

第2章 伊丹市の現況と課題解決に向けた方向性

1.伊丹市の現況

本市における住生活を取り巻く現況を、以下のとおり整理します。

現況

- ① 少子高齢化の進行や単独世帯の増加により、高齢単身世帯の増加が見られます。
※1
- ② 「最低居住面積水準未達の世帯率」は、昭和 58 年（1983 年）～平成 15 年（2003 年）までは減少傾向にありました。しかし平成 25 年（2013 年）では 5.5%であり、平成 18 年（2006 年）に基準が変更となって以降の平成 20 年（2008 年）と比較しても近年再び増加傾向にあります。※2
- ③ 高齢者が居住する住宅における「高齢者等のための設備の設置率」は、平成 15 年（2003 年）から平成 20 年（2008 年）には増加傾向にありましたが、平成 20 年（2008 年）から平成 25 年（2013 年）にかけては減少傾向にあります。※2
- ④ 本市の住宅の耐震化率は平成 25 年（2013 年）で 89.9%となっており、全国 82%、県 85.4%と比べると高くなっています。（伊丹市耐震改修促進計画より）
- ⑤ 住宅総数は、94,500 戸で、空き家率は 13.1%と増加傾向となっています。一方、平成 19 年（2007 年）以降の新築住宅は、分譲住宅、持ち家とも着工戸数に大きな増減はなく 1,000 戸～1,500 戸で推移しています。※2※3
- ⑥ 持ち家と借家の比率は、およそ 3 対 2 の割合で持ち家の割合が高くなっています。
※2
- ⑦ 空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が 60%を占めています。※2
- ⑧ 空き家の腐朽状況をみると、建て方によって多少の差はあるものの、70%以上が腐朽・破損がない状態であり、活用の可能性があると考えられます。※2
- ⑨ 平成 28 年（2016 年）3 月に県下で 2 番目に「伊丹市空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでいます。
- ⑩ 新設住宅として取得した戸数が平成 15 年（2003 年）～25 年（2013 年）にかけて増加傾向にあります。また、既存住宅として取得した戸数は、20%～25%程度の割合で推移しています。※2

- ⑪ 宅地建物取引業協会との連携や、住宅情報のパンフレットの配架、市のホームページによる情報提供を実施しています。
- ⑫ 全国的にみても人口減少の都市が多い中、本市の人口は微増傾向で推移しています。※1
- ⑬ 平成 29 年（2017 年）の市民意識調査によると、「現在のところに住み続けたい」「住みやすい」と 8 割以上の市民が回答しており、「住み続けたいと感じられるまち」として、評価されていることが分かります。
- ⑭ 平成 29 年（2017 年）の市民意識調査では「住み続けたい」理由として、(1)日常の買い物が便利(76.2%) (2)通勤・通学などの交通の便が良い(45.4%) (3)治安が良い(40.7%)となっています。
- ⑮ 本市における平成 27 年（2015 年）の「合計特殊出生率」は 1.57 と全国値 1.45 や兵庫県値 1.48 と比較して高水準で推移しています。
- ⑯ 本市における子育て世帯の「誘導居住面積水準」以上の比率は、32.1%と全国値の 42.9%や兵庫県値の 44.7%を下回っています。※2
- ⑰ 市内を網羅する市バスや鉄道によって大阪や神戸にも出かけやすくなっています。また、空港が近くにあることも大きな魅力となっています。
- ⑱ 本州で最初に「まちなかバル」を開催し、中心市街地の活性化に資するとともに、市民と来街者との交流や情報交換の場となっています。
- ⑲ 「空き店舗出店促進事業」では中心市街地で 6 カ月以上の空き店舗への出店時に、家賃補助を行っています。

※1：平成 27 年（2015 年）国勢調査

※2：平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査

※3：建築統計年報

2.現況に関する課題整理

本市の現況からみた課題を整理し、大きく以下の3つに分類しました。

1. 今後の増加が見込まれる高齢者をはじめ、住宅確保要配慮者への安心できる居住環境の確保が必要なため、住宅セーフティネットの構築に向けた、福祉部局や不動産関係団体、福祉関係団体・NPO等との連携やネットワークづくりによる居住支援の検討が求められています。
2. 住宅の耐震化の促進が求められています。
3. 高齢者が安全に暮らせる住宅設備のさらなる普及が求められています。
4. 良質なすまいづくりのため、住宅のバリアフリー化が求められています。

安全・安心な住まい

1. 既存住宅の流通、リフォームの実施等をさらに促進していくことが求められています。
2. 増加傾向にある空き家への対策が求められています。
3. 腐朽・破損の少ない空き家を、活用していくことが求められています。
4. 既存住宅の流通は増加傾向にあるものの、住宅のさらなる流通が求められています。
5. 住まいに関する情報について、市民に対してわかりやすく、効率的な情報提供が求められています。
6. 子どもが生まれた後も長く住み続けられる住環境の質の向上が求められています。
7. 子育て世帯のニーズにあったゆとりある住宅供給が求められています。

既存住宅の流通と空き家の利活用

(新たな課題)

1. 市民から評価されている「住みやすさ」をさらに高めていく必要があります。
2. 住生活の視点での、さらなる「伊丹の魅力づくり」が求められています。
3. 市民から評価されている「住みやすさ」を含め、「伊丹での暮らしの魅力」をさらに発信することが求められています。
4. 居住水準のさらなる向上が求められています。

魅力的で良質なまち

3.課題解決に向けた方向性

課題整理を踏まえ、本市の住宅施策を検討する上で認識すべき、住生活の課題解決の方向性を以下のように整理します。

「安全・安心な住まい」

方向性Ⅰ

住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

- 住宅の確保に配慮が必要な低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの「住宅確保要配慮者」への対応が重要となってきています。
- 周辺他市と比べて公営住宅比率の高い本市において、将来の公営住宅需要を踏まえるとともに、現ストックの状況を鑑みて、効果的な住宅セーフティネットの構築を検討する必要があります。
- 安心できる住まいの確保に向けて、適正な数の公営住宅の供給を図るとともに、民間賃貸住宅の空き家などの住宅ストックの活用や、すでに居住や生活支援で活躍しているNPOや市民団体、また宅地建物取引業協会や不動産事業者とも連携した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要となっています。

方向性Ⅱ

さらに進む高齢化に対応する住宅ストックの形成

- 本市にある住宅のバリアフリー化は全国平均以上に進んでいますが、高齢化の進展のスピードを鑑みて高齢者の住みやすい、すなわち「誰もが住みやすい住宅ストックの形成」への迅速な対応や介護サービス等のついた住宅機能の確保が必要となっています。
- 全国的に高齢化がさらに進展することが予測されており、本市においても同様です。

災害に備えた住まいづくり

- 本市にある住宅の耐震化は進んでいますが、国の住生活基本計画において、2025年（平成37年）までに耐震性のない住宅ストックを概ね解消することが成果指標にあげられており、安全・安心な住環境を目指し、さらなる耐震化に向けて、引き続き施策に取り組むことが必要です。
- 確実に発生すると言われていた南海トラフ地震など、今後の災害等に備える住宅や住環境づくりが重視されてきています。
- 今後も、住宅の耐震化の促進など全ての市民が不安を感じず、安全に安心して日常生活を送ることができる住まいづくりが必要となっています。

データ整理

【高齢者】

- サービス付高齢者向け住宅は 506 戸（平成 29 年（2017 年））と国の定める供給割合の目安を達成しています。
- 少子高齢化の進行や単独世帯の増加により、今後 10 年間でさらに単身高齢世帯の増加が見込まれています。
- 福祉部局の課題認識と合わせた住生活基本計画の推進が必要となっています。

【障がい者】

- 障がい者に対応した住戸の確保とともに、地域住民の理解と生活支援施策や仕組みの充実が必要となっています。

【住宅セーフティネット】

- 住宅確保要配慮者に対する生活支援の一つとして、入居支援が必要となっています。

【バリアフリー】

- 高齢者居住世帯の「高齢者等のための設備の設置率」は、平成 25 年（2013 年）で 66.4% と平成 20 年（2008 年）の 70.7% と比較して減少していますが、「高齢者等のための設備がある世帯総数」は平成 15 年（2003 年）から 5 年毎に 3 割程度ずつ着実に増加しています。

【居住面積水準】

- 「最低居住面積水準未満世帯」は平成 15 年（2003 年）までは減少傾向でしたが、平成 25 年（2013 年）は 5.5% となっており、平成 18 年（2006 年）の基準変更となって以降の平成 20 年（2008 年）と比較しても再び増加しています。子育て世帯の最低居住面積水準未満世帯の割合は 4.9%（平成 25 年（2013 年））と県全体の 3.4% よりもやや高くなっています。
- 1 住宅当たり延べ面積は持ち家（99.5 m²）・借家（51.2 m²）とも、尼崎市・神戸市を除いて、阪神間各都市と比べて小さい状況になっています。

【住宅の耐震化】

- 住宅の耐震化率は平成 27 年度（2015 年度）に 91% と平成 20 年（2008 年）3 月の「伊丹市耐震改修促進計画」の目標に対し、平成 25 年度（2013 年度）時点で全国値より高い水準である 89.9% となっている。平成 20 年度（2008 年度）から平成 25 年度（2013 年度）の推移が平成 27 年度（2015 年度）まで継続していると仮定すると、概ね目標を達成しています。

※現状に関するデータ等は巻末資料集に記載しています。

「既存住宅の流通と空き家の利活用」

方向性Ⅰ

子育て世帯のニーズにあった住環境



- 合計特殊出生率は、全国や兵庫県平均値、阪神間各都市と比較しても高い値で推移しており、子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率が周辺都市と比べて低いことや、「30～50 歳代」のいわゆる子育て世代の転出超過などの現状を踏まえ、周辺都市との比較の中で子育て世代が居住地を選択するうえでの条件の分析が必要です。
- 子育て世帯のニーズにあったゆとりある住環境が必要となっています。

方向性Ⅱ

既存住宅の有効活用(既存住宅流通と空き家の管理・活用)



- 今後、高齢化などを背景として、空き家の増加が見込まれますが、本市には活用可能性の高い既存住宅が多くあります。空き家や既存住宅の管理・活用が円滑に取り組まれる環境づくりが必要となっています。
- 住宅情報や住宅に関わる各種制度の周知は市のホームページや窓口での案内が中心となっており、市民に届く効果的な発信方法を関係機関と連携し、検討していくことが必要となっています。

【リフォーム】

- リフォーム実施率は全国・県と同程度の 28.4%（平成 25 年（2013 年））となっています。

【子育て世帯向け住宅】

- 阪神間各都市と比較すると、本市にはゆとりのある住宅を志向する世帯が求める借家の割合が少ないというデータや、宝塚市、川西市と比較し、住宅にかかる費用に対して住戸面積が小さいというデータがあります。
- 子育て世帯の誘導居住面積水準以上の世帯は 32.1%（平成 25 年（2013 年））と県全体を 13 ポイント程度下回っています。

【出生率と転出】

- 本市の平成 27 年（2015 年）の「合計特殊出生率」は 1.57 と全国値 1.45 や兵庫県値 1.48 と比較して高水準で推移しています。
- 30～50 歳代のいわゆる子育て世代の転出が超過しており、その子ども世代もそれに伴い転出しています。特に子育て世帯を含む世代は近隣市の中で宝塚市、川西市へ転出していることに特徴があります。

【空き家】

- 住宅総数は 94,500 戸（平成 25 年（2013 年））で空き家率は 13.1%（平成 25 年（2013 年））と増加傾向にあります。また、空き家率は阪神間各都市の比較では尼崎市について高くなっています。
- 借家の空き家率は 24.7%（平成 25 年（2013 年））となっています。
- 空き家全体の 8 割以上が賃貸用・売却用となっており、利用実態や利用意思のない「その他住宅」の空き家は 14%（平成 25 年（2013 年））となっています。
- 長屋・共同住宅・その他の建て方による空き家は「賃貸用」が 7,200 戸（同空き家の 74%）あり、そのほとんどが住宅市場に出ていると考えられますが、戸建て住宅については賃貸用等が少なく、「その他の住宅」が 2,070 戸（同空き家の 78%）あり、今後管理不全の空き家になることが懸念されます。
- 空き家のうち腐朽破損がないものは、建て方に関係なく 9,000 戸（7 割以上）あり、流通に乗ることができ、活用の可能性がある空き家が多く存在していると言えます。
- 平成 28 年（2016 年）3 月に県下で 2 番目に「伊丹市空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでいます。

【住宅情報の提供】

- 宅地建物取引業協会とも連携し、住宅情報のパンフレットの配架、市のホームページによる情報提供を実施しています。

※現状に関するデータ等は巻末資料集に記載しています。

「魅力的で良質なまち」

方向性Ⅰ

住みやすさの向上とくらしの魅力発信



- 市民からの住みやすいまち、住み続けたいまちとしての評価は高いですが、30～50歳代の転出が超過していることを踏まえると、居住魅力が「定住」につながっていない面があります。
- 市民から評価されている「住みやすさ」をさらに向上・維持していくためには、買い物の便利さや交通の便などの利便性の高さに加え、子どもを産み育てやすいまちとしての価値も高める必要があります。

方向性Ⅱ

身近にあるまちの魅力の活用



- 活発なイベントの開催や、豊富な文化施設、身近に自然が感じられるまちの魅力をさらに活かす必要があります。

【人口増減】

- 全国的にみても人口減少の都市が多い中、本市の人口は微増傾向で推移しています。

【住みやすさへの評価】

- 市民意識調査によると、平成 25 年（2013 年）以降、「非常に住みやすい」「住みやすい」と回答した人の合計は 80%を超えており、「住みやすいまち」として高く評価されています。
- 同じく市民意識調査によると、平成 25 年（2013 年）以降、「現在のところに住み続けたい」と回答する市民の割合が 80%を超えており、「住み続けたいと感じられるまち」としても高く評価されています。

【利便性】

- 平成 29 年（2017 年）の市民意識調査では「住み続けたい」理由として、(1)日常の買い物が便利(76.2%)、(2)通勤・通学などの交通の便が良い(45.4%)、(3)治安が良い(40.7%)ことが挙げられていることから、「利便性や治安のよいまち」として評価されています。
- 市内には市バスが巡回しており、鉄道など利便性の高い交通網も整備されており、大阪や神戸にも出かけやすくなっています。
さらに空港があることも大きな魅力となっています。

【豊かな自然環境】

- 都市部では珍しく、関西屈指の野鳥の飛来地でもある「昆陽池公園」や、世界のバラ約 250 種 1 万本が広さ 1.7 ヘクタールの南欧風のおしゃれな園内一帯に咲き香る「荒牧バラ公園」など、豊かな自然環境を備えるまちであると共に、平成 28 年（2016 年）11 月に公表された「生物多様性自治体ランキング」では、その豊かな自然環境を活かし全国一位にも選ばれています。

【まちなかのにぎわい】

- 本州で一番最初に「まちなかバル」を開催し、中心市街地の活性化に資するとともに、市民と来街者との交流や情報交換の場として内外から評価されています。

※現状に関するデータ等は巻末資料集に記載しています。