

---

# 尼崎市

## 住まいと暮らしのための計画

### 【 具体的取組 】

---

令和2年10月版

趣旨	<p>尼崎市住まいと暮らしのための計画に基づき、市民の豊かな住生活の実現に向け、行政部局間の連携を行いながら、住宅・住環境に関する施策を推進します。</p> <p>毎年度、PDCA サイクルにより施策の実施状況を把握しながら、必要に応じ、施策の見直しや改善を行うとともに、随時、【具体的取組】の内容を更新することで、進行管理を行います。</p>
位置付け	<p>計画で定めた施策の方向性に基づき実施する取組を効果的に推進していくため、市として取り組むべき具体的な事業内容や成果指標を示したものです。</p>

1	施策一覧	1
2	主要プロジェクト	6
3	成果指標	17

(凡例)

【新規・拡充施策】

★ : 主要プロジェクト

新規 : 今後新たに取り組む施策

拡充 : これまでの施策をより充実させ今後取り組む施策

【施策の取組時期】

前期 : 2021～2023 年頃 (令和 3～5 年頃)

中期 : 2024～2026 年頃 (令和 6～8 年頃)

後期 : 2027～2029 年頃 (令和 9～11 年頃)

※実施時期は目安として設けており、取組内容によって前後することが想定されます。

# 1 施策一覧

★：主要プロジェクト  
 新規：今後新たに取り組む施策  
 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	リンク先		
1	方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★ ⇒主要プロジェクト1	新規	尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	-	-		
2		(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	拡充	市内外への住情報の発信	市ホームページにおいて、住宅に関する各種制度や支援施策、取組などの情報を発信する。	住宅政策課	-	
3		(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	子育てファミリー世帯または新婚世帯が一戸建ての空家を取得し、その改修を行った場合に、改修費用の一部を補助する。	住宅政策課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/konju/1011582/1011583.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/konju/1011582/1011583.html</a>
4			②公的賃貸住宅における子育て世帯の入居促進		公的賃貸住宅における優遇措置	公的賃貸住宅における子育て世帯・新婚世帯・近居世帯等への優遇措置などの情報提供を行い、子育て世帯への入居支援を進める。	住宅政策課 住宅管理担当	-
5	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(1) 高齢期に配慮した住まいの確保	①自立した生活を送るための住まいの整備		住宅改造支援事業の推進	高齢者や障害者の心身の機能に応じた住宅改造を行う場合の相談及び助言を行うとともに改造経費の一部を助成する。	高齢介護課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/koreisyu/sumai/Q41iuutaku.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/koreisyu/sumai/Q41iuutaku.html</a>
6			②市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入		市営住宅の建替えにおける余剰地の活用による社会福祉施設等の導入	市営住宅の建替事業によって創出した余剰地を活用し、地域の状況に応じた高齢者福祉施設、生活利便施設等の導入を図る。	住宅整備担当	-
7		(2) 高齢期のライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まいの備えや住み替えへの支援	①高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及	拡充	地域福祉機関との連携と情報提供の充実	地域で生活する高齢者が住まいや生活支援・保健医療等の情報や相談を適切に受けられるよう、地域福祉機関と連携しながら情報提供を充実する。	住宅政策課 包括支援担当	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/koreisyu/sumai/index.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/koreisyu/sumai/index.html</a>
8			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	<a href="https://www.it-l.jp/lease/index.html">https://www.it-l.jp/lease/index.html</a>
9					サービス付き高齢者向け住宅登録制度等の普及	介護・医療と連携して高齢者の安心を支えるサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」等の高齢者向け民間賃貸住宅の登録制度の情報提供によって制度の普及を促進する。	住宅政策課 法人指導課 介護保険事業担当	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003559.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003559.html</a>
10		(3) 多様な住まい・住まい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て見守りとともに民生児童委員による反愛訪問や、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、行政が協働し、重層的な見守り体制の構築を推進する。 また、県制度における地域サポート型施設を活用するなど、社会福祉法人等が実施する高齢者への配食や見守り等の生活支援サービスの普及を図る。	福祉課 高齢介護課	高齢者等見守り安心事業 <a href="http://amasyakyo.jp/shochiki/mimamori/">http://amasyakyo.jp/shochiki/mimamori/</a> 地域サポート施設 <a href="https://web.pref.hyogo.lg.jp/ki05:chikisupport2.html">https://web.pref.hyogo.lg.jp/ki05:chikisupport2.html</a>
11	新規			住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	-	-	-	
12					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)	<a href="http://www.koreisna.jp/">http://www.koreisna.jp/</a>
13	方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	(1) 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出 ★ ⇒主要プロジェクト3	新規	本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地づくりの検討	-	-		
14			新規	公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導	-	-		
15		(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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_sei_bi/kentiku/077_shouene_casbee/077casbee.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_sei_bi/kentiku/077_shouene_casbee/077casbee.html</a>
16	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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/1003761/1014615.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/1003761/1014615.html</a>	
17				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を促進を図るため、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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_sei_bi/kentiku/077_lo_cm_nintei.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_sei_bi/kentiku/077_lo_cm_nintei.html</a>	
18		(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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_sei_bi/kentiku/O94chouy.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_sei_bi/kentiku/O94chouy.html</a>	

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	リンク先	
19		(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導		法及び条例に基づき、市内の空き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き家等の除却補助や、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き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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/index.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/index.html</a>	
20			新規	老朽家屋の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	-	-	
21	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		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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/index.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/index.html</a>	
22			拡充	すまいセミナーの実施	すまいセミナーを開催し、高齢者や障害者をはじめとするすべての人に優しいすまいづくりに向けた住まいのバリアフリー化や適正な維持管理・リフォームを促進する。	住宅政策課	-
23		(2) 既存住宅のリフォームの支援		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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/taisin/077_sindan.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/taisin/077_sindan.html</a>	
24				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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/bosai_syobo/sonae/077_taishinka/1002264.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/bosai_syobo/sonae/077_taishinka/1002264.html</a>
25				フェニックス共済の普及啓発	住宅を所有している方へ加入いただき、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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/taisin/094kyousai.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/taisin/094kyousai.html</a>
26				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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/konju/1011582/1012036.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/konju/1011582/1012036.html</a>
27				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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1003577.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1003577.html</a>
28					安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業の普及	住宅政策課（ひょうご住まいサポートセンター）	<a href="http://support.hyogo-ikc.or.jp/">http://support.hyogo-ikc.or.jp/</a>
29				住宅改修業者登録制度の普及	住宅政策課（兵庫県）	<a href="https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/w/d27_000000032.html">https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/w/d27_000000032.html</a>	
30				③環境・防災に配慮した住宅の普及	環境創造課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/1003761/1014615.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/1003761/1014615.html</a>	
31		(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進		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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/1021258.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/1021364/1021258.html</a>	
32				住宅性能表示制度の普及	住宅政策課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/konju/094seinou.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/konju/094seinou.html</a>	
33				住宅履歴情報の活用などの普及	住宅政策課	<a href="https://www.iekarte.or.jp/">https://www.iekarte.or.jp/</a>	
34			新規	既存住宅等の多様な利活用の促進	-	-	
35				民間賃貸住宅の活用方策の検討や普及啓発・情報提供の充実	民間賃貸住宅の質の向上のため、その対応策の検討やリフォーム支援などの国の施策の普及啓発を図る。	住宅政策課	
36					相談体制の充実	住宅政策課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/ansin/soudan/1004384.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/ansin/soudan/1004384.html</a>

No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	リンク先	
37	(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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1003574.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1003574.html</a>	
38		②高経年マンションの適正管理に向けた取組の充実	専門家による相談・支援	分譲マンションの管理組合の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門家を派遣し、適正管理に向けた相談・支援を行う。	住宅政策課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1003575.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1003575.html</a>	
39			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	-	
40		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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/094amakanet.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/094amakanet.html</a>	
41	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」としてのプランニング・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・住まいが見つかるまち」としてのプランニング・発信への取組	-	-	-	
42		(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	-	-	-	
43	(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み。	協働推進課（社会福祉協議会）	<a href="http://amasyakyo.jp/">http://amasyakyo.jp/</a>
44			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	-	-	-
45		(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）等の基準に基づき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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/076_toshibi_todoke.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/076_toshibi_todoke.html</a>
46			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	<a href="http://www.amar.yoku.or.jp/content/subsidize.html">http://www.amar.yoku.or.jp/content/subsidize.html</a>
47				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1000㎡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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/075rvokka.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/075rvokka.html</a>
48				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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/bika_mati/082matinami/index.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/bika_mati/082matinami/index.html</a>
49				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）	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/082kenmidori/082kenminryoka.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/kankyo/hozen/082kenmidori/082kenminryoka.html</a>
50			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 市街地整備課 建築指導課	地区計画 <a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/keikaku/1004954_1004962/1004986.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/keikaku/1004954_1004962/1004986.html</a> 建築協定 <a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/077_kiunhou/077kyoutuei.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/077_kiunhou/077kyoutuei.html</a>
51			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 市街地整備課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/074_twspt.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/074_twspt.html</a>	
52			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のルール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 市街地整備課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/074_twspt.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/074_twspt.html</a>	



No.	施策の方向性		施策名称	施策概要	関連課	リンク先
53	(3) - 3 住宅地の防災・防犯性の向上	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。	市街地整備課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/konnyu/1011588.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/konnyu/1011588.html</a>
54		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。	市街地整備課 都市計画課 建築指導課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/074_t_wp.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/074_t_wp.html</a>
55		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	-	-	-
56		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 建築指導課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/bosai_syobo/hazardmap/021_kouzui_hazardmap.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/bosai_syobo/hazardmap/021_kouzui_hazardmap.html</a>
57		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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/ansin/bouhan/index.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/ansin/bouhan/index.html</a>
58			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	-
59	方向性6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	(1) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの促進 ★ ⇒ 主要プロジェクト5	①居住支援の充実 拡充 住宅確保給付金等による支援	離職、自営業の廃業又は個人の責に帰すべき理由・都合によらない就業機会等の減少により経済的に困窮し、住居を喪失した方又は住居を喪失するおそれのある方に対し、家賃相当分（限度額あり）の給付金を3カ月（最大9カ月）支給することにより、住居及び就業機会の確保に向けた支援を行う。	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課 （福祉課、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等）	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/seikatsusen/1001977/132juutakushien.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/seikatsusen/1001977/132juutakushien.html</a>
60		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 福祉に関する専門機関等と連携した情報発信の充実	保健・福祉に関する相談支援を担う担当課が参画する地域福祉計画庁内推進会議等の会議体を活用し、居住支援に関する情報を共有することで、関係する支援機関や民生児童委員等への情報提供の充実を図る。	住宅政策課 住宅確保要配慮者の関係課 （福祉課、高齢介護課、包括支援担当、障害福祉政策担当、介護保険事業担当、南北保健福祉センター等）	-
61		③高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	拡充 ひょうごあんしん賃貸住宅事業等の普及	高齢者や障害者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録や情報提供を行う「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」の普及を図る。	住宅政策課（兵庫県・国）	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1381ansintintai.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1381ansintintai.html</a>
62			拡充 セーフティネット住宅の登録制度の普及	高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」の登録制度の普及を図る。	住宅政策課 高齢介護課	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003554.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003554.html</a>
63			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	<a href="http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantee/">http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantee/</a>
64	(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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003558.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003558.html</a>
65		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、管理戸数の削減を図る。	住宅整備担当 住宅管理担当	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003558.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003558.html</a>
66		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	<a href="https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003558.html">https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/tintai/1003558.html</a>
67		④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	-	-	-
68		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	-
69		(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）	<a href="https://www.ur-net.go.jp/chintai/whats/">https://www.ur-net.go.jp/chintai/whats/</a>
70			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	<a href="https://www.ur-net.go.jp/chintai/whats/">https://www.ur-net.go.jp/chintai/whats/</a>

新規・拡充施策一覧

★：主要プロジェクト  
 新規：今後新たに取り組む施策  
 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	取組時期			
				前期 2021～2023年頃 (令和3～5年頃)	中期 2024～2026年頃 (令和6～8年頃)	後期 2027～2029年頃 (令和9～11年頃)	
1	方向性1 子育て世帯の生活環境の価値創出	(1) 尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進 ★ ⇒主要プロジェクト1	新規	尼崎らしい子育て環境実現プロジェクトの推進	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
2		(2) 市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	拡充	市内外の子育て世帯への住情報提供の充実	◎ 事業実施		→
7	方向性2 高齢期に適した住まい・住環境の構築	(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	拡充	高齢期を豊かに過ごすための住まいの備えの普及	◎ 事業実施		→
10		(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	拡充	地域の高齢者の見守りや生活支援サービスの普及	◎ 事業実施		→
11			新規	地域や住民同士が支え合える住まい・住まい方の検討	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
13	方向性3 質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導	(1) 次世代につながる住宅・住宅地の創出 ★ ⇒主要プロジェクト3	新規	本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地づくりの検討	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
14			新規	公民連携による良好な住宅・住宅地の誘導	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
20		(4) 活用困難な住宅の建替えによる新規供給の誘導	新規	老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	◎ 事業実施		→
22	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	拡充	子供から大人までを対象とした住教育の展開	既存施策実施	◎ 事業実施	→
34		(3) 既存住宅等の流通・利活用の促進	新規	既存住宅等の多様な利活用の促進	◎ 事業実施		→
39		(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	拡充	マンションの管理不全防止に向けた取組の充実	○ 検討開始	国や県の動きを注視し、適宜事業実施	
41	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・住まいが見つかるまち」としてのブランディング・発信への取組	(No.1と連動)		◎ 事業実施
42		(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	事業実施に向けた取組への支援		◎ 事業実施
44		(3) 「まち育て」を進めるテーマ別の支援方策の推進	新規	市営住宅におけるコミュニティ活性化の支援	○ 検討開始	◎ 事業実施	→
55		(3)-3 住宅地の防災・防犯性の向上	新規	老朽住宅の除却・建替えの促進に向けた取組の充実	◎ 事業実施		→
59	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	拡充	居住支援の充実	○ ◎ 検討開始 事業実施		→
60			拡充	必要な人の手に届くセーフティネット関連の情報発信	(No.59と連動)		◎ 事業実施
61			拡充	高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	◎ 事業実施		→
62							
67		(2) 計画的な市営住宅の整備・供給	新規	市営住宅におけるコミュニティ形成に向けた対応の検討	○ 検討開始	◎ 事業実施	→

## 2 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 ～尼崎だから実現できる自分らしい暮らし方～

「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。

民間事業者の住宅供給のモデルとなるような、地域の特性を活かした住まいの提案をモデルプロジェクトの実施により行います。

モデルプロジェクトの実施にあたっては、プラットフォームを設立し、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、発信します。

#### 「あまがさき住民十色」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(買取再販を含む)、賃貸住宅供給等）
- ・ エンドユーザーによる自宅建設、リノベーション
- ・ 賃貸住宅のリノベーション など

※主要プロジェクト3の対象となる公有地活用等の大規模なものは除きます。

##### <推進主体>

- ・ 事業主体となる民間事業者や大学、行政が参加するプラットフォーム

##### <手順>

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



<プロジェクトの手順>

1) プラットフォームの設立



・民間事業者  
・大学 ・行政等

プラットフォームのあり方の  
検討、参加者の募集

以降、推進主体はプラットフォーム

<モデルプロジェクトの展開>

2) テーマ・目標像の設定  
課題・方策の検討



例：多様な住宅地の特性を活かした  
「子育て環境」を住まい・まちづ  
くりから実現しましょう

3) モデルプロジェクトの実施

例① 事業コンペ方式

敷地・住宅の選定

- 何かに使ってほしい  
空き家・空地所有者
- 自分らしい家を建てたい  
エンドユーザー（土地所有）
- リノベして魅力的にしたい  
賃貸オーナー など

- ・ テーマに合った敷地・住宅の  
公募
- ・ 市の空き家相談窓口との連携
- ・ プラットフォームの人脈を活  
かして探す など

募集要項づくり

『この敷地・  
住宅で、テー  
マに沿った事  
業案を提案し  
てください』

事業コンペの実施

- 設計事務所 ● リノベ事業者
- 学生 などが参加

事業案の選定

- ・ 敷地・住宅の所有者である賃  
貸オーナーやエンドユーザー  
も選定に関与

事業実施

例② プロポーザル方式

募集要項づくり

プロポーザルの実施  
(敷地・住宅も  
含めた提案)

『テーマに  
沿った企画  
案を提案し  
てください』

- 付加価値のある住宅  
を供給したい  
住宅供給事業者などが参加  
(新築分譲、既存住宅流通、  
賃貸住宅建設)

事業者の選定

市による情報発信やお墨付き  
などのインセンティブ付与

事業実施

(設計・建設・住宅供給など)

<モデルプロジェクトを市全体に広げ持続性のあるビジネスモデルへ>

公開プレゼンテーション

4) モデルプロジェクトの対外発信、持続的展開への取組

5) 関連イベント等の実施



市民参加型ワークショップ



様々な媒体での情報発信

## 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や大学、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）を取組の推進主体として設立します。

## 2) テーマ・目標像の設定、課題・方策の検討

プロジェクトの実施にあたり、テーマ（ターゲットなど）を定め、具体的な目標像となる市内の対象地域や建物種別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。目標像やビジネスモデルの検討にあたっては、プラットフォーム内だけでなく、事業者提案や市民参加型でのアイデア募集などの方法も検討します。

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。それぞれの住宅地類型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、住宅地類型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	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、低層高密住宅地等	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。
共働き子育て世帯向けサービス付きマンション	住商混在地等	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「生業（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	都市にしながら、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られる住宅地

### 3) モデルプロジェクトの実施

中期

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」を実施し、先駆的な事業や先導的な住まい・住まい方を実現します。

モデルプロジェクトの実施手法としては、事業コンペ方式やプロポーザル方式等により事業案や事業者を選定します。

また、事業コンペ方式の場合の物件の選定にあたっては、空き家の相談窓口等と連携します。

#### <方法の例>

事業化する敷地・住宅等がある場合	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ィベロッパー、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。
	プロポーザル方式	プロジェクトの企画に対するプロポーザルを実施し、選定事業者が具体的な敷地・住宅等を対象に事業化を行います。

### 4) モデルプロジェクトの对外発信、持続的展開への取組

後期

#### ①モデルプロジェクトの对外発信

モデルプロジェクト等の取組の経過を随時発信します。発信は市内外の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) 関連イベント等の実施

後期

目標像・コンセプトづくり等にあたり、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で、さらに多様な価値観で住宅地の個性と魅力を発掘し、多様なモデルプロジェクトの実施につなげていきます。

## 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

※ “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。

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取組を進めることにより、“住まい・まちの魅力”を育てるプロジェクトであり、これを進めるうえでは、様々な情報を地域という視点で集約し、取組に関わる各主体が認識しておくことが重要です。

まずは、地域住民がまちのことや身近な地域のことを自分事として考えるきっかけを作り、地域の主体的な動きに合わせて、より取組が進むよう支援を行い、他地域への波及を目指します。

#### 1) 「まち育て」のタネまき（地域住民同士のつながり作り）

「まち育て」を考えるうえでは、地域に関心を持つ住民が増えるとともに、地域住民それぞれが持つ様々な思いを、互いに尊重し、地域の思いとしていくことが重要です。

まずは、自治会等での催し、ふれあい喫茶やこども食堂等に出向くなど、地域の人と関わりを持ち、地域住民との顔の見える関係を築きながら、地域住民同士のつながり作りを支援します。また、こうしたつながり作りの中で、適宜、地域活動の情報を伝えていくことで、まちのことや身近な地域のことに関心を持つ人が増えていくよう取り組んでいきます。

#### 2) 「まち育て」のタネへの水やり（きっかけ作り）

地域住民や地域に関心を持つ人同士のつながりの広がりに合わせて、地域の魅力をみんなで探すまち歩きイベントを開催するなど、地域の魅力に触れ、地域について考える機会を作ります。

そういった身近なところから地域に目を向けることで、まちづくりや住環境についても考えるきっかけを作り、地域発意による様々な課題解決や魅力向上に向けた取組が進むよう、必要な情報提供や出前講座の実施等の支援を行います。

#### 3) 「まち育て」の芽吹き（仕組みづくり）

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地域の主体的な取組が進む中で、「まち育て」に取り組もうとしている団体もしくは既に取り組んでいる団体が活動しやすくなるような仕組みづくりを検討します。

また、取組内容に応じて適切に関係課とつなぎ、横断的な取組については、関係課が連携して支援できる体制を検討するなど、庁内連携を進めます。

#### <住環境分野の「まち育て」プロジェクトのイメージ（例）>

- ・ 地区計画や地区まちづくりルールにつながるような、地域における住環境の保全・形成、必要な施設の誘導等についての研究会の活動
- ・ 地域の不動産事業者と自治会が連携した「空き家相談窓口」や「地域限定ランドバンク事業」の構築
- ・ 住宅地の防災性の向上に向けた、未利用空地のまちづくり広場化
- ・ 不動産事業者や賃貸住宅オーナーによる空き家のコミュニティスペース化
- ・ 公的空間（公園や広場など）を活用した日常のにぎわいづくりに向けた活動

#### 4)「まち育て」の実り（活動団体のネットワーク化）

各地域で「まち育て」に取り組む団体間で互いの活動を知る場として、プラットフォーム等の設立を検討するなど、活動団体の相互の情報交換や他地域への波及を目指します。

※取組によっては、2)のきっかけにより、1)のつながり作りが進むことも想定されるなど、地域活動の内容や熟度によって順番が変わります。



## 主要プロジェクト3

### 次世代につなぐ住宅・住宅地の創出

市全体または周辺に大きな影響を与えるような大規模な敷地が出た際には、良好な住宅地開発の機会と捉え、本市の住宅地イメージをリードするような住宅・住宅地を実現するため、公民連携によるプロジェクト化を推進・誘導します。

また、一定規模以上の住宅地開発において、良質な住宅・住宅地を誘導するために、敷地規模等に応じた柔軟な協議の場や誘導の仕組みを検討します。

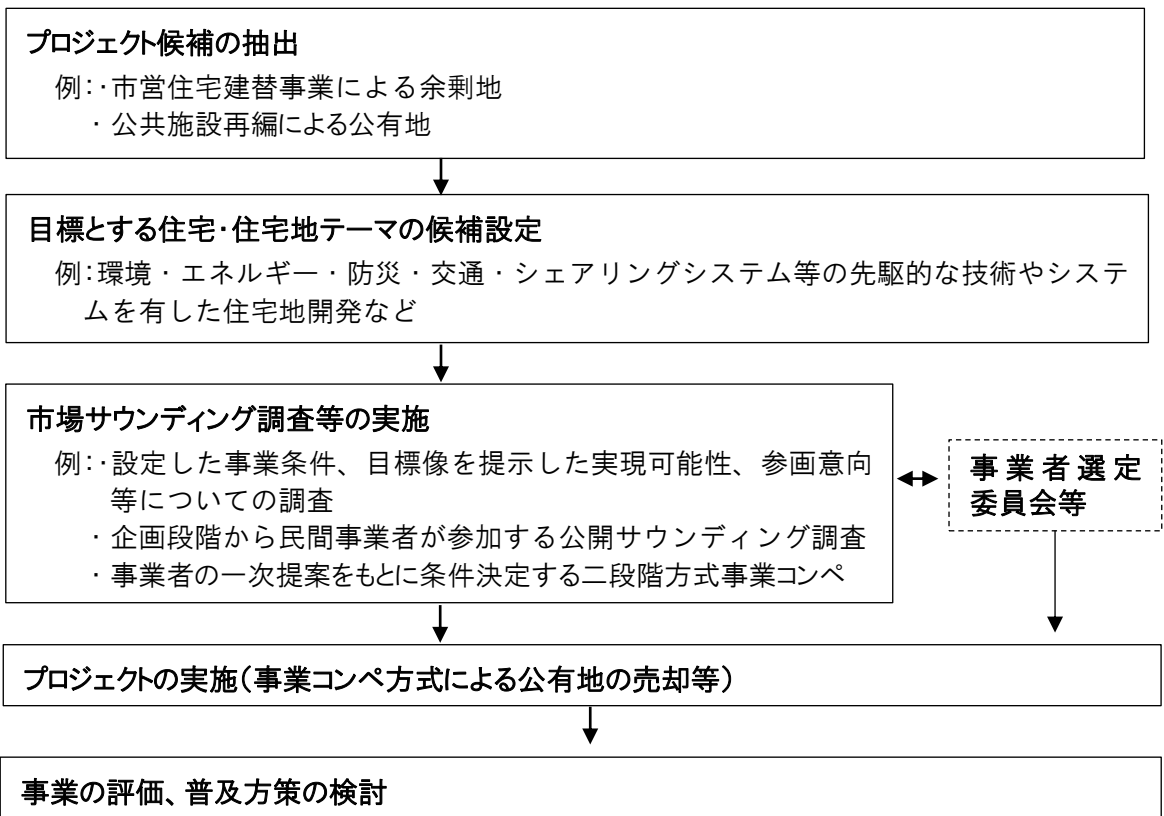
#### 1) 先導的住宅・住宅地プロジェクトの具現化

中期

市営住宅の建替えにおける余剰地や公共施設の再編で生じる大規模な公有地等の活用など、プロジェクト化の可能性のある案件を抽出します。当該物件の立地や規模等に応じて、本市が目指す住宅地イメージや本市の政策課題等を考慮し、当該プロジェクトにおいて目標とするテーマの候補を設定します。

そのうえで、市場サウンディング調査等により民間のアイデアを募り、プロジェクトの具現化を図ります。

公有地を活用した民間プロジェクトにおいては、民間のみでは実現しない部分を行政が支援する公民連携の仕組みを検討します。

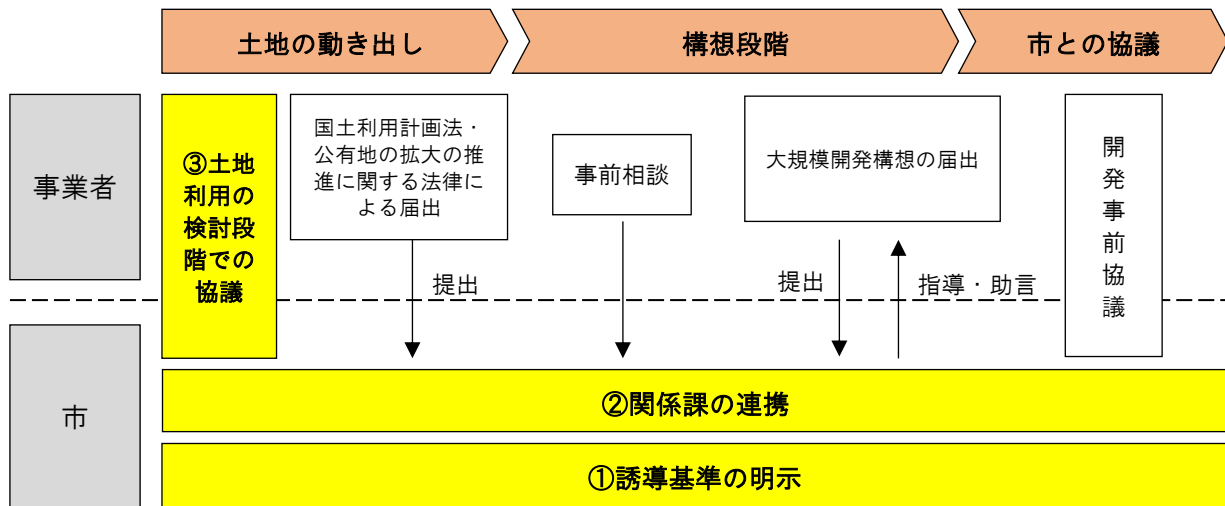


## 2) 良質な住宅・住宅地の誘導

中期

一定規模以上の住宅地開発において、良質な住宅・住宅地を誘導するために、敷地規模等にに応じた柔軟な協議の場や仕組みづくりを検討します。

<住宅地開発における誘導に向けた取組（イメージ）>



### ①誘導基準の明示

事業者の開発計画の立案にあたり、まちづくりの方針に基づく市の考え方等を事前に明確にしておく。

(例)住宅開発ガイドラインの作成

### ②関係課の連携

良好なまちづくりに向けて誘導するため、早い段階から市の考え方を関係課で調整・共有し、土地所有者や事業者に対し、関係課が連携しながら対応を行う。

(例)敷地規模に応じた関係課会議の開催

### ③土地利用の検討段階での協議

土地が売買される段階では既に土地利用が決まっていることが多いことから、土地利用が決まる前段階で情報収集や庁内共有を行い、必要に応じて対応方針を検討し、市の考え方や意見等を土地所有者に示す機会を作る。

## 主要プロジェクト4

### 分譲マンションの適正管理の促進

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、戸建て住宅と比べてその管理状態等が周辺地域へ与える影響も大きいことから、周辺の住環境に悪影響を及ぼさないためには、管理状態の悪いマンションの発生の予防や改善を行い、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、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、予防的な対策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ます。

また、新築時から適切な管理が行われるための仕組みの一つとして、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。

## 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

市内の民間賃貸住宅ストックが約8万戸に及ぶ中で、約2万4千戸が空き家となっており、既存の民間賃貸住宅を有効活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向けて、セーフティネットの強化を図るため、民間事業者等による支援サービスの充実と住宅・福祉等の関連分野における連携の強化を重視して取組を進めます。

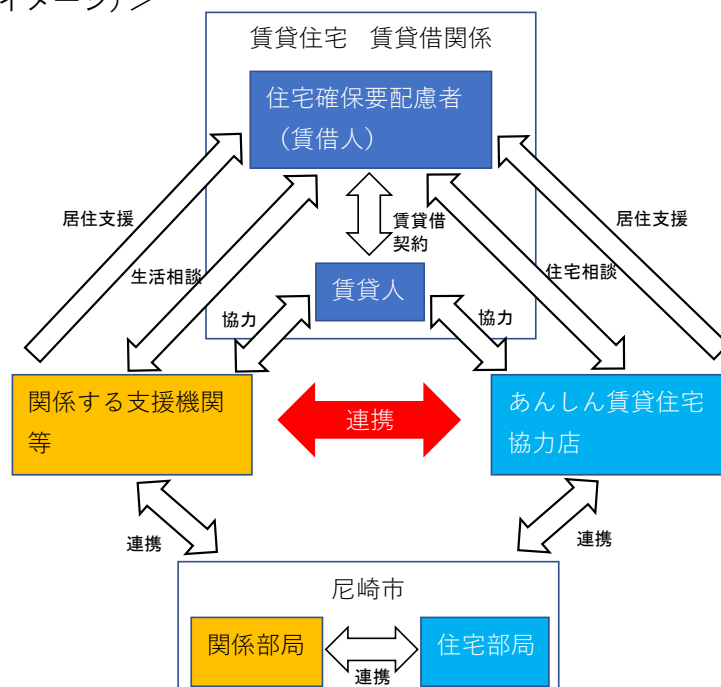
### 1) 居住支援の充実

前期

所有者や管理会社のセーフティネット住宅としての活用への抵抗感を解消して、賃借人である住宅確保要配慮者と賃借人である民間賃貸住宅事業者等の双方が安心できるようにするためには、市内でまだまだ取組が多いとは言えない民間団体・事業者等による居住支援（住まい探しに係る相談、契約等の支援、賃貸住宅での生活安定に係る支援、家賃債務等の保証、物故時の家財処分等）の充実が課題となっています。

そこで、既存の制度等を活用し、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ます。

<連携の仕組み(イメージ)>



### 2) 必要な人の手に届くセーフティネット関連情報の発信

中期

既存の会議体等を活用した情報共有を強化するとともに、構築した仕組みを活用し、関係する支援機関等への住まいに関する情報提供や情報発信を行います。

なお、発信した情報がどの程度活用されたかについて、定期的な関係者との意見交換により確認し、提供する情報及びその手法のあり方を検証し、より効果的な情報発信を進めます。



### 3 成果指標

- 施策の方向性に基づき実施する取組の成果について、進捗状況の把握や効果の検証を行うため、施策の方向性ごとに成果指標及び目標値を設定します。
- 住まい・まちの変化の実態から施策の効果をはかる指標に加え、市民の意識の変化から施策の効果（市民の意識・感覚としても住まい・まちがよりよいものになっているのか）をはかる指標として「意識指標」を位置付けます。

施策の方向性		成果指標	現状値・目標値
1	子育て世帯の生活環境の価値創出	子育て世帯向け新規住宅数 (戸建て住宅、共同住宅 75 m <sup>2</sup> 以上)	※今後把握していく
		意識 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	現状値：87.5% (R1) ⇒目標値：95% (R12)
		指標 子育て世帯のうち、子育てに関する情報を十分に得られていると感じている割合	※今後把握していく
2	高齢期に適した住まい・住環境の構築	高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化率	現状値：50.8% (H30) ⇒目標値：70% (R12)
		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (サ高住、有料老人ホーム、軽費老人ホーム・ケアハウス、シルバーハウジング、高齢者特定目的住宅、UR 高優賃)	※今後把握していく
		意識 高齢者のうち、孤立していると感じている割合	現状値：32.7% (R1) ⇒目標値：25% (R12)
指標 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	現状値：78.9% (R1) ⇒目標値：85% (R12)		
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	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)	現状値：7.2% (R1) ⇒目標値：10% (R12)
		活用困難な住宅の割合(住宅全体のうち「腐朽・破損あり※」の空き家割合) ※建物の主要部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分に不具合があるもの	現状値：4.6% (H30) ⇒目標値：3% (R12)
		意識 現在住んでいる住宅に満足している市民の割合	※今後把握していく
4	既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進	活用・流通していない住宅の割合(住宅全体のうち「その他空き家※」割合) ※別荘等を除き、売買にも賃貸にも出されていない空き家	現状値：4.9% (H30) ⇒目標値：3% (R12)
		持ち家のリフォーム工事実施率	現状値：27.8% (H30) ⇒目標値：40% (R12)

施策の方向性		成果指標	現状値・目標値
		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	※今後把握していく
		意識指標 住宅の新築・中古にこだわらない市民の割合	※今後把握していく
5	住宅地の魅力を高める 「まち育て」の推進	身近な地域活動に参加している市民の割合	現状値：19.2% (R1) ⇒目標値：30% (R4)
		意識指標 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	現状値：58.8% (R1) ⇒目標値：66% (R4)
		意識指標 尼崎市に住みたい・住み続けたいと感じている人の割合	※今後把握していく
6	住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	セーフティネット住宅、あんしん賃貸住宅の登録数	現状値：38 戸 (R2) ⇒目標値：350 戸 (R12)
		意識指標 現在の住まいで、安心して暮らすことができていると感じている住宅確保要配慮者の割合 (対象：賃貸住宅に居住する単身高齢者、高齢夫婦世帯、障害者、子育て世帯、外国人、低所得者、生活保護受給者)	※今後把握していく

発行 令和2年10月

尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課

〒660-8501

兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

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

尼崎市  
住まいと暮らしのための計画

---

【具体的取組】