

住宅地類型別の取組の考え方

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合っ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。

類型	特性	魅力付けの方向性
<b>A. 中低層低密住宅地</b>	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	良好な住環境に加えて地域コミュニティが持つ魅力を高めていきます。
<b>B. 低層高密住宅地</b>	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。
<b>C. 住農混在地</b>	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住宅地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。
<b>D. 住商混在地</b>	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帯や高齢者にとっての魅力を高めていきます。
<b>E. 住工混在地</b>	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。
<b>F. 旧集落</b>	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	昔ながらのまちなみ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。
<b>G. 中高層住宅集積地(団地)</b>	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。

尼崎市住まいと暮らしのための計画 < 概要版 > (2021~2030年度)

**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。

計画の基本目標 (3つのミッション)

**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。

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対応

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徴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

尼崎市の住まい・まちを取り巻く状況

<< 計画における横断的な視点 >>

1 住宅総量の考え方

今後人口減少のさらなる進行や世帯数の減少が見込まれるなか、これ以上住宅総量を増加させるのではなく、既存の都市基盤(道路、公園、学校等)を有効活用できる既存住宅地での既存住宅の活用や除却・建替え等による既存住宅の更新が重要となります。

2 地域の特性に応じた取組

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、まち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・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。

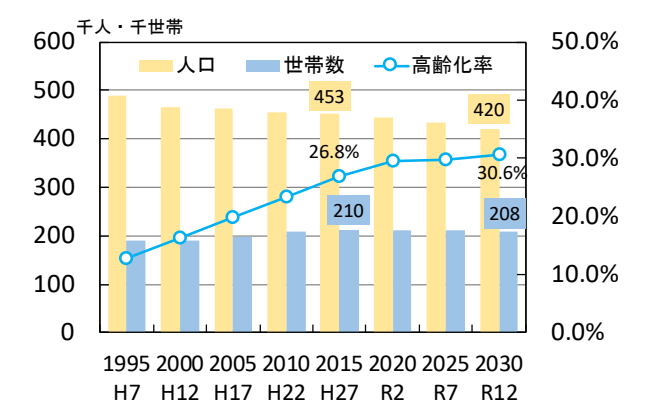
4 ハード・ソフト面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携

ハード面、ソフト面等の多様な側面で、行政や事業者、団体、地域コミュニティ等の多様な主体が連携し、公共だけでは手が届かない取組を進めます。

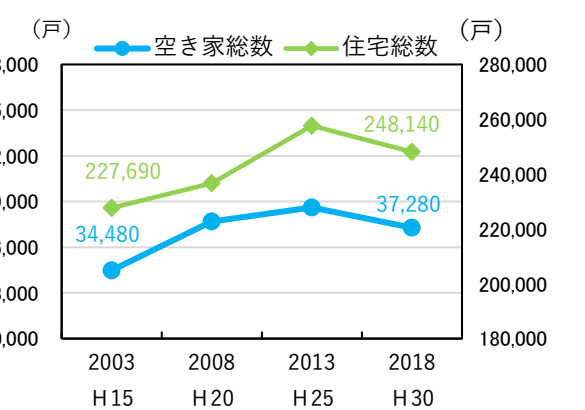
5 新たな住まい方の実現に向けた取組の充実

住まい方や働き方に関する意識や価値観が変化しつつある中、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。

人口・世帯数・高齢化率の将来推計



住宅数・空き家数の推移





### 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。



尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 (新) | 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実 (拡) | 子育てしやすい住まいの確保に向けた取組の推進 | 公的賃貸住宅における子育て世帯の同居促進

### 方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築

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を続けられるよう、福祉施策と連携しながら、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組みます。

自立した生活を送るための住まいの整備 | 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 | 高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及 (拡) | 高齢期等に適した住宅制度の普及 | 地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及 (拡) | 住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討 (新)

### 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めます。

また、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めます。



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) | 公民連携による良好な住宅・住宅地づくり (新) | 建築物の環境性能の評価・表示制度の普及 | 環境・防災に配慮した住宅の普及 | 将来の住宅ストック形成を担う住宅の誘導法や条例に基づく適正管理が行われていない空き家への対応 | 老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実 (新)

### 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、既存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めます。

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めます。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します。



空き家の適正な維持管理の促進 | 子供から大人までを対象とした住教育の展開 (拡) | 既存住宅のリフォームに対する支援 | 既存住宅を安心してリフォームできる環境の整備 | 環境・防災に配慮した住宅の普及 | 既存住宅の品質の確保に向けた取組の推進 | 既存住宅等の多様な利活用の促進 (新) | 既存住宅の流通・利活用に向けた関係団体との連携強化 | マンションの適正管理に向けた意識啓発、情報提供、相談 | 高齢年マンションの適正管理に向けた取組の充実 (拡) | マンションの適正管理を促進するための活動支援

### 方向性5 住宅地の魅力高める「まち育て」の推進

「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、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、発信に取り組めます。

また、地域の実情に応じて、地域住民や地域に関心を持つ人が主体的に考え実践する、地域主体の「まち育て」を地域に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。



「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) | 地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開 (新) | 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 | 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援 (新) | 良好な景観の形成に資する取組 | 住宅地の緑化を推進する取組 | 地区まちづくりへの支援 | 隣地統合等の促進 | 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 | 老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実 (新) | ハザードマップの普及啓発 | 住宅地の防犯性の向上

### 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ます。また、雇用環境が不安定で社会情勢の影響を受けやすい人も増加していることから、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を一層活用し、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。



居住支援の充実 (拡) | 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) | 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及 (拡) | 市営住宅の耐震化の推進 | 市営住宅の建替え等に伴う管理戸数の見直し | 市営住宅へのエレベーター設置の推進 | 市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援 (新) | 市営住宅の管理・運営のあり方の見直し | その他の公的賃貸住宅の有効活用

#### 主要プロジェクト

上記のうち、3つの基本目標(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、それぞれの特性を活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。

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  
地域主体の「まち育て」プロジェクトの展開

主要プロジェクト③  
次世代につなぐ住宅・住宅地の創出

主要プロジェクト④  
分譲マンションの適正管理の促進

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

#### 計画の推進に向けて

3つの基本目標(ミッション)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います。

#### 計画(10年間)

計画の基本目標(3つのミッション)

施策の方向性(6つの方向性)

#### 具体的取組(随時更新)

計画の進捗を計る成果指標・目標値

#### 施策の方向性に基づき実施する取組

各施策  
新規・拡充施策  
主要プロジェクト