

平成 17 年度・18 年度の各種調査結果から見た課題整理

1 . 平成 17 年度・18 年度調査の種類

平成 17 年度・18 年度調査では、下図のとおり、尼崎市に係る人口移動及び居住意向等に関する各種実態調査を行った。特に、アンケート調査やインタビュー調査によって、尼崎市の居住環境や都市イメージ等について、転居に関わった市民や他都市の居住者等から直接の意見をもらい、その傾向を把握した。

また、平成 17 年度には、近隣市との比較による尼崎市の現状について把握するため、尼崎市の生活環境等の指標についても整理を行った。

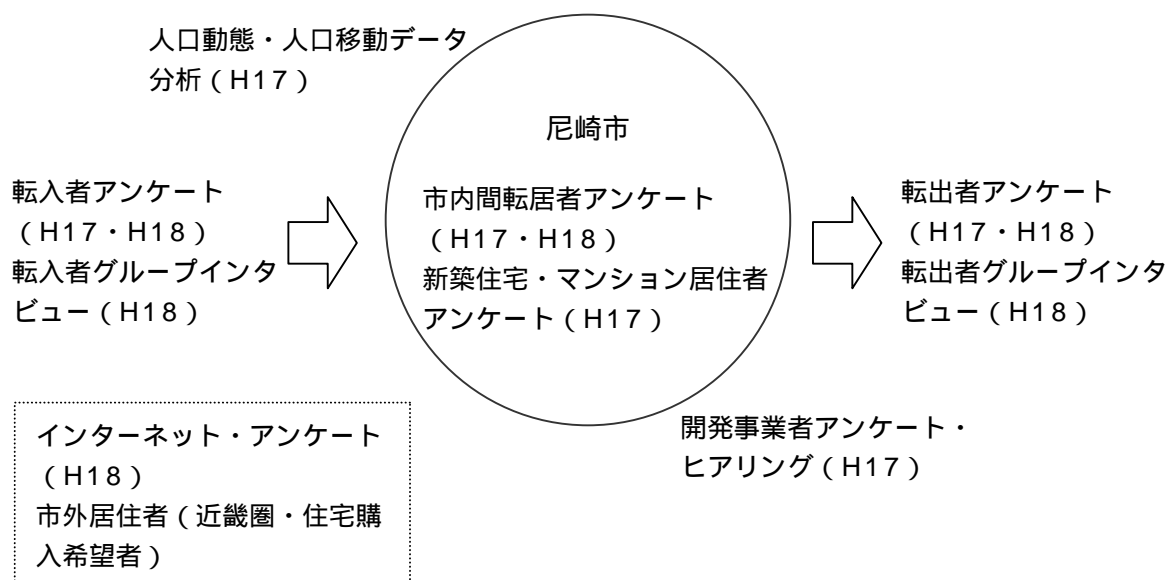


図 2 かに実施した各種調査の対象

上記調査のほか、平成 17 年度では、平成 7 年度～16 年度間における 2,000 m²以上の大規模事業所等の跡地利用について、住宅地図等により調査を行い、市内の土地利用変遷について分析した。

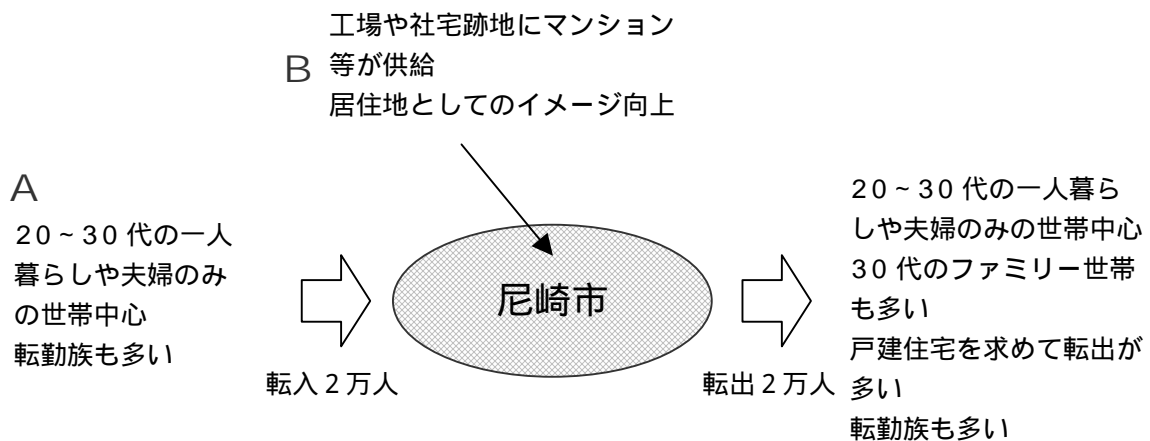
2. 調査結果の整理と都市政策検討課題

平成 17 年度・18 年度調査では、人口移動（A）や土地利用変遷及び住宅供給の実態（B）と、尼崎市の居住地としての評価（C&D）について明らかにした。具体的な意見結果については、次頁の表に取りまとめている。

表 平成 17 年度・18 年度調査結果による意見等一覧

		アンケート結果等による尼崎市に対する意見	
		高い評価	低い評価
尼崎市の現状 / 客観指標	評価できる点		
	改善すべき点		
	人口移動実態 A	C	D
	土地利用変遷実態 / 住宅供給動向 B		

人口移動や土地利用変遷・住宅供給の実態



都市政策検討課題

平成 17 年（2005 年）、戦後の日本で統計上初めての人口減少を経験し、我が国においてこれからの人口減少社会は確実なものとなっている。そうした状況の中で、尼崎市の将来推計人口を試算した結果、団塊ジュニアの世代が 60 歳を迎える 2030 年には人口が 40 万人を割り込み、高齢化率も 3 割を超えて、人口ピラミッドは「壺型」に近づく結果となった。

なお、この試算では、推計の際に、純移動率について平成 12 年（2000 年）から平成 17 年（2005 年）を基に算出しているため、尼崎市では、働き盛りの 30 代～40 代を中心とした現在の転出超過の影響が反映された結果となっている。

図 年齢別推計人口推移（人口ピラミッド推移）

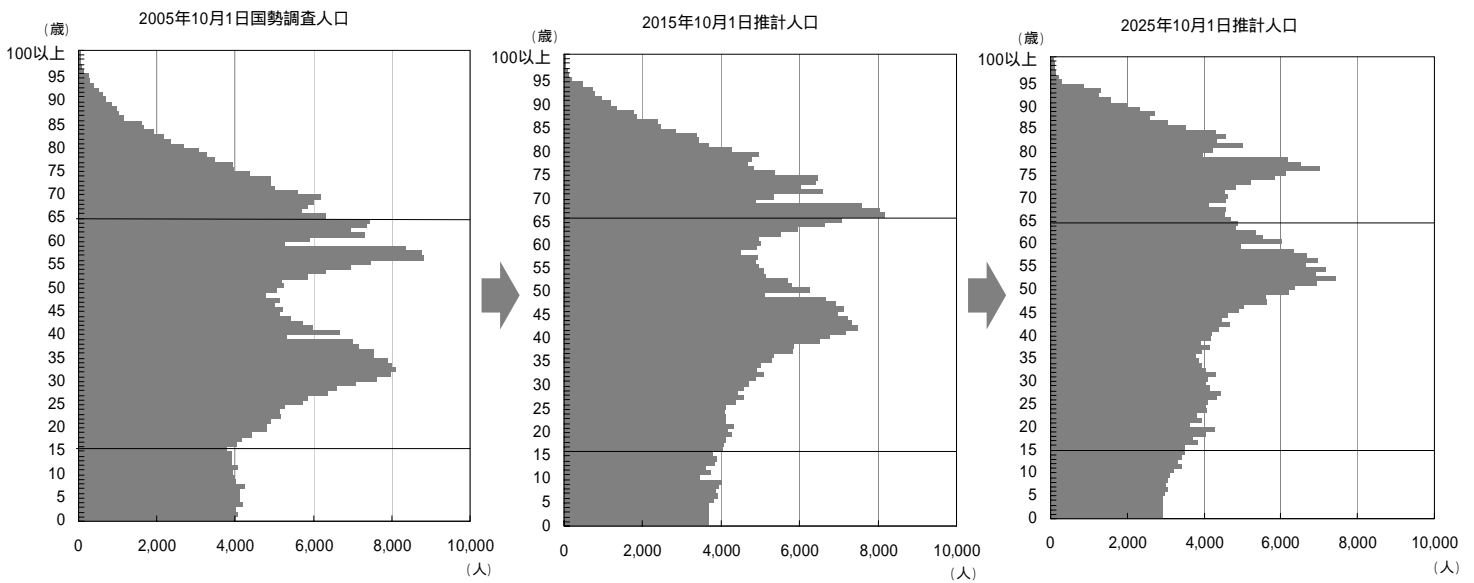
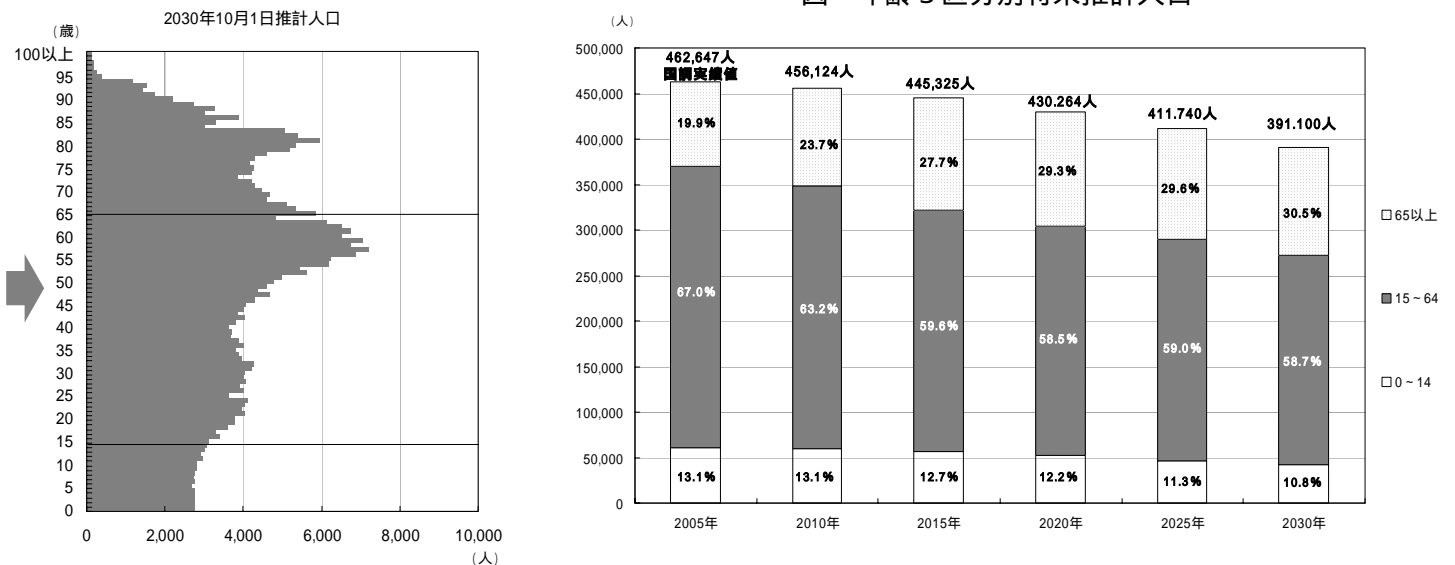


図 年齢 3 区分別将来推計人口



全体の人口構成において、一定の割合で生産年齢人口が存在することは、市の税収面にとっても影響が大きく、また、人口構成のバランスが取れた地域社会は、安全・安心なまちづくりの基本となる。

以上の考え方にに基づき、尼崎市に対する居住地としての評価結果から、今後の都市政策検討課題を整理すると、次の4点に集約することができる。

表 平成 17 年度・18 年度調査結果による意見等一覧

		アンケート結果等による尼崎市に対する意見	
		高い評価	低い評価
尼 崎 市 の 現 状 / 客 観 指 標	評価できる点	C	D
	改善すべき点		
	人口移動実態		
	土地利用変遷実態 / 住宅供給動向		



良い点は積極的に伸ばし、気づかなかった良さを掘り起こす



良い点の認知度の低さを解消し、改善すべき点は重点的に改善する

C&D の評価から明らかになった都市政策検討課題

- ・課題 1 尼崎の現在の良さをあまり知られていない
- ・課題 2 公立学校の学力水準や進学率に対する評価が低い
- ・課題 3 「治安」や「市民のマナー」に対する評価が低い
- ・課題 4 住みたい人・住み続けたい人のニーズに合った住宅提供が十分ではない

		アンケート結果等による尼崎市に対する意見	
		高い評価	低い評価
尼 崎 市 の 現 状 / 客 観 指 標	客観的指標等から見える本市の評価ポイント ・ 公共交通の利便性が高い（鉄道3路線・市バス等） ・ 買い物の利便性高い ・ 保育所数は近隣に比べて多いデ ・ 大気に関する値は近隣と変わらないデ ・ 市街化区域面積当たりの公園の面積は近隣と比べて変わらないデ ・ 坂道が少なく、徒歩や自転車での移動が容易	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転入・市内間転居者からは尼崎の「公共交通の利便性」に評価が高い。転出者からも評価が高いア ・ 開発事業者が尼崎を住宅建設の対象地を選んだ理由として大きな理由の一つは「公共交通の利便性」ジ ・ 「空港までのリムジンバスがあり、便利で帰省しやすい」グ ・ 転入・市内間転居者からは尼崎の「買い物が便利」な点に評価が高い。転出者からも評価が高いア ・ 北部では「静かな居住環境」、南部では「医療施設の近さ」に高い評価ア ・ 市内の生活環境では、転入・転出・市内間転居とも「利便性」や福祉など「生活全般」「行政サービス」に高い評価ア ・ 「買い物施設」や「教育施設」の近接性、「公園・緑地の多さ・近接性」も物件販売の“売り”になっているジ ・ 住宅購入者からは「静かな居住環境」や「公園」の要素も評価ジ ・ 販売コンセプトのキーワードは「駅近」「利便性」「住宅の価格・仕様」ジ ・ 「公共交通や買い物の利便性」「駅前整備の状況」はよく知られているイ ・ 「徒歩や自転車での移動が容易な道路環境」は転出者の評価で高いア ・ 「自転車でどこでも買い物に行けて、食べに行ける点は良いところ」グ ・ 「お年寄りが気さくで、子どもにやさしいまちである」グ ・ 「親子サロンや園庭開放など尼崎は子育てしやすい」グ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転出理由として「大気の汚れが心配」な点に評価が低いア ・ 市内の生活環境では、転入・転出・市内間転居とも「自動車公害」の面で強い不満ア ・ 自由意見では、転入・転出・市内間転居とも「自転車」「マナー」「美化」など住民の行動に関わる不満が多いア ・ 「無灯火の多さなど自転車マナーが悪い」グ ・ 「環境の改善」や「保育所数の多さ」「夜間救急体制の整備」などは認知度が1割以下イ
	客観的指標等から見える本市の改善すべきポイント ・ 「学力・生活実態調査」では、各教科とも全国平均を下回るデ ・ 高校・大学の進学率は近隣に比べて低いデ ・ 刑法犯や窃盗犯、出火件数が近隣に比べて多いデ ・ 尼崎に対する良くないイメージの定着	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市外の人から見た尼崎は「利便性」や「成長性」に高い評価。「物価安」による生活のしやすさや「面白そう」というイメージも高いイ ・ 「じゃりんこチエのような下町の楽しさと武庫之荘にあるおしゃれなまちの両方のイメージが備わっている楽しさがある」グ ・ 「尼崎は住んでみるとそんなに悪い都市ではない。住んでいる人が誇りを持って、自分のまちの良さを発信することが大事」グ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転出理由として「治安の悪さ」に評価が低いア ・ 転出者からは中学校における「進学率・学力水準の低さ」に不満の意見ア ・ 開発事業者からは「教育水準に対する好イメージが持てない点」を魅力不足として指摘ジ ・ ファミリー世帯では「公立学校の教育水準（進学率）」が住宅を購入する際の重要度として高いイ ・ 「尼崎に帰ってきたいと思っているが、教育の問題が一番ネック」グ ・ 市内の生活環境では、転入・転出・市内間転居とも「治安や交通」などの安全面や「青少年の育成環境」で強い不満ア ・ 自由意見では、転入・転出・市内間転居ともに「治安」に対する不満・不安の声が最も多いア ・ 転入者の今後の期待として一番多いものは「犯罪や交通事故防止など安全性の確保」ア ・ 転入では6割が「イメージ」を気にしているア ・ 市外の人には尼崎に対して「良いイメージ」2割、「悪いイメージ」5割イ ・ 「悪いイメージによって、尼崎への引っ越しに周りの反応が良くない」グ ・ 市外の人には「治安」「マナー」「静かさ」のイメージが著しく悪いイ
	人口移動実態 ・ 過去5年は毎年2万人の転入、2万人の転出デ ・ 過去5年は1千人台の転出超過（H18は816人）デ ・ 転出入とも「単身世帯」と「二世帯」で7割以上を占めるデ ・ 転入では「20代の単身世帯」と「30代の夫婦世帯」がやや多いア ・ 転出では「30代のファミリー世帯と夫婦世帯」がやや多いア ・ 転出者の居住歴は短く、4割が「5年未満」ア ・ 「大阪市」からの転入、「西宮市」への転出が多いア ・ 郊外の「川西市」や「三田市」への転出割合は減少ア ・ 転勤・就職により「首都圏」への転出入が1割程度存在ア ・ 転出後「戸建持家」となる層が多く、特にファミリー層で顕著ア ・ 転出の2割が尼崎市内で住宅を探すものの、市外に転出。一方で、市内間転居の2割は他市も探したが尼崎市内を選択ア ・ 転入・市内間転居の6割は、「尼崎市」が「大阪市」に通勤ア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「住宅事情の良さ」と「周囲の生活環境の良さ」で尼崎に転入ア ・ 「親や子どもの家に近い」を理由とする転入層が2割。近居・同居志向は特にファミリー層で高いア ・ 転出のうち、若い世代ほど市内居住の「満足度」高く、尼崎への「帰郷意向」が強い。ア ・ 販売物件の顧客ターゲットは「一次取得者」「30代」「ファミリー層」が多いが、物件によっては「幅広い年齢層」「高所得者層」を設定ジ ・ 誘致圏は「市内」を中心に「阪神間」の近隣市が多いジ ・ 6割が尼崎市に「居住の可能性あり」。そのうち、「適当な価格と広さの住宅があれば住んでみたい」が3割イ ・ 尼崎市を「よく知っている」層（居住経験、来訪頻度、親族の有無）ほど「住みたい」という希望が強いイ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「住宅事情の悪さ」と「周囲の生活環境の悪さ」で尼崎から転出ア
	土地利用変遷実態 / 住宅供給動向 ・ 平成7年度～平成16年度間に、2千㎡以上の事業所数は60件のうち3分の1は住宅に転換デ ・ 社宅は29件が閉鎖・売却デ ・ JR塚口駅周辺の工場等の事業所用地が、マンションを中心とした住宅に土地利用転換が進行デ ・ 国道2号以南及び元浜緑地周辺における住宅開発の活発化デ ・ JR尼崎駅周辺の事業所立地と住宅開発の活発化デ ・ 市内で供給される近年の物件の平均価格帯は「2,500万円から3,500万円未満」が最も多く、1戸あたり平均住戸専有面積は「70㎡台」が半数強ジ ・ 山手幹線及び国道2号等の幹線道路への商業立地の活発化デ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業者が対象地を選んだ理由として大きな理由の一つは「購入人口の大きさ」ジ ・ 物件によっては、「地域ブランドイメージ（塚口など）」も重視ジ ・ 住宅購入者からは物件自体の評価が高く、特に「価格」に評価が高いジ ・ 尼崎市内のマンション用地の評価が向上。特にJR尼崎駅周辺は再開発が進み、住環境のイメージが向上ヒ ・ 尼崎市に限らず阪神間の「JR沿線」は、交通利便性が高く割安感があるため人気が高まっているヒ ・ 開発事業者の尼崎市内での住宅販売意欲は高いヒ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業者からは「他市からの転入があまり期待できない」点や「工業都市のイメージが強い」点が魅力不足として指摘ジ ・ 想定される購入価格から広さを設定するので、尼崎市内の物件は「狭くなってしまふ」面があるヒ ・ 「社宅での居住年数制限により転居しなければならず、そのときに適当な物件が無かった」グ