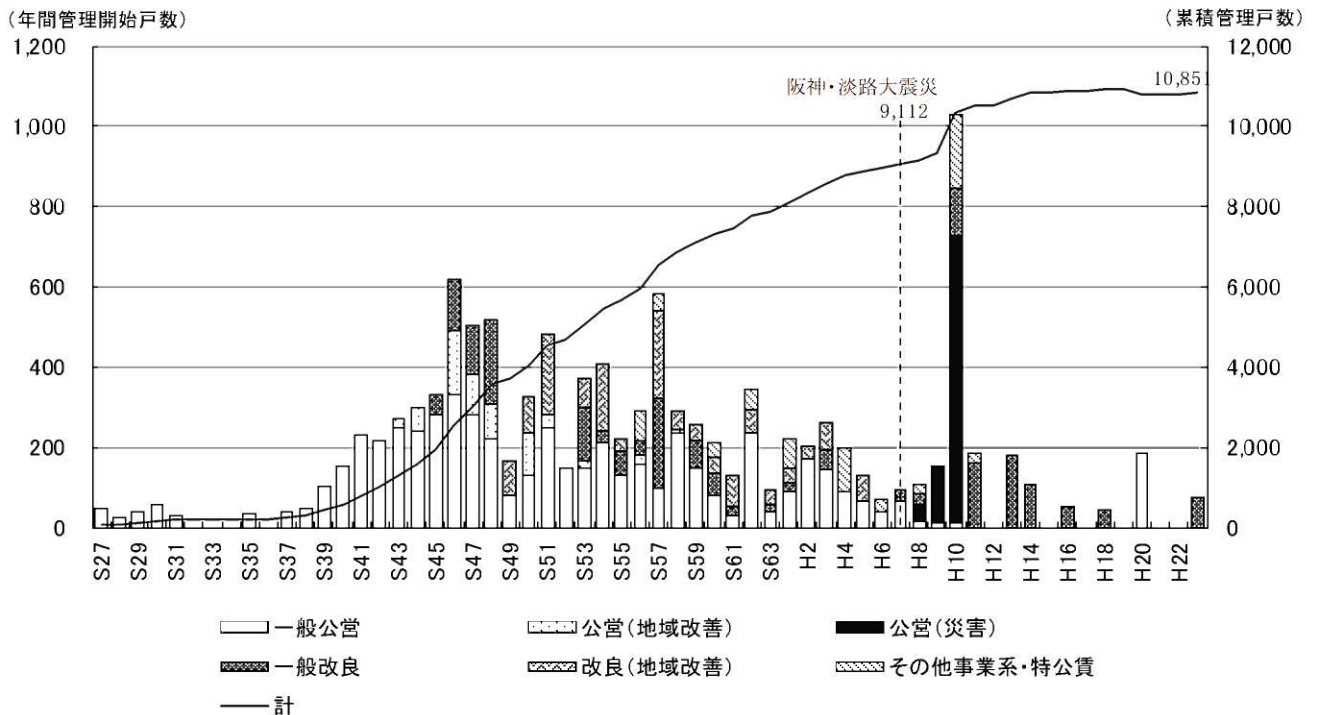
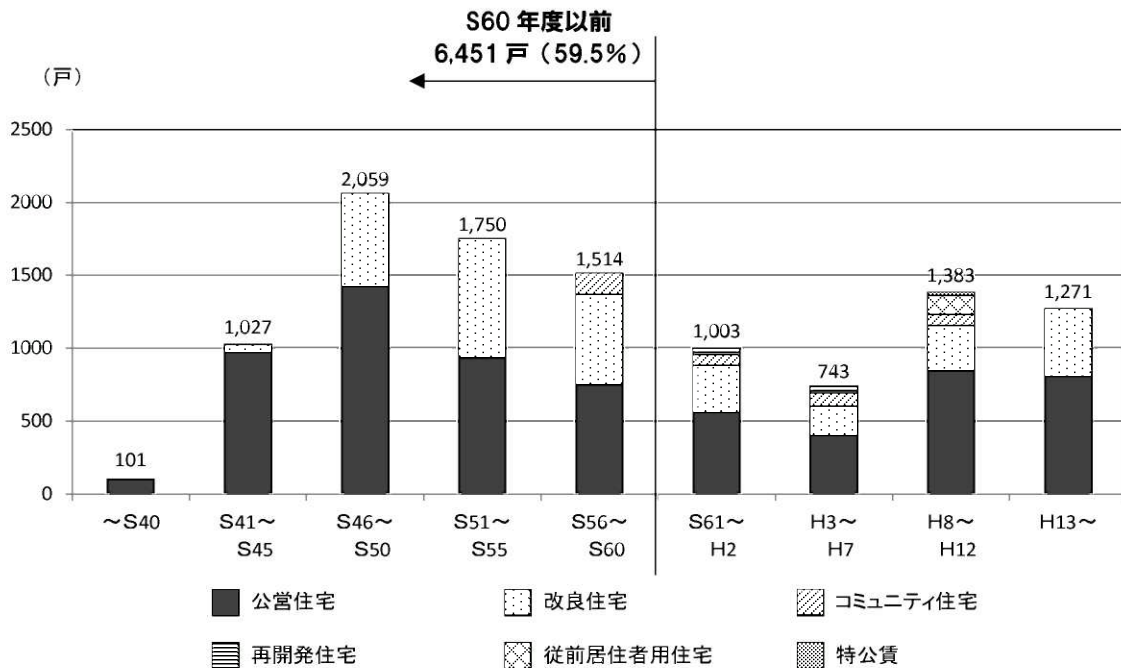


## 4 公的賃貸住宅の状況

### (1) 市営住宅の状況

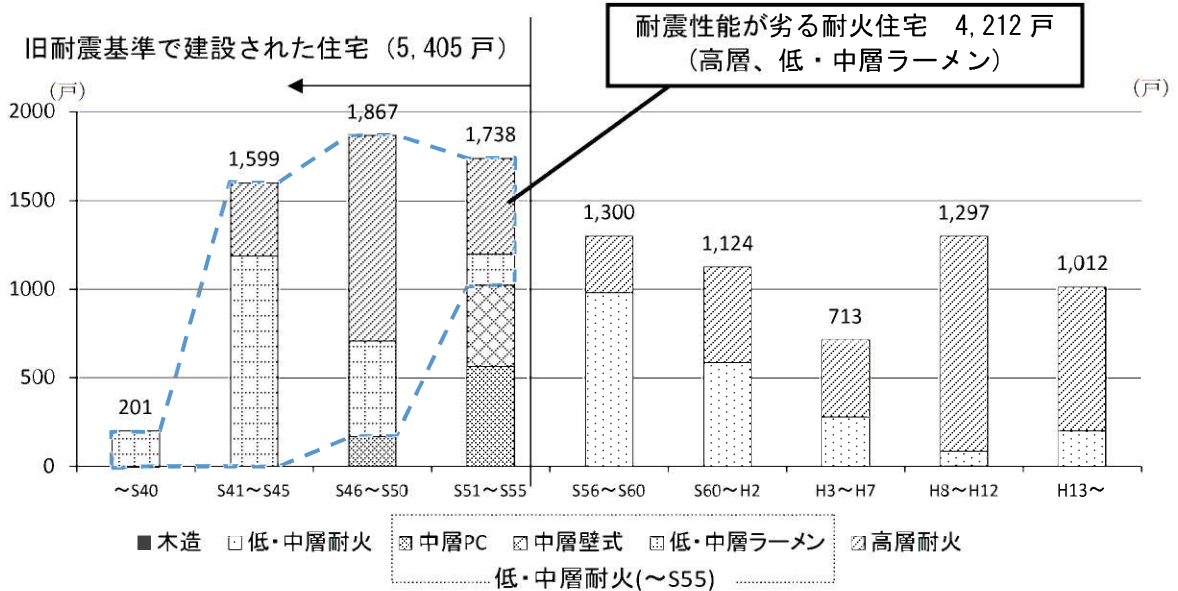
#### ① 建築時期別管理戸数

- ・ 尼崎市には市営住宅等が 10,851 戸あり、そのうち、公営住宅が 6,823 戸、改良住宅が 3,395 戸、コミュニティ住宅が 380 戸、再開発住宅が 98 戸、従前居住者用住宅が 130 戸、特定公共賃貸住宅が 25 戸である。
- ・ 全戸数のうち、昭和 60 年度以前に建設されたストックが全体の約 6 割(6,451 戸)を占めており、これらは、現時点で法定建替要件を経過(築 35 年を超過)している。



## ②建築時期別構造別管理戸数

- ・市営住宅等 10,851 戸のうち、低・中層耐火住宅は 2,126 戸、高層耐火住宅は 5,431 戸である。木造住宅は昭和 40 年以前の 1 戸のみであり、既に法定耐用年限を経過しているのは、この木造住宅のみである。また、法定耐用年限の 1/2 を経過した住宅は 6,705 戸である。
- ・旧耐震基準の耐火住宅は 5,405 戸ある。

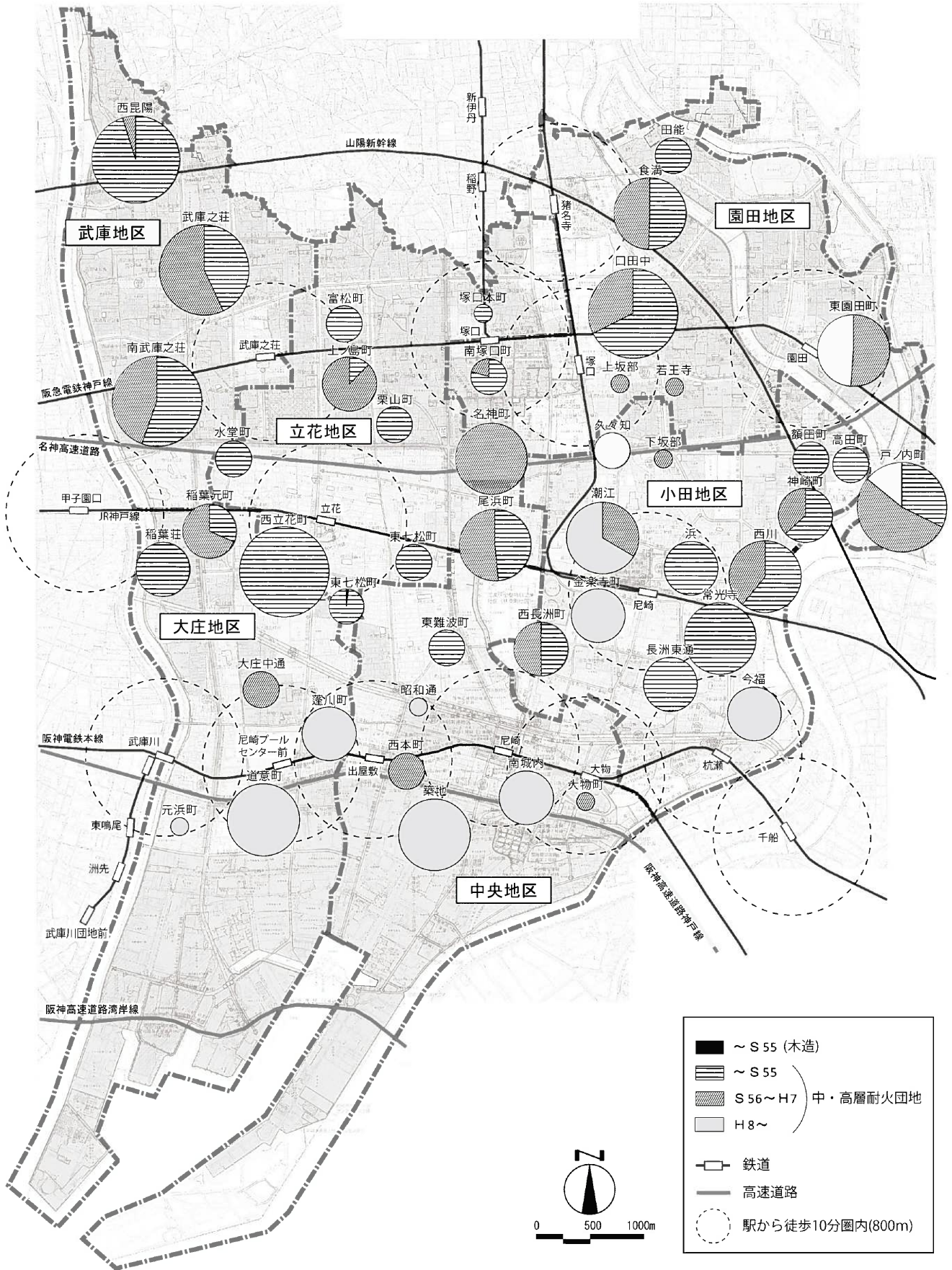


資料：尼崎市住宅政策課資料 (R1)

## ■エレベーターの設置状況

設置状況	棟数	戸数	
設置済	74	6174	56.9%
新耐震高層	38	3320	
新耐震中層	21	743	
旧耐震高層	15	2111	
耐震改修済	0	0	
未設置	173	4674	43.1%
新耐震中層	62	1383	
旧耐震中層	111	3291	
設置対象外(低層、木造)	2	3	-
計	247	10851	100%

### ③地区別建築時期別分布



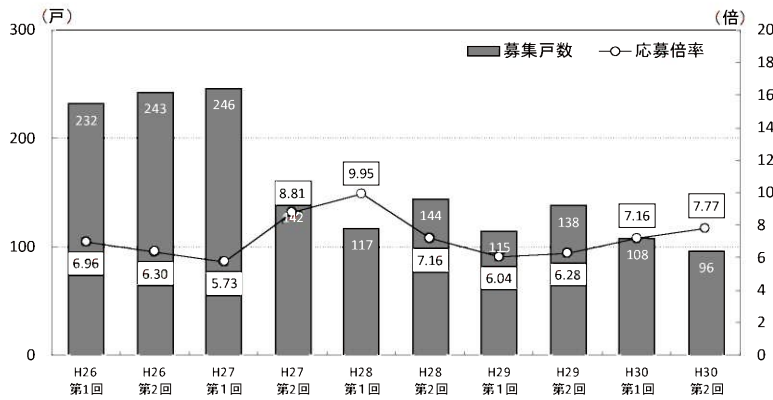
■ 団地別戸数

地区	町	団地名	戸数
中央	大物町	大物住宅	35
	昭和通	昭和通2丁目改良住宅	40
	築地	築地南浜改良住宅(1)	60
		築地南浜改良住宅(2)	29
		築地南浜改良住宅(3)	24
		築地本町改良住宅(1)	104
		築地本町改良住宅(2)	93
	西本町	西本町住宅	75
	東難波町	東難波住宅	60
	南城内	築地改良住宅	120
下坂部	下坂部住宅	40	
小田	額田町	額田住宅	72
	久々知	久々知住宅	52
	金楽寺	金楽寺住宅(借上げ)	25
	高田町	高田住宅	80
	浜	浜つばめ改良住宅	50
		浜つばめ住宅	80
	今福	今福住宅	136
	西長洲町	西長洲住宅	80
		西長洲北住宅	81
	長洲東通	長洲住宅	170
	神崎町	神崎住宅	120
		神崎北住宅	70
	西川	小田北改良住宅	107
		小田北第2改良住宅	12
		西川住宅	50
		西川第2住宅	80
		西川第3住宅	35
		西川平七改良住宅	110
		常光寺	常光寺改良住宅
	常光寺第2改良住宅	126	
常光寺北住宅	80		
潮江	潮江住宅	240	
	潮江第1住宅	71	
	潮江第2住宅	60	
	潮江第3住宅	29	
	潮江北住宅	78	
大庄	元浜町	元浜住宅	23
	大庄中通	大庄住宅	50
	稲葉荘	稲葉荘住宅	50
		稲葉荘北住宅	90
	稲葉元町	今北月田住宅	60
		今北三十六住宅	130
	道意町	道意住宅	150
		道意西住宅	50
	蓬川	蓬川住宅	186
	蓬川	蓬川住宅	130
今北住宅(1)		110	
西立花町	今北住宅(2)	30	
	今北改良住宅(1)	319	
	今北改良住宅(2)鳥林	60	
立花	水堂浜浦住宅	32	
立花	塚口本町	塚口第1住宅	36
	東七松町	東七松住宅(木造)	1
		東七松住宅	50
	南塚口町	上ノ島第1住宅	15
		上ノ島第2住宅	16
		上ノ島第3住宅	15
	栗山町	上ノ島第5住宅	12
		上ノ島住宅	60
	富松町	東富松住宅	38
		富松北住宅	30
水堂町	水堂第1住宅	40	
	水堂第2住宅	15	
南七松町	水堂第3住宅	15	
	南七松住宅(1)	79	
上ノ松町	南七松住宅(2)	14	
	野上住宅	156	
尾浜町	上ノ島第4住宅	22	
	尾浜第1住宅	35	
	尾浜第2住宅	19	
	尾浜第3住宅	65	
名神町	尾浜名月住宅	112	
	名神北住宅	106	
武庫	武庫之荘	名神南住宅	167
		時友住宅	220
		時友ナガラサ住宅	50
		時友長ノ手住宅	149
		時友長ノ手住宅(特公賃)	25
		友行西カイ子住宅	24
	南武庫之荘	友行坪井住宅	80
		南武庫之荘12丁目改良住宅	62
		南武庫之荘改良住宅(1)	617
		南武庫之荘改良住宅(2)	373
西昆陽	南武庫之荘住宅(1)	60	
	南武庫之荘住宅(2)	110	
	宮ノ北住宅	1073	
	昆陽の台改良住宅	80	
園田	若王寺	昆陽の台住宅	220
		西昆陽ヨウダ住宅	80
	上坂部	西昆陽住宅	150
		若王寺住宅	36
	田能	上坂部住宅	40
		田能藻川住宅	65
	東園田	園和北住宅	29
		東園田町8丁目改良住宅	126
	食満	東園和住宅	103
		上食満魚取第1住宅	112
上食満魚取第2住宅		40	
戸ノ内町	上食満住宅	204	
	戸ノ内改良住宅	187	
	戸ノ内浜西改良住宅	257	
	戸ノ内浜東改良住宅(1)	30	
	戸ノ内浜東改良住宅(2)	117	
口田中	口田中改良住宅	40	
	口田中高層住宅	280	
	口田中住宅	30	
	口田中西住宅	98	
	口田中東住宅	70	

資料：尼崎市住宅政策課資料 (R1)

#### ④市営住宅応募者の推移

・応募倍率は、近年7倍前後で推移している。

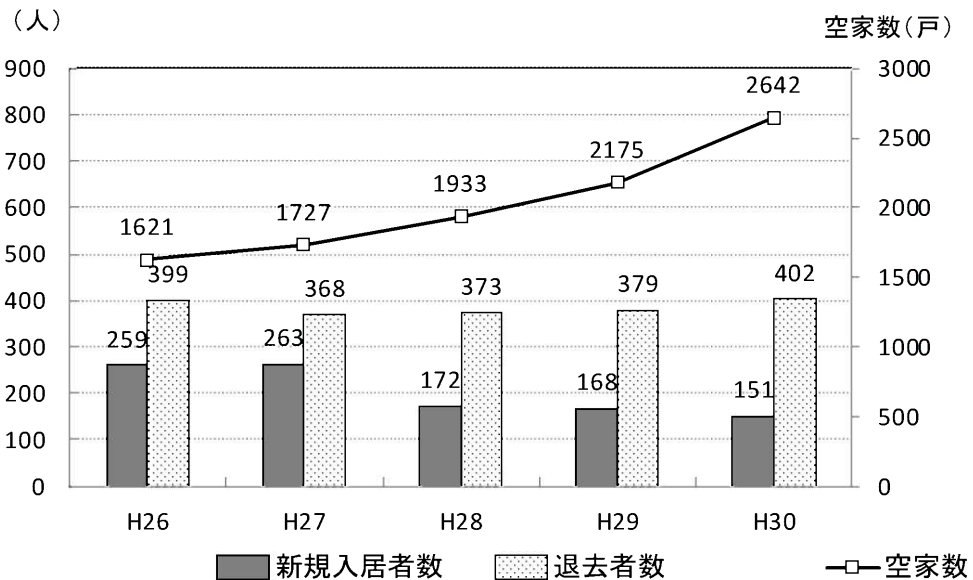


年度	募集戸数	応募倍率	応募人数
H26 第1回	232	6.96	1,614
H26 第2回	243	6.30	1,532
H27 第1回	246	5.73	1,409
H27 第2回	142	8.81	1,251
H28 第1回	117	9.95	1,164
H28 第2回	144	7.16	1,031
H29 第1回	115	6.04	695
H29 第2回	138	6.28	866
H30 第1回	108	7.16	773
H30 第2回	96	7.77	746

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

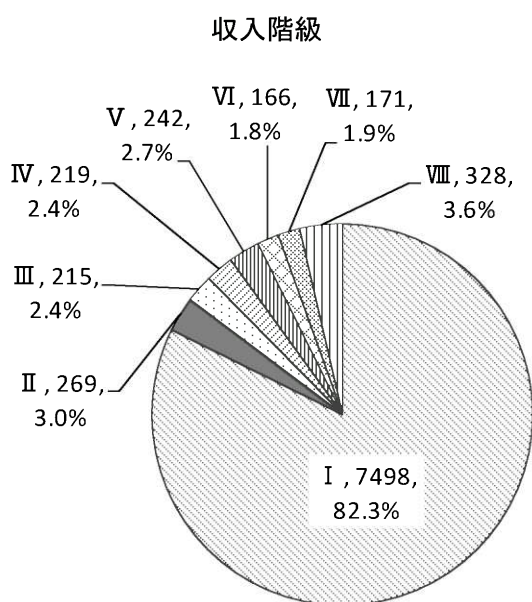
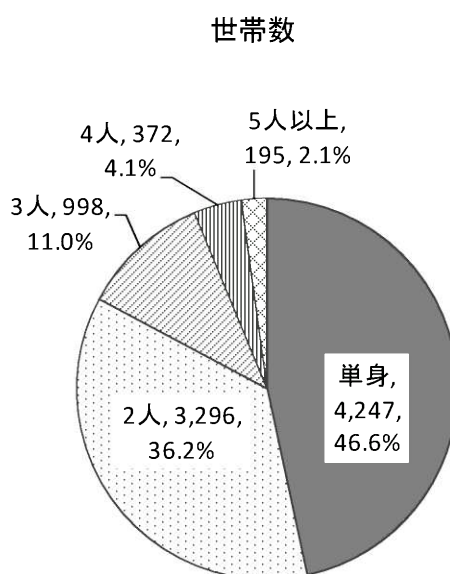
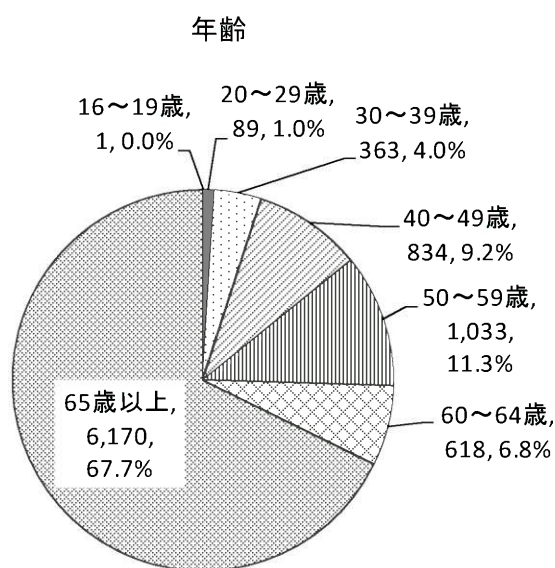
#### ⑤市営住宅の入居者・退去者数と空家数の推移

・空き家数はここ5年で1,000戸増加しており、管理戸数の24.3%にあたる。また、新規入居者数はH26～30では259～151戸と徐々に減少している。



## ⑥市営住宅の入居者の状況

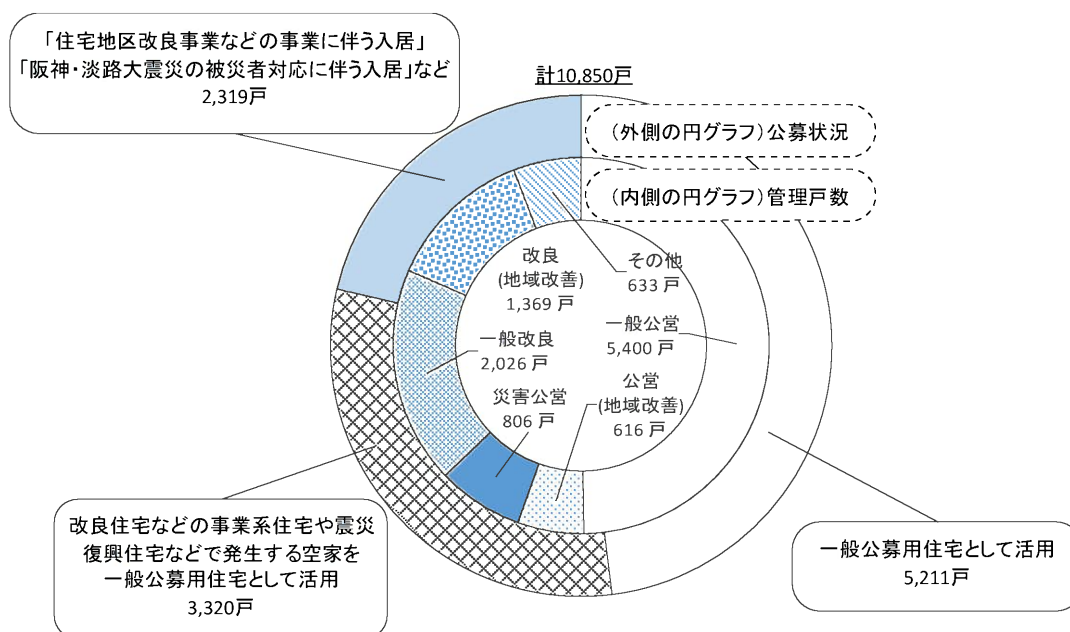
・65歳以上が2/3以上を占めている。世帯数は単身と2人世帯が82.8%を占める。



区分	収入基準月額
I	0 ～ 104,000
II	104,001 ～ 123,000
III	123,001 ～ 139,000
IV	139,001 ～ 158,000
V	158,001 ～ 186,000
VI	186,001 ～ 214,000
VII	214,001 ～ 259,000
VIII	259,001 ～

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

⑦市営住宅における管理戸数と公募状況



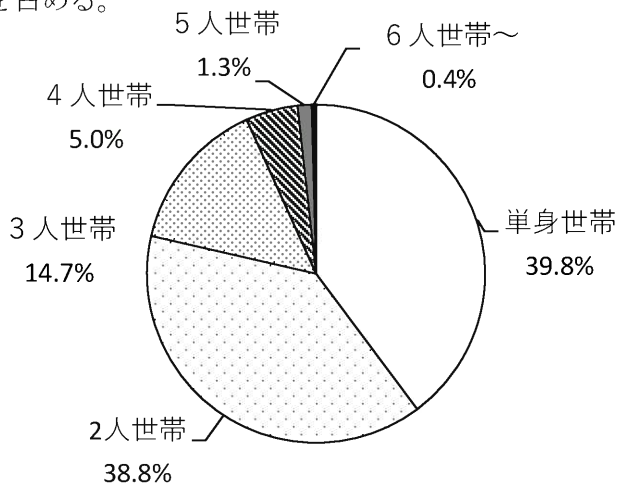
R1.9 現在

	総戸数		入居世帯		空家
		(うち、一般公募用住宅として活用)		(うち、事業・被災者対応等に伴う入居)	
一般公営	5,400	(5,211)	4,438	(189)	962
公営(地域改善)	616	(616)	494	(0)	122
災害公営	806	(493)	751	(313)	55
一般改良	2,026	(1,152)	1,706	(874)	320
改良(地域改善)	1,369	(711)	1,100	(658)	269
その他	633	(348)	573	(285)	60
計	10,850	(8,531)	9,062	(2,319)	1,788

⑧市営住宅応募者の状況

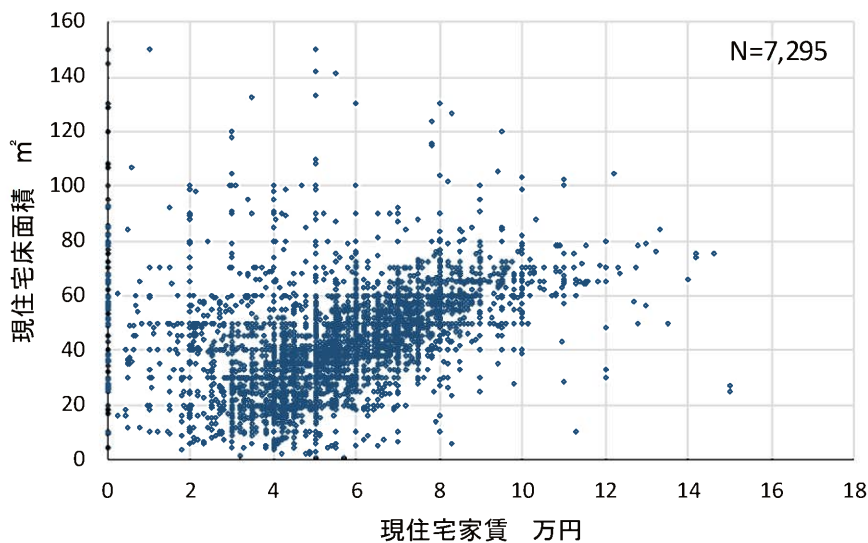
○世帯人数別の割合

・単身、2人世帯で80%弱を占める。



○現住宅の状況

・床面積が広いほど家賃が高い傾向が表れている。なお、現住宅の平均床面積は、市内の借家全体の平均と比べてやや小さくなっている。



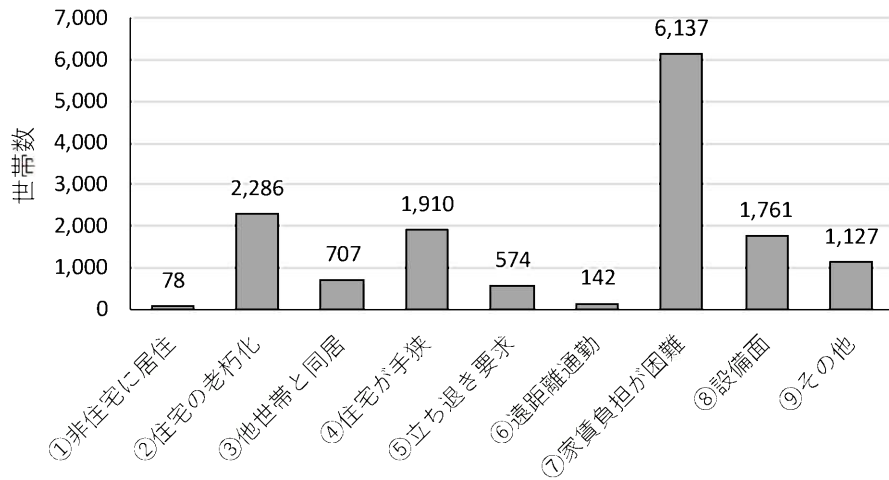
現住宅家賃 平均：54,741円  
 現住宅床面積 平均：42.5㎡  
 現住宅居住年数 平均：39年  
 (有効回答 平均値)

※全データのうち、不明を除く家賃180,000円以下、床面積150㎡以下のデータを対象とした。  
 有効回答数は7,295件。(対象の上限は不動産情報サイトに掲載されている尼崎市内の賃貸マンション情報を参考に設定)



○住宅困窮事由（複数回答可）

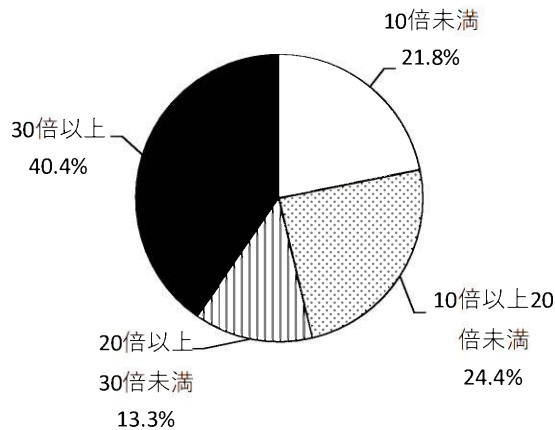
・「家賃負担が困難」が最も多く、次いで「住宅の老朽化」、「住宅が手狭」、「設備面」が多い。



住宅困窮事由（複数回答可）

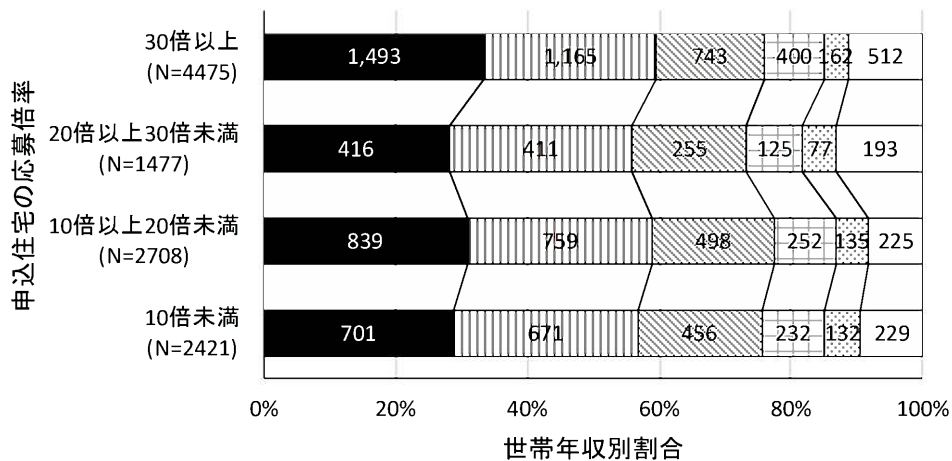
○申込住宅の倍率別の割合

・10倍未満の住宅に申し込む世帯は、全体の20%強となっている。



○申込住宅の倍率別 世帯年収

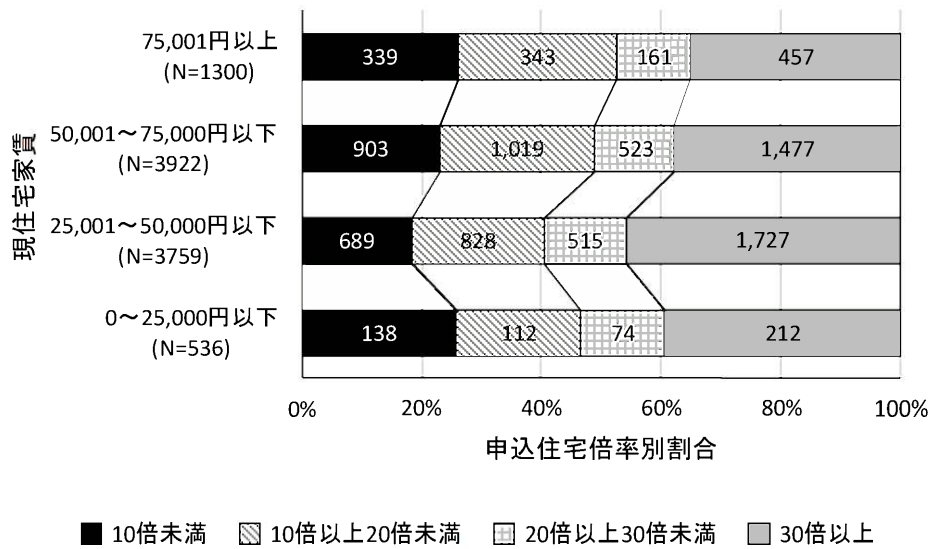
・応募倍率に関係なく、比較的 low 年収層の応募割合が高い。



■ ~100万 □ 101万~200万 ▨ 201万~300万 ▩ 301万~400万 ▤ 401万~ □ 未回答

○現住宅家賃別 申込住宅の倍率

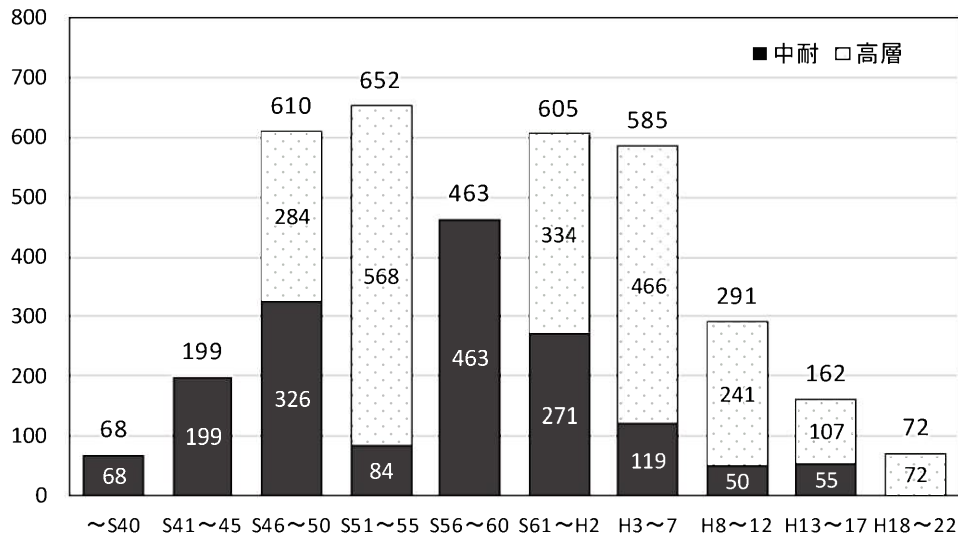
・家賃が 25,001～50,000 円以下の世帯は、比較的高倍率の住宅に申し込む世帯の割合が高い傾向がある。



## (2) 県営住宅の状況

### ① 建築時期別、構造

- ・ 県営住宅は合計で 3,707 戸あり、そのうち、中層耐火住宅は 1,635 戸、高層耐火住宅は 2,072 戸である。



資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

### ② 地区別、建築時期別、分布

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

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

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

■団地一覧

地区	団地名	建築年度	戸数	備考
中央	尼崎東難波高層住宅	1977	193	
	尼崎東難波鉄筋住宅	1984	2	
	尼崎西難波鉄筋住宅	1992	69	
小田	杭瀬鉄筋住宅	1960	38	
	西川鉄筋住宅	1964	30	旧特別賃貸住宅
	浜鉄筋住宅	1966	139	
	尼崎高田鉄筋住宅	1974	96	
	尼崎久々知西高層住宅	1977	179	
	尼崎長洲高層住宅	1978	77	
	尼崎浜高層住宅	1978	119	
	尼崎西川高層住宅	1990	71	
	尼崎金楽寺鉄筋住宅	1995	50	全戸 コレクティブ
	ルゼフィール金楽寺町住宅	1998	42	公団借上
	尼崎杭瀬住宅	2005	30	
	尼崎西川住宅	2005	77	
	尼崎西川第2住宅	2007	72	
大庄	尼崎今北鉄筋住宅	1979	49	
	尼崎武庫川高層住宅	1998	70	
	尼崎大庄高層住宅	1998	107	
	尼崎大庄鉄筋住宅	2000		
	尼崎大庄住宅	2001	55	
立花	立花北高層住宅	1972	190	
	尼崎立花北鉄筋住宅	1973		
	尼崎尾浜高層住宅	1975	164	
	尼崎塚口本町鉄筋住宅	1982	105	
	尼崎尾浜鉄筋住宅	1985	141	
	尼崎上ノ島鉄筋住宅	1986	31	
	尼崎東富松鉄筋住宅	1986	46	
	尼崎七松町高層住宅	2000	72	
園田	上坂部鉄筋住宅	1969	60	
	尼崎園田北鉄筋住宅	1977	35	
	尼崎御園鉄筋住宅	1981	76	
	尼崎園田南鉄筋住宅	1982	52	
	尼崎猪名寺高層住宅	1987	83	
	尼崎小中島鉄筋住宅	1990	31	
	尼崎食満高層住宅	1992	40	
武庫	尼崎西昆陽鉄筋住宅	1975	160	
	尼崎武庫之荘鉄筋住宅	1984	40	
	尼崎武庫之荘第2鉄筋住宅	1985	47	
	尼崎南武庫之荘鉄筋住宅	1986	21	
	尼崎常松鉄筋住宅	1986	142	
	尼崎武庫高層住宅	1988	102	
	尼崎西昆陽高層住宅	1989	60	
	尼崎水堂高層住宅	1995	414	

特定公共賃貸住宅

地区	団地名	建築年度	戸数	備考
園田	(特公)尼崎食満高層住宅	1992	12	
武庫	(特)尼崎武庫高層住宅	1988	18	

資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

(3) 他の公的賃貸住宅の団地一覧

○都市再生機構賃貸住宅

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

資料：都市再生機構ホームページ (R1)

○県公社賃貸住宅

団地	管理開始年	戸数	備考
アミング潮江	1999	24	
アメニティコート尼崎	1998	28	
アメニティコート武庫之荘	2009	84	うちひょうご県民高齢者住宅:50戸

資料：兵庫県住宅供給公社ホームページ等 (R1)

○地域優良賃貸住宅(高齢者型)

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

※入居者の収入によって異なる

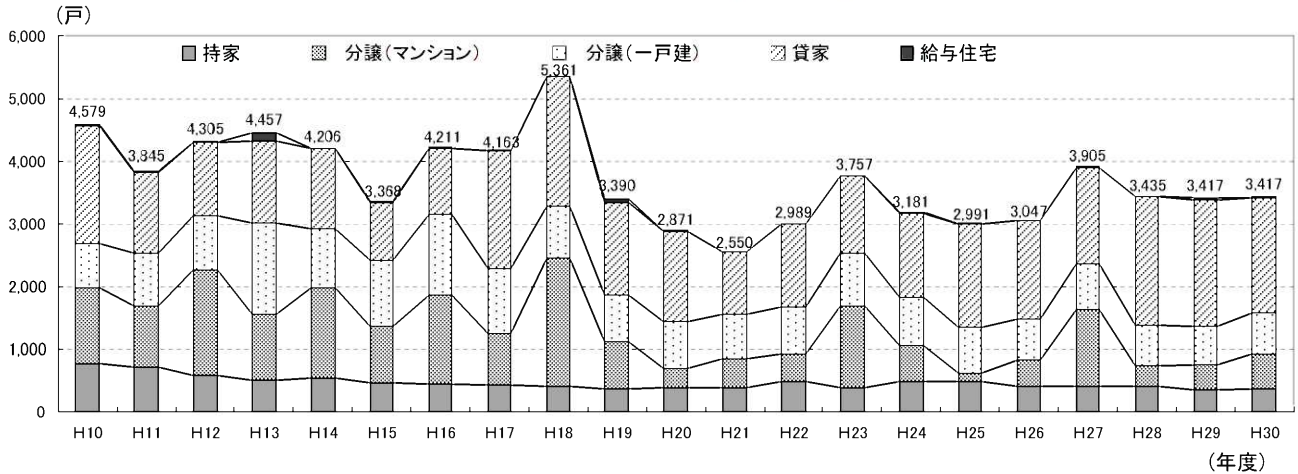
資料：尼崎市ホームページ (R1)

## 5 住宅市場

### (1) 新設住宅着工数

#### ○推移

- ・新設住宅着工数は近年では2500～4000戸の間で推移しており、平成30年度時点で3,417戸となっている。内訳をみると近年では貸家の割合が高い。



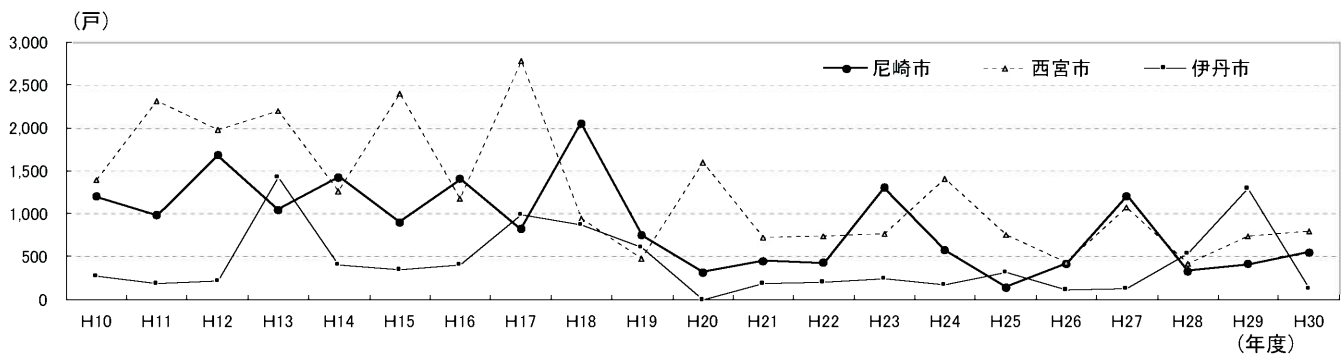
	(年度)																				
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
尼崎市	767	711	576	500	545	455	447	431	400	358	374	391	484	376	485	477	409	412	404	338	366
持家	1,917	1,814	2,553	2,520	2,364	1,969	2,701	1,853	2,877	1,512	1,072	1,169	1,183	2,148	1,346	871	1,075	1,945	978	1,021	1,210
分譲住宅	1,206	982	1,685	1,048	1,431	906	1,409	822	2,054	750	318	454	432	1,305	573	143	421	1,211	332	417	557
分譲(マンション)	711	832	868	1,472	933	1,063	1,292	1,031	823	762	754	715	751	843	773	728	654	734	646	604	653
分譲(一戸建)	1,880	1,299	1,168	1,301	1,297	916	1,061	1,878	2,084	1,467	1,424	990	1,322	1,233	1,333	1,639	1,563	1,546	2,053	2,022	1,838
貸家	15	21	8	136	0	28	2	1	0	53	1	0	0	0	17	4	0	2	0	36	3
給与住宅	4,579	3,845	4,305	4,457	4,206	3,368	4,211	4,163	5,361	3,390	2,871	2,550	2,989	3,757	3,181	2,991	3,047	3,905	3,435	3,417	3,417
総計																					

資料：新設住宅着工統計

### (2) 分譲マンションの着工戸数

#### ○推移

- ・分譲マンションの各年の着工数は、近年、尼崎市・西宮市・伊丹市ともに毎年変動している。



	(年度)																				
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
尼崎市	1,206	982	1,685	1,048	1,431	906	1,409	822	2,054	750	318	454	432	1,305	573	143	421	1,211	332	417	557
西宮市	1,398	2,318	1,977	2,192	1,260	2,397	1,177	2,787	940	475	1,601	721	742	776	1,406	748	440	1,072	418	734	798
伊丹市	275	192	220	1,427	406	345	404	989	878	611	0	191	198	243	169	320	116	121	535	1,290	130

資料：新設住宅着工統計

### (3) 新築分譲マンションの状況

- ・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。

物件名	竣工年月日	路線名	最寄駅名	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)
ラクシア立花七松町	2014/7/1	東海道本線	立花	36	74.24	3386.1	150.8
シャリエ立花	2014/7/31	東海道本線	立花	176	76.06	2993.6	130.1
ワコレティアルクス武庫之荘	2017/6/30	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	24	58.11	4095.0	233.0
プラウド武庫之荘ティアージュ	2017/7/1	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	35	77.92	4744.3	201.3
ワコレ武庫之荘サクラコンフォート	2018/3/15	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	71	72.69	3857.6	175.4
(定借)プラウド武庫之荘一丁目	2014/9/30	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	55	79.74	4220.7	175.0
ワコレ武庫之荘本町	2014/1/31	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	35	71.53	3665.4	169.4
ローレルコートレヴィア尼崎駅前	2016/9/1	東海道本線	尼崎	131	71.98	4750.5	218.2
尼崎DCグラスエア	2014/6/30	東海道本線	尼崎	671	74.07	3316.1	148.0
サパークハウス尼崎潮江カーテン	2014/2/28	東海道本線	尼崎	86	73.76	3293.5	147.6
プレサンスロジェ尼崎	2017/1/15	東海道本線	尼崎	184	72.78	3185.1	144.7
フランス 塚口町一丁目	2018/2/28	阪急電鉄神戸線	塚口	42	65.39	5113.6	258.5
サパークハウス塚口町一丁目	2016/1/31	阪急電鉄神戸線	塚口	48	72.46	5326.3	243.0
グランアッシュ塚口	2018/10/31	阪急電鉄神戸線	塚口	40	70.87	4630.0	216.0
ワコレ塚口サレシテンス	2018/3/30	阪急電鉄神戸線	塚口	41	67.74	3728.8	182.0
プラウドシティ塚口マークスカイ	2018/2/1	福知山線	塚口	366	76.02	4070.7	177.0
ワコレアベニュー 塚口	2014/6/30	阪急電鉄神戸線	塚口	22	74.00	3927.7	175.5
プラウドシティ塚口マークフロント	2016/2/1	福知山線	塚口	247	73.67	3882.3	174.2
サパークハウス塚口町テラス	2015/3/31	阪急電鉄神戸線	塚口	28	81.24	4268.7	173.7
プラウドシティ塚口マークフォレスト	2017/1/15	福知山線	塚口	587	76.04	3957.4	172.0
ディモア尼崎ミリス	2018/7/15	阪神電鉄本線	出屋敷	65	71.05	3137.2	146.0
プレジアプラン東園田	2014/1/31	阪急電鉄神戸線	園田	108	78.94	3272.7	137.0

資料：民間調査会社調べ (R1)

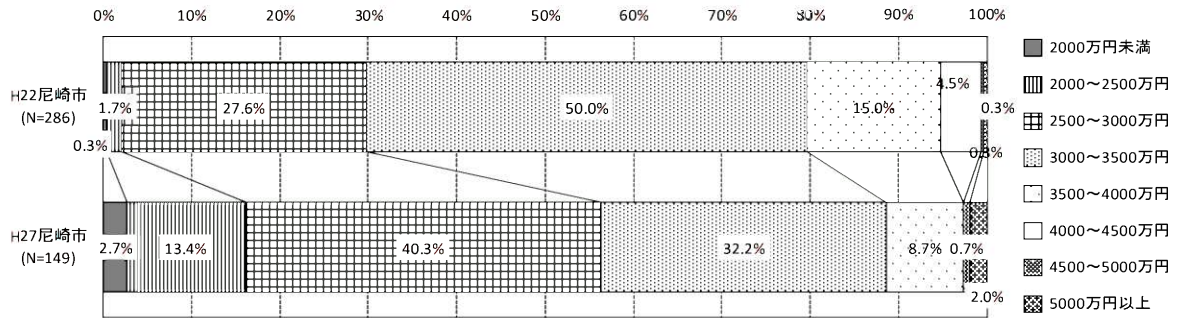
#### (4) 新築戸建住宅の状況

・不動産住宅情報サイト「スマイティ」から2019年7月17日時点の住宅情報を抽出

※一部出典が違うものは別途記載

##### ○価格の推移

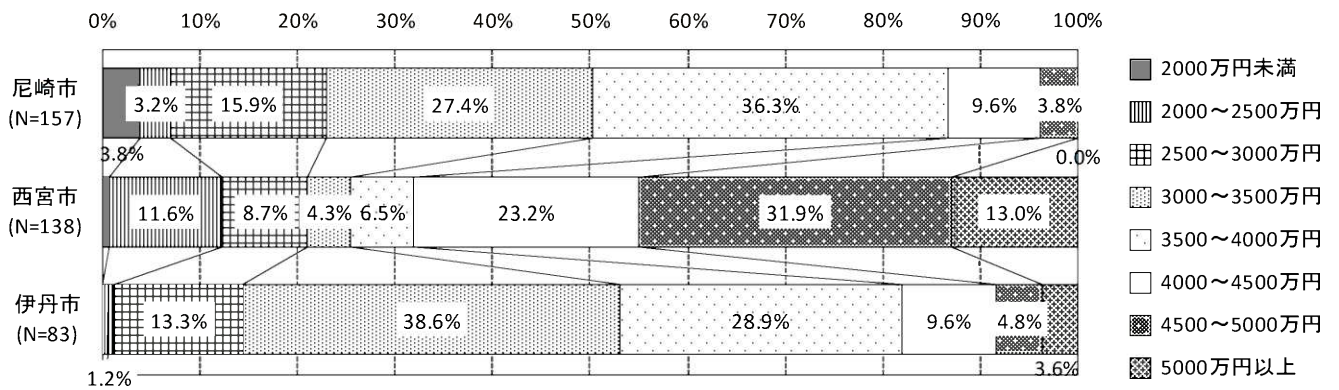
・平成22年から平成27年の5年間で、2500～3000万円の物件の割合が12.7pt上昇し、3000～3500万円の物件の割合が17.8pt低下した。



資料：SUUMO データ (H22・H27)

##### ○価格（都市間比較）

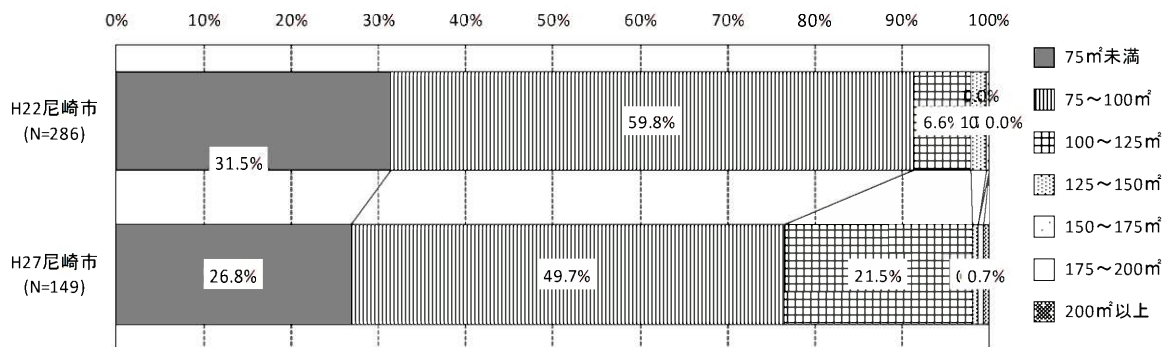
- ・尼崎市は3500～4000万円が36.3%と最も高く、次いで3000～3500万円の27.4%となっている。
- ・他都市と比べると、3000万円未満の住宅の割合が高い。





## ○土地面積の推移

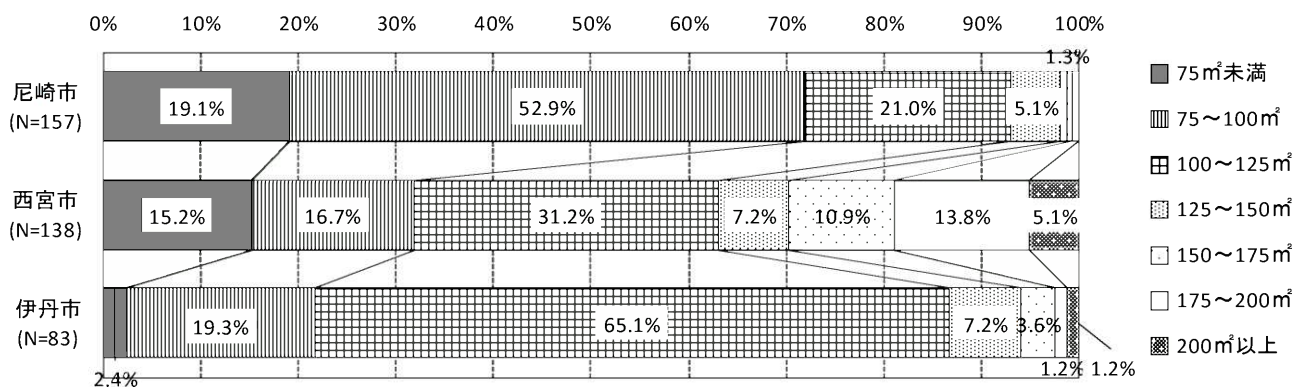
- ・平成22年から平成27年の5年間で、100㎡以下の物件が14.8pt低下した。



資料：SUUMO データ (H22・H27)

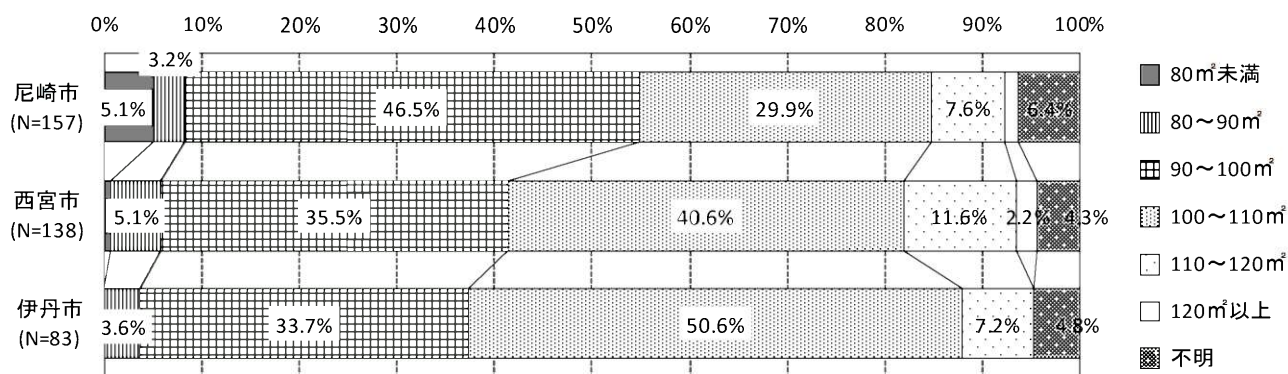
## ○土地面積（都市間比較）

- ・尼崎市は75～100㎡が52.9%と最も高く、全体の半分以上を占めている。
- ・100㎡未満の住宅の割合が7割を超えており、他都市と比べても小規模敷地の戸建て住宅の割合が高くなっている。



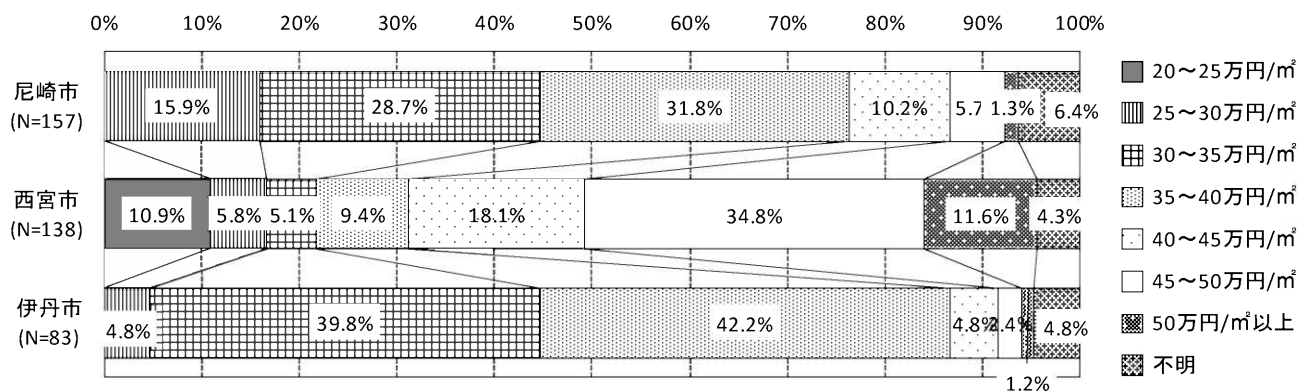
### ○建物面積（都市間比較）

- ・尼崎市は90～100㎡が46.5%と最も多く、次いで100～110㎡が29.9%となっている。
- ・100㎡未満の住宅が全体の半数以上を占めており、他都市と比べても延床面積が小さい戸建て住宅の割合が多くなっている。



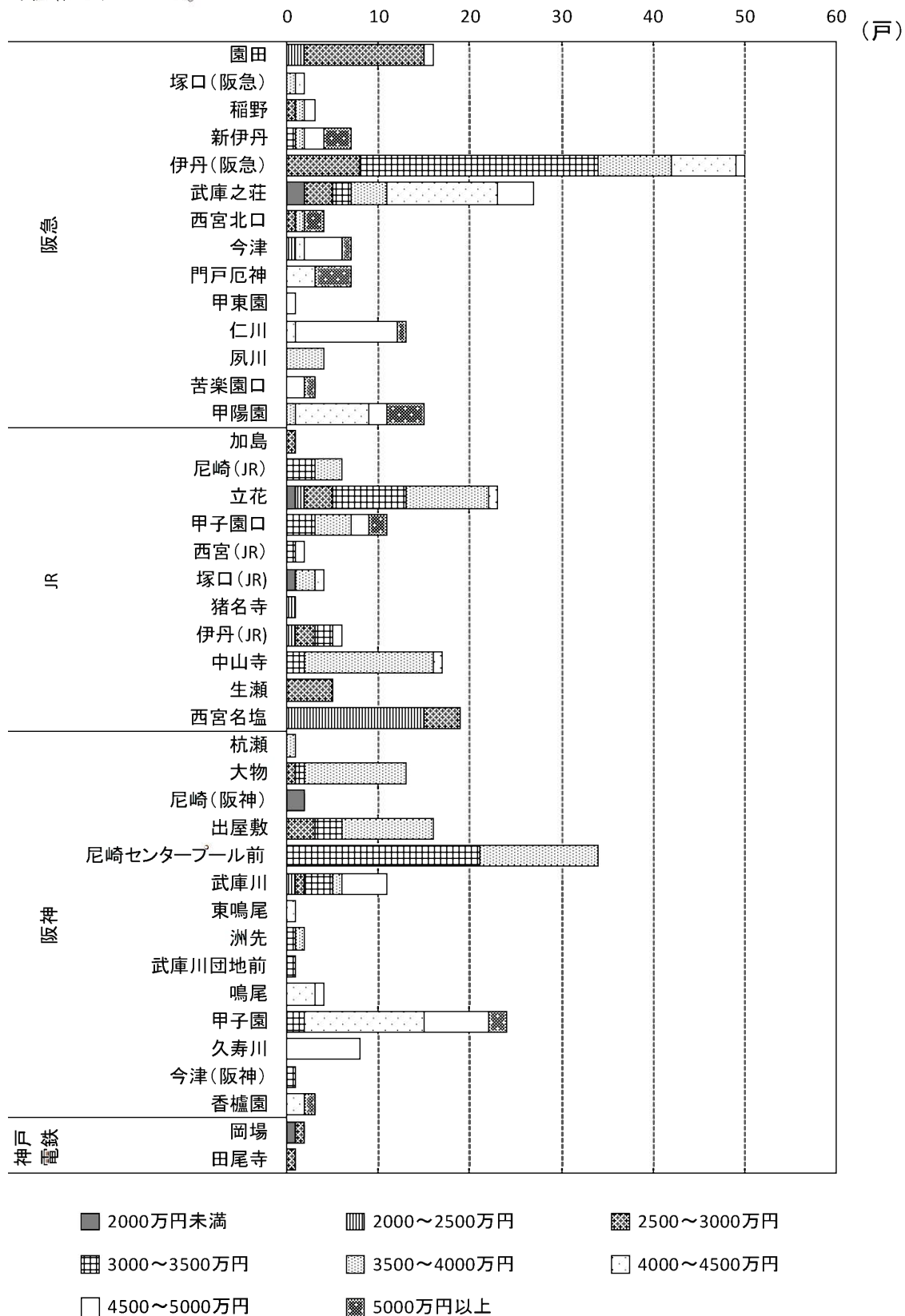
### ○㎡単価（都市間比較） ※㎡単価：価格/建物面積

- ・尼崎市は35～40万円/㎡が31.8%と最も多く、次いで30～35万円/㎡が28.7%となっている。



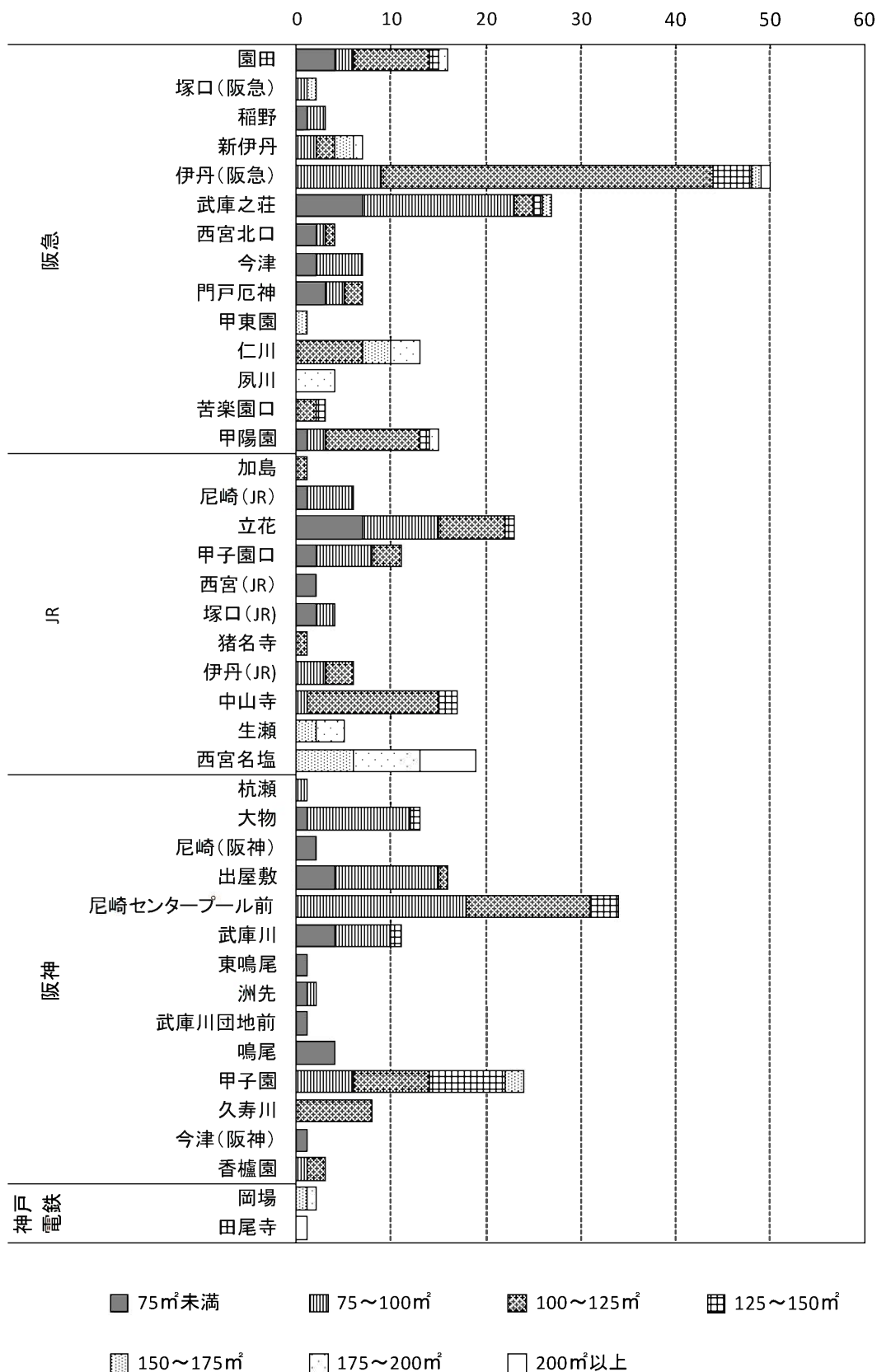
○価格（駅別比較）

- ・西宮名塩で 2000～2500 万円、園田で 2500～3000 万円、伊丹(阪急)と尼崎センタープール前で 3000～3500 万円、中山寺で 3500～4000 万円、甲子園と武庫之荘で 4000～4500 万円の住宅が多く供給されている。



○土地面積（駅別比較）

・武庫之荘と尼崎センタープール前で 75～100 m<sup>2</sup>、伊丹(阪急)と中山寺で 100～125 m<sup>2</sup>の住宅が多く供給されている。

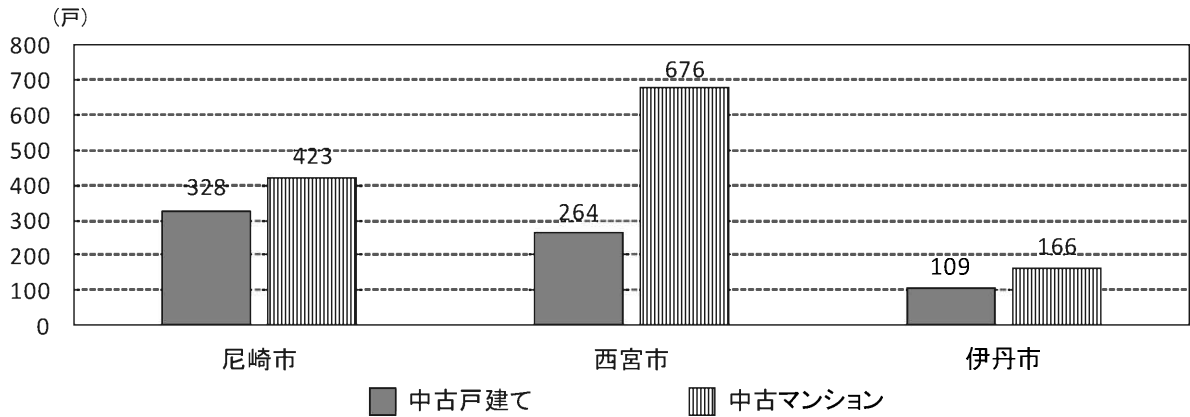


## (5) 中古住宅の現状

[不動産取引情報提供サイト REINS Market Information より、成約時期 1 年以内の住宅情報を抽出] (2018 年 11 月～2019 年 5 月)

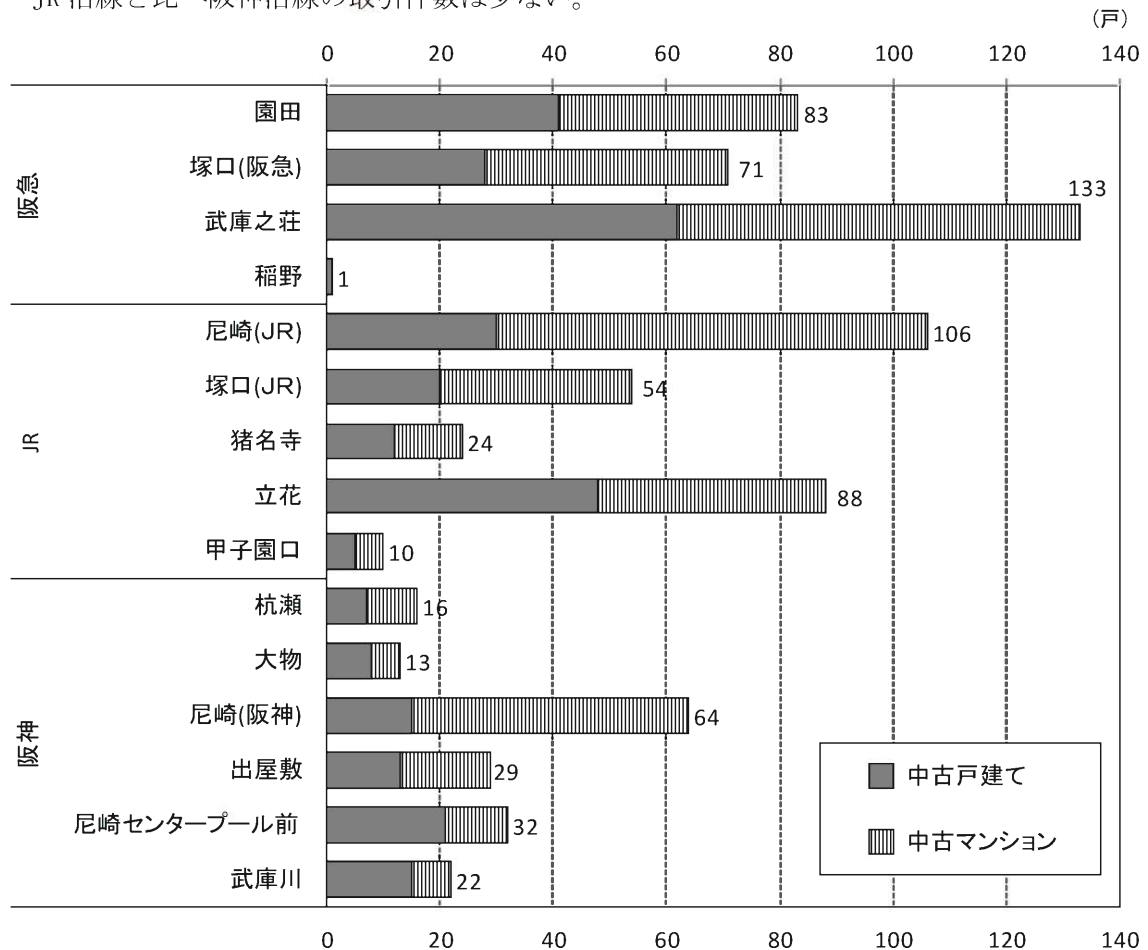
### ○都市別、取引件数

- ・いずれの都市も中古戸建てより中古マンションの取引が多くなっている。



### ○最寄り駅別、取引件数 (尼崎市のみ)

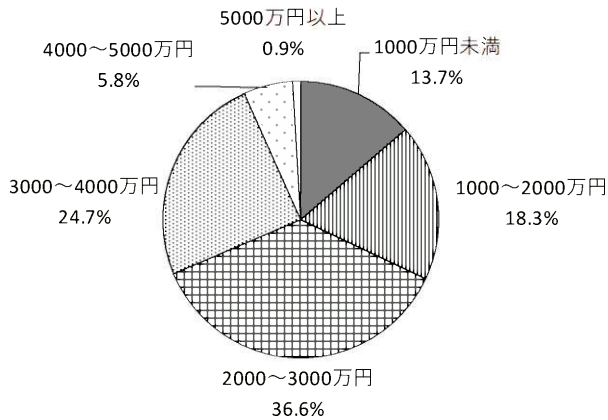
- ・阪急武庫之荘駅周辺が 133 件と最も多く、次いで JR 尼崎駅の 106 件となっている。阪急・JR 沿線と比べ阪神沿線の取引件数は少ない。



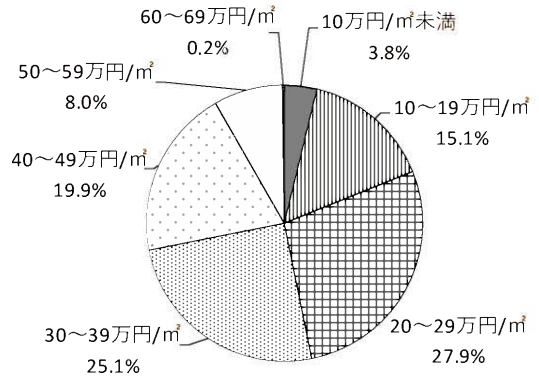
○価格（中古マンションは㎡単価）

- ・中古戸建ては 2000～3000 万円が 36.6%と最も多く、次いで 3000～4000 万円が 24.7%となっている。
- ・中古マンションは 20～29 万円/㎡が 27.9%と最も多く、次いで 30～39 万円/㎡が 25.1%となっている。

中古戸建て (N=328)



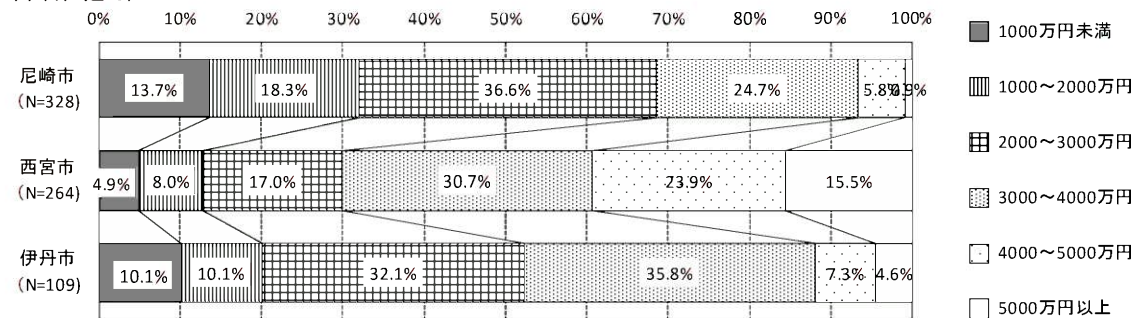
中古マンション (N=423)



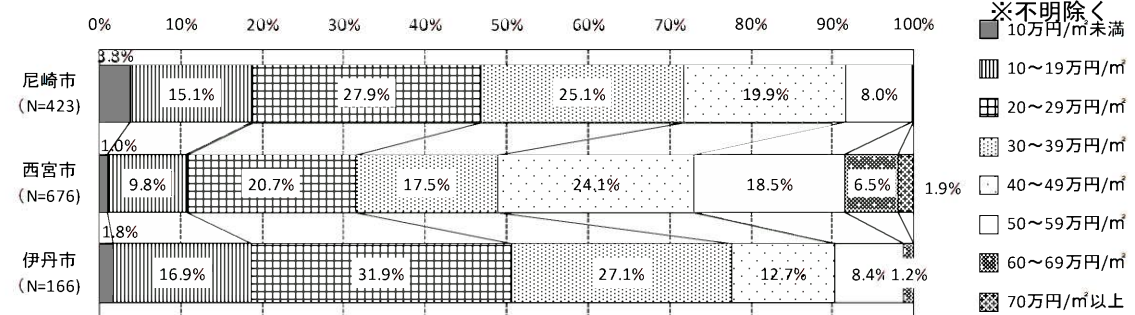
【都市間比較】

- ・中古戸建ては他市と比べ 2000 万円未満の割合が高い。
- ・中古マンションは他市と比べ 10 万円/㎡未満の割合が高い。

〈中古戸建て〉



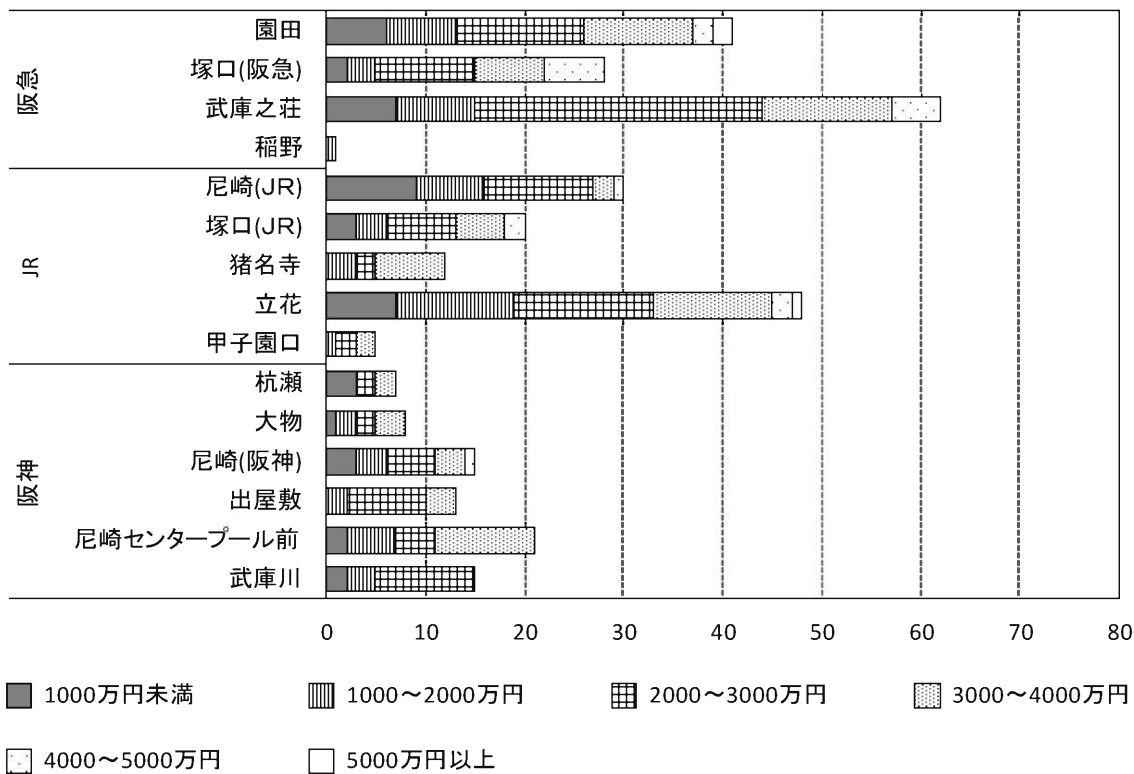
〈中古マンション〉



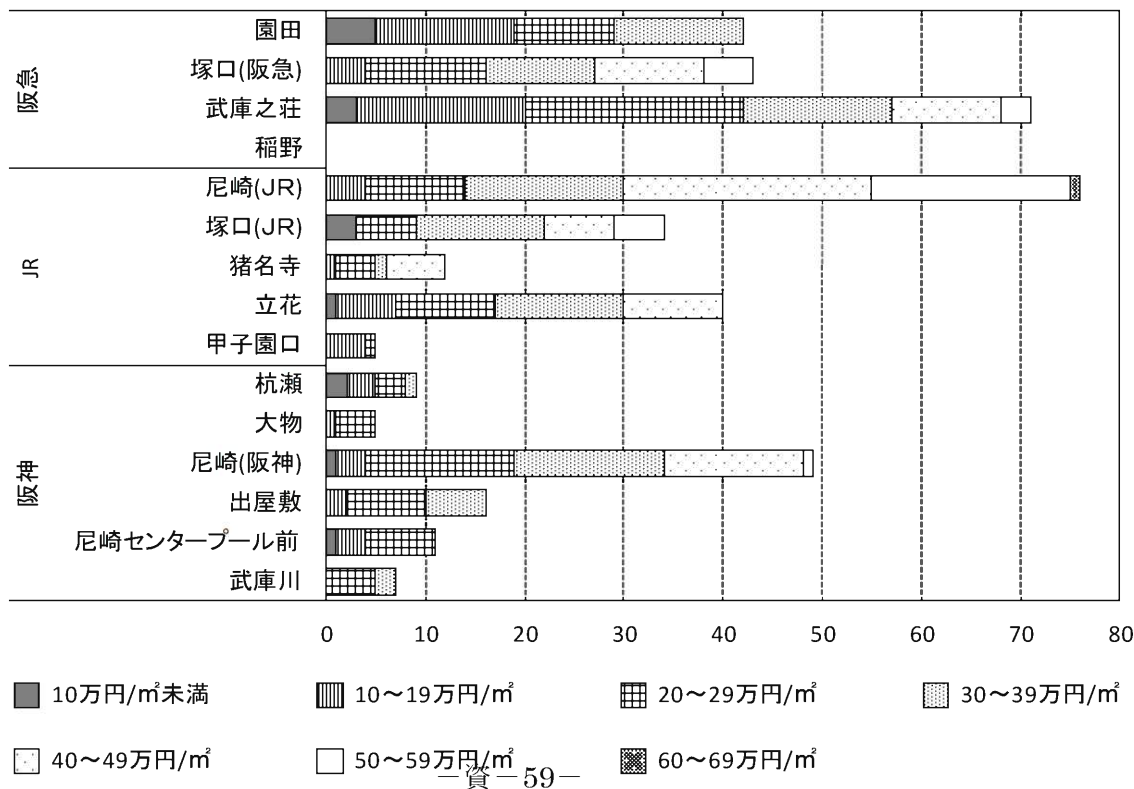
### ○最寄り駅別、件数

- ・2000万円未満の物件は立花や尼崎（JR）、武庫之荘、園田に多く分布している。
- ・中古戸建ては武庫之荘駅に2000～3000万円の物件が多い。
- ・中古マンションはJR尼崎駅周辺に40万円/㎡以上の物件、武庫之荘駅周辺に20～29万円/㎡の物件が多い。

〈中古戸建て〉

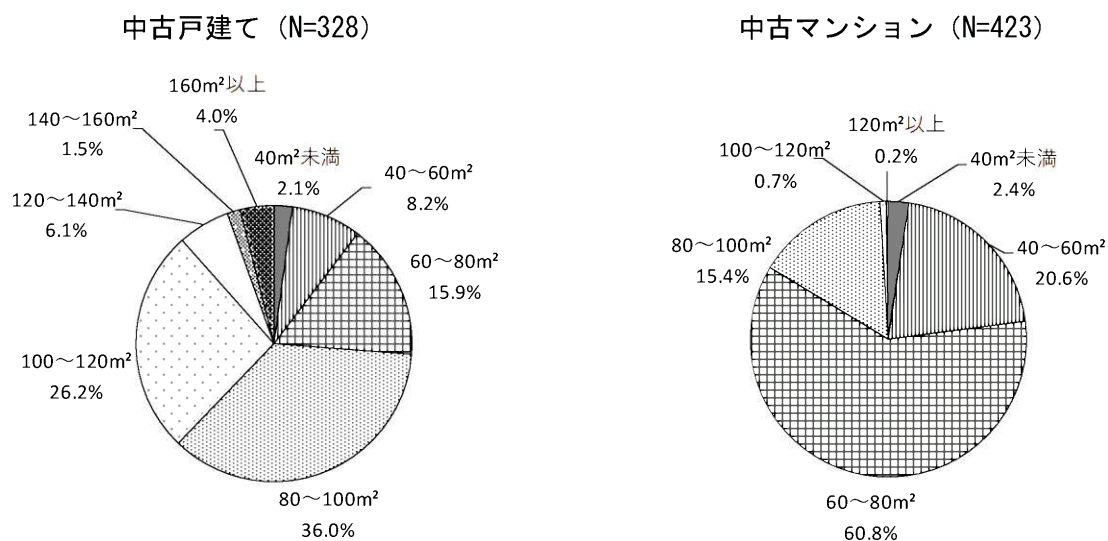


〈中古マンション〉



## ○建物面積・専有面積

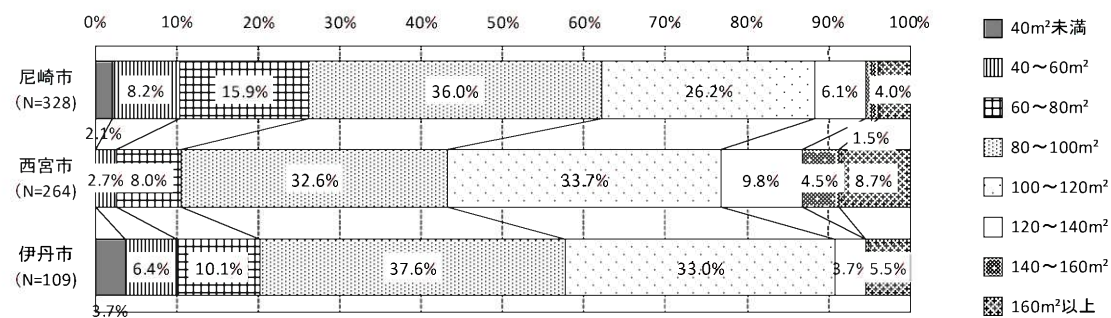
- ・中古戸建てでは80～100㎡が36.0%と最も多く、次いで100～120㎡が26.2%となっている。
- ・中古マンションは60～80㎡が60.8%と最も多く、次いで40～60㎡20.6%となっている。



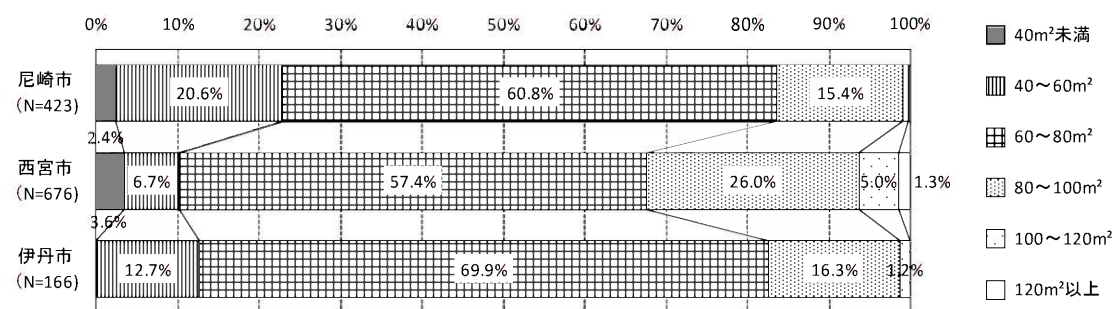
## 【都市間比較】

- ・中古戸建てでは80㎡未満、中古マンションでは60㎡未満の住宅の割合が高く、他都市と比べて小規模な住宅が多い。

### 〈中古戸建て〉



### 〈中古マンション〉

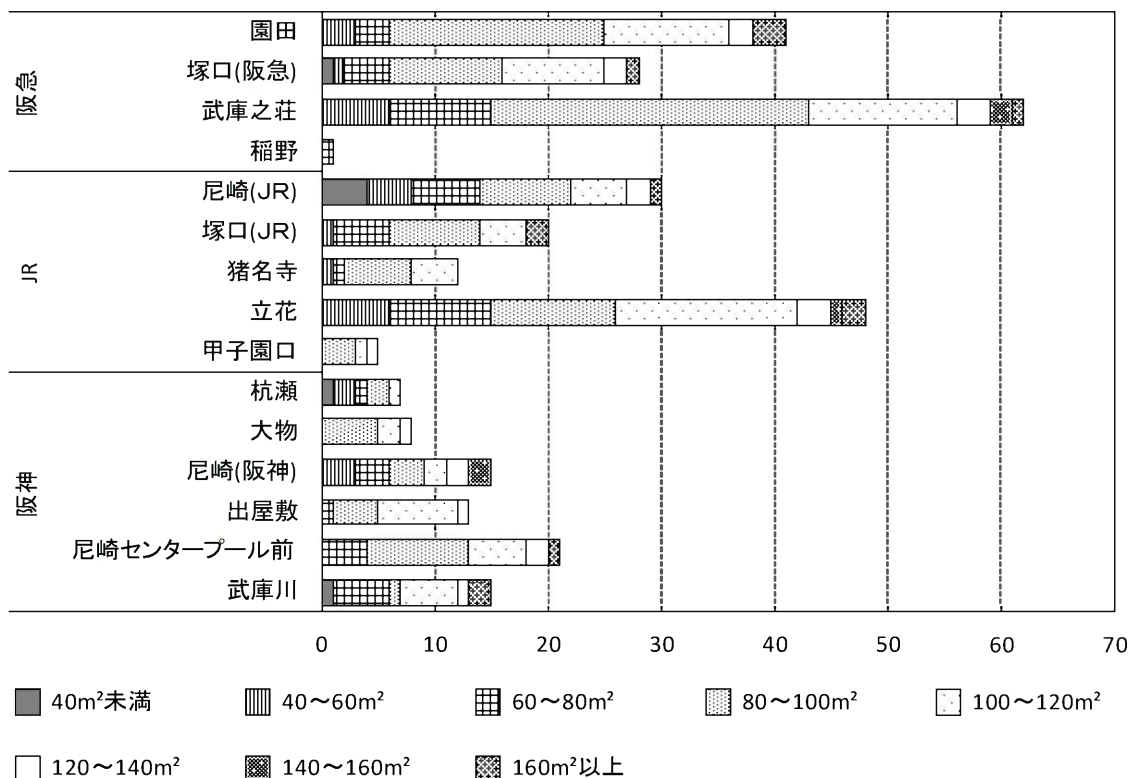




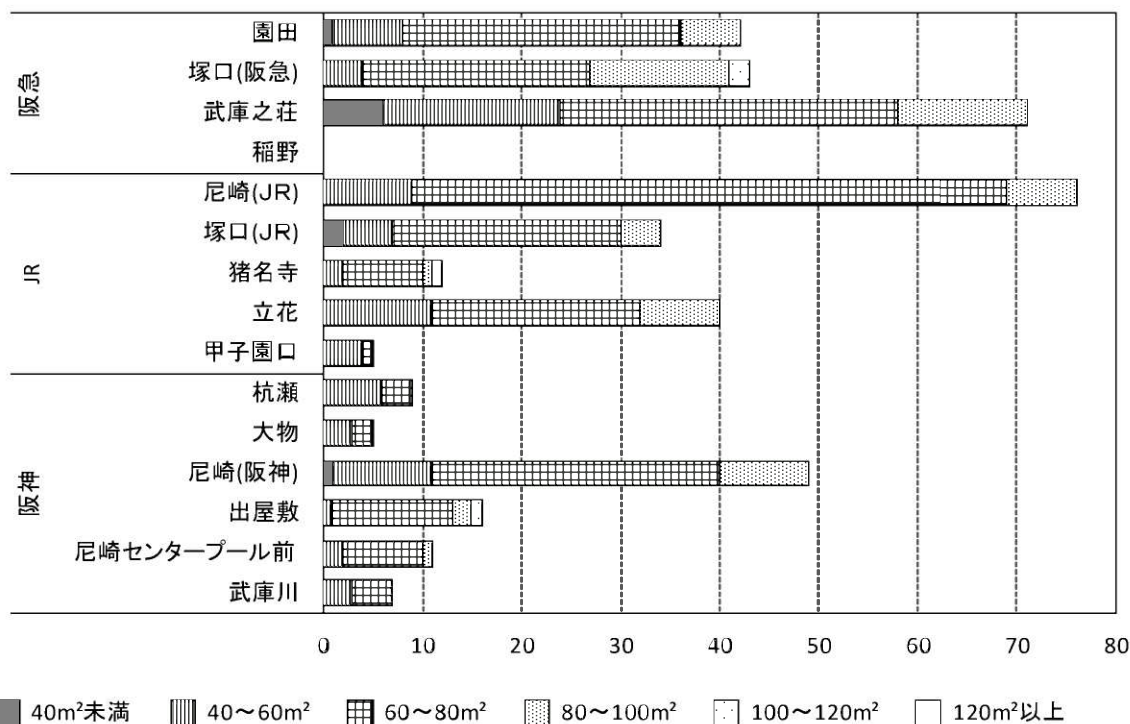
### ○最寄り駅別、件数

- ・中古戸建ては武庫之荘駅・園田駅周辺に 80～100 m<sup>2</sup>、立花駅周辺に 100～120 m<sup>2</sup>の物件が多い。
- ・中古マンションは JR 尼崎駅周辺に 60～80 m<sup>2</sup>の物件が多い。また、60 m<sup>2</sup>未満の小規模な住宅は武庫之荘駅周辺に多い。

〈中古戸建て〉

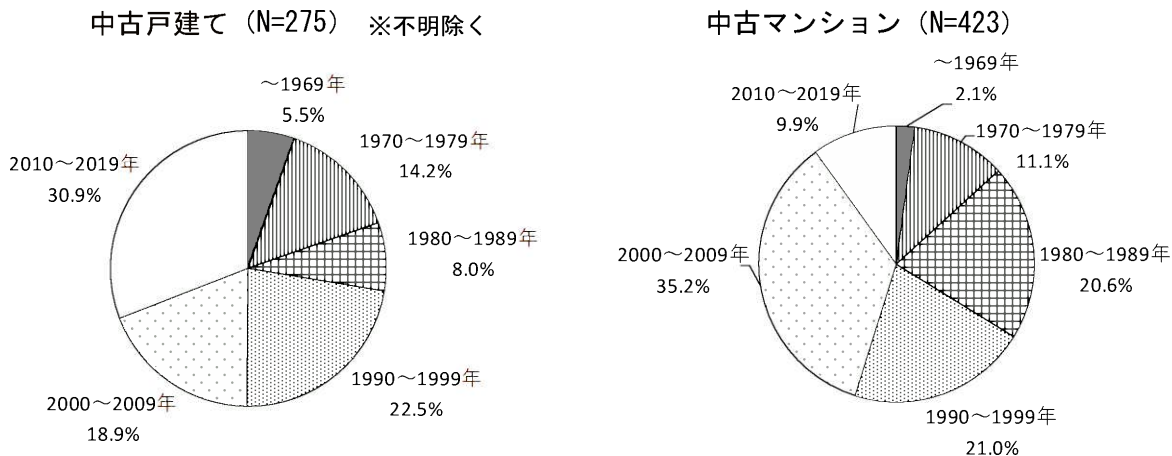


〈中古マンション〉



## ○建築年

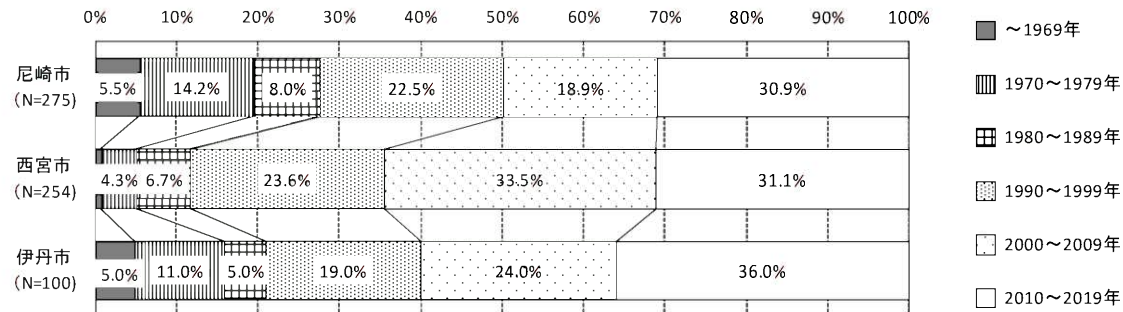
- ・中古戸建ては2010～2019年が30.9%と最も多く、2000年以降の建物が約半数を占めている。
- ・中古マンションは2000～2009年が35.2%と最も多く、次いで1990～1999年が21.0%となっている。



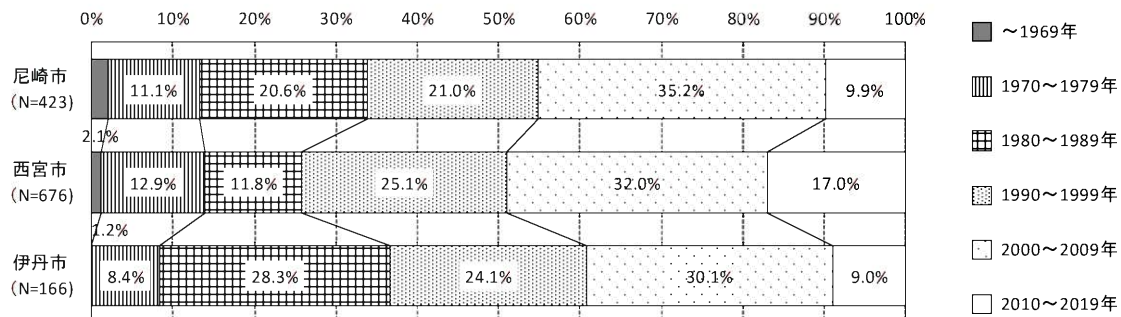
## 【都市間比較】

- ・中古戸建ては1989年以前の割合が他都市と比べて高い。
- ・中古マンション2000～2009年の割合が他都市と比べて高い。

〈中古戸建て〉 ※不明除く



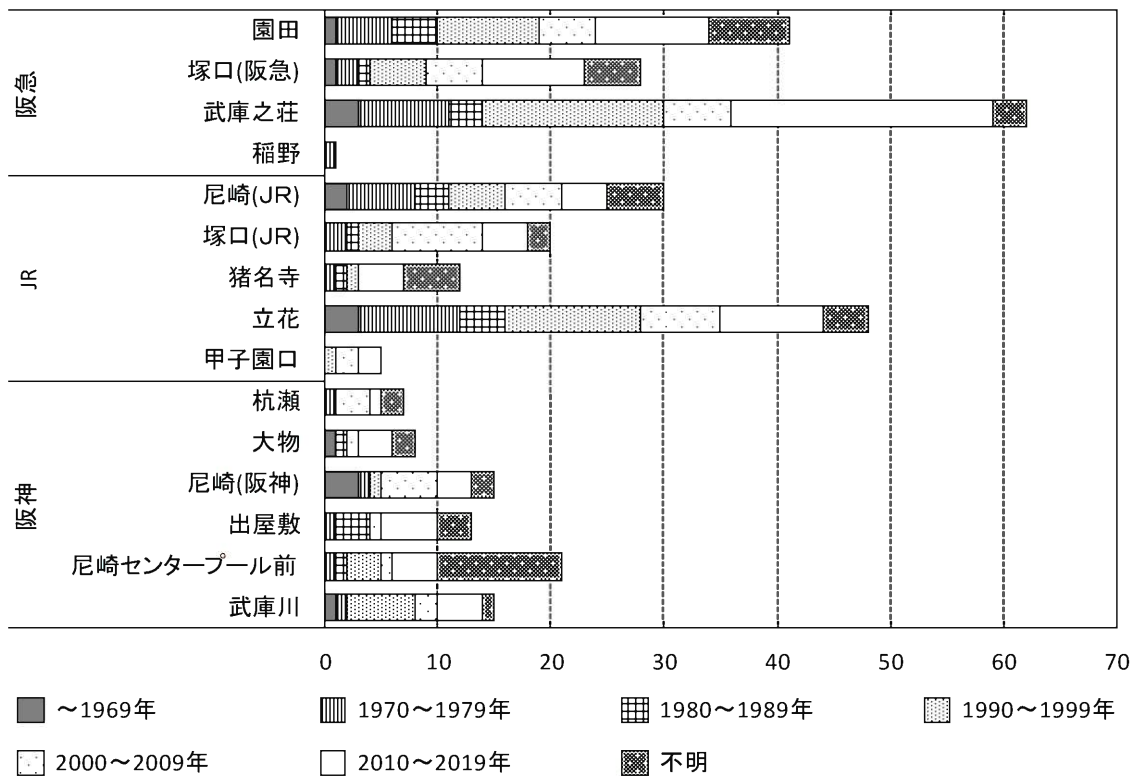
〈中古マンション〉



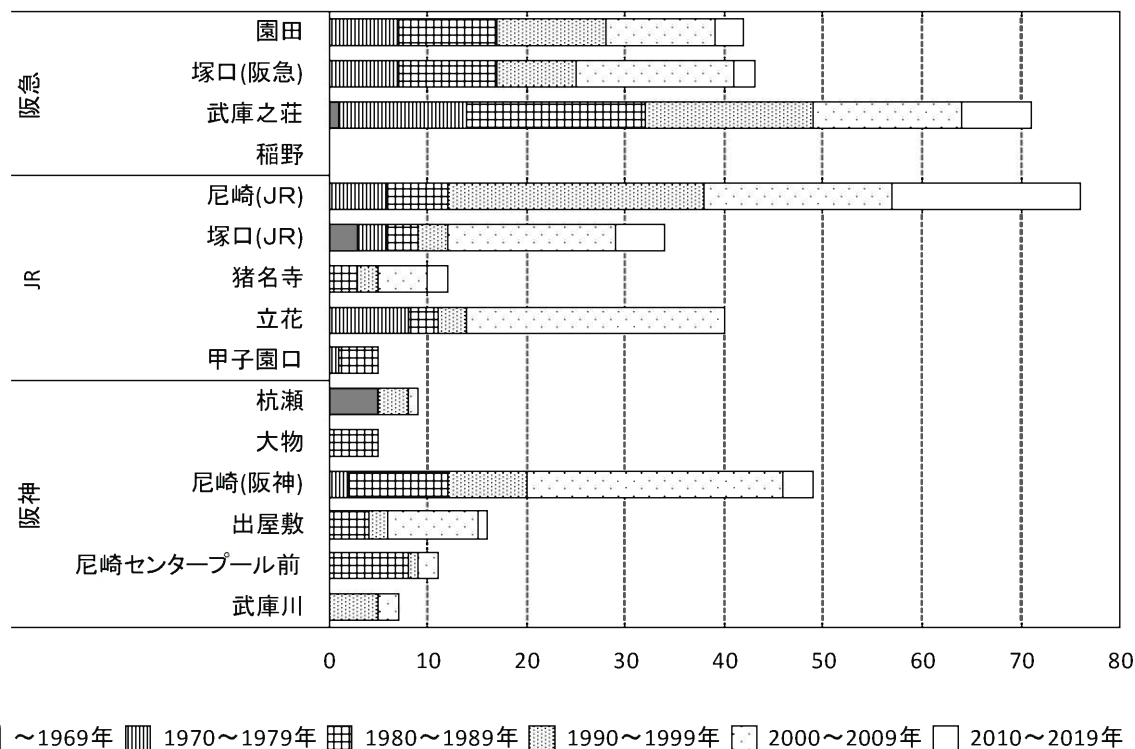
### ○最寄り駅別、件数

- ・中古戸建ては武庫之荘駅周辺に 2010～2019 年の物件が多い。また、武庫之荘駅・立花駅周辺に 1979 年以前の物件が多い。
- ・中古マンションは阪神尼崎駅・立花駅周辺に 2000～2009 年の物件、武庫之荘、尼崎（JR）に 2010～2019 年の物件が多い。また、武庫之荘駅周辺に 1979 年以前の物件が多い。

〈中古戸建て〉



〈中古マンション〉

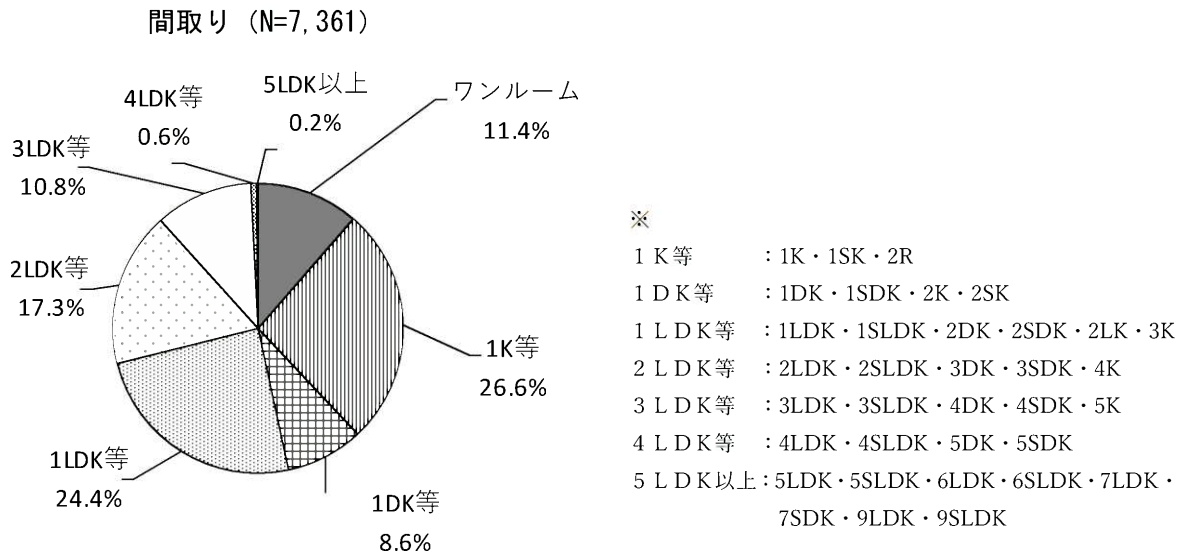


## (6) 民間賃貸住宅の状況

・不動産住宅情報サイト「スマイティ」から2019年7月10・11日時点の住宅情報を抽出

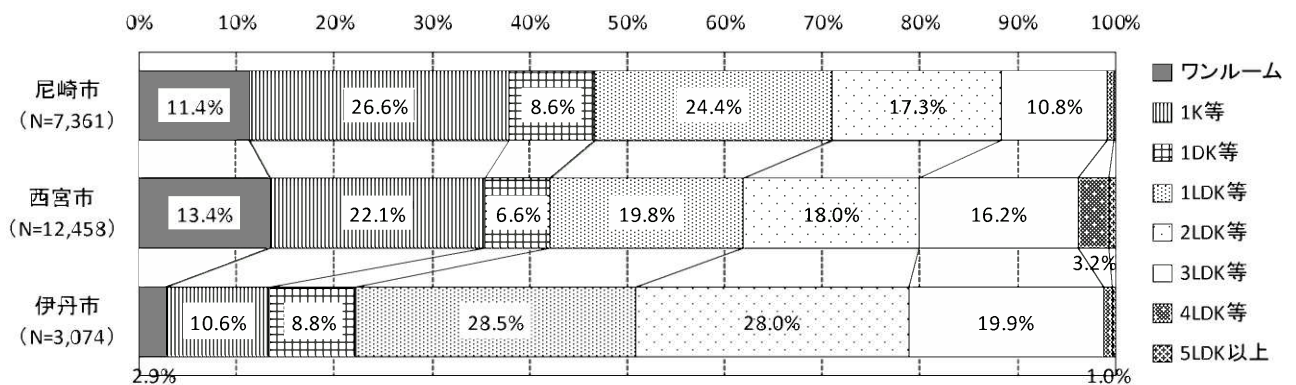
### ○間取り

・1K等が26.6%と最も多く、次いで1LDKが24.4%、2LDKが17.3%を占めている。



### ○間取り（都市間比較）

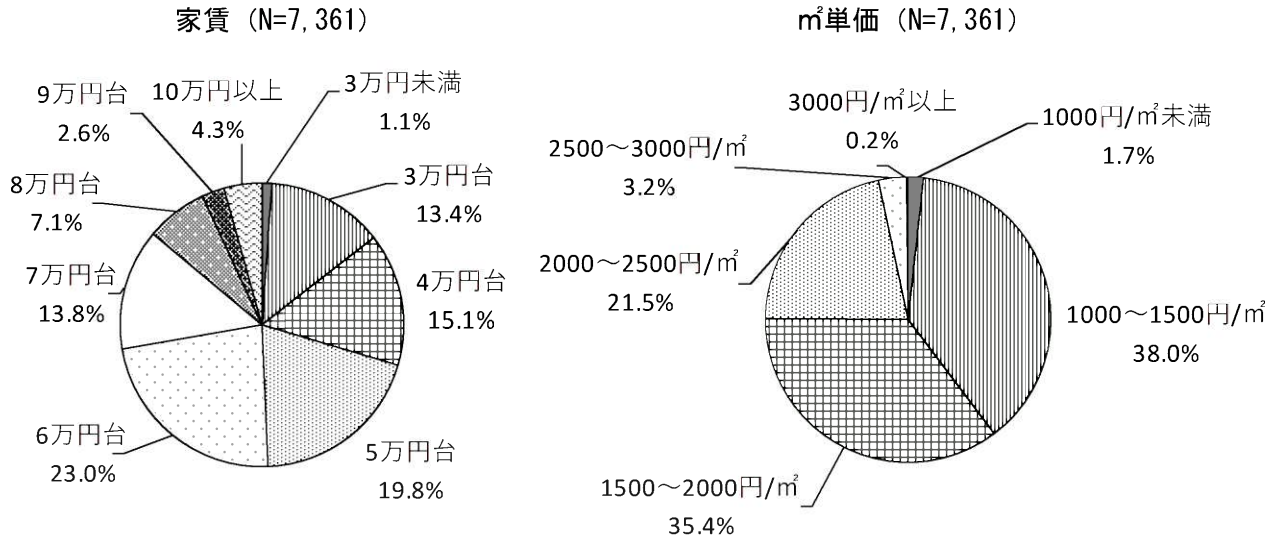
・他都市と比べ、ワンルーム、1K等の割合が高い。一方で2LDK等や3LDK等の割合は比較的低くなっている。



○家賃・㎡単価

※㎡単価とは【家賃（円）/面積（㎡）】のこと

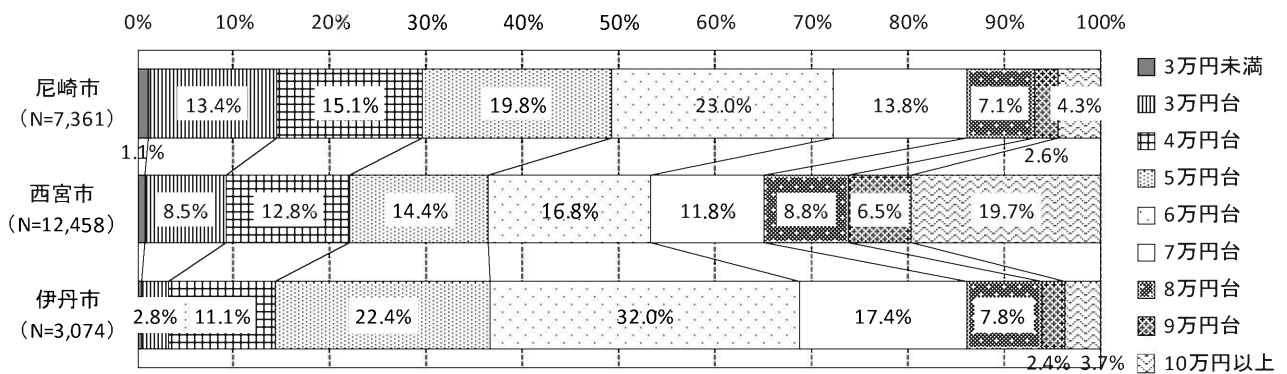
- ・家賃は6万円台が最も多く23.0%、次いで5万円台が19.8%を占めている。
- ・㎡単価は1,000～1,500円/㎡が38.0%と最も多く、次いで1,500～2,000円/㎡が35.4%となっている。



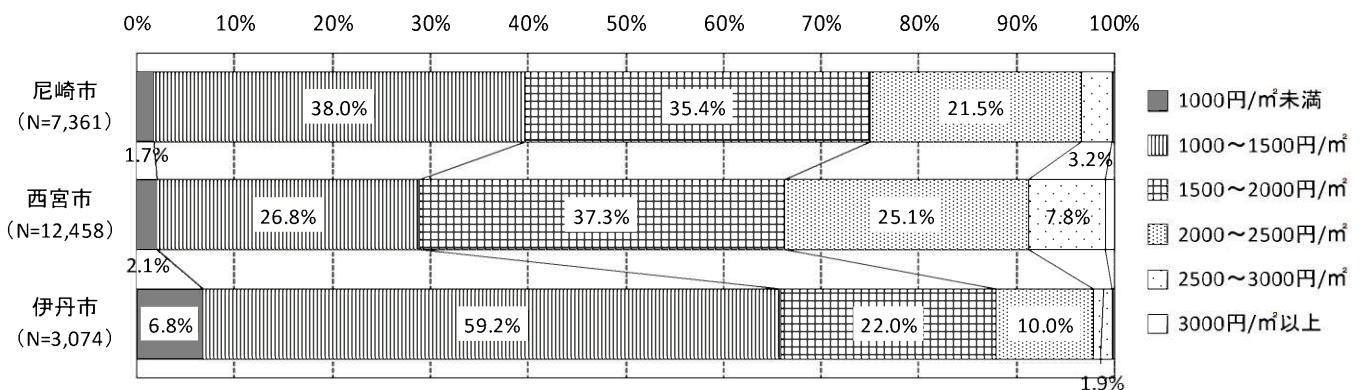
○家賃・㎡単価（都市間比較）

- ・尼崎市は6万円未満の物件が約半数を占めており、他都市と比べて低家賃の物件の割合が高くなっている。
- ・㎡単価は1000～1500円/㎡や1500～2000円/㎡は西宮より低い、伊丹よりは高くなっている。

【家賃】

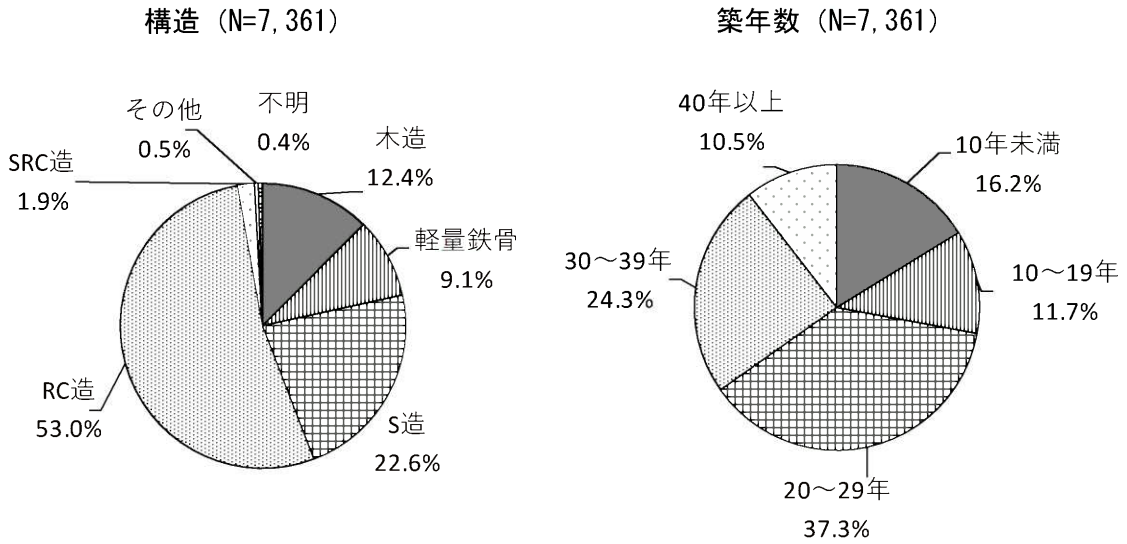


【㎡単価】



○構造・築年数

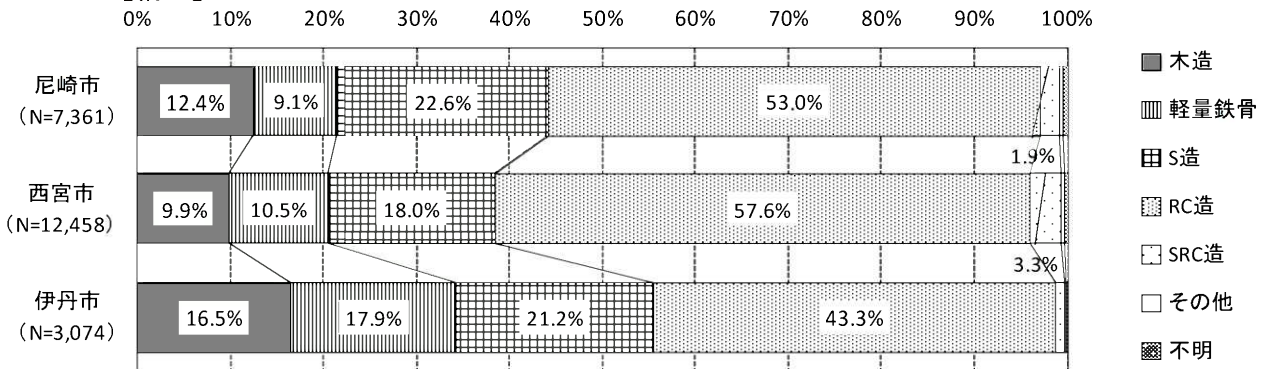
- ・構造はRC造が53.0%と半数以上を占めている。次いでS造が22.6%、木造が12.4%となっている。
- ・築年数は20～29年が37.3%と最も多く、次いで30～39年が24.3%となっている。



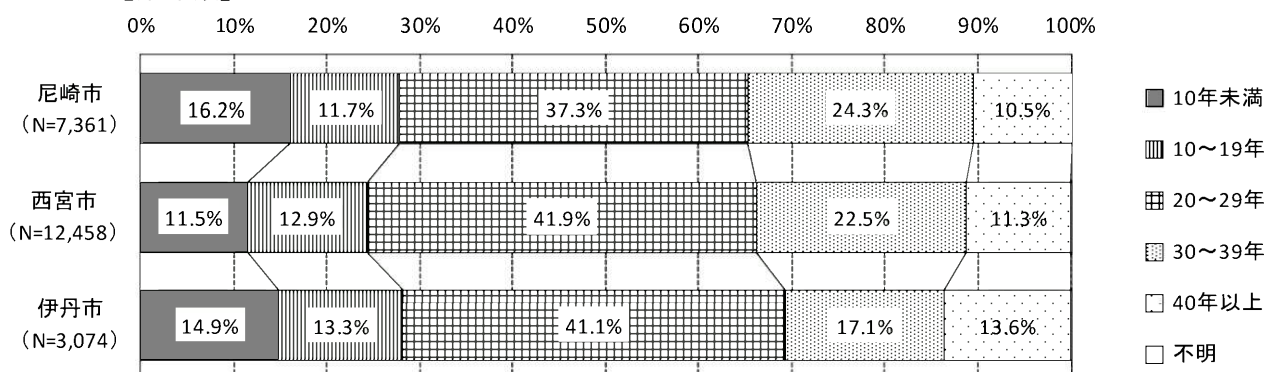
○構造・築年数（都市間比較）

- ・構造は他都市と比べS造の割合が高く、軽量鉄骨の割合が低くなっている。
- ・築年数は他都市と比べ10年未満の新しい住宅の割合が高くなっている。

【構造】



【築年数】



(7) 高齢者向け住宅・施設の供給状況

① 高齢者向け住宅および施設の供給数（尼崎市および近隣市）

・尼崎市はサービス付き高齢者向け住宅・地優賃（高齢者型）が他都市と比較して多く供給されている。

高齢者向け施設の供給数

	サービス付き高齢者向け住宅		地優賃(高齢者型) <sup>(※1)</sup>	
	件数	戸数	件数	戸数
尼崎市	45	1600	6	168
西宮市	26	1560	1	20
伊丹市	19	608	1	50
	* サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システム(R1.7)		* 尼崎市HP (R1.7)	

	養護老人ホーム		軽費老人ホーム <sup>(※2)</sup>		有料老人ホーム		グループホーム <sup>(※3)</sup>	
	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	定員
尼崎市	1	50	5	75	32	1746	26	476
西宮市	1	100	6	212	33	1686	20	372
伊丹市	1	50	2	60	8	1244	11	183
	* 各市、兵庫県HP (R1.7)		* 各市、兵庫県HP (R1.7)		* 各市、兵庫県HP (R1.7)		* 各市、兵庫県HP (R1.7)	

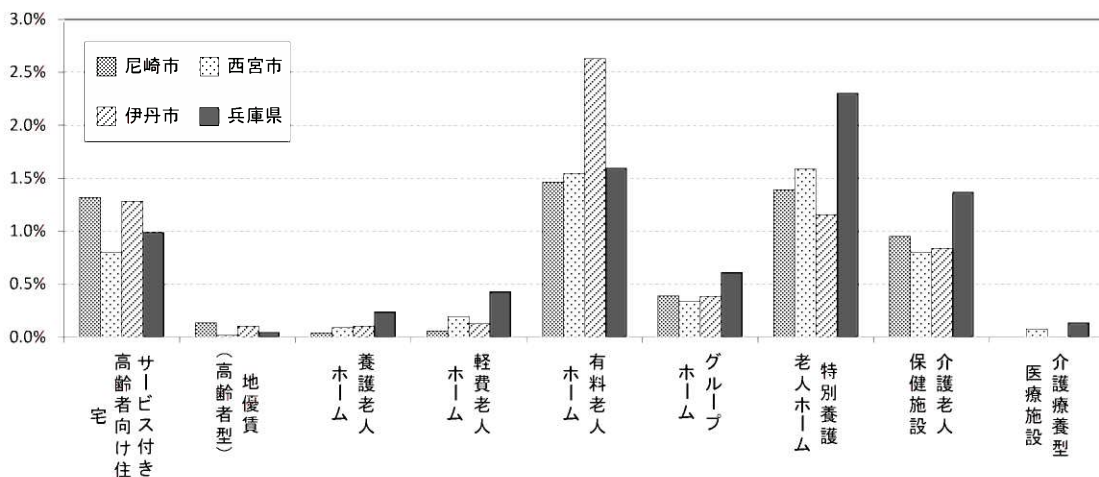
	特別養護老人ホーム		介護老人保健施設		介護療養型医療施設	
	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	病床数
尼崎市	25	1656	13	1154	0	0
西宮市	20	1734	9	876	3	85
伊丹市	12	547	4	398	0	0
	* 各市、兵庫県HP (R1.7)		* 各市、兵庫県HP (R1.7)		* 各市、兵庫県HP (R1.7)	

- ※1 旧高齢者向け優良賃貸住宅
- ※2 軽費老人ホームA型・B型、ケアハウス
- ※3 認知症対応型共同生活介護事業所

② 供給数/65歳以上人口による比較

・各住宅の戸数・入所定員・病床数を平成27年の65歳以上人口で除した値で比較を行う。尼崎市では養護老人ホーム・軽費老人ホーム・有料老人ホーム・介護療養型医療施設が隣接市と比較して割合が低くなっている。

65歳以上人口に対する供給数



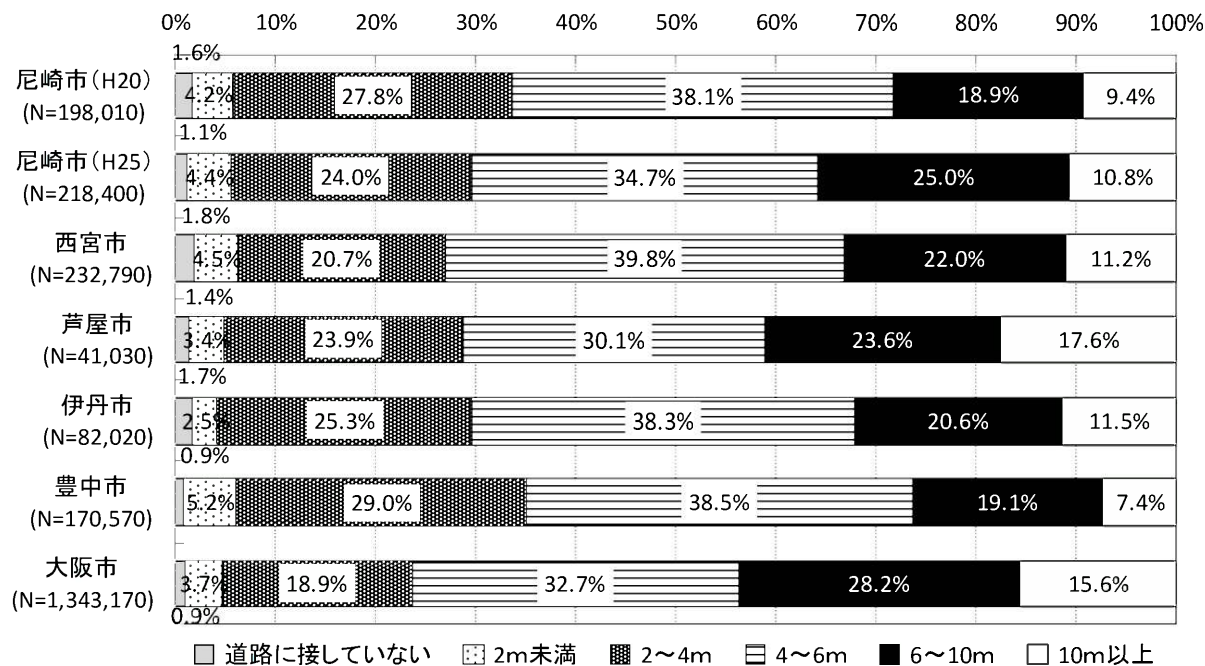
資料：国勢調査 (H27)

## 6 住環境の状況

### (1) 接道の状況

#### ○都市間比較

・4m未満の狭あい道路に接している住宅は、平成20年と比べるとやや解消されているものの、約3割を占めている。

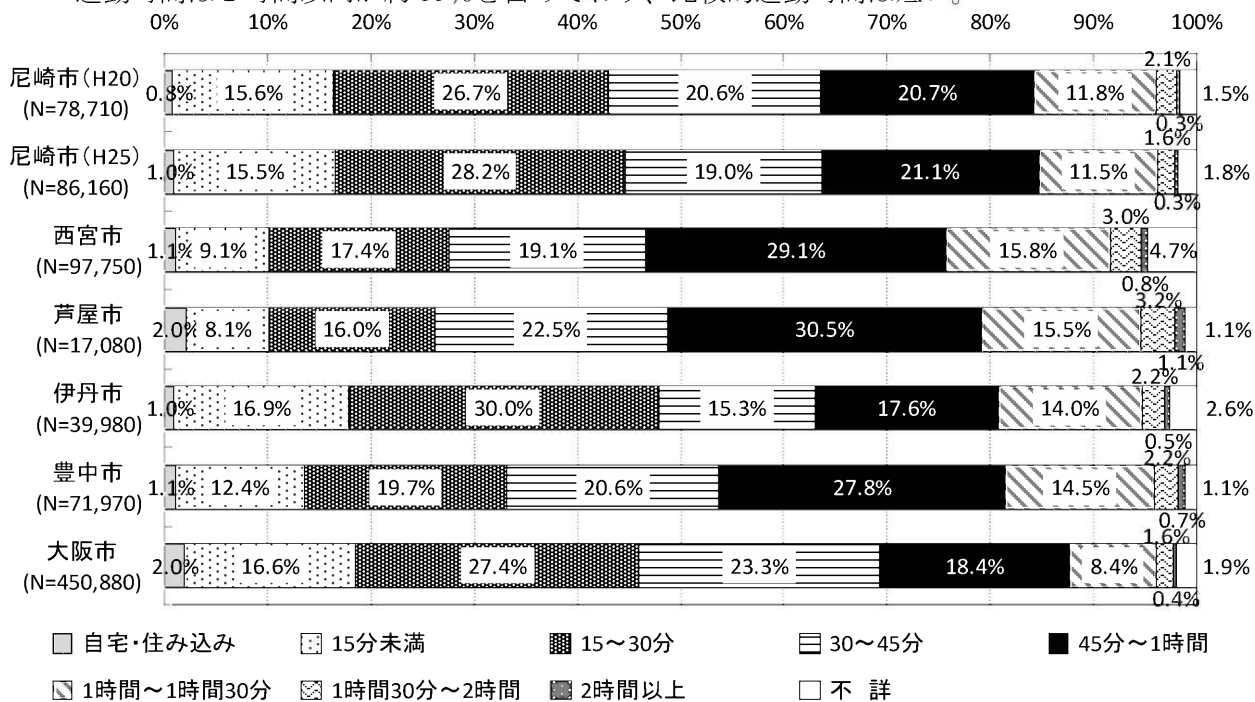


### (2) 通勤時間

資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### ○都市間比較

・通勤時間は1時間以内が約85%を占めており、比較的通勤時間は短い。



※集計の対象は家計を主に支える者が雇用者である普通世帯

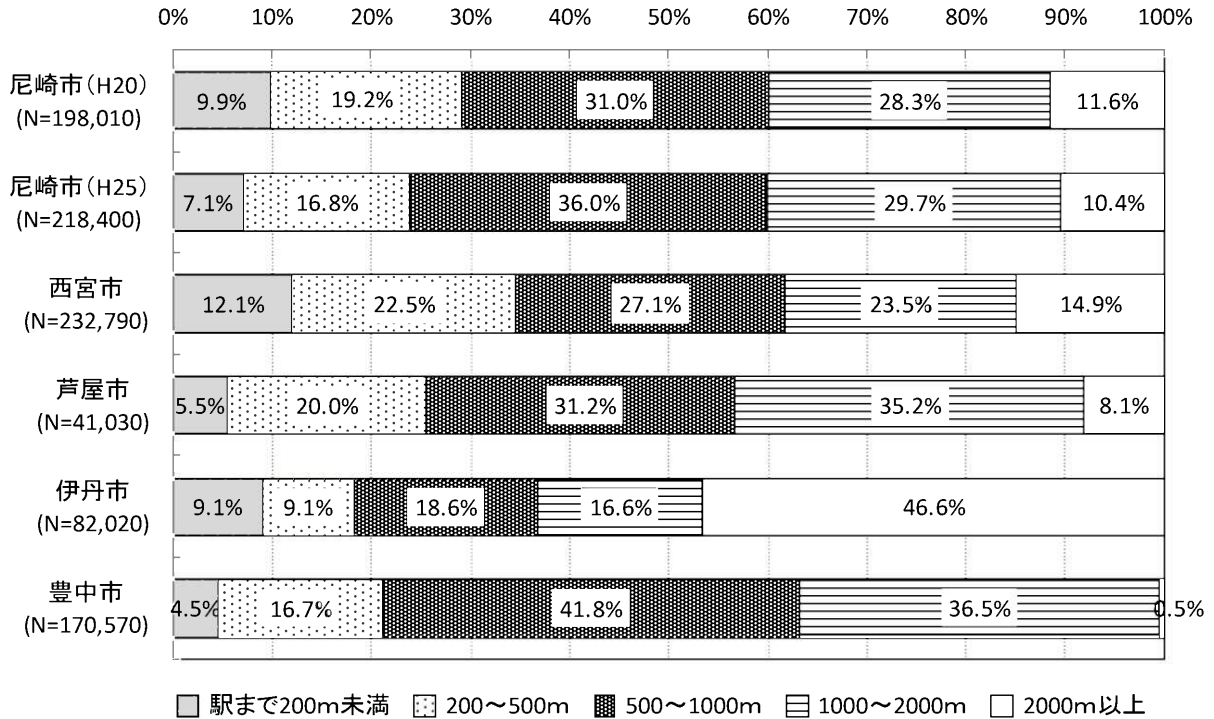
資料：住宅・土地統計調査（各年）



### (3) 交通機関までの距離

#### ○都市間比較

・最寄りの駅まで500～1000mに立地している住宅の割合が36.0%と最も高く、他都市と比べても高い傾向。

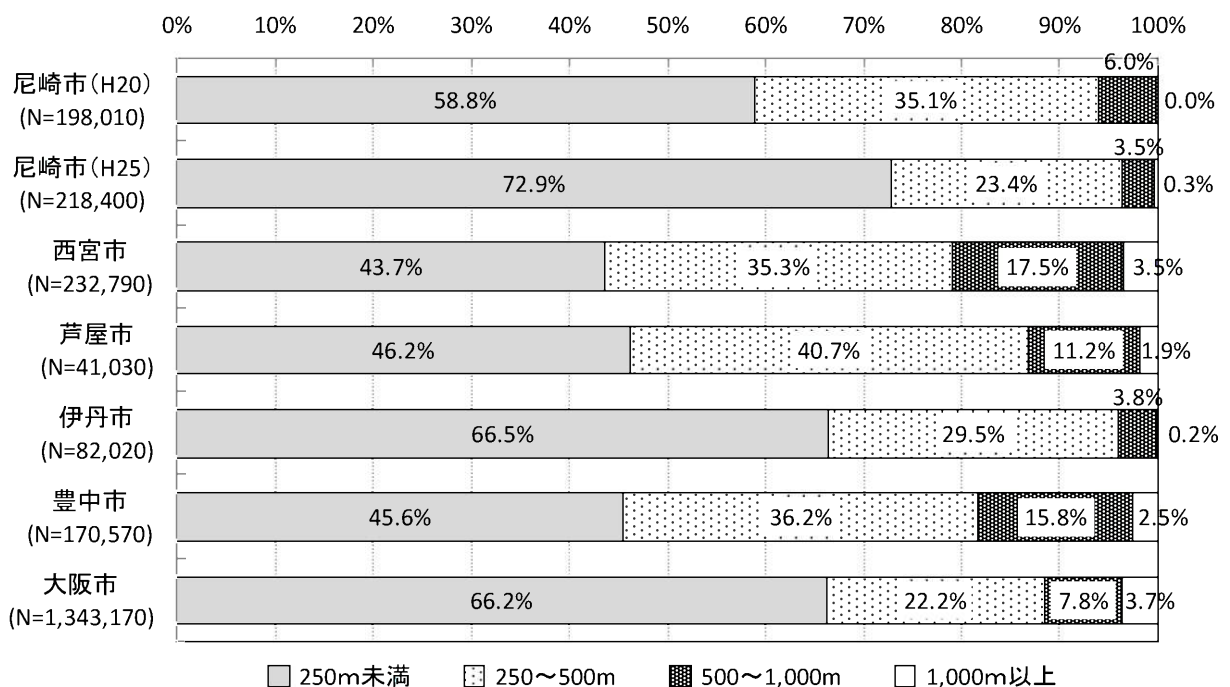


### (4) 医療機関までの距離

資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### ○都市間比較

・500m以内に医療機関があるものが96.3%を占め、比較的医療機関は近くに立地している。

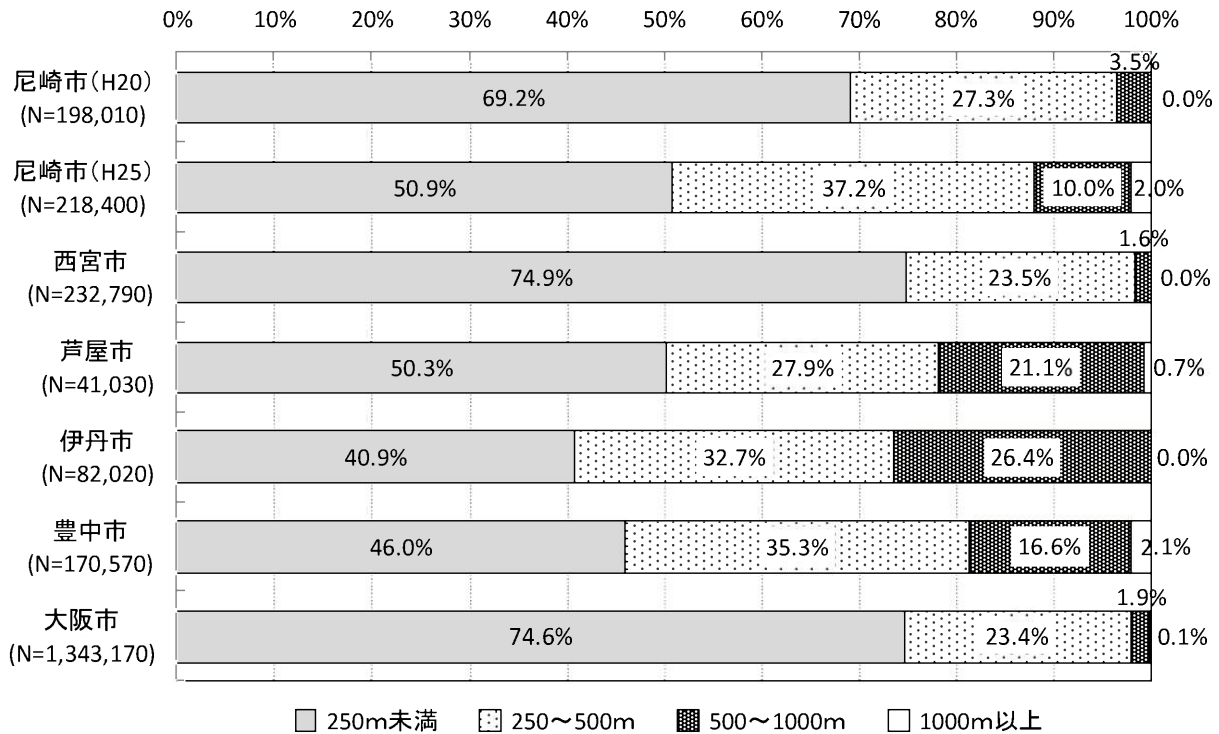


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(5) 公園までの距離

○都市間比較

・250m圏内が50.9%、250～500mが37.2%を占めている。

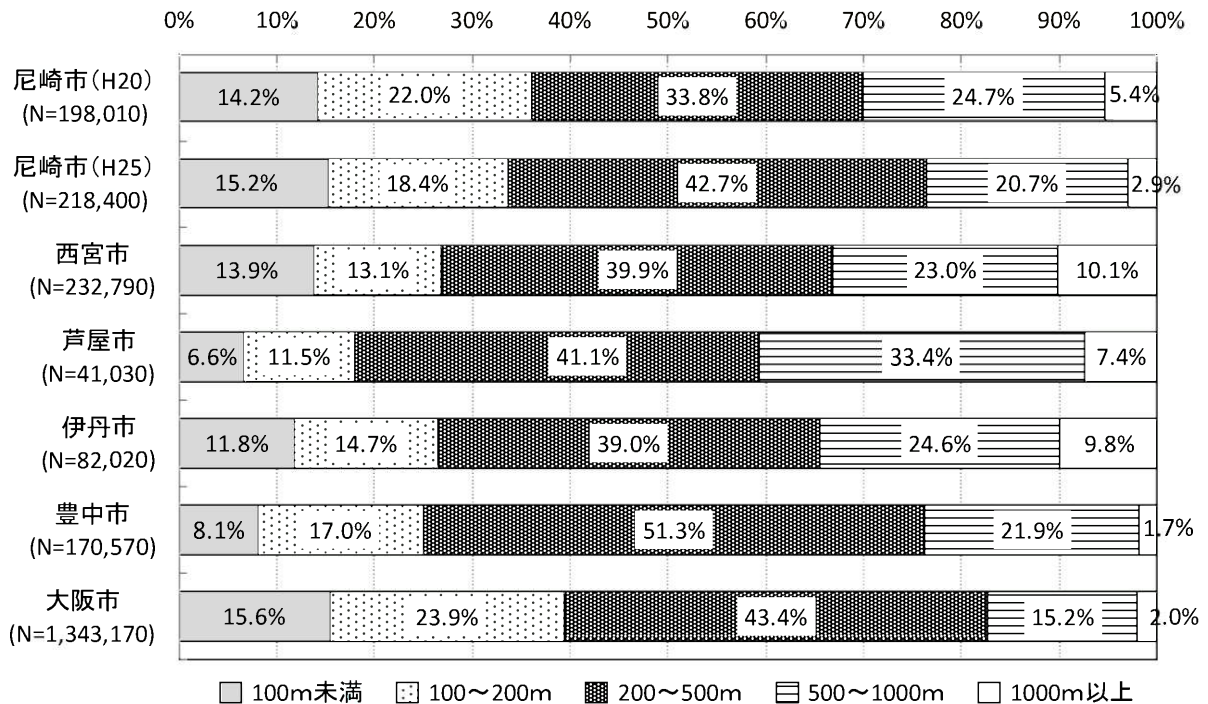


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(6) 銀行・郵便局までの距離

○都市間比較

・銀行・郵便局までの距離は500m以内に立地している住宅の割合が約3/4を占めている。

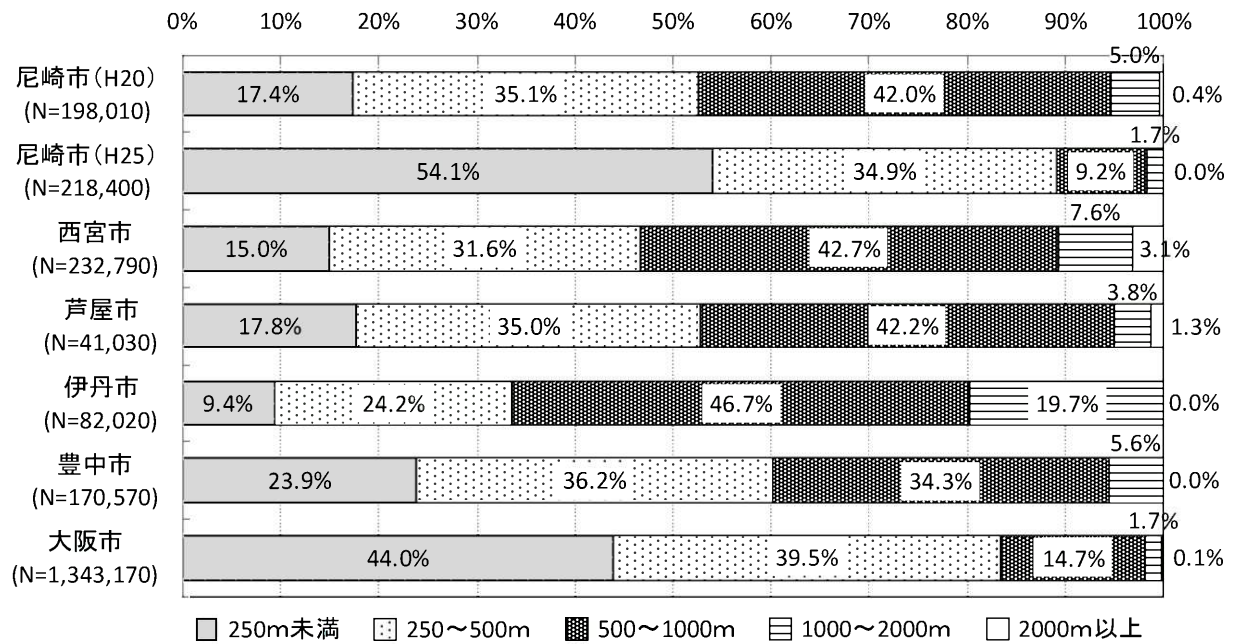


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(7) デイサービスセンターまでの距離

○都市間比較

・500m圏内が約9割を占めており、他都市と比べてデイサービスまでの距離は近い。

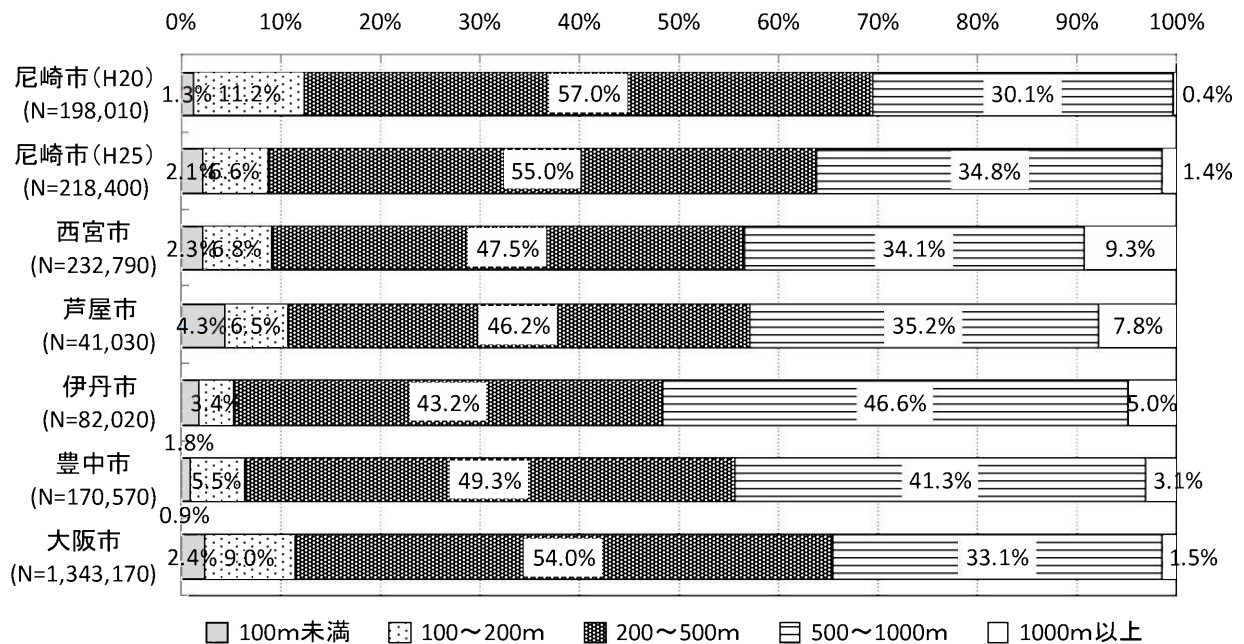


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(8) 保育所までの距離較

○都市間比較

・保育所まで500m以内に立地している住宅が全体の63.7%を占めており、他都市と比べて保育所の立地条件は良い。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

## 上位・関連計画

### 1. 国の住宅政策

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）

<計画期間：H28～R7>

### 2. 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>

### 3. 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 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 尼崎版 SDGs	<計画期間：H30～R12>
エ 尼崎市都市美形成計画	<施行時期：H23～>
オ 尼崎市緑の基本計画	<施行時期：H25～R4>

## 1. 国の住宅政策

### (1) 住生活基本計画（全国計画）

＜計画期間：H28～R7＞

・「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国が定める国民の住生活の安定の確保及び向上に関する基本的な計画。

#### ア 現状と今後10年の課題

- (ア) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】
- (イ) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】
- (ウ) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- (エ) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】
- (オ) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- (カ) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

#### イ 基本的な方針

- (ア) 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- (イ) 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- (ウ) 3つの視点【居住者からの視点】【住宅ストックからの視点】【産業・地域からの視点】から、8つの目標を設定

#### ウ 目標

【居住者からの視点】	
目標1	<b>結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</b> ・希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 ・子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる
目標2	<b>高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</b> ・安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 ・希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
目標3	<b>住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</b> 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、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

<b>【住宅ストックからの視点】</b>	
<b>目標 4</b>	<b>住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出</li> <li>・リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</li> </ul>
<b>目標 5</b>	<b>建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性を充たさない住宅（約 900 万戸）、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</li> <li>・多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</li> </ul>
<b>目標 6</b>	<b>急増する空き家の活用・除却の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制</li> <li>・地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</li> </ul>
<b>【産業・地域からの視点】</b>	
<b>目標 7</b>	<b>強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現</li> <li>・住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献</li> </ul>
<b>目標 8</b>	<b>住宅地の魅力の維持・向上</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す</li> <li>・国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進</li> </ul>

## 2. 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＞

・「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、都道府県が定める県民の住生活の安定の確保及び向上に関する基本的な計画。

#### ア 理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、  
快適でいきいきと暮らせる住生活を実現する

#### イ 目標と重点的に取り組む施策

<p>安全で安心な 住生活の実現</p>	<p>1 災害などに備えた安全な住まいづくり ①住宅の耐震化の促進                      ②住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保 ③土砂災害・風水害・津波災害への対策      ④災害からの住宅復興への備え ⑤住宅・住宅地の防犯性の向上</p> <p>2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり ①公的賃貸住宅の適正な整備・管理                      ②民間賃貸住宅の積極的な活用 ③公民の連携体制の強化                      ④住宅のバリアフリー化の促進</p>
<p>環境にやさしい 住生活の実現</p>	<p>3 良質で環境にやさしい住まいづくり ①住宅の省エネ化、長寿命化の促進      ②住宅地の緑化の促進 ③良好な住宅地景観の保全と形成      ④地域産木材・建材の積極的な活用の推進</p>
<p>いきいきと 暮らせる住生活 の実現</p>	<p>4 ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり ①高齢者が自分らしく生活できる住宅の供給 ②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備 ③ライフスタイルに合わせた住み替えの支援</p> <p>5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり ①空き家の利活用等の促進                      ②既存住宅の流通の促進 ③住宅の適正な維持管理の促進</p>
<p>人と人、地域と 地域がつながる 住生活の実現</p>	<p>6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり ①地域コミュニティの活性化                      ②オールドニュータウン再生の取組の推進 ③多自然居住の推進                      ④住教育の充実</p>



### 3. 尼崎市の上位・関連計画

#### (1) 全般

##### ア 尼崎市総合計画

- ・これから目指していく将来のまちの姿を市民や事業者と共有し、ともにまちづくりを進めていくために策定した計画。
- ・「ありたいまち」の姿とこれに向けた取組の基本姿勢である「まちづくりの進め方」を定めた「まちづくり構想」とその実現に向けた手段を定めた「まちづくり基本計画」で構成。
- ・総合計画の策定にあわせて公募した、総合計画に基づくまちづくりのキャッチフレーズ

ひと咲き まち咲き あまがさき

#### (ア) まちづくり構想

<計画期間：H25～R4>

- ・4つの将来像（＝ありたいまち）

4つの「ありたいまち」は、「人が育ち、支えあいながら、安定したくらしのなかで社会に参画することで、まちの活力や魅力が生まれ、その一方で、まちの活力がくらしを安定や、人が育つことに関わる、そして、その状態を持続させていく。」という考え方で構成。

- (1) 人が育ち、互いに支えあうまち
- (2) 健康、安全・安心を実感できるまち
- (3) 地域の資源を活かし、活力が生まれるまち
- (4) 次の世代に、よりよい明日をつないでいくまち

- ・まちづくりの進め方

- (1) 市民主体の地域づくり
- (2) とともに進めるまちづくり
- (3) まちづくりを支える行政のしくみづくり

#### (イ) まちづくり基本計画

<計画期間：(前期) H25～H29 (後期) H30～R4>

#### ★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

##### 【住環境・都市機能】安全・安心、快適でくらしやすいまち

- 市民自らが住環境に関心を持ち、まちづくりに積極的にしかかわるしくみづくりを進める
- 住環境を向上させ、安全・安心に暮らし続けられる魅力あるまちづくりに取り組む
- 都市基盤を計画的・効率的に維持管理し、利便性と安全性を備えた生活空間を維持・創出する

【展開方向 1-1】	市民主体のルールづくりや規制・誘導による、良好な住環境や安全空間の創出と継承
	・地域住民が自ら定めたまちづくりのルールに基づき、良好な住環境の保全・形成や、密集市街地においては防災性の向上も目的とした地区計画等の策定支援に取り組み、地域の特性に応じた住民主体のまちづくりを支援する
【展開方向 1-2】	市民が地域の住環境に関心を持ち、誇りや愛着を持てる活力のある美しいまちづくりに取り組める環境づくり
	・市民や事業者等と連携して、都市美形成の推進や景観資源の保全・活用や効果的な情報発信に取り組む

【展開方向 2-1】	すべての人が快適に安心して住み続けられる住環境の確保
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育てファミリー世帯を中心とする居住促進を図るため、ゆとりある敷地の形成や住宅の質の向上に取り組む</li> <li>・耐震化やバリアフリー化の促進に取り組む</li> <li>・老朽危険空家の所有者等への指導等を強化するとともに、関係団体と連携し、空家の利活用等を含めた対策に取り組む</li> </ul>
【展開方向 2-2】	公園緑地、住宅等の維持・整備・更新
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園緑地、市営住宅の長期的な視点に立った効率的な維持管理や整備、更新、耐震化等を進める</li> </ul>
【展開方向 3-1】	都市基盤の整備・維持による安全で快適なまちの創出
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時緊急輸送予定道路や避難路の整備及び自転車・歩行者空間など道路交通の安全確保や快適化に取り組む</li> <li>・台風やゲリラ豪雨等自然災害における浸水を防ぐために、河川、水路及び下水道施設等を適正に管理するとともに、機能向上を図る</li> <li>・地域の実情に即したバスネットワークを中心とする公共交通サービスの充実に取り組む</li> </ul>
【展開方向 3-2】	適切な維持管理によるライフサイクルコストの低減
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤の計画的・効率的な整備・改修・更新により、長寿命化等に努め、維持管理費の低減等に取り組む</li> </ul>

## イ 尼崎人口ビジョン・尼崎版総合戦略

<計画期間：H27～R2>

- ・尼崎人口ビジョンは人口の現状を客観的に分析し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を市民と共有するために策定。尼崎版総合戦略を検討するにあたっての基礎資料になっている。
- ・尼崎版総合戦略は、尼崎市総合計画を基に、まち・ひと・しごとの分野に焦点を絞ったアクションプランとして策定。

### (ア) 人口ビジョンにおける総合戦略に向けた視点

子育て世代の転出超過の解消	教育や子どもの安全・安心など、子育て世代のニーズに応える取組に一層力を入れるとともに、尼崎市に住んでよかった、これからも住み続けたいと思えるシビックプライドを醸成する取組が求められる。
出生数減少への対応	子どもを持ちたいと思う人が、希望の数の子どもを産み育てられるよう、さらに、出生率・出生数を回復するためには、子育て支援や就労支援などを総合的に取り組む必要がある
超高齢社会への対応	高齢者が出来るだけ長く元気に地域で過ごせるように、超高齢社会にふさわしい福祉や健康づくりに向けた取組を進めていく必要がある。
人口構造の変化への対応	人口の減少や、年齢構成の変化に伴い、公共施設や、そこで提供される行政サービスに求められる内容・規模も変化していくと考えられる。また、道路や住宅などの都市インフラのあり方についても人口構造の変化に対応した機能を持つことが求められる。

本市の特長を活かす	本市を訪れた若者に、尼崎に触れ、住んでみたい、住み続けたいと思われるまちをつくっていくことが重要。
-----------	---

## (イ) 基本目標

### ① ファミリー世帯の定住・転入を促進する

- ・本市が総合計画、総合戦略に取り組むなかで最重要視している目標
- ・本市では総合計画においても「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」を掲げており、引き続きマナーや治安などの都市イメージや学力の向上、環境改善など総合的な取組を実施していく

### ② 経済の好循環と「しごと」の安定を目指す

- ・本市産業の強みを活かし、産業関係団体、地域金融機関及び教育研究機関等と連携を図り、時代の変化に即して新たな事業に挑戦する企業の支援や、少子高齢化や環境問題など様々な地域課題に取り組むソーシャルビジネスを始めとする起業の促進支援など、より効果的・効率的な手法を検討しながら取組を推進していく

### ③ 超高齢社会における安心な暮らしを確保する

- ・他都市と比較して要介護認定率が高く、単身高齢者が多い傾向にある本市において、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活を送れるよう、介護予防の取組を推進する

## ★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

### 政策分野⑥よりよい住環境の創出と都市機能の最適化

#### ○講ずべき施策に関する基本的方向

- ・よりよい住環境の創出に向けた取組を促進する
- ・公共施設の再配置と機能向上を図り、市民活動や災害時の拠点として持続的に活用する

#### ○主な取組の方向

- ・都市基盤の適切な整備・維持管理に取り組み、利便性と安全性を備えた生活空間を維持・創出していく
- ・地域の特性に応じたルールづくりや、災害に関する情報の共有を進め、災害に強く安全なまちづくりに取り組む
- ・市民自らが住環境や住まいに関心を持ち、快適に安心して暮らせるまちづくりに積極的にかかわっていただける環境づくりを進める
- ・快適に安心して住み続けることができるよう、魅力ある住環境の形成に取り組む
- ・今ある全ての施設を保有したまま建替え等をし続けることは事実上不可能であるため、持続可能な市民サービスの維持・向上を図っていくために、中長期的な視点で計画的・戦略的に保有、処分、維持、活用等を行い、身の丈にあった施設保有量・施設規模となるようマネジメントしていく
- ・公共施設の再配置にあわせて耐震化等を図り災害への対応力を高め、まちの持続可能性を高める

## ウ 平成 31 年度施政方針

- ・市長の市政運営に対する基本的な考え方や主要な施策について述べたもの。

### (ア) 施策評価を踏まえた重点化施策

- ・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。

### ★住宅マスタープランと関係のある重点化施策（抜粋）

#### ○住宅施策

- ・20代の若年層が大幅な転入超過であるものの、ファミリー世帯が転出超過である本市においては、ファミリー世帯向けの良好な住環境の形成がその定住・転入促進につながる重要な要素の一つとなることから、住宅施策についても、人口や土地利用の動態を踏まえつつ、エリアを定めるなど、狙いを明確にし、効果的な施策を検討する必要がある。
- ・31年度は、32年度を計画年限とする現住宅マスタープランの改定に向け、これまで進めてきた市営住宅の建替や空き家対策などを総括するとともに、ファミリー世帯のニーズに応じた住宅の供給など、定住・転入促進の視点を踏まえながら、住宅施策における本市の課題と狙いを整理していく。

#### ○地域力を支える体制づくり

- ・地域の課題が複雑かつ多様化するなか、地域のつながりの希薄化が懸念されている。私たち一人ひとりが、あらためて、身近な地域や社会に関心を持ち、様々な体験や活動から学び、つながり、地域課題の解決や魅力向上にとともに取り組んでいける地域づくりを目指していかなければならない。
- ・本市では、市制100周年記念日である28年10月8日、尼崎市自治のまちづくり条例の施行により、自治のまちづくりに向けた新たな一歩を踏み出した。
- ・31年度は、この条例のさらなる推進に向けた様々な取組を本格化し、特に「地域とともにある職員の配置」、ならびに「市民の学びと活動の支援」に取り組む。
- ・まず、職員が、地域においてしっかりと顔の見える関係を築き、地域の皆様とともに、学び、考え、行動していけるよう、概ね小学校区を担当エリアとする「地域担当職員」を地域振興センターに配置する。
- ・あわせて、地域担当職員をはじめとした職員の能力向上にも取り組んでいく。
- ・また、地区会館と公民館については、市民の生涯にわたる学習を推進し、学びと活動を支える拠点「生涯学習プラザ」として、新たに運営を始める。
- ・これらの取組により、これまで実施されてきた活動はもとより、地域発意による課題解決や魅力向上に向けた活動を支援していく。そうした活動のアイデアや、ともに取り組む関係が生まれるような学び、交流の場づくりなどに「地域予算」を活用していく。

## (2) 都市計画

### ア 尼崎市都市計画マスタープラン (H26)

＜計画期間：H26～R5＞

- ・ 尼崎市の都市計画における将来ビジョンや方針をわかりやすく明らかにすることで、都市づくりや地域づくりの将来像を市民、事業者、行政が共通の目標として共有し、個々の都市計画相互の調整を図りながら、土地利用規制や各種事業の都市計画決定・変更の指針となるもの。

#### (ア) 今後のまちづくりの視点

- ・ 人口減少・少子高齢社会に対応したまちづくり
- ・ ストックを活かしたまちづくり
- ・ 環境に配慮したまちづくり
- ・ 災害に強い安全・安心なまちづくり
- ・ 地域主体のまちづくり

#### (イ) めざすまちの姿

- ・ みんなが主役のまち
- ・ 住んでみたい・ずっと住み続けたいまち
- ・ 安全・安心を実感できるまち
- ・ 安心して働ける、活力あるまち
- ・ より良い環境を未来につなぐまち

#### (ウ) 都市構造の考え方

##### 拠点

…交通の結節点である主要駅の周辺で、一定の都市機能が集積する地域。

##### 広域拠点

阪神尼崎駅  
JR 尼崎駅

…阪神尼崎駅周辺（出屋敷駅含む）は、尼崎らしい下町の良さを活かした商業・業務機能の活性化と、文化施設や周辺の歴史・文化的資源などの活用を図る。また、尼崎伊丹線の拡幅整備など臨海地域へのアクセスの充実と、歴史的景観が残る地域や庄下川などのオープンスペースと調和する駅前景観の向上を図る。

JR 尼崎駅周辺は、広域的ターミナル機能としての交通結節機能の充実と、交通利便性の良さを活かした商業・業務機能や産業・情報交流機能、都市型居住機能など、多機能が複合した空間形成、駅前景観の向上を図る。

##### 地域拠点

阪急塚口駅  
阪急園田駅  
阪急武庫之荘駅  
JR 立花駅  
阪神杭瀬駅

…市外や他の拠点との交通ネットワークを活かし、日常生活に必要なサービス施設を中心にした商業集積を誘導し、地域生活の中心として地域の特性や資源を活用した周辺住民に親しまれる拠点づくりを図る。なかでも、伊丹市との結節点となっている阪急塚口駅周辺は大規模商業施設があり、北部地域の拠点として、商業・サービス機能や文化機能が充実した質の高い都市空間の形成と都市魅力の向上を図る。

##### 連携軸

…「拠点」や都市間を結びつける道路、鉄道など。連携軸においては、様々な都市機能に対する利便性のほか、安全性や防災性、快適性の向上を図る。

##### 広域連携軸

…地域を越えて広域的な人の移動や物流を支え、災害時の緊急物資輸送路となるもの。主要幹線道路及び自動車専用道路（高速道路）は、大阪や神戸をはじめ、隣接都市との広域的な交流と連携を図る。また、鉄道網は、大量輸送機関として、都市間・都市内移動の重要な役割を担う。






##### 地域内連携軸

…地域内及び日常生活圏内の移動を支えるもの。その他の幹線道路は、広域連携軸へのアクセス強化や各拠点間の連携を図ります。また、バス路線網は、鉄道網と機能的に連携を図る。

## 水辺と緑のネットワーク

…市内を流れる武庫川、猪名川、藻川、庄下川、蓬川などの河川や運河、水路といった水辺空間、道路沿道などの緑、猪名川自然林や西武庫公園、尼崎の森中央緑地などをはじめとする、市内に点在する緑空間により形成されている水辺と緑の自然的環境のネットワークの充実を図り、人と環境にやさしい、うるおいのある都市をめざす。



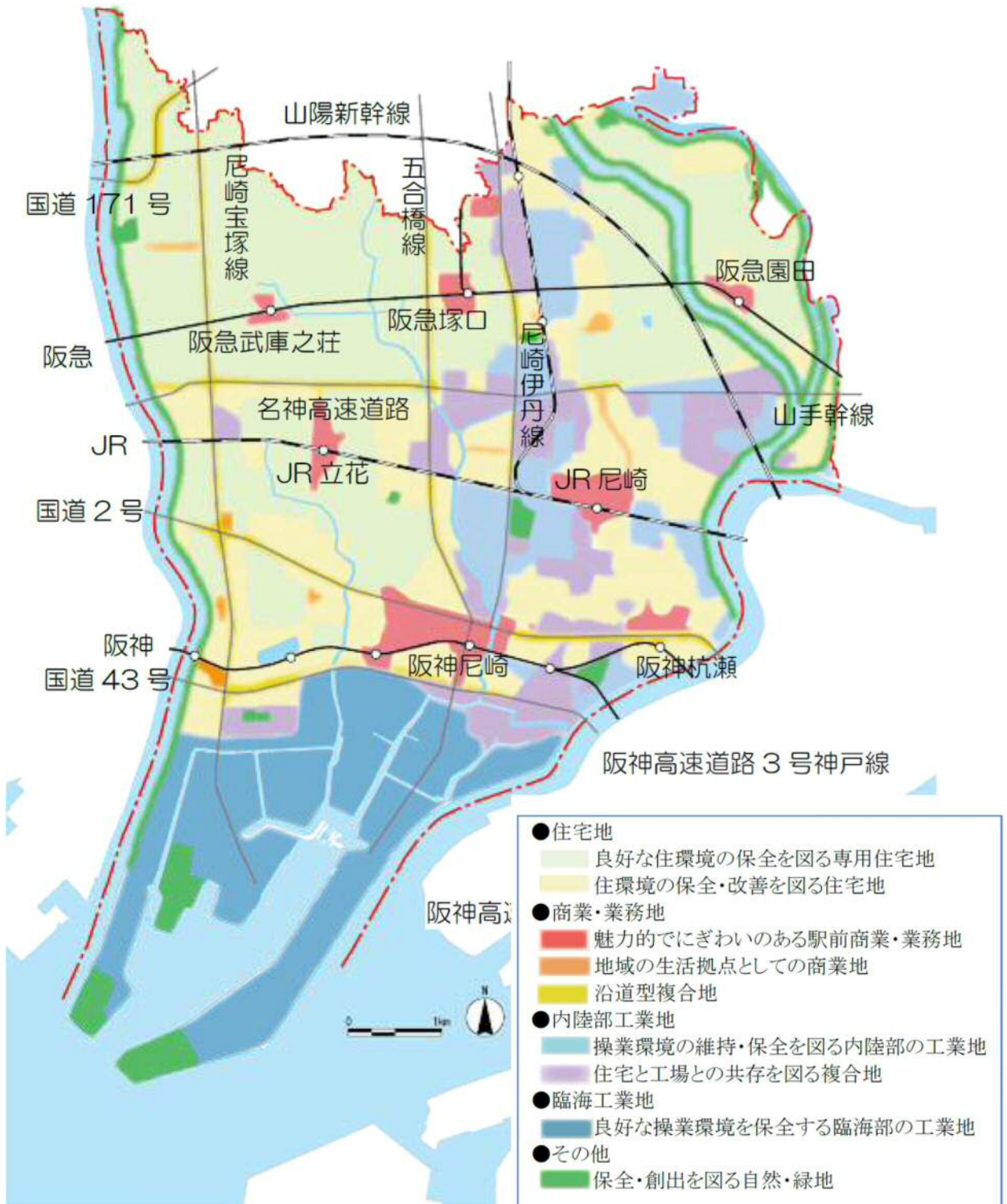
-  広域拠点(阪神尼崎駅、JR 尼崎駅の各駅周辺)
-  地域拠点(阪急塚口駅、阪急園田駅、阪急武庫之荘駅、JR 立花駅及び阪神杭瀬駅の各駅周辺)
-  広域連携軸
-  地域内連携軸
-  水辺と緑のネットワーク

(エ) 分野別まちづくり

★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

○土地利用

- ・今後の人口予想を見据えて、人口、産業の転入・定着や産業の活性化を図るため、適切な土地利用誘導を行う。
- ・地域の特性を活かしたきめ細かなまちづくりを進め、市民・事業者が、自らの住まいや地域に愛着を持ち、主体的に取り組むことにより、良好な環境を形成する。
- ・交通だけでなく、買い物や福祉、医療、公共建築物が充実した利便性の高い魅力と活力ある都市空間の創出をめざす。



## ○市街地整備

- ・土地の高度利用や都市機能の強化、都市景観の向上、住環境や防災性の改善などを図る必要がある区域において、地域の課題に対応し、安心して生活できる安全で魅力ある市街地整備を進める。





## ○都市環境

- ・市民、産業界、行政が一丸となって環境と経済の両立をめざしながら、持続可能な社会の形成のため、循環型及び低炭素まちづくりを推進する。
- ・河川や水路、運河、海岸などの豊かな水辺があり、まちなかに緑があふれ、多様な命がいきづき、季節を肌で感じることができるまちをめざす。
- ・緑は、人々の憩いの場、レクリエーションの場としてうるおいとやすらぎを与えるだけでなく、大気の浄化やヒートアイランド対策など環境負荷の低減や災害時の安全性の確保に効果を発揮する。そのため、公園緑地の整備のほか、道路や鉄道沿線の緑化、建築物敷地内の緑化、屋上緑化・壁面緑化などにより都市緑化を推進するとともに、運河や河川も含めた水辺と緑のネットワークの充実を図る。



## ○都市防災

- ・地震、火災、津波や水害などの防災対策については、阪神・淡路大震災や東日本大震災のほか、これまでに本市が経験した大型台風、集中豪雨など自然災害の教訓を活かし、被害を未然に防ぐとともに、災害が発生した場合に被害を最小限に抑えられるよう、災害に強いまちづくりを進める。
- ・ハザードマップなどの作成や防災に係る講習会の実施などを通じて、市民・事業者の防災に対する意識の向上を図るとともに、自主的に実施する防災訓練を支援するなど日ごろからの防災対策を促進する。



## イ 尼崎市住環境整備条例の改正

＜施行時期：H25～＞

- ・これまで住環境整備条例において、新たに土地を分割して戸建てまたは長屋建ての住宅を建築する際の戸当たり敷地面積の最低限度を定め、ミニ開発や無秩序な開発を防止し、日照、通風、防災など、良好な住環境の形成を図るよう取り組んできた。
- ・本格的な少子高齢化社会、人口減少社会の到来、地価の下落、住宅ストック量の充足等、社会経済情勢は著しく変化してきており、(1) ゆとりある住環境づくり、(2) 住宅の居住性・定住性の向上、(3) 地震や火災に備えた安全安心のまちづくり、(4) 高齢化社会に対応した住まい施策等の課題に対応するため、平成24年1月4日に条例及び施行規則を改正し公布した。

### ★住宅マスタープランと関係のある改正内容（抜粋）

#### ○面積基準の改正

- ・最低敷地面積基準を改正した
- ・5,000㎡以上の戸建て住宅の開発における最低敷地面積基準を追加した

最低敷地面積基準 変更前後表

		住宅の種類	最低敷地面積(1戸あたり)	
			現行	変更後
用途地域	第1種・第2種低層住居専用地域	戸建 長屋	130㎡	同左
	第1種・第2種中高層住居専用地域	戸建※	80㎡ (JR東海道本線以南の地域は70㎡)	90㎡
		長屋	60㎡	80㎡
	第1種・第2種住居地域 準住居地域	戸建※	70㎡	80㎡
		長屋	60㎡	70㎡
	準工業地域 工業地域	戸建※	70㎡	90㎡
		長屋	60㎡	80㎡
	商業地域 近隣商業地域	戸建※	—	70㎡
長屋		—	60㎡	
5,000㎡以上の許可を要する開発行為		戸建	—	100㎡ (第1種・第2種低層住居専用地域内は130㎡)

※ 2戸1棟の長屋住宅を含みます(戸建住宅と同じ基準です)。  
長屋住宅は、1戸当たりの敷地面積です。

- ・既存のストックを有効に活用しつつ、安全安心で健康快適な生活環境を確保し、持続可能なまちづくりを推進するため、尼崎市都市マスタープランの一部として策定した計画。

(ア) めざすまちの姿

- ・みんなが暮らしやすいまち ～安全性・利便性・快適性の維持向上
- ・みんなが働きやすいまち ～職住近接の強みを活かす
- ・みんなが惹かれるまち ～シビックプライドの醸成

(イ) 都市づくりの視点

★住宅マスタープランと関係のある内容（抜粋）

都市づくりの視点①既存ストックを活かした多様な都市空間を提供できる都市づくり

【立地の適正化に関する方針】

- ・本市は早い時期から市街地形成が進み、道路等のハード面の都市づくりだけでなく、地区計画等の市民が参画するソフト面の都市づくりにも取り組んできた。
- ・これらの既存ストックを活かすことで、まちの更新や残された自然環境の保全によるゆとりある住環境を形成し、災害に備えながらライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくりを図る。

【関連施策（抜粋）】

○市民主体のルールづくりや規制・誘導による良好な住環境の継承

- ・住環境の保全や向上を目的とした地区計画等の活用による地域の特性に応じた住民主体のまちづくりを支援する。

○市民が地域の住環境に関心を持ち、交流・協力してまちづくりに取り組める環境づくり

- ・地区計画等の制度の活用が進むようノウハウの提供に努める。

○良質な住まいの確保/住まいの質の向上

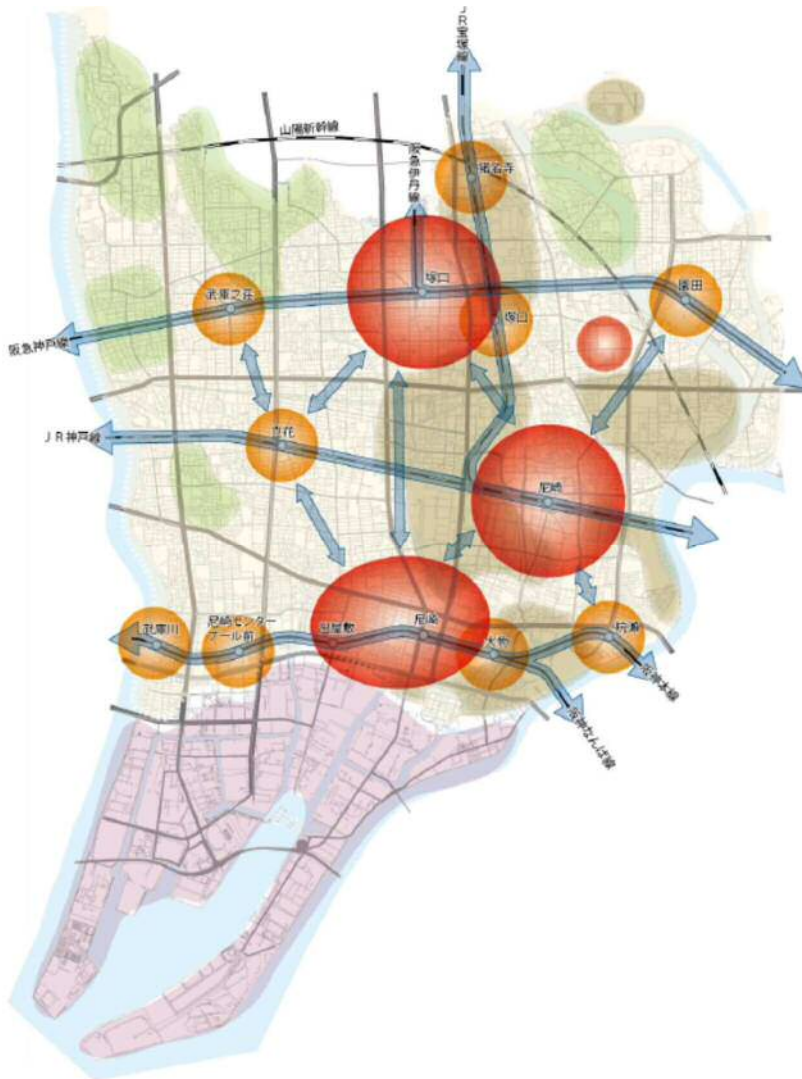
- ・民間住宅における適切な維持管理やリフォーム等によるストックの有効活用が進むよう支援する。
- ・子育てファミリー世帯を中心とする市民の居住促進を図るため、ゆとりある敷地の形成や住宅の質の向上に取り組む。








○防災対策の充実

- ・南海地震等の被災想定の見直し、民間施設等と連携した避難場所の確保、防災体制の強化、避難マニュアルの整備、関係機関と連携した防災体制の強化等に取り組む。

(ウ) 立地適正化計画における都市構造と暮らしのイメージ

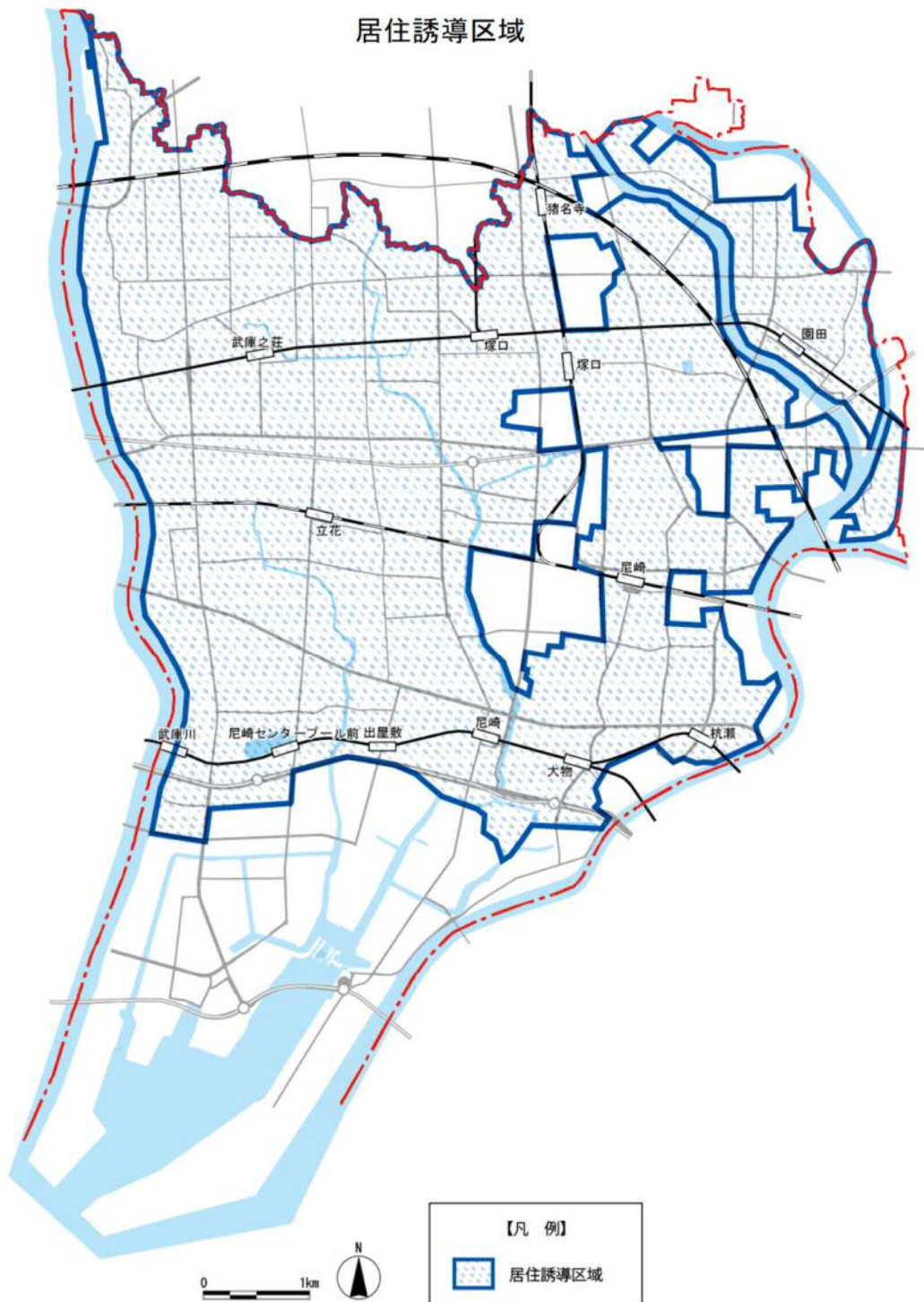
- ・都市計画マスタープランのめざすまちの姿や都市構造、立地適正化計画におけるめざすまちの姿、都市づくりの視点、立地の適正化に関する方針を踏まえ、既に成熟したコンパクトな市街地が形成されている尼崎において「どのような暮らしを実現したいのか」を暮らしのイメージとしてエリア別に描き、土地利用及び公共交通ネットワークの方針を示した立地適正化計画における都市構造を示したもの



- 
  - ・公共交通が充足しており、日常生活の利便性が確保されている地区  
(誰もが歩いて暮らせるまち)
- 
  - ・隣接市からの利用も見込まれる都市機能誘導区域の集積があり、本市の魅力を高め、賑わいを創出することができる地区(広域の拠点)
  - ・便利で快適な都市居住が可能となる地区(多様な機能が集積するまち)
- 
  - ・地域の利便性を確保するための拠点となる地区  
(地域の拠点)
- 
  - ・緑ある空間に囲まれた暮らしが可能となる地区  
(ゆとり、潤いを感じられるまち)
- 
  - ・今ある産業を保全しつつ、良好な暮らしが可能となる地区  
(職住近接／産業保全)
- 
  - ・大規模工場や次世代型産業保全、流通施設等が立地する産業集積拠点となる地区  
(産業集積拠点の推進・強化)
- 
  - ・基幹的な公共交通ネットワーク

## (エ) 居住誘導区域

- ・道路、上下水道、公共建築物だけではなく、生活に必要な医療、福祉、商業、子育て支援、教育などの各種施設、公共交通がすでに整っている、現在居住がなされている地域を居住誘導区域として設定し、現在の市民の暮らしの満足度や利便性の維持を図る。
- ・なお、本市は洪水や高潮、津波の被害を受けやすい地形となっており、災害リスクが高いエリアも存在するものの、河川堤防や防潮堤、下水道施設、情報伝達設備、避難所である公立学校の耐震化等のハード面の整備とともに、防災訓練や防災意識の啓発等のソフト面の双方で災害対策に取り組んでいることから、そういった区域も居住誘導区域に含めることとする。



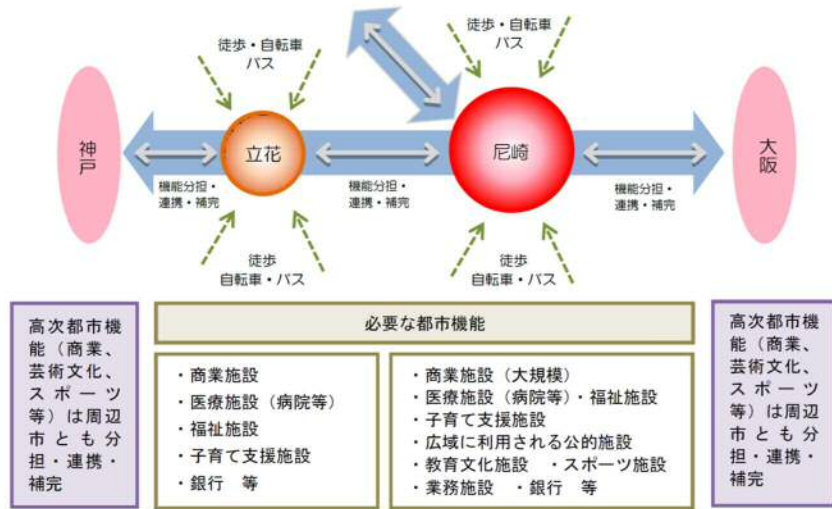
※図中の居住誘導区域内に点在する生産緑地は、居住誘導区域に含めない  
(生産緑地法第14条において、行為の制限の解除がされたものは除く)

(オ) 都市機能誘導区域

・各拠点の都市づくりの方向性に即した都市機能誘導を図り、より利便性を高め、賑わいを創出するといった拠点性の向上や生活利便性の維持・向上を図る。

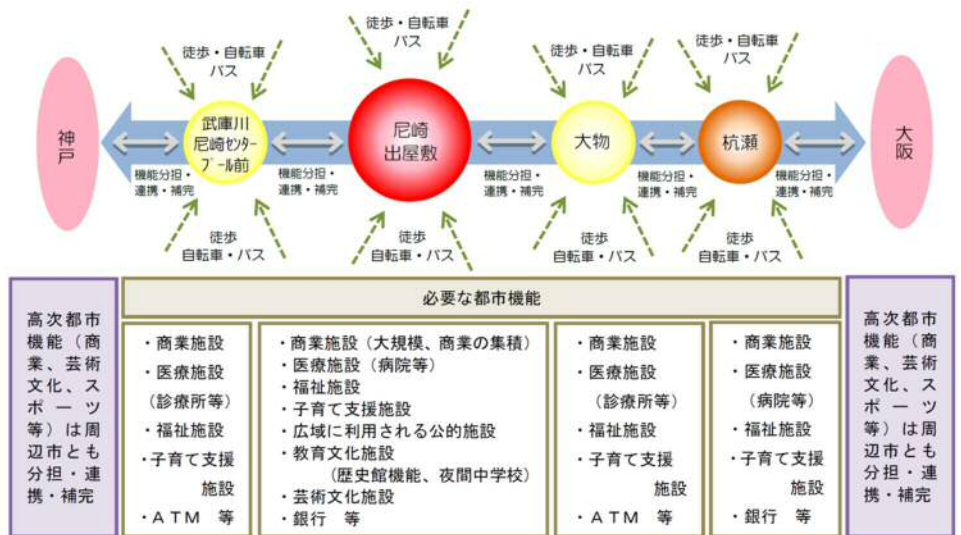
JR 沿線における都市機能誘導の考え方

- ・広域性を有する拠点であるJR 尼崎駅周辺には既に高次都市機能の集積が進みつつあることから、その拠点性をさらに高める機能集積を図る。
- ・地域拠点である立花駅周辺は生活利便性の確保を第一とする都市機能の集積を図る。
- ・また、高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



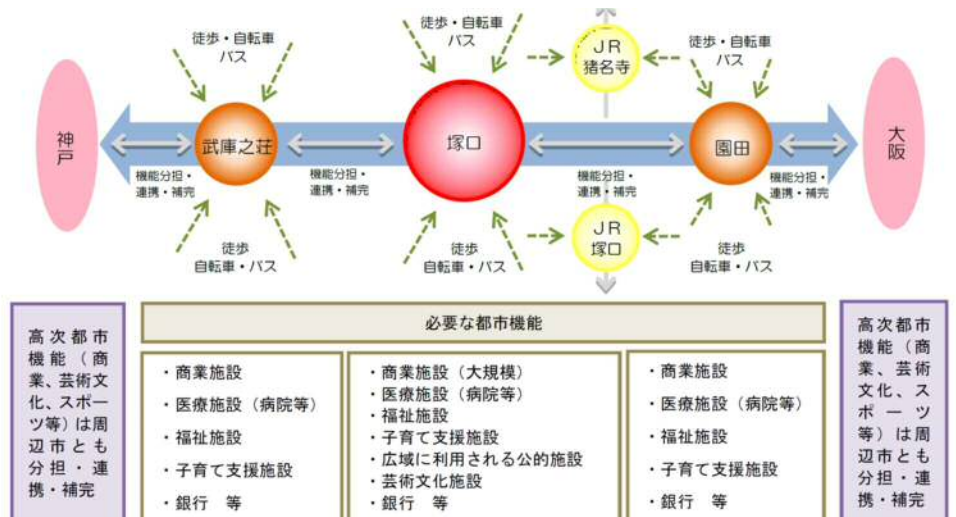
阪神沿線における都市機能誘導の考え方

- ・広域性を有する拠点である阪神尼崎・出屋敷駅周辺については高次都市機能を含む機能集積を図りつつ、本市の歴史文化を活かしたイメージ形成にも資する機能集積を図る。
- ・地域拠点である杭瀬駅周辺、生活拠点であるその他鉄道駅周辺は生活利便性の確保を図る。
- ・高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



阪急沿線における都市機能誘導の考え方

- ・北部の拠点である阪急塚口駅周辺は高次都市機能を含む機能集積を図りつつ、地域拠点である武庫之荘駅周辺、園田駅周辺には生活利便性の確保を第一とする都市機能の集積を図る。
- ・また、高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



- ・工業地域及び準工業地域内における土地利用の誘導方向と方途を示すことにより、都市計画マスタープランに基づく具体的な都市計画等を定める際の基本的な考え方として策定したもの。
- ・内陸部工業地を次の3つに区分し、その区分ごとに、地区の状況の例示とともに土地利用誘導に当たっての基本的な考え方を示している。
  - 工業施設が集積し、今後とも工業地として保全する地区（工業保全ゾーン）
  - 工業保全ゾーンの中でも広大な敷地を有する工業施設及びそれらが一団となった地区（大規模工場立地ゾーン）
  - 工業施設と住宅等が混在し、今後、共存又は分離を目指す地区（工業複合ゾーン）

**（ア）工業保全ゾーン・大規模工場立地ゾーン（原則、住居系土地利用比率が20%以下の地区）****【土地利用誘導の方向】**

工業地としての操業環境の保全を基本とし、地区の状況にも留意して、次のような建築規制により土地利用の誘導を図る。

- ・操業環境の保全に影響を及ぼすおそれのある新たな住宅や店舗等の建築物を規制
- ・住宅が集積する地区との調和を図るため、操業環境、住環境を阻害する建築物の規制

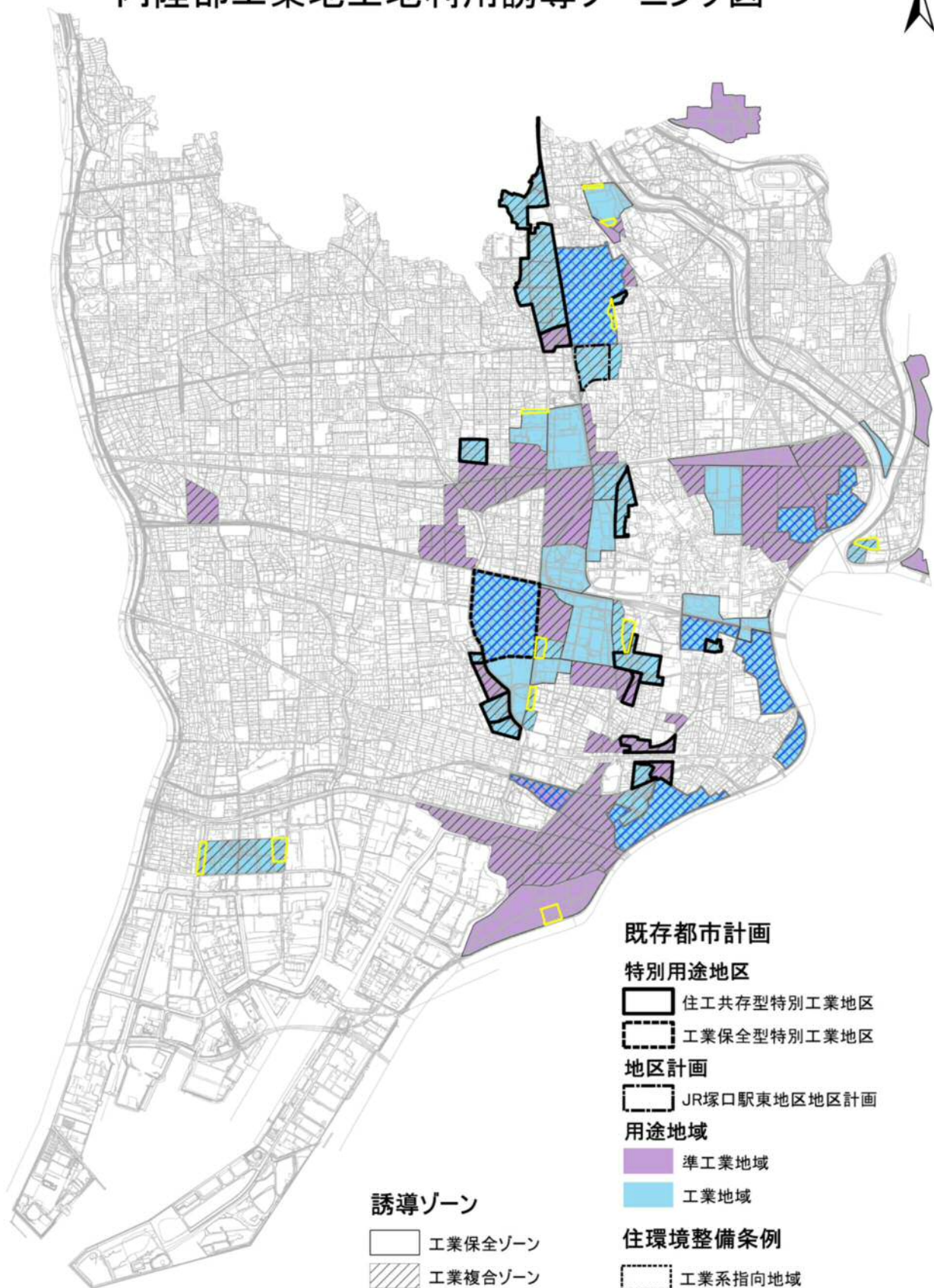
**（イ）工業複合ゾーン（原則、住居系土地利用比率が20%を超える地区）****【土地利用誘導の方向】**

工業施設と住宅等の混在により市街地形態が多様化していることから、既存工業施設の操業環境の保全を基本としつつ、住環境にも配慮して、各地区の特性に合った建築規制により適切な土地利用の誘導を図る。

- ・工業系土地利用の比率が高い地域については、新たな住宅等の建築物を規制
- ・住居系土地利用への転換が進む地区については、建物の高さ等の形態規制や住環境に影響を及ぼす建築物を規制
- ・工業施設と住宅がそれぞれ相当数立地する地区については、操業環境、住環境の共存を図るため、建築物の外壁後退や構造に係る規制
- ・駅周辺や幹線道路沿道の交通至便な地区については、一定規模以上の店舗を許容



# 内陸部工業地土地利用誘導ゾーニング図



## 既存都市計画

### 特別用途地区

- 住工共存型特別工業地区
- 工業保全型特別工業地区

### 地区計画

- JR塚口駅東地区地区計画

### 用途地域

- 準工業地域
- 工業地域

## 誘導ゾーン

- 工業保全ゾーン
- 工業複合ゾーン
- 大規模工場立地ゾーン

## 住環境整備条例

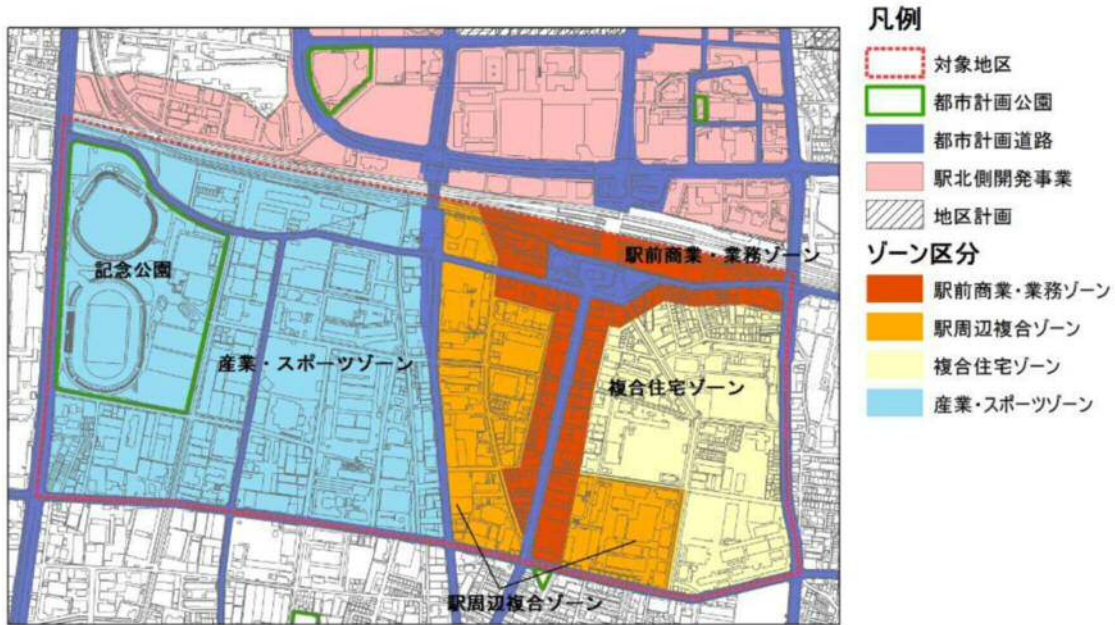
- 工業系指向地域
- 緩衝緑地設置基準特例措置適用

## オ JR 尼崎駅周辺南地区の土地利用誘導方針

＜施行時期：R1～＞

- ・都市計画マスタープランで「広域拠点」として位置付けられている一方、従前の工業地から広域拠点へと土地利用転換を遂げた駅北側に比べて、古くからの土地区画整理事業による基盤整備とともに市街地化が進んだ駅南側は、低未利用地が目立つ状況にあることから、JR 尼崎駅南地区について、今後の土地利用をより適切に誘導するため策定したものを。

### (ア) ゾーン区分



### (イ) 土地利用誘導の方向性

#### ★住宅マスタープランと関係のあるもの（抜粋）

##### ○複合住宅ゾーン

- ・駅周辺の立地特性を活かした利便性の高い快適な都市居住が維持できるまちを目標に、主に中高層を中心とした住宅地の形成、住環境の保全を促進する。
- ・今後、駅勢圏の広がりが期待されるような施設の誘導も考えられる。

### (3) 住宅

#### ア 尼崎市公共施設等総合管理計画

＜計画期間：H28～R7＞

・「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」など、本市の市有建築物やインフラ系施設（公共施設等）に係る方針・計画について取りまとめ、本市が所有する公共施設等の全体像を明らかにするとともに、長期的な視点で、総人口や年代別人口についての今後の見通し、全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策、財政状況を踏まえた施設の更新や維持管理など総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方等を示すものである。

※「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」については、主な内容が本計画の「市有建築物の基本方針」として含まれるため割愛。（本計画は尼崎市公共施設マネジメント基本方針等についてとりまとめ、総合的かつ計画的な管理に関する考え方等を示したもの）

#### (ア) 公共施設等の管理に関する基本的考え方

##### ★住宅マスタープランと関係のある内容（抜粋）

##### ○維持管理・修繕・更新等の実施方針（長寿命化・耐震化の実施方針）

###### ①予防保全の取組

・維持管理については、施設特性や安全性・経済性を考慮しつつ、点検時において施設の劣化の有無や兆候をできるだけ把握し、こうしたデータをもとに、修繕・更新等を行うにあたっての優先順位を検討し、これに基づいた修繕・更新を実施し、予防保全的な取組を進める。

###### ②施設類型ごとの長寿命化のための取組

・施設類型ごとの長寿命化に向けた取組を進め、計画的な維持保全を推進する。

###### ③耐震化の実施方針

・老朽化が進行している市有建築物やインフラ系施設を多く保有していることから、耐震化の取組は早急に実施する必要がある。

##### ○統合や廃止の推進方針

###### ①市有建築物

###### 【廃止・集約・複合化等による圧縮と再編の推進】

・人口減少や人口構成の変化に伴う市民サービスの需給バランスの変化等を総合的に勘案するとともに、施設の利便性や配置バランス、民間での代替の可能性、施設の老朽化の度合いなどを考慮し、計画的・段階的に廃止、集約、複合化等を図り、施設の圧縮と再編に取り組む。

###### 【施設の効率的利用による量の抑制】

・施設の効率的利用に向けた取組を徹底し、施設保有量の抑制を図る。未利用または低利用の施設については、市民ニーズの緊急性や重要性を考慮しながら、他の用途への転用により再生を図るなど、継続していく施設の有効活用に努める。

(イ) 市有建築物の基本方針 ※「尼崎市公共施設マネジメント基本方針」をもとにした内容

★住宅マスタープランと関係のある内容（抜粋）

方針1 圧縮と再編

○廃止・集約・複合化等による圧縮と再編の推進

- ・人口減少や人口構成の変化に伴う市民サービスの需給バランスの変化等を総合的に勘案するとともに、施設の利便性や配置バランス、民間での代替の可能性、施設の老朽化の度合いなどを考慮し、計画的・段階的に廃止、集約、複合化等を図り、施設の圧縮と再編に取り組む。
- ・廃止となる施設に含まれる機能で、今後も必要である場合は、別施設の空きスペース等に移転するなど、1施設1機能を前提とした施設整備ではなく、施設の多機能化や複合化を検討する。
- ・施設の更新、廃止、集約、複合化等再配置を行うにあたり、市全体を見渡す中で利便性を確保しながら、また市民活動や災害時の拠点として活用できるよう、必要な機能の効果的かつ効率的な配置を検討する。

○施設の効率的利用による量の抑制

- ・多用途利用の推進など施設の効率的利用に向けた取組を徹底し、施設保有量の抑制を図る。
- ・未利用または低利用の施設については、設置目的にとらわれず、多目的に使用することも含めて、市民ニーズの緊急性や重要性を考慮しながら、他の用途への転用により再生を図るなど、継続していく施設の有効活用に努める。
- ・施設の建替えにあたっては、その性能・用途に応じて必要な機能、規模、構造、コスト及びそれに基づく適正な施設寿命等を十分に精査するとともに、長期的な市民ニーズの変化に対応できるよう、スケルトン・インフィル等の工法を検討する。

方針2 予防保全による長寿命化

- ・適正な施設の保全を推進するため、計画的な保全による長寿命化とともに、近い将来想定される南海トラフ地震対策をはじめとする防災上の観点からの耐震性の確保、環境に配慮した建材や設備の活用、省エネルギー化、バリアフリー化など、施設機能の維持・向上を図る。

(ウ) 管理に関する基本方針

a. 点検・診断等の実施方針	・建築基準法他に定める基準に従い、施設の適正な管理に向けた取組を実施する。 ・安全性の確保と効率的な施設の保全に向けて、「施設保全マニュアル」を作成し、これに基づく点検、診断等を実施する。
b. 維持管理・修繕・更新等の実施方針（長寿命化・耐震化の実施方針）	・今後も継続していく施設については、これまでの不具合が生じてから修繕等を行う事後保全から劣化状況を把握し不具合が生じる前に修繕等を行う予防保全へと転換する。 ・施設の劣化状況等の情報を一元化し、継続していく施設については、優先順位をつけながら、質の向上と財政負担の平準化を図り、計画的に保全を行う。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画保全を実施することにより、耐用年数を延ばし、施設の長寿命化を図る。長寿命化を図ることで、建替えサイクルを遅らせ、将来の一定期間内の費用の総額を縮減する。</li> <li>・廃止となる施設であっても、存続期間までは延命化を図り、効率的かつ効果的な投資を行って一定の質を確保する。</li> <li>・耐震性を確保するための取組については、引き続き学校について進めるほか、各施設の老朽度を踏まえた残耐用年数に基づく緊急性、施設が担っている機能に基づく重要性や経済性等を考慮し、優先順位をつけながら計画的に進める。</li> </ul>
<p>c. 安全確保の実施方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全性の確保と効率的な施設の保全に向けて「施設保全マニュアル」を作成する。</li> </ul>
<p>d. 統合や廃止の推進方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の市有建築物の保有量を平成60年度までに30%以上削減することを目標とする。</li> <li>・長寿命化の上、財政制約を考慮した水準まで削減する。</li> <li>・本市の将来の人口動向や財政制約を考慮して設定する。</li> <li>・この目標値は、今後の財政収支や人口など、社会経済情勢の変化に応じて適宜見直しを行うこととする。</li> </ul>

- ・市営住宅の建替と耐震改修による耐震化の推進、管理戸数の見直し、エレベーターの設置等を計画的に進めるために策定した計画。

### (ア) 計画の役割

- ① 市営住宅の建替等を本計画に基づき、着実に進め、本計画終了時には耐震化率100%を達成する。
- ② 対象となる住宅の入居者に対して早い段階から説明を行うことによって、入居者の不安や生活への影響を軽減する。
- ③ 計画的に募集停止を行い、建替戸数を削減する。
- ④ 計画的に事業を進めることにより、事業費を削減するとともに、財政負担の平準化を図る。
- ⑤ 本計画に基づき、計画修繕を行う。そのことにより、無駄な支出を削減するとともに、適切な維持管理を図る。

### (イ) 廃止・建替・耐震改修の方針

#### ★住宅マスタープランと関係のある内容（抜粋）

##### ○廃止する住宅

- ・耐震性能に課題がある住宅の中で、他の地区と比べて募集割れが多く、規模が大きい地区の住宅、または、小規模な住宅で、近隣で移転先住宅が確保できる住宅については、建替えずに廃止する。

##### ○中層住宅の建替又は耐震改修

- ・中層住宅は、築年数が古いものが多く、また、全ての住宅でエレベーターが無いなど、バリアフリー性能に課題があり、さらに、敷地面積に対して活用している容積率に余裕があることから、原則として、建替えるものとする。

##### ○高層住宅の建替又は耐震改修

- ・建替又は耐震改修については、各々の工事費を残存年数で除した1年当たりの工事費が、経済的である方法を選択する。

##### ○余剰地売却

- ・事業完了後の余剰地については、原則として優良な住宅地になるよう民間に売却し、ファミリー世帯の定住、転入を図るなど、都市の体質転換を目指す。また、売却益は、本計画を含む公共施設マネジメント計画の取組みの財源として活用する。

住宅名	面積
浜つばめ改良住宅・浜つばめ住宅	約 8,400 m <sup>2</sup>
南武庫之荘改良住宅 1、2 号棟	約 8,200 m <sup>2</sup>
南武庫之荘住宅 1～5 号棟	約 8,100 m <sup>2</sup>
尾浜名月 14 号棟	約 1,200 m <sup>2</sup>
戸ノ内改良住宅 1 号棟	約 7,800 m <sup>2</sup>
口田中高層住宅の一部	約 4,100 m <sup>2</sup>
今北住宅 1～5 号棟	約 8,200 m <sup>2</sup>
常光寺北住宅・常光寺第 2 改良住宅	約 5,300 m <sup>2</sup>
西長洲住宅	約 4,200 m <sup>2</sup>

住宅名	面積
稲葉荘住宅	約 3,000 m <sup>2</sup>
神崎住宅	約 6,200 m <sup>2</sup>
神崎住宅駐車場	約 1,100 m <sup>2</sup>
水堂第 2 住宅、第 3 住宅	約 3,400 m <sup>2</sup>
上ノ島第 1 住宅、第 2 住宅、第 3 住宅	約 3,300 m <sup>2</sup>
上ノ島住宅駐車場	約 400 m <sup>2</sup>
高田住宅の一部	約 2,400 m <sup>2</sup>
合計	約 75,300 m <sup>2</sup>

#### (ウ) エレベーター設置の方針

##### ★住宅マスタープランと関係のある内容（抜粋）

###### ○エレベーター設置対象住宅

- ・原則として、新耐震基準に基づいて建設された片廊下型住宅 29 棟 859 戸にエレベーターを設置する。

#### (エ) 市営住宅建替等基本計画

##### ★住宅マスタープランと関係のある内容（抜粋）

###### ○全体計画

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

###### ○管理戸数の見直しに向けた取り組みについて

- ・本計画に基づき、計画的に募集停止を行うことや、民間住宅への移転を促進する等により、管理戸数を減らしていく。本計画期間において、1,632 戸を削減することとなり、本計画期間終了時の管理戸数は 15%減の 9,255 戸となる。
- ・さらに、本計画期間終了後においても、集約建替や廃止等に取り組み、公共施設マネジメント基本方針に沿って、30%以上の削減を目指す。

## ウ 尼崎市空家等対策計画

＜計画期間：H29～R3＞

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

### (ア) 空家等対策における原則

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

### (イ) 空家等対策の取り組み方針と推進するための施策

<b>方針1 所有者等の管理意識の向上</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等の管理意識の底上げを図るため、意識啓発や情報提供を推進する</li> <li>・法務や不動産等の関係団体と連携体制を構築し、相談体制を整える</li> </ul>	
(主な施策)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 空家等所有者の意識啓発・情報発信 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガイドブックや啓発チラシの作成・配布</li> </ul> </li> <li>b 空家等に関する相談体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等相談会の開催</li> <li>・空家講座の開催</li> </ul> </li> <li>c 関係団体との連携体制の確立 <ul style="list-style-type: none"> <li>・相互連携協定の締結など</li> </ul> </li> </ul>
<b>方針2 老朽危険空家等の管理不全対策の推進</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺への影響が大きい老朽危険空家等については、所有者による管理、改善を促し、改善がなされない場合は勧告、命令を行うなど指導を強化する</li> </ul>	
(主な施策)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a 勧告、命令措置の強化、行政代執行の実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・文書の送付による指導、必要に応じて代執行</li> </ul> </li> <li>b 老朽危険空家等の除却支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・除却費用の一部を補助</li> </ul> </li> <li>c 所有者不明空家対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理人制度の活用、国への働きかけ</li> </ul> </li> </ul>
<b>方針3 空家等の流通・利活用の促進</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・小修繕やリフォーム等を実施すると利活用が可能な空家等については、空家等の流通・利活用を図る</li> </ul>	
(主な施策)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a リフォーム・耐震化の支援の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅耐震改修工事費補助など</li> </ul> </li> <li>b 空家活用・流通支援専門家派遣 <ul style="list-style-type: none"> <li>・助言や提案を行う専門家の派遣</li> </ul> </li> <li>c 子育て・新婚世帯向け空家改修支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・購入時に必要となる改修への支援</li> </ul> </li> </ul>
<b>方針4 空家等の除却・建替え・跡地活用の促進</b>	



<p>・老朽化が著しく、リフォームに多額の費用がかかるなど、利活用が困難な空家等については、関係団体と連携しながら、除却・建替えの促進や除却した跡地の活用を図る</p>	
<p>(主な施策)</p>	<p>a 除却・建替え推進方策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在利用されていない空家等の除却・建替えを支援することにより流通・利活用を促進し、若年世帯の転入に繋がるような新たな施策を検討する。</li> </ul> <p>b 除却した空家等の跡地の活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災広場やポケットパークなど、地域コミュニティの場としての活用などの可能性について検討</li> </ul>
<p><b>方針5 事前対策による空家等発生抑制</b></p>	
<p>・居住住宅の所有者等への意識啓発や福祉部局・税務部局、関係団体などと連携した取り組みを検討・推進することで、空家等の発生を抑制する</p>	
<p>(主な施策)</p>	<p>a 税務部局と連携した取り組みの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の納付通知書送付に合わせた意識啓発</li> <li>・所有者変更申請に合わせた意識啓発</li> <li>・譲渡所得の特別控除の活用推進</li> </ul> <p>b 福祉部局と連携した取り組みの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や成年後見人の申請に係る相談者への啓発チラシの配布など</li> </ul>
<p><b>方針6 関係団体と連携した適正な管理の促進</b></p>	
<p>・所有者等の管理に関する意識啓発に加え、関係団体と連携して空家等管理支援の仕組みを整えるとともに、継続的に空家等の実態を把握することで、空家等の適正な管理を促進する</p>	
<p>(主な施策)</p>	<p>a 継続的な空き家等の実態把握</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等にかかる情報を継続的に把握して、データベース化する。</li> </ul> <p>b 空家等管理の支援体制・制度の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等管理事業者の紹介制度、ふるさと納税等を活用した空家等管理・除草などの制度創設を関係団体等と連携して検討</li> </ul>
<p><b>方針7 まちづくりによる取り組みの推進</b></p>	
<p>・接道条件を満たしていない空家等や権利関係が複雑なケースなどにおいては、街区単位など複数の建物をまとめて改善する方法の検討など、まちづくりの視点に立った取り組みを推進する</p>	
<p>(主な施策)</p>	<p>a 密集市街地解消に向けた施策との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・狭あい道路の拡幅整備</li> <li>・密集市街地の早期解消に向けた建替促進策等の検討</li> </ul> <p>b 非接道空家等の解消手法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地所有者や事業者が取得して敷地統合し、接道条件を確保するなど、空家と狭あい道路の解消をあわせて進めやすくする手法の検討</li> </ul>

※本計画については、基本的に住宅マスタープランと関係があることから、施策項目を全て掲載している

#### (4) 防災

##### ア 尼崎市耐震改修促進計画

＜計画期間：H28～R9＞

- ・市民の自己予防意識の高揚を図り、所有者自らによる旧耐震基準建築物の耐震化を計画的に促進するために策定した計画。

##### (ア) 基本的な取組方針

- 所有者等の取組を支援する施策を講じる
- 市有建築物について公共施設の最適化を目指す中で計画的に耐震化の取組を進める

##### (イ) 耐震化に向けた課題と施策の考え方

- 所有者等の防災意識の向上、費用負担の軽減、耐震改修後の効果の分かりにくさに対する取組等が引き続き課題であり、啓発、支援施策、事業者支援等の取組を進める。

##### (ウ) 住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

###### ○住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

- ・簡易耐震診断推進事業の推進
- ・住宅耐震改修促進事業の推進
- ・ひょうご住まいの耐震化促進事業の推進
- ・住宅耐震改修工事利子補給事業の周知
- ・バリアフリーリフォーム補助との連携
- ・中規模多数利用建築物耐震診断補助事業の推進

###### ○安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

- ・相談体制の整備
- ・耐震診断員の活用
- ・住宅改修業者登録制度の啓発

###### ○大地震時に備えた住宅・建築物に関する事前の予防策

- ・兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の加入促進
- ・地震時の住宅・建築物の総合的な安全対策の啓発
- ・被災建築物応急危険度判定体制の整備

###### ○地震発生時に通行を確保すべき道路

- ・県計画による沿道の建築物の耐震化の促進を図る必要のある道路の指定
- ・尼崎市地域防災計画に定める緊急輸送予定道路

###### ○優先的に耐震化を促進すべき建築物

- ・耐震診断が義務付けされた大規模多数利用建築物
- ・所管行政庁が必要な指示をすることができる中規模多数利用建築物（県計画における耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づく指定道路の沿道建築物（同項第2号に規定する通行障害

既存耐震不適格建築物に限る。)を含む。)や必要な指導及び助言をすることができる小規模多数  
利用建築物

(エ) 地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

- 地震ハザードマップの公開
- 情報提供の推進
- 地域の団体等との連携
- 関係団体等との連携

## イ 尼崎市地域防災計画

<計画期間：H30～>

- ・ 尼崎市地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、尼崎市の地域に係る災害対策全般について策定している。
- ・ 市域の災害予防、災害応急対策及び災害復旧等に関する事項を定め、市・指定地方行政機関・指定公共機関等の行う防災活動を総合的かつ計画的に実施することにより、災害による被害を軽減し、「安全で安心なまち・災害に強いまちづくり」の実現を目指す。

### (ア) 計画の基本的な考え方

#### 1. 防災・減災対策の推進

災害時の被害を最小化する「減災」の考え方を基本に、たとえ被災したとしても人命が失われないことを最優先とし、また、経済的被害ができるだけ少なくなるよう、さまざまな対策を組み合わせる。

#### 2. 自助・共助・公助が一体となって取り組む防災の推進

行政の対策「公助」には限界があることから、市民一人ひとりが自分の命や財産を自分で守る「自助」、地域で助け合う「共助」を適切に組み合わせた取り組みを推進する。

#### 3. 多様な主体の協働により立ち向かう防災の推進

市民や事業者、民間団体等の皆さまの多様な主体が相互に連携しながら、協働して防災の取り組みを推進する。また、障害者や高齢者、妊産婦等の要配慮者（災害時要援護者）の参画の促進や、防災対策に係る意思決定の場への女性参画を推進する。

### ★住宅マスタープランと関係のある取組み内容（抜粋）

#### ○建築物の耐震性を向上する

- ・ 新耐震基準施行（昭和 56 年）以前に着工された公共建築物のうち、災害救助の拠点となる施設や避難・救援に必要な施設を抽出し、必要に応じて耐震診断などを行い、補強・補修に取り組む。
- ・ 民間建築物は、建築基準法の特例措置や融資・税制等の優遇措置を講じ、耐震改修を円滑に進める。また、新耐震基準施行以前に着工された建築物については、耐震診断の普及・啓発を行うとともに、補助制度による耐震診断等の促進を図る。

#### ○住宅対策活動を行う（住宅対策計画）【風水害応急対策、地震・津波災害応急対策】

##### a 応急仮設住宅を整備する（災害救助法による実施基準）

- ・ 応急仮設住宅は、住宅が全焼、全壊、または流失により滅し、自らの資力では住宅を確保できない方を収容するための住宅である。入居の基準は、災害の規模に応じて知事または市長が定める。

##### b 住宅応急修理を行う（災害救助法による実施基準）

- ・ 災害のために住家が半焼し、または半壊して、自らの資力では応急修理することができない方に対して、住宅の応急修理を行う。

## ウ 尼崎市密集市街地整備・改善方針

- ・大地震等災害時に危険性の高い密集市街地について、基礎的安全性の確保や防災性の向上などを図る必要があることから、今後、このような密集市街地について、効率的・効果的で着実な整備・改善を進めていくための策定した方針。

### (ア) まちづくりの方向性

- ・密集市街地において、地震時等における防災性の向上を図るとともに、良質な住宅の供給や良好な住環境の整備を図り、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせるまちを目指す。

- |                                   |
|-----------------------------------|
| ① 防災性の向上 ⇒ 「誰もが安全・安心して暮らせるまち」     |
| ② 良質な住宅の供給 ⇒ 「ゆたかな居住空間のあるまち」      |
| ③ 良好な住環境の形成 ⇒ 「ゆとりとうるおいのあるまち」     |
| ④ 地域防災コミュニティの構築 ⇒ 「地域力を生かした防災のまち」 |

### (イ) 整備・改善の基本的な考え方

- ・地域の特性に応じた整備・誘導手法の活用
- ・住民主体のまちづくり
- ・延焼危険性の高い密集市街地の優先的整備
- ・修復型のまちづくり

### (ウ) 住民主体のまちづくりのための仕組み及び基本ルール

- ・地元意欲の高い地区からの整備・改善の取組み
- ・住民発意による話し合いの場の設置
- ・地元住民の意向を反映した「整備計画」等の策定
- ・ソフト・ハード両面からの整備・誘導手法の活用

### (エ) 密集市街地（緊急密集市街地以外）

- ・基盤が十分に整備されておらず、木造建築物が密集している市街地

#### 9 町丁目 78.47ha

No.	コード	町丁目名称	地区面積 (ha)	備考（防災上の位置付け）	
				防災街区整備方針	既存密集地区
1	1371	蓬川荘園	1.01	—	—
2	2751	潮江1丁目	3.74	防災再開発促進地区	潮江北
3	2752	潮江2丁目	14.51	防災再開発促進地区	潮江北（一部）
4	2763	浜3丁目	7.10	課題地域	—
5	2873	長洲本通3丁目	4.27	課題地域	—
6	3721	大庄西町1丁目	14.64	課題地域	—
7	3722	大庄西町2丁目	11.28	課題地域	—
8	4841	塚口本町1丁目	11.16	課題地域	—
9	4843	塚口本町3丁目	10.76	課題地域	—

(オ) 緊急密集市街地

- ・密集市街地の中でも特に細街路が多く、基盤が十分に整備されていない上に、木造建築物の密集度が高いため延焼危険性が高い市街地

11 町丁目 44.70ha

No.	コード	町丁目名称	地区面積 (ha)	備考（防災上の位置付け）	
				防災街区整備方針	既存密集地区
1	1491	東桜木町	2.83	課題地域	—
2	1501	西桜木町	2.07	課題地域	—
3	1511	汐町	2.04	課題地域	—
4	1544	西本町北通4丁目	0.59	課題地域	—
5	1545	西本町北通5丁目	0.77	課題地域	—
6	1731	西大物町	3.03	課題地域	—
7	2731	下坂部1丁目	8.04	防災再開発促進地区	潮江北
8	2753	潮江3丁目	6.17	防災再開発促進地区	潮江北
9	2792	今福2丁目	7.62	防災再開発促進地区	杭瀬北
10	2821	杭瀬寺島1丁目	4.81	防災再開発促進地区	杭瀬北
11	2862	長洲中通2丁目	6.73	課題地域	—

(カ) 緊急密集市街地のなかでも、特に整備・改善の必要性が高い重点密集市街地

- ・「緊急密集市街地」の中でも、特に延焼性が高いため危険であり、整備・改善の必要性が高い地区。
- ・優先的に整備・改善の取組みを進めていく。

3地区 12町丁目 60.29ha

No.	地区名	面積
1	下坂部1丁目、潮江1～3丁目、浜3丁目⇒「潮江地区」	39.56 ha
2	今福2丁目、杭瀬寺島1丁目⇒「杭瀬地区」	12.43 ha
3	東桜木町、西桜木町、汐町、西本町北通4・5丁目⇒「開明地区」	8.30 ha

## (5) 福祉

### ア あまがさきし地域福祉計画

＜計画期間：H29～R3＞

- ・社会福祉法第107条の規定に基づく、市町村地域福祉計画にあたる計画。

#### (ア) 基本理念

だれもがその人らしく安心して暮らせる地域福祉社会の実現を目指して

#### (イ) 基本目標と施策の展開方向

<b>1. 「支え合い」を育む人づくり</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・少子高齢化の進展や社会経済システムが発達してきたことを背景に、市民一人ひとりが地域社会の一員としてまちづくりに関わろうとする意識や支え合いの意識が低下し、地域のつながりの希薄化が広がっている。</li><li>・こうした状況は、住民同士の無関心を生み、また無関心は社会的孤立や社会的排除を生み出す一つの要因にもなる。</li></ul>	
施策の展開方向	a 福祉学習の推進 b 地域福祉活動の担い手の発掘・育成・支援 c 地域福祉活動を支援する人材の育成
<b>2. 多様な主体の参画と協働による地域づくり</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・地域では多様化・複雑化した生活福祉課題が増えている一方で、地域福祉活動の担い手不足が課題となっており、これまで以上に地域福祉に取り組む市民や団体の連携の必要性が高まっている。</li><li>・身近な地域で支え合うための地域福祉活動の活性化を図るために、活動に必要な情報提供を行うとともに、多様な主体が学び、話し合い、協働するための場づくりを進める。また、多様な活動主体や分野を超えた専門機関が連携して、地域と協働しながら取り組むための地域、専門機関、市の重層的なネットワークを構築するなど、多様な主体の参画と協働による地域づくりを進める。</li></ul>	
施策の展開方向	a 地域を支えるネットワークづくり b 地域での見守り・支え合いの充実 c 多様な手法による地域福祉活動の推進 d 社会福祉法人、企業、NPO等による地域貢献の推進
<b>3. 誰もが安心できる暮らしを支える基盤づくり</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・様々な福祉ニーズに対応する公的なサービスや相談機関は充実してきたものの、制度の狭間において支援が届かない人、社会的孤立や社会的排除の状態にあることで支援に結び付かない人への対応が課題となっている。</li><li>・支援の必要な人を早期に発見・把握し、支援を必要とする人が必要なサービスを適切に受けられるよう公的サービスによる総合的・包括的な支援とともに、身近な地域における相談支援体制を含めた重層的な支援体制の構築を行います。</li></ul>	
施策の展開方向	a 包括的・総合的な相談支援体制の充実 b 権利擁護の推進 c 適切な福祉サービスの提供と情報利用の推進 d 要配慮者（災害時要支援者）支援の推進 e 安全・安心に暮らせる環境整備

## ★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

### ○多様な主体の参画と協働による地域づくり

#### a 地域を支えるネットワークづくり

- ・地域を支える重層的なネットワークの構築に向けて、市社会福祉協議会の体制の強化に向けた支援を行うとともに、市と市社会福祉協議会が連携しながら取り組む。
- ・引き続き、身近に感じる圏域において地域住民が自主的に「子育て」「高齢者等の見守り」などのテーマを継続的に話し合う場の構築を支援する。

#### b 地域での見守り・支え合いの充実

- ・訪問型の高齢者等の見守り活動とともに、通い型の住民同士の顔の見える関係づくり（仲間づくり）や閉じこもり予防、介護予防や地域での見守り、支え合いを目的とした、誰もが気軽に立ち寄る交流スペースとなる高齢者ふれあいサロンなど、地域の特性に合わせた多様な高齢者等の見守り、支え合いを進める。
- ・子どもに寄り添いながら、地域のつながりの場にもなる食を通じた居場所・交流の場などの取り組みが一層広がるよう検討する。
- ・こうした地域の居場所が、世代を超えて、また課題を抱えた当事者も含めて交流できる居場所に発展するよう、取り組みを進める。

#### c 多様な手法による地域福祉活動の推進

- ・ソーシャルビジネスの担い手が数多く集まり、生まれ育っていく環境づくりを進めるための支援策を検討する。

### ○誰もが安心できる暮らしを支える基盤づくり

#### a 安全・安心に暮らせる環境整備

- ・防犯力の高い地域コミュニティづくりを目指して、普段の散歩等、市民それぞれの日常生活の中で気軽に参加できる防犯活動等の取り組みを進める。
- ・ひったくりだけでなく、その他の街頭犯罪防止や安全・安心を確保する観点から、防犯カメラの設置効果について検証を行い、今後のあり方について検討を進める。
- ・引き続き、快適に安心して住み続けられる住宅・住環境の整備を促進するとともに、放置自転車の対策など、誰もが暮らしやすい環境整備に取り組む。



- ・ 今後の高齢者を取り巻く社会環境の大きな変化に総合的に対応し、高齢者の保健福祉施策と介護保険事業を円滑に進めていくために策定。

(ア) 基本理念

高齢者が尊厳を持ちながら、  
安心して多様な暮らし方を選択できる地域社会の構築

(イ) 基本目標

a. 高齢者の尊厳の確保と権利擁護	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自己決定権の尊重と権利擁護の推進</li> <li>・ 認知症の人と家族の支援施策の推進</li> </ul>
b. 健康づくりと介護予防の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活習慣の改善と疾病予防、健康増進</li> <li>・ 介護予防施策の推進</li> <li>・ 重度化防止施策の推進</li> </ul>
c. 高齢者の状態やニーズに応じた生活支援サービスの充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な高齢者福祉サービスの利用促進</li> <li>・ 在宅生活への支援の充実</li> <li>・ 在宅を支える施設サービスの確保</li> <li>・ 高齢者にやさしい住宅の整備促進</li> </ul>
d. 多様な専門機関や団体などによる支援体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域包括支援センターによる高齢者支援の推進</li> <li>・ 保健・医療・介護・福祉等の連携の推進</li> <li>・ 民間団体等との協働の推進</li> </ul>
e. 助け合い、支え合いの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活支援サービス体制整備の推進</li> <li>・ 地域における高齢者の見守り活動の推進</li> <li>・ 地域の福祉力を高める活動の促進</li> <li>・ ボランティア活動等の促進</li> </ul>
f. 生きがいづくり、社会参加の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者の経験・知識・技能の発揮</li> <li>・ 生きがいづくりへの支援</li> </ul>
g. 高齢者・介護者を支える介護保険サービスの充実と適切な運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 介護保険サービスの充実と質の向上</li> <li>・ 介護給付適正化に向けた取組の推進</li> <li>・ 被保険者等への支援の充実</li> </ul>

★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

○在宅を支える施設サービスの確保

- ・ 今後も、養護老人ホームへの適切な入所措置を行う。
- ・ ケアハウスへの運営補助を継続し、利用者の処遇向上に努める。

a 養護老人ホーム

- ・ 65歳以上の高齢者で、環境上の理由及び経済的理由により、居宅において養護を受けることが困難な人の安全な生活を確保するため、今後も、運営主体と連携を密にし、入所措置を行う。

## b ケアハウス（軽費老人ホーム）

- ・補助金の交付による運営補助を継続し、ケアハウスの健全な育成と利用者の処遇向上を図るとともに、今日的観点から今後の現存施設の果たすべき役割等について整理、検討を行う。

## ○高齢者にやさしい住宅の整備促進

- ・高齢者が望む場所で安心して自立した生活を送ることができるよう、安全性、快適性、利便性及び経済性に配慮した高齢社会に対応する住宅の整備を推進する。
- ・高齢者の在宅生活を支援し、住み慣れたわが家で安心して生活が送れるよう、住宅改造に関する指導・助言などの居住環境の改善に必要な支援を行う。

## a 災害復興公営住宅の高齢者への支援

- ・災害復興公営住宅等のシルバーハウジングに生活援助員（L S A）を派遣し、単身高齢者等の在宅生活を支援する。

## b マイホーム借り上げ制度

- ・「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が実施する、50歳以上の人のマイホームを最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度について引き続き周知を図る。

## c 分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業

- ・高齢者等が住み慣れた住宅で安心して自立した生活を送るため、分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費の一部助成を今後も実施する。

## d サービス付き高齢者向け住宅

- ・高齢者の増加に伴い、今後もサービス付き高齢者向け住宅の増加も見込まれることから、引き続き、関係部局と連携し、施設の登録基準はもとより、適切なサービスが安定・継続して提供されるよう事業者への指導・監督を行う。

## e 高齢者向けグループハウス運営事業

- ・24時間ケア付きの施設機能の効果的な活用に向けて、引き続き今後のあり方等について検討を重ねるとともに、より効率的な施設運営に努める。

## f 住宅改造の支援

- ・段差の解消等の住宅改造は、高齢者等の生活環境の向上につながるとともに、介護者の介護負担の軽減にもつながることから、引き続き、制度の周知を行い利用促進を図る。

## ○地域における高齢者の見守り活動の推進

### a 高齢者等見守り安心事業

- ・見守り活動実施地区の新規立ち上げを段階的に広げるために、市社会福祉協議会独自で、見守り活動を行う単位福祉協会等への支援を行っており、こうした市社会福祉協議会の取組と連携し、見守り活動を推進する。
- ・見守り活動は高齢者のみならず、子どもや障害のある人など、すべての人に対して必要なものであり、地域の安全・安心の確保につながることから、見守り活動の必要性について、積極的に市民に周知・啓発する。

## ○介護給付適正化に向けた取組の推進

### a 住宅改修等の点検

- ・事前申請等において、ケアマネジャーや施工業者から動作確認のチェックを行うとともに、標準価格等の確認を行う。また、必要に応じて現地調査等を実施する。
- ・利用者及びケアマネジャー、施工業者等に、利用者の身体状態から現に必要な改修のみを行う意識を持っていただくとともに、利用者の状態にそぐわない不適切または不要な住宅改修が行われないよう助言指導に取り組む。

## ウ 尼崎市障害者計画・障害福祉計画

＜計画期間：H30～R2＞

- ・本市の障害者施策全般にかかわる基本理念や重点課題、各施策の方向性や目標・指標などを定めた「尼崎市障害者計画」と、必要な障害福祉サービス及び相談支援等の提供体制の確保や目標値などを定める「尼崎市障害福祉計画」。

### (ア) 基本理念

誰もがその人らしく、自立して安心して暮らすことができる共生社会の実現

### (イ) 重点課題

- ・必要な支援を受け、身近な地域で暮らすことができる環境づくり
- ・生きがいを持って自分らしく暮らすことができる環境づくり
- ・共に支え合い、安心して暮らすことができる環境づくり

### (ウ) 施策

#### ★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

#### ○基本施策5 生活環境、移動・交通

##### a. 住宅の確保等

- ・グループホームの整備については、利用ニーズ等の把握に努めるとともに、国の補助制度を活用することで、整備の促進を図ります。また、必要な時に長期・短期の利用ができ、緊急の対応や相談等にも応じることができる「地域生活支援拠点等」の整備に取り組みます。
- ・グループホームの利用者が安心して生活できるよう、消防法等の基準に適合させるための改修や設備設置など施設整備に対する支援を行います。
- ・市営住宅の入居者募集時に、障害のある人への優先枠を確保します。
- ・障害のある人の賃貸住宅への入居支援として、ひょうごあんしん住宅ネット等の活用の促進を図ります。

##### b. 住宅のバリアフリー化

- ・市営住宅を建替える際には、バリアフリー化の対応を図ります。また、既設の市営住宅のうち新耐震基準に適合する中層片廊下型住宅を対象に段階的にエレベーターの設置を進めます。
- ・障害のある人の日常生活上の便宜を図るため、日常生活用具の給付及び住宅改修に対する支援を行います。

## 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＞

- ・次代の社会を担う子どもが健やかに生まれ、かつ育成される社会環境の整備を図ることを目的とする次世代育成支援対策推進法第8条に基づく市町村行動計画として、子どもに関する施策を総合的・計画的に推進する計画。

### （ア）基本理念

子どもの笑顔が輝くまち あまがさき

### （イ）基本的な視点

- ・子どもの主体性の尊重
- ・家庭の子育て力が高まる支援
- ・協働による取組みと社会全体による支援

### （ウ）目標

#### 目標 1 子育てを楽しむ家庭環境づくり

施策（取組みの方針）

- （1）安全に安心して生み育てるための支援
- （2）家庭の子育て環境の充実に向けた支援

#### 目標 2 すべての子どもが健やかに育つ環境づくり

施策（取組みの方針）

- （1）社会的支援を必要とする子ども・家庭への支援
- （2）地域で子育てを支えるための支援

#### 目標 3 豊かな心と生きる力をはぐくむ環境づくり

施策（取組みの方針）

- （1）学校教育の充実に向けた取組み
- （2）青少年健全育成のための支援

### （エ）施策

#### ★住宅マスタープランと関係のある施策（抜粋）

##### ○安全に安心して産み育てるための支援

##### a. 子育てしやすいまちに向けた取組み

- ・子育てや地域の見守り等をテーマとした地域活動などにより、安全・安心な地域社会の形成を促進する。
- ・地域や警察、防犯協会等の関係機関と連携し、街頭犯罪の防止に向けて取組むとともに、市民に対する防犯意識の醸成のための啓発活動を行い、子どもの犯罪被害の防止に取組む。
- ・子ども・子育て家庭が安全に生活できるよう、子どもに対する防犯や交通ルールを身に付けるための啓発活動を、警察・防犯協会・交通安全協会・地域・学校・家庭などとの連携・協力体制を強化しながら推進する。

## (6) 環境

### ア 尼崎市環境基本計画

＜計画期間：H25～R5＞

- ・ 尼崎市の環境をまもる条例に基づく「良好な環境の確保に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための基本的な計画。
- ・ また、本市の環境政策に関する総合的な計画であり、本市の最上位計画である尼崎市総合計画の理念や目標を環境面から実現するための計画。

#### (ア) 目指す環境像

市民一人ひとりのライフスタイルの変革や、環境関連産業の活性化などを進め、市内のあらゆる場で環境が活きづく持続可能なまちを目指すため、本計画の目指す環境像を次のとおり定める

### ECO未来都市 あまがさき

#### (イ) 環境への想いを実現するための3つの視点と目標

##### ＜生活・生存の基盤を確保する＞

環境問題に長く取り組んできた経験を踏まえ、限りある資源や暮らしの基本となる安全で快適な環境を守り、次の世代に引き継いでいくために4つの目標を定める。

- 目標1：低炭素社会の形成
- 目標2：循環型社会の形成
- 目標3：安全で快適な生活環境の保全
- 目標4：多様な生き物の生息環境の保全

##### ＜尼崎らしさを活かしながら取り組む＞

高度なものづくり技術の蓄積や産業の集積を活かし、複雑化する環境問題に対して様々な分野の取組を組み合わせながら取り組んでいくための目標を定める。また、目標1から目標4までを市民生活や事業活動の中で効率的・効果的に進めていくために経済的な観点からの取組を進めていく。

- 目標5：環境と経済の共生

##### ＜市民・事業者・市がそれぞれの役割を果たす＞

市民・事業者・市の各主体が目標1から目標5までを達成するためにそれぞれ、または連携して取り組むための目標を定める。

- 目標6：環境意識の向上・行動の輪の拡大

#### ★住宅マスタープランと関係のある取組み内容（抜粋）

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す	施策 a	環境に配慮した生活様式や事業活動についての意識啓発 ・ 二酸化炭素排出量の削減につながる市民や事業者の自発的な行動を促すため、情報提供などを通して意識啓発を行う。
	施策 b	環境にやさしい住まい・省エネ製品などの普及促進 ・ 二酸化炭素排出量の削減に向け、環境にやさしい住宅の供給や既存建築物に対する省エネ製品（空調や照明、給湯器など）の導入、省エネ改修を進めるとともに、補助制度などについての情報提供を行う。

取組の方向性② エネルギーを効 率よく使う	施策 a	再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用促進
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太陽光や太陽熱などの再生可能エネルギーの活用を進めるとともに、工場などから発生する廃熱などの未利用エネルギーの活用についても検討する。</li> <li>・ 住宅や工場などにおける再生可能エネルギー設備の導入を促すため、国や県の制度の周知や金融機関と連携した支援などを行う。</li> </ul>
	施策 b	自動車による環境負荷を低減させる交通環境の整備
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車は二酸化炭素の主な発生源の 1 つです。公共交通機関や自転車の利用、エコカー（低公害車）への買い替えなど、環境にやさしい交通手段への転換を促す。</li> <li>・ 歩行者にやさしい道路環境の整備や自転車走行空間の環境改善を進める。</li> </ul>
	施策 c	エネルギー管理の観点を活かしたまちづくりの推進
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ エネルギーの創出・蓄積・融通ができるようなまち（スマートコミュニティ）の形成を進める</li> </ul>

- ・「環境モデル都市」として、本市が掲げるCO2の削減目標と平成26年度からの5年間で具体化を図る取組をとりまとめたもの。

**(ア) 目的と基本方針**

- ・市民や事業者と力をあわせ、「ECO 未来都市 あまがさき」の実現に向け、3つの基本方針に基づき行動する。
- ・また、この過程で創出される低炭素で新しい「産業都市の発展モデル」や「快適な都市生活モデル」などの先導的なモデルを内外に示していくことにより、国内外における低炭素社会の構築に貢献する。

【基本方針1】「高い技術力・生産力」を活かす  
～ 経済成長とCO2削減が両立する産業都市の発展の実現を目指して～

【基本方針2】「コンパクトな市域・機能集積」を活かす  
～ 環境と人にやさしく、快適な都市生活の実現を目指して～

【基本方針3】「市民や事業者の高い協働意識」を活かす  
～ 市民、事業者との協働によるECO 未来都市の実現を目指して～

**★住宅マスタープランと関係のある取組み内容（抜粋）****○快適で暮らしやすい低炭素まちづくりの推進****a 低炭素で快適・良質な都市環境の整備**

- ・省エネ型の快適で良質な建築物を普及させ、都市環境の向上を図る。2014年度から、住宅の開口部の断熱性能の向上や、創エネ機器の導入などを支援し、省エネ性能を向上させるリフォームを促進する。

**b 尼崎版スマートコミュニティの構築**

- ・ディベロッパーやエネルギー事業者等と連携し、太陽光発電や燃料電池、コジェネレーションシステムなどの創エネルギー機器や蓄電池、MEMS、HEMS等の装備のほか、高断熱化や長寿命化、リサイクル材の積極利用による環境配慮型住宅の建設を進める。
- ・それらの環境配慮型住宅を、高圧一括受電とスマートメーター、デジタルサイネージ等を整備することで連系させ、スマートコミュニティを構築し、街区全体でのデマンドレスポンスの実現を目指す。
- ・スマートコミュニティにおいては、エネルギー対策だけでなく、風の通り道を考慮した建物配置や、ビオトープの整備などによるクールスポットや癒しの空間を創出し、地域コミュニティの「社会や生活の豊かさ」の実現を目指す。

**c 水・緑による快適な都市空間の創出**

- ・市内に存在する多数の河川や運河、緑はアメニティ機能に加え、身近な自然体験の場としても有効である。これら水・緑を活用し、潤いのある快適な都市空間を創出する。

- ・総合計画においては、尼崎市として実現に向け取り組んで行く、市民、事業者と行政とで共有していきたい「ありたいまち」の姿を、まちづくり構想に示すとともに、基本計画において、その「ありたいまち」の実現に向けて「16 施策」に分類した取組の方向性を示している。
- ・それらの、総合計画で取り組む方向性は、国際社会全体の開発目標である SDGs の目指す 17 の目標とスケールは違うものの、その目指すべき方向性は同様であることから、総合計画の推進を図ることで SDGs の目標達成にも資するものとする。
- ・そのため、SDGs の 17 の目標の視点から、総合計画の施策体系や取組の整理を進め、「尼崎版 SDGs」としてとりまとめたもの。

### ★住宅マスタープランと関係のある取組み内容（抜粋）

#### すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する

安全で清潔な水へのアクセスは住民の日常生活を支える基盤である。水道事業は自治体の行政サービスとして提供されることが多く、水源地の環境保全を通して水質を良好に保つことも自治体の大事な責務である。

##### 生活環境の保全

環境監視等の実施

##### 都市基盤の整備・維持による安全で快適なまちの創出

河川、水路及び上下水道施設等の適正管理

#### 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進、およびイノベーションの拡大を図る

自治体は地域のインフラ整備に対して極めて大きな役割を有している。地域経済の活性化戦略の中に、地元企業の支援などを盛り込むことで新たな産業やイノベーションを創出することにも貢献することができる。

##### 時代の変化に即した産業の振興

創業支援オフィス「アビーズ」の設置、長期実践型インターンシップの実施ソーシャルビジネスを含む創業支援

##### 都市基盤の整備・維持による安全で快適なまちの創出

都市基盤の計画的・効率的な整備・改修・更新による長寿命化等

#### 包括的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市および人間居住を実現する

包括的で、安全な強靱で持続可能なまちづくりを進めることは首長や自治体行政職員にとって究極的な目標であり、存在理由そのものである。都市化が進む世界の中で自治体行政の果たし得る役割は益々大きくなっている。

##### 地域における防災体制の充実支援

要配慮者支援

##### 生活環境の保全

環境監視等の実施

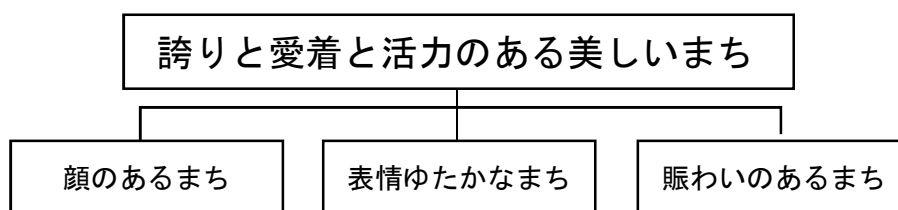
##### 都市基盤の整備・維持による安全で快適なまちの創出

地域の実情に即したバスネットワークを中心とする公共交通サービスの充実



- ・都市美の形成を推進し、誇りと愛着と活力のある美しいまちを実現するために、景観法に基づく景観計画として策定。
- ・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。
- ・また、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。

#### (ア) 基本理念と基本目標



#### (イ) 基本的考え方

「まちなみ景観」…まとまりのある景観の広がりであり、土地利用や地域の特色によって、用途地域による景観累計、地区計画（形態意匠制限を定めている地区）、歴史的景観を備えた地域に分類

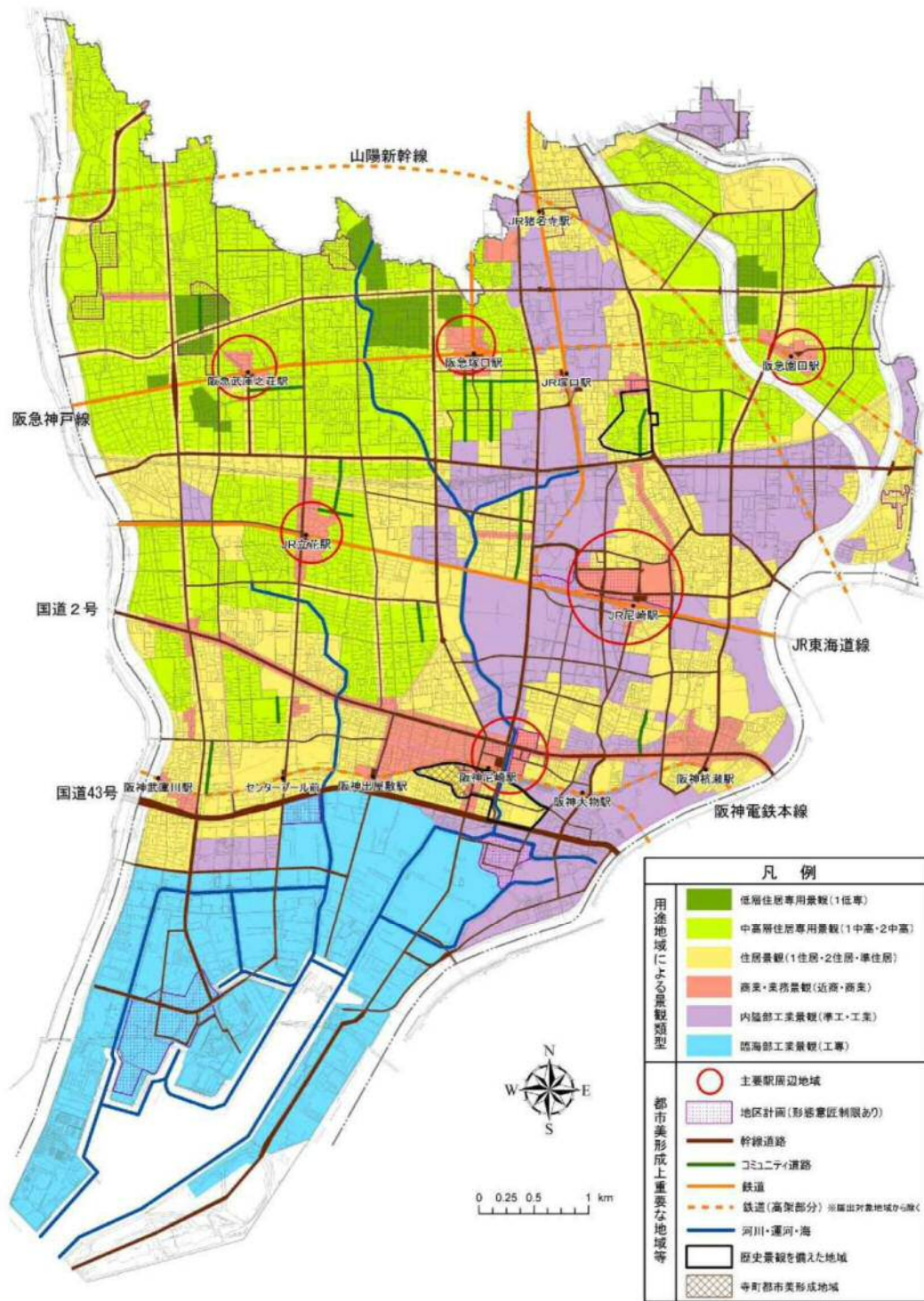
「まちどおり景観」…つながりのある景観が連続的に展開するもの。都市の骨格である都市軸の景観であり、幹線道路等沿道、鉄道沿線、市街地内河川・運河・海岸沿いがこれにあたる

「まちかど景観」…周囲からきわだった景観を呈する拠点であり、都市や地域のシンボルといえるものである。人びとが多く集まる地点や地域を特徴づける施設などの景観であり、主要駅周辺地域、都市美形成建築物、公共建築等

#### (ウ) 景観類型と都市美形成上重要な地域等

○景観類型と都市美形成上重要な地域等をそれぞれ設定し、各景観の基本方針と、都市美誘導基準（建築物の配置形態、建築物の意匠、外構）を定めている。

# ■都市美形成計画図



- ・「都市緑地法」によって定められた都市における緑のまちづくりに関する計画で、市民・事業者・行政が協力して緑を保全したり緑づくりを進めるために、その目標や取り組みなどを定めるものとして策定。

(ア) 緑の将来像

<p>「人が育ち、互いに支えあうまち」の緑</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の緑を舞台に、人が集い様々な活動が行われ、交流が生まれている。</li> <li>・緑の中で、子ども達が元気よく駆け回っている。</li> <li>・緑位に関心を持つ人が増え、子どもからお年寄りまで、様々な人が参加・協力して、地域の緑のまちづくりに取り組んでいる。</li> </ul>
<p>「健康、安全・安心を実感できるまち」の緑</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園や河川・水路沿いの遊歩道などを利用した散策・ウォーキングやレクリエーション、緑の癒し効果などで市民の心身の健康・体力凶審が図られている。</li> <li>・災害時の一時避難地や避難経路が確保され、延焼や被害の拡大を防止する緑が充実し、災害に強いまちとなっている。</li> <li>・緑の活動を通じて地域の絆が深まり、地域で見守る安心・安全なまちとなっている。</li> </ul>
<p>「地域の資源を活かし、活力が生まれるまち」の緑</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・縁を通じてまちの魅力が広く市内外に知られ、多くの人が市内を訪れている。</li> <li>・市の顔となる駅前や幹線道路沿いでは魅力ある花や縁があふれ、市内外の多くの人が魅力を感じるまちになっている。</li> <li>・商店街や住宅地、臨海部の工業地など、それぞれに特色ある緑がまちを彩り、身近に四季を感じるができる。</li> </ul>
<p>「次の世代に、よりよい明日をつないでいくまち」の緑</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・きれいな空気、水に囲まれ、快適で潤いのある縁豊かなまちとなっている。</li> <li>・身近な縁や水辺で、植物や鳥、昆虫、魚などの生き物や、多様な植物がみられる。</li> <li>・多様な主体により、緑が守り育まれ、美しく誰もが快適に利用できる場となっている。</li> </ul>

(イ) 基本目標

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>① 多様な主体が関わり、みんなで緑のまちづくりを進める</li> <li>② 暮らしや様々な活動、まちづくりに緑を活かす</li> <li>③ まちの緑を守り育て、次世代へ引き継ぐ</li> <li>④ 工夫して新たな緑づくりを進める</li> </ol> |
|---|

★住宅マスタープランと関係のある取組み内容（抜粋）

**取組み4-2：地域に点在する緑をつなげるために、公有地、民有地に関わらず、緑化支援制度などを活用しながら、あらゆる手段で身近な緑づくりに取り組む。**

- ・市民・事業者に対し、多様な緑づくりの手法や、緑化以外の制度も含めたまちづくりに関する多様な支援制度について情報提供を行うとともに、新たな制度の構築についても検討する。
- ・開発事業を行う事業者に対し、法令などによる緑化の指導を行い、積極的な緑づくりを誘導する。
- ・公共施設の整備や建て替えにおいては、既存樹木の活用や駐車場などの敷地内の緑化、建築物の側面や屋上の緑化など、多様な手段による緑づくりを進める。
- ・身近な公園が不足している地域では、公園をはじめとする緑の整備に努める。



尼崎市住宅マスタープラン  
magasaki  
ousing  
asterplan

# 2011

- 概要版 -

平成23年3月

尼崎市

## 目 次

○住宅マスタープランとは -----	1
○位置づけ -----	1
○計画期間 -----	1
○住まいを取り巻く社会・経済の潮流 -----	2
○尼崎市の住まい・まちづくりの現状 -----	2
○尼崎市の住まい・まちづくりの課題 -----	4
○「基本理念」・「住まい・まちづくりの目標」 -----	5
○目標の実現に向けた取組の方向性 -----	6
○尼崎市住宅マスタープラン 2011 施策体系 -----	11

## 住宅マスタープランとは

平成 18 年 6 月に国民の豊かな住生活の実現を図るための「住生活基本法」が施行され、「住宅の量の確保」を図る従来の計画体系から、国民の「住生活の質の向上」を図る計画体系に大きく転換しました。

このような流れを踏まえるなか、尼崎市における豊かな住生活の実現に向けた基本目標や施策の再構築を行うため、新たな住宅マスタープランを策定し、効果的な住宅施策の推進を図ります。

## 位置づけ

「住生活基本法」に示された新しい流れを踏まえるなか、尼崎市における住宅政策の基本方向を示すとともに、市民、事業者、行政など、本市の住まい・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位置づけます。

## 計画期間

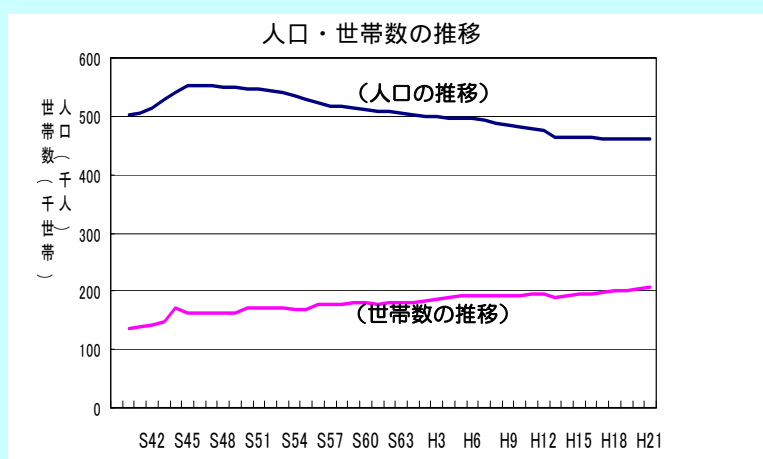
本マスタープランの計画期間は、前計画を引き継ぎ、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化、計画の進捗状況の点検などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

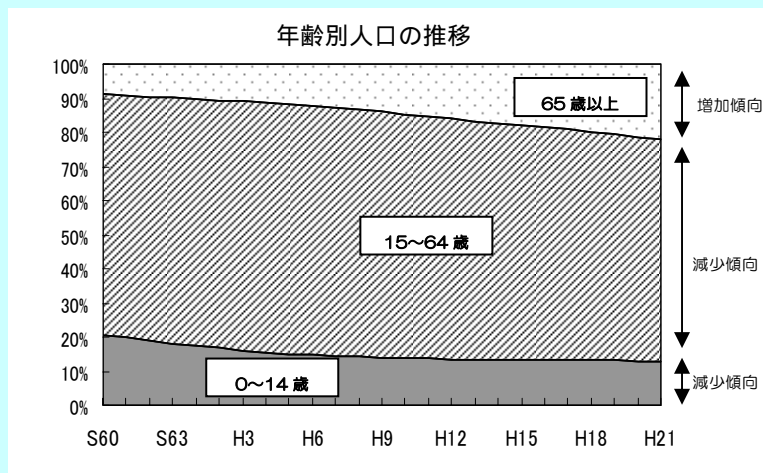
## 住まいを取り巻く社会・経済の潮流

少子高齢化のさらなる進展	ライフスタイルの多様化
安全・安心への関心の高まり	地域におけるコミュニティの重要性の再認識
低炭素社会への取組強化	効率的・効果的な施策展開
地方分権の推進	市民参画による活動の高まり

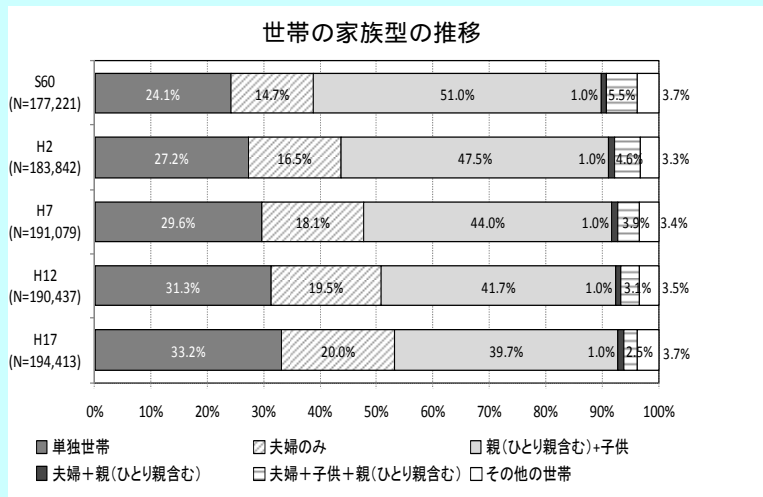
## 尼崎市の住まい・まちづくりの現状



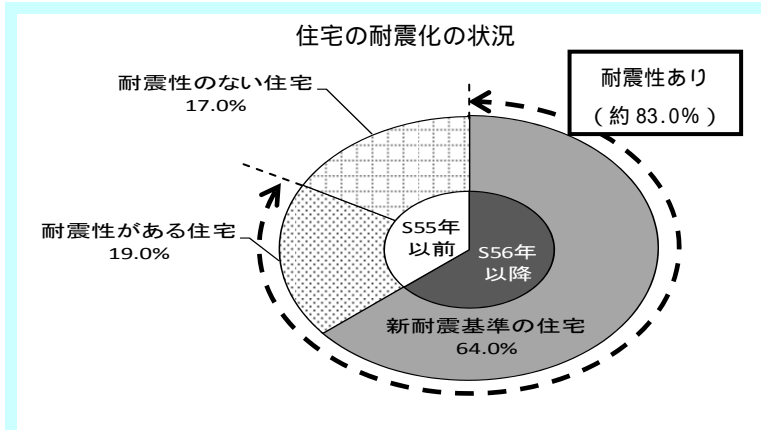
尼崎市の人口は、昭和 46 年にピークをむかえ、その後は減少傾向にあります。また、世帯数は微増傾向にあり、世帯人員は減少傾向にあります。



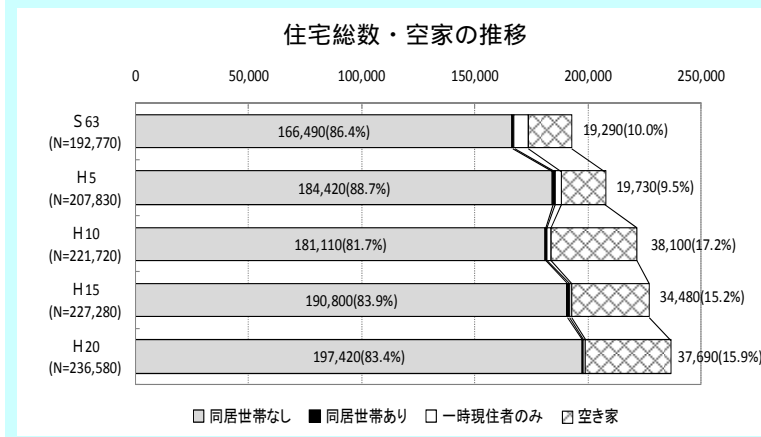
14 歳以下の年少人口の割合が減少し、65 歳以上の高齢者の割合が増加する傾向にあります。  
15~64 歳の生産年齢人口の割合は、平成 7 年までは増加していましたが、近年では減少傾向にあります。



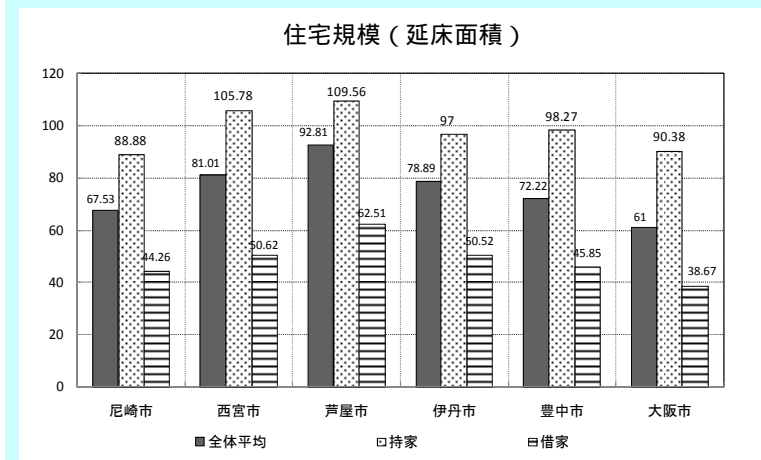
「単独世帯」及び「夫婦のみ」の割合が年々増加しており、「親+子供」及び「夫婦+子供+親」が減少傾向にあります。



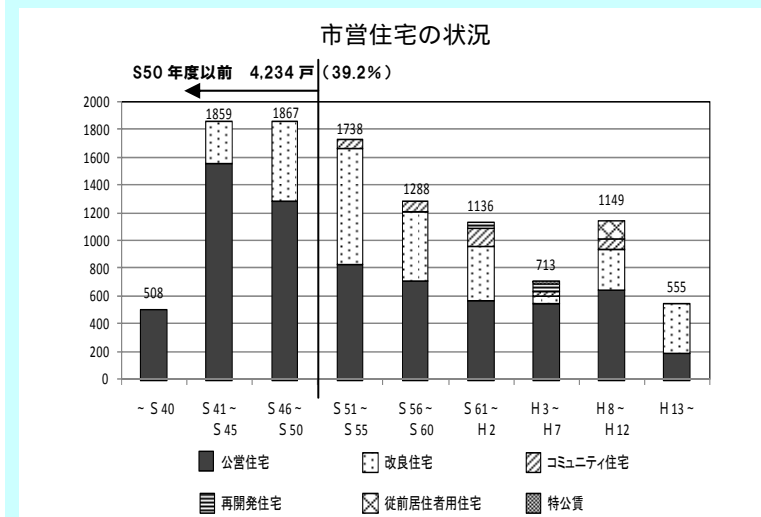
旧耐震基準の住宅で耐震性のある住宅は全体の 19.0% であり、全体で耐震性を有している割合は約 83.0% となっています。



住宅の総数は年々増加しており、平成 20 年時点で 236,580 戸となっています。うち、空家が 37,690 戸、15.9%を占めています。



平均延床面積は 67.53 m<sup>2</sup> (平成 20 年) となっており、近隣他都市と比較すると低い水準となっています。



10,813 戸ある市営住宅の内、昭和 50 年度以前に建設されたストックが全体の約 4 割を占めています。これらは、現時点で耐用年数の 1/2 (築 35 年) を経過しています。



住まいを取り巻く社会・経済の潮流

尼崎市の住まい・まちづくりの現状

## 尼崎市の住まい・まちづくりの課題

### (1) 安全・安心の住まい・まちづくりの推進

防災性・防犯性の高い住まい・まちづくりや、地域コミュニティによる助け合いの重要性が認識されるなか、ハード・ソフト両面からの住宅・住環境の整備が求められています。

### (2) 老朽住宅・密集住宅地の更新

老朽・不良住宅の更新を進めていくための手だてが求められています。

### (3) 住宅ストックの有効活用

既存の住宅ストック全般が将来にわたって活用される仕組みづくりが求められています。

### (4) 住宅・住環境の質の向上

住宅の水準や安全性・快適性を向上させるとともに、身近な住環境を改善し、まちの魅力の向上を図ることが求められています。

### (5) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進

地球環境問題が深刻さを増すなか、住まい・まちづくりの分野でも低炭素型社会の構築に向けた取組が求められています。

### (6) 子育てファミリー層の居住の促進

子育てに適した住まい環境の向上や、居住ニーズに応じた施策の充実など、子育てファミリー世帯の減少傾向に歯止めをかけるための取組が求められています。

### (7) 高齢者等の居住の安定

高齢化はさらに進行していくと考えられ、高齢者等が安心・安全な暮らしを営める住まいの必要性が高まっています。

### (8) 住宅確保要配慮者への対応

住宅確保要配慮者に対する居住の安定に配慮した住まいづくりが求められています。

### (9) 市営住宅の老朽化等への対応

今後、計画的な建替などの整備を進めていくとともに、財政負担を踏まえた将来的な管理戸数のあり方を検討する必要があります。

### (10) 居住ニーズの多様化への対応

成熟化社会への移行にともなって、家族のあり方やライフスタイルは多様化しており、その多様な居住ニーズに対応した住生活の実現に向けた環境整備が求められています。

### (11) パートナースhip(協働)の視点に立った取組の推進

「パートナースhip(協働)」の視点に立ち、市民や民間事業者との役割分担を図りながら、効果的な施策展開を行うことが求められています。

**「基本理念」 ・ 「住まい・まちづくりの目標」**

尼崎市の住宅政策の基本的な考え方となる「基本理念」を掲げ、具体化に向けた「住まい・まちづくりの目標」を次のとおり設定します。

**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**

市民一人ひとりが年少期から高齢期に至るまで、日々豊かな暮らしを実感しつつ、いきいきと住み続けられるよう、住まいやまちの環境を整えていきます。

いきいきと住み続けるために、誰もが安心して暮らせる住まい・まちの形成を図っていきます。

さらに、住生活をより豊かなものとしていくために、ユニバーサルデザインの推進や美しいまちなみづくりなどに取り組み、誰もが快適に暮らせる環境づくりを進めます。

**目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり**

住宅の品質、性能の維持・向上を図るとともに、老朽住宅や密集住宅地の更新を進め、将来にわたって活用され、安心して暮らせる安全な住宅ストックの形成と、地域で安心して暮らせるコミュニティの形成を図ります。

**目標2 快適で質の高い住まい・まちづくり**

市民が主体となって、地域特性に応じたまちづくりの取組が進められるよう、まちづくりのルールづくりや公共的な誘導・支援を進めるとともに、住まいや地域に愛着を持ち、長く快適に住み続けられる質の高い住まい・まちづくりを進めます。

**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**

今後のさらなる少子高齢社会において、誰もが心豊かに安心して暮らし続けていけるよう、子育てから高齢期までのライフステージに応じた居住支援や住宅・住環境の整備、暮らしに安心をもたらす地域社会づくりなどに取り組みます。

**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**

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な世帯に対して、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の環境整備を進め、住宅困窮者の居住の安定に配慮した住まい・まちづくりを目指します。

**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、豊かな住生活の実現に向けて、市民、事業者、行政などが積極的に連携を図りつつ、それぞれの職能や役割を果たしていくとともに、市民等の多様な価値観に基づく活動を支援し施策をコーディネートしていく仕組みや、市民自らが住まい方を考え選択できる環境をつくっていく必要があります。そのため、市民、事業者、行政などによるネットワークづくりや、地域におけるコミュニティづくりなど、住まい・まちづくりの課題解決に向けた取組を進めていきます。

## 目標の実現に向けた取組の方向性

### 目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

#### < 取組の方向性 >

#### (1) 住まいの安全性の向上

#### < 具体的取組 >

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

○ 市民、事業者などと連携しながら耐震性の高い住宅ストック形成を図ります。また、福祉部門と連携しながらバリアフリー化を促進します。

**成果指標**【住宅の耐震化】 現状:83% 早期の達成(100%)を目指し、今後把握・検証していきます。

#### (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
- ② 住宅地の防災・防犯性の向上

○ 地域住民による防災性の向上に向けたまちづくり、防犯活動などへの支援を行います。

#### (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
- ② マンションの適正な管理等への支援

○ 安心してリフォームを行うことができる環境を整え、既存住宅のリフォームを促進します。

○ 分譲マンションが適正に管理運営されるよう、セミナーの開催やネットワークづくりの支援などに取り組みます。

#### 成果指標

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



マンション管理セミナー

#### (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

○ 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、住宅性能表示制度の普及を図ります。

○ 関連事業者と連携しながら、住宅履歴情報の活用について普及を図ります。

## 目標2 快適で質の高い住まい・まちづくり

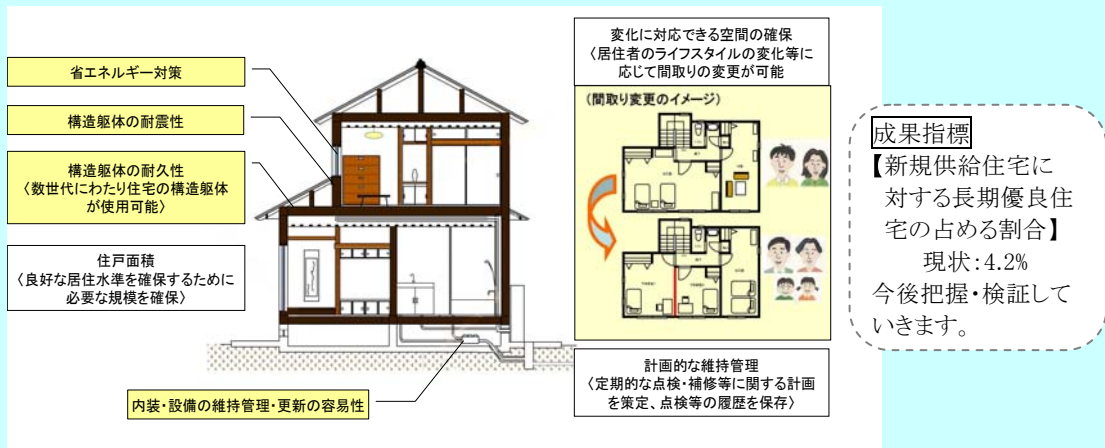
### < 取組の方向性 >

快適で質の高い住宅・住環境の形成

### < 具体的取組 >

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

○長期優良住宅の認定制度について普及を図ります。



○省エネ性能を向上させるリフォーム、環境負荷の低減に対する取組などを促進します。

○ゆとりある住宅地の形成を図るため、戸建住宅の最低敷地面積基準の見直しなどを検討します。

**成果指標** 【新規に供給される戸建住宅の敷地面積】 現状:87 m<sup>2</sup> → 目標:102 m<sup>2</sup>

○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していきます。

○景観法に基づく景観計画として「都市美形成計画」を策定し都市美行政を展開していきます。



まちづくり活動の現場



都市美アドバイザーチームでの協議

○公共施設跡地などの大規模遊休地において、住宅地開発を行う場合には、その影響と効果を検討し、周辺環境との調和に配慮したうえで、地域活性化に向けた誘導・協議に努めます。

### 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

#### < 取組の方向性 >

#### < 具体的取組 >

#### (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
- ②公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援
- ③子育てに適した住まいづくりの促進

○子育てファミリー世帯については、適切な規模の住宅取得に対して支援することで、居住の促進や居住水準の向上を図るとともに、ゆとりある住まいへの需要を高めることを通じて、子育てファミリー世帯に適した良質な住宅の普及を図っていきます。また、子育て援助や将来の親の介護などを見据え、親世帯との同居、近居を支援します。

○今後、中長期的な観点から良好な住宅・住環境の形成に寄与できるよう、まちづくり施策との連携を図るとともに、PRの仕組みを構築していきます。

○公的賃貸住宅における入居支援や、子育てに適した住まいづくりを促進します。

**成果指標** 【子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯率】 現状:27% → 目標:38%

**成果指標** 【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】  
現状:54% 今後把握・検証していきます。

#### (2) 高齢期に適した住宅・ 住環境の整備

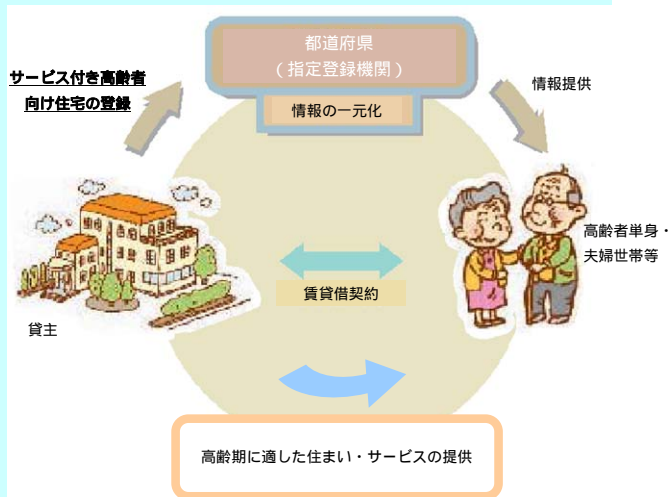
- ①高齢期に適した住宅制度の普及
- ②バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

○高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、高齢期に適した住宅制度の普及を図ります。

○高齢者が在宅で生活を営む際の自立や介護に配慮したバリアフリー化を進めます。

**成果指標** 【高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率】  
現状:54% → 目標:73%

**成果指標** 【サービス付き高齢者向け住宅の登録件数】  
今後把握・検証していきます。



#### (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
- ②地域における見守りの促進
- ③住まいに関する情報提供の充実

○大規模な市営住宅の建替に際しては、社会福祉施設などの併設により、地域の居住者ニーズに対応する生活支援や利便性の向上などを図ります。

○高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らしていくことができるよう、地域コミュニティによる見守り活動を進めていきます。

○国や県の住まい支援施策や住宅の情報提供の充実に取り組みます。

**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**

< 取組の方向性 >

**(1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進**

< 具体的取組 >

- 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

○耐震性に課題がある市営住宅ストックについては、建替を推進し、耐震化だけでなくバリアフリー化の対応も図っていきます。また、建替を進めることによって、耐震性能やバリアフリー性能など、一定質の確保された住宅を供給するとともに、管理戸数の漸減を図っていきます。

○高齢化への対応等のため、市営住宅の建替などによるエレベーター設置を推進します。

○市営住宅における適切な管理・運営のあり方について検討していきます。



建替前



建替後

成果指標【市営住宅の耐震化率】 現状:56% → 目標:67%

成果指標【市営住宅のエレベーター充足率】 現状:50% → 目標:60%

**(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

○公的賃貸住宅との連携、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及などにより、賃貸住宅への円滑な入居促進を図ります。

○民間賃貸住宅の活用に関しては、今後、住宅市場の現状や動向を踏まえながら、市民、民間事業者、行政などの連携により、空家の状況や世帯に応じた住まいニーズなどの把握に努め、その対応方策の検討を進めていきます。

成果指標【最低居住面積水準未満率】 現状:11% 早期の解消(0%)を目指し、今後把握・検証していきます。

**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**

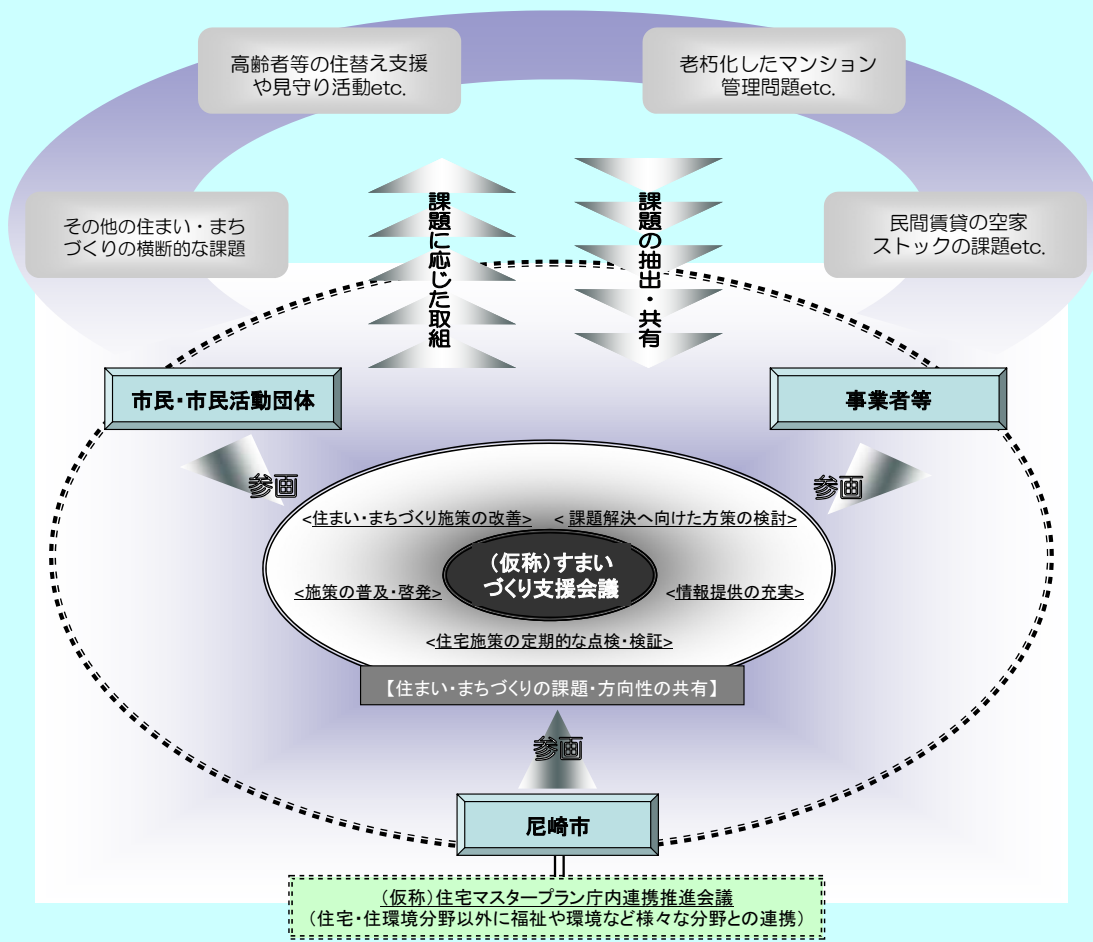
< 取組の方向性 >

住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり

■ < 具体的取組 老朽住宅の建替、密集

- ① (仮称) すまいづくり支援会議の設置
- ② (仮称) 住宅マスタープラン市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

- 市民がニーズにあった暮らし方を自ら考え選択するためには、適切な情報を共有できる環境を整えるとともに、様々な課題解決に向けて住宅諸施策を有効に機能させていく必要があります。
- 市民、事業者、行政などが各々の役割のもと連携できる仕組みとして(仮称) すまいづくり支援会議を設置します。
- 住宅・住環境分野以外に福祉や環境など、様々な分野との連携が必要なため、行政内部の横断的推進体制として(仮称) 住宅マスタープラン市内連携推進会議を設置します。
- 地域住民が主体となる住まい・まちづくりは、地域住民の日常的な交流や広汎なコミュニティ活動により支えられるものであるため、市民、市民活動団体、事業者、行政などの連携のもとに、コミュニティづくりに取り組んでいくことが必要となります。



**住まいを取り巻く  
社会・経済の潮流**

- ▶ 少子高齢化のさらなる進展
- ▶ ライフスタイルの多様化
- ▶ 安全・安心への関心の高まり
- ▶ 地域におけるコミュニティの重要性の再認識
- ▶ 低炭素社会への取組強化
- ▶ 効率的・効果的な施策展開
- ▶ 地方分権の推進
- ▶ 市民参画による活動の高まり

**尼崎市の住まい・まちづくりの現状**

- ・ 高齢者の割合は増加傾向にあり、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向にある
- ・ 単独・夫婦世帯は増加傾向にあり、子どものいる世帯は減少傾向にある
- ・ 住宅の総数・空家ともに増加しつつある
- ・ 住宅の着工件数は近年減少傾向にある
- ・ 耐震性のない住宅や老朽化した住宅が一定の割合を占めている
- ・ 持家の割合、住宅の平均延床面積は増加傾向にあるが、持家と借家の面積の差は依然として大きい
- ・ 生活サービス施設や交通の利便性が高い
- ・ 老朽化した多数の市営住宅があるが、十分な対応ができていない

**尼崎市の住まい・まちづくりの課題**

- ・ 安全・安心の住まい・まちづくりの推進
- ・ 老朽住宅・密集住宅地の更新
- ・ 住宅ストックの有効活用
- ・ 住宅・住環境の質の向上
- ・ 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進
- ・ 子育てファミリー層の居住の促進
- ・ 高齢者等の居住の安定
- ・ 住宅確保要配慮者への対応
- ・ 市営住宅の老朽化等への対応
- ・ 居住ニーズの多様化への対応
- ・ パートナーシップ（協働）の視点に立った取組の推進



**< 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 >**

**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

**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

**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
- ・ 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
- ・ 高齢者向け賃貸住宅の登録件数

**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

**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**

**< 取組の方向性 >**

**住まいの安全性の向上**

- 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進
- 住宅のバリアフリー化の促進

**住宅地の安全性の向上**

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

**適切な維持管理・リフォームの促進**

- 住宅のリフォームの促進
- マンションの適正な管理等への支援

**住まいの信頼性の向上**

- 住宅性能表示制度の普及
- 住宅履歴情報の活用などの普及

**快適で質の高い住宅・住環境の形成**

- 長期優良住宅の普及
- 省エネルギーリフォームの促進
- 環境に配慮した住宅・住環境の誘導
- 住宅建設に係る規制・誘導手法の見直し
- 地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援
- 景観計画の策定
- 大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導

**子育てファミリー世帯の居住の促進**

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

**高齢期に適した住宅・住環境の整備**

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

**高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実**

- 市営住宅の建替などに合わせた居住環境の整備
- 地域における見守りの促進
- 住まいに関する情報提供の充実

**計画的な市営住宅の整備・供給等の推進**

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

**安心して暮らせる賃貸住宅の活用**

- 公的賃貸住宅との連携
- 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
- 民間賃貸住宅施策の推進

**住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり**

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



# 尼崎市住宅マスタープラン 2011

“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



- 概要版 -

平成23年3月

尼崎市都市整備局住宅政策課