

## 第6回 尼崎市住宅政策審議会 委員意見まとめ

## 1. 計画の推進に向けて

## ■成果指標について

- 目標値の達成に向けて何をしなければならないかを考えておかなければならない。
- 「成果指標設定の考え方」はなくてもよいのではないか。説明をしようとして指標とは異なる言葉を使ってしまうため、間違って伝わる可能性がある。
- 成果指標のなかに、目標とそれに向けた措置が混在してるため、もう少し階層的に整理してはどうか。
- 「実際到達したいこと」と「それが市民に伝わること」では時間的にもずれがある。そのせいもあり、意識指標の数値はなかなか簡単には動かない。2段階で指標を整理するのも手ではないか。
- 全体的に玄人的な渋い指標が並んでいる印象がある。素直に「よい住宅率」のような指標があってもいいのではないか。

## ■方向性1について

- 「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」について家が広ければ子育てしやすいという時代ではない。素案でも多様な住まい方で自分らしい暮らしを見つけてほしいという考え方を打ち出しているため、広さを指標にするのはナンセンスだと感じる。
- 住み替えのことを考えるのであれば、市に供給されている住宅全体の数値として捉えたほうがよいのかもしれない。
- 成果指標として設定するのであれば、素案の方向性にそれに対応する項目がないのが疑問である。
- 住宅の規模が小さいから転出した世帯が多いというデータがあれば説得力はある。

## ■方向性2について

- 「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」の目標値が「29.4%以下」となっているが、本来であれば0%で解消されるのが理想ではないか。
- 「孤立感を感じている」は「孤立していると感じている」と表現を改めたほうがよい。

## ■方向性3について

- 「質の高い住宅」という表現が引っかかる。素案では「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」等という表現があるが、指標は空き家割合だけになっている。この指標だけでは達成したかどうか分からないのではないか。
- 指標としては、例えば長期優良住宅が何戸あるのかなどが適切ではないか。分析方法を説明する必要がある指標はよくない。「住宅全体のうち腐朽・破損ありの空き家割合」の指標自体はよいと思うが、先駆的な住宅・住宅地に関する指標がないと取り組まないのかと思われかねない。方向性の内容に素直に従う指標にする必要がある。

## ■方向性4について

- 「既存住宅流通数」の現状値 670 戸は少なすぎないか。データを再確認したほうがよい。

- 方向性3、方向性4でそれぞれ空き家割合による指標を位置付けているが、腐朽・破損のある空き家とその他空き家の包含関係がわからない。
- 「その他空き家」は統計上の用語であり、注釈が必要だろう。

#### ■方向性5について

- まち育て活動の主体は市民であるにも関わらず、「成果指標設定の考え方」は“魅力が市民に伝わっていること”など受け身な印象を受ける。指標としては、もっと直接的なものとして、尼崎市に住みたい人が増えたかというような視点でも考えてはどうか。

#### ■方向性6について

- セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅について年間30件の増加は現実的には難しいのではないか。最近は若い人の相談が増えている。安い家賃の住宅はあっても、初期費用の負担がネックになる場合もあり、住居確保給付金を利用している人もいる。そのような制度を周知していくことも必要だろう。
- 家主やあんしん賃貸住宅協力店のメリットがなければ登録は進まない。例えばあんしん賃貸住宅協力店に対する紹介料の補助や家主に対するリフォーム費用の定額補助などを打ち出して発信することが必要であろう。家主としては、入居後のリスクを考えると、住宅確保要配慮者の入居に対する拒否感がある人が大半だろう。
- 生活保護世帯の住宅扶助の代理納付が使えるようになれば、協力してくれる家主もぐっと増えるだろう。
- 「成果指標設定の考え方」では“誰もが”と書いているが、指標の数値の対象としては“賃貸住宅居住者”に限定されている。住宅確保要配慮者だけではなく、賃貸住宅に住む人すべてに対するアンケートを行う想定なのか。住宅確保要配慮者の状況が把握できる指標になるとよい。

## 2. 主要プロジェクト

#### ■主要プロジェクト1について

- 2) について「住民参加型」とあるが、対象エリアに住んでいる人に限定しているように見える。もっと開かれたものとして「市民参加型」とするほうがよいのではないか。
- P1で「プロジェクト」という言葉がたくさん出てきているのが気になる。異なる意味のものもあるので整理してほしい。
- 3) について「事業化する敷地・住宅等がない場合」は設計コンペ先行方式を行うとあるが、これはありえるのか。敷地の形状や地域の状況に合わせて設計するものなので、敷地が設定されていない中で設計するのは設計者にとってはむなし。

#### ■主要プロジェクト2について

- 1) について、地域担当職員が“人を知る”段階をわざわざ前期に行う必要があるのか疑問である。
- 主語が混在しているように見える。住民が自分たちで地域のことを考えた取組を進めるといふことと、市が住民に伴走するという内容を整理したほうがよい。
- 2) について、地域の魅力を発信するイベント等を行っている団体はすでにたくさんある。しか

し、新たに尼崎に住もうとしている人がFacebook や YouTube で「尼崎市」を検索するわけではないと思うので、もう少しアウトプットのチャンネルを工夫することも重要ではないか。

- ソフトのまちづくり感が強いので、住宅を中心とした「まち育て」のゴールの例を入れてはどうか。

#### ■主要プロジェクト3について

- 2) は全体として中期に位置付けられているが、②関係課の連携であれば今からでもやれるのではないか。1) 2) ごとに前期・中期・後期を振り分けるのがよいのかも含めて検討してほしい。
- 尼崎でも例えば市役所の周辺にもいい住宅が残っている。私有の財産であるが、町の景観に重要なものについては、次世代につなぐ資産と考え、空き家になって解体されるということを避けられるような仕組みができないか。積極的に使ってくれそうな人に対する開示の仕方はもう少し工夫の余地があるのではないか。

#### ■実施時期について

- 実施時期については、本日は配布されていない別冊「具体的取組」の主要プロジェクト以外の部分で詳しい解説を記載する予定なのか。

以上

## 尼崎市住宅政策審議会委員名簿

(任期：令和元年9月1日から令和3年8月31日まで)

氏 名	選出団体役職名等	任 期
赤 澤 宏 樹	兵庫県立大学 自然・環境科学研究所教授	
岡 絵 理 子	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
室 崎 千 重	奈良女子大学生活環境学部住環境学科准教授	
吉 田 哲	京都大学大学院工学研究科准教授	
佐 野 剛 志	市議会議員	令和2年7月8日から
別 府 建 一	市議会議員	令和2年7月8日から
中 野 華 代 子	市民代表	
仁 保 麻 衣	市民代表	
川 尾 祐 士	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部副支部長	
川 幡 祐 子	(一社)大正・港エリア空き家活用協議会代表理事	

(敬称略／順不同)



安心して住み続けられる  
住まい・まちの実現



持続性のある  
住宅ストックの形成



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（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



### 計画の 目的

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。

### 計画の 位置付け

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。

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。

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 住宅地類型別の取組の考え方 .....	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
主要プロジェクト一覧 .....	23
主要プロジェクトの位置付け .....	24
5 計画の推進に向けて .....	16
計画の見直し .....	25
計画の評価と進行管理 .....	25

### 【具体的取組】（別冊）

- 1 施策一覧 -----
- 2 主要プロジェクト -----
- 3 成果指標 -----

【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

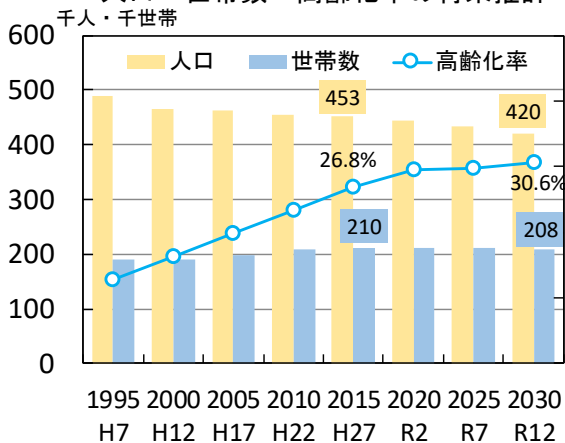
#### 社会的な要請

- 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

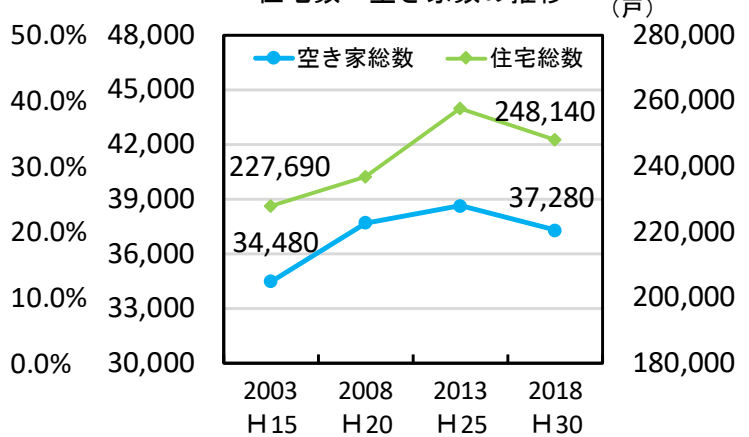
#### 市の政策上の要請

- 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



住宅数・空き家数の推移



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

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。
- 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。
- 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、まち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。

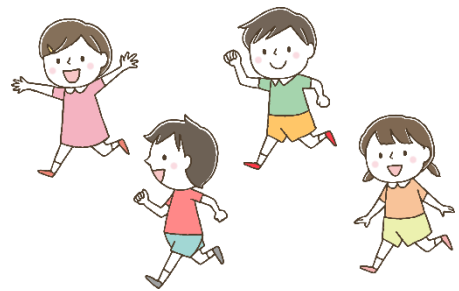
凡例 【新規・拡充施策】 ★：主要プロジェクト  
○**新規**：今後新たに取り組む施策 ○**拡充**：これまでの施策をより充実させ今後取り組む施策  
【施策の取組時期】 **前期**：2021～2023年頃 **中期**：2024～2026年頃 **後期**：2027～2029年頃

## 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、市営住宅の建替事業によって創出した余剰地を活用し、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図ります。

### (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。
- 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。
- 市内のサービス付き高齢者向け住宅は、専用部分の床面積が狭いいわゆる介護型のものを中心となっている中で、高齢者の住まいのニーズの把握に努めるとともに、入居者同士の支え合いや地域住民との交流等により、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。
- 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。
- 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。
- 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。

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

### (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。
- 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。

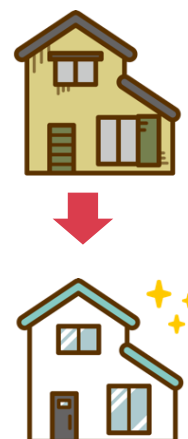
## 方向性 4

## 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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」を地域住民等に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

- 本市ではこれまで、良好な住環境の形成等に取り組む活動への支援を行ってきており、加えて令和元年度より地域担当職員を概ね小学校区単位で配置し、地域発意による地域の様々な課題解決や魅力向上に取り組む活動の支援を行っています。
- 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、まち育てに必要な助言や情報提供等の支援を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進めていきます。

### (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、地域の方々と顔の見える関係づくりに努めることにより、新たな担い手とのつながり作りや、多様な地域団体との連携に取り組みます。

##### 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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 住宅地類型別の取組の考え方

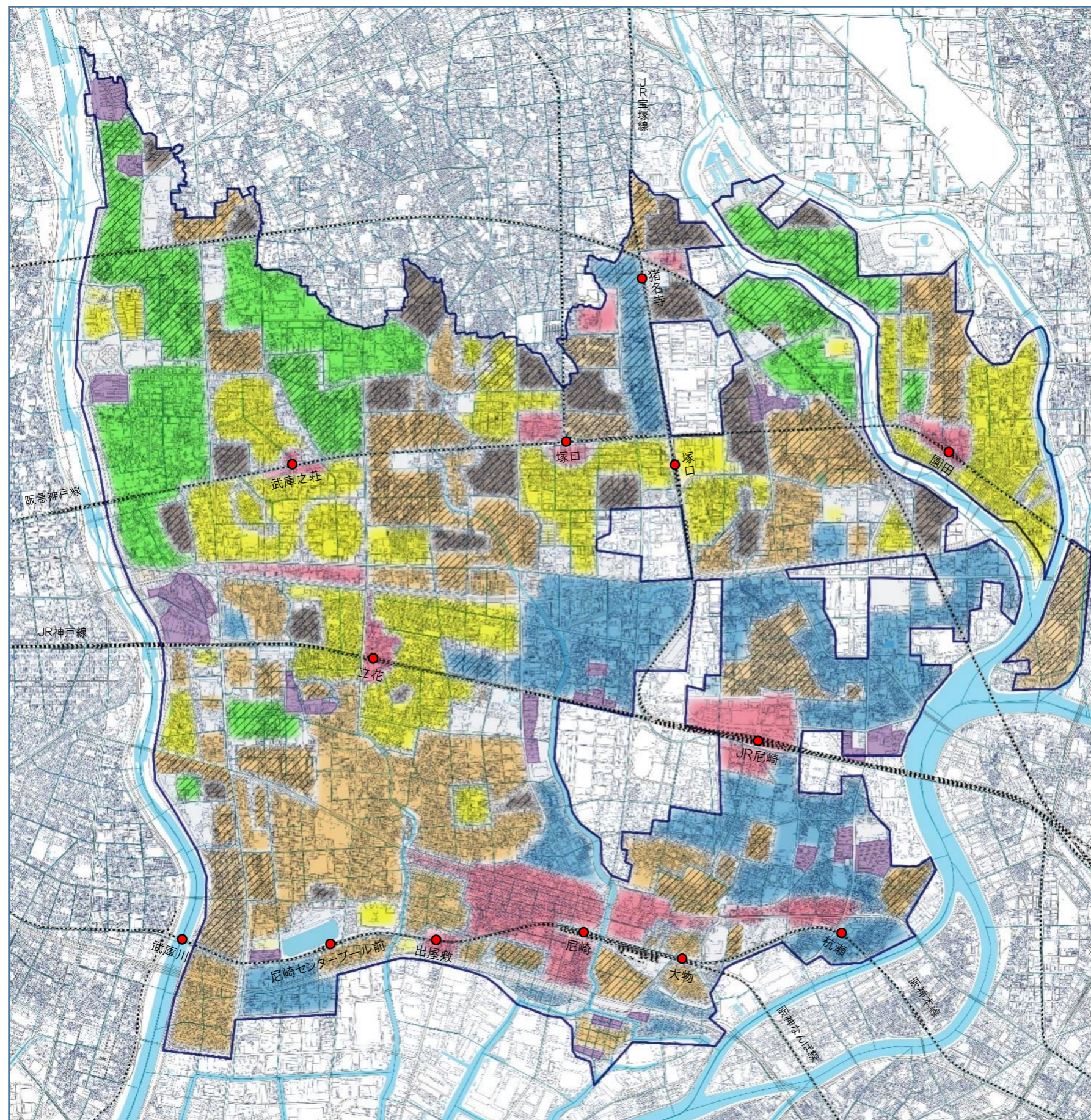
多様な住宅地を有することが本市の特徴であり、地域により住宅の状況等は大きく異なることから、それぞれの住宅地に応じた魅力を高めていくことが重要です。一方、施策の方向性で示した取組には、全市一律に対応するものと住宅地の特性に応じて対応するものがあります。

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、住宅地類型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
<b>A.中低層低密住宅地</b>	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>B.低層高密住宅地</b>	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。
<b>C.住農混在地</b>	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住宅地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。
<b>D.住商混在地</b>	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。
<b>E.住工混在地</b>	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。
<b>F.旧集落</b>	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。
<b>G 中高層住宅集積地(団地)</b>	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：住農混在り
- D：住商混在り
- E：住工混在り
- 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。

#### 【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



防災空地(イメージ)

- 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、この住宅地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 ★

- 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、この住宅地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 ★

- 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、この住宅地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、旧集落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 ★

## 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。
- 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。



団地のオープンスペースの活用(イメージ)

#### 【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、それぞれの特性を活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。

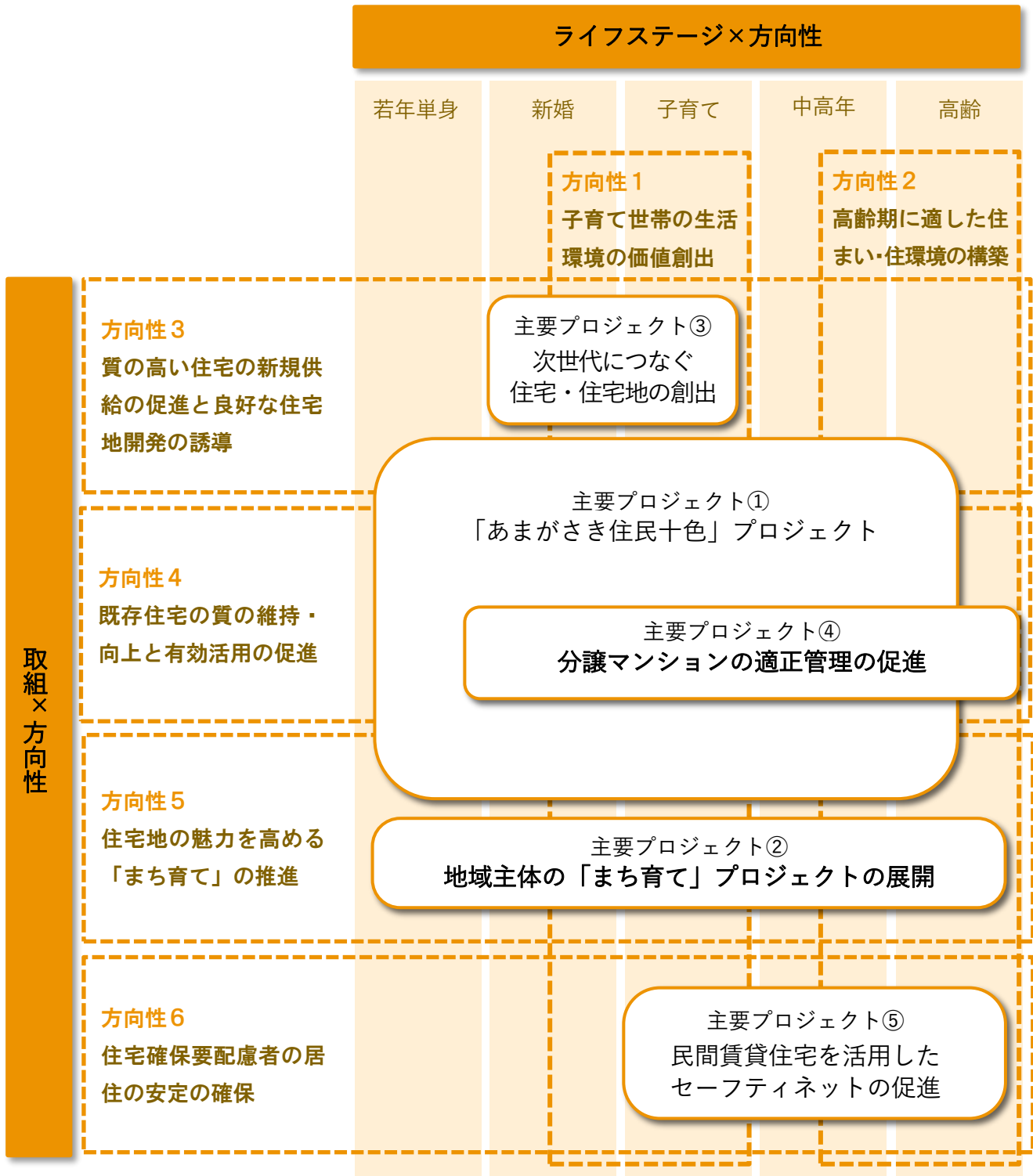
### 【主要プロジェクト一覧】

※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

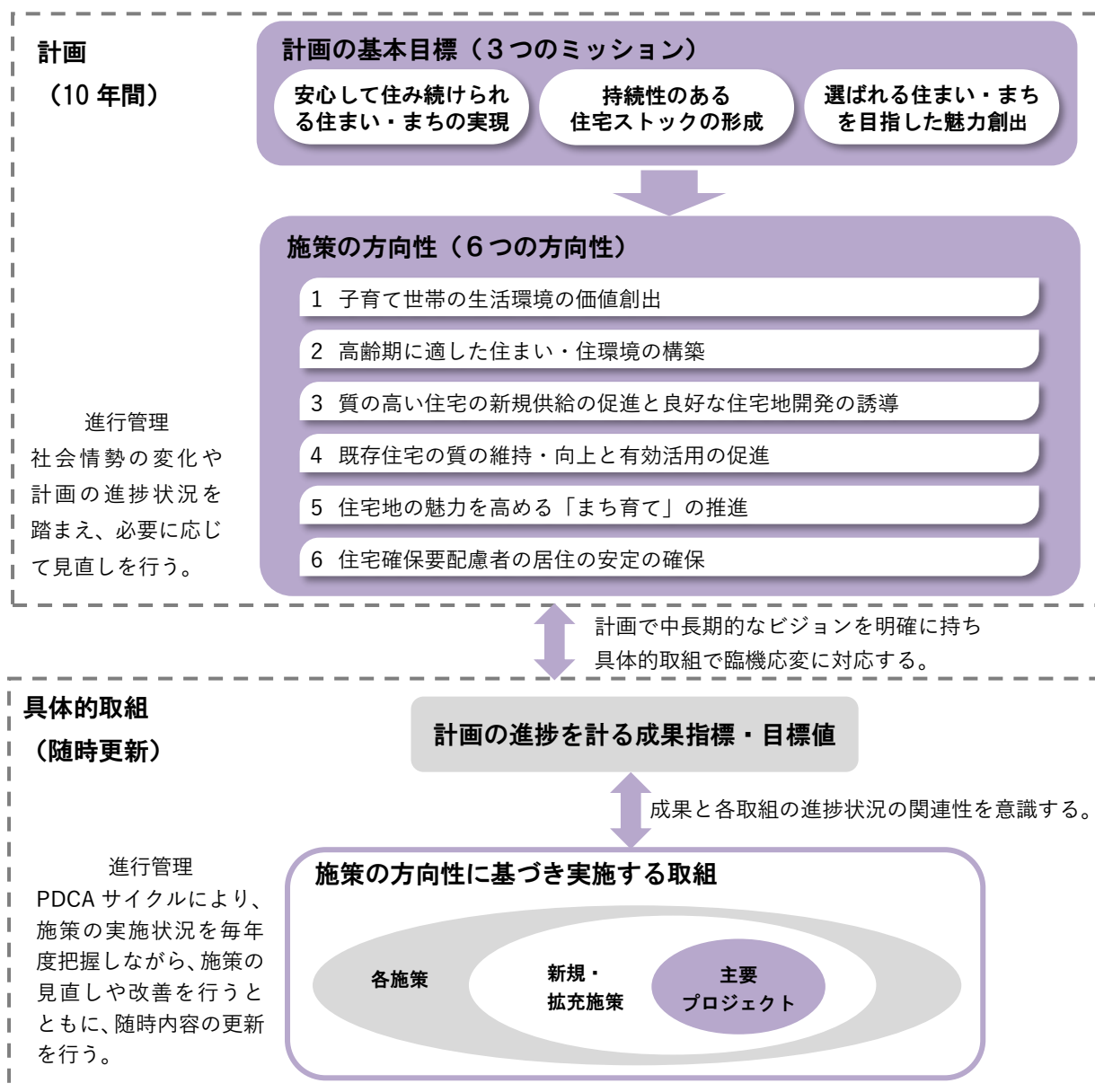
### 計画の見直し

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については、成果指標及び目標値を定め、毎年度進捗状況の把握と効果の検証を行います。

※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。





発行 令和2年9月

尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課

〒660-8501

兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

TEL : 06-6489-6608 FAX : 06-6489-6597

尼崎市  
住まいと暮らしのための計画

---

# 尼崎市

## 住まいと暮らしのための計画

### 【 具体的取組 】(案)

令和2年9月版

趣旨	<p>尼崎市住まいと暮らしのための計画に基づき、市民の豊かな住生活の実現に向け、行政部局間の連携を行いながら、住宅・住環境に関する施策を推進します。</p> <p>毎年度、PDCA サイクルにより施策の実施状況を把握しながら、必要に応じ、施策の見直しや改善を行うとともに、随時、【具体的取組】の内容を更新することで、進行管理を行います。</p>
位置付け	<p>計画で定めた施策の方向性に基づき実施する取組を効果的に推進していくため、市として取り組むべき具体的な事業内容や成果指標を示したものです。</p>

1	施策一覧	1
2	主要プロジェクト	6
3	成果指標	17

(凡例)

【新規・拡充施策】

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

【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

※実施時期は目安として設けており、取組内容によって前後することが想定されます。

# 1 施策一覧

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

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	
1	方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★	新規 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	-	-	
2		(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	拡充 市内外への住情報の発信	市ホームページにおいて、住宅に関する各種制度や支援施策、取組などの情報を発信する。	住宅政策課	
3		(3) 子育て環境の確保への支援	① 子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進	子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業の推進	子育てファミリー世帯または新婚世帯が一戸建ての空家を取得し、その改修を行った場合に、改修費用の一部を補助する。	住宅政策課
4			② 公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進	公的賃貸住宅における優遇措置	公的賃貸住宅における子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への優遇措置などの情報提供を行い、子育て世帯への入居支援を進める。	住宅政策課 住宅管理担当
5	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(1) 高齢期に配慮した住まいの確保	① 自立した生活を送るための住まいの整備	住宅改造支援事業の推進	高齢者や障害者の心身の機能に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに改造経費の一部を助成する。	高齢介護課
6			② 市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入	市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入	市営住宅の建替事業によって創出した余剰地を活用し、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図る。	住宅整備担当
7		(2) 高齢期の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 地域福祉機関との連携と情報提供の充実	地域で生活する高齢者が住まいや生活支援・保健医療等の情報や相談を適切に受けられるよう、地域福祉機関と連携しながら情報提供を充実する。	住宅政策課 包括支援担当
8			② 高齢期等に適した住宅制度の普及	マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの制度の普及	今住んでいる住宅の有効活用により高齢期の住み替えを支援する「マイホーム借上げ制度」や、住宅を担保に老後資金の融資を受けることができる「リバースモーゲージ」等の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課
9				サービス付き高齢者向け住宅登録制度等の普及	介護・医療と連携して高齢者の安心を支えるサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」等の高齢者向け民間賃貸住宅の登録制度の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課 法人指導課 介護保険事業担当
10		(3) 多様な住まい・住まい方の実現に向けた高齢者を地域で支える仕組みづくり	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 高齢者等見守り安心事業の推進や生活支援サービスの充実	社会福祉協議会と連携した地域住民による高齢者の見守り活動や参加者の安否確認にもつながるサロン活動を通じた見守りとともに民生児童委員による友愛訪問や、企業との協定による緊急時の通報体制の構築など、市民、事業者、行政が協力し、重層的な見守り体制の構築を推進する。 また、県制度における地域サポート型施設を活用するなど、社会福祉法人等が実施する高齢者への配食や見守り等の生活支援サービスの普及を図る。	福祉課 高齢介護課
11	② 住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討		新規 住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	-	-	
12				スマートウェルネス住宅等推進事業の推進	高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組を支援する。	住宅政策課 (国)
13	方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	(1) 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出 ★	① 先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくり	新規 本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地づくりの検討	-	-
14			② 公民連携による良好な住宅・住宅地づくり	新規 公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導	-	-
15	(2) 環境・防災に配慮した住宅・住宅地の誘導		① 建築物の環境性能の評価・表示制度の普及	建築環境総合性能評価システム (CASBEE) の促進	建築物の環境性能を評価する制度 (CASBEE) の評価結果の表示等を通じて、建築主の自主的な取組を促進する。	建築指導課
16			② 環境・防災に配慮した住宅の普及	環境・防災に配慮した住宅の普及	ZEHやスマートハウス関連機器 (創・蓄・整エネ機器) を備えた住宅の普及を促進する。 ZEH、スマートハウス、スマートマンションなど、二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及に向けた制度等のPR・情報提供を行う。	環境創造課
17					低炭素建築物認定制度の普及	二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及促進を図るため、所定の基準に適合する計画 (低炭素建築物新築等計画) を、市が認定する制度であり、認定を受けた低炭素建築物は、税制優遇措置 (所得税、登録免許税) や容積率の不算入措置を受けることができる。
18		(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導		長期優良住宅認定制度の普及	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅である長期優良住宅を市が認定する制度であり、認定を受けた住宅は税制優遇措置 (住宅ローンや固定資産税の減税等) を受けることができる。	住宅政策課

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課		
19	(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導	①法や条例に基づく適正な管理が行われていない空き家等への対応	法や条例に基づく適正な管理に向けた取組	法及び条例に基づき、市内の空き家等の適正な管理を図るとともに、一定の要件を満たす老朽危険空き家等の除却補助や、問題解決への各種補助制度、無接道地の解消手法の検討など、除却等による老朽危険空き家等の減少に向けた所有者等への支援を行う。	住宅政策課		
20		②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	新規 老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	-	-		
21	方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	(1) 既存住宅の適正な管理の誘導	①空き家の適正な維持管理の促進	空き家の適正な維持管理の促進	所有者へ空き家のまま放置することで生じる問題や支援制度等の周知、空き家講座や市民相談会による啓発、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口による対応等を行う。また、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するセミナー等による情報提供を行う。	住宅政策課	
22			②子供から大人までを対象とした住教育の展開	拡充 すまいセミナーの実施	すまいセミナーを開催し、高齢者や障害者をはじめとするすべての人に優しいすまいづくりに向けた住まいのバリアフリー化や適正な維持管理・リフォームを促進する。	住宅政策課	
23		(2) 既存住宅のリフォームの支援	①既存住宅のリフォームに対する支援	簡易耐震診断推進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前（新耐震基準施行以前）に建築着工した住宅の所有者からの申請に基づき、耐震診断員を派遣して調査・診断を行う。	建築指導課	
24				住宅耐震改修促進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前（新耐震基準施行以前）に建築着工した住宅の耐震改修計画の作成（それに伴う耐震診断を含む）、耐震改修工事等の実施に要する費用の一部を助成する。	建築指導課	
25				フェニックス共済の普及啓発	住宅を所有している方に加入いただき、平常時から資金を寄せ合うことにより、災害発生時に被害を受けた住宅の再建・補修を支援する兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）について普及啓発を図る。	住宅政策課	
26				エコリフォームに対する支援	既存住宅を取得し、自己の居住のために省エネ改修工事を実施した場合に必要な経費の一部を助成する。	住宅政策課	
27				分譲マンションの共用部分のバリアフリー化の促進	建設当時バリアフリー規定が無かった市内分譲マンションの管理組合を対象に、共用部分のバリアフリー化改修費用の一部を助成することで、高齢期等に適した住宅を整備し、地域における良質な住宅ストックの形成と住環境の向上を図る。	住宅政策課	
28				②既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備	安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業の普及	ひょうご住まいサポートセンターと連携し、リフォームに関する相談やアドバイザー派遣制度等を周知し、既存住宅のリフォームを促進する。	住宅政策課（ひょうご住まいサポートセンター）
29					住宅改修業者登録制度の普及	一定の要件を満たす住宅改修業者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境の整備を図る。	住宅政策課（兵庫県）
30				③環境・防災に配慮した住宅の普及	自然エネルギーの活用に向けた取組	ZEHとともにスマートハウス関連機器（創・蓄・整エネ機器の導入）の支援や制度等のPR・情報提供を行う。	環境創造課
31	(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進	①既存住宅の品質の確保に向けた取組の推進	既存住宅流通促進事業の促進	既存住宅の所有者又は購入予定者に対し、建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険に要する費用の一部を補助する。	住宅政策課		
32			住宅性能表示制度の普及	市民が客観的な評価を持って、住宅を選択することができるよう、住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を周知し普及を図る。	住宅政策課		
33			住宅履歴情報の活用などの普及	維持管理などの住宅履歴情報（いえかるて）が受け継がれるよう、工事図書や維持管理・修繕の記録を、保管・蓄積するシステムの周知・普及を図る。	住宅政策課		
34		②既存住宅等の多様な利活用の促進	新規 既存住宅等の多様な利活用の促進	-	-		
35			民間賃貸住宅の活用方策の検討や普及啓発・情報提供の充実	民間賃貸住宅の質の向上のため、その対応策の検討やリフォーム支援などの国の施策の普及啓発を図る。	住宅政策課		
36			③既存住宅の流通・利活用に向けた関係団体との連携強化	相談体制の充実	NPOとの協定締結により、倒壊の恐れがあるなど危険な空き家の発生抑制に向けた啓発と、空き家の処分や活用に取り組む所有者への支援（相談対応）の強化を図る。	住宅政策課	

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	
37	(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	マンションの適正管理に向けたセミナー等の開催	分譲マンションの管理組合役員等を対象にマンションの適正管理に向けたセミナー等を開催する。	住宅政策課	
38		②高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実	専門家による相談・支援	分譲マンションの管理組合の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門家を派遣し、適正管理に向けた相談・支援を行う。	住宅政策課	
39		③マンションの適正管理を促進するための活動支援	拡充	マンションの管理不全防止に向けた取組	分譲マンションの管理組合に対し自主的・積極的な適正管理を促すとともに、建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等を把握し必要となる支援を行うことで、高経年マンションの管理不全の防止を図る。	住宅政策課
40				管理組合ネットワークづくりの活動支援	マンション管理組合間の情報交換等を行うネットワークの活動を支援する。	住宅政策課
41	方向性5 住宅地の魅力高める「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 ★	新規	「自分らしい住まい・住まいが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組	-	
42		(2)地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★	新規	地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開	-	
43	(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	社会福祉協議会や町会・自治会活動等への参加促進・地域活動団体との連携	社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、地域の方々との顔の見える関係づくりに努めることにより、新たな担い手とのつながり作りや、多様な地域団体との連携に取り組む。	協働推進課(社会福祉協議会)
44			②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	新規	市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	-
45		(3)-2 良好な住環境の形成	①良好な景観の形成に資する取組	良好な景観の形成に資する取組	地域ごとに設定された、建築物等の配置、形態、意匠(デザイン)、外壁の色彩、外構(植栽等)等の基準に基づく景観指導の一環として、幹線道路等沿いにおける一定規模以上の建築物等の新築等行為に対し都市美アドバイザーチームによる指導及び助言を行うとともに、地区まちづくり制度の活用等による景観誘導を行う。また、都市美の形成に著しく寄与すると認められる優れた建築物等や活動の表彰などの様々な取組を通じて景観に対する市民意識の向上を図る。	開発指導課
46			②住宅地の緑化を推進する取組	生垣等設置助成事業の促進	公道に面している民有地に生垣を設置する場合、生垣設置にかかる経費に対して助成金を交付する。生垣の設置を促進することにより、街並みの景観向上だけでなく災害時における安全性の確保を図る。	公園計画・21世紀の森担当 ((公財)尼崎緑化公園協会)
47			建築物及びその敷地の緑化義務	市条例に基づき、500~3,000㎡の共同住宅敷地などについて敷地緑化を、また県条例に基づき、面積が1,000㎡以上の建築物について建築物(屋上・壁面)及びその敷地の緑化を建築時に義務付けている。	公園計画・21世紀の森担当	
48			街なみ街かど花づくり運動への支援	市民ボランティア組織「尼崎花のまち委員会」が花苗を育成し、身近なスペースに花壇を造成管理することに対して支援・助成を行う。それによって街かどに花が飾られ本市のイメージアップを図ることができ、花づくりを通じてコミュニティの醸成を推進し住み続けたい魅力的な街なみにする。	公園計画・21世紀の森担当	
49			県民まちなみ緑化事業の促進	県民緑税を活用し、住民団体等が実施する植樹や芝生化などの緑化活動に対して支援を行う。	公園計画・21世紀の森担当 (兵庫県)	
50		③地区まちづくりへの支援	地区特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールづくりの支援	地区特性に応じたきめ細かなまちづくりの支援	地域住民が主体的に、地域の魅力や活力の維持・向上を図れるよう、地区計画や地区まちづくりルール、建築協定等の地区まちづくり制度の活用を通じて、地区特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールづくりを支援する。	都市計画課 市街地整備課 建築指導課
51			尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度の活用	コミュニティを育むすまいづくりの推進及び良好なまちづくりの推進に資することを目的とし、地区計画や地区まちづくりルール等のすまい・まちづくり計画を立案しようとするまちづくり活動団体等に対し、まちづくりに関するノウハウを持った専門家の派遣を行う。	都市計画課 市街地整備課	
52			まちづくり活動団体への支援制度(活動費助成)の活用	自らまちづくりのルールを定め、住環境等の向上に取り組む地域住民を支援するため、地区計画や地区まちづくりルールの策定等を進めようとするまちづくり活動団体等に対し、活動に要する経費の助成を行う。	都市計画課 市街地整備課	
53	④隣地統合等の促進		隣地統合等の促進	単独では市場流通が困難な狭小地や無接道地とその隣地を統合した場合に、統合にかかる費用の一部を補助する。また、建物を共同化する場合には、専門家を派遣する等の取組の支援を行う。	市街地整備課	
54	(3)-3 住宅地の防災・防犯性の向上	①密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援	密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援	老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進め、災害時の安全性の向上と地域コミュニティの活性化を図るため、地域住民主体で取り組む地区計画や地区まちづくりルールの策定等に対して支援を行う。	市街地整備課 都市計画課 建築指導課	

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	
55			②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	新規 老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	-	
56			③ハザードマップの普及啓発	ハザードマップの普及啓発	各種ハザードマップを活用して、災害への備えの必要性について普及啓発を行う。	災害対策課 建築指導課
57			④住宅地の防犯性の向上	地域安全対策事業の促進	可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置補助事業、尼崎市自主防犯パトロール等により、安全で安心な地域社会の実現を図る。	生活安全課
58				セミナー等の実施	セミナー等で住まいの防犯に関する情報提供を行う。	住宅政策課
59	方向性6 住宅確保 要配慮者 の居住の 安定の確 保	(1)民間賃貸 住宅を活用した セーフティネッ トの促進 ★	①居住支援の充実	拡充 住宅確保給付金等による支援	離職、自営業の廃業又は個人の責に帰すべき理由・都合によらない就業機会等の減少により経済的に困窮し、住居を喪失した方又は住居を喪失するおそれのある方に対し、家賃相当分(限度額あり)の給付金を3カ月(最大9カ月)支給することにより、住居及び就労機会の確保に向けた支援を行う。	住宅政策課 住宅確保要配慮 者の関係課 (福祉課、高齢 介護課、包括支 援担当、障害福 祉政策担当、介 護保険事業担 当、南北保健福 祉センター等)
60			②必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報提供	拡充 福祉に関する専門機関等と連携した情報発信の充実	保健・福祉に関する相談支援を担う担当課が参画する地域福祉計画庁内推進会議等の会議体を活用し、居住支援に関する情報を共有することで、関係する支援機関や民生児童委員等への情報提供の充実を図る。	住宅政策課 住宅確保要配慮 者の関係課 (福祉課、高齢 介護課、包括支 援担当、障害福 祉政策担当、介 護保険事業担 当、南北保健福 祉センター等)
61			③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	拡充 ひょうごあんしん賃貸住宅事業等の普及	高齢者や障害者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録や情報提供を行う「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」の普及を図る。	住宅政策課(兵 庫県・国)
62				拡充 セーフティネット住宅の登録制度の普及	高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録制度の普及を図る。	住宅政策課 高齢介護課
63				家賃債務保証	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する家賃債務保証制度の周知を図る。	住宅政策課 (財)高齢者 住宅財団)
64		(2)計画的な 市営住宅の整 備・供給	①耐震化の推進	市営住宅建替等事業の推進	旧耐震基準の市営住宅で、耐震性に課題がある住宅の早急な対応が求められている。そのため、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや耐震改修等を計画的に実施し、耐震化を進める。	住宅整備担当
65			②建替等に伴う管理戸数の見直し	管理戸数の見直し	全国の中核市や類似都市と比較しても多くの管理戸数を有する状況となっており、尼崎市公共施設マネジメント基本方針の公共施設保有量を30%以上削減する目標を踏まえ、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや廃止等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図る。	住宅整備担当 住宅管理担当
66			③エレベーター設置の推進	市営住宅の建替等事業とエレベーター設置事業の推進	高齢化への対応等のため、バリアフリー性能の向上を図る観点から、市営住宅の建替えによるエレベーターの設置や、既設市営住宅のうち耐震性能が確保された中層片廊下型住宅を対象に、エレベーターの設置を進める。	住宅整備担当
67			④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	新規 市営住宅におけるコミュニ ティ活性化の支援	-	-
68			⑤管理・運営のあり方の見直し	適切な入居管理のあり方の検討	近年応募倍率が7倍前後で推移している中で、著しく住宅に困窮する低額所得者が市営住宅に入居できるよう、より適正な入居機会の提供や入居管理など、その運営のあり方を検討する。	住宅管理担当
69		(3)その他の公的賃貸住宅の有効活用		公的賃貸住宅における低所得者や高齢者世帯等への対応	UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅においては、家賃の減額のほか、入居時には収入要件の緩和や、単身入居が可能となる場合もあることから、こうした住まいに関する支援情報等の提供を行い、居住の安定の確保を図る。	住宅政策課(U R都市機構等)
70				公的賃貸住宅に関する情報提供の充実	UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅は、多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅として大きな役割を果たしており、情報提供の充実を図る。	住宅政策課



新規・拡充施策一覧

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

No.	施策の方向性		施策名称	取組時期		
				前期 (2021～2023年頃)	中期 (2024～2026年頃)	後期 (2027～2029年頃)
1	方向性1 子育て世帯の 生活環境の価 値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★	新規	尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進		○ 検討開始
2		(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	拡充	市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	◎ 事業実施	
7	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援	拡充	高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及	◎ 事業実施	
10		(3) 多様な住まい・住まい方の実現に向けた高齢者を地域で支える仕組みづくり	拡充	地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及	◎ 事業実施	
11			新規	地域や住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討		○ 検討開始
13	方向性3 質の高い住宅の 新規供給の 促進と良好な 住宅地開発の 誘導	(1) 次世代につながる住宅・住宅地の創出 ★	新規	本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地づくりの検討		○ 検討開始
14			新規	公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導		○ 検討開始
20		(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導	新規	老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	◎ 事業実施	
22	方向性4 既存住宅の質の 維持・向上と 有効活用の 促進	(1) 既存住宅の適正な管理の誘導	拡充	子供から大人までを対象とした住教育の展開		◎ 事業実施
34		(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進	新規	既存住宅等の多様な利活用の促進	◎ 事業実施	
39		(4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★	拡充	マンションの管理不全防止に向けた取組の充実		○ 検討開始
41	方向性5 住宅地の魅力 を高める「ま ち育て」の推 進	(1) 「自分らしい住まい・暮らしが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組 ★	新規	「自分らしい住まい・住まいが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組		◎ 事業実施
42		(2) 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★	新規	地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開		◎ 事業実施
44		(3) 「まち育て」を進めるテーマ別の支援 (3)-1 地域コミュニティ活性化の支援	新規	市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援		○ 検討開始
55		(3)-3 住宅地の防災・防犯性の向上	新規	老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実		◎ 事業実施
59	方向性6 住宅確保要 配慮者の居住の 安定の確保	(1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進 ★	拡充	居住支援の充実		○ 検討開始
60			拡充	必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報発信		◎ 事業実施
61			拡充	高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及		◎ 事業実施
62						
67		(2) 計画的な市営住宅の整備・供給	新規	市営住宅におけるコミュニティ形成に向けた対応の検討		○ 検討開始

## 2 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。

民間事業者の住宅供給のモデルとなるような、地域の特性を活かした住まいの提案をモデルプロジェクトの実施により行います。

モデルプロジェクトの実施にあたっては、プラットフォームを設立し、実施する場所の地域特性を活かした、目標とする暮らしのイメージを参加者が共有しながら、立地特性や事業主体、規模、既存建物の状態等に応じたモデルプロジェクトを推進し、発信します。

#### <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なものは除きます。

#### <推進主体>

- ・事業主体となる民間事業者や大学、行政が参加するプラットフォーム

#### <手順>

- 1) プラットフォームの設立
- 2) テーマ・目標像の設定、課題・方策の検討
- 3) モデルプロジェクトの実施
- 4) モデルプロジェクトの対外発信、持続的展開への取組
- 5) 関連イベント等の実施

<プロジェクトの手順>

1) プラットフォームの設立



・民間事業者  
・大学 ・行政等

プラットフォームのあり方の  
検討、参加者の募集

以降、推進主体はプラットフォーム

<モデルプロジェクトの展開>

2) テーマ・目標像の設定  
課題・方策の検討



例：多様な住宅地の特性を活かした  
「子育て環境」を住まい・まちづ  
くりから実現しましょう

3) モデルプロジェクトの実施

例① 事業コンペ方式

敷地・住宅の選定

- 何かに使ってほしい  
空き家・空地所有者
- 自分らしい家を建てたい  
エンドユーザー（土地所有）
- リノベして魅力的にしたい  
賃貸オーナー など

- ・ テーマに合った敷地・住宅の  
公募
- ・ 市の空き家相談窓口との連携
- ・ プラットフォームの人脈を活  
かして探す など

募集要項づくり

『この敷地・  
住宅で、テー  
マに沿った事  
業案を提案し  
てください』

事業コンペの実施

- 設計事務所 ● リノベ事業者
- 学生 などが参加

事業案の選定

- ・ 敷地・住宅の所有者である賃  
貸オーナーやエンドユーザー  
も選定に関与

事業実施

例② プロポーザル方式

募集要項づくり

プロポーザルの実施  
(敷地・住宅も  
含めた提案)

『テーマに  
沿った企画  
案を提案し  
てください』

- 付加価値のある住宅  
を供給したい  
住宅供給事業者などが参加  
(新築分譲、既存住宅流通、  
賃貸住宅建設)

事業者の選定

市による情報発信やお墨付き  
などのインセンティブ付与

事業実施

(設計・建設・住宅供給など)

<モデルプロジェクトを市全体に広げ持続性のあるビジネスモデルへ>

公開プレゼンテーション

4) モデルプロジェクトの対外発信、持続的展開への取組

5) 関連イベント等の実施



市民参加型ワークショップ



様々な媒体での情報発信

## 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）を取組の推進主体として設立します。

## 2) テーマ・目標像の設定、課題・方策の検討

プロジェクトの実施にあたり、テーマ（ターゲットなど）を定め、具体的な目標像となる市内の対象地域や建物種別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だけでなく、事業者提案や市民参加型でのアイデア募集などの方法も検討します。

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、尼崎市内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、低層高密度住宅地等	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) モデルプロジェクトの実施

中期

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。

モデルプロジェクトの実施手法としては、事業コンペ方式やプロポーザル方式等により事業案や事業者を選定します。

また、事業コンペ方式の場合の物件の選定にあたっては、空き家の相談窓口等と連携します。

#### <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。

### 4) モデルプロジェクトの対外発信、持続的展開への取組

#### ①モデルプロジェクトの対外発信

モデルプロジェクト等の取組の経過を随時発信します。発信は市内外の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) 関連イベント等の実施

後期

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で、さらに多様な価値観で住宅地の個性と魅力を発掘し、多様なモデルプロジェクトの実施につなげていきます。

## 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、地域住民がまちのことや身近な地域のことを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）

「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、互いに尊重し、地域の思いとしていくことが重要です。

まずは、自治会等での催し、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、地域住民との顔の見える関係を築きながら、地域住民同士のつながり作りを支援します。また、こうしたつながり作りの中で、適宜、地域活動の情報を伝えていくことで、まちのことや身近な地域のことに関心を持つ人が増えていくよう取り組んでいきます。

#### 2) 「まち育て」のタネへの水やり（きっかけ作り）

地域住民同士のつながりが広がり、地域に関心を持つ人たちが増えるのに合わせて、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、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」の芽吹き（仕組みづくり）

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地域の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活動し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、関係課が連携して支援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
- ・ 公的空間（公園や広場など）を活用した日常のにぎわいづくりに向けた活動

#### 4)「まち育て」の実り（活動団体のネットワーク化）

各地域で「まち育て」に取り組む団体間で互いの活動を知る場として、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。

※取組によっては、2)のきっかけにより、1)のつながり作りが進むことも想定されるなど、地域活動の内容や熟度によって順番や実施時期が変わります。

## 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誘導の仕組みを検討します。

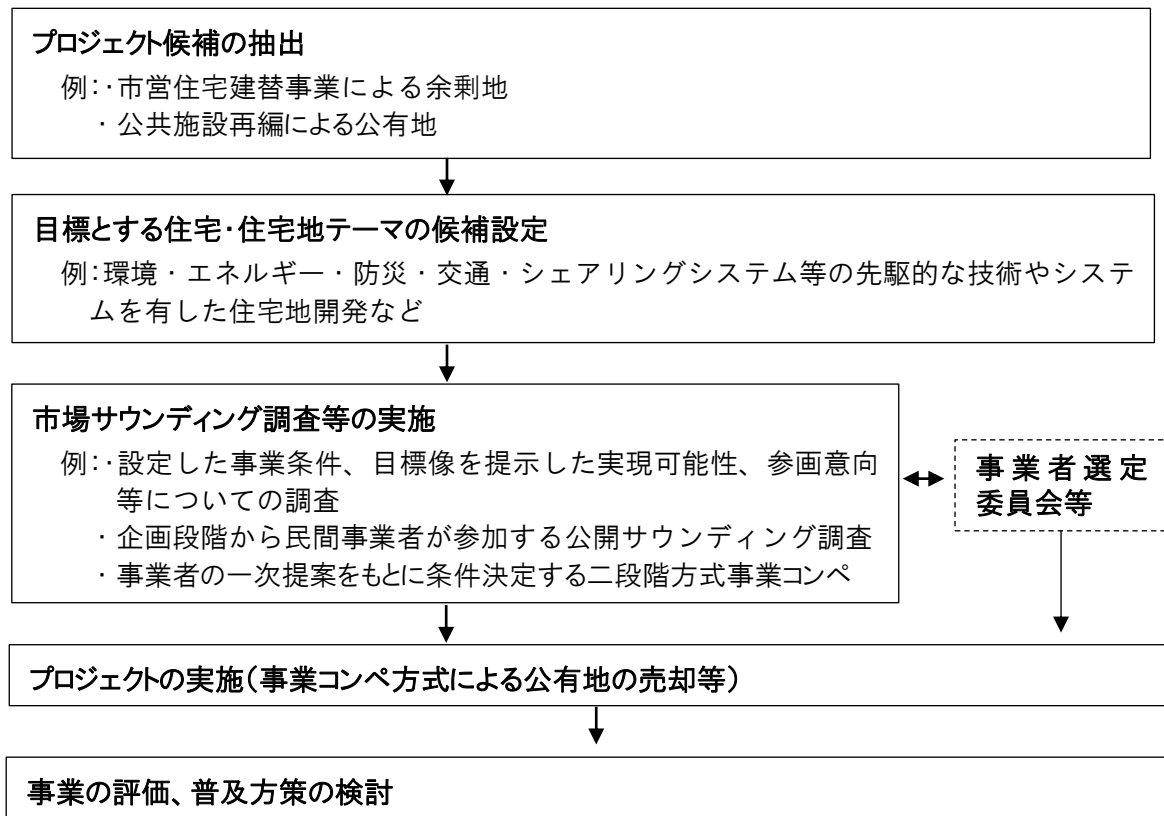
#### 1) 先導的住宅・住宅地プロジェクトの具現化

中期

市営住宅の建替えにおける余剰地や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設定します。

そのうえで、市場サウンディング調査等により民間のアイデアを募り、プロジェクトの具現化を図ります。

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。



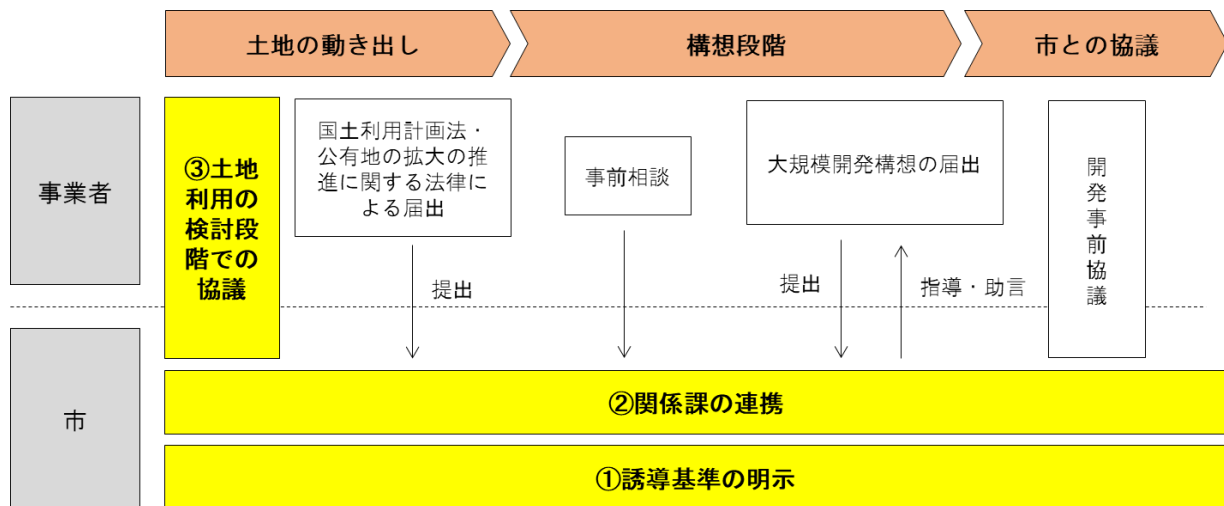


## 2) 良質な住宅・住宅地の誘導

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

### 分譲マンションの適正管理の促進

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、周辺の住環境に悪影響を及ぼさないためには、管理状態の悪いマンションの発生の予防や改善を行い、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、予防的な対策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、新築時から適切な管理が行われるための仕組みの一つとして、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

市内の民間賃貸住宅ストックが約8万戸に及ぶ中で、約2万4千戸が空き家となっており、既存の民間賃貸住宅を有効活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向けて、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。

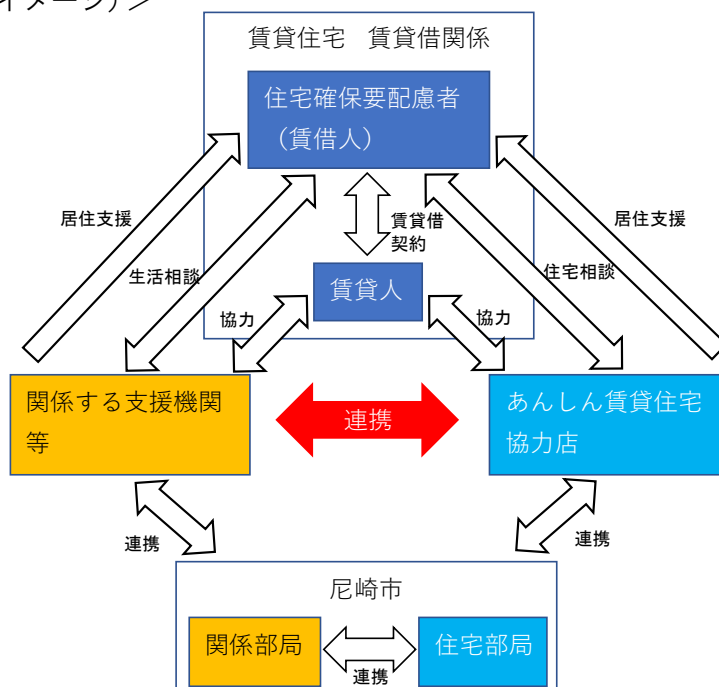
### 1) 居住支援の充実

前期

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借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に向けた連携の仕組みの構築を進めます。

<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情報の発信

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、より効果的な情報発信を進めます。

### 3 成果指標

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

施策の方向性		成果指標	現状値・目標値	目標値管理	
1	子育て世帯の生活環境の価値創出	子育て世帯向け新規住宅数 (戸建て住宅、共同住宅 75 m <sup>2</sup> 以上)	※今後把握していく	建築確認受付台帳 (各年) 開発事前協議 (各年)	
		意識指標	子育て世帯のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	現状値：84.1% (H30) ⇒目標値：90.0% (R4)	まちづくりに関する意識調査 (各年)
		子育て世帯のうち、子育てに関する情報を十分に得られていると感じている割合	※今後把握していく	子ども・子育て支援に係るニーズ調査 (5年)	
2	高齢期に適した住まい・住環境の構築	高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	現状値：50.8% (H30) ⇒目標値：70.7% (R12)	住宅・土地統計調査 (5年)	
		意識指標	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (サ高住、有料老人ホーム、軽費老人ホーム・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)	現状値：3.5% (H30) ⇒目標値：3.5% (R12)	高齢者向け住宅数/高齢者人口 (各年)
		高齢者のうち、孤立していると感じている割合	現状値：37.6% (H30) ⇒目標値：29.4%以下 (R12)	総合戦略(各年)	
3	質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘	新規住宅のうち、一定以上の性能を有した住宅の割合 (長期優良住宅、低炭素住宅、尼崎版スマートハウス、ZEH等)	現状値：7.3% (R1) ⇒目標値：10% (R12)	申請住宅数 (各年)	
		活用困難な住宅の割合 (住宅全体のう	現状値：4.7% (H30)	住宅・土地統計	

施策の方向性		成果指標	現状値・目標値	目標値管理	
導		ち「腐朽・破損あり※」の空き家割合 ※建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの	⇒目標値：3%（R12）	調査（5年）	
	意識指標	現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	※今後把握していく	都市整備局アンケート（各年）	
4	既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	活用・流通していない住宅の割合（住宅全体のうち「その他空き家※」割合） ※別荘等を除き、売買にも賃貸にも出されていない空き家	現状値：4.9%（H30） ⇒目標値：3%（R12）	住宅・土地統計調査（5年）	
		持ち家のリフォーム工事実施率	現状値：27.8%（H30） ⇒目標値：40%（R12）	住宅・土地統計調査（5年）	
		昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられている割合	※今後把握していく	実態調査	
		意識指標	住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	※今後把握していく	都市整備局アンケート（各年）
5	住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	身近な地域活動に参加している市民の割合	現状値：17.6%（H30） ⇒目標値：30.0%（R4）	まちづくりに関する意識調査（各年）	
		意識指標	尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の割合	現状値：52.6%（H30） ⇒目標値：66.0%（R4）	まちづくりに関する意識調査（各年）
		意識指標	尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	※今後把握していく	都市整備局アンケート（各年）
6	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数	現状値：38戸（R2） ⇒目標値：338戸（R12）	登録数（各年）	
		意識指標	現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合 （対象：賃貸住宅に居住する単身高齢者、高齢夫婦世帯、障害者、子育て世帯、外国人、低所得者、生活保護受給者）	※今後把握していく	都市整備局アンケート（各年）

発行 令和2年9月

尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課

〒660-8501

兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

TEL : 06-6489-6608 FAX : 06-6489-6597

尼崎市  
住まいと暮らしのための計画

---

【具体的取組】



---

---

# 尼崎市

## 住まいと暮らしのための計画

【資料編】(案)

---

---



令和2年●月

1	計画の背景・位置付け	1
(1)	計画の背景と目的	1
(2)	計画の位置付け	2
(3)	上位・関連計画一覧	3
2	尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況（まとめ）	5
(1)	居住者	5
(2)	住宅	5
(3)	住宅地	7
(4)	住宅市場	8
3	諸状況から見る取り組むべき課題と方向性	11
4	施策の方向性から見る主要プロジェクト	13
5	尼崎市の住宅・住環境を取り巻く現状（統計データ集）	15
(1)	人口・世帯の状況	15
(2)	住宅ストックの状況	29
(3)	高齢者の居住実態	47
(4)	公的賃貸住宅の状況	52
(5)	住宅市場	65
(6)	住環境の状況	83
(7)	住宅ストック構成の将来シミュレーション	87
(8)	住宅確保要配慮者とそれに対応する住宅の供給量シミュレーション	88
6	尼崎市の住宅・住環境に関する調査結果	90
(1)	尼崎市の住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果	90
(2)	尼崎市の民間賃貸住宅に関する所有者アンケート調査結果	181
(3)	尼崎市分譲マンション実態調査	218
(4)	尼崎市空き家関連調査	226
(5)	尼崎の住まいと暮らしに関するアンケート調査	233

#### 参考資料

参考1	尼崎市住宅政策審議会条例	242
参考2	尼崎市住宅政策審議会 委員名簿	244
参考3	尼崎市住宅政策審議会 検討経過	245
参考4	尼崎市住宅政策審議会への諮問	246
参考5	尼崎市住宅政策審議会からの答申	247

# 1 計画の背景・位置付け

## (1) 計画の背景と目的

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同法に基づく基本的施策の推進を図るための基本的な計画として、同年9月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

本市においては、市民生活の基礎となる住まいの整備は、重要な課題であることから、平成13年に住宅施策のあり方を示す住宅マスタープランを策定し、住宅施策を展開してきました。

平成23年には、住生活基本法の制定を踏まえ、新たな住宅マスタープランを策定し、住まい・まちづくりに係る課題への対応だけでなく、本市における豊かな住生活の実現に向けた取組を行ってきました。

その後、平成25年に新たな「尼崎市総合計画」を、平成27年に「尼崎人口ビジョン・尼崎版総合戦略」を策定し、「人口の年齢構成バランス」「活動人口の増」「交流人口の増」を重視しながら、子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進等に向けた取組を進めています。

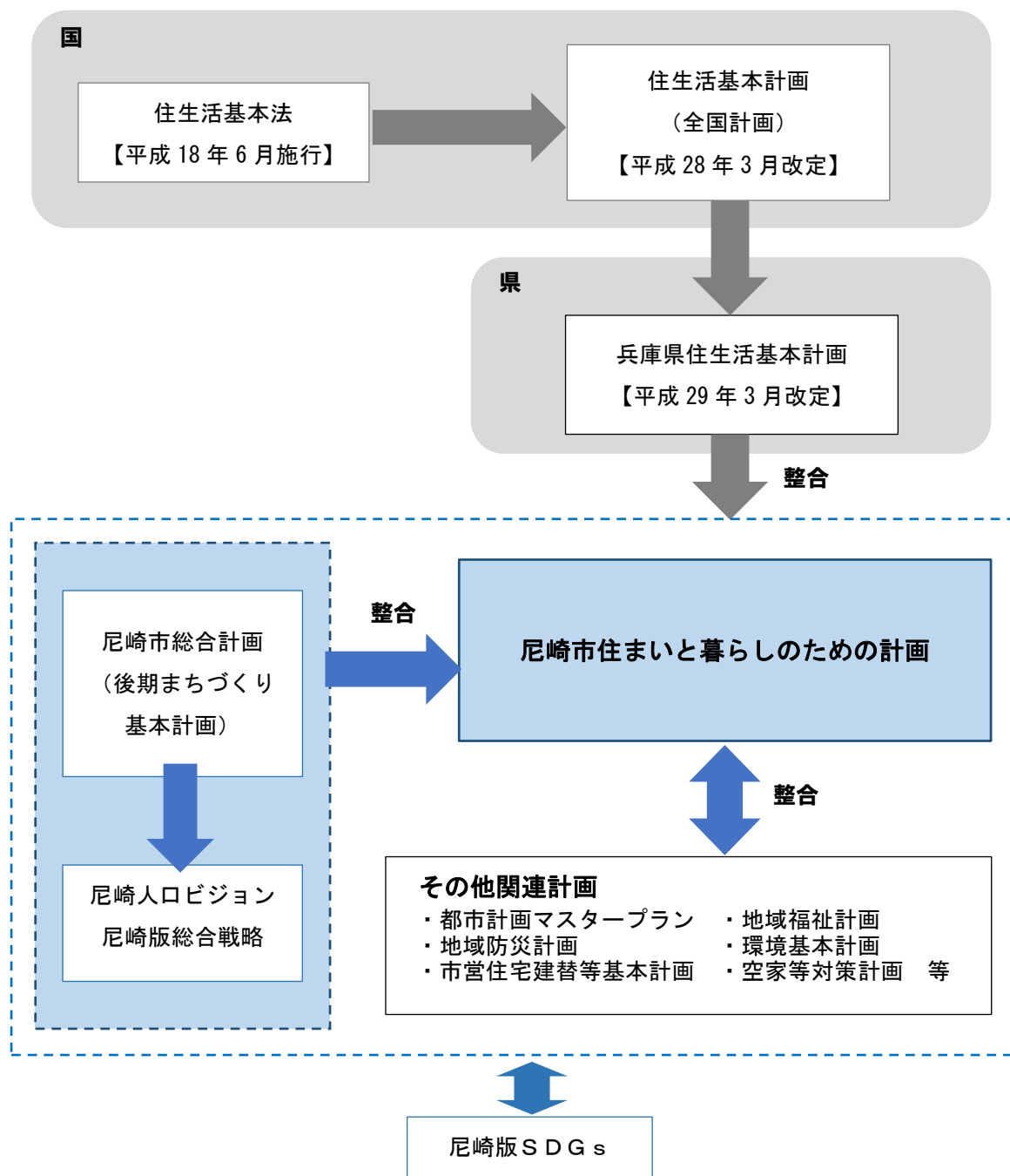
またこの間、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定（平成27年2月施行）や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正（平成29年10月施行）等社会情勢が移り行く中、本市においても、少子高齢化・人口減少の急速な進行、空き家のさらなる増加、地域コミュニティの希薄化、マンションの老朽化等、住宅を取り巻く状況の変化に対応してきていますが、今後もこうした時代の変化を見極め、的確に対応することが求められています。

このようなことから、これらの社会情勢の変化や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た新たな「尼崎市住まいと暮らしのための計画」を策定しました。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、住宅政策に関する基本となる計画であり、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。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や兵庫県住生活基本計画、本市の関連計画との調整を図り、住宅・住環境に関する施策を効果的・効率的に展開します。



### (3) 上位・関連計画一覧

#### 国の住宅政策

##### 1) 住生活基本計画（全国計画）

<計画期間：H28～R7>

#### 兵庫県の住宅政策

##### 1) 兵庫県住生活基本計画

<計画期間：H28～R7>

#### 尼崎市の上位・関連計画

##### 1) 全般

###### ア 尼崎市総合計画

###### (ア) まちづくり構想

<計画期間：H25～R4>

###### (イ) まちづくり基本計画

<計画期間：(前期) H25～H29 (後期) H30～R4>

###### イ 尼崎人口ビジョン・尼崎版総合戦略

<計画期間：H27～R2>

###### ウ 尼崎版 SDGs

<計画期間：H30～R12>

###### エ 平成31年度施政方針

##### 2) 都市計画

###### ア 尼崎市都市計画マスタープラン

<計画期間：H26～R5>

###### イ 尼崎市住環境整備条例の改正

<施行時期：H25～>

###### ウ 尼崎市立地適正化計画

<計画期間：H29～R5>

###### エ 尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針

<施行時期：H19～>

###### オ JR 尼崎駅周辺南地区の土地利用誘導方針

<施行時期：R1～>

##### 3) 住宅

###### ア 尼崎市公共施設等総合管理計画

<計画期間：H28～R7>

###### イ 尼崎市営住宅等建替基本計画

<計画期間：H28～R17>

###### ウ 尼崎市空家等対策計画

<計画期間：H29～R3>

##### 4) 防災

###### ア 尼崎市耐震改修促進計画

<計画期間：H28～R9>

###### イ 尼崎市地域防災計画

<計画期間：H30～>

###### ウ 尼崎市密集市街地整備方針

##### 5) 福祉

###### ア あまがさきし地域福祉計画

<計画期間：H29～R3>

###### イ 尼崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

<計画期間：H30～R2>

###### ウ 尼崎市障害者計画・障害福祉計画

<計画期間：H30～R2>

###### エ わいわいキッズプランあまがさき（尼崎市次世代育成支援対策推進行動計画）

<計画期間：H28～R1>

## 6) 環境

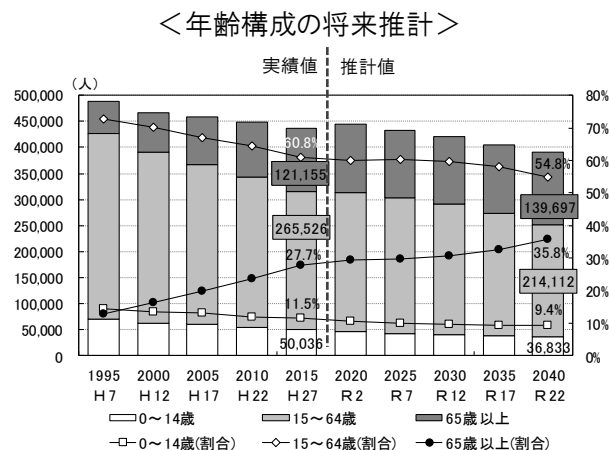
- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| ア 尼崎市環境基本計画          | <計画期間：H25～R5> |
| イ 尼崎市環境モデル都市アクションプラン | <計画期間：H26～R1> |
| ウ 尼崎市都市美形成計画         | <施行時期：H23～>   |
| エ 尼崎市緑の基本計画          | <施行時期：H26～R5> |

## 2 尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況（まとめ）

### （1）居住者

#### ①今後も少子高齢化が続く見込みです

- ・ 尼崎市の 65 歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率（総人口に占める高齢者人口の割合）は平成 27 年の 27.7%から令和 22 年には 35.8%に上昇すると見込まれています。

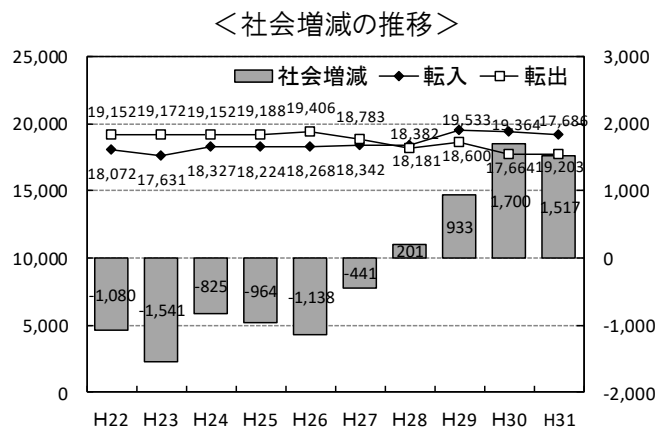


資料：＜実績値＞国勢調査

＜推計値＞国立社会保障・人口問題研究所(H30)

#### ②長年の転出超過から転入超過に転じています

- ・ 長年転出超過でしたが、平成 28 年からは転入超過に転じ、その後も転入者数は増加しています。

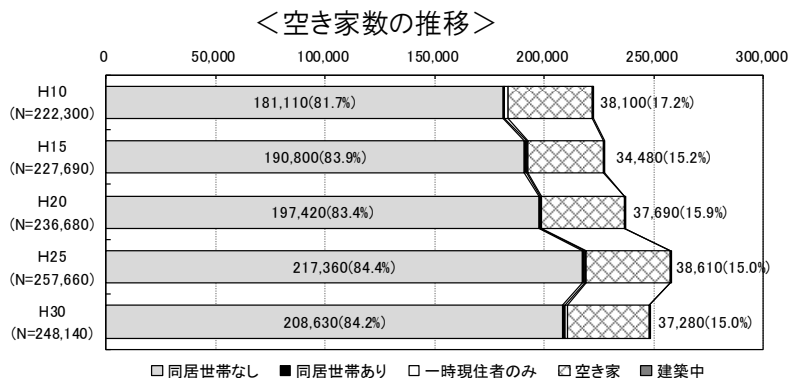


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

### （2）住宅

#### ①6戸に1戸は空き家になっています

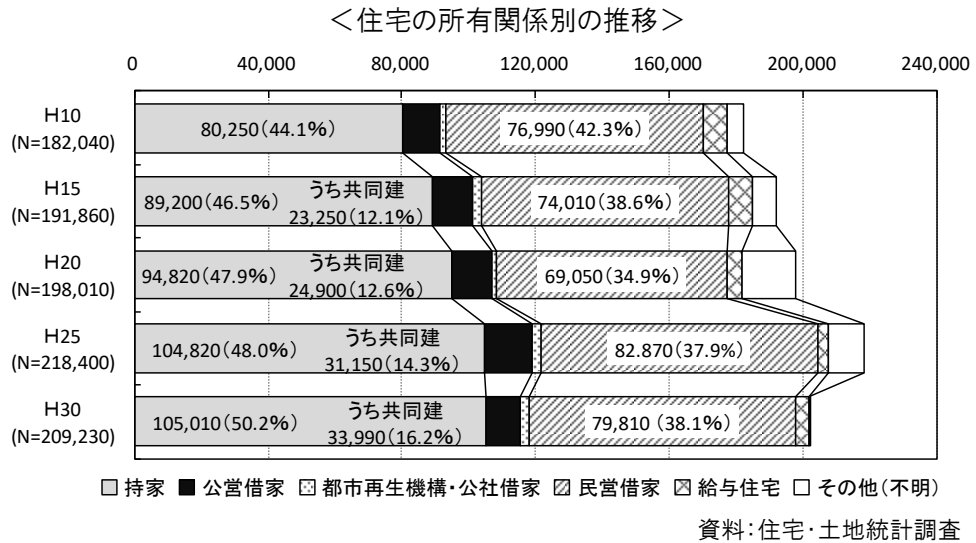
- ・ 空き家数は平成 30 年で 3.7 万戸とここ数年横ばいであり、空き家率は 15.0%と6戸に1戸が空き家となっています。



資料：住宅・土地統計調査

②持ち家数は増加しており、特に分譲マンションが増加傾向にあります

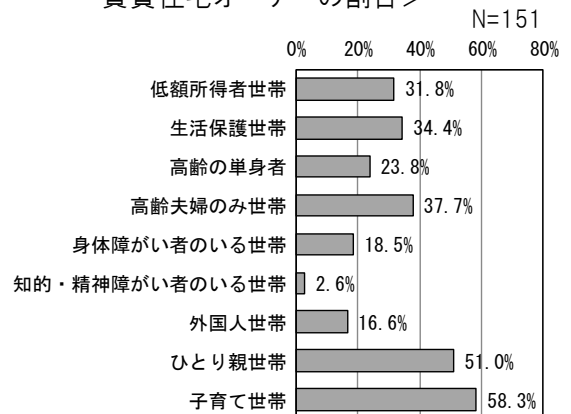
- ・持ち家は平成30年で10.5万戸と年々増加しています。その中でも共同建（分譲マンション）は年々戸数・割合ともに増加しています。



③高齢者の継続居住や住み替え需要への対応が難しい状況が見られます

- ・高齢者のための設備がある住宅は、持家で66.7%、借家で33.0%となっています。特に低所得の方は経済的な負担が大きいバリアフリー改修に踏み切れず、身体機能低下に伴い、自宅に住み続けることが難しくなる状況も見られます。そのため、高齢化による施設入所を含めた住み替えが今後も進むと考えられます。
- ・住宅確保要配慮者の住み替えにあたっては、特に高齢の単身者や障害者のいる世帯は民間賃貸住宅での受け入れが困難な状況が見られます。

＜住宅確保要配慮者を受け入れ可能な賃貸住宅オーナーの割合＞



④公的賃貸住宅の老朽化が課題となる中で、民間と連携した事業の実績を積み重ねています

- ・尼崎市には市営住宅が10,599戸あり、そのうち法定建替要件を経過（築35年を超過）している昭和60年度以前建設ストックが全体の約6割（6,202戸）を占めています。
- ・市営住宅PFI事業（時友・宮ノ北・西昆陽）で全国有数となる1,000戸超の大規模な建替事業を推進するなど、公民連携のノウハウを蓄積しています。



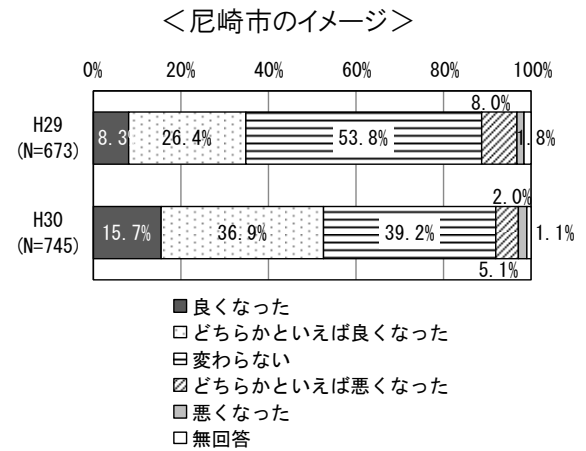
公民連携による建替団地(市営時友住宅)



### (3) 住宅地

#### ①効率性の高い暮らしができ、近年まちの評価が高まっています

- ・東西に阪急・JR・阪神の鉄道3路線が走るなど、交通利便性が高く、買い物等の生活利便性にも優れています。利便性の高さや住宅の広さ・間取りに対する市民の満足度も高まっています。
- ・市民の尼崎市のイメージがここ数年で改善したと感じる割合が52.6%で、前年度から約18ポイント上昇しています。
- ・民間調査でも住みやすいまち、穴場のまちとして高い評価をされています。
- ・一方、「利便性」「低廉な住宅価格」を超える評価要素が少ないことが課題です。



資料:まちづくりに関する意識調査(H29・H30)

#### ②地域ごとに多様な住宅地があります

- ・市内には、住農混在・住工混在の住宅地、旧集落など、地域ごとに多様な住宅地があることが特徴です。



住農混在



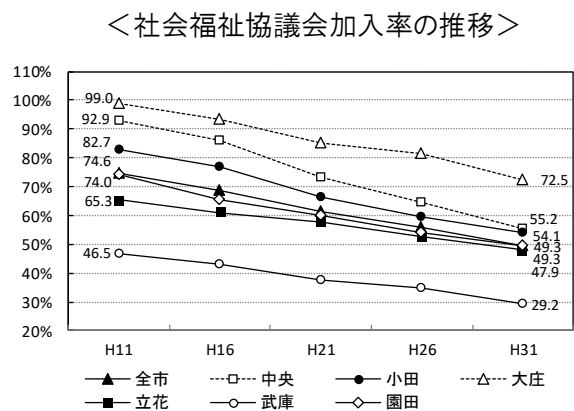
住工混在



旧集落

#### ③地域コミュニティの活力低下が課題となっている一方、地域力を高める動きが出てきています

- ・旧集落等の古くからのコミュニティが存続している地区もある一方、社会福祉協議会への加入率は低下傾向にあるなど、地域コミュニティの活力低下が課題となっています。
- ・市では地域担当職員を配置するなど、地域力を高めるための動きが出てきています。

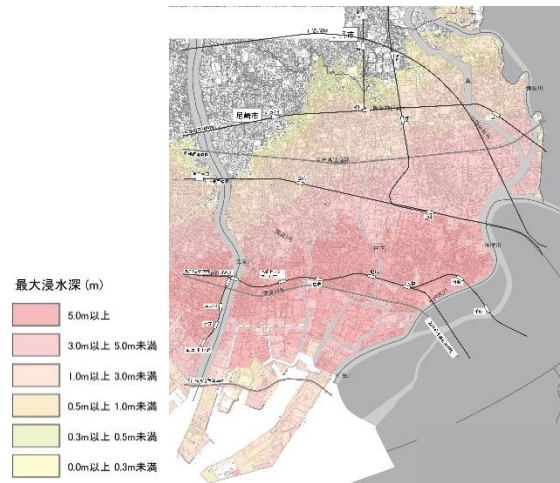


資料:尼崎市

④災害への対応に課題がある住宅地もあります

- ・密集市街地では防災性に課題が見られ、改善に向けた取組が行われています。
- ・想定しうる最大規模の水害が発生した場合、市域の大部分が浸水し、深刻な被害が発生する恐れがあるなど、住宅地の災害対応も課題となっています。

＜高潮ハザードマップ＞

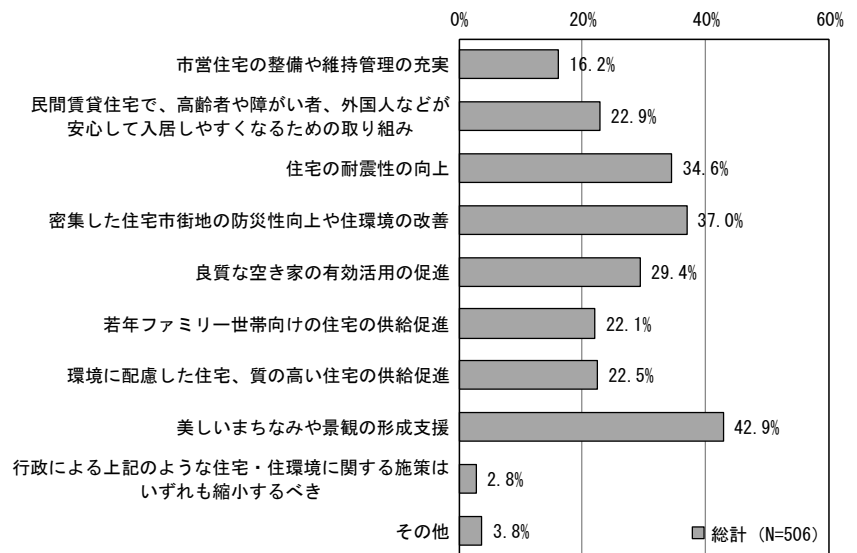


資料：兵庫県(R1)

⑤魅力ある住宅地が求められています

- ・市民の意見として、住宅・住環境の施策で、美しいまちなみや景観の形成に取り組んでほしいという声が多くなっています。

＜尼崎市の住宅・住環境の施策で重点的に取り組むべきもの＞



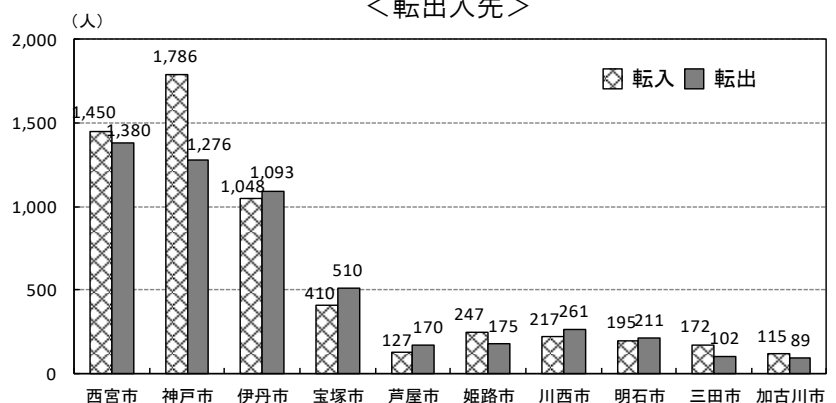
資料：市民アンケート(R1)

(4) 住宅市場

①住宅価格の相場が同程度の市への転出傾向が見られます

- ・新規分譲戸建て住宅の価格が同程度で敷地面積が広い伊丹市に転出超過となっており、子育て世帯にとっての住宅商品や居住地としての魅力の向上が課題となっています。

＜転出入先＞

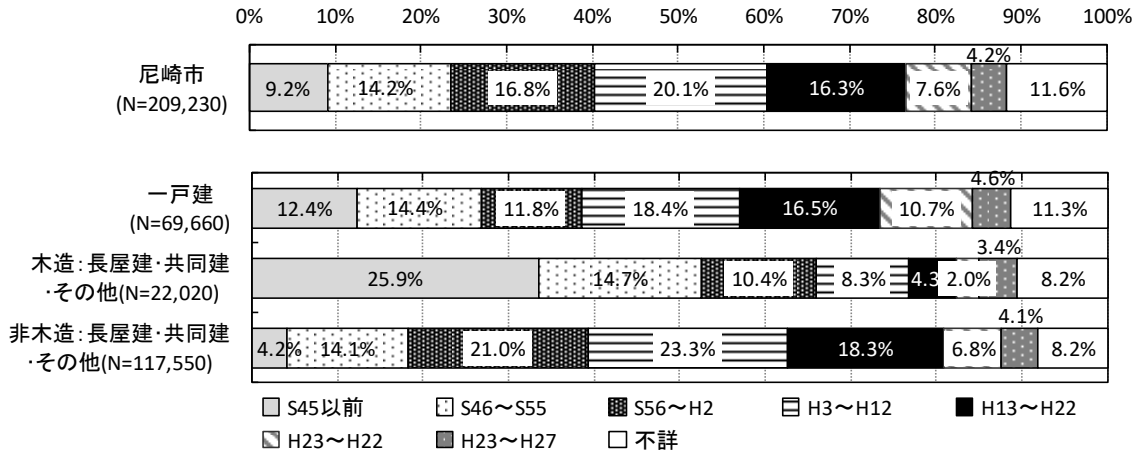


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態(R1)

②中古マンションは比較的流通しやすい一方、中古戸建て住宅の流通に課題が見られます

- ・中古戸建て住宅は、新耐震基準以前の住宅が約1/4を占める中で、耐震性不足や検査済証が無いなど、流通にあたっての課題が見られます。
- ・中古マンションは、中古戸建て住宅に比べると建物性能面での不安が少なく、古くても流通しやすい傾向にあります。

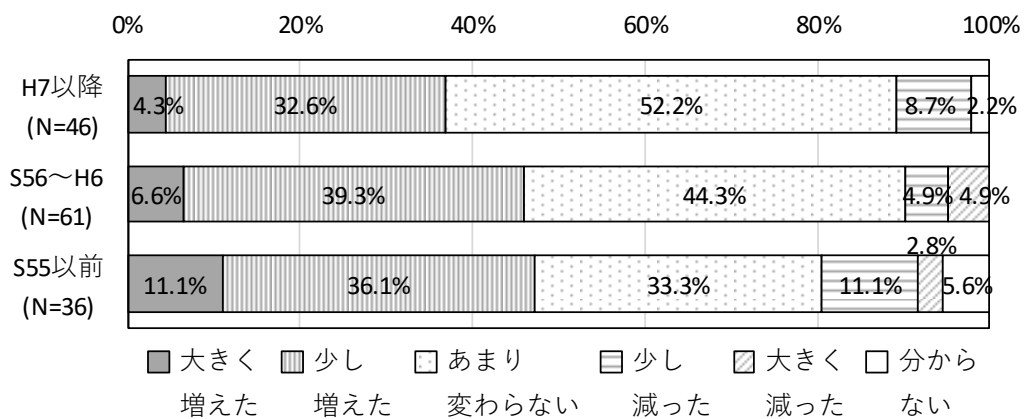
＜住宅の建築時期(建て方・構造別)＞



③民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあります

- ・空き家のうち、賃貸用空き家が約7割を占めています。
- ・民間賃貸住宅の所有者から見て近年空き家が「大きく増えた」「少し増えた」が4～5割を占めるなど、物件の建築年に関わらず、空き家が増加している状況が見られます。

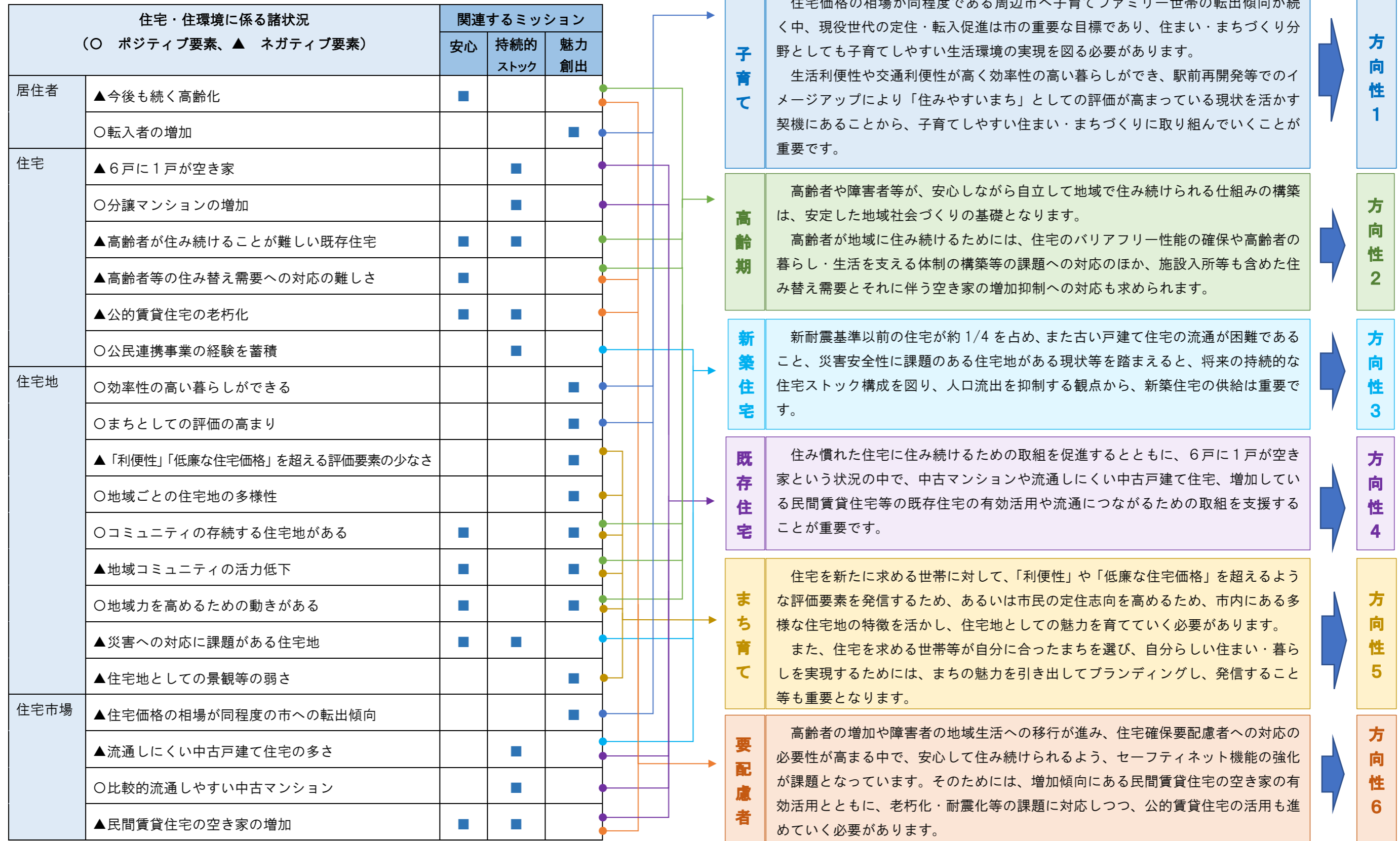
＜民間賃貸住宅のここ5年の空き家・空室の発生状況(所有物件の建築年別)＞





### 3 諸状況から見る取り組むべき課題と方向性

#### <取り組むべき課題>





# 4 施策の方向性から見る主要プロジェクト

施策の方向性であげたそれぞれの取組のうち、3つのミッションの実現に向けて、実効性が高い取組（今このタイミングで取り組むことで効果が高まると考えられるもの）、課題対応の優先度が高い取組を主要プロジェクトとして抽出します。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を主な対象とします。

