

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3年12月1日から令和5年10月31日まで)

氏 名	選出団体役職名等	備 考
岡 絵 理 子	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
新 保 奈 穂 美	兵庫県立大学大学院緑環境景観マネジメント研究科講師	
室 崎 千 重	奈良女子大学生活環境学部住環境学科准教授	
吉 田 哲	京都大学大学院工学研究科准教授	
仁 保 麻 衣	市民代表	
山 下 貴 世 華	市民代表	
川 尾 祐 士	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部副支部長	
川 幡 祐 子	(一社) 大正・港エリア空き家活用協議会代表理事	

(敬称略/順不同)

○尼崎市都市計画審議会条例

昭和44年10月6日

条例第42号

改正 昭和52年8月2日条例第 平成12年6月21日条例第
38号 37号平成12年10月4日条例第42号 令和2年12月25日条例第
50号

(この条例の趣旨)

第1条 この条例は、尼崎市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の設置、組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・全改)

(設置)

第2条 次の各号に掲げる事項を調査審議させるため、市長の附属機関として、審議会を置く。

- (1) 市が策定する都市計画に関する基本的な方針の策定に関する事項その他当該都市計画に関する重要な事項
- (2) 市の住宅政策に関する基本的な方針の策定に関する事項その他当該住宅政策に関する重要な事項
- (3) 本市の区域内における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針の策定に関する事項その他当該緑地の保全及び緑化の推進に関する重要な事項
- (4) 尼崎市住環境整備条例(昭和59年尼崎市条例第44号)第15条の8第4項及び第5項(これらの規定を同条例第45条の3第2項において準用する場合を含む。)及び第17条第2項(同条例第18条第3項及び第33条第3項において準用する場合を含む。)並びに尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例(平成18年尼崎市条例第62号)第4条第4項、第11条第4項及び第5項並びに第13条の規定によりその権限に属させられた事項その他本市の区域内における住環境の整備等に関する重要な事項
- (5) 尼崎市都市美形成条例(昭和59年尼崎市条例第41号)第6条第2項(同条例第8条第2項及び第18条第2項において準用する場合を含む。)、第6条の2第1項(同条例第3項並びに同条例第7条第2項及び第4項並びに第12条第2項において準用する場合を含む。)、第4項及び第5項、第6条の3(同条例第21条第3項において準用する場合を含む。)、第17条並びに第17条の2第2項並びに尼崎市屋外広告物条例(平成20年尼崎市条例第47号)第9条第2項(同条例第10条第2項において準用する場合を含む。)、第15条第2項(同条例第16条第4項において準用する場合を含む。)及び第31条第4項(同条例第6項において準用する場合及び同条例第32条第5項において読み替えて準用する場合を含む。)の規定によりその権限に属させられた事項その他本市の区域内における都市美の形成(尼崎市都市美形成条例第2条第1号に規定する都市美の形成をいう。)等に関する重要な事項
- (6) 前各号に掲げるもののほか、都市計画法(昭和43年法律第100号)その他の法令の規定により市町村都市計画審議会の権限に属させられた事項
- (7) その他市が行う都市整備等に関する重要な事項で市長が必要と認めるもの

(昭52条例38・平12条例37・平12条例42・一部改正、令2条例50・全改)

(組織)

第3条 審議会は、委員22人以内で組織する。

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

3 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員を置くことができる。

(平12条例37・追加、令2条例50・全改)

(委嘱等)

第4条 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市議会議員
- (3) 市民の代表者
- (4) 産業界の代表者
- (5) 関係行政機関又は兵庫県の職員

2 前条第2項の臨時委員(以下「審議会臨時委員」という。)及び専門委員は、前項第1号に掲げる者その他市長が適当と認める者のうちから市長が会長の意見を聴いて委嘱する。

(令2条例50・追加)

(任期等)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することを妨げない。

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

3 審議会臨時委員は、その者の委嘱に係る特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

4 専門委員は、その者の委嘱に係る専門の事項に関する調査が終了したときは、解嘱されるものとする。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第4条繰下・一部改正)

(会長)

第6条 審議会に会長を置き、委員(第4条第1項第1号に掲げる者のうちから委嘱されたものに限る。)のうちから、委員が選挙する。

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。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第5条繰下・一部改正)

(招集)

第7条 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第6条繰下)

(会議)

第8条 審議会は、委員(議事に関係のある審議会臨時委員を含む。次項において同じ。)の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

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

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第7条繰下・一部改正)

(専門分科会)

第9条 審議会に、その所掌事項を分掌させるため、規則で定めるところにより、専門分科会(以下「分科会」という。)を置く。

2 分科会に属すべき委員、審議会臨時委員及び専門委員(以下この項において「委員等」という。)は、委員等(第4条第1項第1号に掲げる者のうちから委嘱されたものに限る。)のうちから会長が指名する。

3 分科会に、その所掌事項を調査審議させるため必要があるときは、専属委員を置くことができる。

4 分科会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

5 専属委員は、第4条第1項第1号、第3号及び第4号に掲げる者その他市長が適当と認める者のうちから市長が会長及びその属すべき分科会の分科会長の意見を聴いて委嘱する。

6 分科会に分科会長及び副分科会長を置き、分科会長は当該分科会に属する委員のうちから会長が、副分科会長は当該分科会に属する委員及び専属委員のうちから当該分科会の分科会長が指名する。

7 副分科会長は、その属する分科会の分科会長を補佐し、当該分科会長に事故があるとき又は当該分科会長が欠けたときは、その職務を代理する。

8 審議会は、分科会の議決(都市計画法その他の法令の規定により市町村都市計画審議会の権限に属させられた事項及び会長が指定する事項に係るものを除く。)をもって審議会の議決とするものとする。

9 第4条第2項及び第5条第3項の規定は第4項の臨時委員(以下「分科会臨時委員」という。)について、第5条第1項及び第2項の規定は専属委員について、第6条第2項及び前2条の規定は分科会について、それぞれ準用する。この場合において、第4条第2項中「会長」とあるのは「その属すべき分科会の分科会長」と、第5条第1項中「2年」とあるのは「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、前条第1項中「委員(」とあるのは「分科会に属する委員(専属委員並びに」と、「を含む。次項」とあるのは「及び次条第4項の臨時委員を含む。同条第9項において読み替えて準用する次項」と、同条第2項中「委員」とあるのは「分科会に属する委員」と読み替えるものとする。

(令2条例50・追加)

(部会)

第10条 分科会は、必要に応じ、その所掌事項を分掌させるため、部会を置くことができる。

2 部会に属すべき委員、審議会臨時委員、専門委員、専属委員及び分科会臨時委員は、当該部会が置かれた分科会の分科会長が指名する。

3 部会に部会長及び副部会長を置き、当該部会に属する委員及び専属委員のうちから、部会長は当該部会が置かれた分科会の分科会長が、副部会長は当該部会の部会長が指名する。

4 第6条第2項、第7条、第8条及び前条第7項の規定は、部会について準用する。この場合において、第8条第1項中「委員(」とあるのは「部会に属する委員(専属委員並びに」と、「を含む。次項」とあるのは「及び次条第4項の臨時委員を含む。第10条第4項において読み替えて準用する次項」と、同条第2項中「委員」とあるのは「部会に属する委員」と読み替えるものとする。

(令2条例50・追加)

(意見の聴取等)

第11条 審議会、分科会及び部会は、必要があると認めるときは、審議会にあっては委員、審議会臨時委員及び専門委員以外の者を、分科会及び部会にあってはその属する委員、審議会臨時委員、専門委員、専属委員及び分科会臨時委員以外の者を、その会議に出席させて意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(令2条例50・追加)

(幹事)

第12条 審議会に幹事を置く。

2 幹事は、市の職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、委員、審議会臨時委員、専門委員、専属委員及び分科会臨時委員を補佐して、担当事務を処理し、又は会務に従事する。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第8条繰下・一部改正)

(委任)

第13条 第9条から前条までに規定するもののほか、分科会の運営について必要な事項(審議会が別に定めるものを除く。)は、当該分科会の分科会長が当該分科会に諮って定める。

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

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第9条繰下・一部改正)

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(委員の任期の特例)

2 尼崎市都市計画審議会条例の一部を改正する条例(令和2年尼崎市条例第50号)の施行

の日から令和3年10月31日までの間に第4条第1項の規定により委嘱された委員の任期は、第5条第1項の規定にかかわらず、同日に満了する。

(令2条例50・追加)

(招集の特例)

3 最初に招集される審議会は、第7条の規定にかかわらず、市長が招集する。

(令2条例50・旧第2項繰下)

付 則(昭和52年8月2日条例第38号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則(平成12年6月21日条例第37号)

(施行期日)

1 この条例は、平成12年7月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この条例の施行の日以後最初に招集される審議会は、この条例による改正後の尼崎市都市計画審議会条例第6条の規定にかかわらず、市長が招集する。

付 則(平成12年10月4日条例第42号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の尼崎市都市計画審議会条例(以下「改正後の条例」という。)第2条第2項の規定の適用については、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)から平成13年10月31日までの間は、同項第1号中「6人」とあるのは「9人」と、同項第3号中「4人」とあるのは「1人」とする。

3 施行日から平成13年10月31日までの間に委嘱される委員(補欠委員を除く。)の任期は、改正後の条例第4条第1項の規定にかかわらず、この条例の施行の際現に委嘱されている委員の残任期間に相当する期間とする。ただし、再任することを妨げない。

付 則(令和2年12月25日条例第50号)

(施行期日)

1 この条例は、令和3年6月27日から施行する。ただし、付則第3項の規定は、公布の日から施行する。

(尼崎市公園緑地審議会条例等の廃止)

2 次の各号に掲げる条例は、廃止する。

(1) 尼崎市公園緑地審議会条例(平成元年尼崎市条例第14号)

(2) 尼崎市住環境整備審議会条例(平成18年尼崎市条例第63号)

(3) 尼崎市住宅政策審議会条例(令和元年尼崎市条例第8号)

(委任)

3 この条例の施行について必要な経過措置は、規則で定める。

(尼崎市都市美形成条例の一部改正)

4 尼崎市都市美形成条例(昭和59年尼崎市条例第41号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

(尼崎市住環境整備条例及び尼崎市遊技場及びびラブホテルの建築等の規制に関する条例の一部改正)

5 次に掲げる条例の規定中「尼崎市住環境整備審議会」を「尼崎市都市計画審議会」に改める。

(1)・(2)略

(尼崎市屋外広告物条例の一部改正)

6 尼崎市屋外広告物条例(平成20年尼崎市条例第47号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

○尼崎市都市計画審議会の専門分科会の設置 に関する規則

令和3年6月25日
規則第41号

(この規則の趣旨)

第1条 この規則は、尼崎市都市計画審議会条例(昭和44年尼崎市条例第42号。以下「条例」という。)第9条第1項の規定に基づき、尼崎市都市計画審議会の専門分科会(以下「分科会」という。)の設置について必要な事項を定めるものとする。

(分科会の設置)

第2条 尼崎市都市計画審議会に、次の各号に掲げる分科会を置き、これらの分科会の所掌事務は、次の各号に掲げる分科会の区分に応じ当該各号に定める事項その他市長が必要と認める事項を調査審議することとする。

- (1) 都市計画分科会 条例第2条第1号に掲げる事項
- (2) 住宅政策分科会 条例第2条第2号に掲げる事項
- (3) 公園緑地分科会 条例第2条第3号に掲げる事項
- (4) 住環境分科会 条例第2条第4号に掲げる事項
- (5) 都市美分科会 条例第2条第5号に掲げる事項

2 分科会に属する委員(当該分科会に専属委員が置かれる場合は、当該専属委員を含む。)の定数は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画分科会 10人
- (2) 住宅政策分科会 8人
- (3) 公園緑地分科会 13人
- (4) 住環境分科会 11人
- (5) 都市美分科会 9人

(施行の細目)

第3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、主管局長が定める。

付 則

この規則は、令和3年6月27日から施行する。

尼崎市都市計画審議会の会議の公開等に関する要綱

平成15年8月1日施行

(この要綱の趣旨)

第1条 この要綱は、別に定めるもののほか、尼崎市都市計画審議会運営規程（昭和44年12月1日施行。以下「運営規程」という。）第6条第4項及び第13条本文の規定に基づき、尼崎市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の会議（以下「会議」という。）の公開等について必要な事項を定めるものとする。

(会議の開催日時等の公表等)

第2条 会議を開催する場合は、その開催の日（以下「開催日」という。）の7日前までに会議の開催の日時及び場所その他の必要事項を公表するものとする。ただし、会議を緊急に開催する場合その他開催日の7日前までに公表することが困難であると会長が認める場合は、開催日の7日前の翌日から当該開催日までの間にその公表を行うことができる。

2 前項の規定による公表は、運営規程第4条第1項の規定による通知を行った後に行うものとする。

3 第1項の規定による公表は、尼崎市役所本庁舎1階の掲示板等又は審議会の事務局（以下「事務局」という。）の窓口における掲示、尼崎市のホームページ（以下「市ホームページ」という。）上への掲載等により行うほか、可能な範囲で市報あまがさきへの掲載により行うものとする。

4 第1項の規定により公表される事項は、次のとおりとする。ただし、第3号に掲げる事項について、同項の規定による公表をもって、会議の付議事件に係る情報のうち尼崎市情報公開条例（平成16年尼崎市条例第47号。以下「情報公開条例」という。）第7条第2号に該当するものが明らかになるときは、この限りでない。

- (1) 開催の日時
- (2) 開催の場所
- (3) 調査審議事項又は市長からの報告事項
- (4) 傍聴の可否
- (5) 傍聴の定員
- (6) 傍聴の受付時間
- (7) 事務局の連絡先
- (8) その他会長が必要と認める事項

5 第1項の規定による公表を市報あまがさきへの掲載により行うときは、前項本文の規定にかかわらず、その公表する事項を紙面の都合により決めることができる。

(傍聴人の定員)

第3条 会議の傍聴人（尼崎市政の報道の任務に当たる者（尼崎市政記者クラブの構成員である記者に限る。以下「報道関係者」という。）及び尼崎市議会議員である者（以下「報道関係者等」という。）を除く。）の定員は、原則として10人とする。ただし、会長が、会場の規模に応じ必要があると認めるときは、その定員を変更することができる。

(傍聴の手続等)

第4条 会議の傍聴を希望する者（以下「希望者」という。）は、当該会議の開会時刻の30

分前から15分前までの間に当該会議の開催場所の前に参集し、会議の会場の入口付近に備え付けられた傍聴受付簿（第1号様式）に必要事項を記入するものとする。

- 2 希望者が前条に規定する定員（以下「定員」という。）を超える場合は、くじで傍聴人を決定するものとする。
- 3 開会時刻の15分前を経過した後に会議の傍聴を申し出た者は、その申出の時点で定員の範囲内で人数に余剰がある場合は、先着順で傍聴することができる。
- 4 第1項の規定は、前項の規定により傍聴することができる者について準用する。この場合において、第1項中「会議の開会時刻の30分前から15分前までの間に当該会議の開催場所の前に参集し、会議」とあるのは、「会議」と読み替えるものとする。

（傍聴券の受取等）

第5条 希望者（前条第2項の規定によりくじで傍聴人が決定されたときは、その決定を受けた者）及び同条第3項の規定により傍聴することができる者（以下これらの者を「傍聴者」という。）は、事務局の職員から傍聴券（第2号様式）の交付を受け、これを所持して傍聴席に着席しなければならない。

- 2 傍聴券を所持していない者は、会議を傍聴することができない。
- 3 傍聴券の交付を受けた者は、傍聴を終えたときは、傍聴券を事務局の職員に返還しなければならない。

（傍聴することができない者）

第6条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議を傍聴することができない。ただし、第6号に該当する者で、その保護者等による監督が一定見込まれ、会長がその傍聴を認めることで会議の進行に支障を来さないと認めるものについては、この限りでない。

- (1) 凶器その他人に危害を加えるおそれがあるものを携帯している者
- (2) 酒気を帯びていると認められる者
- (3) 張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼりその他これらに準ずるものを携帯している者
- (4) はち巻き、たすき、ゼッケン、ヘルメットその他これらに準ずるものを着用し、又は装備している者
- (5) 笛、ラッパ、太鼓その他楽器の類又はラジオ、拡声器その他音声を発する機器を持ち込んでいる者
- (6) 未就学児
- (7) その他会議の進行を妨害し、若しくは人に迷惑を及ぼし、又はこれらのおそれがあると会長が認める者

（傍聴者が守るべき事項）

第7条 傍聴者は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 静粛に議事を聴き、けん騒にわたる行為をしないこと。
- (2) みだりに傍聴席を離れないこと。
- (3) 議事の内容又は審議会の委員（審議会臨時委員及び専門委員を含む。以下同じ。）の発言に批判又は賛否の意を表明しないこと。
- (4) 私語、談話、拍手等をしないこと。
- (5) 飲食又は喫煙をしないこと。

- (6) 携帯電話は使用せず、その電源を切ること。
- (7) 会長又は事務局の職員の指示に従うこと。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、会議の進行を妨害し、人に迷惑を及ぼし、又はその他会議の秩序を乱すような行為をしないこと。

(写真、映像等の撮影及び録音等の禁止)

第8条 傍聴者は、会議の会場において写真、映像等を撮影し、又は録音等を行うことができない。

(会議が非公開となる場合の傍聴者の退場)

第9条 傍聴者は、運営規程第6条第1項ただし書の規定により会議が公開されないと決せられたときは、速やかに、退場しなければならない。

(傍聴不適格者等に対する退場命令等)

第10条 会長は、傍聴者が次のいずれかに該当すると認めるときは、当該傍聴者に対し退場を命ずることができる。

- (1) 傍聴席に着席した後に第6条各号のいずれか（同条第6号に掲げる者にあつては、同条ただし書に規定する者を除く。）に該当していることが判明したとき。
 - (2) 第7条第8号に掲げる事項を守っていないとき（会長が次項の規定による命令を行う必要がないと認めるときに限る。）。
- 2 会長は、傍聴者が次のいずれかに該当すると認めるときは、当該傍聴者に対し、その是正その他必要な措置を講ずるよう命ずることができる。この場合において、その命令に従わなければ退場を命ずる旨警告することができる。
- (1) 第7条各号に掲げる事項のいずれかを守っていないとき（同条第8号に掲げる事項を守っていないと会長が認めるときは、当該傍聴者が前項第2号に該当することにより会長が同項の規定により退場を命ずるときを除く。）。
 - (2) その他この要綱の規定に違反しているとき。
- 3 会長は、前項の規定による命令を受けた傍聴者が当該命令に従っていないと認めるときは、当該傍聴者に対し退場を命ずることができる。

(会議資料の取扱い)

第11条 会議資料は、原則として傍聴者に配布するものとする。ただし、次のいずれかに該当する事項については、当該会議資料の全部若しくは一部を配付せず、又は当該会議資料の一部を明示せずに配付することができる。

- (1) 情報公開条例第7条各号に該当する事項
 - (2) 当該会議資料の全部を配付し、又は明示することにより公正かつ円滑な議事運営に支障が生じ、又はそのおそれがあると会長が認める事項
- 2 前項の規定により配付された資料は、会議終了後に事務局の職員が回収するものとする。
- 3 会議資料は、会議終了後に市ホームページで公表する。
- 4 第1項ただし書の規定は、前項の規定により会議資料を公表する場合について準用する。この場合において、第1項ただし書の規定中「配付せず」とあるのは「公表せず」と、「配付する」とあるのは「公表する」と、同項第2号中「配付し、又は明示する」とあるのは「公表する」と、「より」とあるのは「より今後の会議において」と読み替えるものとする。

(報道関係者等)

第12条 第4条第1項及び第5条から前条までの規定は、報道関係者等について準用する。
この場合において、同項中「開会時刻の30分前から15分前までの間」とあるのは「開会時刻まで」と、第5条第1項及び第7条第2号中「傍聴席」とあるのは「報道関係者・議員席」と読み替えるものとする。

2 前項において準用する第8条の規定にかかわらず、報道関係者は、同項において読み替えて準用する第4条第1項の規定による傍聴受付簿への記入の際、写真又は映像の撮影の許可を会長に願い出て、会長の許可を得たときは、議事に入る前に限り撮影を行うことができる。

3 前項の規定による願出は、写真撮影等許可願（第3号様式）を提出することにより行わなければならない。

4 会長は、第2項の許可については、あらかじめ審議会に諮って行うものとする。
（会議録の要旨の公表）

第13条 事務局は、会議が終了したときは、速やかに、会議録を作成し、運営規程第11条の規定による指名を受けた委員による確認を受けた後は、その要旨を市ホームページで公表するものとする。ただし、当該会議録のうち、運営規程第6条第1項ただし書の規定により公開されなかった会議の部分に係るものについては、この限りでない。

2 前項ただし書に規定するもののほか、同項の規定により公表される会議録には、次に掲げる事項について、掲載せず、又は特定されないよう必要な措置を講ずるものとする。

(1) 議事の内容のうち、情報公開条例第7条各号に該当する事項

(2) 発言した審議会の委員の氏名

3 第1項の規定による公表の期間の末日は、その会議が開催された日の5年後の日の属する年度の末日とする。ただし、当該会議に係る案件の調査審議が次年度以後に継続する場合等で、引き続き公表することが適当であると認められるときは、当該期間を延長することができる。

（施行の細目）

第14条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、会長が定める。

（分科会への準用）

第15条 前各条及び第1号様式から第3号様式までの規定は、条例第9条第1項の規定により審議会に置かれる分科会（以下「分科会」という。）について準用する。この場合において、第1条中「第6条第4項及び」とあるのは「第14条において読み替えて準用する運営規程第6条第4項及び第14条において準用する運営規程」と、「尼崎市都市計画審議会（以下「審議会」という。）」とあるのは「分科会」と、第2条第1項ただし書中「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前項」と、「運営規程」とあるのは「運営規程第14条において読み替えて準用する運営規程」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第1項」と、同条第4項中「第1項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第1項」と、同項ただし書中「第3号」とあるのは「同条において準用する第3号」と、同項第8号中「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第5項中「第1項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第1項」と、「前項本文」とあるのは「同条

において読み替えて準用する前項本文」と、第3条ただし書中「会長」とあるのは「分科会長」と、第4条第1項中「第1号様式」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第1号様式」と、同条第2項中「前条」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前条」と、同条第4項中「第1項の」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第1項の」と、「前項」とあるのは「同条において準用する前項」と、「第1項」とあるのは「同条において読み替えて準用する第1項」と、第5条第1項中「前条第2項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前条第2項」と、「同条第3項」とあるのは「第15条において準用する前条第3項」と、「第2号様式」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第2号様式」と、第6条ただし書中「第6号」とあるのは「第15条において準用する第6号」と、「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第7号中「会長」とあるのは「分科会長」と、第7条第3号中「審議会臨時委員及び専門委員」とあるのは「当該分科会に属すべき審議会臨時委員及び専門委員並びに当該分科会に置かれる専属委員及び臨時委員」と、同条第7号中「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第8号中「前各号」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前各号」と、第9条中「運営規程」とあるのは「運営規程第14条において準用する運営規程」と、第10条第1項中「会長は」とあるのは「分科会長は」と、同項第1号中「第6条各号」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第6条各号」と、「同条第6号」とあるのは「第15条において準用する第6条第6号」と、「同条ただし書」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第6条ただし書」と、同項第2号中「第7条第8号」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第7条第8号」と、「会長が次項」とあるのは「分科会長が第15条において読み替えて準用する次項」と、同条第2項中「会長は」とあるのは「分科会長は」と、同項第1号中「第7条各号」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第7条各号」と、「同条第8号」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第7条第8号」と、「会長」とあるのは「分科会長」と、「前項第2号」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前項第2号」と、「同項」とあるのは「同条において読み替えて準用する同項」と、同条第3項中「会長は、前項」とあるのは「分科会長は、第15条において読み替えて準用する前項」と、第11条第1項第2号中「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前項」と、同条第4項中「第1項ただし書の規定は、前項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第1項ただし書の規定は、同条において準用する前項」と、「第1項ただし書」とあるのは「同条において読み替えて準用する第1項ただし書」と、「同項第2号」とあるのは「同条において読み替えて準用する同項第2号」と、第12条第1項中「第4条第1項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第4条第1項」と、「同項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する同項」と、「第5条第1項及び」とあるのは「第15条において読み替えて準用する第5条第1項及び第15条において準用する」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前項」と、「第8条」とあるのは「同条において準用する第8条」と、「同項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する同項」と、「第4条第1項」とあるのは「同条において準用する第4条第1項」と、「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第3項中「前項」とあるのは「第15条において読み替えて準用する前項」と、「第3号様式」とあ

るのは「同条において読み替えて準用する第3号様式」と、同条第4項中「会長は、第2項」とあるのは「分科会長は、第15条において読み替えて準用する第2項」と、第13条第1項本文中「運営規程」とあるのは「運営規程第14条において読み替えて準用する運営規程」と、同項ただし書中「運営規程」とあるのは「運営規程第14条において準用する運営規程」と、同条第2項中「前項ただし書」とあるのは「第15条において準用する前項ただし書」と、「同項」とあるのは「同条において準用する同項」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「第15条において準用する第1項」と、前条中「事項は、会長」とあるのは「事項（分科会に関する事項に限る。）は、その分科会長」と、第1号様式及び第2号様式中「尼崎市都市計画審議会」とあるのは「尼崎市都市計画審議会 分科会」と、第3号様式中「尼崎市都市計画審議会会長 様」とあるのは「尼崎市都市計画審議会 分科会分科会長 様」と読み替えるものとする。

附 則

この要綱は、平成15年8月1日から施行し、同日以後に開催する審議会について適用する。

<以下改正附則>

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年8月19日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に行われている尼崎市都市計画審議会の会議の会議録の公表は、この要綱による改正後の尼崎市都市計画審議会の会議の公開等に関する要綱（以下「改正後の要綱」という。）第13条第1項の規定による公表とみなす。

3 前項の規定は、この要綱の施行の際現に公表されている会議録で次の各号に掲げる附属機関の各会議のものについて準用する。この場合において、同項中「第13条第1項」とあるのは、「第15条において準用する改正後の要綱第13条第1項」と読み替えるものとする。

(1) 尼崎市都市計画審議会条例の一部を改正する条例（令和2年尼崎市条例第50号。以下「改正条例」という。）付則第2項（第1号に限る。）の規定による廃止前の尼崎市公園緑地審議会条例（平成元年尼崎市条例第14号）第1条の規定により置かれていた尼崎市公園緑地審議会

(2) 改正条例付則第2項（第2号に限る。）の規定による廃止前の尼崎市住環境整備審議会条例（平成18年尼崎市条例第63号）第1条の規定により置かれていた尼崎市住環境整備審議会

(3) 改正条例付則第2項（第3号に限る。）の規定による廃止前の尼崎市住宅政策審議会条例（令和元年尼崎市条例第8号）第1条の規定により置かれていた尼崎市住宅政策審議会

(4) 改正条例付則第3項の規定による改正前の尼崎市都市美形成条例（昭和59年尼崎市条例第41号）第28条第1項の規定により置かれていた尼崎市都市美審議会

第1号様式

傍聴受付簿

尼崎市都市計画審議会

第 回 令和 年 月 日

番号	住所	氏名	(事務局記入欄) 傍聴券 NO.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

第2号様式

				No. ○○	
傍 聴 券					
尼崎市都市計画審議会					
第	回	令和	年	月	日開催

写 真 撮 影 等 許 可 願	
撮影等年月日	第 回 令和 年 月 日
撮影等の目的	
撮影者等の住所 及び氏名	(住所)
	(氏名)
フラッシュ使用 の有無	有 ・ 無
備考	
上記のとおり許可願います。 令和 年 月 日 尼崎市都市計画審議会会長 様 (願出者氏名) _____	

尼崎市都市計画審議会運営規程

昭和44年12月1日施行

(この規程の趣旨)

第1条 この規程は、別に定めるもののほか、尼崎市都市計画審議会条例（昭和44年尼崎市条例第42号。以下「条例」という。）第13条第2項の規定に基づき、尼崎市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(会長選出の選挙)

第2条 条例第6条第1項の規定による選挙（以下「会長選出選挙」という。）は、無記名投票により行い、有効投票の最多数を得た者をもって当選人とし、その者を会長とする。

2 会長選出選挙により最多数を得た者が2人以上である場合における前項の当選人の決定は、くじで行うものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、会長選出選挙は、出席した委員（以下「出席委員」という。）の中で異議がないときは、指名推選の方法によって行うことができる。

4 前項の指名推選の方法を用いる場合においては、出席委員に対し、出席委員の中から会長として適任であると思われる者の推薦を募り、その推薦を受けた者を当選人とすべきかどうかを出席委員に諮り、出席委員全員の同意があった者をもって当選人とし、その者を会長とする。

5 第3項の指名推選の方法を用いた場合で、会長の選出が不調となったときは、第1項に規定する方法により会長を選出するものとする。

(会長の職務代理人)

第3条 条例第6条第3項の規定により会長の職務を代理する者で会長が指名するものの人数は、2人とする。この場合において、会長は、あらかじめ、その指名を受けた者による職務代理の優先順位を定めておくものとする。

(招集等)

第4条 会長は、条例第7条の規定により審議会を招集するときは、その開会の日（以下「開会日」という。）の7日前までに、会議の開催の日時及び場所並びに調査審議事項又は市長からの報告事項その他の必要事項を委員（議事に関係のある審議会臨時委員及び専門委員を含む。以下「委員等」という。）に書面により通知するものとする。ただし、審議会を緊急に招集する場合その他開会日の7日前までに通知することが困難であると認める場合は、開会日の7日前の翌日から当該開会日の前日までにこれらの事項を委員等に通知して、審議会を招集することができる。

2 委員等は、事故等のため会議に出席することができないときは、その理由を付して、当該会議の開始時刻までに会長に届け出なければならない。

3 前2項の規定は、条例付則第3項の規定により市長が審議会を招集する場合について準用する。この場合において、前2項中「会長」とあるのは、「市長」と読み替えるものとする。

(会長選出前の議長)

第5条 条例付則第3項の規定により市長が審議会を招集する場合において、第2条第1項又は第4項の規定により審議会の会長が選出される時までは、審議会の事務局（以下「事務局」という。）の職員が臨時に議長の職務を行うものとする。

（会議の公開等）

第6条 会議は、原則として、公開により行うものとする。ただし、審議会に付議される事件が次の各号のいずれかに該当するときは、その事件に限り会議を公開しないで行うことができる。

- (1) 会長の選出に関すること。
- (2) 尼崎市情報公開条例（平成16年尼崎市条例第47号）第7条各号のいずれかに該当すると認められる情報が含まれている事件
- (3) その他公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に支障が生じ、又はそのおそれがあると認められる事件

2 前項第2号又は第3号のいずれかに該当するものとして同項ただし書の規定により会議を公開しないで行う場合は、あらかじめ、会長が審議会に諮り決定するものとする。

3 前項の規定による諮問及び決定は、会議においてのほか、会議の開催日の前日までに書面等により行うことができる。

4 前各項に規定するもののほか、会議の公開に関して必要な事項は、会長が定める。

（オンライン会議の開催等）

第7条 会長（条例付則第3項の規定により市長が審議会を招集する場合は、市長）は、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号）に規定する新型インフルエンザ等のまん延防止措置の観点等から、会議の開催場所への委員等の参集が困難であると認めるときは、映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法を用いた会議（以下「オンライン会議」という。）を開催することができる。

2 委員等は、オンライン会議に参加したときは、会議に出席したものとみなす。

（口頭意見陳述）

第8条 口頭意見陳述は、会長が必要であると認める場合は、審議会に諮りその実施を決定する。

2 口頭意見陳述の実施について必要な事項は、会長が定める。

（表決の方法等）

第9条 表決（第6条第3項の規定による決定を除く。）の方法は、投票、起立、挙手又は異議の有無の表明の4種類とし、会長が適宜これを用いる。

2 会長は、表決の結果を直ちに宣告しなければならない。

（会議録への記載事項）

第10条 会議録には、次の各号に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 会議の開催の日時及び場所
- (2) 出席した委員等及び欠席した委員等の氏名
- (3) 会議に出席した幹事及び担当職員の職及び氏名
- (4) 会議に付された事件及びその内容

(5) 議事の概要及びその経過（要旨に限る。）

(6) その他会長が必要と認める事項

（会議録の確認者）

第11条 会議録を確認する委員は、その会議の議事に入る前に会長（条例付則第3項の規定により市長が審議会を招集する場合において、第2条第1項又は第4項の規定により審議会の会長が選出される時までは、第5条の規定により臨時に議長の職を行う事務局の職員）が指名する。

（庶務の処理について必要な事項等）

第12条 審議会の庶務の処理について必要な事項その他審議会の運営のために市長が行う手続等については、市長が定める。

（施行の細目）

第13条 この規程に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が定める。ただし、会長が特に必要と認める事項については、審議会に諮って決める。

（分科会への準用）

第14条 第1条、第4条第1項及び第2項、第6条第1項（第1号を除く。）及び第2項から第4項まで、第7条並びに第9条から前条までの規定は、条例第9条第1項の規定により審議会に置かれる分科会（以下「分科会」という。）について準用する。この場合において、第1条中「第13条第2項」とあるのは「第13条第1項」と、「尼崎市都市計画審議会（以下「審議会」という。）」とあるのは「分科会」と、第4条第1項中「会長は、条例第7条の規定により審議会」とあるのは「分科会長は、分科会」と、「審議会臨時委員及び専門委員」とあるのは「分科会臨時委員及び専属委員」と、同条第2項中「会長」とあるのは「分科会長」と、第6条第2項中「前項第2号又は第3号」とあるのは「第14条において準用する前項第2号又は第3号」と、「同項ただし書」とあるのは「同条において準用する同項ただし書」と、「会長」とあるのは「分科会長」と、同条第3項中「前項」とあるのは「第14条において読み替えて準用する前項」と、同条第4項中「前各項」とあるのは「第14条において準用する第1項及び同条において読み替えて準用する前2項」と、第7条第1項中「会長（条例付則第3項の規定により市長が審議会を招集する場合は、市長）」とあるのは「分科会長」と、第9条中「第6条第3項」とあるのは「第14条において読み替えて準用する第6条第3項」と、第9条及び第10条第6号中「会長」とあるのは「分科会長」と、第11条中「会長（条例付則第3項の規定により市長が審議会を招集する場合において、第2条第1項又は第4項の規定により審議会の会長が選出される時までは、第5条の規定により臨時に議長の職務を行う事務局の職員）」とあるのは「分科会長」と、前条中「は、会長」とあるのは「（会議の開催日時等の公表等、会議資料の配付及び公表並びに会議録の要旨の公表に関する事項を除く。）は、分科会長」と、同条ただし書中「会長」とあるのは「分科会長」と読み替えるものとする。

付 則

この規程は、昭和44年12月1日から施行する。

<以下改正付則>

付 則

この規程は、昭和47年4月1日から施行する。

付 則

この規程は、昭和51年11月1日から施行する。

付 則

この規程は、平成元年4月1日から施行する。

付 則

この規定は、平成12年7月1日から施行する。

付 則

この規定は、平成15年8月1日から施行する。

付 則

この規定は、平成17年8月1日から施行する。

付 則

この規定は、令和3年8月19日から施行する。

★：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	ニ崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	-	住宅政策課	-	-	・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) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	市内外への住情報の発信	市ホームページにおいて、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	-	-	・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るうえで、入籍や出生届出時、鉄道会社との連携といった情報提供チャンネル等を検討する。	
	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(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	子育てファミリー世帯または新婚世帯が一戸建ての空家を取得し、その改修を行った場合に、改修費用の一部を補助する。	住宅政策課	・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)) ※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。	
		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。	
5	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(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	住宅改造支援事業の推進	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。	高齢介護課	・住宅改造支援事業 実績 平成23年度:94件、平成24年度:90件、平成25年度:101件、平成26年度:87件、平成27年度:62件、平成28年度:69件、平成29年度:68件、平成30年度:54件、令和元年64件、令和2年82件(決算) ・一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯の増加に伴い、相談件数も増加している。 ・令和2年度は、コロナウイルス感染予防のために、家の中で家族で過ごす時間が多くなり、家で入浴することが多くなった事で、申請が増える。	訪問調査や申請手続きに日時を要する場合がある。	長年住み慣れた家で安心して生活できるよう引き続き支援を行うとともに、制度利用者の利便性の向上を図るため、申請手続きの簡素化等による事業決定に要する期間の短縮化について検討を行う。 平成31年度からは改造する箇所ごとの限度額を撤廃することで、申請手続きの簡略化を図る。
		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	市営住宅の建替え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。	住宅整備担当	【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ている。 ・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。	なし (概ね計画通りに事業が進捗しているため)	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、高齢者支援施設や生活支援施設等の導入の可能性について検討していく。	
7	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(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高齢者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	地域で生活する高齢者が住まいや生活支援・保健医療等の情報や相談を適切に受けられるよう、地域福祉機関と連携しながら情報提供を充実する。	住宅政策課	・高齢介護課とともに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するとともに、居宅介護支援事業者の代表が本市のすまいづくり支援会議の会員となり、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。
			②高齢期等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、登録住宅が寡少であり、制度の周知浸透ができていない。 ・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深さ、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。
8	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(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	②高齢期等に適した住宅制度の普及	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 介護指導課 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23年度:5件126戸、平成24年度:9件292戸、平成25年度:8件260戸、平成26年度:8件329戸、平成27年度:2件80戸、平成28年度:4件140戸、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3月末現在)【合計52件1,964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、運営やサービス等が適切に行われているかどうかの把握が不十分である。 また、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。
					(3) 多様な住まい・住まい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	福祉課	①連携圏域に限定しない見守りの実施に向けて、各地域課、尼崎市社会福祉協議会と協議を行った。立花地区では試行的に見守り未実施エリア約1500世帯に活動希望者を募るきっかけとなる要配慮者への理解を深める防災×福祉講座を開催した。受講者からは「地域活動につなげたい」といった声があり、ボランティア登録にもつながった。 ②見守り活動者の負担感の軽減につなげるため、見守り名簿と避難行動要支援者名簿を一体的に管理・運用するシステムを各地域振興センター等に設置するとともに、このシステムを活用して、地域からのお問合せへの迅速な対応や日ごろの見守りにおける地域への情報提供等が行えるよう市社協と協議を行った。 ③市社協と連携し、「高齢者等見守り安心事業」重点地区11カ所に働きかけを行い、新たに1地区が立ち上がり計46地区で見守り活動が行われた。また、コロナ禍で停滞する活動再開に向けて、「新しい生活様式」を踏まえた見守りのポイントをまとめたチラシを作成・配付した。 ④ふれあい喫茶等の活動団体に対し、地域福祉活動専門員が、感染症対策を実施して活動する団体の事例を紹介したパンフレット等の配布や感染症対策の助言を行い、活動継続を支援した。 ⑤新たに尼崎信用金庫と見守りや災害時支援に関する連携を図るための「地域福祉の推進に関する協定」を締結した。 ⑥4月の緊急事態宣言下で民生児童委員活動が制限されたため、民生児童委員が把握する気がかりな高齢者等の情報をもとに、南部・北部保健福祉センター、いくしあ、地域包括支援センター職員による安否確認等を実施し、民生児童委員活動の支援を行った。
10	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(3) 多様な住まい・住まい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	福祉課	・平成22年度に開始した「高齢者等見守り安心事業」では、平成30年度に、新たに1地区立ち上がり、43地区での見守り活動が行われた。また、市社協と連携し重点地区10カ所に働きかけを行った。 ・高齢者ふれあいサロンや子どもに寄り添う居場所等での緩やかな見守りが増えている。こうした活動を通じて市社協の地域福祉活動専門員が課題を抱えた世帯に気づき、関係機関と連携した世帯丸ごとの支援につなげるなど、居場所づくりが早期発見・支援のきっかけになった。 ・さらに、新聞や宅配事業者等との協定に基づく安否確認や民生児童委員による友愛訪問などの重層的な見守りの充実を図るため、見守り協定について関心のある企業と協議を行った。 ・高齢者ふれあいサロン(令和2年度113カ所)は、コロナ禍で2割程度が廃止または長期休止し、感染防止対策の徹底を図りながら、高齢者の貴重な交流の場となった。また、介護予防・フレイル対策の観点から、補助内容の拡充を行った。 ・緊急通報システム普及促進事業については、近隣協力員不要とする等、利用要件の緩和等により、利用促進につながるよう事業構築を行い、令和3年4月から新たに「在宅高齢者等あんしん通報システム(以下「通報システム」という。)事業として実施する。	・サロンについては、拡充した補助の要件を広く周知する必要がある。一方、コロナ禍で活動や人数を制限するなど、従来どおりの活動ができない中、介護予防の観点からも感染防止対策を徹底し、活動継続の意欲を維持できるよう、活動団体に対する支援が必要である。 ・通報システムの利用者情報について、他システムとの情報共有を図り、地域の支援者等への情報提供が円滑に行うことができるよう検討する必要がある。	・サロンについては、介護予防・フレイル対策の観点から補助要件を拡充するため、その内容を広く広報できるよう、市ホームページやパンフレット等を活用した既存団体等への周知や、新たにサロンの開設を目指す団体の増加につながるよう、関係団体などにも働きかける。また、コロナ禍においても、活動団体の不安解消や団体間の情報交換等の機会が確保できるよう検討を行う。 ・通報システムについては、あらゆる機会を通じて、制度を周知するとともに、民生児童委員や関連する各種地域団体にも広く情報提供を行っていく。また、通報システムを、災害時の情報伝達や民生児童委員の訪問活動等に活用できるよう、他システムとの有機的な連携が行えるよう検討を進めていく。	

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		
11		住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	住宅政策課 高齢介護課	-	-	「支える人と支えられる人」というこれまでの関係を超越、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、いわゆる介護型のもので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。		
12		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のできる「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進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。	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。		
13	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進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。 ・テレワーク等の新たな働き方や住まい方にも対応した住宅・住宅地の創出に取り組む。	
			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	-	-	・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、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。 ・テレワーク等の新たな働き方や住まい方にも対応した住宅・住宅地の創出に取り組む。	
14		②環境・防災に配慮した住宅・住宅地の誘導	新規	公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導	住宅政策課 開発指導課 都市計画課	-	-	・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。	
15		(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して、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 平成23年度:9件、平成24年度:9件、平成25年度:9件、平成26年度:7件、平成27年度:6件、平成28年度:7件、平成29年度:10件、平成30年度6件、令和元年度10件、令和2年度:7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。
16		(2) 環境・防災に配慮した住宅の普及	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。 ・私立保育園・幼稚園に対して、太陽光発電システムの設置費補助を行うことで、園児の環境学習や、保護者・近隣住民の環境保全意識の啓発を行っている(平成23～25年度、環境基金)。助成件数:6件(平成23年度)・5件(平成24年度)、平成25年度は申請無し。平成25年度で事業終了。 ・市内の個人住宅の創エネ機器(一般住宅向け太陽熱利用システム)の設置費助成を行っている(平成24～25年度、環境基金)。助成件数:(平成24年度)3件、(平成25年度)2件。平成25年度で事業終了。 ・平成27年度、野村不動産㈱をはじめとする5社の共同事業である「ZUTTO・ECOまいポ」導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組」を尼崎版スマートコミュニティ事業に認定。認定第1号として平成27～30年度の4年間でHEMS導入住宅戸数(1,260戸)に応じて補助実施。(平成31年度から新規募集停止) ・平成28年度からは、エネルギーを効率的に使用できる自動車・住宅充電システム(V2Hシステム)の導入支援や住宅関連事業者向けのセミナーを開催(平成30年度参加人数:16名)等することで、温室効果ガスの削減につながるスマートハウスの普及を図っている。(平成30年度年度助成件数:0件(平成30年12月末現在)) ※V2Hシステムの導入補助はH31年度から「尼崎版スマートハウス普及促進事業」に拡充。 ・尼崎版スマートハウス普及促進事業 実績 ZEH: 2件(R1)、9件(R2) 尼崎版スマートハウス: 8件(R1)、3件(R2) 創蓄エネルギーハウス: 24件(R1)、12件(R2) 蓄整エネルギーハウス: 4件(R1)、0件(R2) 蓄電池: 54件(R1)、39件(R2) V2H: 1件(R1)、0件(R2) V2H+EV等: 0件(R1)、1件(R2) 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(R2年度から) SDGsスマートマンション認定件数: 1件	・エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となる住宅(ZEH:ゼッチ)のような複数の技術を組み合わせる必要のある住宅の普及について、一体的に支援できるような仕組みを検討する必要がある。 ・既設の再生可能エネルギー設備について、令和元年11月以降、FIT制度に基づく買取期間が徐々に終了していくことから、発電した電力の自家消費を促す必要がある。	・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。 ・建築物の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器などの高効率な設備導入を一体的に支援することでエネルギー収支がゼロに近い住宅の普及を進める。
			②環境・防災に配慮した住宅の普及	低炭素建築物認定制度の普及	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 平成29年度:11件(うち1件共同住宅(166戸))、平成30年度:16件、令和元年度:14件、令和2年度:22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。
17		(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	長期優良住宅認定制度の普及	長期にわたる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23年度:136件(1,237件)[11.0%]、平成24年度:113件(1,248件)[9.0%]、平成25年度:169件(1,264件)[13.4%]、平成26年度:123件(1,067件)[11.5%]、平成27年度:160件(1,148件)[13.9%]、平成28年度:163件(1,076件)[15.1%]、平成29年度:141件(959件)[14.7%]、平成30年度:167件(1,019件)[16.3%]、令和元年度:174件(1,027件)[16.9%]、令和2年度:230件(1,068件)[21.53%] (参考) ・長期優良住宅認定取得率(平成25年度)(認定件数/戸建て住宅の確認件数×100〔単位:％〕) 芦屋市(50.5%)、加古川市(41.0%)、三田市(40.4%)、宝塚市(38.7%)、兵庫県(35.7%)、高砂市(34.6%)、神戸市(32.2%)、姫路市(30.6%)、明石市(26.3%)、西宮市(25.0%)、川西市(24.4%)、伊丹市(18.5%)、本市(11.8%) ・長期優良住宅認定取得率(平成30年度)(認定件数/戸建て住宅の確認件数×100〔単位:％〕) 芦屋市(62.0%)、加古川市(38.5%)、三田市(52.2%)、宝塚市(37.2%)、兵庫県(35.8%)、高砂市(27.2%)、神戸市(29.0%)、姫路市(29.7%)、明石市(31.1%)、西宮市(32.8%)、川西市(26%)、伊丹市(27.3%)、本市(16.4%)	本市の認定取得率が低い。その要因について、分譲事業者の意向によるものか所有者の意向によるものか等、分析していく必要がある。	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。

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
19	(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き家等への対応	法及び条例に基づき、市内の空き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き家等の除却補助や、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き家等の減少に向けた所有者等への支援を行う。	住宅政策課	①「尼崎市危険空き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 576件(令和3年1月14日時点) 平成27年度…125物件(158人) 平成28年度…78物件(101人) 平成29年度…121物件(151人) 平成30年度…193物件(254人) 令和元年度…98物件(102人) 令和2年度…228物件(254人) ・立入調査実施件数 7物件11回(令和3年3月末時点) ・応急措置実施件数 13物件16回(令和3年3月末時点) ・路式代執行の実施 4件(令和3年3月末時点) ③尼崎市危険空き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尼崎市空き家等対策計画を策定(平成30年1月) ⑤空き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)	・老朽危険空き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。 ・老朽危険空き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や、国へ法改正の働きかけを引き続き行っていく。 ・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。 ・郵便やインフラ事業者が所有する所有者情報の開示や相続登記の義務化などの法改正を国等へ引き続き働きかけ、効率的な空き家等対策を進める。
20		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	住宅政策課	・空き家対策に係る技術的支援(R2.5) 実績 令和2年度:0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。
21	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	住宅政策課	・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日兵庫県宅地建物取引業協会と締結(空家バンク運営等) ・空き家の便利帳の作成、啓発チラシの配布 ・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～) ・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) ・庁内外の関係団体等に向けたおしらせ講座を実施(令和2年度:6回) ・所有者不明空き家等対策(財産管理人制度の活用) 申立日:①H29.9.4②H30.1.12③H31.3.12④R2.10 ・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 ・関係団体との連携事業の拡充を検討 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)	・関係団体と協働を拡充していく必要がある。 ・所有者不明空き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。	・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。 ・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。 ・財産管理人制度等の活用しやすい制度改善の国への働きかけを含め、この制度のさらなる積極的な活用を図る。
22		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	住宅政策課	・平成23年度(2/18) すまい(リフォーム)セミナー開催(兵庫県建築士事務所協会阪神支部等連携、個別相談共16名参加) ・平成24年度(2/2) すまいフェア開催(すまいづくり支援会議他民間事業者共催・出展参加、50名参加) ・平成27年度(1/17) DIYセミナー開催(UR都市機構連携、50名参加) ・平成28年度(10/8～10/9) すまいづくりフェア開催(すまいづくり支援会議他民間事業者共催・出展参加、182名参加) ・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。 ・平成29年度(1/27) 空家活用セミナー「DIY」を開催(26名参加) ・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) ・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 ・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。 ・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。	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。
23	(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	建築指導課	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。 ・平成23年度:43棟86戸、平成24年度:50棟527戸、平成25年度:58棟332戸、平成26年度:51棟211戸、平成27年度:59棟218戸、平成28年度:78棟220戸、平成29年度:50棟287戸、平成30年度:64棟248戸、令和元年度:45棟57戸、令和2年度:21棟28戸	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。
24			住宅耐震改修促進事業の促進	建築指導課	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。 ・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。 ・住宅耐震改修促進事業 実績 平成27年度:9件 平成28年度:19件 平成29年度:改修計画10棟12戸、改修工事10棟10戸、簡易耐震改修工事2棟2戸 平成30年度:改修計画14棟24戸、改修工事9棟11戸、簡易耐震改修工事2棟2戸 令和元年度:改修計画11棟12戸、改修工事10棟17戸、簡易耐震改修工事3棟3戸 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	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。
25			フェニックス共済の普及啓発	住宅政策課	・市ホームページにリンク先等を掲載普及・啓発を図っている。 ・市役所本庁(月2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。 ※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。 ※2、各支所での出前講座は平成29年度から実施している。 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 平成30年度:9月(小田、中央、武庫、立花)で各1回ずつ実施 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 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	県下自治体の中で加入率が5.3%と最下位であるが、これは本市の持ち家率が他市町と比べて低いこともその一因であると考えられる。(県下平均9.6%、本市5.3%※令和3年3月末現在)	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。
26			エコリフォームに対する支援	住宅政策課	・平成24.25年度は、市内の個人住宅の創エネルギー機器(ガス発電・給湯暖房システム(エコウィル)、家庭用燃料電池(エネファーム))設置費助成(環境基金)を行った。申請数:(平成24年度)エコウィル39件、エネファーム122件、(平成25年度)エコウィル33件、エネファーム86件 ・平成26年度は「環境モデル都市 住宅エコリフォーム助成事業」として窓等の断熱改修や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)の設置費用の一部を助成した。申請件数:34件(内窓の設置:100箇所、外窓の交換:27箇所、窓ガラスの交換:51枚、床の断熱改修:1件、屋根・天井の断熱改修:3件、壁の断熱改修:1件、太陽熱利用システム:1件、エネファーム:2件) ・平成27年度は、国が同種の「省エネ住宅ポイント」制度を実施したため、事業を休止した。 ・平成28年度は、平成26年度実施した内容に、窓等の断熱改修工事にあわせて実施するエコ住宅設備(高断熱浴槽等)の設置費用の一部を助成する内容を追加した。申請件数:10件(内窓の設置:14箇所、外窓の交換:19箇所、窓ガラスの交換:6枚、床の断熱改修:3件、屋根・天井の断熱改修:1件、エネファーム:1件、節水型トイレ:4件、高断熱浴槽:3件、高効率給湯機:2件、節湯水栓:3件) ・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。 ・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) ・空家エコリフォーム 実績 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) 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) 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) ・アンケート結果 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	・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。 ・「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、事業の効果が低いと判断。空き家対策の施策としては制度を廃止した。	・事業の利用促進に向けて周知等に努めていっほか、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。 ・空き家対策としては、老朽危険空き家等の対策(除却や利活用)に注力するため事業の継続を断念。

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
27			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26年度:9件 1,997,000円、平成27年度:5件 1,267,000円、平成28年度:2件 522,000円、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	事業の対象となり得るマンションの数は一定把握しているが、対象マンションのバリアフリー化状況は把握できていない。	令和3年度から実施する分譲マンション実態調査において、バリアフリー化の状況や今後の改修予定について調査を行い、事業の対象数の把握に努める。
28		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28年度:164件、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 ・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28年度:1回、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 ※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との情報共有の手法について検討を行う。 ・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。
29			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 令和2年度:284件(令和3年3月末現在。市内の修繕対応している業者)	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。	引き続き安心して住宅改修業者を選択できるよう、情報収集に努める。
30		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。 ・私立保育園・幼稚園に対して、太陽光発電システムの設置費補助を行うことで、園児の環境学習や、保護者・近隣住民の環境保全意識の啓発を行っている(平成23～25年度、環境基金)。助成件数:6件(平成23年度)、5件(平成24年度)、平成25年度は申請無し。平成25年度で事業終了。 ・市内の個人住宅の創エネルギー機器(一般住宅向け太陽熱利用システム)の設置費助成を行っている(平成24～25年度、環境基金)。助成件数:(平成24年度)3件、(平成25年度)2件。平成25年度で事業終了 ・平成27年度、野村不動産㈱をはじめとする5社の共同事業である「ZUTTO・ECOまいポ」導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組を尼崎版スマートコミュニティ事業に認定。認定第1号として平成27～30年度の4年間でHEMS導入住宅戸数(1,260戸)に応じて補助実施。(平成31年度から新規募集停止) ・平成28年度からは、エネルギーを効率的に使用できる自動車・住宅充電システム(V2Hシステム)の導入支援や住宅関連事業者向けのセミナーを開催(平成30年度参加人数:16名)等することで、温室効果ガスの削減につながるスマートハウスの普及を図っている。(平成30年度年度助成件数:0件(平成30年12月末現在)) ※V2Hシステムの導入補助はH31年度から「尼崎版スマートハウス普及促進事業」に拡充。 ・尼崎版スマートハウス普及促進事業 実績 ZEH: 2件(R1)、9件(R2) 尼崎版スマートハウス: 8件(R1)、3件(R2) 創蓄エネルギーハウス: 24件(R1)、12件(R2) 蓄整エネルギーハウス: 4件(R1)、0件(R2) 蓄電池: 54件(R1)、39件(R2) V2H: 1件(R1)、0件(R2) V2H+EV等: 0件(R1)、1件(R2) 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(R2年度から) SDGsスマートマンション認定件数: 1件	・エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となる住宅(ZEH:ゼッチ)のような複数の技術を組み合わせる必要のある住宅の普及について、一体的に支援できるような仕組みを検討する必要がある。 ・既設の再生可能エネルギー設備について、令和元年11月以降、FIT制度に基づく買取期間が徐々に終了していくことから、発電した電力の自家消費を促す必要がある。	・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。 ・建築物の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器などの高効率な設備導入を一体的に支援することでエネルギー収支がゼロに近い住宅の普及を進める。
31	(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	既存住宅流通促進事業の促進	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。	住宅政策課	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。 【実績】 令和2年度:インスペクション、瑕疵保険ともに実績なし。	インスペクションや売買瑕疵保険はあまり普及していない制度のため、広く周知を続けていく必要がある。	引き続き広報に努め、建築士会・建築士事務所協会の関連団体に協力を求めるなど、より効果的な事業周知を検討する。
32			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	・市ホームページで制度紹介を行っている。 ・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。平成27年度より長期優良住宅の申請に際し、適合に替えて設計住宅性能評価書を活用することが出来るようになった。 ・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25年度23%、平成26年度25%、平成27年度26%、平成28年度26%、平成29年度27%、平成30年度29%、令和元年度29%) ※令和2年度は情報の更新待ち	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。
33			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	・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の国(マンション管理センター)「みらいネット」の紹介を実施している。	住宅履歴情報(いえるて)の認知度が低い。	当面、現在の施策を継続し、住宅履歴情報(いえるて)の認知度向上に努める。
34		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	-	住宅政策課 都市戦略推進担当	-	-	・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。 ・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。
35			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。 ・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。 ・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バーツショップによるセミナーを実施した(参加者26名)。 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(参加者26名)。 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)。	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。
36		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。	住宅政策課	・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。 ・令和2年度に、市が指導を行う中で、同センターに取り次いだ実績は16件あり、解決した案件は5件(うち3件解体)である。(R3.3.12時点)	・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きけるか等、啓発手法について検討が必要。 ・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。	・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。 ・民間団体と協力した先進的な取組を検討する。

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	
37	(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	・セミナー開催実績 平成23年度:3回(参加数延123人)、平成24年度:3回(参加数延148人)、平成25年度:2回(参加数延78人)、平成26年度:3回(参加数延97人)、平成27年度:3回(参加数延86人)、平成28年度:3回(参加数延104人)、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) ・平成30年11月実施セミナーより、セミナー終了後、参加者交流会としてマンション居住者の交流の場を設け、マンション居住者間の積極的な意見交換の場を新たに設けている。 ・平成30年度より、市セミナーとあまかんネット主催の交流会のテーマを合わせることで、より幅広く、専門的な内容まで取り上げることとしている。 ・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。	・オンラインセミナーの効果等についての検証が必要である。	・オンラインセミナーの継続的な開催や、管理組合同士の交流の仕組みづくりを検討し、マンションの適正管理に向けた情報提供に努める。	
38			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	・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。 ・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。 ・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	管理不全となっている可能性のあるマンションへのアプローチが不十分である。	・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。 ・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。
39		③マンションの適正管理を促進するための活動支援	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	市内マンションの管理状況を継続して把握するため、実態把握の仕組み等について検討を進めている。	市内マンションの実態把握を行うにあたって、国等の動きに留意しながら進める必要がある。	高経年マンションから順に管理組合を対象とした定期調査を実施する。また、個別カルテなど管理ツールについても検討を進めていく。
40			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	・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。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。 ・おしゃべり会・交流会 開催実績(直近5年) <平成28年度> おしゃべり会:平成28年4月(参加者20人)平成28年9月(参加者20人)平成29年1月(参加者15人) 交流会:平成28年7月(参加者30人)、平成28年11月(参加者18人)、平成29年3月(参加者22人) <平成29年度> おしゃべり会:平成29年9月(参加者11人)、平成30年1月(参加者21人) 交流会:平成29年7月(参加者23人)、平成29年11月(参加者22人)、平成30年3月(参加者26人) <平成30年度> おしゃべり会:平成30年9月(参加者16人)、平成31年1月(参加者16人) 交流会:平成30年7月(参加者18人)、平成30年11月(参加者26人)、平成30年3月(参加者20人) <令和元年度> 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) 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) <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	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。	・あまかんネットは令和元年度にNPO法人化したことにより、活動支援の役割は一定終えている。引き続き、管理組合のネットワークづくりを行う団体として、必要に応じ連携を図っていく。	
41	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	住宅政策課 広報課	-	-	・本市には、個性豊かで多様な住宅地があることから、効率的な暮らしに加えて「自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち」であることをアピールポイントとして、それらを求める世帯等に発信する。ただし、その具体例が広く認識されていないことから、住宅地や住宅のタイプごとのポテンシャルを活かしたブランディングに市民、事業者、行政が協力して取り組む。	
42		(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	住宅政策課 都市計画課 (地域課・協働推進課)	-	-	・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。 ・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。	
43	(3) - 「まち育て」を進めるための支援方針の推進	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	社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、地域の方々と顔の見える関係づくりに努めることにより、新たな担い手とのつながり作りや、多様な地域団体との連携に取り組む。	協働推進課(社会福祉協議会)	・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 ・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) ・「加入促進の手引き」を作成し、各会長に配付・研修を実施 ・社協加入率(平成23年度:59.4%、平成24年度:58.3%、平成25年度:57.1%、平成26年度:55.9%、平成27年度:54.8%、平成28年度:54.6%、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%)	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などの地域が課題となっており、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が必要である。	・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必要がある。	
44			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	住宅管理担当	-	-	・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。
45	(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)735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) ・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)375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) ・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。	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、地区計画等との連携が必要である。	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。	

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
46	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 245件、3,397.64m(昭和61年度～令和2年度末までの累計) (平成22年度まで236件3,280m、平成23年度:0件、平成24年度:1件25m、平成25年度:2件28.1m、平成26年度:1件6.5m、平成27年度:0件、平成28年度:1件9.3m、平成29年度:1件18.8m、平成30年度:1件8.4m、令和元年度:1件10m、令和2年度:1件11m)	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。
47			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1,000㎡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2年度末現在累計) 2,217件、345,334㎡ ・県条例による建築物の緑化:(令和2年度末現在累計) 206件、91,591㎡	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。
48			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的な街なみにする。	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 526人(令和2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ため、幅広い世代の会員を増やす必要があることから、平成28年度から新たに準会員制度を設けているが(令和2年度末現在:2名)、応募者数が少ない。	・平成26年度から、体験型花壇講習会を実施し、講習会参加者を尼崎花のまち委員会等のボランティアへの参加へつなげていく。 ・平成28年度から、尼崎花のまち委員会の活動の一部を「尼崎市未来いまカラダポイント事業」と連動させて体験者を募集することで、会員数の拡充を目指す。 ・令和2年度から新たに「サブ会員グループ」を設け、会員が活動を続け易い環境づくりを行っていく。 ・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。
49			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 124件、39,169.51㎡(平成18～令和2年度末までの累計)	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。
50	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	・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。	・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。 ・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。	・引き続き出前講座等の実施により、地区のまちづくりの制度の周知を進める。 ・塚口町南東地区において、地区計画や地区まちづくりルールの策定に向けた取組を行っており、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る。 ・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。
			市街地整備課	・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。 ・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)	・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ことが必要である。 ・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。	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	建築協定の実績(3地区) ・尼崎市田能3丁目地区(平成28年9月30日から令和28年9月29日まで20年間) ・尼崎市東園田町7丁目地区(平成28年5月1日から令和8年4月30日まで30年間) ・尼崎市食満5丁目地区(協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から10年間)	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認していく必要がある。	今後においても、市民から建築協定の相談がある地域については検討を行う。		
51		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 市街地整備課	・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。	・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。	・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る。	
52		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 市街地整備課	・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)。 ・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えに伴う道路幅部分の舗装等の支援を行っている。 ・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る。	・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。 ・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ことが必要である。 ・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。 ・接道不良により建替えができない住宅の場合、「近隣すまいまちづくり推進制度」など、建築基準法に基づく種々の緩和制度の活用が必要であり、他都市事例なども参考に対応策の検討が必要である。	・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る。 ・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。	
	53	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。	市街地整備課	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26件の相談があり、うち2件に補助金を交付した。	土地を取り巻く状況が変化する動機を把握しないと隣地統合に結びつきにくい。	隣地統合への機運を醸成しないような効果的な制度周知の方法を検証するとともに、空家対策とも連携しながら住環境の改善に取り組む。

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	
54	(3) - 3 住宅地の防災・防犯性の向上	①密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援	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。	市街地整備課	・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。 ・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。	・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ことが必要である。 ・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。 ・接道不良により建替えができない住宅の場合、「近隣すまいまちづくり推進制度」など、建築基準法に基づく種々の緩和制度の活用が必要であり、他都市事例なども参考に対応策の検討が必要である。	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。	
		②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	-	住宅政策課	・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。	・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。	
55	③ハザードマップの普及啓発	②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	(高潮・津波・内水・洪水ハザードマップ) ・市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。 ・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。 ・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。 ・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。	水害発生時の浸水深や避難場所に関する周知を行い、市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	・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でも周知し普及啓発を行っていく。 ・現在、庁内において横断的に進めている公開型地理情報システムにおいて閲覧できるように調整を進め、啓発を進めていく。	
					建築指導課	(地震ハザードマップ) ・市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。 ・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。	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。	
56	④住宅地の防犯性の向上	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	① ひたくり防止事業 ・自主防犯パトロールの実施 35台 ・可動式防犯カメラ設置 16台 ・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) ・ひたくり現場表示等事業 掲示箇所数 37箇所(令和2年実施分) ② 地域安全対策事業 ・あなたを守り隊の実施 ・街頭犯罪防止講座事業 実施回数(累計) 0回(コロナによりなし) ・地域団体への防犯カメラ設置補助(令和2年度23箇所)	防犯カメラ設置補助事業に関わる事項として、防犯カメラの税法上の耐用年数が5年(システムであれば6年)と定められており、設置年度が古いものについては、更新を検討する時期に差し掛かってきている。また、勢力の強い台風など自然災害による機器の故障といったことから、防犯カメラが稼働していない可能性もある。	これまでウォーキング実施者を対象に参加を募っていたウォーキングパトロール隊を、ウォーキングだけに限らず、自転車の利用者や「動く防犯カメラ」として、ドライブレコーダーを設置している車両の所有者も参加し、様々な形態で外出を行うなかで、登下校時に合わせて外出する意識を持つなどの「ながら見守り」の実施者になっていただける「あなたを守り隊」事業とし、「ながら見守り」を促進する。また、地域によっては不具合が出ているという状況である防犯カメラについて、取り換えが必要となった場合において、更新費用の補助を行うよう令和3年度に向け制度を整える。	
					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。	
57	方向性6	(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	住宅確保給付金等による支援	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課(福祉課、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)	・住居確保給付金 支給状況(南部福祉相談支援課) 平成27年度:74件3,296,400円、平成28年度:92件3,952,000円、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4,470件195,588,553円(令和3年3月末時点出納閉鎖期間内で追加支払いの予定あり)	住居確保給付金支給と合わせて就労支援等自立に向けた支援を行っているが、新型コロナウイルスの影響もあり、収入が戻らず支援が長期化している現状である。(南部福祉相談支援課)	新型コロナウイルスに伴う社会情勢の変化により制度変更が度々行われており、支給該当する方が支給を受けられるよう、必要に応じて制度周知を行っていく。(南部福祉相談支援課)	
58	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	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	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。	
					住宅確保要配慮者の関係課(福祉課、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。(102ホーム(令和3年3月末時点:原則2か月毎に更新))(障害福祉政策担当) ・令和2年度は「あまがさき地域福祉計画」庁内推進会議を計2回開催した。(福祉課)	・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「リらくらサポートセンター」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、「リらくらサポートセンター」の取組を進展させて、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) ・今後も必要に応じて庁内推進会議を開催する。(福祉課)	
59	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	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)	・ひょうごあんしん賃貸ネット(兵庫県居住支援協議会;本市参加)で事業及び債務保証制度の周知 ・登録住宅数:6件38戸、令和3年3月末現在 ・ひょうごあんしん賃貸ネットに係る実態調査・機能改善の実施 ・居住支援協議会会員を対象とした研修会の実施(平成26年7月) ・住宅確保要配慮者の入居を断らない民間賃貸住宅の普及促進セミナー(平成26年9月) ・サービス付き高齢者向け住宅事業者を対象とした研修会の実施(平成27年1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。	
住宅政策課 高齢介護課					・セーフティネット住宅 登録住宅数 兵庫県下3,138棟 23,026戸(内、本市3棟3戸、神戸市が133棟1603戸、姫路市が822棟6,003戸、明石市315棟2,705戸、西宮市93棟713戸。)(令和3年3月末時点) ・登録の促進のため、すまいづくり支援会議での情報提供や、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。	引き続き、事業の周知を図っていく必要がある。		
60	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	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 住宅(こ)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。	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。
61					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。	事業の認知度が低い。	引き続き、事業の周知を図っていく。	

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	
64	(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)建替事業の検討調査、入居者の他住宅への移転等	・廃止住宅入居者の住替えにあたり、移転先となる市営住宅にエレベーターを設置して住替えを促進することとしているが、財政負担の平準化を図りながらエレベーターを設置しているため、廃止住宅入居者の早期移転を促進するための工夫が必要である。 ・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。そのため、常光寺周辺地区(1)建替事業については、旧若草中学校跡地に集約して建て替えることとしているが、生活環境が変わるなどの入居者の意見があることから、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意向調査などにより把握しながら進めていく。
		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、管理戸数の削減を図る。	住宅整備担当 住宅管理担当	・平成23年度～継続中 武庫3住宅の建替えにより管理戸数を454戸削減する。(1,514戸→1,060戸) ・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)建替事業により建替対象住宅の管理戸数を30%削減	・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。
		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	・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 ・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 ・令和2年度 南武庫之荘住宅4号棟等のエレベーター(9基)設置の設計完了	・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。
		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	・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。 ・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。 ・なお、自治会の機能低下への対応として入居者が担う住宅管理業務の外部委託、共益費の家賃との一体徴収等の提言内容について、その実施手法等の検討を進めている。	市営住宅の入居者高齢化率は52.8%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、平成30年度:50.4%、平成29年度:49.2%、平成28年度:47.3%) 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の影響も懸念される。	・市営住宅においては、若年層の入居促進の手法等を検討するほか、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、多世代が関わりながらのコミュニティづくりを支援する。
		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	・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。 ・公募による入居者決定に際して、募集割れが発生した場合に公募者の中で希望する者に対して募集割れ住宅のあっせんを行っている。 ・また、連続して募集割れとなっている住宅については、需要の多い単身者の応募も可能としている。 ・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。 なお、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。 ・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。	①平成29年度2回目の募集時より、連続して募集割れが続く複数世帯向け住宅を単身者の応募を可として募集したところ、募集割れ住宅は減少したが、なお募集割れ住戸が複数発生している。 ②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。 ③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現行の取り組みを継続する。 ②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) ③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。
69	(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(U R都市機構等)	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、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。	
70		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、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。	

目標	取組の方向性	成果指標 [※:総務省住宅・土地統計調査による数値]																
		目標 (H32)	当初 (H22 - H23.3)	H23年度 (H23 - H24.3)	H24年度 (H24 - H25.3)	H25年度 (H25 - H26.3)	H26年度 (H26 - H27.3)	H27年度 (H27 - H28.3)	H28年度 (H28 - H29.3)	H29年度 (H29 - H30.3)	H30年度 (H30 - H31.3)	R元年度 (H31.4 - R2.3)	R2年度 (R2.4 - R3.3)					
安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり	・住まいの安全性の向上 ・住宅地の安全性の向上 ・適切な維持管理・リフォームの促進 ・住まいの信頼性の向上	①持家のリフォーム工事実施率	39%	32% (H20※)	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					31% (H25※)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			27.8% (H30住宅・土地統計調査)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			
		②住宅の耐震化	[早期の達成(100%)を目指し、今後把握・検証していく]	83% (H20公表) (H15の住宅・土地統計調査より国・県の算定方法に準じて算定)	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					86% (H22公表) (H20の住宅・土地統計調査より国・県の算定方法に準じて算定)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			89% (H28公表) (H25の住宅・土地統計調査より国・県の算定方法に準じて算定)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			
快適で質の高い住まい・まちづくり	・快適で質の高い住宅・住環境の形成	③新規に供給される戸建住宅の敷地面積	102㎡	87㎡ (H17～21平均)	86㎡ (H23.1-12)	88㎡ (H24.1-12)	105㎡ (H25.1-12)	106㎡ (H26.1-12)	106㎡ (H27.1-12)	106㎡ (H28.1-12)	103㎡ (H29.1-12)	106㎡ (H30.1-12)	107㎡ (H31.1-R1.12)	106㎡ (R2.1-R2.12)				
		④新規供給住宅に対する長期優良住宅の占める割合	[目標値は定めず、今後把握・検証していく]	4.2% (H21.11-H22.10) (戸建住宅比) 10.3%	4.9% (H23.1-12) (戸建住宅比) 11.5%	3.4% (H24.1-12) (戸建住宅比) 9.1%	5.4% (H25.1-12) (戸建住宅比) 11.8%	3.9% (H26.1-12) (戸建住宅比) 11.1%	4.6% (H27.1-12) (戸建住宅比) 13.3%	4.1% (H28.1-12) (戸建住宅比) 12.8%	4.0% (H29.1-12) (戸建住宅比) 14.3%	4.8% (H30.1-12) (戸建住宅比) 16.6%	4.7% (H31.1-R1.12) (戸建住宅比) 16.5%	4.9% (R2.1-R2.12) (戸建住宅比) 16.2%				
ライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくり	・子育てファミリー世帯の居住の促進 ・高齢期に適した住宅・住環境の整備	⑤子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯率	38%	27% (H20※)	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					26% (H25※)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			30.7% (H30住宅・土地統計調査)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			
		⑥高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	73%	54% (H20※)	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					55% (H25※)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			50.8% (H30住宅・土地統計調査)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			
		⑦新規建設住宅のうち床面積100㎡以上(分譲マンションは75㎡)の住戸数の割合*3人世帯の誘導居住面積水準(戸建:100㎡、マンション75㎡)を用いる	[目標値は定めず、今後把握・検証していく]	戸建:61% (H20・21平均) マンション:26% (H21・22平均)	戸建:56% (H23.1-12) マンション:46%* *4件526戸 (H23.1-12)	戸建:59% (H24.1-12) マンション:54%* *5件1,009戸 (H24.1-12)	戸建:61% (H25.1-12) マンション:61%* *6件351戸 (H25.1-12)	戸建:60% (H26.1-12) マンション:29%* *3件421戸 (H26.1-12)	戸建:61% (H27.1-12) マンション:32%* *1件587戸 (H27.1-12)	戸建:60% (H28.1-12) マンション:30%* *6件604戸 (H28.1-12)	戸建:57% (H29.1-12) マンション:23%* *(全体)7件723戸 (H29.1-12)	戸建:59% (H30.1-12) マンション:16%* *4件442戸 (H30.1-12)	戸建:61% (H31.1-R1.12) マンション:18%* *6件987戸 (H31.1-R1.12)	戸建:62% (R2.1-R2.12) マンション:8%* *8件796戸 (R2.1-12)				
		⑧高齢者向け賃貸住宅の登録件数 1)高齢者円滑入居賃貸住宅	[目標値は定めず、今後把握・検証していく]	1)30件・840戸 (H22.12現在)	1)40件・1,086戸 (H23.10制度廃止)											(H23.10制度廃止)		
		2)サービス付き高齢者向け住宅		2)1件20戸 (H23.12現在)	2)12件354戸 (H24.1-12) 累計13件374戸	2)8件285戸 (H25.1-12) 累計21件659戸	2)6件189戸 (H26.1-12) 累計27件852戸	2)4件176戸 (H27.1-12) 累計31件1,028戸	2)3件123戸 (H28.1-12) 累計33件1,155戸 (1件3戸が廃業のため減している。)	2)5件135戸 (H29.1-12) 累計38件1,290戸	2)6件237戸 (H30.1-12) 累計44件1,527戸	2)2件101戸 (H31.1-R1.12) 累計46件1,628戸	2)4件269戸 (R2.1-R2.12) 累計50件1,897戸	※2件67戸 (R3.1-R3.3) 累計52件1,964戸				
住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり	・計画的な市営住宅の整備・供給等の推進 ・安心して暮らせる賃貸住宅の活用	⑨市営住宅の耐震化率	67%	56% (H23.2現在)	56.2% (H24.2現在)	56.2% (H25.2現在)	56.2% (H26.2現在)	56.3% (H27.2現在)	56.7% (H28.2現在)	58.1% (H29.2現在)	59.2% (H30.2現在)	59.7% (H31.2現在)	62.9% (R2.2現在)	68.7% (R3.3現在)				
		⑩市営住宅のエレベーター充足率	60%	50% (H23.2現在)	50.1% (H24.2現在)	50.1% (H25.2現在)	50.1% (H26.2現在)	50.2% (H27.2現在)	50.6% (H28.2現在)	52.1% (H29.2現在)	53.0% (H30.2現在)	55.1% (H31.2現在)	58.2% (R2.2現在)	63.9% (R3.3現在)				
		⑪最低居住面積水準未達率	[早期の解消(0%)を目指し、今後把握・検証していく]	11% (H20※)	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]					8% (H25※)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			10.0% (H30住宅・土地統計調査)	[次期住宅・土地統計調査で検証]			

尼崎市住まいと暮らしのための計画における新規・拡充施策の進捗状況

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

資料7-1

No.	施策の方向性	施策名称	取組時期				
			前期 2021～2023年頃 (令和3～5年頃)	中期 2024～2026年頃 (令和6～8年頃)	後期 2027～2029年頃 (令和9～11年頃)		
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	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
2		(2) 市内外の子育て世帯への情報提供の充実	拡充	市内外の子育て世帯への情報提供の充実	◎ 事業実施	→	
7	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(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	拡充	高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及	◎ 事業実施	→	
10		(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	拡充	①地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及	◎ 事業実施	→	
11			新規	②住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
13	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	新規	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	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
14			新規	②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
20		(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導	新規	②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	◎ 事業実施	→	
22	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	拡充	②子供から大人までを対象とした住教育の展開	→	◎ 事業実施	→
34		(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進	新規	②既存住宅等の多様な利活用の促進	◎ 事業実施	→	
39		(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	拡充	②高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実	○ 検討開始	→	国や県の動きを注視し、適宜事業実施
41	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・住まいが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組	(No.1と連動)		◎ 事業実施
42		(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	事業実施に向けた取組への支援		◎ 事業実施
44		(3) -1 地域コミュニティ活性化の支援	新規	②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
55		(3) -3 住宅地の防災・防犯性の向上	新規	②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	◎ 事業実施	→	
59	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	拡充	①居住支援の充実	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
60			拡充	②必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報発信	(No.59と連動)		◎ 事業実施
61			拡充	③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	◎ 事業実施	→	
62							
67		(2) 計画的な市営住宅の整備・供給	新規	④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	○ 検討開始	◎ 事業実施	→

前期に実施を検討している新規・拡充施策	
2021年度(令和3年度)	2022年度(令和4年度)以降
・あまがさき住民十色プロジェクト準備会 発足 参加者：設計事務所、不動産事業者、大学 開催実績：2回 検討内容：具体的な取組内容や実施手法について	・準備会からプラットフォームに移行 ⇒プラットフォームにて「住まいの事例収集」を行う(住宅地類型に沿って) ⇒取材・発信 ・住まいのモデルの提案
・「自分らしい住まい・住まい方」の実践事例の発信 ⇒4件取材・発信済み(令和3年11月末時点) ⇒尼/國・プラットフォームと連動	
・住まいの備えの普及啓発について福祉部局と検討 ⇒空き家対策と高齢者支援の連携 ・高齢者向けのセミナー等の実施の検討 ・居住支援に関する職員向け研修会の実施	・セミナー等の実施 ※建設・不動産や福祉等関係団体との(市は後援)セミナー実施の検討 ※住宅事業者等とのつながり作り ・ケアマネージャー等との連携の検討
・高齢者軽度生活援助事業の廃止に伴い、訪問型支え合い活動補助事業を拡充	
・住宅地誘導検討会 発足 参加者：都市整備局内関係部署 開催実績：検討会4回 住宅地見学会1回 検討内容：住宅地開発にかかるデータの分析	・住宅開発に関する情報収集 ・住宅開発の現状把握(販売価格を含む) ・居住者属性の分析 等
・富松住宅の跡地活用検討に向けた準備	
・交付期間や対象を限定した除却費用の一部補助制度の創設 ・株式会社クラッソネとの連携協定による解体費用シミュレーター、一括見積サービスを提供 ・危険度の高い空家の敷地にかかる固定資産税等の軽減措置を除外する取組の検討(税務部局と空き家対策担当が連携)	・除却費用の補助制度の随時見直し、その他空き家の除却や売却を促進する方法の検討 ・所有者不明の土地、建物への対応強化 ・まちづくりの視点を持った取組の検討 ・庁内外の関係団体等とも連携した、空家の現状把握、所有者等への情報提供・支援の強化 ・老朽危険空家等の所有者への指導等の強化
-	-
・市場流通が難しい空家を対象とした改修費補助の創設 ・空き家バンクの登録要件を緩和	・空家を改修し、住宅以外の用途に利用する場合の補助制度など、民間プロジェクトの誘導に向けた検討 ・住宅の取得を検討している段階で、第三者としての専門家(建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、宅建士、司法書士など)へ気軽に相談でき、中古住宅の魅力を知ることができるしくみの検討 ・空き家バンクの活用促進や売却等に必要支援制度の検討など、民間事業者と連携した空き家の流通促進 ・地域の活性化やまちづくりの視点をもった、一定のエリアの地主等権利者を巻き込んだエリアリノベーションの取組の検討
・市内マンションの実態調査を築後年数の経過したものから順に行い、実態の把握と支援につなげる(直営で5年で全数調査し、必要な支援策を検討) ・マンション管理適正化推進計画の策定	・実態調査の継続 ・管理の適正化のため必要に応じ助言・指導・勧告の実施 ・管理計画認定制度の実施
No.1と連動	
・地域担当職員の活動内容の把握	
・高齢者支援及びコミュニティ活性化のため、コレクティブハウジングである久々知住宅を対象に空き家の目的外使用による、一時入居者の居住支援や自治会支援を検討中(NPO法人から声が上がっており、法人が抱える外国人等に一時使用してもらい、自治会活動へ参加してもらったり、法人が主体でイベント等を行ってもらい、コミュニティの活性化が狙い) ・外部団体等から、学生のシェアハウスや若年層の居住支援をしたいとの声もあるため、こちらも目的外使用で市営住宅の空き家を活用し、高齢者支援及びコミュニティの活性化に繋げていくよう、検討中	・久々知住宅での取組の効果検証、他の市営住宅への拡大の可否の検討 ・シェアハウス、若年層の居住支援等の目的外使用を活用し、高齢者支援及びコミュニティの活性化を図る。
No.20と同じ	
・居住支援について福祉部局と検討 ・あんしん賃貸住宅協力店へのアンケート調査実施 ・アンケートを基に協力店のリストを作成 ・居住支援に関する職員向け研修会の実施	・福祉部局や関係する支援機関等へリストを共有、居住支援への活用 ・実績のフィードバック、改善点検討
No.59と連動	
No.59と連動(あんしん賃貸住宅協力店普及方法の検討)	
・令和2年度中に大東建託の物件の一括登録があり、当該物件のみで146棟1309戸(R3.11.15現在)が登録されており、今後の施策展開については要検討	
No.44と同じ	

3 成果指標

- 施策の方向性にに基づき実施する取組の成果について、進捗状況の把握や効果の検証を行うため、施策の方向性ごとに成果指標及び目標値を設定します。
- 住まい・まちの変化の実態から施策の効果をはかる指標に加え、市民の意識の変化から施策の効果（市民の意識・感覚としても住まい・まちがよりよいものになっているのか）をはかる指標として「意識指標」を位置付けます。

施策の方向性		成果指標	現状値・目標値	数値管理	
1	子育て世帯の生活環境の価値創出	子育て世帯向け新規住宅数 (戸建て住宅、共同住宅 75 m ² 以上)	現状値：33.7% (R1) ※ ¹	建築確認受付台帳 (各年) 開発事前協議 (各年)	
		意識指標	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	現状値：87.5% (R1) ⇒目標値：95% (R12)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
		意識指標	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	現状値：57.9% (H30) ※ ² (参考値：47.4% (H25))	子ども・子育て支援に係るニーズ調査 (5年)
2	高齢期に適した住まい・住環境の構築	高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	現状値：50.8% (H30) ⇒目標値：70% (R12)	住宅・土地統計調査 (5年)	
		意識指標	高齢者のうち、孤立していると感じている割合	現状値：32.7% (R1) ⇒目標値：25% (R12)	総合戦略 (各年)
		意識指標	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	現状値：78.9% (R1) ⇒目標値：85% (R12)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
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	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)	現状値：7.2% (R1) ⇒目標値：10% (R12)	申請住宅数 (各年)	
		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	現状値：4.6% (H30) ⇒目標値：3% (R12)	住宅・土地統計調査 (5年)	

施策の方向性		成果指標		現状値・目標値	数値管理
		意識 指標	現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	現状値：61.8% (R2) ※4	都市整備局アンケート (各年)
4	既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	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		現状値：4.9% (H30) ⇒目標値：3% (R12)	住宅・土地統計調査 (5年)
		持ち家のリフォーム工事実施率		現状値：27.8% (H30) ⇒目標値：40% (R12)	住宅・土地統計調査 (5年)
		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		現状値：35% (R3) ⇒目標値50% (R8)	実態調査
		意識 指標	住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	現状値：41.9% (R2) ※4	都市整備局アンケート (各年)
5	住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	身近な地域活動に参加している市民の割合		現状値：19.2% (R1) ⇒目標値：30% (R4)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
		意識 指標	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	現状値：58.8% (R1) ⇒目標値：66% (R4)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
			尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	現状値：74.8% (R2) ※4	都市整備局アンケート (各年)
6	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数		現状値：38戸 (R2) ⇒目標値：350戸 (R12)	登録数 (各年)
		意識 指標	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 (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)	現状値：84.5% (R2) ※4	都市整備局アンケート (各年)

- ※1 現状値はデータ整理次第、令和2年度に更新する。目標値は今後検討の上、分科会にて提示する。
- ※2 目標値は今後検討の上、分科会にて提示する。
- ※3 高齢者向け住宅の定義及び指標の再考も含めて今後検討の上、分科会にて提示する。
- ※4 令和2年度からアンケートに追加した項目のため、令和3年度データが揃い次第、目標値を検討の上、分科会にて提示する。

尼崎市空家等対策計画の改定について

1 改定の趣旨

本市が取り組むべき空家等対策の方針や施策を示すことを目的として、平成 29 年度に策定した尼崎市空家等対策計画が令和 3 年度に期間満了を迎えるにあたり、空き家にかかる実態変化の調査結果を踏まえ、現行計画を総括するとともに、本市における今後の空き家対策の方向性について検討を行い、同計画を改定する。

2 現状・背景

全国的に空き家数は一貫して増加が続いており、各市町村の創意工夫のもと先進的な取組が多数実施されている。また、平成 26 年度の「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定後、国による空き家対策に関する指針やガイドライン等の改正も随時行われている。

本市では、住宅総数が年々増加している中で空き家数も増加しており、これまで増加していた世帯数も今後は減少に転じると予測されていることや、高齢者の約 6 割が持ち家に居住していることから、空き家がさらに増加すると考えられる。空き家の問題はその原因が多岐にわたることから、多様な分野から総合的な取組が必要である。

3 課題

(1) 空き家対策の取組方針

これまで、是正要望を受けた空き家に対しては全て現地を確認し、周辺への悪影響が認められれば、その程度に関わらず、登記簿、税、戸籍等の情報により所有者を調査し指導等を行ってきた。一方で、5 年が経過しても解決に至っていない管理不全の空き家、是正要望がないため対応していない空き家が相当数ある。

こうした中、空き家に係る国の基本指針やガイドラインが改正され、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨が記載され、長屋の一部空き家への対応が検討できるようになった。

また、今後施行される改正民法により、樹木の越境被害や共有者の確知ができない場合の空き家処分に手段が増える見込みであることから、要望者や共有者に対する助言によって解決が図られる事案も生じる。

(2) 古い住宅の更新と空き家の利活用の促進

本市には利用可能な空き家が多数あり、既存住宅の流通・利活用を促進することで、古いまちなみや建築物の魅力を活かし高めていくことが可能である。

なかでも、ファミリー世帯の定住・転入を促進するためには、地域の特色を活かした魅力あるまちづくりの推進と、良質な住宅の供給が必要である。

戦前から戦後の高度成長期にかけて形成された市街地において持続可能なまちづくりを実現するためには、当時に建築された住宅について、活用できるものの利活用と活用困難なものの除却を後押しするとともに、地域が連携して、管理不全の空き家・空き地の保全やこれらを利用した地域活性化に取り組むほか、安心して既存住

宅を購入できる施策が必要である。

(3) まちづくりによる取組

旧市場など未接道地や狭小地を含む一団の土地における空き家については、法や条例に基づく所有者への個別対応では解決できず、周辺の土地と建物の所有者を含めた一体的な対応が必要である。

(4) 空き家の発生抑制、空き家期間の短縮

空き家の発生は相続時や所有者の施設等への入所時が多いことから、持ち家にお住まいの高齢者世帯と将来の相続人に対し、今後空き家のまま放置されないことがないよう啓発を行いながら必要な相談に応じるため、ケアマネージャー等関係者と連携して、適切な相談窓口につなぐこと、またそういった相談窓口が身近にあるよう空き家対策の担い手を育成することが必要である。

(5) 空き家情報の共有

空き家の状況は日々変化することから、情報を地域や庁内で共有するための仕組みが必要である。

4 尼崎市空家等対策計画(第2期)構成案

別紙「尼崎市空家等対策計画(第2期)構成案」のとおり

【改定のポイント】

- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねる。
- ・ 空き家になる前の居住中の状態から、空き家除却後の跡地活用まで、住まいの状態に応じた施策展開に改める。
- ・ 上記課題を踏まえ、新たな取組とともに、関係部署や関係団体が連携して総合的な空き家対策を推進する。
- ・ 現行計画の取組実施状況を踏まえ、新たに評価指標及び目標値を設定する。

5 今後の予定

令和4年2月 素案の公表、市民意見募集

令和4年3月 パブリックコメント結果公表

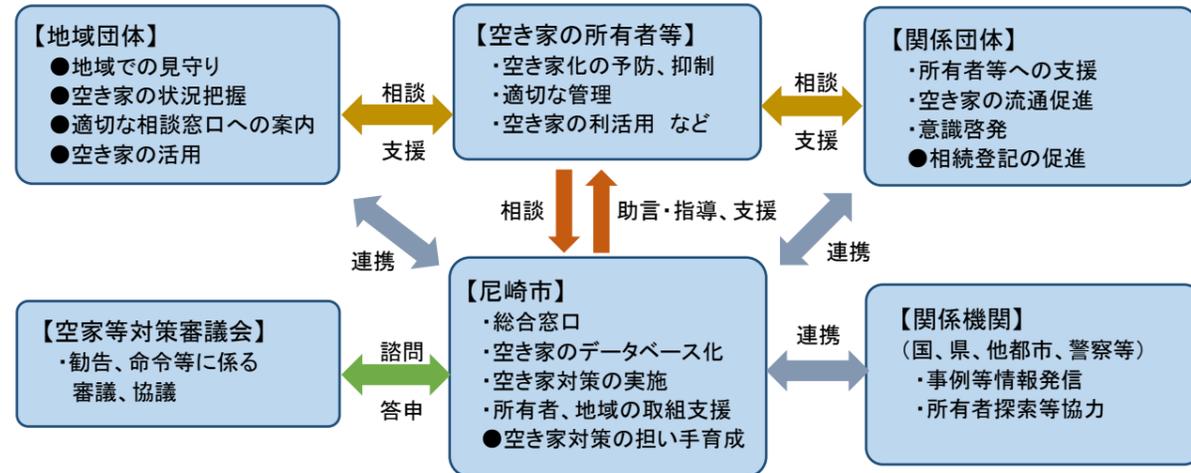
計画の改定、都市計画審議会委員へ報告

第4章 計画の推進

1 推進体制

今後も関係部署や関係団体が連携して総合的な空き家対策を推進する。

- (1) 市の相談体制
- (2) 地域・関係団体・関係機関との連携
- (3) 国や県の支援・助成制度等の活用



※ ●は、新たに取組を進めるもの

2 これまでの取組(現行計画の取組実施状況) ※詳細は前回資料のとおり

(1) 施策ごとの総括

(2) 目標値の達成状況

評価指標	基準値	H29	H30	R1	R2	累計	目標値(累計)	進捗率
1 市民の相談に対する解決率	H27 25%	38.80%	35.20%	214.30%	82.80%	70.70%	80%	88.40%
2 Cランクの空家数*	H27 339件	-	294件	267件	119件	-	200件	158.30%
3 老朽危険空家等の除却件数	H28 17件	16件	27件	85件	127件	272件	110件	247.30%
4 空家講座の参加人数	H29 0人	0人	96人	105人	79人	280人	1000人	28.00%

* 上段は平成27年時点のCランク空家の推移。下段は、令和2年度実態調査により把握した総数。

3 計画の進行管理

(1) 効果の検証

新たに評価指標及び目標値を設定し、計画期間中の毎年度、進捗状況を評価し公表する。

【評価指標(案)】

評価指標	基準値	目標値(令和8年度 累計)
1 不良度Dランクの空家数	令和2年度 341件	今後設定する
2 不良度C~Dランクの空家割合	令和2年度 39.6%	〃
3 老朽危険空家等の除却件数	令和2年度 272件	〃
4 本市の空き家対策の認知度	令和3年度 17.9%	〃



(2) 計画の評価と見直し

今後実施される国の統計調査、市が実施する空き家に関連する調査等の結果を踏まえ、計画の評価を行い、計画期間が満了する令和8年度をめぐりに計画の見直しを行う。

第1章 計画の目的と概要

1 目的

適切な管理が行われていない空き家は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。法令に基づき、行政、地域住民、専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、空家等対策に取り組んできた。今後も、空き家の増加が予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層推進するため、計画期間である5年が経過する現行計画を改定し、「尼崎市空家等対策計画(第2期)」を策定する。

2 位置付け

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)第6条第1項の規定に基づき策定する「空家等対策計画」マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」

3 計画期間

2022(令和4)年度から2026(令和8)年度までの5年間

4 対象とする地区

尼崎市全域

5 対象とする空家等の種類

空家法第2条1項に規定する「空家等」及び空家条例第2条第1項1号に規定する「法定外空家等」ただし、空き家の発生を抑制するための対策においては、空き家となる見込みのある住宅を含む。

第2章 尼崎市の空き家の状況と課題

1 空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査(平成30年)

- ・売却・賃貸用及び二次的住宅以外の、利用や流通に供されていない「空き家(その他の住宅)」が増加。
- ・周辺市と比較すると、本市の住宅総数に対する空き家率は高く、このうち約31%が腐朽・破損している。
- ・長屋建等の占める率が、他都市と比べて非常に高い。

(2) 空家等実態調査(令和2年)

- ・5年前の調査と比べて空き家数は616件増加(8,245件)。
- ・現況のまま利用が困難な空き家(不良度CまたはD)は、空き家全体の約4割(3,271件)を占める。
- ・間口4m未満または前面道路の幅員4m未満に該当する空き家は、全体の約3割(2,527件)を占める。
- ・空き家総数、管理状態の悪い空き家数は、長屋建てが戸建てより多く、市南部に多い。

(3) 空き家所有者アンケート調査(令和3年)

- ・昭和55年以前の旧耐震で建てられたものが約7割、70歳以上の回答者が過半数を占める。
- ・10年以上空き家である割合が増加しており、全体の約3割を占める。
- ・本市の空き家対策に関する制度について認知度が低く、何も知らない方が約8割を占める。
- ・一部入居している長屋や文化住宅、物置等に利用している場合、空き家と考えていない所有者が多い。

(4) 空き家の苦情、相談状況(平成29年度~令和3年度)

- ・空き家に関する市民からの苦情相談件数は累計で203件から898件と、695件増加。(年平均:約160件)
- ・苦情が解決された物件数は80件から634件へと554件増加し、苦情解決率は39%から71%に上昇。

2 空き家の課題

本市の特性として、次の課題が挙げられる。

- ・住宅の建築時期が古く、そのまま活用可能又は小規模な修繕で活用可能な空き家が約6割であるほか、前面道路の問題から市場性に劣る立地のものが多い。
- ・高齢者の住む住宅は建築時期が古くバリアフリーに対応していないものもあるが住み替えは容易ではなく、(長屋や賃貸住宅が)老朽化しても除却・建て替えが進まないケースがある。
- ・高度経済成長期を通じて人口及び産業の急激な集積による市街地の拡大に伴い、道路や公園などが十分に整備されず、木造の建物が密集した地域では、法的または敷地規模等の物理的制約により増築や再建築が難しく、また再建築できたとしても十分な規模の住宅にできない。
- ・他都市と比べて長屋建の割合が高く、旧市場等のように連担する長屋建の空き家群は、権利関係が複雑、敷地単位では接道要件が満たされていないなど、単独では解決が難しいことから、周辺を含めた視点での対応が必要。
- ・コミュニティ活性化や地域の各種課題解決のために、安価で活動場所を探している団体がある。

第3章 空家等対策の推進方策

1 空家等対策における原則

空家は個人の資産であり、所有者または管理者が自らの責任により適正に管理することが原則。

2 空家等対策の取組方針

住宅総量を増加させるのではなく、既存住宅の活用や既存の都市基盤が有効活用できる既存住宅地での建替えによる新規住宅供給が本市の住宅供給の基本的な考え方であり、空家対策においても、適切な維持保全を行いながら安心して住み続けやすいこと、住み替えが必要となった場合に流通や利活用しやすいこと、住まいが寿命を迎えた際に除却されその後新築や土地活用がしやすいことがポイントとなる。

また、老朽危険空家等対策については行政でしか対応できない部分があるが、各空家対策については民間事業者・民間団体・地域団体等と連携、協力しながら実施することを基本とする。

(1) 居住・使用中

●空家化の予防・抑制

- ・持ち家に単身で暮らす高齢者が増加しており、入院や施設への入所、相続等に伴う空家の発生など、早い段階における将来に対する準備のため、多様な主体と連携した普及啓発を行う。
- ・維持管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐にわたる専門的な知識と、個人情報を含む内容について、気軽に安心して相談できる窓口を設ける。
- ・良質で安全かつ長く居住できる住宅づくりに向けて、耐震化や環境性能の向上等に対する支援を行う。

(2) 空家

●空家の流通・利活用

- ・空家を放置し、いずれ管理不全な状態にならないよう、所有者等に対して普及啓発を行う。
- ・地域の活動拠点や居場所として空家を活用することも有用であるため、こうした取組への支援を行う。
- ・中古住宅の品質の確保と情報開示のため、既存住宅現況調査等への支援を行う。

(3) 管理不全

●空家の適正管理、管理不全の防止・解消、老朽危険空家等への措置

- ・空家所有者等に対して、専門家等による支援の案内を積極的に行う。
- ・経済的事情や相続問題等により適正管理が進まない場合もあるため、自主改善を促す支援を行う。
- ・老朽危険空家等に対しては、所管部署が連携しながら、法や条例の規定に基づき、行政措置(助言・指導、勧告、命令、代執行)を適切に行い、効果的かつ着実に解消する。

(4) 空家等の跡地活用

●除却・建替え促進、まちづくりによる取組

- ・密集市街地においては、地震による延焼拡大への懸念から、空家を早急に解消する必要があり、効果的に防災性向上を図るため、密集市街地対策と連携して取り組む。
- ・空家の市場性を高め利活用を促進させるため、地域の価値を高める取組を進める。

【用語解説】

空家(住宅・土地統計調査など)

建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く、ふだん居住する人がいない住宅の総称

空家等(空家法第2条第1項)

居住その他使用がなされていないことが常態(概ね1年以上の期間)である建築物、付属工作物及びその敷地

法定外空家等(空家条例第2条第1項第1号)

空家法上の「空家等」に含まれない、一部住戸に居住その他の使用がなされている長屋建や共同住宅等及びその敷地

管理不全空家等

空家法第2条第2項に定める「特定空家等」、または空家条例第2条第1項第2号に定める「危険空家等」

- ・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のある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・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
- ・不特定の者が容易に侵入または使用することができ、犯罪行為を誘発するおそれがある状態
- ・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

老朽危険空家等

管理不全空家等の中でも、特に状態が悪く対応を急ぐもの

3 施策の展開

居住・使用中の状態から、空家になり除却後の跡地活用まで、建物の各段階の状態に応じた施策を展開する。

居住・使用中

(1) 空家化の予防・抑制

施策1 空家の発生抑制

- ① 庁内関係部局と連携した取組
- ② 住まいに関する相談体制の整備
- ③ 耐震診断・改修費用補助、リフォーム費用補助
- ④ 長期優良住宅認定制度の普及
- ⑤ 長期修繕計画に基づく適切な維持保全の促進



(2) 空家の流通・利活用

施策2 所有者等の管理意識・知識の向上

- ① 空家所有者の意識啓発・情報発信
- ② 空家に関する相談体制の充実
- ③ 関係団体との連携体制の強化

施策3 空家の流通・利活用

- ① 中古住宅の品質の確保、情報開示
- ② 流通・利活用に向けた専門家による支援
- ③ 耐震診断・改修費用補助、リフォーム費用補助【再掲】
- ④ 新たなセーフティーネット制度の促進
- ⑤ 地域課題解決のための利活用支援策の検討

施策4 空家の適正な管理の促進

- ① 継続的な空家の実態把握
- ② 固定資産税等の住宅用地特例の解除の取組
- ③ 空家管理の支援体制・制度の検討



空家

管理不全

(3) 空家の適正管理、管理不全の防止・解消、老朽危険空家等への措置

施策5 老朽危険空家等の管理不全対策【重点施策】

- ① 指導、勧告、命令措置の強化
- ② 老朽危険空家等の除却支援
- ③ 代執行、応急措置等の実施
- ④ 所有者不明空家対策
- ⑤ 老朽危険空家等所有者の抱える問題への相談や助言



跡地利用

(4) 除却・建替え促進、まちづくりによる取組

施策6 空家の除却・建替え・跡地活用

- ① 除却・建替え促進方策の検討
- ② 除却した空家の跡地の活用の促進

施策7 まちづくりによる取組

- ① 密集市街地解消に向けた施策との連携
- ② 未接道敷地の解消手法の検討
- ③ まちの魅力維持向上に資する取組の推進



調査の概要

【調査目的】

- 尼崎市に存在する空家等について現地調査を実施し、空家等の件数及び危険度等実態を把握する。
- 平成27年度尼崎市空家等実態調査（以下「前回調査」という。）からの状況変化を調査する。
- 調査結果のデータ整理を行い、今後の空家等対策の基礎資料とする。
- 尼崎市が有する空家等情報と本業務の調査結果とを合わせて管理する空家等管理システムの構築により、今後の空家等対策の効果的かつ効率的な遂行に資するものである。

【調査区域】

尼崎市内全域

【調査期間】

令和2（2020）年6月5日～令和3（2021）年3月26日

【調査対象】

尼崎市内に所在する空家等の建物（賃貸用・売却用等の住宅を除く。）

※長屋住宅 一住戸ごとを調査対象

※共同住宅 一棟の住戸すべてが空住戸のものについて調査対象

※事務所等複数の建築物が一つの敷地に建てられている場合 敷地単位を調査対象

調査作業フロー

①事前調査

調査対象物件の抽出

②調査の準備

現地調査票・判定基準の作成

③現地調査

使用実態・建物の状態等の把握

④現地調査結果の分析

空家等の分布状況等分析

⑤内部データベースの作成

空家等データベースの作成

⑥空家管理システムの導入

空家等を管理するシステム構築

⑦調査結果のまとめ

空家等データ等の作成、分析

用語の定義

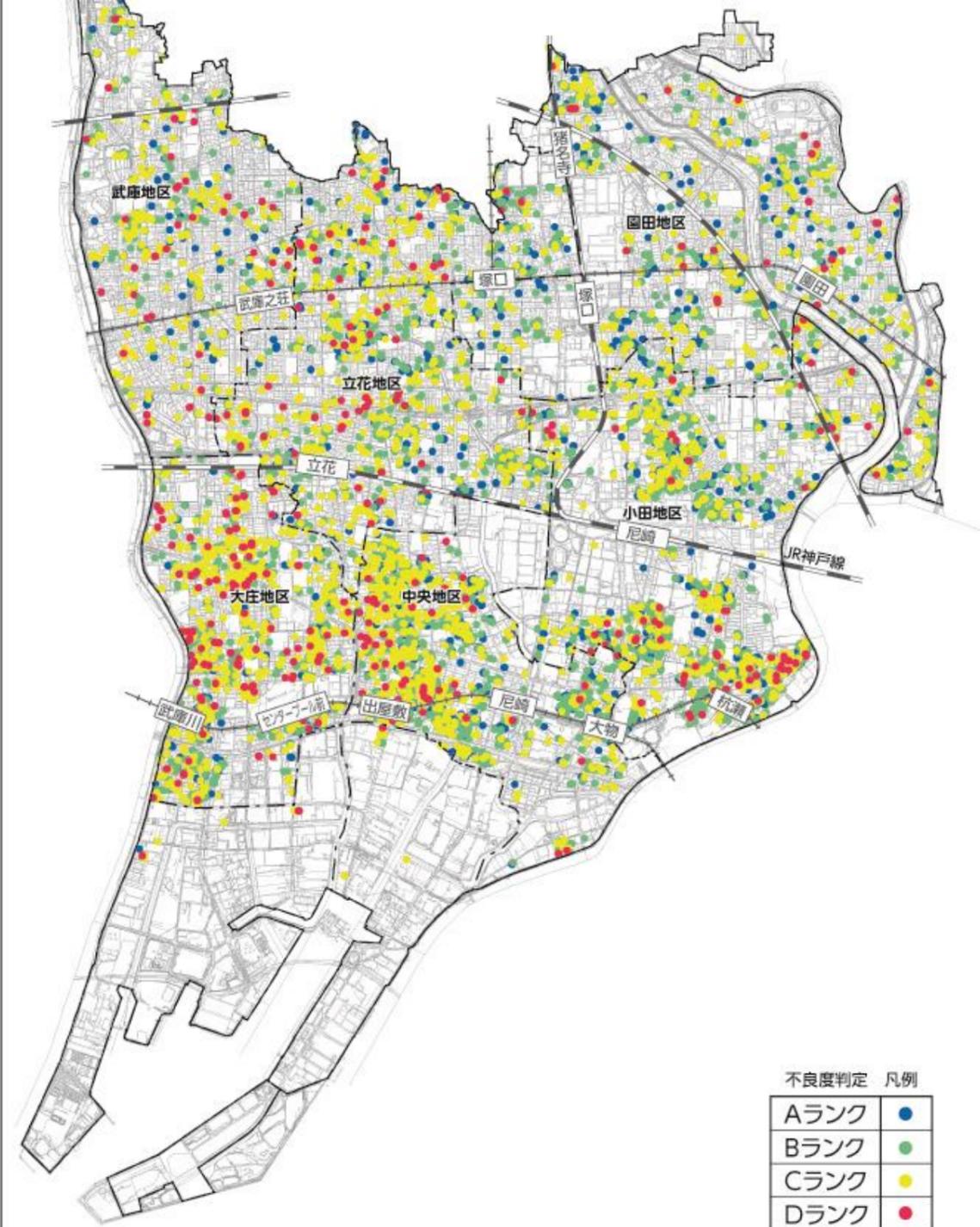
※「空家等対策の推進に関する特別措置法」…以下「空家法」という。

※「尼崎市危険空家等対策に関する条例」…以下「条例」という。

用語	空家法及び条例に基づく定義
空家等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家法第2条第1項「空家等」 ■ 条例第2条第1項「法定外空家等」 長期間継続して使用していない建築物及びその敷地をいう（工作物や立木など土地に定着するものを含む）。
老朽危険空家等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家法第2条第2項「特定空家等」 ■ 条例第2条第2項「危険空家等」 次のいずれかの状態にある空家等 <ul style="list-style-type: none"> • そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態。 • 著しく衛生上有害となるおそれがある状態。 • 不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態。 • その他生活環境の保全等を図るために放置することが不適当であると認められる状態。

空家等分布図

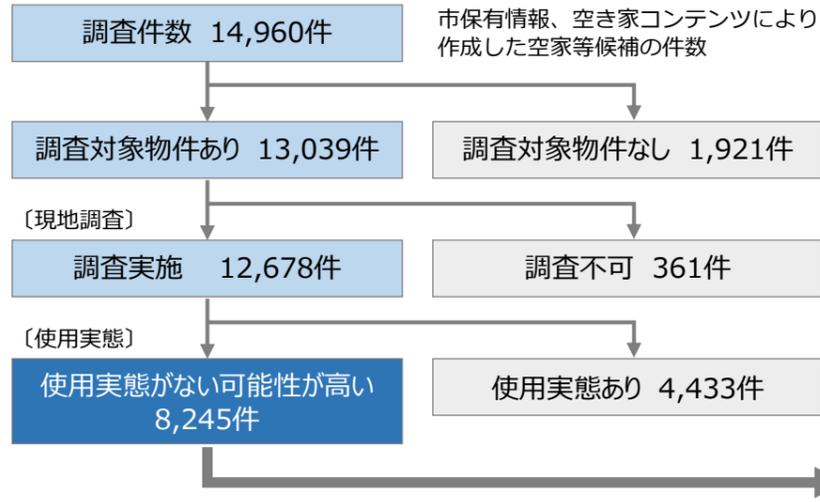
不良度 A～Dランク:8,245件



尼崎市空家等実態調査報告書【概要版】

発行 尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課
 〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号
 電話番号：06-6489-6608 ファクス番号：06-6489-6597
 メールアドレス：ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp

現地調査結果による空家等の件数



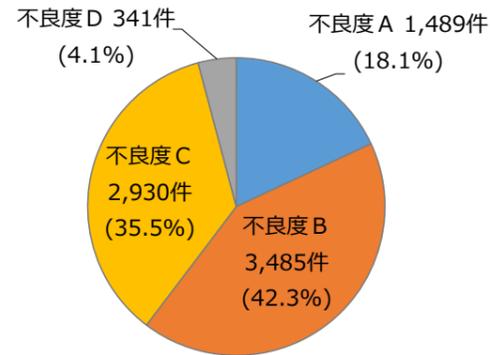
【地区別の空家等数】

地区	前回調査	今回調査	増減
中央	1,347件	1,658件	311件
小田	1,991件	1,996件	5件
大庄	1,512件	1,683件	171件
立花	1,206件	1,332件	126件
武庫	486件	590件	104件
園田	1,087件	986件	△101件
合計	7,629件	8,245件	616件

不良度判定・利活用判定・危険度判定の状況

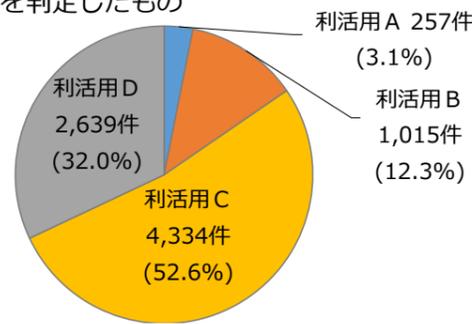
【不良度判定】 空家等の状態を判定したもの

ランク	判定内容	件数 (割合)
低い	A 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	1,489件 (18.1%)
	B 管理が行き届いてはいないが、比較的小規模な修繕で利用可能	3,485件 (42.3%)
高い	C 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	2,930件 (35.5%)
	D 倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	341件 (4.1%)



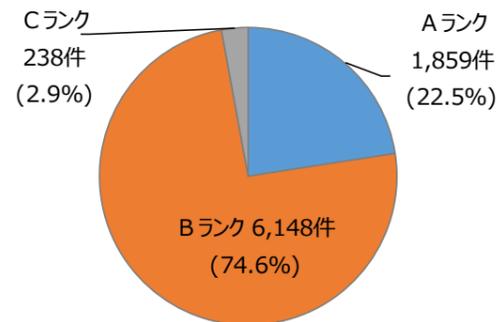
【利活用判定】 不良度判定に接道状況等を加味し利活用の容易さを判定したもの

ランク	判定内容	件数 (割合)
高い	A 売却・賃貸が容易	257件 (3.1%)
	B 売却・賃貸の期待ができる	1,015件 (12.3%)
低い	C 売却・賃貸の期待が低い	4,334件 (52.6%)
	D 売却・賃貸が困難	2,639件 (32.0%)



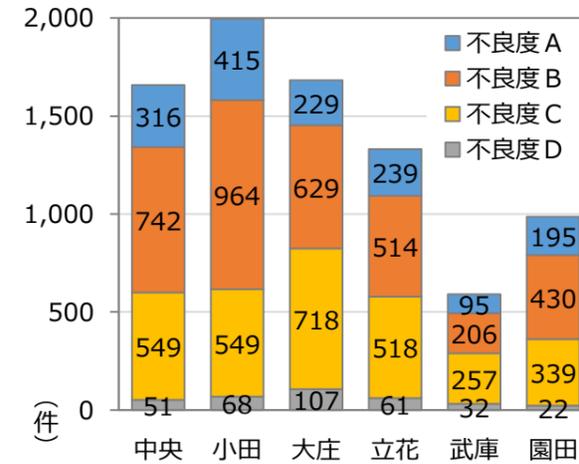
【危険度判定】 前回調査と同じ基準で判定したもの

ランク	判定内容	件数 (割合)
低い	A 適切に管理されているもの	1,859件 (22.5%)
	B 管理が不適切なもの	6,148件 (74.6%)
高い	C 管理が著しく不適切なもの	238件 (2.9%)

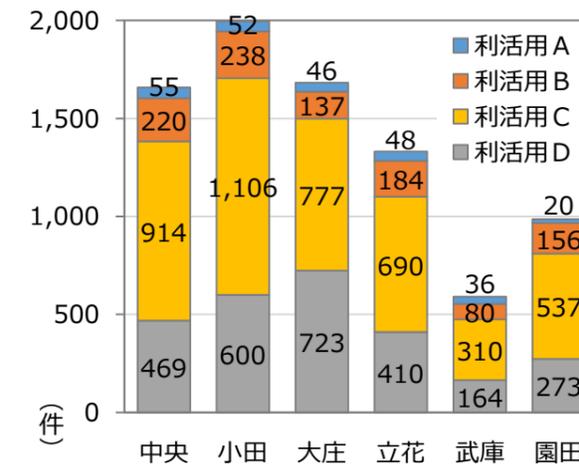


現地調査結果の分析

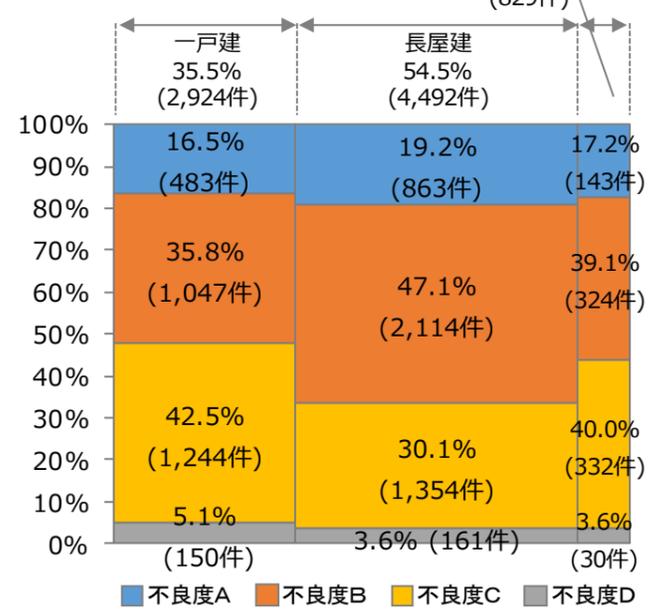
【不良度判定×地区】



【利活用判定×地区】



【不良度判定×建て方】



【建物用途】

用途	件数	割合
住宅	6,239件	75.7%
店舗併用住宅	1,278件	15.5%
店舗	266件	3.2%
工場・事務所等	462件	5.6%
合計	8,245件	100.0%

【道路幅員×間口の広さ】

間口	道路幅員			合計
	軽自動車すれ違い可 (幅員4m以上)	軽自動車すれ違い不可 (幅員2~4m)	軽自動車通行不可 (幅員2m以下)	
狭い(2m未満)	109件	200件	144件	453件
やや狭い(2~4m程度)	934件	1,645件	538件	3,117件
広い(4m以上確保)	1,855件	2,136件	684件	4,675件
合計	2,898件	3,981件	1,366件	8,245件

着色部分は「間口4m未満・道路幅員4m未満に該当する空家等」で一般的に市場性が劣る。

【危険度判定・前回結果との比較】

危険度	危険度・状況	今回調査							調査対象外 (R2調査前に除却確認済み)	合計
		Aランク	Bランク	Cランク	建物なし	使用実態あり	調査不可	小計		
前回調査	Aランク	790件	1,991件	0件	793件	1,365件	146件	5,085件	36件	5,121件
	Bランク	76件	918件	116件	483件	446件	72件	2,111件	58件	2,169件
	Cランク	0件	37件	119件	52件	34件	12件	254件	85件	339件
	小計	866件	2,946件	235件	1,328件	1,845件	230件	7,450件	179件	7,629件
	前回調査対象外	993件	3,202件	3件	593件	2,588件	131件	7,510件	69件	7,579件
	合計	1,859件	6,148件	238件	1,921件	4,433件	361件	14,960件	248件	15,208件

尼崎市空家等実態調査結果の概要

【地区別の空家等数】

- ・市全体で空き家は増加しているが、園田地区では減少し、武庫地区は増加割合が高い。

【不良度判定】

- ・空家等の状態を外観目視により判定し、状態が良いものを不良度 A、著しく状態が悪いものを不良度 D と、4段階でランク付けしている。
- ・現況のままの利用は困難な空き家は不良度 C、不良度 D を合わせて 3,271 件である（全体に対して 39.6%）。

【利活用判定】

- ・不良度判定の結果に接道状況（前面道路の幅員×間口の広さ）を加味し、現況のまま利活用の容易さを判定し、利活用が容易なものを利活用 A、困難なものを利活用 D と、4段階でランク付けしている。
- ・現況のまま利活用が困難な空き家は利活用 C、利活用 D を合わせて 6,973 件である（全体に対して 84.5%）。

【危険度判定】

- ・平成 27 年度に実施した前回調査結果と比較するために、前回と同じ基準にて判定したものの。
- ・C ランク（管理が著しく不適切なもの）は 238 件となり、前回調査結果の 339 件から 101 件減少した。

【不良度判定×地区】

- ・南部の方が空き家総数、管理状態の悪い空き家数ともに多い。

【不良度判定×建て方】

- ・長屋建の空き家が一戸建てより多く、管理状態の悪い空き家も長屋の方が多い。

【利活用判定×地区】

- ・南部の方が利活用が難しい利活用 D の空き家が多い。

【道路幅員×間口の広さ】

- ・一般的に市場性が劣るとされている「間口 4m 未満・道路幅員 4m 未満」の敷地に建つ空き家が 2,527 件（全体に対して 30.6%）である。

【危険度判定・前回結果との比較】

- ・C ランク（管理が著しく不適切）の空き家は、前回調査の 339 件は 119 件まで減少したものの、前回調査の B ランクから C ランクになったものが 116 件、前回調査対象外から新たに把握したものが 3 件あったため、238 件となった。
- ・A ランクでは除却・利活用されたものが 42.8%、B ランクになったものが 38.8%である。
- ・B ランクでは除却・利活用されたものが 45.5%、C ランクになったものが 5.3%である。
- ・C ランクでは除却・利活用されたものが 50.4%、B ランクになったものが 10.9%である。

令和3年度 空き家所有者等アンケート調査結果

1 調査の概要

(1) 目的

平成29年度に策定した尼崎市空家等対策計画が令和3年度に期間満了を迎え、これを改定するにあたり、空家等の実態調査結果を踏まえるとともに、建物の管理状況や将来の利活用の意向などを把握し、今後の施策検討の基礎資料とするため、尼崎市内の空き家所有者等に対するアンケート調査を実施した。

(2) 調査方法

① 調査対象

令和2年度に実施した空家等実態調査により空き家である可能性が高いと判断された建物の所有者等。

ただし、調査対象者1人につき、最も不良度の高い空き家1件を調査対象とする。

② 調査内容

5年前のアンケート調査結果と比較し変化を見るため、前回の内容を基本とするほか、本市における空き家等対策に関する取組について認知度を把握するとともに、施策のPRに資するものとする。(別紙のとおり)

③ 調査方法

郵送による配付・回収

④ 調査期間

令和3年7月16日から令和3年8月31日まで

(3) 回収状況

	今回	前回
調査票発送数	3,656 件	3,324 件
〃 到達数	3,490 件	3,239 件
有効回答数	1,242 件	1,043 件
有効回答率	35.6%	32.2%

	市内	市外
調査票発送数	2,622 件	1,034 件
	(71.7%)	(28.3%)
有効回答数	835 件	407 件
	(67.2%)	(32.8%)

2 調査結果の概要

(1) 所有者及び建物の基本情報について

① 建物所有者の年齢等

60歳以上が78.5%を占めており、高齢者の占める比率が高い。また、市外在住者は32.8%となっており、いずれも前回と大きな変化はない。

② 建築時期

新耐震基準導入前の昭和55年以前に建築されたものが70.4%を占めており、前回より若干比率が下がったものの、老朽化や耐震性に課題がある。

③ 建物の利用状況

前回と比べて、「賃貸用の空き家」と無回答が減少し、新設の「その他の用途に利用」が32.0%を占めている。居住していないものの倉庫等に利用している場合、一部に居住者がいる長屋や文化住宅の場合、空き家ではないと回答する傾向が強い。

また、令和2年以降に19件が解体されている。

④ 建物の取得方法

前回に比べて、「相続した」が増え51.3%と半数を超えている。

(2) 空き家について

① 空き家になってからの期間

前回と比べて、5年未満の比率が大きくなり、5年以上が56.5%と半数を超えている。

② 空き家になった理由

前は半数を超えていた「別の住居へ転居」または「賃借人が転居」が35.7%に減少し、「居住者の死亡」または「施設への入所・入院」が増加し、38.0%を占めている。

③ 空き家の維持管理で困っていること、維持管理していない理由

「特になし」と回答した割合が、前回の51.9%から36.9%と減少しているものの、最も多い。一方で、73.9%が何らかの理由で維持管理に困っている状況がうかがえる。

その中で、「身体的・年齢的な問題」15.6%、「管理の手間が大変」15.0%、「遠方に住んでいるため」14.5%といった理由が上位を占めている。

④ 空き家の管理状態

「現在でも住める状態」の比率が減少し、「多少の修繕を行えば住める」、「腐朽が著しく住むことは不可能」といった比率が増加している。これは、前述の(2)①「空き家になってからの期間」が長期化していることに起因するものと考えられる。

(3) 空き家の利用・活用について

① リフォームや建て替えの検討状況

「リフォームや建て替えは考えていない」42.0%、「わからない」21.9%と、この2つの回答が上位を占めている点は前回と大きな違いはないが、「取り壊す」の比率が増加している。

② その後の利用意向

「空き家にしておく(物置を含む)」が29.7%と最も多く、次いで「賃貸する」、「売却する」がほぼ同数となっている。

③ 賃貸・売却する上での課題

上位から順に、「設備や建具が古い」33.3%、「リフォーム費用がかかる」32.4%、「住宅が傷んでいる」23.4%と、建物の老朽化に起因するものが占めている。また、前回に比べて「接している道路が狭い」の比率が増加している。

④ 賃貸・売却または取り壊さない理由

「物置として必要」が最も多く50.0%を占めており、次いで「古い・狭いなど住宅の質が低い」が40.9%、「特に困っていない」が35.6%となっている。

また、新たに設けた「相続、管理の問題が決まっていないから」と「思い入れのある建物だから」がそれぞれ18.9%、18.2%となっている。

(4) 空き家に関する施策について

① 固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となる場合があることの認知度

「知っていた」が 26.3%、「知らなかった」は 63.8%と、大半が知らない状況にある。

② 特定空家等として勧告がなくても適用除外する自治体があることの認知度

「知っていた」は 11.7%、「知らなかった」は 77.0%と、認知度はさらに低い。

③ 希望する空き家に対する要望や支援

「売却や募集について安心して相談できる公的な窓口」が 30.4%、次いで「空き家の除却費補助」が 30.2%となっている。このほか、「信頼できる不動産業者や管理会社、工務店の紹介」、「空き家のリフォーム費用補助」が 20%を超えている。

一方で、12.2%が「何も必要ない」と回答している。

④ 尼崎市の空き家対策に関する制度の認知度

いずれの制度の認知度も 5%程度であり、「何も知らない」が 69.4%となっている。

(5) 空き家の維持管理や利活用に関するご意見(自由回答)

484 名から自由意見欄に記入があった。主な内容は次のとおり。

- ・ 長屋なので一部だけの解体は困難。すべてが空き家になるまで解体できない。
- ・ 全ての借家が空き家になるまで、土地の売却ができない。
- ・ 解体またはリフォームしたいが、費用が高く資金がない。
- ・ 親が高齢のため施設に入居しており、存命中は今のままにしておきたい。
- ・ 今回の調査で改めて考える必要があると感じた。
- ・ 未接道敷地のため、売却が進まない。
- ・ コロナ禍の影響で、空き家の管理が不規則になっている。
- ・ 近隣入居者の嫌がらせもあるようだ。
- ・ 所有者が高齢で、コロナ禍のため話をする機会がない。
- ・ 添付のリーフレットは非常に役立つが、字が小さく読みづらい。
- ・ 再開発等により、道路の拡幅などが必要。

上記のほか、次のような記載が多数を占めた。(カッコ内は意見数)

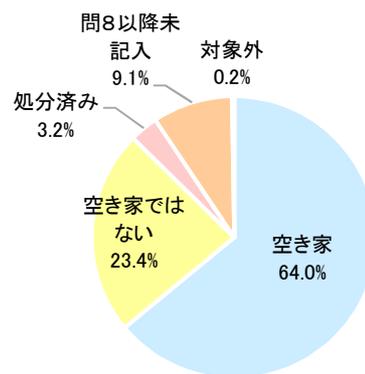
- ・ 所有者または記入者の住所や氏名。(62)
- ・ 現在、居住中であり、空き家ではない。(51)
- ・ 一時的または別の用途で使用中、長屋または文化住宅等のうち一部は居住中。(38)

以上

【回答者の属性】

■ 空き家かどうか <SA>

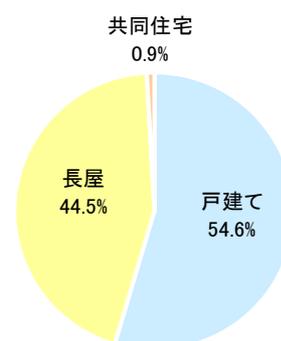
項目	件数	%
全体	1,242	100.0
1 空き家	795	64.0
2 空き家ではない	291	23.4
3 処分済み	40	3.2
4 問8以降未記入	113	9.1
5 対象外	3	0.2



【対象建物の属性】

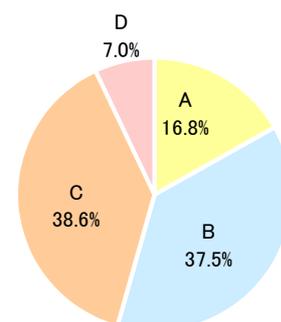
■ 建て方 <SA>

項目	件数	%
全体	1,242	100.0
1 戸建て	678	54.6
2 長屋	553	44.5
3 共同住宅	11	0.9



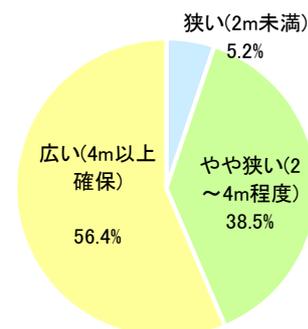
■ 不良度 <SA>

項目	件数	%
全体	1,242	100.0%
1 A	209	16.8%
2 B	466	37.5%
3 C	480	38.6%
4 D	87	7.0%



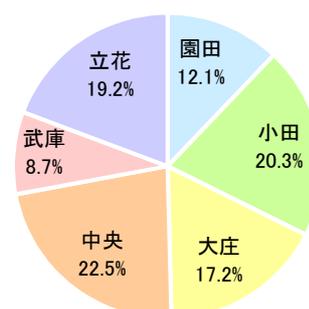
■ 接道状況 <SA>

項目	件数	%
全体	1,242	100.0
1 狭い(2m未満)	64	5.2
2 やや狭い(2~4m程度)	478	38.5
3 広い(4m以上確保)	700	56.4



■ 空き家の所在地 <SA>

項目	件数	%
全体	1,242	100.0
1 園田	150	12.1
2 小田	252	20.3
3 大庄	214	17.2
4 中央	279	22.5
5 武庫	108	8.7
6 立花	239	19.2



尼崎市空家等対策計画【概要版】

1 計画の目的と概要

今後もさらに増加すると考えられる空家の発生を抑制するとともに、子育てファミリー世帯の転出傾向などの課題に対応し、空家の利活用や適正な管理を促進し、管理不全空家への対策を講じるなど、総合的、計画的に空家対策を進める。

計画期間 2017(平成29)年度～2021(平成33)年度
対象とする地区 市内全域

対象とする空家等の種類 空家法に規定する「空家等」、市条例に規定する「法定外空家等」及び居住中の住宅

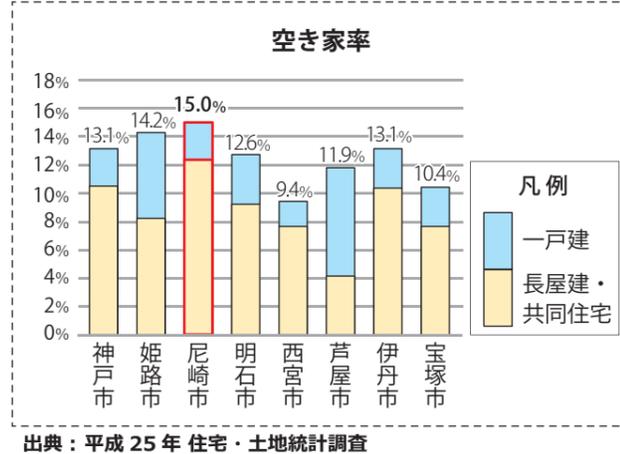
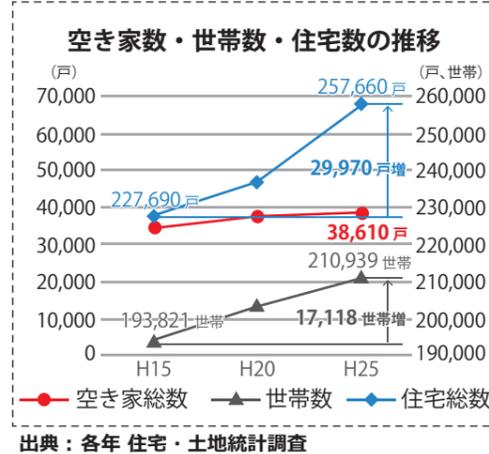
空家等とは…

本計画では、本市の状況を踏まえ、一部住戸に居住その他の使用がなされている長屋建や共同住宅など空家法の対象とはなっていないもの(尼崎市条例の「法定外空家等」)を含めた取り組みを盛り込んでいる。

2 尼崎市における空家等の状況

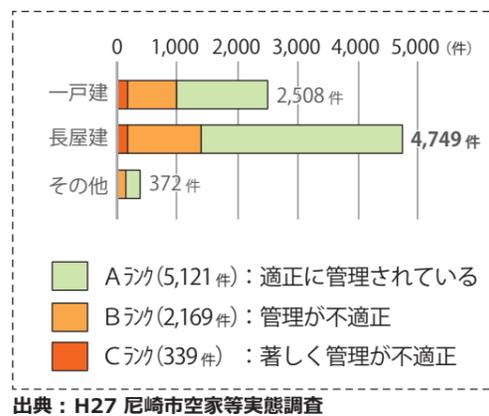
(統計調査から見た空き家の状況)

- 住宅・土地統計調査によると、平成25年の空き家総数は、38,610戸である。
- 世帯数以上に住宅総数は増加しており、今後も空き家は増加するものと考えられる。
- 本市の空き家率は、15.0%であり、周辺市と比較して最も高い。
- 建て方別にみると、長屋建等の空き家率が周辺市の中で最も高い。



(本市空家等実態調査から見た空家の状況)

- 平成27年に実施した空家等実態調査によると、本市の空家等は7,629件であった。
- 管理が不適正なもの(Bランク)が2,169件、管理が著しく不適正なもの(Cランク)が339件あり、全体の32.8%(2,508件)を占めている
- 長屋建の空家等が4,749件あり、一戸建(2,508件)の倍近くある。



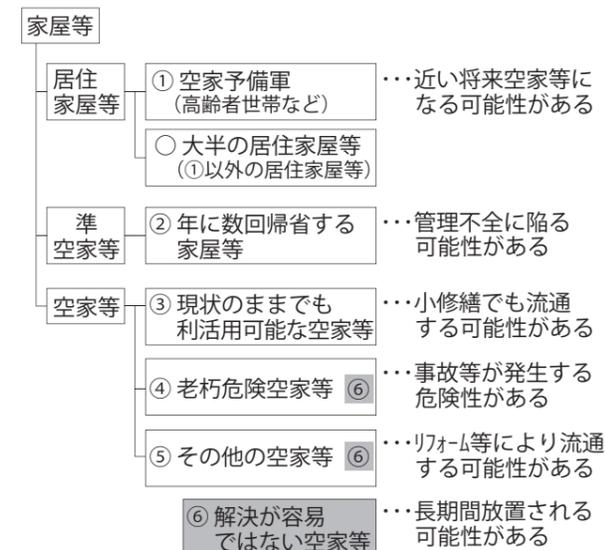
(空家の苦情、相談状況)

- 空家に関する市民からの苦情相談は、累計で260件に上っている。
- 苦情相談の中には、空家等の所有者が不明であったり、単独では建物の接道条件が確保出来なかったり、権利関係が複雑であるなど、解決が容易ではないものも多数みられる。

(解決が容易ではないケース)

- 敷地単位では接道条件が確保出来ない
- 権利関係が複雑になっている
- 所有者が不明である など

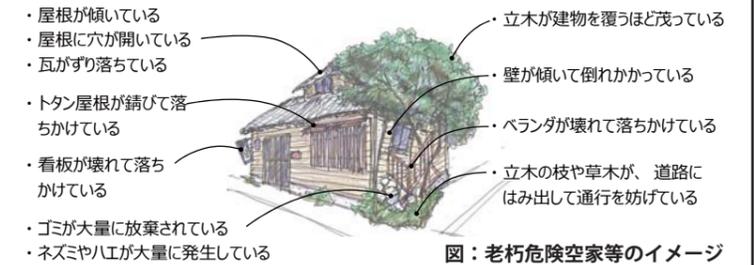
【家屋等の分類】



3 尼崎市における空家等の課題

○ 老朽危険空家等への対応

- 老朽危険空家等は、倒壊等の事故に市民を巻き込む危険性があり、生活の安全を確保するためにも、早急な解消が課題

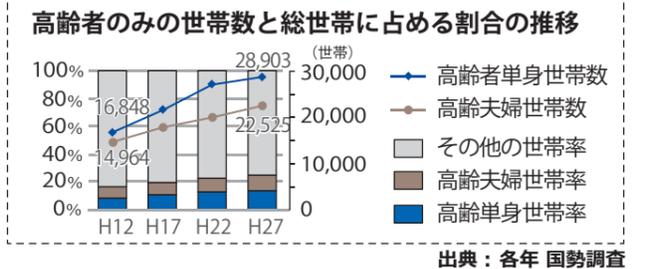


○ 現状のままでは利活用出来ない空家等ストックへの対応(空家等を減らす取り組み)

- 民間事業者や自らによる空家等の除却や建替えを促進するとともに、リフォームや耐震化なども含めた空家等の利活用を図ることで、増加する空家等の数を減らすことが課題
- 年に数回使用する家屋等(準空家等)についても、適正管理と利活用の促進が必要

○ 高齢者世帯への対応(空家等発生の抑制)

- 居住者・利用者がある段階から、相続など建物の引き継ぎ方法を決めておくことや、将来的な利活用等を検討しておくことが重要であることを周知・啓発するなど、空家等発生の抑制が課題



○ 空家等所有者の管理意識の低さ(空家等の適正な管理の促進)

- 建物の老朽化により周辺環境へ悪影響を与えないためにも、空家等の適正な管理の促進が課題

○ 解決が容易ではない空家等への対応

- それぞれの課題に応じて個別に対応を検討しなければ解決が難しく、隣接する複数の建物を含めた取り組みや、街区単位でのまちづくりの検討が必要

尼崎市空家等対策計画【概要版】

4 空家等対策の推進方策 ～ 7つの方針と施策～

空家等対策における原則

空家等は、個人の資産であり、所有者又は管理者（所有者等）が自らの責任により適正に管理することが原則となる

空家等対策の取り組み方針

建物の居住・管理状況や規模・形態などに合わせた7つの方針を掲げ、総合的な施策を展開する

方針1 所有者等の管理意識の向上

- 所有者等の管理意識の底上げを図るため、意識啓発や情報提供を推進する
- 法務や不動産等の関係団体と連携体制を構築し、相談体制を整える

(施策)

- 空家等所有者の意識啓発・情報発信
 - ・ガイドブックや啓発チラシの作成・配布【拡充：重点取組】
- 空家等に関する相談体制の整備
 - ・空家等相談会の開催【実施中】
 - ・空家講座の開催【検討】
- 関係団体との連携体制の確立
 - ・相互連携協定の締結など【検討：重点取組】

方針2 老朽危険空家等の管理不全対策の推進

- 周辺への影響が大きい老朽危険空家等については、所有者による管理、改善を促し、改善がなされない場合は勧告、命令を行うなど指導を強化する

(施策)

- 勧告、命令措置の強化、行政代執行の実施
 - ・文書の送付による指導、必要に応じて代執行【実施中】
- 老朽危険空家等の除却支援
 - ・除却費用の一部を補助【実施中】
- 所有者不明空家対策
 - ・財産管理人制度の活用、国への働きかけ【拡充】など

方針3 空家等の流通・利活用の促進

- 小修繕やリフォーム等を実施すると利活用が可能な空家等については、空家等の流通・利活用を図る

(施策)

- リフォーム・耐震化の支援の推進
 - ・住宅耐震改修工事費補助など【実施中】
- 空家活用・流通支援専門家派遣
 - ・助言や提案を行う専門家の派遣【検討】
- 子育て・新婚世帯向け空家改修支援
 - ・購入時に必要となる改修への支援【検討】

方針4 空家等の除却・建替え・跡地活用の促進

- 老朽化が著しく、リフォームに多額の費用がかかるなど、利活用が困難な空家等については、関係団体と連携しながら、除却・建替えの促進や除却した跡地の活用を図る

(施策)

- 除却・建替え推進方策の検討【検討：重点取組】
 - ・現在利用されていない空家等の除却・建替えを支援することにより流通・利活用を促進し、若年世帯の転入に繋がるような新たな施策を検討する。
- 除却した空家等の跡地の活用の促進【検討】
 - ・防災広場やポケットパークなど、地域コミュニティの場としての活用などの可能性について検討

方針5 事前対策による空家等発生抑制

- 居住住宅の所有者等への意識啓発や福祉部局・税務部局、関係団体などと連携した取り組みを検討・推進することで、空家等の発生を抑制する

(施策)

- 税務部局と連携した取り組みの推進【拡充：重点取組】
 - ・固定資産税の納付通知書送付に合わせた意識啓発
 - ・所有者変更申請に合わせた意識啓発
 - ・譲渡所得の特別控除の活用推進
- 福祉部局と連携した取り組みの推進
 - ・高齢者や成年後見人の申請に係る相談者への啓発チラシの配布など【検討】

方針6 関係団体と連携した適正な管理の促進

- 所有者等の管理に関する意識啓発に加え、関係団体と連携して空家等管理支援の仕組みを整え、とともに、継続的に空家等の実態を把握することで、空家等の適正な管理を促進する

(施策)

- 継続的な空家等の実態把握
 - ・空家等にかかる情報を継続的に把握して、データベース化する。【実施中】
- 空家等管理の支援体制・制度の検討
 - ・空家等管理事業者の紹介制度、ふるさと納税等を活用した空家等管理・除草などの制度創設を関係団体等と連携して検討【検討】

方針7 まちづくりによる取り組みの推進

- 接道条件を満たしていない空家等や権利関係が複雑なケースなどにおいては、街区単位など複数の建物をまとめて改善する方法の検討など、まちづくりの視点に立った取り組みを推進する

(施策)

- 密集市街地解消に向けた施策との連携
 - ・狭あい道路の拡幅整備【実施中】
 - ・密集市街地の早期解消に向けた建替促進策等の検討【検討】
- 非接道空家等の解消手法の検討
 - ・隣地所有者や事業者が取得して敷地統合し、接道条件を確保するなど、空家と狭あい道路の解消をあわせて進めやすくする手法の検討【検討】

5 計画の推進

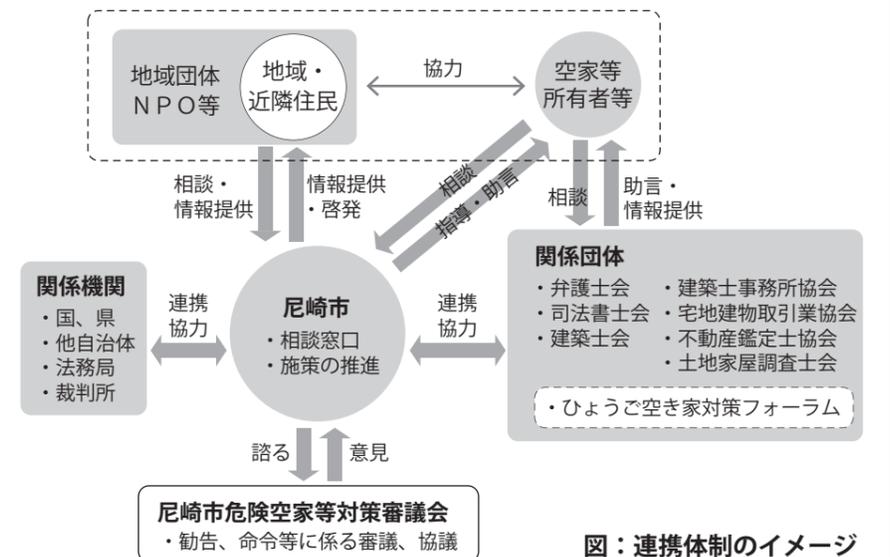
○ 推進体制

- 市の相談体制**

市民等からの相談は、建築安全担当が主管部局として総合窓口となり、相談の内容に応じて所管する部署と連携しながら問題の解決を図っていく。
- 地域・関係団体・関係機関との連携**

空家等への対策は、本計画に基づき、地域住民、関係団体、国や県などの関係機関等と連携しながら総合的に推進していく。
- 国や県の支援・助成制度等の活用**

全国空き家対策推進協議会やひょうご住まいづくり協議会に参加し、空家問題に係る情報共有と課題への対応策の検討などを行う。



図：連携体制のイメージ

○ 計画の進行管理

- 効果の検証**

計画の実効性に関する評価指標及び目標値を以下のように設定し、計画期間中の毎年度、進捗状況等を評価し、市の施策評価に反映する。

評価指標	基準値	目標値(累計)
市民の相談に対する解決率	【H27：25%】	⇒【H33：80%】
Cランクの空家数	【H27：339件】	⇒【H33：200件】
老朽危険空家等の除却件数	【H28：17件】	⇒【H33：110件】
空家講座の参加人数	【H29：0人】	⇒【H33：1,000人】

- 計画の見直し**

今後実施される国の統計調査等の結果や市で実施する空家等に関する調査などの結果を踏まえ、計画期間が満了する平成33年度を目途に計画の見直しを行う。

尼崎市マンション管理適正化推進計画の策定について

1 背景

全国の築 40 年超のマンションは現在の 103 万戸から 10 年後には約 2.2 倍の 232 万戸、20 年後には約 3.9 倍の 405 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであり、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっている。

2 法改正（令和 2 年 6 月 24 日公布）

(1) マンション管理適正化法の改正概要（公布後 2 年以内施行）

ア 国によるマンション管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定める（令和 3 年 9 月 28 日公表）。

イ 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画

地方公共団体は、国の基本方針に基づき、管理適正化の推進のための計画を策定できる。

ウ 管理計画認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準を満たせば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる（推進計画を定めた地方公共団体に限る。）。

エ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができる。

(2) マンション建替円滑化法の改正概要

ア 除却の必要性に係る認定対象の拡充（公布後 1 年 6 ヶ月以内施行）

これまで、耐震性が不足しているマンションに認められていた建替えにあたっての容積率の緩和特例等について、適用対象を外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションなどにも拡大する。

イ 団地における敷地分割制度の創設（公布後 2 年以内施行）

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割を 4/5 以上の同意で可能とする。

3 マンション管理適正化推進計画の目的

国が定める基本方針に基づき、地域の実情等に応じて区域内のマンションの管理適正化を効果的に推進する。

4 推進計画策定のメリット

推進計画を策定することにより、地域のマンションの立地状況や政策の方向性にあわせて、以下の通り助言・指導や管理計画の認定が可能となる。

- ①国の定めるマンション管理適正化指針に加え、地方公共団体のマンション管理適正化指針に即して助言、指導及び勧告を行うことができる（推進計画を策定しない地方公共団体においても国の指針に基づく助言等は可能）。
- ②管理計画の認定基準について、国の定めるマンション管理適正化指針に加え、地方公共団体のマンション管理適正化指針に照らして適切なものであることとすることができる。

これらの取組により、管理水準の底上げや適正管理の誘導を図るとともに、市場における評価の向上、地域の価値の向上、空き住戸数の減少に資することも期待される。

なお、管理計画認定制度の普及に向けたインセンティブとして、税制優遇や保険料や金利の引き下げ等が検討されている。

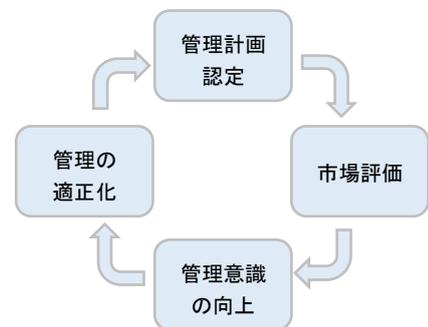
5 本市の方向性

本市においては、住まいと暮らしのための計画の主要プロジェクトに「分譲マンションの適正管理の促進」を位置付け、マンションの管理不全の予防・改善に対し、市が能動的な関与を進めることで、把握した個々の管理状況に応じた施策の検討につなげることをしている。

将来管理不全となる恐れのあるマンションに対する取組の強化や管理計画認定によるマンションの管理適正化の好循環に向け、マンション管理適正化推進計画を策定するが、国の基準に基づく、助言等や認定を行うこととしており、助言、指導及び勧告基準や管理計画の認定基準における独自基準の追加は現時点では考えていない。

なお、策定にあたっては、令和3年度に改定する空家等対策計画の一部にマンションの適正管理について規定することで、推進計画として位置付ける。

<管理計画認定による好循環>



以上

＜参考＞マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）
（マンション管理適正化推進計画）

第 3 条の 2 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に關し必要な事項

尼崎市マンション管理適正化推進計画 たたき台

1 マンションの管理の適正化に関する目標(第1号)

本市においても、今後、築35年以上の高経年マンションが急増することを踏まえ、管理不全への予防的な対策に重点を置き、管理の適正化を推進することとします。

評価指標		基準値		目標値 (令和8年度)
1	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マンション管理組合の割合	令和3年度	35%	50%
2	管理状況がおおむね良好なマンション管理組合の割合	令和3年度	32.5%	45%

<参考> 管理状況の区分に応じた考え方(I~IVは兵庫県マンション管理適正化推進計画(案)に準拠)
管理組合の管理状況について、以下の基準に基づき、5つの区分に分類する。

管理状況の区分	I 管理組合の実態がないマンション	II 管理不全マンション	III 管理不全の兆候があるマンション	IV 管理がおおむね良好なマンション	V 管理不全を予防するための対策がとられたマンション
管理組合の管理状況	次のすべての項目に該当 ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない ・管理規約が存在しない	次のうち1つ以上の項目に該当 ・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない ・管理規約が存在しない ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない ・修繕積立金が積み立てられていない	次のうち1つ以上の項目に該当 ・長期修繕計画が作成されていない ・長期修繕計画の資金計画よりも修繕積立金が不足している ・管理費等の滞納者に対して適切な対応がされていない	I~IIIに該当しないマンション	次のすべての項目に該当 ・管理組合がある ・管理者等がいる ・管理規約がある ・年1回以上の総会の開催がある ・管理費がある ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定(見直し予定を含む)している ・大規模修繕工事の計画的な実施(予定を含む)がされている ・区分所有者名簿の見直しを行っている

2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項(第2号)

本市内のマンション管理の現状を把握し、課題に対応した支援のあり方を検討するため、平成 28 年度に管理組合を対象としたアンケート調査及び実地調査を実施しました。

アンケート調査結果の概要は、次のとおりです。

【配付数 659 件、有効回答数 231 件(35.1%)】

■ 建築時期別の件数・割合

建築時期	件数	割合
昭和46年以前	30	4.6%
昭和47～56年	120	18.2%
昭和57～平成7年	219	33.2%
平成8年以降	290	44.0%
合計	659	

■ 戸数規模別の件数・割合

戸数規模	件数	割合
29戸以下	261	39.6%
30～69戸	253	38.4%
70戸以上	145	22.0%
合計	659	

① 管理の課題(ソフト)

- ・ 管理組合がないものが約 3%あります。
- ・ 管理規約がないものが約3%、管理規約が入居当初のまま見直されていないものは約20%あります。
- ・ 管理費を3ヶ月以上滞納している世帯の割合が5%以上のものが約5%あり、約18%が管理費・修繕積立金の滞納を課題として回答しています。
- ・ 理事会への出席率が5割未満であるものが約5%、委任状を含む総会への出席率が5割未満であるものが約2%あります。
- ・ 居住者の高齢化率が高く、高齢者のみの世帯数が5割を超えるものは、そのほとんどが平成元年以前に完成した古いマンションです。また、小・中規模のものが多く、エレベーターのない中低層の建物で、自主管理や一部委託管理のものが多く見られます。

② 建物の課題(ハード)

- ・ 築後15年以上経過して大規模修繕が実施されていないものが約2%、新耐震基準以前に建設され耐震性を確認していないものが約63%あります。
- ・ 修繕積立金の不足が課題として回答したものが約16%あります。
- ・ バリアフリー対応が課題であり、エレベーターがないものが約17%、スロープ等がないものが約8%あります。
- ・ 本市は概ね平坦地であり、自転車を利用する市民が多いため、約3割が自転車置場やバイク置場が不足していると回答しています。

本市内のマンションは、令和2年度末時点で約 40,000 戸、うち築 35 年以上のものは約 12,000 戸であり、10 年後には約 1.6 倍の約 19,000 戸、20 年後には約 2.5 倍の約 31,000 戸と急増することを踏まえ、今後、建物の老朽化と住民の高齢化の「2つの老い」に対応し、マンションが地域における良質な住宅ストックとして適正に維持管理し続けられることが必要となります。

そのためには、区分所有者それぞれの自主的な意識の高揚が重要であるとともに、区分所有者の努力を支援する行政による施策の推進も重要であることから、それぞれのマンションの個別の管理状況を継続的に把握し、必要な支援につなげるため、行政による能動的な関与を進める基盤として令和3年度から次のとおり定期調査を実施しています。

- ・調査対象:本市内のすべてのマンション管理組合 約 700 管理組合
- ・調査方法:築後年数が経過したマンションから順に毎年約 150 件を対象に郵送によるアンケート調査や必要に応じて現地調査を実施し、5年間で本市内すべてのマンションを調査
- ・調査項目:戸数、築年数、各種設備、管理状況(管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無等)、管理者及び管理会社の氏名・名称及び連絡先等

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項(第3号)及びマンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項(第5号)

管理組合の主体的な管理を促進し、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ため、以下の施策に取り組みます。

① マンション共用部バリアフリー化助成	建設時にバリアフリー規定がなかったマンションの管理組合に対し、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の整備を図ります。
② マンションアドバイザー派遣	マンション管理組合等に対し、マンション管理士や一級建築士等の専門家を年度内5回まで無料で派遣し、管理に必要な助言等によりマンション管理に関する意識を高め、マンション管理への自主的かつ積極的な参加を促します。
③ マンション管理セミナーの開催	マンション管理に関するセミナーを開催し、マンション管理に対する興味や関心を高め、知識の習得を図ります。
④ マンション個別相談会・管理組合交流会(新)	区分所有者それぞれが抱えるマンション管理の悩みについて、専門家に気軽に個別相談できる場やマンションの管理組合同士で気軽に交流や情報交換ができる場を定期的に設け、マンション管理に関する情報共有や課題解決につなげます。
⑤ 管理組合の管理計画認定(新)	一定の基準を満たす管理組合の管理計画を認定します。
⑥ 管理組合に対する助言、指導及び勧告(新)	実態調査等でマンションの管理状況を把握するなかで、国のマンション管理適正化指針に留意し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導や、管理・運営が著しく不適切な場合は勧告を行い、管理水準の底上げを図ります。
⑦ マンション管理の関係団体との連携(新)	実態調査により把握したマンションの管理状況について、専門家の立場から助言や評価等を行うなど、マンション管理士会等のマンション管理の関係団体と連携を図り、各管理組合に対する支援を検討します。
⑧ SNSを活用した情報発信(新)	市窓口や市報、市ホームページを通じて、各種支援制度の周知に努めるほか、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題等について、SNSを活用し、普及・啓発を進めます。

※(新)については、計画策定を機に、今後新たに取り組んでいく項目を示しています。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項(第4号)

マンション管理適正化法に基づく尼崎市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします(<参考>マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋)を参照)。

なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、本市の地域特性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。

5 計画期間(第6号)

2022(令和4)年度から2026(令和8)年度までの5年間とします。

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項(第7号)

(1) 管理組合の管理計画認定

一定の基準を満たす管理組合の管理計画を認定し、当該マンションの市場評価の向上や住民の管理意識の向上、管理の適正化の推進を図ります。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です(有効期間は延長されません)。

なお、認定申請の際に、マンション管理士会等の事前確認を要することとしており、当該事前確認を経て行われた認定申請については、申請手数料を無料とします。

以上

<参考>マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(抜粋)

- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項(略)
- 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項(略)
- 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなさ

れる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適

切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

- 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項 (略)
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項 (略)
- 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項 (略)
- 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項 (略)

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六４の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一分以内であること

ること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

附則

- 1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。