

第1回 尼崎市住宅政策審議会 委員意見まとめ

■「すまいづくり支援会議」のあり方について

- 行政だけで住宅・住環境をよくするのは限界がある。大企業だけでなく NPO など小さな組織との連携が今後大事になると思うので、「すまいづくり支援会議」に期待したい。

■民間賃貸住宅のバリアフリー化について

- 公営住宅の戸数を減らしてきているとすると、民間賃貸住宅がセーフティネット住宅として担う部分が大きくなるので、民間賃貸住宅のバリアフリー化をうまく進めることが大事だと思う。民間賃貸住宅の新築と築古のものの割合が分かれば、新築と改築どちらのバリアフリー誘導方策を進めていけばよいか分かるのではないか。
- 民間賃貸住宅を部屋ごとに改修することも難しいので、バリアフリー化を進めていくことはなかなか難しい。設備費用をまかなえるような高い家賃の物件や、住宅メーカーの手がける設備の整った小規模アパートなども市内にはまだ少ない。
- 単身高齢者の住宅のバリアフリー化の課題解消と、若い世帯の呼び込みなど、どのターゲットに向けて住宅を供給するのか。「多様な」という言葉を使ってまとめてしまってもよいのか。

■住宅供給・誘導施策のバランスについて

- 密集市街地整備が進まない課題や、世帯分離が進み増えてきた住宅を再度集約することが難しく、次世代型住宅（エコ・バリアフリー）を供給できるような大規模な土地が限られた中で、住宅の供給をどのように進めるか考えることは非常に大変なことだと思う。この住宅マスタープランでは、住宅供給の誘導施策をどこに付けるかが大きなテーマだと思う。

■受け皿としての市営住宅のあり方について

- 市営住宅は、困窮年収世帯にとっての受け皿として必要であるとともに、老朽化した木造住宅等を除去するためにも必要ではないか。また、市営住宅以外にサービス付き高齢者向け住宅への入居資格がないような元気な高齢者のための住宅確保も今後の課題になると思う。
- 公営住宅のバリアフリー化の割合は増えていると思うが、高齢者だけでなく、身体障がい者の入居も考えられるし、公営住宅に入るべき人が今後どんどん増えていく傾向にあるのではないか。

■若年・ファミリー世帯向けの住宅（賃貸・分譲）について

- 子育て世帯としては、ベビーカーのことも考えてエレベーター付きの住宅にしたいと思う。自身の経験上、JR 尼崎駅周辺には 1LDK 等の小規模な住宅が多く、エレベーターが付いていないものが多い。
- 賃貸の戸建て住宅は家賃が高いため、それなら購入を選ぶという発想になるが、地域に愛着があって親もいるのに、家を建てる土地がなく市外へ移ってしまう人もいるのではないか。近年晩婚化が進み、子どものことを考え郊外に移り住んだが、市内に住む親の介護が負担で、結果親が独居老人になる場合もあると思う。親と近居するための住替え先の受け皿となる、手頃な賃貸住宅などがあれば良いが、それぞれ別の住まいに移らざるを得ないという状況だと思う。
- 近年建設されているマンションは、10 年前と比べて、同じ価格でも各住戸の面積は小さくなっているようだ。コンパクトな暮らし方をして対応されている人もいるかもしれないが、やはり広い間取りでゆとりあるところに住替えたいのに、それができないジレンマがある。今後人口は減

少していくが、今ある住宅をバランスよく分配し、地域内で住み替え、住み続けられることが理想だと思う。

- 京阪の調査結果では、住み替え理由として上昇しているのが『親との近居』。前であれば、教育環境を重視しての住替えが多かったと思う。
- 近所のハイツに住むファミリー世帯は子どもの小学校入学までに引っ越してしまう仮住まいのような実態で、コミュニティに交わらない世帯が増えていく状況。市外から新たな人の転入を促進することも重要だが、元々尼崎で生まれた若い世代が尼崎市に戻ってきて住みたいという想いを叶えるというのも大事だと思う。

■地図を活用した検討のあり方について

- 空き家発生後の対処は難しいため、今後空き家になりそうな住宅を地図に載せるようなことをしてはどうか。都市部で昭和 50～60 年頃に建てられた家が空き家になる、というパターンで、そうなる前に住宅所有者が元気なうちに住宅の処分をどうするかを聞いて地図に落とせば、どれくらいの時期に、どこで空き家が発生しそうか、当たりが付けられると思う。
- バリアフリー化住宅に住めるのは基本的に元気な人だが、それから先動けなくなってしまったが施設に入れない人たちが今後 10 年増えた時にどうするのか。現在、市内の日常生活支援サービスの連携があまりないと思うので、地域で助け合いを完結させるために、生活が困難な人を支える支援グループの情報を地図に落とすことができないか。今後も暮らし続けてもらうために、市内のどこにサービスがあり、どこならば住み続けられそうかが分かるとよいのではないか。
- 若者だけでなく尼崎市内に以前住んでいた高齢者の転入促進もありではないか。

■密集市街地住宅の活用方策について

- 密集市街地でも、住宅のリノベーションを行い、コミュニティ広場を整備する、バリアフリーの平屋の戸建て住宅にするなどすれば、そういったところに面白がって住んでくれる若者もいると思う。周辺にスーパーや公園が近くにある立地であれば、場合によっては住みやすいかもしれない。段階的にオープンスペースを地域に増やし、リノベーションの補助を出すなどしていきながら、長期的に密集市街地の改善を考えていけたらよいのではないか。

■尼崎市のイメージ・若者世帯の誘導について

- 転勤族からすると、あまり地域のイメージが上がっているように思えない。どういう人をターゲットにしてまちづくりをしたいかが大事なのではと思う。
- 尼崎市は、それぞれが違う価値観でも、住んでいて楽しいまちをつくりたい。
- 年収 300～500 万円の低所得者といっても、20 代で单身だった場合そこまで悪くないのでは。説明の仕方によっては若者にとっても住みやすいまちと言えるのではないか。
- 安くてウマイ、ということを誇れるまちになるとよいのではないか。
- 若い世帯の誘導策として、5～10 年住み続けた人に報奨金を出すなど、思い切ったことをすると定住促進につながるのではないか。

以上

尼崎市の住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果

(1) アンケート調査の概要

○調査目的：市民の居住実態や住宅選択の状況、住宅・住環境に関する意識・意向などを把握し、住宅マスタープラン改定に向けた基礎資料とする。

○調査対象：市内に住む世帯の世帯主 2,000 世帯

(回答者の居住地・年齢等が偏らないように考慮して抽出)

※調査対象の抽出方法

| 条件 1 | 条件 2 | 条件 3 | | | | | | 行政区 | 合計 |
|------|---------|------|----|----|-----|----|-----|-----|-------|
| 世帯主 | 生年月日 | 中央 | 小田 | 大庄 | 立花 | 武庫 | 園田 | 全地区 | - |
| | 20 歳代 | 50 | 72 | 51 | 103 | 72 | 91 | 439 | 2,000 |
| | 30 歳代 | 38 | 54 | 38 | 77 | 54 | 68 | 329 | |
| | 40 歳代 | 47 | 68 | 48 | 97 | 69 | 87 | 416 | |
| | 50 歳代 | 33 | 47 | 33 | 67 | 47 | 59 | 286 | |
| | 60 歳代以上 | 61 | 87 | 61 | 124 | 87 | 110 | 530 | |

○調査期間：令和元年 8 月 14 日（水）～9 月 1 日（日）

○調査方法：郵送配布・郵送回収

○配布数/回収率：配布 2,000 世帯、回収数 506 世帯（回収率 25.3%）

○集計について

・各調査項目について単純集計を行ったうえで、「世帯属性」「地域別」「新規転居者」の軸でクロス集計を行っている。

■世帯属性

若中年単身世帯：「65 歳未満の単身世帯」

高齢者世帯：「65 歳以上の単身世帯」又は「どちらかあるいは両方が 65 歳以上の夫婦のみ世帯」

子育て世帯：「一番年下の子が中学生以下のファミリー世帯」

■地域別

住まいから最も近い鉄道路線「阪急」「JR」「阪神」

■新規転居者

市外転入者：「尼崎市の居住期間5年以下」かつ「直前居住地が市外」

持家購入者：「尼崎市の居住期間10年以下」かつ「現在の住まいが持家（戸建て・マンション）」

※自己所有のみ。親族所有は含まない

(2) アンケート分析結果

- ・特徴的な調査結果について分析を行い、市民の居住実態や住宅選択の状況、住宅・住環境に関する意識・意向等の特徴の整理を行う。

1) 回答者の基本属性

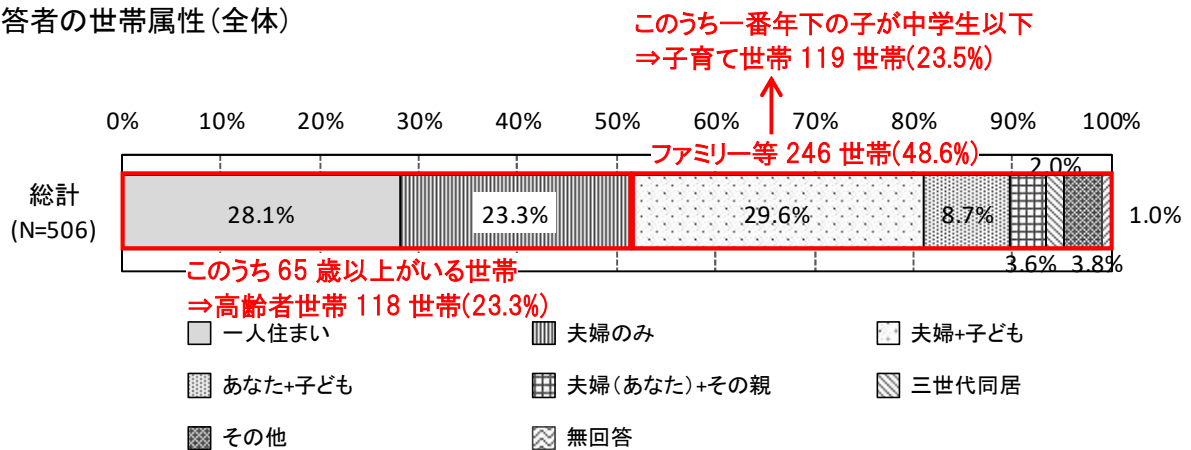
①回答者の世帯属性と居住している住宅種別

○世帯属性は「夫婦+子ども」が 29.6%、「一人住まい」が 28.1%、「夫婦のみ」が 23.3%。
このうち、「若中年単身世帯(65歳未満)」(18.0%)、一番年下の子が中学生以下の「子育て世帯」(23.5%)、「高齢者世帯」(23.3%)に着目して以降の分析を行っている。

○さらに住宅種別を見ると、全体では「民間賃貸住宅」が 35.0%、「戸建住宅」が 33.6%。

- ・若中年単身世帯は「民間賃貸住宅(65.9%)」が中心となっている。
- ・子育て世帯は「戸建住宅(39.5%)」「民間賃貸住宅(36.1%)」が中心となっている。
- ・高齢者世帯は「戸建住宅(43.2%)」が中心となっている。

■回答者の世帯属性(全体)



■回答者の世帯属性と居住している住宅種別(全体)

(全体を 100%とした割合)

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-----|-------|------|-----|-----|
| 単身 若中年★ | 5 | 11 | 60 | 15 | 91 |
| それ以外 | 16 | 7 | 20 | 8 | 51 |
| 夫婦のみ | 47 | 22 | 36 | 13 | 118 |
| ファミ 子育て世帯★ | 47 | 19 | 43 | 10 | 119 |
| リ等 それ以外 | 55 | 36 | 18 | 18 | 127 |
| 計 | 170 | 95 | 177 | 64 | 506 |

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 若中年★ | 1.0% | 2.2% | 11.9% | 3.0% | 18.0% |
| それ以外 | 3.2% | 1.4% | 4.0% | 1.6% | 10.1% |
| 夫婦のみ | 9.3% | 4.3% | 7.1% | 2.6% | 23.3% |
| ファミ 子育て世帯★ | 9.3% | 3.8% | 8.5% | 2.0% | 23.5% |
| リ等 それ以外 | 10.9% | 7.1% | 3.6% | 3.6% | 25.1% |
| 計 | 33.6% | 18.8% | 35.0% | 12.6% | 100.0% |

| (再掲)高齢者世帯★ | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|----|-------|------|-----|-----|
| (再掲)高齢者世帯★ | 51 | 20 | 30 | 17 | 118 |

| (再掲)高齢者世帯★ | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|------|------|-------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 10.1% | 4.0% | 5.9% | 3.4% | 23.3% |

※「★」はこれ以降の分析のクロス集計軸として用いている世帯種別

※「ファミリー等」は[夫婦+子ども][あなた+子ども][夫婦(あなた)+その親][三世代同居][その他][不明]の合計

※「戸建」「マンション」は[自己所有][親族所有]の合計、「民間賃貸」は[戸建て][マンション・アパート・長屋]の合計

※「高齢者世帯」は「単身-それ以外」「夫婦のみ」と重複している。

(各世帯属性の合計を 100%とした割合)

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 若中年★ | 5.5% | 12.1% | 65.9% | 16.5% | 100.0% |
| それ以外 | 31.4% | 13.7% | 39.2% | 15.7% | 100.0% |
| 夫婦のみ | 39.8% | 18.6% | 30.5% | 11.0% | 100.0% |
| ファミ 子育て世帯★ | 39.5% | 16.0% | 36.1% | 8.4% | 100.0% |
| リ等 それ以外 | 43.3% | 28.3% | 14.2% | 14.2% | 100.0% |
| 計 | 33.6% | 18.8% | 35.0% | 12.6% | 100.0% |

| (再掲)高齢者世帯★ | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 43.2% | 16.9% | 25.4% | 14.4% | 100.0% |

○沿線別に見ると、

- ・阪急沿線は、「民間賃貸住宅」割合が高く、若中年単身世帯だけでなく、民間賃貸住宅に居住する「子育て世帯」割合も比較的高い。
- ・JR沿線は、「マンション」割合が高く、特にマンションに居住する「ファミリー等」の割合が高い。
- ・阪神沿線は、大きくは回答者全体の傾向と変わらないが、やや「戸建」割合が高く、なかでも戸建住宅に居住する「夫婦のみ」「ファミリー等」の割合が高い。

■地域(沿線)ごとの回答者の世帯属性と居住している住宅種別

【阪急】

(全体を100%とした割合)

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|----|-------|------|-----|-----|
| 単身 若中年★ | 1 | 4 | 30 | 3 | 38 |
| それ以外 | 7 | 3 | 12 | 3 | 25 |
| 夫婦のみ | 16 | 8 | 17 | 6 | 47 |
| ファミ 子育て世帯★ | 19 | 5 | 23 | 6 | 53 |
| リ等 それ以外 | 28 | 6 | 5 | 5 | 44 |
| 計 | 71 | 26 | 87 | 23 | 207 |

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 若中年★ | 0.5% | 1.9% | 14.5% | 1.4% | 18.4% |
| それ以外 | 3.4% | 1.4% | 5.8% | 1.4% | 12.1% |
| 夫婦のみ | 7.7% | 3.9% | 8.2% | 2.9% | 22.7% |
| ファミ 子育て世帯★ | 9.2% | 2.4% | 11.1% | 2.9% | 25.6% |
| リ等 それ以外 | 13.5% | 2.9% | 2.4% | 2.4% | 21.3% |
| 計 | 34.3% | 12.6% | 42.0% | 11.1% | 100.0% |

| | | | | | |
|------------|----|---|----|---|----|
| (再掲)高齢者世帯★ | 19 | 8 | 16 | 7 | 50 |
|------------|----|---|----|---|----|

| | | | | | |
|------------|------|------|------|------|-------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 9.2% | 3.9% | 7.7% | 3.4% | 24.2% |
|------------|------|------|------|------|-------|

【JR】

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|----|-------|------|-----|-----|
| 単身 若中年★ | 2 | 5 | 18 | 7 | 32 |
| それ以外 | 5 | 3 | 3 | 3 | 14 |
| 夫婦のみ | 18 | 10 | 12 | 5 | 45 |
| ファミ 子育て世帯★ | 13 | 13 | 17 | 4 | 47 |
| リ等 それ以外 | 15 | 25 | 7 | 6 | 53 |
| 計 | 53 | 56 | 57 | 25 | 191 |

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 若中年★ | 1.0% | 2.6% | 9.4% | 3.7% | 16.8% |
| それ以外 | 2.6% | 1.6% | 1.6% | 1.6% | 7.3% |
| 夫婦のみ | 9.4% | 5.2% | 6.3% | 2.6% | 23.6% |
| ファミ 子育て世帯★ | 6.8% | 6.8% | 8.9% | 2.1% | 24.6% |
| リ等 それ以外 | 7.9% | 13.1% | 3.7% | 3.1% | 27.7% |
| 計 | 27.7% | 29.3% | 29.8% | 13.1% | 100.0% |

| | | | | | |
|------------|----|----|---|---|----|
| (再掲)高齢者世帯★ | 19 | 10 | 7 | 7 | 43 |
|------------|----|----|---|---|----|

| | | | | | |
|------------|------|------|------|------|-------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 9.9% | 5.2% | 3.7% | 3.7% | 22.5% |
|------------|------|------|------|------|-------|

【阪神】

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|----|-------|------|-----|-----|
| 単身 若中年★ | 2 | 2 | 12 | 5 | 21 |
| それ以外 | 3 | 1 | 5 | 2 | 11 |
| 夫婦のみ | 13 | 4 | 7 | 1 | 25 |
| ファミ 子育て世帯★ | 13 | 1 | 3 | 0 | 17 |
| リ等 それ以外 | 11 | 5 | 6 | 5 | 27 |
| 計 | 42 | 13 | 33 | 13 | 101 |

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | 計 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 若中年★ | 2.0% | 2.0% | 11.9% | 5.0% | 20.8% |
| それ以外 | 3.0% | 1.0% | 5.0% | 2.0% | 10.9% |
| 夫婦のみ | 12.9% | 4.0% | 6.9% | 1.0% | 24.8% |
| ファミ 子育て世帯★ | 12.9% | 1.0% | 3.0% | 0.0% | 16.8% |
| リ等 それ以外 | 10.9% | 5.0% | 5.9% | 5.0% | 26.7% |
| 計 | 41.6% | 12.9% | 32.7% | 12.9% | 100.0% |

| | | | | | |
|------------|----|---|---|---|----|
| (再掲)高齢者世帯★ | 12 | 2 | 7 | 2 | 23 |
|------------|----|---|---|---|----|

| | | | | | |
|------------|-------|------|------|------|-------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 11.9% | 2.0% | 6.9% | 2.0% | 22.8% |
|------------|-------|------|------|------|-------|

○新規転居者の属性別に見ると、

- ・市外転入者は「民間賃貸住宅」割合が高く、特に民間賃貸住宅に居住する「若中年単身世帯」や「子育て世帯」の割合が高い。
- ・持家購入者は「子育て世帯」が約半数を占めている。

■新規転居者ごとの回答者の世帯属性と居住している住宅種別

【市外転入者】

(全体を100%とした割合)

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | |
|------------|----|-------|------|-----|-----|
| 単身 若中年★ | 0 | 0 | 27 | 7 | 34 |
| それ以外 | 0 | 2 | 2 | 0 | 4 |
| 夫婦のみ | 2 | 1 | 13 | 5 | 21 |
| ファミ 子育て世帯★ | 8 | 3 | 16 | 3 | 30 |
| リ等 それ以外 | 1 | 0 | 7 | 4 | 12 |
| 計 | 11 | 6 | 65 | 19 | 101 |

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 若中年★ | 0.0% | 0.0% | 26.7% | 6.9% | 33.7% |
| それ以外 | 0.0% | 2.0% | 2.0% | 0.0% | 4.0% |
| 夫婦のみ | 2.0% | 1.0% | 12.9% | 5.0% | 20.8% |
| ファミ 子育て世帯★ | 7.9% | 3.0% | 15.8% | 3.0% | 29.7% |
| リ等 それ以外 | 1.0% | 0.0% | 6.9% | 4.0% | 11.9% |
| 計 | 10.9% | 5.9% | 64.4% | 18.8% | 100.0% |

| | | | | | |
|------------|---|---|---|---|---|
| (再掲)高齢者世帯★ | 0 | 1 | 3 | 2 | 6 |
|------------|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|------------|------|------|------|------|------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 0.0% | 1.0% | 3.0% | 2.0% | 5.9% |
|------------|------|------|------|------|------|

【持家購入者】

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | |
|------------|----|-------|------|-----|----|
| 単身 若中年★ | 1 | 5 | - | - | 6 |
| それ以外 | 0 | 2 | - | - | 2 |
| 夫婦のみ | 5 | 5 | - | - | 10 |
| ファミ 子育て世帯★ | 19 | 11 | - | - | 30 |
| リ等 それ以外 | 8 | 6 | - | - | 14 |
| 計 | 33 | 29 | - | - | 62 |

| | 戸建 | マンション | 民間賃貸 | その他 | |
|------------|-------|-------|------|-----|--------|
| 単身 若中年★ | 1.6% | 8.1% | - | - | 9.7% |
| それ以外 | 0.0% | 3.2% | - | - | 3.2% |
| 夫婦のみ | 8.1% | 8.1% | - | - | 16.1% |
| ファミ 子育て世帯★ | 30.6% | 17.7% | - | - | 48.4% |
| リ等 それ以外 | 12.9% | 9.7% | - | - | 22.6% |
| 計 | 53.2% | 46.8% | - | - | 100.0% |

| | | | | | |
|------------|---|---|---|---|---|
| (再掲)高齢者世帯★ | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
|------------|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|------------|------|------|------|------|------|
| (再掲)高齢者世帯★ | 0.0% | 3.2% | 0.0% | 0.0% | 3.2% |
|------------|------|------|------|------|------|

2) 住宅選択の状況

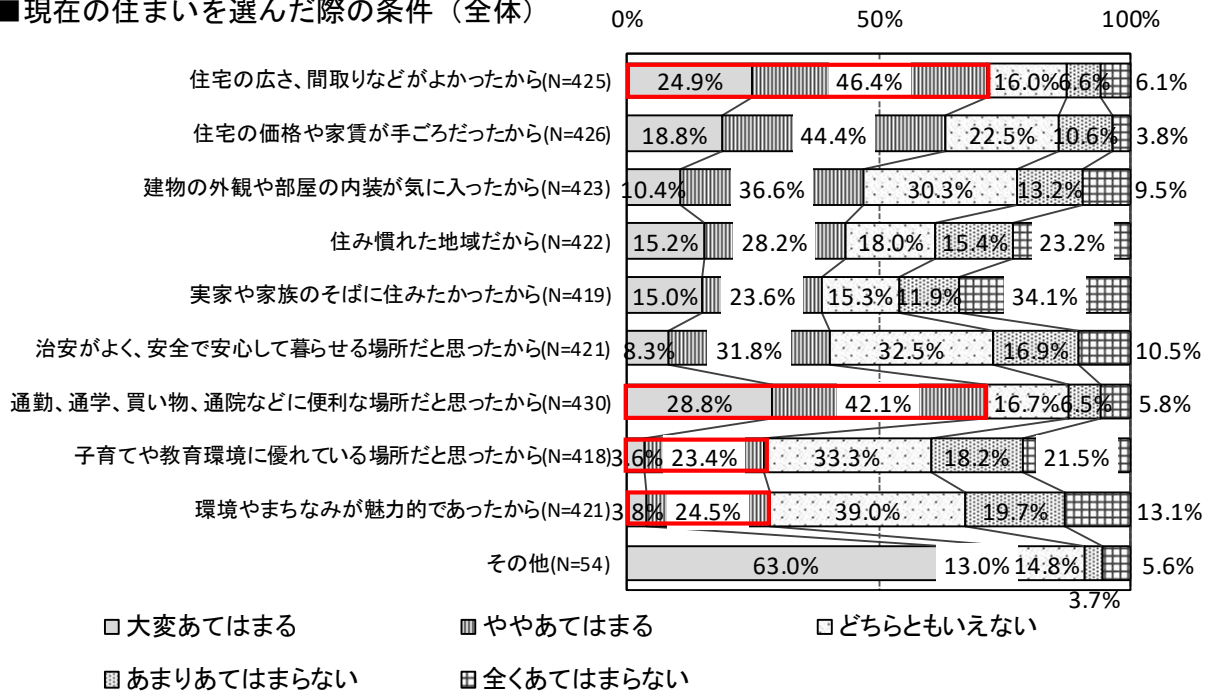
①現在の住まいを選んだ際の条件（生まれた時から現在の住まいに住んでいる世帯を除く）

○「住宅の広さ・間取り」や「通勤、通学、買い物、病院などに便利」が高い一方、現在の住まいを「子育てや教育環境」「環境やまちなみ」で選んだ割合は低い。

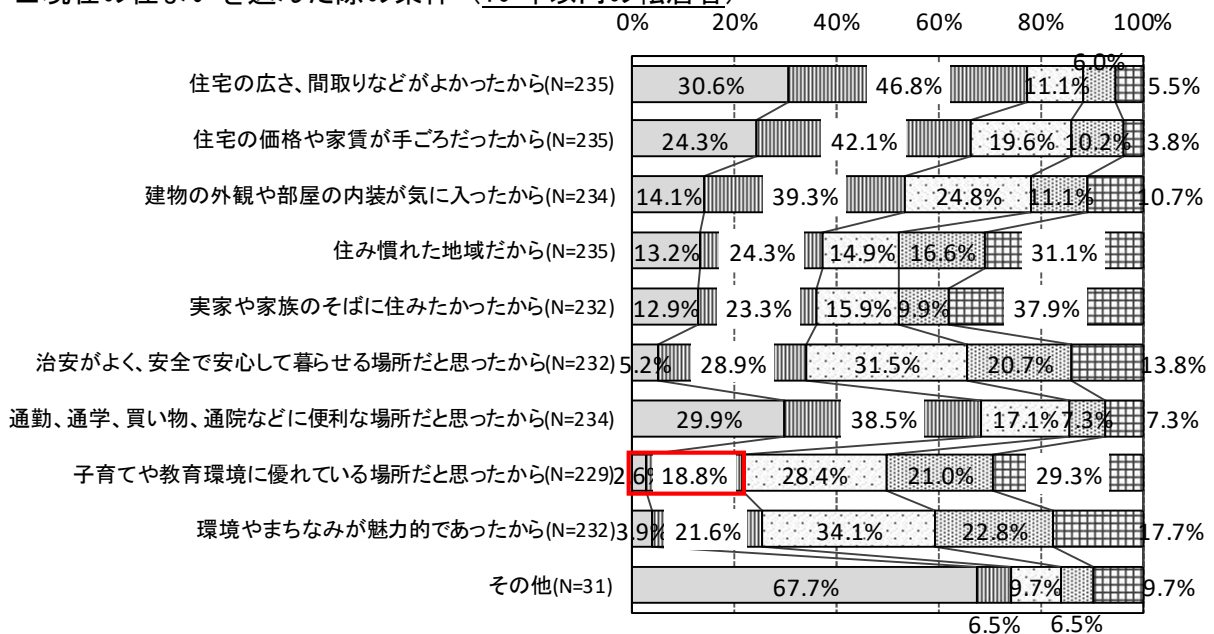
⇒生活利便性の高さという利点を生かした施策の展開が考えられる。

○10年以内の転居者に絞ると、「子育てや教育環境」の割合はさらに低い状況。

■現在の住まいを選んだ際の条件（全体）



■現在の住まいを選んだ際の条件（10年以内の転居者）

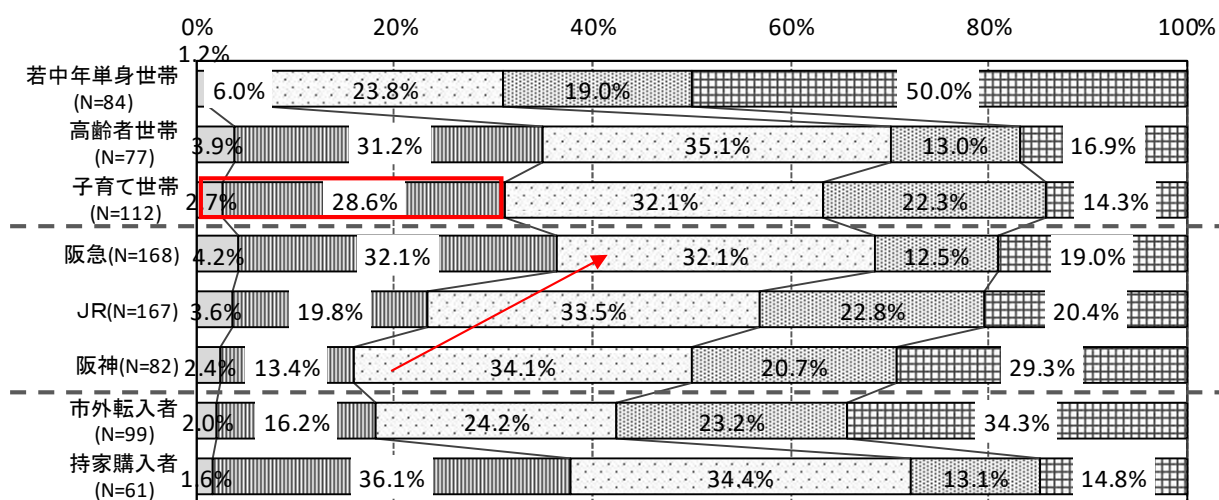


○現在の住まいを「子育てや教育環境」「環境やまちなみ」で選んだ割合は、子育て世帯に絞って見ても低調。

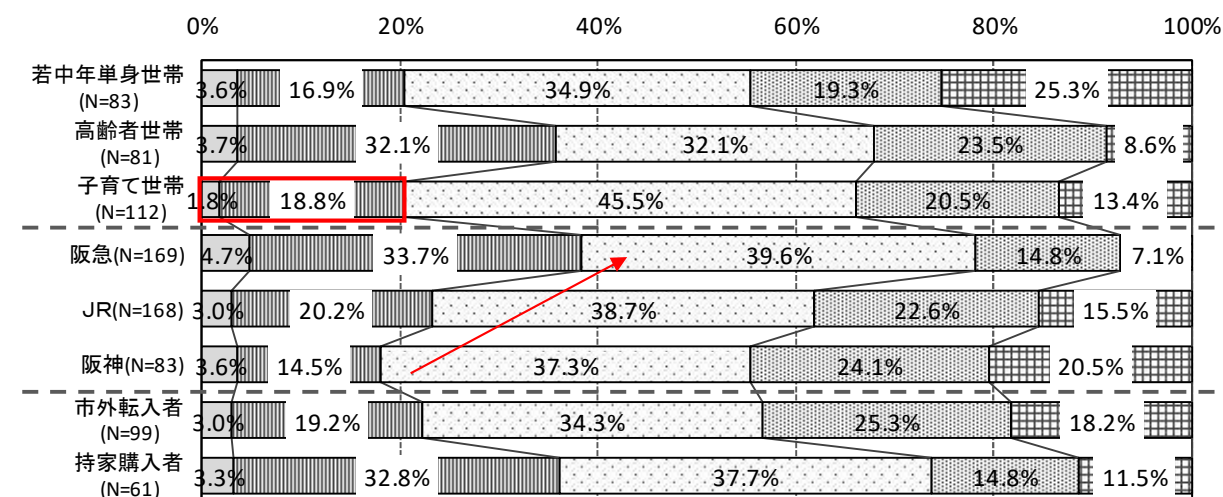
○阪神沿線から JR 沿線、阪急沿線と北に行くほど、その割合は高くなる。

⇒生活利便性の高さという利点を生かしつつ、働きながら子育てしやすいという付加価値を PR し、子育て世帯に選ばれる住まいの供給を進めていく。

■項目「子育てや教育環境に優れている場所だと思ったから」（属性別集計）



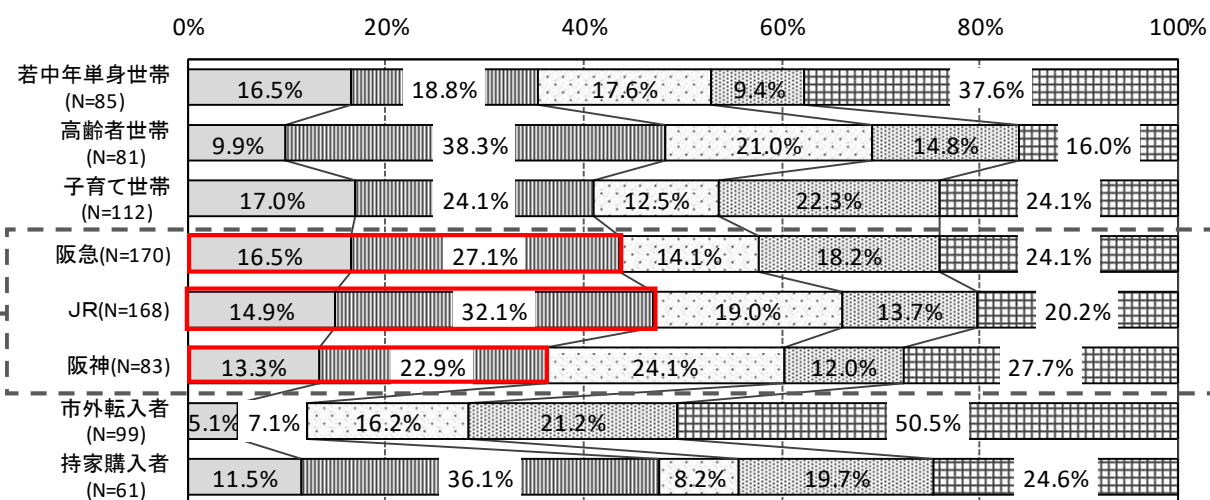
■項目「環境やまちなみが魅力的であったから」（属性別集計）



○阪神沿線に比べて、阪急・JR 沿線では「住み慣れた地域だから」現在の住まいを選んだ割合が高い。「実家や家族のそばに住みたかったから」については、どの沿線も同程度。

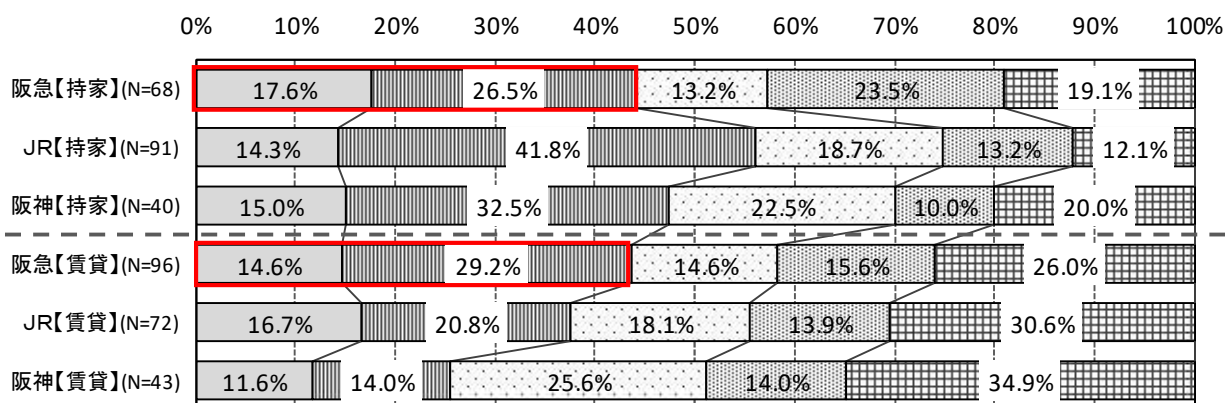
○これらの項目を選択した割合は賃貸より持家居住者のほうが高い傾向にあるが、阪急沿線の賃貸居住者については、持家と同程度の割合で「住み慣れた地域だから」現在の住まいを選んだ層がいる。

■項目「住み慣れた地域だから」（属性別集計）

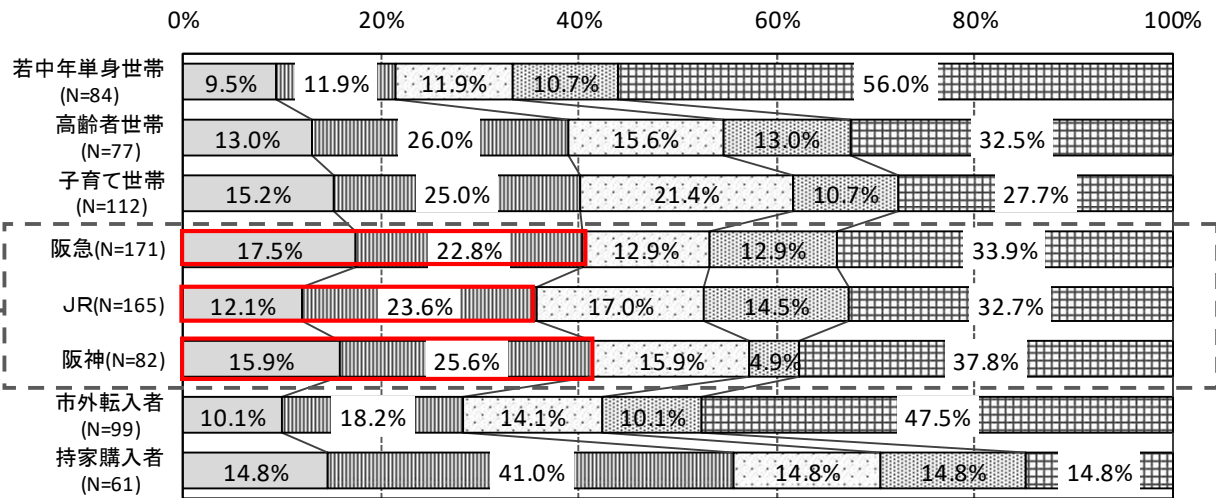


持家・賃貸別集計

■項目「住み慣れた地域だから」（沿線・持家/賃貸別集計）

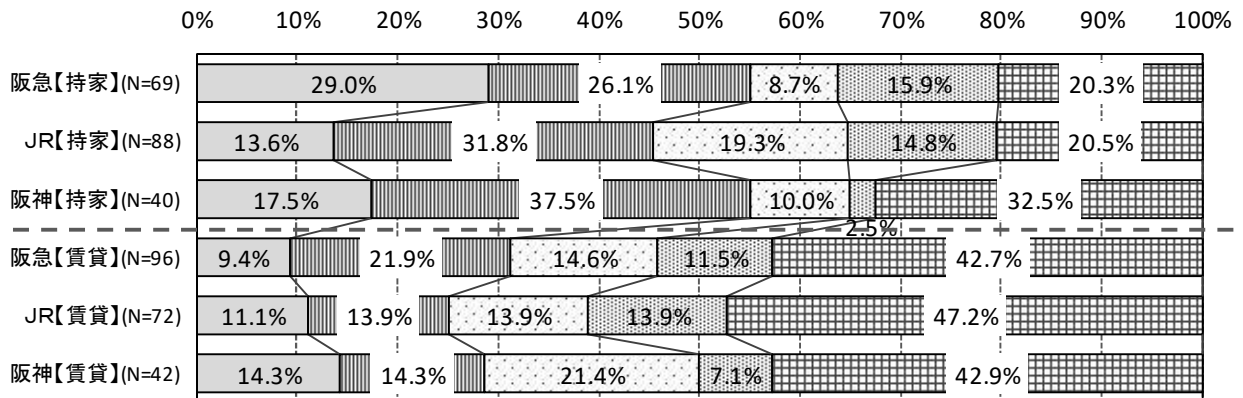


■項目「実家や家族のそばに住みたかったから」(属性別集計)



持家・賃貸別集計

■項目「実家や家族のそばに住みたかったから」(沿線・持家/賃貸別集計)



②現在の住まいの直前に住んでいた場所（生まれた時から現在の住まいに住んでいる世帯を除く）

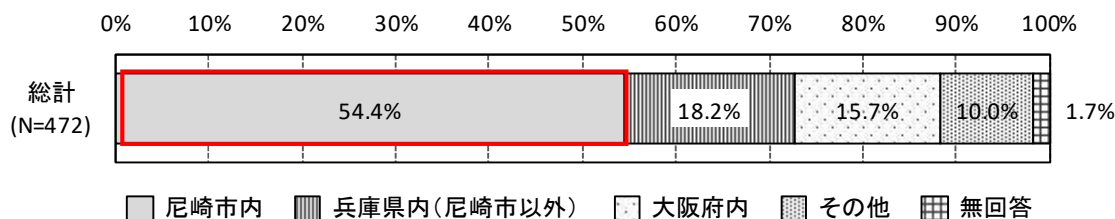
○全体で見ると半数超が尼崎市内からの住み替えである。ここ10年の持家購入者で見ても、同様の傾向にある。

⇒ライフステージに応じた住まいの選択肢を用意し、市内に定住してもらえる施策が求められる。

○JR沿線では尼崎市内からの住み替え割合が高く、特に持家居住者で顕著である。

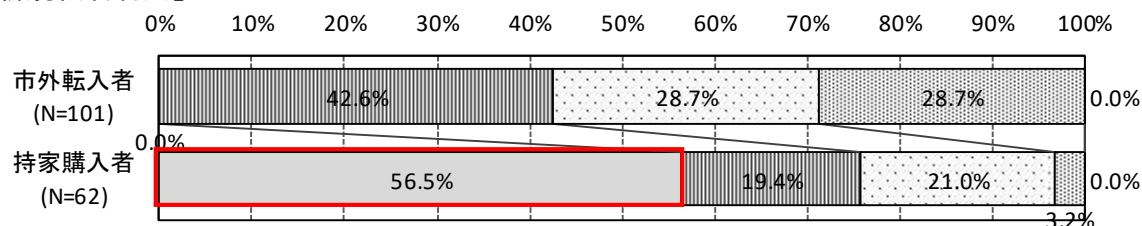
○また、阪神沿線では大阪府内からの転居の割合が他と比べて高い傾向。この傾向は持家・賃貸別で見ても変わらない。

■現在の住まいの直前に住んでいた場所（全体）

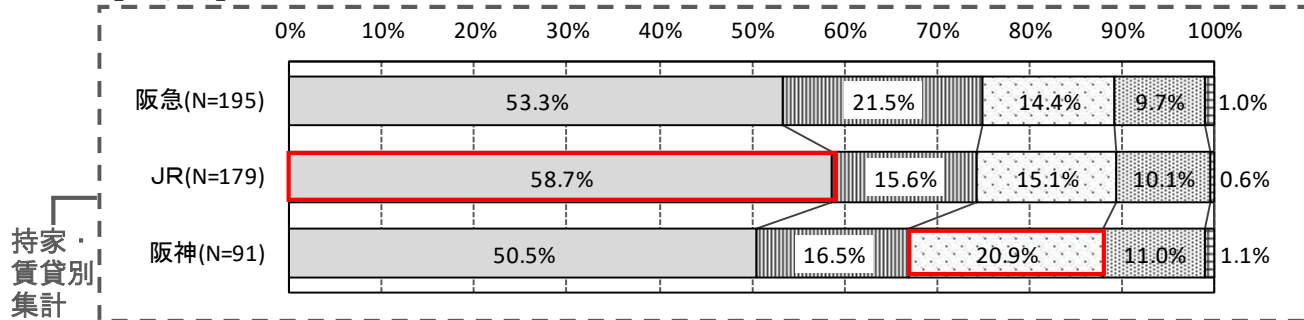


■現在の住まいの直前に住んでいた場所（属性別集計）

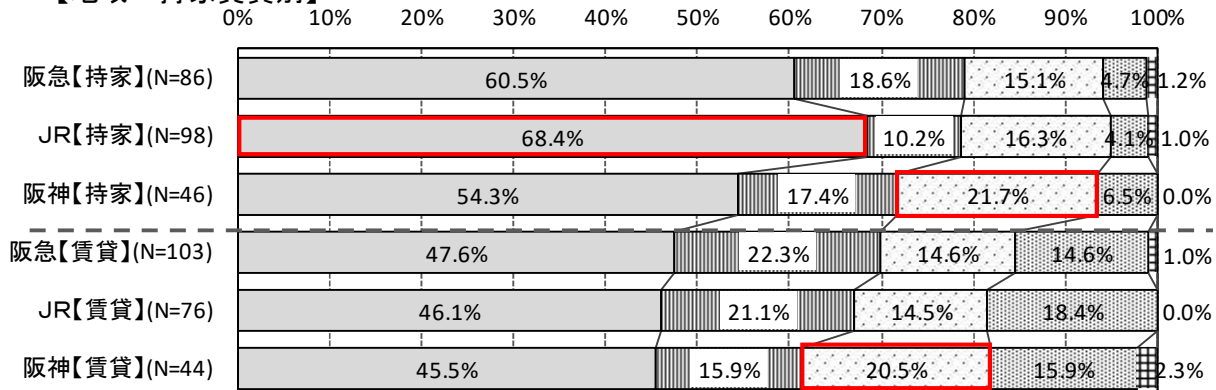
【新規転居者別】



【地域別】



【地域・持家賃貸別】



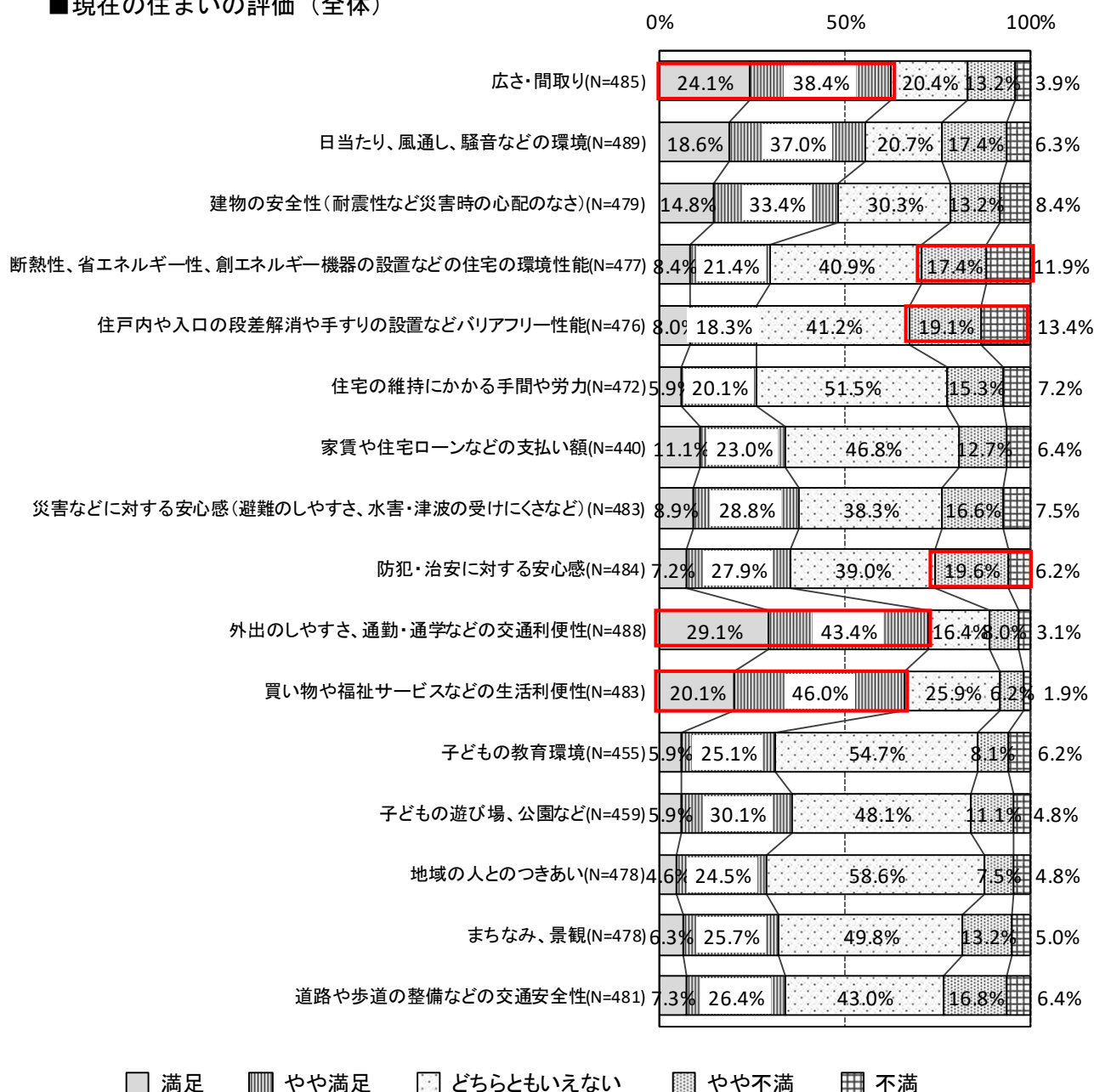
3) 住宅・住環境に対する意識

①現在の住まいの評価

○評価が高い（満足・やや満足）項目は「交通利便性」「生活利便性」「広さ・間取り」。

○評価が低い（不満・やや不満）項目は「バリアフリー性能」「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」「防犯・治安に対する安心感」。

■現在の住まいの評価（全体）



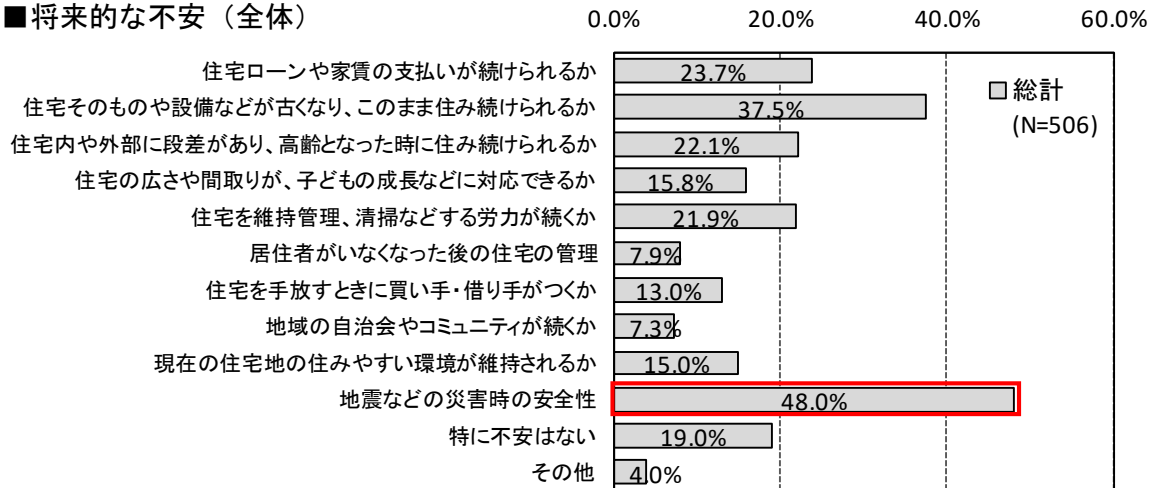
②将来的な不安

○約半数が「地震などの災害時の安全性」を不安に感じている。

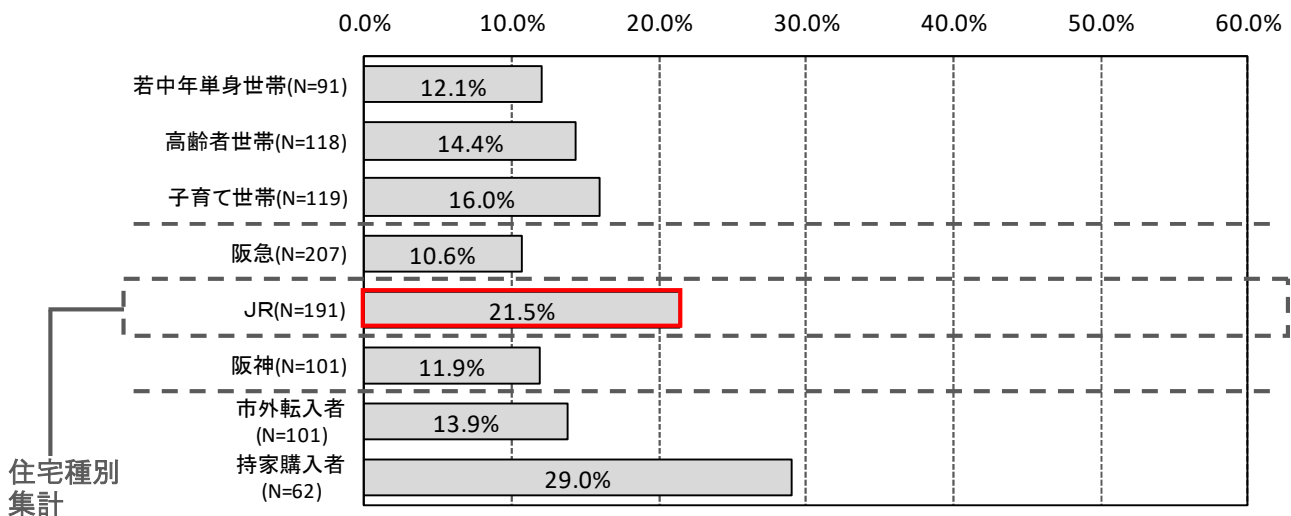
○JR 沿線では他の沿線に比べ将来にわたって「現在の住みやすい環境が維持されるか」の不安が高い。このうち4割が「自己所有のマンション（分譲マンション）居住者」であり、分譲マンションが将来にわたって、適切に維持されていくか不安に感じていると推察される。

⇒引き続き分譲マンションの適切な管理に向けた支援に取り組んでいく必要がある。

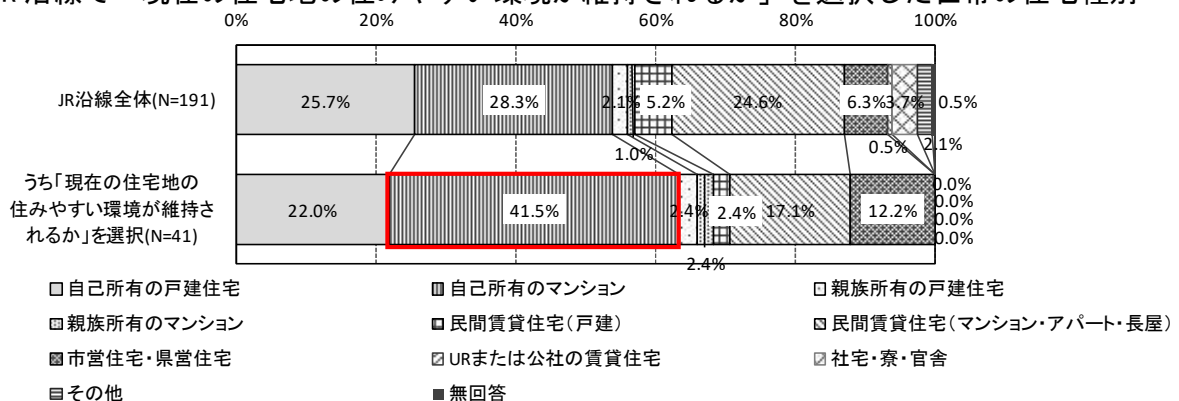
■将来的な不安（全体）



■項目「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」（属性別集計）



■JR 沿線で「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」を選択した世帯の住宅種別



4) 将来の居住継続・住み替え意向

①現在の住まいに住み続けたいか

○「できるだけ住み続けたい」は約5割。(定住意識は低め)

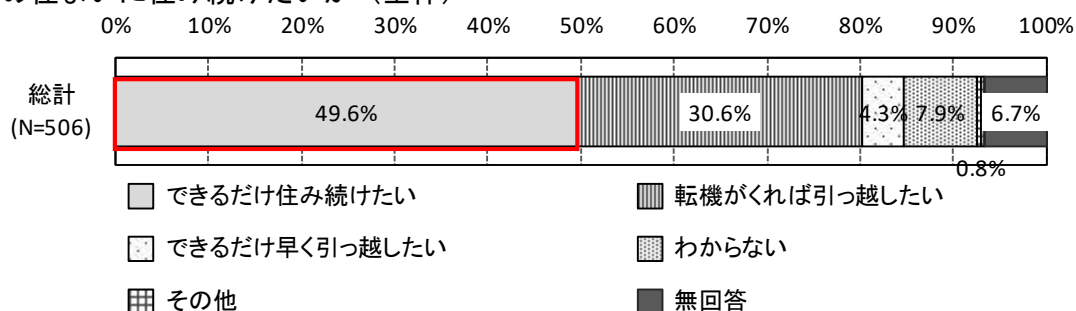
○子育て世帯の1割は「できるだけ早く引っ越したい」。この大半は、住宅の広さや間取りが子どもの成長などに対応できるか不安に思っている民間賃貸住宅居住者であり、居住年数5年未満と短めの人も多い。

⇒子育て世帯の市内定住に向けては、ファミリー向け賃貸住宅や持ち家を市内で取得しやすくすることが必要と考えられる。

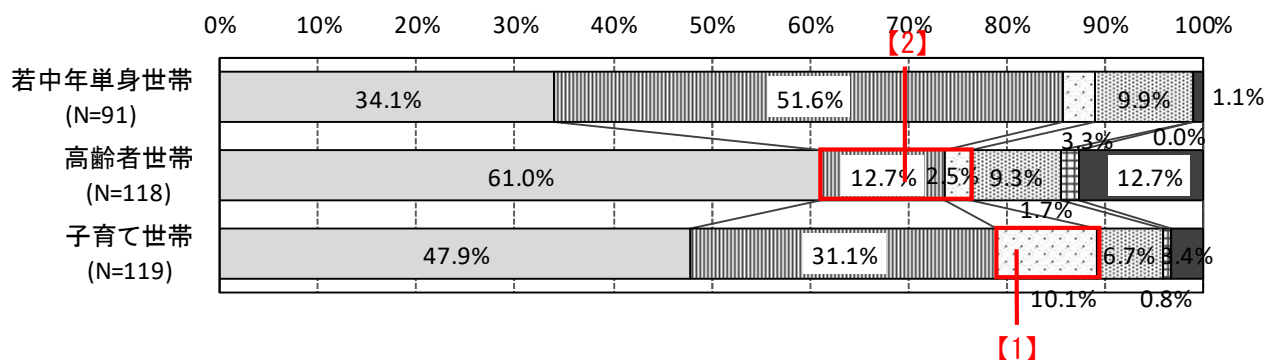
○高齢者世帯の1割強は「転機がくれば引っ越したい」および「できるだけ早く引っ越したい」。自己所有の戸建住宅・分譲マンション居住者は、比較的居住年数も長く、住宅の古さや維持管理、コミュニティが続くかを不安に思っており、賃貸住宅居住者は、住宅費負担や高齢化時のバリアフリー対応を不安に思っている。

⇒高齢者が地域に住み続けるために、暮らしを支えるコミュニティの継続支援や、住宅のバリアフリー性能を確保することが必要である。

■現在の住まいに住み続けたいか（全体）



■現在の住まいに住み続けたいか（世帯属性別）



<参考>【1】できるだけ早く引っ越したい「子育て世帯」の属性

| 世帯構成 | 同居人数 | 最も年下の方の就学等の状況 | 現在の住宅種別 | 最寄り駅路線 | 従前居住地 | 希望住替先 | 居住年数 | 将来的な不安 |
|---------|------|---------------|------------|--------|-------|-------|------|--------------------|
| あなた+子ども | 2 | 保育所・幼稚園等 | 母子支援施設 | 阪急 | 市内 | 市内 | 1 | その他 |
| あなた+子ども | 2 | 保育所・幼稚園等 | 市営住宅・県営住宅 | J R | 市内 | 市内 | 2 | 住居費負担/古さ/高齢対応/災害安全 |
| 夫婦+子ども | 3 | 未就園・未就学 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 大阪 | 市外 | 2 | 広さや間取り |
| 夫婦+子ども | 3 | 未就園・未就学 | 民間賃貸住宅 | J R | 県内 | 市外 | 3 | 広さや間取り/維持管理 |
| 夫婦+子ども | 4 | 未就園・未就学 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 県内 | 市内 | 3 | 広さや間取り |
| 夫婦+子ども | 3 | 未就園・未就学 | 民間賃貸住宅 | 阪神 | 大阪 | 市外 | 4 | 広さや間取り |
| 夫婦+子ども | 5 | 未就園・未就学 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 大阪 | 市内 | 4 | 広さや間取り/古さ/災害安全 |
| 夫婦+子ども | 4 | 未就園・未就学 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 市内 | 市内 | 5 | 広さや間取り |
| あなた+子ども | 2 | 保育所・幼稚園等 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 市内 | 市外 | 6 | 広さや間取り |
| 夫婦+子ども | 5 | 保育所・幼稚園等 | 民間賃貸住宅 | J R | 市内 | — | 7 | 広さや間取り |
| 夫婦+子ども | 4 | 保育所・幼稚園等 | 民間賃貸住宅 | J R | 市内 | 市内 | 8 | 広さや間取り/古さ/災害安全 |
| 夫婦+子ども | 4 | 小中学校 | 民間賃貸住宅(戸建) | 阪急 | 市内 | 市内 | 34 | 広さや間取り/古さ/災害安全 |

【2】転機が来れば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したい「高齢者世帯」の属性

| 世帯構成 | 同居人数 | 現在の住宅種別 | 最寄り駅路線 | 従前居住地 | 希望住替先 | 居住年数 | 将来的な不安 |
|-------|------|--------------|--------|-------|-------|------|------------------------------------------------|
| 夫婦のみ | 2 | 自己所有の戸建住宅 | J R | — | — | — | 古さ/維持管理/コミュニティ/その他(衛生面) |
| 夫婦のみ | 2 | 自己所有の戸建住宅 | 阪神 | 市内 | — | 14 | 古さ/買い手・借り手/コミュニティ/その他(近隣住民) |
| 夫婦のみ | 2 | 自己所有の戸建住宅 | 阪急 | 市内 | — | 24 | 住宅費負担/古さ/コミュニティ/住宅地の環境/災害安全 |
| 一人住まい | 1 | 自己所有の戸建住宅 | 阪急 | 市内 | — | 25 | 高齢対応/維持管理/退去後の住宅管理/買い手・借り手/コミュニティ/災害安全/その他(高齢) |
| 夫婦のみ | 2 | 自己所有の戸建住宅 | 阪急 | 県内 | 市外 | 40 | 古さ/高齢対応/維持管理/災害安全 |
| 一人住まい | 1 | 自己所有の戸建住宅 | 阪急 | 市内 | — | 68 | 古さ/高齢対応/維持管理/災害安全/その他(税金) |
| 一人住まい | 1 | 自己所有のマンション | 阪神 | 大阪 | 市外 | 12 | 住宅費負担/古さ/高齢対応/維持管理/コミュニティ |
| 一人住まい | 1 | 自己所有のマンション | J R | 県内 | 市外 | 38 | 古さ/買い手・借り手/災害安全 |
| 一人住まい | 1 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 市内 | — | 2 | 住宅費負担/古さ/高齢対応/広さや間取り/維持管理 |
| 夫婦のみ | 2 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 市内 | 市内 | 2 | 住宅費負担 |
| 一人住まい | 1 | 民間賃貸住宅 | 阪神 | その他 | 市内 | 4 | 住宅費負担/古さ/災害安全 |
| 一人住まい | 1 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 市内 | — | 4 | 住宅費負担/高齢対応/環境/災害安全 |
| 一人住まい | 1 | 民間賃貸住宅 | J R | 市内 | 市外 | 15 | 住宅費負担/古さ/高齢対応/災害安全 |
| 夫婦のみ | 2 | 民間賃貸住宅(戸建) | 阪神 | その他 | 市内 | 20 | 住宅費負担/古さ/高齢対応/維持管理/退去後の住宅管理/コミュニティ/住宅地の環境/災害安全 |
| 一人住まい | 1 | 民間賃貸住宅 | 阪急 | 県内 | — | 25 | 特ご不安はない |
| 夫婦のみ | 2 | 市営住宅・県営住宅 | J R | 市内 | 市外 | 0 | 古さ/高齢対応/住宅地の環境/災害安全 |
| 夫婦のみ | 2 | URまたは会社の賃貸住宅 | 阪急 | 大阪 | 市外 | 2 | 住宅費負担 |
| 一人住まい | 1 | 市営住宅・県営住宅 | 阪神 | 市内 | 市外 | 9 | 特ご不安はない |

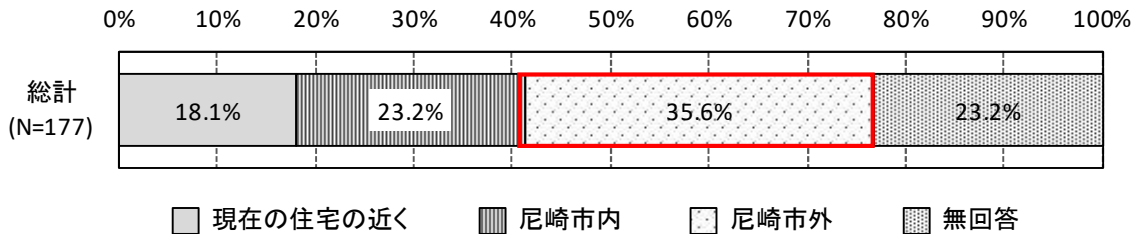
②引っ越し先の希望場所（転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯）

○引っ越し先の希望は「尼崎市外」が最も多く、4割弱を占める。

○「現在の住宅の近く+尼崎市外」を希望する世帯を比較すると、

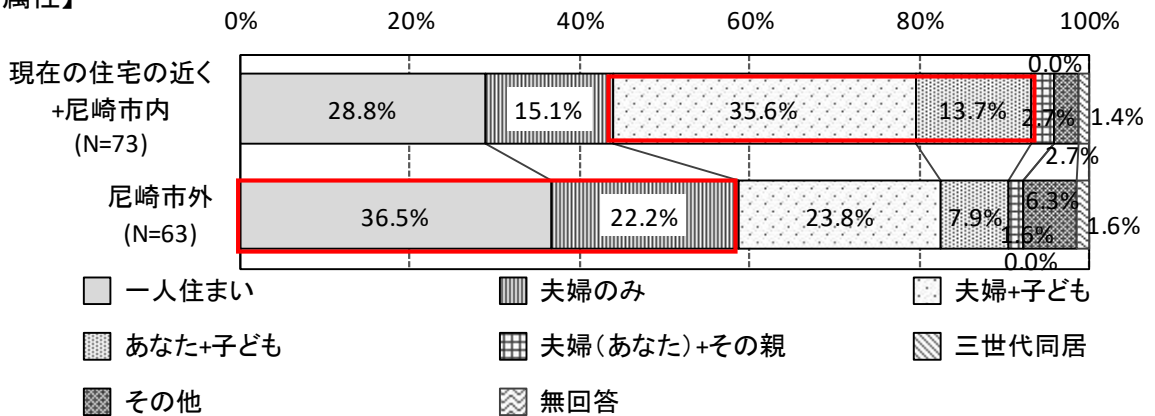
- ・「現在の住宅の近く+尼崎市外」を希望する世帯は、ファミリー世帯や低年収世帯（世帯年収200万円未満）割合が比較的高く、「いい住宅が見つかったら」「資金が貯まったら」引っ越したい意向を持っている。
- ・「尼崎市外」を希望する世帯は、単身世帯や夫婦のみ世帯の割合が比較的高く、「いい住宅が見つかったら」だけでなく「転勤など仕事の都合」「結婚」「子どもの成長」「子どもの就学」などのタイミングで引っ越したい意向を持っている。
- ・「現在の住宅の近く+尼崎市外」と「尼崎市外」で、現在の住まいの満足度に大きな差はない。つまり、必ずしも現在の住宅・住環境への不満から「尼崎市外」を希望しているわけではないと考えられる。

■引っ越し先の希望場所（全体）

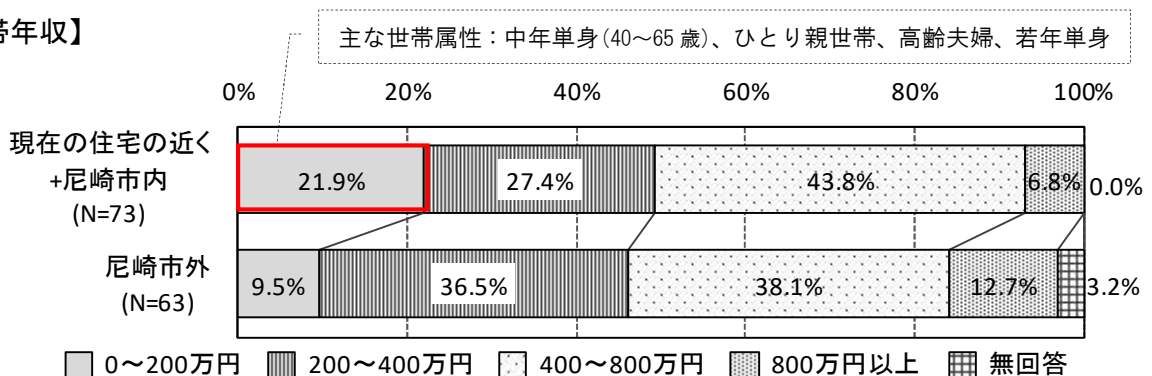


■引っ越し先の希望場所「現在の住宅の近く+尼崎市外」別 集計

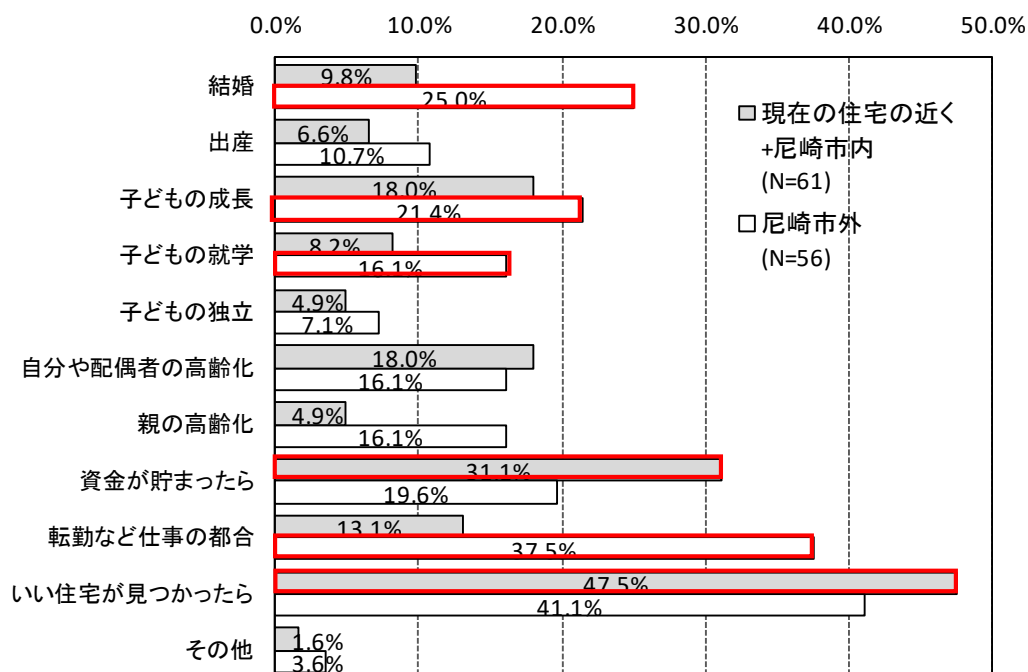
【世帯属性】



【世帯年収】



【どのような転機で引っ越すか】（転機がくれば引っ越したいと回答した世帯のみ）



【現在の住まいの評価】（平均値※）

| | 平均値 | | 平均値の 差(B-A) |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|
| | 現在の住 宅の近く+ 尼崎市 (A) | 尼崎市外 (B) | |
| 広さ・間取り | 4.43 | 4.39 | -0.04 |
| 日当たり、風通し、騒音などの環境 | 4.41 | 4.42 | 0.01 |
| 建物の安全性(耐震性など災害時の心配のなさ) | 4.42 | 4.38 | -0.05 |
| 断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能 | 3.92 | 3.81 | -0.10 |
| 住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能 | 3.66 | 3.45 | -0.21 |
| 住宅の維持にかかる手間や労力 | 3.77 | 3.85 | 0.08 |
| 家賃や住宅ローンなどの支払い額 | 4.54 | 4.29 | -0.25 |
| 災害などに対する安心感(避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど) | 4.28 | 4.16 | -0.13 |
| 防犯・治安に対する安心感 | 4.45 | 4.33 | -0.12 |
| 外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性 | 4.38 | 4.35 | -0.03 |
| 買い物や福祉サービスなどの生活利便性 | 4.28 | 4.34 | 0.06 |
| 子どもの教育環境 | 3.44 | 3.48 | 0.04 |
| 子どもの遊び場、公園など | 3.37 | 3.48 | 0.11 |
| 地域の人とのつきあい | 3.25 | 3.25 | 0.00 |
| まちなみ、景観 | 3.63 | 3.58 | -0.05 |
| 道路や歩道の整備などの交通安全性 | 3.92 | 3.98 | 0.07 |

※満足度の回答について各回答を下記のように得点化し算出した平均得点

「大変あてはまる」=5点 「ややあてはまる」=4点 「どちらともいえない」=3点
 「あまりあてはまらない」=2点 「全くあてはまらない」=1点

③引っ越し先の希望住宅種別（転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯）

○「民間賃貸住宅」の割合が最も高いが、「中古のマンション」や「中古の戸建住宅」も選択肢として一定挙げられている。

○引っ越し先の希望場所が「現在の住宅の近く+尼崎市外」「尼崎市外」別で見ると、

・「現在の住宅の近く+尼崎市外」を希望する世帯は「民間賃貸住宅」割合が顕著に高い。また、低年収世帯が比較的多いこともあり「市営住宅・県営住宅」を希望する割合も高い。

・「尼崎市外」を希望する世帯は、「結婚」「子どもの成長就学」をきっかけに引っ越したい層が比較的多いこともあり「新築マンション(持家)」割合が顕著に高い。逆にみると、市内に希望に合う新築マンションがないため尼崎市外を希望しているとも考えられる。

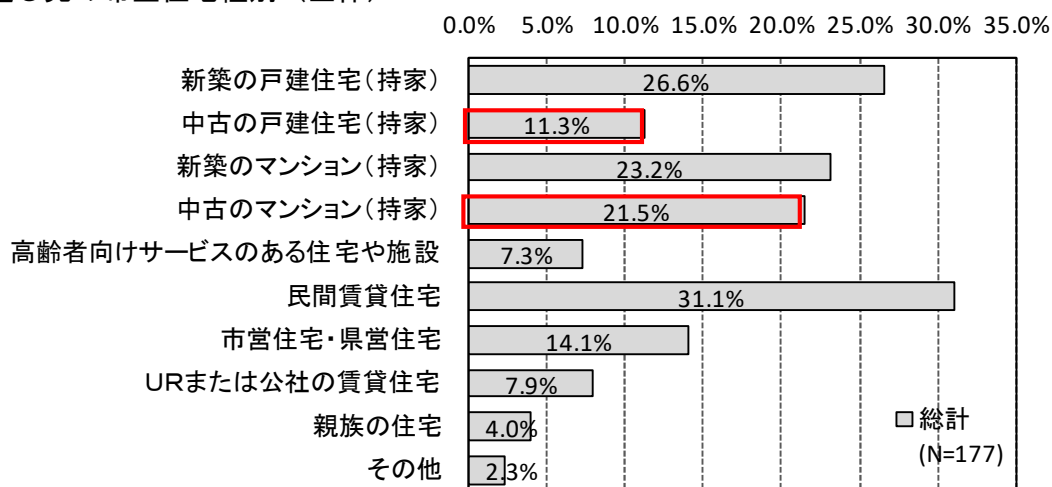
・「住宅の購入」の種別について、割合の高い順を見ると、「現在の住宅の近く+尼崎市外」を希望する世帯は、「新築の戸建住宅」に次いで「中古マンション」が多く挙げられてる。

「尼崎市外」

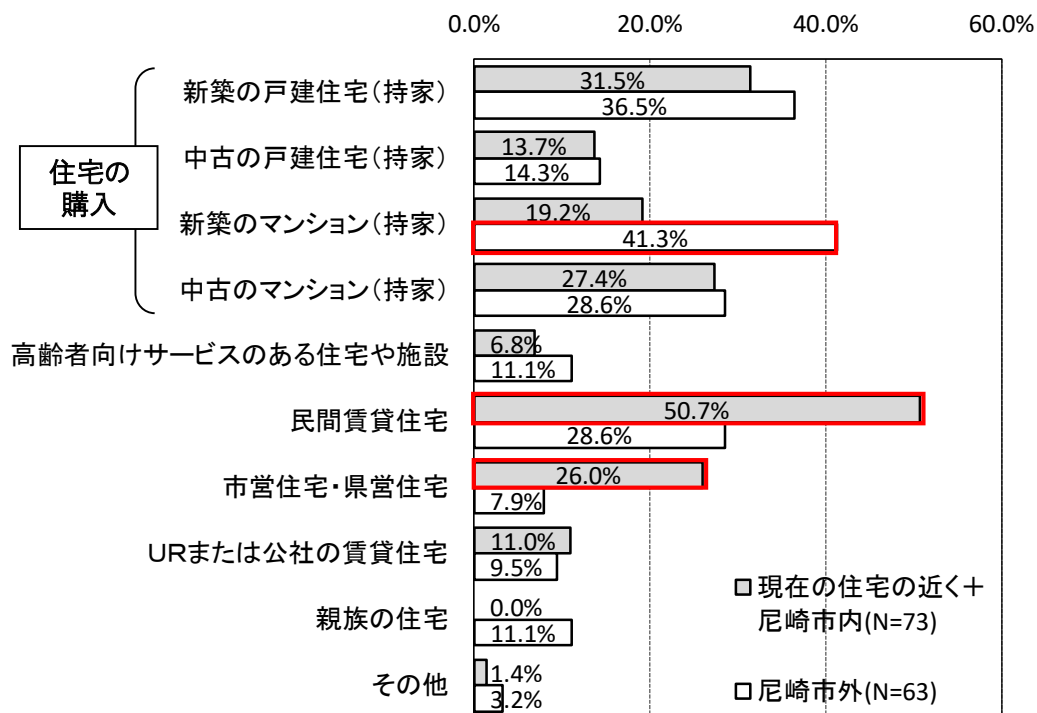
①新築のマンション②新築の戸建住宅③中古のマンション④中古の戸建住宅

「現在の住宅の近く+尼崎市外」①新築の戸建住宅②中古のマンション③新築のマンション④中古の戸建住宅

■引越し先の希望住宅種別（全体）



■引越し先の希望住宅種別（引越し先の希望場所「現在の住宅の近く+尼崎市内」「尼崎市外」別）



④ 「現在の満足度」と「今後の重要度」※からみた住まい・住環境項目の位置づけ

(転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯)

※現在の満足度…現在の住まいの評価 (16項目それぞれについて5段階(満足～不満)で回答)

今後の重要度…引っ越し先で重視する条件 (16項目それぞれについて5段階(高いから低い)で回答)

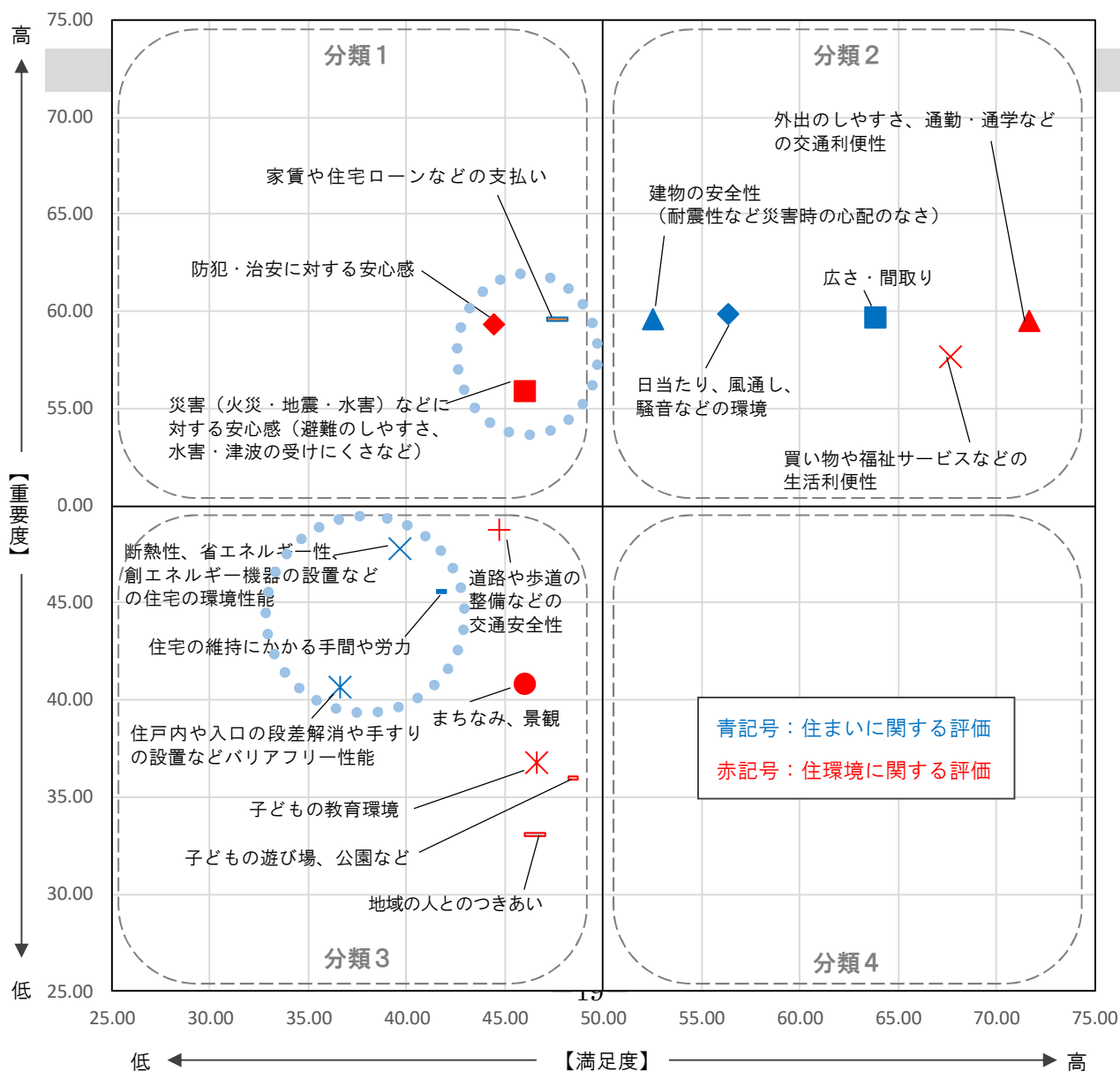
ここでは、満足度と重要度の回答について各回答を得点化し、平均得点を算出。その平均得点を偏差値に変換して、各項目の満足度と重要度を整理している。

○将来的に住み替えを考えている世帯に対して、重視すべき取組項目は「防犯・治安」や「住居費負担」「災害に対する安心感」。

⇒適切な価格で、安心な住宅(災害安全性・防犯等)を取得できる環境を整備することが重要。

○省エネ・創エネや住宅の維持管理などについては、現時点の重要度はそれほど高くはないが、意識啓発などを通じて、今後重要度・満足度ともに向上させていくことも重要。

| 分類 | 満足度 | 重要度 | 位置づけ |
|-----|-----|-----|----------------------------------|
| 分類1 | 低い | 高い | 現在の満足度が低く、今後の重要度が高い項目 |
| 分類2 | 高い | 高い | 現在すでにある程度満足しているが、今後も引き続き重要度が高い項目 |
| 分類3 | 低い | 低い | 現在の満足度が低く、相対的に今後の重要度も低い項目 |
| 分類4 | 高い | 低い | 現在すでにある程度満足しており、相対的に今後の重要度が低い項目 |

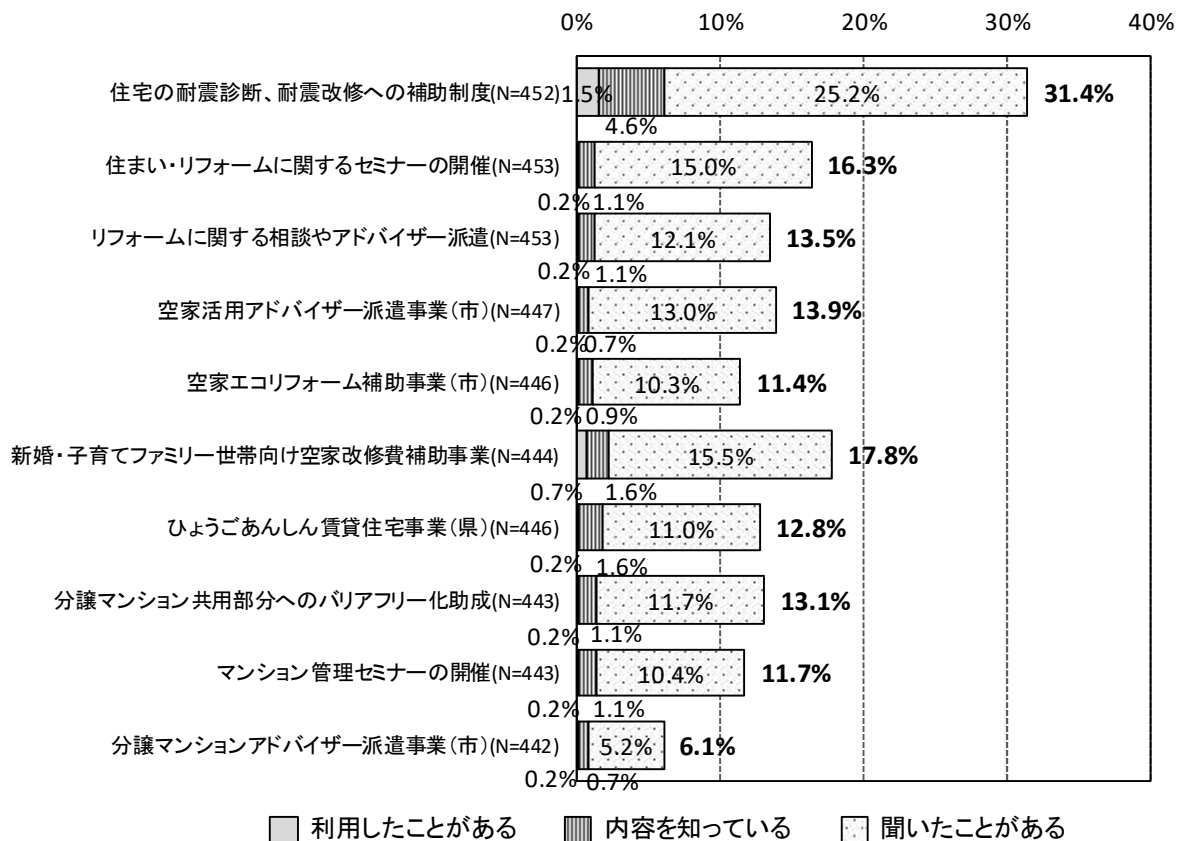


5) 住宅・住環境に関する市の取組について

① 尼崎市や兵庫県等で行っている施策や制度について

○各種施策や制度について「利用したことがある」～「聞いたことがある」の合計で見ると、耐震診断、耐震改修への補助制度が最も高く、約3割。それ以外は1～2割程度にとどまっている。

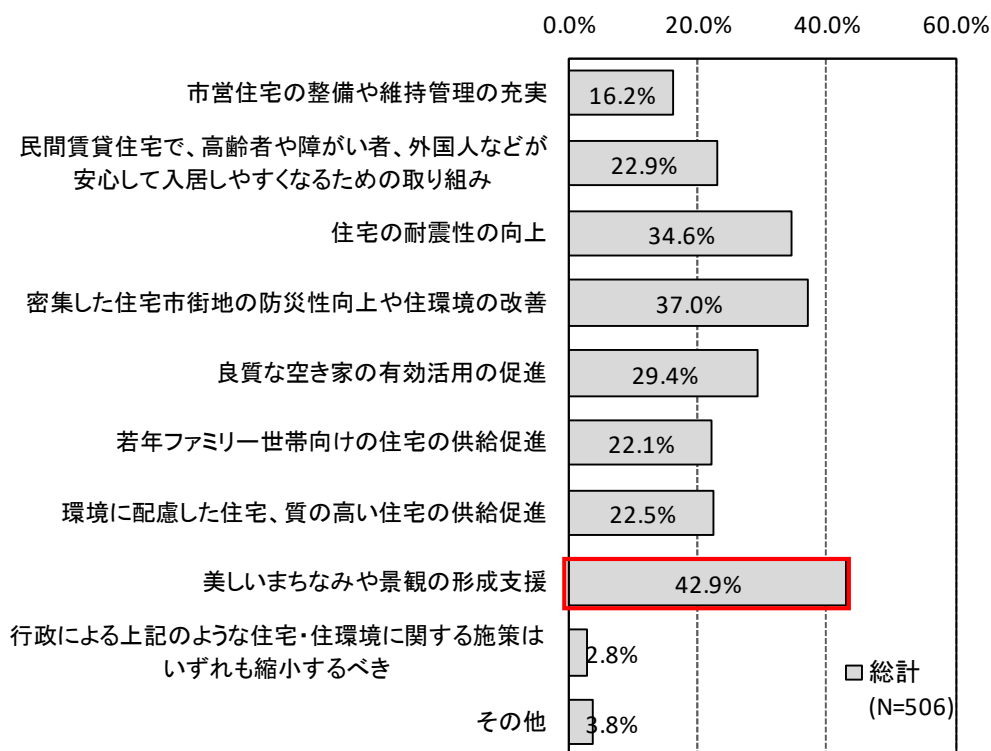
⇒さらなる既存施策の普及・PRに取り組んでいく必要がある。



②尼崎市の住宅・住環境の施策で重点的に取り組むべきもの

○防災関係より「美しいまちなみや景観の形成支援」が多く挙げられている。

⇒まちなみや景観については、満足度が特別低いわけではない（P.11 参照）が、課題に感じている層が多いことから、これらを解消するための取組みを進めていく必要がある。

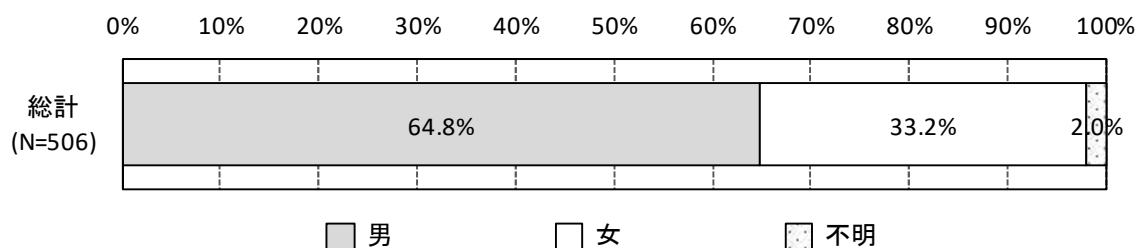


(3) アンケート結果（基礎的な集計結果）

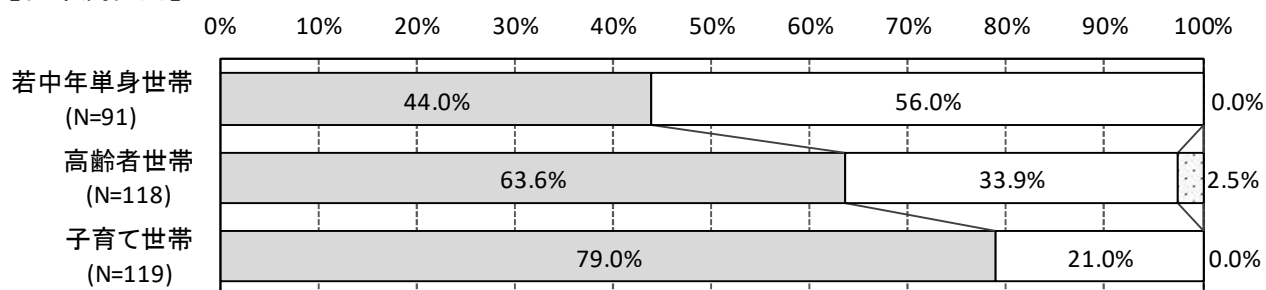
①回答者の性別・年齢

■性別

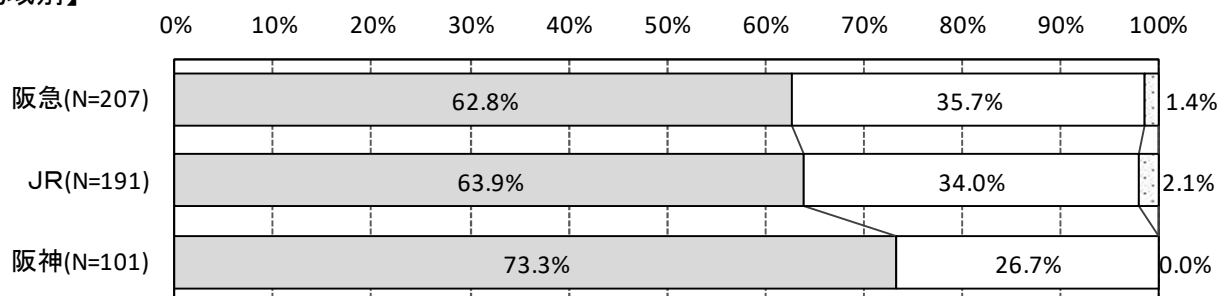
- ・回答者は男性が 64.8%、女性が 33.2%である。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯は女性の割合が 56.0%と男性を上回っている。



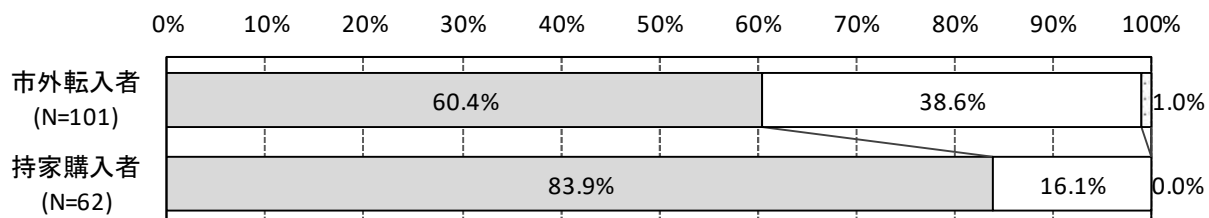
【世帯属性別】



【地域別】

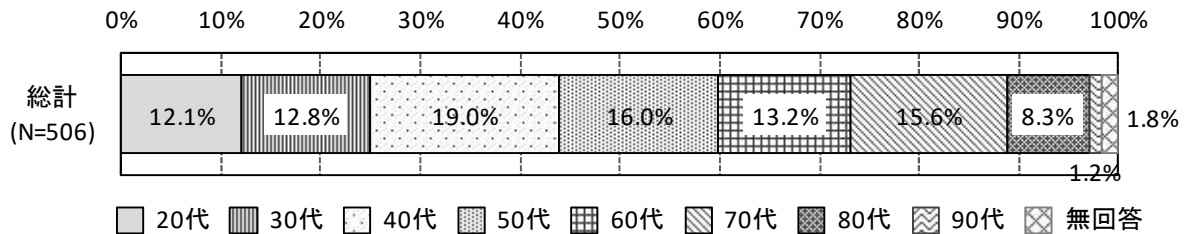


【新規転居者別】

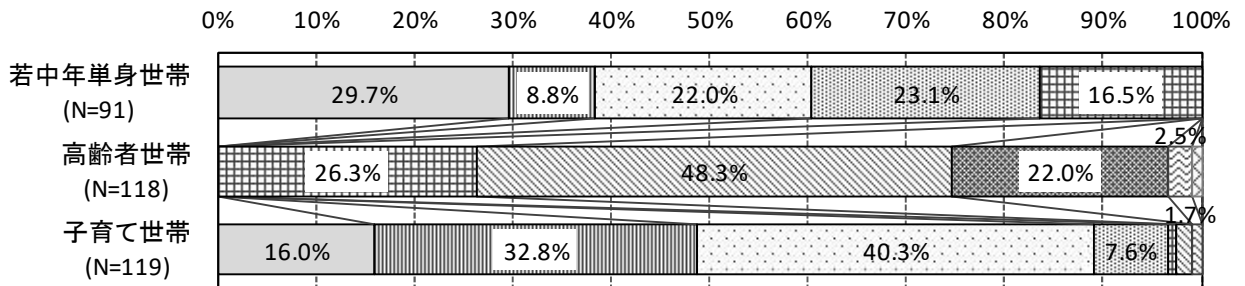


■年齢

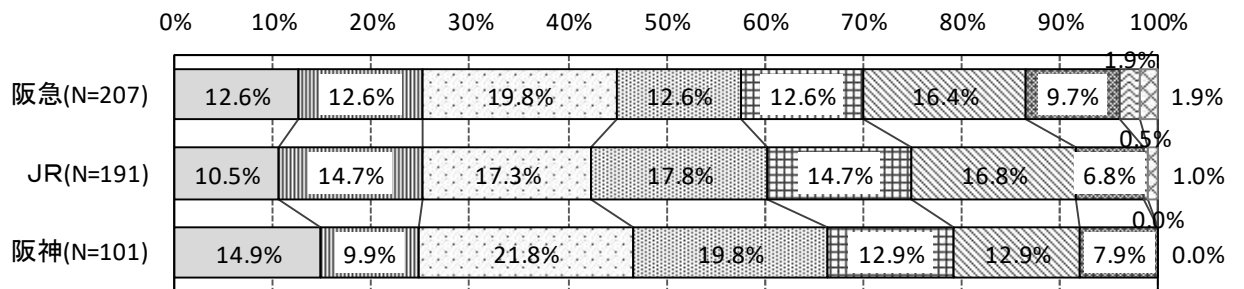
- ・回答者の年齢は40代・50代が多くなっている。
- ・属性別にみると、子育て世帯は40代が多くなっている。また、市外転入者は20代、持家購入者は30代が多くなっている。



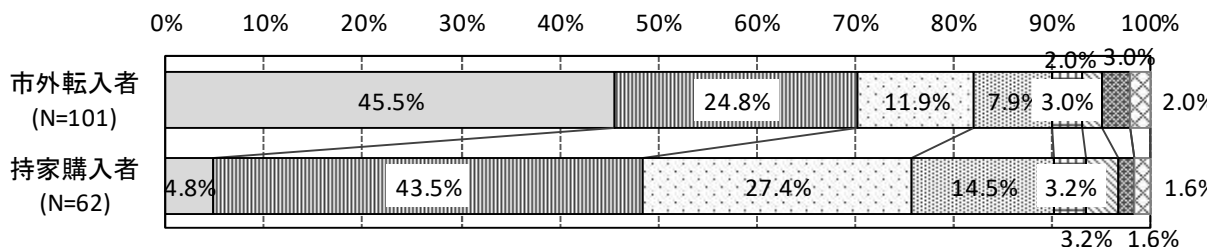
【世帯属性別】



【地域別】



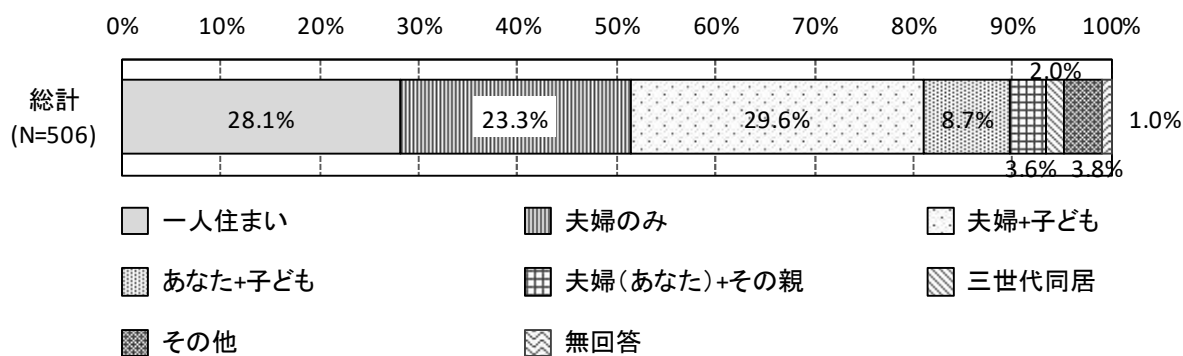
【新規転居者別】



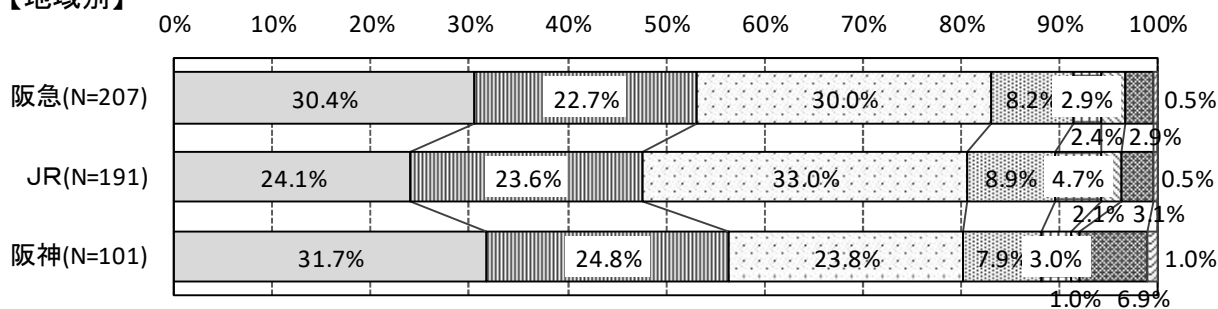
②世帯構成

・「夫婦+子ども」が29.6%と最も多く、次いで「一人住まい」が28.1%、「夫婦のみ」が23.3%となっている。

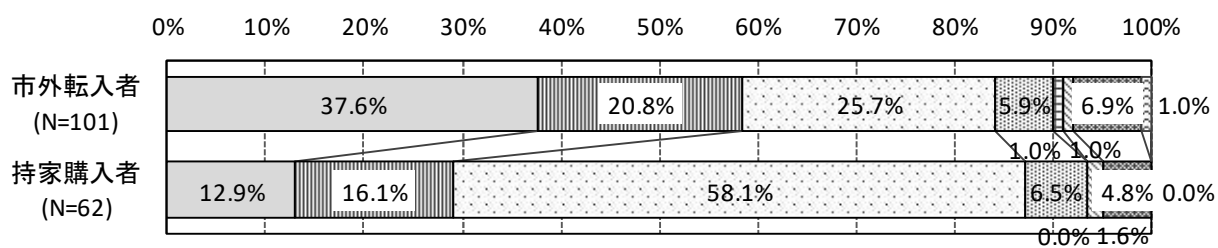
・属性別にみると、持家購入者は「夫婦+子ども」が58.1%と約6割を占めている。



【地域別】

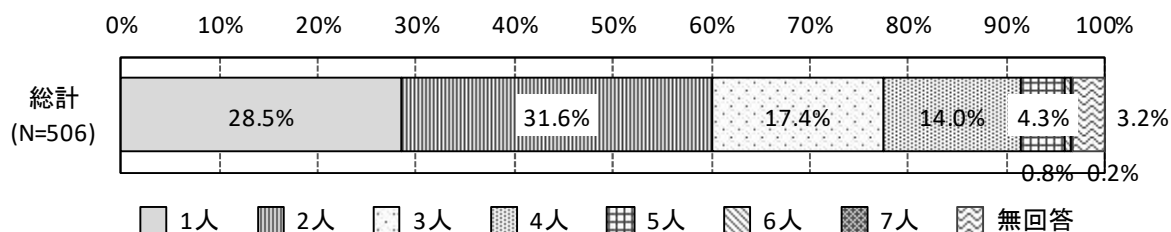


【新規転居者別】

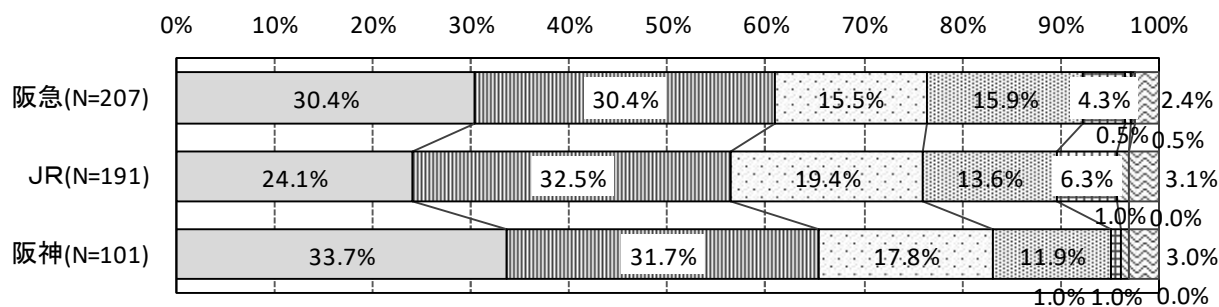


③同居の世帯人数（自分も含む）

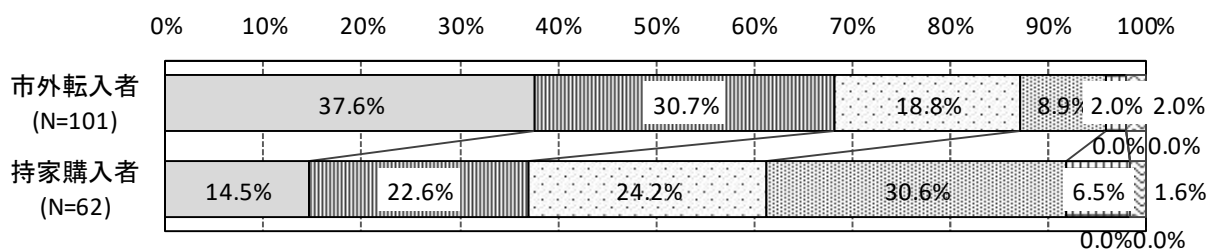
- ・「2人」が31.6%と最も多く、次いで「1人」が28.5%を占めており、1・2人世帯が全体の約6割を占めている。
- ・属性別にみると、持家購入者は夫婦と子どもからなる世帯が多いため、同居の世帯人数も3人と4人世帯が多くなっている。



【地域別】

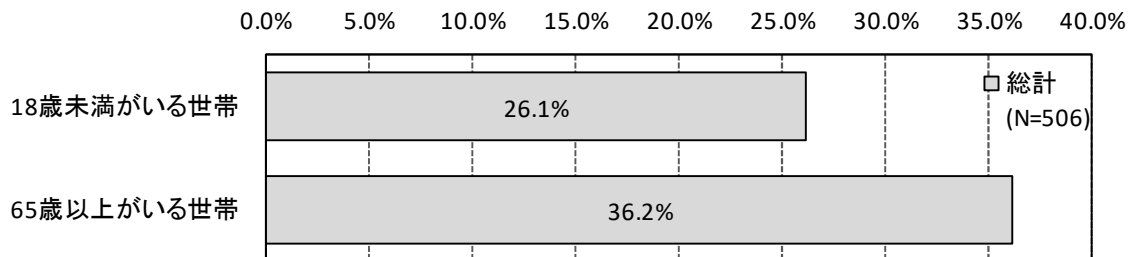


【新規転居者別】

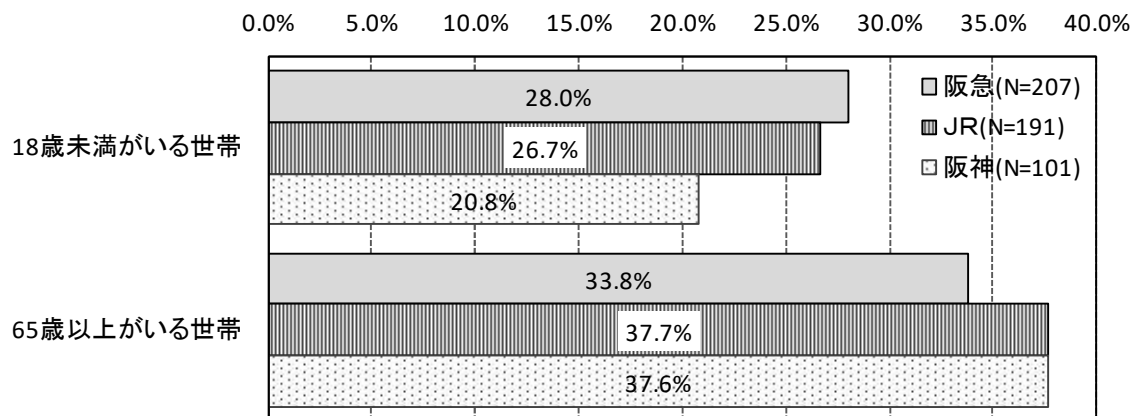


④未成年・高齢者を含む世帯

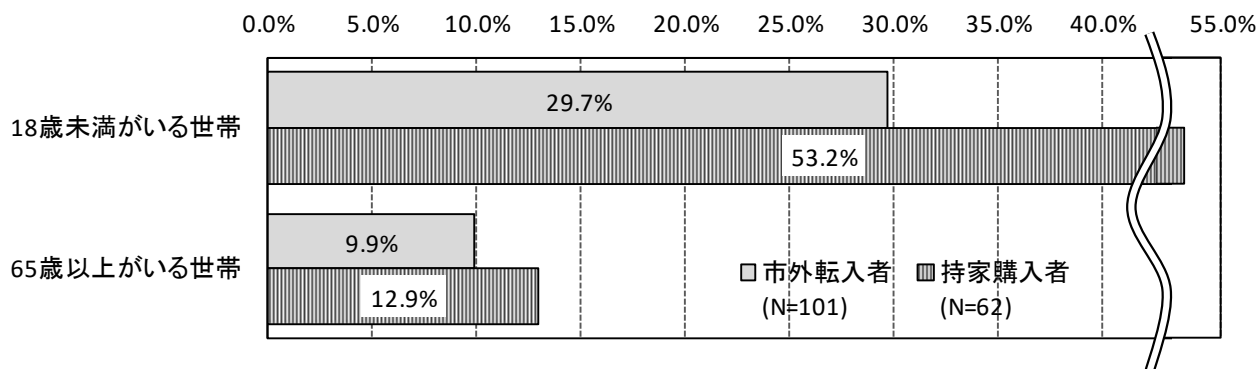
- ・「18歳未満がいる世帯」は全体の26.1%、「65歳以上がいる世帯」は全体の36.2%となっている。
- ・属性別にみると、持家購入者の半数以上は18歳未満がいる世帯となっている。また、市外転入者と持家購入者のうち65歳以上がいる世帯は約1割程度となっている。



【地域別】

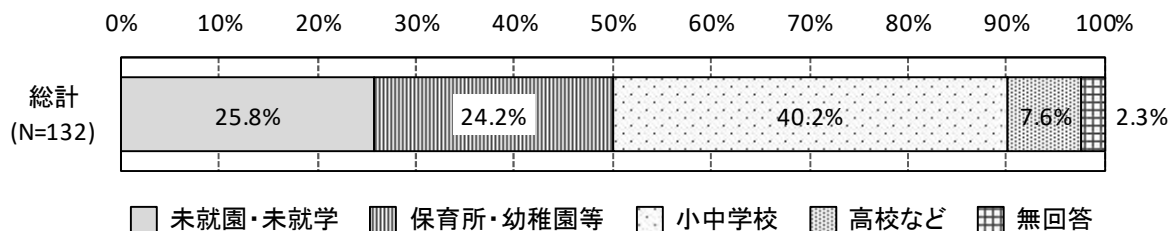


【新規転居者別】

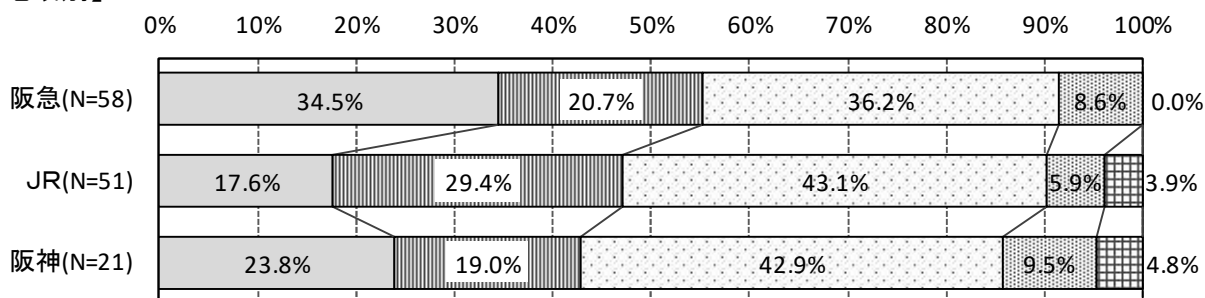


⑤最も年下の就学等の状況（18歳未満がいる世帯）

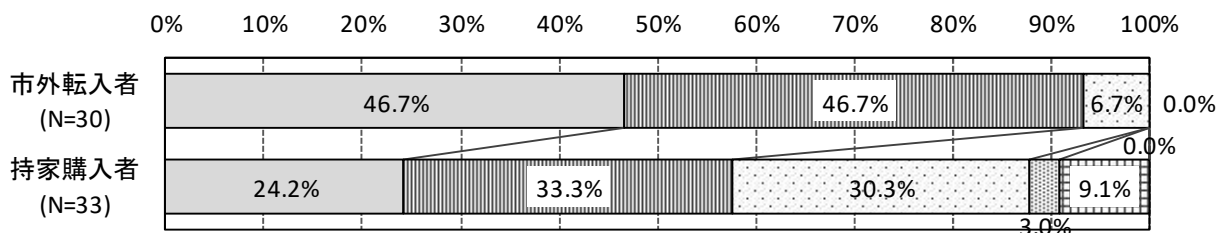
- ・「小中学校」が40.2%と最も多く、次いで「未就園・未就学」が25.8%、「保育所・幼稚園等」が24.2%となっている。
- ・属性別にみると、阪急沿線では「未就園・未就学」が比較的多いが、JR沿線では「未就園・未就学」は比較的小なくなっている。また、市外転入者は「未就園・未就学」と「保育所・幼稚園等」が9割以上を占めている。



【地域別】

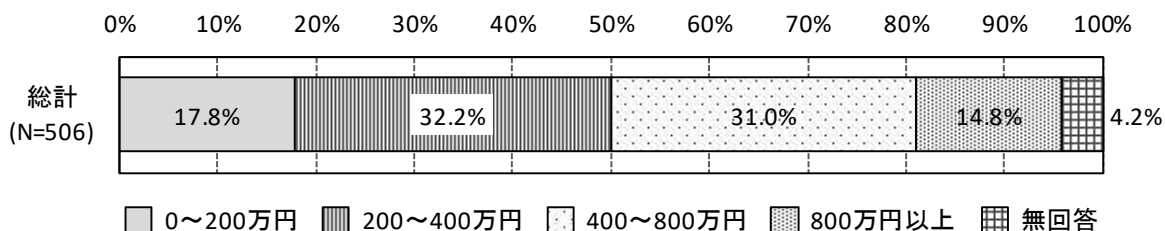


【新規転居者別】

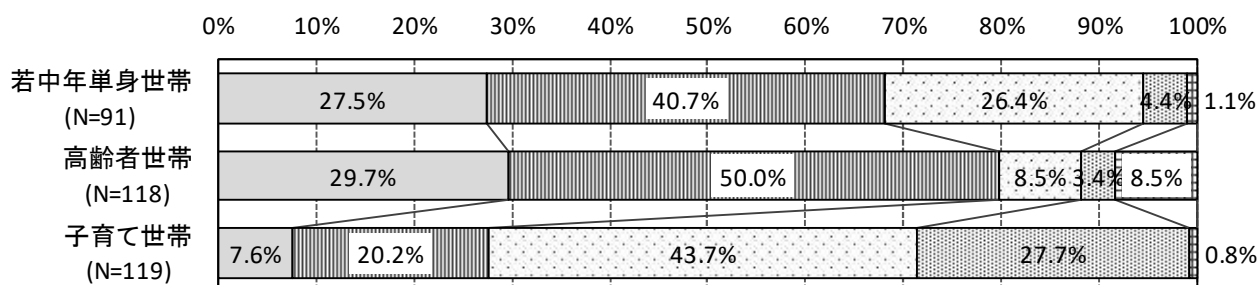


⑥世帯年収

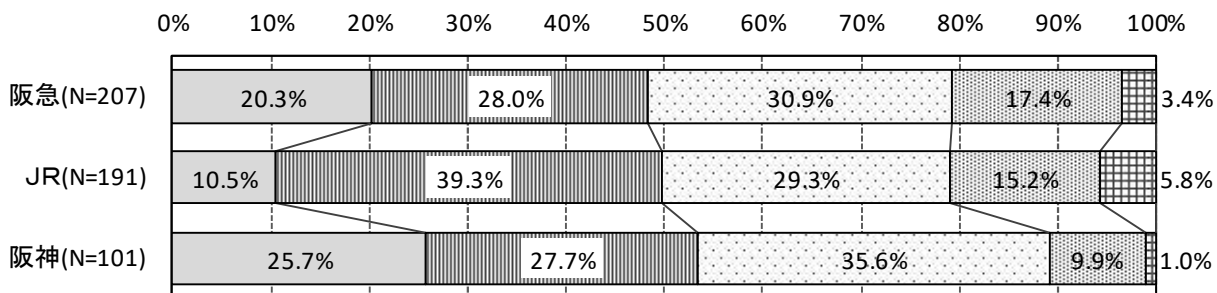
- ・「200～400万円」が32.2%と最も多く、次いで「400～800万円」が31.0%、「0～200万円」が17.8%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯と高齢者世帯は「200～400万円」が多く、子育て世帯は「400～800万円」が多くなっている。また、持家購入者は「400～800万円」が約半数を占めている。



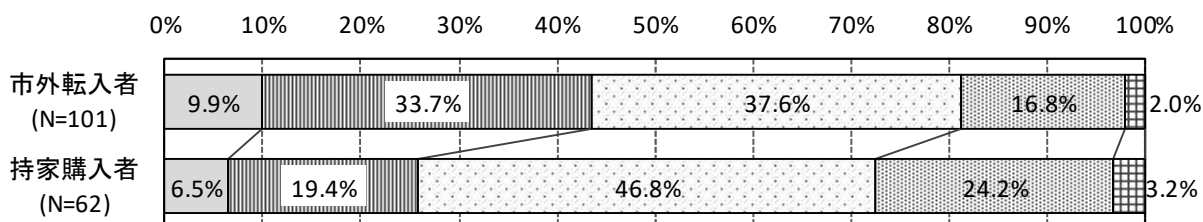
【世帯属性別】



【地域別】

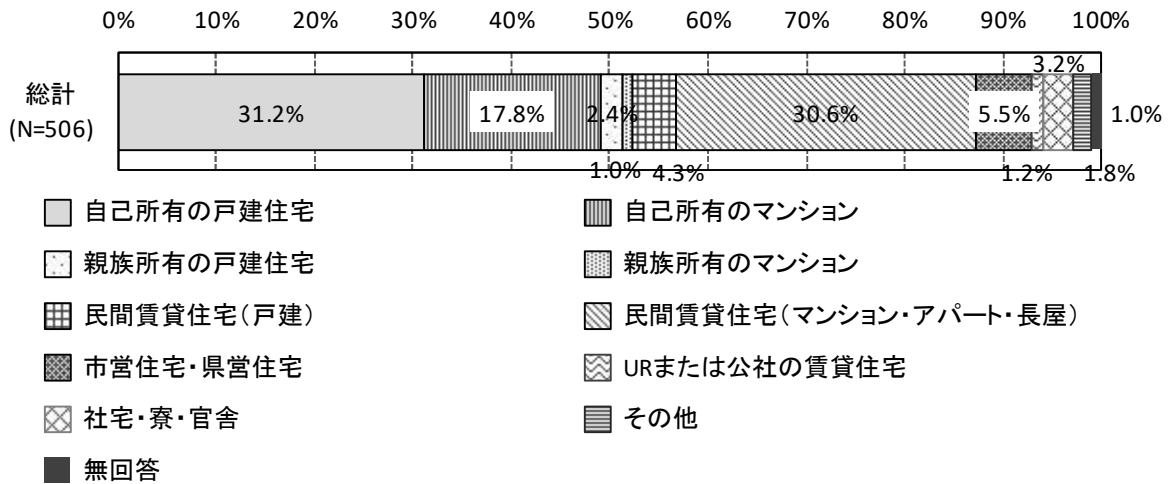


【新規転居者別】

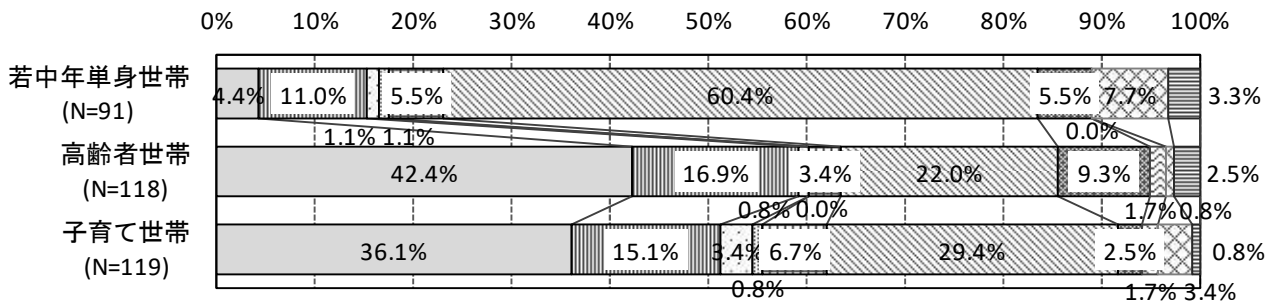


⑦住宅種別

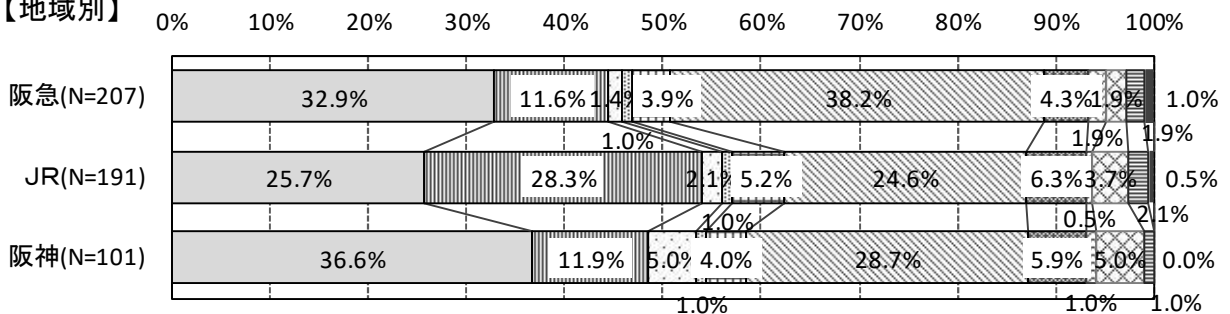
- ・「自己所有の戸建住宅」が31.2%と最も多く、次いで「民間賃貸住宅(マンション・アパート・長屋)」が30.6%、「自己所有のマンション」が17.8%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯は「民間賃貸住宅(マンション・アパート・長屋)」が約6割を占め、高齢者世帯と子育て世帯は「自己所有の戸建住宅」が比較的多くなっている。また、市外転入者も「民間賃貸住宅(マンション・アパート・長屋)」が約6割を占めている。



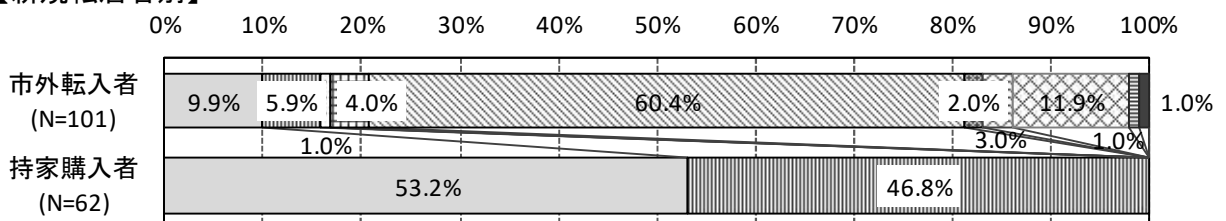
【世帯属性別】



【地域別】



【新規転居者別】



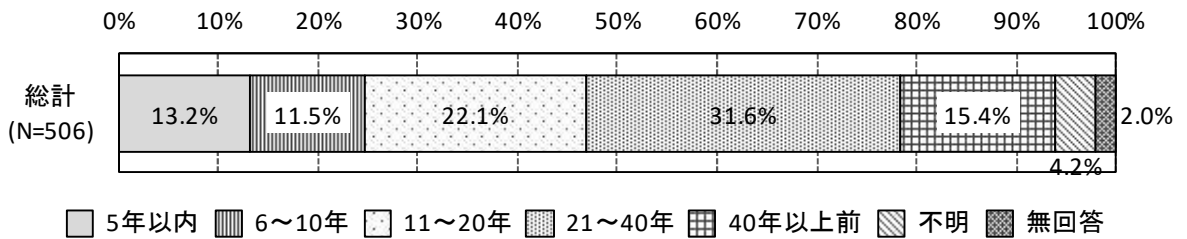
《その他（自由回答）》

- ・自己所有の7戸建住宅の内1住宅
- ・知人宅
- ・地借、上は自己
- ・親族所有のアパート
- ・同居人が所有
- ・母子支援施設
- ・分譲マンション賃貸
- ・店舗付住宅

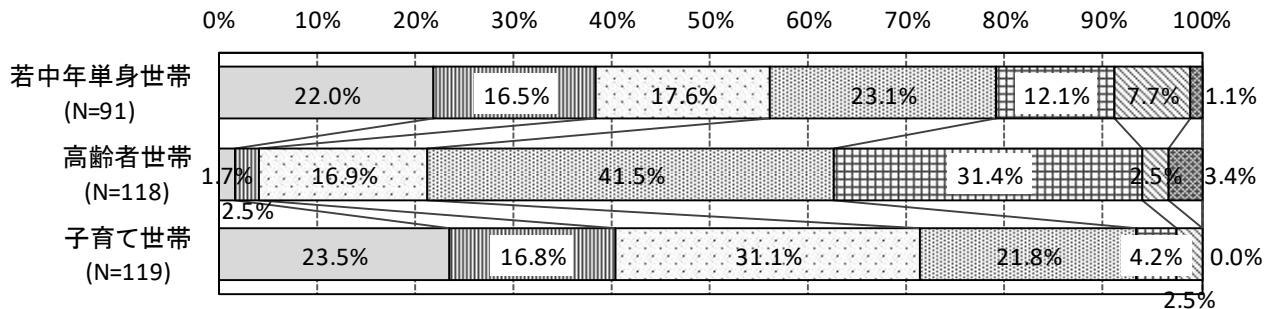
⑧築年数

・「21～40年」が31.6%と最も多く、次いで「11～20年」が22.1%、「40年以上前」が15.4%となっている。

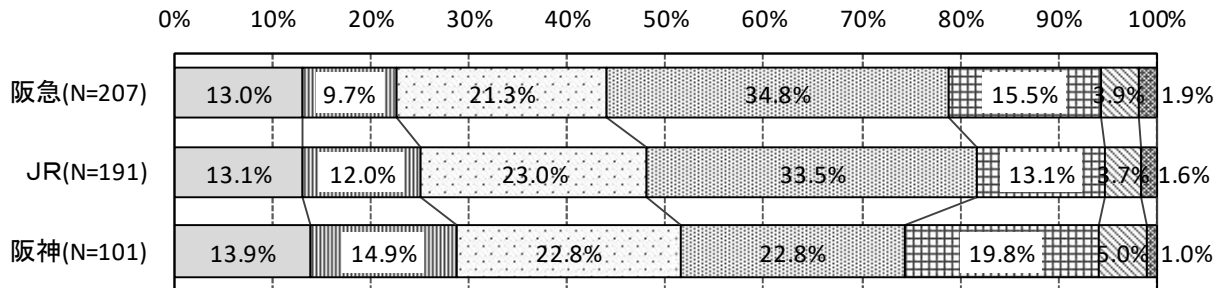
・属性別にみると、高齢者世帯の3割以上が築40年以上の住宅に居住している。また、持家購入者は約7割が築10年以内の住宅に居住している。



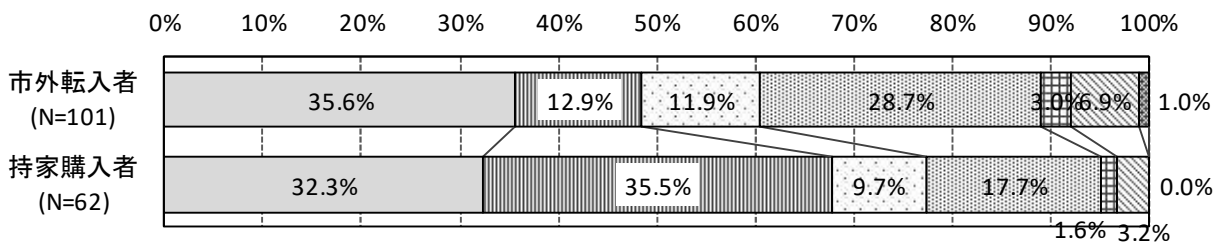
【世帯属性別】



【地域別】



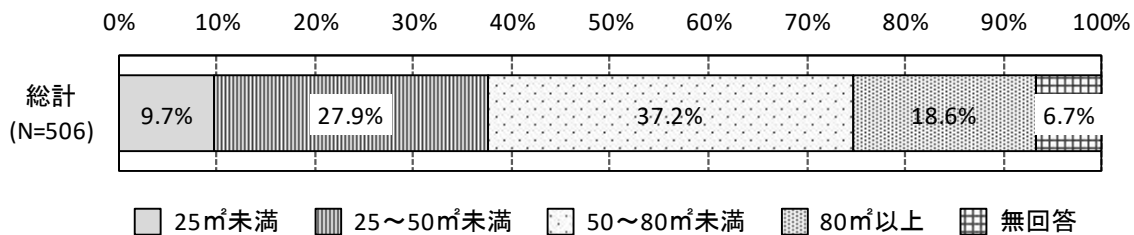
【新規転居者別】



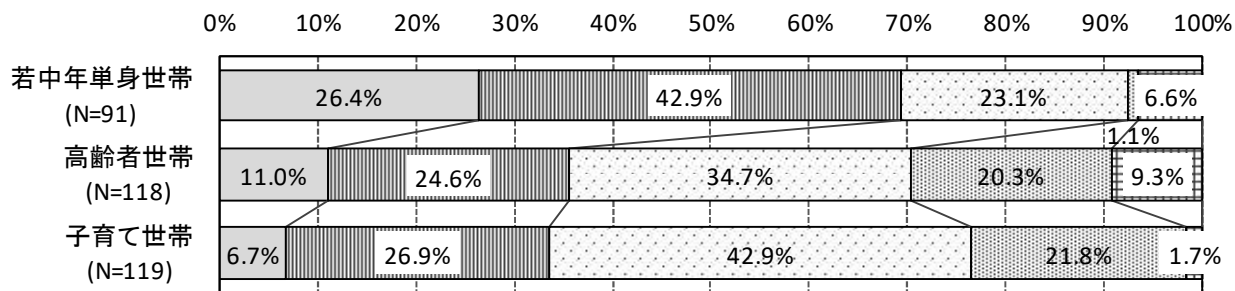
⑨広さ（延床面積）

・「50～80㎡未満」が37.2%と最も多く、次いで「25～50㎡未満」が27.9%、「80㎡以上」が18.6%となっている。

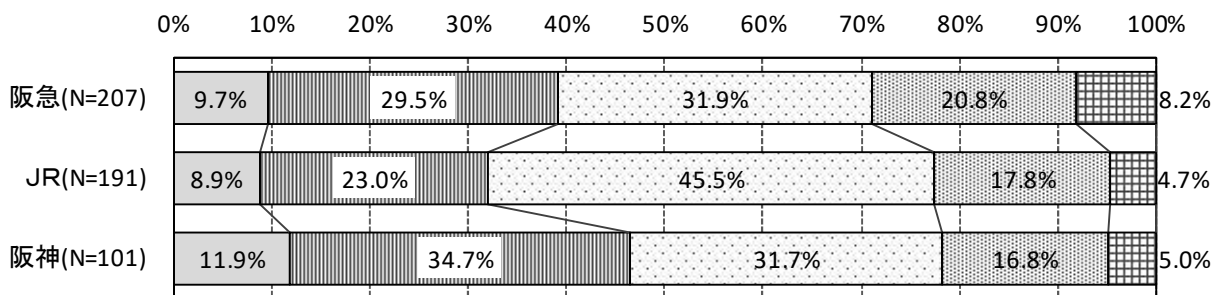
・属性別にみると、若中年単身世帯は「25～50㎡未満」が42.9%を占めている。地域別ではJR沿線の「50～80㎡未満」が比較的多くなっている。また、持家購入者は「50～80㎡未満」が45.2%、「80㎡以上」が32.3%となっており、比較的広い住宅に居住している世帯が多い。



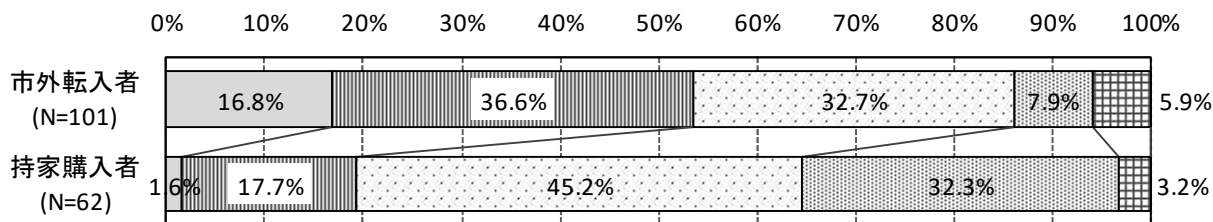
【世帯属性別】



【地域別】

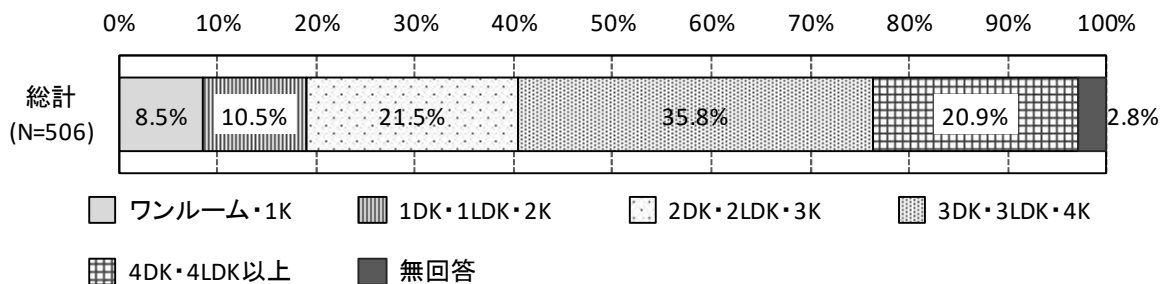


【新規転居者別】

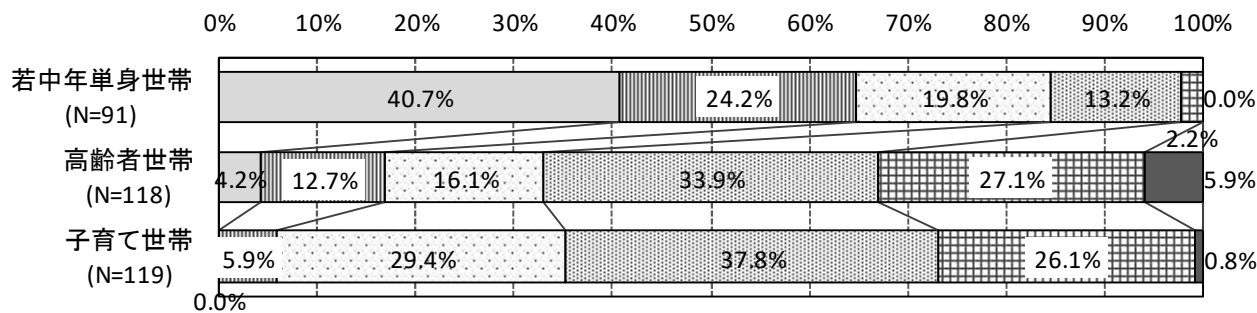


⑩間取り

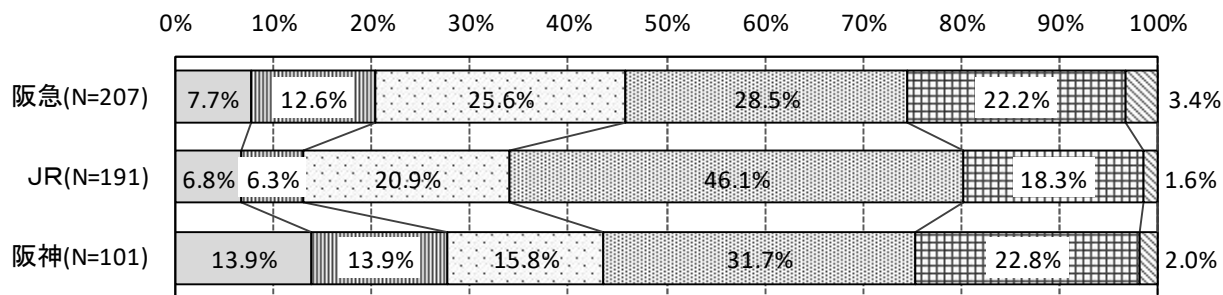
- ・「3DK・3LDK・4K」が35.8%と最も多く、次いで「2DK・2LDK・3K」が21.5%、「4DK・4LDK以上」が20.9%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯は「ワンルーム・1K」が約4割を占めている。また、持家購入者は「3DK・3LDK・4K」が半数以上を占めている。



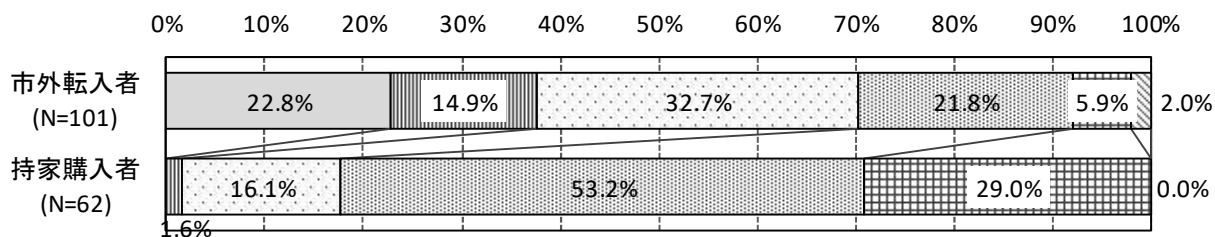
【世帯属性別】



【地域別】

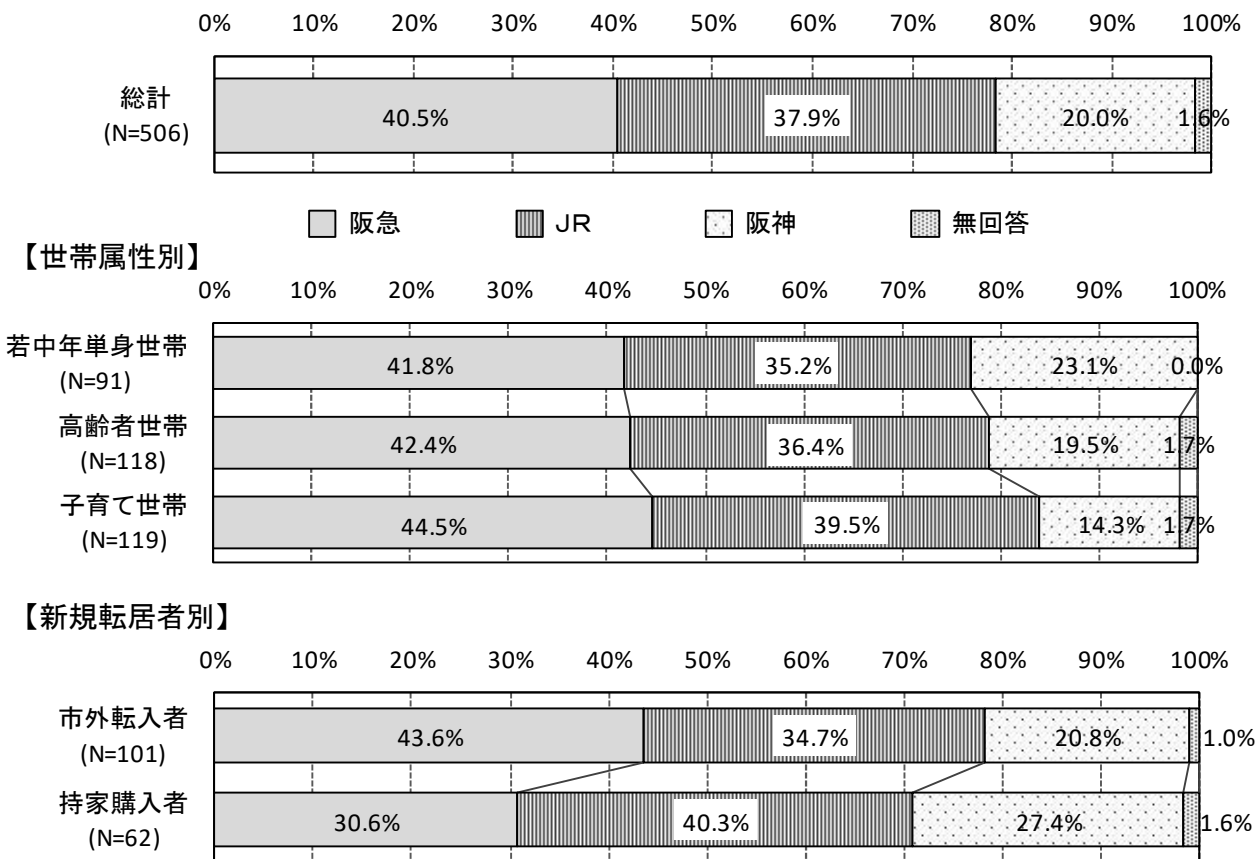


【新規転居者別】

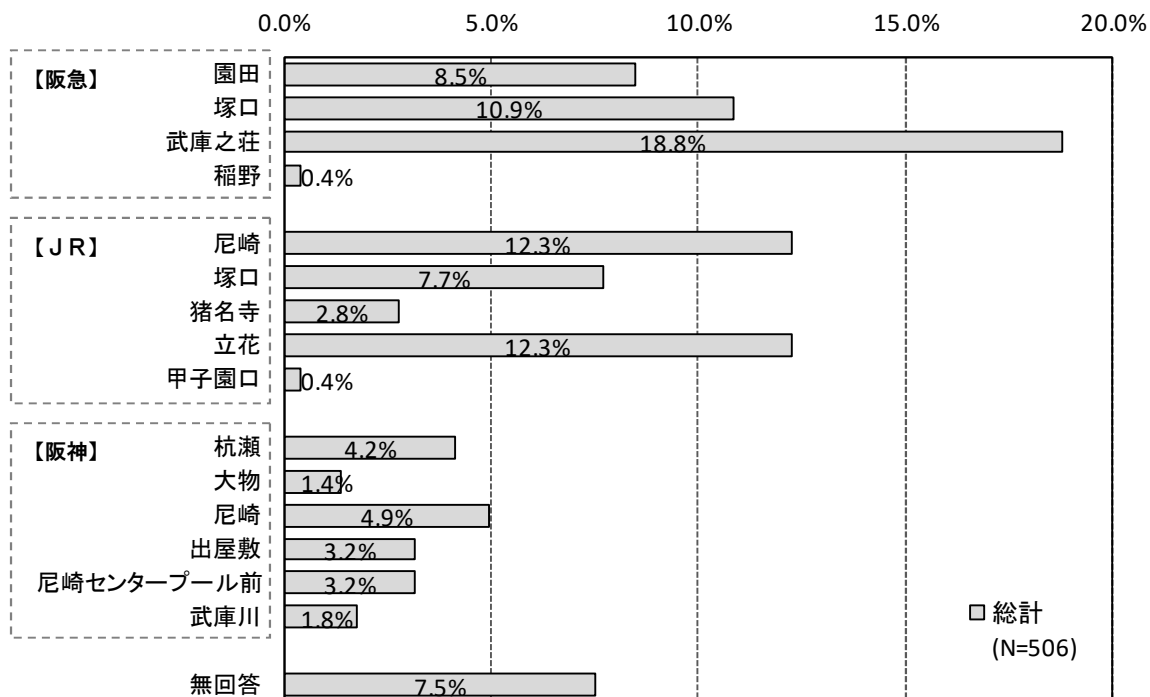


⑪最寄り駅

・最寄り駅の路線は「阪急」が40.5%と最も多く、次いで「JR」が37.9%、「阪神」が20.0%となっている。属性別にみると、子育て世帯と市外転入者は阪急沿線が比較的多く、若中年単身世帯と持家購入者は阪神沿線が比較的多くなっている。

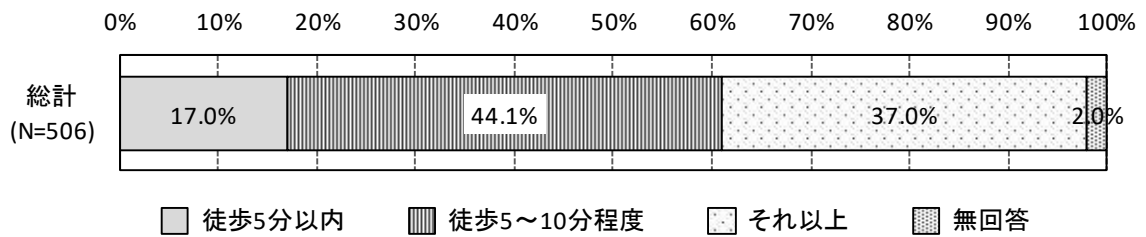


・最寄り駅は阪急では「武庫之荘」、JRでは「尼崎」と「立花」、阪神では「尼崎」が多くなっている。

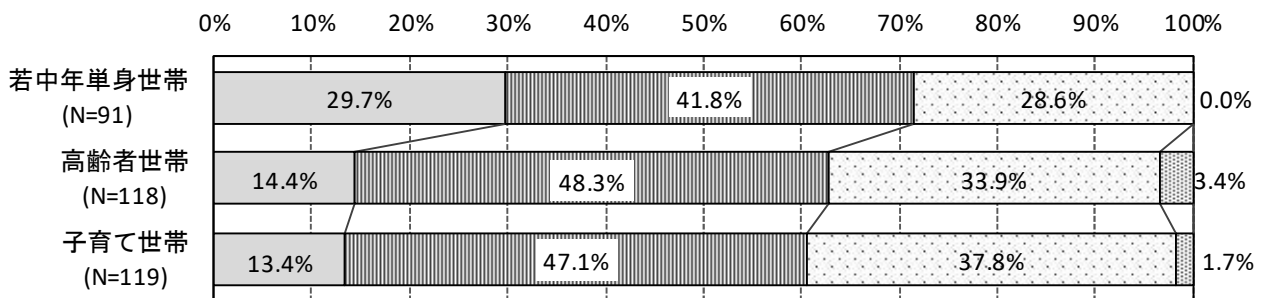


⑫最寄り駅までの距離

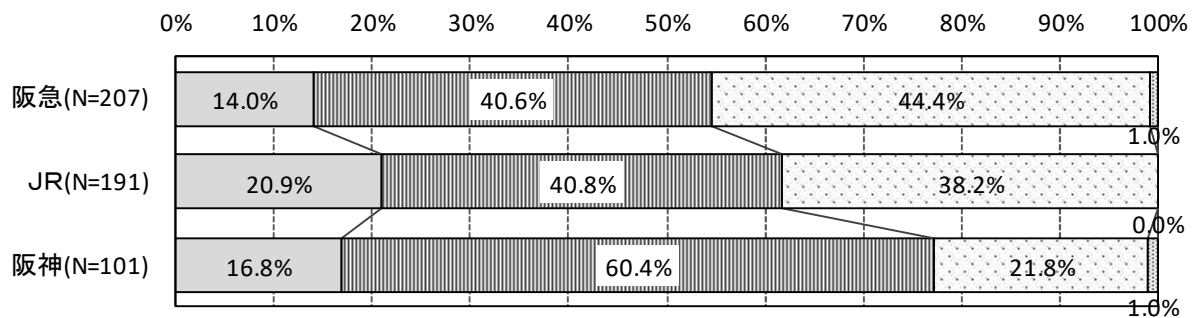
- ・駅からの距離は「徒歩5～10分程度」が44.1%と最も多く、次いで「それ以上」が37.0%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯と市外転入者は約3割が徒歩5分以内となっており、他の属性と比べ駅近くに居住していることが多い。



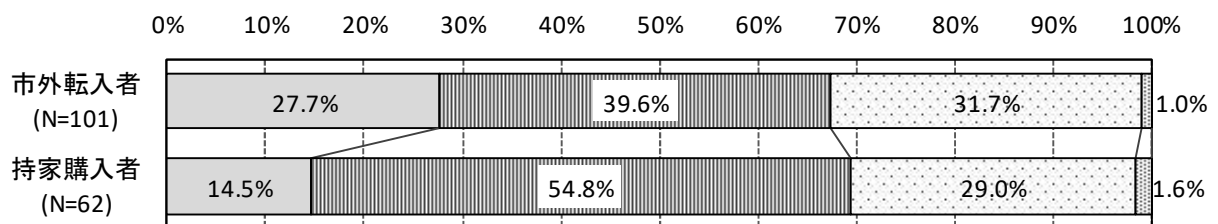
【世帯属性別】



【地域別】

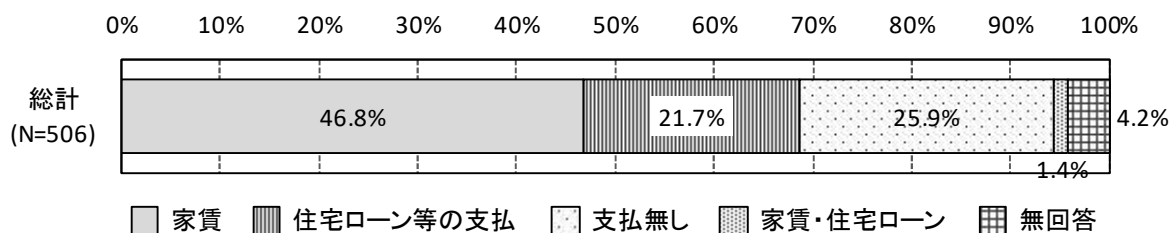


【新規転居者別】

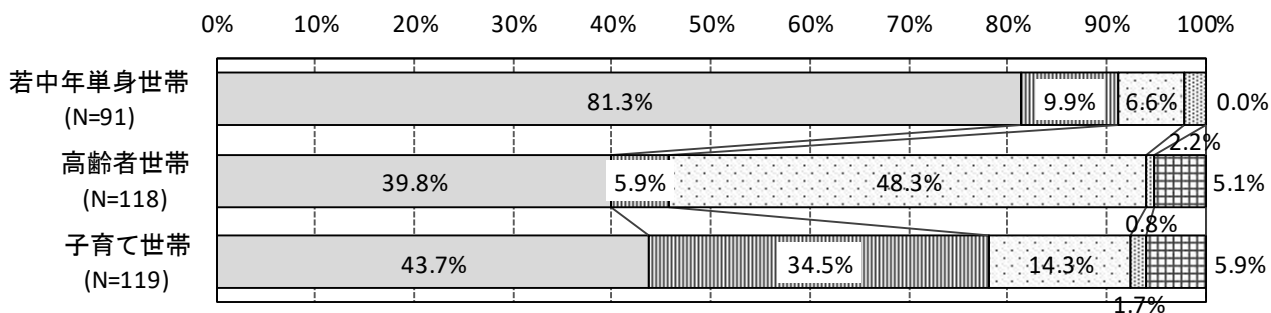


⑬家賃または住宅ローンの支払い

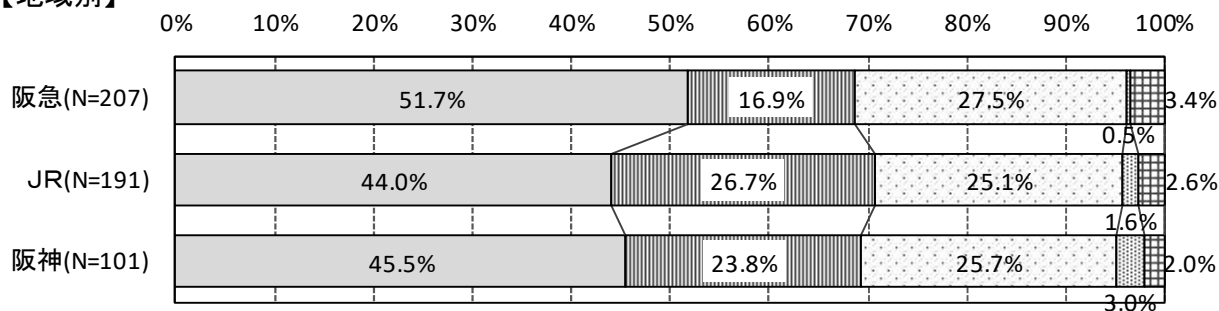
- ・「家賃」を支払っている世帯が46.8%、「住宅ローン等」を支払っている世帯が21.7%であり、その両方を支払っている世帯は「1.4%」となっている。また、「支払なし」は25.9%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯と市外転入者は「家賃」の支払いが多くなっている。また、高齢者世帯の約半数は「支払無し」となっている。



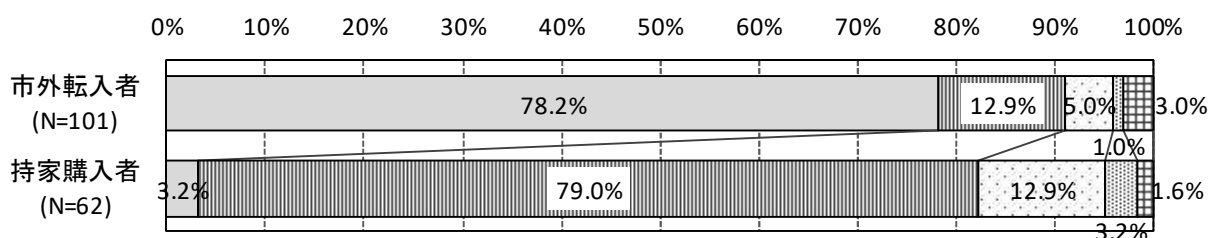
【世帯属性別】



【地域別】

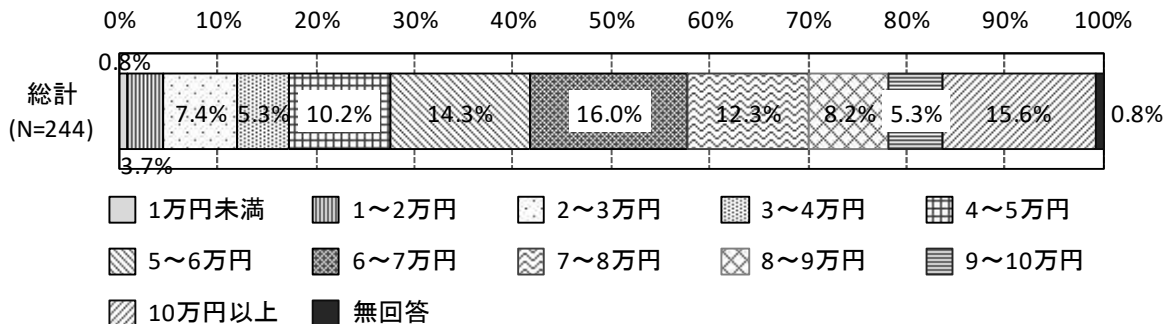


【新規転居者別】



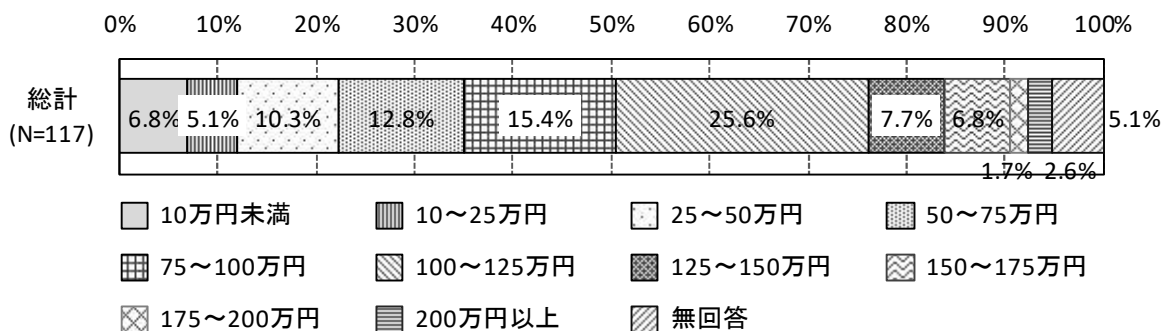
■家賃（月額）

・家賃の支払い額は「6～7万円」が16.0%と最も多い。

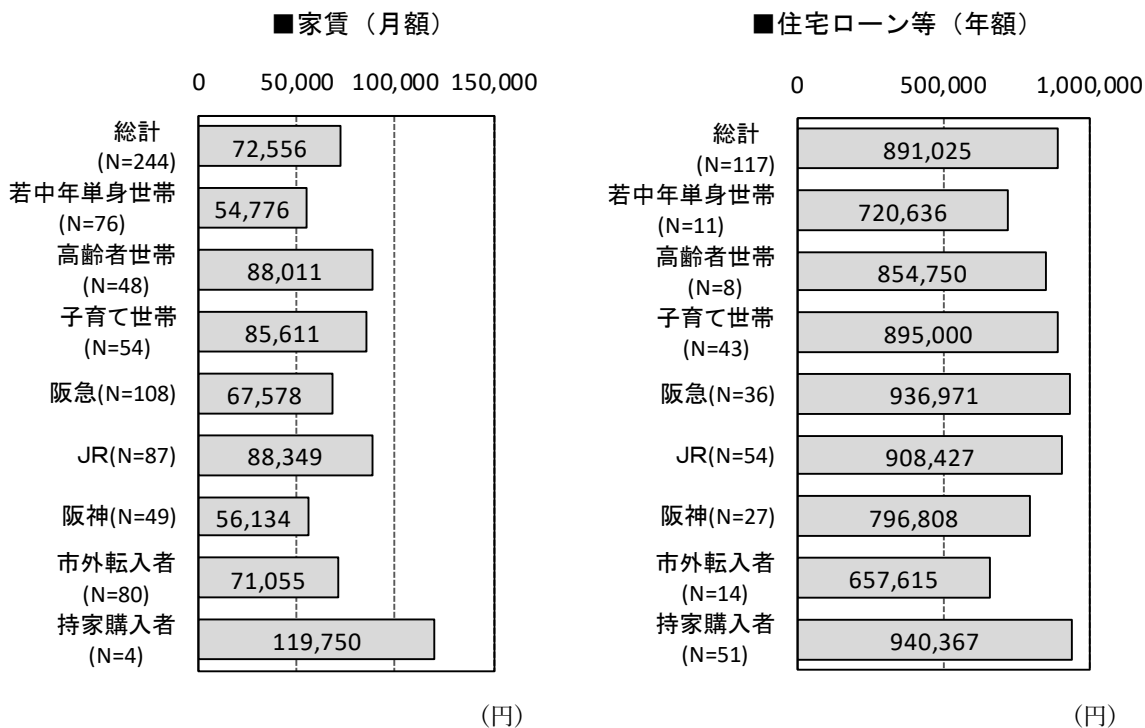


■住宅ローン等（年額）

・住宅ローン等の支払額は「100～125万円」が25.6%と最も多い。

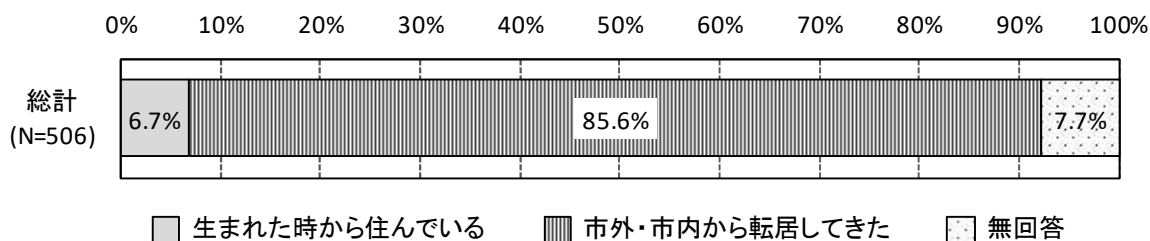


<参考>家賃（月額）及び住宅ローン等（年額）の平均額

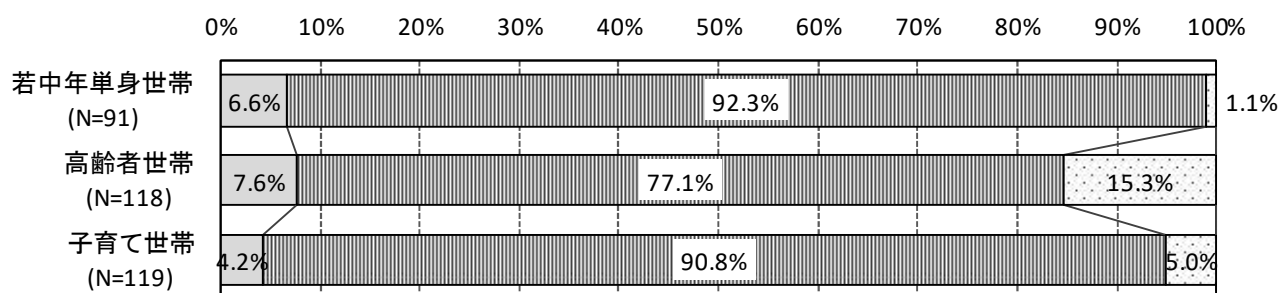


⑭ 居住期間

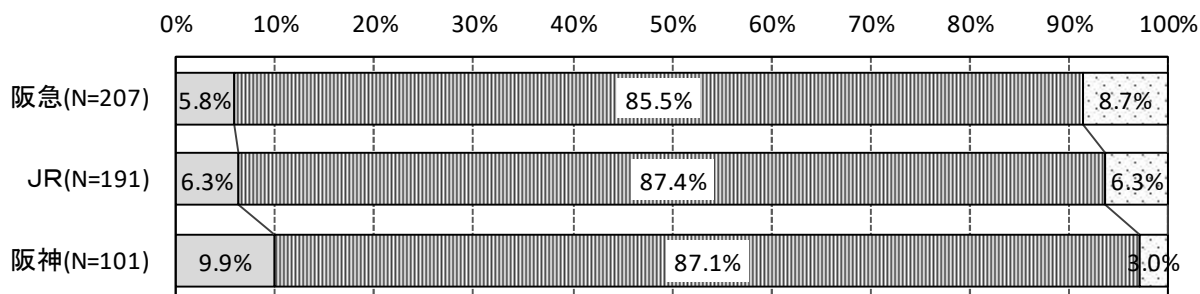
- ・「生まれた時から住んでいる」世帯は6.7%であり、「市外・市内から転居してきた」世帯が85.6%を占めている。
- ・属性別にみると、阪神沿線は比較的生まれた時から住んでいる世帯の割合が多い。



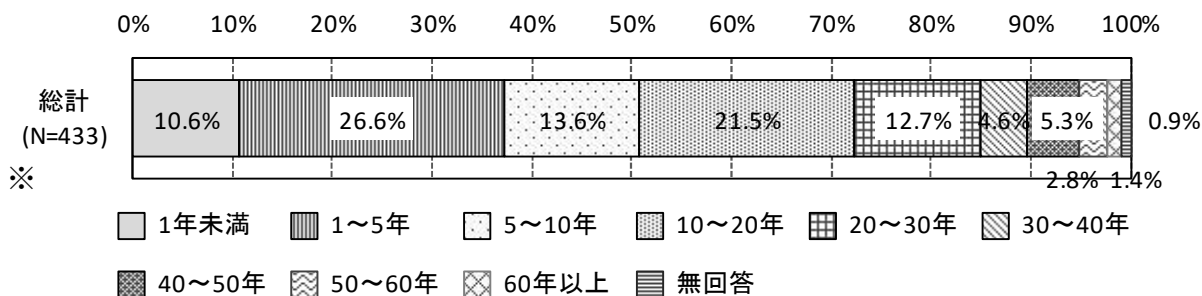
【世帯属性別】



【地域別】

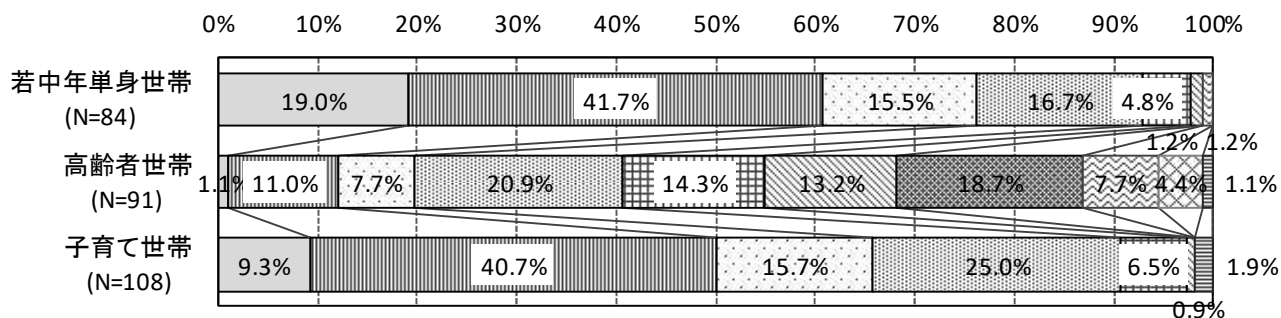


- ・転居してきた世帯の居住期間は「1～5年」が26.6%と最も多く、次いで「10～20年」が21.5%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯と子育て世帯は「1～5年」が約4割を占める。高齢者世帯は「10～20年」「40～50年」がそれぞれ約2割を占めている。

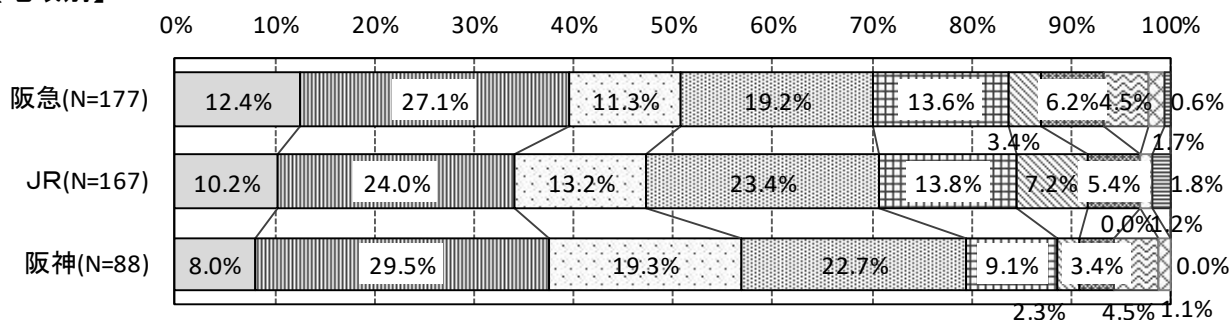


※市外・市内から転居してきた世帯のみ

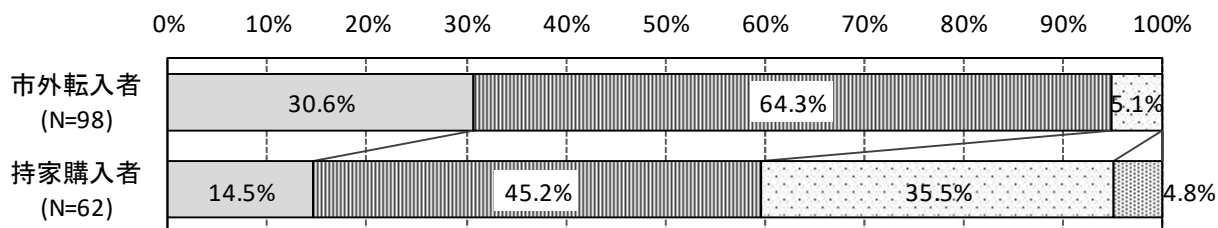
【世帯属性別】



【地域別】

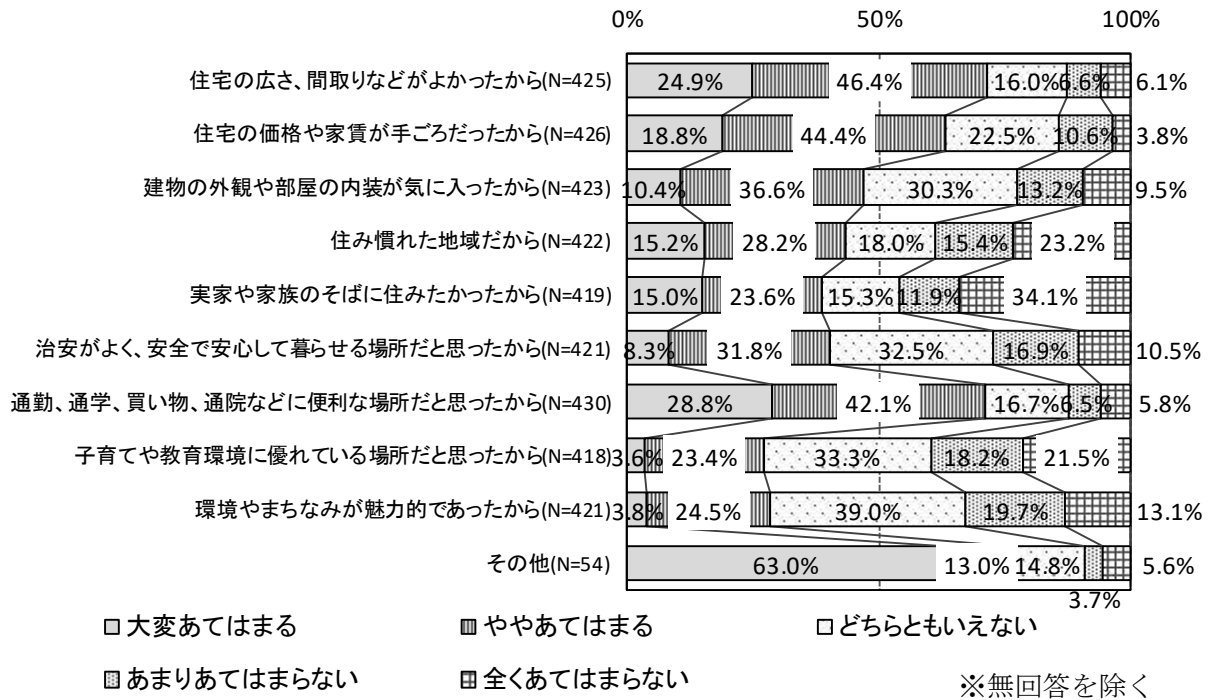


【新規転居者別】



⑮住まいを選んだ条件（生まれた時から住んでいる世帯を除く）

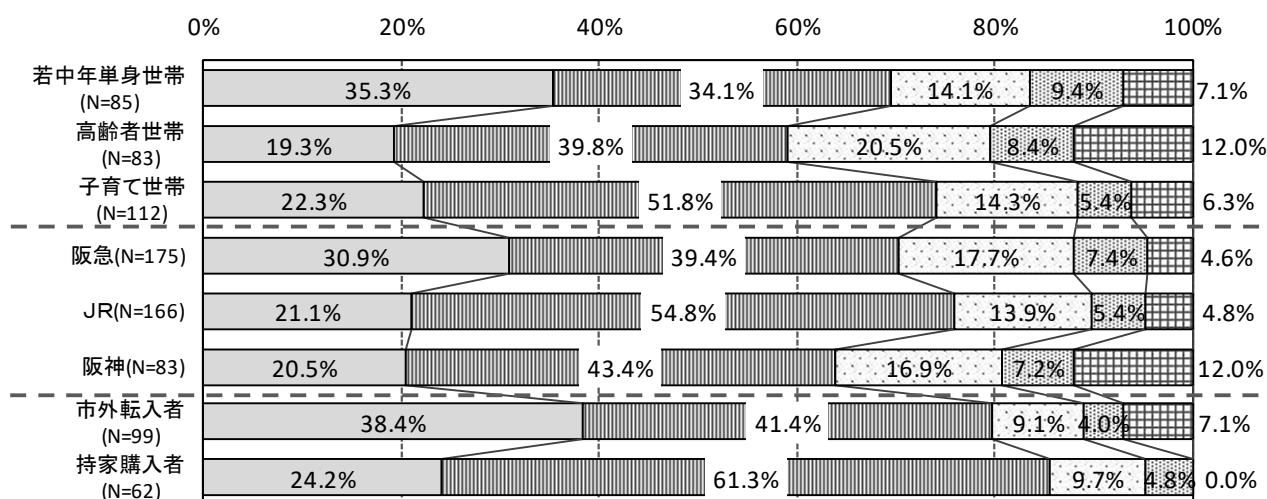
・「住宅の広さ、間取りなどがよかったから」と「通勤、通学、買い物、病院などに便利な場所だと思ったから」のあてはまる（大変あてはまる・ややあてはまる）が7割を超えている。



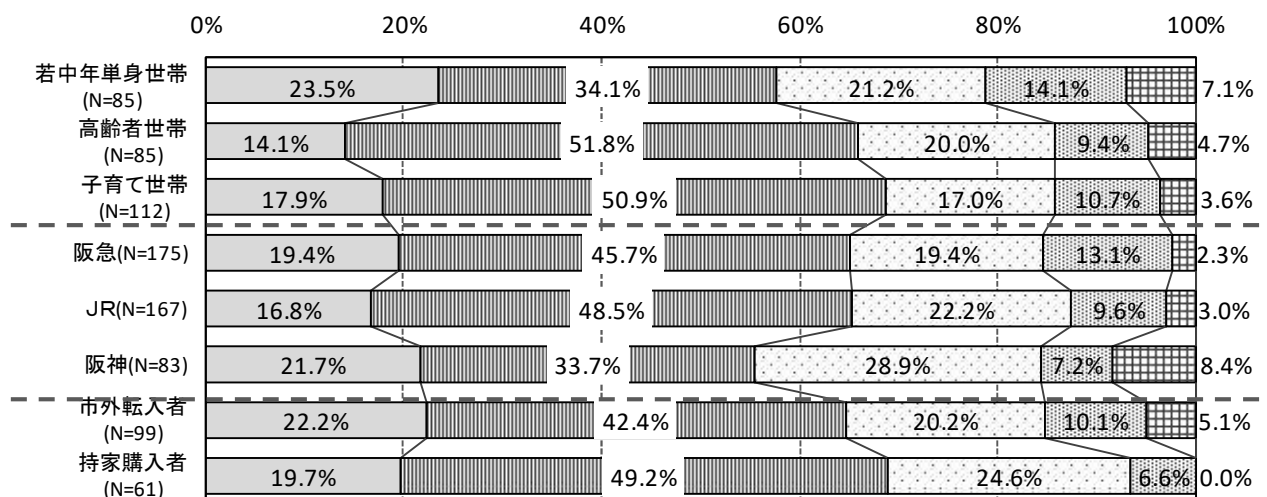
<参考>条件別、属性別の住まいを選んだ条件（無回答を除く）

- ・世帯属性別にみると、高齢者世帯は「治安がよく、安全で安心して暮らせる場所だと思ったから」、「環境やまちなみが魅力的であったから」のあてはまる（大変あてはまる・ややあてはまる）が比較的多くなっている。
- ・地域別にみると、JR沿線と阪神沿線に比べ阪急沿線は「治安がよく、安全で安心して暮らせる場所だと思ったから」、「子育てや教育環境に優れている場所だと思ったから」、「環境やまちなみが魅力的であったから」のあてはまる（大変あてはまる・ややあてはまる）が多くなっている。
- ・持家購入者の半数以上は「実家や家族のそばに住みたかったから」があてはまる（大変あてはまる・ややあてはまる）と回答している。

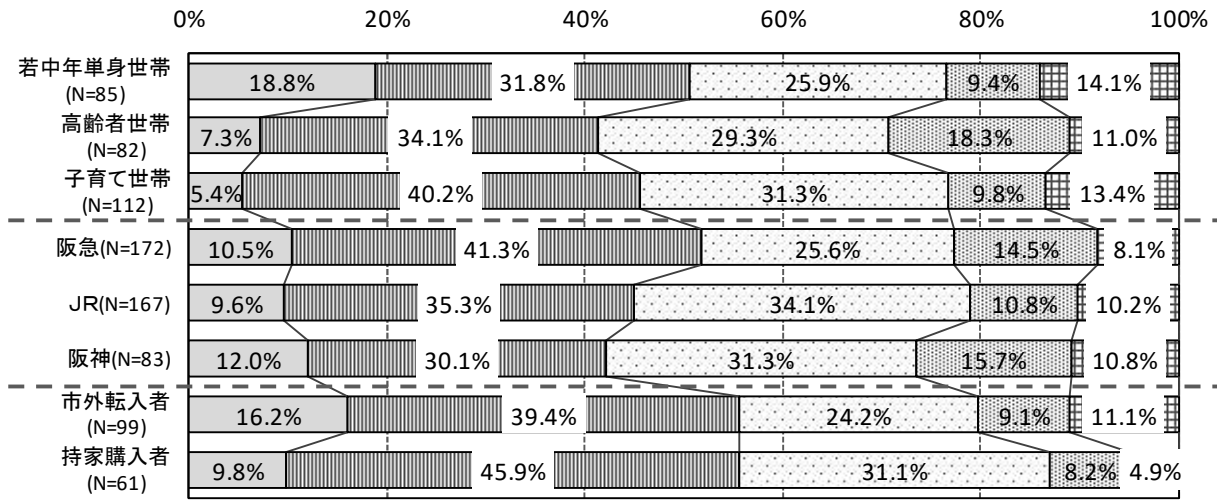
■住宅の広さ、間取りなどがよかったから



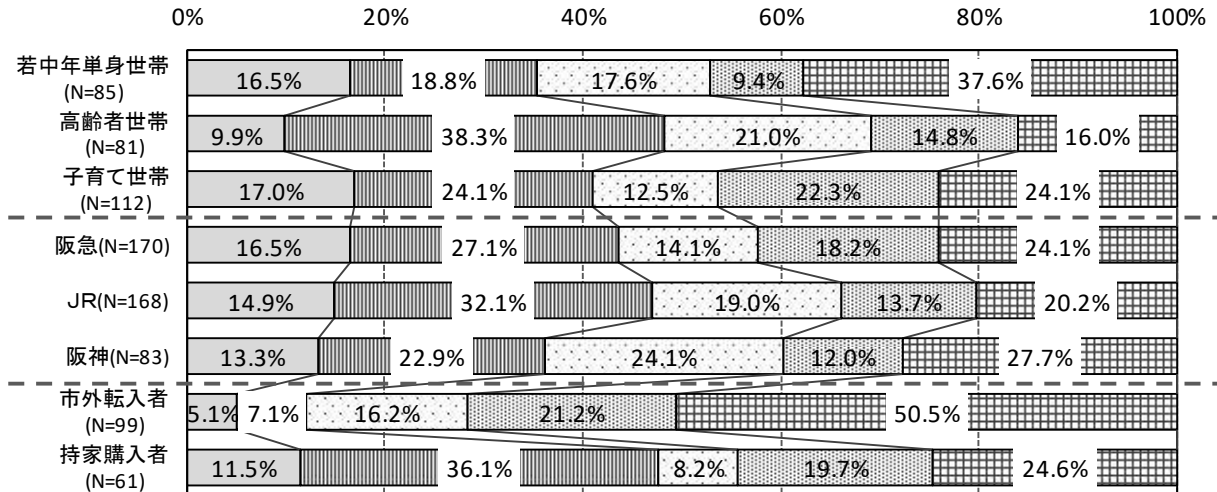
■住宅の価格や家賃が手ごろだったから



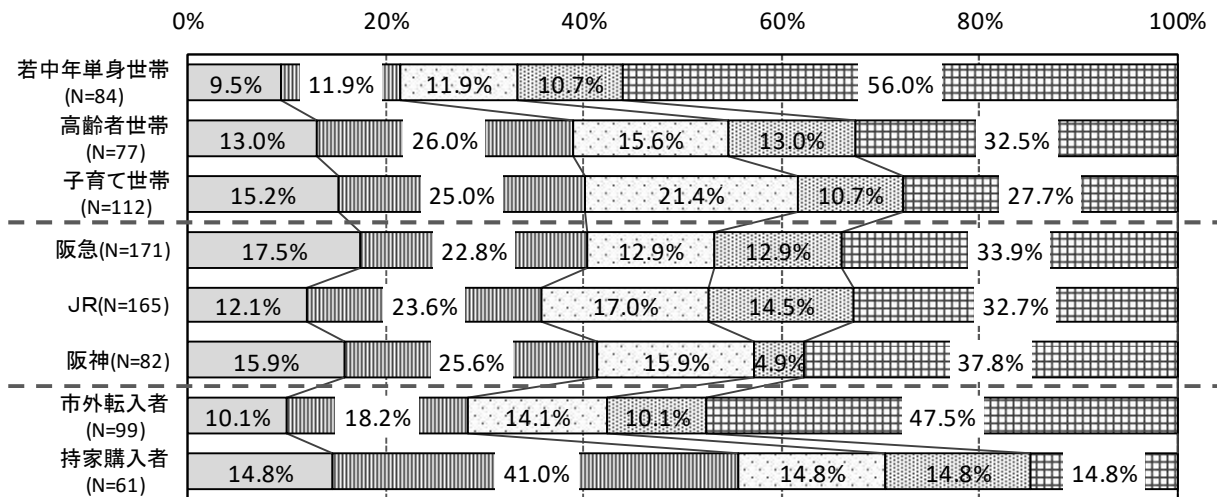
■建物の外観や部屋の内装が気に入ったから



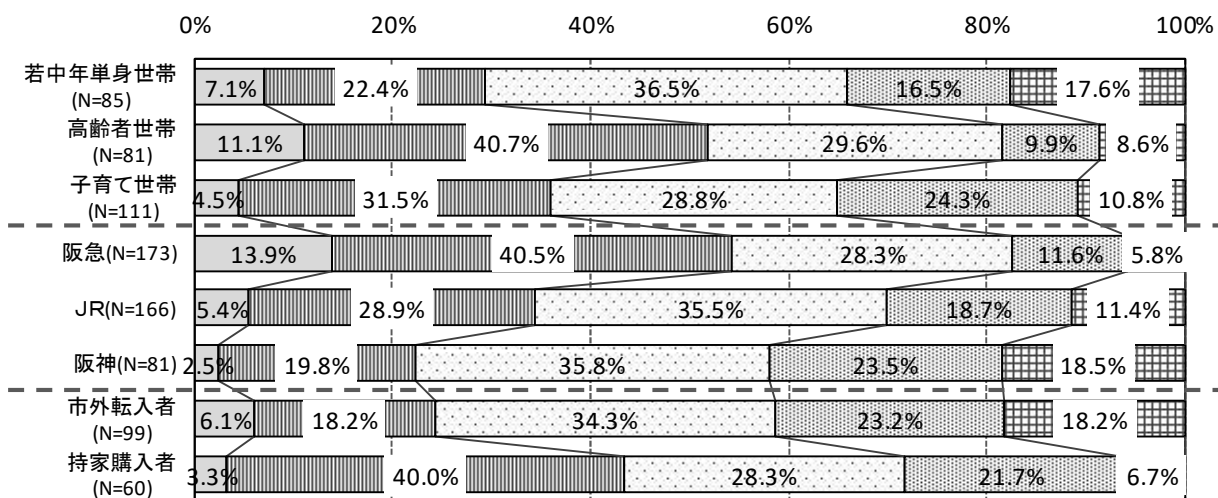
■住み慣れた地域だから



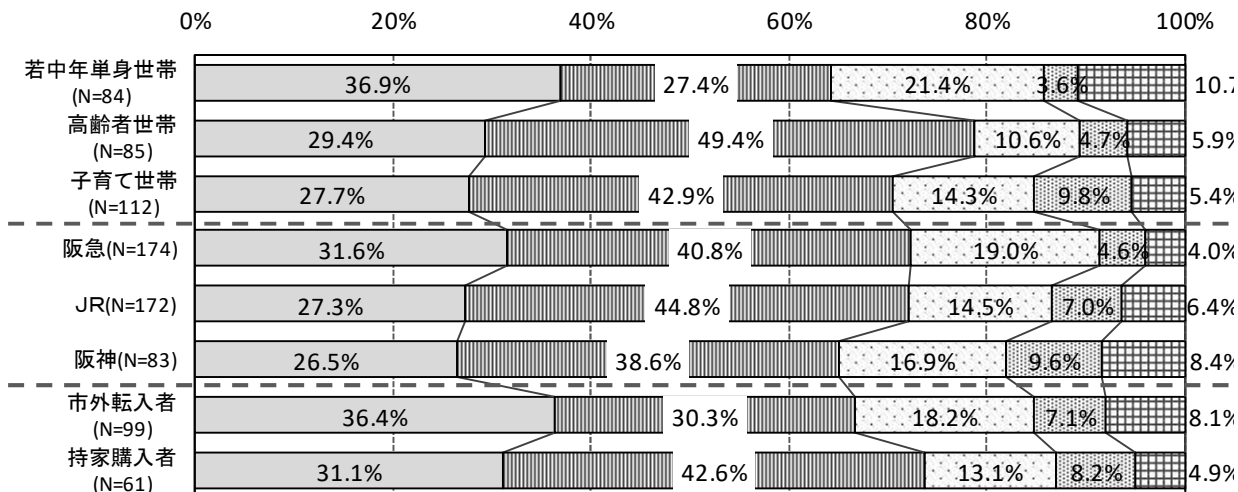
■実家や家族のそばに住みたかったから



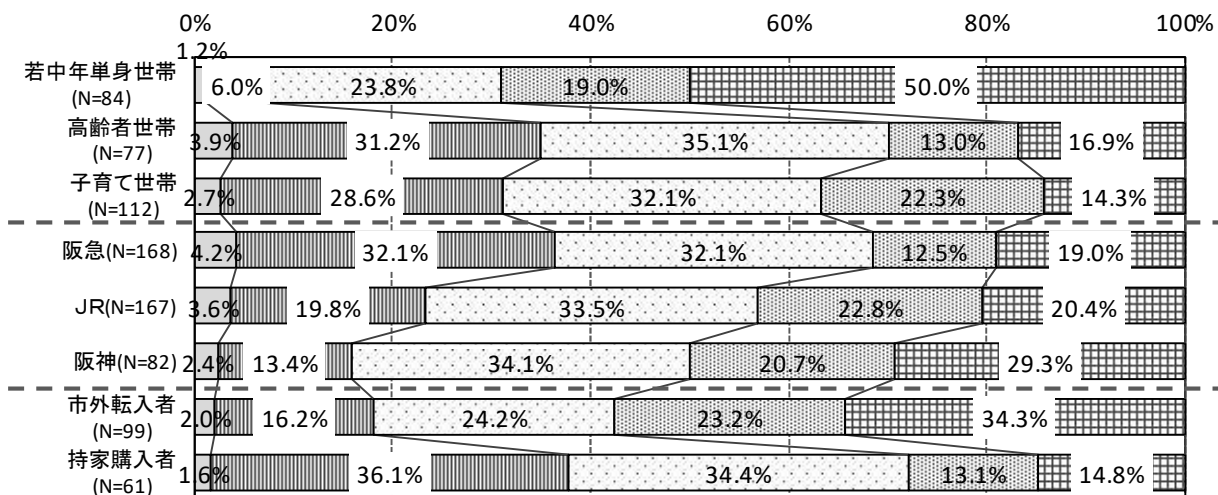
■ 治安がよく、安全で安心して暮らせる場所だと思ったから



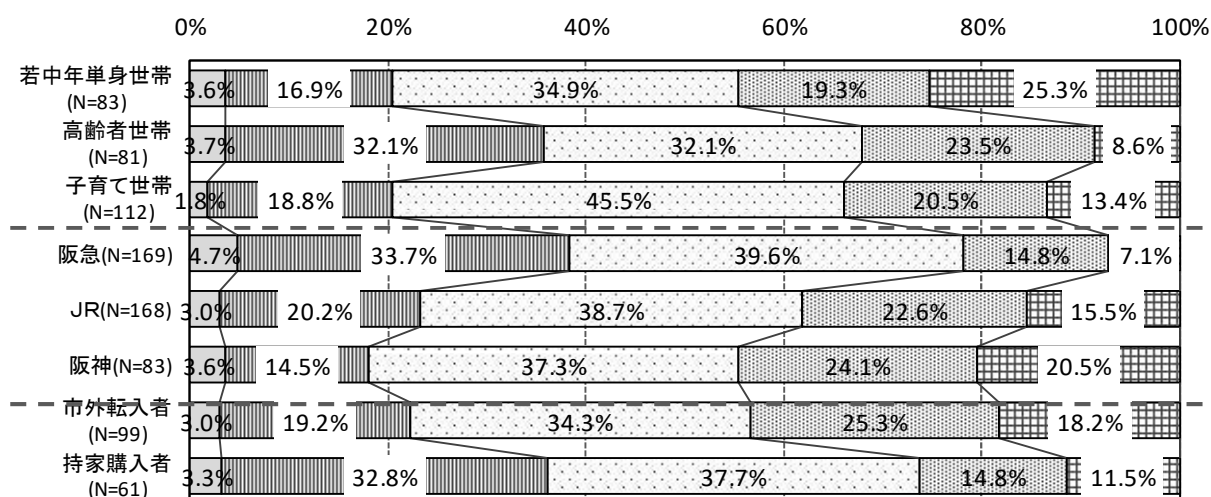
■ 通勤、通学、買い物、病院などに便利な場所だと思ったから



■ 子育てや教育環境に優れている場所だと思ったから



■環境やまちなみが魅力的であったから



《その他（自由回答）》

【住まい】

○ペット可

- ・ペット可だから
- ・ペットが飼える
- ・ペット可だったから

○駐車場・ガレージ

- ・駐車場付き
- ・ガレージがあったため
- ・ガレージがあるから(通勤のため)

○自らが設計（注文住宅）

- ・自分で間取りした
- ・設計して建てた家だから満足している
- ・自分で建てました

○その他

- ・複数ある社宅で1番新しかったから
- ・子供が小さいので1Fに住みたかったから

【住環境】

○学校区や職場への距離

- ・職場に近い
- ・会社の近く、駅から近く
- ・会社に近い
- ・会社から近い
- ・学校区

○生活利便施設等が近い

- ・病院が近いから
- ・JRの新快速が止まるから
- ・交通の便利がよい
- ・駅近物件だったから
- ・駅近、買物等便利

○商売のため

- ・今はやめていますが、商売のため
- ・店舗経営の為

○住み慣れたところ

- ・妻の地元のため
- ・今まで住んでいるところだから
- ・飼い犬が、慣れている環境。(お散歩のコースが殆ど変わらない)

○その他

- ・南北に高い建物がなかった為

【その他】

○同居等

- ・同居のため
- ・嫁にきた
- ・家族の家があったためひっこした
- ・再婚の為
- ・嫁ぎ先
- ・親が以前から住んでいて、同居するため。
- ・相続により不明
- ・両親が住んでいた家に入居
- ・親の家(実家)

○寮・宿舎等

- ・社員寮なので、ここしか選べなかった。
- ・会社の寮
- ・会社からの指定

○居住できる場の確保

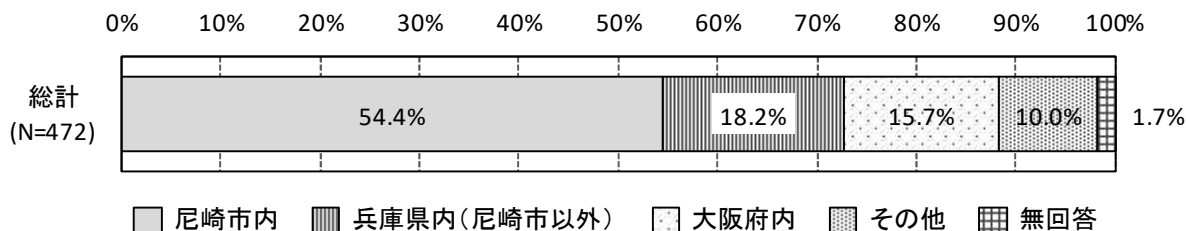
- ・住む所がなく、とりあえず
- ・離婚し住む所がなかったから
- ・借りられる物件が、ここしかなかったから
- ・阪神淡路大震災の後、住む所がなかったから

○その他

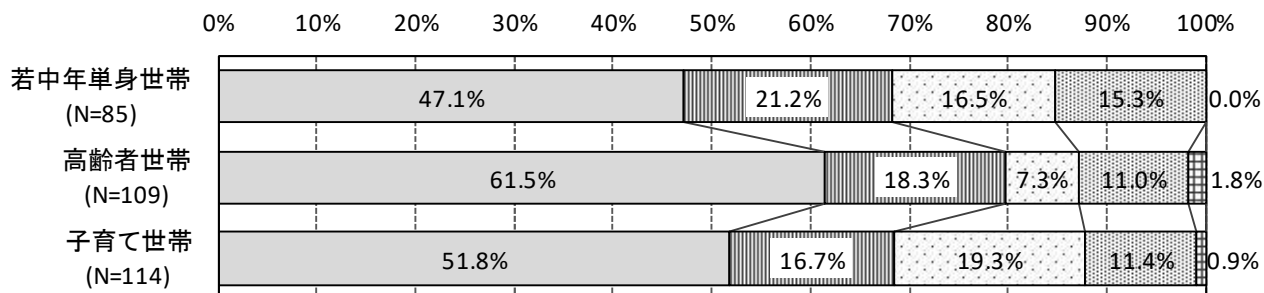
- ・事情が有り当地にて新築
- ・阪神大震災により抽選で入居
- ・病気のため
- ・市のすいせん
- ・親が決定した
- ・主人が勝手に決めたから
- ・土地は父親が購入のため不明 建物は老朽化による建替え
- ・物価がやや安いから
- ・都市計画により立ち退きの為
- ・となりがおかしい

⑩現在の住まいの直前に住んでいた場所（生まれた時から住んでいる世帯を除く）

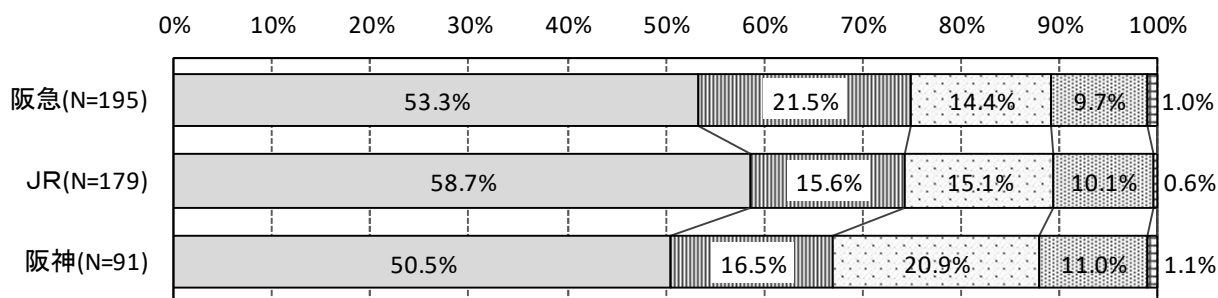
- ・「尼崎市内」が54.4%と最も多く、次いで「兵庫県内（尼崎市以外）」が18.2%、「大阪府内」が15.7%となっている。
- ・属性別にみると、阪急沿線は尼崎市以外の兵庫県内から、阪神沿線は大阪府内からの移転が比較的多くなっている。



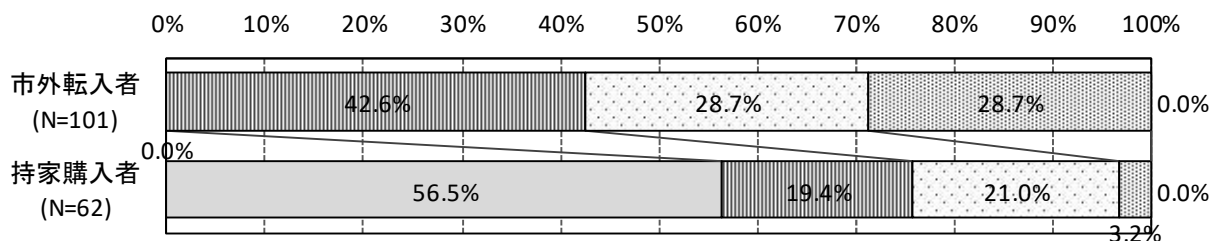
【世帯属性別】



【地域別】

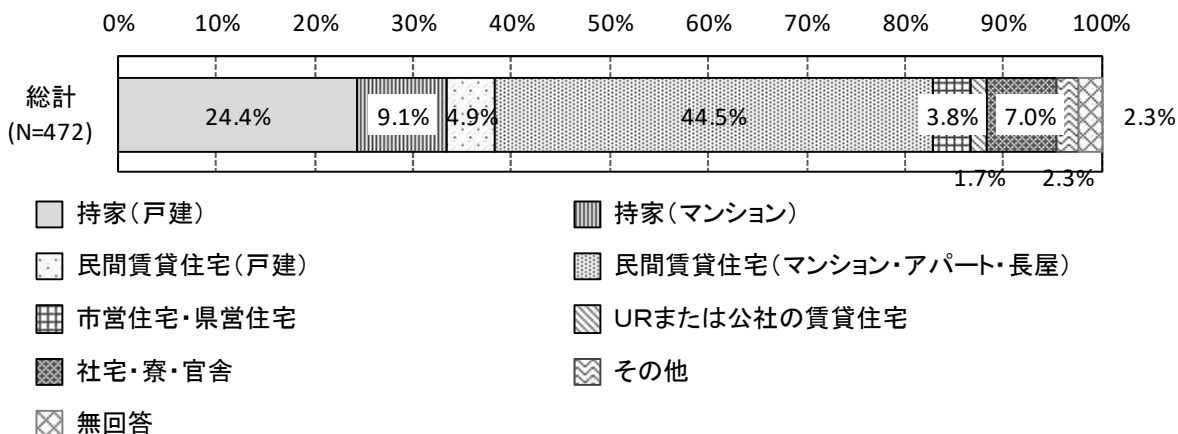


【新規転居者別】



⑰現在の住まいの直前に住んでいた住宅種別（生まれた時から住んでいる世帯を除く）

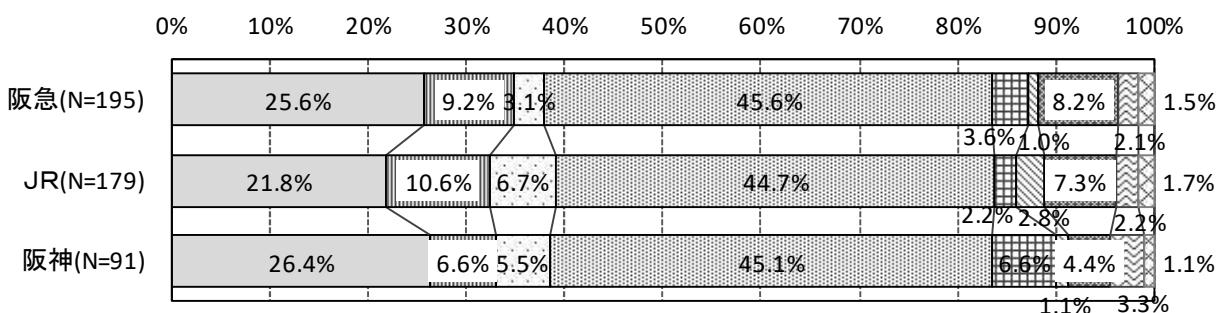
- ・「民間賃貸住宅（マンション・アパート・長屋）」が44.5%と最も多く、次いで「持家（戸建）」が24.4%、「持家（マンション）」が9.1%となっている。
- ・属性別にみると、持家購入者の32.3%は「持家（戸建）」、11.3%は「持家（マンション）」に住んでおり、約4割が持家から持家に引っ越している。



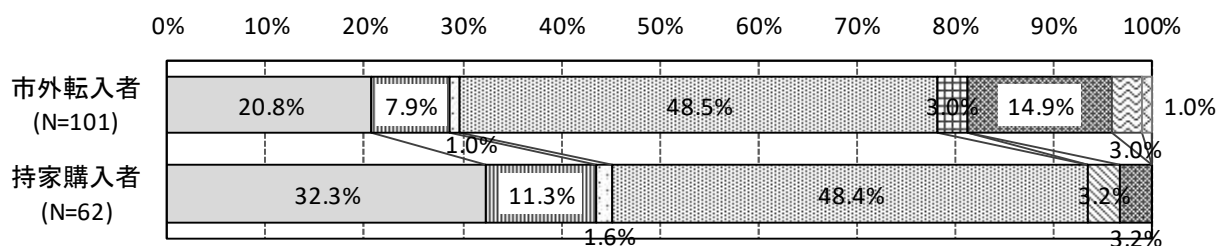
【世帯属性別】



【地域別】



【新規転居者別】

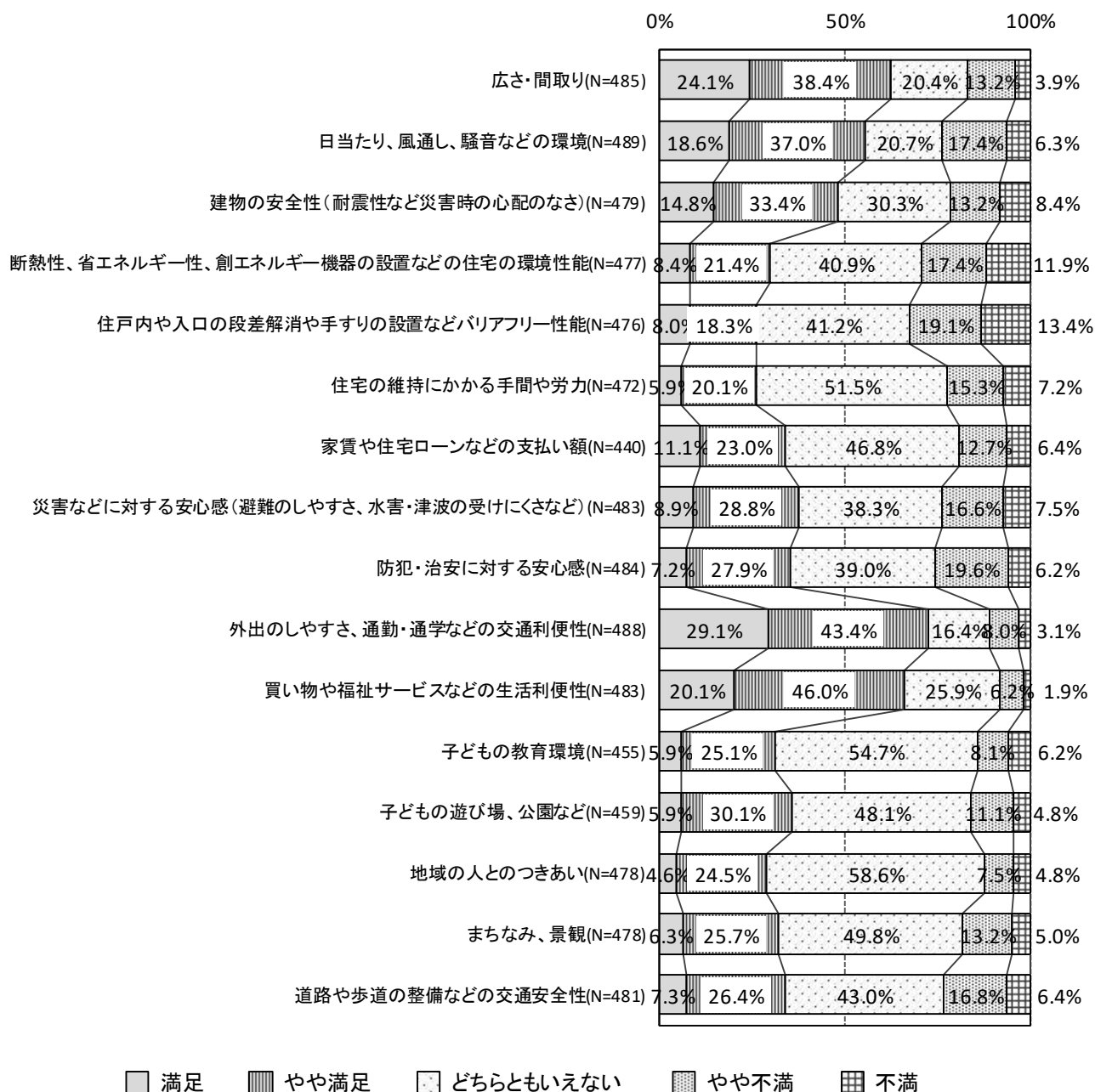


《その他（自由回答）》

- ・連棟（市場）
- ・知人宅
- ・県外、空き家
- ・親族所有の戸建住宅
- ・家族持家
- ・いそろう
- ・グループホーム

⑱現在の住まいの評価

- ・評価が高い（満足・やや満足）項目は「外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性」「買い物や福祉サービスなどの生活利便性」「広さ・間取り」となっている。
- ・評価が低い（不満・やや不満）項目は「住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能」「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」「防犯・治安に対する安心感」となっている。

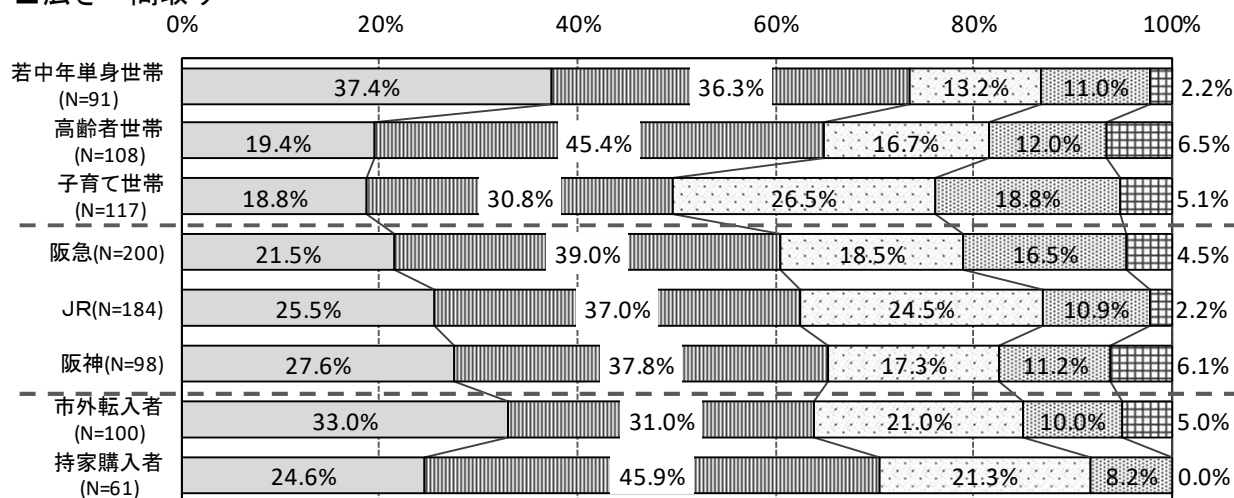


※無回答を除く

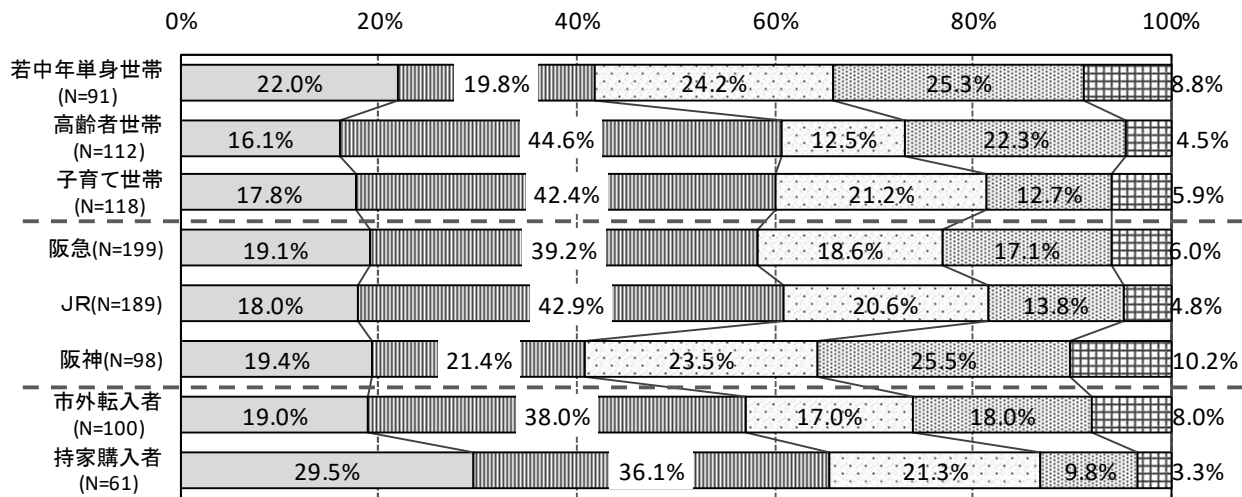
<参考>項目別、属性別の住まいの評価（無回答を除く）

- ・若中年単身世帯は「広さ・間取り」「住宅の維持にかかる手間や労力」「外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性」の評価が比較的高く、「日当たり、風通し、騒音などの環境」「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「地域の人とのつきあい」の評価が比較的低い。
- ・高齢者世帯は「災害などに対する安心感」「防犯・治安に対する安心感」「まちなみ、景観」「道路や歩道の整備などの交通安全性」の評価が比較的高く、「建物の安全性」の評価が比較的低い。
- ・子育て世帯は「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」の評価が比較的高く、「広さ・間取り」の評価が比較的低い。
- ・阪急沿線は「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「まちなみ、景観」の評価が比較的高い。
- ・阪神沿線は「道路や歩道の整備などの交通安全性」の評価が比較的高く、「日当たり、風通し、騒音などの環境」「建物の安全性」「災害などに対する安心感」「防犯・治安に対する安心感」の評価が比較的低い。
- ・市外転入者は「住宅の維持にかかる手間や労力」の評価が比較的高く、「災害などに対する安心感」の評価が比較的低い。
- ・持家購入者は「日当たり、風通し、騒音などの環境」「建物の安全性」「住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能」「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「まちなみ、景観」の評価が比較的高い。

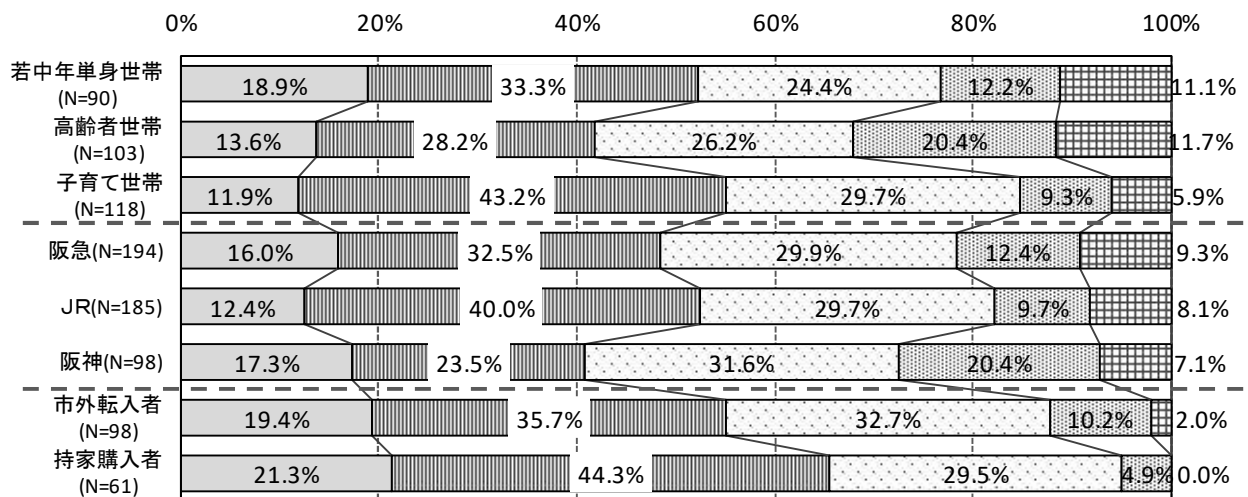
■広さ・間取り



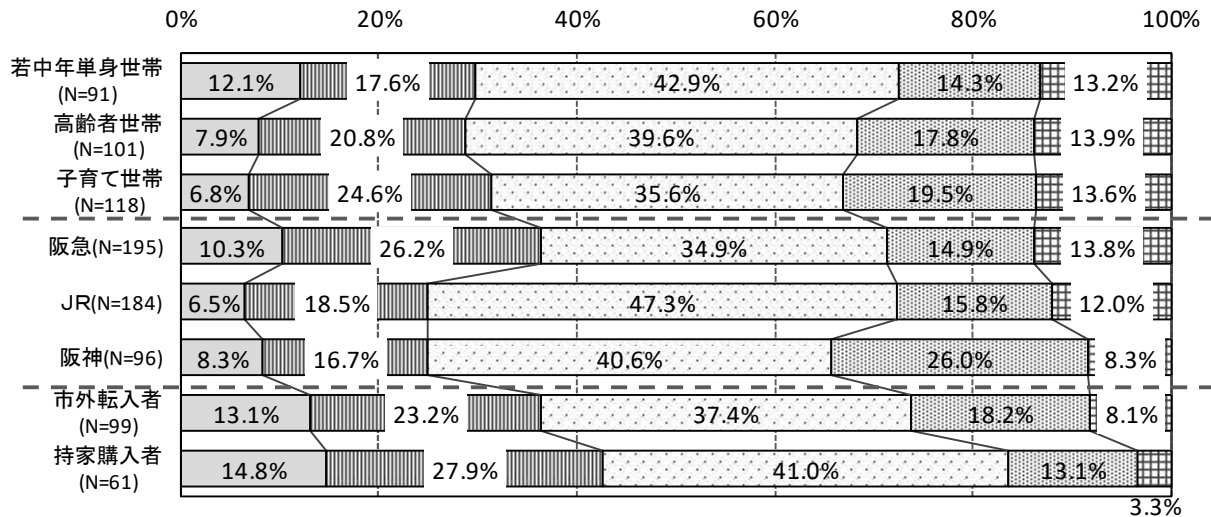
■日当たり、風通し、騒音などの環境



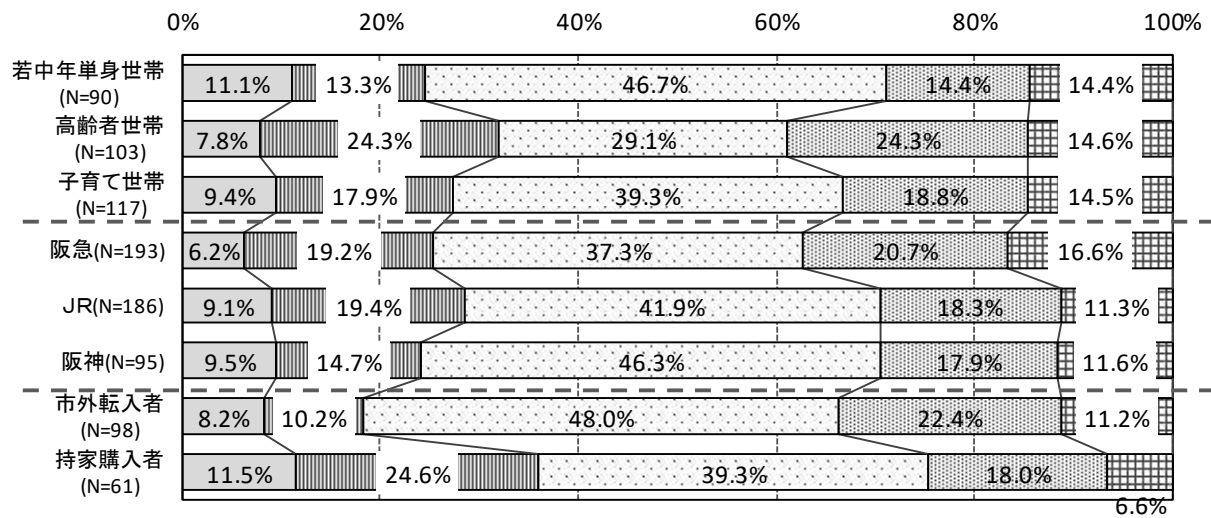
■建物の安全性（耐震性など災害時の心配のなさ）



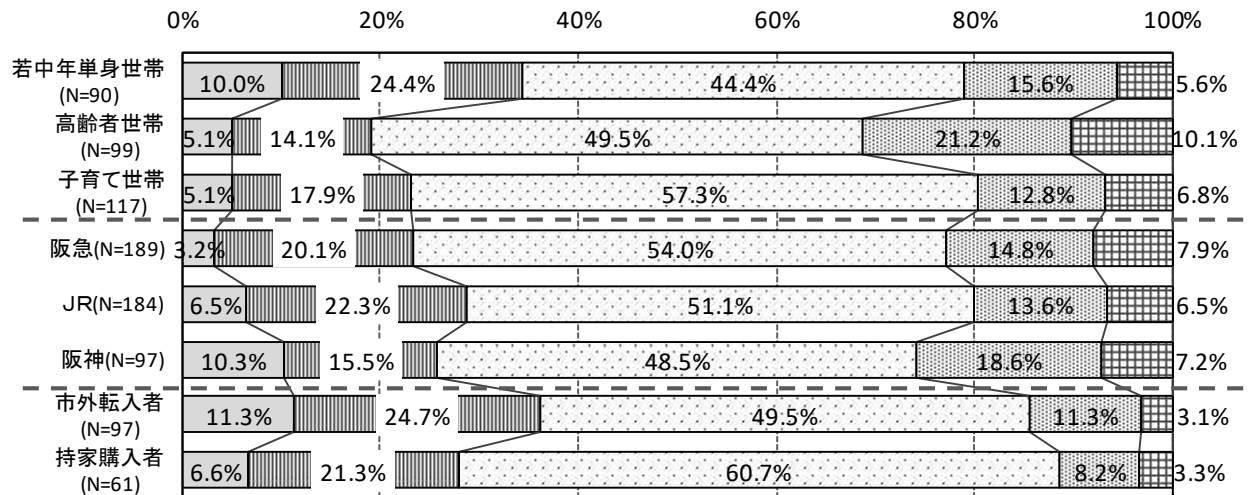
■断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能



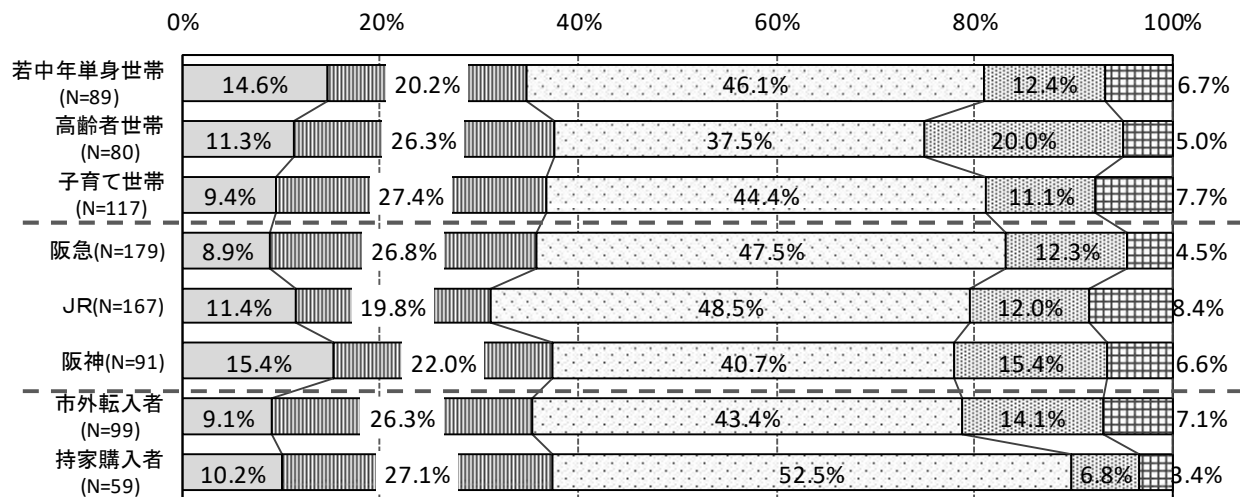
■住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能



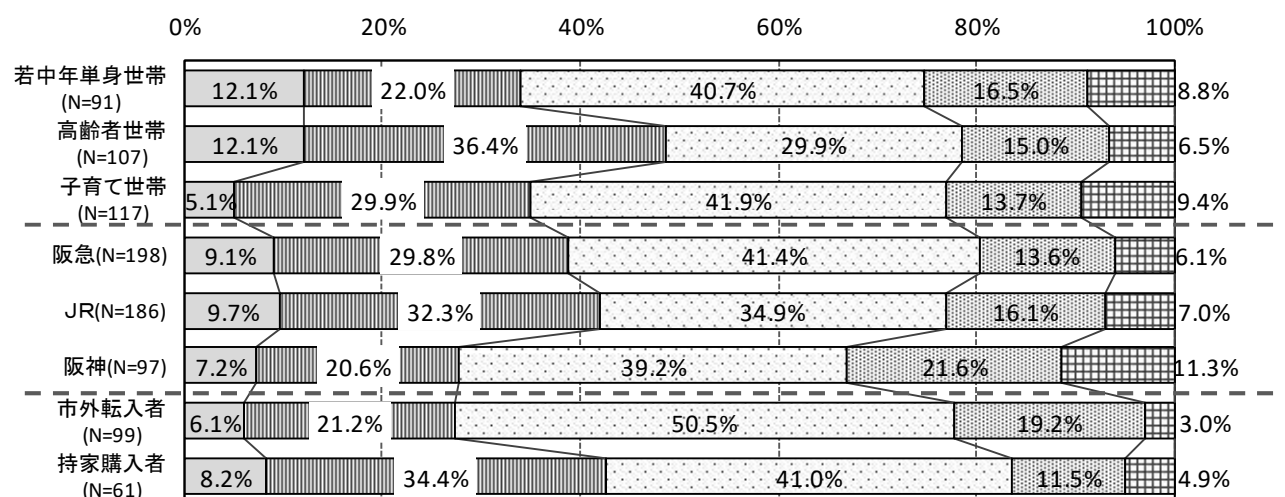
■住宅の維持にかかる手間や労力



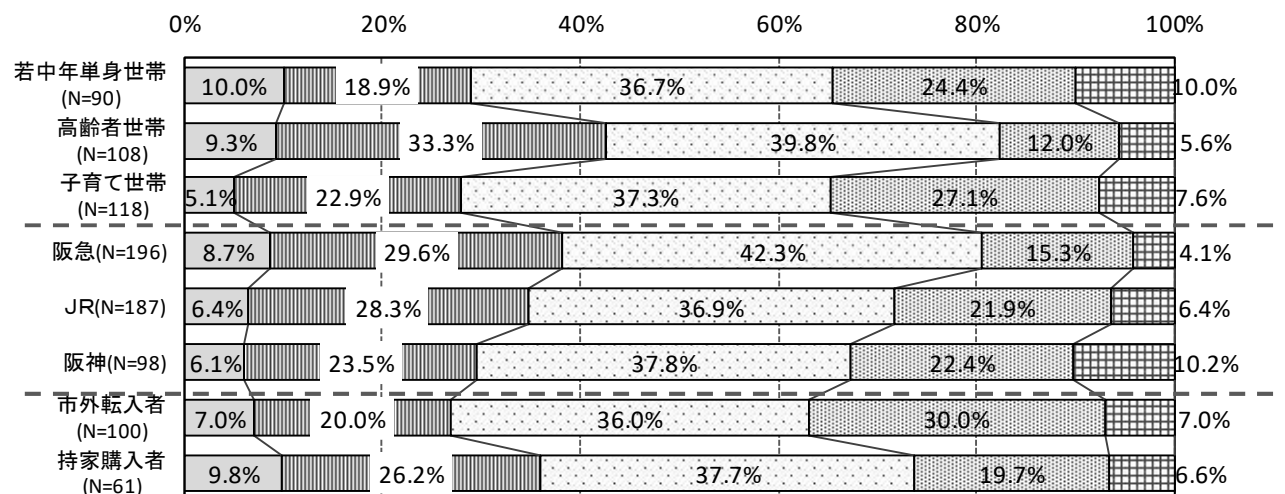
■家賃や住宅ローンなどの支払い額



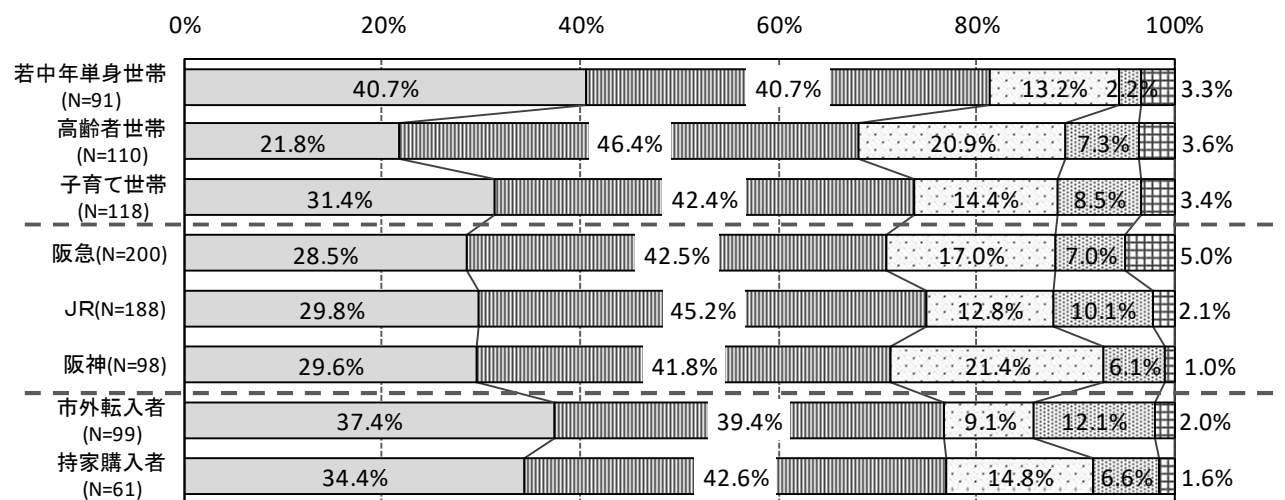
■災害(火災・地震・水害)などに対する安心感(避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど)



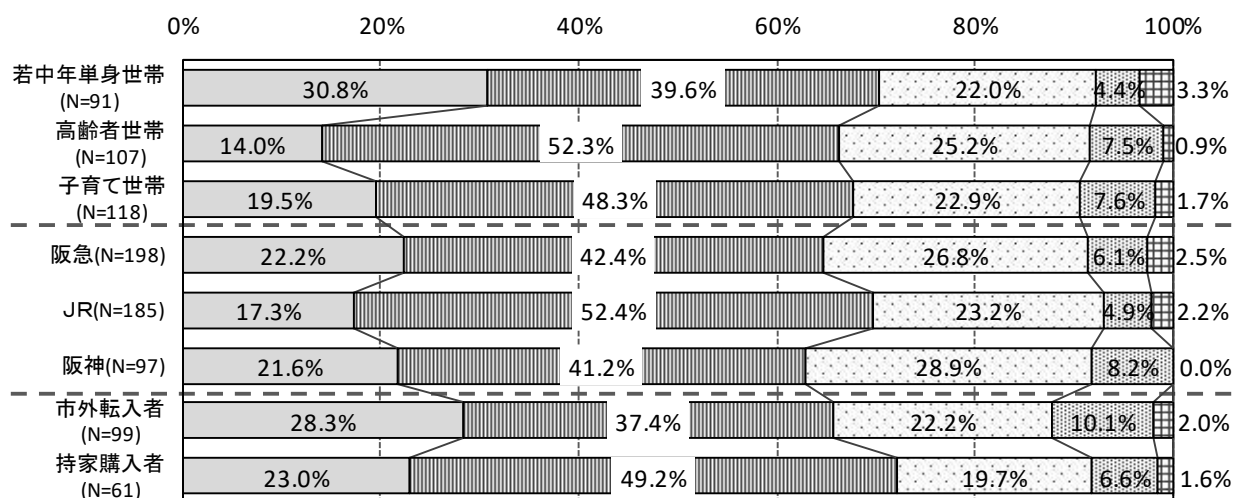
■防犯・治安に対する安心感



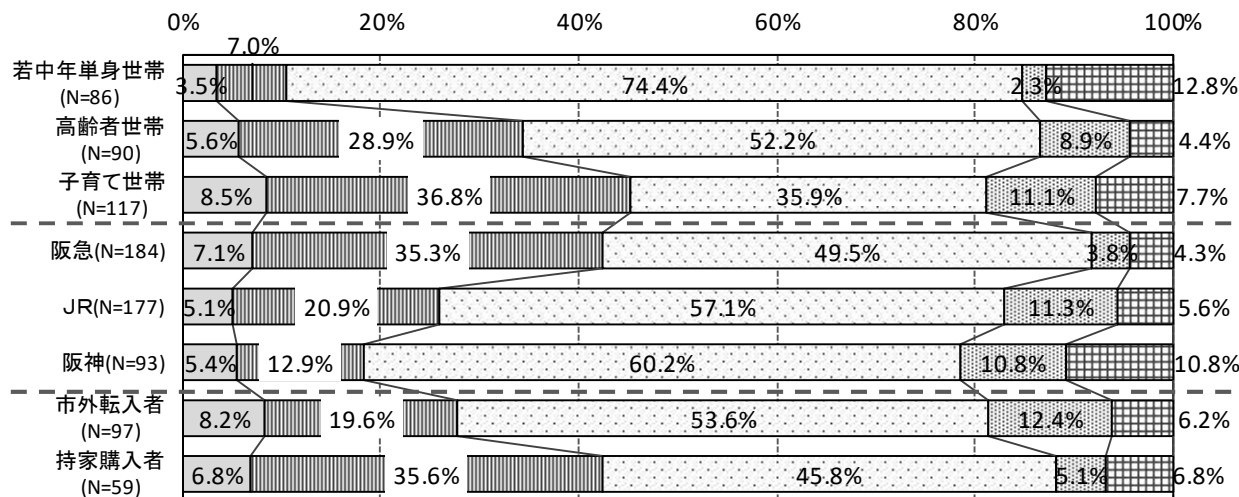
■外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性



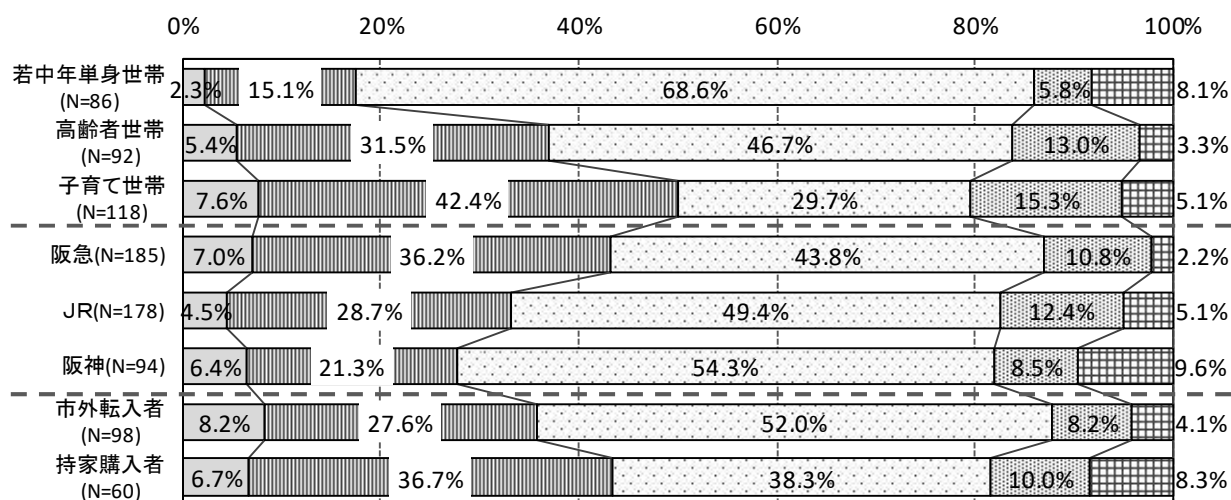
■ 買い物や福祉サービスなどの生活利便性



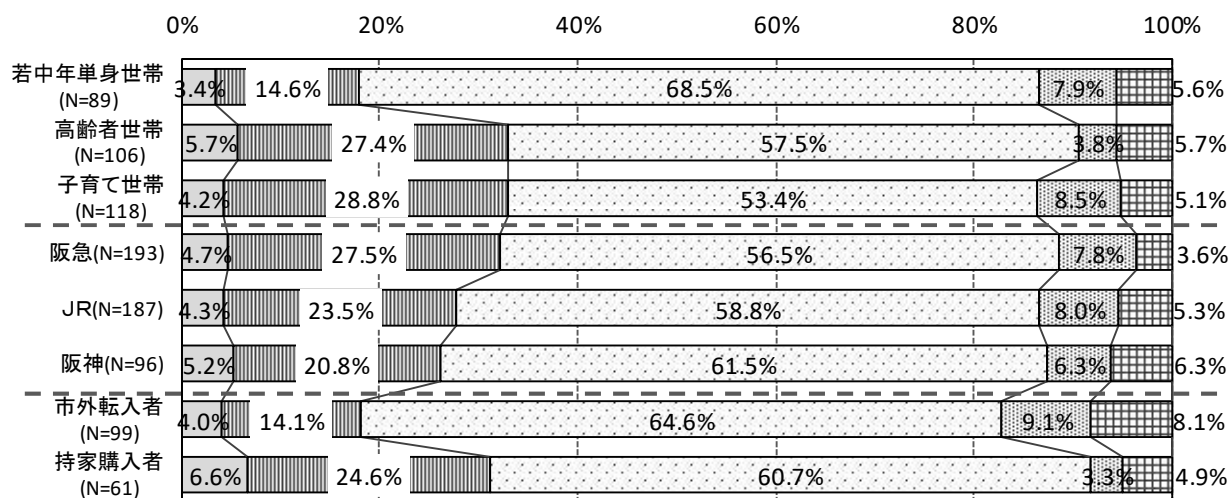
■ 子どもの教育環境



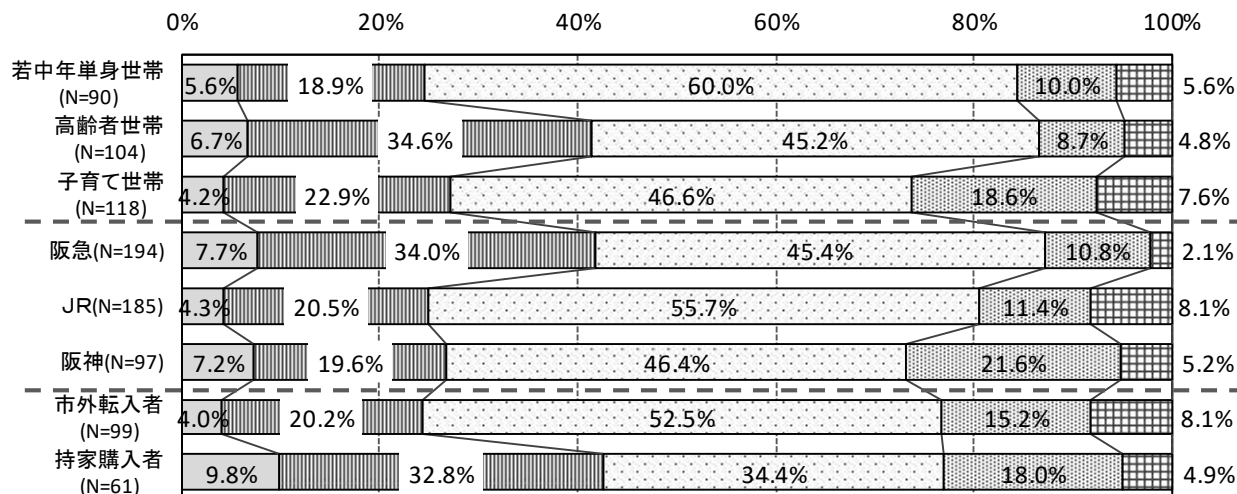
■ 子どもの遊び場、公園など



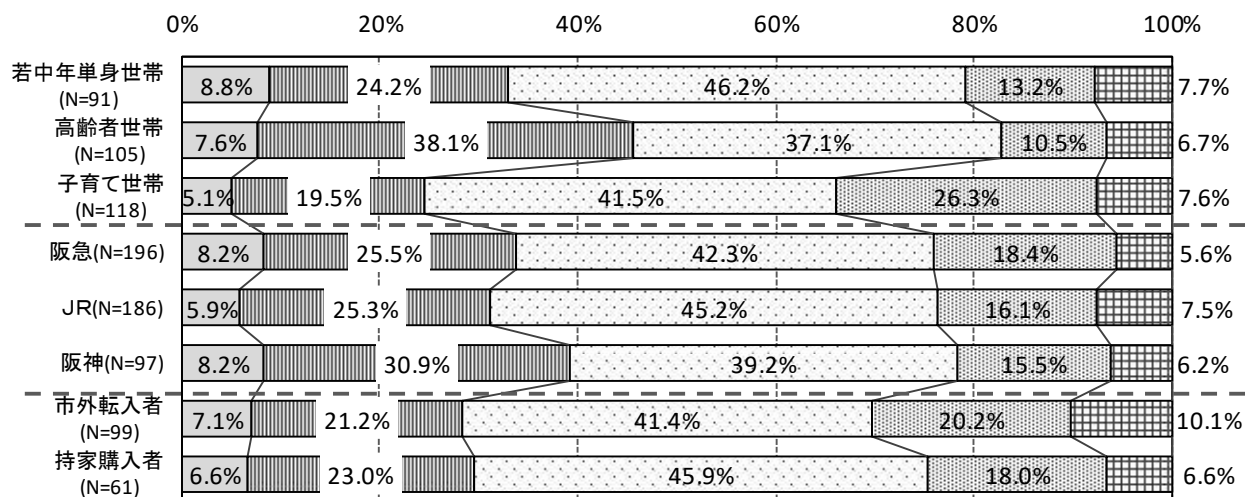
■地域の人とのつきあい



■まちなみ、景観

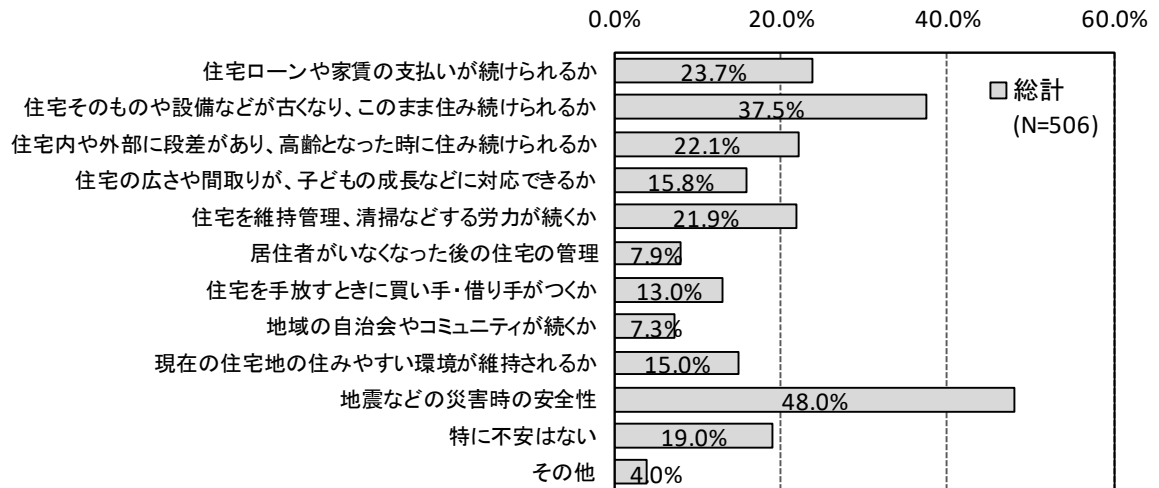


■道路や歩道の整備などの交通安全性



⑱将来的な不安

- ・「地震などの災害時の安全性」が48.0%と最も多く、次いで「住宅そのものや設備などが古くなり、このまま住み続けられるか」が37.5%、「住宅ローンや家賃の支払いが続けられるか」が23.7%となっている。



《その他（自由回答）》

○災害

- ・ 火事の際にげられるか
- ・ 武庫川の堤防は安全か?
- ・ つなみ/武庫川の氾濫
- ・ 1階の為、水災害の時の逃げ場所

○周辺環境

- ・ 周辺の治安が維持できるか
- ・ 電車の騒音で眠れない
- ・ 都市計画の変更で環境が変化する事
- ・ マンションが乱建しており、人口が増加し、教育環境が整うのか不安
- ・ 魚屋等による、側溝へのたれ流しによる衛生面
- ・ 近隣住人の嫌がらせひどい
- ・ 街にゴミが多い。こんな汚い街は初めて!!タバコのポイ捨て多い。車で一時停止しない。
- ・ となりの境界線のブロックをひびわれし道側でたおれるおそれあり、困っている。
たおれたらどちらの責任になるか?

○設備

- ・ 家主がメンテナンスをしないので、設備がもっと古くなったら、どうなるのか不安です。
- ・ エレベーターがないので老後が不安

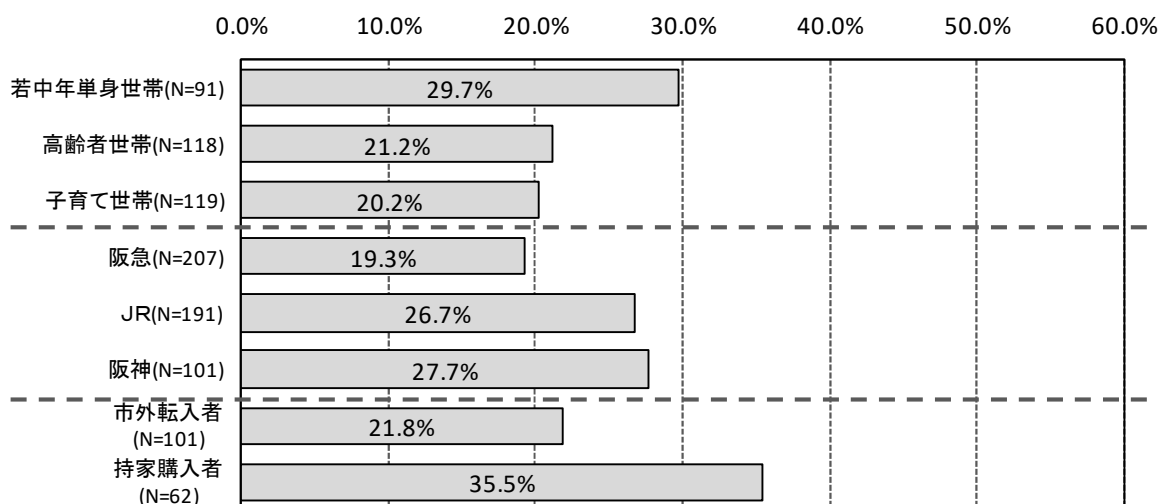
○その他

- ・ 税金(相続・固定資産税)の支払い
- ・ 年が高令者のため不安
- ・ 引っ越しする予定
- ・ 低所得、及弱者ばかりの世帯なので将来的な希望があまりないこと
- ・ 子供たちが出て行った後の夫婦2人の住居の広さ
- ・ 施設なので出ていきたいが、市営も県住も応募してるが全く当たらない

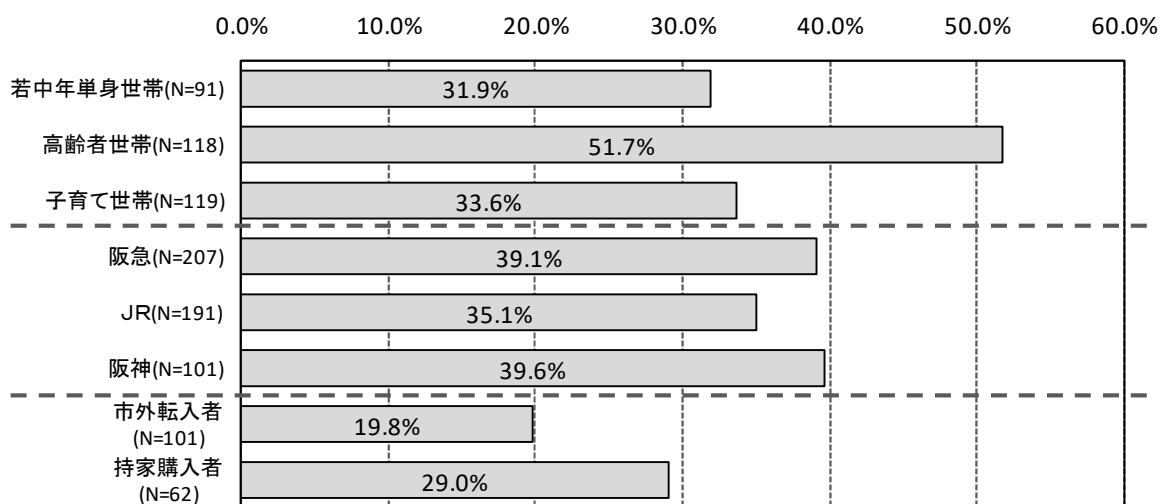
<参考>項目別、属性別の将来の不安

- ・世帯属性別にみると、高齢者世帯は「住宅そのものや設備などが古くなり、このまま住み続けられるか」「住宅内や外部に段差があり、高齢となった時に住み続けられるか」「住宅を維持管理、清掃などする労力が続くか」について、子育て世帯は「住宅の広さや間取りが、子どもの成長などに対応できるか」について不安を感じている割合が比較的高い。
- ・地域別にみると、JR沿線で「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」について不安を感じている割合が比較的高い。
- ・持家購入者は「住宅ローンや家賃の支払いが続けられるか」「住宅を手放すときに買い手・借り手が見つるか」「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」について不安を感じている割合が比較的高い。

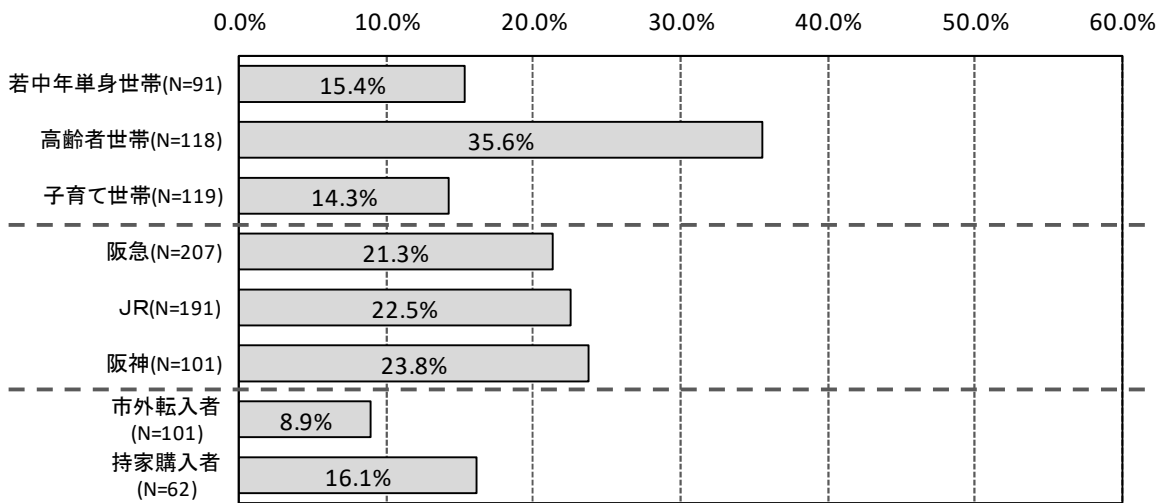
■住宅ローンや家賃の支払いが続けられるか



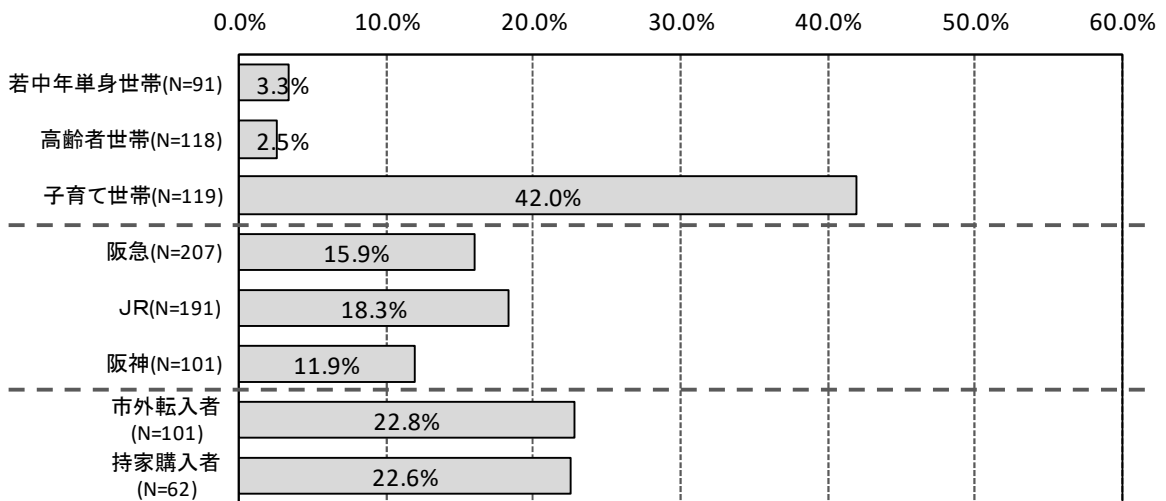
■住宅そのものや設備などが古くなり、このまま住み続けられるか



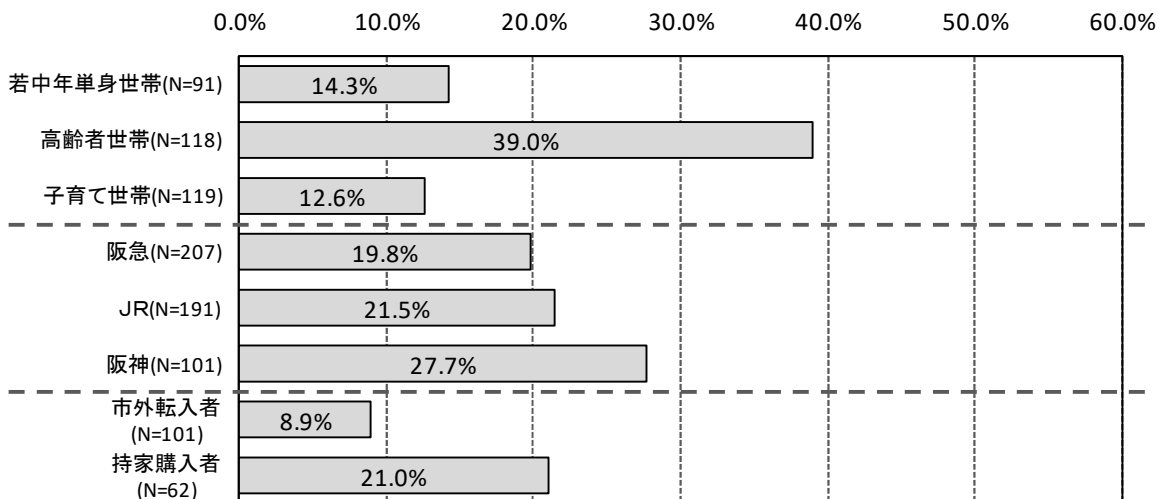
■住宅内や外部に段差があり、高齢となった時に住み続けられるか



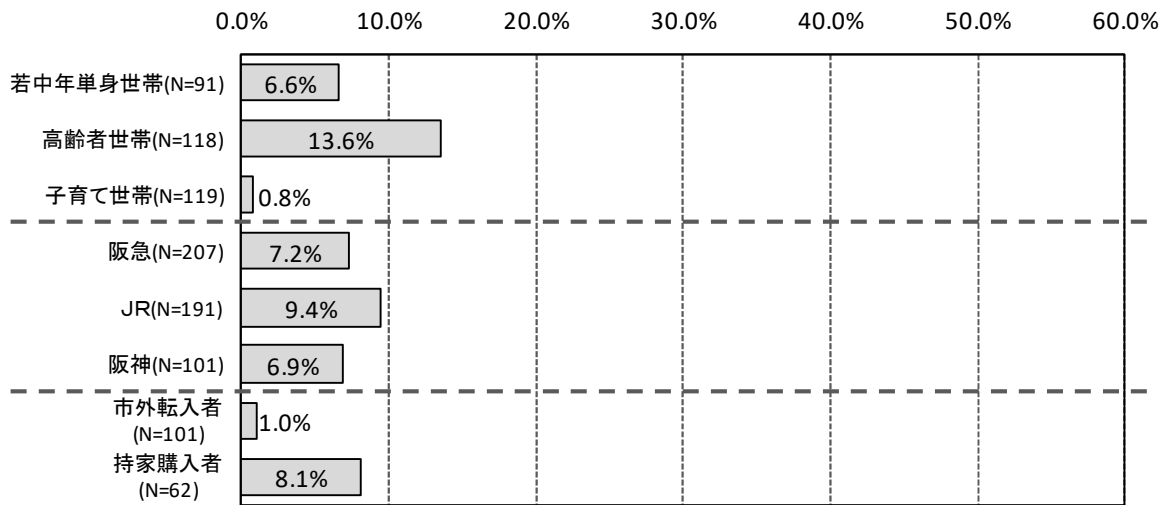
■住宅の広さや間取りが、子どもの成長などに対応できるか



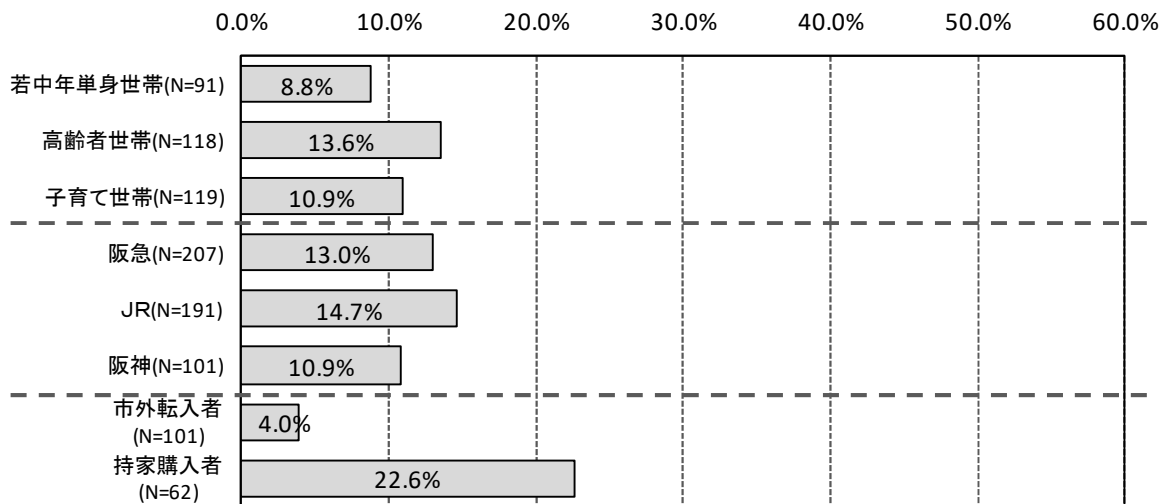
■住宅を維持管理、清掃などする労力が続くか



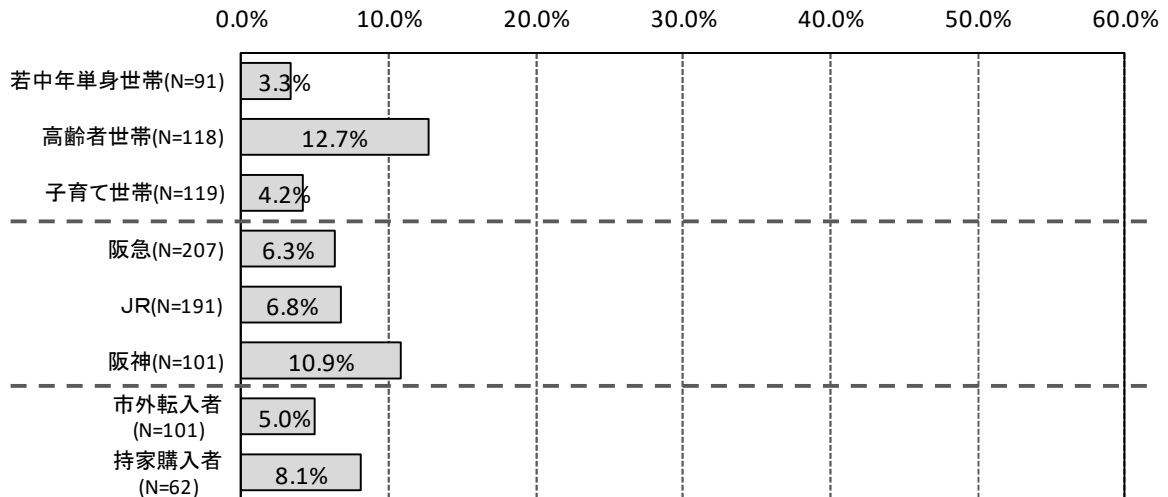
■居住者がいなくなった後の住宅の管理



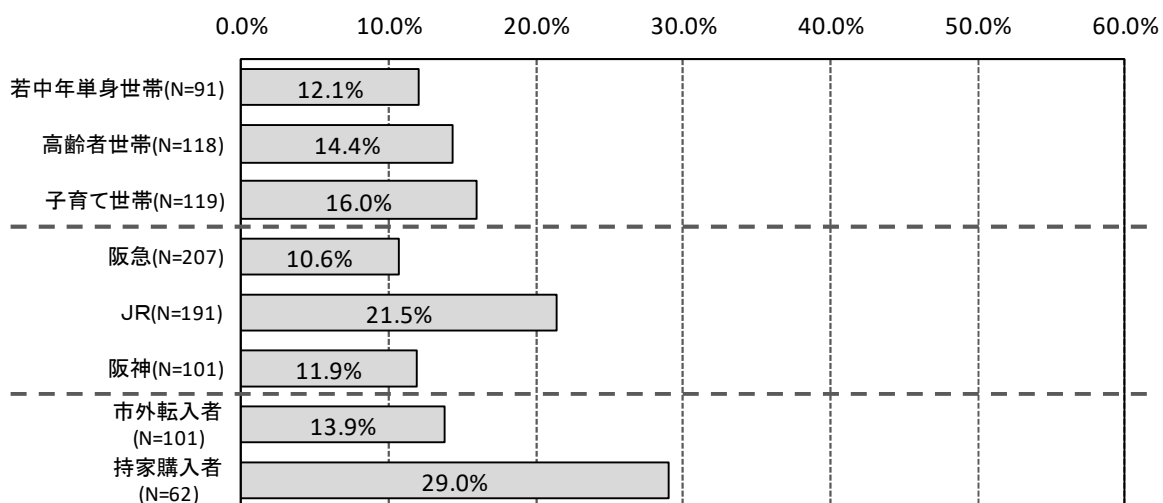
■住宅を手放すときに買い手・借り手がつくか



■地域の自治会やコミュニティが続くか



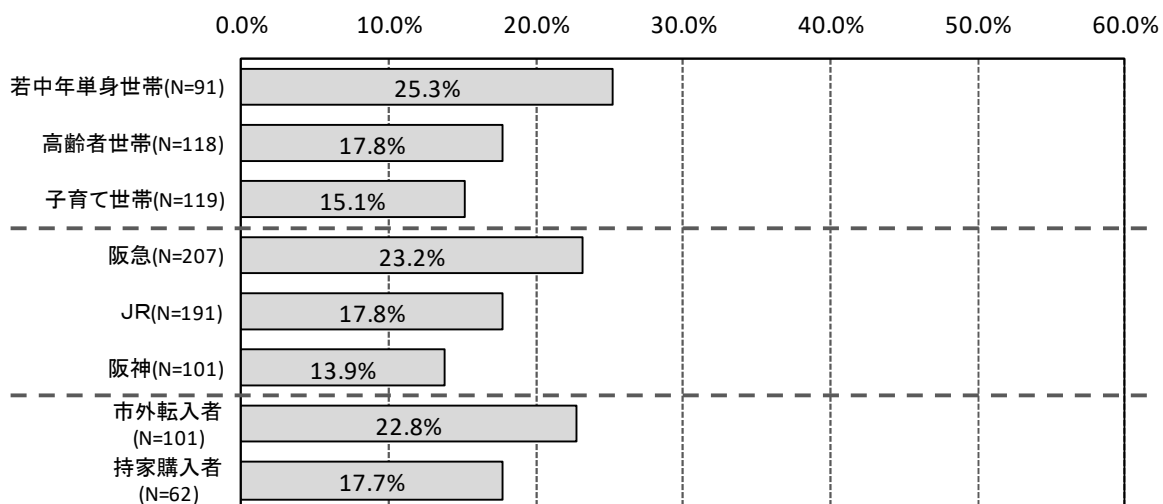
■現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか



■地震などの災害時の安全性

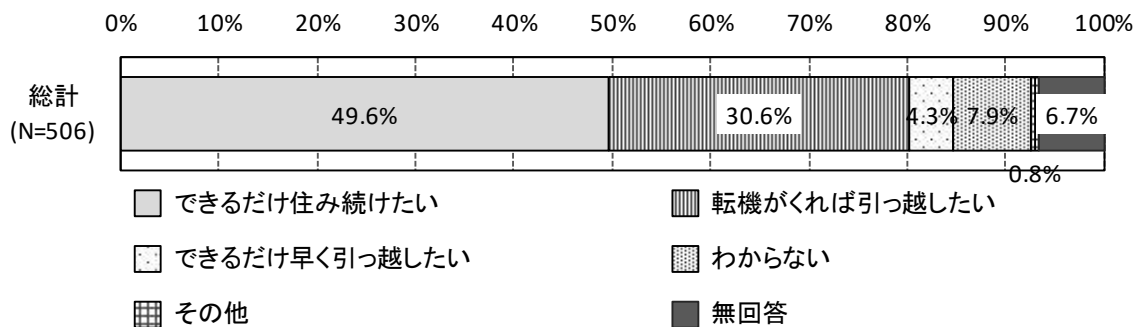


■特に不安はない



⑩現在の住まいに住み続けたいか

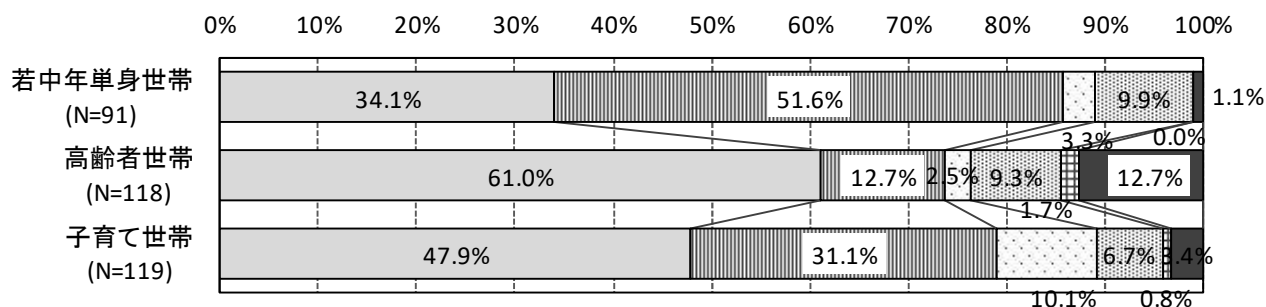
- ・「できるだけ住み続けたい」が49.6%と約半数を占めている。一方、「転機がくれば引っ越したい」は30.6%、「できるだけ早く引っ越したい」は4.3%となっている。
- ・属性別にみると、若中年単身世帯と市外転入者の半数以上は転機がくれば引っ越したいと考えている。



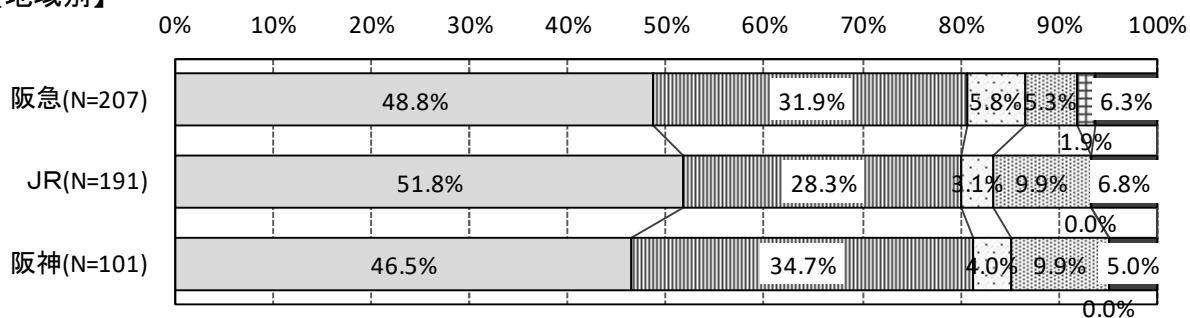
《その他（自由回答）》

- ・わからない
- ・マイホーム購入
- ・二階の上り下りが困難
- ・できれば引っ越したいのですが、高齢者には貸さないことが多いと聞いています

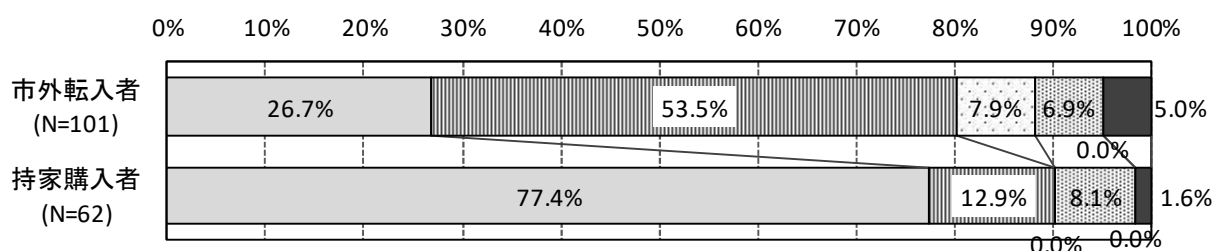
【世帯属性別】



【地域別】

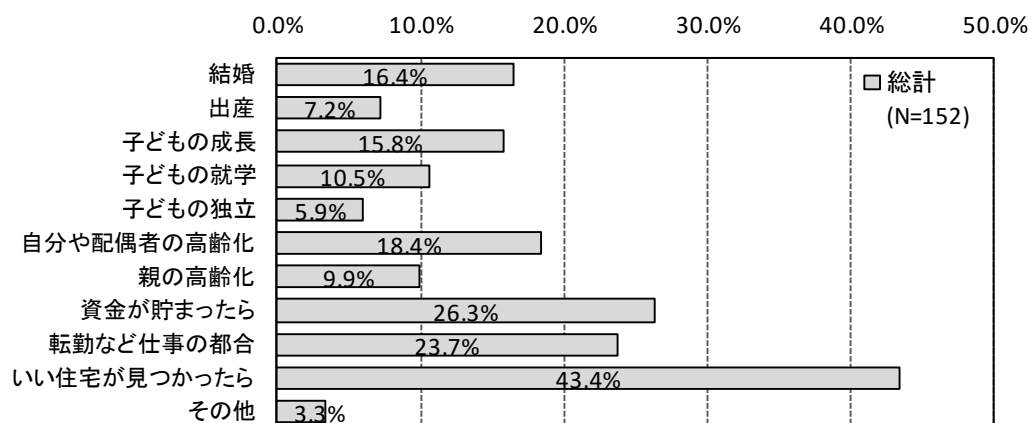


【新規転居者別】



②1) どのような転機で引っ越すか（転機がくれば引っ越したいと回答した世帯）

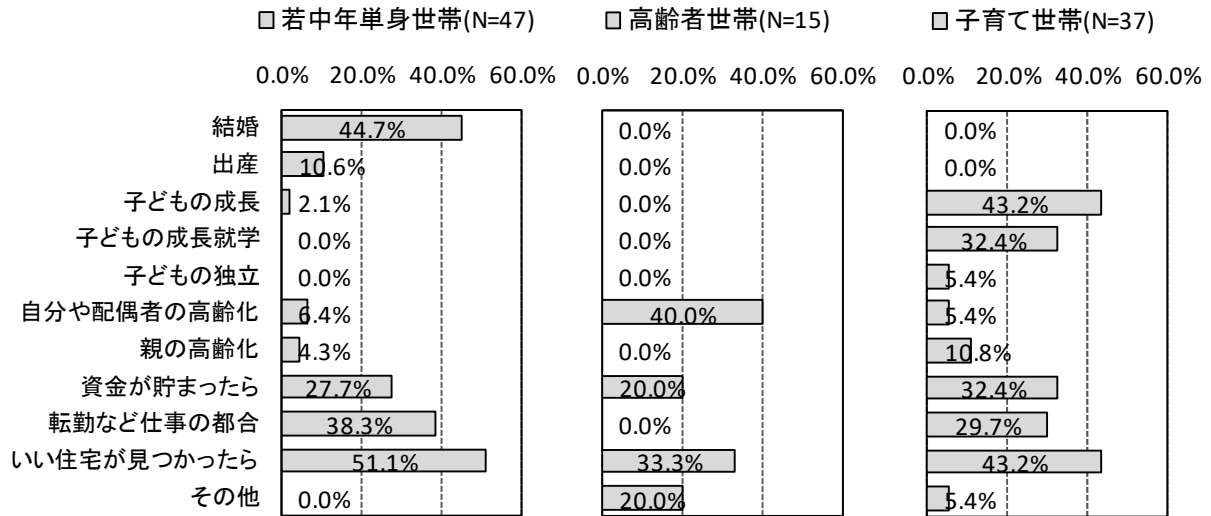
・「いい住宅が見つかったら」が43.4%と最も多く、次いで「資金が貯まったら」が26.3%、「転勤など仕事の都合」が23.7%となっている。



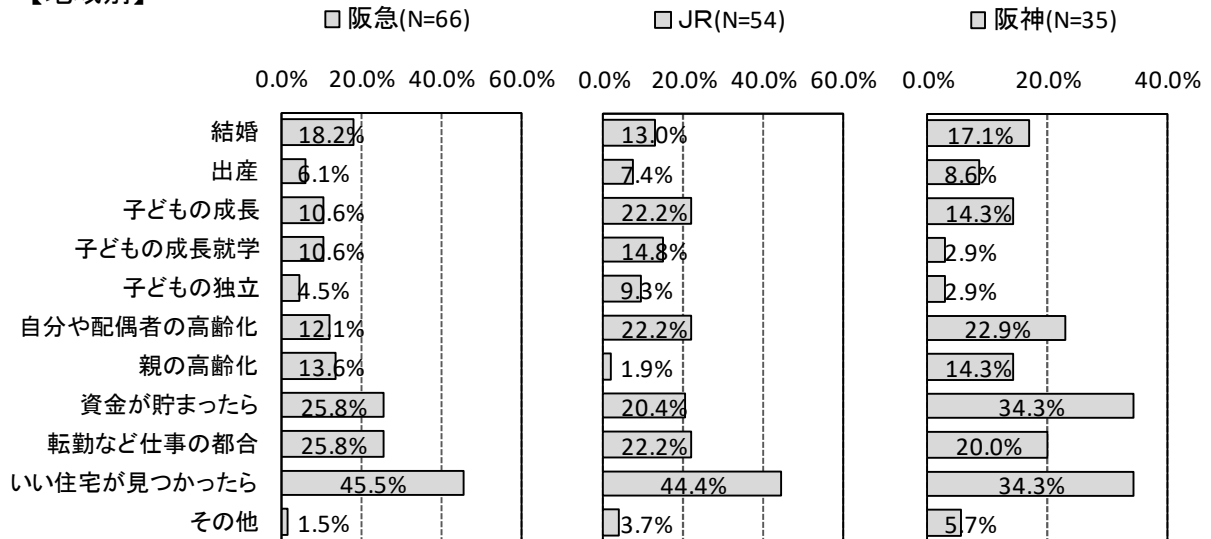
《その他（自由回答）》

- ・ 自分の定年退職
- ・ エレベータのあるところ
- ・ 老朽化
- ・ ペットが居なくなったら
- ・ 近隣いやがらせがなくなったら住みたい
- ・ 市営が当たったら

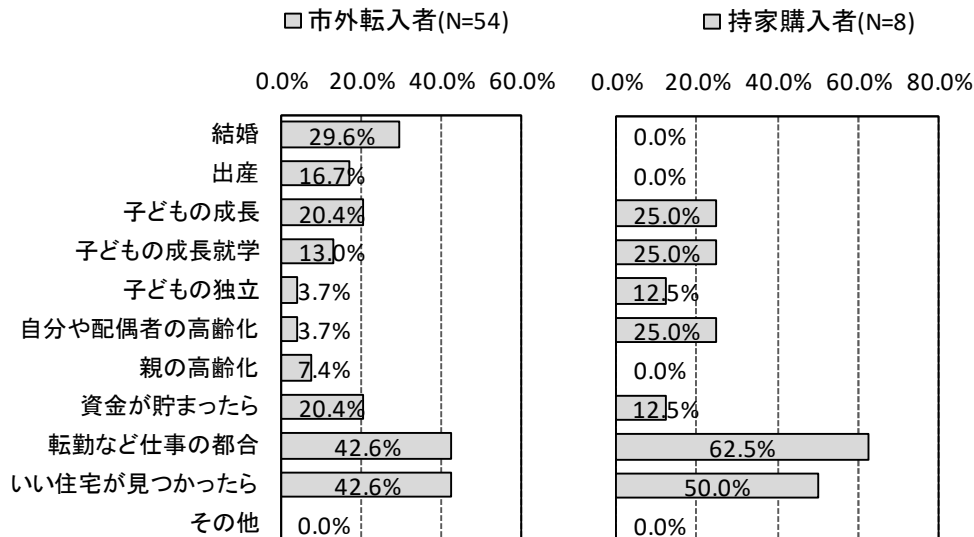
【世帯属性別】



【地域別】

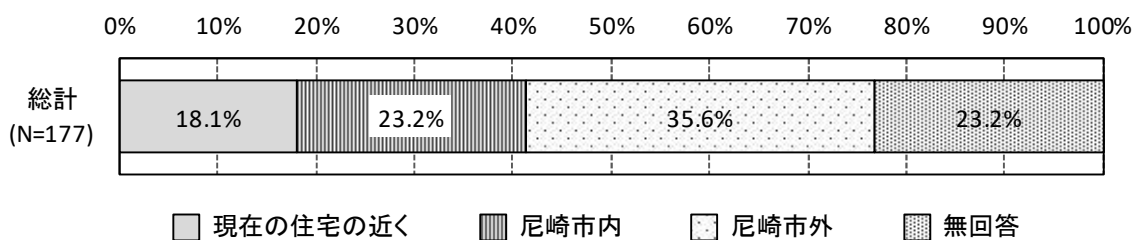


【新規転居者別】



②引っ越し先の希望場所（転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯）

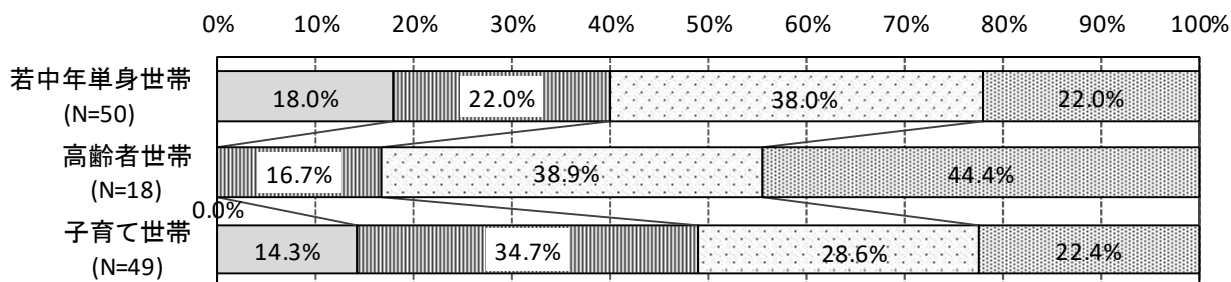
- ・「尼崎市外」が35.6%と最も多く、次いで「尼崎市内」が23.2%、「現在の住宅の近く」が18.1%となっている。
- ・属性別にみると、高齢者世帯は「現在の住宅の近く」を希望していない。また子育て世帯は約半数が尼崎市外への引っ越しを希望している。一方、市外転入者は約半数が尼崎市外への引っ越しを希望している。



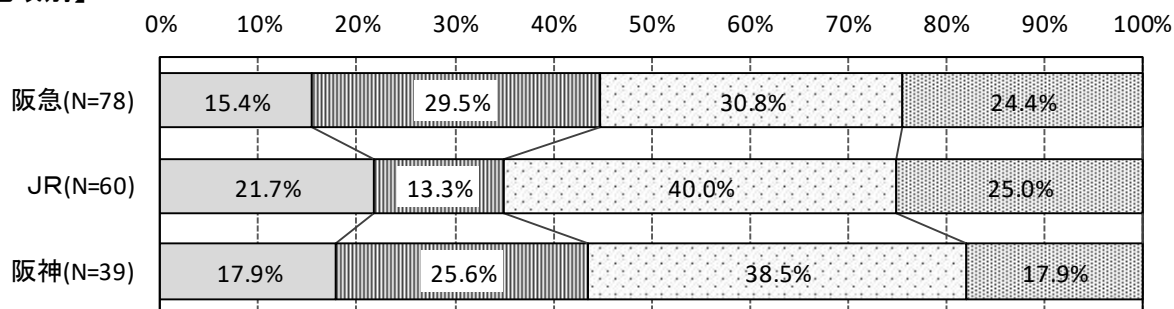
《その他（自由回答）》

- ・未定
- ・社宅
- ・場合による

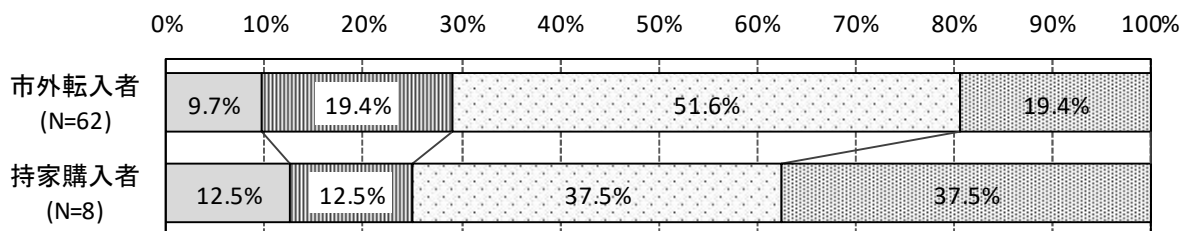
【世帯属性別】



【地域別】

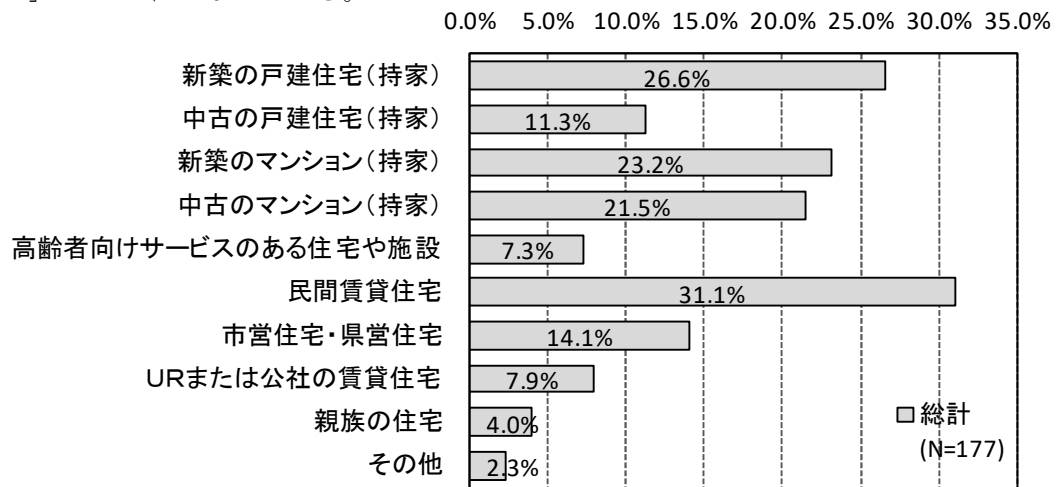


【新規転居者別】

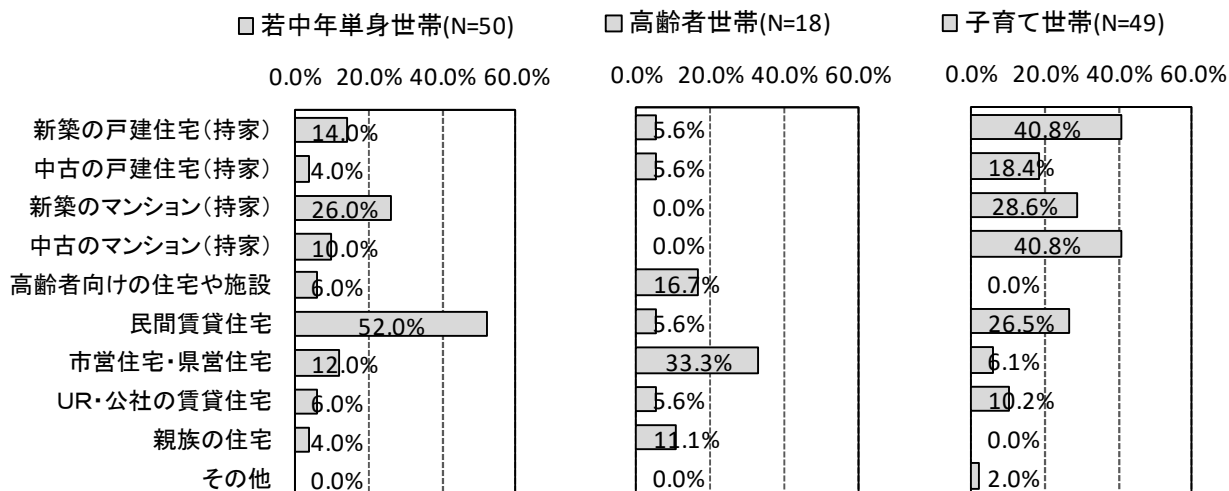


③引っ越し先の希望住宅種別（転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯）

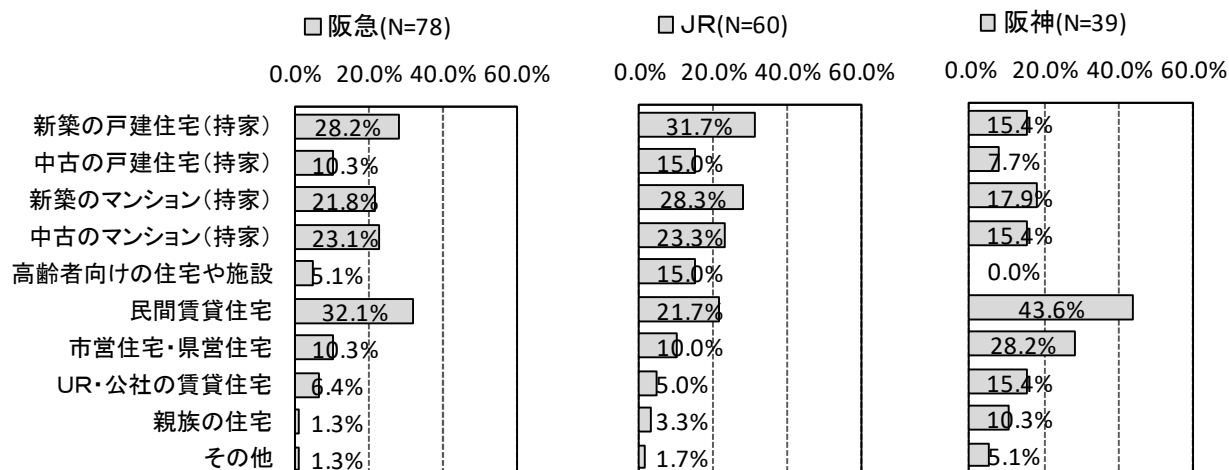
・「民間賃貸住宅」が31.1%と最も多く、次いで「新築の戸建住宅」が26.6%、「新築のマンション」が23.2%となっている。



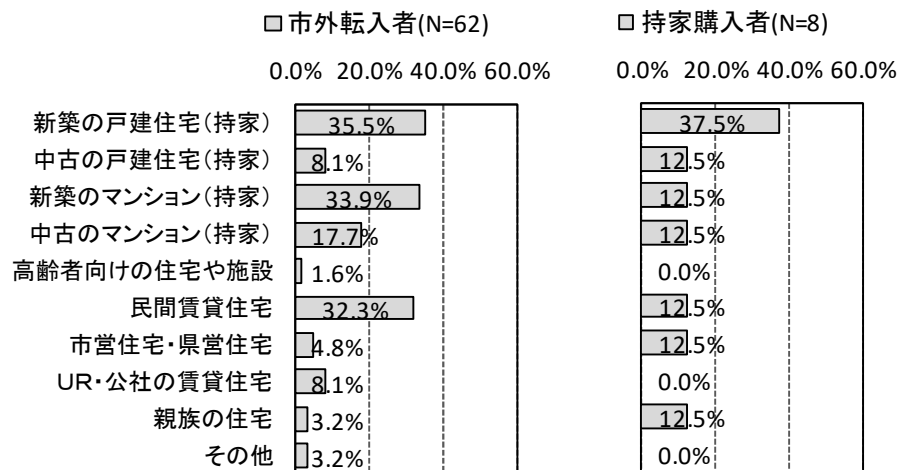
【世帯属性別】



【地域別】

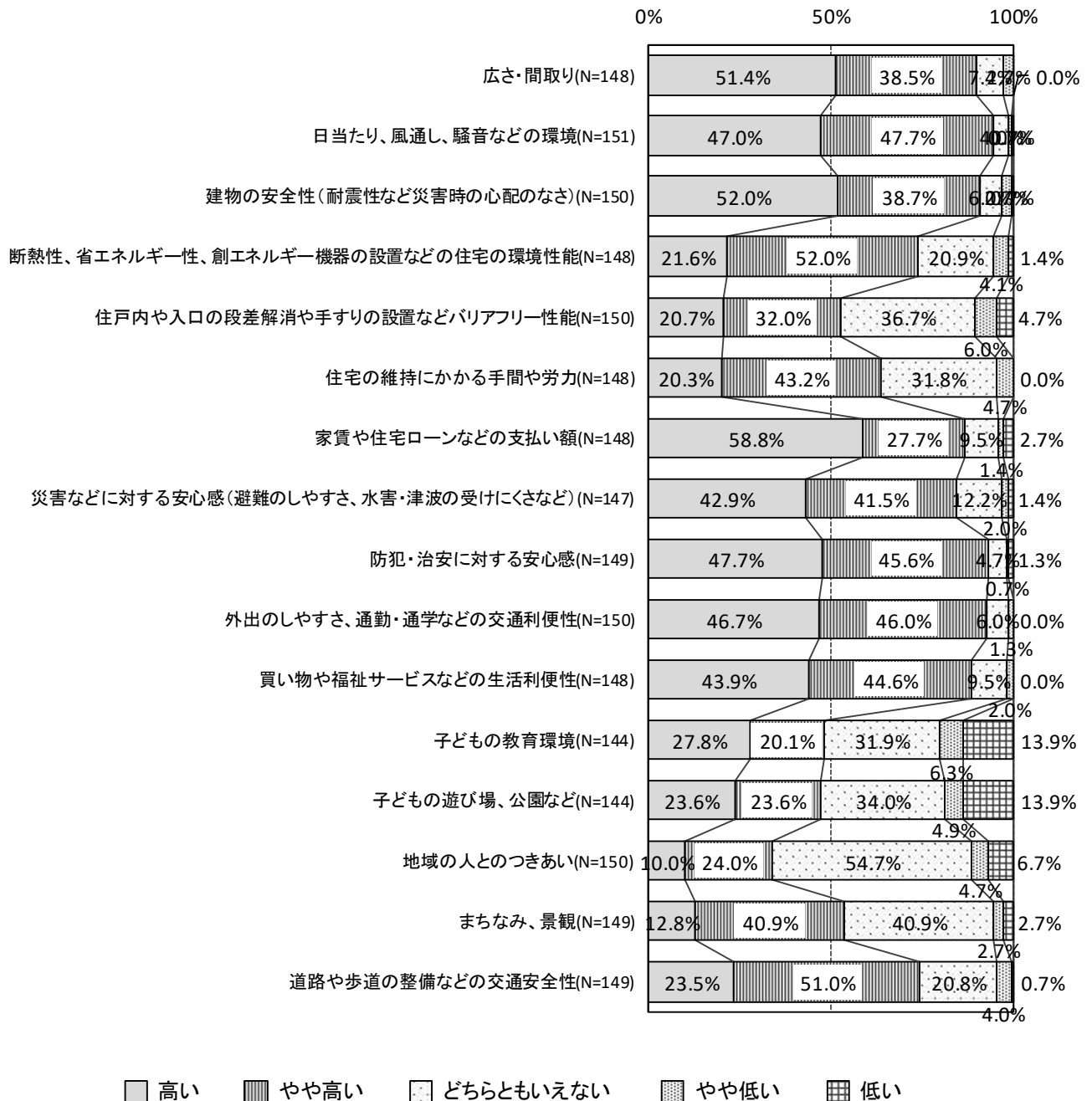


【新規転居者別】



④引っ越し先で重視する条件（転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯）

- ・重視する（重要度が高い・やや高い）項目は「日当たり、風通し、騒音などの環境」「防犯・治安に対する安心感」「外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性」となっている。
- ・一方であまり重視しない（重要度が低い・やや低い）項目は「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「地域の人とのつきあい」となっている。

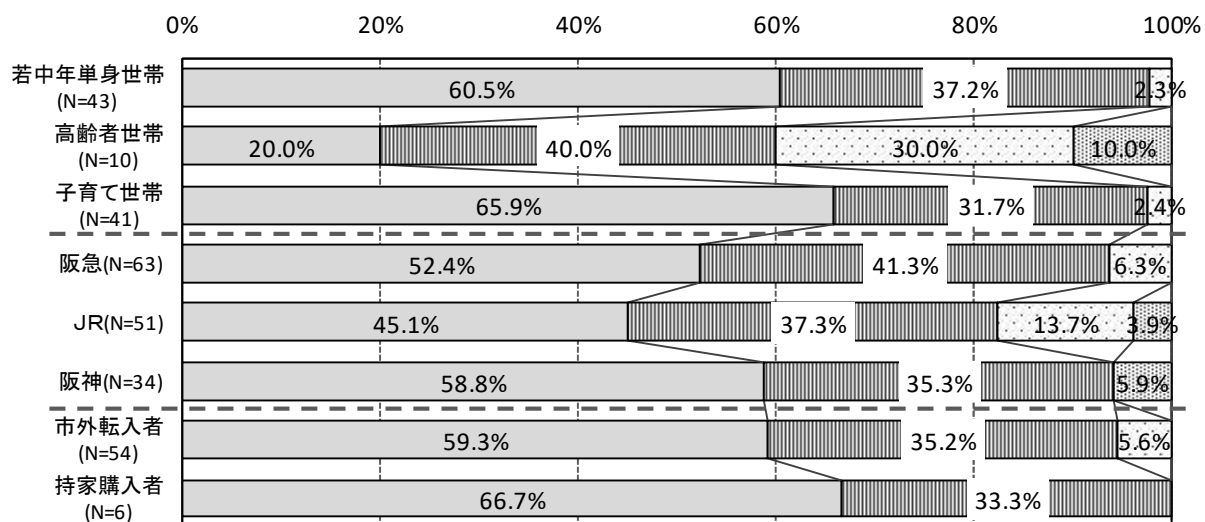


※無回答を除く

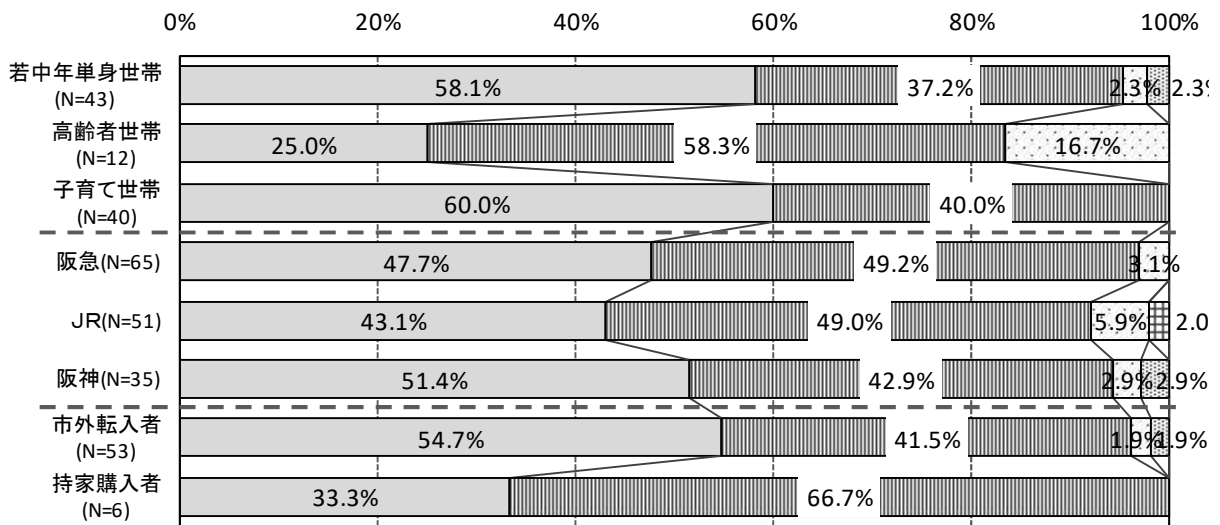
<参考>項目別、属性別の住まいの重視する条件（無回答を除く）

- ・若中年単身世帯は「子どもの教育環境」の重要度が比較的低い。
- ・高齢者世帯は他の属性と比べると全体的に重要度が低い傾向にあるが、「住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能」「道路や歩道の整備などの交通安全性」の重要度は比較的高い。
- ・子育て世帯は「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「地域の人とのつきあい」の重要度が比較的高い。
- ・持家購入者は「住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能」「子どもの教育環境」「地域の人とのつきあい」の重要度が比較的高い。

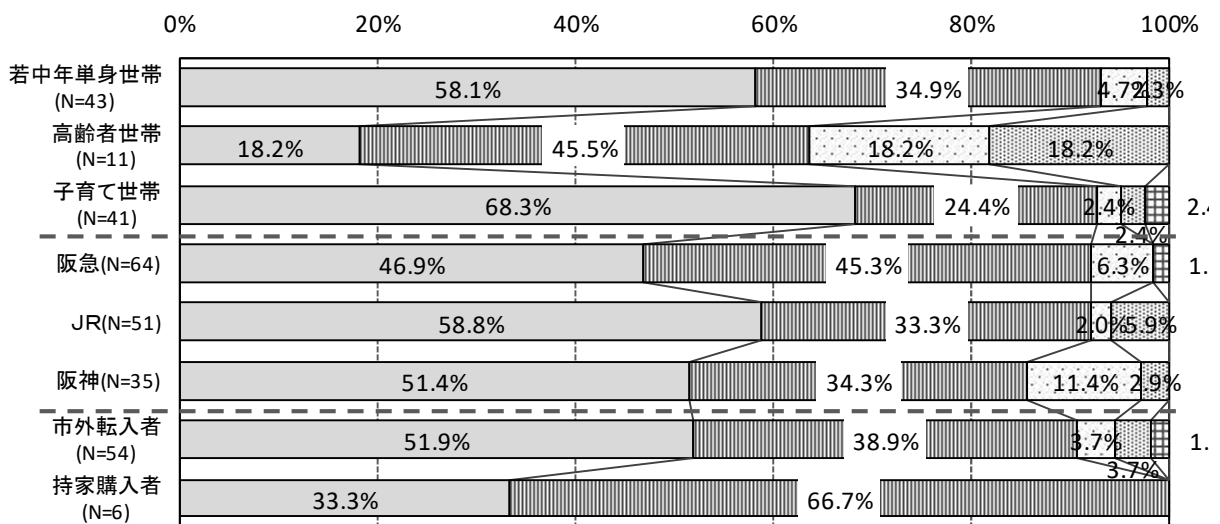
■ 広さ・間取り



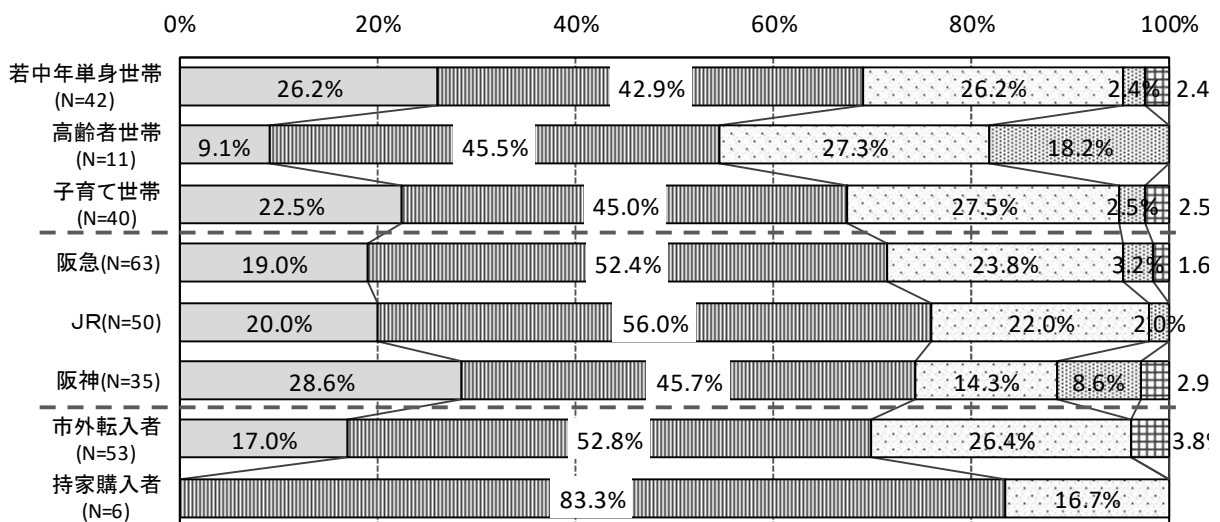
■日当たり、風通し、騒音などの環境



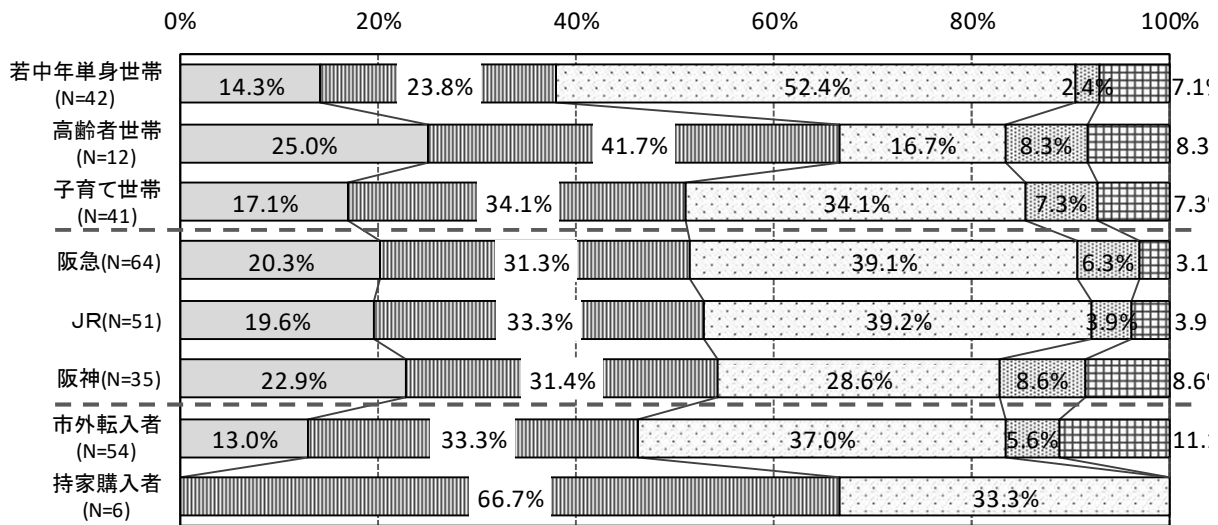
■建物の安全性（耐震性など災害時の心配のなさ）



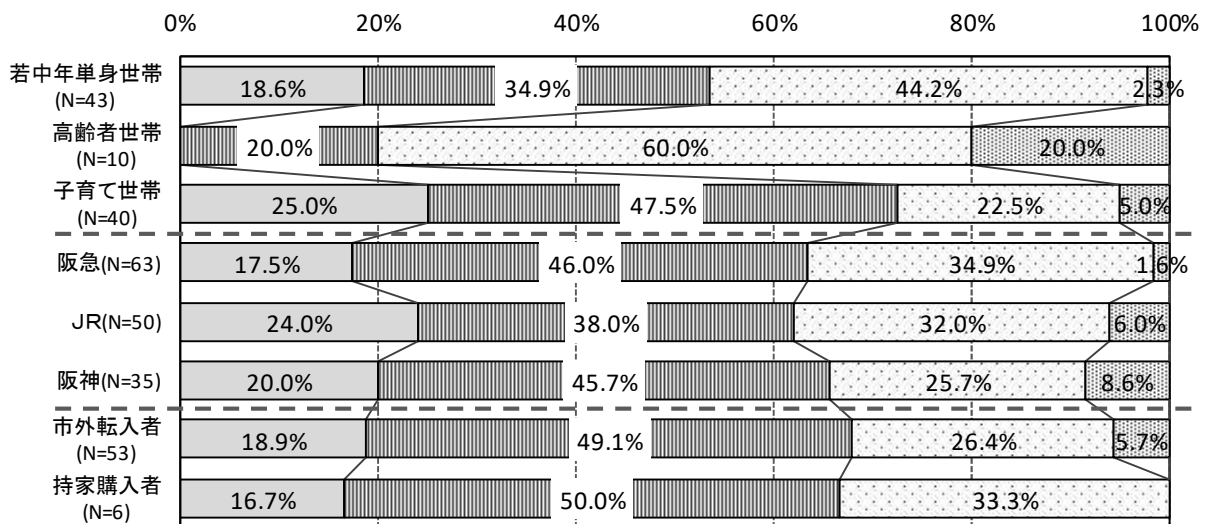
■断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能



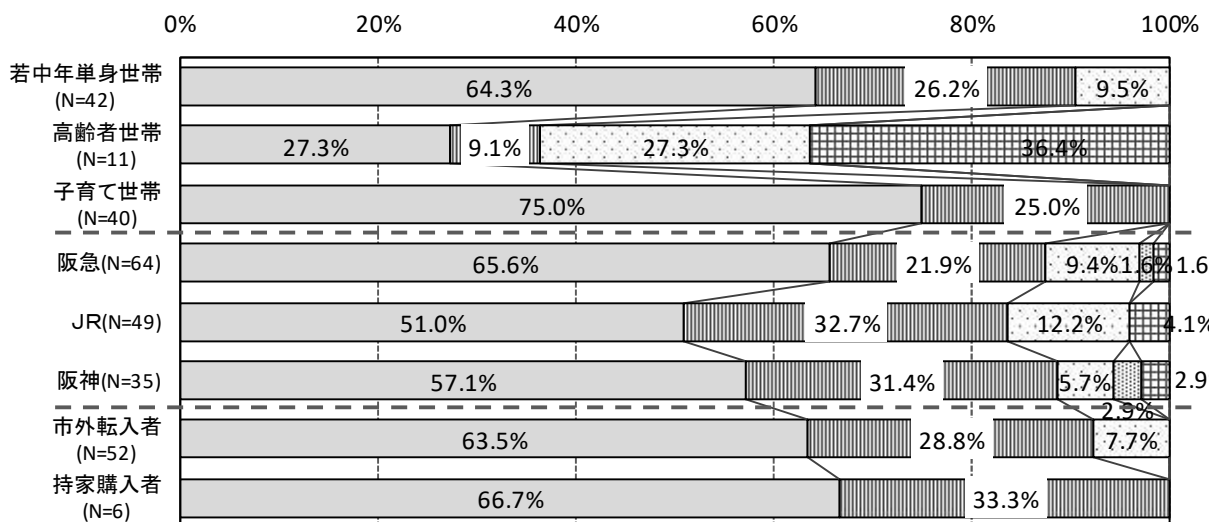
■住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能



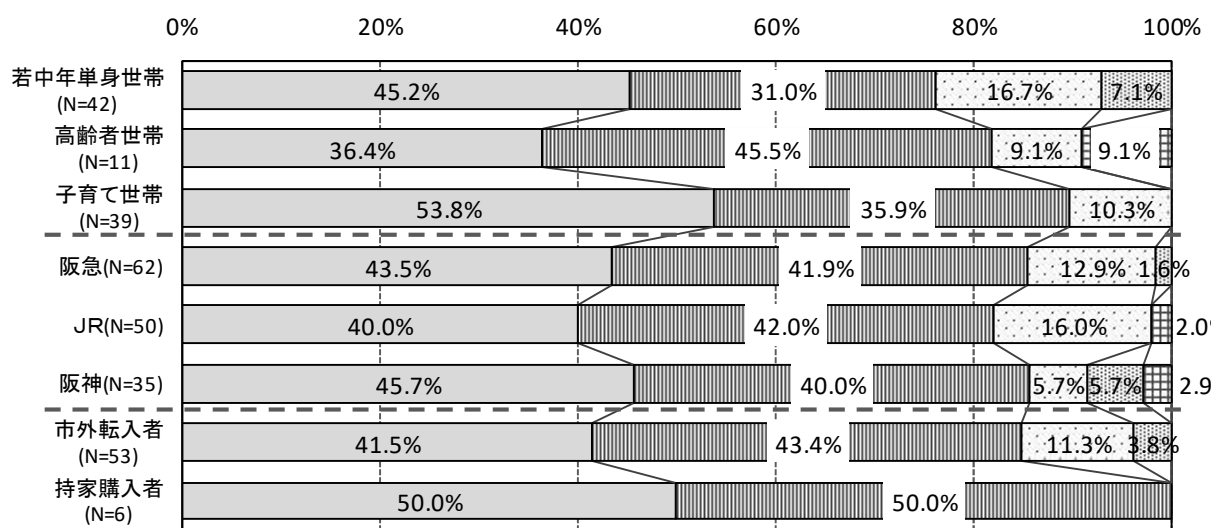
■住宅の維持にかかる手間や労力



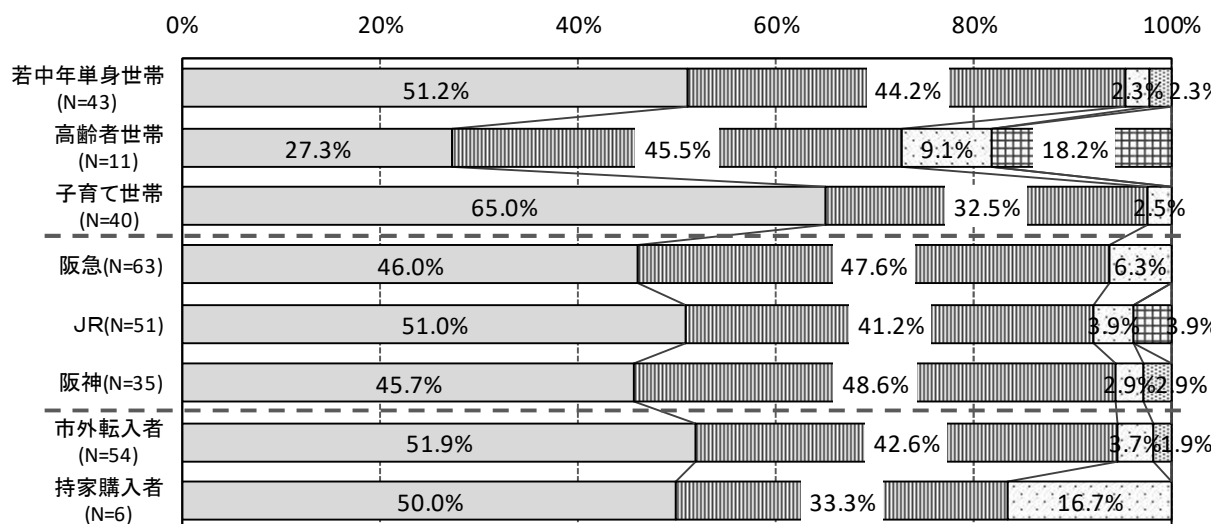
■家賃や住宅ローンなどの支払い額



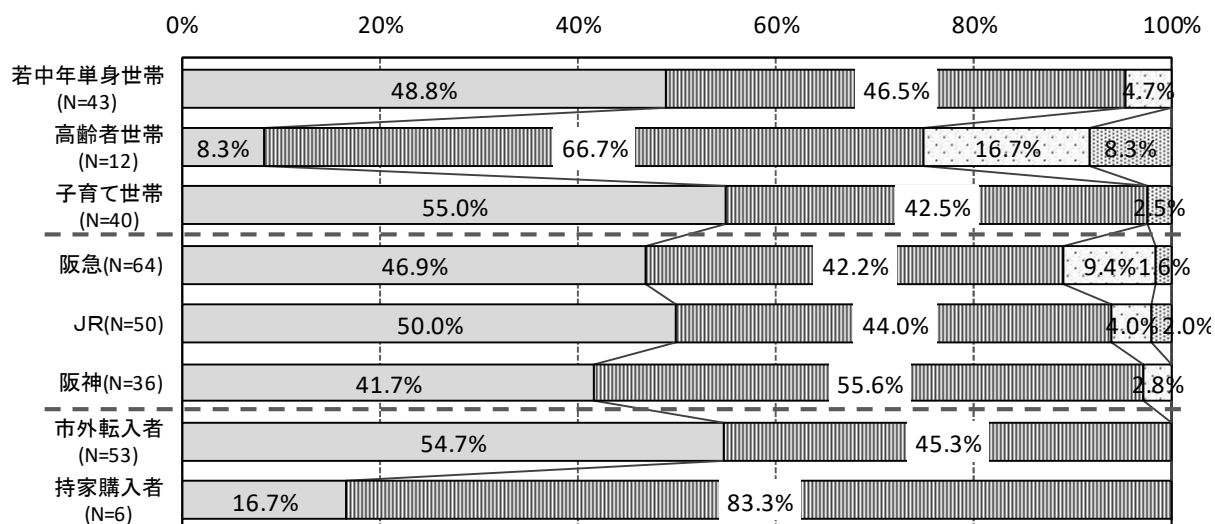
■災害(火災・地震・水害)などに対する安心感(避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど)



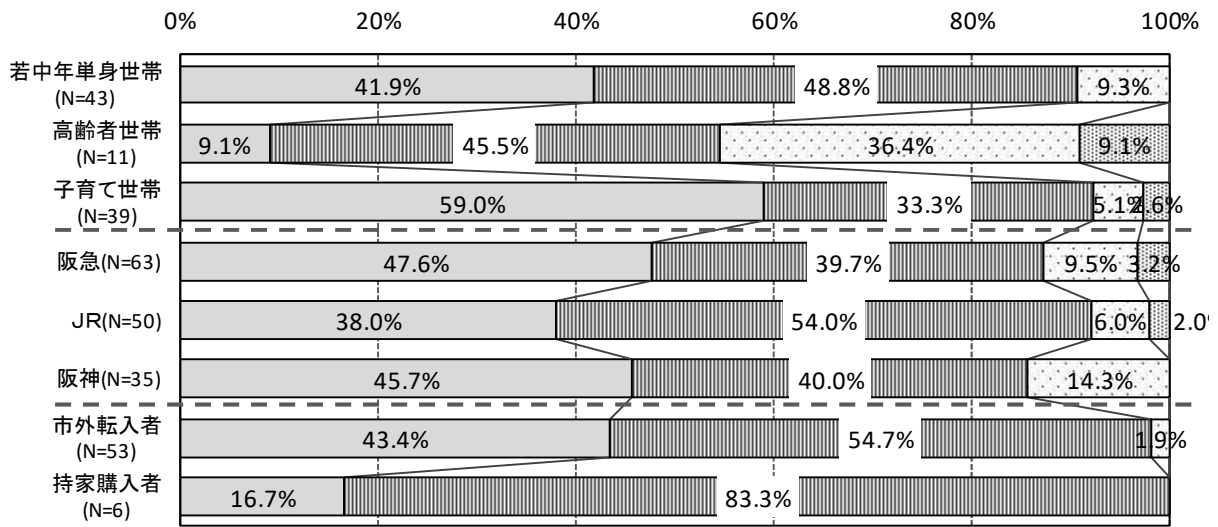
■防犯・治安に対する安心感



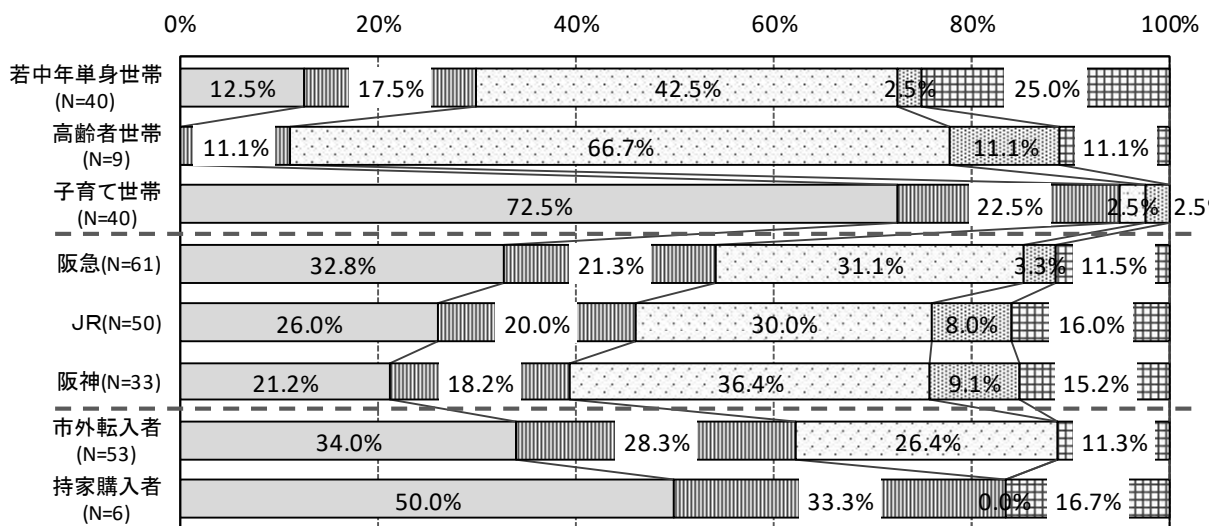
■外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性



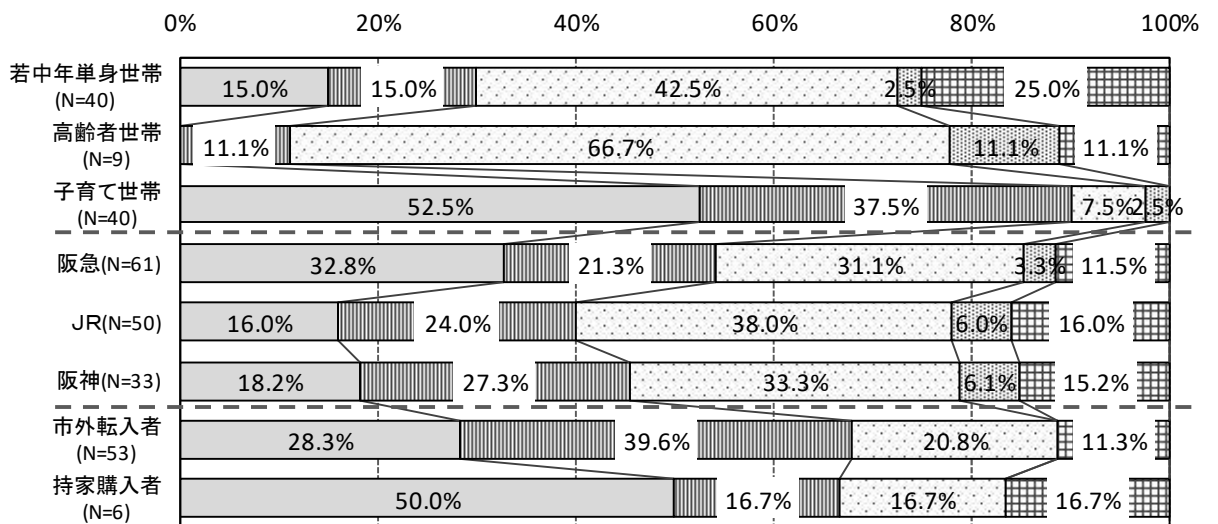
■ 買い物や福祉サービスなどの生活利便性



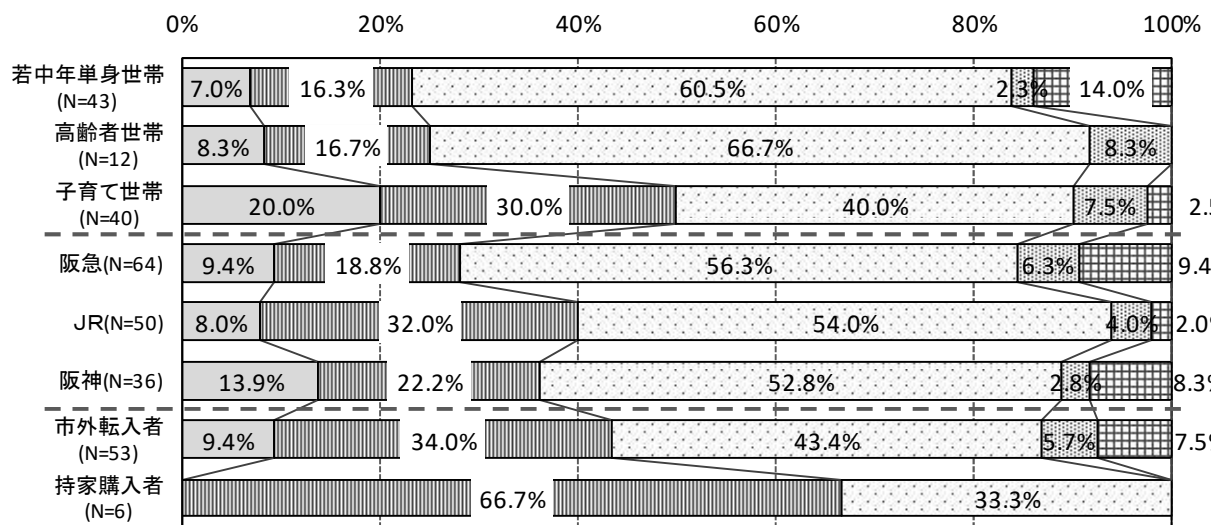
■ 子どもの教育環境



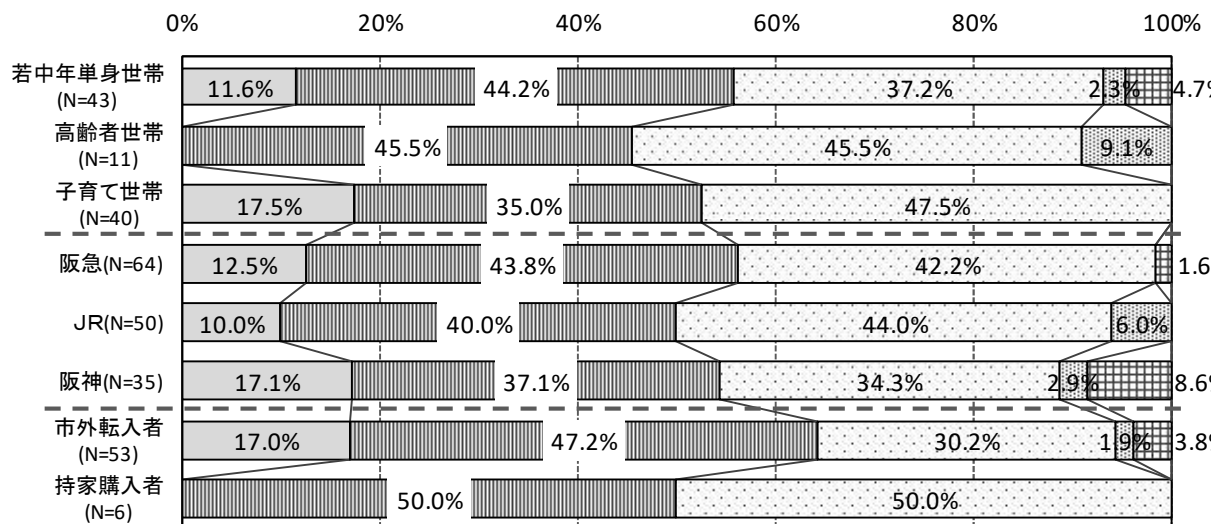
■ 子どもの遊び場、公園など



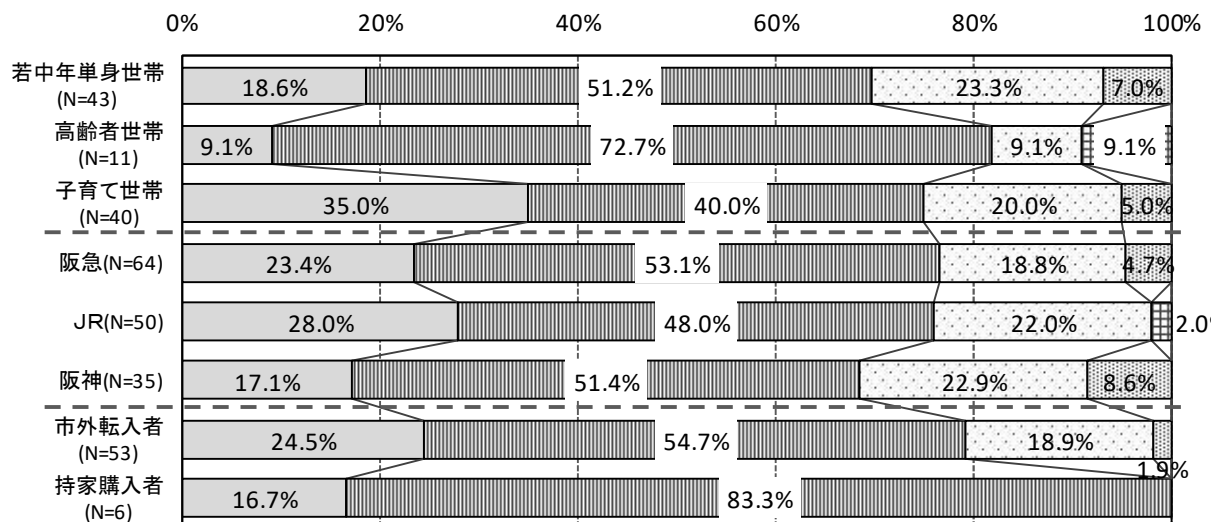
■地域の人のつきあい



■まちなみ、景観



■道路や歩道の整備などの交通安全性

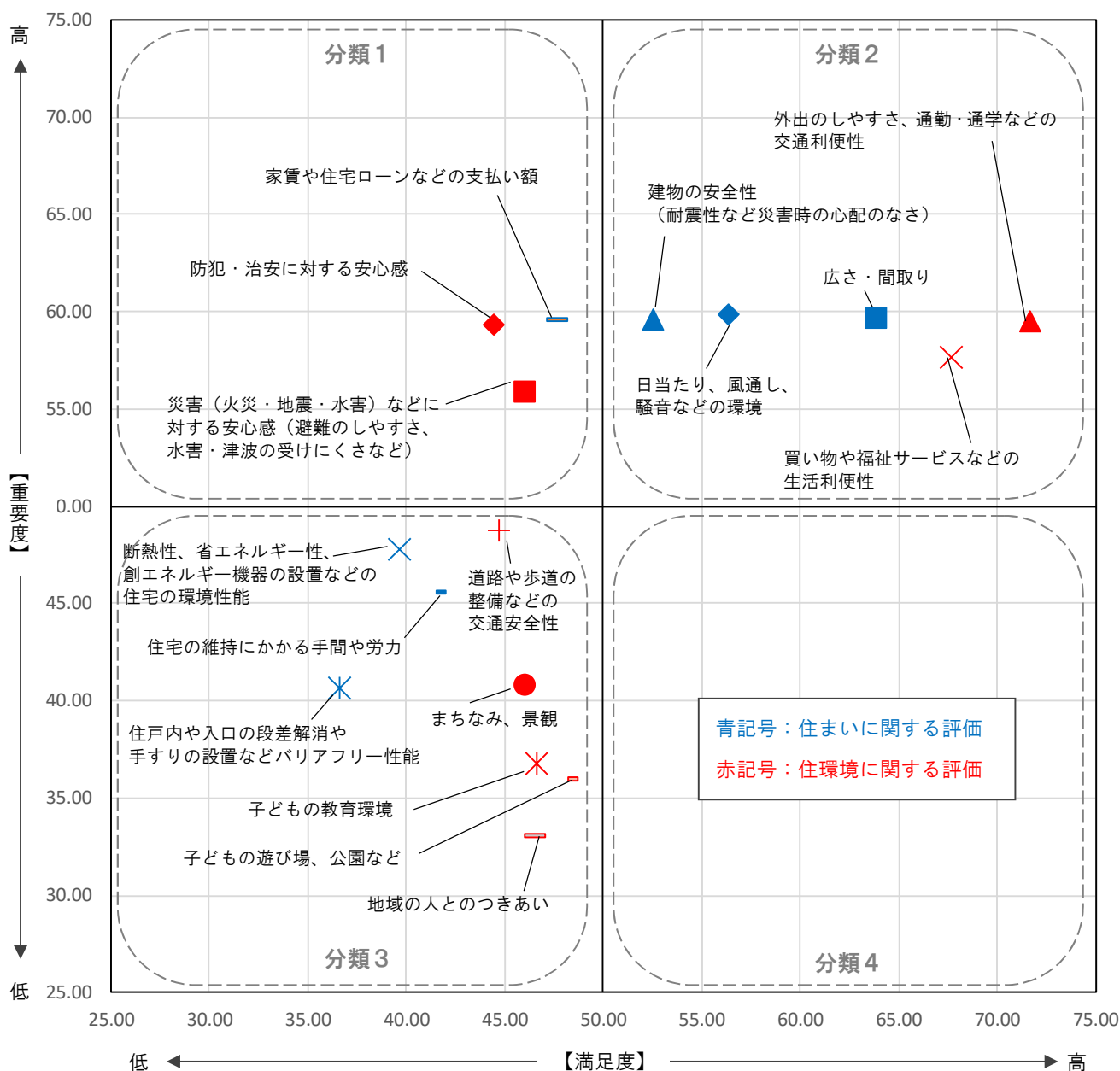


■「現在の満足度」と「今後の重要度」からみた住まい・住環境項目の位置づけ

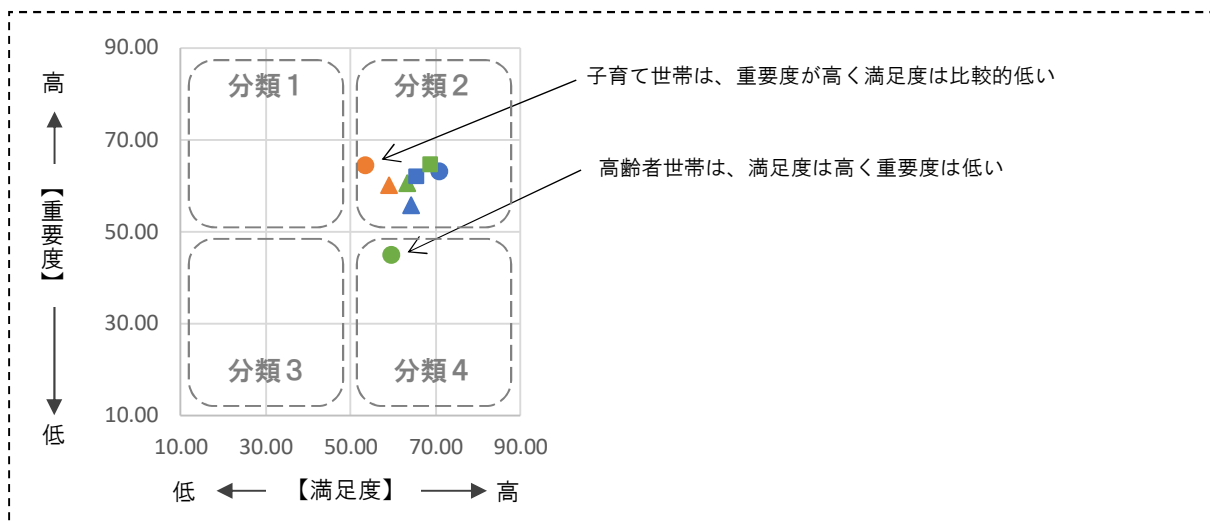
- ・満足度と重要度の回答について各回答を下記のように得点化し、平均得点を算出。その平均得点を偏差値に変換して、各項目の満足度と重要度を整理している。

「大変あてはまる」＝5点 「ややあてはまる」＝4点 「どちらともいえない」＝3点
 「あまりあてはまらない」＝2点 「全くあてはまらない」＝1点

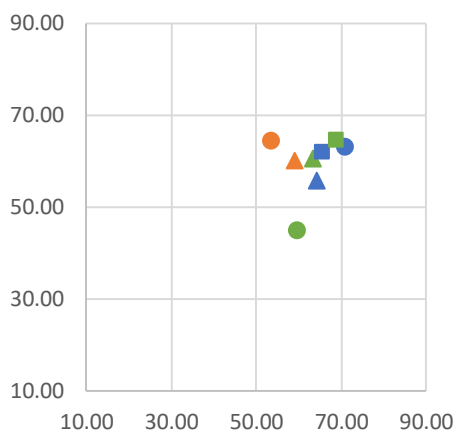
| 分類 | 満足度 | 重要度 | 位置づけ |
|-----|-----|-----|----------------------------------|
| 分類1 | 低い | 高い | 現在の満足度が低く、今後の重要度が高い項目 |
| 分類2 | 高い | 高い | 現在すでにある程度満足しているが、今後も引き続き重要度が高い項目 |
| 分類3 | 低い | 低い | 現在の満足度が低く、相対的に今後の重要度も低い項目 |
| 分類4 | 高い | 低い | 現在すでにある程度満足しており、相対的に今後の重要度が低い項目 |



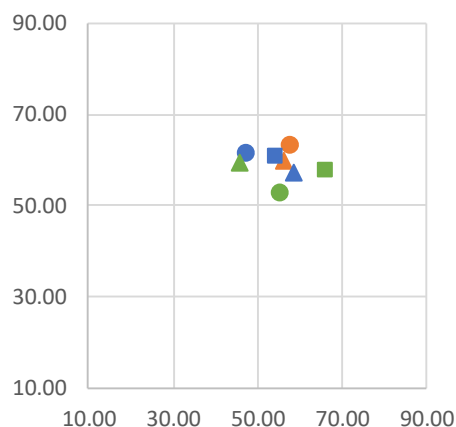
<属性別、住まい・住環境項目の位置づけ>



■ 広さ・間取り

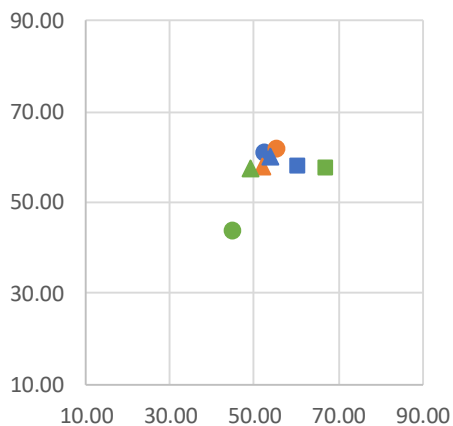


■ 日当たり、風通し、騒音などの環境



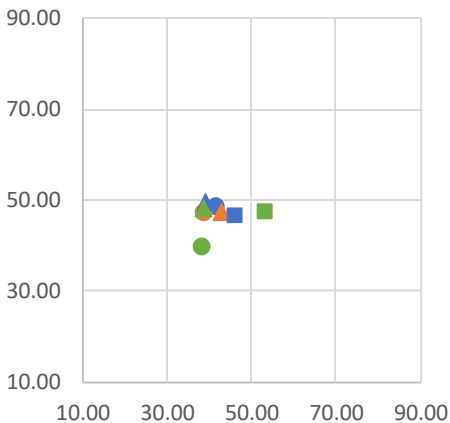
■ 建物の安全性

(耐震性など災害時の心配のなさ)



■ 断熱性、省エネルギー性、創エネルギー

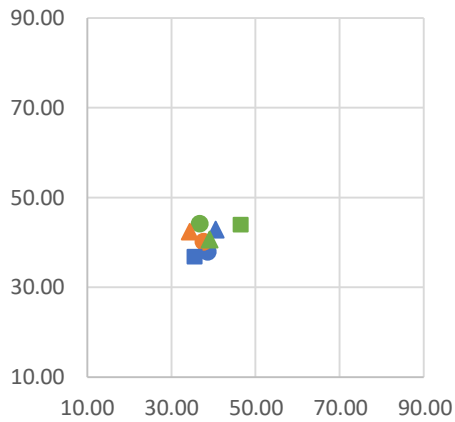
機器の設置などの住宅の環境性能



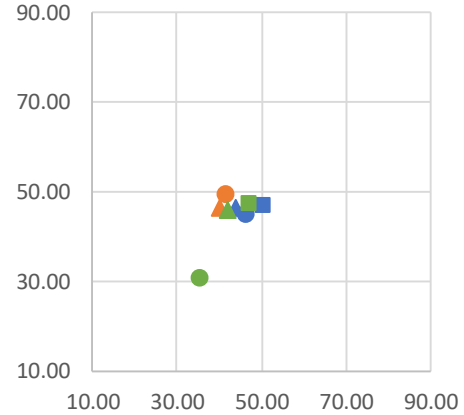
| | | | | | |
|---------|---|-----|---|-------|---|
| 若中年単身世帯 | ● | 阪急 | ▲ | 市外転入者 | ■ |
| 高齢者世帯 | ● | J R | ▲ | 持家購入者 | ■ |
| 子育て世帯 | ● | 阪神 | ▲ | | |

■ 住戸内や入口の段差解消や

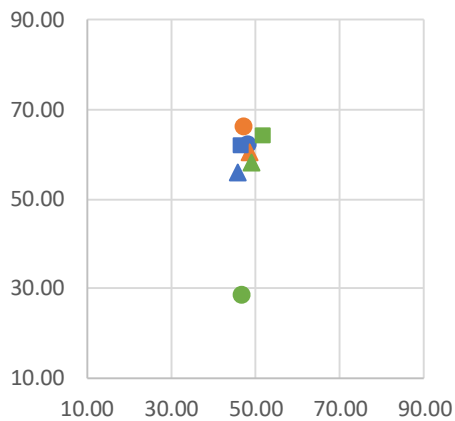
手すりの設置などバリアフリー性能



■ 住宅の維持にかかる手間や労力

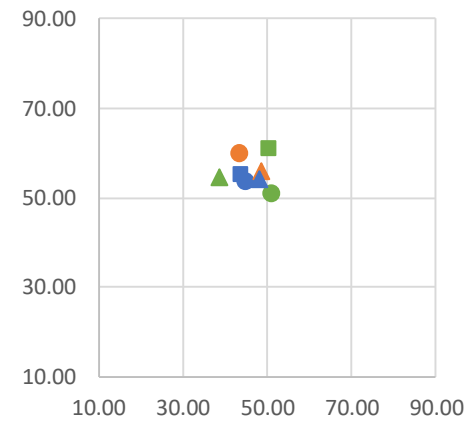


■ 家賃や住宅ローンなどの支払い額

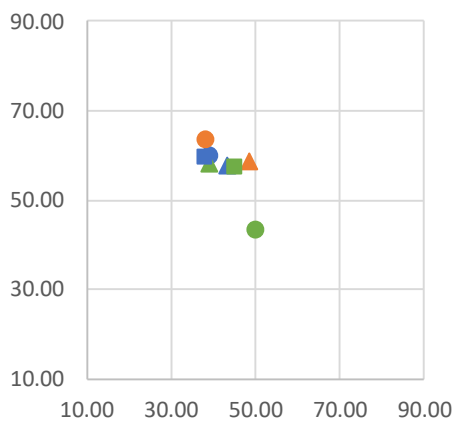


■ 災害(火災・地震・水害)などに対する安心感

(避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど)

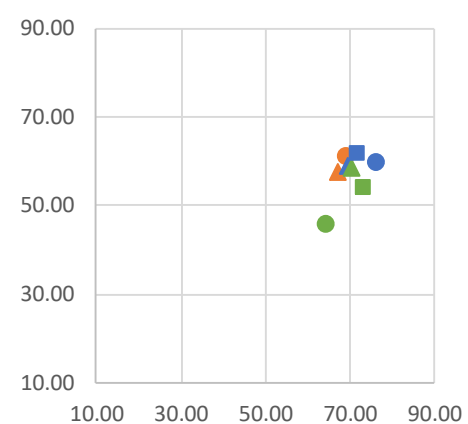


■ 防犯・治安に対する安心感



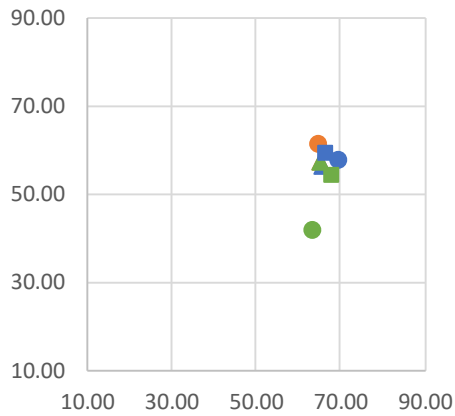
■ 外出のしやすさ、通勤・通学などの

交通利便性

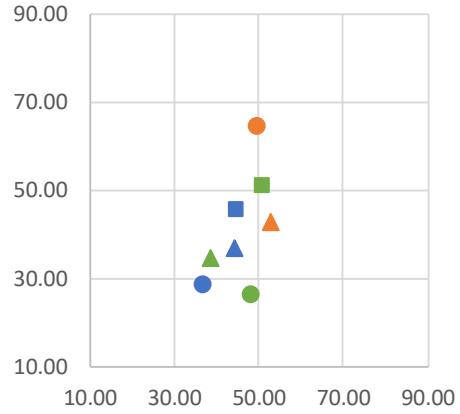


| | | | | | |
|---------|---|-----|---|-------|---|
| 若中年単身世帯 | ● | 阪急 | ▲ | 市外転入者 | ■ |
| 高齢者世帯 | ● | J R | ▲ | 持家購入者 | ■ |
| 子育て世帯 | ● | 阪神 | ▲ | | |

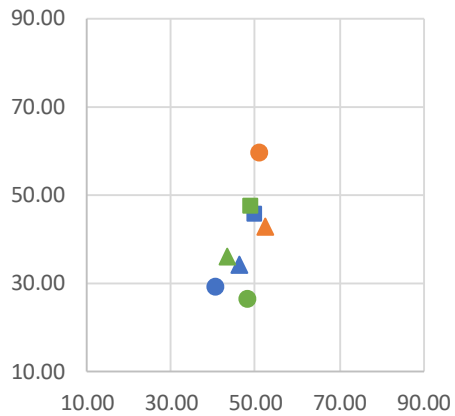
■ 買い物や福祉サービスなどの生活利便性



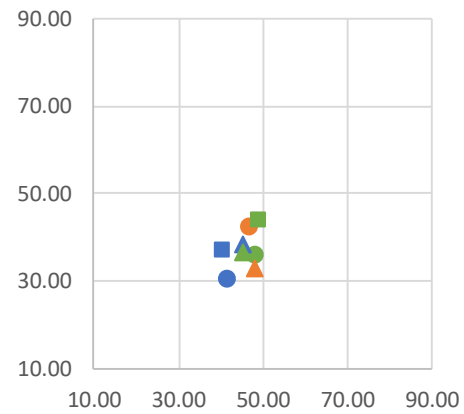
■ 子どもの教育環境



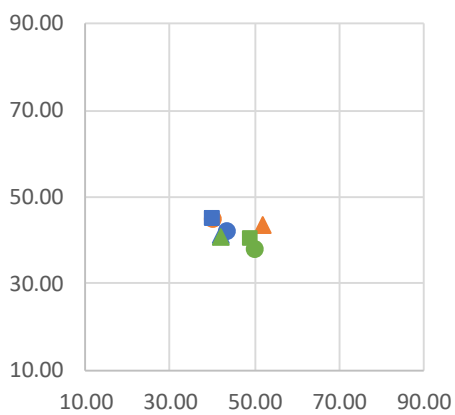
■ 子どもの遊び場、公園など



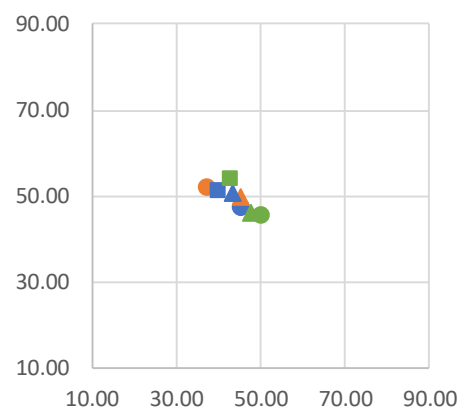
■ 地域の人とのつきあい



■ まちなみ、景観



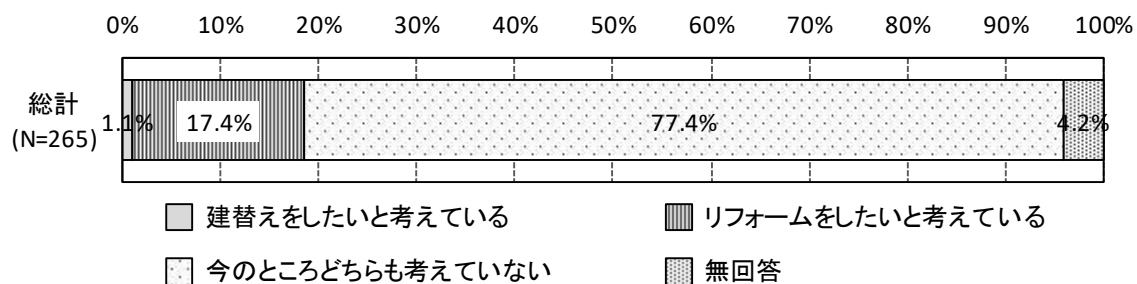
■ 道路や歩道の整備などの交通安全性



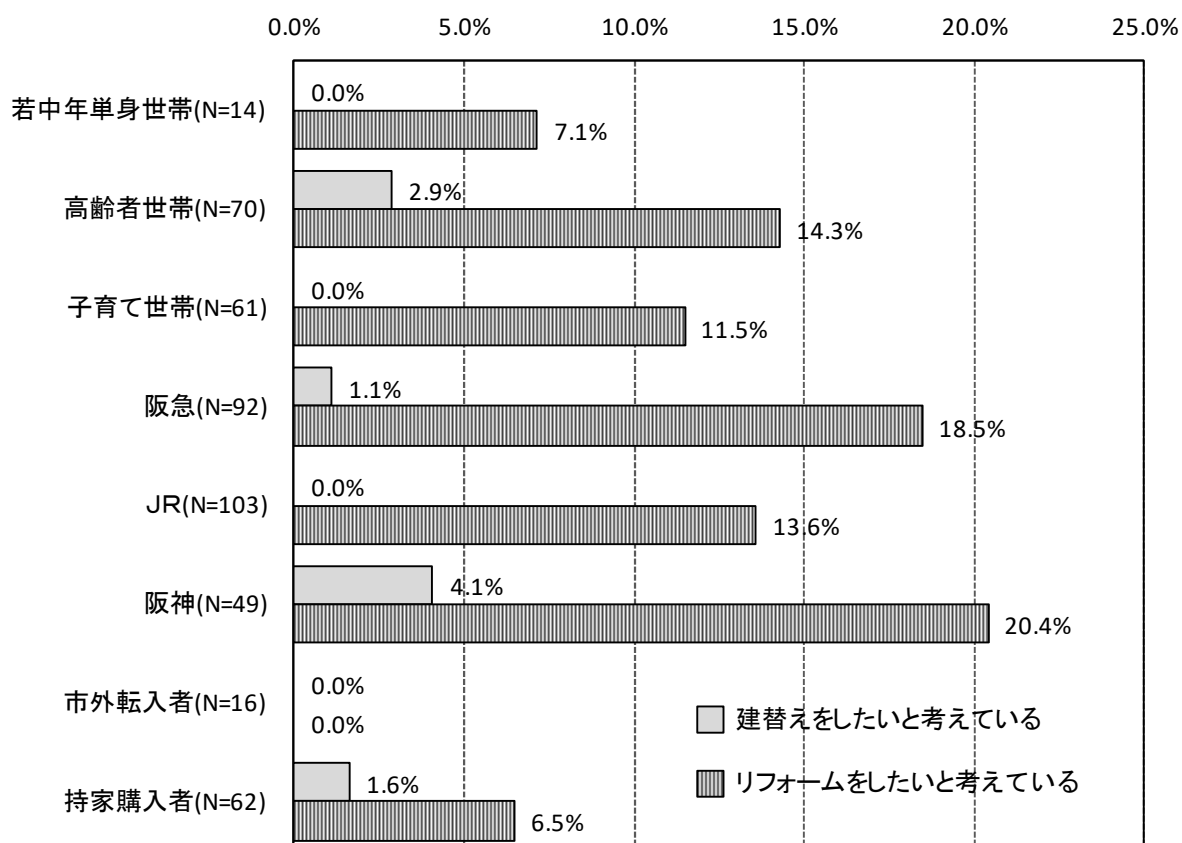
| | | | | | |
|---------|---|-----|---|-------|---|
| 若中年単身世帯 | ● | 阪急 | ▲ | 市外転入者 | ■ |
| 高齢者世帯 | ● | J R | ▲ | 持家購入者 | ■ |
| 子育て世帯 | ● | 阪神 | ▲ | | |

⑤建替えやリフォームを考えているか（持家戸建・持家マンションに居住する世帯）

- ・「建替えをしたいと考えている」は1.1%、「リフォームをしたいと考えている」は17.4%となっている。
- ・属性別にみると、高齢者世帯と阪神沿線で「建替えをしたいと考えている」が比較的多くなっている。

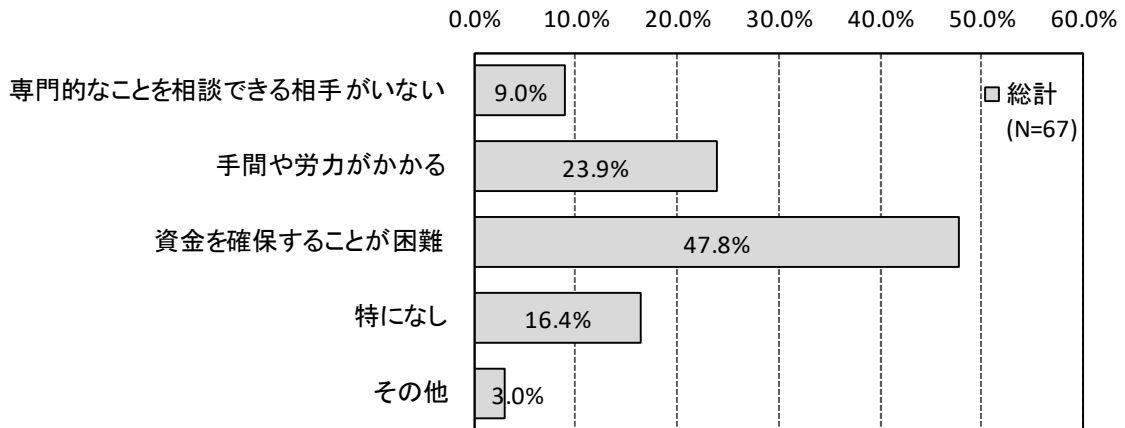


【世帯属性別・地域別・新規転居者別】



②⑥建替えやリフォームを考える上で困っていること（建替えやリフォームを考えている世帯）

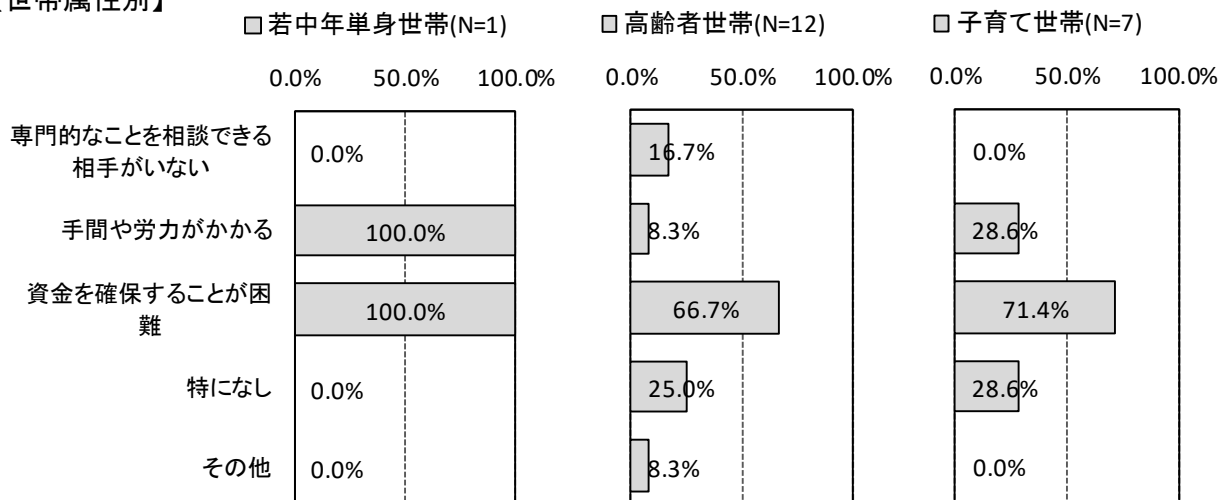
- ・「資金を確保することが困難」が47.8%と最も多く、次いで「手間や労力がかかる」が23.9%、「専門的なことを相談できる相手がいない」が9.0%となっている。



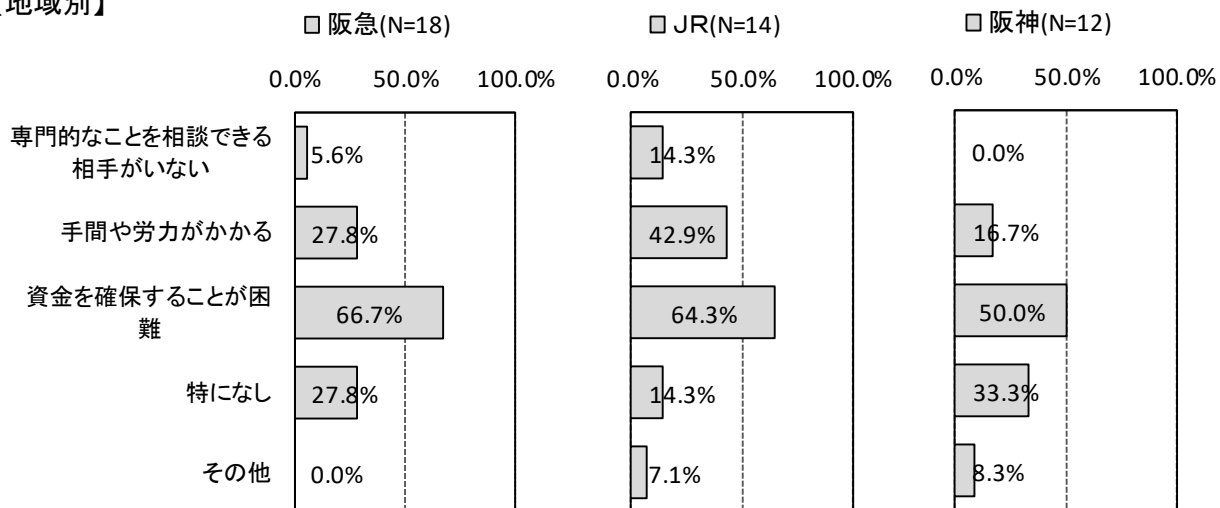
≪その他（自由回答）≫

- ・ 建替え決議
- ・ 一部リフォームをした。
- ・ まだ6年だから不要

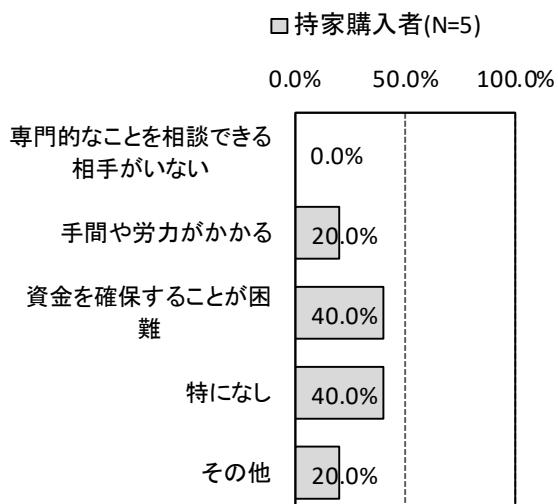
【世帯属性別】



【地域別】

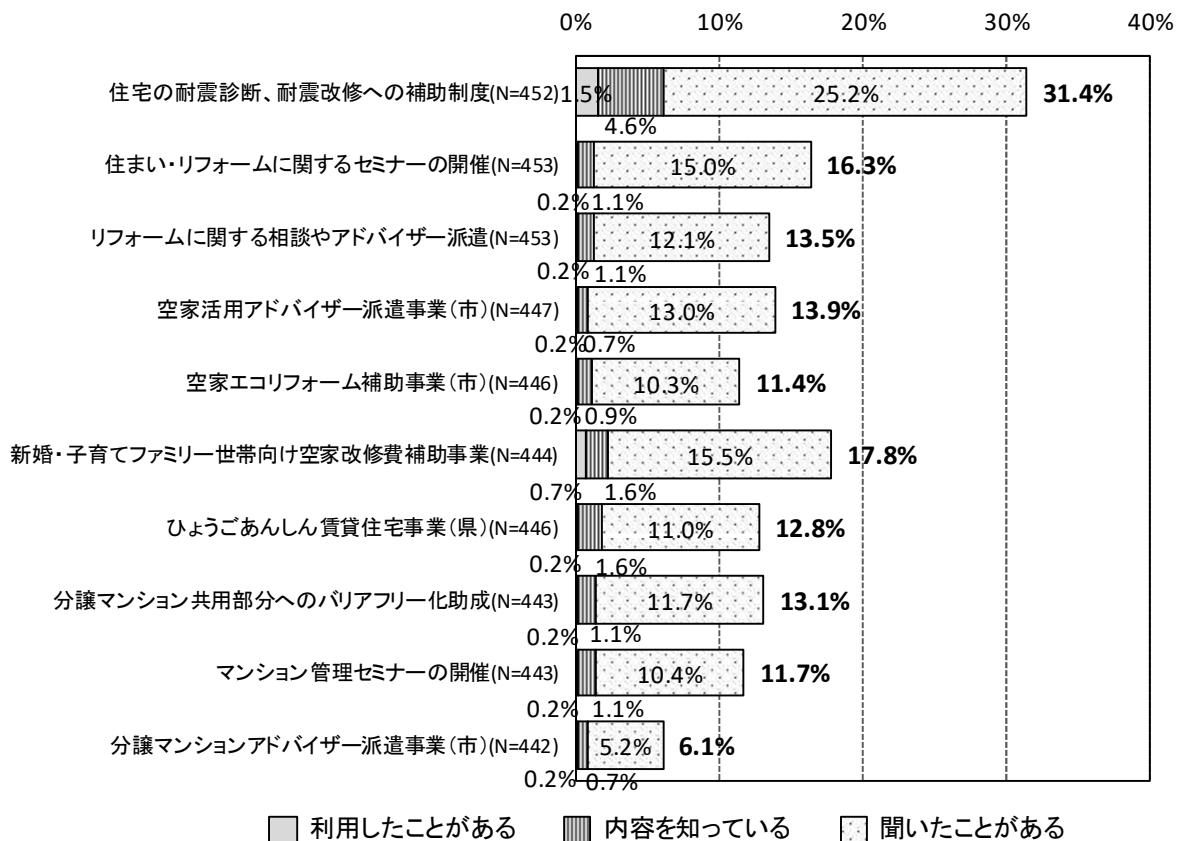


【新規転居者別】（※市外転入者は該当者なし）



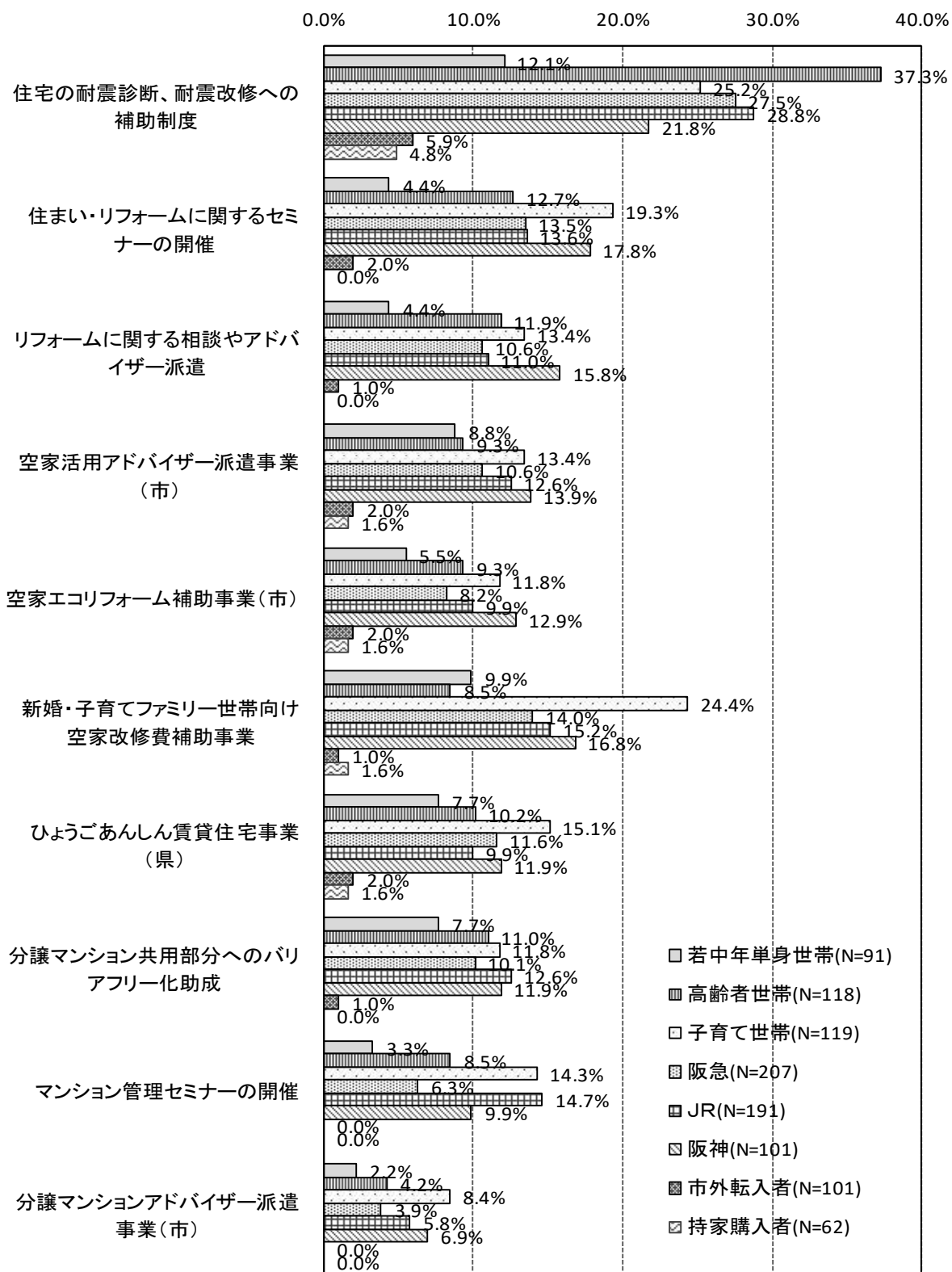
⑳ 尼崎市や兵庫県等で行っている施策や制度について

- ・いずれの施策・制度も利用したことがあるは1%程度にとどまっている。
- ・認知度（内容を知っている・聞いたことがある）は「住宅の耐震診断、耐震改修への補助制度」が最も高い。



【世帯属性別・地域別・新規転居者別、各施策・制度の認知度】

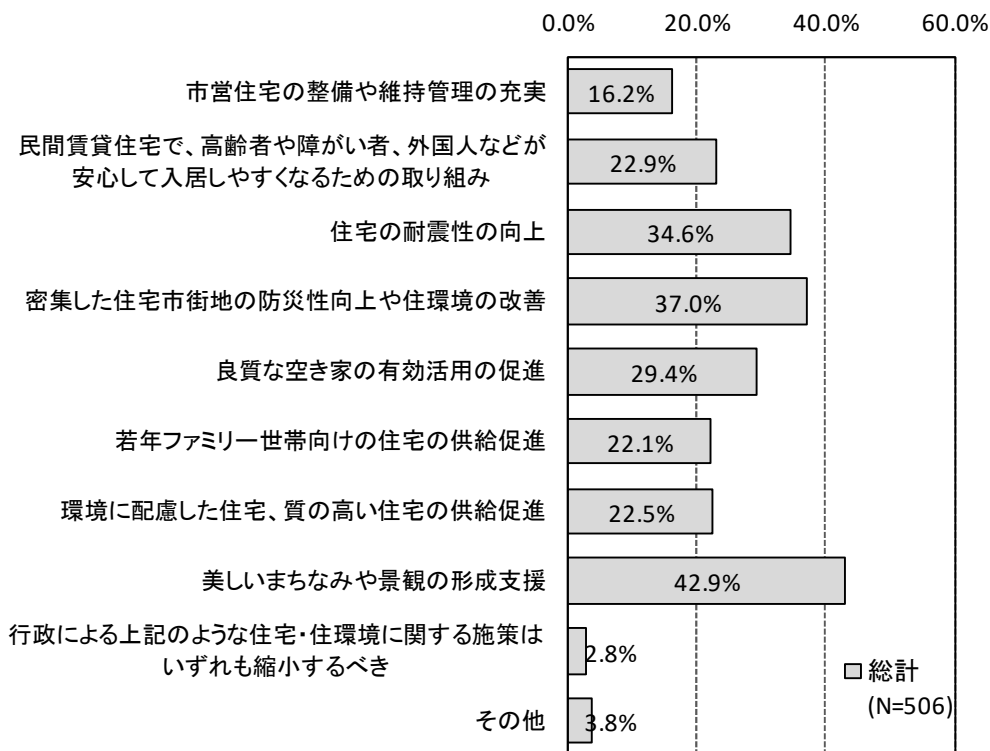
- ・「住宅の耐震診断、耐震改修への補助制度」は高齢者世帯、「新婚・子育てファミリー世帯向け空家改修費補助事業」は子育て世帯での認知度が比較的高い。
- ・新規転居者（市外転入者と持家購入者）の施策・制度の認知度は低い。



※認知度：内容を知っている、聞いたことがある

⑳ 尼崎市の住宅・住環境の施策で重点的に取り組むべきもの

・「美しいまちなみや景観の形成支援」が42.9%と最も多く、次いで「密集した住宅市街地の防災性向上や住環境の改善」が37.0%、「住宅の耐震性の向上」が34.6%となっている。



《その他（自由回答）》

○災害対策

- ・耐震性に加え水害対策の促進
- ・災害に強い町

○子どもや子育て世帯への支援

- ・子供が安心してあそべる環境
- ・子育て世代への助成
- ・教育環境が重要(でないに住環境が良くても住まない)
- ・母子世帯に対しての何か

○高齢者などへの福祉サービス

- ・福祉に関わる人達へのバックアップ-犯罪性向のある、精神疾患患者への積極的取り組み!
- ・高齢者向け介護・福祉サービス付帯住宅の充実

○防犯性の向上

- ・治安
- ・防犯性の向上
- ・防犯、安全性の強化

○交通インフラの整備

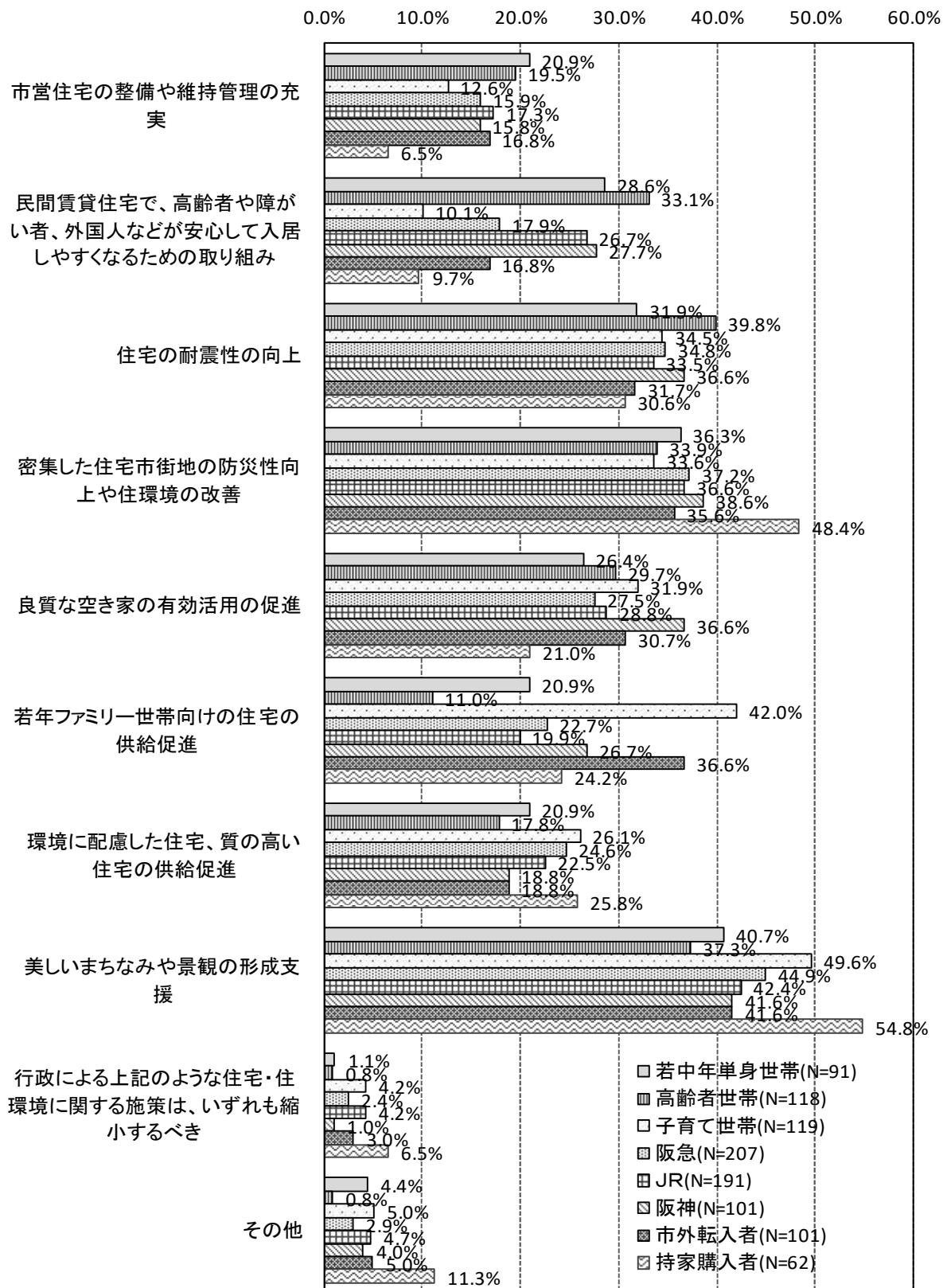
- ・道幅
- ・道路・道幅の整備改善

○その他

- ・外国人の生活保護をやめて欲しい
- ・税金の軽減
- ・もっと情報発信を増やすべき
- ・資産性の強い物だけに。指針は有りだけどそれ以上は個人ですべきでは…。
- ・住宅購入補助
- ・オートロック、管理人が居ても、正面玄関から入居者と一緒に入ってくる人が外部のまったく関係ない人

【世帯属性別・地域別・新規転居者別】

- ・子育て世帯と市外転入者は「若年ファミリー世帯向けの住宅の供給促進」について重点的に取り組むべきと考えている割合が高い。
- ・持家購入者は「密集した住宅市街地の防災性向上や住環境の改善」「美しいまちなみや景観の形成支援」について重点的に取り組むべきと考えている割合が高い。



《その他（自由回答）》

○尼崎市のイメージ

- ・利便性等は非常に良いと思うが、「尼崎市」という名称の先入観が良くないと思う。
- ・尼崎という街のブランド力を高めて欲しいと思います

○インフラ整備等

- ・道路の凸凹をなくす　・路地裏のデコボコ道をアスファルト舗装へ検討して欲しい
- ・他市より歩道の整備がされていません　・家の前の道がせますぎて車の出し入れが不便
- ・住宅以外にも道路のバリアフリー化もすすめてほしい。歩道と車道の段差をなくす。道路の白線がうすくなっている（又はほぼ消えかかっている）のを再塗装する。停止線が消えており、標式を見ていない車が一時停止しない場所もある。アスファルトのでこぼこを減らす、なども実施してほしい。
- ・武庫川河川及び、坂道の補装の必然性があると思います。
- ・旧村等でセットバック事業がすすめられているが十分な成果があがっていないと思えない。まちづくりに重要な事業であり促進せねばならないと考えます。協力を得るために提案いたします。①道路に提供した土地を買い上げる ②工事費の1/2を助成する。ご検討をお願いいたします。
- ・街灯が少ない、トラックが多く通る道がせまく、歩道にガードレールがない、自転車が多いので自転車道を増やす
- ・外灯の設置（夜道が暗い）を望む　・街灯が暗い。明るさのアップ又は増設してほしいです。
- ・阪急塚口駅周辺（南側）の開発が進まないのが残念
- ・JR神戸方面からの乗り合わせが悪い JR 尼崎で待ち時間がある上混雑がすごい
- ・私有地→公道出口地点での公費によるカーブミラー設置（他部署の担当とは思いますが?）
- ・現在住んでいる地域では、道路の側溝が開放状態になっている。子供が転落する可能性もあるので、整備を進めてほしい。
- ・重いへいや壁をなくし軽いものにする　・元浜緑地の様な、緑多い市民が集える憩いの場の増設。

○まちの美化

- ・歩道にゴミが落ちてるのが良くない。店ポのエリアであれば清掃させてほしい。
- ・立花駅から水堂4丁目までの線路ぞいの道のゴミの整備をしてほしい。
- ・カラスが多すぎて、普段から外を歩くのが嫌、怖い。ベランダにフンやゴミがあつたりして、洗たく物も干せなかつたりしている。対策をして欲しい。
- ・少さめの川があるのですが、いつもゴミや草がういているし、カメ（大1、小1）もいるので、一度きちんとそうじするかしてほしいです。カメも食いつきではないと思うのですが、結構大きいので
- ・商店街をきれいにしてほしい。　・公園へのゴミ不法投棄管理監視強化で、防止してもらいたい
- ・ビニール袋の廃止。　・駅前には自転車がせいとんされてきたが、集いの店前に多くなりじゃま
- ・店舗による、道路の不法占拠駐車違反の取締りより、尼崎市街の環境改善、美化
- ・警察等の巡回等増やしてほしい　・地域で駐車場（個人）から車のはみ出しやルールを守らせてほしい
- ・「つどいの広場」こんぺいとうとびすけつをもっとキレイにしてほしい。西武庫公園の水遊び場をキレイに清掃して使えるようにしてほしい。せめて元浜緑地くらい塩素入れて入れるようにしてほしい。
- ・美しいまちなみの形成支援として、外構に緑を取り入れたいような仕組みや価値感の醸成を望みます

○住環境

- ・第一種低層住居専用地域に居住しているが住環境が守られていない。
- ・住宅環境の向上のためには公共施設の配置計画をもっともっと住民の意志を聞いて見直すべきである。
例えば地区会館幼稚園の配置等
- ・市内全域で一定以上の平米数がないと戸建ができないような条例をつくって欲しい。中々難しいとは思いますが、100年後も魅力ある尼崎のまちづくりには必要だと思います。ゆったりしたきれいな景観が広がるまちづくりを期待します。
- ・今私が住んでいる地域は住んだ時は二階建の住宅地域となっていましたが高層マンションになって行くと3階建になり日照問題で困ります。
- ・戸建住宅地に接近した場所への高層マンション建設に対する規制（法的にクリアしていても）

○住宅供給

- ・JR立花駅周辺で3LDKなどのファミリー向け分譲マンションをさがすが、ワンルームしかなく、市外でさがすしかない。困っています
- ・分譲マンションの間取りがどれもこれも大きすぎる。1LDKのマンションや一戸建てがもっと増えて欲しい。買った家は、どんどん価値が下がるのに、賃貸は強気の値段で、足元見られている。契約の更新料も、意味不明。自転車はもちろん、バイクの場所も、もっと充実させて欲しい。停めるなど言う前に、場所を作れ

○市営住宅

- ・市営住宅を増して頂きたい ・市営住宅を増やしてほしい
- ・市営住宅を増やして下さる事を願っています ・市営住宅の単身者用をもっとふやしてほしい
- ・市営、県営住宅で単身者(寡婦)の割り当て数が少ない為、応募してもなかなか当たらない見通しです。わくを増やして欲しいです
- ・単身世帯で低所得者が入居できる市営住宅がない。はば広い地域に、つくってもらいたい。
- ・母子支援施設に入居して、施設長の推せんがあれば、市営に優先して入居させてほしい。自立したくても出ていくことができない。
- ・市営住宅に入居したいです。 ・古い低い住宅(市営)を高い住宅に変えて行く事。
- ・市営住宅が高齢化と老朽化で空室のところを沢山みかけるので今後の活用法を検討してほしい
- ・市営住宅は今後、高齢者、障害者が住めるバリアフリー(エレベーター)が必要と思います。
- ・空き家の様な市営もたくさんあるので、リフォームして住める様にしてほしい。
- ・市営住宅の家賃を上げて税金を削減、生活保護の方の住宅を市営住宅にして住ませて監視して不正を減らして下さい。(生活保護住宅を設置すればいいと思う)
- ・市営住宅を減らすなど、住宅行政の適正化が必要
- ・市営住宅の建てかえを順に行っているが、尼崎市は市営住宅の数が多すぎるのではないか、古いところは建てかえでなく市の財政のため売却すべき。

○空家対策

- ・空家の活用 ・空き家を利用し、住民が共有で使用できるようにすれば良いと思います
- ・そうでなくても空き家が多くなっているのだから、民間によりよいアイデアと実行を期待して、制度としてのバックアップにつとめるべきでは…。空き地を利用したりするのは、業者の方がアイデア、資金など、あると思うけど…
- ・所有者不明の空家の問題 ・民泊制度を簡略化して空き部屋を効率よく使いたい
- ・空屋を放置させない 活用しないなら、壊す。宅地並課税からはずす等
- ・空屋対策を進めて欲しい。 ・崩れかけの空家がよくある

○ペット対応住宅

- ・ペットOKの賃貸物件が増えてほしい
- ・1人ぐらしでペットを、とくにネコをかえるマンションがほしいです。多少高くてもかきたいです。ふえてほしい。

○住まいに係る費用

- ・高齢者施設入居の低額 収入の低い世帯では無理です ・家賃が高い。
- ・保障人なしでもっと家賃の安い住宅を作してほしい。1人ぐらしでもかんたんに入居できる所
- ・断熱性、耐震性等質の高い住宅に住みたいが、一般的な収入の世帯で尼崎市に戸建てを購入しようとすると建売住宅が予算的に精一杯である。環境に配慮、質の高い住宅に対しての補助があればいいと思う。

○治安、防犯

- ・場所によって治安の差があるように思う。駅前(阪神尼崎)での飲酒、タバコ、商店街のメイン通り以外はごみだらけで汚い。
- ・治安が悪いうさが気になる ・夜間の騒音への取り締まりを強くしてほしい
- ・尼崎は治安が悪いというイメージが強すぎる。最近は改善傾向にあると感じるが、尼崎市民以外の認識も変えていく必要があると思う。
- ・昼からスーパーの前などで、酒を飲んでいる無職の人達をどうにかして欲しい!他の地域の人に尼崎に住んでいると言うとイメージが悪い
- ・神戸市から移ってきました。自転車が多い事は納得がいきませんが、無灯火運転や歩道走行など、マナーが悪すぎることに驚きました。事故がいつ起きてもおかしくない状況は危険ですよね。
- ・防犯上、宅配業者、郵便局の人…など、制服を着てると、信じてオートロックを解除したり、用もないのにエレベーター、非常階段をうろつく人が見かけるとどう対応するか考えますので、普段から住人があいさつ、声かけが常日頃、大事な事だと思います。
- ・近隣騒音に対する厳しい、罰則を設けるべき

○災害

- ・武庫川の氾濫防止、水害対策を促進して欲しいです。 ・温暖化の為河川の管理をお願いします
- ・賃貸住宅で古い建物(住居)を貸している貸主への火災、地震対策の指導を行ってほしい。

○暑さ対策

- ・西日が強く夏はクーラーがないと熱中症になる危険があるが、経済的には一日中クーラー使っている

- れない
- ・温暖化で 35℃をこえる日が多いため“夏は涼しく”西日をさけたり、密集地をへらしたり、緑をふやすなど、熱中症で亡くなる方をへらして、子供も落ちつける環境づくりをしてほしい。自然にそったつくり方で、風とおし採光がよく省エネの建築方法でお金がかからず街並みがよければ人が集まってくると思います
- ・踏切、高速道路に近い場所は窓を開けない分のエアコン光熱費を補助すべきだと思います。
- ・暑さ対策として、「木カゲ」になるようなものを、増設してほしいです。

○子育て(世帯)への支援

- ・子育てしやすい環境作り ・市営以外の母子に対する助成
- ・子育て環境が充実する様な施策をお願いします。
- ・多子世帯への配慮が少ないのではないかと。食費を削ることはできず、一般的な教育を求めると住環境を下げるしかなくなる
- ・子育て世帯に対して住宅ローン等にあてられる補助金があれば助かります。子供を育てるのにはとにかくお金がかかります

○若年世帯への支援

- ・緑を大切に若い世代に住宅や子育てに支援を 若年ファミリー世帯に支援策をお願いします。
- ・若年世帯が居住し、安定した税収が確保出来るような、魅力のある街作りと各種手当の整備をお願いします
- ・商店街の活性化(若い世代との関わり方の立案)
- ・前問の 3 つ以外に若年世帯が尼崎へ転入。住みたいと思う環境づくりが必要。保育園など少い、私立がマンモス化、若年層が働きやすい環境づくり施策を望む。

○高齢者支援

- ・一人暮らしなので、高齢になっても家を借りることのできる制度がほしい。
- ・自分自身、独居であり、今後、介護が必要となった場合の不安がある。その際、高額な介護施設に入居する資金がない者向けの市営介護施設の充実

○生活保護

- ・生活保護は生活保護だけ集めて住ませればいい。 ・外国人の生活保護をなくして欲しい

○尼崎市の施策について

- ・ほとんど施策等について聞いた事がない。
- ・上記施策が行なわれている事実が不明。どうすれば市民、県民に知ってもらえるのか、検討すべき!アピールしなければやっていないのも同じ。
- ・「住宅、住環境に関する市や県の施策について」をあまりに知らなすぎたのでこれから住宅に関する事等相談したい事があれば利用したいと思います
- ・問 21 の施策について、全くというほど知りませんでした。マンションに住んでいますが、管理組合等への呼びかけはされていますか
- ・問 21 のような施策をされていることを全く知らなかったもので、調べてみようと思います。市民には公報されているとは思いますが、マンションの管理会社にも公報してほしいです。
- ・尼崎市の住宅・住環境に関する施策については、現状で何をしているのか、全く知りません。どのような手段で知ることが出来ますか

○情報提供

- ・市ほうを見ても民間の家の事がのってないで判からない
- ・住宅の耐震性を調べるのを阪神大震災前に立てた住宅にしていきたい。
- ・住宅の修理をする時、安心の店舗の紹介をお願いしたい。

○その他

- ・住宅の建て替えは、何年毎にされているのか。
- ・私道が多い地域で、問題点が多く発生し、行政に改善をお願いしているが私道故難しい。
- ・高齢者へのアンケートは考えて下さい。今はアンケートに参画できますが、将来認知が進むと、このようなアンケートは提出には協力できないと思います
- ・全く知らない状態でしたが今日を機に知る事が出来ました
- ・特になし。異動で尼崎に来ましたが住みやすいです
- ・今のところ安心して生活してます
- ・よい考えがうかびません。
- ・福祉関係にたずさわる人々へのバックアップ
- ・コミュニケーションが出て、1人でも淋しくならないような…

地域別の現状整理 住宅地類型(案)

資料 3

住宅地の類型整理

※特記なき限り google ストリートビューキャプチャ画像

A.新住宅地

公有地活用や工場跡地活用等で近年整備された住宅地

- 例)・森永工場跡地を活用した JR 塚口駅前開発「ZUTTOCITY」
・JR 尼崎駅前のキンピール工場跡地開発「尼崎 D.C.」
・明倫中学校跡地を活用した「ザ・ガーデネクスシティ」等



B.良質戸建て住宅地

基盤整備履歴のある地区の中でも、特にゆとりがあり良質な環境の住宅地

- 例)・地区計画のかかっている
「武庫之荘 1～4 丁目」「南武庫之荘 2・3 丁目」
「東園田町 3・4 丁目」等



C.一般市街地(基盤整備履歴あり)

C1.一般住宅地

B と C2 の間に位置付けられる住宅中心の市街地

- 例)「立花町 1・2 丁目」「塚口町 3・4 丁目」
「東園田町 5・6 丁目」「南武庫之荘 4・5 丁目」等



C2.狭小連担

ミニ開発など小規模宅地が連担している住宅中心の市街地

- 例)「浜田町」「崇徳院」「大庄中通」「西難波町」「道意町 1～4 丁目」
「武庫川町 2～4 丁目」「塚口町 6 丁目」等



C3.住農混在

住宅と市街化区域内農地(生産緑地指定含む)が混在した市街地

- 例)「武庫之荘 6～8 丁目」「武庫之荘本町 3 丁目」
「武庫町 1～4 丁目」「食満 6～7 丁目」等



C4.住商混在

住宅と商業サービス系土地利用が混在した市街地

- 例)「昭神通」「神田北通」
「神田中通」
「長洲西通 1 丁目」
「塚口町 1 丁目」等



C5.住工混在

住宅と工業・運輸等が混在した市街地

- 例)「名神町」「尾浜町」
「次屋」「久々知西町」
「東難波町 4 丁目」
「杭瀬南新町」等



D.団地の集積した住宅地

大規模団地や複数団地が集積した住宅地

- 例)・市営住宅の建替事業が進行中の「西昆陽 3～4 丁目」
・平成 18 年に建替えられた UR 団地が立地する「武庫元町 3 丁目」
ほか「南武庫之荘 10～12 丁目」「杭瀬団地」等



E.基盤未整備市街地

E1.旧集落等

旧集落など基盤未整備だが比較的宅地規模が大きい住宅地

- 例)「七松町 2 丁目」「武庫之荘西 2 丁目」「武庫之荘 9 丁目」
「南武庫之荘 8 丁目」「塚口本町 2 丁目」「御園」「南清水」等



E2.狭小連担

基盤未整備かつ小規模宅地が連担している住宅地

- 例)「富松町 1 丁目」「上ノ島町 1・2 丁目」「武庫之荘 5 丁目」
「東園田町 2 丁目」「椎堂」「北大物町」「大庄北 3～5 丁目」等



E3.住農混在

基盤未整備で住宅と市街化区域内農地(生産緑地指定含む)が混在した市街地

- 例)「田能 3～5 丁目」「大島 1 丁目」「西昆陽 2・3 丁目」
「武庫之荘東 1・2 丁目」「武庫の里」「食満 2・3 丁目」等



E4.住工混在

基盤未整備で住宅と工業・運輸等が混在した市街地

- 例)「塚口本町 5～7 丁目」「三反田町 1～3 丁目」等



F.密集市街地

重点密集などの位置付けがある市街地

- 例)「潮江 1～3 丁目」「下坂部 1 丁目」「浜 3 丁目」
「杭瀬寺島 1 丁目」「今福 2 丁目」
「西桜木町」「東桜木町」「汐町」「西本町北通 4・5 丁目」
「西大物町」「長洲中通 2 丁目」「大庄西町 1・2 丁目」
「蓬川荘園」「塚口本町 1・3 丁目」「長洲本通 3 丁目」



C3.住農混在



D.団地の集積した住宅地



C1.一般住宅地



E1.旧集落等



C2.狭小連担



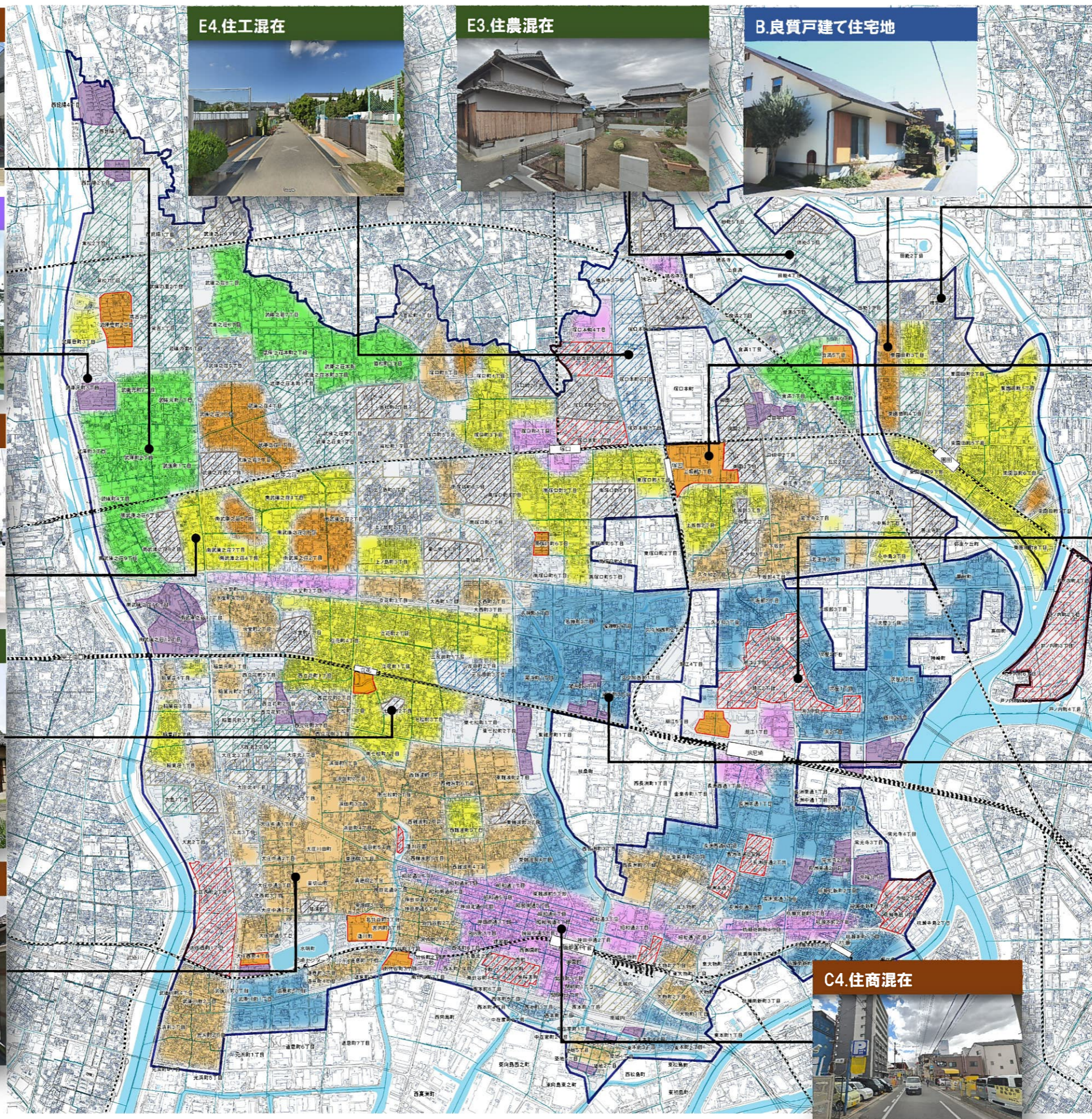
E4.住工混在



E3.住農混在



B.良質戸建て住宅地



C4.住商混在



E2.狭小連担



A.新住宅地



F.密集市街地



C5.住工混在



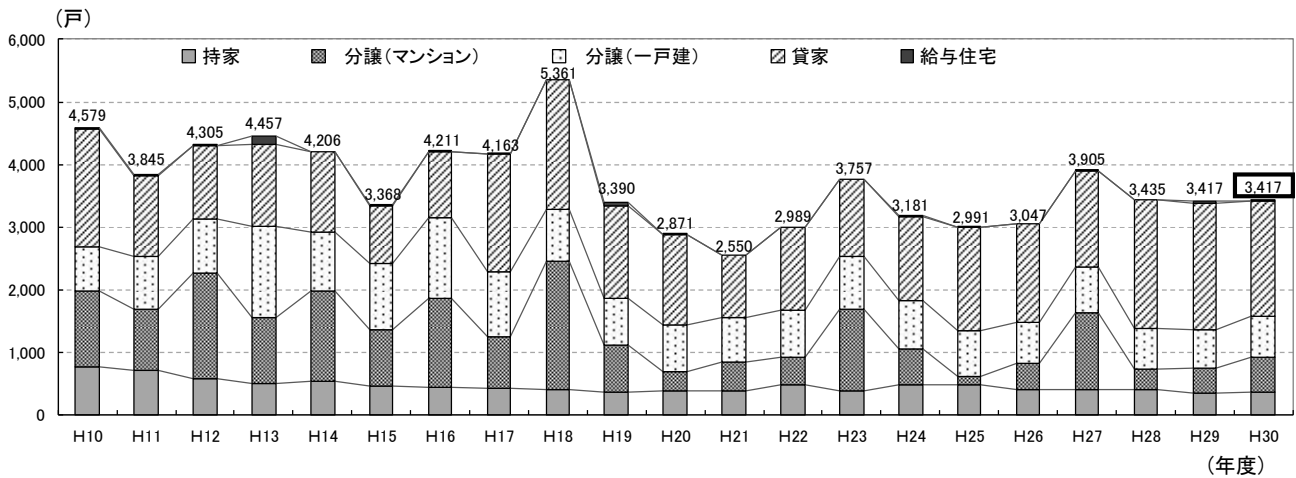
立地適正化計画における居住誘導区域

| | |
|--|---------------------|
| | A: 新住宅地 |
| | B: 良質戸建て住宅地 |
| | C: 一般市街地 (基盤整備履歴あり) |
| | C1: 一般住宅地 |
| | C2: 狭小連担 |
| | C3: 住農混在 |
| | C4: 住商混在 |
| | C5: 住工混在 |
| | D: 団地の集積した住宅地 |
| | E: 基盤未整備市街地 |
| | E1: 旧集落等 |
| | E2: 狭小連担 |
| | E3: 住農混在 |
| | E4: 住工混在 |
| | F: 密集市街地 |

1 尼崎市の住宅着工の状況

- ・新設住宅着工戸数は、近年では2,500~4,000戸の間で推移しており、平成30年度時点で3,417戸となっている。内訳をみると近年では貸家（賃貸住宅）の割合が高い。
- ・他市と比較すると、平成30年度の着工戸数の世帯数比は1.6%と同程度。着工戸数に占める貸家（賃貸住宅）の割合は5割強と他市（4割前後）と比べて高い傾向である。

<新設住宅着工戸数の推移>

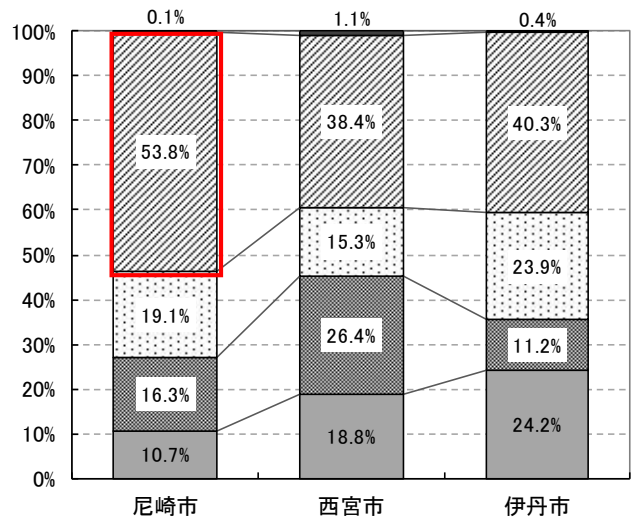


| | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 尼崎市 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 持家 | 767 | 711 | 576 | 500 | 545 | 455 | 447 | 431 | 400 | 358 | 374 | 391 | 484 | 376 | 485 | 477 | 409 | 412 | 404 | 338 | 366 |
| 分譲住宅 | 1,917 | 1,814 | 2,553 | 2,520 | 2,364 | 1,969 | 2,701 | 1,853 | 2,877 | 1,512 | 1,072 | 1,169 | 1,183 | 2,148 | 1,346 | 871 | 1,075 | 1,945 | 978 | 1,021 | 1,210 |
| 分譲(マンション) | 1,206 | 982 | 1,685 | 1,048 | 1,431 | 906 | 1,409 | 822 | 2,054 | 750 | 318 | 454 | 432 | 1,305 | 573 | 143 | 421 | 1,211 | 332 | 417 | 557 |
| 分譲(一戸建) | 711 | 832 | 868 | 1,472 | 933 | 1,063 | 1,292 | 1,031 | 823 | 762 | 754 | 715 | 751 | 843 | 773 | 728 | 654 | 734 | 646 | 604 | 653 |
| 貸家 | 1,880 | 1,299 | 1,168 | 1,301 | 1,297 | 916 | 1,061 | 1,878 | 2,084 | 1,467 | 1,424 | 990 | 1,322 | 1,233 | 1,333 | 1,639 | 1,563 | 1,546 | 2,053 | 2,022 | 1,838 |
| 給与住宅 | 15 | 21 | 8 | 136 | 0 | 28 | 2 | 1 | 0 | 53 | 1 | 0 | 0 | 0 | 17 | 4 | 0 | 2 | 0 | 36 | 3 |
| 総計 | 4,579 | 3,845 | 4,305 | 4,457 | 4,206 | 3,368 | 4,211 | 4,163 | 5,361 | 3,390 | 2,871 | 2,550 | 2,989 | 3,757 | 3,181 | 2,991 | 3,047 | 3,905 | 3,435 | 3,417 | 3,417 |

資料：新設住宅着工統計

<新築着工戸数の他市比較>

| | 尼崎市 | 西宮市 | 伊丹市 |
|-----------|---------|---------|--------|
| 持家 | 366 | 568 | 280 |
| 分譲住宅 | 1,210 | 1,261 | 406 |
| 分譲(マンション) | 557 | 798 | 130 |
| 分譲(一戸建) | 653 | 463 | 276 |
| 貸家 | 1,838 | 1,159 | 466 |
| 給与住宅 | 3 | 32 | 5 |
| 総計 | 3,417 | 3,020 | 1,157 |
| 世帯数(H27) | 210,433 | 210,965 | 78,903 |
| 世帯数比 | 1.6% | 1.4% | 1.5% |



■ 持家 ■ 分譲(マンション) □ 分譲(一戸建) ▨ 貸家 ■ 給与住宅

2 尼崎市の中古住宅流通の状況

- ・ 中古住宅（戸建・マンション）の成約件数は兵庫県内の市区町で上位である。

<中古住宅の成約件数（兵庫県内の上位市区町）>

中古マンション成約件数の上位(平成 29 年度)

| | 件数 (件) | 価格 (万円) | 専有面積 (㎡) | 築年 (年) |
|------------|------------|--------------|-------------|-----------|
| 西宮市 | 601 | 2,813 | 76 | 21 |
| 神戸市東灘区 | 484 | 2,601 | 74 | 24 |
| 神戸市中央区 | 483 | 2,549 | 59 | 19 |
| 尼崎市 | 439 | 1,983 | 65 | 22 |

中古戸建成約件数の上位(平成 29 年度)

| | 件数 (件) | 価格 (万円) | 建物面積 (㎡) | 築年 (年) |
|------------|------------|--------------|-------------|-----------|
| 神戸市西区 | 247 | 2,184 | 115 | 24 |
| 尼崎市 | 242 | 1,849 | 92 | 25 |
| 神戸市北区 | 225 | 1,488 | 112 | 27 |
| 西宮市 | 210 | 2,995 | 110 | 22 |

資料：近畿レインズ「2017 年度年刊市況レポート」

3 尼崎市の住宅市場に関するヒアリング調査結果まとめ

(1) 調査の目的と概要

尼崎市内の分譲住宅や既存住宅、賃貸住宅の市場状況や事業者意向及び空き家の多様な利活用の可能性を把握するため、以下のとおり事業者ヒアリング調査を実施した。

①分譲住宅市場に関する調査

- 対象： ①-1 尼崎市内での大規模物件供給実績のあるデベロッパー
 ①-2 尼崎市内での大規模物件供給実績のないデベロッパー

②既存住宅市場、賃貸住宅市場に関する調査

対象：宅地建物取引事業者

③空き家の多様な利活用に関する調査

対象：空き家の多様な利活用に関する事業者・団体

①分譲住宅市場について

- ・ 阪急沿線の武庫之荘、塚口駅圏はマンション・戸建ともに人気の市場であり、いずれの事業者からも今後の供給に前向きな回答が得られた。ただし、土地を探すが出てこないという状況。
- ・ 一方、JR 尼崎駅前、塚口駅前など、駅前の利便性を活かした物件の販売が好調であり、駅 5-6 分程度の開発案件には前向きな回答が得られた。また、環境の作り込みができる大規模開発案件を志向する回答が多かった。
- ・ また、環境配慮低炭素住宅など、企画型の住宅地開発については販売価格が高額化することなどから、一次取得層中心の購買であることを考慮するとハードルが高いとする意見があり、IoT などは消費者に訴求しにくいといった意見が見られた。一方、可能性があるとするれば大規模開発案件とする回答があった。
- ・ 阪神沿線については、購買者が地域縁者に限定されるという評価が大勢である。ただし、駅前物件では他市からの購買も増えつつあるとする回答もあった。

②既存住宅市場、賃貸住宅市場について

- ・震災以前（平成7年以前）の戸建住宅は検査済み証がないことが多く、融資がつかないため流通が困難な状況。行政によるインスペクション費用補助があるとよい、という回答もあった。
- ・一方で、分譲マンションは築年数が古くても融資が付きやすいため流通している状況である。
- ・市内の賃貸住宅は、利便性が高く単身世帯や新婚世帯などの20～30代を呼びこみやすいため、小規模住宅（1R～1LDK）が好調。一方で、ファミリー向け住宅（2LDK～3LDK等）は苦戦。家賃7万円以上を払える場合、新築住宅を購入する傾向にある。
- ・新規供給も同様に小規模住宅が多い傾向にあるが、武庫之荘など特定のエリアでは市内にない良質で広めの賃貸マンションが供給されているため、大きい規模の住宅でも需要が高い。

③空き家の利活用について

- ・尼崎市内の空き家は、取り壊して新築にしても売れるイメージがあるため空き家活用の動きがあまり少ないが、面白そうな物件は眠っていきそうなイメージ、という回答が得られた。
- ・市全体としての統一感がないため、エリアごとのキャラ付けが必要であること、そのためには市内で活動している面白いプレイヤーを見つけて、活動を支援することでエリアのキャラが立ち、人が集まる好循環を生むことができるのではないか、との意見があった。
- ・空き家流通を活性化するためには、住宅だけではなく、住宅以外にもポテンシャルを高める取組が必要であり、そのような取組みを活性化させるにあたり、行政施策と連携することや、活動に寄り添って行政が支援する体制が重要ではないか、との意見があった。

計画骨子の検討に向けて

※「取り巻く状況」「影響要素」に関しては、これまでの調査をもとに記述しており、現在継続して実施中の調査(事業者ヒアリング、民間賃貸所有者アンケート、住宅確保要配慮者の推計など)の結果によって、修正加筆します。

■尼崎市の住まい・まちづくりを取り巻く状況

()内は主に対応する基本目標

＜社会情勢・社会的要請＞ ※上位・関連計画等より修正加筆して抜粋
 ・人口減少・少子高齢化の更なる進行(1)
 ・大地震・風水害などに対する強靱化(防災・減災)(1)
 ・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(2)
 ・空地・空家の増加への対応(2)
 ・地域コミュニティの希薄化への対応(1)

＜市の政策上の要請＞ ※上位・関連計画等より修正加筆して抜粋
【人口】
 ・定住人口の確保(3)
 (子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入促進)
【土地利用】
 ・既存ストックを有効に活用しつつ、持続可能なまちづくりを推進(2)
 ・ゆとりある敷地の形成や住宅の質の向上(2)

■住宅マスタープランの基本目標<ミッション> (案)

- 1 安心して住み続けられる住まい・まちの実現**
 誰もが安全に安心して住み続けられる住宅・住環境・地域コミュニティの形成
 ○キーワード :ユニバーサルデザイン、防災、防犯、住宅確保要配慮者、高齢期の的確な住まいの選択、歩いて暮らせるまち、公的賃貸住宅
- 2 持続性のある住宅ストック(=尼崎市の社会財として)の形成**
 住宅が量・質両面で安定的に流通あるいは更新され、市民や転入者の住宅需要に応え続けられるまちの実現
 ○キーワード :バランスのとれた新規住宅供給、既存住宅の流通促進、住宅性能表示、長期優良住宅、適切なリフォームや予防保全、分譲マンションの適正管理、環境・防災などに配慮した住宅の供給促進
- 3 選ばれる住まい・まちの魅力創出**
 転出傾向が続く若年ファミリー世帯等の尼崎市への定住・転入を促す、魅力ある住まい・まちの形成
 ○キーワード :景観、緑、子育て環境、住み心地、新たな付加価値

■住宅総量の考え方

世帯数の減少が見込まれており、住宅総量を増加させる施策(新規宅地供給の誘導等)ではなく、既存住宅の活用や更新が求められる。

- 1 既存住宅の活用**
 耐震改修やリフォームの促進等による既存住宅の活用が重要であり、活用可能と想定している既存住宅は確実に活用する(既存住宅の流通促進、分譲マンションの適切な維持管理等)。
- 2 既存住宅の更新**
 活用困難な既存住宅の除却・建替による、既存ストック(道路、公園、学校など)が有効活用できる既存住宅地での更新が重要である。

■基本目標(ミッション)の実現に向けた影響要素の整理(S:強み、W:弱み、O:機会、T:脅威) 【 】内は主に該当する基本目標

| | ポジティブ要素 | ネガティブ要素 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| やや固定的な要素 (立地、都市基盤等) | ＜やや固定的な強み＞ ⇒活用すべき要素 S1)日常生活の利便性(買い物、交通、福祉、医療など) 【1, 3】 S2)豊富な就労の場、通勤・通学等の利便性 【1, 3】 S3)地域ごとの住宅地の多様性(良質戸建て住宅地、住農混在・住工混在、密集市街地、旧集落等) 【3】 | ＜やや固定的な弱み＞ ⇒克服・抑制すべき要素 W1)密集市街地の防災性能(災害に対する弱さ) 【1】 W2)住工混在地区などに代表される騒音などの住環境 【1】 W3)住宅地としての景観・緑の弱さ 【3】 W4)ほぼ全市が既存市街地であり、住宅事業者にとっては、まとまった規模の新規住宅供給用地が比較的取得しづらい【2, 3】 |
| やや流動的な要素 (住宅の状況、人口等) | ＜やや流動的な強み＞ S4)公的賃貸住宅の戸数の多さ 【1】 S5)古くからのコミュニティが存続している地区がある 【1, 3】 | ＜やや流動的な弱み＞ W5)流通しにくい(耐震性不足、検査済証がない)戸建住宅の多さ 【2】 W6)公的賃貸住宅の老朽化 【1, 2】 W7)高齢化による住み替え(施設入所)需要の増大と空家化 【1, 2】 W8)地域コミュニティの活力低下 【1, 3】 W9)高齢者が住み続けることが難しい既存住宅(バリアフリー性能、在宅介護・見守り等が必要) 【1, 2】 W10)空家、高経年マンションの増加 【2】 W11)賃貸用空家が多い(木造長屋等) 【2】 |
| 流動性のある要素 (市場動向・消費者志向など) | ＜機会＞⇒機を逃さず利用すべき O1)市のイメージアップ(市民意識調査) 【2, 3】 O2)住みやすいまち、穴場のまちとしての評価(民間ランキング)(JR 尼崎、塚口) 【2, 3】 O3)転入者の増加 【2, 3】 O4)中古マンションは比較的流通しやすい 【2】 O5)市営住宅建替PFI事業、公有地を活用した住宅地開発など、公民連携事業の経験を蓄積 【2, 3】 O6)新築にこだわらない人の増加 【2】 | ＜脅威＞ ⇒除外・回避・誘導すべき要素 T1)一次取得者向け分譲住宅商品、子育て世帯の生活環境の競争力が他市に劣る 【3】 T2)賃貸住宅市場の小規模住宅偏重化(ワンルームマンション等) 【2】 T3)高経年化した賃貸住宅の空家化 【2】 T4)民間賃貸家主の住宅セーフティネット等への理解が進まない 【1, 2】 T5)住宅地として、「利便性」「リーズナブル」を超える評価要素の少なさ 【3】 T6)住宅地としての災害への弱さ 【1, 2】 |

■取組項目(案)の抽出 【 】内は主に該当する影響要素(S:強み、W:弱み、O:機会、T:脅威)、(⇒)内は主に対応する基本目標

1 子育て世帯の生活環境の価値創出 【S1 S2 O1 O2 T1】(⇒3)
市内の多くの地域において徒歩圏内に生活利便施設は充実しており、市外への交通利便性にも優れ、職住近接であり、ワークライフバランスが実現しやすい。また、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す契機にある。一方、一次取得者向け分譲住宅商品や子育て世帯の生活環境としての競争力が劣り、伊丹市、宝塚市等への若年子育て層の転出傾向が続いている。
そこで、子育て世帯の生活環境の付加価値を高め、利便性の高さという利点を活かしつつ、価格とのバランスにより、若年子育て層の定住地として選ばれるまちを目指す。
例:子育てサービス、遊び場、まちなみ、緑など、子育て環境の充実／仕事をしながら子育てしやすい住宅地のPR
地域の特性に応じた子育て環境を考慮した住宅・住宅地の供給促進など

2 高齢期に適した住宅・住環境の構築 【S1 S5 W7 W8 W9】(⇒1)
高い生活利便性と既存の地域コミュニティが高齢者の日常生活を支えているが、加えて、高齢者が地域に住み続けるためには、住宅のバリアフリー性能の確保や、高齢者の暮らし・生活を支える体制の構築などの課題への対応が必要となる。また、施設入所なども含めた住み替え需要やそれに伴う空家化への対応も課題と考えられる。
高齢者や障害者などが、安心して自立した生活を住み慣れた地域で続けられる仕組みの構築は、安定した地域社会づくりの基礎となる。さらに、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえたバリアフリー化の普及により、誰もが住みやすい住宅・住環境の構築へとつなげていく。
例:高齢期の住まい方の普及啓発・情報提供／地域包括ケアとの連携(ケアマネジャーへの住情報提供など)／住宅のバリアフリー化推進／ユニバーサルデザインの推奨など

3 新規住宅の供給促進・良好な住宅開発の誘導 【O1 O2 O5 W4 W5 T2 T5 T6】(⇒2)
将来の持続的な住宅ストック構成を図り、人口流出を抑制する観点から、新築住宅の供給は極めて重要である。
① 将来のストック形成を担う 質の高い新規住宅の誘導
市のイメージアップ、住宅地としての評価が向上している契機を活かして、新規住宅供給の際、環境・防災に配慮した住宅など、これから長年にに崎市の社会財を形成するに相応しい住宅・住宅地となるよう誘導する。
② 公有地等を活用した先駆的な住宅・住宅地の創出
良質な住環境や景観を形成するためには、公有地等を活用した大規模な住宅地開発の機会を活かすことが重要である。これまでの公民連携事業の経験を活かしながら、先駆的な付加価値の高い住宅供給を検討する。
例:良質な分譲マンション・戸建住宅・ファミリー向け賃貸住宅等の供給促進／良好な住宅開発の誘導／環境・防災に配慮した住宅の供給促進(*1)／公有地における環境配慮・低炭素社会、シェアリング、スマートタウンなどの先駆的取組を導入した付加価値の高い住宅の誘導など
(*1)…例:災害時電力として有効な太陽光発電・蓄電池を備えた住宅、ヒートショック対策など健康年齢向上に有効な高断熱の住宅など

4 既存住宅の質の維持・向上と有効活用の促進 【S3 W5 W9 W10 W11 O4 T3】(⇒2)
住み慣れた住宅に住み続けるためには、適切なメンテナンスやライフステージに応じたリフォーム(バリアフリーなど)、時代に合ったリフォーム(省エネやエコリフォームなど)、耐震化等といった住宅の質の維持や向上が重要であることから、これらに関する支援を行う。また、利活用可能な既存住宅は確実に流通・利活用を図り、利活用が困難な既存住宅は除却・建替を促進する。
① 既存住宅の流通促進、更新
既存住宅の流通促進のため、安心して購入やリフォームができるよう、また、利活用が困難な既存住宅の除却・建替による更新が進むよう支援する。
② 既存住宅の利活用
既存住宅や空地を、住宅に限らず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、多様な利活用を促進する。
③ 分譲マンションの適正管理
既存の分譲マンションについては、購入する際の銀行融資もつきやすく、リーズナブルで良質な住宅として今後も期待されるものである。そのため、管理組合による適正な維持管理が継続されるよう支援する。また、必要に応じて建替えや改修を進める場合には合意形成に向けた技術支援等を図る。
例:耐震、省エネ等のリフォーム促進、情報提供／既存住宅の流通促進・インスペクションの普及促進／活用困難な既存住宅の除却・建替の促進／空家・空地の多様な利活用を進めるマッチングシステム／空地の統合、有効活用の促進／管理組合に対する情報提供／専門家派遣など

5 住宅地の魅力を高める「まち育て」 【S3 S5 W3 T5】(⇒3)
住宅地の景観や緑など、魅力要素が多いとはいえ、「利便性」「リーズナブル」以外の評価は高いとはいえない。地域によってはネガティブなイメージが先行している。一方、古くからのコミュニティが存続している地区や新たに整備された住宅地、住農混在・住工混在の地区など市域に住宅地の多様性があることから、これらの特徴を活かして住宅地の魅力を高める「まち育て」に取り組んでいく。
例:住宅地としての地価が低く土地建物のリーズナブルさを活かした個性ある住宅地のイメージや、旧集落など知られざる魅力の発信／地域の特性に応じたルールづくりなど協働のまちづくりの推進など

6 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保 【S4 W6 W11 T3 T4】(⇒1)
多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、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推進する。また、公的賃貸住宅については、その住宅の状況等を勘案し、活用を図る中で、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・管理を進める。
例:賃貸経営者等へのセーフティネット活用の情報提供／居住支援団体・事業者の活用促進／セーフティネット住宅制度の活用促進など

■取組を進めるための横断的視点(案)

1. 地域の特性にあわせた取組
地域により、住宅の状況、市場環境などが大きく異なることから、これまで、全市共通が基本であった施策展開について、地域特性に応じたメリハリの視点を持って取組を進める。

2. 施策の複合化・他部局連携
福祉(高齢者・障害者等の住まい)、子育て・教育(若年・子育て世帯の定住促進)、住宅確保要配慮者への対応、防災・減災など、他部局との連携や施策の複合化により、従来よりきめ細かな取組を進める。

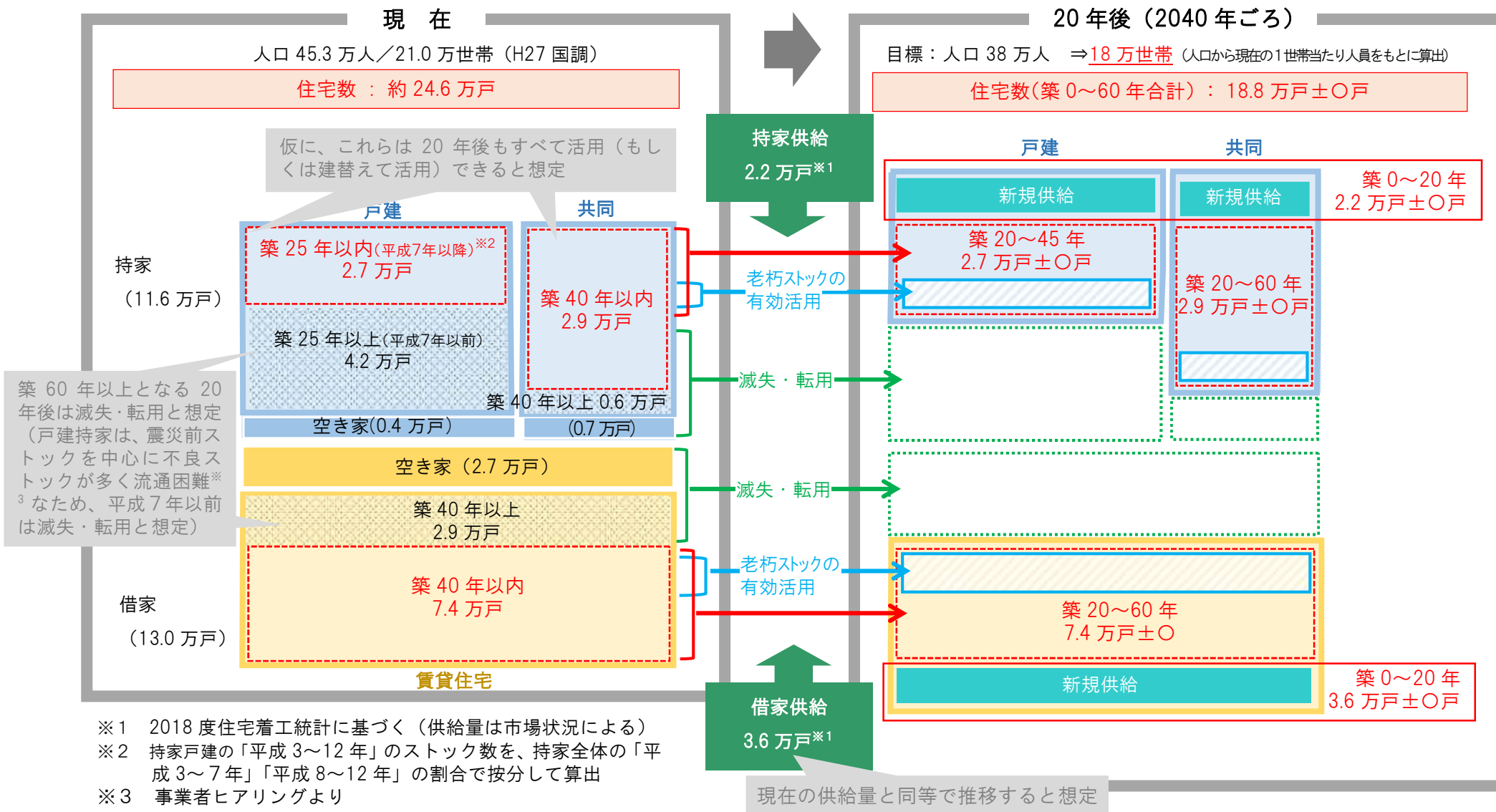
3. ハード・ソフト両面での多様な事業者・プレイヤーとの公民連携
PFI事業等で培ってきたハード面での公民連携に加え、様々な社会問題に取り組むソーシャルビジネス(高齢者等の見守り、居場所づくり、空き家利活用など)の担い手などとの連携により、公共だけでは手が届かない取組を進める。

住宅ストック構成の将来シミュレーション

・将来（住宅マスタープランの計画期間（10年）+ α ）の「住宅ストック活用施策」や「新規住宅供給の誘導施策」の重要性を確認するため、現在の住宅数24.6万戸（居住世帯あり住宅数+空家数）をベースに、20年後の住宅ストック構成のシミュレーションを行った。

◎結果：「市場として健全な範囲での空き家がない（世帯数と住宅数が同程度）」＝住宅が不足する恐れ（市外への人口流出が加速する懸念）

- ①活用と想定したストックは確実に活用（もしくは建替）されるような施策（中古住宅流通やリフォームの促進、分譲マンションの適切な維持管理等）が重要
- ②非活用（滅失・転用）と想定したストックも活用していくことが必要（耐震改修、マンション建替、老朽住宅の建替など）
- ③新規住宅供給は、現在と同程度の供給ボリュームが最低限必要であり、できればそれ以上の供給を促進していく



- ※1 2018 年度住宅着工統計に基づく（供給量は市場状況による）
 ※2 持家戸建の「平成 3～12 年」のストック数を、持家全体の「平成 3～7 年」「平成 8～12 年」の割合で按分して算出
 ※3 事業者ヒアリングより