

## 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
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
小 村 潤	市議会議員
開 康 生	市議会議員
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)

## 尼崎市住宅政策審議会条例

## (設置)

第 1 条 尼崎市住宅マスタープランの策定に関する事項その他の本市における住宅政策に関する重要な事項を調査審議させるため、市長の附属機関として、尼崎市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

## (組織)

第 2 条 審議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市議会議員
- (3) 市民の代表者
- (4) 前各号に掲げる者のほか、市長が適当と認める者

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

4 臨時委員は、第 2 項各号に掲げる者のうちから市長が会長の意見を聴いて委嘱する。

5 臨時委員は、第 3 項の特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

## (任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、再任することを妨げない。

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

## (会長及び副会長)

第 4 条 審議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

## (招集)

第 5 条 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

## (会議)

第 6 条 審議会は、委員（臨時委員を含む。以下同じ。）の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

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

(部会)

第7条 審議会は、必要に応じ、その所掌事項を分掌させるため、部会を置くことができる。

2 部会は、会長が指名する委員で組織する。

3 部会に部会長を置き、部会長は、その部会に属する委員のうちから会長が指名する。

4 第4条第3項及び前2条の規定は、部会について準用する。この場合において、前条第1項中「、委員」とあるのは「、部会に属する委員」と、同条第2項中「委員」とあるのは「部会に属する委員」と読み替えるものとする。

(意見の聴取等)

第8条 審議会及び部会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(尼崎市営住宅等審議会条例の廃止)

2 尼崎市営住宅等審議会条例（平成29年尼崎市条例第18号）は、廃止する。

(招集の特例)

3 最初に招集される審議会は、第5条の規定にかかわらず、市長が招集する。

## 尼崎市住宅政策審議会公開取扱要領（案）

## （目的）

第1条 この要領は、尼崎市住宅政策審議会及び部会（以下「会議」という。）の公開等に関し必要な事項を定めるものとする。

## （会議の公開）

第2条 会議は原則として公開とする。ただし、尼崎市情報公開条例（平成16年尼崎市条例第47号）第24条各号に該当する場合又は会長若しくは会議の座長がやむを得ないと認めた場合は、会議の全部又は一部を非公開とする。

## （会議開催の通知）

第3条 会議の開催にあたっては、事前に会議の開催予定内容を市民に公表するものとする。ただし、あらかじめ全部を非公開とすることと決定した会議又は会議を緊急に開催する場合はこの限りでない。

2 前項の公表は、日時、場所、審議事項及び傍聴の定員等を記載した会議開催の通知を尼崎市役所1階掲示板へ掲示するほか、尼崎市のホームページへの掲載等の方法により行う。

## （傍聴の手続き等）

第4条 傍聴者の定員は、原則10人以内とする。ただし、会長又は会議の座長が認めた場合は、この限りでない。

2 傍聴の受付は、傍聴の希望者が会議の当日、会議開催時刻の30分前から15分前までに会議開催場所に参集し、傍聴申出書（様式第1号）に必要事項を記入の上、申し出ることによって行うものとする。

3 希望者が定員を超えるときは、申込者間の協議又は抽選により傍聴者を決定する。

4 会議開催の15分前以降の希望者については、定員の範囲内において、先着順で傍聴できるものとする。

## （傍聴券の発行）

第5条 傍聴者は、傍聴許可証（様式第2号）の交付を受け、これを所持しなければならない。

2 傍聴許可証を持たない者は、会議を傍聴することができない。

3 傍聴許可証の交付を受けた者は、傍聴を終えたときに傍聴許可証を返還しなければならない。

## （傍聴できない者）

第6条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議を傍聴することができない。

(1) 凶器その他、人に危害を加えるおそれのあるものを携帯している者

(2) 酒気を帯びていると認められる者

(3) 写真機、撮影機、録音機、録画機器の類を携帯している者

(4) 前各号に掲げる者のほか、議事を妨害し、又は人に迷惑を及ぼす恐れがあると会長又は会議の座長が認めた者

## （傍聴者の守るべき事項）

第7条 傍聴者は、係員の指示に従い、次の事項を守らなければならない。

- (1) みだりに傍聴席を離れないこと
- (2) 議事に批評を加え、又は賛否を表明しないこと
- (3) 私語、談話、拍手等をしないこと
- (4) 飲食又は喫煙をしないこと
- (5) 携帯電話の電源を切ること。
- (6) その他会議の秩序を乱し、又は議事の妨害となるような行為をしないこと  
(写真、映像等の撮影及び録音等の禁止)

第8条 傍聴者は、写真、映像等を撮影し、又は録音等をしてはならない。ただし、あらかじめ申し出があり、会長又は会議の座長が会議に諮り許可を得た場合は、議事に入る前に限り認める。この場合、第6条第3号の規定は使用しない。

- 2 前項ただし書の規定により、会議の許可を得ようとする者は、写真撮影等許可願(様式第3号)を提出しなければならない。  
(傍聴者の退場)

第9条 傍聴者は、次の各号に規定する場合は、速やかに退場しなければならない。

- (1) 会議が非公開と決定したとき
- (2) 傍聴者が、この要領に違反し、会長又は会議の座長が退場を命じたとき  
(会議資料の取扱い)

第10条 会議資料は、尼崎市情報公開条例第7条に規定する情報(以下「不開示情報」という。)が含まれている部分を除き、会議開催時間において、傍聴席にて閲覧し、会議終了後に回収する。

- 2 会議資料は、不開示情報が含まれている部分を除き、会議終了後に尼崎市のホームページで公開する。  
(報道関係者の取扱い)

第11条 報道関係者(尼崎市記者クラブに所属する記者をいう。)は、第4条の規定に関わらず公開の会議を傍聴することができる。

- 2 第6条から第9条までの規定は、報道関係者が公開の会議を傍聴する場合に準用する。この場合において、「傍聴者」とあるのは「報道関係者」、「傍聴席」とあるのは「報道関係者席」と読み替えるものとする。  
(会議の要旨の公開)

第12条 議事要旨の作成後、不開示情報が含まれている部分を除き、その要旨を尼崎市のホームページで公開する。

(その他)

第13条 この要領に定めるもののほか、必要な事項については、会長が審議会に諮り定めるものとする。

付 則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和元年10月1日から施行する。

(様式第1号)

## 傍聴申出書

尼崎市住宅政策審議会

第 回 令和 年 月 日開催

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

(様式第2号)

No. ○○

# 傍聴許可証

尼崎市住宅政策審議会

第 回 令和 年 月 日開催

(様式第3号)

写真撮影等許可願	
撮影等年月日	第 回 令和 年 月 日
撮影等の目的	
撮影者等の 住所・氏名	(住 所)
	(氏 名)
フラッシュ 使用の有無	有 ・ 無
備考	
上記のとおり許可願います。	
令和 年 月 日	
尼崎市住宅政策審議会 会長 様	
(申請者氏名) <span style="float: right;">印</span>	



## 尼崎市住宅マスタープランの改定について

- 尼崎市では、住まいやまちづくりに関する施策のあり方を示す「尼崎市住宅マスタープラン 2011」を平成 23 年 3 月に策定している。この計画は、市民、事業者、行政など、本市の住まいやまちづくりに関わる様々な主体が共有すべき指針として定めたものであり、計画に基づき、住まい・まちづくりに係る課題への対応や尼崎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た。
- 本市ではその後、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を重視する」「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・転入の促進などに向けた取組を進めているところである。
- 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展、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るが、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る。
- このたび、現行計画の期間終了を迎えるにあたり、これらの背景や社会情勢の変化、施策の効果等を踏まえ、現行計画の点検を行い、本市の地域特性を踏まえた今後の住まいやまちづくりの指針として、「尼崎市住宅マスタープラン」を改定する。

■ 今後の流れについて

	主な議題（予定）
第1回 （ 本日 ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 尼崎市住宅マスタープランの改定について（諮問）</li> <li>○ 住まい・まちづくりの現状と改定に向けた論点</li> </ul>
第2回 （ 11月 ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市民アンケート・事業者ヒアリング等の結果について【報告】</li> <li>○ 全体構成案について</li> <li>○ 目標・基本方針案について</li> </ul>
第3回 （令和2年1月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 民間賃貸住宅オーナーアンケート（速報版）・事業者ヒアリング等の結果について【報告】</li> <li>○ 住宅セーフティネットに係る推計等について【報告】</li> <li>○ 全体構成、目標・基本方針について</li> <li>○ 目標別の方向性について</li> <li>○ 重点施策候補について</li> </ul>
第4回 （ 3月 ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 民間賃貸住宅オーナーアンケートの結果について【報告】</li> <li>○ 改定素案について</li> </ul>
4月中	<b>パブリックコメントの実施</b>
第5回 （ 4月 ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 重点施策の具体的な内容について</li> <li>○ 成果指標について</li> </ul> <p>※パブリックコメントと並行して開催</p>
第6回 （ 5月 ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 重点施策の具体的な内容について</li> <li>○ 成果指標について</li> <li>○ 改定案について</li> </ul>
第7回 （ 6月 ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 改定案のとりまとめ（答申）</li> </ul>
7月	<b>「尼崎市住宅マスタープラン」の策定・公表</b>

# 現行計画の「基本理念」・「住まい・まちづくりの目標」・「取組の方向性」

## <基本理念>

### “いきいきと住み続けられる安心・快適居住都市 尼崎”の実現

#### <住まい・まちづくりの目標>

#### <取組の方向性>

※ ( ) 内は資料 5 - 2 の該当ページ

#### 目標 1

安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

##### 【成果指標】

- ・ 持家のリフォーム工事実施率(直近 5 年間)
- ・ 住宅の耐震化

#### (1) 住まいの安全性の向上

- ① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進 (P1)
- ② 住宅のバリアフリー化の促進 (P2)

#### (2) 住宅地の安全性の向上

- ① 老朽住宅の建替、密集住宅地での防災性の向上に向けたまちづくり支援 (P5)
- ② 住宅地の防災・防犯性の向上 (P5)

#### (3) 適切な維持管理・リフォームの促進

- ① 住宅のリフォームの促進 (P10)
- ② マンションの適正な管理等への支援 (P12)

#### (4) 住まいの信頼性の向上

- ① 住宅性能表示制度の普及 (P13)
- ② 住宅履歴情報の活用などの普及 (P13)

#### 目標 2

快適で質の高い住まい・まちづくり

##### 【成果指標】

- ・ 新規に供給される戸建住宅の敷地面積
- ・ 新規供給住宅に対する長期優良住宅の占める割合

#### 快適で質の高い住宅・住環境の形成

- ① 長期優良住宅の普及 (P15)
- ② 省エネルギーの促進 (P16)
- ③ 環境に配慮した住宅・住環境の誘導 (P17)
- ④ 住宅建設に係る規制・誘導手法の見直し (P19)
- ⑤ 地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援 (P20)
- ⑥ 景観計画の策定 (P21)
- ⑦ 大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導 (P22)

#### 目標 3

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

##### 【成果指標】

- ・ 子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯率
- ・ 高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率
- ・ 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

#### (1) 子育てファミリー世帯の居住の促進

- ① 子育てファミリー世帯に対する住宅取得支援 (P24)
- ② 公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援 (P28)
- ③ 子育てに適した住まいづくりの促進 (P29)

#### (2) 高齢期に適した住宅・住環境の整備

- ① 高齢期に適した住宅制度の普及 (P31)
- ② バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進 (P34)

#### (3) 高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実

- ① 市営住宅の建替などにあわせた居住環境の整備 (P35)
- ② 地域における見守りの促進 (P36)
- ③ 住まいに関する情報提供の充実 (P36)

#### 目標 4

住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり

##### 【成果指標】

- ・ 市営住宅の耐震化率
- ・ 市営住宅のエレベーター充足率
- ・ 最低居住面積水準未達率

#### (1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進

- ① 建替と耐震改修による耐震化の推進 (P37)
- ② 管理戸数の見直し (P37)
- ③ エレベーター設置の推進 (P37)
- ④ 管理・運営のあり方 (P37)

#### (2) 安心して暮らせる賃貸住宅の活用

- ① 公的賃貸住宅との連携 (P41)
- ② 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実 (P41)
- ③ 民間賃貸住宅施策の推進 (P41)

#### 横断的な目標

市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり

#### 住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり

- ① すまいづくり支援会議の設置 (P44)
- ② 住宅マスタープラン庁内連携推進会議の設置 (P44)
- ③ 住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり (P44)

## 住まい・まちづくりの取組の現状と論点

### ●はじめに

- ・本資料は、現行計画の目標・施策項目をベースに、関連する現状や県・市による取組の状況などを整理することで、現行計画の達成状況や課題を把握し、新たな計画の重点テーマや方向性を議論するためのものである。
- ・施策項目ごとに i) 現状、ii) 取組（県・市によるもの）、iii) 社会潮流・トピックス・関連計画等、iv) (i～iiiを踏まえた) 方向性・論点（案）を整理している。

## 現行計画の目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

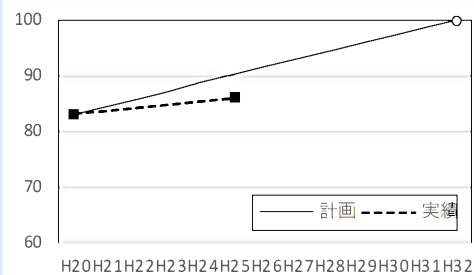
### (1) 住まいの安全性の向上

#### ① 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

##### 成果指標【住宅の耐震化】

83% (H20)

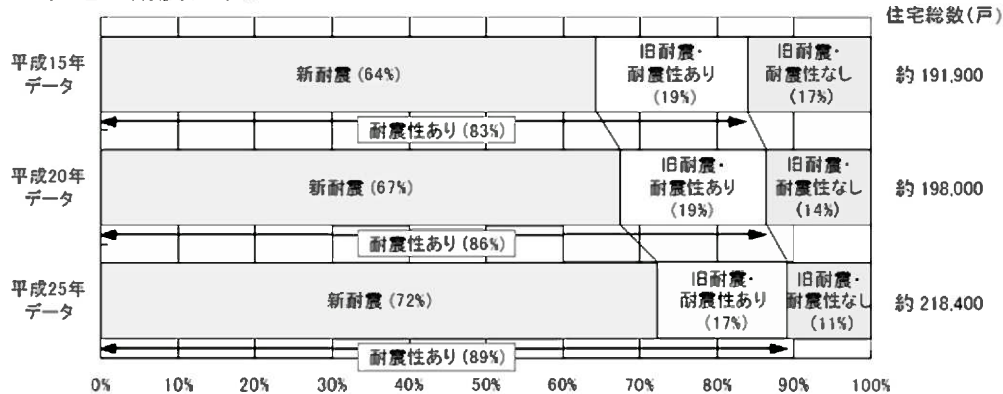
⇒ 早期の達成 (100%) を目指し今後検証



### ■現状

- ・住宅の耐震化率は平成25年時点で89%。ここ10年で6pt上昇している。

#### <住宅の耐震化率>



資料：尼崎市耐震改修促進計画（平成25年住宅・土地統計調査をもとにした兵庫県推計による）

### ■取組

- ・耐震診断や耐震改修の費用助成（一部）や地震ハザードマップの普及啓発などを行っている。
- ・フェニックス共済の加入率は5.3%で、県下自治体の中で加入率が最も低いですが、これは本市の持ち家率が他市町と比べて低いこともその一因であると考えられる（県下平均9.6%、尼崎市5.3%※平成30年10月末時点）。

・簡易耐震診断推進事業(H30：64棟248戸)

・住宅耐震改修促進事業(H30：計画策定14棟24戸、改修工事9棟11戸、簡易耐震改修工事2棟2戸)

- ・地震ハザードマップの普及啓発
- ・フェニックス共済の普及啓発

### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

- 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正 (H25)
  - ・区分所有建築物の耐震改修に関する決議要件の緩和(耐震改修の決議要件が3/4以上から1/2超に)、耐震性に係る表示制度の創設等
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正 (H31)
  - ・避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等の耐震診断等の義務付け
- ◇尼崎市耐震改修促進計画の改定 (H28)
  - ・住宅の耐震化率を令和7年度に97%とすることを旨とする。

### 方向性・論点(案):

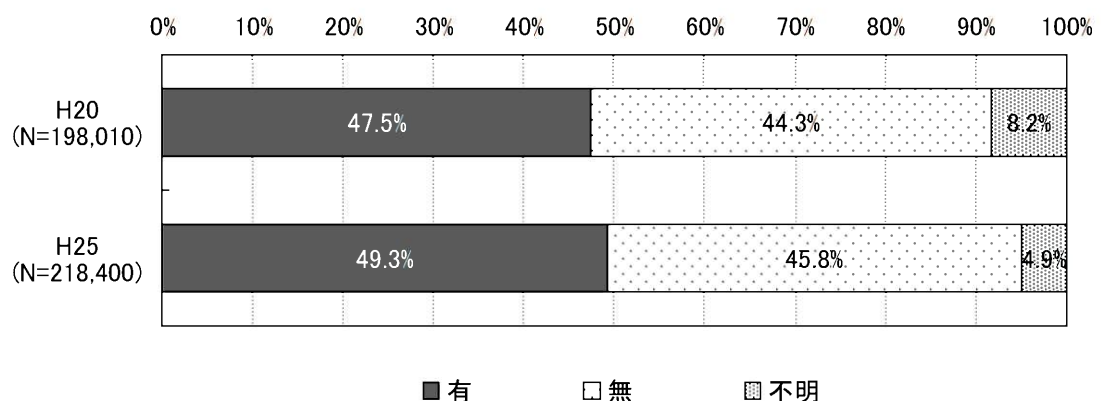
- ・耐震化の目標(早期の達成(100%))を目指して、引き続き住宅の耐震化を促進する。
- ・現在居住中の住宅だけでなく、空き家についても利活用と同時の耐震化を促進していく。

## ②住宅のバリアフリー化の促進

### ■現状

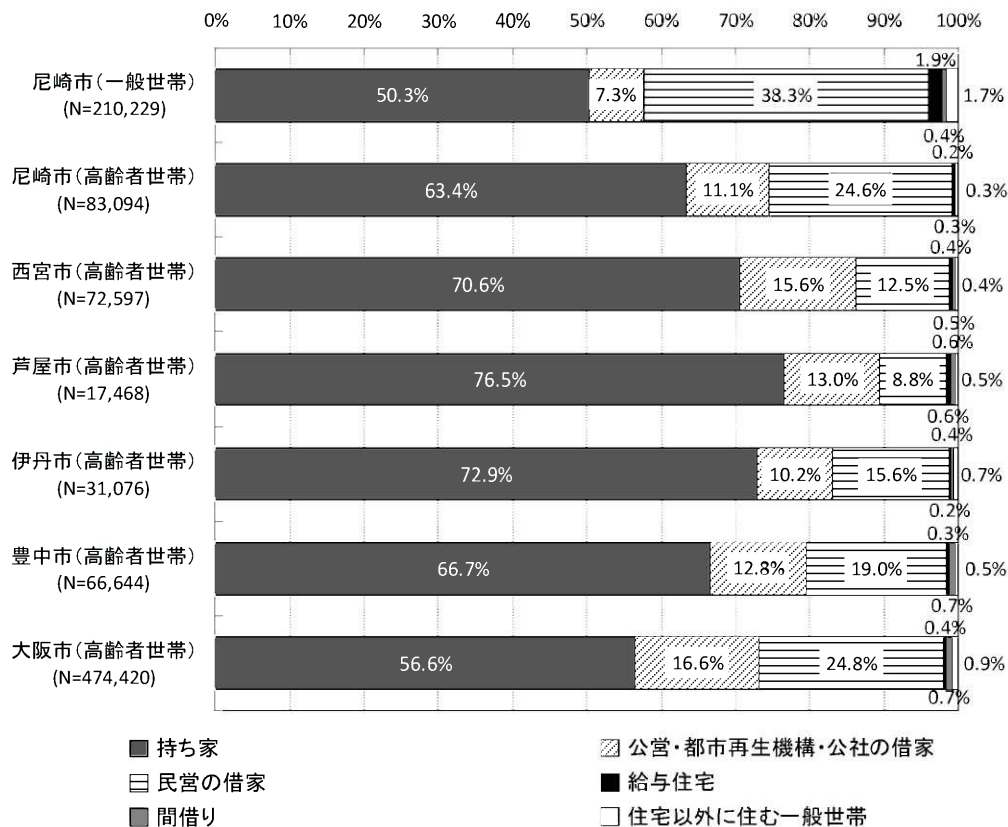
- ・バリアフリー化率(=高齢者のための設備がある割合)は平成25年時点で49.3%、平成20年と比べて1.8pt上昇している。
- ・尼崎市は他市と比べ、高齢者世帯のうち民営の借家に住む割合が高い一方で、借家のバリアフリー化率が低い傾向にある。「借家」には、サービス付高齢者向け住宅やバリアフリーを標準仕様とした公的賃貸住宅も含まれるため、民間賃貸住宅のバリアフリー化率はさらに低いと考えられる。

<高齢者のための設備の状況>



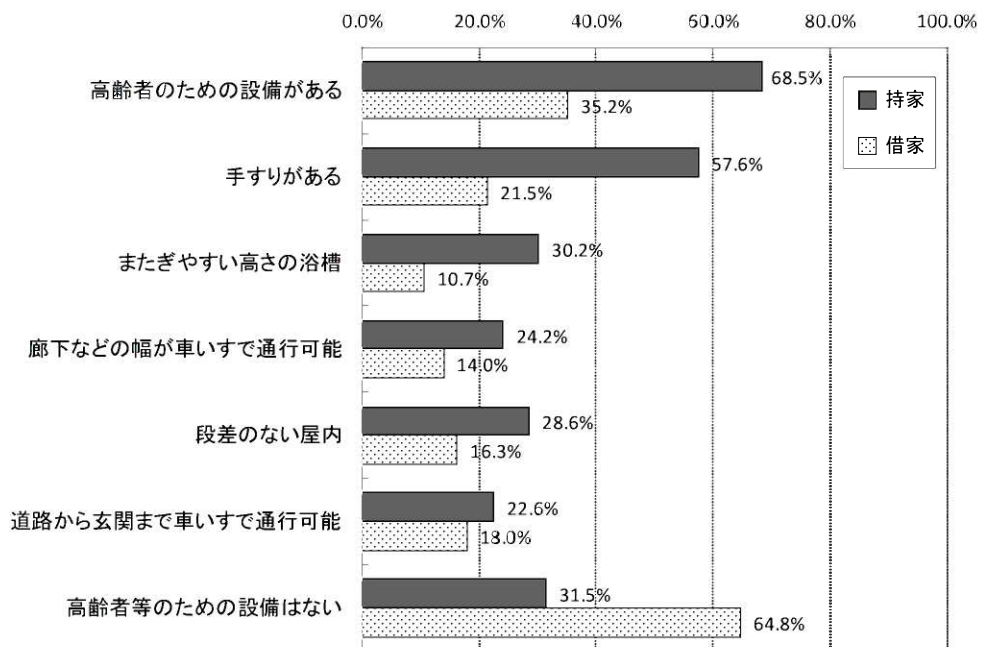
資料:住宅・土地統計調査(各年)

### <高齢者世帯の住宅の所有関係>



資料：国勢調査 (H27)

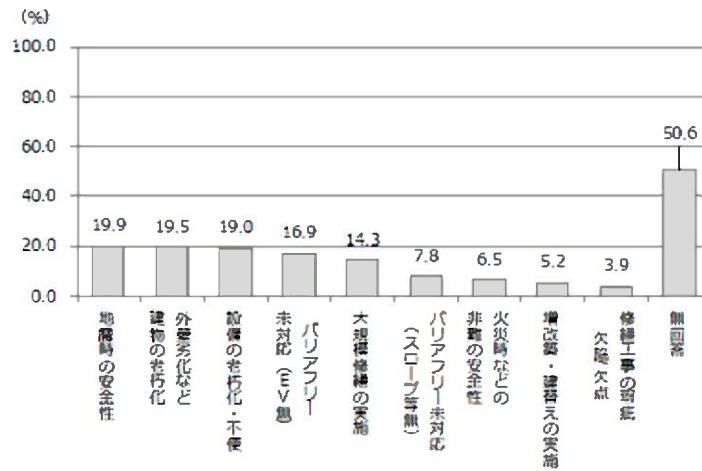
### <持家・借家別の高齢者のための設備の状況>



資料：住宅・土地統計調査 (H25)

- ・分譲マンションでは、バリアフリー未対応が問題と感じている割合が「EV無」で16.9%、「スロープ等無」で7.8%である。

＜分譲マンションの建物に関わる問題点＞



資料：尼崎市分譲マンション実態調査

■取組

- ・介護保険制度等に基づく住宅改造への費用助成に加え、介護保険の対象外となる住宅改造経費の一部助成を行っている（介護保険との一体的利用が条件）。
  - ・分譲マンション共用部分のバリアフリー化助成を行っている。
- ・介護保険制度に基づく住宅改修費支給（H30：1,650件）
  - ・住宅改造支援事業の推進（H30：54件）
  - ・分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業（H30：3件）

方向性・論点(案)：

○民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進について

- ・持家については市の助成等もあり、バリアフリー化が一定進んでいる一方、入居者の裁量で実施することが困難な民間賃貸住宅のバリアフリー化が遅れている現状がある。

⇒尼崎市は他市と比べても民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が多い中で、住宅セーフティネットとして高齢者等の受け皿となりうる民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進について、どのように考えるべきか（バリアフリー改修の支援策が必要か、新築時の誘導方策が必要か等）。

■今後の調査予定

- ・既存施策の利用実態や実施上の課題や実績を関係者ヒアリング（庁内関係課）等により把握する。



## (2)住宅地の安全性の向上

※老朽危険家屋(空家等)、津波・水害等対策についてもここで記載

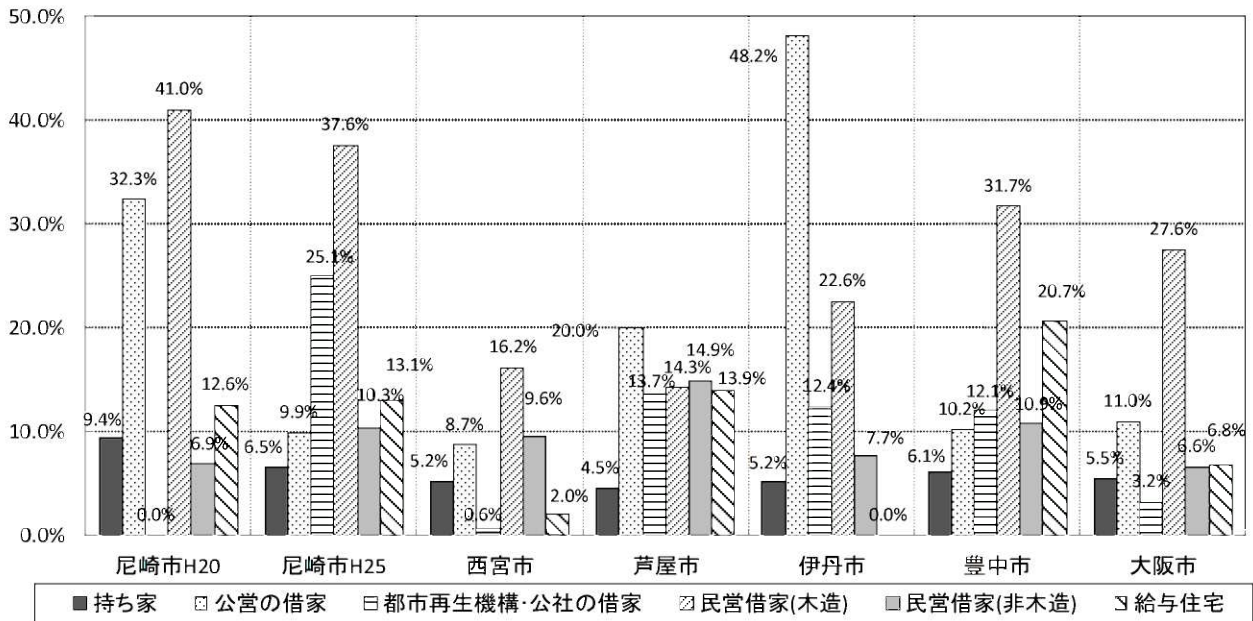
①老朽住宅の建替、密集住宅地での防災性の向上に向けたまちづくり支援

②住宅地の防災・防犯性の向上

### ■現状

- ・他市に比べて民営借家（木造）の腐朽・破損割合が高い。平成20年からほぼ横ばいの状態である（公営住宅、UR・公社の借家を除く）。

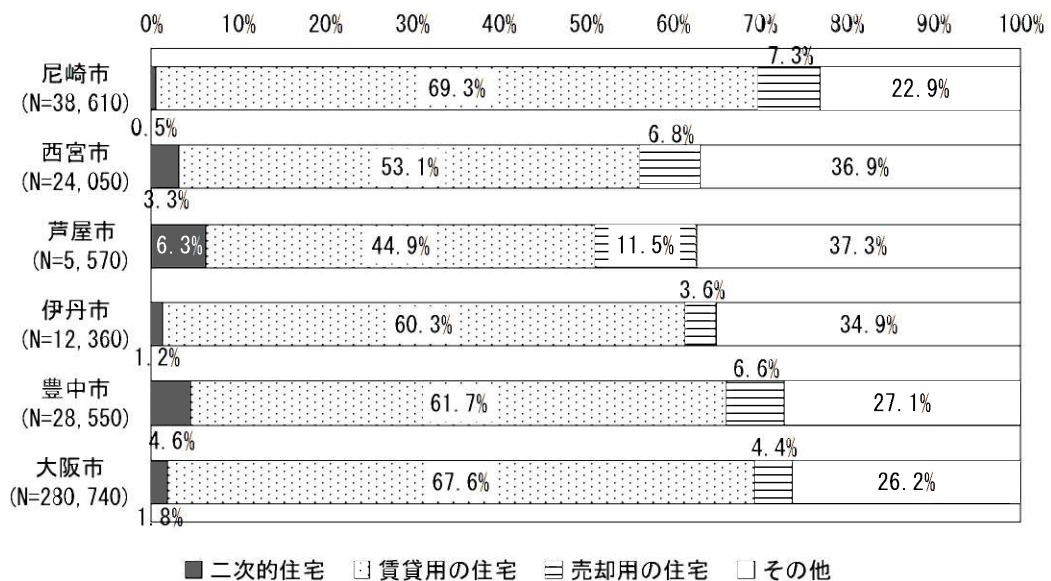
<腐朽・破損のある住宅の割合（都市間比較）>



資料：住宅・土地統計調査(H25)

- ・賃貸用空き家が約7割と多いのが特徴（長屋系中心）で、腐朽・破損空き家は36.5%と他市より高い。

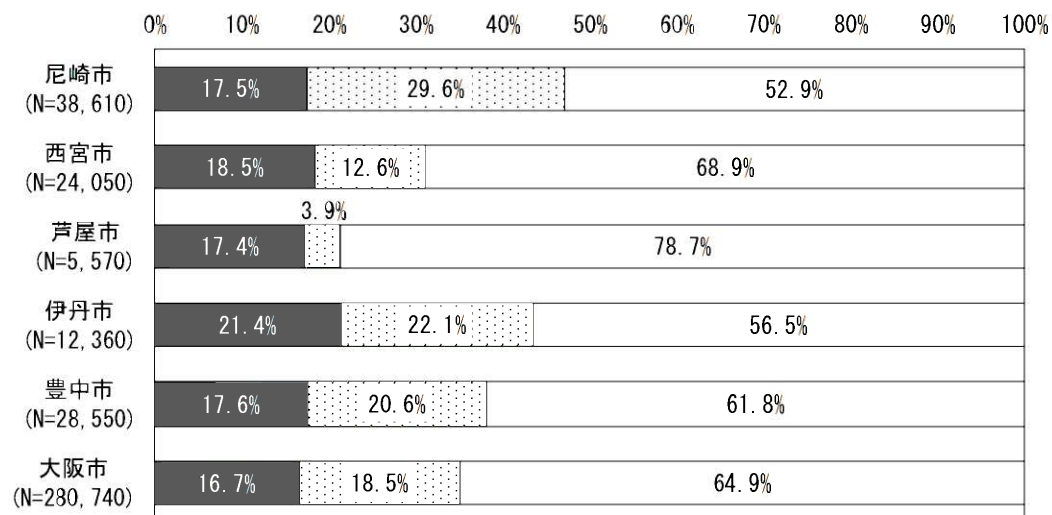
<空き家の種類（都市間比較）>



資料：住宅・土地統計調査（H25）



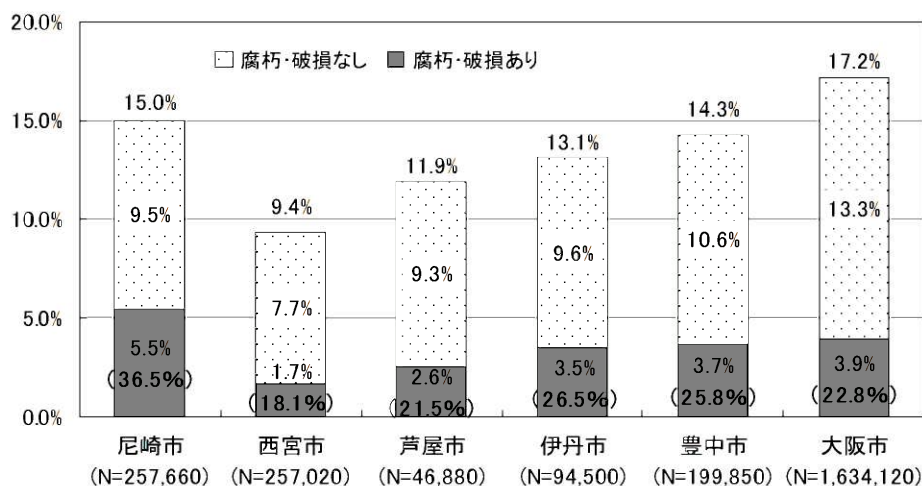
<空き家の建て方（都市間比較）>



■ 一戸建 □ 長屋建・共同住宅・その他（木造） □ 長屋建・共同住宅・その他（非木造）

資料：住宅・土地統計調査（H25）

<空き家の腐朽・破損の有無>

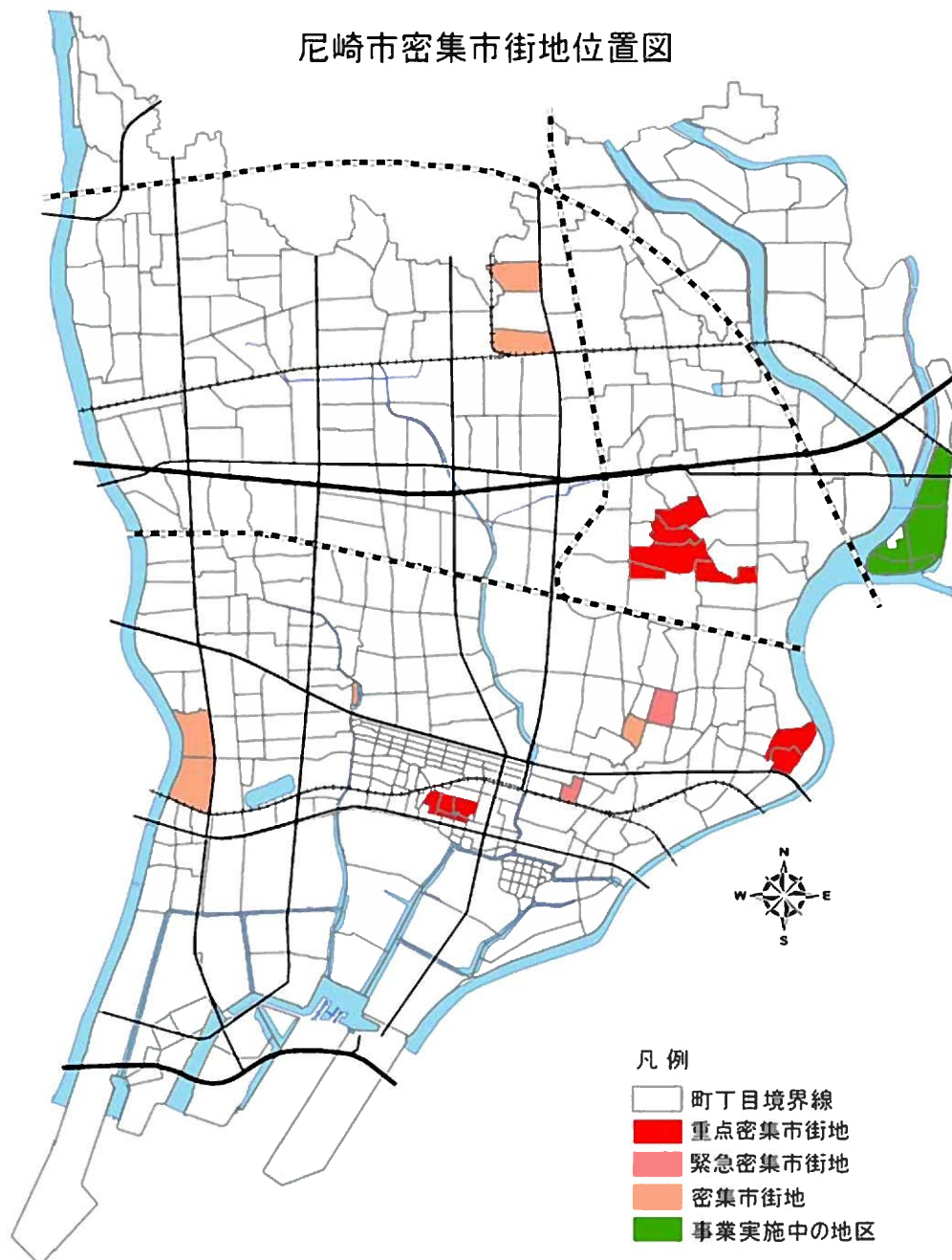


\*割合は住宅総数に対する割合、（ ）内の割合は空き家数に対する割合

資料：住宅・土地統計調査（H25）

- ・市内に重点密集市街地は3地区あり、面積は60.29haである。  
 潮江地区（下坂部1丁目、潮江1～3丁目、浜3丁目）：39.56ha  
 杭瀬地区（今福2丁目、杭瀬寺島1丁目）：12.43ha  
 開明地区（東桜木町、西桜木町、汐町、西本町北通4・5丁目）：8.30ha

<密集市街地の位置図>



## ■取組

- ・密集市街地については、防災街区整備地区計画や地区まちづくりルールの策定に向けた専門家派遣や活動費助成等により、住民主体の防災まちづくりの支援を行っている（平成 23 年度以降に防災街区整備地区計画を決定した地区：今福・杭瀬寺島地区、潮江地区、浜地区、戸ノ内町北地区、下坂部川出地区）。
- ・防災街区整備地区計画の区域については、建築物の構造や配置について一定の規制強化を行う一方で、容積率や道路斜線制限の緩和を受けることができる仕組みにより建替えを促進し、建築物の不燃化・堅牢化及び緊急自動車や避難における通路確保により地域の防災性の向上を図っている。
- ・防災街区整備地区計画や地区まちづくりルールの策定後は、その運用と、狭い道路の拡幅に伴う道路空間整備事業による舗装整備等に取り組んでいる。

- ・尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度等による専門家の派遣（～H30：6 地区）
- ・尼崎市登録まちづくり活動団体等助成制度による活動費の助成（～H30：5 地区）
- ・隣地統合促進事業（H30：0 件）
- ・道路空間整備事業（H30：3 地区 7 件 整備実施延長 158.5m）

- ・老朽危険空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「尼崎市危険空家等対策に関する条例」に基づいた取組（指導・措置等）や管理意識の向上についての啓発等を実施している。

- ・特別措置法及び市条例の市民周知・啓発、相談対応（～H30：517 件）
- ・特別措置法及び市条例に基づく立入調査、応急措置、略式代執行（H30：15 件）
- ・尼崎市危険空家等対策審議会の設置、運営（H30：2 回）
- ・空家等を含めた家屋に関する市民相談会の開催（H30：1 回）

- ・住宅地の防犯性については、地域団体への防犯カメラ設置補助や自主防犯パトロール等の実施により、地域の防犯力の向上を図っている。

- ・街頭犯罪等防止事業  
（ひったくり認知件数 H25:175 件、H26:150 件、H27:71 件、H28:42 件、H29:59 件、H30:16 件）  
（盗難認知件数 H25:2,993 件、H26:2,757 件、H27:2,471 件、H28:2,756 件、H29:2,193 件、  
H30:1,728 件）
- ・兵庫県防犯優良マンション認定制度（県）
- ・地域団体への防犯カメラ設置補助（県及び市）（H30：21 箇所）

## ■社会潮流・トピックス・関連計画等（○：社会潮流・トピックス、◇：関連計画）

### ○空家等対策の推進に関する特別措置法（H26）

- ・放置されて危険な状態になっている空き家（特定空家等）について、市区町村から所有者等に対し必要な措置を助言・指導、勧告、命令することができる。さらに、措置を命じられた者がそれに応じない時、対応が不十分な時などには、行政代執行法による措置（建物の解体など）ができる。

### ○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（H30）

- ・所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、所有者の探索を合理化する仕組み、所有者不明土地を適切に管理する仕組みを構築した。

### ○水害に関するハザードマップの更新（R1 洪水・津波、R2 高潮）

・「想定し得る最大規模」の水害が発生した場合、尼崎市は市域の4分の3が浸水する恐れがある。

◇尼崎市密集市街地整備・改善方針（H17）

・「緊急密集市街地」、「重点密集市街地」を抽出し、整備・誘導手法や住民主体のまちづくりのための仕組み及びルールなどを整理した。

◇尼崎市危険空家等対策に関する条例（H27）

・法で位置付けている「特定空家等」に該当しない空家についても、一定の要件のもと「危険空家等」として位置づけ、対応できる規定を定めた。また、緊急対応が必要な老朽危険空家等に対して実施する「応急措置」についても規定した。

◇尼崎市空家等対策計画（H30）

方向性1：所有者等の管理意識の向上

方向性5：事前対策による空家等発生抑制

方向性2：老朽危険空家等の管理不全対策の推進

方向性6：関係団体と連携した適正な管理の促進

方向性3：空家等の流通・利活用の促進

方向性7：まちづくりによる取り組みの推進

方向性4：空家等の除却・建替え・跡地活用の促進

**方向性・論点(案)：**

○高齢化が進む密集市街地における住宅・住環境の質の向上、コミュニティ持続について

- ・密集市街地では高齢化が周辺地域よりも進む中で、従来からの基盤整備（不燃化や避難路確保等）等に加えて、所有者の判断力低下による管理不全化の進行や流通の支障増大への対応、所有者不明土地の利用円滑化が求められる。
- ・これらの地域においては、上記の課題への対応に加え、現居住者が建替えや住み替え等を経ても慣れ親しんだ地域に住み続けられることが必要である。
- ・コミュニティ持続のためには、若年・子育て世帯が地域内で居住できる環境を整備することも考えられる。

**⇒現居住者が住宅の質の向上を図りながら(建替え・住み替えなど)、慣れ親しんだ地域に住み続けられるように、地域内でいかに住まいを確保するか。**

**⇒コミュニティ持続のための若年・子育て世帯向けの住宅供給について、どのように考えるべきか。**

○老朽危険家屋対策について

- ・他市と比べても住宅の腐朽・破損割合が高い中で、老朽危険家屋対策（空き家等）については喫緊の課題である。
- ・こういった老朽危険家屋が生まれる要因としては、建替え等が困難な未接道地や所有者不明家屋・土地などが考えられる。
- ・腐朽・破損のある空家のうち長屋の占める割合が多く、権利関係の複雑さや空家と居住中の住宅が混在するなど課題が多い。

**⇒老朽危険家屋化対策のあり方について、どのように考えるべきか(所有者への直接的な働きかけ、賃貸住宅経営の適正化等)。**

○地震・津波・洪水・高潮等への住宅政策としての対応について

- ・近年地震・津波・洪水・高潮など深刻な災害が全国で多発しており、住宅側としても何らかの対策を考えていくことが必要である。

- ・想定しうる最大規模の水害が発生した場合、尼崎市は市域の4分の3が浸水するなど、深刻な被害が発生する恐れがある。

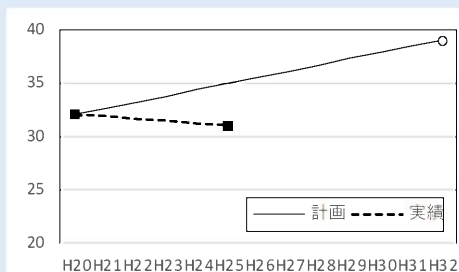
⇒これらの災害に対応していくための住宅政策としての取組のあり方について、どのように考えるべきか。

### (3)適切な維持管理・リフォームの促進

#### ①住宅のリフォームの促進

##### 成果指標

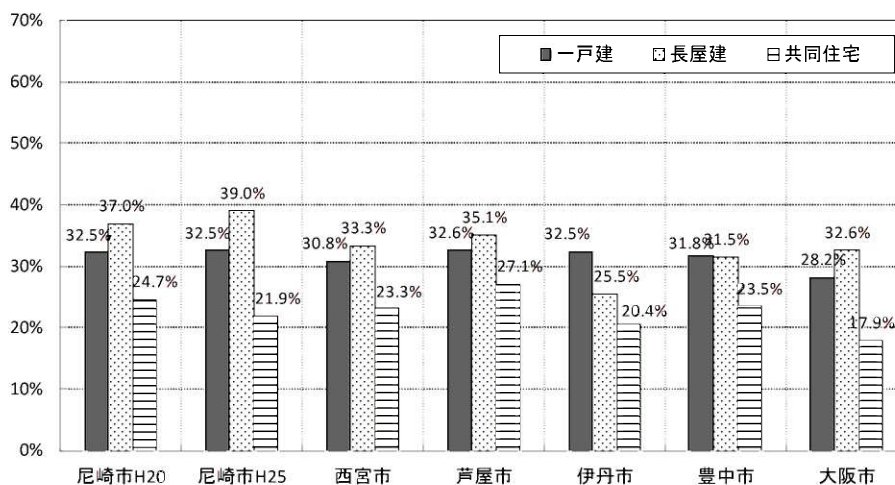
【持家のリフォーム工事実施率（直近5年間）】  
: 32% (H20) ⇒ 39% (R2 目標)



#### ■現状

- ・戸建の32.5%、長屋建の39.0%、共同住宅の21.9%がリフォームを行っている。平成20年からほぼ横ばいとなっている（共同住宅は約3.0pt低下）。

<平成21年以降の住宅リフォームの有無（都市間比較）>



資料：住宅・土地統計調査(H25)

※リフォームとは、平成21年1月以降に、持ち家を対象に、住宅の増改築や改修工事等、高齢者等のための設備の工事、住宅の耐震改修工事の実施のいずれかに該当したもの

#### ■取組

- ・ひょうご住まいサポートセンターにおいて、リフォームの相談体制（相談窓口設置、アドバイザー派遣）を整備している。

- ・リフォーム相談、安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業（H30:40件）
- ・兵庫県「住宅改修業者登録制度」の普及促進（H30:150件(平成31年1月末現在。尼崎市内の事業者)）



## ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

### ○住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設 (H26)

- ・安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図るため、住宅リフォーム事業者団体の登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表する制度。

### ○DIY ブーム

- ・自分好みにリフォームを行う DIY が流行している（リクルート調査 (H30) によると、住宅購入検討者のうち DIY に関心がある層は 63%であり、単身世帯では 7 割を超える。）。
- ・持家だけでなく、DIY 型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、「DIY 型賃貸借に関する契約書式例」や、DIY 型賃貸借に関するガイドブックや手引きを国土交通省が作成・公表した。

### ○ヒートショック防止対策

- ・入浴中の死亡事故の 9 割は高齢者であり、急激な温度変化によるヒートショックの防止のためにも住宅内の温度差を小さくすることが必要である。



## 方向性・論点(案):

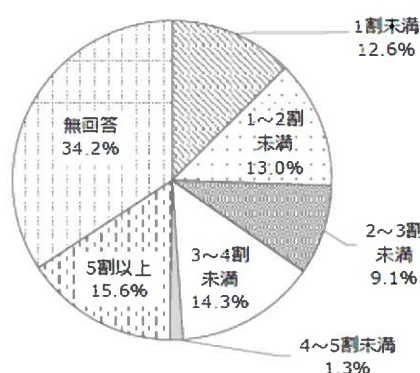
- ・成果指標の達成を目指して、引き続き住宅のリフォームを促進する。
- ・現在居住中の住宅だけでなく、空き家についても流通や利活用につながるリフォームを促進していく。

## ②マンションの適正な管理等への支援

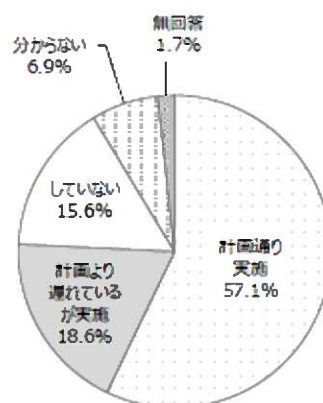
### ■現状

- ・尼崎市分譲マンション実態調査（H28）によると、市内の分譲マンション 659 件のうち、昭和 56 年以前の旧耐震基準の時期に建設されたものが 23%（150 件）ある。
- ・管理組合がないマンション（7 件、3.0%）や管理規約が入居当初のまま見直されていない昭和 58 年以前建築マンション（6.5%）なども見られた。
- ・大規模修繕工事は「実施していない」「分からない」が 22.5%、「計画より遅れているが実施」が 18.6%であり、築 15 年以上で大規模修繕を実施していないマンションもある。
- ・管理組合活動の問題としては、「役員のなり手不足」や「住民高齢化による管理困難」などである。

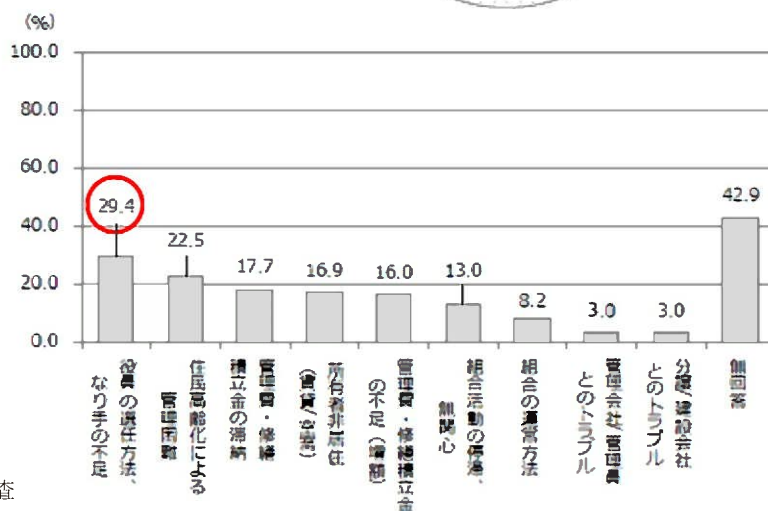
＜高齢者のみの世帯の割合＞



＜大規模修繕の実施状況＞



＜管理組合活動に関わる問題＞



資料：尼崎市分譲マンション実態調査

### ■取組

- ・セミナーや管理組合のネットワークづくり等を通じて、適正な管理を続けられる環境づくりを行っている。
- ・マンション管理セミナーの開催（H30:3回（参加者数延 130人））
  - ・管理組合ネットワークづくりの支援（H25に「尼崎マンション管理組合ネットワーク」が設立、R1にNPO法人に移行）
  - ・分譲マンションアドバイザー派遣事業（H30:12回）

## ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

- マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（H26）
  - ・耐震性の不足しているマンションに対する、敷地売却制度の創設、容積率の緩和特例等。
- マンション管理適正化指針・標準管理規約の改正（H28.3）
  - ・外部専門家の活用の際の留意事項やコミュニティ形成の積極的な取組などが明記された。
- 自治体によるマンションの適正な管理の促進に関する条例の創設
  - ・東京都…良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定した。

## 方向性・論点(案):

### ○高経年マンションの適切な管理運営の促進について

- ・旧耐震基準のマンションが全体の23%を占める中で、深刻な管理上の問題があるマンションはまだ少ないが、入居者の高齢化、管理規約の時代に応じた見直し、マンション内及び地域コミュニティの希薄化、築15年以上で大規模修繕未実施等の課題に対応していく必要がある。
- ・一方で、マンション施策の取組認知度は低い状況も見られている。

⇒上記のような状況がある中で、高経年マンションの適切な管理運営の促進について、どのように考えるべきか（意識啓発、コミュニティ維持、所有者情報の把握、管理組合理事の外部化など）。

## ■今後の調査予定

- ・既存施策の利用実態や実施上の課題を実績や関係者ヒアリング等により把握する。  
(分譲マンションアドバイザー派遣事業、分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業)

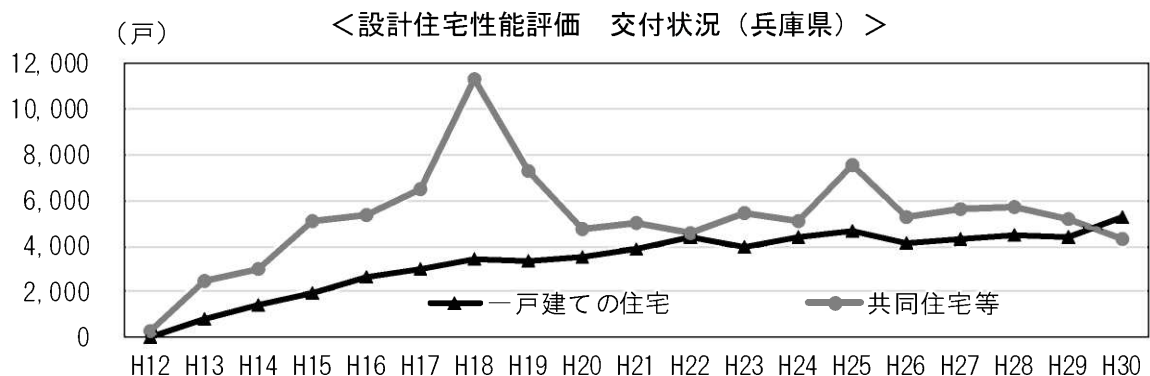
## (4)住まいの信頼性の向上

### ①住宅性能表示制度の普及

### ②住宅履歴情報の活用などの普及

## ■現状

- ・住宅性能評価書交付状況によると、近年の兵庫県の交付状況は、戸建住宅がやや増加傾向で、共同住宅等は減少傾向にある。





## ■取組

- ・住宅性能表示制度や住宅履歴情報の活用などのPR（ホームページ上での制度紹介等）

## ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

### ○既存住宅状況調査技術者講習制度（インスペクター制度）（H29）

- ・既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を進めることにより建物状況調査（インスペクション）の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化を推進する制度。

### ○安心R住宅（H29）

- ・「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付与する仕組み。

### ○宅地建物取引業法の改正（H30）

- ・中古住宅の媒介（仲介）を行う宅建業者に対して、インスペクションを実施する者のあっせんに関する事項について、売主・買主に説明することが義務付けられた。
- ・インスペクションの結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進する。

## 方向性・論点(案):

- ・これらの制度に関連して、インスペクター制度や安心R住宅など、中古住宅の質を担保することで、安心して中古住宅の売買を行うための制度創設も行われており、これらも含めた普及啓発等に引き続き取り組む。

## 現行計画の目標2: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

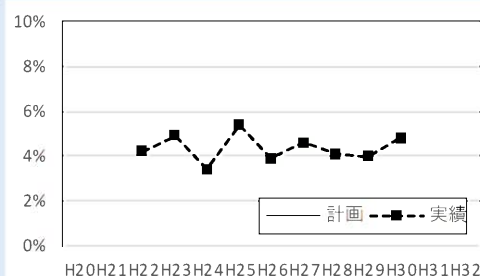
#### ①長期優良住宅の普及

##### 成果指標

【新規供給住宅に対する長期優良住宅の占める割合】

: 4.2% (H21.11~22.10)

⇒目標値は定めず、今後把握・検証



#### ■現状

- ・新規供給住宅のうち長期優良住宅の占める割合は4%前後で横ばいである。
- ・戸建住宅の確認件数に占める認定割合をみると、尼崎市は11.8%で他市に比べると低い状況である（要因については、今後事業者ヒアリング調査等を通じて聞き取り予定）。

他市の長期優良住宅認定取得率（平成25年度）（認定件数/戸建住宅の確認件数×100 [単位：%]）

芦屋市（50.5%）、加古川市（41.0%）、三田市（40.4%）、宝塚市（38.7%）、兵庫県（35.7%）、高砂市（34.6%）、神戸市（32.2%）、姫路市（30.6%）、明石市（26.3%）、西宮市（25.0%）、川西市（24.4%）、伊丹市（18.5%）、尼崎市（11.8%）

#### ■取組

- ・長期優良住宅認定制度の周知・普及

#### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

○増改築に係る長期優良住宅認定制度の開始（H28）

- ・従来は新築住宅を対象とした制度であったが、既存住宅においても、増改築の認定基準に適合した住宅を長期優良住宅として認定する。

#### ■方向性・論点(案):

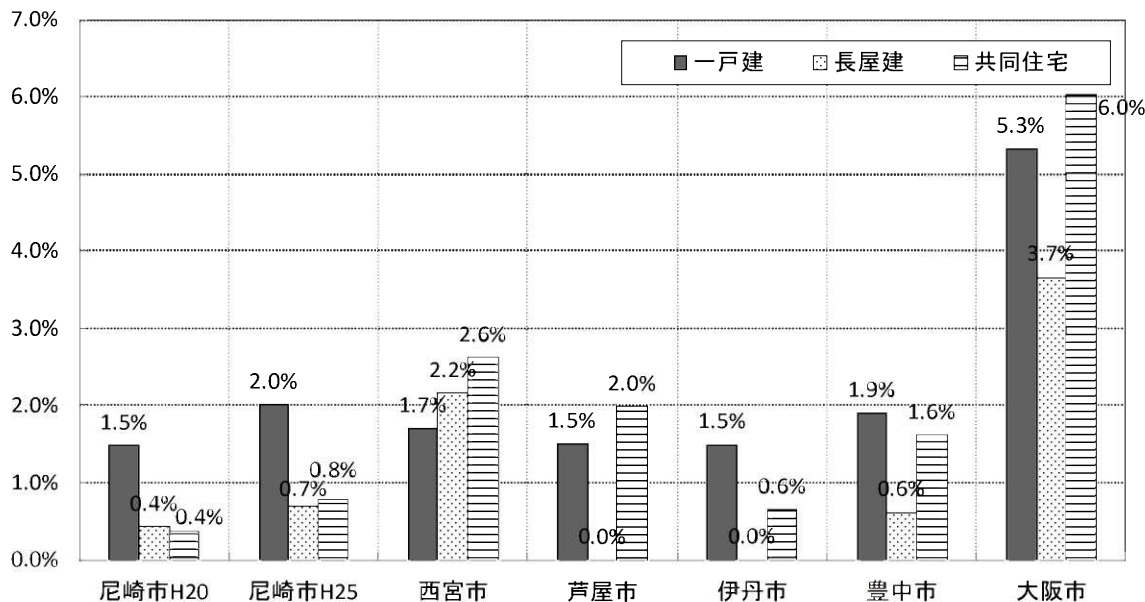
- ・長期優良住宅認定割合が低調であることの要因分析を踏まえ、増改築に係る長期優良住宅認定制度も含め、供給事業者及び消費者への普及啓発に引き続き取り組む。

## ②省エネルギーの促進

### ■現状

- ・平成 20 年と比べ、省エネルギーの実施割合はわずかに上昇しているものの、特に長屋建・共同住宅は他市と比べて低調である。

＜省エネルギーの実施割合（都市間比較）＞



資料：住宅・土地統計調査(H25)

### ■取組

- ・再生可能エネルギー活用に向けた制度等の PR や省エネ改修工事に対する助成などを行っている。
- ・令和元年度より ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）などの一定の環境性能を有する住宅を普及させるために補助を行う「尼崎版スマートハウス普及促進事業」を開始（補助対象 新築・既存：市民、建売：販売事業者）。

- ・再生可能エネルギーの活用に向けた取組（太陽光発電関連制度の PR、設備設置時の補助等）
- ・省エネルギーの促進（既存住宅の省エネ改修工事に対する助成（一部））

### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

- 平成 21 年 11 月より開始された太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの「余剰電力買取制度」（平成 24 年から「固定価格買取制度」に移行）に基づく買取期間（10 年間）が終了（R1. 11 月以降順次）→発電した電力の地産地消を促す。
- ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の普及促進
  - ・関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、「住宅については、令和 2 年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、令和 12 年までに新築住宅の平均で ZEH の実現を目指す」を目標にし、普及に向けた取組を行っている。
- ◇尼崎市環境モデル都市の選定（H25）、「尼崎市環境モデル都市アクションプラン」（H26 策定、H29 改定）
  - 「尼崎市環境モデル都市アクションプラン」については、「地域気候変動適応計画」と統合した新たな計画として、「尼崎市地球温暖化対策推進計画」を策定（H31.3）

◇尼崎市環境基本計画（H26.3 策定、H31.3 加筆修正）

目標1：低炭素社会の形成

取組の方向性①：エネルギーの使用量を減らします

施策イ：環境にやさしい住まい・省エネ製品などの普及促進

取組の方向性②：エネルギーを効率よく使います

施策ア：再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用促進

**方向性・論点(案)：**

・省エネルギーの実施割合は上昇傾向にある中で、引き続き再生可能エネルギーの導入及び改修工事への補助や普及啓発に取り組んでいく。

**③環境に配慮した住宅・住環境の誘導**

**■現状**

- ・市内で環境に配慮した大規模住宅開発や実証実験などが行われた。
- ・JR 尼崎駅前のあまがさき緑遊新都心におけるマンション開発において、再生可能エネルギーと高効率分散電源による熱利用システムを導入した都心型集合住宅「尼崎D. C. グランスクエア」（国土交通省による平成 23 年度（第 2 回）住宅・建築物省 CO2 先導事業採択プロジェクト）を建設（H26）。
- ・三菱電機（株）によるスマートグリッド・スマートコミュニティの実証実験（尼崎地区）の実施。
- ・JR 塚口駅の再開発プロジェクト「ZUTTOCITY」において「ZUTTOCITY」全体のエネルギー消費量の見える化」「地域通貨「ZUTTO・ECO まいポ」と連携したデマンドレスポンス」を展開（尼崎版スマートコミュニティ認定事業、H28 度から 3 年間）。
- ・CASBEE の届出件数は横ばいである。

<住宅用途の CASBEE の届出件数>

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
件数	9 件	9 件	9 件	7 件	6 件	7 件	10 件	5 件

**■取組**

- ・CASBEE の利用促進や緑化推進に向けた支援などを行っている。
- ・住環境整備条例の緑化基準の見直しを行った（一定の条件のもとで、戸建住宅地の建築物の敷地毎に敷地面積の 3%以上の緑地の整備を義務化）。
- ・尼崎版スマートコミュニティ認定事業（H28～H30：1 件）

- ・建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）の利用促進
- ・生垣等設置助成事業（H30：1 件）
- ・建築物及びその敷地の緑化義務
- ・街なみ街かど花づくり運動（H30：市民会員数 630 人）
- ・住環境整備条例の緑化基準見直し
- ・県民まちなみ緑化事業（県）（H30：7 件）

**■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)**

○ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の普及促進【再掲】

- 「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」の制定（H24）
  - ・低炭素まちづくり計画（市町村が作成）や低炭素建築物認定制度などが位置付けられた。
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正（H27 制定、R1 改正）
  - ・戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付けにより、省エネ基準適合を推進。
  - ・トップランナー制度の対象に、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を追加。
- ◇尼崎市環境モデル都市の選定（H25）、「尼崎市環境モデル都市アクションプラン」（H26 策定、H29 改定）【再掲】
  - 「尼崎市環境モデル都市アクションプラン」については、「地域気候変動適応計画」と統合した新たな計画として、「尼崎市地球温暖化対策推進計画」を策定（H31.3）【再掲】
- ◇尼崎版 SDGs（H30）
- ◇尼崎市環境基本計画（H26.3 策定、H31.3 加筆修正）【再掲】

### 方向性・論点(案)：

#### ○高い環境性能を有した次世代型住宅地の誘導について

- ・これまで市内の大規模住宅地において、環境に配慮した先進的な取組が進められてきた。また、省エネ制度改正などにより新築住宅の省エネ化も進めていく動きがある。
- ・尼崎市として環境モデル都市や尼崎版 SDGs を掲げる中で、AI・IoT/IoT 活用、高い環境性能を有した次世代型の住まい・住宅地およびエコライフの提案等の次世代型の住宅地の形成を進めることと合わせて、高い環境性能を確保した住宅建設の誘導を進めていくことが考えられる。

⇒上記のような状況がある中で、高い環境性能を有した次世代型住宅地の誘導のあり方について、どのように考えるべきか。

（一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める、デベロッパー等に広く参画してもらう。等）

#### ■今後の調査予定

- ・環境モデル都市や次世代型住宅地等の先進事例の実績、工夫、行政の関わり方、体制等を既往資料等から整理する。

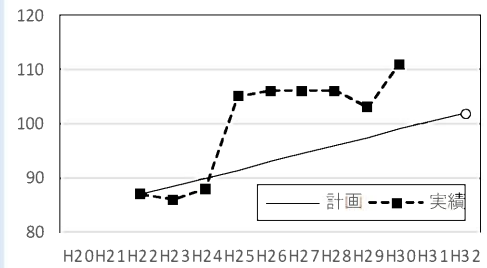


#### ④住宅建設に係る規制・誘導手法の見直し

##### 成果指標

##### 【新規に供給される戸建住宅の敷地面積】

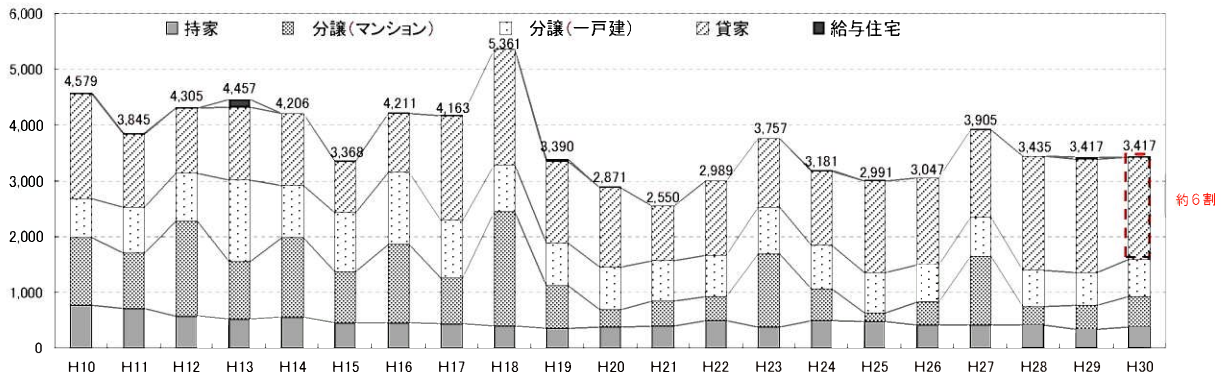
: 87 m<sup>2</sup> (H17~21 平均) ⇒ 102 m<sup>2</sup> (R2 目標)



#### ■現状

- ・新規に供給される戸建住宅の敷地面積は拡大傾向にある。
- ・賃貸住宅が住宅着工市場で約6割を占める中で、住戸面積の平均は約44 m<sup>2</sup> (平成29年度・民間資金による賃貸住宅) と周辺市と比べ依然小規模な状況にある (西宮市・伊丹市は約49 m<sup>2</sup>)。

#### <住宅着工戸数の推移>



資料：新設住宅着工統計

#### ■取組

- ・戸建住宅の最低敷地面積基準を平成25年に10~20 m<sup>2</sup>引き上げた。  
(戸建住宅で70~130 m<sup>2</sup> (近隣商業地域及び商業地域にあつては70 m<sup>2</sup>、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあつては80 m<sup>2</sup>、第一種中高層住居地域、第二種中高層住居地域、準工業地域及び工業地域にあつては90 m<sup>2</sup>、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては130 m<sup>2</sup>))
- ・市内のワンルームマンションでの居住経験が将来のファミリー世帯としての定住に繋がる側面も考えられることなどから、平成26年度からワンルームマンション入居者実態調査を実施。  
(入居者(20歳代)の約9割が市外からの転入であり、これらのワンルームマンションから転出した者のうち、約2割が市内に転居しているといった傾向等を把握)
- ・ファミリー向け分譲マンションの住戸面積向上策の検討は十分にできていない。

- ・戸建住宅の最低敷地面積基準の引上げ
- ・ワンルーム型賃貸住宅の実態把握

## 方向性・論点(案):

### ○一定の質を確保した賃貸住宅の誘導について

- ・新設住宅着工市場の6割を賃貸住宅が占める中で、賃貸住宅の住戸面積は依然小規模な状況にある。子育て世帯のさらなる定住化を目指す中では、若年夫婦やファミリー向けの賃貸住宅の供給促進や賃貸住宅の質の向上が重要である。

⇒一定の質を確保した賃貸住宅の誘導のあり方について、どのように考えるべきか。

## ■今後の調査予定

- ・消費者マーケットを熟知する不動産情報事業者等へのヒアリングにより、近年の住宅保有意識の変化や、賃貸住宅に求められる性能・設備等の実態・動きを把握する。

## ⑤地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援

### ■現状

- ・地区計画は30地区（うち、再開発等促進地区を含むもの2地区、防災街区整備地区計画5地区、沿道地区計画5地区）。
- ・建築協定は3地区（協定期間が終了し終結したものが3地区）。

### ■取組

- ・地区計画や地区まちづくりルールの策定などに向けた支援として専門家の派遣や登録まちづくり活動団体等への活動費助成などを行っている。
- ・地区計画制度を補完するため、地区独自で策定されるまちづくりルールやその運営団体を市が認定することで地区まちづくりを促進する「地区まちづくりルール制度」を組み込んだ住環境整備条例が平成29年4月1日施行された（3地区でルールを策定）。

- ・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
- ・専門家の派遣や登録まちづくり活動団体への活動費助成の実施

## 方向性・論点(案):

- ・新たに整備された地区まちづくりルール制度の活用も含めて、地区の特性に応じたよりよい住環境の維持・形成に取り組んでいる。
- ・良質な住環境に向けて、住民が主体となり取り組む地区まちづくりは重要であるため、地区計画や地区まちづくりルール等の策定後の維持管理段階も含め、活動支援のあり方を検討しながら、引き続き各種支援に取り組んでいく。

## ⑥景観計画の策定

### ■現状・取組

- ・景観法に基づく景観計画として平成 23 年 11 月 30 日に「尼崎市都市美形成計画」を策定した。
- ・誇りと愛着と活力のある美しいまちを実現するために、平成 24 年度から景観法に基づき大規模建築物や寺町都市美形成地域内の建築物等への都市美誘導を行っている。
- ・都市美アドバイザーチームによる沿道建物等への助言及び調査研究を行うとともに、都市美形成建築物所有者のネットワーク活動への支援等も行っている。

- ・都市美形成計画の推進
- ・まちかどチャタリング賞
- ・景観法に基づく届出 (H24 年度からの累計届出件数 584 件 (H24:100 件、H25:89 件、H26:79 件、H27:64 件、H28:75 件、H29:103 件、H30:74 件))
- ・都市美アドバイザーチームによる沿道建物等への助言 (H24 年度からの累計届出件数 290 件 (H24:50 件、H25:47 件、H26:37 件、H27:32 件、H28:44 件、H29:44 件、H30:36 件))

### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

#### ◇尼崎市都市美形成計画 (H23)

- ・都市美のマスタープランとして都市美行政を推進するための総合的な方向性を示すほか、これまで一律であった都市美誘導基準等を見直し、用途地域による景観類型別や都市美形成上重要な地域ごとの基準を定めて、景観特性に応じた都市美誘導を図る。
- ・景観法に基づく基準としてマンセル値による色彩基準を導入するなど、より実効性のある都市美形成を図る。

### 方向性・論点(案):

- ・良質な住環境に向けて都市美誘導に取り組んでいくことは重要であるため、引き続き尼崎市都市美形成計画に沿って取組を進める。

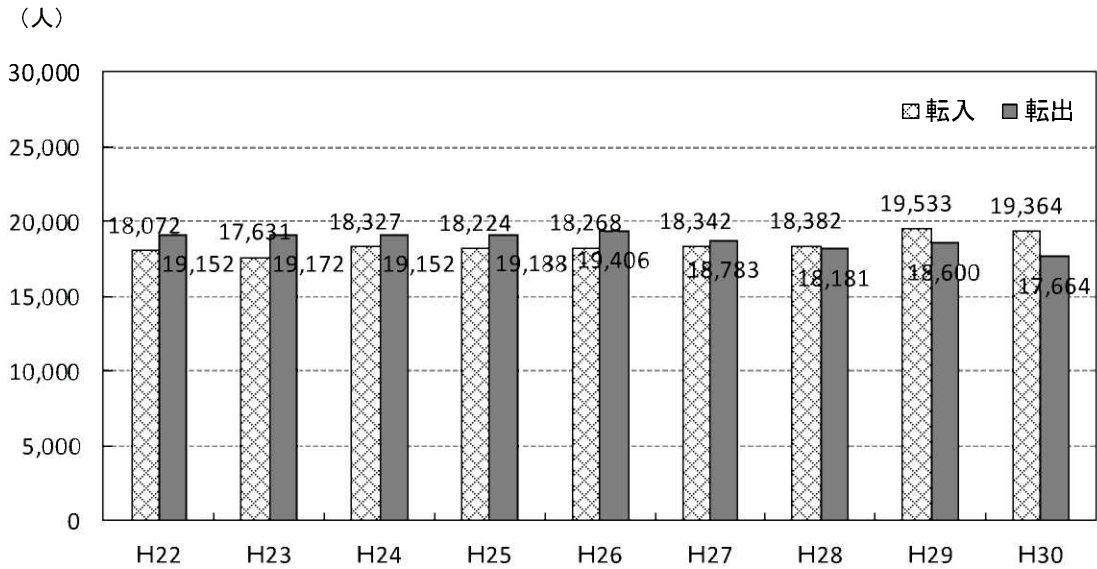


⑦大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導 ※「③環境に配慮した住宅・住環境の誘導」と内容が重複

■現状

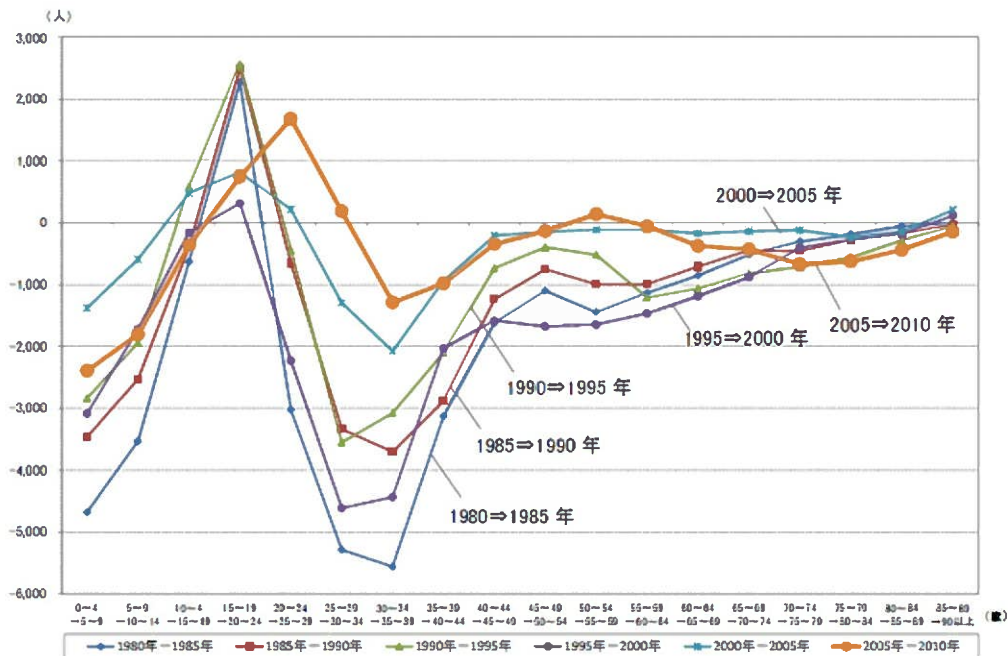
・尼崎市人口の社会増減は平成 28 年以降、転入超過に転じている。転出の大半は 0～4 歳と 30 歳代の子育て世帯であるが、その傾向はここ数年でやや緩和されている。

＜尼崎市人口の社会増減の推移＞



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

＜純移動数の変化＞



(資料) 総務省「国勢調査報告」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づきまち・ひと・しごと創生本部が算出したデータより作成。

## ■取組

- ・平成 21 年に常光寺小学校跡地の一部を住宅開発用地として売却した。平成 24 年に居住者アンケート等を実施し、人口動向、年齢構成、市税収入の見込み、地域経済効果を検証した。
  - ・平成 29 年に尼崎東高校跡地の一部を住宅開発用地として売却した（戸建住宅 143 戸の開発予定）。
  - ・平成 30 年 7 月に啓明中学校跡地の一部(12,988/16,988 m<sup>2</sup>)を売却し、戸建住宅 41 戸・マンション 1 棟(125 戸)・商業施設を建設予定である。令和元年 10 月から戸建住宅の分譲を開始、令和 3 年 1 月にマンションが完成の予定である。
- ・大規模遊休地などでの住宅地開発の影響・効果の検証

## ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

- ◇尼崎市環境モデル都市の選定 (H25)、「尼崎市環境モデル都市アクションプラン」(H26 策定、H29 改定)【再掲】
  - 「尼崎市環境モデル都市アクションプラン」については、「地域気候変動適応計画」と統合した新たな計画として、「尼崎市地球温暖化対策推進計画」を策定 (H31.3)【再掲】
- ◇尼崎版 SDGs (H30)【再掲】

## 方向性・論点(案):

### ○子育て世帯にとって魅力的な住宅開発の誘導について

- ・大規模遊休地での子育て世帯等をターゲットとした住宅地開発など、一定の質の住宅を供給できている中で、子育て世帯の転出傾向が緩和しているなど、これらの住宅地供給による効果も見えてきている。一方で、大規模な住宅地開発は、周辺地域に与える影響も大きいことから、これらを考慮することも重要である。
- ・上記を踏まえ、引き続き、地域の状況や市の施策に応じて魅力的な住宅開発を誘導していく必要がある。

⇒子育て世帯にとって魅力的な住宅供給を誘導していくために、どのような手立てが有効か。

## ■今後の調査予定

- ・環境モデル都市や次世代型住宅地等の先進事例の実績、工夫、行政の関わり方、体制等を既往資料等から整理する。
- ・市内で戸建・マンション開発を行ったデベロッパー等へのヒアリング

## 現行計画の目標3: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

### (1)子育てファミリー世帯の居住の促進

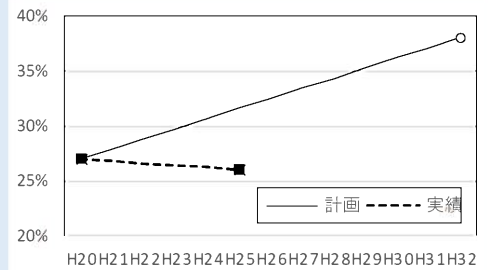
※空家(中古住宅)の流通についてもここで記載

#### ①子育てファミリー世帯に対する住宅取得支援

成果指標

【子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯率】

: 27% (H20) ⇒ 38% (R2 目標)

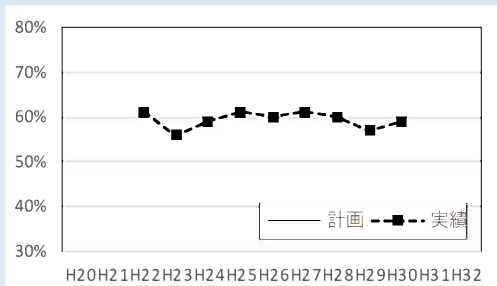


【新規建設住宅のうち床面積 100 m<sup>2</sup>以上（分譲マンションは 75 m<sup>2</sup>）の住戸数の割合】

戸建住宅

61% (H20・21 平均)

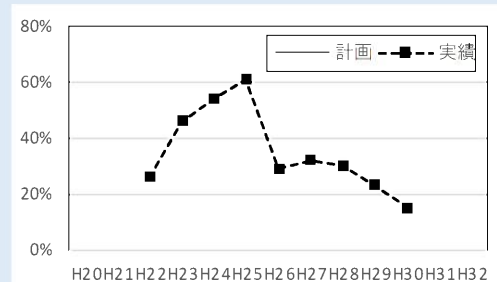
⇒目標値は定めず、今後把握・検証



分譲マンション

26% (H21・22 平均)

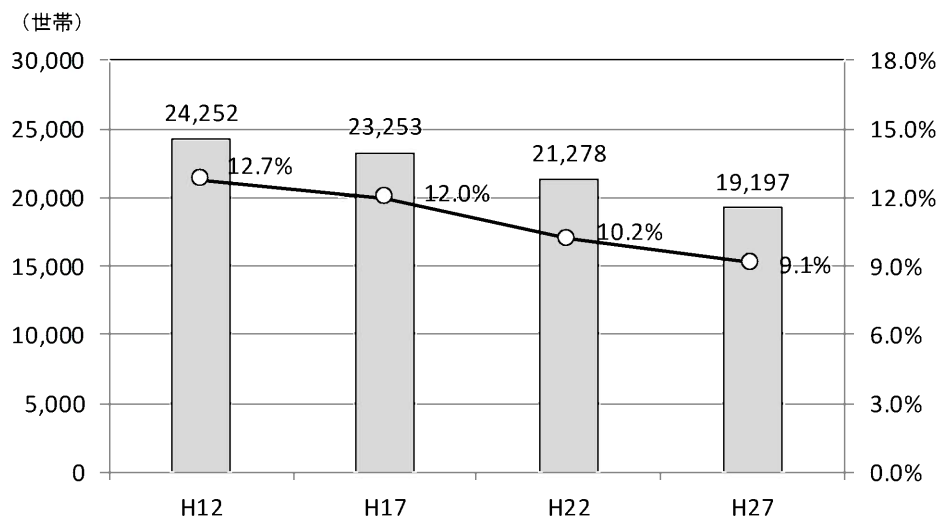
⇒目標値は定めず、今後把握・検証



### ■現状

- ・子育て世帯数は減少が続いている。

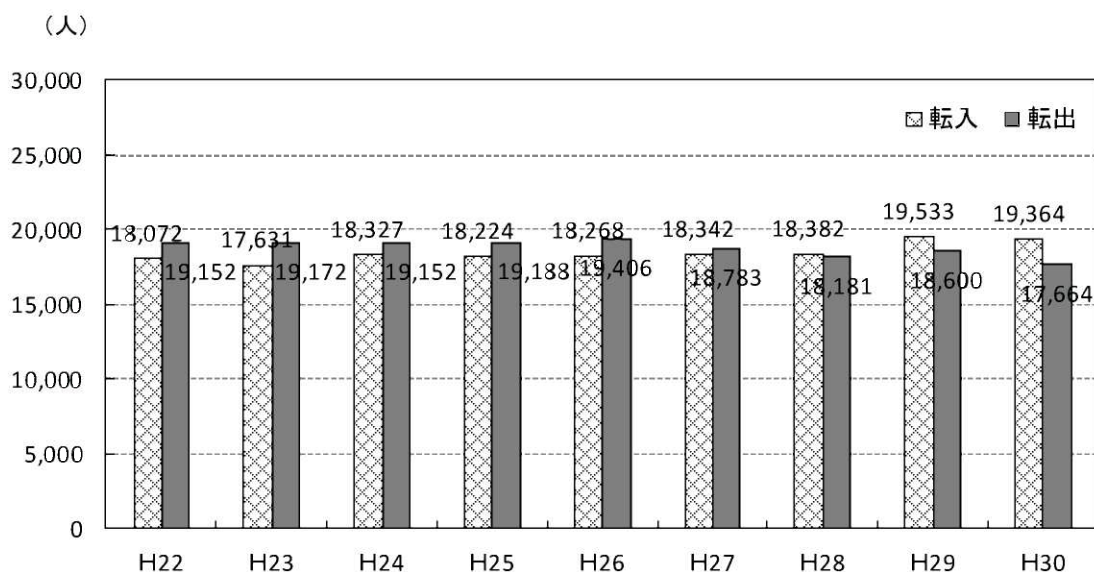
<夫婦と子供からなる世帯数の推移（世帯主年齢 25～44 歳）>



資料：国勢調査（各年）

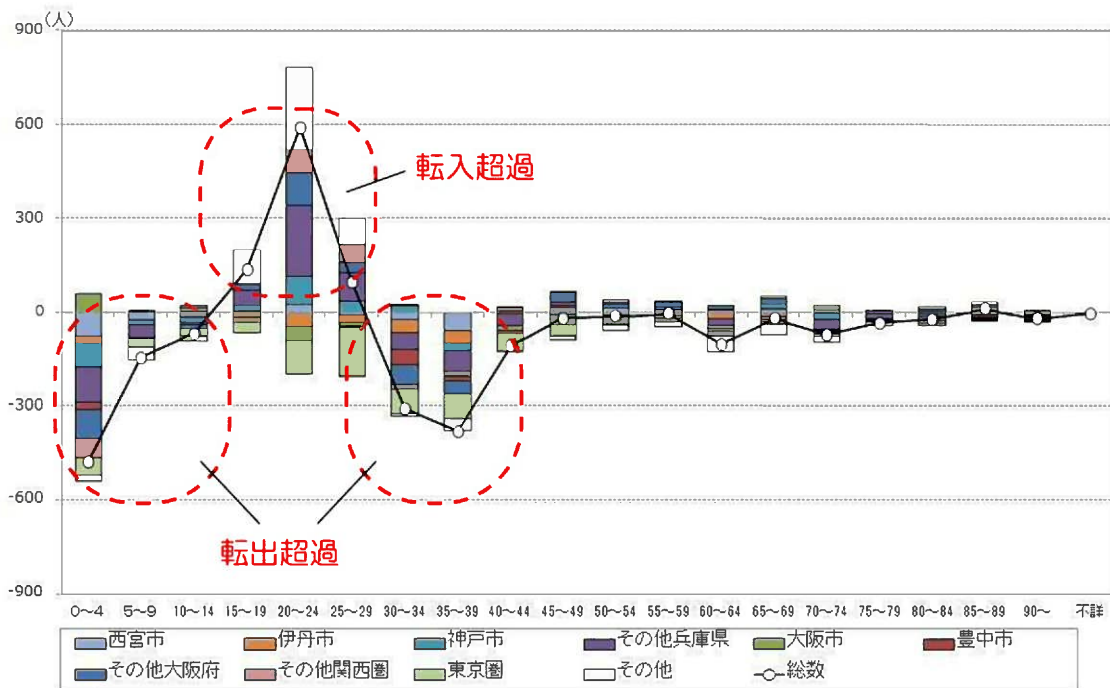
・一方、尼崎市人口の社会増減は平成 28 年以降、転入超過に転じている。転出の大半は 0～4 歳と 30 歳代の子育て世帯であるが、その傾向はここ数年でやや緩和されている。

### <尼崎市人口の社会増減の推移>【再掲】



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

### <平成 25 年における尼崎市の年齢 5 歳階級別純移動数>

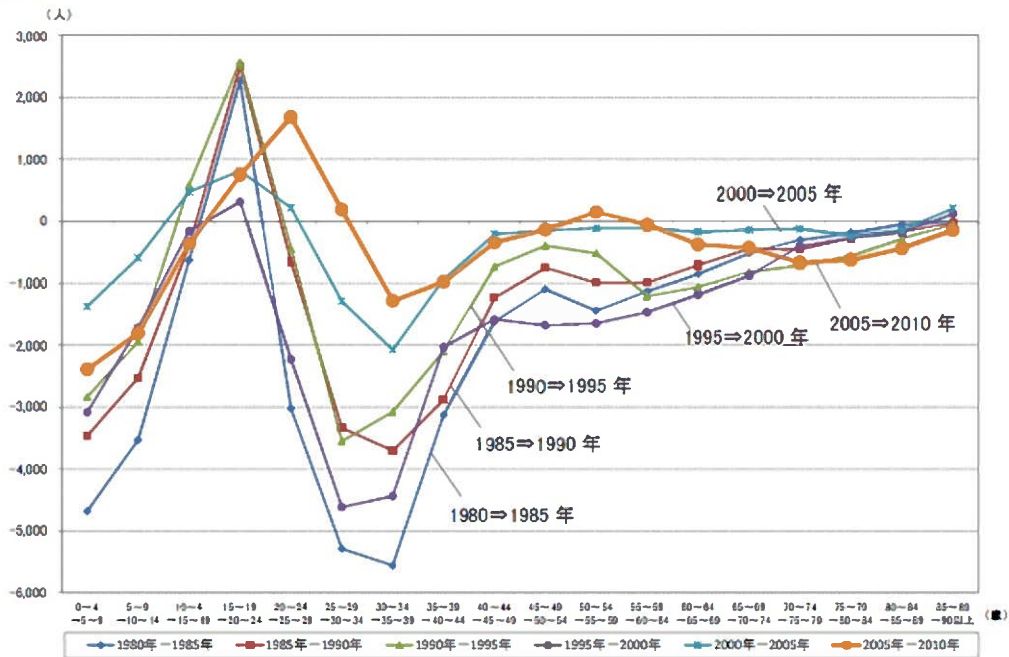


(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

資料：人口ビジョン

<純移動数の変化>【再掲】

【総数】

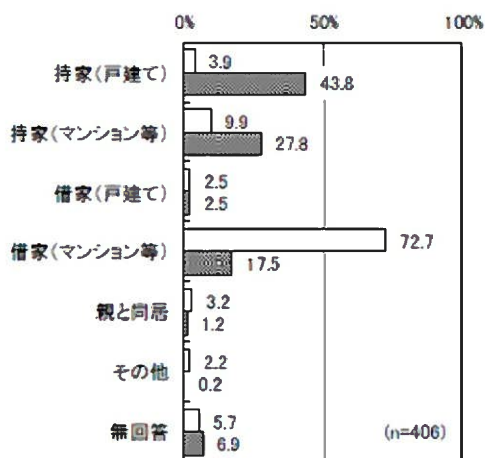


(資料) 総務省「国勢調査報告」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」に基づきまち・ひと・しごと創生本部が算出したデータより作成。

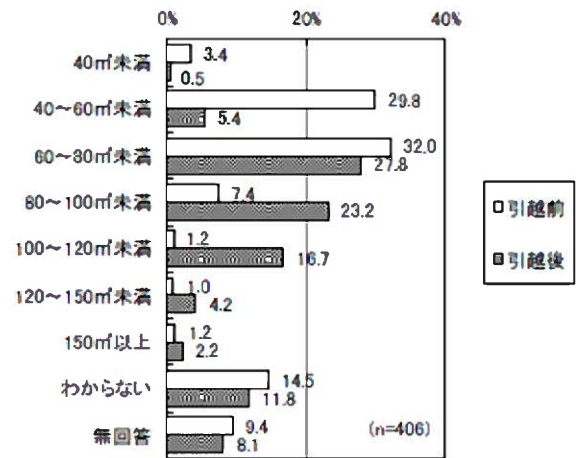
- ・転入した子育て世帯は、賃貸から持家（戸建・マンションいずれも）を取得する層が大半である。「住宅が手狭になった」や「親等との同居・近居」などがきっかけで、60㎡前後の住宅から100㎡前後の住宅に住み替えている。

<転入・子育てファミリー世帯の転入後の住まい>

図表 B-23 住居の種類



図表 B-24 住居の広さ

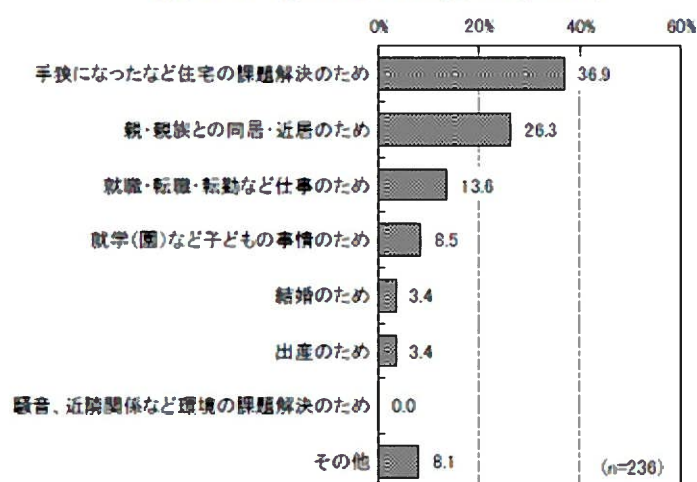


資料：住まいと暮らしに関するアンケート調査  
(対象：平成21年度以降に近隣他市から転入した世帯(1,200世帯))



## <転入・子育てファミリー世帯の転入のきっかけ>

図表 B-38 最も大きな引っ越しのきっかけ



- ・中古住宅（戸建・マンション）の成約件数は兵庫県内の市区町で上位である。

### <中古住宅の成約状況>

中古マンション成約件数の上位(H29年度)

	件数 (件)	価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築年 (年)
西宮市	601	2,813	76	21
神戸市東灘区	484	2,601	74	24
神戸市中央区	483	2,549	59	19
尼崎市	439	1,983	65	22

中古戸建成約件数の上位(H29年度)

	件数 (件)	価格 (万円)	建物面積 (㎡)	築年 (年)
神戸市西区	247	2,184	115	24
尼崎市	242	1,849	92	25
神戸市北区	225	1,488	112	27
西宮市	210	2,995	110	22

資料：近畿レイنز「2017年度年刊市況レポート」

## ■取組

- ・「ファミリー世帯向け住宅支援事業」を廃止し、平成30年度に「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」を創設した。

(空き家の増加の抑制に向けて、空き家（中古住宅）の流通・利活用の促進を図るとともに、子育てファミリー世帯の定住・転入を促進するため、子育てファミリー世帯及び新婚世帯が戸建住宅の空き家を取得し改修する際の費用の一部を補助)

- ・ファミリー世帯の転出超過世帯数を、平成26年度の382世帯から令和2年度までに半減させることを目指している。

(H26：382世帯（基準値）、H27：406世帯、H28：311世帯、H29：272世帯、H30：257世帯)

- ・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創設 (H30:4件)

## 方向性・論点(案)：

○子育て世帯にとって魅力的な住宅開発の誘導について【再掲】

- ・大規模遊休地での子育て世帯等をターゲットとした住宅地開発など、一定の質の住宅を供給できている中で、子育て世帯の転出傾向が緩和しているなど、これらの住宅地供給による効果も見えてきてい

る。一方で、大規模な住宅地開発は、周辺地域に与える影響も大きいことから、これらを考慮することも重要である。

- ・上記を踏まえ、引き続き、地域の状況や市の施策に応じて魅力的な住宅開発を誘導していく必要がある。

**⇒子育て世帯にとって魅力的な住宅供給を誘導していくために、どのような手立てが有効か。**

○子育て世帯等の受け皿としての中古住宅の活用・流通の促進について

- ・大規模開発等により子育て世帯の定住化を促進する一方で、中古住宅を対象とした空き家改修補助等の取組も実施している。市外から転入する子育て世帯の大半が持家を取得する中で、新たな住宅地の供給が少ない本市で子育て世帯の定住化を継続的なものとするには、多様な既存市街地がそれぞれ子育て世帯の受け皿となる必要がある。

**⇒尼崎市の中古住宅成約状況が兵庫県内市区町でトップ2～4(戸建・マンションとも)である中で、中古住宅のさらなる活用・流通をいかに進めていくか。**

○若年夫婦・子育て世帯に尼崎市の住宅を選んでもらうための方策について

- ・30歳代の子育て世帯の転出傾向はここ数年でやや緩和されているものの、依然として転出の大半を占めている。そのため、若年夫婦・子育て世帯が住まい選びの際に、まず尼崎市を選択肢として加えてもらうことが必要である。

**⇒市外の若年夫婦・子育て世帯に対して、尼崎市の住まいや住環境に関する情報を効果的に発信するために、どのような手立てが考えられるか。**

- ・市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設は充実しており、市外への交通利便性にも優れることから、市内の賃貸住宅に住む若年夫婦・子育て世帯に対しては、住宅取得の際にも市内の住宅を選んでもらえるようにしていくことが必要である。

**⇒賃貸住宅に住む若年夫婦・子育て世帯に、住まい・まちに愛着を持ってもらうためにどのような手立てがあるか(コミュニティ賃貸やカスタマイズ賃貸など、まちとの関わりなどを育むことができる住まい方の普及など)。**

## ■今後の調査予定

- ・地域別(住宅タイプ別)の市場動向分析・課題抽出
- ・不動産情報事業者(SUUMO等)へのヒアリングにより、分譲マンション・戸建住宅に係る消費者ニーズ(尼崎市のエリア別評価、中古住宅取得意向の変化・優先順位、必要な性能・設備、施策等)を把握する。

## ②公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援

### ■現状

○公営住宅

<市営住宅>

- ・母子・父子・若年夫婦世帯に対して、抽選における優遇措置を設けているほか、小学校就学前の子供のいる世帯の所得要件を緩和している。

<県営住宅>

- ・親世帯と子孫世帯が隣居・近居する三世代優先入居のほか、若年、母子・父子、新婚、子育て世帯に限定した募集を行っている。

○OURの支援制度

- ・子育て世帯・新婚世帯で、所得要件（世帯の所得合計 25.9 万円／月以下）を満たす世帯に対して、一定期間家賃を減額する（子育て割）。
- ・親世帯（高齢者世帯）・子世帯（子育て世帯）が近居するために UR 住宅（距離等の規定あり）に入居した場合、一定期間家賃を減額する（近居割） など。

#### ○県公社住宅

- ・親世帯と子孫世帯が、同じ物件に入居する場合、あるいは対象物件から 2km 以内に居住する世帯と親子関係にある世帯が新たに入居する場合に、一定期間家賃を減額する。

#### ■取組

- ・相談や問合せの際に、上記のような優遇措置を案内している。
- ・新婚、子育て世帯等が市営住宅に入居しやすい募集方法として、従来は「小学校就学前の子供のいる世帯」に限り入居資格である収入基準月額を緩和してきたが、その対象を「中学校を卒業するまでの子供がいる世帯」に拡大するとともに、新たに 20 歳未満の子供を扶養している「母子・父子世帯」及び夫婦の合計年齢が 80 歳未満の「若年世帯」に対しても同様に収入基準月額を緩和する方向で取り組みを進めている。

- ・公的賃貸住宅における優遇措置

#### 方向性・論点(案)：

- ・ライフステージに応じて市内に住み続けられるようにするためには、子育て世帯が比較的低家賃で一定の質が確保された公的賃貸住宅に入居しやすい環境があることは重要であり、引き続き取組を進める。

#### ③子育てに適した住まいづくりの促進 ※「⑦大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導」と内容が重複

#### ■現状

- ・塚口駅周辺をはじめとして、武庫之荘や尼崎駅周辺で、大規模なマンションの供給が進められている。坪単価 200 万円をこえる物件も複数ある。

（参考：大阪市内マンションの平均坪単価 219 万円（2014 年 1 月 1 日 ～ 2019 年 7 月 31 日）

（資料：マンションエンジン (<https://www.manen.jp/>))



<近年新規に供給されたマンション（2014～2018年）>

物件名	竣工年月日	路線名	最寄駅名	徒歩(分)	総戸数(戸)	平均専有面積(m <sup>2</sup> )	平均販売価格(万円)	平均坪単価(万円)
ブレイジアブラン東園田	2014年1月	阪急	園田	9	108	78.94	3272.7	137.0
ワコレアベニュー塚口	2014年6月	阪急	塚口	6	22	74.00	3927.7	175.5
ザパークハウス塚口町テラス	2015年3月	阪急	塚口	15	28	81.24	4268.7	173.7
ザパークハウス塚口町一丁目	2016年1月	阪急	塚口	4	48	72.46	5326.3	243.0
フランス塚口町一丁目	2018年2月	阪急	塚口	2	42	65.39	5113.6	258.5
ワコレ塚口ザレジデンス	2018年3月	阪急	塚口	10	41	67.74	3728.8	182.0
グランアッシュ塚口	2018年10月	阪急	塚口	6	40	70.87	4630.0	216.0
ワコレ武庫之荘本町	2014年1月	阪急	武庫之荘	11	35	71.53	3665.4	169.4
(定借)プラウド武庫之荘一丁目	2014年9月	阪急	武庫之荘	6	55	79.74	4220.7	175.0
ワコレティアルクス武庫之荘	2017年6月	阪急	武庫之荘	3	24	58.11	4095.0	233.0
プラウド武庫之荘ディアージュ	2017年7月	阪急	武庫之荘	11	35	77.92	4744.3	201.3
ワコレ武庫之荘ザグランコンフォート	2018年3月	阪急	武庫之荘	13	71	72.69	3857.6	175.4
ティモア尼崎ミライズ	2018年7月	阪神	出屋敷	3	65	71.05	3137.2	146.0
ザパークハウス尼崎潮江ガーデン	2014年2月	JR	尼崎	10	86	73.76	3293.5	147.6
尼崎DCグランスクエア	2014年6月	JR	尼崎	5	671	74.07	3316.1	148.0
ローレルコートクレヴィア尼崎駅前	2016年9月	JR	尼崎	1	131	71.98	4750.5	218.2
プレサンスロジェ尼崎	2017年1月	JR	尼崎	18	184	72.78	3185.1	144.7
ラグシア立花七松町	2014年7月	JR	立花	4	36	74.24	3386.1	150.8
シャリエ立花	2014年7月	JR	立花	8	176	76.06	2993.6	130.1
プラウドシティ塚口マークフロント	2016年2月	JR	塚口	1	247	73.67	3882.3	174.2
プラウドシティ塚口マークフォレスト	2017年1月	JR	塚口	2	587	76.04	3957.4	172.0
プラウドシティ塚口マークスカイ	2018年2月	JR	塚口	4	366	76.02	4070.7	177.0

資料：民間調査会社調べ（R1）

■取組

- ・子育てに適した住宅の認定制度の可能性検討及び開発協議による子育てしやすい住宅・住宅地の誘導
- ・マンションに併設する保育施設での容積率の緩和

■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

○自治体による子育てに適した住宅の認定制度の創設

- ・埼玉県や大阪市、墨田区などでは、子育て等に適した住宅の認定制度を創設している。

埼玉県…「子育て応援分譲住宅認定制度（10戸以上の新築戸建分譲住宅団地が対象）」「子育て応援マンション認定制度」を設け、住宅の仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面において子育てに配慮した住宅を県が認定。認定住宅の購入時には、一定の条件のもと、県と金融機関による住宅ローン金利引き下げの優遇を受けることもできる。

方向性・論点(案)：

○子育て世帯にとって魅力的な住宅開発の誘導について【再掲】

- ・大規模遊休地での子育て世帯等をターゲットとした住宅地開発など、一定の質の住宅を供給できている中で、子育て世帯の転出傾向が緩和しているなど、これらの住宅地供給による効果も見えてきている。一方で、大規模な住宅地開発は、周辺地域に与える影響も大きいことから、これらを考慮することも重要である。
- ・上記を踏まえ、引き続き、地域の状況や市の施策に応じて魅力的な住宅開発を誘導していく必要がある。

⇒子育て世帯にとって魅力的な住宅供給を誘導していくために、どのような手立てが有効か。

## ■今後の調査予定

- ・環境モデル都市や次世代型住宅地等の先進事例の実績、工夫、行政の関わり方、体制等を既往資料等から整理する。
- ・市内で戸建・マンション開発を行ったデベロッパー等へのヒアリング

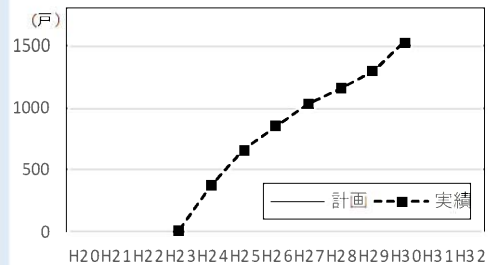
## (2)高齢期に適した住宅・住環境の整備

### ①高齢期に適した住宅制度の普及

#### 成果指標

#### 【サービス付き高齢者向け住宅の登録件数】

：目標値は定めず、今後把握・検証



## ■現状

- ・高齢者世帯は増加傾向にあり、平成 27 年には全世帯の約 4 割を占めている。
- ・尼崎市では、他市の高齢者世帯と比較すると、持家に住む割合は低く、民営借家に住んでいる割合が高くなっている。
- ・全国的には、身体機能が低下した場合も自宅に住み続けたい高齢者（60 歳以上）の割合は 6 割以上となっている。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録件数は増加し、1,500 戸を超えている。

### <高齢者世帯の型（推移）>



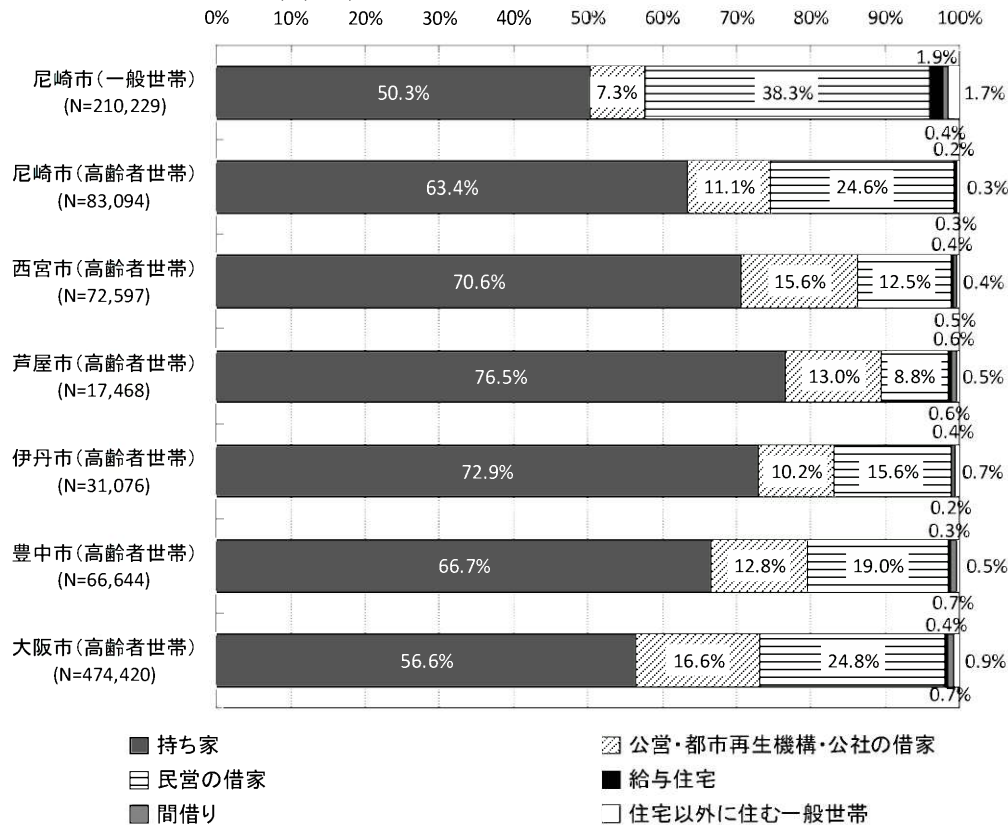
■ 65歳以上の単身者世帯

▨ 65歳以上の夫婦世帯  
(夫又は妻が65歳以上)

▨ 65歳以上高齢者同居世帯

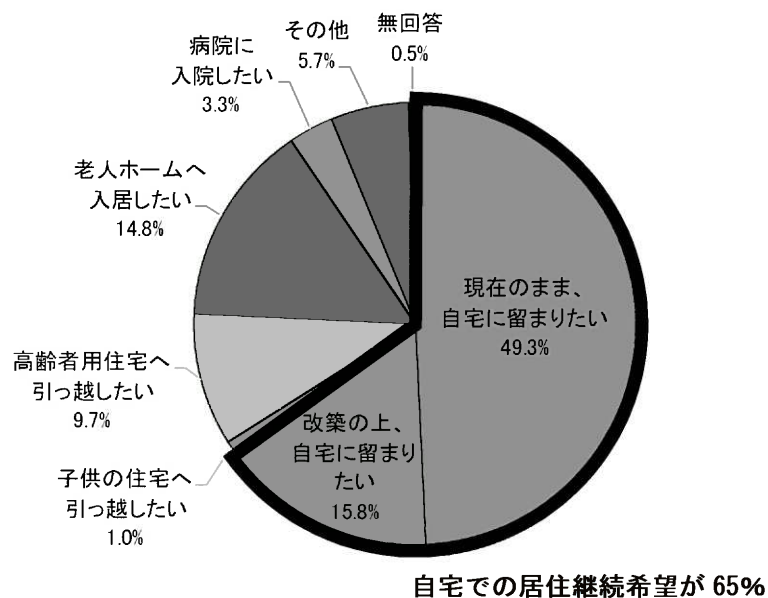
資料：国勢調査 (H27)

### <高齢者世帯の住宅の所有関係>



資料：国勢調査（H27）

### <身体機能が低下した場合の住宅の希望>



出典：内閣府「第8回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査（平成27年度）」

#### ■取組

- ・サービス付き高齢者向け住宅登録制度等の普及
- ・マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの情報提供
- ・生活福祉資金

## ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

○高齢者向けのシェアハウス・コレクティブハウスなどの住まい方

例：京都府内にある高齢者向けシェアハウス

- ・昭和 39 年築の 2 階建木造住宅を 3 部屋のシェアハウスとして改修。
- ・運営は N P O 法人。2008 年 3 月に研究会を発足以後、物件がオープンする 2011 年 10 月まで、研究会の開催、全国の高齢者施設の見学やセミナー・講演会を重ねてきた。2009 年 4 月に運営母体となる N P O 法人が認可されて、N P O 法人の事業の一部として取り組む体制を整えた。

生活ルール	○深夜の騒音禁止に関するルールを定めている
共用部の管理	○共用部分の掃除は入居者で行っていたが、高齢化の影響により週 1 回、N P O で補助的な清掃を行っている。
巡回・見守りサービス等	○各自のホームヘルパーが定期的に訪問している。
入居者同士の交流を図るための工夫	○月に 2 回の食事会、月に 1 回の漢字サークルを開催している。
居住者との連絡体制	○入居者の困りごとへの個別相談 ○月に 1 回 N P O 理事 5 名による運営会議
福祉・医療機関等との連携	○地域包括支援センターのケアマネジャー、京都福祉サービス協会東山事務所、病院との連携

資料：共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の運営管理ガイドブック（国土交通省）

## 方向性・論点(案)：

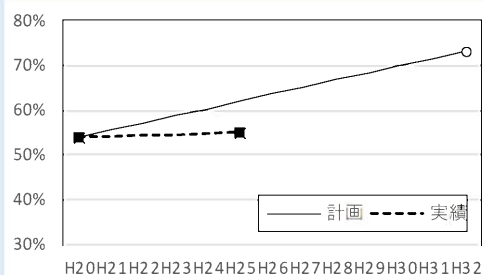
- 高齢者が住み慣れた地域に住み続けながら ニーズに応じた住まい方を実現できる環境整備について
- ・団塊の世代の高齢化等を背景に、高齢者世帯が年々増加している中で、高齢期を施設ではなく、住み慣れた自宅やサービス付き高齢者向け住宅などの住宅で過ごす住まい方が定着しつつある。その他にも、シェアハウスやコレクティブハウジングなど多様な住まい方が全国的にも見られるようになってきている。
  - ・高齢者がニーズに応じた住まい方を実現しながら、住み慣れた地域に住み続けられるように、地域の中の住まいの選択肢を充実させていくことが重要である。
  - ・介護が必要になってからではなく、体力や気力・金銭面でも余裕のある“プレ高齢期（50～64 歳）”の段階で、高齢期の住まい方を選択し、自宅のバリアフリー改修などの備えや住み替え等を行うことも求められる。
- ⇒サービス付き高齢者向け住宅は年々増加しているが、今後の本市におけるサービス付き高齢者向け住宅の誘導(立地や規模等)をどのように考えるか。
- ⇒高齢期の住まい方として、シェアハウス等の新たな住まい方の展開可能性をどう考えるか。
- ⇒高齢者のニーズに応じた住み替えを促進するためには、どのような取組を進めていくべきか。
- 特に“プレ高齢期”での住み替えを円滑に進めるためにどのような手立てが有効か(“プレ高齢期”から住み替えられる高齢者向けの住宅の供給など)。
- ⇒高齢者が住み替えた後の住宅(特に戸建住宅)を、ファミリー世帯向けの住宅等として円滑に流通・活用するためにはどのような手立てが有効か。

## ②バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

### 成果指標

【高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率】

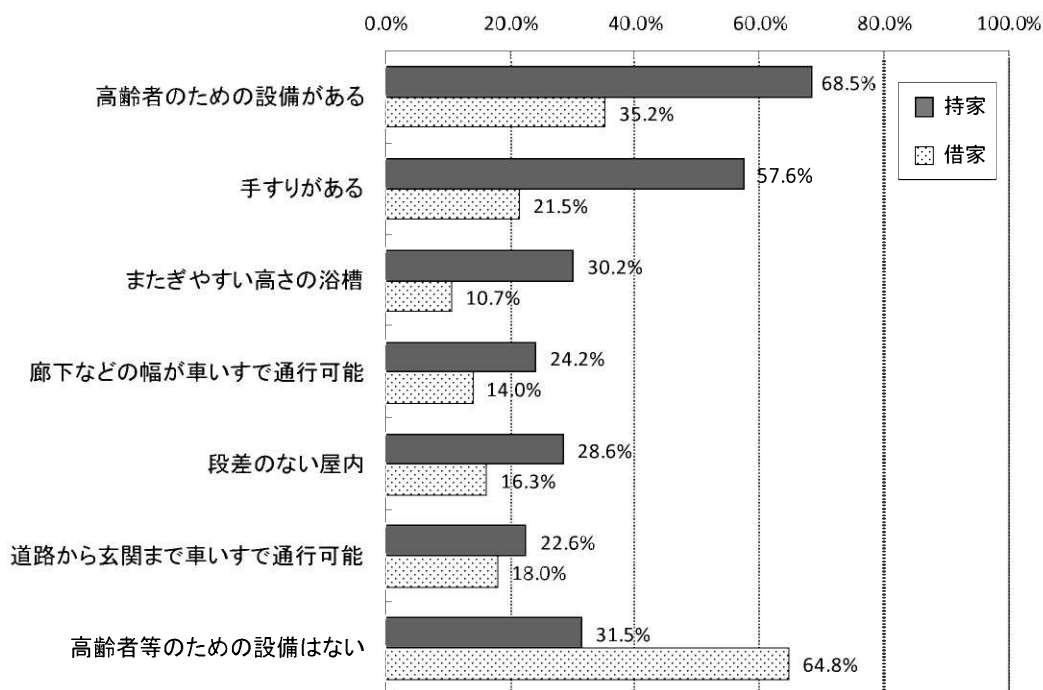
: 54% (H20) ⇒ 73% (R2 目標)



### ■現状

- ・持家・借家別に、高齢者のための設備がある住宅割合をみると、持家で68.5%、借家で35.2%となっており、持家と借家の差が大きくなっている。
- ・設備の項目については、「手すりがある」が持家・借家ともに多くなっている。

### ＜持家・借家別の高齢者のための設備の状況＞【再掲】



資料：住宅・土地統計調査（H25）

### ■取組

- ・介護保険制度等に基づく住宅改造への費用助成に加え、介護保険の対象外となる住宅改造経費の一部助成を行っている（介護保険との一体的利用が条件）。【再掲】
  - ・高齢者の身体状況に応じた住宅改造の相談・助言を行っている（一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯の増加に伴い、相談件数も増加している）。
- ・介護保険制度に基づく住宅改修費支給（H30：1,650件）【再掲】
  - ・住宅改造支援事業の推進（H30：54件）【再掲】
  - ・「住まいの改良相談員」の派遣（県）



## 方向性・論点(案):

### ○高齢者が自宅で住み続けるための方策について

- ・高齢単身世帯や高齢夫婦世帯など的高齢者のみ世帯が増加する中で、介護が必要になっても自宅で住み続けたいニーズは高いことから、在宅での介護対応や孤立化防止などの課題への対応が必要である。
- ・特に尼崎市は、持家だけでなく、民間賃貸住宅に住む高齢者世帯も比較的多い中で、これらのバリアフリー改修・在宅介護に対応した住宅改造を進めていくことが求められる。

⇒介護が必要になっても持家や民間賃貸住宅で住み続けるために、どのような取組を進めていくべきか。

## (3)高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実

### ①市営住宅の建替などにあわせた居住環境の整備

#### ■現状・取組

- ・市営時友住宅の建替余剰地の一部を保育所の建替用地として活用する。
- ・市営宮ノ北住宅の建替事業では、余剰地の一部を特養など地域の高齢者を下支えする「高齢者支援施設予定地」と位置付け、高齢介護課と連携を図りながら取組を進めている。(余剰地売却は令和5年度以降の見込み)

- ・市営住宅建替における余剰地の活用による社会福祉施設等の併設

#### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

○PFI 事業により、福祉施設等のみならず、地域コミュニティ活性化やまちづくりなどを旨とした余剰地活用の事例なども増えつつある。

◇尼崎市営住宅建替等基本計画 (H28.12)

- ・将来の管理戸数や時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅以降の市営住宅の建替等の方針を定めている(計画終了時(令和17年度)の管理戸数は15%減の9,255戸)。

## 方向性・論点(案):

### ○民間事業者の提案による市営住宅建替事業を契機とした居住環境の整備について

- ・市営住宅建替のような規模の大きな公共施設整備は、高齢化等が進む地域にとっては地域活性化の契機につながるものであり、従来の建替や余剰地活用にとどまらない事業展開により政策効果を高めていくことが求められる。

⇒民間事業者の提案による市営住宅建替などの動きを拡げていく中で、地域コミュニティ活性化やまちづくりなどをどのように支援していくべきか。また、支援に資する建替事業のあり方はどのようにしていくべきか。

#### ■今後の調査予定

- ・市内で戸建・マンション開発を行ったデベロッパー等へのヒアリング
- ・市営住宅建替 PFI における余剰地活用の先進事例の把握(事業構築上の工夫点等)

## ②地域における見守りの促進

### ■現状・取組

- ・地域や民間事業者と連携して見守り体制等の整備が進められているが、担い手不足等で実施地区の拡大が課題である。

- ・高齢者自立支援ひろば事業などによる見守り、コミュニティづくりの支援
- ・尼崎市高齢者等見守り安心事業の推進

### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

- 介護保険法の一部改正により「介護予防・日常生活支援総合事業」が開始（H27～）
- ・介護予防給付のうち、介護予防訪問介護と介護予防通所介護について、全国一律の基準に基づくサービスから、地域の実情に応じて市町村が効果的かつ効率的に実施することができる介護予防・日常生活支援総合事業（新しい総合事業）へと移行した。

### 方向性・論点(案):

#### ○高齢者が自宅で住み続けるための方策について【再掲】

- ・高齢単身世帯や高齢夫婦世帯など的高齢者のみ世帯が増加する中で、介護が必要になっても自宅で住み続けたいニーズは高いことから、在宅での介護対応や孤立化防止などの課題への対応が必要である。
- ・特に尼崎市は、持家だけでなく、民間賃貸住宅に住む高齢者世帯も比較的多い中で、これらのバリアフリー改修・在宅介護に対応した住宅改造を進めていくことが求められる。

⇒介護が必要になっても持家や民間賃貸住宅で住み続けるために、どのような取組を進めていくべきか。

## ③住まいに関する情報提供の充実

### ■現状・課題

- ・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、地域包括センターなどの地域福祉機関と連携しながら充実した情報提供を実施している。

- ・地域福祉機関との連携と情報提供の充実

### 方向性・論点(案):

- 若中年層と比べるとインターネット等での情報収集が困難な高齢者に対して、情報提供方法を工夫することは政策効果を高める上でも重要であり、引き続き取り組んでいく。

## 現行計画の目標4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり

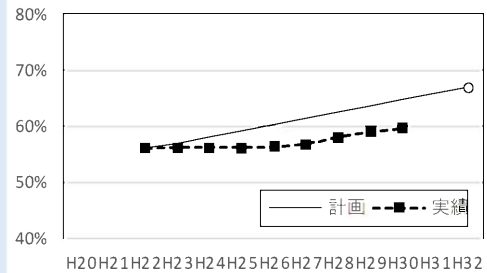
### (1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進

- ① 建替と耐震改修による耐震化の推進
- ② 管理戸数の見直し
- ③ エレベーター設置の推進
- ④ 管理・運営のあり方

#### 成果指標

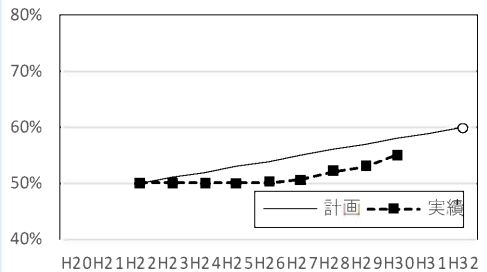
##### 【市営住宅の耐震化率】

: 56% (H23. 2) ⇒ 67% (R2 目標)



##### 【市営住宅のエレベーター充足率】

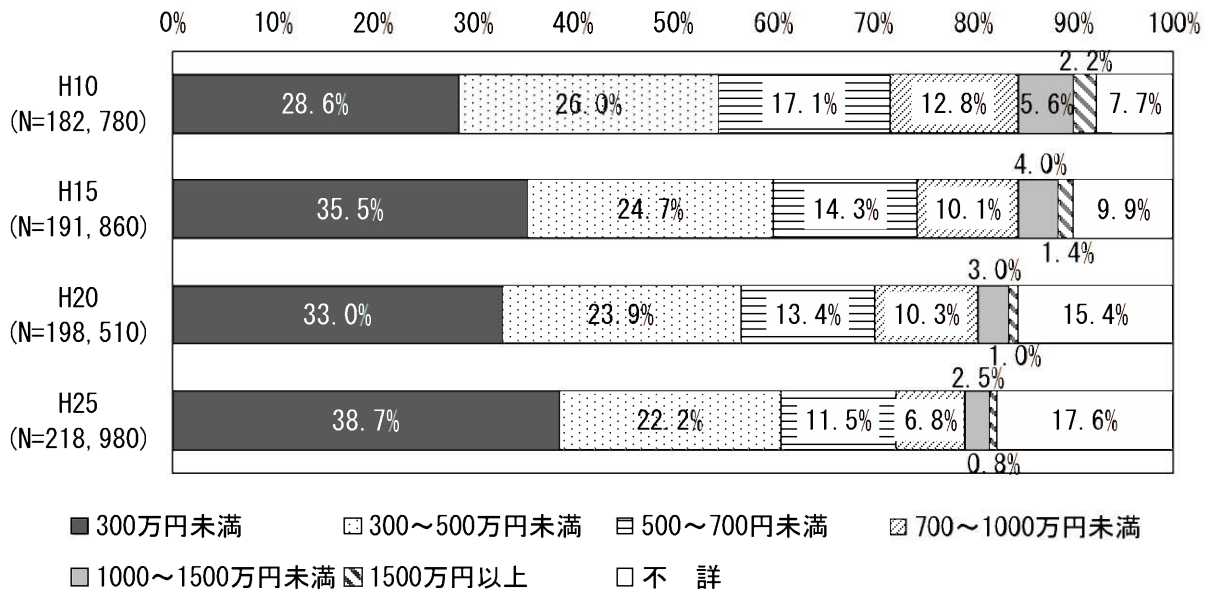
: 50% (H23. 2) ⇒ 60% (R2 目標)



### ■ 現状

- ・ 低所得割合が上昇している (H20⇒H25 で年収 300 万円未満世帯が 6pt 上昇)。

#### < 世帯の年間収入階級の推移 >



資料：住宅・土地統計調査（各年）



## ■取組

### (1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進

#### ①建替と耐震改修による耐震化の推進

- ・耐震性能やバリアフリー性能の課題への対応のため、平成 24 年度に「市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替基本計画」を、平成 28 年度に「尼崎市営住宅建替等基本計画」を策定し、計画的な建替、耐震改修及び廃止並びにエレベーター設置を進めている。
- ・建替事業では民間活力手法の導入の検討を進め、平成 26 年度に事業着手した市営武庫 3 住宅（時友・西昆陽・宮ノ北住宅）の建替事業からは P F I の手法を導入して取組を進めている。
- ・市営宮ノ北住宅の建替事業において、余剰地の一部を「高齢者支援施設予定地」と位置付け、取組を進めている。（余剰地売却は令和 5 年度以降の見込み）
- ・高層住宅については平成 23 年度から平成 25 年度までに実施した耐震診断等の結果、建て替える方が経済的である住宅が多いことが把握されたため、高層住宅は耐震改修を基本とする方向性から転換し、平成 28 年度に策定した「尼崎市営住宅建替等基本計画」において、高層住宅全 14 棟のうち 9 棟を建替、2 棟を廃止と位置付けている。
- ・計画的な修繕については、平成 23 年度に「尼崎市営住宅長寿命化計画」を策定したが、厳しい財政状況の中、現在は、不具合が生じてから対応する「事後保全」とならざるを得ない状況にあるため、今後は、施設の使用年数に応じた修繕・改修周期を設定し、施設が傷む前に計画的に改修する「予防保全」へと施設の維持管理に対する考え方の転換を進め、ライフサイクルコストの低減を図り、安全性と機能性を確実に担保できるよう、計画の見直しを検討している。

#### ②管理戸数の見直し

- ・市営住宅は PFI 事業による建替・集約が進められている（3 団地 1,514 戸⇒1,060 戸）。
- ・平成 28 年度に策定した「尼崎市営住宅建替等基本計画」において、市営武庫 3 住宅と合わせた管理戸数について、平成 26 年度末の 10,887 戸を計画終了時の令和 17 年度に 9,255 戸（15%減）へ削減することを位置付けている。
- ・建替事業において建替戸数の削減目標を 30%とし、市営武庫 3 住宅建替事業では建替前の 1,514 戸を 1,060 戸（約 29%減）へ削減している。

#### ③エレベーター設置の推進

※「①建替と耐震改修による耐震化の推進」に示す取組のとおり。

#### ④管理・運営のあり方

- ・住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を提供するという公営住宅法の趣旨に沿い、住宅を必要とする市民に対して公平に住宅を提供する必要がある。
- ・入居者の高齢化が進むことによる様々な課題解決を図るため、平成 30 年 3 月の尼崎市営住宅等審議会において、コミュニティ支援や若年世帯等の入居促進等についての答申を得ており、その実現に向け取組を進めている。
- ・市営住宅等の維持管理については、平成 19 年 1 月から指定管理者制度を導入することにより、窓口対応時間が 8:45～19:00 に拡大され、夜間・休日にはコールセンターでの対応が可能となったほか、住宅内の修繕等に関する問い合わせにも迅速に、対応するなど利便性が向上している。

- ・公募に影響のない住宅においては、火災等被災者に対して生活再建までの生活の拠点として3か月(更新により最長6か月)の期間に限り一時使用を認めており、被災者支援とともに、公有財産の有効活用を図っている。

・市営住宅建替事業と耐震改修事業の推進

・管理戸数の見直し

<建替の実績> (平成23年以降) (エレベーター設置含む)

時友住宅1号棟	平成28年管理開始	130戸 (EV1基)
時友住宅2号棟	平成30年管理開始	90戸 (EV1基)
蓬川住宅2号棟	平成28年管理開始	130戸 (EV1基)
宮ノ北住宅A棟	平成31年管理開始	84戸 (EV1基)
宮ノ北住宅B棟	平成31年管理開始	192戸 (EV2基)

<耐震化率> (令和元年8月時点)

戸数  $6,670 / 10,602 = 62.9\%$  →約63%  
棟数  $164 / 240 = 68.3\%$  →約68%

・既存市営住宅エレベーター設置事業の推進

<エレベーター設置> (平成23年以降)

西本町住宅	平成29年度設置	75戸 (EV1基)
口田中西住宅1号棟	平成29年度設置	48戸 (EV1基)
口田中西住宅2号棟	平成29年度設置	50戸 (EV1基)

<エレベーター設置率> (令和元年8月時点)

戸数  $6,174 / 10,602 = 58.2\%$  →約58%  
棟数  $73 / 240 = 30.4\%$  →約30%

・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

・適切な入居管理のあり方の検討

■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

◇尼崎市公共施設等総合管理計画 (H27)

- ・公共施設の保有量と令和30年度までに30%以上削減することを目標としている。

○公営住宅建替PFI

- ・公営住宅建替PFIで、余剰地活用等による周辺まちづくりを強く打ち出した事業も増えつつある。

◇尼崎市営住宅建替等基本計画 (H28.12)

- ・将来の管理戸数や時友住宅、西昆陽住宅及び宮ノ北住宅以降の市営住宅の建替等の方針を定めている。  
(計画終了時(令和17年度)の管理戸数は15%減の9,255戸)。

方向性・論点(案):

- ・市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替基本計画及び尼崎市営住宅建替等基本計画に基づいて、市営住宅

の耐震性能やバリアフリー性能の課題の解決に向けた建替、廃止及び耐震改修並びにエレベーター設置を実施する。

○民間事業者の提案による市営住宅建替事業を契機とした居住環境の整備について【再掲】

- ・市営住宅建替のような規模の大きな公共施設整備は、高齢化等が進む地域にとっては地域活性化の契機につながるものであり、従来の建替や余剰地活用にとどまらない事業展開により政策効果を高めていくことが求められる。

⇒民間事業者の提案による市営住宅建替などの動きを拡げていく中で、地域コミュニティ活性化やまちづくりなどをどのように支援していくべきか。また、支援に資する建替事業のあり方はどのようにしていくべきか。

■今後の調査予定

- ・住宅確保要配慮者ボリュームの把握
- ・市営住宅建替 PFI における余剰地活用の先進事例の把握（事業構築上の工夫点等）

## (2)安心して暮らせる賃貸住宅の活用

### ①公的賃貸住宅との連携

### ②高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実

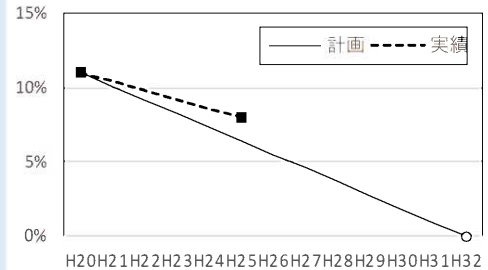
### ③民間賃貸住宅施策の推進

#### 成果指標

#### 【最低居住面積水準未達率】

: 11% (H20)

⇒早期の解消（0%）を目指し、今後把握・検証



## ■現状

- 最低居住面積水準未達の住宅は民営借家（非木造）が7割と大半を占める。
- 最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯は、単身世帯が中心で、特に中年単身世帯（30～64歳）の割合が高い（30歳未満の単身世帯は「専用の台所があり、居住室の畳数が4.5畳以上」など条件が一定緩和されている）。
- 年収が低いほど最低居住面積水準未達世帯率が高いが、水準未達の世帯の低年収割合は水準以上の世帯と同等で、特段低いわけではない。

### <最低居住面積水準未達の住宅の所有関係>

	計	水準以上の世帯	水準未達の世帯	水準未達率
主世帯総数	218,400	190,590	17,130	7.8%
持ち家	104,820	104,040	780	0.7%
借家	102,910	86,550	16,360	15.9%
公営の借家	14,360	13,450	910	6.3%
UR・公社の借家	2,310	2,290	20	0.9%
民営借家(木造)	22,780	19,840	2,930	12.9%
民営借家(非木造)	60,090	47,820	12,260	20.4%
給与住宅	3,370	3,140	230	6.8%

	計	水準以上の世帯	水準未達の世帯
主世帯総数	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	48.0%	54.6%	4.6%
借家	47.1%	45.4%	95.5%
公営の借家	6.6%	7.1%	5.3%
UR・公社の借家	1.1%	1.2%	0.1%
民営借家(木造)	10.4%	10.4%	17.1%
民営借家(非木造)	27.5%	25.1%	71.6%
給与住宅	1.5%	1.6%	1.3%

### <最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯の世帯人員・年齢>

	計	水準以上の世帯	水準未達の世帯	水準未達率
主世帯総数	218,400	190,590	17,130	7.8%
1人※	100,020	79,160	12,640	12.6%
30歳未満	6,860	6,860	0	0.0%
30～64歳	33,950	26,880	7,050	20.8%
65歳以上	28,920	26,790	2,000	6.9%
2人	55,180	52,320	1,410	2.6%
3人	31,120	29,340	1,190	3.8%
4人	22,400	21,090	980	4.4%
5人	7,310	6,910	320	4.4%
6人以上	2,370	1,780	590	24.9%

	計	水準以上の世帯	水準未達の世帯
主世帯総数	100.0%	100.0%	100.0%
1人※	45.8%	41.5%	73.8%
30歳未満	3.1%	3.6%	0.0%
30～64歳	15.5%	14.1%	41.2%
65歳以上	13.2%	14.1%	11.7%
2人	25.3%	27.5%	8.2%
3人	14.2%	15.4%	6.9%
4人	10.3%	11.1%	5.7%
5人	3.3%	3.6%	1.9%
6人以上	1.1%	0.9%	3.4%

※年齢不詳を含む

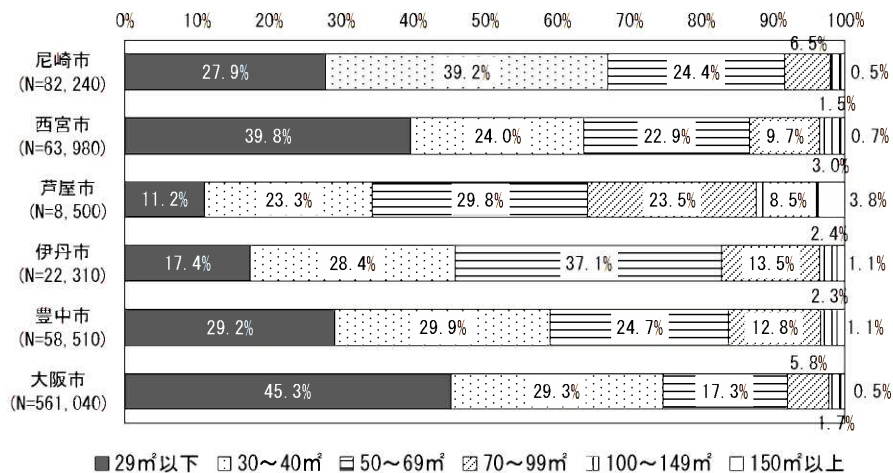
### <最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯の年収>

	計	水準以上の世帯	水準未達の世帯	水準未達率
借家(専用住宅)	102,280	85,930	16,360	16.0%
300万円未満	50,770	42,400	8,370	16.5%
300～500	20,390	16,930	3,460	17.0%
500～700	8,490	7,660	830	9.8%
700～1000	4,080	3,840	230	5.6%
1000万円以上	1,810	1,740	70	3.9%

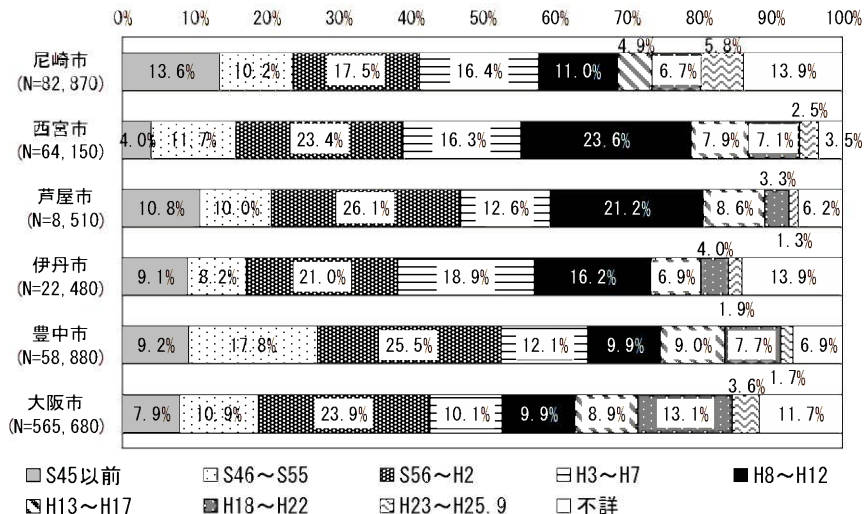
	計	水準以上の世帯	水準未達の世帯
借家(専用住宅)	100.0%	100.0%	100.0%
300万円未満	49.6%	49.3%	51.2%
300～500	19.9%	19.7%	21.1%
500～700	8.3%	8.9%	5.1%
700～1000	4.0%	4.5%	1.4%
1000万円以上	1.8%	2.0%	0.4%

・民間賃貸住宅は、昭和45年以前の古い住宅の割合が他市と比べて高い。

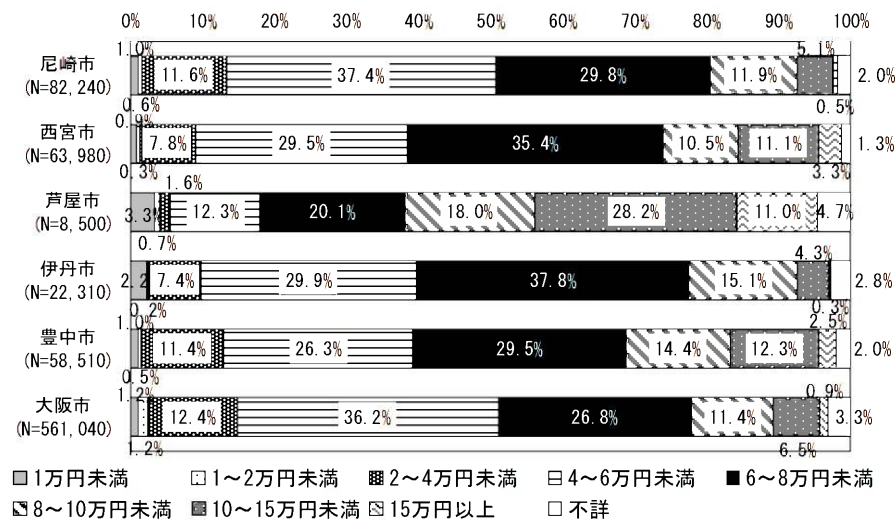
### <民間賃貸住宅の延べ面積>



### <民間賃貸住宅の建築時期>



### <民間賃貸住宅の家賃>



資料：住宅・土地統計調査(H25)



## ■取組

- ・あんしん賃貸住宅登録は5件37戸にとどまっている。(R1.7月時点)
- ・新たなセーフティネット制度が開始され、市内の住宅登録は1件(耐震性能が登録のネック)。

- ・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
- ・公的賃貸住宅に関する情報提供の充実
- ・ひょうごあんしん賃貸支援事業(県)
- ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度(住宅セーフティネット)
- ・家賃債務保証((財)高齢者住宅財団)
- ・民間賃貸住宅の活用方策の検討や普及啓発・情報提供の充実に向けた仕組みづくり

## ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

### ○新たな住宅セーフティネット制度(H29)

- ・大きく①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3点について、制度や支援の枠組みが定められた。

## ■方向性・論点(案):

### ○民間賃貸住宅のセーフティネット活用の推進について

- ・全国的にも居住支援団体・サービスの充実や生活保護世帯の代理納付など、民間賃貸住宅オーナーの住宅困窮者の入居に対する抵抗感・不安感を払しょくし、住宅困窮者が民間賃貸住宅に入居・居住しやすい環境整備が進められている。
- ・一方、尼崎市は古い民間賃貸住宅の割合が高く、これらの住宅が住宅困窮者の受け皿となっていると考えられる中で、老朽化による建替・除却によりこれらの受け皿が減少することが考えられる。

⇒「低所得者の増加」⇔「低所得者向けの住宅(古い長屋や文化住宅など)の減少」に対して、住宅政策としてどのような取組を進めていくべきか。

⇒住宅困窮者への対応を進めるために、重点的に取り組むべき方策はなにか。

(住宅セーフティネット制度のPR/家賃保証・連帯保証などの居住支援の充実/地域の見守り等の体制の構築/相談窓口の整備/民間賃貸住宅ストックの質の確保・維持管理(バリアフリー化等)など)

## ■今後の調査予定

- ・民間賃貸住宅所有者アンケート
- ・活用可能な民間賃貸住宅ボリュームの推計
- ・不動産仲介業者・居住支援団体等へのヒアリング調査

## 横断的な目標 市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり

### 住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり

※空家の利活用についてもここで記載

#### ①すまいづくり支援会議の設置

#### ②住宅マスタープラン庁内連携推進会議の設置

#### ③住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり

#### ■現状・取組

・関係団体によるすまいづくり支援会議を設立。年に数回程度開催し、各施策に関する意見交換や住宅関連制度の普及促進についての協議、情報交換等を行っている。

・すまいづくり支援会議の設置・運営

・住宅マスタープラン庁内連携推進会議の設置・運営

・市民・事業者・行政などの連携による住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり

#### ■社会潮流・トピックス・関連計画等(○:社会潮流・トピックス、◇:関連計画)

##### ◇尼崎市施政方針 (H31)

・平成31年度は、尼崎で子どもを育てたいと感じていただけるよう、ファミリー世帯の定住・転入促進に向けて、「教育」、「子育て」、「住宅」施策を、また、尼崎に住み続けたいと感じていただけるよう、シチズンシップの向上とシビックプライドの醸成に向けて、「観光地域づくり」と「地域力を支える体制づくり」を重点化し、取組を加速させる。

#### 方向性・論点(案):

##### ○今後のすまいづくり支援会議のあり方について

・事業者のプラットフォームとしてすまいづくり支援会議が設立され、市と共同企画のイベントの実施などの取組を行ってきたが、最近では年に数回程度開催するに留まっている。すまいづくり支援会議の役割や構成員・協議内容などの再整理が求められる。

⇒今後のすまいづくり支援会議のあり方をどのように考えるべきか。

##### ○公民連携による空き家の活用等による地域活性化方策について

・施政方針で掲げられている「シチズンシップの向上」「シビックプライドの醸成」の実現には、市民・活動団体の主体的な取組を下支えする支援策が必要である。

・特に空き家率が高い尼崎市では、①ストック数⇔世帯数の差を埋める、②市民の生きがい・やりがいづくり、③コミュニティづくり 等の観点から、公民連携による空き家の活用等による地域活性化が一つの有効方策となり得る。

⇒公民連携による地域活性化方策のあり方について、住宅政策としてどのように考えるべきか(空き家の多様な利活用を進める等)。

#### ■今後の調査予定

・既存施策の利用実態調査及び空き家の多目的利活用事例の把握

・空き家利活用団体や多様な住まい方等を提案する事業者へのヒアリング



## 改定に向けた主要な論点(まとめ)

## 現行計画の目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

## ■民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進について (P4)

- ・持家については市の助成等もあり、バリアフリー化が一定進んでいる一方、入居者の裁量で実施することが困難な民間賃貸住宅のバリアフリー化が遅れている現状がある。

○尼崎市は他市と比べても民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯が多い中で、住宅セーフティネットとして高齢者等の受け皿となりうる民間賃貸住宅のバリアフリー化の促進について、どのように考えるべきか(バリアフリー改修の支援策が必要か、新築時の誘導方策が必要か等)。

## ■高齢化が進む密集市街地における住宅・住環境の質の向上について (P9)

- ・密集市街地では高齢化が周辺地域よりも進む中で、従来からの基盤整備（不燃化や避難路確保等）等に加えて、所有者の判断力低下による管理不全化の進行や流通の支障増大への対応、所有者不明土地の利用円滑化が求められる。
- ・特に人口減少が続くこれらの地域においては、上記の課題に対応しながら、現居住者が建替や住み替え等を経ても慣れ親しんだ地域に住み続けられることが必要である。
- ・コミュニティ持続のためには、若年・子育て世帯が地域内で居住できる環境を整備することも考えられる。

○現居住者が住宅の質の向上を図りながら(建替・住み替えなど)、慣れ親しんだ地域に住み続けられるように、地域内でいかに住まいを確保するか。

○コミュニティ持続のための若年・子育て世帯向けの住宅供給について、どのように考えるべきか。

## ■老朽危険家屋対策について (P9)

- ・他市と比べても住宅の腐朽・破損割合が高い中で、老朽危険家屋対策（空き家等）については喫緊の課題である。
- ・こういった老朽危険家屋が生まれる要因としては、建替え等が困難な未接道地や所有者不明家屋・土地などが考えられる。
- ・腐朽・破損のある空家のうち長屋の占める割合が多く、権利関係の複雑さや空家と居住中の住宅が混在するなど課題が多い。

○老朽危険家屋化対策のあり方について、どのように考えるべきか(所有者への直接的な働きかけ、賃貸住宅経営の適正化等)。

※空き家ストックの有効活用（流通等）については「目標3」に記載

## ■地震・津波・洪水・高潮等への住宅政策としての対応について (P9)

- ・近年地震・津波・洪水・高潮など深刻な災害が全国で多発しており、住宅側としても何らかの対策を考えていくことが必要である。
- ・想定しうる最大規模の水害が発生した場合、尼崎市は市域の4分の3が浸水するなど、深刻な被害が発生する恐れがある。

○これらの災害に対応していくための住宅政策としての取組のあり方について、どのように考えるべきか。

### ■高経年マンションの適切な管理運営の促進について（P13）

- ・旧耐震基準のマンションが全体の23%を占める中で、深刻な管理上の問題があるマンションはまだ少ないが、入居者の高齢化、管理規約の時代に応じた見直し、マンション内及び地域コミュニティの希薄化、築15年以上で大規模修繕未実施等の課題に対応していく必要がある。
- ・一方で、マンション施策の取り組み認知度は低い状況も見られている。

○上記のような状況がある中で、高経年マンションの適切な管理運営の促進について、どのように考えるべきか（意識啓発、コミュニティ維持、所有者情報の把握、管理組合理事の外部化など）。

## 現行計画の目標2:快適で質の高い住まい・まちづくり

### ■高い環境性能を有した次世代型住宅地の誘導について（P18）

- ・これまで市内の大規模住宅地において、環境に配慮した先進的な取組が進められてきた。また、省エネ制度改正などにより新築住宅の省エネ化も進めていく動きがある。
- ・尼崎市として環境モデル都市や尼崎版SDGsを掲げる中で、AI・IoT/IoT活用、高い環境性能を有した次世代型の住まい・住宅地およびエコライフの提案等の次世代型の住宅地の形成を進めることと合わせて、高い環境性能を確保した住宅建設の誘導を進めていくことが考えられる。

○上記のような状況がある中で、高い環境性能を有した次世代型住宅地の誘導のあり方について、どのように考えるべきか。

（一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める、デベロッパー等に広く参画してもらう等）

### ■一定の質を確保した賃貸住宅の誘導について（P20）

- ・新設住宅着工市場の6割を賃貸住宅が占める中で、賃貸住宅の住戸面積は依然小規模な状況にある。子育て世帯のさらなる定住化を目指す中では、若年夫婦やファミリー向けの賃貸住宅の供給促進や賃貸住宅の質の向上が重要である。

○一定の質を確保した賃貸住宅の誘導のあり方について、どのように考えるべきか。

### ■子育て世帯にとって魅力的な住宅開発の誘導について（P23）

- ・大規模遊休地での子育て世帯等をターゲットとした住宅地開発など、一定の質の住宅を供給できている中で、子育て世帯の転出傾向が緩和しているなど、これらの住宅地供給による効果も見えてきている。一方で、大規模な住宅地開発は、周辺地域に与える影響も大きいことから、これらを考慮することも重要である。
- ・上記を踏まえ、引き続き、地域の状況や市の施策に応じて魅力的な住宅開発を誘導していく必要がある。

○子育て世帯にとって魅力的な住宅供給を誘導していくために、どのような手立てが有効か。

## 現行計画の目標3: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

### ■子育て世帯にとって魅力的な住宅開発の誘導について【再掲】（P27）

#### ■子育て世帯等の受け皿としての中古住宅の活用・流通の促進について（P28）

- ・大規模開発等により子育て世帯の定住化を促進する一方で、中古住宅を対象とした空き家改修補助等の取組も実施している。市外から転入する子育て世帯の大半が持家を取得する中で、新たな住宅地の供給が少ない本市で子育て世帯の定住化を継続的なものとするには、多様な既存市街地がそれぞれ子育て世帯の受け皿となる必要がある。

○尼崎市の中古住宅成約状況が兵庫県内市区町でトップ2～4(戸建・マンションとも)である中で、中古住宅のさらなる活用・流通をいかに進めていくか。

#### ■若年夫婦・子育て世帯に尼崎市の住宅を選んでもらうための方策について（P28）

- ・30歳代の子育て世帯の転出傾向はここ数年でやや緩和されているものの、依然として転出の大半を占めている。そのため、若年夫婦・子育て世帯が住まい選びの際に、まず尼崎市を選択肢として加えてもらう必要がある。

○市外の若年夫婦・子育て世帯に対して、尼崎市の住まいや住環境に関する情報を効果的に発信するために、どのような手立てが考えられるか。

- ・市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設は充実しており、市外への交通利便性にも優れることから、市内の賃貸住宅に住む若年夫婦・子育て世帯に対しては、住宅取得の際にも市内の住宅を選んでもらえるようにしていく必要がある。

○賃貸住宅に住む若年夫婦・子育て世帯に、住まい・まちに愛着を持ってもらうためにどのような手立てがあるか(コミュニティ賃貸やカスタマイズ賃貸など、まちとの関わりなどを育むことができる住まい方の普及など)。

### ■子育て世帯にとって魅力的な住宅開発の誘導について【再掲】（P30）

#### ■高齢者が住み慣れた地域に住み続けながら ニーズに応じた住まい方を実現できる環境整備について（P33）

- ・団塊の世代の高齢化等を背景に、高齢者世帯が年々増加している中で、高齢期を施設ではなく、住み慣れた自宅やサービス付き高齢者向け住宅などの住宅で過ごす住まい方が定着しつつある。その他にも、シェアハウスやコレクティブハウジングなど多様な住まい方が全国的にも見られるようになってきている。
- ・高齢者がニーズに応じた住まい方を実現しながら、住み慣れた地域に住み続けられるように、地域中の住まいの選択肢を充実させていくことが重要である。
- ・介護が必要になってからではなく、体力や気力・金銭面でも余裕のある“プレ高齢期（50～64歳）”の段階で、高齢期の住まい方を選択し、自宅のバリアフリー改修などの備えや住み替え等を行うことも求められる。

- サービス付き高齢者向け住宅は年々増加しているが、今後の本市におけるサービス付き高齢者向け住宅の誘導(立地や規模等)をどのように考えるか。
- 高齢期の住まい方として、シェアハウス等の新たな住まい方の展開可能性をどう考えるか。
- 高齢者のニーズに応じた住み替えを促進するためには、どのような取組を進めていくべきか。  
特に“プレ高齢期”での住み替えを円滑に進めるためにどのような手立てが有効か(“プレ高齢期”から住み替えられる高齢者向けの住宅の供給など)。
- 高齢者が住み替えた後の住宅(特に戸建住宅)を、ファミリー世帯向けの住宅等として円滑に流通・活用するためにはどのような手立てが有効か。

#### ■高齢者が自宅で住み続けるための方策について (P35)

- ・高齢単身世帯や高齢夫婦世帯など的高齢者のみ世帯が増加する中で、介護が必要になっても自宅で住み続けたいニーズは高いことから、在宅での介護対応や孤立化防止などの課題への対応が必要である。
- ・特に尼崎市は、持家だけでなく、民間賃貸住宅に住む高齢者世帯も比較的多い中で、これらのバリアフリー改修・在宅介護に対応した住宅改造を進めていくことが求められる。

- 介護が必要になっても持家や民間賃貸住宅で住み続けるために、どのような取組を進めていくべきか。

#### ■民間事業者の提案による市営住宅建替事業を契機とした居住環境の整備について (P35)【⇒目標4】

#### ■高齢者が自宅で住み続けるための方策について【再掲】 (P36)

## 現行計画の目標4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり

### ■民間事業者の提案による市営住宅建替事業を契機とした居住環境の整備について（P40）

- ・市営住宅建替のような規模の大きな公共施設整備は、高齢化等が進む地域にとっては地域活性化の契機につながるものであり、従来の建替や余剰地活用にとどまらない事業展開により政策効果を高めていくことが求められる。

○民間事業者の提案による市営住宅建替などの動きを拡げていく中で、地域コミュニティ活性化やまちづくりなどをどのように支援していくべきか。また、支援に資する建替事業のあり方はどのようにしていくべきか。

### ■民間賃貸住宅のセーフティネット活用の推進について（P43）

- ・全国的にも居住支援団体・サービスの充実や生活保護世帯の代理納付など、民間賃貸住宅オーナーの住宅困窮者の入居に対する抵抗感・不安感を払しょくし、住宅困窮者が民間賃貸住宅に入居・居住しやすい環境整備が進められている。
- ・一方、尼崎市は古い民間賃貸住宅の割合が高く、これらの住宅が住宅困窮者の受け皿となっていると考えられる中で、老朽化による建替・除却によりこれらの受け皿が減少することが考えられる。

○「低所得者の増加」⇔「低所得者向けの住宅(古い長屋や文化住宅など)の減少」に対して、住宅政策としてどのような取組を進めていくべきか。

○住宅困窮者への対応を進めるために、重点的に取り組むべき方策はなにか。

(住宅セーフティネット制度のPR/家賃保証・連帯保証などの居住支援の充実/地域の見守り等の体制の構築/相談窓口の整備/民間賃貸住宅ストックの質の確保・維持管理(バリアフリー化等)など)

## 横断的な目標 市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり

### ■今後のすまいづくり支援会議のあり方について（P44）

- ・事業者のプラットフォームとしてすまいづくり支援会議が設立され、市と共同企画のイベントの実施などの取組を行ってきたが、最近は年に数回程度開催するに留まっている。すまいづくり支援会議の役割や構成員・協議内容などの再整理が求められる。

○今後のすまいづくり支援会議のあり方をどのように考えるべきか。

### ■公民連携による空き家の活用等による地域活性化方策について（P44）

- ・施政方針で掲げられている「シチズンシップの向上」「シビックプライドの醸成」の実現には、市民・活動団体の主体的な取組を下支えする支援策が必要である。
- ・特に空き家率が高い尼崎市では、①ストック数⇔世帯数の差を埋める、②市民の生きがい・やりがいづくり、③コミュニティづくり 等の観点から、公民連携による空き家の活用等による地域活性化が一つの有効方策となり得る。

○公民連携による地域活性化方策のあり方について、住宅政策としてどのように考えるべきか(空き家の多様な利活用を進める等)。