づくり運動等を通じて市民や民間の緑化活動や緑化への取組を支援します。

③地区まちづくりへの支援

地区特性に応じたきめ細かなまちづくりを実現するために、地区計画や建築協定その他のまちづくり制度の活用を推進します。

また、地域住民がまちづくり制度を活用し、主体的に地域の魅力や活力の維持・向上に取り組めるよう専門家の派遣や活動費助成等の支援を行います。

④隣地統合等の促進

良好な住環境の形成や防災性の向上を図るため、単独では市場流通が困難な狭小地や無接道地とその隣地を統合した場合に、統合にかかる費用の一部を補助します。

また、建物を共同化する場合には、専門家を派遣する等の取組の支援を行います。

(3) -3 住宅地の防災・防犯性の向上

①密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援

老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進めることにより、災害時の地区の安全性の向上を図るとともに、地域住民主体で取り組むことにより地域コミュニティの活性化に繋がる地区計画や地区まちづくりルールの策定に対して支援を行います。

②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実 新規

住宅地の防災性の向上を図るため、一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、未接道地の解消手法の検討など、除却・建替えを促進します。

③ハザードマップの普及啓発 拡充

各種ハザードマップを活用して、災害への備えの必要性について普及啓発を行います。

④住宅地の防犯性の向上

住宅地の防犯性を高めるため、可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置への補助、尼崎市自主防犯パトロール等を行います。

方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、民間賃貸住宅については、既存住宅を有効活用したセーフティネット機能の強化を図ります。

また、公的賃貸住宅については、その住宅の状況等を勘案し活用を図る中で、市営住宅に関しては、耐震化等の喫緊の課題に対応しつつ、計画的な予防保全等を行いながら整備・管理を進めます。

(1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進 ★

① 居住支援の充実 (拡充)

住宅確保要配慮者の入居に対する民間賃貸住宅の所有者や管理会社の抵抗感を解消し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅事業者の双方が安心できるよう、入居後の見守り、生活面の支援等の福祉サービスと連携した、住宅と福祉の両面からの幅広い居住支援についての検討など、関係者が連携しながら進めます。

② 必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報発信 (拡充)

住宅確保要配慮者の支援を行う民生児童委員やケアマネジャー等が住まい探しや転居等の支援に苦慮している中で、住宅確保要配慮者に支援メニュー等の必要な情報が届くよう、市の既存の会議体の活用等による庁内連携を進め、支援に携わる関係課の情報共有を強化することで、関係する支援機関や民生児童委員等への住まいに関する支援情報等の提供を行います。

また、引き続き県の総合窓口であるひょうご住まいサポートセンターを活用して、情報発信を行います。

③ 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及 (拡充)

公的賃貸住宅の大幅な増加が見込めない中で、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあり、これらの民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの強化を図るため、賃貸住宅オーナーへの啓発・PRによるセーフティネット住宅やひょうごあんしん賃貸住宅事業の登録促進を行います。

(2) 計画的な市営住宅の整備・供給の推進

① 耐震化の推進

昭和55年以前に建設した旧耐震基準の市営住宅で、耐震性に課題がある住宅の早急な対応が求められています。そのため、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや耐震改修等を計画的に実施し、耐震化を進めます。

② 建替え等に伴う管理戸数の見直し

これまで、全国的な住宅不足に対して公的直接供給を重視してきた国の政策を背景として、手厚い補助制度のもと多くの公営住宅を建設し、本市の特徴として、改良住宅などの事業系住宅や震災復興住宅を多数建設してきたことにより、本市の市営住宅全体のストック数は1万戸を超えたものであり、全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有する状況となっています。

一方、平成 26 年度に策定した『尼崎市公共施設マネジメント基本方針』では、その後の 35 年間で公共施設の保有量を 30%以上削減するという目標を掲げており、市営住宅においても管理戸数の削減が求められています。

こうしたことから、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図ります。

③エレベーター設置の推進

高齢化への対応等のため、バリアフリー性能の向上を図る視点から、市営住宅の建替によるエレベーターの設置を推進します。

また、既設市営住宅のうち耐震性能が確保された中層片廊下型住宅を対象に、エレベーターの設置を進めます。

④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援 新規

市営住宅においては、一般に収入の低い子育て世帯の住宅負担の軽減のため子育て世帯の入居基準の見直しや住居の修繕の仕様変更を検討するほか、市営住宅の集会所等を子育て支援（こども食堂、子育て広場等）、高齢者支援、コミュニティ活動の拠点として活用することにより、高齢化による市営住宅のコミュニティ活動の減衰を抑制し、コミュニティ活性化を支援します。

⑤管理・運営のあり方の見直し

近年応募倍率が7倍前後で推移している中で、真に住宅に困窮する低額所得者が市営住宅に入居できるよう、入居機会の向上に向けた適正な入居管理や運営のあり方を検討します。

（3）その他の公的賃貸住宅の有効活用

①公的賃貸住宅における低所得者や高齢者世帯等への対応

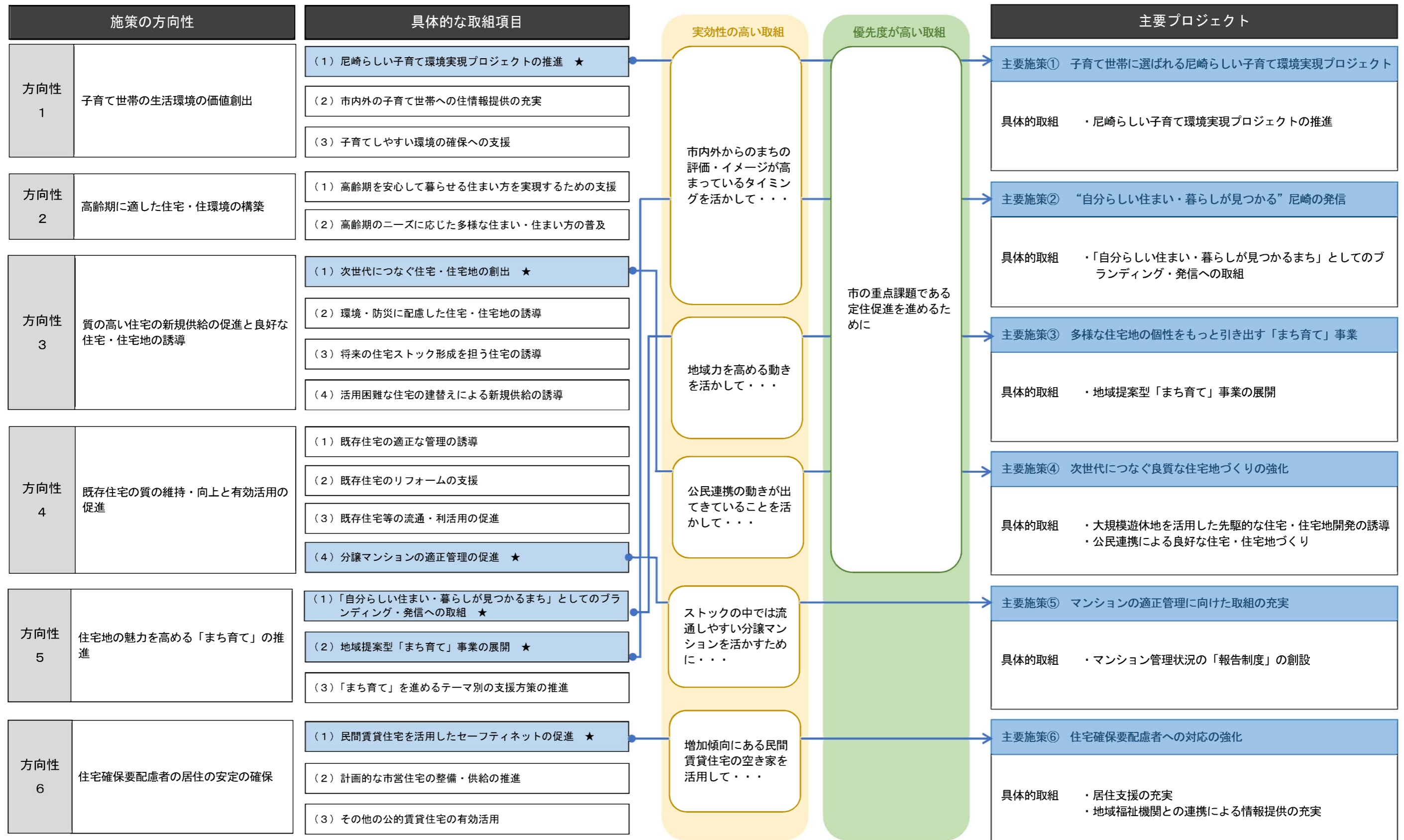
UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅において、低所得の高齢者世帯等に対して、家賃補助等を通じて居住の安定の確保を図ります。

②公的賃貸住宅に関する情報提供の充実

住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せに対して、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、UR 賃貸住宅、公社住宅等について情報提供を行います。

第5章 主要プロジェクト

施策の方向性であげたそれぞれの取組のうち、3つのミッションの実現に向けて、実効性が高い取組（今このタイミングで取り組むことで効果が高まると考えられるもの）、課題対応の優先度が高い取組を主要プロジェクトとして抽出します。ただし、前計画の評価を踏まえて一歩先に進むために新設した施策を主な対象とします。



第6章 地域別の取組の考え方

- (1) 良質戸建て住宅地
- (2) ●●住宅地
- (3) ●●住宅地

第7章 計画の推進に向けて

7.1 計画の推進体制

7.2 計画の進行管理

7.3 成果指標の設定

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 m²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く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、それに上乘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に理解してもらい、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