

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
カカミ 絵 ^{エリ} 子 ^コ	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
シンボ 新 ^{ナオ} 保 ^ミ 奈穂美	兵庫県立大学大学院緑環境景観マネジメント研究科講師	
ムロサキ 室 ^{チエ} 崎 ^重	奈良女子大学生生活環境学部住環境学科准教授	
ヨシダ 吉 ^{テツ} 田 ^哲	大阪工業大学工学部建築学科特任教授	
ニホ 仁 ^{マイ} 保 ^衣	市民代表	
ヤマシタ 山 ^{キヨカ} 下 ^華 貴世華	市民代表	
カワオ 川 ^{ユウジ} 尾 ^士	(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 ^{ユウコ} 幡 ^子	(一社)大正・港エリア空き家活用協議会代表理事	

(敬称略/順不同)

計画の評価と進行管理	
計画の基本目標の実現に向け、施策の方向性に基づき実施する取組の成果については、成果指標及び目標値を定め、毎年度進捗状況の把握と効果の検証を行う必要がある。施策の方向性1～6の取組のうち実効性が高い取組・課題対応の優先度が高い取組として抽出している「主要プロジェクト」は、一歩先に進むために新設した施策であり、5つある主要プロジェクトの取組の成果と成果指標の進捗状況を把握し、計画の評価を行う。	
令和4年度の総括	
<p>主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト</p>	本市の住宅地の特性を活かした住まいの実現・普及に向けて、「尼崎に住みたい・住み続けたい」と思ってもらえるような住まいのモデル作りを進めるため、実物件を探していたところ、趣旨に賛同していただいた空き家のオーナーに会えたので、まずは、一つ目の事例づくりに向けて取り組みを始めた。
<p>主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開</p>	地域発意による地域の様々な課題解決や魅力向上に向けた主体的な取組を進めていくために、各地域課で、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等がつながる場づくりに取り組んでおり、まちのことや身近な地域のことに興味を持ってくれる人が増えていくよう引き続き取り組んでいく。
<p>主要プロジェクト③ 次世代につながる住宅・住宅地の創出</p>	良質な住宅・住宅地の誘導に向け、関係部局による検討会において民間開発に関する情報共有を図り、民間事業者の土地利用への働きかけを行うとともに、具体的な誘導手法として誘導制度のたたき台や誘導基準となるガイドラインのロードマップを作成した。
<p>主要プロジェクト④ 分譲マンションの適正管理の促進</p>	マンション管理計画認定制度の利用促進に向け、管理組合への個別の情報発信を行うことで、県下初となる認定につなげた。また、マンション管理の実態調査においては、管理組合アンケートのオンライン化や実態調査内容のWebデータベース化に取り組むとともに、マンション管理の専門家団体と連携し、現地調査や管理組合アンケートで得られた管理状況の改善点や評価のフィードバックを行った。
<p>主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進</p>	保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を設置し、協議を行うなど、庁内連携促進に向けた取組を進めた。

主要プロジェクト① 「あまがさき住民十色」プロジェクト

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

■施策の進捗状況

・プロジェクトを進めていくにあたり、実物件でのモデルを作っていきたいと考えており、そのための課題や方策、目指すべき目標像を設定するため、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場として、「あまがさき住民十色プロジェクト準備会」を発足した。(参加メンバー：設計事務所、不動産事業者、大学、住宅政策課)
 ・令和4年度は、住まいの事例収集アンケートを4月中旬から5月末に実施したが、「事例を知らない」という回答のみであったことを受け、住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていくこととし、会議を2回開催した。
 ・モデル作りを進めていくための実物件を探さず、尼崎・大物で空き家をお持ちのオーナーさんにお会いし、物件を見学させていただいた。

■課題

・行政主導で始めたプロジェクトであり、しばらくは行政が事務局として動くことになると思うが、いずれは行政ではなくプラットフォーム主導でプロジェクトを進めていけるようにしていきたい。
 ・趣旨に賛同してくださる物件オーナーを見つけるのが難しく、モデル作りに協力していただくために、市によるインセンティブを検討する必要がある。

■今後の方向性

・住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていく。
 ・大物の物件オーナーにはプロジェクトの趣旨を理解いただいており、まずはこちらの空き物件を候補として、一つ目の事例づくりに向けて取り組んでいく。

主要プロジェクト② 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開

主な成果指標		目標値	当初	R3年度	R4年度	傾向	
⑮身近な地域活動に参加している市民の割合		30%	19.2%	15.6%	14.4%	↘	
意識指標	⑯尼崎市のイメージがよくなったと感じている市民の割合	61.7%	58.8%	55.7%	60.5%	→	
	⑰尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	⑰-1:住みたい	-	-	24.7%	25.8%	→
		⑰-2:住み続けたい	85%	74.8%	80.3%	78.0%	→

■施策の進捗状況

・各地域課では、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等がつながる場づくりに取り組んでおり、そうしたプラットフォームをきっかけに、地域の幅広い世代がかかわる活動事例が増えてきている。
 ・阪神大物駅周辺において、新たに地区のまちづくりに取り組みたいという地元住民の有志に対して出前講座や勉強会等を計5回実施し、地区まちづくりに対する意識の醸成を図った。

■課題

・地域活動の担い手が高齢化する中、若い世代が自治会へ加入しないことや、自治会が存在していない地域への対応等が課題となっている。
 ・学びと交流の場づくり等を通じた新たな担い手の発掘や活動支援を行う中で、社協等の地域活動へつなげていくことが必要である。

■今後の方向性

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。

主要プロジェクト③ 次世代につながる住宅・住宅地の創出

主な成果指標		目標値	当初	R3年度	R4年度	傾向
⑱新規住宅のうち、一定以上の性能を有した住宅の割合(長期優良住宅、低炭素住宅、尼崎版スマートハウス、ZEH等)		10%	7.2%	11.5%	10.6%	→
意識指標	⑲現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	70%	61.8%	63.7%	62.0%	→

■施策の進捗状況

・良質な住宅・住宅地の誘導に向け、市内の住宅地開発の実情を把握するとともに、他市の取組を研究し、本市における良質な住宅・住宅地のあり方とその誘導手法等について検討するため、関係部局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4年度は、検討会を20回開催し、土地利用が決まる前段階での情報収集・庁内共有を行い、土地所有者や開発事業者への働きかけを行う取組や現行の土地利用誘導制度の課題解決に向けた具体的な誘導手法として誘導制度のたたき台や誘導基準となるガイドラインのロードマップを作成した。
 ・令和2年度の空家等実態調査で把握した不良度Dランク(341件)の空家等のうち、令和4年度には18件が除却された。(累計34件)
 ・老朽危険空家等のうち、住宅用地特例の適用除外となる対象住宅の所有者に、令和5年1月1日付けで適用除外となることを事前に通知し、除却につなげた(16戸通知し、解体済み6戸、解体の意思表明5戸)。

■課題

・民間住宅開発の誘導を実効性のあるものとするため、住宅の供給主体である民間事業者の考え方を把握する必要がある。
 ・住まい・空き家に関して悩みのある市民が、相談しやすく適切な支援を受けられる環境をつくるためには、不動産に関する経験が豊富で、かつ、様々な分野の専門家から具体的な支援を受けることができる相談窓口が必要である。

■今後の方向性

・誘導制度やガイドラインの作成に向けた検討を進めるとともに、外部有識者等から構成される住環境アドバイザーボードを設置し、良質な住宅供給を図るうえでの課題等を把握する。あわせて、良好な住環境の形成に向けた、市営住宅等の跡地活用や民有地の誘導に取り組む。
 ・住まい・空き家の所有者等が気軽に相談でき、問題の早期解決へ導くための総合相談窓口として、市営住宅の空き室を活用した「住まいと空き家の相談窓口」を6月12日より試行的に開設する。

主要プロジェクト④ 分譲マンションの適正管理の促進

主な成果指標		目標値	当初	R3年度	R4年度	傾向
⑳昭和58年以前に建設されたマンションのうち、管理不全を予防するための対策がとられている割合		50%	35.0%	35.0%	35.1%	→
意識指標	㉑住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	50%	41.9%	41.7%	45.5%	↗

■施策の進捗状況

・マンションの管理適正化を効果的に推進するため、施策の方向性等を示した新たな計画として「尼崎市マンション管理適正化推進計画」を策定した。(令和4年4月)
 ・令和4年4月からマンションの管理計画認定制度を開始し、利用促進に向け、管理組合への個別の情報発信を行うことで、県下初となる認定につなげた。管理計画認定制度認定件数：令和4年度：1件
 ・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のから順にアンケートによる実態把握に努めた。
 アンケート調査状況：回答194件(令和3年度から令和4年度にかけて全670件に送付) 令和3年度：回答66件、送付149件 令和4年度：回答128件、送付603件(令和3年度未回答にも再送付)

■課題

管理計画認定制度を活用して認定を取得したマンションは、住宅金融支援機構の【フラット35】やマンション共有部分リフォーム融資の金利の引下げ、マンションすまいの債の利率の上乗せなどのメリットがあり、また、きちんと管理されているというお墨付きをもらえることで、マンションの資産価値が向上することも期待されており、積極的な活用に向けた情報発信が必要である。

■今後の方向性

引き続き、実態調査を進めるとともに、令和5年度から実施するマンション長寿命化促進税制の積極的な活用に向け、マンション管理計画認定制度と併せた効果的な情報発信に取り組む、管理組合主導による良好な維持管理の促進を図る。

主要プロジェクト⑤ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進

主な成果指標		目標値	当初	R3年度	R4年度	傾向
㉒セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数		350戸	38戸	1,361戸	1,458戸	↗
意識指標	㉓高齢者のうち、現在の住環境は快適で暮らしやすいと感じている割合	85%	78.9%	82.9%	83.3%	↗
	㉔現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合	90%	83.8%	77.7%	77.7%	↘

■施策の進捗状況

・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。
 ・令和4年度は、保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を設置し、庁内連携促進に向けた協議を行った。

■課題

・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。
 ・セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数は目標値に達しているが、実態は大手賃貸住宅事業者の社登録により登録数が伸びており、他の賃貸住宅事業者に対しても登録してもらえるように働きかけることが必要である。

■今後の方向性

・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。
 ・また、幅広くセーフティネット住宅の登録をしてもらえるように、賃貸住宅事業者に対して働きかけていく。

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

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
1	方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★ ⇒ 主要プロジェクト	新規 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	-	-	-	-	・子育て世帯から住みたいまちとして選ばれるため、利便性に加えて「尼崎らしい充実した子育て環境」を創出し、発信する。 ・「路地・長屋のリノベーションによる安心子育て住宅地」「共働き子育て世帯向けサービス付きマンション」など、地域の特性に応じた子どもの居場所や交流の場、働きやすさ、子どもが安心して遊べる屋外空間等の子育て世帯の生活環境を重視した民間プロジェクトの誘導、公民連携プロジェクトの推進を検討する。
2			新規 あまがさき住民十色プロジェクトの推進	住宅地の特性を活かした住まいの実現・普及を目的として、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場を作り、実施する場所の地域特性を活かした、目標とする暮らしのイメージを参加者が共有しながら、立地特性や事業主体、規模、既存建物の状態等に応じたモデルプロジェクトを推進し、発信する。	住宅政策課	・プロジェクトを進めていくにあたり、実物件でのモデルを作っていくと考えており、そのための課題や方策、目指すべき目標像を設定するため、学識経験者、民間事業者、行政といった専門知識を有する方々が定期的に集まる場として、「あまがさき住民十色プロジェクト準備会」を発足した。(参加メンバー:設計事務所、不動産事業者、大学、住宅政策課) ・令和3年度は準備会を2回開催し、具体的な取組内容や実施手法について話し合い、実物件でのモデルを作っていく前に、既にある住まいの事例を収集して発信していき、それでも足りない部分について、モデルとなる物件を作っていくことになった。 ・令和4年度は、住まいの事例収集アンケートを4月中旬から5月末に実施したが、「事例を知らない」という回答のみであったことを受け、住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていくこととし、会議を2回開催した。 ・モデル作りを進めていくための実物件を探す中で、尼崎・大物で空き家をお持ちのオーナーさんにお会いし、物件を見学させていただいた。	・行政主導で始めたプロジェクトであり、しばらくは行政が事務局として動くことになると思うが、いずれは行政ではなくプラットフォーム主導でプロジェクトを進めていけるようにしていきたい。 ・趣旨に賛同してくださる物件オーナーを見つけるのが難しく、モデル作りに協力していただくために、市によるインセンティブを検討する必要がある。	・住まいの事例収集に限らず、実物件での住まいのモデル作りも進めていく。 ・大物の物件オーナーにはプロジェクトの趣旨を理解いただけており、まずはこちらの空き物件を候補として、1つ目の事例づくりに向けて取り組んでいく。
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。	-	-	-	・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		(3) 子育て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	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) 令和4年度:4件(2,300千円、転入1件、見学会2件) ※R2より要件を緩和(空き家期間6ヶ月→3ヶ月、加算要件の近居世帯→転入世帯)	・空き家の流通・利活用の促進を図るための制度周知及び現行制度の成果の検証と効果的な制度への見直しが課題である。 ・中古住宅に対する不安を払拭し、中古住宅も選択肢の一つと考えてもらえるような制度設計及び制度周知が必要である。	・中古住宅の売買時における不安を払拭するため、住宅診断や売買瑕疵保険の補助制度と合わせて、引き続き事業の周知を行う。 ・各種補助制度を周知していくことで、長期的な取組として、ファミリー世帯に中古住宅の購入を検討してもらえるような環境づくりを目指す。
5			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	住宅政策課 住宅管理担当	・住宅相談、公的賃貸住宅に関する問合せにあたり、相談者の収入、家族、身体状況、必要なサービスを踏まえ、公営住宅(抽選優先)、UR賃貸住宅(近居優先)の優遇制度を適宜案内している。	制度の効率的な周知方法について検討が必要である。	引き続き、適宜案内を行っていく。
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	住宅改修支援事業の推進	高齢介護課	・住宅改修支援事業 助成実績 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、令和4年度:72件(R5.2月末) ・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合がある。	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	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の高齢者福祉施設の導入に向けて高齢介護課と連携を図りながら検討している。 ・市営時友住宅及び宮ノ北住宅の余剰地の一部への生活利便施設等の導入に向けて検討を進めていく。	なし (概ね計画通りに事業が進捗しているため)	市営住宅の建替えの検討に合わせて、関係部局と調整を図りながら、民間事業者の意向把握を行い、高齢者福祉施設や生活利便施設等の導入の可能性について検討していく。
8		(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援	①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及	地域福祉機関との連携と情報提供の充実	住宅政策課 包括支援担当	・兵庫県の居住支援協議会であるひょうご住まいづくり協議会に参画し、連携を図っている。住宅部局と福祉部局が積極的な庁内連携を図るとともに、各部局が関係する機関との連携・情報提供等を行っていくため、認識を共有している。 ・住まい情報に限らず、地域福祉機関への情報提供を含む連携について取り組んでいる。	より幅広く頻繁に情報共有が出来る仕組み作りができていない。	福祉部局と住宅部局間での情報共有を継続し、積極的な連携を図っていく。 福祉部局と住宅部局間での情報提供を継続し、引き続き連携を図っていく。

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。 ・サービス付き高齢者向け住宅 登録状況 平成29年度:4件119戸、平成30年度:4件173戸、令和元年度:2件101戸、令和2 年度:6件336戸、令和3年度:5件245戸、令和4年度:3件140戸【合計60件2350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。	・マイホーム借上げ制度は、登録要件や募 集条件が厳しく、賃料についても課題がある。 ・リバースモーゲージは、「資産は子孫に 残したい」という高齢者の意識の根強さ、 制度認知度の低さ、利用者(高齢者が大 半)にとって商品情報が複雑で理解しづら いこともあり、どのように普及させるかが課 題である。	・引き続き、窓口での相談等を通じ、相談者の状 況に応じて必要な情報提供を行う。
10			サービス付き高齢者 向け住宅登録制度等 の普及	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質 貸住宅の登録制度の情報提供によって制 度の普及を促進する。	住宅政策課 法人指導課 介護保険事業 担当	・サービス付き高齢者向け住宅 登録状況 平成29年度:4件119戸、平成30年度:4件173戸、令和元年度:2件101戸、令和2 年度:6件336戸、令和3年度:5件245戸、令和4年度:3件140戸【合計60件2350戸】 ・登録基準について、ホームページや窓口で周知普及を図っている。 ・平成25年度から法に基づく定期報告を実施している。 ・尼崎市サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針を令和2年5月に改訂した。	サービス付き高齢者向け住宅の形態や、 サービス提供の形態がますます多様化し ていくなか、運営やサービス等が適切に行 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	拡充 高齢者等見守り安心 事業の推進や生活支 援サービスの充実	社会福祉協議会と連携した地域住民によ る高齢者の見守り活動や参加者の安否確 認にもつながるサロン活動を通じた見守 りとともに民生児童委員による友愛訪問 や、企業との協定による緊急時の通報体 制の構築など、市民、事業者、行政が協 力し、重層的な見守り体制の構築を推進 する。 また、県制度における地域サポート型施 設を活用するなど、社会福祉法人等が実 施する高齢者への配食や見守り等の生活 支援サービスの普及を図る。	重層的支援推 進担当	①連協圏域に限定しない見守り活動の推進に向け、各地域課、尼崎市社会福祉 協議会と連携し、小田・立花地区では地域のつながりづくりを目的とした地域住 民、民生児童委員、消防団、障害・高齢者施設等の多様な主体が参画する防災 訓練や、中央・立花地区では地域の活動希望者の状況把握のために生涯学習プ ラザ登録グループ参加者に見守り活動希望アンケートを実施した。 ②地域福祉活動専門員が地域の会議に定期的に参画し、実施地区活動者の取 組の報告等により、新たに1地区が増え、計50地区で見守り活動が行われた。 ③令和3年度に開始した兵庫県立尼崎小田高等学校の生徒と民生児童委員によ る見守り活動において、新たに2地区、計3地区で実施され、参加した生徒からは 地域コミュニティや民生児童委員の大切さを学んだといった意見があった。また、 関西国際大学の学生が地域の高齢者等の見守り活動に参加することで、防災・ 防犯における地域活動の重要性の理解が醸成された。 ④令和3年度には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、令和4年度には新たに日本管財グ ループや㈱平安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」を締結するための協議を行った。 ⑤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配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。	①②連協圏域での活動においては、活動 の担い手不足や高齢化等による負担感 に加え、コロナ禍による活動継続への不安 等により、見守り活動の新規地区立ち上げ が低調となっている。	①②作成した好事例集を地域課や市社協と共有 し、高齢者等見守り安心事業の未実施地区に対 する働きかけを行う。また、地域住民の活動と福 祉事業者、大学、高校等の多様な主体とのマッ チングや活動希望者の状況に応じた働きかけ等、 新たな地域活動の充実に取り組む。
					高齢介護課 包括支援担当	・高齢者ふれあいサロン(サロン)については、令和4年度は129か所・登録者2,905 人となり、団体数・登録者数共に増加した。また、各団体より提出された健康チェッ クの結果返却と結果に基づく健康教育を医療専門職により実施し、加えて、支援 が必要な人へ電話や訪問による個別指導を行った。 ・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、実施団体へ行ったアン ケートでは、参加者の9割がサロンへの参 加で主観的健康観が向上したと感じている ものの、フレイル予防に関する意識は低い ことが分かった。 ・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、介護予防関連事業の効果を 整理した結果、サロンの開催を通じた高齢者の社 会参加の支援が中心であったが、よりフレイル予 防に資する活動内容となるよう、フレイル予防に 関する周知啓発を積極的に行っていくとともに、 引き続き補助金を活用した健康課題解決に向け た講座実施を促す。 ・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を中心 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	(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	①先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくり	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駆的な技術やシステムを有した住宅地開発など、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地の誘導を検討する。 ・テレワーク等の新たな働き方や住まい方にも対応した住宅・住宅地の創出に取り組む。
			②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり						・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、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地の誘導を検討する。 ・テレワーク等の新たな働き方や住まい方にも対応した住宅・住宅地の創出に取り組む。
15			②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり	新規 公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導	一定規模以上の民有地における住宅地開発や、既存建物の大規模なリノベーション等を公民連携の機会と捉え、良好で質の高い住宅・住宅地供給につながるよう誘導する。 公有地を含む住宅地開発においては、事業者や市の関係課が魅力的な住宅地の実現に向けて連携できるよう、柔軟な協議の場や仕組みを検討する。 良好な住環境の形成に資する開発事業の誘導に向け、必要な基準の見直し等を検討する。	住宅政策課 開発指導課 都市計画課	・良質な住宅・住宅地の誘導に向け、市内の住宅地開発の実情を把握するとともに、他市の取組を研究し、本市における良質な住宅・住宅地のあり方とその誘導手法等について検討するため、関係部署による検討会を設置。(参加メンバー：都市整備局内関係部署) ・令和3年度は6月に発足会を実施し、検討会7回と住宅地見学会1回を開催し、住宅地開発にかかるデータの分析や土地利用が決まる前段階での情報の収集や庁内共有を行う仕組みを検討した。 ・令和4年度は、検討会を20回開催し、土地利用が決まる前段階での情報収集・庁内共有を行い、土地所有者や開発事業者への働きかけを行う取組や現行の土地利用誘導制度の課題解決に向けた新たな制度設計の検討、新たな制度に適合する誘導基準案の検討を行った。	民間住宅開発の誘導を実効性のあるものとするため、住宅の供給主体である民間事業者の考え方等を把握する必要がある。	誘導制度やガイドラインの作成に向けた検討を進めるとともに、外部有識者等から構成される住環境アドバイザーボードを設置し、良質な住宅供給を図るうえでの課題等を把握する。あわせて、良好な住環境の形成に向けた、市営住宅等の跡地活用や民有地の誘導に取り組む。
16		(2) 環境・防災に配慮した住宅・住宅地の誘導	①建築物の環境性能の評価・表示制度の普及	建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の促進	建築物の環境性能を評価する制度(CASBEE)の評価結果の表示等を通じて、建築主の自主的な取組を促進する。	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、令和4年度：14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た(平成24～25年度、環境基金)。助成件数：(平成24年度)3件、(平成25年度)2件。平成25年度で事業終了。 ・平成27年度、野村不動産(株)をはじめとする5社の共同事業である「ZUTTO・ECOまいポ」導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組を尼崎版スマートコミュニティ事業に認定。認定第1号として平成27～30年度の4年間でHEMS導入住宅戸数(1,260戸)に応じて補助実施。平成30年度で事業終了。 ・平成28年度からは、エネルギーを効率的に使用できる自動車・住宅充電システム(V2Hシステム)の導入支援や住宅関連事業者向けのセミナーを開催(平成30年度参加人数：16名)等することで、温室効果ガスの削減につながるスマートハウスの普及を図った。平成30年度で事業終了。 ・尼崎版スマートハウス普及促進事業(令和元年度～令和3年度) ZEH： 2件(R1)、9件(R2)、10件(R3) 尼崎版スマートハウス： 8件(R1)、3件(R2)、8件(R3) 創蓄エネルギーハウス： 24件(R1)、12件(R2)、14件(R3) 蓄整エネルギーハウス： 4件(R1)、0件(R2)、2件(R3) 蓄電池： 54件(R1)、39件(R2)、34件(R3) V2H： 1件(R1)、0件(R2)、0件(R3) V2H+EV等： 0件(R1)、1件(R2)、0件(R3) HEMS： 13件(R1)、R2年度より補助メニューから廃止	・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となるZEHのような省エネ型住宅を普及促進するとともに、自家消費を前提とした再生可能エネルギーの導入拡大に向けた支援を講じる必要がある。	・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める。 ・ZEHの更なる普及拡大に向けた支援を行っている

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"> ・スマートマンション推進事業 実績(令和2年度～) SDGsスマートマンション認定件数: 1件(R2)、0件(R3)、0件(R4) ・尼崎市ZEH普及促進事業 実績(令和4年度～) ZEH: 12件(R4) 蓄電池: 9件(R4) ・太陽光発電及び蓄電池の共同購入事業 実績(令和4年度～) 太陽光パネル: 28件(R4) 蓄電池: 18件(R4) 		
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"> ・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、令和4年度: 33件 	省エネに関する市民の二酸化炭素排出抑制意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても低炭素建築物認定制度の情報発信により市民の二酸化炭素排出抑制意識の向上に努める。
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"> ・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(1,320件)[22.35%]、令和4年度: 280件(1,090件)[25.69%] (参考) ・長期優良住宅認定取得率(令和3年度)(認定件数/一戸建て住宅の確認件数×100 [単位: %]) 芦屋市(46.3%)、加古川市(38.6%)、三田市(54.9%)、宝塚市(42.3%)、高砂市(31.2%)、神戸市(28.1%)、姫路市(37.3%)、明石市(26.0%)、西宮市(39.2%)、川西市(35.4%)、伊丹市(25.7%)、本市(22.4%) 	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、除却等による老朽危険空家等の減少に向けた所有者等への支援を行う。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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 1103件(令和5年3月31日時点) 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) 令和4年度…138物件(142人) ・立入調査実施件数 7物件12回 ・応急措置実施件数 24物件27回 ・略式代執行の実施 5件 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 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) ⑤空家等を含めた家屋に関する市民相談会の開催(平成29年11月、平成30年11月、令和2年1月、令和5年1月) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
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"> ・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。 ・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) 令和4年度: 4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) 令和4年度: 15件(20戸) ・空家等寄付受け事業(R2.5～) 実績 令和3年度: 0件 令和4年度: 0件 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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"> ・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、令和4年度: 0件 ※令和2年度は、市HPや市報への掲載をはじめ、宅建協会や全日本不動産協会を通じチラシを配布するなど広報に努めた。事業者から2件の問合せをいただいたが利用には至っていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の利用を促すため、広く周知を行う必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

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	○令和3年度 実績 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、「損傷が著しく減失扱いとするもの」18件、及び「住宅と認められず令和5年度から住宅用地特例の適用除外すべき状態のもの」16件を特定(この16件の所有者等へ住宅用地特例に関する文書送付済み)。 ○令和4年度 実績 ①R3年度に実施した現地調査の結果等を踏まえ、不良度Dランク程度、かつ屋根や外壁が著しく損傷しているなど一定の条件から「判定調査の対象」97件(うち、R3年度に住宅と認められないと判定したもので、既に除却済みの1件を除く引き続き管理不全であるもの15件を含む)を抽出し、現地調査を実施した。 ②その結果、R3年度に住宅と認められないと判定したもののうち3件が除却済みで、その他12件が引き続き管理不全で住宅と認められずR5年度から特例を除外した。また、新たに「損傷が著しく減失扱いとするもの」1件、及び「住宅と認められず令和6年度から住宅用地特例の適用除外すべき状態のもの」3件を特定(この3件の所有者等へ住宅用地特例に関する文書送付済み)。 ③R3年度に「特に状態が悪いもの」とした53件について助言・指導を行った結果、11件が除却(上記4件含む)、12件が空き家の課題について具体的な進捗があった。	・税情報の適正な取り扱いの徹底と空き家所有者への指導の迅速化の両立 ・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	・兼職発令を維持しつつ、課長・係長が主導し、双方の所属にて取り扱う税情報の適正な取り扱いを徹底する。 ・システムを利用した事務の合理化をはかる。 ・住宅用地特例の適否にかかる現地調査等から、空き家の助言・指導へ効率的に連携するための体制を検討する。
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、令和5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、令和4年度:10件) ・所有者不明空家等対策(財産管理人制度の活用) 申立日:①H29.9.4②H30.1.12③H31.3.12④R3.2.10⑤R3.6.16⑥R4.2.24⑦R4.8.10⑧R5.2.15 ・跡地活用や非接道空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。
25			②子供から大人までを対象とした住教育の展開	すまいセミナーを開催し、高齢者や障害者をはじめとするすべての人に優しいすまいづくりに向けた住まいのバリアフリー化や適正な維持管理・リフォームを促進する。	住宅政策課	・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 ・令和4年度(1/28) 空き家の発生原因や今後の活用方法に関する講演会と無料で専門家に相談できる個別相談会を兼ねた、「すまい・空き家の活用セミナー」を開催 ・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	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前(新耐震基準施行以前)に建築着工した住宅の所有者からの申請に基づき、耐震診断員を派遣して調査・診断を行う。	建築指導課	・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、令和4年度:32棟118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。

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
27		住宅耐震改修促進事業の促進	民間住宅の耐震化を促進し、安心・安全なまちづくりを推進するため、市内に存する昭和56年5月31日以前（新耐震基準施行以前）に建築着工した住宅の耐震改修計画の作成（それに伴う耐震診断を含む）、耐震改修工事等の実施に要する費用の一部を助成する。	建築指導課	<p>・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。</p> <p>・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:改修工事2棟10戸</p> <p>・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。</p>	耐震性に関する市民の防災意識のさらなる向上を図る必要がある。	今後においても耐震化の必要性に関する普及・啓発の機会を増やす検討を行う。
28		フェニックス共済の普及啓発	住宅を所有している方に加入いただき、平常時から資金を寄せ合うことにより、災害発生時に被害を受けた住宅の再建・補修を支援する兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）について普及啓発を図る。	住宅政策課	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>※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。</p> <p>※2、各支所での出前講座は平成29年度から実施している。</p> <p>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: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5年度から本庁での出前受付を再開する予定。（6/19、9/11、1/15の計3回の開催で調整中）</p>	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9.5%、本市5.6%※令和5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	<p>・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。</p> <p>・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）</p> <p>・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）</p> <p>・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</p>	<p>・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。</p> <p>・「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ヵ月から3ヵ月に緩和したが、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、事業の効果が高いと判断。空き家対策の施策としては制度を廃止した。</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p>
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	<p>・分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業 申請実績 平成29年度:3件 954,000円、平成30年度:3件 555,000円、令和元年度:2件 400,000円、令和2年度:4件 675,000円、令和3年度:3件 490,000円、令和4年度:6件1,350,000円</p>	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。

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
31		②既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備	安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業の普及	ひょうご住まいサポートセンターと連携し、リフォームに関する相談やアドバイザー派遣制度等を周知し、既存住宅のリフォームを促進する。	住宅政策課 (ひょうご住まいサポートセンター)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、令和4年度:176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、令和4年度:0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営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境の整備を図る。	住宅政策課 (兵庫県)	<ul style="list-style-type: none"> ・登録件数(尼崎市内の修繕対応している業者) 平成30年度:150件(平成31年1月末現在) 令和2年度:284件(令和3年3月末現在) 令和3年度:281件(令和4年3月末現在) 令和4年度:284件(令和5年3月末現在) 	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。
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"> ・国・県の設置費用補助制度や電力買取制度、太陽光発電相談指導センター(兵庫県)の内容等を、市ホームページや市施設でのポスター掲示、チラシ設置による周知と電話対応などにより、情報提供している。 ・私立保育園・幼稚園に対して、太陽光発電システムの設置費補助を行うことで、園児の環境学習や、保護者・近隣住民の環境保全意識の啓発を行っている(平成23~25年度、環境基金)。助成件数:6件(平成23年度)、5件(平成24年度)、平成25年度は申請無し。平成25年度で事業終了。 ・市内の個人住宅の創エネルギー機器(一般住宅向け太陽熱利用システム)の設置費助成を行った(平成24~25年度、環境基金)。助成件数:(平成24年度)3件、(平成25年度)2件。平成25年度で事業終了。 ・平成27年度、野村不動産(株)をはじめとする5社の共同事業である「ZUTTO・ECOまいポ」導入による持続可能な省エネ・地域活性化の取組」を尼崎版スマートコミュニティ事業に認定。認定第1号として平成27~30年度の4年間でHEMS導入住宅戸数(1,260戸)に応じて補助実施。平成30年度で事業終了。 ・平成28年度からは、エネルギーを効率的に使用できる自動車・住宅充電システム(V2Hシステム)の導入支援や住宅関連事業者向けのセミナーを開催(平成30年度参加人数:16名)等することで、温室効果ガスの削減につながるスマートハウスの普及を図った。平成30年度で事業終了。 ・尼崎版スマートハウス普及促進事業(令和元年度~令和3年度) ZEH: 2件(R1)、9件(R2)、10件(R3) 尼崎版スマートハウス: 8件(R1)、3件(R2)、8件(R3) 創蓄エネルギーハウス: 24件(R1)、12件(R2)、14件(R3) 蓄整エネルギーハウス: 4件(R1)、0件(R2)、2件(R3) 蓄電池: 54件(R1)、39件(R2)、34件(R3) V2H: 1件(R1)、0件(R2)、0件(R3) V2H+EV等: 0件(R1)、1件(R2)、0件(R3) HEMS: 13件(R1)、R2年度より補助メニューから廃止 ・スマートマンション推進事業 実績(令和2年度~) SDGsスマートマンション認定件数: 1件(R2)、0件(R3)、0件(R4) ・尼崎市ZEH普及促進事業 実績(令和4年度~) ZEH: 12件(R4) 蓄電池: 9件(R4) ・太陽光発電及び蓄電池の共同購入事業 実績(令和4年度~) 太陽光パネル: 28件(R4) 蓄電池: 18件(R4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、エネルギー使用量が正味で概ねゼロ以下となるZEHのような省エネ型住宅を普及促進するとともに、自家消費を前提とした再生可能エネルギーの導入拡大に向けた支援を講じる必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定規模以上の住宅開発が行われる際には、街区内のエネルギー管理を推進するとともに、環境配慮行動の促進や地域経済活性化などの付加価値のあるまちづくりを進める。 ・ZEHの更なる普及拡大に向けた支援を行っていく
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 【実績】 令和2年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和3年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 令和4年度:インスペクション1件、瑕疵保険0件 	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。

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
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	・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5年3月末時点) ・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つらい物件を、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)	本市はほぼ全域が市街化されており、宅建事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つ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	・市場流通が難しい空家を対象とした改修費補助の創設(R3.5～) ・空家改修費補助事業(R3.5～) 実績 令和3年度:0件 令和4年度:3件(3,000千円)	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	・市ホームページで制度紹介を行っている。 ・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。 ・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。 ・制度的に市が関与していないため、市内での活用件数の把握ができないが、県下の利用は一定率を維持して推移している。(平成29年度:27%、平成30年度:29%、令和元年度:29%、令和2年度:27%、令和3年度:32%、令和4年度:数値未確定)	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	・認定長期優良住宅を対象とした居住開始後の履歴情報の管理と維持保全の周知、マンションセミナーで「みらいネット」(マンション管理センターが実施)の紹介を実施している。	住宅履歴情報(いえかるて)の認知度が低い。	当面、現在の施策を継続し、住宅履歴情報(いえかるて)の認知度向上に努める。
39	②既存住宅等の多様な利活用の促進	新規	既存住宅等の多様な利活用の促進	-	-	-	-	・既存住宅や空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の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 令和4年度:(1/28) 空き家の発生原因や今後の活用方法に関する講演会と無料で専門家に相談できる個別相談会を兼ねた、「住まい・空き家の活用セミナー」を開催。(参加者17名)	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。

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
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	<ul style="list-style-type: none"> 令和2年5月1日に「NPO 法人兵庫空き家相談センター」との協定締結。倒壊の恐れがあるなど、危険な空き家の発生抑制に向けた啓発と相談会の実施を定めるほか、ワンストップの相談窓口として空き家の処分や活用に取り組む所有者へ案内している。 市が指導を行う中で、同センターに取り次いだ実績 令和2年度：16件、うち解決した案件は5件（うち3件解体） 令和3年度：12件、うち解決した案件は3件 令和4年度：10件、うち解決した案件は6件（うち1件解体） 	<ul style="list-style-type: none"> 管理意識の低い空き家の所有者に対し、どのように動機づけしていけるか等、啓発手法について検討が必要。 空き家の利活用に関しては、活動の中心となる民間のプレイヤーの発掘が課題。 住まい・空き家に関して悩みのある市民が、相談しやすく適切な支援を受けられる環境をつくるためには、不動産に関する経験が豊富で、かつ、様々な分野の専門家から具体的な支援を受けることができる相談窓口が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 住まい・空き家の所有者等が気軽に相談でき、問題の早期解決へ導くための総合相談窓口として、市営住宅の空き室を活用した「住まいと空き家の相談窓口」を6月12日より試行的に開設する。
42			専門家による相談・支援	空家の活用・流通を促進することを目的に、空家を活用又は流通しようとする空家所有者に対して、空家の活用・流通等に関する助言や提案等を行う専門家（建築士、宅地建物取引士）を派遣する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引士10名、一級建築士5名がアドバイザーとして登録している。 空家活用アドバイザー派遣事業 実績 平成30年度：6回、令和元年度：7回、令和2年度：2回、令和3年度：4回、令和4年度：2回 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> (4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★ ⇒主要プロジェクト4 	①マンションの適正管理に向けた意識啓発、情報提供、相談	マンションの適正管理に向けたセミナー等の開催	分譲マンションの管理組合役員等を対象にマンションの適正管理に向けたセミナー等を開催する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 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2年度：1回実施、再生数：496回 令和3年度：2回実施、再生数：433回 令和4年度：2回実施、再生数：285回（1回目配信途中時点（2月末）。2回目は令和5年度アップ予定の為、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） 令和4年度：開催なし 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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			専門家による相談・支援	分譲マンションの管理組合の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門家を派遣し、適正管理に向けた相談・支援を行う。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 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、令和4年度：20回 	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理の実態調査を進め、把握した管理状況をもとに、能動的な関与を進め、プッシュ型の専門家派遣など適切な支援につなげていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
45			拡充	マンションの管理不全防止に向けた取組	分譲マンションの管理組合に対し自主的・積極的な適正管理を促すとともに、建物の維持管理状況や管理組合の運営状況等を把握し必要となる支援を行うことで、高経年マンションの管理不全の防止を図る。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> マンションの管理適正化を効果的に推進するため、施策の方向性等を示した新たな計画として「尼崎市マンション管理適正化推進計画」を策定した。（令和4年4月） 令和4年4月からマンションの管理計画認定制度を開始し、利用促進に向け、管理組合への個別の情報発信を行うことで、県下初となる認定につなげた。 管理計画認定制度認定件数：令和4年度：1件 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。 アンケート調査状況：回答194件（令和3年度から令和4年度にかけて全670件に送付） 令和3年度：回答66件、送付149件 令和4年度：回答128件、送付603件（令和3年度未回答にも再送付） 	<ul style="list-style-type: none"> 特に、高経年マンションにおいては、適切な管理が行われないまま放置されると、深刻な問題を引き起こすため、その兆候を早期に把握し予防的な対策を講じるなど、把握した管理状況をもとに、管理組合への能動的な関与を進め、適切な支援につなげていく必要がある。

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
46		③マンションの適正管理を促進するための活動支援	管理組合ネットワークづくりの活動支援	マンション管理組合間の情報交換等を行うネットワークの活動を支援する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 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、令和3年度 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催実績なし ○令和4年度 おしゃべり会:令和4年10月(参加者15人)、令和5年2月(参加者8人) 交流会:開催実績なし 	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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 尼ノ國サイトにおける「自分らしい住まい・住まい方」の実践事例の発信 令和2年度 1件取材・発信(計画スタートに先行した取組み) 令和3年度 4件取材・発信 令和4年度 1件取材・発信 2017年のサイトオープンから6年経った「尼ノ國」をリニューアルし「AMANISM(アマンニスム)」として2023年3月にオープン。「尼ノ國」サイトから、尼崎で暮らす・活動する「人」にフォーカスを当てた記事などを引き継ぎながら、より「暮らし」に焦点を当てた発信を重視し、「ここに住みたい、住み続けたい」につながるサイトとしている。公開にあわせて新たに「暮らし」に関する取材・発信を行った(2件)。 エリアごとの暮らしやすさや住み心地を対談形式で語るインスタライブを実施。2/2から3/23まで毎週木曜日、計8回。 	・本市への居住意向や実感は高水準(「尼崎市に住み続けたい82.3%」、「尼崎市に住んでよかった93.3%」)であるが、ファミリー世帯の転出超過傾向が続いている。	・「自分らしい住まい・住まい方」が見つかるよう、各課と連携しながら、本市の多様な住宅地の魅力をサイトに掲載していく。(広報課)
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	(3) 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	社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、地域の方々と顔の見える関係づくりに努めることにより、新たな担い手とのつながり作りや、多様な地域団体との連携に取り組む。	協働推進課 (社会福祉協議会)	<ul style="list-style-type: none"> 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 令和4年市報9月号に町会・自治会の取組を紹介する特集記事を掲載 社協加入率(平成29年度:52.7%、平成30年度:50.9%、平成31年度:49.3%、令和2年度:47.4%、令和3年度:46.1%、令和4年度:44.5%) 市HPに自治会や町内会を紹介するページを作成。 各地域課では、地域との関係性を深めるとともに多様な活動者等がつながる場づくりに取り組んでおり、そうしたプラットフォームをきっかけに、地域の幅広い世代がかかわる活動事例が増えてきている。 	社協への加入促進の取組を推進する一方、社協加入率はなお、低下傾向にある。また、社協等における地域活動の担い手の高齢化の中、若い世代が自治会へ加入しないことや、自治会が存在していない地域への対応等が課題となっている。学びと交流の場づくり等を通じた新たな担い手の発掘や活動支援を行う中で、社協等の地域活動へつなげていく必要がある。	・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。

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
50		②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	新規 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	市営住宅の入居者の高齢化によるコミュニティ活動の減衰を抑制するため、子育て世帯の入居が進むよう入居基準の見直しや住居の修繕の仕様変更を検討するほか、市営住宅の集会所等を子育て支援（こども食堂、子育て広場等）、高齢者支援、コミュニティ活動の拠点として活用することにより、地域コミュニティでの連携を進める。	住宅管理担当	・建替等により募集を停止している市営住宅の空家を目的外使用として活用するあまがさき住環境支援事業「REHUL」を令和4年4月1日より開始。入居者減に伴う共益費等の負担増や自治会活動の衰退の解消を目的に、目的外使用許可にあたって、①自治会活動への参加、②共益費等の負担を条件としている。 令和5年3月6日現在では、地域活動団体や生活困窮者に対する支援を行っている団体計14団体が生活協同組合コープこうべが筆頭となるREHULネットワークに加盟しており、26戸の市営住宅の目的外使用許可をしている。 団体が支援している利用者が共益費等の集金役となったり、団体が主体となって団地内でイベントを行ったり、一般入居者の生活支援を行うなど、コミュニティの活性化を図っている。	①他部局の制度（例：生活保護制度など）との調整が必要である。 ②国への目的外使用承認は令和4年1月時点での空家戸数で承認を受けており、その時点で空家が少なかった住宅は承認戸数が少なく、既に許可上限に達している住宅もあるため、申請当時以降の空家分も追加で国への許可申請をしていく必要がある。 ③現在は、建替等で募集停止をしている住宅において、本事業を行っているが、今後、建替等で募集停止をしていない住宅で、団地内の高齢化や自治会活動の衰退がある住宅についても、本事業を行っていくか検討が必要。	①については、その都度他部局との調整を行いながら事業を進めていく。②については、昨年度末から空家数も増えているため、来年度中に国への目的外使用承認申請を行い、各住宅の許可上限の増減を図り、団体のニーズに合った住宅を提供できる体制を整え、住宅確保の面で生活協同組合コープこうべが筆頭となるREHULネットワークの運用支援も行いながら、事業拡大を図る。
51	(3) -2 良好な住環境の形成	①良好な景観の形成に資する取組	良好な景観の形成に資する取組	地域ごとに設定された、建築物等の配置、形態、意匠（デザイン）、外壁の色彩、外構（植栽等）等の基準に基づく景観指導の一環として、幹線道路等沿いにおける一定規模以上の建築物等の新築等行為に対し都市美アドバイザーチームによる指導及び助言を行うとともに、地区まちづくり制度の活用等による景観誘導を行う。 また、都市美の形成に著しく寄与すると認められる優れた建築物等や活動の表彰などの様々な取組を通じて景観に対する市民意識の向上を図る。	開発指導課	・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） ・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） ・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）870件（参考 平成24年度：100件、平成25年度：89件、平成26年度：79件、平成27年度：64件、平成28年度：75件、平成29年度：103件、平成30年度：74件、令和元年度：84件、令和2年度：67件、令和3年度：69件、令和4年度：66件） ・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）458件（参考 平成24年度：50件、平成25年度：47件、平成26年度：37件、平成27年度：32件、平成28年度：44件、平成29年度：44件、平成30年度：36件、令和元年度：45件、令和2年度：40件、令和3年度：39件、令和4年度：44件） ・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。 ・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。	大規模建築物等については、届出対象として、都市美アドバイザーの助言も踏まえ、一定誘導することにより一定の成果が出ていると思われ、戸建住宅等の小規模な建築物に対しても届出対象とすることが望ましいが、人為的・時間的な点から不可能である。そのため、このような建築物等を誘導するには、地区まちづくり制度の活用を推進を図る必要である。	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	公道に面している民有地に生垣を設置する場合、生垣設置にかかる経費に対して助成金を交付する。 生垣の設置を促進することにより、街並みの景観向上だけでなく災害時における安全性の確保を図る。	公園計画・21世紀の森担当 （（公財）尼崎緑化公園協会）	・（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 ・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。 ・助成実績 246件、3,408.64m（昭和61年度～令和4年度末までの累計） （平成22年度まで236件3,280m、平成23年度：0件、平成24年度：1件25m、平成25年度：2件28.1m、平成26年度：1件6.5m、平成27年度：0件、平成28年度：1件9.3m、平成29年度：1件18.8m、平成30年度：1件8.4m、令和元年度：1件10m、令和2年度：1件11m、令和3年度：0件0m、令和4年度：1件11.0m）	生垣を設置する住宅が少ないという本市の住宅事情から、近年生垣助成件数が低迷している。	生垣等設置助成事業をPRしつつ、ニーズに合った助成内容を検討中。
53			建築物及びその敷地の緑化義務	市条例に基づき、500～3,000㎡の共同住宅敷地などについて敷地緑化を、また県条例に基づき、面積が1,000㎡以上の建築物について建築物（屋上・壁面）及びその敷地の緑化を建築時に義務付けている。	公園計画・21世紀の森担当	・緑地面積は着実に増加している。 ・市条例による敷地の緑化：（令和4年度末現在累計） 2,334件、355,121㎡ ・県条例による建築物の緑化：（令和4年度末現在累計） 225件、95,881㎡	なし （住環境整備条例の技術基準を改正したことにより、沿道緑化の取組が進んだため。）	「尼崎市緑の基本計画」に基づいて、量だけではなく緑の質を高めるために、引き続き沿道の緑化などを進めていく。
54			街なみ街かど花づくり運動への支援	市民ボランティア組織「尼崎花のまち委員会」が花苗を育成し、身近なスペースに花壇を造成管理することに対して支援・助成を行う。それによって街かどに花が飾られ本市のイメージアップを図ることができ、花づくりを通じてコミュニティの醸成を推進し住み続けたい魅力ある街なみにする。	公園計画・21世紀の森担当	・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。 ・市民会員数 476人（令和4年度末）	・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。	・「サブ会員グループ」を設ける等、会員が活動を続けやすい環境づくりを行っていく。 ・体験花壇講習会や情報発信の強化等、新規会員の確保を目指す。
55			県民まちなみ緑化事業の促進	県民緑税を活用し、住民団体等が実施する植樹や芝生化などの緑化活動に対して支援を行う。	公園計画・21世紀の森担当（兵庫県）	・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。 ・緑化実績 132件、40,662.51㎡（平成18～令和4年度末までの累計）	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。	・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。 ・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。

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"> 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。 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。 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。 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。 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4年度はコロナの影響等により活動実績なし) 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。 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) 阪神大物駅周辺において、令和4年度から新たに地区のまちづくりに取り組みたいという地元住民の有志に対して出前講座や勉強会等を計5回実施し、地区まちづくりに対する意識の醸成を図った。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。
						都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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) 令和4年10月に重点密集市街地である開明地区において、地元町会長の会議に参加し、対象地区の4つの町会長と地区のまちづくりや密集市街地の危険性、防災街区整備地区計画制度の概要、効果について意見交換を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 建て替えが進むことにより街の防災性が高まることから、老朽住宅の建替えを促進する方策が必要である。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
						建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> 建築協定の実績(3地区) 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) 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) 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) 令和4年9月に建築協定パンフレットを一新し、窓口に来られる市民・事業者等に配付し周知・啓発を行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 良質な住環境形成につながる基準策定等のアドバイスや建築協定運営に対するサポートの検討、建築協定の存在やその魅力の周知・啓発についても、現在のやり方の効果をみながら必要に応じて今後工夫を重ねていく。
57				尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣制度の活用	コミュニティを育むすまいづくりの推進及び良好なまちづくりの推進に資することを目的とし、地区計画や地区まちづくりルール等のすまい・まちづくり計画を立案しようとするまちづくり活動団体等に対し、まちづくりに関するノウハウを持った専門家の派遣を行う。	都市計画課 都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> 塚口町南東地区においては、住環境の保全を主目的とした地区計画及び地区まちづくりルールの策定等を目指し、令和元年8月16日に登録まちづくり活動団体となり、地区のまちづくりに関する勉強会等、第一次助成であるアドバイザー派遣を令和2年度までに計5回実施(元年度3回、2年度2回)した。(※令和3年度以降はコロナの影響等により活動実績なし) 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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"> 下坂部川出地区においては、兵庫県まちづくり技術センターの復興まちづくり支援事業を活用し、平成25年～28年度の期間で専門家派遣又は活動費助成を行った（平成29年12月防災街区整備地区計画決定・告示）。 塚口北地区においては、兵庫県まちづくり技術センターの復興まちづくり支援事業を活用し、平成25年～29年度の期間で専門家派遣又は活動費助成を行った（平成30年2月地区計画決定・告示）。 戸ノ内町北・南地区においては、住宅地区改良事業や住宅市街地総合整備事業の実施とともに、地区計画の策定やまちづくりルールの周知PR（北地区）、道路、公園の設計、整備のためのワークショップ（南地区）などの実施により協働のまちづくりを進める中で、まちづくり協議会への活動費助成及び専門家派遣を行った。（実施期間：活動費助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度まで、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度まで行い、専門家派遣については北・南地区とも住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度まで行った。）（平成24年10月戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画決定・告示） 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き地区計画や地区まちづくりルールなどの策定に向けた取組に対して助言等の人的支援を含め、地元の意向を踏まえながら熟度に応じた支援を行っていく。 まちづくり活動団体に対しては、安定的かつ継続的な活動ができるような支援について検討を行う。
						都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> 戸ノ内町北・南地区においては、専門家の助言を受けながら、地区計画の提案や市の住宅市街地総合整備事業進捗に向けた説明会の開催を行うなど協働のまちづくりを進めてきたが、まちづくり協議会への助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度末をもって、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度末をもって終了し、専門家派遣については北・南地区とも平成30年度末の住宅市街地総合整備事業をもって終了し、今後は住民主導のまちづくりとして地区計画による建替え時後退により地区の防災性を一層高めていく。 令和3年12月に重点密集市街地である開明地区において、地域課、災害対策課と合同でまちづくり講座開催し、地域と課題共有を図るきっかけをつくった。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
59			④隣地統合等の促進	隣地統合等の促進	単独では市場流通が困難な狭小地や無接道地とその隣地を統合した場合に、統合にかかる費用の一部を補助する。また、建物を共同化する場合には、専門家を派遣する等の取組の支援を行う。	都市戦略推進担当	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年7月より隣地統合促進事業を開始し、健全な土地利用を促進することをもって、市街地の防災性の向上及び空き家や空き地を解消し、良好な住環境の形成を図るとともに、市内定住・市内転入を促進している。これまでに40件の相談があり、うち3件に補助金を交付した。 令和3年度より土地所有者へ向けた新たなチラシ・ポスターでの周知により、14件の相談があり、うち1件は売却に向け連携しているNPOへのコーディネートを行った。 隣地統合促進事業 実績 平成30年度：0件、令和元年度：1件、令和2年度：1件、令和3年度：0件、令和4年度：1件 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 支援としては必要であるが、まずは統合するきっかけとなる建物の除却を促進し、その土地での制度活用へとつなげていく。
60	(3) -3 住宅地の防災・防犯性の向上	①密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援		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"> 平成24年度より密集住宅市街地道路空間整備事業を開始し、防災街区整備地区計画区域内の狭隘道路沿道の建替に伴う道路拡幅部分の舗装等の支援を行っている。なお、利用しやすい制度にするべく、令和4年度より市の直接施工から間接補助事業へ変更を行う。 戸ノ内町北・南地区においては、専門家の助言を受けながら、地区計画の提案や市の住宅市街地総合整備事業進捗に向けた説明会の開催を行うなど協働のまちづくりを進めてきたが、まちづくり協議会への助成については、南地区は住宅地区改良事業が完了した平成27年度末をもって、北地区は住宅市街地総合整備事業が完了した平成30年度末をもって終了し、専門家派遣については北・南地区とも平成30年度末の住宅市街地総合整備事業をもって終了し、今後は住民主導のまちづくりとして地区計画による建替え時後退により地区の防災性を一層高めていく。 令和4年10月に重点密集市街地である開明地区において、地元町会長の会議に参加し、対象地区の4つの町会長と地区のまちづくりや密集市街地の危険性、防災街区整備地区計画制度の概要、効果について意見交換を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 助言等の人的支援も含め、地元の意向と熟度を踏まえながら支援を行っていく。
						都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> 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4年度届出、計53件） 地区計画の補完等を目的とした地区まちづくりルールを策定した地区（潮江、下坂部川出）においては、計画の段階で建築事業者等と協議が行われ、ルールに適合した建築が行われた。（令和4年度協議 計17件） 	<ul style="list-style-type: none"> 策定された地区計画やまちづくりルールを適切に運用していく必要がある（壁面後退区域等の維持も含む）。 地区のまちづくりルール運用の中心となるまちづくり活動団体においては、メンバーの固定化や高齢化等の課題を抱えており、今後、後継者の育成等に向けた支援をしていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続きまちづくり活動団体等と連携し、必要に応じた指導等を行っていく。 まちづくり活動団体に対しては、安定的かつ継続的な活動ができるような支援について検討を行う。

No.	施策の方向性			施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
							<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法の道路に接しておらず住宅の建替えができない敷地においては、一定の要件のもと建築基準法第43条第2項第2号の許可制度により、接道規制の緩和を行っている。また、許可にあたって、近隣住民や道路所有者等と道路の代わりとなる通路(安全空地)の協定を結ぶことを指導しており、協定内容については、より安全性の高い通路となるようアドバイスを行っている。 令和4年度:29件 防災街区整備地区計画が策定されている地区においては、道路空間の確保を目的に壁面後退を義務付けられる建築物に対して、建築基準法第68条の5の5の認定を活用し、容積率又は高さ制限の緩和を行っている。 令和4年度:1件 	<ul style="list-style-type: none"> 許認可については、建築物や周辺の安全上等支障がない範囲で適切な運用を行っている必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 建替えが困難な物件については、引き続き窓口対応として、建築基準法の許認可を活用することも含めて相談者にアドバイスすると共により安全な空間となるよう指導を行う。
61			②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	新規 老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	住宅地の防災性の向上を図るため、一定の要件を満たす建替え困難な住宅の除却補助や、無接道地の解消手法等を検討し、除却・建替えを促進する。	住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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)、令和4年度:4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)、令和4年度:15件(20戸) 空家等寄付受け事業(R2.5～) 実績 令和3年度:0件、令和4年度:0件 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、令和4年:3件 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(R4.4～) 実績 令和4年度:3件(10戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 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もち、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。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域課とともに研究していく。 密集市街地建物除却促進事業について、モラルハザード等への影響を考慮し、別事業に統合する。
62			③ハザードマップの普及啓発	ハザードマップの普及啓発	各種ハザードマップを活用して、災害への備えの必要性について普及啓発を行う。	災害対策課	<ul style="list-style-type: none"> (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。 令和4年4月時点の情報を既存のハザードマップに反映し、令和5年1月より転入者や出前講座、地域の訓練などへ配布した。 令和3年7月より、市内の様々な地図情報を集約した公開型地理情報システム(地図情報あまがさき)にて公開している。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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も周知し普及・啓発を行っていく。
						建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> (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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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			④住宅地の防犯性の向上	地域安全対策事業の促進	可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置補助事業、尼崎市自主防犯パトロール等により、安全で安心な地域社会の実現を図る。	生活安全課	<ul style="list-style-type: none"> ① ひったくり防止事業 <ul style="list-style-type: none"> 自主防犯パトロールの実施 35回 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10箇所(令和4年実施分) ② 地域安全対策事業 <ul style="list-style-type: none"> 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4年度35箇所) 	<ul style="list-style-type: none"> 防犯カメラ設置補助事業について、兵庫県の補助が令和7年度には終了する旨通知があったため、本市の制度についても見直す必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 令和7年度以降の市補助事業のあり方を含め見直しを進める。
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	<ul style="list-style-type: none"> 「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。 	<ul style="list-style-type: none"> 「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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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
65	方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	(1)民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進★⇒主要プロジェクト5	①居住支援の充実	拡充 住宅確保給付金等による支援	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:2,396件104,359,833円、令和4年度:1,082件46,910,800円(2/22時点)	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、支給該当する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			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	拡充 居住支援の充実	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課(重層的支援推進担当、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進のため、既存の仕組みを活用したセーフティネットの仕組みづくりを進めた。具体的には、福祉関係部局と住宅関係部局など庁内での連携を積極的に進め、あんしん賃貸住宅協力店に相談対応状況の確認を行い、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の入居に積極的に取り組んでいる仲介事業者を一部リスト化し、関係課で共有した。	作成したリストを支援の場で十分活用できるよう、関係課それぞれにおいて関係機関と連携し、具体的な活用方法を整理する必要がある。	作成したリストを支援の場で活用していく中で、本市の住宅セーフティネットの仕組みづくりに必要な見直しを検討するとともに、適宜リストの更新も検討する。
67			③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	拡充 福祉に関する専門機関等と連携した情報発信の充実	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課(重層的支援推進担当、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等)	地域福祉計画庁内推進会議や、地域福祉推進協議会において、関係課における住宅確保要配慮者に対する課題や、寄せられた相談内容等の情報を共有している。	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。
68				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)	・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。(122ホーム(令和5年3月時点:原則2か月毎に更新))(障害福祉政策担当) ・令和4年度は、保健、福祉、税、国保、住宅、教育部局が参画する「重層的支援推進会議」を設置し、庁内連携促進に向けた協議を行った。また、多機関や民生児童委員等が参画する支援会議で計47件のケース検討を行った。(重層的支援推進担当)	・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、検討を進めていく。(障害福祉政策担当) ・庁内推進会議等を通じて関係機関と情報共有を図る。(重層的支援推進担当)
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	・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	・セーフティネット住宅 登録住宅数 兵庫県下3,865棟 29,216戸(うち、尼崎市が162棟 1,407戸、神戸市が459棟 3,713戸、姫路市が912棟 6,924戸、明石市326棟 2,912戸、西宮市97棟 887戸)(令和5年3月31日時点) ・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。 ・セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数は目標値に達しているが、実態は大手賃貸住宅事業者の一社登録により登録数が伸びており、他の賃貸住宅事業者に対しても登録してもらえるように働きかけが必要である。	幅広くセーフティネット住宅の登録してもらえるように、賃貸住宅事業者に対して働きかけていく。

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
70			家賃債務保証	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する家賃債務保証制度の周知を図る。	住宅政策課 (財)高齢者住宅財団)	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、解雇等による住居退去者世帯が入居するにあたって、滞納家賃、原状回復費用および訴訟費用を保証している。	事業の認知度が低い。	引き続き、事業の周知を図っていく。
71	(2) 計画的な市営住宅の整備・供給	①耐震化の推進	市営住宅建替等事業の推進	旧耐震基準の市営住宅で、耐震性に課題がある住宅の早急な対応が求められている。そのため、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや耐震改修等を計画的に実施し、耐震化を進める。	住宅整備担当	【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)建替事業の計画策定・PFI事業者選定、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 ・令和4年度～継続中 塚口・上食満・口田中地区建替事業の計画策定等	・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る。周辺に適地があれば「非現地建替え」を基本としている。そのため、常光寺周辺地区(1)建替事業については、若草中学校跡地での集約建替えとしているが、生活環境が変わるなどの入居者の意見があることから、近隣の今後の建替対象住宅への本移転も選択できることとしており、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	全国の中核市や類似都市と比較しても多くの管理戸数を有する状況となっており、尼崎市公共施設マネジメント基本方針の公共施設保有量を30%以上削減する目標を踏まえ、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替えや廃止等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図る。	住宅整備担当 住宅管理担当	・平成23年度～令和2年度 武庫3住宅建替事業により管理戸数を454戸削減(1,514戸→1,060戸) ・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)建替事業により管理戸数を179戸削減予定(542戸→363戸) ・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 ・令和4年度～継続中 塚口・上食満・口田中地区建替事業により管理戸数を30%削減予定	・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。	・公募や家賃収入への影響を勘案しながら住替え先となる市営住宅を確保するとともに、民間住宅への移転を促進するなど工夫して進めていく。
73		③エレベーター設置の推進	市営住宅の建替等事業とエレベーター設置事業の推進	高齢化への対応等のため、バリアフリー性能の向上を図る観点から、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	・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 ・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 ・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 ・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 ・令和4年度 南武庫之荘改良住宅3号棟等のエレベーター(10基 ※うち、3基は令和2年度設計完了分の再設計)設置の設計完了	・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	・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。 ・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。 ・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。	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。

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	施策進捗状況	課題	今後の方向性
75		⑤管理・運営のあり方の見直し	適切な入居管理のあり方の検討	近年応募倍率が7倍前後で推移している中で、著しく住宅に困窮する低額所得者が市営住宅に入居できるよう、より適正な入居機会の提供や入居管理など、その運営のあり方を検討する。	住宅管理担当	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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ことが必要である。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ①現行の取り組みを継続する。 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) 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。
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。

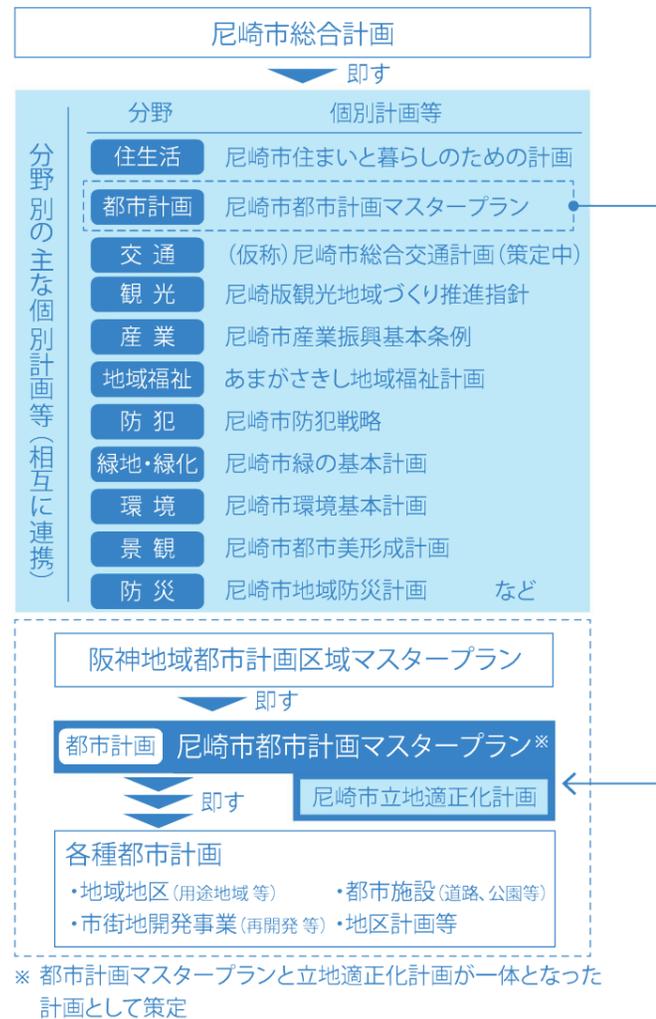
【概要】尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画(案)

はじめに

計画の位置付けと役割

今後の都市計画を考える上で、時代の変化を見極め、的確に対応するため、地域特性や上位計画で示す方向性等を踏まえ、今後のまちづくりを進めるための指針です。この計画を定めるとともに、協働によるまちづくりを進めるため、将来のめざすまちの姿を市民等と共有します。

計画の位置付け



対象区域

本市は、行政区域の全域が都市計画区域となっているため、全市域を計画の対象区域とします。

計画期間

おおむね20年後の令和25年(2043年)の都市の姿を展望しつつ、令和6年(2024年)から令和15年(2033年)までの10年間とします。

第1章 まちづくりの基本方針

まちづくりの方向性

尼崎のまちづくりは、「つくる」から「生かし、守り、育てる」まちづくりへと移行してきました。これからは、「生かし、守り、育てる」に加えて『つなぐ』まちづくりを進めることで、都市の成長と発展を促す「魅力を伸ばすまちづくり」を推進します。

つなぐイメージ

- ・人と人をつなぐ
- ・過去から未来へとつなぐ
- ・住まいと仕事をつなぐ
- ・隣接市・周辺市と広域的につなぐ
- ・市民と行政(庁内組織)をつなぐ
- ・まちづくりの活動をつなぐ

めざすまちの姿

第6次尼崎市総合計画で示す「ありたいまち」の実現を目指し、都市計画の観点から、その実現を支える5つの「めざすまちの姿」を設定します。

めざすまちの姿

- 利便性が高く快適に、「暮らせる」まち
- 都市の活力があふれる、「稼げる」まち
- 多様な主体がまちに関わる、「誇れる」まち
- 地域の魅力が光る、「住みたい・訪れたい」まち
- 災害を「みんなで乗り切る」まち

都市構造

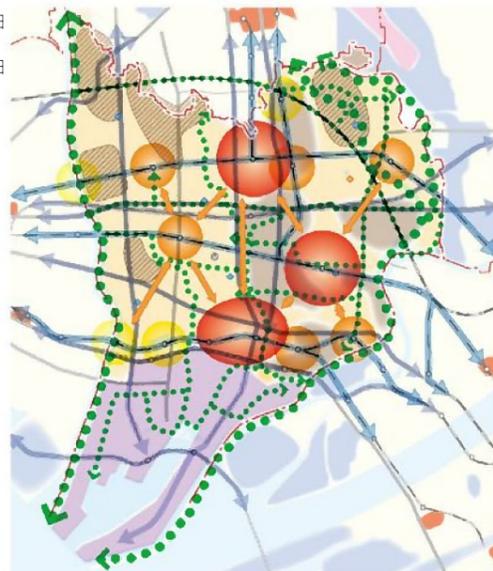
日常生活に必要な施設がバランスよく配置された“歩いて暮らせるゾーン”と本市の職住近接を支える“産業ゾーン”等を基本に、鉄道駅周辺の“拠点”を“都市の骨格”が形成するネットワークでつなぐ、コンパクトで持続可能なまちを目指します。

- 拠点
- 広域拠点：3箇所(阪神尼崎駅～出屋敷駅、JR尼崎駅、阪急塚口駅周辺)
 - 地域拠点：6箇所(阪急園田駅、武庫之荘駅、JR塚口駅、立花駅、阪神杭瀬駅、大物駅周辺)
 - 生活拠点：4箇所(その他の鉄道駅周辺) ※(仮称)武庫川周辺阪急新駅を含む。

- 都市の骨格
- ↔ 広域連携軸：幹線道路
 - ↔ 広域連携軸：基幹的な公共交通軸(鉄道)
 - ↔ 地域連携軸：基幹的な公共交通軸(バス)
 - ↔ 水と緑のネットワーク

- ゾーン
- 歩いて暮らせるゾーン
 - 緑ある空間に囲まれて暮らせるゾーン
 - 都市型産業ゾーン
 - 産業集積ゾーン

- その他
- ◎ 市役所
 - ◆ 地域におけるまちづくりの拠点
 - ◇ あまがさき・ひと咲きプラザ



第2章 分野別・地域別のまちづくり

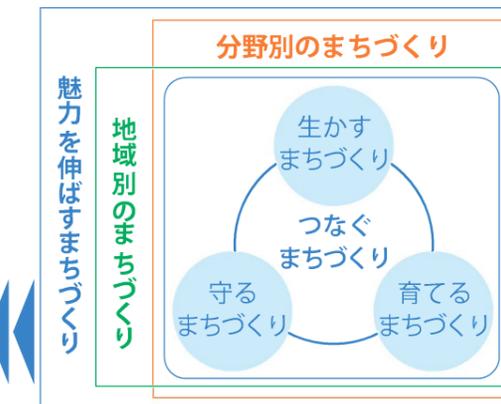
まちづくりの進め方

分野別のまちづくり
都市を構成する道路、公園といった都市基盤や建築物、それらを整備していく際の環境、防災、景観といった観点のまちづくり

地域別のまちづくり

地域別のまちづくり
鉄道沿線ごとや臨海部といった本市の地域ごとの特性を踏まえたまちづくり

図 地域区分と地域の特徴



分野別の方針

土地利用の方針

主に鉄道駅周辺に都市機能が充実し、快適で居心地が良く、にぎわいと活力にあふれた都市空間の形成を目指します。

また、公共建築物等は、にぎわいを生む交流の場であるため、その活用を促進します。

都市環境の方針

持続可能な社会を実現するための循環型・脱炭素化のまちづくりを進めるとともに、豊かな水辺を生かした水と緑のネットワークの充実を図り、自然と調和し、快適で次世代につながる都市環境を目指します。

都市交通の方針

誰もが安全で快適に移動できる交通ネットワークの維持、向上と、歩行者及び自転車が安全に安心して利用できる道路空間、ウォークアブルな駅前空間等の整備を進め健康で環境にやさしいまちを目指します。

都市景観の方針

まちの魅力と価値を生かした良好な都市景観を誘導するとともに、まちの顔となる鉄道駅周辺等では重点的な都市景観の向上に取り組めます。

また、都市景観の基本的な水準を高め、誇りと愛着と活力のある美しい都市景観を目指します。

市街地整備の方針

地域にある貴重な資源を生かしながら、まちの更新を進めるとともに、周辺環境との調和や地域の課題解決を図ることで、まちの魅力を高め、活力を生み出す市街地整備を進めます。

都市防災の方針

頻発・激甚化する自然災害の被害を未然に防ぐとともに、被害を最小限に抑えられるよう、都市の防災・減災機能の向上に努めます。

また、ハード・ソフトの両面で自助・共助・公助が一体となった取組を推進し、大規模災害をみんなで乗り切るまちを目指します。

【概要】尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画(案)

第3章 誘導区域及び誘導施設

■ 誘導区域と誘導施設

都市構造を具現化し、歩いて暮らせるまちづくりを実現するために、人口減少の中にあっても生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう次の区域を定めます。

- 居住誘導区域**—— 居住を誘導・維持すべき区域(緑地や産業集積地として保全又は維持すべき区域を除く)
- 都市機能誘導区域**—— 医療、福祉、商業等の都市機能を都市の広域拠点や地域拠点に誘導・維持することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるような区域

① 阪急塚口駅・JR塚口駅周辺

◆ 広域的な商業・業務の集積、良好な住宅地の創出
【誘導施設】 大規模な商業施設、公的施設(国、県の機関等、住民票等発行窓口)、子育て交流・相談施設、大学等の研究機能、劇場

② JR尼崎駅周辺

◆ 多用途の導入による都市機能集積及び高度利用の促進
【誘導施設】 大規模な商業施設、公的施設(国、県の機関等、住民票等発行窓口)、子育て交流・相談施設、大学等の研究機能、業務施設

③ 阪神尼崎駅周辺(阪神出屋敷・大物駅周辺を含む)

◆ にぎわいと活力ある商業・業務地の形成、歴史を生かした地域の活性化
【誘導施設】 大規模な商業施設、商業集積、公的施設(国、県の機関等、住民票等発行窓口)、子育て交流・相談施設、歴史館機能、夜間中学校、芸術文化ホール

阪神大物駅周辺

◆ にぎわいの創出及び地域の活性化、防災機能の強化
【誘導施設】 阪神タイガースファーム施設、多目的運動場、芝生広場

④ その他の地域拠点(武庫之荘・園田・立花・杭瀬)

◆ 日常生活に必要な施設等が集積し、地域の中心となる拠点の形成
【誘導施設】 市役所(JR立花駅)、子育て交流・相談施設

⑤ JR尼崎駅西側周辺

◆ 操業環境の維持保全・産業機能の高度化等を図る産業誘導区域の形成
【誘導施設】 業務施設、スポーツ施設(広域に利用される運動公園)

⑥ あまがさき・ひと咲きプラザ周辺

◆ 「学びと育ちを支援する拠点」づくり
【誘導施設】 子ども・青少年施設、教職員研修施設、子どもの育ち支援センター

⑦ 生活拠点(広域拠点・地域拠点以外の駅周辺)

◆ 交通利便性を高め、良質な生活空間の形成



第4章 防災指針

■ 防災まちづくりの取組方針

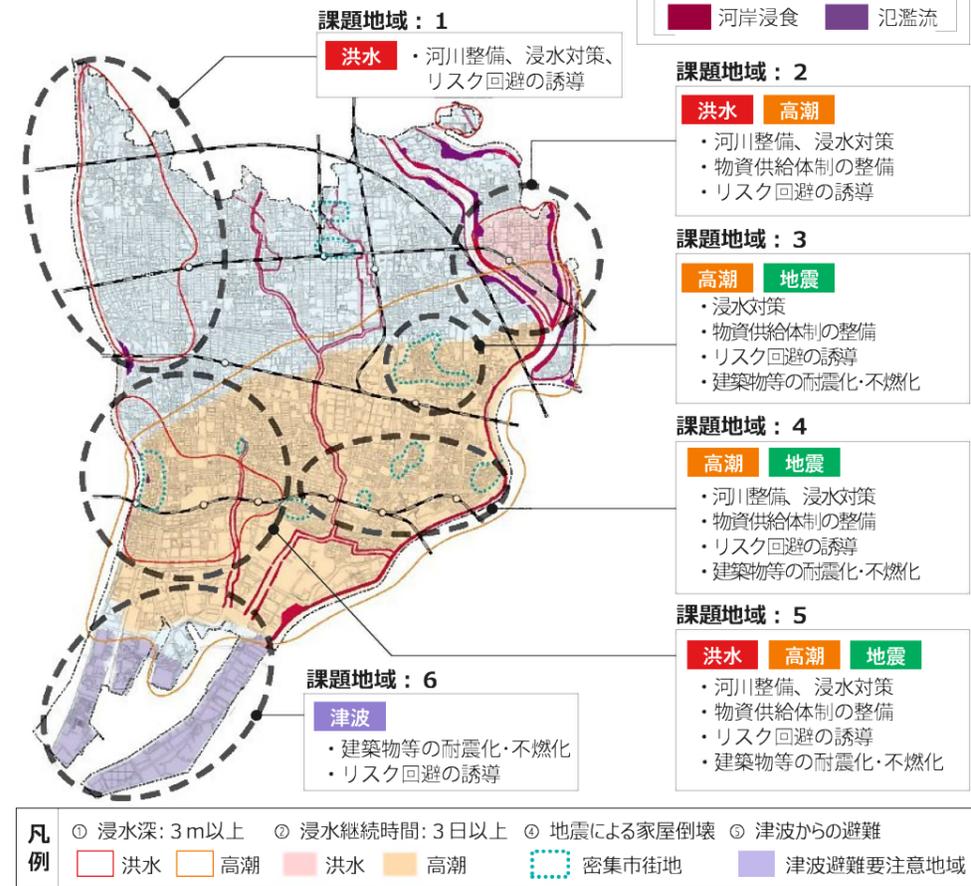
「災害を“みんなで乗り切る”まち」の実現に向けて、本市の防災上の課題を踏まえつつ、様々な災害リスク分析の結果から、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策を計画的に推進していくための取組方針を設定し、具体的な取組をまとめています。

全市共通の課題

洪水 **高潮** **津波** ・避難体制の整備、地域防災力の強化
 (洪水・高潮・津波による浸水想定範囲)

課題地域：家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水 ・リスク回避の誘導
 家屋倒壊等氾濫想定区域
河岸浸食 **氾濫流**



凡例
 ① 浸水深: 3m以上 ② 浸水継続時間: 3日以上 ③ 地震による家屋倒壊 ④ 津波からの避難
 洪水 高潮 洪水 高潮 密集市街地 津波避難要注意地域

■ 具体的な取組・スケジュール

ハード施策	ハザードの低減	河川整備	・河道掘削、護岸整備など 長期
		浸水対策	・防潮堤の整備、校庭貯留、公園貯留など 長期
リスクの回避	耐震化・不燃化	・下水道施設の耐水耐震化、密集市街地の改善など 長期	
	リスク回避の誘導	・災害リスクを考慮した開発・建築の誘導 長期	
ソフト施策	リスクの低減	物資供給体制の整備	・道路、橋りょうの耐震化の推進 長期 ・応急給水栓やマンホールトイレの整備 中期
		避難体制の整備	・要配慮者施設の避難確保計画の策定推進 短期 など
		地域防災力の強化	・出前講座の実施、マイ避難カードの作成支援 長期 など

※ 短期：～5年程度、中期：5～10年程度、長期：10年～

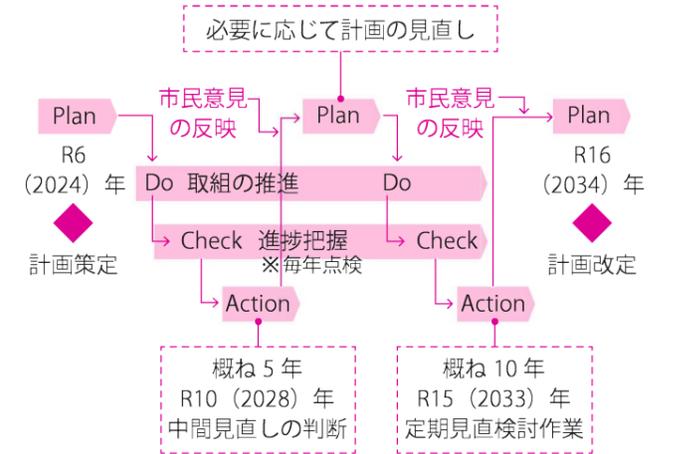
第5章 計画の推進に向けて

■ 協働のまちづくりの推進

「めざすまちの姿」の実現に向け、市民・事業者・行政がまちづくりの主体としての自覚を持ち、協働によるまちづくりを進めます。

■ 評価と見直しの方法—PDCAサイクルの運用—

社会環境の変化などに柔軟に対応していくために、5年ごとまたは社会情勢が大きく変化したと認められる時点で、市民参加によって本計画の評価を行い、必要に応じて見直しについて検討します。



・進捗状況の把握に努め、おおむね5年目に中間見直しの判断を行い、10年後の定期見直しにつなげる進行管理プロセスを導入し、計画の実効性を高めます。ただし、計画を改定する必要性が生じた場合には、見直しを行うなど、柔軟な運用を図ります。
 ・進捗状況については、ホームページなどを通して公表します。

■ 目標値の設定

都市計画マスタープランの総合的な評価指標として①の目標値を設定するとともに、立地適正化計画の評価指標として②～④の目標値を設定します。

- ① 計画全体の目標値
- ② 居住誘導・都市機能誘導に関する評価指標
- ③ 防災まちづくりの取組(防災指針)に関する評価指標
- ④ 公共交通及び公共施設に関する評価指標

■ 具体的な整備事業

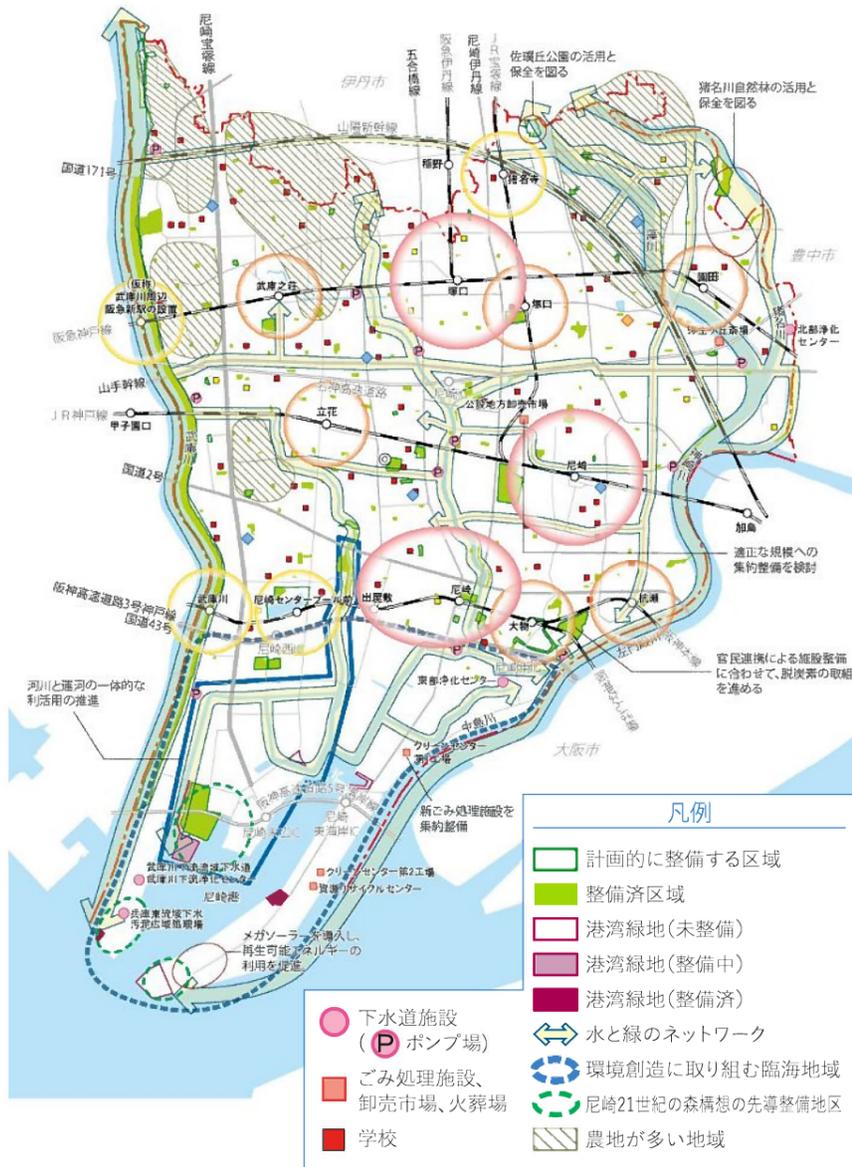
阪神大物駅周辺地区	阪神タイガースファーム施設誘致によるスポーツをきっかけとした市民の健康増進、賑わい創出、防災機能の向上、脱炭素化等
阪神尼崎駅周辺地区	駅周辺の公園、駅前広場、駐車場等、公共施設の包括的管理による、「居心地がよく歩きたくなる」まちなか空間の創出や魅力の向上等
(仮称)武庫川周辺 阪急新駅の設置	新駅の設置を通じた周辺地域のより良い地域社会の形成と持続的発展、環境に配慮した公共交通の利便性向上を目指したまちづくり
子どもの育ち支援センター新館	一体的な学びと育ちを支援する拠点として、あまがさき・ひと咲きプラザへの児童相談所の機能を有する新館を整備
阪急塚口駅周辺地区	交通結節点としての利便性の向上を目指し、駅南北の公共空間の利活用と安全で快適な歩行者空間への再編

【概要】尼崎市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画(案)

～分野別の方針～

都市環境の方針

持続可能な社会を実現するための循環型・脱炭素化のまちづくりを進めるとともに、豊かな水辺を生かした水と緑のネットワークの充実を図り、自然と調和し、快適で次世代につながる都市環境を目指します。



ポイント

- ・カーボンニュートラルに向けた取組の推進
- ・利用者ニーズに即した公園緑地の機能分担
- ・学校施設の良好環境の保全と地域コミュニティの拠点、災害時の防災拠点等として更なる充実

都市景観の方針

まちの魅力と価値を生かした良好な都市景観を誘導するとともに、まちの顔となる鉄道駅周辺等では重点的な都市景観の向上に取り組みます。

また、都市景観の基本的な水準を高め、誇りと愛着と活力のある美しい都市景観を目指します。



ポイント

- ・身近にある魅力的な景観に関する情報発信等、まちへの愛着及び景観への意識向上の取組推進
- ・主要駅周辺等、それぞれの特性に応じた魅力的な景観形成に向けたガイドライン等の検討

都市防災の方針

頻発・激甚化する自然災害の被害を未然に防ぐとともに、被害を最小限に抑えられるよう、都市の防災・減災機能の向上に努めます。

また、ハード・ソフトの両面で自助・共助・公助が一体となった取組を推進し、大規模災害をみんなで乗り切るまちを目指します。



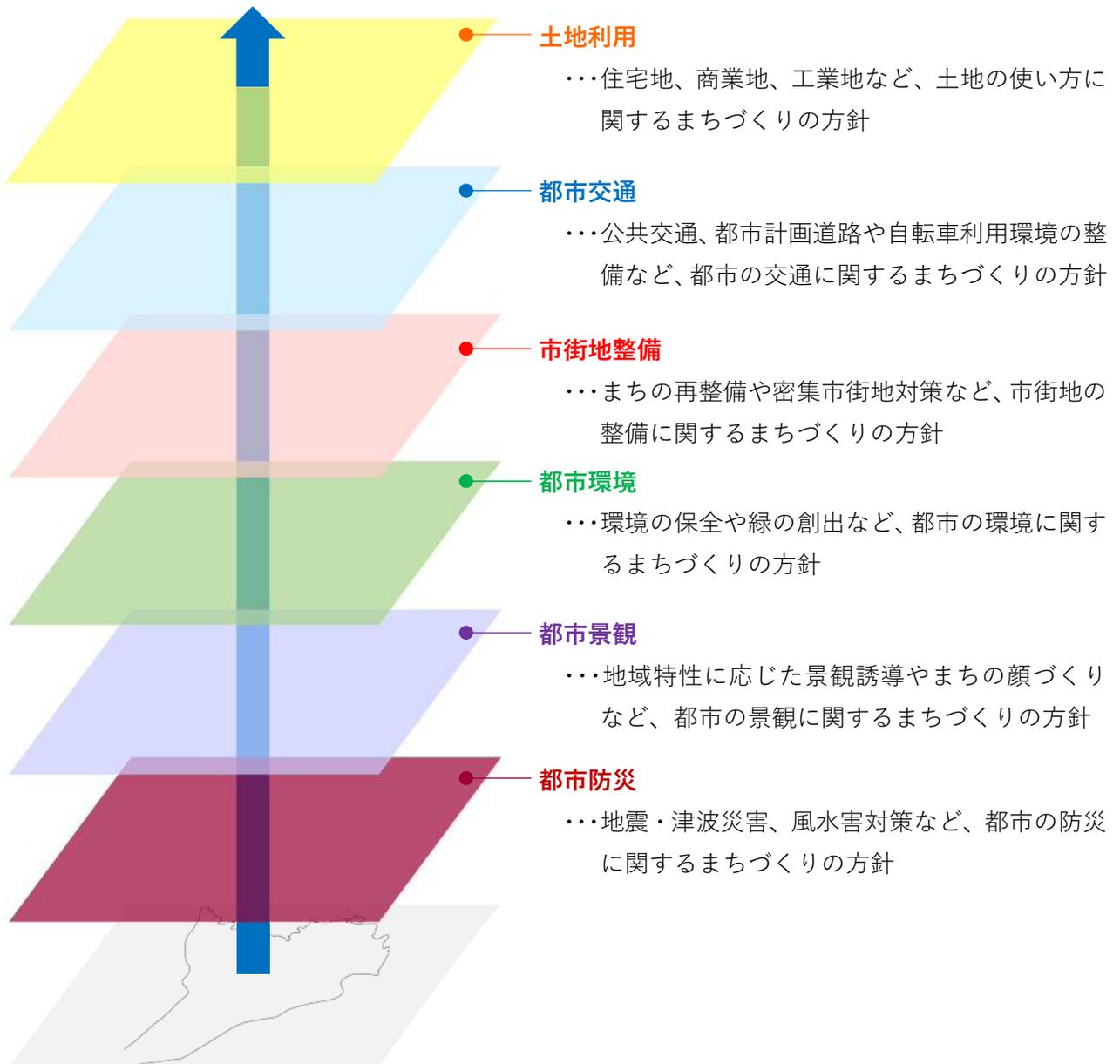
ポイント

- ・頻発・激甚化する自然災害に対応した治水・高潮対策の推進
- ・無接道敷地等の建替えが困難な場所における対策の検討
- ・公園・農地等の防災機能としての活用推進
- ・事前復興まちづくりの推進(復興体制、手順の事前検討等)

2 分野別のまちづくり

めざすまちの姿の実現に向けて、「土地利用」「都市交通」「市街地整備」「都市環境」「都市景観」「都市防災」という6つの分野のまちづくりの方針を定め重層的に推進します。

■ まちづくりを構成する6分野



2-1 土地利用の方針

【基本的な考え方】

主に鉄道駅周辺に医療、福祉、商業等の必要な都市機能が充実し、市内に住む人、市内で働く人及び市内を訪れる人にとって快適で居心地が良く、にぎわいと活力にあふれた都市空間の形成を目指して、鉄道沿線ごとのまちの特性を生かしながら、きめ細かな土地利用を誘導します。

また、公共建築物等は、その地域の住民だけでなく、市内に住む人、市内で働く人及び市内を訪れる人がつながり、にぎわいを生む交流の場であることから、その活用を促進します。

(1) 住宅地

主にファミリー世帯の定住・転入につながる良好な住環境を保全し、又は創出し、住み続けたい、住んでみたいと思われる魅力的な住宅地を目指します。

また、一定規模以上の住宅地開発においては、エリア別の魅力及び課題を把握する中で、先駆的な技術又はシステムを有するなど、本市のイメージをリードする住宅又は住宅地供給が行われるよう、誘導します。

住宅地

- ・都市機能の近接性又は公共交通の利便性を生かした、歩いて暮らせる住宅地のほか、公園緑地、農地等と調和のとれたゆとりある住宅地を形成するなど、地域の特性を生かしたまちなみの形成を図ります。

専用住宅地

- ・周辺の住環境に配慮しながら、地域の拠点となる公共建築物を適切に配置するとともに、地域に必要な生活利便施設を適切に誘導します。

(2) 商業・業務地

本市の拠点となる鉄道駅周辺を中心に、交通結節機能を生かし、商業・業務機能の集積を図るなど、地域の特性に応じた利便性の高いにぎわいのある商業・業務地を目指します。

広域型商業地

- ・阪神尼崎駅等の鉄道駅周辺については、更なるにぎわいと活力を生み出すまちづくりを進めるため、その利便性を生かして、市外からの来街者を意識した地域の周遊につながる観光地域づくりを進めます。

- ・交流の場としてふさわしい土地利用を促進するために、生活利便施設、業務施設、宿泊施設、広域的に利用される公的施設等の都市機能及び都市型住宅等の多様な機能について、その集積及び高度利用を促進します。

- ・阪神出屋敷駅周辺等、空き店舗の増加又は住宅地化の進行が見られる地域については、必要に応じ都市計画の変更等を検討します。

近隣型商業地

- ・交流の場又は地域の生活拠点としてふさわしい土地利用を促進し、商店等を中心とした地域に密着したまちづくりを進めるために、商業施設、子育て施設等の生活利便施設の立地を誘導するなどの必要な施策を検討します。

住商
複合地

- ・主要幹線道路沿道並びに鉄道駅から離れた商店街及び市場については、地域と調和したまちづくりを進めるため、周辺の住環境に配慮しながら、生活利便施設の立地を誘導するなどの必要な施策を検討します。
- ・商業施設の活力が低下し、かつ、建替え等の更新が進んでいない地域については、周辺の住環境への影響を考慮しながら、改善に向けての方針の策定について検討します。

(3) 工業地

産業活力の維持又は向上のために、優れた交通ネットワーク等の本市の特性を生かしながら、多様な産業が集積する工業地を目指します。

内陸部
工業地

工業
保全
地

- ・大規模な工場が立地する地域その他工業系土地利用の比率が高い地域は、操業環境の保全を基本としつつ、研究開発施設等の都市型産業への転換を可能とする土地利用を誘導します。
- ・鉄道駅周辺又は幹線道路沿道において大規模な土地利用転換が見込まれる場合は、周辺環境に配慮し共存できるよう誘導します。

住工
複合
地

- ・工場等の操業環境を保全し、事業継続を推進します。一方で、準工業地域又は工業地域内にある住工複合地は、既存の工場等の操業に支障が生じないよう配慮しながら、建築物の高さを制限する等きめ細やかな対応を行い、住環境の向上も図ります。
- ・住宅地への土地利用転換が進んでいる地域については、既存の工場等の操業状況を踏まえながら、必要に応じ都市計画の変更等を検討します。

臨海
工業地

- ・現在の良好な操業環境を保全しつつ、阪神工業地帯を代表する産業集積拠点にふさわしいまちづくりを進めるため、基幹産業の強化及び新産業の立地を促進し、港湾、道路等のインフラ機能の強化を図ります。
- ・産業集積拠点として更なる魅力を創出するため、操業環境に配慮しながら、必要に応じ複合的な機能の導入を促進します。

(4) 公園、緑地、農地等

公園、緑地、農地等の緑空間は、環境保全及び防災・減災のほか、健康増進、子育て支援等、様々な機能又は効果があり、また脱炭素社会の実現、少子・高齢化等の社会課題の解決にも寄与することから、良好な都市環境並びに住みやすさ及び働きやすさを構成する要素として保全し、又は創出します。

グリーン
インフラ

- ・市民の安全で快適な暮らし及び事業者の良好な事業環境を支え、また、自然が有する防災・減災機能及び生物多様性を守るための緑の空間を保全し、又は創出するとともに、多様化するニーズに対応しながら、緑の質をさらに高める取組を進めます。

地域資源

- ・公園等の貴重な地域資源については、人と人との交流並びに生活の質及び地域の活力の向上を図るため、その積極的な活用を促進するとともに、地域において必要とされるものを追求します。

【活用が想定される主な制度、施策等】

制度又は施策	活用イメージ
地区計画、建築協定等の地区まちづくりルールの策定	地域の特性を生かしたまちづくりを推進するために、地区独自のルールを定める場合に活用する。 地区計画及び建築協定では、建築ルールを定めることができる。地区まちづくりルールは、法令等に基づくもののほか、地区の自主的なまちづくりルールも含む。
高度地区の変更	建築物の高さの最高限度を定めることにより、日照及び通風を確保し快適な住環境を保全する場合に活用する。また、最低限度を定めることにより土地の高度利用を図る場合に活用する。
高度利用地区の変更	建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合に活用する。
特別用途地区の変更	用途地域よりもよりきめ細やかに地域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等を実現するために、用途制限の強化又は緩和を行う場合に活用する。
建築基準法第 48 条ただし書の許可	政策課題の実現又は地域の特性にふさわしい土地利用の誘導に当たって、用途地域の変更をはじめとした都市計画による対応が適当でない認められる場合に適用を検討する。
住宅の最低敷地面積基準の見直し	新築住宅の供給等の動向を把握し、分析した上で、地域の特性に応じた、より安全で快適なゆとりある住環境の形成に向けて、必要と認められる場合に最低敷地面積の基準の見直しを検討する。
(仮) 住宅地開発ガイドラインの策定	良好な住環境を保全し、又は創出するため、住宅地開発における、住宅、道路、公園、緑地等の誘導基準としてガイドラインを策定する。
(仮) 物流施設建設ガイドラインの策定	建築物へのスムーズな貨物の搬入及びその屋内移動、周辺の交通及び環境に与える影響の抑制、まちづくりとの調和等について物流施設の設計及び運用のガイドラインが必要な場合等に策定する。
開発基準（緑化率等）の見直し	都市における緑化をより一層推進するために必要と認められる場合等に基準の見直しの検討を行う。
主に大規模な都市計画公園における用途地域の見直し	地域の利便性の向上又はにぎわいの創出を目的に都市計画公園の利活用のために行おうとする、都市公園法上建築可能とされる公園施設（店舗等の便益施設等）の建築について、用途地域による用途規制に反してしまう場合に、その用途地域の見直しの検討を行う。

土地利用方針図



土地利用		拠点	その他
 住宅地(専用住宅地)	 内陸部工業地(工業保全地)	 広域拠点	 市役所
 住宅地	 内陸部工業地(住工複合地)	 地域拠点	 地域におけるまちづくりの拠点
 広域型商業地	 臨海工業地	 生活拠点	 あまがさき・ひと咲きプラザ
 近隣型商業地	 公園・緑地など		 市域界
 住商複合地			

2-2 都市交通の方針

【基本的な考え方】

誰もが安全で快適に移動できる交通ネットワークの維持又は向上を図るとともに、歩行者及び自転車が安全に安心して利用できる道路空間、ウォークアブルな駅前空間等の整備を進め、健康で環境にやさしいまちを目指します。

(1) 公共交通

ネットワーク

- ・鉄道及びバスについては、利便性の高いネットワークを構築し、公共交通としての機能を維持するとともに、利用促進を図ります。
- ・市民生活及び社会経済活動を支えていくため、公共交通を中心とした総合的な地域交通政策に取り組みます。

新駅

- ・阪急神戸本線武庫川橋りょう部上への新駅の設置により、周辺地域の交通利便性の向上を図ります。

新交通

- ・スマートシティの考え方等を踏まえ、新技術による「モビリティ・サービス(MaaS)時代」に対応した交通ネットワークのあり方について検討を進めます。

(2) 道路

計画的・効率的整備

- ・都市計画道路の整備に当たっては、意思形成過程の透明性の確保及び「選択と集中」により、計画的かつ効率的に事業を実施します。
- ・幹線道路と鉄道との立体交差、鉄道駅へのアクセス道路等の整備を進めます。

臨海部の交通対策

- ・臨海部における物流施設の増加等に伴う今後の交通状況の変化を注視しながら、道路ネットワークの強化を検討します。
- ・事業者による送迎バスの共同運行、駅前広場での駐車場の確保等、臨海部への交通利便性の向上のための施策の検討をします。

災害対策

- ・災害リスクを軽減するため、早期に、緊急輸送予定道路及び避難路を中心に、代替性及び耐震性を確保した道路網の整備を進めます。

橋りょうの長寿命化

- ・橋りょうについては、計画的な修繕又は更新を行うとともに、耐震性の向上に努めます。

狭あい道路の解消

- ・幅員の狭い道路については、防災性の向上、住環境の確保等のために、建築物の更新に合わせた道路空間の確保に伴い必要となる施策を検討します。

歩行者
・自転車
利用

- ・自転車の走行空間整備により「自転車のまちづくり」を推進します。
- ・コミュニティサイクルについては、ポートの維持及び拡大に努めながら、近隣自治体とも連携し、広域的な活用を図ります。
- ・幹線道路は、十分な歩道幅員が確保された歩道を整備することにより、歩車分離を図るよう努めます。
- ・歩道の段差解消等を図り、安全で快適な歩行者空間を整備します。

(3) 駅前広場

- ・既存の駅前広場については、適切に維持管理を行い、その更新に当たっては、市民及び鉄道事業者と連携を図りながら、滞留空間を有効に活用した、誰もが使いやすく、集い、憩うことができる、にぎわいと魅力があふれる駅前広場として整備するよう努めます。
- ・駅前広場の整備と連動して、駅前広場につながる道路空間についても、緑により潤いある景観を創出するなど、居心地が良く歩きたくなるウォークアブルな空間の形成に努めます。
- ・鉄道とバスの乗り継ぎ機能の充実等、交通結節機能の向上を図ります。

(4) 自動車駐車場

- ・阪神尼崎駅前駐車場については、適正に維持管理を図ります。
- ・商業系用途地域における一定規模以上の商業・業務の建築物の新築、増築等時における駐車場の整備を指導します。
- ・一定規模以上の共同住宅の建築時における、駐車場の確保を指導します。その駐車場の確保台数の基準については、交通需要の実態等を踏まえて見直しを検討します。

(5) 自転車駐車場

- ・老朽化が進んでいる自転車駐車場については、適切に維持管理又は更新を図ります。
- ・共同住宅及び近隣商業地域又は商業地域内における自転車等の駐車需要を生じさせる施設の新築、増築時等の自転車駐車場の整備を指導します。

都市交通方針図



都市計画道路	交通施設	その他道路	拠点	その他
<ul style="list-style-type: none"> 整備済区間 事業中区間 [用地買収などを含む] 早期事業化を図る区間 未整備区間 [道路幅員・歩道が不足を含む] 000 今後計画を検討する区間 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場 自転車駐車場 自動車駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 臨港道路[港湾施設] 未整備 自転車ネットワーク 	<ul style="list-style-type: none"> 広域拠点 地域拠点 生活拠点 	<ul style="list-style-type: none"> 市役所 地域におけるまちづくりの拠点 あまがさき・ひと咲きプラザ 市域界

2-3 市街地整備の方針

【基本的な考え方】

地域にある貴重な資源を生かしながら、まちの更新を進めるとともに、土地利用の状況が大きく変化する可能性がある地域及び住環境又は防災面で課題がある地域については、周辺環境との調和及び地域の課題解決を図ることで、まちの魅力を高め、活力を生み出す市街地整備を進めます。

(1) 既成市街地の維持及び更新

既存 ストック	<ul style="list-style-type: none">・自然、歴史、文化、産業等の地域の資源を生かしたまちの更新に取り組みます。特に阪神尼崎駅周辺については、周遊・回遊性を高めたり、歴史的建造物、文化コンテンツ等の地域資源を生かした観光地域づくりに取り組みます。・既存の建築物が管理不全に陥ることがなく、適正に管理されるよう、その規模や用途に応じて、所有者又は管理組合に働き掛けます。・活用が可能な空き家については、所有者等に対してその性能が維持され、又は向上されるよう働き掛けるとともに、有効に活用できる資源として生かしながら、公民連携によるまちの活力再生に取り組みます。・老朽危険空家等については、所有者等に対して速やかに除却するよう求めるとともに、建替えの際には、周辺と調和した質の高い建築物への更新につなげることで、持続性のあるストック形成に取り組みます。
公共空間	<ul style="list-style-type: none">・駅前広場等の公共空間については、魅力の向上とにぎわい創出に向けて、多様な主体と連携し、エリアマネジメント等により有効活用を図ります。特に、鉄道駅周辺については、交通結節点である強みを最大限に発揮できるような環境改善を行うとともに、商業機能等の都市機能の維持又は充実を図ります。
密集 市街地	<ul style="list-style-type: none">・道路空間を確保するため、防災街区整備地区計画又は建築基準法の特例の活用により建築物の建替えを促進し、地区の防災性の向上を図ります。・狭小地又は無接道敷地における建築物の建替え等による土地利用の更新を促進するため、狭小地や無接道敷地とその隣地との一体利用を推進していくほか、街区単位でまとめて更新する方法を関係権利者とともに検討します。
地域主体 まちづくり	<ul style="list-style-type: none">・地区計画等の地区まちづくりルール of 立案を支援し、良好なまちなみの維持又は保全、防災性の向上等を促進します。・空き家等の解消と合わせた地域の防災性の向上のほか、高齢化が進むコミュニティの活性化及び既存ストックを生かした地域の魅力の向上を図ります。

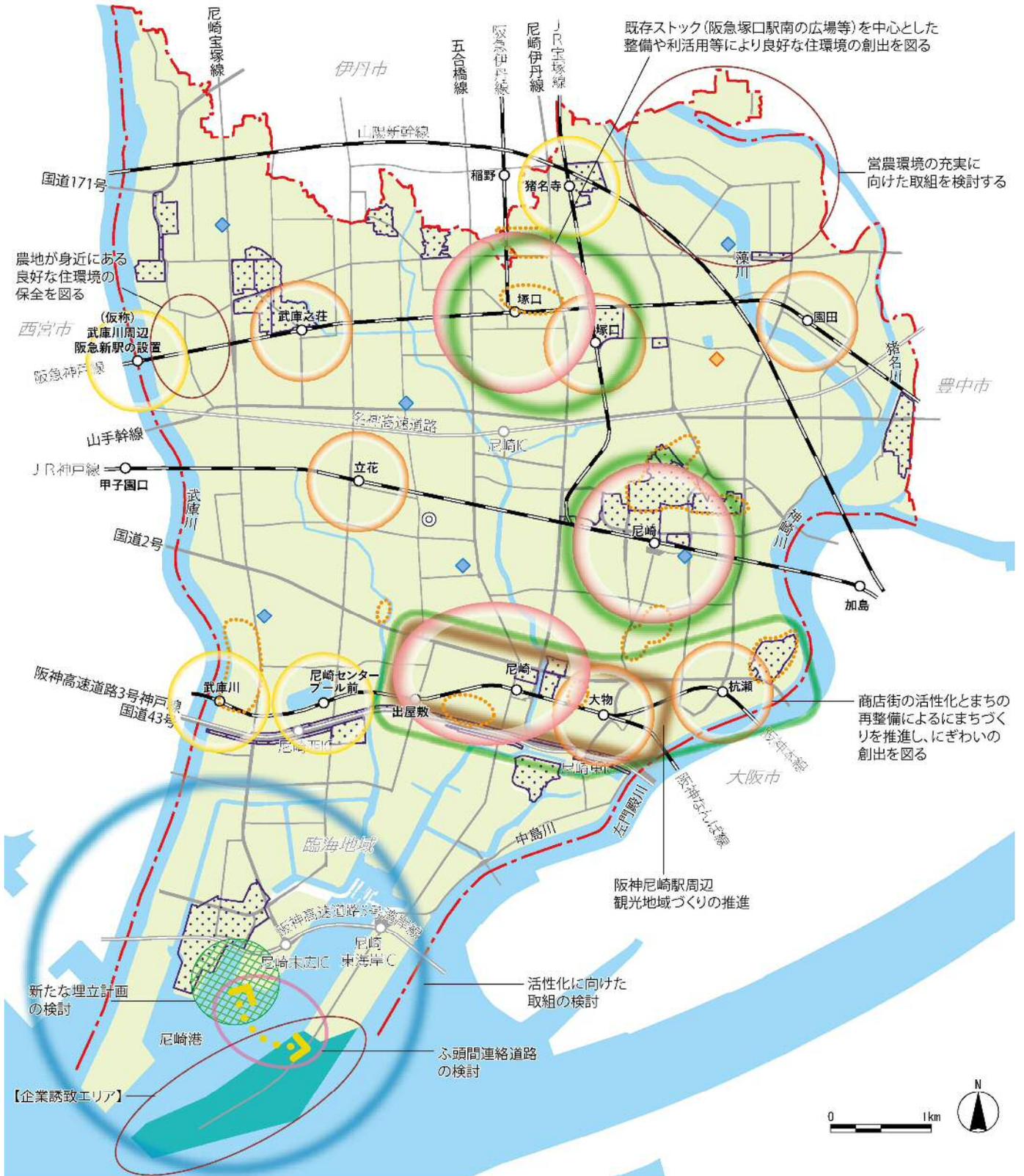
(2) 市街地の開発

大規模 土地利用 転換	<ul style="list-style-type: none">・ファミリー世帯の定住・転入につながるよう、まちのブランド力を向上させるために、地区計画、建築協定等の地区まちづくりルールを活用を推進し、良好で質の高い住宅地の創出に取り組みます。・一定規模以上の開発については、周辺環境との調和が図られ、良好な開発となるよう、まちづくりを誘導する基準の策定等について検討します。
新駅	<ul style="list-style-type: none">・阪急神戸本線の武庫川橋りょう部上に設置される新駅の周辺については、歩行者及び自転車が安全に通行できるアクセスの確保のほか、付近に武庫川の自然及び農地がある良好な住環境の保全等、周辺住民とともに地域に望ましいまちづくりについて検討を進めます。
ベイエリア	<ul style="list-style-type: none">・東海岸町沖（船出）地区は、港湾機能及び産業機能が調和し、並びに「環境創造のまち」をリードする市街地として、適切な土地利用の誘導を進めるとともに、東海岸町地区と末広地区の一体活用を図るためのふ頭間連絡道路の整備について検討を進めます。・港湾緑地等については、整備を推進し臨海部の環境及び景観の向上を図るとともに、様々な活動の場として活用することで地域の活性化につなげます。

(3) 営農環境の維持及び向上

- ・基盤整備が不十分で営農環境に課題を抱える地域については、農家とともに、営農環境の充実に向けた取組を検討します。
- ・まとまった農地がある地域は、農地の保全を基本としながら、農地が宅地化される場合は周辺の営農環境が悪化しないよう、共存できる手法を検討し、営農環境の保全を図ります。

市街地整備方針図



市街地整備		拠点		その他	
更新に取り組む 既存市街地	防災性の向上を 検討する密集市街地	広域拠点	市役所	新たな埋立計画の 検討エリア	地域における まちづくりの拠点
地区計画に基づき まちづくりに 取り組んでいる地区	東海岸町沖 (船出)地区	地域拠点	生活拠点	魅力の向上と にぎわいの創出を 図るエリア	あまがさき・ひと咲きプラザ
					市域界

2-4 都市環境の方針

【基本的な考え方】

地球、自然環境及び生活にも配慮した、持続可能な社会を実現するための循環型・脱炭素化のまちづくりを進めるとともに、河川、水路、運河、海岸等の豊かな水辺を生かした水と緑のネットワークの充実を図り、自然と調和し、快適で次世代につながる都市環境を目指します。

(1) 環境の保全、改善及び創造

消費するエネルギーの削減・脱炭素化等を通じた「脱炭素社会の形成」やプラスチックごみの削減等 3R によるごみ減量の推進を通じた「循環型社会の形成」を図る取組を推進し、社会経済活動全般が環境に配慮された、環境と経済の共生するまちを目指します。

脱炭素社会	<ul style="list-style-type: none">・省エネ・再エネ機器を導入した建築物の普及を推進します。・エネルギーの地産地消のシステム及び自立分散型エネルギーシステムの構築を推進します。・徒歩及び自転車、公共交通等の環境負荷の低い交通手段の利用の促進及び利用環境の整備を進めます。・経済活動及び日々の生活において排出される温室効果ガスの低減を目指し、持続可能な社会の実現に向けた取組を推進します。
循環型社会	<ul style="list-style-type: none">・既存施設の活用を図るとともに、食品ロス、プラスチック等のリデュースを最優先した「3R」の取組によりごみの減量化を推進し、循環型社会の形成を目指します。
自然共生社会	<ul style="list-style-type: none">・市民の安全で快適な暮らし及び事業者の良好な操業環境に配慮しながら、生物多様性の保全又は回復につながるような草地、樹林、水辺等の維持管理を図るとともに、生態系等に被害を及ぼすおそれがある外来種の防除や希少種の生息・生育場所に配慮します。
生活環境の保全	<ul style="list-style-type: none">・大気汚染及び水質汚濁等の状況については、環境監視により確認していくほか、過去の公害から学んだことを生かし、予防的に環境問題に取り組みます。

(2) 緑の保全及び創出

本市は山や森等のまとまった緑がないため、引き続き、現存する自然林、農地、河川、運河等の貴重な緑を保全するとともに、公園整備、開発事業における緑化等において緑空間の創出に努め、緑の質をさらに高める取組を進めます。

都市緑化	<ul style="list-style-type: none">・公共建築物の敷地の緑化を図るとともに、住宅、事業所、工場等の敷地の緑化を促進し、緑豊かな空間の形成に努めます。特に車両又は人の通行量が多い駅前広場、幹線道路沿道、鉄道沿線等については、敷際景観に配慮した沿道緑化及びまちかど緑化を誘導します。・臨海地域は、森と水と人が共生する魅力と活力にあふれる環境創造のまちを目指します。
公園緑地	<ul style="list-style-type: none">・公園緑地については、子どもから高齢者まで、障害を抱える人等誰もが安全で快適に利用できるよう配慮した整備を推進します。・多様化又は高度化する利用者ニーズに即した公園緑地の機能分担を行い、使いやすい公園緑地の整備に取り組みます。
自然林 社寺林	<ul style="list-style-type: none">・自然林、社寺林等は、市街地に残された貴重な樹木又は樹林として適切に保全します。
都市農地	<ul style="list-style-type: none">・市民農園等の整備、活用、援農ボランティア制度や農地の新たな担い手による活用など多様な手法により都市に残された貴重な農地の保全を図ります。・生産緑地または特定生産緑地制度、及び都市農地貸借制度の活用を推進し、都市農地の保全に努めます。
河川 水路 運河	<ul style="list-style-type: none">・貴重な自然が残る武庫川、猪名川、藻川等の河川、運河、海岸等については、自然環境の保全及び改善とともに、親水性の向上を図ります。・生態系に配慮した近自然工法を活用し、多彩で親水性の高い魅力的な水辺空間の創出に努めます。・水路の環境の保全及び改善を図るとともに、水路の必要性等を検討し、計画的な維持管理に努めます。

(3) 生活環境を支える都市施設

下水道	<ul style="list-style-type: none">・効率的な維持管理手法及びデジタル技術を活用し、最小限の投資で最大限の効果を発揮させる高度な施設管理を推進します。・川、海等の公共用水域において改善した水質を維持し、更なる水質向上による良質な水環境の形成を目指します。・高効率機器の導入による省エネルギー化及び下水道資源の有効利用による創エネルギー化を図り、環境負荷の低減に努めます。・施設の建替え及び老朽化が進む管路の更新について、新たに民間活力を取り入れた PPP/PFI 手法の導入を目指します。
ごみ処理	<ul style="list-style-type: none">・令和 13 年度の稼働を目標に新ごみ処理施設を集約整備します。
卸売市場	<ul style="list-style-type: none">・市場の経営力の強化及び運営の適正化等に取り組むとともに、消費者ニーズ、社会情勢等に応じた環境の変化に対応できる市場にするため、現敷地における適正規模への集約整備について検討を進めます。
火葬場	<ul style="list-style-type: none">・火葬炉等の設備の適切な維持管理に努めます。
学校施設	<ul style="list-style-type: none">・学校施設の良い環境を保全し、地域のコミュニティの拠点及び災害時の防災拠点等としての更なる充実を図るとともに、老朽化した施設については、改修や建替えを実施し、計画的かつ継続的な維持・保全に努めます。

都市環境方針図



都市計画公園・緑地	その他都市施設等	ネットワーク・地域・地区	拠点	その他
 計画的に整備する区域	P 下水道施設 (P) ポンプ場	↔ 水と緑のネットワーク	○ 広域拠点	◎ 市役所
 整備済区域	 ごみ処理施設、卸売市場、火葬場	○ 環境創造に取り組む臨海地域	○ 地域拠点	◇ 地域におけるまちづくりの拠点
 港湾緑地(未整備)	 学校	○ 尼崎21世紀の森構想の先導整備地区	○ 生活拠点	 あまがさき・ひと咲きプラザ
 港湾緑地(整備中)		 農地が多い地域		 市域界
 港湾緑地(整備済)				

2-5 都市景観の方針

【基本的な考え方】

鉄道沿線ごとに特性のあるそれぞれのまちの魅力と価値を生かし、土地利用に応じて良好な都市景観を誘導するとともに、鉄道駅周辺等のまちの顔となる区域においては、重点的な都市景観の向上に取り組みます。また、更なる都市美形成の推進及び屋外広告物の規制等を通し、都市景観の基本的な水準を高めることで、尼崎に住んでみたい、訪れてみたいと感じてもらえる誇りと愛着と活力のある美しい都市景観を目指します。

(1) 土地利用に応じた都市景観の誘導

住宅地	<ul style="list-style-type: none">・戸建住宅を中心とした低層な住宅地においては、ゆとりのあるうるおい豊かな景観を守り、育てます。・戸建住宅及び共同住宅を中心とした住宅地においては、落ち着きのある良好な景観を形成します。・住宅及び身近な商業施設を中心とした住宅地においては、親しみのあるうるおい豊かな景観の形成を図ります。
商業・業務地	<ul style="list-style-type: none">・鉄道駅周辺の商業・業務施設等の集積地においては、風格と優れた個性を持つデザインの誘導により、まちの顔にふさわしい景観を形成します。・商店街等の商業地においては、にぎわいと活気の中にも商業施設相互の調和の取れた秩序のある質の高い景観を形成します。
工業地	<ul style="list-style-type: none">・内陸部の工業地においては、地域及び企業のイメージアップを図るため、工場、社屋等の外観において洗練されたデザインを誘導します。・臨海部の工業地においては、企業のイメージアップにつながる外観デザインの誘導及び緑化の促進を図り、産業都市尼崎のイメージリーダーとなる工業景観を形成します。
農地	<ul style="list-style-type: none">・農地においては、農地を魅力ある景観資源と捉え、農地景観の保全に取り組みます。
河川・運河・海岸沿い	<ul style="list-style-type: none">・河川、運河及び海岸沿いにおいては、市街地に広がる貴重なオープンスペースとして、水及び緑に調和したうるおいのある景観を形成します。

(2) まちの顔となる都市景観の誘導

主要駅 周辺地域	<ul style="list-style-type: none">・乗降客数が多い鉄道駅では、本市の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのあるまちかど景観を形成します。・阪急塚口駅、JR 尼崎駅及び阪神尼崎駅を中心に、地域活性化の取組と連携し、各地域の特性に応じたまちかど景観への誘導策を検討します。
幹線沿道 鉄道沿線	<ul style="list-style-type: none">・歩行者からの見え方及び車窓から見える景観に配慮し、沿道又は鉄道沿線の建築物及び街路樹が調和した、うるおいのある景観を形成します。
歴史的 地域	<ul style="list-style-type: none">・歴史的・文化的価値のある建築物及びまちなみは、保存、修景又は活用により、外観及び雰囲気を生かした伝統と個性のある景観形成を図ります。
水辺空間	<ul style="list-style-type: none">・猪名川、武庫川等は、快適な都市空間の核として貴重な自然を保全し、豊かな水辺空間と連続した自然景観を大切に守ります。
公共施設	<ul style="list-style-type: none">・道路、公園緑地、河川、運河又は公共建築物を整備する際は、地域の景観に配慮した優れたデザインとするとともに良好な状態を維持します。

(3) 都市景観の基本的な水準の向上

都市美 形成の 推進	<ul style="list-style-type: none">・市内の魅力的な様々な景観を、工夫を凝らして情報発信すること等により、まちへの愛着及び景観への意識を高めて、身近な景観向上への取組につなげます。・主要駅周辺地域等、それぞれの特性に応じた魅力的な景観形成に向けたガイドライン等を検討し、都市景観の向上を図ります。
屋外 広告物	<ul style="list-style-type: none">・戸建住宅を中心とした低層な住宅地、歴史的な景観を形成している地域等においては、屋外広告物等の表示又は設置を原則禁止します。・その他の地域においては、屋外広告物等の面積、高さ、表示又は設置の場所等について地域に応じた許可基準のほか、にぎわいの創出を踏まえた誘導を行います。

都市景観方針図



2-6 都市防災の方針

【基本的な考え方】

頻発・激甚化する自然災害の被害を未然に防ぐとともに、災害が発生した場合に被害を最小限に抑えられるよう、都市の防災・減災機能の向上に努めます。

また、平時から避難所の施設情報、ハザードマップ等を住民に周知するとともに、マイ避難カードの作成支援等、円滑な避難行動につながる取組を行い、災害時には、多層的な情報伝達手段により、避難情報等の発信を行うことで円滑な避難行動を促進し、ハード・ソフトの両面において自助・共助・公助が一体となった取組を推進することで、大規模災害時においても誰一人取り残されることのないまちを目指します。

(1) 地震・津波災害対策の推進

建築物 道路 橋りょう	・兵庫県等の関係機関と連携し、耐震化の意識向上を図る啓発活動を実施するとともに、建築物の耐震化促進のため、さらに有効な事業手法の検討を行います。また、市民の生命を守る堤防及び防潮堤並びに橋りょう等の耐震性の向上に取り組めます。
水道	・水道配水管の中でも災害時に重要となる基幹管路及び重要給水施設に至る配水管について、優先的に耐震化を進めます。 ・発災初期から給水活動が行える応急給水拠点の整備を進めます。
下水道	・下水道施設の耐震化による下水道機能の被害の最小化及び水道機能の復旧完了目標に合わせた下水道施設の機能回復を目指します。 ・災害時のトイレ機能を確保するため、避難所等となる場所にマンホールトイレの整備を進めます。
津波 対策	・南海トラフ巨大地震による津波災害に備え、民間の協力を得ながら津波等一時避難場所の拡大に努めます。 ・関係機関と連携を図りながら、防潮堤をはじめ港湾施設等災害対策の強化を図るとともに、臨海地域の事業者等に対する津波災害への意識啓発に努めます。

(2) 風水害対策の推進

治水対策

- ・大雨に対する対策として、庄下川の整備を進めます。
- ・気候変動で増加する大雨及び都市化による浸水被害に対応するため、雨水ポンプの能力増強、雨水貯留管の整備等の施設能力の強化を進めます。
- ・気候変動による水害の頻発・激甚化を踏まえ、氾濫域を含めた流域全体で被害を減少させるために、校庭貯留、公園貯留等の市域内の保水機能を高める取組を行うなど、流域全体での総合的な治水対策を推進します。
- ・民間事業者等による雨水貯留浸透施設の設置が進むよう、制度の検討を進め、啓発に努めます。
- ・下水道施設の耐水化による下水道機能の確保及び迅速な回復を目指します。
- ・著しく浸水が想定されるなどの危険性の高い地域については、津波等一時避難場所の周知、適切な建築誘導等により市民の生命を守る方策を検討します。
- ・臨海部については、大雨に備え、抽水場の整備等の浸水対策を検討します。

高潮対策 波浪対策

- ・臨海部については、高潮又は波浪に備え、国及び県と連携し、防潮堤のかさ上げ等の対策を推進します。

(3) 火災対策の推進

建築物

- ・防火地域又は準防火地域の指定により耐火建築物又は準耐火建築物の建築を促進します。

密集 市街地

- ・建替えによる道路空間の確保、建築物の耐震化及び不燃化等を一体的に行う現在の取組を進めるとともに、無接道敷地等における建築物の建替えが困難な場所における対策の検討を進めます。

消防水利

- ・消火栓の適正配置を図るとともに、耐震性防火水槽等の消防水利施設の維持管理及び身近な川又は水路へのアクセス確保を推進します。

(4) 災害に備えたまちづくりの推進

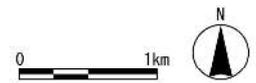
避難地・ 避難路・ 防災空地

- ・災害時に延焼防止効果のある道路、公園緑地等の整備を推進します。また、公園等は、避難地として防災・減災機能の充実を図ります。
- ・災害時に緊急輸送道路又は避難路となる幹線道路については、沿道建築物等の不燃化を促進します。
- ・災害時に都市農地が有する防災機能を発揮するため、防災協力農地の登録を推進します。

(5) 復興まちづくりの推進

過去の災害で得た復興まちづくりの課題及び教訓を踏まえ、被災後に早期かつ的確に復興まちづくりに着手できるよう、復興体制及び手順の事前検討等、復興事前準備を推進します。

都市防災方針図



都市防災		拠点	その他
地域の防災拠点	第1線防潮ライン	広域拠点	市役所
緊急輸送予定道路(市)	護岸	地域拠点	地域におけるまちづくりの拠点
緊急輸送道路(県)	高潮対策箇所	生活拠点	あまがさき・ひと咲きプラザ
公園	防災性の向上を検討する密集市街地		市域界
火災時の延焼を遮断する広域防災帯	老朽住宅の建替を通じて防災の向上に取り組んでいる地区計画区域		
	防火地域		
	準防火地域		

素案

(仮称)

尼崎市

みどりの

基本計画 (概要版)

2024~2033

~みんなで

し
識り、創り、守り、

つなごう

あまがさきのみどり~



みどりの基本計画とは

みどりの基本計画とは、都市緑地法に規定された「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」であり、緑地の保全や緑化の推進に関する目標、方針、施策のほか、公園の整備や管理の方針などを定めた計画です。

計画の視点

みどりが、市民の安全で快適な暮らしや、事業者の良好な事業環境を支えるほか、自然の防災・減災機能や生物多様性を守るための社会基盤として保全、創出するために、「みどりの質をさらに高める」ことが必要です。

みどりを次世代へ残していくために、市民・市民団体、事業者、行政などの多様な主体や多世代の人々のアイデアや知識を結集し、みんなでみどりのまちづくりの取組を進めることが必要です。

みどりによる効果

みどりは、心身の健康増進、美しい景観形成、にぎわい創出のほか、都市環境の保全、防災、生物の生息等、様々な効果をもたらすものであり、これらは尼崎市の住みやすさや働きやすさを構成する要素として欠かせないものです。

この計画に沿って取組を進めることにより、みどりが持つ様々な効果を最大限に発揮していくことが大切です。



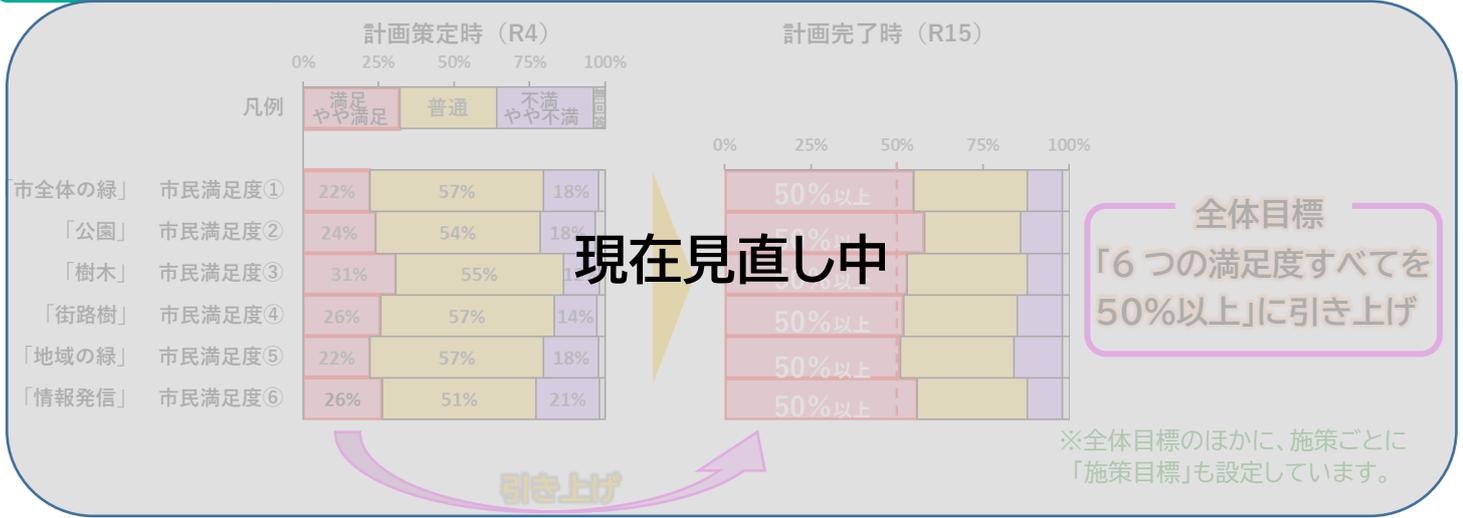
(仮イメージ)
様々なみどりが市内全体に広がって
いくイメージ図を作成します。

本計画におけるみどりとは

この計画では、公園、街路樹、樹林地、民有地(工業地、商業地、住宅地)の樹木、農地、裸地、水面(河川や海面等)等、公有地や民有地を問わず、これらの空間を「緑」とし、これらの空間を活用した人々の”暮らし”や”なりわい”を含んだものを「みどり」としています。



計画の目標



基本理念 と 将来像

〈基本理念〉

みんなで
し
識り、創り、守り、
つなごう
あまがさきのみどり

〈将来像〉

みんなで、みどりを身近に感じ、利用することで、まちの価値を高め、より良いまちを目指す。

みんなで、みどりについて考え、行動し、これまで培ってきたみどりを未来へ継承する。

基本方針と施策体系

〈基本方針〉

〈施策〉

〈取組テーマ〉

基本方針1

みどりでまちつなぎ

みんなでみどりを使いこなし
まちがみどりにあふれ
まちの魅力が高まる

施策1-1
魅力的な公園づくり
～公園からまちづくり～



①公園利活用の促進

②適切な公園マネジメント

施策1-2
快適な街路樹づくり



③今後を見据えた街路樹のあり方

施策1-3
まち並みの緑化推進

④民有地・公共施設の緑化推進

基本方針2

みどりで人つなぎ

みどりで人と人がつながり
みどりのために
活動する人が増える

施策2-1
みどりを守り育てる活動支援

⑤みどりを守り育てる活動支援

⑥多様な活動への支援と連携

施策2-2
みどりの魅力を感じる情報発信

⑦みどりの情報発信

基本方針3

みどりで未来つなぎ

みどりが市民や生き物、
環境を守り、安全で快適な
まちを持続的に支える

施策3
市民の安全や生物多様性を守る
グリーンインフラの推進

⑧防災・減災に役立つみどりの保全と創出

⑨尼崎の多様で貴重なみどりの保全

⑩生物多様性や生態系の保全

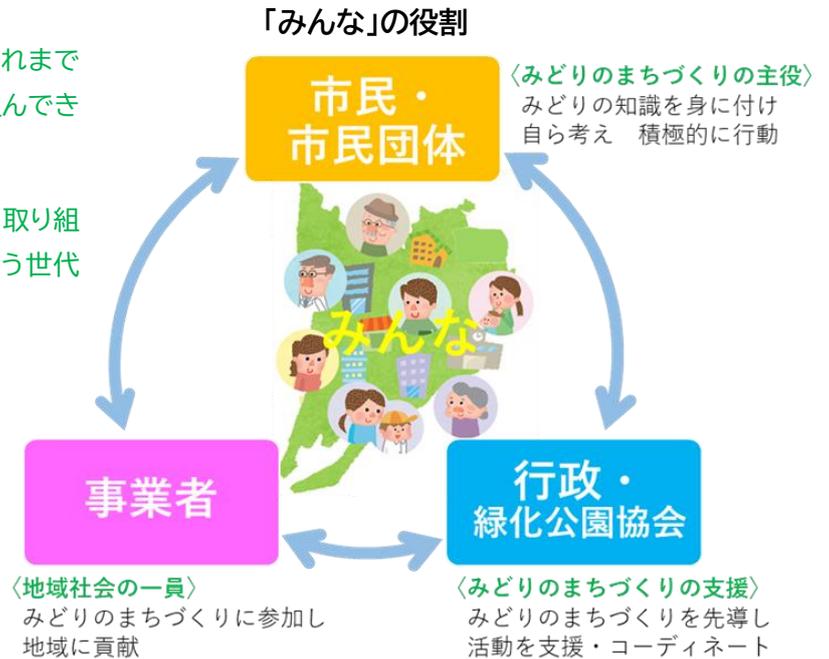
⑪みどりを生かした都市環境の保全

本計画におけるみんなとは

本計画における「みんな」とは、子どもから大人まで、世代・性別等を問わず、市民・市民団体・事業者・行政等、本計画に関連するあらゆる人々のことを指しています。

山や森などのまとまった緑がない本市では、これまで「みんな」で協働して、みどりのまちづくりに取り組んできました。

本計画でも、「みんな」で目的を共有し、連携して取り組むことで、「あまがさきのみどり」を次の時代を担う世代へみどりをつないでいくことが大切です。



〈取組内容〉

- 1 社会潮流や市民ニーズに合った機能分担 / 2 安全安心で快適な公園づくり
- 3 公園をもっと使いこなすための仕組みづくり

- 1 まちの魅力を高める特色を持たせた公園の管理運営 / 2 地域の公園の協働による管理運営の推進
- 3 利便性を高めるための公園のDX化

- 1 街路樹の再整備に向けた方向性の整理 / 2 今後を見据えた街路樹の試行的な再整備
- 3 持続可能な街路樹管理のDX化 / 4 老朽化した危険木の計画的な撤去

- 1 民間事業者等との連携体制の構築 / 2 民有地及び公共施設における質の高い緑化の推進
- 3 まちの魅力や安全性の向上につながる緑化基準の見直し / 4 緑化の推進につながる優良事例の表彰や紹介

- 1 みどりのさらなる普及啓発に向けた新たな担い手の確保

- 1 みどりが広がる多様な活動への支援と連携 / 2 農地の活用及び保全につながる活動支援

- 1 みどりを充実させる様々な情報発信 / 2 公園専用アプリによる公園情報の発信
- 3 みどりの魅力や体験を自ら発信する人づくり / 4 みどりを広げるための情報交換の場づくり

- 1 安全安心なまちづくりに役立つ緑の整備 / 2 防災協力農地の整備推進
- 3 気候変動を踏まえた水害対策（総合治水の取組）

- 1 未来へ引き継ぐべき保護樹木、自然林の保全 / 2 水辺、運河の多様なみどりの保全
- 3 都市における貴重な農地等の保全

- 1 生物の生息・生育環境への配慮 / 2 外来種への対応 / 3 希少種や重要種を保全する取り組み

- 1 ヒートアイランド現象の緩和 / 2 資源循環につながるせん定枝等の活用
- 3 環境意識の向上につながる環境学習



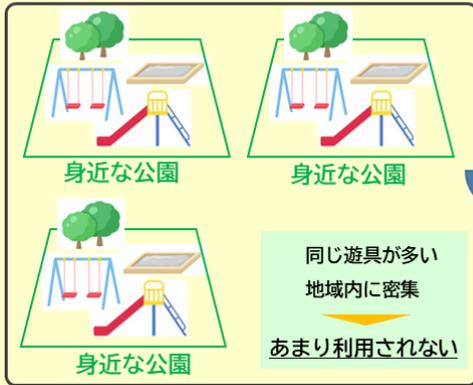
施策 1-1 魅力的な公園づくり

公園の機能分担

あまり利用されていない身近な公園(街区公園等)が密集している地域を対象に、周辺の複数の公園を一体的に考え、利用実態や施設状況、地域ニーズに合わせて、それぞれの公園で機能を分担する「公園の機能分担」に取り組みます。

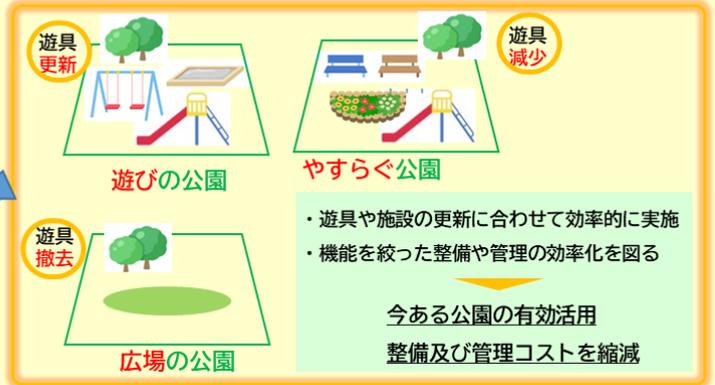
機能分担のイメージ

■現状

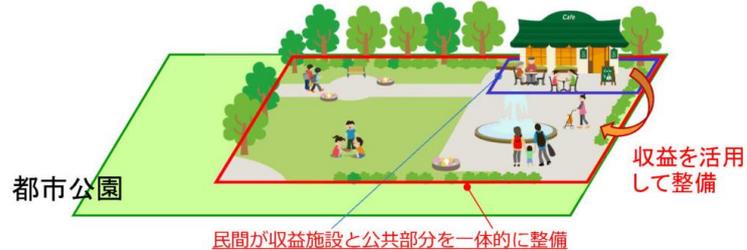


機能分担

■機能分担後(例)



Park-PFIのイメージ図



まちの魅力を高める特色を持たせた公園づくり

まちの魅力向上につながる特色を持った公園をつくるため、公募型設置管理制度(Park-PFI)の活用を検討するほか、個別に公園利用のローカルルールづくりを行います。



施策 1-2 快適な街路樹づくり

街路樹の再整備に向けた方向性の整理

日常的な維持管理情報を基に、路線ごとの街路樹の実態を調査し、優先すべき視点や課題を整理します。

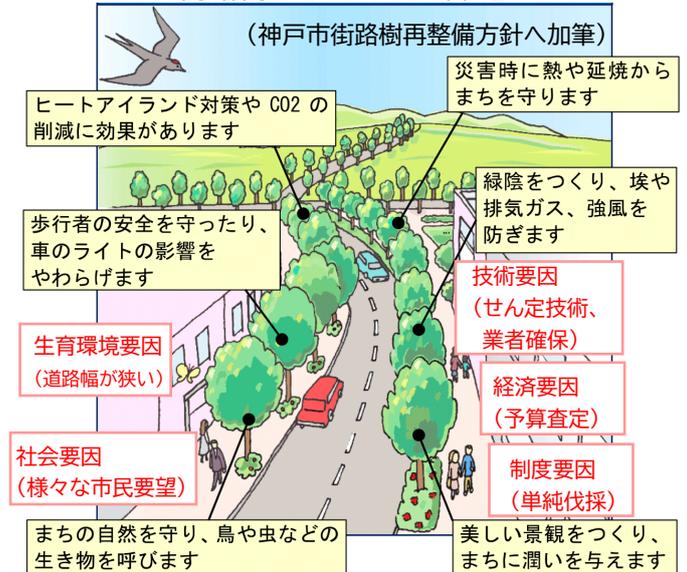
地域や路線の特性、樹種や植栽間隔について検討し、市民からの意見も踏まえて、街路樹の更新や撤去による再整備の対策優先度を設定します。

今後を見据えた街路樹の試行的な再整備

対策優先度の高い街路樹を対象に、再整備を試行的に実施します。

再整備の試行実施後は、再整備の効果を調査、検証したうえで、他路線でも再整備を試行実施してノウハウの蓄積を図り、再整備計画の策定へつなげていきます。

街路樹のはたらきと課題



施策 1-3 まち並みの緑化推進

民間事業者等との連携体制の構築

民間事業者等との意見交換やアンケート調査等を実施し、緑化協定に基づきこれまで整備された緑を良好な状態で持続できるように取り組みます。

顔の見える関係性



施策 2-1 みどりを守り育てる活動支援

新たな担い手の確保

若い世代やファミリー世帯にも気軽に参加していただけるよう緑化公園協会と連携して講習会等の取組を実施します。

多様な活動への支援と連携

ボランティア団体によって進められているみどりの活動がさらに拡大継続するように、情報共有やイベントの共催等の支援・連携策に取り組んでいきます。



フラワーガーデニングコンテスト
最優秀賞作品



尼崎チャンネルガイドによるガイド

施策 2-2 みどりの魅力を感じる情報発信

みどりを充実させる様々な情報発信

各講習会やイベントにおけるターゲット層に効果的な情報が届くように、情報発信の強化及び発信手法の検討を行います。

公園専用アプリを活用して本市の公園情報を積極的に発信し、新たな公園利用者の確保につなげていきます。



公園専用アプリの概要

施策 3 市民の安全や生物多様性を守るグリーンインフラの推進

防災減災に役立つみどりの保全・創出

新しい公園整備の際に防災設備や延焼防止効果のある樹木、公園・緑地への雨水貯留・浸透施設等の整備を進め、緑を生かした安全安心なまちづくりに取り組みます。



公園の雨水貯留

貴重なみどりの保全

市内の貴重な古木を「保護樹木等」として指定し、効果的に保全できるよう取り組みます。

水辺、運河空間の多様なみどりを保全していきます。

都市に残された農地の保全を図ります。



田能春日神社の
保護樹木と周辺農地

生物多様性や生態系の保全

生物多様性を育む取組を推進し、生物多様性に配慮した都市のエコロジカルネットワークの保全と創出に努めます。

多くの市民が身近な都市公園で豊かな自然に触れられるよう取り組みます。



デンジソウ
上坂部西公園で受入保全

みどりの生かした都市環境の保全

緑はヒートアイランド現象の緩和に寄与するものであるため、環境保全の観点からも緑の保全・創出に取り組みます。

緑の役割や重要性を市民に啓発し、緑を活用した環境教育・学習を引き続き行います。



上坂部西公園での環境学習

第2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4年7月5日(火) 10:00~12:00

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、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、川尾祐土、川幡祐子

(事務局)

都市整備局 田尻局長、藤川課長

都市戦略推進担当部 藤井部長、大前課長

都市計画部 樋上部長、中村課長、朝井係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 田村課長、田中係長、濱森係長、小濱

4 議事次第

(1) 開会

(2) 議事

ア 尼崎市住まいと暮らしのための計画における施策の取組状況

イ 尼崎市住まいと暮らしのための計画における成果指標

(3) 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) 議事

ア 尼崎市住まいと暮らしのための計画における施策の取組状況

○ 意見交換

- ・ (委員) 空き家の除却補助について、問い合わせや申し込みはどの程度か。利用者数だけでなく、周知の状況や市民の反応を知りたい。
- ・ (事務局) 公募型の除却補助は、老朽空家、借地長屋、無接道空家の3つを実施している。これまでに約60件問い合わせを受けており、令和3年度の交付実績は老朽空家5件、借地長屋12件15戸である。

- (委員) 予算の都合で補助件数が制限されているのか。
- (事務局) 実務として予算件数を重要視していることは事実であるが、市として空き家の除却は積極的に進める方針としており、対外的には予算を理由に断ることはしていない。

問い合わせがあったものの、利用に至らなかった主な理由として最も多いものは、家屋の不良度が低い単なる建て替えに伴う補助要件の確認である。

利用してほしい対象者への周知としては、住宅用地特例の適用除外の取組を進める中で、適用除外となる方へ周知している。また、この適用除外の取組を広く周知していく際に、除却補助についても併せて周知していく方針としている。

- (委員) 住宅用地特例の適用除外する物件の調査が重要になってくると思われるが、調査はどのように行ったのか。

- (事務局) 令和 2 年度の業務委託により、市内全域から空き家の可能性が高い住宅約 16,000 件を抽出し、全て現地調査し、8,245 件を空き家と判定した。この 8,245 件の状態を外観目視によりランク付けしている。この結果をもとに、令和 3 年度にランクが悪いものから抽出した 153 件を資産税課とともに職員が現地調査しており、この調査の際に現地で状態が悪いと判断した 4 件を追加して、合計 157 件を判定し、39 件に対して住宅として認定すべきではないと判断した。このうち 16 件が新たな基準に基づくもので、令和 5 年 1 月 1 日に現状のままであれば住宅用地特例を適用除外するという通知を資産税課が送付しており、それに追従する形で、住宅政策課から特定空家等に認定したことと、専門家への無料相談や除却補助などの支援を案内している。

- (委員) 除却補助は使いたくない市町村も多いが、尼崎の場合は狭小地や無接道敷地などで除却費用が高騰する傾向にあると思う。そういった事情もある中で、ぜひこのまま対策を進めてほしい。

- (委員) 良好な住宅地や良好な景観を誘導していくにあたって、何を良好とするのかなど難しい中で、市として何が良好なのかをビジュアルとして提示することが必要ではないか。例えばマンションはどれも同じような物が作られている印象であるし、戸建て住宅でも広いだけでなく、建築協定を締結しているものもある。一概に基準を示すことが難しい面もあるが、一定示すことはできないだろうか。

- (事務局) 建築協定により、外構や色彩を定めることが一般的であるが、暮らしを豊かにするような機能面の充実においても建築協定が活用できないかと着目しており、市として住まい方を提案できないかと検討している。

- (事務局) 住まいと暮らしのための計画の具体的な取組としても検討しているところであるが、誘導する基準が難しいことも事実である。民間開発に委ねると利益重視により同じような街並みが形成されるおそれがあることから、市として何を誘導したいのかを考えるべく、検討を始めたところである。

- (委員) 地区ごとの特性に応じて、何が望ましいのかを考えて業者を指導していくのだろう。まずは職員の知識の醸成が必要である。尼崎市に、今後開発されそうな土地は残っているのか。
- (事務局) 現時点で余剰地は無いが、例えば工場が撤退するなどにより、候補地が現れる場合がある。
- (委員) 住宅用地特例の適用除外について、大阪市でも出来ていないことを尼崎市が先行実施できていることに感心する。16件の所有者は特定出来ているのか。
- (事務局) 出来ている。
- (委員) 所有者からの反発はあるのか。16件の方に対するサポートは何かあるのか。
- (事務局) 住宅用地特例を適用除外するという通知を資産税課が送付しており、その後速やかに、住宅政策課から特定空家等に認定したことで、専門家への無料相談や除却補助などの支援の手紙を送付している。
- (委員) 先進的な取組であり、除却出来ないで困っている方のリアルなお話を聞けると思うので、16件の方がどういう理由でそこに至ったのかをご報告いただけるとありがたい。
- (委員) マンションの管理組合の状況はどの程度把握しているのか。
- (事務局) 平成28年度に実施したマンション実態調査により一定把握しているが、回答率が3割ほどで、残り7割を把握しきれない。また、調査から5年経過したため、昨年からの市の職員が個別に調査を進める手法で、改めて実態調査を開始しており、地道ではあるがより多くのマンションの情報を継続的に収集していこうという試みを進めている。また、今年度は国のモデル事業として、マンション管理士会と連携する中で、管理組合の取組を一定評価しながら必要な支援をしていく。
- (委員) 7割が把握できていないとのことだが、実態を調査出来ていない中にこそ問題があると思う。小規模で管理の行き届いていないところが非協力的だったりする。若年世帯が住宅を購入する際に、戸建て志向はあるものの、金銭的に中古マンションも視野に入れられる。住戸の間取りや立地だけでなく、長く居住するためには管理状態もすごく大事な要素となるため、資産価値が下がらないようにするために管理をしっかりしてもらえるように、管理組合に促していくことも必要である。例えば宅建協会などに調査協力を依頼して、資産価値としての管理指標を入れてもらうのもありだと思う。消費者はなかなかそこまで気が回らないので、仲介事業者が管理状況を評価して購入予定者に伝えるなどの仕組みがあると良いのではないか。
- (事務局) マンションの法改正に伴って、尼崎市でもこの4月に「マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画の認定制度を始めている。尼崎ではまだ申請はなく、この6月に東京の高島平ハイツに対して全国初の認定があった。尼崎市では今のと

ころ問い合わせは 10 件程度あり、今年度中に 1 件は出てくるかと思う。実態調査を行って行く中で管理計画の認定制度やアドバイザー派遣制度などの支援制度も一緒に PR していく。

- (委員) 長期修繕計画が義務化される前の旧耐震のマンションは、修繕計画がそこまできっちりしていないところがあり、特に注視が必要である。
- (委員) セーフティネット住宅の登録について、尼崎市の登録住宅数は 153 棟 1323 戸とあるが、実態としては既に住んでいる住戸を登録している状況だとお聞きした。そうになっている背景としては、セーフティネット住宅に登録するための基準があり、そこがネックとなっているとのことだったが、実際に住宅確保要配慮者の方は一定おられて、コロナの影響もあり、収入が下がり、住宅確保に困る人が増えることが予想される。そこをセーフティネット住宅の登録住戸に頼ってしまうと、登録住戸には既に人が住んでいて入居できない状況にあり、実態と乖離しているところがある。基準に満たないから登録されていないだけで、実態としてセーフティネットの役割を果たしている民間賃貸住宅がたくさんあり、ある程度補完できるのではないか。困っている人に対しては、福祉部局と連携してその人の暮らしの支援としていくのでいいのではないかと思う。
- (委員) マンションについては、旧耐震であることや管理が不適切である場合のリスクなどについて、所有者にどのように伝えるのが重要である。セーフティネットについてはどうだろうか。
- (委員) 住宅確保に必要なことは、物件の確保と丁寧に案内できる人の確保だと思う。これを充足させたくて、福祉との連携により適切に案内することが重要である。私もあんしん賃貸住宅協力店に登録しているが、案内できる物件がほとんどない。2,000 戸程度の物件を扱う仲介事業者であれば物件を見つけることは可能だと思われるが、市内には数社しかない。
- (委員) あんしん賃貸住宅協力店に登録する業者が少ないのは何かしらのリスクが伴うからだと思う。そのリスクはどのようなもので、誰が負うのか。
- (委員) 生活保護受給者であれば家賃の幅が決まっている。高齢者であれば孤独死など、様々なリスクがある中で、家主がリスクを負うことになる。例えば家主が個人経営などで取り扱い物件数が少ない場合はリスクを負うことが難しい場合は少なくない。これに対して、多くの不動産を賃貸している事業者などでは、そのリスクを吸収できる場合もある。
- (事務局) 住まいと暮らしのための計画の主要プロジェクト5では、まだ途上ではあるが、登録いただいた事業者全体でリスクの分散や役割の分担ができないかと検討しているところである。
- (委員) 独居している人の安否が分からず、警察を呼んで家の中に立ち入って、身の回りの支援が必要になった居住者の支援に奔走した経験がある。市役所など様々な手続きがあり、不動産事業者も営利を出さなければならず、親切心だけでは難しいところがある。

- （委員）セーフティネット住宅の登録数を伸ばすことも必要ではあるが、それよりも前に整備すべき土台があるということか。
- （委員）そのとおりである。

イ 尼崎市住まいと暮らしのための計画における成果指標

○ 意見交換

- （委員）高齢者あたりの高齢者向け住宅数について、今後高齢者が増加する中で住宅が不足し、その後、高齢者が減少すると住宅数の母数はどのように考えているのか。
- （事務局）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单身もしくは高齢夫婦のみ世帯」を想定しており、要支援・要介護認定者の将来推計としては増加傾向にあるため、その方々が入居できる住宅を増やさないといけないため、現状値 3.5%から目標値 4.5%にしていくことを目指している。
- （委員）母数の変動要素はどのように考えているのか。
- （委員）高齢者の母数が増えるので、要支援の認定数はさておき、支援が必要な人の数は増えるのではないか。
- （事務局）高齢者保健福祉計画で高齢者人口の推計を出しているが、令和12年には4,000人弱減る見込みである。一方でサービス付き高齢者向け住宅は年々増えている。高齢者人口の増減はそこまで大きくないという推計の中で、要支援・要介護といった支援の必要な人は増え、高齢者向け住宅も増えていくことから、目標値を4.5%としている。
- （委員）成果指標②の「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」が高くて子育て世帯は出ていく。私の周りの方で関西圏外から関西に引っ越してきた人はみんな西宮に住んでいる。子どもが小さいうちは住んでくれるが、少し大きくなると出て行ってしまっていて、何をすればその人たちが残ってくれるのか。肝心の子育て世帯が出ていくのを止めるような話が抜けている。また、先ほど建築協定の中で暮らし方を提案する話があったが、暮らし方は協定の中の話ではないと思う。
- （事務局）転入・転出者アンケートを取った時に、市内の今の住宅に不満を持っている方は2割程度いたが、実際には転出者の6割程度の方はそもそも市内で別の住宅を探しておらず、市外に転出されている。その背景には教育やマナー、治安などの市全体としての課題がある。住宅のパートで何ができるかを考えたときに、賃貸住宅の供給状況をNATSで比較すると、尼崎は1Kが多いが、西宮・豊中・吹田では1LDKが多かったりする。ファミリーになる前段階の若年夫婦に住んでもらって、子どもができてからも引き続き住んでもらえるといったことが住宅政策としては必要な部分だと思っているが、具体的な施策となると、もう少し検証や研究が必要だと感じている。

- (委員) 尼崎の圧倒的に良い条件として「近い」という条件があり、市内を巡ってみればいいところもたくさんあり、住んでいる人はみんなそれを知っている。それ以外だと「暮らし方」の話になってくると思う。住民十色プロジェクトのような、広さではないところをうまく発信できるといい。
- (委員) そもそも住宅がないという話もあり、75㎡以上の共同住宅が全然ない。特に賃貸マンションが少なく、新築で探した途端に広い住戸はほとんどない状況であり、市としても何とかしたいと思っているところだと思う。もちろん田能地区の建築協定の住居のような素敵な戸建て住宅の事例が出てきて、西宮に行かなくても尼崎にも良い住宅地があるよ、という話が世の中に出てくれば随分変わってくると思う。
- (事務局) 都市整備局としては、エリアブランディングとして、少し狭いエリア単位の魅力向上の取組を進めており、そういったところを市の広報や住民十色プロジェクトの中でPRしていくことにより、住みやすいまちとしての発信をしていければと思っている。
- (委員) 昔から比べると住みやすい街になっていると思う。
- (委員) 尼崎のイメージがよくなったと感じている人の割合を上げていこうとしているが、「よくなった」という聞き方をすると、新しく来た人は「昔は悪かったのか」と思う人もいると思う。
- (事務局) どちらかという、「尼崎のイメージは悪くないと感じている人」という感じか。
- (委員) そもそも悪いと思ったことがない人が増えるほうが良くて、そういう人が答えやすい質問になっていたほうがいいと思う。いまどう感じているかを聞くほうがいい。
- (事務局) 75㎡以上の賃貸住宅が少ないという話だが、ブランディングとして、「広い賃貸物件は空きがでてもすぐ埋まる」という状況を作ることが出来れば、尼崎に住みたいけど物件がないというニーズに応じて新築の賃貸住宅の数が増えるのではないか。住めるハコがないのは致命的である。
- (委員) 常光寺小学校跡地で、広い住戸を作ってほしいといっても尼崎の業者は誰も手を挙げてくれなくて、堺のほうから来てくれた業者が作ってくれた。尼崎では広い住戸は売れないという思い込みがあると思う。
- (委員) 私も広い賃貸マンションを探していたけど、見つからなくて戸建て住宅を購入した。
- (委員) 賃貸マンションは大事で、借り上げ社宅にしようと思ったときに、分譲マンションでは借り上げできなくて、賃貸マンションじゃないと借り上げできない。通勤の多い方向けに賃貸を借り上げて社宅にしたいニーズはあるはずだが、少し広めの賃貸マンションがない。
- (事務局) 分譲マンションは72㎡や73㎡が多い。資材も高騰しており、いくらで販売

したら尼崎で買ってもらえるかという価格帯を設定している。尼崎でもちょっとお金を出しても75㎡のところに住みたいと思ってもらえるようなまちのブランディングを進めていく必要があると思う。

- (委員) 子どもが1人の3人暮らしだと、75㎡ぐらいで十分だと思うが、もう一人増えると少し狭い。75㎡の基準は高すぎはしないか。
- (委員) 70㎡になるとだいぶ数は増えると思う。賃貸マンションでも70㎡前後だと3LDKにできる。75㎡以上になると、分譲マンションでもリビングが20帖ぐらいあるものができる。
- (委員) 75㎡以上はリビング広めの3LDKではなく、間取りが細かいのではないか。
- (委員) そんなことはないと思う。LDKが小さいものは流行らない。
- (事務局) 75㎡という基準は国が示している3人世帯の誘導居住面積水準であるが、2人世帯だと55㎡になる。賃貸マンションの75㎡以上の割合が0.6%だったが、55㎡以上だと12.7%、40㎡以上でも30.5%しかなく、尼崎の賃貸のボリュームゾーンは40㎡未満の1Kであり、1年未満に建った賃貸住宅の割合を見たときに、他都市と比べて尼崎だけ1Kの割合が突出している。
- (委員) 1Kは何㎡ぐらいか。広かったら1Kでもいいと思う。
- (事務局) 20~30㎡未満のものが多い。
- (委員) 賃貸マンションの75㎡以上が建たないのは「民間すまいりんぐショック」というのが過去に起こっていて、特定優良賃貸住宅を75㎡以上で供給するために、国と地方自治体が建設費補助と家賃補助を出す「民間すまいりんぐ」という制度を積極的に推進したが、家賃が徐々に上がっていくので、上がった段階で移転されてしまい、結果的にオーナーさんが空き家を抱えてしまうことになり、賃貸住宅は広い住戸を作っても高い家賃では入ってくれないことを国が示す形となってしまう、広い住戸の賃貸は作られなくなった。賃貸住宅は景気に影響されるため、なかなか行政から民間に対して作ってくださいといっても供給されないのが実態であり、どうしていくべきか悩ましい。空き家で規模の大きいものを面白い賃貸住宅としてサイトに紹介して、区別をする情報発信の仕方が一つある。

また、尼崎に住み続けてもらうことを考えたときに、明石市を見ると、そこまで立地が良いわけでもなく、都会に近いわけでもないのに、すごく人口が増えている。もしかしたら子育てに関しては、住宅政策でやるというより、それ以外のところに予算を投入した方がいいのかなと思う。全体的な制度の中で、子育ての支援を無理やり住宅政策でやる必要もなく、むしろ別の部分でやったほうが良いと感じた。

- (委員) 明石市のように、市長のインパクトがあると、私も住んでみようかなと思ってしまう。明石市長の子育て政策はすごいという称賛の声をよく聞くので、それぐらいのイメージが付くと、民間事業者もそこに子育て向けの住宅を建てようと思う気がする。

(3) 次回の分科会について

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

以 上