

## (2) 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：尼崎市内にあ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

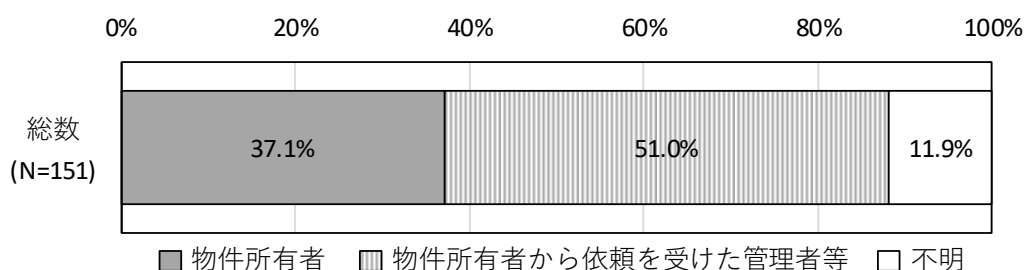
特徴的な調査結果について分析を行い、民間賃貸住宅の経営実態や住宅確保要配慮者の入居に対する意識・意向等の特徴の整理を行う。

### 【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

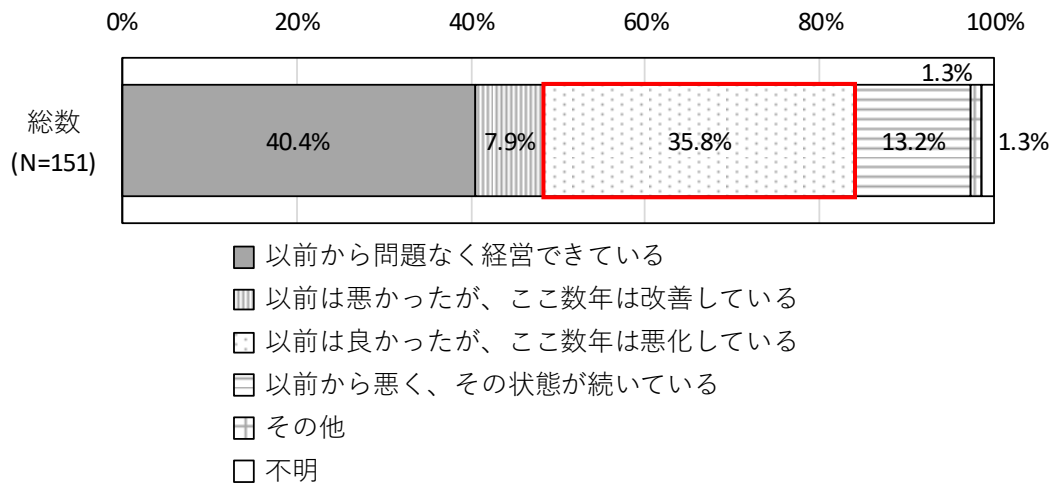
※所有物件の沿線・間取りともに複数回答のため、総数は合計値と一致しない。

## 【2】民間賃貸住宅の経営実態

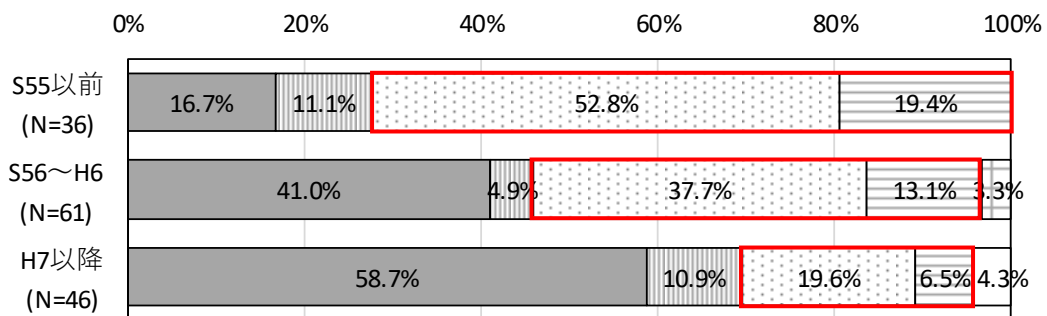
### ①ここ5年の賃貸経営の状況

- 「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。

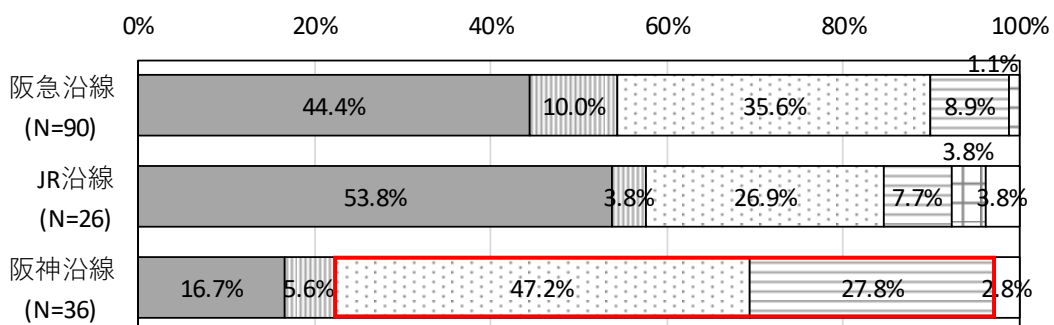
### ■ここ5年の賃貸経営の状況(全体)



### ■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

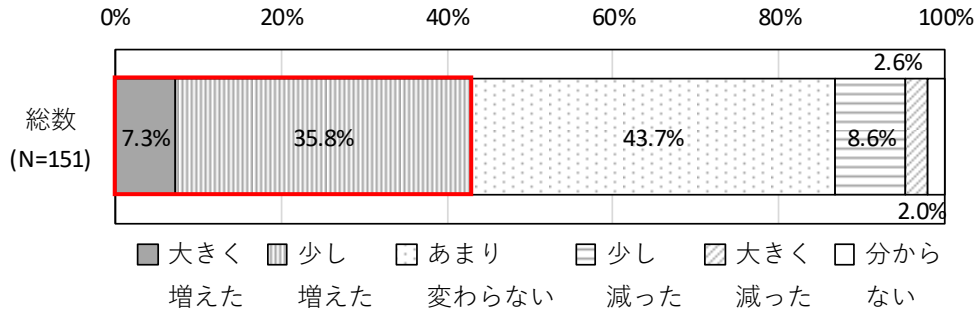
○所有物件の建築年によらず、空き家・空室が増加しているのが4～5割ある。

○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。

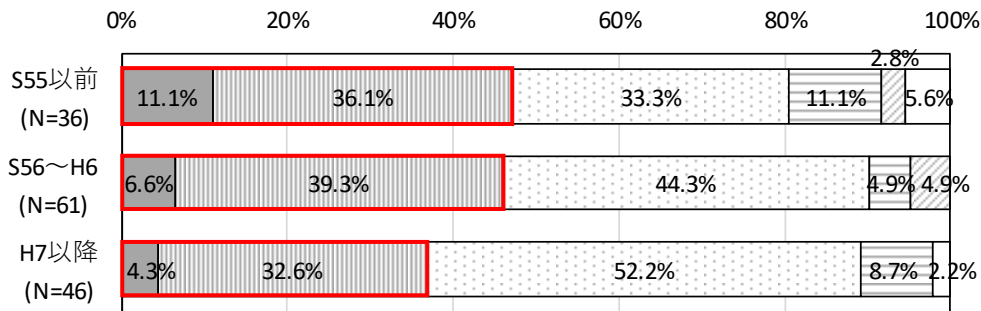
○間取り別では、1R・1Kで空き家・空室が「大きく増えた」の割合が高い。

⇒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。

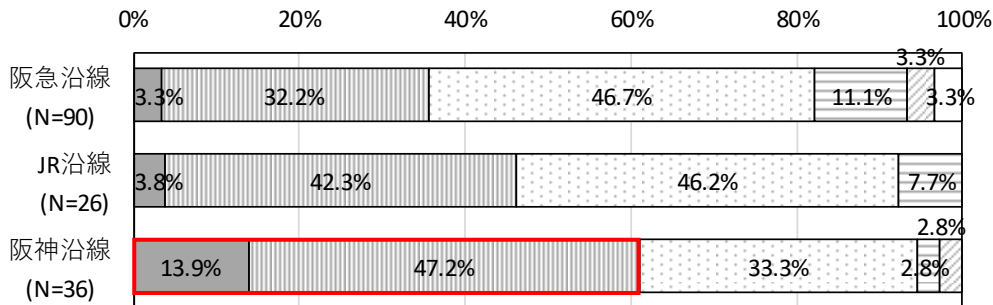
### ■ここ5年の空き家・空室の発生状況(全体)



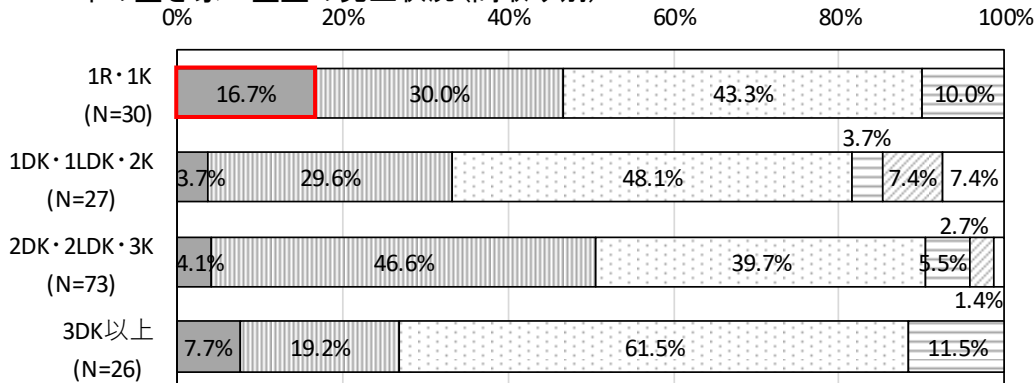
### ■ここ5年の空き家・空室の発生状況(建築年別)



### ■ここ5年の空き家・空室の発生状況(沿線別)



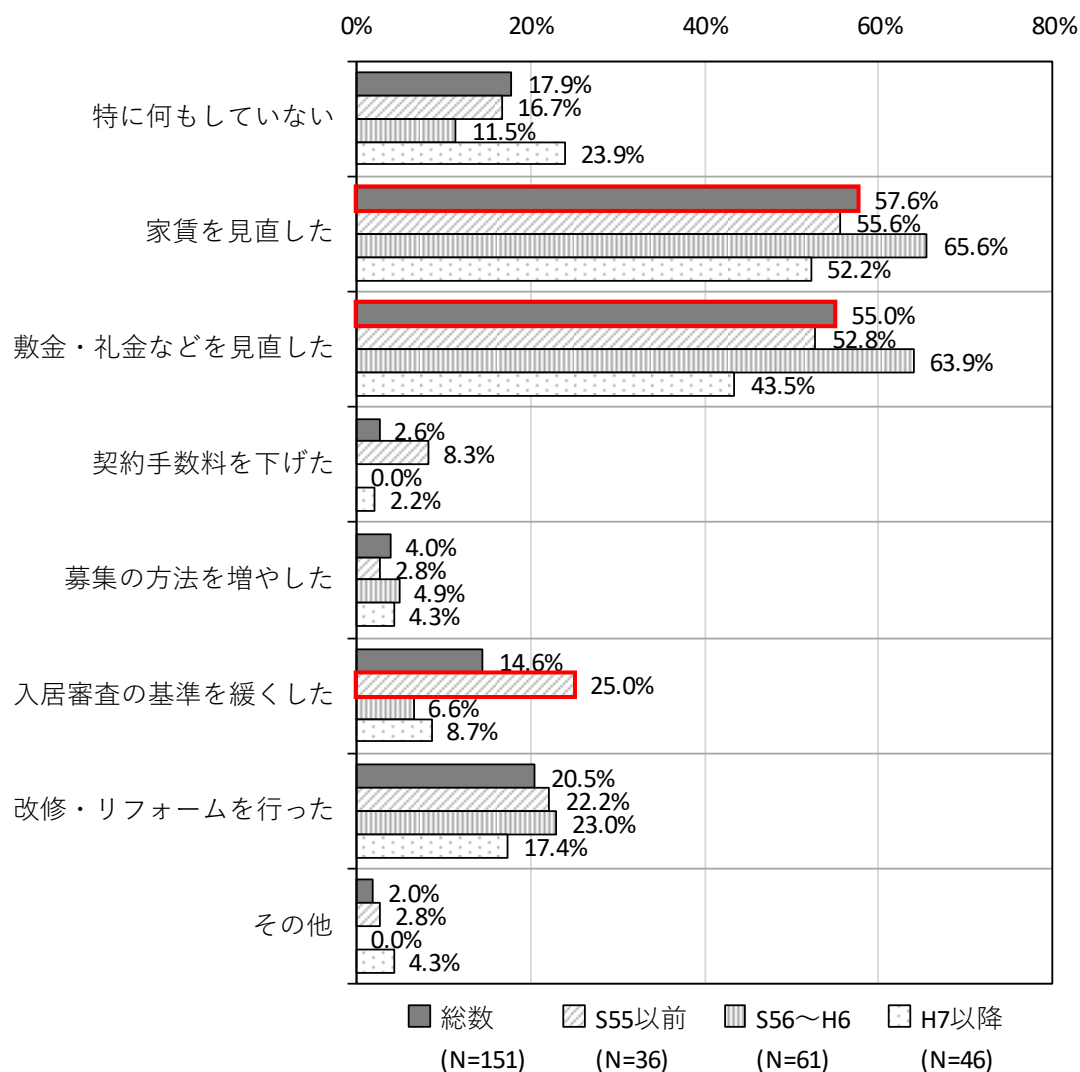
### ■ここ5年の空き家・空室の発生状況(間取り別)



### 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

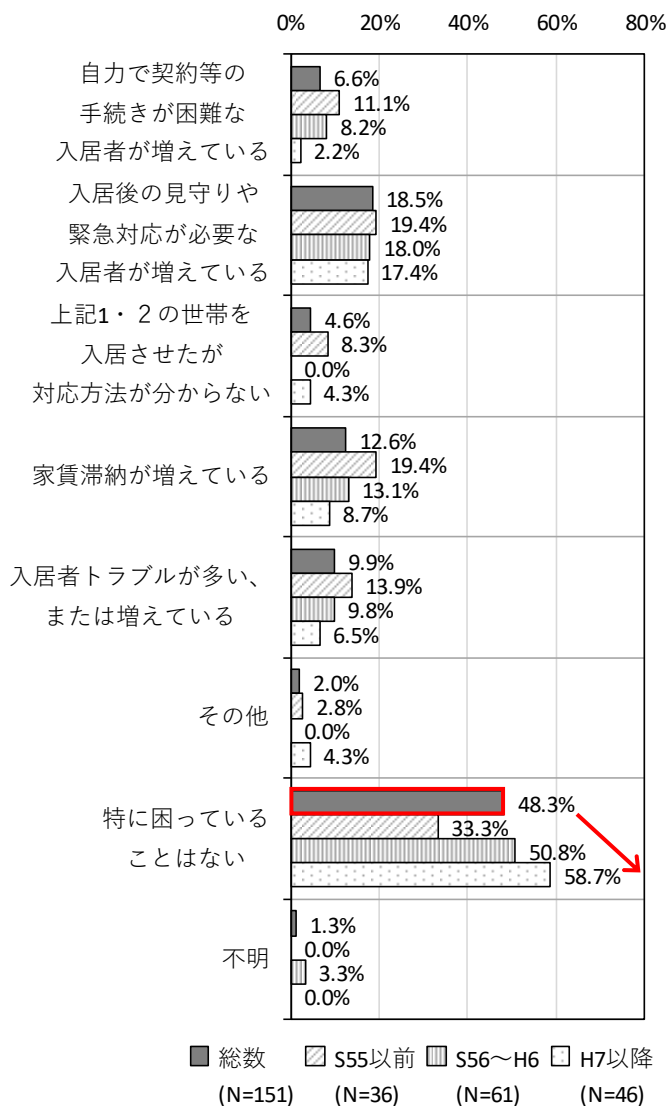
○「入居者に関すること」よりも「経営・管理面に関すること」で困っていることがある所有者の方が多く、「所有する物件の入居率が低下（空き家・空室が増加）している」「家賃の値上げが困難になっている」の割合が高い。

○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。

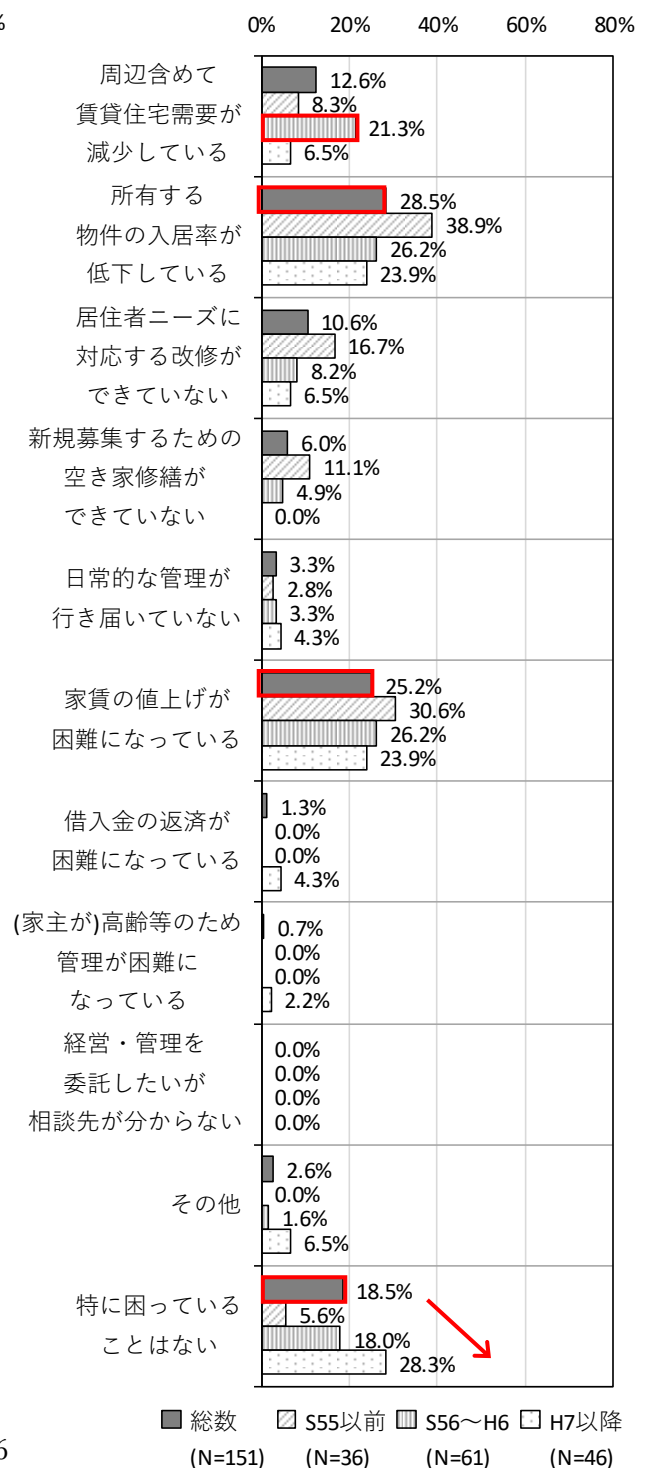
○所有物件の建築年が新しいほど「特に困っていることはない」の割合が高い。

○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)



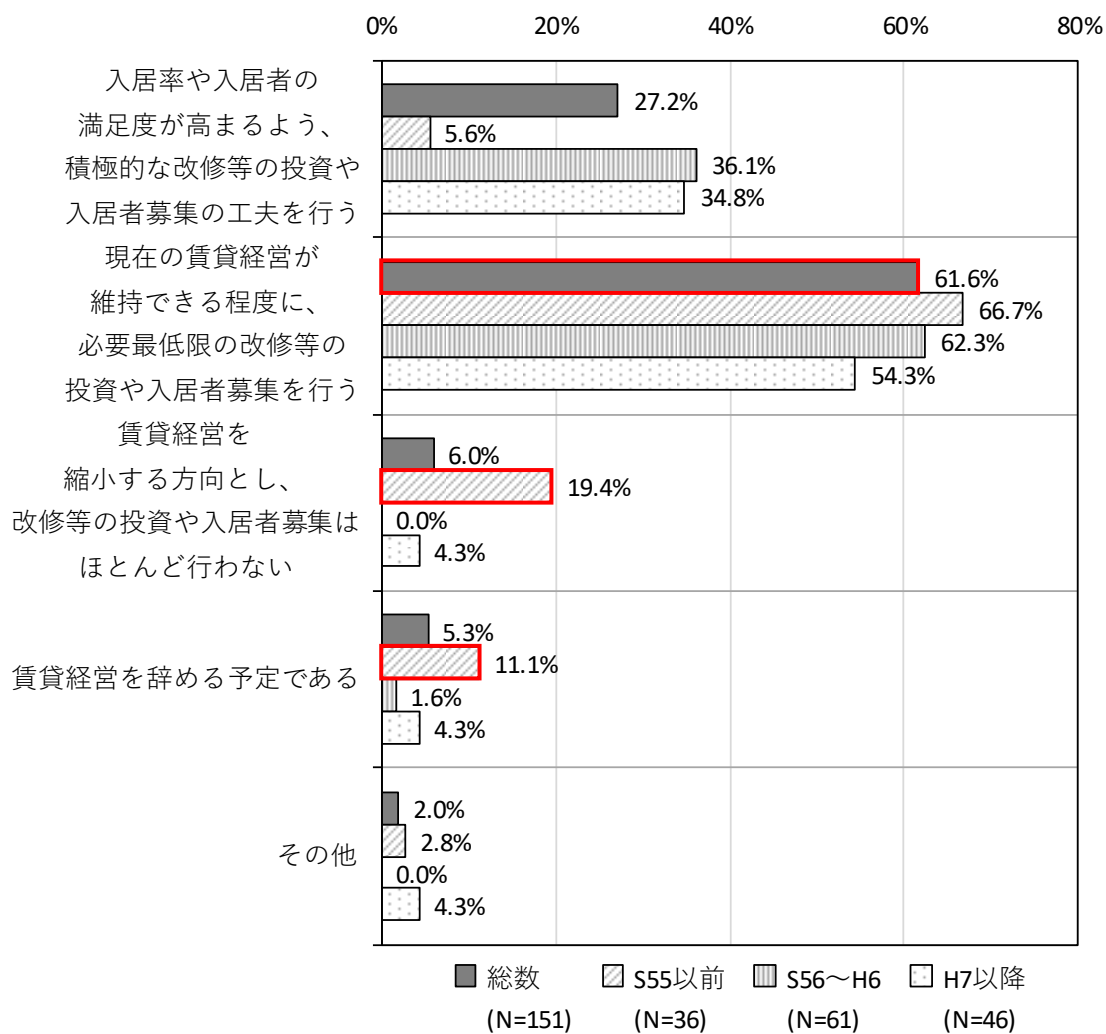
■経営・管理面に関すること(全体・建築年別)



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

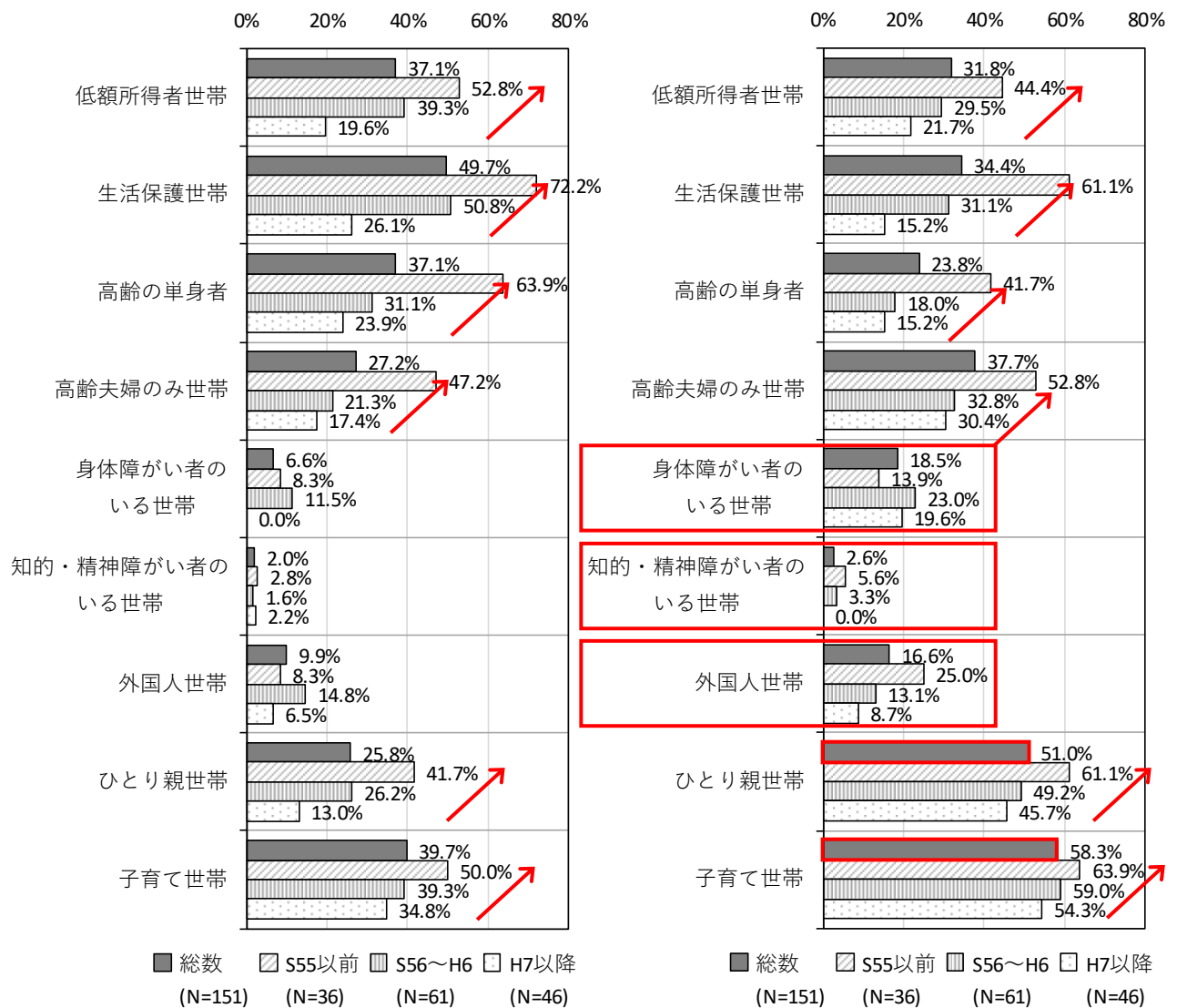
- 「ひとり親世帯」「子育て世帯」は比較的受け入れ可能な割合が高い。
- 「現在入居がある割合」「受け入れ可能な割合」ともに、建築年が古いほどその割合が高くなる。しかし、「身体障がい者のいる世帯」「知的・精神障がい者のいる世帯」「外国人世帯」は建築年によらず低い傾向にある。

⇒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）

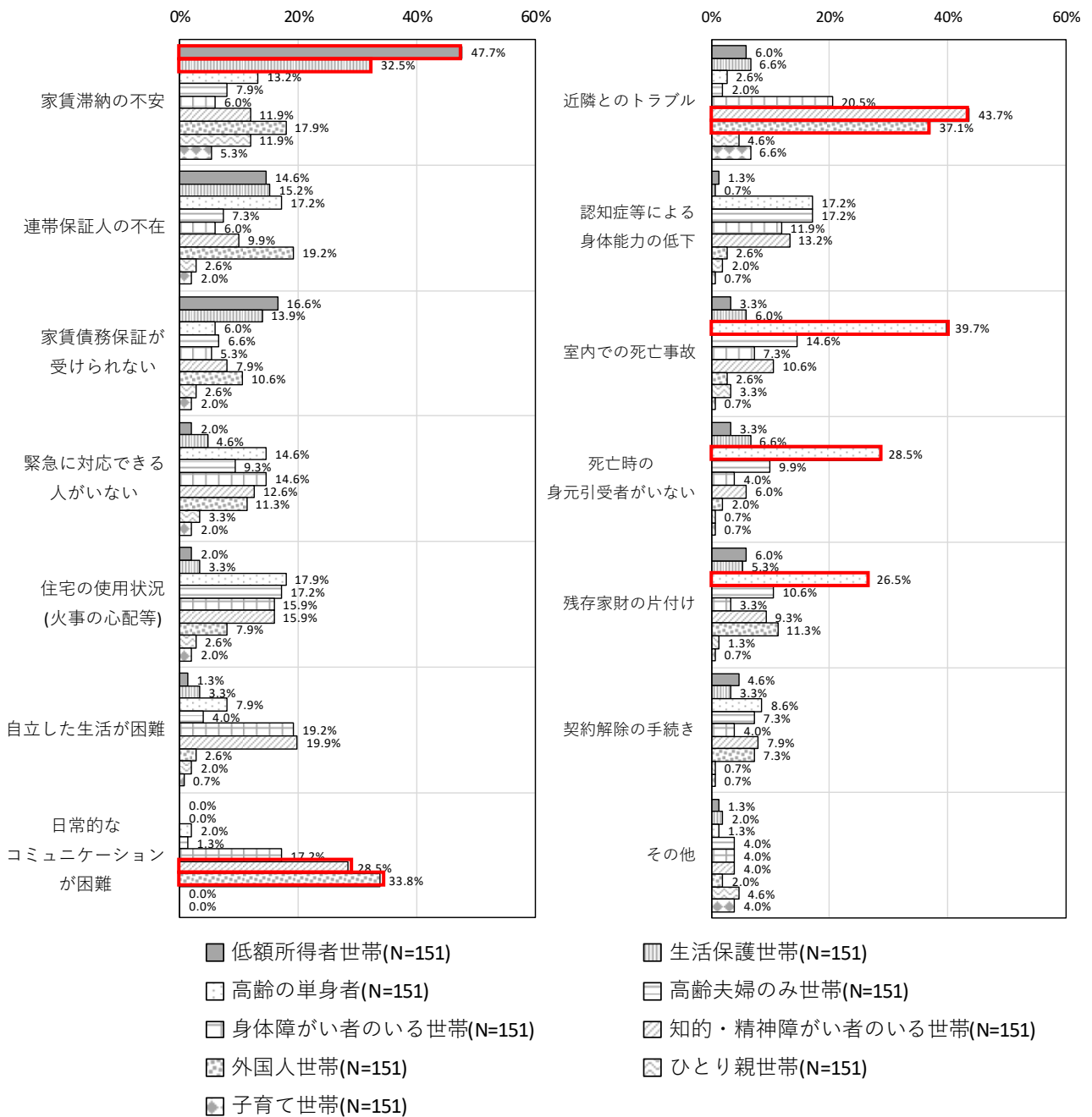




②受け入れる場合の不安・懸念

○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）

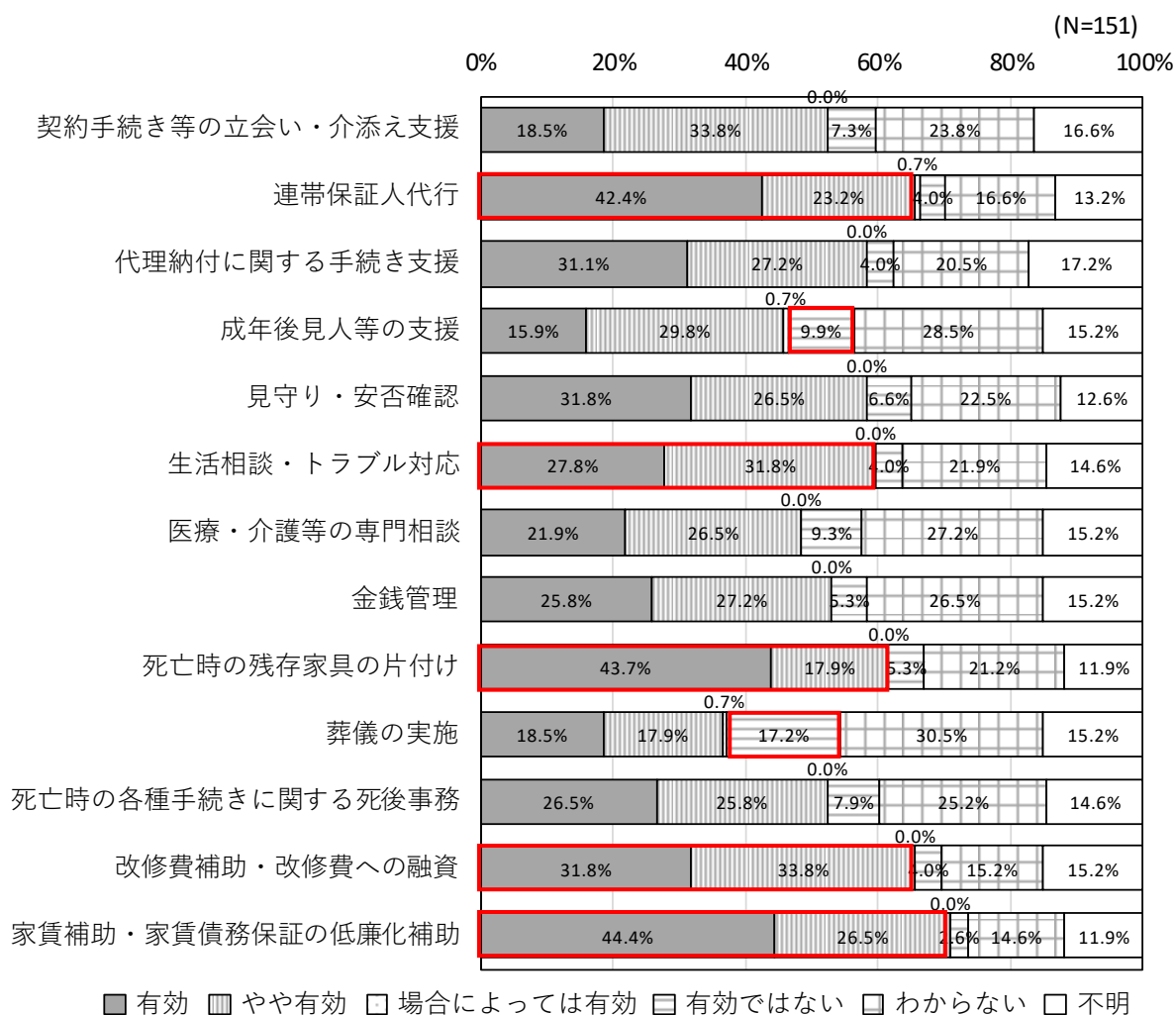


### ③住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援

○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）

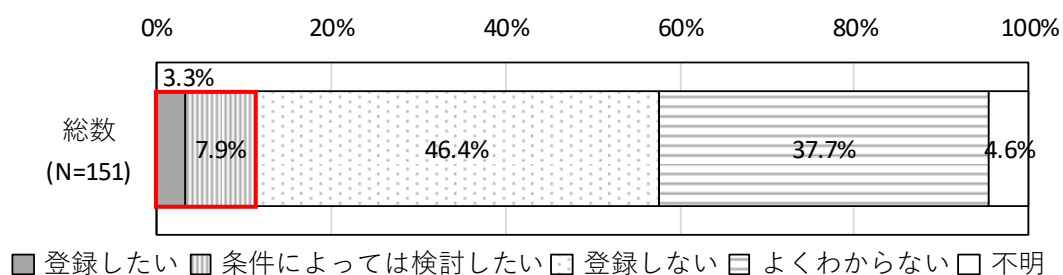


## 【4】セーフティネット住宅としての登録意向

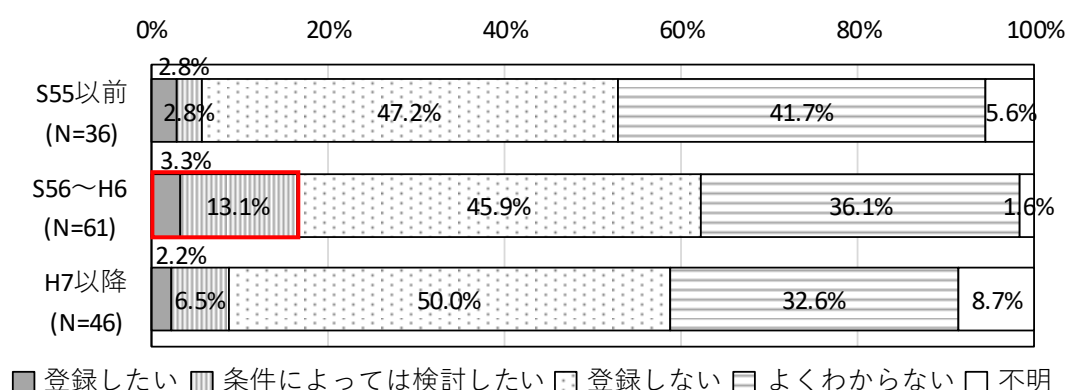
### ①セーフティネット住宅としての登録意向

- 「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）



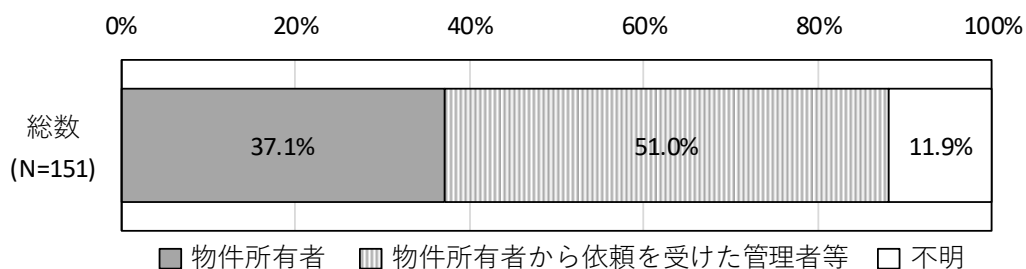
■セーフティネット住宅として「登録したい」「条件によって検討したい」所有者リスト（17件）

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）

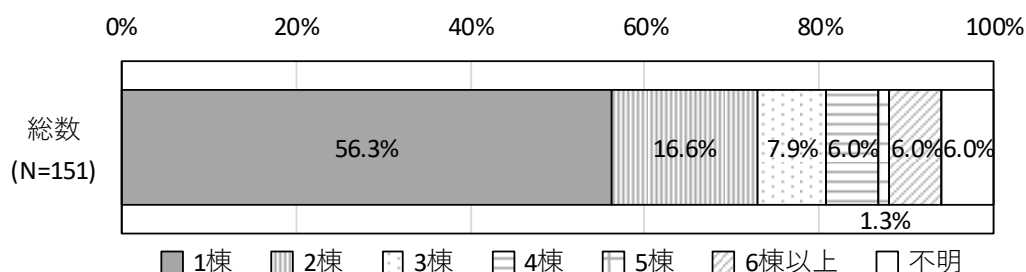
#### ①回答者

- ・回答者は物件所有者が 37.1%、管理者等が 51.0%である。

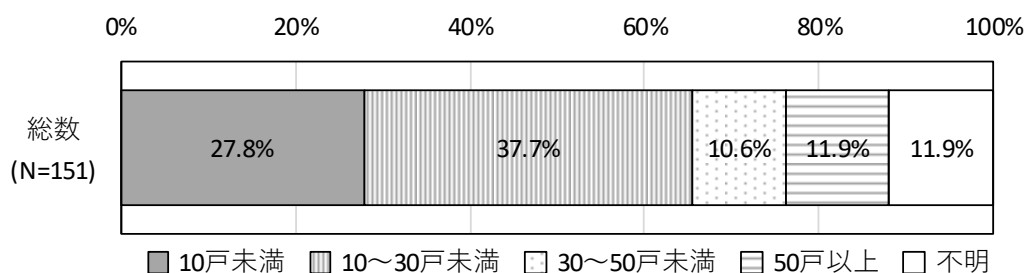


#### ②尼崎市内で所有している賃貸住宅の概ねの物件数

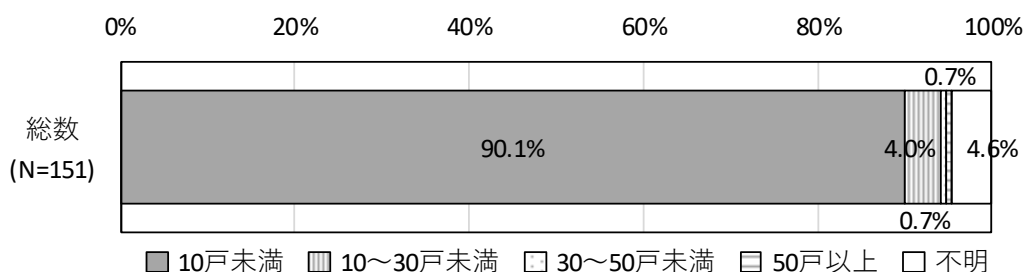
- ・所有棟数は「1棟」が最も多く 56.3%を占めており、次いで「2棟」が 16.6%となっている。



- ・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。

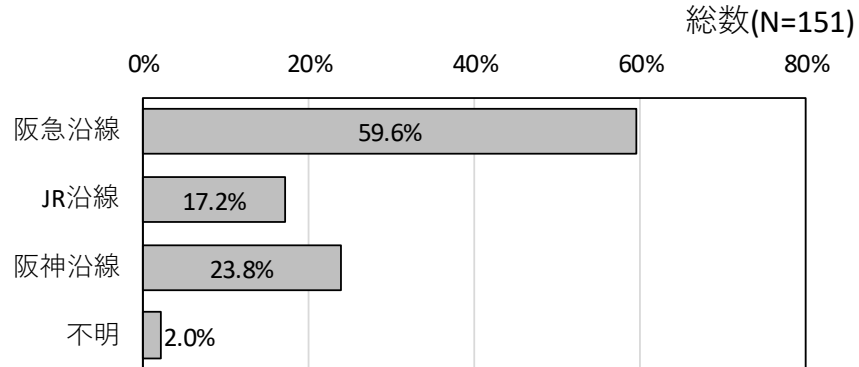


### ③所有する賃貸住宅について

※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

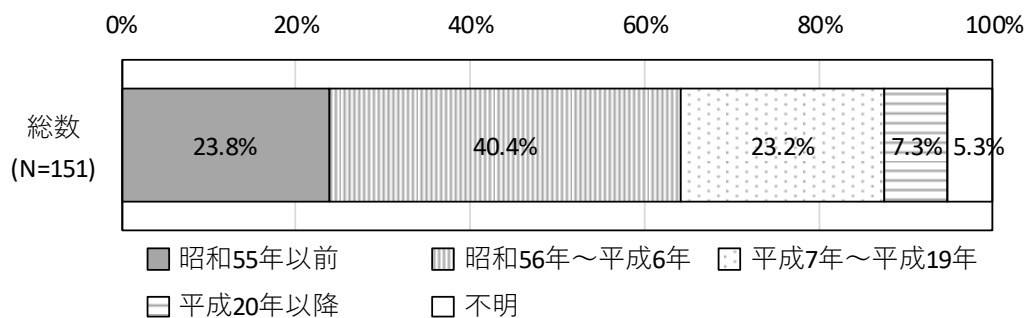
#### ■沿線

・「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。



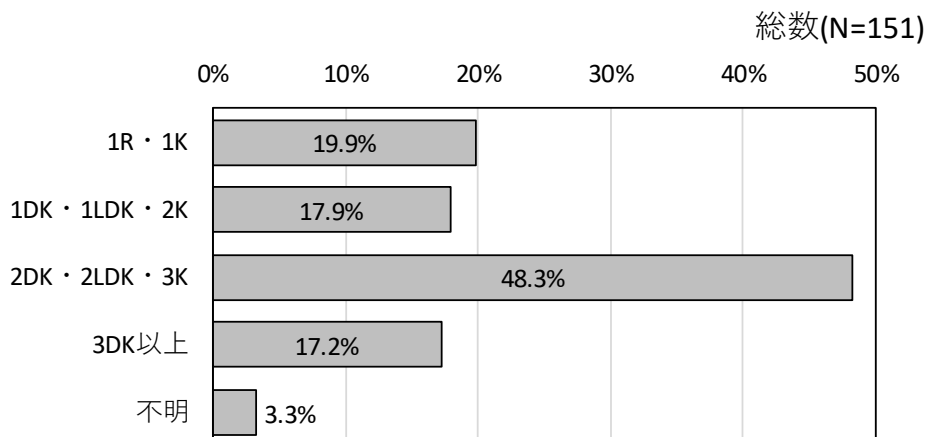
#### ■建築年

・「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。



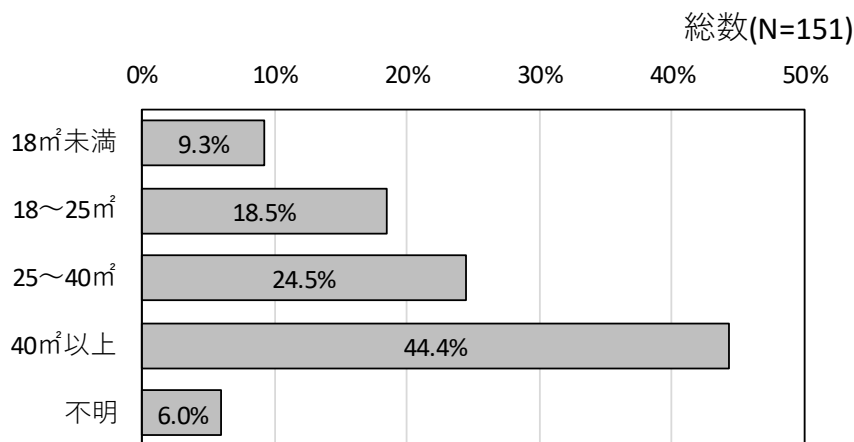
#### ■間取り

・「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。



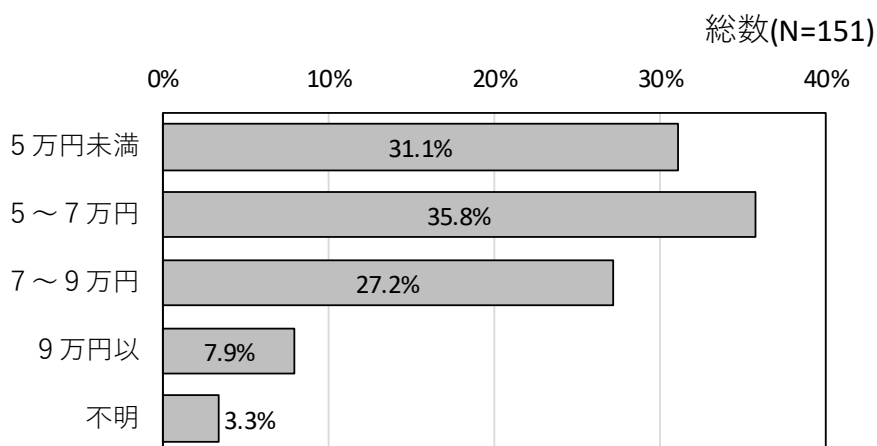
## ■住戸面積

・「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。



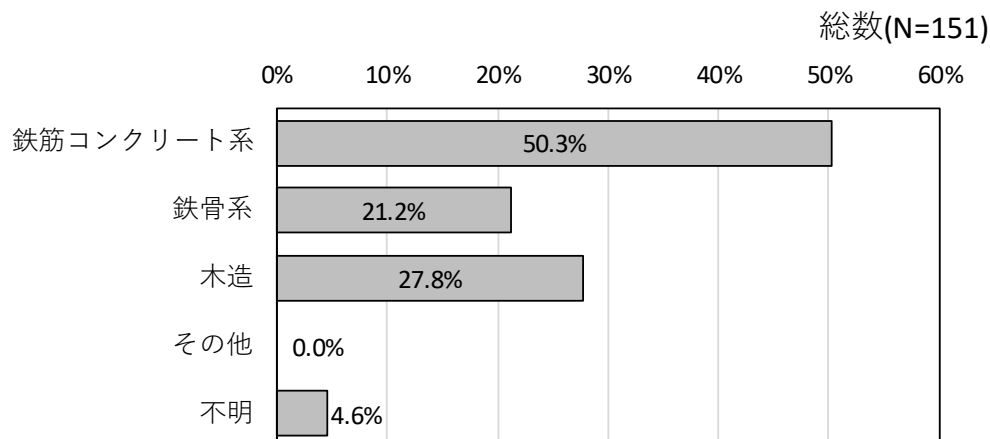
## ■家賃

・「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。



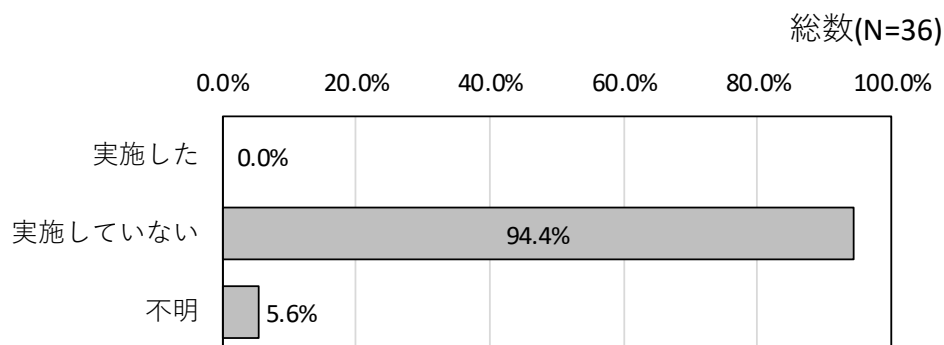
## ■構造

・「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。



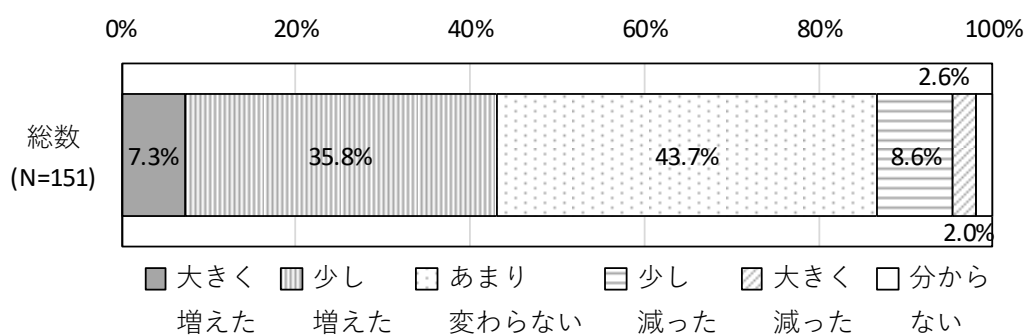
■耐震改修・補強(昭和 55 年以前の物件所有者のみ)

・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

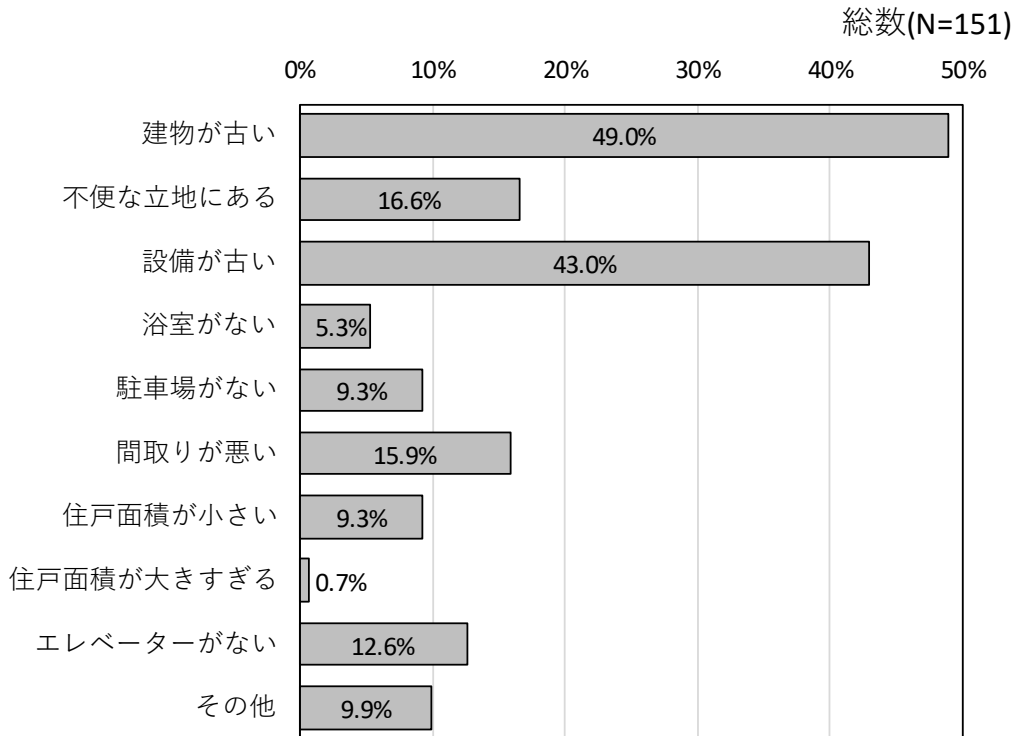
・「大きく増えた・少し増えた」が合わせて 43.1%、「大きく減った・少し減った」が合わせて 11.2%となっている。また、「あまり変わらない」は 43.7%となっている。





### 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。

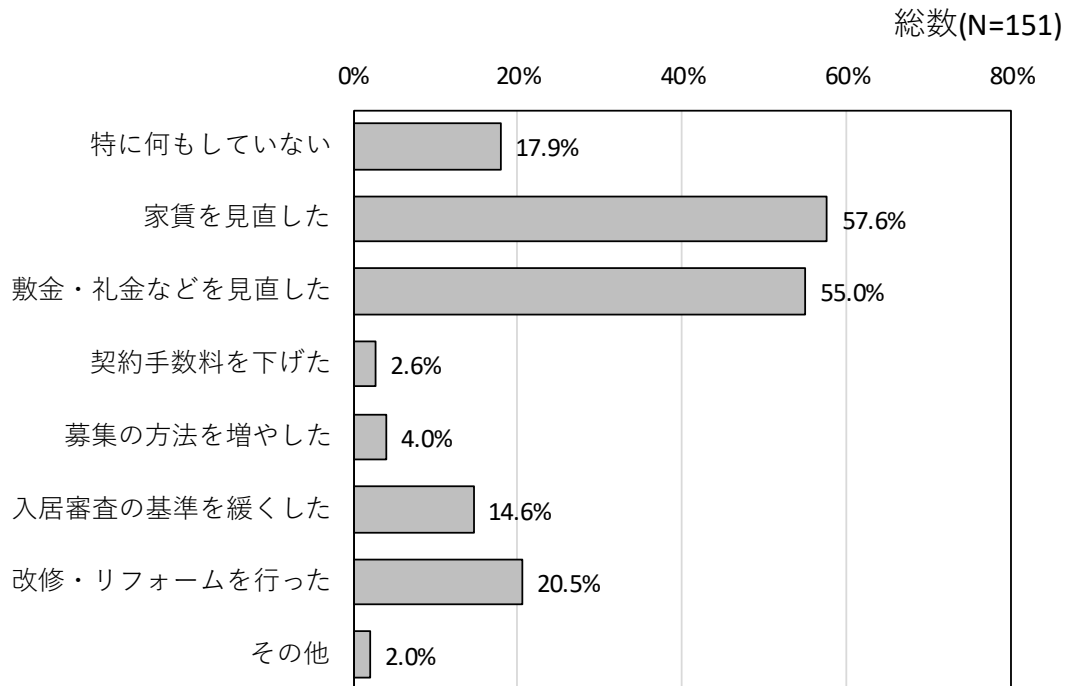


#### ■その他の回答

- ・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）

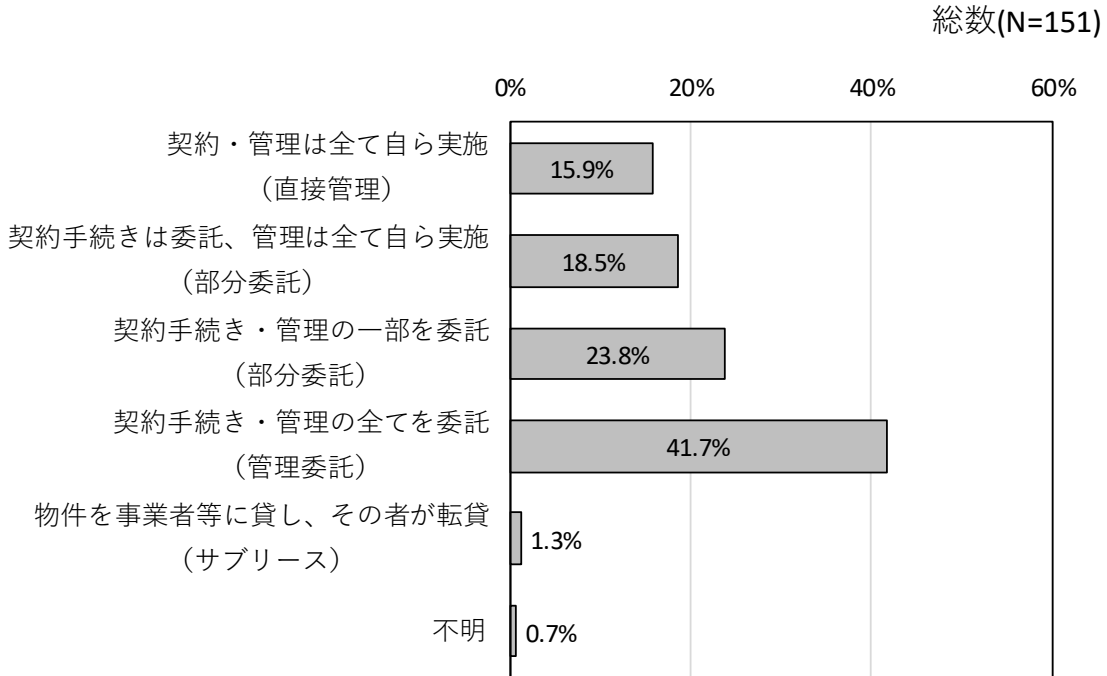
### ■その他の回答

- ・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

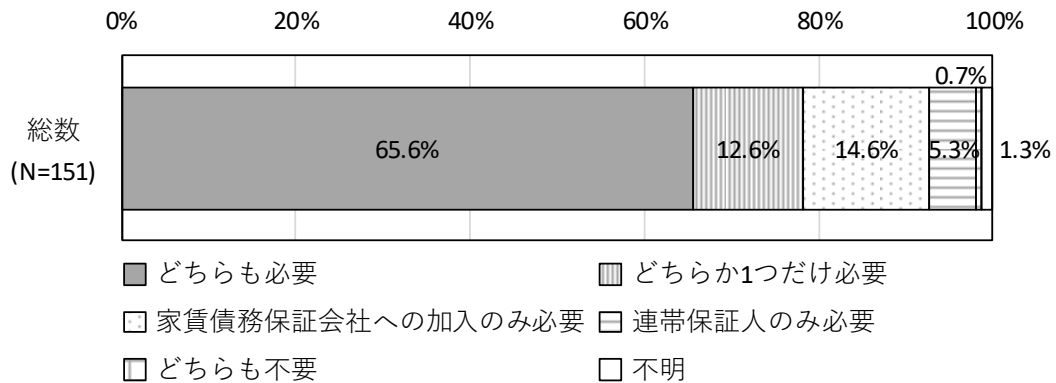
### ⑦管理形態

- ・「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。



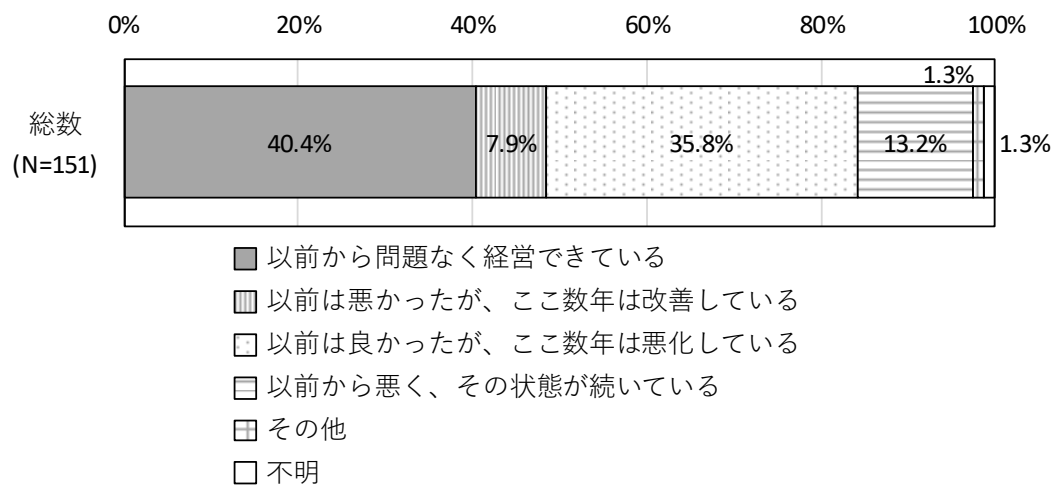
### ⑧賃貸契約にあたり「家賃債務保証会社への加入」と「連帯保証人」について

- ・「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

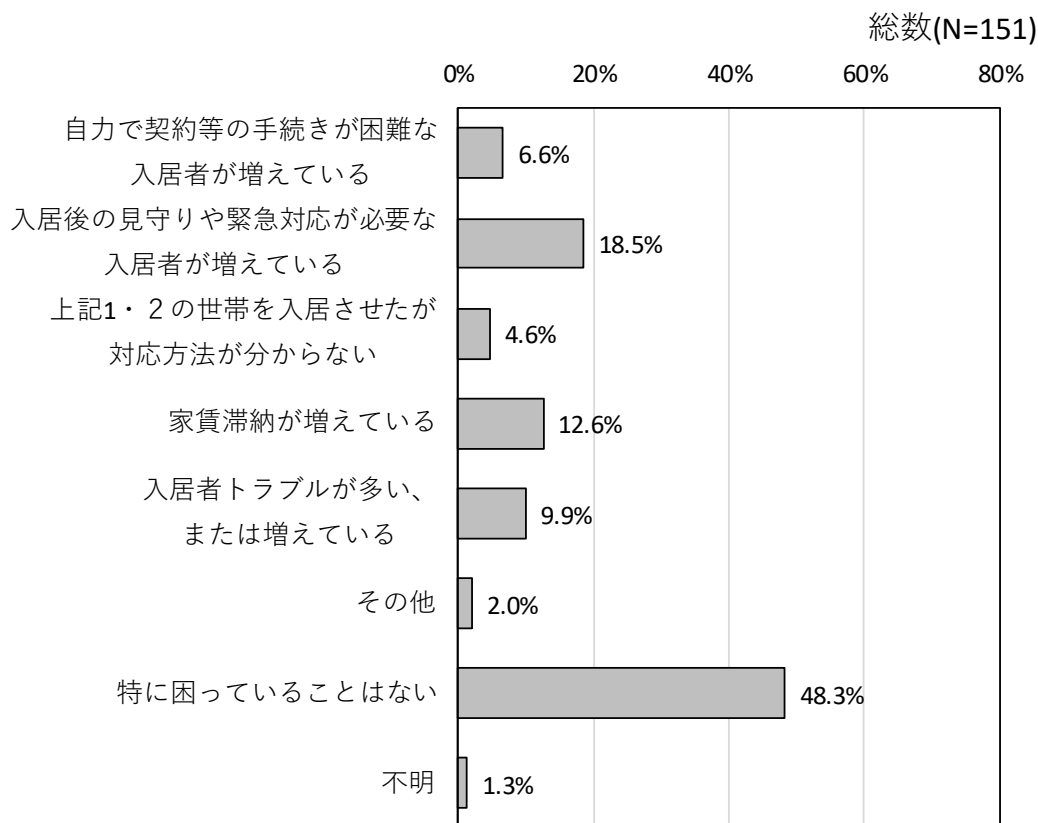
- ・家賃を払うより土地を購入し建築するケースが増えている
- ・空室状況は変化していないが家賃が下落している
- ・尼崎市の市政が悪いのが原因である
- ・良くも悪くもない

## ⑩賃貸住宅の経営にあたって困っていること

※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

### ■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。

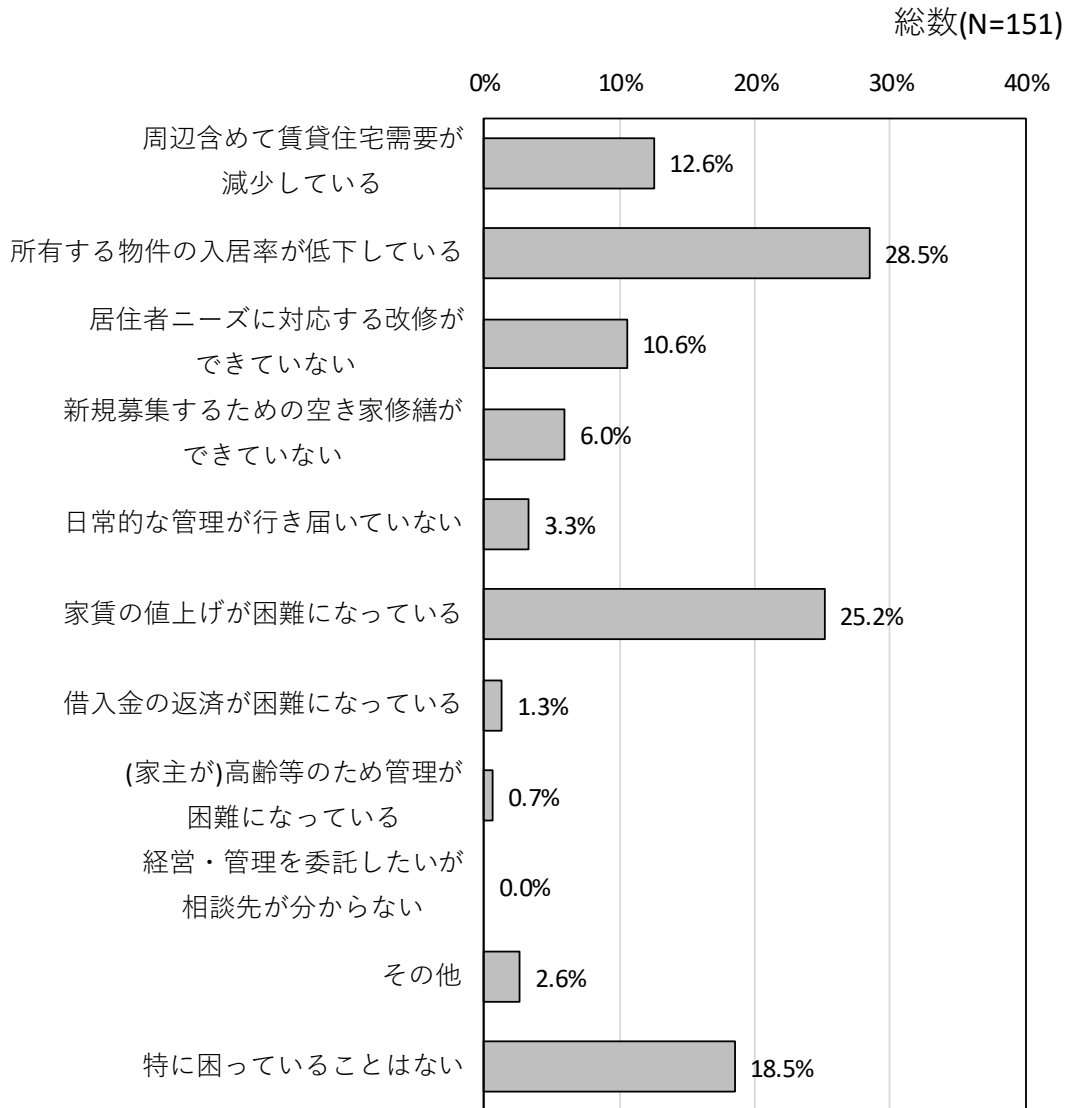


### ■その他の回答

- ・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。



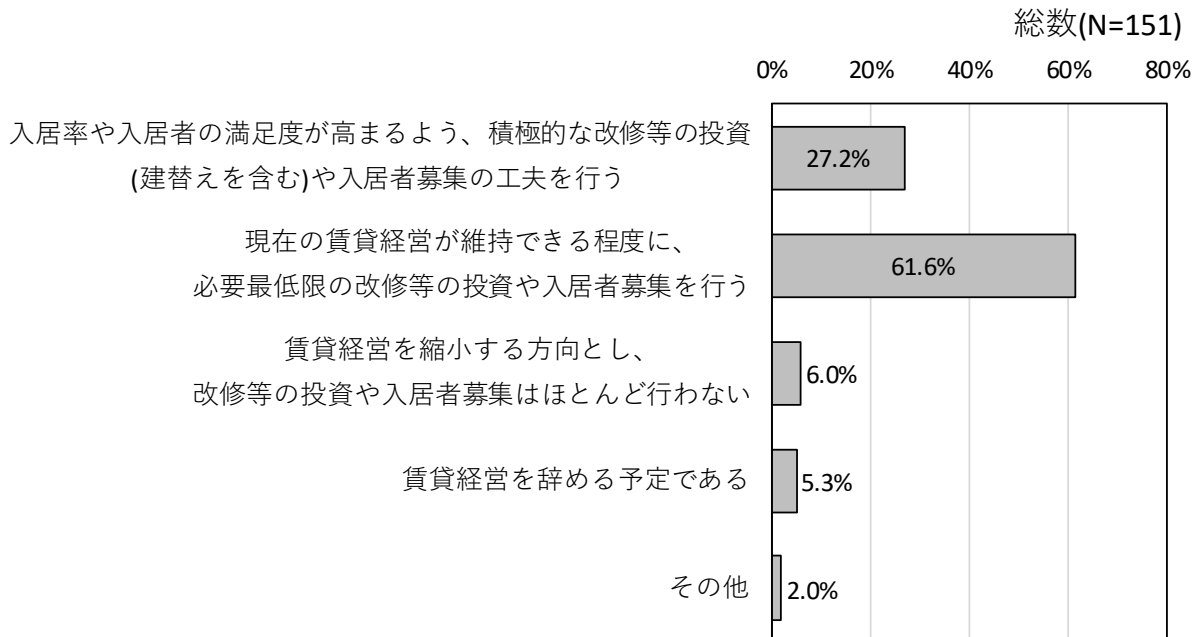
## ■その他の回答

- ・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。

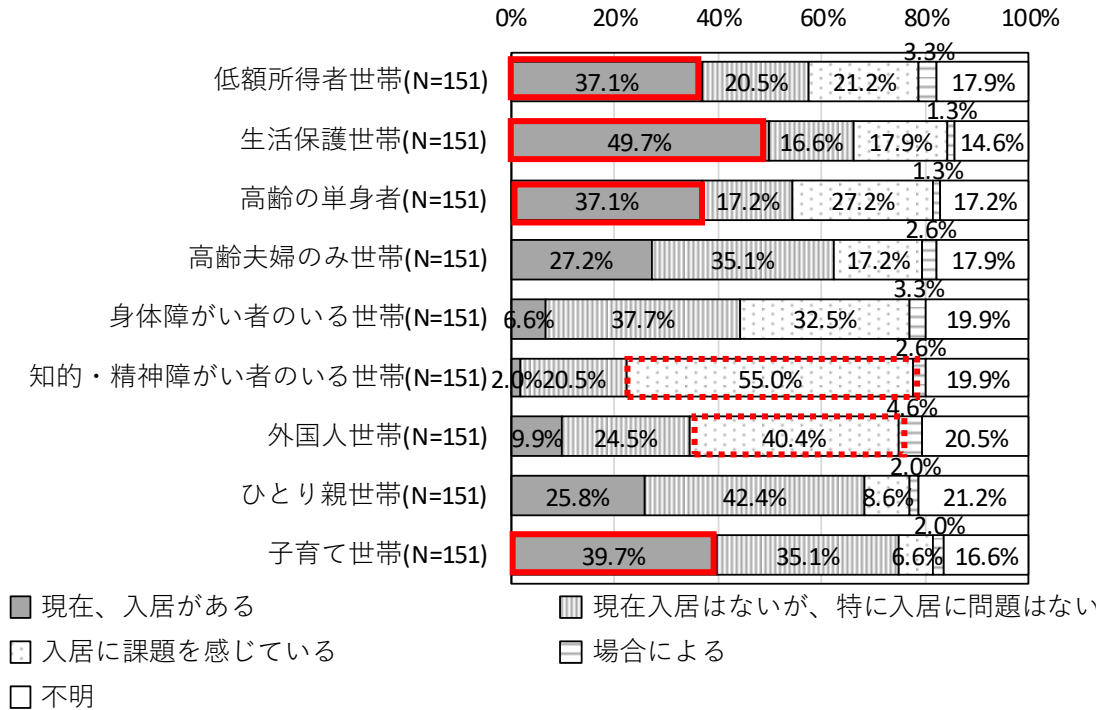


#### ■その他の回答

- ・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
  - ・保証人がいること
  - ・保証会社の審査が通ること
- 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
- ・日本語が判ること

- ・保証人がいること

○ひとり親世帯

- ・保証会社の審査が通ること

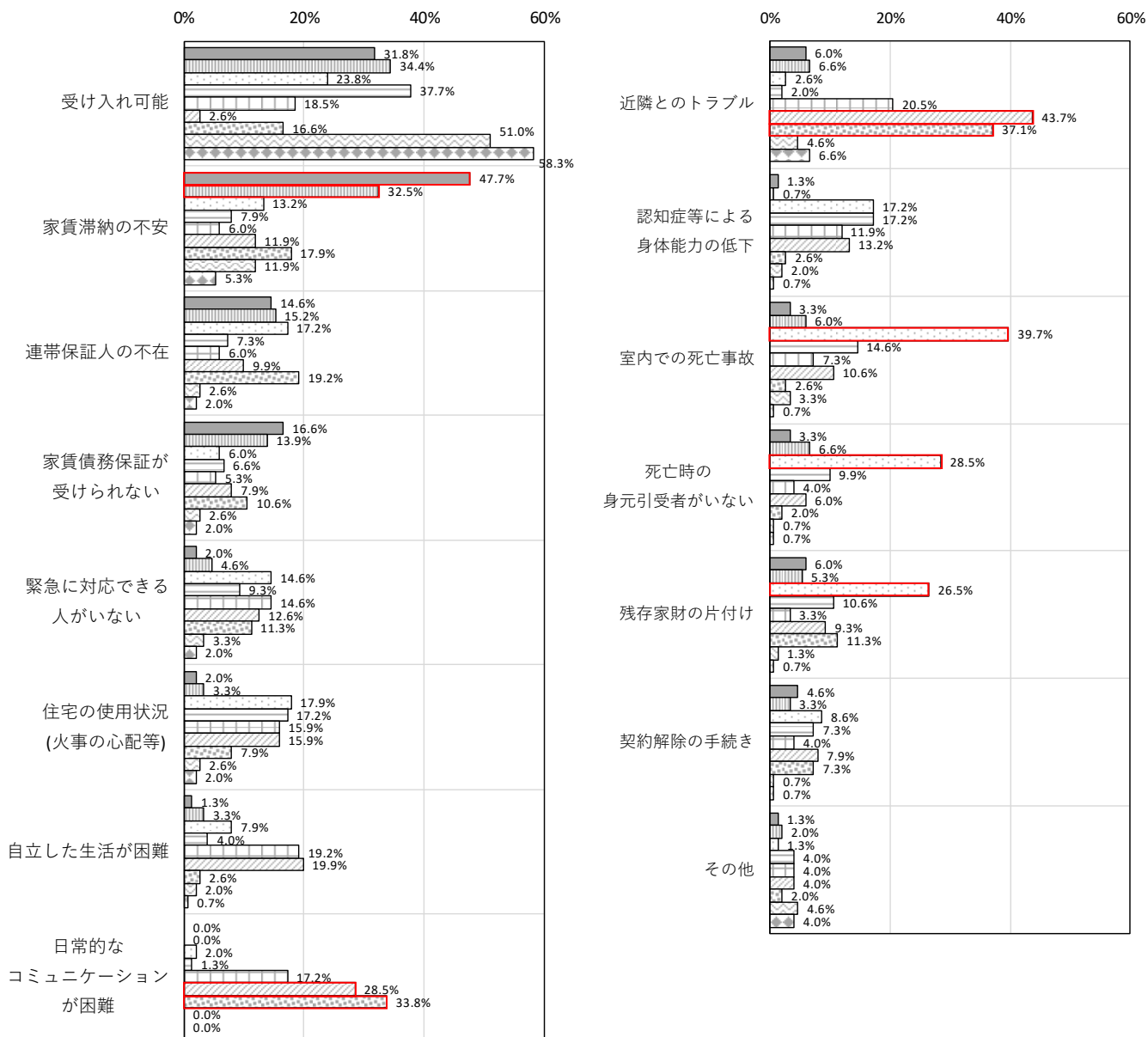
○子育て世帯

- ・応援したい
- ・保証会社の審査が通ること

- ・すべて必要

### 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。



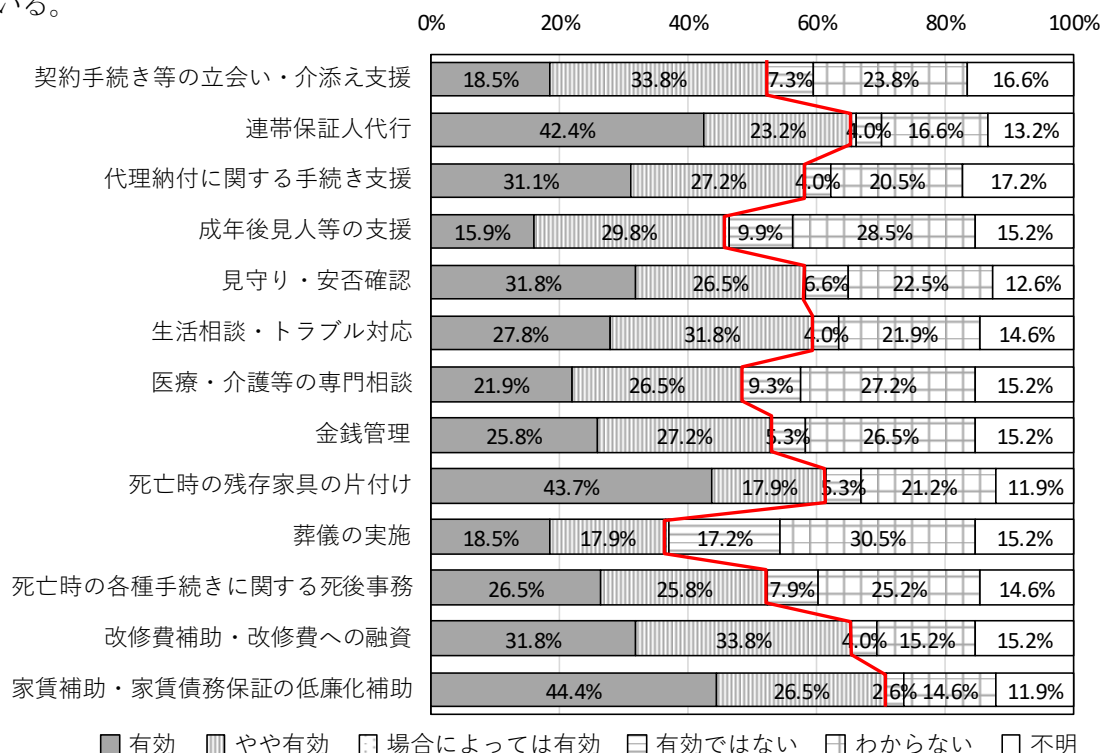
- 低額所得者世帯(N=151)
- ▨ 生活保護世帯(N=151)
- ▩ 高齢の単身者(N=151)
- ▧ 高齢夫婦のみ世帯(N=151)
- ▦ 知的・精神障がい者のいる世帯(N=151)
- ▤ 外国人世帯(N=151)
- ▣ ひとり親世帯(N=151)
- ▢ 子育て世帯(N=151)

■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）

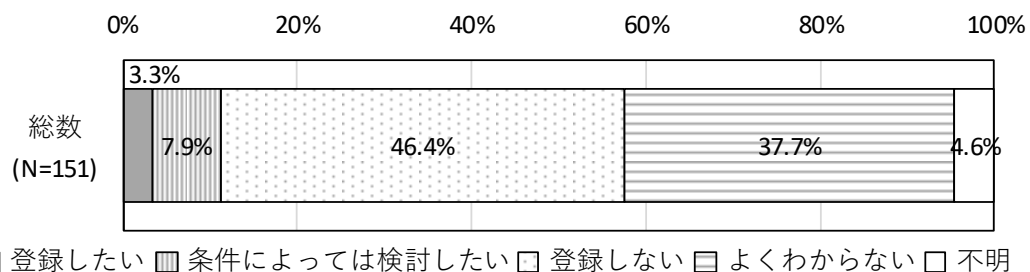
⑭住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援

- ・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。



■ 登録したい □ 条件によっては検討したい □ 登録しない □ よくわからない □ 不明

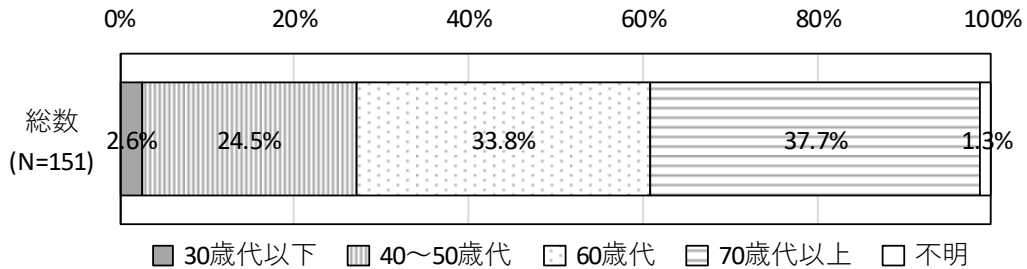
### ■「条件によって検討したい」と回答した人の条件

- ・ 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

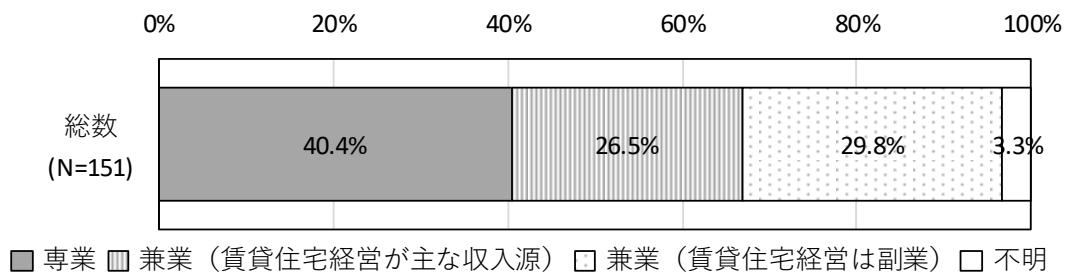
### ■年齢

- ・「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。



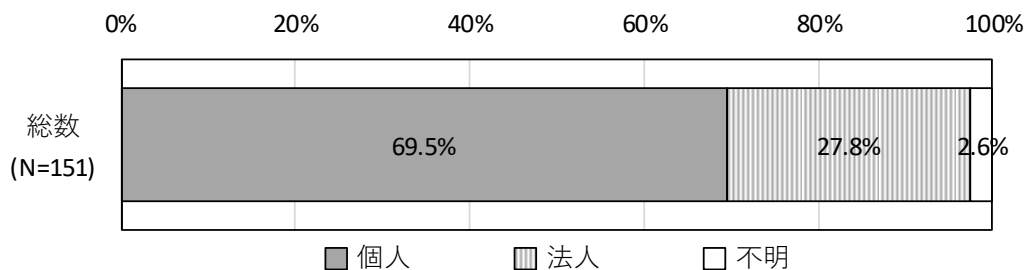
### ■賃貸経営の種別

- ・「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

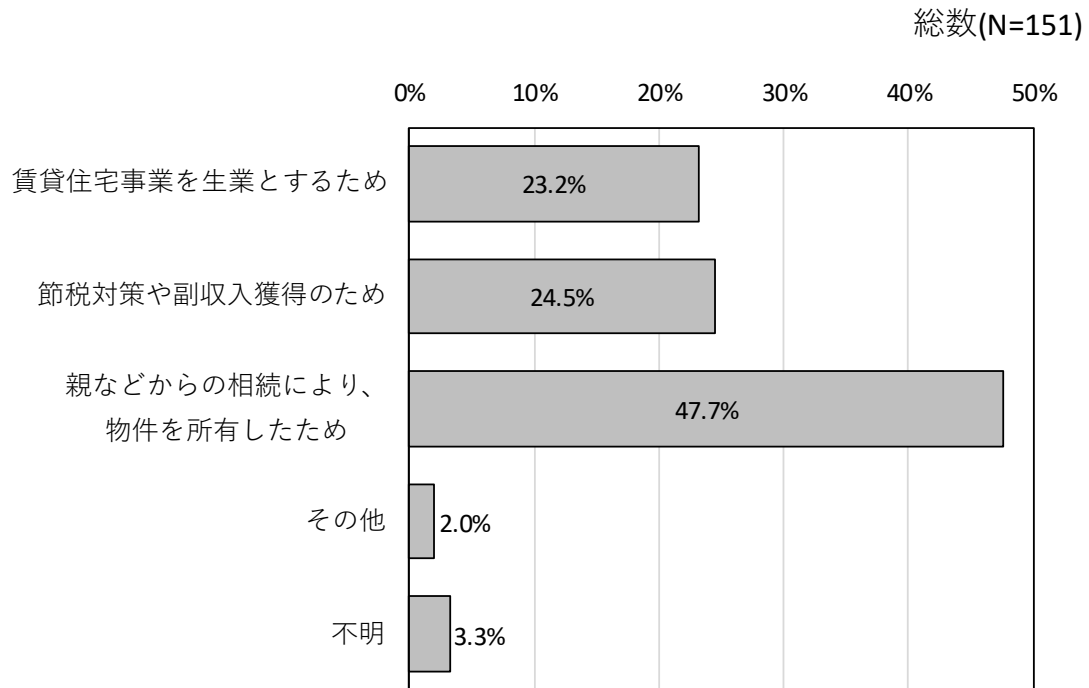
- ・「個人」が69.5%、「法人」が27.8%となっている。



※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。



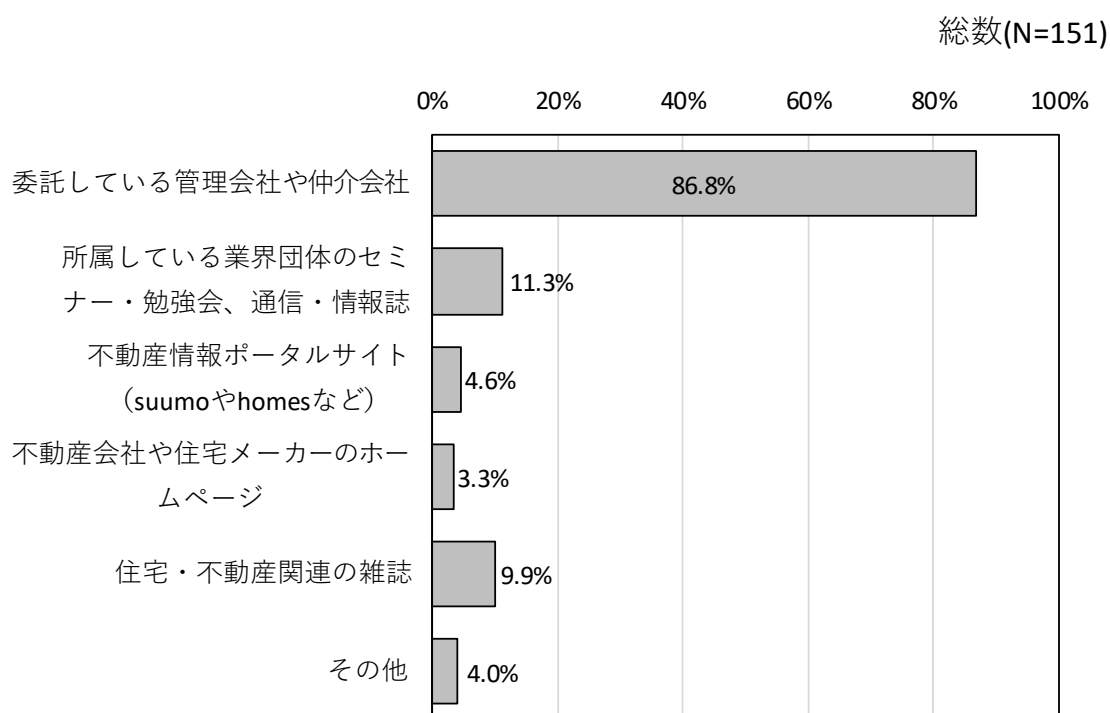
### ■その他の回答

- ・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つ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。



#### 4) アンケート調査票

##### 『尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート』 調査票

###### I. 所有する賃貸住宅について

問1 ご回答者さまについて、当てはまる番号1つに○をつけてください。

- 1) 物件所有者様                      2) 物件所有者様から依頼を受けた管理者等

問2 尼崎市内で所有している賃貸住宅の概ねの物件数（棟数・戸数）とその空き戸数について、カッコ内に数字を記入してください。

■所有棟数 (            ) 棟      ■所有戸数 (            ) 戸      ■空き戸数 (            ) 戸

問3 所有する賃貸住宅は、こういった物件が中心ですか。それぞれの項目について、最もあてはまるもの(最も多い物件)1つに○をつけてください。

所有物件の所在地	1) 阪急沿線	2) JR 沿線	3) 阪神沿線	
所有物件の建築年	1) S55 以前	2) S56～H6	3) H7～19	4) H20 以降
住戸の間取り	1) 1R・1K	2) 1DK・1LDK・2K	3) 2DK・2LDK・3K	4) 3DK 以上
住戸の面積	1) 18㎡未満	2) 18～25㎡	3) 25～40㎡	4) 40㎡以上
家賃	1) 5万円未満	2) 5～7万円	3) 7～9万円	4) 9万円以上
住宅の構造	1) 鉄筋コンクリート系	2) 鉄骨系	3) 木造	4) その他
耐震改修・補強	1) 実施した	2) 実施していない		

問4 ここ5年間の空き家・空室の発生状況について、当てはまる番号1つに○をつけてください。

- 1) 大きく増えた                      2) 少し増えた                      3) あまり変わらない  
4) 少し減った                      5) 大きく減った                      6) 分からない

問5 空き家・空室が発生する原因はどこにあると思いますか。当てはまる番号すべてに○をつけてください。

- 1) 建物が古い      2) 不便な立地にある      3) 設備が古い      4) 浴室がない      5) 駐車場がない  
6) 間取りが悪い      7) 住戸面積が小さい      8) 住戸面積が大きすぎる      9) エレベーターがない  
10) その他（具体的に：\_\_\_\_\_）

問6 空き家・空室の発生や増加に、どのような対応をされましたか。当てはまる番号すべてに○をつけてください。

- 1) 特に何もしていない      2) 家賃を見直した      3) 敷金・礼金などを見直した  
4) 契約手数料を下げた      5) 募集の方法を増やした      6) 入居審査の基準を緩くした  
7) 改修・リフォームを行った（具体的に：\_\_\_\_\_）  
8) その他（具体的に：\_\_\_\_\_）

###### II. 現在の経営状況について

問7 主な管理形態について、当てはまる番号1つに○をつけてください。

- 1) 契約・管理は全て自ら実施（直接管理）                      2) 契約手続きは委託、管理は全て自ら実施（部分委託）  
3) 契約手続き・管理の一部を委託（部分委託）                      4) 契約手続き・管理の全てを委託（管理委託）  
5) 物件を事業者等に貸し、その者が転貸（サブリース）

問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、当てはまる番号1つに○をつけてください。

- |              |               |                     |
|--------------|---------------|---------------------|
| 1) どちらも必要    | 2) どちらか1つだけ必要 | 3) 家賃債務保証会社への加入のみ必要 |
| 4) 連帯保証人のみ必要 | 5) どちらも不要     |                     |

問9 ここ5年間の賃貸経営の状況について、当てはまる番号1つに○をつけてください。

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 1) 以前から問題なく経営できている      | 2) 以前は悪かったが、ここ数年は改善している |
| 3) 以前は良かったが、ここ数年は悪化している | 4) 以前から悪く、その状態が続いている    |
| 5) その他（具体的に：_____）      |                         |

問10 賃貸住宅の経営にあたって困っていることはありますか。「入居者に関すること」「経営・管理面に関すること」それぞれ、当てはまる番号1つに○をつけてください。

<入居者に関すること>（当てはまる番号1つに○）

- |   |
|---|
| 1) 自力で契約等の手続きが困難な入居者が増えている（高齢者・外国人・障がい者等） |
| 2) 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              |
| 3) 上記1・2の世帯を入居させたが対応方法が分からない              |
| 4) 家賃滞納が増えている                             |
| 5) 入居者トラブルが多い、または増えている                    |
| 6) その他（具体的に：_____）                        |
| 7) 特に困っていることはない                           |

<経営・管理面に関すること>（当てはまる番号1つに○）

- |   |
|---|
| 1) 周辺含めて賃貸住宅需要が減少している                         |
| 2) 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               |
| 3) 居住者ニーズに対応する改修ができていない（設備更新、間取り変更、バリアフリー対応等） |
| 4) 新規募集するための空き家修繕ができていない                      |
| 5) 日常的な管理が行き届いていない                            |
| 6) 家賃の値上げが困難になっている                            |
| 7) 借入金の返済が困難になっている                            |
| 8) (家主が) 高齢等のため管理が困難になっている                    |
| 9) 経営・管理を委託したいが相談先が分からない                      |
| 10) その他（具体的に：_____）                           |
| 11) 特に困っていることはない                              |

問11 今後10年程度の物件の扱いについてどのようにお考えですか。当てはまる番号1つに○をつけてください。

- |   |
|---|
| 1) 入居率や入居者の満足度が高まるよう、積極的な改修等の投資（建替えを含む）や入居者募集の工夫を行う |
| 2) 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           |
| 3) 賃貸経営を縮小する方向とし、改修等の投資や入居者募集はほとんど行わない              |
| 4) 賃貸経営を辞める予定である                                    |
| 5) その他（具体的に：_____）                                  |

Ⅲ. 住宅確保要配慮者の受入れについて

問 12 現在、以下の住宅確保要配慮者（賃貸住宅で入居制限を受けることがある世帯）は入居されていますか。それぞれ当てはまる番号1つに○をつけてください。  
また、「4」の場合は具体的に受け入れ可能な条件について（ ）内に記入してください。

	1. 現在、入居がある	2. 現在入居はないが、特に入居に問題はない	3. 入居に課題を感じている	4. 場合による (受け入れ可能な条件)
(例) ○○世帯	1.	2.	3.	④(収入が安定していれば可能、連帯保証人がいれば可能、保証会社の審査が通れば可能、緊急時に対応できる人がいれば可能)
低額所得者世帯	1.	2.	3.	4. ( )
生活保護世帯	1.	2.	3.	4. ( )
高齢の単身者	1.	2.	3.	4. ( )
高齢夫婦のみ世帯	1.	2.	3.	4. ( )
身体障がい者のいる世帯	1.	2.	3.	4. ( )
知的・精神障がい者のいる世帯	1.	2.	3.	4. ( )
外国人世帯	1.	2.	3.	4. ( )
ひとり親世帯	1.	2.	3.	4. ( )
子育て世帯	1.	2.	3.	4. ( )

問 13 住宅確保要配慮者を受け入れる場合、不安・懸念はありますか。  
世帯ごとに、不安・懸念がなく受け入れ可能な場合はAに○を、受け入れに不安・懸念ある場合はBの①～⑭の当てはまる番号すべてに○をつけてください。

	A 受け入れ可能	B 受け入れには不安・懸念がある 【当てはまる番号すべてに○をつけてください】													
		① 家賃滞納の不安	② 連帯保証人の不在	③ 家賃債務保証が受けられない	④ 緊急に対応できる人がいない	⑤ 住宅の使用状況(火事の心配等)	⑥ 困難 自立した生活が	⑦ 日常的なコミュニケーションが困難	⑧ 近隣とのトラブル	⑨ 身体能力の低下	⑩ 認知症等による	⑪ 室内での死亡事故 引受者がいない	⑫ 死亡時の身元	⑬ 残存家財の片付け	⑭ 契約解除の手続き
(例) ○○世帯	○	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
(例) ○○世帯		1.	2.	3.	4.	⑤	6.	7.	⑧	9.	10.	11.	12.	13.	14.
低額所得者世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
生活保護世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
高齢の単身者		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
高齢夫婦のみ世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
身体障がい者のいる世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
知的・精神障がい者のいる世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
外国人世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
ひとり親世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
子育て世帯		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.

◇ 「⑭その他」欄に○をつけた場合、どのような不安・懸念があるか具体的にお書きください。

[ ]

問 14 以下の入居に関わる支援について住宅確保要配慮者の受入れに有効だと思いますか。当てはまる番号 1 つに○をつけてください。

また、「3」の場合は具体的にどのような条件の場合ならば有効なのか（ ）内に記入してください。

	1. 有効	2. やや 有効	3. 場合によっては有効 (具体的な条件について)	4. 有効 では ない	5. わから ない	
(例) ○○○○支援	1.	2.	③(高齢世帯の受入れには有効、コストが安くなれば有効)	4.	5.	
入居契約等	契約手続き等の立会い・介添え支援	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	連帯保証人代行	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	代理納付に関する手続き支援	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	成年後見人等の支援	1.	2.	3. ( )	4.	5.
入居中	見守り・安否確認	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	生活相談・トラブル対応	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	医療・介護等の専門相談	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	金銭管理	1.	2.	3. ( )	4.	5.
死亡時	死亡時の残存家具の片付け	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	葬儀の実施	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	死亡時の各種手続きに関する死後事務	1.	2.	3. ( )	4.	5.
金銭的支援	改修費補助 改修費への融資	1.	2.	3. ( )	4.	5.
	家賃補助 家賃債務保証の低廉化補助	1.	2.	3. ( )	4.	5.

問 15 セーフティネット住宅とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録する国の制度です。登録すると住宅の所在地や戸数、家賃等の情報が専用のインターネットサイト（セーフティネット住宅情報提供システム）で周知されます。

所有されている物件を、セーフティネット住宅として、登録したいと思いますか。当てはまる番号 1 つに○をつけてください。

※主な登録基準：①住戸の床面積が 25 ㎡以上であること

②昭和 56 年 6 月 1 日以降に工事着手をした住宅

(昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事着手をした住宅は耐震性を有すること) 等

1) 登録したい      2) 条件によっては検討したい      3) 登録しない      4) よくわからない

◇「2) 条件によっては検討したい」を選択した場合、どのような条件であればよいか具体的にお書きください。

[ ]

#### IV. 物件所有者様ご本人について

問 16 以下の各項目について、それぞれ当てはまる番号1つに○をつけてください。

■物件所有者様の年齢	1) 30 歳代以下	2) 40～50 歳代	3) 60 歳代	4) 70 歳代以上
■賃貸経営の種別	1) 専業	2) 兼業（賃貸住宅経営が主な収入源）	3) 兼業（賃貸住宅経営は副業）	
■経営主体	1) 個人	2) 法人		
■経営開始のきっかけ	1) 賃貸住宅事業を生業とするため	2) 節税対策や副収入獲得のため	3) 親などからの相続により、物件を所有したため	4) その他（_____）

問 17 賃貸経営に関する制度やノウハウなどの情報は主にどこから入手していますか。当てはまる番号すべてに○をつけてください。

1) 委託している管理会社や仲介会社
2) 所属している業界団体のセミナー・勉強会、通信・情報誌
3) 不動産情報ポータルサイト（suumo や homes など）
4) 不動産会社や住宅メーカーのホームページ
5) 住宅・不動産関連の雑誌
6) その他（具体的に：_____）

問 18 賃貸経営に関して必要な情報や、その他ご意見等があれば、自由にご記入ください。

[ \_\_\_\_\_ ]

以上で設問は終わりです。  
調査へのご協力ありがとうございました。

### (3) 尼崎市分譲マンション実態調査（平成 28 年度）

#### 1) アンケート調査

- ・ 調査対象：市内の分譲マンション 659 件
- ・ 実施方法：管理組合への郵送配布・郵送回収（FAX 回収）を含む。
- ・ 調査期間：平成 28 年 7 月 12 日～10 月 13 日
- ・ 調査内容：
  - 建物・設備の状況、入居者の状況、管理組合・管理形態の状況、管理規約や修繕計画等の状況、維持管理の費用の状況、大規模修繕の実施状況、地域コミュニティの状況、マンション施策等の認知状況、困っていること等
- ・ 回収状況：回収率 35.1%（231 件／659 件）

#### ①アンケート回答分譲マンションの概況

- ・ 小規模な分譲マンションは自主管理のものが多く、中・大規模の分譲マンションは全面委託管理で管理員がいるものが多い。
- ・ 建築年は、昭和 56 年以前の旧耐震が約 4 割を占める。

##### <アンケート回答分譲マンションの規模・管理状況別の件数>

	自主管理	一部委託		全面委託		合計
		管理員なし	管理員あり	管理員なし	管理員あり	
小規模	42	2	5	15	25	89
中規模	6	3	12	7	53	81
大規模	4	1	6	2	48	61
合計	52	6	23	24	126	231

※ 小規模：30 戸未満、中規模：30～69 戸、大規模：70 戸以上

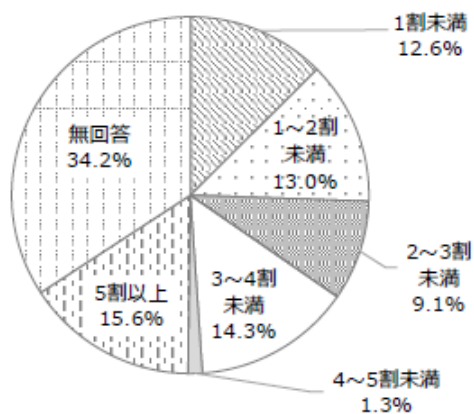
##### <アンケート回答分譲マンションの規模・築年別の件数>

	S46 年以前	S47 年～S56 年	S57 年～H7 年	H8 年以降	合計
小規模	10	35	17	27	89
中規模	9	20	26	26	81
大規模	1	16	18	26	61
合計	20	71	61	79	231
	8.7%	30.7%	26.4%	34.2%	100%

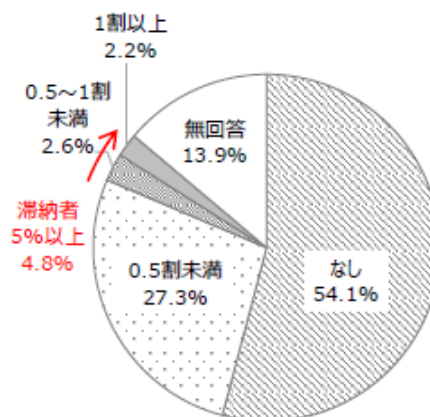
## ②入居者の状況

- ・高齢者のみの世帯の割合は、回答があった中では、5割以上が15.6%で最も多く、回答のあった23.7%を占めている。
- ・また、3ヶ月以上管理費を滞納している世帯の割合が0.5割以上のものが4.8%ある。

<高齢者のみの世帯の割合>



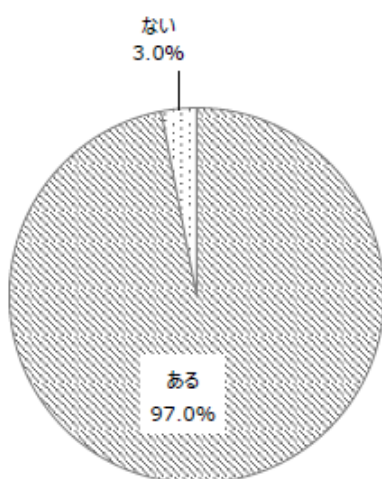
<3か月以上管理費を滞納している世帯の割合>



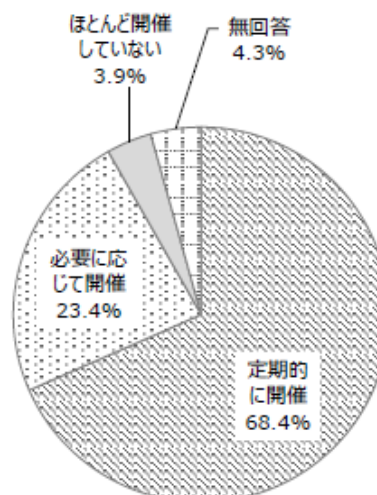
## ③管理組合

- ・管理組合がないというものが3.0%（7件）ある。
- ・また、理事会をほとんど開催していないものが3.9%、理事会の出席が5割未満のものが4.5%、委任状を含む総会の出席が5割未満のものが2.2%ある。

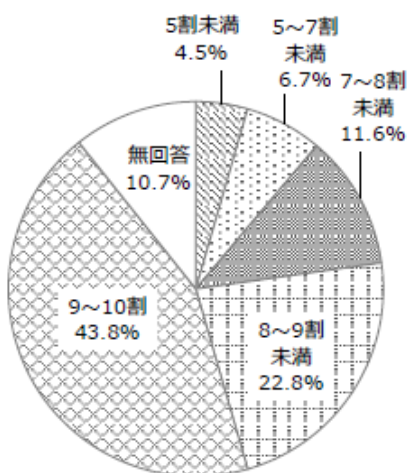
<管理組合の有無>



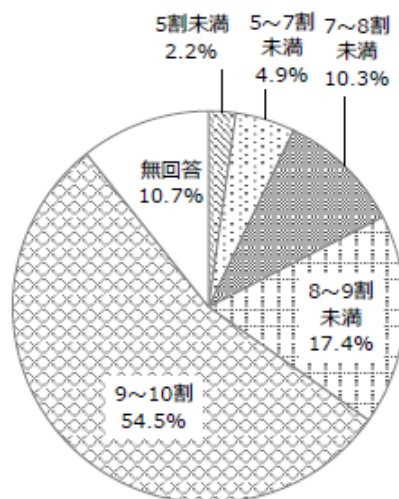
<理事会の開催状況>



<理事会の出席状況>



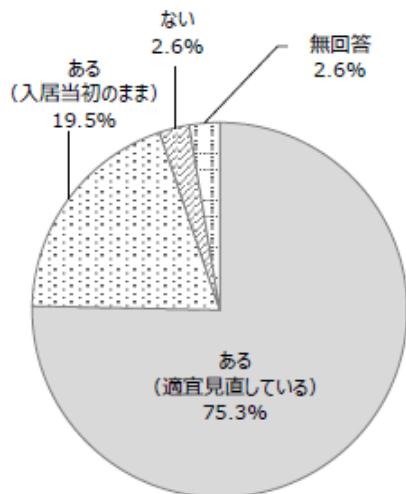
<委任状を含む総会の出席状況>



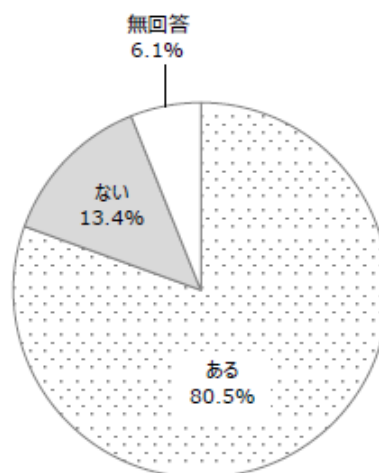
④管理規約・長期修繕計画等

- ・管理規約がないものが2.6%、入居当初のままのものが19.5%ある。
- ・長期修繕計画については、13.4%が策定していない。

<管理規約の有無>



<長期修繕計画の有無>

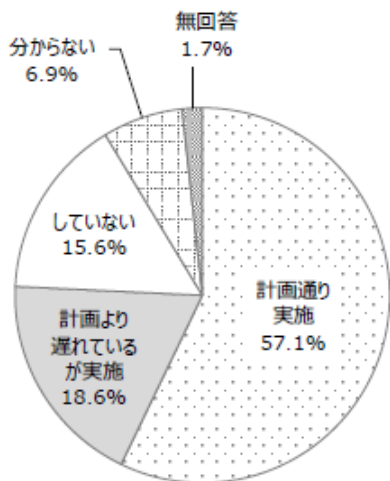




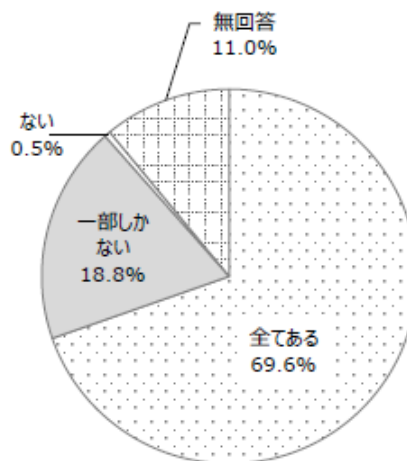
### ⑤大規模修繕

- ・大規模修繕の実施について「計画より遅れているが実施」が 18.6%である。履歴の保管状況については、「一部しかない」または「ない」が 19.3%である。

＜大規模修繕の実施＞



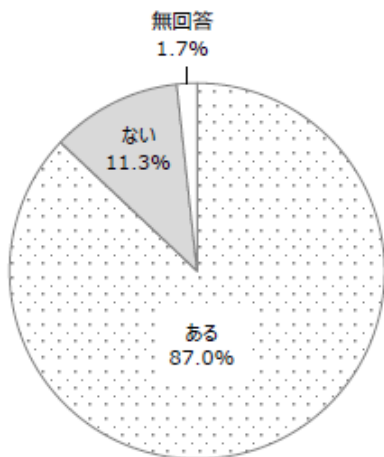
＜過去の大規模修繕工事等の履歴の保管＞



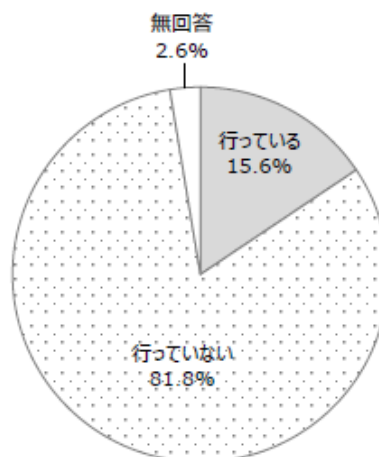
### ⑥地域コミュニティ

- ・居住者の名簿については、11.3%が作成しておらず、高齢者の見守りについては、81.8%で行っていない。また、マンション内でのイベントは 78.4%がほとんど行っていない。

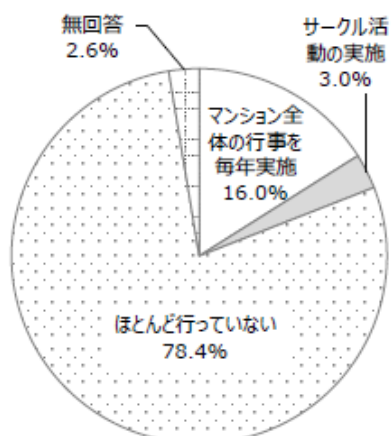
＜居住者の名簿＞



＜マンション住民による高齢者の見守り＞



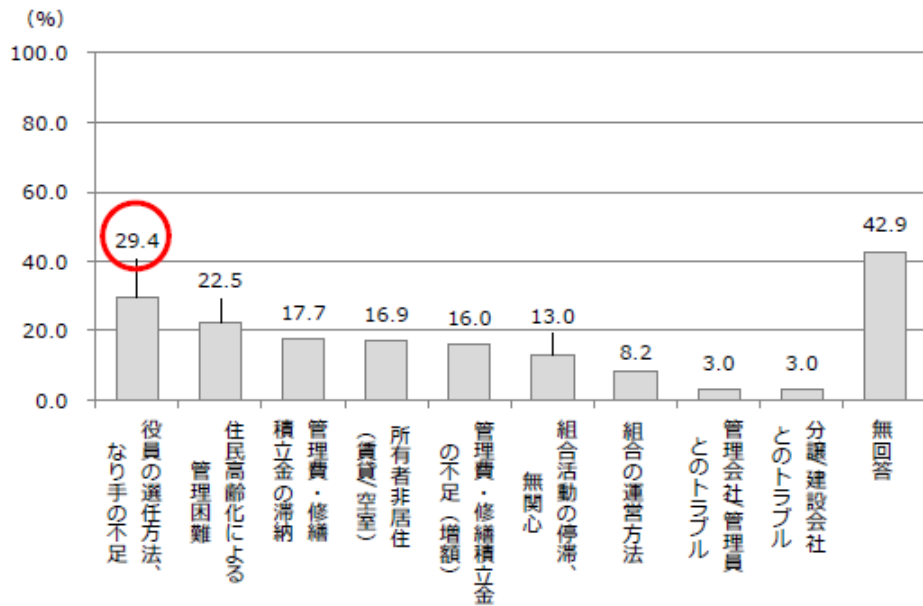
＜マンション内でのイベントの実施＞



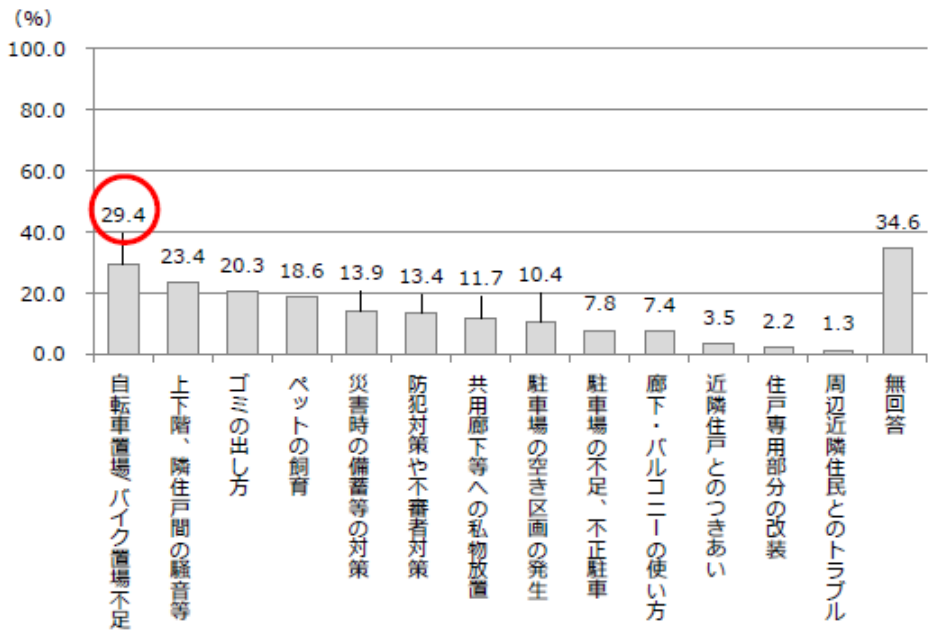
⑦困っていること

- ・管理組合活動に関わる問題としては「役員の選任方法、なり手の不足」「住民の高齢化による管理困難」「管理費・修繕積立金の滞納」等の問題についての意識が高くなっている。
- ・また、住まい方に関わる問題としては「自転車置場・バイク置場の不足」「上下階、隣住戸間の騒音等」「ゴミの出し方」等の問題についての意識が高くなっている。
- ・一方で、建物に関わる問題としては「地震時の安全性」「外壁劣化など建物の老朽化」「設備の老朽化・不便」「バリアフリー未対応」(エレベーターやスロープ等がない)等の問題についての意識が高くなっている。

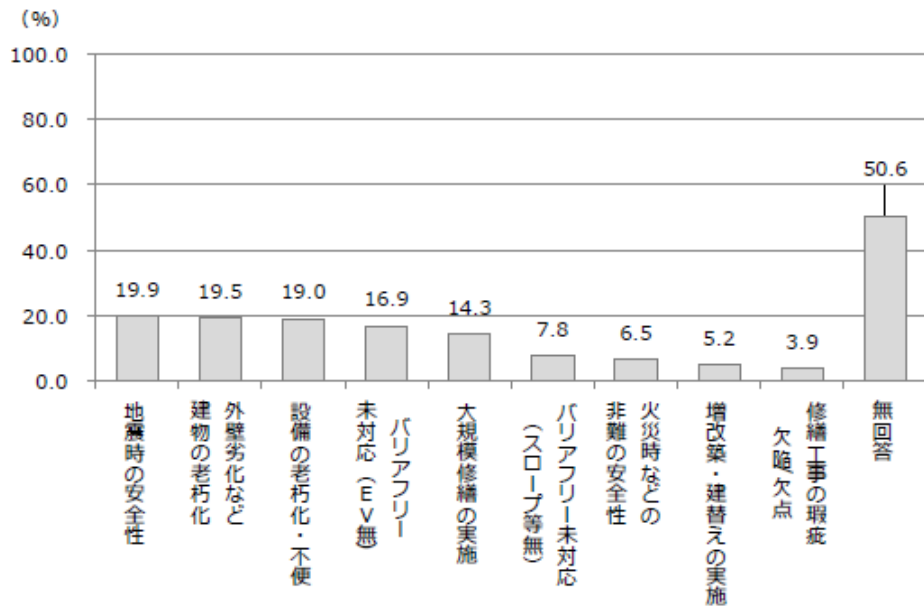
<管理組合活動に関わる問題>



<住まい方に関わる問題>



<建物に関わる問題>



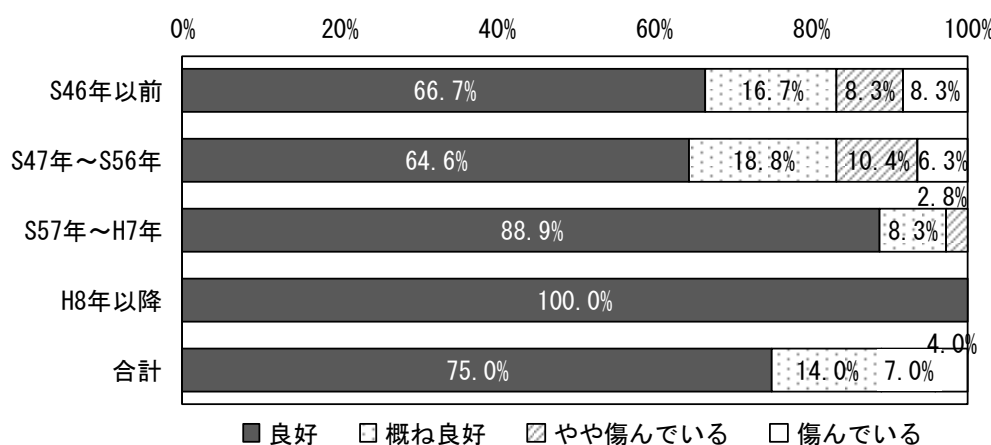
## 2) 実地調査

アンケート調査を踏まえ、課題があると考えられる分譲マンション等 100 件を抽出し、現地にてアンケート内容の補足調査及び、外観の劣化状況や共用部分の管理状況等に関して目視調査を実施。

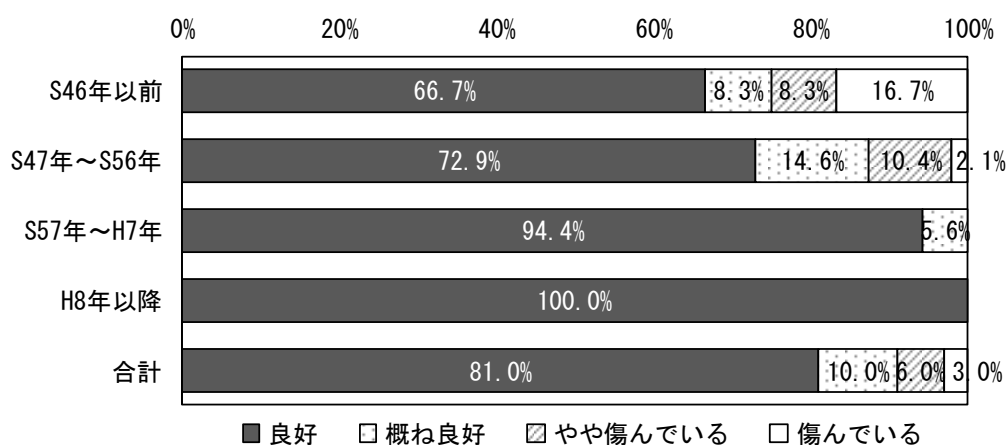
### ①建物の傷みの状況

- ・外壁の劣化状況や鉄部の錆の状況、外溝の状況は、昭和 56 年以前のものが傷みが多い傾向にある。

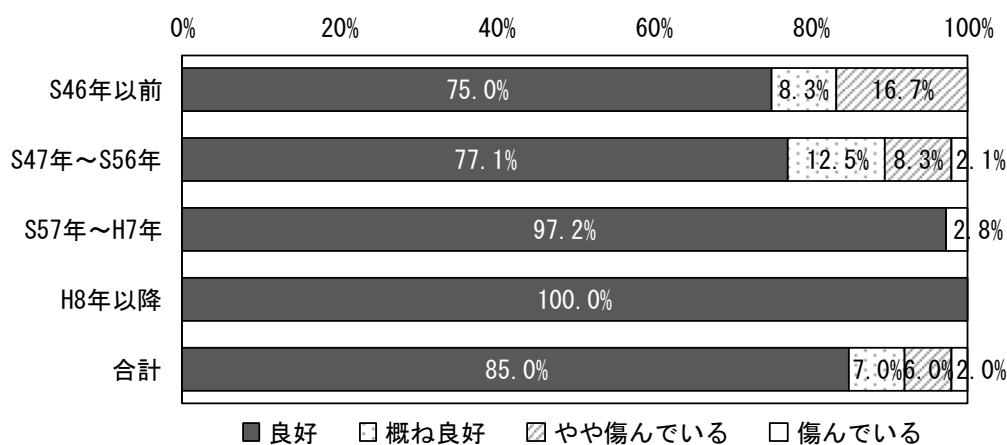
<外壁の劣化状況>



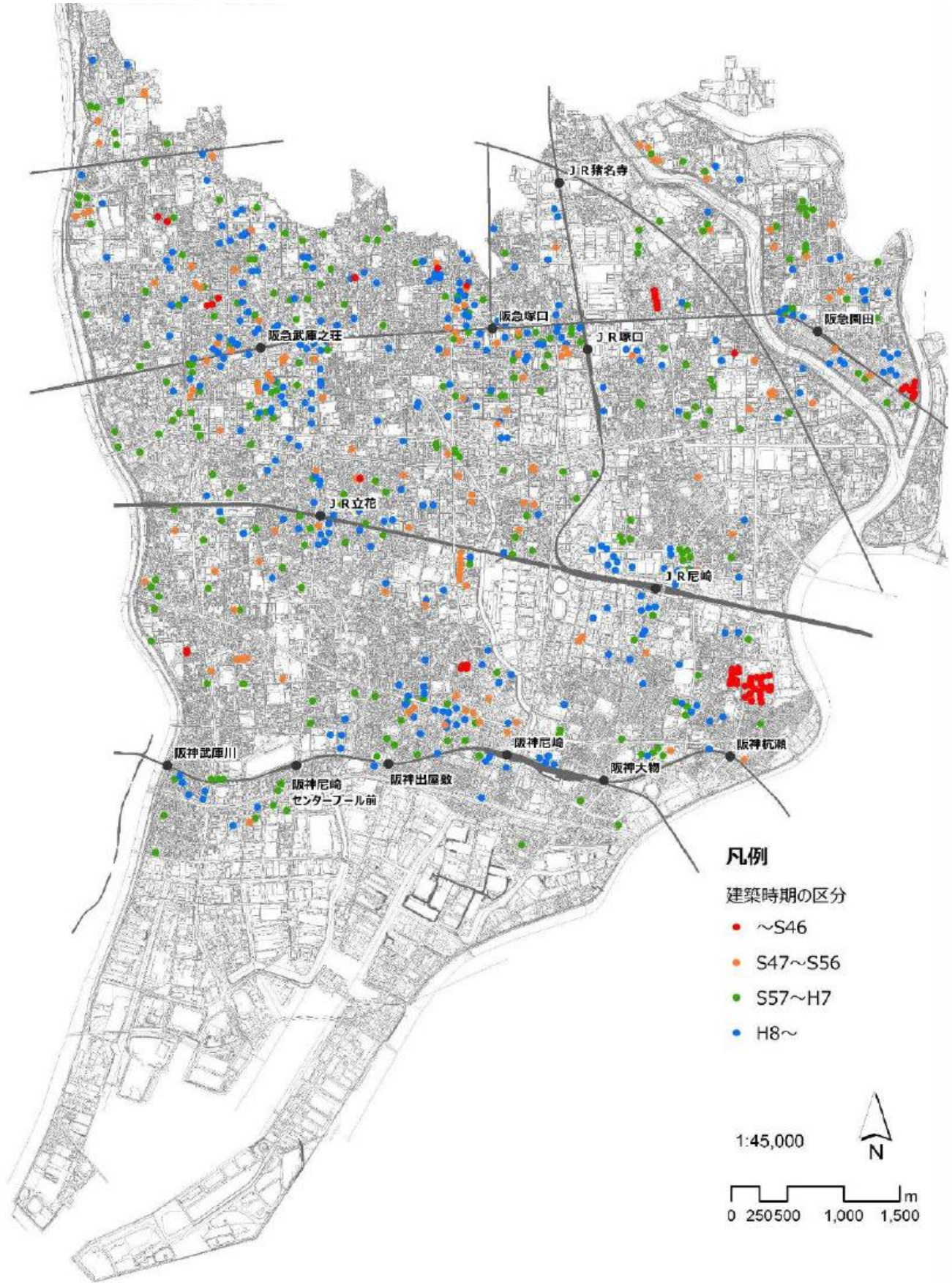
<鉄部の錆の状況>



<外溝の状況>



参考：建築時期別の分譲マンションの立地状況



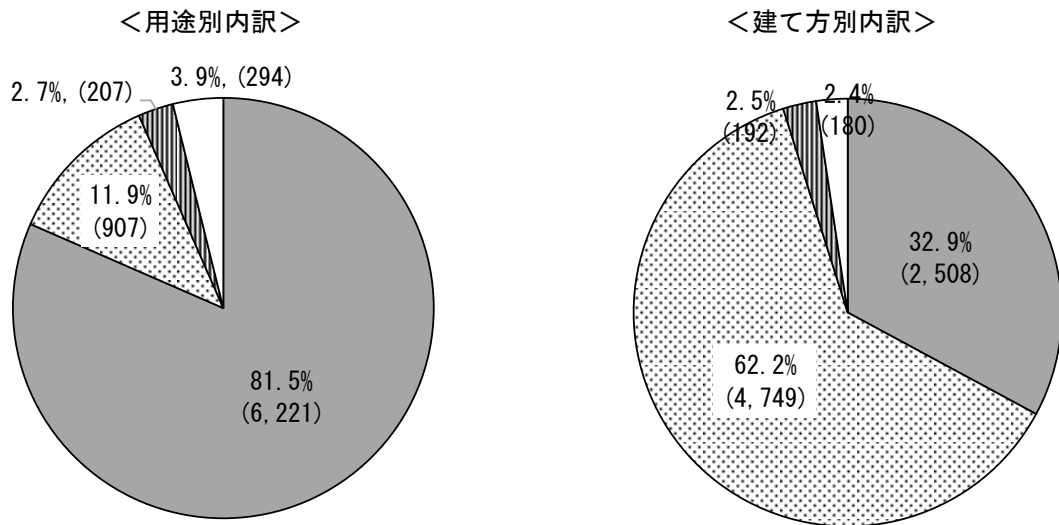
(4) 尼崎市空き家関連調査（平成 27 年度）

1) 尼崎市空き家等現地調査

- ・ 調査範囲：尼崎市全域
- ・ 調査対象物件：住宅（長屋建てを含む）、店舗併用住宅、店舗、その他（事務所、工場等）  
※建築中、改築中、解体中についても調査対象とした。
- ・ 調査期間：平成 27 年 10 月 7 日～11 月 30 日
- ・ 調査方法：  
建築安全担当が所管する空家情報、消防局が所管する空家情報及び水道局より提供された閉栓データ等より空家候補を抽出。  
抽出した空家候補について、外観目視による調査を行い、空家であるか否かを判定し、空家と判定した建物については、外観から管理の状態についても確認。
- ・ 調査件数：調査件数 15,424 件のうち空家が 7,629 件

①空家の概況

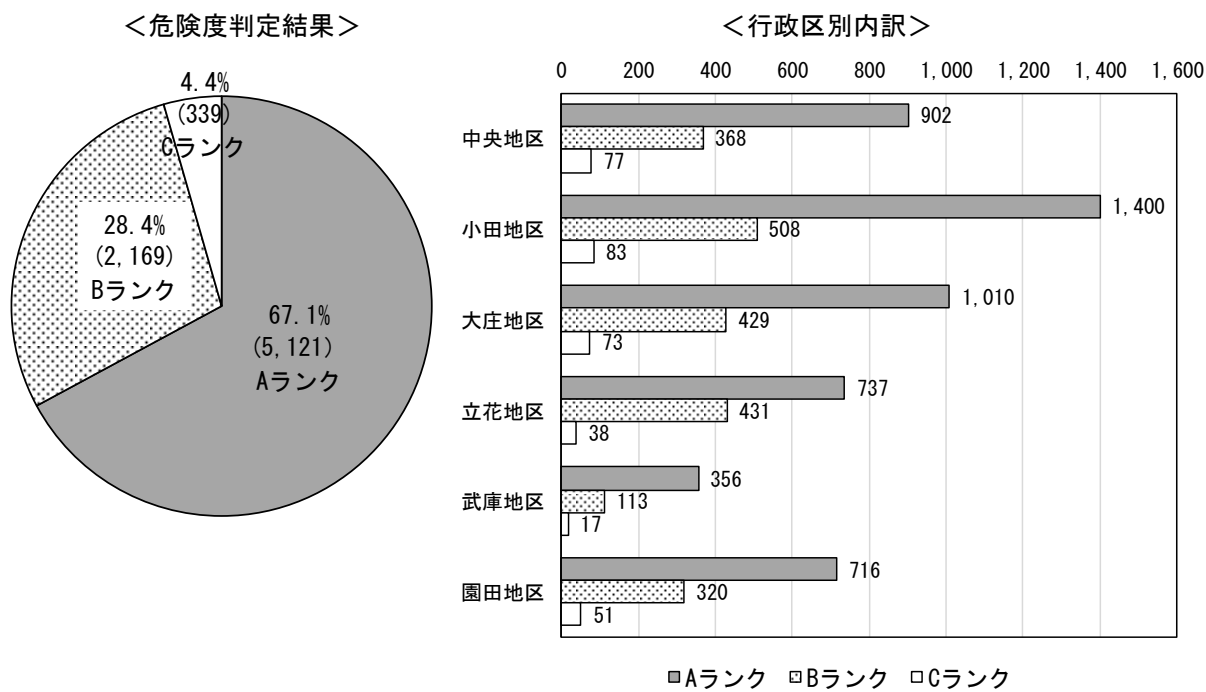
- ・ 用途は、住宅が 81.5%を占める。次いで店舗併用住宅が 11.9%。
- ・ 建て方は、長屋が 62.2%を占める。次いで一戸建てが 32.9%。



■住宅 ■店舗併用住宅 ■店舗 □その他 ■一戸建て ■長屋 ■共同住宅 □その他

## ②危険度判定結果

- ・危険度判定結果は適正に管理されている「Aランク」が 67.1%と最も多いが、管理が著しく不適正な「Cランク」も 4.4%（339 件）ある。



### ※危険度判定について

尼崎市空家等危険度判定表より危険度を A、B、C の 3 ランクに区分

A ランク ・ ・ 危険度判定表で 0 点 → 適正に管理されているもの

B ランク ・ ・ 危険度判定表で 200 点未満 → 管理が不適正なもの

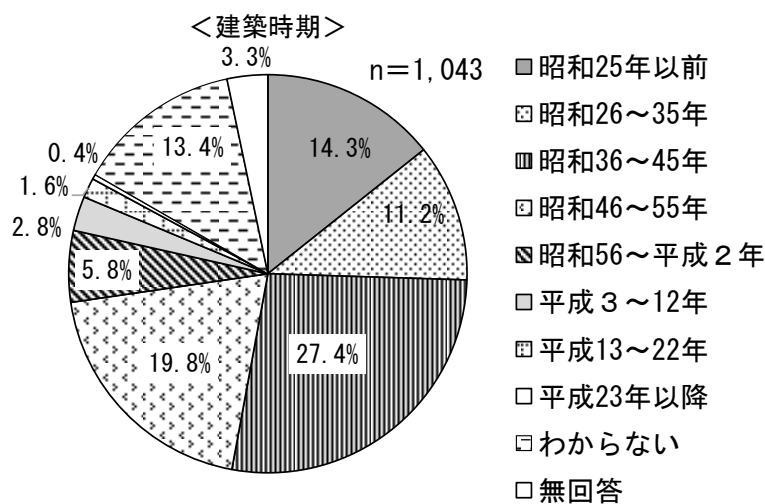
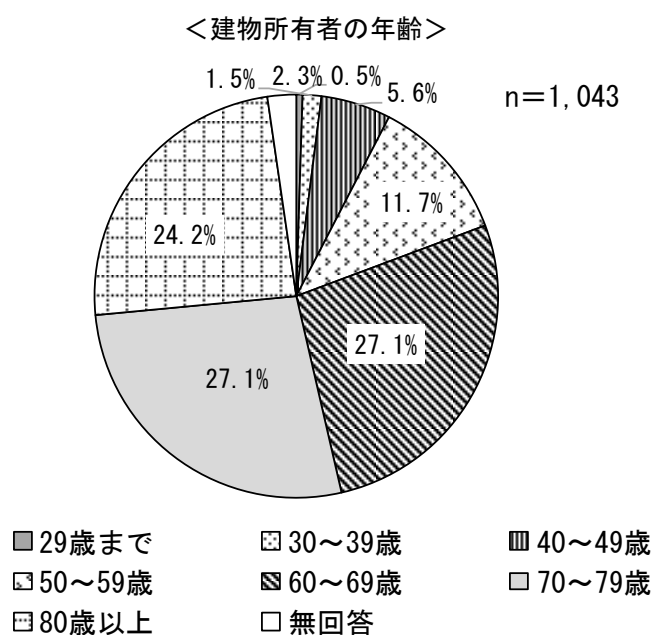
C ランク ・ ・ 危険度判定表で 200 点以上 → 管理が著しく不適正なもの

## 2) 空家所有者等の意向等に関するアンケート調査

- ・ 調査対象：(1)により空家等である可能性が高いと判断された住宅等（戸建・長屋）の所有者等
- ・ 調査期間：平成28年2月29日～3月18日
- ・ 調査方法：郵送による配布・回収
- ・ 回収状況：調査票到達数3,239件に対して回答数1,043件（回答率32.2%）

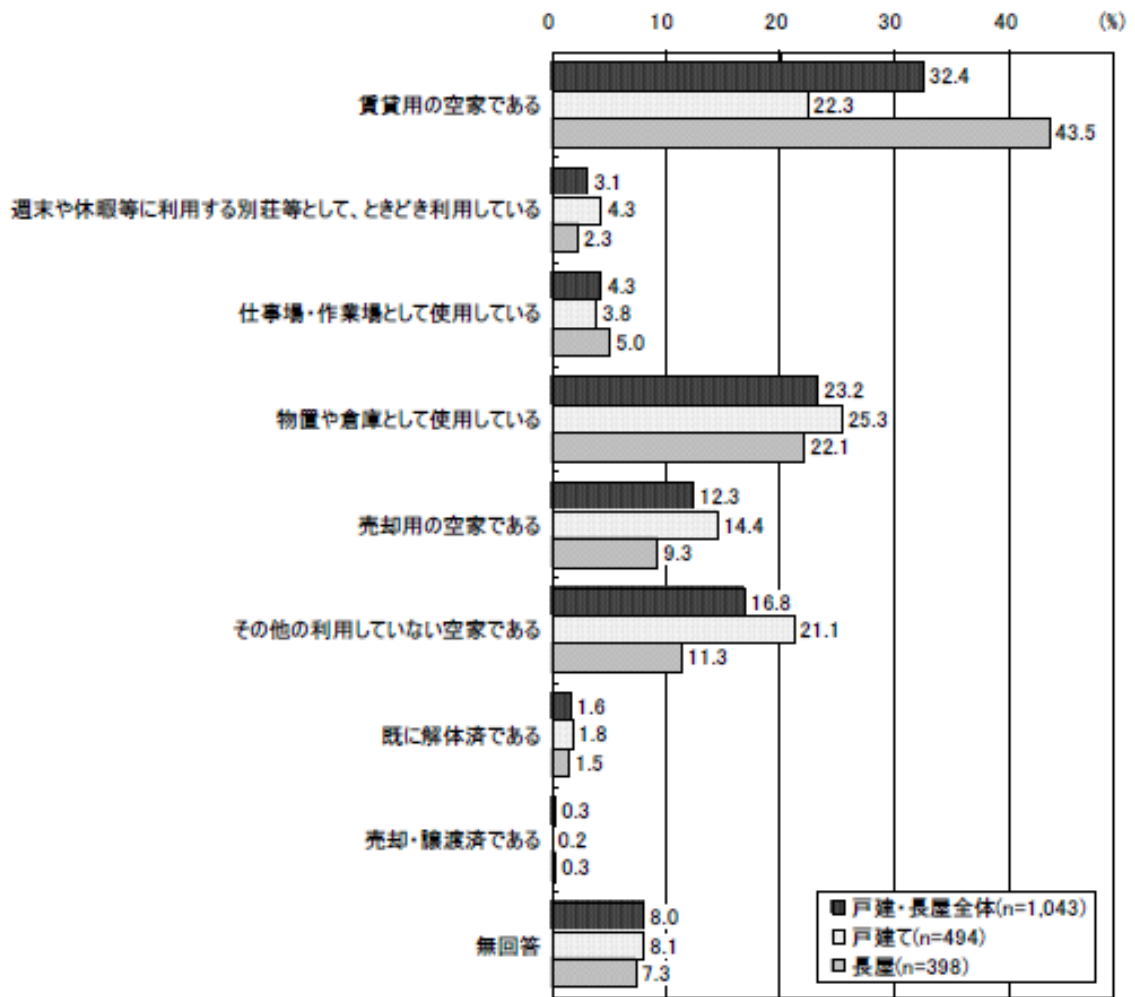
### ①基本情報

- ・ 建物所有者の年齢は60歳以上が78.4%を占めている。
- ・ 建築時期は新耐震基準が導入された（昭和56年）前に建築された空家等が72.7%を占めている。
- ・ 建物の利用状況は、賃貸用の空家であるものが32.4%、物置や倉庫として使用しているものが23.2%、何も利用していないとするものが16.8%を占めている。
- ・ 建物の取得方法は、相続が46.4%と半数近くを占めている。





<建物の利用状況>



<建物の取得方法（所在地別）>

	全体		中央		小田		大庄		立花		武庫		園田	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 新築した、または新築を購入した	216	23.0	23	14.5	34	16.3	41	23.0	46	26.9	25	34.2	47	31.3
2 中古を購入した	225	23.9	54	34.0	47	22.5	39	21.9	44	25.7	15	20.5	26	17.3
3 相続した	436	46.4	75	47.2	113	54.1	83	46.6	69	40.4	27	37.0	69	46.0
4 無償で譲渡された	7	0.7	0	0.0	2	1.0	1	0.6	2	1.2	1	1.4	1	0.7
5 その他	32	3.4	3	1.9	8	3.8	7	3.9	5	2.9	4	5.5	5	3.3
無回答	24	2.6	4	2.5	5	2.4	7	3.9	5	2.9	1	1.4	2	1.3
n(回答者数)/構成比(%の合計	940	100.0	159	100.0	209	100.0	178	100.0	171	100.0	73	100.0	150	100.0

## ②空家等の現状について

- 空家等の管理状態については、空家等になってからの期間が3年未満ではおよそ8割以上が現在も住める、多少の修繕を行うことで住めると回答する一方、空家等になってからの期間が10年以上では、老朽化が進み大規模改修が必要とするものが29.1%、腐朽が著しく住むことは不可能であるが9.4%と多くなっている。

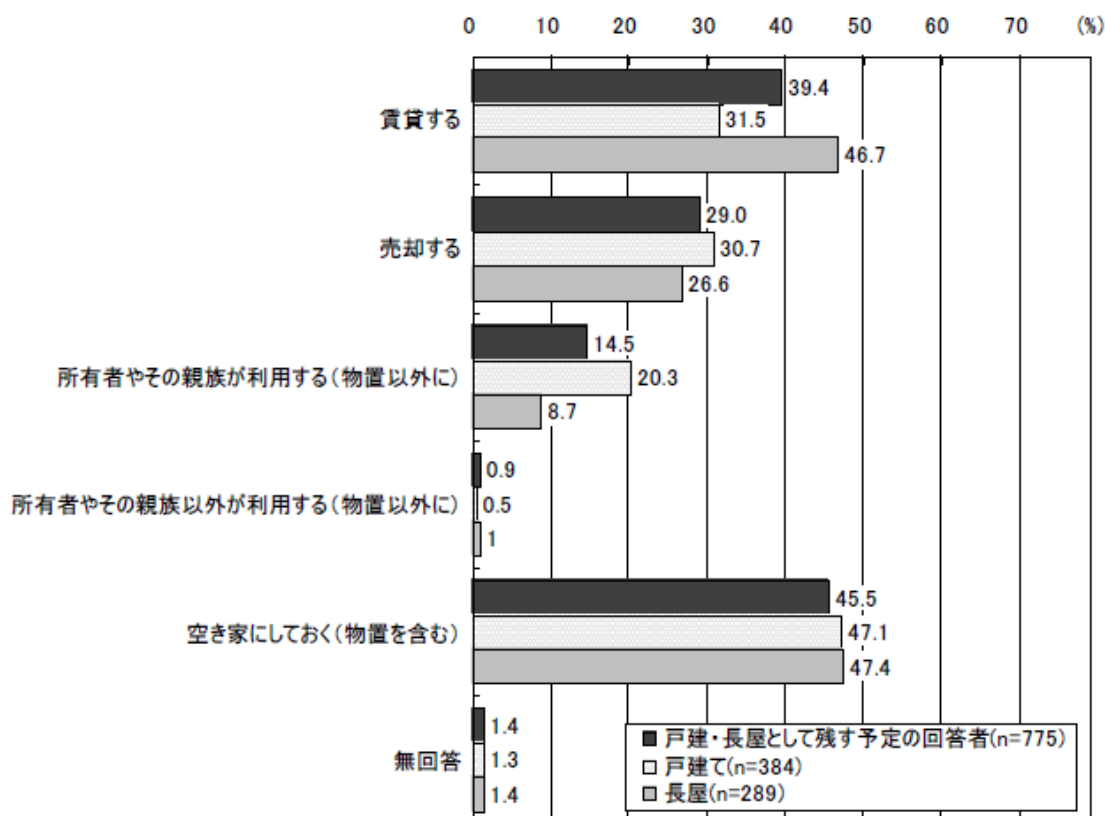
＜空家等の管理状態（空家等になってからの期間別）＞

(複数回答)	全体		1年未満		1年以上3年未満		3年以上5年未満		5年以上10年未満		10年以上	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
1 現在でも住める状態である	320	34.0	52	63.4	110	51.6	56	35.0	45	23.0	33	14.8
2 多少の修繕を行えば住める状態である	313	33.3	20	24.4	60	28.2	59	36.9	87	44.4	78	35.0
3 老朽化が進み大規模改修が必要な状態である	177	18.8	9	11.0	31	14.6	24	15.0	42	21.4	65	29.1
4 腐朽が著しく住むことは不可能である	48	5.1	1	1.2	6	2.8	6	3.8	13	6.6	21	9.4
5 その他	37	3.9	0	0.0	6	2.8	6	3.8	7	3.6	13	5.8
6 把握していない	15	1.6	0	0.0	0	0.0	4	2.5	1	0.5	9	4.0
無回答	42	4.5	0	0.0	1	0.5	6	3.8	7	3.6	7	3.1
n(回答者数)/構成比(%)の合計	940	101.2	82	100.0	213	100.5	160	100.8	196	103.1	223	101.2

## ③空家等の利用・活用について

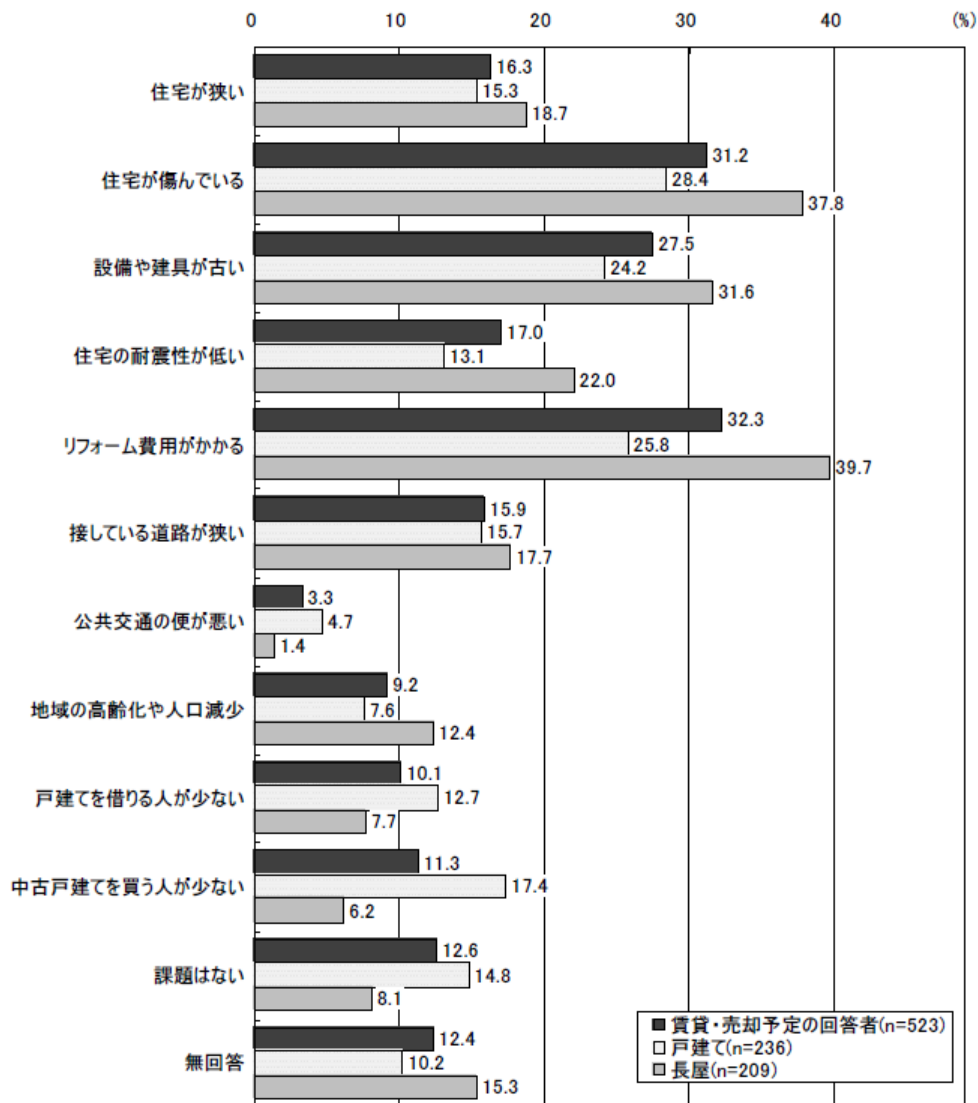
- 住宅の利用意向は、「空き家にしておく」が45.5%と最も多く、次いで「賃貸する」「売却する」の順になっている。

＜住宅の利用意向＞

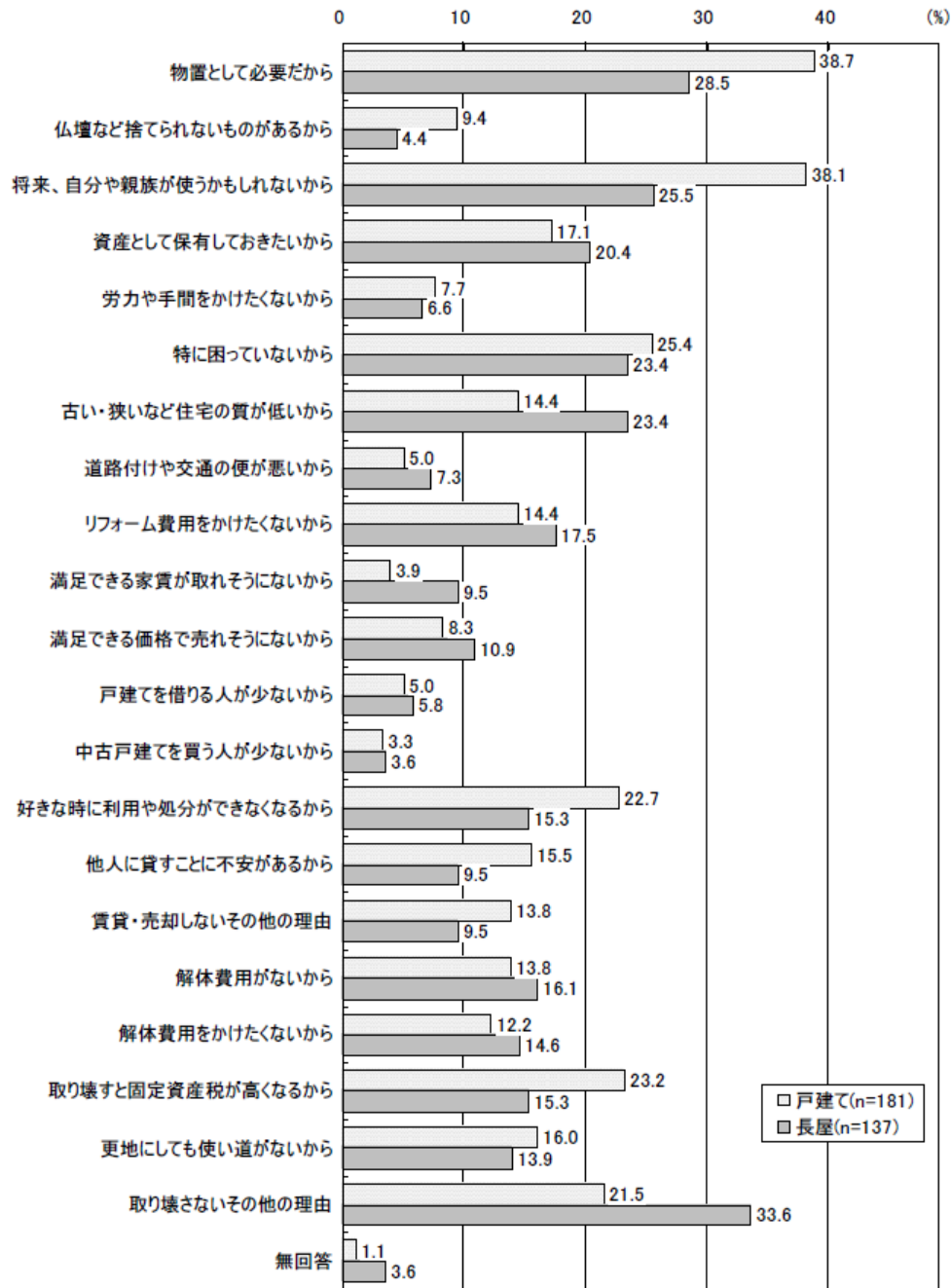


- ・賃貸・売却する上での課題については、「リフォーム費用がかかる」ことをあげる人が32.3%と最も多く、空家のままでおいておく理由としても「リフォーム費用をかけたくない」ことをあげる人が16.7%見られる。
- ・賃貸・売却しない、または取り壊さない理由については、「物置として必要」が33.4%と最も多く、次いで「将来自分や家族が使うかもしれない」が31.7%、「特に困っていない」が25.8%、「好きな時に利用や処分ができなくなる」が21.2%、「取り壊すと固定資産税が高くなる」が19.5%、「資産として保有しておきたい」が19.0%などの順となっている。

＜賃貸・売却する上での課題＞



＜賃貸・売却しない、または取り壊さない理由＞



## (5) 尼崎の住まいと暮らしに関するアンケート調査（平成 27 年度）

### 1) 転入・若年夫婦／子育てファミリー世帯に対するアンケート調査

- ・調査対象：平成 21 年度以降に近隣他都市から転入した若年夫婦世帯および子育てファミリー世帯※（各 1,200 世帯）

※若年夫婦世帯：異動日において夫婦 2 人の世帯（妻の年齢 20～39 歳）

子育てファミリー世帯：異動日において中学 3 年生以下の子どもをもつ世帯（妻の年齢 20～49 歳）

- ・回答数：

若年夫婦世帯：373 件（回収率 31.1%）

子育てファミリー世帯：406 件（回収率 33.8%）

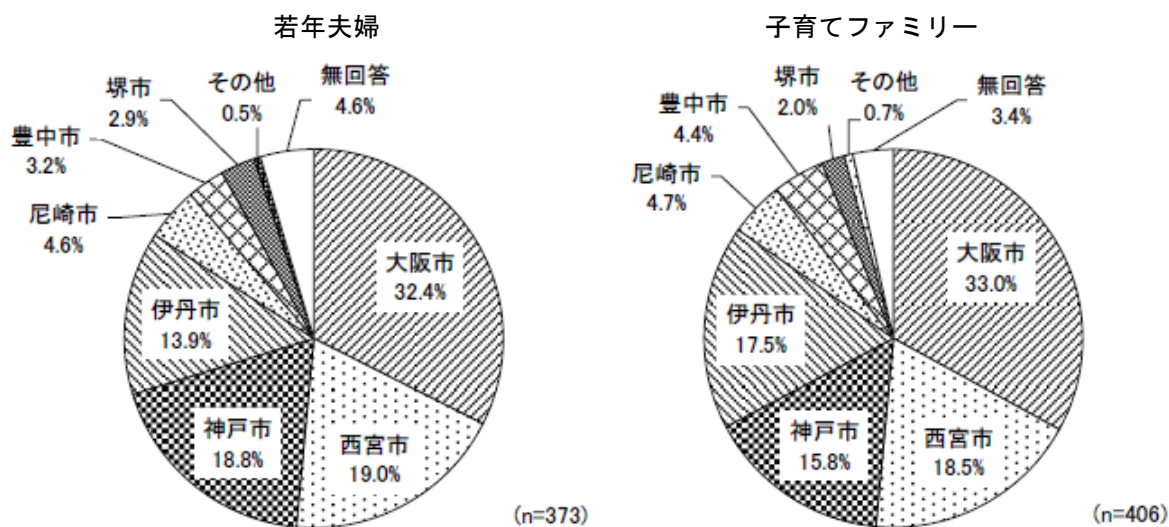
- ・調査期間：平成 27 年 6 月 25 日～7 月 9 日

- ・調査方法：郵送による

#### ①前住所在地

- ・前住所在地はいずれも大阪市が最も多い。次いで、若年夫婦では西宮市、神戸市、伊丹市の順となっており、子育てファミリーでは西宮市、伊丹市、神戸市の順となっている。

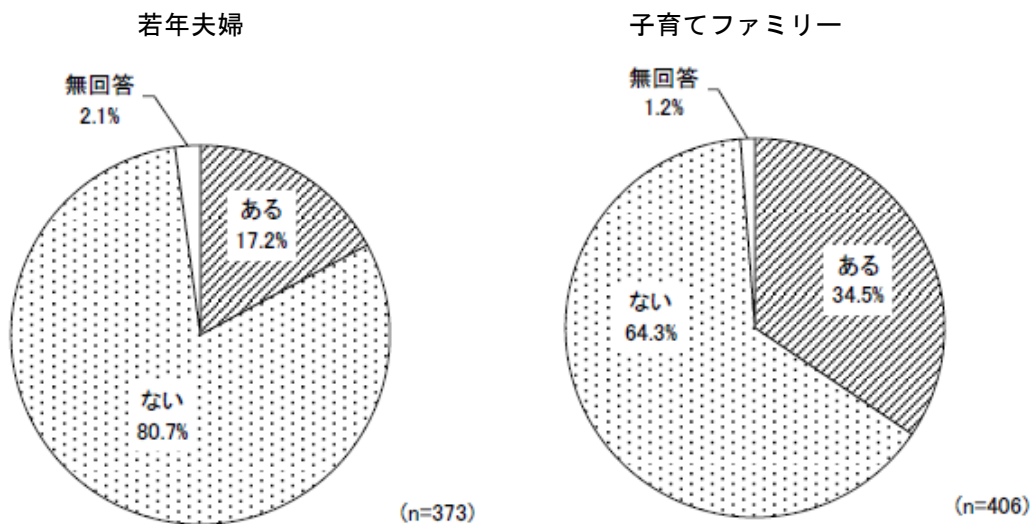
#### <前住所在地>



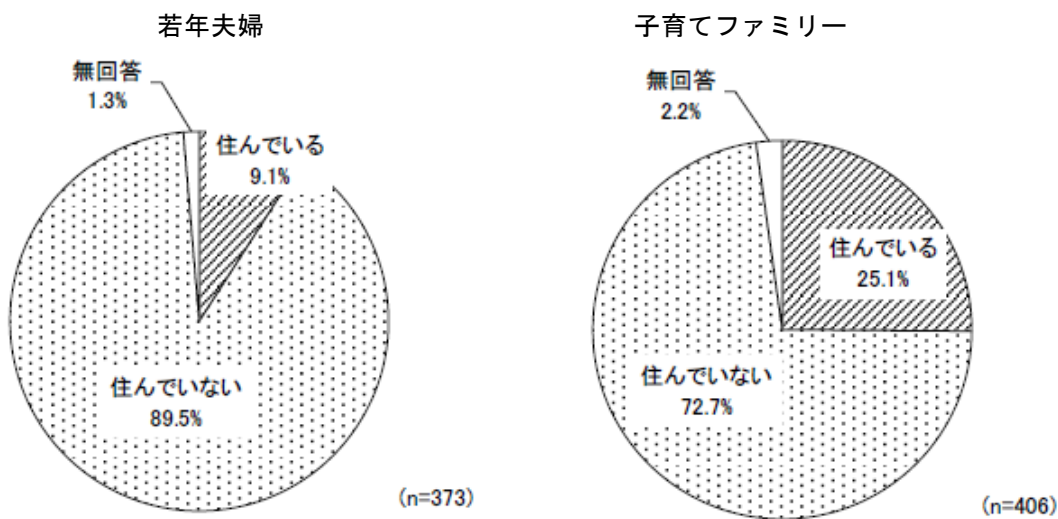
## ②尼崎市の居住経験

- ・世帯を持つ前の尼崎市の居住経験がないのは、若年夫婦では80.7%、子育てファミリーでは64.3%。
- ・尼崎市内に親が「住んでいる」は若年夫婦で9.1%、子育てファミリーで25.1%である。

### <世帯を持つ前の尼崎市の居住経験>



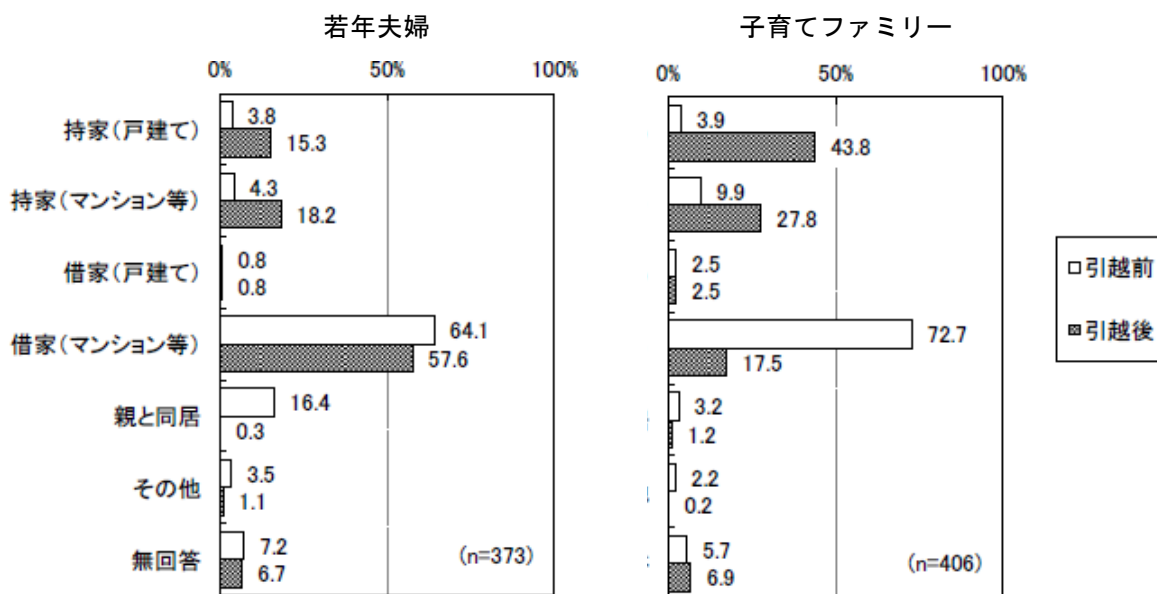
### <尼崎市における親の居住の有無>



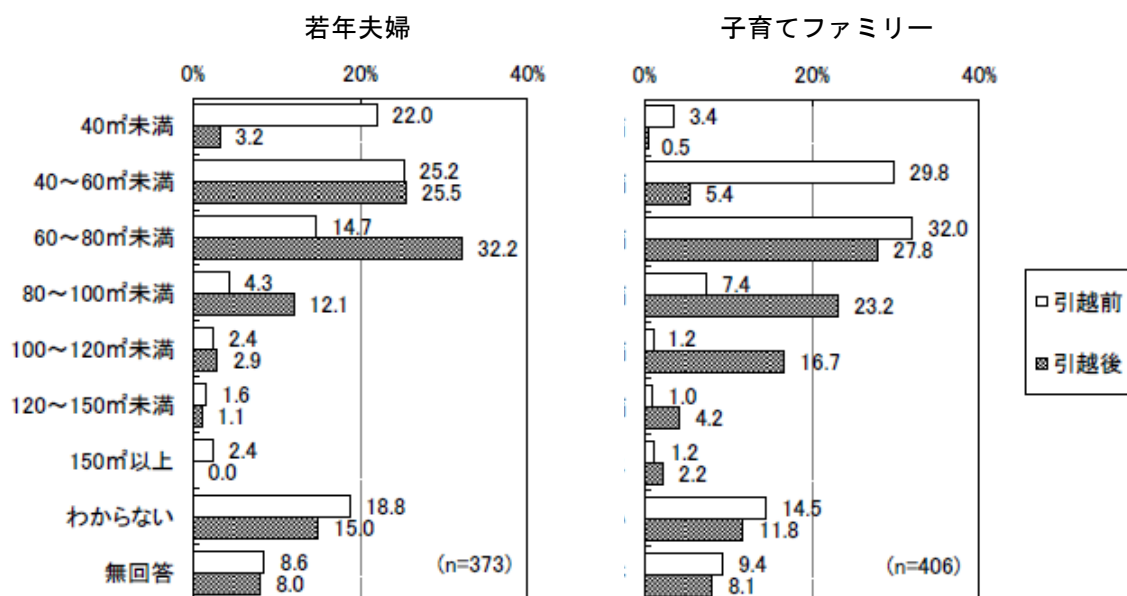
### ③転入前後の住居の種類、住居の広さ

- ・若年夫婦は引越前・後ともに借家（マンション等）が多い。住居の広さは、引越前は 40～60 m<sup>2</sup>未満、引越後は 60～80 m<sup>2</sup>未満が多い。
- ・一方、子育てファミリーは引越前は借家（マンション等）、引越後は持家（戸建て）や持家（マンション等）が多くなっている。住居の広さは、引越前は 40～80 m<sup>2</sup>未満が多いが、引越後は 60～120 m<sup>2</sup>未満と広がっている。

#### <住居の種類>



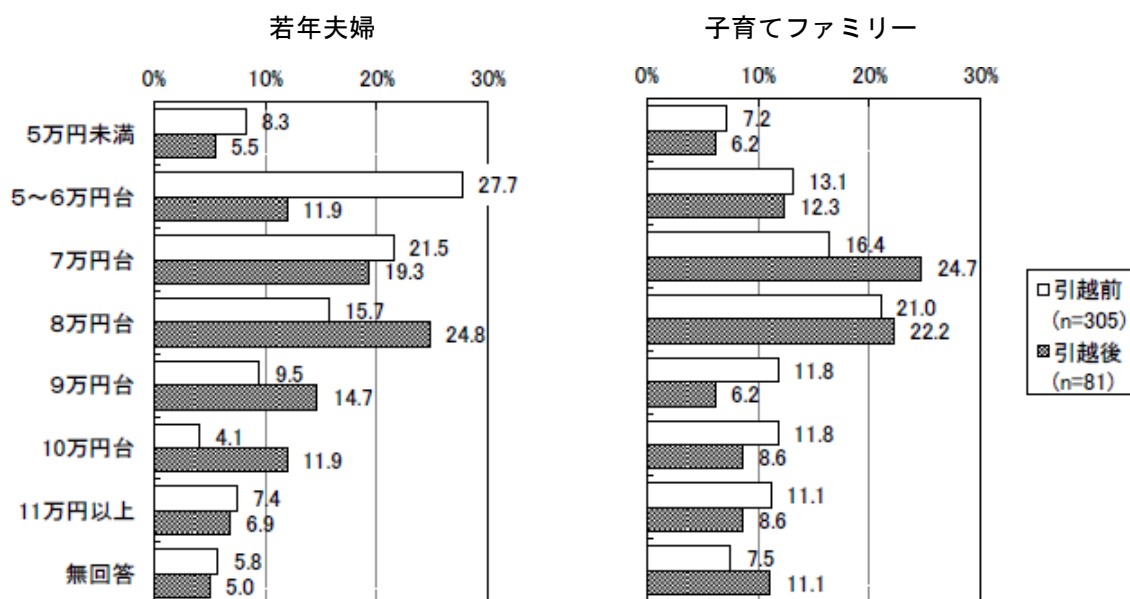
#### <住居の広さ>



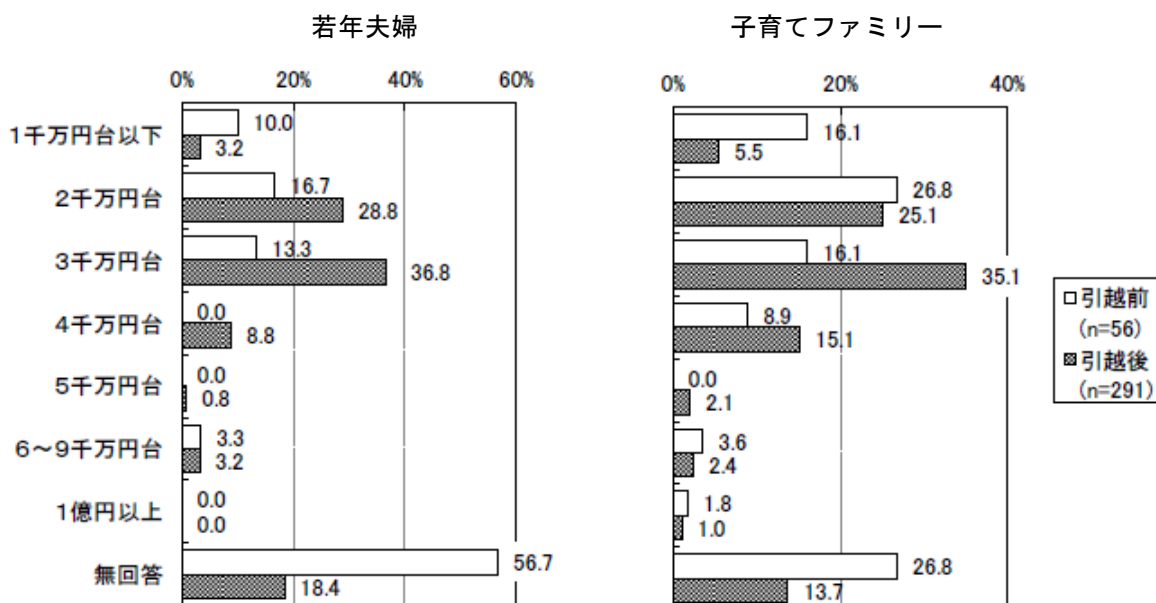
#### ④転入前後の住宅の家賃、取得価格

- ・家賃は、若年夫婦は引越前は5～6万円台、引越後は8万円台が最も多く、引越後は家賃が上がっている。子育てファミリーは引越前は8万円台が最も多く、引越後は7,8万円台が多くなっている。
- ・住宅の取得価格は、若年夫婦は引越前は無回答が多く（借家住まいが多いためと推察される）、引越後は3千万円台が最も多い。子育てファミリーは引越前は2千万円台、引越後は3千万円台が最も多い。

#### <家賃>



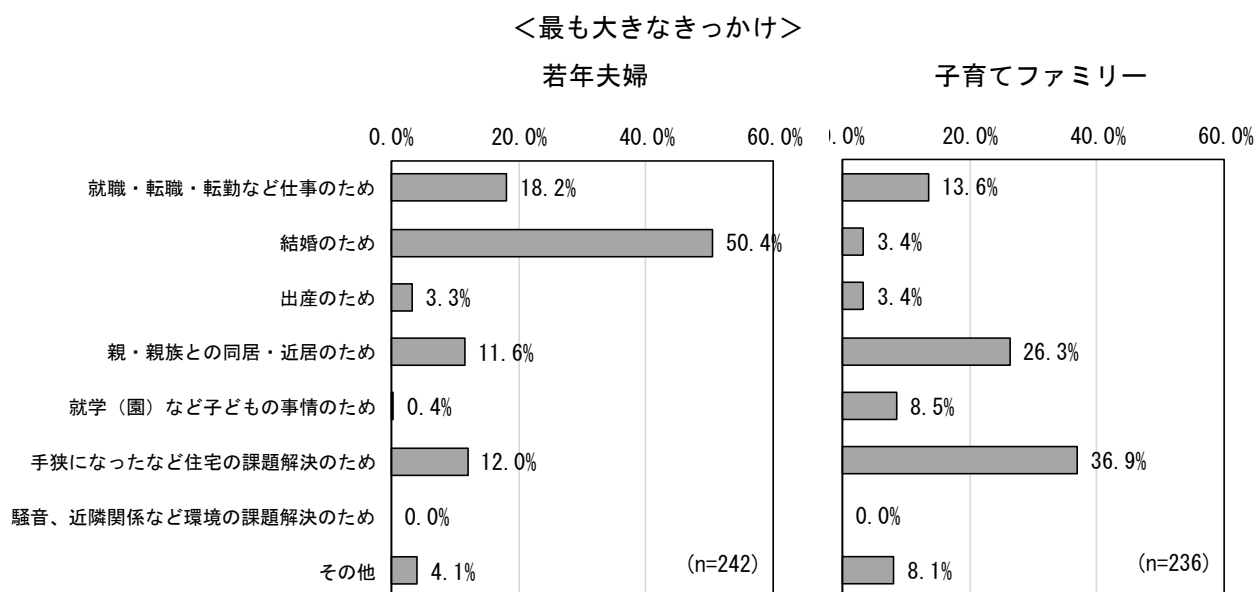
#### <取得価格>





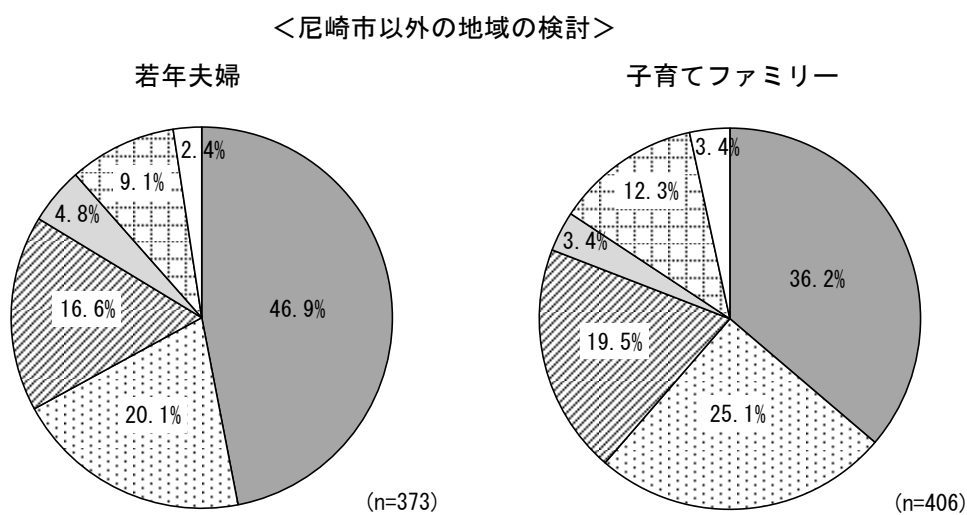
### ⑤引っ越しのきっかけ

- ・若年夫婦は「結婚のため」、子育てファミリーは「手狭になったなど住宅の課題解決のため」が最も多い。



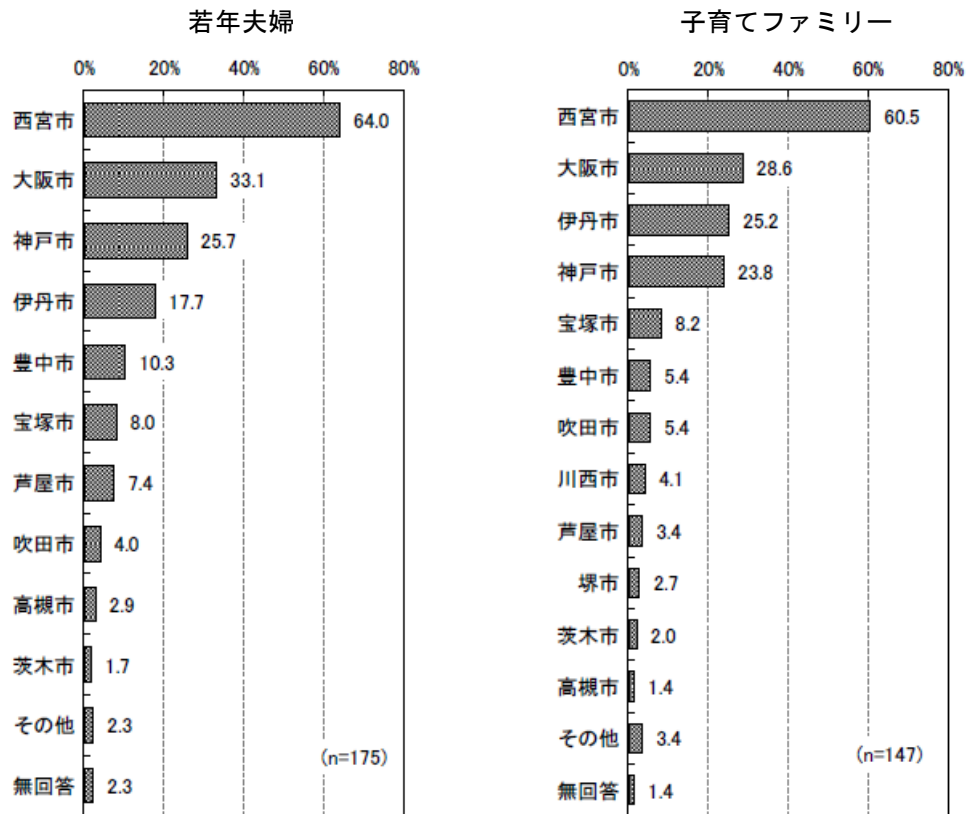
### ⑥引っ越しを検討した際、尼崎市以外で住居を探したか

- ・いずれも「他の市区町村も探したが、尼崎市内に決めた」が最も多い。尼崎市以外で検討した地域は、西宮市や大阪市が多くなっている。



- 他の市区町村も探したが、尼崎市内に決めた
- 最初から尼崎市内で考えていたので他の市区町村では探さなかった
- ▨ 気に入った住宅がたまたま尼崎市内にあった
- ▤ 他の市区町村でも良かったが、特に探すことなく尼崎市内に決めた
- ▧ 尼崎市内に住むしかなかった（社宅が市内にある、市内の家族と同居等）
- 無回答

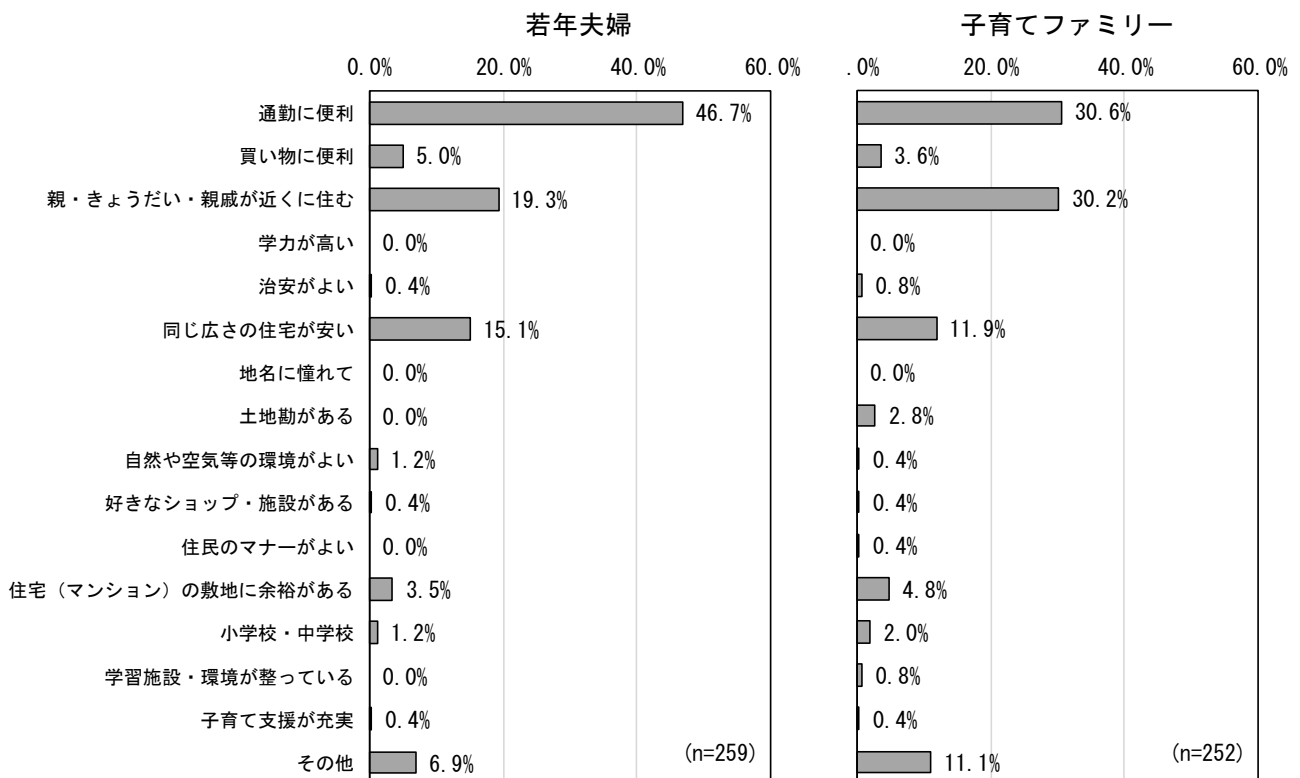
< 尼崎市以外で検討した地域（「他の市区町村も探したが、尼崎市内に決めた」方のみ） >



⑦現在の居住地に決めた理由

・いずれも「通勤に便利」が最も多い。子育てファミリーでは「親・きょうだい・親戚が近くに住む」も多くなっている。

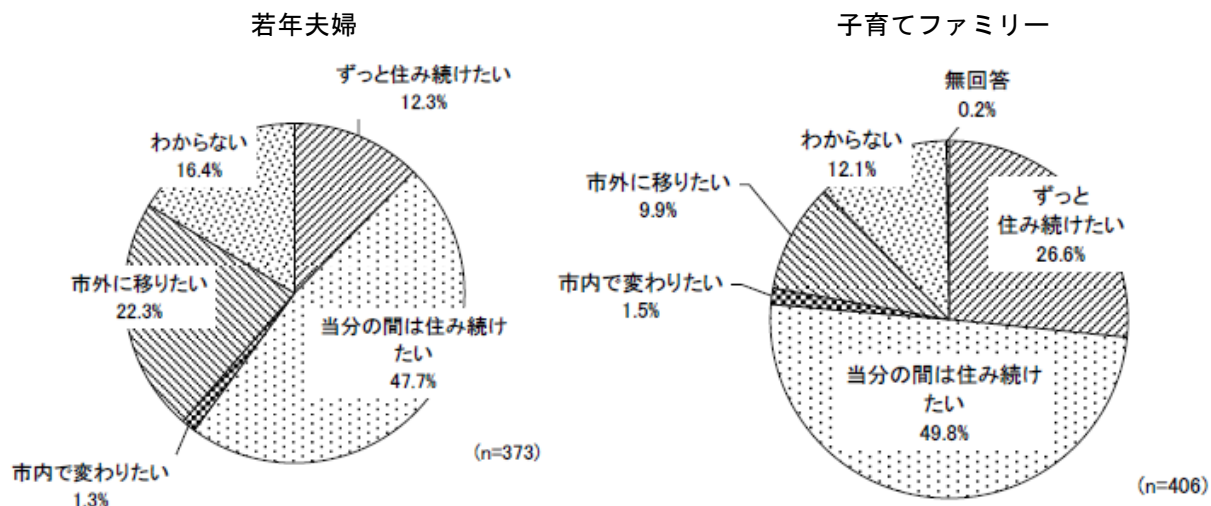
< 一番大きな理由 >



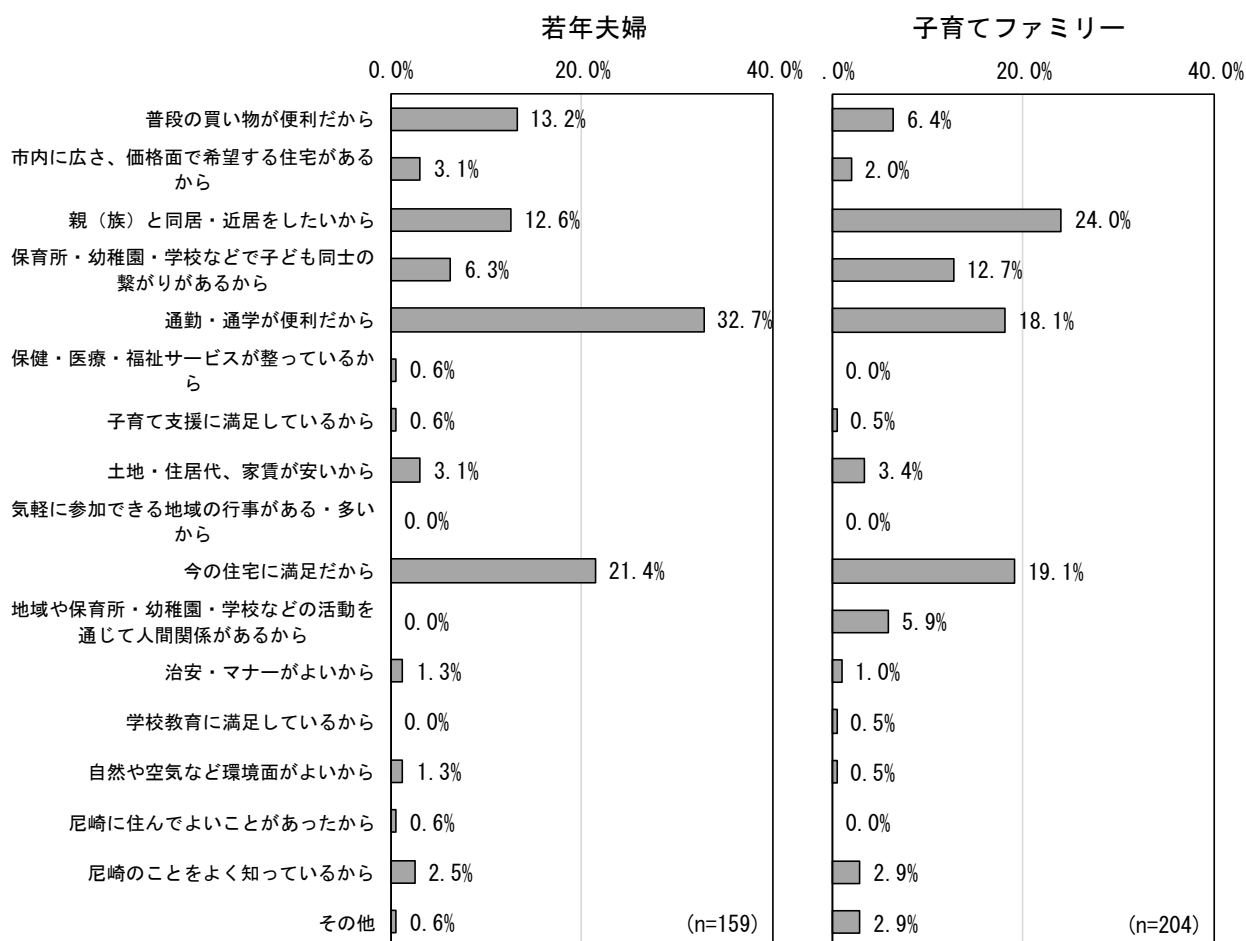
### ⑧尼崎市での居留意向

- ・尼崎市での居留意向はいずれも「当分の間は住み続けたい」が最も多い。住み続けたい理由としては、若年夫婦では「通勤・通学が便利だから」、子育てファミリーでは「親（族）と同居・近居をしたいから」が多くなっている。

#### <尼崎市での居留意向>



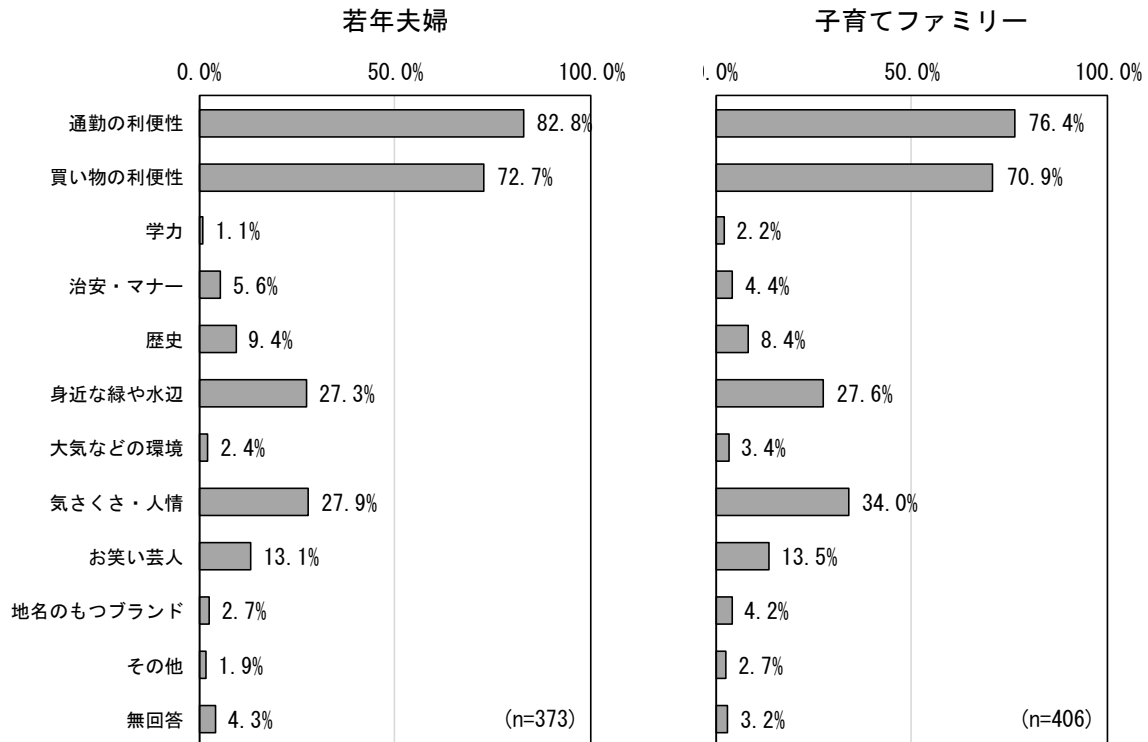
#### <最も重視した「住み続けたい」理由>



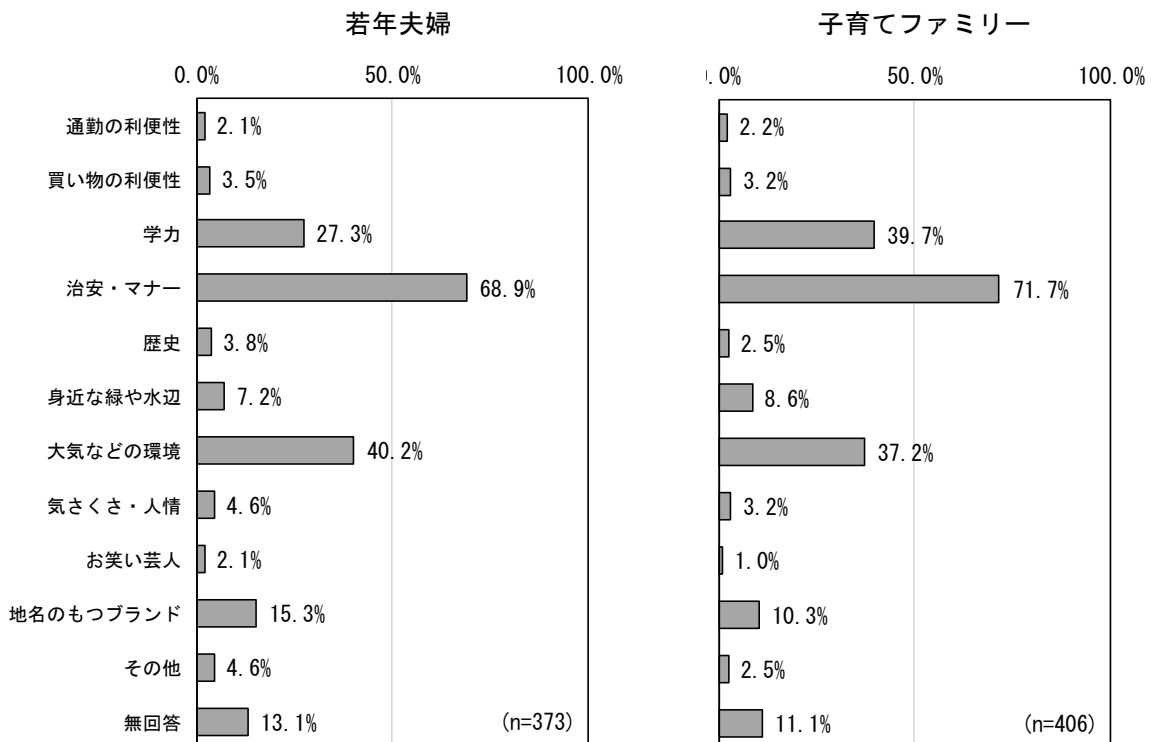
⑨現時点での尼崎市の印象

- ・よい印象はいずれも「通勤の利便性」「買い物の利便性」が多い。
- ・悪い印象はいずれも「治安・マナー」が多い。

<現時点でのよい印象>



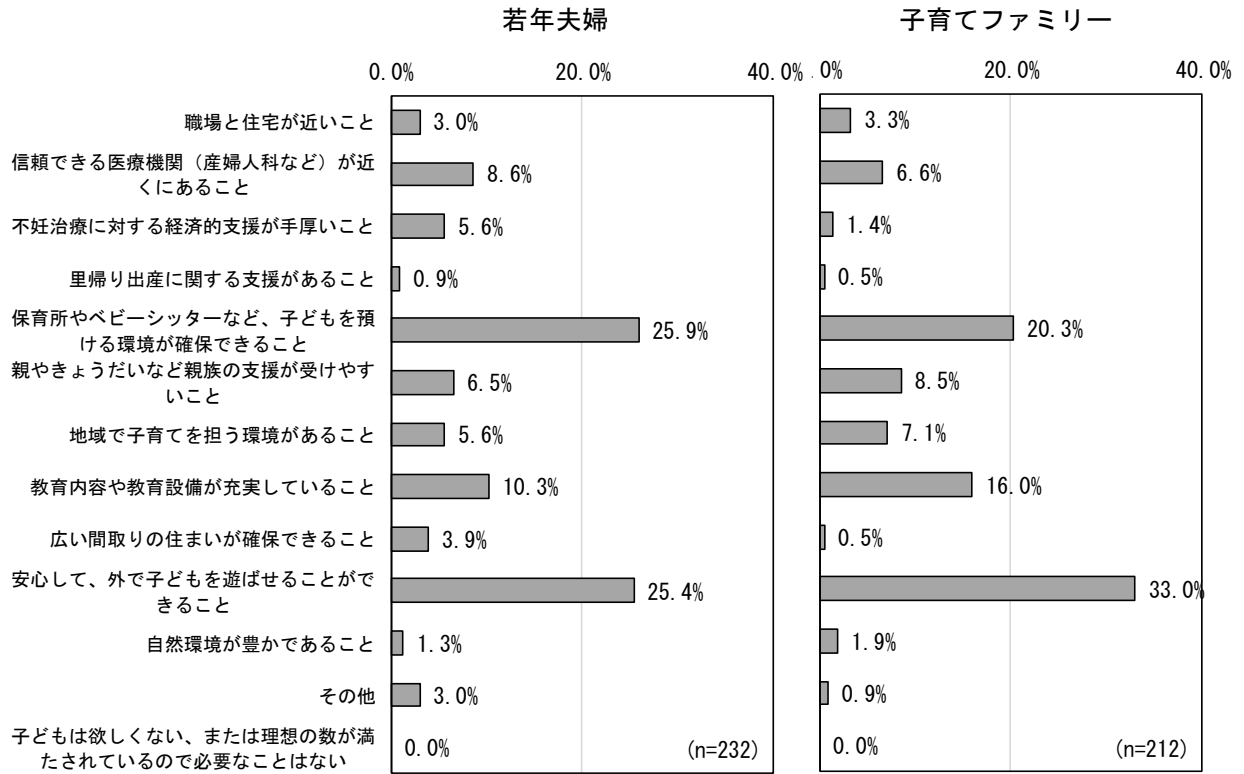
<現時点での悪い印象>



⑩理想の数の子どもを産み、育てる場所として、尼崎市に必要なもの

- ・いずれも「保育所やベビーシッターなど、子どもを預ける環境が確保できること」「安心して、外で子どもを遊ばせることができること」が多い。

<理想の数の子どもを産み、育てる場所として、尼崎市に必要なもの>



## 参 考 资 料



## 参考 1 尼崎市住宅政策審議会条例

### 尼崎市住宅政策審議会条例

#### (設置)

第 1 条 尼崎市住宅マスタープランの策定に関する事項その他の本市における住宅政策に関する重要な事項を調査審議させるため、市長の附属機関として、尼崎市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

#### (組織)

第 2 条 審議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市議会議員
- (3) 市民の代表者
- (4) 前各号に掲げる者のほか、市長が適当と認める者

3 前項の委員のほか、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、審議会に臨時委員を置くことができる。

4 臨時委員は、第 2 項各号に掲げる者のうちから市長が会長の意見を聴いて委嘱する。

5 臨時委員は、第 3 項の特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

#### (任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、再任することを妨げない。

2 委員の辞任等により後任の委員を委嘱する場合における当該後任の委員の任期は、前任の委員の残任期間とする。

#### (会長及び副会長)

第 4 条 審議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (招集)

第 5 条 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

#### (会議)

第 6 条 審議会は、委員（臨時委員を含む。以下同じ。）の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

2 審議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。



(部会)

第7条 審議会は、必要に応じ、その所掌事項を分掌させるため、部会を置くことができる。

2 部会は、会長が指名する委員で組織する。

3 部会に部会長を置き、部会長は、その部会に属する委員のうちから会長が指名する。

4 第4条第3項及び前2条の規定は、部会について準用する。この場合において、前条第1項中「、委員」とあるのは「、部会に属する委員」と、同条第2項中「委員」とあるのは「部会に属する委員」と読み替えるものとする。

(意見の聴取等)

第8条 審議会及び部会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(尼崎市営住宅等審議会条例の廃止)

2 尼崎市営住宅等審議会条例（平成29年尼崎市条例第18号）は、廃止する。

(招集の特例)

3 最初に招集される審議会は、第5条の規定にかかわらず、市長が招集する。

参考2 尼崎市住宅政策審議会 委員名簿

(任期：令和元年9月1日から令和3年8月31日まで)

氏名	選出団体役職名等	任期
赤澤 宏樹	兵庫県立大学 自然・環境科学研究所教授	
◎ 岡 絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部住環境学科准教授	
○ 吉田 哲	京都大学大学院工学研究科准教授	
小村 潤	市議会議員	令和2年7月6日まで
開 康生	市議会議員	令和2年7月6日まで
佐野 剛志	市議会議員	令和2年7月8日から
別府 建一	市議会議員	令和2年7月8日から
中野 華代子	市民代表	
仁保 麻衣	市民代表	
川尾 祐士	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 尼崎支部副支部長	
川幡 祐子	(一社)大正・港エリア空き家活用協議会 代表理事	

◎：会長 ○：副会長

(敬称略/順不同)

参考3 尼崎市住宅政策審議会 検討経過

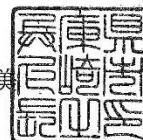
	開催日時	議題
第1回	令和元年10月1日 14:30～	(1) 尼崎市住宅マスタープランの改定 (2) 住まい・まちづくりの現状と改定に向けた論点
第2回	令和元年11月18日 16:00～	(1) 第1回審議会の振り返り (2) 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果（報告） (3) 地域別の現状 (4) 住宅市場の状況 (5) 計画骨子案
第3回	令和2年1月28日 10:00～	(1) 第2回審議会の振り返り (2) 尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果【速報版】（報告） (3) 住宅セーフティネットの状況 (4) 具体的な取組項目（案）
第4回	令和2年3月30日 10:00～	(1) 第3回審議会の振り返り (2) 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） (3) 尼崎市住宅マスタープラン（素案） (4) その他
第5回	令和2年5月27日 10:00～	(1) 第4回審議会の振り返り (2) 尼崎市住生活基本計画（素案） (3) 地域別の取組の考え方 (4) 主要プロジェクト
第6回	令和2年7月2日 15:00～	(1) 第5回審議会の振り返り (2) 計画の推進に向けて (3) 主要プロジェクト
第7回	令和2年9月15日 15:00～	(1) 第6回審議会の振り返り (2) パブリックコメント結果報告 (3) 具体的取組（案）

#### 参考4 尼崎市住宅政策審議会への諮問

尼住政第 6540 号  
令和元年 10 月 1 日

尼崎市住宅政策審議会  
会長 様

尼 崎 市 長  
稲 村 和 美



尼崎市住宅マスタープランの改定について（諮問）

本市では、国及び県の「住生活基本計画」を踏まえ、豊かな住生活の実現に向け、「いきいきと住み続けられる安心・快適居住都市 尼崎」の実現」を基本理念に、市民、事業者、行政など、本市の住まいやまちづくりに関わる多様な主体が共有すべき指針として平成 23 年 3 月に「尼崎市住宅マスタープラン 2011」を策定し、令和 2 年度までを計画期間として住宅施策の推進に取り組んでいます。

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展、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おりますが、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。

つきましては、これまでの取組を引き継ぎながら、幅広い分野のご意見を貴審議会より伺いたく、本計画の改定について諮問いたします。

以 上  
(都市整備局住宅部住宅政策課)

参考5 尼崎市住宅政策審議会からの答申

## 第6回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年7月2日(木) 15:00~17:00

2 場所 : 本庁北館4階 4-1会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、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、竹原次長

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 鈴木、柴田

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

ア 第5回審議会の振り返り

イ 計画の推進に向けて

ウ 主要プロジェクト

(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8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5回審議会の振り返り

- 第5回審議会等を受けた意見への対応方針について事務局から説明を行った。

- ・ 内容について、異議なし。

イ 計画の推進に向けて

- 意見交換

- （委員）成果指標のうち「セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数」の目標値の設定の考え方と達成に向けてどのように進めていくか、考えがあれば教えてほしい。
- （事務局）10年計画であるので、年間30件増やすことを想定して、10年間で300件の増加を目指すこととしている。
- （委員）年間30件の増加は現実的には難しいのではないかと。セーフティネット住宅等への登録がビジネスにならなければ登録につながらない。先日、コロナの影響で職を失い、住宅の家賃を払えないため、安い賃貸住宅を探している中年男性からの相談があった。このような若い人の相談が増えている。安い家賃の住宅はあっても、初期費用の負担がネックになる場合もあり、住居確保給付金を利用している人もいる。そのような制度を周知していくことも必要だろう。
- （委員）前期・中期・後期と実施時期が割り振られているが、その中で年間30件の増加を実現できる見込みはあるのか。
- （事務局）民間賃貸住宅の所有者アンケートの結果では、セーフティネット住宅としての登録意向として、「登録してもよい」「条件によっては検討したい」という方が15件程度おられた。それぞれの所有物件の件数までは把握できていないが、PRして掘り起こしていくことでの芽はあるのだと考えている。今後、住宅確保要配慮者向けの住宅は市営住宅以外の民間住宅でも一定量を確保する必要があり、300戸の増加でも足りないぐらいだと思っている。達成が難しいのは承知しているが、行政としてはそこまでやらなくてはならない。
- （委員）家主やあんしん賃貸住宅協力店のメリットがなければ登録は進まない。例えばあんしん賃貸住宅協力店に対する紹介料の補助や家主に対するリフォーム費用の定額補助などを打ち出して発信することが必要であろう。家主としては、入居後のリスクを考えると、住宅確保要配慮者の入居に対する拒否感がある人が大半だろう。
- （事務局）市として費用の補助は難しいので、家主の不安を払しょくする取組を進めていけないかと考えている。
- （委員）生活保護世帯の住宅扶助の代理納付は行わないのか。まずは市が取り組もうとする姿勢を見せないといけない。
- （会長）他の指標も含めて、目標値の達成に向けて何をしなければならないかを考えておかなければならない。
- （委員）「セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数」の目標値338戸は市の頑張りたいという思いの現れだと理解している。コロナの影響でこれまで以上にセーフティネット住宅を必要とする人が増えてくると思う。ぜひ実現性の高い施策に取り組んでいただきたい。  
豊島区では一般社団法人コミュニティネットワーク協会らが「としま・まちごと福祉支援

プロジェクト」を行っている。協会が窓口となり、空き家を活用して、高齢者等のためのセーフティネット住宅を整備・供給している。行政は住宅の整備費用の上乗せ補助や単身で住む高齢者が死亡した場合の家財道具の整理・諸手続き等を行う。このような一般社団法人等と連携して個別に家主等の相談に乗りながら、セーフティネット住宅を確保してほしい。

また、「既存住宅流通数」の現状値 670 戸は少なすぎないか。具体的には何の数値を指しているのか。

- （事務局）近畿レインズにおける 2018 年度の中古マンション・中古戸建住宅の成約件数である。
- （委員）データを再確認したほうがよい。  
また、「孤立感を感じている市民の割合のうち、高齢者に限定した割合」の目標値が「29.4%以下」となっているが、本来であれば0%で解消されるのが理想ではないか。  
方向性5について、まち育て活動の主体は市民であるにも関わらず、「成果指標設定の考え方」は“魅力が市民に伝わっていること”など受け身な印象を受ける。指標としては、もっと直接的なものとして、尼崎市に住みたい人が増えたかというような視点でも考えてはどうか。
- （会長）指標には違和感はないが、「成果指標設定の考え方」は違和感がある。
- （副会長）「成果指標設定の考え方」はなくてもよいのではないか。説明をしようとして指標とは異なる言葉を使ってしまうため、間違っって伝わる可能性がある。
- （会長）話は戻るが、生活保護世帯の住宅扶助の代理納付は大阪市などでもやっている。尼崎市で行わない理由はあるのか。
- （事務局）福祉部局の考え方として、お金の使い道を自分で考えてやっていけるようになるために、生活保護受給者自身が家賃を納めることに意味があるとのことであった。
- （会長）市営住宅に住む生活保護世帯は家賃分が天引きされているのか。
- （事務局）生活保護を受けている全世帯が市から代理納付されている訳ではない。
- （委員）民間賃貸住宅の場合、自分で考えるといっても家賃額は決まっている。残りのお金をどう使うかを考えればよい。民間賃貸住宅でも代理納付が使えるようになれば、協力してくれる家主もぐっと増えるだろう。
- （委員）住宅施策から外れるが、生活保護世帯は金銭管理の面で苦労している人も多い。生活保護世帯に対して行政がしっかり寄り添うような取組をすれば、お金の使い道を考えてもらうことに意味があるが、年に数回の訪問しかない中では難しいのが現状ではないか。
- （委員）生活保護世帯で家賃を払っていない世帯もいる。以前市役所に相談したが、保護費で家賃は払われているから滞納については関与できないとのことだった。そうなる滞



納額がどんどん膨らみ、悪循環となってしまふ。

- （会長）このテーマについては、各委員・市それぞれの立場で取り組んでいただければと思う。
- （委員）方向性6の「成果指標設定の考え方」の「誰もが」というのは誰を指しているのか。また「賃貸住宅」に限定する必要があるのか。  
また方向性2の「孤立感を感じている」は「孤立していると感じている」と表現を改めたほうがよい。
- （事務局）「誰もが」は住宅確保要配慮者を指している。住宅確保要配慮者の範囲が広いため、表現として「誰もが」という言葉で置き換えている。
- （副会長）説明しようとする限り、このように苦しい表現が出てくる。
- （事務局）パブリックコメントでは素案しか出さないの、素案に指標を入れない代わりに設定の考え方を入れる形にしているが、「成果指標設定の考え方」を削除することも可能である。
- （会長）先ほども意見が出たが、方向性5の「成果指標設定の考え方」で、市民が主体となり行う「まち育て」であるのに、魅力が市民に“伝わっていること”という表現になっていることに違和感がある。
- （副会長）方向性1の「成果指標設定の考え方」でも“子育てしやすいまち”とあるが、“子育てしやすい”と指標にある“快適で暮らしやすい”は同じ意味ではない。このような表現のずれがどうしても現れる。
- （委員）私も「成果指標設定の考え方」は不要と考える。どう考えても、ここに挙げられている指標すべてをカバーするような表現が難しい。  
方向性1の「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」について家が広ければ子育てしやすいという時代ではない。素案でも多様な住まい方で自分らしい暮らしを見つけてほしいという考え方を打ち出しているため、広さを指標にするのはナンセンスだと感じる。  
また、方向性3、方向性4でそれぞれ空き家割合による指標を位置付けているが、腐朽・破損のある空き家とその他空き家の包含関係がわからない。
- （会長）「その他空き家」は統計上の用語であり、注釈が必要だろう。  
また、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」を指標としているのは尼崎市の現状値が他都市と比べて低いという問題意識から来ているのだろう。
- （委員）狭くても暮らしに満足している世帯が他市と同じ程度であれば、問題ないのではないか。
- （会長）狭い住宅しか供給されていないという認識が強く、それを改善したいという市の思いの現れだろうと思う。

- （委員）狭いことで家賃を抑えられる分、その他の住環境にお金をかけることができればいいとは考えられないか。
- （事務局）子育て世帯の誘導居住面積水準達成率の他市のデータを見ると、兵庫県は現状43%で50%を目標にしている。全国（大都市圏）では、現状37%で50%を目標にしている。尼崎市は土地が高くて家賃が高くなるため、小規模な住宅になってしまう。一定の面積がなければ子育て世帯にとっての住宅の選択肢に入らないのではないかと危惧している。データとしても小学校入学のタイミングでの市外転出が多い状況を考えると、子ども部屋をきちんと確保できる広さがあるかなど、一つの目安としては重要と考えている。
- （会長）住み替えのことを考えるのであれば、市に供給されている住宅全体の数値として捉えたほうがよいのかもしれない。
- （委員）成果指標として設定するのであれば、計画の方向性にそれに対応する項目がないのが疑問である。
- （委員）住宅の規模が小さいから転出した世帯が多いというデータがあれば説得力はある。
- （事務局）転出理由として「住宅」が大きな要因になっているというデータはあるが、それが住宅の価格なのか、広さなのかというデータはない。面積を広げるといった施策については、方向性3の「質の高い住宅」の一つの要素として具体的取組の方で必要に応じてやっていければと思う。
- （委員）方向性6の指標について「成果指標設定の考え方」では“誰もが”と書いているが、指標の数値の対象としては“賃貸住宅居住者”に限定されている。住宅確保要配慮者だけではなく、賃貸住宅に住む人すべてに対するアンケートを行う想定なのか。
- （事務局）元々住宅確保要配慮者に関する施策は賃貸住宅を対象としたものである。アンケートはこれから企画するものなので、対象も含めて調整は可能であるが、住宅確保要配慮者に限定したアンケートは難しい。住宅確保要配慮者を子育て世帯、高齢者世帯、外国人等と広く捉えると、賃貸住宅に住む人全体に対する調査になる。
- （委員）住宅確保要配慮者の状況が把握できる指標になるとよい。  
また、方向性3について「質の高い住宅」という表現が引っかかる。素案では「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」等という表現があるが、指標は空き家割合だけになっている。この指標だけでは達成したかどうか分からないのではないか。
- （副会長）同じ意見で、「質の高い住宅」は素案の方向性3の頭文に書いているものを指す。指標としては、例えば長期優良住宅が何戸あるのかなどが適切ではないか。分析方法を説明する必要がある指標はよくない。「住宅全体のうち腐朽・破損ありの空き家割合」の指標自体はよいと思うが、先駆的な住宅・住宅地に関する指標がないと取り組まないのかと思われかねない。方向性の内容に素直に従う指標にする必要がある。
- （会長）「実際到達したいこと」と「それが市民に伝わること」では時間的にずれがある。

また、満足度調査などは、各自の満足度の基準が上がっていく。そのせいもあり、意識指標の数値はなかなか簡単には動かない。例えば、子育て関係であれば、最近子供が多くなったという実感を市民が持ったところで、ようやく子育てしやすいまちになったのかなという意識を持つ。実感できるまでに時間がかかるため、本当のゴールとその手前のゴールといった2段階で指標を整理するのも手ではないか。

また、方向性3であれば特定空き家の解消が進んだり、新規住宅地でのまちづくり協定が増えるなど、市内にこんなにより住宅がたくさんできたという実感が必要だろう。そのためには、よい住宅が増えているというPRも必要である。

- ・（副会長）全体的に玄人的な渋い指標が並んでいる印象がある。素直に「よい住宅率」のような指標があってもいいのではないか。
- ・（会長）先ほど意見が出た「その他空き家」の説明をしてほしい。
- ・（事務局）売却用の空き家、賃貸用の空き家、別荘・セカンドハウスを除いた、売りにも貸しにも出ていない「空き家」のことを「その他の空き家」という。
- ・（事務局）本日欠席の委員からは、成果指標の中に、目標とそれに向けた措置が混在しているため、もう少し階層的に整理してはどうかという意見がある。例えば方向性3では、目標として「質の高い住宅供給」があるのであれば、そのための措置として「〇〇基準を満たした住宅の新築率」「新築の賃貸住宅の契約率」などが考えられる。
- ・（事務局）最終確認だが、「成果指標設定の考え方」は素案から削除し、具体的取組にて成果指標を設定する旨を記載する形でよいか。
- ・ 各委員、異議なし。

## ウ 主要プロジェクト

### ○ 意見交換

- ・（委員）プロジェクト1の2）について「住民参加型」とあるが、対象エリアに住んでいる人に限定しているように見える。もっと開かれたものとして「市民参加型」とするほうがよいのではないか。

プロジェクト2について、住宅政策課は1）2）の段階では、各地域での地域課の取組をサポートするサブ的な役割であるにも関わらず、主要プロジェクトとして位置付けてもいいのかという印象を受けた。

プロジェクト3について、2）は全体として中期に位置付けられているが、②関係課の連携であれば今からでもやれるのではないか。1）2）ごとに前期・中期・後期を振り分けるのがよいのかも含めて検討してほしい。

プロジェクト5について、コロナの影響で住宅確保要配慮者が今後急激に増えると思う。日常的なセーフティネット住宅の確保だけでなく、今回のコロナのような事態や災害などの緊急時にも対応できる体制の構築も重要ではないか。

- （事務局）プロジェクト1については「市民参加型」に修正する。

プロジェクト2については、元々後期での実施にしていたが、それまでに市としてできることを考えると他部署でできることがあるのではと思い、1) 2)を追加した経緯がある。

プロジェクト3については、ご指摘の通りである。②はすぐにできるため、書きぶりは考えたい。

プロジェクト5については、緊急時の借り上げ仮設住宅の供給等が該当すると認識しているが、今回の計画の中で書くのではなく、別の場で検討させていただければと思う。
- （会長）P5に挙げる「まち育て」を目指そうとすると、地域の人々の意欲が大事であるので、それを支援していくという考えはよいと思う。
- （委員）プロジェクト2の1)について、地域担当職員が“人を知る”段階をわざわざ前期に行う必要があるのか疑問である。

また、2)について、地域の魅力を発信するイベント等を行っている団体はすでにたくさんある。しかし、新たに尼崎に住もうとしている人がFacebookやYouTubeで「尼崎市」を検索するわけではないと思うので、もう少しアウトプットのチャンネルを工夫することも重要ではないか。
- （事務局）前期・中期・後期はあくまでも目安である。市域全体で同じような進み方ではなく、地域の状況に合わせて進み方も異なる。庁内でも意見が出ているので、進め方や熟度によって実施時期は異なるなど注釈を入れるようにする。前期・中期・後期の記載は、このような段階で進めていくというイメージを持ってもらうためのものと思っていただきたい。
- （副会長）プロジェクト2は主語が混在しているように見える。住民が自分たちで地域のことを考えた取組を進めるということと、市が住民に伴走するという内容を整理したほうがよい。先ほど指摘があったのも、地域担当職員は、人を知るのではなく「地域住民同士のつながり作りを行う」ということだと思う。読みやすい文章としてほしい。
- （委員）実施時期については、本日は配布されていない別冊「具体的取組」の主要プロジェクト以外の部分で詳しい解説を記載する予定なのか。
- （事務局）前期・中期・後期の時期の説明は素案にも記載している。状況に合わせて実施時期を柔軟に考えるという旨は記載がないので、今後追記したい。
- （委員）プロジェクト1の3)について「事業化する敷地・住宅等がない場合」は設計コンペ先行方式を行うとあるが、これはありえるのか。敷地の形状や地域の状況に合わせて設計するものなので、敷地が設定されていない中で設計するのは設計者にとってはむなししい。

プロジェクト3の2)について、①誘導基準のイメージがよくわからない。また、③土地利用の検討段階での協議について、どのように所有者にアプローチするのか、どのように協議するのか、具体的なイメージがあれば教えてほしい。

- (事務局) ①誘導基準については、現在最低基準はあるが望ましい基準はない。具体的なイメージはないが、住宅地をつくる際にこのようなところまではやってほしいというものが示せればと考えている。  
③については、関東で事例がある。具体的には工場の閉鎖などがあった場合に、土地売買を行う前に届出をしてもらう。それを受けて審査会を行い、市としてこのような開発をしてほしいということを伝える場を設けるような形である。同じように行うかはわからないが、工場閉鎖等については産業部局に情報が入っている場合もあるので、そのタイミングで声掛けを行うなどができればと思う。ここで書いているのは1haを超えるような大規模な開発のイメージである。
- (委員) その場合は売却先もアドバイスするなど突っ込んだ取組をする必要があるだろう。
- (委員) 市内の廃校の売却の選考委員をやっていたが、一定の基準を設けて、その基準にクリアできた者のみ入札できるような形にしていた。
- (会長) 公有地ではそのようなことが可能だが、私有地でやろうとすると難しい。
- (事務局) この地区ではこのようなまちづくりをしたいので、例えばこんな施設にしてほしいなど、そのようなことを売却前に議論できればと思っている。
- (委員) 大規模な土地を購入するような大企業は社会貢献をしていかななくてはならないという意識が高い。一方、小さい土地で様々な住宅等が乱立するのは仕方がない。
- (副会長) 現在京都の古い町家が残る地区のまちづくりを行っている。町家を売却する前に1年間置いておくようにと市から言われているため、1年前に市に伝えていたが、それを周辺の住民は全然知らなかった。工事が始まるようになってから気づいたようで、何かに使えないかという話になっている。尼崎でも例えば市役所の周辺にもいい住宅が残っている。私有の財産であるが、町の景観に重要なものについては、次世代につなぐ資産と考え、空き家になって解体されるということ避けられるような仕組みができないか。積極的に使ってくれそうな人に対する開示の仕方はもう少し工夫の余地があるのではないか。
- (会長) P1で「プロジェクト」という言葉がたくさん出てきているのが気になる。異なる意味のものもあるので整理してほしい。
- (事務局) 欠席委員からは、プロジェクト2についてソフトのまちづくり感が強いので、住宅を中心とした「まち育て」のゴールの例を入れてはどうかという意見を事前にいただいている。
- (会長) 以前つくった地区まちづくりルール制度をうまく活用できるとよい。

### (3) 次回の審議会について

- 次回は9月上旬の開催を予定している。日程調整については後日連絡する。

- 次回は本日の議論を受けて修正した成果指標および主要プロジェクトと、パブリックコメント結果を受けた計画案について審議会としての答申をいただきたいと考えている。

以上