5 尼崎市の住宅・住環境を取り巻く現状
（統計データ集）

（1）人口・世帯の状況

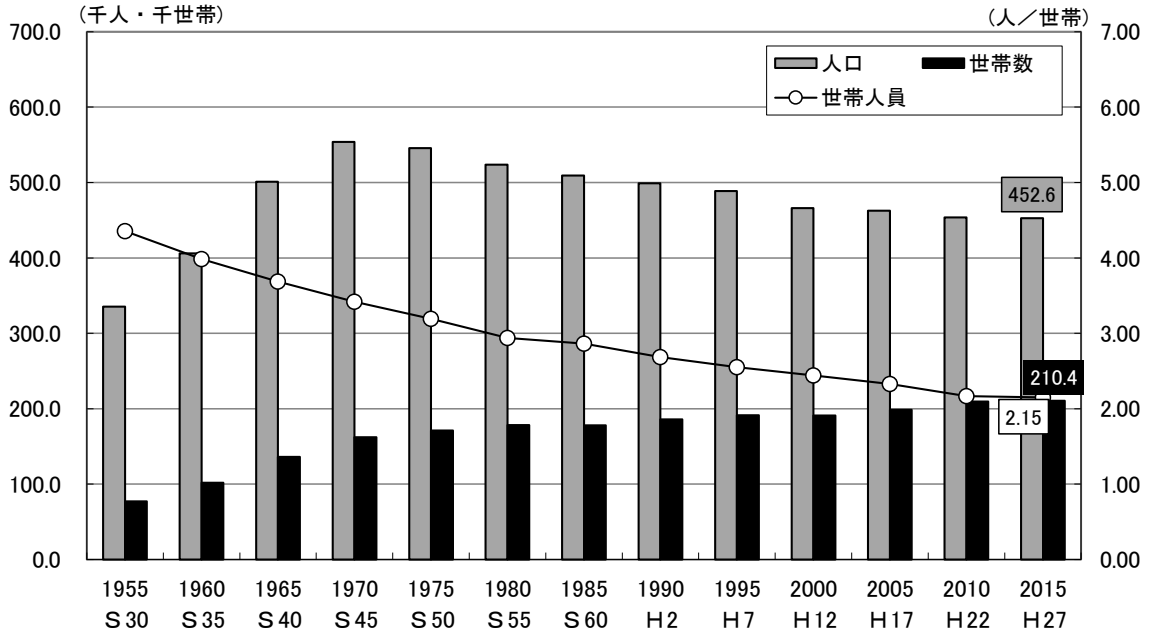
1）人口・世帯数

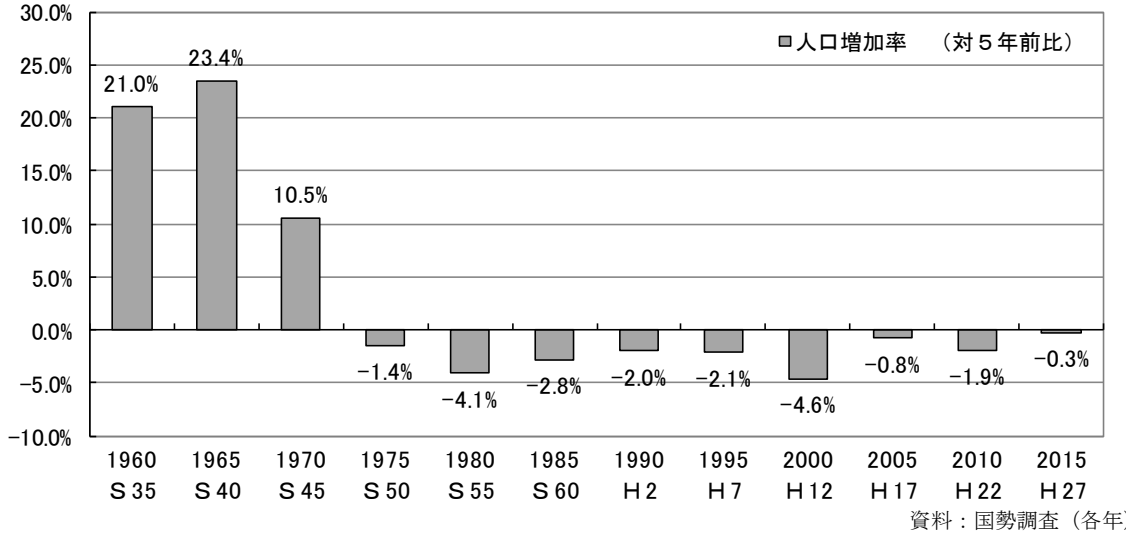
①人口・世帯数

○推移

・平成 27 年時点で、尼崎市では人口が 45.2 万人、世帯数が 21.0 万世帯である。
・世帯数については、増加傾向にある。
・世帯人員は減少傾向にあり、平成 27 年で 2.15 人/世帯となっている。

		世帯数	人口	人口増減率	世帯人員
昭和30年	1955	77,033	335,513		4.36
〃 35年	1960	101,854	405,955	21.0%	3.99
〃 40年	1965	135,938	500,990	23.4%	3.69
〃 45年	1970	162,027	553,696	10.5%	3.42
〃 50年	1975	170,999	545,783	-1.4%	3.19
〃 55年	1980	178,151	523,650	-4.1%	2.94
〃 60年	1985	177,817	509,115	-2.8%	2.86
平成 2年	1990	185,819	498,999	-2.0%	2.69
〃 7年	1995	191,407	488,586	-2.1%	2.55
〃 12年	2000	190,894	466,187	-4.6%	2.44
〃 17年	2005	198,653	462,647	-0.8%	2.33
〃 22年	2010	209,343	453,748	-1.9%	2.17
〃 27年	2015	210,433	452,563	-0.3%	2.15



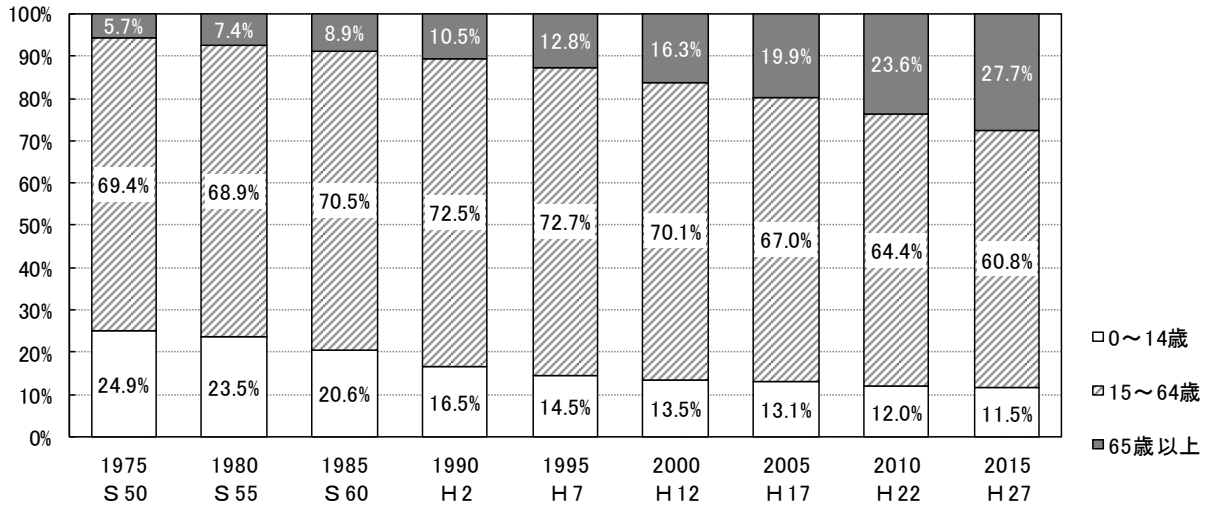


資料：国勢調査（各年）

②年齢別人口

○推移（３区分年齢別）

・14 歳以下の年少人口の割合が減少し、65 歳以上の高齢者の割合が増加している。15～64 歳の生産年齢人口の割合は、平成 7 年までは上昇していたが、近年では低下傾向にある。

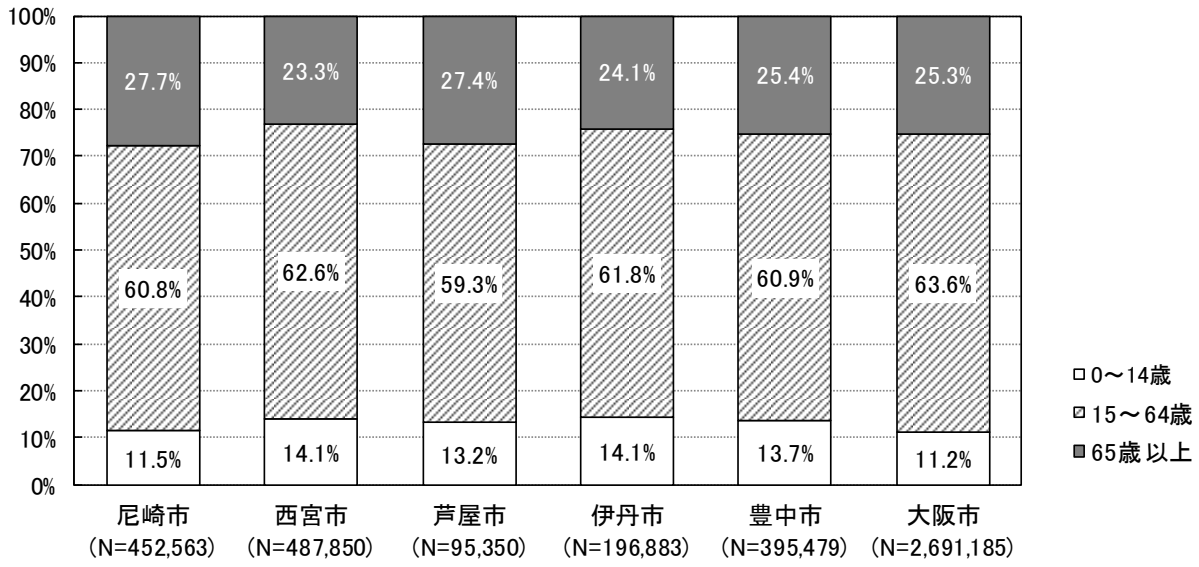


資料：国勢調査（各年）

※母数は年齢不詳をのぞく総人口

○都市間比較（３区分年齢別）

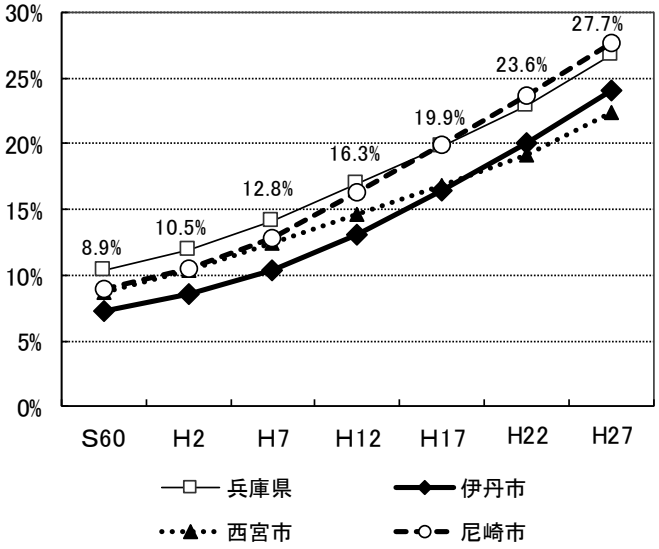
・他都市と比べると、尼崎市は年少人口の割合が低く、高齢者人口の割合が高い。



資料：国勢調査（H27）

○高齢化率の推移の都市間比較

・高齢化率の推移をみると、尼崎市は他都市と比べて高い割合で推移しており、平成 27 年で 27.7%となっている。



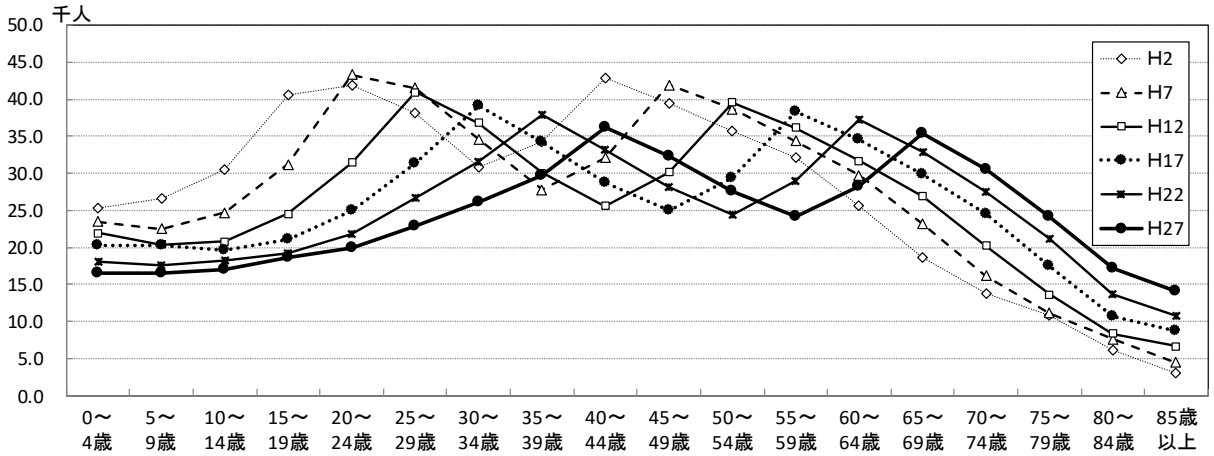
※母数は年齢不詳をのぞく総人口

資料：国勢調査（各年）

○推移（５歳階級別）

・平成 27 年の 5 歳階級年齢別人口をみると、40～44 歳、65～69 歳でピークがみられる。

年齢別人口の推移(H2-H27)



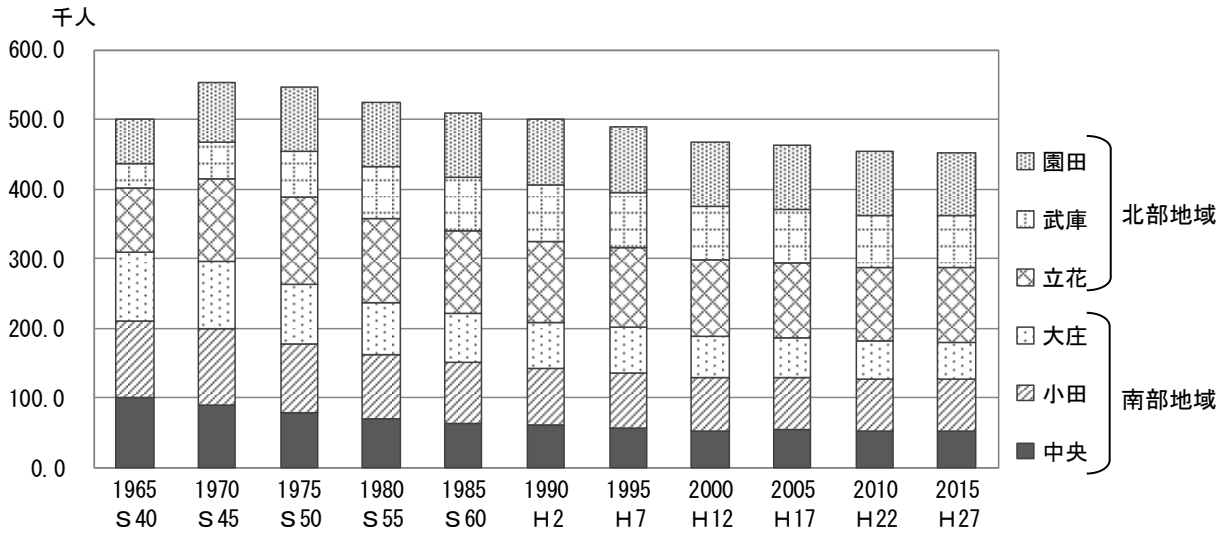
資料：国勢調査（各年）

③地区別人口

〇推移

・昭和 40 年以降の地域別人口推移をみると、南部地域（中央・小田・大庄）は昭和 40 年から 60 年にかけて大きく人口が減少している。一方、北部地域（立花・武庫・園田）は昭和 40 年から 55 年にかけて大きく人口が増加している。

・昭和 40 年には、南部地域の人口が北部地域の人口を大きく上回っていたが、近年は北部地域の人口が南部地域の人口を大きく上回っている。

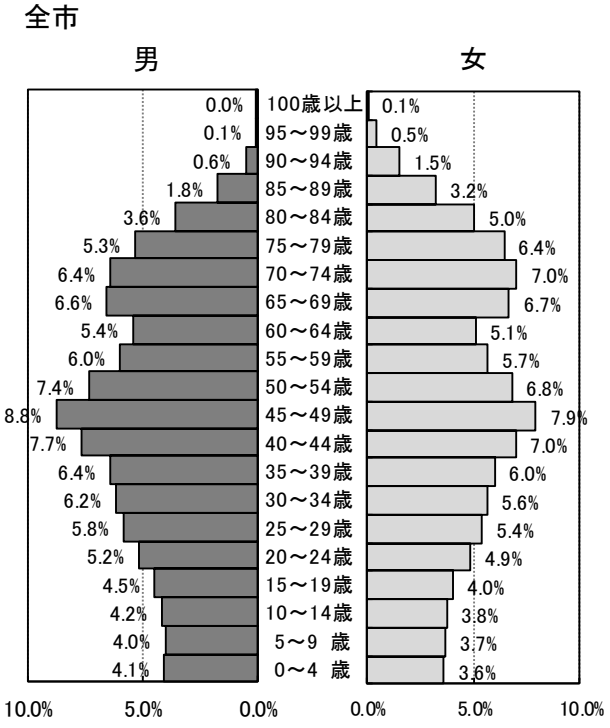


資料：国勢調査（各年）

〇地区別年齢別人口

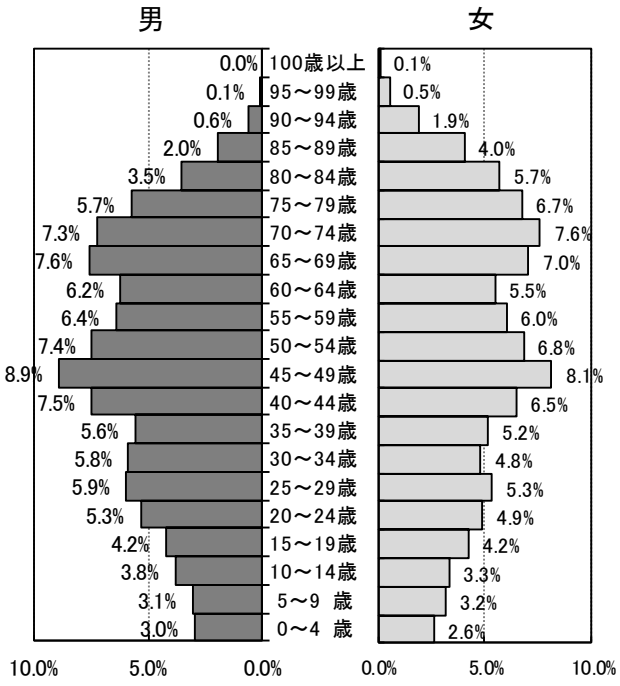
・全市では、45～49 歳前後の人口が多くなっている。

・地区別に年齢の割合をみると、武庫・園田地区は 14 歳以下の割合が比較的高くなっている。一方、南部地域（中央・小田・大庄）では比較的 65 歳以上の割合が高くなっている。

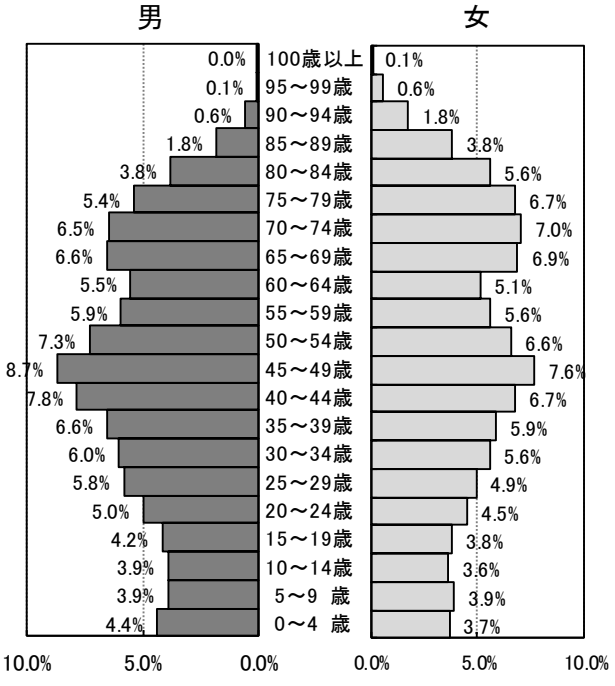


資料：住民基本台帳（H31.3.31）

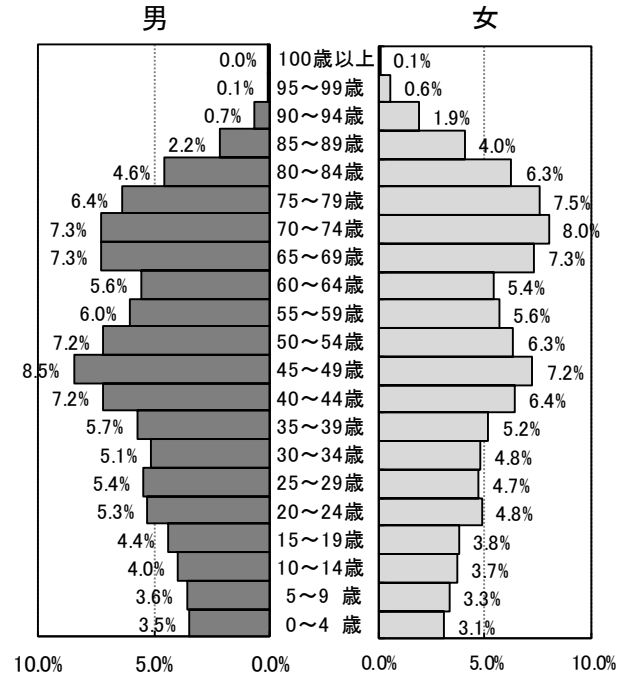
中央地区



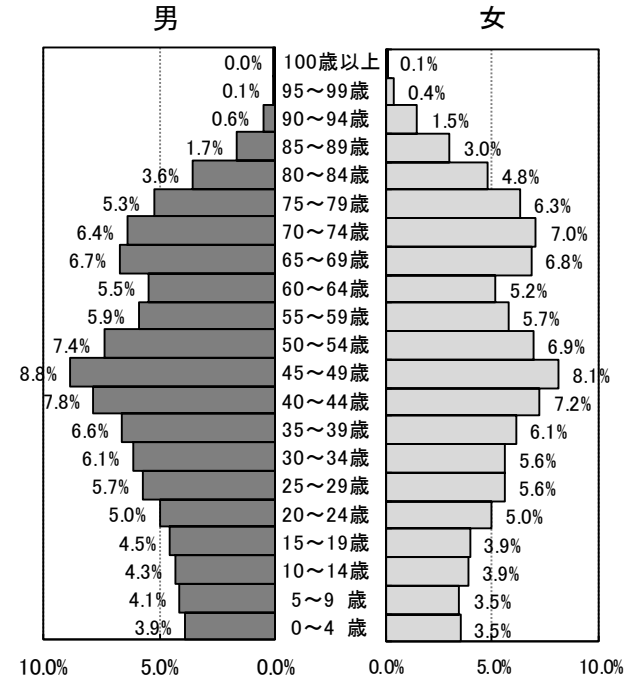
小田地区



大庄地区

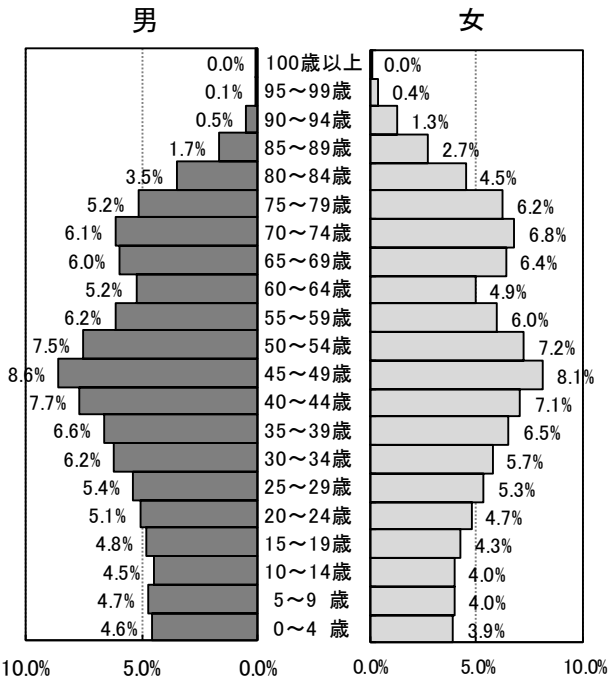


立花地区

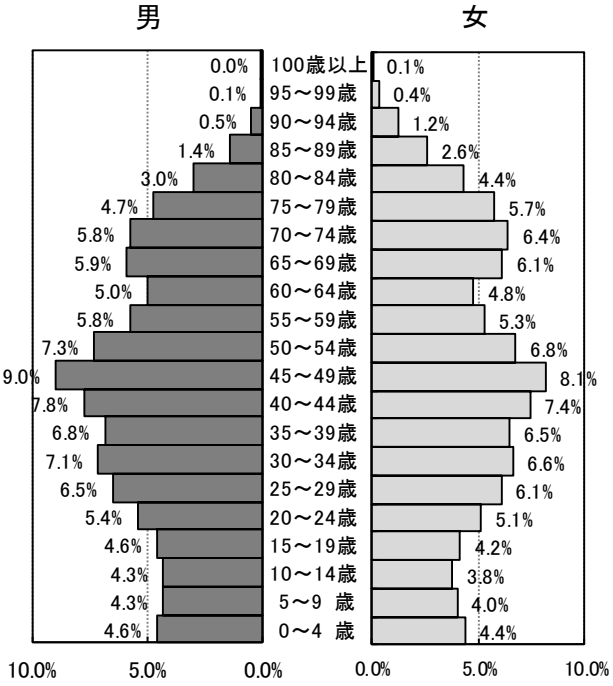


資料：住民基本台帳（H31.3.31）

武庫地区



園田地区



資料：住民基本台帳（H31.3.31）

２）人口動態

①尼崎市及び近隣市の人口の推移と増減率

・近隣市と尼崎市の平成 22 年から平成 27 年にかけての人口の増減をみると、西宮市、芦屋市、伊丹市では人口増となっているが、尼崎市は減少している。

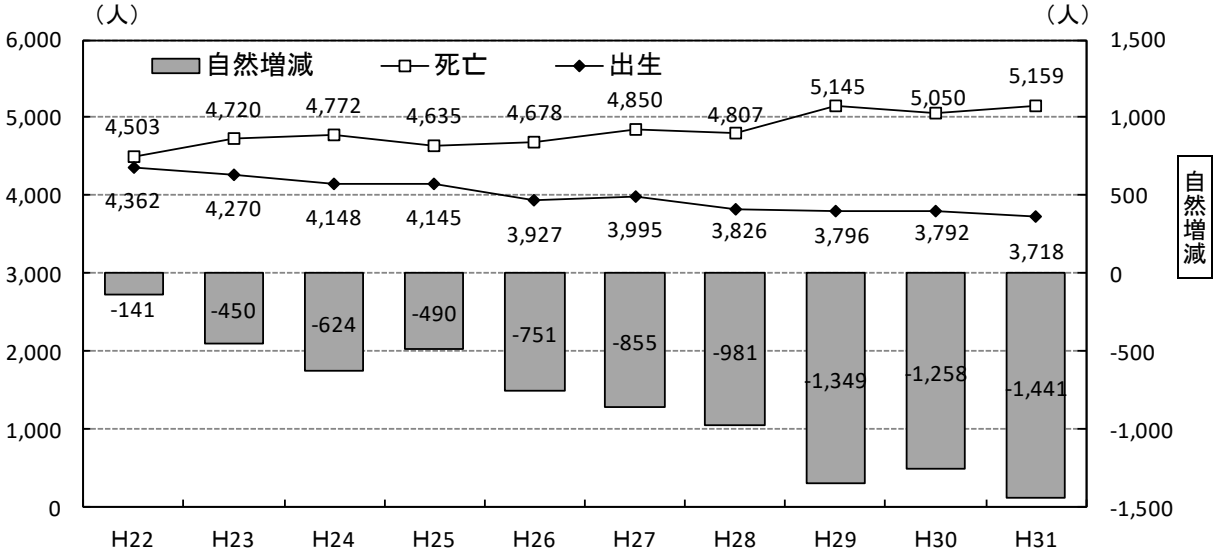
人口	神戸市	**尼崎市**	西宮市	芦屋市	伊丹市
平成 22 年(A)	1,544,200	**453,748**	482,640	93,238	196,127
平成 27 年(B)	1,537,272	**452,563**	487,850	95,350	196,883
増減率(B-A)/A	-0.4%	**-0.3%**	1.1%	2.3%	0.4%

資料：国勢調査（各年）

②人口の自然増減

〇推移

・平成 22 年から平成 31 年にかけての出生・死亡数の推移を見ると、出生数は減少傾向、死亡数は増加傾向にある。また、出生数は死亡数を下回っており、平成 29 年以降は 1,000 人以上の差がある。

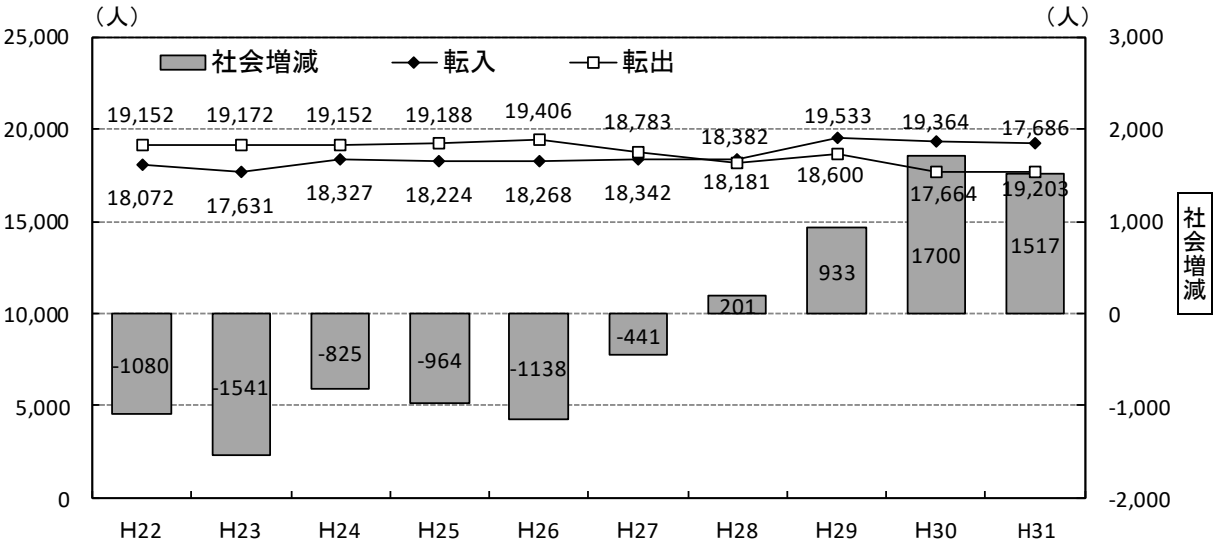


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態（各年）

③人口の社会増減

〇推移

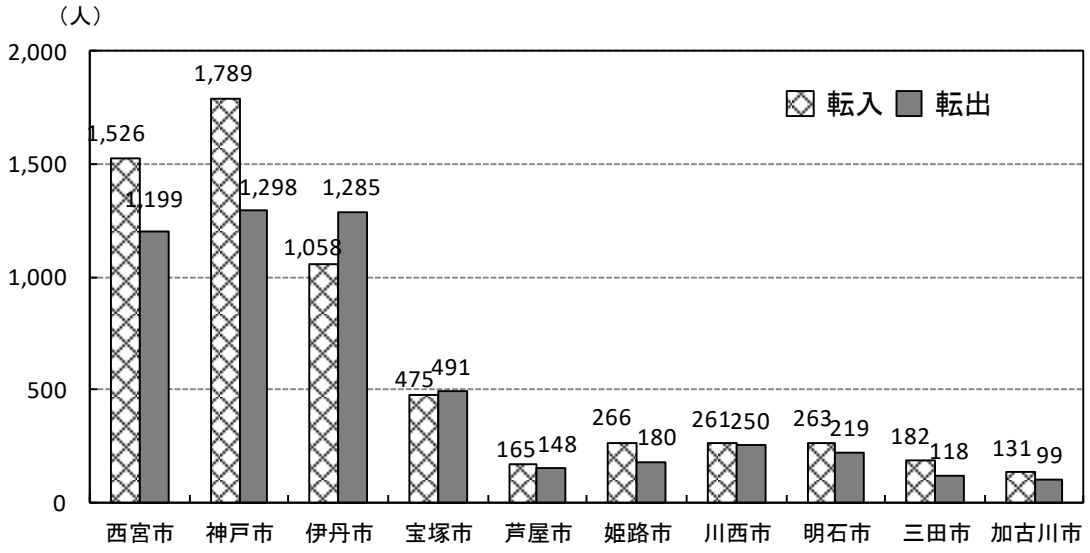
・平成 22 年から平成 31 年にかけての転入・転出数の推移を見ると、平成 27 年までは社会減（転出超過）が続いていたが、平成 28 年以降、社会増（転入超過）に転じている。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態（各年）

○転出入先

・転出入先（平成 31 年）をみると、兵庫県内では西宮市、神戸市、伊丹市との間の転出・転入者数が多く、そのうち、西宮市、神戸市とは転入超過となっている。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態（H31.1 月）

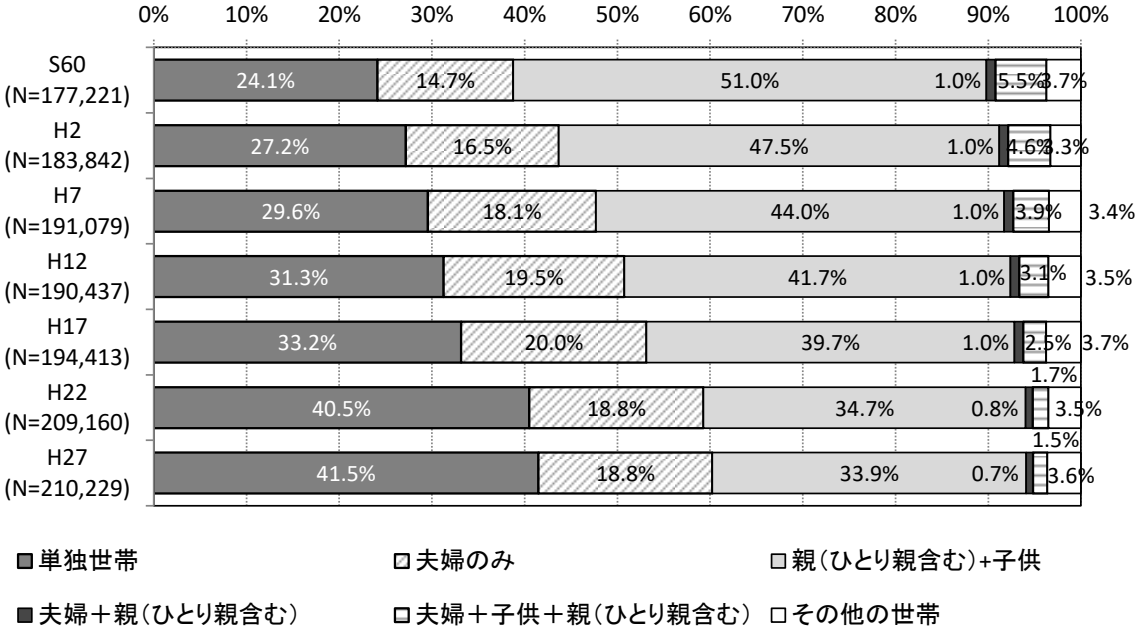
3）世帯構成

①世帯構成

○推移

・平成 27 年時点の世帯構成は、「単独世帯」41.5%、「親＋子供」33.9%、「夫婦のみ」18.8%となっている。

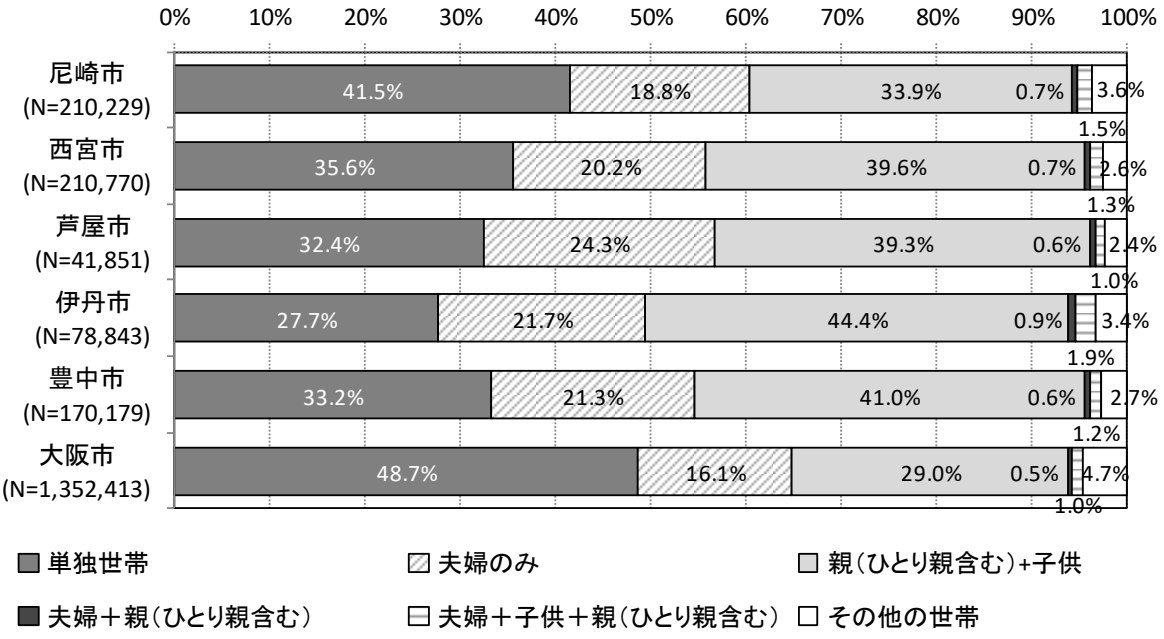
・世帯構成の推移をみると、「単独世帯」の割合が年々上昇しており、「親＋子供」の割合は低下傾向にある。「夫婦のみ」の割合は平成 17 年まで上昇していたが、それ以降は低下している。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

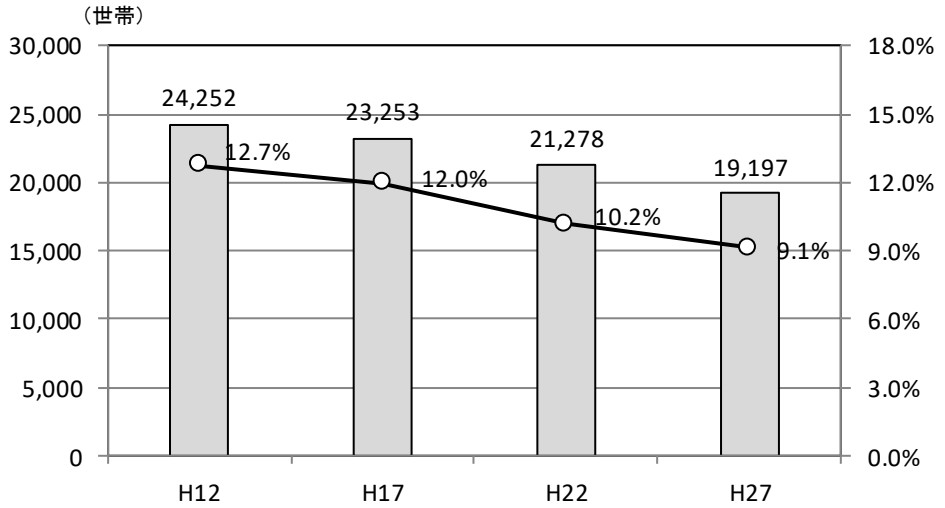
・他都市と比べると、尼崎市は「単独世帯」の割合が高く、「夫婦のみ」「親＋子供」の割合が低くなっている。



資料：国勢調査（H27）

②夫婦と子どもからなる世帯（世帯主年齢 25～44 歳）の推移

・夫婦と子どもからなる世帯は、世帯数・世帯割合ともに減少・低下傾向にある。

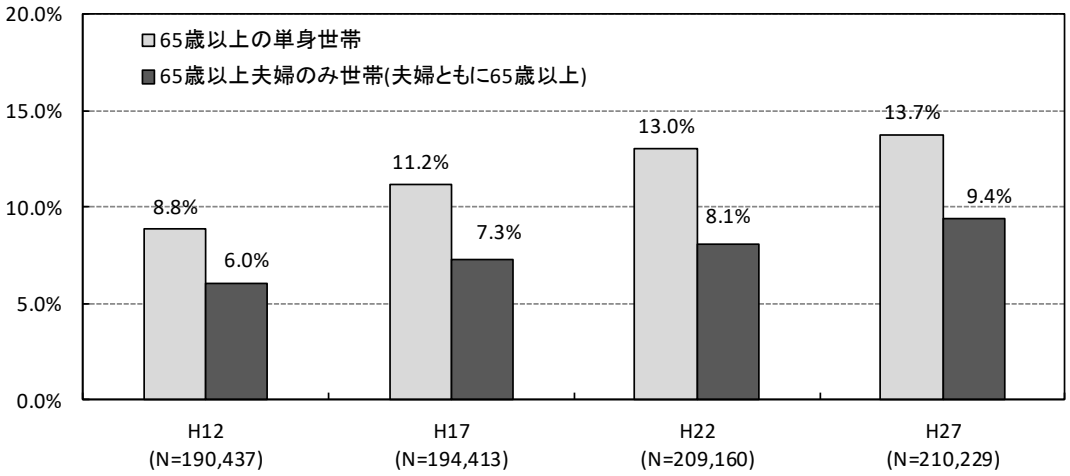


資料：国勢調査（各年）

③高齢者のみ世帯（65 歳以上の単身・夫婦のみ世帯）

○推移

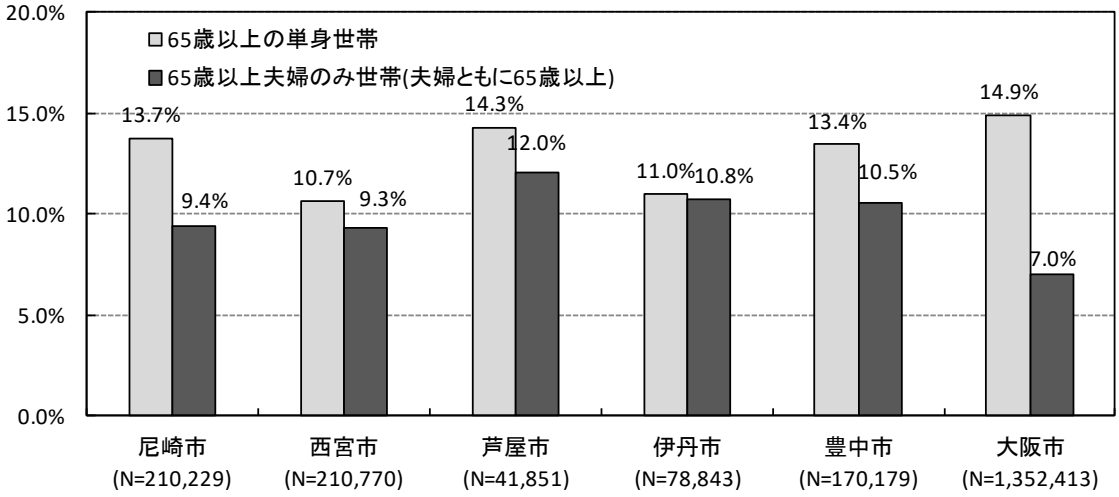
・65 歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯ともに割合は上昇傾向にある。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

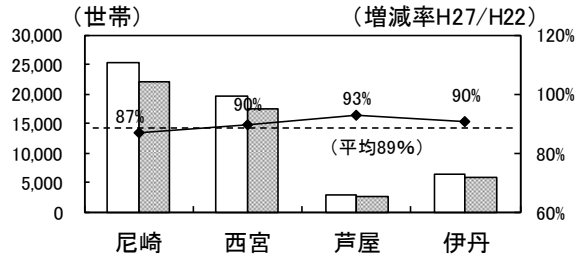
・他都市と比べると、尼崎市は 65 歳以上夫婦のみ世帯の割合は西宮市と同程度。



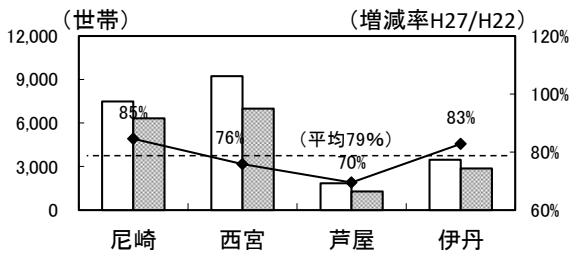
資料：国勢調査（H27）

④世帯構成別世帯数推移の都市間比較

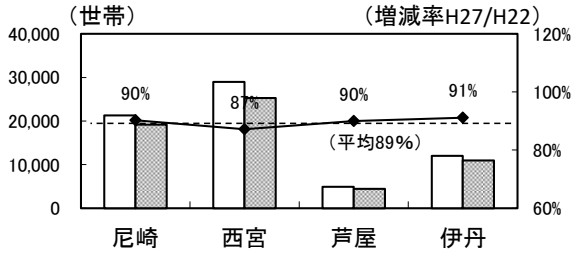
・尼崎市では他都市と比べて単独世帯の減少率は大きく、夫婦のみ世帯の減少率は小さくなっている。



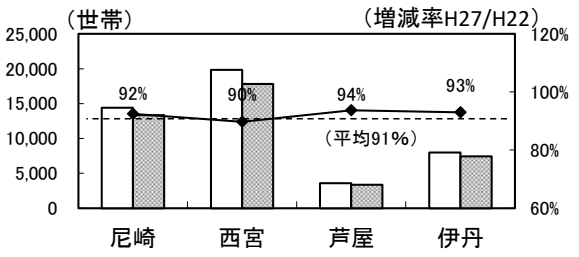
単独世帯（25～44 歳）



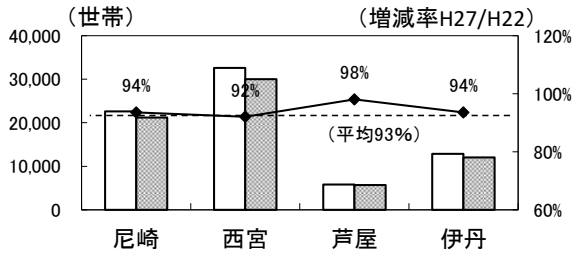
夫婦のみ世帯（世帯主年齢 25～44 歳）



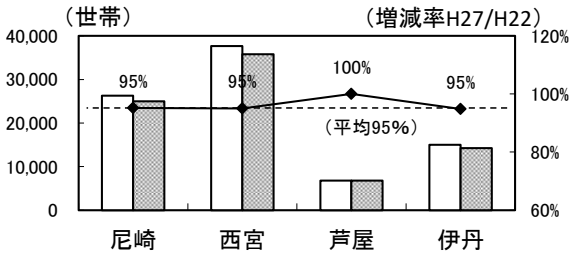
夫婦と子供からなる世帯
（世帯主年齢 25～44 歳）



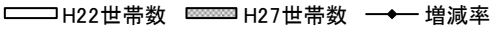
夫婦と子供からなる世帯のうち、
6 歳未満がいる世帯



夫婦と子供からなる世帯のうち、
12 歳未満がいる世帯



夫婦と子供からなる世帯のうち、
15 歳未満がいる世帯



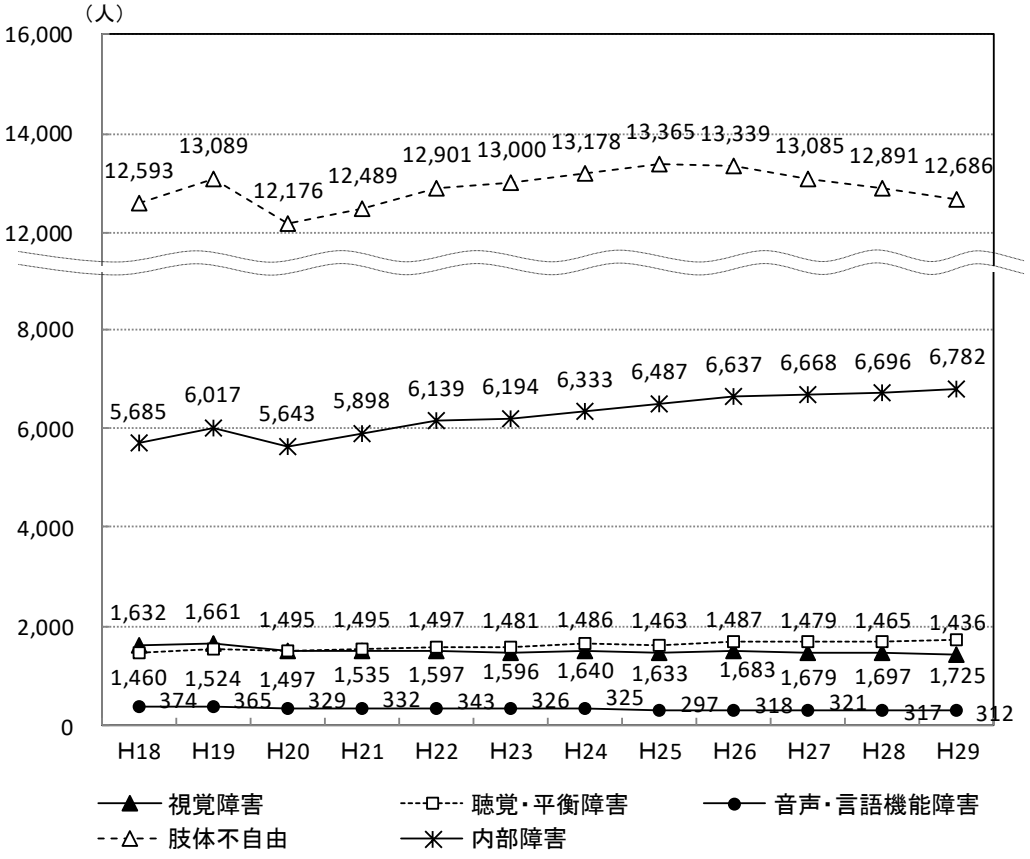
資料：国勢調査（各年）

4）住宅確保要配慮世帯等の状況

①障害者数の推移

〇身体障害者

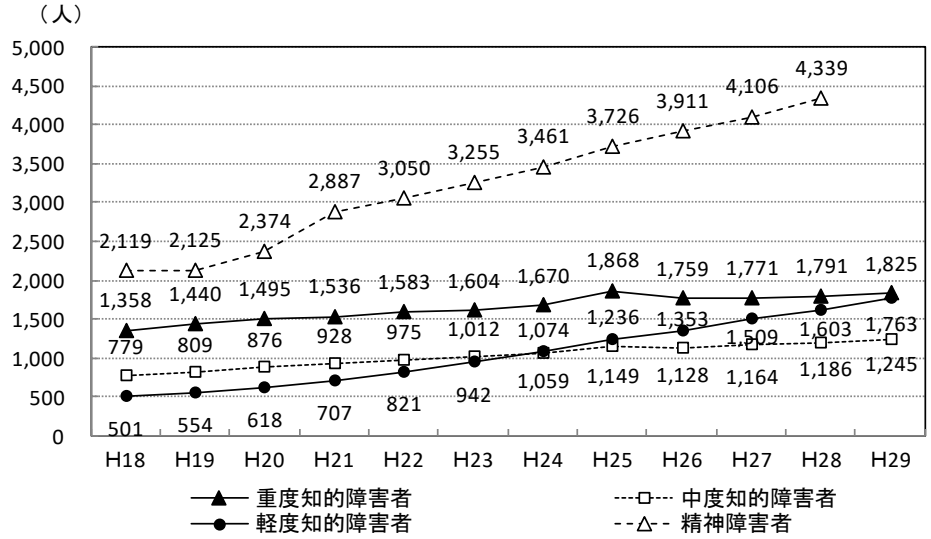
・身体障害者は「肢体不自由」が大半を占め、近年は減少傾向にある。内部障害は平成 20 年から増加傾向にある。



資料：尼崎市統計書（各年）

〇知的・精神障害者

・知的・精神障がい者は増加傾向にあり、ここ 10 年間で精神障がい者は約 2 倍となっている。発達障がいの認知度が高くなったことや障がいへの理解が進んだことから、手帳取得が進んだためと考えられる。

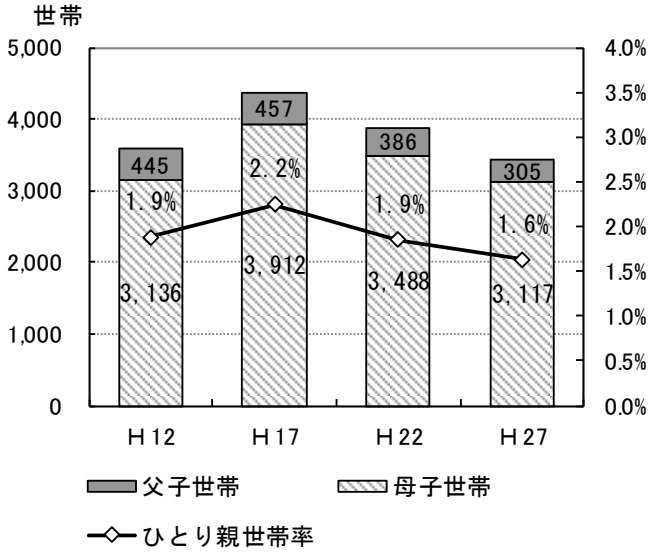


※精神障害者数のみ H29 のデータなし

資料：尼崎市統計書
尼崎市障害者計画・障害福祉計画(各期)

②母子・父子世帯数の推移

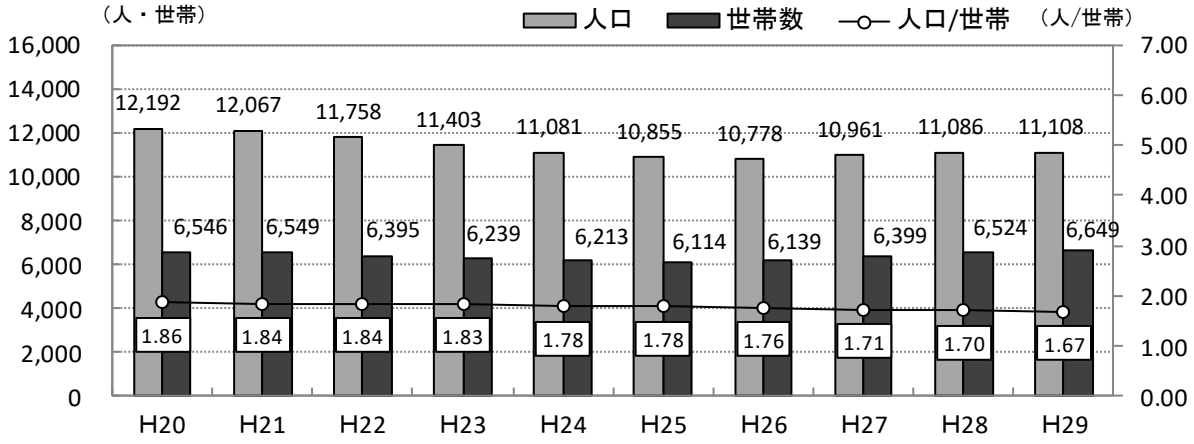
・ひとり親世帯数は平成 12 年から平成 17 年にかけて増加しているが、その後減少しており、平成 27 年は父子世帯・母子世帯ともに平成 12 年の世帯数を下回っている。



資料：国勢調査（各年）

③外国人登録者数の推移

・外国人人口・世帯数は平成 25 年前後まで減少していたが近年は増加傾向にある。世帯当たりの人口は減少傾向にある。

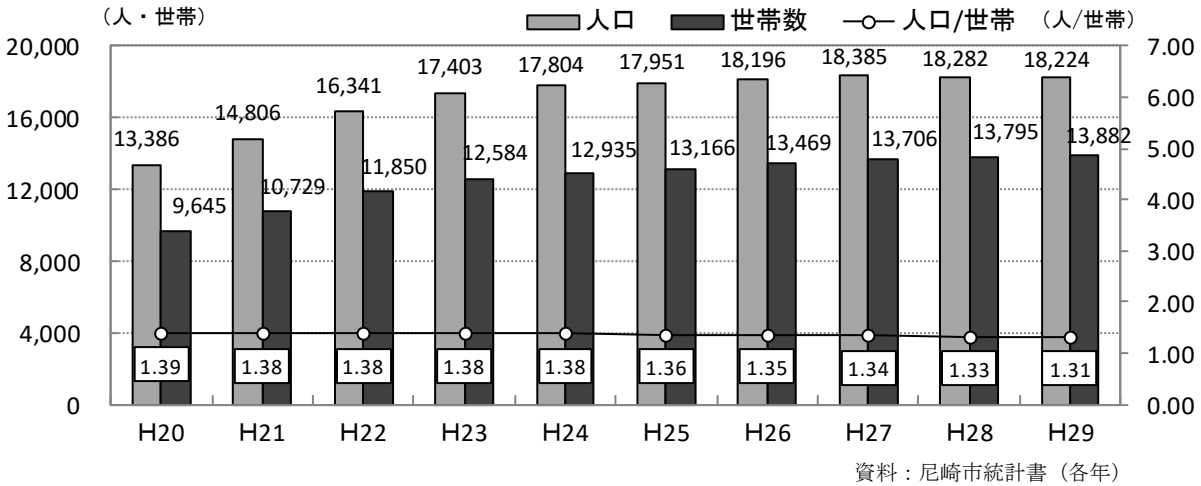


資料：尼崎市統計書（各年）

④生活保護者数の推移

・生活保護人口は平成 27 年まで増加していたが近年は減少傾向にある。世帯数は増加傾向にある。

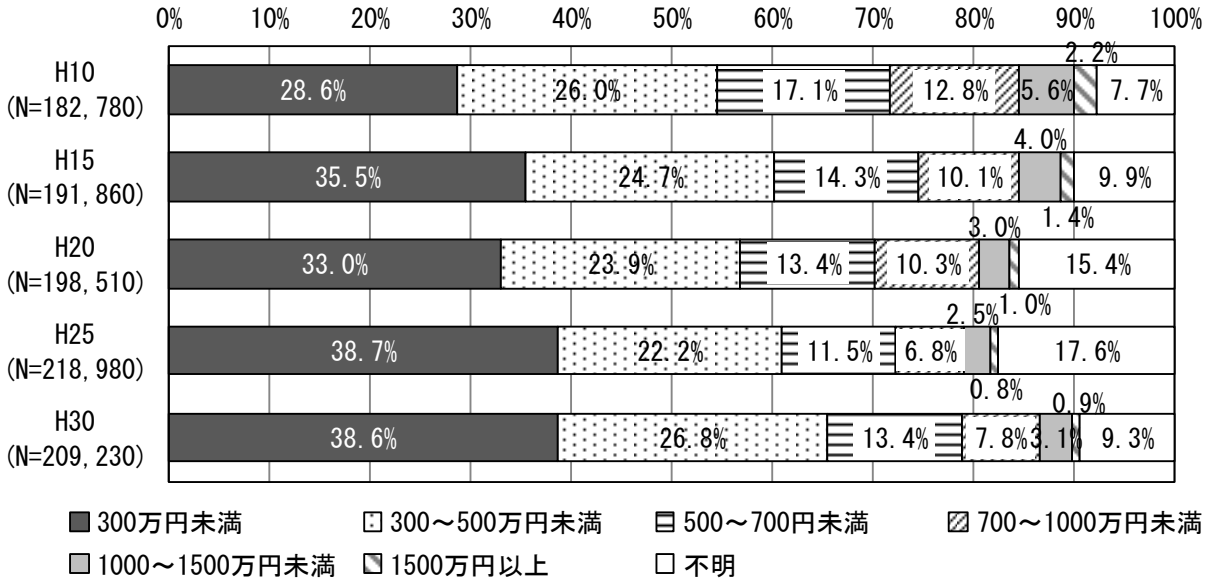
・また、世帯当たりの人口は減少傾向となっている。



資料：尼崎市統計書（各年）

5）世帯年収の状況

・300 万円未満の割合が上昇傾向にあり、平成 30 年時点では約 4 割が 300 万円未満となっている。

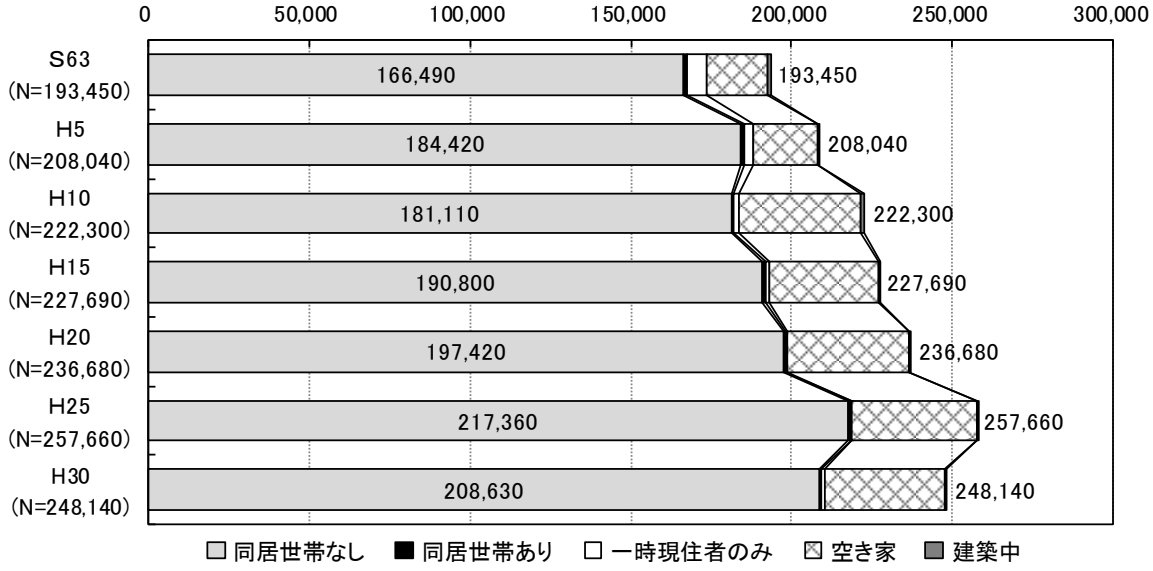


資料：住宅・土地統計調査（各年）

（2）住宅ストックの状況

1）住宅総数の推移

・住宅総数は増加傾向にあり、平成 30 年時点で 248,140 戸である。



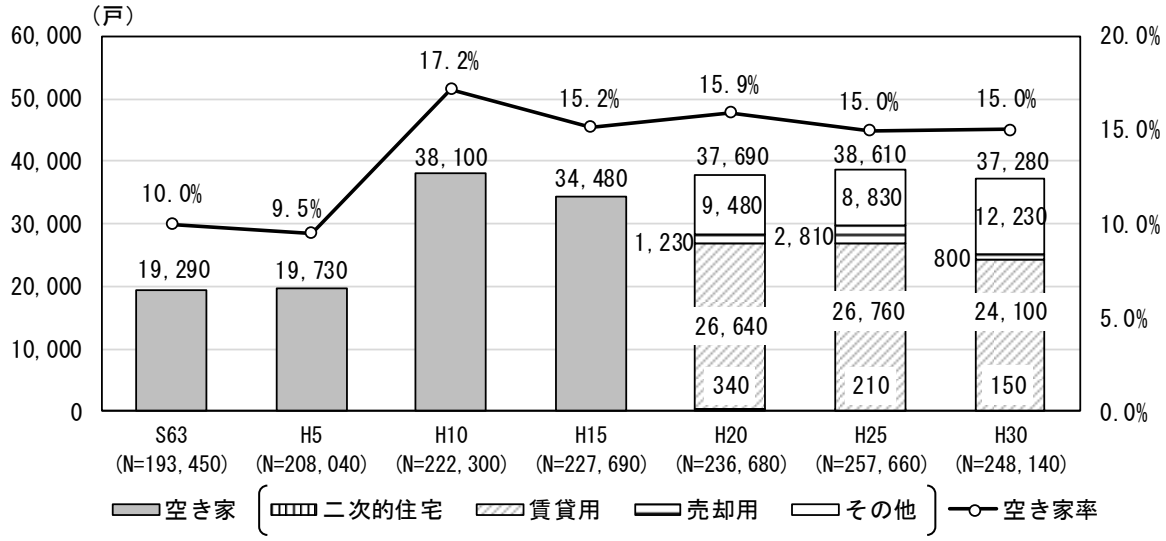
資料：住宅・土地統計調査（各年）

2）空き家

①空き家率

○推移

・空き家数は平成 5 年から 10 年に倍増し、その後はほぼ横ばいとなっている。平成 30 年時点の空き家率は 15.0%であり、平成 25 年に比べてその他の空き家が増加している。



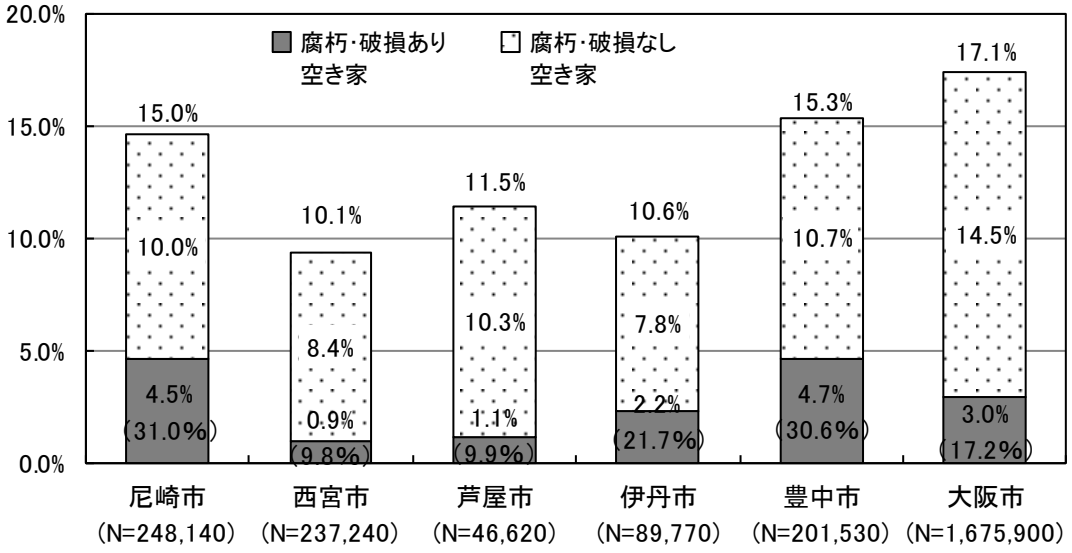
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※H15 以前は空き家の種類についての内訳が公表されていない

※空き家率は空き家/建築中を除く住宅総数

○都市間比較

・尼崎市の空き家率は比較的高く、空き家のうち 31.0%は腐朽・破損している。腐朽・破損している空き家率は 4.5%と他都市と比べて高い。



※割合は、建築中を除く住宅総数に対する割合　　資料：住宅・土地統計調査（H30）

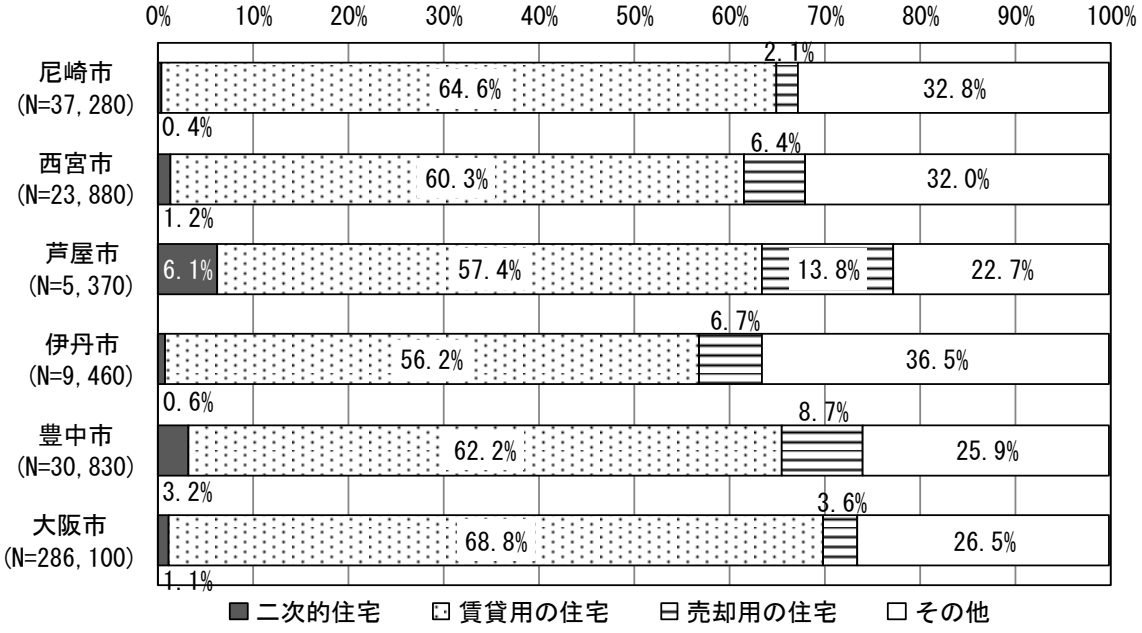
※（　）内は空き家数に対する割合

※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。
（外壁がところどころ落ちていたり，壁や基礎の一部にひびが入っていたり，かわらが一部はずれているものや，雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など）

②空き家の種類

○都市間比較

・尼崎市は他都市と比べ、賃貸用の住宅の割合が高くなっている。

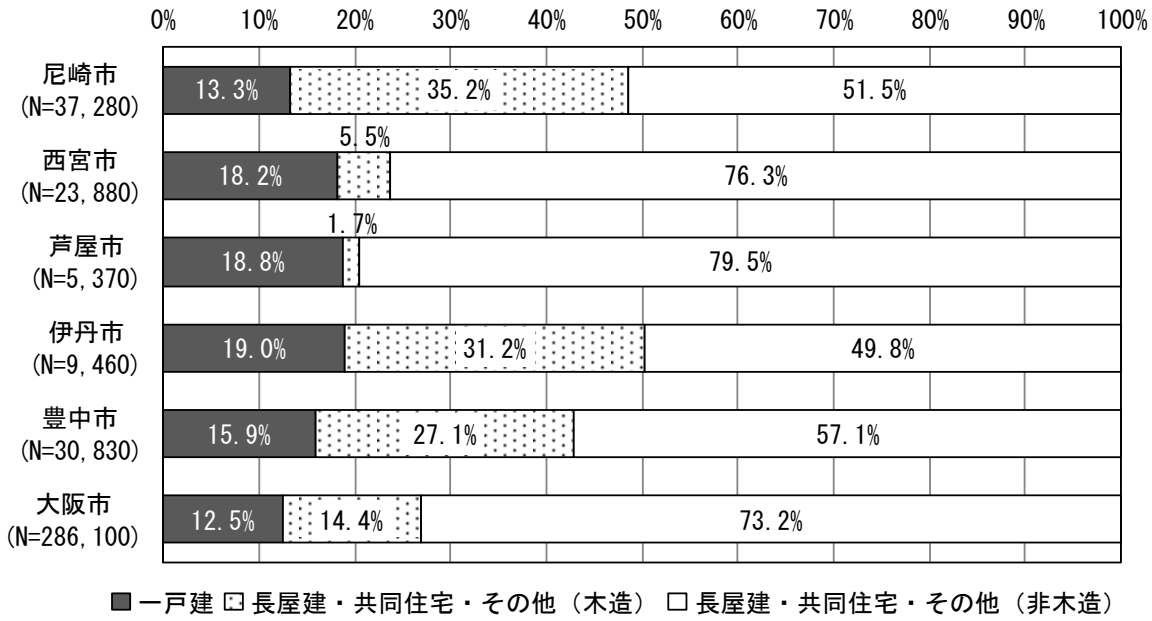


資料：住宅・土地統計調査（H30）

③空き家の建て方

〇都市間比較

・尼崎市は他都市と比べ、木造の長屋建・共同住宅・その他の割合が高く、非木造の長屋・共同住宅・その他の割合が低い。



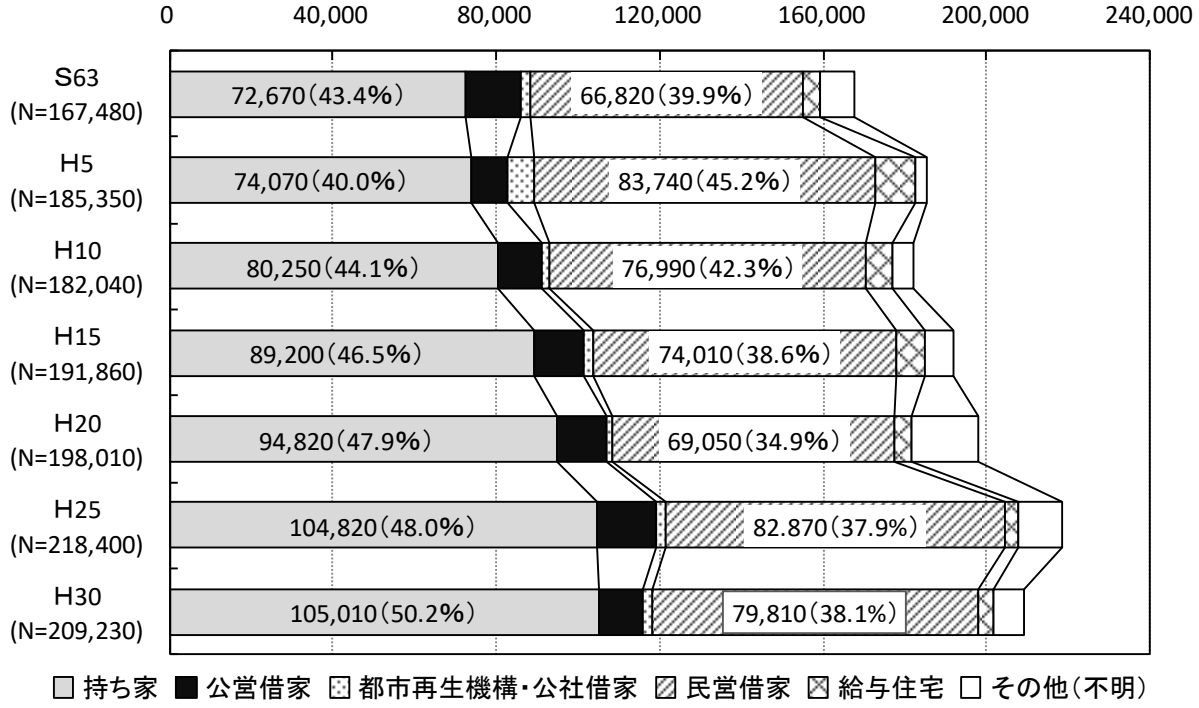
資料：住宅・土地統計調査（H30）

3）所有関係

〇推移

・持ち家は増加傾向にあり、平成 30 年時点で約 10 万戸(持ち家率 50.2%)となっている。

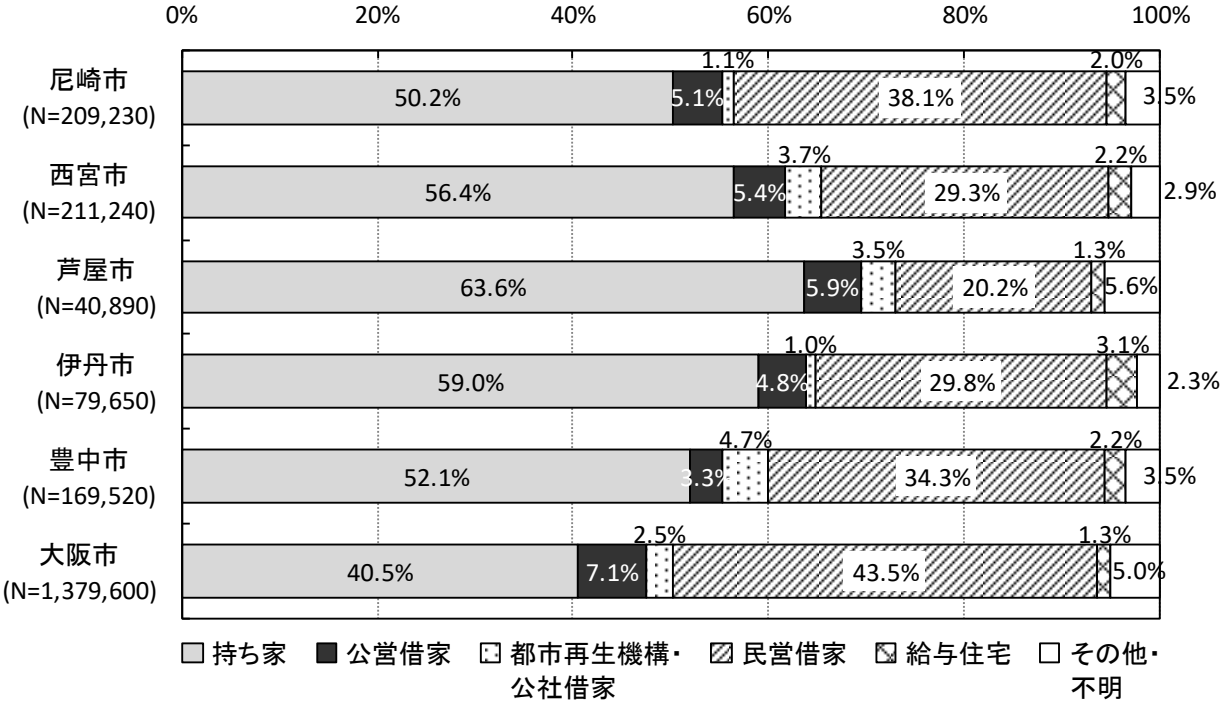
・民営借家は平成 20 年まで減少傾向にあったが、平成 25 年で約８万戸に増加したのち、横ばいとなっている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

〇都市間比較

・尼崎市は、他都市と比べて、持ち家の割合が低く、借家の割合が高くなっている。

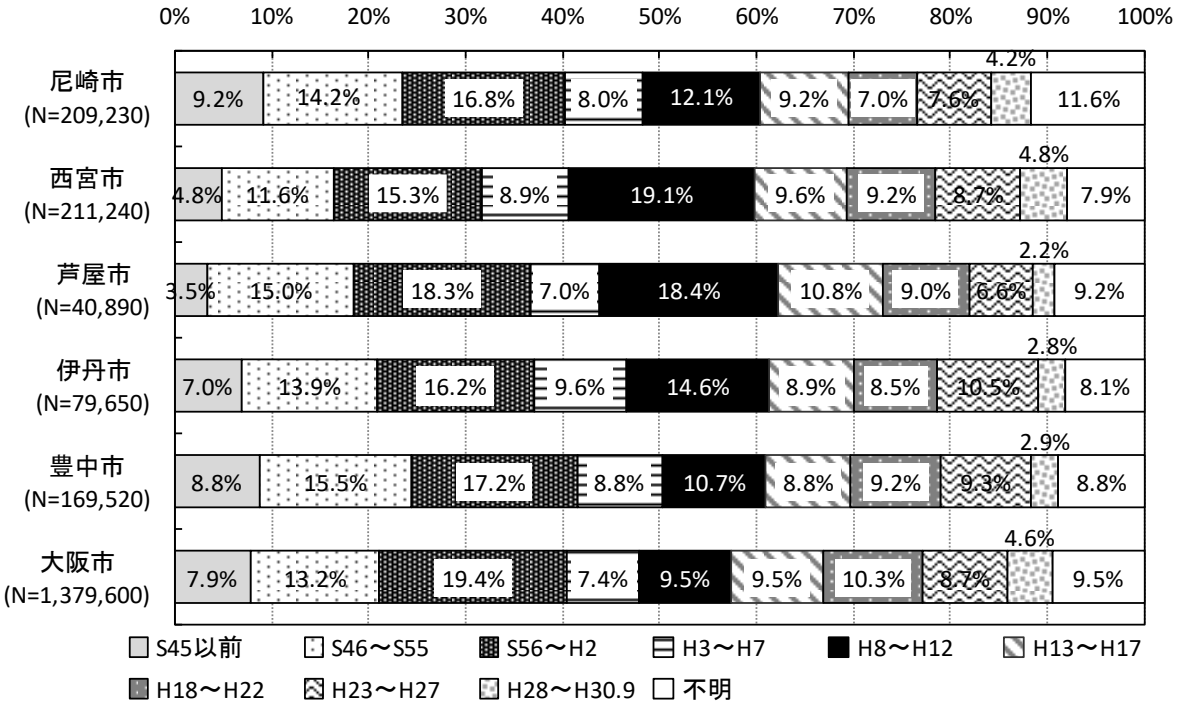


資料：住宅・土地統計調査（H30）

4）建築時期

〇都市間比較

・昭和 55 年以前のストックは 23.4%である。特に昭和 45 年以前のストック割合が比較的高めである。

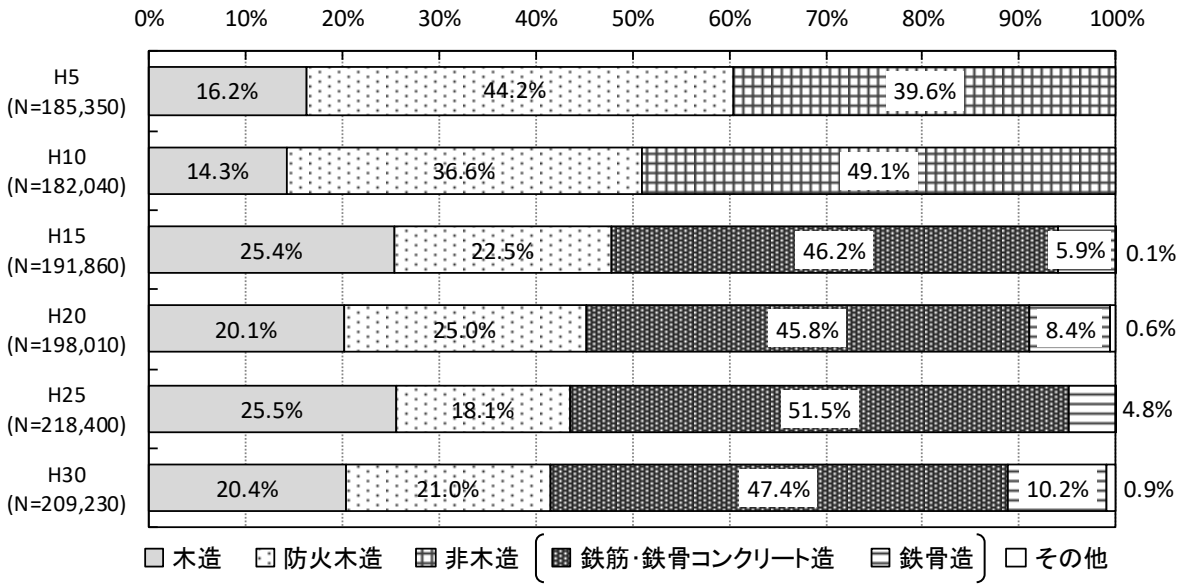


資料：住宅・土地統計調査（H30）

5）構造

〇推移

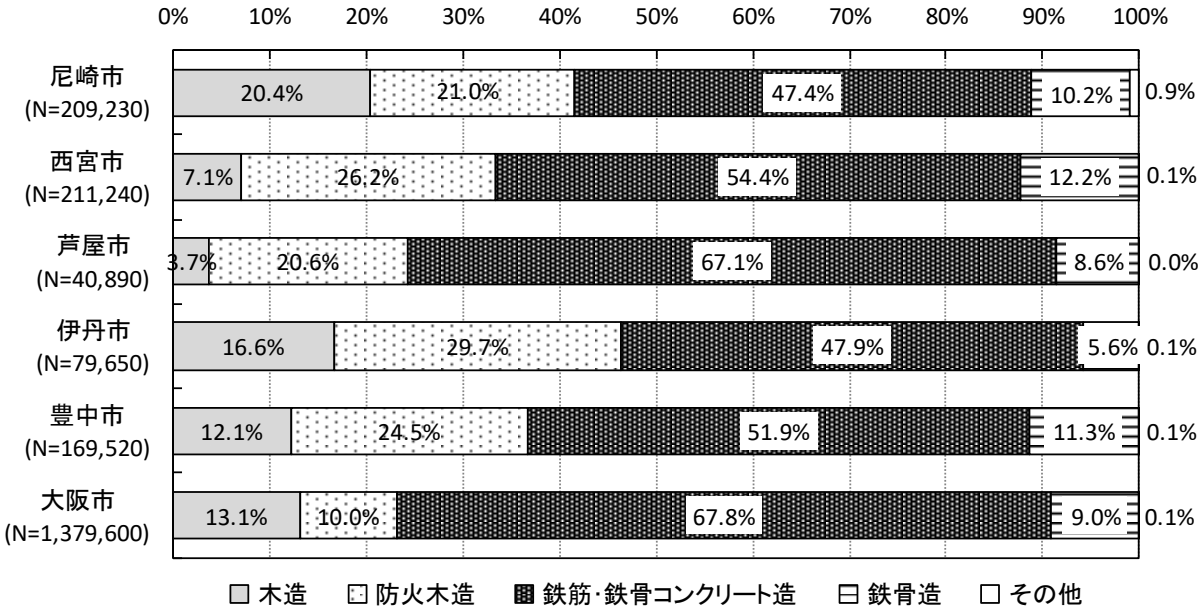
・木造の住宅（木造、防火木造）の割合は、平成 5 年には全体の約 60%を占めていたが、平成 15 年には半数を割り、平成 30 年には、全体の 41.4%まで縮小している。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

・尼崎市は、他都市と比べて木造の住宅の占める割合が高くなっている。

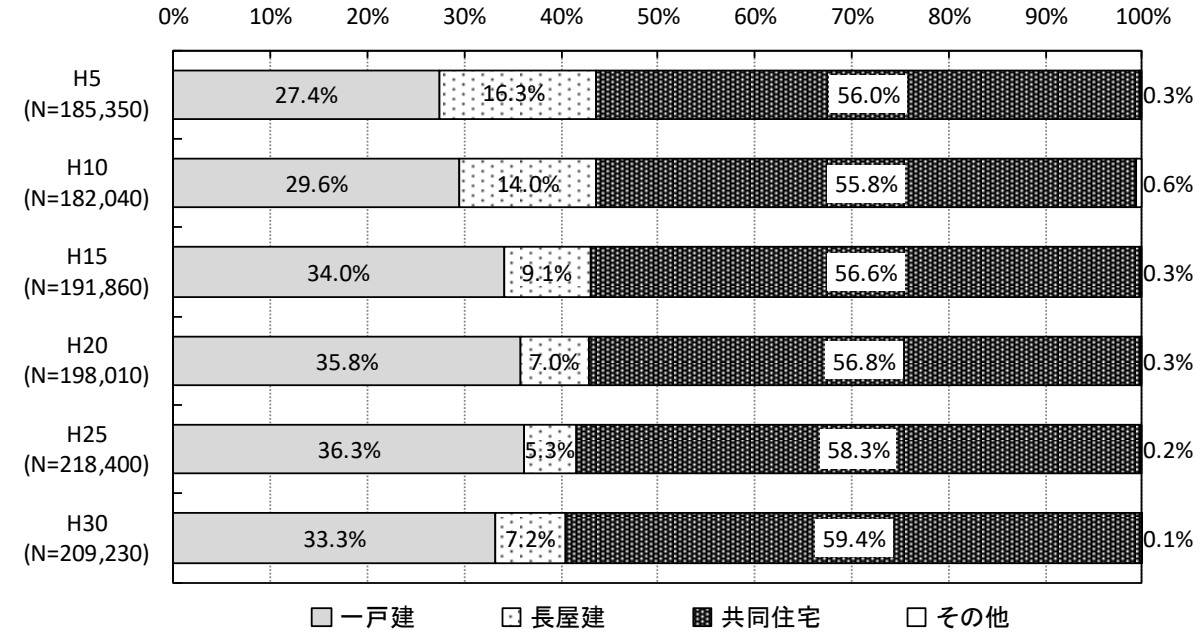


資料：住宅・土地統計調査（H30）

6）建て方

○推移

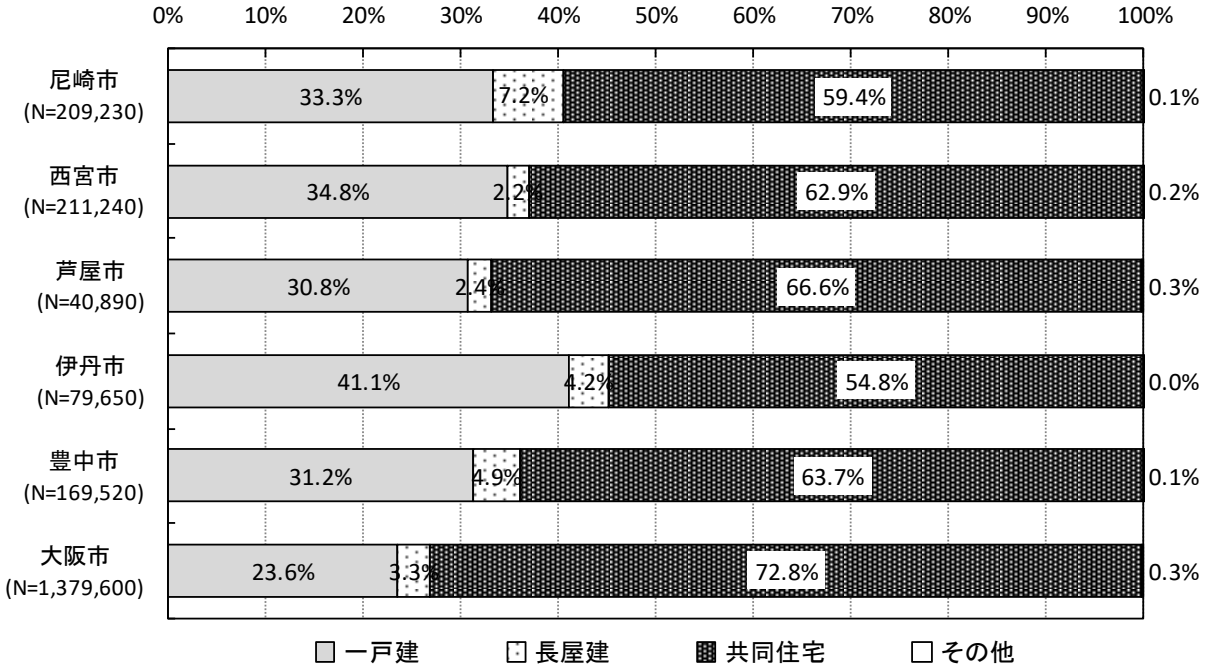
・共同住宅の割合が上昇傾向にある一方、長屋建の割合が低下傾向にある。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

・尼崎市は、他都市と比べて、長屋建の割合が高くなっている。



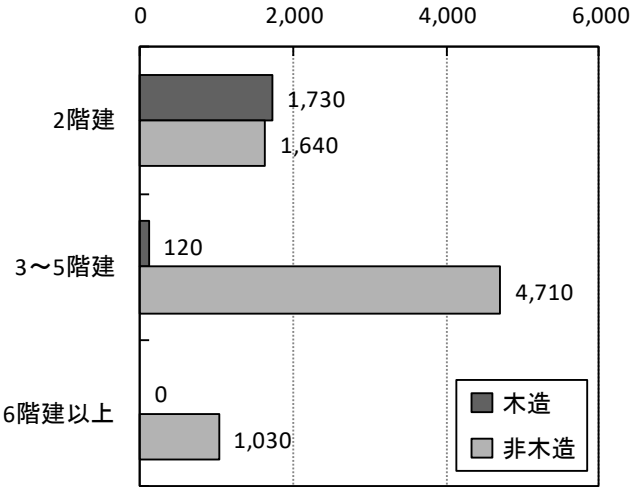
資料：住宅・土地統計調査（H30）

7）共同住宅の状況

・階数・構造別では、3～5 階建の非木造が 4,710 棟と最も多い。2 階建は、木造の方が非木造より多くなっている。

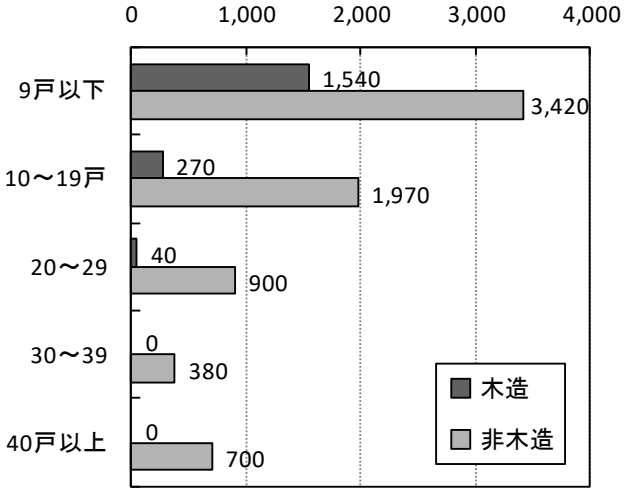
・１棟あたりの住戸数は、9 戸以下が木造、非木造ともに一番多くなっており、大規模な共同住宅は少ない。

共同住宅の階数・構造別棟数



資料：住宅・土地統計調査（H30）

共同住宅の１棟あたり住戸数

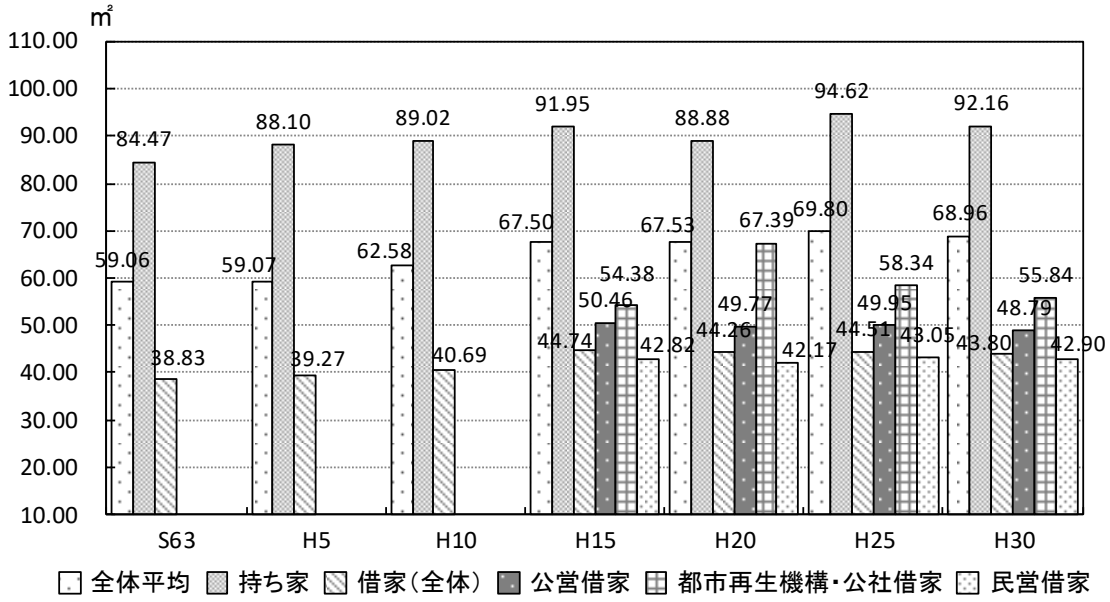


資料：住宅・土地統計調査（H30）

8）住宅規模

○推移

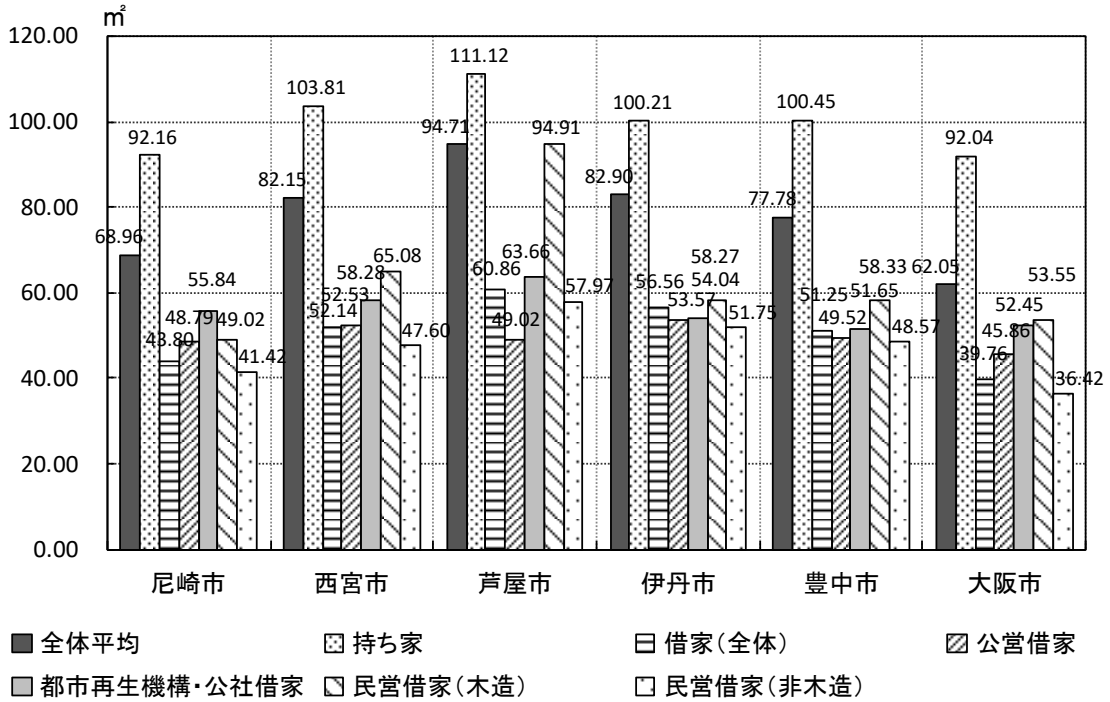
・住宅の平均延床面積は増加傾向にあり、平成 30 年時点では 68.96 ㎡となっている。持ち家も増加傾向にあり、平成 30 年時点で 92.16 ㎡。借家は 40 ㎡前後でほぼ横ばいとなっている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

・他都市と比較すると、持ち家と借家の平均延床面積は大阪市に次いで小さい。

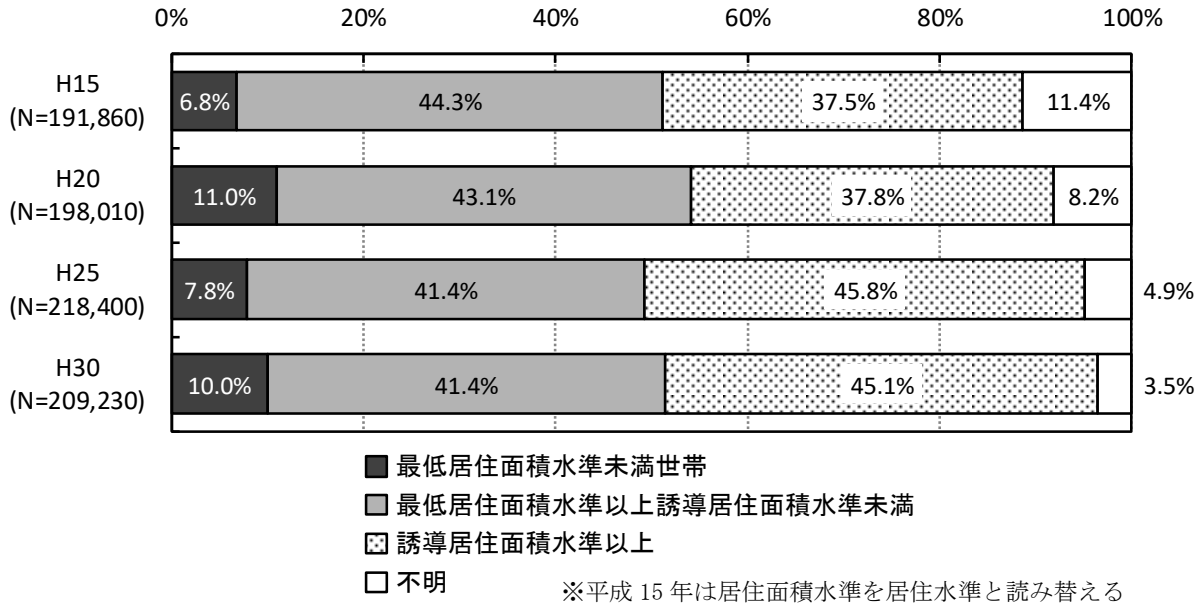


資料：住宅・土地統計調査（H30）

9）居住面積水準

〇推移

・平成 30 年時点では最低居住面積水準未満世帯の割合が 10.0%とやや上昇している。一方で、誘導居住面積水準以上世帯の割合は横ばいで、平成 30 年時点で 45.1%となっている。



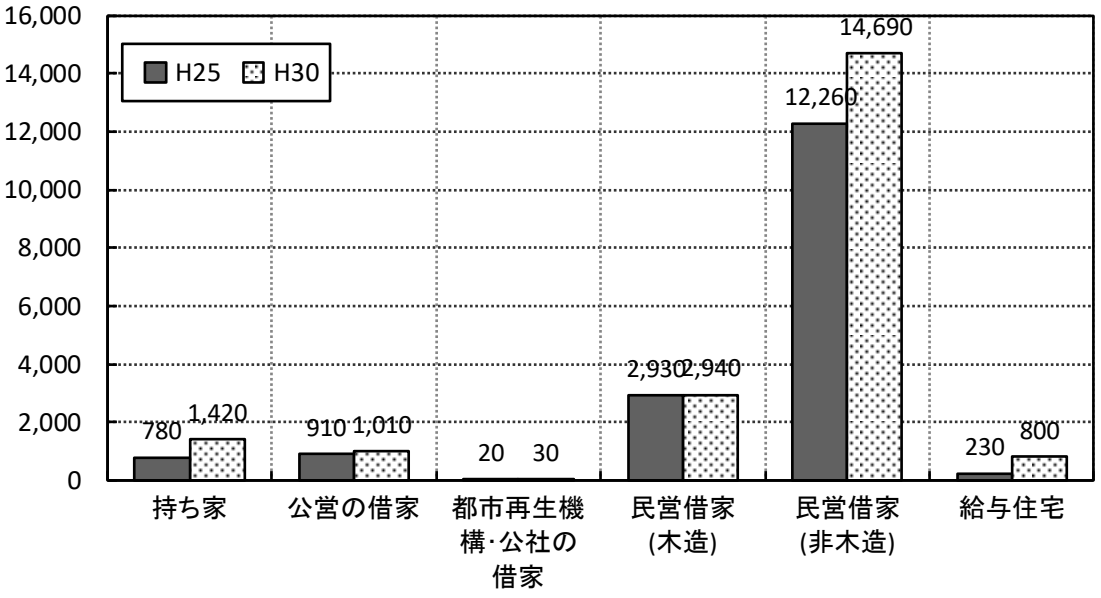
※平成 15 年は居住面積水準を居住水準と読み替える

資料：住宅・土地統計調査（各年）

〇所有関係別最低居住面積水準未満世帯の推移

・民営借家（非木造）で最低居住面積水準未満世帯が多い。

・持ち家と非木造の民営借家の最低居住面積水準未満世帯数が増加している。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

最低居住面積水準未満（H20 年～）

・二人以上の世帯で，床面積の合計（延べ面積）が次の算式を満たしていない。

10 平方メートル×世帯人員＋10 平方メートル(注 1，注 2)

・単身世帯の場合は，以下のいずれも満たしていない。

(1)　29 歳以下の単身者で，専用の台所があり，居住室の畳数が「4.5 畳」以上

(2)　29 歳以下の単身者で，共用の台所があり，居住室の畳数が「6.0 畳」以上

(3)　30 歳以上の単身者で，床面積の合計（延べ面積）が「25 平方メートル」以上

注 1……世帯人員は，3 歳未満の者は 0.25 人，3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人，6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算出する。ただし，これらにより算出された世帯人員が 2 人に満たない場合は 2 人とする。また，年齢が「不詳」の者は 1 人とする。

注 2……世帯人員（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人員）が 4 人を超える場合は，上記の面積から 5%を控除する。

最低居住面積水準未満（H15 年）

・寝室

①夫婦の独立の寝室（6 畳）を確保する。ただし，満 5 歳以下の子供（就学前児童）1 人までは同室とする。

②満 6 歳以上 17 歳以下の子供（小学生から高校生まで）については，夫婦と別の寝室を確保する。ただし，1 室 2 人まで共同使用とし，満 12 歳以上の子供（中学生以上）については，性別就寝とする（共同の場合 6 畳，個室の場合 4.5 畳)。

③満 18 歳以上の者については，個室（4.5 畳）を確保する。

・食事室及び台所

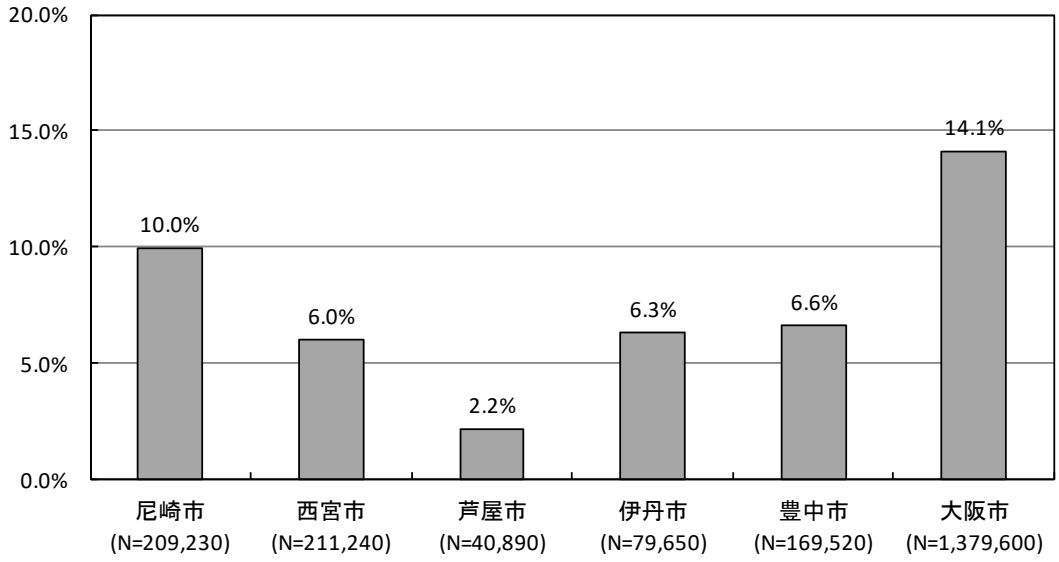
①食事のための場所を食事室兼台所として確保する。ただし，単身世帯については，台所のみとする。

②食事室の規模は，世帯人員に応じ，2～4 人世帯の場合は 7.5 平方メートル（4.5 畳)，5 人以上世帯の場合は 10 平方メートル（6 畳）とする。

③上記①，②にかかわらず，中高齢(30 歳以上～65 歳未満)単身世帯については，食事のための場所を食事室兼台所として確保し，その規模は，7.5 平方メートル（4.5 畳）とする。

○最低居住面積水準未満世帯割合の都市間比較

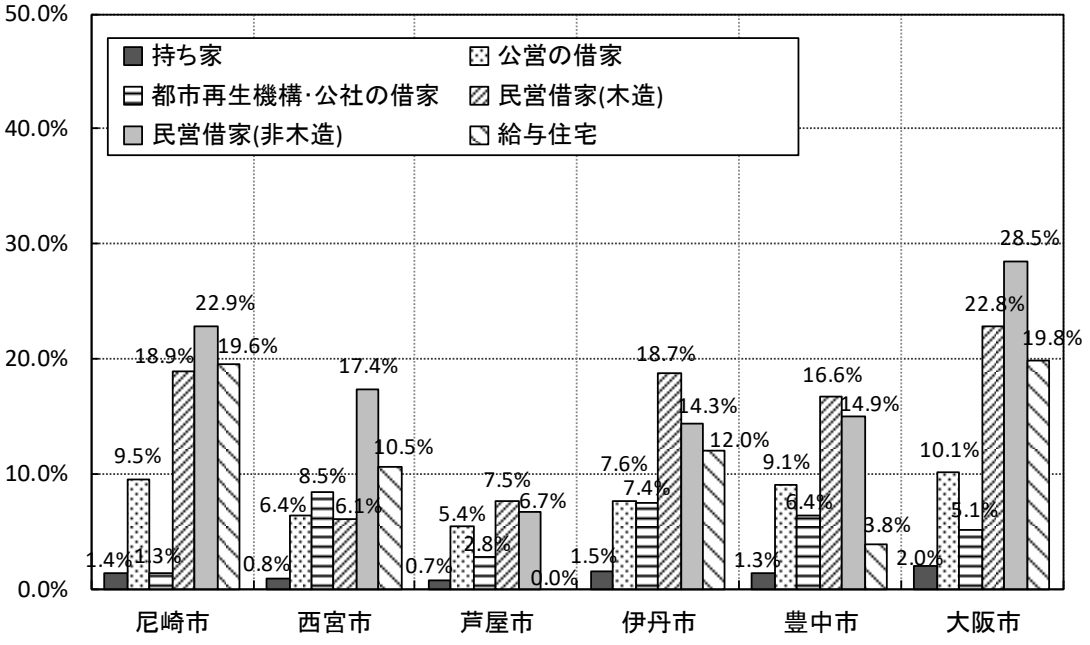
・他都市と比較すると、尼崎市は大阪市の次に最低居住面積水準未満世帯の割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

○所有関係別最低居住面積水準未満世帯の都市間比較

・尼崎市は木造・非木造の民営借家の最低居住面積水準未満世帯の割合が大阪市に次いで高い。



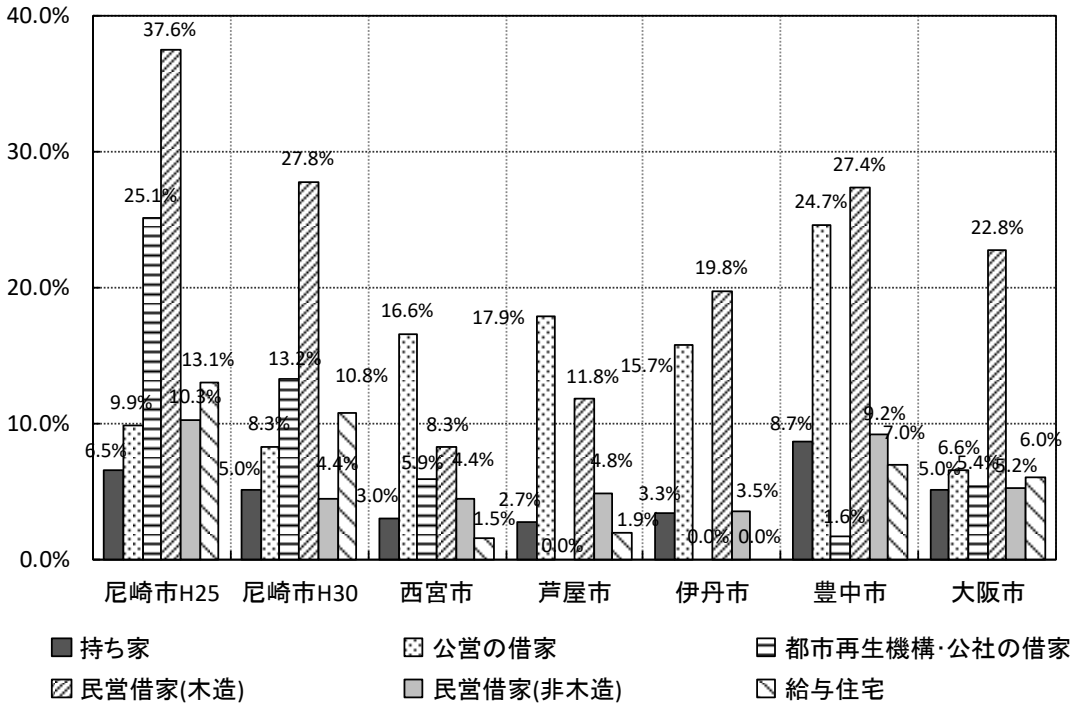
資料：住宅・土地統計調査（H30）

10）腐朽・破損

〇都市間比較

・平成 25 年時点と比べ、いずれの属性も腐朽・破損割合が低下した。

・他都市と比較して、木造の民営借家の腐朽・破損割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査（H25・H30）

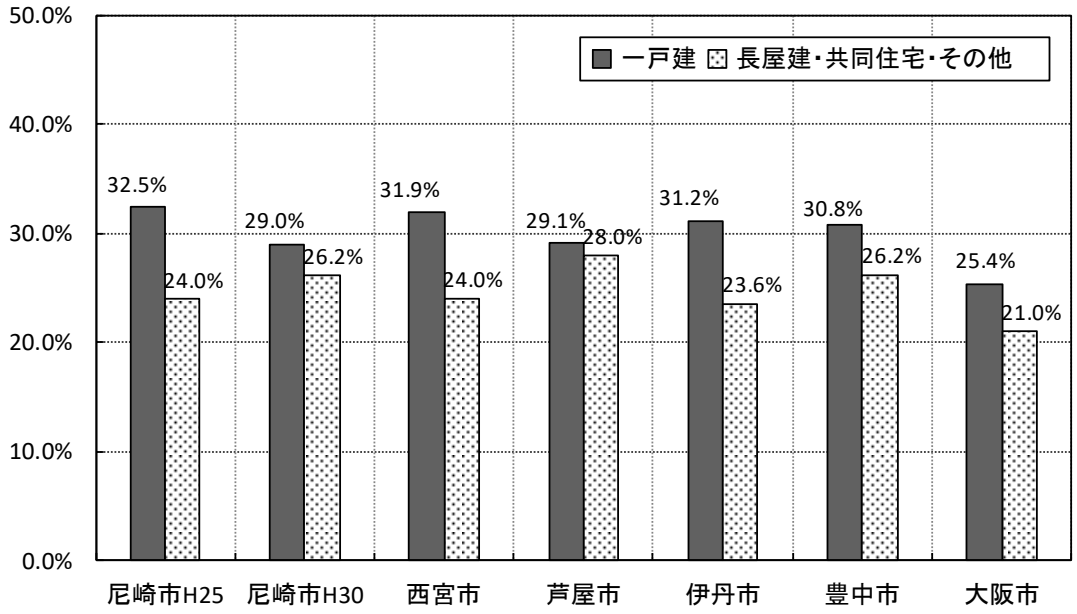
※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。
（外壁がところどころ落ちていたり，壁や基礎の一部にひびが入っていたり，かわらが一部はずれているものや，雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など）

11）住宅改善

①リフォーム全般

○都市間比較

・尼崎市は一戸建の 29.0%、長屋建・共同住宅・その他の 26.2%がリフォームを行っている。平成 25 年時点からは概ね横ばいである。



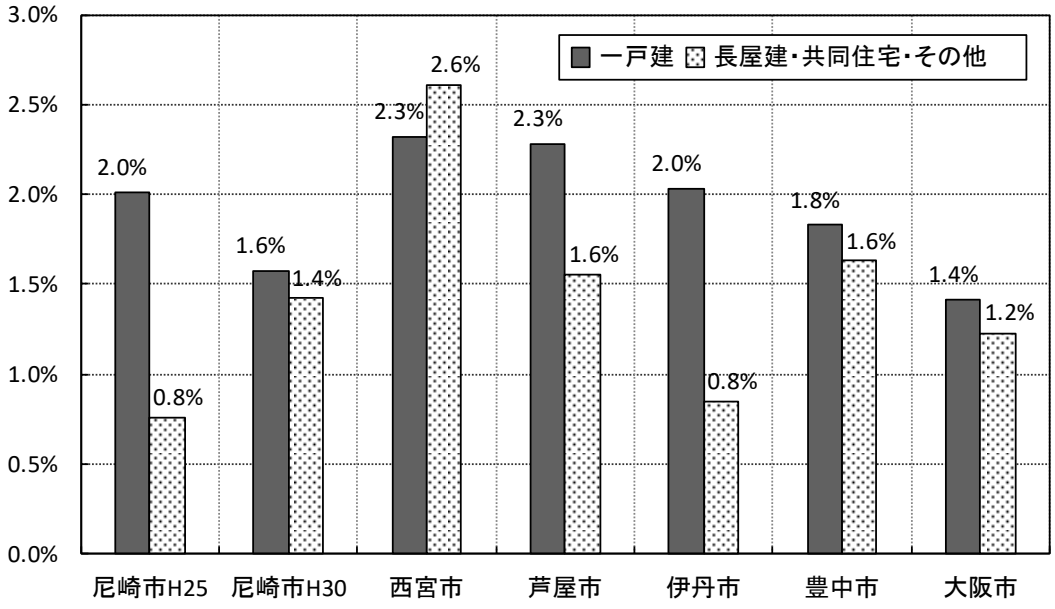
資料：住宅・土地統計調査（H25・H30）

※リフォームとは、持ち家を対象に、住宅の増改築や改修工事等（平成 21 年 1 月以降）、高齢者等のための設備の工事（平成 21 年 1 月以降）、住宅の耐震改修工事のいずれかに該当したもの

②省エネルギー改修

○都市間比較

・尼崎市は一戸建の 1.6%、長屋建・共同住宅・その他の 1.4%が省エネルギー改修を行っている。



資料：住宅・土地統計調査（H25・H30）

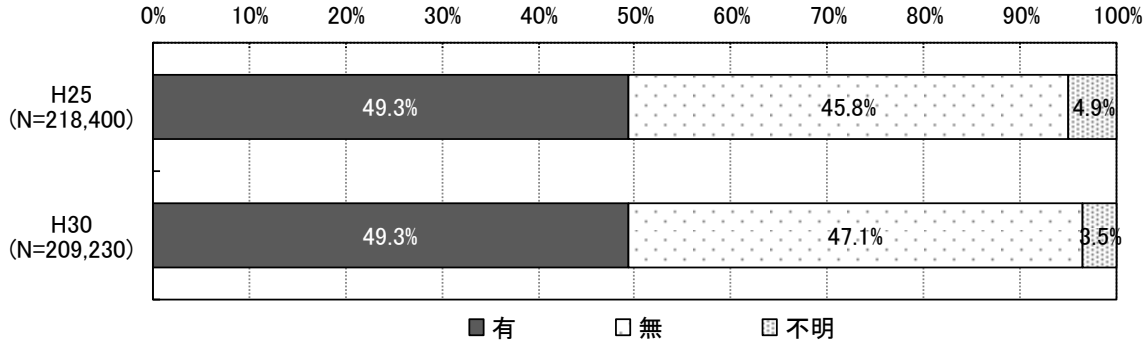
※省エネルギー改修とは、持ち家を対象に、住宅の増改築・改修工事（平成 21 年 1 月以降）のうち、窓・壁等の断熱・結露の防止に該当したもの。

12）住宅の性能

①高齢者のための設備

〇推移

・高齢者のための設備がある住宅は、平成 30 年も 49.3%であり、約半数を占める。

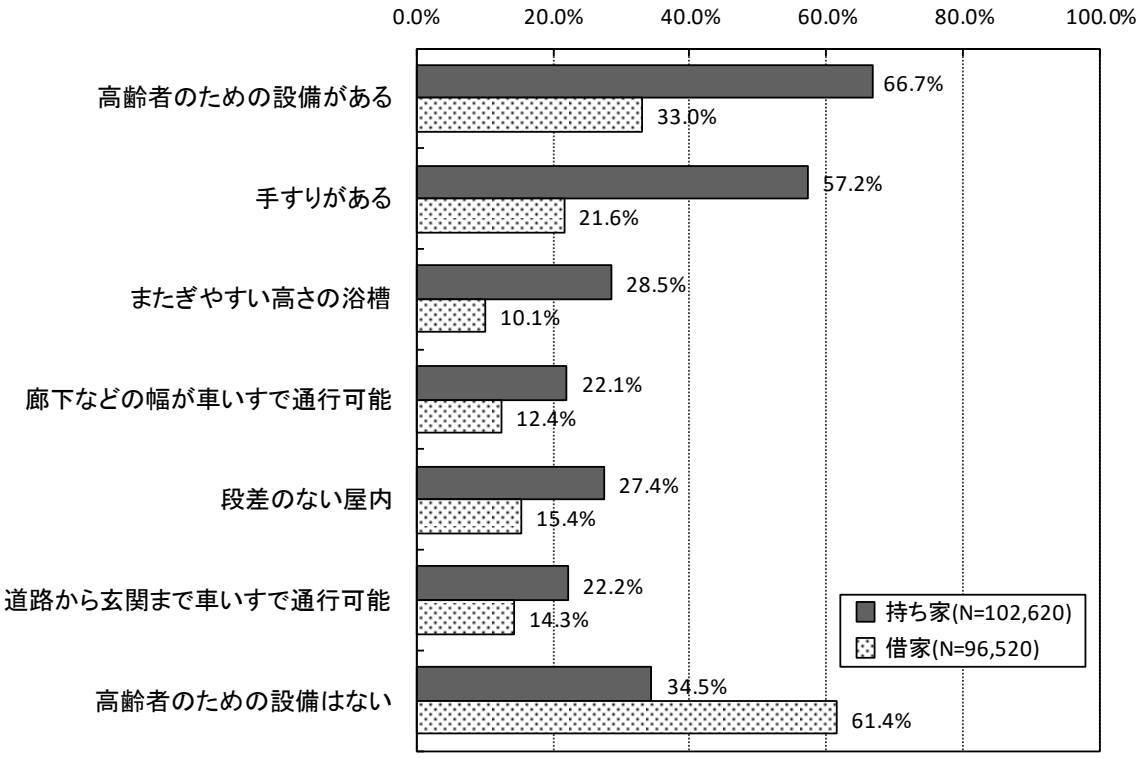


資料：住宅・土地統計調査（各年）

〇持ち家・借家別設備の状況

・持ち家・借家別にみると、高齢者のための設備がある住宅は、持ち家で 66.7%、借家で 33.0%となっており、持ち家と借家の差が大きくなっている。

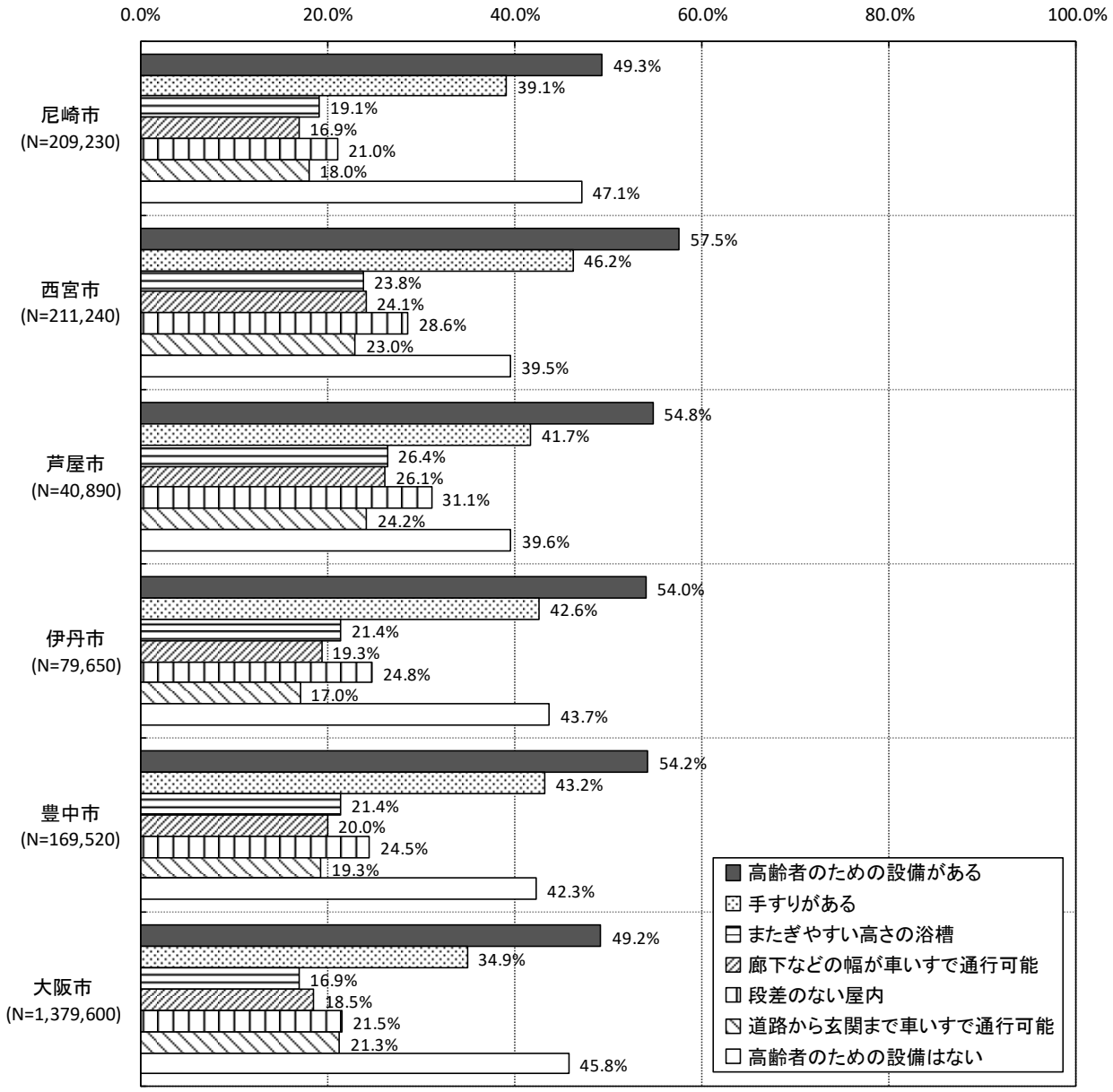
・設備の項目については、「手すりがある」が持ち家・借家ともに多くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

○都市間比較

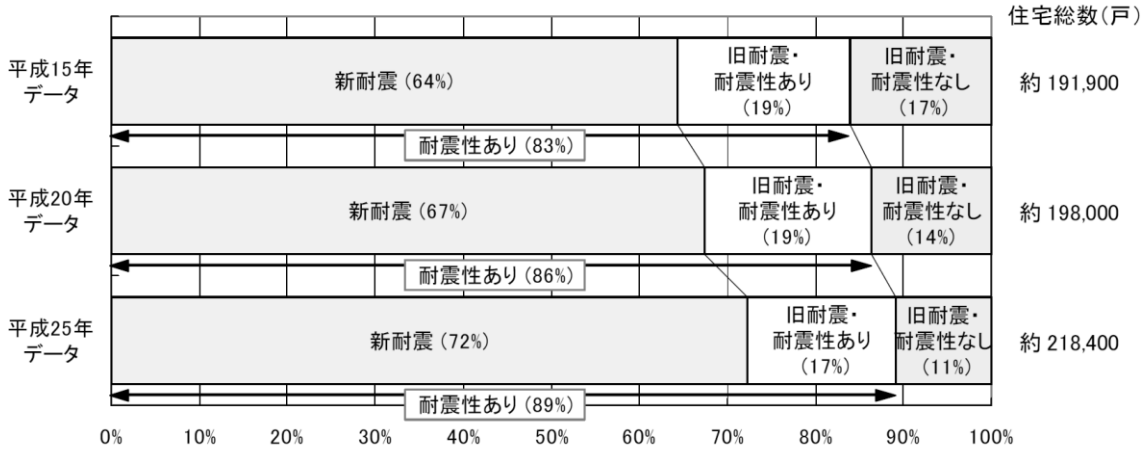
・尼崎市は、他都市と比べて、高齢者のための設備がある住宅の割合が低くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

②耐震性

・昭和 56 年以降の新耐震基準住宅は全体の 72%、昭和 55 年以前の旧耐震基準住宅で耐震性のある住宅は全体の 17%であり、全体で 89%の住宅が耐震性を有している。

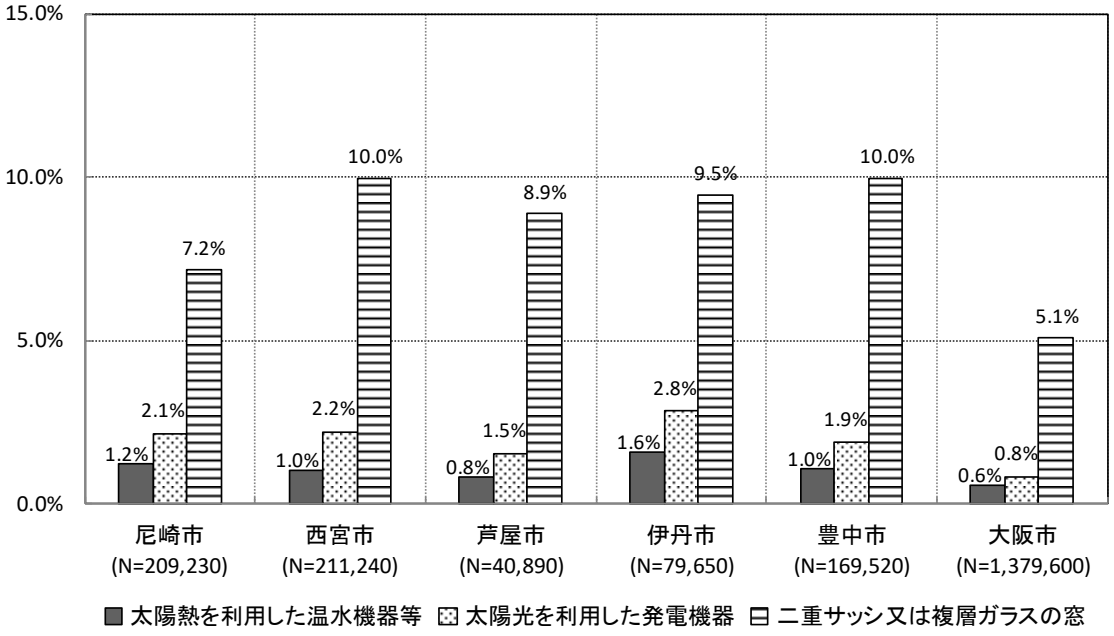


資料：尼崎市耐震改修促進計画(H28)
（住宅・土地統計調査(H25)より算定）

③省エネルギー設備

〇都市間比較

・太陽熱や太陽光を利用した機器は、他都市を含め、ほとんど導入されていない。二重サッシ・複層ガラスの窓を導入している住宅は尼崎市では 7.2%であり、他都市と比較して低くなっている。



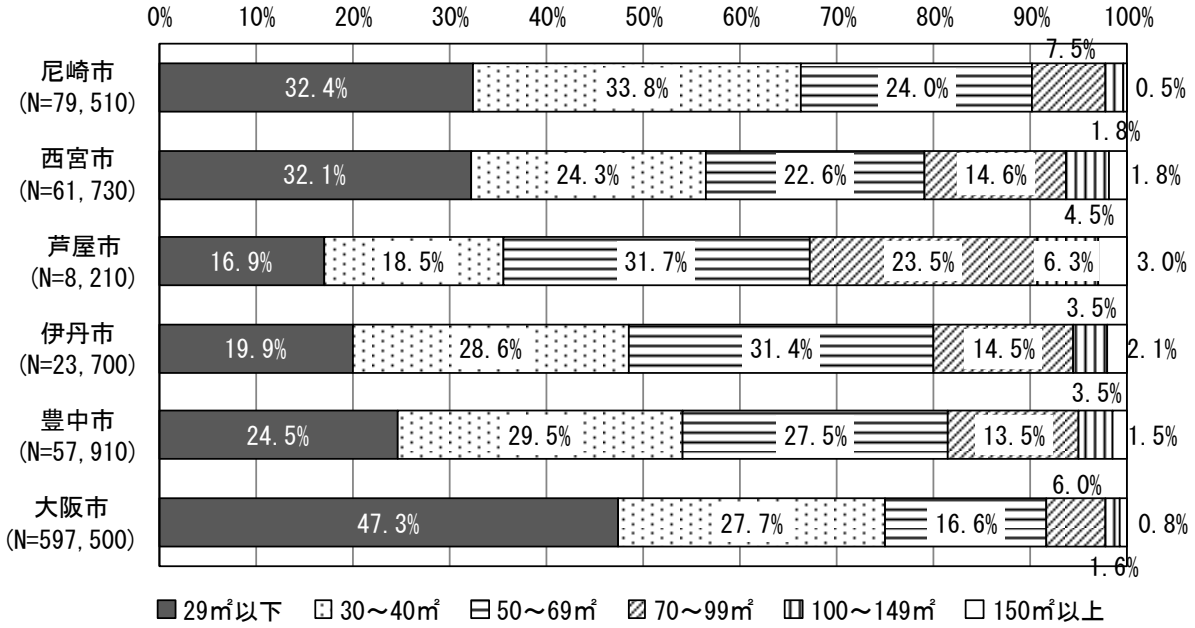
資料：住宅・土地統計調査（H30）

13）民間賃貸住宅の状況

①延べ床面積

〇都市間比較

・尼崎市は 30～40 ㎡、29 ㎡以下が合わせて７割弱と大半を占め、他都市と比べて割合が高くなっている。



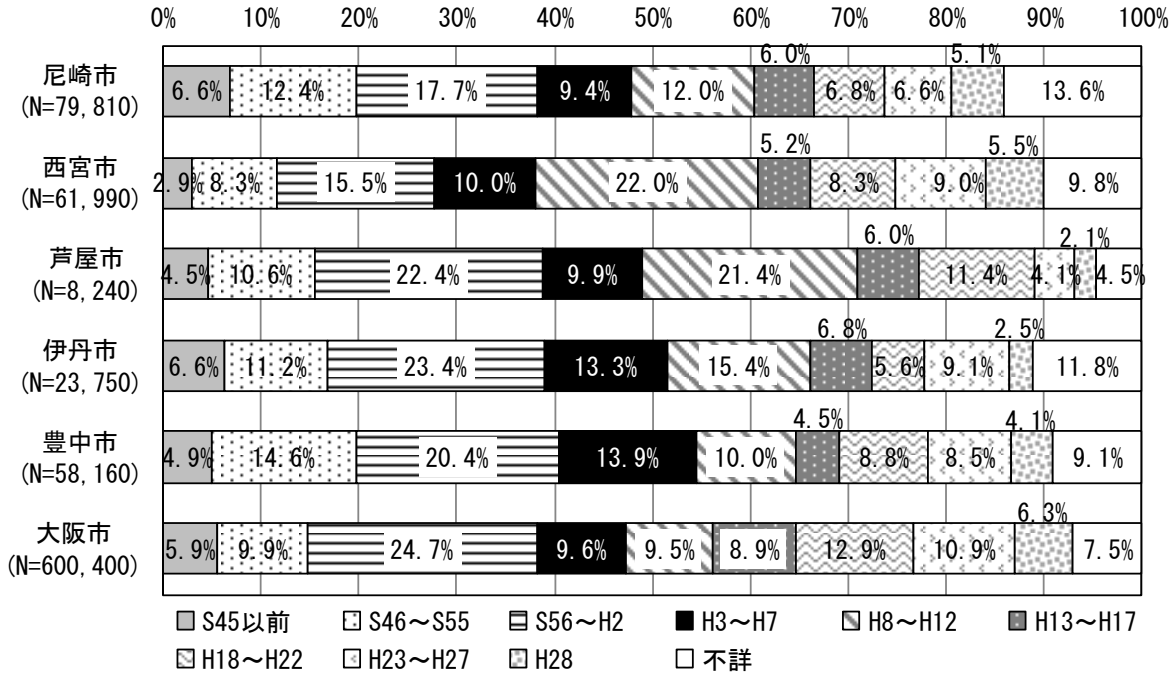
※集計の対象は民営借家のうち専用住宅のみ

資料：住宅・土地統計調査（H30）

②建築時期

〇都市間比較

・尼崎市では昭和 56 年～平成 2 年が 17.7%と最も高く、次いで昭和 46 年～55 年が 12.4%となっている。また、昭和 55 年以前の住宅が約２割を占めており、他都市と比べ割合が高い。

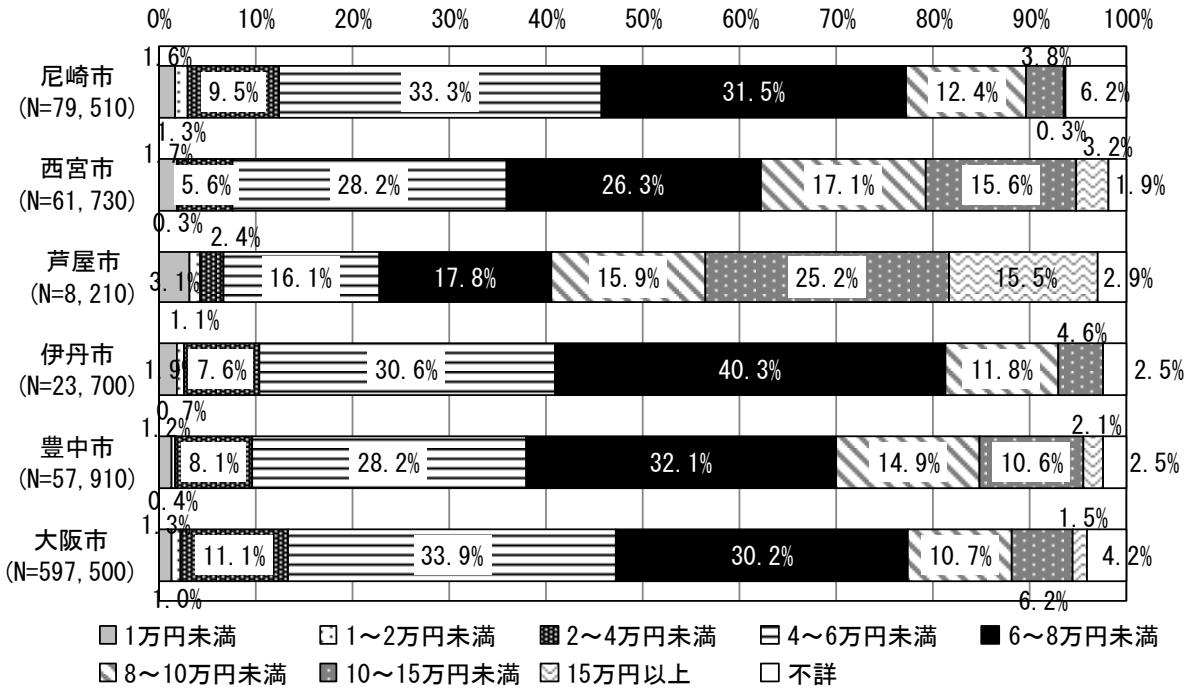


資料：住宅・土地統計調査（H30）

③家賃

〇都市間比較

・家賃は 4～6 万円、6～8 万円が合わせて約 65%を占めており、他都市と比べ割合が高くなっている。また、他都市と比べ、8 万円以上の住宅の割合が低い。



※集計の対象は民営借家のうち専用住宅のみ

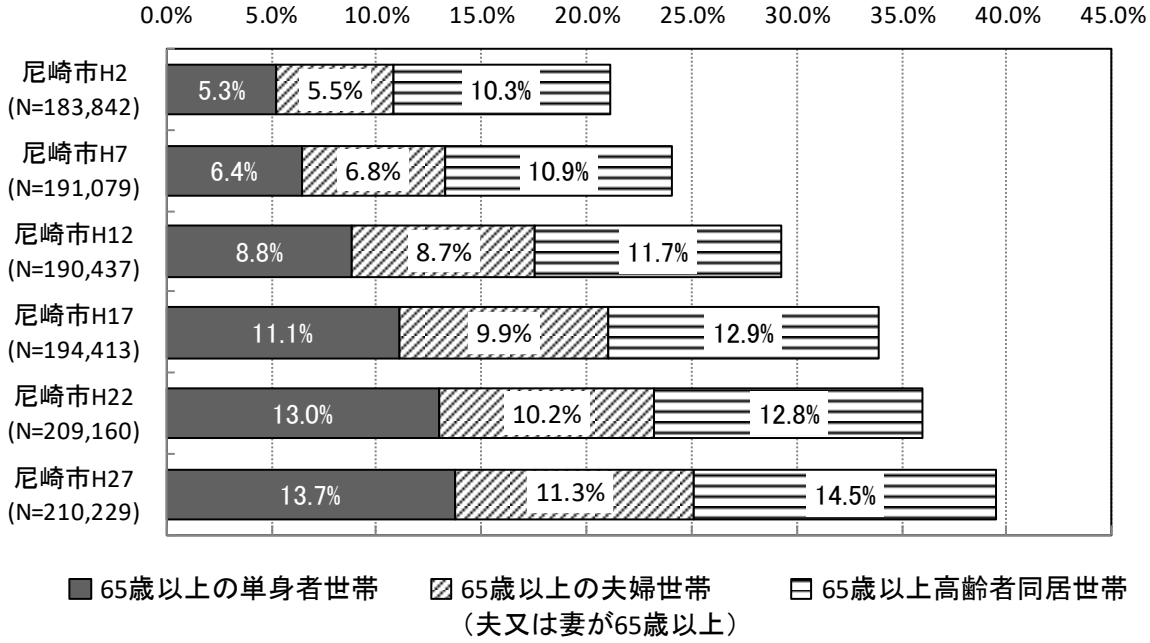
資料：住宅・土地統計調査（H30）

（3）高齢者の居住実態

1）高齢者世帯の型

○推移

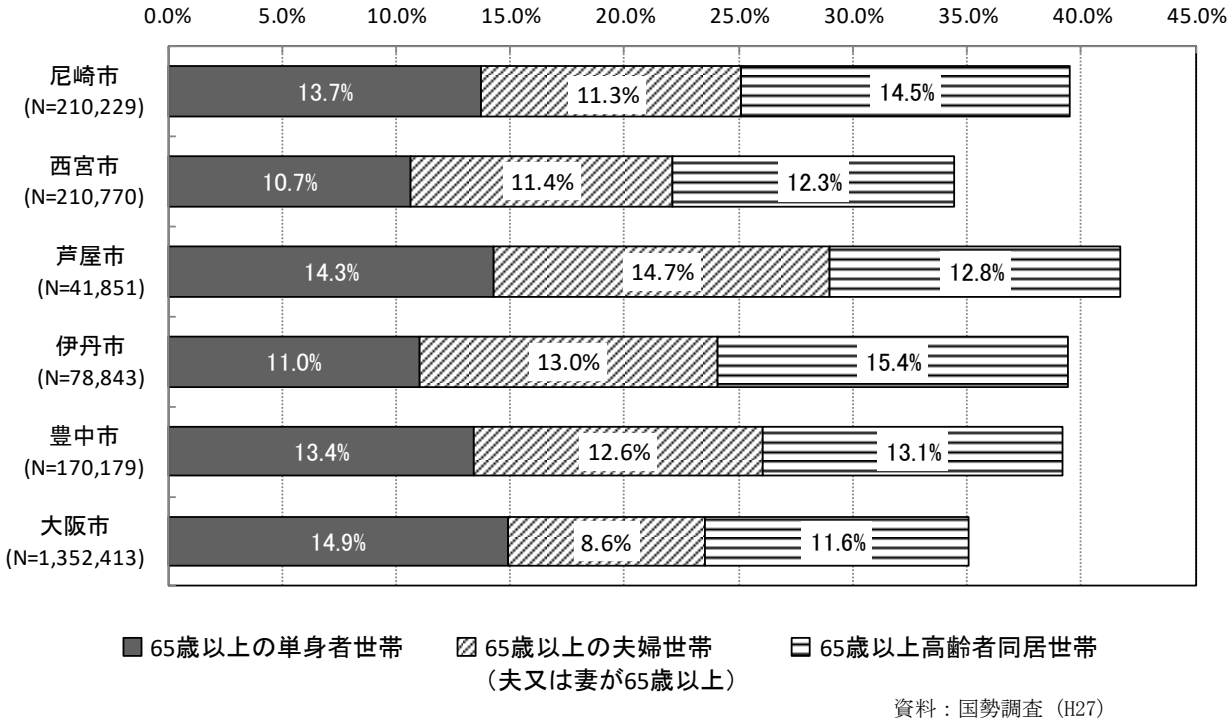
・65 歳以上の世帯員のいる一般世帯の割合は上昇傾向にあり、平成 27 年には全体の約 4 割を占めている。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

・尼崎市は芦屋市の次に割合が高く、比較的高齢者同居世帯の割合が高くなっている。



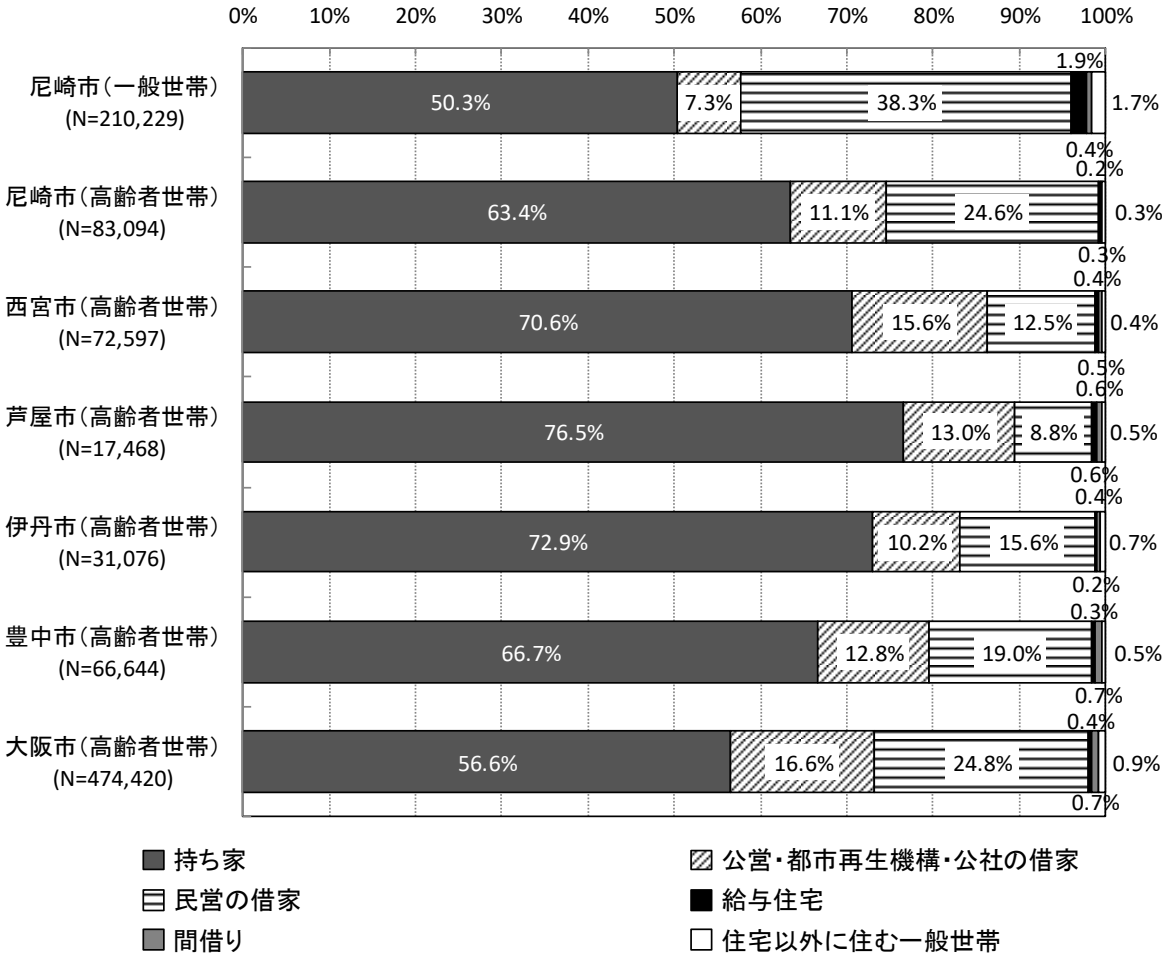
資料：国勢調査（H27）

2）住宅に住む高齢者世帯の住宅の所有関係

〇都市間比較

・尼崎市では、一般世帯と比較して、高齢者世帯の持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっている。

・また、他都市の高齢者世帯と比較すると、持ち家に住む割合は低く、民営借家に住んでいる割合は高くなっている。



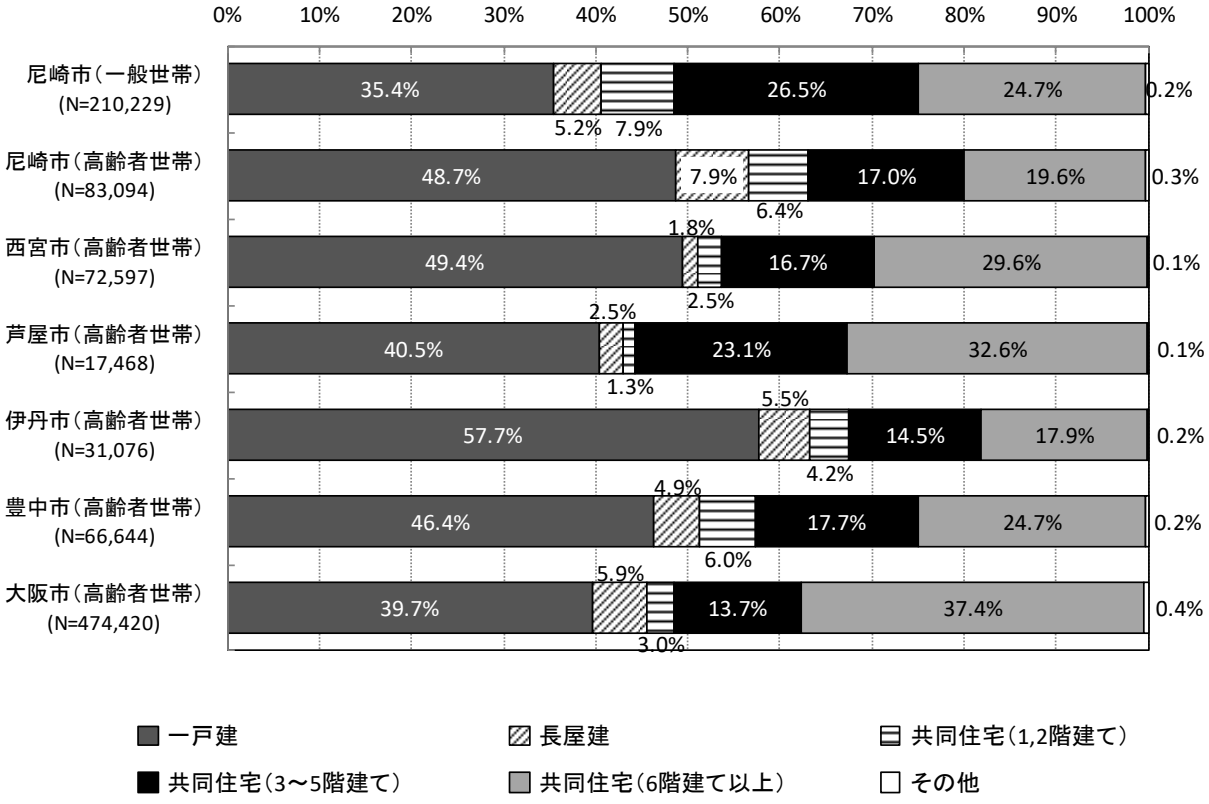
資料：国勢調査（H27）

3）高齢者世帯が住む住宅の建て方

〇都市間比較

・尼崎市の高齢者世帯は、一般世帯と比較して、一戸建に住んでいる割合が高く、3 階建て以上の共同住宅に住んでいる割合は低くなっている。

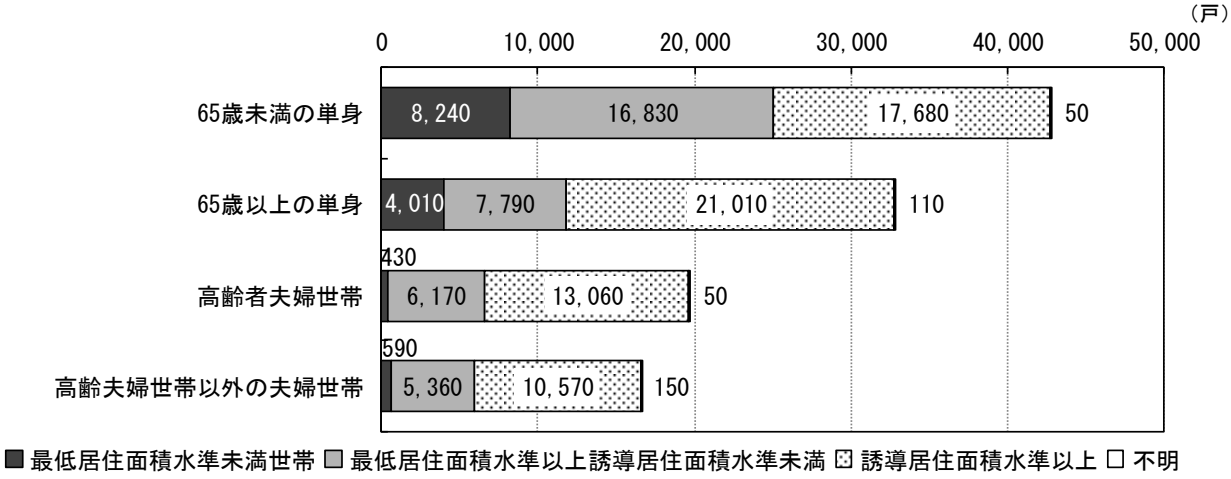
・また、他都市の高齢者世帯と比較すると、長屋建や 1・2 階建ての共同住宅に住んでいる割合が高くなっている。



資料：国勢調査（H27）

4）世帯類型別居住面積水準

・最低居住面積水準未満世帯は、高齢者の単身で 4,010 世帯、高齢者夫婦で 430 世帯である。

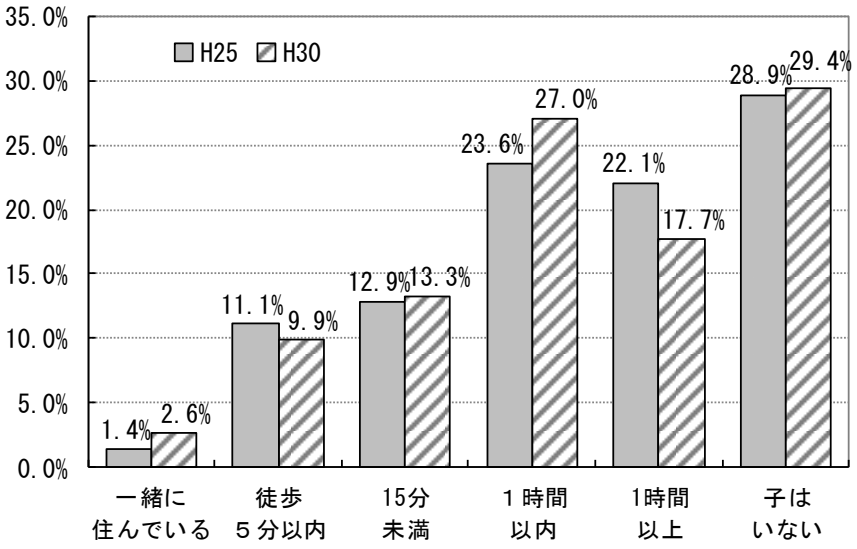


資料：住宅・土地統計調査（H30）

5）高齢単身世帯と子世帯との距離

〇推移

・子世帯と一緒に住んでいる及び 1 時間以内に住んでいる世帯割合は平成 25 年と比べてやや上昇している。



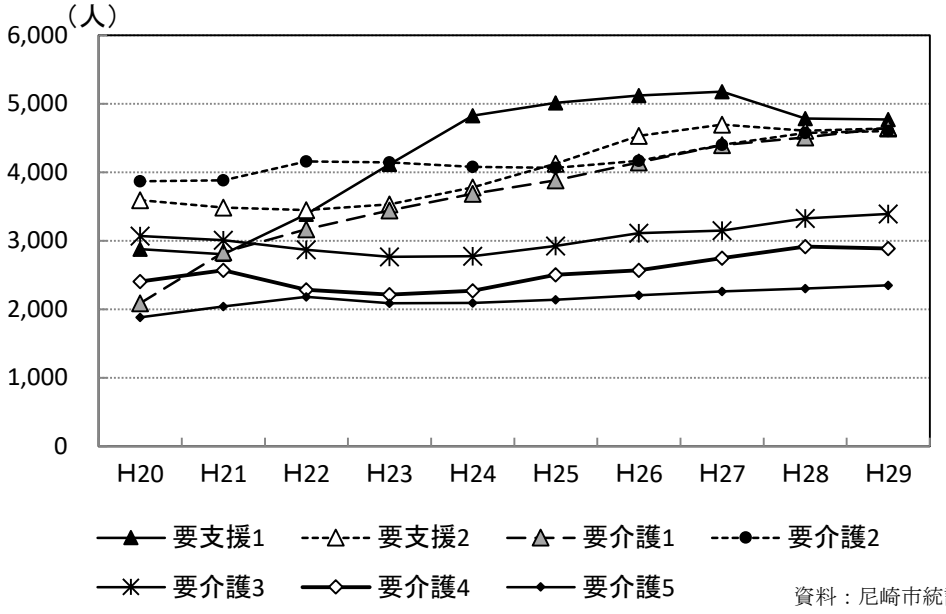
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※「一緒に住んでいる」は同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む。
※母数は「子はいる」「子はいない」の合計（不明分は含んでいない）

6）要支援・要介護認定者

〇推移

・要介護認定者数は全体的に増加傾向にあるが、要支援者は平成 27 年から減少している。

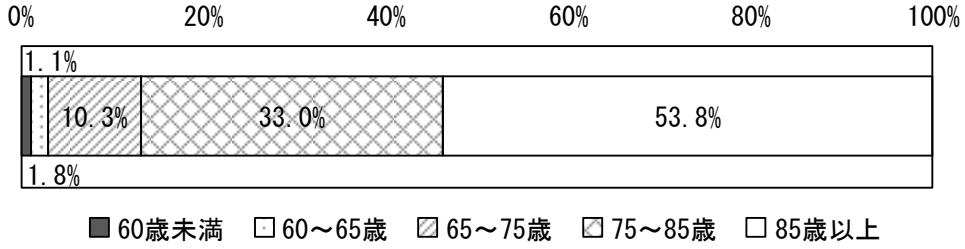


資料：尼崎市統計書

7）サービス付き高齢者向け住宅に住む高齢者の状況

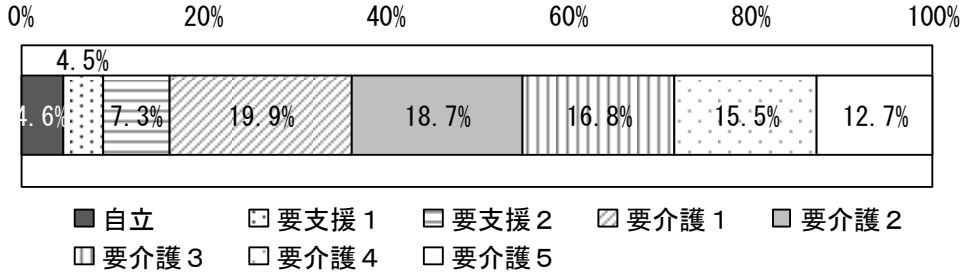
〇年齢別

・入居者の平均年齢は 83.8 歳。85 歳以上が約半数を占める。



〇要介護度別

・自立や要支援は少数である一方、要介護３以上が 45%を占めている。



資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

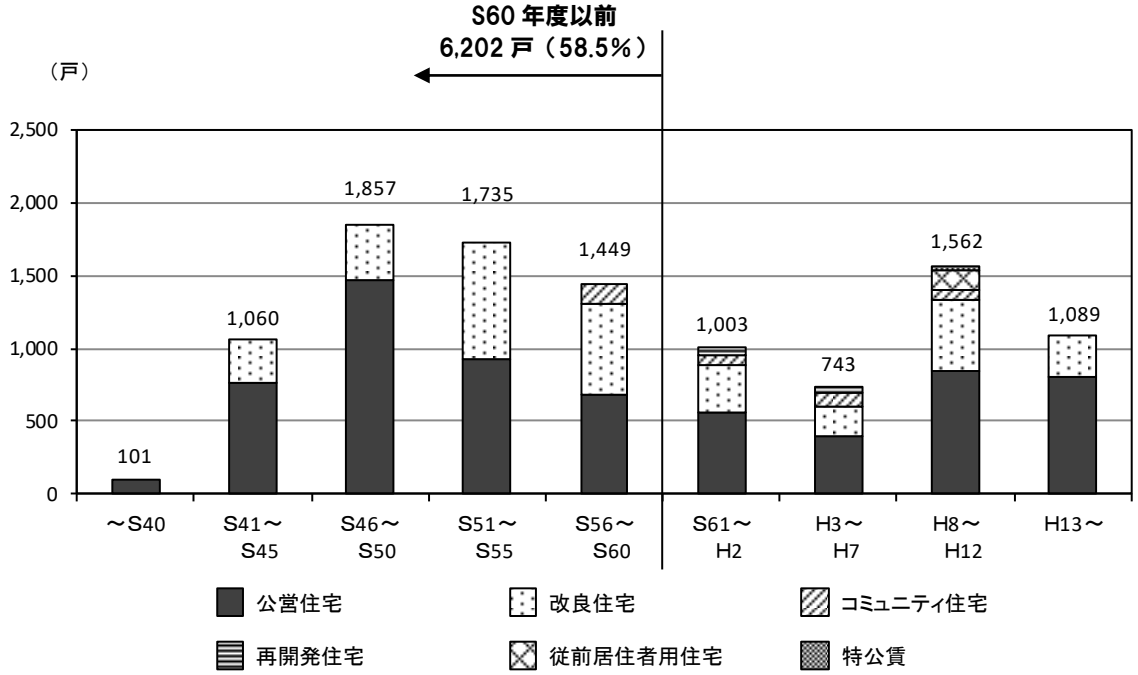
（4）公的賃貸住宅の状況

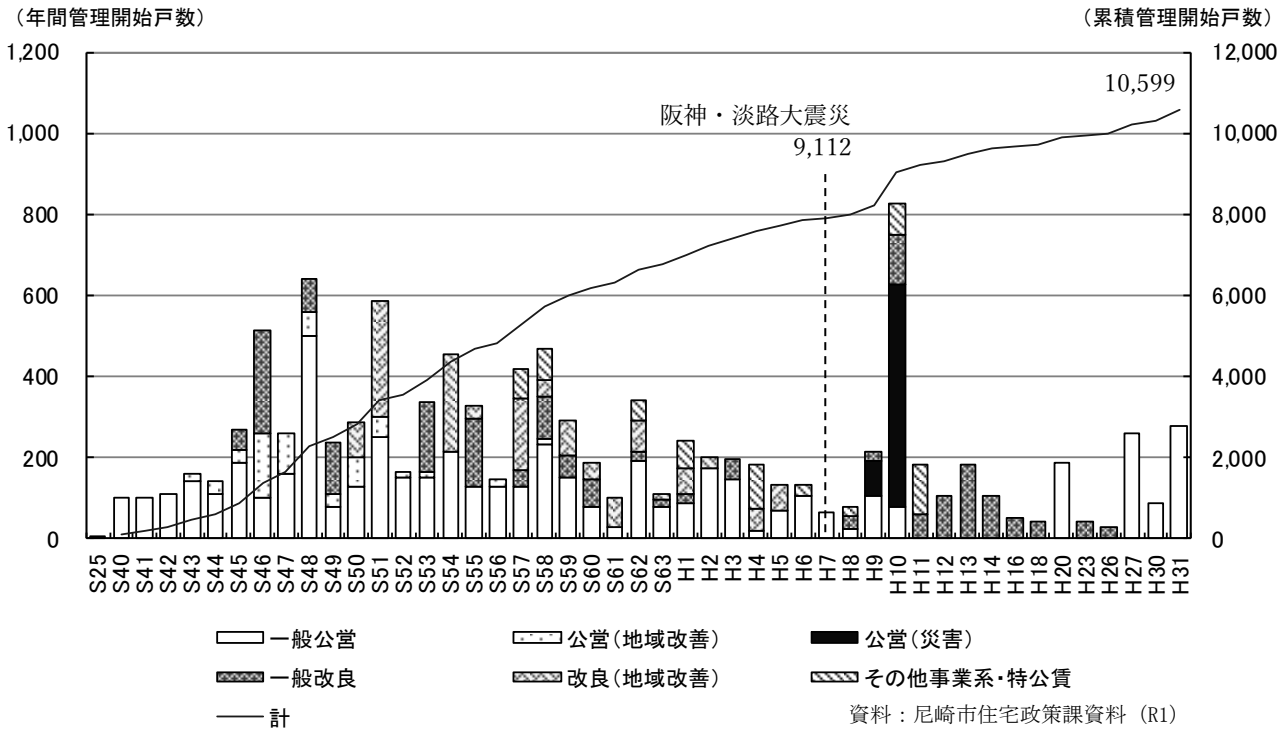
1）市営住宅の状況

①建築時期別管理戸数

・尼崎市には市営住宅等が 10,599 戸あり、そのうち、公営住宅が 6,571 戸、改良住宅が 3,395 戸、コミュニティ住宅が 380 戸、再開発住宅が 98 戸、従前居住者用住宅が 130 戸、特定公共賃貸住宅が 25 戸である。

・全戸数のうち、昭和 60 年度以前に建設されたストックが全体の約 6 割(6,202 戸)を占めており、これらは、現時点で法定建替要件を経過(築 35 年を超過)している。

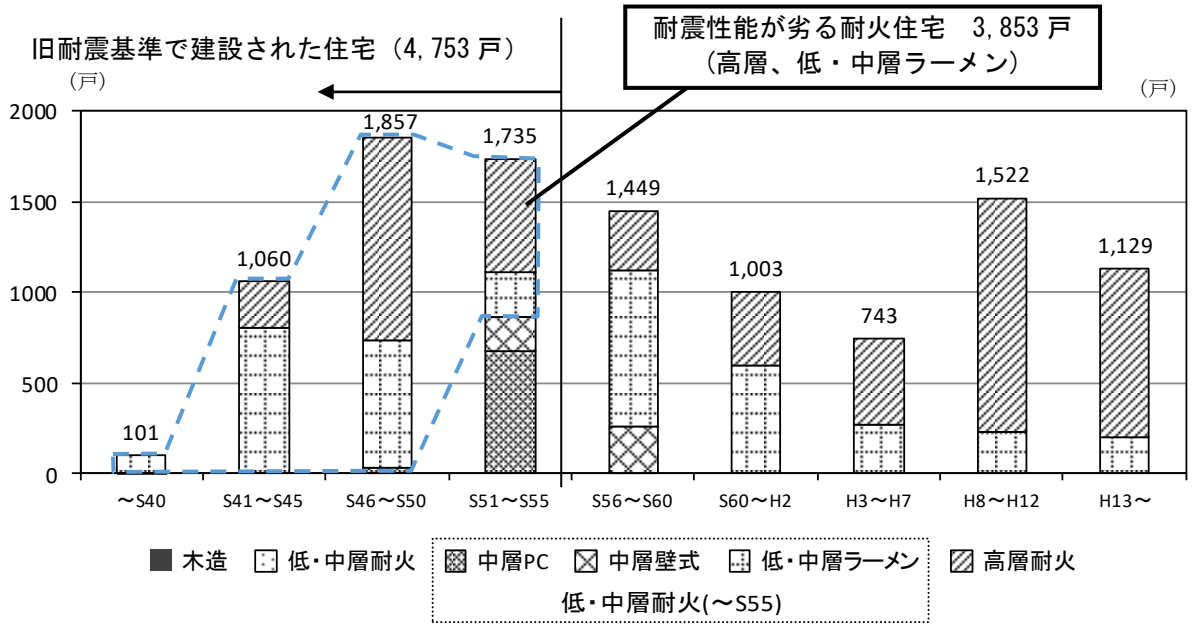




資料：尼崎市住宅政策課資料（R1）

②建築時期別構造別管理戸数

・市営住宅等 10,599 戸のうち、低・中層耐火住宅は 5,170 戸、高層耐火住宅は 5,428 戸である。木造住宅は昭和 40 年以前の 1 戸のみであり、既に法定耐用年限を経過しているのは、この木造住宅のみである。また、法定耐用年限の 1/2 を経過した住宅は 6,202 戸である。



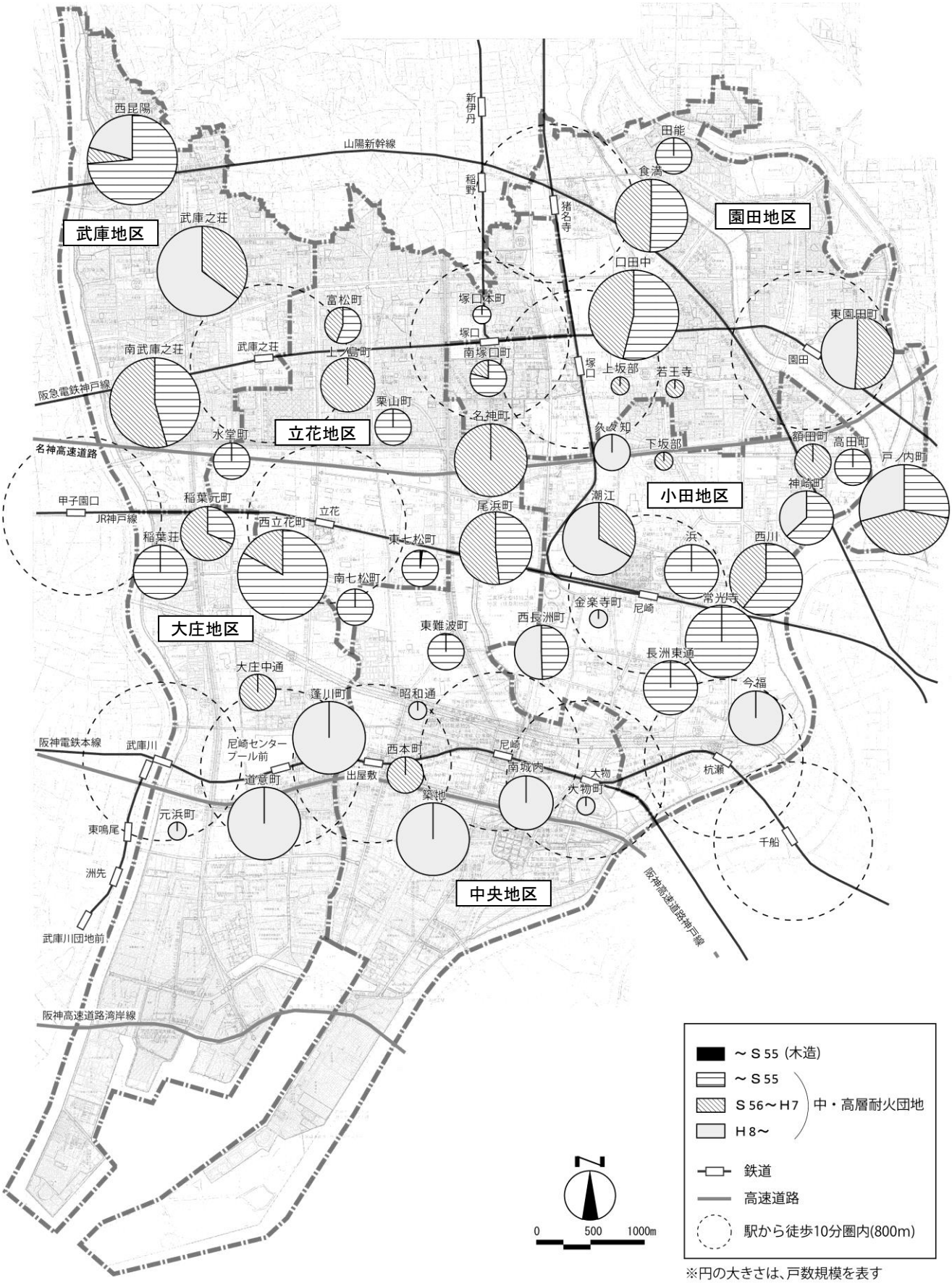
資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

■エレベーターの設置状況

設置状況	棟数	戸数	
設置済	74	6171	58.2%
新耐震高層	38	3317	
新耐震中層	21	743	
旧耐震高層	15	2111	
耐震改修済	0	0	
未設置	167	4428	41.8%
新耐震中層	62	1383	
旧耐震中層	103	3042	
設置対象外（低層、木造）	2	3	－
計	241	10599	100%

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

③地区別建築時期別分布



※円の大きさは、戸数規模を表す

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

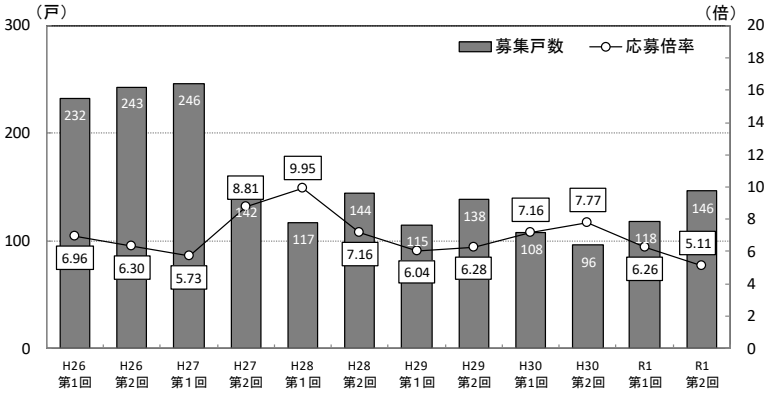
■団地別戸数

地区	町	団地名	戸数
中央	大物町	大物住宅	35
	昭和通	昭和通2丁目改良住宅	40
	築地	築地南浜改良住宅(1)	60
		築地南浜改良住宅(2)	29
		築地南浜改良住宅(3)	24
		築地本町改良住宅(1)	104
		築地本町改良住宅(2)	93
	西本町	西本町住宅	75
	東難波町	東難波住宅	60
	南城内	築地改良住宅	120
小田	下坂部	下坂部住宅	40
	額田町	額田住宅	72
	久々知	久々知住宅	52
	金楽寺	金楽寺住宅(借上げ)	22
	高田町	高田住宅	80
	浜	浜つばめ改良住宅	50
		浜つばめ住宅	80
	今福	今福住宅	136
	西長洲町	西長洲住宅	80
		西長洲北住宅	81
	長洲東通	長洲住宅	170
	神崎町	神崎住宅	120
		神崎北住宅	70
	西川	小田北改良住宅	107
		小田北第2改良住宅	12
		西川住宅	50
		西川第2住宅	80
		西川第3住宅	35
		西川平七改良住宅	110
	常光寺	常光寺改良住宅	252
		常光寺第2改良住宅	126
		常光寺北住宅	80
	潮江	潮江住宅	240
		潮江第1住宅	71
		潮江第2住宅	60
		潮江第3住宅	29
		潮江北住宅	78
大庄	元浜町	元浜住宅	23
	大庄中通	大庄住宅	50
	稲葉荘	稲葉荘住宅	50
		稲葉荘北住宅	90
	稲葉元町	今北弓田住宅	60
		今北三十六住宅	130
	道意町	道意住宅	150
		道意西住宅	50
	蓬川	蓬川住宅	316
	西立花町	今北住宅(1)	110
		今北住宅(2)	30
		今北改良住宅(1)	319
		今北改良住宅(2)鳥林	60
立花		水堂浜浦住宅	32
立花	塚口本町	塚口第1住宅	36
	東七松町	東七松住宅(木造)	1
		東七松住宅	50
	南塚口町	上ノ島第1住宅	15
		上ノ島第2住宅	16
		上ノ島第3住宅	15
		上ノ島第5住宅	12
	栗山町	上ノ島住宅	60
	富松町	東富松住宅	38
		富松北住宅	30
	水堂町	水堂第1住宅	40
		水堂第2住宅	15
		水堂第3住宅	15
	南七松町	南七松住宅(1)	79
		南七松住宅(2)	14
	上ノ松町	野上住宅	156
		上ノ島第4住宅	22
	尾浜町	尾浜第1住宅	35
		尾浜第2住宅	19
		尾浜第3住宅	65
		尾浜名月住宅	112
	名神町	名神北住宅	106
		名神南住宅	167
武庫	武庫之荘	時友住宅	220
		時友ナガヲサ住宅	50
		時友長ノ手住宅	149
		時友長ノ手住宅(特公賃)	25
		友行西カイチ住宅	24
		友行坪井住宅	80
	南武庫之荘	南武庫之荘12丁目改良住宅	62
		南武庫之荘改良住宅(1)	617
		南武庫之荘改良住宅(2)	373
		南武庫之荘住宅(1)	60
		南武庫之荘住宅(2)	110
	西昆陽	宮ノ北住宅	824
		昆陽の台改良住宅	80
		昆陽の台住宅	220
		西昆陽ヨウダ住宅	80
		西昆陽住宅	150
園田	若王寺	若王寺住宅	36
	上坂部	上坂部住宅	40
	田能	田能藻川住宅	65
	東園田	園和北住宅	29
		東園田町8丁目改良住宅	126
		東園和住宅	103
	食満	上食満魚取第1住宅	112
		上食満魚取第2住宅	40
		上食満住宅	204
	戸ノ内町	戸ノ内改良住宅	187
		戸ノ内浜西改良住宅	257
		戸ノ内浜東改良住宅(1)	30
		戸ノ内浜東改良住宅(2)	117
	口田中	口田中改良住宅	40
		口田中高層住宅	280
		口田中住宅	30
		口田中西住宅	98
		口田中東住宅	70

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

④市営住宅応募者の推移

・応募倍率は、近年 7 倍前後で推移している。

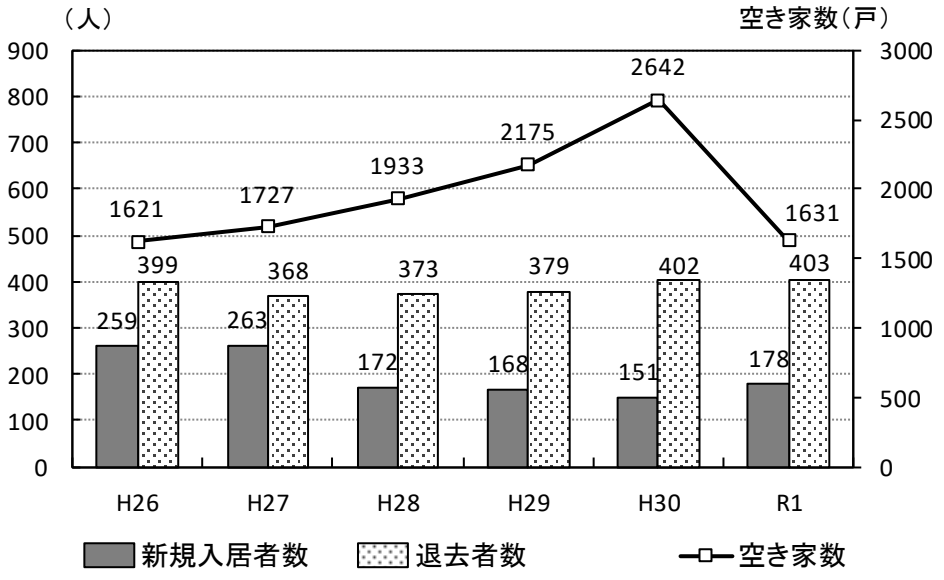


年度	募集戸数	応募倍率	応募人数
H26 第1回	232	6.96	1,614
H26 第2回	243	6.30	1,532
H27 第1回	246	5.73	1,409
H27 第2回	142	8.81	1,251
H28 第1回	117	9.95	1,164
H28 第2回	144	7.16	1,031
H29 第1回	115	6.04	695
H29 第2回	138	6.28	866
H30 第1回	108	7.16	773
H30 第2回	96	7.77	746
R1 第1回	118	6.26	739
R1 第2回	146	5.11	746

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

⑤市営住宅の入居者・退去者数と空き家数の推移

・空き家数は H30 年まで増加してきたが、R1 年で大きく減少した。また、新規入居者数減少傾向にある。

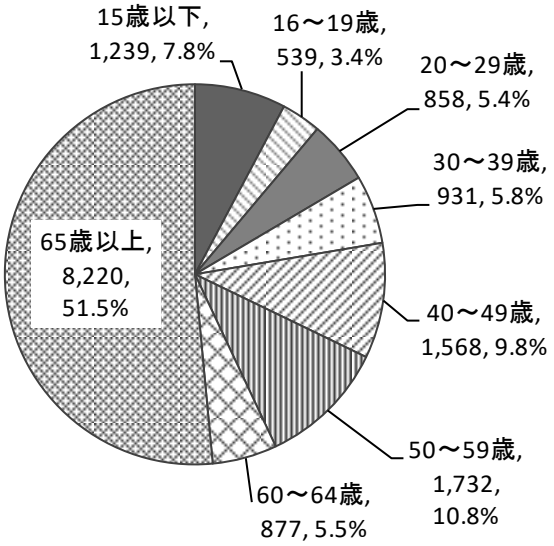


資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

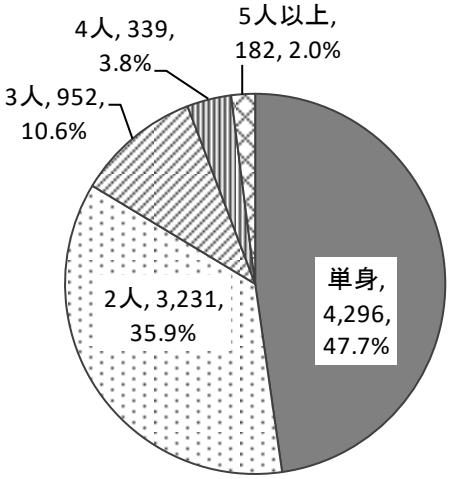
⑥市営住宅の入居者の状況

・65 歳以上が半数以上を占めている。世帯数は単身と２人世帯が 83.6%を占める。

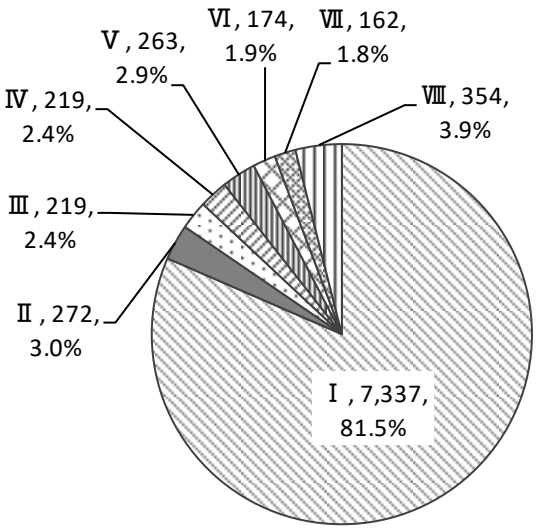
年齢



世帯数



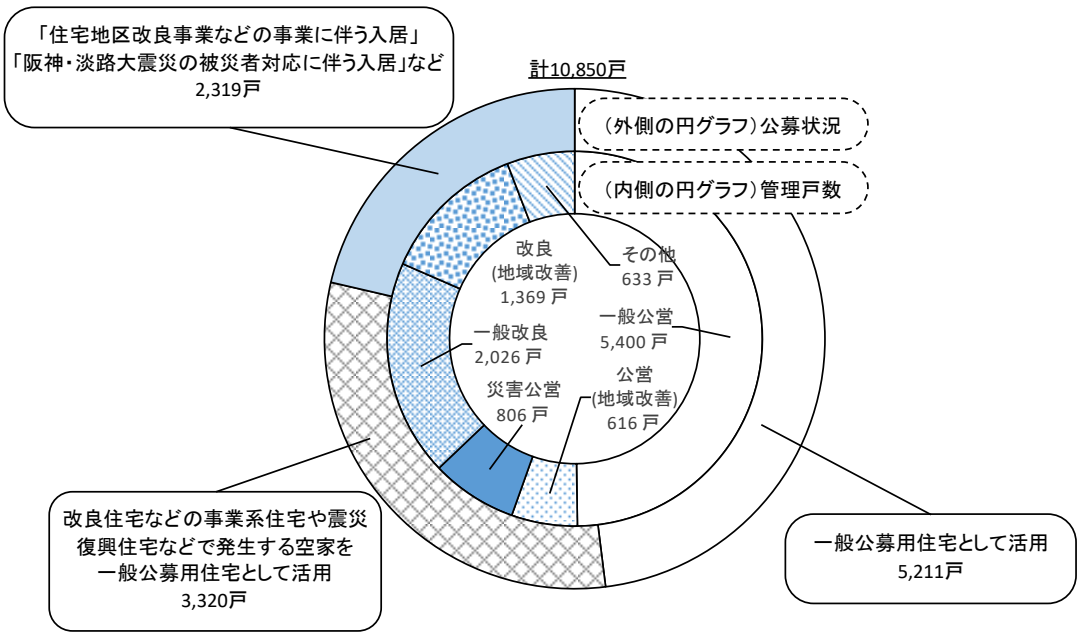
収入階級



区分	収入基準月額
Ⅰ	0 ～ 104,000
Ⅱ	104,001 ～ 123,000
Ⅲ	123,001 ～ 139,000
Ⅳ	139,001 ～ 158,000
Ⅴ	158,001 ～ 186,000
Ⅵ	186,001 ～ 214,000
Ⅶ	214,001 ～ 259,000
Ⅷ	259,001 ～

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

⑦市営住宅における管理戸数と公募状況



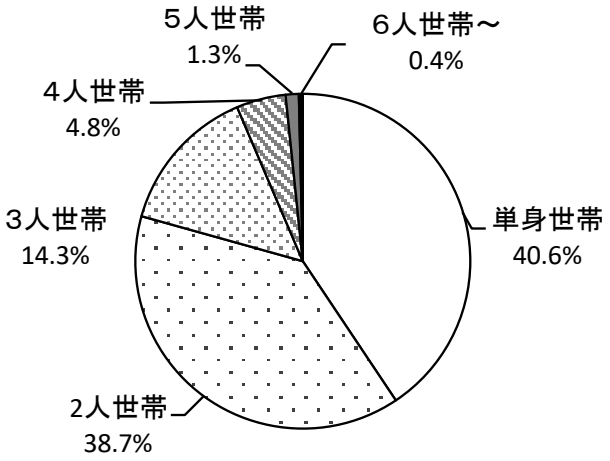
	総戸数		入居世帯		空家
	（うち、一般公募用住宅として活用）		(うち、事業･被災者対応等に伴う入居)		
一般公営	5,400	(5,211)	4,438	(189)	962
公営(地域改善)	616	(616)	494	(0)	122
災害公営	806	(493)	751	(313)	55
一般改良	2,026	(1,152)	1,706	(874)	320
改良(地域改善)	1,369	(711)	1,100	(658)	269
その他	633	(348)	573	(285)	60
計	10,850	(8,531)	9,062	(2,319)	1,788

資料 :尼崎市住宅政策課資料(R2.3 末時点)

⑧市営住宅応募者の状況

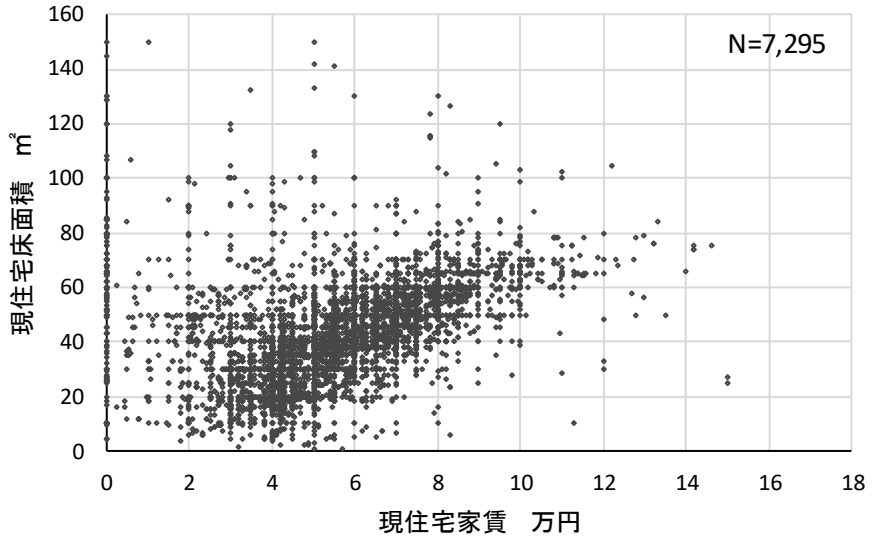
〇世帯人数別の割合

・単身、２人世帯で約 80%を占める。



〇現住宅の状況

・床面積が広いほど家賃が高い傾向が表れている。なお、現住宅の平均床面積は、市内の借家全体の平均と比べてやや小さくなっている。



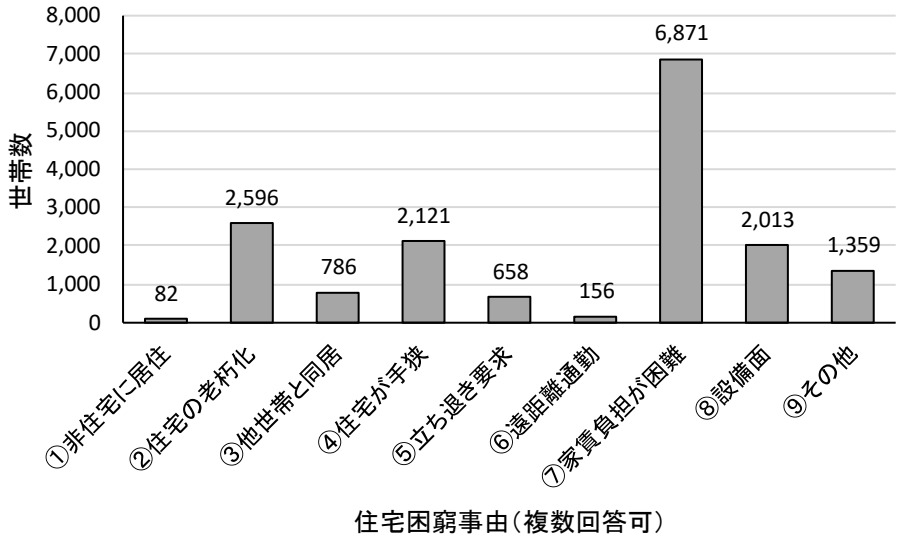
現住宅家賃　平均：54,741 円
現住宅床面積　平均：42.5 ㎡
現住宅居住年数　平均：39 年
（有効回答　平均値）

※全データのうち、不明を除く家賃 180,000 円以下、床面積 150 ㎡以下のデータを対象とした。有効回答数は 7,295 件。（対象の上限は不動産情報サイトに掲載されている尼崎市内の賃貸マンション情報を参考に設定）

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

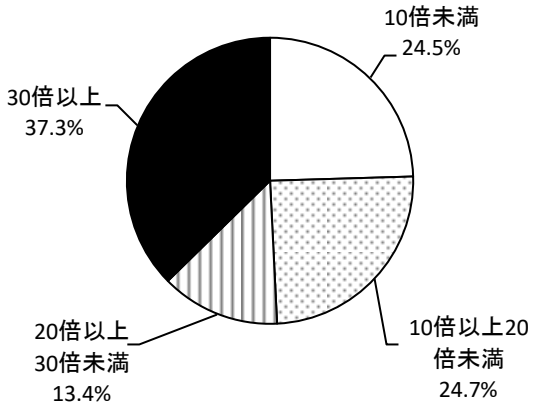
○住宅困窮事由（複数回答可）

・「家賃負担が困難」が最も多く、次いで「住宅の老朽化」、「住宅が手狭」、「設備面」が多い。



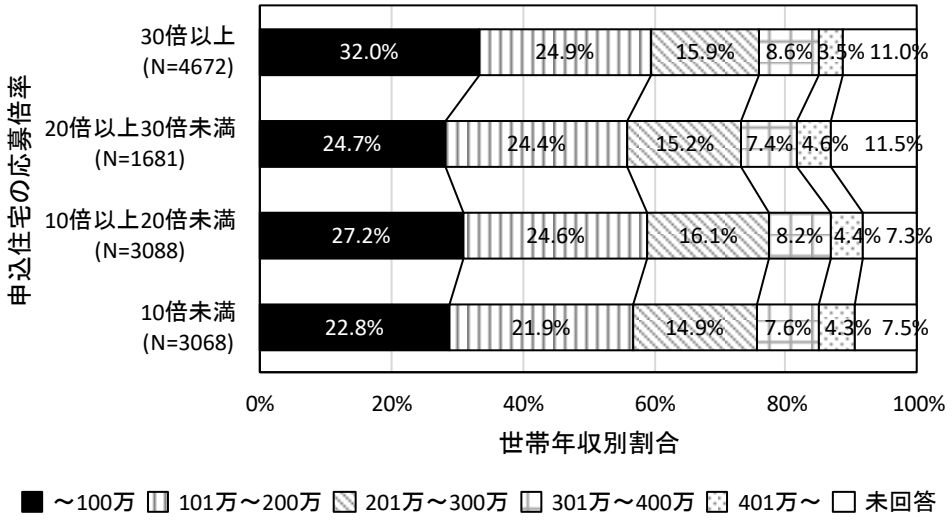
○申込住宅の倍率別の割合

・10 倍未満の住宅に申し込む世帯は、全体の 20%強となっている。



○申込住宅の倍率別　世帯年収

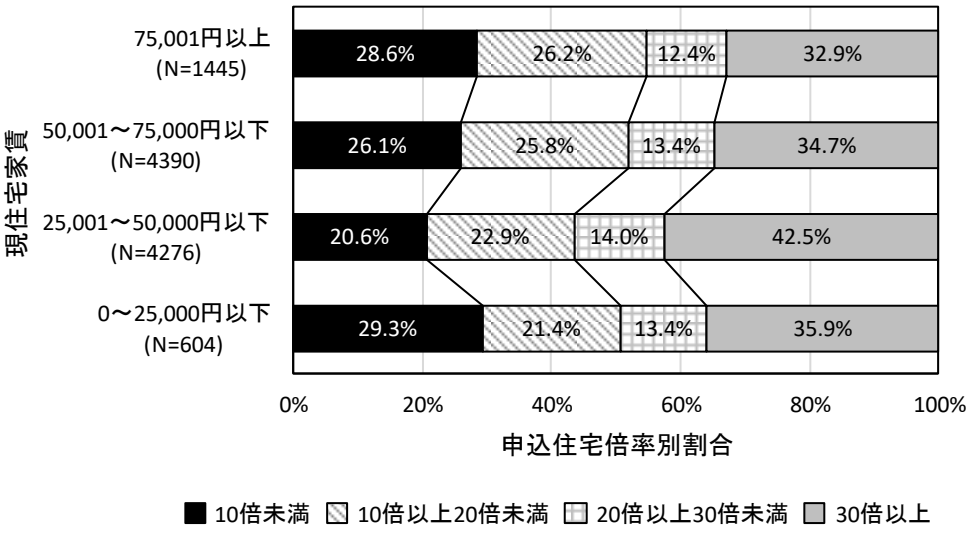
・応募倍率に関係なく、比較的低年収層の応募割合が高い。



資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

○現住宅家賃別　申込住宅の倍率

・家賃が 25,001～50,000 円以下の世帯は、比較的高倍率の住宅に申し込む世帯の割合が高い傾向がある。

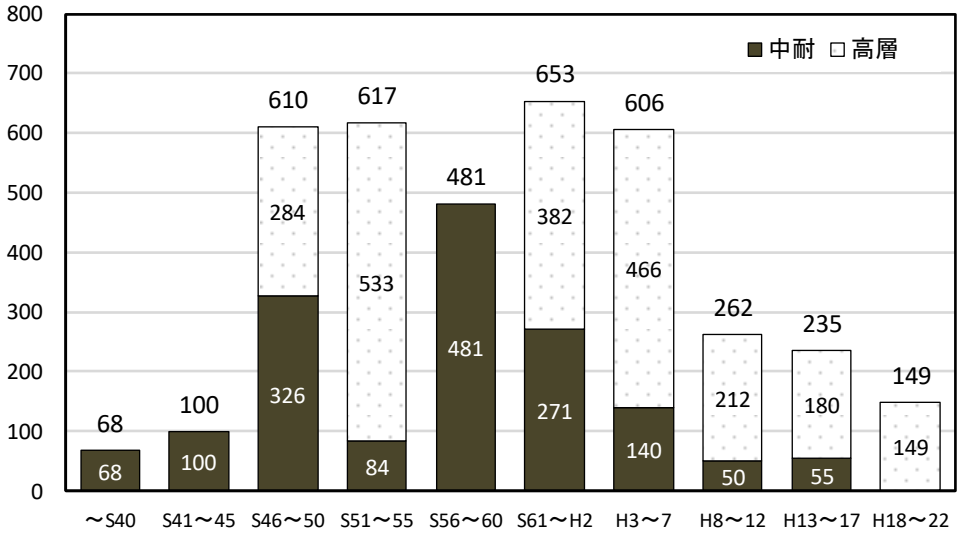


資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

2）県営住宅の状況

①建築時期別、構造

・県営住宅は合計で 3,781 戸あり、そのうち、中層耐火住宅は 1,575 戸、高層耐火住宅は 2,206 戸である。



資料:尼崎市住宅政策課資料(R2.3 末時点)

②地区別、建築時期別、分布

・地区別にみると、小田地区が最も多く 1,136 戸、次いで武庫地区が 1,004 戸、立花地区が 749 戸である。全体的には、北部地域の方が多くなっている。

・昭和 55 年以前のものは、中央地区で 68.4%、小田地区で 53.2%と比較的高い割合を占めている。また、大庄地区では平成 8 年以降のものが地区全体の 82.6%を占めている。

		～S40	S41～45	S46～50	S51～55	S56～60	S61～H2	H3～7	H8～12	H13～17	H18～22	H23～	総計
北部地域	園田地区				35 10.6%	128 38.9%	114 34.7%	52 15.8%					329 100.0%
	立花地区			354 47.3%		246 32.8%	77 10.3%		72 9.6%				749 100.0%
	武庫地区			160 15.9%		87 8.7%	343 34.2%	414 41.2%					1,004 100.0%
南部地域	小田地区	68 6.0%	100 8.8%	96 8.5%	340 29.9%		119 10.5%	71 6.3%	13 1.1%	180 15.8%	149 13.1%		1,136 100.0%
	中央地区				193 68.4%	20 7.1%		69 24.5%					282 100.0%
	大庄地区				49 17.4%				177 63.0%	55 19.6%			281 100.0%
総計		68 1.8%	100 2.6%	610 16.1%	617 16.3%	481 12.7%	653 17.3%	606 16.0%	262 6.9%	235 6.2%	149 3.9%		3,781 100.0%

資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

■団地一覧

地区	団地名	建築年度	戸数	備考
中央	尼崎東難波高層住宅	1977	193	
	尼崎東難波鉄筋住宅	1984	20	
	尼崎西難波鉄筋住宅	1992	69	
小田	杭瀬鉄筋住宅	1960	38	
	西川鉄筋住宅	1964	30	旧特別賃貸住宅
	浜鉄筋住宅	1968	100	
	尼崎高田鉄筋住宅	1974	96	
	尼崎久々知西高層住宅	1977	179	
	尼崎長洲高層住宅	1978	77	
	尼崎浜高層住宅	1978	84	
	尼崎西川高層住宅	1990	119	
	尼崎金楽寺鉄筋住宅	1995	71	全戸 コレクティブ
	ルゼフィール金楽寺町住宅	1998	13	公団借上
	尼崎杭瀬住宅	2005	103	
	尼崎西川住宅	2005	77	
	尼崎西川第2住宅	2007	149	
大庄	尼崎今北鉄筋住宅	1979	49	
	尼崎武庫川高層住宅	1998	70	
	尼畸大庄高層住宅	1998	107	
	尼畸大庄鉄筋住宅	2000		
	尼畸大庄住宅	2001	55	
立花	立花北高層住宅	1972	190	
	尼崎立花北鉄筋住宅	1972		
	尼崎尾浜高層住宅	1975	164	
	尼崎塚口本町鉄筋住宅	1982	105	
	尼崎尾浜鉄筋住宅	1985	141	
	尼崎上ノ島鉄筋住宅	1986	31	
	尼崎東富松鉄筋住宅	1986	46	
	尼崎七松町高層住宅	2000	72	
園田	尼崎園田北鉄筋住宅	1977	35	
	尼崎御園鉄筋住宅	1981	76	
	尼崎園田南鉄筋住宅	1982	52	
	尼崎猪名寺高層住宅	1987	83	
	尼崎小中島鉄筋住宅	1990	31	
	尼崎食満高層住宅	1992	40	
武庫	尼崎西昆陽鉄筋住宅	1975	160	
	尼崎武庫之荘鉄筋住宅	1984	40	
	尼崎武庫之荘第2鉄筋住宅	1985	47	
	尼崎南武庫之荘鉄筋住宅	1986	21	
	尼崎常松鉄筋住宅	1986	142	
	尼崎武庫高層住宅	1988	102	
	尼崎西昆陽高層住宅	1989	60	
	尼崎水堂高層住宅	1995	414	

特定公共賃貸住宅

地区	団地名	建築年度	戸数	備考
園田	(特公)尼崎食満高層住宅	1992	12	
武庫	(特)尼崎武庫高層住宅	1988	18	

資料:尼崎市住宅政策課資料(R2.3 末時点)

3）他の公的賃貸住宅の団地一覧

○都市再生機構賃貸住宅

物件名	間取り	戸数	家賃（円）	床面積（㎡）
ルミエール千鳥	1DK～4LDK	235	47,400～118,700	27～80
シティハイツ尼崎駅前	1DK～2LDK+1K	73	80,700～164,500	43～96
ルゼフィール尼崎金楽寺町 （ルゼフィール金楽寺町）	1DK～3LDK	170	62,100～117,600	39～76
ルゼフィール立花	1LDK～3LDK	121	84,200～112,100	53～80
ルゼフィール潮江	1DK～3LDK	333	72,100～144,100	40～83
パークタウン西武庫	1K～4LDK+K+S	1,165	61,100～156,500	37～110

資料：都市再生機構ホームページ（R1）

○県公社賃貸住宅

団地	管理開始年	戸数	家賃（円）	備考
アミング潮江	1999	24	86,800～	
アメニティコート尼崎	1998	28	85,100～	
アメニティコート武庫之荘	2009	84	78,000～	うちひょうご県民高齢者住宅：50戸

資料：特優賃インフォメーション（R1）

○地域優良賃貸住宅（高齢者型）

団地名	管理開始年月日	戸数	家賃（円） 〔入居者負担額※(円)〕	住戸専用面積（㎡）
アムールみその	2002/4/1	16	82,000 〔66,000～ 82,000 〕	53.25
グリーンテラス園田	2005/4/1	15	79,000～83,000 〔67,500～ 83,000 〕	54.57
ラ・マルガリータ	2005/9/1	27	90,000 〔41,000～90,000 〕	32.61、33.06
るぽ栗山	2006/5/1	10	65,000 〔33,000～65,000 〕	26.42～26.61
エスペランサ藤井Ⅱ	2008/4/1	50	80,000 〔50,000～80,000 〕	39.96～39.6
アメニティコート武庫之荘	2009/6/1	50	76,000～105,000 〔50,000～105,000 〕	39.89～54.94

※入居者の収入によって異なる

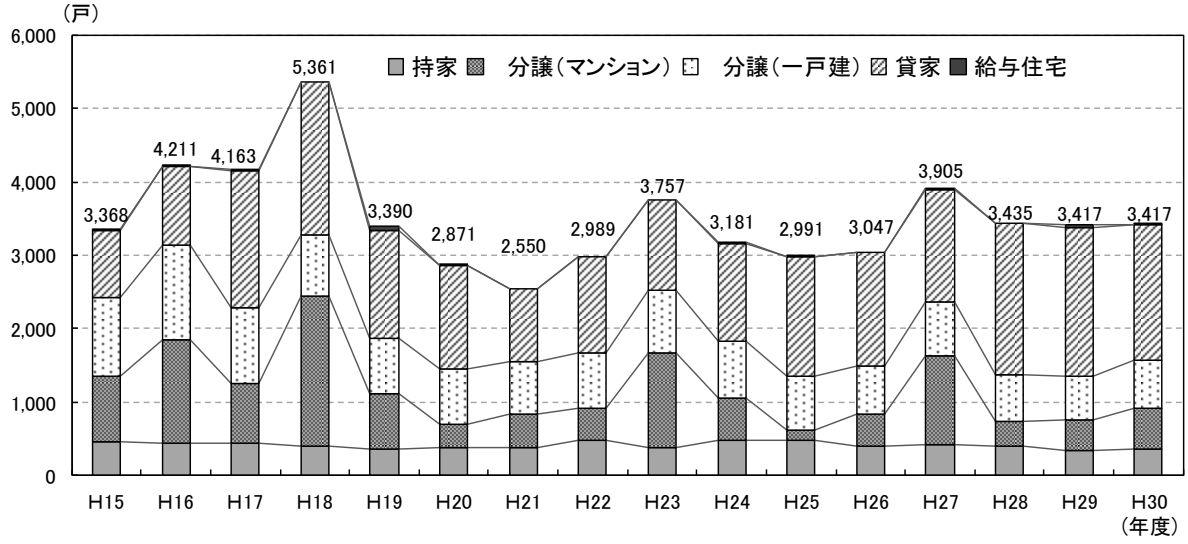
資料：尼崎市ホームページ（R1）

（5）住宅市場

1）新設住宅着工数

○推移

・新設住宅着工数は近年では 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の割合が高い。



（年度）

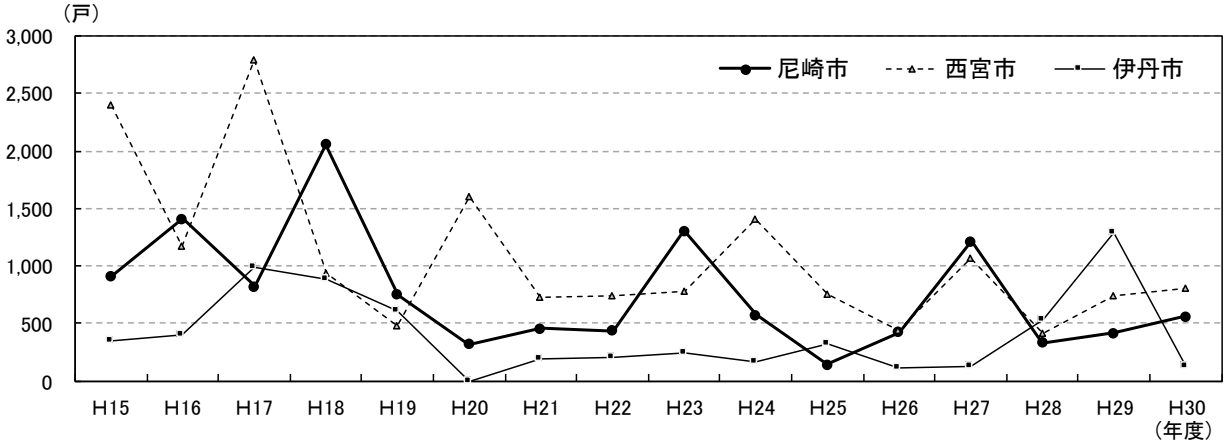
尼崎市	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
持家	455	447	431	400	358	374	391	484	376	485	477	409	412	404	338	366
分譲住宅	1,969	2,701	1,853	2,877	1,512	1,072	1,169	1,183	2,148	1,346	871	1,075	1,945	978	1,021	1,210
分譲（マンション）	906	1,409	822	2,054	750	318	454	432	1,305	573	143	421	1,211	332	417	557
分譲（一戸建）	1,063	1,292	1,031	823	762	754	715	751	843	773	728	654	734	646	604	653
貸家	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	28	2	1	0	53	1	0	0	0	17	4	0	2	0	36	3
総計	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

2）分譲マンションの着工戸数

○推移

・分譲マンションの着工戸数は、近年、尼崎市・西宮市・伊丹市ともに毎年変動している。



（年度）

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
尼崎市	906	1,409	822	2,054	750	318	454	432	1,305	573	143	421	1,211	332	417	557
西宮市	2,397	1,177	2,787	940	475	1,601	721	742	776	1,406	748	440	1,072	418	734	798
伊丹市	345	404	989	878	611	0	191	198	243	169	320	116	121	535	1,290	130

資料：新設住宅着工統計

○過去５年間の新築分譲マンション

・塚口駅周辺をはじめとして、武庫之荘や尼崎駅周辺で、大規模なマンションの供給が進められている。坪単価 200 万円をこえる物件も複数ある。

物件名	竣工年月日	路線名	最寄駅名	総戸数(戸)	平均専有面積(㎡)	平均販売価格(万円)	平均坪単価(万円)
ﾗｸｼｱ立花七松町	2014/7/1	東海道本線	立花	36	74.24	3386.1	150.8
ｼｬﾘｴ立花	2014/7/31	東海道本線	立花	176	76.06	2993.6	130.1
ﾜｺｰﾚﾃﾞｨｱﾙｸｽ武庫之荘	2017/6/30	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	24	58.11	4095.0	233.0
ﾌﾟﾗｳﾄﾞ武庫之荘ﾃﾞｨｱｰｼﾞｭ	2017/7/1	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	35	77.92	4744.3	201.3
ﾜｺｰﾚ武庫之荘ｻﾞｸﾞﾗﾝｺﾝﾌｫｰﾄ	2018/3/15	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	71	72.69	3857.6	175.4
(定借)ﾌﾟﾗｳﾄﾞ武庫之荘一丁目	2014/9/30	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	55	79.74	4220.7	175.0
ﾜｺｰﾚ武庫之荘本町	2014/1/31	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	35	71.53	3665.4	169.4
ﾛｰﾚﾙｺｰﾄｸﾚｳﾞｨｱ尼崎駅前	2016/9/1	東海道本線	尼崎	131	71.98	4750.5	218.2
尼崎DCｸﾞﾗﾝｽｸｴｱ	2014/6/30	東海道本線	尼崎	671	74.07	3316.1	148.0
ｻﾞﾊﾟｰｸﾊｳｽ尼崎潮江ｶﾞｰﾃﾞﾝ	2014/2/28	東海道本線	尼崎	86	73.76	3293.5	147.6
ﾌﾟﾚｻﾝｽﾛｼﾞｪ尼崎	2017/1/15	東海道本線	尼崎	184	72.78	3185.1	144.7
ﾌﾞﾗﾝｽﾞ塚口町一丁目	2018/2/28	阪急電鉄神戸線	塚口	42	65.39	5113.6	258.5
ｻﾞﾊﾟｰｸﾊｳｽ塚口町一丁目	2016/1/31	阪急電鉄神戸線	塚口	48	72.46	5326.3	243.0
ｸﾞﾗﾝｱｯｼｭ塚口	2018/10/31	阪急電鉄神戸線	塚口	40	70.87	4630.0	216.0
ﾜｺｰﾚ塚口ｻﾞﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ	2018/3/30	阪急電鉄神戸線	塚口	41	67.74	3728.8	182.0
ﾌﾟﾗｳﾄﾞｼﾃｨ塚口ﾏｰｸｽｶｲ	2018/2/1	福知山線	塚口	366	76.02	4070.7	177.0
ﾜｺｰﾚｱﾍﾞﾆｭｰ塚口	2014/6/30	阪急電鉄神戸線	塚口	22	74.00	3927.7	175.5
ﾌﾟﾗｳﾄﾞｼﾃｨ塚口ﾏｰｸﾌﾛﾝﾄ	2016/2/1	福知山線	塚口	247	73.67	3882.3	174.2
ｻﾞﾊﾟｰｸﾊｳｽ塚口町ﾃﾗｽ	2015/3/31	阪急電鉄神戸線	塚口	28	81.24	4268.7	173.7
ﾌﾟﾗｳﾄﾞｼﾃｨ塚口ﾏｰｸﾌｫﾚｽﾄ	2017/1/15	福知山線	塚口	587	76.04	3957.4	172.0
ﾃﾞｨﾓｱ尼崎ﾐﾗｲｽﾞ	2018/7/15	阪神電鉄本線	出屋敷	65	71.05	3137.2	146.0
ﾌﾟﾚｰｼﾞｱﾌﾞﾗﾝ東園田	2014/1/31	阪急電鉄神戸線	園田	108	78.94	3272.7	137.0

資料：民間調査会社調べ（R1）

3）新築戸建住宅の状況

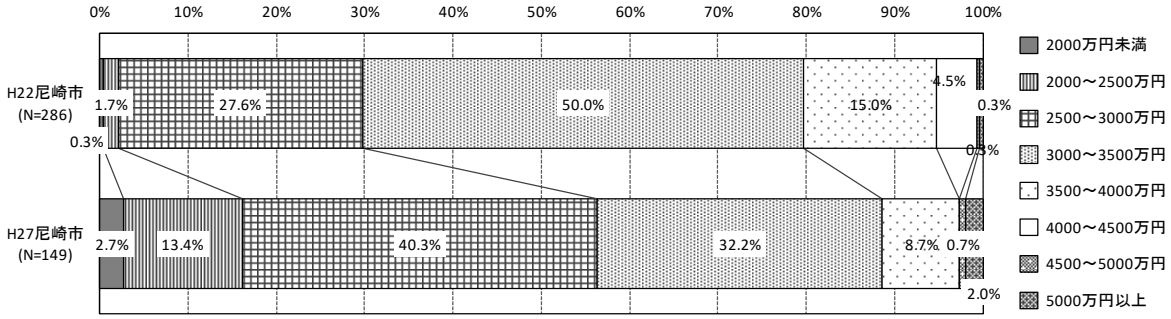
・不動産住宅情報サイト「スマイティ」から 2019 年 7 月 17 日時点の住宅情報を抽出

※一部出典が違うものは別途記載

①価格

○推移

・平成 22 年から平成 27 年の 5 年間で、2,500～3,000 万円の物件の割合が 12.7pt 上昇し、3,000～3,500 万円の物件の割合が 17.8%pt 低下した。

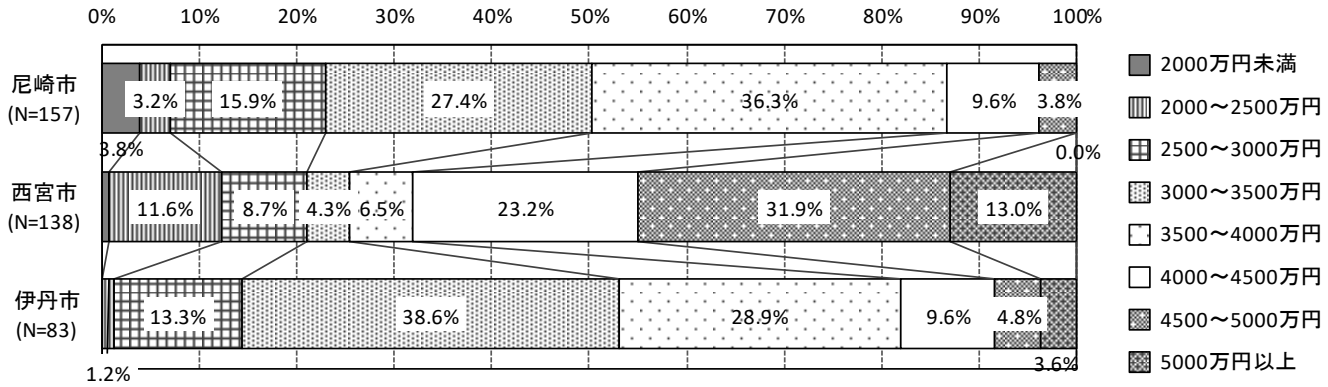


資料：SUUMO データ（H22・H27）

○都市間比較

・尼崎市は 3,500～4,000 万円が 36.3%と最も高く、次いで 3,000～3,500 万円の 27.4%となっている。

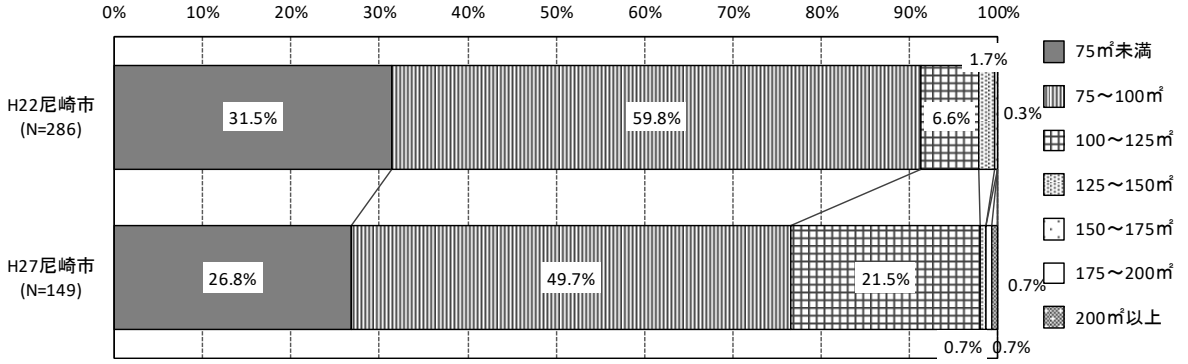
・他都市と比べると、3,000 万円未満の住宅の割合が高い。



②土地面積

○推移

・平成 22 年から平成 27 年の 5 年間で、100 ㎡以下の物件の割合が 14.8pt 低下した。

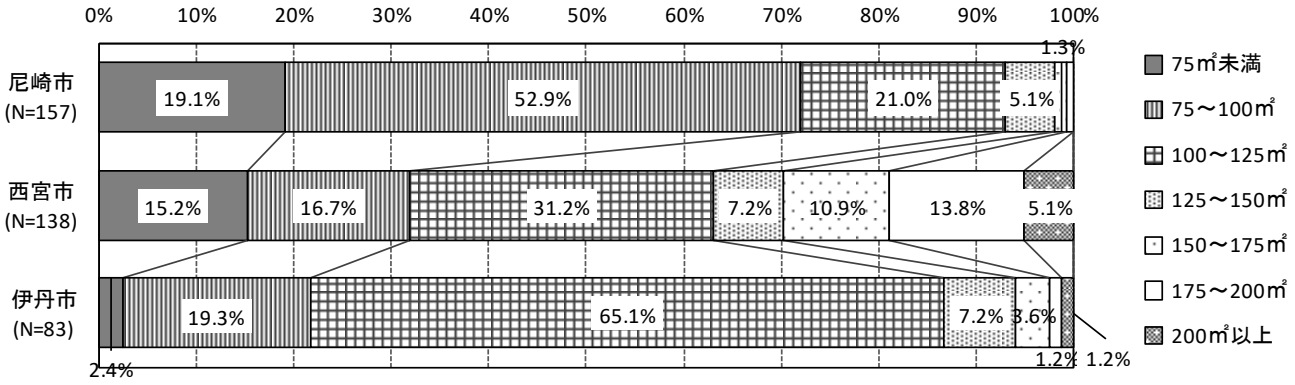


資料：SUUMO データ（H22・H27）

○都市間比較

・尼崎市は 75～100 ㎡が 52.9%と最も高く、全体の半分以上を占めている。

・100 ㎡未満の住宅の割合が 7 割を超えており、他都市と比べても小規模敷地の戸建て住宅の割合が高くなっている。

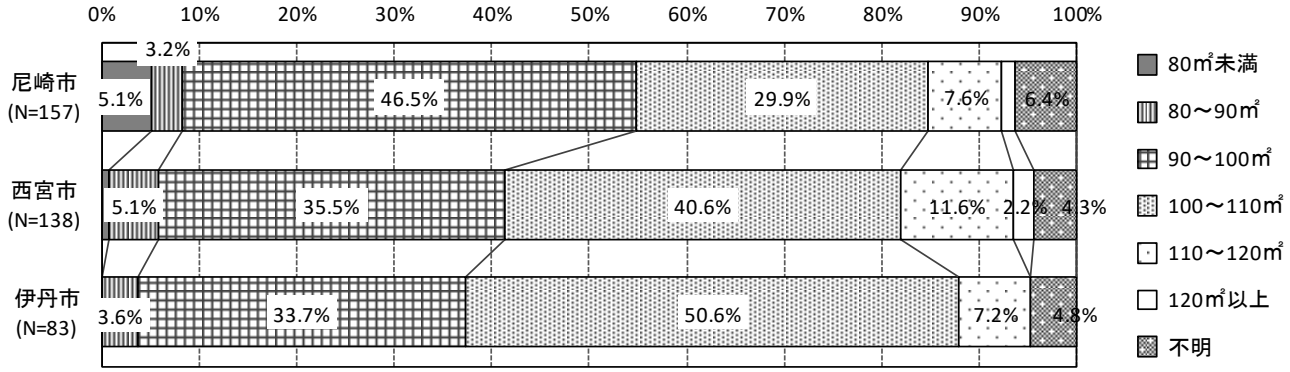


③建物面積

〇都市間比較

・尼崎市は 90～100 ㎡が 46.5%と最も多く、次いで 100～110 ㎡が 29.9%となっている。

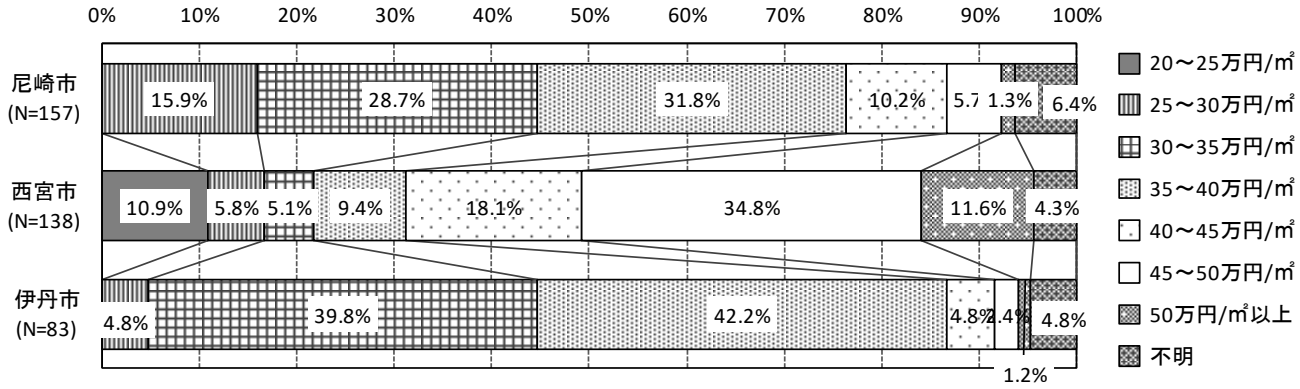
・100 ㎡未満の住宅が全体の半数以上を占めており、他都市と比べても延床面積が小さい戸建て住宅の割合が多くなっている。



④㎡単価　　※㎡単価：価格/建物面積

〇都市間比較

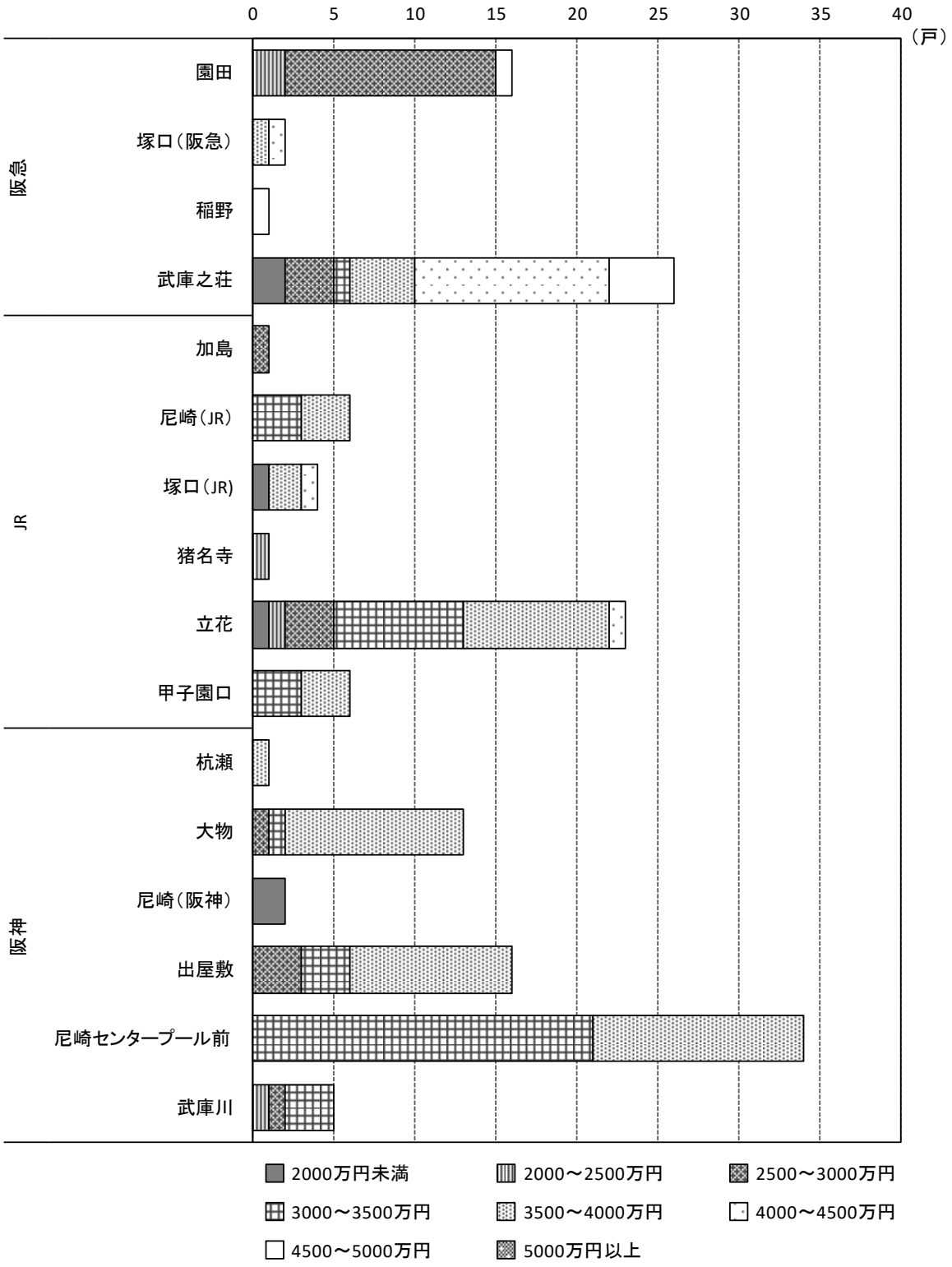
・尼崎市は 35～40 万円/㎡が 31.8%と最も多く、次いで 30～35 万円/㎡が 28.7%となっている。



⑤駅別比較　　※住所が尼崎市内の物件のみで整理

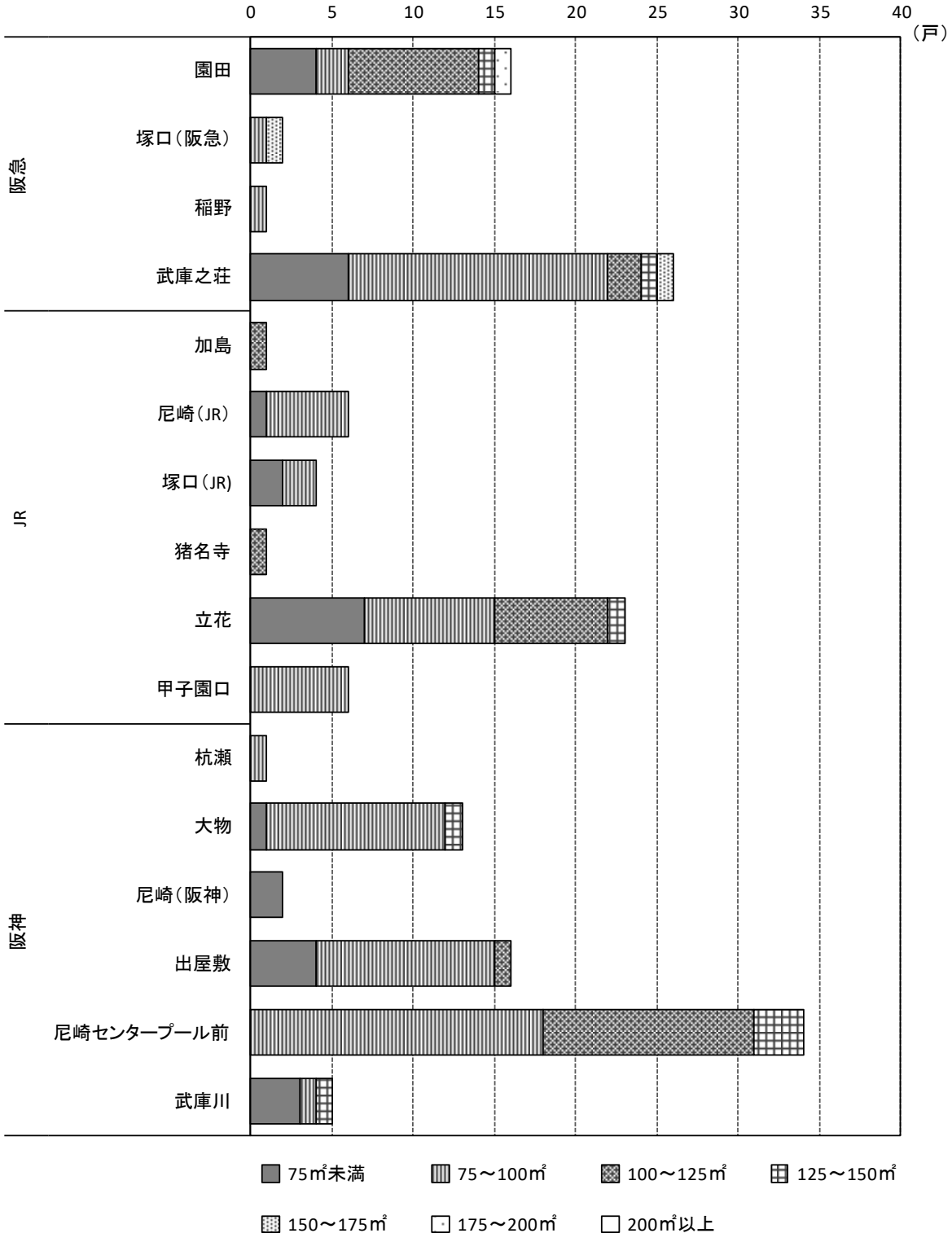
○価格

・園田で 2,500～3,000 万円、尼崎センタープール前で 3,000～3,500 万円、武庫之荘で 4,000～4,500 万円の住宅が多く供給されている。



○土地面積

・武庫之荘と尼崎センタープール前で 75～100 ㎡の住宅が多く供給されている。



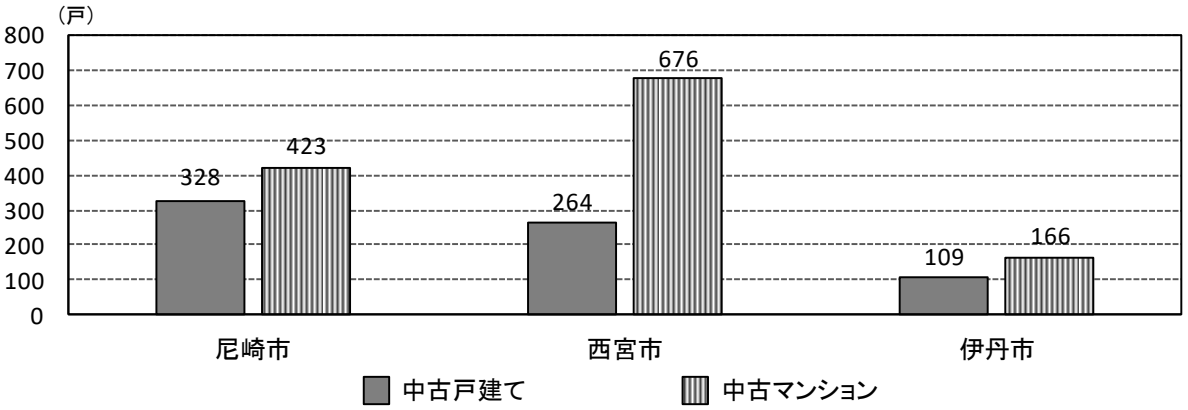
4）中古住宅の状況

不動産取引情報提供サイト　REINS Market Information より、成約時期 1 年以内の住宅情報を抽出（2018 年 11 月～2019 年 5 月）

①取引件数

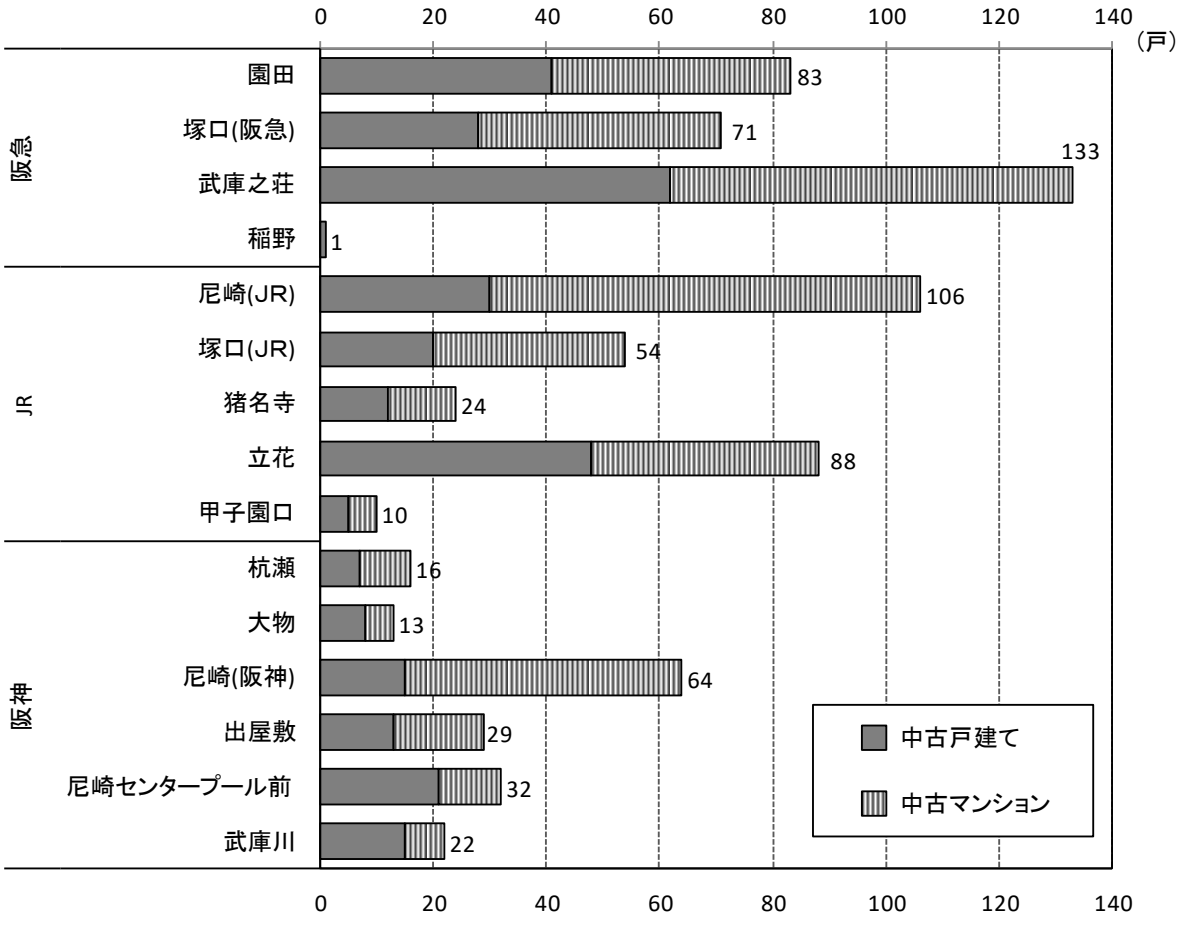
〇都市間比較

・いずれの都市も中古戸建てより中古マンションの取引が多くなっている。



〇駅別比較（尼崎市のみ）

・阪急武庫之荘駅周辺が 133 件と最も多く、次いで JR 尼崎駅の 106 件となっている。阪急・JR 沿線と比べ阪神沿線の取引件数は少ない。



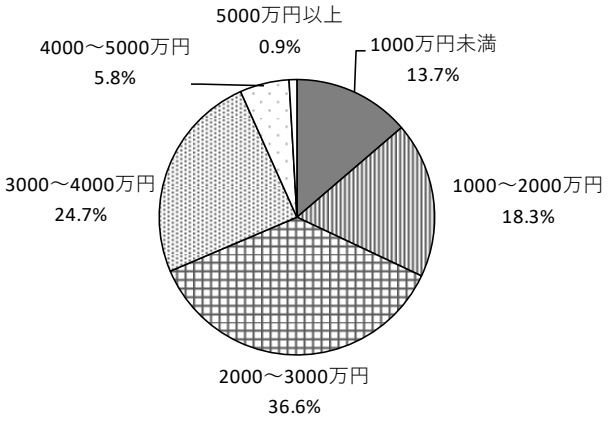
②価格（中古マンションは㎡単価）

○概要

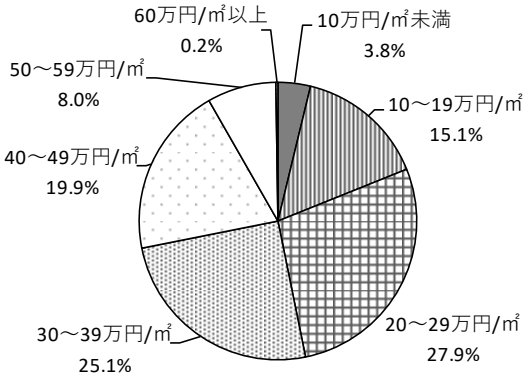
・中古戸建ては 2000～3000 万円が 36.6%と最も多く、次いで 3000～4000 万円が 24.7%となっている。

・中古マンションは 20～29 万円/㎡が 27.9%と最も多く、次いで 30～39 万円/㎡が 25.1%となっている。

中古戸建て（N=328）



中古マンション（N=423）

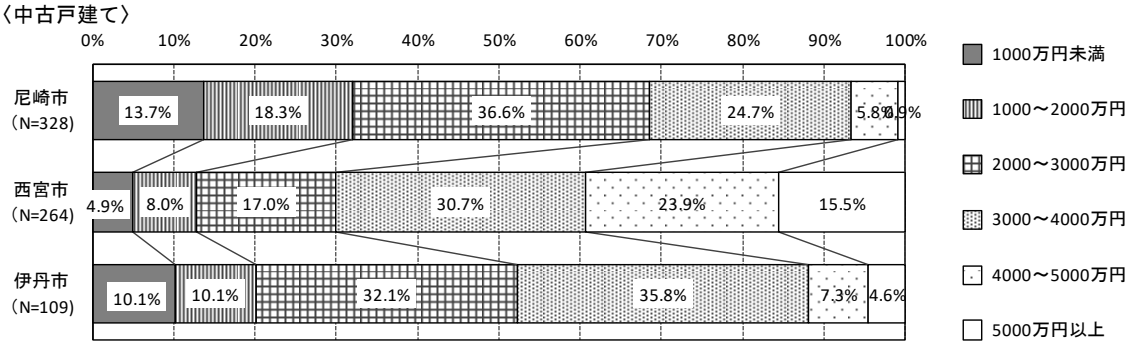


○都市間比較

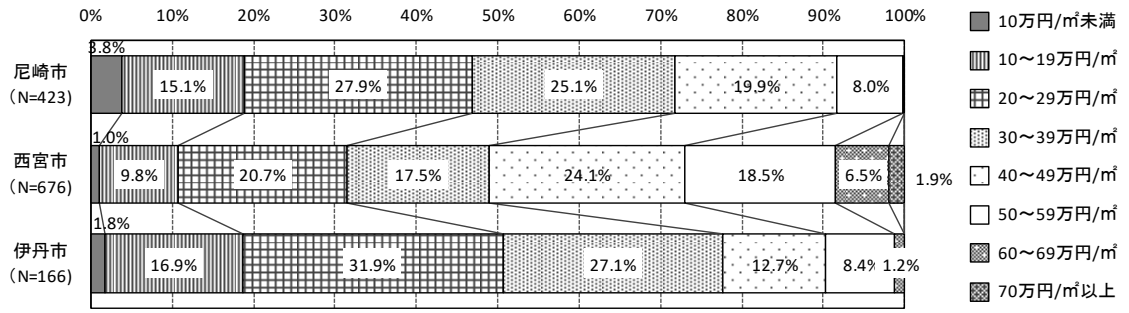
・中古戸建ては他市と比べ 2000 万円未満の割合が高い。

・中古マンションは他市と比べ 10 万円/㎡未満の割合が高い。

〈中古戸建て〉

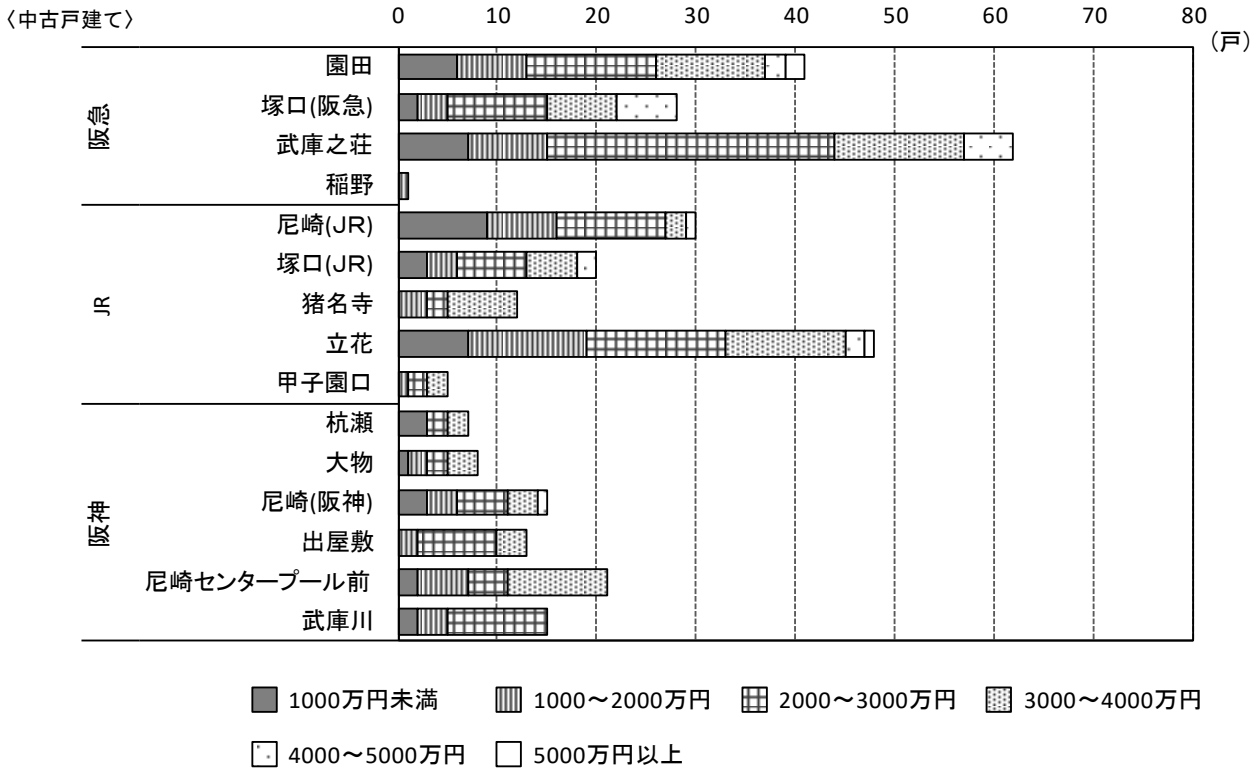


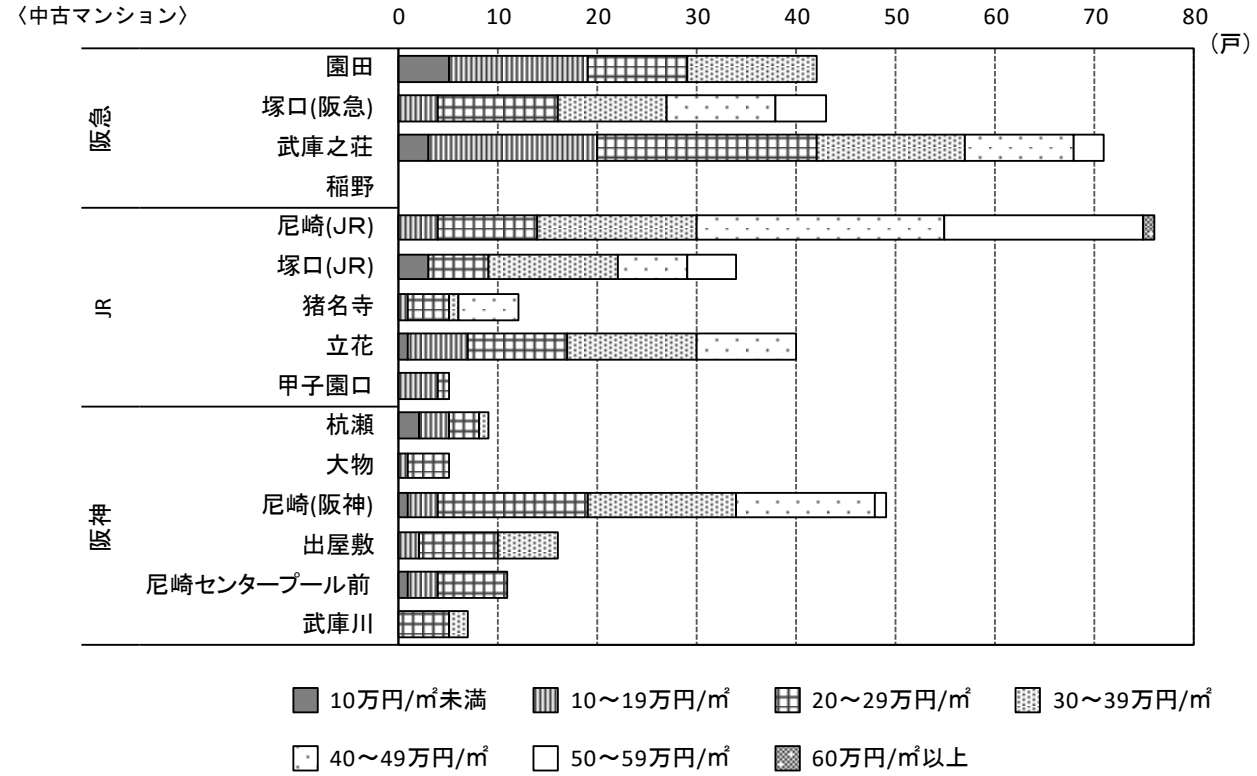
〈中古マンション〉



○駅別比較

・2,000 万円未満の物件は立花や尼崎（JR）、武庫之荘、園田に多く分布している。
・中古戸建ては武庫之荘駅に 2,000～3,000 万円の物件が多い。
・中古マンションは JR 尼崎駅周辺に 40 万円/㎡以上の物件、武庫之荘駅周辺に 20～29 万円/㎡の物件が多い。



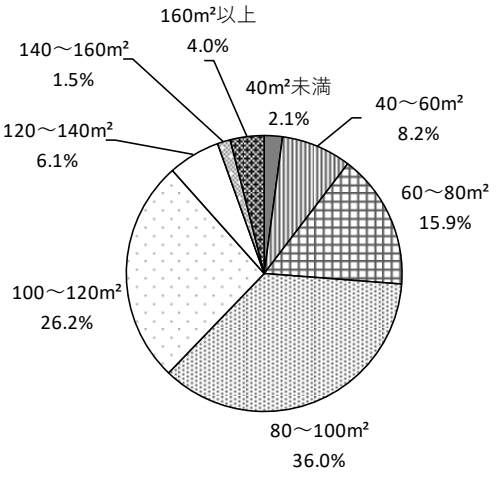


③建物面積・専有面積

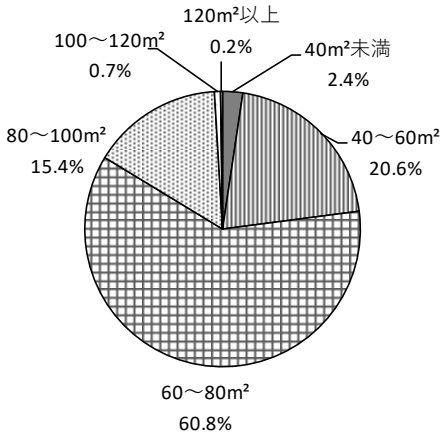
○概要

・中古戸建ては 80～100 ㎡が 36.0%と最も多く、次いで 100～120 ㎡が 26.2%となっている。
・中古マンションは 60～80 ㎡が 60.8%と最も多く、次いで 40～60 ㎡ 20.6%となっている。

中古戸建て（N=328）



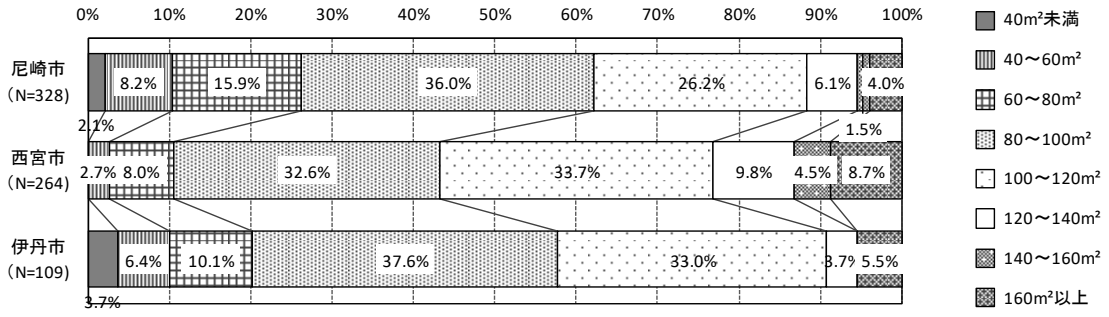
中古マンション（N=423）



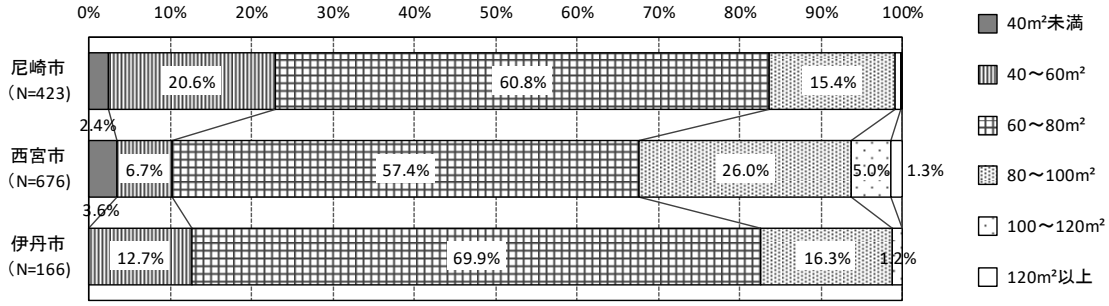
○都市間比較

・他都市と比べて中古戸建てでは 80 ㎡未満、中古マンションでは 60 ㎡未満といった小規模な住宅の割合が高い。

〈中古戸建て〉

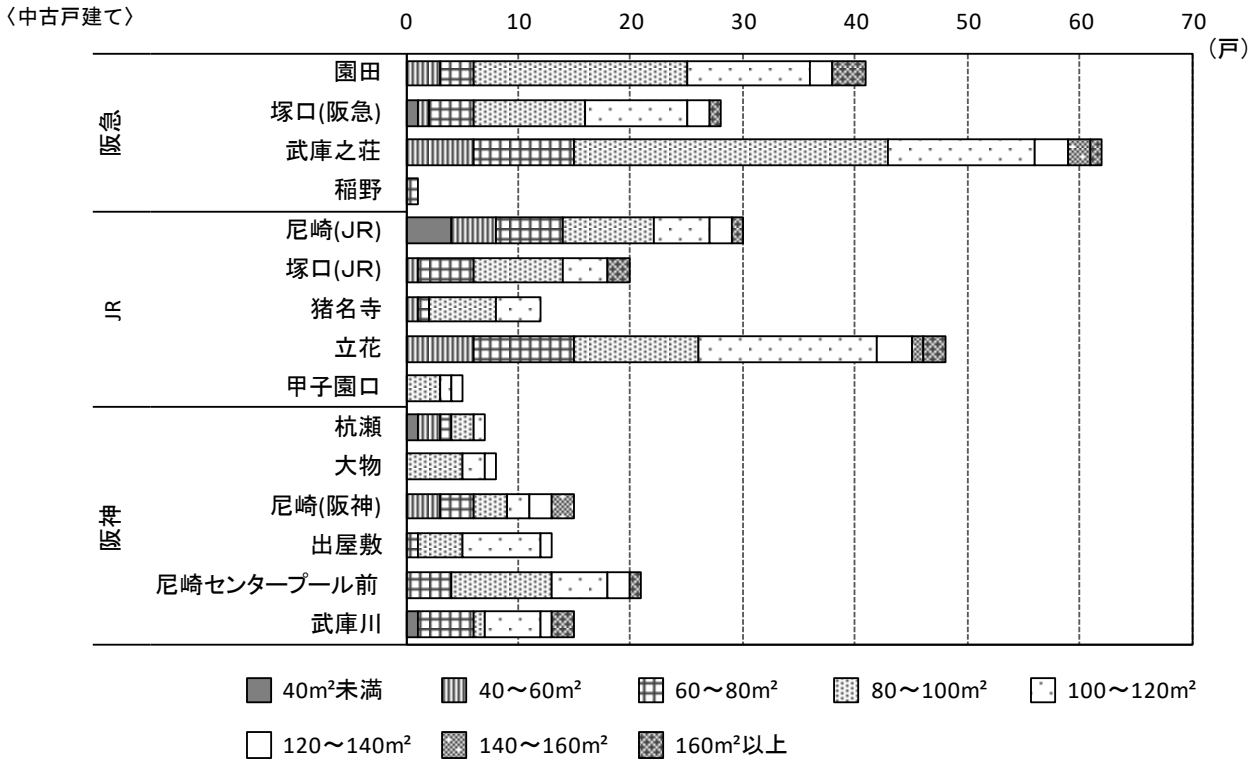


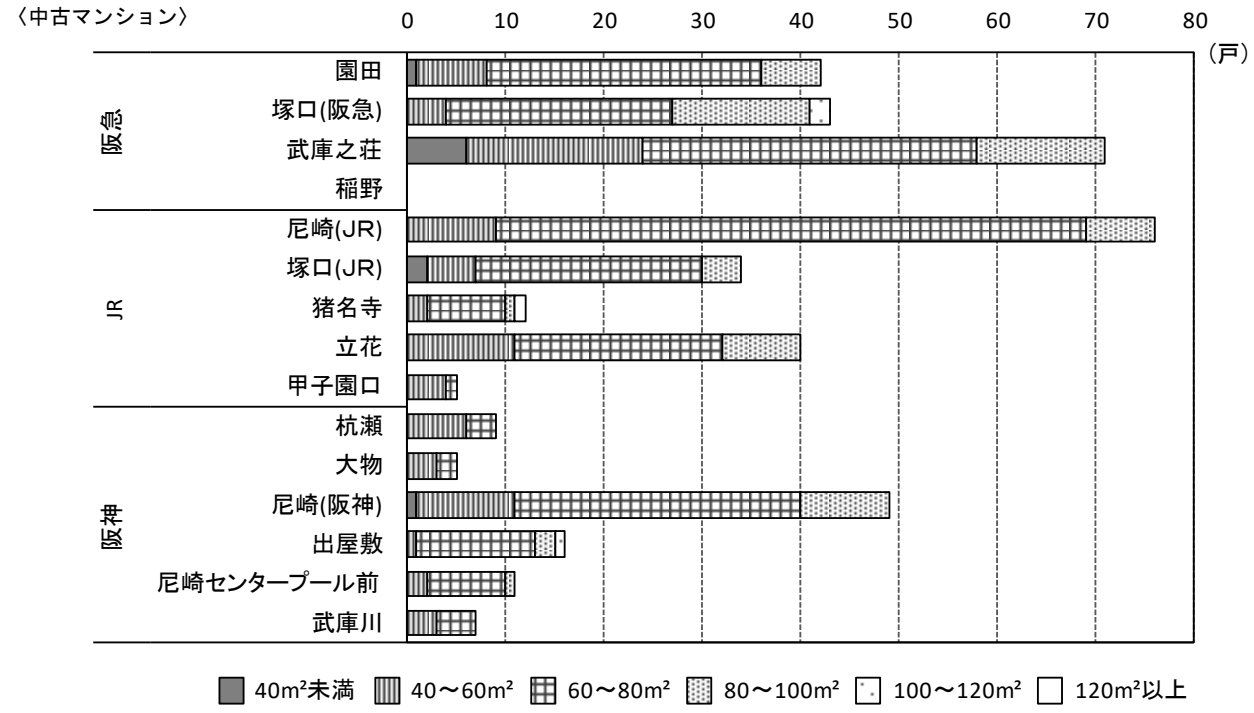
〈中古マンション〉



○駅別比較

・中古戸建ては武庫之荘駅・園田駅周辺に 80～100 ㎡、立花駅周辺に 100～120 ㎡の物件が多い。
・中古マンションは JR 尼崎駅周辺に 60～80 ㎡の物件が多い。また、60 ㎡未満の小規模な住宅は武庫之荘駅周辺に多い。





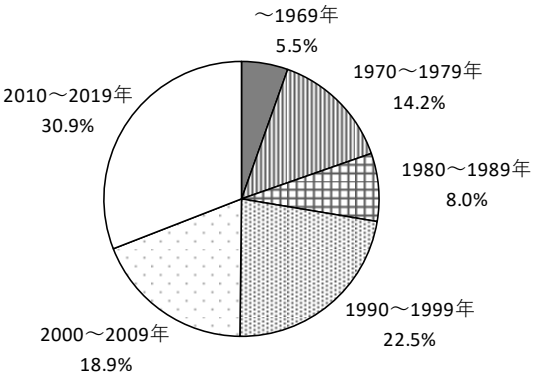
④建築年

○概要

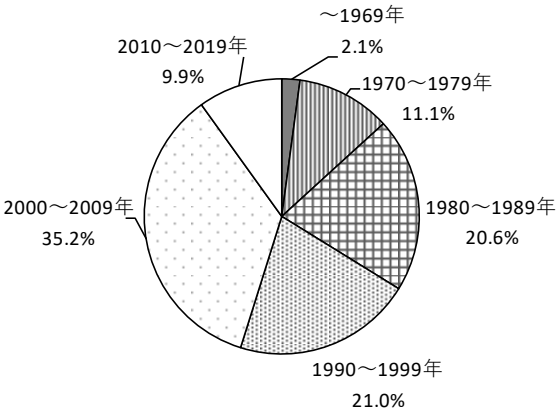
・中古戸建ては 2010～2019 年が 30.9%と最も多く、2000 年以降の建物が約半数を占めている。

・中古マンションは 2000～2009 年が 35.2%と最も多く、次いで 1990～1999 年が 21.0%となっている。

中古戸建て（N=275） ※不明除く



中古マンション（N=423）

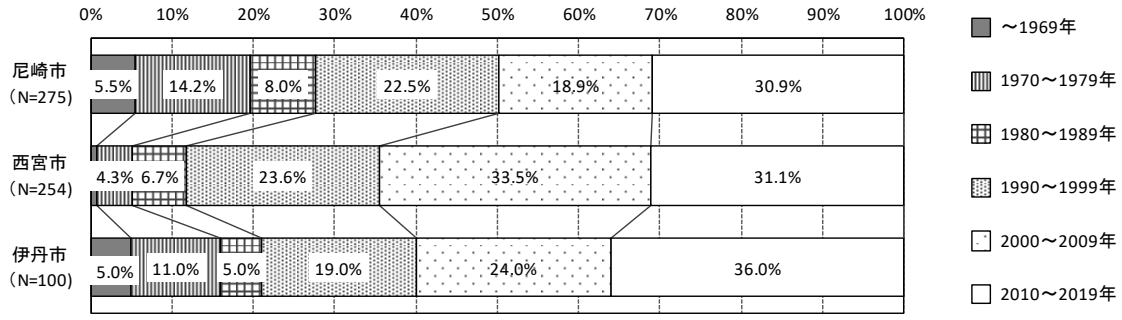


○都市間比較

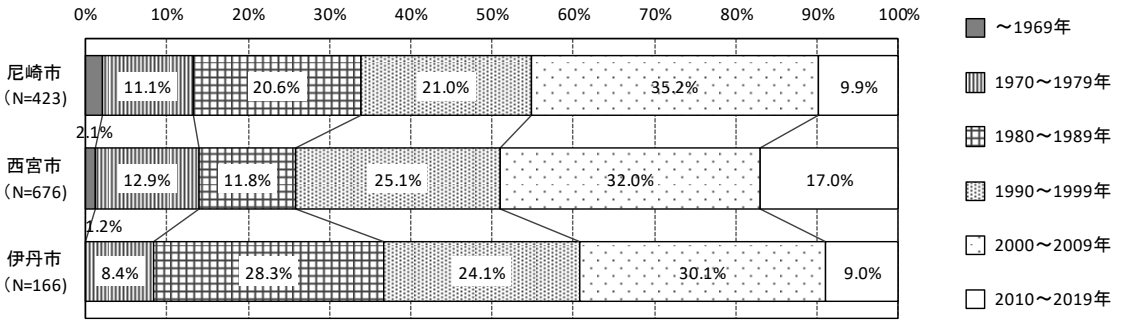
・中古戸建ては 1989 年以前の割合が他都市と比べて高い。

・中古マンション 2000～2009 年の割合が他都市と比べて高い。

〈中古戸建て〉



〈中古マンション〉



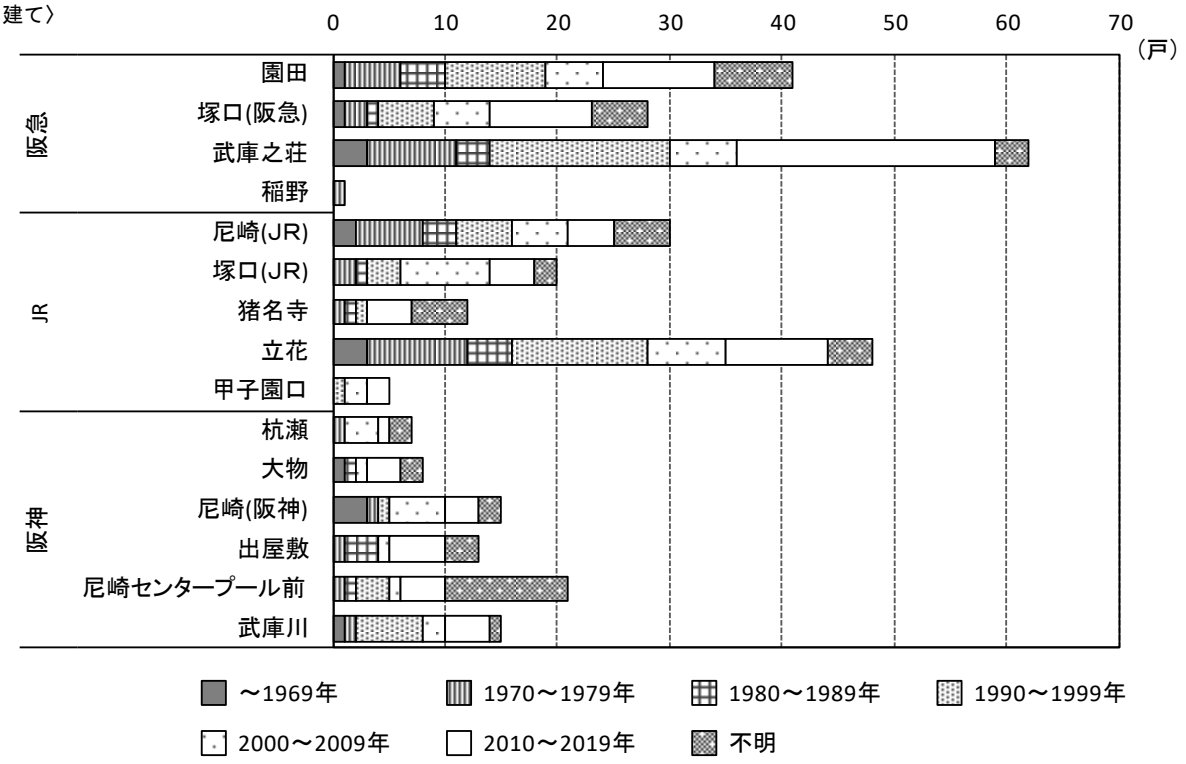
※不明除く

○駅別比較

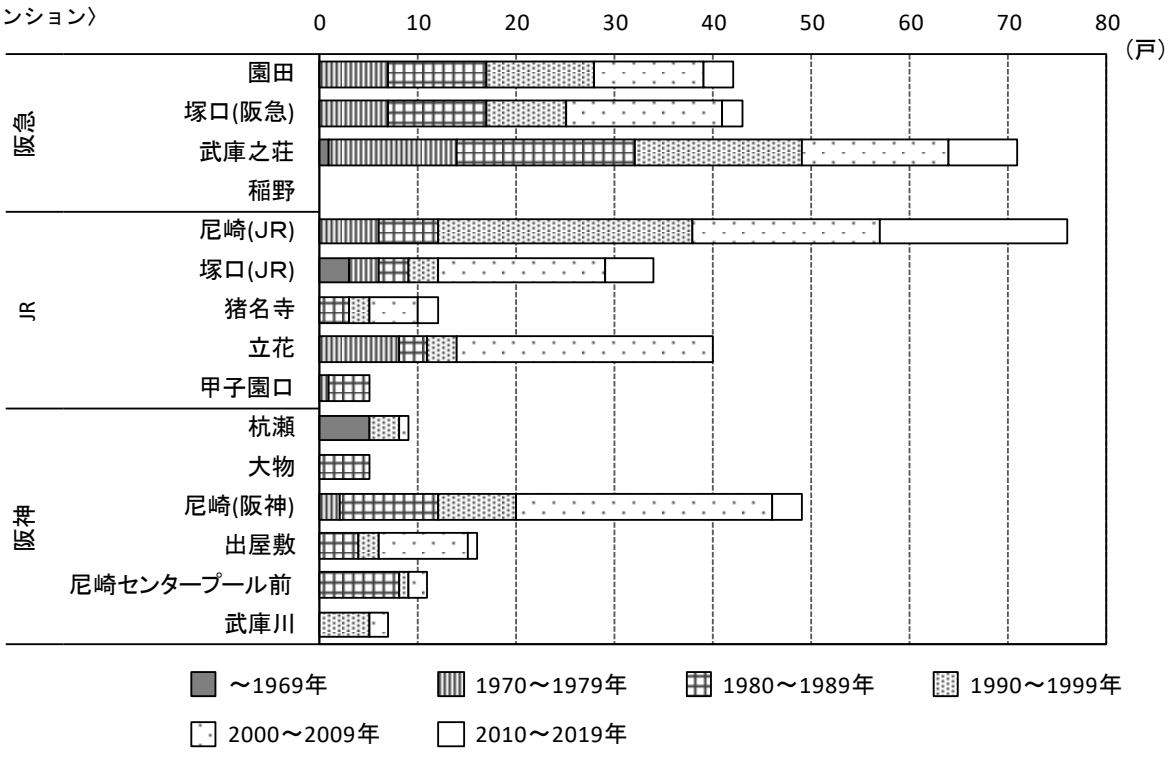
・中古戸建ては武庫之荘駅周辺に 2010～2019 年の物件が多い。また、武庫之荘駅・立花駅周辺に 1979 年以前の物件が多い。

・中古マンションは阪神尼崎駅・立花駅周辺に 2000～2009 年の物件、武庫之荘、尼崎（JR）に 2010～2019 年の物件が多い。また、武庫之荘駅周辺に 1979 年以前の物件が多い。

〈中古戸建て〉



〈中古マンション〉



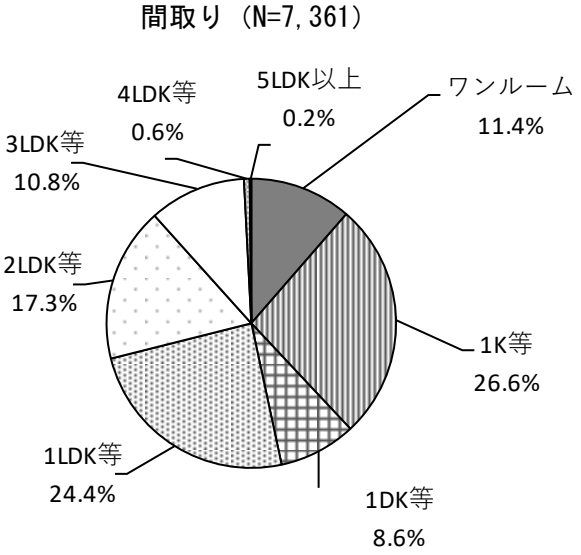
5）民間賃貸住宅の状況

・不動産住宅情報サイト「スマイティ」から 2019 年 7 月 10・11 日時点の住宅情報を抽出

①間取り

〇概要

・1K等が 26.6%と最も多く、次いで1LDK等が 24.4%、2LDK等が 17.3%を占めている。

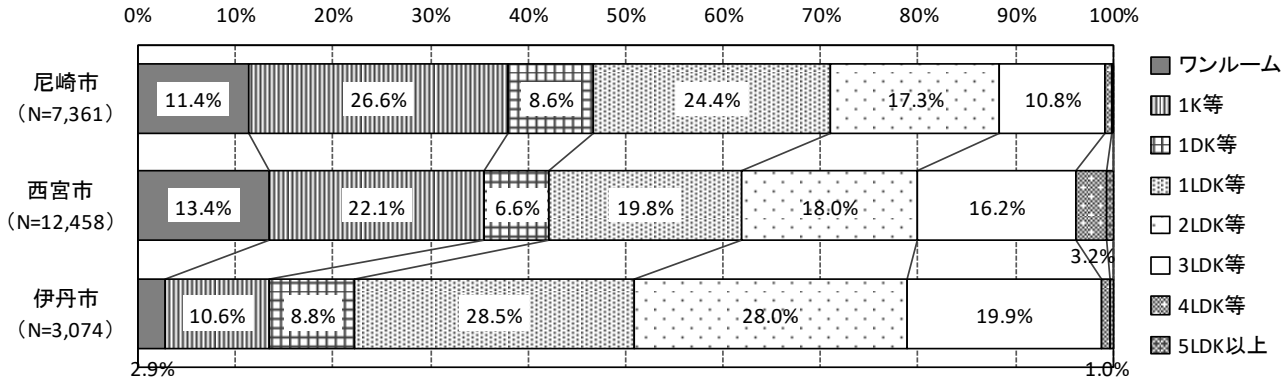


※

1K等	：1K・1SK・2R
1DK等	：1DK・1SDK・2K・2SK
1LDK等	：1LDK・1SLDK・2DK・2SDK・2LK・3K
2LDK等	：2LDK・2SLDK・3DK・3SDK・4K
3LDK等	：3LDK・3SLDK・4DK・4SDK・5K
4LDK等	：4LDK・4SLDK・5DK・5SDK
5LDK以上	：5LDK・5SLDK・6LDK・6SLDK・7LDK・7SDK・9LDK・9SLDK

〇都市間比較

・他都市と比べ、ワンルーム、1K等の割合が高い。一方で2LDK等や3LDK等の割合は比較的低くなっている。



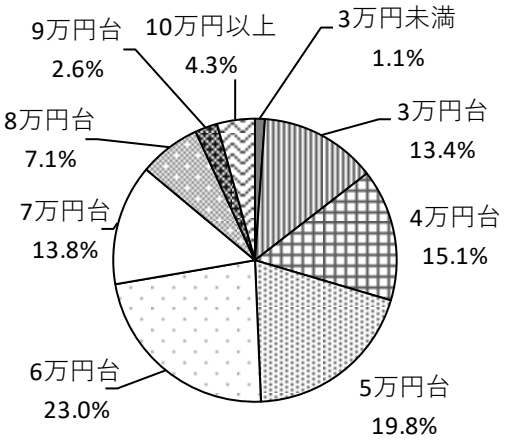
②家賃・㎡単価　　※㎡単価：家賃（円）/面積（㎡）

〇概要

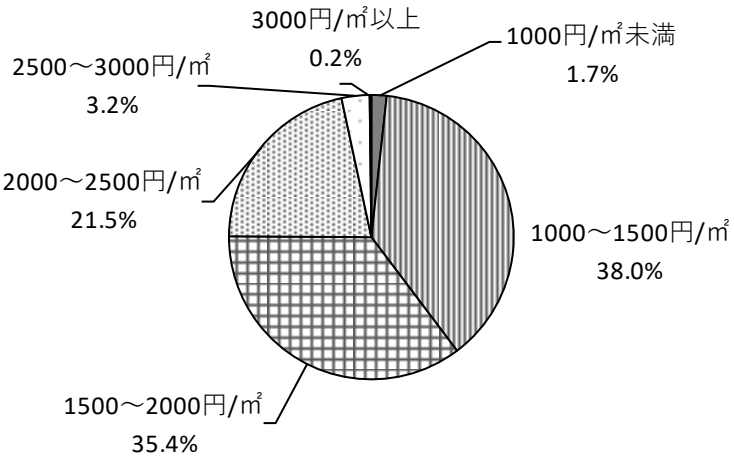
・家賃は 6 万円台が最も多く 23.0%、次いで 5 万円台が 19.8%を占めている。

・㎡単価は 1,000～1,500 円/㎡が 38.0%と最も多く、次いで 1,500～2,000 円/㎡が 35.4%となっている。

家賃（N=7,361）



㎡単価（N=7,361）

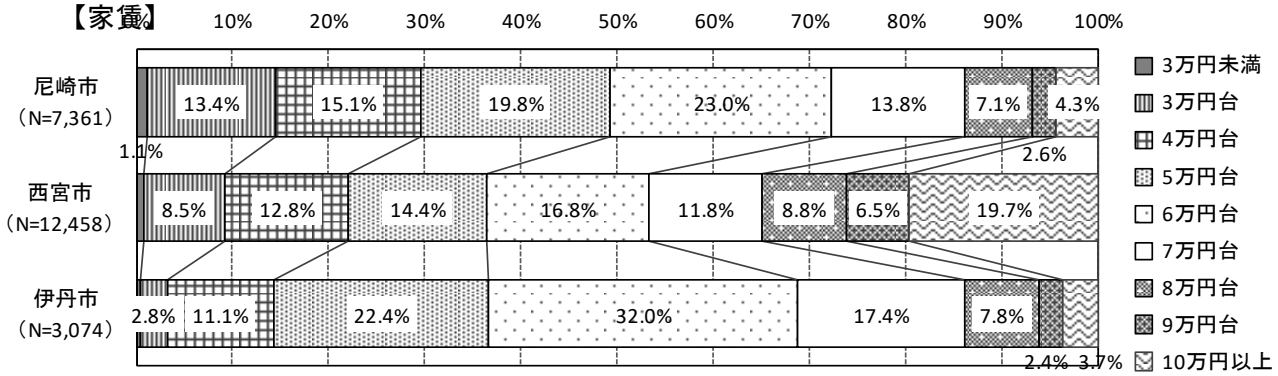


〇都市間比較

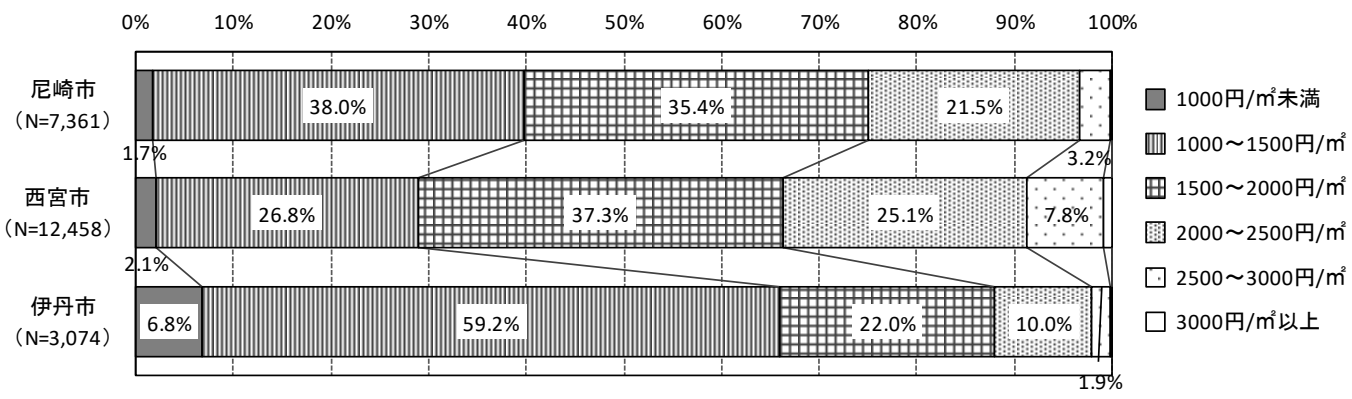
・尼崎市は 6 万円未満の物件が約半数を占めており、他都市と比べて低家賃の物件の割合が高くなっている。

・㎡単価は 1,500～2,000 円/㎡は西宮より低いが、伊丹よりは高くなっている。

【家賃】



【㎡単価】



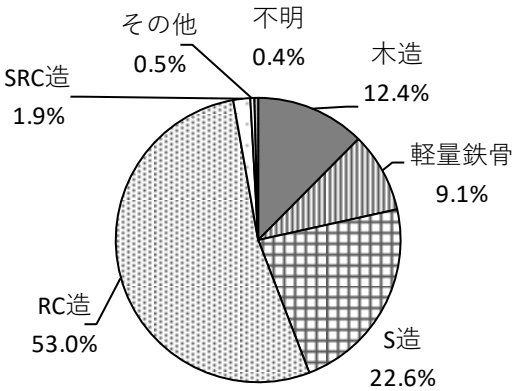
③構造・築年数

〇概要

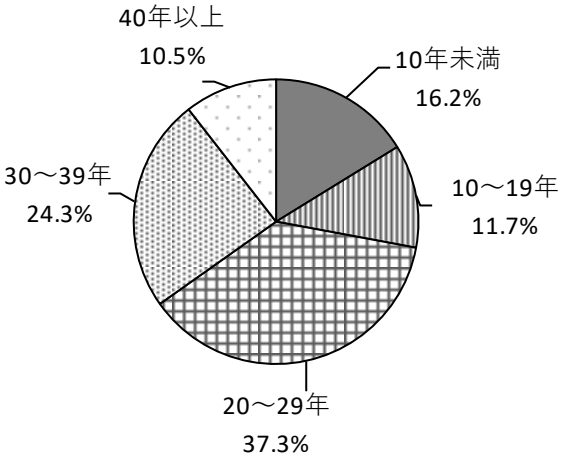
・構造はＲＣ造が 53.0％と半数以上を占めている。次いでＳ造が 22.6％、木造が 12.4％となっている。

・築年数は 20～29 年が 37.3％と最も多く、次いで 30～39 年が 24.3％となっている。

構造（N=7,361）



築年数（N=7,361）

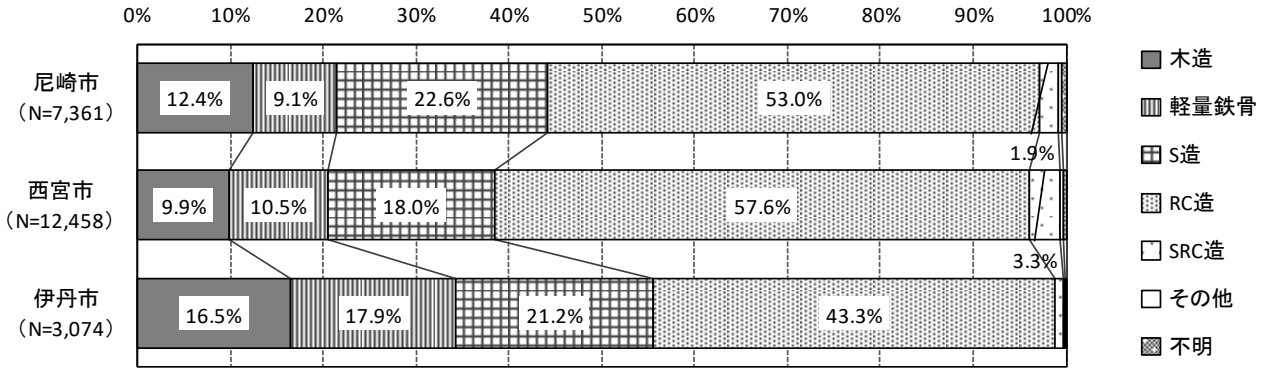


〇都市間比較

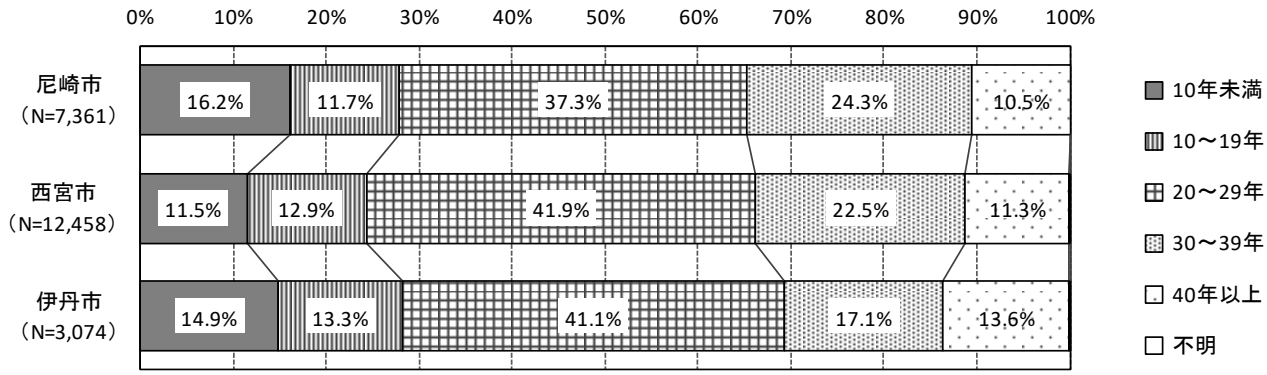
・構造は他都市と比べＳ造の割合が高く、軽量鉄骨の割合が低くなっている。

・築年数は他都市と比べ 10 年未満の新しい住宅の割合が高くなっている。

【構造】



【築年数】



6）高齢者向け住宅・施設の供給状況

①高齢者向け住宅および施設の供給数（尼崎市および近隣市）

・尼崎市はサービス付き高齢者向け住宅・地優賃（高齢者型）が他都市と比較して多く供給されている。

高齢者向け施設の供給数

	サービス付き高齢者向け住宅		地優賃(高齢者型)(※1)	
	件数	戸数	件数	戸数
尼崎市	45	1600	6	168
西宮市	26	1560	1	20
伊丹市	19	608	1	50
	＊ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅情報提供ｼｽﾃﾑ(R1.7)		＊尼崎市HP（R1.7）	

	養護老人ホーム		軽費老人ホーム(※2)		有料老人ホーム		グループホーム(※3)	
	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	定員
尼崎市	1	50	5	75	32	1746	26	476
西宮市	1	100	6	212	33	1686	20	372
伊丹市	1	50	2	60	8	1244	11	183
	＊各市、兵庫県HP（R1.7）		＊各市、兵庫県HP（R1.7）		＊各市、兵庫県HP（R1.7）		＊各市、兵庫県HP（R1.7）	

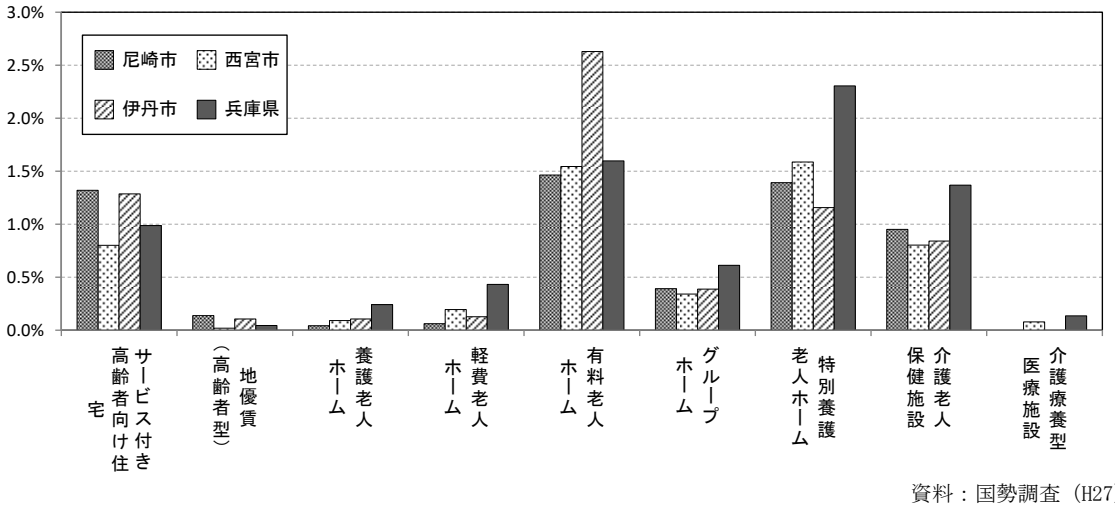
	特別養護老人ホーム		介護老人保健施設		介護療養型医療施設	
	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	病床数
尼崎市	25	1656	13	1154	0	0
西宮市	20	1734	9	876	3	85
伊丹市	12	547	4	398	0	0
	＊各市、兵庫県HP（R1.7）		＊各市、兵庫県HP（R1.7）		＊各市、兵庫県HP（R1.7）	

※1　旧高齢者向け優良賃貸住宅
※2　軽費老人ホームＡ型・Ｂ型、ケアハウス
※3　認知症対応型共同生活介護事業所

②供給数／65 歳以上人口による比較

・各住宅の戸数・入所定員・病床数を平成 27 年の 65 歳以上人口で除した値で比較を行う。尼崎市では養護老人ホーム・軽費老人ホーム・有料老人ホームが隣接市と比較して割合が低くなっている。

65 歳以上人口に対する供給数



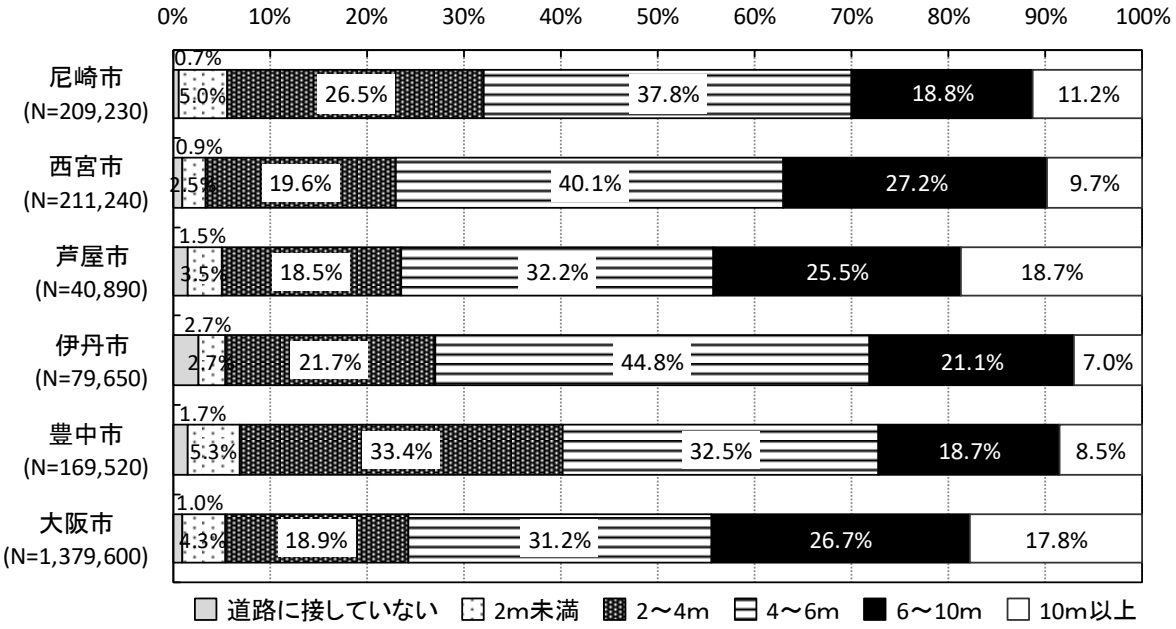
資料：国勢調査（H27）

（6）住環境の状況

1）接道の状況

〇都市間比較（住宅数）

・4m未満の道路に接している住宅は約 3 割を占め、他都市と比べて高い割合にある。

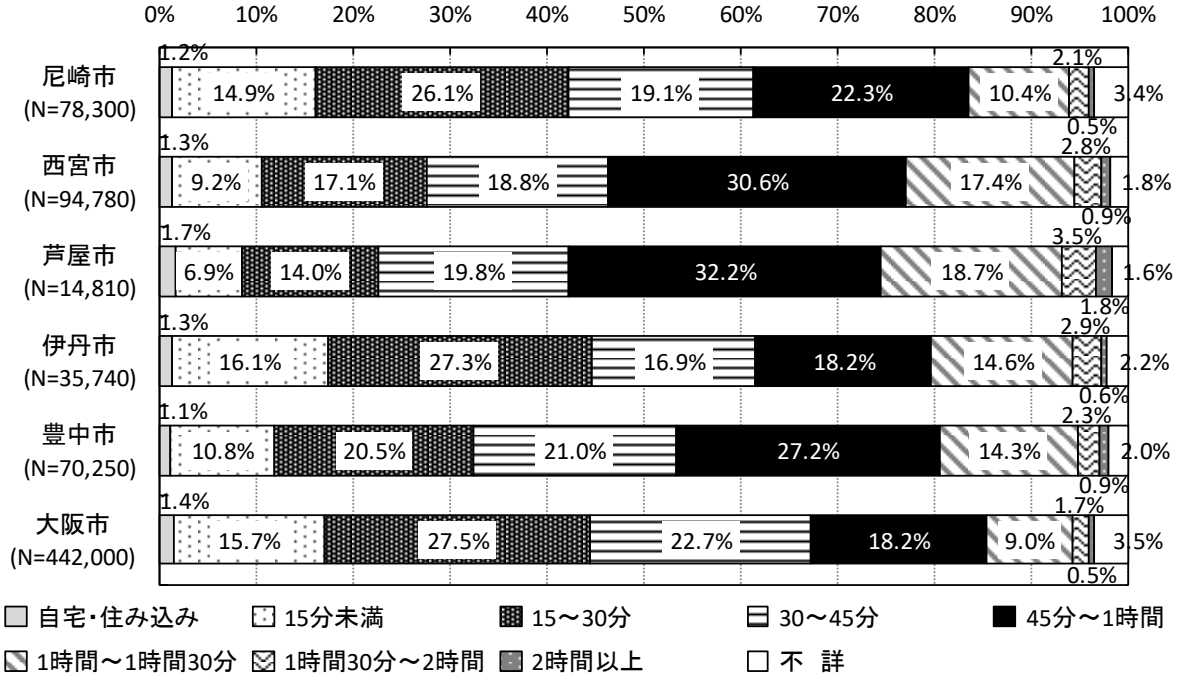


資料：住宅・土地統計調査（H30）

2）通勤時間

〇都市間比較（普通世帯数）

・通勤時間は 1 時間以内が約 85％を占めており、比較的通勤時間は短い。



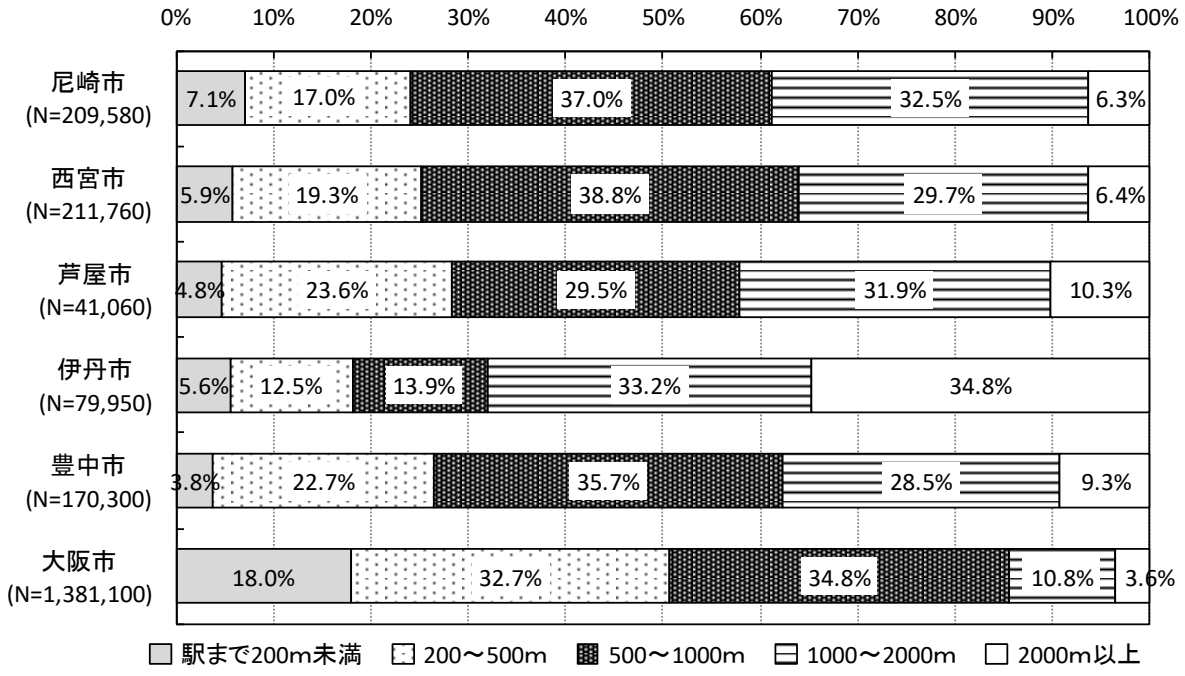
※集計の対象は家計を主に支える者が雇用者である普通世帯

資料：住宅・土地統計調査（H30）

3）交通機関までの距離

〇都市間比較（普通世帯数）

・最寄りの駅まで 500～1,000ｍに立地している住宅の割合が 37.0％と最も高く、他都市と比べても高い傾向。

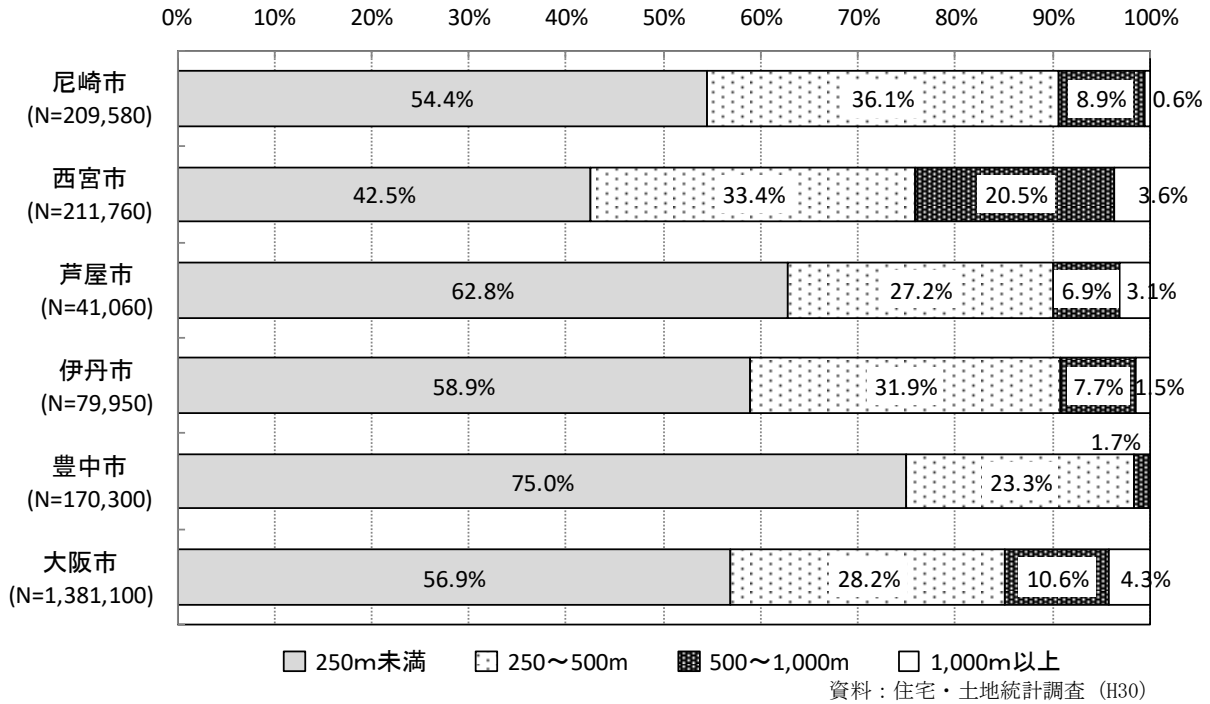


資料：住宅・土地統計調査（H30）

4）医療機関までの距離

〇都市間比較（普通世帯数）

・500ｍ以内に医療機関があるものが９割を占め、他都市と比べても医療機関は近くに立地している。

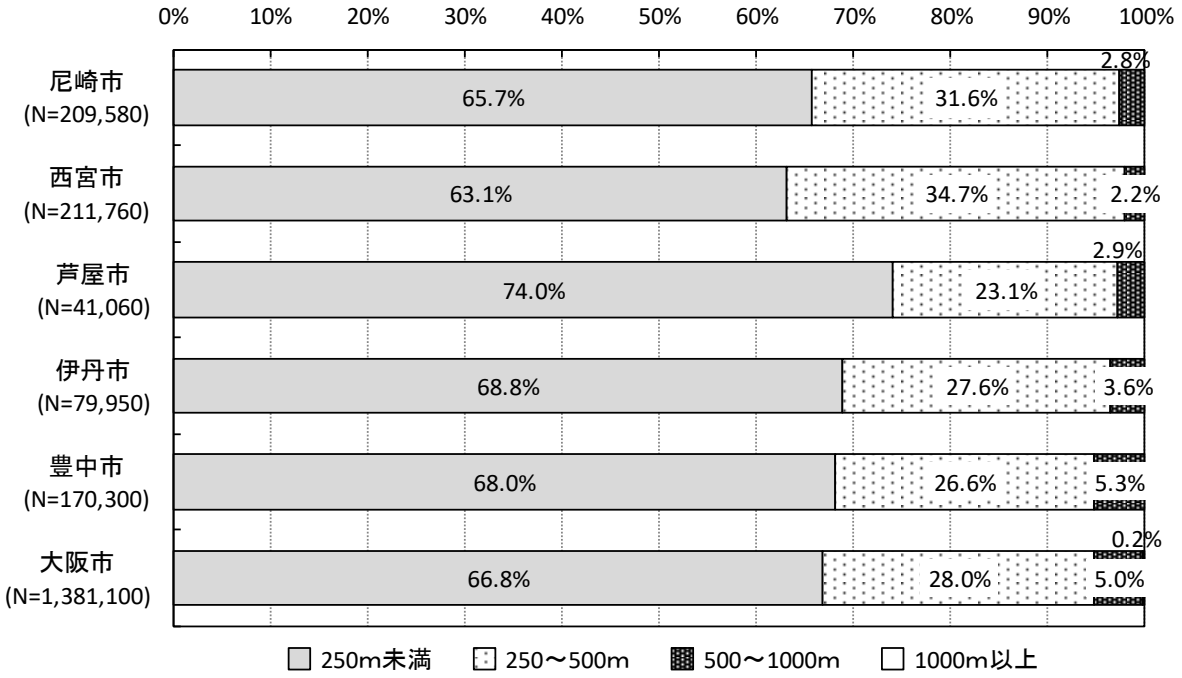


資料：住宅・土地統計調査（H30）

5）公園までの距離

〇都市間比較（普通世帯数）

・250m圏内が 65.7%、250～500mが 31.6%を占めている。

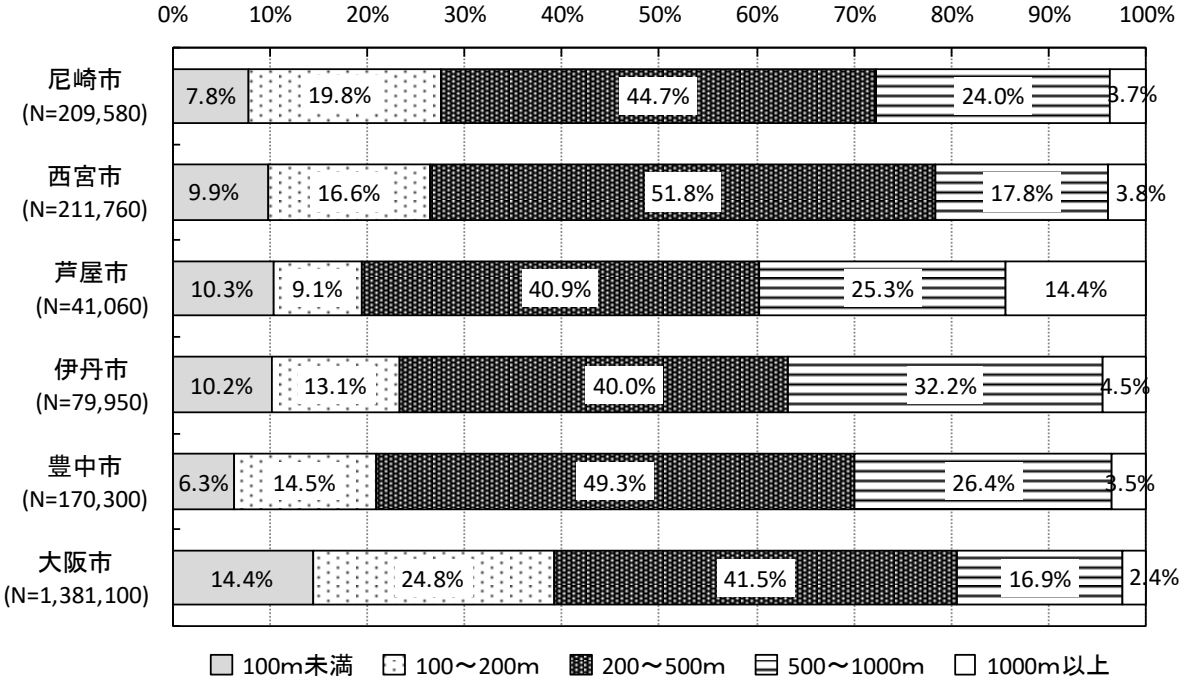


資料：住宅・土地統計調査（H30）

6）銀行・郵便局までの距離

〇都市間比較（普通世帯数）

・銀行・郵便局までの距離は 500m以内に立地している住宅の割合が約 3/4 を占めている。

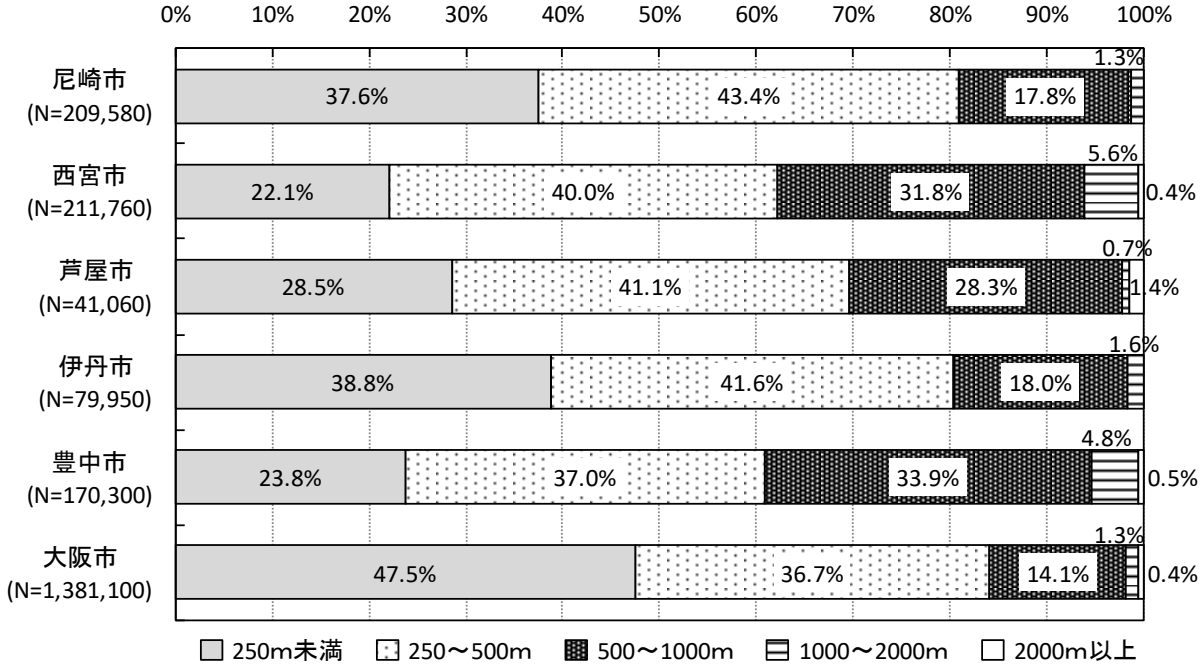


資料：住宅・土地統計調査（H30）

7）デイサービスセンターまでの距離

〇都市間比較（普通世帯数）

・500m圏内が約８割を占めており、他都市と比べてデイサービスまでの距離は近い。

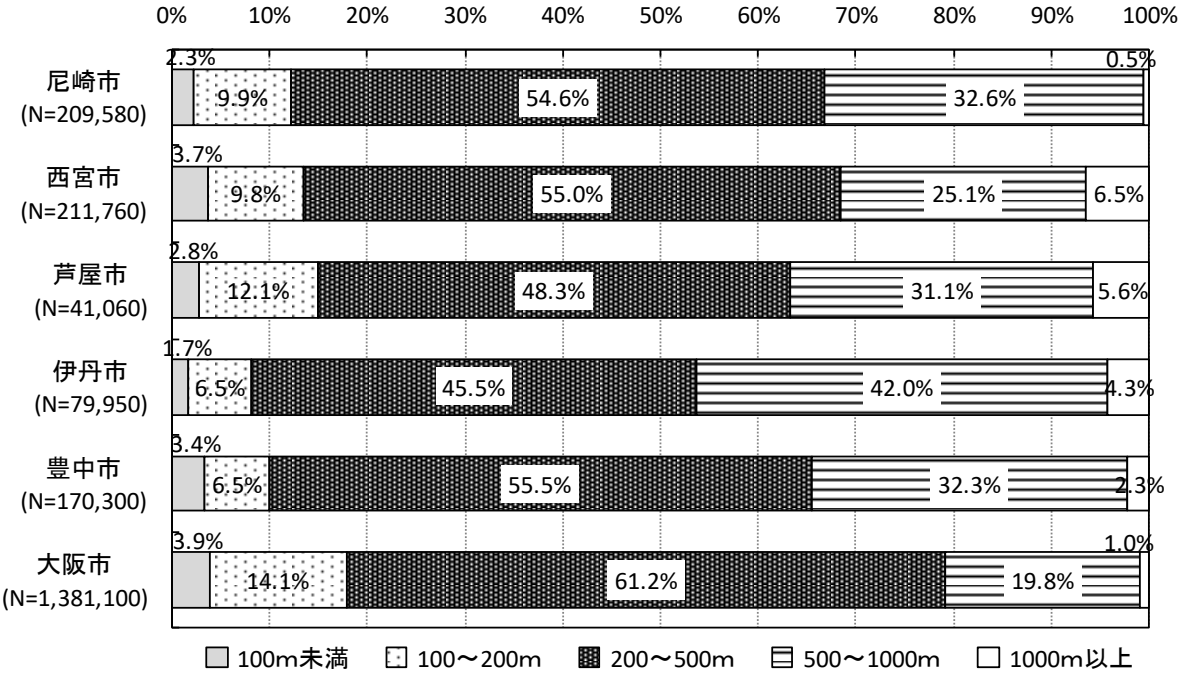


資料：住宅・土地統計調査（H30）

8）保育所までの距離

〇都市間比較（普通世帯数）

・保育所まで500m以内に立地している住宅が全体の66.8%を占めており、他都市と比べて保育所までの距離は近い。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

（7）住宅ストック構成の将来シミュレーション

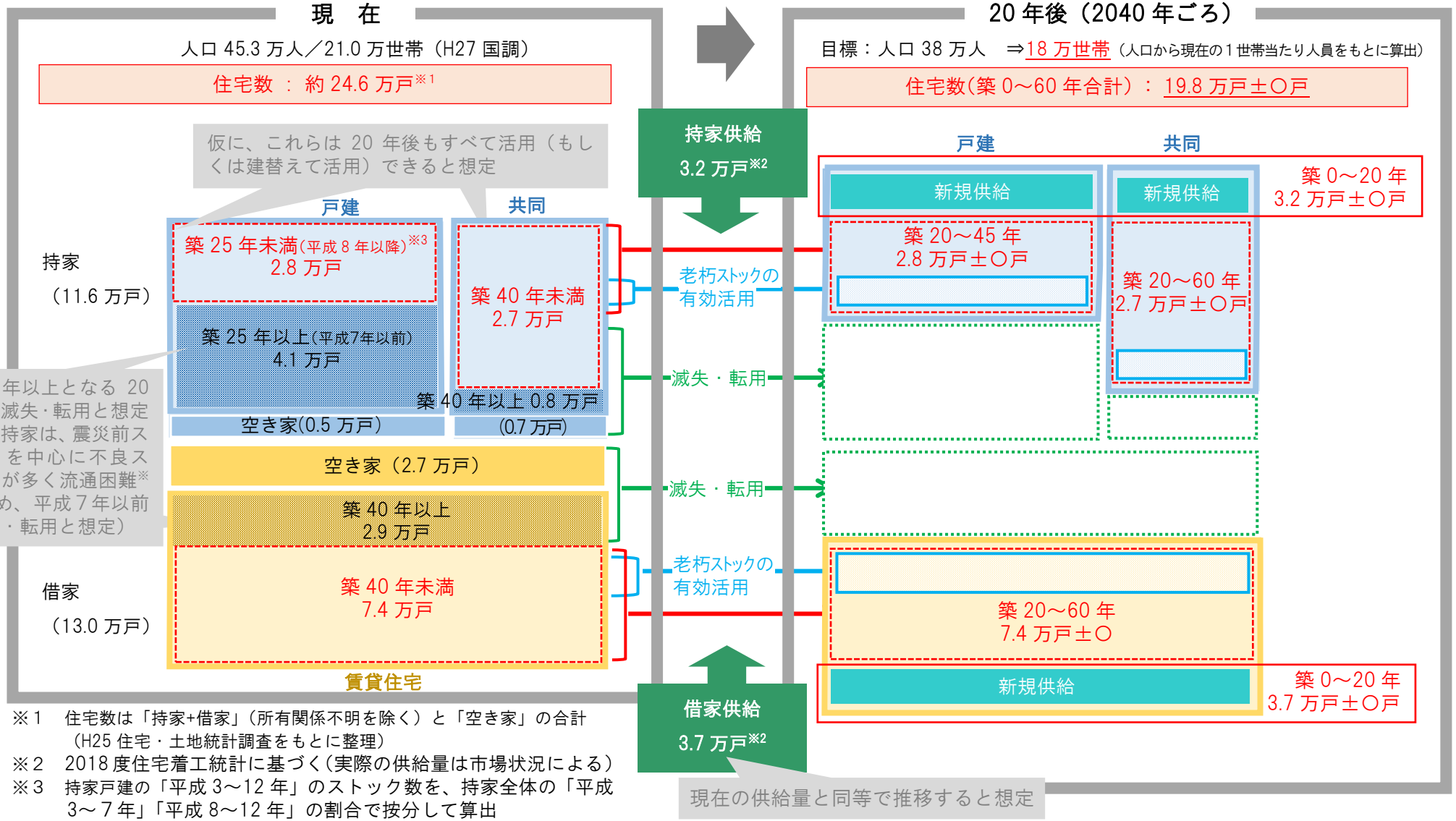
・将来（住宅マスタープランの計画期間（10 年）＋α）の「住宅ストック活用施策」や「新規住宅供給の誘導施策」の重要性を確認するため、現在の住宅数 24.6 万戸（居住世帯あり住宅数（所有関係不明を除く）＋空家数）をベースに、20 年後の住宅ストック構成のシミュレーションを行った。

◎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　住宅数は「持家+借家」（所有関係不明を除く）と「空き家」の合計（H25 住宅・土地統計調査をもとに整理）

※2　2018 度住宅着工統計に基づく（実際の供給量は市場状況による）

※3　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

※4　事業者ヒアリングより

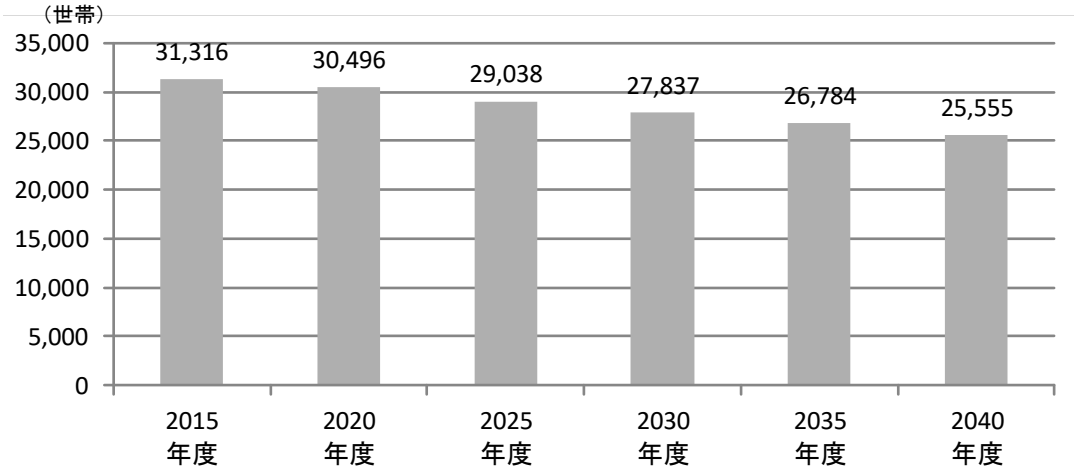
（8）住宅確保要配慮者とそれに対応する住宅の供給量シミュレーション

1）「著しい困窮年収」未満世帯数の将来推計

①「著しい困窮年収」未満世帯

・国土交通省が作成した推計プログラム※を用いて、**「著しい困窮年収」未満の世帯数を推計**した結果、**2020 年度で約 3 万世帯（全世帯の約 15%）**となっている。今後市全体の世帯数の減少に伴い、減少する見込み。

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（H28 改定）ストック推計プログラム



●「著しい困窮年収」とは

・「著しい困窮年収」とは、

「**尼崎市内の住宅市場の水準**で、**自力で 適切な住宅を**確保することが困難な年収」と定義。

言い換えると…

①尼崎市内の**民間賃貸住宅の平均家賃単価** で ②適正な家賃負担率（国が示す**家賃負担限度率**）の範囲で ③国が示す**最低居住面積水準**を満たす住宅 に住むことのできる年収

※「著しい困窮年収未満の世帯」は、上記の年収未満の世帯を指します。

①民間賃貸住宅の平均家賃単価（市）【住宅・土地統計調査平成 10～25 年結果より推計】

⇒**平均家賃単価：1,428 円／㎡**（民間賃貸住宅）

②家賃負担限度率

【七期五計関連資料作例要領(国土交通省)の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」】

世帯人員	収入分位				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

③最低居住面積水準

【住生活基本計画　全国計画】

	延床面積
1人世帯	25㎡
2人世帯	30㎡
3人世帯	40㎡
4人世帯	50㎡
5人世帯	57㎡
6人世帯	67㎡

参考：推計フロー

A. 世帯数（借家を含む）の推計

・推計人口に、推計世帯主率（トレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の世帯数を算出。

そのうち

B. 借家世帯数の推計

・A.世帯数に所有関係別構成比（トレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の借家世帯数を算出。

そのうち

C. 公営住宅入居有資格者世帯数の推計（全国一律基準に基づく）

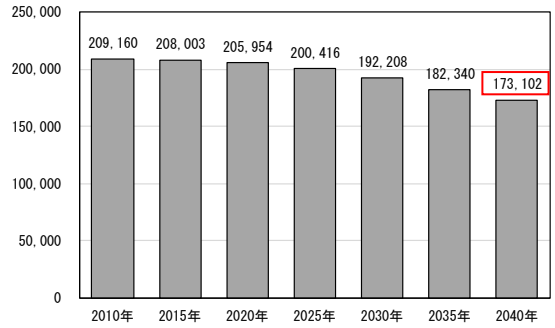
・借家に居住する世帯のうち、公営住宅対象階層（※）に該当する世帯数を算出。

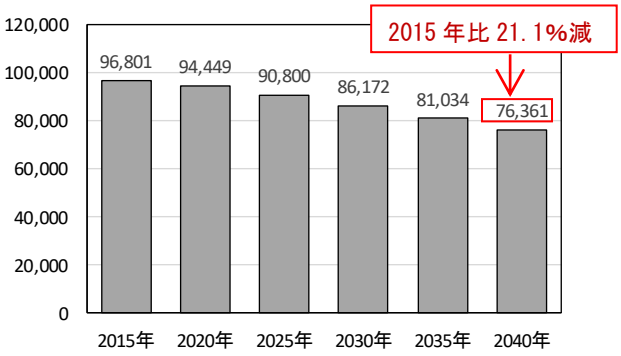
※本来階層（収入分位 25%以下）と裁量階層（収入分位 40%以下）を含む

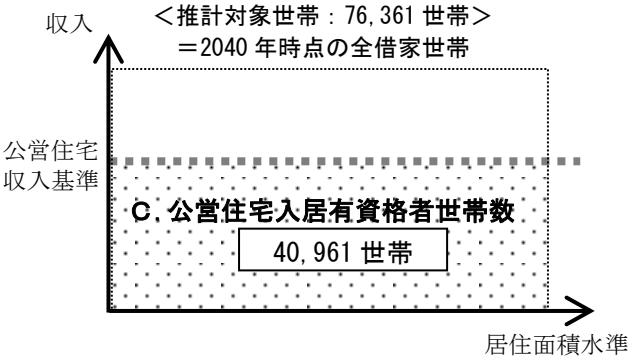
そのうち

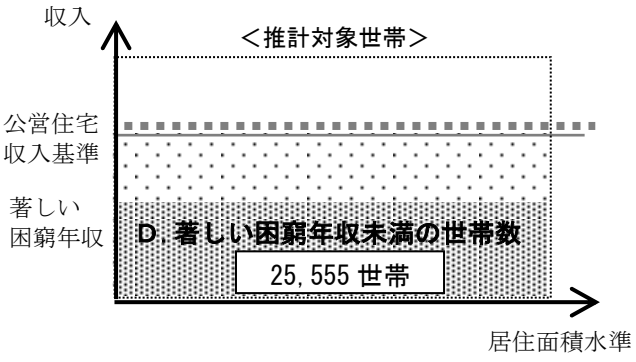
D. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

・当該地域の賃貸住宅市場において、家賃負担限度率で最低居住面積水準以上の住戸を確保することが可能な収入を算出し、その年収未満の世帯（＝著しい困窮年収未満の世帯）数を算出。









6 尼崎市の住宅・住環境に関する調査結果

（1）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。

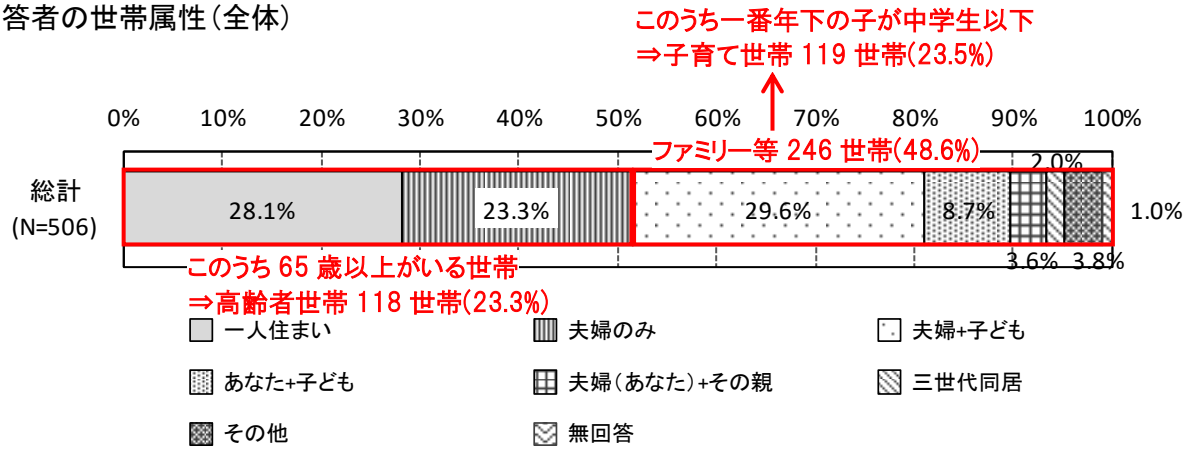
○さらに住宅種別を見ると、全体では「民間賃貸住宅」が 35.0%、「戸建住宅」が 33.6%。

・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)

		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
ファミリー等	子育て世帯★	47	19	43	10	119
	それ以外	55	36	18	18	127
計		170	95	177	64	506
(再掲)高齢者世帯★		51	20	30	17	118

(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★	1.0%	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%
ファミリー等	子育て世帯★	9.3%	3.8%	8.5%	2.0%	23.5%
	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★		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%
ファミリー等	子育て世帯★	39.5%	16.0%	36.1%	8.4%	100.0%
	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★		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】

		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
ファミリー等	子育て世帯★	19	5	23	6	53
	それ以外	28	6	5	5	44
計		71	26	87	23	207
（再掲）高齢者世帯★		19	8	16	7	50

（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★	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%
ファミリー等	子育て世帯★	9.2%	2.4%	11.1%	2.9%	25.6%
	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★		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	
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
ファミリー等	子育て世帯★	13	13	17	4	47
	それ以外	15	25	7	6	53
計		53	56	57	25	191
（再掲）高齢者世帯★		19	10	7	7	43

		戸建	マンション	民間賃貸	その他	
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%
ファミリー等	子育て世帯★	6.8%	6.8%	8.9%	2.1%	24.6%
	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★		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	
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
ファミリー等	子育て世帯★	13	1	3	0	17
	それ以外	11	5	6	5	27
計		42	13	33	13	101
（再掲）高齢者世帯★		12	2	7	2	23

		戸建	マンション	民間賃貸	その他	
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%
ファミリー等	子育て世帯★	12.9%	1.0%	3.0%	0.0%	16.8%
	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★		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】

		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
ファミリー等	子育て世帯★	8	3	16	3	30
	それ以外	1	0	7	4	12
計		11	6	65	19	101
(再掲)高齢者世帯★		0	1	3	2	6

（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%	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%
ファミリー等	子育て世帯★	7.9%	3.0%	15.8%	3.0%	29.7%
	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★		0.0%	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
ファミリー等	子育て世帯★	19	11	－	－	30
	それ以外	8	6	－	－	14
計		33	29	－	－	62
(再掲)高齢者世帯★		0	2	0	0	2

		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%
ファミリー等	子育て世帯★	30.6%	17.7%	－	－	48.4%
	それ以外	12.9%	9.7%	－	－	22.6%
計		53.2%	46.8%	－	－	100.0%
(再掲)高齢者世帯★		0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	3.2%

【２】住宅選択の状況

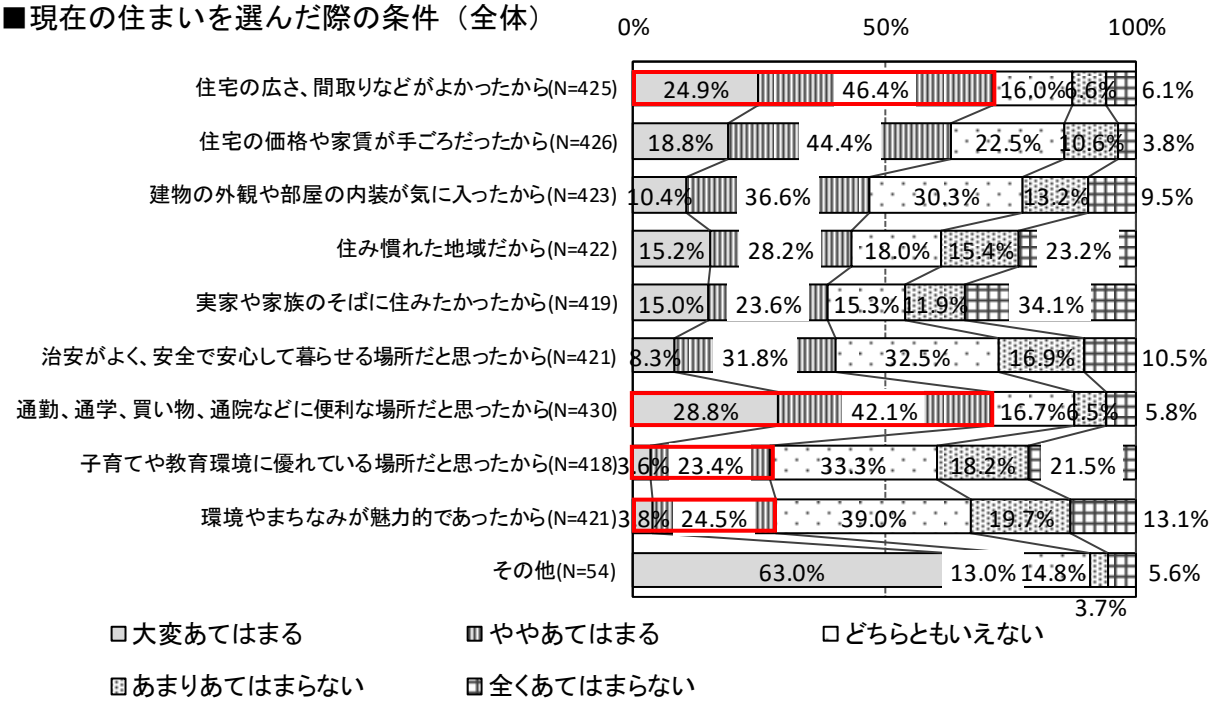
①現在の住まいを選んだ際の条件（生まれた時から現在の住まいに住んでいる世帯を除く）

○「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。

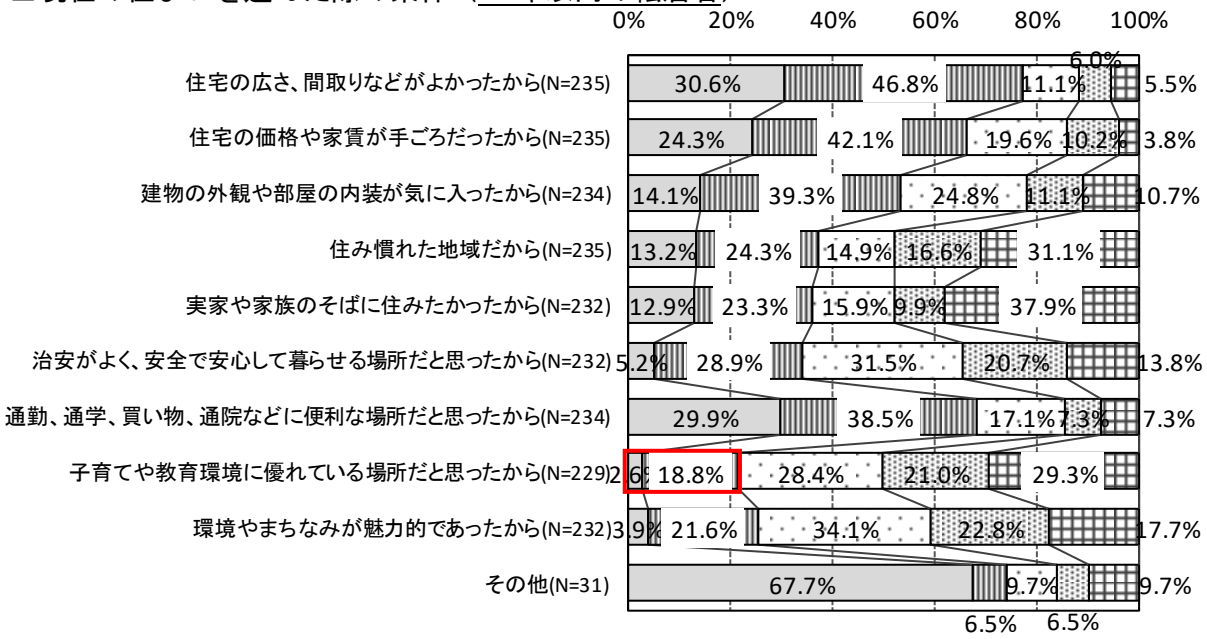
⇒生活利便性の高さという利点を生かした施策の展開が考えられる。

○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）

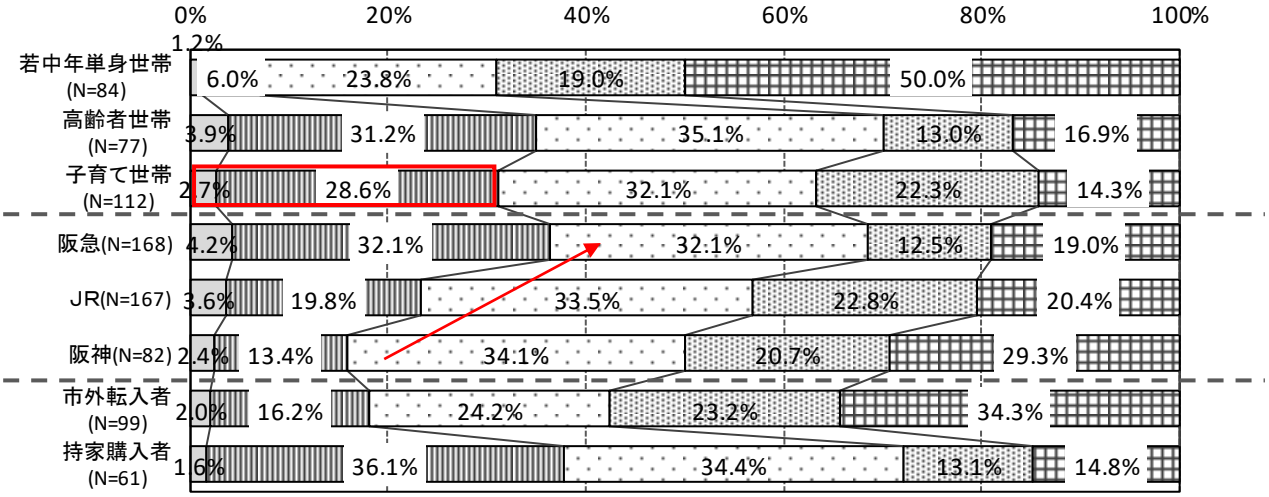


○現在の住まいを「子育てや教育環境」「環境やまちなみ」で選んだ割合は、子育て世帯に絞って見ても低調。

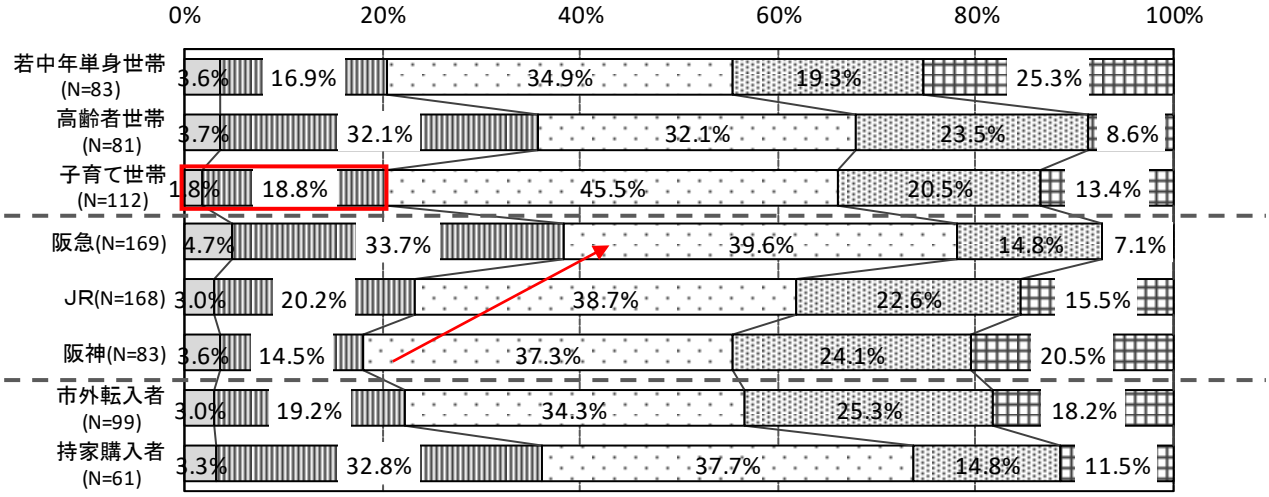
○阪神沿線から JR 沿線、阪急沿線と北に行くほど、その割合は高くなる。

⇒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）



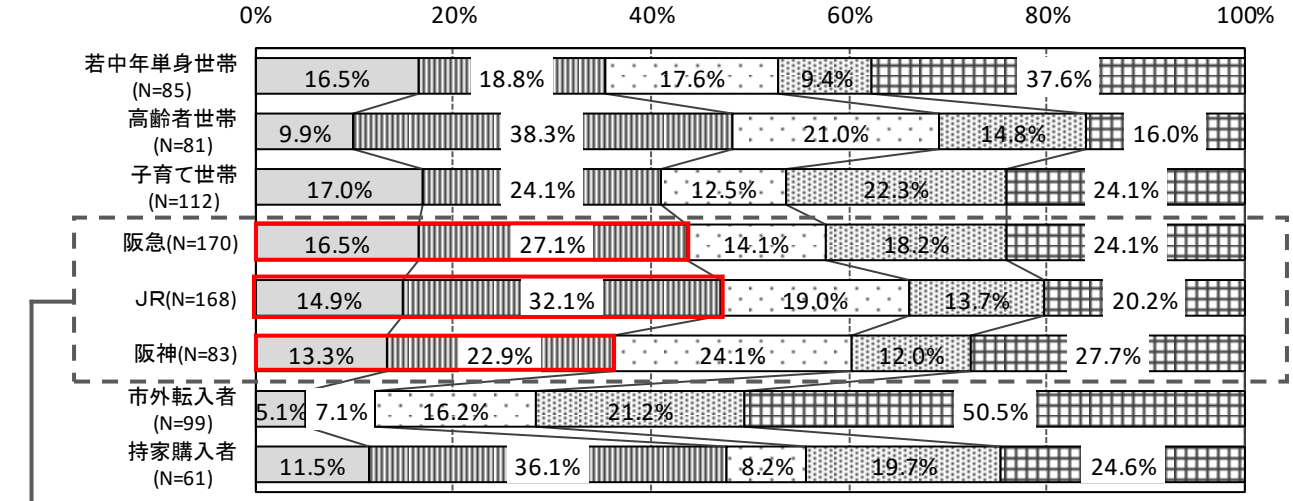
■項目「環境やまちなみが魅力的であったから」（属性別集計）



○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。

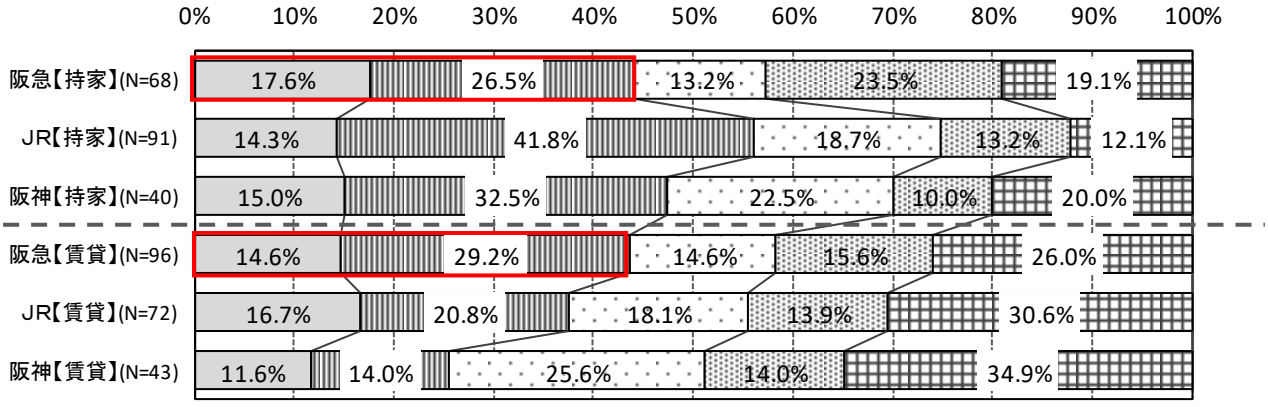
○これらの項目を選択した割合は賃貸より持家居住者のほうが高い傾向にあるが、阪急沿線の賃貸居住者については、持家と同程度の割合で「住み慣れた地域だから」現在の住まいを選んだ層がいる。

■項目「住み慣れた地域だから」（属性別集計）

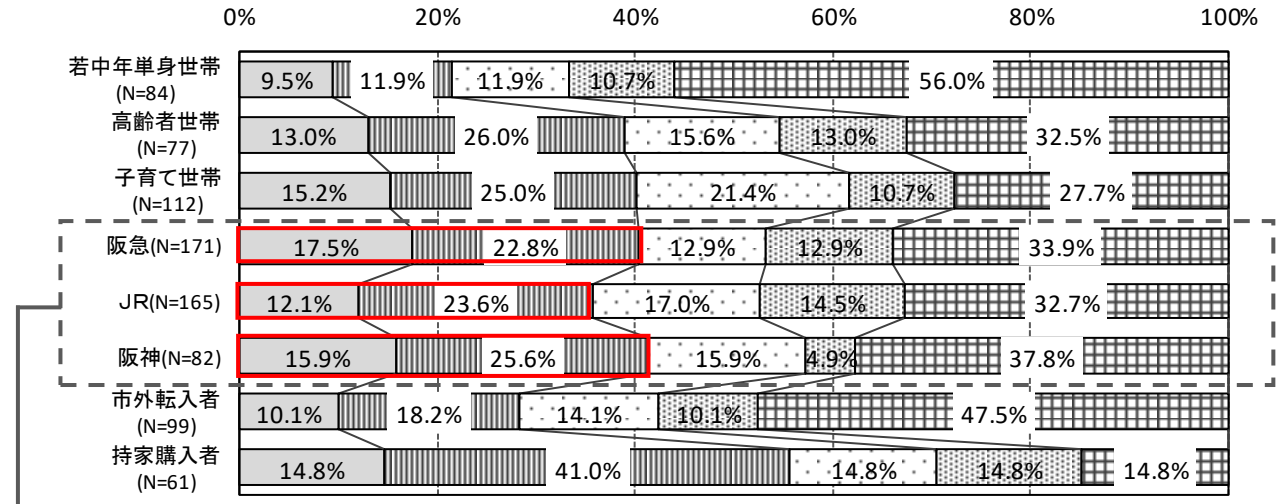


持家･賃貸別集計

■項目「住み慣れた地域だから」（沿線・持家/賃貸別集計）

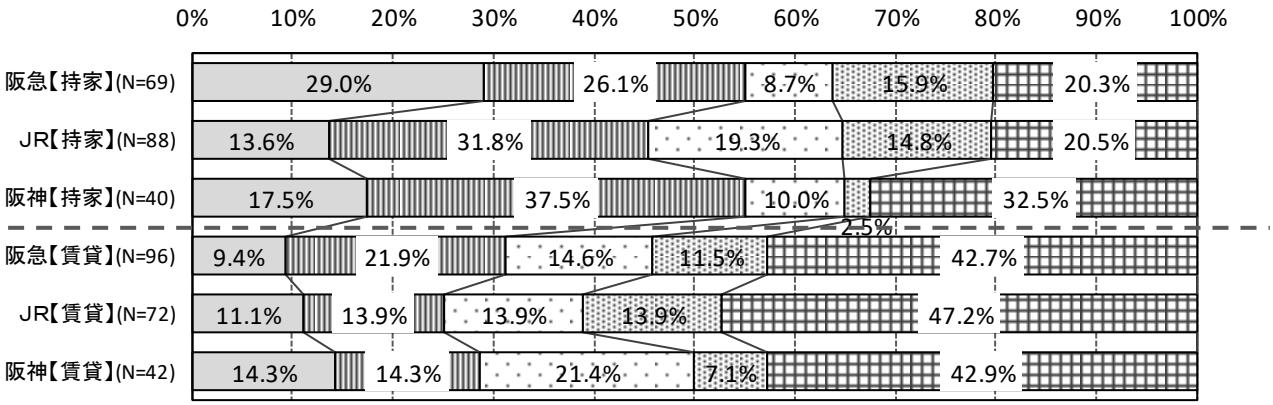


■項目「実家や家族のそばに住みたかったから」（属性別集計）



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）

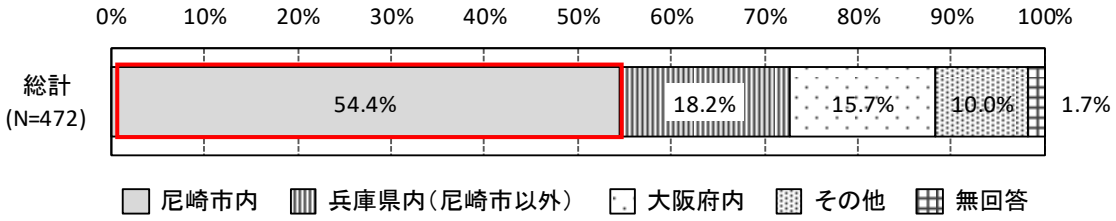
○全体でみると半数超が尼崎市内からの住み替えである。ここ 10 年の持家購入者で見ても、同様の傾向にある。

⇒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。

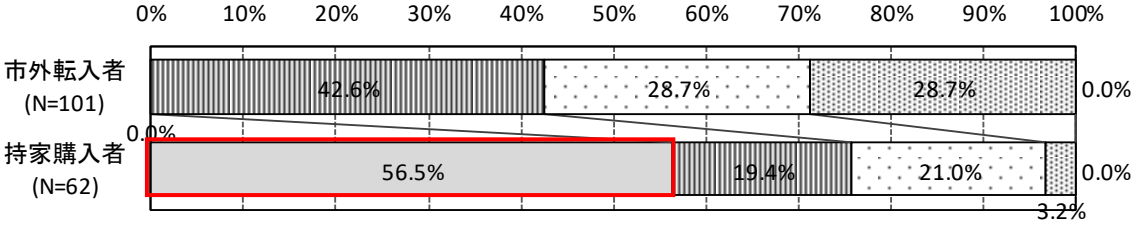
○また、阪神沿線では大阪府内からの転居の割合が他と比べて高い傾向。この傾向は持家・賃貸別で見ても変わらない。

■現在の住まいの直前に住んでいた場所（全体）

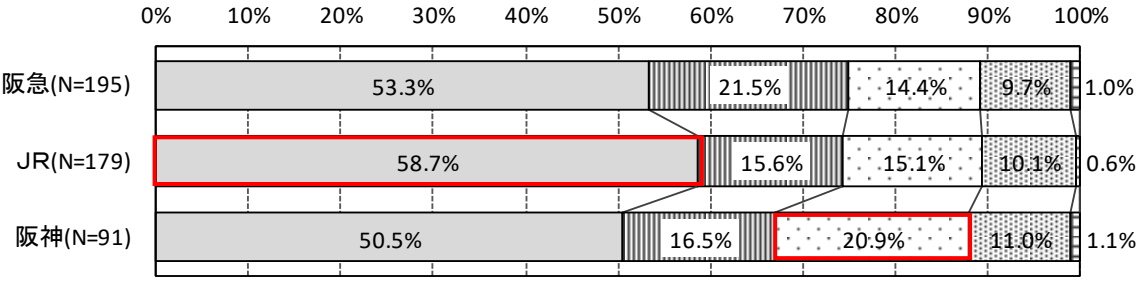


■現在の住まいの直前に住んでいた場所（属性別集計）

【新規転居者別】

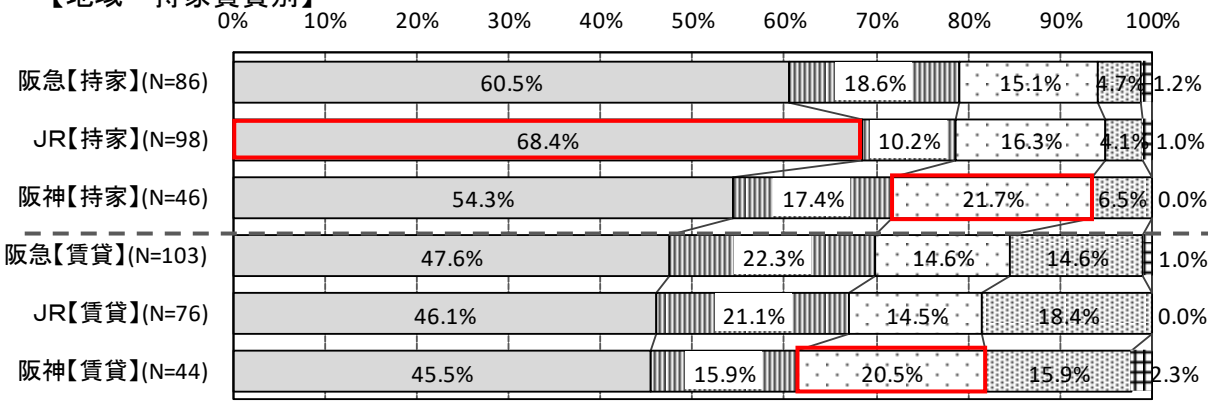


【地域別】



持家・賃貸別集計

【地域・持家賃貸別】



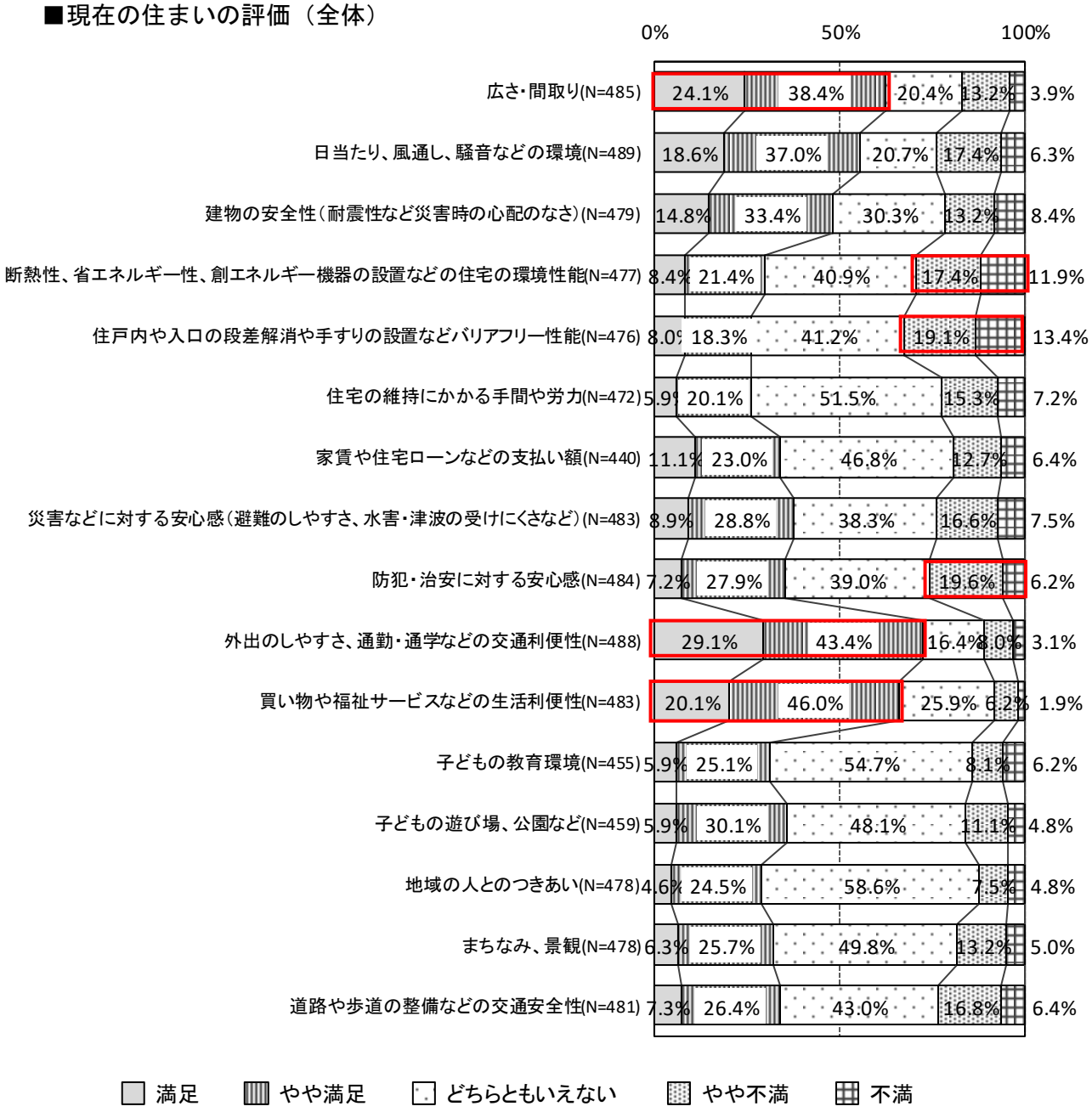
【３】住宅・住環境に対する意識

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）



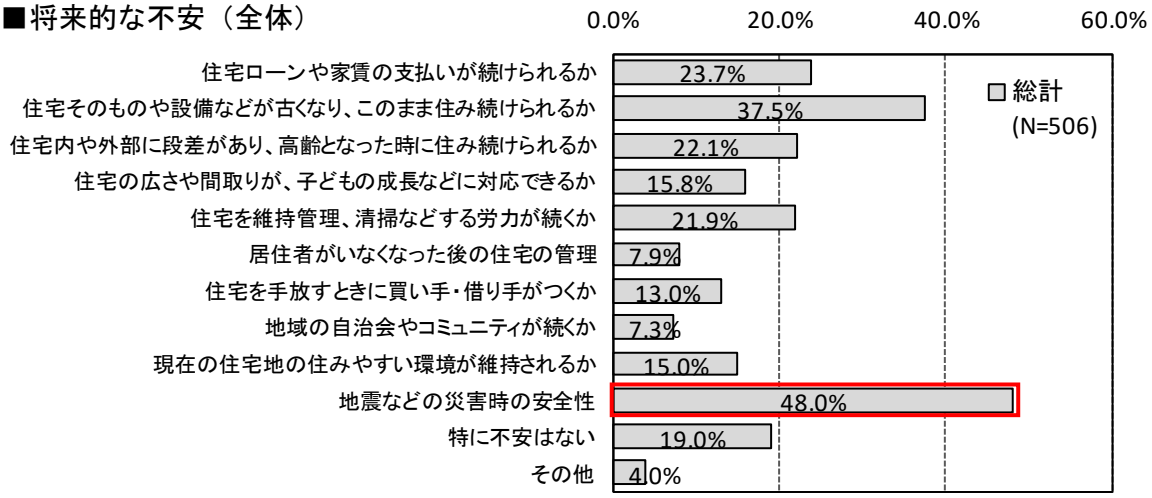
②将来的な不安

○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。

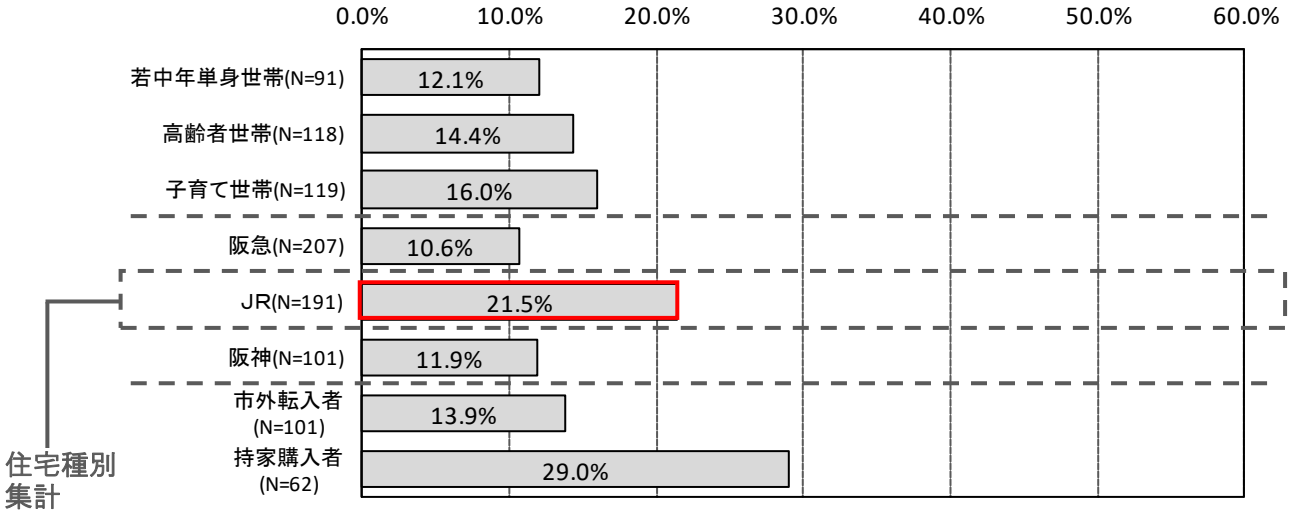
○JR 沿線では他の沿線に比べ将来にわたって「現在の住みやすい環境が維持されるか」の不安が高い。このうち４割が「自己所有のマンション（分譲マンション）居住者」であり、分譲マンションが将来にわたって、適切に維持されていくか不安に感じていると推察される。

⇒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）

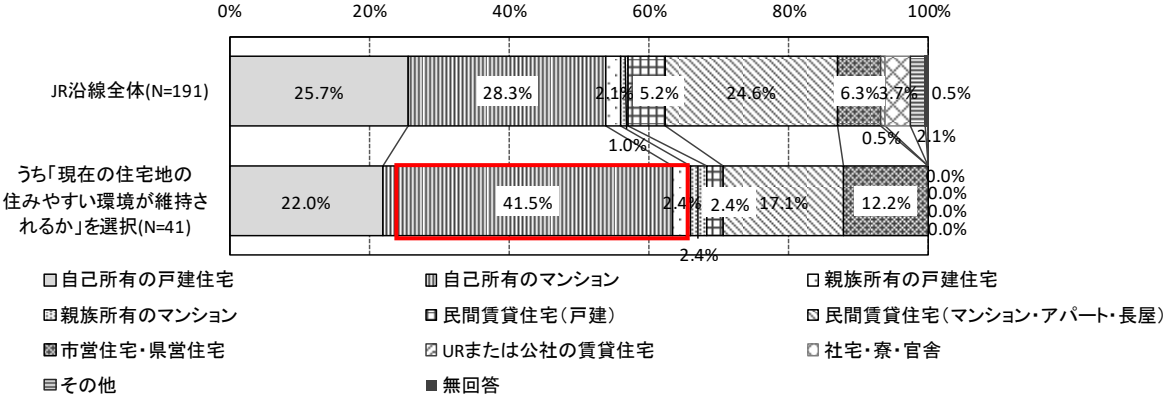


■項目「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」（属性別集計）



住宅種別集計

■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）

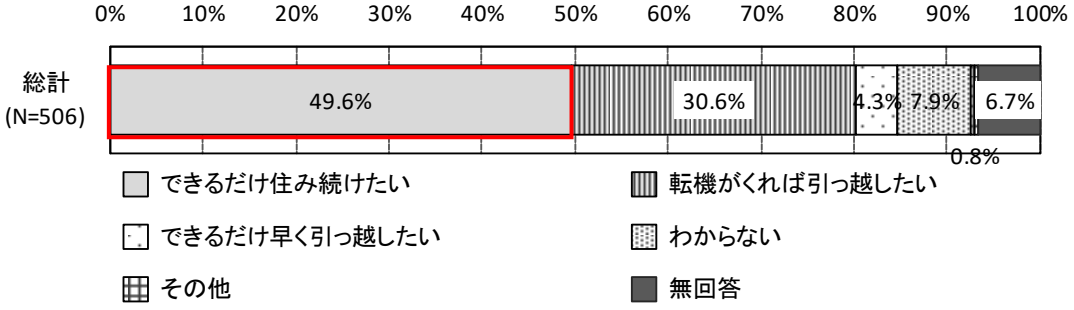
○子育て世帯の１割は「できるだけ早く引っ越したい」。この大半は、住宅の広さや間取りが子どもの成長などに対応できるか不安に思っている民間賃貸住宅居住者であり、居住年数５年未満と短めの人も多い。

⇒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。

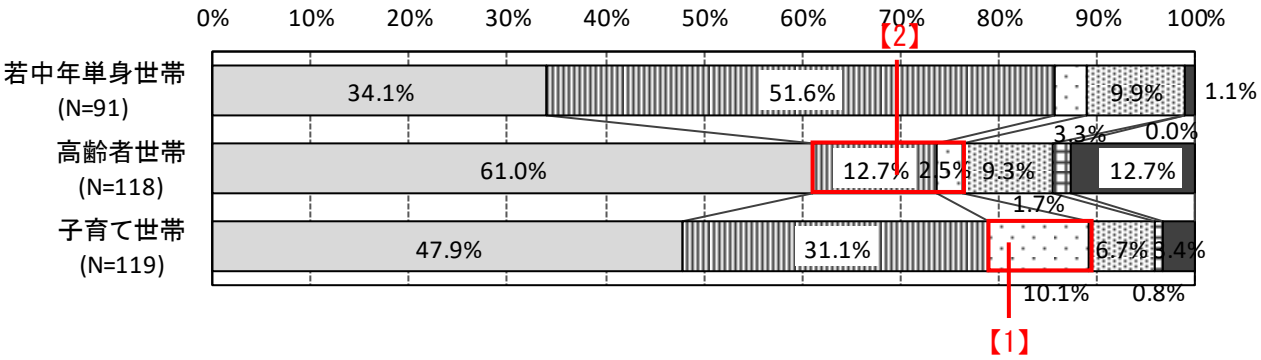
○高齢者世帯の１割強は「転機がくれば引っ越したい」および「できるだけ早く引っ越したい」。自己所有の戸建住宅・分譲マンション居住者は、比較的居住年数も長く、住宅の古さや維持管理、コミュニティが続くかを不安に思っており、賃貸住宅居住者は、住宅費負担や高齢化時のバリアフリー対応を不安に思っている。

⇒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	ＪＲ	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	ＪＲ	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	ＪＲ	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	ＪＲ	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	ＪＲ	—	—	—	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	ＪＲ	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	ＪＲ	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	特に不安はない
夫婦のみ	2	市営住宅・県営住宅	ＪＲ	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または公社の賃貸住宅	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	特に不安はない

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。

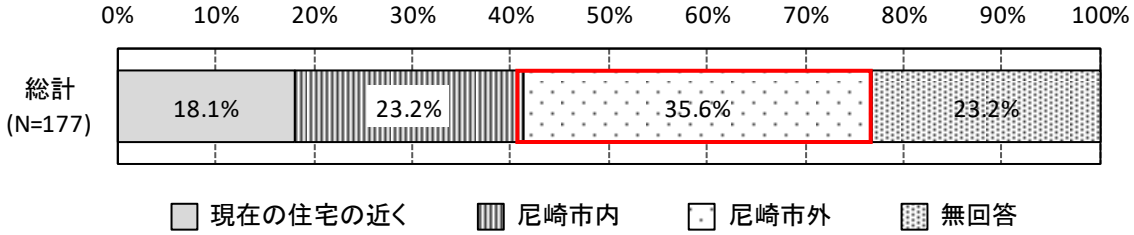
○「現在の住宅の近く+尼崎市内」「尼崎市外」を希望する世帯を比較すると、

・「現在の住宅の近く+尼崎市内」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、「いい住宅がみつかったら」「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、「いい住宅がみつかったら」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。

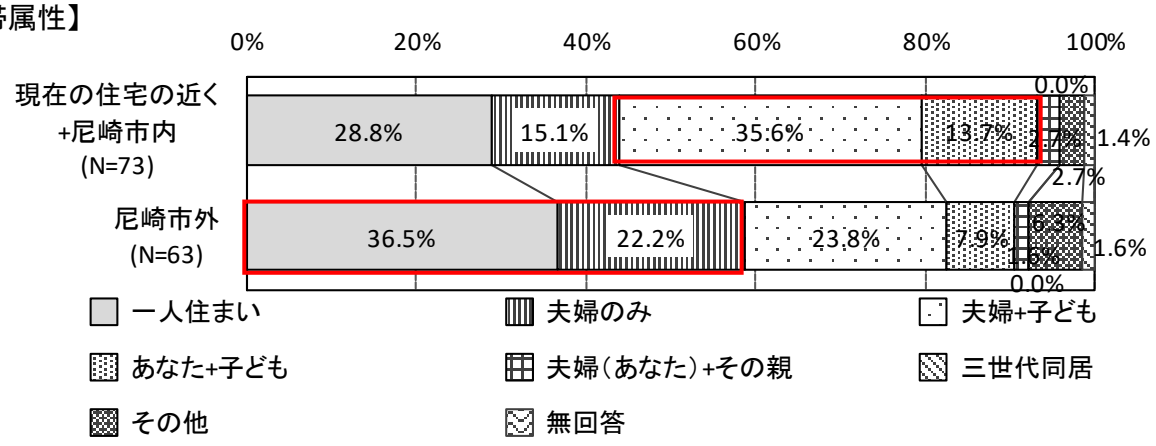
・「現在の住宅の近く+尼崎市内」と「尼崎市外」で、現在の住まいの満足度に大きな差はない。つまり、必ずしも現在の住宅・住環境への不満から「尼崎市外」を希望しているわけではないと考えられる。

■引っ越し先の希望場所（全体）

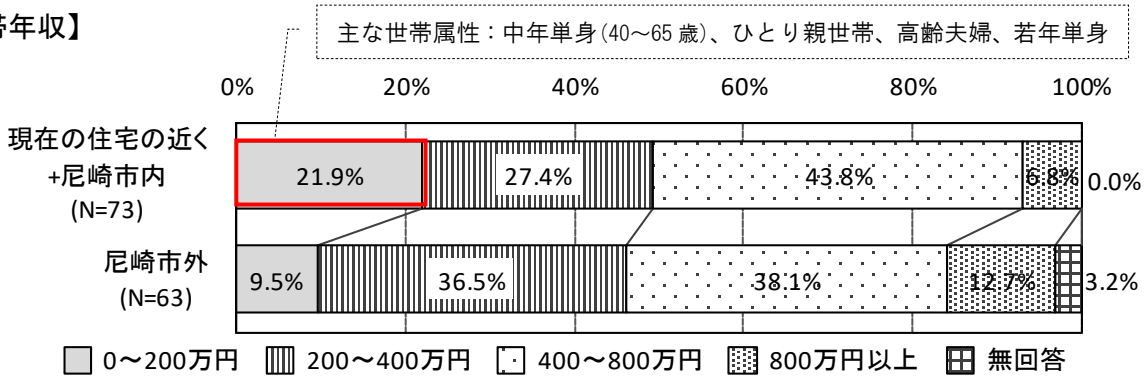


■引っ越し先の希望場所「現在の住宅の近く+尼崎市内」「尼崎市外」別　集計

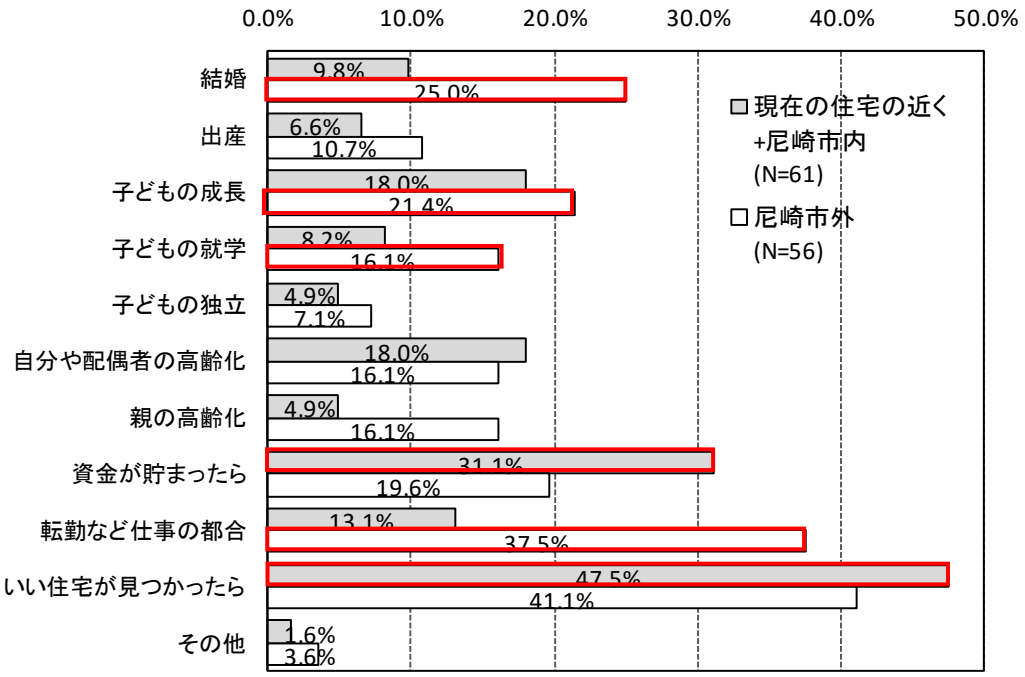
【世帯属性】



【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+尼崎市内（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+尼崎市内」「尼崎市外」別で見ると、

・「現在の住宅の近く+尼崎市内」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。

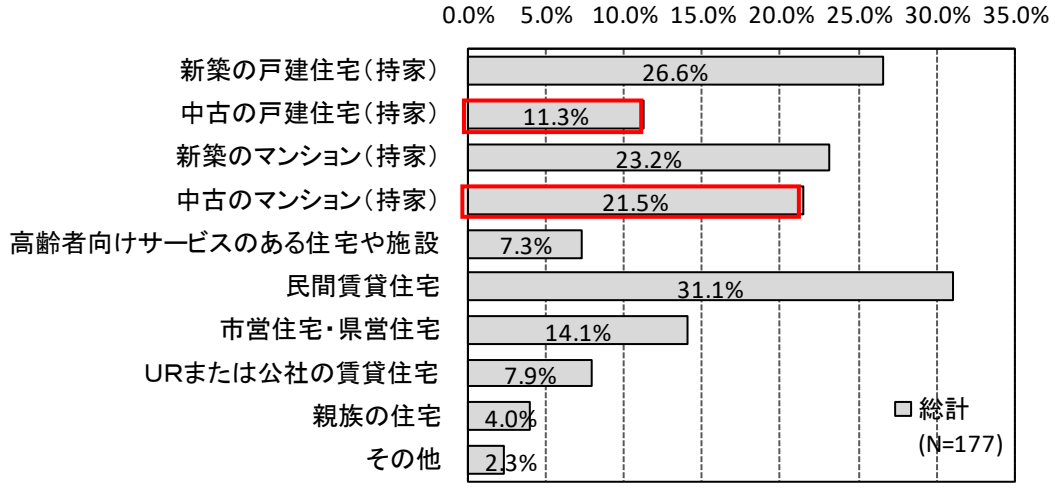
・「尼崎市外」を希望する世帯は、「結婚」「子どもの成長就学」をきっかけに引っ越したい層が比較的多いこともあり「新築マンション（持家）」割合が顕著に高い。逆に見ると、市内に希望に合う新築マンションがないため尼崎市外を希望しているとも考えられる。

・「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+尼崎市内」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。

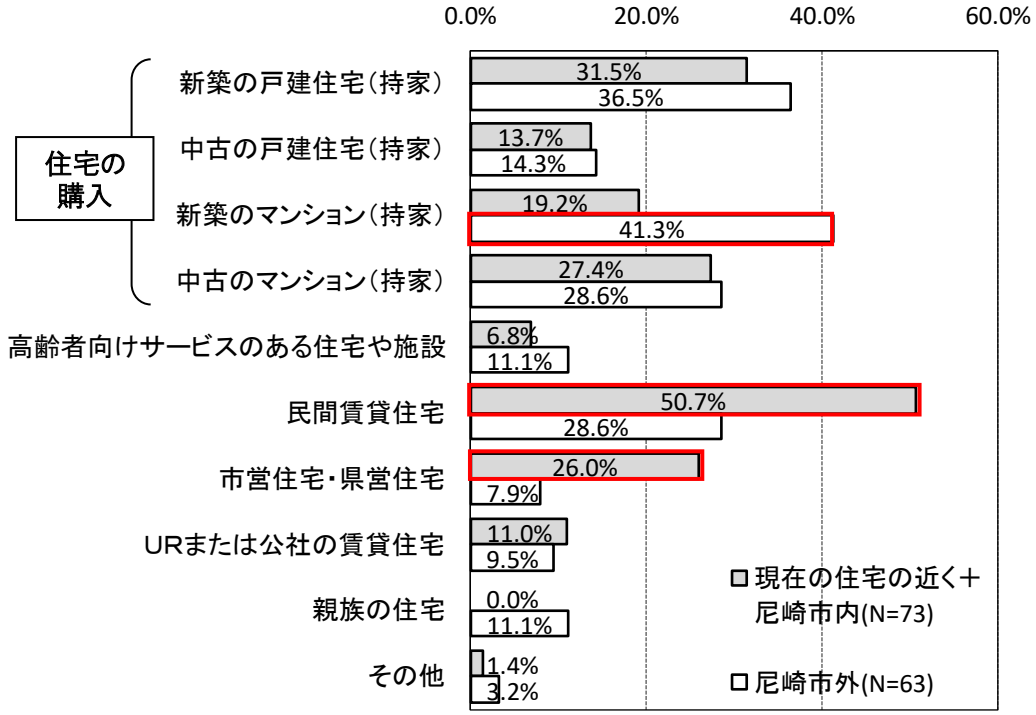
「尼崎市外」　①新築のマンション②新築の戸建住宅③中古のマンション④中古の戸建住宅

「現在の住宅の近く+尼崎市内」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

■引っ越し先の希望住宅種別（全体）



■引っ越し先の希望住宅種別（引っ越し先の希望場所「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）

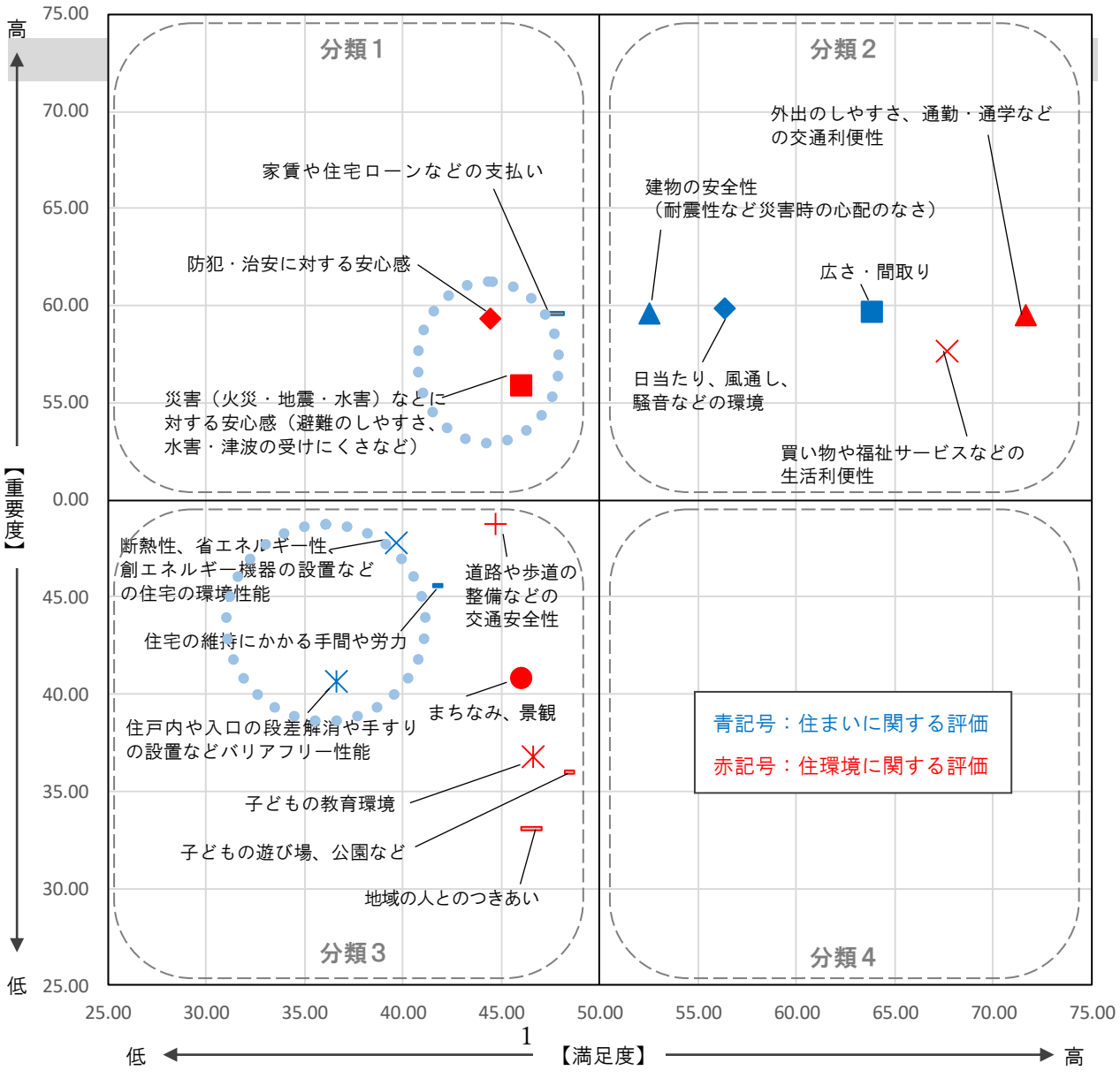
※現在の満足度…現在の住まいの評価（16 項目それぞれについて５段階（満足～不満）で回答）
今後の重要度…引っ越し先で重視する条件（16 項目それぞれについて５段階（高いから低い）で回答）
ここでは、満足度と重要度の回答について各回答を得点化し、平均得点を算出。その平均得点を偏差値に変換して、各項目の満足度と重要度を整理している。

○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

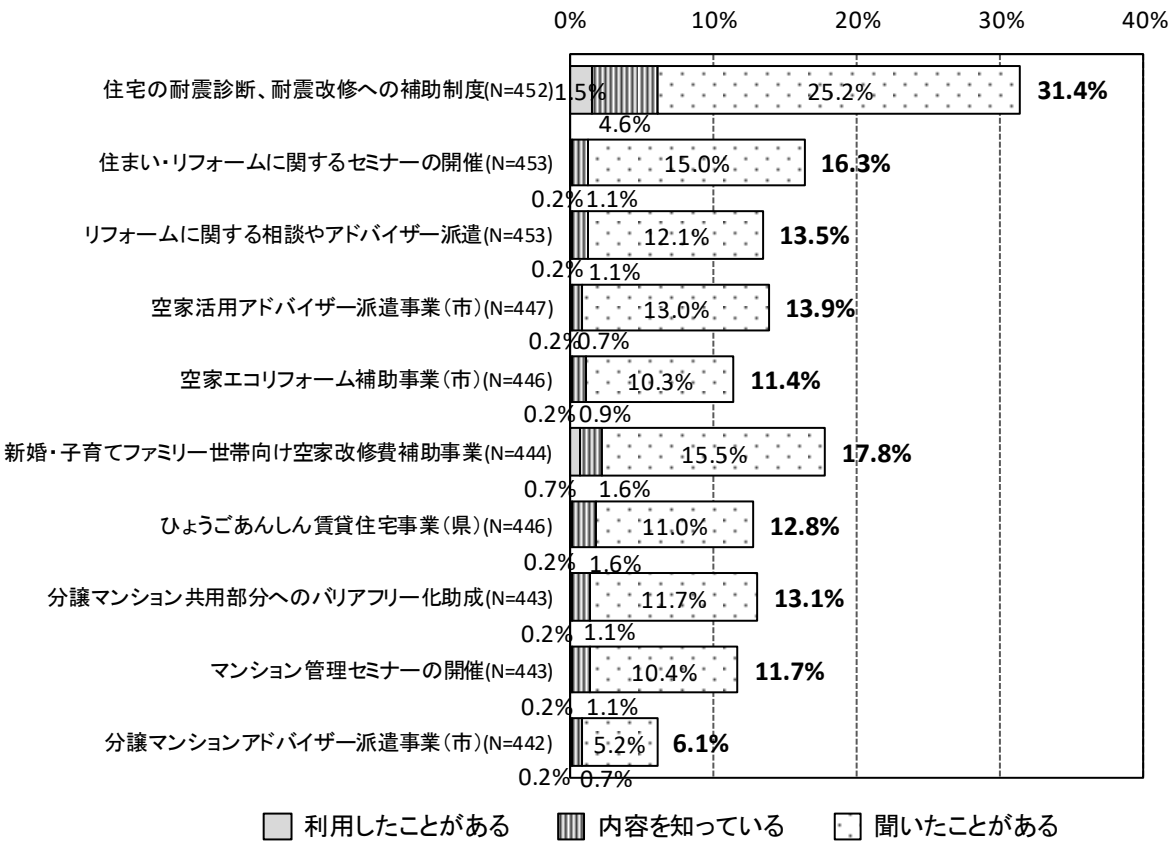


【５】住宅・住環境に関する市の取組について

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」の合計でみると、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。

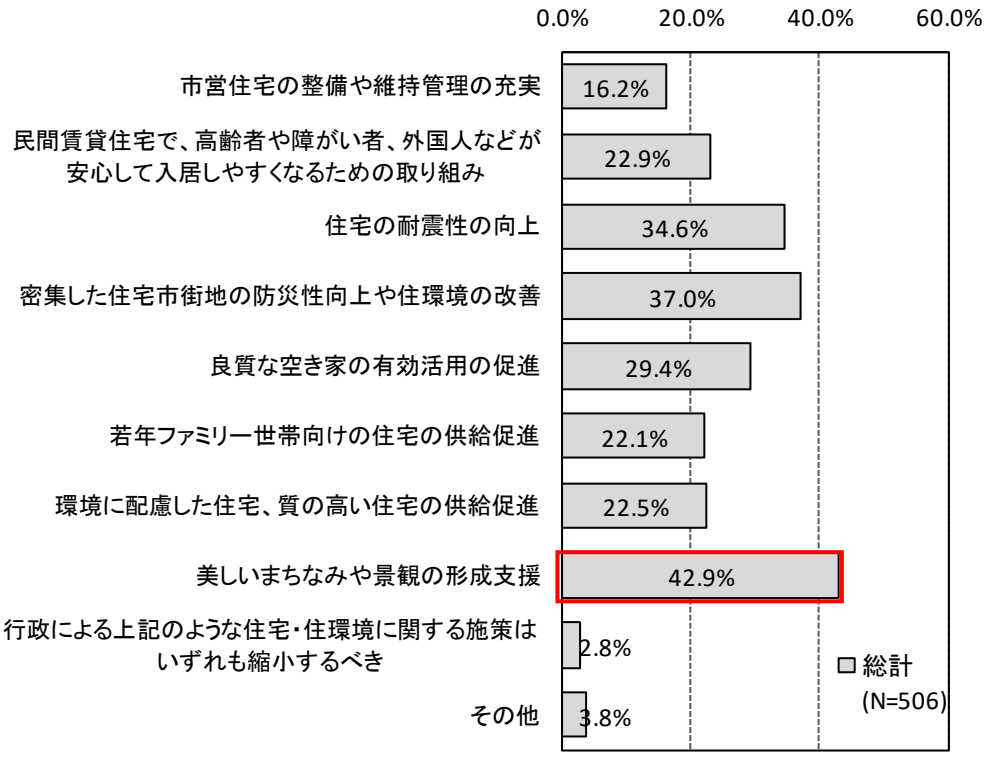
⇒さらなる既存施策の普及・PR に取組んでいく必要がある。



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。



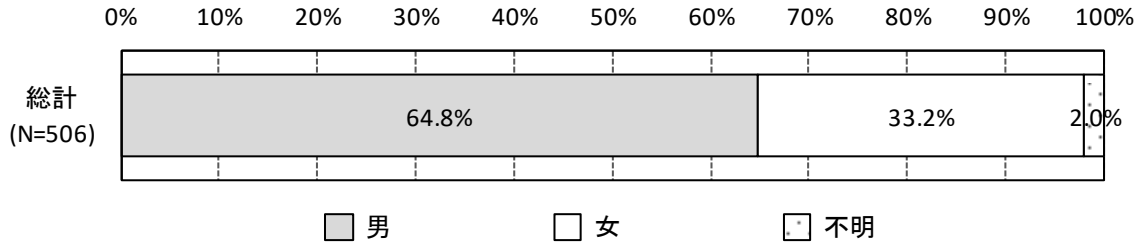
3）アンケート結果（基礎的な集計結果）

①回答者の性別・年齢

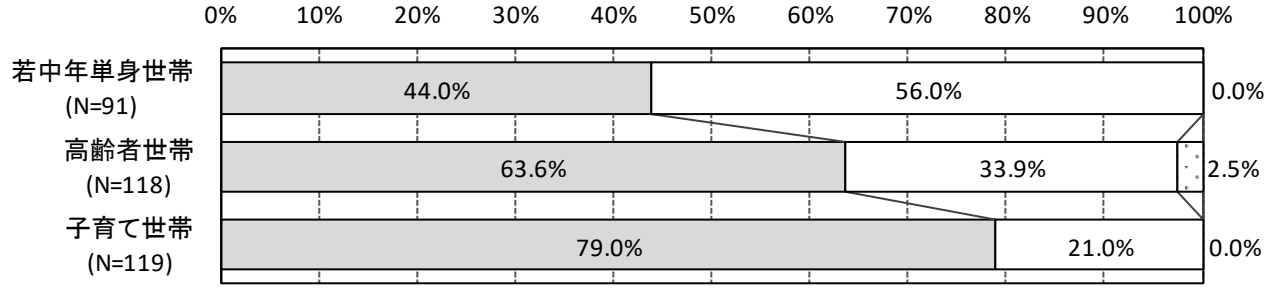
■性別

・回答者は男性が 64.8%、女性が 33.2%である。

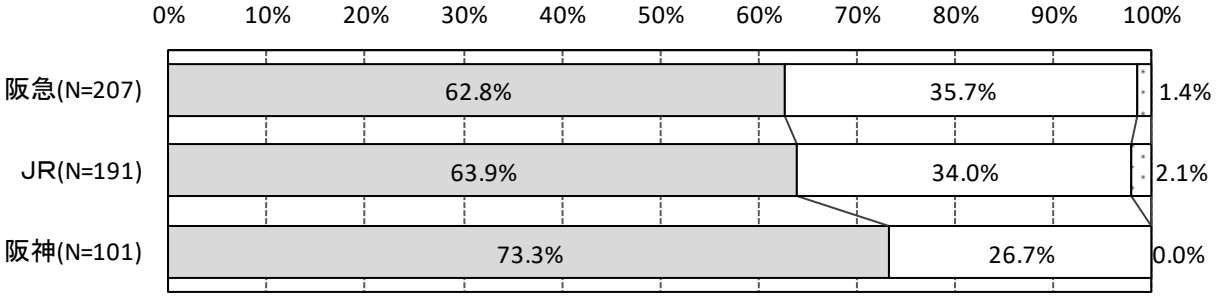
・属性別にみると、若中年単身世帯は女性の割合が 56.0%と男性を上回っている。



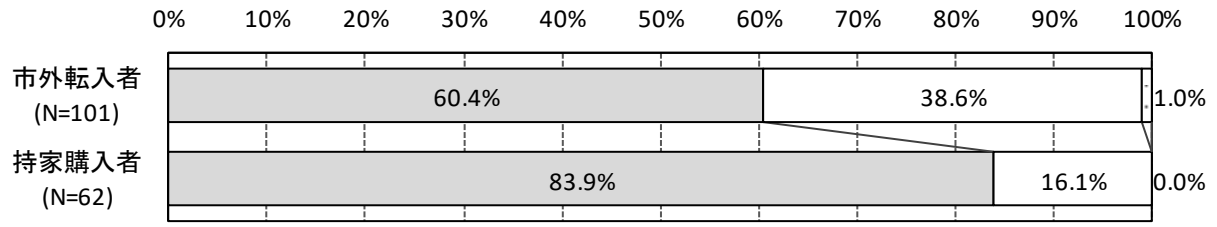
【世帯属性別】



【地域別】



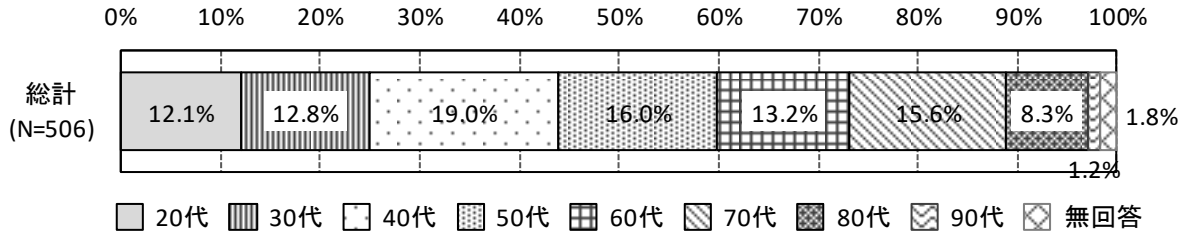
【新規転居者別】



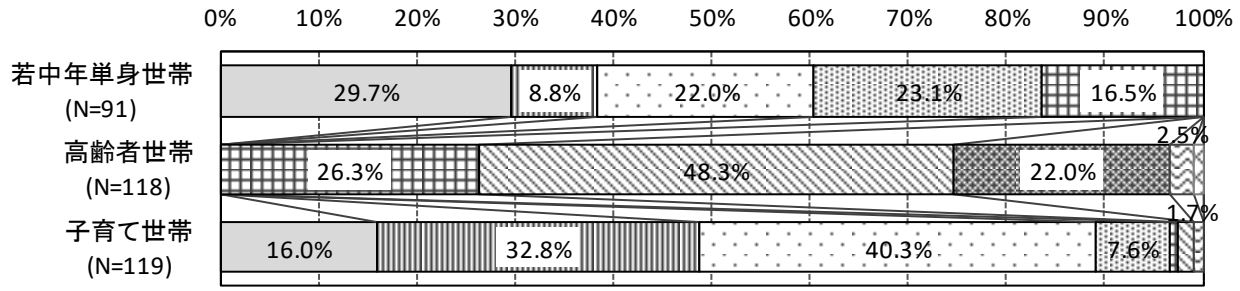
■年齢

・回答者の年齢は 40 代・50 代が多くなっている。

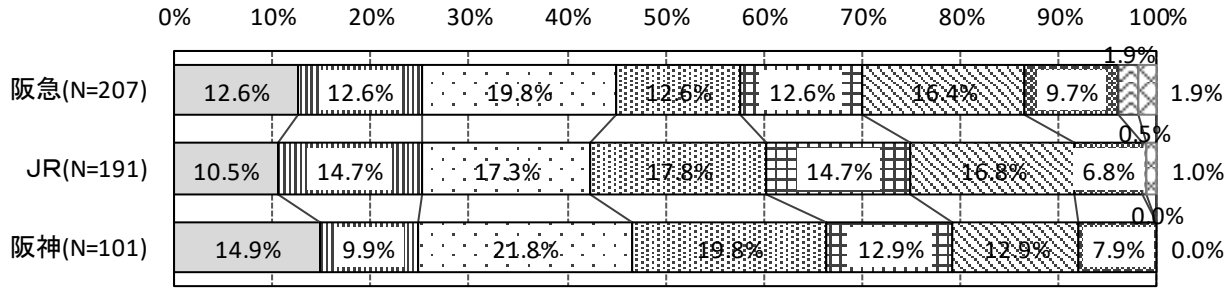
・属性別にみると、子育て世帯は 40 代が多くなっている。また、市外転入者は 20 代、持家購入者は 30 代が多くなっている。



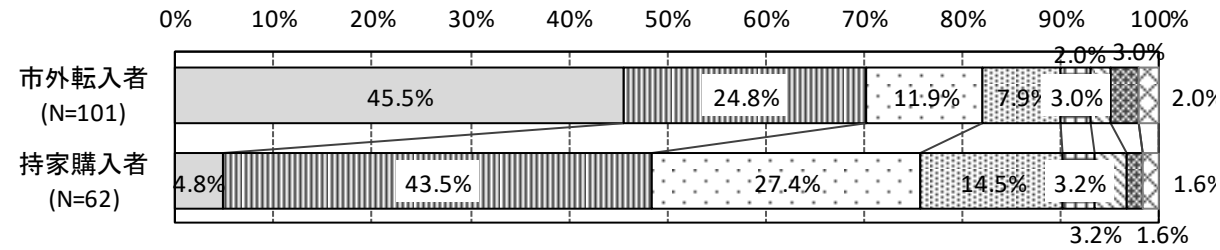
【世帯属性別】



【地域別】



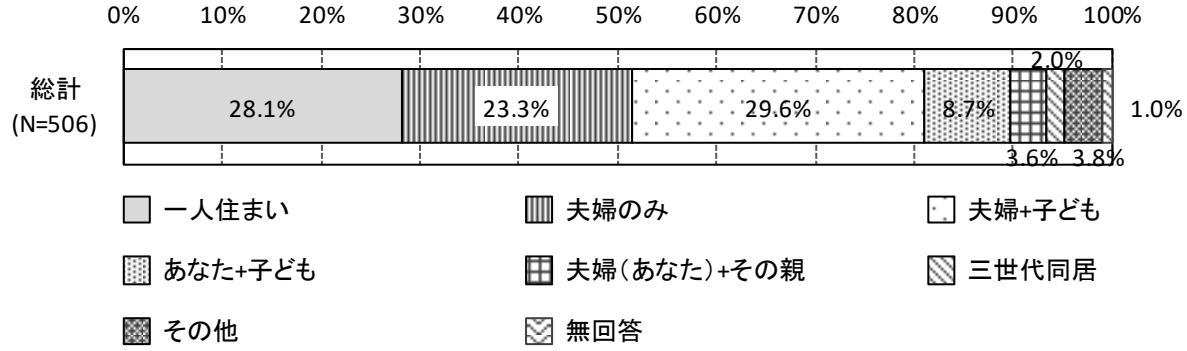
【新規転居者別】



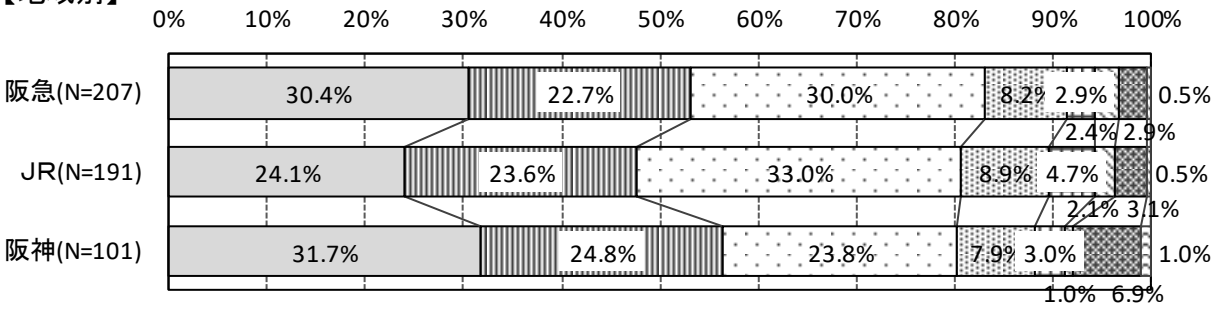
②世帯構成

・「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。

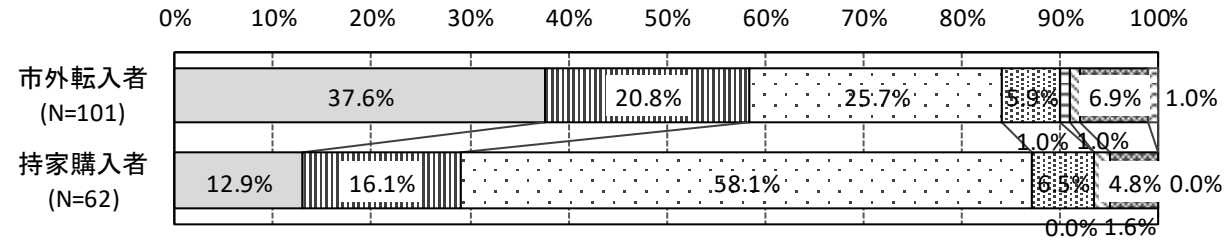
・属性別にみると、持家購入者は「夫婦＋子ども」が 58.1%と約 6 割を占めている。



【地域別】



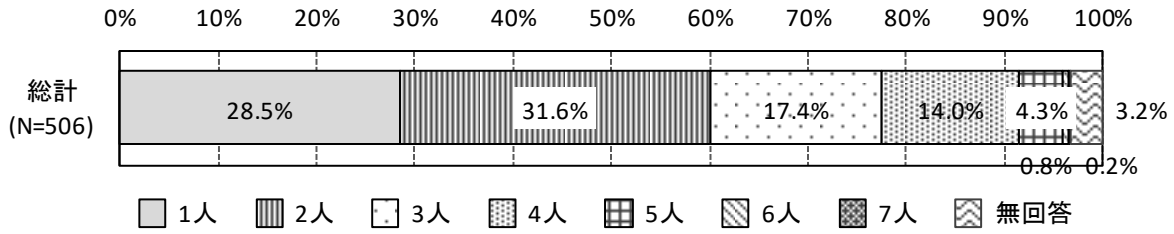
【新規転居者別】



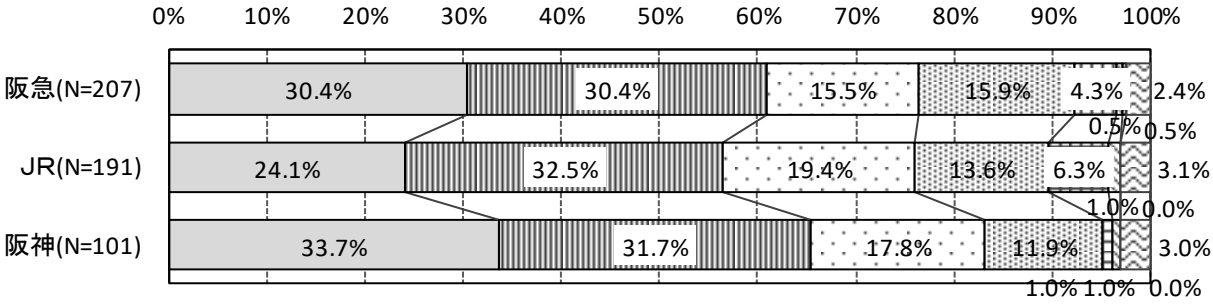
③同居の世帯人数（自分も含む）

・「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。

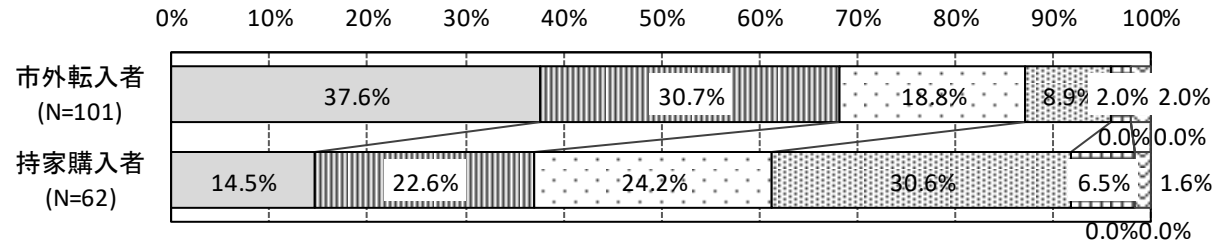
・属性別にみると、持家購入者は夫婦と子どもからなる世帯が多いため、同居の世帯人数も 3 人と 4 人世帯が多くなっている。



【地域別】



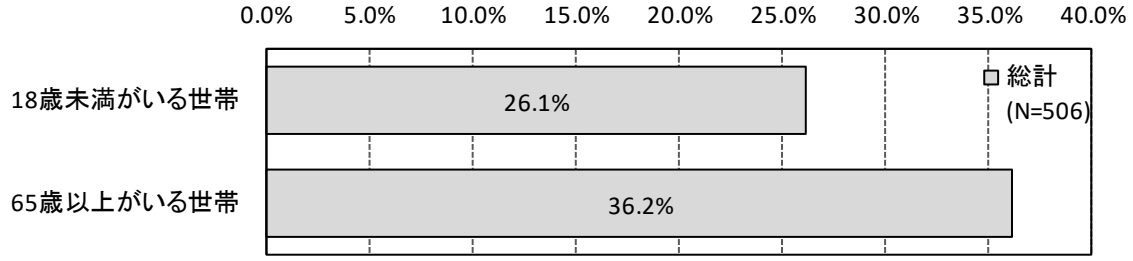
【新規転居者別】



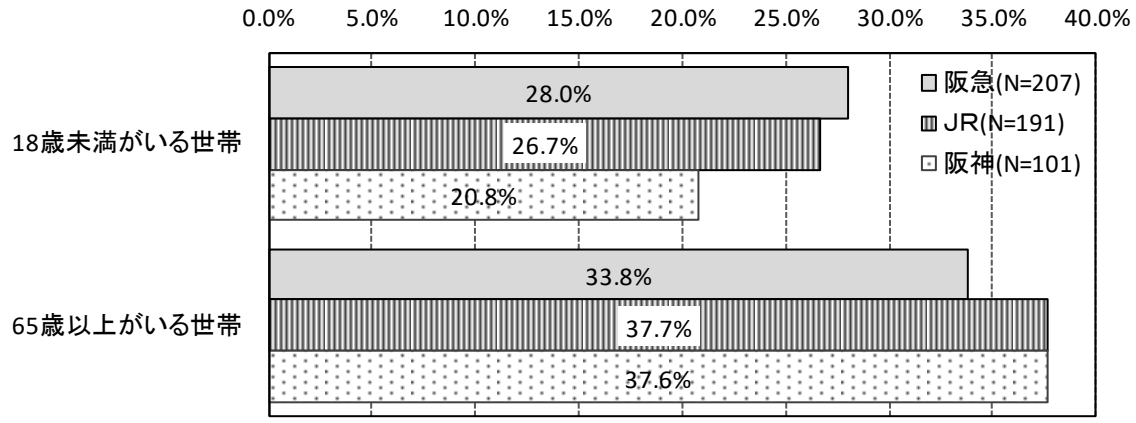
④未成年・高齢者を含む世帯

・「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。

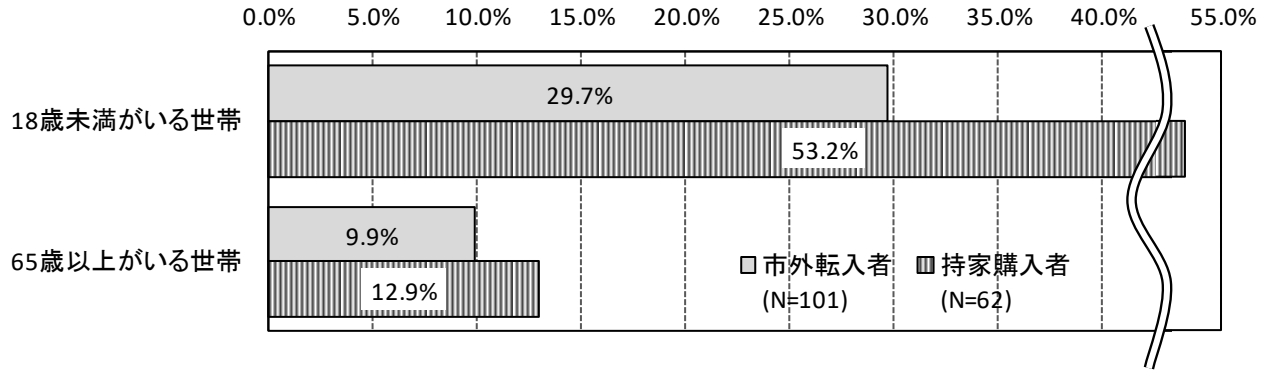
・属性別にみると、持家購入者の半数以上は 18 歳未満がいる世帯となっている。また、市外転入者と持家購入者のうち 65 歳以上がいる世帯は約 1 割程度となっている。



【地域別】



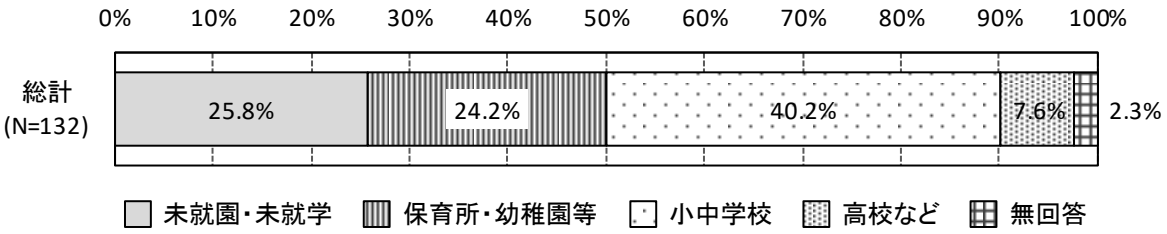
【新規転居者別】



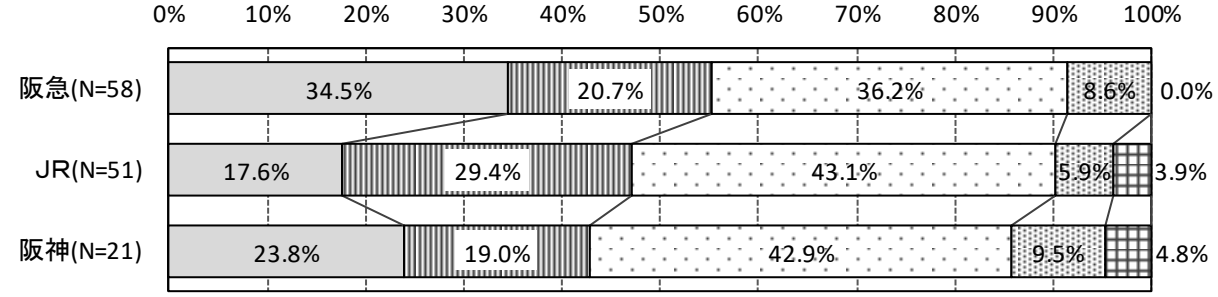
⑤最も年下の就学等の状況（18 歳未満がいる世帯）

・「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。

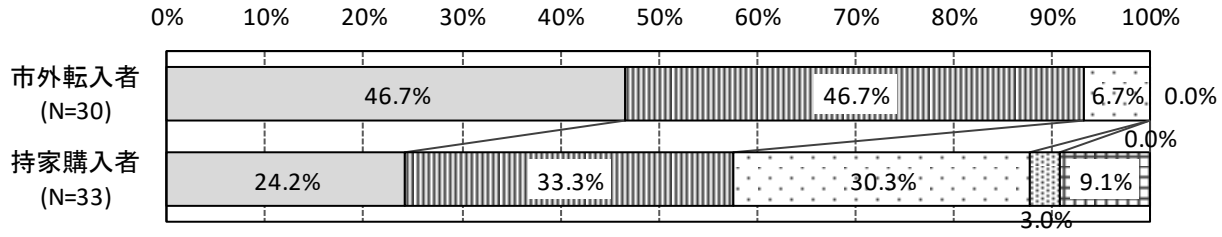
・属性別にみると、阪急沿線では「未就園・未就学」が比較的多いが、JR 沿線では「未就園・未就学」は比較的少なくなっている。また、市外転入者は「未就園・未就学」と「保育所・幼稚園等」が 9 割以上を占めている。



【地域別】



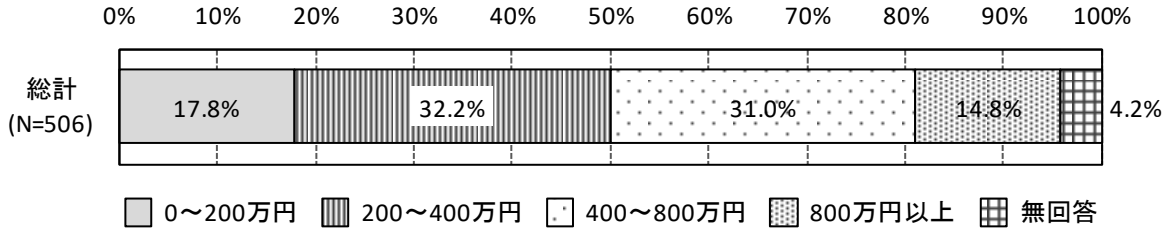
【新規転居者別】



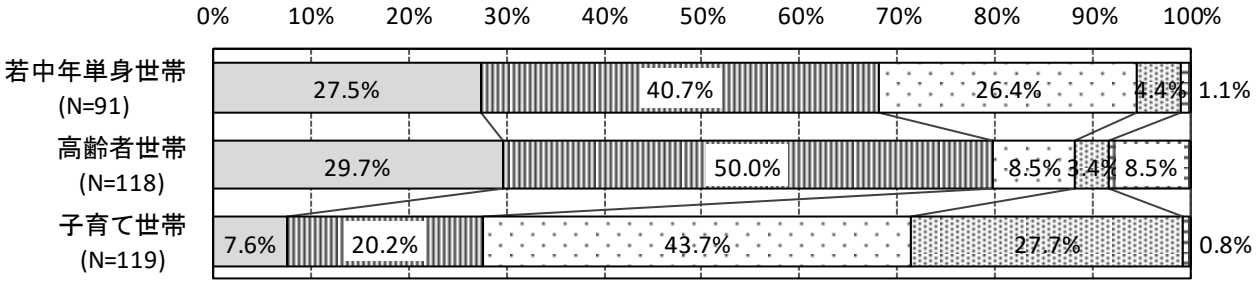
⑥世帯年収

・「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。

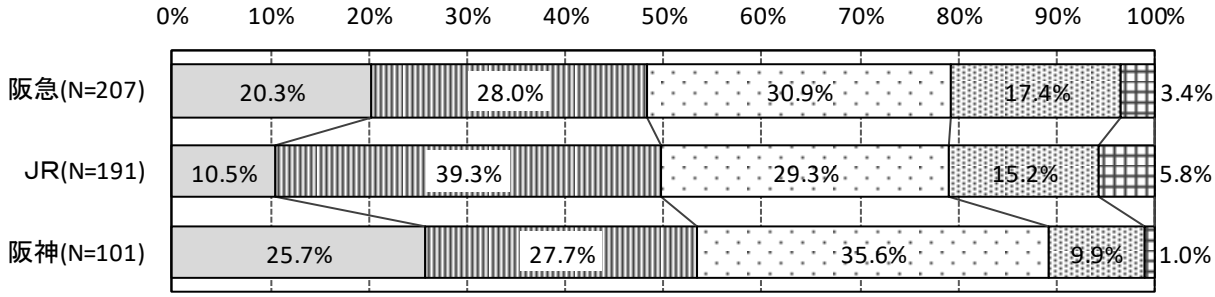
・属性別にみると、若中年単身世帯と高齢者世帯は「200～400 万円」が多く、子育て世帯は「400～800 万円」が多くなっている。また、持家購入者は「400～800 万円」が約半数を占めている。



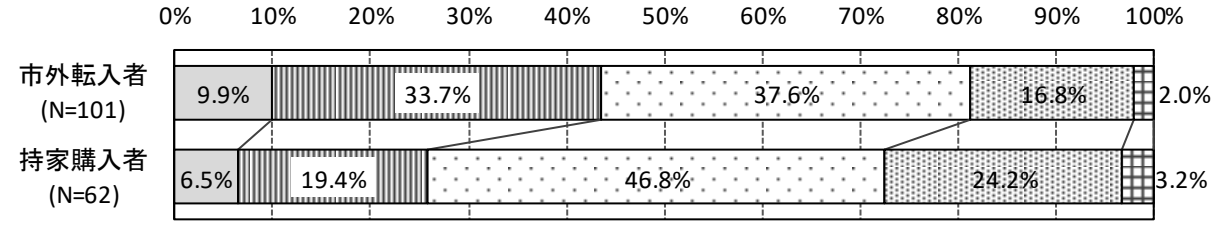
【世帯属性別】



【地域別】



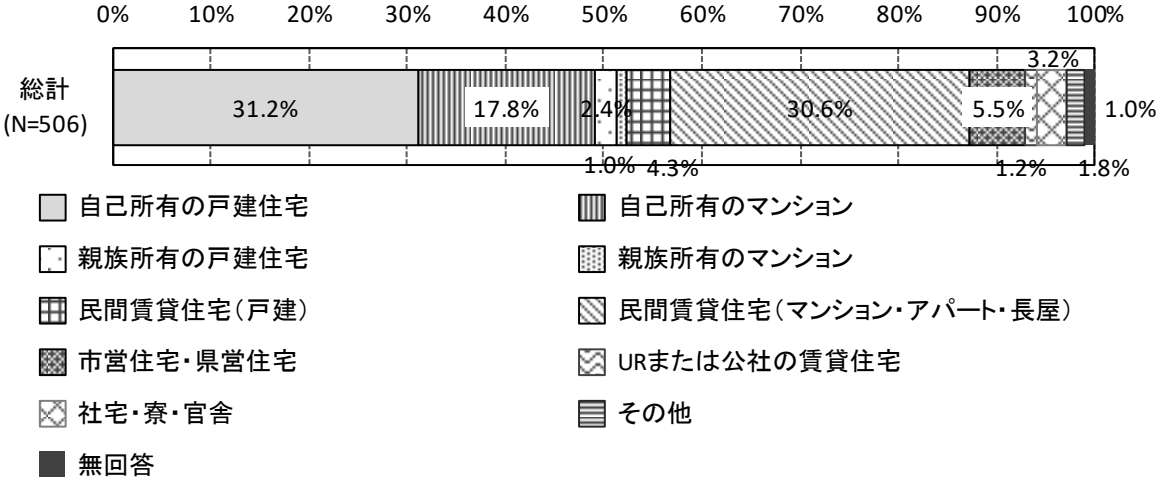
【新規転居者別】



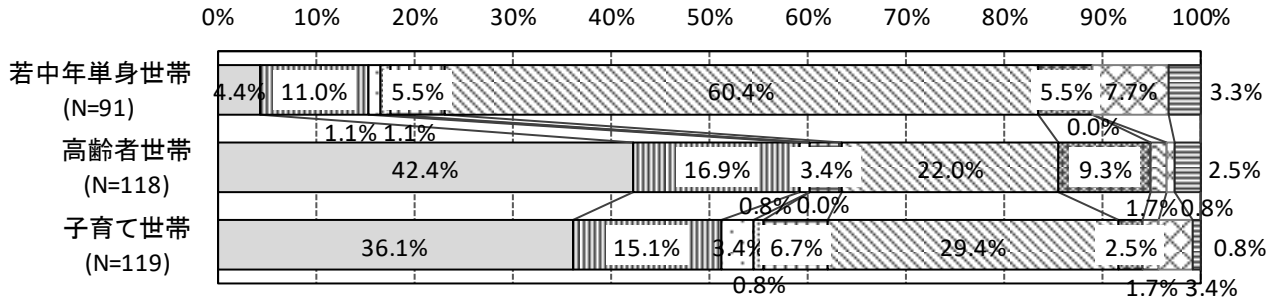
⑦住宅種別

・「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。

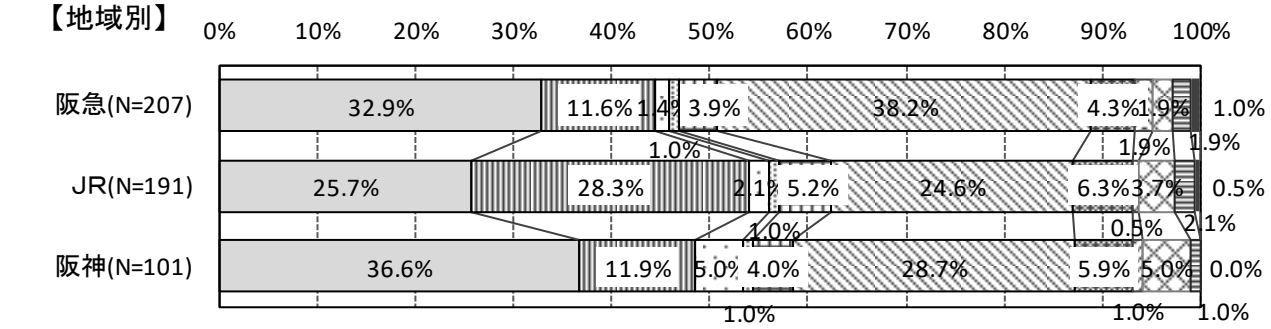
・属性別にみると、若中年単身世帯は「民間賃貸住宅(マンション・アパート・長屋)」が約 6 割を占め、高齢者世帯と子育て世帯は「自己所有の戸建住宅」が比較的多くなっている。また、市外転入者も「民間賃貸住宅(マンション・アパート・長屋)」が約 6 割を占めている。



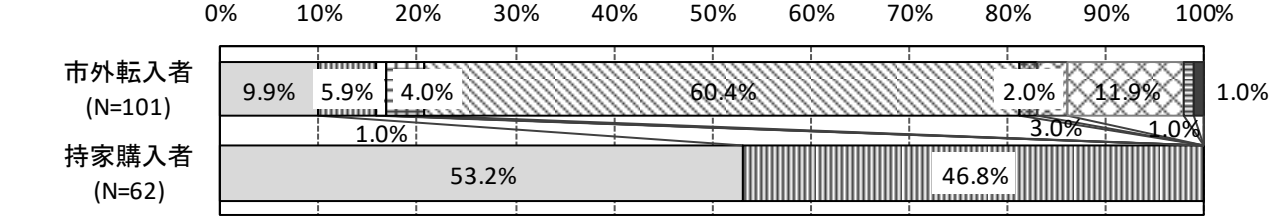
【世帯属性別】



【地域別】



【新規転居者別】



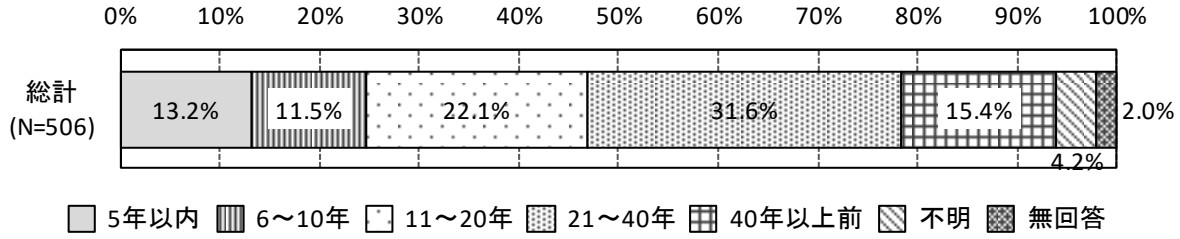
≪その他（自由回答）≫

・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

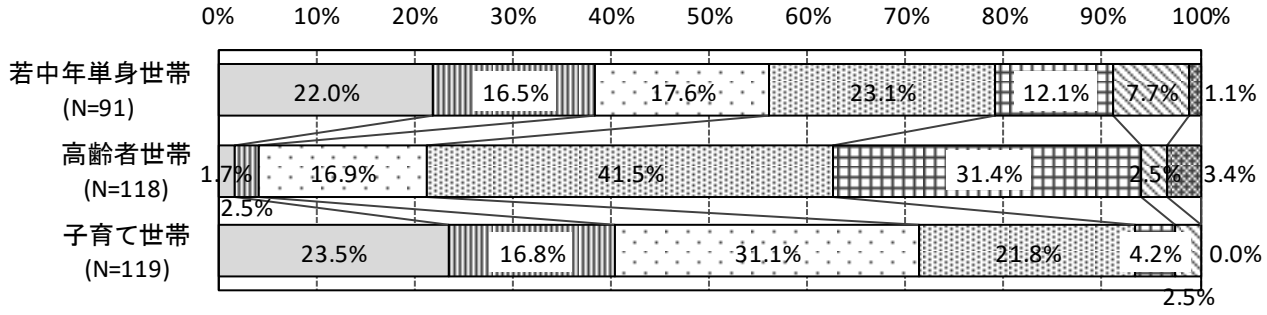
⑧築年数

・「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。

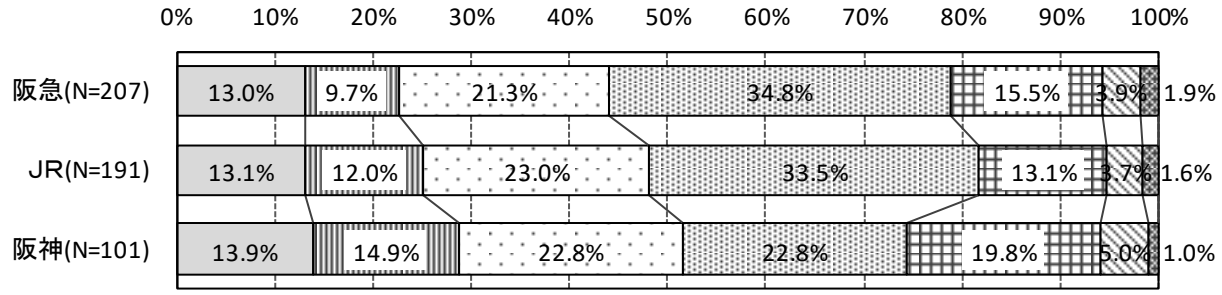
・属性別にみると、高齢者世帯の 3 割以上が築 40 年以上の住宅に居住している。また、持家購入者は約 7 割が築 10 年以内の住宅に居住している。



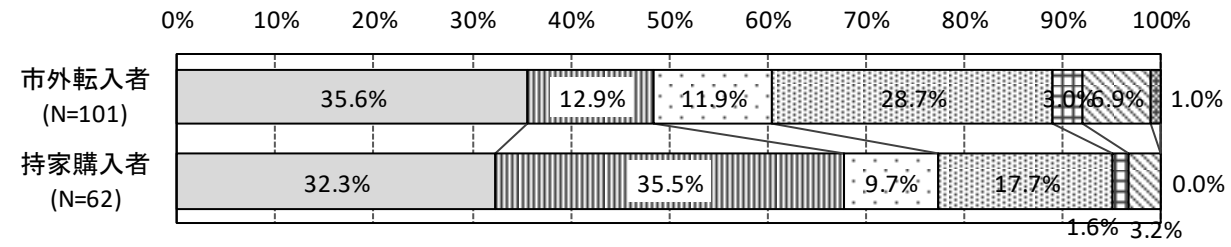
【世帯属性別】



【地域別】



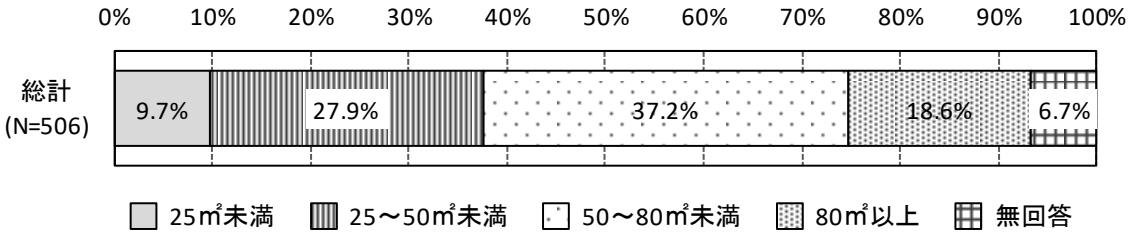
【新規転居者別】



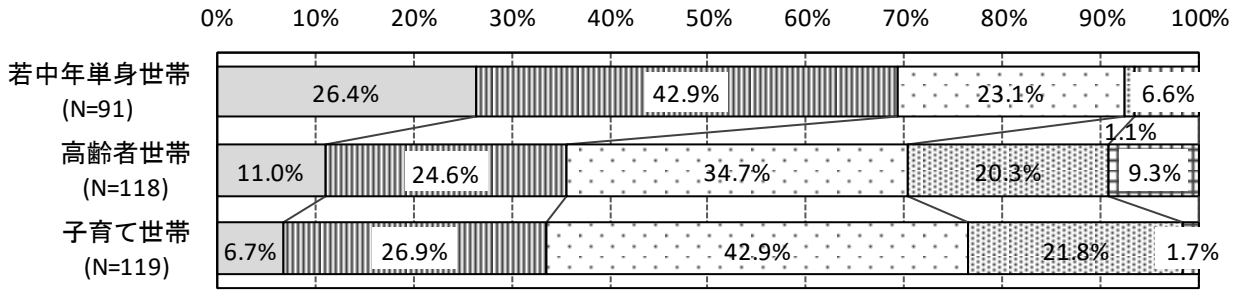
⑨広さ（延床面積）

・「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。

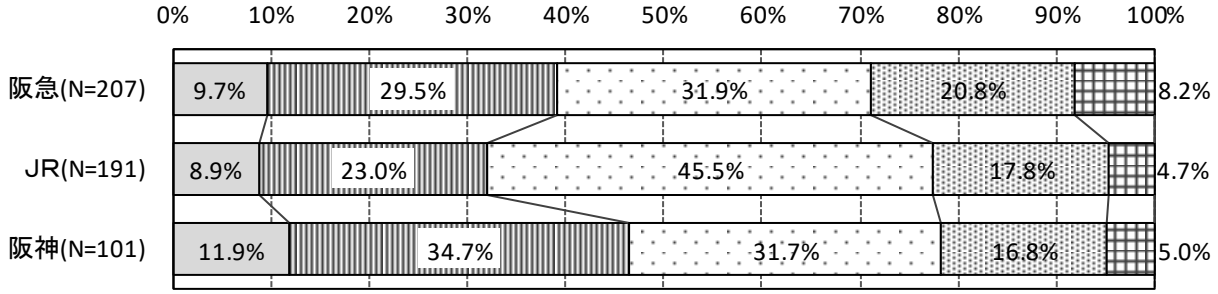
・属性別にみると、若中年単身世帯は「25～50 ㎡未満」が 42.9%を占めている。地域別ではＪＲ沿線の「50～80 ㎡未満」が比較的多くなっている。また、持家購入者は「50～80 ㎡未満」が 45.2%、「80 ㎡以上」が 32.3%となっており、比較的広い住宅に居住している世帯が多い。



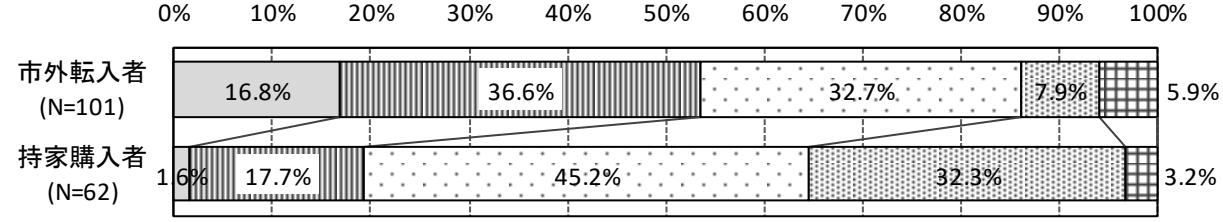
【世帯属性別】



【地域別】



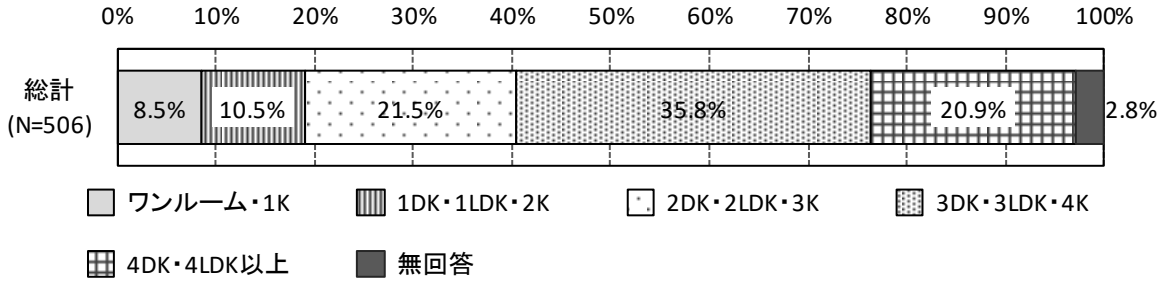
【新規転居者別】



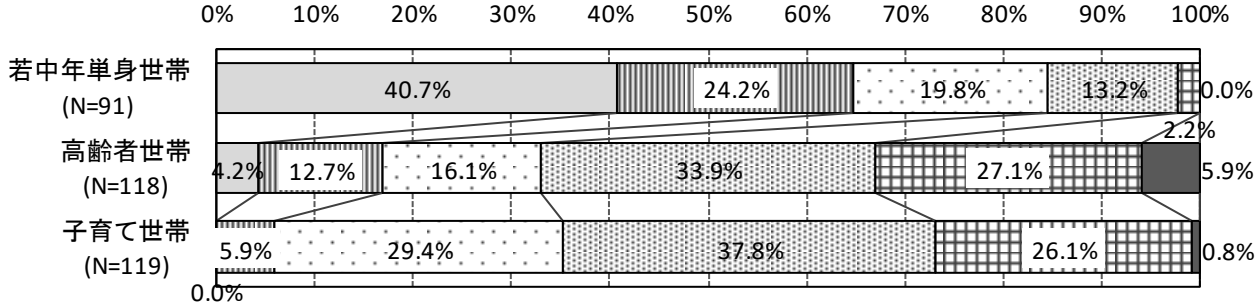
⑩間取り

・「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。

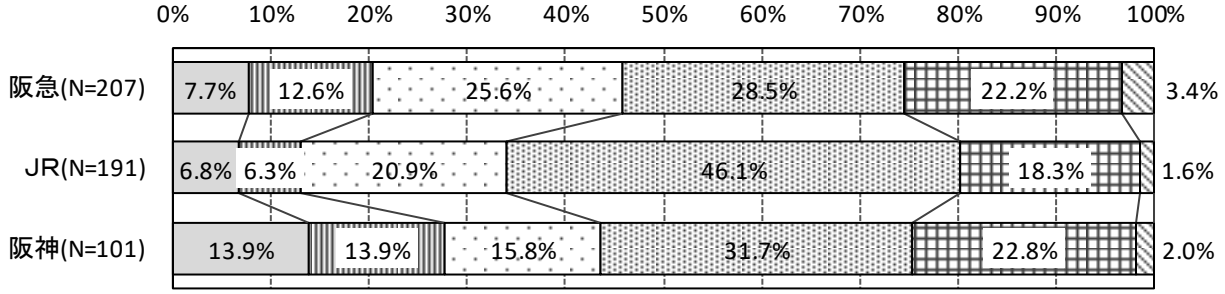
・属性別にみると、若中年単身世帯は「ワンルーム・1K」が約 4 割を占めている。また、持家購入者は「3DK・3LDK・4K」が半数以上を占めている。



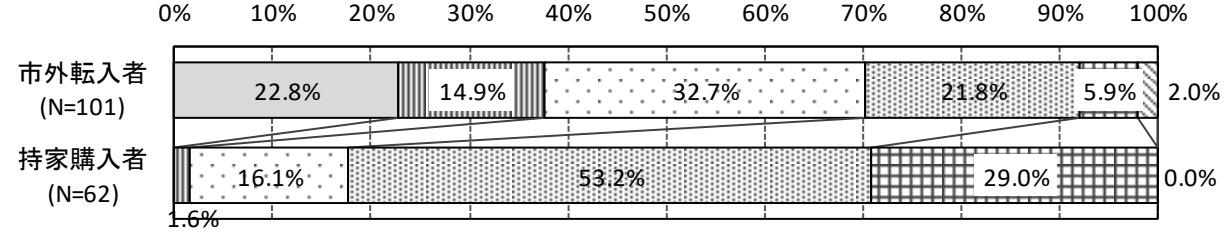
【世帯属性別】



【地域別】

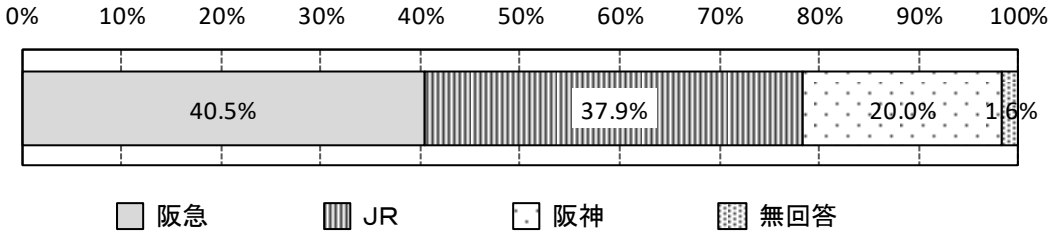


【新規転居者別】

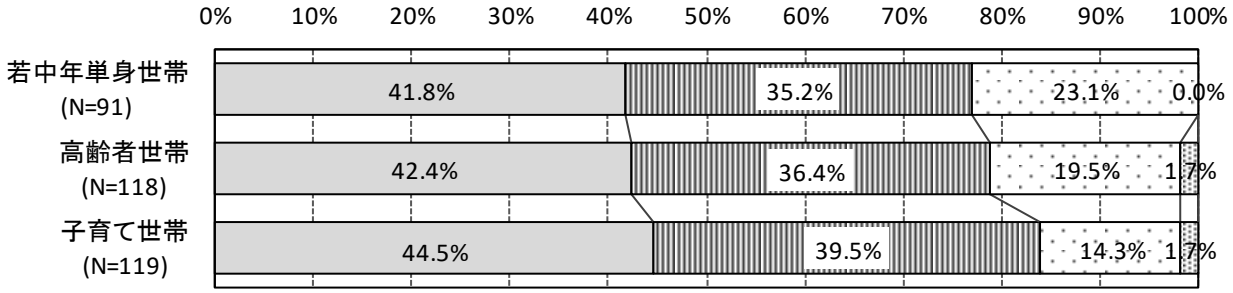


⑪最寄り駅

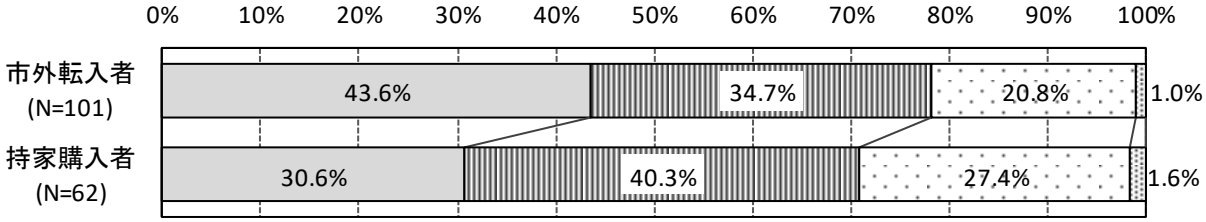
・最寄り駅の路線は「阪急」が 40.5%と最も多く、次いで「ＪＲ」が 37.9%、「阪神」が 20.0%となっている。属性別にみると、子育て世帯と市外転入者は阪急沿線が比較的多く、若中年単身世帯と持家購入者は阪神沿線が比較的多くなっている。



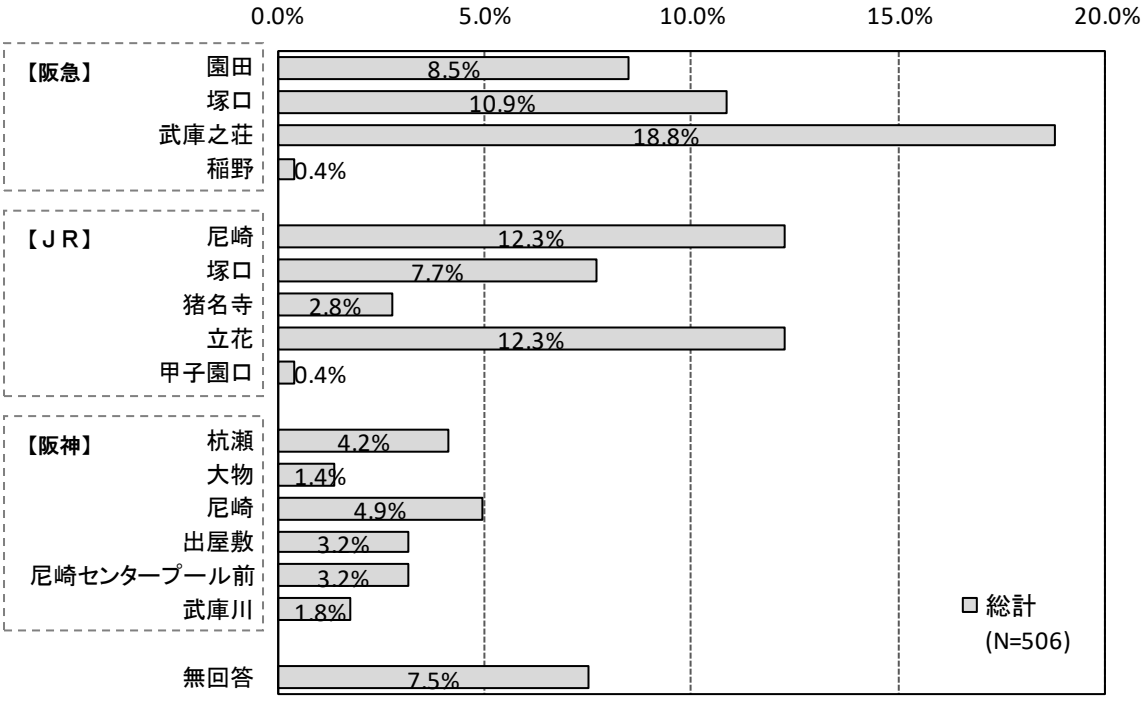
【世帯属性別】



【新規転居者別】



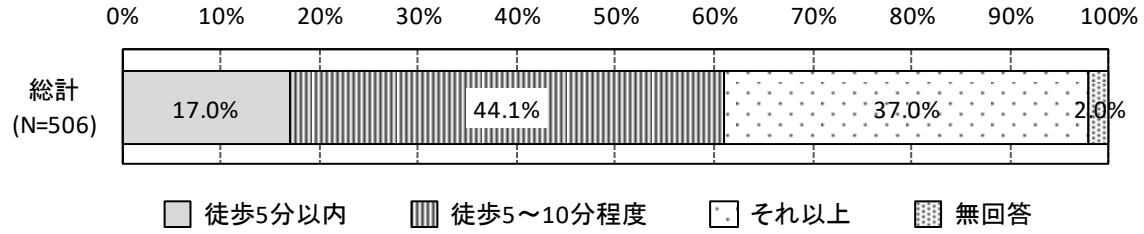
・最寄り駅は阪急では「武庫之荘」、ＪＲでは「尼崎」と「立花」、阪神では「尼崎」が多くなっている。



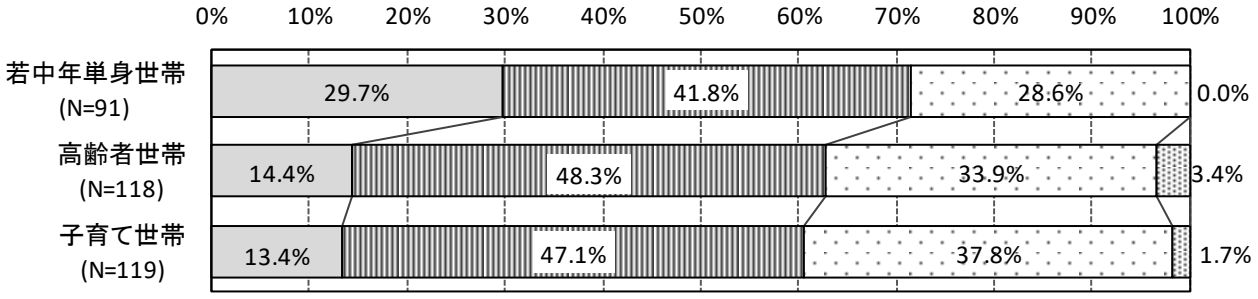
⑫最寄り駅までの距離

・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。

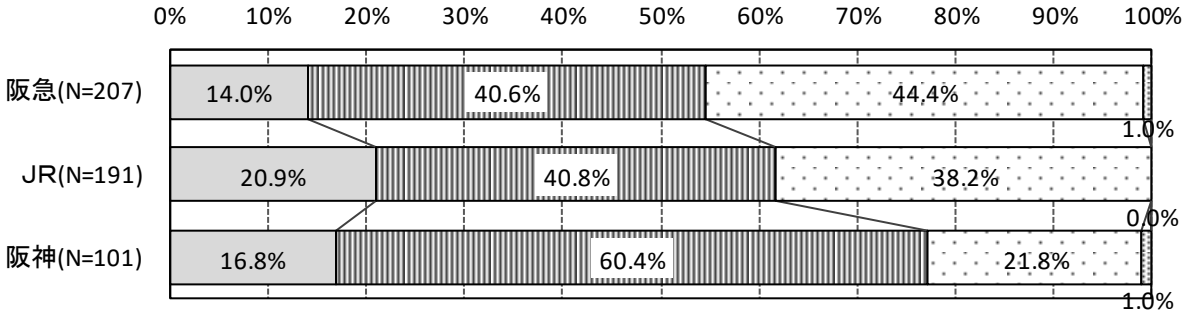
・属性別にみると、若中年単身世帯と市外転入者は約 3 割が徒歩 5 分以内となっており、他の属性と比べ駅近くに居住していることが多い。



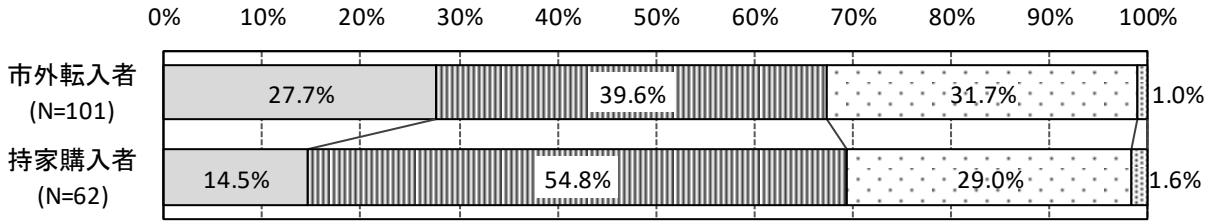
【世帯属性別】



【地域別】



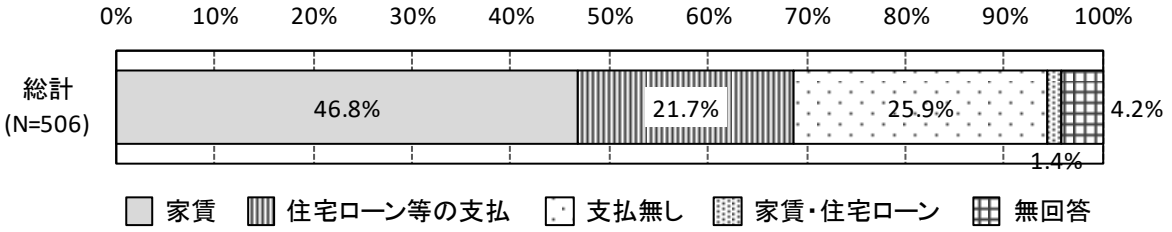
【新規転居者別】



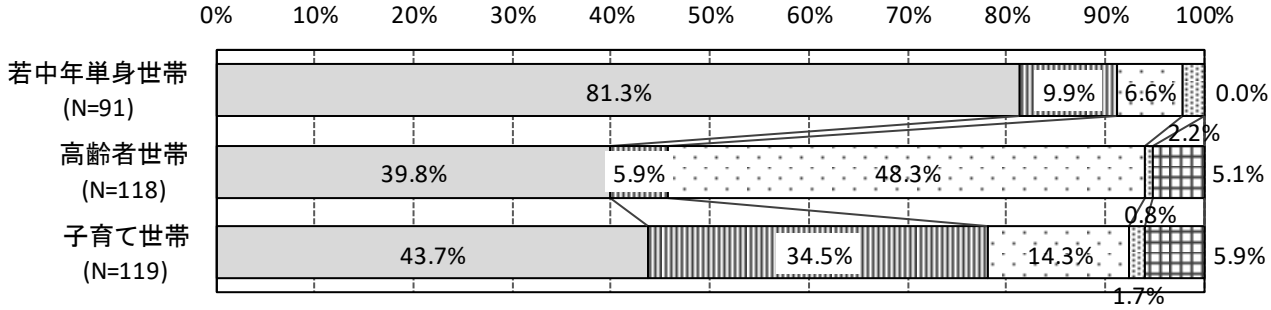
⑬家賃または住宅ローンの支払い

・「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。

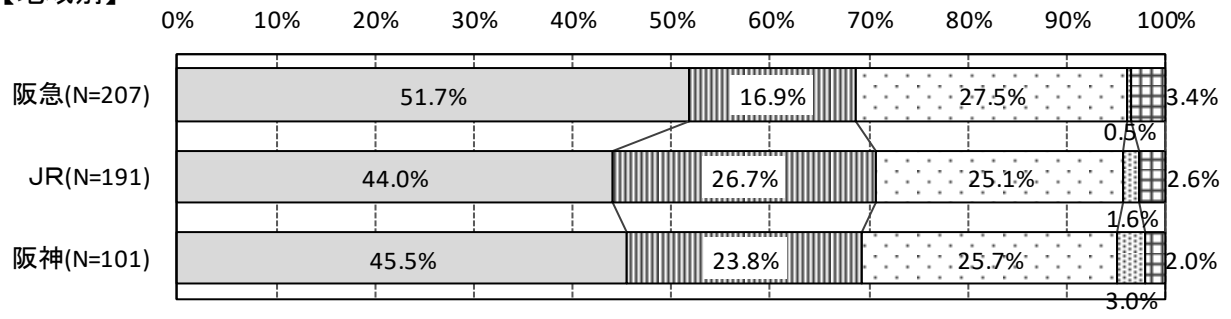
・属性別にみると、若中年単身世帯と市外転入者は「家賃」の支払いが多くなっている。また、高齢者世帯の約半数は「支払無し」となっている。



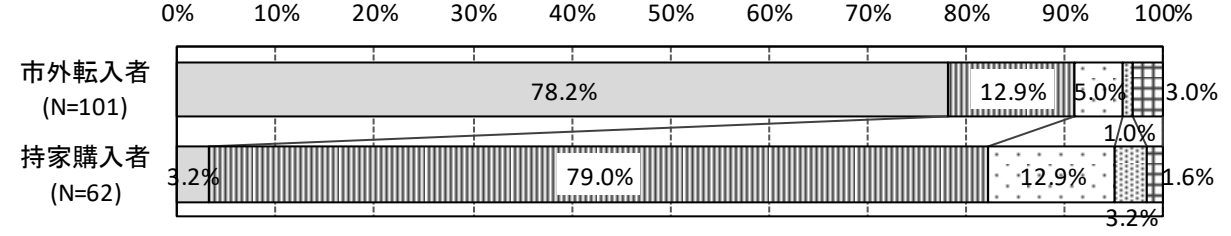
【世帯属性別】



【地域別】

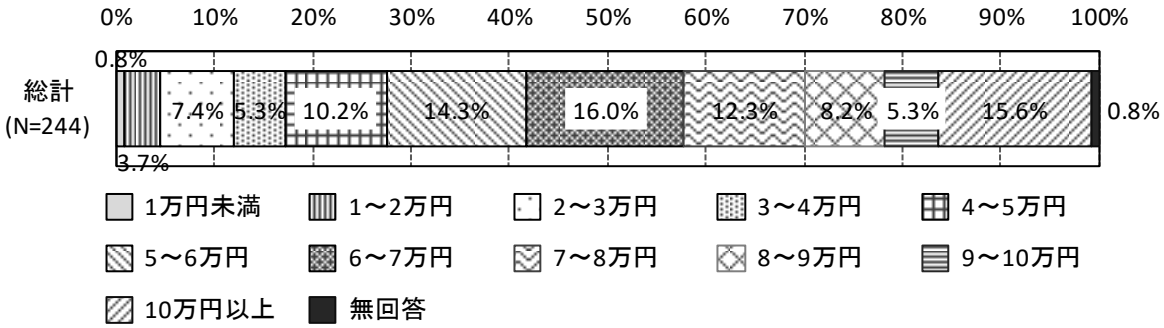


【新規転居者別】



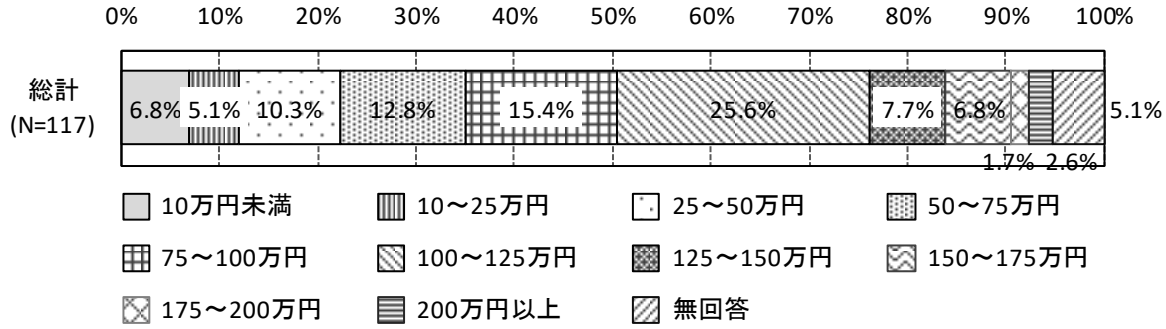
■家賃（月額）

・家賃の支払い額は「6～7 万円」が 16.0%と最も多い。

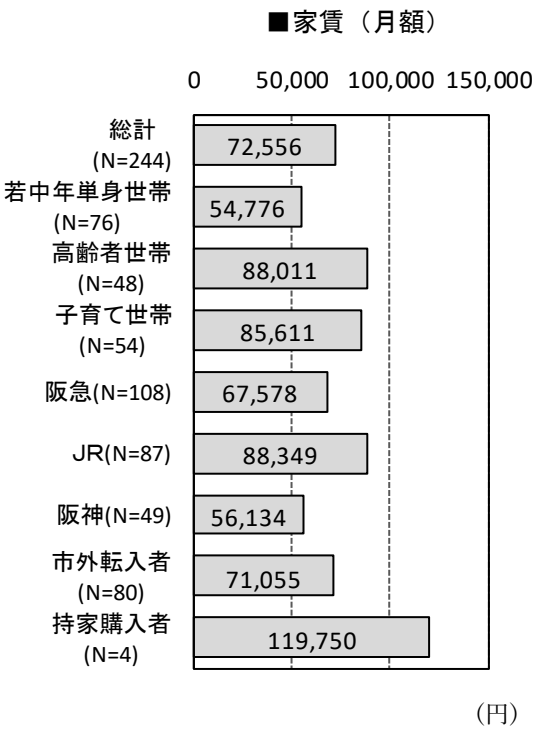


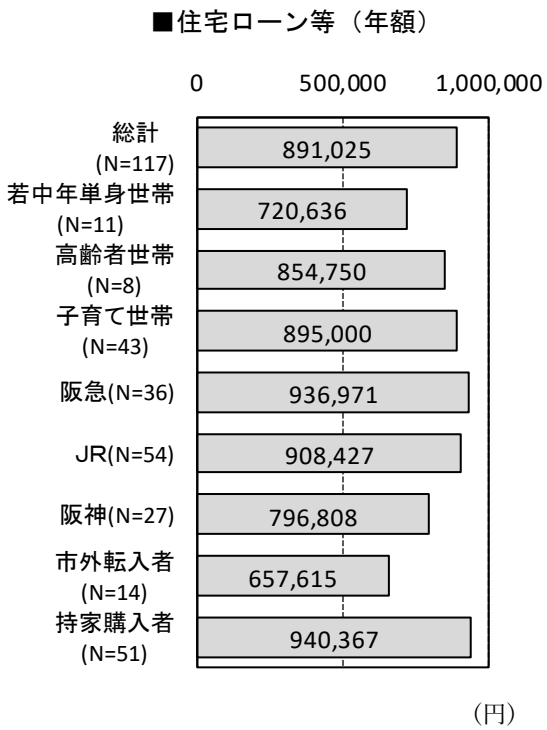
■住宅ローン等（年額）

・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

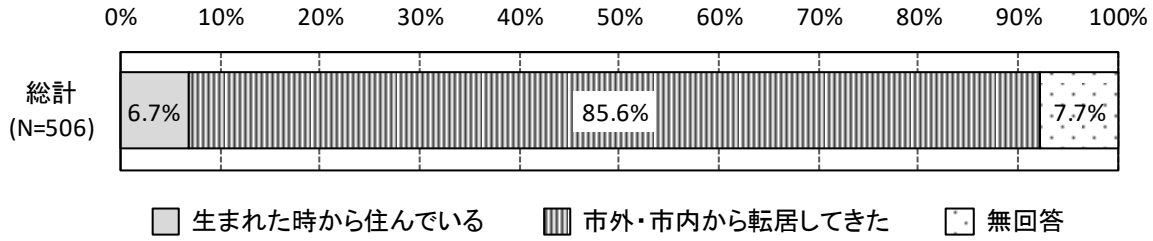




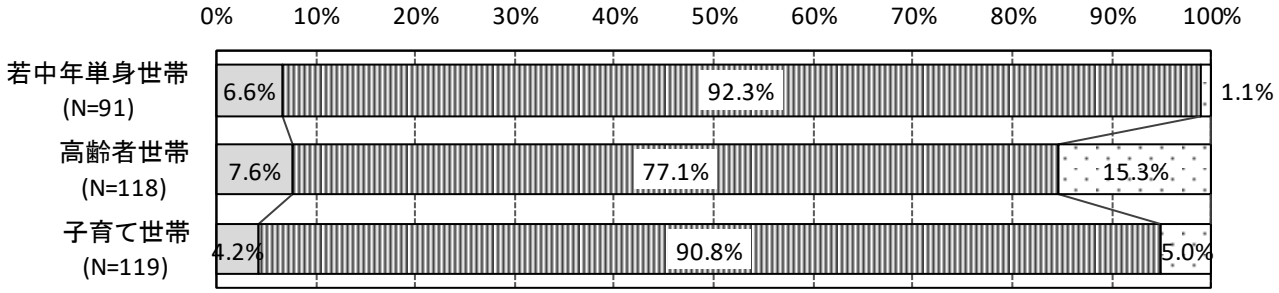
⑭居住期間

・「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。

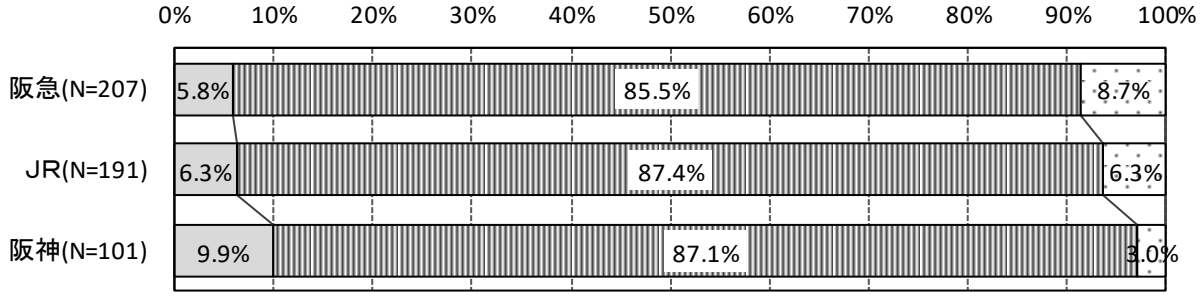
・属性別にみると、阪神沿線は比較的生まれた時から住んでいる世帯の割合が多い。



【世帯属性別】

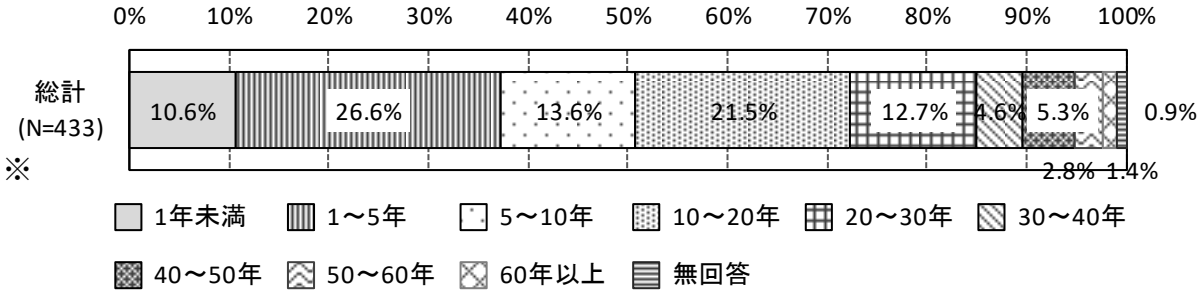


【地域別】



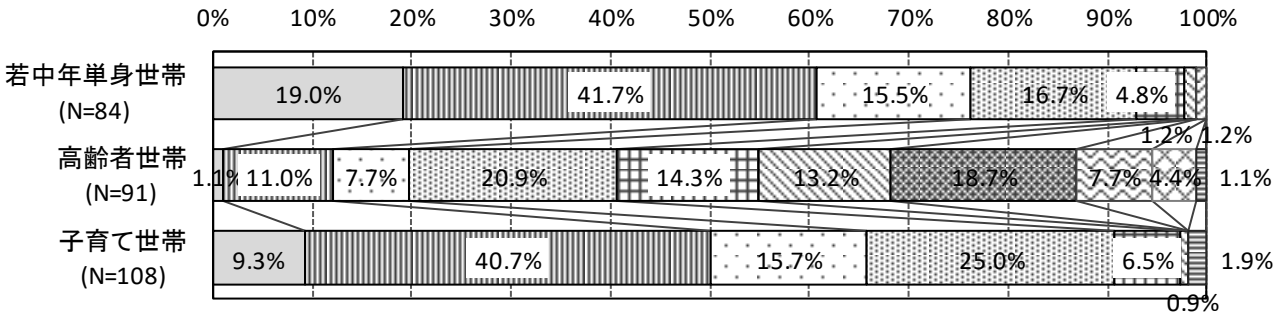
・転居してきた世帯の居住期間は「1～5 年」が 26.6%と最も多く、次いで「10～20 年」が 21.5%となっている。

・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。

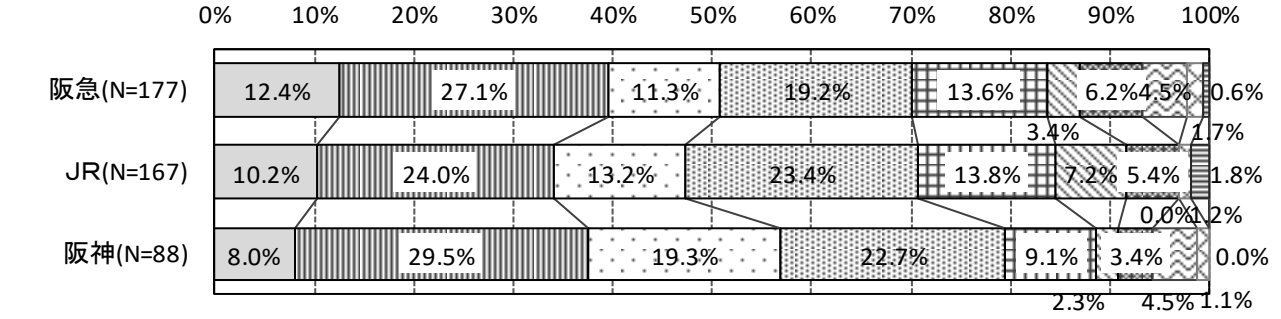


※市外・市内から転居してきた世帯のみ

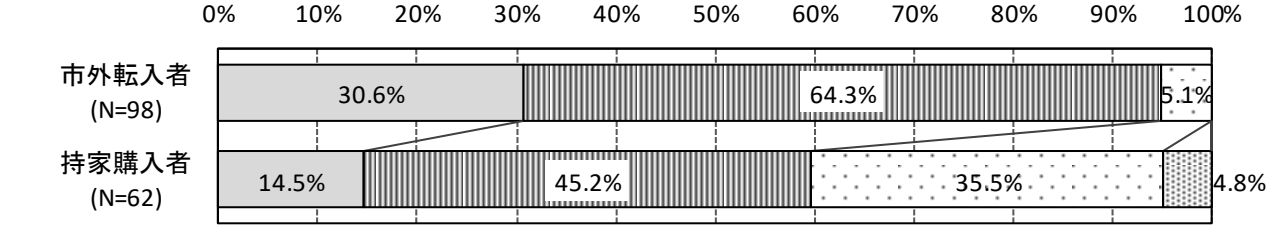
【世帯属性別】



【地域別】

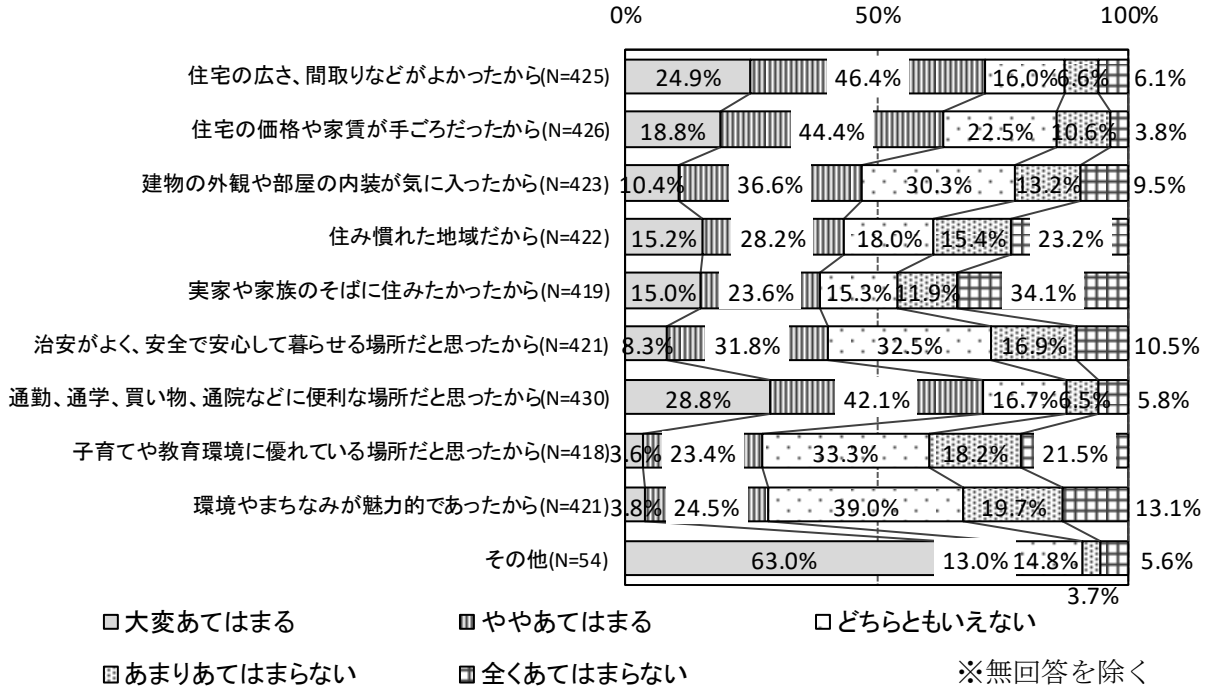


【新規転居者別】



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。



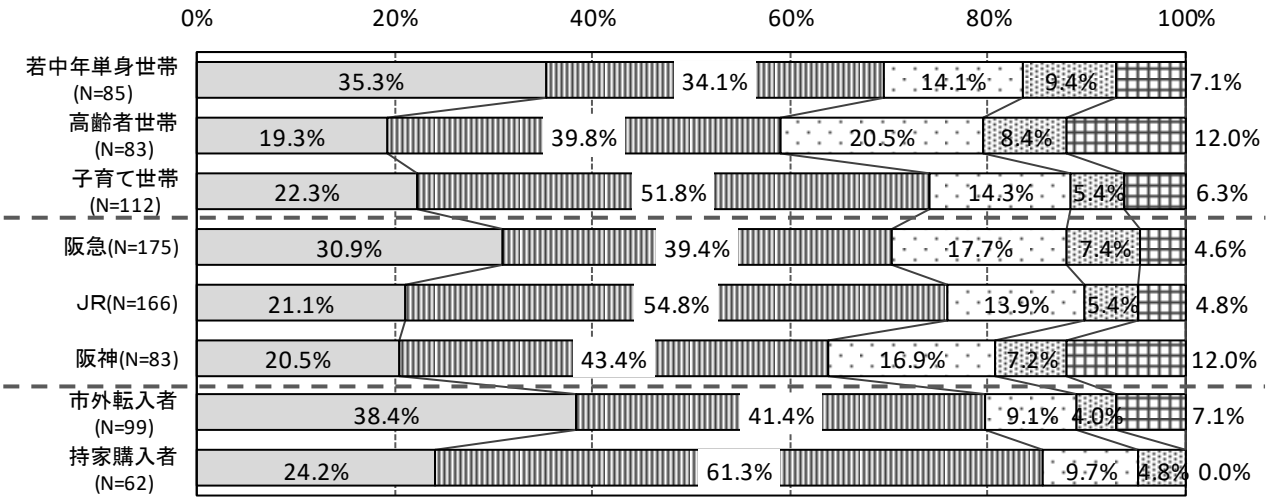
＜参考＞条件別、属性別の住まいを選んだ条件（無回答を除く）

・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。

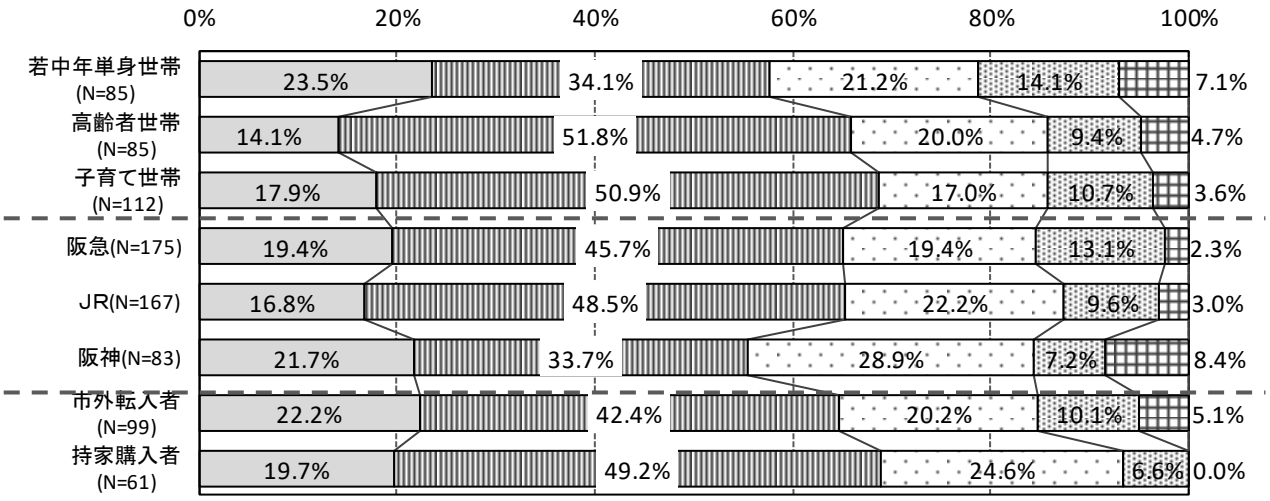
・地域別にみると、ＪＲ沿線と阪神沿線に比べ阪急沿線は「治安がよく、安全で安心して暮らせる場所だと思ったから」、「子育てや教育環境に優れている場所だと思ったから」、「環境やまちなみが魅力的であったから」のあてはまる（大変あてはまる・ややあてはまる）が多くなっている。

・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。

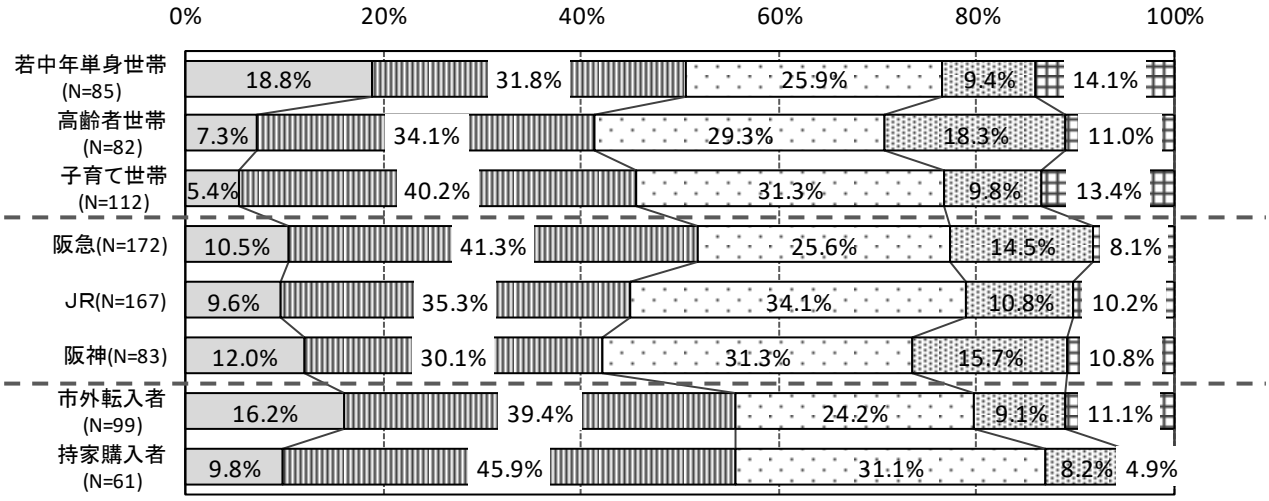
■住宅の広さ、間取りなどがよかったから



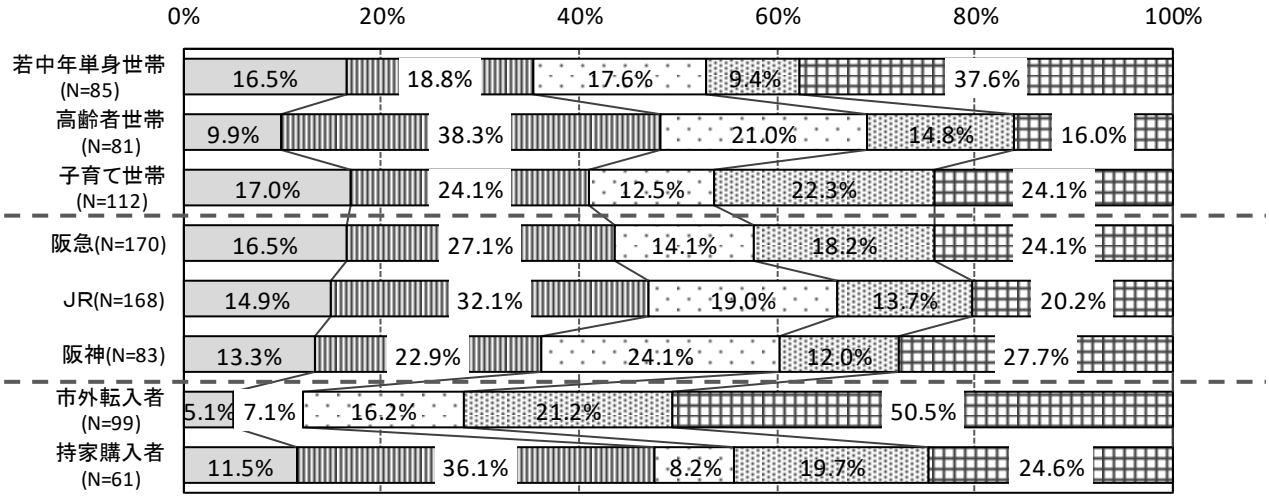
■住宅の価格や家賃が手ごろだったから



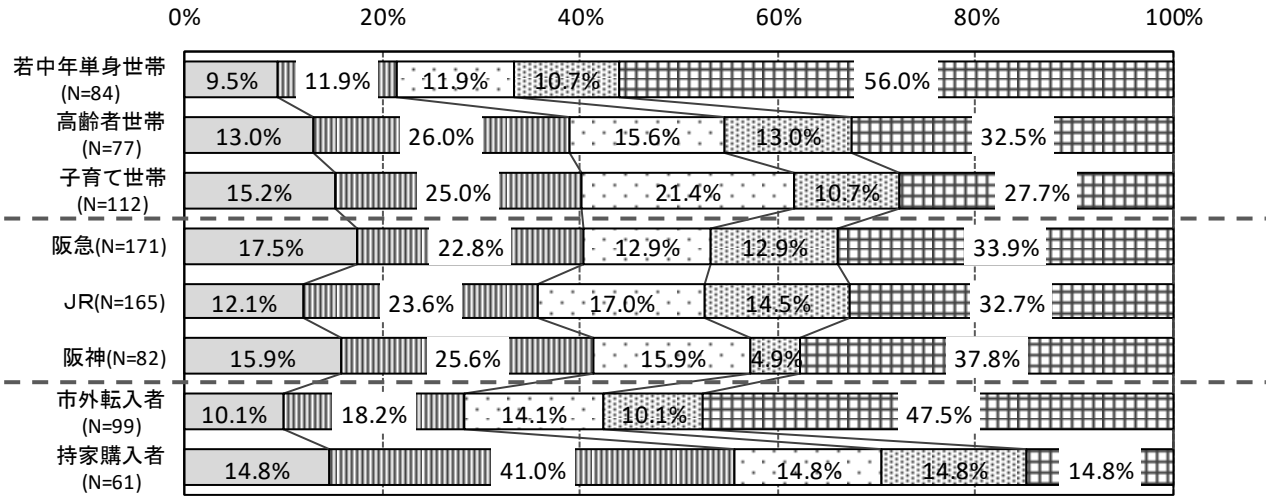
■建物の外観や部屋の内装が気に入ったから



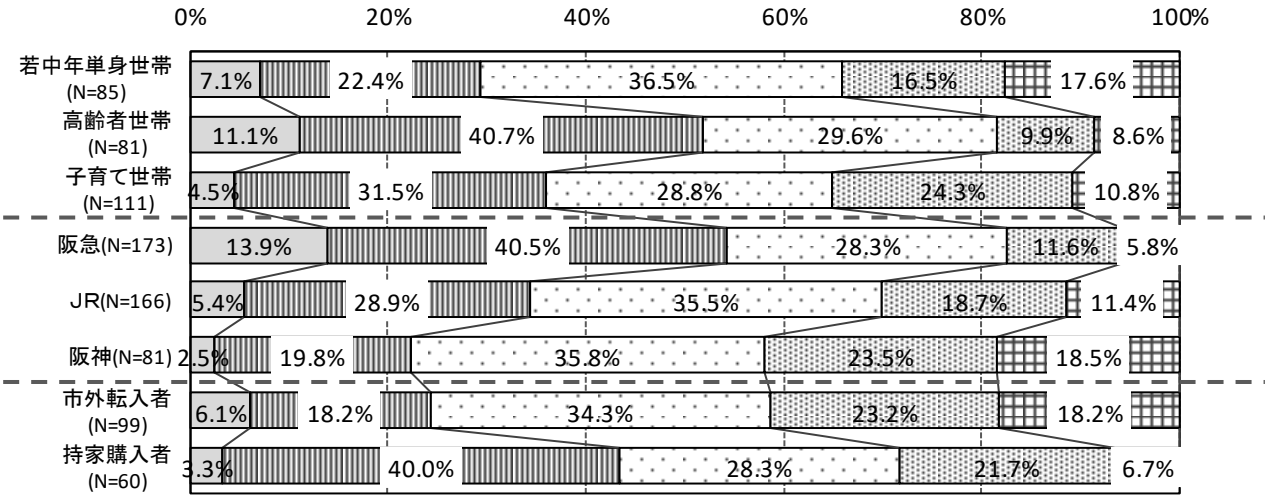
■住み慣れた地域だから



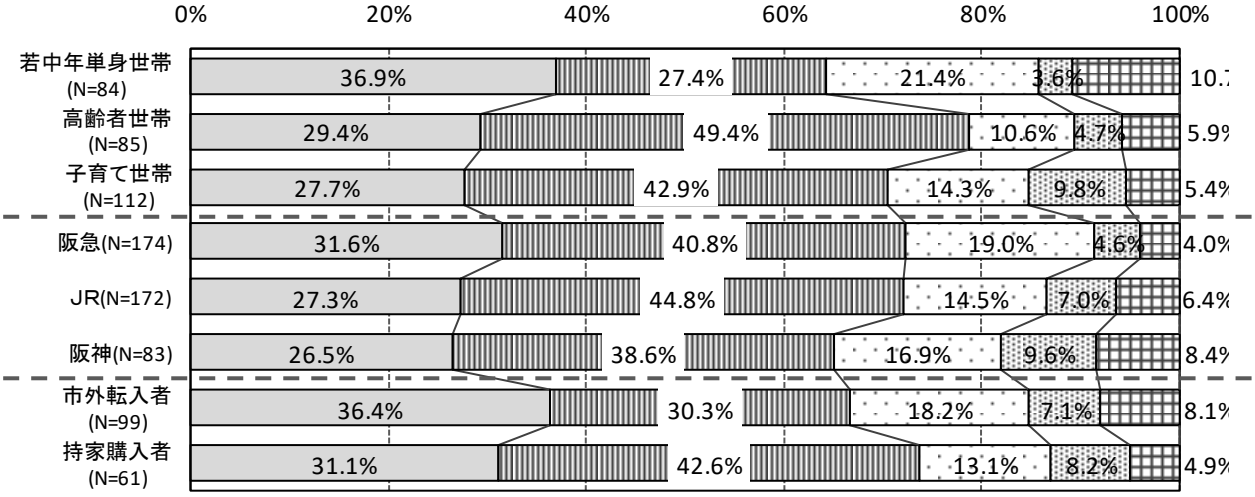
■実家や家族のそばに住みたかったから



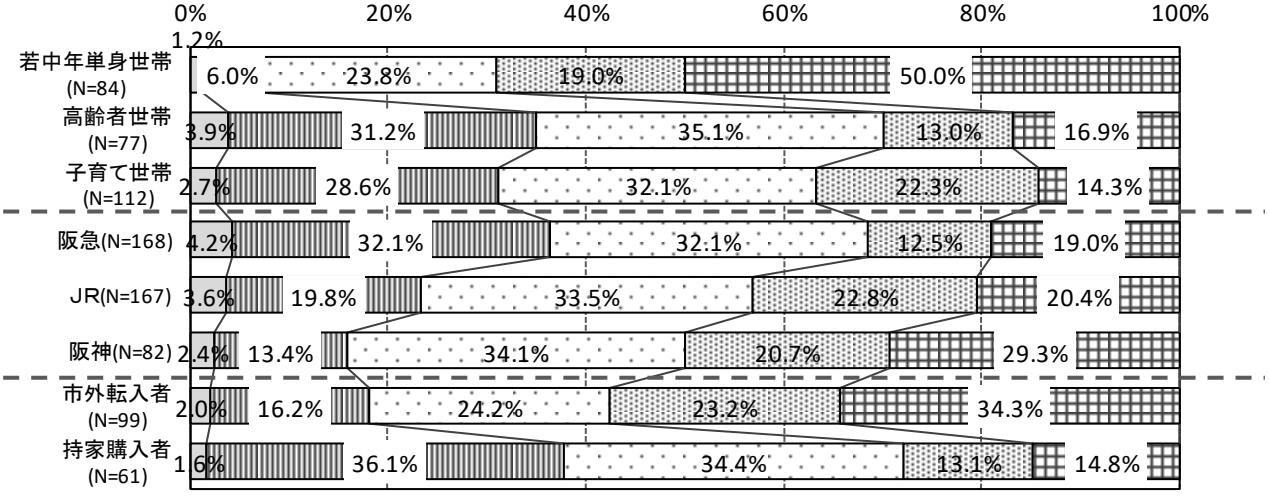
■治安がよく、安全で安心して暮らせる場所だと思ったから



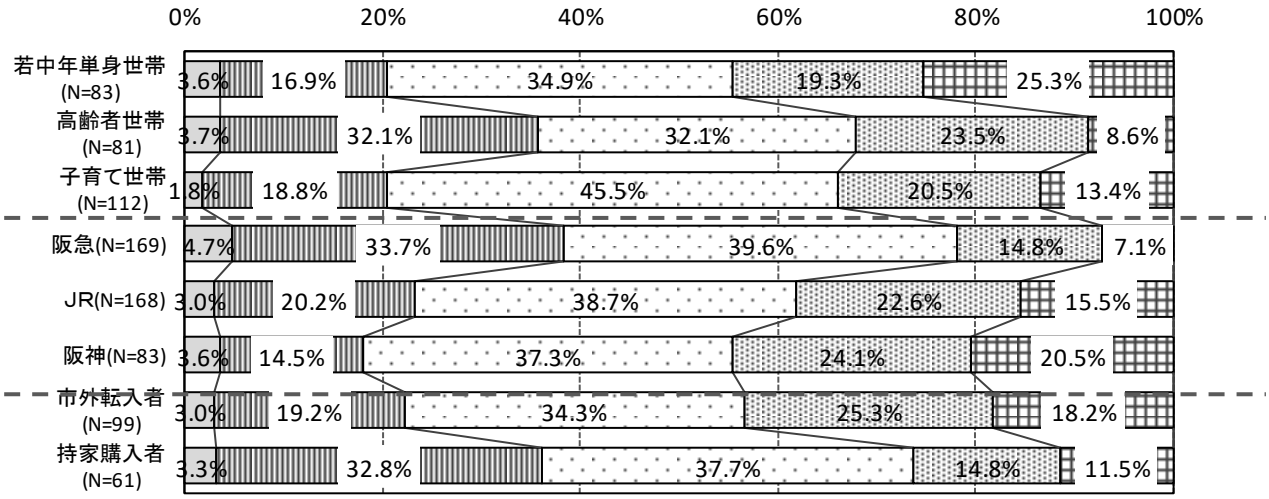
■通勤、通学、買い物、病院などに便利な場所だと思ったから



■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】

〇ペット可

・ペット可だから　・ペットが飼える　・ペット可だったから

〇駐車場・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）

〇自らが設計（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

〇その他

・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】

〇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

〇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

〇商売のため

・今はやめていますが、商売のため　・店舗経営の為

〇住み慣れたところ

・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）

〇その他

・南北に高い建物がなかった為

【その他】

〇同居等

・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）

〇寮・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

〇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

〇その他

・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

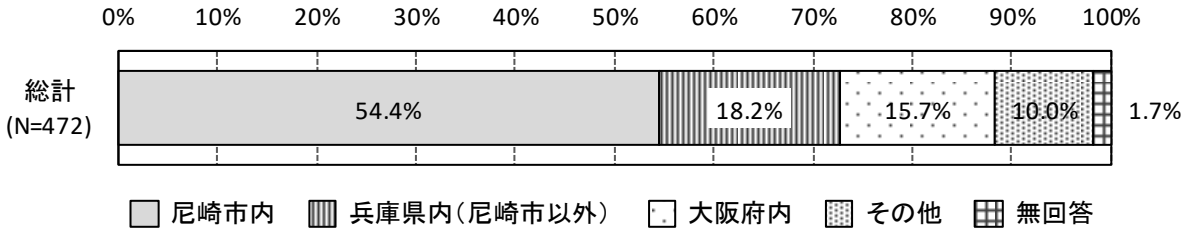
・土地は父親が購入のため不明 建物は老朽化による建替え

・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

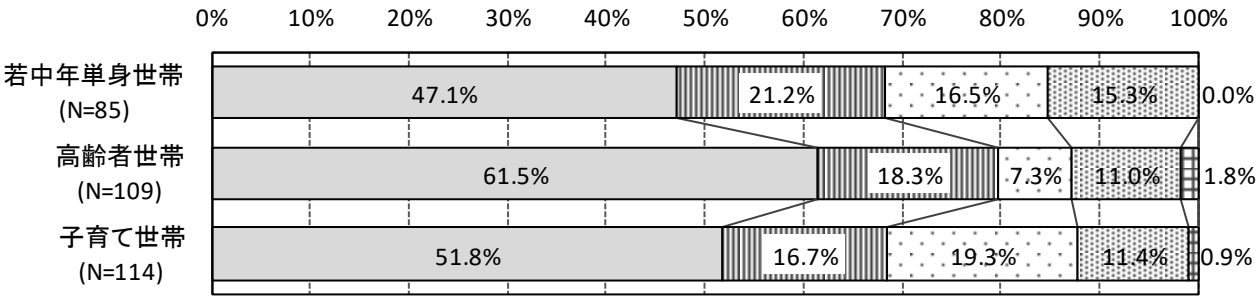
⑯現在の住まいの直前に住んでいた場所（生まれた時から住んでいる世帯を除く）

・「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。

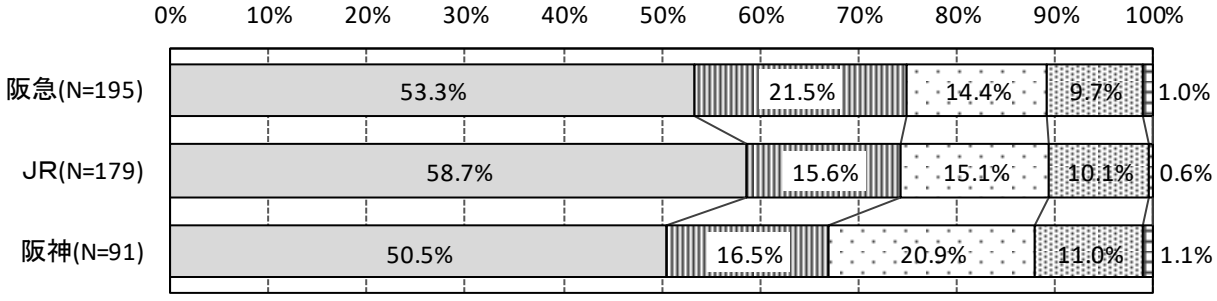
・属性別にみると、阪急沿線は尼崎市以外の兵庫県内から、阪神沿線は大阪府内からの移転が比較的多くなっている。



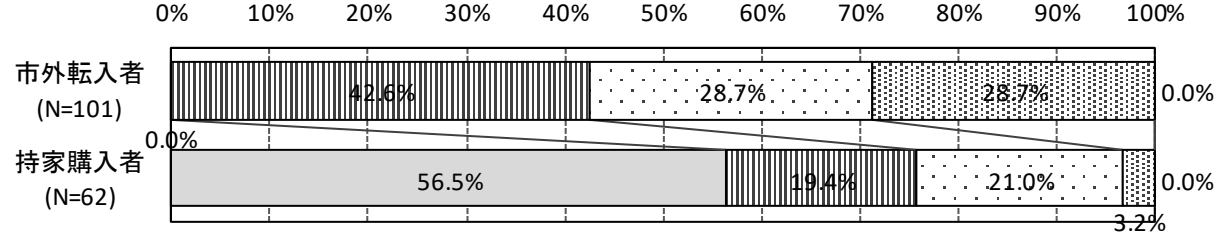
【世帯属性別】



【地域別】



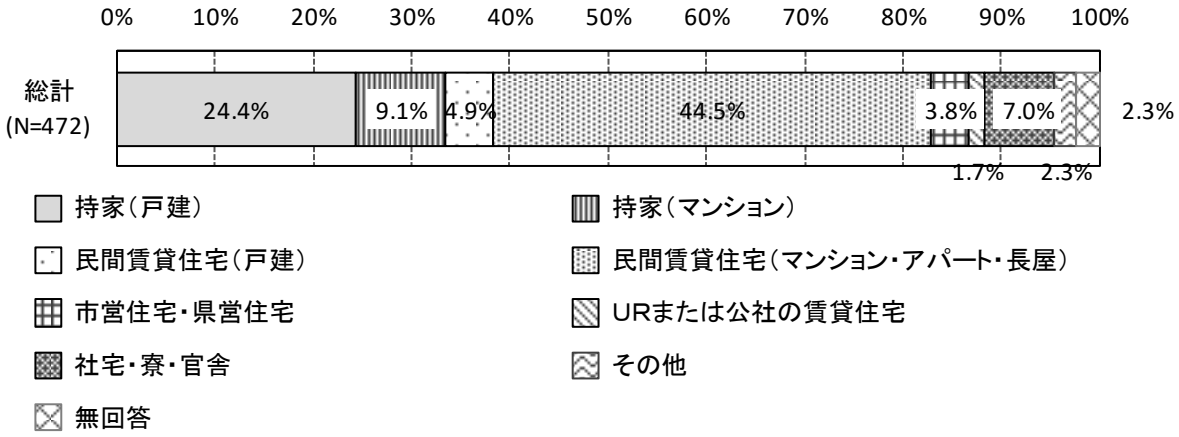
【新規転居者別】



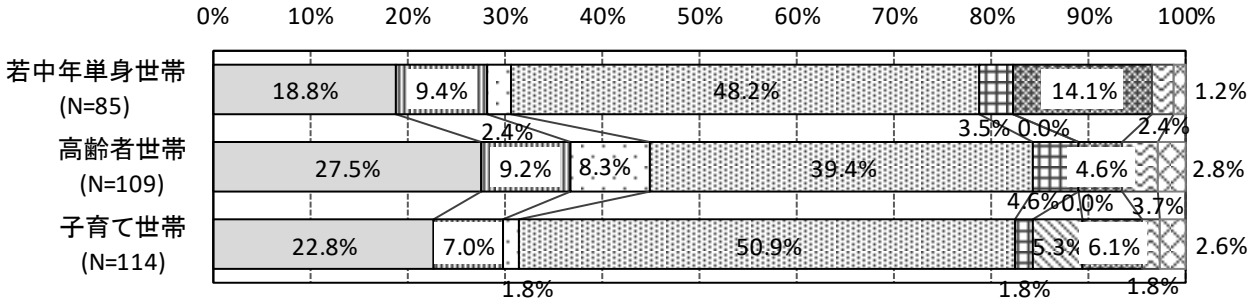
⑰現在の住まいの直前に住んでいた住宅種別（生まれた時から住んでいる世帯を除く）

・「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。

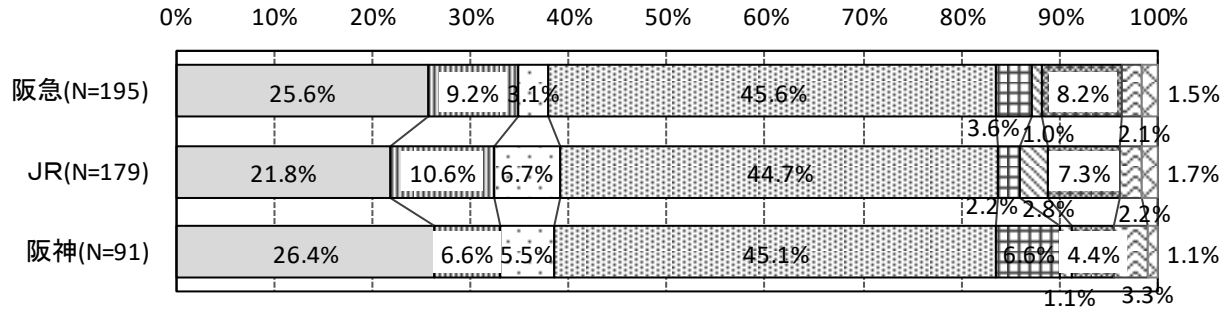
・属性別にみると、持家購入者の 32.3%は「持家（戸建）」、11.3%は「持家（マンション）」に住んでおり、約 4 割が持家から持家に引っ越している。



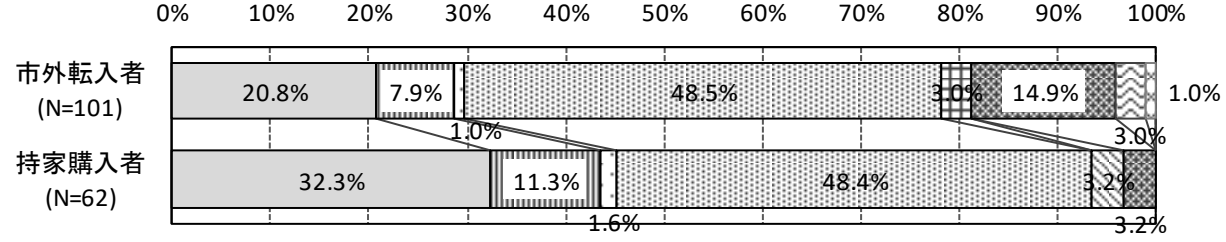
【世帯属性別】



【地域別】



【新規転居者別】



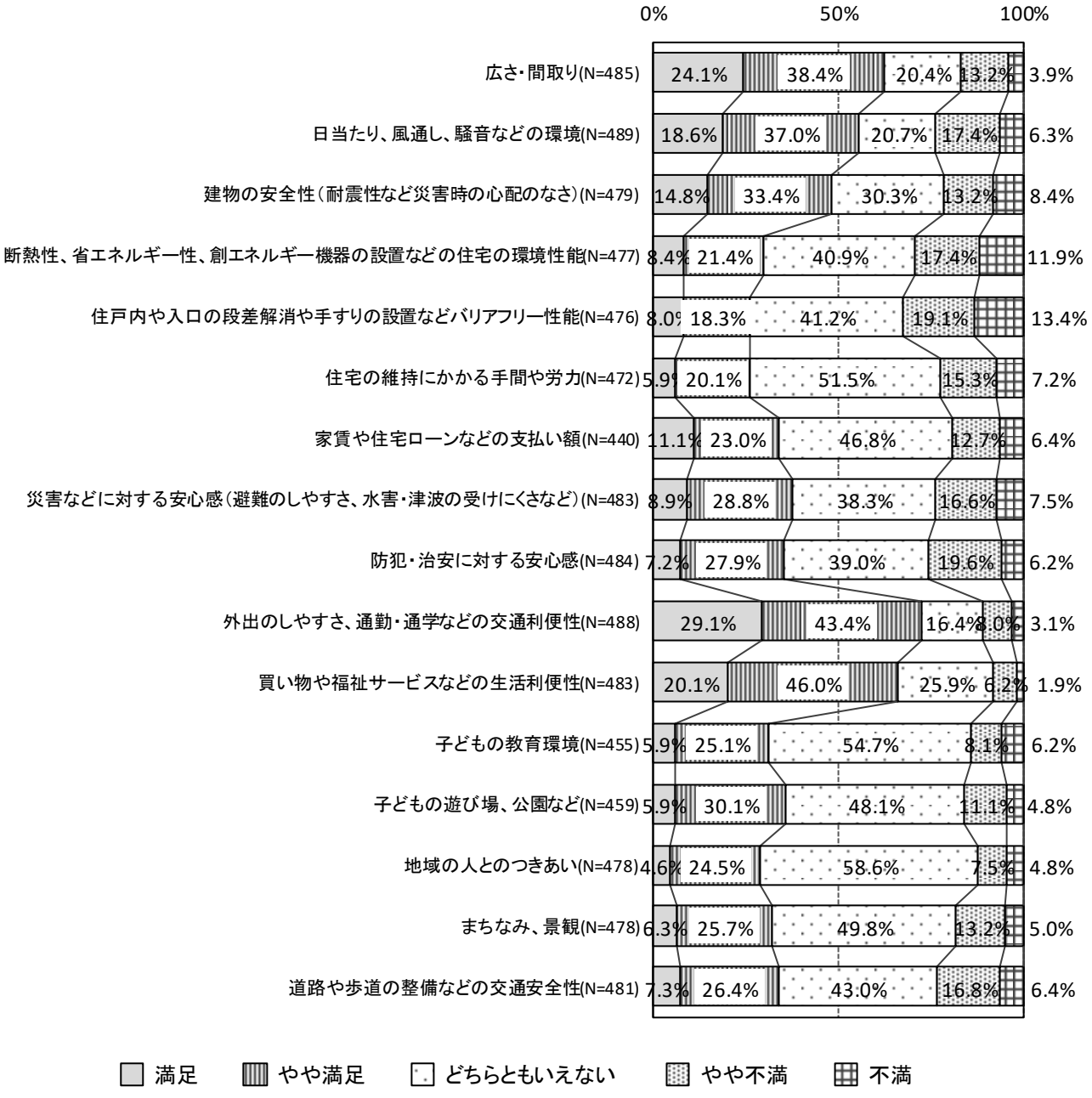
≪その他（自由回答）≫

・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
・いそうろう　・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。

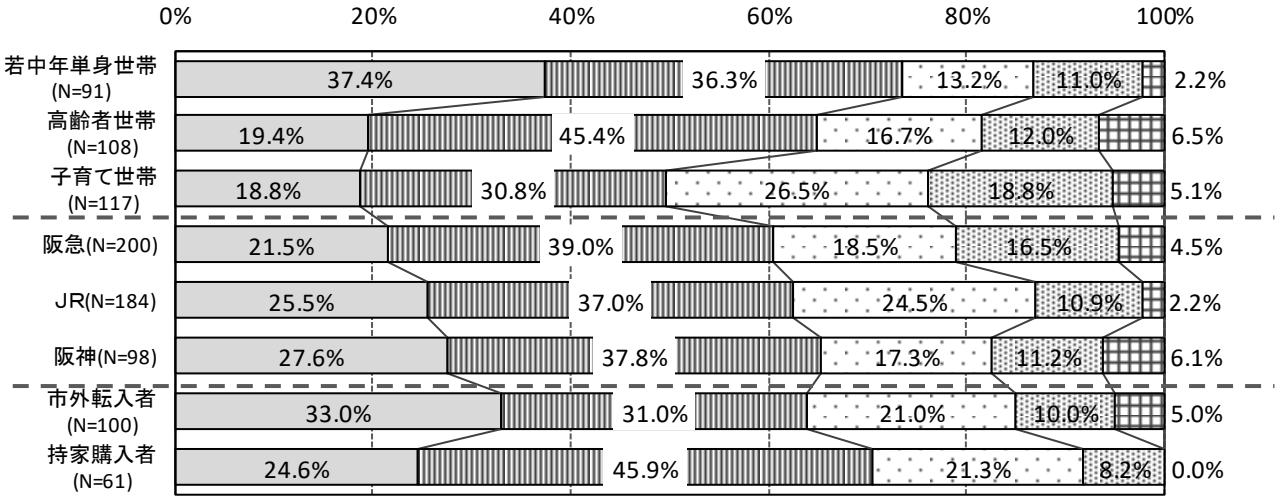
・阪急沿線は「断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能」「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「まちなみ、景観」の評価が比較的高い。

・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。

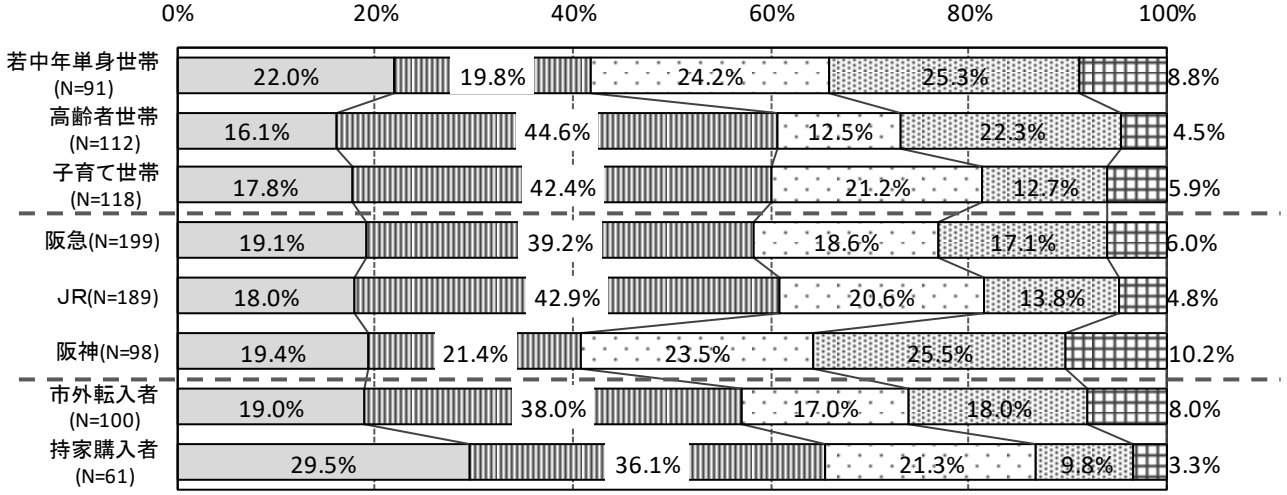
・市外転入者は「住宅の維持にかかる手間や労力」の評価が比較的高く、「災害などに対する安心感」の評価が比較的低い。

・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。

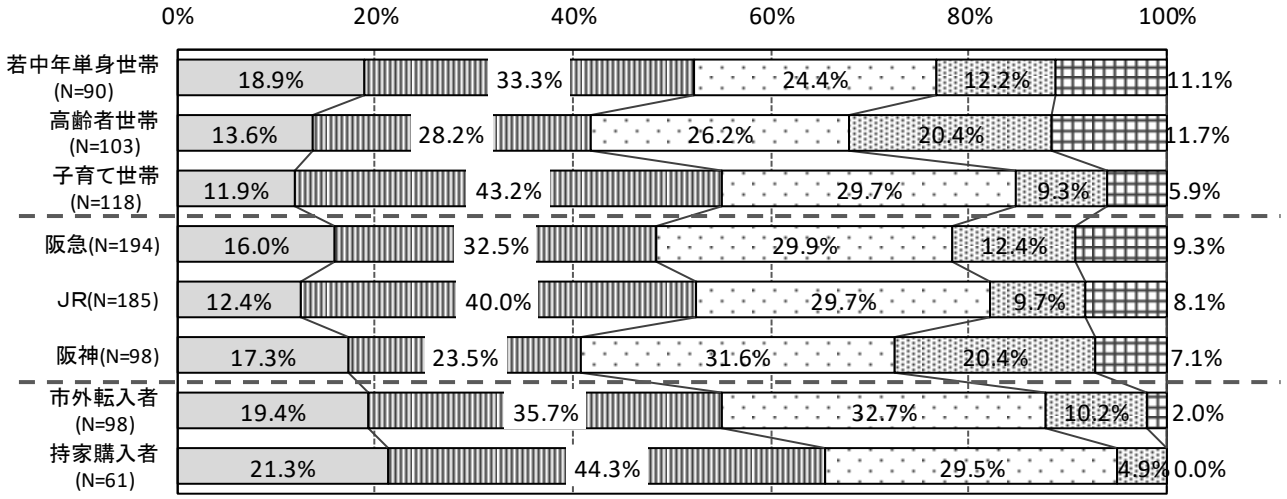
■広さ・間取り



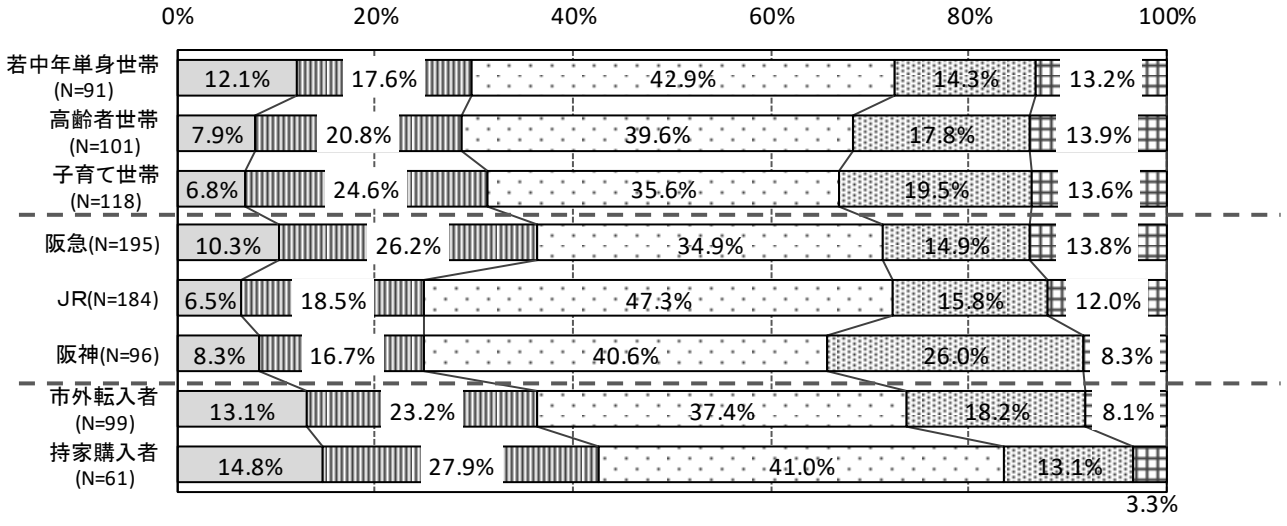
■日当たり、風通し、騒音などの環境



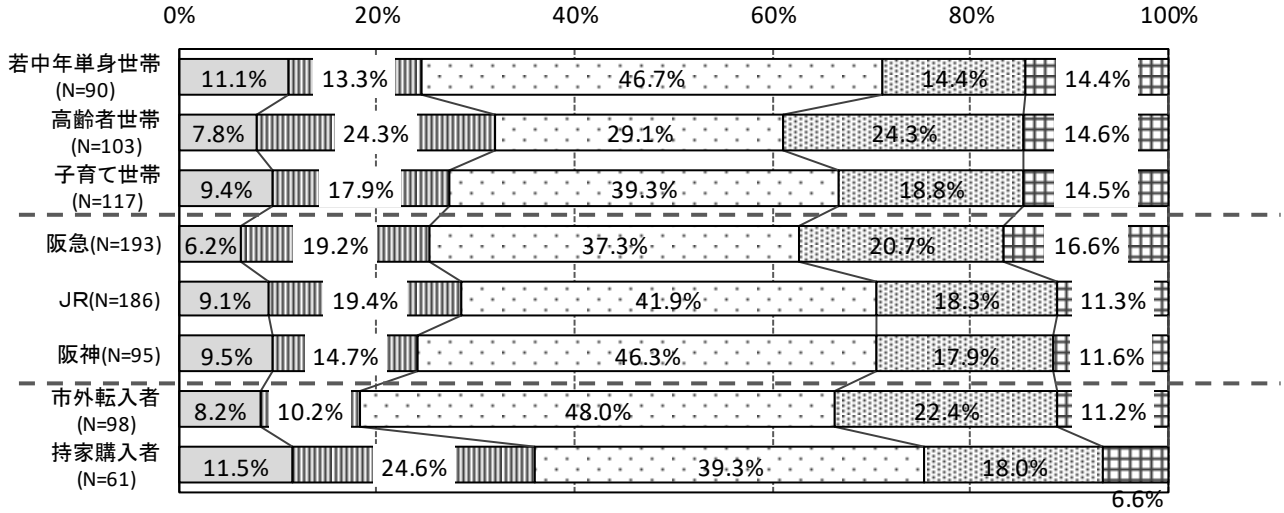
■建物の安全性（耐震性など災害時の心配のなさ）



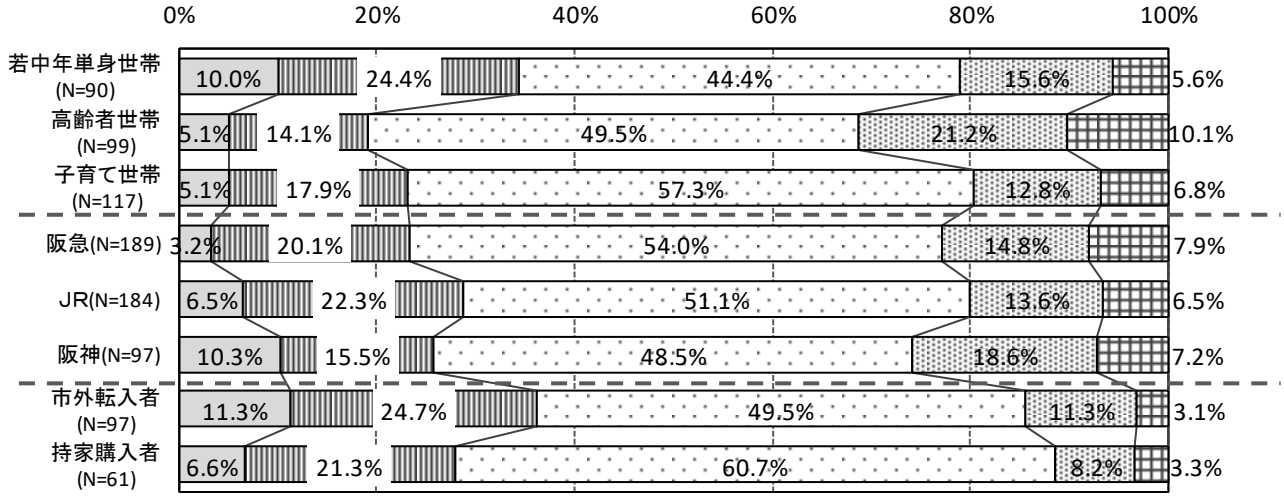
■断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能



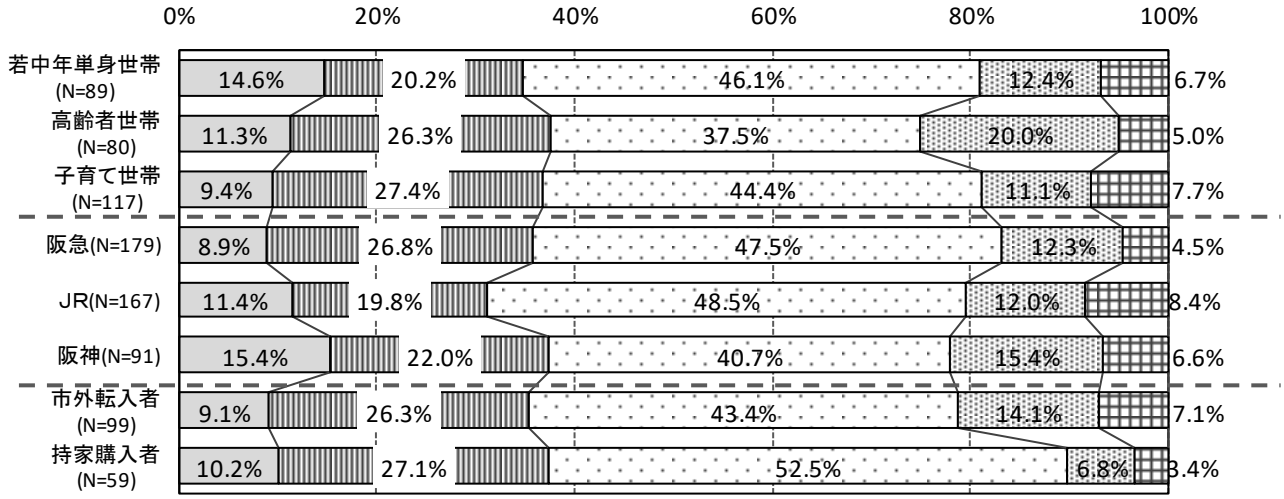
■住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能



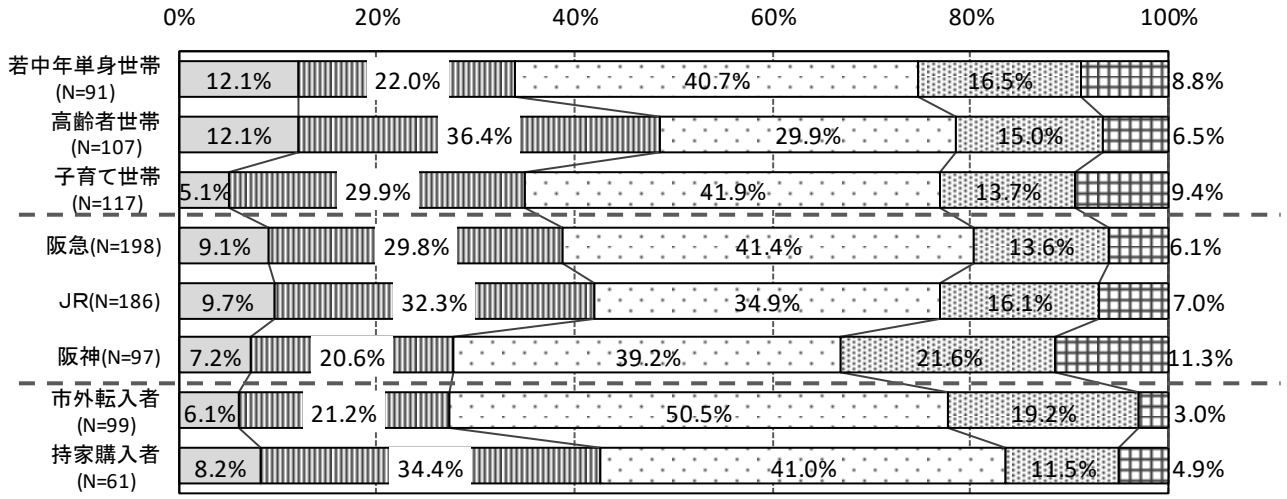
■住宅の維持にかかる手間や労力



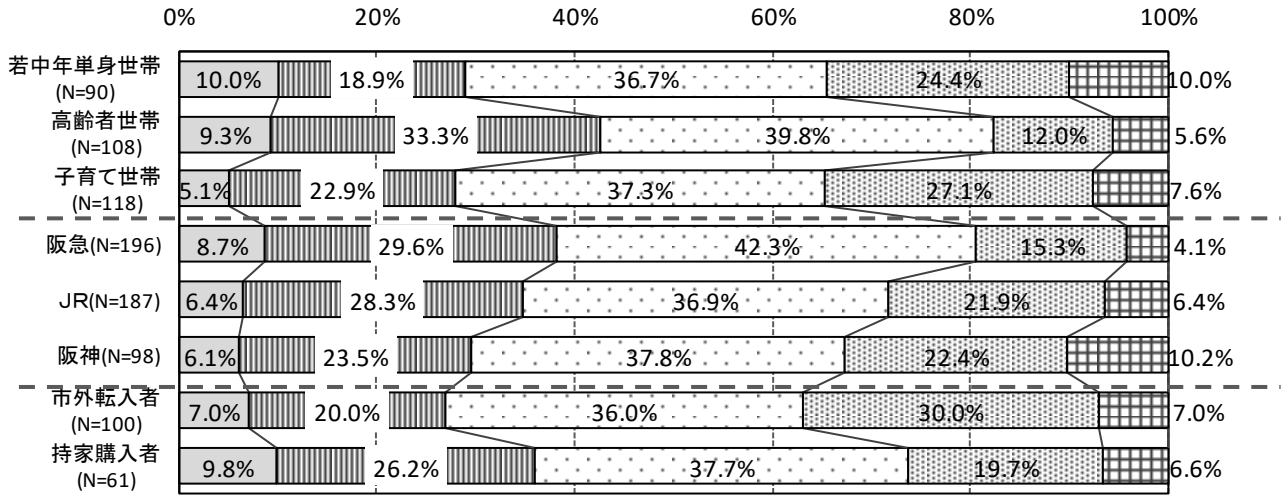
■家賃や住宅ローンなどの支払い額



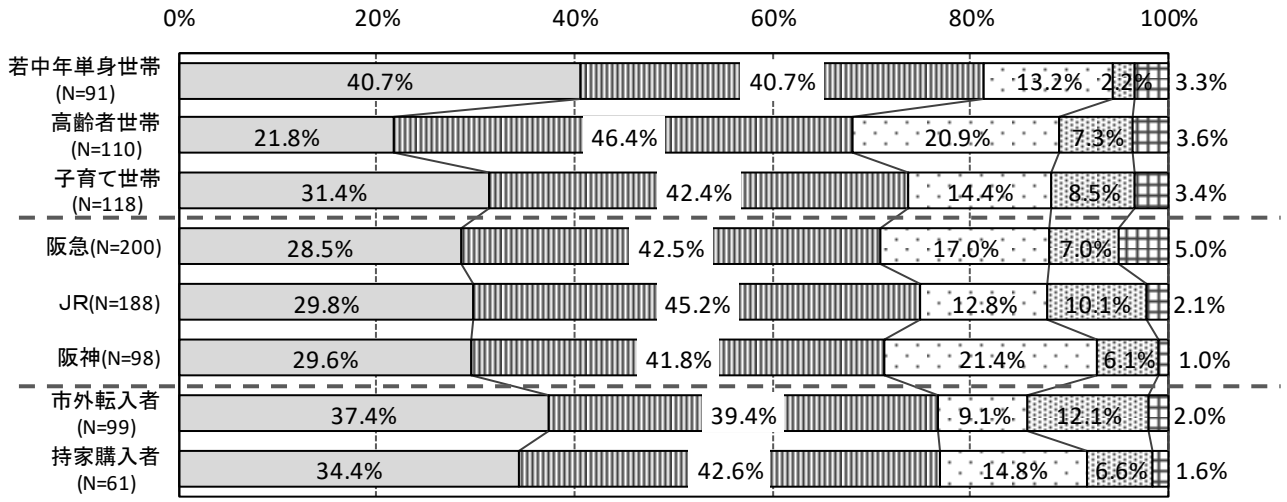
■災害（火災・地震・水害）などに対する安心感（避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど）



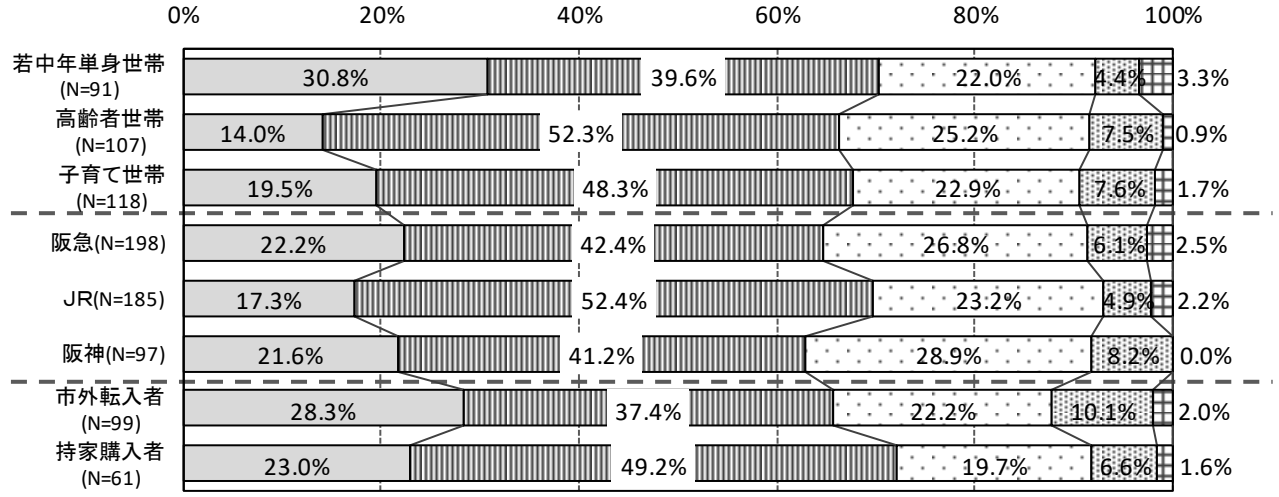
■防犯・治安に対する安心感



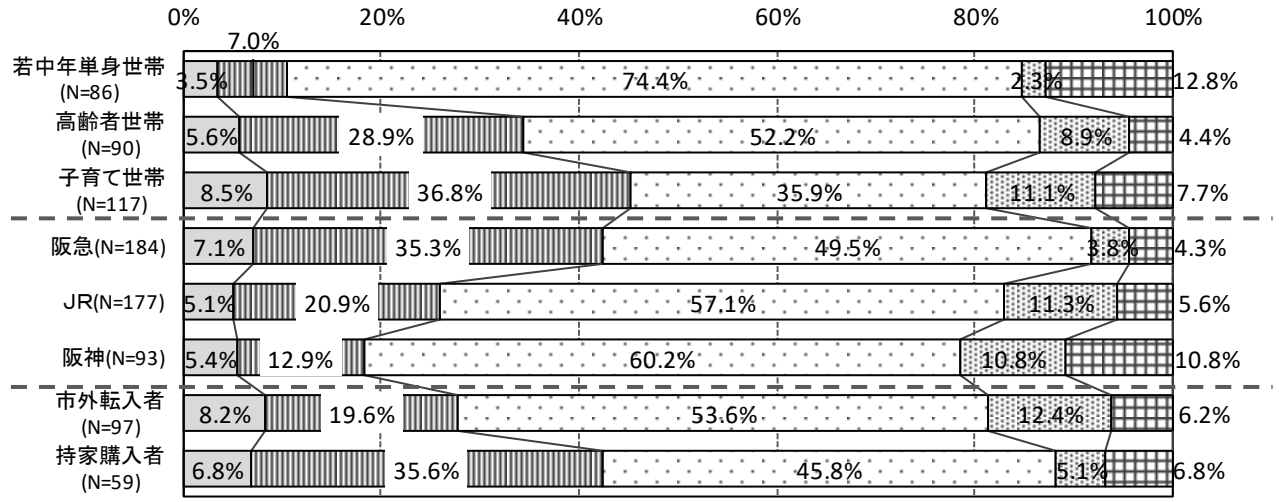
■外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性



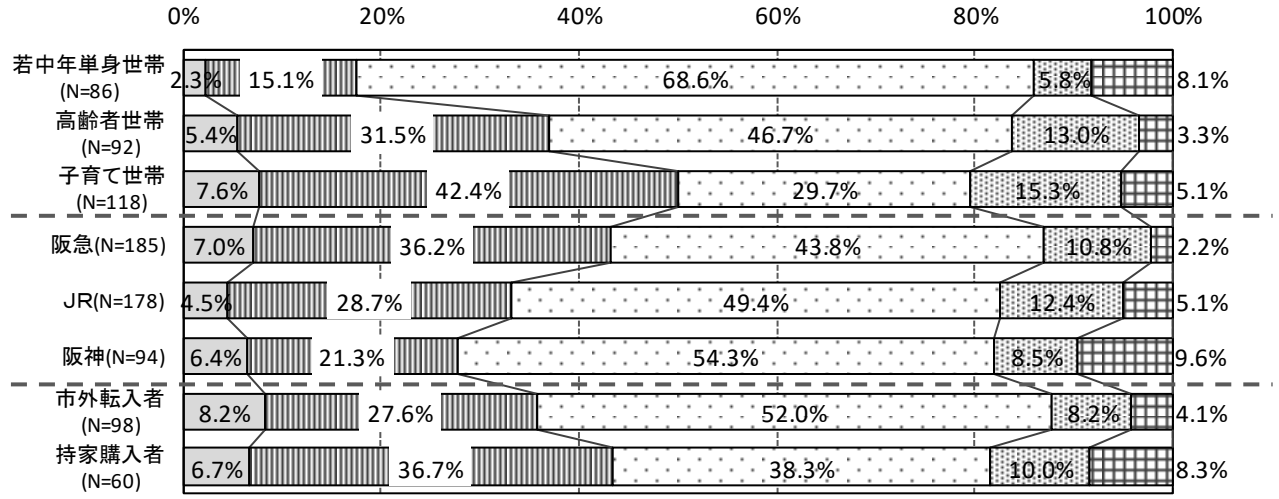
■買い物や福祉サービスなどの生活利便性



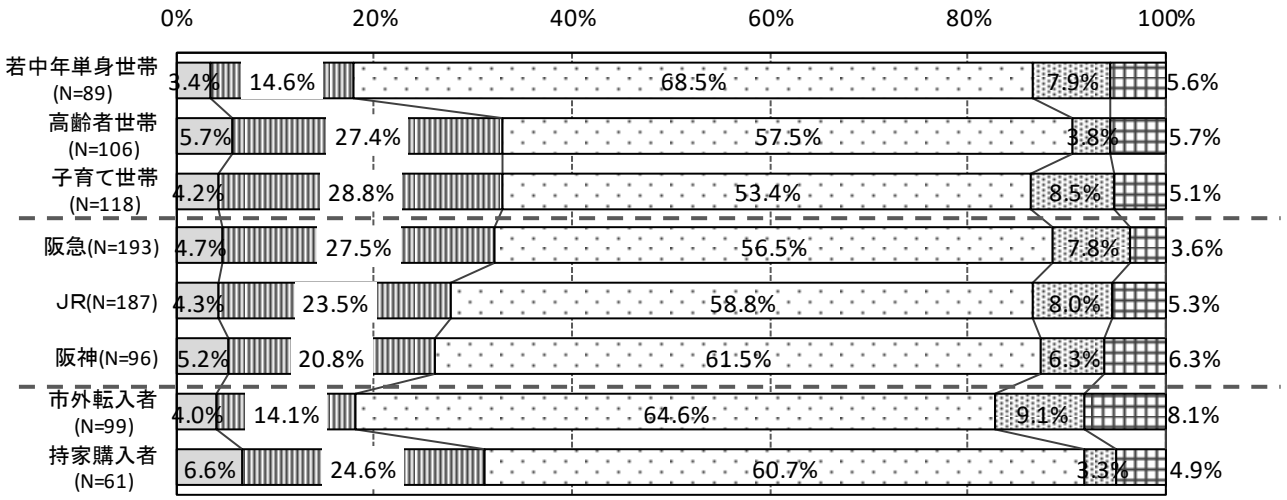
■子どもの教育環境



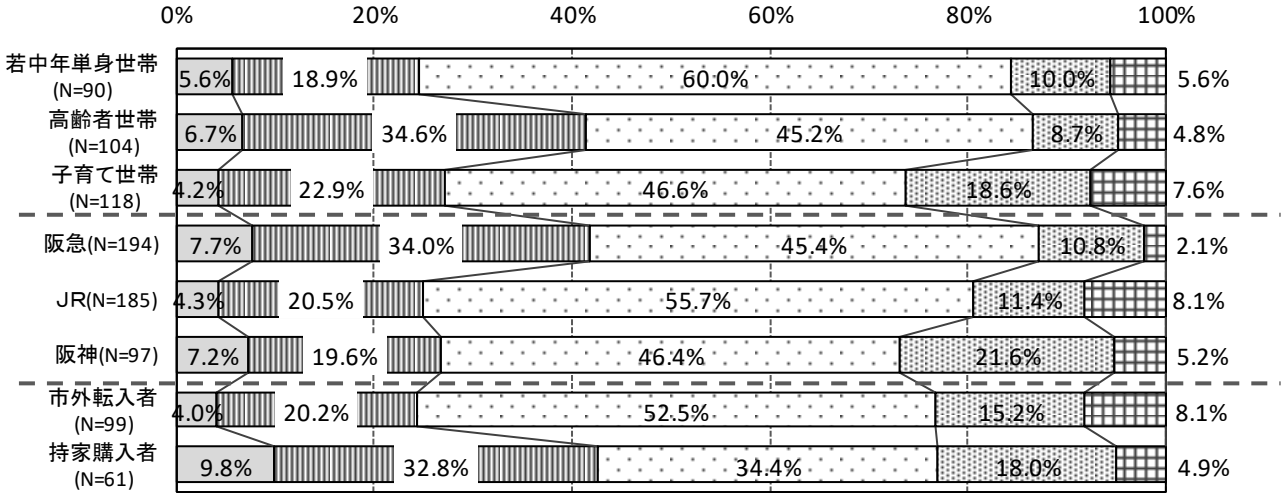
■子どもの遊び場、公園など



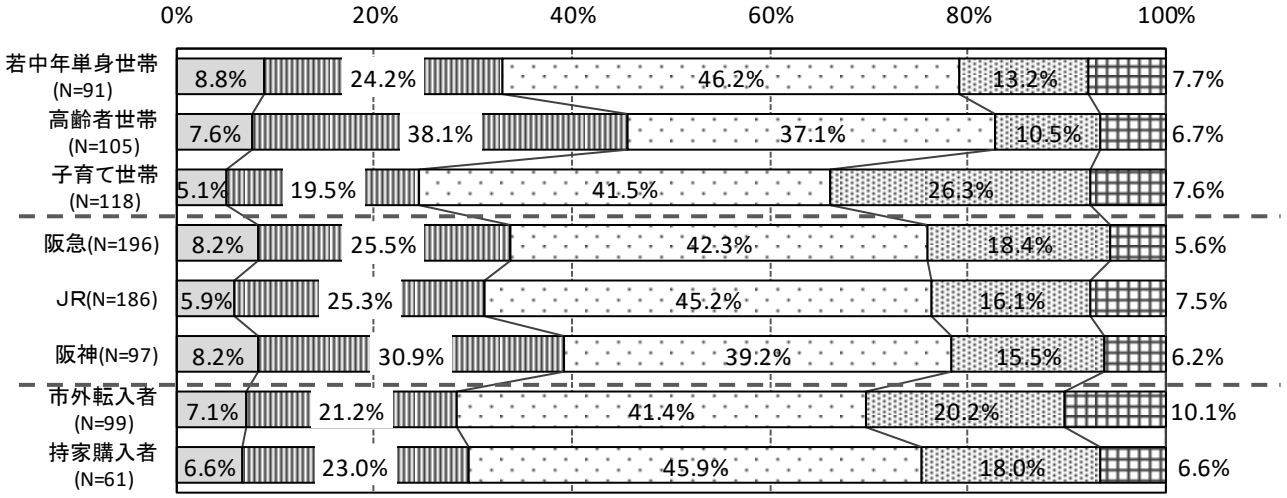
■地域の人とのつきあい



■まちなみ、景観

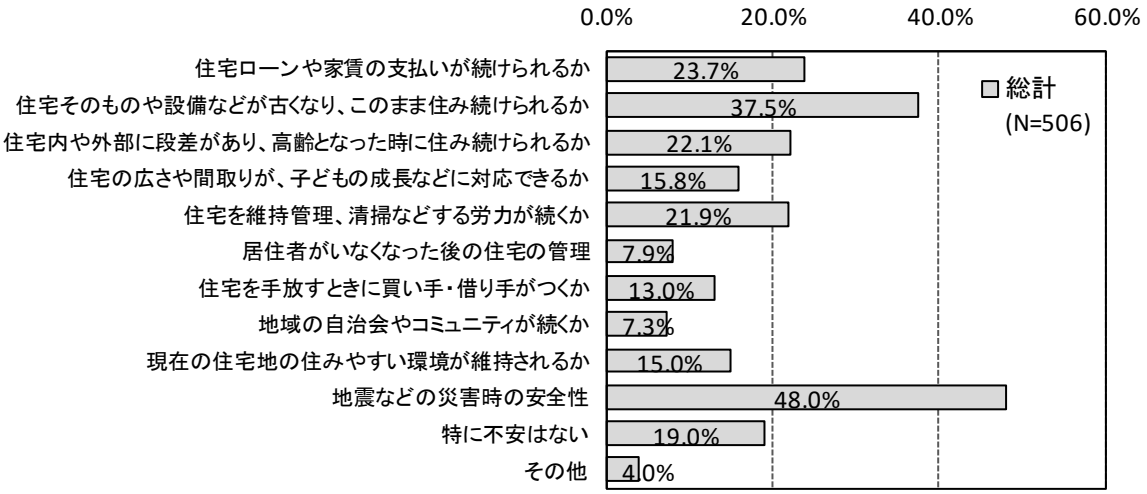


■道路や歩道の整備などの交通安全性



⑲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）≫

〇災害

・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

〇周辺環境

・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?

〇設備

・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

〇その他

・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

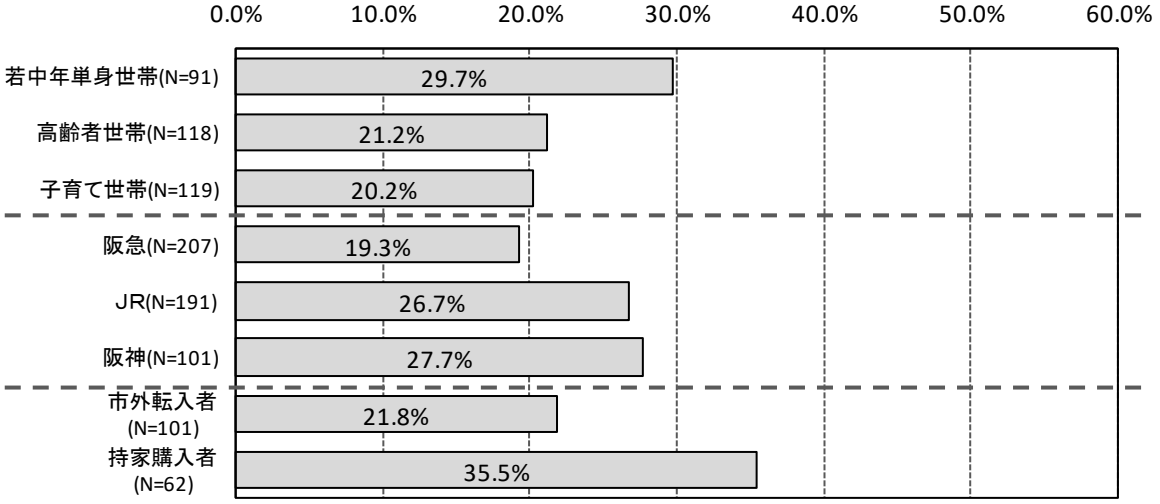
＜参考＞項目別、属性別の将来の不安

・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。

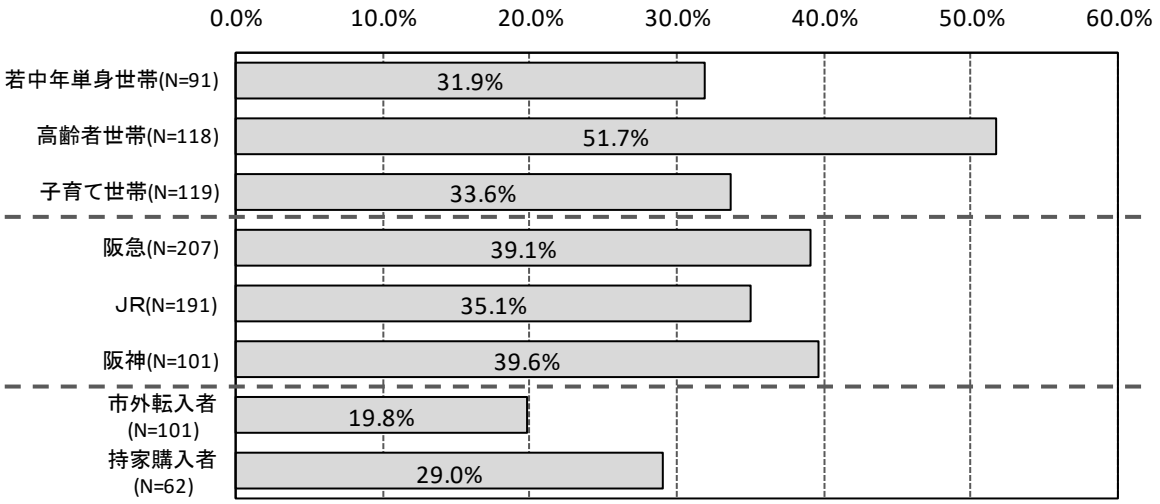
・地域別にみると、ＪＲ沿線で「現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか」について不安を感じている割合が比較的高い。

・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・借り手がつくか」「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。

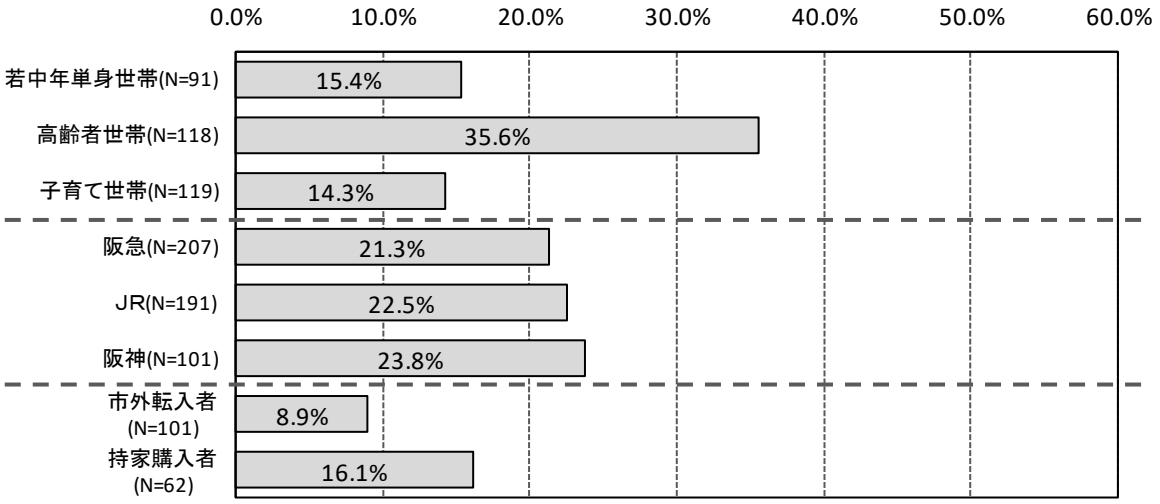
■住宅ローンや家賃の支払いが続けられるか



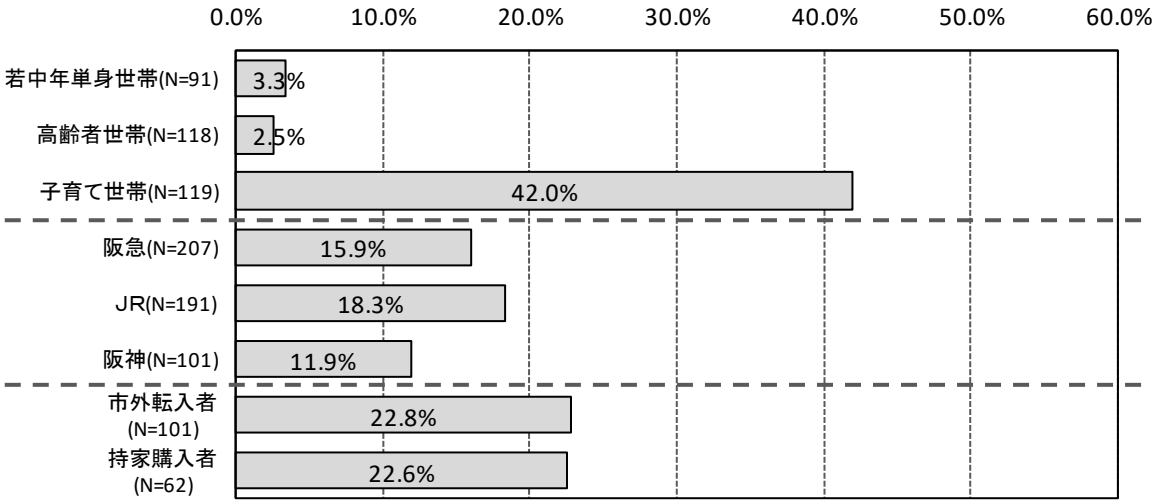
■住宅そのものや設備などが古くなり、このまま住み続けられるか



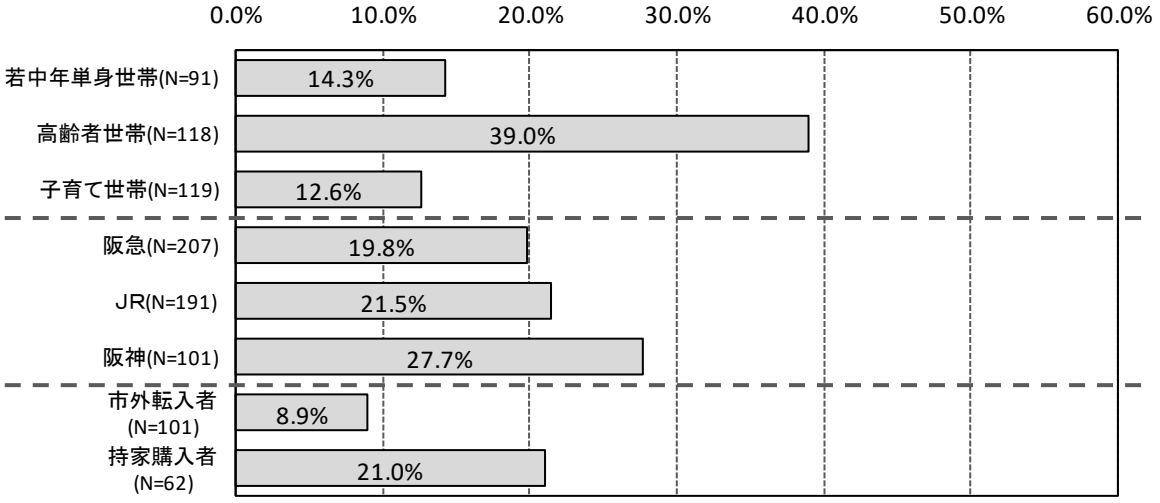
■住宅内や外部に段差があり、高齢となった時に住み続けられるか



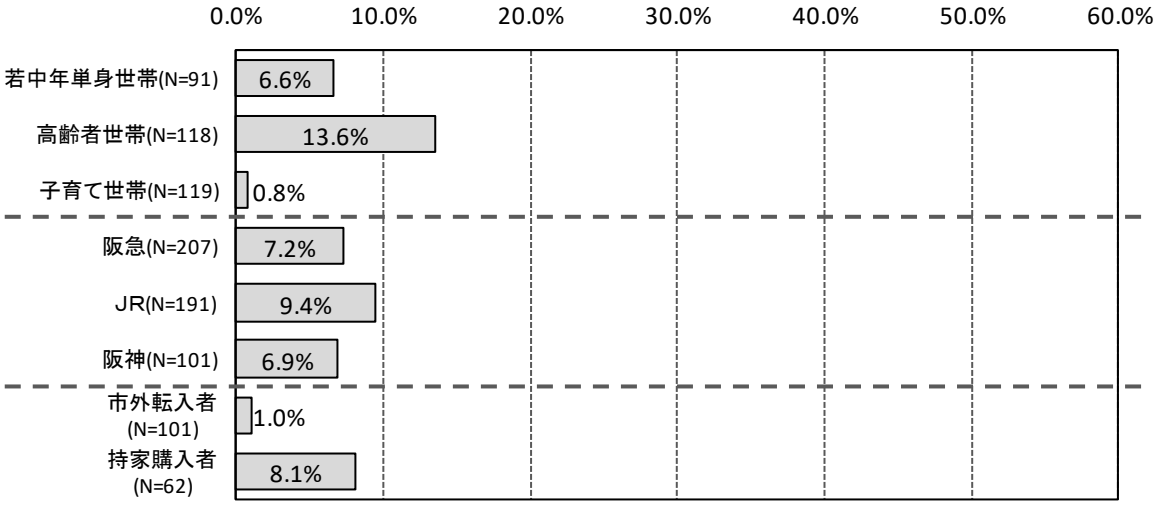
■住宅の広さや間取りが、子どもの成長などに対応できるか



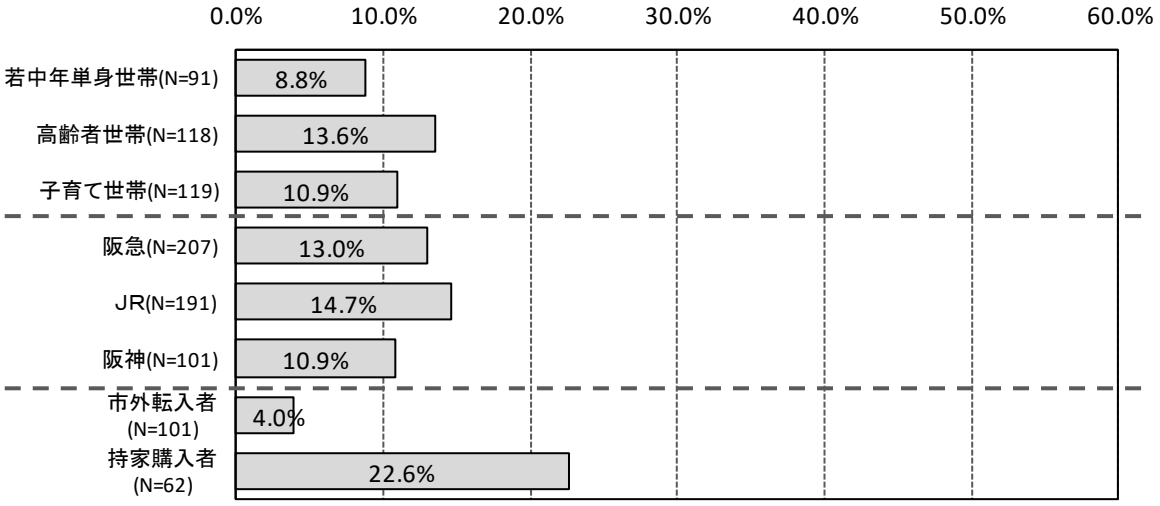
■住宅を維持管理、清掃などする労力が続くか



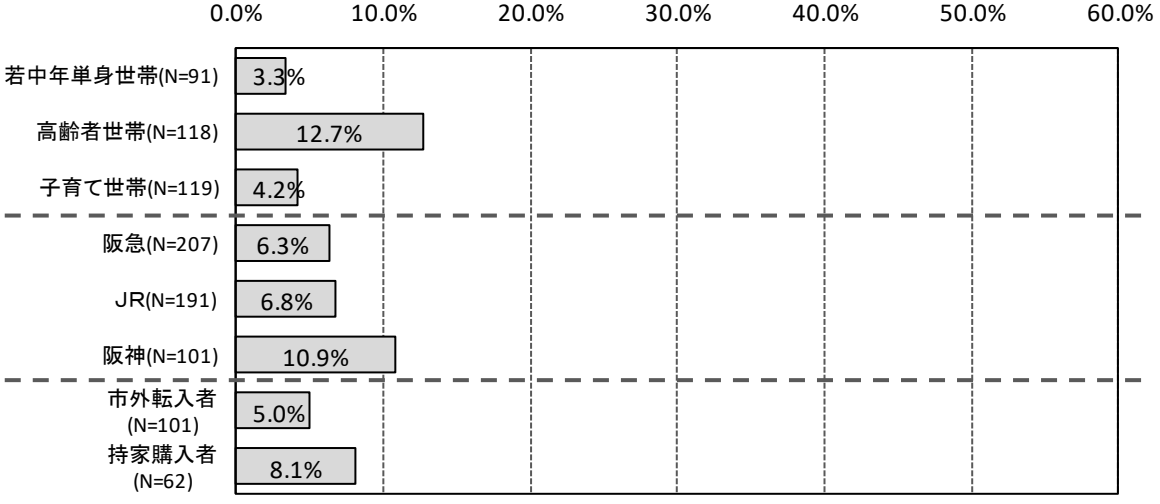
■居住者がいなくなった後の住宅の管理



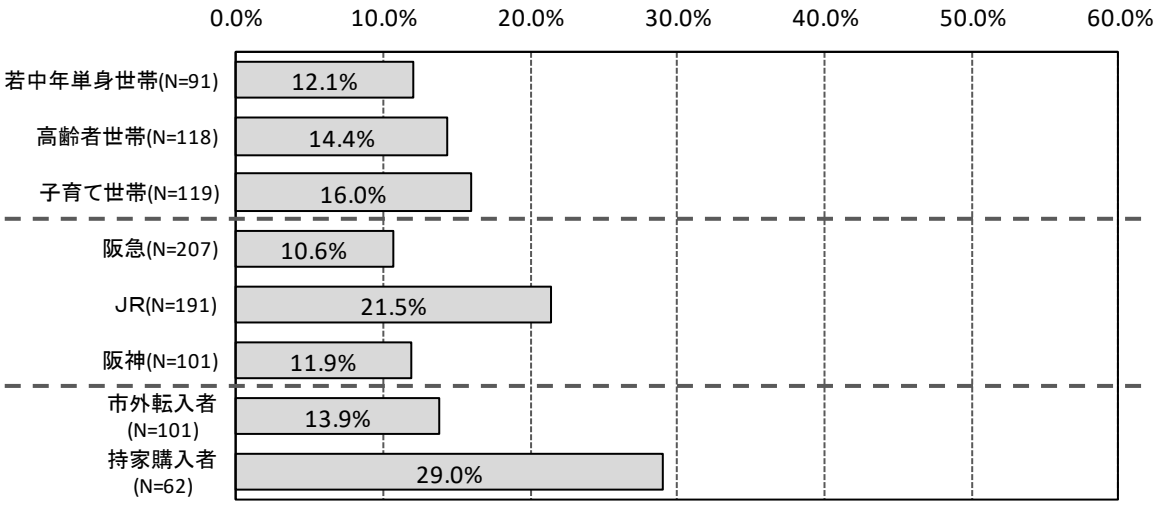
■住宅を手放すときに買い手・借り手がつくか



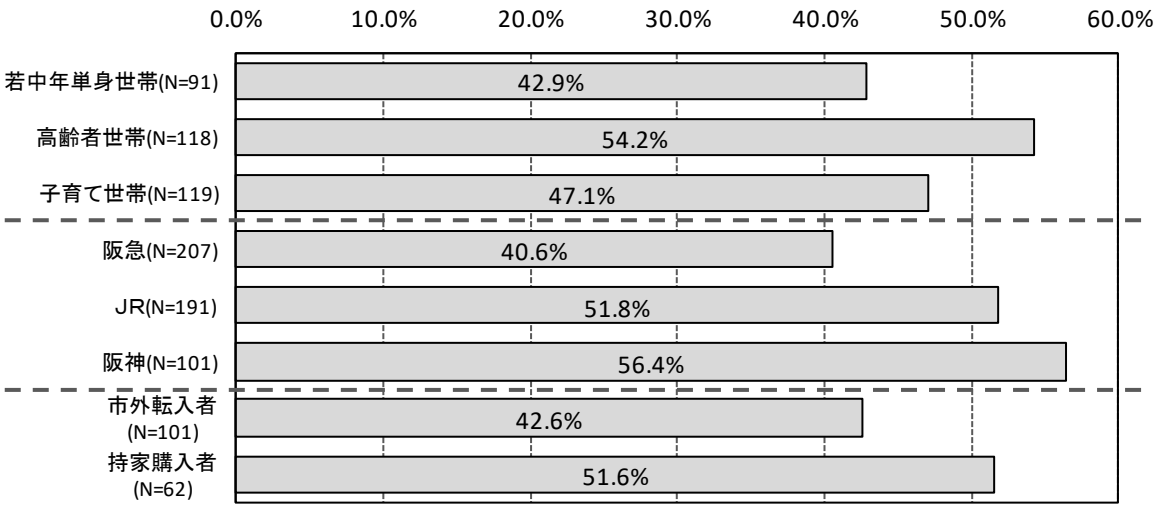
■地域の自治会やコミュニティが続くか



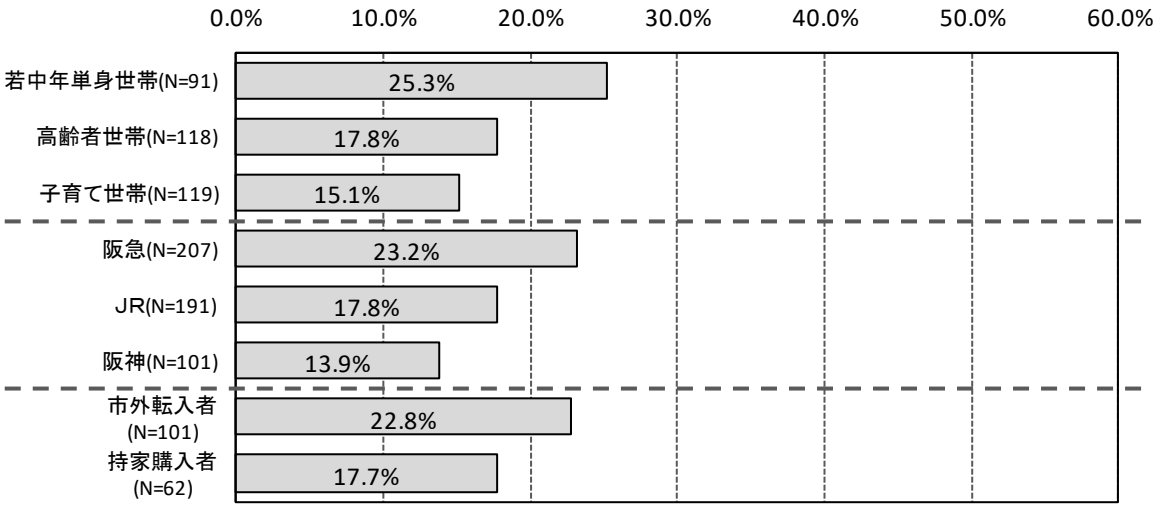
■現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか



■地震などの災害時の安全性



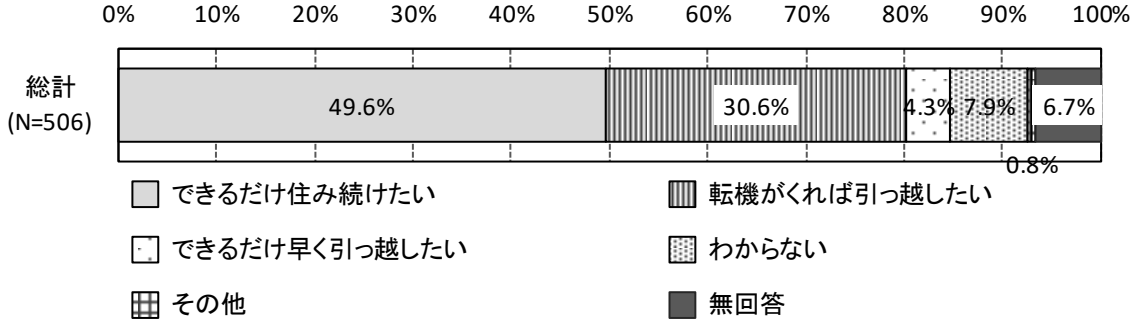
■特に不安はない



⑳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。

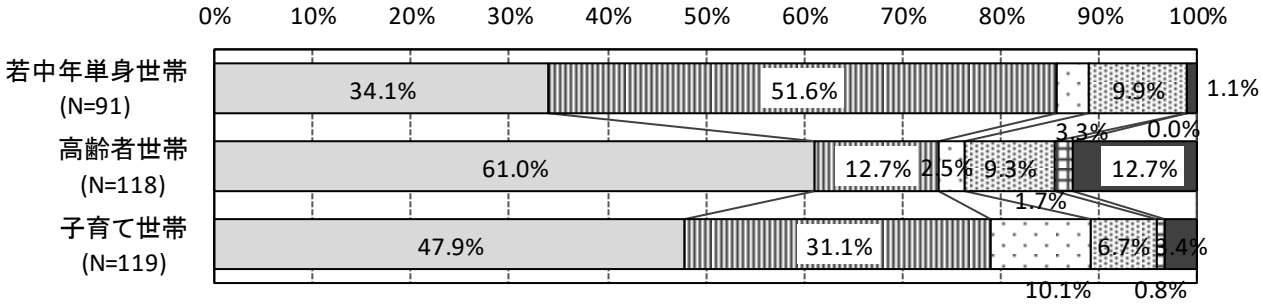
・属性別にみると、若中年単身世帯と市外転入者の半数以上は転機がくれば引っ越したいと考えている。



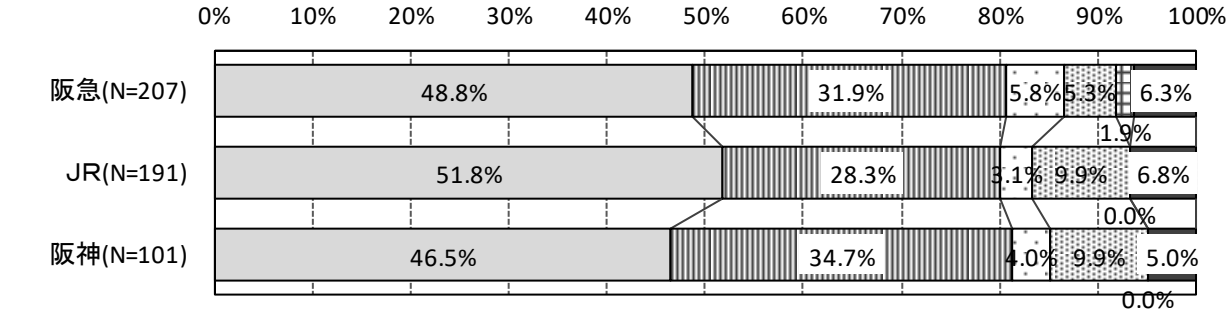
≪その他（自由回答）≫

・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

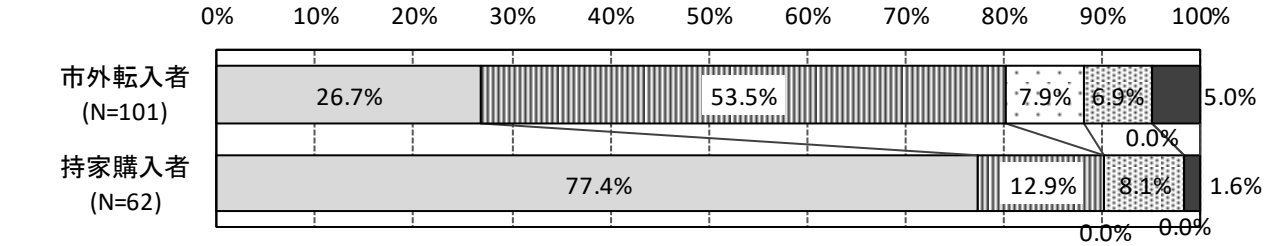
【世帯属性別】



【地域別】

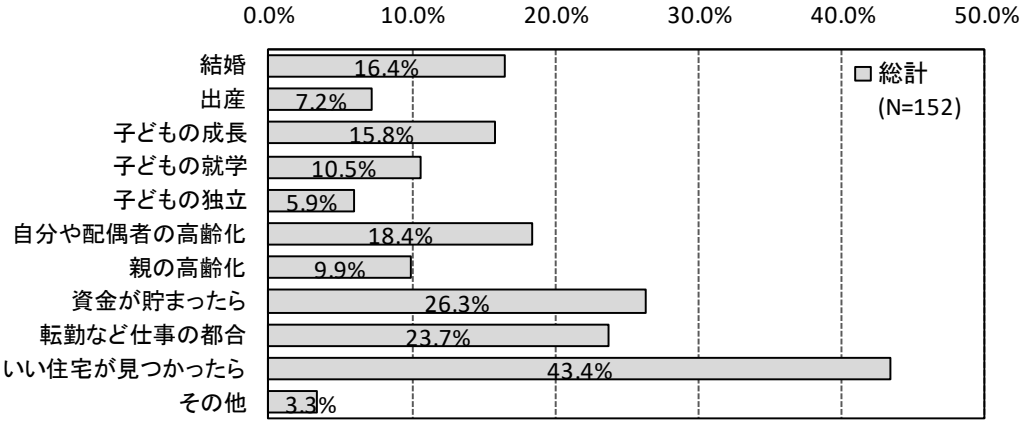


【新規転居者別】



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）

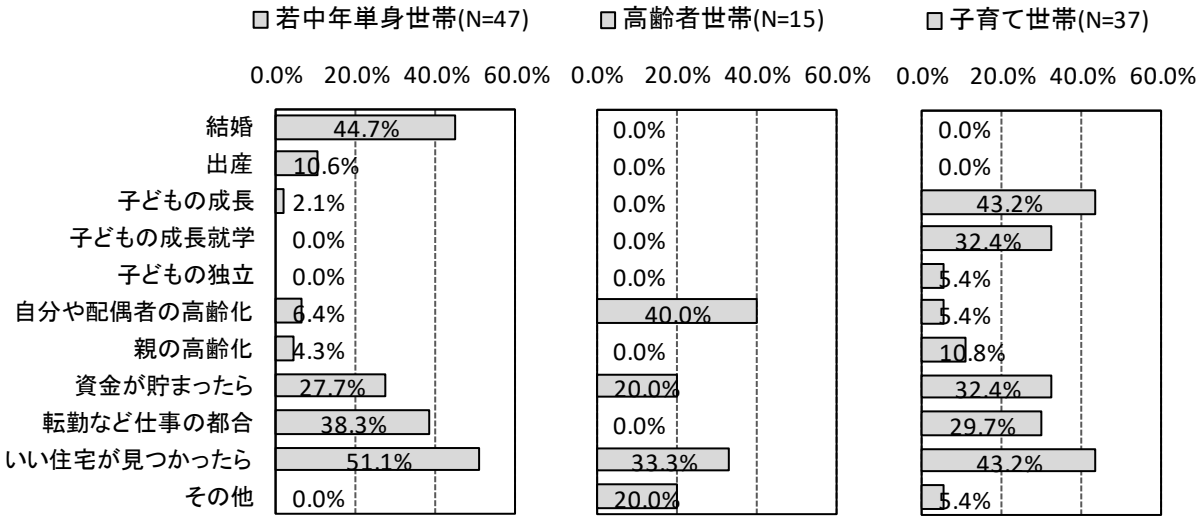
・「いい住宅が見つかったら」が 43.4%と最も多く、次いで「資金が貯まったら」が 26.3%、「転勤など仕事の都合」が 23.7%となっている。



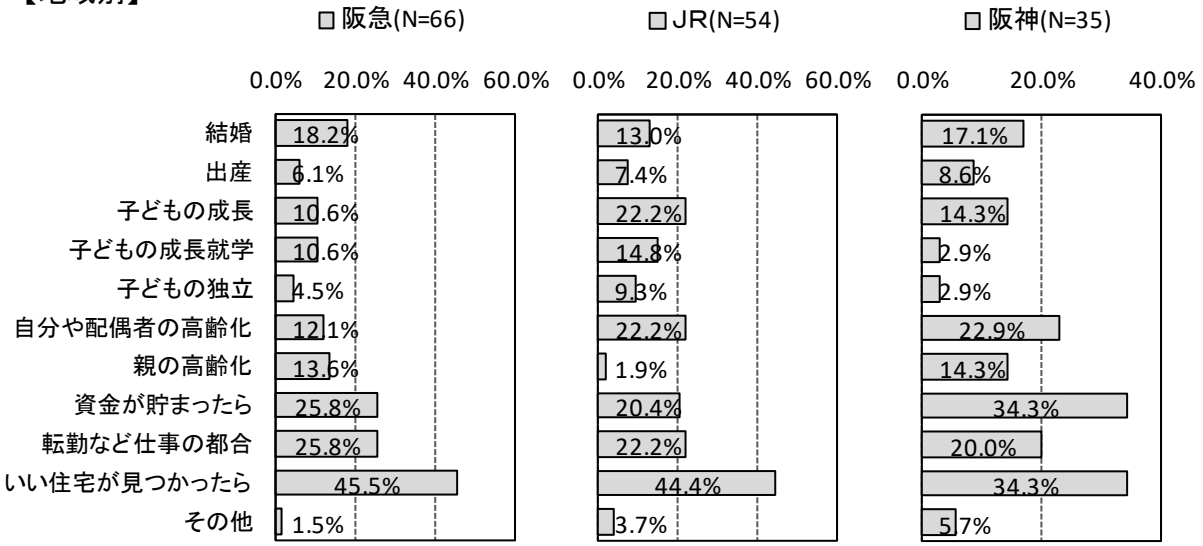
≪その他（自由回答）≫

・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

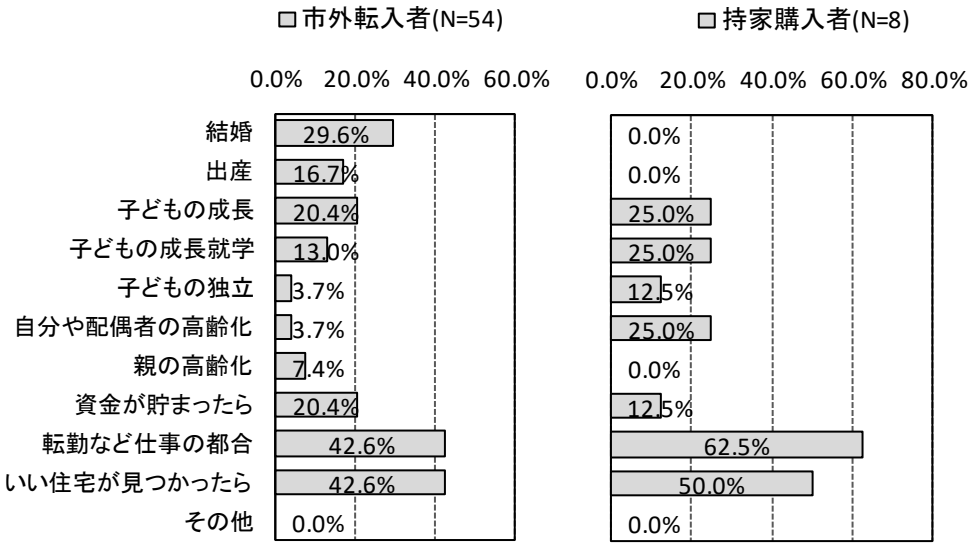
【世帯属性別】



【地域別】



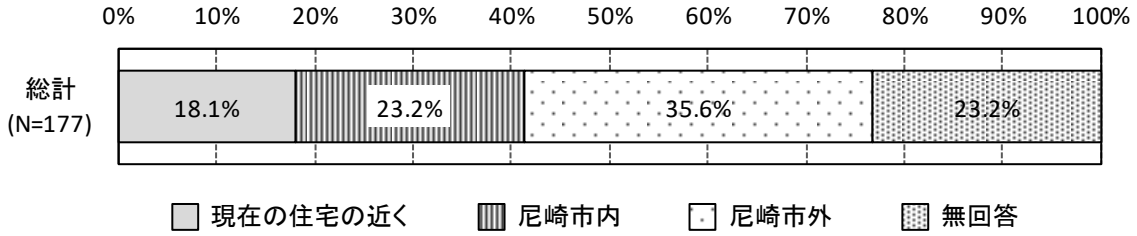
【新規転居者別】



㉒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。

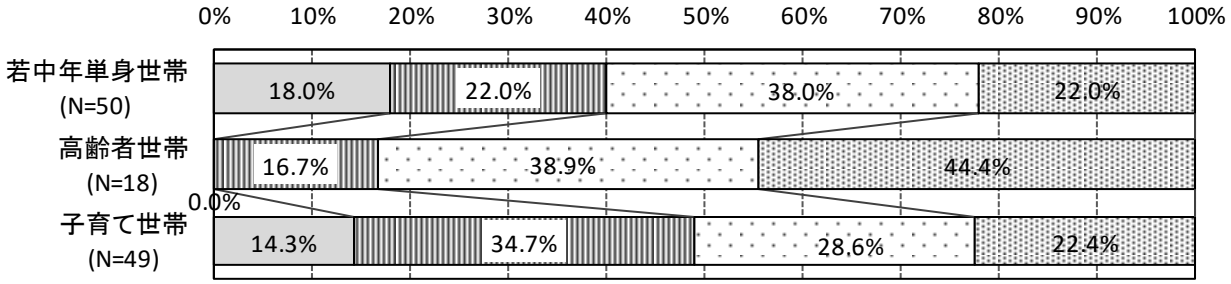
・属性別にみると、高齢者世帯は「現在の住宅の近く」を希望していない。また子育て世帯は約半数が尼崎市内への引っ越しを希望している。一方、市外転入者は約半数が尼崎市外への引っ越しを希望している。



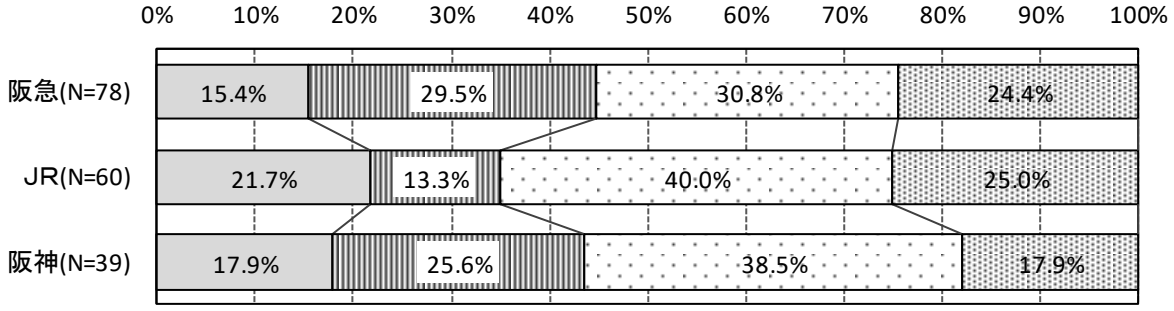
≪その他（自由回答）≫

・未定　・社宅　・場合による

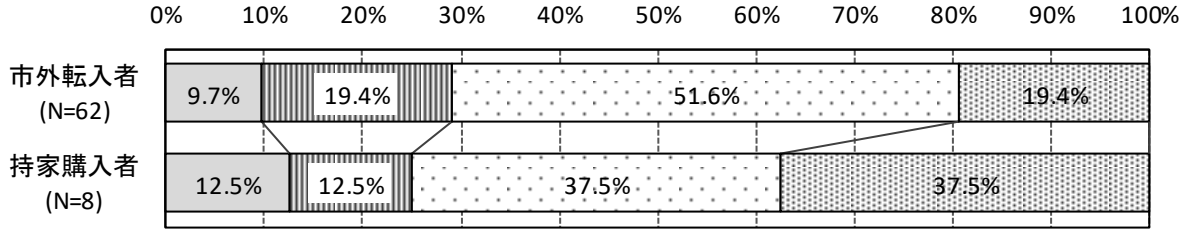
【世帯属性別】



【地域別】

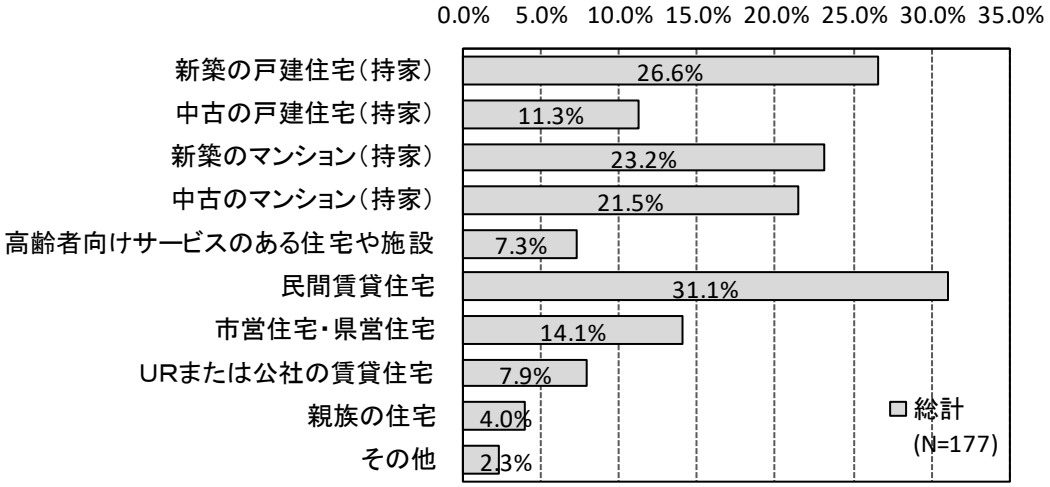


【新規転居者別】

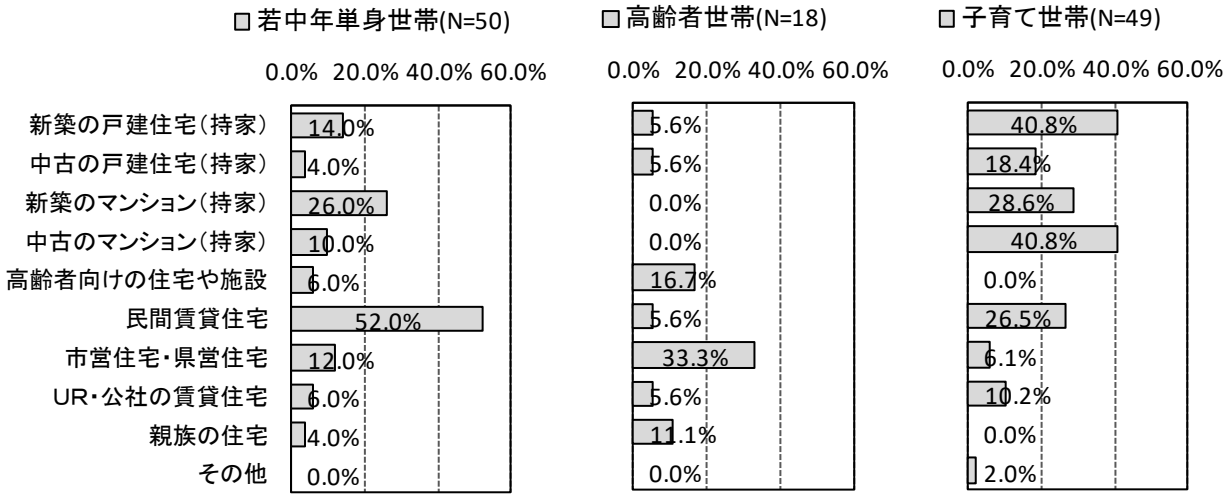


㉓引っ越し先の希望住宅種別（転機がくれば引っ越したい、できるだけ早く引っ越したいと回答した世帯）

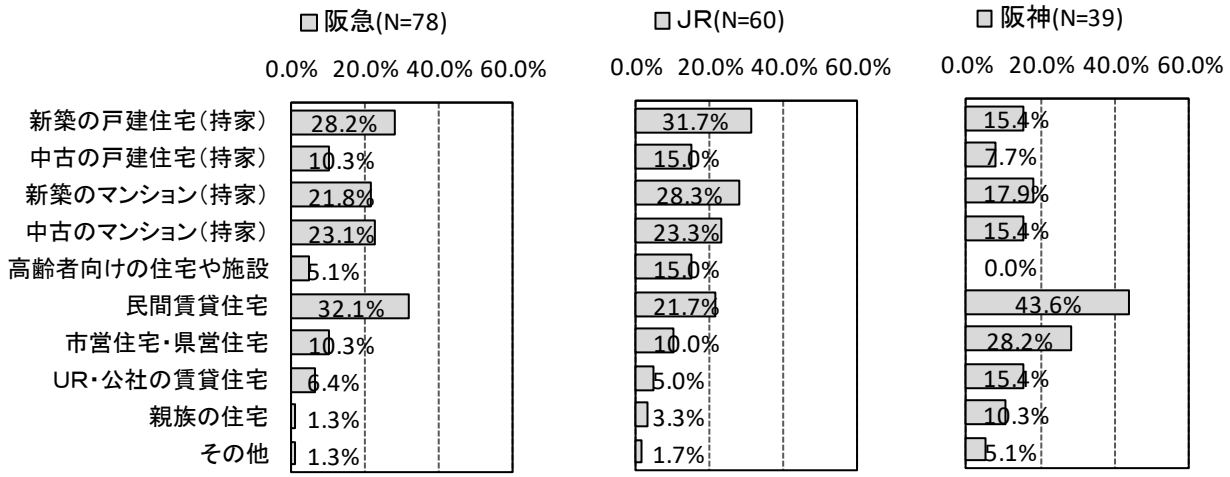
・「民間賃貸住宅」が 31.1%と最も多く、次いで「新築の戸建住宅」が 26.6%、「新築のマンション」が 23.2%となっている。



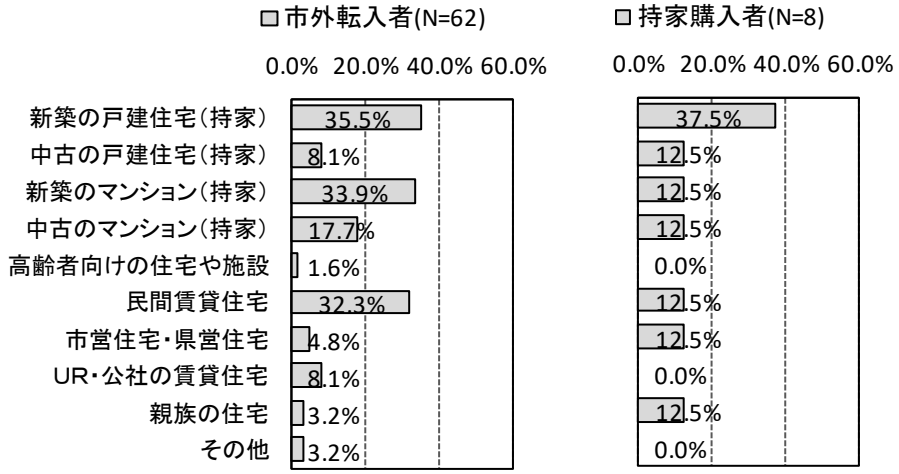
【世帯属性別】



【地域別】



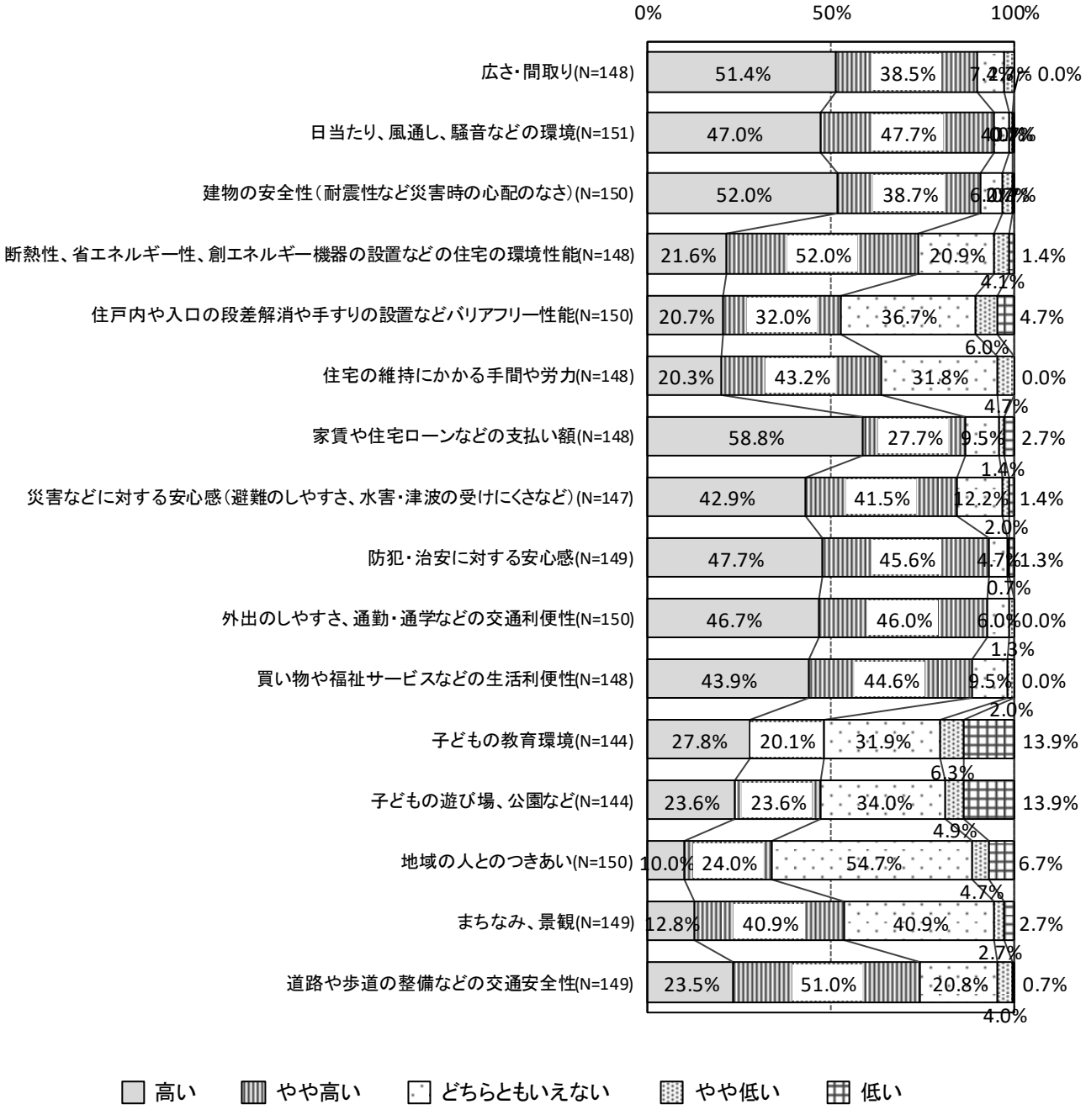
【新規転居者別】



㉔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）

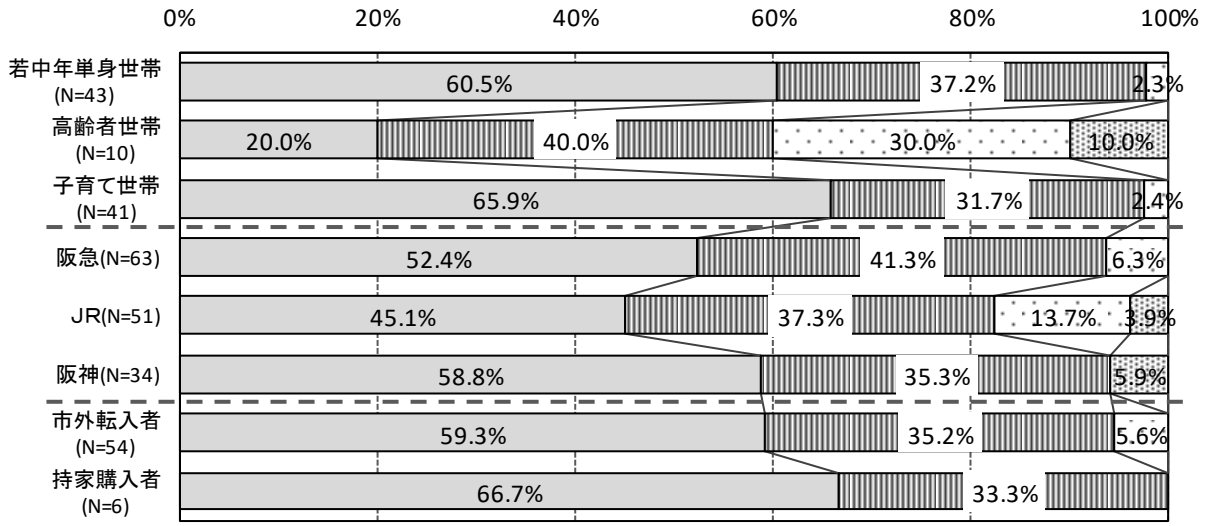
・若中年単身世帯は「子どもの教育環境」の重要度が比較的低い。

・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。

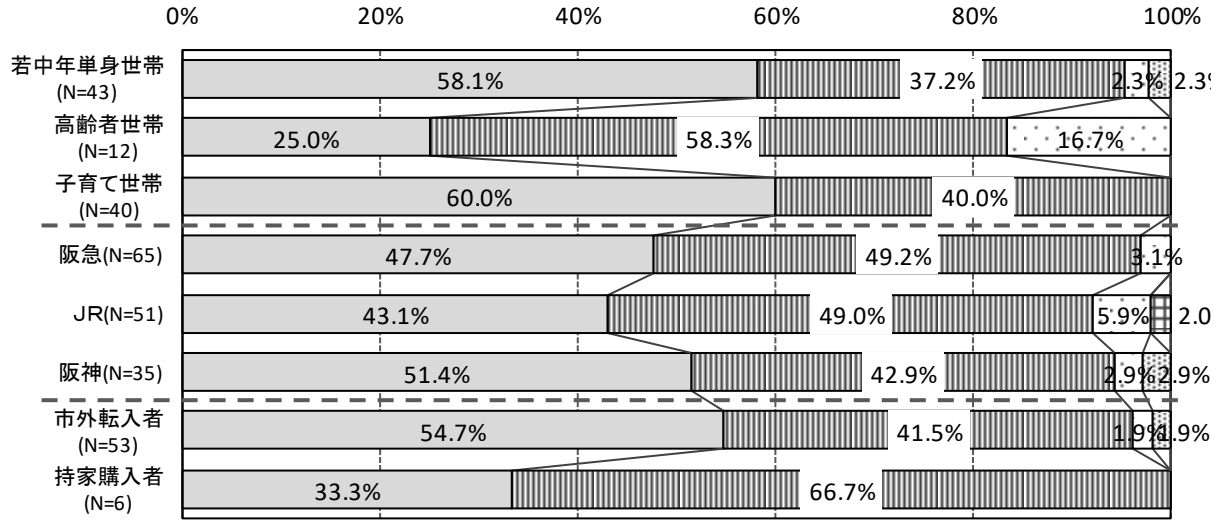
・子育て世帯は「子どもの教育環境」「子どもの遊び場、公園など」「地域の人とのつきあい」の重要度が比較的高い。

・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。

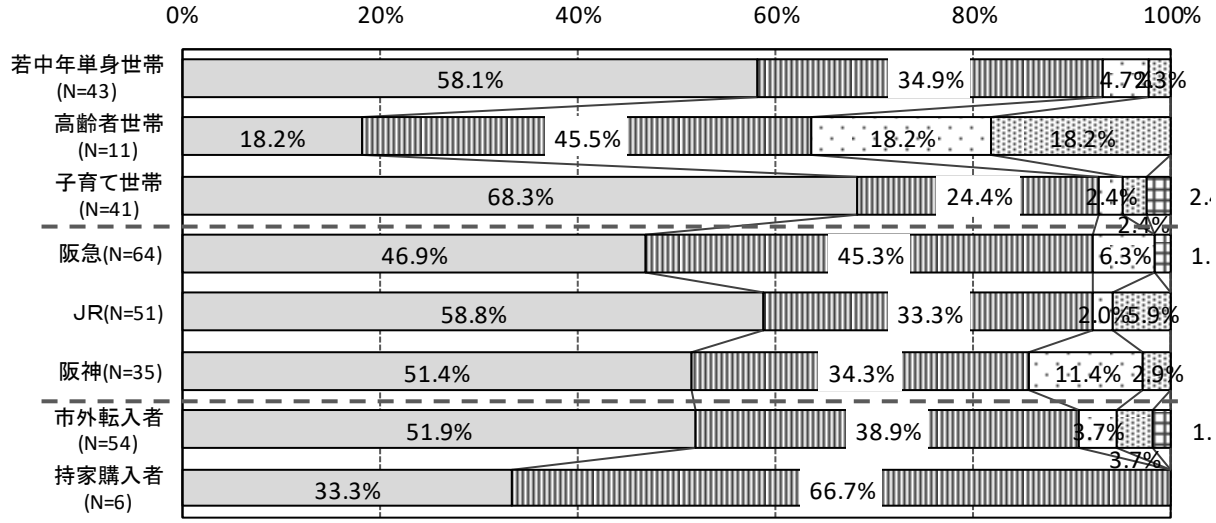
■広さ・間取り



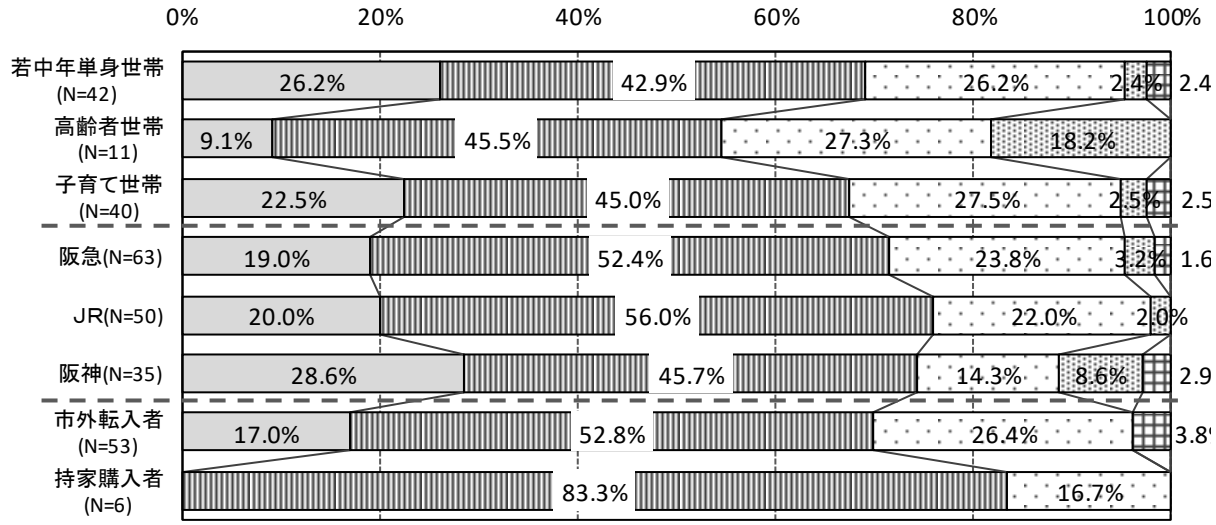
■日当たり、風通し、騒音などの環境



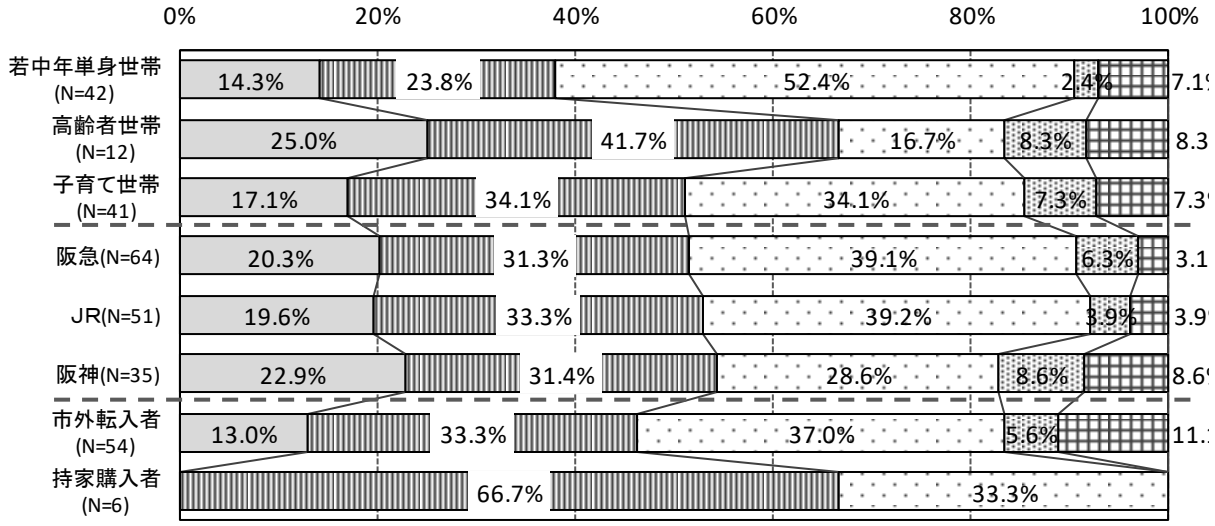
■建物の安全性（耐震性など災害時の心配のなさ）



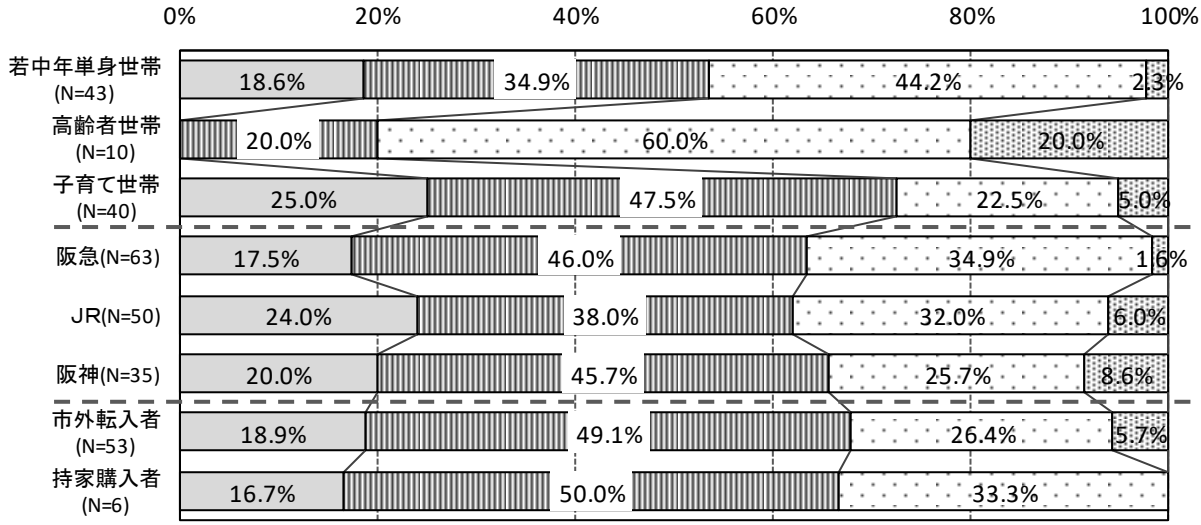
■断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能



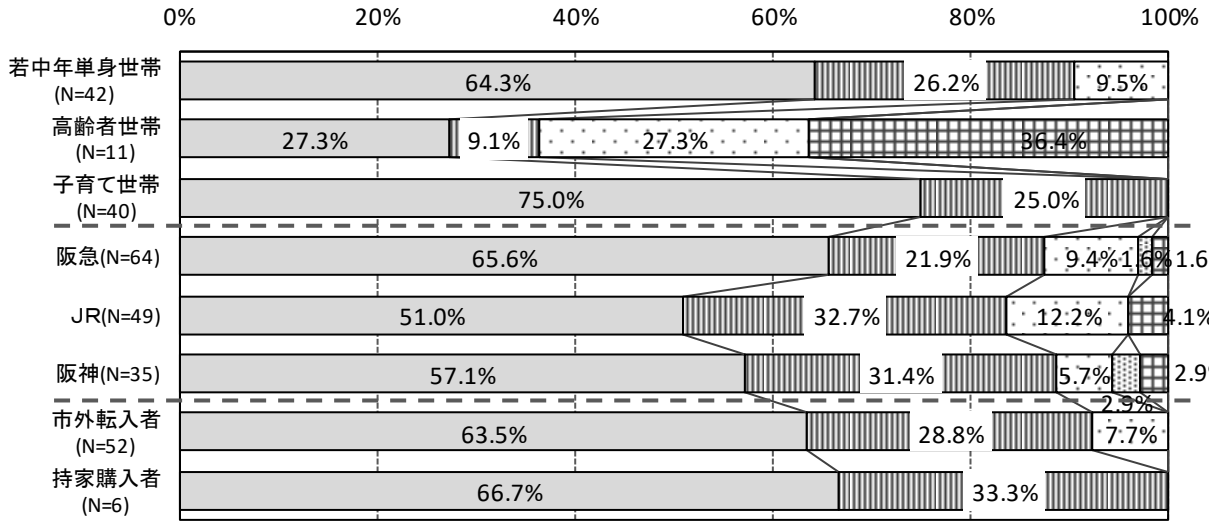
■住戸内や入口の段差解消や手すりの設置などバリアフリー性能



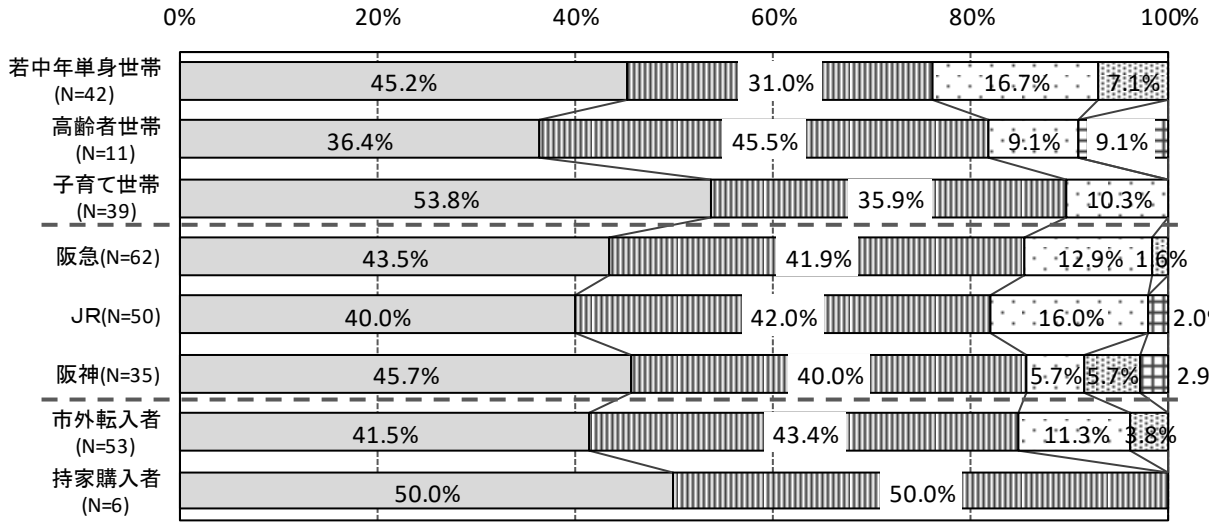
■住宅の維持にかかる手間や労力



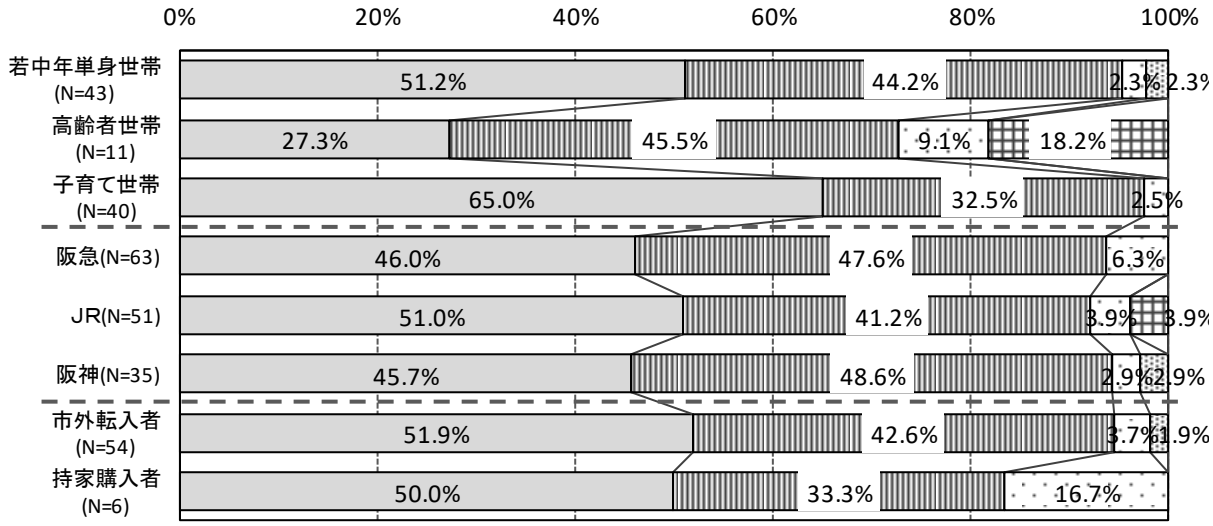
■家賃や住宅ローンなどの支払い額



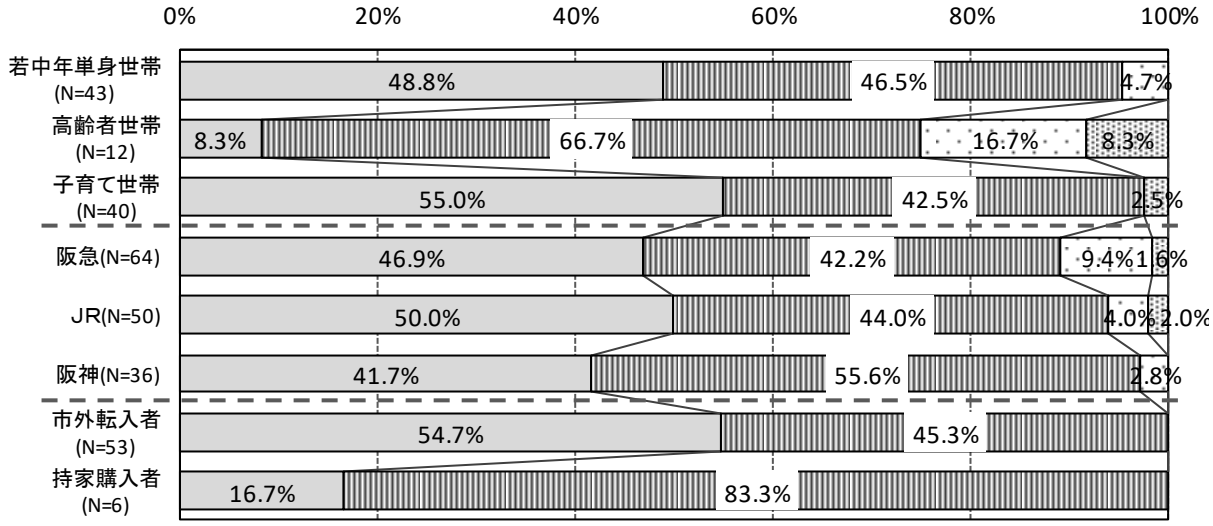
■災害（火災・地震・水害）などに対する安心感（避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど）



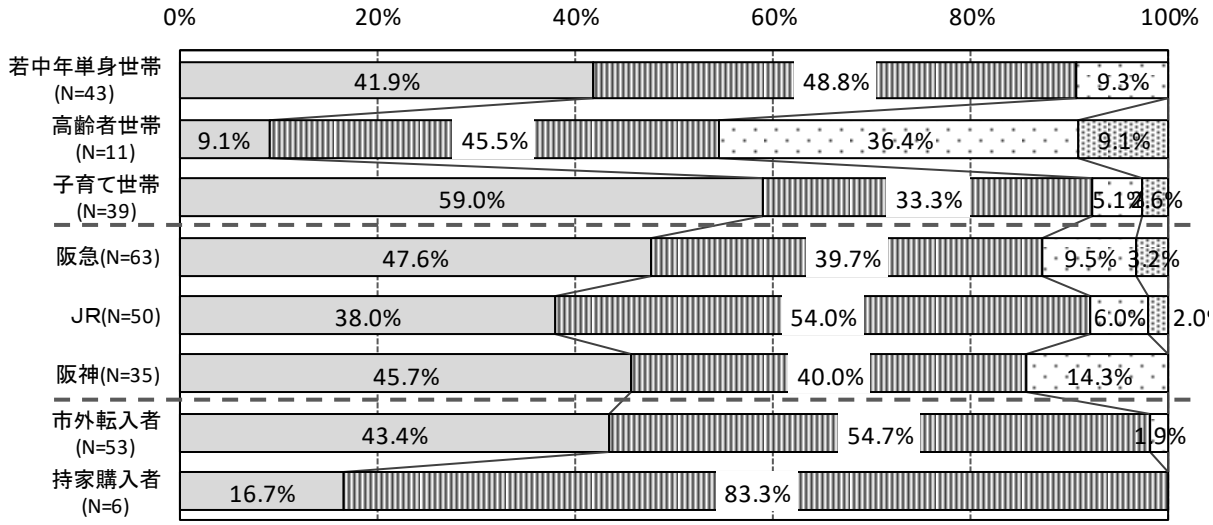
■防犯・治安に対する安心感



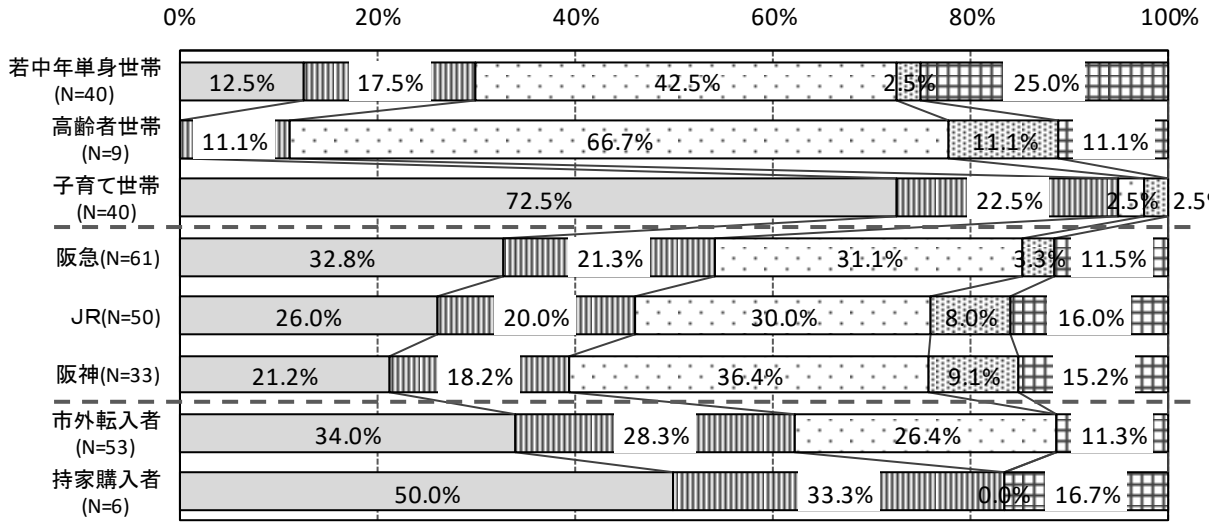
■外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性



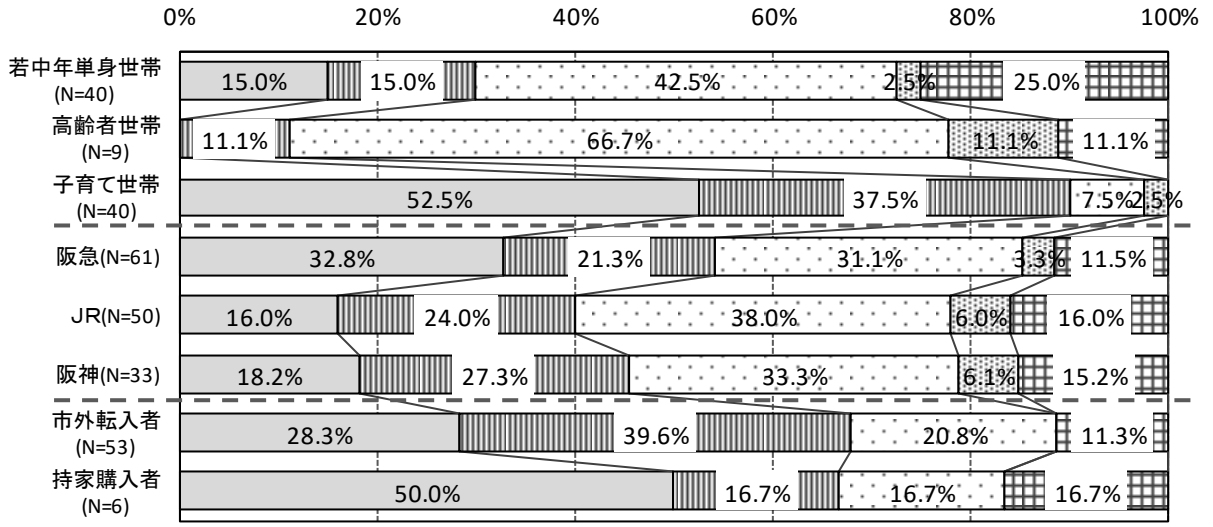
■買い物や福祉サービスなどの生活利便性



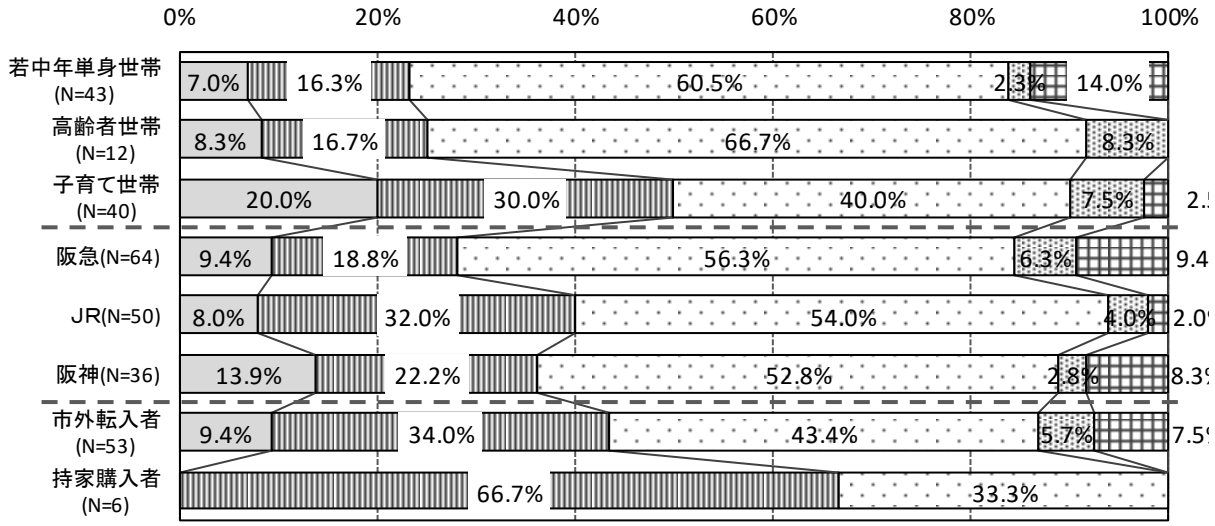
■子どもの教育環境



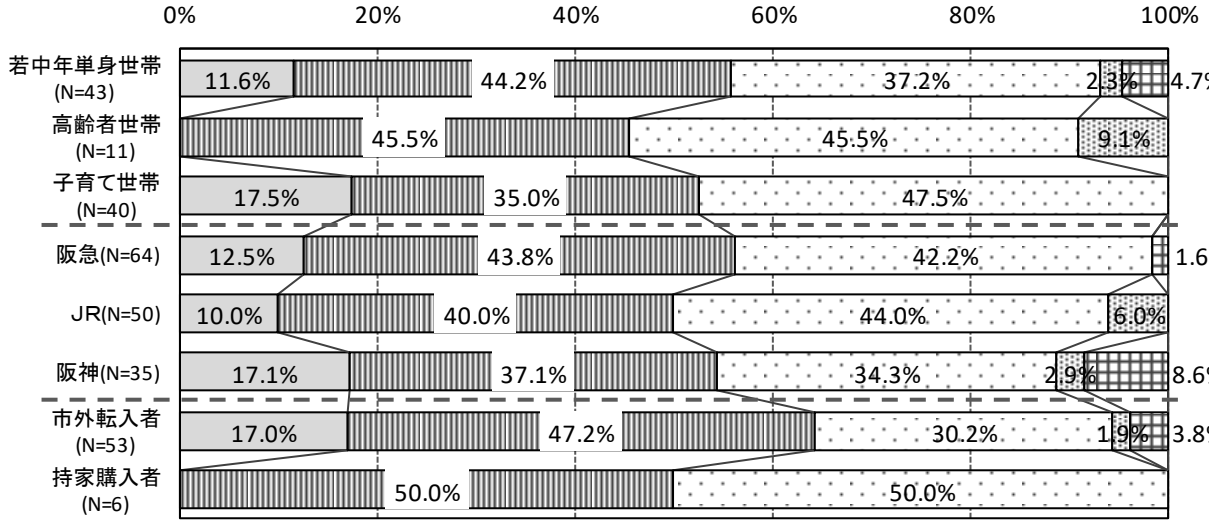
■子どもの遊び場、公園など



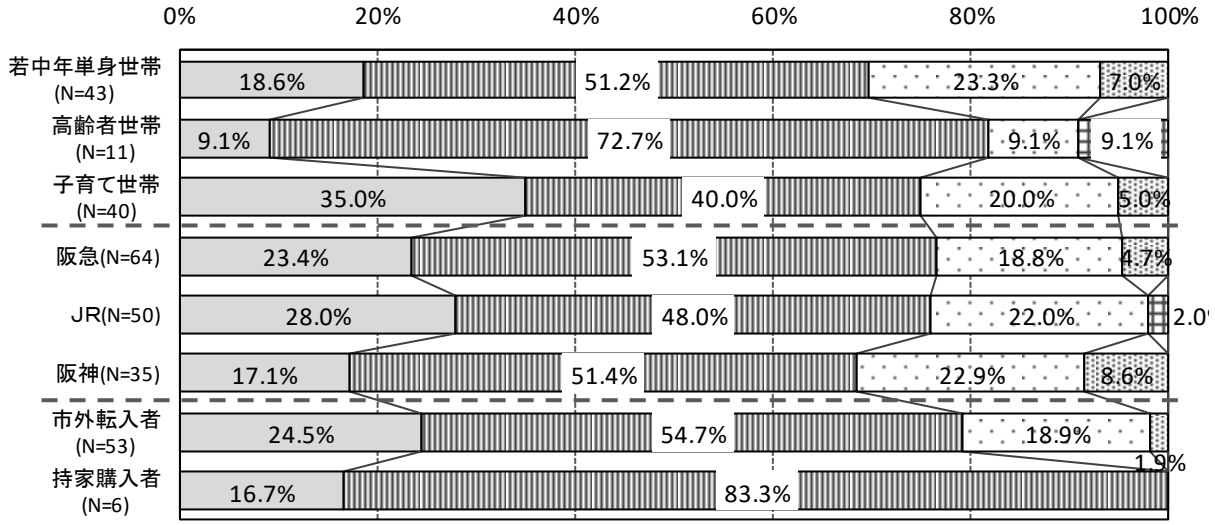
■地域の人とのつきあい



■まちなみ、景観



■道路や歩道の整備などの交通安全性

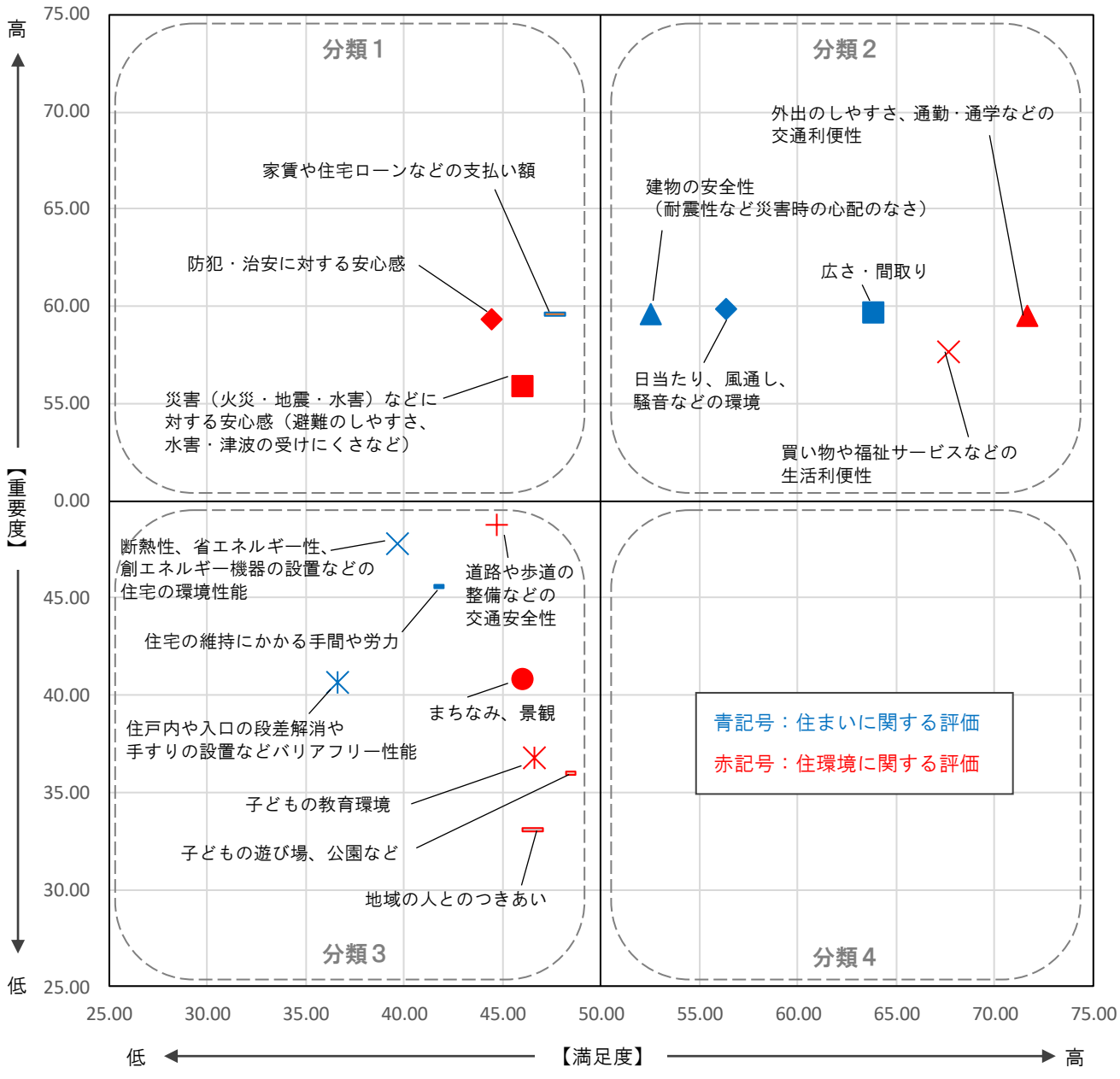


■「現在の満足度」と「今後の重要度」からみた住まい・住環境項目の位置づけ

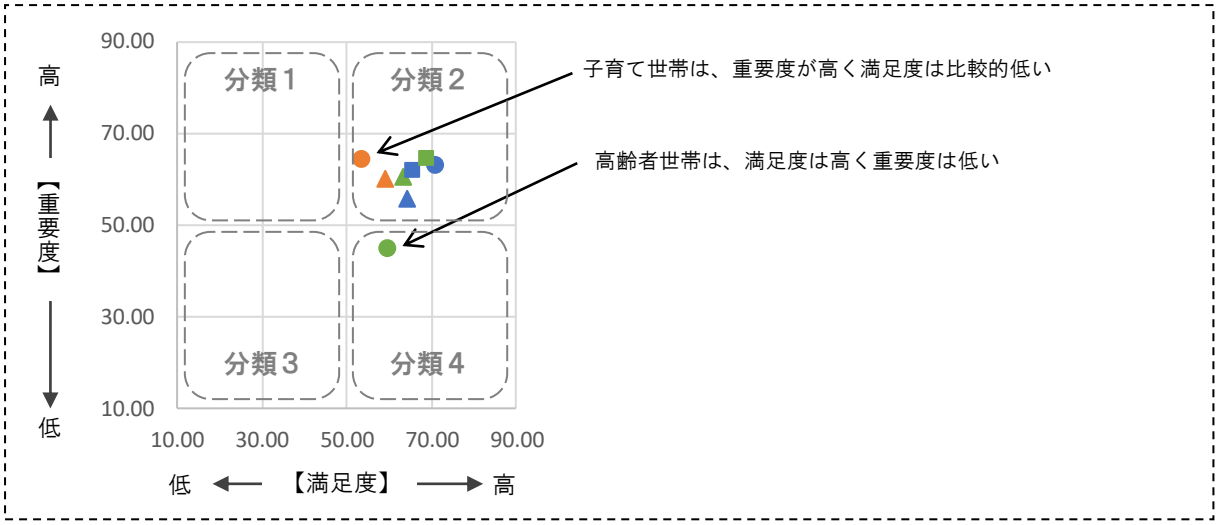
・満足度と重要度の回答について各回答を下記のように得点化し、平均得点を算出。その平均得点を偏差値に変換して、各項目の満足度と重要度を整理している。

「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

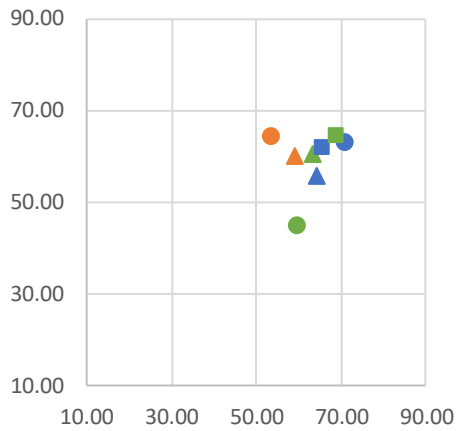
分類	満足度	重要度	位置づけ
分類 1	低い	高い	現在の満足度が低く、今後の重要度が高い項目
分類 2	高い	高い	現在すでにある程度満足しているが、今後も引き続き重要度が高い項目
分類 3	低い	低い	現在の満足度が低く、相対的に今後の重要度も低い項目
分類 4	高い	低い	現在すでにある程度満足しており、相対的に今後の重要度が低い項目



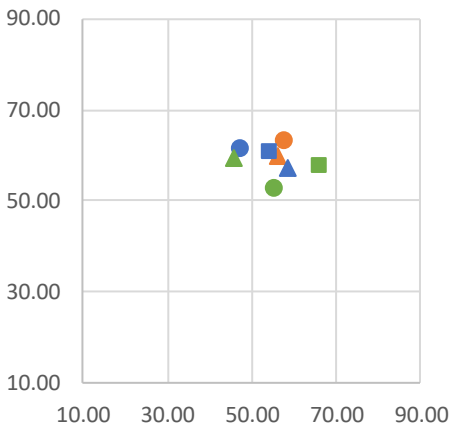
＜属性別、住まい・住環境項目の位置づけ＞



■広さ・間取り

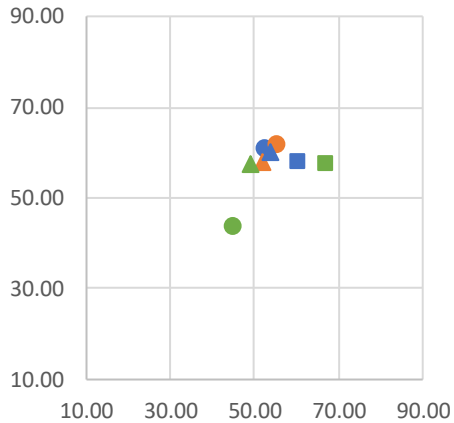


■日当たり、風通し、騒音などの環境

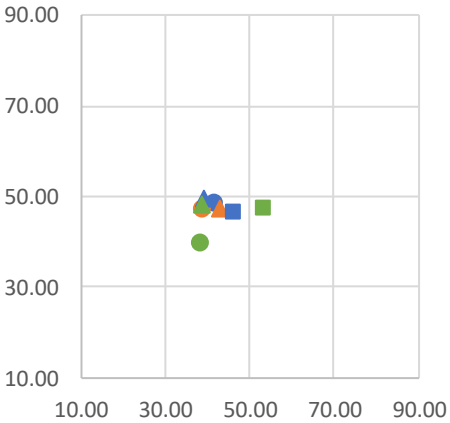


■建物の安全性

（耐震性など災害時の心配のなさ）

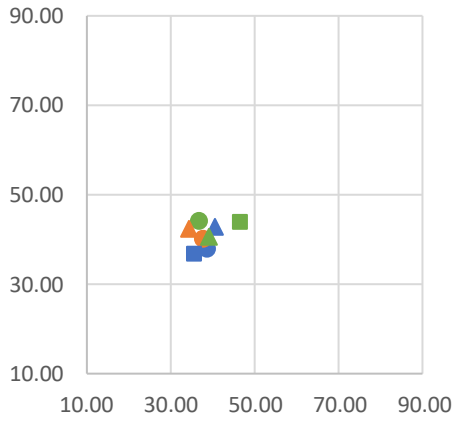


■断熱性、省エネルギー性、創エネルギー機器の設置などの住宅の環境性能

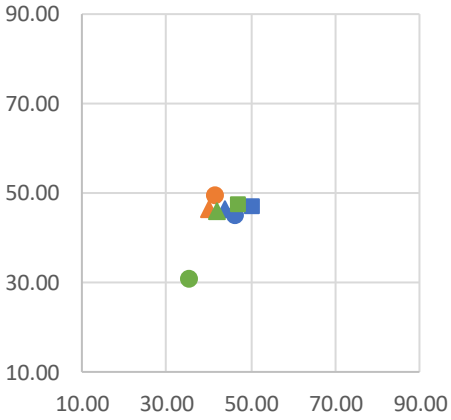


若中年単身世帯	●	阪急	▲	市外転入者	■
高齢者世帯	●	ＪＲ	▲	持家購入者	■
子育て世帯	●	阪神	▲		

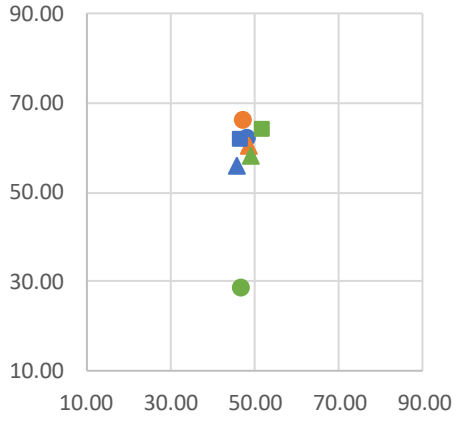
■住戸内や入口の段差解消や
手すりの設置などバリアフリー性能



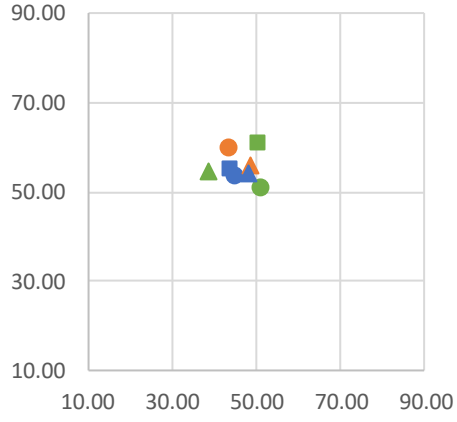
■住宅の維持にかかる手間や労力



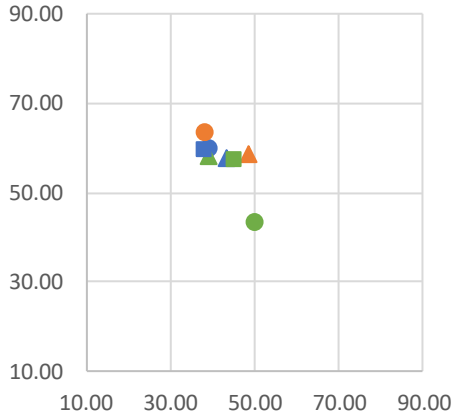
■家賃や住宅ローンなどの支払い額



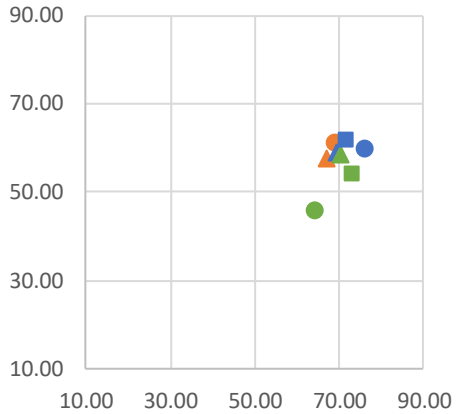
■災害（火災・地震・水害）などに対する安心感
（避難のしやすさ、水害・津波の受けにくさなど）



■防犯・治安に対する安心感

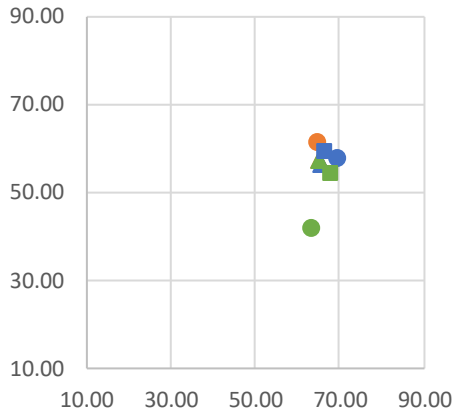


■外出のしやすさ、通勤・通学などの
交通利便性

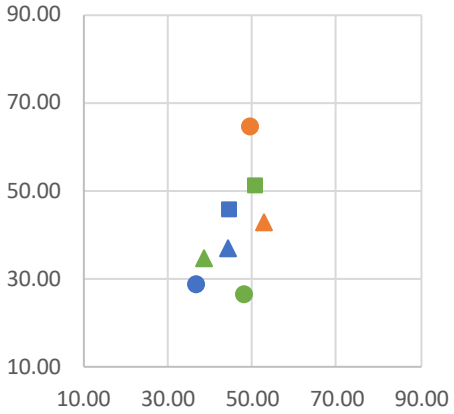


若中年単身世帯	●	阪急	▲	市外転入者	■
高齢者世帯	●	ＪＲ	▲	持家購入者	■
子育て世帯	●	阪神	▲		

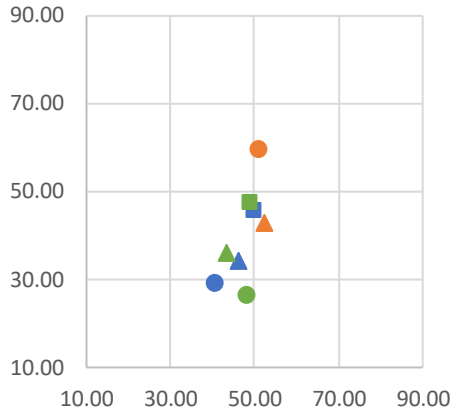
■買い物や福祉サービスなどの生活利便性



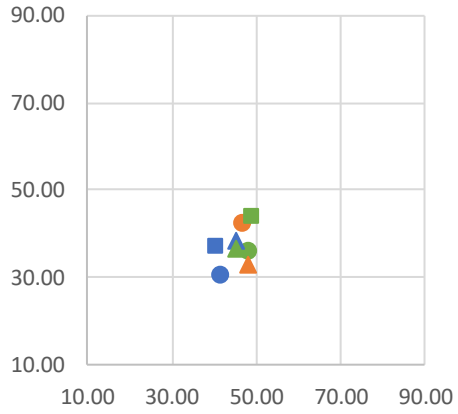
■子どもの教育環境



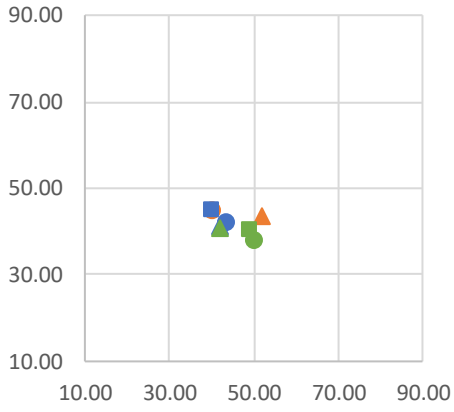
■子どもの遊び場、公園など



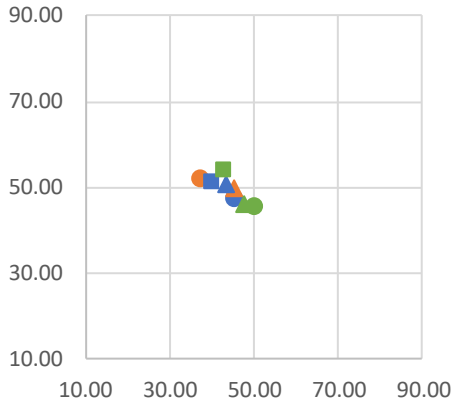
■地域の人とのつきあい



■まちなみ、景観



■道路や歩道の整備などの交通安全性

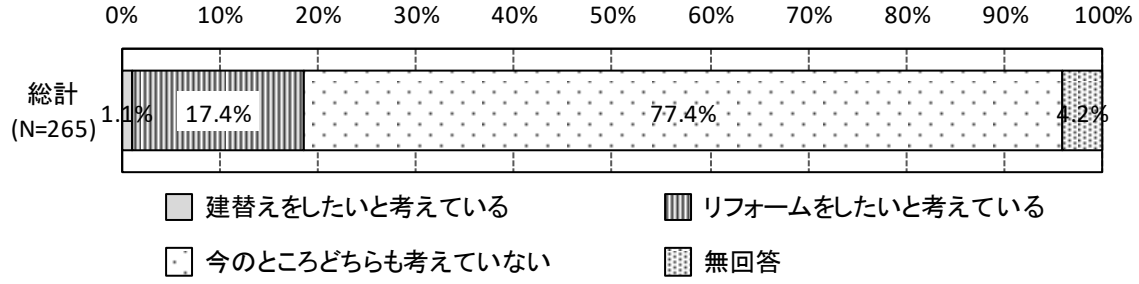


若中年単身世帯	●	阪急	▲	市外転入者	■
高齢者世帯	●	ＪＲ	▲	持家購入者	■
子育て世帯	●	阪神	▲		

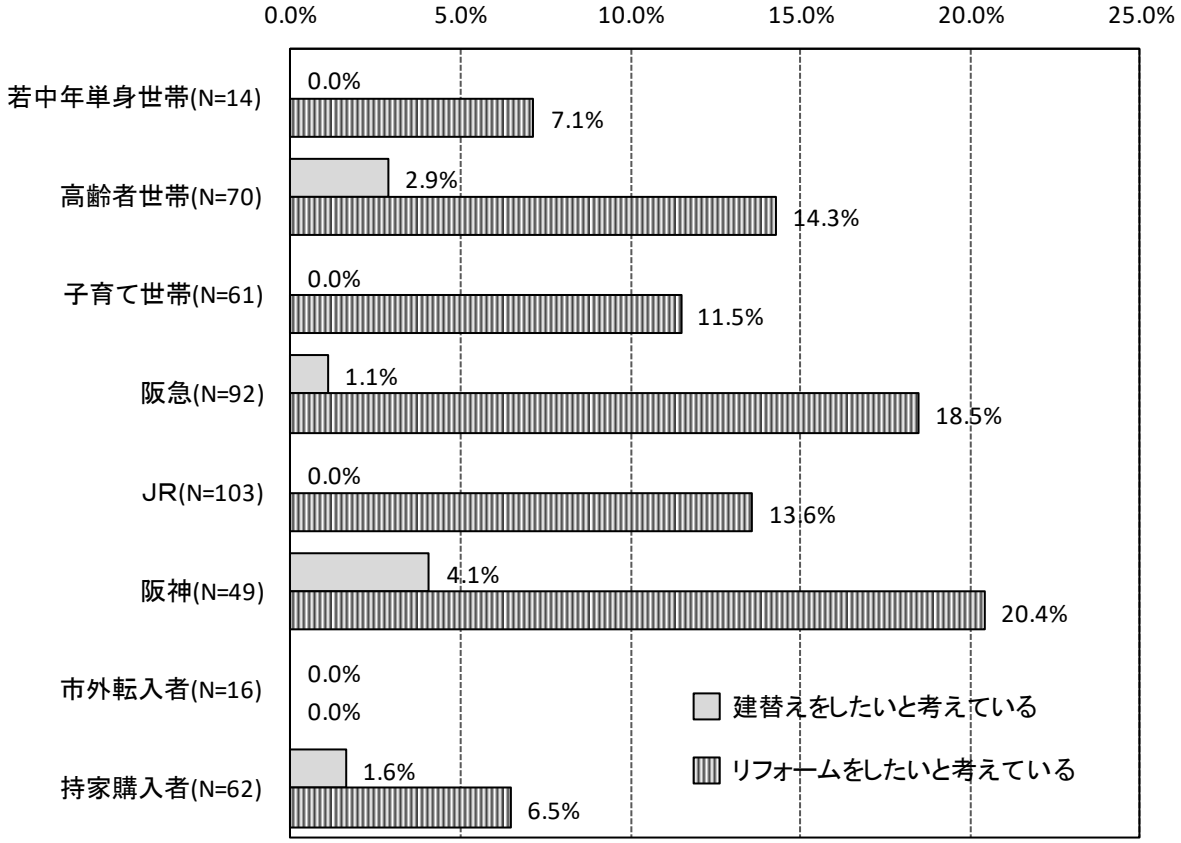
㉕建替えやリフォームを考えているか（持家戸建・持家マンションに居住する世帯）

・「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。

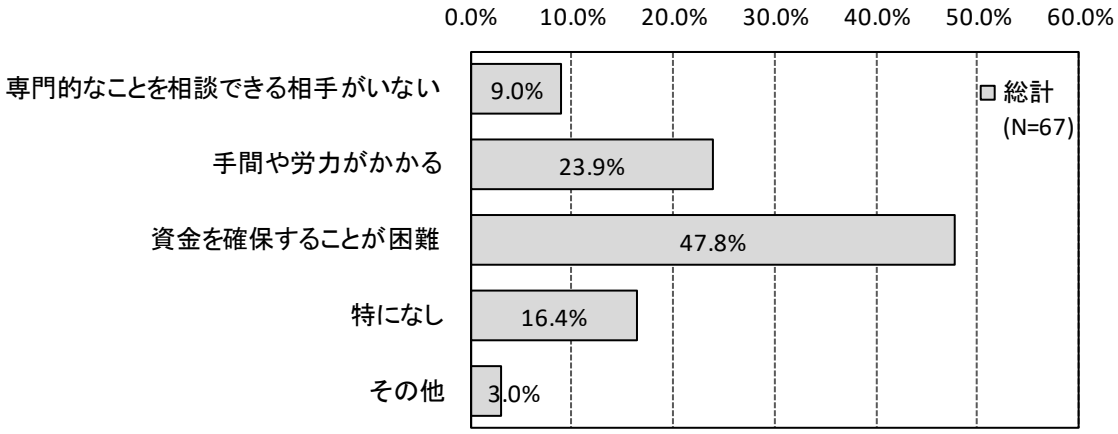


【世帯属性別・地域別・新規転居者別】



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）

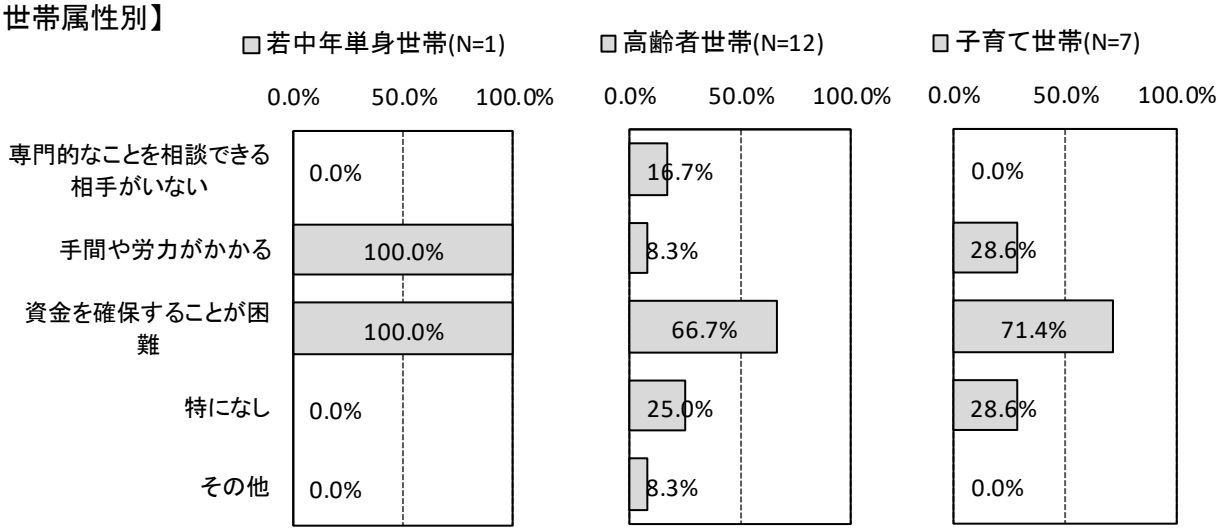
・「資金を確保することが困難」が 47.8%と最も多く、次いで「手間や労力がかかる」が 23.9%、「専門的なことを相談できる相手がいない」が 9.0%となっている。



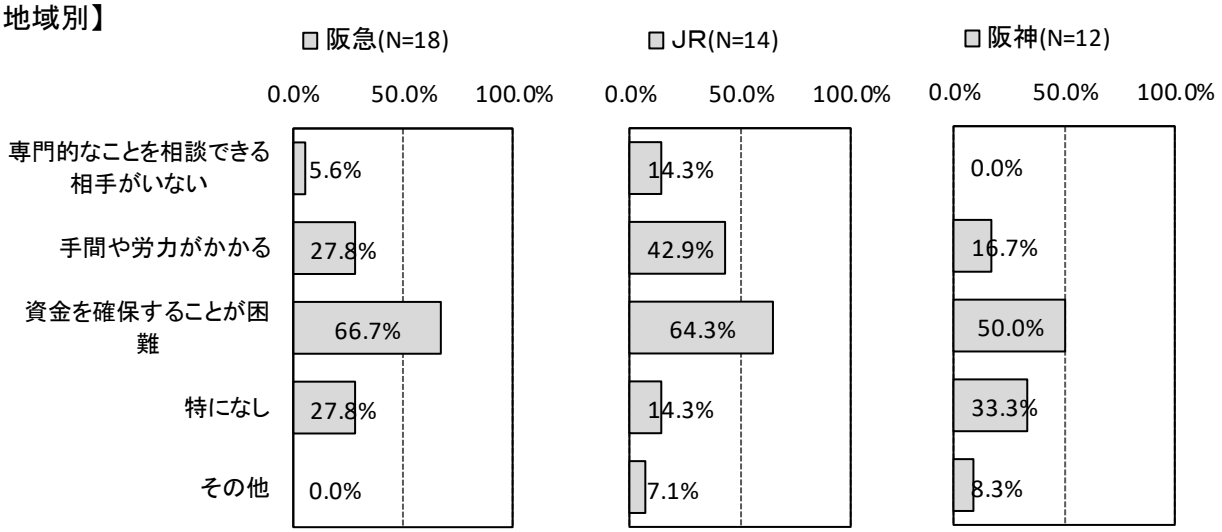
≪その他（自由回答）≫

・建替え決議　・一部リフォームをした。　・まだ 6 年だから不要

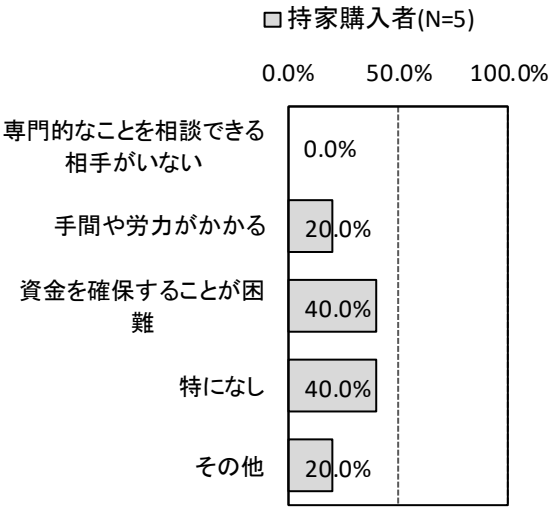
【世帯属性別】



【地域別】



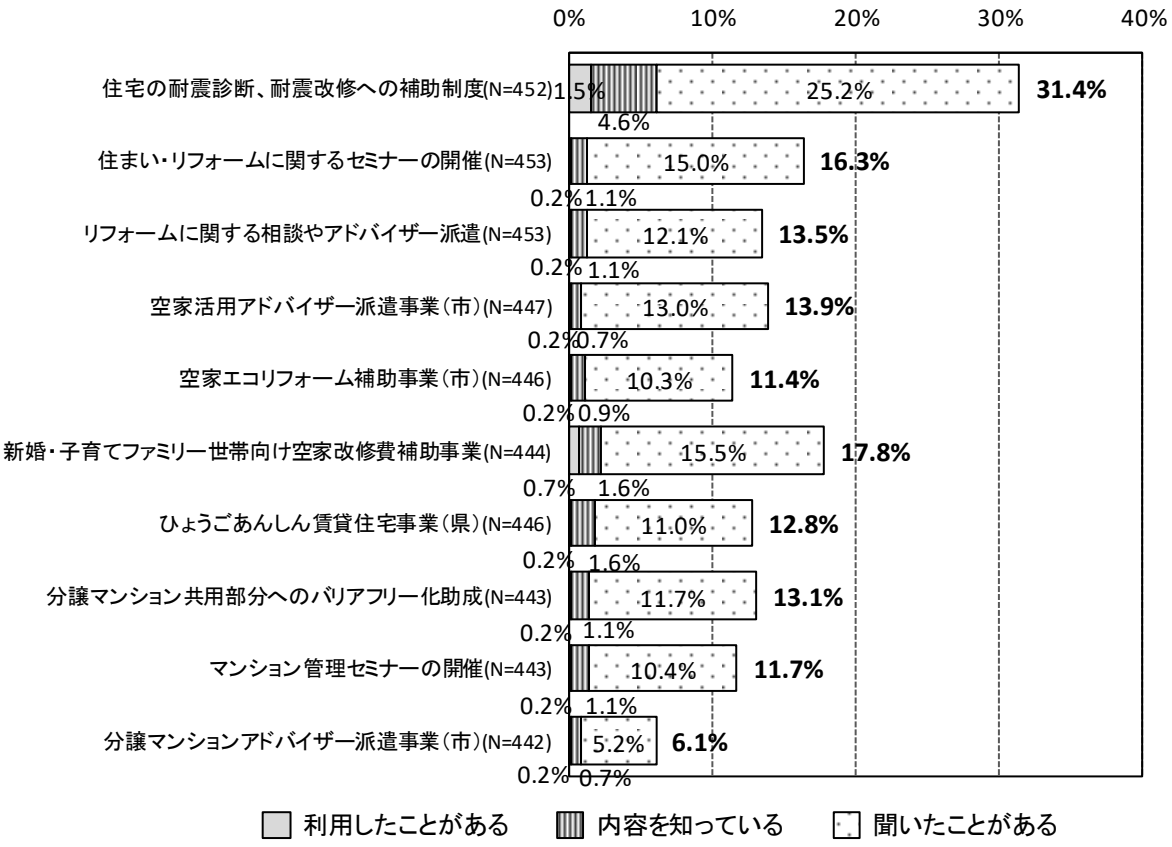
【新規転居者別】（※市外転入者は該当者なし）



㉗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。

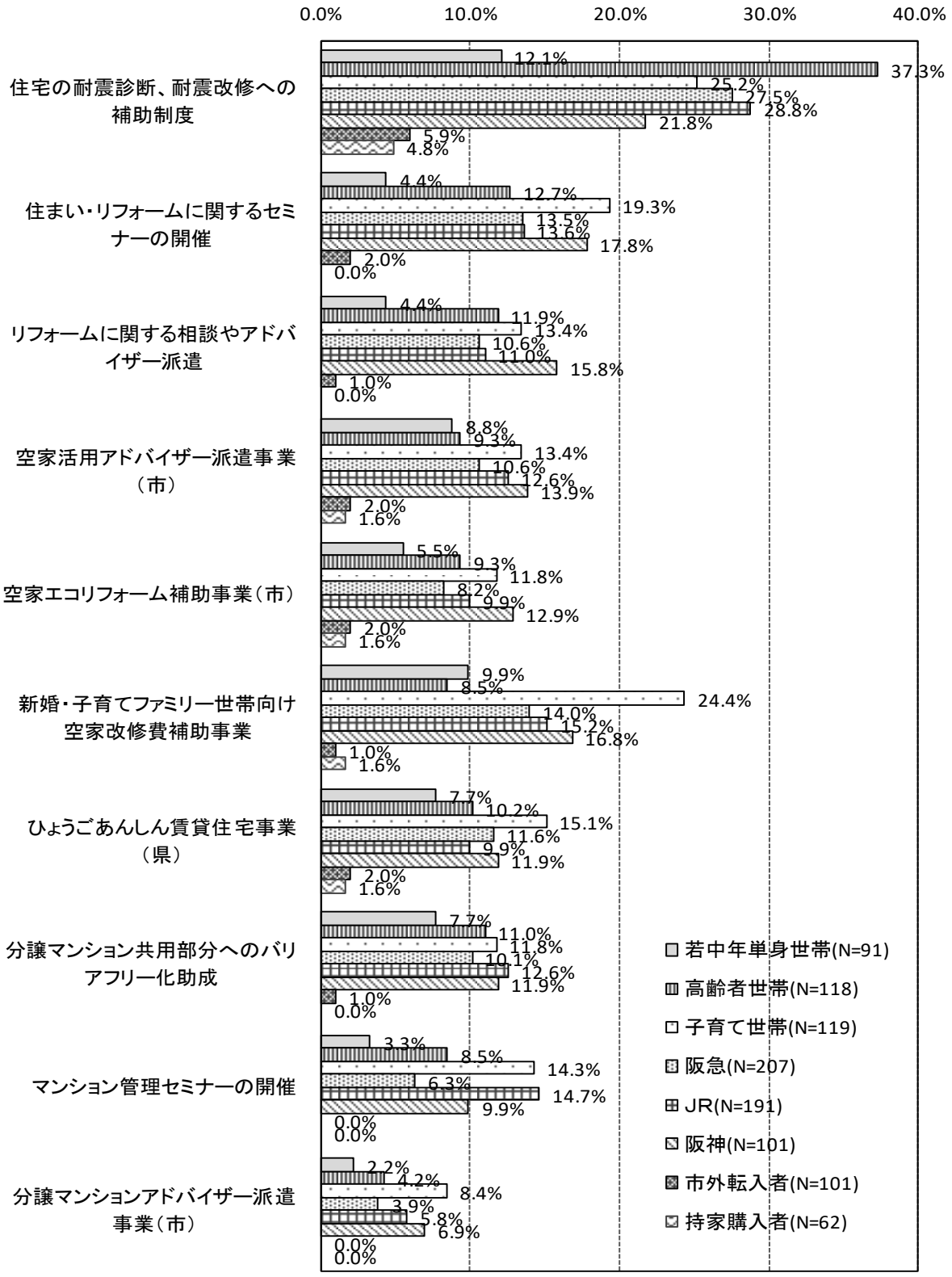
・認知度（内容を知っている・聞いたことがある）は「住宅の耐震診断、耐震改修への補助制度」が最も高い。



【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。

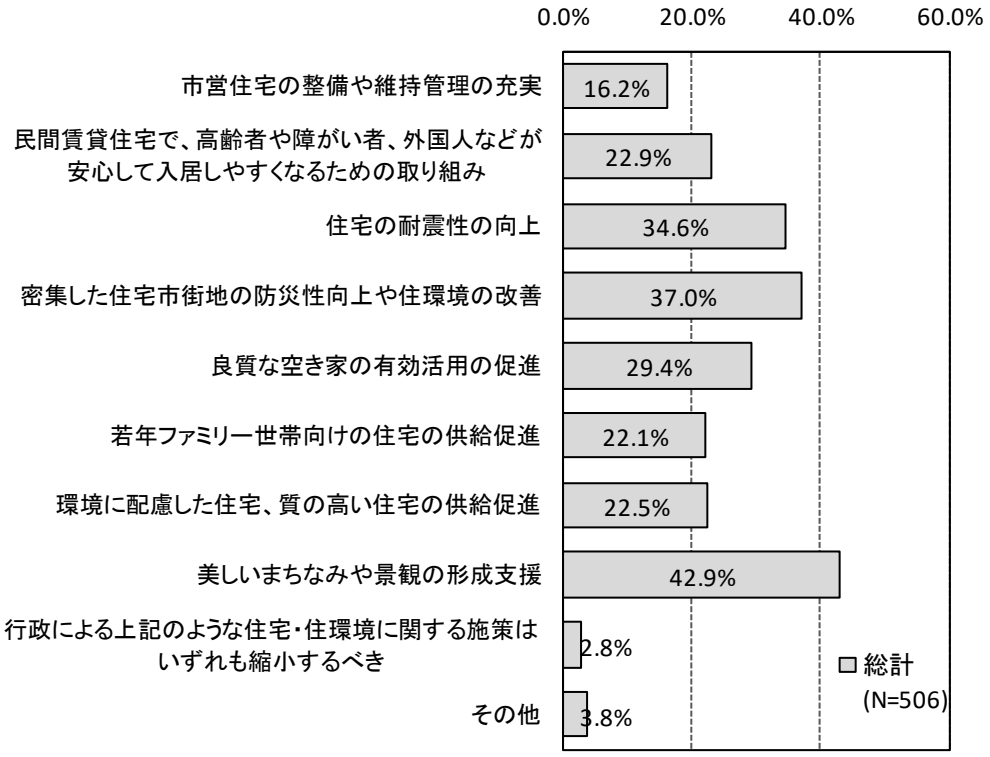
・新規転居者（市外転入者と持家購入者）の施策・制度の認知度は低い。



※認知度：内容を知っている、聞いたことがある

㉘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）≫

〇災害対策

・耐震性に加え水害対策の促進　　・災害に強い町

〇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(でないと住環境が良くても住まない)　　・母子世帯に対しての何か

〇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、精神疾患者への積極的取組み!

・高齢者向け介護・福祉サービス付帯住宅の充実

〇防犯性の向上

・治安　　・防犯性の向上　　・防犯、安全性の強化

〇交通インフラの整備

・道幅　　・道路・道幅の整備改善

〇その他

・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

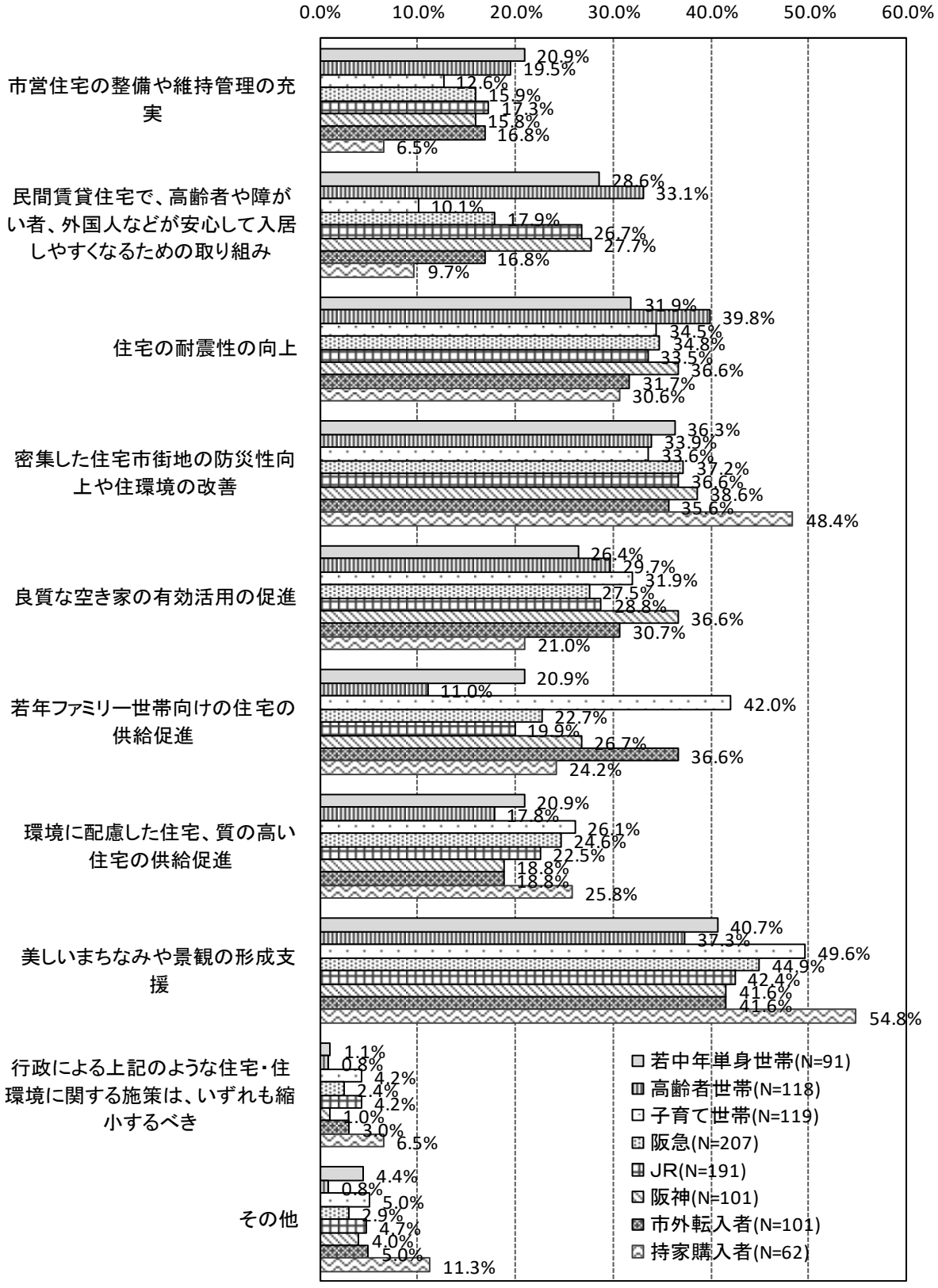
・資産性の強い物だけに。指針は有りだけどそれ以上は個人ですべきでは…。　　・住宅購入補助

・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）≫

〇尼崎市のイメージ

・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

〇インフラ整備等

・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充分な成果があがっていると思えない。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
・外燈の設置(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で残念
・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の場の増設。

〇まちの美化

・歩道にゴミが落ちているのが良くない。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ったりして、洗たく物も干せなかったりしている。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管視強化で、防止してもらいたい
・ビニール袋の廃止。　・駅前は自転車がせいとんされてきたが、集辺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まりより、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っと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くなるような仕組みや価値感の醸成を望みます

〇住環境

・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今は空屋に成って行くと 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)

〇住宅供給

・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。停めるなと言う前に、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 人くらしでペットを、とくにネコをかえるマンションがほしいです。多少高くてもかりたいです。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ってほしい。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は思う。

○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。
・治安が悪いうわさが気になる　　・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すが、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ら

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願います。
・多子世帯への配慮が少ないのではないか。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こと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できますか

○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ただきたい。
・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なと思います
・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
・コミニュケションが出きて、1 人でも淋しくならないような…

4）アンケート調査票

■あなたの世帯について

問１．あなたの年齢・性別をご記入ください。　※年齢は、令和元年９月１日現在としてください。

■あなたの年齢（　　歳）　■性別（　　）

問２．あなたの世帯構成に○をつけてください。

1. 一人住まい　2. 夫婦のみ　3. 夫婦+子ども　4. あなた+子ども
5. 夫婦(または、あなた)+その親　6. 三世代同居　7. その他

問３．あなたが現在同居している世帯の人数と年齢構成をご記入ください。

※年齢は、令和元年９月１日現在としてください。

■同居の世帯人数（自分を含む）
（　　人）

■年齢の内訳（自分を含む）
18 歳未満（　　人）、18～64 歳（　　人）、65 歳以上（　　人）

■18 歳未満の方がおられる場合、その中で最も年下の方の就学等の状況（あてはまるひとつに○）
1. 未就園・未就学　2. 保育所・幼稚園等　3. 小中学校　4. 高校など（中学卒業済み）

問４．あなたが現在生計をともにしている世帯の、昨年１年間の収入の合計に○をつけてください。

※収入には、年金などを含みます。

1. 0～200 万円　2. 200～400 万円　3. 400～800 万円　4. 800 万円以上

■あなたのお住まいについて

問５．現在のお住まいについて、次の中から選び、○をつけてください。

※ 同居する親族が所有する場合は「1」または「2」を選んでください。

1. 自己所有の戸建住宅　2. 自己所有のマンション
3. 親族所有の戸建住宅　4. 親族所有のマンション
5. 民間賃貸住宅（戸建）　6. 民間賃貸住宅（マンション・アパート・長屋）
7. 市営住宅・県営住宅　8. ＵＲまたは公社の賃貸住宅
9. 社宅・寮・官舎　10. その他（　　）

問６．現在のお住まいは、建てられてどのくらい経つものですか。○をつけてください。

1. 5 年以内　2. 6～10 年　3. 11～20 年　4. 21～40 年　5. 40 年以上前　6. 不明

問７．現在のお住まいの広さはどの程度ですか。○をつけてください。

■延床面積（あなたの世帯の住宅の床面積の合計）
1. 25 ㎡未満　2. 25～50 ㎡未満　3. 50～80 ㎡未満　4. 80 ㎡以上

■間取り
1. ワンルーム・1K　2. 1 DK・1LDK・2K　3. 2DK・2LDK・3K　4. 3DK・3LDK・4K
5. 4DK・4LDK 以上

問８．現在のお住まいの町丁目をご記入ください。

（町名　　・　　丁目）

問９．現在のお住まいから最も近い駅、駅からの距離についてお答えください。

■鉄道路線名（○をつけてください）
1. 阪急　2. ＪＲ　3. 阪神
■駅名　（　　）

■駅からの距離（○をつけてください）
1. 徒歩 5 分以内
2. 徒歩 5～10 分程度
3. それ以上

問 10. 現在のお住まいに係る「家賃（月額）」または「住宅ローン支払い（年額）」を（　　）内にご記入ください。これらの支払いがない場合は、「3. 支払いなし」に○をつけてください。
※「住宅ローン等の支払い」には、マンションの修繕積立金や管理費、借地料等も含みます。

1. 家賃（月額・共益費を含む）　2. 住宅ローン等の支払い（年額）　3. 支払いなし
（　　円/月）　（　　円/年）

問 11. 現在のお住まいの居住期間についてお答えください。

■いつから（○をつけてください）
1. 生まれた時から住んでいる → 問 14 へ
2. 市外・市内から転居してきた →（　　年）

「2. 市外・市内から転居してきた」を選ばれた方は現在のお住まいの居住年数をご記入ください。
※１年未満の場合は０とご記入ください。

問 12. 現在のお住まいを選ぶにあたって、どのような条件で選ばれましたか。次のア～コの項目について、１（大変あてはまる）～５（全くあてはまらない）のうち、それぞれ１つだけ○をつけてください。

項目		1 大変あてはまる	2 ややあてはまる	3 どちらともいえない	4 あまりあてはまらない	5 全くあてはまらない
例	住宅の広さ、間取りなどがよかったから	1	②	3	4	5
ア	住宅の広さ、間取りなどがよかったから	1	2	3	4	5
イ	住宅の価格や家賃が手ごろだったから	1	2	3	4	5
ウ	建物の外観や部屋の内装が気に入ったから	1	2	3	4	5
エ	住み慣れた地域だから	1	2	3	4	5
オ	実家や家族のそばに住みたかったから	1	2	3	4	5
カ	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	1	2	3	4	5
キ	通勤、通学、買い物、通院などに便利な場所だと思ったから	1	2	3	4	5
ク	子育てや教育環境に優れている場所だと思ったから	1	2	3	4	5
ケ	環境やまちなみが魅力的であったから	1	2	3	4	5
コ	その他（　　）	1	2	3	4	5

問 13. 現在のお住まいに入居する直前に住んでいた場所、住宅タイプを選び、○をつけてください。

■場所
1. 尼崎市内　2. 兵庫県内（尼崎市以外）
3. 大阪府内　4. その他

「1. 尼崎市内」を選ばれた方は、町丁目をご記入ください。
（町名　　・　　丁目）

■住宅タイプ
1. 持家（戸建）　2. 持家（マンション）　3. 民間賃貸住宅（戸建）
4. 民間賃貸住宅（マンション・アパート・長屋）　5. 市営住宅・県営住宅
6. ＵＲまたは公社の賃貸住宅　7. 社宅・寮・官舎　8. その他（　　）

■現在のお住まい・住環境評価

問 14. 現在の「お住まい」と「住環境」について、どのように評価されていますか。次のア～タの項目について、１(満足)～５(不満)の５段階で評価し、あてはまる番号にそれぞれ１つだけ○をつけてください。　※ 気にしていない場合は「３どちらともいえない」を選んでください。

【お住まい】

項目		1 満足	2 やや満足	3※ どちらともいえない	4 やや不満	5 不満
例	広さ・間取り	1	②	3	4	5
ア	広さ・間取り	1	2	3	4	5
イ	日当たり、風通し、騒音などの環境	1	2	3	4	5
ウ	建物の安全性（耐震性など災害時の心配のなさ）	1	2	3	4	5
エ	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	1	2	3	4	5
オ	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	1	2	3	4	5
カ	住宅の維持にかかる手間や労力	1	2	3	4	5
キ	家賃や住宅ローンなどの支払い額	1	2	3	4	5

【住環境】

項目		1 満足	2 やや満足	3※ どちらともいえない	4 やや不満	5 不満
ク	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）	1	2	3	4	5
ケ	防犯・治安に対する安心感	1	2	3	4	5
コ	外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性	1	2	3	4	5
サ	買い物や福祉サービスなどの生活利便性	1	2	3	4	5
シ	子どもの教育環境	1	2	3	4	5
ス	子どもの遊び場、公園など	1	2	3	4	5
セ	地域の人とのつきあい	1	2	3	4	5
ソ	まちなみ、景観	1	2	3	4	5
タ	道路や歩道の整備などの交通安全性	1	2	3	4	5

問 15. 現在の「お住まい」に関して、将来的な不安を感じていることはありますか。
次のうち、あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 住宅ローンや家賃の支払いが続けられるか
2. 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
3. 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
4. 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
5. 住宅を維持管理、清掃などする労力が続くか
6. 居住者がいなくなった後の住宅の管理
7. 住宅を手放すときに買い手・借り手がつくか
8. 地域の自治会やコミュニティが続くか
9. 現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか
10. 地震などの災害時の安全性
11. 特に不安はない
12. その他（　　）

■今後の意向

問 16. 現在のお住まいに住み続けたいと思いますか。最もあてはまるもの１つに○をつけてください。

1. できるだけ住み続けたい → 問 20 へ
2. 転機がくれば引っ越したい → 問 17 へ
3. 今の住まいや環境が気に入っていないので、できるだけ早く引っ越したい → 問 18 へ
4. わからない
5. その他（　　）→ 問 20 へ

問 17. 【問 16 で 2 に○をつけた方のみ回答してください】

今後どのような「転機」に引っ越しますか。あてはまるもの全てに○をつけてください。

1. 結婚　2. 出産　3. 子どもの成長　4. 子どもの就学　5. 子どもの独立
6. 自分や配偶者の高齢化　7. 親の高齢化　8. 資金が貯まったら　9. 転勤など仕事の都合
10. いい住宅が見つかったら　11. その他（　　）

問 18. 【問 16 で 2～3 に○をつけた方のみ回答してください】

引っ越し先の場所と住宅の種類の希望について、お答えください。

■場所（○をつけてください）
1. 現在の住宅の近く
2. 尼崎市内
3. 尼崎市外

■住宅の種類（３つまで○をつけてください）
1. 新築の戸建住宅（持家）　2. 中古の戸建住宅（持家）
3. 新築のマンション（持家）　4. 中古のマンション（持家）
5. 高齢者向けサービスのある住宅や施設
6. 民間賃貸住宅　7. 市営住宅・県営住宅
8. ＵＲまたは公社の賃貸住宅　9. 親族の住宅
10. その他（　　）

問 19. 【問 16 で 2～3 に○をつけた方のみ回答してください】

引っ越し先を検討するにあたって、どのような条件を重視しますか。次のア～タの項目について、重要度が１（高い）～５（低い）の５段階で評価し、それぞれ１つだけ○をつけてください。

	項目	1 高い	2 やや高い	3 どちらともいえない	4 やや低い	5 低い
例	広さ・間取り	1	②	3	4	5
ア	広さ・間取り	1	2	3	4	5
イ	日当たり、風通し、騒音などの環境	1	2	3	4	5
ウ	建物の安全性（耐震性など災害時の心配のなさ）	1	2	3	4	5
エ	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	1	2	3	4	5
オ	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	1	2	3	4	5
カ	住宅の維持にかかる手間や労力	1	2	3	4	5
キ	家賃や住宅ローンなどの支払い額	1	2	3	4	5
ク	災害（火災・地震・水害）などに対する安心感（避難のしやすさなど）	1	2	3	4	5
ケ	防犯・治安に対する安心感	1	2	3	4	5
コ	外出のしやすさ、通勤・通学などの交通利便性	1	2	3	4	5
サ	買い物や福祉サービスなどの生活利便性	1	2	3	4	5
シ	子どもの教育環境	1	2	3	4	5
ス	子どもの遊び場、公園など	1	2	3	4	5
セ	地域の人とのつきあい	1	2	3	4	5
ソ	まちなみ、景観	1	2	3	4	5
タ	道路や歩道の整備などの交通安全性	1	2	3	4	5

問 20.【現在、持家（戸建・マンション）にお住まいの方のみ回答してください】

① 建替えやリフォームを考えていますか。最もあてはまるもの１つに○をつけてください。

1. 建替えをしたいと考えている	2. リフォームをしたいと考えている
3. 今のところどちらも考えていない	

②【建替えまたはリフォームをしたいと考えている方のみ回答してください】

建替えやリフォームを考える上で困っていることとして、あてはまる全てに○をつけてください。

1. 専門的なことを相談できる相手がいない	2. 手間や労力がかかる	
3. 資金を確保することが困難	4. 特になし	5. その他（　　）

■住宅・住環境に関する市や県の施策について

問 21. 現在、尼崎市や兵庫県等で行っている次の施策や制度についてご存知でしょうか。次のア～コの項目について、１～４のうちあてはまる番号にそれぞれ１つだけ○をつけてください。

	項目	1 利用したことがある	2 内容を知っている	3 聞いたことがある	4 全く知らない
例	住宅の耐震診断、耐震改修への補助制度（市）	1	②	3	4
ア	住宅の耐震診断、耐震改修への補助制度（市）	1	2	3	4
イ	住まい・リフォームに関するセミナーの開催（市）	1	2	3	4
ウ	リフォームに関する相談やアドバイザー派遣（県）	1	2	3	4
エ	空家活用アドバイザー派遣事業（市）	1	2	3	4
オ	空家エコリフォーム補助事業（市）	1	2	3	4
カ	新婚・子育てファミリー世帯向け空家改修費補助事業（市）	1	2	3	4
キ	ひょうごあんしん賃貸住宅事業（県）	1	2	3	4
ク	分譲マンション共用部分へのバリアフリー化助成（市）	1	2	3	4
ケ	マンション管理セミナーの開催（市）	1	2	3	4
コ	分譲マンションアドバイザー派遣事業（市）	1	2	3	4

問 22. 今後、尼崎市の住宅・住環境に関する施策として、どのようなことに重点的に取り組むべきと考えますか。次のうちから３つまで選び、○をつけてください。

1. 市営住宅の整備や維持管理の充実
2. 民間賃貸住宅で、高齢者や障がい者、外国人などが安心して入居しやすくなるための取り組み
3. 住宅の耐震性の向上
4. 密集した住宅市街地の防災性向上や住環境の改善
5. 良質な空き家の有効活用の促進
6. 若年ファミリー世帯向けの住宅の供給促進
7. 環境に配慮した住宅、質の高い住宅の供給促進
8. 美しいまちなみや景観の形成支援
9. 行政による上記のような住宅・住環境に関する施策は、いずれも縮小するべき
10. その他（　　）

問 23. 尼崎市の住宅・住環境に関する施策等についてのご意見等をご記入ください。

以上で設問は終わりです。
ご協力ありがとうございました。