

## 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3年12月1日から令和5年10月31日まで)

氏 名	選出団体役職名等	備 考
オカ 絵 <sup>エリ</sup> 子 <sup>コ</sup>	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
シンボ 奈 <sup>ナ</sup> 穂 <sup>オミ</sup> 美	兵庫県立大学大学院緑環境景観マネジメント研究科講師	
ムロサキ 室 <sup>チエ</sup> 崎 <sup>重</sup>	奈良女子大学生活環境学部住環境学科准教授	
ヨシダ 吉 <sup>テツ</sup> 田 <sup>哲</sup>	大阪工業大学工学部建築学科特任教授	
ニホ 仁 <sup>マイ</sup> 保 <sup>衣</sup>	市民代表	
ヤマシタ 山 <sup>キヨカ</sup> 下 <sup>華</sup> 貴 <sup>世</sup> 世 <sup>華</sup>	市民代表	
カワオ 川 <sup>ユウジ</sup> 尾 <sup>士</sup>	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部常任相談役	
カワバタ 川 <sup>ユウコ</sup> 幡 <sup>子</sup>	(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)

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	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。		
							・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く、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。	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。	・準備会からプラットフォームに移行し、プラットフォームにて住宅地類型に沿った「住まいの事例収集」を行う。 ・収集した住まいの事例を元に取材・発信をしていく。(尼ノ國と連動) ・既にある住まいの事例を見る中で、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。		
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。	住宅政策課	-	-	・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。		
4	環境の確保への支援	①子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進	子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業の推進	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。	住宅政策課	・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)  ※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。	
							②公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進	公的賃貸住宅における優遇措置	公的賃貸住宅における子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への優遇措置などの情報提供を行い、子育て世帯への入居支援を進める。
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	・住宅改造支援事業 実績 平成29年度：68件、平成30年度：54件、令和元年度：64件、令和2年度：82件、令和3年度：67件支払済み ・一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯の増加に伴い、相談件数も増加している。	訪問調査や申請手続きに日時を要する場面がある。	長年住み慣れた家で安心して生活できるよう引き続き支援を行うとともに、制度利用者の利便性の向上を図るため、申請手続きの簡素化等による事業決定に要する期間の短縮化について検討を行う。
7		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	市営住宅の建替えによ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よって創出した余剰地を活用し、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図る。	住宅整備担当	【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、高齢者支援施設や生活支援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	・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するとともに、居宅介護支援事業者の代表が本市のすまいづくり支援会議の会員となり、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。	より幅広く頻り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。
						包括支援担当	・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。	より幅広く頻り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提供を継続し、引き続き連携を図っていく。

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
9		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、登録住宅が寡 少であり、制度の周知浸透ができていな い。 ・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	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【合計57件2210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 ていなか、運営やサービス等が適切に行 われているかどうかの把握が不十分であ 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。
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	高齢者等見守り安心 事業の推進や生活支 援サービスの充実	社会福祉協議会と連携した地域住民によ る高齢者の見守り活動や参加者の安否確 認にもつながるサロン活動を通じた見守 りとともに民生児童委員による友愛訪問 や、企業との協定による緊急時の通報体 制の構築など、市民、事業者、行政が協 力し、重層的な見守り体制の構築を推進 する。 また、県制度における地域サポート型施 設を活用するなど、社会福祉法人等が実 施する高齢者への配食や見守り等の生活 支援サービスの普及を図る。	福祉課	①連協圏域に限定しない見守りの実施に向けて、各地域課、尼崎市社会福祉協 議会と協議を行った。立花地区では試行的に見守り未実施エリア約1500世帯に 活動希望者を募るきっかけとなる要配慮者への理解を深める防災×福祉講座を 開催した。受講者からは「地域活動につなげたい」といった声があり、ボランティア 登録にもつながった。 ②見守り活動者の負担感の軽減につなげるため、見守り名簿と避難行動要支援 者名簿を一体的に管理・運用するシステムを各地域振興センター等に設置する とともに、このシステムを活用して、地域からのお問合せへの迅速な対応や日ごろ の見守りにおける地域への情報提供等が行えるよう市社協と協議を行った。 ③市社協と連携し、「高齢者等見守り安心事業」重点地区11カ所に働きかけを行 い、新たに1地区が立ち上がり計46地区で見守り活動が行われた。また、コロナ禍 で停滞する活動再開に向けて、「新しい生活様式」を踏まえた見守りのポイントを まとめたチラシを作成・配付した。 ④ふれあい喫茶等の活動団体に対し、地域福祉活動専門員が、感染症対策を実 施して活動する団体の事例を紹介したパンフレット等の配布や感染症対策の助言 を行い、活動継続を支援した。 ⑤新たに尼崎信用金庫と見守りや災害時支援に関する連携を図るための「地域 福祉の推進に関する協定」を締結した。 ⑥令和2年4月の緊急事態宣言下で民生児童委員活動が制限されたため、民生 児童委員が把握する気がかりな高齢者等の情報をもとに、南部・北部保健福祉セ ンター、いくしあ、地域包括支援センター職員による安否確認等を実施し、民生児 童委員活動の支援を行った。	①試行的取組により、ボランティア登録に つながった受講者を中心に、活動につな げるための働きかけや組織化支援等が必 要となる。 ③④コロナ禍で活動が停滞しないよう、安 心して活動できる取組の周知等の支援が 必要となる。	①～④引き続き、地域課及び市社協と連携し、訪 問型の見守りや通い型の見守り等重層的な見守 り活動を進めるとともに、活動未実施エリアでの 活動立ち上げに向けた働きかけについて協議を 進める。 ①見守り未実施地区の受講者を中心に、見守り についての学習会を小規模単位で実施し、新た な支援者の発掘と組織化に向けて取り組むとと もに、その取組成果等について他地区でも共有を 行う。 ②見守り活動者の負担を軽減するため、避難行 動要支援者管理システムを活用した問合せへの 迅速な対応や、地域との情報共有について市社 協と協議を進める。
					高齢介護課 包括支援担当	・高齢者ふれあいサロンは一部期間で活動休止要請を行ったものの、令和3年度 は123か所・登録者2,841人となり、団体数の増加により増加傾向に転じた。また、 高齢者ふれあいサロン・百歳体操のリーダー交流会を6行政区で実施し、各グ ループの活動状況の情報交換や、他の介護予防関連事業の紹介を行った。 ・在宅高齢者等あんしん通報システム事業は、新たに携帯電話型の緊急通報機 器の導入や近隣協力員を不要にする等により、新規加入者の増加につながった。 ・高齢者軽度生活援助事業の廃止に伴い、訪問型支え合い活動補助事業を拡充 した。	・サロンについては、拡充した補助の要件 を広く周知する必要がある。一方、コロナ 禍で活動や人数を制限するなど、従来ど おりの活動ができない中、介護予防の観 点からも感染防止対策を徹底し、活動継 続の意欲を維持できるよう、活動団体対 する支援が必要である。 ・通報システムの利用者情報について、他 システムとの情報共有を図り、地域の支 援者等への情報提供が円滑に行うことが できるよう検討する必要がある。	・サロンについては、介護予防・フレイル対策の観 点から補助要件を拡充するため、その内容を広く 広報できるよう、市ホームページやパンフレット等 を活用した既存団体等への周知や、新たにサロ ンの開設を目指す団体の増加につながるよう、関 係団体などにも働きかける。また、コロナ禍にお いても、活動団体の不安解消や団体間の情報交 換等の機会が確保できるよう検討を行う。 ・通報システムについては、あらゆる機会を通じ て、制度を周知するとともに、民生児童委員や関 連する各種地域団体にも広く情報提供を行って いく。また、通報システムを、災害時の情報伝達 や民生児童委員の訪問活動等に活用できるよ う、他システムとの有機的な連携が行えるよう検 討を進めていく。
12		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 を超え、高齢者も生きがいや役割を持ち、高齢者 同士や高齢者と若年世帯が助け合いながら安心 して共に暮らしていくことができるような住まい方 を検討する。 ・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わゆる介護型のものが中 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。

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
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導的な住まいづくりの取組を支援していく。
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) 次世代につなぐ住宅・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	-	-	-	-	・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導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。		民間開発に関する情報の共有を図り、庁内連携を強化した中で既存制度を活用した民間事業者への働きかけを実施するとともに、良好な住環境の形成に向けた具体的な誘導手法について、調査・研究を進める。
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 平成29年度:10件、平成30年度6件、令和元年度10件、令和2年度:7件、令和3年度:13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	ZEHやスマートハウス関連機器(創・蓄・整エネ機器)を備えた住宅の普及を促進する。 ZEH、スマートハウス、スマートマンションなど、二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及に向けた制度等のPR・情報提供を行う。	環境創造課	・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ている(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31年度から新規募集停止) ・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ている。(平成30年度年度助成件数:0件(平成30年12月末現在)) ※V2Hシステムの導入補助はH31年度から「尼崎版スマートハウス普及促進事業」に拡充。	・エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となる住宅(ZEH:ゼッチ)のような複数の技術を組み合わせる必要のある住宅の普及について、一体的に支援できるような仕組みを検討する必要がある。 ・既設の再生可能エネルギー設備について、令和元年11月以降、FIT制度に基づく買取期間が徐々に終了していくことから、発電した電力の自家消費を促す必要がある。	・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。 ・建築物の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器などの高効率な設備導入を一体的に支援することでエネルギー収支がゼロに近い住宅の普及を進める。

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
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・尼崎版スマートハウス普及促進事業 実績 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</li> <li>・スマートマンション推進事業 実績(R2年度から) SDGsスマートマンション認定件数: 1件(R2)、0件(R3)</li> </ul>		
18			低炭素建築物認定制度の普及	二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅の普及促進を図るため、所定の基準に適合する計画(低炭素建築物新築等計画)を、市が認定する制度であり、認定を受けた低炭素建築物は、税制優遇措置(所得税、登録免許税)や容積率の不算入措置を受けることができる。	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低炭素住宅の新規認定件数 平成29年度:11件(うち1件共同住宅(166戸))、平成30年度:16件、令和元年度:14件、令和2年度:22件、令和3年度:42件</li> </ul>	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。
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] 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(917件)[32.17%] (参考) ・長期優良住宅認定取得率(平成30年度)(認定件数/戸建て住宅の確件数×100〔単位: %〕) 芦屋市(62.0%)、加古川市(38.5%)、三田市(52.2%)、宝塚市(37.2%)、兵庫県(35.8%)、高砂市(27.2%)、神戸市(29.0%)、姫路市(29.7%)、明石市(31.1%)、西宮市(32.8%)、川西市(26%)、伊丹市(27.3%)、本市(16.4%)</li> </ul>	本市の認定取得率が低かったが、令和3年度には他市と同程度となっている。その要因について、分譲事業者の意向によるものか所有者の意向によるものか等、分析していく必要がある。	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。
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・建替え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。	住宅政策課	<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。 ・市民からの相談物件数 965件 平成27年度…102物件(154人) 平成28年度…81物件(109人) 平成29年度…114物件(153人) 平成30年度…198物件(228人) 令和元年度…94物件(98人) 令和2年度…239物件(248人) 令和3年度…137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 16物件19回</li> <li>・略式代執行の実施 5件</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)</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や、国へ法改正の働きかけを引き続き行っていく。</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>・郵便やインフラ事業者が所有する所有者情報の開示や相続登記の義務化などの法改正を国等へ引き続き働きかけ、効率的な空家等対策を進める。</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。	住宅政策課	<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～) 実績 令和3年度:5件(5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)</li> <li>・空家等寄付受け事業(R2.5～) 実績 令和3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>・高齢者とその周り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。	住宅政策課 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 令和2年度:0件、令和3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て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。	住宅政策課 資産税課	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)。 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。 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)。 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、「損傷が著しく滅失扱いとするもの」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)。	・税情報の取り扱いと空き家所有者への指導の合理化の両立 ・問い合わせ、助言指導の事務量が增大するおそれ ・事務の合理化と定数削減(2人増は一時的なもの) ・次年度以降の継続的な取組手法の確立	・兼職発令を維持しつつ、課長・係長が主導して、情報の取り扱いを徹底したうえで、全ての情報を双方の所属にて取り扱い可能とする。 ・2人を「3月～10月:住宅政策課、11月～2月:資産税課」に配置することが望ましいと考える。 ・システムを利用した事務の合理化と、双方の所属にて別に担当者をコミットさせる必要あり。 ・調査済み物件の継続した調査と、新たに調査対象とすべき基準の作成を検討する。
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	所有者へ空き家のまま放置することで生じる問題や支援制度等の周知、空き家講座や市民相談会による啓発、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口による対応等を行う。また、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するセミナー等による情報提供を行う。	住宅政策課	・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) ・空き家の便利帳の作成、啓発チラシの配布 ・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～) ・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) ・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) ・所有者不明空家等対策(財産管理人制度の活用) 申立日:①H29.9.4②H30.1.12③H31.3.12④R3.2.10⑤R3.6.16⑥R4.2.24 ・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 ・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法人兵庫空き家相談センターと協定を締結(R2年5月1日)	・関係団体と協働を拡充していく必要がある。 ・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。	・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。 ・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。 ・財産管理人制度等の活用しやすい制度改善の国への働きかけを含め、この制度のさらなる積極的な活用を図る。
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	住宅政策課	・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。 ・平成29年度(1/27) 空家利活用セミナー「DIY」を開催(26名参加) ・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) ・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 ・令和2年度、令和3年度ともに実施なし  ・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。 ・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。	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	建築指導課	・簡易耐震診断推進事業 実績 平成29年度:50棟287戸、平成30年度:64棟248戸、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	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	建築指導課	・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、市は上乗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。 ・住宅耐震改修促進事業 実績 平成29年度:改修計画10棟12戸、改修工事10棟10戸、簡易耐震改修工事2棟2戸 平成30年度:改修計画14棟24戸、改修工事9棟11戸、簡易耐震改修工事2棟2戸 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 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 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  ・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。	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。

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
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	・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。 ・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。 ※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。 ※2、各支所での出前講座は平成29年度から実施している。 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 平成30年度：9月（小田、中央、武庫、立花）で各1回ずつ実施 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 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 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年度以降、兵庫県の体制見直し（推進員体制の縮小）により、本庁及び各支所での加入促進の出前受付を実施せず、申込用紙の配布のみの対応になる。	県下自治体の中で加入率が5.6%と最下位であるが、これは本市の持ち家率が他市町と比べて低いこともその一因であると考えられる。（県下平均9.6%、本市5.6%※令和4年3月末現在）	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。
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	・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。 ・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） ・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） ・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	・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。 ・「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。	・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。 ・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。
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	・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	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。	令和3年度から実施の分譲マンション実態調査において、バリアフリー化の状況や今後の改修予定についての調査を行っており、引き続き事業の対象数の把握に努める。
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）	・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。 ・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 ・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  ※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	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いないため、本市の現状がわかりにくい状況にある。	・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。 ・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。
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）	・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）	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。	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。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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ている（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。</li> <li>平成27年度、野村不動産株式会社をはじめとする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31年度から新規募集停止）</li> <li>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ている。（平成30年度年度助成件数：0件（平成30年12月末現在））</li> <li>※V2Hシステムの導入補助はH31年度から「尼崎版スマートハウス普及促進事業」に拡充。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>尼崎版スマートハウス普及促進事業 実績 <ul style="list-style-type: none"> <li>ZEH： 2件(R1)、9件(R2)、10件(R3)</li> <li>尼崎版スマートハウス： 8件(R1)、3件(R2)、8件(R3)</li> <li>創蓄エネルギーハウス： 24件(R1)、12件(R2)、14件(R3)</li> <li>蓄整エネルギーハウス： 4件(R1)、0件(R2)、2件(R3)</li> <li>蓄電池： 54件(R1)、39件(R2)、34件(R3)</li> <li>V2H： 1件(R1)、0件(R2)、0件(R3)</li> <li>V2H+EV等： 0件(R1)、1件(R2)、0件(R3)</li> <li>HEMS： 13件(R1)、R2年度より補助メニューから廃止</li> </ul> </li> <li>スマートマンション推進事業 実績(R2年度から) <ul style="list-style-type: none"> <li>SDGsスマートマンション認定件数： 1件(R2)、0件(R3)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となる住宅（ZEH：ゼッチ）のような複数の技術を組み合わせる必要のある住宅の普及について、一体的に支援できるような仕組みを検討する必要がある。</li> <li>既設の再生可能エネルギー設備について、令和元年11月以降、FIT制度に基づく買取期間が徐々に終了していくことから、発電した電力の自家消費を促す必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>建築物の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器などの高効率な設備導入を一体的に支援することでエネルギー収支がゼロに近い住宅の普及を進める。</li> </ul>
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。	住宅政策課	<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</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。	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。
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。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>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0件であった。（令和4年1月末時点）</li> <li>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）その後、登録物件は11件であった。（令和4年5月30日時点）</li> </ul>	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。	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。
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。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場流通が難しい空家を対象とした改修費補助の創設</li> <li>空家改修費補助事業(R3.5～) 実績 令和3年度：0件</li> </ul>	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。	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。
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>市ホームページで制度紹介を行っている。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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%）</li> </ul>	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。	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。
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	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。

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	
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	-	-	-	・既存住宅や空地を地域のコミュニティスペースやサービス施設とするなど、住宅に限らない多様な利活用を促進するため、所有者が持つアイデアの具現化や新たなアイデアの提案ができる事業者・団体等に関する情報提供等を所有者に対して行う。 ・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人）。 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	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。	住宅政策課	・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	・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。	・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。
42		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	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。	住宅政策課	・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	・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。
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	マンションの適正管理に向けた意識啓発、情報提供、相談	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	・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。 ・セミナー動画再生数等 令和3年度：3回実施、再生数：804回（2回目配信終了時点。3回目は令和3年度末から3ヶ月配信のため未計上） ・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） ・平成30年11月実施セミナーより、セミナー終了後、参加者交流会としてマンション居住者の交流の場を設け、マンション居住者間の積極的な意見交換の場を新たに設けている。 ・平成30年度より、市セミナーとあまかんネット主催の交流会のテーマを合わせることで、より幅広く、専門的な内容まで取り上げることとしている。 ・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。 ・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。	区分所有者が、管理組合の運営に関心をもち、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	・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。 ・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、区分所有者の集会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。 ・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	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。	・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。 ・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。

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
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	・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。 ・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今後5年かけて行うこととし、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。	特に、高経年マンションにおいては、適切な管理が行われずそのまま放置されると、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。	・マンション管理の専門家団体との連携を図り、実態調査を進めることで、アンケートの回収率の向上や管理に課題を抱えるマンションの課題解決につなげていく。 ・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、マンションの管理の適正化の好循環を図る。
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	・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。 ・令和元年度にNPO法人化される。 ・おしゃべり会・交流会 開催実績(直近5年) ○平成29年度 おしゃべり会:平成29年9月(参加者11人)、平成30年1月(参加者21人) 交流会:平成29年7月(参加者23人)、平成29年11月(参加者22人)、平成30年3月(参加者26人) ○平成30年度 おしゃべり会:平成30年9月(参加者16人)、平成31年1月(参加者16人) 交流会:平成30年7月(参加者18人)、平成30年11月(参加者26人)、平成30年3月(参加者20人) ○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 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	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。
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	・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性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ぶりを効果的に発信していく取組を始めた。 ・「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	-	・定住・転入促進情報発信サイト「尼ノ國」をリニューアルする。 【リニューアルの概要】 ・より「暮らし」に焦点をあてた発信を重視し、「ここに住みたい、住み続けたい」につながるサイトとする ・地図を用いたエリア紹介や、本市の暮らしやすいまちとしての魅力を数値を交えるなどして分かりやすく紹介する ・既存サイトのコンテンツを一部移行、新規コンテンツを製作のうえ、サイトデザインの変更も含め、全体構成を再構築する
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	-	-	-	-	・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。 ・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。
49		(3)「まち育て」を進めるテーマ別の支援方針の推進		①地域における様々な活動等への参加促進・地域団体との連携	社会福祉協議会や町会・自治会活動等への参加促進・地域活動団体との連携	協働推進課 (社会福祉協議会)	・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 ・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) ・「加入促進の手引き」を作成し、各会長に配付・研修を実施 ・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%)	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などの地域が課題となっており、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が必要である。	・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必要がある。
50				②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	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	・高齢者支援及びコミュニティ活性化のため、コレクティブハウジングである久々知住宅を対象に空き家の目的外使用による、一時入居者の居住支援や自治会支援を検討中(NPO法人から声が上がっており、法人が抱える外国人等に一時使用してもらい、自治会活動へ参加してもらったり、法人が主体でイベント等を行ってもらい、コミュニティの活性化が狙い)。 ・外部団体等から、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」事業を制度構築し、高齢者への買い物支援等を行う取組の協議を進めている。	市営住宅入居者の高齢化等により、自治会活動が停滞するといった課題があり、ファミリー世帯をはじめ、住宅に困窮する様々な世代の入居を進める必要がある。	久々知住宅については火災による空家をほぼ解消したことから、今後はコミュニティ活性化に向けてその他の取組をさらに進める必要がある。

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
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	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)804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)</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)414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)</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タリング賞を実施し、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> </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、地区計画等との連携が必要である。	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。
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 245件、3,397.64㎡(昭和61年度～令和3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㎡)</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	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3年度末現在累計) 2,275件、348,171㎡</li> <li>・県条例による建築物の緑化:(令和3年度末現在累計) 214件、93,870㎡</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	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 482人(令和3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ため、幅広い世代の会員を増やす必要があることから、平成28年度から新たに準会員制度を設けているが(令和2年度末現在:2名)、応募者数が少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年度から、体験型花壇講習会を実施し、講習会参加者を尼崎花のまち委員会等のボランティアへの参加へつなげていく。</li> <li>・平成28年度から、尼崎花のまち委員会の活動の一部を「尼崎市未来いまカラダポイント事業」と連動させて体験者を募集することで、会員数の拡充を目指す。</li> <li>・令和2年度から新たに「サブ会員グループ」を設け、会員が活動を続け易い環境づくりを行っていく。</li> <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> </ul>
55			県民まちなみ緑化事業の促進	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 125件、39,243.41㎡(平成18～令和3年度末までの累計)</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年度はコロナの影響等により活動実績なし)</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> </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>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き出前講座等の実施により、地区のまちづくりの制度の周知を進める。</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> <li>まちづくりに対する関心や意識を地域に高めてもらうための市の働き掛けの手法について今一度検討する。</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。</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ことが必要である。</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
						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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築協定パンフレットを一新し、窓口に来られる市民・事業者に配付することで建築協定の制度を広く周知する。</li> </ul>
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。</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）。</li> <li>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）。</li> <li>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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</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。</li> <li>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。</li> </ul>
						都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、専門家の派遣については北・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。</li> <li>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。</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。</li> <li>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方策が必要である。</li> <li>接道不良により建替えができない住宅の場合、「近隣すまいまちづくり推進制度」など、建築基準法に基づく種々の緩和制度の活用が必要であり、他都市事例なども参考に対応策の検討が必要である。</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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ち、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37件の相談があり、うち2件に補助金を交付した。</li> <li>令和3年度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、11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。令和3年度における制度活用に至らなかったが、売買に至る場合、制度活用する予定である。</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者へ向けた広報に一定の効果があつたものの、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、専門家の派遣については北・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。</li> <li>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。</li> <li>密集市街地建物除却促進事業 実績 令和元年：1件、令和2年：0件、令和3年：3件</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。</li> <li>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方策が必要である。</li> <li>接道不良により建替えができない住宅の場合、「近隣すまいまちづくり推進制度」など、建築基準法に基づく種々の緩和制度の活用が必要であり、他都市事例なども参考に対応策の検討が必要である。</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
						都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> <li>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3年度届出、計38件）</li> <li>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3年度協議 計15件）</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（壁面後退区域等の維持も含む）。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</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
61			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。	住宅政策課	・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ンソーネと連携協定を締結。 ・老朽空家に係る除却費補助(R3.6～) 実績 令和3年度:5件(5戸) ・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) ・空家等寄付受け事業(R2.5～) 実績 令和3年度:0件	・それぞれの地域の課題を捉えて、地域の人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。 ・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。	・地域課とともに研究していく。
62			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	(高潮・津波・内水・洪水ハザードマップ) ・市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。 ・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。 ・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。 ・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。	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。	・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。 ・現在、庁内において横断的に進めている公開型地理情報システムにおいて閲覧できるように調整を進め、啓発を進めていく。
	建築指導課	(地震ハザードマップ) ・市ホームページに掲載し普及啓発を図っている。 ・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。			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。		
63			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	① ひったくり防止事業 ・自主防犯パトロールの実施 35台 ・可動式防犯カメラ設置 21台 ・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) ・ひったくり現場表示等事業 掲示箇所数 4箇所(令和3年実施分) ② 地域安全対策事業 ・あなたを守り隊の実施 ・街頭犯罪防止講座事業 実施回数(累計) 1回 ・地域団体への防犯カメラ設置補助(令和3年度25箇所)	防犯カメラ設置補助事業に関して、現在兵庫県が実施する防犯カメラ設置補助事業の協調補助として本市の事業を実施しているところ、県において、補助額や実施方法等の見直しが行われることから、県の動向を見定めつつ、本市の防犯カメラ設置補助事業についても見直す必要がある。	県事業の見直し内容によっては、本市の事業のあり方が大きく変わることになるため、県の見直し状況を注視し、市の事業内容の見直しを進めていく。
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	離職、自営業の廃業又は個人の責に帰すべき理由・都合によらない就業機会等の減少により経済的に困窮し、住居を喪失した方又は住居を喪失するおそれのある方に対し、家賃相当分(限度額あり)の給付金を3カ月(最大9カ月)支給することにより、住居及び就労機会の確保に向けた支援を行う。	南部福祉相談支援課	・住居確保給付金 支給状況(南部福祉相談支援課) 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:2,371件103,967,833円( 納整理期間内で追加支払いの予定あり)	住居確保給付金支給と合わせて就労支援等自立に向けた支援を行っているが、新型コロナウイルスの影響もあり、収入が戻らず支援が長期化している現状である。	新型コロナウイルスに伴う社会情勢の変化により制度変更が度々行われており、支給該当の方が支給を受けられるよう、必要に応じて制度周知を行っていく。
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(福祉課、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	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。
			② 必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報提供		住宅政策課	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。	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。

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
67			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。	住宅確保要配慮者の関係課（福祉課、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等）	・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。（109ホーム（令和4年3月時点：原則2か月毎に更新））（障害福祉政策担当） ・令和2年度は「あまがさき地域福祉計画」庁内推進会議を計2回開催した。（福祉課）	・障害者の住まいに関する情報提供については、居住支援機能を担う「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）	・「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」の取組を発展させて、障害のある人が入居しやすい民間賃貸住宅の情報提供（紹介）が行えるよう、検討を進めている。（障害福祉政策担当） ・今後も必要に応じて庁内推進会議を開催する。（福祉課）
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	住宅政策課（兵庫県・国）	・ひょうごあんしん賃貸ネット（兵庫県居住支援協議会；本市参加）で事業及び債務保証制度の周知 ・登録住宅数：6件38戸 ・ひょうごあんしん賃貸ネットに係る実態調査・機能改善の実施 ・居住支援協議会会員を対象とした研修会の実施（平成26年7月） ・住宅確保要配慮者の入居を断らない民間賃貸住宅の普及促進セミナー（平成26年9月） ・サービス付き高齢者向け住宅事業者を対象とした研修会の実施（平成27年1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	住宅政策課 高齢介護課	・セーフティネット住宅 登録住宅数 兵庫県下3,637棟 26,794戸（うち、尼崎市が153棟 1,323戸、神戸市が436棟 3,552戸、姫路市が853棟 6,227戸、明石市319棟 2,781戸、西宮市94棟 771戸） ・登録の促進のため、すまいづくり支援会議での情報提供や、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。	引き続き、事業の周知を図っていく必要がある。
70				家賃債務保証	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。
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	住宅整備担当	【武庫3住宅（時友・西昆陽・宮ノ北住宅）建替事業】 ・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 ・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 ・令和2年度 宮ノ北住宅C棟（294戸）、西昆陽住宅（140戸）竣工  【武庫3住宅より後の市営住宅の建替等】 ・平成28年度 尼崎市営住宅建替等基本計画の策定 ・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 ・令和2年度～継続中 常光寺周辺地区(1)建替事業の検討調査、入居者の他住宅への移転等 ・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	・廃止住宅入居者の移転先となる市営住宅にエレベーターを設置して住替えを促進することとしているが、入札不調で予定通り進められていないため、事業規模の調整や発注時期の平準化などの工夫が必要である。 ・市営住宅の建替えは、現入居者の引越し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り、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、旧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おり、引き続き意向を把握しながら進めていく必要がある。	・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。 ・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。
72		②建替等に伴う管理戸数の見直し		管理戸数の見直し	住宅整備担当 住宅管理担当	・平成23年度～令和2年度 武庫3住宅の建替えにより管理戸数を454戸削減（1,514戸→1,060戸） ・平成28年度 尼崎市営住宅建替等基本計画の策定 ・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 ・令和2年度～継続中 常光寺周辺地区(1)建替事業により建替対象住宅の管理戸数を30%削減 ・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	・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。	・公募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。

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
73	(3) その他の公的賃貸住宅の有効活用	③エレベーター設置の推進	市営住宅の建替等事業とエレベーター設置事業の推進	高齢化への対応等のため、バリアフリー性能の向上を図る観点から、市営住宅の建替えによるエレベーターの設置や、既設市営住宅のうち耐震性能が確保された中層片廊下型住宅を対象に、エレベーターの設置を進める。	住宅整備担当	<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> </ul>	・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。	・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。
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>	市営住宅の入居者高齢化率は52.8%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%) 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。 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。	・市営住宅においては、若年層の入居促進の手法等を検討するほか、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、多世代が関わりながらのコミュニティづくりを支援する。
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>・公募による入居者決定に際して、募集割れが発生した場合に公募者の中で希望する者に対して募集割れ住宅のあっせんを行っている。</li> <li>・また、連続して募集割れとなっている住宅については、需要の多い単身者の応募も可能としている。</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3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>	<p>①平成29年度2回目の募集時より、連続して募集割れが続く複数世帯向け住宅を単身者の応募を可として募集したところ、募集割れ住宅は減少したが、なお募集割れ住戸が複数発生している。</p> <p>②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。</p> <p>③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。</p>	<p>①現行の取り組みを継続する。</p> <p>②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)</p> <p>③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。</p>
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。



## 成果指標の設定の考え方

成果指標	現状値	目標値			
	目標値の考え方				
① 子育て世帯向け新規住宅数 (戸建て住宅、共同住宅(分譲・賃貸)75㎡以上)	各年子育て世帯向け新規住宅数				
	○現状値				
		戸建て住宅	分譲マンション	賃貸マンション	合計
	R1	1,027 戸	1,199 戸	1,506 戸	3,732 戸
			75㎡以上:198 戸	75㎡以上:10 戸	子育て世帯向け新規住宅 1,235 戸
	R2	1,060 戸	431 戸	1,023 戸	2,514 戸
			75㎡以上:40 戸	75㎡以上:8 戸	子育て世帯向け新規住宅 1,108 戸
	R3	1,149 戸	279 戸	2,077 戸	3,505 戸
			75㎡以上:15 戸	75㎡以上:14 戸	子育て世帯向け新規住宅 1,178 戸
	A：子育て世帯向け住宅居住対象世帯数（世帯人数 3 人以上かつ 20 歳未満の子どもがいる世帯）				
B：子育て世帯向け住宅ストック（新規住宅、既存住宅）					
A に対する B の占める割合について、R2 を現状値として、20 年後のストックの検証を行い、子育て世帯向け新規住宅数を設定する。将来推計により、1,053 戸／年が 20 年間供給されると A に対する B の占める割合は現状を維持することから、年間 1,053 戸の子育て世帯向け新規住宅の供給を目標値に設定する。 <b>(目標値：1,053 戸／年)</b>					
○前提条件					
	対象住宅	戸建て住宅	分譲マンション	出典	
	対象年数	H8(1996)以降かつ築 45 年まで	築 60 年まで	—	
	一次取得平均年齢	39 歳	40 歳	R3 住宅市場動向調査	
	平均居住人数	4 人(夫婦+子ども 2 人)	3 人(夫婦+子ども)	〃	
	出産平均年齢(父)	第一子 33 歳 第二子 35 歳	第一子 33 歳	R2 人口動態統計	
	子の独立年齢	第一子・第二子 22 歳	第一子 22 歳	〃	
	既存住宅流通シェア	14.5%		H30 住宅・土地統計調査	
	延べ面積 75㎡以上の割合	—	13.3%	事前協議台帳・建築確認受付台帳	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子の独立以降は夫婦(2人)での居住となり、子育て世帯向け住宅としての世帯人数にミスマッチが起こるため、中古住宅市場に流通されるまで、子育て世帯向け住宅のストックに計上しないものとする。</li> <li>・築 45 年までの戸建て住宅及び築 60 年までの分譲マンションのうち、子が独立した住宅について、その一部は、中古住宅市場に流通するものとして、既存住宅流通シェア(14.5%)を乗じ、子育て世帯向けの中古ストックとして計上する。</li> <li>・賃貸住宅はミスマッチが起こった時点での転居が容易であるため、子の独立などに関係なくストックに計上する。</li> </ul>		—	
(子育て世帯向け住宅の新規供給に加え、既存住宅の流通が促進されることで、子育て世帯向け住宅居住対象世帯に対する子育て世帯向け住宅ストックの占める割合は上昇することから、1,053 戸／年の新規供給を最低限の目標としつつ、既存住宅の流通促進を図る。)					

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	A：現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている子育て世帯数 / B：子育て世帯数 現在の総合計画の考え方（90%（市民全体）（R4））を上回る、95%（R12）を目指す。
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	A：子育てに関する情報が十分に得られていると感じている子育て世帯数 / B：子育て世帯数 年間1%ずつ割合を増やしていくことを目指す。（目標値：70%（R12））
④	高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化*率 ※バリアフリー化：「手すりがある」こと	A：手すりがある住宅に居住する世帯数 / B：高齢者のいる世帯数 （A：手すりがある住宅に居住する世帯数 + C：住み続けるためのバリアフリー化住宅の増加見込み） / D：R12の高齢者のいる世帯数 「住宅改造費助成事業」や「住宅改修費支給」といった支援事業を引き続き実施することにより、バリアフリー化を高めていくことを目指す。（目標値：70%（R12））
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）	A：高齢者向け住宅数 / B：高齢者人口 C：R12の高齢者向け住宅の供給目標量 / D：R12の高齢者人口 特に高齢者向け住宅に入居する必要性が高い世帯として、「要支援・要介護認定を受けていて、施設に入所していない高齢単身または高齢夫婦のみ世帯」を想定し、④高齢者のいる世帯の住宅の現在のバリアフリー化率を勘案し、目標値を設定する。（目標値：4.5%（R12））
⑥	高齢者のうち、孤立していると感じている割合	A：孤立していると感じている高齢者数 / B：高齢者数 現在の総合戦略の考え方では、R1目標としてH23の29.4%を下回ることを目指していたことから、25%以下（R12）を目指す。
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	A：現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている高齢者数 / B：高齢者数 85%（R12）を上回ることを目指す。
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）	A：一定以上の性能を有した住宅 / B：新築住宅着工数 全国計画・兵庫県計画では20%を目指して取り組んでいる。主要プロジェクトとしても位置付けている良質な住宅地供給などを通じて、全国計画・兵庫県計画の半分の10%（R12）を目指す。
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）	A：腐朽・破損ありの空家数 / B：住宅総数 使えない既存住宅（空き家）の除却・更新を促進し、使える住宅割合97%を目指す。（目標値：3%（R12））
⑩	現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	A：住まいに関する総合評価が「満足」「やや満足」の市民の数 / B：市民全体

		年間1%程度割合を増やしていくことを目指す。(目標値:70%(R12))
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)	A:その他空き家数 / B:住宅総数 流通していない住宅(その他空き家)の流通・利活用を促進し、居住・流通している住宅割合97%を目指す。(目標値:3%(R12))
⑫	持ち家のリフォーム工事実施率	A:H26以降のリフォーム工事実施戸数 / B:持ち家総数 市民アンケートより「広さ・間取り」「建物の安全性」「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」「住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能」のいずれか1つ以上に「やや不満」「不満」がある持ち家所有者が約4割であることから、これらの所有者のリフォームを促進し不満解消を目指す。(目標値:40%(R12))
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	A: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マンション数 / B:昭和58年以前に建設されたマンション数 年間5件×5年間の25件増やしていくことを目標とする。(目標値:50%(R8))
⑭	住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	A:住宅の新築・中古にこだわらない市民の数 / B:市民全体 年間1%程度新築・中古にこだわらない市民の割合が増え、過半数が新築・中古にこだわらないことを目指す。(目標値:50%(R12))
⑮	身近な地域活動に参加している市民の割合	A:身近な地域活動に参加している市民の数 / B:市民全体 現在の総合計画での目標値設定の考え方(H28基準値24%から、毎年1%ずつ増加)を踏襲し、R9の目標値を30%と設定。
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	A:尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の数 / B:市民全体 第6次総合計画の考え方にに基づき、H30～R3の平均増加値をR3実績に6年分加算し、R9の目標値を61.7%と設定。
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	A:尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている市民の数 / B:市民全体 「住み続けたい」の指標は85%(R12)を上回ることを目指す。 ※「住みたい」の指標については、R3データしかないため、R4データが揃い次第、目標値を検討のうえ、分科会にて提示する。
⑱	セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数	A:セーフティネット住宅の登録数 + B:あんしん賃貸住宅の登録数 今後登録制度のPR強化により、年30戸の登録を目指す。(目標値:350戸(R12))
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	A: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 / B:住宅確保要配慮者の数

<p>ている住宅確保要配慮者の割合</p> <p>(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)</p>	<p>90% (R12) を上回ることを目指す。</p>
--	------------------------------

# 尼崎市空家等対策計画（第2期）

計画期間：令和4年4月～令和9年3月

## 第1章 計画の概要

### (1) 空き家対策の取組方針

空き家は、個人の資産であり、所有者又は管理者(以下「所有者等」といいます。)が自らの責任により適切に管理することが原則です。

「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に示すように、大規模な土地利用転換に関しては良好な住宅地開発を誘導する一方で、これ以上住宅総量を増加させるのではなく、既存住宅の活用や既存の都市基盤(道路、公園、学校等)が有効活用できる既存住宅地での建替えによる新規住宅供給が求められています。そのため、建物のライフサイクルにおける各段階に応じた取組方針を示した上で、適宜、地域特性を踏まえて複数の施策を組み合わせて実施するなどにより、総合的な空き家対策を実施します。

建物のライフサイクルにおける各段階に応じた空き家対策のポイント

- ・適切な維持保全を行いながら安心して住み続けやすいこと。
- ・住み替えが必要となった場合に流通・利活用しやすいこと。
- ・住まいが寿命を迎えた際に除却されその後新築や土地活用がしやすいこと。

#### 重点施策

長期にわたり活用可能な質の高い住宅の建築、適切な維持管理、空き家になる前の備えの促進を図る



空き家の流通・利活用や適切な管理を促進することで、住宅ストックの有効活用を図る



空き家を除却したあとの敷地を有効に活用し、未接道敷地や狭小地の解消、新規住宅供給につなげ、地域課題の解消やまちの魅力の向上を図る



除却



新築～居住中

市や専門家による相談対応  
市による啓発・助言・指導・支援など



空き家の利活用



#### 重点施策

老朽危険空き家等の早急な除却を進め、周辺の危険を除去し、生活環境を保全する



管理不全空き家等

管理不全空き家等の速やかな除却や修繕を促進することで、老朽危険空き家等をこれ以上増やさない



空き家の期間を短くし、管理不全空き家等をこれ以上増やさない

### (2) 計画の位置付け

- ・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。)第6条第1項の「空家等対策計画」
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」といいます。)第3条の2第1項の「マンション管理適正化推進計画」

### (3) 対象範囲

- ・対象区域は、尼崎市内全域とします。
- ・対象とする空き家は、空家法第2条第1項の空家等に加え、尼崎市危険空家等対策に関する条例(以下「空家条例」といいます。)第2条第1項の法定外空家等についても対象とします。
- ・空き家の期間を短くするための対策においては、居住その他の使用がなされている建物を含めることとします。

#### ■ 「空き家」と「空家等」の記述について

本計画においては、空家法の「空家等」又は空家条例の「法定外空家等」のいずれかに該当するものについては、「空家等」とし、その他、一般的な表現については「空き家」と記述します。

**空家等:**空家法においては、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態(おおむね1年以上の期間)であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)」と定義しています。

**法定外空家等:**空家条例においては、空家法の「空家等」に含まれない、区分所有されている長屋建ての一部家屋又はこれらに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地としています。

**空き家:**住宅・土地統計調査においては、「ふだん居住する人がいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅」と定義しています。

#### ■ 「マンション」の記述について

マンション管理適正化法においては、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの及びその敷地等」を「マンション」と定義しており、本計画においても、同法の「マンション」に該当するもの、いわゆる分譲マンションを「マンション」と記述します。

#### ■ 「特定空家等」と「危険空家等」の記述について

**特定空家等:**空家法では、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義しています。

**危険空家等:**空家条例では、「そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態」、「著しく衛生上有害となるおそれがある状態」、「不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態」、「その他生活環境の保全等を図るために放置することが不適切であると市長が認める状態」のいずれかの状態にある法定外空家等と定義しています。

#### ■ 「管理不全空家等」と「老朽危険空家等」の記述について

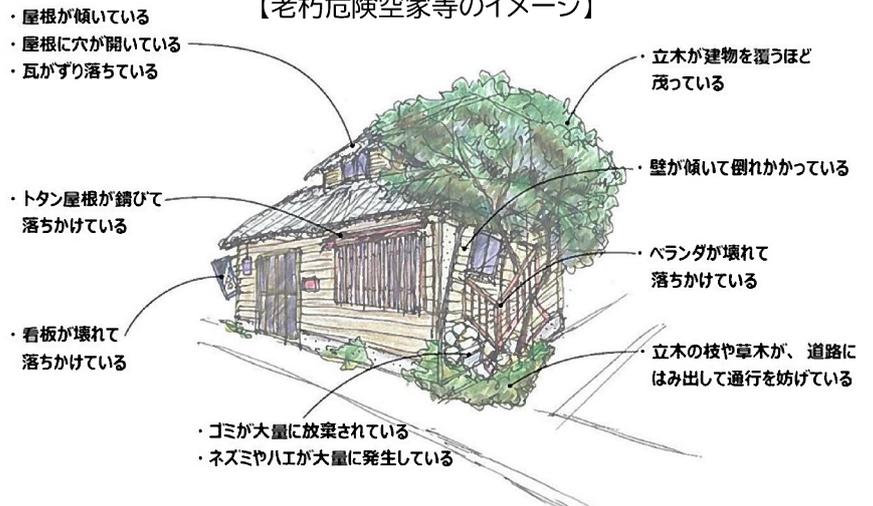
**管理不全空家等:**本計画においては、空家法の「特定空家等」又は空家条例の「危険空家等」のいずれかに該当する空き家を「管理不全空家等」と記述します。

**老朽危険空家等:**管理不全空家等の中でも、特に状態が悪く対応を急ぐものを「老朽危険空家等」と記述します。

#### 【対象範囲のイメージ】



#### 【老朽危険空家等のイメージ】



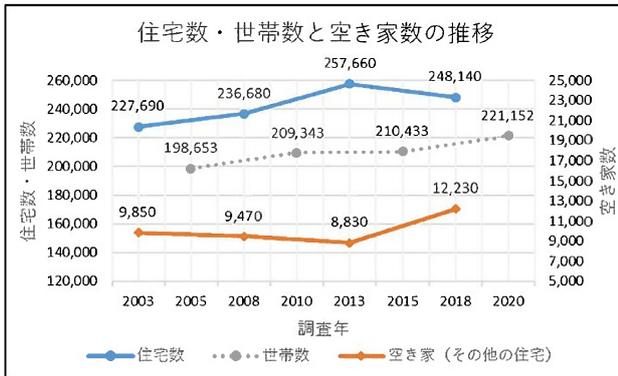
## 第2章 尼崎市の空き家の現状と課題

### 2-1 空き家の現状

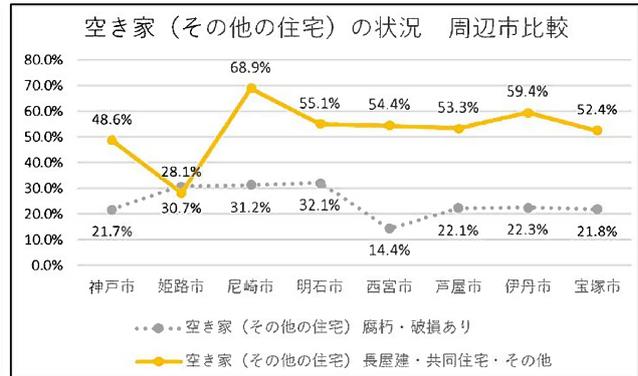
#### (1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の現状

平成30年(2018年)住宅・土地統計調査によると、市内の空き家数は約37,280戸、このうち賃貸用や分譲用などの不動産市場で流通していない「空き家(その他の住宅)」は12,230戸であり、このうち3,810戸(約31%)が「腐朽・破損あり」となっています。

また、平成27年(2015年)国勢調査等に基づく兵庫県の世帯数の将来推計によると、尼崎市内の世帯数は、平成27年(2015年)から令和22年(2040年)までに約6,300世帯減少すると推計されており、住宅総数が減少しないとすると、世帯の減少数と同程度の空き家が新たに発生することになります。



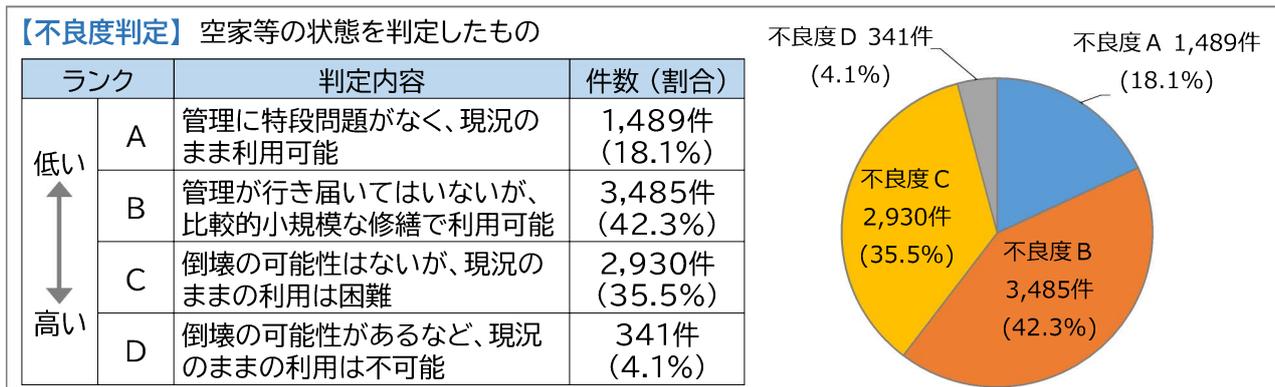
▽住宅数が世帯数を大きく上回っています。このまま既存住宅の除却を上回る住宅供給が続くと、ますます空き家は増加することになります。



▽周辺市と比較すると、「腐朽・破損あり」、長屋建等々の占める割合が他都市と比べて高いのが特徴です。

#### (2) 尼崎市空家等実態調査から見た空家等の現状

平成27年(2015年)と、令和2年(2020年)に市内全域の現地調査(抽出調査)を行っています。その結果、空家等の数は、平成27年(2015年)は7,629件、令和2年(2020年)は8,245件でした。



#### (3) 尼崎市マンション実態調査から見たマンションの現状

市内のマンションについて、平成28年(2016年)に管理組合を対象としたアンケート調査や現地調査を行い、令和3年度(2021年度)からは、マンションの築後経過年数順に、全てのマンションの管理状況を継続的に把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査や現地調査を行っています。市内のマンションは、令和2年度(2020年度)末時点で669管理組合、748棟、約40,000戸となっており、このうち築35年以上のものは約12,000戸です。これが10年後には約1.6倍の約19,000戸、20年後には約2.5倍の約31,000戸となる見込みです。

## 2-2 空き家対策の課題

### (1) 空き家が発生する要因

- 令和3年(2021年)に実施した空き家所有者等へのアンケート調査(以下「令和3年アンケート調査」といいます。)によると、
- ・空き家になった理由として「居住していた人の死亡、施設への入所や入院、別の住居への転居」が約74%を占め、建物の取得事由として「相続した」が51%を超えています。
  - ・「今後も空き家にしておく」という回答が約30%、そのうち「物置として必要だから」が約50%を占めています。
  - ・65歳以上の人で1人で居住する高齢単身世帯は増加しつつあり、高齢単身世帯が住む持ち家は将来的に空き家になる可能性が高いことから、今後ますます空き家が増加するおそれがあります。

### (2) 放置され管理不全に陥る要因

空き家が放置され管理不全に陥る要因は、建物に起因するものと、所有者等に起因するものに分けられ、それぞれ次のようなことが挙げられます。

#### 【建物に起因するもの】

- ・敷地規模が小さい、接道条件が悪い、長屋建てなど単独での建替えや売却が困難
- ・駐車スペースが無い、設備が古いなど需要とのミスマッチ
- ・耐震性が不足している、大規模リフォームが必要であるなど、現状のままでは利活用が困難



#### 【所有者等に起因するもの】

- ・所有者等の高齢化、遠方居住
- ・所有者等が建物の活用に対して無関心、維持管理に対する所有者等の意識が希薄
- ・維持管理や改修、除却費用などの負担
- ・空家等を放置するリスクの情報や知識の不足
- ・土地と建物の所有者が異なる、相続人が多数であるなどにより権利関係が複雑
- ・相続人が不存在、所有者等が不明
- ・近隣住民とのつながりの希薄化による所有者等の管理意識の低下
- ・住宅がある間は土地の固定資産税等が安くなる住宅用地特例制度

### (3) 空き家対策を進める上での課題

老朽危険空家等は、倒壊等の事故に市民等を巻き込む危険性があり、生命や身体の安全を確保するといった点において、早急な解消が課題となっています。管理不全空家等に関する近隣住民からの市への相談は、空家法が施行されて以降900件を超えており、相談に対しては空き家の状態にかかわらず、所有者等の調査、所有者等への助言・指導等の措置を行っています。しかし、市の予算や組織体制にも限りがある中で、市内にある341件の老朽危険空家等への指導等の対応は、66件(約2割)にとどまっています(令和3年(2021年)10月時点)。また、所有者等の調査は税情報だけでは判明しないケースもあり、膨大な時間を要する場合も少なくありません。

### (4) マンションの管理の適正化を図る上での課題

マンションは、建物の老朽化と区分所有者の高齢化といった「2つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって区分所有者による合意形成が困難となり、管理不全に陥る可能性が指摘されています。一たびマンションが管理不全に陥れば、その規模ゆえに周辺的生活環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

管理組合の取組だけでは、「2つの老い」に的確に対処することは困難であり、今後、マンションの管理不全を予防し、その改善を図るなど、マンションの管理の適正化を推進するために、市が能動的に関与していく必要があります。

## 第3章 空き家対策の推進方策

### 施策1 所有者等の管理意識・知識の向上

空き家の適切な管理は所有者等の責務です。

しかし、所有者等を支える家族や地域の人、福祉や不動産に関わる専門家などが身近な相談先となり所有者等に寄り添い支えることが、最も効果的な空き家対策になることがあります。

そのため、市民等が空き家の問題を認識し、必要な知識を持つことが重要です。

知ってほしい空き家の問題とは

- ・所有者等の判断能力が低下すると不動産の処分ができなくなる。
- ・所有しているだけで費用がかかる。
- ・時間が経過すると処分が難しくなる場合がある。
- ・周辺へ危害を及ぼした場合は管理責任を問われる場合がある。

#### (1) 所有者等への意識啓発・情報発信

- ・窓口、相談会、セミナー等において、空き家をめぐる諸問題や課題、活用等の事例、住まいの管理方法や相続等に関する情報などをまとめた冊子等を活用します。
- ・空き家の所有者等に対し、機会をとらえて支援制度のチラシを個別に配布するなど、施策の周知に努めます。
- ・セミナー等により、市内の空き家の実態と先進的な取組などを周知することで、空き家問題に対する市民等の意識の底上げを図ります。
- ・不動産に関わる団体、自治会等や福祉に関わる団体、空き家の専門家団体と連携して、所有者等に市の空き家対策の周知を行います。[拡充]
- ・窓口や市報、ホームページを通じて、各種支援制度の周知に努めるほか、空き家やマンションの問題についてソーシャルメディアを活用し、普及・啓発を進めます。[拡充]

#### (2) 空き家・住まいに関する相談体制の充実

- ・空き家の専門家団体との連携により、所有者等からの多岐にわたる相談(維持管理や売却・賃貸、相続、税金等)にワンストップで対応する空き家の相談窓口を設けます。
- ・不動産に関わる団体(弁護士、宅地建物取引士等)と連携し、建物の管理・利活用・処分の方法など、具体的な相談ができる場を提供するよう努めます。
- ・マンション管理に関するセミナーを開催し、マンション管理に対する区分所有者の関心を高め、知識の取得を促進します。
- ・マンション管理組合等に対し、アドバイザー(マンション管理士や一級建築士等)を派遣し、管理に必要な助言等によりマンション管理に関する意識を高め、マンション管理への自主的かつ積極的な参加を促します。
- ・区分所有者それぞれが抱えるマンション管理の悩みについて、マンション管理に関わる専門家に気軽に個別相談できる場や、マンションの管理組合同士で気軽に交流や情報交換ができる場を定期的に設け、マンション管理に関する情報共有や課題解決につなげます。

#### 令和3年アンケート調査から分かったこと

- ・回答者は約80%が60歳以上、約25%が80歳以上。
- ・空き家から居住地まで1時間超かかる遠方に居住している人が約15%で、居住地が遠いほど管理頻度が低い傾向にある。
- ・空き家の維持管理について「誰も行っていない」「管理をほとんどしていない」という回答もみられ、今後の利用意向では「空き家にしておく」が約30%、その理由は「物置として必要」「特に困っていない」等である。
- ・希望する支援としては除却や改修の費用補助のほか、安心して相談できる公的な窓口や信頼できる事業者の紹介を求めるとの回答が多くなっているが、市の空き家対策に関する制度の認知度はいずれも約5%で、約70%には制度を全く認知されていない。
- ・空き家で必要な管理を怠っていると固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となる場合もあることを知っているという回答は約10%。



#### 第3章の各取組の[新規]等の表記について

- ・[新規]とあるのは新たに取り組むもの、[拡充]とあるのはより一層拡充していくもの、[検討]とあるのはこれから実施方策を検討していくものです。
- ・これらの表記がないものは、既に実施しており、今後も継続していく取組です。

## 施策2 居住中からの取組の促進【重点施策】

空き家になってから解体、売却及び利活用について考えるのではなく、所有者等が自分らしく生きるために、住まいのあり方についても居住中から考え将来に備えておくことで、住まいについての選択肢を増やし、空き家の期間を短くすることができます。そのため、施策1に加えて、高齢の所有者等やその家族へ、空き家問題についての普及・啓発を、福祉に関わる団体と連携して取り組みます。

### 居住中から考えておきたいこと

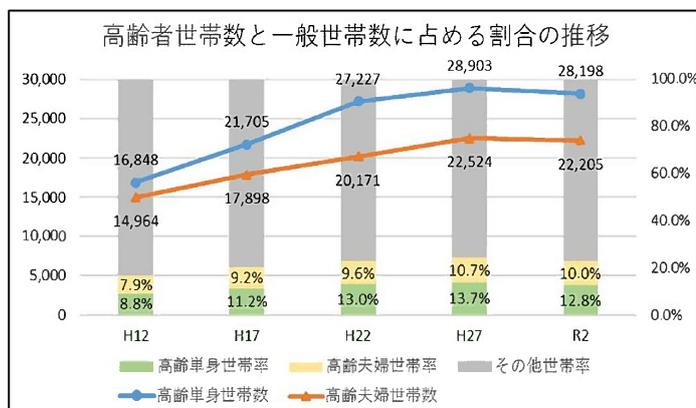
- ・建物と自分の将来を思い描きましょう。
- ・遺言、家族信託、任意後見制度、リバースモーゲージやリースバックの活用など、選択肢がたくさんあることを知り、お盆やお正月など家族が集まる機会に、住まいの将来について話し合しましょう。
- ・住まいの価値を保ち、より長く住み続けられるよう、定期的なメンテナンスやリフォームを行いましょう。

### (1) 自治会等・福祉に関わる団体との連携

- ・高齢の所有者等にとって身近な相談相手である地域の人や福祉の専門家が、空き家対策の基本的な知識をもってアドバイスし、空き家の相談窓口を案内できるよう、情報提供に努めます。[拡充]
- ・福祉に関わる団体と連携して、高齢の所有者等をはじめ、広く市民等に対して「住まいの終活」の必要性を啓発するほか、空き家の相談窓口や活用できる制度を周知します。[拡充]

### (2) 管理計画に基づく適切な維持保全の促進

- ・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します。
- ・昭和56年(1981年)5月31日以前に着工した住宅の耐震性を確認するために必要となる耐震診断の費用の一部を補助します。
- ・高齢者や障害者等、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、改造費用の一部を補助します。
- ・建設時にバリアフリー規定がなかったマンションの管理組合に対し、共用部分のバリアフリー化改修費用の一部を補助することで、高齢期等に適した住宅の整備を図ります。
- ・一定の基準を満たす管理組合の管理計画を認定し、当該マンションの市場評価の向上や区分所有者の管理意識の向上を図ります。[新規]



▽高齢者世帯の持家が今後空き家になる可能性があります。(出典:国勢調査)

### ■ マンションの管理計画認定制度について

- ・管理計画の認定は5年ごとの更新制です。
- ・認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です(有効期間は延長されません。)
- ・認定申請の際に、マンション管理士による事前確認を要します。
- ・当該事前確認を経て行われた認定申請については、申請手数料は無料です。

### ■ 家族信託・成年後見制度について

#### ・家族信託

保有する不動産・預貯金等の資産を、目的を決めて(例えば認知症対策・老後の生活資金・介護費など)、自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を任せる仕組みです。

#### ・成年後見制度

認知症などの理由で、財産管理や身上保護(契約締結、履行状況の確認等)などについて、判断能力の不十分な方を法的に保護し、支援する制度です。任意後見制度と法定後見制度の2種類があります。

(任意後見制度)

本人に十分な判断能力があるうちに、将来判断能力が不十分になった時に、自分の代わりに誰に何をしてもらいたいかを契約で決めておく制度です。

(法定後見制度)

本人の判断能力が不十分になった後、家庭裁判所によって選ばれた後見人等が本人を支援する制度です。判断能力が不十分な場合は「補助」、判断能力が著しく不十分な場合は「保佐」、判断能力が欠けているのが通常の状態の場合は「後見」という3つの制度が用意されています。



## 施策3 空き家の流通・利活用の促進

利活用可能な空き家は貴重な住宅ストックです。修繕やリフォーム等により利活用できる空き家は、老朽化が進む前に、少しでも早く不動産市場に流通させるなどにより利活用を進めていくことが重要です。そのため、施策1及び施策2により所有者等へ取組を促すことに加えて、必要な支援を行います。

### (1) 空き家・空き地の流通に関する支援

- ・空き家の売却や利活用を検討している所有者等のもとへ、アドバイザー(一級建築士、宅地建物取引士)を派遣します。
- ・空き家や空き地に関する情報を広く発信する空き家バンクを利用し、不動産に関わる団体との連携により、一般の不動産で取扱いが難しい物件でも、安心して取引できる仕組みを作ることで、流通や利活用を促進します。
- ・既存住宅を安心して売買できるよう、「インスペクション(建物状況調査)」や「既存住宅売買瑕疵保険」の普及を目指し、費用の一部を補助します。
- ・耐震診断員を派遣し、目視による簡易な現地調査を行い、耐震性の評価などをまとめた報告書を所有者等にお渡しし、結果に応じて耐震性の向上につなげていきます。

#### ■ インスペクション(建物状況調査)とは

国の登録を受けた講習を修了した建築士が、基準に基づき行う既存建物の状況調査です。既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅市場の活性化を推進するものです。



住宅の取得者のうち、若年層では他の世代と比べて新築住宅を好む傾向が強いものの、新築住宅にこだわりを持たない人も増えてきています。しかし、既存住宅の流通には、建物の状態や管理状況、必要な改修の程度やその費用が不明瞭であるなど購入者の不安等の解消が必要です。

### (2) 空き家の利活用に関する支援

- ・一定期間利用されておらず、又は建替えが難しい空き家の利活用に係る改修費用の一部を補助します。
- ・子育て世帯や新婚世帯が、自己居住用に中古住宅を購入して改修する場合、費用の一部を補助します。
- ・住宅の確保に配慮が必要な、低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進します。
- ・小売市場・商店街のにぎわいの創出や魅力づくりを促進するために、空き店舗等を活用して新たに店舗等を開業する場合に、その費用の一部を補助します。
- ・金融機関と連携した、空き家の利活用に必要な資金融資を受けやすい仕組みを設けます。

#### ■ こんな活用方法もあります

- ・マイホーム借上げ制度: 50歳以上のシニア世帯のマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸するシステム
- ・DIY型賃貸借: 入居者の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸住宅

### (3) 地域課題解決に向けた空き家の利活用

- ・空き家を生きて、防災、防犯、環境保全など多様化する地域課題の解決に向けた市民等の活動の場として活用するための支援策を検討します。[検討]
- ・店舗やサテライトオフィス等住宅以外の用途への転用、その他優れた空き家活用に対する支援、地域の特性に応じた民間プロジェクトの誘導、地域環境の変化を図る実証実験など、公民連携プロジェクトの推進を図ります。[検討]

#### 統計情報、実態調査等から分かったこと

- ・駐車場スペースがないものが約90%(令和2年度空家等実態調査)。
- ・賃貸・売却する上でリフォーム費用を課題として挙げる回答が約30%(令和3年アンケート調査)。

## 施策4 空き家の適切な管理の促進

空き家が全て問題ということではなく、問題であるのは、所有者等が空き家を放置し、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことです。空き家は、居住中の住宅より老朽化が早く進むため、できるだけ早めに活用し、又は処分することが重要です。

処分までに時間を要する場合は、空き家を適切に管理することで周辺の生活環境への影響を防ぐことができるため、実態を踏まえた働きかけや空き家の所有者等からの相談体制の充実を図ります。

### 長い間空き家にすることで生じる問題

- ・生活する人がいないため劣化しても修繕が行われない。
- ・普段から換気が行われないために湿気がたまりカビやシロアリの原因となる。
- ・所有者等の管理意識が徐々に低下する。
- ・相続の発生により合意形成が困難になる。

### (1) 継続的な空き家の実態把握

- ・空き家対策の施策の効果を測り、効果的な施策の実施につなげるため、空き家の所在地、管理状態、所有者等を把握する定期的な現地調査を実施します。
- ・実態調査の結果と日々の相談業務を通して把握した情報、指導等の取組状況、除却といった措置の状況など空家等に係る情報をデータベース化し、位置情報とともに一括管理するシステムによる効率的な運用に努めます。
- ・マンションの個別の管理状況を継続的に把握し、必要な支援につなげるために、全てのマンション管理組合を対象に、アンケート等による定期的な調査を行います。

### (2) 関係団体等と連携した取組

- ・空き家の所有者等が施設へ入所していることなどで自ら管理できない場合は、必要に応じて空き家の相談窓口を紹介するよう、福祉に関わる団体と連携します。[拡充]
- ・自治会等や福祉に関わる団体が、空き家の所有者等と連絡を取ることができる関係を築けるよう、必要な知識の普及と空き家問題の啓発に努めます。[拡充]
- ・実態調査により把握したマンションの管理状況について、マンション管理に関わる団体と連携を図り、専門家の立場から助言や評価等を行うなど、各管理組合に対する支援を検討します。[検討]

### (3) 税制と連携した取組

- ・空家法に基づく所有者等に関する情報の利用や空家等の実態把握を円滑に行うよう、税務部局と空き家担当部局の連携を強化します。[拡充]
- ・固定資産税等の納税に関する通知等の際に、空き家対策と税制を合わせて提供するなど、必要な情報を分かりやすく提供することにより、効果的な情報提供を行います。
- ・相続した空家等の早期の処分を促すため、所得税・住民税について、当該家屋等の譲渡所得の一部を控除する特例措置が適用される場合があることを周知します。

#### ■ 固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地(現に住宅の敷地となっている土地)については税負担を軽減するため、次のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

##### 【固定資産税の場合】

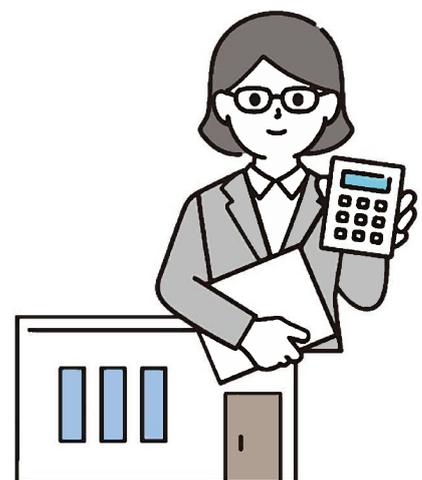
- ・小規模住宅用地(1戸につき200㎡以下の部分)は評価額×6分の1。
- ・一般住宅用地(200㎡を超える部分。小規模住宅用地を含めて、家屋の床面積の10倍を限度)は評価額×3分の1。

#### ■ 空き家の管理にはお金がかかります

##### 【評価額:家屋500万円、土地2,000万円の場合】

- ・固定資産税・都市計画税…約15万円 ・光熱水費 …約3万円

その他、火災保険料や除草など維持修繕費用が必要であり、毎年、約20万円の維持費が必要です。



## 施策5 管理不全空家等への対策

空家等は所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則ですが、様々な事情で管理されなくなった空家等は、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があるため、その生活環境の保全を図るために市民等と市が連携し、又はそれぞれができることに取り組むことで管理不全空家等への対策を促進します。

市による指導等が必要な状態となった管理不全空家等に対しては、原則として全ての所有者等を調査しなければならないことや、管理不全が解消されるまで定期的に現地を確認する必要があるなど、1つ1つの対応に相当の時間を要するため、迅速に状態を把握できる仕組みの構築など事務の効率化を図ります。

### (1) 地域と連携した取組の強化

- ・地域の人による、所有者等へ早期対応を促す声掛けや、見守り活動につながるよう、空き家問題に関する必要な知識の普及に努めます。[拡充]
- ・空家等の実態変化の把握において、庁内外の連携の強化を図ります。[検討]

#### ■ 地域でできることについて

- ・地域の方は、その地域の空家等の実態や管理頻度を把握しやすい位置におられます。
- ・軽微な管理不全が見られる管理不全空家等は地域で見守り、所有者等との会話や手紙の投函などコミュニケーションを取ることで解決する場合があります。
- ・以前よりも管理の頻度が減り、そのまま放置すれば著しく危険となるおそれがあるなど、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態となった場合には、速やかに市にご相談ください。
- ・空家等の実態に変化(解体、修繕、悪化等)があれば、市にご連絡ください。

### (2) 情報提供・支援、助言・指導、勧告

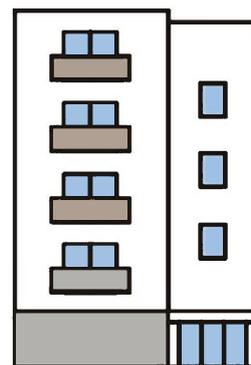
- ・管理不全空家等の実態を把握し、より早期に管理不全が解消されるよう、管理不全の程度に合わせて、空家法又は空家条例に基づく情報提供や助言を行います。
- ・空き家の専門家団体と連携した所有者等への支援により、早期対応を促すなど、管理不全空家等の効果的かつ着実な解消を目指します。
- ・管理不全空家等の状態などから総合的に判断して、必要に応じて指導、勧告を行うなど、所有者等による速やかな対応を求めます。

### (3) 所有者不明の空家等への対策

- ・課税情報や登記情報だけでは所有者が特定できない管理不全空家等については、民法に規定される財産管理人制度の活用を努め、速やかに課題の解決を図ります。

### (4) マンションの管理組合に対する助言、指導及び勧告

- ・適切な管理が行われていないマンションについては、国のマンション管理適正化指針に即し、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導を行うほか、管理・運営が著しく不適切な場合は勧告を行い、管理水準の底上げを図ります。[新規]
- ・マンション管理適正化法に基づく尼崎市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。[新規]
- ・尼崎市マンション管理適正化指針については、今後の実態調査等で把握した課題等に対応するため、必要に応じ、市内の地域特性に応じたマンション管理の基準を追加することについても検討します。[検討]



#### ■ 財産管理人について

##### ・不在者財産管理人

容易に従来の住所に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合、利害関係人又は検察官の申立てに基づき家庭裁判所から選任される者をいいます。不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得て、遺産分割、不動産の売却等を行うことができます。

##### ・相続財産管理人

相続人の存在が明らかでない場合(相続人全員が相続放棄した場合を含む。)に、利害関係人又は検察官の申立てに基づき家庭裁判所から選任される者をいいます。被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、残った財産を国庫に帰属させることとなります。

## 施策6 老朽危険空家等への対策【重点施策】

倒壊など保安上危険となるおそれがあるものや、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている老朽危険空家等の解消に向けた、実行性のある迅速な対応は、市民等の生命、身体又は財産の保護のため、空き家対策における市の役割の中で最も重要であり、かつ、市でなければ担うことができないものです。市民等の安全・安心な暮らしを確保するためにも、これを最重点施策に位置付け、是正に向けた指導、勧告、命令を強化します。

### (1) 所有者等の調査の促進

- ・老朽危険空家等是对应を急ぐ必要がありますが、長期に渡り放置され、相続等により権利関係が複雑になっている場合が多く、所有者等の調査には時間を要するため、重点的に取り組みます。[拡充]
- ・解決には建物の処分が必要な場合が多く、迅速かつ正確に権利関係をひもとくことが重要であるため、税務部局と空き家担当部局との連携により、所有者等の調査を推進します。[拡充]

### (3) 老朽危険空家等の除却支援

- ・老朽危険空家等の所有者等に改善する意欲があっても、相続問題や経済的事情など様々な問題が重なって対応が難しい場合があるため、市が指導等を行っている老朽危険空家等について、除却に要する費用の一部を補助します。[拡充]
- ・市が指導等を行っている老朽危険空家等の所有者等が、当該空家等の除却を行うために必要な弁護士等の専門家の活用を支援します。

### (5) 所有者等の抱える問題への相談や助言

- ・所有者等が遠方におり管理が困難であること、費用負担が大きく管理が困難であること、権利関係が複雑であり他の権利者の合意が必要であることなど、老朽危険空家等の所有者等が抱える様々な問題の解決を図るため、空き家の専門家団体と連携した相談体制を設けます。

#### ■ 空き家の財産権について

空き家は、その所有者等に管理処分権があり、老朽危険空家等であってもその例外ではありません。したがって、修繕や除却は所有者等が措置しなければなりません。しかしながら、所有者等による措置がなされないときは、市が所有者等を調査し、所有者等へ措置するよう求めることになります。

もっとも、放置できない差し迫った危険等がある場合には、例外的に、市が応急措置や代執行を行うことが許されています。

### (2) 指導、勧告、命令措置の強化

- ・老朽危険空家等に対しては、所有者等の調査や助言・指導を迅速かつ適切に行い、それでも改善されない場合には、所有者等への勧告、命令により、自主改善を強く促します。[拡充]
- ・老朽危険空家等の所有者等に対して上記の命令を行おうとするときは、専門的見地及び所有者等の権利の保護を図る観点から、あらかじめ、空家条例第10条第1項の規定に基づき、尼崎市危険空家等対策審議会の意見を聴きます。

### (4) 応急措置、代執行等

- ・部材が剥離しかかっている等、早急に安全を確保する必要がある場合で、所有者等が見つからないなど危害を避けるために必要な最低限度の措置を講ずる必要がある場合については、空家条例の応急措置の規定に基づき、生命や身体等への重大な危害を避けるための対策を講じます。
- ・周辺へ危害を及ぼす恐れの高い老朽危険空家等について、所有者等を確知できない又は所有者等に命令を行ったが対応する見込みがない場合に、市が代執行により老朽危険空家等の除却等を行います。

### (6) 固定資産税等の住宅用地特例解除

- ・空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地だけでなく、適切な管理が行われなかったために住宅として必要な機能が失われた老朽危険空家等について、固定資産税等の住宅用地特例の適用を除外する取組を進めます。[拡充]



## 施策7 空家等の除却・跡地活用

空家等が除却された場合、周辺的生活環境への悪影響は一旦解消されるものの、まちの魅力の向上につながるには、跡地を放置せず有効に活用する必要があります。空家等の利活用や除却を促進させるためには、施策1から施策5までによる所有者等への支援に加え、地域の特性を踏まえた魅力を高めて、空家等の土地の市場価値を高めることが必要です。

### (1) 除却等促進方策の検討

- ・空家等の除却、跡地の流通・利活用の促進とともに、ファミリー世帯の定住・転入につながる各種支援制度について随時見直しを行いながら、より良い手法を検討します。[検討]
- ・市内の空家等の現状や課題を踏まえて、跡地の利用が困難な場合など一定の要件の下、空家等の除却に要する費用の一部を補助します。
- ・空家等を除却した跡地については、所有者等に適切な管理や市場への流通を促すほか、地域の意向を踏まえ、自治会等が管理・活用する防災広場やポケットパークなど、防災性の向上や地域コミュニティの場としての活用の可能性について検討します。[検討]

## 施策8 まちづくりによる取組

空家等の解消と合わせた地域の防災性向上のほか、高齢化が進むコミュニティの活性化や既存ストックを生かした地域の魅力の向上を図ります。

また、無接道敷地や狭小地を含む一団の土地に空家等がある場合は、不動産に関わる専門家と連携し、街区単位など複数の建物をまとめて更新する方法を関係権利者とともに検討するなど、まちづくりの視点に立った取組を推進します。

このような取組を「点」で行うだけでなく「面」に広げていくことで、地域の魅力とともに空家等や跡地の市場価値が高まり、活用が促進され、地域の活性化が進むという好循環が期待されます。

### (1) 密集市街地解消に向けた施策との連携

- ・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を図るとともに、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検討活動に対して支援を行い、地域の魅力や活力の維持・向上と、地域コミュニティの活性化を図ります。
- ・地区計画や地区まちづくりルールに基づいた継続的なまちづくり活動への支援などにより、低層高密度住宅地ならではの魅力の向上を目指します。
- ・建物を建て替える際、前面道路の幅員が4m未満の場合については、後退部分を市が整備するなど、道路空間を確保し地震時における防災性の向上を図ります。
- ・防災街区整備地区計画の策定による道路斜線や容積率の緩和、老朽危険空家等の除却補助の割増しにより、空家等を含めた老朽木造住宅の建替えの促進を図ります。

#### ★ 低層高密度住宅地ならではの魅力とは

- ・日常生活の中で培われたコミュニティを生かして、高齢者や子育て世帯等がお互いに支え合いながら暮らせる。
- ・路地・長屋のリノベーションによる子育て世帯向けの住宅供給が可能である。
- ・空家等を除却した跡地をコミュニティの場として暫定利用できる。

### (2) 無接道敷地や狭小地の解消とまちの魅力向上

- ・市場流通が困難な無接道敷地や狭小地とその隣地を統合した場合、その統合に要する費用の一部を補助します。
- ・無接道敷地や狭小地を含む一団の土地にある空家等の解消に向けて、関係権利者を含めた検討を行う場合の支援を検討します。[検討]
- ・住環境の保全・形成など地域の魅力向上に取り組むまちづくり活動団体に対し、必要なノウハウを有する専門家の派遣を行います。
- ・地域課題解決に向けた活動と、その活動の場となる空家等やその跡地のマッチングを行い、利活用のための整備を行う方策を検討します。[検討]

#### 統計情報、実態調査等から分かったこと

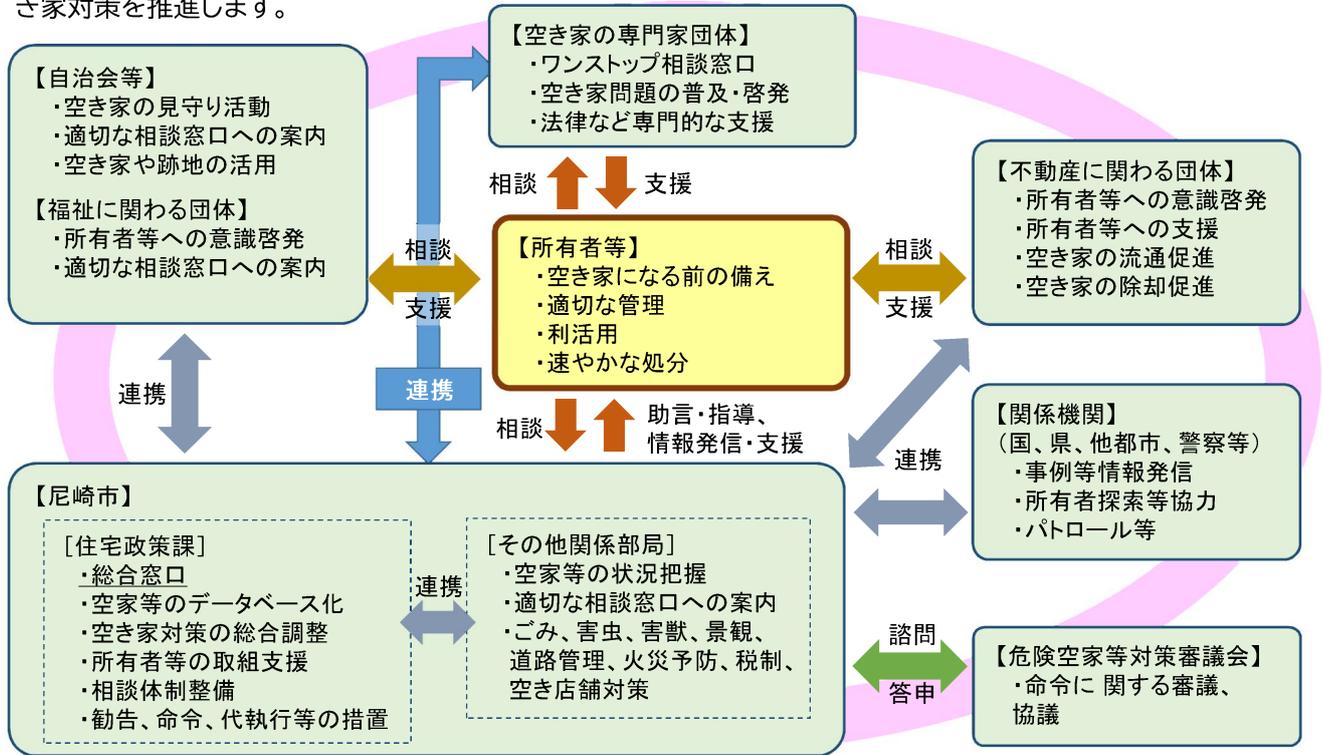
- ・前面道路の幅員や敷地が接する間口が狭いものが約3割(令和2年度空家等実態調査)。



## 第4章 計画の推進

### 4-1 推進体制

空き家は所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則ですが、空き家問題は地域の生活環境や市のイメージにつながる問題であるため、市が総合窓口を設けるとともに、各主体が連携しながら総合的な空き家対策を推進します。



### 4-2 計画の進行管理

これまでの取組状況及び現状と課題を踏まえ、計画の実効性に関する評価指標及び目標値を次のように見直し、計画期間中の毎年度、進捗状況等を評価し、市の施策評価に反映します。

評価指標		基準値		目標値 (令和8年度 累計)
1	令和2年に把握した不良度Dランクの空家等の除却件数	令和2年度	—	170件
2	市民の相談に対する解決率(平成27年度からの累計)	令和2年度	70.7%	80%
3	所有者等による空き家の相談窓口の利用件数	令和2年度	200件	1,000件
4	昭和58年以前に建設されたマンションにおいて、管理不全を予防するための対策が取られているマンション管理組合の割合	令和3年度	35%	50%
5	管理状況がおおむね良好なマンション管理組合の割合	令和3年度	32.5%	45%

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課

〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

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

MAIL:ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp



尼崎市HP

(空き家の減少に向けた取り組み)

# 空き家管理のポイント

空き家は適切に管理しないと、たちまち劣化して資産価値を損ないます。

- ✓ 換気、清掃、蛇口通水は月1回以上、建物や庭の確認等は2カ月に1回程度、樹木や雑草は年3回程度の対応が必要です
- ✓ 不良箇所を見つけた場合には、速やかに修繕しましょう
- ✓ 火災保険への加入や、管理代行サービスなど、民間サービスを活用できます
- ✓ 近所の方に連絡先を伝えることも、トラブルを防ぐための効果的な取り組みです

屋根・天井・床・雨樋の点検

- ・雨樋の破損・屋根瓦の劣化やズレ
- ・雨漏りによる天井や床の腐朽

室内・室外の清掃・通水

動物が棲みついでいないか確認

庭木や雑草の剪定

床・土台・基礎の状況確認(割れ、腐朽など)

- ・湿気によるカビやシロアリによる被害

設備機器(テレビアンテナ等)の点検

ごみの放置や不法投棄が無い確認

室内の雨漏り・カビの状況の確認

通風・換気

外壁や軒裏の破損の確認

玄関や窓ガラスの割れ・施錠の確認

郵便受けの整理



お盆やお正月など家族が集まる機会に、住まいの将来について話し合みましょう。エンディングノートを使うのもいいですね。遺言、家族信託、任意後見制度、リバースモーゲージなど、将来に向けた選択肢はたくさんあります。

## ● 家族信託

保有する不動産・預貯金等の資産を、目的を決めて(例えば認知症対策・老後の生活資金・介護費など)、自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を任せる仕組みです。

## ● 成年後見制度

認知症などの理由で、財産管理や身上保護(契約締結、履行状況の確認等)などについて、判断能力の不十分な方々を法的に保護し、支援する制度です。任意後見制度と法定後見制度の2種類があります。

(任意後見制度)

本人に十分な判断能力があるうちに、将来判断能力が不十分になった時に、自分の代わりに誰に何をしてもらいたいかを契約で決めておく制度です。

(法定後見制度)

本人の判断能力が不十分になった後、家庭裁判所によって選ばれた後見人等が本人を支援する制度です。

ご自身、家族、近所の方のために、最後まできちんと管理しましょう。

# 空き家問題はあなたの問題です

## 早めの空き家対策のススメ

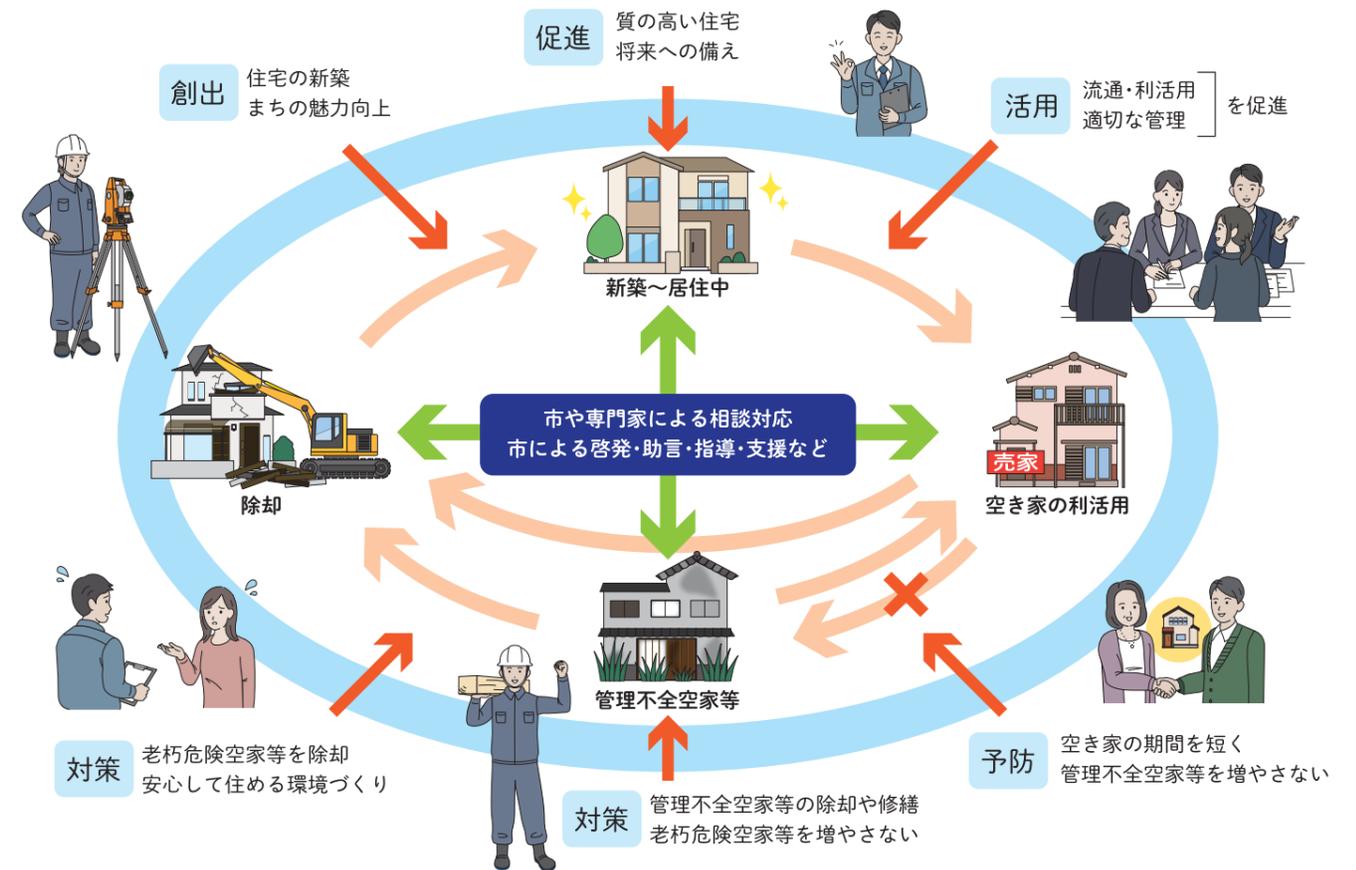
### こんなことに心当たりはありませんか？



- 住む予定のない家を倉庫として使っている
- 家(実家)を将来どうするのが決まっていない
- 何からどうすれば良いかわからない……

尼崎市では、年間100~200件ほど、空き家の所有者等へ助言・指導を行っています。そうした所有者等に共通するのは「あの時に〇〇しておけば」という後悔。空き家対策は早めが肝心。後回しにするほど、さらに苦勞することになります。まずはこのパンフレットをご覧ください。

尼崎市では、建物のライフサイクルに応じた空き家対策に取り組んでいます。なかでも、「居住中からの取組」が最も重要なのです！  
**後回し、ダメ、ゼッタイ。**



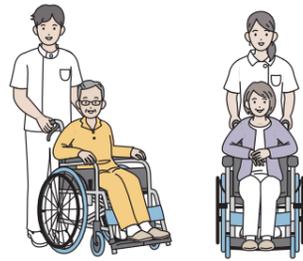
# 空き家にしないために、備えましょう

## 💡 空き家になるタイミング

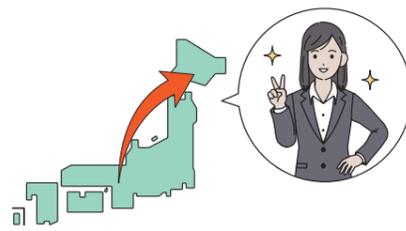
老後の費用を考えるようになった



介護を受けるようになった



子どもが遠くへ就職した



子どもが家を買った



家が住みにくく感じるようになった



早めの備えが  
何よりも大切です。  
タイミングを逃さず  
取り組みましょう。

まずは、5年～10年後に向けて、今できる事から始めましょう。

## 💡 空き家の状態が続くと…

適切な管理は所有者の責任です。

### ● 損害賠償

塀の倒壊、屋根瓦の落下、倒木などにより周辺家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、責任を問われることがあります。

### ● 改修、修繕費の増大

人が住んでない空き家は傷みが早く、いざ活用しようとするとき修繕、雑草の除去や害虫駆除等に多額の費用がかかります。

### ● ご近所トラブル

樹木が隣の敷地にまで伸びたり、捨てられたゴミが悪臭を放つなどご近所トラブルにつながります。

## 💡 その他、空き家の所有は多くのリスクがあります

- ・管理の手間が大変です(個人では難しいものです)
- ・税金や維持管理費用など、お金がかかります
- ・時間とともに資産価値がなくなり、処分が難しくなります
- ・適切な管理を怠ると、土地に係る税金が高くなる場合があります
- ・所有者の判断能力が低下して、処分できなくなることがあります
- ・新たな相続が発生するなど、問題が複雑になることがあります

# 空き家の問題に対応するために



## 💡 活用しましょう

しばらく使う予定がない場合は、賃貸しましょう。使われることで管理の手間も省けます。

## 💡 売却しましょう

使う予定がない空き家を抱えていても価値が下がり、維持に費用がかかります。思い出のある住まいであっても、いつかは処分する日が来ますので、売却して手放してしまいましょう。

# 空き家の処分で困らないために

家族の思い出が詰まった我が家の処分は気が進まないものです。

しかし、後回しにすると問題が複雑になり、家族や近所の方にも迷惑をかけてしまいます。

必ず所有者が処分しなければなりません。できることから早めに備えましょう。

## 💡 登記の内容を確認しましょう

建物の売却や除却をスムーズに行うためには、権利関係を明確にしておくことが重要です。相続で悩んだり争いごとにならないために、現在の登記内容の確認や現状に合わせて必要な登記手続きを行いましょう。



## 💡 遺言や後見制度などを活用しましょう

所有者が病院や施設に入る前に、住んでいた家を誰が管理するのか、将来どうするのか、家族、親族で話し合っておきましょう。自分に万が一のことがあったときに備えて遺言書を作成するほか、認知症などで判断能力が不十分な場合の成年後見制度など、今からでもできることがあります。判断能力があるうちに決めておく任意後見制度もおすすめです。



## 💡 できるだけ物を捨てましょう

空き家の処分ができない理由に「思い出の品が捨てられず、家の中が整理できない」という問題が多く見られます。空き家の処分で困らないように、身の回りを整理しておきましょう。



## 💡 早めに専門家に相談しましょう

将来困らないように備えるためには、権利、相続、金融、不動産など様々な専門的な知識が必要です。1人で悩まずに、専門家に相談しましょう。信頼できる専門の無料相談窓口があります【兵庫空き家相談センター(TEL:0797-81-3236)】。(詳しくは、各種相談窓口一覧をご覧ください。)



## 💡 除却しましょう

空き家の管理は費用とリスクを伴います。使う予定がないのであれば除却して、土地の活用を考えましょう。尼崎市では良好な生活環境を確保するため、要件を満たす老朽空き家を対象に、除却(解体)費用の一部を補助する制度があります。

## 💡 支援制度を活用しましょう

別添資料をご覧ください。その他、市のホームページにも掲載しています。



空き家に関する相談窓口

担当課	連絡先
老朽危険空家等に対する、空家法又は空家条例に基づく措置等に関すること（現地調査、所有者調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行、応急処置など）	都市整備局 住宅部 住宅政策課 06-6489-6608
空き家の利活用に関すること	
譲渡所得の特別控除の適用に関すること（被相続人居住用家屋等確認書など）	
関係部署への連絡	

関係部署

担当課	連絡先
衛生害虫等の駆除及び相談に関すること	健康福祉局 保健部 生活衛生課 06-4869-3017
害獣（アライグマ、ヌートリア等）対応に関すること	経済環境局 経済部 農政課 06-6489-6542
交通標識灯の管理に関すること	兵庫県 尼崎南警察署 交通課 06-6415-0110
	兵庫県 尼崎東警察署 交通課 06-6424-0110
	兵庫県 尼崎北警察署 交通課 06-6426-0110
道路の管理に関すること （樹木などが道路にはみ出し、通行の妨げになっているもの、道路に倒壊の恐れがあるもの）	都市整備局 土木部 道路課 06-6489-6480
公園の管理に関すること （樹木などが公園にはみ出し、使用の妨げになっているもの、公園に倒壊の恐れがあるもの）	都市整備局 土木部 公園維持課 06-6489-6531
一般廃棄物の収集運搬	経済環境局 環境部 業務課 06-6374-9999
異臭・悪臭の発生源特定への助言	経済環境局 環境部 環境保全課 06-6489-6305
景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態のもの	都市整備局 都市計画部 開発指導課 06-6489-6606
警察との調整の円滑化等（門扉が開いている、窓ガラスが割れている等、防犯面で不安なもの）	危機管理安全局 危機管理安全部 生活安全課 06-6489-6502
パトロールの強化に関すること	こども青少年局 こども青少年部 こども青少年課 06-6423-9996
	兵庫県 尼崎南警察署 生活安全課 06-6415-0110
	兵庫県 尼崎東警察署 生活安全課 06-6424-0110
	兵庫県 尼崎北警察署 生活安全課 06-6426-0110
火災予防上の必要な措置（燃えやすい物が置いてある、容易に家屋に入れる状態で放火の恐れがあるもの）	消防局 予防課 06-6481-3964
空き店舗対策	経済環境局 経済部 地域産業課 06-6430-9750
特定空家等に係る敷地の固定資産税の住宅用地特例の適用に関すること	資産統括局 税務管理部 資産税課 06-6489-6264
水道の漏水に関すること	公営企業局 上下水道部 水道維持担当 06-6489-7444
住宅耐震改修促進事業に関すること	都市整備局 都市計画部 建築指導課 06-6489-6650
空き家や空き地を譲渡した場合の税制優遇に関すること	尼崎税務署 06-6416-1381

## 空き家に関する協定団体相談窓口

協定団体	連絡先
空き家に関する問題を抱える所有者の相談窓口（空き家問題を総合的にワンストップで解決を目指す団体）	NPO法人兵庫空き家相談センター 0797-81-3236
AIによる解体費用シミュレーター」を無料で利用することができる	株式会社クラッソーネ 0120-479-033
売買賃貸、遺産分割協議、権利調整、訴訟調停、登記、相隣関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション、建物解体等まで様々な相談に対応できる「空き家に関する無料の総合相談窓口」	ひょうご空き家対策フォーラム 078-325-1021

## 専門家団体

団体	連絡先
登記に関すること	兵庫県司法書士会 078-341-6554
	兵庫県土地家屋調査士会 078-341-8180
賃貸・売却に関すること	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会 尼崎支部 06-6413-2800
	(公社) 全日本不動産協会兵庫県本部 078-261-0901
価値に関すること	(公社) 兵庫県不動産鑑定士協会 078-325-1023
	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会 078-382-0141
	(公社) 全日本不動産協会兵庫県本部 078-261-0901
相続・遺言・成年後見制度に関すること	兵庫県弁護士会 阪神支部 06-4869-7613
	兵庫県司法書士会 078-341-6554
	兵庫県行政書士会 阪神支部 06-6426-5123
耐震性能・インスペクション・改修に関すること	(一社) 兵庫県建築士事務所協会 078-351-6779
	(公社) 兵庫県建築士会 078-327-0885

# 尼崎市空き家対策に関する事業一覧（2022年4月1日現在）

空き家の管理、利活用、解体に関する相談など		
<p><b>NPO 法人兵庫空き家相談センター</b></p> <p>空き家問題を総合的にワンストップで解決を目指す団体です。複雑に絡み合った権利関係や所有権の問題・目的や境界・相続や税制など、様々な問題を様々な専門家が連携して解決を目指します。大切な不動産を守り、流通させるお手伝いを行います。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 空き家の処分や活用に取り組む所有者、持ち家を空き家にしない未然対策に取り組む所有者。</p> <p>◆<b>自己負担額</b> 相談は無料。権利関係の整理や解体工事などを依頼した場合には費用負担が必要です。</p> <p>◆<b>利用方法</b> 同法人のホームページ「お問合せフォーム」、電話、Eメールでお問合せください。</p> <p>【電話】0797-81-3236</p> <p>【Eメール】hyogo.akiya.soudan@gmail.com</p> <p>【HP】<a href="http://hyogo-akiya-soudan.com/site/">http://hyogo-akiya-soudan.com/site/</a></p>	<p>同法人 HP</p>  <p>または「NPO 法人兵庫空き家相談センター」で検索</p>
<p><b>AIによる解体費用シミュレーターと、一括見積もりサービス(クラッソーネ)</b></p> <p>空き家の解体を検討している方へ、インターネットで簡単に解体費用の概算がわかるシミュレーターと、一括見積もりサービスを提供しています。「価格が不透明で不安」「信頼できる事業者が分からない」といったお悩みを解決します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 空き家の解体費用の概算を知りたい方や、解体に取り組む所有者。</p> <p>◆<b>利用方法(シミュレーター)</b> 最短1分で解体費用の概算が確認できます。ご利用は無料、個人情報等の登録は不要です。</p> <p><a href="https://www.crassone.jp/simulator/hyogo/amagasaki">https://www.crassone.jp/simulator/hyogo/amagasaki</a></p> <p>◆<b>利用方法(一括見積もり)</b> シミュレーターと合わせて、最大6つの事業者へ一括見積もりが可能です。登録事業者は独自の審査基準を満たしており、口コミも確認できるため安心してご利用いただけます。</p> <p>※「株式会社クラッソーネ」が運用するサービスです。一括見積もりを依頼する場合には必ず「利用規約」をご確認ください。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1024901</p> <p>尼崎市版解体費用シミュレーター</p> 
<p><b>空家活用アドバイザー派遣事業</b></p> <p>空き家の売却、修繕、活用、解体などのお悩みがある方へ、無料でアドバイザー（宅建士または建築士）を派遣します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 空き家の所有者または管理者。</p> <p>◆<b>対象物件</b> 居住または利用されていない（予定のものを含む。）住宅で、本市内にあるもの。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1012035</p>
<p><b>空き家対策おしかけ講座</b></p> <p>近年、空き家が社会問題となり住民や地域の活動団体の方々の間でも関心が高まっています。尼崎市では、空き家に関する様々な悩みを持つ地域の集まりやセミナーにお伺いして、空き家の問題に関する講座を開催します。必要に応じて弁護士などの専門家を講師として派遣します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 空き家に関する問題や取組等に感心を持つ市内の団体（個人利用や営利目的の利用はお断りしています）。</p> <p>◆<b>要件</b> 場所は主催者が準備、概ね5名以上が参加するもの、オンラインでの実施を推奨。</p> <p>◆<b>内容</b> 空き家の適正管理、不動産の相続、空き家に関する法律問題、空き家に関する行政の役割など、申請者の希望に応じて変更します。1回1時間程度。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙を郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。代表者が申請してください。開催日の2ヵ月前までに申請してください。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1024902</p>

空き家の処分、解体に関すること

<p><b>老朽空家に係る除却費補助金</b>  <b>令和5年度までの期間限定</b>で、利活用が困難な不良度の高い空き家を除却する費用の一部を補助します。          申請期間内に申請があったものの中から建物の不良度などをもとに選考し、交付対象者（当選者）を決定します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 2年以上使用されておらず、本市が定める不良度判定表による評点が50点以上の住宅の所有者。ほかにも要件あり。          ◆<b>補助額</b> 補助対象工事費の1/2（1戸あたり上限30万円、切り離しが必要な長屋の場合は50万円、長屋・共同住宅を複数戸除却する場合は1戸あたり30万円（上限90万円））。          ◆<b>申請期間</b> 【第1回】令和4年6月1日～30日                            【第2回】令和4年9月1日～30日          ◆<b>募集件数</b> 【第1回】12件程度                            【第2回】未定          ◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。契約・工事前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP          ID1024802</p>
<p><b>特殊空家に係る除却費補助金</b>          他人が所有する土地にある長屋建ての空き家や接道不良の土地にある空き家といった、除却するときに障害が多いと予想される空き家を除却する費用の一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> ①他人が所有する土地にある長屋住宅の所有者、②接道不良の土地にある住宅の所有者または土地所有者。ほかにも要件あり。          ◆<b>補助額</b> 補助対象工事費の2/3（1戸あたり上限50万円、切り離しが必要な長屋の場合は70万円、長屋を複数戸除却する場合は1戸あたり50万円(上限150万円)）。          ◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。契約・工事前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP          ID1024803</p>
<p><b>一団の土地上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</b>          無接道等により単独での除却が困難な老朽危険空家等の除却を促進するために、一団の土地の区域（範囲は市長が個別に認定）において住宅を一体的に除却する費用の一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 一団の土地（狭小地や無接道敷地に老朽危険空家等を含む住宅が密集する土地の区域で、市長が認める区域）にある老朽危険空家等に該当する住宅の所有者及びその他の住宅の所有者など（事業者も含む）。ほかにも要件あり。          ◆<b>補助額</b> 補助対象工事費の2/3（1戸あたり上限50万円）          ◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。契約・工事前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP          ID1030191</p>

<p><b>空家対策に係る技術的支援事業</b></p> <p>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します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 老朽危険空家等または当該空家等が建つ土地の所有者（購入予定者を含む）。</p> <p>◆<b>要件（個人）</b> 令和2年5月1日以降に通路協定書の作成を専門家に委託し、通路協定の締結日より前または締結日から1年以内に老朽危険空家等の除却を行うもの。ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>要件（法人）</b> 老朽危険空家等の取得前又は取得後1年以内に事前協議を行い、かつ、当該空家等の取得後3年以内に通路協定を締結し、当該空家等の除却を行うもの。ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>補助額</b> 通路協定書の作成等に掛かる費用の1/2（上限30万円）。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。原則として事前協議が必要です。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1021365</p>
<p><b>空家等寄付受け事業</b></p> <p>一定の要件を満たす空き家及びその土地について、所有者から寄付を受入れています。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 要件を満たす土地と空き家の所有者（土地と建物で所有者が異なる場合は同時期に両方から寄付の申し入れを行うもの）。</p> <p>◆<b>要件</b> 対象の空き家が長屋又は共同住宅の一部でない。対象の土地が狭小地（50㎡以下）や未接道地でない。土地の境界が確定している。ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1021366</p>
<p><b>隣地統合促進事業</b></p> <p>狭小地や無接道地とその隣地を統合する場合に掛かる測量・登記費用などの一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 狭小地（50㎡以下）や無接道地（面積制限なし）とその隣地を統合する個人・法人。</p> <p>◆<b>要件</b> 取得する土地に建物がある場合は除却すること。ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>補助額</b> 【防災街区整備地区計画区域内（今福・杭瀬寺島、潮江、浜、戸ノ内町北、下坂部川出）】上限50万円、【同地区を除く市内全域】上限25万円。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館6階都市戦略推進担当へ。契約前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1011588</p>
<p><b>密集市街地建物除却促進事業</b></p> <p>老朽化した建築物が多く、災害時の危険性が高い密集市街地にある老朽住宅の除却等に掛かる対象経費の一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象地区</b> 防災街区整備地区計画区域内（今福・杭瀬寺島、潮江、浜、戸ノ内町北、下坂部川出）</p> <p>◆<b>対象者</b> 本市が定める不良度判定表による評点が100点以上の老朽住宅の所有者または当該老朽住宅が建つ土地の所有者。ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>補助額</b> 老朽住宅の除却等に掛かる対象経費の4/5（1戸あたり上限128万円、集合住宅の場合は256万円。ほかにも上限あり）。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。契約・工事前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1016823</p>

空き家の流通・活用に関すること

<p><b>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</b></p> <p>子育て世帯や新婚世帯が、自己居住用に中古住宅を購入して改修する場合、費用の一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 18歳未満の子又は妊婦がいる世帯や、配偶者を得てから5年以内で夫婦の年齢の合計が80歳未満である世帯。</p> <p>◆<b>要件</b> 築5年以上、かつ3か月以上居住者がいない耐震性能を有する戸建住宅を取得し、自己居住用に改修するもの。ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>補助額</b> 補助対象工事費の1/2（上限50万円）。市外からの転入など、別途加算あり。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。契約・工事前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1011583</p>
<p><b>空家改修費補助事業</b></p> <p>一定期間利用されていない空き家や、建て替えが難しい空き家の、利活用に掛かる改修費用の一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象者（自己居住型）</b> 築20年以上で2年以上（接道要件を満たしていない場合は3ヵ月以上）使用していない住宅を自己の居住用に改修する個人の所有者または借り主。</p> <p>◆<b>対象者（事業者型）</b> 接道要件を満たしておらず、3ヵ月以上使用していない住宅を賃貸用に改修する所有者（法人も可）。</p> <p>◆<b>補助額</b> 補助対象工事費の2/3（1戸あたり上限100万円、長屋・共同住宅の場合は1棟あたり上限200万円）。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。契約・工事前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1024804</p>
<p><b>既存住宅流通促進事業</b></p> <p>安心して既存住宅の売買が行われるよう、売買時に行う現況検査と売買瑕疵保険の加入にかかる費用の一部を補助します。</p>	<p>◆<b>対象者</b> 既存住宅の所有者又は購入予定者（個人）</p> <p>◆<b>対象経費</b> ①既存住宅現況検査（インスペクション）に掛かる費用。②既存住宅売買瑕疵保険（個人間タイプ）に掛かる費用。</p> <p>◆<b>補助額</b> 対象経費の1/2（上限額①25,000円、②37,000円）</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。実施年度内に申請が必要です。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1021258</p>
<p><b>空家バンク</b></p> <p>空き家・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物件情報を公開し、利用したい方とのマッチングを行います。古い住宅や未接道地も取り扱います。登録期間は2年間です。</p>	<p>◆<b>登録対象</b> 空き家・空き地の所有者。宅地建物取引業者や不動産業者等は対象外です。</p> <p>◆<b>登録要件</b> 媒介・代理契約を締結し、重要な事項の説明書が作成されている事。建物がある場合は建物状況調査の実施の同意が必要です。※ほかにも要件あり。</p> <p>◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを郵送か直接市役所北館5階住宅政策課へ。</p>	<p>市 HP</p> <p>ID1010730</p>

住宅や建築物の性能向上等に関すること

<p><b>簡易耐震診断推進事業</b> 耐震診断員を派遣し、目視による簡易な現地調査を行い、耐震性の評価などをまとめた報告書を住宅所有者にお渡しします。</p>	<p>◆<b>対象</b> 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した戸建て、長屋、共同住宅。ツーバイフォー住宅は対象外です。 ◆<b>自己負担額</b> 住宅の種類や構造により異なります。木造戸建て住宅の場合は 3,150 円です。 ◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを直接市役所北館 5 階建築指導課へ。戸建て住宅の申込書は建築指導課、各地域課、JR 尼崎・阪急塚口サービスセンターにあります。</p>	<p>市 HP ID1003585</p>
<p><b>吹付けアスベスト除去等助成事業</b> 不特定多数の人が利用する建築物など（解体予定のないものが対象）の吹付け建材にアスベストが含まれているかの調査や、露出して吹き付けられているアスベストの除去に掛かる費用を補助します。</p>	<p>◆<b>補助額</b> 【アスベスト含有の調査】対象経費相当額。限度額 25 万円。【吹付けアスベストの除去など】対象経費の 1/3 以内。限度額は最大 200 万円。 ◆<b>申請方法</b> 所定の用紙などを直接市役所北館 5 階建築指導課へ。実施前に申請が必要です。</p>	<p>市 HP ID1003853</p>

※他にも要件があります。詳しくは市のホームページをご確認ください。

※老朽空家に係る除却費補助金を除き、いずれの事業も先着順で実施し予算額に達し次第終了となります。

【お問い合わせ先】

都市整備局 住宅部 住宅政策課

電話 番号：06-6489-6139

ファクス番号：06-6489-6597

メールアドレス：[ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp](mailto:ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp)

都市整備局 都市計画部 建築指導課

電話 番号：06-6489-6650

ファクス番号：06-6489-6597

メールアドレス：[ama-kenchikushidou@city.amagasaki.hyogo.jp](mailto:ama-kenchikushidou@city.amagasaki.hyogo.jp)

都市整備局 都市戦略推進担当

電話 番号：06-6489-6620

ファクス番号：06-6488-8883

メールアドレス：[ama-toshisenryaku@city.amagasaki.hyogo.jp](mailto:ama-toshisenryaku@city.amagasaki.hyogo.jp)

## 第1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3年12月6日(月) 13:00~15:00

2 場所 : 本庁北館4階 4-1会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、新保奈穂美、室崎千恵、吉田哲、  
仁保麻衣、山下貴世華、川尾祐士

(事務局)

都市戦略推進担当部 藤井部長、大前課長

住宅部 樋上部長

都市計画課 中村課長、新田係長

住宅政策課 相馬課長、田中係長、濱森係長、阿部、小濱、渡辺、宮田

4 議事次第

(1) 開会

(2) 委員等の紹介

(3) 副分科会長の選出

(4) 議事

ア 計画(尼崎市住まいと暮らしのための計画)の進捗報告

イ 尼崎市空家等対策計画の改定及び尼崎市マンション管理適正化推進計画の策定について

(5) 閉会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日の出席委員は7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) 委員等の紹介

- 各委員から自己紹介。

(3) 副分科会長の選出

- 岡分科会長が吉田委員を副分科会長に指名。

#### (4) 議事

##### ア 計画（尼崎市住まいと暮らしのための計画）の進捗報告

###### ○ 意見交換

- ・（委員）資料6-2の成果指標「⑦新規建設住宅のうち床面積100㎡以上（分譲マンションは75㎡以上）」の住戸数の割合が令和2年度を見るとマンションが8%しかないことに驚いた。65~70㎡ぐらいから3人ぐらい住めると思うが、8%はすごく低い。他市はどうかご存じか。
- ・（事務局）他市との比較はしていないが、一つの要因としてワンルームの分譲マンションの建設がこの1、2年すごく増えている。住戸すべてがワンルームという分譲マンションも建っており、それが数字を引き下げている。
- ・（委員）金額の問題だと思う。尼崎はファミリータイプだと5000万円以上だと売れない。50㎡で4000万円するところもある。

- ・（委員）資料7-2 方向性4の意識指標「新築・中古にこだわらない市民の割合」は年代層によってもこだわらない度合いが変わってくるように思う。これから住宅を取得する人が新築・中古にこだわらずに空き家をリノベーションして住んでもいいということであれば、よりそれが促進することだと思うので、年代別の割合が分かるといい。

資料7-1 「No.7 高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及」の令和3年度の取組として「空き家対策と高齢者支援の連携」とあり、これから高齢期を豊かに過ごすために早く手を入れていくことが進むのはいいことだと思う。この先の住宅をどうするかを自分の家に手を入れるときに考えてもらうきっかけにしていくなど、そこをセットで進めていこうとしているのはいいと思う。

- ・（委員）資料7-2 方向性6の意識指標「現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合」の現状値が84.5%となっているが、対象が幅広いので各属性の割合が分かる属性ごとの課題が見えてくると思う。
- ・（事務局）年代別の割合は分かると思うが、属性ごとの課題をアンケートで見ていくのは非常に難しい。個別の支援が必要な方はおそらく福祉の窓口で相談に来られるので、そういう相談のうち、住まいに関する問題をどう解決していったのかを蓄積していくのが大事だと考える。拡充施策の「居住支援の充実」の中で福祉部局と情報を共有していく体制を作っていこうとしているので、その中で課題を拾い出していければと思う。
- ・（委員）資料7-1 自分らしい住まい・住まい方の取材を始めたのは面白いと思った。他所にあるようなおしゃれなものを狙っていくより、尼崎らしい独特なものが出てくるといい。ここだったら尼崎らしい楽しい暮らしがあるといったオリジナルな話が見つけられると面白いことになってくると思った。
- ・（委員）4件の取材はどういったところに行ったのか。

- （事務局）シェアハウスをされている方、自宅でクレープ屋さんをされている方、自宅で自然食品やお弁当を販売されている方、長屋で自宅兼サロンをされている方を取材した。特徴的なのは皆さん自宅を住み開きされていて、いろんな人と交流しながら暮らしており、それが商売にもつながっていて、尼崎らしさというのはそういったところに出ているのかなと感じている。
- （委員）資料7-2 方向性6の意識指標「尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合」が7割を超えていて結構多いと感じた。定住しないのが悩みだとお聞きしていたので、「住みたいけど出ていく」ということか。
- （事務局）アンケート調査の中で、市内在住の方は「住み続けたい」か、市外在住の方は「住みたい」かを聞く予定としていたが、令和2年度は市内在住の方にしかアンケートができておらず、「住み続けたい」の指標しか取れていないのが現状である。
- （委員）数値的にはあまり高くないように思う。他市だと8割を超えることが多い。子育てが始まると近隣市に転出してしまうのが尼崎市の悩みかと思う。

#### イ 尼崎市空家等対策計画の改定及び尼崎市マンション管理適正化推進計画の策定について

##### ○ 意見交換

- （委員）空き家の活用について、必ずしも住むためだけではなく、店舗や地域活動拠点として活用していくとあったが、その方がこれからの社会に合うと思う。柏市の事例で「カシワ制度」という空き地を市民活動したい人に貸し出しするマッチング制度を市が行っていて、最近は空き地だけでなく空き家まで対象を広げている。システムのWEBサイトも見やすくなっており、使いたい人に分かりやすく届くような形にするといいと思う。
- （事務局）本市の空き家の特徴として、すぐに使えるようなものではなく、手を入れないと使えないものが多い。また、空き地を有効に活用していただくのはいいが、固定資産税がかかってくるので、実際に空き地を使いたい人がどれぐらいいるのか等をこれから研究していければと思う。
- （委員）尼崎市はますますなにかしないといけない空き家の対応に追われているが、利活用のほうも進めていっていただきたい。
- （委員）資料8-1 空き家の利活用について、ケアマネジャーと連携して適切に繋いで大変なことになる前に動いていくのはいい取組だと思う。これが出来ると元気なうちにどうするかを判断できる方も増えるかと思う。

また、学生と調査しているなかで、住まい手が好きにDIYで改修してもよいのか、どれぐらいのDIYが許容されるか、という話をしていて、たくさん空き家を抱えている公社や公団だと、DIY改修のバックアップ体制もしっかりしているが、個人がいくつも空き家を所有しているとしても、不動産屋によってバックアップ体制も異なる。DIYを支援するよう

な全体としての取組があり、空き家になったときに「尼崎は好きにDIYをさせてくれるところが多い」という話になると、新たな空き家の発生の予防にもつながると思う。

- （委員）まちづくりによる取組のところだが、京都で関わっている事例として、大きな敷地に母屋と離れがあり、「離れ」と言っても子世帯のために親が建ててくれたような立派な住宅で、この離れが接道しておらず、一つの敷地に2軒の家が建ってしまっている。親の敷地の中に子世帯が家を建てることを接道させるためには一団地の認定や周辺の土地との協調というのもあると思うが、今回の事例のように30～40年前にきっちり手続きしていなかったところが、いま建替えの時期を迎えていて、そこで自己責任と言ってしまわずに何か手続きが取れるようなやり方があると、空き家化も防げるように思う。
- （事務局）DIY 賃貸はいいと思う。DIY をやろうと思ったときのちょっとしたサポートやアドバイスが出来るといい。
- （委員）講習を個別にやるのではなく、講師の派遣や、材料の一括購入による割引など、バックアップ体制を取れないかというイメージである。
- （事務局）接道の話は、尼崎の場合は1棟で建てて、接道している手前だけ建て替えて、奥が接道していないというはよくある。そこを解消するのは非常に難しく、個別ではなくまちづくりによる取組が必要になってくると考えている。
- （委員）UR がやっている千島のDIY 団地でも実際にDIY をやる人は年間1、2人しかいない。近くに手伝ってくれる人がいればやろうと思うが1人ではなかなか出来ない。長屋でこういったDIY をすることで、物件が流通していくような可能性は感じられるか。
- （委員）なかなかしんどいと思う。若くてそういうのが好きな方はいると思うが高齢者は難しい。そういったことを面白いと考えるような人は余裕があり、自分でやらずに業者にお願いする。マンションのオーナーも若返ってきて、部屋を改修するとき一面だけアクセントをつけて貸し出すことで成功している人もいる。家主の頭の切り替えをしていけば賃貸住宅の動きは出やすいと思う。
- （委員）オーナー向けのセミナーとかがあってもいいかもしれない。
- （事務局）過去に賃貸オーナー向けのセミナーを行ったことはある。市が賃貸のオーナーに直接情報を届けるのは難しく、そのあたりは宅建協会にご協力いただきながらやっていければと思う。
- （委員）資料9-2にある「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マンション管理組合の割合」の基準値が35%で目標値が50%とあるが、こんなに低くていいのか。
- （事務局）基準値は現時点の推計値であり、実数がまだ取れていない。前回のマンションの実態調査のときにアンケートを送っているが、回収率が3割程度と非常に低かった。

- (委員) 管理組合がないところはアンケートに答えられる人がいない。本来は100%管理組合を作ってもらわないといけない。
- (事務局) そうしていくために、古いものから順に全数調査をしている。アンケートが届かなかったところには直接訪問している。
- (委員) 管理組合がないところにはどういうアプローチをしているのか。
- (事務局) 現地に行って入居者に声をかけて、代表の方や取りまとめをされている方を聞き取りして、その方にアンケートをお送りしている。
- (委員) そういったマンションはどれくらいあるのか。
- (事務局) 昭和58年以前のマンションは163管理組合である。
- (委員) 管理組合がないことが一番問題だと思う。早く管理組合を作ってもらって、管理をちゃんとしましょうと言っていかないといけない。
- (事務局) 昭和58年以前のマンションには今年度アンケートを送っており、現在の返信率は4割程度である。返信のないところにはアンケートを再送付したうえで、直接訪問し、ヒアリング等をしていく予定である。
- (委員) 空き家の除却は進んでいるのか。
- (事務局) 5年前から少しずつ除却は進んでいる。市が指導したところの除却が進んでいるように感じる。
- (委員) 除却された後の土地に建つ建物は区画割りされて敷地が狭くなっていったりするのか。
- (事務局) 2つ以上に土地を割るときは最低敷地面積が定められており、そこまで小さくならない。
- (委員) 尼崎市は元々敷地が小さいところが空き家になっていることが多い。狭いところに建っているので除却しようと思っても手作業で壊さないといけないところもある。
- (委員) 資料7-1 「市場流通が難しい空き家を対象とした改修費補助の創設」とあるが、「流通が難しい」というのは、手をいれないと流通できないような傷み具合の空き家だからなのか、接道していなくて建替えができない空き家だからなのか。
- (事務局) どちらの空き家も対象としており、築20年2年以上空き家、無接道敷地の空き家の2種類の空き家改修費補助を創設している。相談はあるが耐震改修が必要など厳しい条件があり、なかなか活用に繋がっていない。
- (委員) 空き家の住宅用地特例を外すことができる規定があると、適用除外の対象だけでなく、それを見た周りの人が空き家をちゃんと管理するようになる、といった効果が高い

と思う。

- （事務局）固定資産税の住宅地特例については、使う予定がない空き家を除却せずに放置される要因の1つとなっている。地方税法では、空家法で勧告がなされた空家の敷地については住宅用地特例の適用を除外する規定があるが、勧告に至るまでには個別的な対応に相当の時間を要することから網羅的な対応は難しい。一方で、平成27年度の総務省通知では、地方公共団体が「住宅」として取り扱う状態について一定の基準を設けることで住宅用地特例の適用を除外することが明記されており、本市でも基準を検討しているところである。
- （委員）勧告の時期も考えてくれていると思うが、特例を外すことがなるべく行われないうようにしてほしい。
- （委員）マンションを引き継いだがどうしたらいいかわからない、何からすればいいかといった声を聞くのが大半である。これだけの施策があることも知らなかったが、知っている人が知らない人につなげていけていたら変わった気もする。
- （委員）そういった相続をして困っている人の話はこれまであまり議論できていない。
- （事務局）高齢の親がいるところは家族でそういった話をしておくことが大事であるという話は出ている。相談の窓口につなぐ人を増やす取組は行っていく予定である。
- （委員）どういった範囲で行っていく予定か。
- （事務局）地域包括支援センターやケアマネジャー、自治会、管理組合などと連携していきたい。
- （委員）そういう話を親とするのは繊細な内容なので、難しいところもある。
- （事務局）エンディングノートがあれば少し話がしやすいかと思う。これまでを振り返るツールとして活用していただければと思う。
- （委員）尼ノ國でそれらの手続きを取材して、見せていってもいいと思う。
- （委員）65歳以上の高齢者に「今後家をどうするかを考えているか」といったアンケートをならまちで行ったことがあり、そういったことを家族で話してみるきっかけを作れるといいと思う。思い入れのある物件の「売る」以外の選択肢も提示していけるといいと思う。
- （委員）若い人には検索したら一発で解決方法にたどり着くようなプラットフォームがあるといい。
- （事務局）若い人はネットサービスを利用して解決するかもしれないが、それ以外にも協定を締結しているNPO法人につなぐなど、入り口を増やしていきたい。
- （委員）一括見積とかすると、いろんな業者から営業の連絡がたくさん来る。

- （事務局）市が協定を締結しているシミュレーションは簡易に概算の解体費用を確認できるサービスで、個人情報の入力は不要、営業の連絡が来るようなものではない。一括見積もりを行う場合は個人情報の入力が必要となり、事業者からの連絡もある。事業者の登録には一定の審査があり、安心してご利用いただける。
- （事務局）空き家を登録できる「空き家バンク」の制度も見直して、要件を緩和している。
- （委員）空き家バンクの登録には手数料がかからないということだが、仲介手数料はどのような取り扱いか。
- （事務局）売買が成立した場合には、宅建業法で定められる仲介手数料が発生する。一般的に取引価格が低い狭小地や無接道地は、取り扱う仲介事業者が少ないこともあり市場に出にくいいため、空家バンクで市場に戻そうというものである。このあたりは宅建協会と連携しながら進めていくことになると思う。

#### （５）次回の分科会について

- 今年度の開催予定はなし。
- 来年度については２～３回の開催を予定しており、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

成果指標⑰ 住み続けたいと感じている人の割合 NATS比較

(尼崎市) ※出典：都市整備局アンケート (R3 度実施分)

あなたは尼崎市に「住み続けたい」と感じますか。 N = 469

はい：80.3% (377 件)

いいえ：13.2% (62 件)

どちらとも言えない：6.3% (30 件)

80.3%

(尼崎市) ※出典：まちづくりに関する意識調査 (R3 度実施分)

あなたは今後も尼崎市に「住み続けたい」と思いますか。 N = 1,019

そう思う：49.75% (507 件)

どちらかといえばそう思う：32.58% (332 件)

どちらかといえばそう思わない：10.99% (112 件)

思わない：3.04% (31 件)

無回答：3.63% (37 件)

82.33%

(吹田市) ※出典：市政モニタリング調査報告書 (R2 度実施分)

あなたは、現在お住まいのところにこれからも住み続けたいと思いますか。 N = 1,353

今住んでいるところが気に入っているので、住み続けようと思っている：61.7%

できれば引っ越したいが、たぶんこのまま住み続けることになると思う：10.8%

できれば住み続けたいが、たぶん引っ越すことになると思う：9.7%

よそへ移りたいので、引っ越すことを考えている：3.9%

わからない：12.9%

71.4%

(西宮市) ※出典：まちづくり評価アンケート (H30 度実施分)

これからも今の場所に住み続けたいと思いますか？ N = 925

「今の場所に住み続けたい」：64.97% (601 件)

「市内でよいところがあれば引っ越したい」：16.22% (150 件)

「市外へ引っ越したい」：4.00% (37 件)

「わからない」：12.00% (111 件)

「無回答」：2.81% (26 件)

81.19%

(豊中市) ※出典：市民意識調査 (R3 度実施分)

今後も豊中市に住み続けたいと思いますか。 N = 3,530

住み続けたいと「思う」：54.5% (1,923 人)

「どちらかといえば思う」：32.0% (1,130 人)

「どちらかといえば思わない」：4.5% (158 人)

「思わない」：1.5% (53 人)

「わからない」：6.2% (218 人)

「無回答」：1.4% (48 人)

86.5%

第1回住宅政策分科会でのご意見に対する回答

(意見)

- ・方向性4の意識指標「新築・中古にこだわらない市民の割合」は年代層によってもこだわらない度合いが変わってくるように思う。これから住宅を取得する人が新築・中古にこだわらずに空き家をリノベーションして住んでもいいということであれば、よりそれが促進することだと思うので、年代別の割合が分かるといい。

(回答)

- ・令和3年度 「新築・中古にこだわらない人」 103人 (全体469人)

(年代別内訳)

10代	2人	10人 (20.0%)
20代	18人	79人 (22.7%)
30代	33人	124人 (26.6%)
40代	23人	99人 (23.2%)
50代	19人	83人 (22.8%)
60代	6人	46人 (13.0%)
70代	2人	28人 (7.1%)

(意見)

- ・方向性6の意識指標「現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合」の現状値が84.5%となっているが、対象が幅広いので各属性の割合が分かる属性ごとの課題が見えてくると思う。

(回答)

- ・令和3年度 「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」 70人 (賃貸住宅に居住する住宅確保要配慮者 90人)

(属性別内訳) ※複数属性に該当あり

単身高齢者	5人	5人 (100%)
高齢夫婦世帯	5人	5人 (100%)
障害者	8人	8人 (100%)
子育て世帯	30人	39人 (76.9%)
外国人	2人	2人 (100%)
低所得者	42人	56人 (75.0%)
生活困窮者	6人	8人 (75.0%)