

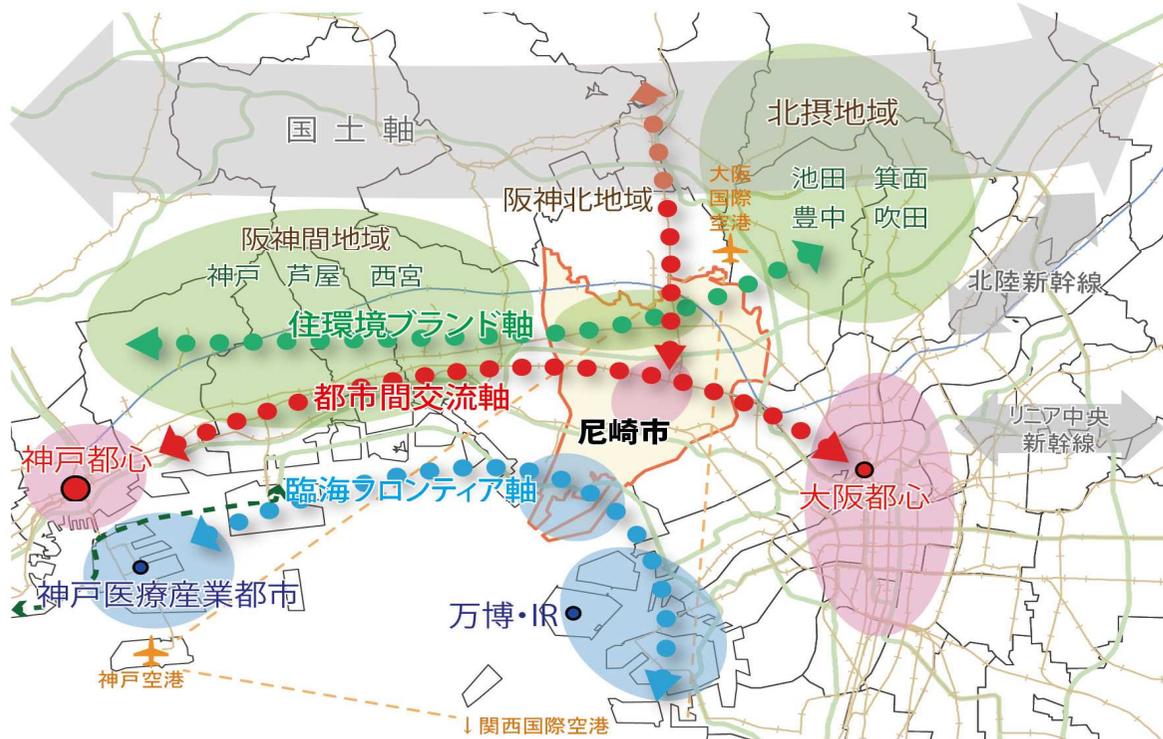
尼崎市の住宅事情とこれからの住宅政策

尼崎市長

松本 眞

尼崎市の立地特徴

鉄道、幹線道路等による広域交通機能の整備が図られ、阪神間各都市へはもとより、大阪国際空港、関西国際空港及び神戸空港の3つの空港のほか、新大阪駅などへのアクセスにも優れる

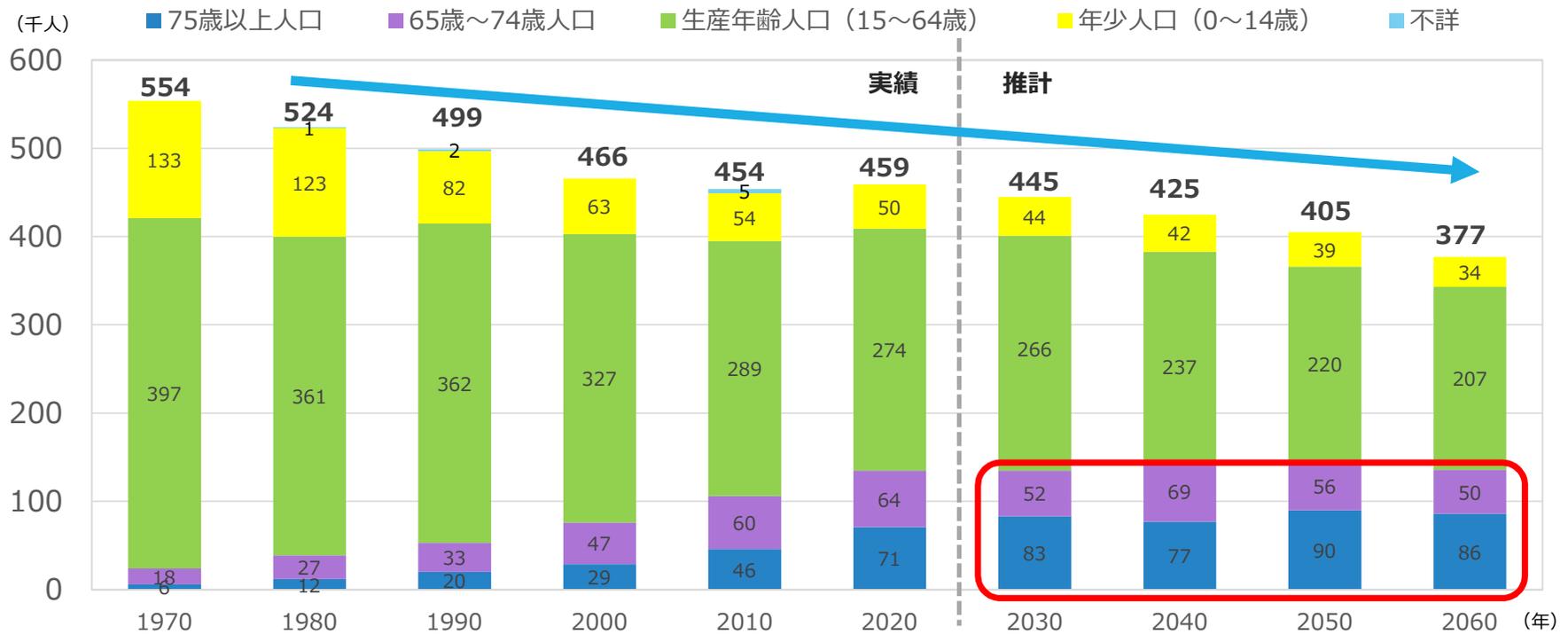




尼崎市の人口推移・推計

・全国の傾向と同様、尼崎市でも、今後、人口減少、少子・高齢化が進行

本市の総人口の推移

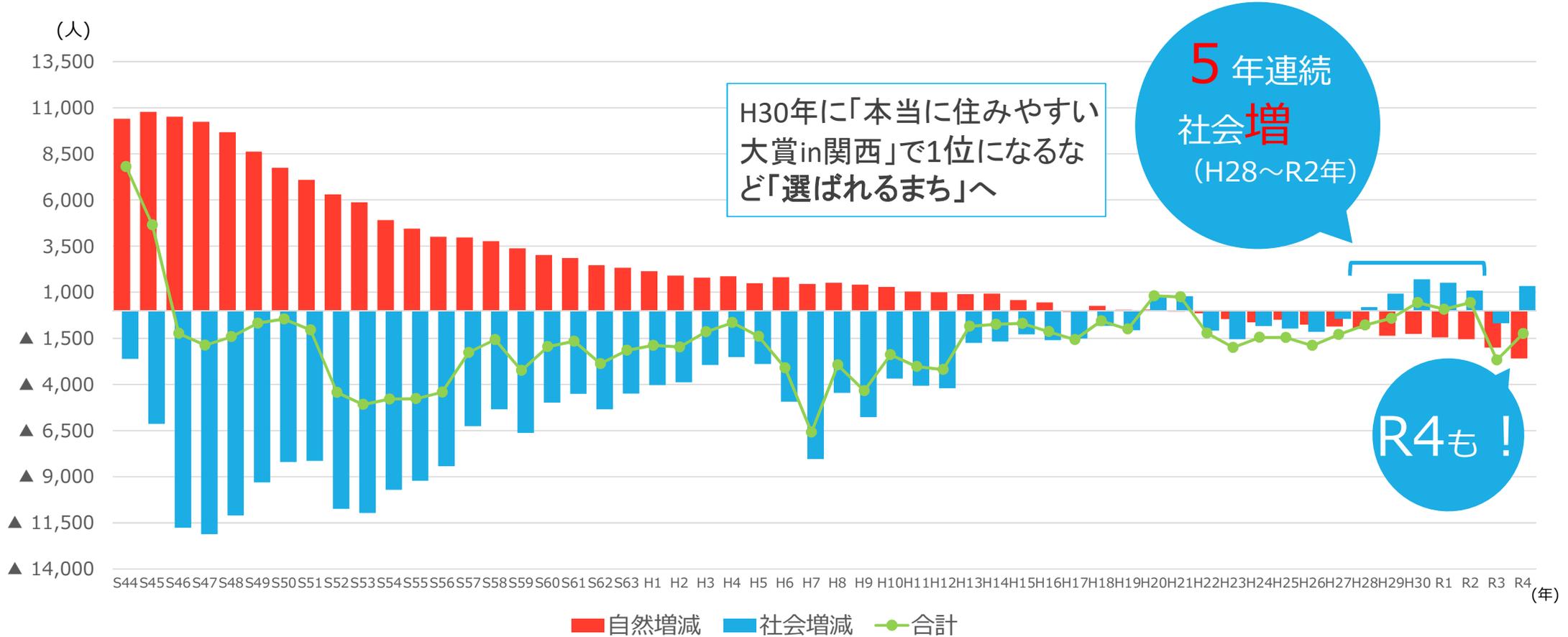


(資料) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所の推計をもとに本市で作成



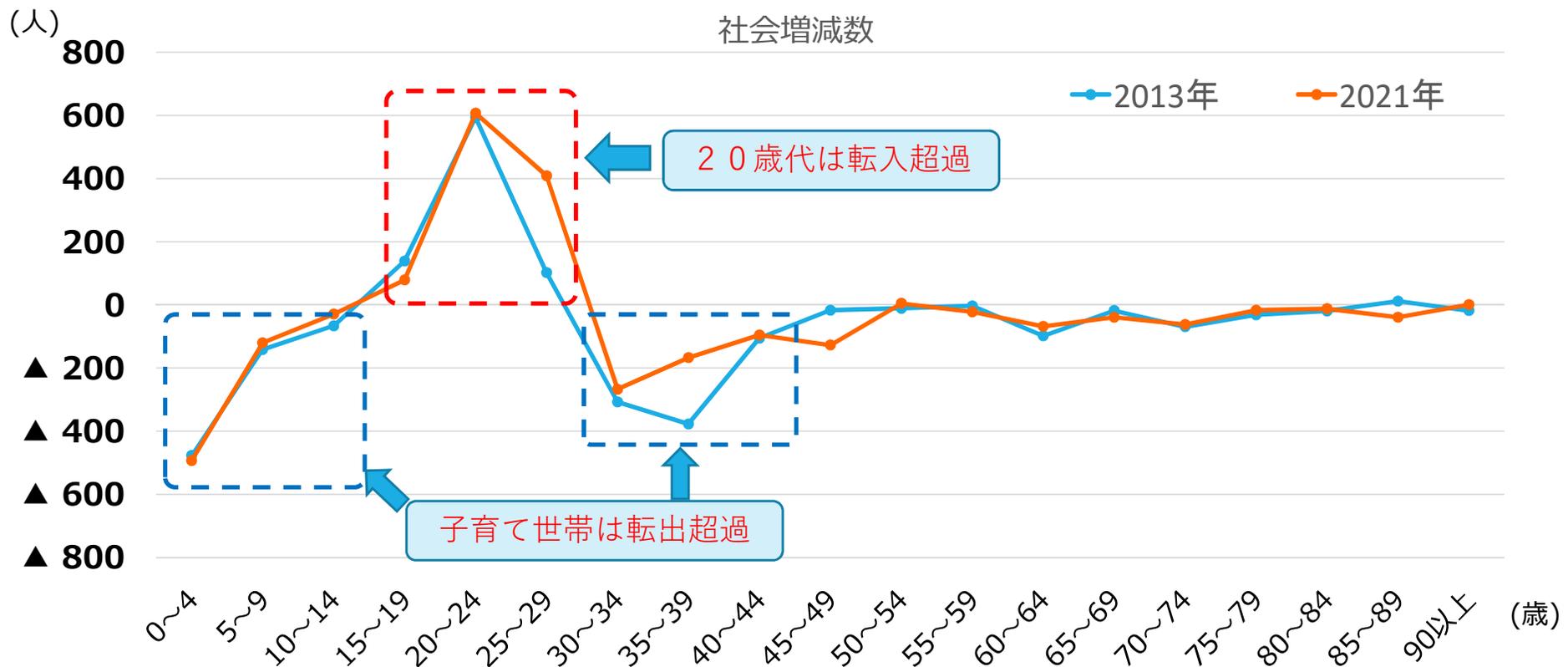
尼崎市の人口動態（自然減と社会増）

・住宅供給などにより、社会増（転入者>転出者）の状態が改善傾向



年齢5歳階級別純移動数

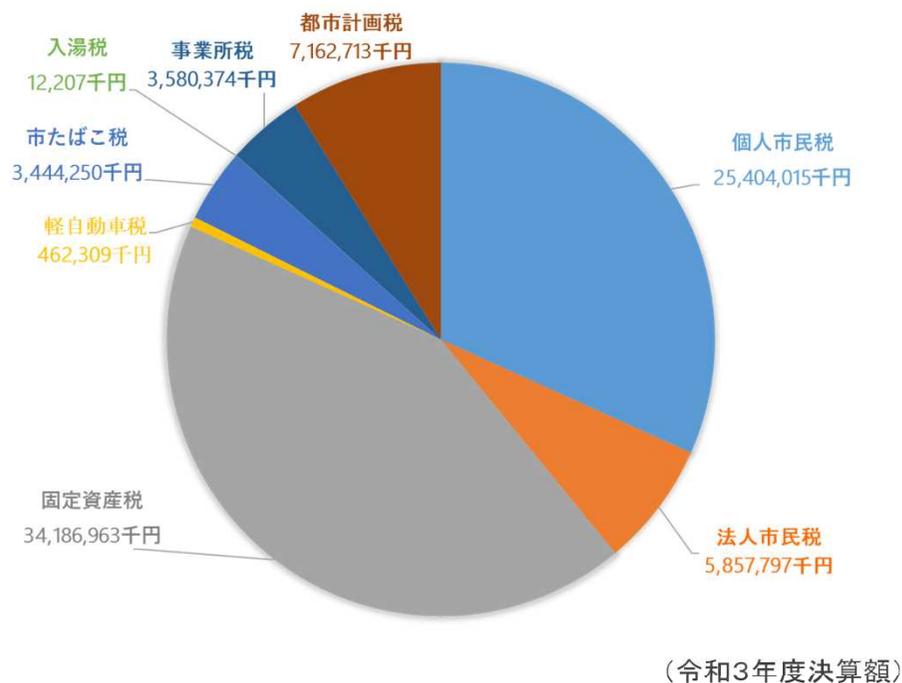
- ・20歳代(主に単身世帯)は転入超過の傾向が顕著。0歳~14歳までの転出傾向は継続。
 ⇒ **ファミリー世帯の転出超過**が引き続き本市の大きな**課題**



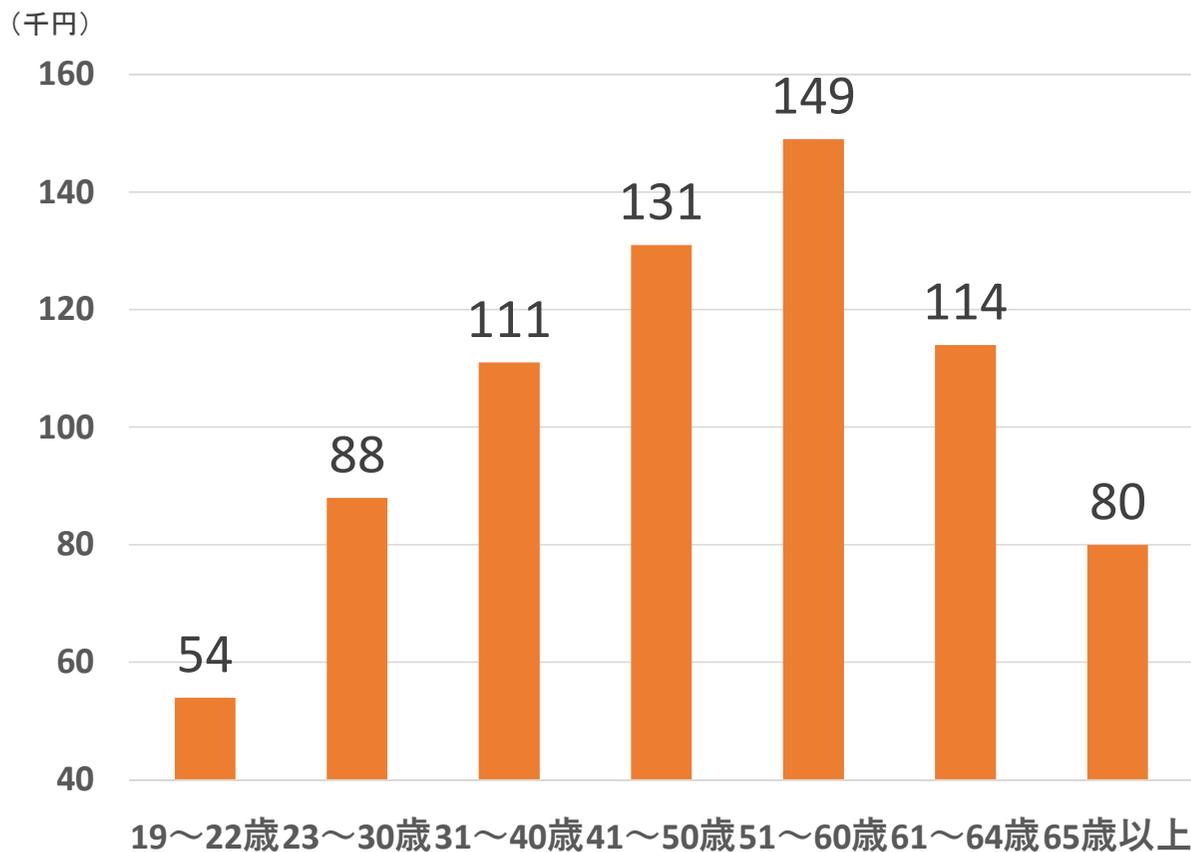
財政面から見たファミリー世帯の転入・定住促進の重要性



尼崎市の税収構造



個人市民税の年齢段階別一人当たり税額

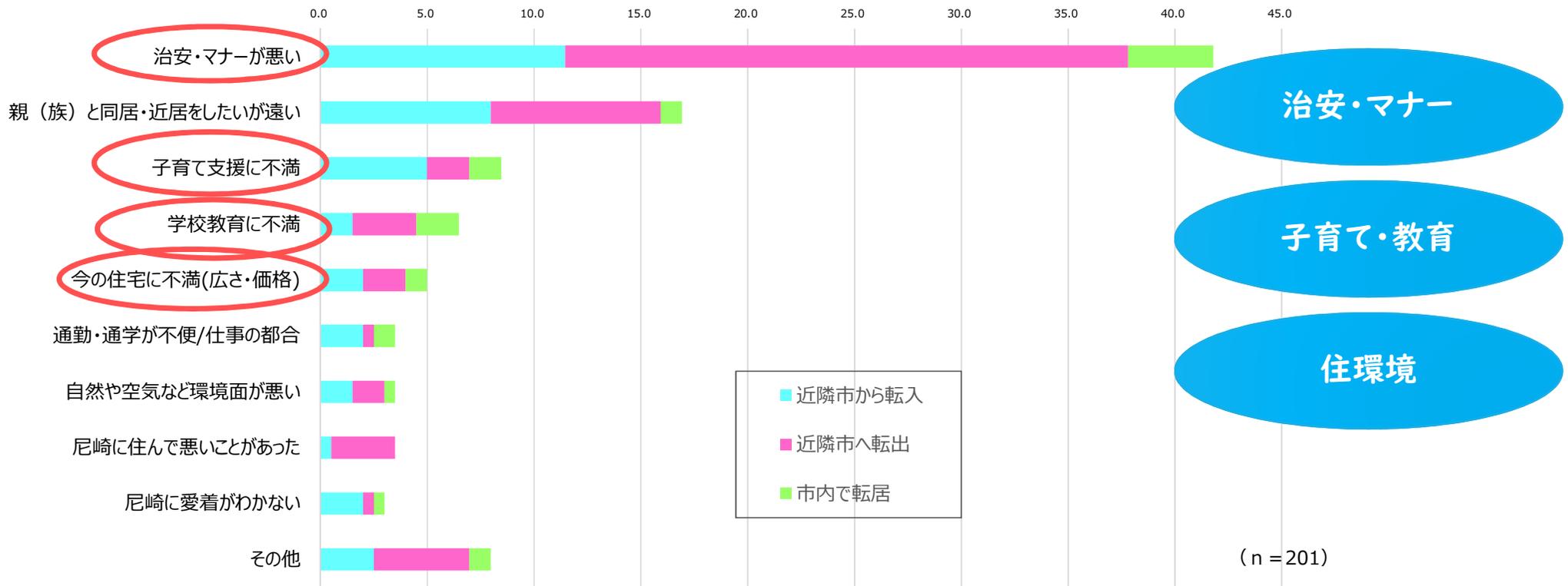




ファミリー世帯の転出要因

「尼崎市外に移りたい」「戻りたくない」理由（2020年実施アンケート）

(%)

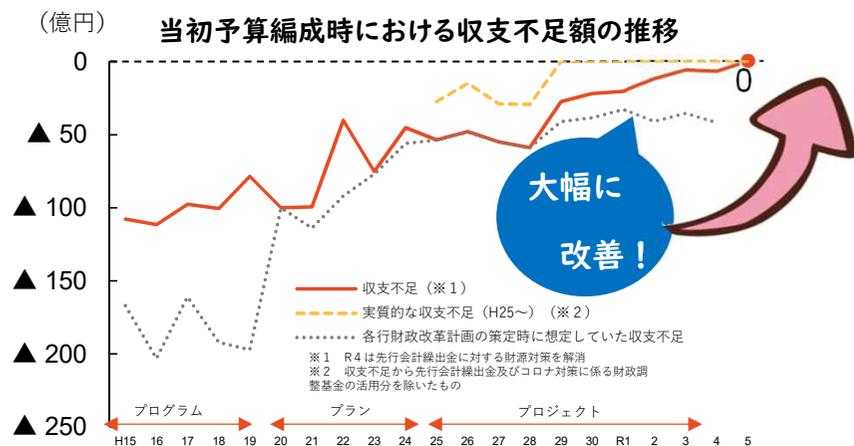


(n = 201)

(資料) 住まいと暮らしに関するアンケート調査

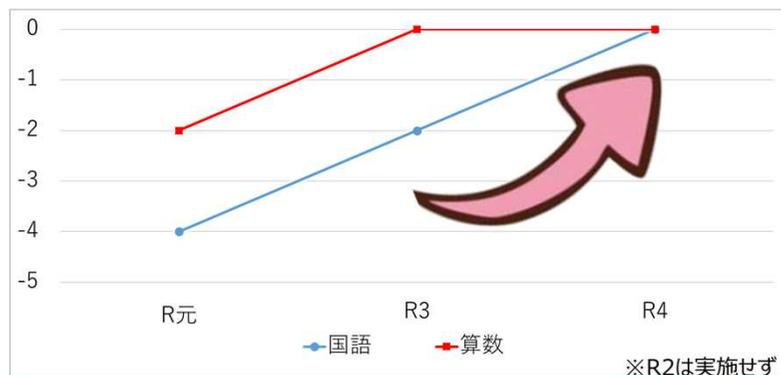
改善が進む尼崎市

財政・治安・イメージなども向上中

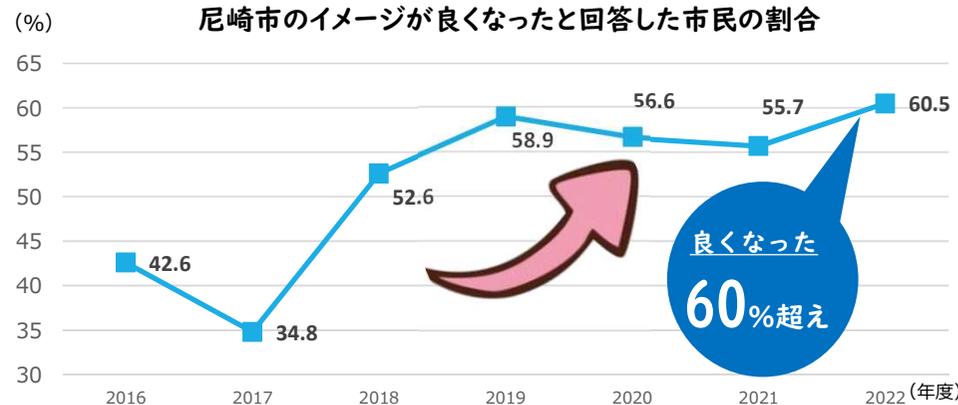


全国学力・学習状況調査の推移

全国学力・学習状況調査における正答率の全国平均との差（小6・R元～R4）



尼崎市のイメージが良くなったと回答した市民の割合





駅前開発等による街のイメージアップ

民間主導のエリアブランディングに合わせた 公共施設・公園への戦略的な投資

■ JR尼崎駅北側の整備



■ JR塚口駅前 ZUTTO CITY (森永工場跡地)



■ 阪神出屋敷駅北側の改修 (個人の寄付による)





「次のステージ」に向けた取り組み（公園）

民間活力の積極的な活用（官民協働プロジェクト）

（令和6年度工事予定）

■阪神尼崎駅中央公園のリニューアル

⇒民間事業者と協働し、魅力ある駅前空間を目指しリニューアル



（令和7年2月にファーム完成）

■小田南公園再整備事業（阪神タイガースファーム施設等整備）

【資料】阪神大物町周辺地区での公園緑地再整備に関する基本的な考え方

本日は、小田南公園での阪神タイガースファーム施設の建設について、説明会やアンケート調査を実施することで、地域のみなさんのご意見を多くいただくことができました。それらの意見を踏まえ、小田南公園と大物町緑地を一体的に再整備することで、阪神大物町駅周辺の緑について公園緑地を中心としたまちづくりの推進、地域の活性化を図るべく、これら公園緑地の整備に関する基本的な考え方をまとめました。

【公園・緑地再整備の基本的な考え方】

- 小田南公園は、スポーツをきっかけとした**市民の健康の促進、に資するの創出**、さらには**地域の防災機能の向上**を目的とする。
- さらに、大物町公園と一体的な**高い緑の壁・高い緑の壁**として、大物町緑地は**中心地の良い緑の景観**として再整備いたします。
- これらの公園・緑地を一体的なものとして考え、再整備し、地域の活性化、防災機能の向上を図ります。

①小田南公園
市民の健康促進や防災機能の向上を目的とし、市民の健康の促進、に資するの創出、さらには地域の防災機能の向上を目的とする。

②大物町公園
市民の健康促進や防災機能の向上を目的とし、市民の健康の促進、に資するの創出、さらには地域の防災機能の向上を目的とする。

③多目的運動広場
市民の健康促進や防災機能の向上を目的とし、市民の健康の促進、に資するの創出、さらには地域の防災機能の向上を目的とする。

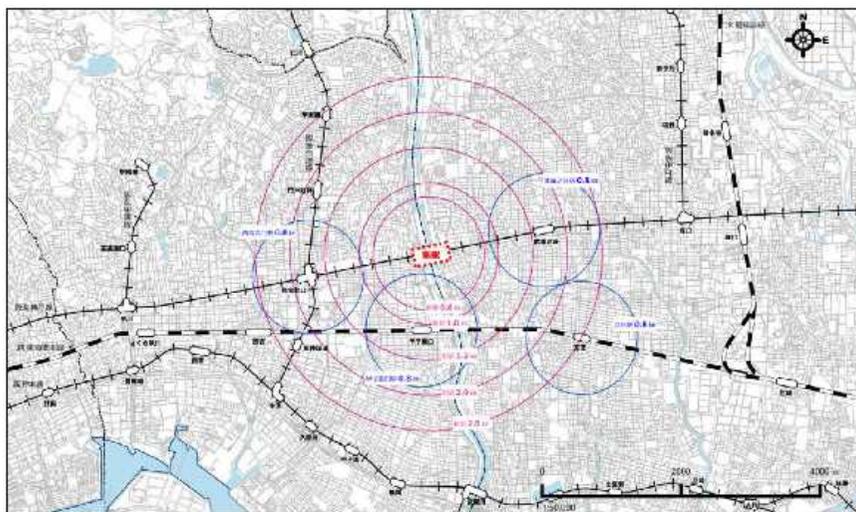
④遊歩ルート
市民の健康促進や防災機能の向上を目的とし、市民の健康の促進、に資するの創出、さらには地域の防災機能の向上を目的とする。

「次のステージ」に向けた取り組み（駅前）

（10年後を目途に）

■（仮称）武庫川周辺阪急新駅

⇒周辺により良い地域社会の形成
と持続的発展へ



近隣鉄道駅の位置

（令和5年度工事着手）

■阪急園田駅前整備（予定）

⇒園田豊中線の整備と一体的に駅前整備を
検討中



（令和8年度完成予定）

■阪急塚口駅前空間の改良

⇒「居心地が良く歩きたくなる空間」を目指して、
阪急塚口駅前広場の改良中



「次のステージ」に向けた取り組み（治安・マナー）



- ✓ マナー向上担当の新設（R5年度～）
- ✓ 路上喫煙禁止条例に向けた検討
- ✓ 暴力団排除条例の改正に向けた検討
- ✓ かなみ新地の買い取り促進



「次のステージ」に向けた取り組み（子育て支援）

負担軽減

- ✓ 就学前の子どもの医療費完全無償化
- ✓ 産婦健診の費用助成・産前産後家庭へのホームヘルパー派遣

保育

- ✓ 公立保育所における医療的ケア児の新たな受け入れ
- ✓ 法人保育施設への保育支援者配置補助

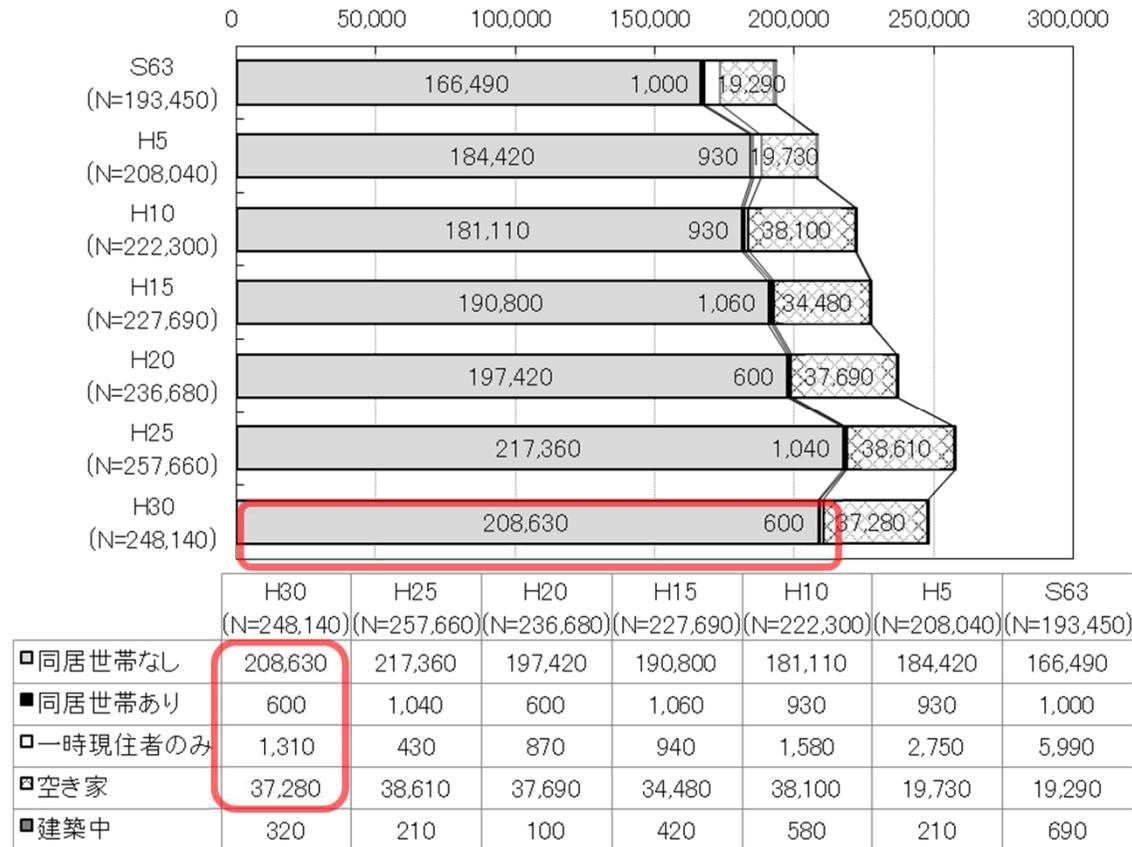
学校教育

- ✓ 生活介助員・特別支援教育支援員の増員
- ✓ 小学校等への電子黒板の導入



尼崎の住宅事情 (課題)

・住宅総数は増加傾向。一方で、**空家の増加が大きな課題。**

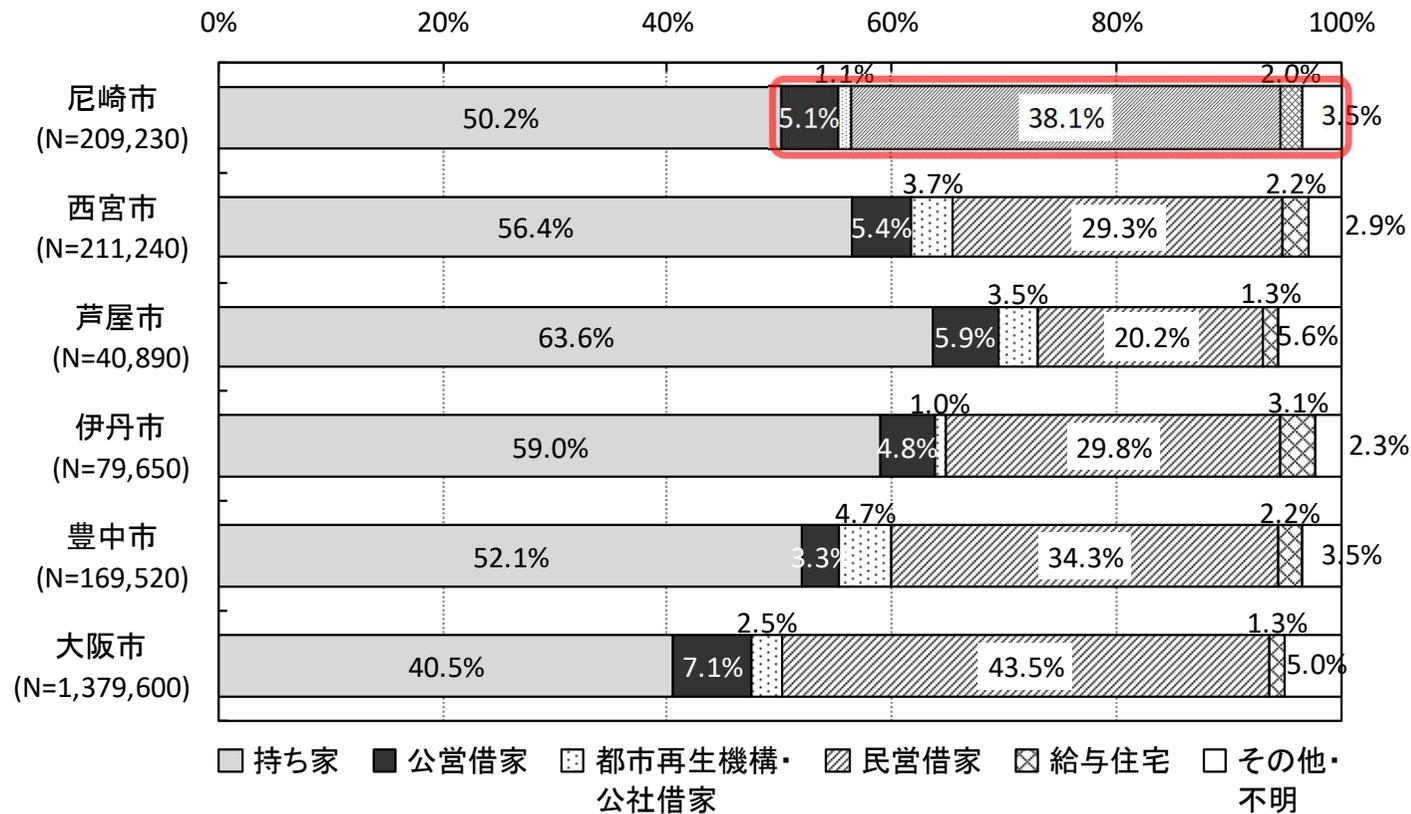


(資料) 住宅・土地統計調査 (各年)



尼崎の住宅事情 (課題)

・他都市と比べて、持ち家の割合が低く、借家の割合が高い。

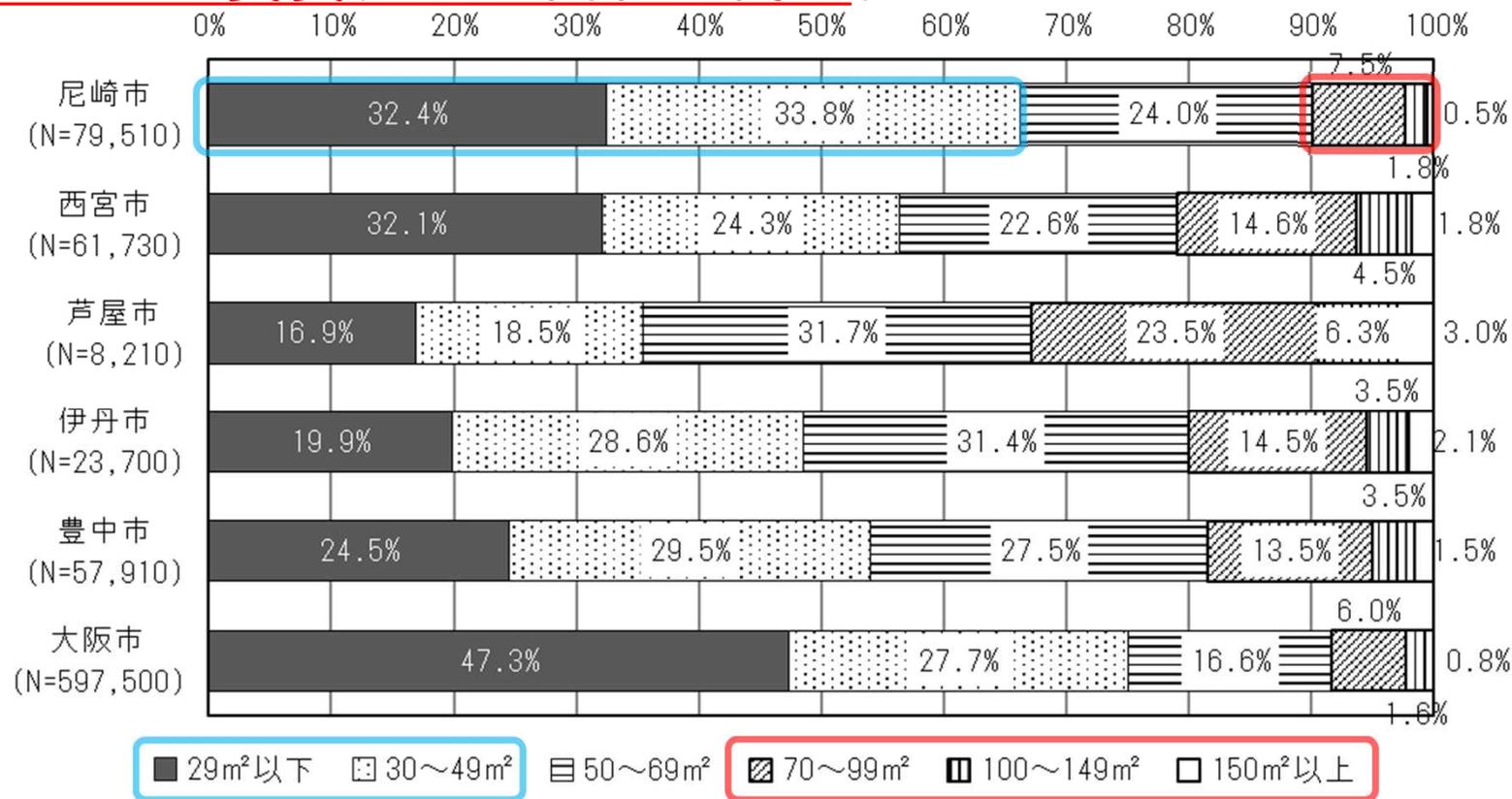


(資料) 住宅・土地統計調査 (H30)



尼崎市の住宅事情

・30~49㎡、29㎡以下の住宅が7割弱。他都市と比べて、延床面積が小さい賃貸住宅の割合が高い。

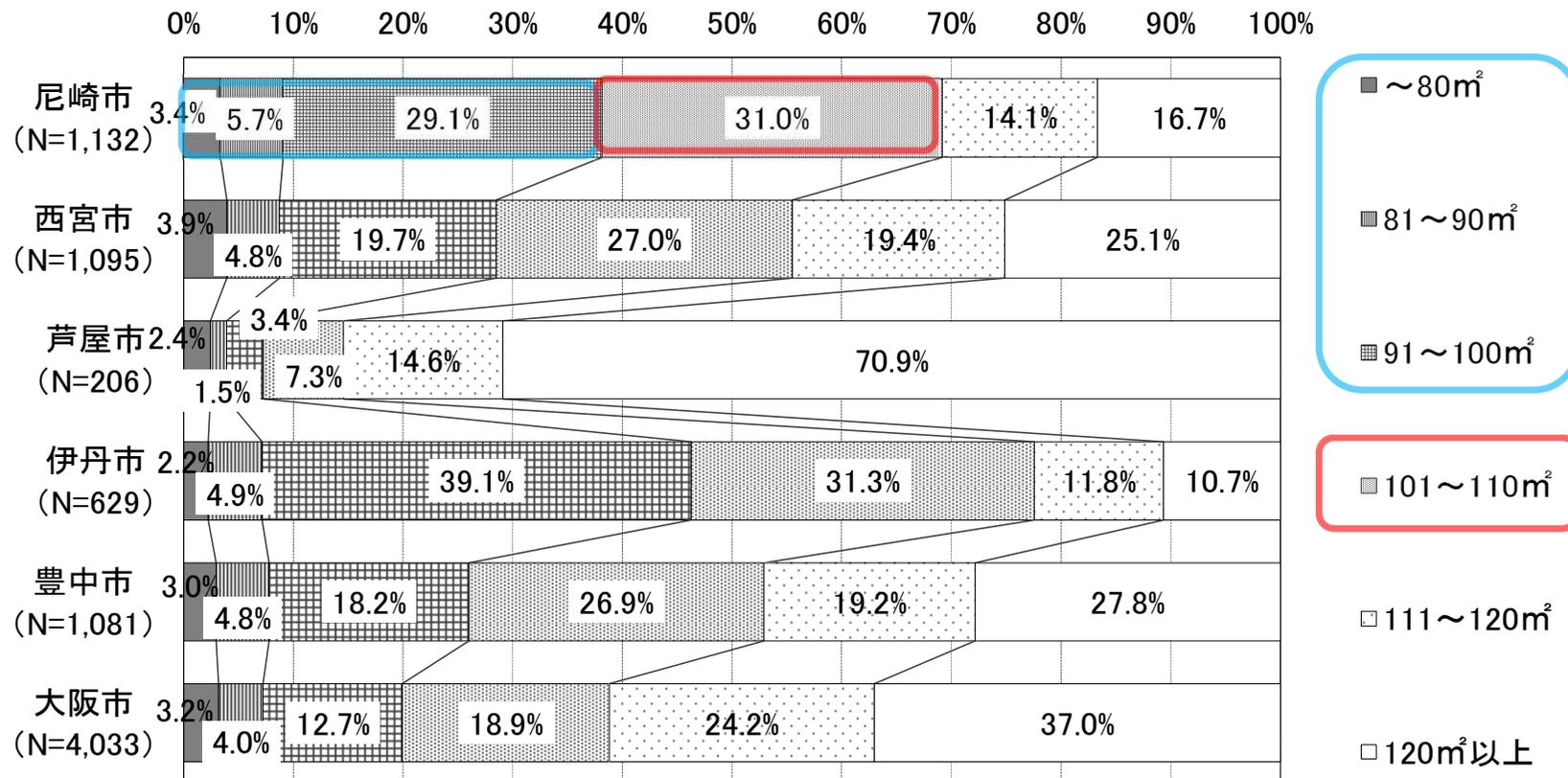


(資料) 住宅・土地統計調査 (H30)



延床面積（新設戸建住宅）

- ・尼崎市は101～110㎡が31%と最も多く、次いで91～100㎡が29.1%となっている。
- ・100㎡以下の住宅が約4割を占め、**他都市と比べても床面積が小さい戸建住宅の割合が多い。**



(資料) 新設住宅着工統計 (R3)

尼崎市の住宅事情（まとめ）



- ✓他都市と比べて、持ち家の割合が低く、借家の割合が高い。
 - ✓土地が狭い&地価が比較的高いことにより、他都市と比べて狭い物件が多い。
 - ✓歴史的に早く発展したため、空家が多い
- ※尼崎の人口ピークは昭和45年（約55万人（現在約45万人））、
全国の人口ピークは平成20年。

良質な住環境形成に向け検討



「住環境アドバイザーボード」

氏名	役職・職名
岡 絵理子	関西大学環境都市工学部建築学科教授
岡本 壮平	株式会社地域計画建築研究所大阪事務所長
田邊 昭	独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長
柴田 和弘	兵庫県まちづくり部長
松本 眞	尼崎市長

※各種テーマに応じて、メンバー（事業者・団体を含む）を加える



- 第1回 5/24
- 第2回 7/20
- 第3回 8/30
- 第4回 10/23 (予定)

来年度施策に反映



宮ノ北団地の建替事業

公有地の有効活用
(兵庫県とも連携)

空き家対策
(新陳代謝促進)

ファミリー世帯用の
住宅誘導

公有地の有効活用

中核市における市営住宅管理戸数の比較

	人口	世帯数	管理戸数(戸)	1万人あたり 管理戸数(戸)	1万世帯あたり 管理戸数(戸)
尼崎市 ※R4.4.1現在	459,261	238,754	10,317	225	432
中核市全体 (尼崎市を除く61市平均)	362,867	171,957	3,640	60	125
類似中核市平均 (尼崎市を除く7市平均)	432,135	204,975	3,178	34	71

※類似中核市:西宮市、姫路市、東大阪市、枚方市、高槻市、豊中市、吹田市

市営住宅管理戸数の削減

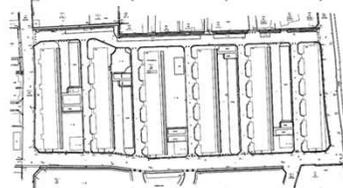
	管理戸数	削減戸数 (計画終了時)	管理戸数 (計画終了時)	削減戸数 (方針目標)	管理戸数 (方針目標)
年度	H26	R17	R17	R30	R30
市営住宅	10,887	1,632	9,255	3,266	7,621
削減率	-	15%	-	30%	-

※計画:尼崎市営住宅建替等基本計画(H28.12)

※方針:尼崎市公共施設マネジメント基本方針(H26.6)

■公有地活用事例(市営西昆陽住宅)

実施前:市営住宅6棟279戸(約10,000㎡)



実施後:市営住宅150戸(約4,200㎡)、戸建住宅36戸(約5,300㎡)、公園(約500㎡)



■今後の公有地活用予定地(市営住宅建替余地等):約11.4ha

空き家対策

動機付け & 伴走型支援

- 何から手を付けたらいいのかわからない。
- 安心して任せられる事業者がわからない。
- 必要な費用(相場)がわからない。
- 相続トラブルで話がまとまらない。
- 遠方居住で空き家の状態を知らない。
- そもそも、空き家を相続していることを知らない。

空き家対策3つの柱



指導等による
動機付け



除却補助等による
費用負担の低減



専門家による
民事的な手続
の支援

空き家を除却したあとの敷地を有効に活用し、未接道敷地や狭小地の解消、新規住宅供給につなげ、地域課題の解消やまちの魅力の向上を図る



除却

重点施策

老朽危険空き家等の早急な除却を進め、周辺の危険を除去し、生活環境を保全する

重点施策

長期にわたり活用可能な質の高い住宅の建築、適切な維持管理、空き家になる前の備えの促進を図る



空き家の流通・利活用や適切な管理を促進することで、住宅ストックの有効活用を図る



売家
空き家の利活用



空き家の期間を短くし、管理不全空き家等をこれ以上増やさない



管理不全空き家等

管理不全空き家等の速やかな除却や修繕を促進することで、老朽危険空き家等をこれ以上増やさない



新築～居住中

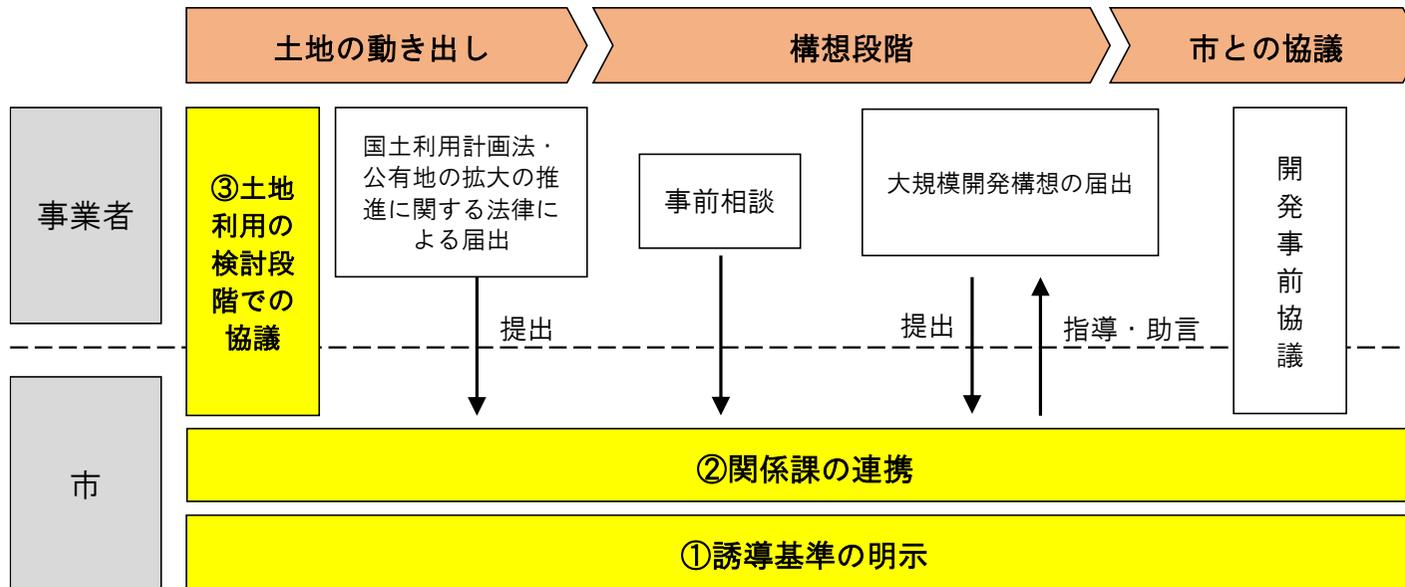
市や専門家による相談対応
市による啓発・助言・指導・支援など



良質な住宅・住宅地の誘導

市全体または周辺に大きな影響を与えるような大規模な敷地が出た際には、良好な住宅地開発の機会と捉え、良質な住宅・住宅地の誘導を目指し、敷地規模等に応じた柔軟な協議の場や誘導の仕組みを検討します。

<住宅地開発における誘導に向けた取組（イメージ）>



- ①誘導基準の明示
まちづくりの方針を事前に明確にしておく。
- ②関係課の連携
土地所有者や事業者に対し、関係課が密に連携して対応する。
- ③土地利用の検討段階での協議
土地利用が決まる前段階で情報収集・庁内共有を行い、市の考え方等を土地所有者に示す機会を作る。

具体的な内容は未定。
「住環境アドバイザーボード」などで検討を進める。



ご清聴ありがとうございました!