

## 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会 委員名簿

(任期：令和7年11月1日から令和9年10月31日まで)

氏 名	選出団体役職名等	備 考
オカ 岡 絵 理 子 エリコ	関西大学環境都市工学部建築学科教授	都市計画審議会会 長が別途指名
マツオ 松 尾 薫 カオル	大阪公立大学大学院農学研究科准教授	
ムロサキ 室 崎 千 重 チエ	奈良女子大学生活環境学部住環境学科准教授	
ヨシダ 吉 田 哲 テツ	大阪工業大学工学部建築学科教授	
ニホ 仁 保 麻 衣 マイ	市民代表	
ヤマシタ 山 下 貴 世 華 キヨカ	市民代表	
ドウサカ 堂 阪 和 紹 カズアキ	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部副支部長	
カワバタ 川 幡 祐 子 ユウコ	(一社) 大正・港エリア空き家活用協議会代表理事	

(敬称略／順不同)

## 尼崎市住まいと暮らしのための計画 評価と進行管理(令和6年度)

計画の評価と進行管理						
計画の基本目標の実現に向け、施策の方向性に基づき実施する取組の成果については、成果指標及び目標値を定め、毎年度進捗状況の把握と効果の検証を行う必要がある。施策の方向性1～6の取組のうち実効性が高い取組・課題対応の優先度が高い取組として抽出している「主要プロジェクト」は、一歩先に進むために新設した施策であり、5つある主要プロジェクトの取組の成果と成果指標の進捗状況を把握し、計画の評価を行う。						

## 主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト

主な成果指標		目標値	当初	R4年度	R5年度	R6年度	傾向
①子育て世帯向け新規住宅数(戸建て住宅、共同住宅75㎡以上)		1,053戸/年	1,108戸	1,136戸	946戸	983戸	→
意識指標	②子育て世帯のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	95%	87.5%	79.6%	91.0%	91.8%	→

## ■施策の進捗状況

・プロジェクトを進めていくにあたり、実物件でのモデルを作っていくと考えており、そのための課題や方策、目指すべき目標像を設定するため、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場として、「あまがさき住民十色プロジェクト準備会」を設置している。(参加メンバー:設計事務所、不動産事業者、大学、住宅政策課)

・大物の空き物件を候補として、1つ目の事例づくりに向けてオーナーと調整を進めたが、スケジュールの都合などが合わず、実物件を再度探していくこととなった。

・市内でDIYでの空き家活用をされているプレイヤーとお会いして、実際に物件を見学するなど、実物件でのモデルづくりに向けて検討を進めているので、プレイヤーが望む条件に合う物件を見つけることが出来ていない状況にある中で、まずは市営住宅の空き室を活用する方向で進めていく。

・AMANISMサイトにおける「暮らす」カテゴリの発信  
令和4年度:2件 令和5年度:8件 令和6年度:7件

## ■課題

・行政主導で始めたプロジェクトであり、しばらくは行政が事務局として動くことになると思うが、いずれは行政ではなくプラットフォーム主導でプロジェクトを進めていけるようにしていきたい。

・モデルづくりに向けた実施手法の一つとして、事業コンペ方式を検討しているが、事業を実施するための実物件を見つけるのが難しい。

## ■今後の方向性

・「自分らしい住まい・住まい方」が見つかるよう、各課と連携し、本市の多様な住宅地の魅力を発信していく。

・民間住宅ではなく、市営住宅の空き室を活用して、住まいのモデルづくりのための事業コンペを建築系の大学との協働によって行っていく。

## 主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開

主な成果指標		目標値	当初	R4年度	R5年度	R6年度	傾向
⑮身近な地域活動に参加している市民の割合		30%	19.2%	14.3%	14.3%	16.6%	→
意識指標	⑯尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の割合	61.7%	58.8%	60.5%	63.7%	61.7%	→
	⑰尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	-	-	25.8%	16.5%	33.2%	→
	⑰-2:住み続けたい	85%	74.8%	78.0%	64.4%	77.6%	→

## ■施策の進捗状況

・各地域課では、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等がつながる場づくりに取り組んでおり、そうしたプラットフォームをきっかけに、地域の幅広い世代がかわる活動事例が増えてきている。

・住宅施策パッケージの一部取組を紹介する動画を市公式Youtubeで発信(令和6年度)

## ■課題

・学びと交流の場づくり等を通じた新たな担い手の発掘や活動支援を行う中で、社協等の地域活動へつなげていくことが必要である。

・各地区のまちづくり活動団体は、参画住民の輪の広がりがや将来の活動継続等、個別の課題を抱えていることから、活動が円滑かつ継続的に見えるよう支援の必要がある。

・地区の課題を主体的に解決したいという市民意識の醸成やそれに向けたまちづくりへの関心が高まるような取組を、庁内連携をさらに強化して進める必要がある。

## ■今後の方向性

・社協加入率が減少傾向にある中、地域の防犯・防災活動や子どもの居場所づくりなど、地域における課題解決に向け、幅広い世代が地域活動に参画する取組を進めていく。

・既存のまちづくり活動団体に対しては、ルール協議のポイントをまとめて着実な活動継続を図る等、地区ごとの課題に応じた支援を継続する。

・住民主体のまちづくり活動が行われるよう、出前講座、住環境の向上に向けた地域自らの取組事例等の動画やSNSでの情報発信、住宅開発事業者との協議など様々な手法を用いて、引き続き働きかけを行っていく。

## 主要プロジェクト③ 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出

主な成果指標		目標値	当初	R4年度	R5年度	R6年度	傾向
⑧新規住宅のうち、一定以上の性能を有した住宅の割合(長期優良住宅、低炭素住宅、尼崎版スマートハウス、ZEH等)		10%	7.2%	10.6%	6.3%	7.1%	→
意識指標	⑩現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	70%	61.8%	62.0%	60.6%	59.7%	→

## ■施策の進捗状況

①住宅取得及び住み替え支援  
市内への定住・転入と良質な住宅供給を目的に県外から市内への民間賃貸住宅の住替え支援を109件行い、また、兵庫県が指定する「子育て住宅促区域」内で子育て支援施設の開設支援を3件行ったほか、一定条件をクリアした新築戸建住宅と中古戸建住宅の取得支援については、年度途中からの制度開始となり必要な工事期間を確保できなかったこと等により、支援件数はそれぞれ2件、1件にとどまった。

②住宅供給の誘導  
住宅・住宅地の誘導に向けて、都市計画部(建築指導課・都市計画課・開発指導課)・住宅部(住宅政策課)の関係職員による検討チームを設け、一定規模以上の土地利用が生じる際の基準や誘導の仕組みの検討を進めた。その中で、住宅誘導策の先行取組として、工業の操業環境の保全を基本としながら、周辺との調和や住宅の高質化がなされる住宅開発における緩衝緑地の敷地算入基準の緩和を行ったほか、住環境形成に係る技術基準において、私道による交差点での見通し空間の確保やゴミドラムの設置基準の追加などの見直しを行った。

③市営住宅における子育て世帯などの入居支援  
大規模リノベーションを2戸実施し、住所要件や収入要件を緩和することで、子育て世帯などの入居支援につなげた。また、子育て世帯などに限定した優先枠の新設を行い、10世帯が入居した。

④公共用地の有効活用  
子育て世帯に選ばれる住宅・住宅地の供給を促進するため、富松住宅跡地を活用して令和6年10月に公募型プロポーザルにより事業者を募集したが、不調に終わったため、再募集に向け、事業者に対して参画に至らなかった理由についてヒアリング等を行った。

## ⑤空家等の対策・利活用

・空家等対策の一層の推進と空地等対策の一体的な取組を進めるため、新たな空家条例の素案を策定した(令和7年9月施行予定)。

・住まいと空き家の相談窓口を令和6年9月より本庁舎に開設し、149件もの利用があったことに加え、相続と不動産に関するセミナーを2回開催し、合計72名の方が参加した。

・関係部局(21課)と意見交換会を開催する等、庁内連携に向けた取組を進めるとともに、把握した危険な空き家について指導等を行い、70件の空き家を解決(うち解体29件)に導いた。

・相続登記と遺言書作成に係る補助制度を創設(実績32件)するとともに、司法書士会へ取組の説明を行うことで連携体制の構築を図った。また、建物状況調査の補助額等の拡充とサブリース契約による賃貸化に係る改修費への補助制度を創設した。

## ■課題

①住宅取得及び住み替え支援については、令和7年度は取得支援の申請可能期間が広がる中で、ファミリー世帯の定住・転入を促進するため、これまで以上に各施策の周知に注力し、申請件数の増加を図るとともに、制度利用者から得られた情報等を基に、制度効果や住宅ニーズの動向を分析する必要がある。

②住宅・住宅地の誘導に向けては、分科会等の有識者や事業者などと丁寧な議論を行いながら、早期の施策化・制度化に向けて取組を進める必要がある。

③市営住宅における子育て世帯などの入居支援に向けて、子育て世帯などの多様化する住環境のニーズに対応するための手法について検討する必要がある。

④富松住宅跡地活用については、ヒアリング等を踏まえて、まちづくりの方針は踏襲しつつ、再募集に向け募集要項の条件等を見直す必要がある。

⑤空家等の対策・利活用  
・条例に規定した取組や考え方について、実行あらしめるものとするため、対応マニュアル等の整備や市民、関係団体等への普及に向けた手法の検討を行う必要がある。  
・より身近な窓口となるよう事業実施における効果検証を行う必要がある。また、より多くの方へ利用を促すため、周知方法の検討が必要である。  
・尼崎市空家等対策計画が令和9年3月に期間の満了を迎えることに伴い、計画の改定を行うにあたり、改めて市内全域の空き家の現状を把握する必要がある。  
・民間住宅等の新陳代謝を加速させるため、専門家との連携した取組を進めるとともに、更なる支援制度の充実を図る必要がある。

## ■今後の方向性

①周知活動については、需要者である住み手と、供給側である事業者の双方に広報することによる相乗効果を狙った取組を進めると同時に、得られた情報を基に効果を測り、中間評価を行う。

②住環境アドバイザーボード等の専門家の意見なども活用しながら、ファミリー世帯にも選ばれる住宅・住宅地基準(敷地や建物の規模、住宅性能等)に関する新たな制度や施策化に向けた検討を進めていく。

③入居者が躯体に影響のない範囲でDIYを実施することができる住戸を募集し、子育て世帯などの更なる入居促進を図る。

④富松住宅跡地活用については、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地の誘導に向けて、民間事業者のノウハウが最大限に生かせる募集要項に見直しの上で再募集を行う。

⑤空家等の対策・利活用  
・令和7年9月の施行に向けて手続を進めるとともに、条例制定の効果を最大限に引き出せるよう、関係部局や関係団体と、普及に向けた連絡、調整を行う。  
・利用者目線に立った運営改善と利用促進に向けた手法の検討を行う。  
・市内全域の空き家の実態を把握し、新たな取組を検討する基礎資料とするため、空家等実態調査を行う。  
・相続登記を加速させるため、司法書士会と連携した新たな取組を実施することに加え、老朽化した民間賃貸住宅の更新に向けた補助制度を創設する。

## 主要プロジェクト④ 分譲マンションの適正管理の促進

主な成果指標		目標値	当初	R4年度	R5年度	R6年度	傾向
⑬昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられている割合		50%	35.0%	35.1%	33.3%	35.3%	→
意識指標	⑭住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	50%	41.9%	45.4%	51.1%	23.9%	→

## ■施策の進捗状況

・市内全ての分譲マンションの個々の管理状況を継続的に把握するため、令和3年度から令和7年度にかけてマンション管理の実態調査を行うこととし、築後年数が経過したものから順にアンケートによる実態把握に努めた。

アンケート調査状況:回答286件(令和3年度から令和6年度にかけて全662件に送付)  
令和4年度:回答128件、送付603件(令和3年度未回答にも再送付)、令和5年度:回答57件、送付468件(令和3、4年度未回答にも再送付)  
令和6年度:回答34件、送付411件(令和3、4、5年度未回答にも再送付)

## ■課題

・特に、高経年マンションにおいては、適切な管理が行われなまま放置されると、深刻な問題を引き起こすため、その兆候を早期に把握し予防的な対策を講じるなど、把握した管理状況をもとに、管理組合への能動的な関与を進め、適切な支援につなげていく必要がある。

・アンケートの回答があったマンションに対しては、マンション管理士から書面上で管理状況等に関するアドバイスを行っており、アンケート未回答のマンションに対しては、毎年度継続して督促を行っているが、回答がなく、管理状況を把握できないマンションがある。

・マンションの適切な管理を行う上で、分譲時点から適切な管理を促すことが重要である。

・尼崎市マンション管理適正化計画が令和9年3月に期間の満了を迎えることに伴い、マンション管理の実態や法改正を踏まえて改正を行う必要がある。

## ■今後の方向性

・管理組合への能動的な関与を推進するため、分譲マンションアドバイザー派遣制度を見直し、プッシュ型の支援を可能とする改正を行う。

・引き続き、実態調査を進め、市内分譲マンションの管理状況を把握する。

・令和5年度から実施しているマンション長寿命化促進税制の積極的な活用に向け、マンション管理計画認定制度と併せた効果的な情報発信に取り組み、管理組合主導による良好な維持管理の促進を図る。

・新築マンションに対する管理計画書の認定(予備認定)の取得の促進を図る。  
・令和7年度はマンション関係法の改正があるため、法改正の動向に注視し、必要な対応を行う。

## 主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進

主な成果指標		目標値	当初	R4年度	R5年度	R6年度	傾向
⑯セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数		350戸	38戸	1,458戸	1,526戸	1,585戸	→
意識指標	⑰高齢者のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	85%	78.9%	83.3%	79.5%	90.9%	→
	⑱現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合	90%	83.8%	77.7%	65.4%	78.8%	→

## ■施策の進捗状況

・民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進のための新たな仕組みづくりを進めるため、居住支援法人との協議を行った。

・課題を抱えた世帯の早期把握と包括的な支援の推進に向け、新たに住宅管理担当と滞納者情報の共有方針を整理したほか、53の関係部・課長で構成する重層的支援推進会議を4回開催し事例検討等による連携意識醸成を図った。

## ■課題

・新たな仕組みづくりを進めるにあたり、関係課それぞれにおいて関係機関と連携し、具体的な運用方法等を整理する必要がある。

・単身高齢者などの住宅確保要配慮者に対する、大家の拒否感が大きく、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化が求められている。

・住宅セーフティネット制度の改正や生活困窮者自立支援法等改正を踏まえ、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズに対応していく必要がある。

## ■今後の方向性

・住宅確保要配慮者に対する居住支援制度の周知を引き続き行っていく。

・住宅セーフティネット法の改正により、令和7年10月より、居住支援法人等が大家と連携して「日常の安否確認・見守り」や「生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ」を行う住宅(=居住サポート住宅)の認定制度が創設される予定であるなど、居住支援制度の拡充があるため、庁内での連携を進めていく必要がある。

・令和7年度より、同一の世帯に属する者の死亡又は本人若しくは同一の世帯に属する者の離職、休業等により世帯収入が著しく減少して経済的に困難した住居喪失者又は住居喪失のおそれのある者に対し、転居費用相当分の住居確保給付金を支給する制度が開始されるため、支援が必要な方が受給できるよう、適宜制度の周知を行っていく。

★：主要プロジェクト  
 新規：今後新たに取り組み施策  
 拡充：これまでの施策をより充実させ今後取り組む施策

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
1	方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★ → 主要プロジェクト1	新規 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	-	-	-	-	・子育て世帯から住みたいまちとして選ばれるため、利便性に加えて「尼崎らしい充実した子育て環境」を創出し、発信する。 ・「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、地域の特性に応じた子どもの居場所や交流の場、働きやすさ、子どもが安心して遊べる屋外空間等の子育て世帯の生活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する。
2			新規 あまがさき住民十色プロジェクトの推進	住宅地の特性を活かした住まいの実現・普及を目的として、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場を作り、実施する場所の地域特性を活かした、目標とする暮らしのイメージを参加者が共有しながら、立地特性や事業主体、規模、既存建物の状態等に応じたモデルプロジェクトを推進し、発信する。	住宅政策課	・プロジェクトを進めていくにあたり、実物件でのモデルを作っていくと考えており、そのための課題や方策、目指すべき目標像を設定するため、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場として、「あまがさき住民十色プロジェクト準備会」を発足した。(参加メンバー:設計事務所、不動産事業者、大学、住宅政策課) ・令和3年度は準備会を2回開催し、具体的な取組内容や実施手法について話し合い、実物件でのモデルを作っていく前に、既にある住まいの事例を収集して発信していき、それでも足りない部分について、モデルとなる物件を作っていくことになった。 ・令和4年度は、住まいの事例収集アンケートを4月中旬から5月末に実施したが、「事例を知らない」という回答のみであったことを受け、住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていくこととし、会議を2回開催した。 ・モデル作りを進めていくための実物件を探す中で、尼崎・大物で空き家をお持ちのオーナーさんにお会いし、物件を見学させていただいた。 ・令和5年度は、大物の空き物件を候補として、1つ目の事例づくりに向けてオーナーと調整を進めたが、スケジュールの都合などが合わず、実物件を再度探していくこととなった。 ・市内でDIYでの空き家活用をされているプレイヤーとお会いして、実際に物件を見学するなど、実物件でのモデルづくりに向けて検討を進めているが、プレイヤーが望む条件に合う物件を見つけることが出来ていない状況。	・行政主導で始めたプロジェクトであり、しばらくは行政が事務局として動くことになると思うが、いずれは行政ではなくプラットフォーム主導でプロジェクトを進めていけるようにしていきたい。	・民間住宅ではなく、市営住宅の空き室を活用して、住まいのモデルづくりのための事業コンペを建築系の大学との協働によって行う。
3		(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	拡充 市内外への住情報の発信	求められる情報が市内外の子育て世帯に広く行き渡るよう、子育て世帯に対する支援施策や民間サービス、施設等といった様々な住情報を提供するチャンネルの充実を図り、住宅に関する各種制度や支援施策、取組などの情報を発信する。	住宅政策課 広報課	・うわさに見立て情報発信していくアートプロジェクトである「アマのうわさ」を通して、住宅に関する支援策などの周知を行った。 ・本市の子育て支援施策を体系的に整理するとともに、それら施策を含め、本市が「子育てをしやすいまち」であることを分かりやすくPRする特設サイト「AMANISM with Kids」を令和6年10月に開設。	-	-
4		(3) 子育て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	子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業の推進	空家対策担当	・子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業 実績 平成30年度:4件(1,985千円、全て市内転居、加算なし) 令和元年度:4件(2,220千円、全て市内転居、多世帯1件、見学会1件) 令和2年度:5件(2,750千円、全て市内転居、多世帯1件、要件緩和該当2件(空き家期間×2)) 令和3年度:5件(2,800千円、転入2件、見学会1件) 令和4年度:4件(2,300千円、転入1件、見学会2件) 令和5年度:5件(2,700千円、転入2件) 令和6年度:4件(2,100千円、見学会1件) ※R2より要件を緩和(空き家期間6ヶ月→3ヶ月、加算要件の近居世帯→転入世帯)	・空き家の流通・利活用の促進を図るための制度周知及び現行制度の成果の検証と効果的な制度への見直しが課題である。 ・中古住宅に対する不安を払拭し、中古住宅も選択肢の一つと考えてもらえるような制度設計及び制度周知が必要である。	・中古住宅の売買時における不安を払拭するため、住宅診断や売買瑕疵保険の補助制度と合わせて、引き続き事業の周知を行う。 ・各種補助制度を周知していくことで、長期的な取組として、ファミリー世帯に中古住宅の購入を検討してもらえるような環境づくりを目指す。
5			新規 民間賃貸住宅住替え費用補助	夫婦の合計年齢が70歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯の兵庫県外から本市に所在する民間賃貸住宅(例:住戸面積55㎡以上など)への住替えに要する費用の一部を助成する。	住宅政策課	・1年目である令和6年度の申請件数は109件。 ・内訳としては若年夫婦世帯:66件、子育て世帯:43件 ・当該制度を活用して、転入した人数は273人(若年夫婦世帯 132人・子育て世帯 141人) ・転居先エリアは、阪急:62件(57%) JR:41件(38%) 阪神:6件(6%) ・転居元エリアは、大阪府73件(67%) (うち大阪市45件)、京都府7件(6%)、東京都7件(6%)	令和6年3月に転居された方が申請対象外となっていることを考慮すると、予算に対して概ね7割の申請件数は及第点と考えているが、より申請件数を増やすためには、認知媒体として、市ホームページ以外にも、県外への事業周知を行う必要がある。	・まずは令和6年度から3年間の実証実験として実施することとしており、その結果を踏まえ、今後の施策展開につなげることをしている。 ・尼崎市に転居した一番の理由が通勤の利便性の高さであったことから、令和7年度からは県外を走る電車(JR大阪環状線等)への車内広告で尼崎市の利便性の高さをPRすることを予定している。
6			新規 新築・中古戸建住宅取得補助	夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯の指定区域内における良質な戸建住宅(例:敷地面積、延床面積とも100㎡以上など)の取得に要する費用の一部を助成する。	住宅政策課	・1年目である令和6年度の申請件数は、新築住宅2件、中古住宅1件。 ・内訳としては【新築】若年夫婦世帯1件、子育て世帯1件 【中古】若年夫婦世帯1件 ・(アンケートより)どの世帯も当該事業があったので尼崎市内での持家取得を決定したと回答。	申請件数が低調な要因としては、子育て住宅促進区域を公表したのが令和6年7月16日であり、受付開始が8月からとなったことの影響が大きいと、150件を超える問い合わせがあったことや、令和7年度に向けた具体的な相談も来ていることから、周知や広報といった面では、一定の効果があったものと考えている。しかしながら、申請件数を増やすためには、さらに多くの方に知って頂くことが必要である。	・まずは令和6年度から3年間、エリアを絞り、一定の要件を付した実証実験として実施することとしており、その結果を踏まえ、今後の施策展開につなげることをしている。 ・PRIに当たっては、利用者である建築主に加えて、事業者であるハウスメーカーに周知する必要があり、建築主の方には市報やHPでのPR、ハウスメーカーに対しては事業説明に向く等のPRIに取り組む。
7			新規 子育て支援施設開設支援	指定区域内において、託児所や学習塾といった子育て支援施設の開設を支援(初年度300万円、2~3年目は100万円)	空家対策担当	・子育て支援施設開設費用補助金 令和6年度:3件(8,327千円、用途:ダンス教室、体操教室、放課後等デイサービス)	子育て世帯等の本市への転入、定住にどの程度効果があるか検証が困難なこと。	令和7年度は制度の要件を拡充し、飲食店、物販も対象に事業を実施。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
8		②公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進	公的賃貸住宅における優遇措置	公的賃貸住宅における子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への優遇措置などの情報提供を行い、子育て世帯への入居支援を進める。	住宅政策課 住宅管理担当	・住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せに当たり、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、公営住宅(抽選優先)、UR賃貸住宅(近居優先)の優遇制度を適宜案内している。	制度の効率的な周知方法について検討が必要である。	引き続き、適宜案内を行っていく。
9			新規 市営住宅の子育て世帯専用の入居枠の確保	夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯に限定した優先枠を新設する。	住宅管理担当	・令和6年度第2回募集より、これまで実施していた3割優先(母子・父子・若年世帯)に子育て世帯(中学校を卒業するまでの子供がいる世帯)を追加した。 また、募集住宅の中で子育て世帯等のみが申込み可能な戸数枠優先方式の新設を行った。		令和6年8月の定期募集から開始
10			新規 市営住宅への子育て世帯の入居を支援	夫婦の合計年齢が70歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯に対し、収入や市内居住といった入居要件を緩和し、駅前の利便性の高い市営住宅へ入居を支援する。	住宅管理担当	・市営住宅の目的外使用にて、収入・住所要件を緩和し、子育て世帯等の定住・転入を図れるように大規模リノベーションを行った。		・令和6年10月から募集開始し、令和7年度に2件入居が決まった。 ・令和7年度より、市営住宅の目的外使用にて、入居者自身がDIYできる住宅を募集する事業を実施。
11	方向性2 高齢期に適した住まいの確保	(1) 高齢期に配慮した住まいの確保	①自立した生活を送るための住まいの整備	高齢者や障害者の心身の機能に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに改造経費の一部を助成する。	介護保険事業担当	制度が変更された平成31年度以降、助成実績は年々増加傾向にあり、制度利用において待機者が発生する状況であったため、遅滞なく助成の決定が行えるよう令和6年度から助成制度の運用の見直しを行った。	助成単価が上昇傾向であることから、年度内受付上限に到達する時期が年々早くなり、待機者が生じている。	運用の見直しを行い、待機者は減少に転じている。今後も幅広く市民が利用できるよう、安定した制度の維持に努める。
12		(1) 高齢期に適した住まい・住環境の構築	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	市営住宅の建替事業によって創出した余剰地を活用し、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る。	住宅政策課 (宮ノ北住宅) 住宅整備担当 (時友住宅)	【市営時友・宮ノ北住宅について】 ・市営時友住宅の余剰地の一部を市立武庫東保育所の建替用地として活用した。 ・市営宮ノ北住宅の余剰地の一部への高齢者福祉施設の導入に向けて高齢介護課と連携を図りながら検討し、高齢介護課において令和6年11月に特定施設入居者生活介護(介護付き有料老人ホーム)整備事業者の公募がなされた。 ・市営時友住宅及び宮ノ北住宅の余剰地の一部への生活利便施設等の導入に向けて検討を進めていく。	宮ノ北住宅余剰地に係る生活利便施設の導入に向けた検討においては、立地条件上、事業者参画に課題がある。	市営住宅の建替えの検討に合わせて、関係部局と調整を図りながら、民間事業者の意向把握を行い、生活利便施設等の導入の可能性について検討していく。
13		(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	地域福祉機関との連携と情報提供の充実	住宅政策課	・兵庫県の居住支援協議会であるひょうご住まいづくり協議会に参画し、連携を図っている。住宅部局と福祉部局が積極的な庁内連携を図るとともに、各部局が関係する機関との連携・情報提供等を行っていくため、認識を共有している。	より幅広く頻繁に情報共有が出来る仕組み作りができていない。	福祉部局と住宅部局間での情報共有を継続し、積極的な連携を図っていく。
					包括支援担当			
14		(2) 高齢期に適した住宅制度の普及	マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの制度の普及	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」等の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課	・窓口での住宅相談等に対し、相談者の状況に応じて適宜制度の紹介を行っている。	・マイホーム借上げ制度は、登録要件や募集条件が厳しく、賃料についても課題がある。 ・リバースモーゲージは、「資産は子孫に残したい」という高齢者の意識の根強さ、制度認知度の低さ、利用者(高齢者が大半)にとって商品情報が複雑で理解しづらいこともあり、どのように普及させるかが課題である。	・引き続き、窓口での相談等を通じ、相談者の状況に応じて必要な情報提供を行う。
15			サービス付き高齢者向け住宅登録制度等の普及	介護・医療と連携して高齢者の安心を支えるサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」等の高齢者向け民間賃貸住宅の登録制度の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課 法人指導課 介護保険事業担当	・サービス付き高齢者向け住宅 登録状況 平成29年度:4件119戸、平成30年度:4件173戸、令和元年度:2件101戸、令和2年度:6件336戸、令和3年度:5件245戸、令和4年度:3件140戸、令和5年度:5件169戸、令和6年度:0件1戸【合計65件2520戸】 ・登録基準について、ホームページや窓口で周知普及を図っている。 ・平成25年度から法に基づく定期報告を実施している。 ・尼崎市サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針を令和2年5月に改訂した。	・サービス付き高齢者向け住宅の形態や、サービス提供の形態がますます多様化していくなか、運営やサービス等の質の確保が課題である。 ・住宅地だけでなく駅周辺や農地、工業地にも立地しており、周辺まちづくりへの影響が定かではない。	・引き続き定期報告等により、運営状況や提供されるサービスの状況を把握し、必要に応じて指導を行う。 ・住宅の供給数、立地等について適正化を図るための検討を進めていく。
16	(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	高齢者等見守り安心事業の推進や生活支援サービスの充実	社会福祉協議会と連携した地域住民による高齢者の見守り活動や参加者の安否確認にもつなげるサロン活動を通じた見守りとともに民生児童委員による友愛訪問や、企業との協定による緊急時の通報体制の構築など、市民、事業者、行政が協力し、重層的な見守り体制の構築を推進する。 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る。	重層的支援推進担当	①社会福祉連絡協議会(連協)圏域での新規見守り活動地区の立ち上げに向け、見守り活動に関心のある避難行動要支援者名簿受領団体に働きかけを行ったほか、未実施地区の連協に見守り活動の支障となる内容や必要な支援内容の確認を進めた。 また、地域振興センターや市社協と連携した学生等の活動支援により、学生等と地域住民による高齢者等への見守り活動が実施されたほか、地域の高齢者の見守りを希望する民間事業者との連携を促進するために、事業者登録制度を開始し4事業所が登録を行った。 ②引き続き、小田高校や関西国際大学の学生等による「要支援者・見守り支え合い事業(※)」を支援したことで、学生等は地域住民の孤立問題や支え合いの大切さを学んだ。※学生等が民生児童委員や社会福祉連絡協議会と連携して要支援者の見守りや居場所づくりを行う取組	①連協圏域での活動においては、活動者の担い手不足や高齢化等による負担感に加え、地域独自の会員向けの訪問やサロンでの見守り等が行なわれていることなどにより、連協圏域での新たな活動の開始に慎重になっており、令和6年度は新規地区立ち上げには至っていない。	①引き続き、地域振興センターや市社協と連携し、活動未実施地区で見守り活動に関心のある避難行動要支援者名簿受領団体への働きかけとともに、事業者との見守り協定や登録による重層的な見守り体制を推進する。
					高齢介護課 包括支援担当 介護保険事業担当	・高齢者ふれあいサロン(サロン)については、登録者の集計方法の見直しを行い、3,186人(令和5年度3,955人)となったが、団体数は140か所(令和5年度135か所)となり、増加した。また、いきいき百歳体操との合同交流会において、携帯電話会社と連携して、スマートフォン講座を実施し、フレイル予防に効果的な体操動画の検索・視聴方法を紹介することで、ICTを活用した活動支援に向けた取組を行った。 ・在宅高齢者等あんしん通報システム事業(あんしん通報事業)は、新たに携帯電話型機器の導入や近隣協力員を不要にする等により、新規加入者が事業転換前の令和2年度33件から令和6年度159件と大幅に増加した。 ・訪問型支え合い活動補助事業について、就労的活動支援コーディネーターや生活支援コーディネーター等と連携を図り、活動団体の立ち上げ支援を行ったところ、令和6年度には新たに1団体が立ち上がった。	・サロンの参加継続のための活動支援に当たり、登録者のニーズを把握するとともに、サロン活動の認知度が低いことが予想されることから、新規登録者増に向けて周知啓発を図る必要がある。 ・あんしん通報事業については、利用が必要な高齢者等に事業などの情報が伝わるよう、効果的に事業を周知する必要がある。 ・訪問型支え合い活動補助事業については、高齢化に伴う地域の支え合いのニーズが高まっている一方で、活動団体側の高齢化等により、担い手が不足している状況である。	・引き続き、サロン登録者等の意見を聞きながら、スマートフォン講座等の活動支援に取り組むとともに、申請事務の軽減に向けてオンライン申請の研究を進めていく。また、新規登録者増のため、市民フレイルサポーターと連携し、シニア情報ステーション等でフレイル予防とサロンの普及啓発を行っていく。 ・あんしん通報事業については、各種広報媒体や地域団体等を通じて、広く周知を図っていく。 ・関係機関と連携を図りながら、既存団体の活動支援や新規活動団体の立ち上げ支援を行っていく。

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
17			②住民同士が 支え合える住 まい・住まい 方の検討	新規 住民同士が支え合 える住まい・住 まい方の検討	-	-	-	-	・「支える人と支えられる人」というこれまでの関係を 超え、高齢者も生きがいや役割を持ち、高齢者 同士や高齢者と若年世帯が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な住まい方 を検討する。 ・市内のサービス付き高齢者向け住宅は、専用部 分の床面積が狭いわゆる介護型のものを中心 となっている中で、高齢者の住まいのニーズの把 握に努めるとともに、入居者同士の支え合いや地 域住民等との交流等により、できるだけ自立した 生活が続けられるような高齢者向け住宅を目指 し、必要な対策を検討する。
18				スマートウェルネス 住宅等推進事業の推 進	高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な 世代が交流し、安心して健康に暮らすこ とができる「スマートウェルネス住宅」 を実現するため、サービス付き高齢者向 け住宅の整備、住宅団地等における併設 施設の整備、高齢者、障害者、子育て世 帯の居住の安定確保・健康維持増進に係 る先導的な住まいづくりの取組を支援す る。	住宅政策課（国）	・市のホームページにおいて関係施策のホームページにリンクを貼り、制度の周知 を図っている。 ・これまで、サービス付き高齢者向け住宅整備事業について、立地などまちづくり の観点から意見を提出することが想定されない場合には、あらかじめその旨を公 表することにより、意見聴取手続きを省略することができることとされていたが、令 和7年4月1日よりすべての都道府県及び市区町村において意見聴取手続きを実 施することとされた。	本市においては多様な世帯が交流する サービス付き高齢者向け住宅は存在して おらず、一般のサービス付き高齢者向け住 宅以外にスマートウェルネス住宅の補助認 定を受けた物件がない。	引き続きサービス付き高齢者向け住宅の整備、 住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、 障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維 持増進に係る先進的な住まいづくりの取組を支援 していく。
19	方向性 3 質の高い住宅 の新規供給の 促進と良好な 住宅地開発の 誘導	(1) 次世代 につなぐ住 宅・住宅地の 創出 ★ ⇒主 要プロジェクト3	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 本市の住宅地イメ ージをリードするよ うな住宅・住宅地づ くりの検討	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 の誘導を検討する。	住宅政策課	・富松住宅跡地については、子ども・子育てにやさしいまちづくり・住まいづくりをめ ざして募集条件等を定め、令和6年10月に公募した。その結果、1者から第一次審 査書類の提出があったものの、応募者の資格要件を満たさなため不調となった ため、再募集に向け、事業者に対して参画に至らなかった理由についてヒアリング 等を行った。 ・市営宮ノ北住宅余剰地については、富松住宅跡地活用の後に取り組み方針と なった。	富松住宅跡地活用については、ヒアリング 等を踏まえて、まちづくりの方針は踏襲し つつ、再募集に向け募集要項の条件等を 見直す必要がある。	富松住宅跡地活用については、本市の住宅地イ メージをリードするような住宅・住宅地の誘導に向 けて、民間事業者のノウハウが最大限に生かせ る募集要項に見直しの上で再募集を行う。
20			②公民連携に よる良好な住 宅・住宅地づ くり	新規 公民連携による良好 な住宅・住宅地の誘 導	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、良好で質 の高い住宅・住宅地供給につながるよう 誘導する。 公有地を含む住宅地開発においては、事 業者や市の関係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する。 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 討する。	住宅政策課 開発指導課 都市計画課	・住宅・住宅地の誘導に向け、市内の住宅地開発の実情を把握するとともに、他市 の取組を研究し、本市における住宅・住宅地のあり方とその誘導手法等について 検討するため、関係部署による検討会を設置。(参加メンバー: 都市整備局内関係 部署) ・令和3年度は6月に発足を実施し、検討会7回と住宅地見学会1回を開催し、住 宅地開発にかかるデータの分析や土地利用が決まる前段階での情報の収集や庁 内共有を行う仕組みを検討した。 ・令和4年度は、検討会を20回開催し、土地利用が決まる前段階での情報収集・庁 内共有を行い、土地所有者や開発事業者への働きかけを行う取組や現行の土地 利用誘導制度の課題解決に向けた新たな制度設計の検討、新たな制度に適合す る誘導基準案の検討を行った。 ・令和5年度は、都市計画課と開発指導課で対象規模の検討・届出時期等、他都 市の状況を分析し、新たな制度設計の検討に向けて検討会を27回開催した。 ・令和6年度は、都市計画部(建築指導課・都市計画課・開発指導課)・住宅部(住 宅政策課)の関係職員による検討チームを設け、一定規模以上の土地利用が生 じ際の基準や誘導の仕組みの検討を進めた。その中で、住宅誘導策の先行取組 として、工業の操業環境の保全を基本としながら、周辺との調和や住宅の高質化 がなされる住宅開発における緩衝緑地の敷地算入基準の緩和を行ったほか、住 環境形成に係る技術基準において、私道による交差点での見直し空間の確保や ゴミドラムの設置基準の追加などの見直しを行った。	住宅・住宅地の誘導に向けては、分科会 等の有識者や事業者などと丁寧な議論を 行いながら、早期の施策化・制度化に向け て取組を進める必要がある。	住環境アドバイザーボード等の専門家の意見な ども活用しながら、ファミリー世帯にも選ばれる住 宅・住宅地基準(敷地や建物の規模、住宅性能 等)に関する新たな制度や施策化に向けた検討を 進めていく。
21		(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	建築環境総合性能評 価システム (CASBEE)の促進	建築物の環境性能を評価する制度 (CASBEE)の評価結果の表示等を通じ て、建築主の自主的な取組を促進する。	建築指導課	・住宅用途のCASBEE届出件数 令和2年度: 7件、令和3年度: 9件、令和4年度: 9件、令和5年度: 6件、令和6年度: 8件	なし (兵庫県条例に基づいて届出の受理を行っ ている業務であり、本市独自の施策でない ため)	今後においても県等の動向を踏まえ、届出の事 務を行う。
22			②環境・防災 に配慮した住 宅の普及	環境・防災に配慮し た住宅の普及	ZEHやスマートハウス関連機器(創・ 蓄・整エネ機器)を備えた住宅の普及を 促進する。 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P R・情報提供を行う。	環境創造課	・国・県の設置費用補助制度や電力買取制度、太陽光発電相談指導センター(兵 庫県)の内容等を、市ホームページや市施設でのポスター掲示、チラシ設置による 周知と電話対応などにより、情報提供している。 ・尼崎版スマートハウス普及促進事業(令和元年度～令和3年度) ZEH: 2件(R1)、9件(R2)、10件(R3) 尼崎版スマートハウス: 8件(R1)、3件(R2)、8件(R3) 創蓄エネルギーハウス: 24件(R1)、12件(R2)、14件(R3) 蓄整エネルギーハウス: 4件(R1)、0件(R2)、2件(R3) 蓄電池: 54件(R1)、39件(R2)、34件(R3) V2H: 1件(R1)、0件(R2)、0件(R3) V2H+EV等: 0件(R1)、1件(R2)、0件(R3) HEMS: 13件(R1)、R2年度より補助メニューから廃止 ・スマートマンション推進事業 実績(令和2年度～令和5年度) SDGsスマートマンション認定件数: 1件(R2)、0件(R3)、0件(R4)、0件(R5) ・尼崎市ZEH普及促進事業 実績(令和4年度～令和5年度) ZEH: 12件(R4)、3件(R5) 蓄電池: 9件(R4)、2件(R5) ・太陽光発電及び蓄電池の共同購入事業 実績(令和4年度～) 太陽光パネル: 28件(R4)、7件(R5)、8件(R6) 蓄電池: 18件(R4)、5件(R5)、8件(R6)	・2050年カーボンニュートラルの実現に向 け、エネルギー使用量が正味で概ねゼロ 以下となるZEHのような省エネ型住宅を普 及促進するとともに、自家消費を前提とし た再生可能エネルギーの導入拡大に向け た支援を講じる必要がある。	・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、 街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環 境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加 価値のあるまちづくりを進める。 ・ZEHの更なる普及拡大に向けた支援を行って いく。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
23			低炭素建築物認定制度の普及	二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及促進を図るため、所定の基準に適合する計画（低炭素建築物新築等計画）を、市が認定する制度であり、認定を受けた低炭素建築物は、税制優遇措置（所得税、登録免許税）や容積率の不算入措置を受けることができる。	建築指導課	・低炭素住宅の新規認定件数 令和2年度:22件、令和3年度:42件、令和4年度:33件、令和5年度:13件、令和6年度:6件	省エネに関する市民の二酸化炭素排出抑制意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても低炭素建築物認定制度の情報発信により市民の二酸化炭素排出抑制意識の向上に努める。
24	(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導		長期優良住宅認定制度の普及	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅である長期優良住宅を市が認定する制度であり、認定を受けた住宅は税制優遇措置（住宅ローンや固定資産税の減税等）を受けることができる。	住宅政策課	・長期優良住宅 認定件数(各年度の戸建ての新築着工数)[戸建ての新築着工数に対する長期優良住宅認定件数の割合] 平成29年度:141件(959件)[14.7%]、平成30年度:167件(1,019件)[16.4%]、令和元年度:174件(1,027件)[16.9%]、令和2年度:223件(1,068件)[20.88%]、令和3年度:295件(1320件)[22.35%]、令和4年度:280件(1090件)[25.69%]、令和5年度:173件(926件)[18.68%]、令和6年度:243件(964件)[25.2%] (参考) ・長期優良住宅認定取得率(令和5年度)(認定件数/戸建て住宅の確件数×100〔単位:%〕) 芦屋市(50.6%)、加古川市(45.7%)、三田市(69.5%)、宝塚市(52.5%)、高砂市(37.0%)、神戸市(30.4%)、姫路市(37.0%)、明石市(28.6%)、西宮市(37.0%)、川西市(45.0%)、伊丹市(24.5%)、本市(18.7%)	本市の認定取得率は低いが、分譲住宅の取得率は他都市並みとなっている。注文住宅における取得率の向上に向けた取組が必要である。	・良質な住宅ストックの普及・流通を目的に、住宅性能表示制度とともに、長期優良住宅認定制度等の情報発信に努める。 ・認定取得をNo.4新規事業における要件のひとつとすることで良質な住宅供給の促進を図る。
25	(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	法や条例に基づく適正な管理に向けた取組	法及び条例に基づき、市内の空家等の適正な管理を図るとともに、一定の要件を満たす老朽危険空家等の除却補助や、問題解決への各種補助制度、無接道地の解消手法の検討など、除却等による老朽危険空家等の減少に向けた所有者等への支援を行う。	空家対策担当	①「尼崎市危険空家等対策に関する条例」の施行(平成27年10月1日)当該条例の市民周知、啓発等を行っている。 ②市民等からの相談物件について、特別措置法及び市条例に基づき取組を行っている。 ・市民からの相談物件数 1256件 平成27年度…102物件(154人) 平成28年度…81物件(109人) 平成29年度…114物件(153人) 平成30年度…198物件(228人) 令和元年度…94物件(98人) 令和2年度…239物件(248人) 令和3年度…137物件(155人) 令和4年度…138物件(142人) 令和5年度…157物件(155人) 令和6年度…205物件(205人) ・立入調査実施件数 7物件12回 ・応急措置実施件数 31物件35回 ・略式代執行の実施 5件 ③尼崎市危険空家等対策審議会の設置、運営(平成27年10月1日から設置) 随時開催 ④尼崎市空家等対策計画を策定(平成30年1月制定、令和4年4月改定) ⑤空家等を含めた家屋に関する市民相談会の開催(平成29年11月、平成30年11月、令和2年1月、令和5年1月、令和5年12月) ⑥住まいと空家家の相談窓口を試行的に開設(令和5年6月) 電話での相談70件、うち対面相談5件 令和6年9月より本庁舎に開設し、149件もの利用があったことに加え、相続と不動産に関するセミナーを2回開催し、合計72名の方が参加。	・老朽危険空家等の所有者の特定に関して現行の空き家の特措法では、不十分であるため、法の改正が必要である。 ・老朽危険空家等の所有者の特定に多くの時間と労力を要し、スムーズな改善指導が困難。 ・未接道地や長屋の一部など、除却後の土地利用が困難な土地における空き家への対策が必要。	・今後においても、特別措置法、市条例に基づく取組を進めるため、管理不全物件の所有者等の特定に向けて関係部署との連携強化を図る。 ・所有者の探索や指導啓発に対応するため、組織体制を強化する。 ・令和5年12月の法改正を受け、改正趣旨に則した対応を行うほか、信頼できる相談先の設置や、空き家を放置させないための啓発活動等にも注力する。 ・相続登記の義務化に合わせ、登記を行う際に専門家を活用する場合の支援制度等を創設する。
26		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 老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、無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への支援を行う。	空家対策担当	・解体費用シミュレーターによる一括見積サービスの提供を行っている株式会社クラッソーネと連携協定を締結。 ・老朽空家に係る除却費補助(R3.6~R5.3) 実績 令和3年度:5件(5戸) 令和4年度:4件(5戸) 令和5年度:11件(14戸) ・特殊空家に係る除却費補助(R3.5~) 実績 令和3年度:12件(15戸) 令和4年度:15件(20戸) 令和5年度:15件(27戸) 令和6年度:14件(14戸) ・空家等寄付受け事業(R2.5~) 実績 令和3年度:0件 令和4年度:0件 令和5年度:0件 令和6年度:0件	・空家等対策計画の施策2「居住中からの取組」を促進し、そもそも空き家にならないための早期対策を進めていく必要がある。 ・高齢者とその支援者に向けた啓発を充実させる必要がある。	・自治会等や福祉に関わる団体と連携し、まずは高齢者を支える人が、空き家対策の基本的な知識を身に付けられるよう取り組む。 ・令和7年度より老朽化した木造賃貸住宅の除却促進に向けた支援事業を実施。
27			新規 空家対策に係る技術的支援	老朽危険空家等の敷地を含む通路について、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を得ようとする場合に、その許可のために必要な通路協定書の作成等に掛かる費用の一部を補助する。	空家対策担当 空家対策の関係課	・空家対策に係る技術的支援(R2.5~) 実績 令和2年度:0件、令和3年度:0件、令和4年度:0件、令和5年度:0件、令和6年度:1件 ※令和2年度は、市HPや市報への掲載をはじめ、宅建協会や全日本不動産協会を通じチラシを配布するなど広報に努めた。事業者から2件の問合せをいただいたが利用には至っていない。	・制度の利用を促すため、広く周知を行う必要がある。	・一定の需要はあると認識しており、引き続き制度の周知を行う。 ・除却に向けた取組をより一層促進するため、新たな補助制度の創設を図る。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
28			新規 住宅用地特例の適用除外	空き家の適切な管理を加速させるため、総務省通知の趣旨を踏まえた住宅判定基準を制定し、勧告にまで至らない場合であっても、管理不十分で住宅としての機能が損なわれている場合は住宅として認定せず、その敷地について住宅用地特例の適用を除外する。	空家対策担当 資産税課	<p>○令和3年度 実績</p> <p>管理不全の状態が一定の水準を超える空家の敷地にかかる固定資産税等の軽減措置(住宅用地特例)の適用を除外する基準を定めて、令和5年1月1日から適用を除外する物件の所有者へ文書を送付した(資産税課と住宅政策課が連携)。</p> <p>①R2空家等実態調査の結果(不良度D:341件)を踏まえて、屋根や外壁が著しく損傷しているなど一定の条件から「判定調査の対象」157件を抽出。</p> <p>②上記157件を現地調査し、「特に状態が悪いもの」53件を特定(この53件全てを空家等対策の指導等の対象とし、対応中)。</p> <p>③上記53件について、調査結果に基づき取扱いを検討した結果、「損傷が著しく滅失扱いとするもの」18件、及び「住宅と認められず令和5年度から住宅用地特例の適用除外すべき状態のもの」16件を特定(この16件の所有者等へ住宅用地特例に関する文書送付済み)。</p> <p>○令和4年度 実績</p> <p>①R3年度に実施した現地調査の結果等を踏まえ、不良度Dランク程度、かつ屋根や外壁が著しく損傷しているなど一定の条件から「判定調査の対象」97件(うち、R3年度に住宅と認められないと判定したもので、既に除却済みの1件を除く引き続き管理不全であるもの15件を含む)を抽出し、現地調査を実施した。</p> <p>②その結果、R3年度に住宅と認められないと判定したもののうち3件が除却済みで、その他12件が引き続き管理不全で住宅と認められずR5年度から特例を除外した。また、新たに「損傷が著しく滅失扱いとするもの」1件、及び「住宅と認められず令和6年度から住宅用地特例の適用除外すべき状態のもの」3件を特定(この3件の所有者等へ住宅用地特例に関する文書送付済み)。</p> <p>③R3年度に「特に状態が悪いもの」として53件について助言・指導を行った結果、11件が除却(上記4件含む)、12件が空き家の課題について具体的な進捗があった。</p> <p>○令和5年度 実績</p> <p>令和5年度においては、空き家等実態調査における不良度判定結果から抽出した空き家(Dランク)について、屋根や外壁等の主要構造部の損傷が確認されなかった物件を含め、あらためて現地調査を実施する等の対応を行ったところ、経年劣化等で損傷が新たに判明した空き家を確認したため、次のとおり処理した。(合計:5件)</p> <p>① 損傷が著しく家屋とすら認められず、滅失扱いとした空き家 … 1件</p> <p>② 家屋であるが住宅と認められず、事前通知を送付した(除外予定の)空き家 … 4件</p> <p>また、令和5年度までの現地調査及び住宅判定基準に基づく判定により、住宅と認められない空き家44件に対しては、住宅政策課と情報を共有し、住宅政策課において管理不全空家の解消の重点対応物件として位置付け、所有者の特定、助言、指導等を優先的に実施している。</p> <p>これらの空き家について、令和6年1月末時点における改善状況等は次のとおり。</p> <p>① 解体済み … 21件(うち、家屋だが住宅と認めなかった空き家 10件)</p> <p>② 助言等対応中 … 23件(うち、家屋だが住宅と認めなかった空き家 12件(除外予定含む))</p> <p>○令和6年度 実績</p> <p>地方税法及び総務省通知の規定に基づいた客観性のある住宅判定基準に基づき、管理不全空家に対して住宅用地特例の適用除外にかかる判定を行った。その結果、家屋であるが住宅と認められず、特例適用除外とした空家は合計8件(令和7年1月末)となった。(なお、今年度の新規は0件)</p>	<p>・税情報の適正な取り扱いの徹底と空き家所有者への指導の迅速化の両立</p> <p>・問い合わせ、助言指導の事務量が增大するおそれ</p> <p>・事務の合理化</p>	<p>・兼職発令を維持しつつ、課長・係長が主導し、双方の所属にて取り扱う税情報の適正な取り扱いを徹底する。</p> <p>・システムを利用した事務の合理化をはかる。</p> <p>・住宅用地特例の適否にかかる現地調査等から、空き家の助言・指導へ効率的に連携するための体制を検討する。</p> <p>・管理不全空家の解消の重点対応物件23件について、資産税課では、住宅用地特例除外にかかる制度説明や損傷個所の説明を行うとともに、除却費補助等の支援や助言(指導)を所管する空家対策担当への取次ぎを行う。</p>
29	方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	(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	所有者へ空き家そのまま放置することで生じ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、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口による対応等を行う。また、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するセミナー等による情報提供を行う。	空家対策担当	<p>・関係団体(法務や不動産関連等)との相互連携協定の締結⇒平成30年5月18日兵庫県宅建物取引業協会と締結(空家バンク運営等)</p> <p>・空き家の便利帳の作成、啓発チラシの配布</p> <p>・高齢者向けに空き家啓発を含むエンディングノート配布(令和2年～)</p> <p>・空き家に関する市民相談会の開催(平成29年11月、平成30年11月、令和2年1月、令和5年1月、令和5年12月、令和6年度6月)</p> <p>・庁内外の関係団体等に向けたおしかけ講座を実施(令和2年度:6回、令和3年度:3件、令和4年度:10件、令和5年度:7件)令和5年度で終了</p> <p>・所有者不明空家等対策(財産管理人制度の活用)</p> <p>申立日:①H29.9.4②H30.1.12③H31.3.12④R3.2.10⑤R3.6.16⑥R4.2.24⑦R4.8.10⑧R5.2.15</p> <p>・跡地活用や非接道空き家などの課題解決のための有効な施策の検討⇒「所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法」により、平成31年6月1日から施行される政令に基づき、跡地の活用方法を検討</p> <p>・関係団体との連携事業の拡充を検討</p> <p>ワンストップ相談窓口としてNPO法人兵庫空き家相談センターと協定を締結(R2年5月1日)→住まいと空き家の相談窓口を試行的に開設(令和5年6月)→住まいと空き家の相談窓口を常設で設置(令和6年9月)</p>	<p>・関係団体と協働を拡充していく必要がある。</p> <p>・所有者不明空家等の所有者の特定に多くの時間と労力を要し、スムーズな改善指導が困難。</p>	<p>・宅建協会をはじめ、弁護士会、司法書士会などの関係団体との連携強化を図り、市民等への意識啓発、情報発信の取組を進める。</p> <p>・地域課や福祉課等、関係部局と連携することで、空き家予備群と思われる所有者に対し、効果的な啓発を行う。</p>
30			新規 相続登記促進補助	相続登記の義務化に合わせて、相続登記に要する費用と、遺言書の作成に要する費用の一部を助成する。	空家対策担当	<p>・相続登記促進事業補助 実績</p> <p>令和6年度:相続登記32件、遺言書作成1件</p>	<p>・比較的軽易な案件が多かったため、多数相続等の、複雑なケースによる申請を増やすこと。</p>	<p>・相続登記の重要性を認知してもらうために、セミナー等で啓発を行い、相続登記の更なる実行性を高めていく。</p> <p>・令和7年度は市と司法書士会とが連携し、空き家の所有者に対する伴走型支援をより一層充実させる。</p>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
31		②子供から大人までを対象とした住教育の展開	拡充 すまいセミナーの実施	すまいセミナーを開催し、高齢者や障害者をはじめとするすべての人に優しいすまいづくりに向けた住まいのバリアフリー化や適正な維持管理・リフォームを促進する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年度(11/28) 建築安全担当が主催する空き家相談会において(社)移住住み替え支援機構(JTI)が実施しているマイホーム借上げ制度等の紹介を行った。</li> <li>平成29年度(1/27) 空家利活用セミナー「DIY」を開催(26名参加)</li> <li>平成30年度(2/24) 北館5階廊下壁に漆喰を塗るワークショップセミナー(24組34名参加)</li> <li>令和元年度(1/17) DIY型賃貸住宅普及促進事業によるセミナーを兼ねて、「空き家の管理・利活用相談会」及び「賃貸住宅空き室活用セミナー」の実施</li> <li>令和2年度、令和3年度ともに実施なし</li> <li>令和4年度(1/28) 空き家の発生原因や今後の活用方法に関する講演会と無料で専門家に相談できる個別相談会を兼ねた、「住まい・空き家の活用セミナー」を開催</li> <li>令和5年度(12/3、12/10) 空家放置の危険性や利活用、借地上建物の取扱い等に関する講演会と無料相談会を兼ねた「空き家対策相談セミナー&amp;個別相談会」を開催(合計30名参加)</li> <li>宅地建物取引士(一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部)による不動産に関する市民相談を毎月2回程度実施。</li> <li>市の消費生活センターにもリフォームに関する相談が寄せられている。</li> </ul>	住宅のバリアフリー化や適正な維持管理を促進するため、さらなる参加者の増加を図る必要がある。 ファミリー世帯から高齢期まで、安心して住み続けることのできる住まいとするためのセミナー開催に向けて、より魅力的なテーマを企画する必要がある。	各種団体、居宅介護支援事業者など、多様な事業者との協力・共催により、効果的な情報発信を進める。
32	(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	簡易耐震診断推進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前(新耐震基準施行以前)に建築着工した住宅の所有者からの申請に基づき、耐震診断員を派遣して調査・診断を行う。	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易耐震診断推進事業 実績</li> <li>令和2年度:21棟28戸、令和3年度:28棟45戸、令和4年度:32棟118戸、令和5年度:39棟68戸、令和6年度:52棟59戸</li> </ul>	耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても耐震化の必要性に関する普及・啓発の機会を増やす検討を行う。
33			住宅耐震改修促進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前(新耐震基準施行以前)に建築着工した住宅の耐震改修計画の作成(それに伴う耐震診断を含む)、耐震改修工事等の実施に要する費用の一部を助成する。	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度まで兵庫県で事業を実施しており、戸建住宅の耐震改修工事の補助について、市は上乗せ補助を実施していた。平成29年度より市の事業となり、意識啓発等合わせて行っている。</li> <li>住宅耐震改修促進事業 実績</li> <li>令和2年度:改修計画12棟20戸、改修工事11棟11戸、簡易耐震改修工事3棟3戸</li> <li>令和3年度:改修計画4棟4戸、改修工事4棟4戸、簡易耐震改修工事1棟1戸</li> <li>令和4年度:改修工事2棟10戸</li> <li>令和5年度:実績なし</li> <li>令和6年度:実績なし</li> </ul>	耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後においても耐震化の必要性に関する普及・啓発の機会を増やす検討を行う。</li> <li>能登半島地震の影響や、南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)の発表により、住宅の耐震化について市民からの関心が再び高まっていることから、耐震化率のさらなる向上のため補助事業を再開する。</li> </ul>
34			フェニックス共済の普及啓発	住宅を所有している方に加入いただき、平常時から資金を寄せ合うことにより、災害発生時に被害を受けた住宅の再建・補修を支援する兵庫県住宅再建共済制度(フェニックス共済)について普及啓発を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>市ホームページにリンク先等を掲載し普及・啓発を図っている。</li> <li>市役所本庁(月2回第2・第4月曜日)※1、各支所※2にて加入促進キャンペーンを実施している。</li> <li>※1、平成30年度は7月豪雨等の自然災害による住宅の被災が多かったため、7月、8月は加入促進のためキャンペーンを毎週実施した。令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催見送り。</li> <li>※2、各支所での出前講座は平成29年度から実施している。</li> <li>平成29年度:9月(小田、武庫、立花、中央)、1月(大庄、園田)で各1回ずつ実施</li> <li>平成30年度:9月(小田、中央、武庫、立花)で各1回ずつ実施</li> <li>令和元年度:9月(JR尼崎サービスセンター、武庫西生涯学習プラザ)で各1回ずつ実施</li> <li>令和2年度:新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> <li>令和3年度:新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> <li>令和4年度:新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> <li>令和5年度:本庁での出前受付を再開(6/19、9/11、1/15の計3回の開催)</li> <li>令和6年度:本庁での出前受付を再開(9/9、1/14の計2回の開催)</li> </ul>	本市の加入率7.9%は阪神間においては平均的であるが、県下の平均と比べると未だ低い状況にある。(県下平均9.4%、阪神間8.2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後においても引き続き、機会を捉え、加入促進のための普及・啓発に努める。</li> <li>令和6年度は、9/9、1/14に本庁での出前講座を開催予定</li> </ul>
35			エコリフォームに対する支援	既存住宅を取得し、自己の居住のために省エネ改修工事を実施した場合に必要な経費の一部を助成する。	住宅政策課 空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年度は、事業を取りやめ、平成30年度以降の取組について検討した。</li> <li>平成30年度より「空家エコリフォーム補助事業」として、住宅における品質・省エネルギー性能の向上を図り、環境に配慮した住まい・まちづくりを推進するとともに、空家の増加の抑制に向けて、空家(中古住宅)の取得者が省エネ改修工事(窓等の断熱改修工事)及び同工事にあわせて実施する創エネルギー機器(エネファーム等)又はエコ住宅設備(高断熱浴槽等)の設置工事をする場合に要する費用の一部を補助した。(令和2年度で取りやめ)</li> <li>空家エコリフォーム 実績</li> <li>平成30年度:2件(内窓の設置:11箇所、床の断熱改修:1件、外壁の断熱改修:1件、節水型トイレ:2件、高断熱浴槽:2件、高効率給湯機:1件、節湯水栓:1件)</li> <li>令和元年度:2件(内窓設置:19箇所、床の断熱改修:1件、天井断熱改修:1件、外壁断熱改修:1件、節水型トイレ:1件、高断熱浴槽:2件、節湯水栓:1件)</li> <li>令和2年度:3件(内窓設置:9箇所、外窓交換:5箇所、窓ガラス交換2枚、床の断熱改修:1件、天井断熱改修:1件、外壁断熱改修:1件、節水型トイレ:3件、高断熱浴槽:3件、高効率給湯器:2件、節湯水栓:1件)</li> <li>アンケート結果</li> <li>本事業を知って中古住宅の取得し、改修しようと思った:1件、もともと中古住宅を取得する予定で、本事業を知ってリフォームしようと思った:2件、もともと中古住宅を取得し、リフォームしようと思っていた:4件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の流通・利活用の促進を図るための制度周知の手法が課題である。</li> <li>「空家エコリフォーム補助事業」は令和2年度に、より使われやすい制度となるよう、空き家の期間を6ヵ月から3ヵ月に緩和したが、利用は3件に留まった。また、3年間の実施期間中、申請は7件と利用希望者が少なく、7件のうち6件はファミリー向け改修費補助と併用であったことから、事業の効果が高いと判断。空家対策の施策としては制度を廃止した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の利用促進に向けて周知等に努めていくほか、アンケートを踏まえ、成果を検証するとともに、現行制度の問題点を洗い出し、より使いやすい効果的な制度の構築を目指す。</li> <li>空家対策としては、老朽危険空家等の対策(除却や利活用)に注力するため事業の継続を断念。</li> </ul>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
36			分譲マンションの共用部分のバリアフリー化の促進	建設当時バリアフリー規定が無かった市内分譲マンションの管理組合を対象に、共用部分のバリアフリー化改修費用の一部を助成することで、高齢期等に適した住宅を整備し、地域における良質な住宅ストックの形成と住環境の向上を図る。	住宅政策課	・分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業 申請実績 平成29年度:3件 954,000円、平成30年度:3件 555,000円、令和元年度:2件 400,000円、令和2年度:4件 675,000円、令和3年度:3件 490,000円、令和4年度:6件1,350,000円、令和5年度:7件 1,150,000円、令和6年度:2件 550,000円	事業の対象となり得るマンションの数は把握しているが、対象マンションのバリアフリー化の状況の把握には至っていない。	令和3年度から実施の分譲マンション実態調査にあわせて本制度の案内もしており、引き続き制度の周知を行い、市内の既存の分譲マンションをバリアフリー化に努める。
37			新規	戸建住宅賃貸化改修補助	子育て住宅促進区域内において、戸建住宅の賃貸化（サブリース）にかかる改修工事に要する費用の一部を補助します。	空家対策担当	・戸建住宅賃貸化補助 実績 令和6年度:0件	令和6年8月より事業開始のため、制度自体の認知度が低い。
38		②既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備	安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業の普及	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等を周知し、既存住宅のリフォームを促進する。	住宅政策課（ひょうご住まいサポートセンター）	・リフォームに関する相談等があった場合には、ひょうご住まいサポートセンターなどの専門相談機関や住宅改修事業者登録制度を紹介するほか、ホームページ等でリフォームに関する状況提供を行っている。 ・相談件数(主な相談内容:リフォーム事業者の紹介、補助制度の有無、業者苦情対応) 平成29年度:159件、平成30年度:259件、令和元年度:187件、令和2年度:168件、令和3年度:178件、令和4年度:176件、令和5年度:193件、令和6年度:231件 ・リフォームアドバイザー実績(相談内容は全てリフォームトラブルについて) 平成29年度:0回、平成30年度:1回、令和元年度:1回、令和2年度:1回、令和3年度:2回、令和4年度:0回、令和5年度:0回、令和6年度:0回  ※住まいサポートセンターに「尼崎市民からの相談実績」を電話にて確認	市内でのリフォームに関する相談・苦情内容はどのようなものが多いのか等の情報共有を、ひょうご住まいサポートセンターなどの各種専門相談機関と行ってないため、本市の現状がわかりにくい状況にある。	・引き続き、ひょうご住まいサポートセンターや住まいるダイヤル等で実施している事業や専門相談窓口の情報発信を行っていくとともに、ひょうご住まいサポートセンターに寄せられる相談内容の把握に努める。 ・平成25年度から国が実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業」についても情報を発信を行っていく。
39				住宅改修業者登録制度の普及	一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境の整備を図る。	住宅政策課（兵庫県）	・登録件数(尼崎市内の修繕対応している業者) 平成30年度:150件(平成31年1月末現在) 令和2年度:284件(令和3年3月末現在) 令和3年度:281件(令和4年3月末現在) 令和4年度:284件(令和5年3月末現在) 令和5年度:286件(令和6年3月末現在) 令和6年度:297件(令和7年3月末現在)	登録している事業者は一定数あるものの、事業者の技術力の高さ等については判別できない。
40		③環境・防災に配慮した住宅の普及	自然エネルギーの活用に向けた取組	ZEHとともにスマートハウス関連機器（創・蓄・整エネ機器の導入）の支援や制度等のPR・情報提供を行う。	環境創造課	・国・県の設置費用補助制度や電力買取制度、太陽光発電相談指導センター(兵庫県)の内容等を、市ホームページや市施設でのポスター掲示、チラシ設置による周知と電話対応などにより、情報提供している。  ・尼崎版スマートハウス普及促進事業(令和元年度～令和3年度) ZEH: 2件(R1)、9件(R2)、10件(R3) 尼崎版スマートハウス: 8件(R1)、3件(R2)、8件(R3) 創蓄エネルギーハウス: 24件(R1)、12件(R2)、14件(R3) 蓄整エネルギーハウス: 4件(R1)、0件(R2)、2件(R3) 蓄電池: 54件(R1)、39件(R2)、34件(R3) V2H: 1件(R1)、0件(R2)、0件(R3) V2H+EV等: 0件(R1)、1件(R2)、0件(R3) HEMS: 13件(R1)、R2年度より補助メニューから廃止 ・スマートマンション推進事業 実績(令和2年度～令和5年度) SDGsスマートマンション認定件数: 1件(R2)、0件(R3)、0件(R4)、0件(R5) ・尼崎市ZEH普及促進事業 実績(令和4年度～令和5年度) ZEH: 12件(R4)、3件(R5) 蓄電池: 9件(R4)、2件(R5) ・太陽光発電及び蓄電池の共同購入事業 実績(令和4年度～) 太陽光パネル: 28件(R4)、7件(R5)、8件(R6) 蓄電池: 18件(R4)、5件(R5)、8件(R6)	・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となるZEHのような省エネ型住宅を普及促進するとともに、自家消費を前提とした再生可能エネルギーの導入拡大に向けた支援を講じる必要がある。	・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める。 ・ZEHの更なる普及拡大に向けた支援を行っていく。
41			(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	既存住宅の流通促進	中古住宅の流通促進にあたり、購入者の不安を解消するため、既存住宅の所有者又は購入予定者に対し、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。	空家対策担当	令和2年度は、市HP、FMあまがさき、市政記者室への投げ込みを行うとともに、市民課、各サービスセンター、南北保健福祉センターでチラシを配布した。また、全日本不動産協会、宅建協会へチラシ及びポスターを配布し、周知を行った。なお、令和6年度より、補助額を引き上げ、一般的な規模の住宅であれば全額補助する制度に拡充。 【実績】 令和2年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和3年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和4年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和5年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和6年度:インスペクション5件、瑕疵保険0件
42			既存住宅の流通・利活用の促進	空き家と空き地の流通・利活用の促進を図るため、空き家や空き地を売りたい・貸したいと考える所有者等が登録した情報を公開し、利用したい方とのマッチングを行う。	空家対策担当	・平成30年度5月18日より全国版空き家バンクの掲載基準等を定めた「尼崎市空き家バンク実施要綱」を制定し、運用を開始しており、空き家バンクに掲載する物件の募集を行っているが、登録物件は1件であった。(令和7年3月末時点) ・民間の不動産市場が機能している中では、本取り組みの必要性は薄いため一般の不動産市場では扱いづらい物件を、本市空き家バンクで紹介することで、建物及び建物除却後の跡地の利活用を促進することを目的に登録要件の緩和を行った。(令和3年12月1日)	本市はほぼ全域が市街化されており、宅建業者も多いことから、空き家バンクの必要性は低い。また、一般の不動産市場では扱いづらい物件等の利活用を促進するため登録緩和したが、その効果を注視していく必要がある。	登録条件の緩和を行ったが、その効果が低いものであれば、より効果的なインセンティブ等を検討していく。また、今後も空き家バンクの必要性が低いと判断されれば、その必要性の有無も含め検討していく。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
43			空家発生抑制に向けた既存住宅の利活用	老朽危険空家等の発生を抑制するため、一定期間利用されていない空家や建て替えが難しい空家を対象に、利活用に伴う改修費用の一部補助を行う。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場流通が難しい空家を対象とした改修費補助の創設(R3.5～)</li> <li>空家改修費補助事業(R3.5～) 実績 令和3年度:0件 令和4年度:3件(3,000千円) 令和5年度:3件(3,000千円) 令和6年度:8件(8,000千円)</li> </ul>	空家改修費補助事業は新たに始めた制度のため、広く周知を続けていく必要がある。	流通が停滞している利用可能な空家が老朽危険空家になる前に利用され、適切に管理、活用されるよう引き続き制度の周知を行うとともに制度の利用状況を見ながら適宜見直しを行う。
44			住宅性能表示制度の普及	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、住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を周知し普及を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>市ホームページで制度紹介を行っている。</li> <li>長期優良住宅については多くが設計・建設住宅性能表示を併用しており、新築時に事業者の紹介により制度が周知される状況にある。</li> <li>令和3年度より登録住宅性能機関に住宅性能評価書の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請ができるようになったため、住宅性能評価書で長期優良住宅の申請を行えるようになった。</li> <li>制度的に市が関与していないため、市内での活用件数の把握ができないが、県下の利用は一定率を維持して推移している。(平成29年度:27%、平成30年度:29%、令和元年度:29%、令和2年度:27%、令和3年度:32%、令和4年度:35%、令和5年度:33%、令和6年度:36%)</li> </ul>	市が受付窓口ではない制度のため、市内での活用件数の把握ができない。	良質な住宅ストックの普及・流通を目的に、既存住宅への普及も含め情報発信に努める。当面は、すまいセミナー等、情報提供支援事業での制度紹介を継続する。
45			住宅履歴情報の活用などの普及	維持管理などの住宅履歴情報(いえかるて)が受け継がれるよう、工事図書や維持管理・修繕の記録を、保管・蓄積するシステムの周知・普及を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>認定長期優良住宅を対象とした居住開始後の履歴情報の管理と維持保全の周知、マンションセミナーで「みらいネット」(マンション管理センターが実施)の紹介を実施している。</li> </ul>	住宅履歴情報(いえかるて)の認知度が低い。	当面、現在の施策を継続し、住宅履歴情報(いえかるて)の認知度向上に努める。
46	②既存住宅等の多様な利活用の促進	新規	既存住宅等の多様な利活用の促進	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅や空地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、所有者が持つアイデアの具現化や新たなアイデアの提案ができる事業者・団体等に関する情報提供等を所有者に対して行う。</li> <li>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・活用する防災空地やポケットパークなど、地域のコミュニティスペースとしての活用等の可能性について検討する。</li> </ul>
47			民間賃貸住宅の活用方策の検討や普及啓発・情報提供の充実	民間賃貸住宅の質の向上のため、その対応策の検討やリフォーム支援などの国の施策の普及啓発を図る。	住宅政策課 空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の利活用も含めた問い合わせについては、相談内容に応じて、ひょうご空き家対策フォーラムが実施している「空き家の総合相談窓口(平成28年4月開設)」を案内している。</li> <li>民間賃貸住宅の質の向上等の支援策については、今後も引き続き国の施策の普及啓発を継続していく。</li> <li>DIY型賃貸住宅普及促進事業によるセミナーの実施。 平成29年度:所有者向け空き家相談会にあわせて「マイホーム借上げ制度」の事業紹介を実施した(参加者25名)。また、DIYパーツショップによるセミナーを実施した(参加者26人)。</li> <li>平成30年度:空き家相談会において、マイホーム借上げ制度のブースを設け、事業説明を実施した(参加者1名)。また、本庁北館5階の壁に漆喰を塗るワークショップ型のセミナーを実施した(24組34名参加)。</li> <li>令和元年度:所有者向けの「賃貸住宅空室活用セミナー」と「マイホーム借上げ制度」に関するセミナーを実施した(参加者計73人)。</li> <li>令和2年度・令和3年度:実績なし</li> <li>令和4年度:(1/28) 空き家の発生原因や今後の活用方法に関する講演会と無料で専門家に相談できる個別相談会を兼ねた、「住まい・空き家の活用セミナー」を開催。(参加者17名)</li> <li>令和5年度:(12/3、12/10) 空家放置の危険性や利活用、借地上建物の取扱い等に関する講演会と無料相談会を兼ねた「空き家対策相談セミナー&amp;個別相談会」を開催。(参加者30名)</li> <li>令和6年度:(2/15、3/8) 空き家の発生予防として、相続と不動産に関する講演会と無料相談会を兼ねた「空き家対策相談セミナー&amp;個別相談会」を開催。(参加者87名)</li> </ul>	事業の認知度が低い。	民間賃貸住宅の質の向上等の支援策については、今後も引き続き国の施策の普及啓発を継続していく。 ・流通困難な空き家について、賃貸用として利活用する際の補助制度を検討する。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
48		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	相談体制の充実	NPOとの協定締結により、倒壊の恐れがあるなど危険な空き家の発生抑制に向けた啓発と、空き家の処分や活用に取り組む所有者への支援（相談対応）の強化を図る。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年5月1日に「NPO 法人兵庫空き家相談センター」との協定締結。倒壊の恐れがあるなど、危険な空き家の発生抑制に向けた啓発と相談会の実施を定めるほか、ワンストップの相談窓口として空き家の処分や活用に取り組む所有者へ案内している。</li> <li>市が指導を行う中で、同センターに取り次いだ実績 令和2年度：16件、うち解決した案件は5件（うち3件解体） 令和3年度：12件、うち解決した案件は3件 令和4年度：10件、うち解決した案件は6件（うち1件解体） 令和5年度：14件、うち解決した案件は1件 令和6年度：17件、うち解決した案件は3件</li> <li>住まい・空き家の所有者等が気軽に相談でき、問題の早期解決へ導くための総合相談窓口として、市営住宅の空き室を活用した「住まいと空き家の相談窓口」を令和5年6月12日より試行的に開設した。 令和5年度：相談件数75件 令和6年度：相談件数150件</li> <li>令和6年9月7日より、「住まいと空き家の相談窓口」を市役所本庁5階に開設した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理意識の低い空き家の所有者に対し、どのように動機づけしていけるか等、啓発手法について検討が必要。</li> <li>空き家の利活用に関しては、活動の中心となる民間のプレイヤーの発掘が課題。</li> <li>住まい・空き家に関して悩みのある市民が、相談しやすく適切な支援を受けられる環境をつくるためには、不動産に関する経験が豊富で、かつ、様々な分野の専門家から具体的な支援を受けることができる相談窓口が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協働による相談会やセミナーの実施を通して、所有者に対し空き家の啓発を行う。</li> <li>民間団体と協力した先進的な取組を検討する。</li> </ul>
49			専門家による相談・支援	空家の活用・流通を促進することを目的に、空家を活用又は流通しようとする空家所有者に対して、空家の活用・流通等に関する助言や提案等を行う専門家（建築士、宅地建物取引士）を派遣する。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地建物取引士10名、一級建築士5名がアドバイザーとして登録している。</li> <li>空家活用アドバイザー派遣事業 実績 平成30年度：6回、令和元年度：7回、令和2年度：2回、令和3年度：4回、令和4年度：2回、令和5年度：2回</li> <li>本事業で行ってきた空き家の活用に関する専門家によるアドバイスは、「住まいと空き家の相談窓口」の業務内容と重複していることに加え、利用者数も減少していることから、本事業を令和5年度で廃止する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NPO法人兵庫空き家相談センター、宅建協会、クラッソーネとの連携が進んでいる中で、アドバイザー派遣の優位性、必要性が薄れてきている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協定締結団体との差別化が必要。</li> <li>住宅を購入する際のアドバイスなど、別の視点から拡充を検討する必要がある。</li> </ul>
50	(4)分譲マンションの適正管理の促進 ★⇒主要プロジェクト4	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	マンションの適正管理に向けたセミナー等の開催	分譲マンションの管理組合役員等を対象にマンションの適正管理に向けたセミナー等を開催する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>セミナー開催実績 平成29年度：3回（参加者数延125人）、平成30年度：3回（参加者数延130人）、令和元年度：2回（参加者数延83人）、令和2年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催なし。</li> <li>セミナー動画再生数等 令和2年度：1回実施、再生数：496回 令和3年度：2回実施、再生数：433回 令和4年度：2回実施、再生数：821回 令和5年度：1回実施、再生数1265回 令和6年度：1回実施、再生数 589回</li> <li>マンション管理の個別相談会・交流会 令和3年度：2回（参加者数延5人） 令和4年度：開催なし 令和5年度：1回（参加者 5組） 令和6年度：1回（参加者 4組）</li> <li>コロナ禍において、セミナー等の事業の実施方法の見直しが必要となり、合わせて、セミナー参加者の固定化等の課題の解決のため、令和2年度にオンラインセミナーの仕組みを関係機関と構築した。</li> <li>令和3年度より、マンション管理の悩み等について、専門家に気軽に相談できる場を設けるとともに管理組合員同士の交流等を促す場として個別相談会・交流会を実施している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者が、管理組合の運営に関心をもち、積極的に参加するなど、管理組合の一員としての役割を適切に果たすことができるよう、区分所有者の管理意識の高揚を図る必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き情報提供等の機会の拡大に取り組むことに加え、区分所有者の管理意識の高揚を図っていく。</li> <li>令和7年度はマンション関係法の改正があるため、法改正の動向に注視し、必要な対応を行う。</li> </ul>
51		②高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実	専門家による相談・支援	分譲マンションの管理組合の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門家を派遣し、適正管理に向けた相談・支援を行う。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>セミナーや交流会を活用した専門家アドバイザーによる個別相談、関係団体（マンション管理センター、ひょうご住まいサポートセンター等）の相談支援の紹介・普及を行っている。</li> <li>平成28年度に実施した分譲マンション実態調査の結果を踏まえ、平成29年度より、区分所有者の集会や勉強会等にマンションの管理に専門的な知識を有するアドバイザーを派遣する分譲マンションアドバイザー派遣事業を実施している。</li> <li>分譲マンションアドバイザー派遣事業 実績 平成29年度：13回、平成30年度：12回、令和元年度：8回、令和2年度：4回、令和3年度：15回、令和4年度：20回、令和5年度：18回、令和6年度：9回</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理の実態調査を進め、把握した管理状況をもとに、能動的な関与を進め、プッシュ型の専門家派遣など適切な支援につなげていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンションの適正管理を促すため外部団体との連携を進める。</li> <li>マンション管理組合等に対しアドバイザー派遣制度の活用を働きかけていくとともに、必要な支援のあり方について検討していく。</li> <li>管理組合への能動的な関与を推進するため、分譲マンションアドバイザー派遣制度を見直し、プッシュ型の支援を可能とする改正を行う。</li> </ul>
52			拡充 マンションの管理不全防止に向けた取組	分譲マンションの管理組合に対し自主的・積極的な適正管理を促すとともに、建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等を把握し必要となる支援を行うことで、高経年マンションの管理不全の防止を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンションの管理適正化を効果的に推進するため、施策の方向性等を示した新たな計画として「尼崎市マンション管理適正化推進計画」を策定した。（令和4年4月）</li> <li>令和4年4月からマンションの管理計画認定制度を開始し、利用促進に向け、管理組合への個別の情報発信を行うことで、県下初となる認定につなげた。 管理計画認定制度認定件数：令和4年度：1件、令和5年度：10件、令和6年度：6件 予備認定件数：令和4年度：0件、令和5年度：5件、令和6年度：3件</li> <li>市内全ての分譲マンションの個々の管理状況を継続的に把握するため、マンション管理の実態調査を行うこととし、築後年数が経過したものから順にアンケートによる実態把握に努めた。 アンケート調査状況：回答286件（令和3年度から令和4年度にかけて全670件に送付） 令和3年度：回答66件、送付149件 令和4年度：回答128件、送付603件（令和3年度未回答にも再送付） 令和5年度：回答58件、送付468件（令和3、4年度未回答にも再送付） 令和6年度：回答34件、送付411件（令和3、4、5年度未回答にも再送付）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に、高経年マンションにおいては、適切な管理が行われぬまま放置されると、深刻な問題を引き起こすため、その兆候を早期に把握し予防的な対策を講じるなど、把握した管理状況をもとに、管理組合への能動的な関与を進め、適切な支援につなげていく必要がある。</li> <li>アンケートの回答があったマンションに対しては、マンション管理士から書面上で管理状況等に関するアドバイスを行っており、アンケート未回答のマンションに対しては、毎年度継続して督促を行っているが、回答がなく、管理状況を把握できないマンションがある。</li> <li>マンションの適切な管理を行う上で、分譲時点から適切な管理を促すことが重要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き、実態調査を進めるとともに、令和5年度から実施しているマンション長寿命化促進税制の積極的な活用に向け、マンション管理計画認定制度と併せた効果的な情報発信に取り組み、管理組合主導による良好な維持管理の促進を図る。</li> <li>新築マンションに対する、マンションの管理計画案の認定（予備認定）の取得の促進を図る。</li> </ul>

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
53			③マンションの適正管理を促進するための活動支援	管理組合ネットワークづくりの活動支援	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の活動を支援する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年度よりセミナーにてネットワークづくりの意義・事例を紹介し、機運を醸成し、平成25年5月26日に尼崎マンション管理組合ネットワーク(あまかんネット)が設立される。その後あまかんネットが主催でおしゃべり会や交流会を実施している。</li> <li>令和元年度にNPO法人化される。</li> <li>おしゃべり会・交流会 開催実績(直近5年) <ul style="list-style-type: none"> <li>○令和元年度 <ul style="list-style-type: none"> <li>おしゃべり会:令和元年9月(参加者15人)、令和2年1月(参加者13人)</li> <li>交流会:令和元年7月(参加者16人)、令和元年11月(参加者19人)</li> </ul> </li> <li>○令和2年度、令和3年度 <ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> </ul> </li> <li>○令和4年度 <ul style="list-style-type: none"> <li>おしゃべり会:令和4年10月(参加者15人)、令和5年2月(参加者8人)</li> <li>交流会:開催実績なし</li> </ul> </li> <li>○令和5年度 <ul style="list-style-type: none"> <li>おしゃべり会:令和5年9月(参加者13人)</li> <li>交流会:令和5年7月(参加者6人)、令和5年11月(参加者5人)</li> </ul> </li> <li>○令和6年度 <ul style="list-style-type: none"> <li>おしゃべり会:令和6年7月(参加者9人)、令和6年10月(参加者8人)、令和7年1月(参加者9人)</li> <li>交流会:令和7年3月(参加者18人)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	活動を継続的に続けるため、事業運営ノウハウの蓄積、活動実績・信用に立った財政基盤の向上、若年・壮年層の参加の促進が必要である。	市内マンションの管理の適正化に向けて、必要に応じて連携を図り、事業を行っていく。
54	方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	(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 ★ ⇒主要プロジェクト1	新規	「自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組	エリアごとのブランディングも含めた暮らしやすいまちとしての魅力を市内外に効果的に発信することにより、ファミリー世帯の定住・転入促進につなげる。	住宅政策課 広報課 都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>定住・転入促進情報発信サイト「尼ノ國」において、本市の多様な住宅地の特性を活かしたブランディングなどを掲げる「尼崎市住まいと暮らしのための計画」の取組に沿って、尼崎だから実現できる自分らしい暮らしぶりを効果的に発信していく取組を始めた。</li> <li>尼ノ國サイトにおける「自分らしい住まい・住まい方」の実践事例の発信 <ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度 1件取材・発信(計画スタートに先行した取組み)</li> <li>令和3年度 4件取材・発信</li> <li>令和4年度 1件取材・発信</li> </ul> </li> <li>平成31年のサイトオープンから6年経った「尼ノ國」をリニューアルし「AMANISM(アマニスム)」として令和5年3月にオープン。「尼ノ國」サイトから、尼崎で暮らす・活動する「人」にフォーカスを当てた記事などを引き継ぎながら、より「暮らし」に焦点を当てた発信を重視し、「ここに住みたい、住み続けたい」につながるサイトとしている。</li> <li>AMANISMサイトにおける「暮らす」カテゴリの発信 <ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年度 2件取材・発信</li> <li>令和5年度 8件取材・発信</li> <li>令和6年度 7件取材・発信</li> </ul> </li> <li>エリアごとの暮らしやすさや住み心地を対談形式で語るインスタライブを実施した(令和5年2月2日から3月23日まで毎週木曜日、計8回)</li> <li>住宅施策パッケージの一部取組を紹介する動画を市公式YouTubeで発信(令和6年度)</li> </ul>	本市への居住意向や実感は高水準(「尼崎市に住み続けたい85.9%」、「尼崎市に住んでよかった91.0%」)と高水準であるが、ファミリー世帯の転出超過傾向はまだ続いている。	「自分らしい住まい・住まい方」が見つかるよう、各課と連携しながら、本市の多様な暮らしの魅力をサイトに掲載していく。(広報課)
55		(2)地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★ ⇒主要プロジェクト2	新規	地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市ではこれまで、良好な住環境の形成等に取り組む活動への支援を行ってきており、加えて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る。</li> <li>小さな地域の単位(自治会等の単位等)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、まち育てに必要な助言や情報提供等の支援を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進める。</li> </ul>
56	「まち育て」を進めるテーマ別の支援方針の推進	(3) -1 地域コミュニティ活性化の支援		①地域における様々な活動等への参加促進・地域団体との連携	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	協働推進課(社会福祉協議会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規開発マンションや分譲住宅に対する地域と連携した社協加入促進の取組</li> <li>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(チラシ等の配布、各地域振興センターや支部社協の案内など)</li> <li>「加入促進の手引き」を作成し、各会長に配付・研修を実施</li> <li>社協加入率(平成29年度:52.7%、平成30年度:50.9%、平成31年度:49.3%、令和2年度:47.4%、令和3年度:46.1%、令和4年度:44.5%、令和5年度:42.8%、令和6年度:41.5%)</li> <li>各地域課では、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等がつながる場づくりに取り組んでおり、そうしたプラットフォームをきっかけに、地域の幅広い世代がかかわる活動事例が増えてきている。</li> </ul>	社協への加入促進の取組を推進する一方、社協加入率はなお、低下傾向にある。また、社協等における地域活動の担い手の高齢化の中、若い世代が自治会へ加入しないことや、自治会が存在していない地域への対応等が課題となっている。学びと交流の場づくり等を通じた新たな担い手の発掘や活動支援を行う中で、社協等の地域活動へつなげていく必要がある。	社協加入率が減少傾向にある中、地域の防犯・防災活動や子どもの居場所づくりなど、地域における課題解決に向け、幅広い世代が地域活動に参画する取組を進めていく。

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
57			②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	新規 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	市営住宅の入居者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、地域コミュニティでの連携を進める。	住宅管理担当	・建替等により募集を停止している市営住宅の空家を目的外使用として活用するあまがさき住環境支援事業「REHUL」を令和4年4月1日より開始。入居者減に伴う共益費等の負担増や自治会活動の衰退の解消を目的に、目的外使用許可にあたって、①自治会活動への参加、②共益費等の負担を条件としている。 令和7年3月1日現在では、地域活動団体や生活困窮者に対する支援を行っている団体計22団体が生活協同組合コープこうべが筆頭となるREHULネットワークに加盟しており、63戸の市営住宅の目的外使用許可をしている。 団体が支援している利用者が共益費等の集金役となったり、団体が主体となって団地内でイベントを行ったり、一般入居者の生活支援を行うなど、コミュニティの活性化を図っている。	①他部局との制度（例：生活保護制度など）の調整を今後も行う必要がある。 ②本事業は、建替え予定の住宅の空家の利活用であることから、事業の期間が限定されており、現在のスキームでは、いずれ提供できる空家なくなる事が明らかである。 ③現在は、建替等で募集停止をしている住宅において、本事業を行っているが、今後、建替等で募集停止をしていない住宅で、団地内の高齢化や自治会活動の衰退がある住宅についても、本事業を行っていくか検討が必要。	①については、その都度他部局との調整を行いながら事業を進めていく。②については、市として定まった方針等は現時点で未定であるが、担当課としては、本事業での効果を検証した上で建替え予定の住宅の空き家等を対象に、事業を継続していけるよう、課題等の整理が必要である。
58	(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		良好な景観の形成に資する取組	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う。 また、都市美の形成に著しく寄与すると認められる優れた建築物等や活動の表彰などの様々な取組を通じて景観に対する市民意識の向上を図る。	開発指導課	・景観法に基づく景観計画として「尼崎市都市美形成計画」を策定（平成23年11月30日策定） ・都市美形成条例及び屋外広告物条例を「尼崎市都市美形成計画」に基づき改正（平成24年4月1日施行） ・景観法に基づく大規模建築物や寺町都市美形成地域内の景観届出件数（平成24年度からの累計）973件 （参考 平成24年度:100件、平成25年度:89件、平成26年度:79件、平成27年度:64件、平成28年度:75件、平成29年度:103件、平成30年度:74件、令和元年度:84件、令和2年度:67件、令和3年度:69件、令和4年度:66件、令和5年度:56件、令和6年度:47件） ・都市美アドバイザーチームとのデザイン協議 届出件数（平成24年度からの累計）532件 （参考 平成24年度:50件、平成25年度:47件、平成26年度:37件、平成27年度:32件、平成28年度:44件、平成29年度:44件、平成30年度:36件、令和元年度:45件、令和2年度:40件、令和3年度:39件、令和4年度:44件、令和5年度:34件、令和6年度:40件） ・都市美形成建築物所有者のネットワーク活動への支援なども行っている。 ・令和3年度には第10回尼崎市まちかどチャタリング賞を実施し、都市美の形成に著しく寄与すると認められる優れた建築物等及び活動合計5件を表彰し都市美の啓発を行った。 ・「サマーセミナー」参加等による市民啓発のほか、公共施設の建設等に係関する職員への研修により意識啓発に努めた。 ・地域の魅力向上等に向けて公共施設等に民間の屋外広告物が設置できるように条例の改正を行うとともに、主要幹線沿道の一部区域において実態調査を行った。	大規模建築物等については、届出対象として、都市美アドバイザーの助言も踏まえ、一定誘導することにより一定の成果が出ていると思われ、戸建住宅等の小規模な建築物に対しても届出対象とすることが望ましいが、人為的・時間的な点から不可能である。そのため、このような建築物等を誘導するには、地区まちづくり制度の活用の推進を図るとともに、都市景観の基本的な水準を高めるため、継続的に啓発活動を行うことで、市民、事業者等への景観意識の向上に取組む必要がある。また、屋外広告物においても、良好な景観の形成に向けてガイドライン等により、適切に規制誘導していく必要がある。	継続：「尼崎市都市美形成計画」に基づいて都市美行政を行っていくとともに、都市景観への意識向上を図る啓発に取組む。また、屋外広告物は地域の魅力につながるよう適切に規制誘導していく。
59		②住宅地の緑化を推進する取組		生垣等設置助成事業の促進	公道に面している民有地に生垣を設置する場合、生垣設置にかかる経費に対して助成金を交付する。 生垣の設置を促進することにより、街並みの景観向上だけでなく災害時における安全性の確保を図る。	公園計画・21世紀の森担当 （公財）尼崎緑化公園協会	・（公財）尼崎緑化公園協会が市からの補助金（緑化基金の運用収益等）により実施 ・設置助成により、まちの景観向上と災害に強いまちづくりを推進できる。 ・助成実績 247件、3414.24㎡（昭和61年度～令和6年度末までの累計） （平成22年度まで236件3,280㎡、平成23年度:0件、平成24年度:1件25㎡、平成25年度:2件28.1㎡、平成26年度:1件6.5㎡、平成27年度:0件、平成28年度:1件9.3㎡、平成29年度:1件18.8㎡、平成30年度:1件8.4㎡、令和元年度:1件10㎡、令和2年度:1件11㎡、令和3年度:0件0㎡、令和4年度:1件11.0㎡、令和5年度:1件5.6㎡、令和6年度:0件）	生垣を設置する住宅が少ないという本市の住宅事情から、近年生垣助成件数が低迷している。	生垣等設置助成事業をPRしつつ、ニーズに合った助成内容を検討中。
60				建築物及びその敷地の緑化義務	市条例に基づき、500～3,000㎡の共同住宅敷地などについて敷地緑化を、また県条例に基づき、面積が1000㎡以上の建築物について建築物（屋上・壁面）及びその敷地の緑化を建築時に義務付けている。	公園計画・21世紀の森担当	・緑地面積は着実に増加している。 ・市条例による敷地の緑化：（令和6年度末現在累計）2,458件、385,579㎡（令和6年度 62件 4,157㎡） ・県条例による建築物の緑化：（令和6年度末現在累計）245件、109,365㎡（令和6年度 11件 5,002㎡）	なし （住環境整備条例の技術基準を改正したことにより、沿道緑化の取組が進んだため。）	「尼崎市緑の基本計画」に基づいて、量だけではなく緑の質を高めるために、引き続き沿道の緑化などを進めていく。
61				街なみ街かど花づくり運動への支援	市民ボランティア組織「尼崎花のまち委員会」が花苗を育成し、身近なスペースに花壇を造成管理することに対して支援・助成を行う。それによって街かどに花が飾られ本市のイメージアップを図ることができ、花づくりを通じてコミュニティの醸成を推進し住み続けたい魅力ある街なみにする。	公園計画・21世紀の森担当	・新規会員やグループの入会があり、熱心な活動により街かどに花が咲き本市のイメージアップにつながっている。 ・市民会員数 425人（令和6年度末）	・会員の高齢化により、年間を通じての作業や活動が負担になってきていることが原因で退会する会員が多い。	・「サブ会員グループ」を設ける等、会員が活動を続けやすい環境づくりを行っていく。 ・体験花壇講習会や情報発信の強化等、新規会員の確保を目指す。
62				県民まちなみ緑化事業の促進	県民緑税を活用し、住民団体等が実施する植樹や芝生化などの緑化活動に対して支援を行う。	公園計画・21世紀の森担当（兵庫県）	・県民まちなみ緑化事業（平成18年度開始）により、市内において駐車場の芝生化などの緑化を推進している。 ・緑化実績 141件、42048.01㎡（平成18～令和6年度末までの累計） （令和6年度 4件 970.9㎡）	募集案内の内容が難しく、提出書類の煩雑さなどから、緑化の知識がないと申請しにくい。	・市ホームページの内容を充実させ、情報発信を強化していく。 ・兵庫県が実施する「花と緑の専門家による講習会」によって、緑化の知識がない人へのサポートを引き続き行っていく。

No.	施策の方向性	施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
63	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のルールづくりの支援	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、地区計画や地区まちづくりルール、建築協定等の地区まちづくり制度の活用を通じて、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する。	都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>下坂部川出地区においては、平成25年度から密集市街地の改善を目的として下坂部川出福祉協会が活動を始め(後にまちづくり協議会を設立)、地元が進める防災街区整備地区計画の策定に向けた取組を支援。平成29年1月には地元案の提案を受け、同年12月に都市計画決定を行った。</li> <li>塚口北地区においては、平成26年1月にまちづくり協議会を設立。地元が進める住環境保全型の地区計画の策定に向けた取組を支援。平成29年7月には地元案の提案を受け、平成30年2月に都市計画決定を行った。</li> <li>地区計画制度を補完し、地区まちづくりを促進する地区まちづくりルール制度の検討に平成26年度より着手し、当該制度を組み込むため住環境整備条例の改正を行った(平成29年4月1日施行)。平成30年6月には潮江地区と塚口北地区、同年9月には下坂部川出地区のまちづくりルールの認定を行った。以降、地元で運用がなされている。</li> <li>東園田町6丁目地区においては、地元が自主的に運用してきた地区のルールを制度に則ったルールとするよう、令和元年7月25日に登録まちづくり活動団体に登録し、ルールの検討や地区内外の地権者等へ周知等の活動を経て、令和2年11月5日に地区まちづくりルールとして認定し、以降運用に取り組んでいる。</li> <li>塚口町南東地区(塚口町1~4丁目の一部)においては、地元が住環境の保全を主目的とした地区計画等の策定等を目指し、令和元年8月16日に登録まちづくり活動団体の登録を行い、まずはまちづくり協議会の設立を目的に活動を行っている。(※令和3年度以降は活動実績なし)</li> <li>戸ノ内町北地区においては、市が進める住宅市街地総合整備事業との連携を図り、協働のまちづくりを進めているなか、本市がまち協からの提案を受けて平成24年10月に都市計画決定した「戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画」の周知及び円滑な運用を図るため、平成25年4月に「戸ノ内町北地区まちづくりルール」パンフレットを作成するなど、まちづくりルールの普及活動に継続して取り組んできた。</li> <li>戸ノ内町南地区においては市の住環境整備事業進捗に向けた道路、公園の設計、整備のためのワークショップなどを行うなど、協働のまちづくりに取り組んできた。(平成31年4月9日登録まちづくり活動団体廃止)</li> <li>阪神大物駅周辺においては、令和4年度から新たに地区のまちづくりに取り組みたいという地元住民の有志によるまち歩きや大物川緑地をテーマとした勉強会(計7回、令和4年度からの累計回数:13回)を通じて、地区まちづくりに対する意識の醸成を図った。</li> <li>田能地区において、地元より、地域課を通じて地域課と向き合う場の要請があったことから、出前講座を行い、地区まちづくりに対する関心や意識の醸成を図るなど、新たな活動の支援を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>策定された地区計画やまちづくりルールを適切に運用していく必要がある。</li> <li>各地区のまちづくり活動団体は、参画住民の輪の広がりや将来の活動継続等、個別の課題を抱えていることから、活動が円滑かつ継続的にいえるよう支援の必要がある。</li> <li>地区の課題を主体的に解決したいという市民意識の醸成やそれに向けたまちづくりに関心が高まるような取組を、庁内連携をさらに強化して進める必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存のまちづくり活動団体に対しては、ルール協議のポイントをまとめて着実な活動継続を図る等、地区ごとの課題に応じた支援を継続する。</li> <li>住民主体のまちづくり活動が行われるよう、地域課等と連携し、出前講座、住環境の向上に向けた地域自らの取組事例等の動画やSNSでの情報発信、住宅開発事業者との協議など様々な手法を用いて、引き続き働きかけを行っていく。</li> <li>地区計画や地区まちづくりルールの策定に向けた取組に対して、助言等の人的支援も含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。</li> </ul>
				都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸ノ内町北地区においては、市が進める住宅市街地総合整備事業との連携を図り、協働のまちづくりを進めているなか、本市がまち協からの提案を受けて平成24年10月に都市計画決定した「戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画」の周知及び円滑な運用を図るため、平成25年4月に「戸ノ内町北地区まちづくりルール」パンフレットを作成するなど、まちづくりルールの普及活動に継続して取り組んできた。</li> <li>戸ノ内町南地区においては市の住環境整備事業進捗に向けた道路、公園の設計、整備のためのワークショップなどを行うなど、協働のまちづくりに取り組んできた。(平成31年4月9日登録まちづくり活動団体廃止)</li> <li>令和4年10月に重点密集市街地である開明地区において、地元町会長の会議に参加し、対象地区の4つの町会長と地区のまちづくりや密集市街地の危険性、防災街区整備地区計画制度の概要、効果について意見交換を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまで5地区で防災街区整備地区計画が策定され、住宅の建替え時に防災性の向上を図っている。この取組を事例として他の密集市街地においても取組を進めていく必要がある。</li> <li>建て替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する方策が必要である。</li> <li>開明地区での防災街区整備地区計画の策定に向け、地域における勉強会等の実施に向けた働き掛けを続け、まちづくりに対する機運を高める。</li> </ul>	助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
				建築指導課	<b>建築協定の実績(3地区)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>尼崎市田能3丁目地区(平成28年9月30日から令和18年9月29日まで20年間)</li> <li>尼崎市東園田町7丁目地区(平成8年5月1日から令和8年4月30日まで30年間)</li> <li>尼崎市食満5丁目地区(令和3年7月2日から令和13年7月1日まで10年間)</li> <li>令和4年9月から建築協定パンフレットを一新し、窓口に来られる市民・事業者に配付し周知・啓発を行っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の特性に応じた良好な環境を維持する必要がある地域の申請があれば認めていく必要がある。</li> </ul>	・良質な住環境形成につながる基準策定等のアドバイスを行っていく。
64		尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度の活用	コミュニティを育むすまいづくりの推進及び良好なまちづくりの推進に資することを目的とし、地区計画や地区まちづくりルール等のすまい・まちづくり計画を立案しようとするまちづくり活動団体等に対し、まちづくりに関するノウハウを持った専門家の派遣を行う。	都市計画課 都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>塚口町南東地区においては、住環境の保全を主目的とした地区計画及び地区まちづくりルールの策定等を目指し、令和元年8月16日に登録まちづくり活動団体となり、地区のまちづくりに関する勉強会等、第一次助成であるアドバイザー派遣を令和2年度までに計5回実施(元年度3回、2年度2回)した。(※令和3年度以降はコロナの影響等により活動実績なし)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンサルタントの世代交代への対応や市担当者のノウハウの蓄積が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き地区計画や地区まちづくりルールなどの策定に向けた取組に対して助言等の人的支援を含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。</li> </ul>

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
65				まちづくり活動団体への支援制度（活動費助成）の活用	自らまちづくりのルールを定め、住環境等の向上に取り組む地域住民を支援するため、地区計画や地区まちづくりルールの策定等を進めようとするまちづくり活動団体等に対し、活動に要する経費の助成を行う。	都市計画課	・下坂部川出地区においては、兵庫県まちづくり技術センターの復興まちづくり支援事業を活用し、平成25年～28年度の期間で専門家派遣又は活動費助成を行った（平成29年12月防災街区整備地区計画決定・告示）。 ・塚口北地区においては、兵庫県まちづくり技術センターの復興まちづくり支援事業を活用し、平成25年～29年度の期間で専門家派遣又は活動費助成を行った（平成30年2月地区計画決定・告示）。 ・戸ノ内町北・南地区においては、住宅地区改良事業や住宅市街地総合整備事業の実施とともに、地区計画の策定やまちづくりルールの周知PR（北地区）、道路、公園の設計、整備のためのワークショップ（南地区）などの実施により協働のまちづくりを進める中で、まちづくり協議会への活動費助成及び専門家派遣を行った。（実施期間：活動費助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度まで、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度まで行い、専門家派遣については北・南地区とも住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度まで行った。）（平成24年10月戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画決定・告示）	・まちづくり計画の維持管理段階での助成について検討が必要である。	・引き続き地区計画や地区まちづくりルールなどの策定に向けた取組に対して助言等の人的支援を含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。 ・まちづくり活動団体に対しては、安定的かつ継続的な活動ができるような支援について検討を行う。
						都市戦略推進担当	・戸ノ内町北・南地区においては、専門家の助言を受けながら、地区計画の提案や市の住宅市街地総合整備事業進捗に向けた説明会の開催を行うなど協働のまちづくりを進めてきたが、まちづくり協議会への助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度末をもって、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度末をもって終了し、専門家派遣については北・南地区とも平成30年度末の住宅市街地総合整備事業をもって終了し、今後は住民主導のまちづくりとして地区計画による建替え時後退により地区の防災性を一層高めていく。 ・令和3年12月に重点密集市街地である開明地区において、地域課、災害対策課と合同でまちづくり講座開催し、地域と課題共有を図るきっかけをつくった。	・これまで5地区で防災街区整備地区計画が策定され、住宅の建替え時に防災性の向上を図っている。この取り組みを事例として他の密集市街地においても取り組みを進めていく必要がある。 ・建替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する方策が必要である。 ・開明地区での防災街区整備地区計画の策定に向け、地域における勉強会等の実施に向けた働き掛けを続け、まちづくりに対する機運を高める。	助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
66		④隣地統合等の促進	隣地統合等の促進	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する。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う。	都市戦略推進担当	・平成30年7月より隣地統合促進事業を開始し、健全な土地利用を促進することをもって、市街地の防災性の向上及び空き家や空き地を解消し、良好な住環境の形成を図るとともに、市内定住・市内転入を促進している。これまでに45件の相談があり、うち4件に補助金を交付した。 ・令和3年度より土地所有者へ向けた新たなチラシ・ポスターでの周知により、19件の相談があり、うち1件は売却に向け連携しているNPOへのコーディネートを行った。 ・隣地統合促進事業 実績 平成30年度：0件、令和元年度：1件、令和2年度：1件、令和3年度：0件、令和4年度：1件、令和5年度：0件、令和6年度：1件	土地所有者へ向けた広報に一定の効果があつたものの、狭小地・無接道地の取引は偶発性が高く、誘導には限界があると考えられる。	支援としては必要であるが、まずは統合するきっかけとなる建物の除却を促進し、その土地での制度活用へとつなげていく。	
67	-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	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、災害時の安全性の向上と地域コミュニティの活性化を図るため、地域住民主体で取り組む地区計画や地区まちづくりルールの策定等に対して支援を行う。	都市戦略推進担当	・平成24年度より密集住宅市街地道路空間整備事業を開始し、防災街区整備地区計画区域内の狭隘道路沿道の建替に伴う道路拡幅部分の舗装等の支援を行っている。なお、利用しやすい制度にするべく、令和4年度より市の直接施工から間接補助事業へ変更を行う。 ・戸ノ内町北・南地区においては、専門家の助言を受けながら、地区計画の提案や市の住宅市街地総合整備事業進捗に向けた説明会の開催を行うなど協働のまちづくりを進めてきたが、まちづくり協議会への助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度末をもって、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度末をもって終了し、専門家派遣については北・南地区とも平成30年度末の住宅市街地総合整備事業をもって終了し、今後は住民主導のまちづくりとして地区計画による建替え時後退により地区の防災性を一層高めていく。 ・令和4年10月に重点密集市街地である開明地区において、地元町会長の会議に参加し、対象地区の4つの町会長と地区のまちづくりや密集市街地の危険性、防災街区整備地区計画制度の概要、効果について意見交換を行った。	・これまで5地区で防災街区整備地区計画が策定され、住宅の建替え時に防災性の向上を図っている。この取り組みを事例として他の密集市街地においても取り組みを進めていく必要がある。 ・建替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する方策が必要である。 ・開明地区での防災街区整備地区計画の策定に向け、地域における勉強会等の実施に向けた働き掛けを続け、まちづくりに対する機運を高める。	助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。	
					都市計画課	・防災街区整備地区計画が策定されている5地区（潮江、浜、杭瀬・寺島、下坂部川出、戸ノ内北）においては、建替えに伴う建築物の防火性能の向上や壁面後退等により、区域内の防災性の向上が漸次進んでいる。（令和6年度届出、計44件） ・地区計画の補完等を目的とした地区まちづくりルールを策定した地区（潮江、下坂部川出）においては、計画の段階で建築事業者等と協議が行われ、ルールに適合した建築が行われた。（令和6年度協議 計19件）	・策定された地区計画やまちづくりルールを適切に運用していく必要がある（壁面後退区域等の維持も含む）。 ・地区のまちづくりルール運用の中心となるまちづくり活動団体においては、メンバーの固定化や高齢化等の課題を抱えており、今後、後継者の育成等に向けた支援をしていく必要がある。	・引き続きまちづくり活動団体等と連携し、必要に応じた指導等を行っていく。 ・まちづくり活動団体に対しては、安定的かつ継続的な活動ができるような支援について検討を行う。	
					建築指導課	・建築基準法の道路に接しておらず住宅の建替えができない敷地においては、一定の要件のもと建築基準法第43条第2項第2号の許可制度により、接道規制の緩和を行っている。また、許可にあたって、近隣住民や通路所有者等と道路の代わりとなる通路（安全空地）の協定を結ぶことを指導しており、協定内容については、より安全性の高い通路となるようアドバイスを行っている。 令和4年度：29件（住宅の許可件数）、令和5年度：33件（住宅の許可件数）、令和6年度：38件（住宅の許可件数） ・防災街区整備地区計画が策定されている地区においては、道路空間の確保を目的に壁面後退を義務付けられる建築物に対して、建築基準法第68条の5の5の認定を活用し、容積率又は高さ制限の緩和を行っている。 令和4年度：1件、令和5年度：2件、令和6年度：1件	・許認可については、建築物や周辺の安全上等支障がない範囲で適切な運用を行っていく必要がある。	・建替えが困難な物件については、引き続き窓口対応として、建築基準法の許認可を活用できることも含めて相談者にアドバイスをすると共に安全な空間となるよう指導を行う。	

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
68			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 老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	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、無接道地の解消手法等を検討し、除却・建替えを促進する。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体費用シミュレーターによる一括見積サービスの提供を行っている株式会社クラッソと連携協定を締結。</li> <li>老朽空家に係る除却費補助(R3.6～R5.3)実績 令和3年度:5件(5戸)、令和4年度:4件(5戸)、令和5年度:11件(14戸)</li> <li>特殊空家に係る除却費補助(R3.5～)実績 令和3年度:12件(15戸)、令和4年度:15件(20戸)、令和5年度:15件(27戸)、令和6年度:14件(14戸)</li> <li>空家等寄付受け事業(R2.5～)実績 令和3年度:0件、令和4年度:0件、令和5年度:0件、令和6年度:0件(0戸)</li> <li>密集市街地建物除却促進事業 実績(令和4年度で廃止) 令和元年度:1件、令和2年度:0件、令和3年度:3件、令和4年度:3件</li> <li>一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅及びその他の住宅の除却費補助事業(R4.4～)実績 令和4年度:3件(10戸)、令和5年度:0件、令和6年度:0件(0戸)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの地域の課題を捉えて、地域の人がまちづくりに興味を持ち、考えて、実現させていく取組が必要。</li> <li>まちづくりの視点を持ち、地域の将来を考えられる人が、空き家の実態や地域に不足する施設等を補うようなスキームが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域課とともに研究していく。</li> <li>モラルハザード等への影響も考慮しつつ、必要とされる方に行き届くような補助制度等の検討を引き続き行う。</li> </ul>
69			③ハザードマップの普及啓発	ハザードマップの普及啓発	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う。	災害対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(高潮・津波・内水・洪水ハザードマップ)</li> <li>市ホームページに掲載し、普及啓発を図っている。</li> <li>窓口での配布のほか、問合せに対して説明し、普及啓発を図っている。</li> <li>令和元年10月に津波・内水・洪水ハザードマップ(B2版)の全戸配布を実施した。</li> <li>令和3年2月に高潮ハザードマップ(B2版)の全戸配布を実施した。</li> <li>避難所情報が変更した際、既存のハザードマップに反映し、転入者や出前講座、地域の訓練などへ配布した。</li> <li>令和3年7月より、庁内の様々な地図情報を集約した公開型GIS(地図情報あまがさき)にて公開をしている。</li> <li>令和7年3月より、啓発情報面を充実させた新たなハザードマップを作成し、ホームページで公表を行うなど周知啓発を行った。</li> </ul>	啓発情報面を充実させた新たなハザードマップを活用した周知啓発を更に行っていく必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後もホームページや市報、市政出前講座など様々な機会において普及・啓発を行っていく。</li> <li>新たなハザードマップを各種防災事業等に幅広く活用することで、市民の迅速な避難行動の促進や防災意識の向上を図る。</li> </ul>
	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(地震ハザードマップ)</li> <li>市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。</li> <li>窓口での資料配布のほか問合せに対して説明し、普及啓発を図っている。</li> </ul>				耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても耐震化の必要性に関する普及・啓発の機会を増やす検討を行う。		
70			④住宅地の防犯性の向上	地域安全対策事業の促進	可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置補助事業、尼崎市自主防犯パトロール等により、安全で安心な地域社会の実現を図る。	生活安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 街頭犯罪防止事業</li> <li>自主防犯パトロールの実施 4,554回(令和6年4月～令和7年1月)</li> <li>防犯カメラ設置 28台</li> <li>街頭犯罪防止実践啓発事業 毎月2日を街頭犯罪防止の日と定め、市内商業施設等でキャンペーンの開催(4月・1月除く)</li> <li>ひたくり現場表示等事業 掲示箇所数4箇所(令和6年実施分)</li> <li>② 地域安全対策事業</li> <li>あなたを守り隊の実施</li> <li>街頭犯罪防止講座事業 実施回数(累計)4回</li> <li>地域団体への防犯カメラ設置補助(令和6年度15箇所)</li> </ul>	平成24年度に多発していたひたくりは、ほとんど発生しないほど減少したが、自転車盗は未だ多発している状況にある。	これまでひたくり防止を主目的に防犯カメラの設置運用を行ってきたが、効果検証の上、自転車盗対策に活用するなど見直しを検討する。
	住宅政策課	「住まい」を切り口とした防犯に関する情報提供は実施していない状況。				「住まい」を切り口とした防犯に関する情報提供は実施していない状況。	住まいの防犯に関するセミナー等を今後行う。必要に応じて生活安全課と協力して実施する。		
71				セミナー等の実施	セミナー等で住まいの防犯に関する情報提供を行う。				
72	方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	(1)民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進★→主要プロジェクト5	①居住支援の充実	拡充	住宅確保給付金等による支援	南部福祉相談支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居確保給付金 支給状況(南部福祉相談支援課)</li> <li>平成29年度:103件4,310,400円、平成30年度:71件2,786,800円、令和元年度:69件2,920,900円、令和2年度4,500件196,959,753円、令和3年度:2,396件104,359,833円、令和4年度:1,227件53,300,800円、令和5年度:296件12,796,500円、令和6年度:230件9,739,800円</li> </ul>	受給に必要な求職活動要件の厳格化と複雑・複合化した課題を抱え求職活動が困難な世帯の増加に伴い、給付金の受給そのものが困難な事例が増加している。	令和7年度から新たに転居費用補助が開始されるため、支援が必要な方が受給できるよう、適宜制度の周知を行っていく。
73				拡充	居住支援の充実	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課 (重層的支援推進担当、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進のため、既存の仕組みを活用したセーフティネットの仕組みづくりを進めた。具体的には、福祉関係部局と住宅関係部局など庁内での連携を積極的に進め、あんしん賃貸住宅協力店に相談対応状況の確認を行い、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居に積極的に取り組んでいる仲介事業者を一部リスト化し、関係課で共有した。</li> <li>令和6年度は、「地域居住支援事業」による居住不安定者への住居確保や入居後の見守り等により家賃滞納が改善した。(重層的支援推進担当)</li> <li>令和6年度は、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進のための新たな仕組みづくりを進めるため、居住支援法人との協議を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>作成したリストを支援の場で十分活用できるように、関係課それぞれにおいて関係機関と連携し、具体的な活用方法を整理する必要がある。</li> <li>新たな仕組みづくりを進めるにあたり、関係課それぞれにおいて関係機関と連携し、具体的な運用方法を整理する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅セーフティネット法の改正により、令和7年度の秋頃に、居住支援法人等が大家と連携して「日常の安否確認・見守り」や「生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ」を行う住宅(=居住サポート住宅)の認定制度が創設される予定であり、庁内での連携を進めていく必要がある。</li> </ul>

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
74		②必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報提供	拡充	福祉に関する専門機関等と連携した情報発信の充実	保健・福祉に関する相談支援を担う担当課が参画する地域福祉計画庁内推進会議等の会議体を活用し、居住支援に関する情報を共有することで、関係する支援機関や民生児童委員等への情報提供の充実を図る。	住宅政策課	地域福祉計画庁内推進会議や、地域福祉推進協議会において、関係課における住宅確保要配慮者に対する課題や、寄せられた相談内容等の情報を共有している。	関係機関への情報提供の手法に関しては検討が必要である。	引き続き、既存の会議体での情報共有を行っていくとともに、関係機関への情報提供の手法について検討していく。
						住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課 (重層的支援推進担当、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	・障害者グループホームの利用(空き)状況の公表をしている。(155ホーム(令和7年3月時点:原則2か月毎に更新))(障害福祉政策担当) ・令和4年度は、保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を設置し、庁内連携促進に向けた協議を行った。また、多機関や民生児童委員等が参画する支援会議で計51件のケース検討を行った。(重層的支援推進担当) ・令和5年度は、保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を4回開催し、連携事例等の共有、連携策の協議を行った。また、住宅部局や動物愛護センター等の福祉部局以外や、民生児童委員や自治会役員等の地域の支援関係者、居住支援団体・少年鑑別所等の多様な支援者の参画を得て、支援会議で計48件のケース検討を行った。(重層的支援推進担当) ・令和6年度は、課題を抱えた世帯の早期把握と包括的な支援の推進に向け、新たに住宅管理担当と滞納者情報の共有方針を整理したほか、53の関係部・課長で構成する重層的支援推進会議を4回開催し事例検討等による連携意識醸成を図った。(重層的支援推進担当)	・障害者の住まいに関する情報提供については、居住支援機能を担う「リレくらしサポートセンター」において、グループホームの利用(空き)状況の把握と発信を行っているが、民間賃貸住宅に関する情報は把握していないため、十分な対応とはなっていない。(障害福祉政策担当)	・「住まいと暮らしのための計画」の取組(方向性6(1)③:高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及)と連携し、障害のある人が入居しやすい民間賃貸住宅の情報提供(紹介)が行えるよう、検討を進めていく。(障害福祉政策担当) ・庁内推進会議等を通じて関係機関と情報共有を図る。(重層的支援推進担当)
75		③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	拡充	ひょうごあんしん賃貸住宅事業等の普及	高齢者や障害者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録や情報提供を行う「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」の普及を図る。	住宅政策課(兵庫県・国)	・登録住宅数:3件10戸 ・ひょうごあんしん住宅ネットホームページのリニューアルにより、協力店情報の検索性向上や、居住支援法人情報を新たに掲載した。(令和5年12月) ・市のホームページにより事業の周知を行っている。	事業の認知度が低い。	・引き続き、事業の周知を図っていく必要がある。 ・制度を活用し、住宅と福祉等の各方面からの幅広い居住支援に向けた連携の仕組みの構築を進めていく。
76			拡充	セーフティネット住宅の登録制度の普及	高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録制度の普及を図る。	住宅政策課	・セーフティネット住宅 登録住宅数 兵庫県下4192棟 32715戸(うち、尼崎市が176棟 1,559戸、神戸市が500棟4840戸、姫路市が1023棟 7867戸、明石市338棟 2,984戸、西宮市100棟926戸)(令和7年3月31日時点) ・登録の促進のため、宅建協会の全会員へのチラシ送付を行っている。 ・令和2年4月1日より、生活保護世帯の家賃の代理納付について原則代理納付が適用されることになったが、滞納等がない世帯については、担当課の判断により世帯の自立助長の観点から強制はしていない。適用する場合も、納付指導・同意を前提とした運用を行っている(世帯との関係悪化を防ぐため)。 ・市のホームページにより制度の周知を行っている。	・事業の認知度が低い。 ・要件の一つである「耐震性能を有すること」を満たすことができず、登録に至らない物件が多くある。 ・セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数は目標値に達しているが、実態は大手賃貸住宅事業者の一社登録により登録数が伸びており、他の賃貸住宅事業者に対しても登録してもらえるように働きかける必要がある。	幅広くセーフティネット住宅の登録してもらえるように、賃貸住宅事業者に対して働きかけていく。
77				家賃債務保証	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する家賃債務保証制度の周知を図る。	住宅政策課(財)高齢者住宅財団)	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯が入居するにあたって、滞納家賃、原状回復費用および訴訟費用を保証している。	事業の認知度が低い。	引き続き、事業の周知を図っていく。
78	(2)計画的な市営住宅の整備・供給	①耐震化の推進		市営住宅建替等事業の推進	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る。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、耐震化を進める。	住宅整備担当	【武庫3住宅(時友・西昆陽・宮ノ北住宅)建替事業】 ・平成28年度 時友住宅1号棟(130戸)、蓬川住宅2号棟(130戸)竣工 ・平成30年度 時友住宅2号棟(90戸)、宮ノ北住宅A棟(84戸)・B棟(192戸)竣工 ・令和2年度 宮ノ北住宅C棟(294戸)、西昆陽住宅(140戸)竣工  【武庫3住宅より後の市営住宅の建替等】 ・平成28年度 尼崎市営住宅建替等基本計画の策定 ・平成29年度～継続中 耐震性に課題がある廃止住宅の入居者の他住宅への移転 ・令和2年度～継続中 常光寺周辺地区(1)建替事業の計画策定・PFI事業者選定、入居者の他住宅への移転等 ・令和3年度 南武庫之荘改良住宅15号棟の耐震改修工事、尾浜名月住宅14号棟の廃止 ・令和4年度～継続中 塚口・上食満・口田中地区建替事業の計画策定、入居者の他住宅への移転等 ・令和5年度 南武庫之荘改良住宅9号棟及び14号棟の耐震改修工事	・市営住宅の建替えは、現入居者の引越しに伴う負担の軽減や、事業費の圧縮などを図りながら、合理的・計画的に進める必要がある。周辺に適地があれば「非現地建替え」を基本としている。そのため、常光寺周辺地区(1)建替事業については、若草中学校跡地での集約建替えとしているが、生活環境が変わるなどの入居者の意見があることから、近隣の今後の建替対象住宅への本移転も選択できることとしている。一方、周辺に適地がない塚口・上食満・口田中地区建替事業では現地建替えもあるため、現入居者の住替えが必要となるが、高齢化等の課題がある中で住替えの難航が予想される。引き続き意向を把握しながら進めていく必要がある。	・エレベーターの設置にあたっては、住替えの促進に、より効果的な住棟から設置するなど工夫しながら取り組む。 ・建替事業では、建替対象住宅の入居者の移転先に関する意向を把握しながら進めていく。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
79		②建替等に伴う管理戸数の見直し	管理戸数の見直し	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おり、尼崎市公共施設マネジメント基本方針の公共施設保有量を30%以上削減する目標を踏まえ、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや廃止等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図る。	住宅整備担当 住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年度～令和2年度 武庫3住宅建替事業により管理戸数を454戸削減(1,514戸→1,060戸)</li> <li>平成28年度 尼崎市営住宅建替等基本計画の策定</li> <li>平成29年度～継続中 耐震性に課題がある廃止住宅の入居者の他住宅への移転</li> <li>令和2年度～継続中 常光寺周辺地区(1)建替事業により管理戸数を179戸削減予定(542戸→363戸)</li> <li>令和3年度 廃止住宅のうち入居者移転済みの尾浜名月住宅14号棟(12戸)を廃止</li> <li>令和4年度～継続中 塚口・上食満・口田中地区建替事業により管理戸数を30%以上削減予定</li> </ul>	・建替え時の建設戸数の削減や廃止により、管理戸数を削減することとしているが、住替え先が必要となるため、既存の市営住宅の公募を一部停止して住替え先を確保している。	・公募や家賃収入への影響を勘案しながら住替え先となる市営住宅を確保するとともに、民間住宅への移転を促進するなど工夫して進めていく。
80		③エレベーター設置の推進	市営住宅の建替等事業とエレベーター設置事業の推進	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観点から、市営住宅の建替えによるエレベーターの設置や、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る。	住宅整備担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>尼崎市営住宅建替等基本計画に基づき既設の対象住宅(29棟859戸)に順次エレベーターを設置</li> <li>平成29年度 西本町住宅・口田中西住宅1・2号棟のエレベーター(3基)完成</li> <li>令和3年度 南武庫之荘改良住宅15号棟のエレベーター(1基)完成</li> <li>令和6年度 戸ノ内浜西改良住宅7号棟・上食満住宅3号棟のエレベーター(2基)完成、南武庫之荘改良住宅地区のエレベーター(6基)が完成し、同地区において継続して工事中(7基)</li> </ul>	・エレベーター設置に伴い、家賃と共益費が上がるため、入居者の理解を得ながら進めていく必要がある。	・家賃等の増加に対する理解を得ながら、財政負担の平準化、廃止住宅の移転先の確保等を考慮し、エレベーターの設置を順次進めていく。
81		④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	拡充 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	-	住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者間のコミュニティの醸成を図るため、LSAや地域の自治会と連携した取組を進めている。</li> <li>また、「尼崎市営住宅等審議会」答申(平成30年3月)に示された、若年世帯の入居促進策として若年・子育て世帯向けの裁量階層区分の設定については、令和2年度第1回目募集時から実施し収入要件の緩和を行っている。</li> <li>なお、自治会の機能低下への対応として指定管理者が共益費等の徴収代行や共用部の除草等、外部委託を支援する制度の構築を行った。</li> <li>令和6年度第2回募集より、これまで実施していた3割優先(母子・父子・若年世帯)に子育て世帯(中学校を卒業するまでの子供がいる世帯)を追加した。</li> <li>また、募集住宅の中で子育て世帯等のみが申込み可能な戸数枠優先方式の新設を行った。</li> <li>市営住宅の目的外使用にて、収入・住所要件を緩和し、子育て世帯等の定住・転入を図れるように大規模リノベーションを行った。</li> </ul>	市営住宅の入居者高齢化率は令和6年度54.8%と高い状況であり、今後も高齢者は年々増すものと見込まれる。 【参考 各年度1月1日時点】 令和5年度:54.5% 令和元年度:51.1% 平成27年度:45.6% 高齢化率の高い住宅については、若年世帯の入居促進に努めているが高齢化の歯止めには至っていない。 高齢化で自治会活動が停滞するとコミュニティが希薄化し、入居者の生活や住宅の管理面で影響も懸念される。	・市営住宅の公募に支障がない範囲において、目的外使用を活用し、入居者自身が、躯体に影響のない範囲でDIY可能な住宅を募集することで、若年世帯等の多様化する住環境ニーズに対応し、子育て若年世帯の定住・転入に繋げる。 ・その他、公募時及び目的外使用の活用も含めて、市営住宅のコミュニティ活性化につながる取り組みの検討を継続して行う。
82		⑤管理・運営のあり方の見直し	適切な入居管理のあり方の検討	近年応募倍率が7倍前後で推移している中で、著しく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、より適正な入居機会の提供や入居管理など、その運営のあり方を検討する。	住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅法や国の通達に基づき、裁量階層世帯の基準や優先入居、高額所得者への対応等について規定している。</li> <li>令和5年9月より、定期募集において、原則連続2回募集割れしている住宅を常時募集住宅として入居促進を図っている。</li> <li>さらに、尼崎市営住宅等審議会の答申を踏まえ、平成31年度から比較的募集割れの多い階段室型住宅の4・5階について利便性係数を引き下げ、家賃の低減を図ることなど応募しやすい環境づくりを行った。</li> <li>なお、収入超過者等の的確な対応を図るため、万一、収入申告の提出がない場合でも、市の調査によって収入超過者または高額所得者の認定を行い、明け渡し等への対応が可能となるよう条例改正を行った。</li> <li>民法改正による連帯保証人制度の見直しについては、連帯保証人の確保が滞納の抑止力に繋がること、連帯保証人に対して督促や訴訟をしていること等から連帯保証人制度を継続することとし、極度額について滞納から明渡し請求を行った場合の債権シミュレーション額を参考に金額設定を行った。また、連帯保証人が確保できないことのみをもって入居できないことを避けるため、戸籍等の提出や第3者からの申立、緊急連絡先を確保してもらうこと等で連帯保証人確保が困難なことを確認し、入居者選考委員会での意見聴取を踏まえて免除の扱いもできるようにした。</li> </ul>	①平成29年の公営住宅法改正により高額所得者の認定所得基準を各自治体が一定の基準内で定めることができることとなり、本市においても、他市の動向等に注視し、引き続き検討を行うことが必要である。 ②民法改正による連帯保証人の極度額の設定や連帯保証人が確保できない場合の対応については一定整理したが、法人保証が活用できれば債権確保の手段も広がることから、引き続き、保証会社の動向等に注視する必要がある。	①高額所得者の認定所得の変更については、法改正の趣旨を踏まえ、引き続き検討を進める。(条例改正を伴う) ②民法改正による連帯保証人制度の見直しや確保が困難な場合の対応については一定の整理を行った。今後、法人保証について公営住宅に対応した保証制度がプラン化された場合は、導入について検討を行う。
83	(3) その他の公的賃貸住宅の有効活用		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は、家賃の減額のほか、入居時には収入要件の緩和や、単身入居が可能となる場合もあることから、こうした住まいに関する支援情報等の提供を行い、居住の安定の確保を図る。	住宅政策課(UR都市機構等)	住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せにあたり、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、家賃補助や家賃減額等の情報提供をしている。	安価な家賃の住宅を探している世帯に対して、紹介できる物件が実質的には少ない。	引き続き家賃補助等の事業について周知するとともに、今後UR都市機構等との連携について検討する。
84			公的賃貸住宅に関する情報提供の充実	UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅は、多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅として大きな役割を果たしており、情報提供の充実を図る。	住宅政策課	住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せにあたり、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、特高賃等を適宜紹介している。	安価な家賃の住宅を探している世帯に対して、紹介できる物件が実質的には少ない。	引き続き、事業概要の周知を図り、安価な家賃の住宅を探している世帯には市営住宅等の紹介を行う。

施策の方向性		成果指標	数値管理	目標値(R12)	当初	R3年度 (R3.4 - R4.3)	R4年度 (R4.4 - R5.3)	R5年度 (R5.4 - R6.3)	R6年度 (R6.4 - R7.3)	R7年度 (R7.4 - R8.3)	R8年度 (R8.4 - R9.3)	R9年度 (R9.4 - R10.3)	R10年度 (R10.4 - R11.3)	R11年度 (R11.4 - R12.3)	R12年度 (R12.4 - R13.3)	
1	子育て世帯の生活環境の価値創出	①子育て世帯向け新規住宅数（戸建て住宅、共同住宅75㎡以上）	建築確認受付台帳（各年） 開発事前協議（各年）	1,053戸/年	1,108戸 (R2)	1,178戸	1,136戸	946戸	983戸							
		意識指標 ②子育て世帯のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	95%	87.5% (R1)	85.0%	79.6%	91.0%	91.8%							
		③子育て世帯のうち、子育てに関する情報を十分に得られていると感じている割合	子ども・子育て支援に係るニーズ調査（5年）	70%	57.9% (H30)	[子ども・子育て支援に係るニーズ調査 調査対象年外]		設問から除外	[子ども・子育て支援に係るニーズ調査 調査対象年外]					[子ども・子育て支援に係るニーズ調査 調査対象年外]		
2	高齢期に適した住まい・住環境の構築	④高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	住宅・土地統計調査（5年）	70%	50.8% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		48.2%	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					[住宅・土地統計調査の調査対象年外]		
		⑤高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（サ高住、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者特定目的住宅、UR高優賃）	高齢者向け住宅数／高齢者人口（各年）	4.5%	3.3% (R1)	3.9%	4.2%	4.4%	4.5%							
		意識指標 ⑥高齢者のうち、孤立していると感じている割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	25%	32.7% (R1)	37.5%	37.5%	37.4%	36.4%							
		⑦高齢者のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	85%	78.9% (R1)	82.9%	83.3%	79.5%	90.9%							
3	質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	⑧新規住宅のうち、一定以上の性能を有した住宅の割合（長期優良住宅、低炭素住宅、尼崎版スマートハウス、ZEH等）	申請住宅数（各年）	10%	7.2% (R1)	11.5%	10.6%	6.3%	7.1%							
		⑨活用困難な住宅の割合（住宅全体のうち「腐朽・破損あり※」の空き家割合） ※建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの	住宅・土地統計調査（5年）	3%	4.6% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		2.8%	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					[住宅・土地統計調査の調査対象年外]		
		意識指標 ⑩現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	都市整備局アンケート（各年）	70%	61.8% (R2)	63.7%	62.0%	60.6%	59.7%							
4	既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	⑪活用・流通していない住宅の割合（住宅全体のうち「その他空き家※」割合） ※別荘等を除き、売買にも賃貸にも出されていない空き家	住宅・土地統計調査（5年）	3%	4.9% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		4.7%	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					[住宅・土地統計調査の調査対象年外]		
		⑫持ち家のリフォーム工事実施率	住宅・土地統計調査（5年）	40%	27.8% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		26.8%	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					[住宅・土地統計調査の調査対象年外]		
		⑬昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられている割合	マンション実態調査	50% (R8)	35% (R3)	35.0%	35.1%	33.3%	35.3%							
		意識指標 ⑭住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	都市整備局アンケート（各年）	50%	41.9% (R2)	41.7%	45.4%	51.1%	48.9%							
5	住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	⑮身近な地域活動に参加している市民の割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	30% (R9)	19.2% (R1)	15.6%	14.3%	14.3%	16.6%							
		意識指標 ⑯尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	61.7% (R9)	58.8% (R1)	55.7%	60.5%	63.7%	61.7%							
		⑰尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	都市整備局アンケート（各年）	85%	74.8% (R2)	24.7% 80.3%	25.8% 78.0%	16.5% 64.4%	33.2% 77.6%							
6	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	⑱セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数	登録数（各年）	350戸	38戸 (R2)	1,361戸	1,458戸	1,526戸	1,585戸							
		意識指標 ⑲現在の住まいで、安心して暮らすことができると感じている住宅確保要配慮者の割合（対象：賃貸住宅に居住する単身高齢者、高齢夫婦世帯、障害者、子育て世帯、外国人、低所得者、生活困窮者）	都市整備局アンケート（各年）	90%	83.8% (R2)	77.7%	77.7%	65.4%	78.8%							

## 尼崎市住まいと暮らしのための計画に係る中間見直しの検討について

### 1 中間見直しの目的

本計画の「5 計画の推進に向けて」において、「計画期間は10年間（令和3年度～令和12年度）となっているが、社会情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、計画の中間年度である5年目（令和7年度）に中間見直しの必要性を検討する」としているため、次のとおり検討を行う。

### 2 中間見直しの必要性の検討にあたっての論点

- (1) 尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況の推移
- (2) 中間見直しの方向性について
- (3) 中間見直しの内容について

以 上

# 「尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例」について

- 1 空家等対策及び空地等対策の取組状況
  - ① 尼崎市の空き家対策の歩み
  - ② 空家等対策における指導等の取組状況（相談・解決件数）
  - ③ 空家等対策における指導等の取組状況（主な相談内容）
  - ④ 空地等対策における指導等の取組状況（主な相談内容）
  
- 2 「尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例」の概要
  - ① 空き家対策に関する条例等の見直し（イメージ）
  - ② 「空家法」及び「空家空地条例」に規定する空き家対策の方向性
  - ③ 「尼崎市空家空地等対策の推進に関する規則」の概要
  - ④ 「空き家」の種類 法と条例の関係
  
- 3 今年度及び来年度の新たな取り組み
  - ① 早めの空き家対策の強化
  - ② 次年度に向けた検討

# 尼崎市の空き家対策の歩み

年度	組織	主な取組
平成27年度	建築安全担当課を設置 (建築指導課の担当課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有長屋の一部空き家への措置や、応急措置等を規定した<b>条例を制定</b></li> <li>・法や条例に基づく<b>指導等の措置に注力</b>する方針</li> </ul>
平成28年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等実態調査を実施</li> <li>・特定空家等の略式代執行を実施</li> <li>・特定空家等の命令、氏名の公表、過料処分のお知らせ、過料処分結果の照会</li> <li>・区分所有長屋の一部空き家に対して命令事前通知まで実施（その後自主解体）</li> </ul>
平成29年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画を策定</li> <li>・<b>不良住宅の除却補助制度</b>を創設（非公募、所得要件あり）</li> </ul>
平成30年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯向けの空き家改修補助制度を創設</li> <li>・大阪北部地震及び台風被害が発生</li> </ul>
令和元年度	住宅政策課へ空き家対策を事務移管 (指導等と利活用を同一の所属で担う)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>執行体制の強化（正規4人⇒正規6人+嘱託1人）</b></li> <li>・指導等の措置に加え、<b>所有者等の取組支援に注力</b>するよう方針転換</li> </ul>
令和2年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等実態調査を実施（2回目）</li> <li>・<b>NPO法人と協定を締結</b></li> <li>・特定空家等の所有者等が<b>弁護士等の専門家を活用する場合の補助制度</b>を創設（非公募、所得要件あり）</li> <li>・インスペクション等の補助制度を創設</li> </ul>
令和3年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の改定</li> <li>・<b>期間や要件を限定した公募型の除却補助制度</b>を創設</li> <li>・子育て世帯に限定しない空き家改修補助制度を創設</li> <li>・<b>住宅用地特例の適用を除外する取組</b>を開始</li> </ul>
令和4年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>無接道等を解消する場合に事業者でも使える除却補助制度</b>を創設</li> </ul>
令和5年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>空家等情報管理システムを構築</b></li> <li>・NPO法人による相談窓口を市営住宅の空き室で開設</li> </ul>
令和6年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>相続登記、遺言書作成費用の補助制度</b>を創設（所得等要件あり）</li> <li>・インスペクションの補助制度を拡充</li> <li>・戸建て住宅のサブリース事業者向け補助制度を創設</li> <li>・<b>NPO法人による相談窓口を拡充し、市役所で開設</b></li> </ul>
令和7年度		<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等実態調査を実施予定（3回目）</li> <li>・既存の条例を廃止し、<b>新たな条例を制定</b>（R7.5上程）</li> <li>・老朽化した<b>木造賃貸住宅の入居者住み替え支援 &amp; 除却補助制度</b>を創設</li> <li>・<b>司法書士会と連携した相続登記促進制度</b>を創設</li> </ul>

## 空家等対策における指導等の取組状況（相談・解決件数）



	要望者数		箇所数		解決箇所数		解決率	
	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)
H25	79	(79)	74	(74)	32	(32)	43.2%	(43.2%)
H26	155	(76)	138	(64)	54	(22)	39.1%	(34.4%)

	要望者数		箇所数		解決箇所数		解決率	
	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)
H27	158	(158)	125	(125)	31	(31)	24.8%	(24.8%)
H28	259	(101)	203	(78)	80	(49)	39.4%	(62.8%)
H29	410	(151)	324	(121)	127	(47)	39.2%	(38.8%)
H30	664	(254)	517	(193)	195	(68)	37.7%	(35.2%)
R1	766	(102)	615	(98)	405	(210)	65.9%	(214.3%)
R2	1,037	(271)	859	(244)	607	(202)	70.7%	(82.8%)
R3	1,161	(124)	965	(106)	717	(110)	74.3%	(103.8%)
R4	1,305	(144)	1,099	(134)	799	(82)	72.7%	(61.2%)
R5	1,460	(155)	1,256	(157)	983	(184)	78.3%	(117.2%)
R6	1,588	(128)	1,408	(152)	1,048	(65)	74.4%	(46.1%)

R1：市の体制強化 4人→6人  
R2～：指導等の強化と  
補助等支援制度の充実

←未解決物件の総点検により解決数が増加  
←令和2年5月NPOと協定を締結

※空家法に基づく「特定空家等」及び「危険空家等」と、旧条例に基づく「危険空家等」の合計の数値  
※条例では、特定空家等及び管理不全空家等と同じような状態の、長屋の一部空き家を認定

※数値は令和7年3月末

## 空家等対策における指導等の取組状況（主な相談内容）



相談の多い順（複数選択）

順位	相談内容	事案数		割合	
		累計	R6単年	累計	R6単年
1	屋根瓦,外壁の飛散等	807	(154)	44.2%	(45.8%)
2	樹木の繁茂	351	(93)	19.2%	(27.7%)
3	倒壊のおそれ	238	(59)	13.0%	(17.6%)
4	火災危険	118	(5)	6.5%	(1.5%)
5	ゴミの不法投棄	110	(13)	6.0%	(3.9%)
6	害虫の発生	94	(8)	5.2%	(2.4%)
7	犯罪予防	57	(3)	3.1%	(0.9%)
8	悪臭	31	(1)	1.7%	(0.3%)
9	害獣の発生	19	(0)	1.0%	(0.0%)

※数値は令和7年1月末

## 空地等対策における指導等の取組状況（主な相談内容）

### ①「空地」の相談件数

	相談件数	所有者による 対応完了件数
R2	44	22
R3	47	29
R4	63	36
R5	61	28
R6	56	25

### ②相談内容

- ・ 雑草の繁茂がほとんどであるため、夏に相談が多く、冬になれば枯れて解決するものが多い。
- ・ 雑草の繁茂以外では物品の放置が年1件程度あるが、対応していただいている。
- ・ 本市は土地開発圧力があるため、継続となる案件は少ない。

# 空き家対策に関する条例等の見直し（イメージ）

## 空家法制定時（H27）における国の問題意識

空き家（長屋・共同住宅の空き住戸を除く）による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

【想定される問題の例】

- 防災性の低下  
倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ
- 防犯性の低下  
犯罪の誘発
- ごみの不法投棄
- 衛生の悪化、悪臭の発生  
蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中
- 風景、景観の悪化
- その他  
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等

➡その緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等（特定空家等）への対応を中心に制度的措置を定めた。

## 空家法改正時（R5）における国の問題意識

居住目的のない空き家は、この20年で約1.9倍に増加しており、今後、更に増加する見込み。特定空家等になってからの対応は限界。

➡「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化。

【法改正により強化された主な規定】

- 所有者等の責務強化  
国、自治体の施策に協力する努力義務
- 活用拡大  
指定支援法人制度の導入など
- 管理の確保  
特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけ、指導等を行う
- 報告徴収権の付与  
市へ、特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与
- 緊急代執行  
命令するいとまがない場合には、命令を省略して代執行を行う



## 空家条例制定時（H27）における市の問題意識

長屋の空き住戸は、戸建て住宅の空き家と同様の課題がある。所有者不明の場合などには、市が所有者に代わって応急措置を行う必要がある。

【条例により規定した主な内容】

- 区分所有長屋の空き住戸を、空家法の「空家等」と同等に扱う
- 人の生命・身体・財産を保護する目的のもと、必要最小限度の措置（応急措置）を行う
- 特定空家等（空家法）又は危険空家等（条例）の所有者等へ命令を行う場合の手続き（審議会による審議、命令対象者の氏名等の公表等）を定める

## 条例見直し時点（R6）の市の問題意識

空き家の増加を抑制するためには「住まいの終活」といった居住中など空き家になる前に所有者が行う取組の普及が必要。各地域の土地の利用ニーズを高めることが重要。

➡これらを推進するうえでは、空き家と空地を一体的に捉えた施策展開に加え、不動産事業者等や市民活動団体等の協力が不可欠。

【新たな条例により上乘せする主な規定の例示】

- 空き家及び空地の増加抑制のために、市、所有者等、不動産事業者その他の者が担うべき役割
- 所有者等による空き家及び空地の適切な管理と活用の促進のために、市が担う役割
- ほとんど使用されていない住宅（倉庫）等を「類似空家等」と位置づけ、空家法の「空家等」と同等の措置を講ずる
- 管理不全な状態の空地を「管理不全空地」又は「特定空地」と位置づけ、空家法の「管理不全空家等」又は「特定空家等」と同等の措置を講ずる
- 本条例に規定する報告徴収に対して虚偽の報告をした場合や立入調査を拒んだ場合、及び命令に違反した場合には過料に処する

## 「空家法」及び「空家空地条例」に規定する空き家対策の方向性

対策の方向性	改正前の法	改正前の条例	改正後の法	改正後の条例 (案)	備考
空き家になる前の取組促進	×	×	×	○	・住まいの終活などの取組促進
空き家の利活用促進	△	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居として使用されていない住宅（倉庫）を措置の対象に加える</li> <li>・不動産事業者等の責務</li> <li>・市民活動団体の役割</li> </ul>
空き家の管理の確保	△	△	○	○	
老朽危険空家等の除却促進	○	○	○	○	
空き家対策と空地対策の一体的な取組の推進	×	×	×	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しく管理不全な状態の空地を「特定空地等」とする</li> <li>・空き家と空地を一体的に捉えたまちの魅力向上の取組</li> </ul>
その他、土地基本法、所有者不明土地法、民法、不動産登記法等の改正の背景を踏まえたもの	×	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理制度の活用</li> <li>・不動産事業者等や市民活動団体との連携推進</li> </ul>

※ 「△」は、明文の規定にはなっていないものの、解釈により一定の対応を行ってきたもの。

# 尼崎市空家空地等対策の推進に関する規則の概要

## 1. 「空き家」の定義

空家等		類似空家等	
法（第2条）	条例（第2条第4号）	規則（第3条）	
建築物（棟単位）の <b>全部</b> が、 <b>人が使用していないことが常態</b> （概ね1年）であるもの	法の「空家等」に <b>準ずるもの</b> として規則で定めるもの	(1) 建築物（棟単位）の全部で、 <b>相当期間（1年に満たない期間）</b> 人が使用していないもの (2) 相当期間使用されていない <b>長屋の住戸</b> (3) 一部のみに人が使用しているものの、 <b>事実上「空き家」と同様の状態にある</b> と認める建築物（棟単位）又は長屋の住戸	

## 2. 「空き地」の定義

空地等	
条例（第2条第7号）	規則（第4条）
建築物が存しない土地で、次のいずれかに該当するもの (1) 人が使用していないことが常態である土地（これに準ずるものとして規則で定める土地を含む。） (2) 人が使用している土地で規則で定めるもの	(1) 一部のみに人が使用しているものの、 <b>事実上「空き地」と同様の状態にある</b> と認める土地 (2) 駐車場、資材置場その他事業の用に供している土地

## 3. その他規則により定める事項

条例において規則に委任した事項（「定義」を除く。）	その他規則で定める事項
(1) 所有者等による空家空地等の <b>管理指針</b> 建築物の点検等として所有者等に求める取組を記載するもの。 (2) 命令及び危険の周知に係る事前通知書の記載事項 デュープロセスを補償する観点から通知の内容を定めるもの。 (3) 応急措置に要した <b>費用の負担を免除する者</b> 所有者等の負担能力に目を向け、やむを得ない事情がある場合には応急措置の費用負担を免除する旨を定めるもの。	(1) 報告徴収、立入調査、勧告、命令、行政代執行及び応急措置の 手続 (2) 「立入調査員証」及び「執行責任者証（行政代執行関係）」の様式

# 「空き家」の種類 法と条例の関係

管理状態 区分	良い又は問題ない	悪い	極めて悪い
空家法	<b>空家等</b> ※ H27法制定から変更なし  ・棟単位 ・概ね1年全く使われていない（誰が何に使っているのか等は問わない）	<b>管理不全空家等</b> ※ R5改正法により新設  ・所有者等に対する措置は「 <u>勧告</u> 」まで ・勧告により住宅用地特例適用除外 ・行政処分や罰則の規定なし	<b>特定空家等</b> ※ H27法制定から変更なし  ・行政代執行による除却まで可能 ・命令（行政処分）違反や立入調査の妨害等による罰則（ <u>過料</u> ）あり ・法に基づく過料は裁判所が科す
空家空地条例	<b>類似空家等</b> ※ 旧条例「法定外空家等」から名称変更  ・一部居住中の区分所有長屋の空き住戸 ・ <u>使用頻度の低い（住宅）倉庫</u> 等	<b>管理不全類似空家等</b> ※ 新条例により新設  ・管理状態が悪い類似空家等に対し、法「管理不全空家等」に準じた取扱い ・ただし、勧告による住宅用地特例適用除外は原則不可	<b>特定類似空家等</b> ※ 旧条例「危険空家等」から名称変更  ・管理状態が極めて悪い類似空家等に対し、法「特定空家等」に準じた取扱い ・条例に基づく過料は市長が科す ・略式代執行は不可
	<b>空地等</b> ※ 「 <u>尼崎市の環境をまもる条例</u> 」から移行  ・建築物がなく、全く使われていない土地 ・露天駐車場など規則で定める土地	<b>管理不全空地等</b> ※ 新条例により新設  ・管理状態が悪い空地等に対し、新条例「管理不全類似空家等」に準じた取扱い	<b>特定空地等</b> ※ 新条例により新設  ・管理状態が極めて悪い空地等に対し、新条例「特定類似空家等」に準じた取扱い（ <u>改正前の「尼崎市の環境をまもる条例（第2節）」と同等の取扱い</u> ）

## 上記のほか、空家空地条例では次のとおり基本理念や努力義務を明記することで、今後における各主体の取組を促す

- ・安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に向けて、本市の区域にある建築物又は土地が、世代を超えて利用又は管理されるために重要なことを基本理念として明記する
- ・所有者等、本市、事業者、自治会等及び市民活動団体等の役割（努力義務）を明記し、相互の協力を促す
- ・空家空地の発生等の予防等のため、本市は（使用されている時点から）建築物又は土地の所有者等に対して支援等を行う
- ・借地の土地所有者の責務を明記し、建築物の所有者が不明である場合などにおいて、土地所有者が必要な措置をとろうとするときは、本市が支援することで解決を目指す

## 応急措置

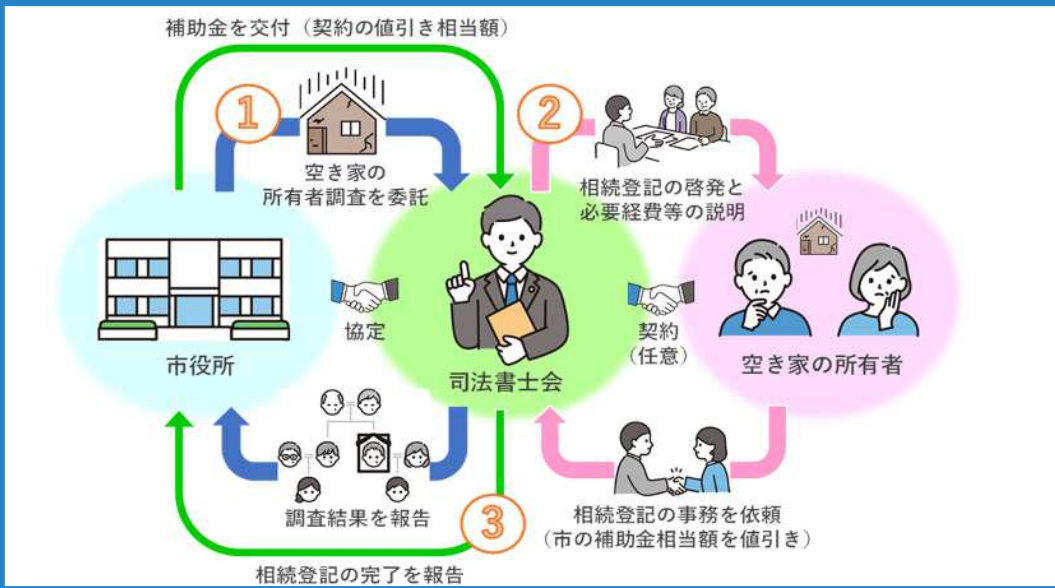
- ・人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、その危害を避けるために必要な最小限度の措置を市が行うことを条例に規定
- ・旧条例と同等の規定であるが、新条例では「特定空地等」も対象に含めた

令和7年9月1日から施行

# 早めの空き家対策の強化

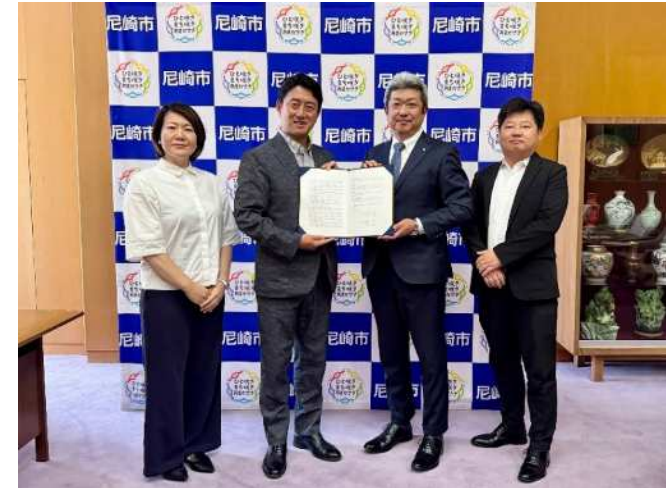
兵庫県司法書士会と連携し、相続登記等の促進に向けた取組を開始。

## 空き家の“入口”対策の強化 ～専門家の力で速やかな相続登記へ～



- ①専門家が相続登記未了の空き家（市が指定する）の所有者を調査（50件）
- ②相続登記を行うよう啓発と情報提供を実施
- ③市の補助制度により、相続登記に要する費用を低減（登記手数料（基本報酬額）は、相続人の数が5名以下の場合是一律10万円（5名を超える場合は5千円/人を加算）と定め、うち5万円/件の負担を補助金により低減  
→ 速やかな相続登記を促進し、空き家を住宅市場へ

8月1日、兵庫県司法書士会と協定を締結！



### 協定の内容

空家等の増加の抑制に向けて、相続登記の促進等を行うもの。

空家等の所有者の調査、所有者等に対する啓発、情報提供などを連携して取り組む。

ただ今、所有者調査を実施中。

所有者を特定でき次第、相続登記等の実施を促す情報提供を行う予定。

# 早めの空き家対策の強化

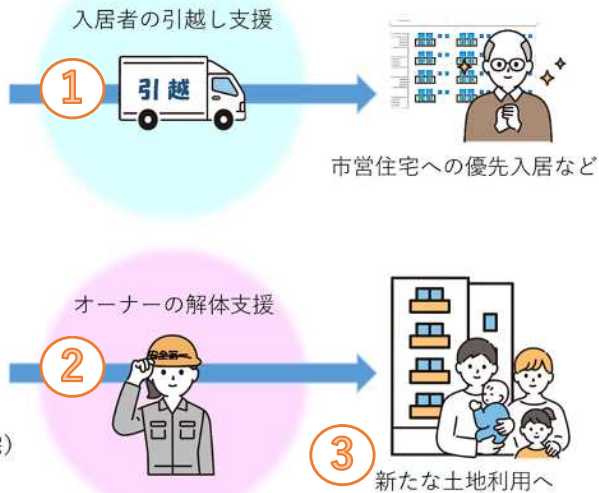
不良木造賃貸住宅の除却補助 & 転居支援制度を開始。

## 木造賃貸住宅の“出口”対策の強化

～老朽化した木造賃貸住宅の除却から新たな土地利用へ～



(老朽化した木造賃貸住宅)



- ①対象の木造賃貸住宅に入居者が居る場合、その引っ越し費用を支援
- ②対象の木造賃貸住宅の解体費用の一部を支援
- ③跡地の利用方法に関して一定の条件を付す  
→ 新たな土地利用を促進し、良好な住環境の形成へ

### ①と②共通の要件

- ・敷地の面積300㎡以上（除却後に合筆等を行う予定の隣地を含む。）
- ・住戸の数5戸以上

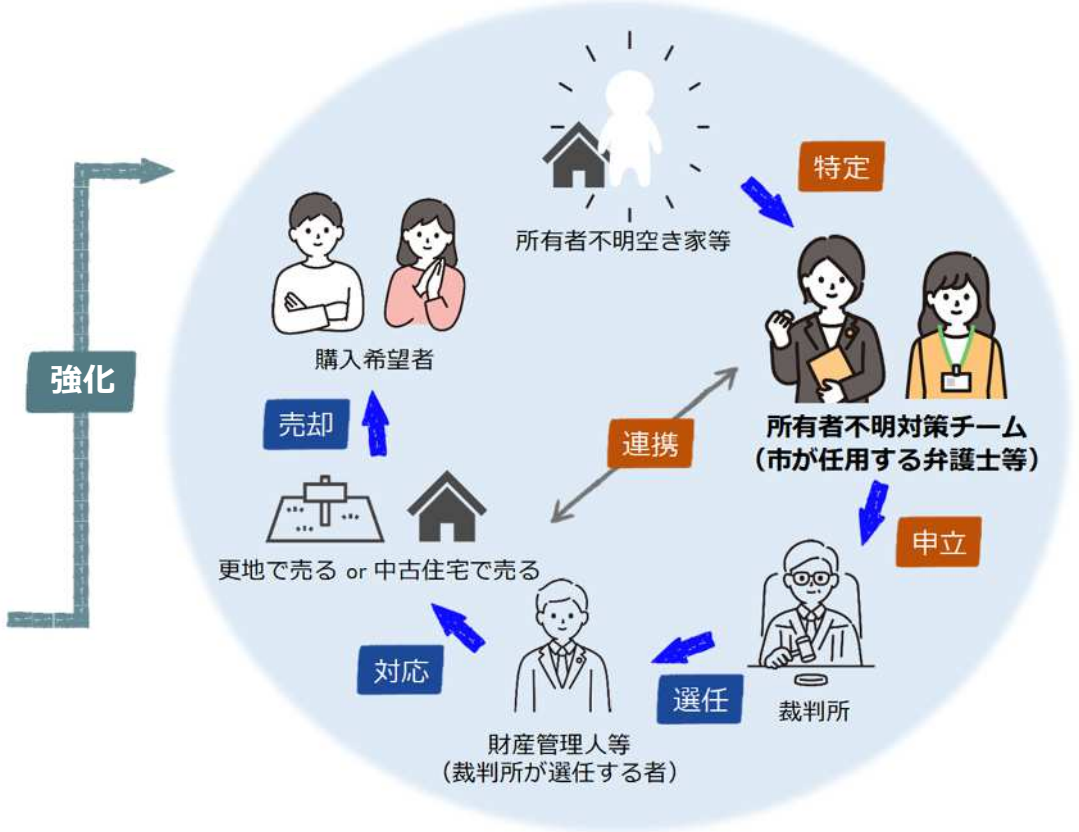
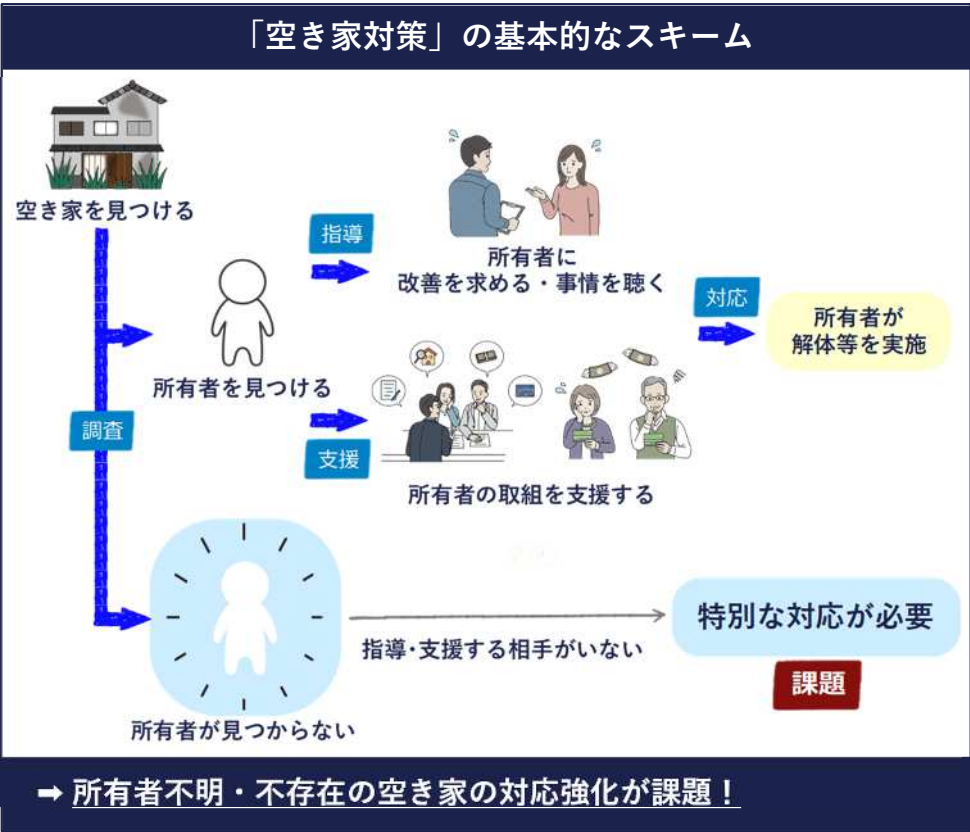
### ③ 除却後の跡地に住宅を建築する場合の要件（抜粋）

- (1) 共同住宅を建築する場合
  - ア 1住戸の床面積（壁芯で算定した専用面積。以下同じ。）30㎡以上
  - イ 総住戸数に対し、床面積40㎡以上の住戸の数を2分の1以上
  - ウ 総住戸数が10戸以上である場合には、総住戸数に対し、床面積が55㎡以上の住戸の数を5分の1以上
- (2) 長屋住宅を建築する場合 1住戸の床面積80㎡以上
- (3) 戸建住宅を建築する場合 床面積80㎡以上

令和7年度の執行見込・・・除却補助: 5件、転居支援: 3件

# 次年度に向けた検討（空き家対策の強化）

「所有者不明空き家等」の解消に向けて、財産管理制度を積極的に活用。  
 弁護士会との連携等により、所有者不明対策チームを設けることにより財産管理制度の活用など高度な専門性が求められる業務の推進体制を強化。



尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例を公布する。

令和 7 年 5 月 26 日

尼崎市長

松本 眞

尼崎市条例第 33 号

尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条－第 9 条）
- 第 2 章 類似空家等及び空地等の調査等（第 10 条・第 11 条）
- 第 3 章 空家空地等の発生の予防等（第 12 条－第 14 条）
- 第 4 章 所有者等による空家空地等の適切な管理の促進等（第 15 条－第 18 条）
- 第 5 章 類似空家等又は空地等の所有者等に対する措置等（第 19 条－第 25 条）
- 第 6 章 尼崎市空家空地等対策審議会（第 26 条－第 31 条）
- 第 7 章 雑則（第 32 条）
- 第 8 章 罰則（第 33 条）

付則

第 1 章 総則

（この条例の目的）

第 1 条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等、類似空家等及び空地等が防災、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ことに鑑み、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等、類似空家等及び空地等に係る対策（以下「空家空地等対策」という。）の推進について必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 類似空家等 建築物又はこれに付属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態であるものに準ずるものとして規則で定めるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。以下同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (5) 特定類似空家等 次のいずれかに該当する状態にあると認められる類似空家等をいう。
  - ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態
  - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
  - ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- (6) 管理不全類似空家等 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定類似空家等に該当することとなるおそれがある状態にあると認められる類似空家等をいう。
- (7) 空地等 その上に建築物及びこれに付属する工作物のいずれもが存しない土地（立木その他の土地に定着する物を含む。以下この号において同じ。）で、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
  - ア 人が使用していないことが常態である土地（これに準ずる状態にある土地として規則で定める土地を含む。）
  - イ 人が使用している土地で規則で定めるもの

(8) 特定空地等 次のいずれかに該当する状態にあると認められる空地等をいう。

ア そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある状態  
イ 第5号イからエまでのいずれかに該当する状態

(9) 管理不全空地等 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空地等に該当することとなるおそれがある状態にあると認められる空地等をいう。

(10) 関連事業者 不動産業、建設業その他の空家等、類似空家等又は空地等（以下「空家空地等」という。）の活用等と関連する事業を営む者をいう。

(11) 自治会等 自治会その他の地域住民により構成された団体をいう。

(12) 市民活動団体等 社会貢献その他の公益の増進を目的とする活動で営利を目的としないものに取り組む個人又は法人その他の団体（自治会等を除く。）をいう。

（基本理念）

第3条 空家空地等対策は、次の各号に掲げる基本理念（以下「基本理念」という。）に基づき行われなければならない。

(1) 空家等及び類似空家等は、人口の減少が進む中であって、なお既存の住宅の除却を上回る数の新規の住宅の建設が行われることにより増加することに鑑み、住宅の供給は、空家等及び類似空家等を含む既存の住宅の活用並びに当該住宅の除却に伴うその跡地における新規の住宅の建設を基本とすること。

(2) 住宅は、地域住民の生活及び諸活動を支える基盤となるものであり、これを良好な状態で利用し、又は管理することにより、世代を超えて当該基盤となることが期待されることに鑑み、住宅を構成する建築物又は土地の所有者は、その建築物又は土地について、地域住民の生活環境の保全に向けて良好な状態で利用し、又は管理すること。

(3) 土地は、現在及び将来における地域住民のための限られた貴重な資源であり、かつ、地域住民の諸活動にとって不可欠の基盤である

こと、土地の利用及び管理が他の土地の利用及び管理と密接な関係を有するものであること等に鑑み、土地の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その周辺の生活環境の保全を図るとの観点から、その土地を適切に利用し、又は管理すること。

(4) 空家等又は類似空家等の除却後の跡地及び空地等は、無接道敷地及び狭小地の解消並びに地域の防災性の向上に向けて、隣地の統合その他の手段により有効活用を図ること。

(5) 空家空地等対策は、安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に向けて、空家空地等の所有者等、市、関連事業者、自治会等及び市民活動団体等が連携し、及び協力して推進すること。

（空家空地等の所有者等の責務）

第4条 空家空地等の所有者等は、基本理念にのっとり、その空家空地等について、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理しなければならない。

2 空家等又は類似空家等（これらの敷地を除く。以下この項において「対象建築物等」という。）が借地上に存する場合におけるその存する対象建築物等の敷地の所有者等は、基本理念にのっとり、当該対象建築物等の所有者等に対して、当該対象建築物等について、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないようにするため適切に管理させるよう努めなければならない。

3 空家空地等の所有者等は、市が実施する空家空地等対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（市の責務）

第5条 市は、基本理念にのっとり、空家空地等対策に関する施策を策定し、これを総合的かつ計画的に実施するとともに、空家空地等の所有者等に対してその適切な管理について啓発を行うものとする。

2 市は、特定空家空地等（特定空家等、特定類似空家等又は特定空地等をいう。以下同じ。）又は管理不全空家空地等（管理不全空家等、管理不全類似空家等又は管理不全空地等をいう。以下同じ。）の所有者等によるその特定空家空地等又は管理不全空家空地等の適切な管理

の促進を図るために必要な措置を講ずるものとする。

(関連事業者の責務)

第6条 関連事業者は、基本理念にのっとり、空家等及び類似空家等を含む既存の住宅の活用、当該住宅の除却に伴うその跡地における新規の住宅の建設、隣地の統合その他の手段による空家空地等の有効活用に向けた空家空地等に関する取引の促進に努めるものとする。

(自治会等及び市民活動団体等の役割)

第7条 自治会等及び市民活動団体等は、管理不全空家等又は管理不全類似空家等に該当し、又は該当するおそれがある空家等又は類似空家等について、所有者等による早急な修繕又は除却を促進することにより、その修繕後の空家等若しくは類似空家等又はその除却後の跡地の有効活用が図られ、もって地域の活性化に資するといった好循環が期待されることを踏まえ、その活動地域内（市民活動団体等にあつては、本市の区域内）に存する空家等又は類似空家等の有効活用に向けて、積極的な役割を果たすよう努めるものとする。

2 自治会等は、その活動地域内に存する空家空地等について、地域住民の交流の機会の提供その他の活動を通じて、有効活用の促進及び適切な管理の確保に向けた所有者等の意識の涵養<sup>かん</sup>に努めるものとする。

(相互の協力)

第8条 空家空地等の所有者等、市、関連事業者、自治会等及び市民活動団体等は、安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に向けて、相互に協力するものとする。

2 市は、空家空地等の所有者等、関連事業者、自治会等及び市民活動団体等の間の相互理解が深まり、相互協力が推進されるよう、これらの者の交流の促進その他必要な取組を積極的に講ずるものとする。

(空家空地等対策についての計画の策定)

第9条 市は、空家空地等対策に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する基本指針（以下「基本指針」という。）を参酌して、空家空地等対策についての計画を定めるものとする。

## 第2章 類似空家等及び空地等の調査等

### (実態調査等)

第10条 市長は、類似空家等又は空地等の所在及びその所有者等を把握するための調査その他類似空家等及び空地等についてこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する他の地方公共団体の長その他の者に対して、類似空家等又は空地等の所有者等の把握について必要な情報の提供その他の協力を求めることができる。

### (立入調査)

第11条 市長は、第20条の規定の施行に必要な限度において、類似空家等又は空地等の所有者等に対し、その類似空家等若しくは空地等に関する事項について報告させ、又はその職員若しくはその委任した者（以下「職員等」という。）に類似空家等若しくは空地等と認められる場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 市長は、前項の規定により職員等を類似空家等又は空地等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、その立ち入らせようとする類似空家等又は空地等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難である場合は、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定により職員等を類似空家等又は空地等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その立ち入らせようとする職員等に身分を示す証明書を携帯させ、関係者の請求があったときは、これを提示させなければならない。

4 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 第3章 空家空地等の発生の予防等

### (所有者等が不明の空家空地等の発生の予防のための支援)

第12条 市長は、建築物の老朽化、建築物又は土地に係る登記の未了その他の事由により、将来において、空家空地等が発生し、かつ、そ

の発生する空家空地等の所有者等が不明となるおそれがあるときは、そのおそれがある建築物又は土地の所有者等に対し、必要な助言又は指導その他の支援を行うことができる。

(管理不全空家空地等の発生の予防のための管理等)

第13条 空家空地等の所有者等は、その空家空地等が管理不全空家空地等に該当することとならないように、自らの責任において、規則で定める取組を行うなどして当該空家空地等を適切に管理するよう努めなければならない。

2 市長は、空家空地等が管理不全空家空地等に該当することとなることを予防するために必要があると認めるときは、空家空地等の所有者等に対し、必要な助言又は指導その他の支援を行うことができる。

(自治会等及び市民活動団体等による情報提供等)

第14条 自治会等及び市民活動団体等は、その活動地域内(市民活動団体等にあつては、本市の区域内)に存する空家等又は類似空家等について適切な管理が行われていないことにより地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼすことが疑われるときは、その事実、その疑いに係る空家等又は類似空家等の状況及びその所有者等に関する情報を市に提供するよう努めるものとする。

2 自治会等は、その活動地域内に空家空地等の存在が疑われるとき、その活動地域内に存する建築物若しくは土地について適切な管理が行われていないことにより地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼすことが疑われるとき又はその活動地域内において将来、空家空地等が発生し、かつ、その発生する空家空地等の所有者等が不明となるおそれがあることが疑われるときは、これらの疑いに係る建築物又は土地の所有者等にその事実を知らせるほか、当該建築物又は土地の有効活用に向けた有用な情報を広く提供するよう努めるものとする。

3 市長は、自治会等又は市民活動団体等がその活動地域内(市民活動団体等にあつては、本市の区域内)に存する空家等又は類似空家等についてその所有者等と連携して有効活用に向けた取組を行おうとするときは、その行おうとする当該取組への支援を行うことができる。

#### 第4章 所有者等による空家空地等の適切な管理の促進等

(所有者等による空家空地等の適切な管理の促進のための支援)

第15条 市長は、第12条、第13条第2項及び次条第1項に規定するもののほか、所有者等による空家空地等の適切な管理を促進するため、空家空地等の所有者等に対し、必要な情報の提供、助言又は指導その他の支援を行うことができる。

(所有者等による空家空地等の有効活用のための助言等)

第16条 市長は、空家空地等の所有者等がその空家空地等を自ら使用する見込みがないときは、その使用する見込みがない空家空地等の所有者等(次項において「対象所有者等」という。)に対し、当該空家空地等の賃貸又は譲渡その他の当該空家空地等の有効活用に資する取組を行うよう助言又は指導を行うことができる。

2 関連事業者は、対象所有者等に対して、空家等及び類似空家等を含む既存の住宅の活用、当該住宅の除却に伴うその跡地における新規の住宅の建設、隣地の統合その他の手段による空家空地等の有効活用についての働き掛けを行うなど、空家空地等に関する取引の促進に努めるものとする。

(空家空地等の有効活用に資する取組)

第17条 市長は、空家空地等に関する取引の促進のために必要な環境の整備、空家空地等の有効活用に関する気運の醸成その他の空家空地等の有効活用に資する取組を行うものとする。

(所有者等による措置に係る技術的援助等)

第18条 市長は、法又はこの条例の規定に基づく市長の助言又は指導に従って特定空家空地等又は管理不全空家空地等の所有者等が必要な措置を講じようとするときは、その講じようとする当該所有者等に対して、必要な技術的援助を行い、又はその講じようとする当該措置に要する経費について助成することができる。

2 市長は、特定空家等、特定類似空家等、管理不全空家等又は管理不全類似空家等(これらの敷地を除く。以下この項において「対象建築物等」という。)が借地上に存する場合におけるその存する対象建築

物等の所有者等が講ずべき措置を講じない場合又は当該所有者等を確認することができない場合において、当該対象建築物等の敷地の所有者等が必要な措置を講じようとするときは、その講じようとする当該所有者等に対して、必要な技術的援助を行い、又はその講じようとする当該措置に要する経費について助成することができる。

## 第5章 類似空家等又は空地等の所有者等に対する措置等

(管理不全類似空家等又は管理不全空地等の所有者等に対する措置)

第19条 市長は、管理不全類似空家等又は管理不全空地等の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）の例により、その管理不全類似空家等又は管理不全空地等が特定類似空家等又は特定空地等に該当することとなることを防止するために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行った場合において、なおその行った当該助言又は指導に係る管理不全類似空家等又は管理不全空地等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定類似空家等又は特定空地等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全類似空家等又は管理不全空地等が特定類似空家等又は特定空地等に該当することとなることを防止するために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

3 前項の規定による勧告は、同項の措置について具体的な内容を示して行わなければならない。

(特定類似空家等又は特定空地等の所有者等に対する措置)

第20条 市長は、特定類似空家等又は特定空地等の所有者等に対し、その特定類似空家等又は特定空地等について、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（第2条第5号ア又はイのいずれかに該当する状態にない特定類似空家等にあつては建築物の除却を、特定空地等にあつては除却及び修繕を除く。）を講ずるよう助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行った場合において、な

おその行った当該助言又は指導に係る特定類似空家等又は特定空地等の状態が改善されていないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の期限を定めて、当該助言又は指導に係る措置を講ずべきことを勧告することができる。

- 3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその受けた当該勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、当該措置を講じなかった者に対し、相当の期限を定めて、当該措置を講ずべきことを命ずることができる。

(措置命令に係る事前手続等)

第21条 市長は、前条第3項の規定による命令（以下「措置命令」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、措置命令を受けべき者（以下「受命予定者」という。）に対し、その命じようとする措置の内容、当該措置を命ずることに対する意見書（以下「意見書」という。）の提出期限その他の規則で定める事項を記載した文書（以下「通知書」という。）を交付して、受命予定者又はその代理人（以下「受命予定者等」という。）に意見書及び自己に有利な証拠の提出等を行う機会を与えなければならない。

- 2 前項の規定による通知書の交付を受けた受命予定者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 3 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求が行われたときは、その行われた当該請求に係る受命予定者等の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 4 市長は、前項の規定による意見の聴取（以下「意見聴取」という。）を行おうとするときは、その行おうとする意見聴取に係る措置命令に係る措置の内容並びに当該意見聴取の期日及び場所を、当該期日の3日前までに、受命予定者等に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 5 受命予定者等は、意見聴取に際して、証人を出席させ、又は自己に有利な証拠を提出することができる。

6 措置命令については、尼崎市行政手続条例（平成8年尼崎市条例第1号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

7 市長は、措置命令を行った場合においては、その行った措置命令に係る特定類似空家等又は特定空地等における標識の設置、インターネットの利用その他の適切な方法により、その旨を公示しなければならない。ただし、当該特定類似空家等又は特定空地等に関して既に次条第1項の規定による公示を行った場合は、この限りでない。

（危険の周知）

第22条 市長は、次のいずれかに該当する場合において、特定空家空地等の状態について周知する必要があると認めるときは、その周知の必要がある特定空家空地等の所在地、用途、状態その他周辺住民の生命、身体又は財産を保護するために市長が必要と認める事項について、当該特定空家空地等における標識の設置、インターネットの利用その他の適切な方法により公示することができる。

(1) 法第22条第1項又は第20条第1項の規定による助言又は指導（以下この条において「措置助言等」という。）を行った日（当該助言及び当該指導をいずれも行った場合にあっては、当該助言を行った日）から1月を経過した場合

(2) 措置助言等を受けるべき者を確知することができない場合

2 市長は、前項第1号に該当する場合において、同項の規定による公示を行おうとするときは、あらかじめ、その行おうとする当該公示に係る特定空家空地等について措置助言等を受けた者に対し、当該公示を行う理由その他規則で定める事項を通知し、当該公示を行うことに対する意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要があると認める場合その他やむを得ない事由がある場合は、この限りでない。

3 市長は、前項ただし書の規定により同項の規定による通知及び意見を述べる機会の付与を行わずに第1項の規定による公示を行った場合は、その行った当該公示に係る特定空家空地等について措置助言等を

受けた者に通知することが困難な事情がある場合を除き、当該公示後速やかに、当該者に対し、当該公示を行った理由その他規則で定める事項を通知しなければならない。

- 4 市長は、第1項第2号に該当する場合において、同項の規定による公示後にその行った当該公示に係る特定空家空地等について措置助言等を行うべき者を確知したときは、当該者に通知することが困難な事情がある場合を除き、その確知後速やかに、当該者に対し、当該公示を行った理由その他規則で定める事項を通知しなければならない。
- 5 市長は、前2項の規定による通知を行う場合において、その行う当該通知に係る第1項の規定による公示が継続しているときは、当該通知を受けた者に対し、その継続している当該公示を行ったことに対する意見を述べる機会を与えなければならない。
- 6 特定空家空地等の所有者等は、第1項の規定による標識の設置を拒み、若しくは妨げ、又はその設置された標識を破損してはならない。

(行政代執行)

第23条 市長は、措置命令を受けた者がその受けた措置命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該措置命令に係る措置を講じ、又は第三者に当該措置を講じさせることができる。

(尼崎市空家空地等対策審議会への意見聴取)

第24条 市長は、法第22条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令若しくは同条第9項の規定による行政代執行（同条第10項及び第11項の規定による措置を含む。）又は第20条第2項の規定による勧告、措置命令若しくは前条の規定による行政代執行を行おうとするときは、あらかじめ、尼崎市空家空地等対策審議会の意見を聴かななければならない。ただし、緊急の必要があると認める場合で、あらかじめその意見を聴くいとまがないときは、この限りでない。

(応急措置)

第25条 市長は、特定空家空地等が保安上著しく危険な状態にある場合において、人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、その危害を避けるために必要な最小限度の措置を自ら講じ、又は第三者に講じさせることができる。

2 市長は、前項の規定により同項の措置（以下この条において「応急措置」という。）を自ら講じ、又は第三者に講じさせようとするときは、あらかじめ、その講じ、又は講じさせようとする応急措置の内容を当該応急措置に係る特定空家空地等の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該所有者等を確認することができない場合又はあらかじめその通知を行ういとまがない場合は、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定により応急措置を自ら講じ、又は第三者に講じさせたときは、その講じ、又は講じさせた応急措置に要した費用について、規則で定める場合を除き、当該応急措置に係る特定空家空地等の所有者等に対して、納付を命ずるものとする。

## 第6章 尼崎市空家空地等対策審議会

（設置）

第26条 第24条の規定によりその権限に属させられた事項その他空家空地等対策に関する重要な事項を調査審議させるため、市長の付属機関として、尼崎市空家空地等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（組織等）

第27条 審議会は、委員5人以内で組織する。

2 委員は、学識経験者その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

3 委員の任期は、2年を超えない範囲内において市長が別に定める期間とする。ただし、再任することを妨げない。

4 委員の辞任等により後任の委員を委嘱し、又は任命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。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退い

た後も、同様とする。

(会長)

第28条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。

(招集等)

第29条 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 審議会は、委員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。

3 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。

4 委員は、自己の利害に関係する議事に参与することができない。

(意見の聴取等)

第30条 審議会は、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、又は当該者に対し必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(委任)

第31条 第27条から前条までに規定するもののほか、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。

## 第7章 雑則

(委任)

第32条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

## 第8章 罰則

第33条 措置命令に違反した者は、50,000円以下の過料に処する。

2 第11条第1項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20,000円以下の過料に処する。

## 付 則

(施行期日)

1 この条例は、令和7年9月1日から施行する。

(尼崎市危険空家等対策に関する条例及び尼崎市危険空家等対策審議会条例の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) 尼崎市危険空家等対策に関する条例（平成27年尼崎市条例第8号）

(2) 尼崎市危険空家等対策審議会条例（平成27年尼崎市条例第9号）

(経過措置)

3 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前にされた前項（第1号に係る部分に限る。）の規定による廃止前の尼崎市危険空家等対策に関する条例第8条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は同条第3項の規定による命令（これらのうち、施行日以後に特定類似空家等に該当することとなる危険空家等（同条例第2条第1項第2号に規定する危険空家等をいう。）に係るものに限る。）は、それぞれ第20条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は措置命令とみなして、この条例の規定（第8章を除く。）を適用する。

4 この条例の施行の際現に付則第2項（第2号に係る部分に限る。）の規定による廃止前の尼崎市危険空家等対策審議会条例（以下「廃止前の審議会条例」という。）第1条の規定により設置されている尼崎市危険空家等対策審議会（以下「旧審議会」という。）は、第26条の規定により設置された審議会とみなす。

5 この条例の施行の際現に廃止前の審議会条例第2条第2項の規定により委嘱され、又は任命された旧審議会の委員（以下「旧審議会委員」という。）である者は、施行日に、第27条第2項の規定により、審議会の委員として委嘱され、又は任命されたものとみなす。この場合において、その委嘱され、又は任命されたものとみなされる者の任期は、同条第3項の規定にかかわらず、施行日における旧審議会委員と

しての任期の残任期間と同一の期間とする。

(審議会の招集の特例)

6 最初に招集される審議会は、第29条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(尼崎市の環境をまもる条例の一部改正)

7 尼崎市の環境をまもる条例(平成12年尼崎市条例第51号)の一部を次のように改正する。

目次中「空地の適正管理(第60条―第65条)」を「削除」に改める。

第32条中「及び第63条」を削る。

第6章第2節を次のように改める。

第2節 削除

第60条から第65条まで 削除

第93条中「の各号」を削り、同条中第2号を削り、第3号を第2号とする。

尼崎市空家空地等対策の推進に関する規則を公布する。

令和7年8月28日

尼崎市長

松本 真

尼崎市規則第51号

尼崎市空家空地等対策の推進に関する規則

(この規則の趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例（令和7年尼崎市条例第33号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、法及び条例における用語の意義による。

(類似空家等に該当する建築物等)

第3条 条例第2条第4号の規則で定めるものは、次のとおりとする。

- (1) 建築物又はこれに付属する工作物（第3号において「建築物等」という。）で、居住その他の使用が相当期間なされていないと市長が認めるもの
- (2) 長屋（これに類する建築物を含む。）の住戸又はこれに付属する工作物で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの又は居住その他の使用が相当期間なされていないと市長が認めるもの
- (3) その一部につき人が使用している建築物等（長屋にあつては、その住戸又はこれに付属する工作物。以下この号において同じ。）で、事実上その全部につき次のいずれかに該当する建築物等と同様の状態にあると市長が認めるもの
  - ア 人が使用していないことが常態である建築物等
  - イ 人が相当期間使用していない建築物等

(人が使用していないことが常態である土地に準ずる状態にある土地等)

第4条 条例第2条第7号アの規則で定める土地は、その一部につき人

が使用している土地で、事実上その全部につき次のいずれかに該当する土地と同様の状態にあると市長が認めるものとする。

(1) 人が使用していないことが常態である土地

(2) 人が相当期間使用していない土地

2 条例第2条第7号イの規則で定めるものは、駐車場、資材置場その他事業の用に供している土地とする。

(報告の徴収の方法)

第5条 法第9条第2項又は条例第11条第1項の規定による報告の徴収は、次の各号に掲げる事項を記載した書面をその対象となる空家空地等の所有者等に送達して行うものとする。

(1) 当該空家空地等の種別及び所在地

(2) 当該空家空地等の所有者等の氏名及び住所（法人その他の団体にあつては、名称及び主たる事務所の所在地並びにその代表者の氏名。以下同じ。）

(3) 当該報告の徴収を行う理由

(4) 当該報告の徴収において報告すべき事項

(5) 当該報告の徴収における報告の期限

(立入調査に係る事前通知の方法等)

第6条 法第9条第3項又は条例第11条第2項の規定による通知は、次の各号に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

(1) 法第9条第2項又は条例第11条第1項の規定による立入調査（以下この項において「立入調査」という。）の対象となる空家空地等の種別及び所在地

(2) 立入調査の対象となる空家空地等の所有者等の氏名及び住所

(3) 立入調査を行う理由

(4) 立入調査を行う日及びその時間帯

2 法第9条第4項又は条例第11条第3項の身分を示す証明書は、第1号様式のとおりとする。

(管理不全空家空地等の発生の予防のための取組)

第7条 条例第13条第1項の規則で定める取組は、次のとおりとする。

- (1) 建築物等の倒壊、擁壁の崩壊又は外装材、屋根ふき材、看板、立木の大枝等の落下若しくは飛散を防止するための点検その他の保安上の危険を防止するための取組
- (2) 石綿の飛散又は汚水、害虫、動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止するための点検その他の衛生上の危害を防止するための取組
- (3) 外装材、屋根ふき材、看板等の色あせ、破損又は汚損を防止するための点検、建築物等の存する敷地内の清掃その他の景観の悪化を防止するための取組
- (4) 悪臭若しくは騒音の発生、不法侵入又は立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物等の破損若しくは歩行者等の通行の妨げを防止するための点検その他の周辺的生活環境への悪影響を防止するための取組

(法第13条第2項等の規定による勧告の方法)

第8条 法第13条第2項若しくは第22条第2項又は条例第19条第2項若しくは第20条第2項の規定による勧告は、次の各号に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

- (1) その対象となる管理不全空家空地等又は特定空家空地等の種別及び所在地
- (2) その対象となる管理不全空家空地等又は特定空家空地等の所有者等の氏名及び住所
- (3) 当該勧告を行う理由
- (4) 当該勧告に係る措置の具体的な内容及び履行期限

(特定空家空地等措置命令の方法)

第9条 法第22条第3項又は条例第20条第3項の規定による命令(以下「特定空家空地等措置命令」という。)は、次の各号に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

- (1) その対象となる特定空家空地等の種別及び所在地
- (2) その対象となる特定空家空地等の所有者等の氏名及び住所
- (3) 特定空家空地等措置命令を行う理由
- (4) 特定空家空地等措置命令に係る措置の内容及び履行期限

(特定空家空地等措置命令に係る通知書の記載事項)

第10条 条例第21条第1項の規則で定める事項は、次のとおりとする。

- (1) 措置命令の対象となる特定類似空家等又は特定空地等の種別及び所在地
- (2) 措置命令の対象となる特定類似空家等又は特定空地等の所有者等の氏名及び住所
- (3) 措置命令を行う理由
- (4) 措置命令に係る措置の内容及び履行期限
- (5) 意見書の提出先及び提出期限

2 法第22条第4項の通知書には、同項に規定する事項のほか、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 法第22条第3項の規定による命令の対象となる特定空家等（次号において「対象特定空家等」という。）の所在地
- (2) 対象特定空家等の所有者等の氏名及び住所

(公開意見聴取の請求の方法)

第11条 法第22条第5項又は条例第21条第2項の規定による公開意見聴取（法第22条第6項又は条例第21条第3項の規定による意見の聴取をいう。以下同じ。）の請求は、次の各号に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

- (1) 特定空家空地等措置命令の対象となる特定空家空地等の種別及び所在地
- (2) 特定空家空地等措置命令の対象となる特定空家空地等の所有者等の氏名及び住所
- (3) 特定空家空地等措置命令に対する意見の概要
- (4) その他市長が必要と認める事項

(公開意見聴取の期日又は場所の変更)

第12条 法第22条第7項又は条例第21条第4項の規定による通知（第3項の規定による通知を含む。以下この条において「期日等通知」という。）を受けた者は、やむを得ない事由があると思料するときは、

その受けた期日等通知により示された公開意見聴取の期日の前日までに、当該期日又は当該期日等通知により示された公開意見聴取の場所の変更を市長に申し出ることができる。

- 2 市長は、やむを得ない事由があると認めるときは、前項の規定による申出又は職権により、期日等通知により示された公開意見聴取の期日又は場所を変更することができる。
- 3 市長は、前項の規定により期日等通知により示された公開意見聴取の期日又は場所を変更したときは、速やかに、その変更後の公開意見聴取の期日又は場所をその変更前の公開意見聴取の期日又は場所が示された期日等通知を受けた者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

(公開意見聴取の主宰)

第13条 公開意見聴取は、市長又は市長が指名する職員（次の各号のいずれかに該当する者を除く。）が主宰する。

- (1) 公開意見聴取に係る特定空家空地等措置命令を受けるべき者（以下「意見聴取対象者」という。）の代理人
- (2) 意見聴取対象者又はその代理人（以下「意見聴取対象者等」という。）とその公開意見聴取に係る特定空家空地等措置命令について利害関係を有する者
- (3) その他市長が別に定める者

(公開意見聴取における意見の陳述の方法)

第14条 公開意見聴取における意見の陳述は、関係職員の立会いの上、口頭により行うものとする。

(関係人の意見の聴取)

第15条 第13条の規定により公開意見聴取を主宰する者（以下「主宰者」という。）は、必要があると認めるときは、関係行政機関の職員その他の関係人に対し、公開意見聴取の期日への出頭を求め、その意見を聴くことができる。この場合において、あらかじめ、意見の聴取を要する理由並びにその出頭を求める公開意見聴取の期日及び場所をその出頭を求める者に通知しなければならない。

(公開意見聴取の期日における陳述の制限等)

第16条 主宰者は、公開意見聴取の期日に出頭した者がその公開意見聴取に係る特定空家空地等措置命令に係る事案の範囲を超えて陳述する場合その他議事を整理するためやむを得ないと認める場合は、当該者に対し、その陳述を制限することができる。

2 主宰者は、前項に規定する場合のほか、公開意見聴取の秩序を維持するため、公開意見聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し、退場を命ずる等適当な措置を講ずることができる。

(意見聴取対象者等の不出頭等の場合における公開意見聴取の終結)

第17条 主宰者は、意見聴取対象者等が正当な理由なく公開意見聴取の期日に出頭しない場合には、その出頭しない意見聴取対象者等に対し改めて意見を述べる機会を与えることなく、公開意見聴取を終結することができる。

2 前項の規定は、公開意見聴取の期日に出頭した意見聴取対象者等が、主宰者の質問に対して答弁せず、又は主宰者の許可なく退場した場合について準用する。

(代理人に係る委任状等の提出)

第18条 特定空家空地等措置命令を受けるべき者の代理人は、その特定空家空地等措置命令を受けるべき者に代わって、当該者が行うことができる行為を行おうとするときは、委任状その他のその行おうとする当該行為の代理権が付与されていることを証する書面を市長に提出しなければならない。

(公開意見聴取の手続の委任)

第19条 第11条から前条までに規定するもののほか、公開意見聴取の手続について必要な事項は、市長が定める。

(危険の周知に係る公示に係る通知事項)

第20条 条例第22条第2項の規則で定める事項は、同条第1項(第1号に係る部分に限る。)の規定により行おうとする公示の内容及び開始予定日並びに当該公示を行うことに対する意見を記載した書面の提出先及び提出期限とする。

2 条例第22条第3項及び第4項の規則で定める事項は、同条第1項の規定により行った公示の内容及び期間（当該公示が継続している場合にあっては、当該公示の内容及び開始日並びに当該公示を行うことに対する意見を記載した書面の提出先及び提出期限）とする。

（代執行令書の記載事項）

第21条 法第22条第9項又は条例第23条の規定による行政代執行（以下この条及び次条において「行政代執行」という。）を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の代執行令書には、次の各号に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 行政代執行の内容
- (2) 行政代執行を行う時期
- (3) 行政代執行の執行責任者の職及び氏名
- (4) 行政代執行に要する費用の概算による見積額

（執行責任者証）

第22条 行政代執行を行う場合における行政代執行法第4条に規定する証票は、第2号様式のとおりとする。

（応急措置に要した費用の納付を命じない場合等）

第23条 条例第25条第3項の規則で定める場合は、疾病、負傷その他のやむを得ない事情により応急措置に要した費用をその対象となった特定空家空地等の所有者等に負担させることが困難であると市長が認める場合とする。

2 条例第25条第3項の規定による応急措置に要した費用の納付の命令は、次の各号に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

- (1) 当該命令に係る応急措置の対象となった特定空家空地等（以下この項において「対象特定空家空地等」という。）の種別及び所在地
- (2) 対象特定空家空地等の所有者等の氏名及び住所
- (3) 対象特定空家空地等に対して当該命令に係る応急措置を講じ、又は講じさせた理由
- (4) 対象特定空家空地等の所有者等と判断した理由
- (5) 当該命令に係る応急措置を講じ、又は講じさせた日

(6) 当該命令に係る応急措置に要した費用の額

(施行の細目)

第24条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行について必要な事項は、市長が定める。

付 則

この規則は、令和7年9月1日から施行する。

第 1 号様式

(表面)

		〇〇交付第〇〇号
<b>立入調査員証</b>		写 真
所 職 氏	属 名 名	
<p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項又は尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例第11条第1項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>		
〇年〇月〇日 発行 (〇年〇月〇日まで有効)		
尼崎市長      〇〇   〇〇   印		

(裏面)

<p><b>空家等対策の推進に関する特別措置法 (抜粋)</b> (立入調査等) 第9条 略 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</p>
<p><b>尼崎市空家空地等対策の推進に関する条例 (抜粋)</b> (立入調査) 第11条 市長は、第20条の規定の施行に必要な限度において、類似空家等又は空地等の所有者等に対し、その類似空家等若しくは空地等に関する事項について報告させ、又はその職員若しくはその委任した者(以下「職員等」という。)に類似空家等若しくは空地等と認められる場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。</p>
<p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>

## 第2号様式

(表面)

		〇〇交付第〇〇号
<b>執行責任者証</b>		写 真
所 職 氏	属 名 名	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証明する。		
記		
1 行政代執行の内容		
2 行政代執行を行う時期		
〇年〇月〇日 発行 (〇年〇月〇日まで有効)		
尼崎市長      〇〇   〇〇   印		

(裏面)

<p>行政代執行法 (抜粋)</p> <p>第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。</p>  <p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>
---