



尼崎市住宅マスタープラン  
magasaki  
ousing  
asterplan

# 2011

- 概要版 -

平成23年3月

尼崎市

## 目 次

○住宅マスタープランとは -----	1
○位置づけ -----	1
○計画期間 -----	1
○住まいを取り巻く社会・経済の潮流 -----	2
○尼崎市の住まい・まちづくりの現状 -----	2
○尼崎市の住まい・まちづくりの課題 -----	4
○「基本理念」・「住まい・まちづくりの目標」 -----	5
○目標の実現に向けた取組の方向性 -----	6
○尼崎市住宅マスタープラン 2011 施策体系 -----	11

## 住宅マスタープランとは

平成 18 年 6 月に国民の豊かな住生活の実現を図るための「住生活基本法」が施行され、「住宅の量の確保」を図る従来の計画体系から、国民の「住生活の質の向上」を図る計画体系に大きく転換しました。

このような流れを踏まえるなか、尼崎市における豊かな住生活の実現に向けた基本目標や施策の再構築を行うため、新たな住宅マスタープランを策定し、効果的な住宅施策の推進を図ります。

## 位置づけ

「住生活基本法」に示された新しい流れを踏まえるなか、尼崎市における住宅政策の基本方向を示すとともに、市民、事業者、行政など、本市の住まい・まちづくりに関わる様々な主体が共有すべき指針として位置づけます。

## 計画期間

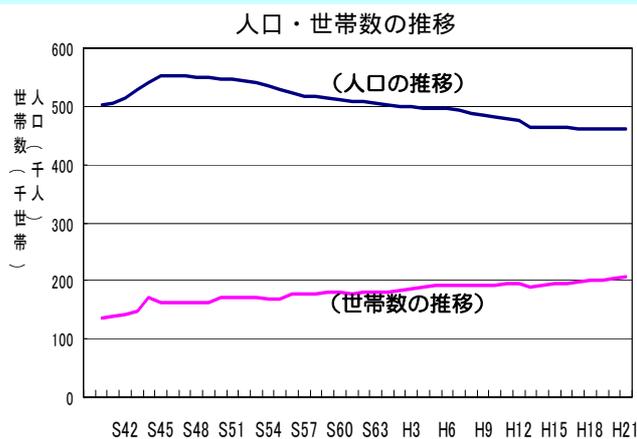
本マスタープランの計画期間は、前計画を引き継ぎ、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化、計画の進捗状況の点検などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

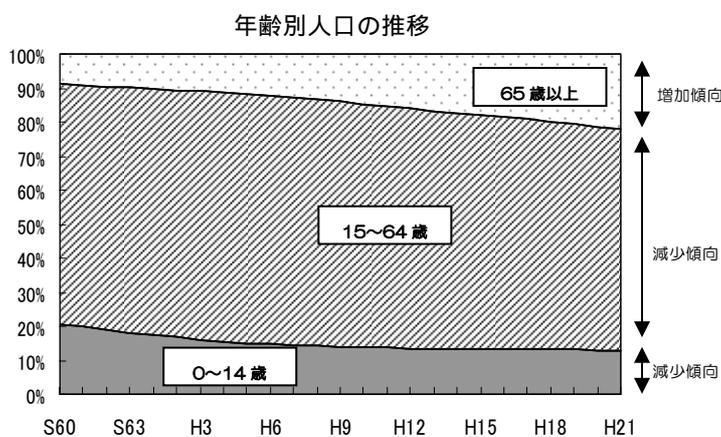
## 住まいを取り巻く社会・経済の潮流

少子高齢化のさらなる進展	ライフスタイルの多様化
安全・安心への関心の高まり	地域におけるコミュニティの重要性の再認識
低炭素社会への取組強化	効率的・効果的な施策展開
地方分権の推進	市民参画による活動の高まり

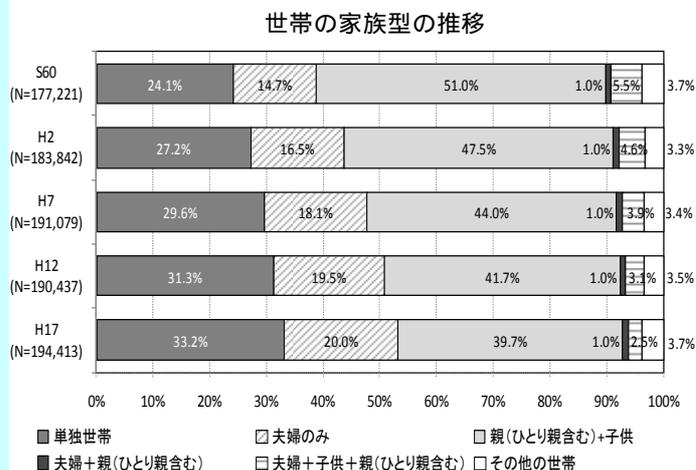
## 尼崎市の住まい・まちづくりの現状



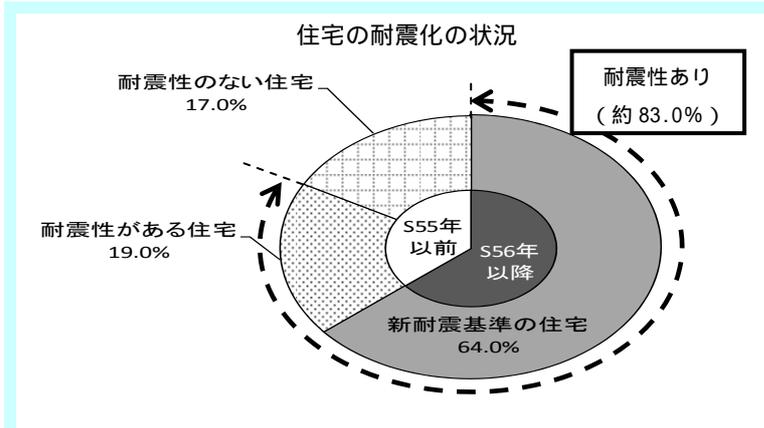
尼崎市の人口は、昭和46年にピークをむかえ、その後は減少傾向にあります。また、世帯数は微増傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。



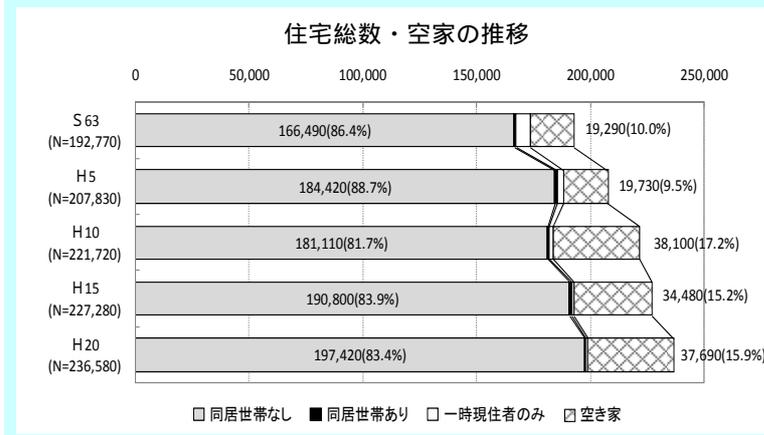
14歳以下の年少人口の割合が減少し、65歳以上の高齢者の割合が増加する傾向にあります。  
15~64歳の生産年齢人口の割合は、平成7年までは増加していましたが、近年では減少傾向にあります。



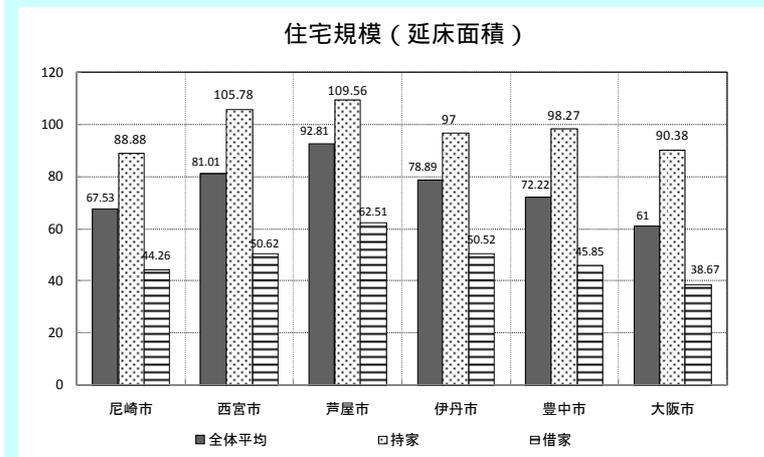
「単独世帯」及び「夫婦のみ」の割合が年々増加しており、「親+子供」及び「夫婦+子供+親」が減少傾向にあります。



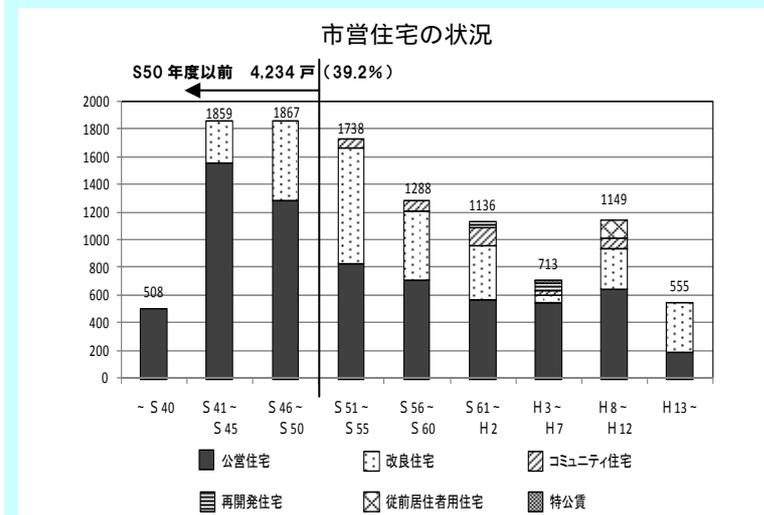
旧耐震基準の住宅で耐震性のある住宅は全体の 19.0% であり、全体で耐震性を有している割合は約 83.0% となっています。



住宅の総数は年々増加しており、平成 20 年時点で 236,580 戸となっています。うち、空家が 37,690 戸、15.9%を占めています。



平均延床面積は 67.53 m<sup>2</sup> (平成 20 年) となっており、近隣他都市と比較すると低い水準となっています。



10,813 戸ある市営住宅の内、昭和 50 年度以前に建設されたストックが全体の約 4 割を占めています。これらは、現時点で耐用年数の 1/2 (築 35 年) を経過しています。

住まいを取り巻く社会・経済の潮流

尼崎市の住まい・まちづくりの現状

## 尼崎市の住まい・まちづくりの課題

### (1) 安全・安心の住まい・まちづくりの推進

防災性・防犯性の高い住まい・まちづくりや、地域コミュニティによる助け合いの重要性が認識されるなか、ハード・ソフト両面からの住宅・住環境の整備が求められています。

### (2) 老朽住宅・密集住宅地の更新

老朽・不良住宅の更新を進めていくための手だてが求められています。

### (3) 住宅ストックの有効活用

既存の住宅ストック全般が将来にわたって活用される仕組みづくりが求められています。

### (4) 住宅・住環境の質の向上

住宅の水準や安全性・快適性を向上させるとともに、身近な住環境を改善し、まちの魅力の向上を図ることが求められています。

### (5) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

地球環境問題が深刻さを増すなか、住まい・まちづくりの分野でも低炭素型社会の構築に向けた取組が求められています。

### (6) 子育てファミリー層の居住の促進

子育てに適した住まい環境の向上や、居住ニーズに応じた施策の充実など、子育てファミリー世帯の減少傾向に歯止めをかけるための取組が求められています。

### (7) 高齢者等の居住の安定

高齢化はさらに進行していくと考えられ、高齢者等が安心・安全な暮らしを営める住まいの必要性が高まっています。

### (8) 住宅確保要配慮者への対応

住宅確保要配慮者に対する居住の安定に配慮した住まいづくりが求められています。

### (9) 市営住宅の老朽化等への対応

今後、計画的な建替などの整備を進めていくとともに、財政負担を踏まえた将来的な管理戸数のあり方を検討する必要があります。

### (10) 居住ニーズの多様化への対応

成熟化社会への移行にともなって、家族のあり方やライフスタイルは多様化しており、その多様な居住ニーズに対応した住生活の実現に向けた環境整備が求められています。

### (11) パートナースhip(協働)の視点に立った取組の推進

「パートナースhip(協働)」の視点に立ち、市民や民間事業者との役割分担を図りながら、効果的な施策展開を行うことが求められています。

**「基本理念」 ・ 「住まい・まちづくりの目標」**

尼崎市の住宅政策の基本的な考え方となる「基本理念」を掲げ、具体化に向けた「住まい・まちづくりの目標」を次のとおり設定します。

**基本理念 “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**

市民一人ひとりが年少期から高齢期に至るまで、日々豊かな暮らしを実感しつつ、いきいきと住み続けられるよう、住まいやまちの環境を整えていきます。

いきいきと住み続けるために、誰もが安心して暮らせる住まい・まちの形成を図っていきます。

さらに、住生活をより豊かなものとしていくために、ユニバーサルデザインの推進や美しいまちなみづくりなどに取り組み、誰もが快適に暮らせる環境づくりを進めます。

**目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり**

住宅の品質、性能の維持・向上を図るとともに、老朽住宅や密集住宅地の更新を進め、将来にわたって活用され、安心して暮らせる安全な住宅ストックの形成と、地域で安心して暮らせるコミュニティの形成を図ります。

**目標2 快適で質の高い住まい・まちづくり**

市民が主体となって、地域特性に応じたまちづくりの取組が進められるよう、まちづくりのルールづくりや公共的な誘導・支援を進めるとともに、住まいや地域に愛着を持ち、長く快適に住み続けられる質の高い住まい・まちづくりを進めます。

**目標3 ライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくり**

今後のさらなる少子高齢社会において、誰もが心豊かに安心して暮らし続けていけるよう、子育てから高齢期までのライフステージに応じた居住支援や住宅・住環境の整備、暮らしに安心をもたらす地域社会づくりなどに取り組みます。

**目標4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり**

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な世帯に対して、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の環境整備を進め、住宅困窮者の居住の安定に配慮した住まい・まちづくりを目指します。

**横断的な目標 市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり**

今後、豊かな住生活の実現に向けて、市民、事業者、行政などが積極的に連携を図りつつ、それぞれの職能や役割を果たしていくとともに、市民等の多様な価値観に基づく活動を支援し施策をコーディネートしていく仕組みや、市民自らが住まい方を考え選択できる環境をつくっていく必要があります。そのため、市民、事業者、行政などによるネットワークづくりや、地域におけるコミュニティづくりなど、住まい・まちづくりの課題解決に向けた取組を進めていきます。

## 目標の実現に向けた取組の方向性

### 目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

#### < 取組の方向性 >

#### (1) 住まいの安全性の向上

#### < 具体的取組 >

- ① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
- ② 住宅のバリアフリー化の促進

○ 市民、事業者などと連携しながら耐震性の高い住宅ストック形成を図ります。また、福祉部門と連携しながらバリアフリー化を促進します。

成果指標【住宅の耐震化】 現状:83% 早期の達成(100%)を目指し、今後把握・検証していきます。

#### (2) 住宅地の安全性の向上

- ① 老朽住宅の建替、密集住宅地での防災性の向上に向けたまちづくり支援
- ② 住宅地の防災・防犯性の向上

○ 地域住民による防災性の向上に向けたまちづくり、防犯活動などへの支援を行います。

#### (3) 適切な維持管理・リフォームの促進

- ① 住宅のリフォームの促進
- ② マンションの適正な管理等への支援

○ 安心してリフォームを行うことができる環境を整え、既存住宅のリフォームを促進します。

○ 分譲マンションが適正に管理運営されるよう、セミナーの開催やネットワークづくりの支援などに取り組みます。

#### 成果指標

【持家のリフォーム工事実施率(直近5年間)】  
現状:32% → 目標:39%



マンション管理セミナー

#### (4) 住まいの信頼性の向上

- ① 住宅性能表示制度の普及
- ② 住宅履歴情報の活用などの普及

○ 市民が客観的な評価を持って、住宅を選択することができるよう、住宅性能表示制度の普及を図ります。

○ 関連事業者と連携しながら、住宅履歴情報の活用について普及を図ります。

## 目標2 快適で質の高い住まい・まちづくり

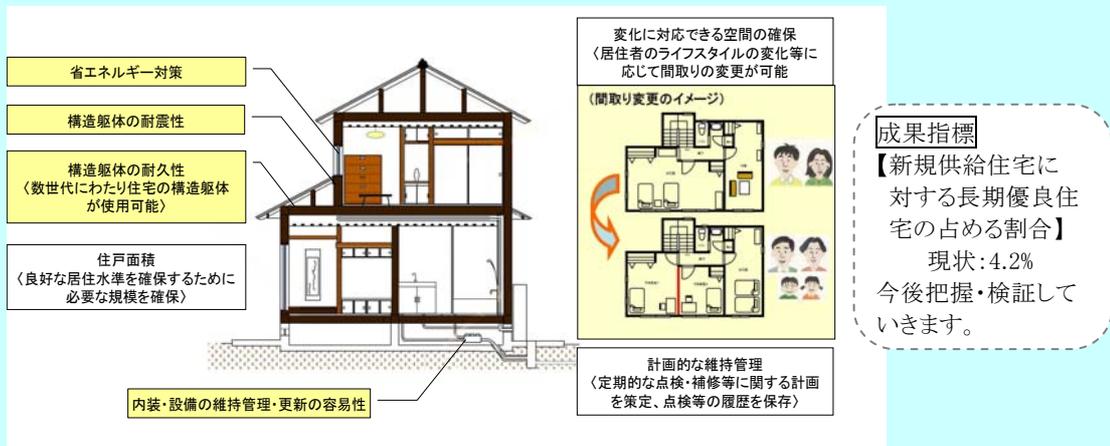
### < 取組の方向性 >

快適で質の高い住宅・住環境の形成

### < 具体的取組 >

- ①長期優良住宅の普及
- ②省エネルギーの促進
- ③環境に配慮した住宅・住環境の誘導
- ④住宅建設に係る規制・誘導手法の見直し
- ⑤地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援
- ⑥景観計画の策定
- ⑦大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導

○長期優良住宅の認定制度について普及を図ります。



○省エネ性能を向上させるリフォーム、環境負荷の低減に対する取組などを促進します。

○ゆとりある住宅地の形成を図るため、戸建住宅の最低敷地面積基準の見直しなどを検討します。

**成果指標** 【新規に供給される戸建住宅の敷地面積】 現状:87 m<sup>2</sup> → 目標:102 m<sup>2</sup>

○地域住民が主体的に、地域の魅力や活力の維持・向上を図れるよう、地区特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールづくりを支援していきます。

○景観法に基づく景観計画として「都市美形成計画」を策定し都市美行政を展開していきます。



まちづくり活動の現場



都市美アドバイザーチームでの協議

○公共施設跡地などの大規模遊休地において、住宅地開発を行う場合には、その影響と効果を検討し、周辺環境との調和に配慮したうえで、地域活性化に向けた誘導・協議に努めます。

### 目標3 ライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくり

#### < 取組の方向性 >

#### < 具体的取組 >

#### (1) 子育てファミリー世帯の 居住の促進

- ①子育てファミリー世帯に対する住宅取得支援
- ②公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援
- ③子育てに適した住まいづくりの促進

○子育てファミリー世帯については、適切な規模の住宅取得に対して支援することで、居住の促進や居住水準の向上を図るとともに、ゆとりある住まいへの需要を高めることを通じて、子育てファミリー世帯に適した良質な住宅の普及を図っていきます。また、子育て援助や将来の親の介護などを見据え、親世帯との同居、近居を支援します。

○今後、中長期的な観点から良好な住宅・住環境の形成に寄与できるよう、まちづくり施策との連携を図るとともに、PRの仕組みを構築していきます。

○公的賃貸住宅における入居支援や、子育てに適した住まいづくりを促進します。

**成果指標** 【子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯率】 現状:27% → 目標:38%

**成果指標** 【新規建設住宅のうち床面積100㎡以上(分譲マンションは75㎡)の住戸数の割合】 現状:54% 今後把握・検証していきます。

#### (2) 高齢期に適した住宅・ 住環境の整備

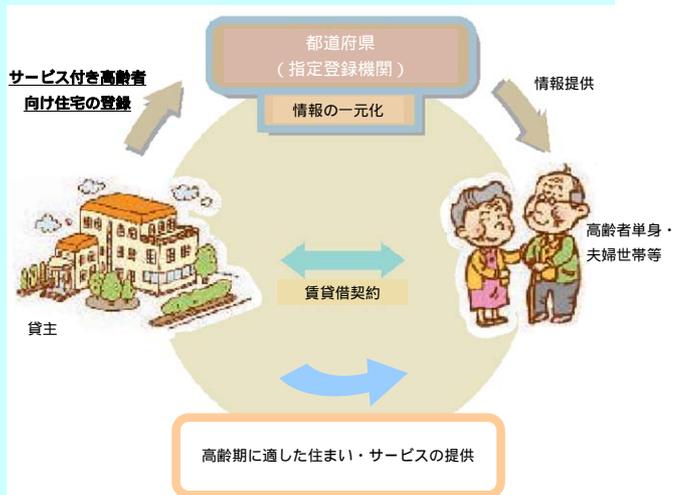
- ①高齢期に適した住宅制度の普及
- ②バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

○高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、高齢期に適した住宅制度の普及を図ります。

○高齢者が在宅で生活を営む際の自立や介護に配慮したバリアフリー化を進めます。

**成果指標** 【高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率】 現状:54% → 目標:73%

**成果指標** 【サービス付き高齢者向け住宅の登録件数】 今後把握・検証していきます。



#### (3) 高齢者等が地域で住み 続けるための福祉と連 携した支援の充実

- ①市営住宅の建替などにあわせた居住環境の整備
- ②地域における見守りの促進
- ③住まいに関する情報提供の充実

○大規模な市営住宅の建替に際しては、社会福祉施設などの併設により、地域の居住者ニーズに対応する生活支援や利便性の向上などを図ります。

○高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らしていくことができるよう、地域コミュニティによる見守り活動を進めていきます。

○国や県の住まい支援施策や住宅の情報提供の充実に取り組みます。

**目標4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり**

< 取組の方向性 >

**(1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進**

< 具体的取組 >

- ① 建替と耐震改修による耐震化の推進
- ② 管理戸数の見直し
- ③ エレベーター設置の推進
- ④ 管理・運営のあり方

○耐震性に課題がある市営住宅ストックについては、建替を推進し、耐震化だけでなくバリアフリー化の対応も図っていきます。また、建替を進めることによって、耐震性能やバリアフリー性能など、一定質の確保された住宅を供給するとともに、管理戸数の漸減を図っていきます。

○高齢化への対応等のため、市営住宅の建替などによるエレベーター設置を推進します。

○市営住宅における適切な管理・運営のあり方について検討していきます。



建替前



建替後

成果指標【市営住宅の耐震化率】 現状:56% → 目標:67%

成果指標【市営住宅のエレベーター充足率】 現状:50% → 目標:60%

**(2) 安心して暮らせる賃貸住宅の活用**

- ① 公的賃貸住宅との連携
- ② 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実
- ③ 民間賃貸住宅施策の推進

○公的賃貸住宅との連携、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及などにより、賃貸住宅への円滑な入居促進を図ります。

○民間賃貸住宅の活用に関しては、今後、住宅市場の現状や動向を踏まえながら、市民、民間事業者、行政などの連携により、空家の状況や世帯に応じた住まいニーズなどの把握に努め、その対応方策の検討を進めていきます。

成果指標【最低居住面積水準未満率】 現状:11% 早期の解消(0%)を目指し、今後把握・検証していきます。

**横断的な目標 市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり**

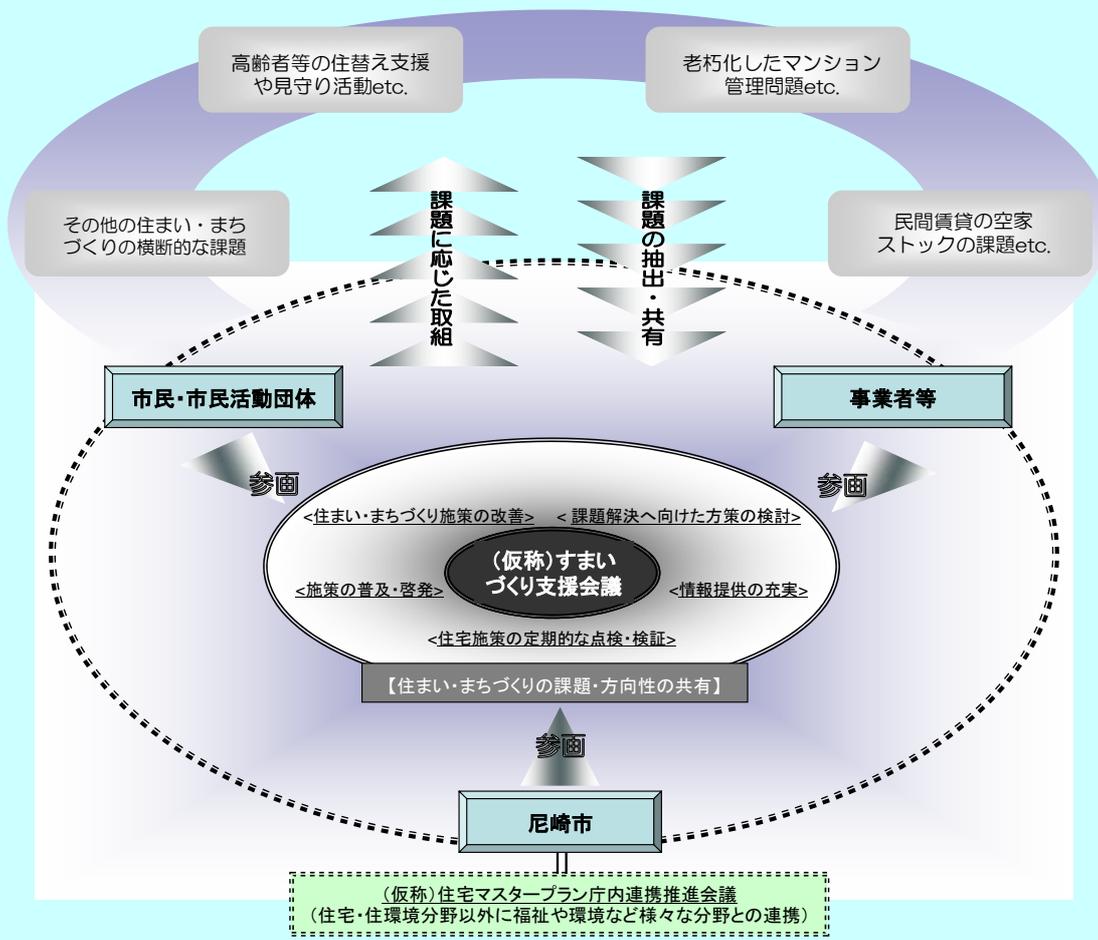
< 取組の方向性 >

住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり

■ < 具体的取組 老朽住宅の建替、密集

- ① (仮称) すまいづくり支援会議の設置
- ② (仮称) 住宅マスタープラン市内連携推進会議の設置
- ③ 住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり

- 市民がニーズにあった暮らし方を自ら考え選択するためには、適切な情報を共有できる環境を整えるとともに、様々な課題解決に向けて住宅諸施策を有効に機能させていく必要があります。
- 市民、事業者、行政などが各々の役割のもと連携できる仕組みとして(仮称) すまいづくり支援会議を設置します。
- 住宅・住環境分野以外に福祉や環境など、様々な分野との連携が必要なため、行政内部の横断的推進体制として(仮称) 住宅マスタープラン市内連携推進会議を設置します。
- 地域住民が主体となる住まい・まちづくりは、地域住民の日常的な交流や広汎なコミュニティ活動により支えられるものであるため、市民、市民活動団体、事業者、行政などの連携のもとに、コミュニティづくりに取り組んでいくことが必要となります。



**住まいを取り巻く  
社会・経済の潮流**

- ▶ 少子高齢化のさらなる進展
- ▶ ライフスタイルの多様化
- ▶ 安全・安心への関心の高まり
- ▶ 地域におけるコミュニティの重要性の再認識
- ▶ 低炭素社会への取組強化
- ▶ 効率的・効果的な施策展開
- ▶ 地方分権の推進
- ▶ 市民参画による活動の高まり

**尼崎市の住まい・まちづくりの現状**

- 高齢者の割合は増加傾向にあり、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向にある
- 単独・夫婦世帯は増加傾向にあり、子どものいる世帯は減少傾向にある
- 住宅の総数・空家ともに増加しつつある
- 住宅の着工件数は近年減少傾向にある
- 耐震性のない住宅や老朽化した住宅が一定の割合を占めている
- 持家の割合、住宅の平均延床面積は増加傾向にあるが、持家と借家の面積の差は依然として大きい
- 生活サービス施設や交通の利便性が高い
- 老朽化した多数の市営住宅があるが、十分な対応ができていない

**尼崎市の住まい・まちづくりの課題**

- 安全・安心の住まい・まちづくりの推進
- 老朽住宅・密集住宅地の更新
- 住宅ストックの有効活用
- 住宅・住環境の質の向上
- 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進
- 子育てファミリー層の居住の促進
- 高齢者等の居住の安定
- 住宅確保要配慮者への対応
- 市営住宅の老朽化等への対応
- 居住ニーズの多様化への対応
- パートナースHIP（協働）の視点に立った取組の推進

< 基本理念 >

“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

< 住まい・まちづくりの目標 >

< 取組の方向性 >

**目標1**

**安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり**

【成果指標】

- 持家のリフォーム工事実施率(直近5年間)
- 住宅の耐震化

**目標2**

**快適で質の高い住まい・まちづくり**

【成果指標】

- 新規に供給される戸建住宅の敷地面積
- 新規供給住宅に対する長期優良住宅の占める割合

**目標3**

**ライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくり**

【成果指標】

- 子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯
- 高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率
- 新規建設住宅のうち床面積100㎡以上(分譲マンションは75㎡)の住戸数の割合
- 高齢者向け賃貸住宅の登録件数

**目標4**

**住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり**

【成果指標】

- 市営住宅の耐震化率
- 市営住宅のエレベーター充足率
- 最低居住面積水準未達率

**横断的な目標**

**市民自らが考え選択できる協働の  
住まい・まちづくり**

住まいの安全性の向上  
■ 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進  
■ 住宅のバリアフリー化の促進

住宅地の安全性の向上  
■ 老朽住宅の建替、密集住宅地での防災性の向上に向けたまちづくり支援  
■ 住宅地の防災・防犯性の向上

適切な維持管理・リフォームの促進  
■ 住宅のリフォームの促進  
■ マンションの適正な管理等への支援

住まいの信頼性の向上  
■ 住宅性能表示制度の普及  
■ 住宅履歴情報の活用などの普及

快適で質の高い住宅・住環境の形成  
■ 長期優良住宅の普及  
■ 省エネルギーリフォームの促進  
■ 環境に配慮した住宅・住環境の誘導  
■ 住宅建設に係る規制・誘導手法の見直し  
■ 地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援  
■ 景観計画の策定  
■ 大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導

子育てファミリー世帯の居住の促進  
■ 子育てファミリー世帯に対する住宅取得支援  
■ 公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援  
■ 子育てに適した住まいづくりの促進

高齢期に適した住宅・住環境の整備  
■ 高齢期に適した住宅制度の普及  
■ バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実  
■ 市営住宅の建替などに合わせた居住環境の整備  
■ 地域における見守りの促進  
■ 住まいに関する情報提供の充実

計画的な市営住宅の整備・供給等の推進  
■ 建替と耐震改修による耐震化の推進  
■ 管理戸数の見直し  
■ エレベーター設置の推進  
■ 管理・運営のあり方

安心して暮らせる賃貸住宅の活用  
■ 公的賃貸住宅との連携  
■ 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実  
■ 民間賃貸住宅施策の推進

住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり  
■ (仮称) すまいづくり支援会議の設置  
■ (仮称) 住宅マスタープラン庁内連携推進会議の設置  
■ 住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり

(課題)

- 安全・安心の住まい・まちづくりの推進
- 老朽住宅・密集住宅地の更新
- 住宅ストックの有効活用
- 住宅・住環境の質の向上
- 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進
- 子育てファミリー層の居住の促進
- 高齢者などの居住の安定
- 住宅確保要配慮者への対応
- 市営住宅の老朽化等への対応
- 居住ニーズの多様化への対応
- パートナースHIPの視点に立った取組の推進

# 尼崎市住宅マスタープラン 2011

“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



- 概要版 -

平成23年3月

尼崎市都市整備局住宅政策課