

第5回 尼崎市住宅政策審議会 委員意見まとめ

1. コロナ禍の影響を踏まえた計画への反映について

■住まい方のニーズの実態・変化

- ・ 賃貸市場の需要は減少していない。テレワークへの対応として住宅の部屋の構造や広さを考えて住まいを選ぶ人が増えている印象がある。
- ・ 広い住宅がいい、個室がほしいといったニーズは当面続くのではないかと。
- ・ テレワークをしている中で、ワークスペースを確保できるように部屋数が必要だと実感した。
- ・ コロナ禍の影響で仕事を解雇され住居を失った人や今の住居に住み続けられない人のために市として低廉な住宅の供給を考えていく必要があるのではないかと。

■新たな住まい方を支える環境の整備

- ・ 住まい方の変化だけでなく、家にいる人数が増えている。それに伴い、ごみの量が増えたり、インターネット回線の負荷が増大するなど、様々な負荷がかかっている。また、近所でテレワークできる場所を探している人も増えている。尼崎も住宅地として日中に家にいる人が増えることになるので、それを支える環境を考える必要があるのではないかと。
- ・ 学生に聞いても、近所に散歩や買い物ができる場所があることやテイクアウトできる飲食の個店があることの良さに気付いたという声があり、これまでとはまちの見方が変わっている。このようなことも含めて計画に反映できればよいのではないかと。

■その他

- ・ コロナ禍への対応について、「施策の方向性」には反映されていない。住宅地の魅力を育てる「まち育て」や住環境に関わる部分にも、新しい住まい方に対応した文言が盛り込まれるとよいのではないかと。

2. 尼崎市住生活基本計画（素案）

■計画のタイトルについて

- ・ 計画のタイトルの「住生活」という表現は違和感がある。「住生活」は個人のもののイメージがあるので、「住環境」などもう少しパブリックなイメージの言葉を用いてはどうか。
- ・ 「住生活基本計画」は行政が計画するものであるが、「住生活」にまで口出しするのかという意見もある。「住生活」という用語の扱いは気を付けたほうがよい。
- ・ 「住生活」という言葉は住民目線で考えるとピンと来ない。どのような計画なのかがわかるタイトルにしてはどうか。
- ・ タイトルについて「尼崎市民の暮らしと住まいのための計画」はどうか。

■施策の取組時期について

- ・ 新規・拡充施策で「前期」となっているものは、もう少し具体的な内容を書いてはどうか。
- ・ 取組時期として「前期・中期・後期」と振られているが、具体的にどのような時期を指すのかなど説明は記載するのか。

■方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出

- 方向性1のイラストについて、近年ダイバーシティが求められており、家族の形も様々な国籍やLGBTのパートナーなど多様である。昔ながらのプロトタイプの家族像のイラストをあえて入れる必要があるのか。
- 方向性1のイラストについて、ダイバーシティの観点から家族のイラストではなく、子どもだけのイラストにしてもよいのではないか。

■方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築

- 方向性2(1)①で「心身の機能が低下した・・・」とあるが、「低下」という表現が気になる。「高齢者や障害者の心身の機能に応じた・・・」などの表現にしてはどうか。
- 「心身の低下」という表現は気になっていた。全体的に表現の確認を受けた方がよい。

■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

- 太陽光発電設備について、余剰電力の固定価格買取制度の買取期間終了後の対応について、何か支援を行う予定はあるのか。

■方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

- 方向性4(3)②既存住宅の多様な利活用は、事業者や団体だけでなく所有者も考えている。また、情報提供の対象として活用を考えている人が前提となっているが、空き家についての個別相談をしているなかで、多様な利活用の提案をすれば、考えていない人でもやってみようとする気になる場合もある。書きぶりを考えてはどうか。
- 方向性4(3)③既存住宅の流通・利活用に向けて、情報交流や公民連携といったふわっとした表現ではなく、事業者や団体が連携して、空き家の相談体制を構築して、空き家所有者と利活用希望者のマッチングを支援するというぐらいの内容を打ち出すなど、全体的にもう少し踏み込んだ書き方にならないか。
- 分譲マンションの話として「2つの老い」が挙げられているが、賃貸住宅についても所有者の老いの影響があるように感じる。
- 高齢になったり、老朽化により修理・メンテナンス費用が高つくなど管理しにくくなると、高く売れるように考えて計画的に売却をする賃貸オーナーも比較的多い。

■方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

- 方向性5(3)-3について、防犯性に関する内容が薄い。「防犯まちづくりデザインガイド(建築研究所)」などを参考に、住宅や住宅地の空間環境の視点からの防犯性につながる内容を追記してはどうか。例えばプライバシーの確保と視認性を両立する住宅外構のデザインを取り入れるなど。特に子育て世帯は防犯上怖い道路や公園、住宅には抵抗感がある。

■3 地域別の取組の方向性

○全般

- 事例の写真は尼崎市内のものを使用したほうがよい。
- 「3 地域別の取組の考え方」について、「1)住宅地の特性」のなかでそれぞれの住宅地の問題にも触れられているが、それをどう改善するかが書かれていないため違和感がある。どのような取組をしているか何らか分かるようにしたほうがよい。

- ・ 「3 地域別の取組の考え方」は全体的に、今の居住者の視点よりもその住宅地に新しいことを入れることに寄りすぎている。全体的に前のめりになっている印象がある。書きぶりを工夫してほしい。
- 「A. 中低層低密住宅地」
 - ・ 2) について、4点挙げられているが、1番上にリノベーションによるシェアハウスなどの新しい利活用の話が来ると、住民目線では唐突な印象を受ける。順番を考えてはどうか。
 - ・ 2) のシェアハウスという表現について、高齢者が集まって暮らすグループリビングなど「自分らしい住まい・住まい方」のイメージができるようにわかりやすく書いた方がよい。
 - ・ シェアハウスだけが戸建て住宅を再生する手法ではないので書きぶりに違和感がある。またコロナ対応が求められるなかで、シェアハウスは3密要素があるため難しいのではないか。テレワークに対応したサテライトオフィスや気持ちよく散歩するための菜園など他にも方法はある。
- 「B. 低層高密住宅地」
 - ・ 長屋の1戸だけを解体して3階建ての狭小な戸建住宅が建てられている状況がある。このような建替えが進むことをどう考えるのか。何か規制するのか、条例を設けるのか、どこまで対応するか考える必要がある。
 - ・ この地域は昔から住む住民によるコミュニティが既にあるのではないか。そこに子育て世帯が新たに住むのであれば、そのコミュニティを使って、暮らしをサポートしてくれる住宅地であることを魅力として書いてはどうか。例えば高齢者の見守りやちょっとした子育ての手伝いなどの助け合いなど。
- 「C. 住農混在地」「D. 住商混在地」
 - ・ 「C.住農混在地」について、農地を残すためには行政が支援して担い手を作っていく必要がある。また「D.住商混在地」についても、特にコロナ禍の影響もあり、小さな商店や商店街をどう残していくかが重要になっていく。
 - ・ 「D. 住商混在地」のイメージ写真は住宅地の魅力を伝えるような他の写真に差し替えたほうがよい。
- 「E. 住工混在地」
 - ・ 工場地域で自由度の高い使い方ができると面白い。空きスペースをスポーツジムなどのテーマを決めて、テーマ村として打ち出すのもありではないか。
 - ・ 「E.住工混在地」でのびのびと育てられる子育て環境の実現というのがピンとこない。職住近接で子どもが親の仕事に誇りを持ったり、地域の生業に親しみながら暮らせるという捉え方で考えた方がよいのではないか。
- 「F. 旧集落」
 - ・ 文化財指定されている建物のメンテナンス費用は所有者個人の負担と聞いたが、実際どうなのか。
- 「G. 中高層住宅集積地（団地）」
 - ・ 2) について、1点目は市営住宅に限定した内容、2点目は「団地」という表現で民間も含めた内容になっている。コロナ禍の影響で、ワークスペースなどとして集会所を活用するようなニーズも高まっていると思うので、1点目も民間も含めた書きぶりとしてはどうか。

■ 4 主要プロジェクト

- P23「4 主要プロジェクト」について、このマトリックスの前に、各主要プロジェクトの概要がないと読み手にわかりにくいのではないかと。また、主要プロジェクト1は「～プロジェクト」、主要プロジェクト2は「～事業」とあえて表現を分けているが、理由がなければ統一したほうがよい。

■ その他

- 空き家は、全国的には「賃貸用の空き家」「(売却用・賃貸用以外の) その他の空き家」が増加している。人口減少に伴い賃貸住宅を募集しても入居者がなく空いている(賃貸用の空き家)。そして入居者がいないためそのまま放置した結果「その他の空き家」となっている状況がある。統計調査上は尼崎市の空き家数は2013年から減っているが、対策として適正に講じていく必要がある。
- 今後AIが進んでいく。コロナだけでなく、そのようなことも踏まえた新しい生活を捉えた内容を入れてはどうか。

3. 主要プロジェクト

- P3は既存住宅のリノベーションの話も含めて書かれているが、P4になると除却予定のある跡地を舞台にした大手企業によるコンペを行うように見える。一般的な住宅の空き家を舞台にリノベーションコンペをすることを考えると、その前に十分に所有者の相談に乗る必要がある。設立したプラットフォームで事業化を計画するだけでなく、相談体制を構築してはどうか。その上でプラットフォーム内で内容に応じたプロジェクトチームを組んで進める形が考えられる。
- 事業者プロポーザルを行い、選定された事業者とチームを組んで事業化に向けて考えていく方法もあるのではないかと。
- 様々な人に関わってほしいのであれば、SNSの活用を考えてはどうか。第一弾プロジェクトが「尼崎らしい充実した子育て環境」なら、市内で子育てしている人にハッシュタグをつけて“こんな子育てしてます”と投稿してもらうことも考えられる。コロナの影響がまだ残る可能性があることを考えると、オンラインでエンドユーザーと発信・交流できるイベントがあるとよいのではないかと。
- 副題が当たり前のことを言っている。例えば「尼崎らしく、自分らしく～」のような意味のある内容にしてはどうか。

以上



安心して住み続けられる
住まい・まちの実現



イメージ
持続性のある
住宅ストックの形成



イメージ
選ばれる住まい・まちを
目指した魅力創出

尼崎市

住まいと暮らしの

ための計画素案

2021年
(令和3年度)



2030年
(令和12年度)

ひと咲き まち咲き あまがさき



<p>計画の 目的</p>	<p>本市における地域特性、施策の効果等を踏まえ、市民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。</p>
<p>計画の 位置付け</p>	<p>住宅政策に関する基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画として、住宅・住環境に関する基本目標と展開する施策を総合的かつ体系的に示し、尼崎市総合計画に基づき施策を推進します。</p> <p>また、住生活基本計画（全国計画）や兵庫県住生活基本計画、本市の上位・関連計画との調整を図るとともに、SDGsとの関連性を意識しながら、住宅・住環境に関する施策を効果的・効率的に展開します。</p>

1 計画の基本目標（3つのミッション）と横断的視点	1
尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況と計画の基本目標	1
計画における横断的な視点	2
2 施策の方向性	3
方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	4
方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	5
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	6
方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	8
方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	10
方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	12
3 地域別の取組の考え方	14
A.中低層低密住宅地	16
B.低層高密住宅地	17
C.住農混在地	18
D.住商混在地	19
E.住工混在地	20
F.旧集落	21
G.中高層住宅集積地(団地)	22
4 主要プロジェクト	23
主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト	
主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開	
主要プロジェクト③ 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出	
主要プロジェクト④ マンションの適正管理に向けた取組の充実	
主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進	
5 計画の推進に向けて	25

【具体的取組】（別冊）

1 趣旨及び位置付け	-----
2 施策メニュー一覧	-----
3 主要プロジェクト	-----

【具体的取組】については、コチラのQRコードを読み取り、ご参照ください。

【資料編】（別冊）

1 計画の背景・位置付け	-----
2 尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況（まとめ）	-----
3 諸状況から見る取り組むべき課題と方向性	-----
4 施策の方向性から見る主要プロジェクト	-----
5 尼崎市の住宅・住環境を取り巻く現状（統計データ集）	-----
6 尼崎市の住宅・住環境に関する調査結果	-----

【資料編】については、コチラのQRコードを読み取り、ご参照ください。

1 計画の基本目標（3つのミッション）と横断的視点

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況と計画の基本目標

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況を踏まえ、次の3つを本計画の基本目標（ミッション）とします。

計画の基本目標（ミッション）

安心して住み続けられる 住まい・まちの実現

豊かな住生活の基本条件である「誰もが安全に安心して住み続けられる住まい・まち」の実現を目標とします。

持続性のある住宅ストック （＝尼崎市の社会財）の形成

将来的な世帯数減少が予測される中、市民や転入者の住宅需要に応えられる住宅ストックが持続的に形成されるまちの実現を目標とします。

選ばれる住まい・まちを 目指した魅力創出

近年の本市の住宅・住環境に係るイメージアップの機運を活かして、選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出を目標とします。

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況

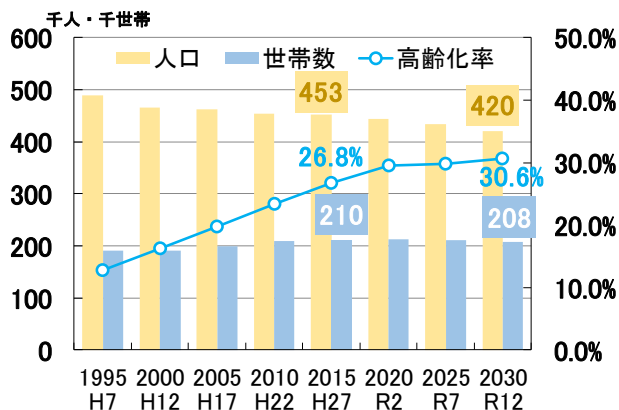
社会的な要請

- ①人口減少・少子高齢化のさらなる進行への対応
- ②地震・風水害等に対する備え
- ③持続可能な社会の実現に向けた低炭素・循環型社会の形成
- ④住環境への悪影響、地域の価値の低下につながる空き家の増加への対応
- ⑤地域コミュニティの希薄化、地域活力の低下への対応
- ⑥高齢単身世帯や介護や医療が必要な高齢者の増加等に伴う、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
- ⑦新しい生活様式への対応

市の政策上の要請

- ①子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進
- ②既存ストックを有効に活用し多様な都市空間を生み出す持続可能なまちづくりの推進
- ③住宅の質の向上や本市の特徴を活かした住宅地の魅力・価値の向上
- ④空き家の予防や公共施設の計画的な維持保全等将来予測される課題への予防保全的に対応

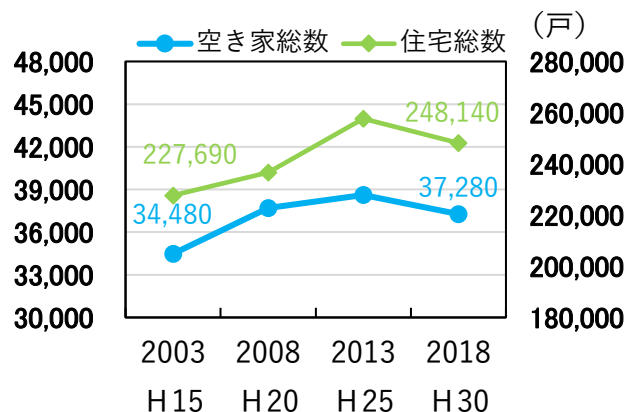
人口・世帯数・高齢化率の将来推計



資料：＜実績値＞国勢調査（各年）、

＜推計値＞国立社会保障・人口問題研究所（H30）を加工し作成

住宅数・空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

計画における横断的な視点

計画を進めていくうえで、様々な施策に横断的に関わる視点として次の5つを位置付けます。

(1) 住宅総量の考え方

- これまでの本市のまちづくりでは、人口の増加や経済の発展に伴い、市街地の拡大を前提とした土地区画整理事業等の面的整備を進め、世帯数の増加や持ち家取得等の住宅需要に対応すべく新規住宅供給が行われた結果、本市の住宅数は年々増加しています。一方で、空き家の増加が見られ、今後人口減少のさらなる進行や世帯数の減少も見込まれています。
- こうしたことから、これ以上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（道路、公園、学校等）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求められています。
- そのために、活用可能な既存住宅については耐震改修やリフォームの促進等により確実に活用することが重要になります。
- また、活用困難な既存住宅については除却・建替え等により更新を行っていくことが将来の持続的な住宅ストック構成を図るうえでも重要となります。

(2) 地域の特性に応じた取組

- 新規住宅供給が進み人口が増加している地域や、空き家が多く低廉な住宅が流通している地域、高齢化により世代交代が進んでいる地域、住宅地の防災性に課題がある地域など、地域により住宅の状況・市場環境等が大きく異なることから、地域特性に応じ、地域の魅力をより高める取組を進めます。

(3) 施策の複合化・行政部局間の連携

- 子育て世帯が住まいを選ぶうえでの子育て・教育環境や、高齢者が住み続けるうえでの福祉サービスなど、暮らし全般に関わる様々なことと住宅政策との連携が必要になっています。そこで、子育て・教育環境の整備や福祉サービスの充実、住宅確保要配慮者への対応、防災・減災への備えなど、行政においては複数の部局間の連携や施策の複合化により、よりきめ細かな取組を進めます。

(4) ハード・ソフト面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携

- 様々な社会問題に取り組むソーシャルビジネス（高齢者等の見守り、居場所づくり、空き家利活用等）の展開が加速しており、ハードの分野においては、公営住宅の建替えにあたってのPFI事業等を通じて、公民連携に取り組んできました。
- 今後さらにハード面、ソフト面等の多様な側面で、行政や事業者、団体、地域コミュニティ等の多様な主体が連携し、公共だけでは手が届かない取組も進めます。

(5) 新たな住まい方の実現に向けた取組の充実

- 住まい方や働き方に関する意識や価値観が変化しつつある中、身の周りの公園や緑、商店、情報インフラの充実やコミュニティの活性化など、新たな住まい方に対応した住宅・住環境の実現を目指した取組を進めます。

2 施策の方向性

基本目標と横断的視点を踏まえ、取組を進めるうえでの方向性として次の6つを位置付けます。

方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出

子育てファミリー世帯の転出超過数が減少傾向にある中、生活利便性や交通利便性に優れ、効率的な暮らしができるという利点や、駅前再開発等でのイメージアップにより「住みやすいまち」としての評価が高まっている現状を活かして、子育てしやすい住まい・まちづくりに取り組めます。

方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築

安定した地域社会づくりの基礎として、高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心してできるだけ自立した生活を続けられるよう、必要な対策を講じるとともに、多様な住まい・住まい方の実現に向けて取り組めます。

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

古い戸建て住宅の流通が困難であること、災害時の安全性に課題のある住宅地がある現状等を踏まえ、将来の持続的な住宅ストック構成を図るため、新規住宅供給を進めます。

方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

住み慣れた住宅に住み続けるための取組を促進するとともに、6戸に1戸が空き家という状況の中で、中古マンションや流通しにくい中古戸建て住宅、増加している民間賃貸住宅等の既存住宅の有効活用や流通につながるための取組を支援します。

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

住宅を新たに求める世帯に対して、利便性や低廉な住宅価格を超えるような評価要素を発信するため、あるいは市民の定住志向を高めるため、市内にある多様な住宅地の特徴を活かし、住宅地としての魅力を育てます。

方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

高齢者の増加や障害者の地域生活への移行が進み、住宅確保要配慮者への対応の必要性が高まる中で、安心して住み続けられるよう、セーフティネット機能の強化を進めます。

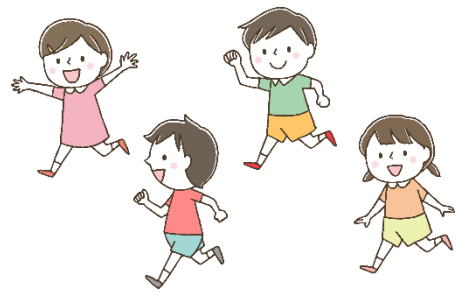
凡例 【新規・拡充施策】 ★：主要プロジェクト
●(新規)：新たに取り組む施策 ●(拡充)：これまでの施策をより充実させ取り組む施策
【施策の取組時期】 前期：2021～2023年頃 中期：2024～2026年頃 後期：2027～2029年頃

方向性 1

子育て世帯の生活環境の価値創出

本市は、市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設が充実しており、市外への交通利便性にも優れ、職住近接であるなど効率的な暮らしができることから、ワークライフバランスが実現しやすいまちです。

子育て世帯の定住地として選ばれるまちを目指すため、効率性の高さという利点を活かし、価格とのバランスを保ちつつ、子育て世帯の生活環境としての付加価値を高める住まい・まちづくりを進めます。



(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★

新規

中期

- 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、発信します。
- 「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します。

(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実

拡充

前期

- 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します。

(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

- 子育て世帯の定住・転入を促進するため、一定の質を確保しながら低廉な住宅供給が行われるよう、空き家の活用に対する支援など、子育てしやすい住まいの確保に向けた取組を推進します。

②公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進

- 市営住宅においては、一般に収入の低い子育て世帯の住宅負担の軽減のため、母子・父子・若年世帯の入居の優先措置を行うとともに、子育て世帯の生活環境の充実を図るため、市営住宅の集会所等を活用した子育て支援（こども食堂、子育て広場等）を誘導します。
- その他の公的賃貸住宅においては、子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への家賃減額等の優遇措置を行います。

高齢者・障害者等が、心身の機能の状況に応じた住まいを確保し、住み慣れた地域で安心してできるだけ自立した生活を続けられるよう、福祉施策と連携しながら、必要な対策を講じます。

また、高齢化のさらなる進行に対して、高齢期を心身ともに健康に過ごすため、様々な団体や地域コミュニティが関わりながら多様な住まい・住まい方の実現に向けて取り組みます。

(1) 高齢期に配慮した住まいの確保

①自立した生活を送るための住まいの整備

- 高齢者・障害者が住み慣れた地域で自立した生活を続けられるよう、高齢者や障害者の心身の機能に応じた住宅改造に対する支援を行います。

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

- 高齢期の生活支援の充実や利便性の向上に向け、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、生活利便施設等の導入を図ります。

(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援

①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及

拡充

前期

- 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、バリアフリー改修や住み替え、住み替え後の住宅の処分・活用等の住まいに関する備えを行えるよう、セミナーや福祉との連携等により普及啓発します。

②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、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します。

(3) 多様な住まい・住まい方の実現に向けた高齢者を地域で支える仕組みづくり

①地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及

拡充

前期

- 高齢者が住み慣れた地域で安心した生活を続けられるよう、これまで取り組んできた地域住民による高齢者の見守りや、市民、事業者、行政が協力した重層的な見守りを推進します。
- また、県制度における地域サポート型施設を活用するなど、社会福祉法人等が実施する高齢者への配食や見守り等の生活支援サービスの普及を図ります。

②住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討

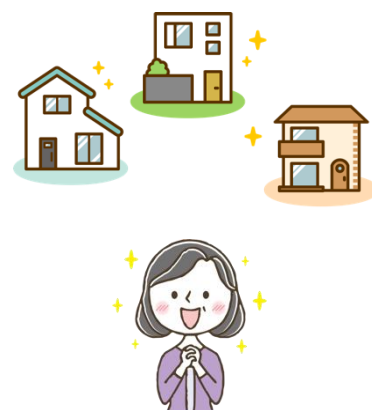
新規

中期

- 「支える人と支えられる人」というこれまでの関係を超え、高齢者も生きがいや役割を持ち、高齢者同士や高齢者と若年世帯が助け合いながら安心して共に暮らしていくことができるような住まい方を検討します。
- 特に、市内のサービス付き高齢者向け住宅は、専用部分の床面積が狭いわゆる介護型のもの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、必要な対策を検討します。

良好な住環境の形成、あるいは本市の住宅地イメージをリードする先駆的な住宅・住宅地供給を目指し、大規模な敷地が出た場合など市全体または周辺に大きな影響を与える一定規模以上の住宅地開発の機会を活かした、民間事業者による質の高い住宅供給の誘導に取り組みます。

また、活用困難な住宅の除却、特に安全、衛生、景観等の地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼしている老朽住宅の除却促進を図ることで、住宅の新規供給を誘導するとともに、良質な住宅ストックの形成を図るため、関連する制度・システム等の普及や利用促進に取り組みます。



(1) 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出 ★

新規

中期

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

- 市営住宅の建替えや公共施設の再編で生じる大規模な公有地等を活用し、環境・エネルギー・防災・交通・シェアリングシステム等の先駆的な技術やシステムを有した住宅地開発など、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地の誘導を検討します。
- また、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みます。

②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり

- 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します。
- その際、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します。
- また、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ます。

(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

- 環境に配慮した住宅建築計画への誘導を図るため、建築物の環境性能を評価する制度（CASBEE）の評価結果の表示等を通じて、建築主の自主的な取組を促進します。

②環境・防災に配慮した住宅の普及

- 災害時等の電力確保ができるほか、環境にやさしい住宅の普及を目指し、住宅の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器の導入を支援します。
- 太陽光発電設備については、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後も、引き続き有効活用されるよう支援します。

- また、認定低炭素住宅やZ E H、スマートハウス、スマートマンションなど、二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及に向けた制度等のP R・情報提供を行います。

(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導

- ストック型社会を目指し、長期優良住宅の認定制度について、関係事業者及び市民等への周知・普及を図ります。

(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導

①法や条例に基づく適正な管理が行われていない空家等への対応

- 適正な管理が行われていない危険な空き家の所有者に対して指導等の措置を行うとともに、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口から専門家による空き家問題の解決につなげ、所有者による適正な管理を促します。
- また、所有者不明空き家の解消に向けた取組を進めます。

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

前期

- 一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、無接道地の解消手法の検討など、除却・建替えによる老朽住宅の更新に向けた所有者への支援を行います。

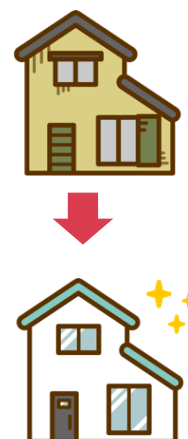
方向性 4

既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

住宅の適正な管理は住み続けるために必要なだけでなく、既存住宅の流通促進に向けた品質の確保につながります。そのため、専門知識が十分でない市民が適正なメンテナンスやリフォーム、耐震化等といった住宅の質の維持や向上に安心して取り組めるよう、必要な支援に取り組みます。

また、空き家が年々増えている中で、活用可能な住宅が市場に流通し多様な利活用が図られるよう、所有者に対して経営や維持管理に関する情報提供等に取り組みます。

特に、既存の分譲マンションについては、良質でリーズナブルな住宅として比較的流通しやすいことから、管理組合による適正な維持管理が行われるよう支援します。



(1) 既存住宅の適正な管理の誘導

① 空き家の適正な維持管理の促進

- 所有者の管理意識や知識の向上、適正管理の促進を図るため、所有者に対する空き家が抱える問題や支援制度等の周知、空き家講座や市民相談会による啓発、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口による対応等を行います。
- また、市内の空き家の約7割を占める賃貸用空き家が適正に市場に流通されるよう、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するセミナー等による情報提供を行います。

② 子供から大人までを対象とした住教育の展開

拡充

中期

- 住宅の適正管理の促進につなげるため、住宅の管理やリフォーム等について正しい知識を情報提供する所有者向けや親子向けのセミナー等を行います。

(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

- 既存住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化を進めるため、簡易耐震診断員の派遣や耐震改修、バリアフリー改修、エコリフォームに要する費用の一部を補助します。
- また、災害後の速やかな住宅再建を支援するため、所有者が平時から負担金を持ち寄り備える、兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）への加入を促進します。
- 新たな住まい方や働き方に対応できる情報インフラや空間等を備えた住宅・住宅地を目指した取組を検討します。

② 既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備

- 既存住宅のリフォームを促進するため、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、一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録しその実績等の情報を公開する制度等の周知・普及を図ります。

③ 環境・防災に配慮した住宅の普及

- エネルギーの自給自足ができる等の環境にやさしい住宅の普及のため、省・創・蓄・整エネ機器の導入の支援や制度等のPR・情報提供を行います。

(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進

① 既存住宅の品質の確保に向けた取組の推進

- 既存住宅の売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質等に関する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指し、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とともに、これらの制度の周知・普及を図ります。
- また、住宅性能表示制度や住宅履歴情報（いえかるて）の周知・普及を図ります。

② 既存住宅等の多様な利活用の促進

新規

前期

- 既存住宅や空地进行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います。
- また、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します。

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

- 既存住宅の流通・利活用にあたっては、住宅・不動産事業者や利活用する主体としてのNPO・地域団体等の民間の事業者・団体との連携が不可欠です。業界団体・関係団体を通じた情報発信・情報交流に留まらず、これらの事業者・団体とともに流通・利活用に向けた課題の解消や所有者の相談体制の充実に取り組みます。

(4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★

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

- 築年数が経過した建物の老朽化と住民の高齢化の「2つの古い」に対応し、分譲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よう、管理に関する知識の普及や良質なコミュニティ形成の支援等を目的としたセミナー等を行います。
- また、分譲マンションごとの課題の解決に寄与するため、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ます。

② 高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実

拡充

前期

- 高経年マンション等が管理不全となることを防止するため、市がマンション管理状況（管理者、総会、管理規約、大規模修繕工事の実施の有無や管理費、修繕積立金の状況等）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等の能動的な関与を推進します。

③ マンションの適正管理を促進するための活動支援

- 所有者の自主的な管理意識の高揚や円滑な管理組合の運営を目指し、快適なマンション住まいと地域づくりのために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します。

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

“住まい・まちの魅力”を高めることを総称して「まち育て」と位置付けます。

本市の住宅地は地域により様々な特徴があることから、その特徴を活かし、市民、事業者、行政が協力してまちの魅力を引き出してブランディングし、発信に取り組みます。



また、地域住民等が主体的に地域の実情に応じてそれぞれが考え実践する地域主体の「まち育て」を地域担当職員等が寄り添いながら支援します。その他、コミュニティ活性化、住環境整備・景観形成、防災・防犯力の強化など、具体的なテーマ別の支援方策も展開します。

(1) 「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 ★

新規

後期

- 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していきます。
- ただし、その具体例が広く認識されてはいないことから、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んでいきます。

(2) 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★

新規

後期

- 本市では、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ます。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、専門的な助言、まち育てに必要な情報提供等の必要な支援を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進めていきます。

(3) 「まち育て」を進めるテーマ別の支援方策の推進

(3) -1 地域コミュニティ活性化の支援

①地域における様々な活動等への参加促進・地域団体との連携

- 社会福祉協議会や自治会等の活動を担う地域住民の高齢化や担い手が不足する中で、地域コミュニティの活性化に向けて、社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、地域担当職員が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、新たな担い手の発掘や、多様な地域団体との連携に取り組みます。

②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援

新規

前期

- 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、地域コミュニティとの連携を進めていきます。

(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

- 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います。
- 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ります。

②住宅地の緑化を推進する取組

- 住宅地の緑化推進を図るため、緑化指導及び助言を行うとともに、市民や民間の緑化活動費用への補助等緑化への取組を支援します。

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を実現するために、地区計画や地区まちづくりルール等のまちづくり制度の活用を推進します。
- また、地域住民がまちづくり制度を活用し、主体的に地域の魅力や活力の維持・向上に取り組めるよう専門家の派遣や活動費助成等の支援を行います。

④隣地統合等の促進

- 良好な住環境の形成や防災性の向上を図るため、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します。
- 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います。

(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

- 老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進め、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ことにより、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ります。

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

前期

- 住宅地の防災性の向上を図るため、一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、無接道地の解消手法等を検討し、除却・建替えを促進します。

③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います。

④住宅地の防犯性の向上

- 住宅地の防犯性を高めるためには防犯活動等のほか、建物や道路、公園等のハード的な環境整備も有効です。可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置への補助、尼崎市自主防犯パトロール等を行うとともに、セミナー等で住まいの防犯に関する情報提供を行います。

方向性 6

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

適正な居住水準の住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者は多様化しているとともに、高齢単身世帯や介護や医療が必要な高齢者が増加しています。また、雇用環境が不安定で社会情勢の影響を受けやすい人も増加していることから、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を一層活用し、居住の安定を図ります。



そのために、民間賃貸住宅については、既存住宅を有効活用したセーフティネット機能の強化を図ります。

また、県営住宅やUR賃貸住宅等の公的賃貸住宅については、その住宅の状況等を勘察し活用を図ります。その中でも市営住宅に関しては、耐震化等の喫緊の課題に対応しつつ、計画的な予防保全等を行いながら整備・管理を進めます。

(1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進 ★

① 居住支援の充実

拡充

前期

- 住宅確保要配慮者の入居に対する民間賃貸住宅の所有者や管理会社の抵抗感を解消し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅事業者等の双方が安心できるよう、民間団体・事業者等による住宅と福祉等の各方面からの幅広い居住支援についての検討など、関係者が連携しながら進めます。

② 必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報提供

拡充

中期

- 住宅確保要配慮者の支援を行う民生児童委員やケアマネジャー等が住まい探しや転居等の支援に苦慮している中で、住宅確保要配慮者に支援メニュー等の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ことで、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います。

③ 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及

拡充

前期

- 公的賃貸住宅の大幅な増加が見込めない中で、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあり、これらの民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの強化を図るため、賃貸住宅オーナーへの啓発・PRによる高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録促進を行います。

(2) 計画的な市営住宅の整備・供給

① 耐震化の推進

- 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ます。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、耐震化を進めます。

②建替え等に伴う管理戸数の見直し

- これまで、全国的な住宅不足に対して公的 direct 供給を重視してきた国の政策を背景として、手厚い補助制度のもと多くの公営住宅を建設し、本市の特徴として、改良住宅等の事業系住宅や震災復興住宅を多数建設してきたことにより、本市の市営住宅全体のストック数は1万戸を超えたものであり、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ます。
- 一方、平成26年度に策定した尼崎市公共施設マネジメント基本方針では、その後の35年間で公共施設の保有量を30%以上削減する目標を掲げており、市営住宅においても管理戸数を削減することとしています。
- こうしたことから、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替え等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図ります。

③エレベーター設置の推進

- 市営住宅の入居者の高齢化や車いす、ベビーカー利用者等への対応のため、バリアフリー性能の向上を図る視点から、市営住宅の建替えによるエレベーターの設置を推進します。
- また、既存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ます。

④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援

新規

前期

- 市営住宅においては、一般に収入の低い子育て世帯の住宅負担の軽減のため、子育て世帯の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、高齢化による市営住宅のコミュニティ活動の減衰を抑制し、コミュニティ活性化を支援します。

⑤管理・運営のあり方の見直し

- 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します。

(3) その他の公的賃貸住宅の有効活用

- 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ります。

3 地域別の取組の考え方

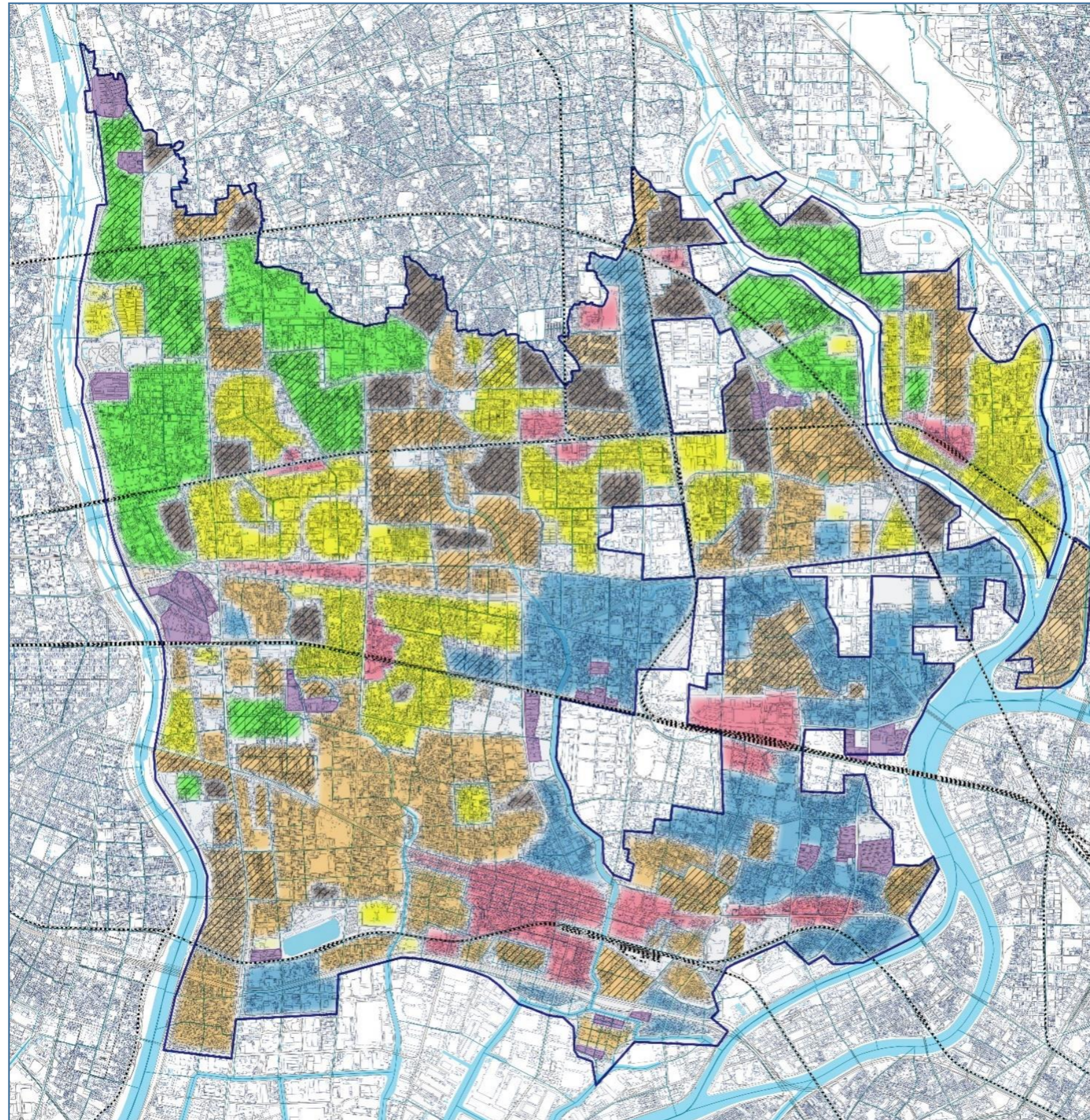
多様な住宅地を有することが本市の特徴であり、地域により住宅の状況等は大きく異なることから、それぞれの住宅地に応じた魅力を高めていくことが重要です。一方、施策の方向性で示した取組には、全市一律に対応するものと住宅地の特性に応じて対応するものがあります。

そこで、本市の住宅地を次のように分類し、それぞれの特性を踏まえた魅力付けの方向性を示します。また、施策の方向性で示した取組を実施するにあたっては、地域別の取組の考え方を念頭において進めていくこととし、各住宅地との関連性が高いものを【関連する主な取組項目】として記載しています。

尼崎市の住宅地類型

類型	特性	魅力付けの方向性
A.中低層低密住宅地	戦前からの鉄道沿線開発で供給された敷地規模の大きな住宅地や戦後の土地区画整理事業により基盤が整えられた住宅地、近年大規模土地利用転換された住宅地	良好な住環境に加えて活発な地域コミュニティが持つ魅力を高めていきます。
B.低層高密住宅地	比較的小規模敷地が連担しており、産業都市としての発展を支えた戦前からの古い住宅が残る低層住宅中心の住宅地	既存住宅の更新や狭小地の解消を行うとともに、地域の防災性を高め、魅力付けを進めていきます。
C.住農混在地	主に市域の北部に見られる住宅と農地が混在した市街地	農地保全や農地を活かした住環境の形成など、自然が身近にあるこの地域ならではの環境を守り育てながら、魅力を高めていきます。
D.住商混在地	駅徒歩圏を中心として、住宅と商業サービス系土地利用が混在した市街地	利便性の高さに加えて、歩いて暮らせるまちとして子育て世帯や高齢者にとっての魅力を高めていきます。
E.住工混在地	J R福知山線や神崎川沿いに広がる住宅と工業・運輸系土地利用が混在した市街地	工場近接や昔ながらの町工場の雰囲気等を活かした魅力付けを進めていきます。
F.旧集落	面的な基盤整備は未実施であるが、比較的地規模が大きく、旧家や農家住宅など昔ながらのまちなみが残る住宅地	昔ながらのまちなみを活かしたまちづくりや景観形成等の魅力を高めていきます。
G 中高層住宅集積地(団地)	公的賃貸住宅や分譲マンションが立ち並ぶ住宅地	住宅が流通しやすい状態に保つていくために、団地暮らしの新しい魅力付けを進めていきます。

尼崎市の住宅地類型



【凡例】

A : 中低層低密住宅地



B : 低層高密住宅地



C : 住農混在地



D : 住商混在地



E : 住工混在地



F : 旧集落



G : 中高層住宅集積地 (団地)



基盤未整備地域

立地適正化計画における居住誘導区域

(令和2年9月時点)

A.中低層低密住宅地

戦前からの鉄道沿線開発で供給された敷地規模の大きな住宅地や戦後の土地区画整理事業により基盤が整えられた住宅地、近年大規模土地利用転換された住宅地。



1) 住宅地の特性

- 特に駅徒歩圏の住宅地では、商業施設や医療施設が複数あり、生活・交通利便性が比較的高くなっています。
- 地区計画や市独自の誘導規制等により、ゆとりある良好な住環境が維持されている戸建て住宅中心の住宅地や近年土地利用転換により建設されたマンション等もあります。
- 戸建て住宅地はブランド価値がある一方、敷地規模が大きく住宅価格は高い傾向にあり、若年・子育て世帯にとって手が届きにくい状況も見られます。
- 戸建て住宅では、住民の高齢化に伴い、施設入所等による空き家の増加が見込まれます。そのため、空き家が長期間放置されることのないように未然に防ぐことも重要になってきます。(⇒参考となる取組項目：方向性4(1)既存住宅の適正な管理の誘導)

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 良好な住環境という特長を活かして魅力を高めていくために、地区計画等のまちづくり制度を活用するとともに、地域住民主体でのまちづくり活動を促進します。

【関連する主な取組項目】

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
(3)-2③地区まちづくりへの支援

- 所有者の高齢化等により空き家となった住宅に子育て世帯等が入居するよう支援するとともに、地域の様々な活動等への参加を促進することで、世代循環を促進し、多世代が混ざりあった地域コミュニティの維持・活性化につなげます。

【関連する主な取組項目】

方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出

(3)①子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進

方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築

(2)①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及 ②高齢期等に適した住宅制度の普及

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

(3)-1①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

- 戸建て住宅の空き家が発生しているところでは、空き家をファミリー向け賃貸住宅や高齢者向けシェアハウスとするなどニーズに応じて利活用したり、住宅の一部をコミュニティ拠点として開放するなど「自分らしい住まい・住まい方」を実現できる環境づくりを進めます。
- ソフト面ではまちの魅力を引き出す「まち育て」を進め、ブランディング・魅力発信を図っていきます。

【関連する主な取組項目】

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・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 ★

B.低層高密住宅地

比較的小規模敷地が連担しており、産業都市としての発展を支えた戦前からの古い住宅が残る低層住宅中心の住宅地。



1) 住宅地の特性

- 低層住宅地ならではの居心地の良さや日常生活の中で培われたコミュニティがあり、路地や狭い道路には車が進入できないため、子どもが過ごすうえでは安心と捉えることもできます。
- 敷地規模が小さいため、住宅価格は周辺の他の住宅地と比べると比較的低廉で、若年・子育て世帯にとっても手が届きやすいです。
- 敷地が小さく、区画道路が整備されておらず、住宅地としての防災性や緊急車両の通行に不安がある地域もあります。
- 住民の高齢化や人口減少が他の住宅地に比べて顕著で、それに伴い空き家・空地も増加しています。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 日常生活の中で培われたコミュニティを活かして、高齢者や子育て世帯等がお互いに支え合いながら暮らせる住宅地としての魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

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・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 ★

- 路地や狭い道路が多く、加えて長屋や低層住宅が多いこの住宅地では、空が広く見え、圧迫感がなく歩行者目線のまちの良さがあり、これらを活かした路地・長屋のリノベーションや建替えによる子育て世帯等向けの住宅供給を行うとともに、地域コミュニティ形成につながるまちづくりを進めます。



地域の遊び場にもなっている
防災空地(神戸市)

【関連する主な取組項目】

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 ★

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

- (2) 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★
- (3) -3①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

- 防災性に課題のある地域では、老朽住宅の建替えにより、道路幅員の確保や狭小地の統合を行うとともに、防災空地の整備等により、長期的な視点から地域の防災性を高める取組を進めます。

【関連する主な取組項目】

方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

- (3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

- (3) -2④隣地統合等の促進 (3) -3②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実

C.住農混在地

主に市域の北部に見られる住宅と農地が混在した市街地。



1) 住宅地の特性

- 都市部にありながら、自然が身近に感じられる環境があります。
- 近年、農地転用による新たな住宅供給も見られ、景観が変化してきています。そのような中で、生産緑地の指定から30年を経過する令和4年以降に、生産緑地が宅地に転用されることで、景観だけではなく住宅市場に大きな影響を与えることが想定されます。
- 中には、狭い道路が残り、基盤整備に課題がある地域も見られ、そのような地域では、災害に向けた十分な備えが求められます。

(⇒参考となる取組項目：方向性5(3)－3住宅地の防災・防犯性の向上)

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 住宅の更新や農地転用に対して、地区計画や建築協定等のまちづくり制度の活用や、住宅地の緑化の取組を進めることで、この地域ならではの環境を地域住民等によって守り育てていきます。

【関連する主な取組項目】

- 方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
 - (3)－2②住宅地の緑化を推進する取組
 - (3)－2③地区まちづくりへの支援

- 農地の貸農園化等により、便利な立地でありながら、自然に触れられる暮らしを実現できる環境づくりを進めていきます。

【関連する主な取組項目】

- 方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
 - (2)地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★



貸農園

- 農業や食育を特別なプログラムではなく日常で体験しながら子どもを育てることができる住宅地の供給など、都市部でありながら自然を活かした子育て環境の実現を図ります。

【関連する主な取組項目】

- 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 ★
- 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・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 ★

D.住商混在地

駅徒歩圏を中心として、住宅と商業サービス系土地利用が混在した市街地。



1) 住宅地の特性

- 駅徒歩圏で商業施設や医療施設が複数あり、生活・交通利便性が高くなっています。
- 阪神沿線においては駅周辺に比較的大きな公園があります。
- 商店街等の店舗併用住宅のほか分譲や賃貸の中高層マンションが多い傾向にあります。特に古い賃貸マンション（風呂・トイレ・洗面が一体となった1Rやファミリータイプ）では、需要のミスマッチと新規供給が続いていることから、空き家が多く見られ、既存住宅の有効活用が求められます。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 商業施設や医療施設など暮らしに必要な施設が徒歩圏に揃っている生活利便性の高さを活かし、高齢者が歩いて暮らせるまちとして、駅近で住みやすい住宅地としての魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

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・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 ★

- 利便性の高さを活かした「共働き子育て世帯向けサービス付きマンション」など住宅・住宅地を選ぶ子育て世帯等にとって魅力的な住まいが供給されるように誘導します。

【関連する主な取組項目】

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 ★

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

- (3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導



共働き子育て世帯向けサービス付きマンション（イメージ）

- 既存住宅を活用して、非営利活動やソーシャルビジネスの場やギャラリー、ワークスペースとするなど、生活・交通利便性の高い商業地域ならではの様々な「生業（なりわい）」の場を住まいと近接または一体で創出することで、まちの魅力を引き出す「まち育て」を進め、魅力向上を図ります。

【関連する主な取組項目】

方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

- (3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進

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・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 ★

E.住工混在地

JR福知山線や神崎川沿いに広がる住宅と工業・運輸系土地利用が混在した市街地。



1) 住宅地の特性

- 市内でも住宅価格は比較的低廉で、昔ながらの町工場の雰囲気が残り、閑静な住宅地にはない個性的な暮らし方ができる素地があります。
- 一方で、工場の騒音・景観など住環境に課題のある地域もあります。中には、狭あい道路や老朽住宅が残る地域も見られます。また、居住人口の多い町丁目を中心に、人口の減少しているところが多くあります。

(⇒参考となる取組項目：方向性5(3)－3住宅地の防災・防犯性の向上)

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 職住近接・業住近接(「生業(なりわい)」の場と近接)で、地域の生業に親しみながら暮らせる住宅地としての魅力を活かして、住まいづくりやブランディングを進めます。

【関連する主な取組項目】

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・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 ★

- 既存住宅を活用して、趣味の活動の場やアトリエ、工房、ワークスペースとするなど、この地域ならではの様々な生業の場を住まいと近接または一体で創出することで「工房付き住宅でのものづくり暮らし」等の自分らしい住まい・住まい方の実現を図ります。



工房付き住宅(イメージ)

【関連する主な取組項目】

方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

(3)②既存住宅等の多様な利活用の促進

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・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 ★

- 子どもの芸術教育やスポーツの場等として空き家や空地を活用し、この地域の特徴を活かした子育て環境の実現を図ります。

【関連する主な取組項目】

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 ★

F.旧集落

面的な基盤整備は未実施であるが、比較的敷地規模が大きく、旧家や農家住宅など昔ながらのまちなみが残る住宅地。



1) 住宅地の特性

- 比較的敷地規模が大きく、入り組んだ道や路地が残り、塀に囲まれた旧家や農家建築、農地が残るなど、都市部にありながら昔ながらのまちなみが残っているところもあります。
- 昔からのコミュニティが持続している地域もある中で、昔からの住民と新規住宅供給等により転入した住民が一体となったコミュニティ形成が求められます。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 古民家活用や建物の修景、それらの資源を活かしたまちづくりを展開するなど、昔ながらのまちなみを活かしながら、魅力を育てていきます。

【関連する主な取組項目】

- 方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
- (2) 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★
- (3) - 2①良好な景観の形成に資する取組



古民家を活用したレストラン

- 古民家等の持つ豊かな内部空間を活かした地域交流拠点や子育て支援・高齢者支援拠点を創出するなど、古民家等の活用による地域コミュニティの形成や関係人口創出を図ります。

【関連する主な取組項目】

- 方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
- (3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進

- 昔ながらのまちなみが残る旧集落の雰囲気自体が魅力であり、また、祭りや伝統的行事への参加など、その地域や周辺地域に住まいを構えて暮らすことの魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

- 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・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 ★

G.中高層住宅集積地(団地)

公的賃貸住宅や分譲マンションが立ち並ぶ住宅地。



1) 住宅地の特性

- 分譲マンションは戸建て住宅に比べ、中古でも一定の評価をされて、流通しやすい状況です。
- 団地ならではの広場や公園等の豊かなオープンスペースがあります。
- 公的賃貸住宅の一部にはエレベーター等のバリアフリー化がなされておらず、空き家が多い住宅もあります。(⇒参考となる取組項目：方向性6(2)③エレベーター設置の推進)

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 市営住宅の集会所等を活用し、子育て支援や高齢者支援、コミュニティ活動の拠点とするなど、暮らしやすい魅力的な環境づくりを進めていきます。
- 団地ならではのまとまったオープンスペースを活用し、魅力的なイベントを開催するなど、団地暮らしの魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

- 方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
 - (2) 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★
 - (3) -1②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援

- 分譲マンションの円滑な流通が続くように、適正管理に向けた取組を進めます。

【関連する主な取組項目】

- 方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
 - (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

4 主要プロジェクト

施策の方向性であげたそれぞれの取組のうち、3つの基本目標（ミッション）の実現に向けて、市民、事業者、行政が方向性を共有し、連携しながら、それぞれの特性を生かした役割を果たすという協働の取組を主要プロジェクトとして位置付けます。ただし、前計画の評価を踏まえて一歩先に進むために新設した施策から主に選んでいます。

【主要プロジェクト一覧】

※主要プロジェクトの詳細については、目次の【具体的取組】のQRコードを読み取り、ご参照ください。

主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト※	尼崎らしい充実した子育て環境や自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち等を実現するために、民間事業者やエンドユーザーが主体的に関わる自分らしい住まい・まちづくりを推進します。
主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開	地域主体による“住まい・まちの魅力”を高める「まち育て」に取り組むため、地域を支援する仕組みを作り、取組の充実を図ることで、住まい・まちの魅力向上につなげます。
主要プロジェクト③ 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出	環境・エネルギー・防災・交通・シェアリングシステム等の先駆的な技術やシステムを有した住宅地開発など、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地を実現するプロジェクトを推進・誘導します。
主要プロジェクト④ 分譲マンションの適正管理の促進	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基盤として、市によるマンションの管理状況を把握する仕組みを作り、個々の状況に応じた施策の検討につなげます。
主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進	既存の民間賃貸住宅を有効活用したセーフティネットの強化を図るため、住宅・福祉等の関連分野における連携の強化と情報発信を進めます。

※「あまがさき住民十色」プロジェクトは、方向性1（1）尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進（P4）と方向性5（1）「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（P10）の双方の取組を推進していくためのプロジェクトです。

【主要プロジェクトの位置付け】



5 計画の推進に向けて

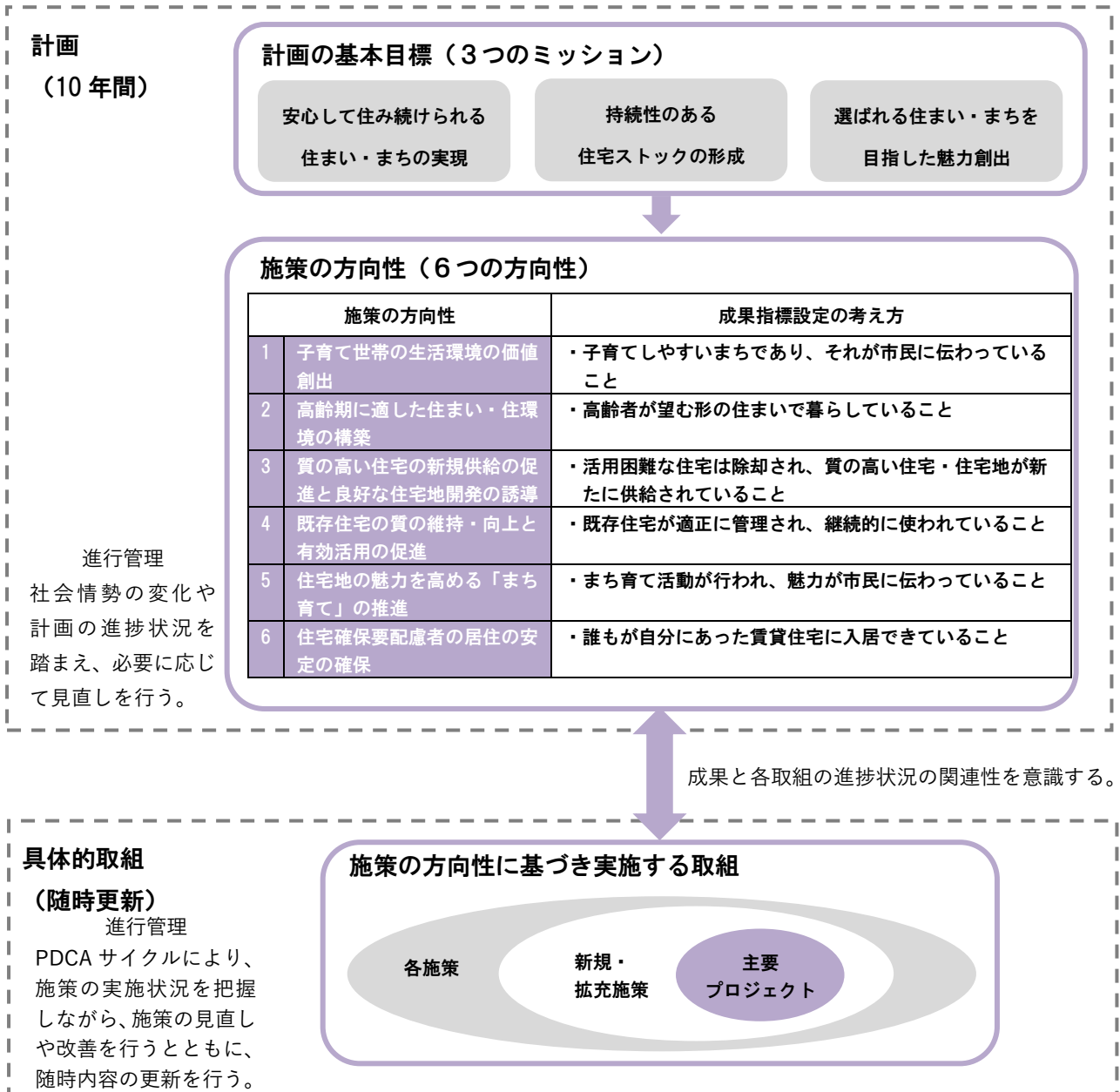
計画の見直し

本計画の計画期間は10年間ですが、社会情勢の変化や計画の進捗状況を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うほか、計画の中間年度である5年目に中間見直しの必要性を検討します。

計画の評価と進行管理

本計画の3つの基本目標（ミッション）の実現に向け、施策の方向性に基づき実施する取組の成果は、施策の方向性ごとに別途成果指標及び目標値を定め、進捗状況の把握と効果の検証を行います。

※成果指標については、目次の【具体的取組】のQRコードを読み取り、ご参照ください。



成果指標の設定

- 施策の方向性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。

施策の方向性	成果指標設定 の考え方	成果指標	現状値・目標値	目標値管理
1 子育て世帯の生活環境の価値創出	・子育てしやすいまちであり、それが市民に伝わっていること	・子育て世帯の社会増減数	現状値：△257 世帯 (H30) ⇒目標値：△191 世帯 (R1)	総合計画 (各年)
		・現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている市民の割合のうち、子育て世帯に限定した割合	現状値：84.1% (H30) ⇒目標値：84.1%以上 (R12)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
		・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	現状値：30.7% (H30) ⇒目標値：35% (R12)	住宅・土地統計調査 (5年)
2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	・高齢者が望む形の住まいで暮らしていること	・孤立感を感じている市民の割合のうち、高齢者に限定した割合	現状値：37.6% (H30) ⇒目標値：29.4%以下 (R12)	総合戦略 (各年)
		・現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている市民の割合のうち、高齢者に限定した割合	現状値：80.5% (H30) ⇒目標値：80.5%以上 (R12)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
		・高齢者世帯に対する高齢者のための住宅割合 (サ高住+有料老人ホーム+軽費老人ホーム・ケアハウス+シルバーハウジング+高齢者特定目的住宅+UR高優賃)+住宅改造支援事業実施住宅)	現状値： ⇒目標値：	高齢者のための住宅数/高齢者世帯 (各年)

施策の方向性	成果指標設定 の考え方	成果指標	現状値・目標値	目標値管理
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	・活用困難な 住宅は除却さ れ、質の高い 住宅・住宅地 が新たに供給 されているこ と	・住宅全体のうち腐朽・ 破損ありの空き家割合	現状値：4.7% (H30) ⇒目標値：3% (R12)	住宅・土地統 計調査 (5 年)
4 既存住宅の質 の維持・向上 と有効活用の 促進	・既存住宅が 適正に管理さ れ、継続的に 使われている こと	・住宅全体のうちその他 空き家割合	現状値：4.9% (H30) ⇒目標値：3% (R12)	住宅・土地統 計調査 (5 年)
		・既存住宅流通数	現状値：670戸 (H30) ⇒目標値：820戸 (R12)	近畿レイン ズ・年刊市況 レポート (各 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)
5 住宅地の魅力 を高める「ま ち育て」の推 進	・まち育て活 動が行われ、 魅力が市民に 伝わっている こと	・身近な地域活動に参画 している市民の割合	現状値：17.6% (H30) ⇒目標値：30.0% (R4)	まちづくりに 関する意識調 査 (各年)
		・尼崎市のイメージがよ くなったと回答した市民 の割合	現状値：52.6% (H30) ⇒目標値：66.0% (R4)	まちづくりに 関する意識調 査 (各年)
6 住宅確保要配 慮者の居住の 安定の確保	・誰もが自分 にあった賃貸 住宅に入居が できているこ と	・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：338戸	登録数 (各 年)
		・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市民の 割合 (賃貸住宅居住者限 定)	現状値： ⇒目標値：	都市整備局ア ンケート (各 年)

主要プロジェクト

主要プロジェクト1

「あまがさき住民十色」プロジェクト ～尼崎だから実現できる自分らしい暮らし方～

「尼崎らしい充実した子育て環境」や「自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち」等を実現するために、民間事業者やエンドユーザーが主体的に関わり、自分らしい住まい・まちづくりを進める「あまがさき住民十色」プロジェクトを立ち上げて、推進します。

ここでのプロジェクト対象は、次のとおり、一般的な民間事業者の住宅供給とします。

なお、立地特性や事業主体・内容・規模等が多岐にわたることから、主体となる民間事業者やエンドユーザーで「目標像」を共有し、地域や物件によって異なる課題や対応方策を検討することとします。

<プロジェクト対象>

- ・民間事業者の住宅供給（新築分譲、既存住宅流通(買取再販を含む)、賃貸住宅供給等)
- ・エンドユーザーによる自宅建設、リノベーション
- ・賃貸住宅のリノベーション など

※主要プロジェクト3の対象となる公有地活用等の大規模プロジェクトは除きます。

<推進主体>

- ・事業主体となる民間事業者等と行政が参加するプラットフォームの設立を想定します。

<プロジェクトの手順>

- ①プラットフォームの設立
- ②プロジェクトテーマ、目標像の設定、課題・方策の検討
- ③プロジェクトの実施
- ④プロジェクトの対外発信、持続的展開への取組
- ⑤多角的なプロジェクトにつながる関連イベント等の実施

1) プラットフォームの設立

住宅のビルダー、ディベロッパー、リフォーム事業者、賃貸住宅事業者、宅地建物取引業者、建築設計事務所といった民間事業者や大学、行政が参加するプラットフォーム（初動期は有志の勉強会等）を設立します。以降の取組については、全てこのプラットフォームが推進主体となることを想定します。

プラットフォームの参加者は、尼崎市すまいづくり支援会議の参加企業を中心としつつ、新事業の開発に意欲的な事業者を公募することが考えられます。

2) プロジェクトテーマ、目標像の設定、課題・方策の検討

プロジェクトへの取組にあたり、テーマ（ターゲットなど）を定め、その具体的な目標像（市内の対象地域や物件に応じた暮らし方のイメージ）を設定します。目標像の実現に向けた課題を抽出し、その方策を検討し、狙いとするビジネスモデルを明確化して事業化段階に移行します。目標像やビジネスモデルの検討にあたっては、プラットフォーム内での検討だけでなく、プロポーザルによる事業者提案や住民参加型でのアイデア募集などの方法も考えられます。

なお、第一弾プロジェクトは、現在の喫緊の課題である子育て世帯に焦点を当てて「尼崎らしい充実した子育て環境」を候補とします。

◎第一弾プロジェクトテーマ：「尼崎らしい充実した子育て環境」

「尼崎らしい充実した子育て環境」とは、尼崎市にある多様な住宅地の特性を活かした「子育て環境」を指します。それぞれの住宅地類型に応じて取り組むことにより、市内外の子育て世帯や新婚・若年世帯に多様な選択肢を示すことを目指します。

多様な住宅地の特性を活かした目標像を設定し、子育て世帯のニーズや地域特性を調査分析して、住宅地類型に応じて取り組みます。

■「尼崎らしい充実した子育て環境」のイメージ

目標像（例）	対象地域	住宅・住宅地のイメージ
路地・長屋のリノベーションによる安心子育て住宅地	旧集落、低層高密住宅地等	車が入り込まず、隣近所で自然な視線の見守りや日常のコミュニケーションがあり安心。古くて味のあつ住宅や路地を活かし、自分らしい住まいを実現。
共働き子育て世帯向けサービス付きマンション	住商混在地等	保育・教育や日常生活サービス等が整い、家事・育児の合理化、不意の事態へのバックアップ等が充実した住宅
職住・業住の近接・一体型住宅・住宅地	住工・住商混在地等	自営業やテレワークの職場だけでなく、趣味や非営利活動の場、子どものスポーツ・芸術教育活動の場など、様々な「生業（なりわい）」の場が近接または一体となった住宅・住宅地
「農」「食」を身近に感じられ体験できる住宅地	住農混在地等	都市にしながら、農業や食育を特別なプログラムではなく日常で体験しながら子どもを育てられる住宅地

3) プロジェクトの実施

市内外の民間事業者やエンドユーザーに多様な選択肢を示すために、「モデルプロジェクト」を実施し、先駆的な事業や先導的な住まい・住まい方を実現します。

方法としては、事業化する敷地・住宅等を設定し、コンペ方式やプロポーザル方式等によるプロジェクト展開が考えられます。

なお、物件の選定にあたっては、空き家の相談窓口等との連携による敷地・住宅等の設定など、事業化に向けた取組を想定します。

<方法の例>

事業化する敷地・住宅等がある場合	事業コンペ方式	実際に事業化する敷地や住宅等を設定し、そこでの事業主体となるディベロッパー、ビルダー、リフォーム事業者が事業内容、価格等を提案し、その内容を審査して実施する事業者を決定します。
	プロポーザル方式	プロジェクトの企画に対するプロポーザルを実施し、選定事業者が具体的な敷地・住宅等を対象に事業化を行います。
事業化する敷地・住宅等がない場合	設計コンペ先行方式	実際に事業化する敷地や住宅が設定できない場合、特徴のある敷地や住宅等を仮設定して設計コンペを行います。その後、その設計案で事業化したい事業者やエンドユーザーを公募し、設計者とマッチングして事業化します。

4) プロジェクトの対外発信、持続的展開への取組

①プロジェクトの対外発信

モデルプロジェクト等の成果を中心に、尼崎の自分らしい住まい・住まい方について、市内外でターゲットとなるエンドユーザーに訴求しやすい効果的な方法、媒体、期間等を設定して発信します。

②プラットフォームによる持続的展開への取組

モデルプロジェクト等を一過性のものにするのではなく、持続性のあるビジネスモデルとしていくため、参加企業間での情報交換のほか、プラットフォームにおける様々な企業間の新たなビジネスパートナー、コンソーシアムの創生などを図っていきます。

5) 多角的なプロジェクトにつながる関連イベント等の実施

目標像・コンセプトづくり等にあたり、自分らしい住まい・住まい方を求めるエンドユーザー等の参加イベント等を行うことが考えられます。

また、「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・発信については、「自分らしい」を具体化するために、住宅を求める多様な人々が参画し、多様な価値観で、住宅地の個性と魅力を発掘するイベントを行うことが考えられます。

主要プロジェクト2

地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開

※ “住まい・まちの魅力” を高めることを総称して「まち育て」と位置付けます。

地域発意による地域の様々な課題解決や魅力向上に向けた取組を進めることにより、“住まい・まちの魅力”を育てるプロジェクトであり、これを進めるうえでは、様々な情報を地域という視点で集約し、取組に関わる各主体が認識しておくことが重要です。

まずは、地域住民が自分事として考えるきっかけを作り、地域の主体的な動きに合わせて、より取組が進むよう支援を行い、他地域への波及を目指します。

1) 「まち育て」のタネまき（地域住民同士のつながり作り）

前期

「まち育て」を考えるうえでは、地域に関心を持つ住民が増えるとともに、地域住民それぞれが持つ様々な思いを、互いに思いやり、尊重し、地域としての思いとしていくことが重要です。

まちのことや身近な地域のことを自分事として考える第一歩として、概ね小学校区単位に配置された地域担当職員が、地域に住む“人を知る”きっかけとなる、ふれあい喫茶やこども食堂等に出向くなど、地域の人と関わりを持ち、地域住民と顔の見える関係を作ることにより、地域住民同士のつながり作りを行います。

こうしたことにより、まちのことに関心のない地域住民も「まち育て」の取組に関わるきっかけとなるよう努めます。

2) 「まち育て」のタネへの水やり（きっかけ作り、支援）

中期

つながり作りが進むなど、地域の主体的な動きに合わせて、地域の魅力をみんなで探すまち歩きイベントを開催するなど、イベントを通じて地域の魅力に触れ、地域について考える機会を作ります。

そういった身近なところから地域に目を向けることで、まちづくりや住環境についても考えるきっかけを作り、地域発意による様々な課題解決や魅力向上に向けた取組が進むよう、必要な情報提供や出前講座の実施等の支援を行います。

3) 「まち育て」の実り（団体の評価、取組の実現）

後期

地域の様々な課題解決や魅力向上に向けた主体的な取組が進む中で、「まち育て」に取り組もうとしている団体もしくは既に取り組んでいる団体が動きやすくなるような仕組みづくりを検討します。

また、取組内容に応じて適切に関係課とつなぎ、横断的な取組については、関係課が集まって取り組むことができる体制を検討するなど、庁内連携を進めます。

<住環境分野の「まち育て」プロジェクトのイメージ（例）>

- ・ 地区計画や地区まちづくりルールにつながるような、地域における住環境の保全・形成、必要な施設の誘導等についての研究会の活動
- ・ 地域の不動産事業者と自治会が連携した「空き家相談窓口」や「地域限定ランドバンク事業」の構築
- ・ 住宅地の防災性の向上に向けた、未利用空地のまちづくり広場化
- ・ 不動産事業者や賃貸住宅オーナーによる空き家のコミュニティスペース化

4)「まち育て」から「まち咲き」へ（活動団体のネットワーク化の検討）

後期

地域での取組を進める団体同士のつながり作りの場として、プラットフォーム等の設立を検討するなど、活動団体の相互の情報交換や他地域への波及を目指します。

主要プロジェクト3

次世代につなぐ住宅・住宅地の創出

市全体または周辺に大きな影響を与えるような大規模な敷地が出た際には、良好な住宅地開発の機会と捉え、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地を実現するため、公民連携による実現化を目指す内容や対象案件を絞り込み、プロジェクト化を推進・誘導します。

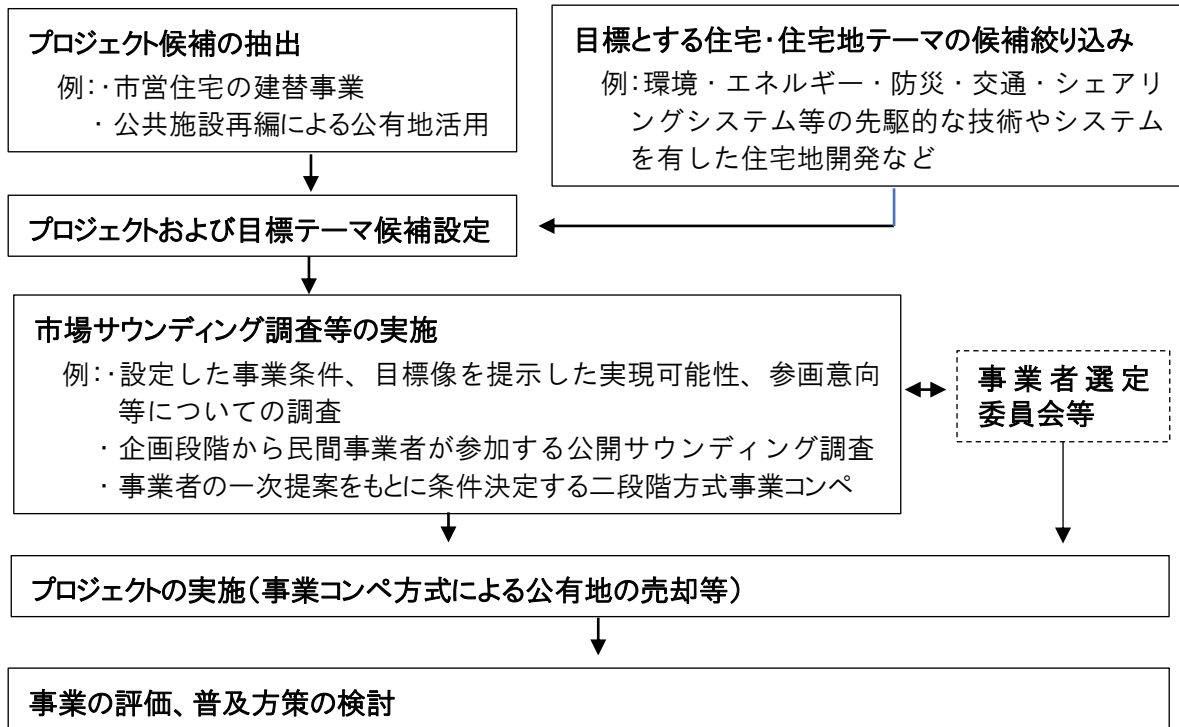
また、一定規模以上の住宅地開発において、良質な住宅・住宅地を誘導するために、敷地規模等に応じた柔軟な協議の場や仕組みづくりを検討します。

1) 先導的住宅・住宅地プロジェクトの具現化

中期

市営住宅の建替え等の公共施設の再編で生じる大規模な公有地等の活用など、プロジェクト化の可能性のある案件を抽出します。当該物件の立地や規模等に応じて、本市が目指す住宅地イメージや本市の政策課題等を考慮し、当該プロジェクトにおいて目標とするテーマの候補を絞り込みます。

そのうえで、市場サウンディング調査等を実施し、具現化を図ります。公有地を活用した民間プロジェクトにおいては、民間のみでは実現しない部分を行政が支援する公民連携の仕組みを検討します。

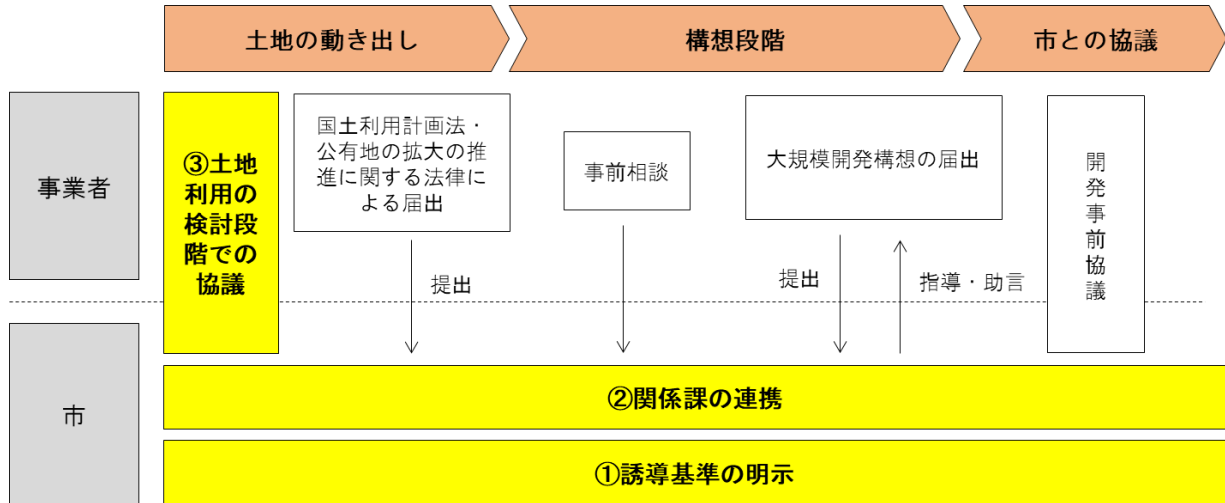


2) 良質な住宅・住宅地の誘導

中期

一定規模以上の住宅地開発において、良質な住宅・住宅地を誘導するために、敷地規模等にに応じた柔軟な協議の場や仕組みづくりを検討します。

<住宅地開発における誘導に向けた取組（イメージ）>



①誘導基準の明示

事業者の開発計画の立案にあたり、まちづくりの方針に基づく市の考え方等を事前に明確にしておく。

(例)住宅開発ガイドラインの作成

②関係課の連携

良好なまちづくりに向けて誘導するため、早い段階から市の考え方を関係課で調整・共有し、土地所有者や事業者に対し、関係課が連携しながら対応を行う。

(例)敷地規模に応じた関係課会議の開催

③土地利用の検討段階での協議

土地が売買される段階では既に土地利用が決まっていることが多いことから、土地利用が決まる前段階で情報収集や庁内共有を行い、必要に応じて対応方針を検討し、市の考え方や意見等を土地所有者に示す機会を作る。

主要プロジェクト4

マンションの適正管理に向けた取組の充実

マンションは、区分所有者共有の資産であり、区分所有者によって構成される管理組合（または管理者）による適正な管理が行われることは、快適なマンション住まいや資産価値の維持による安定的な流通に不可欠です。そのためには、それぞれの区分所有者が、管理組合の一員としての意識を持ち、その役割を果たすことが重要です。

一方、戸建て住宅と比べてその管理状態等が周辺地域へ与える影響も大きいことから、管理状態の悪いマンションの発生の予防や改善を行い、周辺の住環境に悪影響を及ぼさないためには、区分所有者自らの努力を支援する行政による施策の推進も重要です。

そこで、管理不全の予防・改善に対し、市が能動的な関与を進める基盤として、市によるマンションの管理状況を把握する仕組みを作り、把握した個々の状況に応じた施策の検討につなげます。

1) 市内マンションの正確な把握に向けた取組

前期

これまでの実態調査の結果や現地確認等により市が把握している全ての分譲マンションに対し、管理組合等宛のダイレクトメールによる情報提供を行っていますが、郵便物の不達が課題となっています。ダイレクトメールの不達が判明した際に個別訪問等様々な工夫による状況把握を徹底することにより、市との関わりの窓口となる連絡先の把握に継続して取り組みます。

なお、新築される分譲マンションについては、開発事業事前協議等から毎年把握していきます。

2) マンション管理状況の調査の実施

前期

① 個別訪問による実態把握の取組

これまでの実態調査で判明している「将来管理不全となる恐れのあるマンション」に対し個別訪問を行い、より正確な状況を把握するとともに、必要な取組について検討し実施します。

また、継続的な支援のため、個別カルテなど管理ツールについても検討します。

② 定期調査の実施による実態把握の取組

今後、高経年マンションにおいて生じる可能性のある問題について、その予兆を早めに把握し、予防的な対応も含めて対応できるよう、マンション管理組合を対象とした定期調査を実施します。

調査を実施するにあたっては、従前の調査結果から判明した課題やその後の取組の効果、調査後に判明した新たな課題の解決に向けたより効果的な調査となるよう、築年数や管理の

状況等に応じて、調査方法や調査項目を変えるなど、実施手法を工夫し、現況把握に努めます。

3) 国の動向や他都市事例の研究

前期

域内のマンション数の違い等はあるものの、届出（登録）制度等先進他都市において実施されている施策についても研究し、本市における効果的かつ実効性のある取組を検討します。

また、適切に管理されたマンションが市場で的確に評価されることを目指した、不動産・マンション管理等の関係団体による「マンション管理適正評価研究会」で検討中の評価システムや、マンション管理適正化法の改正によるマンション管理組合による適切な管理計画に係る認定制度の創設など、国や県の動きにも注視していきます。

主要プロジェクト5

民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向けた既存の民間賃貸住宅を有効活用したセーフティネットの強化を図るため、民間事業者等による支援サービスの充実と住宅・福祉等の関連分野における連携の強化を重視して取組を進めます。

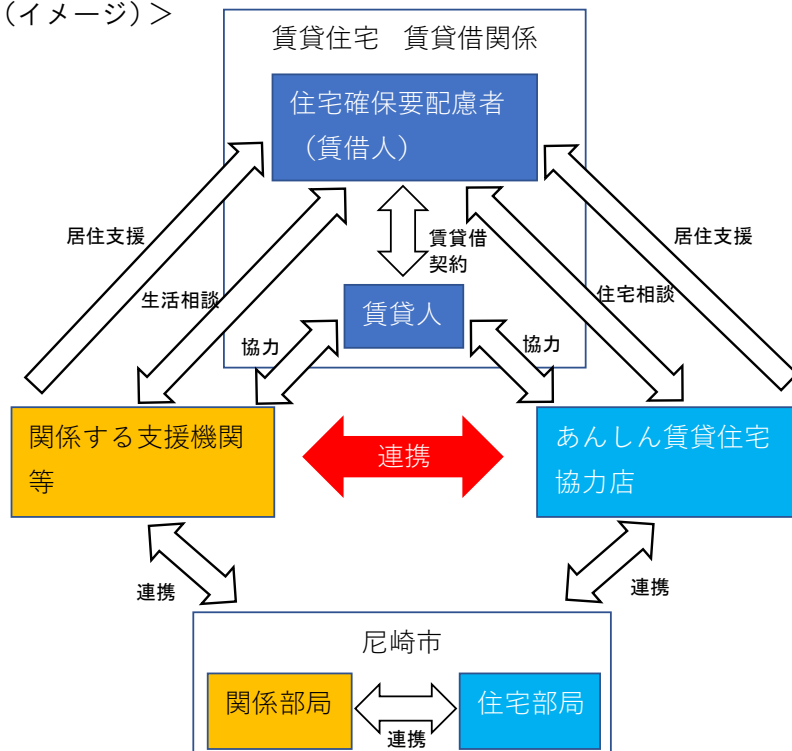
1) 居住支援の充実

前期

市内の民間賃貸住宅ストックが約8万戸に及ぶ中で、所有者や管理会社のセーフティネット住宅としての活用への抵抗感を解消して、賃借人である住宅確保要配慮者と賃貸人である民間賃貸住宅事業者等の双方が安心できるようにするためには、市内でまだまだ取組が多いとは言えない民間団体・事業者等による居住支援（住まい探しに係る相談、契約等の支援、賃貸住宅での生活安定に係る支援、家賃債務等の保証、物故時の家財処分等）の充実が課題となっています。

そこで、既存の制度等を活用し、住宅と福祉等の各方面からの幅広い居住支援の充実に向けた連携の仕組みの構築に向け、取組を推進します。

<連携の仕組み(イメージ)>



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

中期

既存の会議体等を活用した情報共有を強化するとともに、構築した仕組みを活用し、関係する支援機関等への住まいに関する情報提供や情報発信を行います。

なお、発信した情報がどの程度活用されたかについて、定期的な関係者との意見交換により確認し、提供する情報及びその手法のあり方を検証し、より有効な情報発信を進めます。

第5回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年5月27日(水) 10:00~12:00

2 場所 : WEB会議

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)

森山副市長
都市整備局 田尻局長、竹原次長、藤川課長
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、鈴木、柴田

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

ア 第4回審議会の振り返り

イ 尼崎市住生活基本計画(素案)

ウ 主要プロジェクト

(3) 閉会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日出席いただいている委員数は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。

(2) 議事

ア 第4回審議会の振り返り

○ 意見交換

- ・ (会長) 新型コロナウイルス感染症への対応について、新しい生活様式の実践をどこまでやっていくか。
- ・ (委員) 不動産業界のコロナの影響についてだが、賃貸市場の需要は減少していない。テレワークへの対応として住宅の部屋の構造や広さを考えて住まいを選ぶ人が増えている印

象がある。売買市場の状況は把握していない。

- ・（会長）広い住宅がいい、個室がほしいといったニーズは当面続くのではないか。
- ・（委員）テレワークをしている中で、ワークスペースを確保できるように部屋数が必要だと実感した。

また、コロナ禍の影響で仕事を解雇され住居を失った人や今の住居に住み続けられない人のために市として低廉な住宅の供給を考えていく必要があるのではないか。

- ・（会長）後者の指摘について市として何か対応しているのか。
- ・（事務局）解雇や雇用状況の変化などにより収入が大きく減少した方やインターネットカフェ等の使用制限に伴い住宅に困窮している方に対して、市営住宅を仮住居として提供している。市営住宅の募集は通常年2回であるが緊急対応として受け入れを行っている。

また、市営住宅の入居者で収入が減少した方に対しても、家賃の猶予や減免を行っている。

- ・（副会長）住まい方の変化だけでなく、住まいに滞在する人数が増えている。それに伴い、ごみの量が増えたり、インターネット回線の負荷が増大するなど、様々な負荷がかかっている。また、近所でテレワークできる場所を探している人も増えている。尼崎も住宅地として日中に滞在している人が増えることになるので、それを支える環境を考える必要があるのではないか。
- ・（会長）学生に聞いても、近所に散歩や買い物ができる場所があることやテイクアウトできる飲食の個店があることの良さに気付いたという声があり、これまでとはまちの見方が変わっている。このようなことも含めて計画に反映できればよいのではないか。
- ・（委員）自宅周辺で過ごす時間が増えるので、近所に散歩できる公園があることやテイクアウトできる飲食店があるなど、自宅周辺で生活しやすくなる環境を充実できるとよいのではないか。また、リモートワークする上で、住宅の広さなど住まいの見直しを考えた人が多かったのではないか。

イ 尼崎市住生活基本計画（素案）

○ 意見交換

- ・（委員）住宅数の推移のグラフがあるが、空き家数が2013年をピークに減少に転じている。このデータは間違いないのか。
- ・（事務局）住宅・土地統計調査が抽出調査であるという性格上、数値に誤差が生じている可能性がある。市としては、空き家は増えているだろうと認識している。
- ・（委員）空き家は、全国的には「賃貸用の空き家」「(売却用・賃貸用以外の) その他の空き家」が増加している。人口減少に伴い賃貸住宅を募集しても入居者がなく空いている(賃

貸用の空き家)。そして入居者がいないためそのまま放置した結果「その他の空き家」となっている状況がある。統計調査上は尼崎市の空き家数は2013年から減っているが、対策として適正に講じていく必要がある。

計画書の内容について、新規・拡充施策で「前期」となっているものは、もう少し具体的な内容を書いてはどうか。

方向性4(3)②既存住宅の多様な利活用は、事業者や団体だけでなく所有者も考えている。また、情報提供の対象として活用を考えている人が前提となっているが、空き家についての個別相談をしているなかで、多様な利活用の提案をすれば、考えていない人でもやってみようとする気になる場合もある。書きぶりを考えてはどうか。

また、方向性4(3)③既存住宅の流通・利活用に向けて、情報交流や公民連携といったふわっとした表現ではなく、事業者や団体が連携して、空き家の相談体制を構築して、空き家所有者と利活用希望者のマッチングを支援するというぐらいの内容を打ち出すなど、全体的にもう少し踏み込んだ書き方にならないか。

- ・(会長) 新規・拡充施策の書きぶりについては、別冊【具体的取組】では具体的に書き込んで、計画書本編は大きな方向性として書いていると認識しているが、意見を受けて検討してほしい。

方向性4に関連して、分譲マンションの話として「2つの老い」が挙げられているが、賃貸住宅についても所有者の老いの影響があるように感じる。実際はどうか。

- ・(委員) 高齢になったり、老朽化により修理・メンテナンス費用が高つくなど管理しにくくなると、高く売れるように考えて計画的に売却をする賃貸オーナーも比較的多い。
- ・(委員) 取組時期として「前期・中期・後期」と振られているが、具体的にどのような時期を指すのかなど説明は記載するのか。
- ・(事務局) 説明の記載は考えている。また、別冊【具体的取組】で施策メニュー一覧を記載する予定なので、そこで実施時期等を整理して示せばと考えている。
- ・(委員) 計画期間は10年あるが、それぞれ3年ずつのイメージなのか。期間をどこまで明確に示すかは難しいと思うが、実行性を高めるためにも明確な記載はあった方がよい。
- ・(事務局) 別冊【具体的取組】でスケジュールを示す予定である。また、前期・中期・後期は3年ずつを想定している。
- ・(委員) 事前説明で発言した意見と重複する部分もあるが、計画のタイトルの「住生活」という表現は違和感がある。「住生活」は個人のものというイメージがあるので、「住環境」などもう少しパブリックなイメージの言葉を用いてはどうか。

方向性1のイラストについて、近年ダイバーシティが求められており、家族の形も様々な国籍やLGBTのパートナーなど多様である。昔ながらのプロトタイプの家族像のイラスト

をあえて入れる必要があるのか。

方向性2（1）①で「心身の機能が低下した・・・」とあるが、「低下」という表現が気になる。「高齢者や障害者の心身の機能に応じた・・・」などの表現にしてはどうか。

地域別の取組の考え方のうち「A. 中低層低密住宅地」2)について、4点挙げられているが、1番上にリノベーションによるシェアハウスなどの新しい利活用の話が来ると、住民目線では唐突な印象を受ける。順番を考えてはどうか。

また、事例の写真は尼崎市内のものを使用したほうがよい。「D. 住商混在地」のイメージ写真も住宅地の魅力を伝えるような他の写真に差し替えたほうがよい。

「G. 中高層住宅集積地（団地）」2)について、1点目は市営住宅に限定した内容、2点目は「団地」という表現で民間も含めた内容になっている。コロナ禍の影響で、ワークスペースなどとして集会所を活用するようなニーズも高まっていると思うので、1点目も民間も含めた書きぶりとしてはどうか。

P23「4 主要プロジェクト」について、このマトリックスの前に、各主要プロジェクトの概要がないと読み手にわかりにくいのではないかと。また、主要プロジェクト1は「～プロジェクト」、主要プロジェクト2は「～事業」とあえて表現を分けているが、理由がなければ統一したほうがよい。

- ・（事務局）本日配布した「事前説明での意見と対応」に掲載している内容以外について回答すると、「～プロジェクト」と「～事業」は明確な使い分けを行っていない。他に適切な表現があれば検討したい。
- ・（会長）ダイバーシティの視点からのイラストの指摘についてはごもっともだと思う。日本の家族構成は、1970年頃は「親＋子」世帯が中心であったが、現在は「夫婦のみ世帯」「単身世帯」が中心となっている。子育てしているファミリー世帯が少ない中で大事にする必要があるということで、大きな方向性として打ち出しているという理解しているが、様々な家族の形がある中であえてイラストとして出す必要がないという意見も理解できる。
- ・（副会長）「心身の低下」という表現は気になっていた。全体的に表現の確認を受けた方がよい。

また、タイトルについて「住生活基本計画」は行政が計画するものであるが、「住生活」にまで口出しするのかという意見もある。「住生活」という用語の扱いは気を付けたほうがよい。

- ・（委員）方向性1のイラストについて、ダイバーシティの観点から家族のイラストではなく、子どもだけのイラストにしてもよいのではないかと。

また、太陽光発電設備について、余剰電力の固定価格買取制度の買取期間終了後の対応について、何か支援を行う予定はあるのか。

地域別の取組の考え方のうち「B.低層高密住宅地」について、長屋の1戸だけを解体して3階建ての狭小な戸建住宅が建てられている状況がある。このような建替えが進むことをどう考えるのか。何か規制するのか、条例を設けるのか、どこまで対応するか考える必要がある。

「C.住農混在地」について、農地を残すためには行政が支援して担い手を作っていく必要がある。また「D.住商混在地」についても、特にコロナ禍の影響もあり、小さな商店や商店街をどう残していくかが重要になっていく。

「E.住工混在地」について、工場地域で自由度の高い使い方ができると面白い。空きスペースをスポーツジムなどのテーマを決めて、テーマ村として打ち出すのもありではないか。

「F.旧集落」について、文化財指定されている建物のメンテナンス費用は所有者個人の負担と聞いたが、実際どうなのか。

- （事務局）太陽光発電設備については、市ホームページ上で活用方法を紹介するなどに留まっている状態で、具体的な支援策があるわけではない。自家消費を促すという意味で既にあるスマートハウス促進事業の活用などは考えられる。

産業振興や農業振興に関する指摘について、本計画はあくまでも住宅に関する計画であるので、住宅地の魅力づけの方向性として、住宅との共存を考えた書きぶりにしている。産業振興等については他課の施策でフォローしていきたい。

「B.低層高密住宅地」で長屋が1戸単位で建て替わることについては特に規制していない。小規模な住宅が一概に悪いわけではない。2階建ての広めの住宅があれば小規模な3階建ての住宅もあるという風を選択肢が増えるような環境にしていければと考えている。

歴史的な建造物のメンテナンス費用について、本市では歴史的な建造物について「都市美形成建築物」として現在17件指定している。これらの保存にあたっての補修等は所有者個人が行っている。台風や水害等で被害があった場合に補助できないかという依頼もあるが、全国的にそのような事例がないこともあり難しい。そのようななかで、所有者のネットワークをつくって年に数回保存方法などを情報共有できる場を設けるなどの支援を行っている。

- （委員）「住生活」という言葉は住民目線で考えるとピンと来ない。どのような計画なのかわかるタイトルにしてはどうか。

コロナ禍への対応について、「施策の方向性」には反映されていない。住宅地の魅力を育てる「まち育て」や住環境に関わる部分にも、新しい住まい方に対応した文言が盛り込まれるとよいのではないか。

地域別の取組の考え方のうち「A. 中低層低密住宅地」2)のシェアハウスという表現について、高齢者が集まって暮らすグループリビングなど「自分らしい住まい・住まい方」のイメージができるようにわかりやすく書いた方がよい。

「3 地域別の取組の考え方」について、「1) 住宅地の特性」のなかでそれぞれの住宅地の問題にも触れられているが、それをどう改善するかが書かれていないため違和感がある。どのような取組をしているか何らか分かるようにしたほうがよい。

- (委員) タイトルについて「尼崎市民の暮らしと住まいのための計画」はどうか。

地域別の取組の考え方のうち「A. 中低層低密住宅地」について、シェアハウスだけが戸建て住宅を再生する手法ではないので書きぶりに違和感がある。またコロナ対応が求められるなかで、シェアハウスは3密要素があるため難しいのではないかと。テレワークに対応したサテライトオフィスや気持ちよく散歩するための菜園など他にも方法はある。

「B. 低層高密住宅地」について、この地域は昔から住む住民によるコミュニティが既にあるのではないかと。そこに子育て世帯が新たに住むのであれば、そのコミュニティを使って、暮らしをサポートしてくれる住宅地であることを魅力として書いてはどうか。例えば高齢者の見守りやちょっとした子育ての手伝いなどの助け合いなど。

「E. 住工混在地」でのびのびと育てられる子育て環境の実現というのがピンとこない。職住近接で子どもが親の仕事に誇りを持ったり、地域の生業に親しみながら暮らせるという捉え方で考えた方がよいのではないかと。

- (事務局) 住宅地の特性について、各住宅地で抱えるマイナス面の問題についての記載があることは認識しながらも、魅力づけの方向性として整理していた。問題点に対しても何らかの対応があるとわかるように書きぶりを検討したい。
- (会長) 「3 地域別の取組の考え方」は全体的に、今の居住者の視点よりもその住宅地に新しいことを入れることに寄りすぎている。全体的に前のめりになっている印象がある。書きぶりを工夫してほしい。
- (委員) 方向性5(3)-3について、防犯性に関する内容が薄い。「防犯まちづくりデザインガイド(建築研究所)」などを参考に、住宅や住宅地の空間環境の視点からの防犯性につながる内容を追記してはどうか。例えばプライバシーの確保と視認性を両立する住宅外構のデザインを取り入れるなど。特に子育て世帯は防犯上怖い道路や公園、住宅には抵抗感がある。
- (委員) 今後AIが進んでいく。コロナだけでなく、そのようなことも踏まえた新しい生活を捉えた内容を入れてはどうか。
- (会長) 計画案については、今後は事務局と私で協議しながらパブリックコメントに向けた調整を進めていく予定である。

ウ 主要プロジェクト

○ 意見交換

- (委員) P3 は既存住宅のリノベーションの話も含めて書かれているが、P4 になると除却予定のある跡地を舞台にした大手企業によるコンペを行うように見える。一般的な住宅の空き家を舞台にリノベーションコンペをすることを考えると、その前に十分に所有者の相談に乗る必要がある。設立したプラットフォームで事業化を計画するだけでなく、相談体制を構築してはどうか。その上でプラットフォーム内で内容に応じたプロジェクトチームを組んで進める形が考えられる。
- (事務局) 時間の関係で、どうしても言い足りないこと等があれば発言をお願いしたい。それ以外に何かご意見があれば、後日事務局に個別に意見をお送りいただければと思う。また、主要プロジェクトについての議論は次回も予定している。
- (委員) 副題が当たり前のことを言っている。例えば「尼崎らしく、自分らしく～」のような意味のある内容にしてはどうか。

様々な人に関わってほしいのであれば、SNS の活用を考えてはどうか。第一弾プロジェクトが「尼崎らしい充実した子育て環境」なら、市内で子育てしている人にハッシュタグをつけて「こんな子育てしてます」と投稿してもらうことも考えられる。コロナの影響がまだ残る可能性があることを考えると、オンラインでエンドユーザーと発信・交流できるイベントがあるとよいのではないか。

- (委員) 事業者プロポーザルを行い、選定された事業者とチームを組んで事業化に向けて考えていく方法もあるのではないか。

(3) 次回の審議会について

- 次回は6月下旬の開催を予定している。日程調整については後日連絡する。
- 計画案がまとまり次第パブリックコメントを実施する予定で、その後9月上旬に最終の審議会を行うことになる。

以上

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)	現況 (H30 - H31.2)
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※)	27.8% (H30住宅・土地統計調査)
		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)	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)
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)	111㎡ (H30.1-12)
		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%	4.8% (H30.1-12) (戸建住宅比) 16.6%
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※)	30.7% (H30住宅・土地統計調査)
		⑥高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	73%	54% (H20※)	50.8% (H30住宅・土地統計調査)
		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:59% (H30.1-12) マンション:15%* *7件500戸 (H30.1-12)
		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)	(H23.10制度廃止)
		2)サービス付き高齢者向け住宅			2)6件237戸 (H30.1-12) 累計44件1527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)	59.7% (H31.2現在)
		⑩市営住宅のエレベーター充足率	60%	50% (H23.2現在)	55.1% (H31.2現在)
		⑪最低居住面積水準未満率	[早期の解消(0%)を目指し、今後把握・検証していく]	11% (H20※)	10.0% (H30住宅・土地統計調査)