

第4回 尼崎市住宅政策審議会 委員意見まとめ

■SDGsの考え方について

- 計画の背景・目的として、SDGsの考え方を盛り込んでどうか。特に「11 住み続けられるまちづくりを」はまさに住宅政策のテーマとして反映すべきものだろう。
- 尼崎市としてこの計画をSDGsでアピールするかということにもよるだろう。SDGsの考え方は「計画の基本目標（ミッション）」の内容に含まれているので、必要であれば見せ方の工夫で対応するということによいのではないか。

■表現や見せ方について

- P13「住宅・住環境に係る諸状況」について、ポジティブ要素・ネガティブ要素という表現は使わないほうがよい。
- P13、P25のA3ページについて、要素が多く複雑でわかりにくくなっている。順番の組み替えや見せ方の工夫などを行ったほうがよい。
- 計画名称は「住宅マスタープラン」のまま変えないのか。「住宅」というと建物のことをいうが、「住宅」以外の住まいや住環境などのソフト面も含めた計画であることがわかるように副題をつけるなど工夫してはどうか。
- 第3章のタイトルが「ミッションの実現に向けて」とフワッとした表現になっているが、現計画のように「尼崎市の住まい・まちづくりの現状と課題」としたほうがわかりやすいか。

■方向性2 高齢期に適した住宅・住環境の構築

○全般

- 高齢者対策は住宅部局だけでなく福祉部局も一緒に進めていかないと解けない局面になってきている。方向性2の頭文に「福祉施策と連携しながら」とあるが、「福祉部局で協働して進める」などもう少し踏み込んだ表現にできるとよい。福祉用具貸与など住宅改修を行わなくても住まいの環境をよくすることもできるので、広く暮らしをどう支えるかという視点が入るとよい。

○方向性2（1）①自立した生活を送るための居住環境の整備について

- 方向性2（1）①で「身体状況に応じた住宅改造に対する支援を行います」とあるが、精神状態も含めた「心身状況」としてはどうか。
- 「身体状況に応じた」は介護保険との対応を踏まえた表現にしていると思うが、それ以外の認知症への対応も含んだ表現にできるとよい。

○方向性2（3）①地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及について

- 方向性2（3）①の地域住民等による見守り体制の構築について、地域が無償で責任を持って見守りを行うという形にすると地域の負担が大きく続かない。地域で新たな事業・サービスを起こすのを市として誘導していくという考え方をしっかりと表現しなければ読み手に伝わらない。
- 住民に責任を投げてきたようにも捉えられる。行政として何をして、住民に何を担ってもらうのかが見えてくればよいのではないか。地域包括ケアシステムとの連携も関わってくるだろう。また、地域での見守りを進めるには、基盤として地域のコミュニティがなければ難しい。コミュニティ醸成も並行して進めていく必要がある。

- 老人ホームを退職した 60 代の女性などが介護保険外のサービスを行う会社をつくる話が出てきている。そのような動きを支援するために事務所の提供など起業支援のようなサポートを行うことも考えられる。そう考えると福祉部局だけでなく、産業部局との連携も必要になってくる。

■方向性6（2）計画的な市営住宅の整備・供給の推進について

- 「計画的な市営住宅の整備・供給の推進」を「方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保」として位置付けているが、住宅確保要配慮者以外も含めた市営住宅の話として整理すべきではないか。
- 市営住宅として住宅確保要配慮者をどの程度受け入れるのか。さらにそれで足りないボリュームに対して民間住宅でどの程度対応するのか。公民連携で住宅確保要配慮者の対応を進めていくには、目標とするボリュームを明確にすることが必要だろう。

■主要プロジェクトについて

○主要プロジェクトの抽出の考え方

- 「方向性2 高齢期に適した住宅・住環境の構築」や空き家対策、市営住宅の方策が主要プロジェクトに含まれていない。主要プロジェクトの選定基準は、課題対応の優先度が高いものということだが、まずこの 10 年を見据えた具体的なプロジェクトとして挙げているということか。急いで対応しなければならない頑張りどころが見えにくい。
- P25 主要プロジェクトの一覧表について、方向性1と方向性6は子育て世帯や住宅確保要配慮者といった対象に関すること、方向性2～5は取組の内容に関することになっている。例えば「主要プロジェクト④次世代につなぐ良質な住宅地づくりの強化」は、対象として子育て世帯（方向性1）にも関連するし、質の高い住宅の新規供給（方向性3）にも関連するが、現在の整理ではそれが見えてこない。そのため、方向性1と6は左側、方向性2～5は右側に分けて配置して、それぞれ主要プロジェクトとの関連を整理すると、それらがうまく表現できるようになるのではないか。方向性2が主要プロジェクトに含まれていない問題も解消されるだろう。
- P25 は「主要プロジェクト」というタイトルでありながら、左側に方向性・具体的な取組項目が並んでいるので、何を表しているかがわかりにくい。例えば、主要プロジェクトを左側に配置して、それぞれがどの方向性に関連するかという整理にしてはどうか。
- 主要プロジェクトに方向性2が含まれていないのがそれでよいのか。元気なアクティブシニアへの高齢期の備えの啓発であれば、尼崎市では 100 歳体操が活発に行われているので、うまく連携して、効果的な啓発を行っていくようなことを具体的なプロジェクトとして進めていければよいのではないか。

○主要プロジェクト以外の取組の推進方策

- 主要プロジェクトに位置付けられていない取組が手つかずに終わってしまわないかという懸念がある。主要プロジェクト以外でも、空き家対策をはじめとして、複数の関連課との連携を強化する必要がある取組や条例整備等が必要な取組など実現のハードルが高い取組もあるように思える。マスタープランとしてどこまで書くかということもあるが、それらの取組をどのように推進するかという具体的な姿を検討しておく必要があるのではないか。
- 主要プロジェクトとして6つのプロジェクトに絞って整理しているのは分かるが、方向性2につ

いては何もしないのかと見えてしまう。この6つのプロジェクトは地域別ではなく市全体で取り組まなければならない大きな取組として挙げられているという理解でよい。また主要プロジェクト以外の新規施策についても、誰がどのような形で進めるのか整理が必要ではないか。

■地域別の取組の考え方について

- 地域別の取組の考え方の整理について、イメージ写真は尼崎市内の写真を使ってはどうか。
- 地域別類型の表現として「狭小連担」や「密集市街地」という表現があるが、住んでいる人が見て、ネガティブなイメージを持つような表現は避けたほうがよい。

■その他

- 計画全般にわたって、こんなことをやりますと無制限に書いてしまわないほうがよい。実現できる取組の範囲を明確に表現したほうがよい。

以上

計画素案に追加する視点

新型コロナウイルス感染症への対応については、5月21日には、兵庫県は緊急事態宣言対象区域（特定警戒都道府県）から解除されたものの、依然、予断を許さない状況であり、長丁場を覚悟する必要がある。対策に関する基本的な考え方や今後求められる対応について示された中には、日常生活の中で取り入れるべき新しい生活様式についても言及されている。また、コロナ禍が社会に与えた影響は非常に大きく、産業や経済情勢も含め社会情勢が大きく変化することが考えられる。

こうしたことを踏まえ、計画を改定するうえで、以下の視点を新たに加えるものとする。

1 社会的な要請に関すること

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況のうち、社会的な要請の1つとして「新しい生活様式への移行」を加える。

- ①人口減少・少子高齢化のさらなる進行への対応
- ②地震・風水害等に対する備え
- ③持続可能な社会の実現に向けた低炭素・循環型社会の形成
- ④住環境への悪影響、地域の価値の低下につながる空き家の増加への対応
- ⑤地域コミュニティの希薄化、地域活力の低下への対応
- ⑥高齢単身世帯や介護や医療が必要な高齢者の増加等に伴う、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
- ⑦新しい生活様式への移行

2 計画における横断的な視点に関すること

計画における横断的な視点に「新たな住まい方の実現に向けた取組の充実」を加え、5つの視点を位置付ける。

- (1) 住宅総量の考え方
- (2) 地域の特性に応じた取組
- (3) 施策の複合化・行政部局間の連携
- (4) ハード・ソフト面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携
- (5) 新たな住まい方の実現に向けた取組の充実

(内容)

コロナ禍による社会への影響は大きく、住まい方や働き方に関する意識や価値観が変化することで、新しい生活様式が一時的なものではなく定常的なものとして定着していくことも考えられます。こうした中、AI/IoT といった情報インフラの充実やコミュニティの活性化など、新たな住まい方に対応した住宅・住環境の実現を目指した取組を進めます。

以 上

【参考】新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」（厚生労働省）

「新しい生活様式」の実践例

（１）一人ひとりの基本的感染対策

感染防止の３つの基本：①身体的距離の確保、②マスクの着用、③手洗い

- ☐ 人との間隔は、できるだけ2m（最低1m）空ける。
- ☐ 遊びにいくなら屋内より屋外を選ぶ。
- ☐ 会話をする際は、可能な限り真正面を避ける。
- ☐ 外出時、屋内にいるときや会話をするときは、症状がなくてもマスクを着用
- ☐ 家に帰ったらまず手や顔を洗う。できるだけすぐに着替える、シャワーを浴びる。
- ☐ 手洗いは30秒程度かけて水と石けんで丁寧に洗う（手指消毒薬の使用も可）

※ 高齢者や持病のあるような重症化リスクの高い人と会う際には、体調管理をより厳重にする。

移動に関する感染対策

- ☐ 感染が流行している地域からの移動、感染が流行している地域への移動は控える。
- ☐ 帰省や旅行はひかえめに。出張はやむを得ない場合に。
- ☐ 発症したときのため、誰とどこで会ったかをメモにする。
- ☐ 地域の感染状況に注意する。

（２）日常生活を営む上での基本的生活様式

- ☐ まめに手洗い・手指消毒 ☐ 咳エチケットの徹底 ☐ こまめに換気
- ☐ 身体的距離の確保 ☐ 「3密」の回避（密集、密接、密閉）
- ☐ 毎朝で体温測定、健康チェック。発熱又は風邪の症状がある場合はムリせず自宅で療養



（３）日常生活の各場面別の生活様式

買い物

- ☐ 通販も利用
- ☐ 1人または少人数ですいた時間に
- ☐ 電子決済の利用
- ☐ 計画をたてて素早く済ます
- ☐ サンプルなど展示品への接触は控えめに
- ☐ レジに並ぶときは、前後にスペース

娯楽、スポーツ等

- ☐ 公園はすいた時間、場所を選ぶ
- ☐ 筋トレやヨガは自宅動画を活用
- ☐ ジョギングは少人数で
- ☐ すれ違うときは距離をとるマナー
- ☐ 予約制を利用してゆったりと
- ☐ 狭い部屋での長居は無用
- ☐ 歌や応援は、十分な距離かオンライン

公共交通機関の利用

- ☐ 会話は控えめに
- ☐ 混んでいる時間帯は避けて
- ☐ 徒歩や自転車利用も併用する

食事

- ☐ 持ち帰りや出前、デリバリーも
- ☐ 屋外空間で気持ちよく
- ☐ 大皿は避けて、料理は個々に
- ☐ 対面ではなく横並びで座ろう
- ☐ 料理に集中、おしゃべりは控えめに
- ☐ お酌、グラスやお猪口の回し飲みは避けて

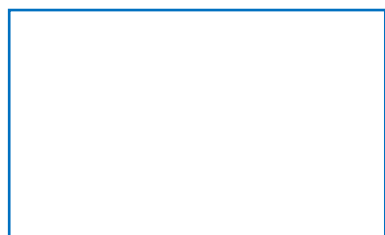
冠婚葬祭などの親族行事

- ☐ 多人数での会食は避けて
- ☐ 発熱や風邪の症状がある場合は参加しない

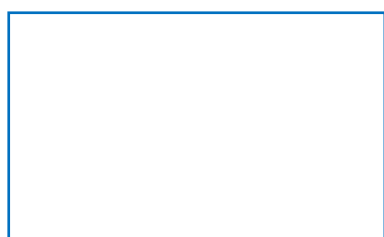
（４）働き方の新しいスタイル

- ☐ テレワークやローテーション勤務 ☐ 時差通勤でゆったりと ☐ オフィスはひろびろと
- ☐ 会議はオンライン ☐ 名刺交換はオンライン ☐ 対面での打合せは換気とマスク

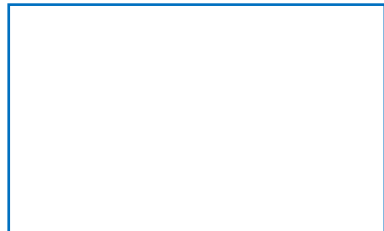
※ 業種ごとの感染拡大予防ガイドラインは、関係団体が別途作成予定



安心して住み続けられる
住まい・まちの実現



持続性のある住宅
ストックの形成



選ばれる住まい・まちを
目指した魅力創出

尼崎市住生活基本計画 素案

2021  2030
(令和 3 年度～令和 12 年度)

ひと咲き まち咲き あまがさき

《 計画の目的 》

本市における地域特性、施策の効果等を踏まえ、市民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

《 計画の位置付け 》

住宅政策に関する基本となる計画であり、住宅・住環境に関する基本目標と展開する施策を総合的かつ体系的に示し、尼崎市総合計画に基づき施策を推進します。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や兵庫県住生活基本計画、本市の関連計画との調整を図り、住宅・住環境に関する施策を効果的・効率的に展開します。

1 計画の基本目標（3つのミッション）と横断的視点	1
尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況と計画の基本目標	1
計画における横断的な視点	2
2 施策の方向性	3
方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	4
方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	5
方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	6
方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	8
方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進	10
方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	12
3 地域別の取組の考え方	14
A.中低層低密住宅地	16
B.低層高密住宅地	17
C.住農混在地	18
D.住商混在地	19
E.住工混在地	20
F.旧集落	21
G.中高層住宅集積地(団地)	22
4 主要プロジェクト	23
5 計画の推進に向けて	24

【具体的取組】（別冊）

1 趣旨及び位置付け	
2 施策メニュー一覧	
3 主要プロジェクト	
主要プロジェクト①「あまがさき住民十色」プロジェクト	
主要プロジェクト②地域提案型「まち育て」事業の展開	
主要プロジェクト③次世代につなぐ良質な住宅・住宅地の創出	
主要プロジェクト④マンションの適正管理に向けた取組の充実	
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	

【資料編】（別冊）

1 尼崎市の住宅・住環境を取り巻く現状（統計データ集）	
2 尼崎市の住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果	
3 尼崎市の民間賃貸住宅に関する所有者アンケート調査結果	

1 計画の基本目標（3つのミッション）と横断的視点

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況と計画の基本目標

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況を踏まえ、次の3つを本計画の基本目標（ミッション）とします。

計画の基本目標（ミッション）

安心して住み続けられる 住まい・まちの実現

豊かな住生活の基本条件である「誰もが安全に安心して住み続けられる住まい・まち」の実現を目標とします。

持続性のある住宅ストック （＝尼崎市の社会財）の形成

将来的な世帯数減少が予測される中、市民や転入者の住宅需要に応えられる住宅ストックが持続的に形成されるまちの実現を目標とします。

選ばれる住まい・まちを 目指した魅力創出

近年の本市の住宅・住環境に係るイメージアップの機運を活かして、選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出を目標とします。

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況

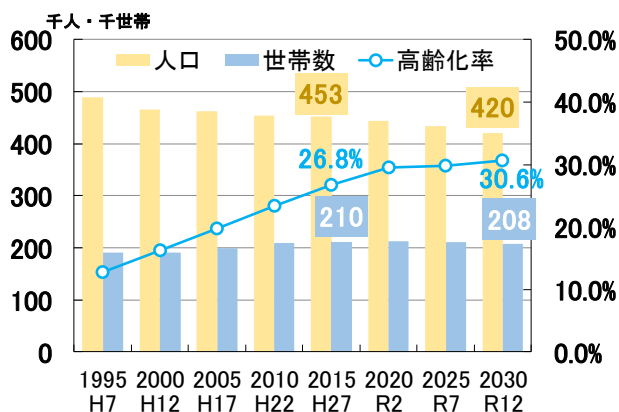
社会的な要請

- ①人口減少・少子高齢化のさらなる進行への対応
- ②地震・風水害等に対する備え
- ③持続可能な社会の実現に向けた低炭素・循環型社会の形成
- ④住環境への悪影響、地域の価値の低下につながる空き家の増加への対応
- ⑤地域コミュニティの希薄化、地域活力の低下への対応
- ⑥高齢単身世帯や介護や医療が必要な高齢者の増加等に伴う、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
- ⑦新しい生活様式への移行

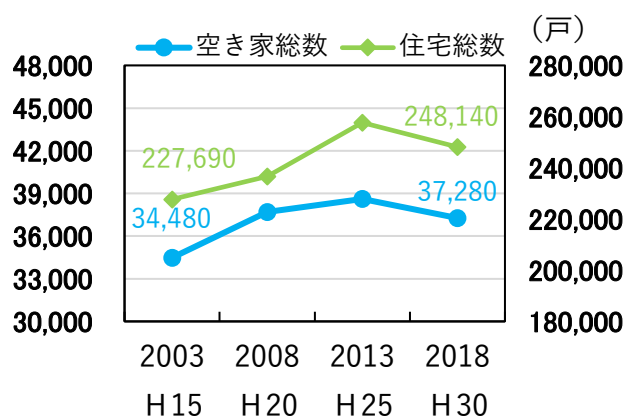
市の政策上の要請

- ①子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進
- ②既存ストックを有効に活用し多様な都市空間を生み出す持続可能なまちづくりの推進
- ③住宅の質の向上や本市の特長を活かした住宅地の魅力・価値の向上
- ④空き家の予防や公共施設の計画的な維持保全等将来予測される課題への予防保全的な対応

人口・世帯数・高齢化率の将来推計



住宅数・空き家数の推移



計画における横断的な視点

計画を進めていくうえで、様々な施策に横断的に関わる視点として次の5つを位置付けます。

(1) 住宅総量の考え方

- これまでの本市のまちづくりでは、人口の増加や経済の発展に伴い、市街地の拡大を前提とした土地区画整理事業等の面的整備を進め、世帯数の増加や持ち家取得等の住宅需要に対応すべく新規住宅供給が行われた結果、本市の住宅数は年々増加しています。一方で、空き家の増加が見られ、今後人口減少のさらなる進行や世帯数の減少も見込まれています。
- こうしたことから、これ以上住宅総量を増加させるのではなく、既存住宅の活用や既存の都市基盤（道路、公園、学校等）が有効活用できる既存住宅地での建替えによる新規住宅供給が求められています。
- そのために、活用可能な既存住宅については耐震改修やリフォームの促進等により確実に活用することが重要になります。
- また、活用困難な既存住宅については除却・建替え等により更新を行っていくことが将来の持続的な住宅ストック構成を図るうえでも重要となります。

(2) 地域の特性に応じた取組

- 新規住宅供給が進み人口が増加している地域や、空き家が多く低廉な住宅が流通している地域、高齢化により世代交代が進んでいる地域、住宅地の防災性に課題がある地域など、地域により住宅の状況・市場環境等が大きく異なることから、地域特性に応じ、地域の魅力をより高める取組を進めます。

(3) 施策の複合化・行政部局間の連携

- 子育て世帯が住まいを選ぶうえでの子育て・教育環境や、高齢者が住み続けるうえでの福祉サービスなど、暮らし全般に関わる様々なことと住宅政策との連携が必要になっています。そこで、子育て・教育環境の整備や福祉サービスの充実、住宅確保要配慮者への対応、防災・減災への備えなど、行政においては複数の部局間の連携や施策の複合化により、よりきめ細かな取組を進めます。

(4) ハード・ソフト面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携

- 様々な社会問題に取り組むソーシャルビジネス（高齢者等の見守り、居場所づくり、空き家利活用等）の展開が加速しており、ハードの分野においては、公営住宅の建替えにあたってのPFI事業等を通じて、公民連携に取り組んできました。
- 今後さらにハード面、ソフト面等の多様な側面で、行政と多様な事業者、団体等が連携し、公共だけでは手が届かない取組も進めます。

(5) 新たな住まい方の実現に向けた取組の充実

- コロナ禍による社会への影響は大きく、住まい方や働き方に関する意識や価値観が変化することで、新しい生活様式が一時的なものではなく定常的なものとして定着していくことも考えられます。こうした中、AI/IoTといった情報インフラの充実やコミュニティの活性化など、新たな住まい方に対応した住宅・住環境の実現を目指した取組を進めます。

2 施策の方向性

★：主要プロジェクト

基本目標と横断的視点を踏まえ、取組を進めるうえでの方向性として次の6つを位置付けます。

方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出

子育てファミリー世帯の転出超過数が減少傾向にある中、生活利便性や交通利便性に優れ、効率的な暮らしができるという利点や、駅前再開発等でのイメージアップにより「住みやすいまち」としての評価が高まっている現状を活かして、子育てしやすい住まい・まちづくりに取り組めます。

方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築

安定した地域社会づくりの基礎として、高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心してできるだけ自立した生活を続けられるよう、必要な対策を講じるとともに、多様な住まい・住まい方の実現に向けて取り組めます。

方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導

旧耐震基準の住宅が約1/4を占め、また古い戸建て住宅の流通が困難であること、災害時の安全性に課題のある住宅地がある現状等を踏まえ、将来の持続的な住宅ストック構成を図るため、新規住宅供給を進めます。

方向性4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

住み慣れた住宅に住み続けるための取組を促進するとともに、6戸に1戸が空き家という状況の中で、中古マンションや流通しにくい中古戸建て住宅、増加している民間賃貸住宅等の既存住宅の有効活用や流通につながるための取組を支援します。

方向性5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

住宅を新たに求める世帯に対して、「利便性」や「低廉な住宅価格」を超えるような評価要素を発信するため、あるいは市民の定住志向を高めるため、市内にある多様な住宅地の特徴を活かし、住宅地としての魅力を育てます。

方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

高齢者の増加や障害者の地域生活への移行が進み、住宅確保要配慮者への対応の必要性が高まる中で、安心して住み続けられるよう、セーフティネット機能の強化を進めます。

方向性 1

子育て世帯の生活環境の価値創出

本市は、市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設が充実しており、市外への交通利便性にも優れ、職住近接であるなど効率的な暮らしができることから、ワークライフバランスが実現しやすいまちです。子育て世帯の定住地として選ばれるまちを目指すため、効率性の高さという利点を活かし、価格とのバランスを保ちつつ、子育て世帯の生活環境としての付加価値を高める住まい・まちづくりを進めます。



(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★

新規

中期

- 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、発信します。
- 「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します。

(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実

拡充

前期

- 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します。

(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

- 子育て世帯の定住・転入を促進するため、一定の質を確保しながら低廉な住宅供給が行われるよう、空き家の活用に対する支援など、子育てしやすい住まいの確保に向けた取組を推進します。

②公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進

- 市営住宅においては、一般に収入の低い子育て世帯の住宅負担の軽減のため、母子・父子・若年世帯の入居の優先措置を行うとともに、子育て世帯の生活環境の充実を図るため、市営住宅の集会所等を活用した子育て支援（こども食堂、子育て広場等）を誘導します。
- その他の公的賃貸住宅においては、子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への家賃減額等の優遇措置を行います。

高齢者・障害者等が、心身の機能の状況に応じた住まいを確保し、住み慣れた地域で安心してできるだけ自立した生活が続けられるよう、福祉施策と連携しながら、住宅改造や住み替えの促進のために必要な対策を講じます。

また、高齢化のさらなる進行に対して、高齢期を心身ともに健康に過ごすため、様々な団体や地域コミュニティが関わりながら多様な住まい・住まい方の実現に向けて取り組みます。

(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

- 高齢者・障害者が住み慣れた地域で自立した生活が続けられるよう、心身の機能が低下した高齢者や障害者の状況に応じた住宅改造に対する支援を行います。

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

- 高齢期の生活支援の充実や利便性の向上に向け、大規模な市営住宅の老朽化に伴う建替事業に併せ、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図ります。

(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援

①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及

拡充

前期

- 介護が必要になってからではなく、体力や気力、金銭的な余裕がある早めの段階（プレシニア（50～64歳）やアクティブシニア（65～74歳））で、バリアフリー改修や住み替え、住み替え後の住宅の処分・活用等の住まいに関する備えを行えるよう、すまいセミナーや福祉との連携等により普及啓発します。

②高齢期等に適した住宅制度の普及

- 高齢者の多様な住まいニーズに応えるため、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します。

(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

前期

- 高齢者が住み慣れた地域で安心した生活が続けられるよう、これまで取り組んできた地域住民による高齢者の見守りや、市民、事業者、行政が協力した重層的な見守りを推進します。
- 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ります。

②住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討

新規

中期

- 「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します。
- 特に、市内のサービス付き高齢者向け住宅は、専用部分の床面積が狭いいわゆる介護型のものが中心となっている中で、高齢者の住まいのニーズの把握に努めるとともに、入居者同士の支え合いや地域住民との交流等により、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、必要な対策を検討します。

方向性 3

質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導

良好な住環境の形成、あるいは本市の住宅地イメージをリードする先駆的な住宅・住宅地供給を目指し、大規模な敷地が出た場合など市全体または周辺に大きな影響を与える一定規模以上の住宅地開発の機会を活かした民間事業者による質の高い住宅供給の誘導に取り組みます。

また、計画における横断的な視点の住宅総量の考え方で述べたように、活用困難な住宅の除却、特に安全、衛生、景観等の地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼしている老朽住宅の除却促進を図ることで、住宅の新規供給を誘導するとともに、良質な住宅ストックの形成を図るため、関連する制度・システム等の普及や利用促進に取り組みます。



(1) 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出 ★

新規

中期

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

- 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します。

②公民連携による良好な住宅・住宅地づくり

- 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します。
- その際、公有地を含む住宅地開発においては、事業者や市の関係各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します。
- また、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します。

(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

- 環境に配慮した住宅建築計画への誘導を図るため、建築物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します。

②環境・防災に配慮した住宅の普及

- 環境にやさしく災害時等の電力確保が出来る住宅の普及を目指し、住宅の断熱性能の向上や省・創・蓄・整エネ機器の導入を支援します。

- 太陽光発電設備については、導入を推進するだけでなく、余剰電力の固定価格買取制度に基づく買取期間が終了した後も、引き続き有効活用されるよう支援します。
- また、認定低炭素住宅や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・情報提供を行います。

(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導

- ストック型社会を目指し、長期優良住宅の認定制度について、関連事業者及び市民等への周知・普及を図ります。

(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

- 適正な管理が行われていない危険な空き家の所有者等に対して指導等の措置を行うとともに、所有者による利活用や処分を支援する相談窓口から専門家による空き家問題の解決につなげ、所有者等による適正な管理を促します。
- また、所有者不明空き家の解消に向けた取組を進めます。

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

前期

- 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います。

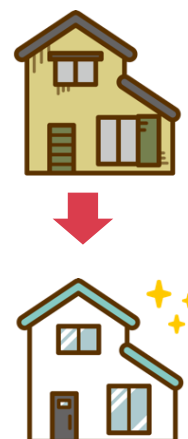
方向性 4

既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進

住宅の適正な管理は住み続けるために必要なだけでなく、中古住宅の流通促進に向けた品質の確保につながります。そのため、専門知識が十分でない市民が適正なメンテナンスやリフォーム、耐震化等といった住宅の質の維持や向上に安心して取り組めるよう、必要な支援に取り組みます。

また、空き家が年々増えている中で、活用可能な住宅が市場に流通し多様な利活用が図られるよう、所有者に対して経営や維持管理に関する情報提供等に取り組みます。

特に、既存の分譲マンションについては、良質でリーズナブルな住宅として比較的流通しやすいことから、管理組合による適正な維持管理が行われるよう支援を行います。



(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

- 所有者等の管理意識や知識の向上、適正管理の促進を図るため、建物所有者に対する空き家が抱え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等による対応等を行います。
- また、市内の空き家の約7割を占める賃貸用空き家が適正に市場に流通されるよう、賃貸住宅オーナー向けに経営や維持管理に関するすまいセミナー等による情報提供を行います。

② 子供から大人までを対象とした住教育の展開

拡充

中期

- 住宅の適正管理の促進につなげるため、住宅の管理やリフォーム等について正しい知識を情報提供する所有者向けや親子向けのすまいセミナー等を行います。

(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

- 既存住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化を進めるため、簡易耐震診断員の派遣や耐震改修、バリアフリー改修、エコリフォームに要する費用の一部を補助します。
- また、災害後の速やかな住宅再建を支援するため、所有者が平時から負担金を持ち寄り備える、兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）への加入を促進します。

② 既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備

- 既存住宅のリフォームを促進するため、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、一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録しその実績等の情報を公開する制度等の周知・普及を図ります。

③ 環境・防災に配慮した住宅の普及

- エネルギーの自給自足のできる環境にやさしい住宅の普及のため、省・創・蓄・整エネ機器の導入の支援や制度等のPR・情報提供を行います。

(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

- 既存住宅の売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質等に関する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指し、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とともに、これらの制度の周知・普及を図ります。
- また、住宅性能表示制度や住宅履歴情報（いえかるて）の周知・普及を図ります。

②既存住宅等の多様な利活用の促進

新規

前期

- 既存住宅や空地进行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、所有者等に対して活用方法のアイデアや活用を考えている事業者・団体等に関する情報提供等を行います。
- また、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・活用する防災広場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します。

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

- 既存住宅の流通・利活用にあたっては、住宅・不動産事業者や利活用する主体としてのNPO・地域団体等の民間の事業者・団体との連携が不可欠です。業界団体・関連団体を通じた情報発信・情報交流に留まらず、流通・利活用に向けた課題の解消等を公民連携で進めていきます。

(4) 分譲マンションの適正管理の促進 ★

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

- 築年数が経過した建物の老朽化と住民の高齢化の「2つの老い」に対応し、分譲マンションが地域における良質な住宅ストックとして適正に維持管理し続けられるよう、管理に関する知識の普及や良質なコミュニティ形成の支援等を目的としたセミナー等を行います。
- また、分譲マンションごとの課題の解決に寄与するため、管理組合等の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門家を派遣します。

②高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実

拡充

前期

- 高経年マンション等が管理不全となることを防止するため、市がマンション管理状況（管理者、総会、管理規約、大規模修繕工事の実施の有無や管理費、修繕積立金の状況等）を把握する仕組みを作るとともに、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行う等の能動的な関与を推進します。

③マンションの適正管理を促進するための活動支援

- 所有者の自主的な管理意識の高揚や円滑な管理組合の運営を目指し、快適なマンション住まいと地域づくりのために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します。

方向性5

住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

今後の住まい・まちづくりの重要な手法として、“尼崎らしい住まい・まちの魅力”を高めることを総称して「まち育て」と位置付けます。

本市の住宅地は地域により様々な特徴があることから、その特徴を活かし、「まち育て」を担う市民、事業者、行政が協力してまちの魅力を引き出してブランディングし、発信に取り組みます。



また、地域住民等が主体的に地域の実情に応じてそれぞれが考え実践する地域提案型の「まち育て」を地域担当職員等が寄り添いながら支援します。その他、コミュニティ活性化、住環境整備・景観形成、防災・防犯力の強化など、具体的なテーマ別の支援方策も展開します。

(1) 「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 ★

新規

後期

- 本市には、個性豊かで多様な住宅地があることから、効率的な暮らしに加えて「自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち」であることをアピールポイントとして、それらを求める世帯等に発信していきます。
- ただし、その具体例が広く認識されてはいないことから、住宅地や住宅のタイプごとのポテンシャルを活かしたブランディングに市民、事業者、行政が協力して取り組んでいきます。

(2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★

新規

後期

- 本市では、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ます。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、専門的な助言、まち育てに必要な情報提供等の必要な支援を行うことにより、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを進めていきます。

(3) 「まち育て」を進めるテーマ別の支援方策の推進

(3) -1 地域コミュニティ活性化の支援

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

- 社会福祉協議会や自治会等の活動を担う住民の高齢化や担い手が不足する中で、地域コミュニティの活性化に向けて、社会福祉協議会への加入促進等の取組に加え、地域担当職員が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、新たな担い手の発掘や、多様な地域団体との連携に取り組めます。

②市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援

新規

前期

- 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、地域コミュニティとの連携を進めていきます。

(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

- 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います。
- 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ります。

②住宅地の緑化を推進する取組

- 住宅地の緑化推進を図るため、緑化指導及び助言を行うとともに、市民や民間の緑化活動費用への補助等緑化への取組を支援します。

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を実現するために、地区計画や地区まちづくりルール等のまちづくり制度の活用を推進します。
- また、地域住民がまちづくり制度を活用し、主体的に地域の魅力や活力の維持・向上に取り組めるよう専門家の派遣や活動費助成等の支援を行います。

④隣地統合等の促進

- 良好な住環境の形成や防災性の向上を図るため、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します。
- 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います。

(3) -3 住宅地の防災・防犯性の向上

①密集住宅地における防災性の向上に向けたまちづくり支援

- 老朽住宅の建替えや道路空間の確保を進め、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ことにより、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ります。

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

前期

- 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・建替えを促進します。

③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います。

④住宅地の防犯性の向上

- 住宅地の防犯性を高めるため、可動式防犯カメラの設置運用や防犯カメラ設置への補助、尼崎市自主防犯パトロール等を行います。

方向性 6

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

適正な居住水準の住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者は多様化しているとともに、高齢単身世帯や介護や医療が必要な高齢者が増加していることから、今後も公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を活用し、居住の安定を図ります。

そのために、民間賃貸住宅については、既存住宅を有効活用したセーフティネット機能の強化を図ります。

また、県営住宅やUR賃貸住宅等の公的賃貸住宅については、その住宅の状況等を勘案し活用を図ります。その中でも市営住宅に関しては、耐震化等の喫緊の課題に対応しつつ、計画的な予防保全等を行いながら整備・管理を進めます。



(1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進 ★

① 居住支援の充実

拡充

中期

- 住宅確保要配慮者の入居に対する民間賃貸住宅の所有者や管理会社の抵抗感を解消し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅事業者の双方が安心できるよう、入居後の見守りや生活面の支援等の福祉サービスと連携した、住宅と福祉の両面からの幅広い居住支援についての検討など、関係者が連携しながら進めます。

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

後期

- 住宅確保要配慮者の支援を行う民生児童委員やケアマネジャー等が住まい探しや転居等の支援に苦慮している中で、住宅確保要配慮者に支援メニュー等の必要な情報が届くよう、市の既存の会議体の活用等による庁内連携を進め、支援に携わる関係課の情報共有を強化することで、関係する支援機関や民生児童委員等への住まいに関する支援情報等の提供を行います。

③ 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及

拡充

前期

- 公的賃貸住宅の大幅な増加が見込めない中で、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあり、これらの民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの強化を図るため、賃貸住宅オーナーへの啓発・PRによる高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録促進を行います。

(2) 計画的な市営住宅の整備・供給

① 耐震化の推進

- 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ます。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、耐震化を進めます。

②建替え等に伴う管理戸数の見直し

- これまで、全国的な住宅不足に対して公的 direct 供給を重視してきた国の政策を背景として、手厚い補助制度のもと多くの公営住宅を建設し、本市の特徴として、改良住宅等の事業系住宅や震災復興住宅を多数建設してきたことにより、本市の市営住宅全体のストック数は1万戸を超えたものであり、全国の中核市や類似都市と比較しても、多くの管理戸数を有する状況となっています。
- 一方、平成26年度に策定した『尼崎市公共施設マネジメント基本方針』では、その後の35年間で公共施設の保有量を30%以上削減する目標を掲げており、市営住宅においても管理戸数を削減することとしています。
- こうしたことから、尼崎市営住宅建替等基本計画に基づく建替等を計画的に実施し、管理戸数の漸減を図ります。

③エレベーター設置の推進

- 入居者の高齢化や車いす、ベビーカー利用者等への対応のため、バリアフリー性能の向上を図る視点から、市営住宅の建替によるエレベーターの設置を推進します。
- また、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ます。

④市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援

新規

前期

- 市営住宅においては、一般に収入の低い子育て世帯の住宅負担の軽減のため子育て世帯の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、高齢化による市営住宅のコミュニティ活動の減衰を抑制し、コミュニティ活性化を支援します。

⑤管理・運営のあり方の見直し

- 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します。

(3) その他の公的賃貸住宅の有効活用

- 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ります。

3 地域別の取組の考え方

多様な住宅地を有することが本市の特徴であり、地域により住宅の状況等は大きく異なることから、それぞれの住宅地に応じた魅力を高めていくことが重要です。一方、施策の方向性で示した取組には、全市一律に対応するものと住宅地の特性に応じて対応するものがあります。

そこで、本市の住宅地を次のように分類し、それぞれの特性を踏まえた魅力付けの方向性を示します。また、施策の方向性で示した取組を実施するにあたっては、地域別の取組の考え方を念頭において進めていくこととします。

なお、各住宅地との関連性が高いものを【関連する主な取組項目】として記載しています。

尼崎市の住宅地類型

類型	特性	魅力付けの方向性
A.中低層低密住宅地	戦前からの鉄道沿線開発で供給された敷地規模の大きな住宅地や駅徒歩圏で戦後の土地区画整理事業により基盤が整えられた住宅地、近年大規模土地利用転換された住宅地	良好な住環境に加えて活発な地域コミュニティの魅力を高めていきます。
B.低層高密住宅地	比較的小規模敷地が連担しており、産業都市としての発展を支えた戦前からの古い住宅が残る低層住宅中心の住宅地	既存住宅の更新や狭小地の解消を行うとともに、地域の防災性を高め、魅力付けを進めていきます。
C.住農混在地	主に市域の北部に見られる住宅と農地が混在した市街地	農地保全や農地を活かした住環境の形成など、自然が身近にあるこの地域ならではの環境を守り育てながら、魅力を高めていきます。
D.住商混在地	駅徒歩圏を中心として、住宅と商業サービス系土地利用が混在した市街地	利便性の高さに加えて、歩いて暮らせるまちとして子育て世代や高齢者にとっての魅力を高めていきます。
E.住工混在地	J R福知山線や神崎川沿いに広がる住宅と工業・運輸系土地利用が混在した市街地	工場近接や昔ながらの町工場の雰囲気等を活かした魅力付けを進めていきます。
F.旧集落	面的な基盤整備は未実施であるが、比較的地域規模が大きく、旧家や農家住宅など昔ながらのまちなみが残る住宅地	昔ながらのまちなみ景観を活かしたまちづくりや景観形成等の魅力を高めていきます。
G 中高層住宅集積地(団地)	公的賃貸住宅や分譲マンションが立ち並ぶ住宅地	住宅が流通しやすい状態に保つていくために、団地暮らしの新しい魅力付けを進めていきます。

尼崎市の住宅地類型

C. 住農混在地



G. 中高層住宅集積地(団地)



A. 中低層低密住宅地



F. 旧集落



B. 低層高密住宅地



E. 住工混在



C. 住農混在



A. 中低層低密住宅地



B. 低層高密住宅地



A. 中低層低密住宅地



B. 低層高密住宅地



E. 住工混在



D. 住商混在



	A: 中高層低密住宅地
	B: 低層高密住宅地
	C: 住農混在
	D: 住商混在
	E: 住工混在
	F: 旧集落
	G: 中高層住宅集積地(団地)

基盤未整備地域

立地適正化計画における居住誘導区域

(令和2年9月時点)

A.中低層低密住宅地

戦前からの鉄道沿線開発で供給された敷地規模の大きな住宅地や戦後の土地区画整理事業により基盤が整えられた住宅地、近年大規模土地利用転換された住宅地。



1) 住宅地の特性

- 特に駅徒歩圏の住宅地では、商業施設や医療施設が複数あり、生活・交通利便性が比較的高くなっています。
- 地区計画や市独自の誘導規制等により、ゆとりある良好な住環境が維持されている戸建て住宅中心の住宅地や近年新たに土地利用転換されたマンション等もあります。
- 戸建て住宅地はブランド価値がある一方、敷地規模が大きく住宅価格は高い傾向にあり、若年・子育て世帯にとって手が届きにくい状況も見られます。
- 戸建て住宅では、居住者の高齢化に伴い、施設入所等による空き家の増加が見込まれます。そのため、空き家が長期間放置されることのないように未然に防ぐことも重要になってきます。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 戸建て住宅の空き家が発生しているところでは、リノベーションによりシェアハウスとしたり、住宅の一部をコミュニティ拠点として開放するなど「自分らしい住まい・住まい方」が実現できる住まいづくりを進めます。
- ソフト面ではまちの魅力を引き出す「まち育て」を進め、ブランディング・魅力発信を図っていきます。

【関連する主な取組項目】

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・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 ★

- 良好な住環境という特長を活かして魅力を高めていくために、地区計画等のまちづくり制度を活用するとともに、住民主体でのまちづくり活動を促進します。

【関連する主な取組項目】

5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

(3)－2③地区まちづくりへの支援

- 所有者の高齢化等により空き家となった住宅に子育て世帯等が入居するよう支援することで世代循環を促進し、多世代が混ざりあった地域コミュニティの維持・活性化につなげます。

【関連する主な取組項目】

1 子育て世帯の生活環境の価値創出

(3)①子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進

2 高齢期に適した住まい・住環境の構築

(2)①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及
②高齢期に適した住宅制度の普及

B.低層高密住宅地

比較的小規模敷地が連担しており、産業都市としての発展を支えた戦前からの古い住宅が残る低層住宅中心の住宅地。



1) 住宅地の特性

- 低層住宅地ならではの居心地の良さが、路地や狭い道路には車が進入できないため、子どもが過ごすうえでは安心と捉えることもできます。
- 敷地規模が小さいため、住宅価格は周辺の他の住宅地と比べると比較的低廉で、若年・子育て世帯にとっても手が届きやすいです。
- 敷地が小さく、区画道路が整備されておらず、住宅地としての防災性能や緊急車両の通行に不安がある地域もあります。
- 住民の高齢化や人口減少が他の住宅地に比べて顕著で、それに伴い空き家・空地も増加しています。これらの活用を図りながら、魅力付けを行うことが考えられます。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 路地や狭い道路が多く、加えて長屋や低層住宅が多いこの住宅地では、空が広く見え、圧迫感がなく歩行者目線のまちの良さが、これらを活かした「路地・長屋のリノベーション」による子育て世帯等向けの住宅供給を行うとともに、地域コミュニティ形成につながるまちづくりを進めます。



地域の遊び場にもなっている
防災空地(神戸市)

【関連する主な取組項目】

- 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 ★
- 5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
(2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★
(3) - 3①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

- 防災性に課題のある地域では、空き家の改修・活用や防災空地の整備等により防災性を高めるとともに、老朽住宅の建替えにより、道路幅員の確保や狭小地の統合を行うことで、長期的な視点から地域の防災性を高める取組を進めます。

【関連する主な取組項目】

- 4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
(3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進
- 5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
(3) - 2④隣地統合等の促進
(3) - 3②老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実

C.住農混在地

主に市域の北部に見られる住宅と農地が混在した市街地。



1) 住宅地の特性

- 都市部にありながら、自然が身近に感じられる環境があります。
- 近年、農地転用による新たな住宅供給も見られ、景観が変化してきています。そのような中で、生産緑地の指定から30年経過する令和4年以降に、生産緑地が宅地に転用されることで、景観だけではなく住宅市場に大きな影響を与えることが想定されます。
- 中には、狭い道路が残り、基盤整備に課題がある地域も見られ、そのような地域では、災害に向けた十分な備えが求められます。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 農業や食育を特別なプログラムではなく日常で体験しながら子どもを育てることができる住宅地の供給など、都市部でありながら自然を活かした子育て環境の実現を図ります。

【関連する主な取組項目】

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 ★

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・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 ★

- 空地や耕作放棄地の貸農園化等により、便利な立地でありながら、自然に触れられる暮らしを実現できる環境づくりを進めていきます。

【関連する主な取組項目】

5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

(2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★



貸農園(イメージ)

- 住宅の更新や農地転用に対して、地区計画や建築協定等のまちづくり制度の活用や、住宅地の緑化の取組を進めることで、この地域ならではの環境を住民等によって守り育てていきます。

【関連する主な取組項目】

5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進

(3) - 2②住宅地の緑化を推進する取組

(3) - 2③地区まちづくりへの支援

D.住商混在地

駅徒歩圏を中心として、住宅と商業サービス系土地利用が混在した市街地。



1) 住宅地の特性

- 駅徒歩圏で商業施設や医療施設が複数あり、生活・交通利便性が高くなっています。
- 商店街等の店舗併用住宅のほか分譲や賃貸の中高層マンションが多い傾向にあります。特に古い賃貸マンション（風呂・トイレ・洗面が一体となった1Rやファミリータイプ）では、需要のミスマッチと新規供給が続いていることから、空き家が多く見られ、既存住宅の有効活用が求められます。
- 阪神沿線においては駅周辺に比較的大きな公園があります。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 利便性の高さを活かした「共働き子育て世帯向けサービス付きマンション」など住宅・住宅地を選ぶ子育て世帯等にとって魅力的な住まいが供給されるように誘導します。

【関連する主な取組項目】

- 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 ★
- 3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導
(3) 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導



共働き子育て世帯向けサービス付きマンション（イメージ）

- 既存住宅を活用して、非営利活動やコミュニティビジネスの場やギャラリーなど、生活・交通利便性の高い商業地域ならではの様々な「業（なりわい）」の場を住まいと近接または一体で創出することで、まちの魅力を引き出す「まち育て」を進め、魅力向上を図ります。

【関連する主な取組項目】

- 4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
(3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進
- 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・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 ★

- 商業施設や医療施設など暮らしに必要な施設が徒歩圏に揃っている生活利便性の高さを活かし、高齢者が歩いて暮らせるまちとして、駅近で住みやすい住宅地としての魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

- 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・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 ★

E.住工混在地

J R福知山線や神崎川沿いに広がる住宅と工業・運輸系土地利用が混在した市街地。



1) 住宅地の特性

- 市内でも住宅価格は比較的低廉で、昔ながらの町工場の雰囲気が残り、閑静な住宅地にはない個性的な暮らし方ができる素地があります。
- 一方で、工場の騒音・景観など住環境に課題のある地域もあります。中には、狭あい道路や老朽住宅が残る地域も見られます。また、居住人口の多い内陸部の住工混在地を中心に、人口の減少している町丁目が多くあります。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 子どもの芸術教育やスポーツの場等として空き家や空地を活用することで、この地域で子どもをのびのびと育てられる子育て環境の実現を図ります。

【関連する主な取組項目】

- 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 ★

- 既存住宅を活用して、趣味活動の場やアトリエや工房など、この地域ならではの様々な「業（なりわい）」の場を住まいと近接または一体で創出することで、「工房付き住宅でのものづくり暮らし」等の自分らしい住まい・住まい方の実現を図ります。



工房付き住宅(イメージ)

【関連する主な取組項目】

- 4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
(3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進
- 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・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 ★

F.旧集落

面的な基盤整備は未実施であるが、比較的敷地規模が大きく、旧家や農家住宅など昔ながらのまちなみが残る住宅地。



1) 住宅地の特性

- 比較的敷地規模が大きく、入り組んだ道や路地が残り、塀に囲まれた旧家や農家建築、農地が残るなど、都市部にありながら昔ながらのまちなみが残っているところもあります。
- 昔からのコミュニティが持続している地域もある中で、昔からの住民と新規住宅供給等により転入した住民が一体となったコミュニティ形成が求められます。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 古民家活用や建物の修景、それらの資源を活かしたまちづくりを展開するなど、昔ながらのまちなみを活かしながら、魅力を育てていきます。

【関連する主な取組項目】

- 5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
 - (2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★
 - (3) - 2①良好な景観の形成に資する取組



古民家を活用したレストラン

- 古民家等の持つ豊かな内部空間を活かした地域交流拠点や子育て支援・高齢者支援拠点を創出するなど、古民家等の活用による地域コミュニティの形成や関係人口創出を図ります。

【関連する主な取組項目】

- 4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
 - (3) ②既存住宅等の多様な利活用の促進

- 昔ながらのまちなみが残る旧集落の雰囲気自体が魅力であり、その地域や周辺地域に住まいを構えて暮らすことの魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

- 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・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 ★

G.中高層住宅集積地(団地)

公的賃貸住宅や分譲マンションが立ち並ぶ住宅地。



1) 住宅地の特性

- 公的賃貸住宅の一部にはエレベーター等のバリアフリー化がなされておらず、空き室が多い住宅もあります。
- 分譲マンションは戸建て住宅に比べ、中古でも一定の評価をされて、流通しやすい状況です。
- 団地ならではの広場や公園等の豊かなオープンスペースがあります。

2) 住宅地の魅力付けの方向性

- 市営住宅の集会所等を活用し、子育て支援や高齢者支援、コミュニティ活動の拠点として活用することで、暮らしやすい魅力的な環境づくりを進めていきます。

【関連する主な取組項目】

- 5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
(3) - 1 ①市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援

- 団地ならではのまとまったオープンスペースを活用し、魅力的なイベントを開催するなど、団地暮らしの魅力を発信していきます。

【関連する主な取組項目】

- 5 住宅地の魅力を高める「まち育て」の推進
(2) 地域提案型「まち育て」事業の展開 ★

- 分譲マンションの円滑な流通が続くように、適正管理に向けた取組を進めます。

【関連する主な取組項目】

- 4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進
(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

4 主要プロジェクト

施策の方向性であげたそれぞれの取組のうち、3つのミッションの実現に向けて、市民、事業者、行政が方向性を共有し、連携しながら、それぞれの特性を生かした役割を果たすという協働の取組を主要プロジェクトとして位置付けます。ただし、前計画の評価を踏まえて一歩先に進むために新設した施策から主に選んでいます。

【主要プロジェクトの位置付け】



5 計画の推進に向けて

尼崎市住生活基本計画
(尼崎市住宅マスタープラン)

【 具 体 的 取 組 】(案)

令和 2 年●月版

1 趣旨及び位置付け

2 施策メニュー一覧

3 主要プロジェクト

※実施時期を

前期

中期

後期

で記載

主要プロジェクト1

「あまがさき住民十色」プロジェクト ～人の数だけある暮らし方～

「尼崎らしい充実した子育て環境」や「自分らしい住まい・住まい方が見つかるまち」等を実現するために、民間事業者やエンドユーザーが主体的に関わり、自分らしい住まい・まちづくりを進める「あまがさき住民十色」プロジェクトを立ち上げて、推進します。

ここでのプロジェクト対象は、次のとおり、一般的な民間事業者の住宅供給とします（公有地活用などによる大規模プロジェクトは、後述の主要プロジェクト3と位置付けます）。立地特性や事業主体・内容・規模などが多岐にわたることから、主体となる民間事業者やエンドユーザーで「目標像」を共有し、地域や物件によって異なる課題や対応方策を検討することとします。

<プロジェクト対象>

- ・ 民間事業者の住宅供給（新築分譲、既存住宅流通(買取再販含む)、賃貸住宅供給等）
※公有地活用などの大規模プロジェクトは除きます。
- ・ エンドユーザーによる自宅建設、リノベーション など

<推進主体>

- ・ 事業主体となる民間事業者等と行政が参加するプラットフォームの設立を想定します。

<プロジェクトの手順>

- ①プラットフォームの設立
- ②プロジェクトテーマ、目標像の設定、課題・方策の検討
- ③プロジェクトの実施（モデルプロジェクト、個別プロジェクト）
- ④プロジェクトの対外発信、持続的展開への取組
- ⑤多角的なプロジェクトにつながる関連イベント等の実施

1) プラットフォームの設立

住宅のビルダー、ディベロッパー、リフォーム事業者、賃貸住宅事業者、宅地建物取引業者、建築設計事務所といった民間事業者と行政が参加するプラットフォーム（初動期は有志の勉強会等）を設立します。以降の取組については、全てこのプラットフォームが推進主体となることを想定します。

プラットフォームの参加者は、尼崎市すまいづくり支援会議の参加企業を中心としつつ、新事業の開発に意欲的な事業者を公募することが考えられます。

2) プロジェクトテーマ、目標像の設定、課題・方策の検討

プロジェクトへの取組にあたり、テーマ（ターゲットなど）を定め、その具体的な目標像（市内の対象地域や物件に応じた暮らし方のイメージ）を設定します。目標像の実現に向けた課題を抽出し、その方策を検討し、狙いとするビジネスモデルを明確化して事業化段階に移行します。

なお、第一弾プロジェクトは、現在の喫緊の課題である子育て世帯に焦点を当てて「尼崎らしい充実した子育て環境」を候補とします。

◎第一弾プロジェクトテーマ：「尼崎らしい充実した子育て環境」

「尼崎らしい充実した子育て環境」とは、尼崎市内にある多様な住宅地の特性を活かした「子育て環境」を指します。それぞれの住宅地タイプに応じて取り組むことにより、市内外の子育て世帯や新婚・若年世帯に多様な選択肢を示すことを目指します。

多様な住宅地の特性を活かした目標像を設定し、子育て世帯のニーズや地域特性を調査分析して、住宅地タイプに応じて取り組みます。

■「尼崎らしい充実した子育て環境」のイメージ

目標像（例）	対象地域、物件等	住宅・住宅地のイメージ
路地・長屋のリノベーションによる安心子育て住宅地	旧集落、低層住宅地等	車が入り込まず、隣近所で自然な視線の見守りや日常のコミュニケーションがあり安心。古くて味のあつ住宅や路地を活かし、自分らしい住まいを実現。
共働き等子育て世帯向けサービス付きマンション	駅近接の住宅地	保育・教育や日常生活サービス等が整い、家事・育児の合理化、不意の事態へのバックアップ等が充実した住宅
職住・業住の近接・一体型住宅・住宅地	住工・住商混在地等	自営業やテレワークの職場だけでなく、趣味や非営利活動の場、子どものスポーツ・芸術教育活動の場など、様々な「業（なりわい）」の場が近接または一体となった住宅・住宅地
「農」「食」を身近に感じられ体験できる住宅地	住農混在地等	都市にいながら、農や食を特別なプログラムではなく日常で体験しながら子どもが育つ住宅地

3) プロジェクトの実施（モデルプロジェクト、個別プロジェクトの実施）

中期

①コンペ方式等によるモデルプロジェクトの実施

市内外の民間事業者やエンドユーザーに多様な選択肢を示すために、「モデルプロジェクト」としてコンペ方式等でプロジェクトを実施し、先駆的な事業や先導的な住まい・住まい方を実現することとします。

<多様なコンペ方式の例>

事業コンペ方式	実際に事業化する敷地や住宅等を設定し、そこでの事業主体となるデベロッパー、ビルダー、リフォーム事業者が事業内容、価格等を提案し、その内容を審査して実施する事業者を決定します。
設計コンペ先行方式	実際に事業化する敷地や住宅が設定できない場合、特長のある敷地や住宅等を仮設定して設計コンペを行います。その後、その設計案で事業化したい事業者やエンドユーザーを公募し、設計者とマッチングして事業化します。

②個別プロジェクトの実施

プラットフォームで検討したプロジェクトについて、参画企業がそれぞれ事業化することにより、尼崎らしく、自分らしい住まい・住まい方を多角的に広げていきます。

4) プロジェクトの对外発信、持続的展開への取組

①プロジェクトの对外発信

モデルプロジェクト等の成果を中心に、尼崎の自分らしい住まい・住まい方について、市内外でターゲットとなるエンドユーザーに訴求しやすい効果的な方法、媒体、期間等を設定して発信します。

②プラットフォームによる持続的展開への取組

モデルプロジェクト等を一過性のものにするのではなく、持続性のあるビジネスモデルとしていくため、参加企業間での情報交換のほか、プラットフォームにおける様々な企業間の新たなビジネスパートナー、コンソーシアムの創生などを図っていきます。

5) 多角的なプロジェクトにつながる関連イベント等の実施

後期

具体的なプロジェクトだけでなく、例えばその前段にあたる目標像・コンセプトづくりなどについても自分らしい住まい・住まい方を求めるエンドユーザー等の参加イベント等を行うことが考えられます。また、「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・発信については、「自分らしい」を具体化するために、住宅を求める多様な人々が参画し、多様な価値観で、住宅地の個性と魅力を発掘するイベントを行うことが考えられます。

主要プロジェクト4

マンションの適正管理に向けた取組の充実

マンションは、区分所有者共有の資産であり、区分所有者によって構成される管理組合（または管理者）による適正な管理が行われることは、快適なマンション住まいや資産価値の維持による安定的な流通に不可欠です。そのためには、それぞれの区分所有者が、管理組合の一員としての意識を持ち、その役割を果たすことが重要です。

一方、一戸建て住宅と比べてその管理状況等が周辺地域へ与える影響も大きく、周辺の居住環境に悪影響を及ぼさないよう、管理状態の悪いマンションの発生の予防や改善のためには、区分所有者自らの努力を支援する行政による施策の推進も重要です。

そこで、管理不全の予防・改善に対し、市が能動的な関与を進める基盤として、市によるマンションの管理状況を把握する仕組みを作り、把握した個々の状況に応じた施策の検討につなげます。

1) 市内マンションの正確な把握に向けた取組

前期

これまでの実態調査の結果や現地確認等により市が把握している全ての分譲マンションに対して、管理組合等宛のダイレクトメールによる情報提供を行っていますが、郵便物の不達が課題となっています。ダイレクトメールの不達が判明した際に個別訪問等様々な工夫による状況把握を徹底することにより、市との関わりの窓口となる連絡先の把握に継続して取り組みます。なお、新築される分譲マンションについては、開発事業事前協議等から毎年把握していきます。

2) マンション管理状況の調査の実施

前期

①個別訪問による実態把握の取組

これまでの実態調査で判明している「将来管理不全となる恐れのあるマンション」に対し個別訪問を行い、より正確な状況を把握するとともに、必要な取組について検討し実施します。また、継続的な支援のため、個別カルテなど管理ツールについても検討します。

②定期調査の実施による実態把握の取組

今後、高経年マンションにおいて生じる可能性のある問題について、その予兆を早めに把握し、予防的な対応も含めて対応できるよう、マンション管理組合を対象とした定期調査を実施します。

調査を実施するにあたっては、従前の調査結果から判明した課題やその後の取組の効果、調査後に判明した新たな課題の解決に向けたより効果的な調査となるよう、築年数や管理の状況等に応じて、調査方法や調査項目を変えるなど、実施手法を工夫し、現況把握に努めます。

3) 国の動向や他都市事例の研究

前期

域内のマンション数の違い等はあるものの、届出（登録）制度等先進他都市において実施されている施策についても研究し、本市における効果的かつ実効性のある取組を検討していきます。また、適切に管理されたマンションが市場で的確に評価されることを目指した、不動産・マンション管理等の関係団体による「マンション管理適正評価研究会」で検討中の評価システムや、マンション管理適正化法の改正によるマンション管理組合による適切な管理計画に係る認定制度の創設など、国や県の動きにも注視していきます。

第4回 尼崎市住宅政策審議会 議事概要

1 日時 : 令和2年3月30日(月) 10:00~12:00

2 場所 : 尼崎市役所北館4階 4-1 会議室

3 出席者

(委員)

岡絵理子、室崎千重、吉田哲、小村潤、開康生、仁保麻衣、川尾祐士

(事務局)

森山副市長

都市整備局 田尻局長、佐々木次長

住宅部 樋上部長

住宅政策課 相馬課長、田中係長、小濱

市浦ハウジング&プランニング 小倉、鈴木、柴田

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 議 事

ア 第3回審議会の振り返り

イ 尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果(報告)

ウ 尼崎市住宅マスタープラン(素案)

エ その他

(3) 閉 会

5 議事概要

(1) 開会

- 本日出席いただいている委員数は7名であり尼崎市住宅政策審議会条例第6条の規定の定足数に達していることを報告。また、1名の傍聴者の出席があることを報告。

(2) 議事

ア 第3回審議会の振り返り

イ 尼崎市の民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果(報告)

○ 意見交換

- ・ (委員) P10「住宅確保要配慮者の受け入れに有効だと思う支援」について、生活保護受給者が孤独死した場合の対応を市としてどの程度行っているか、件数や割合などは把握しているか。

- ・（事務局）身寄りのない生活保護受給者が孤独死した場合の葬儀や各種手続きを福祉部局で行っていると聞いたことはあるが、具体的な件数やどのような事例があるかは把握していない。
- ・（委員）家主にとっては、孤独死の際に市が対応してくれるのは受け入れにあたっての安心材料になる。保証人がいても遠方に住む場合はすぐに現場に来ることができないため、対応が遅れる。その場合にも有効であろう。
- ・（会長）1R・1K は空室が増えているという話があったが、これはワンルームマンションのことか、木賃や文化住宅のことか。
- ・（委員）RC 造や鉄骨造のワンルームマンションである。家賃や物件の古さに関わらず、風呂・トイレが分かれていないユニットバスは若者が敬遠するため、なかなか入居につながらない。家賃を3万円程度にすれば入居があると思うが、その家賃で入居する人は問題を抱えている場合も多いので、家主として家賃をそこまで下げたがらない。
- ・（委員）P5「空家・空室の発生や増加への対応」について、「入居審査の基準を緩くした」というのは具体的にどのような対応が考えられるのか。
- ・（委員）保証人不要にするところが増えている。保証会社としても保証人不要を売りにした商品を打ち出しているところもある。
- ・（委員）保証会社によって、加入にあたっての収入や年齢の基準は異なるのか。
- ・（委員）年齢はどこも70～80歳が限度で、近くに住む子供が保証人になる場合は80歳でも加入できるという考え方になる。
- ・（委員）あんしん賃貸住宅の登録に対する家主の啓発は各事業者で行っているのか。
- ・（委員）県や市からの働きかけがあれば、協力するような形である。そのためには県や市から発信していくことが重要だろう。
- ・（事務局）現状ではホームページに制度の情報を掲載している程度で積極的な発信は行っていない。国のセーフティネット住宅登録制度と兵庫県のあんしん賃貸住宅制度をセットでPRしていく方法を考えていきたい。
- ・（会長）保証会社は家主側につくのか、借主側につくのか。
- ・（委員）どちらの場合もある。現状ではほとんどの物件で保証会社への加入が求められている。このおかげで、家賃滞納による裁判などは以前に比べて減っている。
- ・（事務局）今回のアンケート結果ではP19にあるとおり、全体の8割で保証会社への加入を求めている。
- ・（会長）今回の計画では、民間賃貸住宅をセーフティネットとして活用していくとともに、空室活用を進めていくという考え方になっているが、PR や啓発だけで進むと考えられるか。

- ・（委員）家主にとっては、賃貸住宅を“経営”している。そのため、家賃が入ってくるのが何よりも重要なことである。そのためには、生活保護受給者の代理納付制度の活用なども考えられるだろう。

ウ 尼崎市住宅マスタープラン（素案）

○ 意見交換

- ・（委員）計画の背景・目的として、SDGsの考え方を盛り込んでどうか。特に「11 住み続けられるまちづくりを」はまさに住宅政策のテーマとして反映すべきものだろう。
- ・（事務局）住宅マスタープランの上位計画である総合計画でSDGsとの対応を整理している。「住み続けられるまちづくりを」については、P5にあるミッションの2つめ「持続性のある住宅ストックの形成」としてハード面の持続性は盛り込まれている。
- ・（副会長）ソフト面の持続性は、ミッションの1つめ「安心して住み続けられる住まい・まちの実現」が対応するだろう。SDGsの考え方はミッションの中に盛り込まれている。
- ・（会長）尼崎市としてこの計画をSDGsでアピールするかということにもよるだろう。SDGsの考え方はミッションに含まれているので、必要であれば見せ方の工夫で対応するという点でよいのではないか。
- ・（副会長）P13「住宅・住環境に係る諸状況」について、ポジティブ要素・ネガティブ要素という表現は使わないほうがよい。

P13、P25のA3ページについて、要素が多く複雑で分かりにくくなっている。P13については○を上▲を下にまとめるなど順番を変えたり、矢印の数を減らすことが考えられる。P25については矢印の線の色が同じなので、どのようにクロスしているのか、関係があるのかが分からなくなっている。順番の組み替えや見せ方の工夫などを行ったほうがよい。

方向性2（3）①の地域住民等による見守り体制の構築について、地域が無償で責任を持って見守りを行うという形にすると地域の負担が大きくなり続かない。地域で新たな事業・サービスを起こすのを市として誘導していくという考え方を、しっかりと表現しなければ読み手に伝わらない。

「計画的な市営住宅の整備・供給の推進」を「方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保」として位置付けているが、住宅確保要配慮者以外も含めた市営住宅の話として整理すべきではないか。

また、市営住宅として住宅確保要配慮者をどの程度受け入れるのか。さらにそれで足りないボリュームに対して民間住宅でどの程度対応するのか。公民連携で住宅確保要配慮者の対応を進めていくには、目標とするボリュームを明確にすることが必要だろう。

- ・（会長）P15について、高齢化をネガティブと捉えるかどうかは様々な考え方がある。淡々と状況として記載したほうがよい。

計画名称は「住宅マスタープラン」のまま変えないのか。「住宅」というと建物のことをいうが、「住宅」以外の住まいや住環境などのソフト面も含めた計画であることが分かるように副題をつけるなど工夫してはどうか。

- ・（事務局）地域住民等による見守り体制の構築については、無償だけでなく、有償での取組も含めて考えており、文言は精査したい。
- ・（副会長）この部分も含めて、計画全般にわたって、こんなことをやりますと無制限に書いてしまわないほうがよい。実現できる取組の範囲を明確に表現したほうがよい。
- ・（委員）「方向性2 高齢期に適した住宅・住環境の構築」や空き家対策、市営住宅の方策が主要プロジェクトに含まれていない。主要プロジェクトの選定基準は、課題対応の優先度が高いものということだが、まずこの10年を見据えた具体的なプロジェクトとして挙げているということか。急いで対応しなければならない頑張りどころが見えにくい。
- ・（事務局）高齢者の施策としては、仕事付き高齢者向け住宅も新規のプロジェクトとして庁内では挙がってきている。新規施策かつ各施策の方向性から主要プロジェクトを挙げられるとよいと考えていたが、やはり市の状況を踏まえると「子育て」や「まち育て」という視点も大事だろうと施策の優先順位をつけていく中で、今回の6プロジェクトを選定した経緯がある。高齢者対策の優先度が低いわけではないが、主要プロジェクトの数が増えると“主要”ではなくなってしまうため、悩ましいところであった。
- ・（委員）主要プロジェクトに位置付けられていない取組が手つかずに終わってしまわないかという懸念がある。主要プロジェクト以外でも、空き家対策をはじめとして、複数の関係課との連携を強化する必要がある取組や条例整備等が必要な取組など実現のハードルが高い取組もあるように思える。マスタープランとしてどこまで書くかということもあるが、それらの取組をどのように推進するかという具体的な姿を検討しておく必要があるのではないか。
- ・（事務局）目次の中で、計画本体とは別に「具体的取組」という別冊を位置付けている。この10年間で施策を推進するために、具体的取組の一覧と主要プロジェクトについて具体的な内容を整理したものを収録し、各施策の進捗に応じて更新していく形を考えている。主要プロジェクト以外の新規施策についても、部局間で連携して施策化に向けた取組を進めていければと考えている。
- ・（会長）主要プロジェクトとして6つのプロジェクトに絞って整理しているのは分かるが、方向性2については何もしないのかと見えてしまう。この6つのプロジェクトは地域別ではなく市全体で取り組まなければならない大きな取組として挙げられているという理解でよいのか。また主要プロジェクト以外の新規施策についても、誰がどのような形で進めるのか整理が必要ではないか。

- ・（事務局）主要プロジェクト以外も本計画に挙げている具体的取組はこの 10 年間ですべて実施する。「具体的取組」の中で、それらを実現するための具体的な内容を整理しようと考えている。
- ・（副会長）P25 主要プロジェクトの一覧表について、方向性 1 と方向性 6 は子育て世帯や住宅確保要配慮者といった“対象”に関すること、方向性 2～5 は“取組の内容”に関することになっている。例えば「主要プロジェクト④次世代につなぐ良質な住宅地づくりの強化」は、対象として子育て世帯（方向性 1）にも関連するし、質の高い住宅の新規供給（方向性 3）にも関連するが、現在の整理ではそれが見えてこない。そのため、方向性 1 と 6 は左側、方向性 2～5 は右側に分けて配置して、それぞれ主要プロジェクトとの関連を整理すると、それらがうまく表現できるようになるのではないかと。方向性 2 が主要プロジェクトに含まれていない問題も解消されるだろう。
- ・（会長）方向性・具体的取組から主要プロジェクトにつながる矢印はなくてもよいのではないかと。
- ・（事務局）見せ方は考えたい。これまで手をつけておらず、かつ所管課が多岐にわたるものを主要プロジェクトとして位置付けることで実現に向けて進めやすくなると考えている。方向性 2 が主要プロジェクトに含まれていないだけでなく、主要プロジェクトの中に、例えば方向性 1・方向性 2 の両方に関連するものがある。そのような関係性が分かるように整理したい。
- ・（委員）P25 は「主要プロジェクト」というタイトルでありながら、左側に方向性・具体的な取組項目が並んでいるので、何を表しているかが分かりにくい。例えば、主要プロジェクトを左側に配置して、それぞれがどの方向性に関連するかという整理にしてはどうか。主要プロジェクトに方向性 2 が含まれていないが、それでよいのか。元気なアクティブシニアへの高齢期の備えの啓発であれば、尼崎市では 100 歳体操が活発に行われているので、うまく連携して、効果的な啓発を行っていくようなことを具体的なプロジェクトとして進めていければよいのではないかと。

第 3 章のタイトルが「ミッションの実現に向けて」とフワッとした表現になっているが、現計画のように「尼崎市の住まい・まちづくりの現状と課題」としたほうが分かりやすいのではないかと。

方向性 2（1）①で「身体状況に応じた住宅改造に対する支援を行います」とあるが、精神状態も含めた「心身状況」としてはどうか。

- ・（事務局）「身体状況」としているのは、現在実施している住宅改造支援事業がそのような表現を用いているためである。福祉部局とも調整したい。
- ・（委員）「身体状況に応じた」は介護保険との対応を踏まえた表現にしていると思うが、それ以外の認知症への対応も含んだ表現にできるとよい。

高齢者対策は住宅部局だけでなく福祉部局も一緒に進めていかないと解けない局面になっ

てきている。方向性2の頭文に「福祉施策と連携しながら」とあるが、「福祉部局で協働して進める」などもう少し踏み込んだ表現にできるとよい。福祉用具貸与など住宅改修を行わなくても住まいの環境をよくすることもできるので、広く暮らしをどう支えるかという視点が入るとよい。

方向性2（3）①の地域住民等による見守り体制の構築について、住民に責任を投げたようにも捉えられる。行政として何をして、住民に何を担ってもらうのかが見えてくればよいのではないか。地域包括ケアシステムとの連携も関わってくるだろう。また、地域での見守りを進めるには、基盤として地域のコミュニティがなければ難しい。コミュニティ醸成も並行して進めていく必要がある。

- ・（副会長）老人ホームを退職した 60 代の女性などが介護保険外のサービスを行う会社をつくる話が出てきている。そのような動きを支援するために事務所の提供など起業支援のようなサポートを行うことも考えられる。そう考えると福祉部局だけでなく、産業部局との連携も必要になってくる。
- ・（副市長）最後の主要プロジェクトは主要連携項目でもある。今の総合計画は「連携」を非常に意識したものになっており、それぞれのマスタープランをどう繋いでいくか、どのように関係するかということを各職員が意識して考えるようにしている。

福祉部局と住宅部局の連携という話もあったが、住宅マスタープランというと箱ものを対象としたマスタープランという印象を持たれるが、自治をどうつくっていくか、地域をどう支えていくか、そのために住宅や住環境はどうあるべきかということを考えていかなければならない。ただ、それを全部書くと総合計画になるので、住宅分野からどうアプローチしていくかということ整理していきたい。その中で常に意識するのは、地域の自治とどう繋いでいくか、高齢者の問題や住宅弱者の問題とどう繋いでいくかということ。

分かりやすい計画のつくり方は、課題や問題があって、それをどう解決するかというものになるが、今の総合計画ではバックキャストの考え方で、こうあるべきを打ち出したうえで、今の現状からいかに達成していくかというつくり方になっており、そのような整理もしていきたい。以上のことを意識しながら庁内で連携して進めていきたい。

エ その他

- 審議会の進め方については異論なし。
- 意見交換
- ・（委員）地域別の取組の考え方の整理について、イメージ写真は尼崎市内の写真を使ってはどうか。
- ・（委員）地域別類型の表現として「狭小連担」や「密集市街地」という表現があるが、住んでいる人を見て、ネガティブなイメージを持つような表現は避けたほうがよい。

- ・（会長）住宅地の良し悪しではなく、市街地の構成から見た市街地類型による分類にしたほうがよいのではないか。

（３）次回の審議会について

- ・ 次回の日程調整については後日連絡する。

以上