

第2回 尼崎市住宅政策審議会 委員意見まとめ

■住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果について

- ・ 満足度と重要度は、「外出のしやすさ」と「子どもの遊び場・公園」をセットで評価しているかなど、何と何の項目を同時に答えているかの分析はしてみてもよいのではないか。
- ・ 「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」を不安に感じている人が、JR沿線だけなぜ高くなっているのか、その理由が分かると面白い。
- ・ 今後もう一度アンケート結果の分析を振り返る方がよい。今の住環境に対する満足度の傾向、JR・阪急・阪神沿線毎の傾向を踏まえ、エリア毎に住宅施策の方向性を考えていけばよいのではないか。例えば阪急沿線はそのまま育てていけば良好な環境が維持できるエリア、阪神沿線は若い人が一旦住んでみて、その後市内へ定住するためのワンクッションとなる開発ができるエリア、などの議論が出来た時に、改めてアンケート結果を分析できればと思う。

■地域別の現状について

- ・ 基盤未整備地域は、人が歩く上で都合がよいかもしいない。環境が劣っているという捉え方ではなく、歩きやすいまちをつくりやすいという前向きな見方で捉えられないか。
- ・ 分譲マンションや戸建て住宅などの分布が分かる地図は作れないか。
- ・ 空き家が多い地域を地図で把握したい。
- ・ 密集市街地は防災面で課題を抱えているが、例えば街区内に空地を設け避難の課題がクリアできれば、共同建替えしていくことも考えてもよいのではないか。
- ・ 例えば、道路が狭くても、工夫次第で宅急便やデイスサービス等の送迎の対応は可能と思われる。全ての住宅に安全なサービスを入れるのは難しいので、何かをあきらめれば魅力的なところは多いのではないか。
- ・ この資料は地域の現状を示すデータなので、これはこれでよいと思う。この次に、各エリアをどうしていくかということが重要である。

■住宅市場の状況について

- ・ 増加している民間賃貸住宅の居住者が尼崎市から出ていかないようにすることが大事だと思う。また、新築戸建て・分譲マンションを購入できる層の人が空き家や中古住宅を購入・リノベーションして住むようなストーリーを今後どう描いていくのかが空き家対策の肝になる。

■計画骨子案

○住宅マスタープラン全体について

- ・ 住宅ストック構成の将来シミュレーションで、20年後に滅失・転用の建物が多いが、建物を除却するにもお金がかかる。これまでは人口が増えるという目的があり、既存住宅を除却し新築住宅を建ててきたが、これからは人口減少していき、新築するために除却するというような明確な目的がない場合、住宅を壊した後がどうなるのか気になる。
- ・ 今後若い人を何人確保したいか、転出する人を何人に抑えたいか、などの目算があるとよい。住宅の滅失・転用の目標数も大事な数字だと思う。目標を設定し、具体的に費用を見ながら目標達成に向けて計算を立てるべき。難しいかもしれないが、毎年目標達成状況を記載してはどうか。
- ・ 「利便性」という言葉は古いので、「効率性」という言葉を使った方がよい。例えば、交通の「利

便性」ではなく、駅前にお店があると「効率的」に買い物ができるなど、何かと何かを一緒にできる「効率性」という言葉の方が適しているのではないか。

- 下町感あふれるまちなみや、工場と混在したまちに住んでみたい人に魅力を伝えられる雑誌に掲載してもらうなど、対外的なPRの戦略を住宅マスタープランで考えられないか。
- 近年の災害に対応したハザードマップの見直しは考えた方がよい。
- 市の補助で全てに対応することは難しいと思うので、金融機関や国の補助制度などをうまく活用しながら、事業者等と連携して進めていけるとよいのではないか。

○取組項目1. 子育て世帯の生活環境の価値向上

- 子育て世帯を県内（伊丹市、宝塚市）で取り合っても仕方がないのではないか。尼崎市の強みを活かして住んでいる人が良いと思える子育て世帯向けの住宅地を考えてほしい。
- 伊丹や宝塚の子育て環境と競うのは特徴も違い難しいので、尼崎市独自のやり方を考える方がよい。
- 私自身共働き世帯であり、交通の便で現在の住まいを選んだ。学童など、共働きを応援する施設が全般的に少ないように感じる。
- 今後共働き世帯は増えていくと予想される中で、女性も働きながら子育てができるということが尼崎市の強みではないか。
- JRや阪急とタッグを組み、子育て応援として沿線近くに保育所をつくると、効率性の観点でもよいと思う。
- 他市のような庭付き戸建て住宅で暮らすことは、尼崎市では現実的にできないので、新しい効率的な生活モデルを示していくのがよいと思う。

○取組項目2. 高齢期に適した住宅・住環境の構築

- 自身の今後をどうするか考えられる余裕のある段階で、住宅や土地の運用をどうするのか、ケアマネさんや専門家を派遣して相談を受けるなど、空き家になる前に家主に考えてもらう策として、福祉との連携が効果的だと思う。

○取組項目3. 新規住宅の供給促進・良好な住宅開発の誘導

- 「公有地を活用した先駆的住宅の創出」とあるが、公有地をまだ手放すつもりなのかは気になる。

○取組項目4. 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

- 今の時代の環境に即さない古いマンションが、事業者任せで建替えを促進していけるのか気になっており、ゴーストマンションのようになってしまう所があるのではと危惧している。市全体のイメージにもつながるので、計画的に取り組むべきではないか。公的な補助なども含めて、所有者に対して行政がどのように寄り添い支援していくのか試されると思う。
- 神戸市のマンション認証制度のようなものがあれば、所有者も自分のマンションのことを考えるかもしれないし、質の良くないマンションは流通できなくなるかもしれない。
- 所有者が、空き家や空地进行を早めに手放すとほうが良い、と思える施策をうてればよい。

以上

尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査（速報版）

（1）アンケート調査の概要

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

○調査対象：尼崎市内有る賃貸住宅の所有者

①宅地建物取引業協会の会員企業に賃貸住宅の管理を委託する賃貸住宅所有者（約 560 名）

②上記以外の不動産管理会社に賃貸住宅の管理を委託する賃貸住宅所有者（約 30 名）

○調査方法：1）市から管理会社へ調査票等を送付。

2）管理会社から賃貸住宅所有者に調査協力を依頼し、調査実施（配布）。

3）市役所に回答済みの調査票を送付

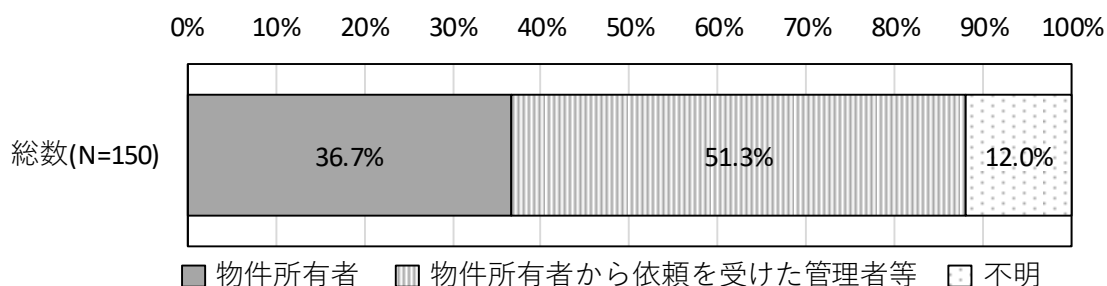
○調査期間：2週間程度

○配布数/回収率：配布約 590 票、回収数 150 票（回収率 25.4%）

(2) アンケート結果

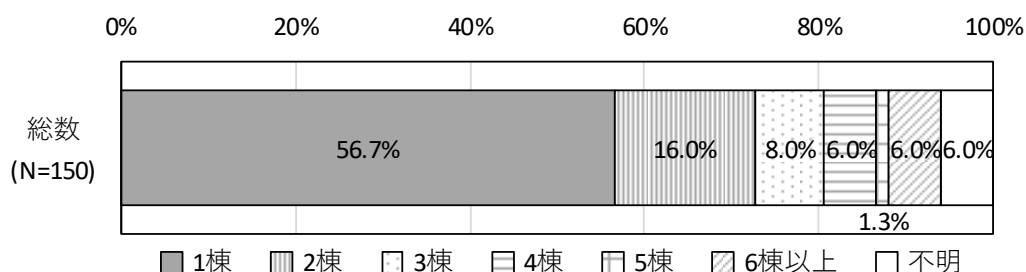
①回答者

- ・回答者は物件所有者が 36.7%、管理者等が 51.3%である。

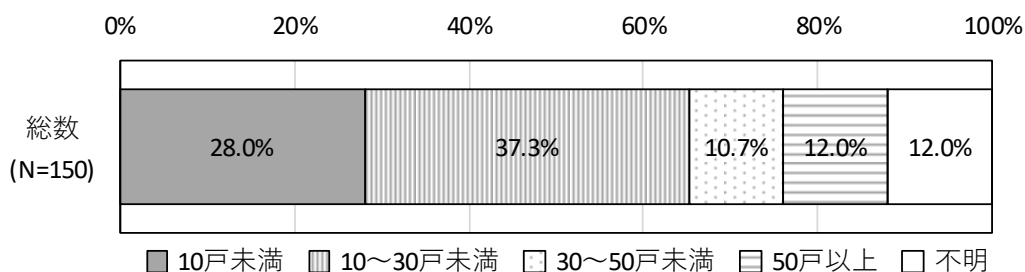


②尼崎市内で所有している賃貸住宅の概ねの物件数

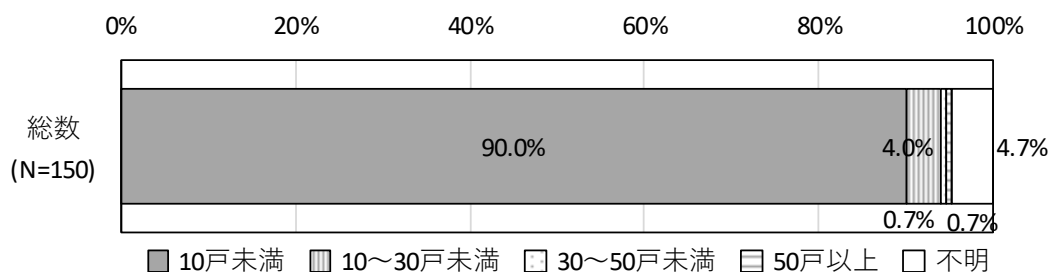
- ・所有棟数は「1棟」が最も多く 56.7%を占めており、次いで「2棟」が 16.0%となっている。



- ・所有戸数は「10～30戸未満」が 37.3%、「10戸未満」が 28.0%となっている。



- ・空き戸数は「10戸未満」が 90.0%を占めている。

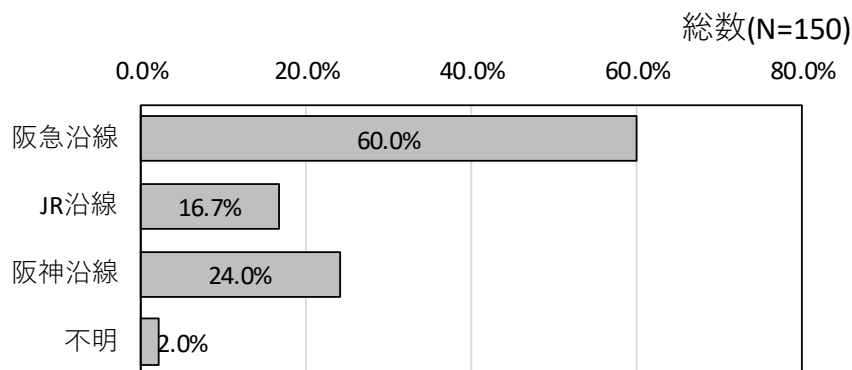


③所有する賃貸住宅について

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

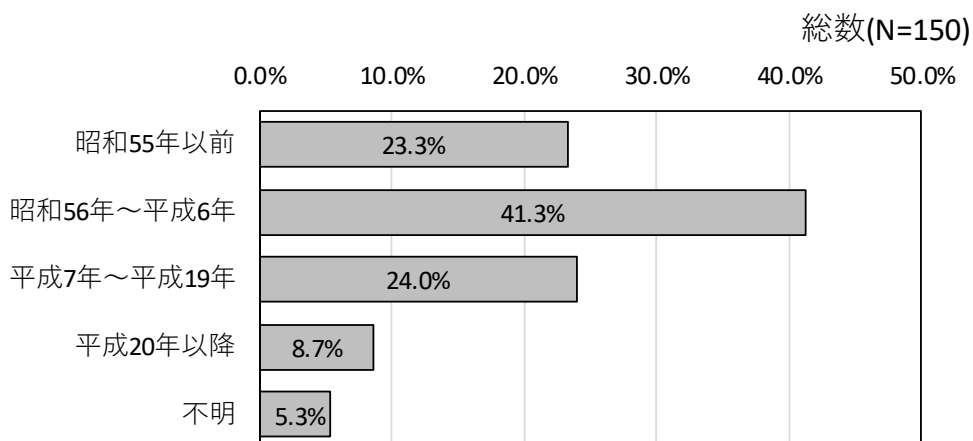
■沿線

- ・「阪急沿線」が60.0%と最も多く、次いで「阪神沿線」が24.0%、「JR沿線」が16.7%となっている。



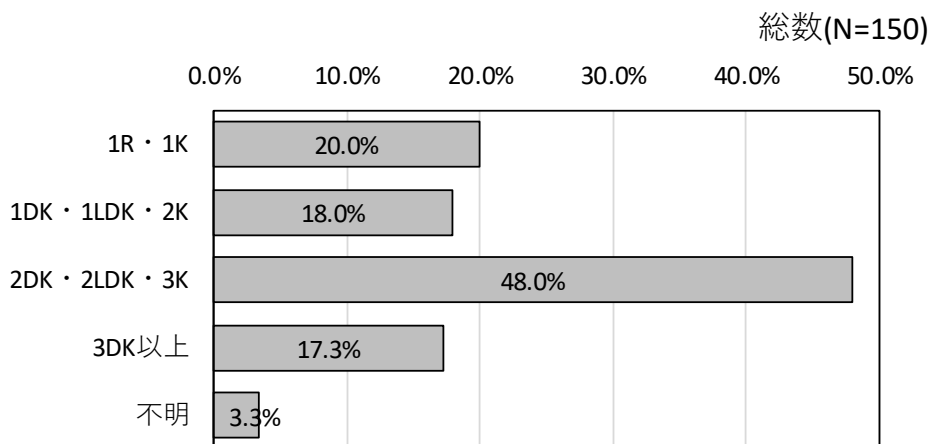
■建築年

- ・「昭和56年～平成6年」が41.3%と最も多く、次いで「平成7年～19年」が24.0%となっている。また、旧耐震基準である「昭和55年以前」の物件は23.3%となっている。



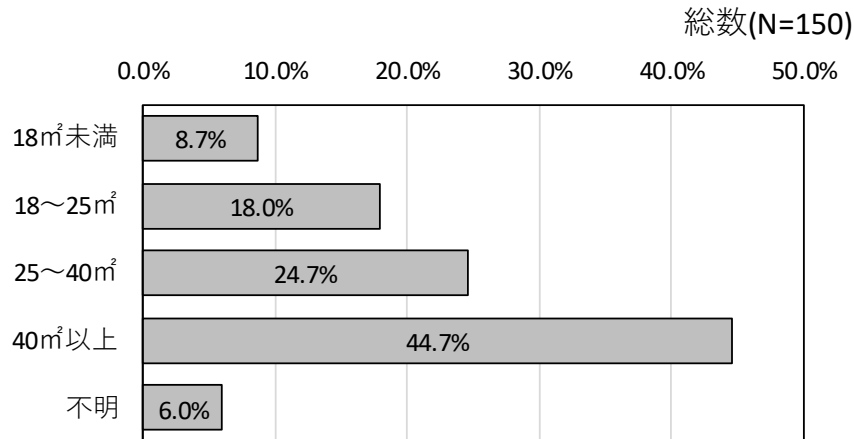
■間取り

- ・「2DK・2LDK・3K」が48.0%と最も多く、次いで「1R・1K」が20.0%となっている。



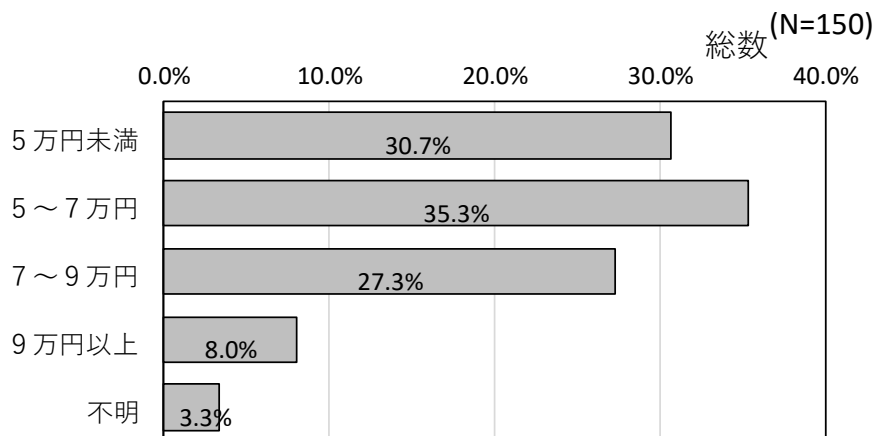
■住戸面積

- ・「40㎡以上」が44.7%と最も多く、次いで「25～40㎡」が24.7%となっている。また、世帯人員1人の最低居住水準を満たさない「18㎡未満」は8.7%となっている。



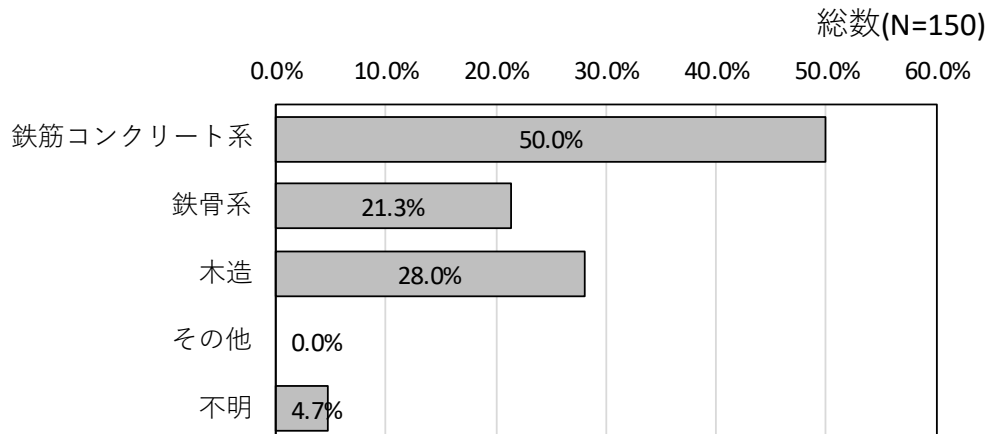
■家賃

- ・「5～7万円」が35.3%と最も多く、次いで「5万円未満」が30.7%となっている。



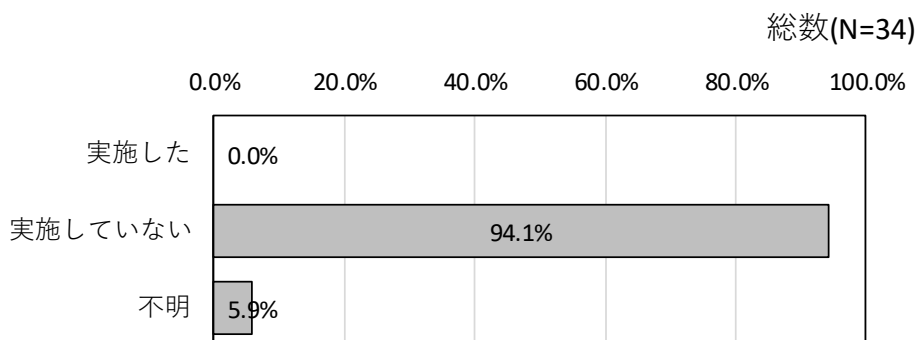
■構造

- ・「鉄筋コンクリート系」が50.0%と最も多く、次いで「木造」が28.0%となっている。



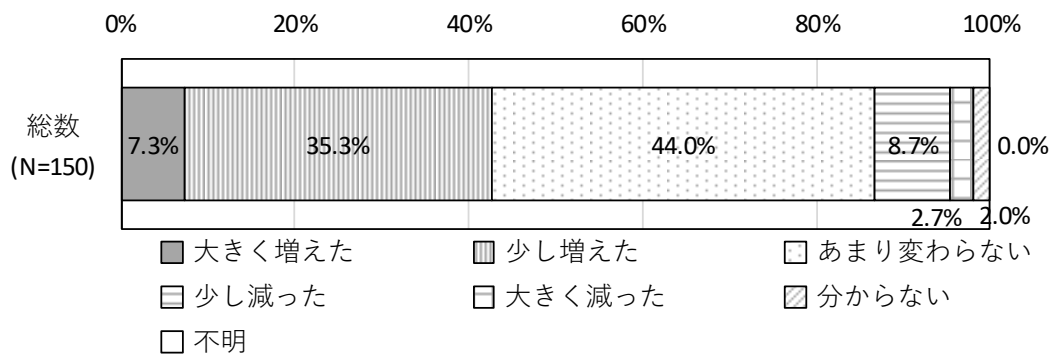
■耐震改修・補強(昭和55年以前の物件所有者のみ)

・昭和55年以前の物件所有者(34名)のうち、耐震改修・補強を「実施した」は0%となっている。



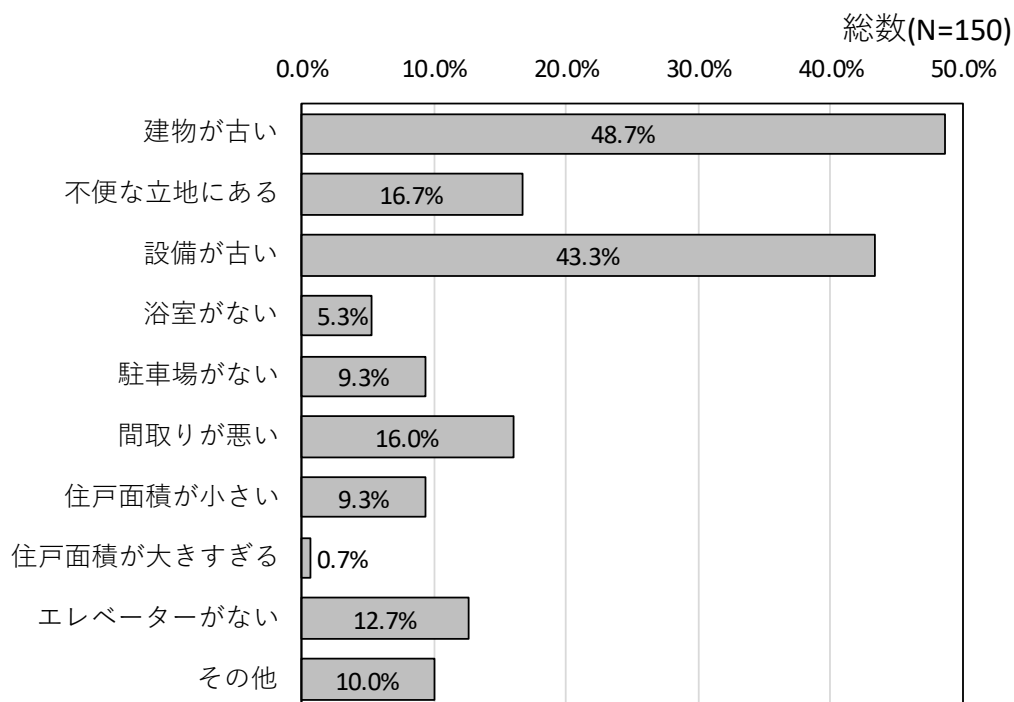
④ここ5年の空き家・空室の発生状況

・「大きく増えた・少し増えた」が合わせて42.6%、「大きく減った・少し減った」が合わせて11.4%となっている。また、「あまり変わらない」は44.0%となっている。



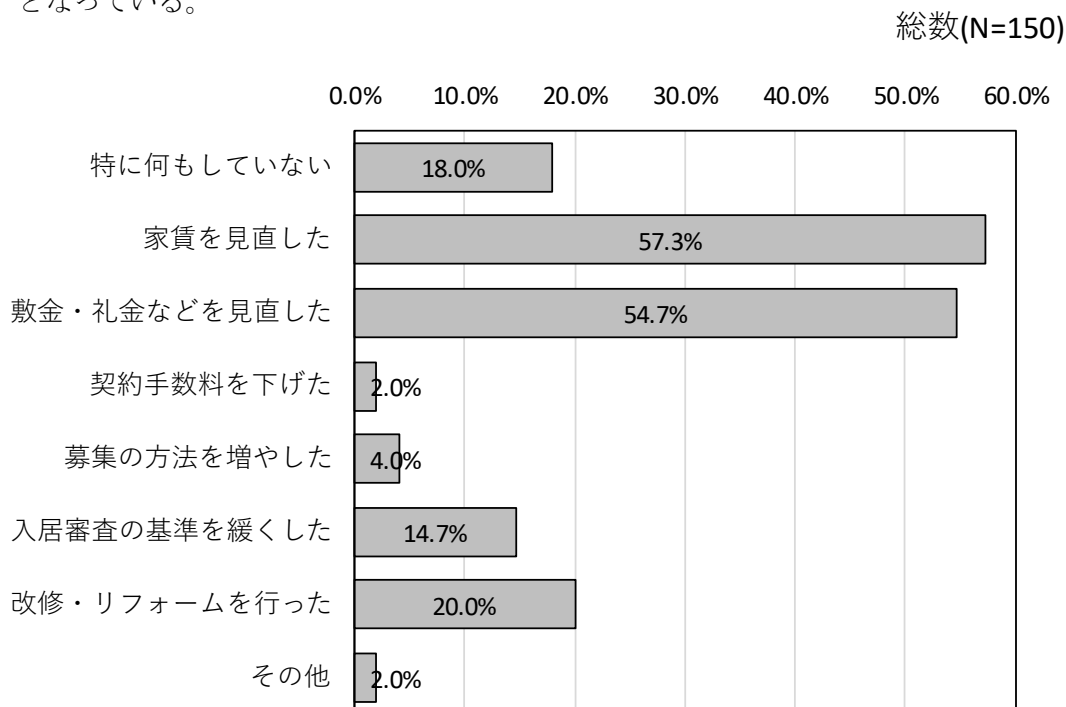
⑤空き家・空室が発生する原因

・「建物が古い」が48.7%と最も多く、次いで「設備が古い」が43.3%となっている。



⑥空き家・空室の発生や増加への対応

・「家賃を見直した」が57.3%と最も多く、次いで「敷金・礼金などを見直した」が54.7%となっている。

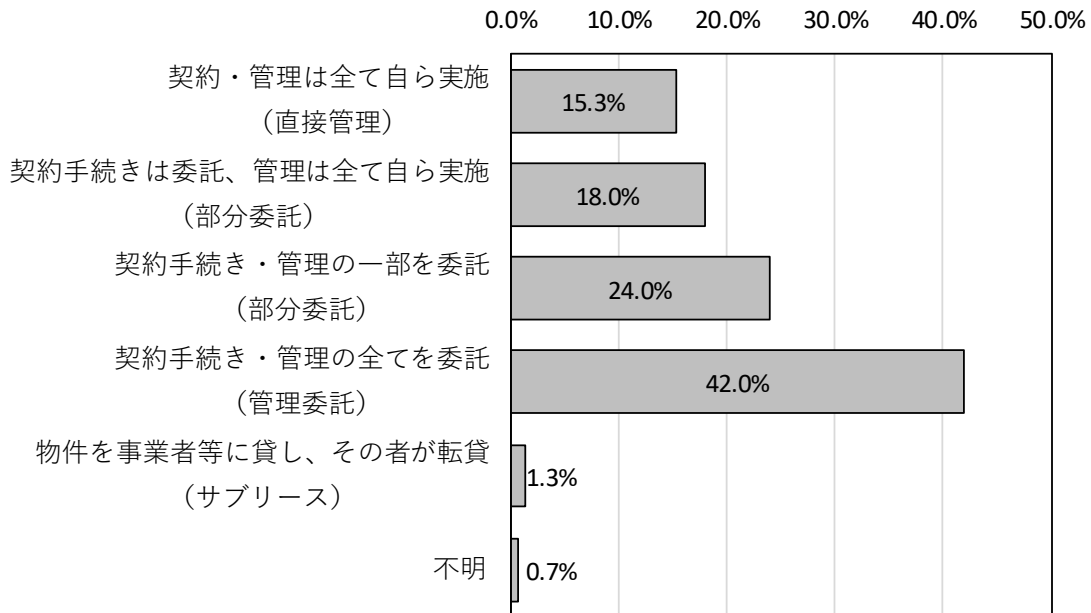


※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

⑦管理形態

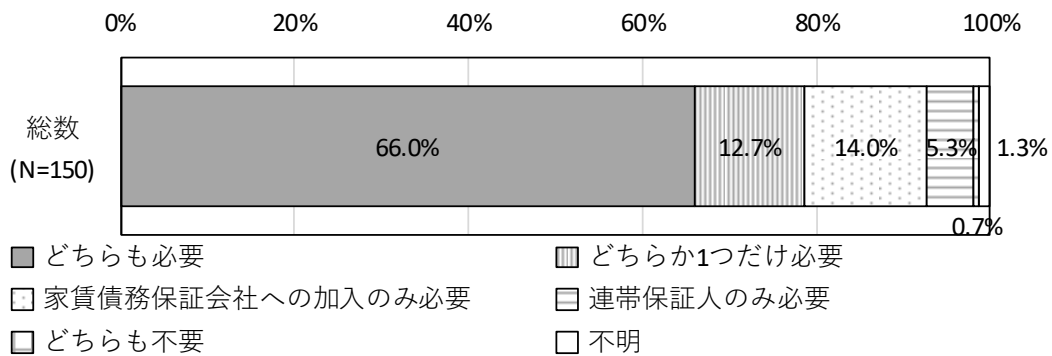
・「契約手続き・管理の全てを委託（管理委託）」が42.0%と最も多く、次いで「契約手続き・管理の一部を委託（部分委託）」が24.0%となっている。

総数(N=150)



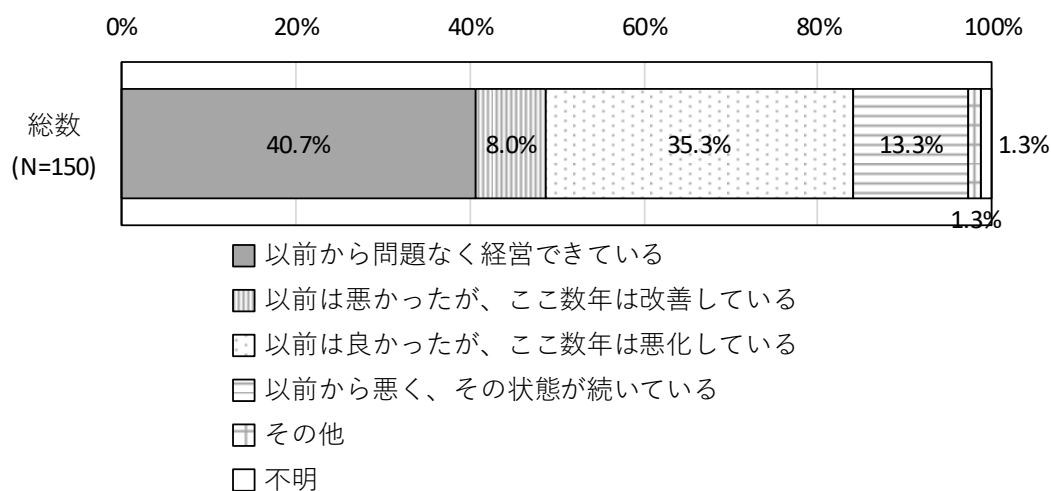
⑧賃貸契約にあたり「家賃債務保証会社への加入」と「連帯保証人」について

・「どちらも必要」が最も多く 66.0%を占める。「連帯保証人のみ必要」よりも「家賃債務保証会社への加入のみ必要」との回答のほうが多い。「どちらも不要」は 0.7%しかなく、少なくとも賃貸契約にあたり「家賃債務保証への加入」か「連帯保証人」のどちらかが必要な状況である。



⑨ここ5年間の賃貸経営の状況

・「以前から問題なく経営できている」が40.7%と最も多く、次いで「以前は良かったが、ここ数年は悪化している」が35.3%となっている。

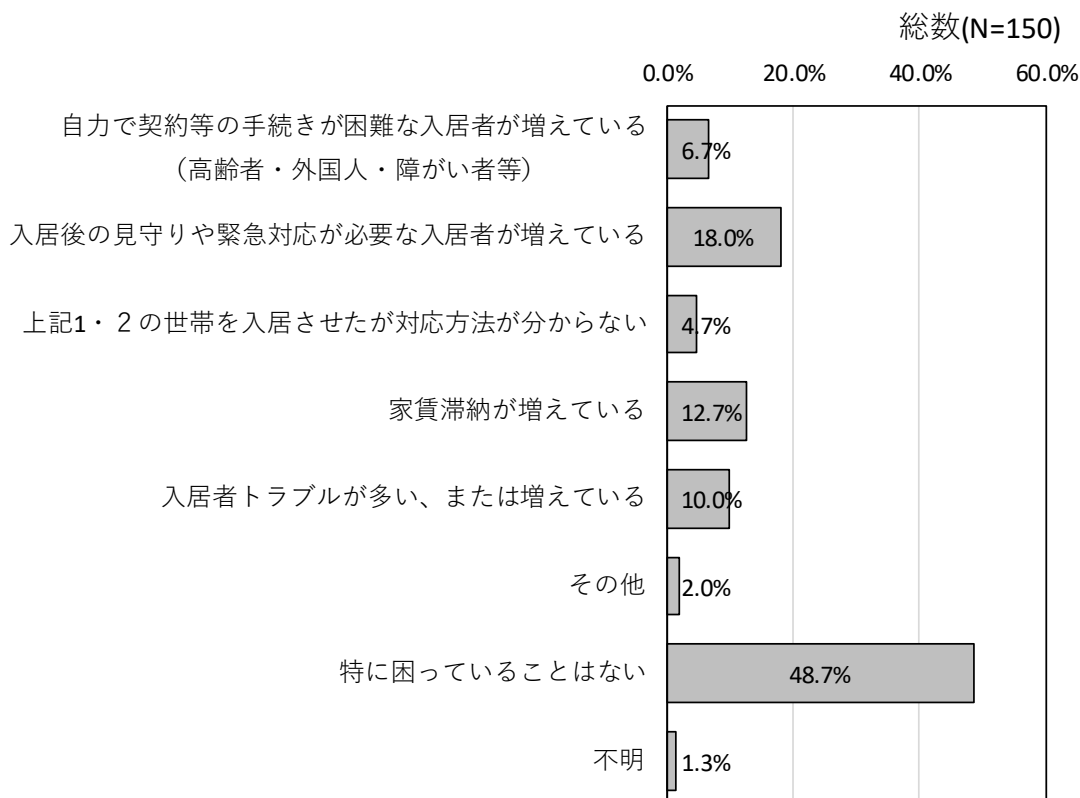


※単数回答の設問であるが、複数回答している所有者がいたため、複数回答扱いで集計

⑩賃貸住宅の経営にあたって困っていること

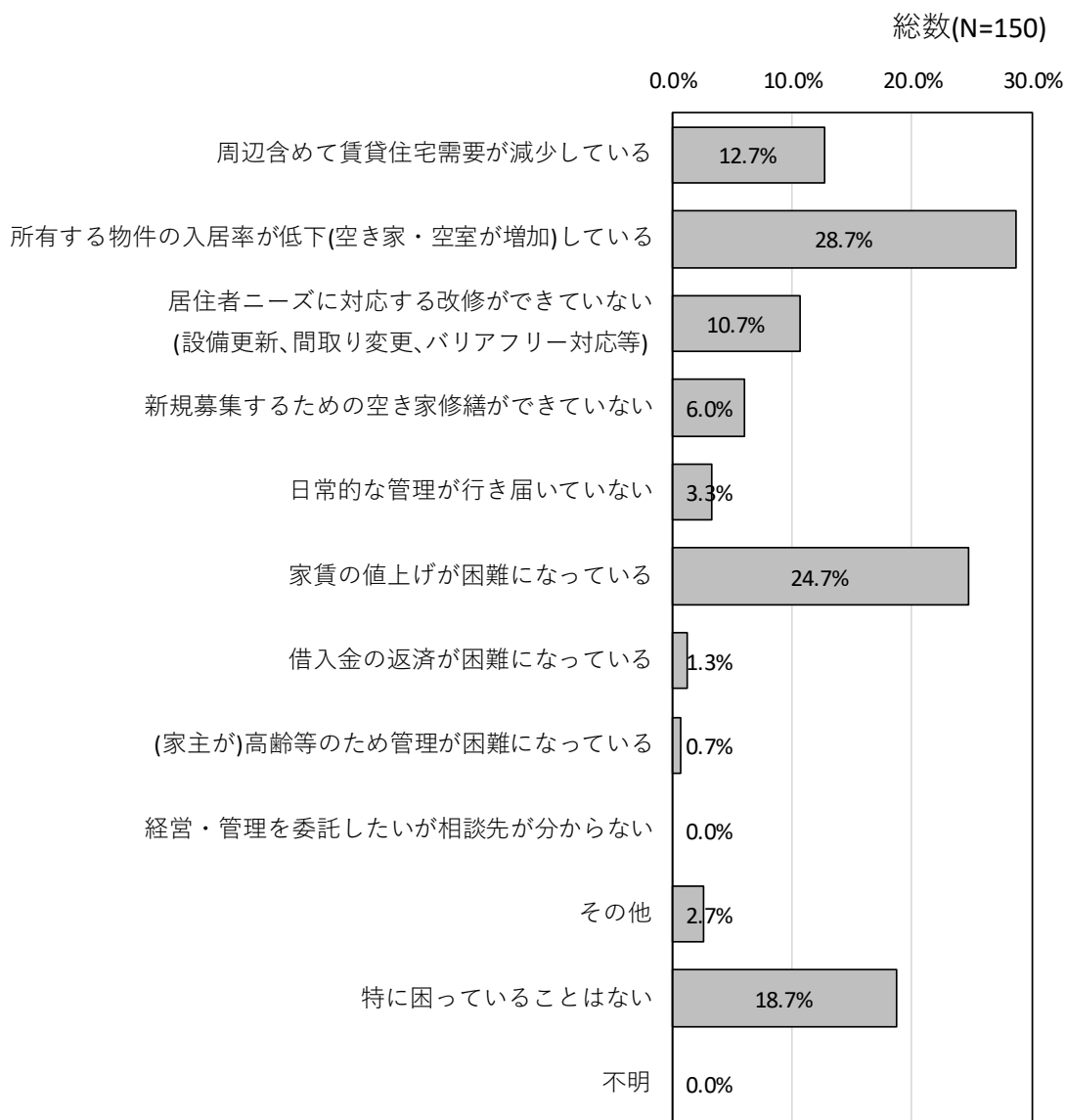
■入居者に関すること

・「特に困っていることはない」が48.7%と最も多く、次いで「入居後の見守りや緊急対応が必要な入居者が増えている」が18.0%、「家賃滞納が増えている」が12.7%となっている。



■経営・管理面に関すること

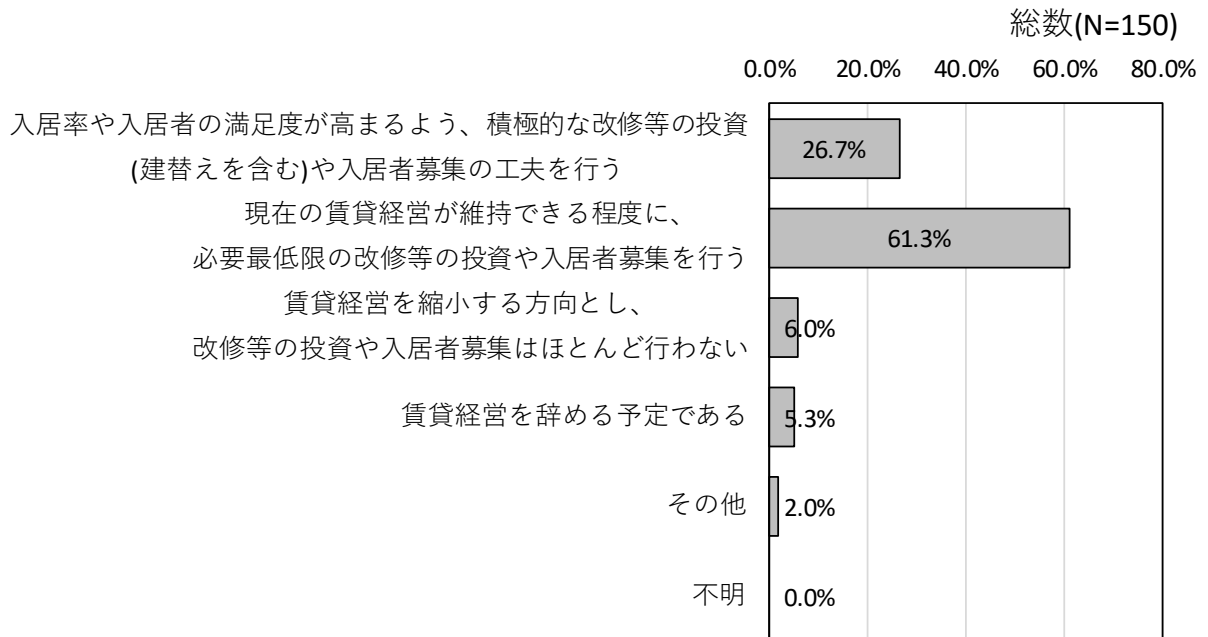
・「所有する物件の入居率が低下している」が28.7%と最も多く、次いで「家賃の値上げが困難になっている」が24.7%となっている。また「特に困っていることはない」は18.7%となっている。また、「入居者に関すること」と比べて、困っていることがある割合が高い。



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

⑪ 今後 10 年程度の物件の扱いについて

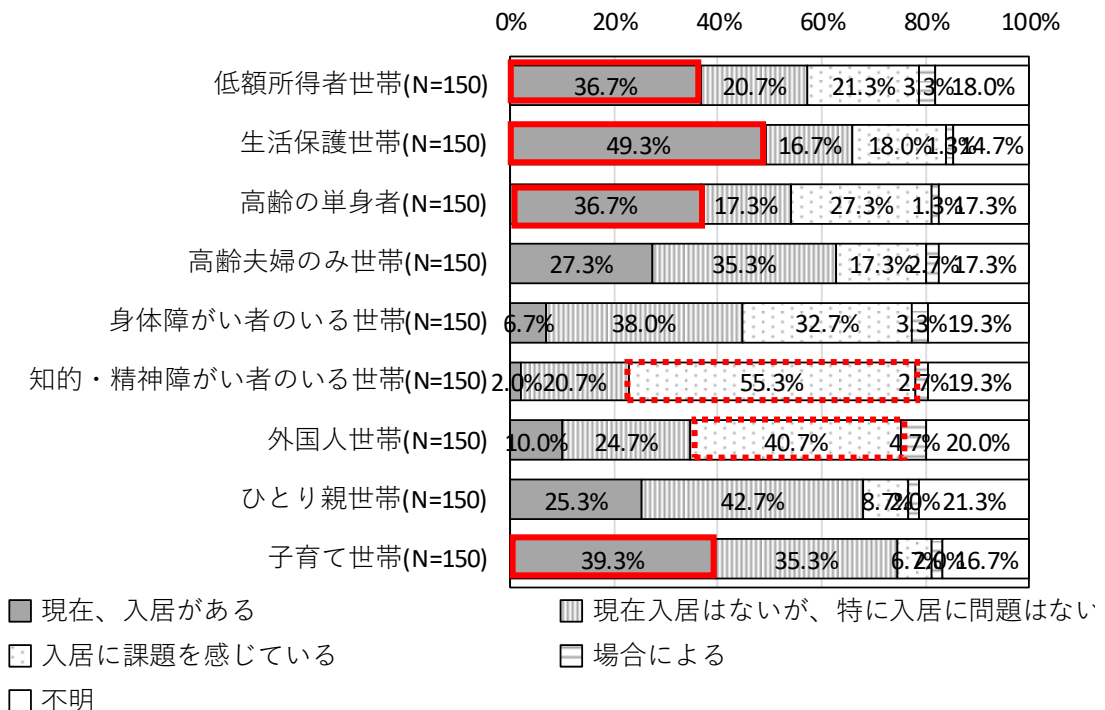
・「必要最低限の改修等の投資や入居者募集を行う」が 61.3%と最も多く、次いで「積極的な改修等の投資や入居者募集の工夫を行う」が 26.7%となっている。



⑫ 住宅確保要配慮者の入居状況

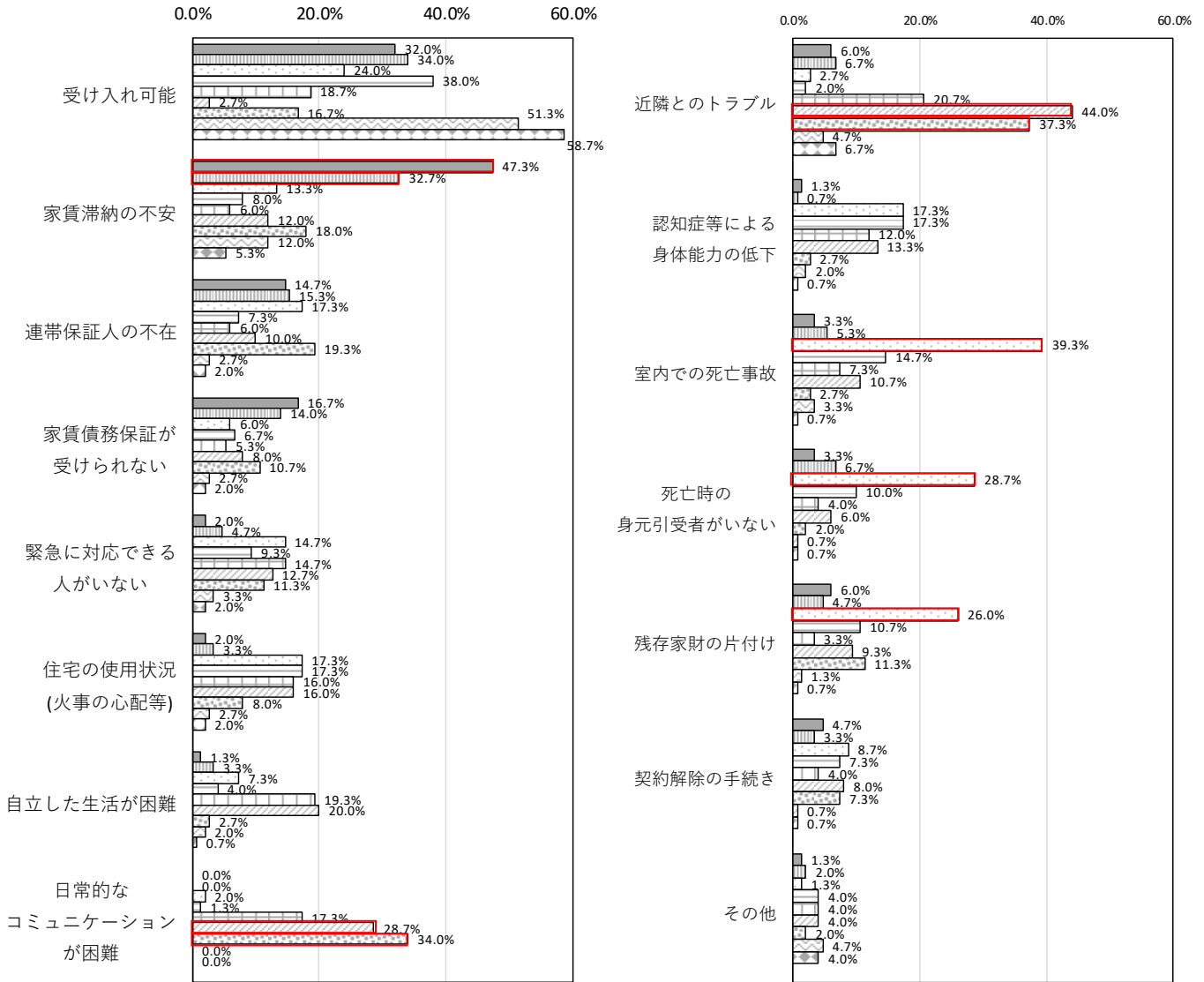
・現在入居がある世帯は「生活保護世帯」が 49.3%と最も多く、次いで「子育て世帯」が 39.3%、「高齢の単身者」と「低額所得者世帯」が 36.7%となっている。

・入居に課題を感じている世帯は「知的・精神障がい者のいる世帯」が 55.3%と最も多く、次いで「外国人世帯」が 40.7%となっている。



⑬住宅確保要配慮者を受け入れる場合の不安・懸念

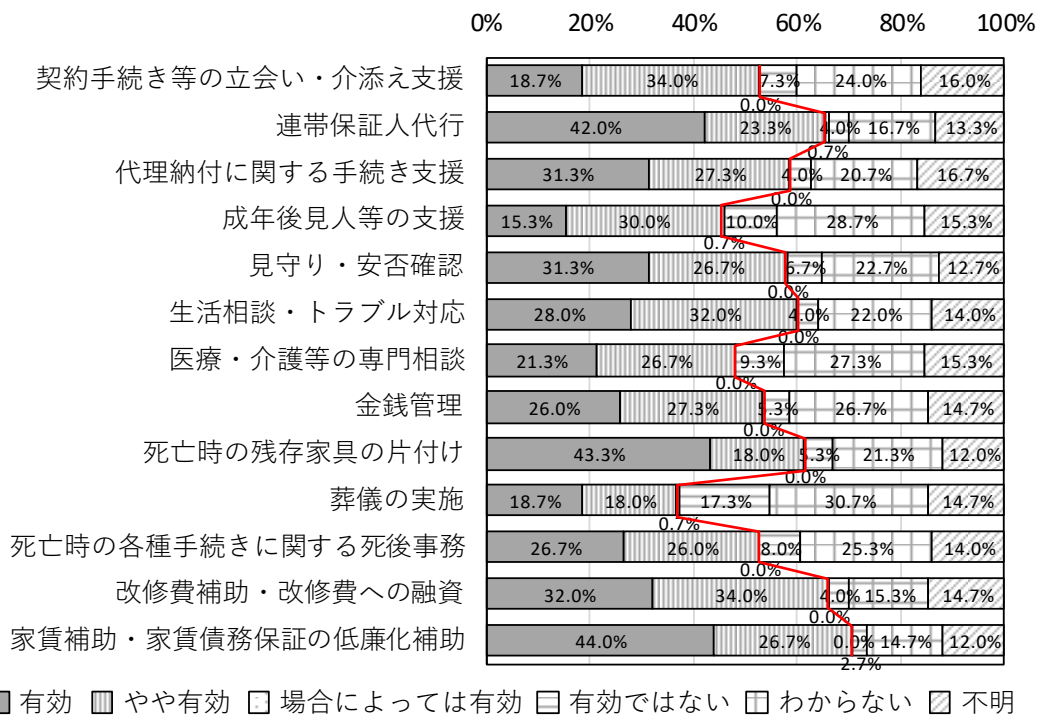
- ・低額所得者世帯と生活保護世帯は「家賃滞納の不安」が比較的高くなっている。
- ・知的・精神障がい者のいる世帯と外国人世帯は「日常的なコミュニケーションが困難」「近隣とのトラブル」が比較的高くなっている。
- ・高齢の単身者は「室内での死亡事故」「死亡時の身元引受者がいない」「残存家財の片付け」が比較的高くなっている。



- 低額所得者世帯(N=150)
- 生活保護世帯(N=150)
- 高齢の単身者(N=150)
- 高齢夫婦のみ世帯(N=150)
- 身体障がい者のいる世帯(N=150)
- 知的・精神障がい者のいる世帯(N=150)
- 外国人世帯(N=150)
- ひとり親世帯(N=150)
- 子育て世帯(N=150)

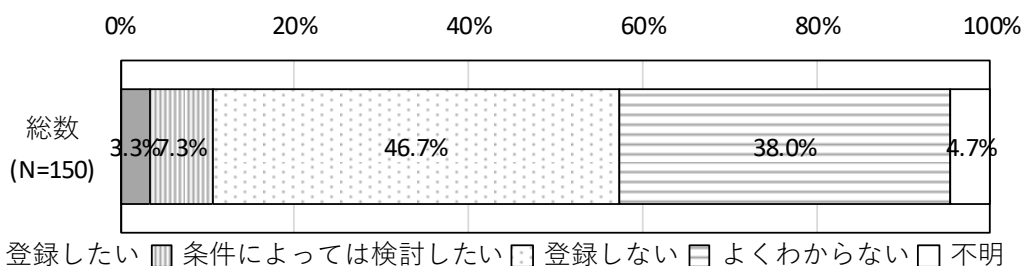
⑭住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援

- ・比較的有効（有効及びやや有効）だと思われる支援は「家賃補助・家賃債務保証の低廉化補助（70.7%）」「改修費補助・改修費への融資（66.0%）」「連帯保証人代行（65.3%）」となっている。
- ・一方で、有効ではないとの回答が多かった支援は「葬儀の実施」「成年後見人等の支援」となっている。



⑮セーフティネット住宅としての登録意向

- ・「登録しない」が46.7%と最も多く、次いで「よくわからない」が38.0%となっている。
- ・「登録したい」と「条件によっては検討したい」は合わせて10.6%となっている。



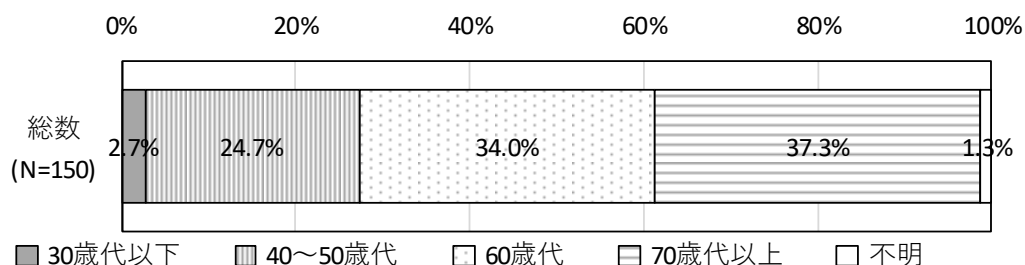
■「条件によって検討したい」と回答した人の条件

- ・メリットがあるか
- ・利用しやすい条件
- ・家賃補助
- ・賃料保証とトラブル対応
- ・25㎡以下であるので
- ・登録基準の緩和があれば
- ・耐震性等の条件を省くなら検討
- ・耐震性を省いてくれれば

⑩物件所有者について

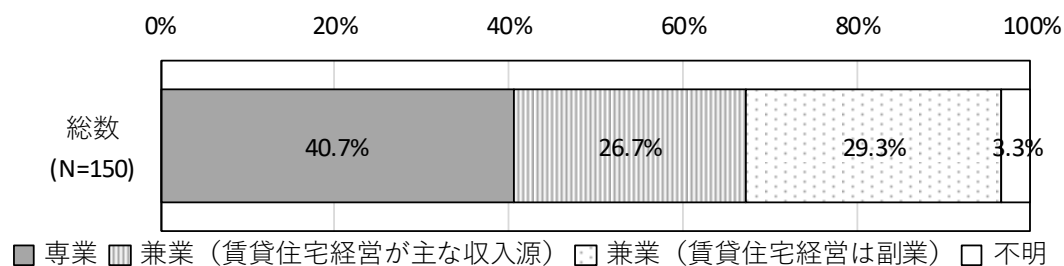
■年齢

・「70歳代以上」が37.3%と最も多く、次いで「60歳代」が34.0%、「40～50歳代」が24.7%となっている。



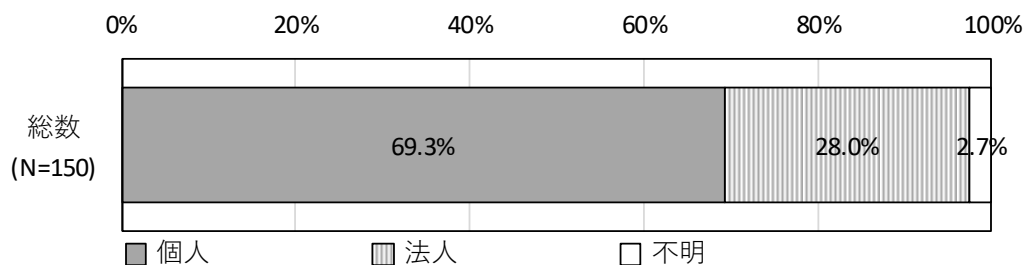
■賃貸経営の種別

・「専業」が40.7%と最も多く、次いで「兼業（賃貸住宅経営は副業）」が29.3%、「兼業（賃貸住宅経営が主な収入源）」が26.7%となっている。



■経営主体

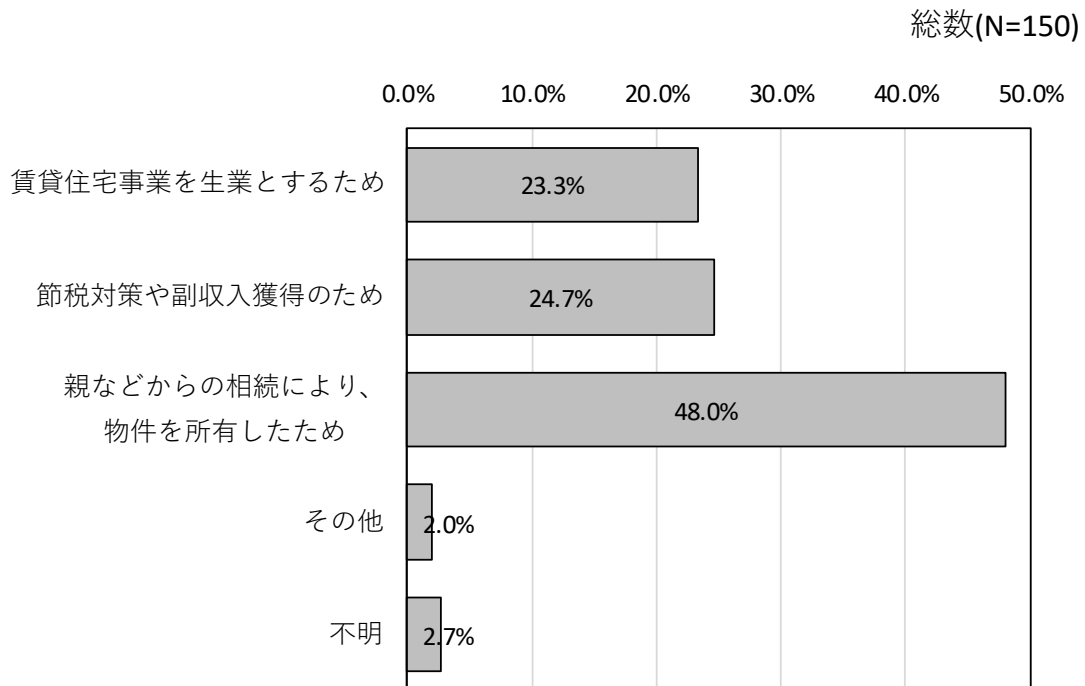
・「個人」が69.3%、「法人」が28.0%となっている。



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

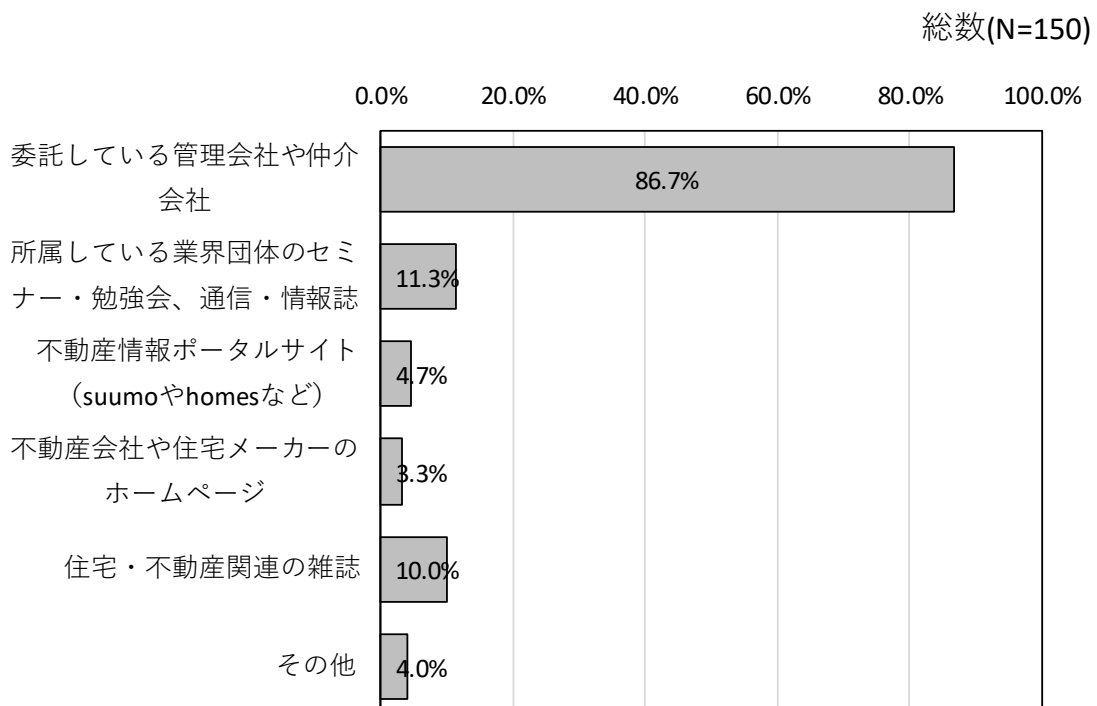
■経営開始のきっかけ

・「親などからの相続」が48.0%と最も多く、次いで「節税対策や副収入獲得のため」が24.7%、「賃貸住宅事業を生業とするため」が23.3%となっている。



⑰賃貸経営に関する制度やノウハウなどの情報の入手方法

・「委託している管理会社や仲介会社」が86.7%と最も多く、次いで「所属している業界団体のセミナー・勉強会、通信・情報誌」が11.3%、「住宅・不動産関連の雑誌」が10.0%となっている。



《その他ご意見（自由回答）》

- ・尼崎市には、各種、町並、町のブランド力があつての校区など付加価値で、入居者が決まります。持ち家世帯にご迷惑のないよう賃貸住宅の経営を続けたいと思います。又、生活保護世帯が、近年、尼崎市で急増しています。伊丹、西宮は横ばいです。財政上、この受給世帯を減少させる政策を望みます。
- ・生活保護者、高齢者と受け入れたいが、行政的に見守り支援が強化されるべき。
- ・アパートのあるこの地域は高齢化で若い人が少ない為、入居希望者も少ない。市政で南部地域を若者が住みたい様な街づくりを行っていただきたい。
- ・市政としての、地域の開発、利用等の方針・情報。
- ・今後の人口激減（約 30 年後）空室が大きく増えると思われ、子孫の代に大きな不安を抱かざるを得ない。
- ・住宅も古く早く 100%入居者がゼロになれば空地売却か建替を考えていますが耐震面からも（早い時期に）退室を促がす方法はありませんでしょうか？ご指導下さい。
- ・所有物件が阪神沿線にあり、住人が北へ向いエリア人口が減っている。商業施設がなくなっていく為に買物が不便である。国道 2 号線沿いを活気ある街並みにしてほしい。殺風景な街並みが不評である、又にぎわいが無い。JR 尼崎駅前のような所を各駅に作るべきである。古い、見た目の悪い建物が多い。市営住宅も改善が必要（質が悪い）。公共の施設も公園もくたびれた感がひどい。緑が足りない。
- ・小さな個人経営の賃貸業には、手間と心労が大きな負担となる。大規模の所で、事業としての中での一貫の一つとして、要配慮者の接遇が出来る所への入居が望ましい。

尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査

日頃より尼崎市政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

尼崎市では平成 23 年 3 月に「尼崎市住宅マスタープラン 2011」を策定し、10 年間の計画期間を定めて、市民、事業者、行政が協力して住まい・まちづくりへの取り組みを進めてきました。

来年度でこの計画期間が満了することから、改めて尼崎市の住宅・住環境の現状・課題を調査・分析し、令和 3 年度からの新計画を策定して、市民の皆さまの住みよい住宅・住環境の充実を図っていきたいと考えています。

その一環として、**市内の民間賃貸住宅の入居状況や今後の経営意向、住宅確保要配慮者の受入れ状況等を把握し、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保のために、どのような施策が必要かを検討したい**と考えています。

ご多忙のところ誠に恐縮ではございますが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

令和元年 12 月

- | | |
|----------|--|
| ●回答いただく方 | 民間賃貸住宅の所有者様
※管理や仲介等を依頼されている方が、所有者様のご了解のもとに回答いただいても結構です。その場合は、所有者様のお立場でご回答をお願いいたします。 |
| ●対象となる住宅 | ご回答者様が尼崎市内に所有されている賃貸住宅全て |
| ●回答方法 | 調査票に直接ご記入ください。特にことわりのない場合、最もあてはまる答えを 1 つ選び、番号に○印をつけてください。()の中には、具体的に記述してください。 |
| ●返送方法 | 回答が終わった調査票を、同封の返信用封筒でご返送ください。切手は不要です。 |
| ●締め切り | 令和元年 12 月 27 日 (金) までに郵便ポストに投函してください。 |

《個人情報の取り扱い》

ご回答いただいた内容は、尼崎市の住宅政策に関わる目的以外には使用せず、法令を遵守し、個人情報を公表することは一切ございません。

<このアンケートに関するお問い合わせ先>

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課 (担当：田中、小濱)

〒660-8501

尼崎市東七松町 1 丁目 23 番 1 号 (北館 5 階)

電話番号 06-6489-6608

ファクス 06-6489-6597

『尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート』 調査票

I. 所有する賃貸住宅について

問1 ご回答者さまについて、当てはまる番号1つに○をつけてください。

- 1) 物件所有者様 2) 物件所有者様から依頼を受けた管理者等

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

■所有棟数 () 棟 ■所有戸数 () 戸 ■空き戸数 () 戸

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

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

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

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

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

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

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

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

II. 現在の経営状況について

問7 主な管理形態について、当てはまる番号1つに○をつけてください。

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

問8 賃貸契約にあたり『家賃債務保証会社への加入』と『連帯保証人』について、当てはまる番号1つに○をつけてください。

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

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

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

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

<入居者に関すること>（当てはまる番号1つに○）

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

<経営・管理面に関すること>（当てはまる番号1つに○）

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

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

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

Ⅲ. 住宅確保要配慮者の受入れについて

問 12 現在、以下の住宅確保要配慮者（賃貸住宅で入居制限を受けることがある世帯）は入居されていますか。それぞれ当てはまる番号1つに○をつけてください。

また、「4」の場合は具体的に受け入れ可能な条件について（ ）内に記入してください。

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

問 13 住宅確保要配慮者を受け入れる場合、不安・懸念はありますか。

世帯ごとに、不安・懸念がなく受け入れ可能な場合はAに○を、受け入れに不安・懸念ある場合はBの①～⑭の当てはまる番号すべてに○をつけてください。

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

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

[]

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

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

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

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

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

※主な登録基準：①住戸の床面積が 25 ㎡以上であること

②昭和 56 年 6 月 1 日以降に工事着手をした住宅

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

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

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

[]

IV. 物件所有者様ご本人について

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

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

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

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

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

[_____]

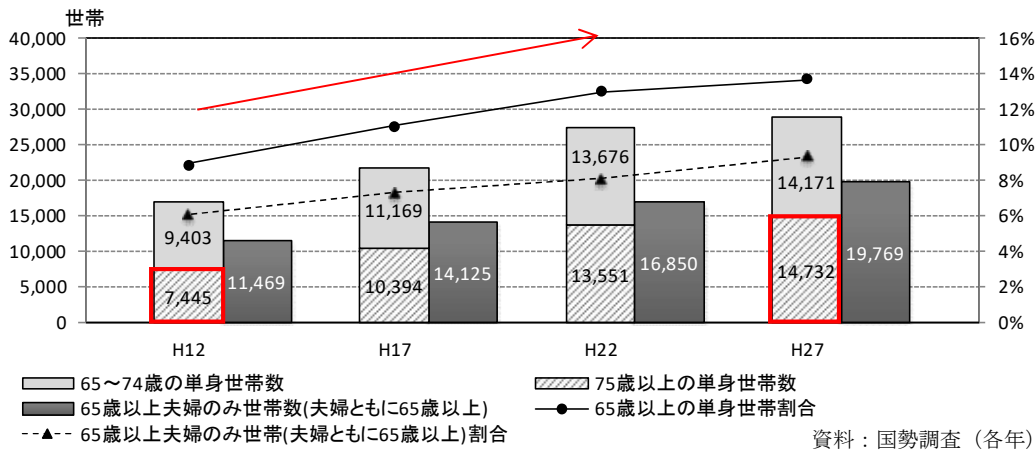
以上で設問は終わりです。
調査へのご協力ありがとうございました。

1 住宅確保要配慮者の状況

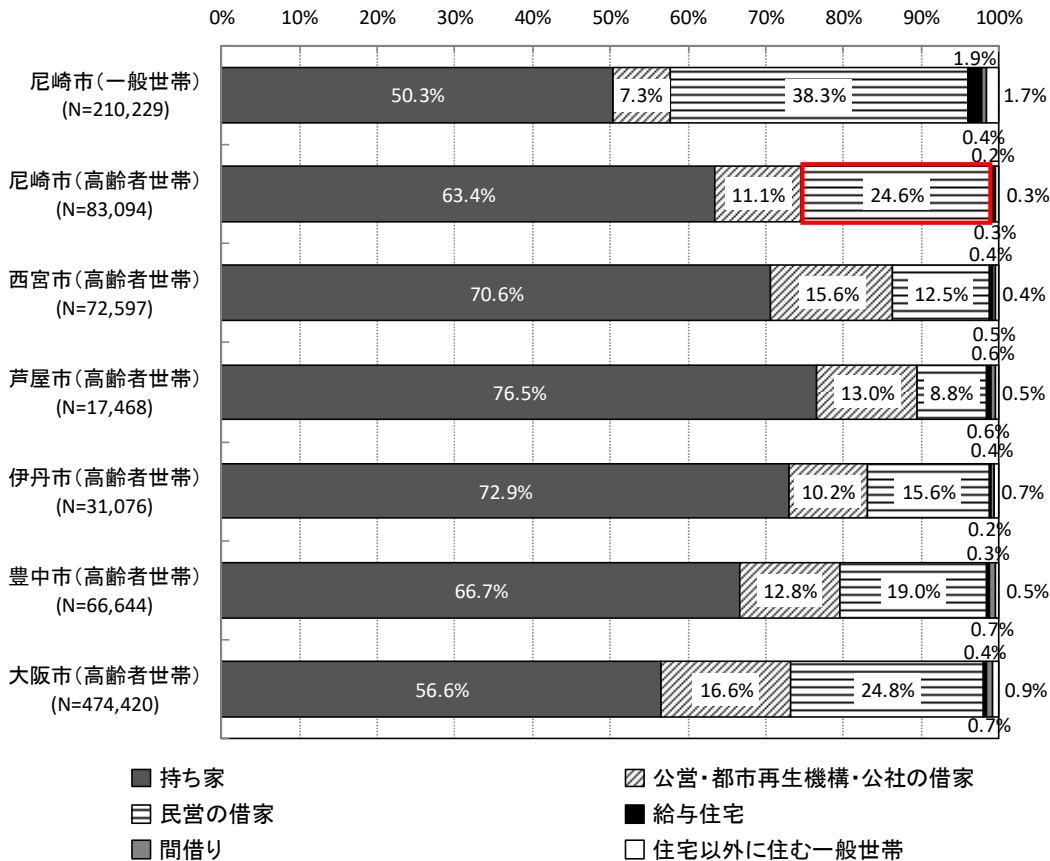
(1) 高齢者世帯の状況

- ・ 高齢者のみ世帯（単身世帯・夫婦のみ世帯）は増加している。H27 の 75 歳以上の高齢単身世帯数は H12 の約 2 倍である。
- ・ 高齢者世帯（高齢者のいる世帯）のうち「民間賃貸住宅」に住む割合が阪神間他都市と比べて高い。
- ・ 高齢者世帯の住む住宅の高齢者のための設備がある割合は 64.9%と西宮市・伊丹市と同程度である。持家 75.0%に比べて借家では 47.6%と低い傾向にある。

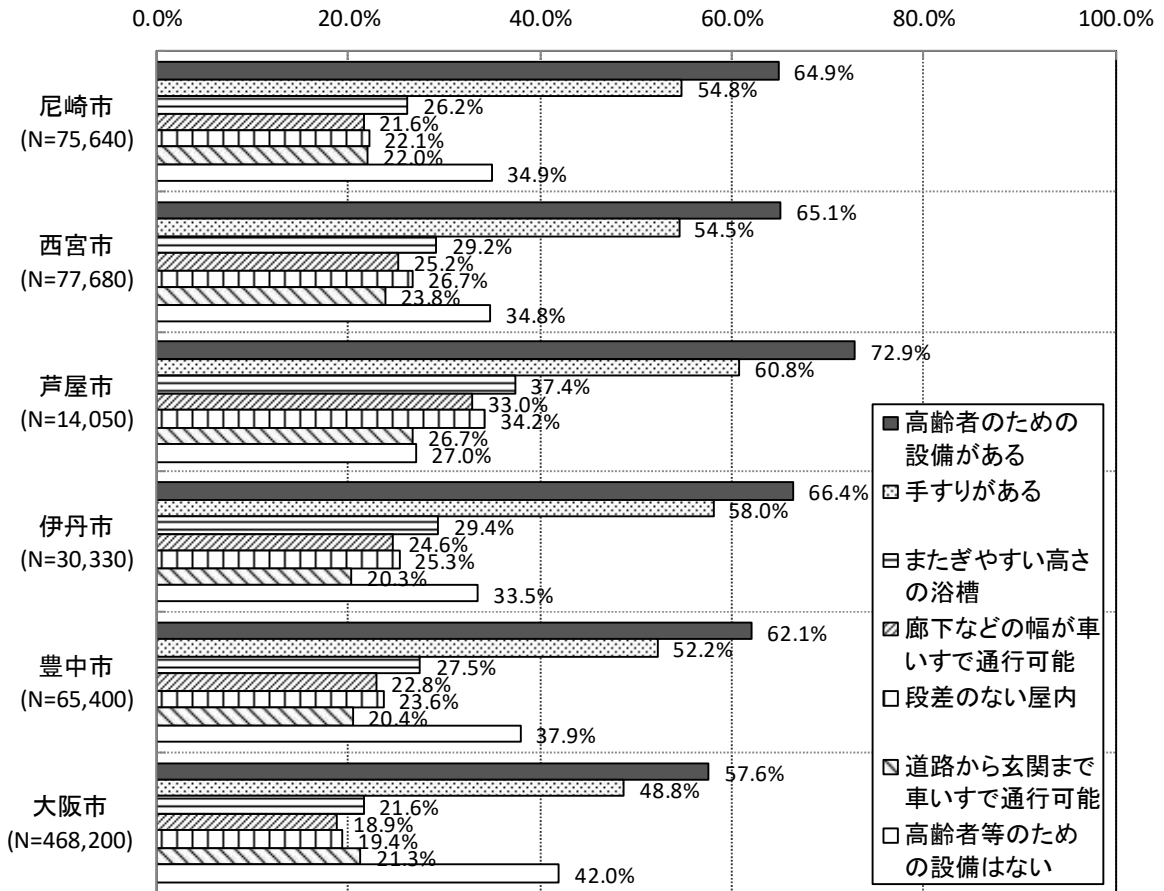
■ 高齢者のみ世帯割合の推移



■ 住宅に住む高齢者世帯の住宅の所有関係（都市間比較）

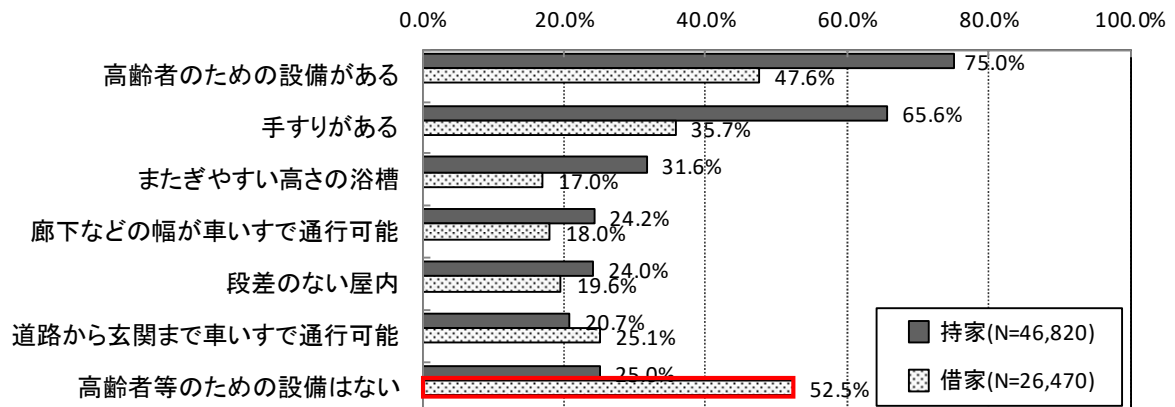


■高齢者のための設備の状況【高齢者のいる世帯】（都市間比較）



資料：住宅・土地統計調査（H25）

■持家・借家別設備の状況【高齢者のいる世帯】

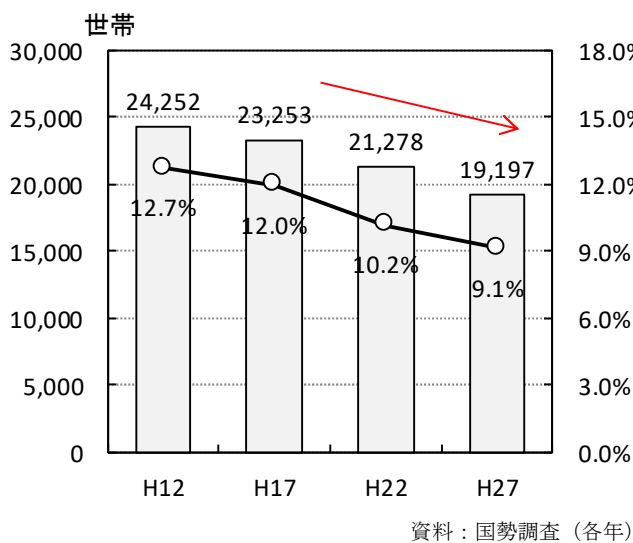


資料：住宅・土地統計調査（H25）

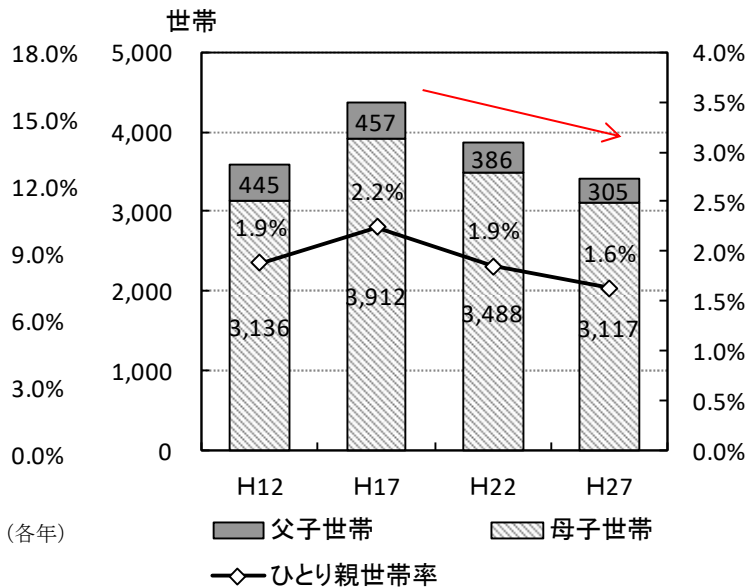
(2) 子育て世帯の状況

- ・子育て世帯、そのうちのひとり親世帯ともに、世帯数は減少傾向にある。
- ・子育て世帯は尼崎市全体と比べ「持ち家」に住む割合が高い。
- ・そのうちひとり親世帯は、子育て世帯全体と比べ「民間賃貸住宅」に住む割合が高い。

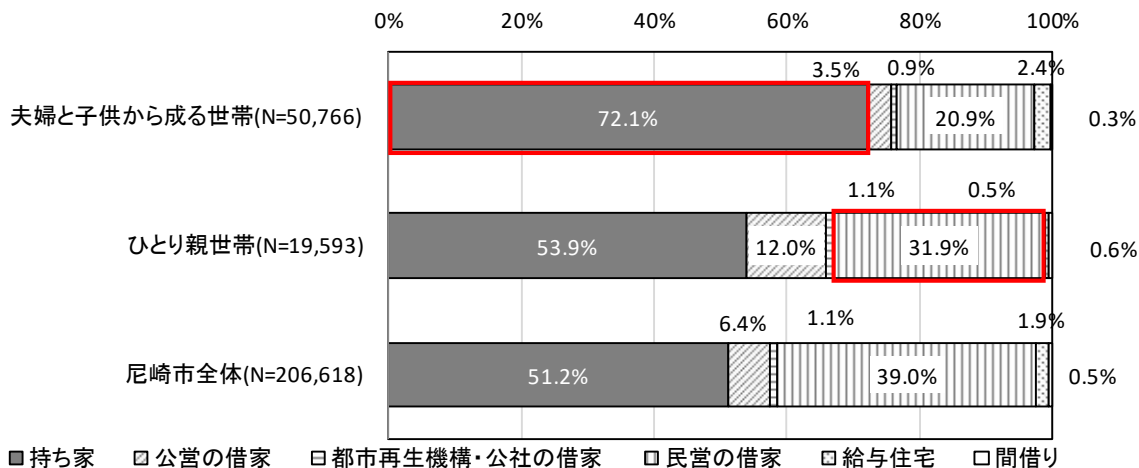
■ 夫婦と子どもからなる世帯
(世帯主年齢 25～44 歳) の推移



■ 母子・父子世帯数の推移



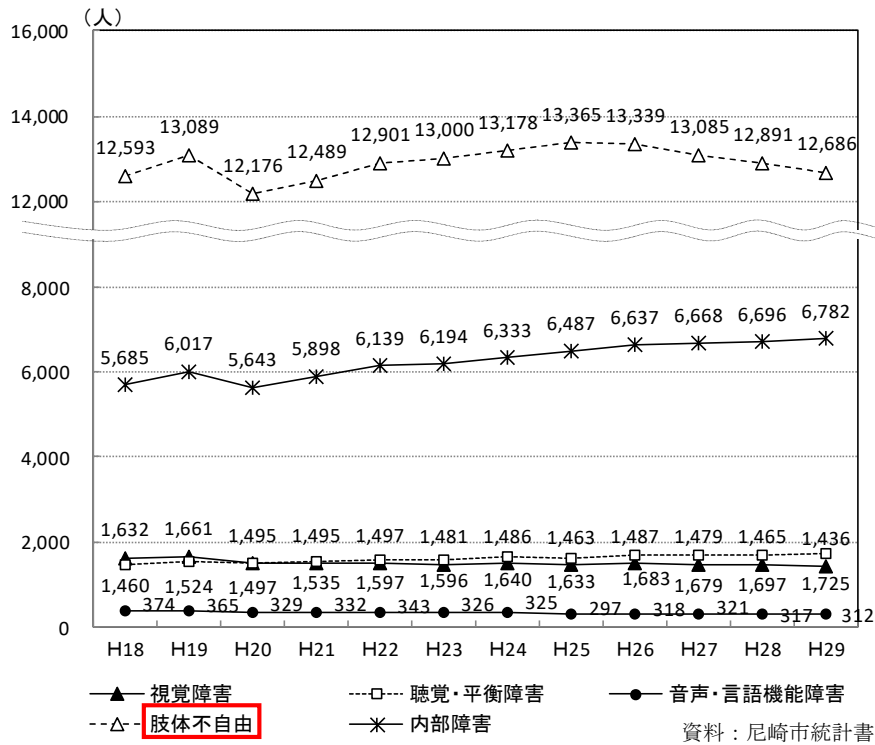
■ 子育て世帯の住宅の所有関係



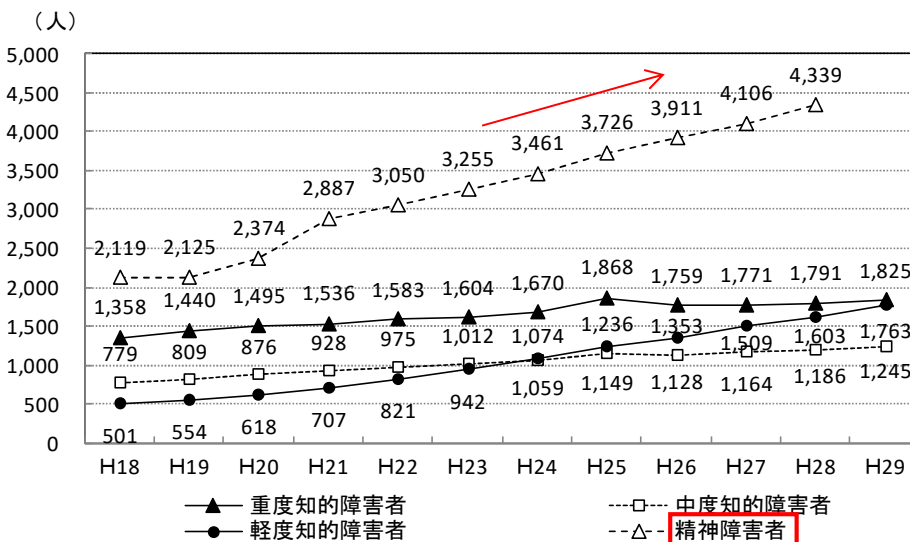
(3) 障がい者の状況

- ・身体障がい者は「肢体不自由」が大半を占め、近年は減少傾向にある。
- ・知的・精神障がい者は増加傾向にあり、ここ10年間で精神障がい者は約2倍となっている。発達障がいの認知度が高くなったことや障がいへの理解が進んだことから、手帳取得が進んだためと考えられる。
- ・いずれの障がいも「ご家族などと暮らしている」割合が6～8割と最も高い。
次いで、知的障がい者以外は、「おひとりで暮らしている」割合が高い（1～3割）。特に精神障がい者は3割と高くなっている。
- ・知的障がい者は施設・グループホームで暮らしている割合が合わせて2割強となっている。

■身体障がい者数の推移



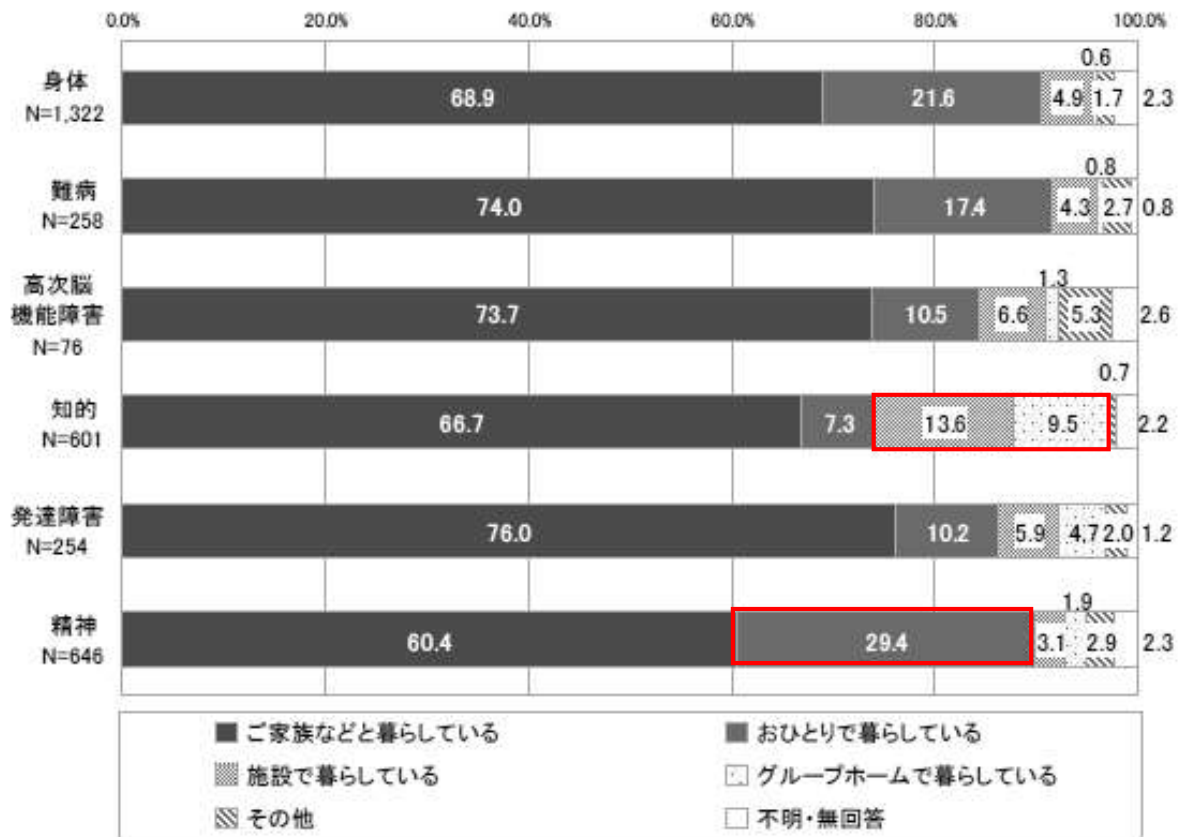
■知的・精神障がい者数の推移



※精神障害者数のみ H29 のデータなし

資料：尼崎市統計書
尼崎市障害者計画・障害福祉計画(各期)

■障がい者（18歳以上）の居住形態（同居家族の有無等）

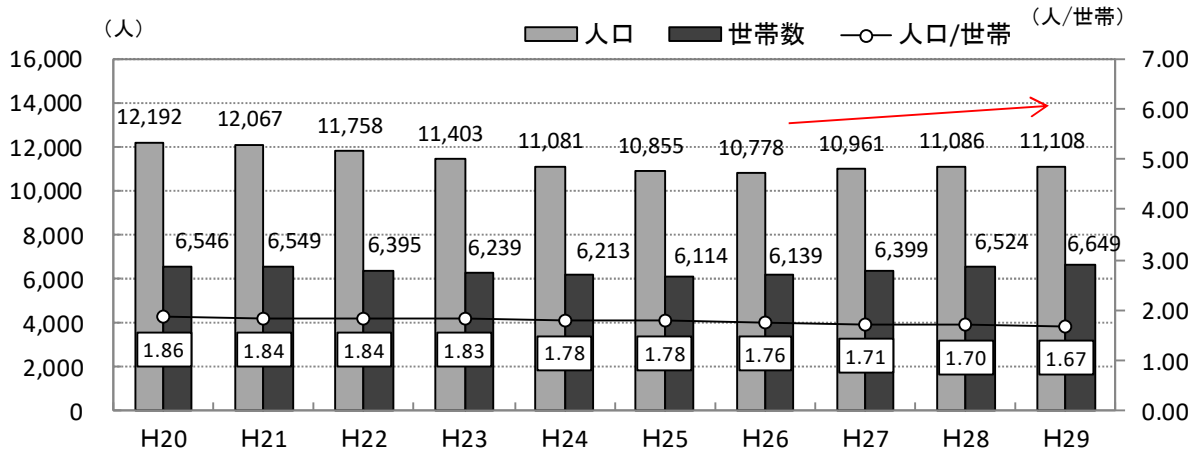


資料：尼崎市障害福祉計画（第5期）(H30.4)

(4) 外国人の状況

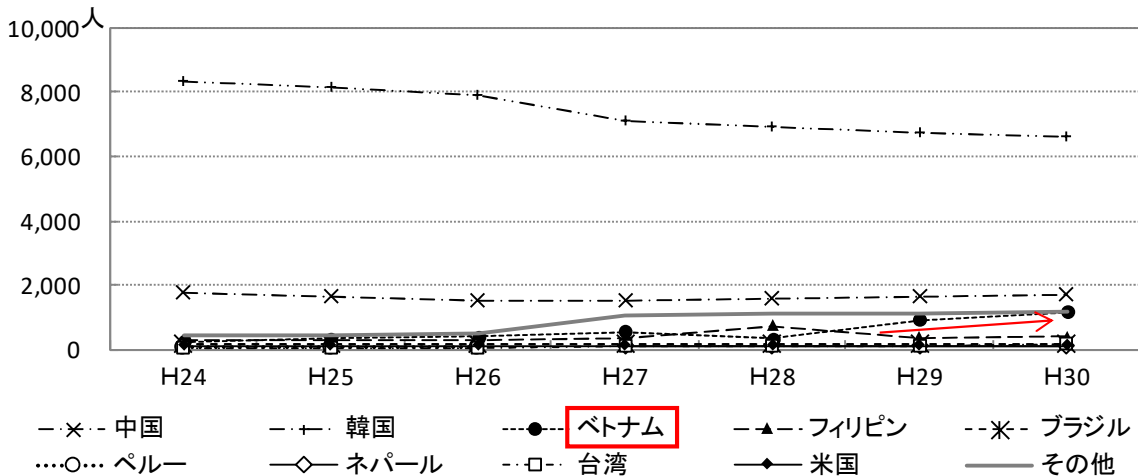
・外国人人口・世帯数は平成 25 年前後まで減少していたが近年は増加傾向にある。国籍は韓国籍が大半であるが、近年ベトナム籍が H28 : 329 名⇒H30 : 1,148 名と大きく増加している。
 ・兵庫県全体でみると、外国人のみ世帯が住む住宅は「**民営の借家**」が最も多い (43.8%)。

■外国人登録者の推移



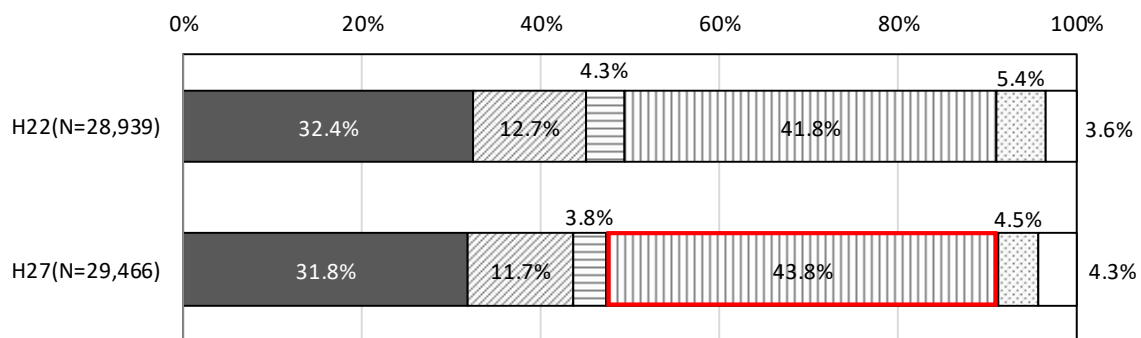
資料：尼崎市統計書

■国籍別在留外国人数の推移



資料：兵庫県県内在留外国人数 (https://web.pref.hyogo.lg.jp/sr13/ie12_000000010.html)

■外国人のみ世帯の住宅の所有関係（兵庫県）



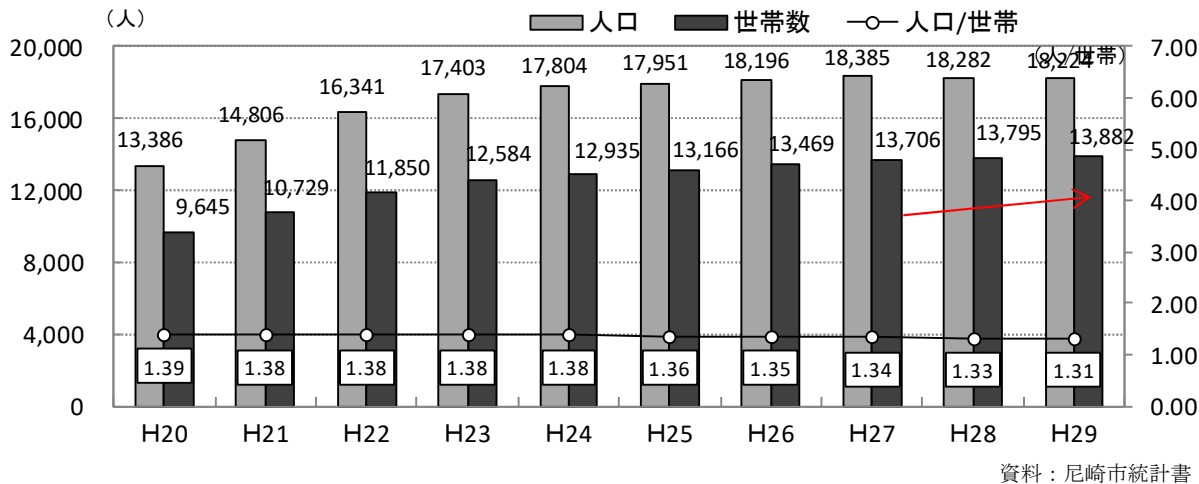
■ 持ち家 □ 公営の借家 □ 都市再生機構・公社の借家 □ 民営の借家 □ 給与住宅 □ 間借り

資料：国勢調査（各年）

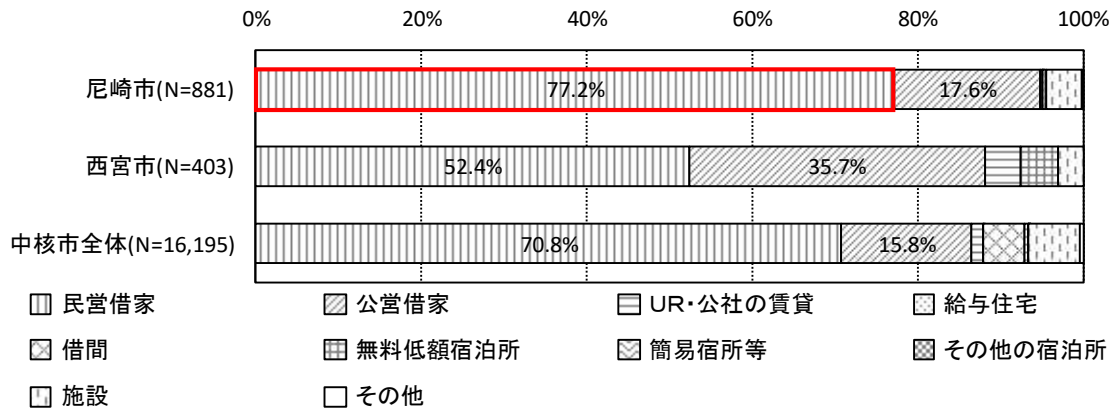
(5) 低所得者（生活保護世帯）の状況

- ・生活保護人口は平成 27 年まで増加していたが近年は減少傾向にある。一方、世帯数は増加傾向にある。
- ・尼崎市の生活保護者は西宮市や中核市全体と比べて公営住宅ではなく「民間賃貸住宅」に住む割合が高い。また、単身者の住む民間賃貸住宅は昭和 56 年以前の古い住宅の割合が比較的高い。

■生活保護者の推移

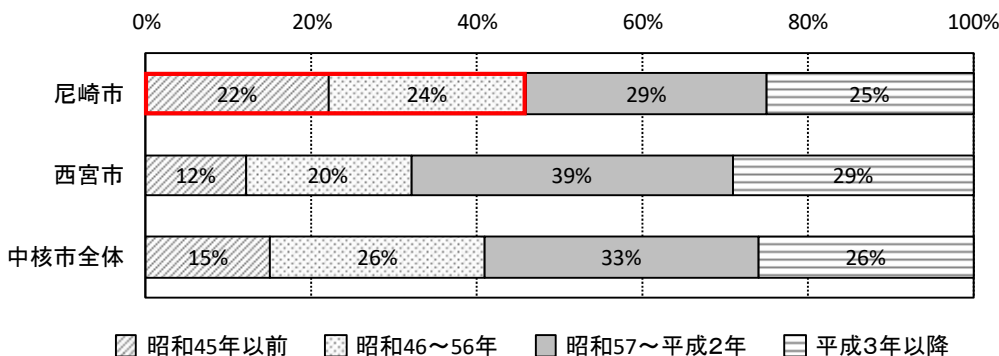


■生活保護者の住まい



資料：生活保護受給世帯の居住実態に関する調査※の集計結果（H26. 12. 26 第 21 回社会保障審議会資料）

■単身の生活保護者の住む民間賃貸住宅の建築時期

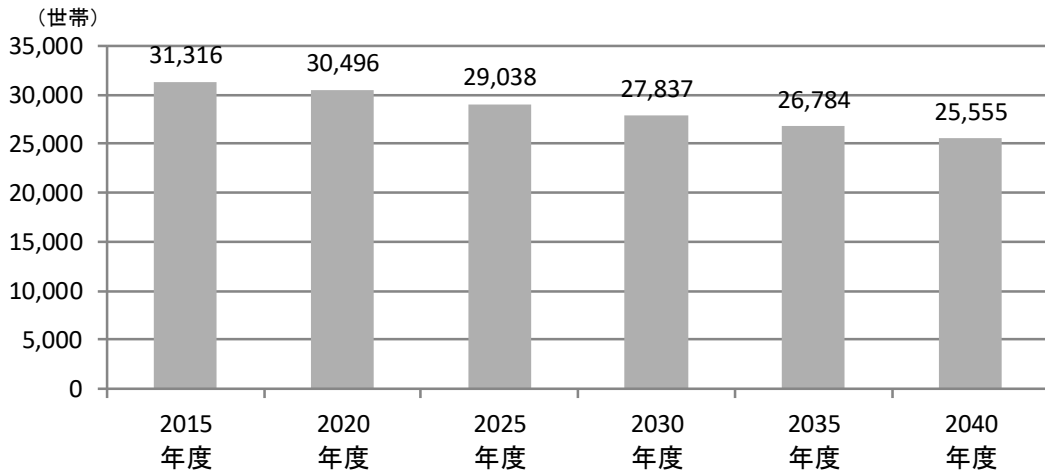


資料：生活保護受給世帯の居住実態に関する調査※の集計結果（H26. 12. 26 第 21 回社会保障審議会資料）
 ※住宅扶助基準を検証するための基礎資料を得ることを目的として、生活保護受給世帯の詳細な居住実態に関する調査を実施（平成 26 年 8 月）。調査月において、訪問計画に基づく家庭訪問の対象となっている生活保護受給世帯を対象として、訪問頻度ごとにグループ化し、層化無作為抽出する方法により対象を決定（抽出率は全体で概ね 1/12）

(6) 「著しい困窮年収」未済世帯数の将来推計

- ・国土交通省が作成した推計プログラム※を用いて、「著しい困窮年収」未済の世帯数を推計する。
- ・推計の結果、**2020年度で約3万世帯（全世帯の約15%）**となっている。今後市全体の世帯数の減少に伴い、減少する見込み。

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（H28改定）ストック推計プログラム

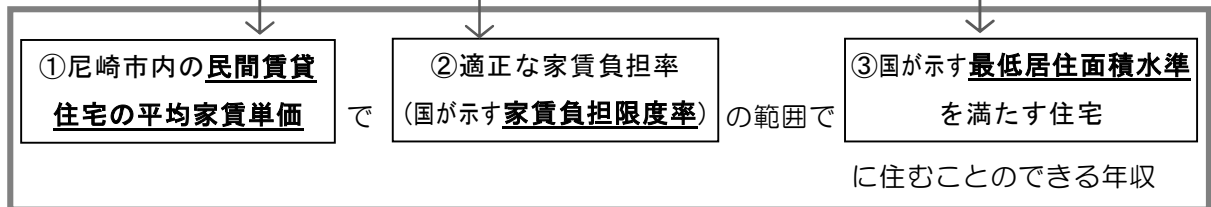


● 「著しい困窮年収」とは

・「著しい困窮年収」とは、

「**尼崎市内の住宅市場の水準で、自力で適切な住宅**を確保することが困難な年収」と定義。

言い換えると…



※「著しい困窮年収未済の世帯」は、上記の年収未済の世帯を指します。

① 民間賃貸住宅の平均家賃単価（市）【住宅・土地統計調査平成10～25年結果より推計】

⇒ **平均家賃単価：1,428円／㎡**（民間賃貸住宅）

② 家賃負担限度率

【七期五計関連資料作例要領(国土交通省)の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」】

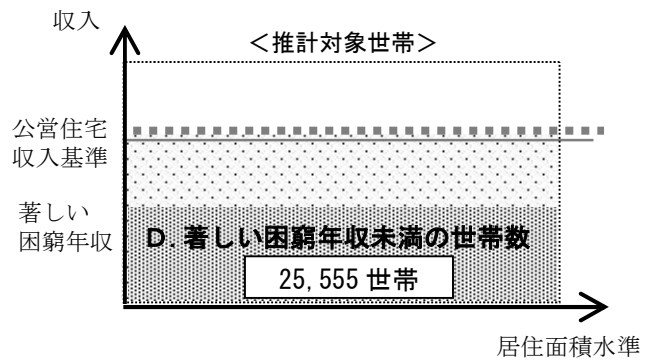
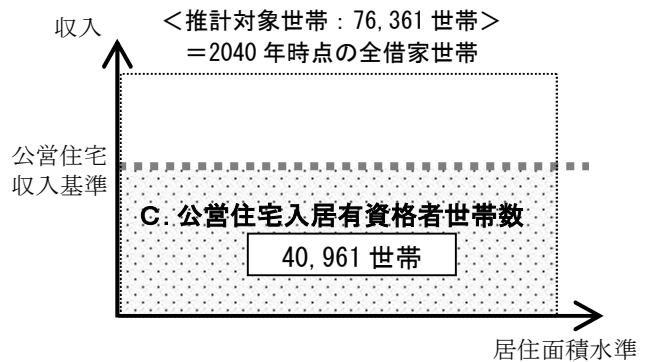
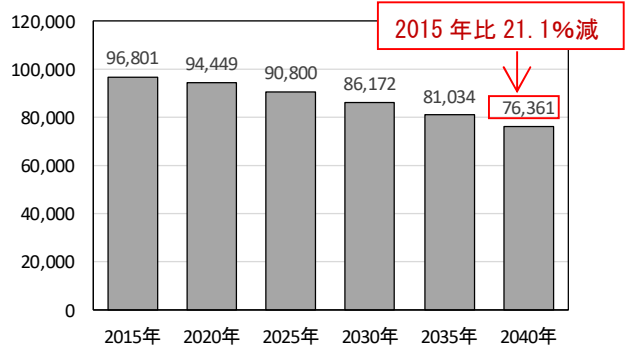
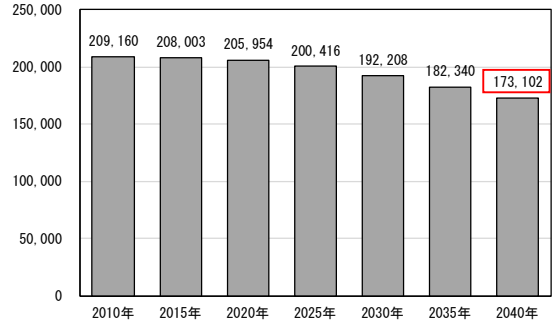
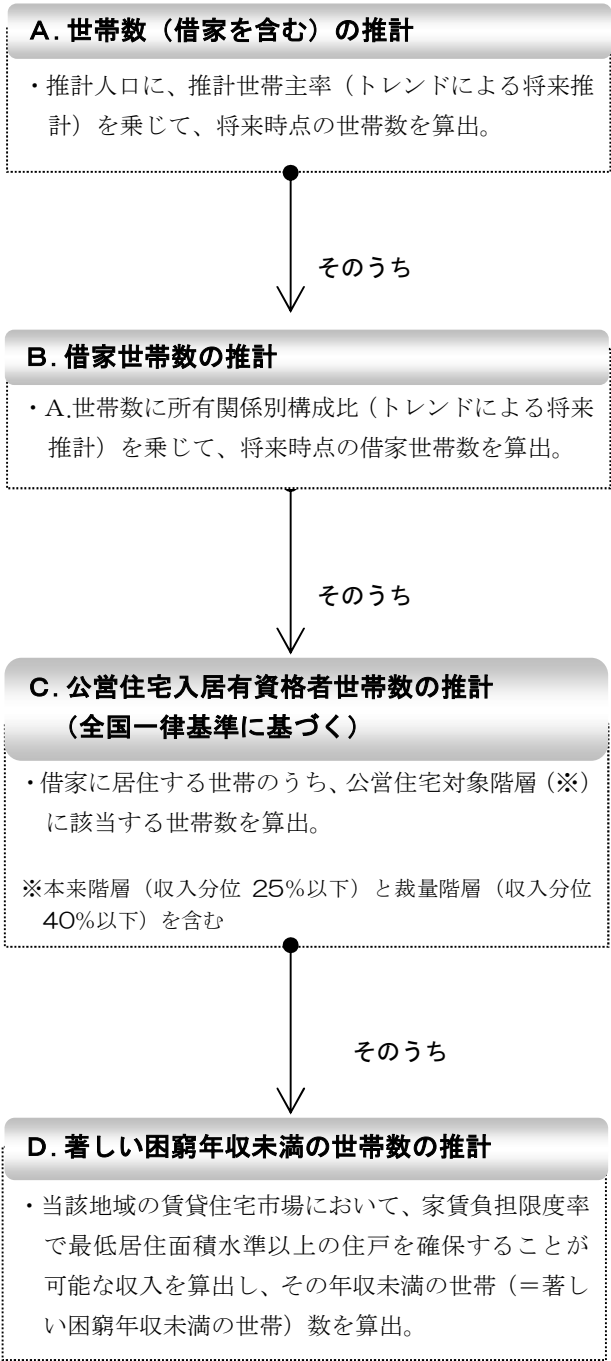
世帯人員	収入分位				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

③ 最低居住面積水準

【住生活基本計画 全国計画】

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

参考：推計フロー



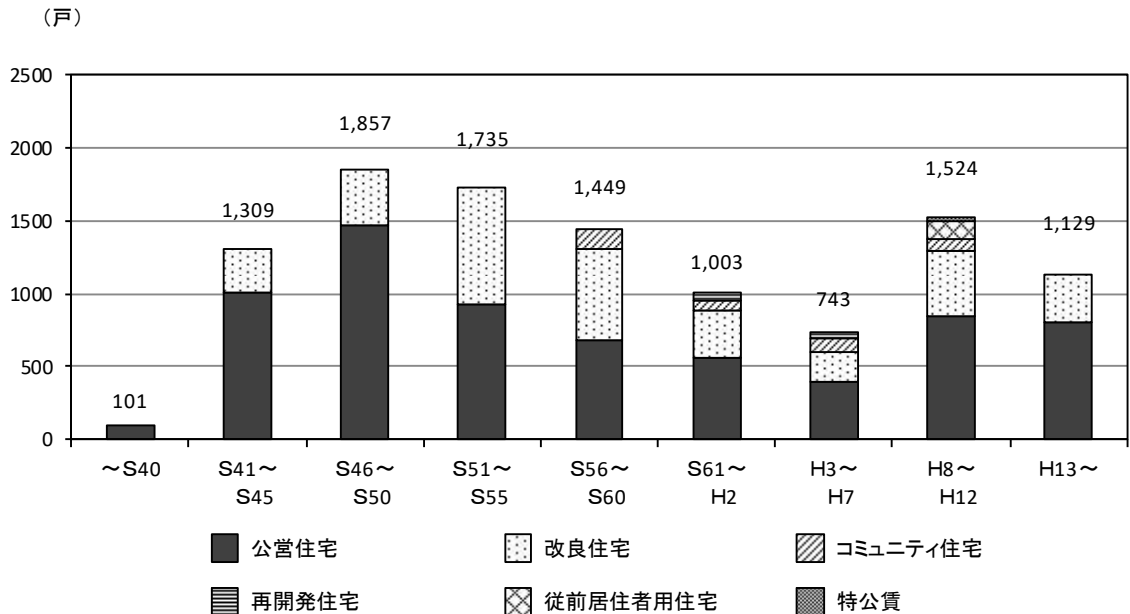
2 公的賃貸住宅の状況

(1) 市営住宅の状況

1) 市営住宅ストックの状況

- ・ 尼崎市には**市営住宅等が 10,850 戸**あり、そのうち、公営住宅が 6,822 戸、改良住宅が 3,395 戸、コミュニティ住宅が 380 戸、再開発住宅が 98 戸、従前居住者用住宅が 130 戸、特定公共賃貸住宅が 25 戸である。
- ・ 市営住宅建替等基本計画（H28～R17）では、建替・廃止等により、**管理戸数を計画的に減らしていく**こととしている。（令和 17 年時点で管理戸数 9,255 戸）
- ・ **エレベーターの設置割合は 56.9%**である。

■ 建築時期別管理戸数



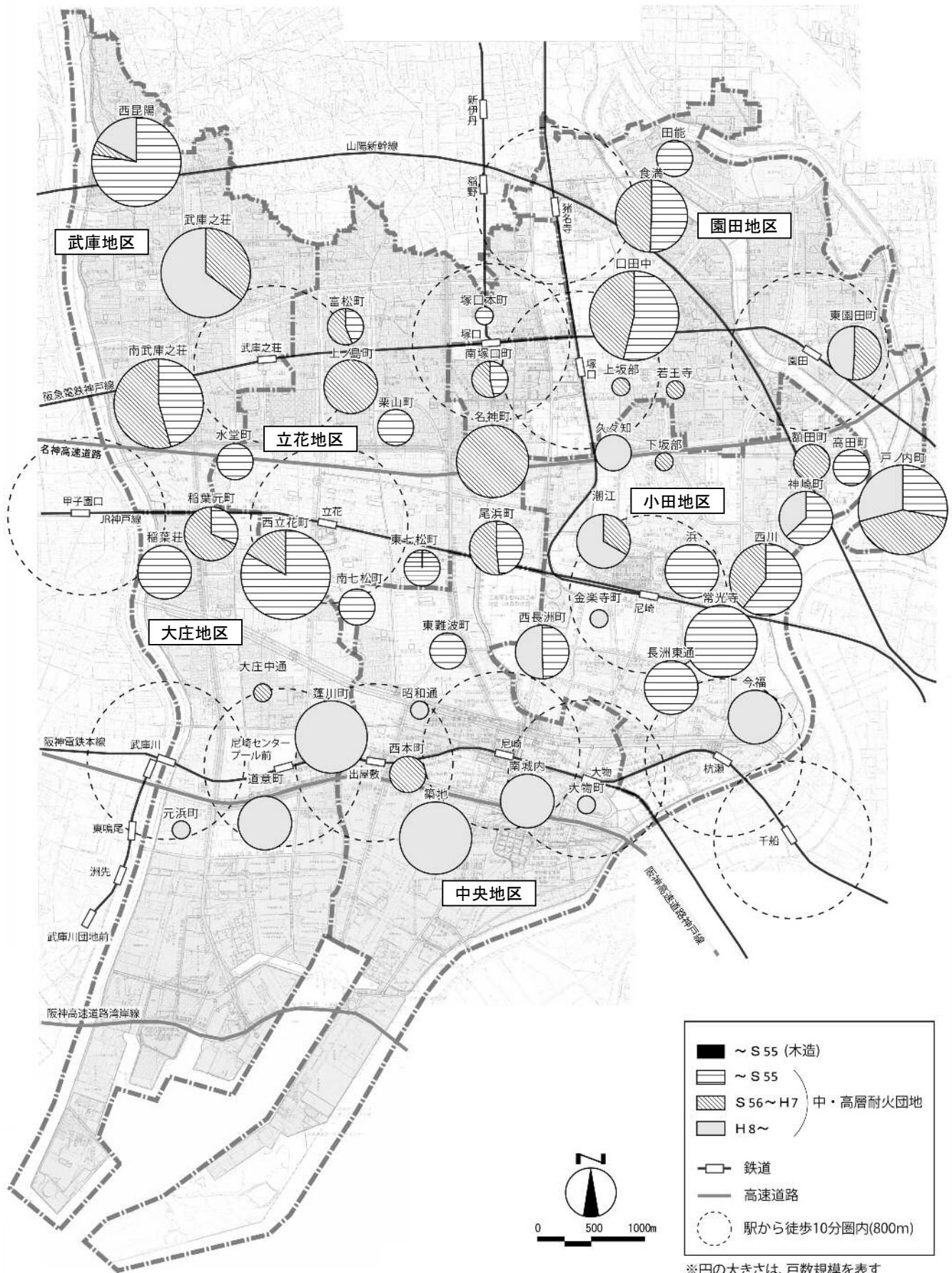
資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

■ 市営住宅建替等基本計画（H28～R17）の事業計画

廃止	10 棟 576 戸
建替	1,439 戸
耐震改修	3 棟 527 戸
エレベーター設置	27 棟 789 戸
耐震改修・エレベーター設置	2 棟 70 戸
余剰地売却	7.53ha

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

■ 地区別建築時期別分布



資料：尼崎市住宅政策課資料 (R1)

■エレベーターの設置状況

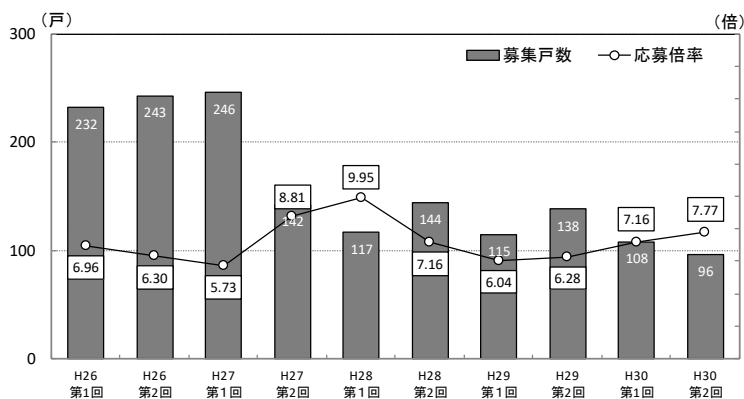
設置状況	棟数	戸数	
設置済	74	6173	56.9%
新耐震高層	38	3319	
新耐震中層	21	743	
旧耐震高層	15	2111	
耐震改修済	0	0	
未設置	173	4674	43.1%
新耐震中層	62	1383	
旧耐震中層	111	3291	
設置対象外(低層、木造)	2	3	-
計	247	10850	100%

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

2) 市営住宅応募者の状況

・応募倍率は、近年7倍前後で推移している。

■市営住宅応募者の推移



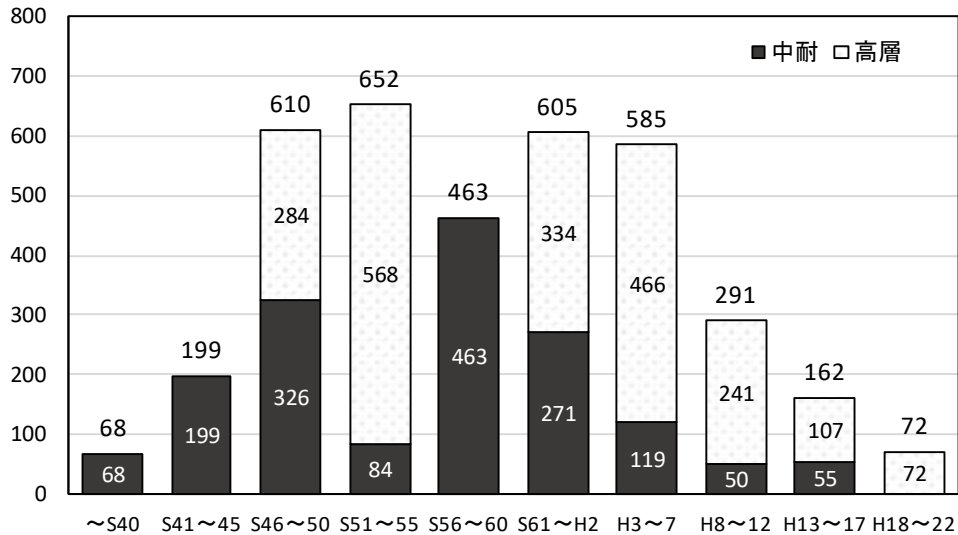
年度	募集戸数	応募倍率	応募人数
H26 第1回	232	6.96	1,614
H26 第2回	243	6.30	1,532
H27 第1回	246	5.73	1,409
H27 第2回	142	8.81	1,251
H28 第1回	117	9.95	1,164
H28 第2回	144	7.16	1,031
H29 第1回	115	6.04	695
H29 第2回	138	6.28	866
H30 第1回	108	7.16	773
H30 第2回	96	7.77	746

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

(2) 県営住宅の状況

- ・ 県営住宅は合計で 3,707 戸ある。
- ・ 地区別にみると、小田地区が最も多く 1,020 戸、次いで武庫地区が 1,004 戸、立花地区が 749 戸である。全体的には、北部地域の方が多くなっている。
- ・ 昭和 55 年以前のものは、中央地区で 73.1%、小田地区で 66.5%と比較的高い割合を占めている。また、大庄地区では平成 8 年以降のものが地区全体の 82.6%を占めている。

■ 建築時期別、構造



資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

■ 地区別、建築時期別、分布

	~S40	S41~45	S46~50	S51~55	S56~60	S61~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~	総計
北部地域	園田地区	60 15.4%		35 9.0%	128 32.9%	114 29.3%	52 13.4%					389 100.0%
	立花地区		354 47.3%		246 32.8%	77 10.3%		72 9.6%				749 100.0%
	武庫地区		160 15.9%		87 8.7%	343 34.2%	414 41.2%					1,004 100.0%
南部地域	小田地区	68 6.7%	139 13.6%	96 9.4%	375 36.8%	71 7.0%	50 4.9%	42 4.1%	107 10.5%	72 7.1%		1,020 100.0%
	中央地区			193 73.1%	2 0.8%		69 26.1%					264 100.0%
	大庄地区			49 17.4%				177 63.0%	55 19.6%			281 100.0%
総計	68 1.8%	199 5.4%	610 16.5%	652 17.6%	463 12.5%	605 16.3%	585 15.8%	291 7.9%	162 4.4%	72 1.9%		3,707 100.0%

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

(3) 他の公的賃貸住宅団地

・UR賃貸住宅は2,097戸、県公社賃貸住宅は136戸、地域優良賃貸住宅（高齢者型）は168戸ある。
概ね家賃は7、8万円以上と比較的高額となっている。

○UR賃貸住宅

物件名	間取り	戸数	家賃	床面積
ルミエール千鳥	1DK～4LDK	235	47,400円～118,700円	27㎡～80㎡
シティハイツ尼崎駅前	1DK～2LDK+1K	73	80,700円～164,500円	43㎡～96㎡
ルゼフィール尼崎金楽寺町(ルゼフィール金楽寺町)	1DK～3LDK	170	62,100円～117,600円	39㎡～76㎡
ルゼフィール立花	1LDK～3LDK	121	84,200円～112,100円	53㎡～80㎡
ルゼフィール潮江	1DK～3LDK	333	72,100円～144,100円	40㎡～83㎡
パークタウン西武庫	1K～4LDK+K+S	1,165	61,100円～156,500円	37㎡～110㎡

資料：都市再生機構ホームページ (R1)

○県公社賃貸住宅

団地	管理開始年	戸数	家賃	備考
アミダ潮江	1999	24	86,800～	
アメニティコート尼崎	1998	28	85,100～	
アメニティコート武庫之荘	2009	84	78,000～	うち、ひょうご県民 高齢者住宅：50戸

資料：兵庫県住宅供給公社ホームページ等 (R1)

特優賃インフォメーション (<http://www.tokuyuchin.co.jp/sagasu/hyogo-amagasaki.html>)

○地域優良賃貸住宅(高齢者型)

団地名	管理開始年月日	主な間取り	戸数	家賃(円) 〔入居者負担額※(円)〕	住戸専用面積(㎡)
アムールみその	2002/4/1	1DK	16	82,000 〔66,000～82,000〕	53.25
グリーンテラス園田	2005/4/1	2LDK	15	79,000～83,000 〔67,500～83,000〕	54.57
ラ・マルガリータ	2005/9/1	1DK	27	90,000 〔41,000～90,000〕	32.61、33.06
るぼ栗山	2006/5/1	1R	10	65,000 〔33,000～65,000〕	26.42～26.61
エスペランサ藤井Ⅱ	2008/4/1	1LDK	50	80,000 〔50,000～80,000〕	39.96～39.6
アメニティコート武庫之荘	2009/6/1	2K,2LD・K	50	76,000～105,000 〔50,000～105,000〕	39.89～54.94

※入居者の収入によって異なる

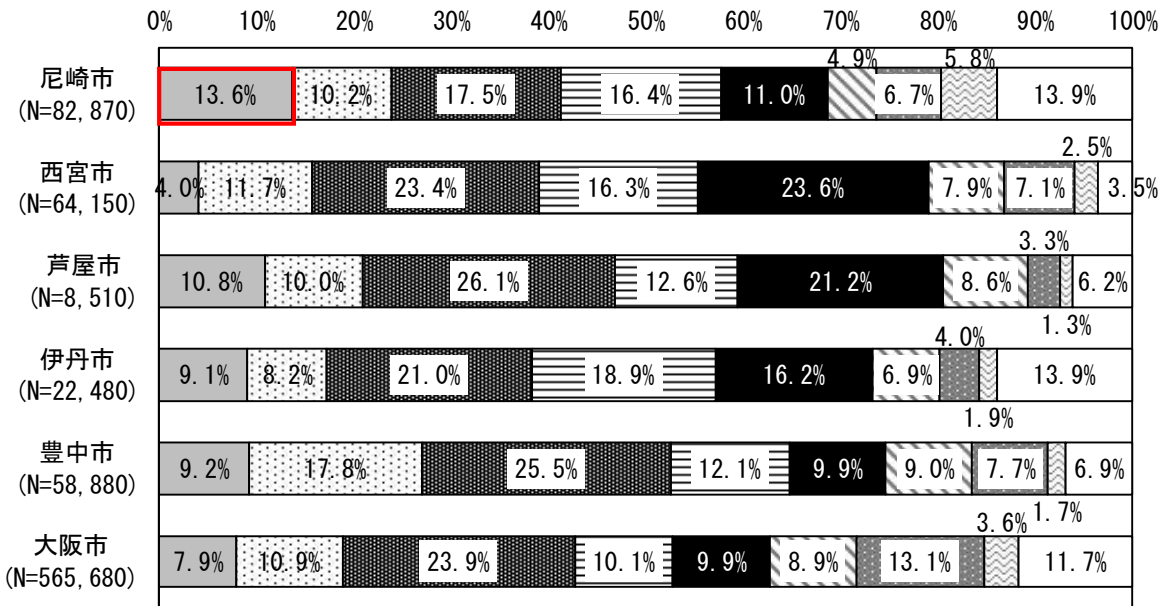
資料：尼崎市ホームページ (R1)

3 民間賃貸住宅の状況

(1) 民間賃貸住宅ストック

- ・民間賃貸住宅のうち昭和45年以前の古い住宅が13.6%を占めており、他都市と比べ高い。
- ・家賃2～6万円の物件の割合が阪神間他都市より高く、大阪市と同程度となっている。
- ・民間賃貸住宅のうち家賃4～8万円で30～49㎡の物件が多い。

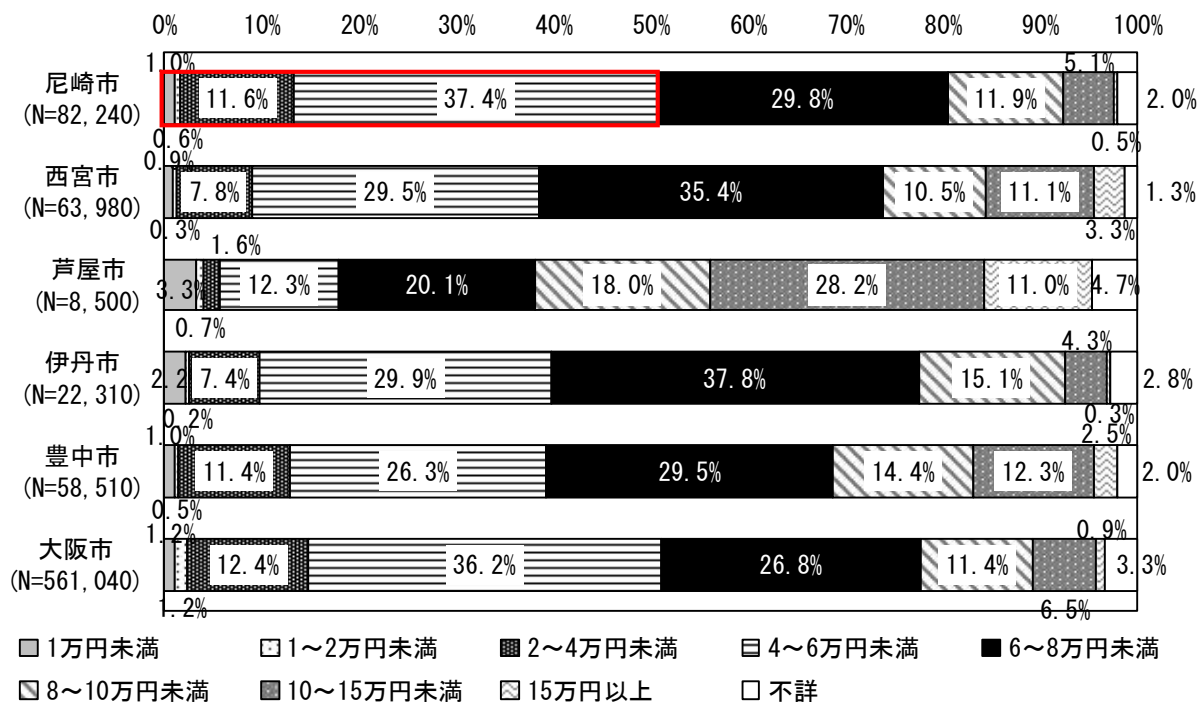
■ 建築時期の都市間比較



□ S45以前 □ S46～S55 ■ S56～H2 □ H3～H7 ■ H8～H12 □ H13～H17 ■ H18～H22 □ H23～H25.9 □ 不詳

資料：住宅・土地統計調査（H25）

■ 家賃の都市間比較



□ 1万円未満 □ 1～2万円未満 ■ 2～4万円未満 □ 4～6万円未満 ■ 6～8万円未満
 □ 8～10万円未満 ■ 10～15万円未満 □ 15万円以上 □ 不詳

※集計の対象は民営借家のうち専用住宅のみ

■民間賃貸住宅の延床面積別家賃の物件数の分布

	1万円未満	1～2万円	2～4万円	4～6万円	6～8万円 未満	8～10万円 未満	10～15万 円未満	15万円以上	合計
29㎡以下	30	120	4,720	14,210	3,270	180	120	0	22,650
30～49㎡	250	130	3,650	12,910	12,180	2,560	230	110	32,020
50～69	420	170	770	2,920	7,690	5,590	2,050	110	19,720
70～99	120	60	260	600	1,060	1,280	1,440	110	4,930
100～149	30	20	110	30	280	150	310	70	1,000
150㎡以上	20	0	60	70	50	60	30	0	290
合計	870	500	9,570	30,740	24,530	9,820	4,180	400	80,610

資料：住宅・土地統計調査（H25）

（２）流通物件の状況

- ・ 1K・1DK、1LDK～2DKともに、比較的阪急沿線で賃貸住宅の流通物件が多い傾向にある。
- ・ 家賃相場は沿線ごとに大きく変わらないが、1K・1DKの25㎡以上割合は阪急沿線に比べ、阪神沿線・JR沿線は高い傾向にある。

■1K・1DKの流通物件数と家賃相場

			西宮北口	武庫之荘	塚口	園田	神崎川
阪急	全体	掲載物件数(件)	460	424	642	223	237
		平均家賃(万円)	5.86	4.88	4.83	4.3	5.07
	25㎡以上	掲載物件数(件)	201 (43.7%)	162 (38.2%)	188 (29.3%)	57 (25.6%)	107 (45.1%)
		平均家賃(万円)	6.58	5.86	5.79	5.38	6.24

			甲子園口	立花	尼崎	塚本
JR	全体	掲載物件数(件)	400	501	163	729
		平均家賃(万円)	5.33	5.28	5.73	5.14
	25㎡以上	掲載物件数(件)	242 (60.5%)	247 (49.3%)	86 (52.8%)	266 (36.5%)
		平均家賃(万円)	5.74	5.93	6.33	5.74

			武庫川	尼崎センタープール前	出屋敷	尼崎	大物	杭瀬	千船
阪神	全体	掲載物件数(件)	475	187	410	525	299	137	226
		平均家賃(万円)	5.07	5.28	5.32	5.34	5.15	4.89	5.85
	25㎡以上	掲載物件数(件)	170 (35.8%)	97 (51.9%)	216 (52.7%)	258 (49.1%)	118 (39.5%)	46 (33.6%)	134 (59.3%)
		平均家賃(万円)	6.18	5.74	5.69	5.71	5.61	5.5	6.93

※各駅から徒歩15分圏内にある1K・1DKの物件を対象に整理

資料：スマイティ「駅・沿線から家賃相場を調べる」(R1.12)

■1LDK～2DKの流通物件数と家賃相場

			西宮北口	武庫之荘	塚口	園田	神崎川
阪急	全体	掲載物件数(件)	367	386	433	213	194
		平均家賃(万円)	7.72	6.08	6.75	6.25	6.32

			甲子園口	立花	尼崎	塚本
JR	全体	掲載物件数(件)	332	299	112	227
		平均家賃(万円)	6.38	6.03	7.01	6.97

			武庫川	尼崎センタープール前	出屋敷	尼崎	大物	杭瀬	千船
阪神	全体	掲載物件数(件)	245	175	250	289	170	137	238
		平均家賃(万円)	6.13	6.08	6.21	6.32	6.2	6.25	7.41

※各駅から徒歩15分圏内にある1LDK～2DKの物件を対象に整理

資料：スマイティ「駅・沿線から家賃相場を調べる」(R1.12)

4 セーフティネット関連の取組の状況

(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に向けた取組

①新たな住宅セーフティネット制度

- ・ **新たな住宅セーフティネット住宅の登録は1件のみと実質使われていない状況**にある。また、従来から県独自で行っている入居を拒まない「ひょうごあんしん賃貸住宅」の登録は5件37戸ある。
- ・ 居住支援法人とは、住宅確保要配慮者に対し、家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。
- ・ 尼崎市を業務エリアに含む**居住支援法人は5社あるが、尼崎市を拠点にしている団体はない。**

<セーフティネット住宅（1件）>



ロイヤル東園田 101

6.30万円

共益費・管理費 7,000円

3DK

50.88m²

1階

築 32年9ヶ月

4階建て

入居中

兵庫県尼崎市東園田町8丁目

阪急神戸線 園田 駅から徒歩5分 バスで1分、阪急

園田北 バス停から徒歩5分

資料：セーフティネット住宅情報提供システム（R1.11 末時点）

<尼崎市を業務エリアに含む居住支援法人（5社）>

法人名	所在地	業務エリア	対象要配慮者	業務内容
特定非営利活動法人神戸の冬を支える会	神戸市中央区	県下全市町の区域	支援を必要とするすべての住宅確保要配慮者	・住まいの情報提供 ・入居相談や契約等随伴による円滑入居支援 ・生活の安定及び向上に関する相談や各種手続き支援
ホームネット株式会社	東京都新宿区	県下全市町の区域	低所得者、高齢者、障害者、子育て、外国人、生活困窮者、被災者、大規模災害被災者	・保証会社との連携による家賃債務保証 ・住まい探しなど入居支援相談および入居後の健康相談・メンタル相談等 ・見守り(安否確認)
一般社団法人兵庫県社会福祉士会	神戸市中央区	兵庫県内全域	低所得者、高齢者、障害者、子育て、外国人など (住宅セーフティネット法第2条第1項各号及び同法施行規則第3条に規定する者並びに住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針に例示する者)	・住まいの情報提供 ・入居相談や契約等立会いによる円滑入居支援 ・生活の安定及び向上に関する相談支援
特定非営利活動法人大東ネットワーク事業団	大阪市西区	神戸市、尼崎市、西宮市、伊丹市、宝塚市、川西市	支援を必要とするすべての住宅確保要配慮者	・住まいの情報提供 ・入居相談による円滑入居支援 ・生活の安定及び向上に関する相談支援
NPO法人女性と子ども支援センターウィメンズネット・こうべ	神戸市中央区	神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、伊丹市、加古川市、宝塚市、高砂市	DV被害女性(高齢女性含む)、シングルマザー	住まい情報の提供、生活支援、役所への同行

資料：国土交通省ホームページ、兵庫県ホームページ（R1.11 末時点）

<参考：あんしん賃貸住宅（5件37戸）>

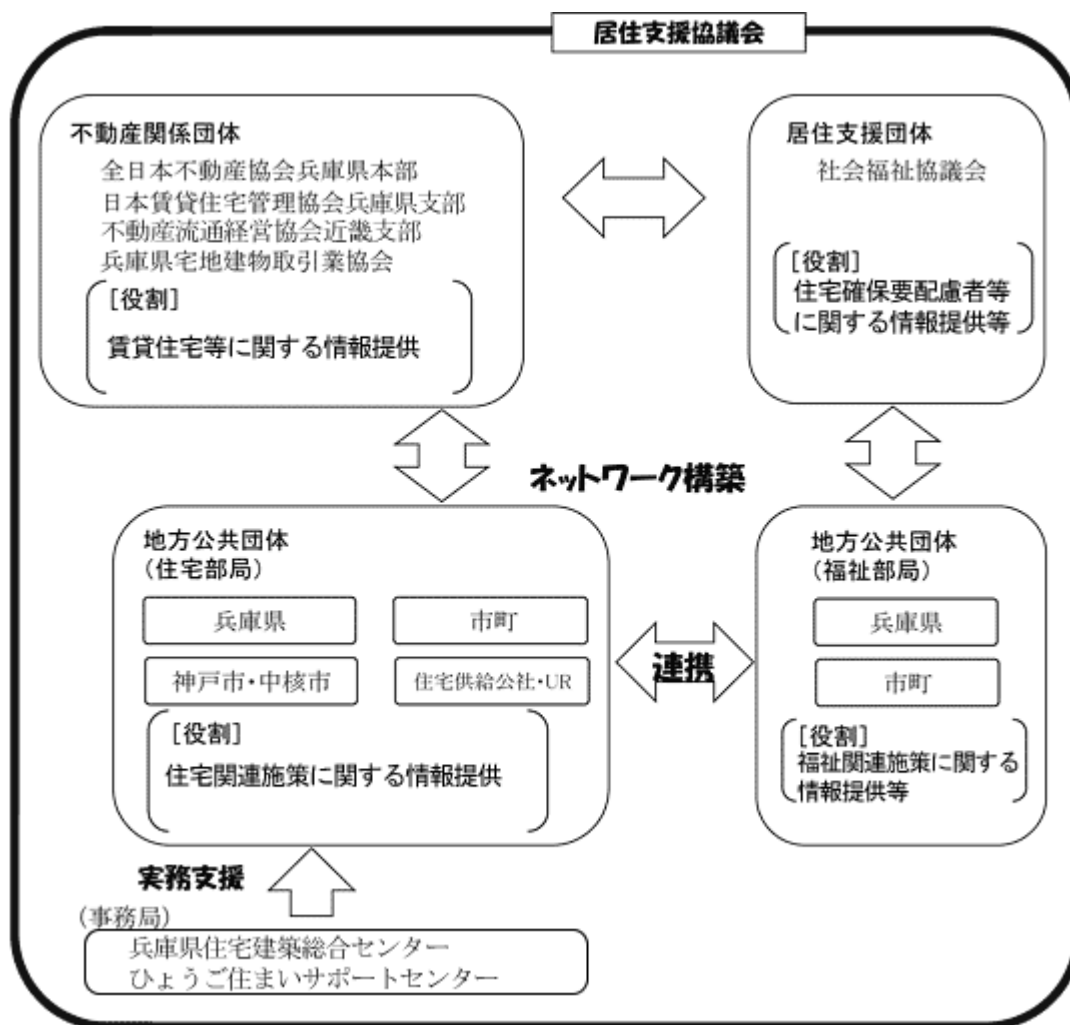
名称	住所	最寄駅	交通機関	専有面積 (㎡)	階数	間取り	築年数	家賃 (万円/月)	敷金/礼金 (万円)	管理費	受け入れ 対象者	問合せ先
ひだまりの郷大 島参番館	道意町二 丁目11	阪神本線 尼崎セン タープー ル前駅	徒歩7分	11.00～ 11.60	地上2階建	1R	4年	4.25	22/0	21,000	その他,高 齢者	トライア セット有 限会社
コレクティブハ ウスタータス	浜田町3丁 目92-3	JR神戸線 立花駅	徒歩15分	13.23～ 27.37	地上3階建	1R	26年	4.25	0/10	3	高齢者,そ の他	株式会社 永進ホー ム
コレクティブハ ウスタータス	浜田町3丁 目92-3 A ～Cタイプ	JR東海道 本線立花 駅	徒歩約15 分	13.23～ 27.37	地上3階建 2階部分	1R	26年	4.25	15/10		障害者,外 国人,高齢 者,その他	株式会社 ジョン ホーム
須佐美文化	御園1丁 目9-23	JR福知山 線塚口駅		34.02	地上2階建 1階部分	3DK	47年	4	0/15	1,000	高齢者	有限会社 丸善プラ ンニング
西本町ハイツ	西本町2丁 目70番地	阪神本線 尼崎		40	地上2階建 2階部分	2DK	29年	5.5	0/15		子育て世 帯,障害者, 外国人,高 齢者	甲子園不 動産プラ ン有限会 社

資料：ひょうごあんしん住宅ネット（R1.11末時点）

②ひょうご住まいづくり協議会（兵庫県の居住支援協議会）

- ・ひょうご住まいづくり協議会は2011年に設立された。
- ・「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」の運用や住宅確保要配慮者の居住支援のあり方の検討を実施している。

※居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供などの支援を実施するもの。



(2) 高齢者向け住まいの供給の状況

①サービス付き高齢者向け住宅

- ・サービス付き高齢者向け住宅は、45件1,600戸ある。
- ・専用面積18㎡程度のいわゆる介護型の住宅が中心である。
- ・専用面積が30㎡や40㎡以上ある自立型の住宅は数件のみで、いずれも月額の基本費用（家賃＋共益費＋状況把握・生活相談費用）は15～20万円以上と高額となっている。

名称	所在地	専用面積	月額費用（万円）					サービス					併設施設	問合せ先
			家賃	共益費	状況把握 生活相談	計 (最小)	計 (最大)	食事	介護	家事	健康維持	その他		
ウィズ東園田サービス付き高齢者向け住宅	東園田町五丁目60番地の1	18.12-32.19	5.0-6.3	(0.5)	2	7.5	8.8	○	○	○	○	○	有	盛晃販売株式会社
シニースタイル武庫之荘	水堂町1-34-4	18	9.5	(1.5)	2	13.0	13.0	○	—	○	○	○	有	株式会社シニースタイル
エイジフリーハウス 尼崎南武庫之荘	南武庫之荘10丁目1番7号	18	6.0-6.6	(2.7)	2.3	11.0	11.6	○	○	○	○	○	有	パナソニックエイジフリー株式会社
エイジフリーハウス 尼崎大島	大島1丁目10-1	18.00-20.70	6.0-6.6	(2.7)	2.3	11.0	11.6	○	○	○	○	○	有	パナソニックエイジフリー株式会社
ほうゆうの里	立花町3丁目15番25号	18.30-23.49	5.4-5.6	(2.2-3.3)	1.1	8.7	10.0	—	—	—	—	—	無	フジ・アメニティサービス株式会社
ソーシャルコート杭瀬	杭瀬本町3-1-11	18.81-28.22	4.2-9.2	(2.2)	介護保険	6.4	11.4	○	○	○	—	—	無	株式会社ソーシャルライフ
ハナミズキ倶楽部尼崎	次屋	18.09-18.15	3.9	(2.1-2.7)	1.3	7.3	7.9	○	—	—	—	—	有	株式会社 レイズ
鶴寿亭	尾浜町2丁目7番8号	18.56-22.04	5.5-5.6	(1.7-3.5)	2.2	9.4	11.3	—	—	—	—	—	無	フジ・アメニティサービス株式会社
ドムス ガラシア	小中島	18.24-37.50	8.0-14.0	(2.0-3.0)	3	13.0	20.0	—	—	—	—	—	有	株式会社ガラシアWINGS
サービス付き高齢者向け住宅ラウレート名神町	名神町	18	4.5	(1.0)	2	7.5	7.5	○	—	—	○	—	無	株式会社アルスタック
リノン猪名寺	猪名寺1丁目37番10号	18.00-24.00	5.0-5.2	(1.6-3.2)	2.2	8.8	10.6	—	—	—	—	—	無	フジ・アメニティサービス株式会社
サービス付き高齢者向け住宅 なごみの家	立花町	18.01-27.67	4.3-6.0	(3.8-4.8)	0	8.1	10.8	○	○	○	○	○	有	株式会社いーくある
介護付有料老人ホーム プレザンメゾン塚口	塚口本町1丁目	21.25-21.96	8.9	(2.5)	介護保険	11.4	11.4	○	○	○	○	○	無	株式会社ケア21
まごころ荘尼崎	下坂部2丁目8番1号	18.00-24.00	5.3-5.5	(2.0-3.0)	0.5	7.8	9.0	—	—	—	—	—	無	フジ・アメニティサービス株式会社
介護付有料老人ホームラウレート武庫川	武庫川町1丁目	18.1	7.7	(2.0)	介護保険	9.7	9.7	○	○	○	○	—	無	株式会社 アルスタック
ラウレート西難波	西難波町	18.15-18.45	6.5	(1.0)	3	10.5	10.5	○	—	○	○	—	無	医療法人 青洲会
あんしんらいふ尼崎	常光寺	18.00-19.68	5.5	(1.2)	1.5	8.2	8.2	—	—	—	—	—	無	株式会社あんしん生活
あんしんらいふ南武庫之荘	南武庫之荘6丁目	18.00-18.20	4.2-5.5	(1.2)	1.5	6.9	8.2	—	—	—	—	—	無	株式会社あんしん生活
サービス付き高齢者向け住宅 心笑	東難波町3丁目11番12号	18.15-36.60	6.0-9.8	(2.0-4.5)	1.6	9.6	15.9	○	○	○	○	○	無	有限会社MSコーポレーション
ソーシャルコート南武庫之荘B棟	南武庫之荘6丁目9番2	18	5	(1.2)	1.6	7.8	7.8	○	—	—	—	—	無	フジ・アメニティサービス株式会社

名称	所在地	専用面積	月額費用(万円)					サービス					併設施設	問合せ先	
			家賃	共益費	状況把握 生活相談	計 (最小)	計 (最大)	食事	介護	家事	健康維持	その他			
ソーシャルコート南武庫之荘A棟	南武庫之荘6丁目9番1	18	5	(1.2)	1.6	7.8	7.8	○	—	—	—	—	無	フジ・アメニティサービス株式会社	
ユアサイド尼崎	大庄川田町	18.30-18.60	4.3	(1.7)	0.3	6.3	6.3	○	—	—	—	—	有	株式会社ユアサイド	
リンクハート七松	七松町3丁目	18.02-18.75	6.0-7.0	(1.2)	1.5	8.7	9.7	○	—	—	—	—	無	株式会社リンクハート	
エイジフリーハウス 尼崎下坂部	下坂部三丁目18番8号	18.40-21.67	6.0-7.8	(2.7)	2.3	11.0	12.8	○	○	○	○	○	有	パナソニックエイジフリー株式会社	
介護付有料老人ホームトワイエ久々知	久々知	18	6.8-7.0	(5.2)	介護 保険	12.0	12.2	○	○	○	○	—	無	社会医療法人中央会 介護付有料老人ホームトワイエ久々知	
エイジフリーハウス 尼崎三反田	三反田町2丁目11番33号	18.00-22.50	6.3-6.9	(2.7)	2.3	11.3	11.9	○	○	○	○	○	有	パナソニックエイジフリー株式会社	
パンセ武庫之荘	武庫之荘本町1丁目18-26	18.05-19.77	6.0-6.5	(2.2)	2.4	10.6	11.1	○	○	○	○	—	有	パンセ武庫之荘	
サービス付き高齢者向け住宅ほのぼのの家	建家町	18.36	6.0-6.6	(1.0)	2	9.0	9.6	○	—	—	○	○	有	サービス付き高齢者向け住宅ほのぼの	
レジリエンスだいもつ	東大物町1-1-1	18.15-33.88	7.5-13.0	(1.5)	2.8	11.8	17.3	—	—	—	—	—	有	尼崎だいもつ病院事務部	
彩那テラス尼崎	長洲中通3丁目	18	6.4-6.6	(2.0)	3	11.4	11.6	○	—	—	—	—	有	株式会社ラフラ	
彩那テラス武庫川	大庄西町1丁目19-4	18.15	6.5	(2.0)	3	11.5	11.5	○	—	—	—	—	有	株式会社ラフラ	
セカンドライフ尼崎	稲葉荘1丁目11-16	25.86-28.05	4.3-7.6	(1.0-2.0)	2	7.3	11.6	—	—	—	—	○	有	医療法人社団 弘道会	
エクリア南武庫之荘	南武庫之荘3丁目17-24	25.17-26.63	6.5-6.9	(1.5-2.0)	1.5	9.5	10.4	—	—	—	—	—	無	株式会社タカブラ	
ブラネット東難波サービス付き高齢者向け住宅	東難波町3丁目17番5号	18.27-18.42	5.4-5.7	(2.8)	1	9.2	9.5	○	—	—	—	—	有	株式会社合同住宅	
ヴィラ グラスセゾン	神田北通1丁目2番	38.05-78.02	14.8-31.7	(3.0-6.0)	3	20.8	40.7	○	○	○	○	○	無	ヴィラ グラスセゾン	
ラウレート東園田II	東園田町2丁目	18.20-18.85	4.5-4.8	(1.0)	2	7.5	7.8	○	—	—	○	—	無		
サービス付き高齢者向け住宅ラウレート東園田	東園田町6丁目81番2	18.00-19.50	4.5-4.8	(1.0)	2	7.5	7.8	○	—	—	○	—	有	株式会社アルスタック	
ラウレートグランデ	額田町18-14	19.04-19.95	4.7-5.3	(1.0-1.2)	2	7.7	8.5	○	—	—	○	—	無	株式会社アルスタック	
サービス付き高齢者向け住宅 ハミングバード	神田北通6丁目	20.07	4.3	(1.5)	1.5	7.3	7.3	○	—	—	—	—	無	有限会社ハミング	
慈しみハウス	道意町六丁目9-18	18.04-25.28	4.5-5.5	(3.0)	3	10.5	11.5	—	—	—	—	—	無	目澤 隆治	
あい・さくらホーム田能II	田能5丁目9-36	19.84-21.83	6.7-6.9	(3.5)	0	10.2	10.4	—	—	—	—	—	有	あい・さくらホーム株式会社	
プレシャス東園田	東園田町8-19-6	18.60-27.90	4.2-6.3	(1.5)	1.8	7.5	9.6	○	—	—	—	—	有	株式会社クオーレ	
福祉総合施設メロディハウス	大庄中通1丁目	18.00-21.20	5.5-6.0	(1.5)	2	9.0	9.5	○	—	—	—	—	有	福祉総合施設メロディハウス	
Soleado武庫之荘	南武庫之荘1丁目29-27	25.20-26.35	6.5-7.6	(1.0)	3.7	11.2	12.3	○	—	○	—	—	有	株式会社ニッシンケアサービス	
ナーシングケア ラウレート若王寺	若王寺	18.15-22.63	5.0-6.3	(1.0-1.8)	3	9.0	11.1	○	—	—	○	—	有	医療法人社団青洲会	
		18~25㎡	25~40㎡	40㎡以上	混在	資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム									
						(R1.11 末時点)									

5 住宅確保要配慮者の住まい確保の実態

(1) 住宅確保要配慮者の抱える問題等（ヒアリング調査より）

住宅確保要配慮者の入居・居住の実態を把握することで、セーフティネット構築のために必要な支援等を把握するため、民生委員及びケアマネジャーに対して調査を実施した。

（民生委員：グループヒアリング、ケアマネジャー：アンケート形式）

①高齢者の住み替え・住まい探しにあたっての問題

○民間賃貸住宅への入居が困難（保証人がいない、孤独死など）

・「身元保証人がいない・緊急連絡先がない」「孤独死が心配」などの理由から民間賃貸住宅への入居が困難な場合がある。保証人がいても高齢を理由に断られる場合もある。

一方で、身寄りがいない場合、後見人が選任されていれば検討してもらえることもある。

○ケアマネジャーや民生委員による住まい探し（住宅や不動産業者に関する情報がない、負担が大きい）

・入居しやすい住宅や各種支援があっても、高齢者、障がい者等の住宅確保配慮者や、直接相談等を受ける民生委員・ケアマネジャーなどに知られていない。

・住まい探しの相談がある場合、民生委員がまず話を受け、生活保護受給者の場合はケースワーカー、高齢者の場合は包括支援センターに相談するように声掛けする動きもある。一方で、民生委員やケアマネジャーが住まい探し（不動産業者何軒かに相談、家主と直接交渉、老人ホーム紹介センターに聞く等）や転居等の支援に苦慮している。

○条件に合う住宅がない

・1階の住宅がなかなか見つからない。

・サービス付き高齢者向け住宅など高齢者専用住宅を希望する人も多い。一方で、市内のサービス付き高齢者向け住宅は家賃が高いため、年金の範囲内で入居できる高齢者専用の賃貸住宅がほしいという声もある。年金で賄える住宅がないため、市外に転居する場合もある。

・自分で選択できる間にサービス付き高齢者向け住宅等に転居しておきたいと思っても、経済的にあきらめざるをえない状況もある。

○公営住宅への入居が難しい

・公営住宅は家賃が低廉だが、バリアフリー住戸が少ないことや住宅によっては応募倍率も高く落選するなどの理由から入居が難しい状況がある。

○コミュニティの継続性

・高齢のため、交通の利便性のいい土地に住み替えると、近隣住民との縁が切れてしまい、誰も知らない土地で暮らすことになり、孤独感を感じてしまう。土地勘も無く、買い物や病院などが出来なくなってしまう。

②住み続ける上での問題

○バリアフリー対応

- ・民間賃貸住宅に住み続けたいが、バリアフリー（階段・エレベーター）などの問題で住替えざるを得ない状況が見られている。
- ・住宅のバリアフリー化が進んでいない中で、入居者がバリアフリー化しようとしても家主が OK を出さなければできない。
- ・持家については、特に低所得の方は、経済的な負担が大きく、バリアフリー改修に踏み切れない状況がある。
- ・浴室があっても狭かったり浴槽が深かったりで入りにくい（介護保険の住宅改修で手すり等を取り付けることはできても限界がある）。

○近隣住民とのコミュニケーション

- ・平成初期に建てられた3階建て戸建てでは、居室が2階以上にあるため、近隣住民とのコミュニケーションの機会が減ってしまう等の状況も見られている。

(2) 民間賃貸住宅所有者の抱える問題等（アンケート調査より）

- ・賃貸経営にあたって困っていることとして、「入居者に関すること」よりも「経営・管理面に関すること」で困っていることがある所有者のほうが多い。
- ・その内容としては、「所有する物件の入居率が低下（空き家・空室が増加）している」「家賃の値上げが困難になっている」ことが多い。
- ・住宅確保要配慮者の入居については、特に「知的・精神障がい者のいる世帯」、「外国人世帯」の入居に課題を感じている所有者の割合が高く、それぞれ 55.3%と 40.7%となっている。
- ・その背景としては、どちらの世帯も「日常的なコミュニケーションが困難」「近隣とのトラブル」を不安・懸念として挙げているが所有者が多い。その他、高齢の単身者は「室内での死亡事故」「死亡時の見受引受者がいない」「残存家財の片付け」に不安・懸念を持っている所有者の割合が高い。
- ・住宅確保要配慮者の受け入れについて、「家賃補助・家賃債務保証の低廉化補助」「連帯保証人代行」「死亡時の残存家具の片付け」などの支援は有効であると考えられている。
- ・また、セーフティネット住宅の登録意向のある割合（登録したい、および条件によっては検討したい）は1割程度に留まっている。

※上記の傾向は、2020年1月時点の速報版150件の結果を踏まえた内容だが、回答者の属性をみると、所有している物件は阪急沿線がやや多く、住戸規模は40㎡以上と比較的大きく、構造はRC造の住宅が多い傾向にあることを留意する。

■具体的な取組項目（案）

<凡例>

■	：主要な新規・拡充施策（うち新規6件、拡充2件）
■	：その他の新規・拡充施策（うち新規6件、拡充5件）
■	：現行計画への記載はないが、既に取り組んでいる施策（6件）
■	：現行計画から引き続き取り組む施策

資料 4

取組項目（案）	通し番号	取組の方向性	具体的取組	参考事例等 (p●は参考資料1 のページ数)	現行計画の位置づけ	
1 子育て世帯の生活環境の価値創出	1	子育てに適した住まいづくりの促進	【新規】“アマ宿り”推進プロジェクトの展開（⇒5. で詳述）	北九州市リノベーションまちづくり（北九州市）（p8）		
	2		【新規】尼崎らしい子育てしやすい住まいづくりの誘導 ●子育て世帯に尼崎市を選んでもらうためには、子育てをするうえで、効率性の高い暮らしができる尼崎の特徴を活かしながら、周辺市とは違う尼崎らしい子育てしやすい住宅地を形成していくことが必要と考えられる。 ●車が進入しない路地を生かした「路地・長屋リノベーション」や「共働き子育て応援マンション」などのテーマで、コンペ形式によるモデルプロジェクトを実施し市のお墨付きを与えるなど、尼崎らしい子育てしやすい住まいづくりを誘導していく。	「空き家活用 まちづくり」モデル・プロジェクト選定事業（京都市）（p1）		
	3	子育て世帯が入居しやすい環境の整備	公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援に関する情報の充実 ・子育て世帯への入居支援を進めるために、公的賃貸住宅における子育て世帯・近居世帯への優遇措置などの情報提供を行う。		目標3-①子育てファミリー世帯の居住の促進	公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援
	4	働きながら子育てしやすい環境のPR・情報発信	【新規】市内の子育て世帯に対する住宅取得・住み替えに関する情報提供の充実 ●市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設は充実しており、市外への交通利便性にも優れ、職住近接であり、ワークライフバランスが実現しやすい。 ●こうした利点を活かし、子育て世帯の定住地として選んでもらうために、子育て世帯に対する支援施策や取組などの情報を、子育て世帯等に届くように情報提供のチャンネルを充実させる。 市内：入籍や出生届等の提出時の支援制度の案内 市外：沿線鉄道会社と連携した情報発信（広報誌への掲載など）			
2 高齢期に適した住宅・住環境の構築	5	高齢期のニーズに応じた多様な住まい・住まい方の普及	【新規】低廉な自立型高齢者向け住宅の供給誘導 ●尼崎市内のサービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」という）は、専用面積18㎡程度のいわゆる介護型のものが中心である。市内高齢者からは、元気な高齢者が入居できる高齢者向け住宅の選択肢も求められているが、自立型の住宅は数件のみで、いずれも高額物件となっている。 ●そのため、公有地等を活用して、生きがいを感じられるとともに収入を得ることで費用負担を低減できるなどの自立型の高齢者向け住宅の誘導方策について検討する。	リノベ型サービス付き高齢者向け住宅「ゆいま〜る都留」（p2） 介護付き有料老人ホーム「クロスハート湘南台二番館」（p3）		
	6		【拡充】高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及 ●介護が必要になってからではなく、体力や気力、金銭的な余裕がある早めの段階（プレシニア（50～64歳）やアクティブシニア（65～74歳））で、住み替えやバリアフリー改修などの備え、住み替え後の住宅の処分・活用などを行えるように、すまいセミナーや福祉との連携などにより普及啓発する。			
	7	高齢期等に適した住宅制度の普及 ・高齢者の多様な住まいニーズに応えるため、マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの情報提供を行う。 ・高齢者や障害者の経済的自立と生活意欲の助長促進等を図るため、資金の貸付と民生児童委員による必要な援助指導を行う。		目標3-②高齢期に適した住宅・住環境の整備	高齢期に適した住宅制度の普及	
	8	住宅改造支援事業の推進 ・高齢者・障害者の日常生活を支援するため、その身体状況に応じた住宅改造を行う場合に、相談及び助言を行い、改造に必要な経費の一部を助成する。		目標3-②高齢期に適した住宅・住環境の整備	バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進	
	9	高齢期の住まい方を実現するための支援	高齢者等見守り安心事業の推進 ・高齢者等が住みなれた地域で安心して暮らせるように、地域住民等による見守り体制の構築を図る。		目標3-③高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実	地域における見守りの促進
	10	市営住宅建替における余剰地の活用による社会福祉施設等の併設 ・大規模な市営住宅の老朽化に伴う建替事業に併せ、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の併設を図る。		目標3-③高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実	市営住宅の建替などに合わせた居住環境の整備	
3 新規住宅の供給促進・良好な住宅開発の誘導	①将来のストック形成を担う質の高い新規住宅の誘導	11 長期優良住宅の供給促進	長期優良住宅の普及啓発 ・「良質な住宅をつくり、手入れをしながら長く大切に住まう」ストック型社会の住宅を目指して、長期優良住宅の認定制度について周知・普及を図る。		目標2-①快適で質の高い住宅・住環境の形成	長期優良住宅の普及
		12 環境・防災に配慮した住宅・住環境の誘導	認定低炭素住宅やZEH、スマートハウス等の普及 ・住宅の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器の導入を行うことで、環境にやさしく災害時等の電力確保が出来る住宅の普及を目指し、こうした機器の導入を支援する。 ・太陽光発電設備の導入を推進するだけでなく、余剰電力の固定価格買取制度に基づく買取期間が終了した太陽光発電設備が、引き続き有効活用されるよう支援する。 ・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。			
		13 建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）の活用 ・CASBEEの評価の結果の表示制度などを通じて、建築主の自主的な取組を促進する。		目標2-①快適で質の高い住宅・住環境の形成	環境に配慮した住宅・住環境の誘導	

取組項目（案）		通し番号	取組の方向性	具体的取組	参考事例等 (p●は参考資料1 のページ数)	現行計画の位置づけ	
3 新規住宅の供給促進・良好な住宅開発の誘導	②公有地等を活用した先駆的な住宅・住宅地の創出	14	先駆的取組を導入した付加価値の高い住まいづくり	【新規】大規模遊休地を活用した先駆的な住宅・住宅地開発の誘導 ●近年、大規模遊休地での子育て世帯等をターゲットとした住宅地開発など、一定の質の住宅を供給できている中で、子育て世帯の転出傾向が緩和しているなど、これらの住宅地供給による効果も見えてきている。 ●今後も公共施設の再編が進められていく中で、市営住宅の建替余地や公共施設跡地などの大規模な公有地等が発生することが考えられる。 ●このような大規模な土地での住宅地開発は、周辺地域に与える影響や住宅市場に与えるインパクトも大きい。 ●そのため、「子育てしやすい」ことに加えて、「地域とのつながり創出（周辺地域との交流やコミュニティ活性化につながるしかけづくり）」や「先駆的なエネルギーシステムの導入」などの付加価値を条件付けた住宅地開発を地域に応じて誘導していく。	京都市営八条PFI 神戸市営桜の宮2期PFI (p4)		
		15		エネルギー管理の観点を活かしたまちづくりの推進 ・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内で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の活性化などが伴う付加価値のあるまちづくりを進める。	尼崎版スマートコミュニティ認定事業（尼崎市）(p4)		
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	16	住宅の適正管理の促進	所有者等の管理意識向上に向けた啓発 ・固定資産税の納税者向けの啓発チラシの作成・送付や「空き家の便利帳」の配布、空家講座、市民相談会の開催を行うことにより、所有者等の管理意識の向上を図る。			
		17		【拡充】子供から大人までを対象とした住教育の展開 ●所有者向けや親子向けのセミナーなどの開催により、住宅の管理やリフォームなどについて正しい知識を情報提供することで、住宅の適正管理の促進につなげる。			
		18	賃貸住宅経営の適正化	【拡充】賃貸住宅の適正経営や維持管理の普及促進 ●尼崎市は、空き家のうち賃貸用空き家が約7割と、他市と比べても高いのが特徴で、これらの解消が空き家対策として見ても大きな課題となっている。また、空き家のうち木造の長屋建・共同住宅等が占める割合も高く、これらの中には賃貸の長屋や文化住宅も多く含まれると推察される。 ●そのため、賃貸住宅が適正に経営され、維持管理されるように、すまいセミナーなどを通じて賃貸住宅オーナーに対する啓発や情報提供を行う。			
	②既存住宅の流通促進、更新	19	住宅の耐震化の促進	耐震診断・耐震改修に対する支援 ・市内に存在する昭和56年の改正建築基準法以前に建築着工した住宅の所有者からの申請に基づき、簡易耐震診断員を派遣し、簡易耐震診断を実施する。 ・住宅耐震改修工事に対する補助を実施する。		目標1-①住まいの安全性の向上	既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
		20		フェニックス共済の普及啓発 ・阪神・淡路大震災の経験と教訓を踏まえ、兵庫県が創設した住宅再建共済制度であり、この制度の普及啓発を行う。		目標1-①住まいの安全性の向上	既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
		21	住宅のバリアフリー化の促進	住宅のバリアフリー化に対する支援 ・心身の機能が低下した高齢者や障害者の身体状況に応じた住宅改造を行えるよう相談に応じ、助言を行い、改造に必要な経費の一部を助成する。 ・高齢者や障害者が住み慣れた住宅で安心して自立した生活を送るため、分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費の一部を助成する。		目標1-①住まいの安全性の向上	住宅のバリアフリー化の促進
		22	環境・防災に配慮した住宅・住環境の誘導	認定低炭素住宅やスマートハウス等の普及 ・省・創・蓄・整エネ機器の導入を行うことで、環境にやさしく災害時等の電力確保が出来る住宅の普及を目指し、こうした機器の導入を支援する。 ・太陽光発電設備の導入を推進するだけでなく、余剰電力の固定価格買取制度に基づく買取期間が終了した太陽光発電設備が、引き続き有効活用されるよう支援する。 ・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。			
		23	住宅の省エネルギー化の促進	エコリフォームに対する支援 ・住宅のエコリフォームを行った場合に、市が改修費用の一部を補助する。		目標2-①快適で質の高い住宅・住環境の形成	省エネリフォームの促進
		24	リフォーム環境の整備	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する。		目標1-③適切な維持管理・リフォームの促進	住宅のリフォームの促進
		25		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制度であり、この制度の周知・普及を図る。		目標1-③適切な維持管理・リフォームの促進	住宅のリフォームの促進
		26	既存住宅の流通促進	【新規】既存住宅の品質確保に向けた取組の支援 ●インスペクションや住宅瑕疵保険の費用補助により実施を支援するとともに、制度の周知・普及を図る。			
27	消費者への情報提供に向けた制度の普及 ・住宅性能表示制度や住宅履歴情報（いえかるて）の周知・普及を図る。			目標1-④住まいの信頼性の向上	住宅性能表示制度の普及 住宅履歴情報の活用などの普及		

取組項目（案）		通し番号	取組の方向性	具体的取組	参考事例等 (p●は参考資料1 のページ数)	現行計画の位置づけ	
4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	②既存住宅の流通促進、更新	28	活用困難な既存住宅の更新促進	法や条例に基づく不適正管理空家等の適正化 ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「尼崎市危険空家等対策に関する条例」に基づき、適切な管理が行われていない危険な空き家の所有者等に対して指導等の措置を行い、所有者等による適正な管理を促す。また、所有者不明空き家の解消に向けた取組を進める。			
		29		【新規】老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取組の充実 ●老朽家屋は倒壊等保安上の危険、害虫等衛生上有害、不法投棄等犯罪の誘発、景観による外部不経済といった様々な問題を引き起こすほか、活用されない家屋が残ることで住宅地の循環を阻む要因となるため、老朽家屋対策は喫緊の課題である。 ●既成市街地である本市において、質の高い新規住宅開発を誘導するための住宅地を確保するためには既存家屋の除却が不可欠である。また、将来的に世帯数の減少が予想される中で適正な住宅総数を維持する必要があるため、既存家屋の活用や更新が求められる。 ●そこで、一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、非接道地の解消手法の検討など、除却・建替えによる老朽家屋の更新に向けた所有者等への支援を行う。	狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度（大阪市）（p6）		
	③既存住宅の利活用	30	空家・空地の多様な利活用の促進	【新規】地域提案型「まち育て」事業の展開（⇒5. で詳述）	Osaka Metroのエリアリノベーション（大阪メトロ）（p9）		
		31		【新規】“アマ宿り”推進プロジェクトの展開（⇒5. で詳述）	北九州市リノベーションまちづくり（北九州市）（p8）		
		32		【新規】空地活用に向けた支援のあり方の検討 ●除却した空家等の跡地については、所有者に適切な管理や市場への流通を促すほか、地域の要望などを踏まえ、地域団体などが管理・活用する防災広場やポケットパークなど、地域コミュニティの場としての活用などの可能性について検討する。			
	④分譲マンションの適正管理	33	分譲マンションの適正管理の促進	マンションの適正管理に向けた意識啓発、情報提供、相談 ・分譲マンションが、地域における良好な住宅ストックとして適正に運営管理し続けられるようにマンション管理に関するセミナーを開催する。 ・分譲マンションの管理組合等の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門資格者を派遣する。		目標1-③適切な維持管理・リフォームの促進	マンションの適正な管理等への支援
		34		【新規】マンションの適正管理に向けた取組の充実 ●マンションについては、管理組合に運営が任されている中で、特に高経年マンションなどでは、空き家化・賃貸化が進み意思決定が困難になっていたり、十分な修繕ができていないなど管理不全の恐れがあるマンションなどが発生している。今後、高経年のマンションが増えていくにつれて、管理不全マンションが増加する恐れがある。 ●これまで、マンション管理セミナーの開催や専門家による相談・支援を行ってきたが、いずれも管理組合の自発性に委ねるものであり、すでに管理不全状態に陥っているマンションに対する支援とはなりにくい。 ●そこで、市がマンション管理状況（管理者の有無、総会の有無、管理規約や管理費、修繕積立金などの状況、大規模修繕工事の実施など）を把握する仕組みを作るとともに、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行うなどの能動的な関与を推進する。	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（東京都）（p7）		
		35		マンションの適正管理を促進するための体制支援 ・マンション管理組合間の情報交換が可能となるネットワーク（あまかんネット）の運営を支援する。		目標1-③適切な維持管理・リフォームの促進	マンションの適正な管理等への支援
	5 住宅地の魅力を高める「まち育て」	尼崎らしい暮らしを実現できる住宅地の形成	36	【新規】“アマ宿り”推進プロジェクトの展開 ●尼崎は、住まいの効率性の高さ（立地など）に加えて、「特徴的な住宅地から構成されている（ゆとりのある戸建からなる住宅地、長屋や住宅が密集している住宅地や旧集落など）」「住宅の購入価格が比較的安い」という特徴があり、「こんな暮らしをしたい」「住まいで自分らしさを表現したい」という自己実現をかなえる土壌もあるといえる。そのような中、住まいでできる自己実現として、リノベーションやDIYなど、さまざまな住まい方・暮らし方を実現する取組が見られつつある。 ●「“尼崎”に住みたい」層を掘り起こしていくためには、このような “アマ宿り（尼崎らしい住まい方・暮らし方）（3つの意味：「尼崎に住みかとする」「尼崎で子を産み育てる」「尼崎を経験してもらう）” を広めて、推進していくことが求められる。 ●一方で「尼崎らしさ」はまだ確立されているわけではない。リノベーション事業者などと連携して、空き家・空き室を公募してモデルプロジェクトを行うなど、「尼崎らしさ」をみんなで発信、発信していく取組を展開していく。 ●一定の地域において、容積率の緩和等土地利用規制を活用した子育てに適した住宅や子育て支援施設の誘導等とともに歩行者空間の創出等を行うことで良好な住環境の形成を図る。	北九州市リノベーションまちづくり（北九州市）（p8）		
			37	【新規】地域提案型「まち育て」事業の展開 ●尼崎市では、令和元年度より地域担当職員を概ね小学校区単位で配置し、地域の課題解決や魅力向上の取組を行っている。 ●また尼崎市は「特徴ある住宅地から構成されている」ことが魅力の1つでもあり、それぞれの住宅地で行われる特徴的な住まい・まちづくり（まち育て）の取組に寄り添い、支援していくことが、さらなる魅力の向上につながる。 ●このような小さな地域の単位（自治会単位）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、市が支援（法務面の助言、まち育てに必要な情報支援など）を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進めていく。	Osaka Metroのエリアリノベーション（大阪メトロ）（p9）		
38			地区まちづくりへの支援 ・地区計画や建築協定その他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の支援を行う。 ・まちづくり協議会に対して専門家の派遣やまちづくり協議会への活動費の助成を行う。		目標2-①快適で質の高い住宅・住環境の形成	地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援	

取組項目（案）	通し番号	取組の方向性	具体的取組	参考事例等 (p●は参考資料1 のページ数)	現行計画の位置づけ	
5 住宅地の魅力を高める「まち育て」	39		【新規】市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援 ●市営住宅は全体で見ると応募倍率7倍と高い状況である一方で、立地がよくない、エレベーターがないなどの理由で、入居者が決まらない住宅もある。市営住宅の住民の高齢化によるコミュニティ活動の減退を抑制するためにも、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、子育て広場など）、高齢者支援、コミュニティ活動の拠点として活用することにより、地域コミュニティとの連携を進めていく。	府営住宅地域資源化プロジェクト（大阪府）（p10）		
	40	地域コミュニティ活性化	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 ・社協加入率が低下する中で、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の推進に加え、様々な団体との連携などの新たな地域支援体制の構築が必要である。 ・転入手続き時における町会・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、単位福祉協会の会長に配付・研修を実施 ・マンションセミナー等による地域コミュニティ参画へのきっかけづくり		目標5-①住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり	住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり
	41		【新規】公民連携による良好な住宅地づくり ●公有地を含む住宅地開発においては、事業者、市の関係各課が魅力的な住宅地の実現に向けて連携できるよう、柔軟な協議の場や仕組みを検討する。 ●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していく。	-		
	42	良好な住環境の形成	良好な景観の形成に資する取組 ・都市美形成上重要な大規模建築物等の事業者に対する都市美アドバイザーチームによる指導及び助言、地区まちづくり制度の活用等による景観誘導を進めるとともに、まちかどチャタリング賞等を通じて景観に対する市民意識の向上を図る。		目標2-①快適で質の高い住宅・住環境の形成	環境に配慮した住宅・住環境の誘導
	43		良好な住環境の形成に寄与する住宅地の緑化に向けた取組 ・住宅地の緑化に向け、建築物及びその敷地の緑化義務、県民まちなみ緑化事業（兵庫県）、生垣等設置助成事業（(公財)尼崎緑化公園協会）、街なみ街かど花づくり運動などの取組を進める。		目標2-①快適で質の高い住宅・住環境の形成	環境に配慮した住宅・住環境の誘導
	44		隣地統合の促進 ・単独では市場流通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。 ・尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度（建築物共同化）			
	45	住宅地の防災・防犯性の向上	密集住宅地での老朽住宅の建替と道路空間の確保による防災性の向上に向けたまちづくり支援 ・住宅の建替を進めることにより災害時に地区の安全性の向上と地域コミュニティの活性化を目指す地区計画の策定など地域住民主体の取組の支援を行う。 ・まちづくり協議会に対して専門家の派遣やまちづくり協議会への活動費の助成を行う。 ・尼崎市近隣すまい・まちづくり推進制度		目標1-②住宅地の安全性の向上	老朽住宅の建替、密集住宅地での防災性の向上に向けたまちづくり支援
	46		【新規・再掲】老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取組の充実 (再掲のため、内容は割愛)	狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度（大阪府）（p6）		
	47		住宅地の防犯性の向上 ・可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ補助事業、尼崎市自主防犯パトロール等を行う。（地域安全対策事業）		目標1-②住宅地の安全性の向上	住宅地の防災・防犯性の向上
	48		【拡充】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。		目標1-①住まいの安全性の向上	既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	49	計画的な市営住宅の整備・供給の推進	耐震化の推進 ・尼崎市営住宅等建替基本計画に基づく計画的な建替・耐震改修等により耐震性能やバリアフリー性能を確保する。		目標4-①計画的な市営住宅の整備・供給等の推進	建替と耐震改修による耐震化の推進
	50		建替等に伴う管理戸数の見直し ・本市の市営住宅全体のストック数は1万戸を超えており、全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有する状況となっている。 ・そうしたことを受けて、将来にわたる財政負担の点から、また、尼崎市公共施設マネジメント基本方針を踏まえ、建替等を進めることによって、管理戸数の漸減を図ることとし、尼崎市営住宅建替等基本計画により取組を進める。		目標4-①計画的な市営住宅の整備・供給等の推進	管理戸数の見直し
	51		エレベーター設置の推進 ・既設市営住宅のうち、新耐震基準に適合する中層片廊下型住宅を対象にエレベーター設置を進める。		目標4-①計画的な市営住宅の整備・供給等の推進	エレベーター設置の推進
	52		【新規・再掲】市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援 (再掲のため、内容は割愛)	府営住宅地域資源化プロジェクト（大阪府）（p10）		
	53		管理・運営のあり方の見直し ・住宅困窮者の入居機会の向上に向けた適切な入居管理や運営のあり方を検討する。		目標4-①計画的な市営住宅の整備・供給等の推進	管理・運営のあり方

取組項目（案）	通し番号	取組の方向性	具体的取組	参考事例等 (p●は参考資料1 のページ数)	現行計画の位置づけ	
6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	54	公的賃貸住宅との連携	公的賃貸住宅における低所得者や高齢者世帯等への対応 ・UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅において、低所得の高齢者世帯などに対して、家賃補助等を通じて居住の安定確保を図る。		目標4-②安心して暮らせる賃貸住宅の活用	公的賃貸住宅との連携
	55	公的賃貸住宅との連携	公的賃貸住宅に関する情報提供の充実 ・住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せに対して、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、UR賃貸住宅、公社住宅、特優賃等について情報提供を行う。		目標4-②安心して暮らせる賃貸住宅の活用	公的賃貸住宅との連携
	56	民間賃貸住宅のセーフティネット活用の促進	【拡充】高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及 ●賃貸住宅オーナーへの啓発・PRによるセーフティネット住宅やひょうごあんしん賃貸支援事業の登録促進を行う。		目標4-②安心して暮らせる賃貸住宅の活用	高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実
	57	福祉サービスとの連携	【拡充】居住支援の充実 ●高齢化や障害者の地域生活への移行が進む中、住宅確保要配慮者が増える一方で、民間賃貸住宅において高齢者等の孤独死や事故などが起こる不安から、民間賃貸住宅の所有者や管理会社はこういった人たちの入居に抵抗感を持っている状況がある。 ●また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための生活支援等を実施する法人を指定する「住宅確保要配慮者居住支援法人制度」があり、これらの居住支援法人のうち、業務エリアに尼崎市が含まれているところが5社あるものの、それぞれの団体ごとの業務内容は異なっている。 ●こうしたことから、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅事業者の双方が安心できるよう、公的福祉サービスや民間団体、地域による入居後の見守り、生活面の支援など、幅広い居住支援を関係者が連携しながら進める。	京都市高齢者すまい・生活支援事業（京都市）（p12） 居住支援モデル事業（豊島区居住支援協議会）（p14）	目標4-②安心して暮らせる賃貸住宅の活用	高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実
58	必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報発信	【拡充】地域福祉機関との連携による情報提供の充実 ●居宅介護支援事業者や地域包括支援センターなどの地域福祉機関と連携しながら、住まいに関する支援情報などの提供に取り組んでいるが、中には十分に情報が行き渡っていないものもあり、民生児童委員やケアマネジャーが、居住支援に関する情報を十分に把握していないことで、住まい探しや転居等の支援に苦慮している。 ●そのため、住宅確保要配慮者に支援メニューなど必要な情報が届くよう、市の既存の会議体の活用等による庁内連携を進め、支援に携わる関係課の情報共有を強化するほか、引き続き県の総合窓口であるひょうご住まいサポートセンターを活用する。 ●また、住宅確保要配慮者を支援する庁内の各課を通じて、関係する支援機関や民生児童委員等への住まいに関する支援情報等の提供を行う。	横浜市居住支援協議会（横浜市）（p15）	目標3-③高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実	住まいに関する情報提供の充実	

【 尼崎らしい子育てしやすい住まいづくりの誘導 】

■ 「空き家活用 まちづくり」モデル・プロジェクト選定事業（京都市）

- ・ 空き家をまちづくりの資源と捉えた新しい活用方法の提案を募集し、選定された提案に対して、実現するために必要な費用の一部を助成。
- ・ 平成 26 年度から平成 28 年度までモデル・プロジェクトを公募し、次の 9 件を採択。

平成 26 年度	糸でつながる 33m のマーケット「itonowa」（イトノワ）
	曼荼羅園町に所在する町家を活かした地域の触れあいづくりプロジェクト
	本町エスコーラ
平成 27 年度	晒屋町地蔵盆の活性化と路地文化の再生 ⇒ 4 軒連棟の町家を改修し、賃貸住宅にするだけでなく、路地を子どもの遊び場・多世代交流の場として再生。子どもの数に応じて、賃料を下げる仕組みも導入。
	京北さとまち交流カフェ「恋咲楽（こいざくら）」プロジェクト
	宇津銀座プロジェクト
平成 28 年度	春日学区住民交流施設整備事業
	京北くろだ里の駅プロジェクト
	わらしべの家プロジェクト

平成 26 年度（2014 年度）採択分

MODEL PROJECT
4 晒屋町地蔵盆の活性化と路地文化の再生
株式会社八清



空き家活用のプロフェッショナルが
路地奥の長屋を改修し、路地文化の再生を図る

老舗の不動産事業者が
路地奥の長屋を改修

株式会社八清は昭和 31 年（1956 年）の設立以来、京都に根ざした活動続ける老舗の不動産事業者だ。購入から改修、販売、運営に至るまで、不動産のトータルコーディネートを通じ、これまでの総販売件数はおよそ 4,000 軒、京町家の販売件数だけでもおよそ 600 軒を超えるなど、多くの実績を有している。

そんな空き家活用のプロフェッショナルである八清が「空き家活用 × まちづくり」モデル・プロジェクトとして手がけたのが、下京区の晒屋町にある 4 軒連棟の「さらしや長屋」だ。

八清はトンネル路地の奥にある大正 11 年（1922 年）竣工の木造 2 階建てのこの長屋を購入し、町家だけでなく、路地を含めて改修し、住戸単位で売却。現在は、賃貸管理と運営を行っている。

ユニークな改修と仕組みで
路地文化を再生

プロデューサーとして携わった落海達也さんは「このプロジェクトではコミュニティを一番大事にしている」と話すが、その思いは「さらしや長屋」の意匠にも表れている。

「さらしや長屋」は、縁側で各住戸をつなぎ、路地を住民がシェアするスペー



▲ 改修前の長屋と路地

スにするとともに、壁面を黒漆喰で施工し、「黒板」として利用できるようデザインされている。これにより、縁側と路地が子どもの遊び場となり、また住民同士や近隣の方々と多世代交流の場として活用され、良好なコミュニティが形成されていると言う。

路地には災害時に備えて、住民や近隣の方たちが一時的に雨風をしのげるようにパーゴラが設置されているほか、雨水タンクや緊急避難経路も確保されており、先述の「黒板」も災害時の伝言板として活用することが想定されているなど、災害対策も講じられている。

また、子どもの数に応じて、賃料を下げるという仕組みを取り入れているのも特徴的だ。加えて、改修時から近隣にも配慮し、丁寧な対応で関係を構築してきたそう、これらすべてが奏功し、落海

さんも「昭和初期の路地でよく見られたであろう光景が生まれています」と、路地文化の再生に手応えを感じている。

なお、地蔵盆の活性化については、当初は地蔵盆の会場とする予定だったそうだが、空間上、難しく、また地域としてもそれほどニーズが高くなかったことから、備品を収納するに留めることになったそう。

路地に面する物件の活用・流通が重要

一級建築士と宅地建物取引士の資格を持ち、これまで数多くの空き家のリノベーションを手がけられてきた落海さん。最後に、京都市の町家の活用についての思いを伺った。

「近年、京都市内では、町家がマンションや宿泊施設に建て替えられるケースもありますが、その点、『さらしや長屋』のような、路地に面する物件は、建て替えが難しいため、基本的には解体されることがありません。これらを上手く活用・流通させていくことが、京都市の町並み景観を保全していくためには重要だと思います」

さらしや長屋

【所在地】京都市下京区仏光寺通堀川西入晒屋町 631 番地

居住者からのメッセージ

杉本 綾さん（会社員）

路地に入ったら、わたしは、ホッとします。帰ってきたなあ、と。そして、家へ入ると、木と土と光と影が、そっと感じられる。町家の良さを活かした、美しい空間がそこかしこにあり、家が呼吸しているよう。「ええもん、ほかさんと、活かそう。」こんな家が、京都に、増えてほしい、そう思っています。

【 低廉な自立型高齢者向け住宅の供給誘導 】

■ リノベ型サービス付き高齢者向け住宅「ゆいま〜る都留」

(株式会社コミュニティネット、山梨県都留市)

- ・都留市が購入した旧雇用促進住宅を株式会社コミュニティネットへリースし、同社が「ゆいま〜る都留」として、エレベーター付き、バリアフリーのサービス付き高齢者向け住宅にリノベーションする。
- ・敷地内に新設する交流センター（食堂兼用）はコミュニティネットが都留市より指定管理を受けて運営し、その一部を地元の社会福祉法人（あすなろの会）に委託し、障がい者の就労事業（施設外就労）の対象とする。
- ・国土交通省によるサービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助金、ならびに都留市が独自に作成した「生涯活躍のまち・つる整備・運営ガイドライン」に基づき、施設整備用に創設した「生涯活躍のまち・つる事業住宅補助金」によって建築コストが大幅に抑えられたことで、家賃が約 3 万円前後（1 人入居の場合）と安く抑えられている。

山梨県
都留市

サービス付き高齢者向け住宅 つる
ゆいま〜る都留

「施設」ではなく「住まい」です



フォトギャラリー
間取り紹介



80戸が9月オープン!

自然に囲まれ歴史・文化が薫る都留市に
家賃約3万円のサービス付き高齢者向け住宅。
東京圏からも、ひとりでの住み替えにも好適。

新宿から特急で1時間の大月から、きれいな水と自然に囲まれた都留市までは15分程度。3つの大学があって歴史と文化が薫るこの地で、旧雇用促進住宅を、エレベーター付き、バリアフリーの快適なサービス付き高齢者向け住宅にリノベーション。建築コストを抑え補助金も出て家賃は格安。敷地内の交流センターには「ゆりの里」が運営する小規模多機能型居宅介護施設もあって安心です。東京圏からの住み替え先として格好の住まいです。



サービス付き高齢者向け住宅(80戸)
ゆいま〜る都留



■仕事付き高齢者向け住宅：介護付き有料老人ホーム「クロスハート湘南台二番館」

(伸こう福祉会・東レ建設、神奈川県藤沢市)

・伸こう福祉会が神奈川県藤沢市で運営する介護付き有料老人ホームの高齢者を対象に、東レ建設の高床式砂栽培農業施設で野菜の生産や販売、軽作業などを仕事として行う。

仕事でイキイキ高齢者健康寿命延伸事業

(神奈川県藤沢市)

伸こう福祉会×東レ建設コンソーシアム (社会福祉法人 伸こう福祉会)

- ✓ 課題 : 入居高齢者・入居検討高齢者の中には、要支援・要介護状態であっても「働きたい」「社会の役に立ちたい、立てる」という想いがあるが、活かせる環境が少ない。
- ✓ 解決策 : 施設入居高齢者が、初心者でも営農可能なトレファム®での野菜生産・販売活動および施設内の業務切出しによるサービス活動の2点を、「仕事」として取り組むことで、健康寿命の延伸（QOLの向上）と経済的な安定の両面を目指す。
- ✓ 実施内容 : 今年度は生産活動をメインに据え、実施体制作り・環境整備・入居高齢者のマインドアップに注力した。
仕事の説明→参加応募→活動→販売→対価支払いまでを1クールと定め実施した。

事業の全体概要図



事業実施の成果

①「仕事」参加者13名

定員80名の有料老人ホームに入居している高齢者が自らの意思で「仕事」に応募する事が本事業の第1歩であり、参加程度の差はあるが13名が参加をした。体制作りに注力した事で、事故・苦情等0件であった。

②仕事継続参加者の状態改善

- A 生活満足度…約20%の参加者が向上
- B 活動量…約20%の参加者が向上
- C インタビュー…約50%の参加者にコミュニケーションの質の向上、継続参加希望、消費意欲の向上が確認できた。

③砂栽培野菜の完売→対価の支払い

「仕事」として施設入居高齢者が生産した野菜を一般市場にて販売し190個販売に成功。「高齢者が生産販売しているから」、だけでなく試食を通して「美味しいから買う」という商品力の確認ができた。売上げを原資として参加者に対価を支払った。



野菜栽培に取り組む様子

4

■仕事付き高齢者向け住宅：介護付き有料老人ホーム「SOMPO ケアラヴィーレ多摩川」

(SOMPO ケア株式会社)

・有料老人ホームの入居者を対象に、アクセサリーづくりの「仕事」を提供。1回参加するごとに500円相当のポイントがもらえる。

仕事を通してやりがいのある、生き生きとした生活を実現し、健康寿命延伸や継続的な社会参画を目指します。
(SOMPOケアラヴィーレ多摩川で19年2月からスタート。)



(ご参考) 仕事付き高齢者住宅とは
高齢となっても自分らしく生きることのできる「生涯現役社会」を実現するために、(中略)高齢者の居場所と役割や仕事を創出し、要介護状態になることを予防し、進行を抑制する。例えば、「仕事付き高齢者向け住宅」(仮称)等について、実証事業を実施し、認知症や要介護状態の予防及び進行抑制に向けて、医学的・科学的に効果が認められるモデルケースの構築を進める。
〔未来投資戦略2017(2017年6月9日閣議決定)より〕

- 仕事内容: 介護用品向けアクセサリーの製作
- 報酬 : 1回の参加につき施設内で使える500円相当のポイント支給
- 実施期間: 19年2月から1年間。原則月2回開催
- 参加人数: 10名程度(SOMPOケアが運営する介護付きホームのご利用者さま)

【 大規模遊休地を活用した先駆的な住宅・住宅地開発の誘導 】

■京都市八条市営住宅団地再生事業

- ・ P F I (BOT 方式) による市営住宅建替事業。
- ・ 事業者募集にあたって、敷地の余剰地を活用した子育て世帯向け住宅の供給や入居者・新住民・地域住民の交流促進を図るコミュニティ事業を条件化(一部費用は市が支出)。
- ・ 竣工前からまちライブラリーなどを軸としたコミュニティ活性化の取組を展開している。

■神戸市営桜の宮 2 期 PFI

- ・ P F I (BT 方式) による市営住宅建替事業。
- ・ 事業者募集にあたって、余剰地は「沿道活性化」事業を条件とする代わりに、沿道部分の対価を評価(価格点)対象外とし、事業化を支援。
- ・ ファーマーズマーケット・カフェ・ライブラリー・クリニック等の暮らし賑わい施設が整備予定。

【 エネルギー管理の観点を活かしたまちづくりの推進 】

■尼崎版スマートコミュニティ認定事業(尼崎市/H28~H30)

- ・ 一定規模以上の住宅開発時に、ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)の導入、それを活用した地域におけるエネルギーマネジメントシステム(AEMS)に関する取組の実施、そしてそれらを活用した地域経済の活性化につながる仕組みのある街を「尼崎版スマートコミュニティ」の構築された街として認定し、支援する事業。

支援対象：開発事業者

支援内容：「尼崎版スマートコミュニティ」を構成する住居数に応じ補助金を交付(1戸あたり3万円)

- ・ 認定事業1件の概要と取組結果は次の通り

認定事業：『ZUTTO(ずっと)・ECO(エコ)まいポ』導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組み

取組概要：次ページ参照

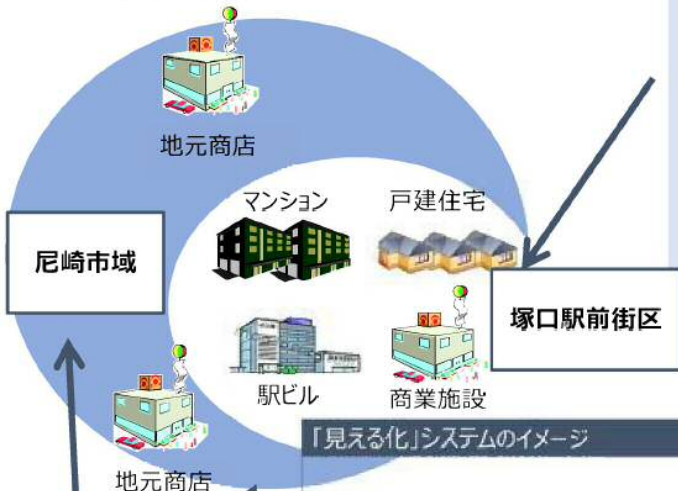
取組結果

平成28年度の取組では、夏季28日、冬季19日の計47日がデマンドレスポンス発動日となり、その呼びかけに応え省エネを行った戸数の合計は延べ約4,800戸。その結果、二酸化炭素排出量に換算して約6.2トンの削減効果を確認することができた。

また、デマンドレスポンスへの協力等により獲得された地域通貨約90万円分が加盟店舗(JR塚口・阪急塚口周辺)で使用され、地域経済の活性化にも寄与した。

(参考 URL: <http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/1003761/1003820.html>)

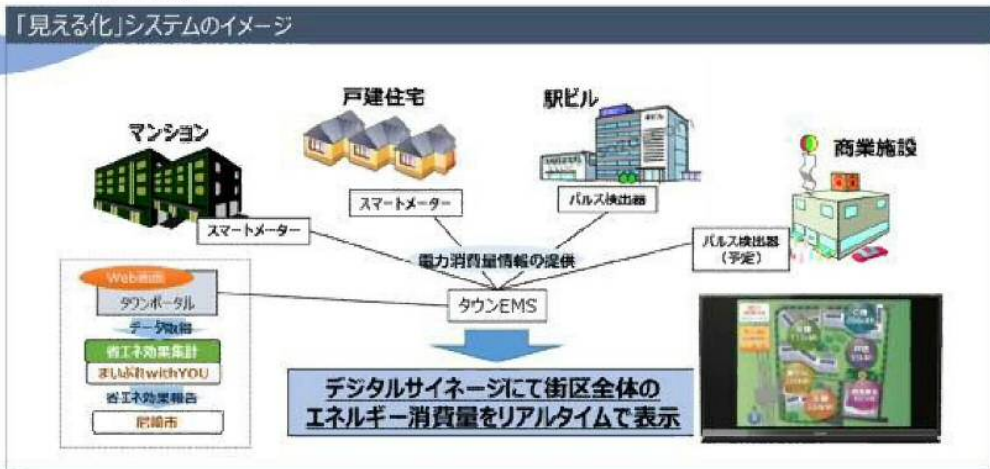
1. 事業の概要



①JR 塚口駅前「ZUTTOCITY」全体のエネルギー消費量の見える化

- 三菱電機スマート制御クラウドサービス「DIAPLANET ※」上で構築するタウン EMS（エネルギーマネジメントシステム）を導入し、街区全体の電気の需給状況をデジタルサイネージでリアルタイムに表示。
- タウン EMS は、街区全体のエネルギー消費量の見える化のみならず、夏冬の電力ピーク時のデマンドレスポンス要請や省エネ効果の集約に役立ちます。

※ DIAPLANET は三菱電機株式会社の登録商標です。



②ZUTTO・ECO まいポと連携したDR（デマンドレスポンス）の実施

- 尼崎市域で地域通貨「ZUTTO・ECO まいポ」と連携したスキームを構築。
- 夏冬の電力需要がピークとなる時間帯に尼崎市域のお客さまに節電要請を行い、要請に応じて地元商店等にお出かけした場合に通常の 2 倍のポイントを付与。

「ZUTTO・ECOまいポ」と連携したデマンドレスポンスのイメージ

	前日	DR実施当日	ポイント付与後
市域のお客さま	<p>翌日の予想気温等に応じてDR要請</p> <p>「まいぽ尼崎版」HP</p> <p>お問合せ</p> <p>まいぽ尼崎版のホームページにてお知らせ</p> <p>登録メールにお知らせ ※「まいぽ」登録画面にてアドレス登録</p>	<p>要請時間帯に外出 夏期(13時~16時) 冬期(18時~21時)</p> <p>登録店舗 まいぽカードをタッチ</p> <p>要請時間帯に電気OFFで外出</p> <p>登録店舗にてカードをタッチすると、通常の2倍のポイントを獲得</p> <p>※運用方法は変更の可能性あり</p>	<p>登録店舗にてポイントを使ってお買い物</p> <p>登録店舗 お買さま</p> <p>ポイント利用で各種にお買い物</p>

【老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取り組みの充実】

■狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度（大阪市）

- ・密集住宅市街地（優先地区・重点整備エリア）において、狭い道路に面した古い木造住宅を解体する際、解体費の一部を補助。
- ・解体後、敷地の利用目的や用途は問わない。

（参考 URL：<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000110352.html>）

7 狭い道路に面した古い木造住宅の解体費の補助 （優先地区・重点整備エリアに限ります）

対象建物

優先地区

幅員4m未満の道路に面する敷地等に
昭和25年以前に建てられた木造住宅

重点整備エリア

幅員6m未満の道路に面する敷地等に
昭和56年5月31日以前に建てられた木造住宅

- ※ 上記の建築年以前に建てられた部分のみが補助対象。
- ※ 店舗や事務所等との併用住宅の場合は、床面積合計の1/2以上が住宅であること。
- ※ 賃貸住宅の場合、入居者の同意が得られたものに限る。

補助対象項目・補助率

解体に要する費用の 1/2 以内

- ※ 屋内動産(家具・電化製品等)の処分費、屋外工作物(門・塀等)の撤去費、壁面補修費および消費税等は補助の対象外。

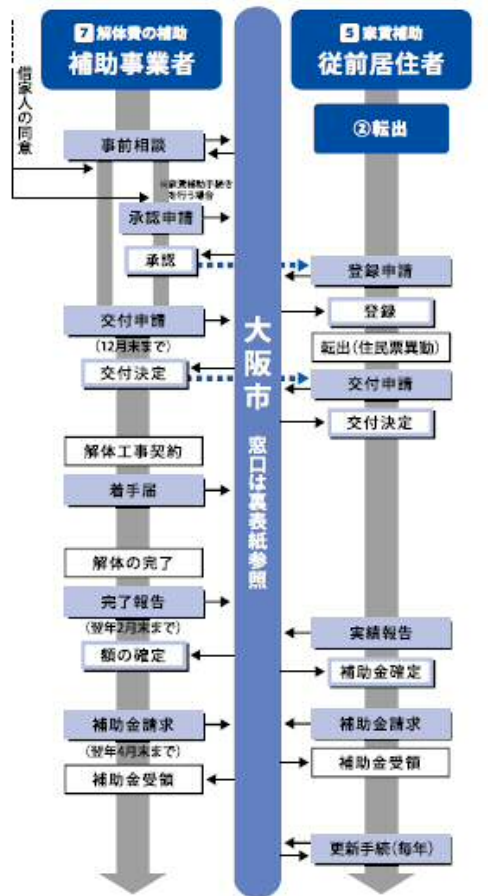
補助限度額

戸建住宅：75万円

集合住宅：150万円

- ※ 長屋等の一部解体は75万円
- ※ 別途、補助対象面積による限度額あり（100㎡の住宅では最大約50万円程度）

手続きの流れ



【 マンションの適正管理に向けた取組の充実 】

■ 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（東京都）

- ・ 良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定。

< 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度） >

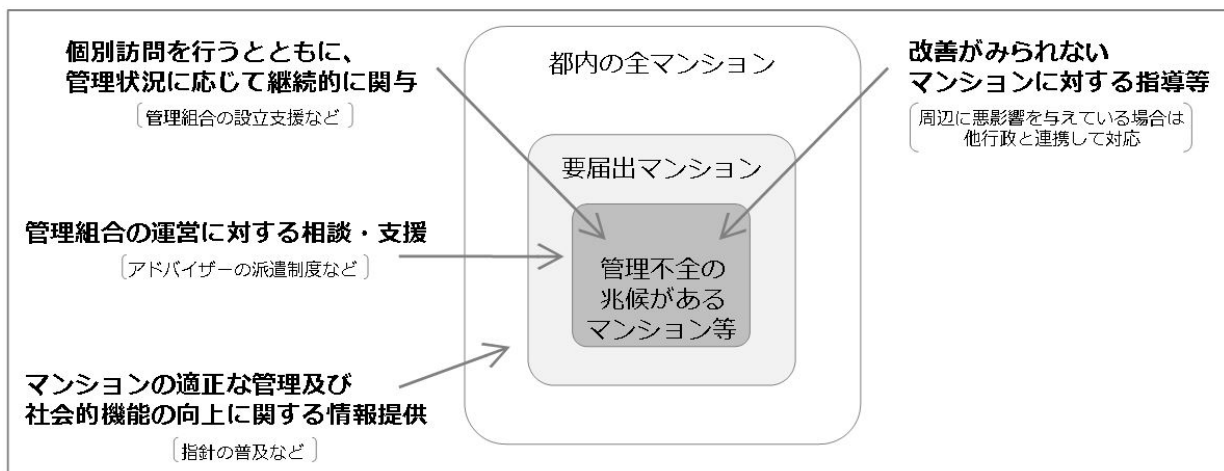
- ・ 対象：1983年以前に建築された6戸以上のマンション
- ・ 届出事項：管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など管理状況に関する事項（5年毎に更新が必要）
- ・ 都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができる。

< 管理状況に応じた助言・支援等の実施 >

- ・ 都は、届出を行った管理組合に対し、管理状況について必要な助言を行う。また、その管理状況に応じ、マンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行う。
- ・ 都は、正当な理由なく届出がない場合や、届出内容が事実と著しく異なる場合等に、そのマンションの管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導又は勧告することができる。

（参考 URL：<http://www.mansion-tokyo.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html>）

< 支援のイメージ >



【 “アマ宿り” 推進プロジェクトの展開 】

■北九州市リノベーションまちづくり（北九州市）

- ・平成 22 年度に「小倉家守構想」を策定し、平成 23 年度から小倉魚町地区を中心にリノベーションまちづくりを推進。
- ・縮退する社会の中でまちに賑わいを取り戻すため、現代版家守※の手法を用いて遊休不動産を再生し、都市型産業の集積を行っている。

※行政・地域住民等と連携し、空き家等をスモールオフィスなどに転用し、その地域に起業家や個人事業者を入れ、地域を支える新しい産業や賑わいを興そうと試みる者

- ・取組みにあたっては行政と民間が連携し、それぞれの役割を分担して推進している。
 - ・行政は、建築物の用途変更、消防法の適用確認などの行政手続の相談窓口を一本化するとともに、広報 PR や不動産オーナーへの啓発などに取り組む。
 - ・民間事業者は建物のリノベーションを通じて仕事を生み出し、エリアに新しいコンテンツを集める。

(参考 URL : <https://www.city.kitakyushu.lg.jp/san-kei/27200140.html>)

【 都市型エリア再生 リノベーションスクール 】

地域資源を活用する 新しい都市再生の手法を実践する

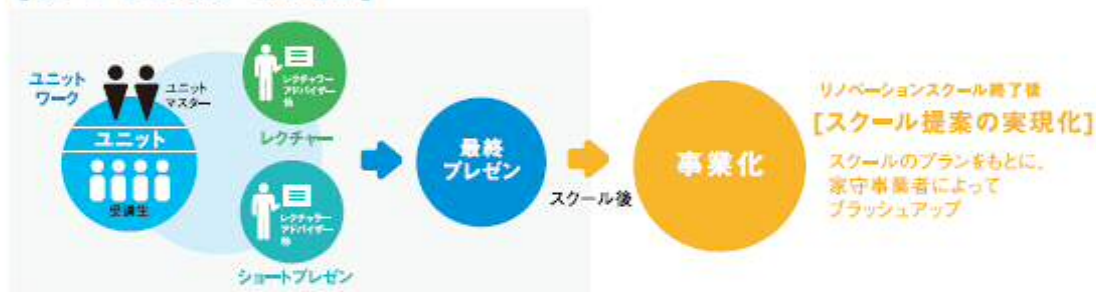
リノベーションスクールでは、実際の空き物件（遊休不動産）を対象に、受講生たちが 10 人程度のチームを組んで、まちの未来を考えます。

受講生は、リノベーションの事業プランを練り上げ、最終日に不動産のオーナーに提案。スクール後は家守事業者が不動産オーナーをサポートし、事業化を目指します。



1 ユニットワーク 2 レクチャー（ライブアクト） 3 公開プレゼンテーション

【リノベーションスクールの流れ】



【 地域提案型「まち育て」事業の展開 】

■Osaka Metro のエリアリノベーション（大阪メトロ）

- ・大阪メトロの沿線地域活性化に向けて、沿線の3エリアでエリアリノベーションを展開。
対象エリア：Osaka Metro 御堂筋線「西田辺」「長居」「あびこ」各駅周辺の3エリア
- ・全国各地のまちづくりのアドバイスを行いつつ、関西を中心に複数の地域で実践と実績がある株式会社サルトコラボレイティブの協力のもと、地域の方々が主体となって、そのエリアの魅力価値向上策を考え・実行。
大阪メトロは、その魅力価値向上のために必要な遊休不動産の活用などのバックアップを行う。
- ・西田辺駅周辺においては、すでにこのエリアで遊休不動産活用の実績をもつ近畿大学建築学部 建築・都市再生デザイン研究室と連携し、遊休不動産の活用を通じて、エリアの価値向上につなげる取り組みを行う。
- ・この3エリアで、2020年度からの3年間で100戸の遊休不動産を活用することを目指す。

(参考 URL: https://subway.osakametro.co.jp/news/news_release/20191204_eriainovation.php)

【市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援】

■府営住宅地域資源化プロジェクト（大阪府）

- ・地元市町と連携し、府営住宅の空室を積極的にまちづくりに活用することにより、地域にくらす人々の安心を支える機能の導入を図るとともに、あわせて地域で活躍する人々の活動を支援することにより、魅力ある地域づくりや地域の活力創出を図る。

（参考URL：http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku_kikaku/akishitsu/index.html）

【使用許可判断基準】 ※国の承認が必要であり、本基準は使用許可のための目安です。

- ・使用目的が地域コミュニティの活性化及び地域住民への生活支援サービスの提供等（営利主目的は不可）
- ・事業を継続実施できる団体
- ・地元市町と連携が図られている事業 等

【使用許可条件】

- ・使用許可は毎年度更新
- ・使用料の納付・共益費の負担
- ・自治会活動への協力 等

府営住宅ストック 活用事例

A. 空室活用	B. 土地活用
① 小規模保育事業所……………1-4	① 認定こども園……………15
② 一時預かり事業所……………4	② 保育所……………16
③ 子育て支援拠点……………5	③ 養護老人ホーム……………16
④ 子ども・若者支援拠点……………6	④ サービス付き高齢者向け住宅……………17
⑤ 子ども食堂……………7	⑤ 障がい者グループホーム……………17
⑥ 教育相談・学習支援拠点……………7	⑥ 医療施設……………17
⑦ 福祉相談窓口・活動拠点……………8	⑦ 市営住宅……………18
⑧ 見守り活動拠点及び交流場所……………9	⑧ 市民センター……………18
⑨ 高齢者等の交流活動拠点……………9,10	⑨ 消防署出張所……………18
⑩ サポート付改修共同住宅……………10	⑩ 近隣センター再開発……………19
⑪ 障がい者（児）相談支援事業所……………11	⑪ コンビニエンスストア……………19,20
⑫ 障がい者グループホーム……………11	⑫ コインパーキング……………20
⑬ お試し居住用住戸……………12	⑬ カーシェアリング……………21
⑭ おためし移住用住戸……………12	⑭ 予約駐車場サービス……………21
⑮ 若者の職業的自立用住戸……………13,14	
⑯ 介護研修生寮……………14	
	C. その他
	① ふれあいリビング……………22
	コラム 府営住宅における大学との連携……………22

<コミュニティ活用の例>

A-① 小規模保育事業所

空室活用 × 子育て

きらきら保育園 (交野梅ヶ枝住宅)



保育風景

住戸概要

- ・所在地: 交野市梅が枝
- ・使用者: 一般社団法人 きらきら保育園
- ・使用期間: 平成29年2月6日～
- ・使用住戸: 1戸(4DK・74.73㎡)

事業概要

- ・開園: 平成29年4月1日
- ・時間: 月曜～土曜
7時～19時(祝祭日を除く)
(7時～7時半、18時半～19時は延長保育)
- ・定員: 15名

モンテッソーリこひつじ保育園 (高槻城東住宅)



保育風景

住戸概要

- ・所在地: 高槻市城東町
- ・使用者: 学校法人 岩沼学園
- ・使用期間: 平成30年12月25日～
- ・使用住戸: 1戸(3LDK・73.45㎡)
※特定公共賃貸住宅を使用

事業概要

- ・開園: 平成31年4月1日
- ・時間: 月曜～土曜
7時～19時(祝祭日を除く)
- ・定員: 19名

A-⑤ 子ども食堂

空室活用 × 子育て

○放課後から夜にかけて一人または兄弟姉妹で過ごしている地域の子どもたちに家庭的な雰囲気での食事ができる場所及び安心して過ごせる居場所を提供



活動風景

子ども食堂 あい (茨木安威住宅)

住戸概要

- ・所在地: 茨木市南安威2丁目
- ・使用者: NPO法人 茨木子ども食堂
- ・使用期間: 平成31年4月22日～
- ・使用住戸: 1戸(3DK・65.47㎡)

事業概要

- ・月に1回程度子ども食堂を開設
- ・時間: 17時～19時
- ・料金: 子ども(高校生まで) 100円
大人 300円～



子ども食堂の様子

2019年5月21日に開催した子ども食堂の献立は、「カレー、野菜サラダ、エンドウ豆の卵とじ、バナナ」。

地域の子どもたちが食堂に遊びに来ました。子どもたちは自分たちでご飯をよそい、配膳します。団地入居者等、地域にお住まいの方がボランティアとして参加しました。



▲5月21日の子ども食堂献立

【 居住支援の充実 】

■京都市高齢者すまい・生活支援事業（京都市）

（参考 URL: <https://www.kyoto-sjn.jp/useful/>）

京都市高齢者すまい・生活支援事業のご案内

京都市すこやか住宅ネット※では、一人暮らしの高齢者の方等が
住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、
また民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、
低廉な「住まい確保」＋社会福祉法人による「見守り」
などのサービスを提供する事業を実施しています。

※ 京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会で、
京都市・不動産関係団体・居住支援を行う団体などから構成される組織です。



対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの方等で
見守り等の支援を必要とし、
住み替えを希望している方

紹介する住まい

実施地域（下記）の民間賃貸住宅※

※すこやか賃貸住宅協力店（一部の協力店の扱うもの公営住宅、UR賃貸住宅は対象外に限りです。

こんなサービスをします！

住み替え後に…

- 定期的な見守り（概ね週1回の訪問）
- 保健福祉に関する生活相談 など

＜サービスの利用料＞

市民税非課税の方：無料

市民税 課税の方：1,500円/月

※家賃・共益費等は別途必要です。

※当該年度の「介護保険料納入（変更）通知書兼特別徴収開始（停止）通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

事業の対象地域

住み替えを希望される実施地域を担当する社会福祉法人へお問い合わせください。

区	実施地域（学区）	実施法人	問い合わせ先	すこやか賃貸住宅協力店	
北	楽只・柏野・紫野学区	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設 紫野	494-3346	上野不動産
	紫竹・大宮・待鳳学区	(福)リカーレ暮らしの架け橋	地域密着型総合ケア センターきたおおじ	366-8025	
上京	翔鷲・乾隆・嘉楽・正親学区	(福)北野健寿会	特別養護老人ホーム西陣憩いの郷	431-1513	(株)永都
東山	清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野学区	(福)洛東園	洛東園	561-1171	京都不動産
	全域	(福)同和園	同和園	571-0010	(株)長栄
南	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋学区	(福)清和園	特別養護老人ホーム吉祥ホーム	682-8152	天栄住宅 (株)東峰
	山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上鳥羽学区	(福)こころの家族	特別養護老人ホーム故郷の家・京都	691-4448	(株)フラットエージェンシー
右京	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園学区	(福)健光園	高齢者福祉総合施設健光園	881-0403	ブレールクリエイション(株) (株)都ハウジング
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦学区	(福)嵐山寮	嵐山寮	871-0032	ライフミディ
伏見	稲荷・砂川・藤ノ森・藤城・深草・板橋・住吉・桃山・竹田学区	(福)京都老人福祉協会	京都老人ホーム	641-6622	(株)ランドスタイリング
	久我・久我の杜・羽束師・横大路学区	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	931-8001	
	北醍醐・醍醐西・醍醐・池田・池田東学区	(福)同和園	同和園	571-0010	

ご質問にお答えします

Q どんな住宅を紹介してもらえるの？

A 民間の賃貸住宅を紹介しますので、形態はアパート・マンションから一戸建てまで様々です。ご希望に応じて紹介します。

Q どんなサービスが受けられるの？

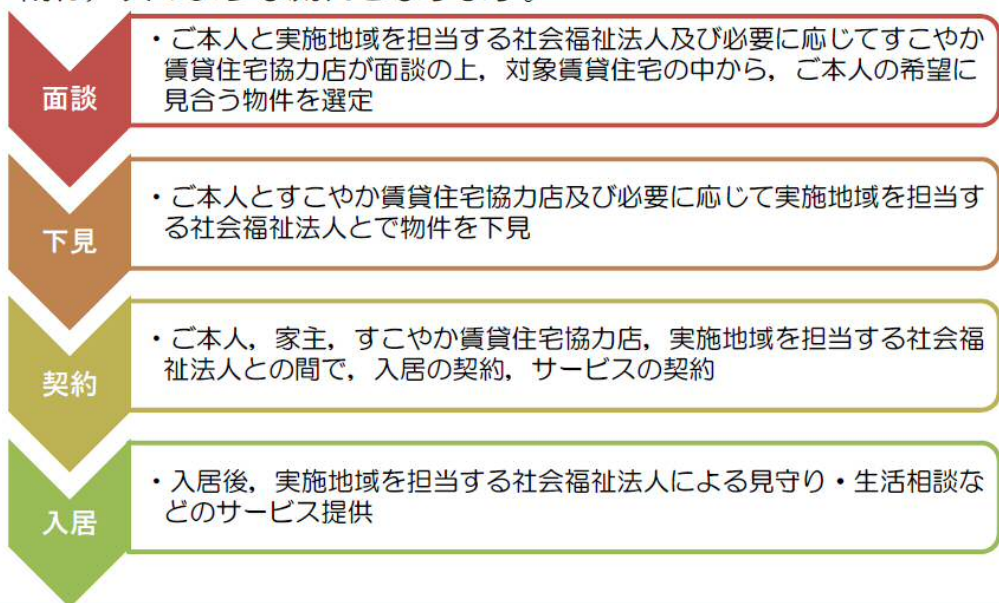
A 住み替え後に、実施地域担当の社会福祉法人が、定期的な見守り（概ね週1回の訪問等）のほか、生活上の困りごとの相談をご希望に応じて実施します。

Q どこに申し込めばいいの？

A 住み替えを希望する実施地域担当の社会福祉法人に直接ご相談ください。

Q 入居までの流れは？

A 概ね、次のような流れとなります。



ご相談・問い合わせ窓口

社会福祉法人による「見守り」に関するお問い合わせは

一般社団法人京都市老人福祉施設協議会 TEL075-354-8743

京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83-1 ひと・まち交流館京都4階

京都市すこやか住宅ネットに関するお問い合わせは

京都市居住支援協議会(事務局:京安心すまいセンター)TEL075-744-1670

京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階

京都市の担当窓口

保健福祉局 健康長寿のまち・京都推進室 介護ケア推進課 TEL075-213-5871 fax075-213-5801

都市計画局 住宅室 住宅政策課

TEL075-222-3666 fax075-222-3526



■居住支援モデル事業（豊島区居住支援協議会）

- ・居住場所に困っている方などに対し、空き家・空き室等の活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するための支援活動等を行うグループに、その事業の実施に要する費用を助成。

（※現在は実施していない）

豊島区居住支援協議会の取り組み概要



- 空き家や空き室を居住支援に活用するため「としま居住支援バンク」の運用により、住宅情報を提供。
- モデル事業において、事業パートナーとして、NPO法人等が実施している居住支援活動を採択し、活動を支援。

【名称】豊島区居住支援協議会 【設立】平成24年7月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 豊島区（都市整備部、保健福祉部）
 ・不動産関係団体
 東京都宅地建物取引業協会豊島支部、東京都建築士事務所協会豊島支部、全日本不動産協会豊島文京支部
 ・居住支援団体
 豊島区民社会福祉協議会、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会
 ・学識経験者
 千葉大学大学院、日本女子大学
 【事務局】豊島区、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会

「としま居住支援バンク」による情報提供

- 居住支援協議会の活動に理解、協力を得た家主に空き家や空き室の物件を「としま居住支援バンク」に登録。
- 住宅確保要配慮者や居住支援団体に情報提供を実施。
- 空き家等の活用セミナーの開催。



居住支援事業(モデル事業)

平成26年度に空き家の活用や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する活動を行うグループに対して、事業パートナーとして活動費用を支援

- タウンコレクティブ支援事業(NPO法人コレクティブハウジング社)
 戸建ての空き家に複数の世帯が入居し、周辺住民も集まれるコモンスペースを当該住宅に設け、多世代、多様性に富む人が地域の中で緩やかにつながりあう暮らしを実現。
- ひとり親家庭支援事業(NPO法人リトルワンズ)
 空き家・空き室とシングルマザー世帯をマッチングし、専門家と連携して生活支援や自立支援のサービスを提供。
- 高齢者支援事業(NPO法人コミュニティランドスケープ)
 空き家と高齢者世帯のマッチング及び高齢者支援の拠点となるようなセンターハウスを構築し、生活支援サービスや地域の福祉機能の情報提供により高齢者が地域で自立した生活を営めるよう支援。



【空き室を活用した物件】

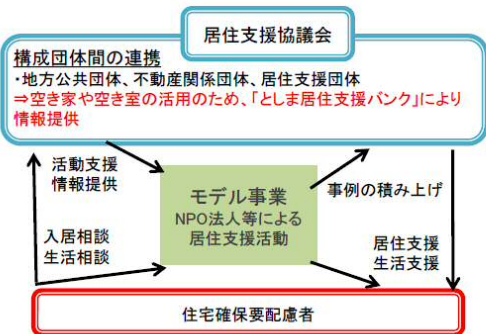
ecodahouse

タウンコレクティブ 新江古田



「〇〇な暮らしがしたい、そんな願いを、私たちと一緒にかなえてみませんか。」

【コレクティブハウス】



【 地域福祉機関との連携による情報提供の充実 】

■横浜市居住支援協議会（横浜市）

- ・不動産関係団体、居住支援団体、民間団体及び横浜市で構成する「横浜市居住支援協議会」では、高齢者や障害者などの住まいの確保が困難な方への入居・居住支援を実施。
- ・その一環として、住まいや福祉相談窓口、居住支援サービスなどの情報提供・相談対応を行う「横浜市居住支援協議会 相談窓口」を開設。

(参考 URL: <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/kyo-jushienkyogikai.html>)

相談窓口について


(1)開設日
令和元年8月26日(月)

(2)設置場所
横浜市住宅供給公社本社4階
(横浜市神奈川区栄町8番地1
ヨコハマポートサイドビル)

(3)受付時間
10時～17時(土日・祝日・年末年始を除く)

(4)受付方法
電話、FAX、窓口にて受け付けます。
※相談は無料です。

(5)相談窓口の機能
住まいの確保にお困りの方やオーナー・不動産事業者、住まいの相談を受けた福祉支援機関等から相談を受け付けます。



電話：045-451-7812
FAX：045-451-7813
窓口：横浜市住宅供給公社本社4階

相談事例

- ・現在の住居は家賃の支払いが困難なので、家賃が低い住宅を探している。
- ・入居している高齢者の様子が心配だが、どこに相談したらよいか？
- ・福祉の相談に関連して、住まいの相談を受けて対応に困っている。

相談員がお話を伺い、状況に応じて、住宅の紹介、福祉相談窓口の紹介、居住支援サービスの紹介等を行います。

住宅の紹介

セーフティネット住宅や公的賃貸住宅等の住宅を紹介します。

福祉相談窓口の紹介

区役所や福祉支援機関等の福祉相談窓口を紹介します。

居住支援サービスの紹介

見守りサービスや家賃債務保証サービス等の居住支援サービスを紹介します。

※横浜市居住支援協議会 構成団体

- ・不動産関係団体：(公社)神奈川県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会 横浜支部
- ・居住支援団体：(社福)横浜市社会福祉協議会、NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター、横浜市住宅供給公社、(一財)高齢者住宅財団
- ・民間団体：保証会社(日本セーフティー(株)、アーク(株)、エルズサポート(株))
警備会社(総合警備保障(株)、セコム(株))
ホームネット(株)、(株)斎藤岳郎社(アオバ住宅社)
- ・横浜市関係局(建築局、国際局、市民局、こども青少年局、健康福祉局)

第2回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和元年 11 月 18 日 (月) 16 : 00 ~ 18 : 00

2 場所 : 尼崎市 議会棟 3 階 西会議室

3 出席者

(委員)

赤澤宏樹、岡絵理子、室崎千重、吉田哲、小村潤、開康生
中野華代子、仁保麻衣、川尾祐土、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 田尻局長
住宅部 樋上部長
住宅政策課 相馬課長、田中係長、小濱
市浦ハウジング&プランニング 小倉、柴田、山崎

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 議 事

- ア 第 1 回審議会の振り返り
- イ 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果 (報告)
- ウ 地域別の現状
- エ 住宅市場の状況
- オ 計画骨子案

(3) 閉 会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日出席いただいている委員数は 10 名であり尼崎市住宅政策審議会条例第 6 条の規定の定足数に達していることを報告。また、1 名の傍聴者の出席があることを報告。
- 委員より、事前説明の資料について提案があった。次回からは 1 週間前までにその時点の資料を事前送付した上で、委員への事前説明を行うこととする。また、事前送付した資料に修正があった場合はその旨説明する。

(2) 議事

- ア 第 1 回審議会の振り返り
- イ 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果 (報告)

○ 意見交換

- （委員）資料2の P.19「現在の満足度」と「今後の重要度」の結果からは、「省エネルギー性、創エネルギー性などの住宅の環境性能」がユーザーに受け入れられていないのか、市場に出していないのかが分からないが、今後住宅において環境性能の視点は普通のことになると思う。そのような環境性能の良い住宅がまだまだ市場に少ないと考えればよいか。
- （市）省エネ性能の高い住宅は一定浸透してきていると思う。しかし、創エネ性能の高い住宅は、太陽光などは安価になり浸透してきてはいるものの、太陽光で発電した電気を貯め非常時に使用するなど蓄エネの取組についてはまだまだ意識も低く、値段も高い。そのため現状では、さらなる市民への意識啓発とともに省エネ・創エネ機器の市場が活性化していくことも必要と思われる。
- （委員）満足度と重要度の結果の見方について、例えば「防犯・治安に対する安心感」という項目の重要度が高いことから、安全対策を意識している人が多いと考えられるが、一方で満足度は低いので、もっと力を入れてほしいと思っている、という読み取りでよいか。
- （市）そのような理解でよい。また、例えば「道路や歩道の整備などの交通安全性」など、分類3に属する項目は重要度も満足度も低い状況であり、今後重要度や満足度を上げる取組を進める必要があると思う。
- （市）省エネ・創エネ等の環境性能への満足度が低い点については、恐らく既存住宅に住んでいる人の傾向ではないかと思う。資料2の P.50 に現在の住まいに対する「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」の評価について結果が掲載されているが、持家購入者は比較的満足度が高い（『満足』『やや満足』と回答した割合 42.7%）ため、既存住宅にお住まいの方の満足度が低いことが、全体の満足度の低さの原因なのではないかと思う。また、省エネ・創エネ機器の市場活性化については、ソフトだけの取組では難しい。ハード面も含めた取組について、住宅マスタープランの中で位置付けていければと思っている。
- （会長）省エネ、創エネという言葉が回答者がどこまで理解できているのか疑問である。
- （委員）省エネ、創エネという言葉はぼんやりとなら分かる。省エネ・創エネ機器がある方がよいとは思いますが、優先するかと言われると分からない。導入することでどこまで自分にメリットがあるのか、具体的なイメージが出来ない。
- （会長）自宅の断熱性能を測ってもらったが、相当ひどいと言われた。断熱性能の基準は年々上がっているため、新築の場合は断熱性能が高いが、20年以上前に建てられた住宅の性能は相当低いらしい。今の住まいに長く住まわれている場合、自宅の断熱性能について分からない人が多いと思うので、どこまで理解して回答されているか分からない。
- （副会長）満足度という言葉は、使い方を間違えると大変なので気を付けた方がよい。例えば、大満足と回答した人が、前よりも改善したから満足、と回答していた場合、実態と

してどれだけ性能が上がっているか分からない。

- (委員) 満足度と重要度については、何と何の項目を同時に答えているかの分析はしてみてもよいのではないか。例えば「外出のしやすさ」と「子どもの遊び場・公園」などをセットで高く評価する傾向があった場合、それに見合った地域をつくることが考えられる。
- (委員) 資料2の P.12「将来的な不安」の設問項目、「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」の“住みやすい”という言葉の定義ははっきりさせているのか。例えば P.11にあるような項目のことを指すのか、それとも漠然としたイメージで聞いているのか。住宅に関わることなのか、ソフトのことなのか、言葉の定義はされているのか。
- (市) アンケート回答者に対して、定義をしっかりとさせた上で聞いているわけではない。
- (委員) 「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」を不安に感じている人は、現在の住まいに満足されていることが前提と思うが、そういった方々にとって何を改善すれば今の不安が解消されるのか、今回の結果だけでは分からない。また、現在の住宅地が住みやすいと思っていない人は回答できない。
- (委員) 「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」を不安に感じている人が、JR沿線だけなぜ高くなっているのか、その理由が分かると面白い。
- (会長) 今の環境は良いと思っていて、その中で今後環境が悪くなることの不安を感じている人が回答していると考えられる。
- (委員) 資料2の P.11 住まいの評価で満足度が高いのは、「広さ・間取り」や「交通利便性」「生活利便性」なので、それらが担保されていればある程度住みやすい環境が維持できるのではないか。
- (委員) 今後もう一度アンケート結果の分析を振り返る方がよい。今の住環境に対して、住宅の広さや安全性に満足しているかの傾向や、JR・阪急・阪神沿線毎の傾向を踏まえて、エリア毎に施策の方向性を考えていけばよいのではないか。イメージとしては、阪急沿線はそのまま育てていけば良好な環境が維持できるエリア、阪神沿線は課題があるものの長屋などおもしろい場所があり、若い人が阪神沿線エリアに一旦住んでみて、その後市内へ定住するためのワンクッションとなる開発ができるエリア、などの議論ができた時に、改めてアンケート結果を分析できればと思う。
- (市) アンケートは母数が十分かという点はあるものの、今後の施策に向けて必要な部分についてもう少し細かな分析を行う。
- (会長) 調査票そのものも配布してほしい。どのような設問で聞いたのか気になる。

ウ 地域別の現状

○ 意見交換

- (会長) 特に基盤未整備地域について、地域類型はどのように分類したのか。
- (市) 「E3.住農混在地域」は、生産緑地などの農地が混在している地域で、田能などが該当する。一部工業系用途が混ざっているが、専用住宅地である。「E4.住工混在地域」は準工業地域が多く、その他住宅地の中に、昭和48年の用途地域の指定が現行のものとなる前に建てられた工場が多くある地域もある。工場跡地に一定規模の住宅開発が起きている。塚口本町などが該当する。「E2.狭小連坦地域」は、密集市街地の一步手前の地域。「F.密集市街地」は、特に状況が良くない地域であると市が指定した地域である。
- (副会長) 基盤未整備地域について、これまで車を通すために道を広げることを基盤整備と表現してきたが、これからは人口を増やすために車をたくさん通すという時代ではないだろう。逆に基盤未整備である方が、人が歩く上では都合がよいかもかもしれない。今後人口が減ることを考えると、基盤未整備であることを、環境が劣っているという捉え方ではなく、歩きやすいまちをつくりやすいという前向きな見方で捉えて、基盤未整備という後ろ向きの言葉を使わない方がよいのではないか。駅へ行く時など基盤未整備の地域内を通過する人もいると思うので、例えば遊歩道をつくろうと思った時に、長くつながる道をつくれるのは、基盤未整備地域なのではないかと思う。
- (会長) 分譲マンションや戸建て住宅などの分布が分かる地図は作れないか。
- (市) 国勢調査で持ち家と借家の町丁目データはあるが、その上で住宅形態まで分かるデータはない。資料3の地図は目視で定性的に類型しているものだが、それと持ち家・借家比率のデータをクロスして示すことは可能である。
- (委員) 再開発で整備した地域はマンションが多い。塚口駅周辺は戸建てもあるがマンションが多く、JR尼崎駅も圧倒的にマンションが多い。
- (会長) 各エリアの中で戸建て住宅がどこに多いか、分譲マンションがどこに多いか分かるとよい。今の分類毎の地域特性は何か把握しているのか、実態調査はやられているのか。
- (市) 各地域特性は感覚的にはあるが、具体的には中高層の集合住宅は点在していて実態をつかむのが難しい。今後施策の方向性によって、どのような項目で地域の類型化をしていくのか考えていきたい。
- (委員) 空き家が多い地域を地図で把握したいが、そのようなことは可能か。
- (市) 戸建て住宅と長屋の空き家プロット図は出すことはできるが、集合住宅のデータはない。
- (委員) 密集市街地の理解の仕方を今後の議論のために確認したい。4m未満の道路に接道しているような建替えできない地域の課題は防災面で、一方向避難しかできない、奥の住宅の人は逃げられない、などあると思う。ただ、例えば街区の真ん中に空き地・公園を設けて奥の住宅の人も2方向避難できるようにするなど、課題さえクリアできれば、一団地認定をかけるなどで細かな空地を使い、共同建替えしていくようなことを考えてもよい

のか。個人的に、密集市街地を積極的に評価したいという意向がある。

- (市) いくつか論点があり、まず道としてセットバックして建替えできるかという論点がある。次に建替えられる場合4mまでセットバックしていても道には電柱などがあるので、福祉車両や消防車が入れないなどの課題がある。そのような、いくつかの解消しなければいけない課題はあるが、車が入ってこないという点では安全な地区であることは言えると思う。
- (副会長) 防災上の話は別にした方がよい。京都の自宅前は4mくらいの私道だが、近辺は宅急便の人がリアカーで荷物を運んでいるので、デイサービス利用者や車いす利用者なども送迎車まで移動することは可能と思われる。全ての住宅に安全なサービスを入れるのは難しいので、何かをあきらめれば魅力的なところは多いのではないか。例えば神戸市長田区の斜面地などは、空地になった場合に約5年間土地を借りて、農地や公園にするなどの取組をしている。まんべんなく全てのサービスを全部に行き渡らせるのは無駄が多い。説明の仕方によって、やらなくて逃げるのではなく、やらないからこそうまくいく、という環境をつくっていけないか。
- (会長) 基盤整備済地区の中でも良質戸建て住宅地の人は、これ以上悪くなってほしくないという不満を多く持っていて、環境の変化に敏感なのではないか。また旧集落というと魅力的に聞こえるが、基盤未整備や狭小連担などの言葉はネガティブに聞こえる。基盤整備済の狭小連担地域はどのような地域か。
- (市) 基盤整備済の狭小連担地域は、戦前に区画整理が行われるなど、比較的早い時期にできた市街地であり、住宅が建て詰まっており、空き家も多いところである。
- (会長) 戦前の耕地整理はないのか。戦前耕地整理のレイヤーが基盤整備の下に入っていると類型化の整理もややこしいのではないかと思う。
- (委員) この資料は地域の現状を示すデータなので、これはこれでよいと思う。この次に、各エリアをどうしていくかということが重要で、例えば4m未満の道路のある地域でも、高齢者や子育て世帯にとって安全な場所ということで、今までの密集市街地の整備の仕方とは違うことに取組んでいくなどのことを、これから考えていけばよいと思う。

エ 住宅市場の状況

○ 意見交換

- (委員) 民間賃貸住宅の居住者が増えていて、その人達が尼崎市から出ていかないようにすることが大事だと思う。新築戸建て・分譲マンションを購入できる人はそれなりに収入があるので、そのような人が空き家や中古住宅を購入し、リノベーションして住んでもらうようなストーリーを今後どう描いていくのが空き家対策の肝になる。それに向けて一つ種をまければよいと思う。

オ 計画骨子案

○ 意見交換

- （委員）資料5-2の中で、20年後に滅失・転用の建物が多いが、建物を除却するにもお金がかかる。これまでは人口が増えるということもあり、既存住宅を除却し新築住宅を建ててきたが、これからは人口減少していき、新築するといった明確な目的がない場合、住宅を壊した後がどうなるのか気になる。
また、資料5-1の「1. 子育て世帯の生活環境の価値向上」の項目の中で、子育て世帯が伊丹、宝塚へ転出傾向にあるとの記載があるが、県の中で子育て世帯を取り合っても仕方ないのではないか。伊丹市、宝塚市の描く子育ての方向性と尼崎市とは違うと思うので、尼崎の強みを活かし沿線毎に特徴を出して、住んでいる人が良いと思える子育て世帯向けの住宅地を考えてほしい。
- （市）住宅が除却されたところには新規供給が起きていくことがベストと考えている。平成7年以前の住宅は建替えていただきたいという願望はあるが現実には難しく、また全ての住宅を中古住宅として流通させることも難しいので、実際には除却されずに残り、使われない空き家も出てくるとは思う。尼崎市内にある平成7年以前の住宅は、活用できるストックが少ないのではないか、というのが一番の悩みである。
また県内で子育て世帯の取り合いをしても仕方ない、というのはご指摘の通りではあるが、ファミリー世帯が転出超過の状況をプラスマイナスゼロに持っていきたい。今後高齢者が増えていき、少子化が進むのは全国的に仕方ない部分もあるが、年齢構成のバランスがいびつな形になることは避けたい。子育て世帯転入の数字は増えれば良いが、あくまで結果としてのことであり、その過程で、尼崎市がファミリー世帯に選んでもらえない現状を変えるために、市のイメージや住宅供給の方法を変えるなど、よりよい環境を考えていきたい。
- （委員）私自身は共働き世帯ということもあり、交通の便で現在の住まいを選んだ。我が家も待機児童となっているので、保育面の重要性は感じる。また学童など、共働きを応援する施設が全般的に少ないように感じる。
- （会長）尼崎の場合、除却が大変な空き家・長屋が多いと思うので、使えないから除却するのではなく、うまく活用方法を考えてみてはどうかとを感じる。
- （副会長）今後若い人を何人確保したいか、転出する人を何人に抑えたいか、などの目算があるとよい。空き家についても、除却できなければ新築できないので、滅失・転用の目標数も大事な数字だと思う。例えば10年で何千戸除却しなければいけないか、活用しないといけないか設定し、除却するためには何億かかるが、空き家を資産として考え、インスペクションして活用する事業に転換すると、除却と比べて費用がどれだけ抑えられるか、などの計算を立てないと、住宅マスタープランで考えたことが夢物語で終わってしまう。自分自身ニュータウンで育ち、中心部へ出てきたあと戻りたくないと思うように、若い人も同様にこれからニュータウンへ住みたいとは思わないと思うが、尼崎市であれば住みた

いと思ってもらえる可能性はあると思う。その可能性を考える時に、例えば現在が年間流出 3,000 世帯だったとした場合、転入を狙うべきボリュームと、作るべき住宅の総量を目標として持っておくとよいのではないか。そうすると毎年 1,000 戸供給すべきなどの戦略が立つと思う。難しいかもしれないが、毎年の達成状況を記載していったらどうか。

「利便性」という言葉は古い。住環境の 4 原則（WHO で提示された 4 理念「安全性」「保健性」「効率性」「快適性」）では、「効率性」という言葉を使っている。「利便性」ではなく、何かと何かを一緒にできるという「効率性」という言葉の方が適しているのではないか。例えば、交通の「利便性」ではなく、駅前にお店があると「効率的」に買い物ができるなどと考えていくと、少し意味合いが変わると思う。

- （市）人口ビジョンの中では、ファミリー世帯の定住・転入促進を重要課題に設定しており、数値目標は『5歳未満の子どものいる世帯の転出を5年で半減させる』としており、現状の転出超過世帯数 382 世帯に対して、半分の 191 世帯まで抑制することを目標としている。
- （委員）かつて一気にマンションが建設された時代があり、その頃のマンションが古くなってきていると思う。尼崎市内でマンションの建替え事例はあるか。
- （市）阪神淡路大震災の被災マンション以外では、分譲マンションで 1 件ある程度と聞いている。実態はあまり分かっていない。
- （委員）今後も建替えられなければ、危険なマンションも出てくるのではないか。なかには、水道などのインフラが老朽化し、住宅内の設備を変えるだけで済まない建物も出てくると思うが、構造自体が今の時代の環境問題の観点に即さなくなったマンションに対して、市として公的な補助をどのように考えているのか。事業者任せで建替えを促進しているのか気になっており、このままだとゴーストマンションのようになってしまう所もあるのではないかと危惧している。
- （市）現状は外観目視による調査段階ではあるが、スラム化までではないものの、管理がうまくいっていないマンションは実際にあると把握している。ただし建替えるかどうかは、所有者の意向次第なため、なかなか難しい。そもそも管理組合がないマンションもあるので、そのような所へは関与できない状態である。アドバイザー派遣などができればよいが、最初の一步が踏み出せていない。市が民間の建物の建替えに対してお金を出すかどうかはデリケートな問題である。一定公共性のある再開発のようなものであれば、既存のメニューを使うことも可能だとは思う。
- （市）老朽化した建物を除却して建替えることが前提ではなく、今あるマンションをどのように使っていくか、どのように維持管理していくかを、所有者間で話し合う土俵にまずはのせたいと思っている。その中で問題が生じた時に、市としてどのようなことを支援できるかを考えたい。分譲マンションのアンケート調査も行っているが、組合がない、代表が分からないといったマンションが結構あったので、まずはそのような問題に取り組んでいくことが必要かと思う。

- （委員）所有者の責任にはなると思うが、ゴーストマンションが建っているようなところに、新しい住民が移り住むかという疑問である。市全体のイメージにもつながるので、計画的に取り組むべきではないか。戦後の高度成長期からマンション建設が始まり、我々は初めて体験する問題だと思うので、今後どうしていくかビジョンを考えていかないといけないと思う。そのために、所有者へ行政はどのように寄り添い支援をしていくのか、本気度が試される場所だと思う。先日静岡県の磐田市で、中小企業の困りごとを聞く支援の現場へ行って来たが、そこでは顔の見える関係性の中で行政が企業へ支援を行っている。予算自体はゼロ事業であり、企業の話聞く中で、関係者同士をつなぐなどのことを全市的に取り組まれている例を見て、素敵だと思った。住宅マスタープランを考える上で、視野を広く持つ必要があると思う。
- （市）市としては問題が起きてからでなく、予防に力をいれたいと思い、問題意識のある方に向けた情報提供セミナーも開くが、なかなか参加者の集まりはよくない。マンション全体で問題意識があるところが少ないのかと思う。セミナー参加者も個人で興味のある人が来る程度であり、実際に困っている相談の件数も、数える程度しかない。目の前に問題が出てきた時に打てる手は少ないので、その前の段階でなんとかしたい思いがある。
- （会長）神戸市がマンション認証制度を始めたが、そのような認証制度があれば自分のマンションはまずいのではないかと思うかもしれないし、そういった質の良くないマンションは流通できなくなるかもしれない。
- （委員）「1. 子育て世帯の生活環境の価値創出」の中で「生活環境の付加価値」が触れられているが、今後共働き世帯は増えていくと予想される中で、女性も働きながら子育てができるということが尼崎市の強みではないかと思う。そのためには、待機児童の問題や、病児保育が充実しているなどの特徴があると、子どもの小さいうちは尼崎市が育てやすく、そのまま気に入れば尼崎市へ住み続ける、という流れもできるかと思う。

「4. 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進」の中で、「空地の統合、有効活用の促進」とあり、狭小敷地の隣地を買い取り広くできればという話もあったと思うが、早めのうちで売るとお得であるとか、今のうちに手放した方がよいと思える施策をうてればよいのではないかと。隣同士での敷地活用がうまくいかなければ斜め向かいの敷地を活用する、空地を芝生にして、クローバーを植えて地域で面倒をみることで子どもの遊び場にするなど、空地を活用しようと思える施策を考えられるとよい、そうでなければ空き家が多く残ると思う。

「2. 高齢期に適した住宅・住環境の構築」に関連して、尼崎市では駅前のマンションへ高齢者が住み替える需要が多いのか。
- （市）高齢かどうかは分からないが、子育てが終わった世帯が駅前に移り住むなどの話は聞いている。阪急塚口駅の北西の市場跡地に建つ分譲マンションなどの駅前マンションは、昨今資材の高騰も関係して、大きな間取りではなく2～3人世帯向けの住戸が多くなっており、住宅の仕様も高齢者向けで、駅前で便利に住めると宣伝している。また子どもが生まれる前の若い夫婦にとっても、生まれた後は資産運用に回せる物件として宣伝している

様子である。

- (委員) 70~100坪の土地が出たら相続税対策で買い、住宅メーカーが1LDK主体の賃貸住宅を建てる例が武庫之荘あたりで見られている。分譲マンションはなかなか建てられる土地がない。
- (副会長) 子育て世帯を誘導する参考事例として、埼玉の戸田市では、新幹線の高架沿いの、かつて線路を通すために建物が移転した跡地を活用して、保育所がたくさん建設されており、実際に平成以降人口が増えている。尼崎市とも雰囲気似ていて流通系の倉庫跡地にマンションが多く建設されており、住む環境としても悪くない。そのほか、阪急桂駅の高架下なども同様に活用されている。JRや阪急とタッグを組み、子育て応援として沿線近くに保育所をつくと、効率性の観点でもよいと思うので、そのような分かりやすい施策があれば、200世帯の転出くらいは食い止められるのではないかと。
- (委員) 他市のような庭付き戸建て住宅で暮らすことは、尼崎市では現実的にできないので、新しい効率的な生活モデルを示していくのがよいと思う。友人(30代)の中でも、昔ながらのマイホームを持って郊外に住みたいという人は今でもいる。

「2. 高齢期に適した住宅・住環境の構築」は、福祉との連携もカギになると思う。予防対策を早めにするにも関連するが、例えばご夫婦の片方が施設に入り、自身の今後をどうするか考えられる余裕のある段階で、住宅や土地の運用をどうするのか、ケアマネさんや専門家を派遣して相談を受け、早い段階で誘導していければよいのではないかと。そのような意味で、取組項目の2と4は密接に関係していると思う。空き家発生は、高齢の方が病院や施設で亡くなることが原因であることが多いと思うので、その対策を空き家になる前に家主に考えてもらう事前の予防策として、福祉との連携が効果的だと思う。
- (委員) 伊丹や宝塚の子育て環境と競うのは特徴も違い難しいので、尼崎市独自のやり方を考える方がよい。例として、京都市では長屋の再生提案(「空き家活用×まちづくり」モデルプロジェクト)が実施されており、子育て世帯を対象とした「子育て長屋」として、お互いに子ども達を見守りあうような住宅がつくられている。20年間の借り上げで、京都市の補助が1軒につき最大200万円つくほか、投資家からの投資も募っている。分譲マンションに関しては、京都市のNPOと信用金庫が提携し、マンション認定をしている事例がある。修繕積立金が不足しているところも多いので、維持管理をしっかりとしているマンションに対して、信用金庫が修繕費等を低利で融資している。

住宅確保要配慮者への対応としては、居住支援法人を立ち上げれば、介護予防や高齢者に対するヘルパー以外の支援などに対して、国から一部補助が出る。市の補助で全てに対応することは難しいと思うので、金融機関や国の補助制度などをうまく活用しながら、事業者等と連携して進めていけるとよいのではないかと。
- (委員) 市外に向けての尼崎市のプロモーションはどうしているのか。下町感あふれるまちなみや、工場と混在したまちに住んでみたい人に魅力を伝えられる雑誌に掲載してもらうなど、対外的なPRの戦略を住宅マスタープランで考えられないか。

- (市) 広報課では「尼ノ國」というサイトを作成し、尼崎にいる素敵な人たちを発信しているが、住宅に特化している情報媒体は特にならない。広報課では、市役所がやっていることというよりは、民間事業者の取組をPRしている。
- (会長)「公有地を活用した先駆的住宅の創出」とあるが、公有地をまだ手放すつもりなのかは気になる。また、近年の災害に対応したハザードマップの見直しは考えた方がよい。立地適正化計画の時にあまり議論できなかったので、住宅マスタープランの場ではなくてもよいが、どこかで議論できればと思う。

(3) 次回の審議会について

- 次回の日程は1月中～下旬を予定。日程調整については後日連絡する。

以上

サービス付き高齢者向け住宅の入居状況について

サービス付き高齢者向け住宅は、45件1,600戸の登録があり、入居の状況を登録簿のデータからまとめた。(2019年11月1日時点)

(1) 入居状況等

登録住宅戸数	入居戸数	空き戸数
1600戸	1362戸 (89.2%)	238戸 (15.6%)

(2) 男女別

入居者数	性別		入居前の前住所地	
	男	女	市内	市外
1393人	437人 (31.4%)	956人 (68.6%)	892人 (64.0%)	501人 (36.0%)

(3) 年齢別

入居者数	60歳未満	60～65歳未満	65～75歳未満	75～85歳未満	85歳以上	平均年齢
1393人	15人 (1.1%)	25人 (1.8%)	144人 (10.3%)	460人 (33.0%)	749人 (53.8%)	83.8歳

(4) 要支援・要介護度別

入居者数	自立	要支援1	要支援2
1393人	64人 (4.6%)	63人 (4.5%)	102人 (7.3%)

要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5
277人 (19.9%)	260人 (18.7%)	234人 (16.8%)	216人 (15.5%)	177人 (12.7%)