

## 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会委員名簿

(任期：令和5年11月1日から令和7年10月31日まで)

氏 名	選出団体役職名等	備 考
オカ エリコ 岡 絵 理 子	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
シンボ ナオミ 新 保 奈 穂 美	兵庫県立大学大学院緑環境景観マネジメント研究科准教授	
ムロサキ テエ 室 崎 千 重	奈良女子大学生生活環境学部住環境学科准教授	
ヨシダ テツ 吉 田 哲	大阪工業大学工学部建築学科教授	
ニホ マイ 仁 保 麻 衣	市民代表	
ヤマシタ キヨカ 山 下 貴 世 華	市民代表	
ドウサカ カズアキ 堂 阪 和 紹	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部副支部長	
カワバタ ユウコ 川 幡 祐 子	(一社) 大正・港エリア空き家活用協議会代表理事	

(敬称略/順不同)



# 子育て世帯の定住・転入に向けた 良好な住環境形成のための住宅施策パッケージ

---

～住環境アドバイザーボードを通じて～

令和6年1月29日

尼崎市



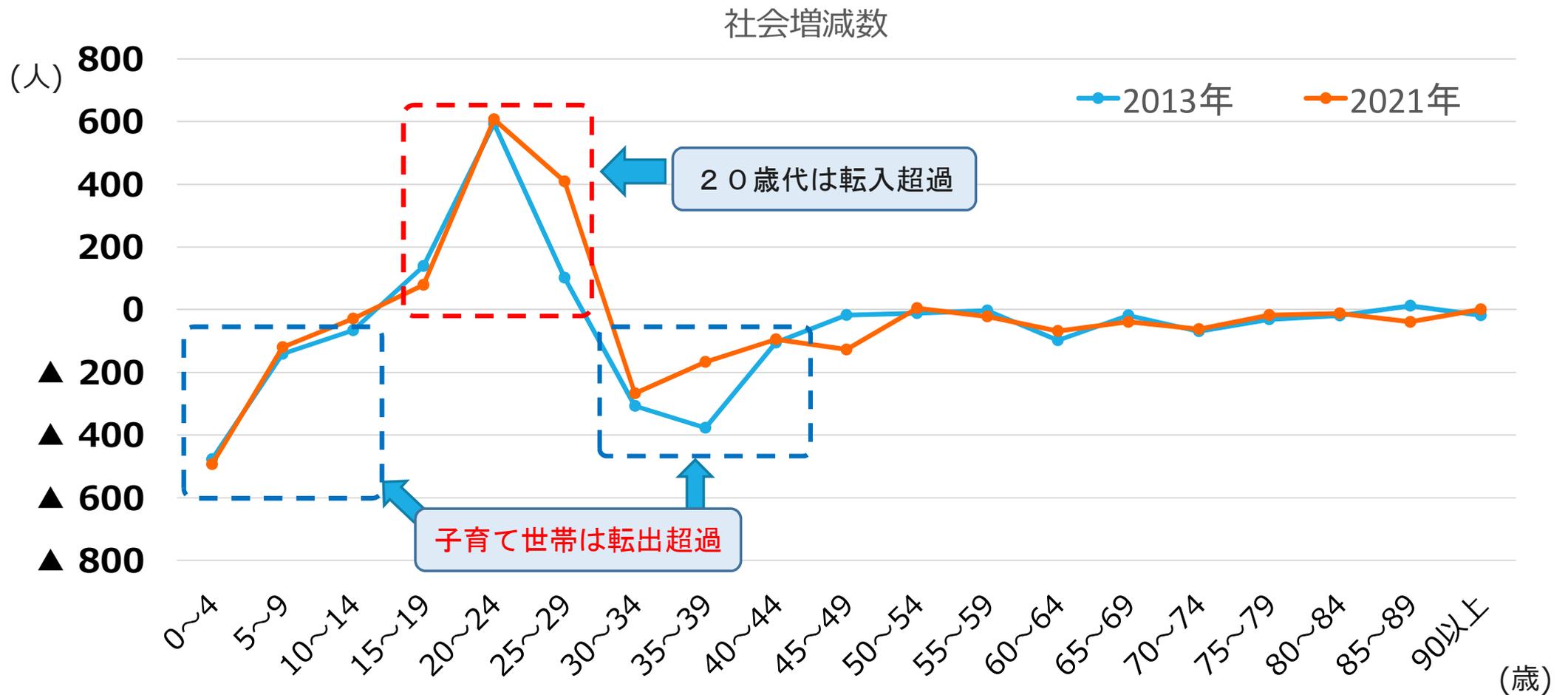
## 住宅施策パッケージの背景

# 子育て世帯の転出超過が課題



## ■ 20歳代（主に単身世帯）は転入超過

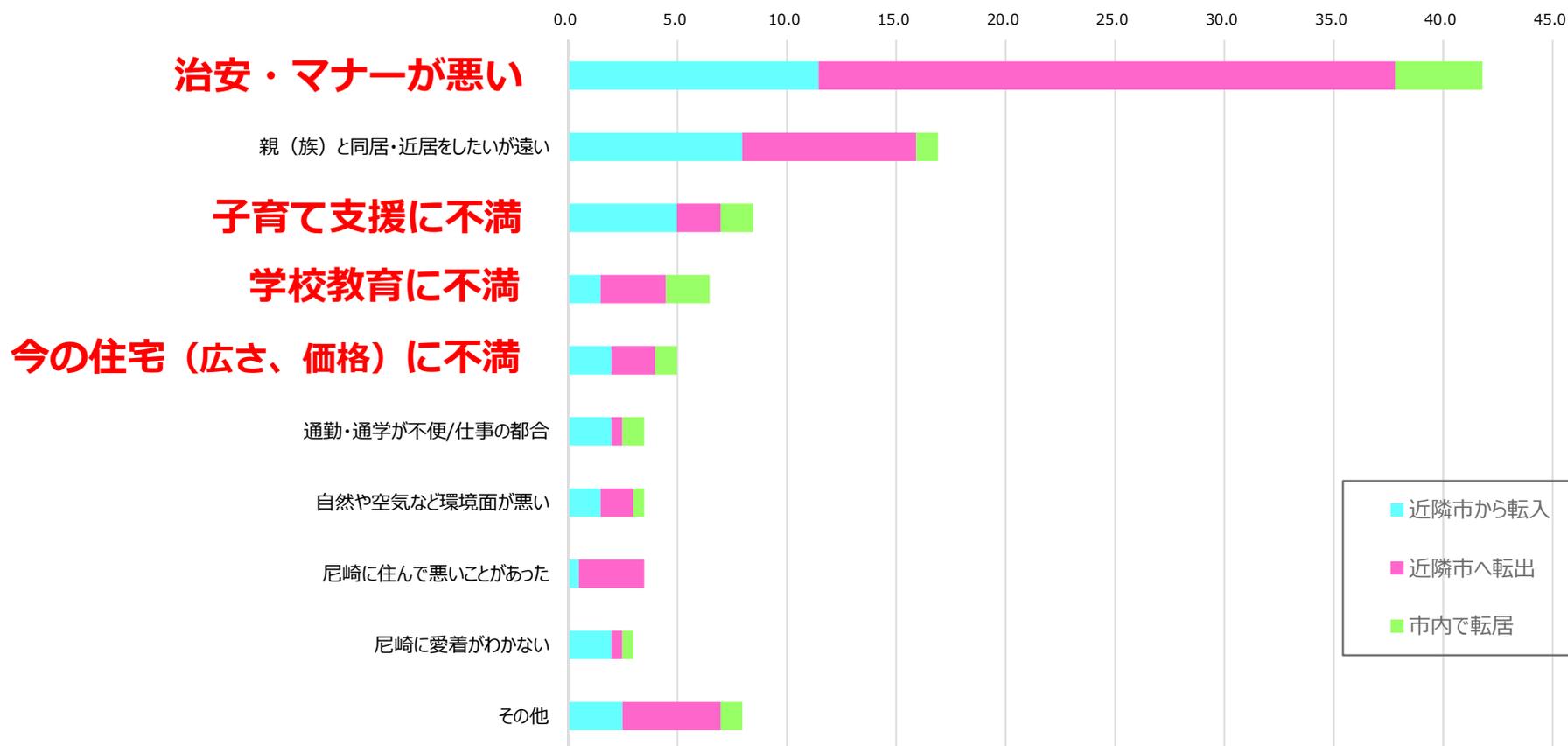
**子育て世帯は転出超過 ⇒ 本市の大きな課題**





- 2020年に実施したアンケートでは、「治安・マナー」、「子育て・教育環境」、「住宅環境」が転出の大きな理由となっている。

「尼崎市外に移りたい」「戻りたくない」理由（2020年実施アンケート）

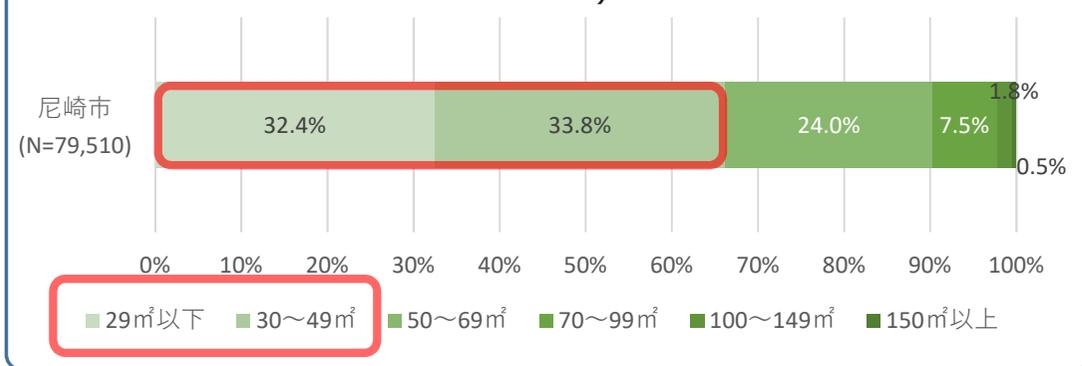




## ■子育てに必要な規模（広さ）の住宅が不足

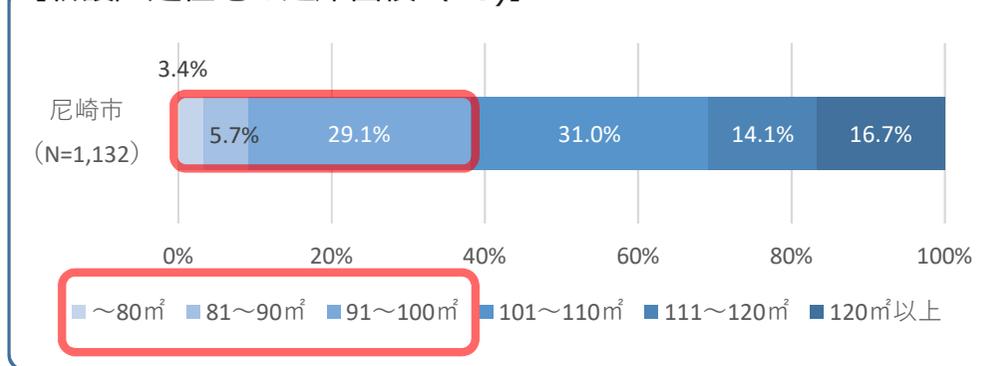
・ 民間賃貸住宅の約7割は、床面積50㎡以下

【民間賃貸住宅の延床面積（ストック）】



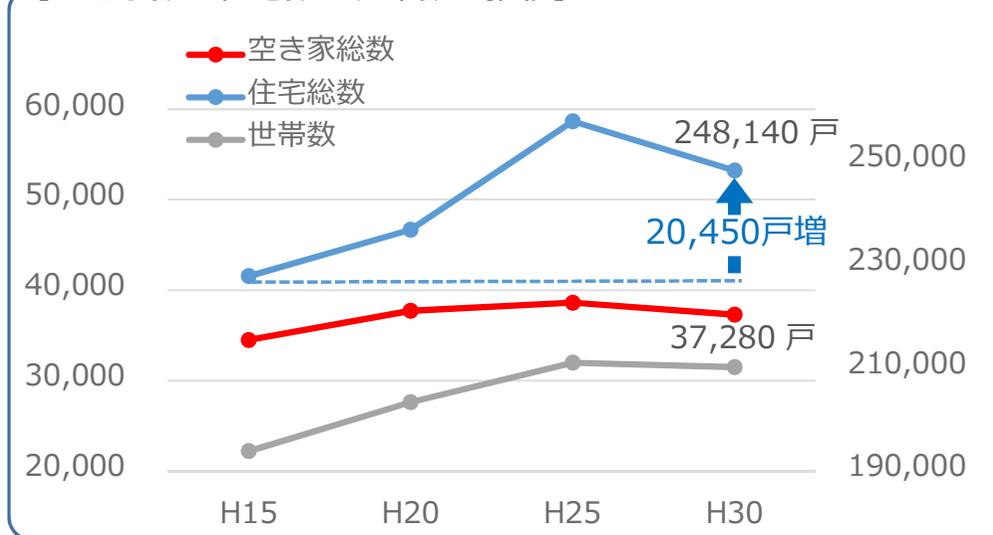
・ 新設戸建住宅の約4割は、床面積100㎡以下

【新設戸建住宅の延床面積（R3）】



■市域のほとんどが既成市街地なので、  
新たな住宅供給には、**公有地や  
空き家を含む民有地の活用促進が重要**

【空き家数・住宅数・世帯数の推移】





## ■優れた交通利便性と生活利便性

市内13駅に加え、まちじゅうにバス路線が張り巡らされ**市内外への移動がとても便利**。また、市内の多くの地域において徒歩圏内に**生活利便施設が充実**。

## ■駅前の開発が進み、まちのイメージが向上

駅前の工場跡地などの開発により、駅前の景色が変わりつつあり、**まちのイメージが大幅に向上**。



阪急塚口駅南側の整備



JR尼崎駅北側の整備



阪神出屋敷駅北側の改修



## ■ 住環境アドバイザーボードの設置

子育て世帯の定住・転入に資する良好な住環境の形成に向けて住環境アドバイザーボードを設置し、良質な住宅供給を図る上での課題やニーズを把握。

氏名	役職・職名
岡 絵理子	関西大学 建築学科 教授（住環境学）
岡本 壮平	（株）地域計画建築研究所 大阪事務所長
田邊 昭	UR都市機構 西日本支社 副支社長
柴田 和弘	兵庫県まちづくり部長
松本 眞	尼崎市長



## ■ 兵庫県との連携

住環境アドバイザーボードを通じて、県と連携し「子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の確保」に向けた施策を検討。

### （参考）

## ■ 「あまがさき子ども・子育てアクションプラン」の策定（2023年11月28日）



## 目指す住環境のイメージ

子育て世帯から住みたいと選ばれるまち  
誰もが快適に暮らし続けられるまち

## 施策検討の3つの柱



【実施手法】  
様々な施策を、区域や期間を絞るなどの形で、柔軟に実施

対象/手法	社会実験	社会実装
市域全体	施策展開	
指定区域		



## 住宅施策パッケージの内容

— **3年間で6億円の投資** —

(令和6年度は、5つの施策に2億円の投資)



## 施策の方向性

子ども・子育てアクション  
プランと連動

### ～「働く」も「子育て」も応援するまち～

交通利便性が高い尼崎市で、働きながら、しっかりと子どもを育てる、  
そんな**子育てしやすい住環境を創造する5つの施策を展開**

#### 令和6年度向け住宅施策パッケージ

- 施策① 住宅取得を支援 **【兵庫県との連携事業】**
- 施策② 住宅供給を誘導
- 施策③ 市営住宅の効果的な活用
- 施策④ 公有地の活用
- 施策⑤ 空き家の活用 **【兵庫県との連携事業（一部）】**



## ■ 次世代を担う子育て世帯に選んでもらうための実証実験

### ■ 賃貸住宅への住替支援

県外から市内の賃貸住宅（例；床面積55㎡以上など）へ住み替える子育て世帯への支援

- ・ 25万円を先着160世帯へ助成

### ■ 戸建住宅の取得支援

指定区域※内において、子育て世帯の良質な戸建住宅（例；敷地面積、延床面積とも100㎡以上など）の取得を支援

- ・ 新築住宅：200万円を抽選により50世帯へ助成
- ・ 中古住宅：60万円を抽選により20世帯へ助成

（※阪急沿線、阪神沿線の指定を検討中。詳細は、P17参照）

### ■ 子育て支援施設の開設支援

指定区域内において、託児所や学習塾といった子育て支援施設の開設を支援

- ・ 初年度300万円、2～3年目は100万円[総額最大500万円]を先着4件へ助成



- 民間事業者が、良質な住宅・住宅地を供給するための仕組みを構築
- 住環境アドバイザーボードで検討し、令和6年度中に方向性を明示
  - 検討の方向性

### 基準

子育て世帯に選ばれる良質な住宅・住宅地を誘導するため、敷地面積や延床面積、住宅の性能などの基準を検討

### 緩和

- ・ 鉄道駅周辺におけるマンションや事務所の容積率緩和の検討
- ・ 総合設計制度の運用基準の明確化に向けた検討
- ・ 駐車場の付置義務台数等の開発基準の見直しの検討 など

### 制度

土地利用が決まる前の早い段階で、協議する仕組みを検討



### ■ 経済的負担の軽減 × 仕事と子育ての両立 = 将来的な定住を確保

#### ■ 子育て世帯の入居を支援

市外居住者や収入要件を超えている子育て世帯の入居を支援  
(駅前での利便性の高い市営住宅10戸程度を提供)

#### ■ 子育て世帯専用の入居枠の確保

子育て世帯に限定した優先枠の新設  
(年間3回の募集で合計20戸程度を提供)



## ■本市の住宅地イメージをリードするような質の高い住宅地の誘導

### ■ 公有地を質の高い住宅地へ

「宮ノ北住宅の余剰地」と「富松住宅跡地」を活用し、子育て世帯に選ばれる住宅地を誘導

### 【公有地活用事例（市営西昆陽住宅）】



ジオガーデン建設 撮影 2022.10



- 対処から予防、先手の空き家対策を展開
- 住まいの終活など居住中からの取組を費用と手続きの両面から支援
- 住まいと空き家の相談窓口の設置

相続や市場流通といった多様な悩みを、弁護士や司法書士など空き家対策のプロ集団に気軽に相談できるワンストップ相談窓口を設置します。

- 相続登記の促進

令和6年度からの相続手続き義務化に合わせて、遺言書の作成や相続登記を、専門家に依頼する費用を支援

- ・ 最大10万円を先着10名へ助成



### ■ 戸建て住宅の流通・賃貸化を後押し

#### ■ 建物状況調査（インスペクション）の全額助成

中古住宅を安心して取引できるよう、延床面積150㎡以下の建物の状況調査（インスペクション）に係る費用を、先着5名へ全額助成

#### ■ 戸建住宅の賃貸化支援 兵庫県との連携事業

指定区域内において、戸建住宅の賃貸化（サブリース）にかかる改修を支援  
・最大60万円を先着5名へ助成



## ■ 指定区域の考え方

駅の徒歩圏を中心に「働く」も「子育て」もしやすいエリアで、試行的にゆとりある住まいの誘導を図ることで、良質な住宅（例：敷地面積と延べ床面積ともに100㎡以上）の供給をはじめとする良好な住環境の形成に向けた実証実験を行う。

### 【対象区域】

#### 阪急沿線区域

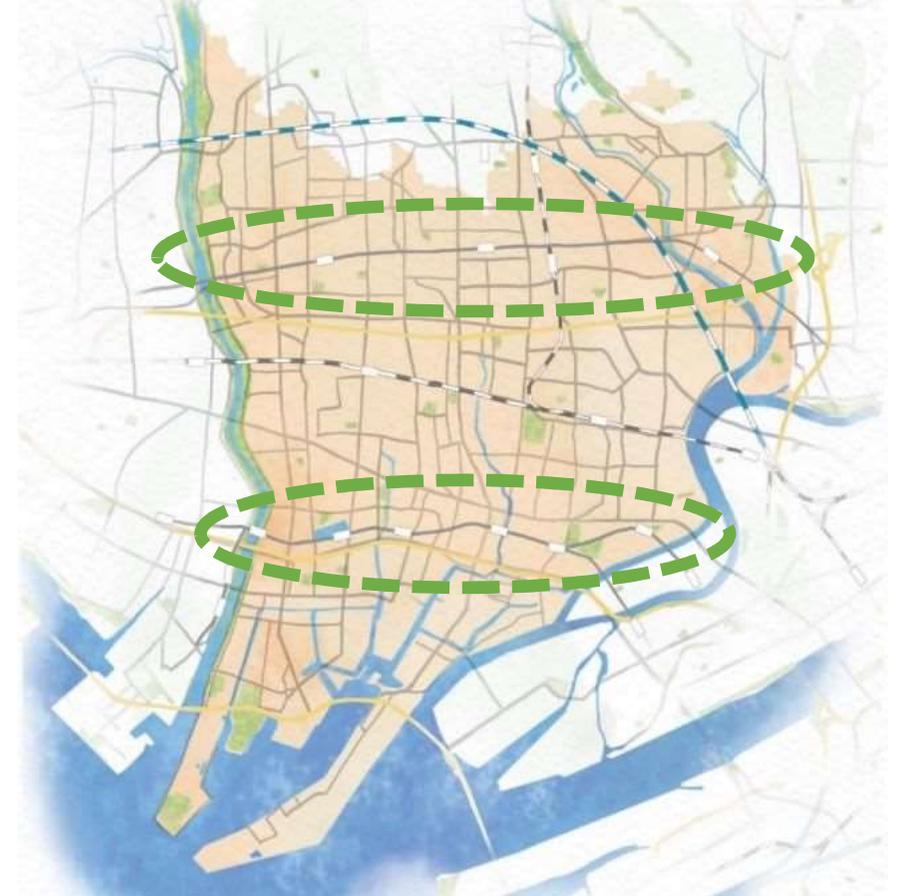
- ・昭和初期に阪急電鉄が宅地開発した良質な住宅地の保全を図る
- ・農地が宅地化される際に100㎡以上の宅地となるよう促進する
- ・新駅が10年以内に設置されることから、先行して良質な住宅地の誘導を図る

#### 阪神沿線区域

- ・隣地統合などにより100㎡以上の宅地となるよう促進する
- ・長屋等が戸建住宅として建て替えられる際に100㎡以上となるよう促進する

※住まいや住環境が充実または充実させようとする地域として、市の申出を受け県が指定。指定手続きについては今後県にて検討予定

### 【子育て住宅促進区域イメージ】



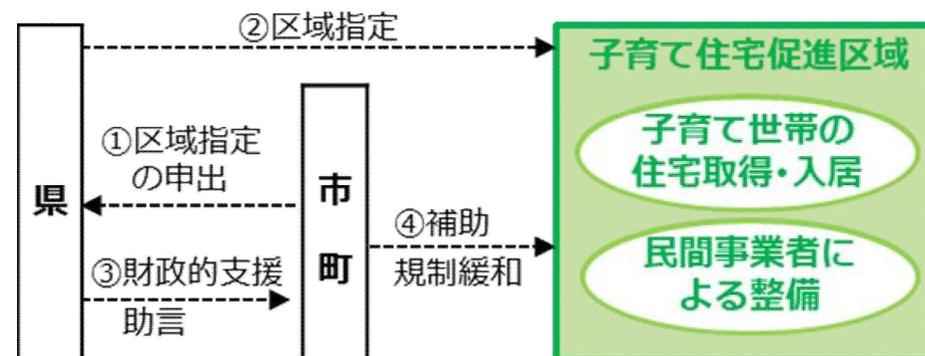
# 初の「子育て住宅促進区域」の指定

若者・Z世代応援パッケージとして重点的に支援を行う「子育て住宅促進区域」の初の指定を行います。

地区名	尼崎市阪急沿線地区 尼崎市阪神沿線地区	指定年月日	令和6年7月16日
-----	------------------------	-------	-----------

## 子育て住宅促進区域とは、

住まいや住環境が充実している又は充実させようとしている地域について、市町の申出を受け、県が指定するもの



## 区域指定後は、

県及び市町が、住宅の取得や子育て支援施設の開設等に対し支援を行い、子育てしやすい住まいや住環境づくりに取り組む

### ■ 民間住宅への入居支援

子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅の取得補助等  
(新築住宅200万円、中古住宅60万円)

### ■ 子育て支援施設の開設支援

空きテナントへの子育て支援施設開設費の補助  
(300万円/初年度)

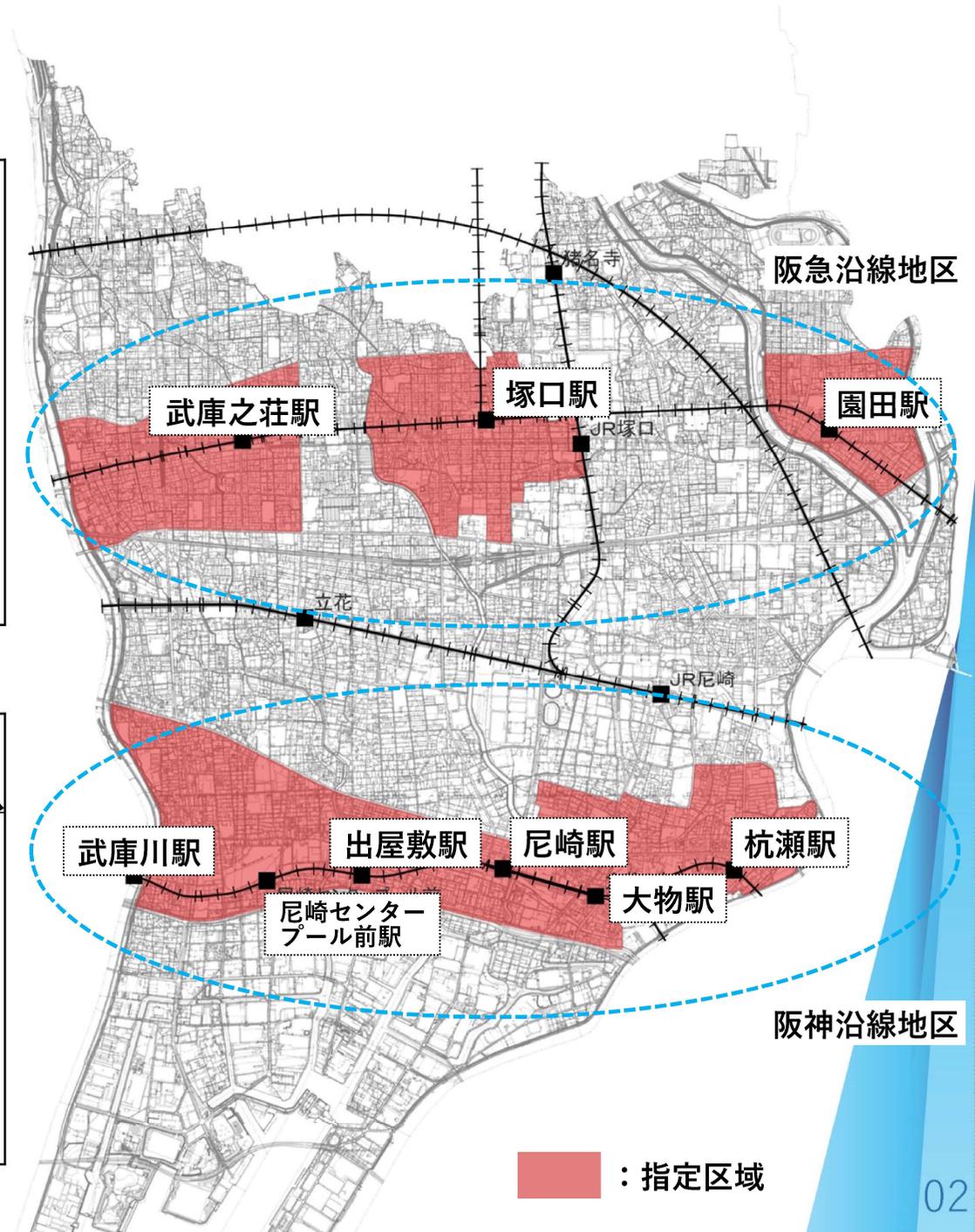
## 地区の概要

### 尼崎市 阪急沿線 地区

駅周辺に商業施設等が立地するとともに、駅徒歩圏に敷地が大きい宅地が多く存在するなどゆとりある良好な住環境を持つ住宅地で、住宅取得や子育て支援施設の開設等を支援し、良質な住宅地の保全を図る

### 尼崎市 阪神沿線 地区

昔ながらの町工場の雰囲気残り、駅からの徒歩圏を中心に住宅と商業施設が立地するなど利便性が高い市街地で、中古住宅の取得や改修等を支援し、子育てしやすい住宅地への誘導を図る



## 事業の広報

- 「不動産情報サイト アットホーム」と連携し、**阪神間の暮らしやすさ**や**住宅施策の内容を分かりやすく伝える**とともに、**物件検索も可能**とすることで、インターネットで住宅探しをする子育て世帯等へ周知を行い、施策の実効性向上を図る

[イメージ] 「不動産情報サイト アットホーム」内に兵庫県の事業HPを作成

不動産情報サイト アットホーム



掲載場所：近畿エリア物件検索結果画面  
対象種目：賃貸物件、売買物件  
運営会社：アットホーム株式会社

「不動産情報サイト アットホーム」内に作成した兵庫県の事業HP



バナーをクリックすれば  
事業HPが開くよう設定

URL : <https://www.athome.co.jp/ads/otr/hyogo>





# 子育て住宅促進区域で実施予定の事業

区域内で、『新築・中古戸建住宅取得補助』、『戸建住宅賃貸化補助』、『子育て支援施設開設支援』を実施し、令和6年8月1日から受付開始予定

事業名	事業概要	助成額	件数等	対象住宅の主な要件
<u>新築戸建住宅取得補助</u>	ファミリー世帯（※）に該当する世帯の、要件を満たす戸建住宅の取得を支援	200万円	50世帯（抽選）	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地面積、延床面積とも100㎡以上</li><li>・2階建て以下</li><li>・長期優良住宅（耐震性・劣化対策等）</li><li>・安全性の確保（転落の危険防止、ドアの指挟み防止等）</li><li>・区域指定（令和6年7月16日）以降に契約を締結すること</li></ul>
<u>中古戸建住宅取得補助</u>		60万円	20世帯（抽選）	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地面積、延床面積とも100㎡以上</li><li>・耐震性の確保</li><li>・安全性の確保（転落の危険防止、ドアの指挟み防止等）</li><li>・インスペクション（建物状況調査）の実施</li><li>・区域指定（令和6年7月16日）以降に契約を締結すること</li></ul>

※ファミリー世帯：夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯

# 子育て住宅促進区域で実施予定の事業



事業名	事業概要	助成額	件数等	対象となる主な要件
戸建住宅賃貸化改修補助	中古戸建住宅をサブリース（一括借上げして転貸）するために必要な改修費用の一部を支援	60万円 (補助率： 対象経費の 1/2)	5件 (先着)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人所有の戸建住宅の所有者で、JTIの「マイホーム借り上げ制度」を利用する者、又は個人所有の戸建住宅を借り上げ、子育て世帯等に転貸しようとする者</li> <li>・一戸建ての住宅（長屋を含む。）であること</li> <li>・耐震性能を有するもの</li> <li>・安全性の確保（転倒の危険防止、ドアの指挟み防止等）</li> <li>・改修工事の着工前に市に申請すること</li> </ul>
子育て支援施設開設補助	商業施設等の空き区画で子育て支援施設を開設するために必要となる工事費や整備費、賃料等の一部を支援	500万円 (初年度： 300万円、 2～3年目 100万円)  (補助率： 対象経費の 2/3)	4件 (先着)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設（児童ホーム、学習塾、親子交流施設等）を開設し事業を行う者</li> <li>・1年以上の入居実績があり、3か月以上使用されていない空き区画であること</li> <li>・当該区画に係る賃貸借契約を締結する者</li> <li>・3年以上の事業継続が見込まれるもの</li> <li>・耐震性能を有するもの</li> <li>・開設に係る工事等の着工前に市に申請すること</li> </ul>

**計画の評価と進行管理**

計画の基本目標の実現に向け、施策の方向性に基づき実施する取組の成果については、成果指標及び目標値を定め、毎年度進捗状況の把握と効果の検証を行う必要がある。施策の方向性1～6の取組のうち実効性が高い取組・課題対応の優先度が高い取組として抽出している「主要プロジェクト」は、一歩先に進むために新設した施策であり、5つある主要プロジェクトの取組の成果と成果指標の進捗状況を把握し、計画の評価を行う。

**令和5年度の総括**

<p>主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト</p>	<p>本市の住宅地の特性を活かした住まいの実現・普及に向けて、「尼崎に住みたい・住み続けたい」と思ってもらえるような住まいのモデル作りを進めているが、実物件探しが難航しており実施手法なども含めて改めて検討する必要がある。</p>
<p>主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開</p>	<p>田能地区において、地元より、地域課を通じて地域課題と向き合う場の要請があったことから、出前講座を行い、地区まちづくりに対する関心や意識の醸成を図るなど活動の支援を行った。</p>
<p>主要プロジェクト③ 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出</p>	<p>本市における良質な住宅・住宅地のあり方とその誘導手法等について検討するため、関係部署による検討会を運営している。また、旧富松住宅や市営宮ノ北住宅の余剰地活用にあたり子育て世帯に選ばれる住宅地となるよう条件整理等の検討を行った。</p>
<p>主要プロジェクト④ 分譲マンションの適正管理の促進</p>	<p>マンション管理計画認定制度の利用促進に向け、管理組合向けの動画セミナーを実施し、認定件数の増加につなげた。また、昨年度に引き続き、市内全ての分譲マンションの個々の管理状況を継続的に把握するためマンション管理の実態調査を行い、マンション管理の専門家団体と連携し、管理組合アンケートで得られた管理状況の改善点や評価のフィードバックを行った。</p>
<p>主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進</p>	<p>保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を開催し、連携事例等の共有、連携策の協議を行った。また、住宅部局や動物愛護センター等の福祉部局以外や、民生児童委員や自治会役員等の地域の支援関係者、居住支援団体・少年鑑別所等の多様な支援者の参画を得て、支援会議でケース検討を行った。</p>

**主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト**

主な成果指標	目標値	当初	R3年度	R4年度	R5年度	傾向
①子育て世帯向け新規住宅数(戸建て住宅、共同住宅75㎡以上)	1,053戸/年	1,108戸	1,178戸	1,136戸	946戸	→
意識指標 ②子育て世帯のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	95%	87.5%	85.0%	79.6%	91.0%	→

**■施策の進捗状況**  
 ・プロジェクトを進めていくにあたり、実物件でのモデルを作っていくと考えており、そのための課題や方策、目指すべき目標像を設定するため、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的集まる場として、「あまがさき住民十色プロジェクト準備会」を設置している。(参加メンバー:設計事務所、不動産事業者、大学、住宅政策課)  
 ・令和5年度は、大物の空き物件を候補として、1つ目の事例づくりに向けオーナーと調整を進めたが、スケジュールの都合などが合わず、実物件を再度探していくこととなった。  
 ・市内でDIYでの空き家活用をされているプレイヤーとお会いして、実際に物件を見学するなど、実物件でのモデルづくりに向け検討を進めているが、プレイヤーが望む条件に合う物件を見つけることが出来ていない状況にある。  
 ・AMANISMサイトにおける「暮らす」カテゴリの発信  
 令和4年度:2件取材・発信 令和5年度:8件取材・発信

**■課題**  
 ・行政主導で始めたプロジェクトであり、しばらくは行政が事務局として動くことになると思うが、いずれは行政ではなくプラットフォーム主導でプロジェクトを進めていけるようにしていきたい。  
 ・モデルづくりに向けた実施手法の一つとして、事業コンペ方式を検討しているが、事業を実施するための実物件を見つけるのが難しい。

**■今後の方向性**  
 ・「自分らしい住まい・住まい方」が見つかるよう、各課と連携し、本市の多様な住宅地の魅力を発信していく。  
 ・住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めているが、実物件探しが難航しており、実施手法なども含めて改めて検討する必要がある。

**主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開**

主な成果指標	目標値	当初	R3年度	R4年度	R5年度	傾向	
⑬身近な地域活動に参加している市民の割合	30%	19.2%	15.6%	14.3%	14.3%	→	
意識指標 ⑭尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の割合	61.7%	58.8%	55.7%	60.5%	63.7%	→	
	⑰尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	⑰-1:住みたい	-	-	24.7%	25.8%	→
		⑰-2:住み続けたい	85%	74.8%	80.3%	78.0%	→

**■施策の進捗状況**  
 ・各地域課では、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等がつながる場づくりに取り組んでおり、そうしたプラットフォームをきっかけに、地域の幅広い世代がかわる活動事例が増えてきている。  
 ・田能地区において、地元より、地域課を通じて地域課題と向き合う場の要請があったことから、出前講座を行い、地区まちづくりに対する関心や意識の醸成を図るなど、新たな活動の支援を行った。

**■課題**  
 ・学びと交流の場づくり等を通じた新たな担い手の発掘や活動支援を行う中で、社協等の地域活動へつなげていくことが必要である。  
 ・各地区のまちづくり活動団体は、参画住民の輪の広がりや将来の活動継続等、個別の課題を抱えていることから、活動が円滑かつ継続的に見えるよう支援の必要がある。  
 ・地区の課題を主体的に解決したいという市民意識の醸成やそれに向けたまちづくりへの関心が高まるような取組を、庁内連携をさらに強化して進める必要がある。

**■今後の方向性**  
 ・社協加入率が減少傾向にある中、地域の防犯・防災活動や子どもの居場所づくりなど、地域における課題解決に向け、幅広い世代が地域活動に参画する取組を進めていく。  
 ・既存のまちづくり活動団体に対しては、ルール協議のポイントをまとめて着実な活動継続を図る等、地区ごとの課題に応じた支援を継続する。  
 ・住民主体のまちづくり活動が行われるよう、出前講座、住環境の向上に向けた地域自らの取組事例等の動画やSNSでの情報発信、住宅開発事業者との協議など様々な手法を用いて、引き続き働きかけを行っていく。

**主要プロジェクト③ 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出**

主な成果指標	目標値	当初	R3年度	R4年度	R5年度	傾向
⑧新規住宅のうち、一定以上の性能を有した住宅の割合(長期優良住宅、低炭素住宅、尼崎版スマートハウス、ZEH等)	10%	7.2%	11.5%	10.6%	6.3%	→
意識指標 ⑩現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	70%	61.8%	63.7%	62.0%	60.6%	→

**■施策の進捗状況**  
 ・良質な住宅・住宅地の誘導に向け、市内の住宅地開発の実情を把握するとともに、他市の取組を研究し、本市における良質な住宅・住宅地のあり方とその誘導手法等について検討するため、関係部署による検討会を設置している。(参加メンバー:都市整備局内関係部署)令和5年度は、都市計画課と開発指導課で対象規模の検討・届出時期等、他都市の状況を分析し、新たな制度設計の検討に向けて検討会を27回開催した。  
 ・旧富松住宅や市営宮ノ北住宅の余剰地活用にあたり子育て世帯に選ばれる住宅地となるよう条件整理等の検討を行った。

**■課題**  
 ・民間住宅開発の誘導を実効性のあるものとするため、住宅の供給主体である民間事業者の考え方等を把握する必要がある。

**■今後の方向性**  
 ・誘導制度やガイドラインの作成に向けた検討を進めるとともに、外部有識者等から構成される住環境アドバイザーボードにて、良質な住宅を供給するための仕組み等を検討する。あわせて、子ども・子育てに配慮した住宅及び住環境や、質の高い良好な住環境の形成に向けた、市営住宅等の跡地活用や民有地の誘導に取り組む。

**主要プロジェクト④ 分譲マンションの適正管理の促進**

主な成果指標	目標値	当初	R3年度	R4年度	R5年度	傾向
⑬昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられている割合	50%	35.0%	35.0%	35.1%	33.3%	→
意識指標 ⑭住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	50%	41.9%	41.7%	45.4%	51.1%	→

**■施策の進捗状況**  
 ・令和4年4月からマンションの管理計画認定制度を開始し、利用促進に向け、管理組合への個別の情報発信を行うことで、県下初となる認定につなげた。  
 管理計画認定制度認定件数:令和4年度:1件、令和5年度:10件  
 予備認定件数:令和4年度:0件、令和5年度:5件  
 ・市内全ての分譲マンションの個々の管理状況を継続的に把握するため、マンション管理の実態調査を行うこととし、築後年数が経過したものから順にアンケートによる実態把握に努めた。  
 アンケート調査状況:回答251件(令和3年度から令和5年度にかけて全662件に送付)  
 令和4年度:回答128件、送付603件(令和3年度未回答にも再送付) 令和5年度:回答57件、送付468件(令和3、4年度未回答にも再送付)

**■課題**  
 ・特に、高経年マンションにおいては、適切な管理が行われないまま放置されると、深刻な問題を引き起こすため、その兆候を早期に把握し予防的な対策を講じるなど、把握した管理状況をもとに、管理組合への能動的な関与を進め、適切な支援につなげていく必要がある。  
 ・マンションの適切な管理を行う上で、分譲時点から適切な管理を促すことが重要である。

**■今後の方向性**  
 ・引き続き、実態調査を進めるとともに、令和5年度から実施しているマンション長寿命化促進税制の積極的な活用に向け、マンション管理計画認定制度と併せた効果的な情報発信に取り組む、管理組合主導による良好な維持管理の促進を図る。  
 ・新築マンションに対する、マンションの管理計画案の認定(予備認定)の取得の促進を図る。

**主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進**

主な成果指標	目標値	当初	R3年度	R4年度	R5年度	傾向
⑯セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数	350戸	38戸	1,361戸	1,458戸	1,526戸	→
意識指標 ⑰高齢者のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	85%	78.9%	82.9%	83.3%	79.5%	→
	⑲現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合	90%	83.8%	77.7%	77.7%	→

**■施策の進捗状況**  
 ・福祉関係部局と住宅関係部局など庁内での連携を積極的に進めるとともに、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居に取り組む仲介事業者に対し、相談対応状況の確認を行うアンケート調査を実施した。  
 ・保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を4回開催し、連携事例等の共有、連携策の協議を行った。また、住宅部局や動物愛護センター等の福祉部局以外や、民生児童委員や自治会役員等の地域の支援関係者、居住支援団体・少年鑑別所等の多様な支援者の参画を得て、支援会議で計48件のケース検討を行った。

**■課題**  
 ・単身高齢者などの住宅確保要配慮者に対する、大家の拒否感は大きく、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化が求められている。

**■今後の方向性**  
 令和6年の住宅セーフティネット制度の改正や生活困窮者自立支援法等改正を踏まえ、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズに対応していく必要がある。

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

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性	
1	方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★ ⇒主要プロジェクト1	新規 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	-	-	-	-	・子育て世帯から住みたいまちとして選ばれるため、利便性に加えて「尼崎らしい充実した子育て環境」を創出し、発信する。 ・「路地・長屋のリノベーションによる安心子育て住宅地」「共働き子育て世帯向けサービス付きマンション」など、地域の特性に応じた子どもの居場所や交流の場、働きやすさ、子どもが安心して遊べる屋外空間等の子育て世帯の生活環境を重視した民間プロジェクトの誘導、公民連携プロジェクトの推進を検討する。	
2			新規 あまがさき住民十色プロジェクトの推進	住宅地の特性を活かした住まいの実現・普及を目的として、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場を作り、実施する場所の地域特性を活かした、目標とする暮らしのイメージを参加者が共有しながら、立地特性や事業主体、規模、既存建物の状態等に応じたモデルプロジェクトを推進し、発信する。	住宅政策課	・プロジェクトを進めていくにあたり、実物件でのモデルを作っていくと考えており、そのための課題や方策、目指すべき目標像を設定するため、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場として、「あまがさき住民十色プロジェクト準備会」を発足した。(参加メンバー:設計事務所、不動産事業者、大学、住宅政策課) ・令和3年度は準備会を2回開催し、具体的な取組内容や実施手法について話し合い、実物件でのモデルを作っていく前に、既にある住まいの事例を収集して発信していき、それでも足りない部分について、モデルとなる物件を作っていくことになった。 ・令和4年度は、住まいの事例収集アンケートを4月中旬から5月末に実施したが、「事例を知らない」という回答のみであったことを受け、住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていくこととし、会議を2回開催した。 ・モデル作りを進めていくための実物件を探す中で、尼崎・大物で空き家をお持ちのオーナーさんにお会いし、物件を見学させていただいた。 ・令和5年度は、大物の空き物件を候補として、1つ目の事例づくりに向けてオーナーと調整を進めたが、スケジュールの都合などが合わず、実物件を再度探していくこととなった。 ・市内でDIYでの空き家活用をされているプレイヤーとお会いして、実際に物件を見学するなど、実物件でのモデルづくりに向けて検討を進めているが、プレイヤーが望む条件に合う物件を見つけることが出来ていない状況。	・行政主導で始めたプロジェクトであり、しばらくは行政が事務局として動くことになると思うが、いずれは行政ではなくプラットフォーム主導でプロジェクトを進めていけるようにしていきたい。 ・趣旨に賛同してくださる物件オーナーを見つけるのが難しく、モデル作りに協力していただくために、市によるインセンティブを検討する必要がある。 ・モデルづくりに向けた実施手法の一つとして、事業コンペ方式を検討しているが、事業を実施するための実物件を見つけるのが難しい。	・住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていく。 ・実物件探しが難航しており、実施手法なども含めて改めて検討する必要がある。	
3		(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	拡充 市内外への住情報の発信	市ホームページにおいて、住宅に関する各種制度や支援施策、取組などの情報を発信する。	-	-	-	・求められる情報が市内外の子育て世帯に広く行き渡るよう、子育て世帯に対する支援施策や民間サービス、施設等といった様々な住情報を提供するチャンネルの充実を図るうえで、入籍や出生届出時、鉄道会社との連携といった情報提供チャンネル等を検討する。 ・うわさに見立て情報発信していくアートプロジェクトである「アマのうわさ」などを通して、住宅に関する支援策などの周知を行う。	
4		①子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進		子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業の推進	空家の増加の抑制に向けて、空家(中古住宅)の流通・利活用の促進を図るとともに、子育てファミリー世帯の定住・転入を促進するため、子育てファミリー世帯及び新婚世帯が空家を取得し改修する際の費用の一部を補助する。	空家対策担当	・子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業 実績 平成30年度:4件(1,985千円、全て市内転居、加算なし) 令和元年度:4件(2,220千円、全て市内転居、多世帯1件、見学会1件) 令和2年度:5件(2,750千円、全て市内転居、多世帯1件、要件緩和該当2件(空き家期間×2)) 令和3年度:5件(2,800千円、転入2件、見学会1件) 令和4年度:4件(2,300千円、転入1件、見学会2件) 令和5年度:5件(2,700千円、転入2件) ※R2より要件を緩和(空き家期間6ヶ月→3ヶ月、加算要件の近居世帯→転入世帯)	・空き家の流通・利活用の促進を図るための制度周知及び現行制度の成果の検証と効果的な制度への見直しが課題である。 ・中古住宅に対する不安を払拭し、中古住宅も選択肢の一つと考えてもらえるような制度設計及び制度周知が必要である。	・中古住宅の売買時における不安を払拭するため、住宅診断や売買瑕疵保険の補助制度と合わせて、引き続き事業の周知を行う。 ・各種補助制度を周知していくことで、長期的な取組として、ファミリー世帯に中古住宅の購入を検討してもらえるような環境づくりを目指す。
			新規	民間賃貸住宅住替え費用補助	夫婦の合計年齢が70歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯の兵庫県外から本市の区域内に所在する民間賃貸住宅(例:住戸面積55㎡以上など)への住替えに要する費用の一部を補助する。	住宅政策課			令和6年4月から受付開始
			新規	新築戸建住宅取得補助	夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯の指定区域内における良質な戸建住宅(例:敷地面積、延床面積とも100㎡以上など)の取得を支援する。	住宅政策課			令和6年8月から受付開始

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性	
5				新規	中古戸建住宅取得補助	夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯の指定区域内における良質な戸建住宅（例：敷地面積、延床面積とも100㎡以上など）の取得を支援する。	住宅政策課		令和6年8月から受付開始	
				新規	子育て支援施設開設支援	指定区域内において、託児所や学習塾といった子育て支援施設の開設を支援（初年度300万円、2～3年目は100万円）	空家対策担当		令和6年8月から受付開始	
					公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進	公的賃貸住宅における子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への優遇措置などの情報提供を行い、子育て世帯への入居支援を進める。	住宅政策課 住宅管理担当	・住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せにあたり、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、公営住宅（抽選優先）、UR賃貸住宅（近居優先）の優遇制度を適宜案内している。	制度の効率的な周知方法について検討が必要である。	引き続き、適宜案内を行っていく。
				新規	市営住宅の子育て世帯専用の入居枠の確保	夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯又は中学校を卒業するまでの子どもがいる世帯に限定した優先枠を新設する。	住宅管理担当		令和6年8月の定期募集から開始	
6	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(1) 高齢期に配慮した住まいの確保	①自立した生活を送るための住まいの整備	住宅改造支援事業の推進	高齢者や障害者の心身の機能に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに改造経費の一部を助成する。	高齢介護課	制度が変更された平成31年度以降、助成実績は年々増加傾向にあり、幅広く利用できる制度運用ができていない。	助成単価が上昇傾向であることから、年度内受付上限に到達する時期が年々早くなり、待機者数が増加傾向にある。	幅広く市民に利用できるだけでなく、できるだけ待機者が生じないような運用ができるような制度運用を検討していく。	
			②市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入	市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入	市営住宅の建替事業によって創出した余剰地を活用し、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図る。	住宅政策課 住宅整備担当 (時友住宅)	【市営時友・宮ノ北住宅について】 ・市営時友住宅の余剰地の一部を市立武庫東保育所の建替用地として活用した。 ・市営宮ノ北住宅の余剰地の一部へ高齢者福祉施設の導入に向けて高齢介護課と連携を図りながら検討している。 ・市営時友住宅及び宮ノ北住宅の余剰地の一部への生活利便施設等の導入に向けて検討を進めていく。	なし (概ね計画通りに事業が進捗しているため)	市営住宅の建替えの検討に合わせて、関係部局と調整を図りながら、民間事業者の意向把握を行い、高齢者福祉施設や生活利便施設等の導入の可能性について検討していく。	
8		(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援	①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及	拡充	地域福祉機関との連携と情報提供の充実	地域で生活する高齢者が住まいや生活支援・保健医療等の情報や相談を適切に受けられるよう、地域福祉機関と連携しながら情報提供を充実する。	住宅政策課  包括支援担当	・兵庫県の居住支援協議会であるひょうご住まいづくり協議会に参画し、連携を図っている。住宅部局と福祉部局が積極的な庁内連携を図るとともに、各部局が関係する機関との連携・情報提供等を行っていくため、認識を共有している。  ・住まい情報に限らず、地域福祉機関への情報提供を含む連携について取り組んでいる。	より幅広く頻繁に情報共有が出来る仕組み作りができていない。  より幅広く頻繁に情報共有が出来る仕組み作りができていない。	福祉部局と住宅部局間での情報共有を継続し、積極的な連携を図っていく。  福祉部局と住宅部局間での情報提供を継続し、引き続き連携を図っていく。
			②高齢期等に適した住宅制度の普及	マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの制度の普及	今住んでいる住宅の有効活用により高齢期の住み替えを支援する「マイホーム借上げ制度」や、住宅を担保に老後資金の融資を受けることができる「リバースモーゲージ」等の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課	・窓口での住宅相談等に対し、相談者の状況に応じて適宜制度の紹介を行っている。  ・マイホーム借上げ制度は、登録要件や募集条件が厳しく、賃料についても課題がある。 ・リバースモーゲージは、「資産は子孫に残したい」という高齢者の意識の根強さ、制度認知度の低さ、利用者（高齢者が大半）にとって商品情報が複雑で理解しづらいこともあり、どのように普及させるかが課題である。	引き続き、窓口での相談等を通じ、相談者の状況に応じて必要な情報提供を行う。		
10			サービス付き高齢者向け住宅登録制度等の普及	サービス付き高齢者向け住宅登録制度等の普及	介護・医療と連携して高齢者の安心を支えるサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」等の高齢者向け民間賃貸住宅の登録制度の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課 法人指導課 介護保険事業担当	・サービス付き高齢者向け住宅 登録状況 平成29年度：4件119戸、平成30年度：4件173戸、令和元年度：2件101戸、令和2年度：6件336戸、令和3年度：5件245戸、令和4年度：3件140戸、令和5年度：5件169戸【合計65件2519戸】 ・登録基準について、ホームページや窓口で周知普及を図っている。 ・平成25年度から法に基づく定期報告を実施している。 ・尼崎市サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針を令和2年5月に改訂した。	サービス付き高齢者向け住宅の形態や、サービス提供の形態がますます多様化していくなか、運営やサービス等の質の確保が課題である。 また、住宅地だけでなく駅周辺や農地、工業地にも立地しており、周辺まちづくりへの影響が定かではない。	引き続き定期報告等により、運営状況や提供されるサービスの状況を把握し、必要に応じて指導を行う。 ・住宅の供給数、立地等について適正化を図るための検討を進めていく。	

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
11	(3) 多様な住まい・住まい方の実現に向けた高齢者を地域で支える仕組みづくり	①地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及	拡充 高齢者等見守り安心事業の推進や生活支援サービスの充実	社会福祉協議会と連携した地域住民による高齢者の見守り活動や参加者の安否確認にもつながるサロン活動を通じた見守りとともに民生児童委員による友愛訪問や、企業との協定による緊急時の通報体制の構築など、市民、事業者、行政が協力し、重層的な見守り体制の構築を推進する。 また、県制度における地域サポート型施設を活用するなど、社会福祉法人等が実施する高齢者への配食や見守り等の生活支援サービスの普及を図る。	重層的支援推進担当	①見守り活動の新規地区立ち上げに向けた地域への働きかけの好事例集を市社協、地域振興センターと共有・協議を行ったほか、避難行動要支援者名簿を受領している社会福祉連絡協議会(連協)や福祉協会46団体に日頃の見守り活動の意向を把握するアンケートを実施し、10団体が見守り活動への興味・関心があることが確認できた。 ②連協圏域に限定しない見守り活動の推進に向け、生涯学習プラザ登録団体アンケートで協力意向のあったグループを地域振興センターや市社協に共有するほか、地域振興センターや市社協、関係各課と連携して大学、高校の活動を支援し、学生等と地域住民や事業者が連携した高齢者等への安否確認訓練や市営住宅における子どもや高齢者の集い場づくりや見守り活動等が行われた。 ③兵庫県立尼崎小田高等学校の新たに10人の生徒を「見守り・ささえあい協力員」として委嘱し、生徒と民生児童委員が連携した見守り活動が行われたほか、生徒とコープこうべとの連携による、市営住宅を拠点とした地域の子どもたちや高齢者の居場所づくりを通じた見守り活動が実施された。 ④新たに関西国際大学の学生29人を「見守り・ささえあい協力員」として委嘱するとともに、中央地区と小田地区の社会福祉連絡協議会との連携を支援したことで、学生と地域の活動者が一緒になり、高齢者等の孤立防止のための訪問型や通い型の見守り活動が行われた。また、要配慮者を対象とした居場所づくりに取り組む同大学の学生を、地域で活動する団体につなぐなど、学生の取組を支援した。 ⑤新聞販売店組合や宅配事業者、金融機関、コンビニエンスストア事業者と締結している高齢者等の見守りに関する協定を広げるために、公営住宅や民間マンションの管理、冠婚葬祭互助会事業を通じて高齢者等とつながりのある事業者と協定を締結した。	①②連協圏域での活動においては、活動者の担い手不足や高齢化等による負担感に加え、コロナ禍による長期の活動自粛期間により、新たな活動に慎重になっている活動団体も多く、今年度は新規地区立ち上げには至っていない。 ①②地域福祉活動の立ち上げには、地域の多様な活動主体が高齢者の見守りや災害時の避難支援等の地域課題や各主体の強みを共有・協議する場づくりとともに、地域の活動希望者やその活動エリアを把握し、支援ニーズとの丁寧なマッチングが必要となる。	①②見守り活動に関心のある避難行動要支援者名簿受領団体に働きかけるなど、地域振興センターや市社協等と連携した活動未実施地区での見守り活動の立ち上げに取り組む。 ①②地域住民主体の見守り活動に加え、事業者との見守り協定や登録による重層的な見守り体制を推進する。
		②住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討				新規 住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	-	高齢介護課 包括支援担当
12	(3) 多様な住まい・住まい方の実現に向けた高齢者を地域で支える仕組みづくり	②住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	新規 住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	-	-	-	-	・「支える人と支えられる人」というこれまでの関係を越え、高齢者も生きがいや役割を持ち、高齢者同士や高齢者と若年世帯が助け合いながら安心して共に暮らしていくことができるような住まい方を検討する。 ・市内のサービス付き高齢者向け住宅は、専用部分の床面積が狭いいわゆる介護型のもので中心となっている中で、高齢者の住まいのニーズの把握に努めるとともに、入居者同士の支え合いや地域住民等との交流等により、できるだけ自立した生活が続けられるような高齢者向け住宅を目指し、必要な対策を検討する。
13			スマートウェルネス住宅等推進事業の推進	高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅」を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組を支援する。	住宅政策課(国)	・市のホームページにおいて関係施策のホームページにリンクを貼り、制度の周知を図っている。	本市においては多様な世帯が交流するサービス付き高齢者向け住宅は存在しておらず、一般のサービス付き高齢者向け住宅以外にスマートウェルネス住宅の補助認定を受けた物件がない。	引き続きサービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅団地等における併設施設の整備、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保・健康維持増進に係る先進的な住まいづくりの取組を支援していく。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
14	方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	(1) 次世代につながる住宅・住宅地の創出★⇒主要プロジェクト3	新規	本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地づくりの検討	住宅政策課	旧富松住宅や市営宮ノ北住宅の余剰地の活用にあたり子育て世帯に選ばれる住宅地となるよう条件整理等の検討を行った。	-	・市営住宅の建替えや公共施設の再編で生じる大規模な公有地等を活用し、環境・エネルギー・防災・交通・シェアリングシステム等の先駆的な技術やシステムを有した住宅地開発など、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地の誘導を検討する。 ・テレワーク等の新たな働き方や住まい方にも対応した住宅・住宅地の創出に取り組む。
15		②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり	新規	公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導 一定規模以上の民有地における住宅地開発や、既存建物の大規模なリノベーション等を公民連携の機会と捉え、良好で質の高い住宅・住宅地供給につながるよう誘導する。 公有地を含む住宅地開発においては、事業者や市の関係課が魅力的な住宅地の実現に向けて連携できるよう、柔軟な協議の場や仕組みを検討する。 良好な住環境の形成に資する開発事業の誘導に向け、必要な基準の見直し等を検討する。	住宅政策課 開発指導課 都市計画課	・良質な住宅・住宅地の誘導に向け、市内の住宅地開発の実情を把握するとともに、他市の取組を研究し、本市における良質な住宅・住宅地のあり方とその誘導手法等について検討するため、関係部署による検討会を設置。(参加メンバー：都市整備局内関係部署) ・令和3年度は6月に発足を実施し、検討会7回と住宅地見学会1回を開催し、住宅地開発にかかるデータの分析や土地利用が決まる前段階での情報の収集や庁内共有を行う仕組みを検討した。 ・令和4年度は、検討会を20回開催し、土地利用が決まる前段階での情報収集・庁内共有を行い、土地所有者や開発事業者への働きかけを行う取組や現行の土地利用誘導制度の課題解決に向けた新たな制度設計の検討、新たな制度に適合する誘導基準案の検討を行った。 ・令和5年度は、都市計画課と開発指導課で対象規模の検討・届出時期等、他都市の状況を分析し、新たな制度設計の検討に向けて検討会を27回開催した。	民間住宅開発の誘導を実効性のあるものとするため、住宅の供給主体である民間事業者の考え方を把握する必要がある。	誘導制度やガイドラインの作成に向けた検討を進めるとともに、外部有識者等から構成される住環境アドバイザーボードにて、良質な住宅を供給するための仕組み等を検討する。あわせて、良好な住環境の形成に向けた、市営住宅等の跡地活用や民有地の誘導に取り組む。
16	(2) 環境・防災に配慮した住宅・住宅地の誘導	①建築物の環境性能の評価・表示制度の普及		建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の促進	建築指導課	・住宅用途のCASBEE届出件数 令和元年度10件、令和2年度:7件、令和3年度:9件、令和4年度:9件、令和5年度:6件	なし (兵庫県条例に基づいて届出の受理を行っている業務であり、本市独自の施策でないため)	今後においても県等の動向を踏まえ、届出の事務を行う。
17		②環境・防災に配慮した住宅の普及		環境・防災に配慮した住宅の普及	環境創造課	・国・県の設置費用補助制度や電力買取制度、太陽光発電相談指導センター(兵庫県)の内容等を、市ホームページや市施設でのポスター掲示、チラシ設置による周知と電話対応などにより、情報提供している。 ・私立保育園・幼稚園に対して、太陽光発電システムの設置費補助を行うことで、園児の環境学習や、保護者・近隣住民の環境保全意識の啓発を行っている(平成23~25年度、環境基金)。助成件数:6件(平成23年度)、5件(平成24年度)、平成25年度は申請無し。平成25年度で事業終了。 ・市内の個人住宅の創エネルギー機器(一般住宅向け太陽熱利用システム)の設置費助成を行った(平成24~25年度、環境基金)。助成件数:(平成24年度)3件、(平成25年度)2件。平成25年度で事業終了。 ・平成27年度、野村不動産㈱をはじめとする5社の共同事業である「ZUTTO・ECOまいポ」導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組を尼崎版スマートコミュニティ事業に認定。認定第1号として平成27~30年度の4年間でHEMS導入住宅戸数(1,260戸)に応じて補助実施。平成30年度で事業終了。 ・平成28年度からは、エネルギーを効率的に使用できる自動車・住宅充給電システム(V2Hシステム)の導入支援や住宅関連事業者向けのセミナーを開催(平成30年度参加人数:16名)等することで、温室効果ガスの削減につながるスマートハウスの普及を図った。平成30年度で事業終了。 ・尼崎版スマートハウス普及促進事業(令和元年度~令和3年度) ZEH: 2件(R1)、9件(R2)、10件(R3) 尼崎版スマートハウス: 8件(R1)、3件(R2)、8件(R3) 創蓄エネルギーハウス: 24件(R1)、12件(R2)、14件(R3) 蓄整エネルギーハウス: 4件(R1)、0件(R2)、2件(R3) 蓄電池: 54件(R1)、39件(R2)、34件(R3) V2H: 1件(R1)、0件(R2)、0件(R3) V2H+EV等: 0件(R1)、1件(R2)、0件(R3) HEMS: 13件(R1)、R2年度より補助メニューから廃止 ・スマートマンション推進事業 実績(令和2年度~令和5年度) SDGsスマートマンション認定件数: 1件(R2)、0件(R3)、0件(R4)、0件(R5) ・尼崎市ZEH普及促進事業 実績(令和4年度~令和5年度) ZEH:12件(R4)、3件(R5) 蓄電池:9件(R4)、2件(R5) ・太陽光発電及び蓄電池の共同購入事業 実績(令和4年度~) 太陽光パネル:28件(R4)、7件(R5) 蓄電池:18件(R4)、5件(R5)	・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となるZEHのような省エネ型住宅を普及促進するとともに、自家消費を前提とした再生可能エネルギーの導入拡大に向けた支援を講じる必要がある。	・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める。 ・ZEHの更なる普及拡大に向けた支援を行っている。
18				低炭素建築物認定制度の普及	建築指導課	・低炭素住宅の新規認定件数 令和元年度:14件、令和2年度:22件、令和3年度:42件、令和4年度:33件、令和5年度:13件	省エネに関する市民の二酸化炭素排出抑制意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても低炭素建築物認定制度の情報発信により市民の二酸化炭素排出抑制意識の向上に努める。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
19	(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導		長期優良住宅認定制度の普及	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅である長期優良住宅を市が認定する制度であり、認定を受けた住宅は税制優遇措置(住宅ローンや固定資産税の減税等)を受けることができる。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期優良住宅 認定件数(各年度の戸建ての新築着工数)[戸建ての新築着工数に対する長期優良住宅認定件数の割合]</li> <li>平成29年度:141件(959件)[14.7%]、平成30年度:167件(1,019件)[16.4%]、令和元年度:174件(1,027件)[16.9%]、令和2年度:223件(1,068件)[20.88%]、令和3年度:295件(1,320件)[22.35%]、令和4年度:280件(1,090件)[25.69%]、令和5年度:205件(926件)[22.14%]</li> <li>(参考)</li> <li>・長期優良住宅認定取得率(令和4年度)(認定件数/戸建て住宅の確認件数×100 [単位: %])</li> <li>芦屋市(61.2%)、加古川市(43.3%)、三田市(50.0%)、宝塚市(39.6%)、高砂市(36.4%)、神戸市(31.0%)、姫路市(37.8%)、明石市(27.0%)、西宮市(40.6%)、川西市(46.9%)、伊丹市(27.5%)、本市(25.4%)</li> </ul>	本市の認定取得率は低いが、分譲住宅の取得率は他都市並みとなっている。注文住宅における取得率の向上に向けた取組が必要である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅ストックの普及・流通を目的に、住宅性能表示制度とともに、長期優良住宅認定制度等の情報発信に努める。</li> <li>・認定取得をNo.4新規事業における要件のひとつとすることで良質な住宅供給の促進を図る。</li> </ul>
20	(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導	①法や条例に基づく適正な管理が行われていない空家等への対応	法や条例に基づく適正な管理に向けた取組	法及び条例に基づき、市内の空家等の適正な管理を図るとともに、一定の要件を満たす老朽危険空家等の除却補助や、問題解決への各種補助制度、無接道地の解消手法の検討など、除却等による老朽危険空家等の減少に向けた所有者等への支援を行う。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>①「尼崎市危険空家等対策に関する条例」の施行(平成27年10月1日)当該条例の市民周知、啓発等を行っている。</li> <li>②市民等からの相談物件について、特別措置法及び市条例に基づき取組を行っている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民からの相談物件数 1256件</li> <li>平成27年度…102物件(154人) 平成28年度…81物件(109人)</li> <li>平成29年度…114物件(153人) 平成30年度…198物件(228人)</li> <li>令和元年度…94物件(98人) 令和2年度…239物件(248人)</li> <li>令和3年度…137物件(155人) 令和4年度…138物件(142人)</li> <li>令和5年度…157物件(155人)</li> <li>・立入調査実施件数 7物件12回</li> <li>・応急措置実施件数 31物件35回</li> <li>・略式代執行の実施 5件</li> </ul> </li> <li>③尼崎市危険空家等対策審議会の設置、運営(平成27年10月1日から設置) 随時開催</li> <li>④尼崎市空家等対策計画を策定(平成30年1月制定、令和4年4月改定)</li> <li>⑤空家等を含めた家屋に関する市民相談会の開催(平成29年11月、平成30年11月、令和2年1月、令和5年1月、令和5年12月)</li> <li>⑥住まいと空き家の相談窓口を試行的に開設(令和5年6月)</li> <li>・電話での相談70件、うち対面相談5件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険空家等の所有者の特定に関して現行の空き家の特措法では、不十分であるため、法の改正が必要である。</li> <li>・老朽危険空家等の所有者の特定に多くの時間と労力を要し、スムーズな改善指導が困難。</li> <li>・未接道地や長屋の一部など、除却後の土地利用が困難な土地における空き家への対策が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後においても、特別措置法、市条例に基づく取組を進めるため、管理不全物件の所有者等の特定に向けて関係部署との連携強化を図る。</li> <li>・所有者の探索や指導啓発に対応するため、組織体制を強化する。</li> <li>・令和5年12月の法改正を受け、改正趣旨に則した対応を行うほか、信頼できる相談先の設置や、空き家を放置させないための啓発活動等にも注力する。</li> <li>・相続登記の義務化に合わせ、登記を行う際に専門家を活用する場合の支援制度等を創設する。</li> </ul>
21	②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実		新規 老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、無接道地の解消手法の検討など、除却・建替えによる老朽住宅の更新に向けた所有者等への支援を行う。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体費用シミュレーターによる一括見積サービスの提供を行っている株式会社クラッソーネと連携協定を締結。</li> <li>・老朽空家に係る除却費補助(R3.6~R5.3) 実績</li> <li>令和3年度:5件(5戸)</li> <li>令和4年度:4件(5戸)</li> <li>令和5年度:11件(14戸)</li> <li>・特殊空家に係る除却費補助(R3.5~) 実績</li> <li>令和3年度:12件(15戸)</li> <li>令和4年度:15件(20戸)</li> <li>令和5年度:15件(27戸)</li> <li>・空家等寄付受け事業(R2.5~) 実績</li> <li>令和3年度:0件</li> <li>令和4年度:0件</li> <li>令和5年度:0件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の施策2「居住中からの取組」を促進し、そもそも空き家にならないための早期対策を進めていく必要がある。</li> <li>・高齢者とその支援者に向けた啓発を充実させる必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会等や福祉に関わる団体と連携し、まずは高齢者を支える人が、空き家対策の基本的な知識を身に付けられるよう取り組む。</li> </ul>
22			新規 空家対策に係る技術的支援	老朽危険空家等の敷地を含む通路について、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可を得ようとする場合に、その許可のために必要な通路協定書の作成等に掛かる費用の一部を補助する。	空家対策担当 空家対策の関係課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策に係る技術的支援(R2.5~) 実績</li> <li>令和2年度:0件、令和3年度:0件、令和4年度:0件、令和5年度:0件</li> <li>※令和2年度は、市HPや市報への掲載をはじめ、宅建協会や全日本不動産協会を通じチラシを配布するなど広報に努めた。事業者から2件の問合せをいただいたが利用には至っていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度の利用を促すため、広く周知を行う必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の需要はあると認識しており、引き続き制度の周知を行う。</li> <li>・除却に向けた取組をより一層促進するため、新たな補助制度の創設を図る。</li> </ul>

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
23				新規 住宅用地特例の適用除外	空き家の適切な管理を加速させるため、総務省通知の趣旨を踏まえた住宅判定基準を制定し、勧告にまで至らない場合であっても、管理不十分で住宅としての機能が損なわれている場合は住宅として認定せず、その敷地について住宅用地特例の適用を除外する。	空家対策担当 資産税課	<p>○令和3年度 実績</p> <p>管理不全の状態が一定の水準を超える空家の敷地にかかる固定資産税等の軽減措置(住宅用地特例)の適用を除外する基準を定めて、令和5年1月1日から適用を除外する物件の所有者へ文書を送付した(資産税課と住宅政策課が連携)。</p> <p>①R2空家等実態調査の結果(不良度D:341件)を踏まえて、屋根や外壁が著しく損傷しているなど一定の条件から「判定調査の対象」157件を抽出。</p> <p>②上記157件を現地調査し、「特に状態が悪いもの」53件を特定(この53件全てを空家等対策の指導等の対象とし、対応中)。</p> <p>③上記53件について、調査結果に基づき取扱いを検討した結果、「損傷が著しく減失扱いとするもの」18件、及び「住宅と認められず令和5年度から住宅用地特例の適用除外すべき状態のもの」16件を特定(この16件の所有者等へ住宅用地特例に関する文書送付済み)。</p> <p>○令和4年度 実績</p> <p>①R3年度に実施した現地調査の結果等を踏まえ、不良度Dランク程度、かつ屋根や外壁が著しく損傷しているなど一定の条件から「判定調査の対象」97件(うち、R3年度に住宅と認められないと判定したもので、既に除却済みの1件を除き引き続き管理不全であるもの15件を含む)を抽出し、現地調査を実施した。</p> <p>②その結果、R3年度に住宅と認められないと判定したもののうち3件が除却済みで、その他12件が引き続き管理不全で住宅と認められずR5年度から特例を除外した。また、新たに「損傷が著しく減失扱いとするもの」11件、及び「住宅と認められず令和6年度から住宅用地特例の適用除外すべき状態のもの」3件を特定(この3件の所有者等へ住宅用地特例に関する文書送付済み)。</p> <p>③R3年度に「特に状態が悪いもの」とした53件について助言・指導を行った結果、11件が除却(上記4件含む)、12件が空き家の課題について具体的な進捗があった。</p> <p>○令和5年度 実績</p> <p>令和5年度においては、空き家等実態調査における不良度判定結果から抽出した空き家(Dランク)について、屋根や外壁等の主要構造部の損傷が確認されなかった物件を含め、あらためて現地調査を実施する等の対応を行ったところ、経年劣化等で損傷が新たに判明した空き家を確認したため、次のとおり処理した。(合計:5件)</p> <p>① 損傷が著しく家屋とすら認められず、減失扱いとした空き家 … 1件</p> <p>② 家屋であるが住宅と認められず、事前通知を送付した(除外予定の)空き家 … 4件</p> <p>また、令和5年度までの現地調査及び住宅判定基準に基づく判定により、住宅と認められない空き家44件に対しては、住宅政策課と情報を共有し、住宅政策課において管理不全空家の解消の重点対応物件として位置付け、所有者の特定、助言、指導等を優先的に実施している。</p> <p>これらの空き家について、令和6年1月末時点における改善状況等は次のとおり。</p> <p>① 解体済み … 21件(うち、家屋だが住宅と認めなかった空き家 10件)</p> <p>② 助言等対応中 … 23件(うち、家屋だが住宅と認めなかった空き家 12件(除外予定含む))</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税情報の適正な取り扱いの徹底と空き家所有者への指導の迅速化の両立</li> <li>・問い合わせ、助言指導の事務量が增大するおそれ</li> <li>・事務の合理化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・兼職発令を維持しつつ、課長・係長が主導し、双方の所属にて取り扱う税情報の適正な取り扱いを徹底する。</li> <li>・システムを利用した事務の合理化をはかる。</li> <li>・住宅用地特例の適否にかかる現地調査等から、空き家の助言・指導へ効率的に連携するための体制を検討する。</li> <li>・管理不全空家の解消の重点対応物件23件について、資産税課では、住宅用地特例除外にかかる制度説明や損傷個所の説明を行うとともに、除却費補助等の支援や助言(指導)を所管する空家対策担当への取次ぎを行う。</li> </ul>
24	方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	(1) 既存住宅の適正な管理の誘導	①空き家の適正な維持管理の促進	空家家の適正な維持管理の促進	所有者へ空き家のまま放置することで生じる問題や支援制度等の周知、空き家講座や市民相談会による啓発、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口による対応等を行う。また、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するセミナー等による情報提供を行う。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係団体(法務や不動産関連等)との相互連携協定の締結⇒平成30年5月18日兵庫県宅地建物取引業協会と締結(空家バンク運営等)</li> <li>・空き家の便利帳の作成、啓発チラシの配布</li> <li>・高齢者向けに空き家啓発を含むエンディングノート配布(令和2年～)</li> <li>・空き家に関する市民相談会の開催(平成29年11月、平成30年11月、令和2年1月、令和5年1月、令和5年12月)</li> <li>・庁内外の関係団体等に向けたおしかけ講座を実施(令和2年度:6回、令和3年度:3件、令和4年度:10件、令和5年度:7件)</li> <li>・所有者不明空家等対策(財産管理人制度の活用) 申立日:①H29.9.4②H30.1.12③H31.3.12④R3.2.10⑤R3.6.16⑥R4.2.24⑦R4.8.10⑧R5.2.15</li> <li>・跡地活用や非接道空き家などの課題解決のための有効な施策の検討⇒「所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法」により、平成31年6月1日から施行される政令に基づき、跡地の活用方法を検討</li> <li>・関係団体との連携事業の拡充を検討 ワンストップ相談窓口としてNPO法人兵庫空家相談センターと協定を締結(R2年5月1日)→住まいと空き家の相談窓口を試行的に開設(令和5年6月)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係団体と協働を拡充していく必要がある。</li> <li>・所有者不明空家等の所有者の特定に多くの時間と労力を要し、スムーズな改善指導が困難。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建協会をはじめ、弁護士会、司法書士会などの関係団体との連携強化を図り、市民等への意識啓発、情報発信の取組を進める。</li> <li>・地域課や福祉課等、関係部局と連携することで、空き家予備群と思われる所有者に対し、効果的な啓発を行う。</li> <li>・誰もが気軽に相談できる専門家による窓口の設置(本格稼働)を進める。</li> </ul>
			新規 相続登記促進補助	相続登記の義務化に合わせて、相続登記に要する費用と、遺言書の作成に要する費用の一部を助成する。	空家対策担当				令和6年4月から受付開始

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
25		②子供から大人までを対象とした住教育の展開	拡充 すまいセミナーの実施	すまいセミナーを開催し、高齢者や障害者をはじめとするすべての人に優しいすまいづくりに向けた住まいのバリアフリー化や適正な維持管理・リフォームを促進する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度(11/28) 建築安全担当が主催する空き家相談会において(社)移住住み替え支援機構(JTI)が実施しているマイホーム借上げ制度等の紹介を行った。</li> <li>・平成29年度(1/27) 空家活用セミナー「DIY」を開催(26名参加)</li> <li>・平成30年度(2/24) 北館5階廊下壁に漆喰を塗るワークショップセミナー(24組34名参加)</li> <li>・令和元年度(1/17) DIY型賃貸住宅普及促進事業によるセミナーを兼ねて、「空き家の管理・利活用相談会」及び「賃貸住宅空き室活用セミナー」の実施</li> <li>・令和2年度、令和3年度ともに実施なし</li> <li>・令和4年度(1/28) 空き家の発生原因や今後の活用方法に関する講演会と無料で専門家に相談できる個別相談会を兼ねた、「住まい・空き家の活用セミナー」を開催</li> <li>・令和5年度(12/3、12/10) 空家放置の危険性や利活用、借地上建物の取扱い等に関する講演会と無料相談会を兼ねた「空き家対策相談セミナー&amp;個別相談会」を開催(合計30名参加)</li> <li>・宅地建物取引士(一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部)による不動産に関する市民相談を毎月2回程度実施。</li> <li>・市の消費生活センターにもリフォームに関する相談が寄せられている。</li> </ul>	住宅のバリアフリー化や適正な維持管理を促進するため、さらなる参加者の増加を図る必要がある。 ファミリー世帯から高齢期まで、安心して住み続けることのできる住まいとするためのセミナー開催に向けて、より魅力的なテーマを企画する必要がある。	各種団体、居宅介護支援事業者など、多様な事業者との協力・共催により、効果的な情報発信を進める。
26	(2) 既存住宅のリフォームの支援	①既存住宅のリフォームに対する支援	簡易耐震診断推進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前(新耐震基準施行以前)に建築着工した住宅の所有者からの申請に基づき、耐震診断員を派遣して調査・診断を行う。	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・簡易耐震診断推進事業 実績</li> <li>令和元年度:45棟57戸、令和2年度:21棟28戸、令和3年度:28棟45戸、令和4年度:32棟118戸、令和5年度:39棟68戸</li> </ul>	耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても耐震化の必要性に関する普及・啓発の機会を増やす検討を行う。
27			住宅耐震改修促進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前(新耐震基準施行以前)に建築着工した住宅の耐震改修計画の作成(それに伴う耐震診断を含む)、耐震改修工事等の実施に要する費用の一部を助成する。	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年度まで兵庫県で事業を実施しており、戸建住宅の耐震改修工事の補助について、市は上乘せ補助を実施していた。平成29年度より市の事業となり、意識啓発等合わせて行っている。</li> <li>・住宅耐震改修促進事業 実績</li> <li>令和元年度:改修計画11棟12戸、改修工事10棟17戸、簡易耐震改修工事3棟3戸</li> <li>令和2年度:改修計画12棟20戸、改修工事11棟11戸、簡易耐震改修工事3棟3戸</li> <li>令和3年度:改修計画4棟4戸、改修工事4棟4戸、簡易耐震改修工事1棟1戸</li> <li>令和4年度:改修工事2棟10戸</li> <li>令和5年度:実績なし</li> <li>・令和4年度より住宅耐震改修工事費補助の新規申請受付を取りやめ、令和4年度は令和元年度から令和3年度に住宅耐震改修計画を策定したもののうち工事未実施のもののみを対象に補助する。</li> </ul>	耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても耐震化の必要性に関する普及・啓発の機会を増やす検討を行う。
28			フェニックス共済の普及啓発	住宅を所有している方に加入いただき、平常時から資金を寄せ合うことにより、災害発生時に被害を受けた住宅の再建・補修を支援する兵庫県住宅再建共済制度(フェニックス共済)について普及啓発を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページにリンク先等を掲載し普及・啓発を図っている。</li> <li>・市役所本庁(月2回第2・第4月曜日)※1、各支所※2にて加入促進キャンペーンを実施している。</li> <li>※1、平成30年度は7月豪雨等の自然災害による住宅の被災が多かったため、7月、8月は加入促進のためキャンペーンを毎週実施した。令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催見送り。</li> <li>※2、各支所での出前講座は平成29年度から実施している。</li> <li>平成29年度:9月(小田、武庫、立花、中央)、1月(大庄、園田)で各1回ずつ実施</li> <li>平成30年度:9月(小田、中央、武庫、立花)で各1回ずつ実施</li> <li>令和元年度:9月(JR尼崎サービスセンター、武庫西生涯学習プラザ)で各1回ずつ実施</li> <li>令和2年度:新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> <li>令和3年度:新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> <li>令和4年度:新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし</li> <li>令和5年度:本庁での出前受付を再開(6/19、9/11、1/15の計3回の開催)</li> </ul>	本市の加入率8.0%は阪神間においては平均的であるが、県下の平均と比べると未だ低い状況にある。(県下平均11.2%、阪神間8.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後においても引き続き、機会を捉え、加入促進のための普及・啓発に努める。</li> <li>・令和6年度は、9/9、1/14に本庁での出前講座を開催予定</li> </ul>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
29			エコリフォームに対する支援	既存住宅を取得し、自己の居住のために省エネ改修工事を実施した場合に必要な経費の一部を助成する。	住宅政策課 空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度は、事業を取りやめ、平成30年度以降の取組について検討した。</li> <li>・平成30年度より「空家エコリフォーム補助事業」として、住宅における品質・省エネルギー性能の向上を図り、環境に配慮した住まい・まちづくりを推進するとともに、空家の増加の抑制に向けて、空家(中古住宅)の取得者が省エネ改修工事(窓等の断熱改修工事)及び同工事にあわせて実施する創エネルギー機器(エネルギーファーム等)又はエコ住宅設備(高断熱浴槽等)の設置工事をする場合に要する費用の一部を補助した。(令和2年度で取りやめ)</li> <li>・空家エコリフォーム 実績 平成30年度:2件(内窓の設置:11箇所、床の断熱改修:1件、外壁の断熱改修:1件、節水型トイレ:2件、高断熱浴槽:2件、高効率給湯機:1件、節湯水栓:1件) 令和元年度:2件(内窓設置:19箇所、床の断熱改修:1件、天井断熱改修:1件、外壁断熱改修:1件、節水型トイレ:1件、高断熱浴槽:2件、節湯水栓:1件) 令和2年度:3件(内窓設置:9箇所、外窓交換:5箇所、窓ガラス交換2枚、床の断熱改修:1件、天井断熱改修:1件、外壁断熱改修:1件、節水型トイレ:3件、高断熱浴槽:3件、高効率給湯器:2件、節湯水栓:1件)</li> <li>・アンケート結果 本事業を知って中古住宅の取得し、改修しようと思った:1件、もともと中古住宅を取得する予定で、本事業を知ってリフォームしようと思った:2件、もともと中古住宅を取得し、リフォームしようと思っていた:4件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の流通・利活用の促進を図るための制度周知の手法が課題である。</li> <li>・「空家エコリフォーム補助事業」は令和2年度に、より使われやすい制度となるよう、空き家の期間を6か月から3か月に緩和したが、利用は3件に留まった。また、3年間の実施期間中、申請は7件と利用希望者が少なく、7件のうち6件はファミリー向け改修費補助と併用であったことから、事業の効果が低いと判断。空き家対策の施策としては制度を廃止した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の利用促進に向けて周知等に努めていくほか、アンケートを踏まえ、成果を検証するとともに、現行制度の問題点を洗い出し、より使いやすい効果的な制度の構築を目指す。</li> <li>・空き家対策としては、老朽危険空家等の対策(除却や利活用)に注力するため事業の継続を断念。</li> </ul>
30			分譲マンションの共用部分のバリアフリー化の促進	建設当時バリアフリー規定が無かった市内分譲マンションの管理組合を対象に、共用部分のバリアフリー化改修費用の一部を助成することで、高齢期等に適した住宅を整備し、地域における良質な住宅ストックの形成と住環境の向上を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業 申請実績 平成29年度:3件 954,000円、平成30年度:3件 555,000円、令和元年度:2件 400,000円、令和2年度:4件 675,000円、令和3年度:3件 490,000円、令和4年度:6件1,350,000円、令和5年度:7件 1,150,000円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の対象となり得るマンションの数は把握しているが、対象マンションのバリアフリー化の状況の把握には至っていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度から実施の分譲マンション実態調査にあわせて本制度の案内もしており、引き続き制度の周知を行い、市内の既存の分譲マンションをバリアフリー化に努める。</li> </ul>
			新規 戸建住宅賃賃化補助	指定区域内において、戸建住宅の賃賃化(サブリース)にかかる改修を支援します。	空家対策担当			令和6年8月から受付開始
31	②既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備		安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業の普及	ひょうご住まいサポートセンターと連携し、リフォームに関する相談やアドバイザー派遣制度等を周知し、既存住宅のリフォームを促進する。	住宅政策課(ひょうご住まいサポートセンター)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームに関する相談等があった場合には、ひょうご住まいサポートセンターなどの専門相談機関や住宅改修事業者登録制度を紹介するほか、ホームページ等でリフォームに関する状況提供を行っている。</li> <li>・相談件数(主な相談内容:リフォーム事業者の紹介、補助制度の有無、業者苦情対応) 平成29年度:159件、平成30年度:259件、令和元年度:187件、令和2年度:168件、令和3年度:178件、令和4年度:176件、令和5年度:193件</li> <li>・リフォームアドバイザー実績(相談内容は全てリフォームトラブルについて) 平成29年度:0回、平成30年度:1回、令和元年度:1回、令和2年度:1回、令和3年度:2回、令和4年度:0回、令和5年度:0回</li> </ul> <p>※住まいサポートセンターに「尼崎市民からの相談実績」を電話にて確認</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内でのリフォームに関する相談・苦情内容はどのようなものが多いのか等の情報共有を、ひょうご住まいサポートセンターなどの各種専門相談機関と行ってないため、本市の現状がわかりにくい状況にある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き続き、ひょうご住まいサポートセンターや住まいのダイヤル等で実施している事業や専門相談窓口の情報発信を行っていくとともに、ひょうご住まいサポートセンターに寄せられる相談内容の把握に努める。</li> <li>・平成25年度から国が実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業」についても情報を発信を行っていく。</li> </ul>
32			住宅改修業者登録制度の普及	一定の要件を満たす住宅改修業者を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境の整備を図る。	住宅政策課(兵庫県)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録件数(尼崎市内の修繕対応している業者) 平成30年度:150件(平成31年1月末現在) 令和2年度:284件(令和3年3月末現在) 令和3年度:281件(令和4年3月末現在) 令和4年度:284件(令和5年3月末現在) 令和5年度:286件(令和6年3月末現在)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録している事業者は一定数あるものの、事業者の技術力の高さ等については判別できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き安心して住宅改修業者を選択できるよう、情報収集に努める。</li> </ul>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
33		③環境・防災に配慮した住宅の普及	自然エネルギーの活用に向けた取組	ZEHとともにスマートハウス関連機器（創・蓄・整エネ機器の導入）の支援や制度等のPR・情報提供を行う。	環境創造課	<p>・国・県の設置費用補助制度や電力買取制度、太陽光発電相談指導センター（兵庫県）の内容等を、市ホームページや市施設でのポスター掲示、チラシ設置による周知と電話対応などにより、情報提供している。</p> <p>・私立保育園・幼稚園に対して、太陽光発電システムの設置費補助を行うことで、園児の環境学習や、保護者・近隣住民の環境保全意識の啓発を行っている（平成23～25年度、環境基金）。助成件数：6件（平成23年度）、5件（平成24年度）、平成25年度は申請無し。平成25年度で事業終了。</p> <p>・市内の個人住宅の創エネルギー機器（一般住宅向け太陽熱利用システム）の設置費助成を行った（平成24～25年度、環境基金）。助成件数：（平成24年度）3件、（平成25年度）2件。平成25年度で事業終了。</p> <p>・平成27年度、野村不動産㈱をはじめとする5社の共同事業である「『ZUTTO・ECOまいぽ』導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組」を尼崎版スマートコミュニティ事業に認定。認定第1号として平成27～30年度の4年間でHEMS導入住宅戸数（1,260戸）に応じて補助実施。平成30年度で事業終了。</p> <p>・平成28年度からは、エネルギーを効率的に使用できる自動車・住宅充給電システム（V2Hシステム）の導入支援や住宅関連事業者向けのセミナーを開催（平成30年度参加人数：16名）等することで、温室効果ガスの削減につながるスマートハウスの普及を図った。平成30年度で事業終了。</p> <p>・尼崎版スマートハウス普及促進事業（令和元年度～令和3年度） ZEH：2件（R1）、9件（R2）、10件（R3） 尼崎版スマートハウス：8件（R1）、3件（R2）、8件（R3） 創蓄エネルギーハウス：24件（R1）、12件（R2）、14件（R3） 蓄整エネルギーハウス：4件（R1）、0件（R2）、2件（R3） 蓄電池：54件（R1）、39件（R2）、34件（R3） V2H：1件（R1）、0件（R2）、0件（R3） V2H+EV等：0件（R1）、1件（R2）、0件（R3） HEMS：13件（R1）、R2年度より補助メニューから廃止</p> <p>・スマートマンション推進事業 実績（令和2年度～令和5年度） SDGsスマートマンション認定件数：1件（R2）、0件（R3）、0件（R4）、0件（R5）</p> <p>・尼崎市ZEH普及促進事業 実績（令和4年度～令和5年度） ZEH：12件（R4）、3件（R5） 蓄電池：9件（R4）、2件（R5）</p> <p>・太陽光発電及び蓄電池の共同購入事業 実績（令和4年度～） 太陽光パネル：28件（R4）、7件（R5） 蓄電池：18件（R4）、5件（R5）</p>	<p>・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となるZEHのような省エネ型住宅を普及促進するとともに、自家消費を前提とした再生可能エネルギーの導入拡大に向けた支援を講じる必要がある。</p>	<p>・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める。</p> <p>・ZEHの更なる普及拡大に向けた支援を行っている。</p>
34	(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進	①既存住宅の品質の確保に向けた取組の推進	既存住宅の流通促進	中古住宅の流通促進にあたり、購入者の不安を解消するため、既存住宅の所有者又は購入予定者に対し、建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険に要する費用の一部を補助する。	空家対策担当	<p>令和2年度は、市HP、FMあまがさき、市政記者室への投げ込みを行うとともに、市民課、各サービスセンター、南北保健福祉センターでチラシを配布した。また、全日本不動産協会、宅建協会へチラシ及びポスターを配布し、周知を行った。</p> <p>【実績】 令和2年度：インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和3年度：インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和4年度：インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和5年度：インスペクション1件、瑕疵保険0件</p>	<p>インスペクションや売買瑕疵保険はあまり普及していない制度のため、広く周知を続けていく必要がある。</p>	<p>引き続き広報に努め、建築士会・建築士事務所協会の関連団体に協力を求めるなど、より効果的な事業周知を検討する。</p> <p>・令和6年度より、補助額を引き上げ、一般的な規模の住宅であれば全額補助する制度に拡充する。</p>
35			既存住宅の流通・利活用の促進	空き家と空き地の流通・利活用の促進を図るため、空き家や空き地を売りたい・貸したいと考える所有者等が登録した情報を公開し、利用したい方とのマッチングを行う。	空家対策担当	<p>・平成30年度5月18日より全国版空き家バンクの掲載基準等を定めた「尼崎市空き家バンク実施要綱」を制定し、運用を開始しており、空き家バンクに掲載する物件の募集を行っているが、登録物件は1件であった。（令和6年2月末時点）</p> <p>・民間の不動産市場が機能している中では、本取り組みの必要性は薄いため一般の不動産市場では扱いづらい物件を、本市空き家バンクで紹介することで、建物及び建物除却後の跡地の利活用を促進することを目的に登録要件の緩和を行った。（令和3年12月1日）</p>	<p>本市はほぼ全域が市街化されており、宅建業者も多いことから、空き家バンクの必要性は低い。また、一般の不動産市場では扱いづらい物件等の利活用を促進するため登録緩和したが、その効果を注視していく必要がある。</p>	<p>登録条件の緩和を行ったが、その効果が低いものであれば、より効果的なインセンティブ等を検討していく。また、今後も空き家バンクの必要性が低いと判断されれば、その必要性の有無も含め検討していく。</p>
36			空家発生抑制に向けた既存住宅の利活用	老朽危険空家等の発生を抑制するため、一定期間利用されていない空家や建て替えが難しい空家を対象に、利活用に伴う改修費用の一部補助を行う。	空家対策担当	<p>・市場流通が難しい空家を対象とした改修費補助の創設（R3.5～）</p> <p>・空家改修費補助事業（R3.5～） 実績 令和3年度：0件 令和4年度：3件（3,000千円） 令和5年度：3件（3,000千円）</p>	<p>空家改修費補助事業は新たに始めた制度のため、広く周知を続けていく必要がある。</p>	<p>流通が停滞している利用可能な空家が老朽危険空家になる前に利用され、適切に管理、活用されるよう引き続き制度の周知を行うとともに制度の利用状況を見ながら適宜見直しを行う。</p>
37			住宅性能表示制度の普及	市民が客観的な評価を持って、住宅を選択することができるよう、住宅品質確保法に基づく住宅性能表示制度を周知し普及を図る。	住宅政策課	<p>・市ホームページで制度紹介を行っている。</p> <p>・長期優良住宅については多くが設計・建設住宅性能表示を併用しており、新築時に事業者の紹介により制度が周知される状況にある。</p> <p>・令和3年度より登録住宅性能機関に住宅性能評価書の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請ができるようになったため、住宅性能評価書で長期優良住宅の申請を行えるようになった。</p> <p>・制度的に市が関与していないため、市内での活用件数の把握ができないが、県下の利用は一定率を維持して推移している。（平成29年度：27%、平成30年度：29%、令和元年度：29%、令和2年度：27%、令和3年度：32%、令和4年度：35%、令和5年度：33%）</p>	<p>市が受付窓口ではない制度のため、市内での活用件数の把握ができない。</p>	<p>良質な住宅ストックの普及・流通を目的に、既存住宅への普及も含め情報発信に努める。当面は、すまいセミナー等、情報提供支援事業での制度紹介を継続する。</p>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
38			住宅履歴情報の活用などの普及	維持管理などの住宅履歴情報（いえかるて）が受け継がれるよう、工事図書や維持管理・修繕の記録を、保管・蓄積するシステムの周知・普及を図る。	住宅政策課	・認定長期優良住宅を対象とした居住開始後の履歴情報の管理と維持保全の周知、マンションセミナーで「みらいネット」(マンション管理センターが実施)の紹介を実施している。	住宅履歴情報（いえかるて）の認知度が低い。	当面、現在の施策を継続し、住宅履歴情報（いえかるて）の認知度向上に努める。
39		②既存住宅等の多様な利活用の促進	新規 既存住宅等の多様な利活用の促進	-	-	-	-	・既存住宅や空家を地域のコミュニティスペースやサービス施設とするなど、住宅に限らない多様な利活用を促進するため、所有者が持つアイデアの具現化や新たなアイデアの提案ができる事業者・団体等に関する情報提供等を所有者に対して行う。 ・空き家の除却等により生じた空地については、所有者に適正な管理や市場への流通を促すほか、地域の要望等を踏まえ、地域団体等が管理・活用する防災空地やポケットパークなど、地域のコミュニティスペースとしての活用等の可能性について検討する。
40			民間賃貸住宅の活用方策の検討や普及啓発・情報提供の充実	民間賃貸住宅の質の向上のため、その対応策の検討やリフォーム支援などの国の施策の普及啓発を図る。	住宅政策課 空家対策担当	・空き家の利活用も含めた問い合わせについては、相談内容に応じて、ひょうご空き家対策フォーラムが実施している「空き家の総合相談窓口（平成28年4月開設）」を案内している。 ・民間賃貸住宅の質の向上等の支援策については、今後も引き続き国の施策の普及啓発を継続していく。 ・DIY型賃貸住宅普及促進事業によるセミナーの実施。 平成29年度：所有者向け空き家相談会にあわせて「マイホーム借上げ制度」の事業紹介を実施した（参加者25名）。また、DIYパーツショップによるセミナーを実施した（参加者26名）。 平成30年度：空き家相談会において、マイホーム借上げ制度のブースを設け、事業説明を実施した（参加者1名）。また、本庁北館5階の壁に漆喰を塗るワークショップ型のセミナーを実施した（24組34名参加）。 令和元年度：所有者向けの「賃貸住宅空室活用セミナー」と「マイホーム借上げ制度」に関するセミナーを実施した（参加者計73人）。 令和2年度・令和3年度：実績なし 令和4年度：（1/28）空き家の発生原因や今後の活用方法に関する講演会と無料で専門家に相談できる個別相談会を兼ねた、「住まい・空き家の活用セミナー」を開催。（参加者17名） 令和5年度：令和5年度（12/3、12/10）空家放置の危険性や利活用、借地上建物の取扱い等に関する講演会と無料相談会を兼ねた「空き家対策相談セミナー＆個別相談会」を開催。（参加者30名）	事業の認知度が低い。	民間賃貸住宅の質の向上等の支援策については、今後も引き続き国の施策の普及啓発を継続していく。 ・流通困難な空き家について、賃貸用として利活用する際の補助制度を検討する。
41		③既存住宅の流通・利活用に向けた関係団体との連携強化	相談体制の充実	NPOとの協定締結により、倒壊の恐れがあるなど危険な空き家の発生抑制に向けた啓発と、空き家の処分や活用に取り組む所有者への支援（相談対応）の強化を図る。	空家対策担当	・令和2年5月1日に「NPO 法人兵庫空き家相談センター」との協定締結。倒壊の恐れがあるなど、危険な空き家の発生抑制に向けた啓発と相談会の実施を定めるほか、ワンストップの相談窓口として空き家の処分や活用に取り組む所有者へ案内している。 ・市が指導を行う中で、同センターに取り次いだ実績 令和2年度：16件、うち解決した案件は5件（うち3件解体） 令和3年度：12件、うち解決した案件は3件 令和4年度：10件、うち解決した案件は6件（うち1件解体） 令和5年度：14件、うち解決した案件は1件 ・住まい・空き家の所有者等が気軽に相談でき、問題の早期解決へ導くための総合相談窓口として、市営住宅の空き室を活用した「住まいと空き家の相談窓口」を令和5年6月12日より試行的に開設した。 令和5年度：電話での相談70件、うち対面相談5件	・管理意識の低い空き家の所有者に対し、どのように動機づけしていけるか等、啓発手法について検討が必要。 ・空き家の利活用に関しては、活動の中心となる民間のプレイヤーの発掘が課題。 ・住まい・空き家に関して悩みのある市民が、相談しやすく適切な支援を受けられる環境をつくるためには、不動産に関する経験が豊富で、かつ、様々な分野の専門家から具体的な支援を受けることができる相談窓口が必要である。	・協働による相談会やセミナーの実施を通して、所有者に対し空き家の啓発を行う。 ・民間団体と協力した先進的な取組を検討する。 ・誰もが気軽に相談できる専門家による窓口の設置（本格稼働）を進める。
42			専門家による相談・支援	空家の活用・流通を促進することを目的に、空家を活用又は流通しようとする空家所有者に対して、空家の活用・流通等に関する助言や提案等を行う専門家（建築士、宅地建物取引士）を派遣する。	空家対策担当	・宅地建物取引士10名、一級建築士5名がアドバイザーとして登録している。 ・空家活用アドバイザー派遣事業 実績 平成30年度：6回、令和元年度：7回、令和2年度：2回、令和3年度：4回、令和4年度：2回、令和5年度：2回 ・本事業で行ってきた空き家の活用に関する専門家によるアドバイスは、「住まいと空き家の相談窓口」の業務内容と重複していることに加え、利用者数も減少していることから、本事業を令和5年度で廃止する。	・NPO法人兵庫空き家相談センター、宅建協会、クラッソーネとの連携が進んでいる中で、アドバイザー派遣の優位性、必要性が薄れてきている。	・協定締結団体との差別化が必要。 ・住宅を購入する際のアドバイスなど、別の視点から拡充を検討する必要がある。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
43	(4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★ ⇒主要プロジェクト4	①マンションの適正管理に向けた意識啓発、情報提供、相談	マンションの適正管理に向けたセミナー等の開催	分譲マンションの管理組合役員等を対象にマンションの適正管理に向けたセミナー等を開催する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セミナー開催実績 平成29年度:3回(参加者数延125人)、平成30年度:3回(参加者数延130人)、令和元年度:2回(参加者数延83人)、令和2年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催なし。</li> <li>・セミナー動画再生数等 令和2年度:1回実施、再生数:496回 令和3年度:2回実施、再生数:433回 令和4年度:2回実施、再生数:821回 令和5年度:1回実施、再生数1265回</li> <li>・マンション管理の個別相談会・交流会(オンライン) 令和3年度:2回(参加者数延5人) 令和4年度:開催なし 令和5年度:1回(参加者 5組)</li> <li>・コロナ禍において、セミナー等の事業の実施方法の見直しが必要となり、合わせて、セミナー参加者の固定化等の課題の解決のため、令和2年度にオンラインセミナーの仕組みを関係機関と構築した。</li> <li>・令和3年度より、マンション管理の悩み等について、専門家に気軽に相談できる場を設けるとともに管理組合員同士の交流等を促す場として個別相談会・交流会を実施している。</li> </ul>	区分所有者が、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、管理組合の一員としての役割を適切に果たすことができるよう、区分所有者の管理意識の高揚を図る必要がある。	引き続き情報提供等の機会の拡大に取り組むことに加え、区分所有者の管理意識の高揚を図っていく。 ・オンラインセミナーの認知度を実態調査を通じて把握するとともに、動画を作成するにあたり、視聴者が見やすい動画の作成など認知度向上に向けた工夫に努める。
44		②高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実	専門家による相談・支援	分譲マンションの管理組合の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門家を派遣し、適正管理に向けた相談・支援を行う。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セミナーや交流会を活用した専門家アドバイザーによる個別相談、関係団体(マンション管理センター、ひょうご住まいサポートセンター等)の相談支援の紹介・普及を行っている。</li> <li>・平成28年度に実施した分譲マンション実態調査の結果を踏まえ、平成29年度より、区分所有者の集いや勉強会等にマンションの管理に専門的な知識を有するアドバイザーを派遣する分譲マンションアドバイザー派遣事業を実施している。</li> <li>・分譲マンションアドバイザー派遣事業 実績 平成29年度:13回、平成30年度:12回、令和元年度:8回、令和2年度:4回、令和3年度:15回、令和4年度:20回、令和5年度:18回</li> </ul>	マンション管理の実態調査を進め、把握した管理状況をもとに、能動的な関与を進め、プッシュ型の専門家派遣など適切な支援につなげていく必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの適正管理を促すため外部団体との連携を進める。</li> <li>・マンション管理組合等に対しアドバイザー派遣制度の活用を働きかけていくとともに、必要な支援のあり方について検討していく。</li> </ul>
45		拡充	マンションの管理不全防止に向けた取組	分譲マンションの管理組合に対し自主的・積極的な適正管理を促すとともに、建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等を把握し必要となる支援を行うことで、高経年マンションの管理不全の防止を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの管理適正化を効果的に推進するため、施策の方向性等を示した新たな計画として「尼崎市マンション管理適正化推進計画」を策定した。(令和4年4月)</li> <li>・令和4年4月からマンションの管理計画認定制度を開始し、利用促進に向け、管理組合への個別の情報発信を行うことで、県下初となる認定につなげた。 管理計画認定制度認定件数:令和4年度:1件、令和5年度:10件 予備認定件数:令和4年度:0件、令和5年度:5件</li> <li>・市内全ての分譲マンションの個々の管理状況を継続的に把握するため、マンション管理の実態調査を行うこととし、築後年数が経過したものから順にアンケートによる実態把握に努めた。 アンケート調査状況:回答251件(令和3年度から令和5年度にかけて全662件に送付) 令和3年度:回答66件、送付149件 令和4年度:回答128件、送付603件(令和3年度未回答にも再送付) 令和5年度:回答57件、送付468件(令和3、4年度未回答にも再送付)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に、高経年マンションにおいては、適切な管理が行われないまま放置されると、深刻な問題を引き起こすため、その兆候を早期に把握し予防的な対策を講じるなど、把握した管理状況をもとに、管理組合への能動的な関与を進め、適切な支援につなげていく必要がある。</li> <li>・マンションの適切な管理を行う上で、分譲時点から適切な管理を促すことが重要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き続き、実態調査を進めるとともに、令和5年度から実施しているマンション長寿命化促進税制の積極的な活用に向け、マンション管理計画認定制度と併せた効果的な情報発信に取り組み、管理組合主導による良好な維持管理の促進を図る。</li> <li>・新築マンションに対する、マンションの管理計画案の認定(予備認定)の取得の促進を図る。</li> </ul>
46	③マンションの適正管理を促進するための活動支援	管理組合ネットワークづくりの活動支援	マンション管理組合間の情報交換等を行うネットワークの活動を支援する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年度よりセミナーにてネットワークづくりの意義・事例を紹介し、機運を醸成し、平成25年5月26日に尼崎マンション管理組合ネットワーク(あまかんネット)が設立される。その後あまかんネットが主催でおしゃべり会や交流会を実施している。</li> <li>・令和元年度にNPO法人化される。</li> <li>・おしゃべり会・交流会 開催実績(直近5年) ○令和元年度 おしゃべり会:令和元年9月(参加者15人)、令和2年1月(参加者13人) 交流会:令和元年7月(参加者16人)、令和元年11月(参加者19人) ○令和2年度、令和3年度 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし ○令和4年度 おしゃべり会:令和4年10月(参加者15人)、令和5年2月(参加者8人) 交流会:開催実績なし ○令和5年度 おしゃべり会:令和5年9月(参加者13人) 交流会:令和5年7月(参加者6人)、令和5年11月(参加者5人)</li> </ul>	活動を継続的に続けるため、事業運営ノウハウの蓄積、活動実績・信用に立った財政基盤の向上、若年・壮年層の参加の促進が必要である。	市内マンションの管理の適正化に向けて、必要に応じて連携を図り、事業を行っていく。	

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
47	方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	(1)「自分らしい住まい・暮らしが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組 ★ ⇒主要プロジェクト1		新規 「自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組	エリアごとのブランディングも含めた暮らしやすいまちとしての魅力を市内外に効果的に発信することにより、ファミリー世帯の定住・転入促進につなげる。	住宅政策課 広報課 都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住・転入促進情報発信サイト「尼ノ國」において、本市の多様な住宅地の特色を活かしたブランディングなどを掲げる「尼崎市住まいと暮らしのための計画」の取組に沿って、尼崎だから実現できる自分らしい暮らしづくりを効果的に発信していく取組を始めた。</li> <li>・尼ノ國サイトにおける「自分らしい住まい・住まい方」の実践事例の発信 令和2年度 1件取材・発信(計画スタートに先行した取組み) 令和3年度 4件取材・発信 令和4年度 1件取材・発信</li> <li>・平成31年のサイトオープンから6年経った「尼ノ國」をリニューアルし「AMANISM(アマニスム)」として令和5年3月にオープン。「尼ノ國」サイトから、尼崎で暮らす・活動する「人」にフォーカスを当てた記事などを引き継ぎながら、より「暮らし」に焦点を当てた発信を重視し、「ここに住みたい、住み続けたい」につながるサイトとしている。</li> <li>・AMANISMサイトにおける「暮らす」カテゴリの発信 令和4年度 2件取材・発信 令和5年度 8件取材・発信</li> <li>・エリアごとの暮らしやすさや住み心地を対談形式で語るインスタライブを実施した(令和5年2月2日から3月23日まで毎週木曜日、計8回)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市への居住意向や実感は高水準(「尼崎市に住み続けたい86.9%」、「尼崎市に住んでよかった92.7%」)であり、ファミリー世帯の転出超過傾向も前年度より大幅改善したものの、まだ続いている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「自分らしい住まい・住まい方」が見つかるよう、各課と連携しながら、本市の多様な住宅地の魅力をサイトに掲載していく。(広報課)</li> </ul>
48		(2)地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 ★ ⇒主要プロジェクト2		新規 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市ではこれまで、良好な住環境の形成等に取り組む活動への支援を行ってきており、加えて令和元年度より地域担当職員を概ね小学校区単位で配置し、地域発意による地域の様々な課題解決や魅力向上に取り組む活動の支援を行っている。</li> <li>・小さな地域の単位(自治会等の単位等)において、目的と方針を明確にして「まち育て」に取り組む団体に対して、まち育てに必要な助言や情報提供等の支援を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進める。</li> </ul>
49		(3)「まち育て」を進めるテーマ別の支援方針の推進	(3)-1 地域コミュニティ活性化の支援	社会福祉協議会や町会・自治会活動等への参加促進・地域活動団体との連携	社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、地域の方々と顔の見える関係づくりに努めることにより、新たな担い手とのつながり作りや、多様な地域団体との連携に取り組む。	協働推進課(社会福祉協議会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規開発マンションや分譲住宅に対する地域と連携した社協加入促進の取組</li> <li>・転入手続き時等における町会・自治会活動のPRや相談窓口の紹介(チラシ等の配布、各地域振興センターや支部社協の案内など)</li> <li>・「加入促進の手引き」を作成し、各会長に配付・研修を実施</li> <li>・社協加入率(平成29年度:52.7%、平成30年度:50.9%、平成31年度:49.3%、令和2年度:47.4%、令和3年度:46.1%、令和4年度:44.5%、令和5年度:42.8%)</li> <li>・各地域課では、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等が繋がる場づくりに取り組んでおり、そうしたプラットフォームをきっかけに、地域の幅広い世代がかかわる活動事例が増えてきている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社協への加入促進の取組を推進する一方、社協加入率はなお、低下傾向にある。また、社協等における地域活動の担い手の高齢化の中、若い世代が自治会へ加入しないことや、自治会が存在していない地域への対応等が課題となっている。学びと交流の場づくり等を通じた新たな担い手の発掘や活動支援を行う中で、社協等の地域活動へつなげていくことが必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社協加入率が減少傾向にある中、地域の防犯・防災活動や子どもの居場所づくりなど、地域における課題解決に向け、幅広い世代が地域活動に参画する取組を進めていく。</li> </ul>
50			(3)-2 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	新規 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	市営住宅の入居者の高齢化によるコミュニティ活動の減衰を抑制するため、子育て世帯の入居が進むよう入居基準の見直しや住居の修繕の仕様変更を検討するほか、市営住宅の集会所等を子育て支援(こども食堂、子育て広場等)、高齢者支援、コミュニティ活動の拠点として活用することにより、地域コミュニティでの連携を進める。	住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替等により募集を停止している市営住宅の空家を目的外使用として活用するあまがさき住環境支援事業「REHUL」を令和4年4月1日より開始。入居者減に伴う共益費等の負担増や自治会活動の衰退の解消を目的に、目的外使用許可にあたって、①自治会活動への参加、②共益費等の負担を条件としている。</li> <li>令和6年3月31日現在では、地域活動団体や生活困窮者に対する支援を行っている団体計19団体が生活協同組合コープこうべが筆頭となるREHULネットワークに加盟しており、47戸の市営住宅の目的外使用許可をしている。</li> <li>団体が支援している利用者が共益費等の集金役となったり、団体が主体となって団地内でイベントを行ったり、一般入居者の生活支援を行うなど、コミュニティの活性化を図っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①他部局との制度(例:生活保護制度など)の調整を今後も行う必要がある。</li> <li>②本事業は、建替え予定の住宅の空家の利活用であることから、事業の期間が限定されており、現在のスキームでは、いずれ提供できる空家がなくなる事が明らかである。</li> <li>③現在は、建替等で募集停止をしている住宅において、本事業を行っているが、今後、建替等で募集停止をしていない住宅で、団地内の高齢化や自治会活動の衰退がある住宅についても、本事業を行っていくか検討が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①については、その都度他部局との調整を行いながら事業を進めていく。②については、市として定めた方針等は現時点で未定であるが、担当課としては、本事業での効果を検証した上で建替え予定の住宅の空き家に限らず、例えば、公募をしても募集割れを起こすような空家等を対象に、事業を継続していけるよう、課題等の整理が必要である。</li> </ul>

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性	
51	(3) -2 良好な 住環境 の形成	①良好な景観 の形成に資す る取組	良好な景観の形成に 資する取組	地域ごとに設定された、建築物等の配置、形態、意匠（デザイン）、外壁の色彩、外構（植栽等）等の基準に基づく景観指導の一環として、幹線道路等沿いにおける一定規模以上の建築物等の新築等行為に対し都市美アドバイザーチームによる指導及び助言を行うとともに、地区まちづくり制度の活用等による景観誘導を行う。 また、都市美の形成に著しく寄与すると認められる優れた建築物等や活動の表彰などの様々な取組を通じて景観に対する市民意識の向上を図る。	開発指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観法に基づく景観計画として「尼崎市都市美形成計画」を策定（平成23年11月30日策定）</li> <li>・都市美形成条例及び屋外広告物条例を「尼崎市都市美形成計画」に基づき改正（平成24年4月1日施行）</li> <li>・景観法に基づく大規模建築物や寺町都市美形成地域内の景観届出件数（平成24年度からの累計）926件 （参考 平成24年度:100件、平成25年度:89件、平成26年度:79件、平成27年度:64件、平成28年度:75件、平成29年度:103件、平成30年度:74件、令和元年度:84件、令和2年度:67件、令和3年度:69件、令和4年度:66件、令和5年度:56件）</li> <li>・都市美アドバイザーチームとのデザイン協議 届出件数（平成24年度からの累計）492件 （参考 平成24年度:50件、平成25年度:47件、平成26年度:37件、平成27年度:32件、平成28年度:44件、平成29年度:44件、平成30年度:36件、令和元年度:45件、令和2年度:40件、令和3年度:39件、令和4年度:44件、令和5年度:34件）</li> <li>・都市美形成建築物所有者のネットワーク活動への支援なども行っている。</li> <li>・令和3年度には第10回尼崎市まちかどチャレンジ賞を実施し、都市美の形成に著しく寄与すると認められる優れた建築物等及び活動合計5件を表彰し都市美の啓発を行った。</li> <li>・「サマーセミナー」参加等による市民啓発のほか、公共施設の建設等に係関わる職員への研修により意識啓発に努めた。</li> <li>・地域の魅力向上等に向けて公共施設等に民間の屋外広告物が設置できるように条例の改正を行うとともに、主要幹線沿道の一部区域において実態調査を行った。</li> </ul>	大規模建築物等については、届出対象として、都市美アドバイザーの助言も踏まえ、一定誘導することにより一定の成果が出ていると思われ、戸建住宅等の小規模な建築物に対しても届出対象とすることが望ましいが、人為的・時間的な点から不可能である。そのため、このような建築物等を誘導するには、地区まちづくり制度の活用を推進を図るとともに、都市景観の基本的な水準を高めるため、継続的に啓発活動を行うことで、市民、事業者等への景観意識の向上に取組む必要がある。また、屋外広告物においても、良好な景観の形成に向けてガイドライン等により、適切に規制誘導していく必要がある。	継続:「尼崎市都市美形成計画」に基づいて都市美行政を行っていくとともに、都市景観への意識向上を図る啓発に取組む。また、屋外広告物は地域の魅力につながるように適切に規制誘導していく。		
52				②住宅地の緑化を推進する取組	生垣等設置助成事業の促進	公道に面している民有地に生垣を設置する場合、生垣設置にかかる経費に対して助成金を交付する。 生垣の設置を促進することにより、街並みの景観向上だけでなく災害時における安全性の確保を図る。	公園計画・21世紀の森担当 （(公財)尼崎緑化公園協会）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(公財)尼崎緑化公園協会が市からの補助金（緑化基金の運用収益等）により実施</li> <li>・設置助成により、まちの景観向上と災害に強いまちづくりを推進できる。</li> <li>・助成実績 247件、3414.24㎡（昭和61年度～令和5年度末までの累計） （平成22年度まで236件3,280㎡、平成23年度:0件、平成24年度:1件25㎡、平成25年度:2件28.1㎡、平成26年度:1件6.5㎡、平成27年度:0件、平成28年度:1件9.3㎡、平成29年度:1件18.8㎡、平成30年度:1件8.4㎡、令和元年度:1件10㎡、令和2年度:1件11㎡、令和3年度:0件0㎡、令和4年度:1件11.0㎡、令和5年度:1件5.6㎡）</li> </ul>	生垣を設置する住宅が少ないという本市の住宅事情から、近年生垣助成件数が低迷している。	生垣等設置助成事業をPRしつつ、ニーズに合った助成内容を検討中。
53				建築物及びその敷地の緑化義務	市条例に基づき、500～3,000㎡の共同住宅敷地などについて敷地緑化を、また県条例に基づき、面積が1,000㎡以上の建築物について建築物（屋上・壁面）及びその敷地の緑化を建築時に義務付けている。	公園計画・21世紀の森担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑地面積は着実に増加している。</li> <li>・市条例による敷地の緑化:（令和5年度末現在累計） 2,396件、381,422㎡ （令和5年度 62件 26,301㎡）</li> <li>・県条例による建築物の緑化:（令和5年度末現在累計） 234件、104,363㎡ （令和5年度 9件 8,482㎡）</li> </ul>	なし （住環境整備条例の技術基準を改正したことにより、沿道緑化の取組が進んだため。）	「尼崎市緑の基本計画」に基づいて、量だけではなく緑の質を高めるために、引き続き沿道の緑化などを進めていく。	
54				街なみ街かど花づくり運動への支援	市民ボランティア組織「尼崎花のまち委員会」が花苗を育成し、身近なスペースに花壇を造成管理することに対して支援・助成を行う。それによって街かどに花が飾られ本市のイメージアップを図ることができ、花づくりを通じてコミュニティの醸成を推進し住み続けたい魅力的な街なみにする。	公園計画・21世紀の森担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規会員やグループの入会があり、熱心な活動により街かどに花が咲き本市のイメージアップにつながっている。</li> <li>・市民会員数 485人（令和5年度末）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会員の高齢化により、年間を通じての作業や活動が負担になってきていることが原因で退会する会員が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「サブ会員グループ」を設ける等、会員が活動を続けやすい環境づくりを行っていく。</li> <li>・体験花壇講習会や情報発信の強化等、新規会員の確保を目指す。</li> </ul>	
55				県民まちなみ緑化事業の促進	県民緑税を活用し、住民団体等が実施する植樹や芝生化などの緑化活動に対して支援を行う。	公園計画・21世紀の森担当（兵庫県）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県民まちなみ緑化事業（平成18年度開始）により、市内において駐車場の芝生化などの緑化を推進している。</li> <li>・緑化実績 137件、41077.11㎡（平成18～令和5年度末までの累計） （令和5年度 5件 414.6㎡）</li> </ul>	募集案内の内容が難しく、提出書類の煩雑さなどから、緑化の知識がないと申請しにくい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページの内容を充実させ、情報発信を強化していく。</li> <li>・兵庫県が実施する「花と緑の専門家による講習会」によって、緑化の知識がない人へのサポートを引き続き行っていく。</li> </ul>	

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
56			③地区まちづくりへの支援	地区特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールづくりの支援	地域住民が主体的に、地域の魅力や活力の維持・向上を図れるよう、地区計画や地区まちづくりルール、建築協定等の地区まちづくり制度の活用を通じて、地区特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールづくりを支援する。	都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>下坂部川出地区においては、平成25年度から密集市街地の改善を目的として下坂部川出福祉協会が活動を始め(後にまちづくり協議会を設立)、地元が進める防災街区整備地区計画の策定に向けた取組を支援。平成29年1月には地元案の提案を受け、同年12月に都市計画決定を行った。</li> <li>塚口北地区においては、平成26年1月にまちづくり協議会を設立。地元が進める住環境保全型の地区計画の策定に向けた取組を支援。平成29年7月には地元案の提案を受け、平成30年2月に都市計画決定を行った。</li> <li>地区計画制度を補完し、地区まちづくりを促進する地区まちづくりルール制度の検討に平成26年度より着手し、当該制度を組み込むため住環境整備条例の改正を行った(平成29年4月1日施行)。平成30年6月には潮江地区と塚口北地区、同年9月には下坂部川出地区のまちづくりルールの認定を行った。以降、地元で運用がなされている。</li> <li>東園田町6丁目地区においては、地元が自主的に運用してきた地区のルールを制度に則ったルールとするよう、令和元年7月25日に登録まちづくり活動団体に登録し、ルールの検討や地区内外の地権者等へ周知等の活動を経て、令和2年11月5日に地区まちづくりルールとして認定し、以降運用に取り組んでいる。</li> <li>塚口町南東地区(塚口町1～4丁目の一部)においては、地元が住環境の保全を主目的とした地区計画等の策定等を目指し、令和元年8月16日に登録まちづくり活動団体の登録を行い、まずはまちづくり協議会の設立を目的に活動を行っている。(※令和3年度以降は活動実績なし)</li> <li>戸ノ内町北地区においては、市が進める住宅市街地総合整備事業との連携を図り、協働のまちづくりを進めているなか、本市がまち協からの提案を受けて平成24年10月に都市計画決定した「戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画」の周知及び円滑な運用を図るため、平成25年4月に「戸ノ内町北地区まちづくりルール」パンフレットを作成するなど、まちづくりルールの普及活動に継続して取り組んできた。</li> <li>戸ノ内町南地区においては市の住環境整備事業進捗に向けた道路、公園の設計、整備のためのワークショップなどを行うなど、協働のまちづくりに取り組んできた。(平成31年4月9日登録まちづくり活動団体廃止)</li> <li>阪神大物駅周辺においては、令和4年度から新たに地区のまちづくりに取り組みたいという地元住民の有志によるまち歩きや大物川緑地をテーマとした勉強会(計7回、令和4年度からの累計回数:13回)を通じて、地区まちづくりに対する意識の醸成を図った。</li> <li>田能地区において、地元より、地域課を通じて地域課題と向き合う場の要請があったことから、出前講座を行い、地区まちづくりに対する関心や意識の醸成を図るなど、新たな活動の支援を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>策定された地区計画やまちづくりルールを適切に運用していく必要がある。</li> <li>各地区のまちづくり活動団体は、参画住民の輪の広がりや将来の活動継続等、個別の課題を抱えていることから、活動が円滑かつ継続的に進めるよう支援の必要がある。</li> <li>地区の課題を主体的に解決したいという市民意識の醸成やそれに向けたまちづくりへの関心が高まるような取組を、庁内連携をさらに強化して進める必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存のまちづくり活動団体に対しては、ルール協議のポイントをまとめて着実な活動継続を図る等、地区ごとの課題に応じた支援を継続する。</li> <li>住民主体のまちづくり活動が行われるよう、地域課等と連携し、出前講座、住環境の向上に向けた地域自らの取組事例等の動画やSNSでの情報発信、住宅開発事業者との協議など様々な手法を用いて、引き続き働きかけを行っていく。</li> <li>地区計画や地区まちづくりルールの策定に向けた取組に対して、助言等の人的支援も含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。</li> </ul>
						都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸ノ内町北地区においては、市が進める住宅市街地総合整備事業との連携を図り、協働のまちづくりを進めているなか、本市がまち協からの提案を受けて平成24年10月に都市計画決定した「戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画」の周知及び円滑な運用を図るため、平成25年4月に「戸ノ内町北地区まちづくりルール」パンフレットを作成するなど、まちづくりルールの普及活動に継続して取り組んできた。</li> <li>戸ノ内町南地区においては市の住環境整備事業進捗に向けた道路、公園の設計、整備のためのワークショップなどを行うなど、協働のまちづくりに取り組んできた。(平成31年4月9日登録まちづくり活動団体廃止)</li> <li>令和4年10月に重点密集市街地である開明地区において、地元町会長の会議に参加し、対象地区の4つの町会長と地区のまちづくりや密集市街地の危険性、防災街区整備地区計画制度の概要、効果について意見交換を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまで5地区で防災街区整備地区計画が策定され、住宅の建替え時に防災性の向上を図っている。この取組を事例として他の密集市街地においても取組を進めていく必要がある。</li> <li>建て替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する方策が必要である。</li> <li>開明地区での防災街区整備地区計画の策定に向け、地域における勉強会等の実施に向けた働き掛けを続け、まちづくりに対する機運を高める。</li> </ul>	助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
						建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築協定の実績(3地区)</li> <li>尼崎市田能3丁目地区(平成28年9月30日から令和18年9月29日まで20年間)</li> <li>尼崎市東園田町7丁目地区(平成8年5月1日から令和8年4月30日まで30年間)</li> <li>尼崎市食満5丁目地区(令和3年7月2日から令和13年7月1日まで10年間)</li> <li>令和4年9月から建築協定パンフレットを一新し、窓口に来られる市民・事業者へ配付し周知・啓発を行っている。</li> </ul>	地域の特性に応じた良好な環境を維持する必要がある地域の申請があれば認可していく必要がある。	・良質な住環境形成につながる基準策定等のアドバイスを行っていく。
57				尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度の活用	コミュニティを育むすまいづくりの推進及び良好なまちづくりの推進に資することを目的とし、地区計画や地区まちづくりルール等のすまい・まちづくり計画を立案しようとするまちづくり活動団体等に対し、まちづくりに関するノウハウを持った専門家の派遣を行う。	都市計画課 都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>塚口町南東地区においては、住環境の保全を主目的とした地区計画及び地区まちづくりルールの策定等を目指し、令和元年8月16日に登録まちづくり活動団体となり、地区のまちづくりに関する勉強会等、第一次助成であるアドバイザー派遣を令和2年度までに計5回実施(元年度3回、2年度2回)した。(※令和3年度以降はコロナの影響等により活動実績なし)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンサルタントの世代交代への対応や市担当者のノウハウの蓄積が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き地区計画や地区まちづくりルールなどの策定に向けた取組に対して助言等の人的支援も含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。</li> </ul>

No.	施策の方向性				施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
58					まちづくり活動団体への支援制度（活動費助成）の活用	自らまちづくりのルールを定め、住環境等の向上に取り組む地域住民を支援するため、地区計画や地区まちづくりルールの策定等を進めようとするまちづくり活動団体等に対し、活動に要する経費の助成を行う。	都市計画課	・下坂部川出地区においては、兵庫県まちづくり技術センターの復興まちづくり支援事業を活用し、平成25年～28年度の期間で専門家派遣又は活動費助成を行った（平成29年12月防災街区整備地区計画決定・告示）。 ・塚口北地区においては、兵庫県まちづくり技術センターの復興まちづくり支援事業を活用し、平成25年～29年度の期間で専門家派遣又は活動費助成を行った（平成30年2月地区計画決定・告示）。 ・戸ノ内町北・南地区においては、住宅地区改良事業や住宅市街地総合整備事業の実施とともに、地区計画の策定やまちづくりルールの周知PR（北地区）、道路、公園の設計、整備のためのワークショップ（南地区）などの実施により協働のまちづくりを進める中で、まちづくり協議会への活動費助成及び専門家派遣を行った。（実施期間：活動費助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度まで、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度まで行い、専門家派遣については北・南地区とも住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度まで行った。）（平成24年10月戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画決定・告示）	・まちづくり計画の維持管理段階での助成について検討が必要である。	・引き続き地区計画や地区まちづくりルールなどの策定に向けた取組に対して助言等の人的支援を含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。 ・まちづくり活動団体に対しては、安定的かつ継続的な活動ができるような支援について検討を行う。
							都市戦略推進担当	・戸ノ内町北・南地区においては、専門家の助言を受けながら、地区計画の提案や市の住宅市街地総合整備事業進捗に向けた説明会の開催を行うなど協働のまちづくりを進めてきたが、まちづくり協議会への助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度末をもって、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度末をもって終了し、専門家派遣については北・南地区とも平成30年度末の住宅市街地総合整備事業をもって終了し、今後は住民主導のまちづくりとして地区計画による建替え時後退により地区の防災性を一層高めていく。 ・令和3年12月に重点密集市街地である開明地区において、地域課、災害対策課と合同でまちづくり講座開催し、地域と課題共有を図るきっかけをつくった。	・これまで5地区で防災街区整備地区計画が策定され、住宅の建替え時に防災性の向上を図っている。この取り組みを事例として他の密集市街地においても取り組みを進めていく必要がある。 ・建替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する必要がある。 ・開明地区での防災街区整備地区計画の策定に向け、地域における勉強会等の実施に向けた働き掛けを続け、まちづくりに対する機運を高める。	助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
59			④隣地統合等の促進	隣地統合等の促進	単独では市場流通が困難な狭小地や無接道地とその隣地を統合した場合に、統合にかかる費用の一部を補助する。また、建物を共同化する場合には、専門家を派遣する等の取組の支援を行う。	都市戦略推進担当	・平成30年7月より隣地統合促進事業を開始し、健全な土地利用を促進することをもって、市街地の防災性の向上及び空き家や空き地を解消し、良好な住環境の形成を図るとともに、市内定住・市内転入を促進している。これまでに42件の相談があり、うち3件に補助金を交付した。 ・令和3年度より土地所有者へ向けた新たなチラシ・ポスターでの周知により、14件の相談があり、うち1件は売却に向け連携しているNPOへのコーディネートを行った。 ・隣地統合促進事業 実績 平成30年度：0件、令和元年度：1件、令和2年度：1件、令和3年度：0件、令和4年度：1件、令和5年度：0件	土地所有者へ向けた広報に一定の効果があったものの、狭小地・無接道地の取引は偶発性が高く、誘導には限界があると考えられる。	支援としては必要であるが、まずは統合するきっかけとなる建物の除却を促進し、その土地での制度活用へとつなげていく。	
60	(3) -3 住宅地の 防災・防 犯性の 向上	①密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援			老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進め、災害時の安全性の向上と地域コミュニティの活性化を図るため、地域住民主体で取り組む地区計画や地区まちづくりルールの策定等に対して支援を行う。	都市戦略推進担当	・平成24年度より密集住宅市街地道路空間整備事業を開始し、防災街区整備地区計画区域内の狭隘道路沿道の建替に伴う道路拡幅部分の舗装等の支援を行っている。なお、利用しやすい制度にするべく、令和4年度より市の直接施工から間接補助事業へ変更を行う。 ・戸ノ内町北・南地区においては、専門家の助言を受けながら、地区計画の提案や市の住宅市街地総合整備事業進捗に向けた説明会の開催を行うなど協働のまちづくりを進めてきたが、まちづくり協議会への助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度末をもって、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度末をもって終了し、専門家派遣については北・南地区とも平成30年度末の住宅市街地総合整備事業をもって終了し、今後は住民主導のまちづくりとして地区計画による建替え時後退により地区の防災性を一層高めていく。 ・令和4年10月に重点密集市街地である開明地区において、地元町会長の会議に参加し、対象地区の4つの町会長と地区のまちづくりや密集市街地の危険性、防災街区整備地区計画制度の概要、効果について意見交換を行った。	・これまで5地区で防災街区整備地区計画が策定され、住宅の建替え時に防災性の向上を図っている。この取り組みを事例として他の密集市街地においても取り組みを進めていく必要がある。 ・建替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する必要がある。 ・開明地区での防災街区整備地区計画の策定に向け、地域における勉強会等の実施に向けた働き掛けを続け、まちづくりに対する機運を高める。	助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。	
						都市計画課	・防災街区整備地区計画が策定されている5地区（潮江、浜、杭瀬・寺島、下坂部川出、戸ノ内北）においては、建替えに伴う建築物の防火性能の向上や壁面後退等により、区域内の防災性の向上が漸次進んでいる。（令和5年度届出、計43件） ・地区計画の補完等を目的とした地区まちづくりルールを策定した地区（潮江、下坂部川出）においては、計画の段階で建築事業者等と協議が行われ、ルールに適合した建築が行われた。（令和5年度協議 計22件）	・策定された地区計画やまちづくりルールを適切に運用していく必要がある（壁面後退区域等の維持も含む）。 ・地区のまちづくりルール運用の中心となるまちづくり活動団体においては、メンバーの固定化や高齢化等の課題を抱えており、今後、後継者の育成等に向けた支援をしていく必要がある。	・引き続きまちづくり活動団体等と連携し、必要に応じた指導等を行っていく。 ・まちづくり活動団体に対しては、安定的かつ継続的な活動ができるような支援について検討を行う。	

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
						建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法の道路に接しておらず住宅の建替えができない敷地においては、一定の要件のもと建築基準法第43条第2項第2号の許可制度により、接道規制の緩和を行っている。また、許可にあたって、近隣住民や通路所有者等と道路の代わりとなる通路(安全空地)の協定を結ぶことを指導しており、協定内容については、より安全性の高い通路となるようアドバイスを行っている。</li> <li>令和4年度:29件(住宅の許可件数)、令和5年度:33件(住宅の許可件数)</li> <li>防災街区整備地区計画が策定されている地区においては、道路空間の確保を目的に壁面後退を義務付けられる建築物に対して、建築基準法第68条の5の5の認定を活用し、容積率又は高さ制限の緩和を行っている。</li> <li>令和4年度:1件、令和5年度:2件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>許認可については、建築物や周辺の安全上等支障がない範囲で適切な運用を行っていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替えが困難な物件については、引き続き窓口対応として、建築基準法の許認可を活用できることも含めて相談者にアドバイスをすると共により安全な空間となるよう指導を行う。</li> </ul>
61			②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	新規 老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	住宅地の防災性の向上を図るため、一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、無接道地の解消手法等を検討し、除却・建替えを促進する。	空家対策担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体費用シミュレーターによる一括見積サービスの提供を行っている株式会社クラッソーネと連携協定を締結。</li> <li>老朽空家に係る除却費補助(R3.6~R5.3)実績 令和3年度:5件(5戸)、令和4年度:4件(5戸)、令和5年度:11件(14戸)</li> <li>特殊空家に係る除却費補助(R3.5~)実績 令和3年度:12件(15戸)、令和4年度:15件(20戸)、令和5年度:15件(27戸)</li> <li>空家等寄付受け事業(R2.5~)実績 令和3年度:0件、令和4年度:0件、令和5年度:0件</li> <li>密集市街地建物除却促進事業 実績(令和4年度で廃止) 令和元年度:1件、令和2年度:0件、令和3年度:3件、令和4年度:3件</li> <li>一団の土地に存する老朽危険空家等に該当する住宅及びその他の住宅の除却費補助事業(R4.4~)実績 令和4年度:3件(10戸)、令和5年度:0件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの地域の課題を捉えて、地域の人々がまちづくりに興味を持ち、考えて、実現させていく取組が必要。</li> <li>まちづくりの視点を持ち、地域の将来を考えられる人が、空き家の実態や地域に不足する施設等を補うようなスキームが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域課とともに研究していく。</li> <li>モラルハザード等への影響も考慮しつつ、必要とされる方に行き届くような補助制度等の検討を引き続き行う。</li> </ul>
62			③ハザードマップの普及啓発	ハザードマップの普及啓発	各種ハザードマップを活用して、災害への備えの必要性について普及啓発を行う。	災害対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(高潮・津波・内水・洪水ハザードマップ)</li> <li>市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。</li> <li>窓口での資料配布のほか問合せに対して説明し、普及啓発を図っている。</li> <li>令和元年10月に津波・内水・洪水ハザードマップ(B2版)の全戸配布を実施した。</li> <li>令和3年2月に高潮ハザードマップ(B2版)の全戸配布を実施した。</li> <li>避難所情報に変更した際、既存のハザードマップに反映し、転入者や出前講座、地域の訓練などへ配布した。</li> <li>令和3年7月より、庁内の様々な地図情報を集約した公開型地理情報システム(地図情報あまがさき)にて公開をしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水害発生時の浸水深や避難場所に関する周知を行い、市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後もホームページや市報、市政出前講座など様々な機会で開催し普及啓発を行っていく。</li> <li>令和6年度に洪水・内水ハザードマップを刷新し、防災に関する情報もハザードマップに掲載し、全戸配布を行う。</li> </ul>
						建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>(地震ハザードマップ)</li> <li>市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。</li> <li>窓口での資料配布のほか問合せに対して説明し、普及啓発を図っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後においても耐震化の必要性に関する普及啓発の機会を増やす検討を行う。</li> </ul>
63			④住宅地の防犯性の向上	地域安全対策事業の促進	可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置補助事業、尼崎市自主防犯パトロール等により、安全で安心な地域社会の実現を図る。	生活安全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>① ひったくり防止事業</li> <li>自主防犯パトロールの実施 35回</li> <li>可動式防犯カメラ設置 22台</li> <li>街頭犯罪防止実践啓発事業 毎月2日を街頭犯罪防止の日と定め、市内商業施設等でキャンペーンの開催(4月・1月除く)</li> <li>ひったくり現場表示等事業 掲示箇所数1箇所(令和5年実施分)</li> <li>② 地域安全対策事業</li> <li>あなたを守り隊の実施</li> <li>街頭犯罪防止講座事業 実施回数(累計) 1回</li> <li>地域団体への防犯カメラ設置補助(令和5年度21箇所)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年度に多発していたひったくりは、ほとんど発生しないほど減少したが、自転車盗は未だ多発している状況にある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでひったくり防止を主目的に可動式防犯カメラの設置運用を行ってきたが、自転車盗対策に活用するなど見直しを図る。</li> </ul>
64				セミナー等の実施	セミナー等で住まいの防犯に関する情報提供を行う。	住宅政策課	「住まい」を切り口とした防犯に関する情報提供は実施していない状況。	「住まい」を切り口とした防犯に関する情報提供は実施していない状況。	住まいの防犯に関するセミナー等を今後行う。必要に応じて生活安全課と協力して実施する。
65	方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	(1)民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進★→主要プロジェクト5	①居住支援の充実	拡充 住宅確保給付金等による支援	離職、自営業の廃業又は個人の責に帰すべき理由・都合によらない就業機会等の減少により経済的に困窮し、住居を喪失した方又は住居を喪失するおそれのある方に対し、家賃相当分(限度額あり)の給付金を3カ月(最大9カ月)支給することにより、住居及び就業機会の確保に向けた支援を行う。	南部福祉相談支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居確保給付金 支給状況(南部福祉相談支援課)</li> <li>平成29年度:103件4,310,400円、平成30年度:71件2,786,800円、令和元年度:69件2,920,900円、令和2年度4,500件196,959,753円、令和3年度:2,396件104,359,833円、令和4年度:1,227件53,300,800円、令和5年度:296件12,796,500円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>受給に必要な求職活動要件の厳格化と複雑・複合化した課題を抱え求職活動が困難な世帯の増加に伴い、給付金の受給そのものが困難な事例が増加している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国から今後、制度変更が示唆されていることから、支援が必要な方が受給できるよう、適宜制度の周知を行っていく。</li> </ul>

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
66				拡充 居住支援の充実	住宅確保要配慮者の入居に対する民間賃貸住宅の所有者や管理会社の抵抗感を解消し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅事業者等の双方が安心できるよう、民間団体・事業者等による住宅と福祉等の各方面からの幅広い居住支援についての検討など、関係者が連携しながら進める。	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課 (重層的支援推進担当、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進のため、既存の仕組みを活用したセーフティネットの仕組みづくりを進めた。具体的には、福祉関係部局と住宅関係部局など庁内での連携を積極的に進め、あんしん賃貸住宅協力店に相談対応状況の確認を行い、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居に積極的に取り組んでいる仲介事業者を一部リスト化し、関係課で共有した。	作成したリストを支援の場で十分活用できるよう、関係課それぞれにおいて関係機関と連携し、具体的な活用方法を整理する必要がある。	作成したリストを支援の場で活用していく中で、本市の住宅セーフティネットの仕組みづくりに必要な見直しを検討するとともに、適宜リストの更新も検討する。
67		②必要な手に届くセーフティネット関連の情報提供		拡充 福祉に関する専門機関等と連携した情報発信の充実	保健・福祉に関する相談支援を担う担当課が参画する地域福祉計画庁内推進会議等の会議体を活用し、居住支援に関する情報を共有することで、関係する支援機関や民生児童委員等への情報提供の充実を図る。	住宅政策課  住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課 (重層的支援推進担当、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	地域福祉計画庁内推進会議や、地域福祉推進協議会において、関係課における住宅確保要配慮者に対する課題や、寄せられた相談内容等の情報を共有している。  ・障害者グループホームの利用(空き)状況の公表をしている。(135ホーム(令和6年3月時点:原則2か月毎に更新))(障害福祉政策担当) ・令和4年度は、保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を設置し、庁内連携促進に向けた協議を行った。また、多機関や民生児童委員等が参画する支援会議で計51件のケース検討を行った。(重層的支援推進担当) ・令和5年度は、保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を4回開催し、連携事例等の共有、連携策の協議を行った。また、住宅部局や動物愛護センター等の福祉部局以外や、民生児童委員や自治会役員等の地域の支援関係者、居住支援団体・少年鑑別所等の多様な支援者の参画を得て、支援会議で計48件のケース検討を行った。(重層的支援推進担当)	関係機関への情報提供の手法に関しては検討が必要である。	引き続き、既存の会議体での情報共有を行っていくとともに、関係機関への情報提供の手法について検討していく。  ・「住まいと暮らしのための計画」の取組(方向性6(1)③:高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及)と連携し、「リレくらしサポートセンター」において、グループホームの利用(空き)状況の把握と発信を行っているが、民間賃貸住宅に関する情報は把握していないため、十分な対応とはなっていない。(障害福祉政策担当) ・庁内推進会議等を通じて関係機関と情報共有を図る。(重層的支援推進担当)
68		③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及		拡充 ひょうごあんしん賃貸住宅事業等の普及	高齢者や障害者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録や情報提供を行う「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」の普及を図る。	住宅政策課(兵庫県・国)	・登録住宅数:3件10戸 ・ひょうごあんしん住宅ネットホームページのリニューアルにより、協力店情報の検索性向上や、居住支援法人情報を新たに掲載した。(令和5年12月) ・市のホームページにより事業の周知を行っている。	事業の認知度が低い。	・引き続き、事業の周知を図っていく必要がある。 ・制度を活用し、住宅と福祉等の各方面からの幅広い居住支援に向けた連携の仕組みの構築を進めていく。
69				拡充 セーフティネット住宅の登録制度の普及	高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録制度の普及を図る。	住宅政策課	・セーフティネット住宅 登録住宅数 兵庫県下4,058棟 30,700戸(うち、尼崎市が173棟 1,516戸、神戸市が488棟3,806戸、姫路市が987棟 7,566戸、明石市337棟 2,974戸、西宮市98棟908戸)(令和6年3月31日時点) ・登録の促進のため、宅建協会の全会員へのチラシ送付を行っている。 ・令和2年4月1日より、生活保護世帯の家賃の代理納付について原則代理納付が適用されることになったが、滞納等がない世帯については、担当課の判断により世帯の自立助長の観点から強制はしていない。適用する場合も、納付指導・同意を前提とした運用を行っている(世帯との関係悪化を防ぐため)。 ・市のホームページにより制度の周知を行っている。	・事業の認知度が低い。 ・要件の一つである「耐震性能を有すること」を満たすことができず、登録に至らない物件が多くある。 ・セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数は目標値に達しているが、実態は大手賃貸住宅事業者の1社登録により登録数が伸びており、他の賃貸住宅事業者に対しても登録してもらえるように働きかける必要がある。	幅広くセーフティネット住宅の登録してもらえるように、賃貸住宅事業者に対して働きかけていく。
70				家賃債務保証	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する家賃債務保証制度の周知を図る。	住宅政策課(財)高齢者住宅財団)	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯が入居するにあたって、滞納家賃、原状回復費用および訴訟費用を保証している。	事業の認知度が低い。	引き続き、事業の周知を図っていく。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
71	(2) 計画的な市営住宅の整備・供給	①耐震化の推進	市営住宅建替等事業の推進	旧耐震基準の市営住宅で、耐震性に課題がある住宅の早急な対応が求められている。そのため、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや耐震改修等を計画的に実施し、耐震化を進める。	住宅整備担当	<p>【武庫3住宅(時友・西昆陽・宮ノ北住宅)建替事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度 時友住宅1号棟(130戸)、蓬川住宅2号棟(130戸)竣工</li> <li>平成30年度 時友住宅2号棟(90戸)、宮ノ北住宅A棟(84戸)・B棟(192戸)竣工</li> <li>令和2年度 宮ノ北住宅C棟(294戸)、西昆陽住宅(140戸)竣工</li> </ul> <p>【武庫3住宅より後の市営住宅の建替等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年度 尼崎市営住宅建替等基本計画の策定</li> <li>平成29年度～継続中 耐震性に課題がある廃止住宅の入居者の他住宅への移転</li> <li>令和2年度～継続中 常光寺周辺地区(1)建替事業の計画策定・PFI事業者選定、入居者の他住宅への移転等</li> <li>令和3年度 南武庫之荘改良住宅15号棟の耐震改修工事、尾浜名月住宅14号棟の廃止</li> <li>令和4年度～継続中 塚口・上食満・口田中地区建替事業の計画策定、入居者の他住宅への移転に向けた手続等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の建替えは、現入居者の引越に伴う負担の軽減や、事業費の圧縮などを図りながら、合理的・計画的に進める必要がある。周辺に適地があれば「非現地建替え」を基本としている。そのため、常光寺周辺地区(1)建替事業については、若草中学校跡地での集約建替えとしているが、生活環境が変わるなどの入居者の意見があることから、近隣の今後の建替対象住宅への本移転も選択できることとしている。一方、周辺に適地がない塚口・上食満・口田中地区建替事業では現地建替えもあるため、現入居者の住替えが必要となるが、高齢化等の課題がある中で住替えの難航が予想される。引き続き意向を把握しながら進めていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーターの設置にあたっては、住替えの促進に、より効果的な住棟から設置するなど工夫しながら取り組む。</li> <li>建替事業では、建替対象住宅の入居者の移転先に関する意向を把握しながら進めていく。</li> </ul>
72		②建替等に伴う管理戸数の見直し	管理戸数の見直し	全国の中核市や類似都市と比較しても多くの管理戸数を有する状況となっており、尼崎市公共施設マネジメント基本方針の公共施設保有量を30%以上削減する目標を踏まえ、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや廃止等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図る。	住宅整備担当 住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年度～令和2年度 武庫3住宅建替事業により管理戸数を454戸削減(1,514戸→1,060戸)</li> <li>平成28年度 尼崎市営住宅建替等基本計画の策定</li> <li>平成29年度～継続中 耐震性に課題がある廃止住宅の入居者の他住宅への移転</li> <li>令和2年度～継続中 常光寺周辺地区(1)建替事業により管理戸数を179戸削減予定(542戸→363戸)</li> <li>令和3年度 廃止住宅のうち入居者移転済みの尾浜名月住宅14号棟(12戸)を廃止</li> <li>令和4年度～継続中 塚口・上食満・口田中地区建替事業により管理戸数を30%以上削減予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替え時の建設戸数の削減や廃止により、管理戸数を削減することとしているが、住替え先が必要となるため、既存の市営住宅の公募を一部停止して住替え先を確保している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募や家賃収入への影響を勘案しながら住替え先となる市営住宅を確保するとともに、民間住宅への移転を促進するなど工夫して進めていく。</li> </ul>
73		③エレベーター設置の推進	市営住宅の建替等事業とエレベーター設置事業の推進	高齢化への対応等のため、バリアフリー性能の向上を図る視点から、市営住宅の建替えによるエレベーターの設置や、既設市営住宅のうち耐震性能が確保された中層片廊下型住宅を対象に、エレベーターの設置を進める。	住宅整備担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>尼崎市営住宅建替等基本計画に基づき既設の対象住宅(29棟859戸)に順次エレベーターを設置</li> <li>平成29年度 西本町住宅・口田中西住宅1・2号棟のエレベーター(3基)完成</li> <li>令和2年度 南武庫之荘改良住宅4号棟等のエレベーター(9基)設置の設計完了</li> <li>令和3年度 南武庫之荘改良住宅15号棟のエレベーター(1基)完成</li> <li>令和4年度 南武庫之荘改良住宅3号棟等のエレベーター(10基 ※うち、3基は令和2年度設計完了分の再設計)設置の設計完了</li> <li>令和5年度～継続中 南武庫之荘改良住宅4・6・8号棟等のエレベーター設置工事の契約に至り 現在順次エレベーター設置工事中(15基) 令和7年度完成予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーター設置に伴い、家賃と共益費が上がるため、入居者の理解を得ながら進めていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃等の増加に対する理解を得ながら、財政負担の平準化、廃止住宅の移転先の確保等を考慮し、エレベーターの設置を順次進めていく。</li> </ul>
74		④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	拡充 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	-	住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者間のコミュニティの醸成を図るため、LSAや地域の自治会と連携した取組を進めている。</li> <li>また、「尼崎市営住宅等審議会」答申(平成30年3月)に示された、若年世帯の入居促進策として若年・子育て世帯向けの裁量階層区分の設定については、令和2年度第1回目募集時から実施し収入要件の緩和を行っている。</li> <li>なお、自治会の機能低下への対応として指定管理者が共益費等の徴収代行や共用部の除草等、外部委託を支援する制度の構築を行った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の入居者高齢化率は54.5%と高い状況であり、今後も高齢者は年々増すものと見込まれる。(参考、平成30年度:50.4%、平成29年度:49.2%、平成28年度:47.3%)</li> <li>高齢化率の高い住宅については、若年世帯の入居促進に努めているが高齢化の歯止めには至っていない。</li> <li>高齢化で自治会活動が停滞するとコミュニティが希薄化し、入居者の生活や住宅の管理面での影響も懸念される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯の入居を促し、将来的に市内での定住を図るため、目的外使用にて、収入要件や住所要件を緩和を検討している。</li> <li>子育て世帯が生活の基盤と子育てする環境を整えて居住の安定を図ることができるように、子育て世帯向けの優先枠の見直しを検討している。</li> </ul>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
75		⑤管理・運営のあり方の見直し	適切な入居管理のあり方の検討	近年応募倍率が7倍前後で推移している中で、著しく住宅に困窮する低額所得者が市営住宅に入居できるよう、より適正な入居機会の提供や入居管理など、その運営のあり方を検討する。	住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅法や国の通達に基づき、裁量階層世帯の基準や優先入居、高額所得者への対応等について規定している。</li> <li>・令和5年9月より、定期募集において、原則連続2回募集割れしている住宅を常時募集住宅として入居促進を図っている。</li> <li>・さらに、尼崎市営住宅等審議会の答申を踏まえ、平成31年度から比較的募集割れの多い階段室型住宅の4・5階について利便性係数を引き下げ、家賃の低減を図ることなど応募しやすい環境づくりを行った。</li> <li>なお、収入超過者等の的確な対応を図るため、万一、収入申告の提出がない場合でも、市の調査によって収入超過者または高額所得者の認定を行い、明け渡し等への対応が可能となるよう条例改正を行った。</li> <li>・民法改正による連帯保証人制度の見直しについては、連帯保証人の確保が滞納の抑止力に繋がること、連帯保証人に対して督促や訴訟をしていること等から連帯保証人制度を継続することし、極度額について滞納から明渡し請求を行った場合の債権シミュレーション額を参考に金額設定を行った。また、連帯保証人が確保できないことのみをもって入居できないことを避けるため、戸籍等の提出や第三者からの申立、緊急連絡先を確保してもらうこと等で連帯保証人確保が困難なことを確認し、入居者選考委員会での意見聴取を踏まえて免除の扱いもできるようにした。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①平成29年の公営住宅法改正により高額所得者の認定所得基準を各自治体が一定の基準内で定めることができることとなり、本市においても、他市の動向等に注視し、引き続き検討を行う必要がある。</li> <li>②民法改正による連帯保証人の極度額の設定や連帯保証人が確保できない場合の対応については一定整理したが、法人保証が活用できれば債権確保の手段も広がることから、引き続き、保証会社の動向等に注視する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①高額所得者の認定所得の変更については、法改正の趣旨を踏まえ、引き続き検討を進める。(条例改正を伴う)</li> <li>②民法改正による連帯保証人制度の見直しや確保が困難な場合の対応については一定の整理を行った。今後、法人保証について公営住宅に対応した保証制度がプラン化された場合は、導入について検討を行う。</li> </ul>
76	(3) その他の公的賃貸住宅の有効活用		公的賃貸住宅における低所得者や高齢者世帯等への対応	UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅においては、家賃の減額のほか、入居時には収入要件の緩和や、単身入居が可能となる場合もあることから、こうした住まいに関する支援情報等の提供を行い、居住の安定の確保を図る。	住宅政策課 (UR都市機構等)	住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せにあたり、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、家賃補助や家賃減額等の情報提供をしている。	安価な家賃の住宅を探している世帯に対して、紹介できる物件が実質的には少ない。	引き続き家賃補助等の事業について周知するとともに、今後UR都市機構等との連携について検討する。
77			公的賃貸住宅に関する情報提供の充実	UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅は、多様なニーズに対応した良質な賃貸住宅として大きな役割を果たしており、情報提供の充実を図る。	住宅政策課	住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せにあたり、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、UR賃貸住宅、公社住宅、特高賃等を適宜紹介している。	安価な家賃の住宅を探している世帯に対して、紹介できる物件が実質的には少ない。	引き続き、事業概要の周知を図り、安価な家賃の住宅を探している世帯には市営住宅等の紹介を行う。

施策の方向性	成果指標	数値管理	目標値(R12)	当初	R3年度 (R3.4 - R4.3)	R4年度 (R4.4 - R5.3)	R5年度 (R5.4 - R6.3)	R6年度 (R6.4 - R7.3)	R7年度 (R7.4 - R8.3)	R8年度 (R8.4 - R9.3)	R9年度 (R9.4 - R10.3)	R10年度 (R10.4 - R11.3)	R11年度 (R11.4 - R12.3)	R12年度 (R12.4 - R13.3)
1 子育て世帯の生活環境の価値創出	①子育て世帯向け新規住宅数（戸建て住宅、共同住宅75㎡以上）	建築確認受付台帳（各年） 開発事前協議（各年）	1,053戸/年	1,108戸 (R2)	1,178戸	1,136戸	946戸							
	意識指標 ②子育て世帯のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	95%	87.5% (R1)	85.0%	79.6%	91.0%							
	③子育て世帯のうち、子育てに関する情報を十分に得られていると感じている割合	子ども・子育て支援に係るニーズ調査（5年）	70%	57.9% (H30)	[子ども・子育て支援に係るニーズ調査 調査対象年外]		R7.3実施予定	[子ども・子育て支援に係るニーズ調査 調査対象年外]			[子ども・子育て支援に係るニーズ調査 調査対象年外]			
2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	④高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	住宅・土地統計調査（5年）	70%	50.8% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		R7.1公表予定	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			
	⑤高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（サ高住、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者特定目的住宅、UR高優賃）	高齢者向け住宅数／高齢者人口（各年）	4.5%	3.3% (R1)	3.9%	4.2%	4.4%							
	意識指標 ⑥高齢者のうち、孤立していると感じている割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	25%	32.7% (R1)	37.5%	37.5%	37.4%							
	⑦高齢者のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	85%	78.9% (R1)	82.9%	83.3%	79.5%							
3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	⑧新規住宅のうち、一定以上の性能を有した住宅の割合（長期優良住宅、低炭素住宅、尼崎版スマートハウス、ZEH等）	申請住宅数（各年）	10%	7.2% (R1)	11.5%	10.6%	6.3%							
	⑨活用困難な住宅の割合（住宅全体のうち「腐朽・破損あり※」の空き家割合） ※建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの	住宅・土地統計調査（5年）	3%	4.6% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		R6.9公表予定	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			
	意識指標 ⑩現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	都市整備局アンケート（各年）	70%	61.8% (R2)	63.7%	62.0%	60.6%							
4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	⑪活用・流通していない住宅の割合（住宅全体のうち「その他空き家※」割合） ※別荘等を除き、売買にも賃貸にも出されていない空き家	住宅・土地統計調査（5年）	3%	4.9% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		R6.9公表予定	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			
	⑫持ち家のリフォーム工事実施率	住宅・土地統計調査（5年）	40%	27.8% (H30)	[住宅・土地統計調査 調査対象年外]		R7.1公表予定	[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			[住宅・土地統計調査の調査対象年外]			
	⑬昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられている割合	マンション実態調査	50% (R8)	35% (R3)	35.0%	35.1%	33.3%							
	意識指標 ⑭住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	都市整備局アンケート（各年）	50%	41.9% (R2)	41.7%	45.4%	51.1%							
5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	⑮身近な地域活動に参加している市民の割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	30% (R9)	19.2% (R1)	15.6%	14.3%	14.3%							
	意識指標 ⑯尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の割合	まちづくりに関する意識調査（各年）	61.7% (R9)	58.8% (R1)	55.7%	60.5%	63.7%							
	⑰尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	都市整備局アンケート（各年）	85%	74.8% (R2)	24.7% 80.3%	25.8% 78.0%	16.5% 64.4%							
6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	⑱セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数	登録数（各年）	350戸	38戸 (R2)	1,361戸	1,458戸	1,526戸							
	意識指標 ⑲現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合 （対象：賃貸住宅に居住する単身高齢者、高齢夫婦世帯、障害者、子育て世帯、外国人、低所得者、生活困窮者）	都市整備局アンケート（各年）	90%	83.8% (R2)	77.7%	77.7%	65.4%							

## 「尼崎市危険空家等対策に関する条例」の見直しについて

## 1 条例制定の背景等

近年、全国の各地域において、人口減少や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、適正な管理又は使用されていない空き家・空地が増加しており、国においては、平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）を制定した。また、本市においても、平成 27 年に「尼崎市危険空家等対策に関する条例」（以下「条例」といいます。）を制定し、著しい管理不全の状態にある空家等の除却促進に重きを置くなど、空き家対策等の推進に取り組んでいます。

## 2 条例の見直しの目的

国においては、今後も人口減少が進み、空き家数の増加が見込まれる中、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階から対策を充実させる必要があるとの考えのもと、空き家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を柱として総合的に強化していくために、令和 5 年に空家法の改正をはじめ、この数年間で民法、土地基本法、不動産登記法などの関係法令を改正しているところです。

本市においても、今後、空き家数がさらに増加することが見込まれる中、持続可能なまちづくりを進めるにあたっては、各地域の土地の利用ニーズを高めることが重要であるため、空き家対策や空地対策に関する取組を一体的・総合的に推進していく必要があることから、現行条例を見直し、新たな条例の制定に向けて取り組みを進めていきます。

## 3 新たな条例に規定する主な内容（案）

- (1) 管理不全空家等に対する措置
- (2) 所有者把握の円滑化
- (3) 特定空家等の状態の把握
- (4) 「基本理念」の創設
- (5) 空家等の発生の予防
- (6) 空地の適切な管理
- (7) 民間事業者、民間団体、地域団体等の役割規定の創設
- (8) 「公表」制度の創設
- (9) 「技術的援助等」の規定の創設
- (10) 「罰則」の創設

## 4 今後の予定

- 令和 6 年 12 月 パブリックコメントの実施  
令和 7 年 2 月 パブリックコメントの結果公表  
令和 7 年 5 月 市議会へ条例議案を提出  
令和 7 年 6 月 条例の施行

以 上

# 空き家対策に関する条例等の見直し(イメージ)

## 空家法制定時(H27)における国の問題意識

空き家(長屋・共同住宅の空き住戸を除く)による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

【想定される問題の例】

- 防災性の低下  
倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ
- 防犯性の低下  
犯罪の誘発
- ごみの不法投棄
- 衛生の悪化、悪臭の発生  
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中
- 風景、景観の悪化
- その他  
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散等

➡その緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等(特定空家等)への対応を中心に制度的措置を定めた。

## 空家法改正時(R5)における国の問題意識

居住目的のない空き家は、この20年で約1.9倍に増加しており、今後、更に増加する見込み。特定空家等になってからの対応は限界。

➡「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化。

【法改正により強化された主な規定】

- 所有者等の責務強化  
国、自治体の施策に協力する努力義務
- 活用拡大  
指定支援法人制度の導入など
- 管理の確保  
特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけ、指導等を行う
- 報告徴収権の付与  
市へ、特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与
- 緊急代執行  
命令するいとまがない場合には、命令を省略して代執行を行う

## 空家条例制定時(H27)における市の問題意識

長屋の空き住戸は、戸建て住宅の空き家と同様の課題がある。所有者不明の場合などには、市が所有者に代わって応急措置を行う必要がある。

【条例により規定した主な内容】

- 区分所有長屋の空き住戸を、空家法の「空家等」と同等に扱う
- 人の生命・身体・財産を保護する目的のもと、必要最小限の措置(応急措置)を行う
- 特定空家等(空家法)又は危険空家等(条例)の所有者等へ命令を行う場合の手続き(審議会による審議、命令対象者の氏名等の公表等)を定める

## 現在(R6)の市の問題意識

空き家の増加を抑制するためには「住まいの終活」といった居住中など空き家になる前に所有者が行う取組の普及が必要。各地域の土地の利用ニーズを高めることが重要。

➡これらを推進するうえでは、空き家と空地を一体的に捉えた施策展開に加え、事業者や市民活動団体の協力が不可欠。

【新たな条例により上乘せる主な規定の案】

- 空き家及び空地の増加抑制のために、市、所有者等、事業者その他の者が担うべき役割
- 所有者等による空き家及び空地の適切な管理と活用の促進のために、市が担う役割
- ほとんど使用されていない住宅(倉庫)等を「類似空家等」と位置づけ、空家法の「空家等」と同等の措置を講ずる
- 管理不全な状態の空地を「管理不全空地」又は「特定空地」と位置づけ、空家法の「管理不全空家等」又は「特定空家等」と同等の措置を講ずる
- 本条例に規定する報告徴収に対して虚偽の報告をした場合や立入調査を拒んだ場合、及び命令に違反した場合には過料に処する

## 「空家法」及び「空家条例」に規定する空き家対策の方向性など

対策の方向性	改正前の法	改正前の条例	改正後の法	改正後の条例 (案)	備考
空き家になる前の取組促進	×	×	×	○	・住まいの終活などの取組促進
空き家の利活用促進	△	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居として使用されていない住宅（倉庫）を措置の対象に加える</li> <li>・事業者の責務</li> <li>・市民活動団体の役割</li> </ul>
空き家の管理の確保	△	△	○	○	
老朽危険空家等の除却促進	○	○	○	○	
空き家対策と空地対策の一体的な取組の推進	×	×	×	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しく管理不全な状態の空き地を「特定空地」とする</li> <li>・空き家と空き地を一体的に捉えたまちの魅力向上の取組</li> </ul>
その他、土地基本法、所有者不明土地法、民法、不動産登記法等の改正の背景を踏まえたもの	×	×	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理制度の活用</li> <li>・事業者や市民活動団体との連携推進</li> </ul>

※ 「△」は、明文の規定にはなっていないものの、解釈により一定の対応を行ってきたもの。

### 第3回 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会 議事概要

1 日時 : 令和5年6月28日(水) 10:00~12:00

2 場所 : 議会棟3階 西会議室

#### 3 出席者

(委員)

岡絵理子、新保奈穂美、室崎千重、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、川尾祐土、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 田尻局長、藤川課長

都市戦略推進担当 大前課長

都市計画部 樋上部長、赤松課長、井尻係長、朝井係長

公園計画・21世紀の森担当 富田課長、篠原係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 田村課長、寛係長、小濱

#### 4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

尼崎市住まいと暮らしのための計画の取組状況について

(3) その他案件

ア 尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

イ (仮称)尼崎市みどりの基本計画の改定について

(4) 閉会

#### 5 議事概要

(1) 開会

- 本日の出席委員は8名であり、尼崎市都市計画審議会条例第8条第1項の規定の定足数に達していることを事務局から報告。

(2) 議事

尼崎市住まいと暮らしのための計画の取組状況について

- 意見交換

【主要プロジェクト①について】

- ・ (委員) 住まいのモデルづくりを実践として進めるということだが、モデルとは、例えば

空き家の居住性能を上げるだとか、普通ではない多様な住まい方ができる間取りだとかいろいろパターンがあると思うが、こういったものを目指しているのか。

- （事務局）住宅地類型ごとに、何があったら魅力的なまちになるかを考えて、「尼崎に住みたい」と思ってもらえるようなモデルを作っていければと思う。また、自宅の一部をサンドイッチ屋にされた事例のような、多様な住まい方の事例も増やしていきたいと考えている。
- （委員）単身者が頑張っているイメージがあるが、ファミリーが頑張っている事例はあるのか。
- （事務局）おっしゃるとおり、ファミリーが頑張っている事例は少ない。
- （委員）市のテーマの1つに「ファミリー世帯の定住・転入」があるので、その事例も増えていくと良いと思う。
- （委員）両親と子どもという子育て世帯だけでなく、ひとり親と子どもなどいろんな境遇での子育ての仕方があると思う。子育ての中でもいろんなスタイルを発信していかないと、その各属性の母数は少なくなっているのだから、単なる取り合いになる。人口が右肩上がりに増えた時代のような人口増を狙っても、これはもうないので、どんな世帯像を描くのか、その幅を見せるよう考えなければならない。
- （委員）市はこのプロジェクトにどのような関わり方をしているのか。知恵を貸しているのか。お金の負担は誰がしているのか。
- （事務局）市はプロジェクトメンバーの一員となって知恵を貸している。物件の提供や改修費は物件オーナーさんが負担している。
- （委員）大物の文化住宅だが、耐震性はどうか。耐震性のない物件を市のモデルプロジェクトとして出すことは良くない。
- （委員）私もそこが気がかりな部分だと感じた。モデルとしてやっていくなら耐震性や安全性でお手本になるべきだ。一方、耐震改修を行うとお金がかかるので事業採算性から難しい面もあるだろう。これに対して、国の補助制度で、耐震性能を向上する場合には改修費の2/3が出る補助制度があるので、例えばプロジェクトメンバーが補助事業の企画提案書の作成などを手助けして、費用面は国の補助事業でカバーして耐震性を向上しながらモデルを作っていくのも良いように思う。

大阪のほうで、国の補助制度を活用した社会貢献的な空き家再生をいくつか手掛けており、例えば、高齢者と外国人実習生の女性たちのシェアハウスや就労継続支援B型の事業所と有料老人ホームの複合施設の事例がある。こういった地域の課題を解決するための空き家再生に国の補助事業を使っている。そういった「事業採算性は取りながら地域貢献をしたい」という事業者はいるので、物件と事業者のマッチングやサポートをしてあげると尼崎市でも事例を作って行けると思う。

- ・（事務局）大物の文化住宅の耐震性に関して、古い建物なので耐震性は低いのだが、オーナーさんは古い建物に価値を見出していて、自分自身も大工さんと一緒に改修しながら、自らが思う地域に必要な建物にしたいと思っていて、その中で大工さんと相談しながら必要な補強はしている。このオーナーさんの考え方が市のやりたいことと合致すると思っていて、耐震性には留意しなければならないが、話し合いながら進めていければと思う。
- ・（委員）建築士の方をきちんと入れて、見てもらいながら進めていただければ安心かと思う。

#### 【主要プロジェクト②について】

- ・（委員）各地域で様々な集まりの場があるとのことだが、そういった集まりのファシリテーションは誰がしているのか。
- ・（事務局）初めは外部のファシリテーターの方に進行を手伝ってもらっていたが、地域課職員のファシリテーション研修を実施し、いまは職員がファシリテーションを行っている。
- ・（委員）成果指標⑯「身近な地域活動に参加している市民の割合」が減少傾向とあるが、「身近な地域活動」をどういったものと捉えてアンケートに答えているのか気になる。自治会への参加なのか、地域イベントへの参加でもいいのかなど、様々な参加の形があると思う。各地域課が関わる地域活動は増えているので、地域活動の捉え方が広がっていけば、数値は伸びると思う。アンケートの設問はどういった聞き方なのか。
- ・（事務局）おっしゃるように、アンケートの設問として詳しい説明はなされていない。
- ・（委員）尼崎市の市民参加って何なのかという概念が少しずつ変わっている過渡期にあるように思う。この文言は総合計画の中の1つなので変えることは難しいのだろうが、気長に待てば数値は伸びるだろう。
- ・（委員）地域課のイベントに参加している方へのアンケートを指標にするなど、数値の取り方を変えてもいいのかもしれない。
- ・（委員）京都でこの10年ほど地域活動をやっているが、京都市では税収が落ちているので地域活動に支出されるお金が減っている。行政の支援は、「何年もやったからそろそろ自立してください」ということで10年も経てば手を引いてしまうとなっては残念なので、是非そうならない支援を考えてほしい。地域課の職員さんが自身でファシリテーションをやっているなど頑張っておられるので、10年経っても行政が関わり続けるような仕組みになるよう頑張してほしい。

#### 【主要プロジェクト⑤について】

- ・（委員）セーフティネット住宅を増やしていくには、劇的に制度を変えないと難しい。生活保護受給者の家賃に関して、オーナーに直接お金が入るようにすることが最大の解決策になる。他都市ではそれが出来るところもあり、家主に直接お金が入るようにしてもらう

だけで、オーナーのリスクが減るので、セーフティネット住宅の促進はできるだろう。孤独死に関して、まめに連絡が取れる仕組みや施設に入るかどうかの相談もできるようになってきた。家賃の直接支払いを、ぜひ検討してほしい。

- (事務局) 尼崎市でも代理受領制度は既にあるが一定の基準がある。貧困ビジネスに繋がるおそれもあるため基準は必要であると考え。市営住宅では家賃を差し引いている。代理受領制度のアナウンスが出来ていない部分もあるように思うので、例えば宅建協会の方にお伺いして説明するお時間をいただくなど、情報発信して、制度を活用していただき、セーフティネットの促進を図っていきたい。
- (委員) セーフティネット住宅に登録してくれた会社には、社会貢献していることが分かるバナーを掲げることができるようにするなど、何かお墨付きをあげることが出来るとセーフティネットの促進につながるように思う。
- (委員) バナーだけでなく、仲介した方にお金のインセンティブがあるといい。
- (委員) お金としては、仲介手数料はもらえている。オーナーの不安を払拭してあげてほしい。

#### 【主要プロジェクト①について】

- (委員) 子育ての支援について、「住宅」で何が出来るのかを前職でも相当考えたが、家賃補助ぐらいしかなくて非常に難しい。尼崎市には地域課ができて、地域のニーズは聞いていると思うので、それを空き家の再生などにもコミットさせて、普通の仲介だけでなく、シェアアトリエであるとか、そういった不動産業者が説明を嫌うような変わった使い方を地域課と連携して進めていけないか。
- (委員) 「住宅」に住みやすいというより、その「地域」に住みやすいということだと思う。ハコではなく、暮らし方の提案が重要だと思う。
- (委員) 娘が東京の豊島区に住んでいるのだが、知らないおばちゃんがピンポンで突然訪ねてきて、おばちゃんの連絡先や住所を伝えられて、「困ったらいつでも連絡しておいで」ということがあった。豊島区では賃貸住宅居住者に対して地域でそういったことをやっている。尼崎市の南の方では合っているのかもしれない。

#### 【主要プロジェクト④について】

- (委員) 670件はどういう内訳か。
- (事務局) 市で把握しているマンションの管理組合数である。管理組合がないマンションもあり、管理組合はないが実態として面倒を見ている人がいるなどといったマンションもある。
- (委員) 1983年以前のマンションには手厚く対応してほしい。

- （委員）マンション管理計画認定制度だが、新しく分譲するマンションは分譲するタイミングで認定を受けてもらうと良いのではないかと。
- （事務局）新規分譲マンションに対する働きかけは出来ていないので、今後どのようにしていくか検討する。
- （委員）デベロッパーと一緒に、分譲する時に認定を受けるような仕組みを確立できると、管理認定制度が進んでいくように思う。

【主要プロジェクト⑤について】

- （委員）重層的支援会議が設置されたとあったが、このプロジェクトとの関連を深めることが重要だと考える。住宅だけでは収まらない部分も多いと思うのでそのあたりのニーズを把握していくことが必要である。連携していくにあたって、「住宅に関連することだけ教えてください」ではなく、子育て世帯や高齢者など、それぞれのニーズや意見を吸い上げて施策に活かしてほしい。住まいの目線だけでは見えてこないところがあると思う。
- （委員）重層的支援会議にはどういった関わり方をしているのか。
- （事務局）福祉部局が主催している会議に、「居住支援」の立場で参加している。重層的支援は福祉部局の新規施策であり、支援が必要な人に対して、それぞれの課がバラバラに支援するのではなく、その人に必要な様々なことを重層的な支援ができるように検討する場になっている。
- （委員）何年も家に引きこもっていた中年以降の引きこもりの人が、ふとしたタイミングでまちの交流の場に来ることがある。そういった人を外に引っ張り出すような重層的な支援を考えても面白い。

（3）その他案件

ア 尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定について

○ 意見交換

- （委員）めざすまちの姿として「稼げるまち」というところと、災害に対して「ハードに頼らずにみんなで乗り切ろう」というのが面白い視点だと思っている。
- （委員）「歩いて暮らせるまちづくり」というのは良いと思うのだが、「歩いて暮らせる」という言葉を使うときに、駅周辺など都市機能誘導区域をぶらぶら歩いて楽しいという観点と、日々住宅地に暮らす中で高齢者が歩いて買い物ができるなどの生活できることという観点の2つが必要である。「歩いて暮らせる」といったときに前者の観点で書かれていることが多く、後者の観点は入っているのか。
- （都市計画）歩いて暮らせるまちを目指すにあたり、身近なところに生活利便施設があることが必要であると考えており、それを適切に誘導していくことを方針としている。

- (委員) 利便施設があることはよいと思います。そのうえでそこを歩けるのかという根本に目を向けてほしい。身近に利便施設があることも大事だが、そこまで歩いていけないと意味がない。
- (委員) お年寄りの方が買い物にいきたいけど、信号が変わる前に渡り切れないから、目の前にスーパーがあるのにいけないということは身近なところで聞いたりする。
- (委員) 300m歩けない人はたくさんいるので、地味だが切実な話があると思っている。身近なところにスーパーなどを残しても、そのスーパーに歩いていけないのであれば「歩いて暮らせる」と言えない。
- (都市計画) 利便施設があっても、そこに行く道が弱いと歩いていけないということか。
- (委員) 狭い道に車が走っていないとか、ベンチがあって休憩できるとか、歩道整備とまでは言わずとも細街路を残して歩車分離をするとか、そういう住宅市街地での「歩いて暮らせる」はちゃんと説明されてほしいし、施策としてあってほしいと個人的に思っている。
- (委員) 人の生活を支えるための「歩いて暮らせる」であってほしいと思う。道にベンチを置くとか、段差を減らすとか、安心して歩けるだとか、そういう部分の解像度が上がればいいと思う。生活利便施設をそこまで近くに維持できなくなり、都市部でも移動販売が必要になると思っていて、そういったものが来れる広場があるとか、利便施設に行くだけではないことも必要かもしれない。

#### イ (仮称)尼崎市みどりの基本計画の改定について

##### ○ 意見交換

- (委員) 公園は新しく作るのではなく、維持していこうということだと思うが、そのあたりのイメージを統一してはどうか。「公園づくり」と言われると、「新しく公園を作るのかな」と思ってしまう。どういう表現がいいのか、「公園育て」がいいのかなど分からないが、表現を考えてはどうか。
- (委員) 350ヶ所ある公園を自由に使えるようにしたい。いざという時に車が入れたり、地域の拠点として使われるような仕組みがあるとよい。
- (委員) 公園に移動販売が来てもいいと思う。
- (委員) 駐車場があるような大きな公園と、非常に小さな公園があるが、どのような状況か。コンセプトはあるのか。
- (公園計画) 小さな公園が大半で、これは歩いて行けることを目指している。都市公園には総合公園、地区公園、近隣公園、街区公園という位置づけがあり、トイレを作るなど整備に関しては一定の基準がある。委員ご指摘の「非常に小さな公園」は、条例設置の「子

ども広場」だと思われる。

- （委員）小さな公園の数が多いことに関して、高齢者は柵にある自転車除けのボードをよけて公園の中に入るときに、カートを持っていては入りづらいなどで、公園を利用しにくい状態になっている。柵を撤去すると子どもが危ないなどの意見はあるが、例えば、公園の柵を道路との境界に設けず、道路から後退したところに整備してベンチを置くといった工夫をするなど、子どもも高齢者も使いやすい公園になると良い。
- （委員）都市マスの「稼げる」という視点もあるので、農地をもっと頑張ってもらいたい。

#### （４） 次回の分科会について

- 今年度の開催予定は未定。
- 開催にあたってはまた日程調整の連絡を事務局から行う。

以 上