

尼崎市住宅マスタープラン  
magasaki  
housing  
masterplan

# 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-

平成23年3月

尼 崎 市



## はじめに

---

我が国は、いわゆる成長社会から、人口減少、少子高齢化、グローバル化の進展などにより、人々の価値観も多様化し、本当の豊かさや安心が求められる、成熟社会に変化してきており、高度成長時代に大きな発展を遂げた尼崎市においても、いま「成長から成熟へ」という大きな変化への対応が問われています。

今後、成熟社会にふさわしいまちづくりを進めていくことが求められるなか、住まいは、私たちの生活の基盤であるとともに、安全、環境、福祉、文化といった面で、豊かな地域社会をつくるための役割を担うことが求められています。

本市では、平成13年3月に『尼崎市住宅マスタープラン』を策定し、様々な住宅施策に取り組んできましたが、10年間の計画年限を迎えるにあたり、住まい・まちづくりの今日的課題への対応だけでなく、本市における豊かな住生活の実現に向けた基本目標の確認や施策の再構築を行うため、新たに『尼崎市住宅マスタープラン2011』を策定いたしました。

これからは、基本理念に掲げる、誰もが“いきいきと住み続けられる安心・快適居住都市 尼崎”の実現を目指し、これまで以上に市民、事業者、行政などが連携を図り、ともに考え、取り組んでまいりますので、今後とも皆様の一層のご理解とご協力をお願いいたします。

最後になりましたが、本マスタープランの策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました検討会議の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に心から感謝を申し上げます。

平成23年3月



尼崎市長 稲村 和美



# 目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 尼崎市の住まい・まちづくりの現状と課題	3
1 住まいを取り巻く社会・経済の潮流	4
(1) 少子高齢化のさらなる進展	
(2) ライフスタイルの多様化	
(3) 安全・安心への関心の高まり	
(4) 地域におけるコミュニティの重要性の再認識	
(5) 低炭素社会への取組強化	
(6) 効率的・効果的な施策展開	
(7) 地方分権の推進	
(8) 市民参画による活動の高まり	
2 尼崎市の住まい・まちづくりの現状	5
(1) 人口と世帯数、世帯人員	5
(2) 年齢別(3区分)人口	6
(3) 年齢別(5歳階級別)人口	6
(4) 世帯の家族型の推移	7
(5) 住宅の総数、空家	7
(6) 住宅の所有関係	8
(7) 建築時期	8
(8) 構造	9
(9) 建て方	9
(10) 住宅の耐震性	9
(11) 住宅規模(延床面積)	10
(12) 住環境の状況	11
(13) 新設住宅着工数	12
(14) 市営住宅の状況	12
3 尼崎市の住まい・まちづくりの課題	13
(1) 安全・安心の住まい・まちづくりの推進	13
(2) 老朽住宅・密集住宅地の更新	13
(3) 住宅ストックの有効活用	15
(4) 住宅・住環境の質の向上	16
(5) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進	19
(6) 子育てファミリー層の居住の促進	20
(7) 高齢者等の居住の安定	22
(8) 住宅確保要配慮者への対応	24

( 9 ) 市営住宅の老朽化等への対応 .....	25
( 10 ) 居住ニーズの多様化への対応 .....	28
( 11 ) パートナーシップ(協働)の視点に立った取組の推進 .....	28
第 3 章 住まい・まちづくりの基本理念・目標-----	29
1 基本理念 .....	30
2 住まい・まちづくりの目標 .....	31
目標 1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり .....	32
目標 2 快適で質の高い住まい・まちづくり .....	32
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 .....	33
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 .....	33
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 .....	34
第 4 章 目標の実現に向けた取組の方向性-----	35
1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり .....	36
( 1 ) 住まいの安全性の向上 .....	37
( 2 ) 住宅地の安全性の向上 .....	39
( 3 ) 適切な維持管理・リフォームの促進 .....	40
( 4 ) 住まいの信頼性の向上 .....	42
2 快適で質の高い住まい・まちづくり .....	44
快適で質の高い住宅・住環境の形成 .....	45
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 .....	49
( 1 ) 子育てファミリー世帯の居住の促進 .....	50
( 2 ) 高齢期に適した住宅・住環境の整備 .....	52
( 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 .....	54
4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり .....	57
( 1 ) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進 .....	58
( 2 ) 安心して暮らせる賃貸住宅の活用 .....	60
5 市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり .....	62
住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり .....	63
6 成果指標の設定 .....	65
尼崎市住宅マスタープラン 2011 施策体系 .....	66
用語解説	
尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議設置要綱	
尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議 委員名簿	
尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議 検討経過	

## 【資料編】 尼崎市の住まい・まちづくり事情

### 1 尼崎市の人口・世帯の状況

#### (1) 人口・世帯数

人口と世帯数の推移 .....	資- 1
年齢別人口 .....	資- 2
• 推移(3区分年齢別) .....	
• 都市間比較(3区分年齢別) .....	
• 高齢化率の推移の都市間比較 .....	
• 推移(5歳階級別) .....	
地区別人口の推移 .....	資- 4
地区別年齢別人口 .....	資- 4
全市、中央地区、小田地区、大庄地区、立花地区、武庫地区、園田地区	

#### (2) 人口動態

尼崎市及び近隣市の人口の推移と増減率 .....	資- 6
尼崎市人口の自然増減の推移 .....	資- 7
尼崎市人口の社会増減の推移 .....	資- 7
転入者数・転出者数の都市間比較 .....	資- 8

#### (3) 世帯の家族型

世帯の家族型 .....	資- 8
• 推移 .....	
• 都市間比較 .....	
6歳未満・15歳未満親族がいる世帯の都市間比較 .....	資- 9
高齢者のみ世帯(65歳以上単身・夫婦世帯)の都市間比較 .....	資-10
世帯の型別世帯数推移の都市間比較 .....	資-10
• 単独世帯(25~44歳) .....	
• 夫婦のみ世帯(世帯主年齢25~44歳) .....	
• 夫婦と子供から成る世帯(世帯主年齢25~44歳) .....	
• 夫婦と子供から成る世帯の内、6歳未満がいる世帯 .....	
• 夫婦と子供から成る世帯の内、12歳未満がいる世帯 .....	
• 夫婦と子供から成る世帯の内、15歳未満がいる世帯 .....	

#### (4) 要配慮世帯等の状況

障害者数の推移 .....	資-11
• 身体障害者数 .....	
• 知的・精神障害者数 .....	
母子・父子世帯数の推移 .....	資-12
外国人登録者の推移 .....	資-12
生活保護者の推移 .....	資-12

### 2 尼崎市の住宅ストックの状況

#### (1) 住宅総数の推移 .....

資-13

#### (2) 空家 .....

資-13

- 推移 .....
- 都市間比較 .....

(参考) 構造別空家率(H15) .....

(参考) 賃貸と賃貸以外別空家率(H15)

(参考) 修理の必要性別空家率(H10)

( 3 ) 所有関係	資-16
• 推移	• 都市間比較
( 4 ) 建築時期	資-17
• 都市間比較	
( 5 ) 構造	資-17
• 推移	• 都市間比較
( 6 ) 建て方	資-18
• 推移	• 都市間比較
( 7 ) 共同住宅の状況	資-19
( 8 ) 住宅規模	資-20
• 推移	• 都市間比較
( 9 ) 居住水準	資-21
• 推移	• 推移(所有関係別)
• 都市間比較	• 都市間比較(所有関係別)
( 10 ) 腐朽・破損	資-24
• 都市間比較	
( 11 ) 住宅改善	資-24
• 都市間比較	
( 12 ) 住宅の性能	
高齢者のための設備の状況	資-25
• 推移	• 持家・借家別設備の状況
• 都市間比較	
耐震性	資-27
省エネルギー設備	資-27
• 都市間比較	
3 高齢者の居住実態	
( 1 ) 高齢者世帯の型	資-28
• 推移	• 都市間比較
( 2 ) 住宅に住む高齢者世帯の住宅の所有関係	資-29
• 都市間比較	
( 3 ) 高齢者世帯が住む住宅の建て方	資-30
• 都市間比較	
( 4 ) 世帯類型別居住面積水準	資-30
( 5 ) 高齢単身世帯と子世帯との距離	資-31
• 推移	
( 6 ) 要支援・要介護認定者	資-31
• 推移	• 後期高齢者割合と要介護認定率の都市間比較
• 在宅介護者の割合の都市間比較	

## 4 公的賃貸住宅の状況

### (1) 市営住宅の状況

建築時期別管理戸数 .....	資-33
建築時期別構造別管理戸数 .....	資-34
• エレベーターの設置状況	• 他都市における市営住宅監理戸数の比較
地区別建築時期別分布 .....	資-35
• 団地別戸数	
市営住宅応募者の推移 .....	資-37
市営住宅の入居者・退去者数と空家数の推移 .....	資-37
市営住宅の入居者の状況 .....	資-38
年齢、世帯人数、収入階級	
市営住宅における管理戸数と公募状況 .....	資-39
市営住宅応募者の状況 .....	資-40
• 世帯人数別の割合	• 現住宅の状況(家賃・床面積・居住年数)
• 住宅困窮事由	• 申込住宅の倍率別の割合
• 申込住宅の倍率別 世帯年収	• 現住宅家賃別 申込住宅の倍率

### (2) 県営住宅の状況

建築時期別、構造 .....	資-42
地区別、建築時期別、分布 .....	資-42
• 団地一覧、特定公共賃貸住宅	

### (3) 他の公的賃貸住宅の団地一覧 .....

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| • 都市再生機構賃貸住宅    | • 県公社賃貸住宅        |
| • 地域優良賃貸住宅(一般型) | • 地域優良賃貸住宅(高齢者型) |
| • 雇用促進住宅        |                  |

## 5 住宅市場

### (1) 新設住宅着工数 .....

- 推移

### (2) 分譲マンションの着工戸数 .....

- 推移

### (3) 分譲マンションの価格・専有面積・坪単価

平均価格の推移 .....	資-48
平均専有面積の推移 .....	資-48
平均坪単価の推移 .....	資-48

### (4) 新築戸建の価格・専有面積・㎡単価

価格 .....	資-49
土地面積・建物面積 .....	資-49
㎡単価 .....	資-49
(参考) 都市間比較(価格、土地面積、建物面積)	

( 5 ) 高齢者向け住宅・施設の供給状況	
高齢者向け住宅および施設の供給数	資-51
供給数 / 65 歳以上人口による比較	資-51
( 6 ) その他の状況	
長寿命型住宅（長期優良住宅等）	資-52
兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）	資-52
ワンルームマンション供給数	資-52
ワンルームマンションの規制内容の比較	資-53
6 住環境の状況	
( 1 ) 接道の状況	資-54
• 都市間比較	
( 2 ) 通勤時間	資-54
• 都市間比較	
( 3 ) 交通機関までの距離	資-55
• 都市間比較	
( 4 ) 医療機関までの距離	資-55
• 都市間比較	
( 5 ) 公園までの距離	資-56
• 都市間比較	
( 6 ) 銀行・郵便局までの距離	資-56
• 都市間比較	
( 7 ) デイサービスセンターまでの距離	資-57
• 都市間比較	
( 8 ) 保育園までの距離較	資-57
• 都市間比較	
( 参考 ) 転出入の実態と転出入者等の意識調査	資-58

# 第1章 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間

\* 章中の※印で示す用語については巻末に用語解説を掲載

## 1 計画の目的

尼崎市では、平成13年3月に住宅施策のあり方を示す「尼崎市住宅マスタープラン」(平成13年度～平成22年度)を策定し、住宅施策を展開してきました。

一方、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、我が国の住宅政策は、「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。この新しい計画体系では、国、地方公共団体の責務に加え、居住者、事業者の責務が位置づけられ、多様な主体の連携のもと、ストック活用重視、市場重視の施策を推進することが示されています。また、福祉やまちづくりなど関連する施策分野との総合的な連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応等も重視されています。

このような流れを踏まえるなか、これまでの住宅政策を引き継ぎつつ、住まい・まちづくりに係る今日的課題への対応だけでなく、尼崎市における豊かな住生活の実現に向けた基本目標の確認や施策の再構築を行うため、新たなマスタープランを策定し、効果的な住宅施策の推進を図るものです。

## 2 計画の位置づけ

本マスタープランは、「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。

## 3 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。

## 第2章 尼崎市の住まい・まちづくりの現状と課題

- 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
- 3 尼崎市の住まい・まちづくりの課題

\* 章中の※印で示す用語については巻末に用語解説を掲載

## 1 住まいを取り巻く社会・経済の潮流

### (1) 少子高齢化のさらなる進展

尼崎市の高齢者人口は、国・県と同様に増加傾向にあり、高齢化率（総人口に占める高齢者の割合）は、平成17年の19.7%から平成26年には25.3%になると予測されています。<sup>\*1</sup>

一方、0～14歳の年少人口比率は減少傾向にあり、平成17年の13.1%から、平成27年には12.1%になると予測されています。<sup>\*2</sup>

\*1 出典：高齢者保健福祉計画（H21.3） \*2 出典：次世代育成支援対策推進行動計画【後期計画】（H22.3）

### (2) ライフスタイルの多様化

環境意識の高まり、ゆとり重視、健康志向など、ライフスタイル や価値観が多様化してきているなか、住まいへのニーズも多様化しています。

### (3) 安全・安心への関心の高まり

近い将来、東南海・南海地震 の発生する可能性が高いと言われるなか、住宅・住環境の防災性の向上への関心が高まっています。また、住宅への侵入窃盗や夜間の歩行者を狙った犯罪の防止など、治安・防犯への意識・関心も高まっています。

### (4) 地域におけるコミュニティの重要性の再認識

人口減少や高齢化の進展とともに、地域におけるコミュニティの重要性が再認識されており、人のつながりの重要性や、コミュニティの役割があらためて問われています。

### (5) 低炭素社会への取組強化

地球温暖化の原因とされる二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)などの温室効果ガスについて、国は「2020年までに1990年比25%削減」という目標を打ち出しており、住まい・まちづくりの分野においても低炭素社会 への取組の強化が求められています。

### (6) 効率的・効果的な施策展開

長引く構造不況や、少子高齢化の進展に伴う社会保障費の増大、労働人口の減少に伴う税収の減少など、自治体の財政を取り巻く状況は厳しさを増すものと予想されており、費用対効果を勘案しつつ効率的・効果的な施策展開が求められています。

### (7) 地方分権の推進

地方分権一括推進法（平成11年）以降、国庫補助金の縮減、税源移譲、地方交付税見直しを一体的に進める三位一体改革から、権限委譲強化、一括交付金創設などを盛り込んだ平成22年6月の地域主権戦略大綱に至るまで、地方分権 にかかる制度改革が行われており、福祉やまちづくり施策の基礎自治体としての市の役割はより重要になっています。

### (8) 市民参画による活動の高まり

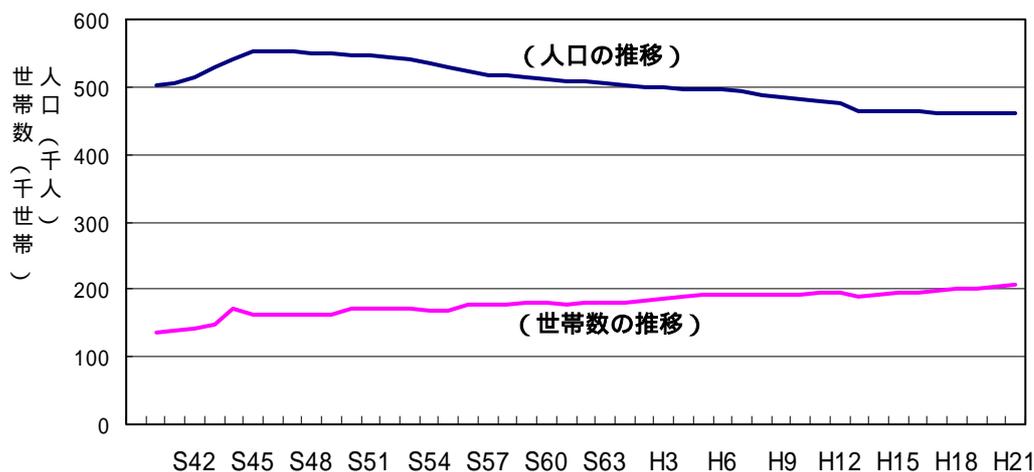
住民・事業主・地権者等の連携により、快適で魅力的な住環境の創出や高齢化等の地域課題に対応する取組を進めながら、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるエリアマネジメント 活動が、全国的に盛り上がりを見せています。

## 2 尼崎市の住まい・まちづくりの現状

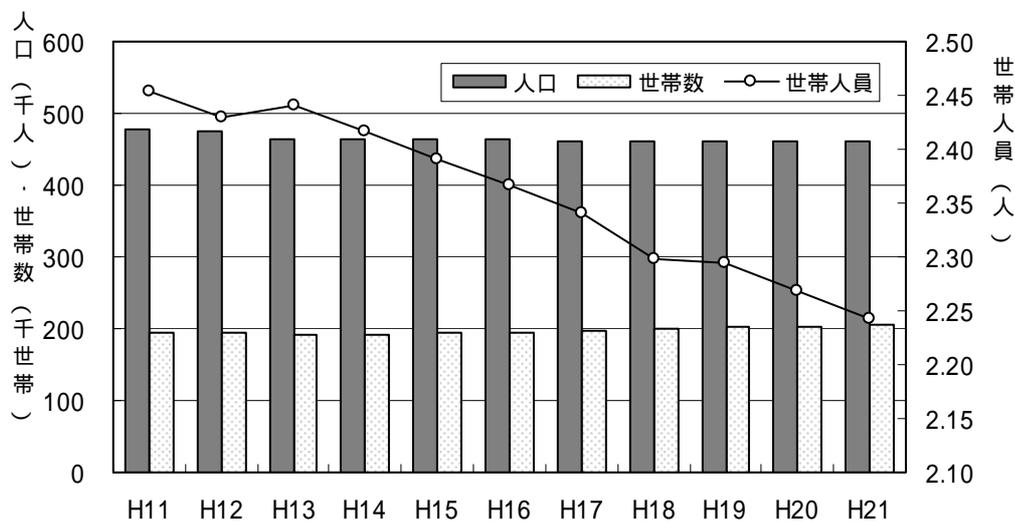
### (1) 人口と世帯数、世帯人員

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、1世帯当たりの人員数(世帯人員)は減少傾向にあります。

(平成22年12月1日現在 推計人口:461,615人 世帯数:209,500世帯 1世帯当たりの人員数:2.2人)



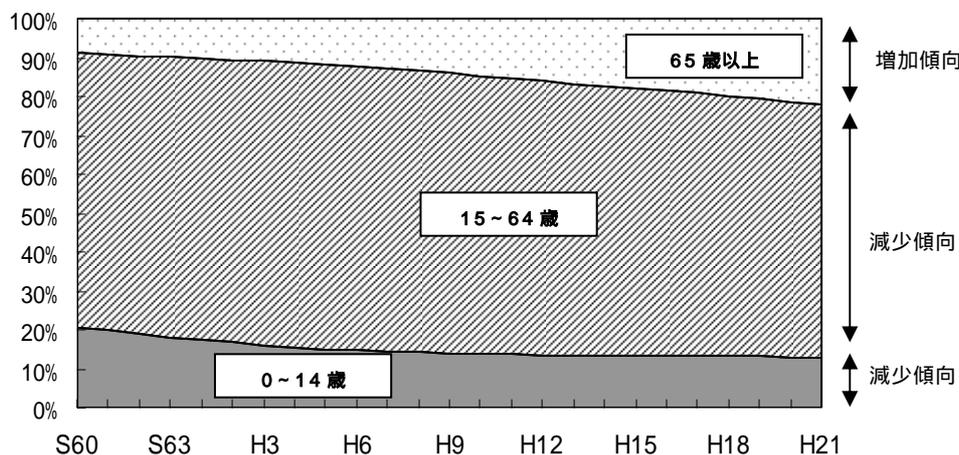
資料：尼崎市統計書



資料：尼崎市統計書

(2) 年齢別(3区分)人口

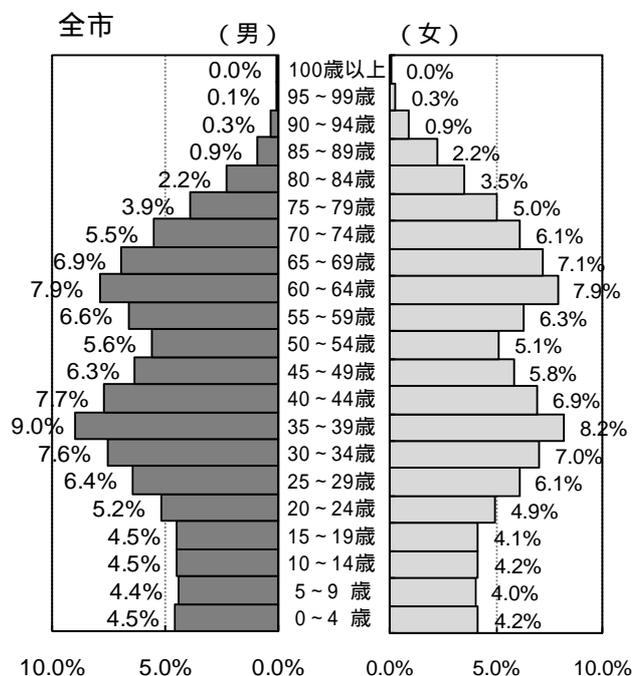
14歳以下の年少人口の割合が減少し、65歳以上の高齢者の割合が増加する傾向にあります。15～64歳の生産年齢人口の割合は、平成7年までは増加していましたが、近年では減少傾向にあります。平成22年3月時点では、まもなく高齢期をむかえる60～64歳の構成割合が大きいため、今後さらに高齢化率が高まることが予想されます。



資料：尼崎市統計書

(3) 年齢別(5歳階級別)人口(H22.3)

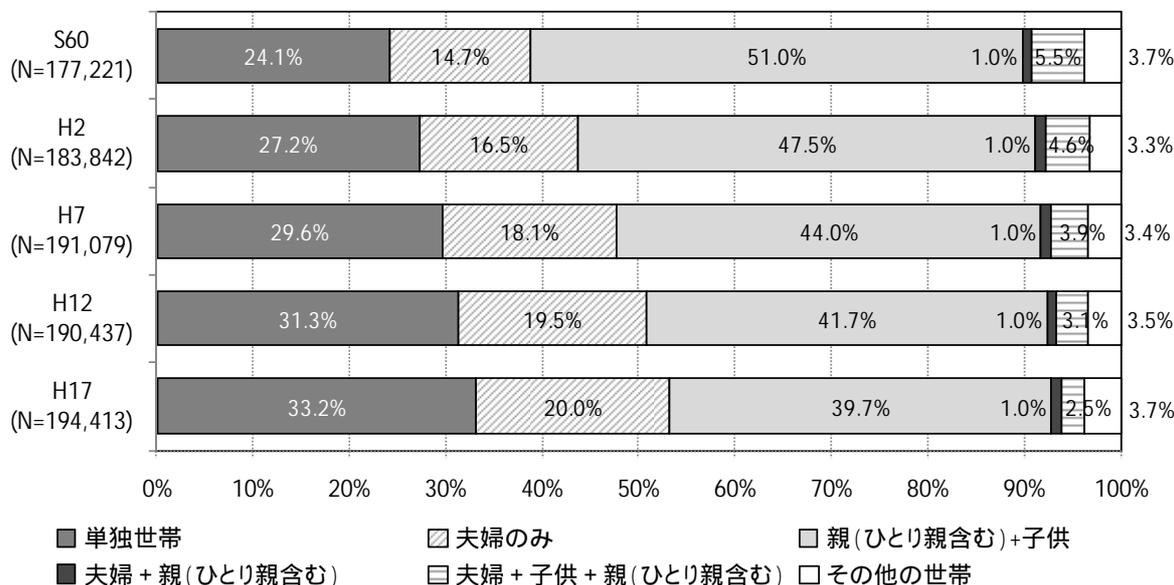
35～39歳と、まもなく高齢期をむかえる60～64歳の人口が多くなっています。



資料：住民基本台帳(H22.3.31)

(4) 世帯の家族型の推移

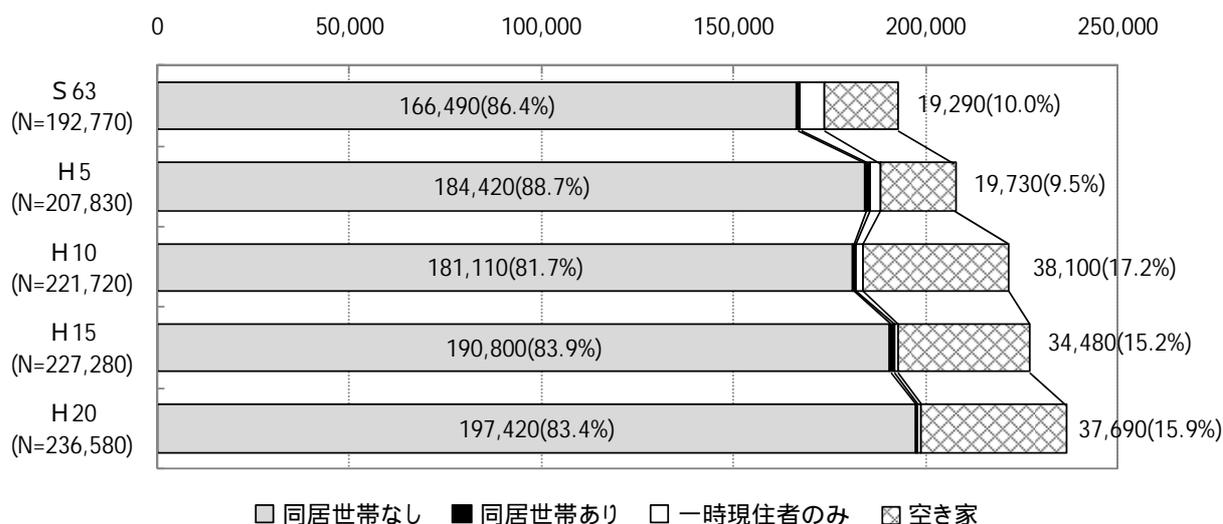
「単独世帯」「夫婦のみ」の割合が年々増加しており、「親+子供」「夫婦+子供+親」が減少傾向にあります。



資料：国勢調査（各年）

(5) 住宅の総数、空家

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。

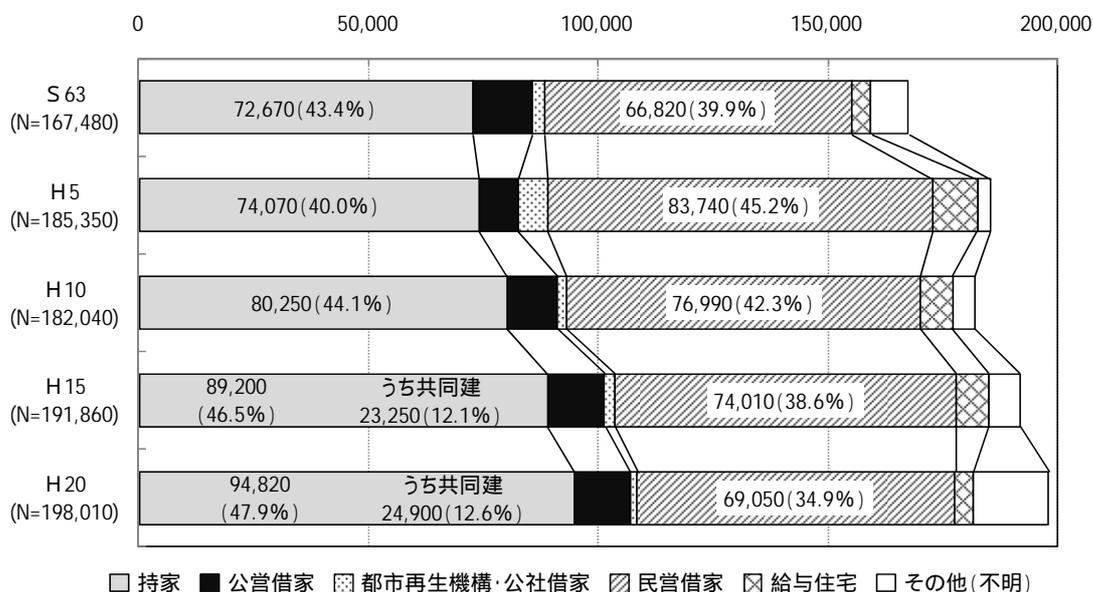


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(6) 住宅の所有関係

持家は増加傾向にあり、平成20年時点で約9.5万戸、47.9%を占めています。うち、約2.5万戸、全体の12.6%が共同建て住宅（分譲マンション）となっています。

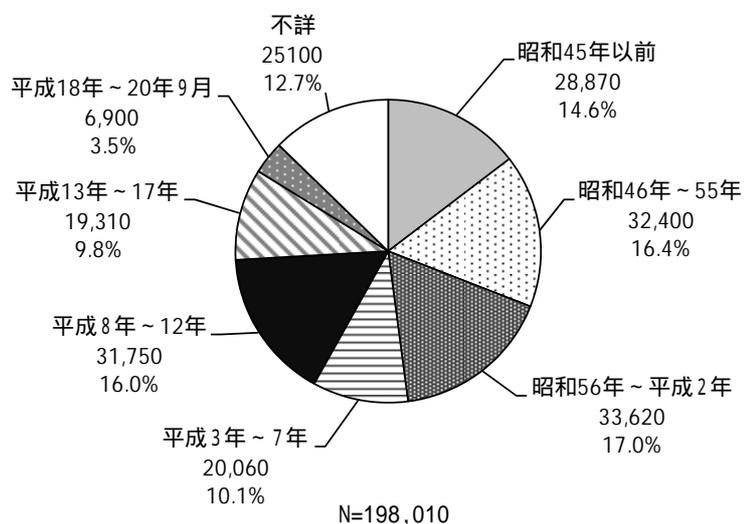
一方、民営借家は減少傾向にあり、約6.9万戸、34.9%となっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

(7) 建築時期

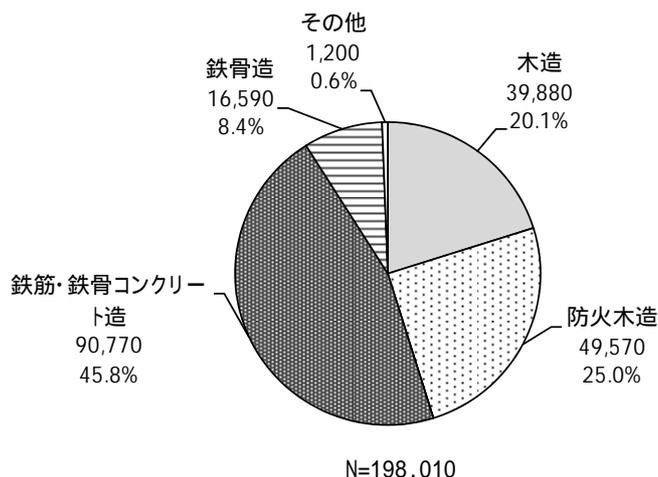
新耐震基準が導入される以前に建てられたストック（昭和55年以前に建築）が3割を占めています。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

(8) 構造

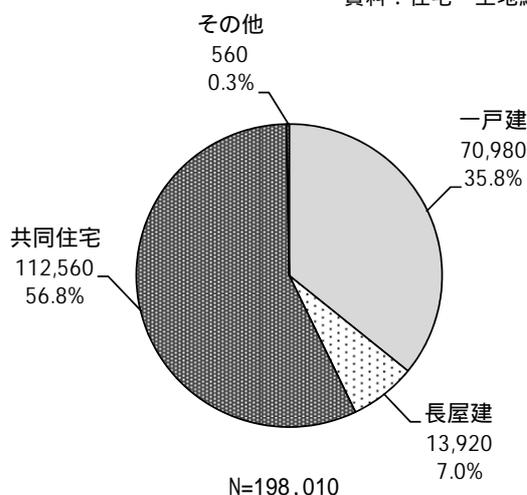
鉄筋・鉄骨コンクリート造の住宅が最も多く、全体の約46%を占めています。また、木造の住宅(木造、防火木造)は約45%を占めています。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

(9) 建て方

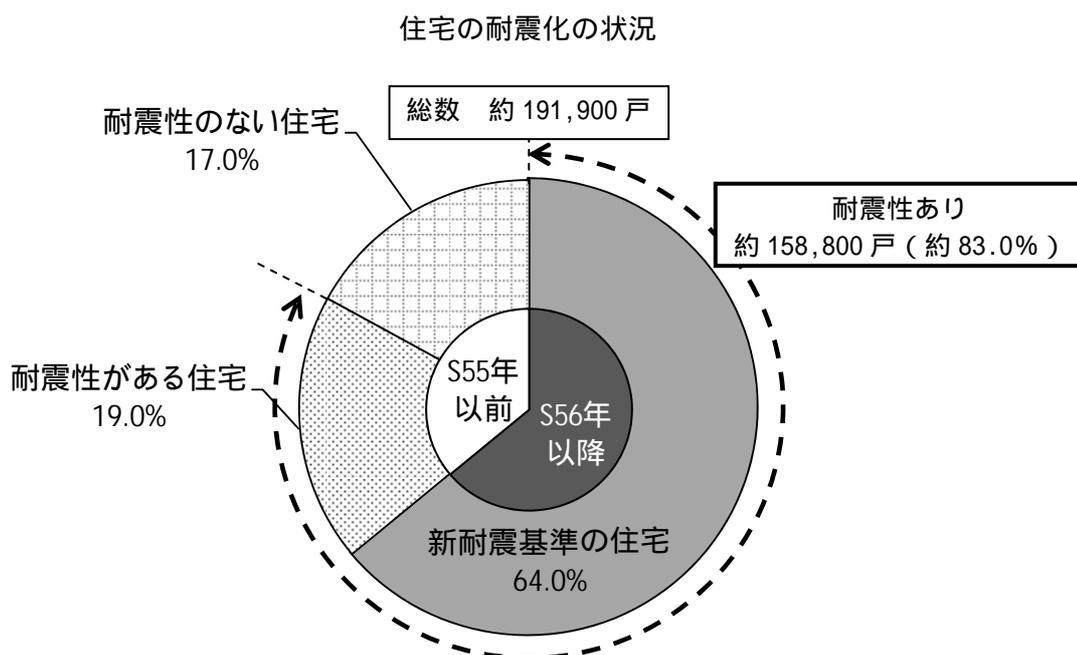
共同住宅が最も多く約57%を占めています。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

(10) 住宅の耐震性

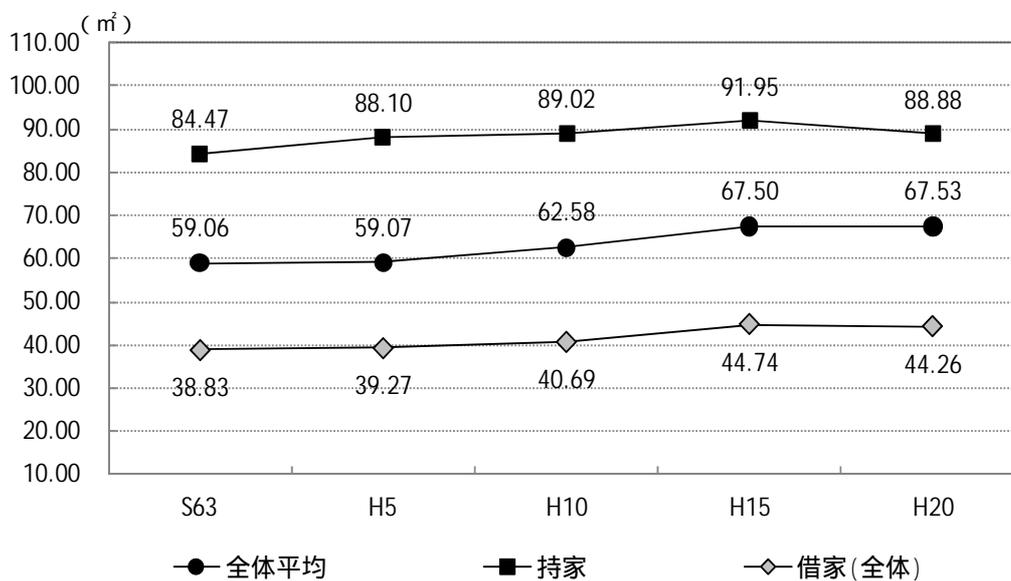
旧耐震基準の住宅で耐震性のある住宅は全体の19.0%であり、全体で耐震性を有している割合は約83.0%となっています。



資料：尼崎市耐震改修促進計画  
(住宅土地統計調査(H15)より算定)

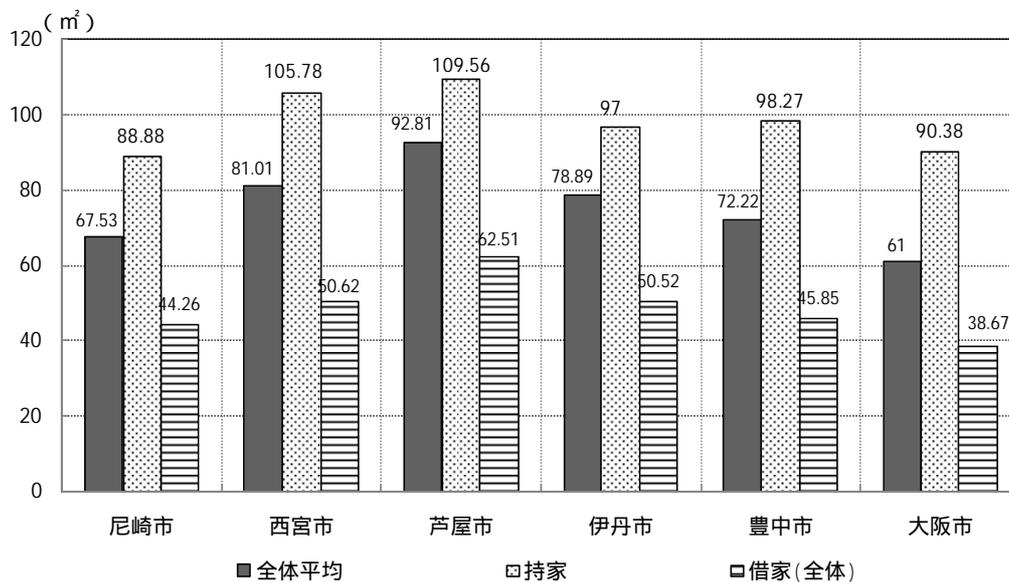
(11) 住宅規模(延床面積)

平均延床面積は、平成20年では67.53㎡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。



資料：住宅・土地統計調査(各年)

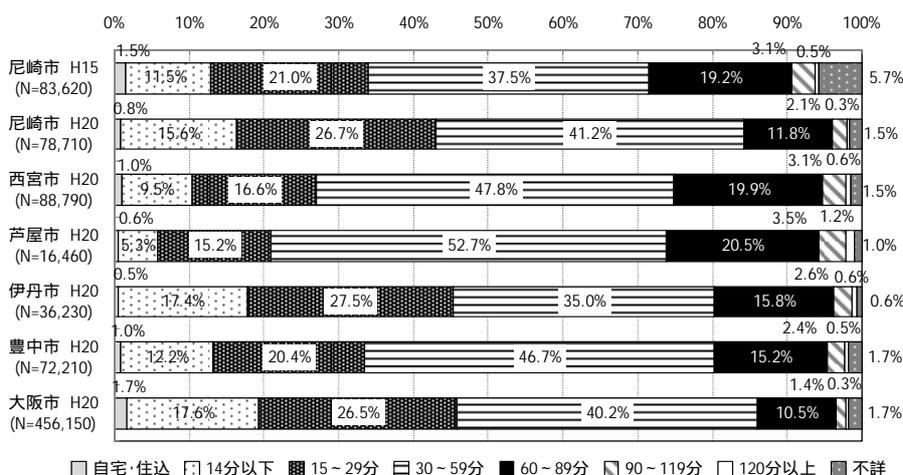
(都市間比較)



資料：住宅・土地統計調査(H20)

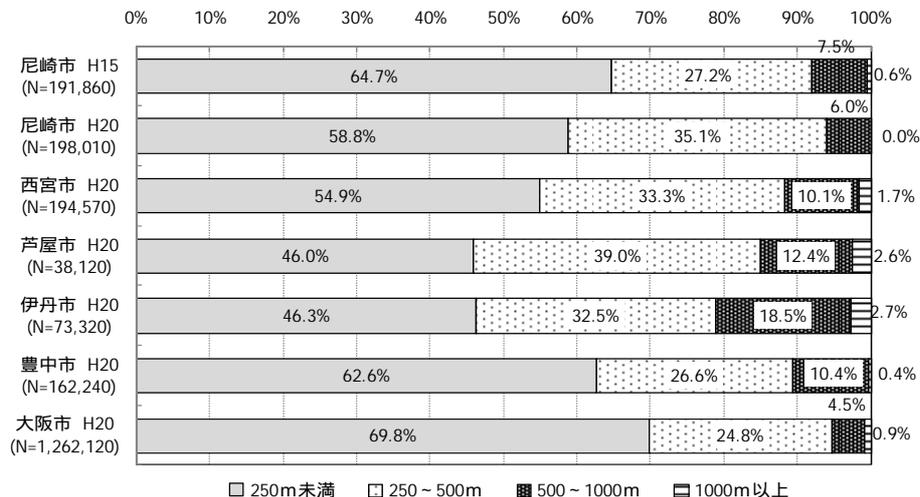
(12) 住環境の状況

**通勤時間**  
 通勤時間は1時間以内が84.3%(H20)と多く、比較的通勤時間は短くなっています。



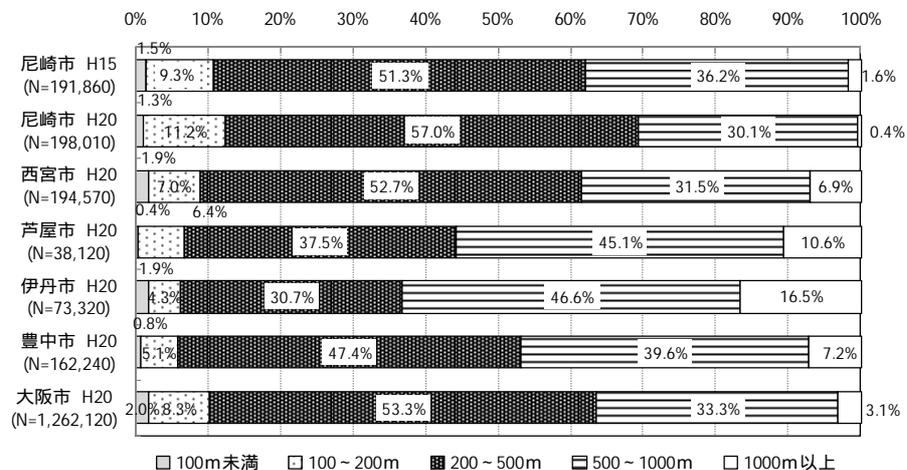
資料：住宅・土地統計調査（各年）

**医療機関までの距離**  
 500m以内に医療機関がある住宅が93.9%(H20)を占め、比較的医療機関は近くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

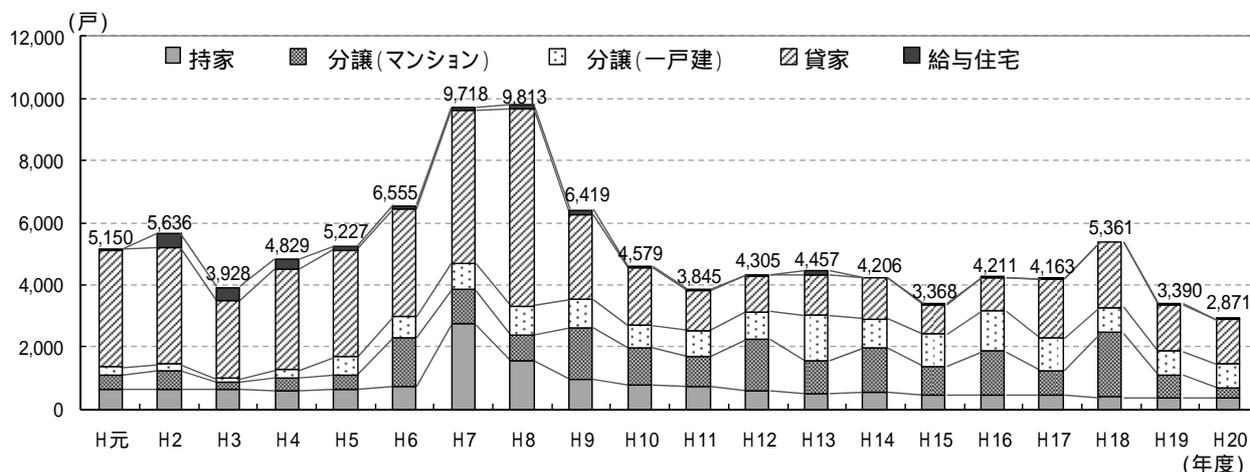
**保育園までの距離**  
 保育所まで500m以内に立地している住宅が全体の69.5%(H20)を占めており、保育所の立地条件は良くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

(13) 新設住宅着工数

新設住宅着工数は震災後の平成7～8年度に急増しており、その後4,000戸程度で推移していましたが、近年減少傾向にあります。また、平成7～8年以降、貸家の割合が減少し、分譲住宅(マンション、一戸建)の割合が増加しています。

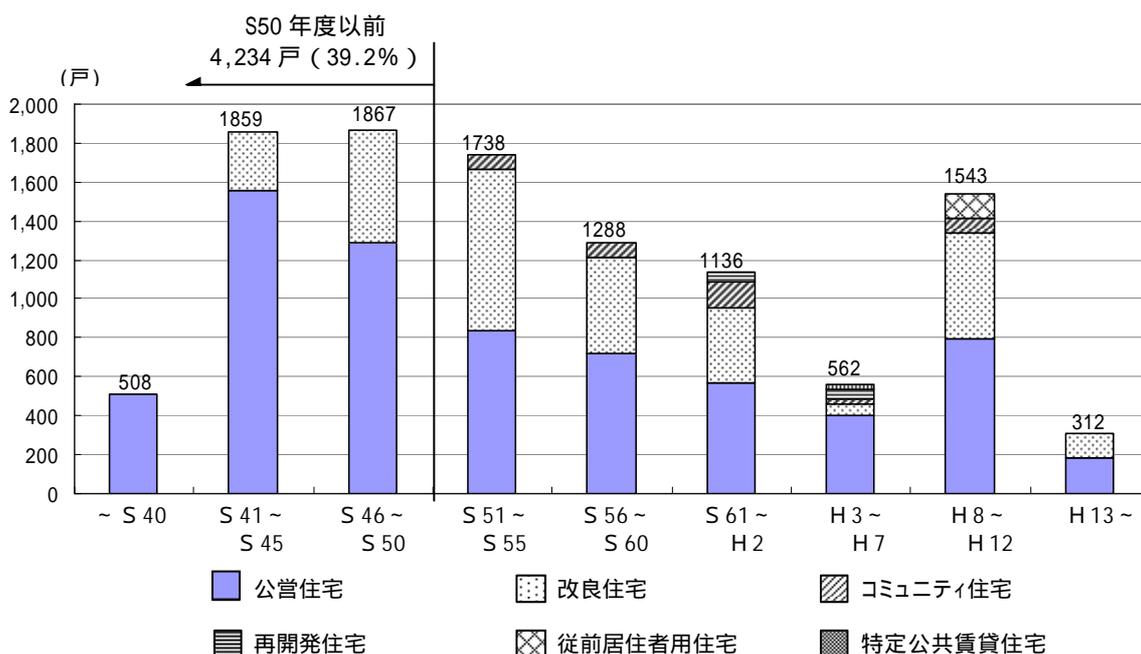


資料：兵庫県新設住宅着工統計

(14) 市営住宅の状況

尼崎市には市営住宅等が10,813戸あり、そのうち、公営住宅が6,859戸、改良住宅が3,321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戸となっています。

全戸数のうち、昭和50年度以前に建設されたストックが全体の約4割(4,234戸)を占めており、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。



### 3 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

阪神・淡路大震災を教訓として「災害に強いまち」を構築するため、将来、同様の災害に襲われた場合にも被害を最小限に食い止めることのできる住宅の耐震性・耐火性の確保の促進が喫緊の課題です。

一方、転出入者へのアンケート（H18年度人口等都市政策調査研究事業）では、特に尼崎市の場合、改善すべき地域課題として「治安」をあげる転出者が最も多く、今後のまちづくりで期待することとして「犯罪や交通事故防止など安全性の確保」をあげる転入者が最も多くなるなど、治安・防犯への意識・関心も高まっています。

こうした安全・安心に係る課題への対応として、防災性・防犯性の高い住まい・まちづくりや、日常的な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

尼崎市では、これまでの市街地の発展の過程で、人口が大きく増大した昭和30～40年代半ばにかけて木造住宅が大量に建設されました（図1）。これらは、震災の影響で一部が更新されたものの、その多くについては、木造賃貸住宅を中心に、現在、更新時期を迎え、小規模、老朽化、現代の居住ニーズに応えられないといった理由などから、空家の発生に繋がっています（図2）。

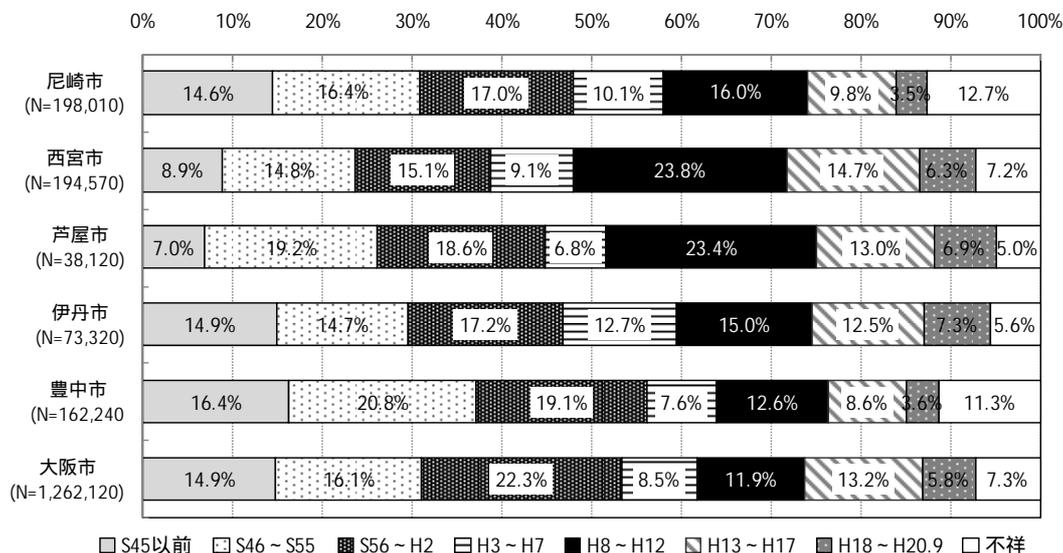


図1 住宅ストックの建築時期

資料：住宅・土地統計調査（H20）

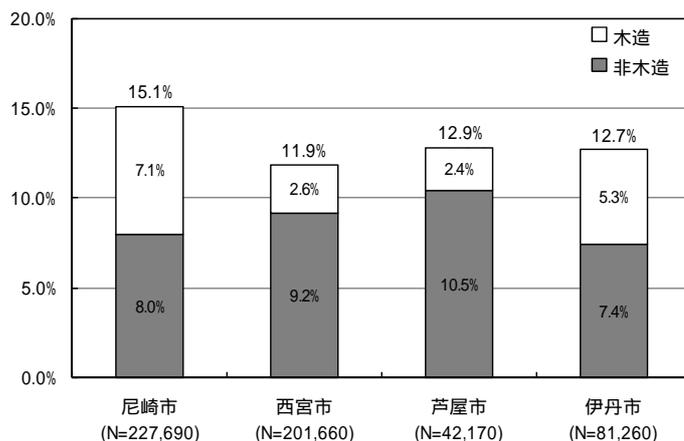


図2 空家率（構造別）

資料：住宅・土地統計調査（H15）

また、道路などの都市基盤が整わない密集住宅地 が数多く残っているといた本市の特性（図3）から、建築基準法上の要件が満たせないなど、住宅の建て替え自体が進みにくい状況にあり、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。

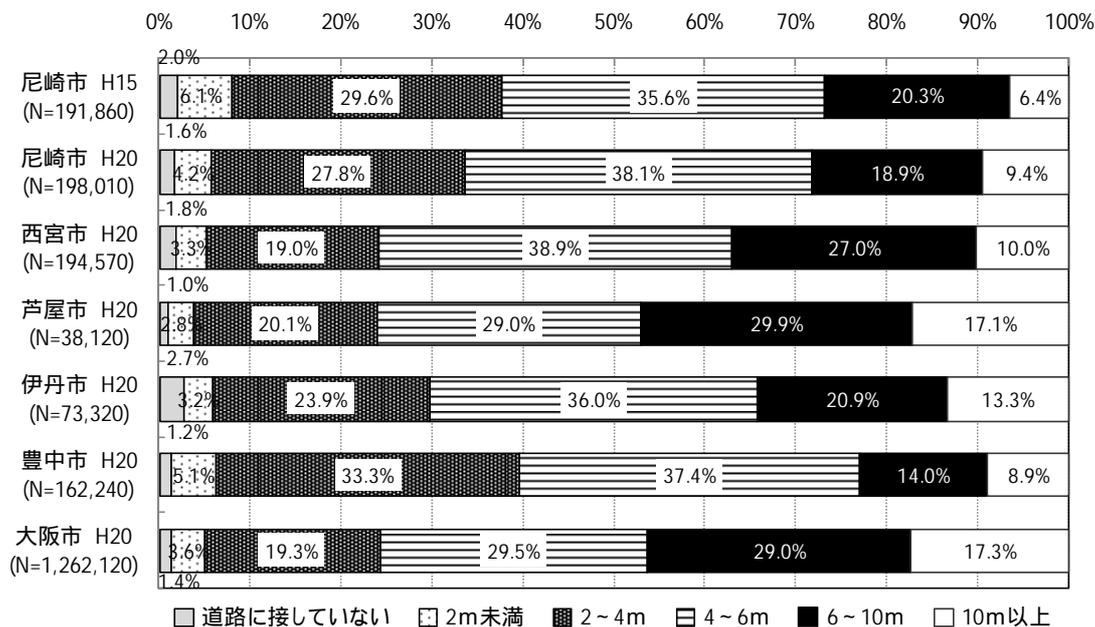


図3 住宅ストックの接道状況

資料：住宅・土地統計調査（各年）

## (3) 住宅ストックの有効活用

住宅の解体に伴う建設廃棄物の処理の問題に加え、資源の有効活用・リサイクルの推進が重視される社会背景のなかで、これまでのような住宅を新築することが最適と考える時代は大きく転換し、住宅を長く使うことや、ストックを有効活用する施策の重要性が高まっています。

平成20年の住宅・土地統計調査によると、尼崎市では住宅ストック総数が増加するなか、空家の割合が約16%を占めており、住宅ストックの量は一定充足していると捉えることができます。これらの空家の状況を見ると、腐朽・破損なしのストックが空家の2/3を占めている(図4)ことから、社会的資産としての住宅ストックの有効活用が今後の課題となります。

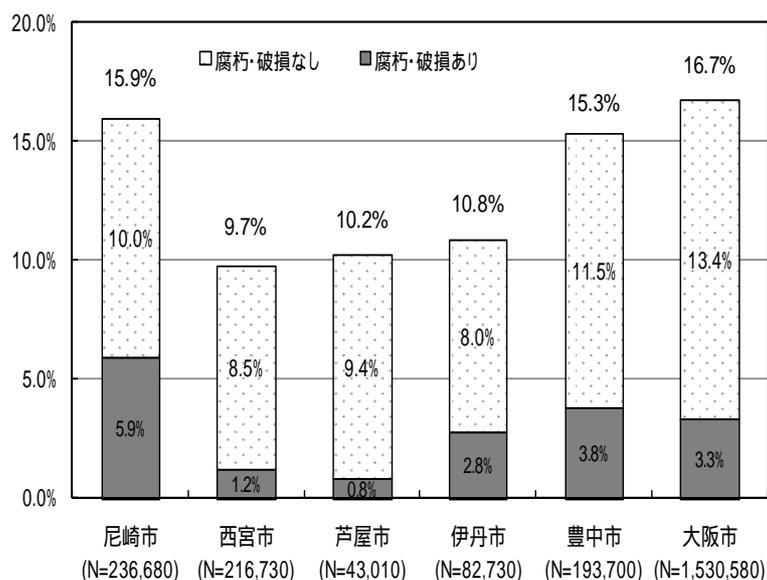


図4 空家率(腐朽・破損の有無)

資料:住宅・土地統計調査(H20)

また、区分所有者が共同で管理運営を行う分譲マンションについては、区分所有者の適切な維持管理が住宅の資産価値や社会的価値を高めるという視点に立ち、適正な管理に対する支援とともに、特に、築後30年以上が経過した高経年マンションに対しては、入居者の高齢化に伴う管理運営や建替事業を円滑に進めるための支援の充実が求められます。

既存の住宅ストック全般が将来にわたって活用されるよう、性能の維持・向上の取組、住宅の構造や性能に関する評価、情報の蓄積・共有化及び市場で適切に流通す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

尼崎市の住宅は、依然として、住宅の面積の水準、耐震性やバリアフリー等の性能において、周辺市に比べて低い水準にある(図5,6)ことに加え、新規に供給されている住宅の面積についても同様の傾向にあります。

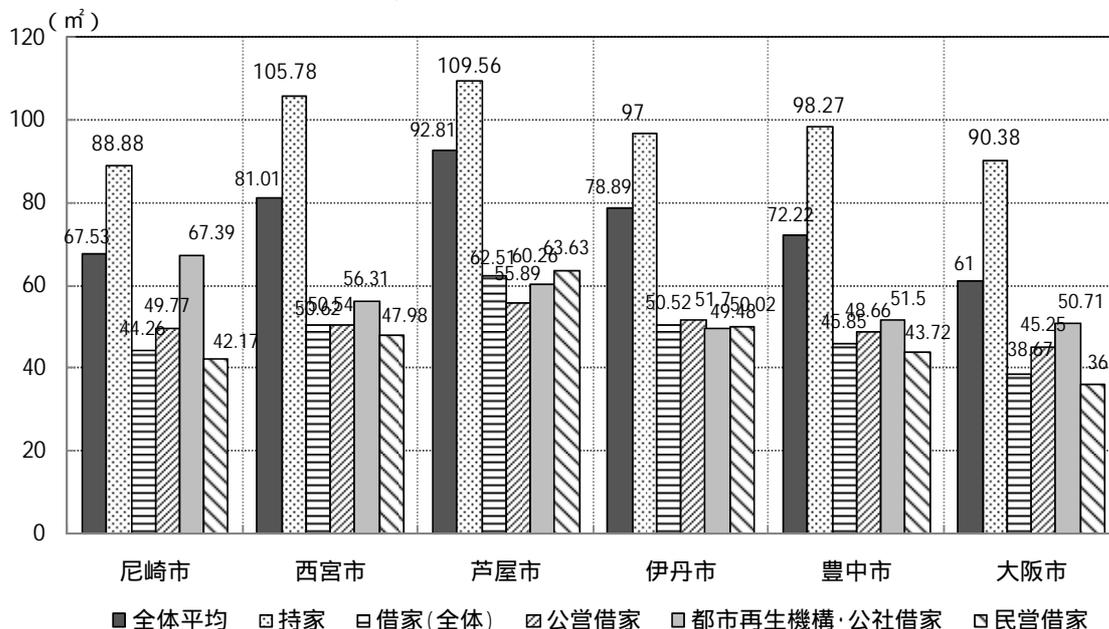


図5 持家・借家別の平均床面積

資料：住宅・土地統計調査（H20）

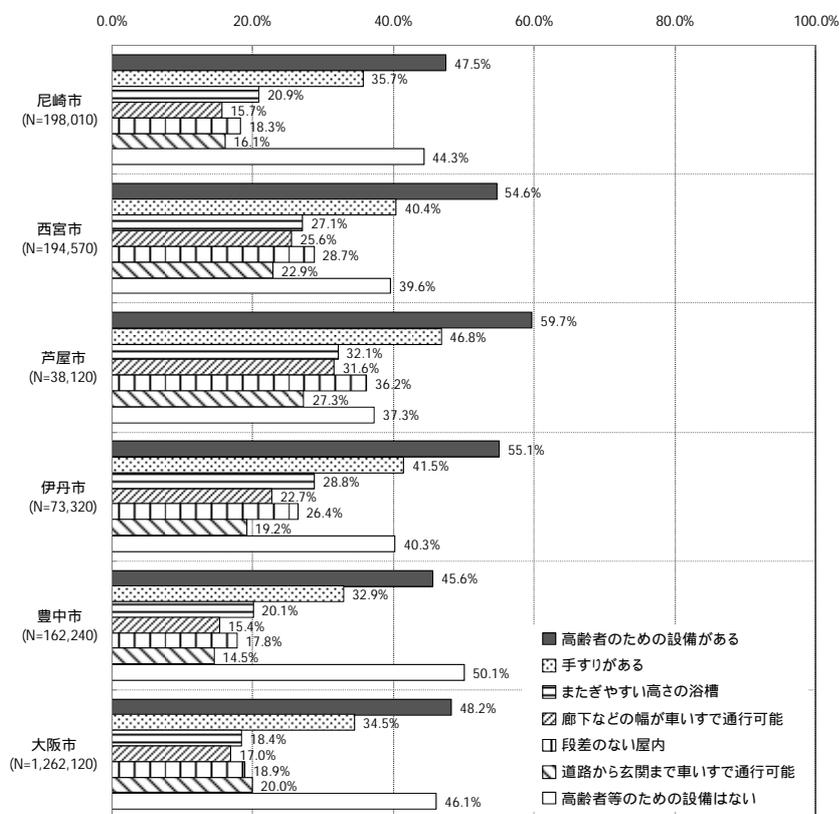


図6 住宅ストックにおける高齢者のための設備の状況

資料：住宅・土地統計調査（H20）

特に、最低居住面積水準 未満世帯は、全世帯の 11.0%を占めており、西宮市の 5.4%や伊丹市の 4.6%と比較して多くなっており、引き続き本市の住宅の居住水準に問題があることを裏づけています(図7)。

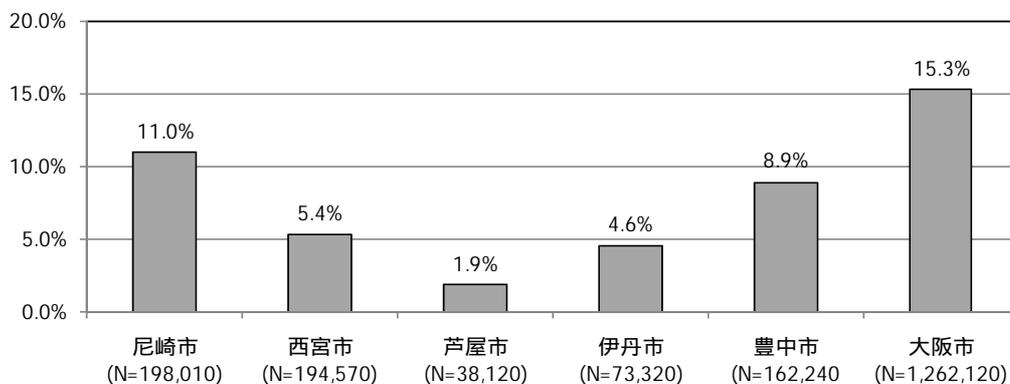


図7 最低居住水準未満世帯率

資料：住宅・土地統計調査 (H20)

居住水準を持家、借家別に見ると、持家の延床面積は約 89 m<sup>2</sup>と一定の水準にありますが、借家では 44.3 m<sup>2</sup>にとどまっている(図5) ことに加え、最低居住面積水準 未満世帯の過半数も民間借家世帯が占めている(図8) ことから、本市では特に民間借家の居住水準を高める必要があります。また、非木造の民間借家についても居住水準の低い住宅の割合が高くなっています。

また、新築戸建物件において、平均敷地面積が近隣市と比較して小さくなっている(表1, 2) ほか、近年の供給においては、ワンルーム型住宅が半数近くを占めていることが特徴となっています。

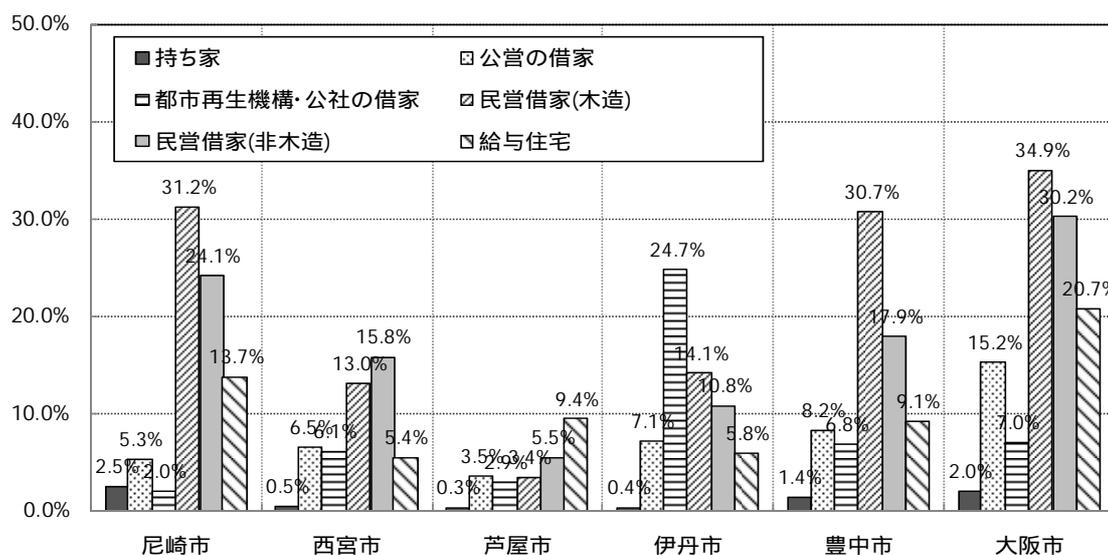


図8 所有関係別の最低居住面積水準未満世帯率

資料：住宅・土地統計調査 (H20)

表1 新築戸建物件の他都市比較

	掲載物件数	平均敷地面積	平均延べ面積	平均階数	平均販売価格
尼崎市	286件	81.3㎡	99.3㎡	2.5階	3,225万円
西宮市	108件	115.4㎡	104.8㎡	2.3階	3,686万円
伊丹市	135件	99.1㎡	95.9㎡	2.0階	3,324万円

資料：㈱リクルート「SUUMO」掲載新築戸建物件データより加工（H22.7時点）

表2 最低敷地面積基準の他都市比較

	1低専	2低専	1中高 2中高	1,2住居 準住居	近商 商業	準工業	工業
芦屋市	170㎡	170㎡	110㎡	90㎡	—	(開発区域500㎡未満)	
	210㎡	210㎡	130㎡	110㎡	—	( " 500~2000㎡)	
	250㎡	250㎡	150㎡	130㎡	—	( " 2,000㎡以上)	
	根拠…住みよいまちづくり条例施行規則 対象事業…宅地開発事業(単なる区画の分割を含む) 緩和規定…区画数が4以下等の場合、80%まで緩和可能						
西宮市	150㎡	120㎡	90㎡	80㎡	70㎡	80㎡	80㎡
	根拠…開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則 対象事業…建築物の建築(開発事業及び小規模開発事業) 緩和規定…1区画に限り80%以上、または2区画に限り90%以上に緩和可能						
伊丹市	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡
	根拠…宅地開発等指導要綱 対象事業…開発区域面積500㎡以上、または2戸以上の住宅を建築する事業 緩和規定…長屋住宅の特例(低層住居専用地域70㎡、その他の地域60㎡以上)						
川西市	120㎡	120㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡
	根拠…開発行為等指導要綱 対象事業…開発行為、建築行為 緩和規定…長屋住宅の特例(容積率100%地域100㎡、その他の地域60㎡以上)						
宝塚市	150㎡	150㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡	100㎡
	根拠…開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例「開発ガイドライン」 対象事業…開発行為、宅地造成、建築物の建築又は用途変更 その他…用途地域の指定がない地域は230㎡						
三田市	150㎡	150㎡	100㎡*	100㎡*	100㎡*	100㎡*	
	根拠…開発行為に伴う関連公共施設等の整備に関する指導要綱 対象事業…5戸以上の住宅 その他…平均宅地面積は130㎡以上とする						
尼崎市	130㎡	130㎡	80㎡*	70㎡	—	70㎡	70㎡
	根拠…住環境整備条例施行規則 対象事業…住宅の建築 * JR東海道本線以南は70㎡						

網掛けは、本市における現行基準を上回っている部分を示す  
 内容はH22.12末時点

一方で、住環境に関しては、交通や買い物の利便性が評価されていますが、まちの安全性、快適性などについて、評価が低い傾向にあることなどが課題としてあげられます。

本市の交通や買い物などの利便性を享受しながら、誇りや愛着を持って住み続けることができるよう、住宅の水準や安全性・快適性を向上させるとともに、地域の特性を活かしつつ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社会の構築に向けた取組が求められています。尼崎市において省エネルギー設備などを導入している住宅の割合は、近隣市に比べて低い水準にある(図9)ことから、前述したストックの有効活用に加え、自然エネルギーの活用や省エネルギー住宅の普及など、環境負荷の少ない住宅・まちづくりを進める必要があります。

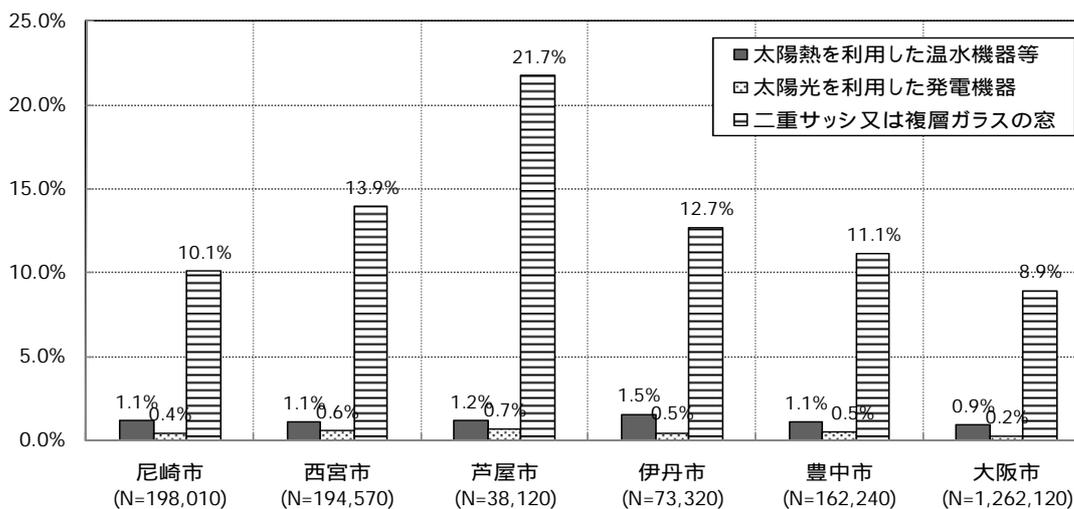


図9 住宅ストックにおける省エネルギー設備の状況

資料：住宅・土地統計調査 (H20)

(6) 子育てファミリー層の居住の促進

尼崎市第2次基本計画においては、中堅ファミリー層の定住促進を図ることが、基本方針として掲げられています。これらの層について、平成12年以降の推移を見ると、「夫婦のみ」世帯は近隣市と同水準で増加しているのに対し、「夫婦と子供から成る」世帯は、減少傾向にあり(図10)、特に阪神間を中心に転出超過となっています(表3)。

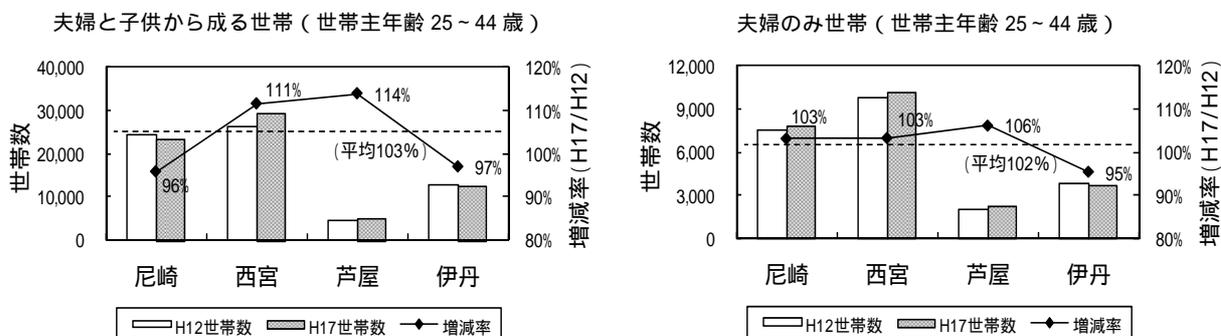


図10 世帯の型別世帯数推移

資料：国勢調査（各年）

表3 ファミリー世帯の転出入の動向（平成16年）

ファミリー世帯：中学生以下の子どもが1人以上いる世帯

（転入前・転出先）		転入世帯数	転出世帯数	増減
兵庫県		361	640	279
（内訳）	西宮市	81	212	131
	伊丹市	100	115	15
	神戸市	60	91	31
	宝塚市	28	82	54
	その他	92	140	48
大阪府		246	270	24
（内訳）	大阪市	135	95	40
	豊中市	33	30	3
	その他	78	145	67
首都圏（東京・神奈川・千葉）		123	201	78
その他		342	414	72
合計		1072	1525	453

ファミリー世帯の内訳	転入世帯	転出世帯	増減
就学前（0～5歳）	659	942	283
小学校期（6～11歳）	302	421	119
中学校期（12～14歳）	111	162	51
合計	1072	1525	453

資料：平成17年度 人口等都市政策調査研究事業報告書（尼崎市）

また、年齢別人口の推移においては、25～44歳の親世代とその子どもの世代について、転出超過の傾向にあることがわかります（図11）。

こうしたことから、とりわけ子どもが小・中学校に就学する段階で、転出超過の傾向が強く、中学生以下の子どもがいるファミリー世帯（以下「子育てファミリー世帯」という。）が転出超過に伴う減少傾向にあると考えられます。

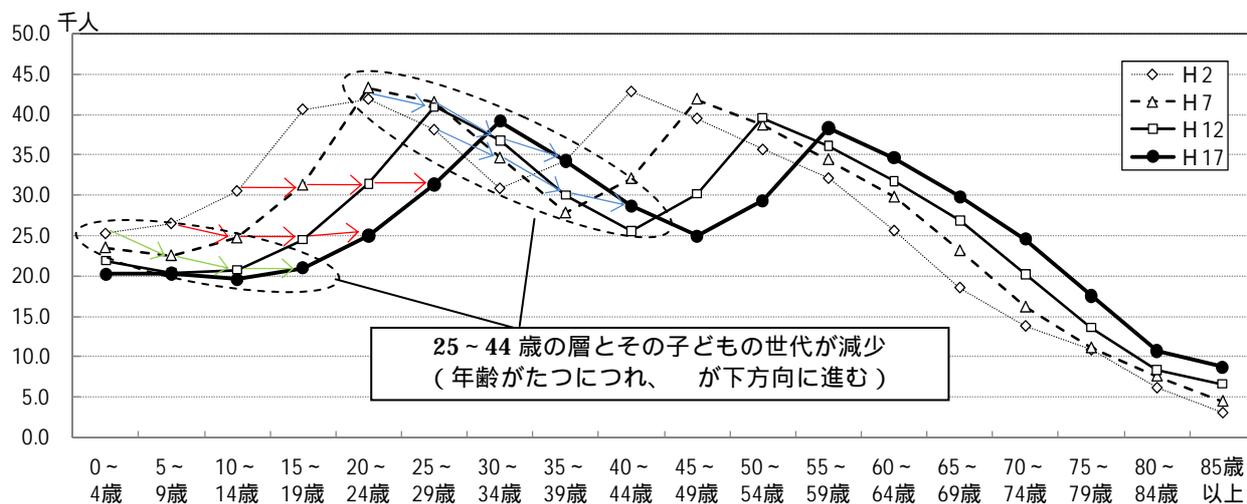


図11 年齢別人口の推移

資料：国勢調査（各年）

こうした子育てファミリー世帯の減少傾向は、多様な世代の共生によって生まれる都市やコミュニティの活力の維持が難しくなることや、少子高齢化の進展を一層加速させることにつながる懸念され、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。

引き続き、子育てに適した住まい環境の向上を促進し、子育てファミリー世帯の居住ニーズに応じた施策の充実を図ることが求められています。

(7) 高齢者等の居住の安定

高齢者人口の割合は増加の一途をたどっており(図12)、55~64歳の年齢層が、人口構成上高い割合を占め、これらの層が今後一斉に高齢期を迎えることから、高齢化はさらに進行していくと考えられます。

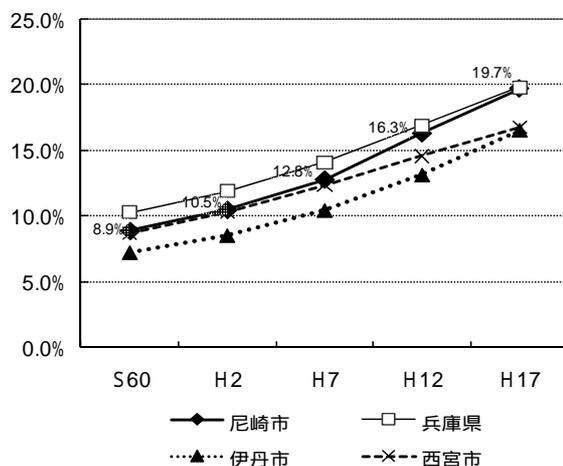


図12 高齢化率の推移

資料：国勢調査(各年)

世帯状況においても、高齢者の単身、夫婦のみといった、高齢者のみで構成された世帯の割合が増加しており(図13)、高齢者が安心・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。

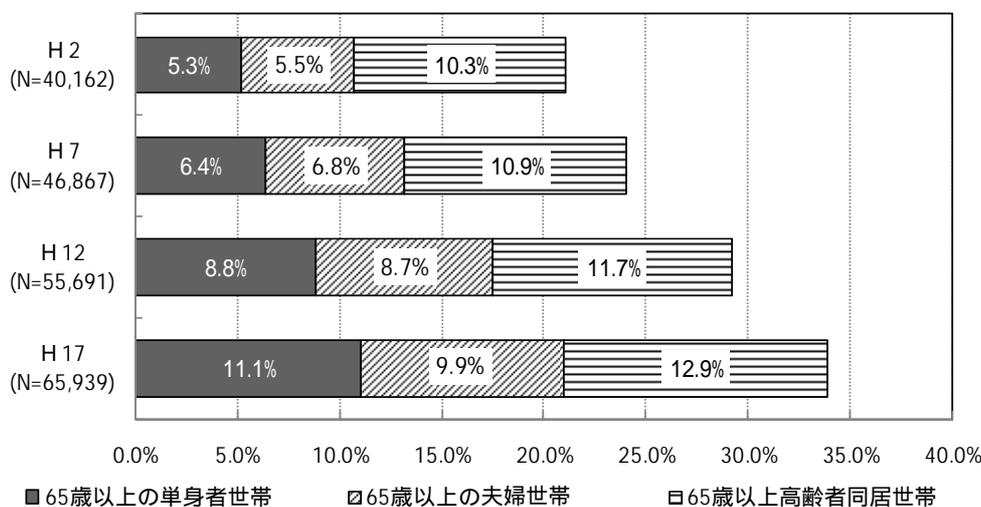


図13 高齢者世帯の推移

資料：国勢調査(各年)

また、尼崎市では兵庫県の他都市と比べて、後期高齢者の割合が低いにも関わらず要介護認定の割合が高い（図14）ことに加え、介護費用に占める在宅割合、一人あたりの在宅費用額とも高くなっており（図15）、今後、在宅で安心して生活するための環境整備が課題となっています。

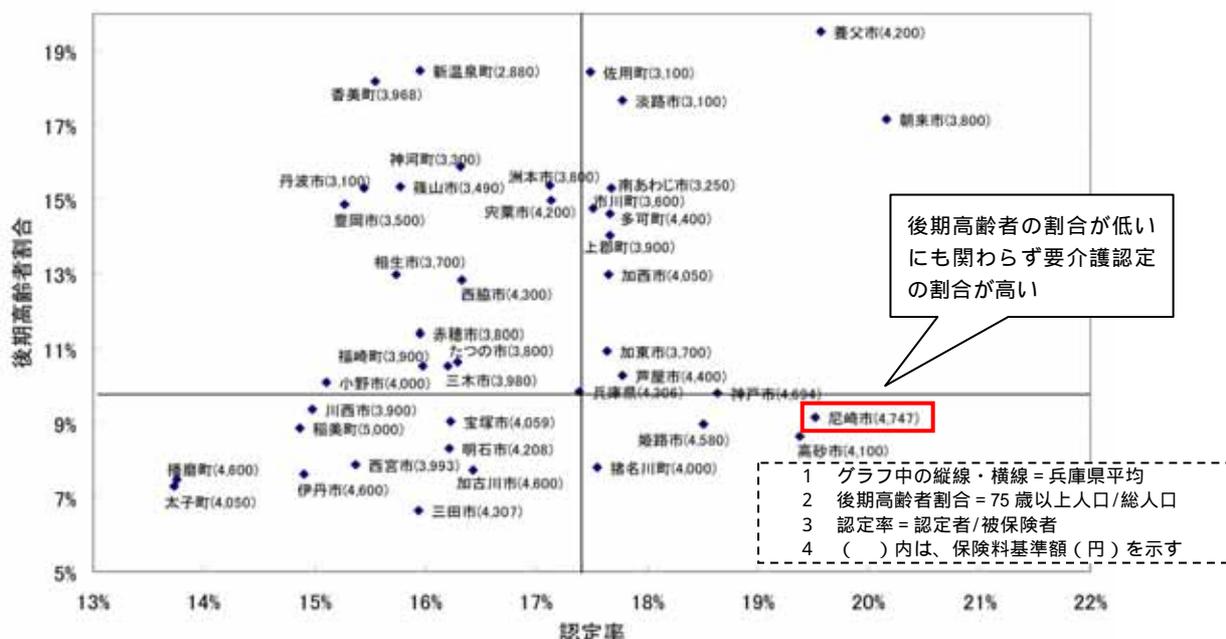


図14 後期高齢者割合と要介護認定率

資料：H20.6 介護保険事業状況報告（兵庫県）

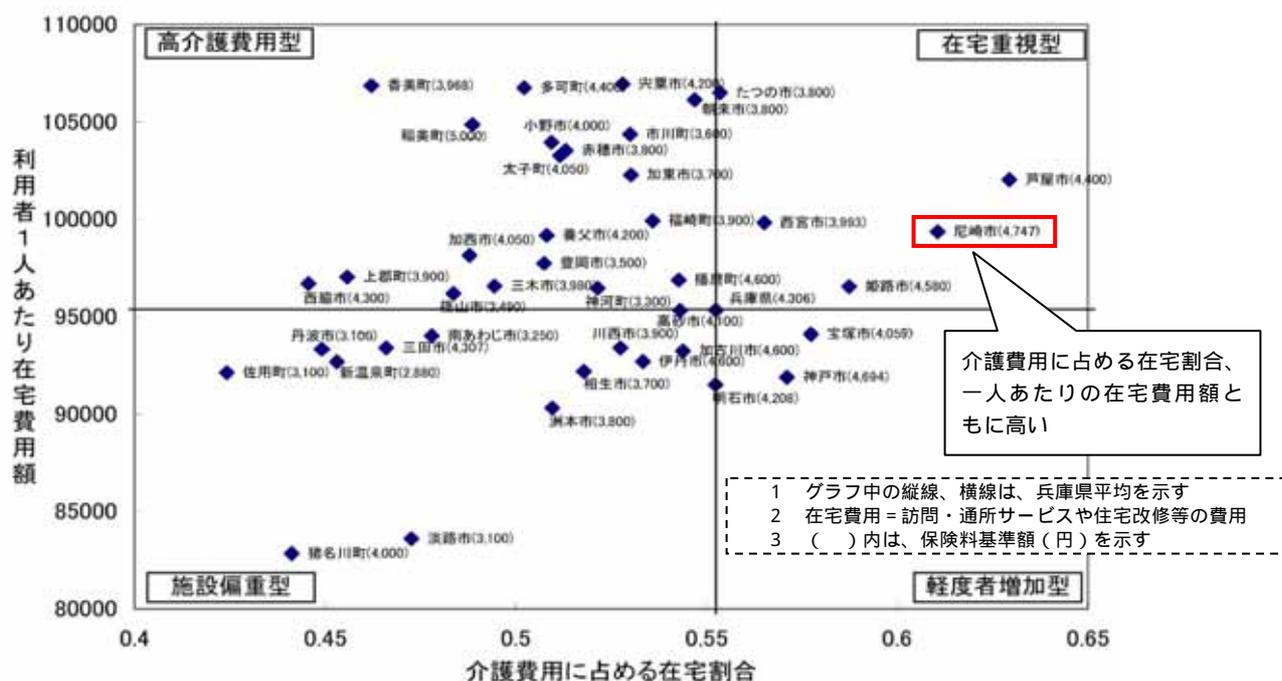


図15 在宅介護の割合

資料：H20.6 介護保険事業状況報告（兵庫県）

このような高齢化社会に対応していくために、福祉部門と連携しつつ、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）等に基づき一定の質が確保された高齢者向け住宅の普及促進、バリアフリー化の推進、保健・医療・福祉と連携した日常生活支援や在宅介護サービスの提供、暮らしに安心をもたらす地域社会づくりなど、幅広い課題に継続的に取り組むことが求められています。

（８）住宅確保要配慮者への対応

住宅確保要配慮者は、従来の低額所得者だけではなく、高齢者や障害者、ひとり親世帯、子育て世帯などがあります。これらの世帯は、自力で適切な居住水準を確保することが困難な場合や、民間賃貸住宅では入居を拒まれる場合もあり、居住における不安定要素を多く抱えており、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。

特に市営住宅については、こうした課題に対応できるよう、適切な供給・管理に取り組むとともに、他の公的賃貸住宅との連携や、民間賃貸住宅の活用に向けた環境整備などを進める必要があります。

(9) 市営住宅の老朽化等への対応

尼崎市では、昭和40年代から50年代にかけて多くの一般公営住宅を建設してきたところであり、特に住環境の改善が必要である地区において改良住宅やコミュニティ住宅などの事業系住宅(3,954戸)さらに阪神・淡路大震災の被災者対応に伴う震災復興住宅(1,032戸)を多数建設してきました。

そのため、市営住宅ストック数(10,813戸)は、他都市と比べて多い状況となっており(図16,表4)現在これらの老朽化した市営住宅が更新時期を迎えていますが、市営住宅の維持・管理に係る費用負担が大きいなが、これまで計画的な建替や修繕に十分に取り組めていない状況です。

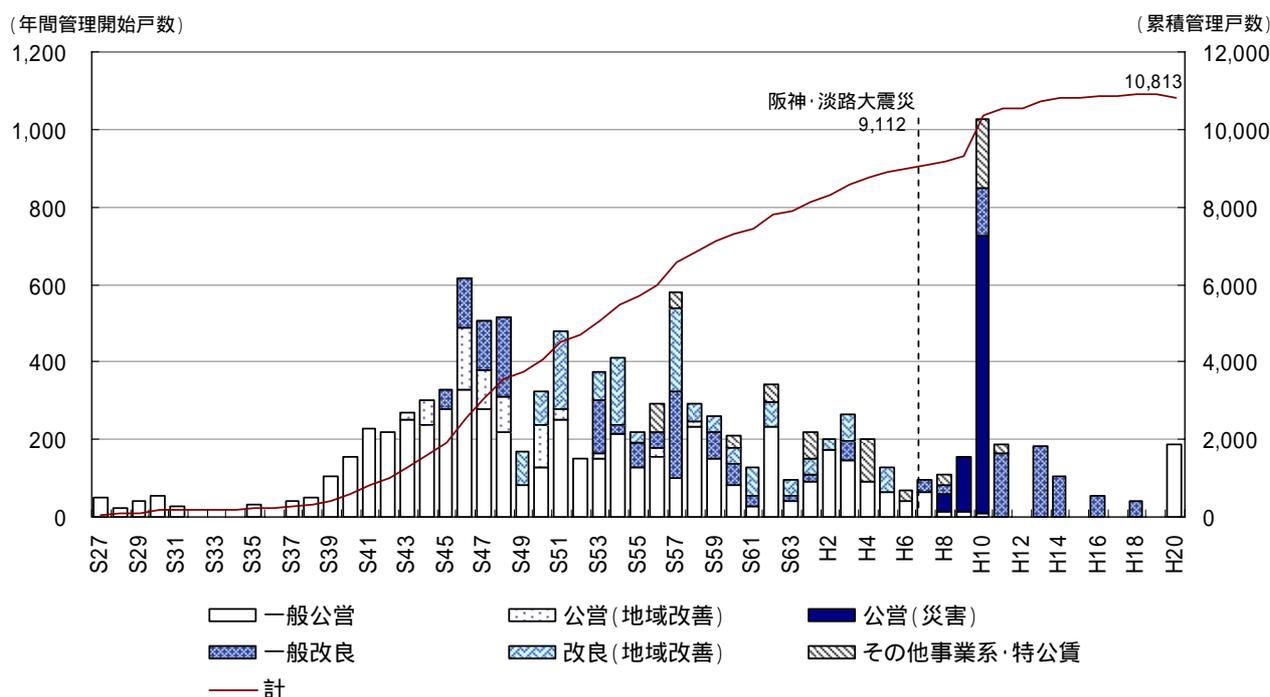


図16 建築時期別管理戸数(供給の推移)

表4 市営住宅管理戸数の他都市比較

	人口	世帯数	管理戸数(戸)	1万人あたり管理戸数(戸)	1万世帯あたり管理戸数(戸)
尼崎市 H22.4.1時点	461,820	208,635	10,813	234	518
中核市全体 (尼崎市を除く39市平均)	407,224	171,808	4,686	115	273
類似の中核市 (尼崎市を除く7市平均)	495,899	203,779	4,858	98	238
阪神間 (尼崎市を除く6市平均)	206,661	85,291	2,755	133	323

また、旧耐震基準で建設されたストックは全体の半数以上(5,972戸)、昭和50年度以前に建設されたストックは全体の約4割(4,234戸)を占めている状況(図17)であり、加えて、エレベーターの設置は全体の半数弱(5,279戸)に留まっているため、今後、耐震化や老朽化、バリアフリー化などの対応が求められています。

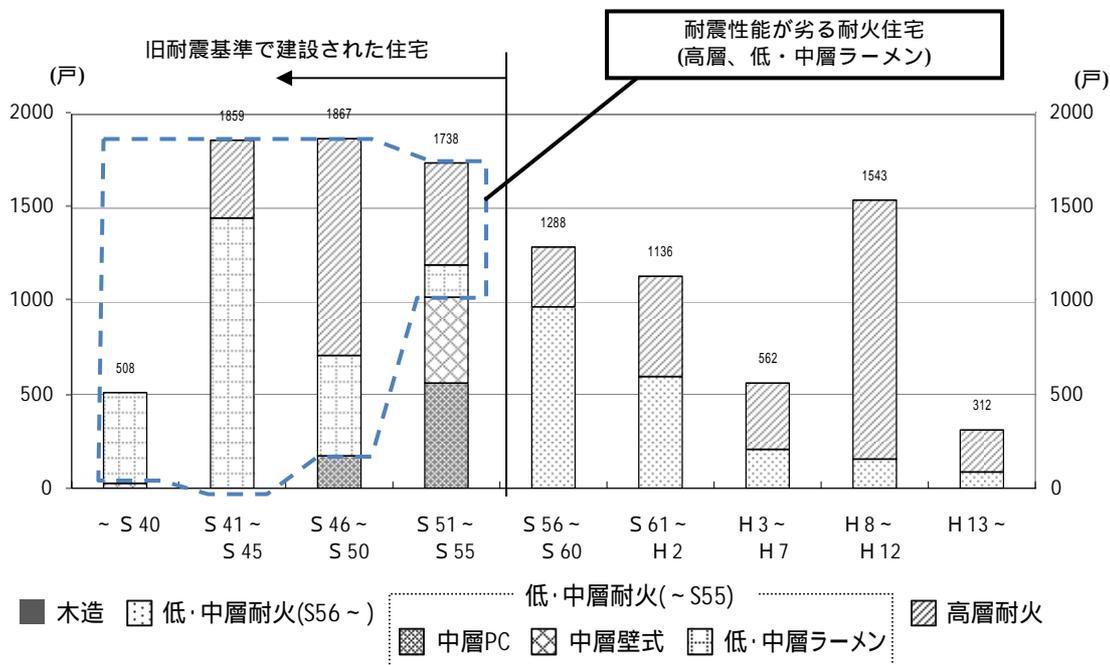


図17 建築時期別構造別管理戸数

一方、市営住宅の空家募集(改良住宅などの事業系住宅や震災復興住宅などで発生する空家についても一般公募住宅として活用)においては、築年数が新しく、駅前などの利便性が高い住宅は応募倍率が高くなっていますが、近年では募集割れ住宅や辞退者も数多く発生しています(表5,図18)。

こうしたことから、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。

表5 市営住宅の募集及び応募状況

	募集戸数	応募数	倍率	計		
				募集割戸数 (1)	辞退者数 (2)	
H20年度(1回目)	342	2,735	7.99	66	31	97
H20年度(2回目)	269	2,799	10.41	22	32	54
H21年度(1回目)	224	2,727	12.15	21	26	47
H21年度(2回目)	241	2,403	9.97	53	29	82
H22年度(1回目)	263	2,465	9.37	49	31	80

1 抽選時点における募集割戸数  
2 入居者選考委員会時点における辞退者数

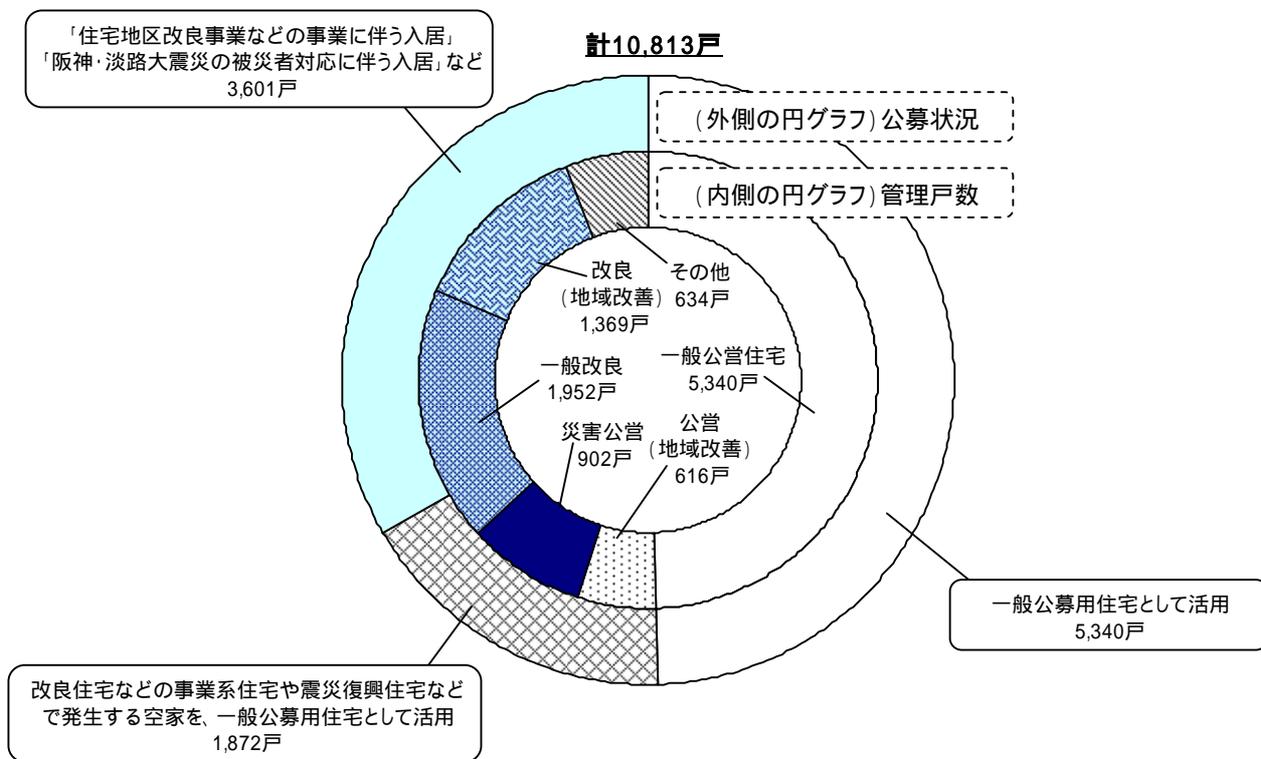


図 18 市営住宅における管理戸数と公募状況 (H22.12 時点)

(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、価値観は多様化しており、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。そのため、住宅単体ではなく、地域資源を活用しつつ居住環境を含めた暮らし全般の質の向上を図り、本市に居住するメリットを高めていく必要があります。

また、多様なニーズを満たす住宅・住環境を市民が適切に判断し選択できるよう、市場の環境整備を進めることや、住情報の提供、住宅相談の充実、情報交流の機会づくりなどが求められています。

(11) パートナーシップ（協働）の視点に立った取組の推進

現代社会では、多様なライフスタイル や価値観をお互いに尊重し、認め合いながら共生していくことが重要です。

これまで行政は市民が求める効果的な施策を立案し、市民が利便性の高い生活ができるように、様々な事業を実施してきましたが、市民の価値観が多様化し、自治体財政も効率的な運営を必要とされる情勢のなかで、都市の持続的発展を目指して、行政は、市民や民間事業者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役割が重要となってきています。

住宅施策を推進するに際しても、「パートナーシップ（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。

## 第3章 住まい・まちづくりの基本理念・目標

- 1 基本理念
- 2 住まい・まちづくりの目標

\* 章中の※印で示す用語については巻末に用語解説を掲載

## 1 基本理念

市民一人ひとりが日々豊かさを実感できる新たな住まい・まちづくりを目指し、尼崎市の住宅政策の基本的な考え方となる基本理念を次のように設定します。

### “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

#### < いきいきと住み続けられる >

今後、本格的な少子高齢社会を迎えるなか、コミュニティの活力を支える多様な世代の共存を図っていくことが求められます。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。

#### < 安心な住まいとまち >

いきいきと住み続けるために、暮らしを脅かす災害や犯罪等に対して、住まいの耐震・耐火性能や防犯性能を向上させることや、見守り支えあう地域コミュニティの醸成、高齢者等の住まいニーズに対応できる環境の整備などに取り組み、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。

#### < 快適な住まいとまち >

さらに、住生活をより豊かなものとしていくために、市民から評価されている交通や買い物などの利便性、コミュニティのつながり、地域の風土や資源などを活かしつつ、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。

これらの蓄積により、居住都市としての魅力を高め、住まいとまちへの市民の愛着を育み、次世代へと引き継いでいきます。

## 2 住まい・まちづくりの目標

基本理念の具体化に向けて、住まい・まちづくりの目標1～4を次のように設定します。

併せて、目標1～4を展開していくにあたって、時代に応じた住まい・まちづくりの課題に対し、より幅広く、かつ地域の実情を踏まえたきめ細かな住まい・まちづくり施策や、関連する施策分野との連携による総合的な施策を展開していくために、『横断的な目標』を設定します。

<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

<目標>

### 目標1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

適切な維持管理やリフォーム、地域での自主的な取組などを支援し、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、地域の特性に応じたまちづくりや住宅・住環境の維持・保全など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、自らの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、多様な世代・世帯がともに支えあいながら、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

低額所得者や高齢者など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1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

尼崎市の住宅の質は周辺市に比べて低い水準にあり、住宅の安全性を高めるための耐震性・耐火性の確保に向けた取組や、リフォームの促進、住宅の質を保つための適切な維持・管理などに取り組む必要があります。

また、住環境については、交通や買い物の利便性が評価されていますが、まちの安全性、防犯性などについて、評価が低い傾向にあることなどが課題としてあげられ、住宅地における安全性、防犯性の確保に向けた取組も必要となります。

加えて、本市には、密集住宅地をはじめとして、小規模な老朽木造住宅が集積する道路などの都市基盤が脆弱な住宅地が存在しており、これらの住宅地の安全性の確保に、引き続き取り組む必要があります。

今後、適切な維持管理やリフォーム、地域での自主的な取組などを支援し、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

住宅ストックは量的には一定充足しているものの、借家を中心に依然として狭小な住宅が多いほか、尼崎市の住宅の質は、周辺市に比べて低い水準にあり、新規に供給されている住宅についても同様の傾向が見られます。

今後、さらなる少子高齢化の進展や、地球環境問題における取組の重要性が増すなか、より良い住宅・住環境を次世代に引き継いでいく必要があることから、良質な住宅の供給誘導や、良好な都市景観やまちなみなどが創出される取組が求められています。

そのためには、市民が主体となって、地域の特性に応じたまちづくりや住宅・住環境の維持・保全など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、自らの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

尼崎市では、子育て期の世帯が転出超過の傾向にあり、この傾向が続けば、多様な世代の共生によって生まれる都市やコミュニティの活力の維持が難しくなることや、少子高齢化がより一層急速に進展することが懸念されています。

また、高齢者人口の割合は増加の一途をたどっており、今後高齢化はさらに進行していくほか、高齢者のみで構成された世帯の割合も増加していくと考えられることから、高齢期にも安心して暮らしを営める住まいの必要性が高まっています。

こうした少子高齢社会においては、多様な世代・世帯がそれぞれのライフステージに応じて、ともに支えあいながら、誰もが心豊かに暮らし続けていけるような、持続可能な住まい・まちづくりが大切です。

そのため、子育て期に、子どもを安心して育てることができるよう、子育てに適した住宅への居住支援などを行うとともに、高齢期にも、住み慣れた地域や家など個々にあった住まいで、安心して住み続けられるよう、福祉サービス等と連携しつつ、高齢期に適した住宅・住環境の整備を進めていくほか、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

低額所得者をはじめ、高齢者や障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など住宅確保要配慮者は多様化が進んでおり、市場において自力で適切な住宅を確保することが困難なこれらの世帯に対して、健康で文化的な住生活を営めるよう、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。

現在、市営住宅については、耐震化や老朽化、バリアフリー化などの建物に係る課題を抱えており、また公的賃貸住宅の中でも多くの管理戸数を占めるなど、今後、計画的な建替・整備を進めていく必要があります。

また、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用を図る必要があるため、公的賃貸住宅事業者との連携や、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための環境整備を進め、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

成熟化社会 への移行に伴って、家族のあり方やライフスタイル、価値観が多様化しているなか、今後、豊かな住生活の実現に向けて、より幅広く、かつ効率的・効果的に住まい・まちづくり施策を機能させていくことや、住宅市場を活性化させていくことが求められます。

そのため、「パートナーシップ（協働）」の視点に立ち、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、市民や事業者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、市民自らが各々にふさわしい住まい方を考え、適切に判断し選択できる環境をつくっていく必要があります。

こうしたことから、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を進めるとともに、住まいに関する情報の発信やニーズの共有化を図りながら、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。

## 第4章 目標の実現に向けた取組の方向性

- 1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり
- 2 快適で質の高い住まい・まちづくり
- 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
- 4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり
- 5 市民自らが考え選択できる協働の住まい・まちづくり
- 6 成果指標の設定

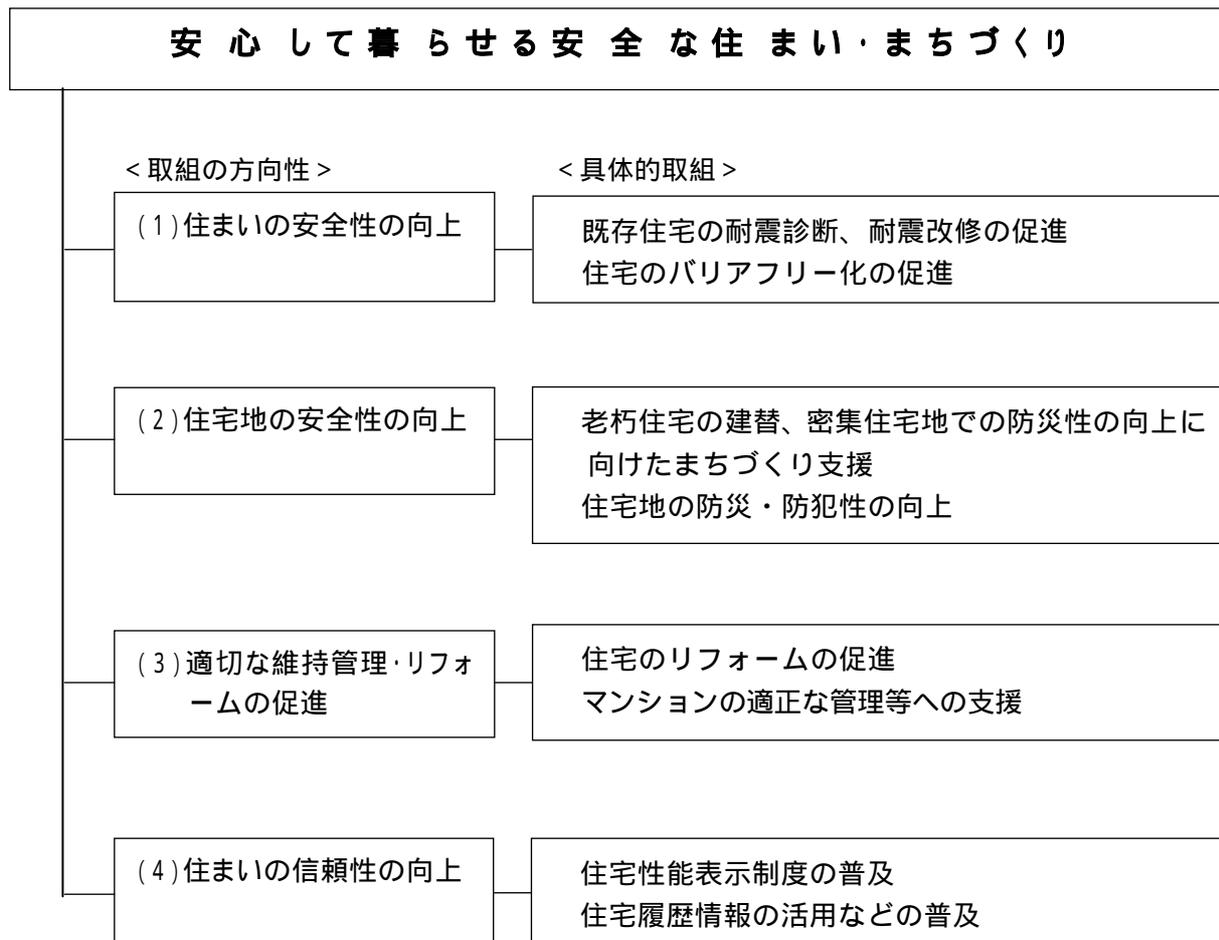
\* 章中の※印で示す用語については巻末に用語解説を掲載

\* 章中の○印で示す具体的な事業・制度等については本計画策定時点の内容を掲載

## 1 安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり

適切な維持管理やリフォーム、地域での自主的な取組などを支援し、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1>



## (1) 住まいの安全性の向上

## 既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進

耐震性の高い住宅ストックの形成を図るため、既存住宅の耐震診断・耐震改修を促進するとともに、「尼崎市地震ハザードマップ（揺れやすさ・地域の危険度マップ）」の活用などにより、市民・事業者・関係団体などと連携しながら、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上に関する普及啓発に努めます。

また、「フェニックス共済（兵庫県住宅再建共済制度）」への加入を促進し、平常時から資金を寄せ合い、災害発生時に被災住宅の再建・補修を支援する仕組みをつくっていきます。

## 簡易耐震診断推進事業

住宅の耐震診断を、市民の一部費用負担により実施する。

対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和56年5月31日以前に着工した戸建・長屋・共同住宅</li> <li>併用住宅の場合、住宅部分が過半以上のものが対象</li> </ul> （対象外）平成12～14年度「わが家の耐震診断推進事業」で診断を受けた住宅、ツーバイフォー住宅、丸太組工法の住宅など
診断費用	建物の構造等によって異なる (例)木造戸建住宅の場合一棟あたり3,000円

## わが家の耐震改修促進事業（兵庫県）

耐震診断で耐震性が低いと診断された住宅を対象に、改修計画を立てる費用や耐震工事の費用の一部を補助する。

	計画策定費補助	工事費補助
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>兵庫県に対象住宅を所有（個人、法人でも可）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>兵庫県に対象住宅を所有、所得が1,200万円以下（個人(県民)のみ）</li> </ul>
対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>S56.5.31以前に着工されたもの</li> <li>耐震診断結果で、耐震性が低いと認められたもの</li> </ul>	
対象となる費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修計画の策定とそれに伴う耐震診断に要する費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全性を確保するための工事に要する費用</li> <li>部分改修型工事に要する費用</li> <li>居室耐震型（シェルター型）工事に要する費用</li> </ul>
補助金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象の2/3以内とし、戸建住宅は20万円、共同住宅は12万円/戸に戸数を乗じた額が限度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象の1/4以内とし、戸建住宅は60万円、共同住宅は20万円/戸に戸数を乗じた額が限度</li> <li>H21年度より最大20万円を加算</li> </ul>

フェニックス共済（兵庫県住宅再建共済制度）

阪神・淡路大震災の経験と教訓を踏まえ「自助」「公助」の限界を埋める「共助」の仕組みとして兵庫県が創設した住宅再建共済基金による制度。自然災害で住宅に甚大な被害を受けた被災者の住宅再建を支援する県民の相互扶助の仕組み。

区分	住宅再建	マンション共用部分再建	家財再建
運用開始	平成 17 年 9 月	平成 19 年 10 月	平成 22 年 8 月
対象の建物	すべての私有住宅 (併用・賃貸住宅等を含む)	マンションの共用部分 (1 棟単位)	-
加入者	県内に存する住宅の所有者	県内に存するマンションの 管理者等	県内に存する住宅(賃貸住宅を除く) の所有者、賃貸住宅居住者
対象災害	暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象により生ずる被害		
共済負担金	1 戸につき年額 5,000 円	年額 2,400 円/戸 × 住戸数	1 戸につき年額 1,500 円
共済給付金	共済負担金を基金として積み立て、半壊以上の被害を受けた住宅 1 戸当たりの定額で給付 (注)		同左(被害は床上浸水以上)
	全壊・大規模半壊・半壊で再建・購入・補修した場合		全壊・大規模半壊・半壊で家財を補修又は購入した場合
再建等給付金	600 万円	300 万円 × 新築マンションの住戸数 (加入時の住戸数が上限)	-
補修給付金	全壊で補修	200 万円	100 万円 × 加入時の住戸数
	大規模半壊で補修	100 万円	50 万円 × 加入時の住戸数
	半壊で補修	50 万円	25 万円 × 加入時の住戸数
	全壊・大規模半壊・半壊で再建・購入・補修しない場合		床上浸水で家財補修・購入の場合
居住確保給付金	10 万円	-	15 万円

- (注) 1 兵庫県外での再建・購入の場合は、上記の 1 / 2 の給付額とする。  
 2 加入者が自らの居住の用に供していない住宅については、次の制約がある。  
 (1) 再建等給付金の給付は、兵庫県内での再建・購入に限る。  
 (2) 居住確保給付金は給付されない。

住宅のバリアフリー化の促進

高齢者や障害者をはじめとするすべての人に優しいまちづくりに向けた住まいやまちのバリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入については、住宅改造支援や住まいセミナーなどを通じて、福祉部門と連携を図りながら進めます。

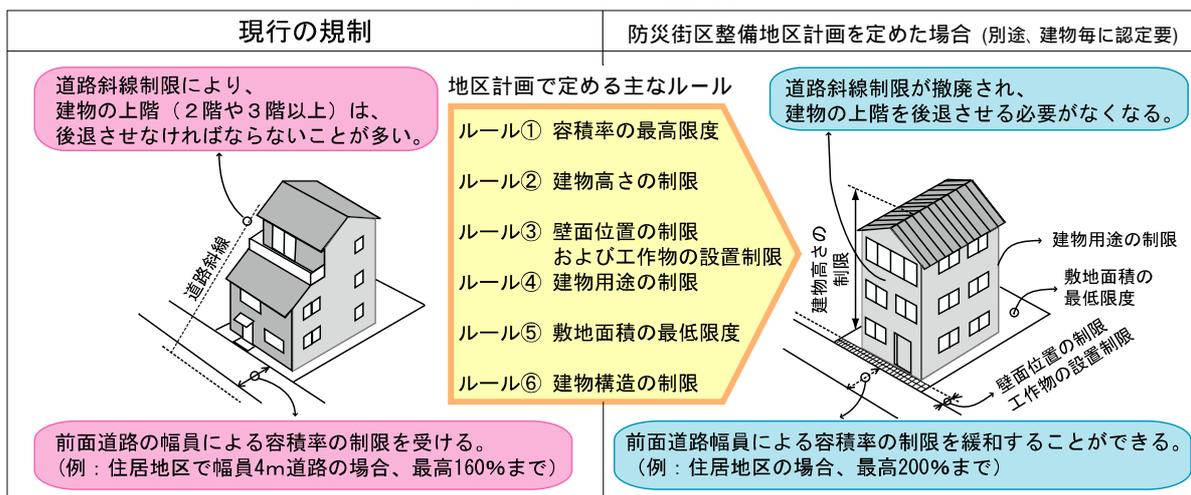
(2) 住宅地の安全性の向上

老朽住宅の建替、密集住宅地での防災性の向上に向けたまちづくり支援

老朽住宅が集中する密集住宅地の一部では、住宅の建替を進めることにより災害時に地区の安全性の向上と地域コミュニティの活性化を目指す地域住民主体の取組が進められています。建て込んだ住宅地では、老朽住宅の建替にあたって、敷地の大きさや位置、敷地が接する道路の状況などにより、建築基準法上の対応や、それに伴う近隣世帯との合意形成などを図る必要があります。

そのため、建替が円滑に進むための手法として、地域住民が主体となる地区計画の策定、道路要件・容積率・高さ制限などの緩和や「近隣すまい・まちづくり推進制度」といった、建築基準法に基づく種々の緩和規定の活用などができるよう、「尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度」などによる専門家の派遣やまちづくり協議会への活動費助成などの支援を行っていきます。

< 建替を円滑にする地区計画案のイメージ >



尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度(概要)

支援メニュー	派遣対象	専門家派遣対象となる業務(審査要)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物共同化計画</li> <li>・コーポラティブ住宅建設計画</li> <li>・木造賃貸住宅共同等建替計画</li> <li>・その他良好な住環境の形成に資すると認められる計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画を立案しようとする個人・団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相談業務・基本構想案作成業務</li> <li>基本計画案作成業務</li> <li>事業計画作成業務</li> </ul>
<p>地区住民まちづくり計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画を立案しようとする個人・団体</li> <li>・計画を立案しようとする団体の設置準備をする団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりトーク</li> <li>まちづくりアドバイザー</li> <li>まちづくり初期構想</li> <li>以降のまちづくり業務支援</li> </ul>

### 住宅地の防災・防犯性の向上

地域の防災・減災性の向上や犯罪の起こりにくい環境づくりを目指し、住まいセミナーを通じた情報提供、地域住民による自主的な防災・防犯まちづくり活動への支援を行います。

#### 地域安全対策事業

小学校区のまちづくり防犯グループにおいて日常的に行う通学路の見守りや街灯の点検、犬の散歩時の地域パトロールなどの地域安全活動を支援する。

### (3) 適切な維持管理・リフォームの促進

#### 住宅のリフォームの促進

ひょうご住まいサポートセンターなどの専門相談機関と連携したリフォームに関する相談及び情報提供や、「住宅改修事業者登録制度」の普及によるリフォーム事業者に関する情報提供の充実などにより、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。

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（ひょうご住まいサポートセンター）

常設の無料相談窓口を設置し、電話などによる一般相談のほか、専門的知識が必要と判断される場合に、建築士などの専門家が相談に対応する専門相談を行う。

また、住宅の種類・状況やニーズに応じ、耐震化やバリアフリー化などのアドバイザー派遣などにより、住宅改修などへのアドバイスを行う。

支援メニュー	派遣対象	アドバイザー業務内容
共同住宅耐震化支援	S56.5以前に着工された共同住宅の耐震診断または耐震改修を計画する管理組合、家主など	耐震化の計画、促進などに関する技術的アドバイス、事業化支援に関するアドバイス
戸建住宅耐震化支援	S56.5以前に着工された戸建住宅の耐震改修を計画する者で、耐震診断を受けたことのある者	耐震改修の計画、促進に関する技術的アドバイス、事業化支援に関するアドバイス
共同住宅共用部バリアフリー化支援	共同住宅の共用部のバリアフリー化を計画する管理組合、家主など	共用部のバリアフリー化の計画、促進に関する技術的アドバイス、事業化支援に関するアドバイス
高齢者等居住住宅バリアフリー化支援	住宅のバリアフリー化を計画する高齢者、介護保険制度の被保険者、身体に障害のある方またはその親族	適切なバリアフリー改修を行うための計画、促進に関する技術的アドバイス、事業化支援に関するアドバイス
アスベスト除去支援	露出して吹きつけがなされているアスベストの除去を計画する建築物の所有者	吹付けアスベストの劣化状況の説明及び適切な処理方法の提案、分析機関・処理業者の紹介
リフォームトラブル対応	所有する住宅のリフォーム工事の施工状況、金額などに疑義がある者またはその親族	リフォーム工事の内容、金額などの妥当性の判断、消費生活担当部局が行う業者指導への協力

住宅改修事業者登録制度（兵庫県）

一定の要件を満たす住宅リフォーム業者を登録し、住宅リフォーム工事の実績などを公開している。

目的など	「住宅改修事業の適正化に関する条例」(H18)に基づき、県民が安心して住宅改修業者を選択できる環境の整備とともに、住宅改修業者の資質の向上を図る。ただし登録をもって県が優良な業者と認めるものではない（登録有効期間5年）。
------	--

マンションの適正な管理等への支援

区分所有者が全員で共有部の管理を進める分譲マンションは、今後の住民の高齢化や建物の老朽化・建替に備え、共有財産としての建物の適正な維持管理や防犯性の向上、それらについての合意形成など、適正な管理運営が行われる必要があります。また、居住者のみならず、都市景観や治安面において周辺の居住環境やコミュニティへ与える影響を考慮し、マンションの適正な管理や円滑な建替についての社会的意義が高まっています。

都市における住まいの選択肢として一定の比重を占める分譲マンションが、地域における良好な住宅ストックとして適正に管理運営し続けることができるよう、専門家による相談・支援やマンション管理に関するセミナーの開催とともに、管理組合間の情報交換が可能となるネットワークづくりの支援に取り組みます。



マンション管理セミナー

<国のマンション支援の取組>



(4) 住まいの信頼性の向上

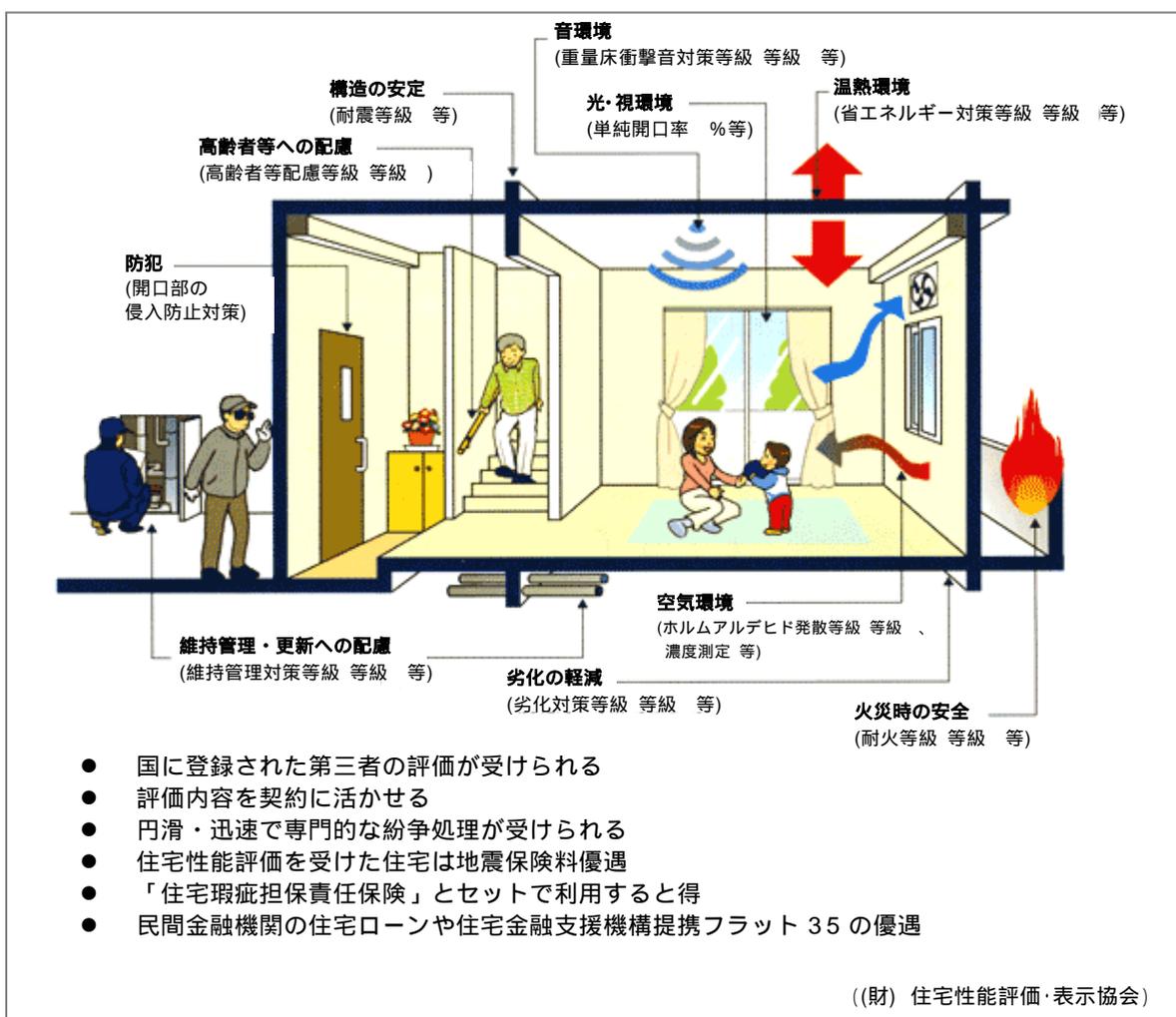
住宅性能表示制度の普及

市民が客観的な評価を持って、住宅を選択することができるよう、住宅品質確保法に基づき住宅性能表示制度について、関連事業者と連携しながら、周知に努め普及を図ります。

住宅性能表示制度

住宅の性能を等級や数値で表示することにより、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するための制度。住宅の購入・新築時に住宅性能の相互比較、設計者・施工者へ希望する性能を的確に伝達し希望どおりの住宅を得られることが可能となるほか、売買契約への活用、評価どおりの施工を確認する現場検査の実施、住宅紛争処理への対応体制が整備されているなどの様々なメリットがある。

<住宅性能表示制度のポイント>



### 住宅履歴情報の活用などの普及

維持管理など住宅の履歴情報が受け継がれるよう、新築の際の工事図書や入居後の維持管理・修繕の記録を、保管・蓄積するシステムについて、関連事業者と連携しながら、周知に努め普及を図ります。

#### <住宅履歴情報「いえかるて」>

・住宅履歴情報の意義

住宅を長持ちさせるためには、丈夫な家をつくることに加え、点検や修繕等の維持管理をしっかり行うことが重要です。適切な維持管理には、住宅がどのように設計、施工され、修繕・リフォームされたかという住宅履歴情報（いえかるて）が不可欠です。売主から買主へこの情報を引き継ぐことで、所有者が変わっても効率的な維持管理が可能になります。

『住宅履歴情報』  
設計・施工・維持管理  
権利及び資産に関する情報

住宅所有者が変わっても  
情報は引き継がれ  
活用されていきます

新築住宅

蓄積 蓄積 活用 蓄積 蓄積 活用 蓄積 蓄積 蓄積 活用

新築 点検 修繕 診断 改修 売買 点検 修繕

既存住宅

・住宅履歴の内容

	一戸建住宅	マンション
新築段階	建築確認：新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面 住宅性能評価：住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面 新築工事関係：住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの	建築確認：新築マンションの竣工までに、建築確認や完了検査など諸手続きのために作成された書類や図面 新築工事関係：マンションが竣工した時点の建物の状況が記録された図面や書類で完成までの様々な変更が反映されたもの マンション管理：マンション管理組合の規約など
維持管理段階	維持管理計画：住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面 点検・診断：住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等 修繕：住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等 改修・リフォーム：住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等	維持管理計画：マンション共用部分の長期修繕計画及び修繕積立金に関する情報 点検・診断：マンション共用部分の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等 修繕：管理組合がマンション共用部分の修繕や補修工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等 改修・リフォーム：管理組合がマンション共用部分の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等 マンション管理：マンション管理組合の規約など

・住宅履歴情報を蓄積するには

既存住宅でも、手元にある書類・図面の保管からはじめ、リフォームや修繕をした際の図面・書類や、検査・診断、設備等の点検の際の報告書等を保管していくことが重要です。

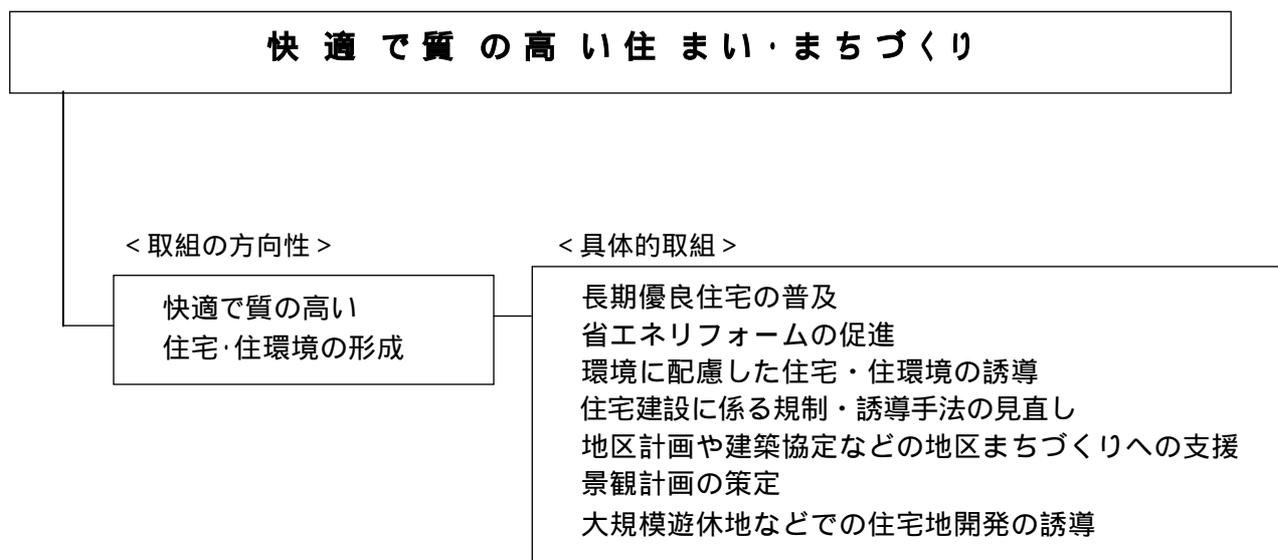
情報の保管にあたっては、専門の「情報サービス機関」に依頼することで、確実に情報を保管するとともに、世代を超えて継承していくことができます。

((社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会)

## 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、地域の特性に応じたまちづくりや住宅・住環境の維持・保全など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、自らの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 2 >



## 快適で質の高い住宅・住環境の形成

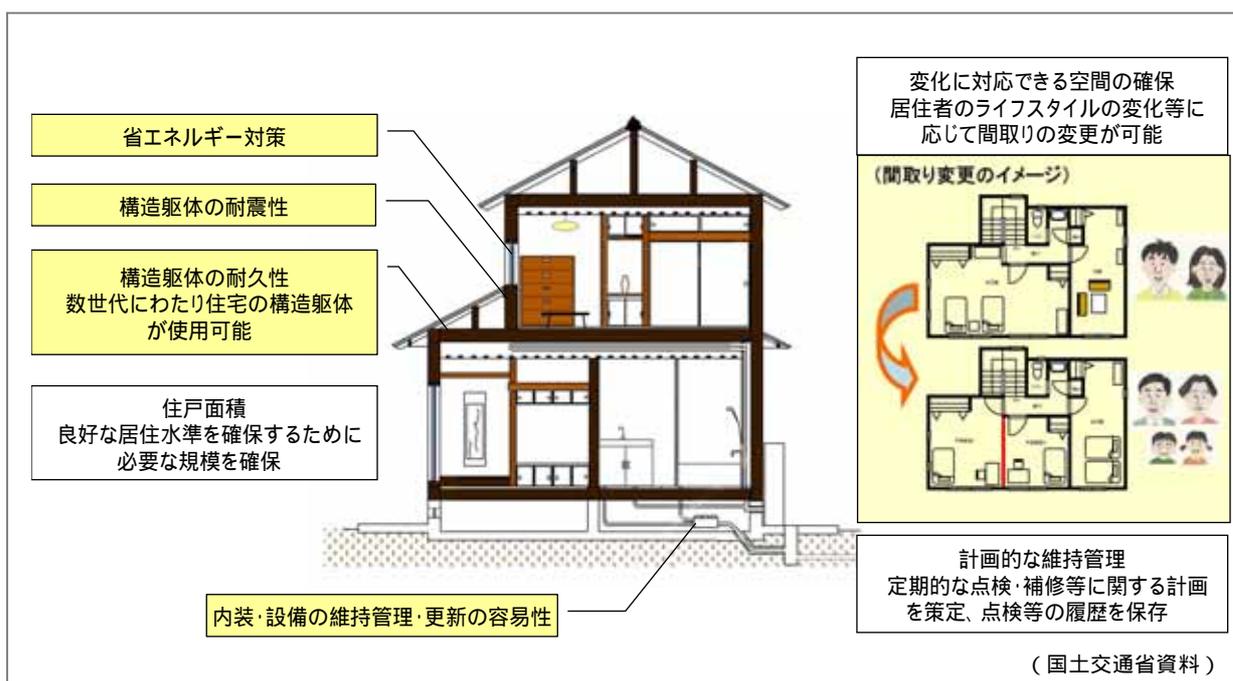
### 長期優良住宅の普及

長期優良住宅の認定制度について、関連事業者と連携しながら、周知に努め普及を図ります。

#### 長期優良住宅認定制度

構造性能と耐久性について住宅性能表示制度を活用し、さらに長期居住のために必要な性能を加え、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。「良質な住宅をつくり、手入れをしながら長く大切に住まう」というストック型社会の住宅をめざす施策で、普及のため税制面での優遇措置を設けている。

#### < 長期優良住宅のポイント >



### 省エネリフォームの促進

地球環境問題への対応として、省エネ法に基づく省エネルギー措置の届出などの手続や、国や県などの支援施策の情報提供など、エネルギーの効率的な利用、太陽光など自然エネルギーの活用に向けた取組を進めます。

また、住宅の躯体や開口部の断熱性能の向上、高効率設備の導入、太陽光発電などの創エネルギー機器の導入など、低炭素化への取組について環境部門と連携した市民への普及啓発に努め、省エネ性能を向上させるリフォームを促進します。

### 環境に配慮した住宅・住環境の誘導

環境に配慮した住宅建築計画への誘導を図るため、建築物総合環境性能評価手法（CASBEE）の評価結果の表示制度などを通じて、環境負荷の低減に対する建築主の自主的な取組を促進します。

また、低炭素化、住環境改善、防災性の向上に寄与する住宅地の緑化に向け、生垣等設置助成事業、建築物などの緑化義務、街なみ街かど花づくり運動、県民まちなみ緑化事業などの取組を進めます。

#### 建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）

建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギー、省資源・リサイクル性能、室内の快適性や景観への配慮など環境品質・性能の向上といった側面も含め、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

兵庫県では、建築物による環境への負荷の低減を図るため、平成18年3月に「環境の保全と創造に関する条例」を一部改正し、2,000㎡以上の規模の建築物を新築（増築などを含む）しようとする者に対し、県の指針に基づく評価の実施と届出を義務付け、届出の内容を公表している。

#### 生垣等設置助成事業

市内の公道などに面する生垣緑化や、ブロック塀を生垣などに変える場合の撤去費について助成する。（（財）尼崎市緑化協会）



施工前



施工後

#### 建築物及びその敷地の緑化義務

市条例に基づき、500～3,000㎡の共同住宅敷地について敷地緑化を、また県条例に基づき、面積が1,000㎡以上の建築物について建築物（屋上・壁面）及びその敷地の緑化を、建築時に義務付けている。

#### 街なみ街かど花づくり運動

花づくりボランティアによる市民主体の取り組みで、街に花を植え飾ることにより街なみ景観向上をめざしている。

（市民組織「尼崎花のまち委員会」）



#### 県民まちなみ緑化事業（兵庫県）

県民緑税を活用し、環境改善や防災性の向上を目的に、市民活動団体などにより実施される植樹や芝生化などの緑化活動に対して支援を行っている。

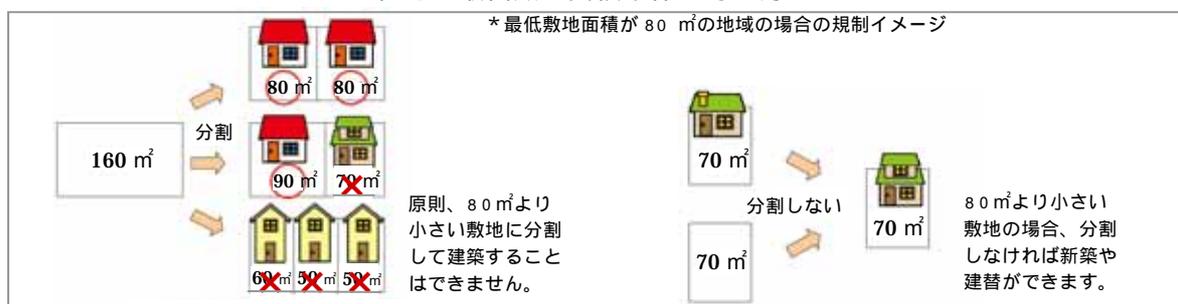
住宅建設に係る規制・誘導手法の見直し

尼崎市では、住環境整備条例において、新たに土地を分割して戸建・長屋建の住宅を建築する際、戸当り敷地面積の最低限度（最低敷地面積）を定め、良好な住環境の形成を図るよう取り組んでいます。

今後、住宅地の緑化やまちづくりのルールづくりなどの取組に加えて、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について、基準値の引上げなどの見直しを検討します。

また、市内に供給されるワンルーム型賃貸住宅について、地域コミュニティへの影響や住宅の質についての実態を把握し対応を検討するとともに、ファミリー向け分譲マンションの住戸面積の向上策を検討します。

<住宅の最低敷地面積確保の考え方>



地区計画や建築協定などの地区まちづくりへの支援

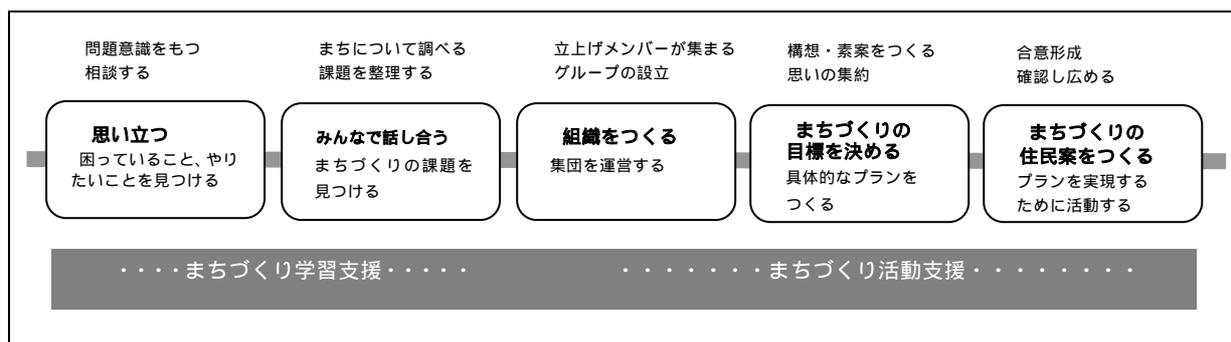
地域住民が主体的に、地域の魅力や活力の維持・向上を図れるよう、地区計画や建築協定その他の地区まちづくり制度の活用を通じて、地区特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールづくりを支援していきます。

これらのまちづくり活動において、合意の形成やまちづくり学習などを支援する専門家の派遣、まちづくり協議会への活動費助成などの支援を行います。



まちづくり活動の現場

<まちづくり活動の流れ>



### 景観計画の策定

平成21年4月に中核市に移行し、景観法による景観行政団体となったことから、これまでの成果と課題を踏まえ自主条例により進めてきた都市美行政を見直し、より実効性のある計画・制度とするため、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。



都市美アドバイザーチームでの協議

### 大規模遊休地などでの住宅地開発の誘導

公共施設跡地などの大規模な遊休地において、住宅地開発を行う場合は、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。

#### < 地域の風土や資源を活かした取組事例 >

##### 武庫之荘4丁目

当地区は、阪急電鉄神戸線の武庫之荘駅北部に位置し、昭和12年に阪急電鉄により郊外田園住宅地として開発された。戸建住宅が大半を占める。平成15年に「武庫之荘4丁目まちづくり協議会」を結成し、平成17年に地区の土地利用・景観の悪化をくい止めるルールづくり（地区計画案）を市へ提出。同年地区計画を都市計画決定。平成18年4月に地区の建築条例を公布し、町並みの保全に取り組んでいる。



（都市景観大賞（平成18年度）「美しいまちなみ特別賞」）

##### 蓬川左岸の西竹谷付近と宮内町3丁目

尼崎南部の蓬川の東側にある竹谷新田の旧集落に位置する。周辺の市街化が進むなか、昭和初期に建造された建築物は、敷地西側に立地する和風公園付近などから眺められる。その並びは昭和のよきまちどおりとして、地元自治会の自発的な河川側道の清掃活動を通じて残されている。

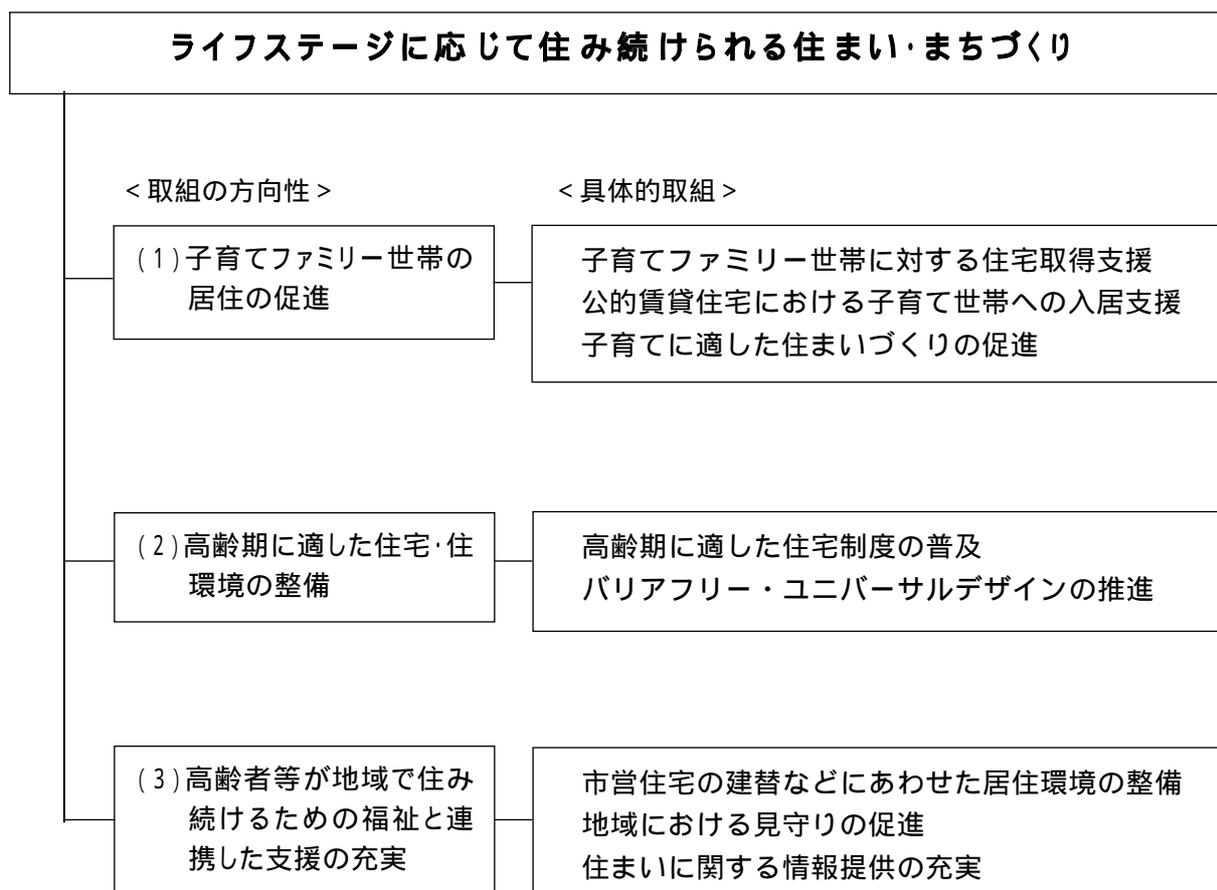


（尼崎市第7回まちかどチャーム賞まちなみ景観・都市美形成活動部門）

### 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化社会において、多様な世代・世帯がともに支えあいながら、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3>



### (1) 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ついては市外転出による減少傾向が続いており、今後のまちづくりを進めるにあたって、多様な世代の共存によって生まれる都市やコミュニティ活力の低下や、少子高齢化をさらに進めることにつながる懸念があります。

今後、子育て世帯の市内居住促進を図るためには、住宅施策だけでなく、本市の住みやすさなどの実態の発信、学力向上対策、安心の地域づくりなど、まちの魅力の向上に総合的に取り組んでいく必要があります。

住まい・まちづくりの視点からは、子育てファミリー世帯への居住支援や、子育てにも適した良好な住宅・住環境の形成などを進めていきます。

#### 子育てファミリー世帯に対する住宅取得支援

平成 11 年度から、尼崎市内で一定条件を満たす住宅を購入又は建設したファミリー世帯を対象に、住宅取得に係る費用を一部補助する施策を行っています。

ファミリー世帯の中でも、夫婦のみ世帯はライフステージに応じた住宅選択肢が多くありますが、子どものいる子育てファミリー世帯では、子どもが小・中学校に就学する段階で、より広い住宅を求めて市外へ転出する傾向が伺えます。

そのため、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、居住の促進や一層の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、親世帯との同居だけでなく、近居を目的とした市外からの転居を促進する観点から、近居についても支援していきます。

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、住宅の立地や最低敷地規模など住環境の面で整合性が図られた制度を構築するなど、まちづくり施策との連携を図っていきます。

併せて、不動産事業者や関係者などを通じて、PRの仕組みを構築していきます。

### 公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援

市営住宅、UR賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅における子育て世帯への優遇措置や、近居への優遇措置などの情報提供を行い、子育て世帯への入居支援を進めます。

#### 公的賃貸住宅における優遇措置

##### 【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。

##### 【UR賃貸住宅】

高齢者世帯、障害者世帯や子育て世帯とその支援世帯がお互いに交流・援助しながら生活できるよう同一又は隣接する市区町村に存する住宅に入居を希望する方々のために、当選率や住宅斡旋における優遇措置など「近居に関する優遇措置」を設けている。

##### 【特定優良賃貸住宅】

制度適用の対象物件において、新婚世帯、子育て世帯、65歳以上の親を扶養する世帯などに対し、家賃補助を行っている。(兵庫県住宅供給公社)

### 子育てに適した住まいづくりの促進

ハード面とソフト面の両面から子育てしやすい工夫がされ、安全で安心な子育てができる居住環境を備えた住宅の供給や認定制度の可能性について、市民ニーズやマンションなどの住宅供給事業者の実情を踏まえ検討します。

また、民間事業者による大規模開発時の協議などを通じ、良好な民間住宅地の誘導を図ることにより、子育てに適した住まいづくりを促進します。

(2) 高齢期に適した住宅・住環境の整備

単身・夫婦世帯を中心として高齢者世帯が増加するなか、高齢者の居住形態や住まいニーズは多様化しつつあり、都心の便利なケア付きマンションに住み替えたいといった新しいニーズや、身体上の都合からやむを得ず施設などに移らざるを得ないといった状況など、高齢者世帯の住まい方は大きく変化しており、今後、幅広く住まいへの対応が求められていくものと考えられます。

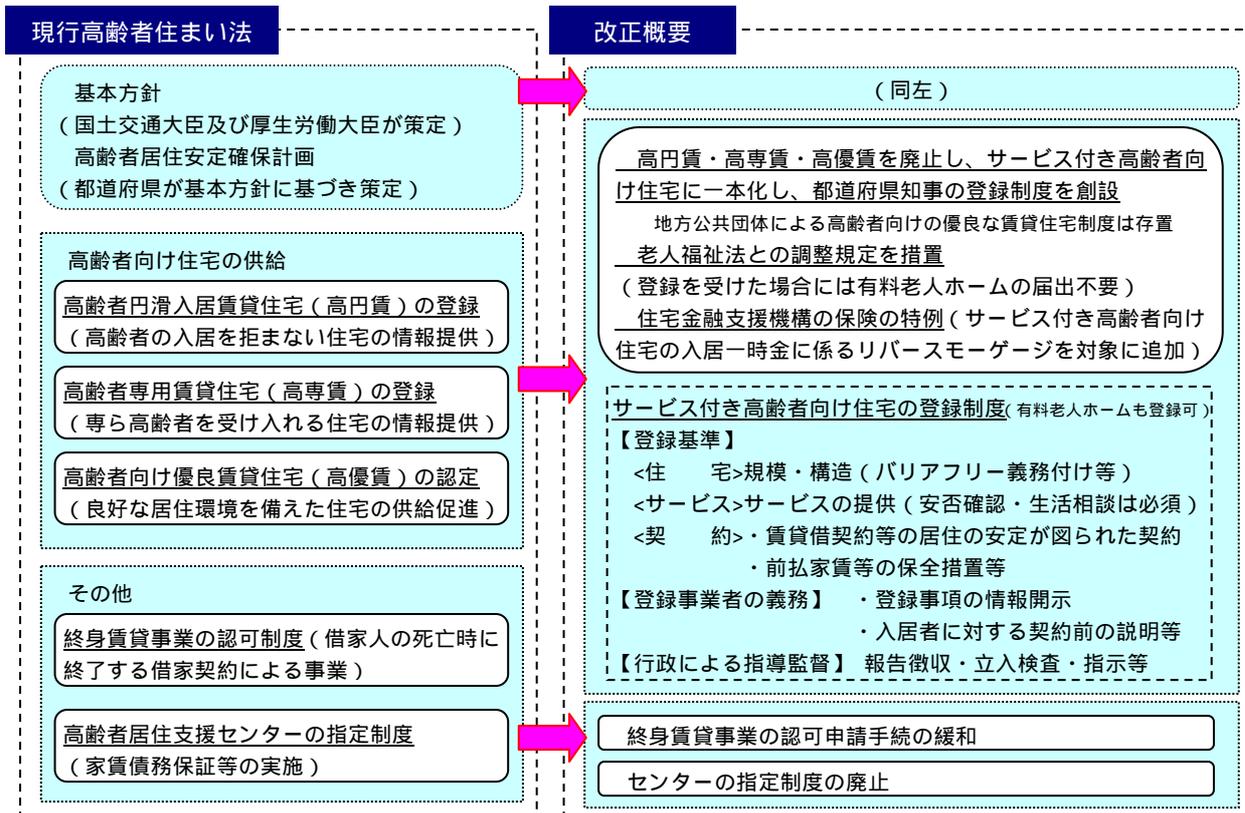
こうしたことに加えて、高齢者に適した住まいの不足や高齢者の住まいの制度が複雑であることなどを背景に、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅などの住宅制度については、高齢者住まい法の改正による見直しが予定されていることなどから、今後、高齢者向け住宅のあり方や住まいに必要とされる福祉サービスなどを含めて、高齢者の住まいニーズに合った幅広い施策を展開していく必要があります。

高齢期に適した住宅制度の普及

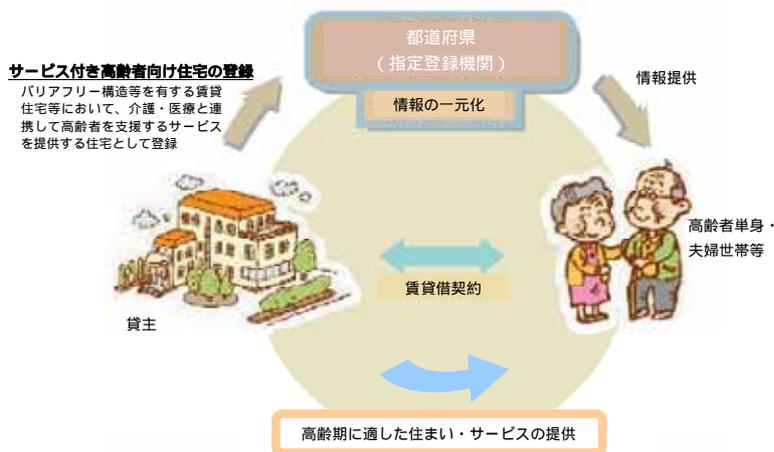
高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、医療・介護・住宅が連携しながら高齢期に適した安全で自立可能な住まいの供給を促進する必要があります。

そのため、安否確認や生活相談などのサービスが受けられる高齢者のニーズに合った住宅の登録制度の普及や、国の支援がある高齢者等居住安定化推進事業の活用などが図られるよう情報提供を行っていきます。併せて、高齢者の多様な住まいニーズに応えるため、マイホーム借上げ制度を活用した住み替え支援や、住宅を担保に金融機関から老後資金の融資を受けることができるリバースモーゲージなどに関する情報提供も行っていきます。

高齢者住まい法等の改正概要（平成23年2月8日閣議決定）



< サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 >



高齢者等居住安定化推進事業

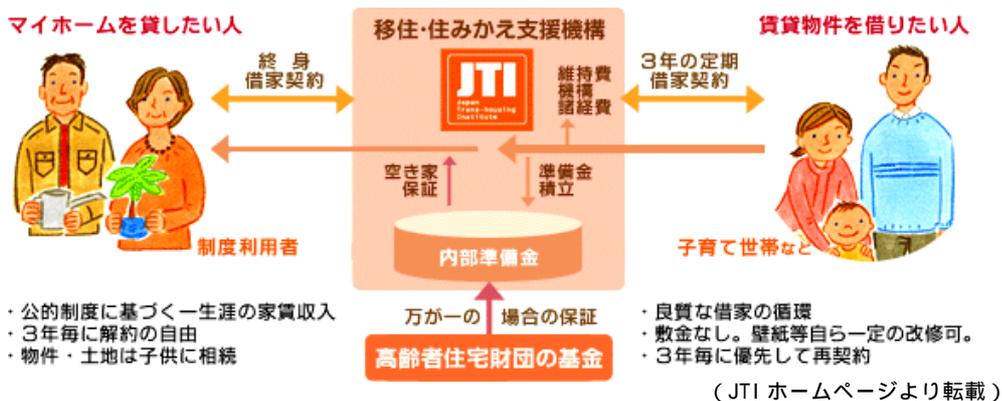
住まい・住環境を整備することにより、高齢者、障害者、子育て層などの世帯の居住の安定確保を推進することを目的として、先導的な高齢者等向けの住宅に関する技術、システムなどの導入や、生活支援サービス、介護サービス、子育て支援サービスなどが効率的・効果的に提供される住まい・まちづくりに関する事業に対し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助する。

なお、高齢者住まい法の改正により、新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のための支援措置が予定されている。

マイホーム借上げ制度 ((社)移住・住みかえ支援機構(JTI))

50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。

- ・自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができる。
- ・家を借りたい人に、敷金・礼金がないなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供できる。



生活福祉資金（長期生活支援資金）

高齢者、低所得者や障害者の生活を経済的に支え、在宅福祉や社会参加の促進を図ることを目的とした厚生労働省の貸付制度で、都道府県社会福祉協議会が実施主体となっている（申込窓口は市社会福祉協議会）。

そのうち、高齢者世帯に対し、居住用不動産を担保に一定の期間にわたって生活資金を貸し付けるものが、リバースモーゲージ「長期生活支援資金」となっている。

### バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

手すりなど高齢者のための設備が不十分な住宅の割合が高いため、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。

そのため、要介護認定を受けている介護保険被保険者などを対象に、医療・福祉・建築関係の職種で構成する「住まいの改良相談チーム」による身体状況に応じた住宅改造のための相談・助言や、「住宅改造支援事業」により改造に必要な経費の一部助成を行います。

また、安心してリフォームができるよう、市の「リフォーム相談窓口」において、民間事業者などと連携した情報提供の仕組みづくりを進めます。

また、高齢者や障害者をはじめとするすべての人が暮らしやすい住まい・住環境を目指し、住宅や公共施設、公共交通機関周辺など利用者が多い空間の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの導入を推奨していきます。

#### 住宅改造支援事業

日常生活で介護の必要な高齢者や障害者が、生涯に渡り住み慣れた家で安心して生活でき、介護の負担を少しでも軽くするために、その身体状況に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに改造経費の一部を助成している。

対象者	次のいずれかに該当する市内居住者・世帯 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護保険制度の要介護・要支援認定を受けている被保険者</li> <li>● 身体障害者手帳の交付を受けている者</li> <li>● 療育手帳の交付を受けている者</li> </ul>
対象改造箇所	浴室・洗面所、便所、玄関、廊下・階段、居室、台所の手すりの取り付けや段差の解消などお年寄りや障害者の在宅生活を容易にするための改造工事
助成金額	介護保険などの優先使用する費用を差引きした額に、助成率を乗じた額(限度額100万円)
受付窓口	尼崎市社協会館(改造前に対象者が家族、ケアマネジャーの相談が必要)

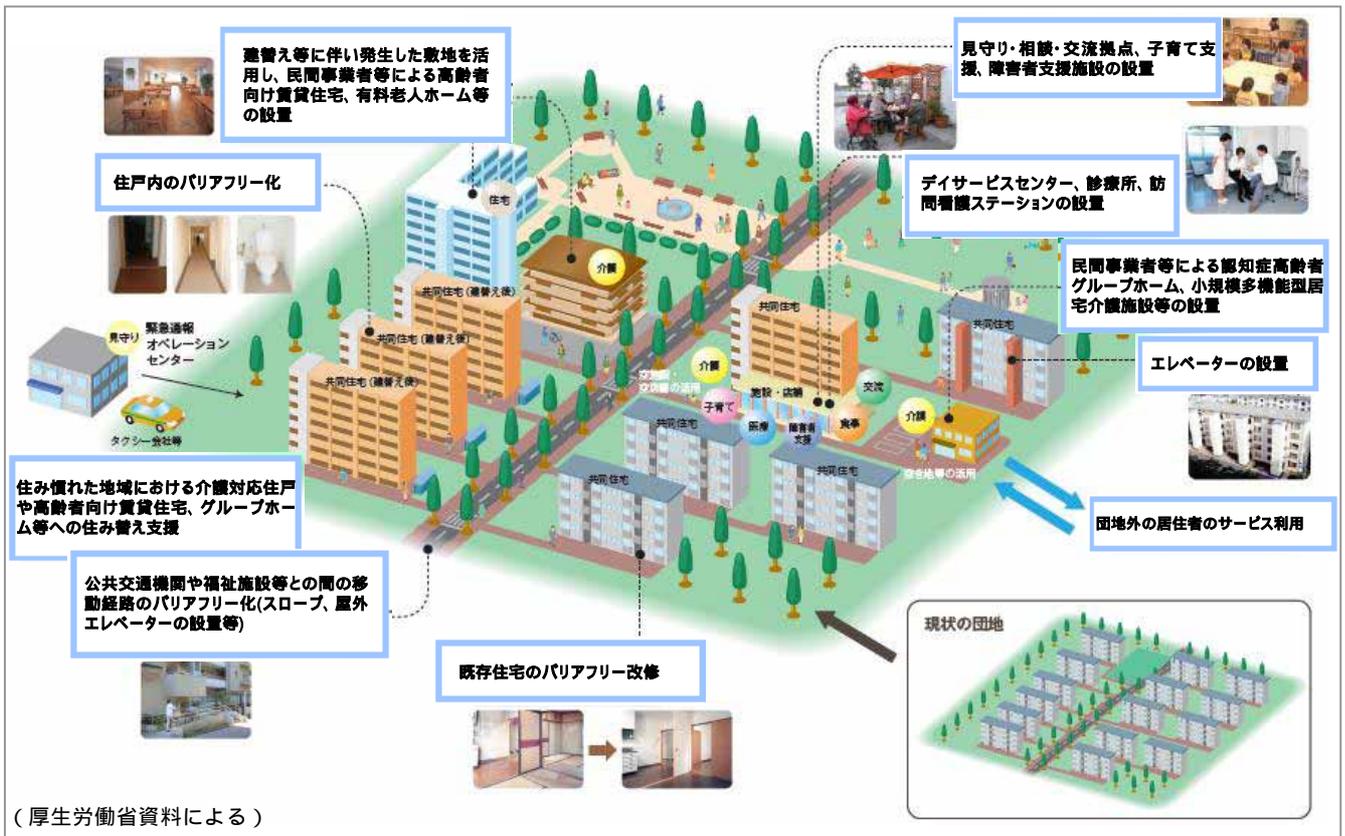
### (3) 高齢者等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援の充実

今後、一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯などが増えていくなか、高齢者等が地域で安心して自立した生活が送れ、長く住み続けられるよう、福祉分野と連携した日常生活の支援や、居住環境の整備が必要となります。

#### 市営住宅の建替などに合わせた居住環境の整備

大規模な市営住宅の建替に際しては、余剰地の活用による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。

< 公的賃貸住宅団地を活用した安心住空間創出のイメージ >



また、高齢者世帯が多い災害復興公営住宅における「高齢者自立支援ひろば事業」などにより、周辺地域を含めた高齢者等を対象とした見守りやコミュニティづくりを支援します。

高齢者自立支援ひろば事業（県災害復興基金事業）の概要

災害復興公営住宅において、市が地域住民によるサポートメンバーや専門家と連携して、高齢者の見守りやコミュニティづくりの支援を行う。

< ひろばの4つの機能 >

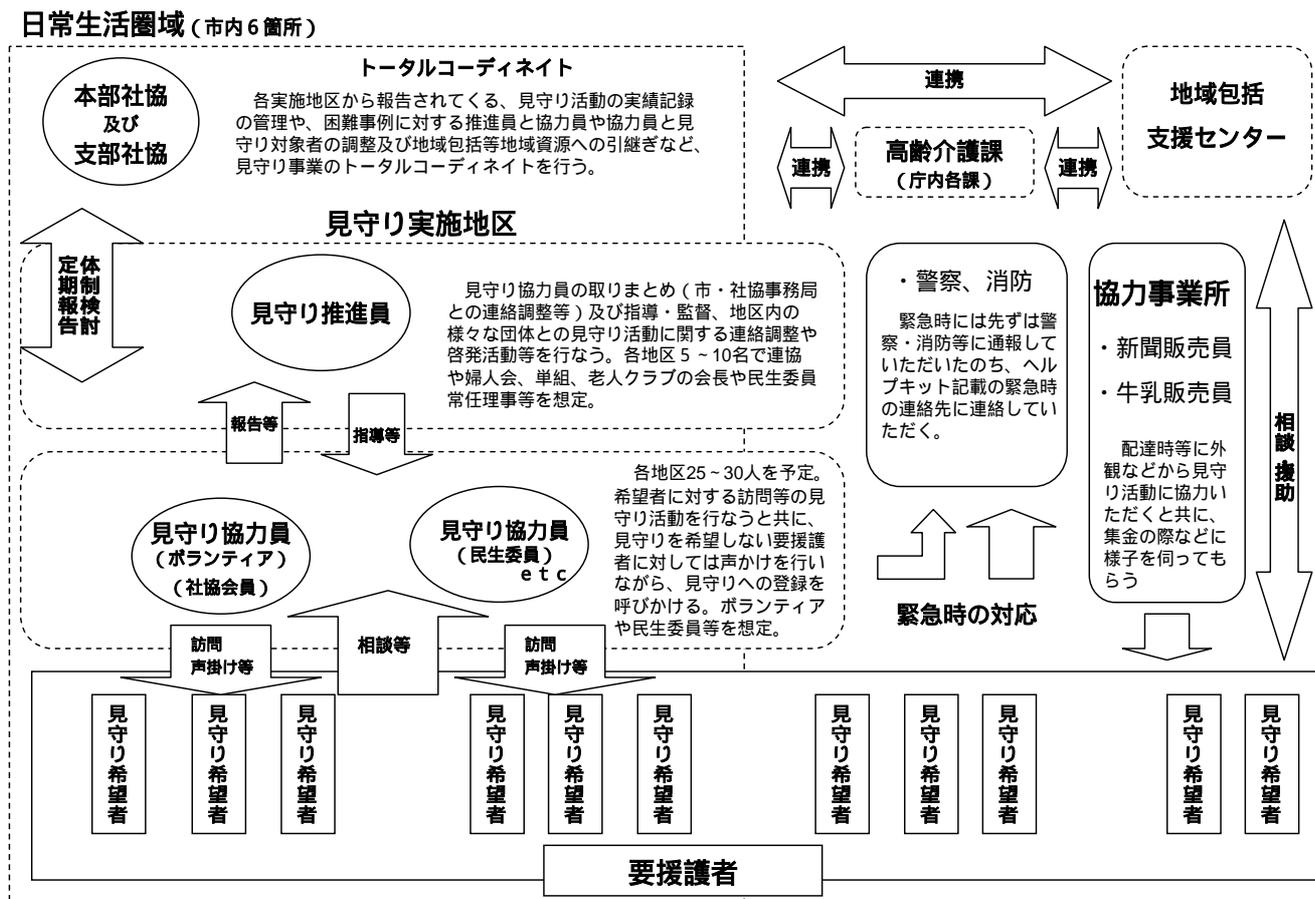
見守り機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広場を置く住宅の見守り、緊急時の対応</li> <li>・ 近隣の災害復興公営住宅などへの巡回型見守り</li> </ul>
健康づくり機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちの保健室、ミニデイサービス、会食サービス</li> <li>・ 料理教室など趣味の講座などの生きがいづくり事業</li> </ul>
コミュニティ支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ふれあい喫茶、花見・夏祭りなどの季節行事、映画会など、住民同士の交流を促進しコミュニティの形成に資する事業</li> </ul>
支援者のプラットフォーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者、その他の住民、支援者、専門職などの連絡会議などの情報交換の場</li> <li>・ 福祉相談会や情報誌の発行など高齢者への情報発信</li> </ul>

### 地域における見守りの促進

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地域での集いの場などの拠点づくりとともに進めていきます。

#### 要援護高齢者等見守り対策事業の目標

見守りを希望する高齢者等に対し、例えば社協や民協、老人クラブ、婦人会など様々な地域資源からなる「見守り協力員」による定期的な訪問活動及び随時の外観などからの見守り活動を行う。また、高齢者世帯実態把握アンケート調査や各戸訪問により得られた情報を基に、見守りを希望しない人に対しても見守り協力員による声かけを行い、必要に応じて見守り活動に登録してもらおう。



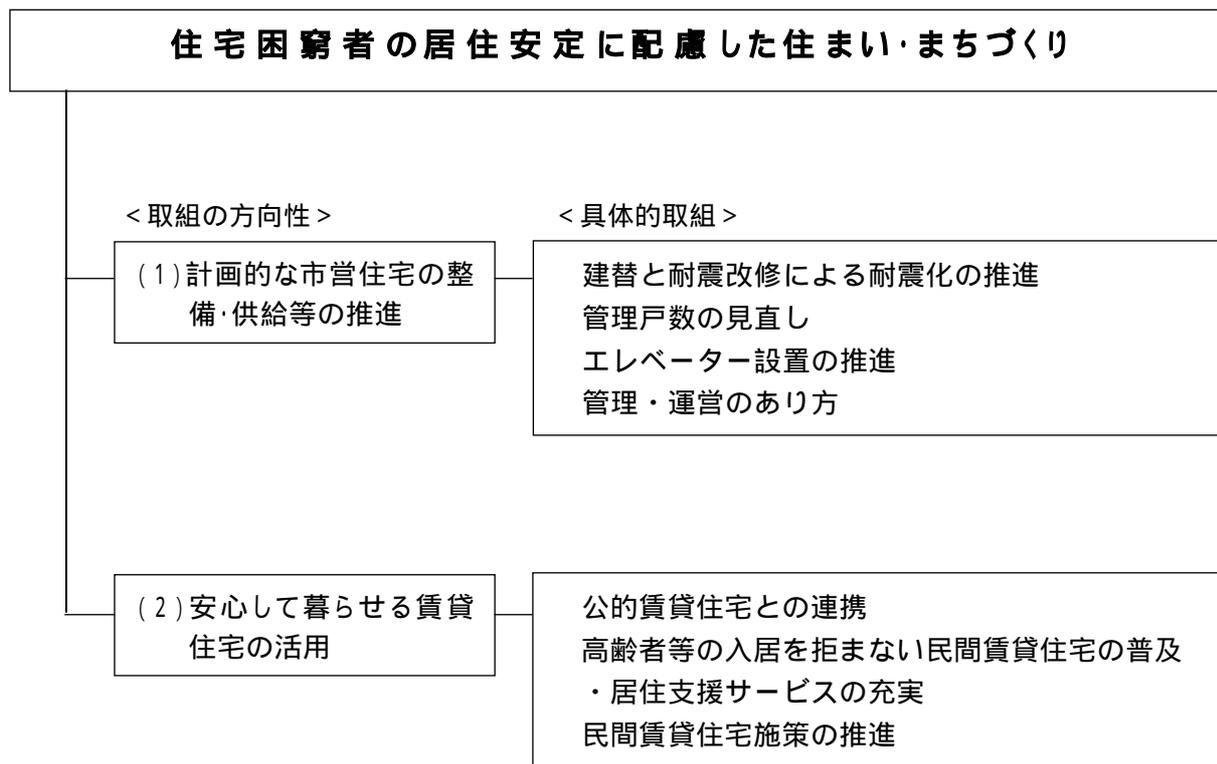
### 住まいに関する情報提供の充実

日々、地域で生活する高齢者が生活支援サービスの情報や、保健や医療などに関する相談が適切に受けられるよう、高齢者の生活を総合的に支える役割を担う地域包括支援センターなどの地域福祉機関との連携を図るとともに、高齢者の住まいに関する情報提供が行える仕組みづくりなど、地域でより良い住まいを望む高齢者に対して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。

## 4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり

低額所得者や高齢者など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。

< 目標 4 >



(1) 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進

市営住宅などの公営住宅は、住宅困窮者が健康で文化的な暮らしを営むための居住安定の確保の役割の一端を担っており、ストックを有効に活用していくことが重要です。老朽化の進む市営住宅の居住環境の向上、住宅の安全性の向上、バリアフリー性能の向上などの課題に対応していくため、「尼崎市営住宅長寿命化計画」を策定し、効率的な建替・改善や適切な管理を進めていきます。

建替と耐震改修による耐震化の推進

昭和55年以前に建設した旧耐震基準の市営住宅は全体の半数を超えており、耐震性に課題がある住宅ストックについては、早期の対応が求められています。そのため、耐震性能に課題がある中層ラーメン構造住宅と高層住宅については耐震化を図っていく必要があります。

特に中層ラーメン構造住宅については、昭和40年代にかけて数多くの建設を行っているため、建物の老朽化が進んでおり、加えてエレベーターも設置されていない状況にあることから、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。

今後、建替事業を進めるにあたっては、コストの低減や事業の効率性の点から、PFI等民間活力手法の導入を検討するとともに、集約建替に伴う余剰地については、良好な民間住宅用地や社会福祉施設などに活用していきます。

また、高層住宅については、既に土地の高度利用が図られていることや、高さや容積率などの建築基準法上の制約があり、また、建設当初からエレベーターが設置されていることなどからも、耐震改修を基本とし、長寿命化を図っていきます。

なお、建替に際しては、入居者の意向等を踏まえ、建替後の住まいの確保に十分配慮しながら進めていきます。



建替前



建替後

### 管理戸数の見直し

これまで、全国的な住宅不足に対して公的 direct 供給 を重視してきた国の政策を背景として、手厚い補助制度のもと多くの公営住宅 を建設してきました。また、本市の特徴として、改良住宅 などの事業系住宅や震災復興住宅を多数建設してきたことにより、本市の市営住宅全体のストック数は1万戸を超えたものであり、全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有する状況となっています。その結果、市営住宅の維持・管理に係る費用が増大してきているなかで、昭和40年代に建設された市営住宅が一斉に更新の時期を迎えるため、今後、建替に取り組んでいかなければなりません。

そうしたことを受けて、将来にわたる財政負担の点から、震災前には9,000戸程度の管理戸数であったことを踏まえ、今後、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。

なお、改良住宅 などの事業系住宅や震災復興住宅で発生する空家については、一般公募住宅として活用し募集戸数の確保に努めていきます。

### エレベーター設置の推進

高齢化への対応等のため、バリアフリー 性能の向上を図る視点から、市営住宅の建替によるエレベーター設置を推進します。また、既設市営住宅のうち新耐震基準 に適合する中層片廊下型住宅 を対象に、エレベーターの設置を進めます。

### 管理・運営のあり方

市営住宅の高齢入居者は市全体に比べて高い割合となっており、今後、少子高齢化の進展により、さらに高くなることが予想されることから、市営住宅におけるコミュニティ活動や自治会活動などの運営が懸念されています。そのため、コミュニティ形成に向けた対応について検討していきます。

また、公営住宅制度に関する国の動向を注視しながら、適切な入居管理のあり方についても検討していきます。

(2) 安心して暮らせる賃貸住宅の活用

市内の住宅ストックが一定充足するなか、今後、公的賃貸住宅に加え民間賃貸住宅も含めた活用を図る視点が大切であり、民間賃貸住宅の入居支援や住まいの質の向上を図る取組を通して、市内の住宅ストックが住宅市場で有効に活用される環境づくりを進めていきます。

公的賃貸住宅との連携

UR賃貸住宅や公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅については、多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅として市内で多数供給されるなど、大きな役割を果たしています。入居時には収入要件の緩和制度や、保証人が不要、単身入居が可能となる場合もあるなど、こうした補完的機能が活かせるよう情報提供の充実に向けて、公的賃貸住宅との連携を図ります。

公的賃貸住宅における低額所得者や高齢者世帯等への対応

【UR賃貸住宅】

- (高齢・障害・子育て世帯への対応) 新築賃貸住宅の申込者本人又は同居者に一定基準の高齢者・障害者が含まれる場合、または申込者本人が子育て世帯である場合に、当選率の優遇。
- (高齢・障害・母子世帯への対応) 申込者本人が高齢者、障害者、母子世帯の場合、連帯保証人がいるなど一定要件を満たす場合に、収入要件を緩和。

【公社賃貸住宅】

- (高齢者世帯への対応) 連帯保証人がいるなど一定要件を満たす場合に、収入要件を除外。

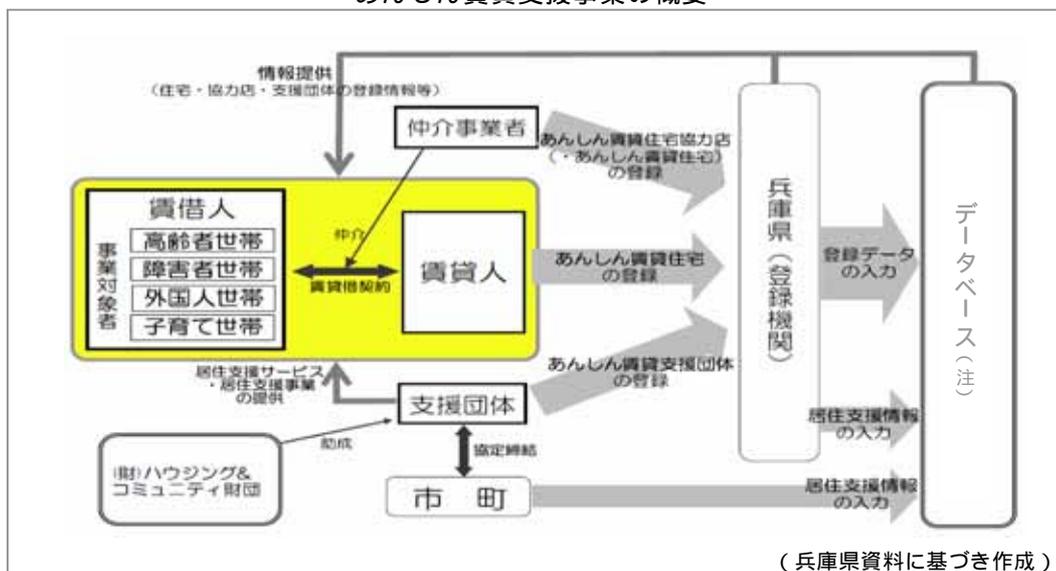
高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及・居住支援サービスの充実

高齢者や障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、あんしん賃貸住宅、あんしん賃貸住宅協力店、あんしん賃貸支援団体などの登録を行う「あんしん賃貸支援事業」の普及を図ります。

兵庫あんしん賃貸支援事業（兵庫県）

高齢者等の住宅困窮者の住宅への円滑入居と安定した住生活の確保のため、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）等の登録や情報提供等を行う。

< あんしん賃貸支援事業の概要 >



(注) 平成 22 年度まで：国（あんしん賃貸ネット）による実施  
平成 23 年度以降：兵庫県へ移行予定

また、高齢者や障害者などが入居する場合の家主のリスクを軽減するため、居住支援サービス提供団体との連携や家賃債務保証制度などの情報提供を行います。

#### 家賃債務保証（高齢者居住支援センター（（財）高齢者住宅財団））

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇などによる住居退去者世帯の入居を敬遠しないものとして、財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅に入居する際の家賃債務などを保証し入居を支援する制度。

対象世帯	<p>【高齢者世帯】 高齢者円滑入居賃貸住宅に入居する満60歳以上の高齢者の世帯（同居者は、配偶者を除き原則として満60歳以上の親族に限る）</p> <p>【障害者世帯】 障害の程度が次に該当する者が入居する世帯 身体障害（1～6級） 精神障害（1～3級） 知的障害（精神障害に準ずる）</p> <p>【子育て世帯】 18歳以下の扶養義務のある者が同居する世帯（収入階層の50%未満の世帯に限る）</p> <p>【外国人世帯】 外国人登録証明書の交付を受けた者が入居する世帯</p> <p>【解雇などによる住居退去者世帯】 平成20年4月1日以降、解雇などにより住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労などにより賃料を支払える収入があるものに限る）</p>
------	---

#### 民間賃貸住宅施策の推進

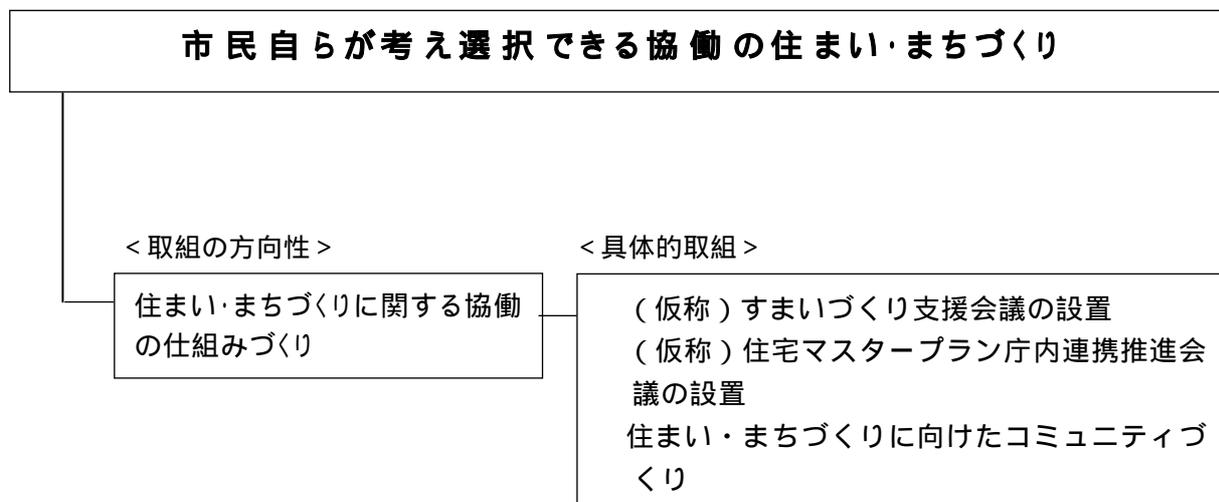
尼崎市の民間賃貸住宅ストックは、他都市に比べ空家が多いことから、市内の空家住宅を有効活用していく必要があります。また、居住環境の面においては、居住水準や設備面が劣っている状況のため、木造賃貸住宅の建替や住宅リフォームなどを進め、民間賃貸住宅の質を高めていくことが課題となっています。

そのため、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。併せて、民間賃貸住宅におけるリフォーム支援などの国の施策について幅広く活用していけるよう、普及啓発や情報提供の充実に向けた仕組みづくりについても進めていきます。

## 5 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。

< 横断的な目標 >



### 住まい・まちづくりに関する協働の仕組みづくり

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、適切な情報を市民、事業者、行政などで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。

これまで、行政が中心となった住まい・まちづくりに関する施策については、市報、ホームページ、窓口での対応などを通じて普及啓発に努めてきましたが、より幅広く、効果的に情報が行き渡ることが求められます。

そのため、今後、住まい・まちづくりに関わる市民、事業者、行政などの連携により、住宅・住環境や住宅市場に関する適切な情報提供や普及啓発を行うことができる住まい・まちづくりに関する協働の仕組みを構築していきます。

#### (仮称) すまいづくり支援会議の設置

今後、住宅施策を効果的に推進し、住まい・まちづくりを展開していくにあたっては、地域住民、事業者、関係団体などが住宅・住環境に対する意識を高めながら主体的な役割を果たしていくとともに、連携を図ることが重要となるため、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。

当会議では、住まい・まちづくりに関する事業の改善、各施策の普及啓発、マンション管理支援、高齢者等の居住安定、民間賃貸住宅の有効活用などをはじめとした課題解決へ向けた方策の検討、情報提供の充実などを進めるとともに、住宅施策が有効に機能しているかについても、定期的な点検・検証を行っていきます。

#### < (仮称) すまいづくり支援会議 >

##### 趣旨

住宅マスタープランに位置づけられた施策が有効に機能するよう、住宅関係者による協議、情報交換や課題の対応方策などについて検討を行う。

##### 構成

住宅・不動産分野等の各関係者(市民・市民活動団体、事業者、尼崎市など)

##### 取組の方向性

- ・ 住まい・まちづくりの課題解決へ向けた方策の検討
- ・ 住まい・まちづくりに関する情報支援
- ・ 住宅関係事業の活性化など

(仮称)住宅マスタープラン市内連携推進会議の設置

住宅施策間の調整にあたっては、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。

<(仮称)住宅マスタープラン市内連携推進会議>

趣旨

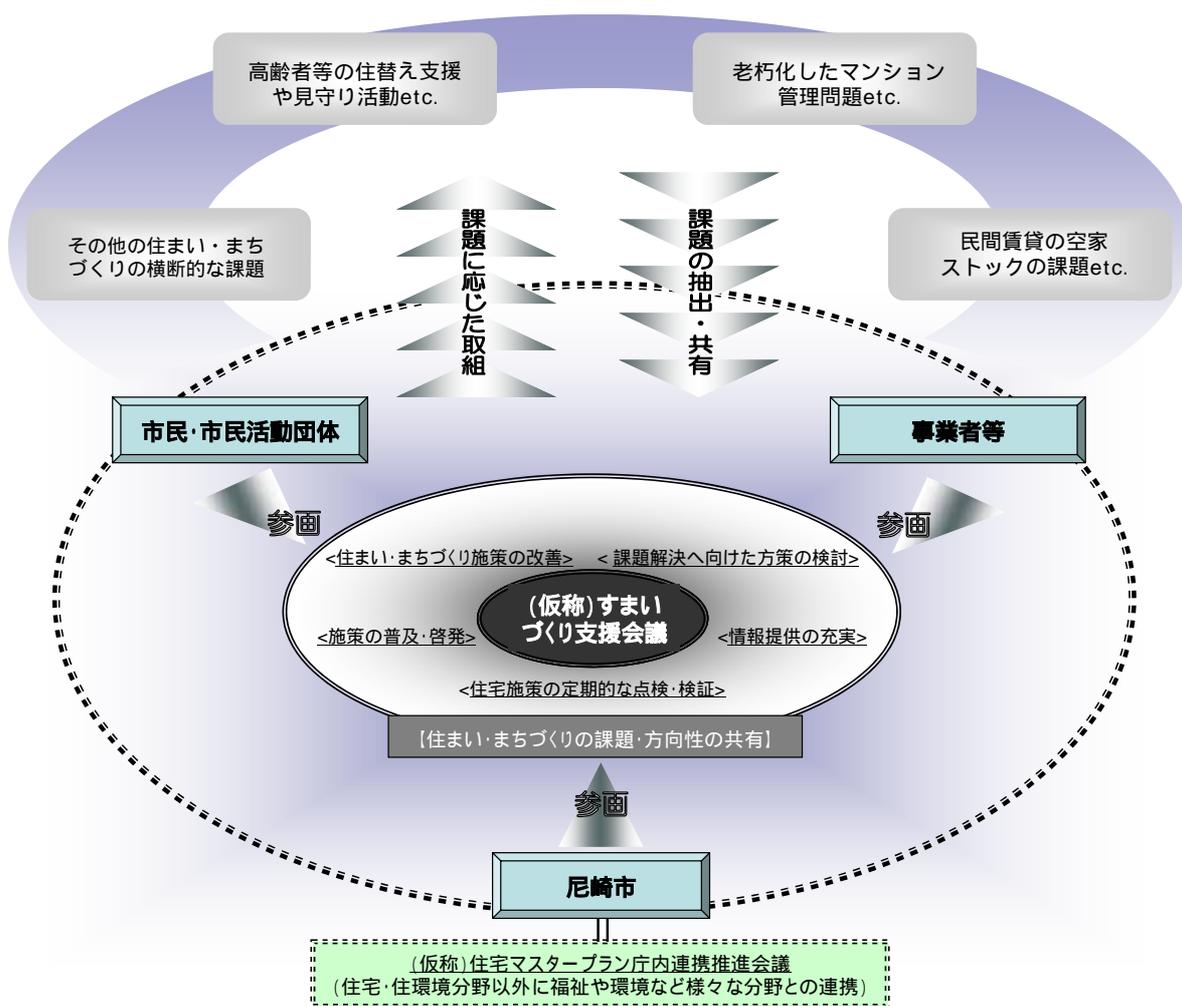
住宅マスタープランに位置づけた施策を推進するため、関連分野間の連携・調整を図る。併せて、施策の進捗状況を検証し、課題への対応を協議する。

住まい・まちづくりに向けたコミュニティづくり

地区計画などの住宅地の環境改善・保全、高齢者等の見守り活動、マンションの適正な管理等といった、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す。

そのため、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・まちづくりに関する協働の仕組み>



## 6 成果指標の設定

住まい・まちづくりの目標の達成状況を示す成果指標を次の通り設定します。

目標	取組の方向性	成果指標
安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住まいの安全性の向上</li> <li>• 住宅地の安全性の向上</li> <li>• 適切な維持管理・リフォームの促進</li> <li>• 住まいの信頼性の向上</li> </ul>	<p>持家のリフォーム工事実施率(直近5年間)</p> <p>現状(H20):32% 目標(H32):39%</p> <p>住宅の耐震化</p> <p>現状(H20):83%</p> <p>* 早期の達成(100%)を目指し、今後把握・検証していく</p>
快適で質の高い住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 快適で質の高い住宅・住環境の形成</li> </ul>	<p>新規に供給される戸建住宅の敷地面積</p> <p>現状(H22):87㎡ 目標(H32):102㎡</p> <p>新規供給住宅に対する長期優良住宅の占める割合</p> <p>現状(H22):4.2%</p> <p>* 目標値は定めず、今後把握・検証していく</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 子育てファミリー世帯の居住の促進</li> <li>• 高齢期に適した住宅・住環境の整備</li> <li>• 高齢世帯等が地域で住み続けるための福祉と連携した支援・サービスの充実</li> </ul>	<p>子育て世帯の誘導居住面積水準以上世帯率</p> <p>現状(H20):27% 目標(H32):38%</p> <p>高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率</p> <p>現状(H20):54% 目標(H32):73%</p> <p>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</p> <p>現状(H22):54%</p> <p>* 子育てファミリー世帯に適した良質な住宅として、3人世帯の誘導居住面積水準(戸建:100㎡、マンション75㎡)を用いる</p> <p>* 目標値は定めず、今後把握・検証していく</p> <p>高齢者向け賃貸住宅の登録件数</p> <p>現状(H22):30件・840戸(高齢者円滑入居賃貸住宅)</p> <p>* 目標値は定めず、今後把握・検証していく</p>
住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計画的な市営住宅の整備・供給等の推進</li> <li>• 安心して暮らせる賃貸住宅の活用</li> </ul>	<p>市営住宅の耐震化率</p> <p>現状(H22):56% 目標(H32):67%</p> <p>市営住宅のエレベーター充足率</p> <p>現状(H22):50% 目標(H32):60%</p> <p>最低居住面積水準未満率</p> <p>現状(H20):11%</p> <p>* 早期の解消(0%)を目指し、今後把握・検証していく</p>

## 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



【ア行】

エリアマネジメント  
p.4

地域のまちづくりに関して、地域住民等が主体となり、施設の維持管理から文化活動まで、ハード・ソフト両面から総合的なまちづくりの取組みを持続的に推進するために、様々な事業や活動を調整、実施する活動のこと。

【カ行】

介護保険  
p.54

高齢者の介護サービスや介護支援を保障するための社会保険の一種。平成 12 年に施行された介護保険法に基づいて実施される。区市町村が運営し、被保険者はその住民で 65 歳以上の者（第 1 号被保険者）と、40 歳以上 65 歳未満で医療保険に加入している者（第 2 号被保険者）とに分類される。財源の半分は国と地方公共団体が負担する。被保険者の種類によって保険料が異なる。要介護認定によって介護給付が、要支援認定によって予防給付がなされる。

改良住宅  
p.12,25,26,59

住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集している地区の改良事業（住宅地区改良事業）によって建設された住宅。  
住宅地区改良事業とは、不良住宅が密集して、保安、衛生などに関し危険、有害な状況にある地区で国土交通大臣が指定した改良地区について、区市町村又は都道府県が不良住宅の除却、跡地の整備、改良住宅等の建設を行う事業。

片廊下型住宅  
p.59

片廊下とは、片側だけに玄関が連なる廊下で、反対側は、本市営住宅の場合、一般に手摺等で外気に開放されている。住戸を水平につなぐ廊下であるため、エレベーターを各階の廊下に接続することにより、多くの住戸が 1 台のエレベーターを利用できる利点がある。

居住面積水準  
p.17

住生活基本法（平成 18 年）に基づいて定められている世帯人数に応じた住宅規模の基準のことで、「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」の 2 つの基準がある。

「最低居住面積水準」は、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、原則、次の数値による。

単身者：25 m<sup>2</sup>、2 人以上の世帯：10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

「誘導居住面積水準」は、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、原則、次の数値による。

- ・一般型誘導居住面積水準（都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定）

単身者：55 m<sup>2</sup>、2 人以上の世帯：25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

- ・都市居住型誘導居住面積水準（都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定）

単身者：40 m<sup>2</sup>、2 人以上の世帯：20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

<p>近居 p.50,51</p>	<p>「近接居住」を略したものの、気軽に電車や車で行き来できるエリアに親世帯と子世帯が住居を構え、日常的に交流・サポートし合い、生活を豊かにしてゆこうというもの。</p>
<p>近隣すまい・まちづくり推進制度 p.39</p>	<p>市が定める密集市街地などにおいて、建替を促進し、密集市街地の改善や防災安全性の向上を図るために、地区住民が協力し、自らの発意により、建築基準法の制限の緩和と規制を組み合わせ、向こう三軒両隣程度からの建替え計画計画（「近隣すまい・まちづくり計画」）を作成した場合に、建替のための緩和の許可が受けやすくなる制度。本市では密集市街地が多く、道路が狭く建物が密集している状況から建替がなかなか進まず、建物が老朽化し、安全性や地区の活性化の面の課題があり、従来の取組に加え、平成 21 年に新たに制定した。</p>
<p>区分所有者 p.15,41</p>	<p>分譲マンションのように、独立した各住戸等から構成され、複数の区分に分けて所有する建物を区分所有建物といい、このうち共用廊下や階段などの共用部分を除いた部分（各住戸など）を専有部分という。この専有部分の所有者（区分所有者）が、建物、敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成員とする団体がいわゆる管理組合である。</p>
<p>ケア付きマンション p.52</p>	<p>一般的には、日常生活のサービスや緊急対応、一時介護などが受けられるケアサービス付きのマンション。平成 23 年以降、高齢者住まい法の改正により国土交通省・厚生労働省共管の制度として、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度に移行する予定。</p>
<p>景観計画 p.48</p>	<p>景観法第 8 条により、景観行政団体が定めることができる良好な景観の形成に関する計画。景観計画の区域、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項等を定めることができる。</p>
<p>建築協定 p.47</p>	<p>土地所有者や借地権者が地区の住環境を維持増進するために、敷地や建物の位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備の基準について取り決める協定で、市長が認可することにより効力が生じる。効力は、協定後に協定区域内の土地の所有者等になった者にも及ぶが、永続して区域全体に効力を有する地区計画と異なり、有効期間内（更新可能）で、合意した敷地単位での効力となる。</p>
<p>公営住宅 p.12,25,58,59</p>	<p>地方自治体が公営住宅法（昭和 26 年）に基づき、住宅に困窮する低所得者などに対して低廉な家賃で賃貸するため、直接建設、借上、買取により供給する住宅。</p>
<p>公社賃貸住宅 p.60</p>	<p>地方住宅供給公社法（昭和 40 年）に基き、地方公共団体が設立する地方住宅供給公社（本市内では兵庫県住宅供給公社）が供給する賃貸住宅。住宅供給公社の業務は分譲住宅、賃貸住宅、宅地分譲の供給等であり、賃貸住宅は、公営住宅と UR（旧公団）賃貸住宅の中</p>

公的 direct 供給  
p.59

間の収入階級層を対象としている。

戦後の深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等を図るための政策手法。我が国の戦後住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅、日本住宅公団の3制度に加え、地方住宅供給公社の4つの柱を持ち、住宅建設五箇年計画の下での計画的な住宅の供給を通じ、「住宅の量の確保」を図ってきた。

公的賃貸住宅  
p.24,33,51,57,60

地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構（UR）などの公的機関が供給する賃貸住宅で、公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅（旧公団住宅）、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。

高齢者円滑入居賃貸住宅  
p.52

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間賃貸住宅において、高齢であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅として、都道府県知事または指定登録機関に登録された住宅。高齢者円滑入居賃貸住宅の内、専ら高齢者世帯に賃貸する住宅として登録されたものを高齢者専用賃貸住宅という。

高齢者居住支援センター  
p.61

生活関連サービスシステム等を備えた高齢者向け公的住宅の管理運営等、高齢者の家賃債務保証、住宅改良資金貸付け等に係る債務の保証を行う財団法人高齢者住宅財団が、国土交通大臣から「高齢者居住支援センター」として指定を受けている。平成23年以降、高齢者住まい法の改正により、高齢者居住支援センターの指定制度については廃止される予定。

高齢者向け住宅  
p.24,52

高齢者住まい法に規定される高齢者向けの住宅には、高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）などがある。平成23年以降、同法の改正により、老人福祉法で規定する有料老人ホームを含め、「サービス付き高齢者向け住宅」として、発展的に統合・一本化される予定。

国勢調査  
p.7ほか（各種データ）

国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、総務省統計局により5年ごとに行われる全国調査。

コミュニティ住宅  
p.12,25

密集住宅市街地整備促進事業（現・住宅市街地総合整備事業）の施行に伴い、本市で住民に賃貸するため建設した住宅。

## 【サ行】

再開発住宅  
p.12

土地区画整理事業の円滑な推進を図るため、本市で住民に賃貸するため建設した住宅。

社会福祉施設  
p.54,58

社会福祉法や、福祉六法（生活保護法・児童福祉法・母子及び寡婦福祉法・身体障害者福祉法・知的障害者福祉法・老人福祉法）などをもとに作られた、社会福祉事業を行うための施設の総称。

住生活基本法  
p. 2

これまでわが国の住宅政策の根幹を担ってきた「住宅建設計画法」に代わり、平成 18 年 6 月に施行された、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進する基本となる法律。豊かな住生活の実現を図るため、住生活に関する政策の基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めている。

従前居住者用住宅  
p.12

住宅市街地整備総合支援事業（現・住宅市街地総合整備事業）により住民に賃貸するため建設した住宅。

住宅確保要配慮者  
p.24,33

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（平成 19 年、「住宅セーフティネット法」）に規定されている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の総称。

住宅・土地統計調査  
p.15 ほか（各種データ）

統計法に基づく指定統計調査。全国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査。調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案等の基礎資料として利用されている。昭和 23 年以降 5 年ごとに実施され、本マスタープランの直前は平成 20 年である。平成 18 年に住生活基本法が施行され、住宅政策が「量」の確保から「質」の向上へと転換が図られたため、耐震性、防火性、防犯性など、住宅の質に関する事項の把握が充実された。

住宅品質確保法  
p.42

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年）。住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、消費者保護の立場から紛争を速やかに処理できるよう、新築住宅の瑕疵保証制度や、住宅の性能表示制度の整備、住宅専門の紛争処理体制の整備について定める。

省エネ法  
p.45

エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年）。平成 9 年末の地球温暖化防止京都会議（COP3）を背景に平成 10 年 6 月に改正強化され、平成 11 年 4 月から施行された。エネルギーの効率的な使用、無駄使いの排除を推進するための総合的な法律であり、省エネルギーを促進するために、工場・事業所、建築物、機械器具に具体的な基準を設けるなどして、省エネを促進することを目的としている。

省エネルギー住宅  
p.19

断熱、気密、防露、夏の日射遮蔽、換気が次世代省エネルギー基準を満たしている住宅のこと。  
次世代省エネルギー基準とは、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく基準で平成 11 年に改正された住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する「建築物の建築主の判断基準」等をいい、住宅の構造等の断熱性に関する基準、住宅の気密性に関する基準、日射の侵入の防止に関する基準等及びこれらを満たすための断熱材の仕様等に関する基準を規定している。

人口等都市政策調査研究事業  
(転出入者へのアンケート)  
p.13

本市が平成 17, 18 年度に実施した調査研究事業。内容は、人口動態、人口移動、市内大規模事業所等の土地利用変遷などの調査・分析、各種調査結果から見た課題整理、新たな施策展開の検討など。転出入者へのアンケートは、平成 18 年 7 月～10 月の間に尼崎市役所及びサービスセンターの窓口で住民票の異動手続きをした転入者 800 名、転出者 1,200 名に対して実施。転居前後の家族構成、転居前後の住宅事情、転居の理由などを調査項目としている。

生活支援サービス  
p.56

在宅の高齢者が介護に頼らずに自立した生活ができるように支援するために、市町村が行う保健福祉サービスのひとつ。介護保険の円滑な実施を目的として設けられ、一定の生活支援事業に対しては国や都道府県が助成を行う。内容は、家事や外出の支援、配食、住宅改修などさまざまであり、介護保険を補うものとして、各市町村で独自のサービスを実施している。

成熟化社会  
p.28,34

量的拡大のみを追求する経済成長が終息に向かうなかで、精神的豊かさや生活の質の向上を重視する社会。物から心へ、画一・管理から個性・自己責任へという流れ。

創エネルギー  
p.45

省エネルギーに変わる言葉として、各家庭においてエネルギーを節約する(省エネする)だけではなく、太陽光発電システムや家庭用燃料電池を利用して積極的にエネルギーを作り出していくという考え方。クリーンエネルギー(再生可能エネルギー)が代表的で、特に家庭部門におけるエネルギーの創出がテーマとなっている。

## 【夕行】

耐震基準  
p. 8,9,26,58,59

建築基準法関係法令に規定された、地震に対して安全な建築物とするための基準。特に、昭和 56 年の建築基準法施行令改正による耐震基準は構造計算法が大きく変わり、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれる。地震による建物の損傷を防ぐだけでなく、建物内の人間の安全を確保することに主眼がおかれ、中程度の地震に対しては建築物に被害が起こらないことを、強い地震に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを目標としている。

地域包括支援センター  
p.56

高齢者の心身の健康の保持及び生活の安定のため保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する役割を担う中核拠点として設置。社会福祉士・保健師・主任介護支援専門員等の専門職員が、高齢者の身近な相談窓口として、介護予防に関するマネジメントなどの総合的な支援を行なっている。

地区計画  
p.39,47

用途地域を中心とした広域型都市計画では十分に対応できない小さな地区単位でのまちづくりを行おうとする都市計画メニュー。住民が主体となり、地区にふさわしい良好な環境の市街地をつくるた

地方分権  
p.4

めの建物規制などのルールを市に提案し、都市計画及び建築条例として定める制度。この区域内で建築物を建築したり、土地の区画形質を変えたりする時には、行政への届出が必要となる。

国に集中している権限や財源を地方自治体（都道府県や市区町村）に移し、住民に身近な地方自治体が自らの選択と責任で物事を決定し、地域の特色を生かした都市・地域づくりを進めること。

中堅ファミリー層  
p.20

一般的な定義はないが、本マスタープランでは、概ね 20 代半ば～40 代半ばの夫婦又は夫婦と子どもにより構成される世帯を中堅ファミリー層と捉え、世帯数（世帯主年齢 25～44 歳）の推移などを調査している。

中層ラーメン構造  
p.58

中層建築物は、一般に 3～5 階建を指す。ラーメン構造とは、建物の構造の種類のひとつで、主に柱と梁とで一体的に強固に支える構造をいう。ラーメン（raHmen）はドイツ語で「枠組み」。

低炭素社会  
p.4,19

省エネルギーや太陽光などの自然エネルギーの有効活用などを通じて、地球温暖化の主因とされる温室効果ガスの一つである二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）をできるだけ排出しないような経済・生活システムを構築する社会。住まいとの関わりでは、既存住宅・建築物が排出する CO<sub>2</sub> に係る民生エネルギー消費量がエネルギー消費総量の 3 割を占めるなか、住宅生産段階の流通、住宅・建築物の仕様や長寿命化、適切な住替えなどの住まい方といった広範囲に及ぶ。

東南海・南海地震  
p.4

東南海地震は遠州灘西部から紀伊半島南端まで、南海地震は紀伊半島から四国沖を震源とし、今世紀前半に発生する可能性が高いと予想されている。本市の地域防災計画及び耐震改修促進計画では、南海地震に加え、直下型で大規模な被害をもたらす上町断層系、有馬・高槻構造線や中央構造線の各地震を想定している。

特定公共賃貸住宅  
p.12

地方公共団体が建設及び管理を行う特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅については下記参照）。

特定優良賃貸住宅  
p.51

中堅所得者等を対象とする良質な賃貸住宅の供給を促進するために創設された。地方公共団体、地方住宅供給公社等による直接供給のほか、良質な民間賃貸住宅の借り上げや管理委託により公共賃貸住宅として活用して供給する場合、国と地方公共団体が建設費補助及び家賃助成を行う。

都市美形成計画  
p.48

都市美形成基本計画（昭和 60 年）をベースに、景観法に基づく景観計画として必要な事項を定めた計画。この計画に沿って都市美行政を展開し、より実効性のある都市美誘導を図る。

## 【八行】

パートナーシップ（協働）  
p.28,34

まちづくり全般において、市民、事業者、行政等の各主体が対等な立場で協力・連携し、役割や責務を自覚することを通じて築いていく相互の信頼関係。

バリアフリー  
p.16,24,26,33,38,54,58,59

住まいや都市において、移動や生活上の障壁（バリア）となるものを取り除く（フリー）こと、あるいはその取り除かれた状態。広義には情報へのアクセスへの障壁や、社会生活を営む上で支障となる物理的・精神的な障壁を取り除くための施策を指すこともある。

PFI  
p.58

Private Finance Initiative の略。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI 法）に基づくもので、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

## 【マ行】

まちづくり協議会  
p.39,47

地区の特性を活かしたまちづくりを推進するために住民や事業者がつくる団体を総称し、本市でも商業活性化や安全安心まちづくり、地区計画の策定などをめざして活動が行われている。ここでは、地区計画等に盛り込む事項を検討することを目的とする協議会（本市住環境整備条例第 40 条）を指す。

まちづくりのルール  
p.32,44,47

ここでは、住民の意向を反映した市街地の環境形成に関するルールを指す。地区計画、建築協定、景観計画、まちづくり憲章など。まちづくりのハード・ソフト各面で、地区の特性や目標に合わせた建築物等に関する規制・誘導をめざすもの。ルールについての合意形成と、その実現のための活動は、まちづくり協議会などの地区住民が運営する組織が担う。

密集住宅地  
p.14,32,36,39

老朽化した木造の建築物が密集し、十分な公共施設が整備されていないことなどにより、火事や地震が発生した場合に、延焼防止機能や避難経路が確保されていない市街地。敷地や道路が狭く、権利関係が複雑で居住者も高齢化しており、自主的な更新が困難な状況を抱えている。本市では、密集市街地の整備・改善にあたり、延焼危険性の高い地域から、その地域の特性に応じた整備・誘導手法を活用し、住民主体・修復型のまちづくりを基本の考え方に進めている。

## 【ヤ行】

UR 賃貸住宅  
p.51,60

平成 16 年に旧都市基盤整備公団の廃止・統合により設立された独立行政法人都市再生機構（UR）が供給する賃貸住宅（旧公団住宅）。入居にあたり年収または貯蓄要件があるが、保証人は不要。本市内の UR 賃貸住宅は 5 団地、約 2,000 戸あり、昭和 30 年代に建設の 2 団地も建替が完了している。

ユニバーサルデザイン  
p.30,38,54

文化、言語、年齢、ジェンダー、心身の状況や能力などに関わらず、できるだけ多くの人に利用可能となるような製品・設備、空間、情報などのデザイン。

## 【ラ行】

ライフスタイル  
p. 4,28,34

個人が主体的に選択する生活の様式、生き方。住まいとの関わりからは、個人・家族での住まい方や住宅の選択、地域での暮らし方やコミュニティとの関わり方など。

ライフステージ  
p.33,49,50

人の一生を節目ごとに区分するもので、幼年期、少年期、青年期、壮年期、老年期等の段階をいう。特に、住まいとの関わりからは、家族の構成が変化する段階をいい、親との生活、若年単身、結婚、子供の出生・成長、子供の独立・高齢夫婦または高齢単身居住といった多様な状況を想定している。

リバース・モーゲージ  
p.52

所有不動産を担保として融資金を定期的に受け取り、貸付期間終了後または死亡・転居等で融資が不要となった後、担保不動産を処分して売却金によって融資金を返済するか、または相続人が金銭をもって返済するしくみ。高齢者等の持家所有者が、住み続けながら居住継続を実現しながら自律的にゆとりある生活を送るための方法のひとつ。リバース・モーゲージには、自治体や福祉公社等の公的セクターによる福祉サービスとも連携したものや、信託銀行等民間によるものがあり、融資金としては生活資金が主だが、住まいの耐震改修費用などを組み込んだ制度もある。

## 尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議設置要綱

---

### (設置)

第1条 本市の今後の住宅政策の指針となる尼崎市住宅マスタープラン(以下「住宅マスタープラン」という。)を改訂するため、尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議(以下「会議」という。)を設置する。

### (所掌事務)

第2条 会議は、次の各号に掲げる事項を所掌する。

- (1) 住宅マスタープランの改訂に関すること。
- (2) その他住宅マスタープラン改訂のため必要と認められる事項に関すること。

### (組織)

第3条 会議は、委員9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) 市民
- (3) 関係機関の職員

3 委員は、当該改訂業務が終了したときは、解嘱されるものとする。

### (座長及び副座長)

第4条 会議に座長及び副座長を置き、委員の互選により定める。

2 座長は、会議を代表し、会務を総理する。

3 副座長は、座長を補佐し、座長に事故あるとき、又は座長が欠けたときは、その職務を代行する。

### (招集及び会議)

第5条 会議は、座長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができないものとする。

### (幹事)

第6条 会議に幹事を置く。

2 幹事は、第2条第2号に掲げる事項を所掌する。

### (意見の聴取)

第7条 会議は、委員以外の者を出席させて意見を聴き、必要な説明及び資料の提出を求めることができる。

### (秘密の保持)

第8条 委員は会議を行ううえで知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。この委嘱期間が終了した後においても、また、同様とする。

### (事務局)

第9条 会議の事務局は、都市整備局住宅政策課が担当する。

### (運営の細目)

第10条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営その他必要な事項は市長が定める。

## 付 則

### (実施期日)

1 この要綱は、平成22年6月11日から施行する。

### (招集の特例)

2 最初に招集される会議は、第5条の規定にかかわらず、市長が招集する。

尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議 委員名簿

(五十音順、敬称略、職名等は就任時)

区分	氏名	職名等
委員	岡本 光代	公募市民
委員	佐藤 由美	大阪市立大学都市研究プラザ特任講師
委員	勢理客 宗吉	(独)都市再生機構西日本支社住まいサポート業務部 ストック改善事業チーム チームリーダー
委員	中嶋 新一郎	(財)兵庫県住宅建築総合センター ひょうご住まいサポートセンター 所長
座長	平山 洋介	神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授
委員	弘本 由香里	大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所 特任研究員
副座長	三浦 研	大阪市立大学大学院生活科学研究科准教授
委員	善見 育弘	(社)兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部 副支部長
委員	米田 美和子	公募市民

尼崎市住宅マスタープラン改訂検討会議 検討経過

会議	開催年月日	検討内容
第1回	平成22年7月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 尼崎市住宅マスタープラン改訂の進め方</li> <li>・ 計画の目的と位置付け、上位・関連計画の動向</li> <li>・ 現行施策の取り組み状況</li> <li>・ 尼崎市の住まい・まちづくりに関する現状・課題</li> </ul>
第2回	平成22年9月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画の目的と位置づけ、住まい・まちづくりに係る課題</li> <li>・ 施策体系(案)</li> <li>・ 住まい・まちづくりに係る基本理念・目標</li> <li>・ 目標の実現に向けた取組</li> <li>・ 計画の推進に向けて</li> </ul>
第3回	平成22年11月11日	尼崎市住宅マスタープラン(素案)について
第4回	平成23年3月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 尼崎市住宅マスタープラン(案)について</li> <li>・ 計画素案に係る市民意見公募手続の実施結果について</li> </ul>



# 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



平成23年3月

尼崎市都市整備局住宅政策課