

尼崎市の住宅・住環境をとりまく現状

1	尼崎市の人口・世帯の状況	資- 1
2	尼崎市の住宅ストックの状況	資-15
3	高齢者の居住実態	資-33
4	公的賃貸住宅の状況	資-37
5	住宅市場	資-50
6	住環境の状況	資-68
参考 1	尼崎市分譲マンション実態調査	資-72
参考 2	空家関連調査	資-80
参考 3	尼崎の住まいと暮らしに関するアンケート調査 ..	資-87

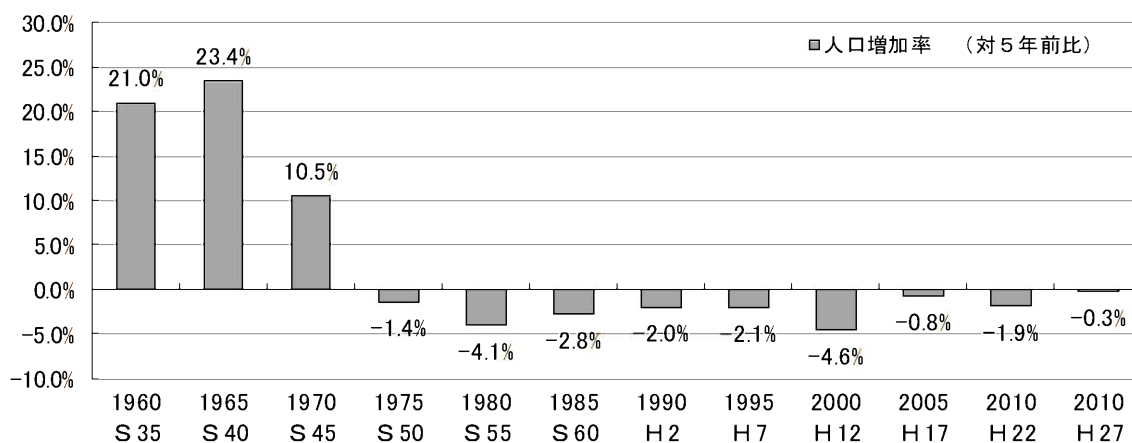
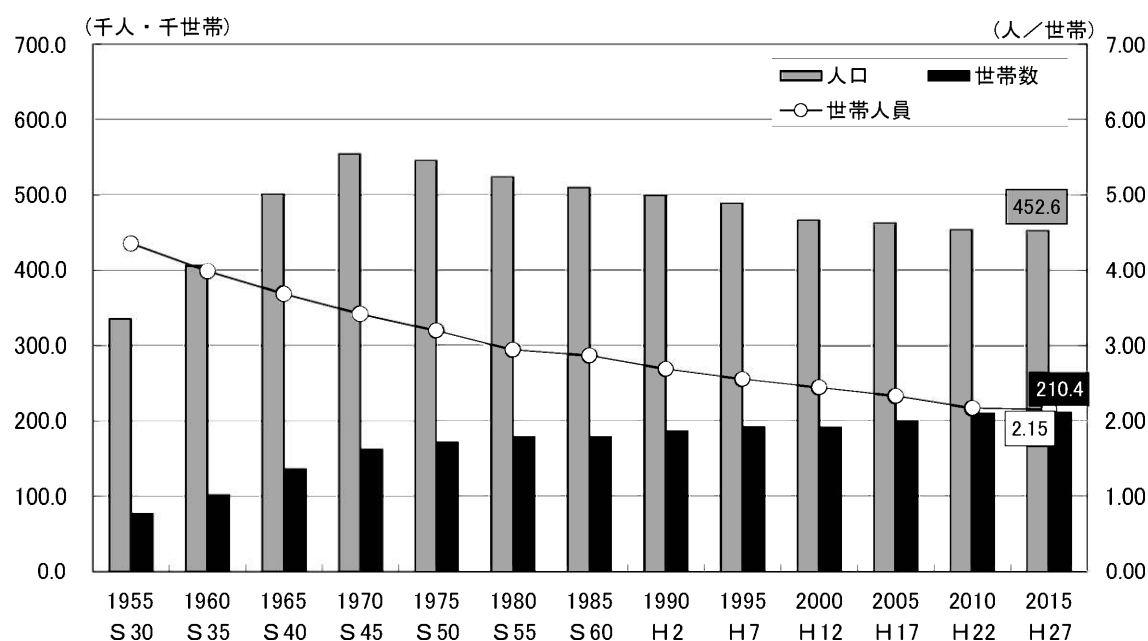
1 尼崎市の人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数

①人口と世帯数の推移

- ・平成27年10月現在において、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。
- ・世帯人員は低下傾向にあり、平成27年10月現在では、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

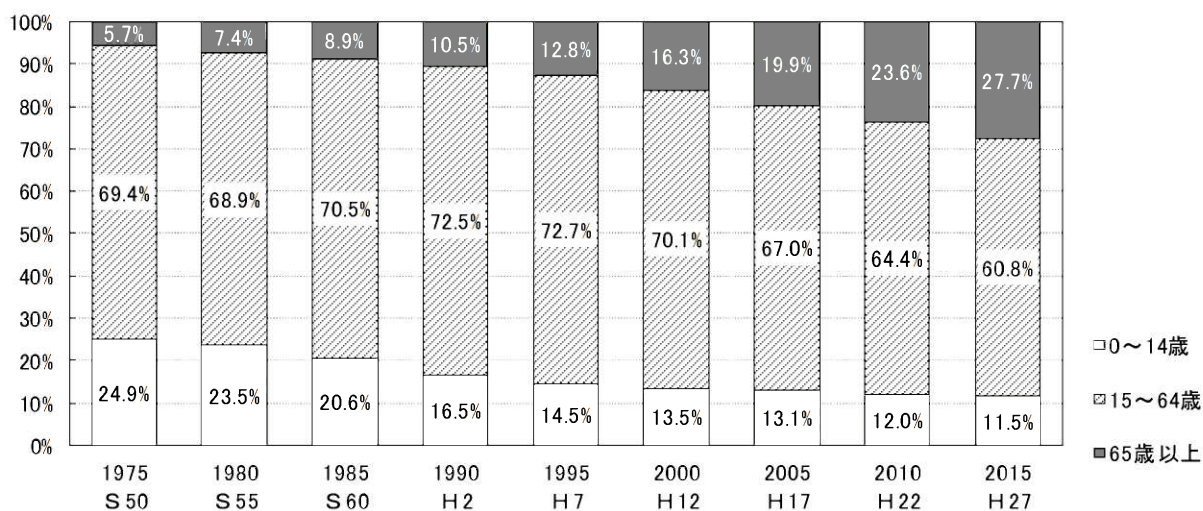


資料：国勢調査（各年）

②年齢別人口

○推移（3区分年齢別）

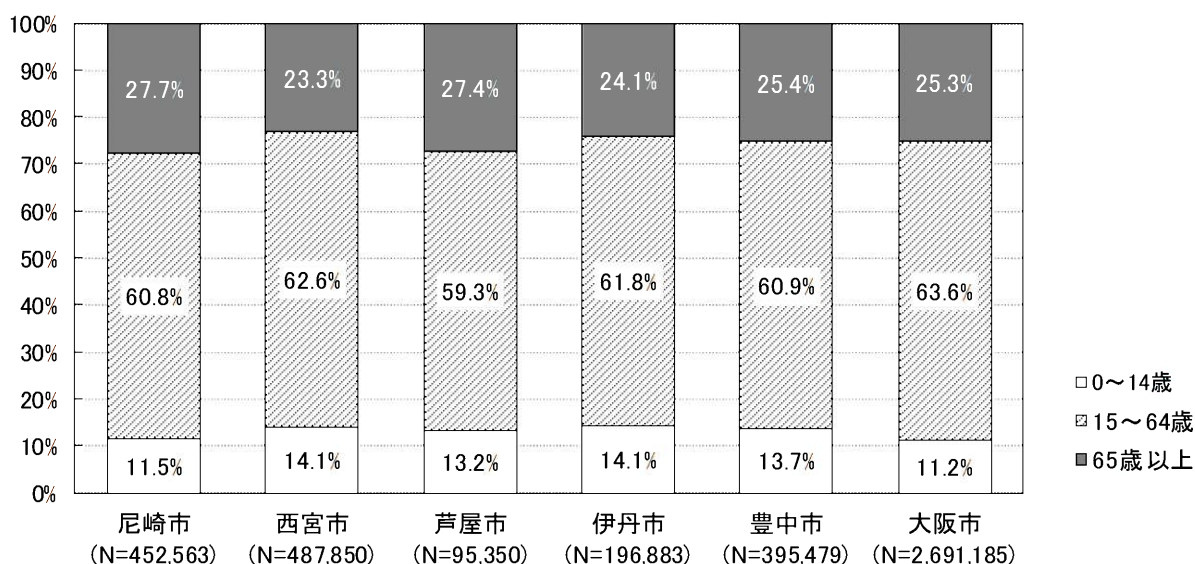
- ・14歳以下の年少人口の割合が減少し、65歳以上の高齢者の割合が上昇している。15～64歳の生産年齢人口の割合は、平成7年までは上昇していたが、近年では低下傾向にある。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較（3区分年齢別）

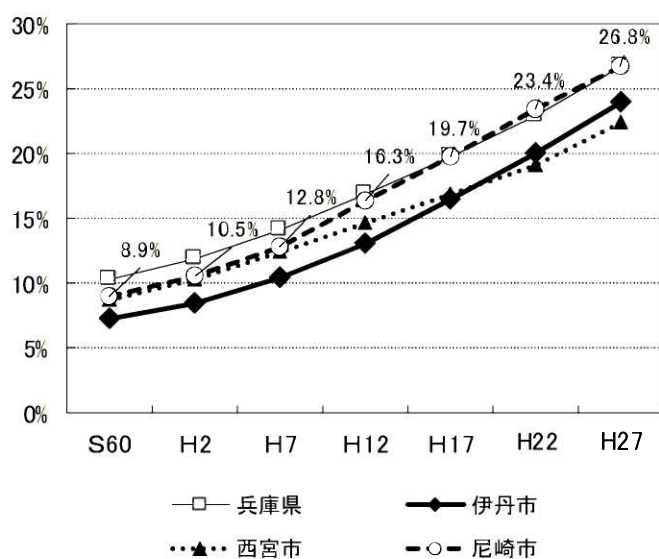
- ・他都市と比べると、尼崎市は年少人口の割合が低く、高齢者人口の割合が高い。



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 26.8%となっている。

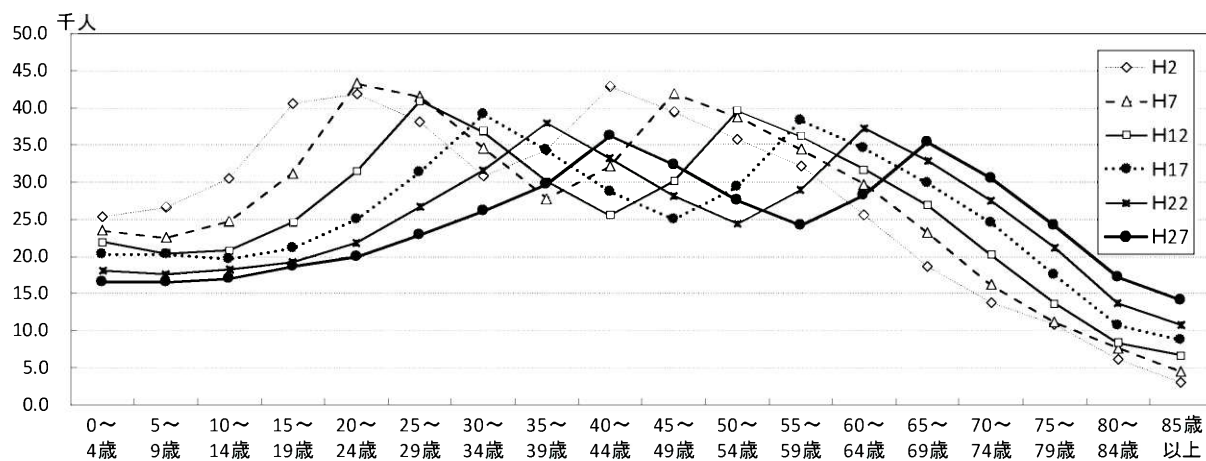


資料：国勢調査（各年）

○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。

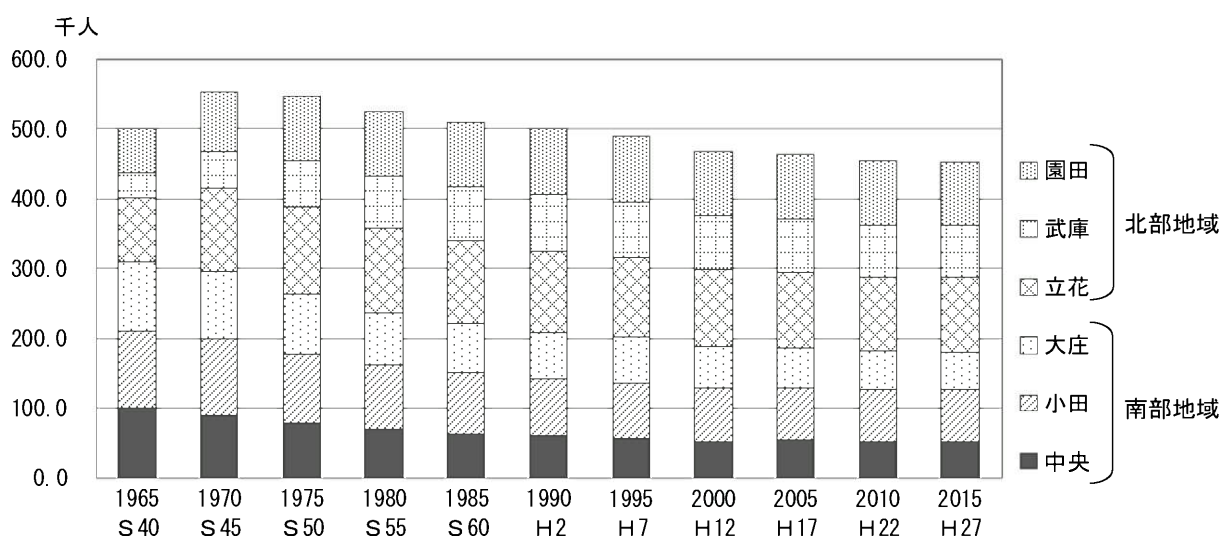
年齢別人口の推移（H2-H27）



資料：国勢調査（各年）

③地区別人口の推移

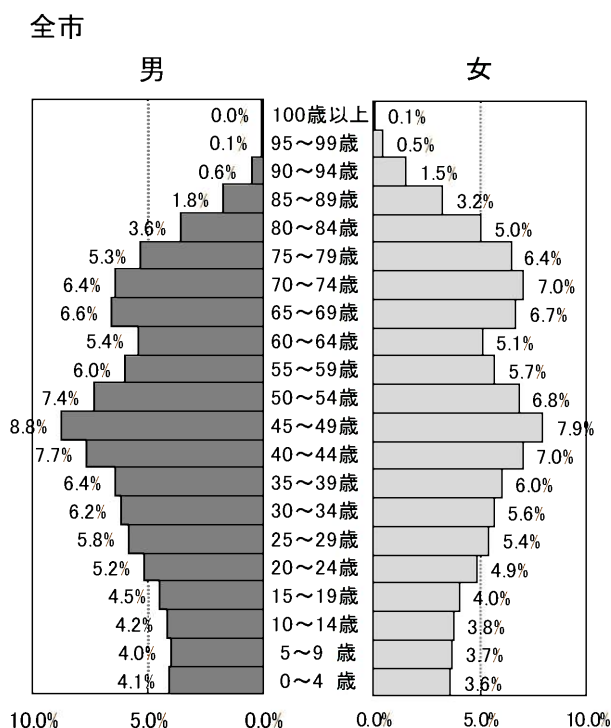
- ・昭和 40 年以降の地域別人口推移をみると、南部地域（中央・小田・大庄）は昭和 40 年から 60 年にかけて大きく人口が減少している。一方、北部地域（立花・武庫・園田）は昭和 40 年から 55 年にかけて大きく人口が増加している。
- ・昭和 40 年には、南部地域の人口が北部地域の人口を大きく上回っていたが、近年は北部地域の人口が南部地域の人口を大きく上回っている。



資料：国勢調査（各年）

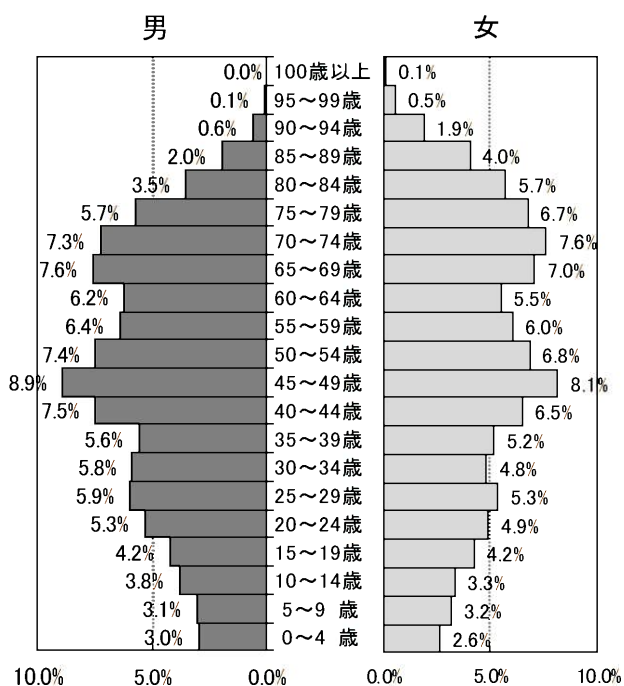
④地区別年齢別人口

- ・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。

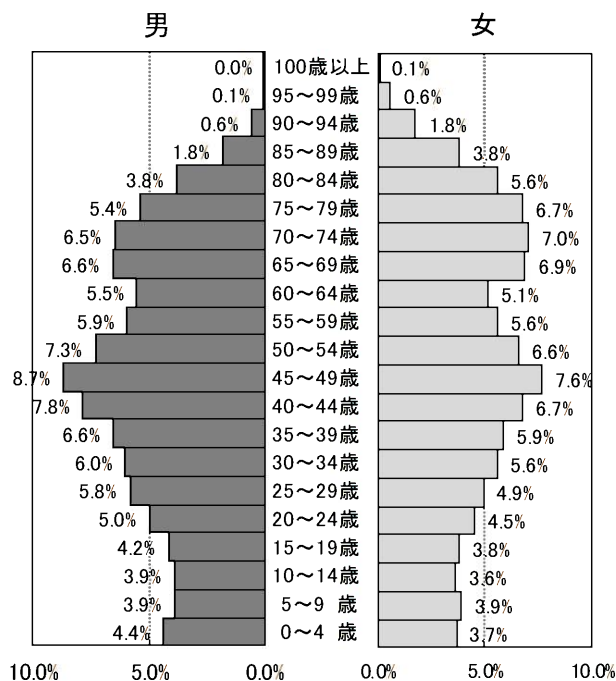


資料：住民基本台帳（H31. 3. 31）

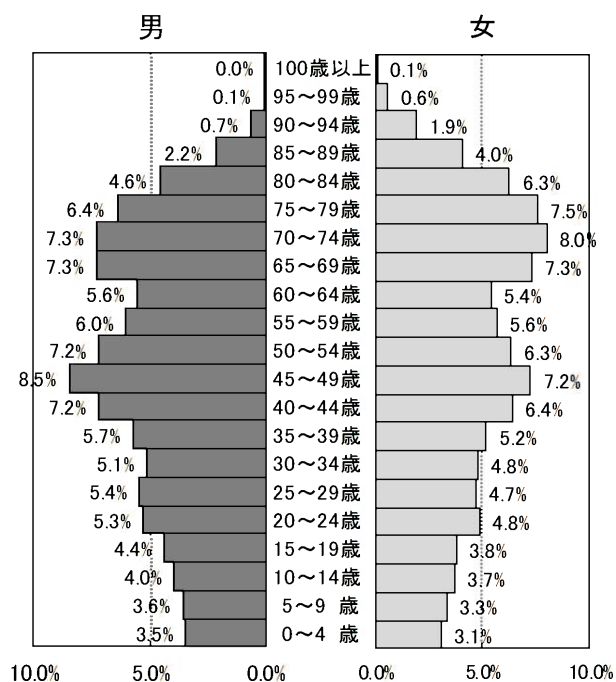
中央地区



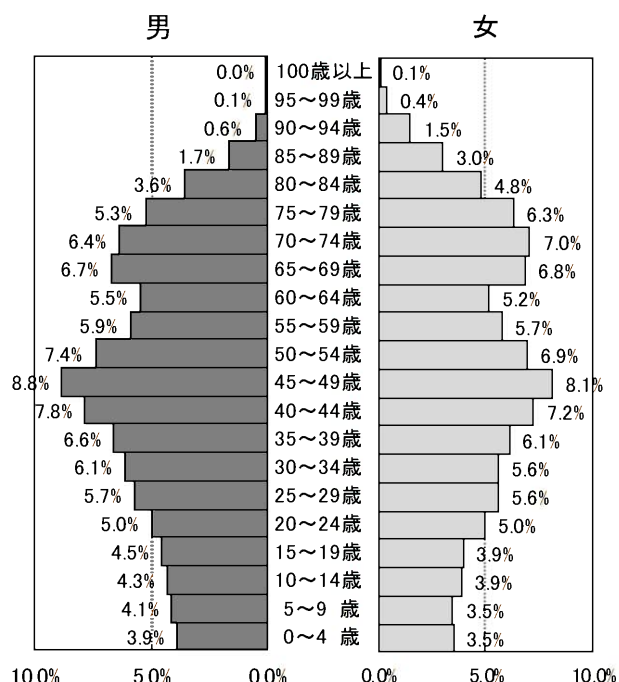
小田地区



大庄地区

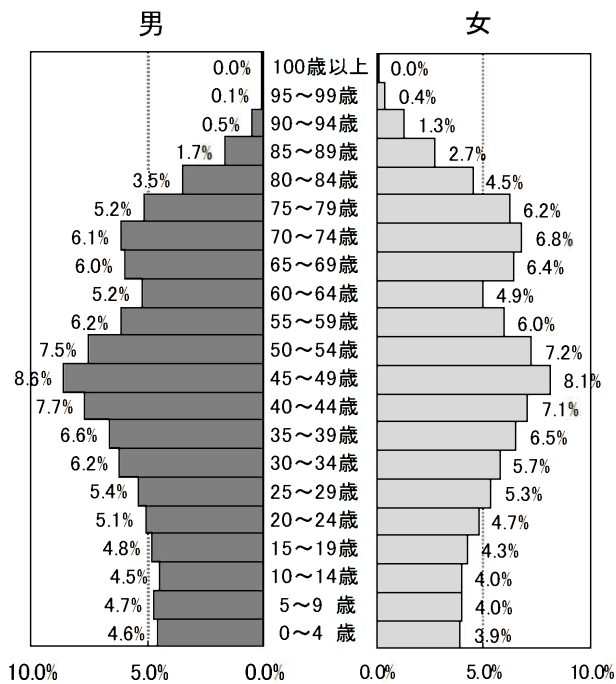


立花地区

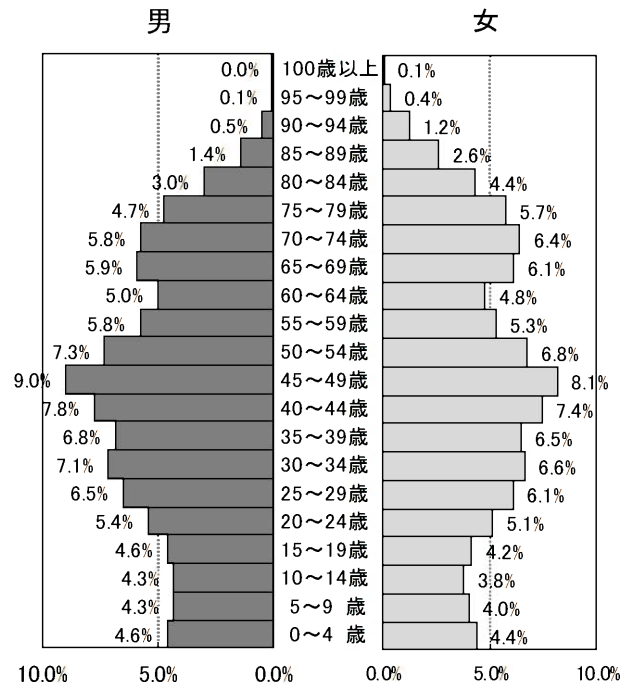


資料：住民基本台帳（H31.3.31）

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

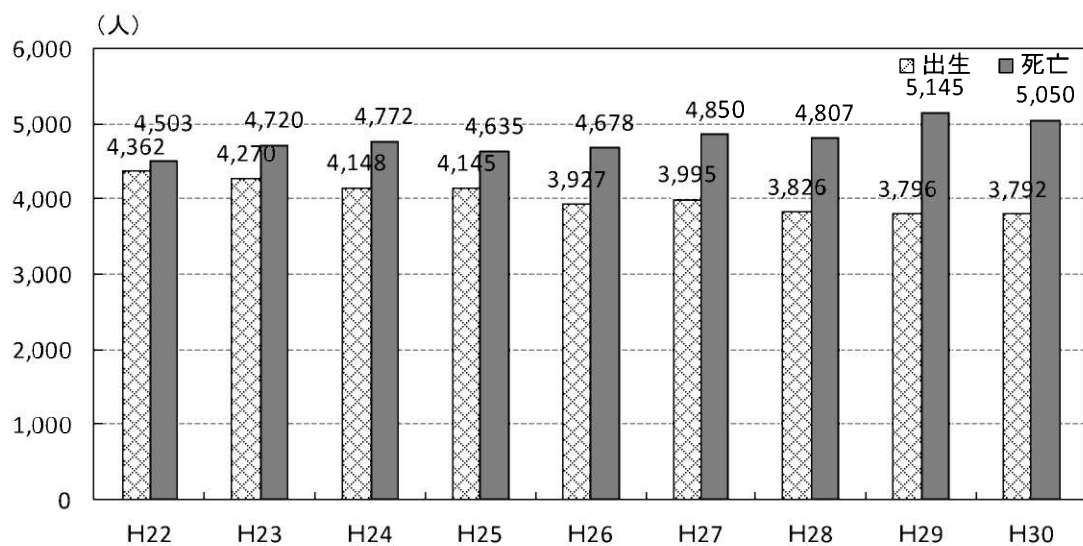
・近隣市と尼崎市の平成22年から平成27年にかけての人口の増減をみると、西宮市、芦屋市、伊丹市では人口増となっているが、尼崎市は減少している。

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尼崎市人口の自然増減の推移

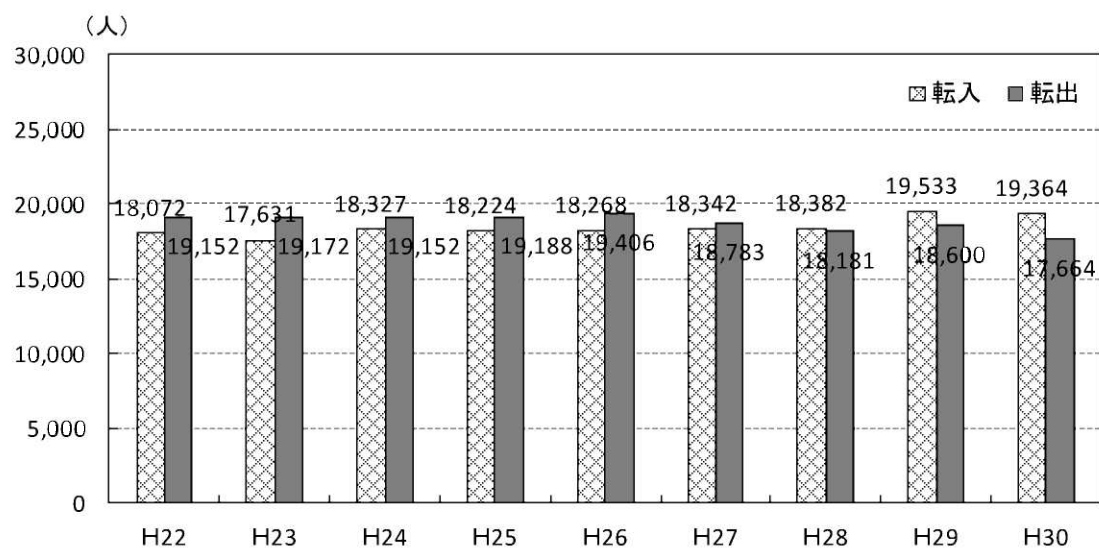
- ・平成 22 年から平成 30 年にかけての出生・死亡数の推移を見ると、出生数は減少傾向、死亡数は増加傾向にある。また、出生数は死亡数を下回っており、平成 29 年以降は 1,000 人以上の差がある。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

③尼崎市人口の社会増減の推移

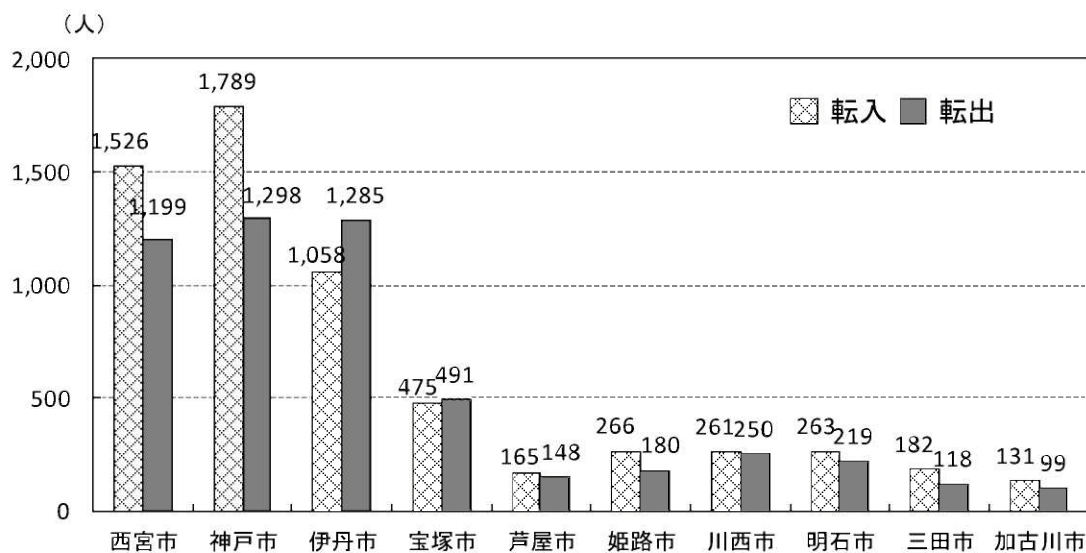
- ・平成 22 年から平成 30 年にかけての転入・転出数の推移を見ると、平成 27 年までは社会減（転出超過）が続いていたが、平成 28 年以降、社会増（転入超過）に転じている。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

④転入者数・転出者数の都市間比較

・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）

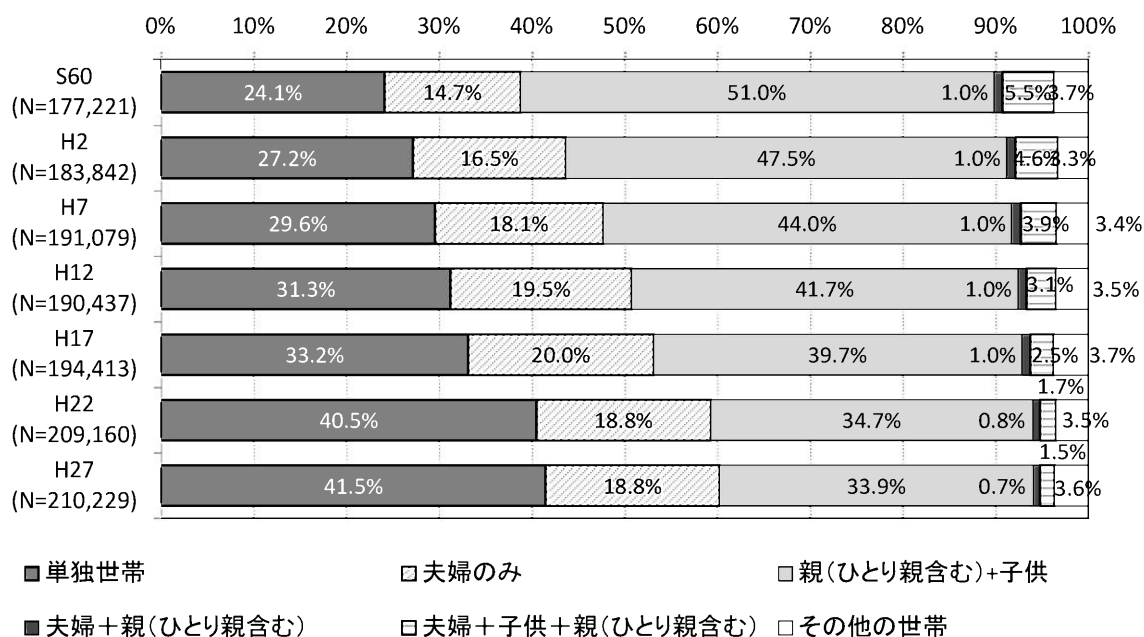
（３）世帯の家族型

①世帯の家族型

○推移

・平成 27 年時点の世帯の家族型の割合は、「単独世帯」41.5%、「親＋子供」33.9%、「夫婦のみ」18.8%となっている。

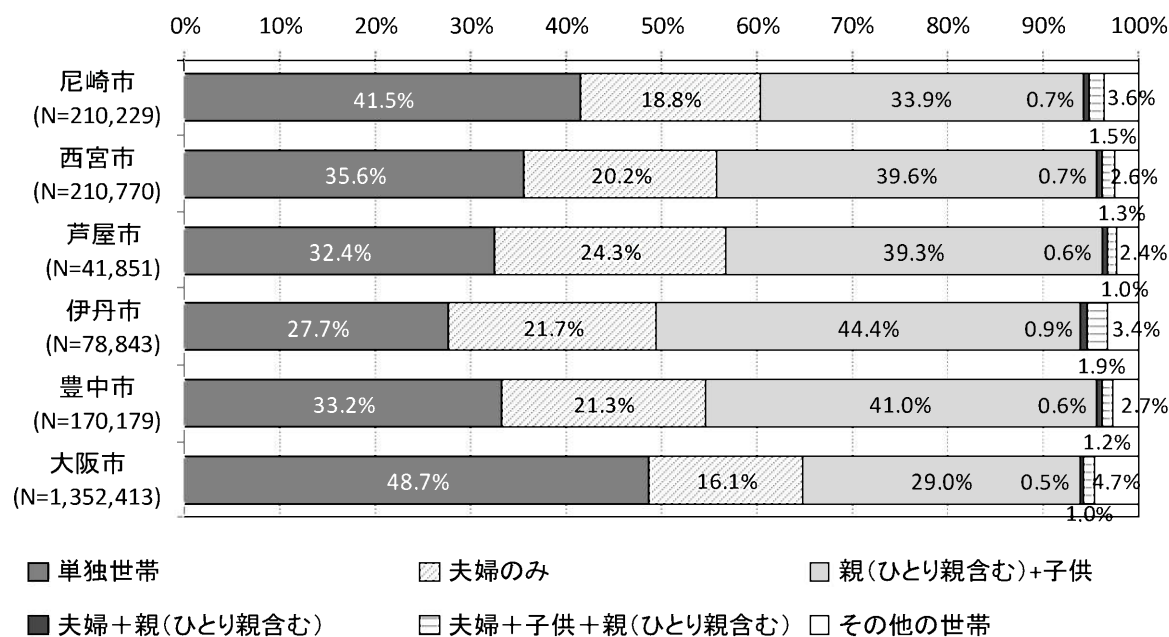
・家族型の推移をみると、「単独世帯」の割合が年々上昇しており、「親＋子供」の割合は低下傾向にある。「夫婦のみ」の割合は平成 17 年まで上昇していたが、それ以降は低下している。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

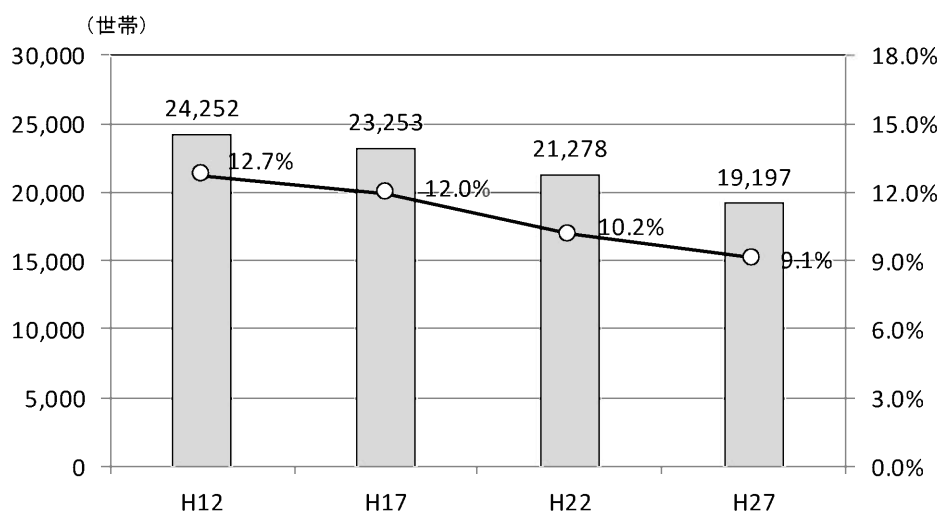
- ・尼崎市は、「単独世帯」の割合が高く、「夫婦のみ」「親＋子供」の割合が低くなっている。



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。

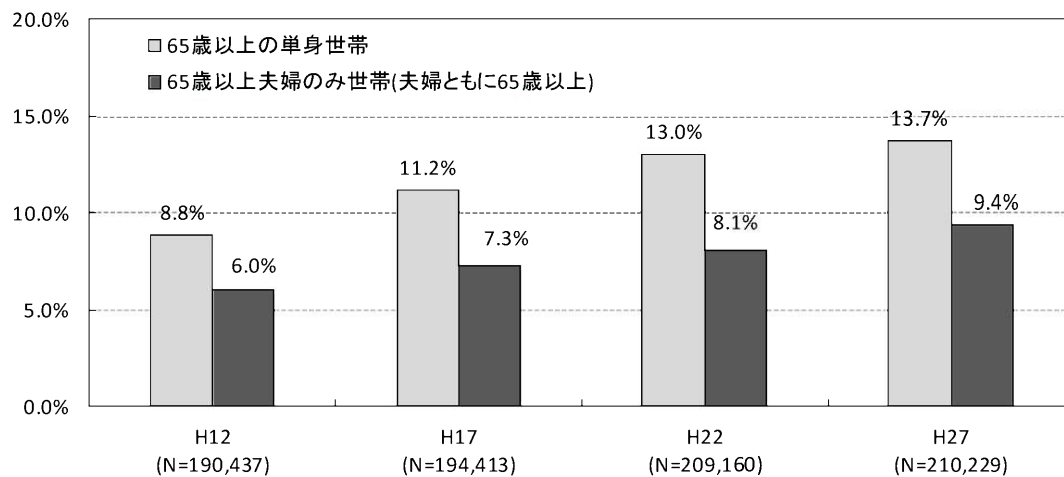


資料：国勢調査（各年）

③高齢者のみ世帯（65 歳以上単身・夫婦世帯）

○推移

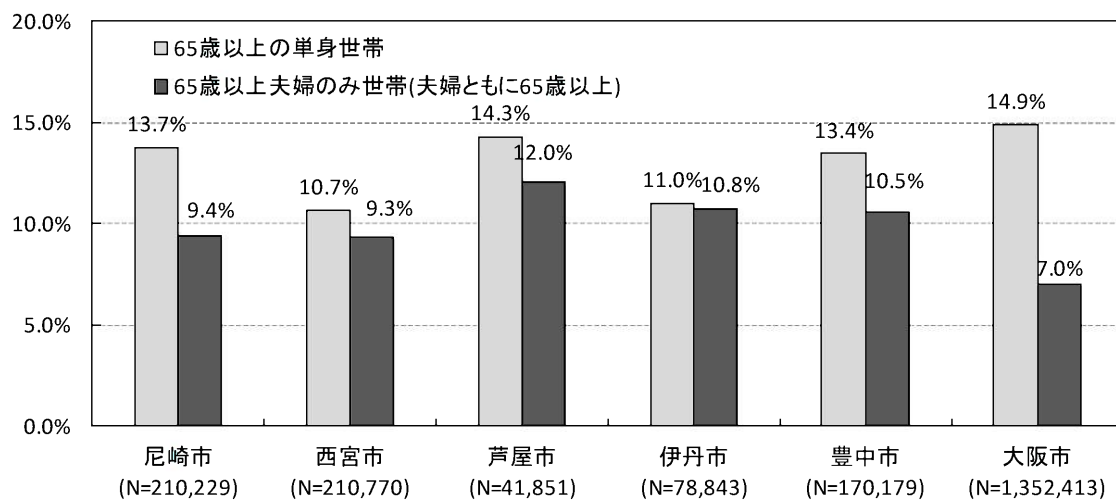
- ・ 65 歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯ともに割合は上昇傾向にある。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

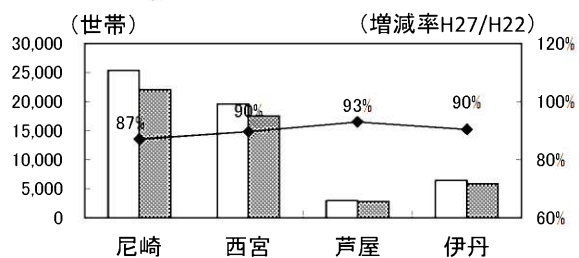
- ・ 尼崎市は、65 歳以上夫婦のみ世帯の割合は芦屋市や豊中市と同程度。



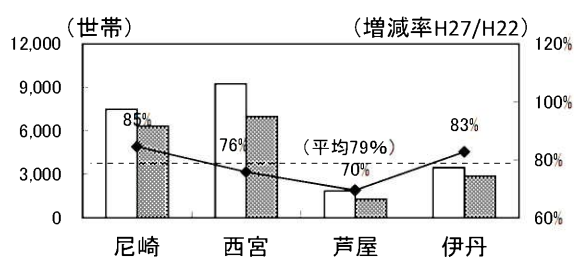
資料：国勢調査（H27）

④世帯の型別世帯数推移の都市間比較

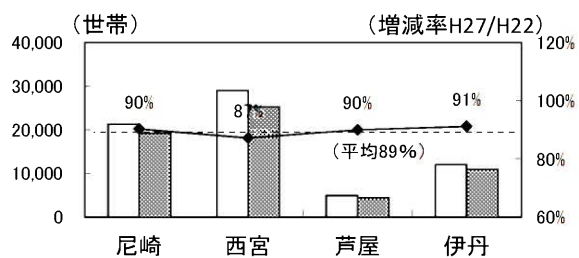
- ・尼崎市では他都市と比べて単独世帯の減少率は大きく、夫婦のみ世帯の減少率は小さくなっている。



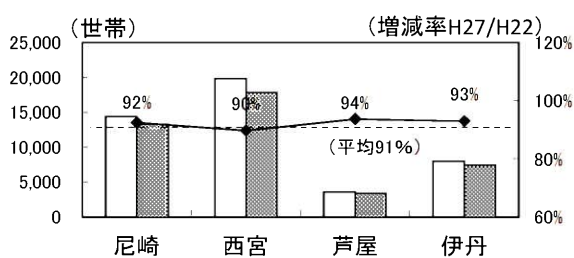
単独世帯（25～44 歳）



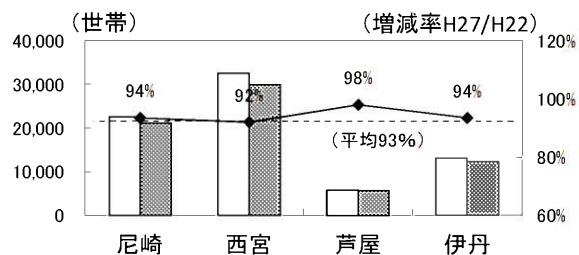
夫婦のみ世帯（世帯主年齢 25～44 歳）



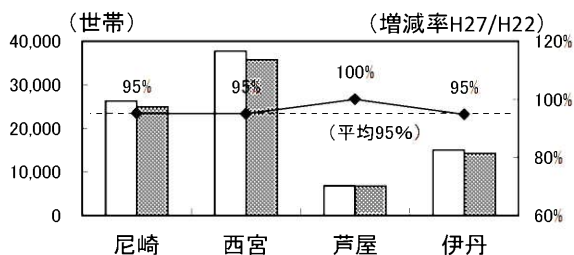
夫婦と子供からなる世帯
（世帯主年齢 25～44 歳）



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

□ H22世帯数 ▨ H27世帯数 ● 増減率

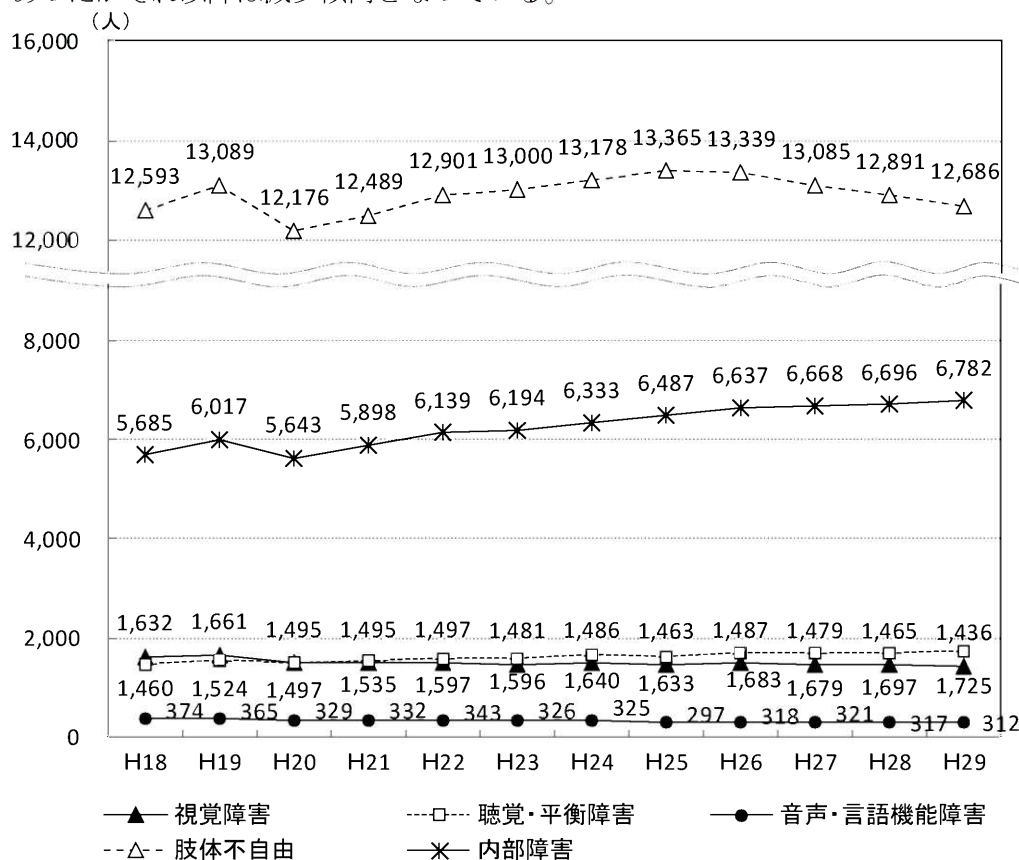
資料：国勢調査（各年）

(4) 要配慮世帯等の状況

①障害者数の推移

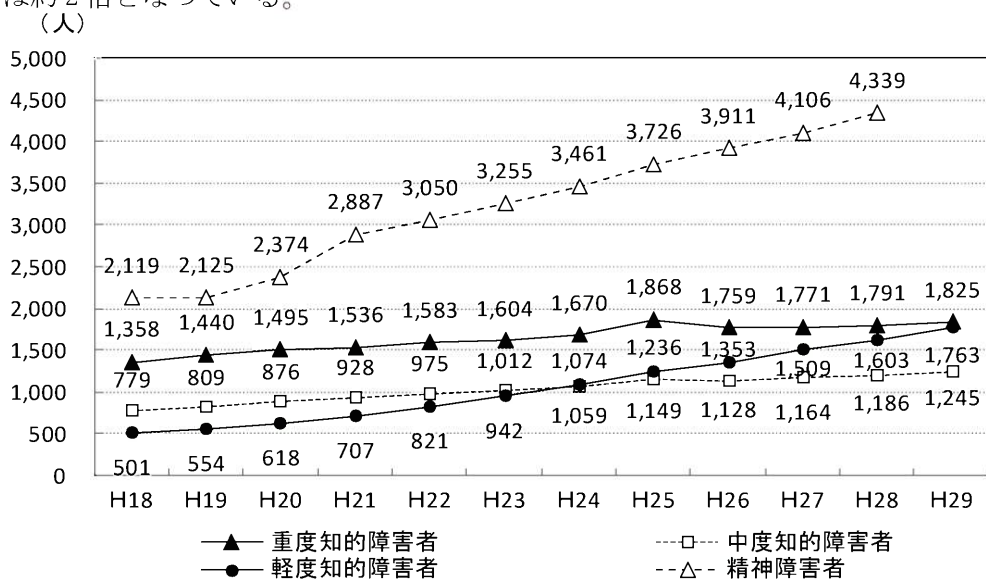
○身体障害者数

- ・内部障害は平成 20 年から増加傾向にある。肢体不自由は平成 20 年から平成 25 年まで増加傾向にあったがそれ以降は減少傾向となっている。



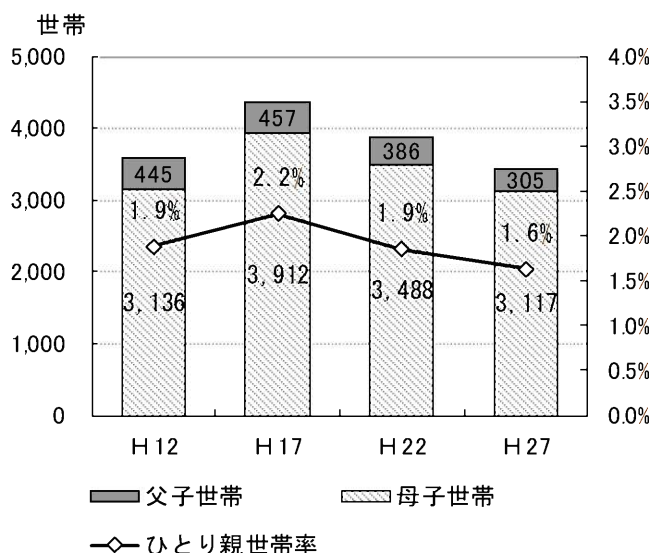
○知的・精神障害者数

- ・軽度知的障害者、精神障害者は増加傾向にあり、10 年間で軽度知的障害者は約 3 倍、精神障害者は約 2 倍となっている。



②母子・父子世帯数の推移

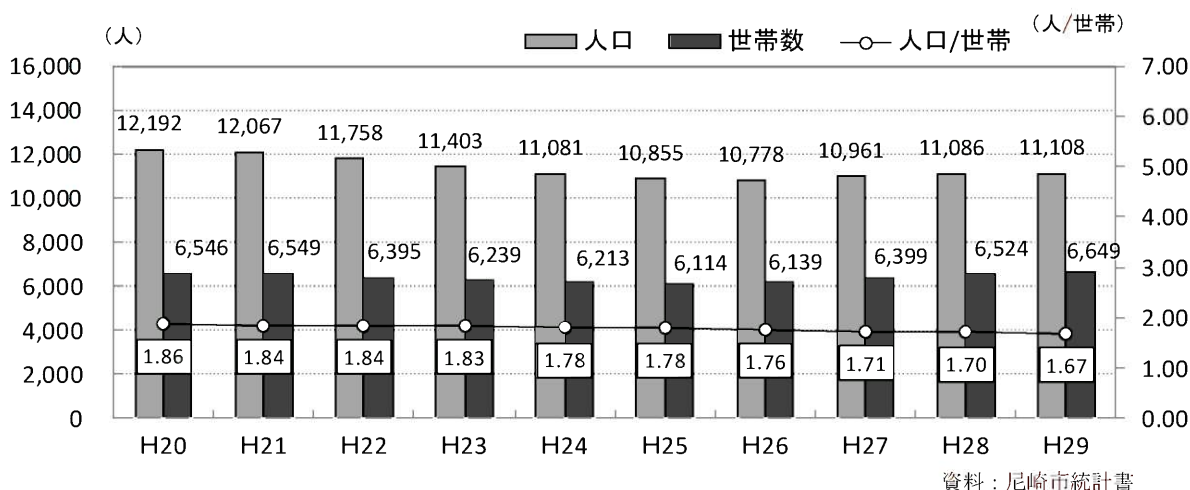
- ・ひとり親世帯数は平成 12 年から平成 17 年にかけて増加しているが、その後減少しており、平成 27 年は父子世帯・母子世帯ともに平成 12 年の世帯数を下回っている。



資料：国勢調査（各年）

③外国人登録者の推移

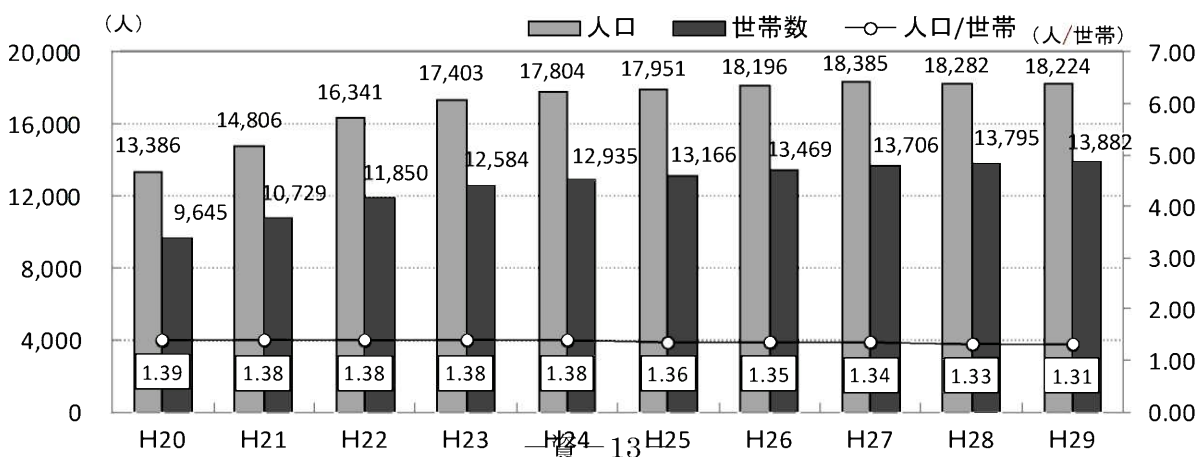
- ・外国人人口は平成 26 年まで減少していたが近年は増加傾向にある。世帯数は平成 25 年まで減少していたが、人口と同様に近年は増加傾向にある。世帯当たりの人口は減少傾向にある。



資料：尼崎市統計書

④生活保護者の推移

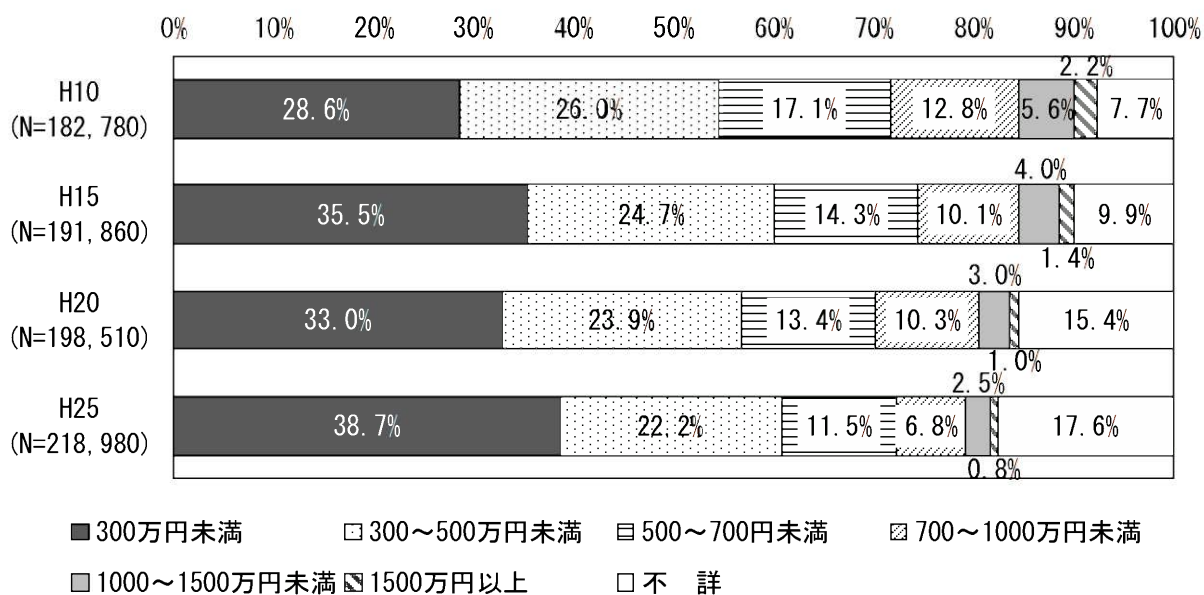
- ・生活保護人口は平成 27 年まで増加していたが近年は減少傾向にある。世帯数は増加傾向にある。
- ・また、世帯当たりの人口は減少傾向となっている。



資料：尼崎市統計書

(5) 世帯年収の状況

- ・ 300 万円未満の割合が上昇傾向にあるが、その他はすべて低下傾向にある。
- ・ 平成 25 年時点では約 4 割が 300 万円未満となっている。

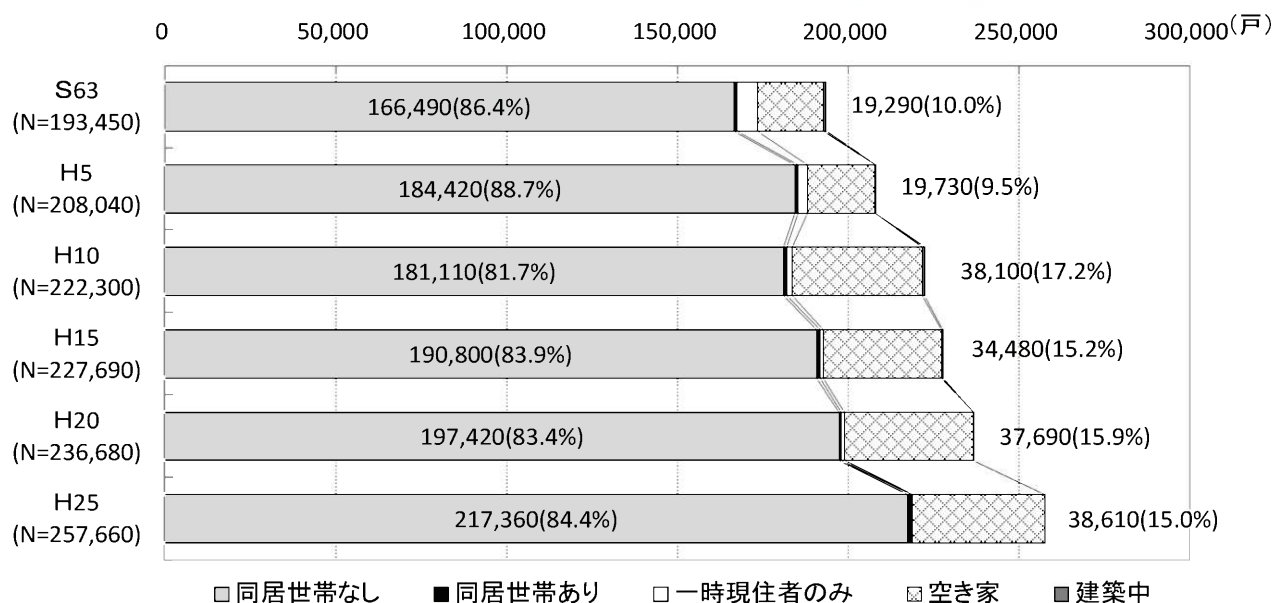


資料：住宅・土地統計調査（各年）

2 尼崎市の住宅ストックの状況

(1) 住宅総数の推移

・住宅ストック数は年々増加しており、平成25年時点で257,660戸である。

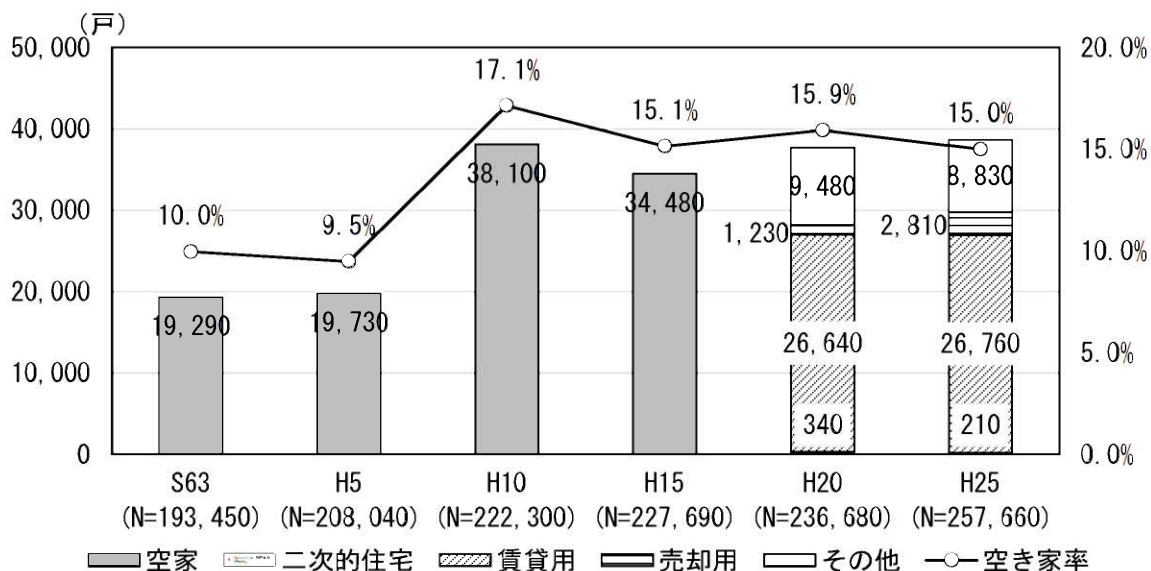


(2) 空家

①概況

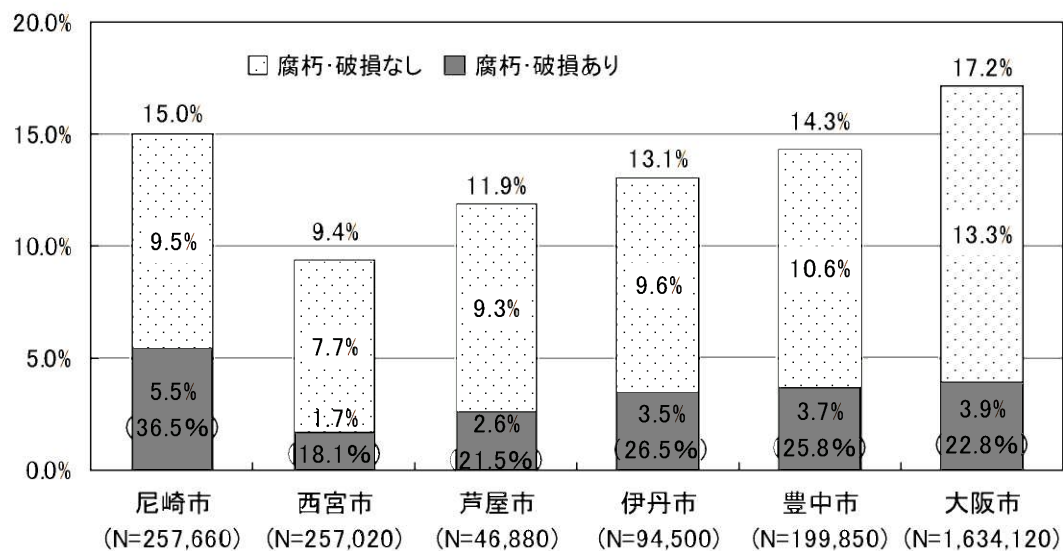
○推移

・空家数は平成5年から10年に倍増し、その後は横ばいとなっている。平成25年時点の空き家率は15.0%であり、そのうち約7割が賃貸用となっている。



○都市間比較

- ・尼崎市の空家率は比較的高く、空き家のうち 36.5%は腐朽・破損している。腐朽・破損している空家率は 5.5%となっており、他都市と比べると最も高くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

※（ ）内は空家数に対する割合

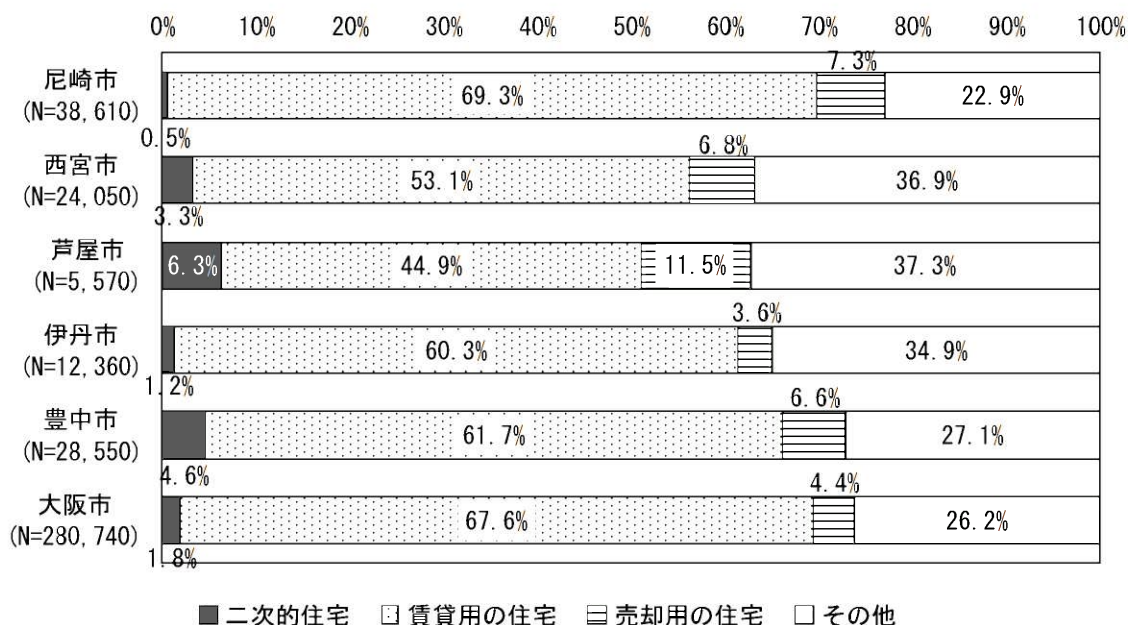
※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。

（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、二次的住宅の割合が低く、賃貸用の住宅の割合が高くなっている。

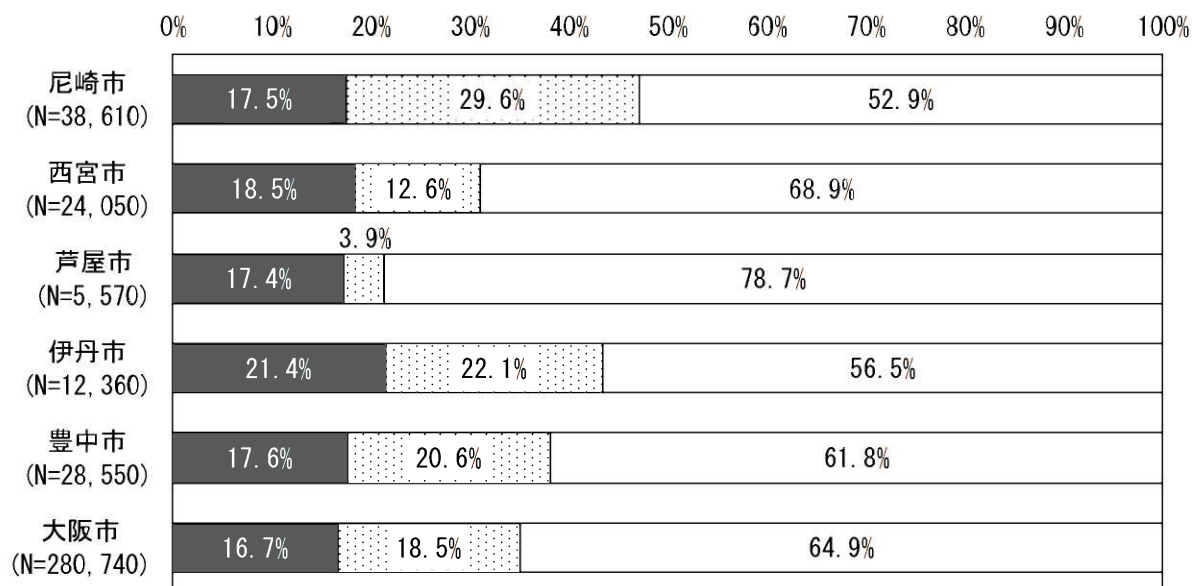


資料：住宅・土地統計調査（H25）

③空き家の建て方

○都市間比較

- ・尼崎市は他都市と比べ、木造の長屋・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。



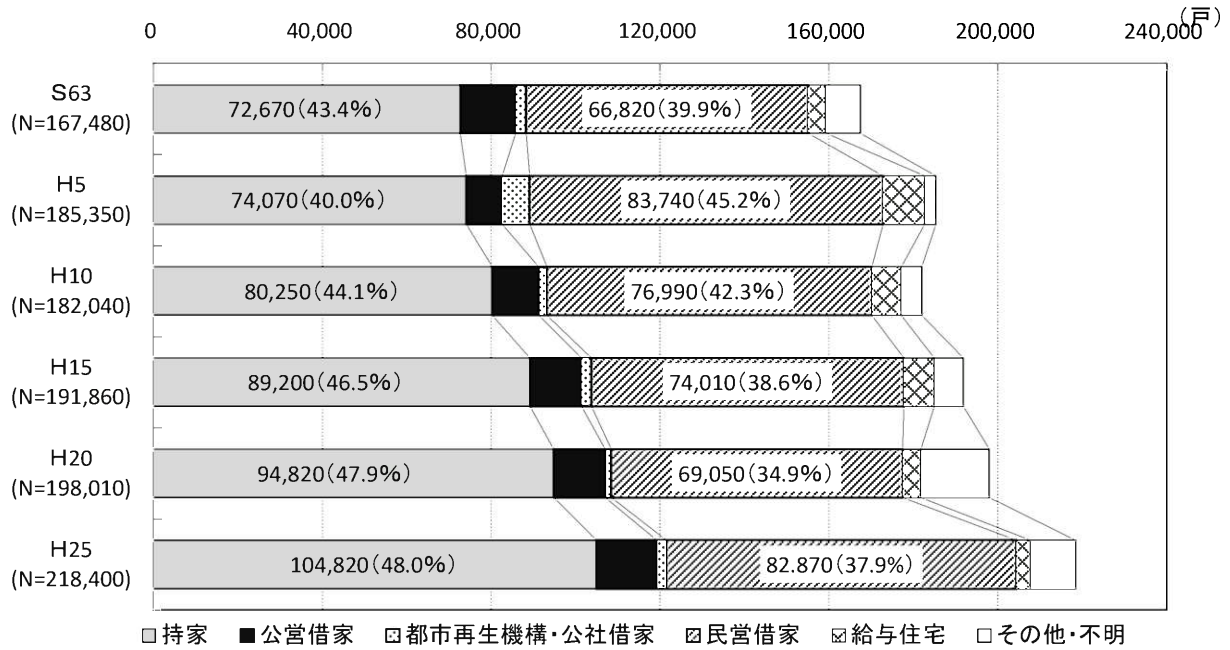
■ 一戸建 □ 長屋建・共同住宅・その他（木造） □ 長屋建・共同住宅・その他（非木造）

資料：住宅・土地統計調査（H25）

(3) 所有関係

○推移

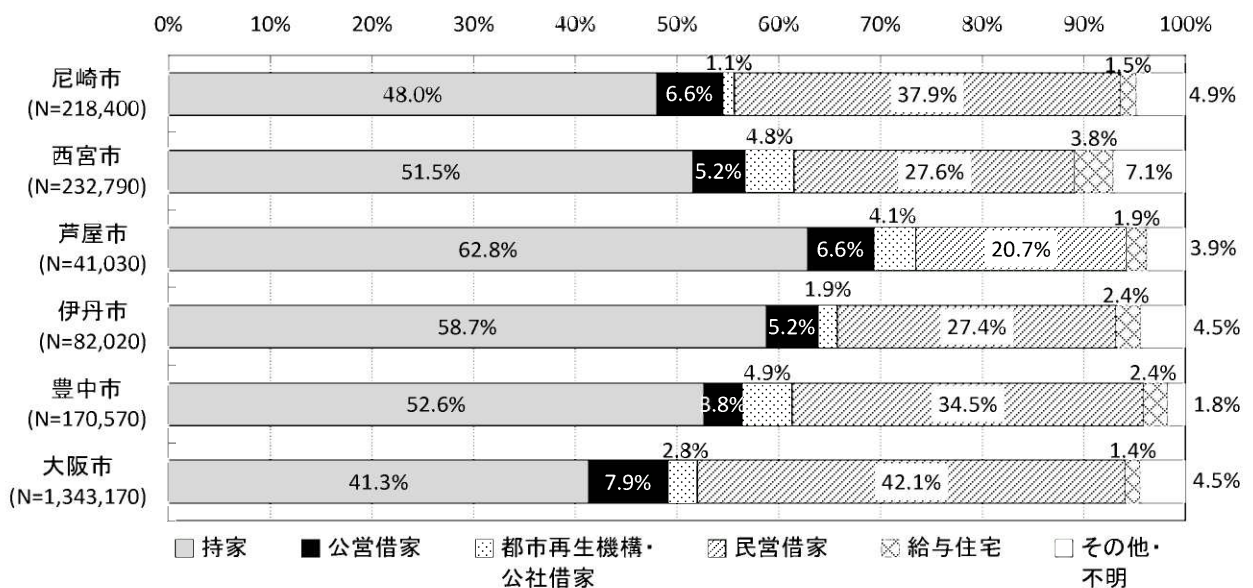
- ・持家は増加傾向にあり、平成 25 年時点で約 10 万戸(48.0%)となっている。
- ・民営借家は平成 20 年まで減少傾向にあったが、平成 25 年では増加しており、約 8.3 万戸(37.9%)となっている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

- ・尼崎市は、他都市と比較して、持家の割合が低く、借家の割合が高くなっている。

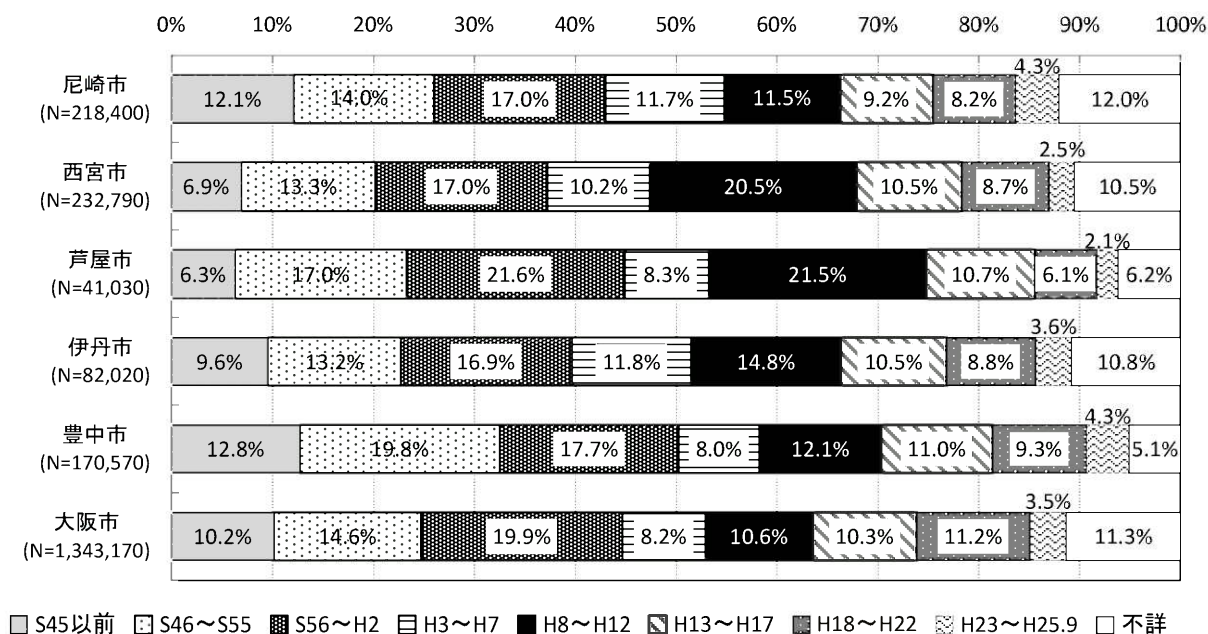


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(4) 建築時期

○都市間比較

- ・昭和55年以前のストックは26.1%である。
- ・他都市と比較して、平成8年以降に建設された住宅の割合が低くなっている。

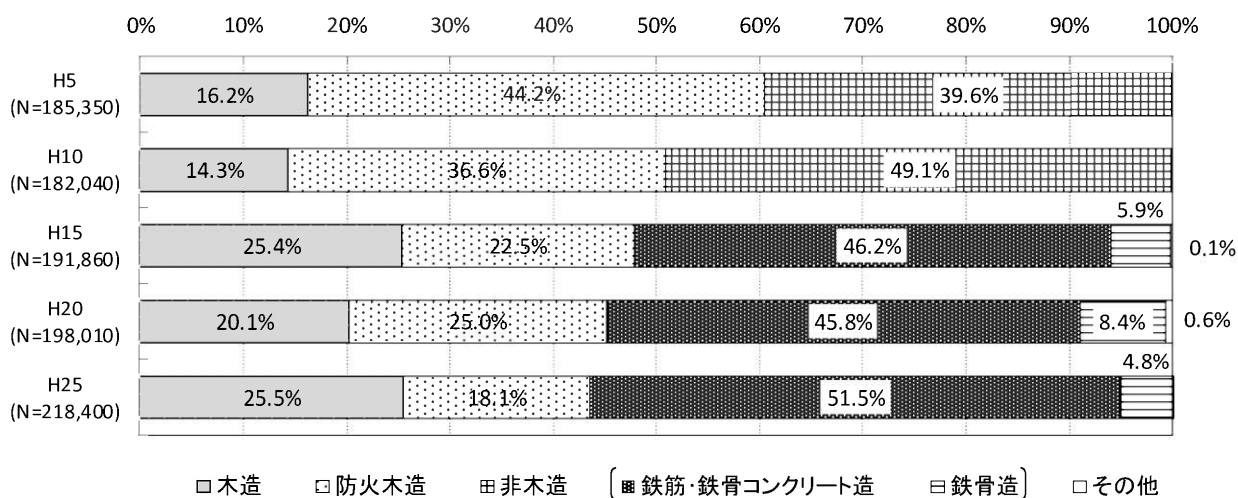


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(5) 構造

○推移

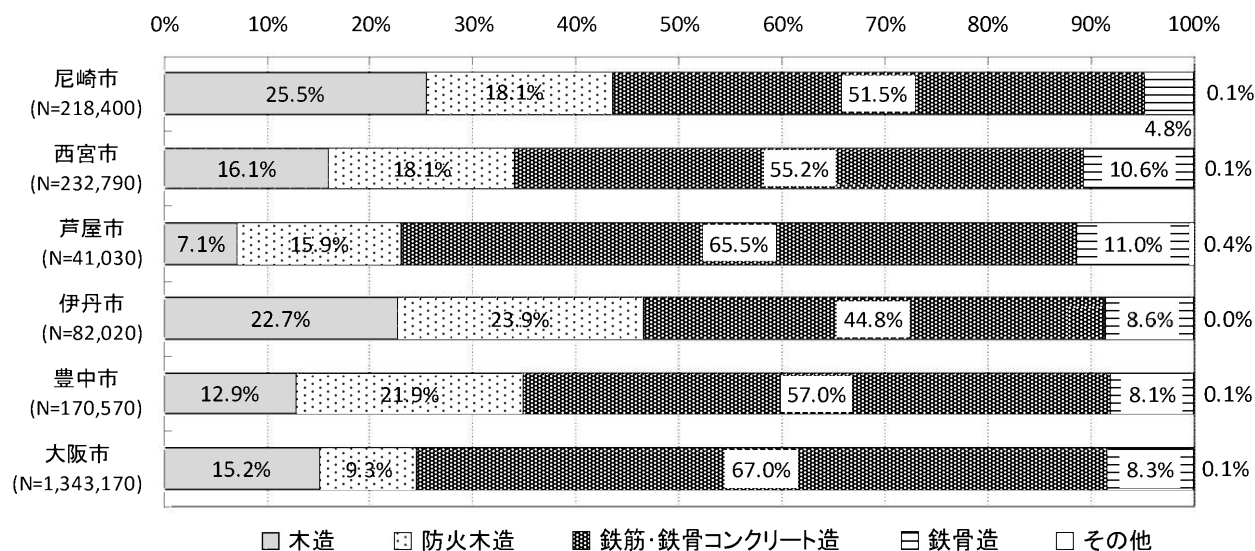
- ・木造の住宅（木造、防火木造）の割合は、平成5年には全体の約60%を占めていたが、平成15年には半数を割り、平成25年には、全体の43.6%まで縮小している。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

- ・都市別にみると、尼崎市は木造の住宅の占める割合が高くなっている。

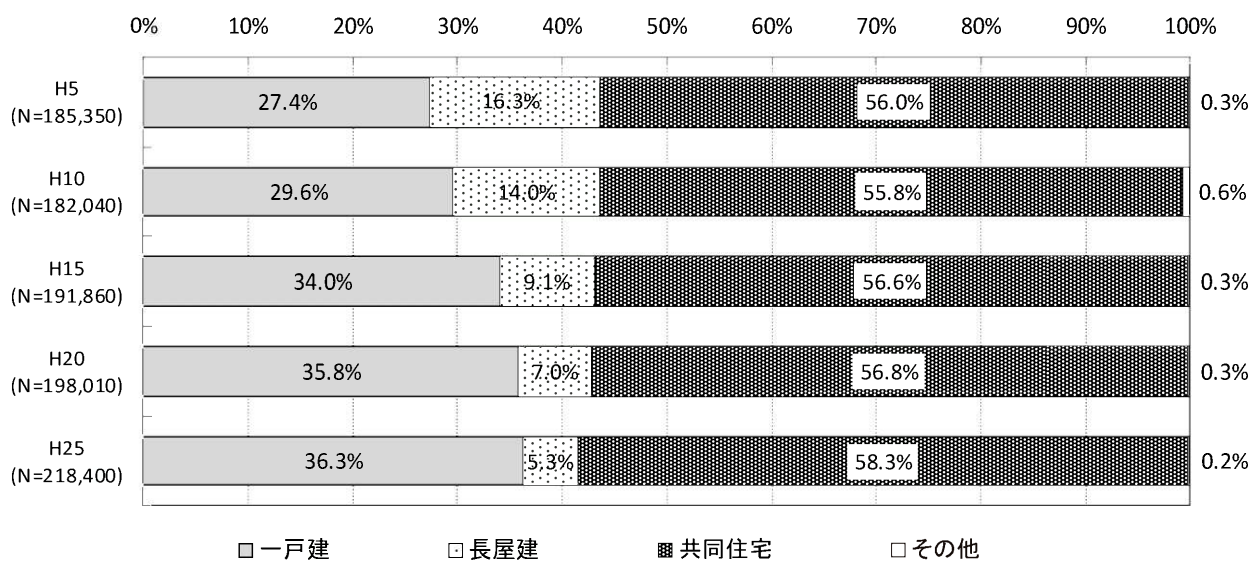


資料：住宅・土地統計調査（H25）

（6）建て方

○推移

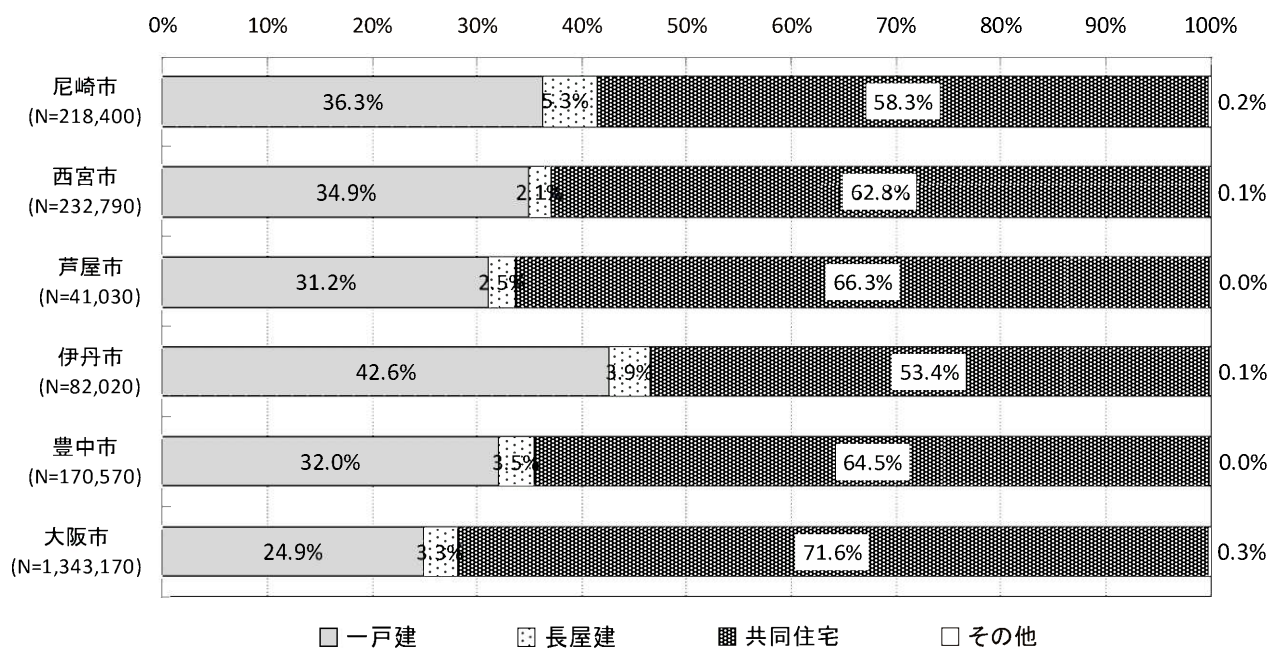
- ・一戸建の割合が上昇し、長屋建の割合が低下している。共同住宅の割合は微増傾向にある。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

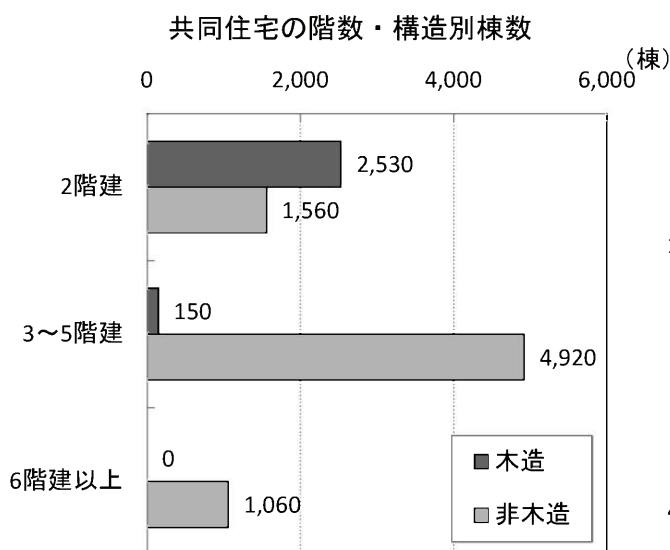
- ・他都市と比較すると、長屋建の割合が高くなっている。



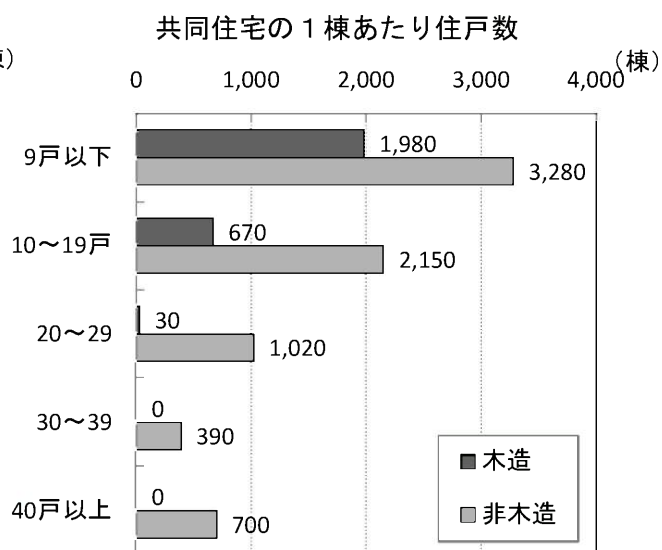
資料：住宅・土地統計調査（H25）

（７）共同住宅の状況

- ・階数・構造別では、3～5階建ての非木造が4,920棟と最も多い。2階建ては、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。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

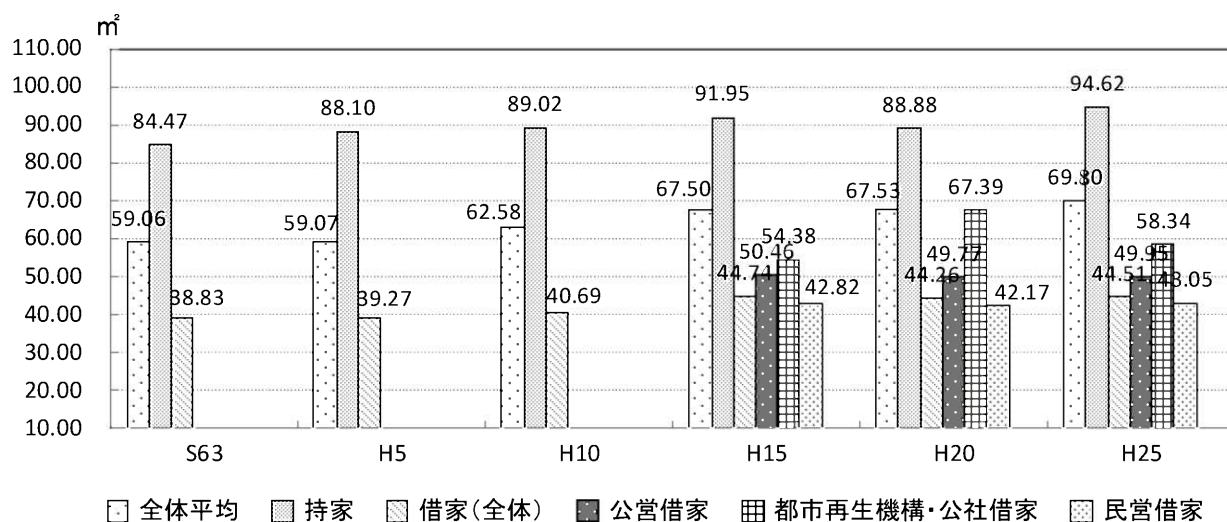


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(8) 住宅規模

○推移

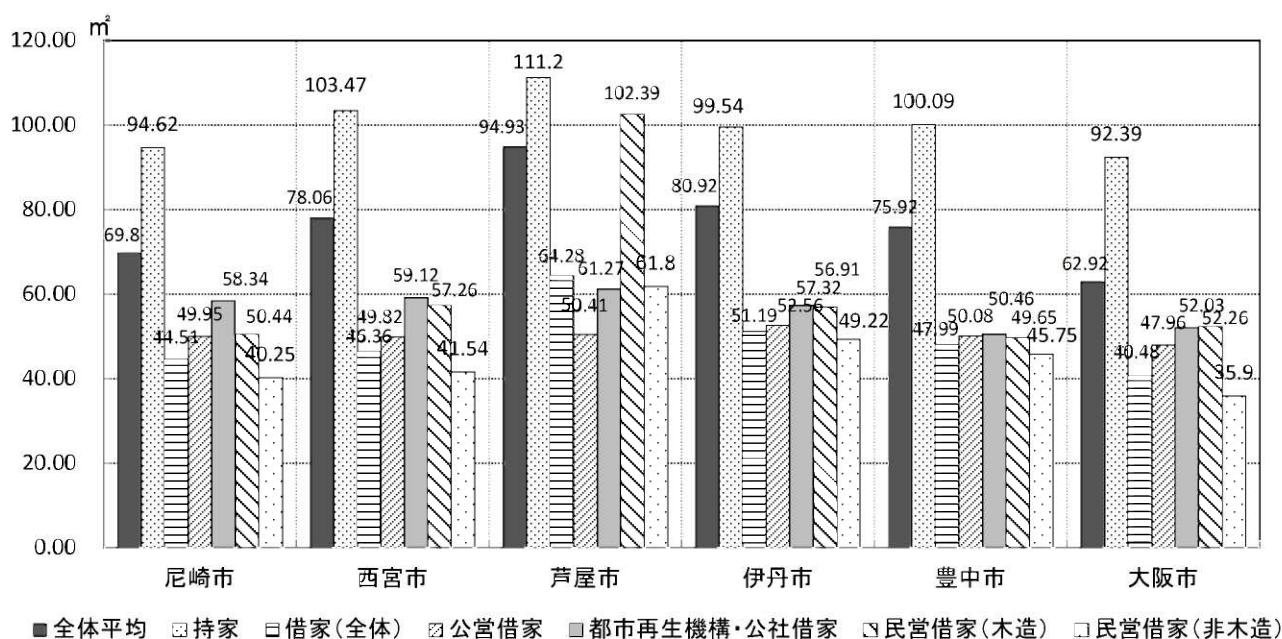
- ・尼崎市の平均延床面積は増加し続けており、平成 25 年では 69.80 m²となっている。持家、借家を個々にみると、平成 25 年時点で持家は 94.62 m²、借家は 44.51 m²となっている。



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、持家と借家の延床面積は大阪市に次いで小さい。

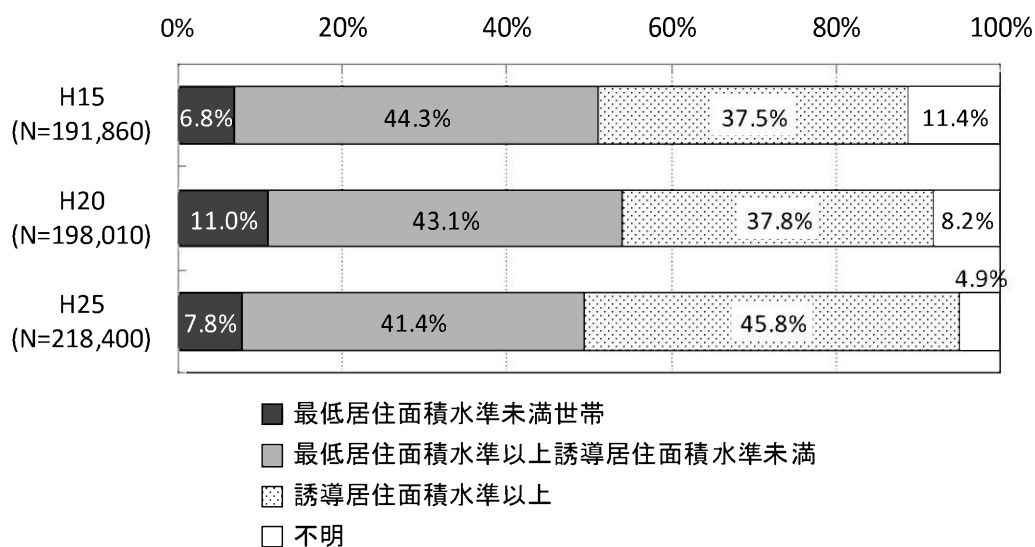


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(9) 居住面積水準

○推移

- ・平成 25 年時点では最低居住面積水準未満世帯の割合 7.8%となっており、平成 20 年から低下している。一方で、誘導居住面積水準以上世帯の割合は上昇しており、平成 25 年時点で 45.8%となっている。

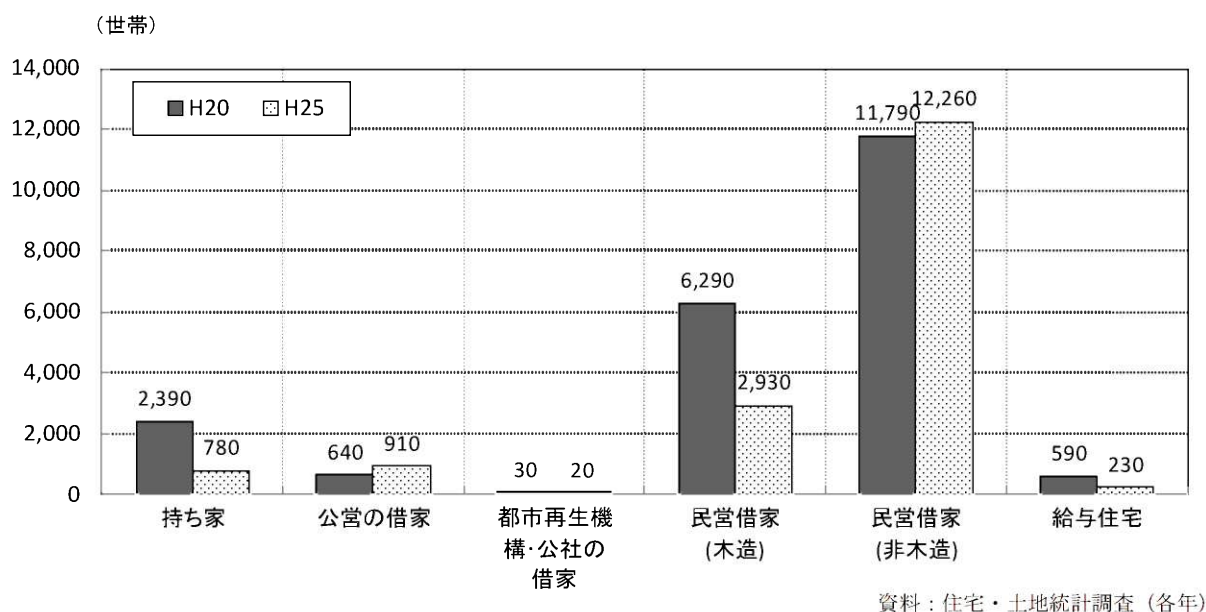


※平成 15 年は居住面積水準を居住水準と読み替える

資料：住宅・土地統計調査（各年）

○所有関係別最低居住面積水準未満世帯の推移

- ・尼崎市では、持ち家と木造の民営借家の最低居住面積水準未満世帯が大きく減少している。
- ・一方で公営借家と非木造の民営借家の最低居住面積水準未満世帯数は増加している。



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

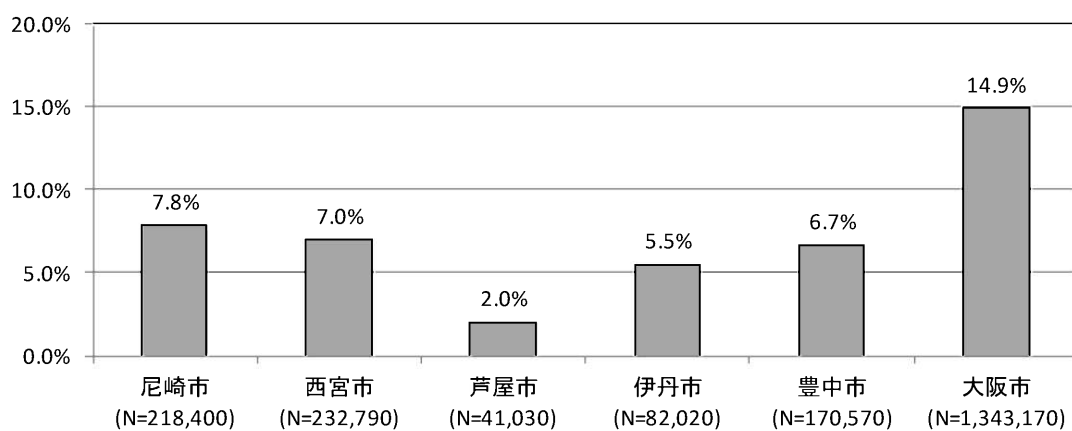
- ①夫婦の独立の寝室（6 畳）を確保する。ただし、満 5 歳以下の子供（就学前児童）1 人までは同室とする。
- ②満 6 歳以上 17 歳以下の子供（小学生から高校生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1 室 2 人まで共同使用とし、満 12 歳以上の子供（中学生以上）については、性別就寝とする（共同の場合 6 畳、個室の場合 4.5 畳）。
- ③満 18 歳以上の者については、個室（4.5 畳）を確保する。

- ・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

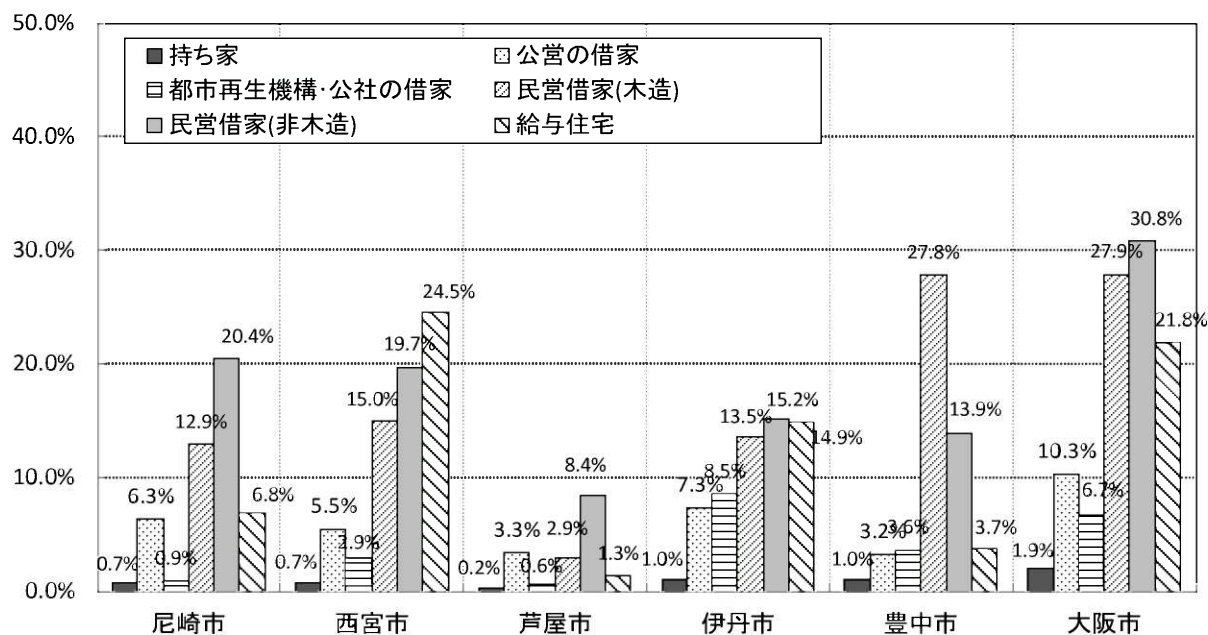
- ・他都市と比較すると、尼崎市は大阪市の次に最低居住面積水準未満世帯の割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

○所有関係別最低居住面積水準未満世帯の都市間比較

- ・尼崎市は比較的、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高い。

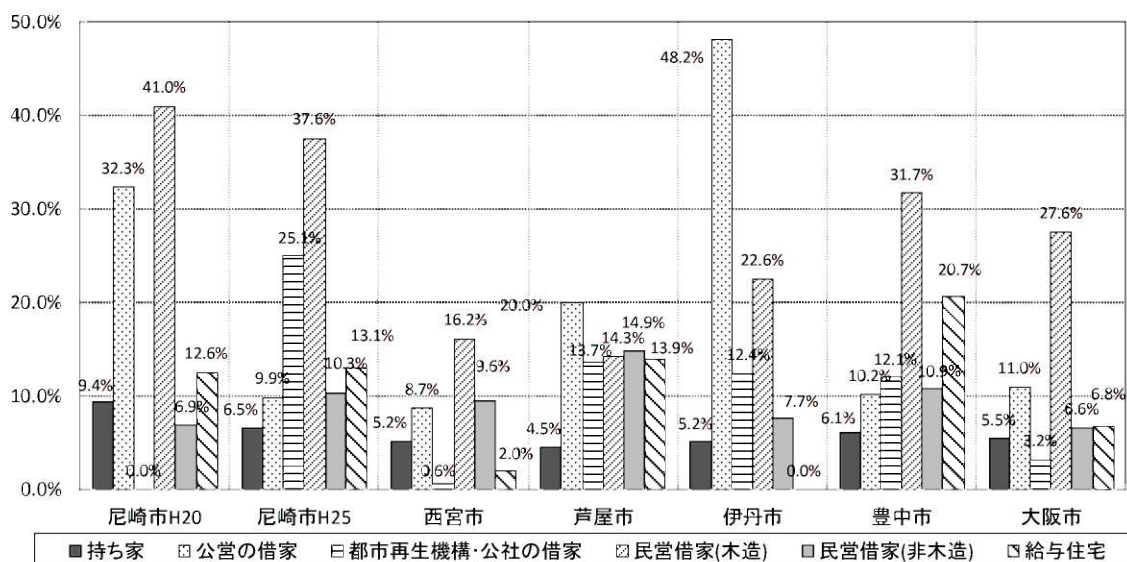


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(10) 腐朽・破損

○都市間比較

- ・平成 20 年時点と比べ、腐朽・破損している都市再生機構・公社の借家の割合が上昇し、持ち家、公営の借家、非木造の民間借家の割合が低下した。
- ・他都市と比較して、腐朽・破損している持ち家、木造の民間借家、都市再生機構・公社の借家の割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査（H20・H25）

※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。

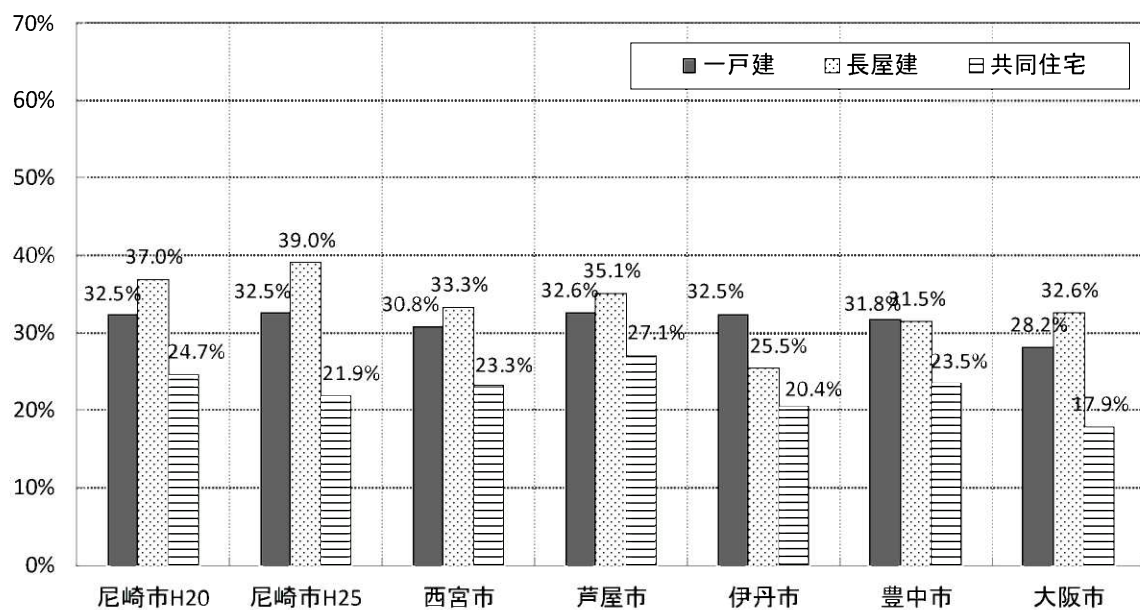
（外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など）

(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 32.5%、長屋建の 39.0%、共同住宅の 21.9%がリフォームを行っている。



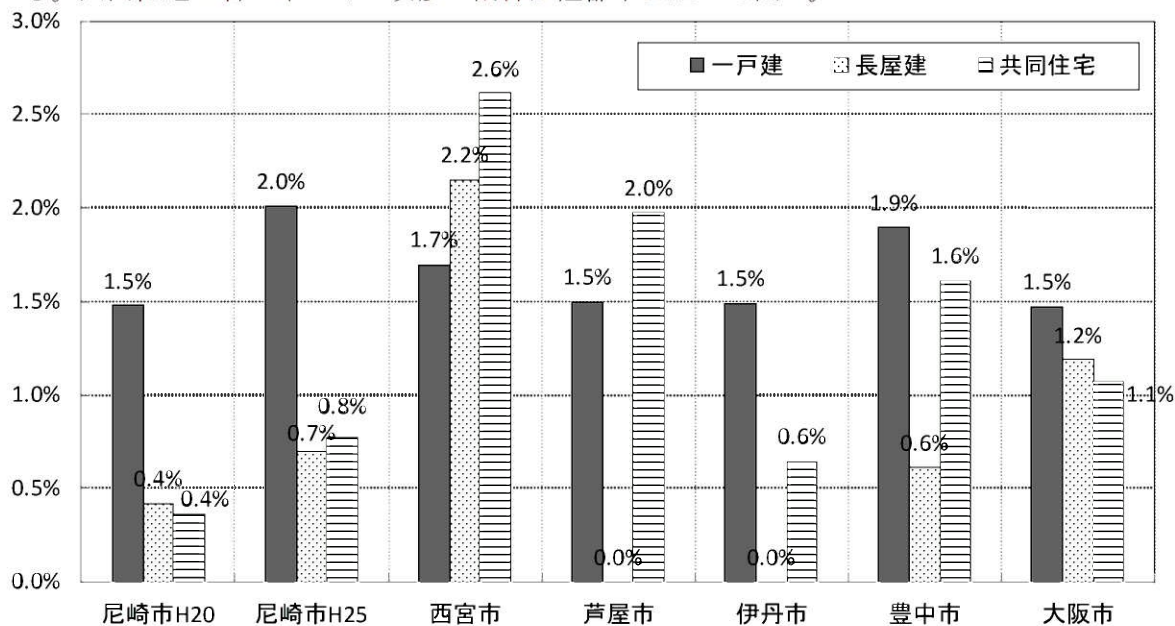
資料：住宅・土地統計調査（H25）

※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 2.0%、長屋建の 0.7%、共同住宅の 0.8%が省エネルギー改修を行っている。共同住宅の省エネルギー改修の割合は他都市と比べて低い。



資料：住宅・土地統計調査（H20・H25）

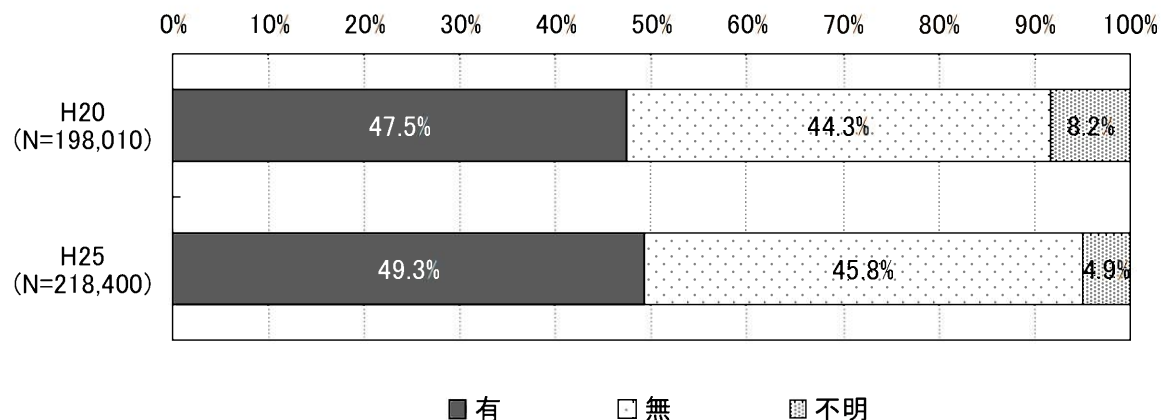
※省エネルギー改修とは、持ち家を対象に、住宅の増改築・改修工事（平成 21 年 1 月以降）のうち、窓・壁等の断熱・結露の防止に該当したもの。

(12) 住宅の性能

①高齢者のための設備の状況

○推移

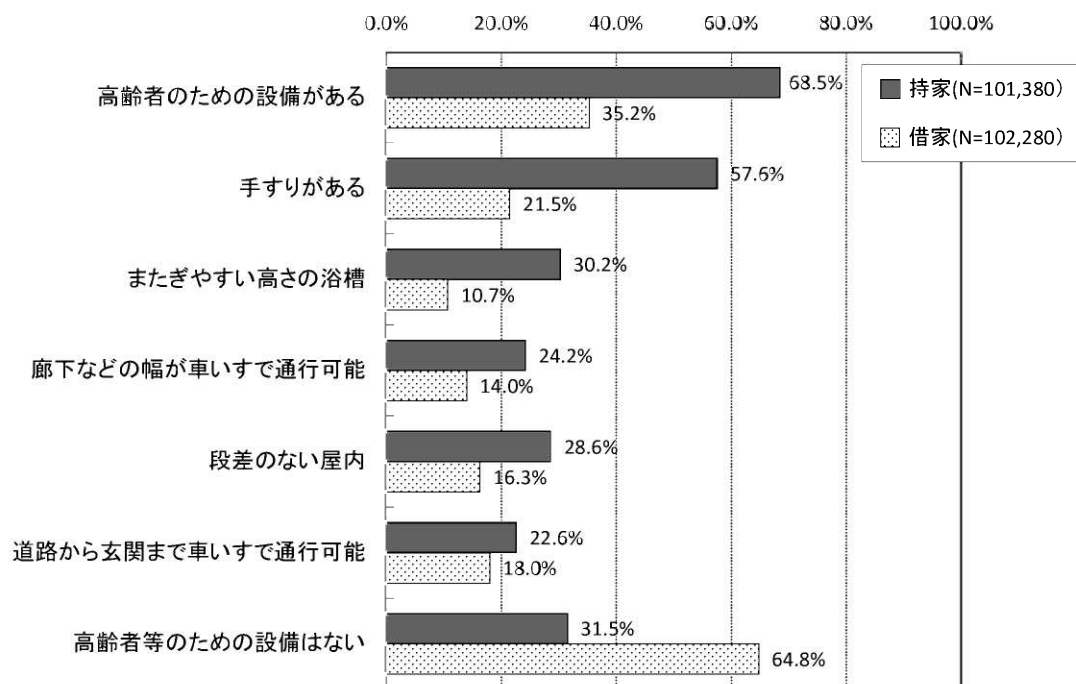
- ・高齢者のための設備がある住宅は、平成 25 年には 49.3% となり、約半数を占める。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○持家・借家別設備の状況

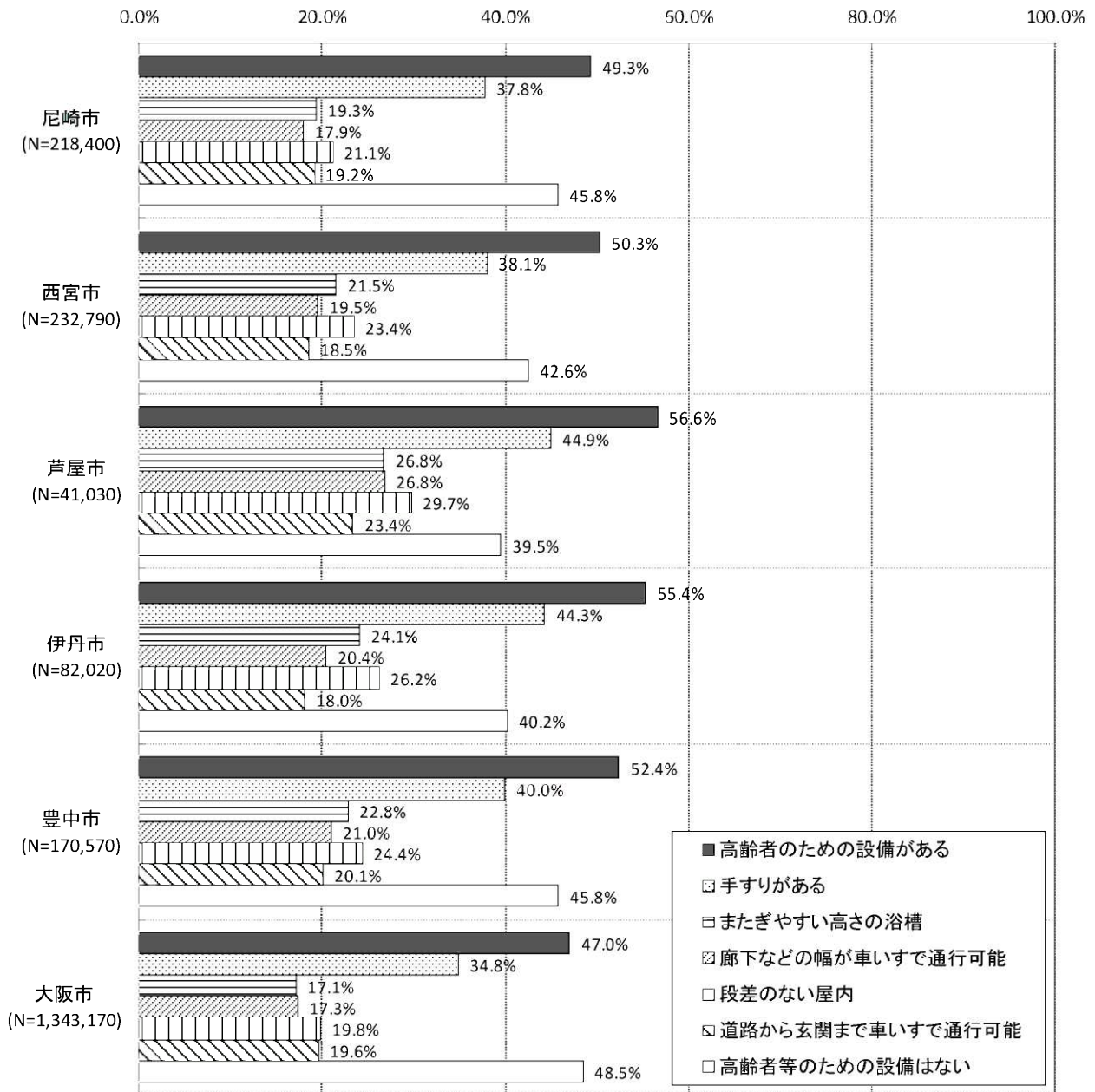
- ・持家・借家別にみると、高齢者のための設備がある住宅は、持家で 68.5%、借家で 35.2% となっており、持家と借家の差が大きくなっている。
- ・設備の項目については、「手すりがある」が持家・借家ともに多くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

○都市間比較

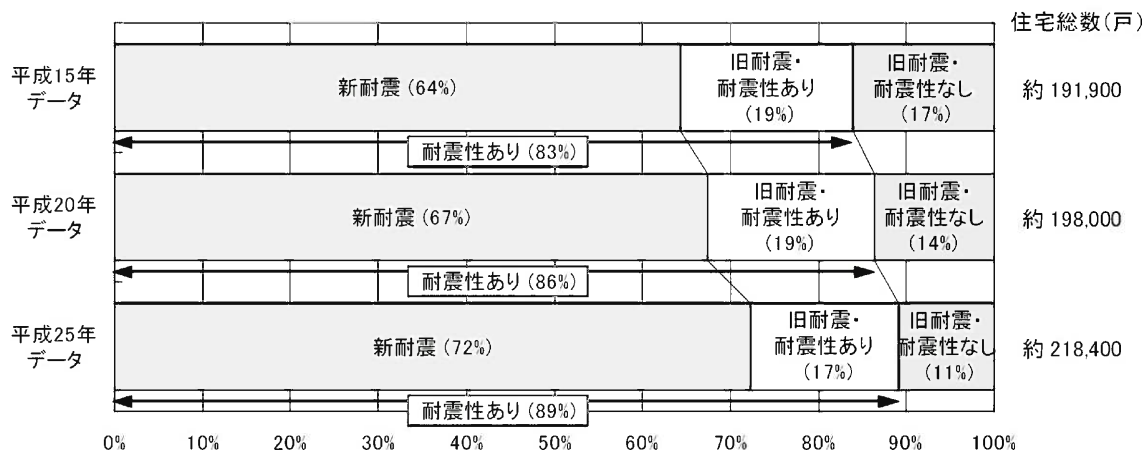
・尼崎市は、他都市と比べて、高齢者の設備のある住宅の割合が大阪市に次いで低くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

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は 28%である。旧耐震基準住宅で耐震性のある住宅は全体の 17%であり、全体で約 89%の住宅が耐震性を有している。



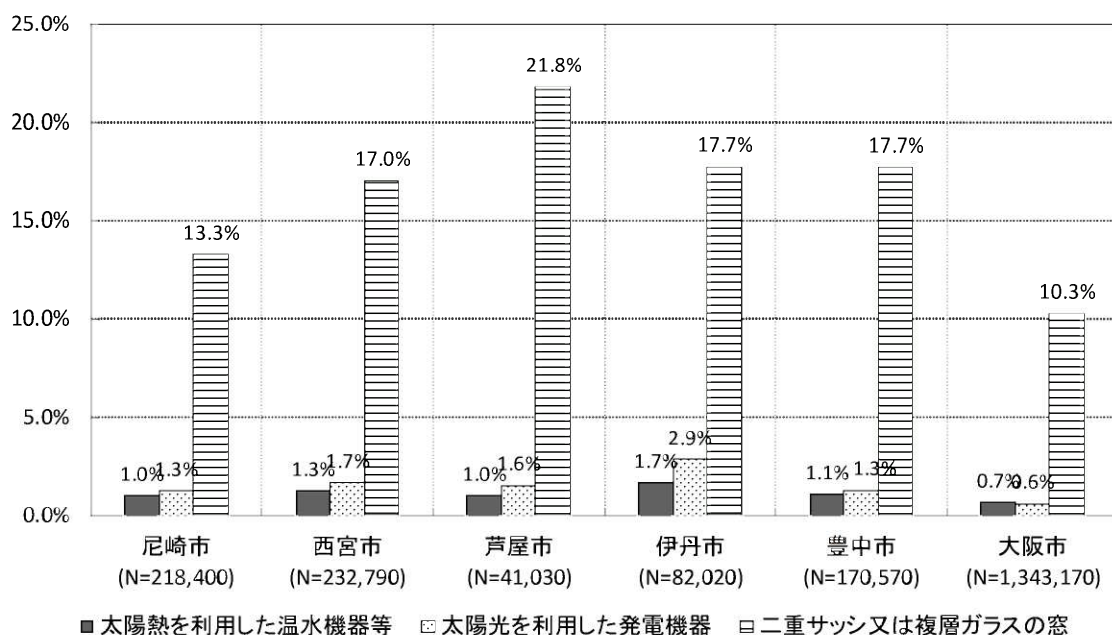
資料：尼崎市耐震改修促進計画 (H28)

(住宅土地統計調査 (H25) より算定)

③省エネルギー設備

○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 13.3%であり、他都市と比較して低くなっている。

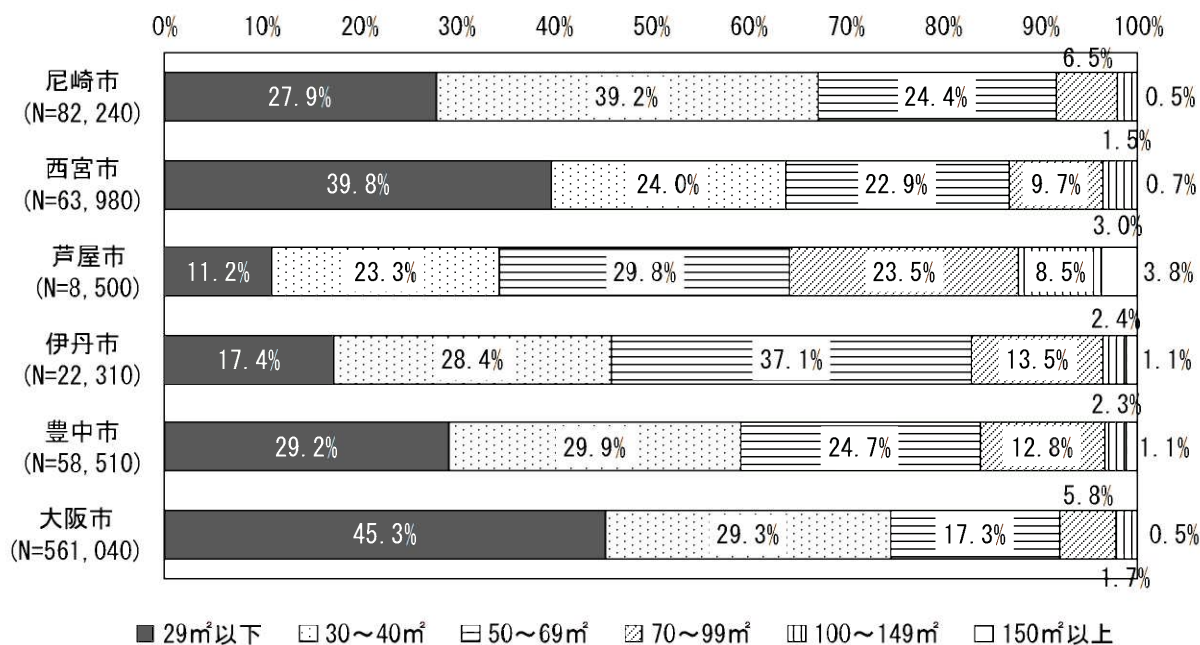


資料：住宅・土地統計調査 (H25)

(13) 民間賃貸住宅の状況

①延べ床面積の都市間比較

- ・尼崎市は70㎡未満の住宅が9割以上を占めている。その中でも30～40㎡が約4割を占めており、他都市と比べて割合は高くなっている。

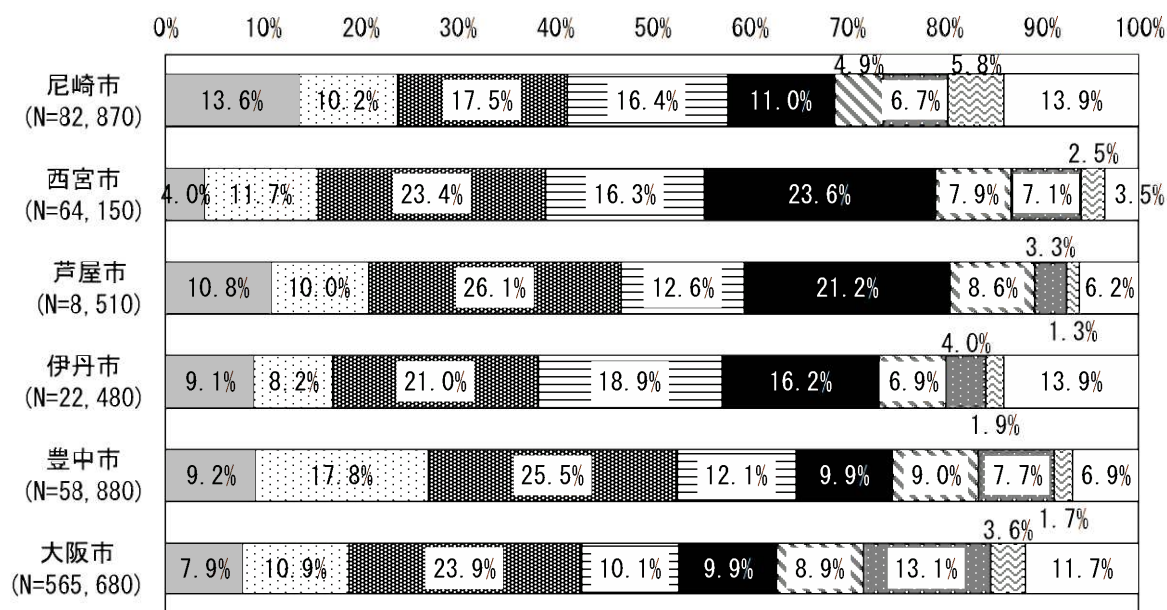


※集計の対象は民営借家のうち専用住宅のみ

資料：住宅・土地統計調査（H25）

②建築時期の都市間比較

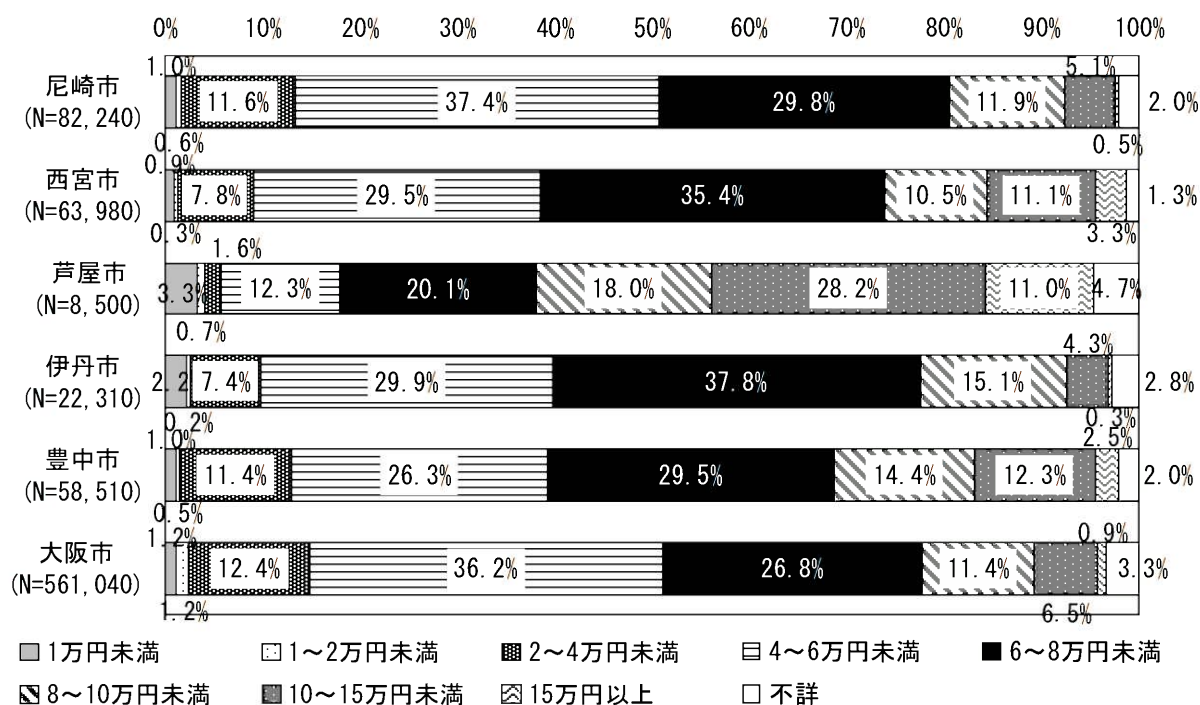
- ・尼崎市では昭和56年～平成2年が17.5%と最も高く、次いで平成3年～7年が16.4%となっている。また、昭和45年以前の住宅が13.6%を占めており、他都市と比べ最も割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査（H25）

③家賃の都市間比較

- ・家賃は4万円から6万円が37.4%を占めており、他都市と比べ最も高くなっている。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

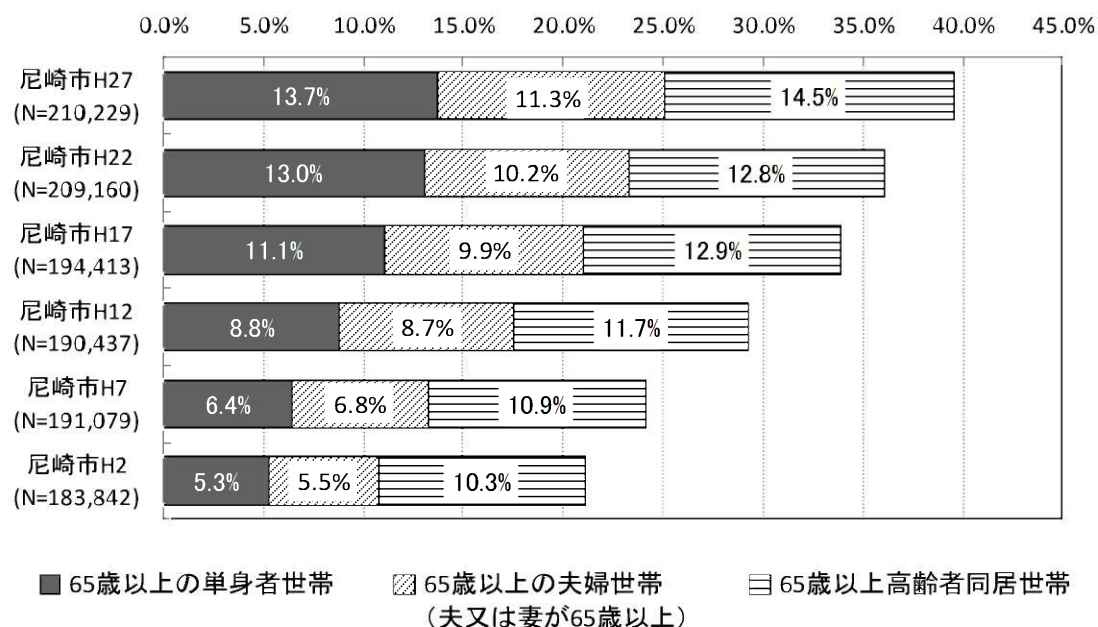
資料：住宅・土地統計調査（H25）

3 高齢者の居住実態

(1) 高齢者世帯の型

○推移

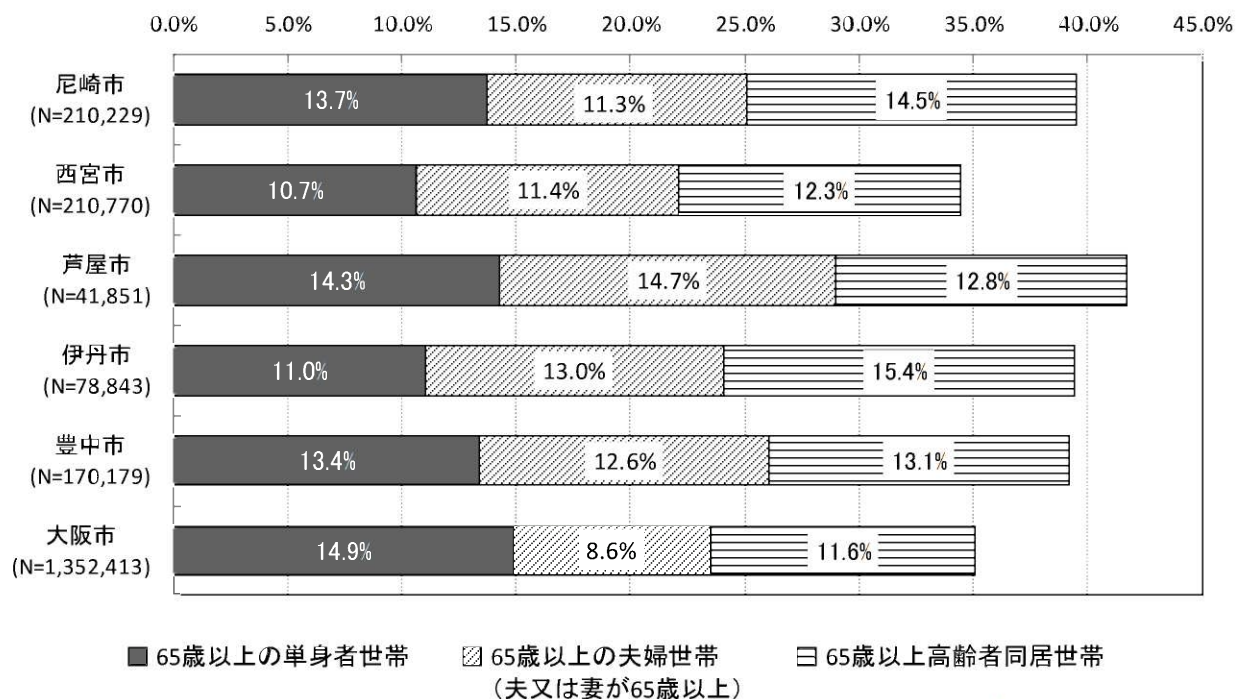
- ・65歳以上親族のいる一般世帯の割合は上昇傾向にあり、平成27年には全体の約4割を占めている。



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。

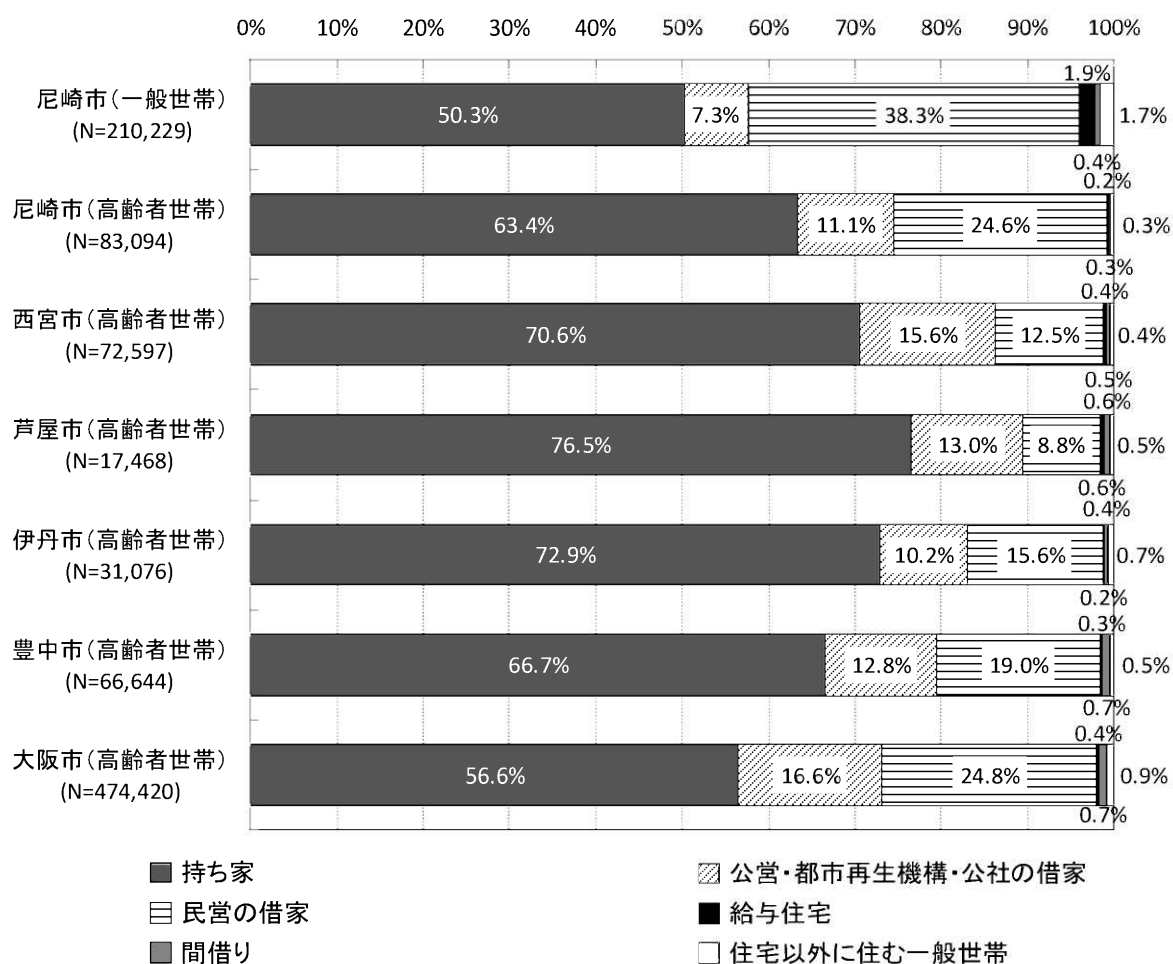


資料：国勢調査（H27）

(2) 住宅に住む高齢者世帯の住宅の所有関係

○都市間比較

- ・尼崎市では、一般世帯と比較して、高齢者世帯のほうが持家の割合が高く、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。

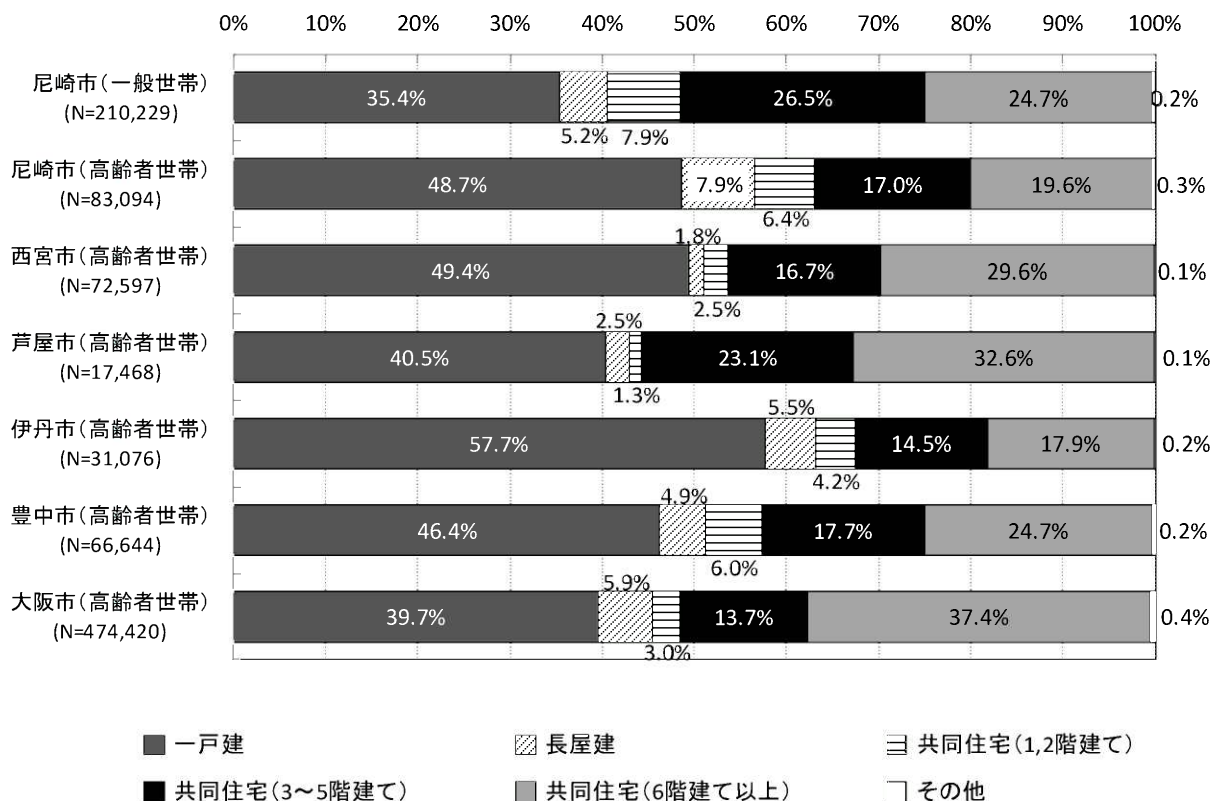


資料：国勢調査（H27）

(3) 高齢者世帯が住む住宅の建て方

○都市間比較

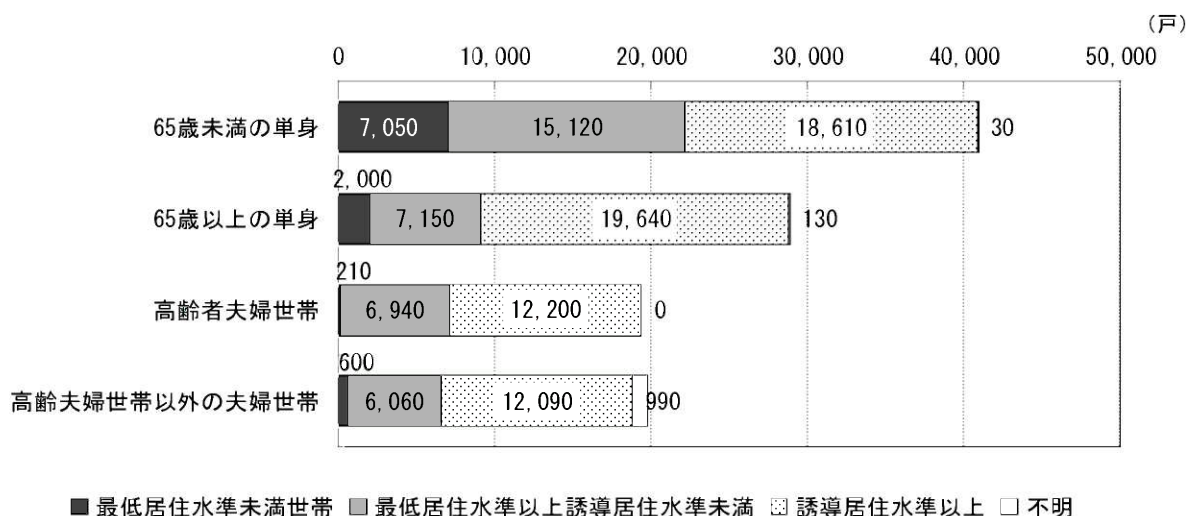
- ・尼崎市の高齢者世帯は、一般世帯と比較して、一戸建に住んでいる割合が高く、3階建て以上の共同住宅に住んでいる割合は低くなっている。
- ・また、他都市の高齢者世帯と比較すると、長屋建や1・2階建ての共同住宅に住んでいる割合が高くなっている。



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2,000世帯、高齢者夫婦で210世帯である。

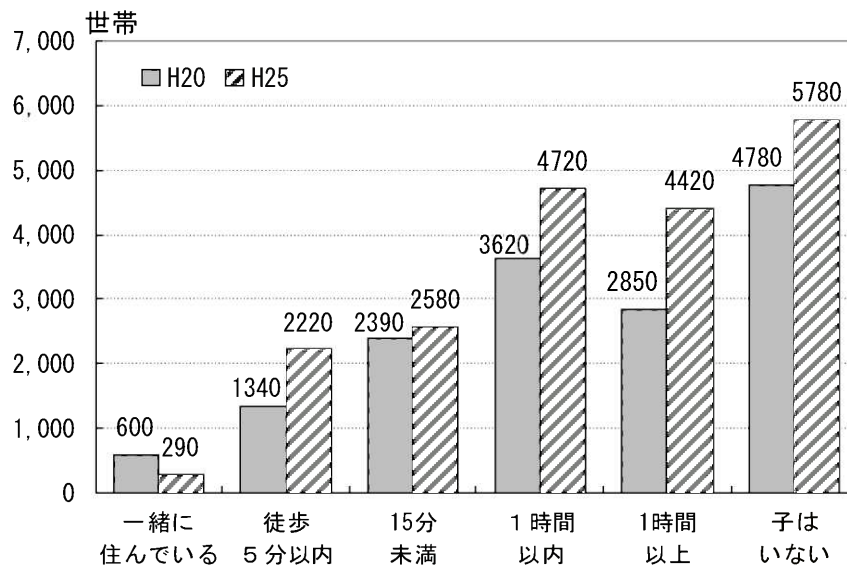


資料：住宅・土地統計調査（H25）

(5) 高齢単身世帯と子世帯との距離

○推移

- ・平成 20 年から一緒に住んでいる世帯数は減少しているが、その他の項目はすべて増加している。特に、1 時間以上の高齢単身世帯数が増加している。



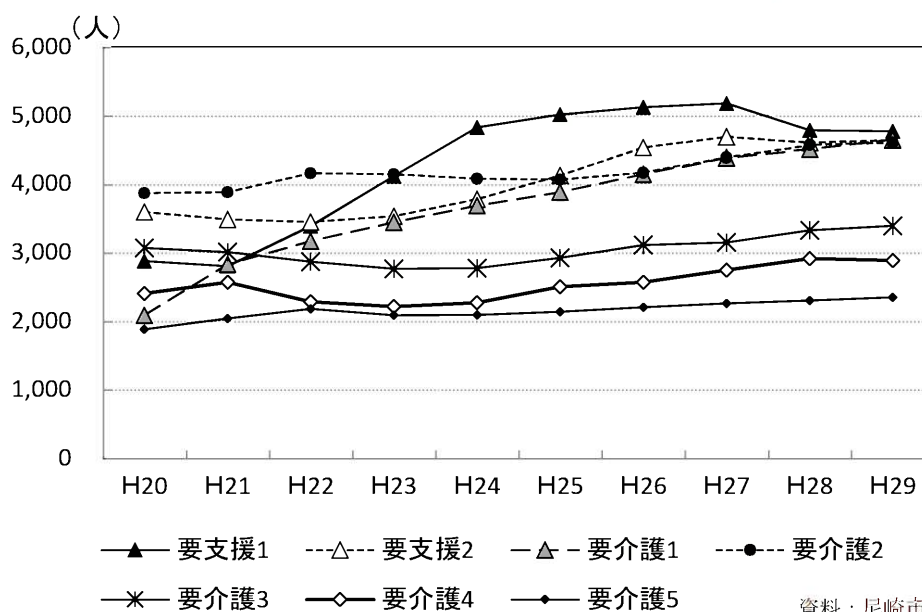
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※一緒に住んでいる（同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む）

(6) 要支援・要介護認定者

○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