
尼崎市

住まいと暮らしのための計画

【資料編】



令和2年10月

1	計画の背景・位置付け	1
(1)	計画の背景と目的	1
(2)	計画の位置付け	2
(3)	上位・関連計画一覧	3
2	尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況（まとめ）	5
(1)	居住者	5
(2)	住宅	5
(3)	住宅地	7
(4)	住宅市場	8
3	諸状況から見る取り組むべき課題と方向性	11
4	施策の方向性から見る主要プロジェクト	13
5	尼崎市の住宅・住環境を取り巻く現状（統計データ集）	15
(1)	人口・世帯の状況	15
(2)	住宅ストックの状況	29
(3)	高齢者の居住実態	47
(4)	公的賃貸住宅の状況	52
(5)	住宅市場	65
(6)	住環境の状況	83
(7)	住宅ストック構成の将来シミュレーション	87
(8)	「著しい困窮年収」未済世帯数の将来推計	88
6	尼崎市の住宅・住環境に関する調査結果	91
(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	91
(2)	尼崎市の民間賃貸住宅に関する所有者アンケート調査結果	183
(3)	尼崎市分譲マンション実態調査	221
(4)	尼崎市空き家関連調査	229
(5)	尼崎の住まいと暮らしに関するアンケート調査	236

参考資料

参考1	尼崎市住宅政策審議会条例	245
参考2	尼崎市住宅政策審議会 委員名簿	247
参考3	尼崎市住宅政策審議会 検討経過	248
参考4	尼崎市住宅政策審議会への諮問	249
参考5	尼崎市住宅政策審議会からの答申	250

1 計画の背景・位置付け

(1) 計画の背景と目的

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同法に基づく基本的施策の推進を図るための基本的な計画として、同年 9 月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

本市においては、市民生活の基礎となる住まいの整備は、重要な課題であることから、平成 13 年に住宅施策のあり方を示す住宅マスタープランを策定し、住宅施策を展開してきました。

平成 23 年には、住生活基本法の制定を踏まえ、新たな住宅マスタープランを策定し、住まい・まちづくりに係る課題への対応だけでなく、本市における豊かな住生活の実現に向けた取組を行ってきました。

その後、平成 25 年に新たな「尼崎市総合計画」を、平成 27 年に「尼崎人口ビジョン・尼崎版総合戦略」を策定し、「人口の年齢構成バランス」「活動人口の増」「交流人口の増」を重視しながら、子育てファミリー世帯を中心とした現役世代の定住・転入の促進等に向けた取組を進めています。

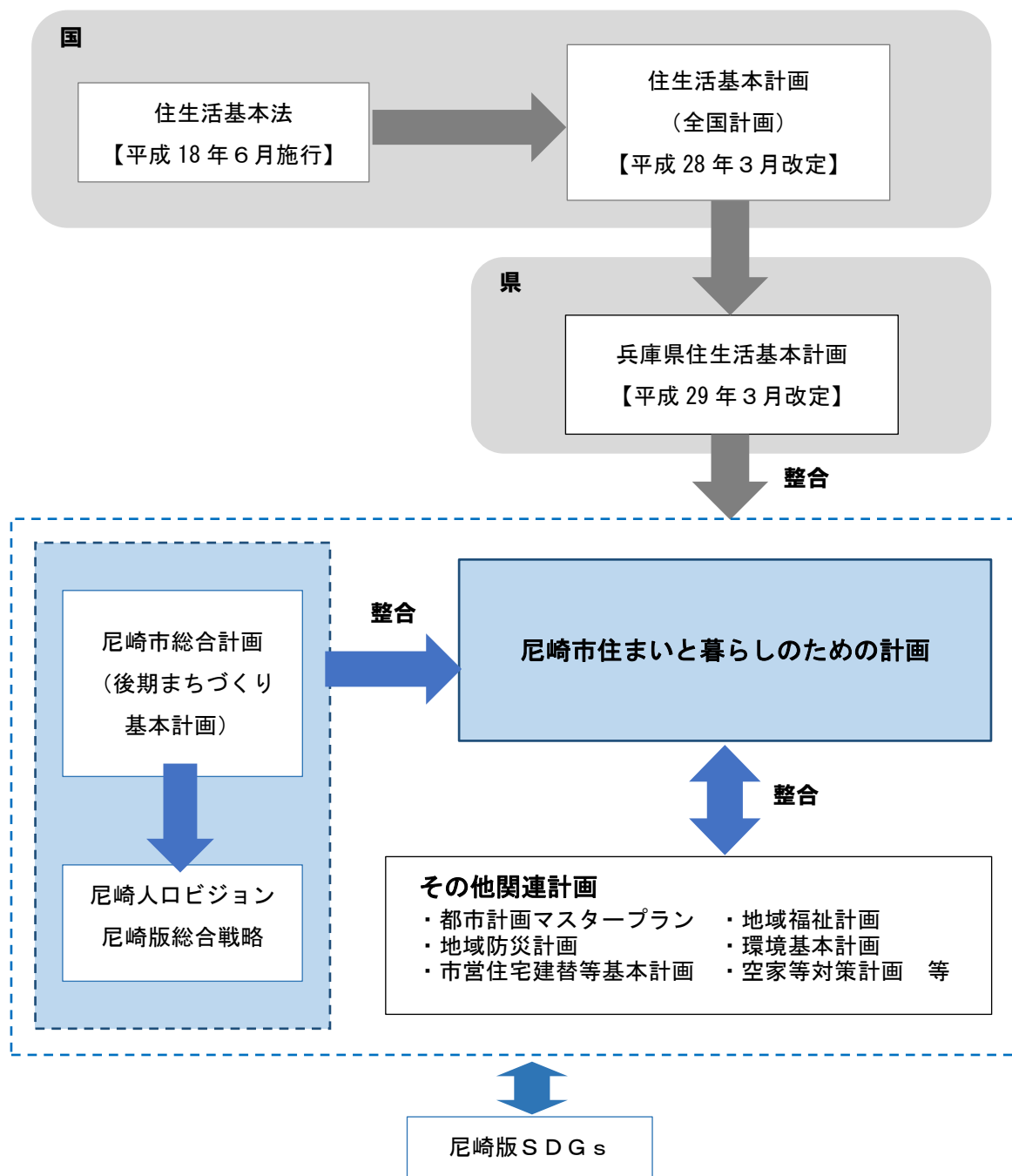
またこの間、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定（平成 27 年 2 月施行）や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正（平成 29 年 10 月施行）等社会情勢が移り行く中、本市においても、少子高齢化・人口減少の急速な進行、空き家のさらなる増加、地域コミュニティの希薄化、マンションの老朽化等、住宅を取り巻く状況の変化に対応してきていますが、今後もこうした時代の変化を見極め、的確に対応することが求められています。

このようなことから、これらの社会情勢の変化や本市における地域特性、施策の効果等を踏まえ、市民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした新たな「尼崎市住まいと暮らしのための計画」を策定しました。

(2) 計画の位置付け

本計画は、住宅政策に関する基本となる計画であり、住宅・住環境に関する基本目標と展開する施策を総合的かつ体系的に示し、尼崎市総合計画に基づき施策を推進します。

また、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や兵庫県住生活基本計画、本市の関連計画との調整を図り、住宅・住環境に関する施策を効果的・効率的に展開します。



(3) 上位・関連計画一覧

国の住宅政策

1) 住生活基本計画（全国計画）

<計画期間：H28～R7>

兵庫県の住宅政策

1) 兵庫県住生活基本計画

<計画期間：H28～R7>

尼崎市の上位・関連計画

1) 全般

ア 尼崎市総合計画

(ア) まちづくり構想

<計画期間：H25～R4>

(イ) まちづくり基本計画

<計画期間：(前期) H25～H29 (後期) H30～R4>

イ 尼崎人口ビジョン・尼崎版総合戦略

<計画期間：H27～R2>

ウ 尼崎版 SDGs

<計画期間：H30～R12>

エ 平成31年度施政方針

2) 都市計画

ア 尼崎市都市計画マスタープラン

<計画期間：H26～R5>

イ 尼崎市住環境整備条例の改正

<施行時期：H25～>

ウ 尼崎市立地適正化計画

<計画期間：H29～R5>

エ 尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針

<施行時期：H19～>

オ JR 尼崎駅周辺南地区の土地利用誘導方針

<施行時期：R1～>

3) 住宅

ア 尼崎市公共施設等総合管理計画

<計画期間：H28～R7>

イ 尼崎市営住宅等建替基本計画

<計画期間：H28～R17>

ウ 尼崎市空家等対策計画

<計画期間：H29～R3>

4) 防災

ア 尼崎市耐震改修促進計画

<計画期間：H28～R9>

イ 尼崎市地域防災計画

<計画期間：H30～>

ウ 尼崎市密集市街地整備・改善方針

5) 福祉

ア あまがさきし地域福祉計画

<計画期間：H29～R3>

イ 尼崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

<計画期間：H30～R2>

ウ 尼崎市障害者計画・障害福祉計画

<計画期間：H30～R2>

エ わいわいキッズプランあまがさき（尼崎市次世代育成支援対策推進行動計画）

<計画期間：R2～R6>

6) 環境

ア 尼崎市環境基本計画

<計画期間：H25～R5>

イ 尼崎市地球温暖化対策推進計画

<計画期間：R1～R12>

ウ 尼崎市都市美形成計画

<計画期間：H23～>

エ 尼崎市緑の基本計画

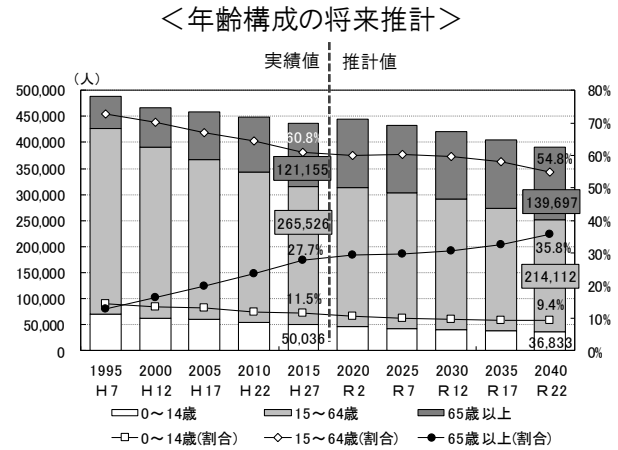
<計画期間：H26～R5>

2 尼崎市の住宅・住環境に係る諸状況（まとめ）

（1）居住者

①今後も少子高齢化が続く見込みです

- ・ 尼崎市の 65 歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率（総人口に占める高齢者人口の割合）は平成 27 年の 27.7%から令和 22 年には 35.8%に上昇すると見込まれています。

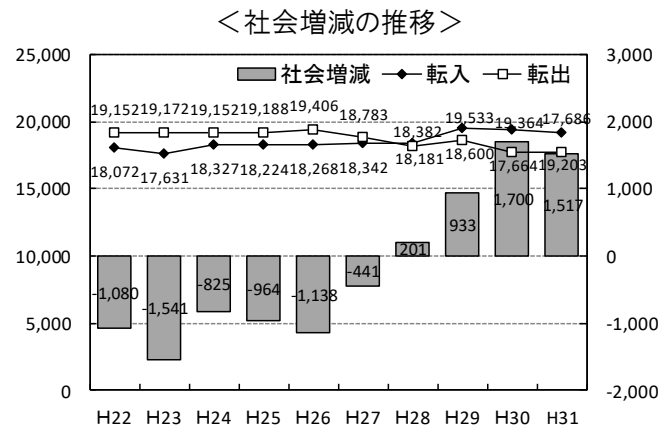


資料：＜実績値＞国勢調査

＜推計値＞国立社会保障・人口問題研究所(H30)

②長年の転出超過から転入超過に転じています

- ・ 長年転出超過でしたが、平成 28 年からは転入超過に転じ、その後も転入者数は増加しています。

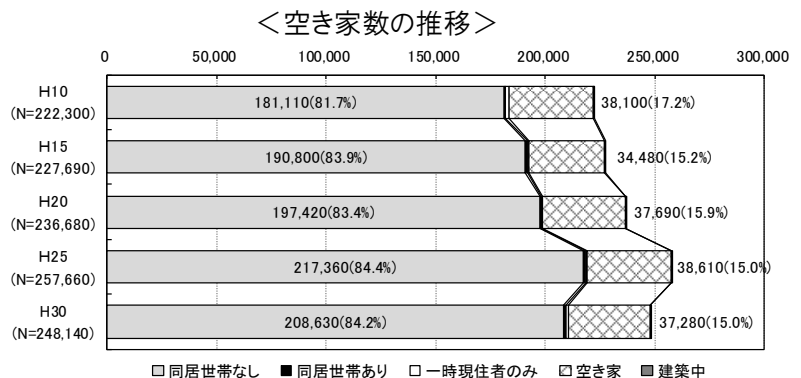


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

（2）住宅

①6戸に1戸は空き家になっています

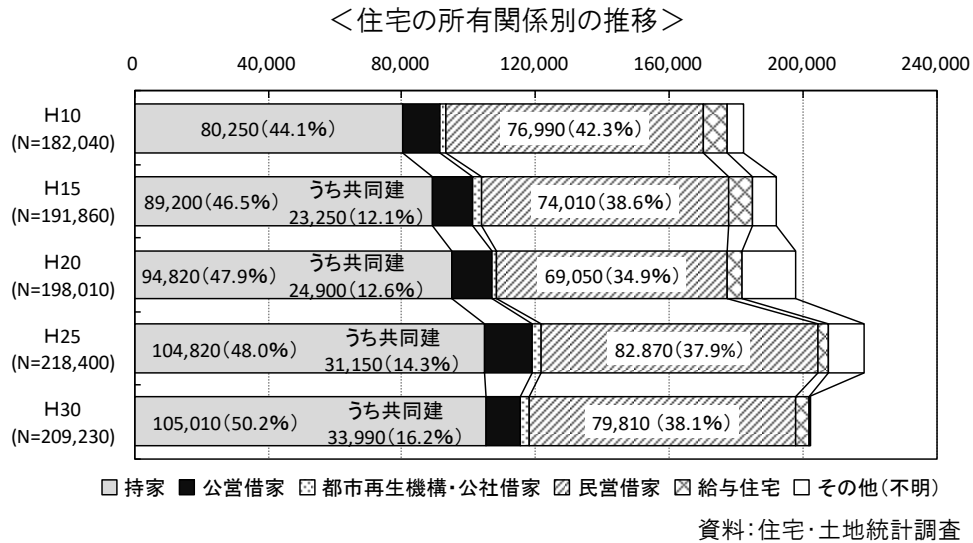
- ・ 空き家数は平成 30 年で 3.7 万戸とここ数年横ばいであり、空き家率は 15.0%と6戸に1戸が空き家となっています。



資料：住宅・土地統計調査

②持ち家数は増加しており、特に分譲マンションが増加傾向にあります

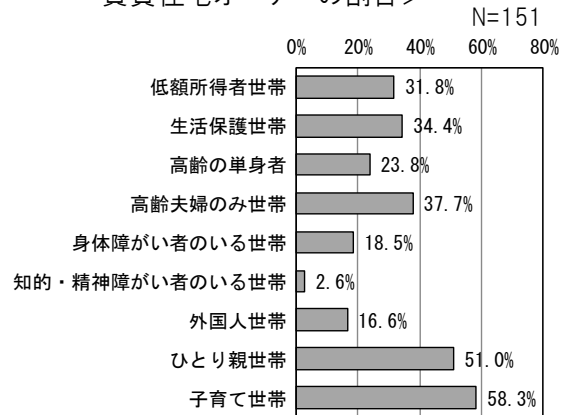
- ・持ち家は平成30年で10.5万戸と年々増加しています。その中でも共同建（分譲マンション）は年々戸数・割合ともに増加しています。



③高齢者の継続居住や住み替え需要への対応が難しい状況が見られます

- ・高齢者のための設備がある住宅は、持家で66.7%、借家で33.0%となっています。特に低所得の方は経済的な負担が大きいバリアフリー改修に踏み切れず、身体機能低下に伴い、自宅に住み続けることが難しくなる状況も見られます。そのため、高齢化による施設入所を含めた住み替えが今後も進むと考えられます。
- ・住宅確保要配慮者の住み替えにあたっては、特に高齢の単身者や障害者のいる世帯は民間賃貸住宅での受け入れが困難な状況が見られます。

＜住宅確保要配慮者を受け入れ可能な賃貸住宅オーナーの割合＞



④公的賃貸住宅の老朽化が課題となる中で、民間と連携した事業の実績を積み重ねています

- ・尼崎市には市営住宅が10,599戸あり、そのうち法定建替要件を経過（築35年を超過）している昭和60年度以前建設ストックが全体の約6割（6,202戸）を占めています。
- ・市営住宅PFI事業（時友・宮ノ北・西昆陽）で全国有数となる1,000戸超の大規模な建替事業を推進するなど、公民連携のノウハウを蓄積しています。

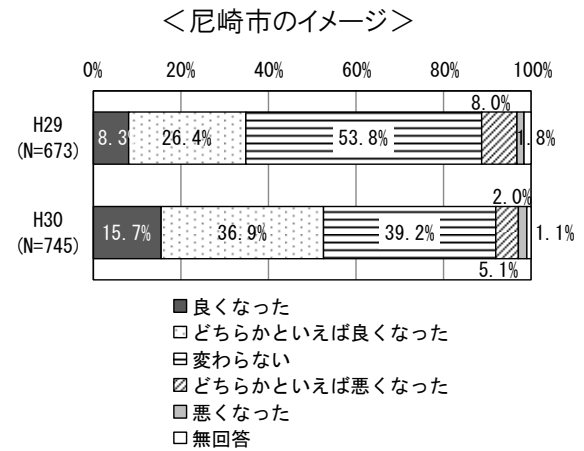


公民連携による建替団地(市営時友住宅)

(3) 住宅地

①効率性の高い暮らしができ、近年まちの評価が高まっています

- ・東西に阪急・JR・阪神の鉄道3路線が走るなど、交通利便性が高く、買い物等の生活利便性にも優れています。利便性の高さや住宅の広さ・間取りに対する市民の満足度も高まっています。
- ・市民の尼崎市のイメージがここ数年で改善したと感じる割合が52.6%で、前年度から約18ポイント上昇しています。
- ・民間調査でも住みやすいまち、穴場のまちとして高い評価をされています。
- ・一方、「利便性」「低廉な住宅価格」を超える評価要素が少ないことが課題です。



資料：まちづくりに関する意識調査(H29・H30)

②地域ごとに多様な住宅地があります

- ・市内には、住農混在・住工混在の住宅地、旧集落など、地域ごとに多様な住宅地があることが特徴です。



住農混在地



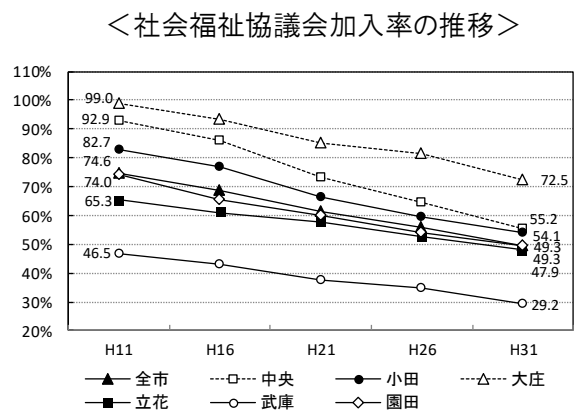
住工混在地



旧集落

③地域コミュニティの活力低下が課題となっている一方、地域力を高める動きが出てきています

- ・旧集落等の古くからのコミュニティが存続している地区もある一方、社会福祉協議会への加入率は低下傾向にあるなど、地域コミュニティの活力低下が課題となっています。
- ・市では地域担当職員を配置するなど、地域力を高めるための動きが出てきています。

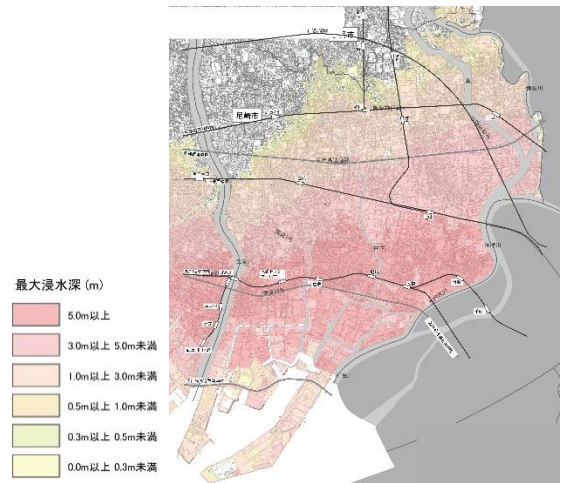


資料：尼崎市

④災害への対応に課題がある住宅地もあります

- ・密集市街地では防災性に課題が見られ、改善に向けた取組が行われています。
- ・想定しうる最大規模の水害が発生した場合、市域の大部分が浸水し、深刻な被害が発生する恐れがあるなど、住宅地の災害対応も課題となっています。

＜高潮ハザードマップ＞

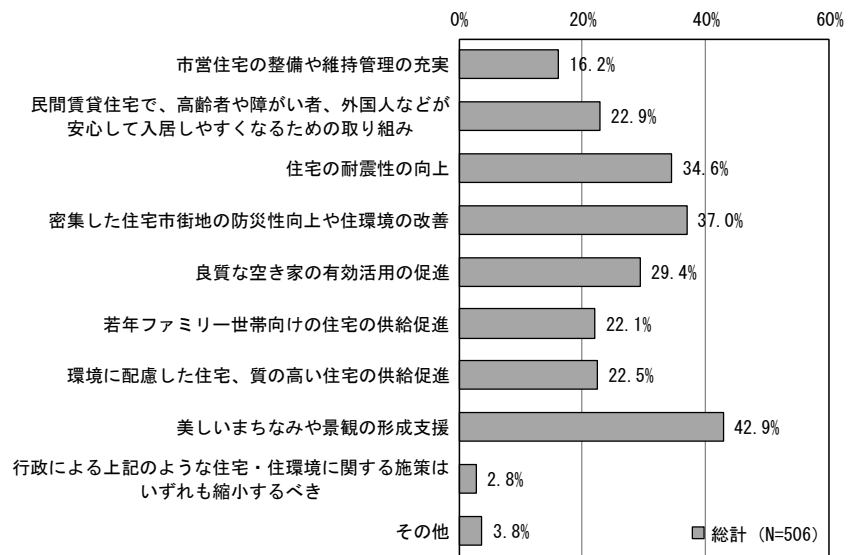


資料：兵庫県(R1)

⑤魅力ある住宅地が求められています

- ・市民の意見として、住宅・住環境の施策で、美しいまちなみや景観の形成に取り組んでほしいという声が多くなっています。

＜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＞



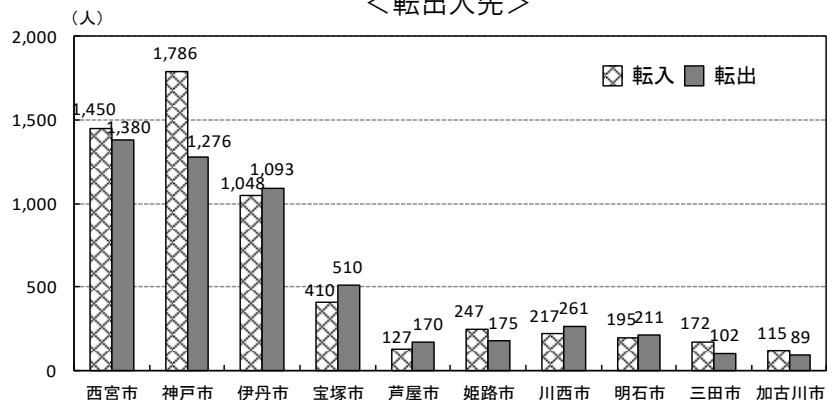
資料：市民アンケート(R1)

(4) 住宅市場

①住宅価格の相場が同程度の市への転出傾向が見られます

- ・新規分譲戸建て住宅の価格が同程度で敷地面積が広い伊丹市に転出超過となっており、子育て世帯にとっての住宅商品や居住地としての魅力の向上が課題となっています。

＜転出入先＞

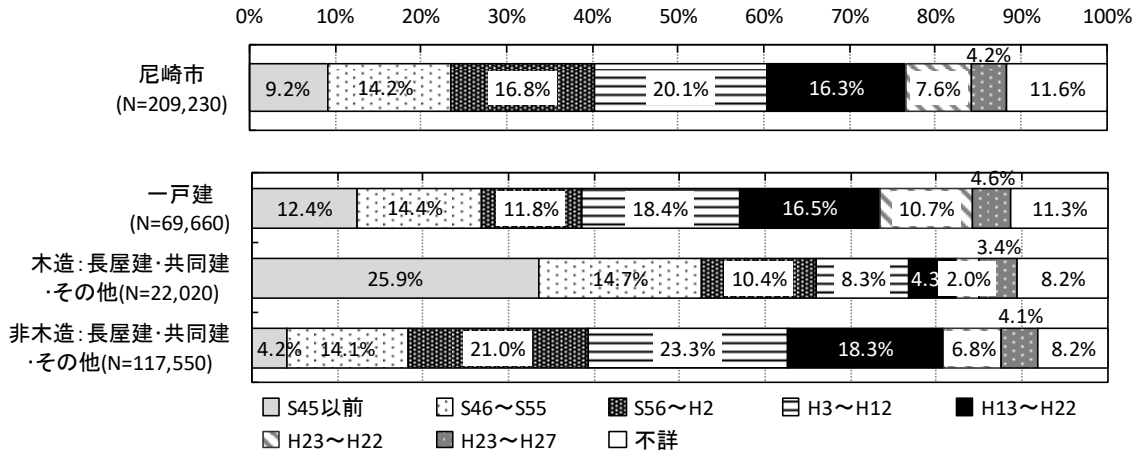


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態(R1)

②中古マンションは比較的流通しやすい一方、中古戸建て住宅の流通に課題が見られます

- ・中古戸建て住宅は、新耐震基準以前の住宅が約1/4を占める中で、耐震性不足や検査済証が無いなど、流通にあたっての課題が見られます。
- ・中古マンションは、中古戸建て住宅に比べると建物性能面での不安が少なく、古くても流通しやすい傾向にあります。

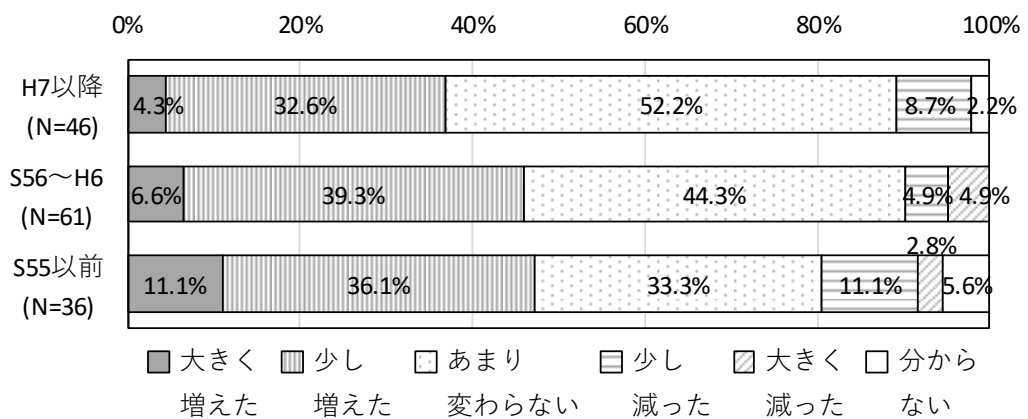
＜住宅の建築時期(建て方・構造別)＞



③民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあります

- ・空き家のうち、賃貸用空き家が約6割を占めています。
- ・民間賃貸住宅の所有者から見て近年空き家が「大きく増えた」「少し増えた」が4～5割を占めるなど、物件の建築年に関わらず、空き家が増加している状況が見られます。

＜民間賃貸住宅のここ5年の空き家・空室の発生状況(所有物件の建築年別)＞



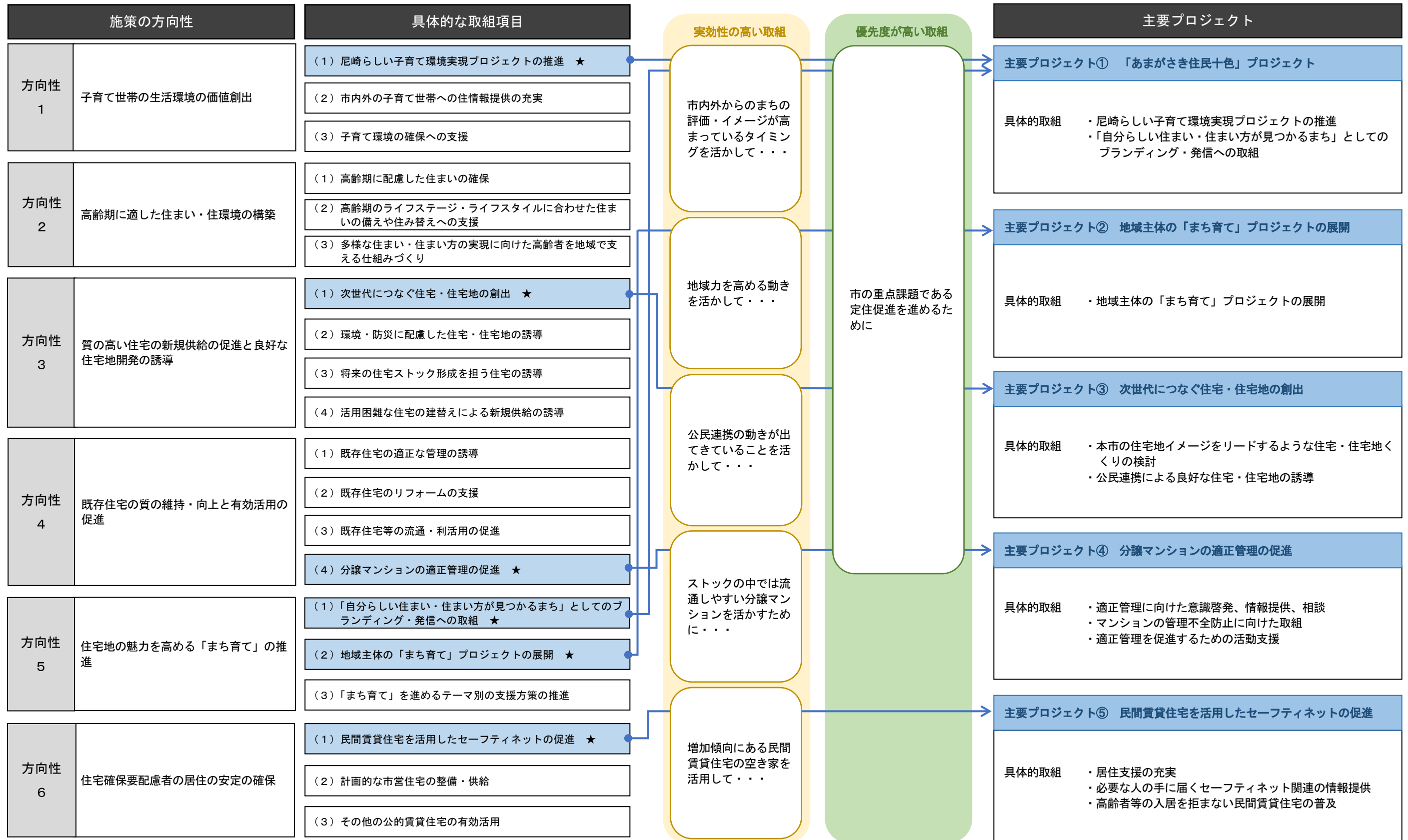
3 諸状況から見る取り組むべき課題と方向性

<取り組むべき課題>



4 施策の方向性から見る主要プロジェクト

施策の方向性であげたそれぞれの取組のうち、3つのミッションの実現に向けて、実効性が高い取組（今このタイミングで取り組むことで効果が高まると考えられるもの）、課題対応の優先度が高い取組を主要プロジェクトとして抽出します。ただし、前計画の評価を踏まえて一歩先に進むために新設した施策を主な対象とします。



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

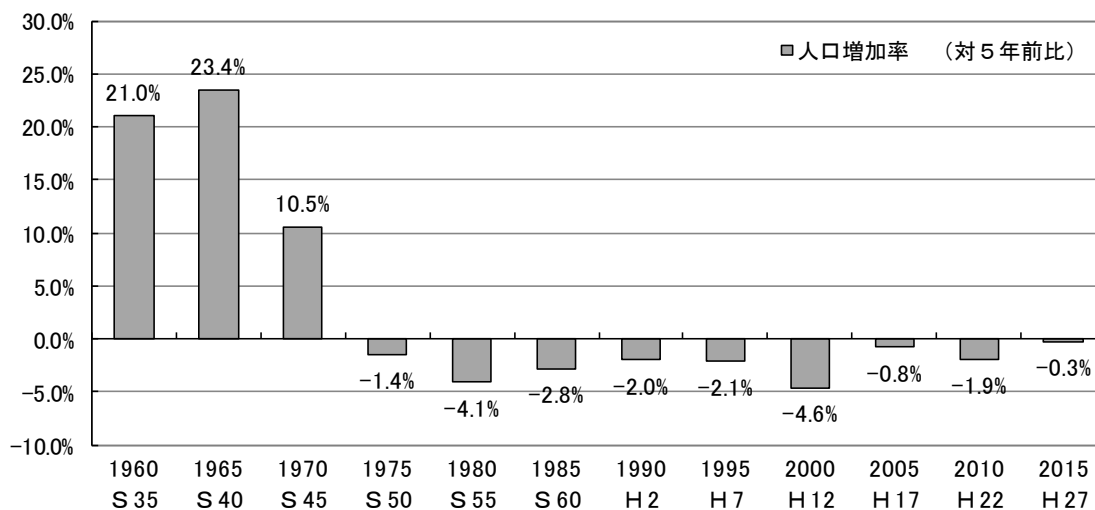
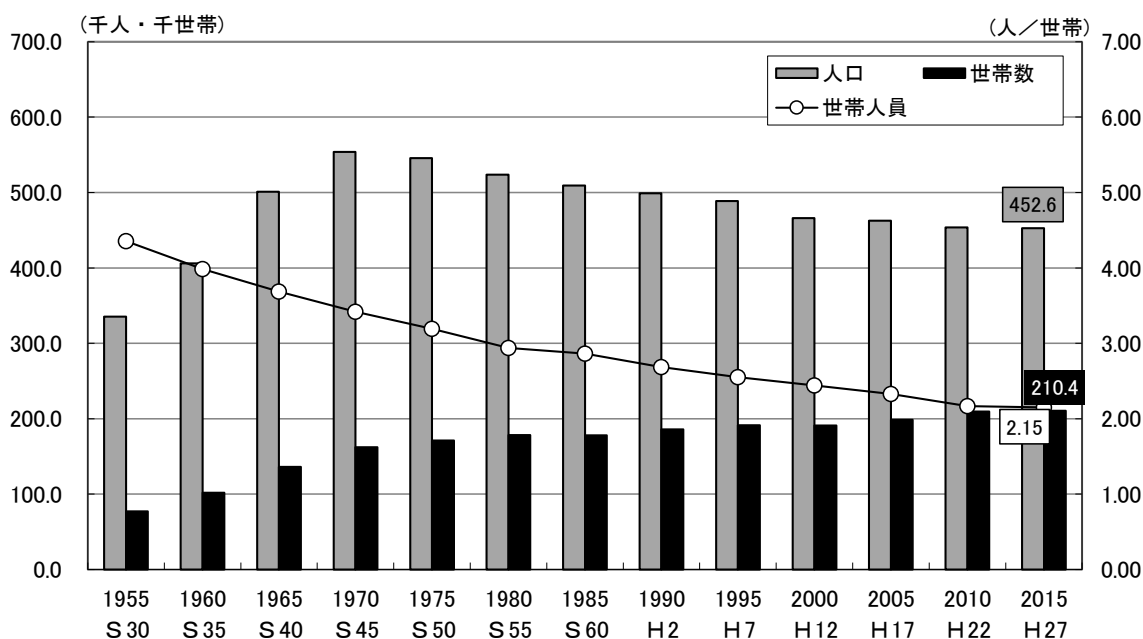
1) 人口・世帯数

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

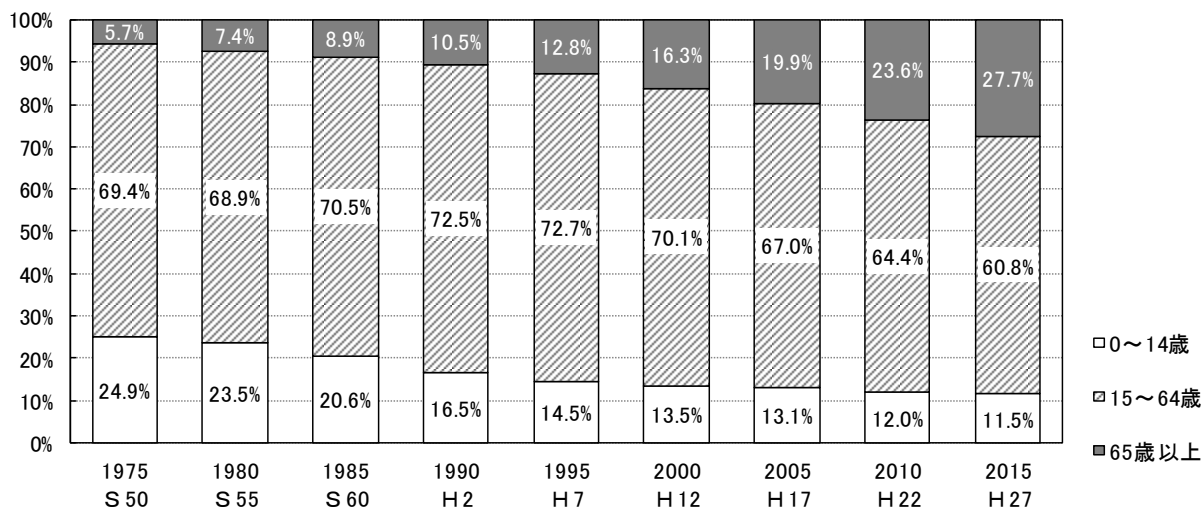


資料：国勢調査 (各年)

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。

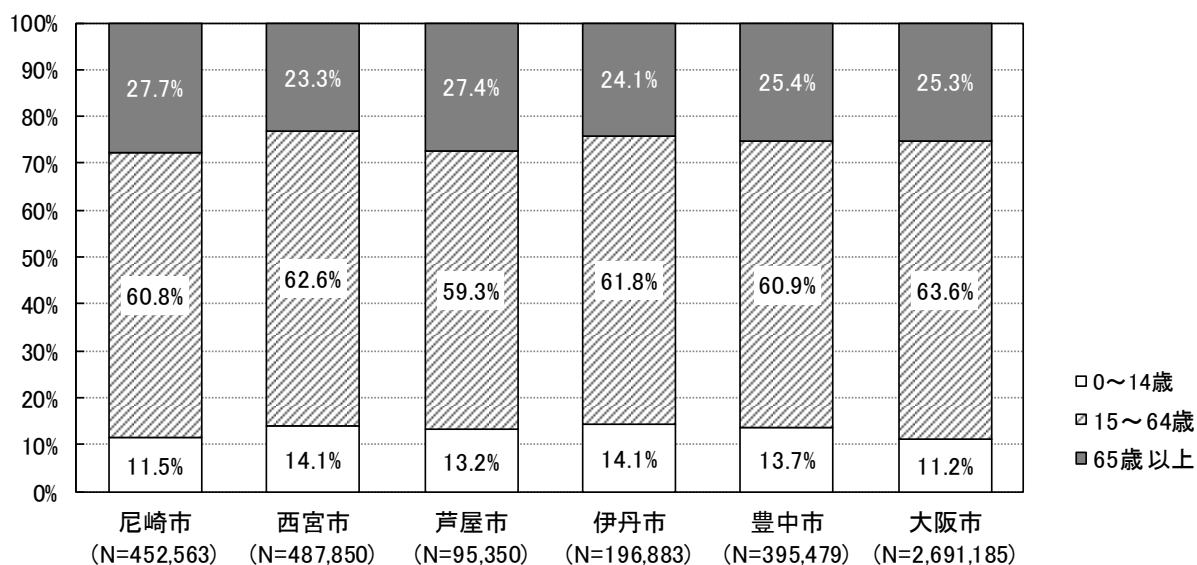


資料：国勢調査（各年）

※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）

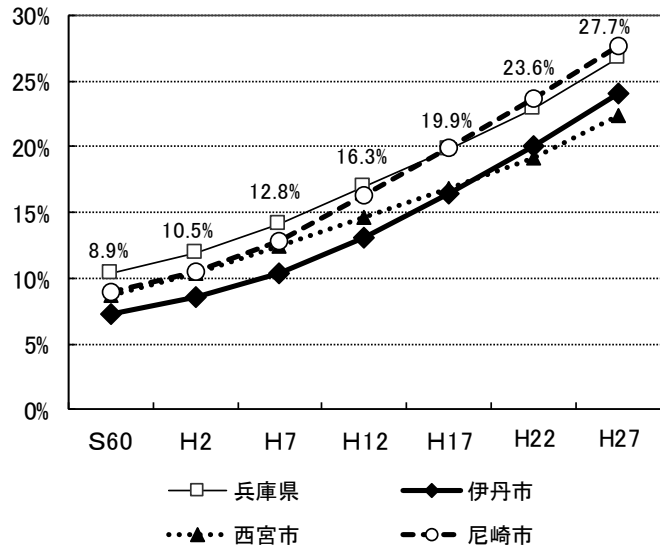
- ・他都市と比べると、尼崎市は年少人口の割合が低く、高齢者人口の割合が高い。



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。



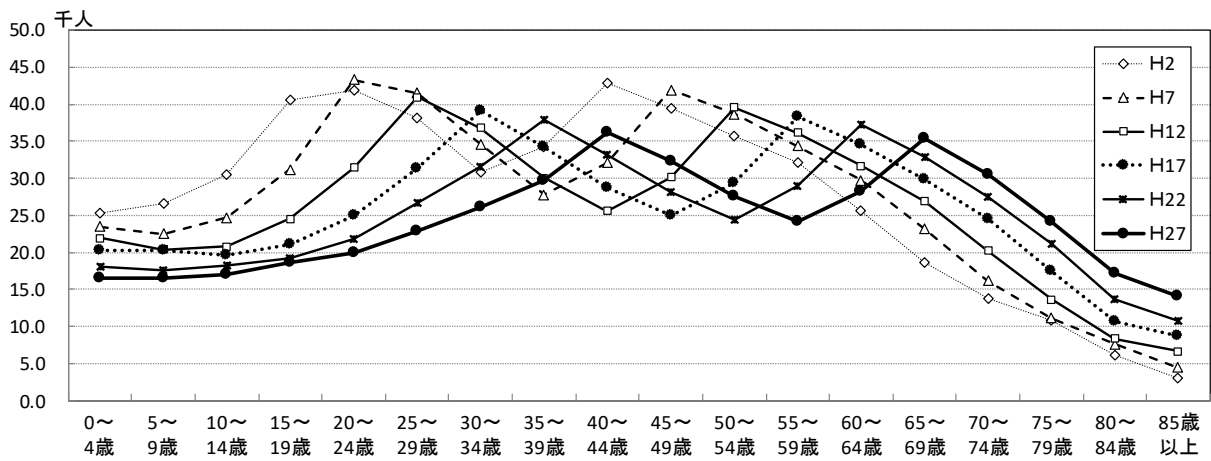
※母数は年齢不詳をのぞく総人口

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）

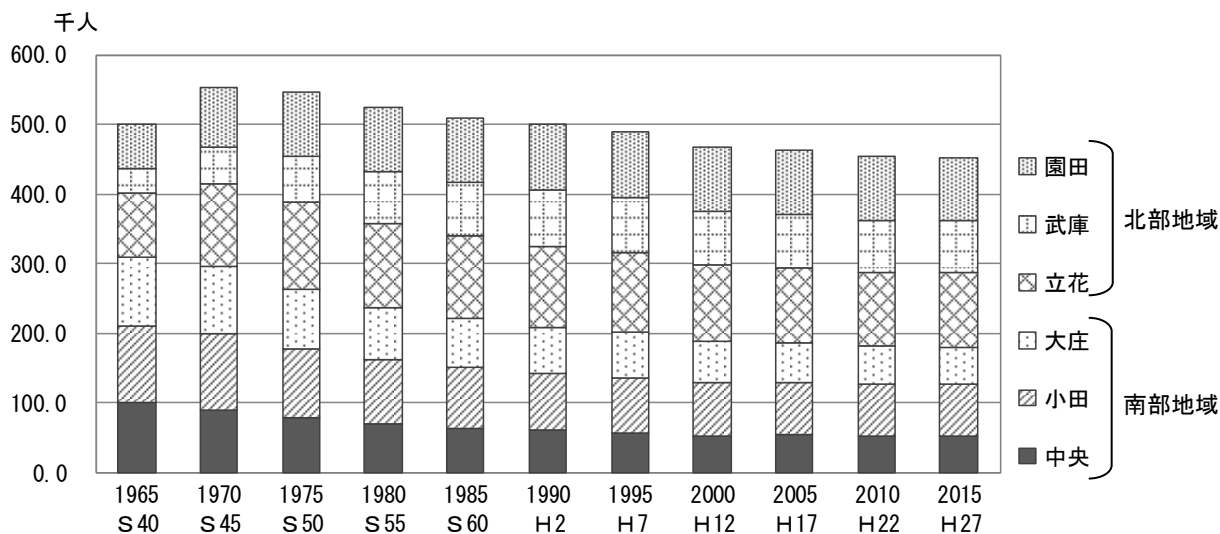


資料：国勢調査（各年）

③地区別人口

○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。

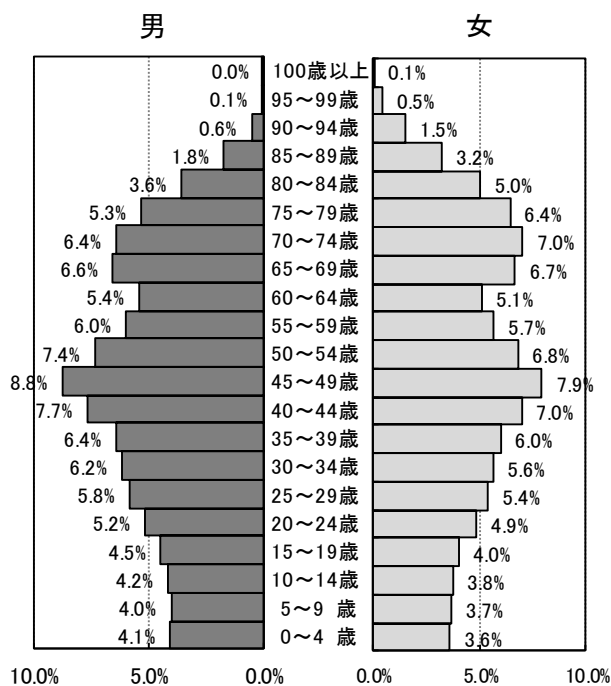


資料：国勢調査（各年）

○地区別年齢別人口

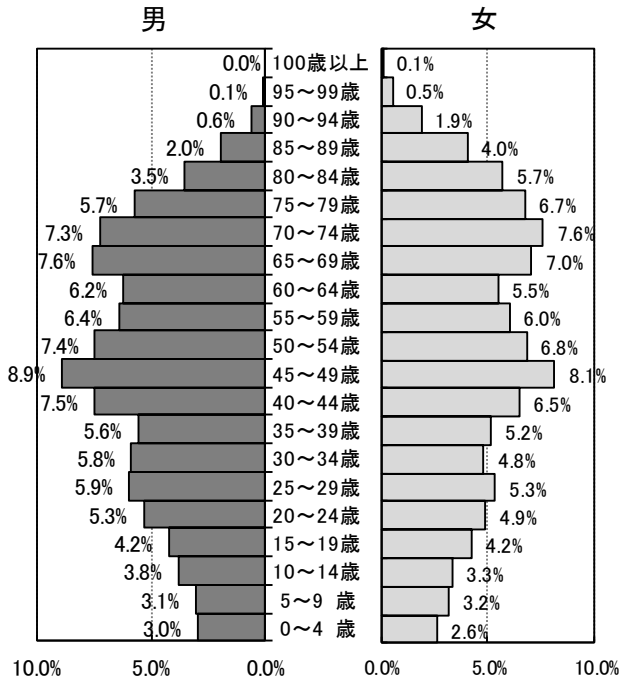
- ・全市では、45～49 歳前後の人口が多くなっている。
- ・地区別に年齢の割合をみると、武庫・園田地区は 14 歳以下の割合が比較的高くなっている。一方、南部地域（中央・小田・大庄）では比較的 65 歳以上の割合が高くなっている。

全市

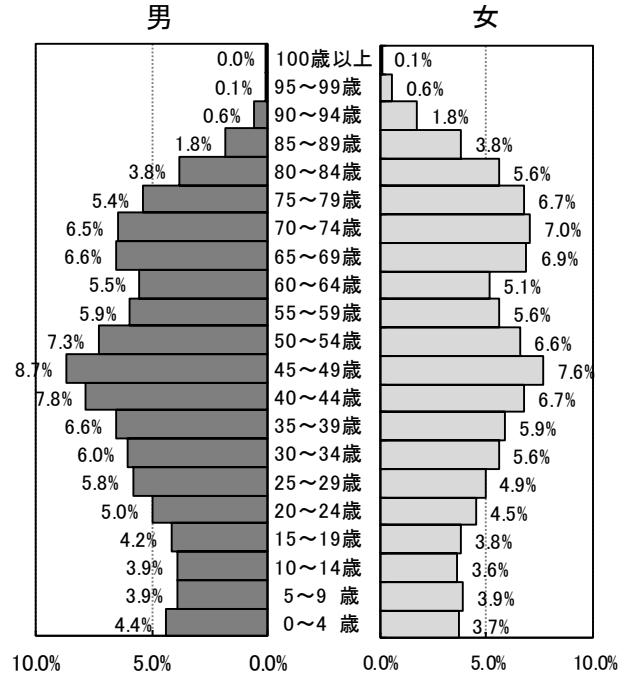


資料：住民基本台帳（H31.3.31）

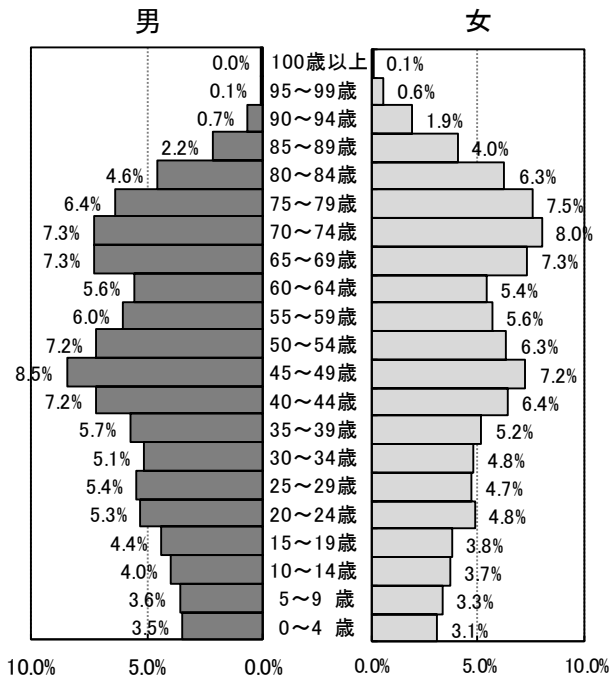
中央地区



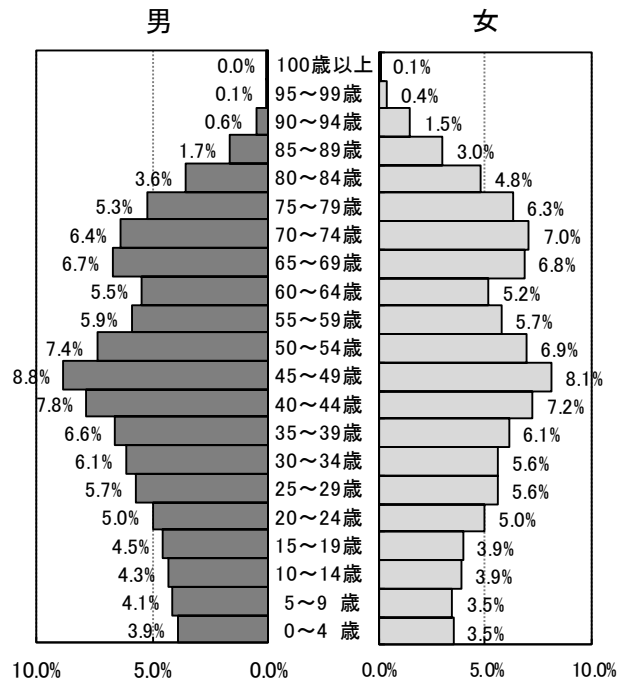
小田地区



大庄地区



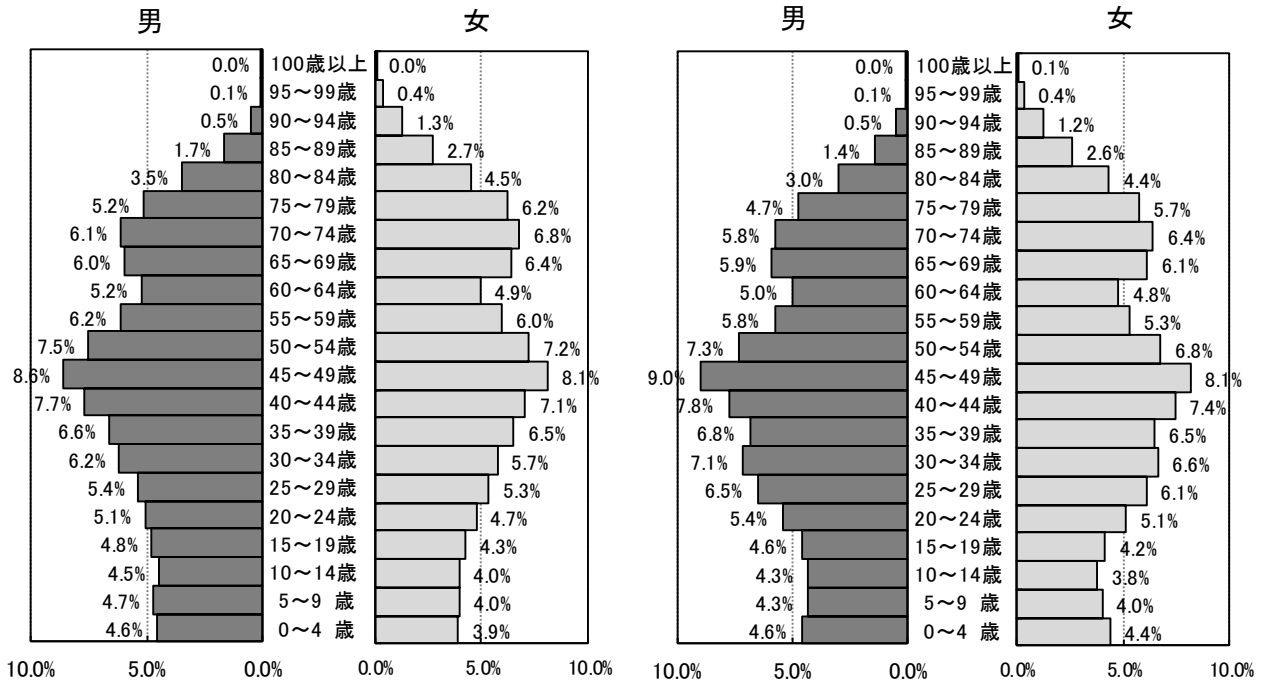
立花地区



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。

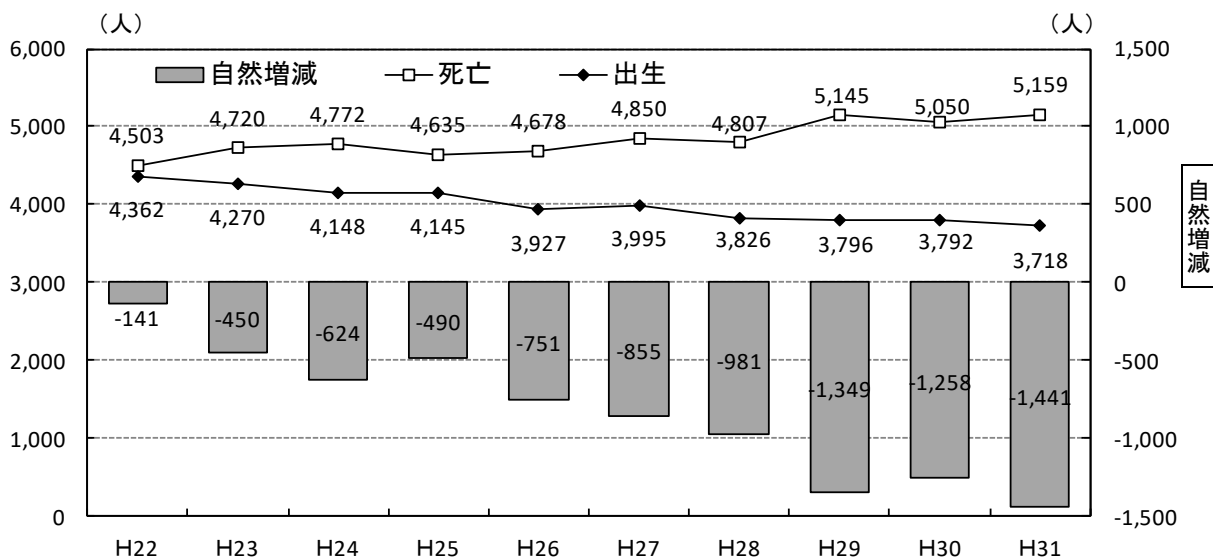
人口	神戸市	尼崎市	西宮市	芦屋市	伊丹市
平成22年(A)	1,544,200	453,748	482,640	93,238	196,127
平成27年(B)	1,537,272	452,563	487,850	95,350	196,883
増減率(B-A)/A	-0.4%	-0.3%	1.1%	2.3%	0.4%

資料：国勢調査 (各年)

②人口の自然増減

○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。

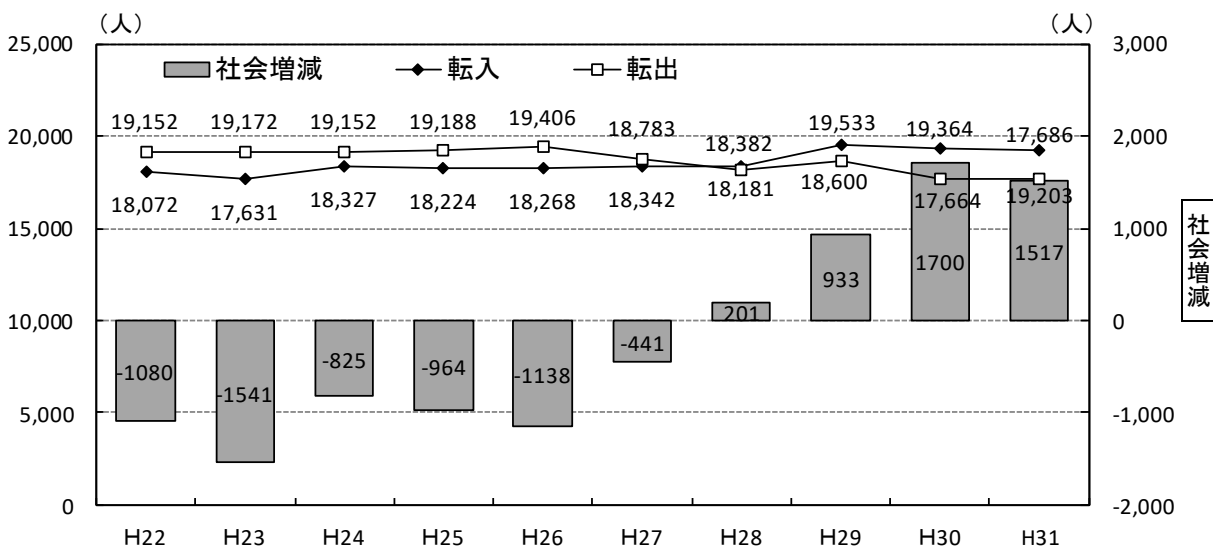


資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態（各年）

③人口の社会増減

○推移

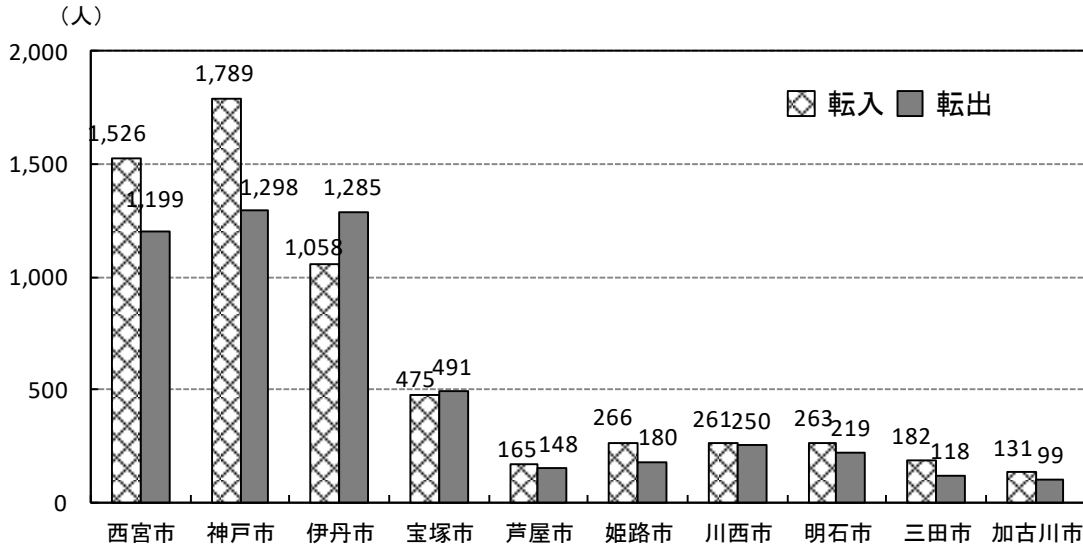
- ・平成22年から平成31年にかけての転入・転出数の推移を見ると、平成27年までは社会減（転出超過）が続いていたが、平成28年以降、社会増（転入超過）に転じている。



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）

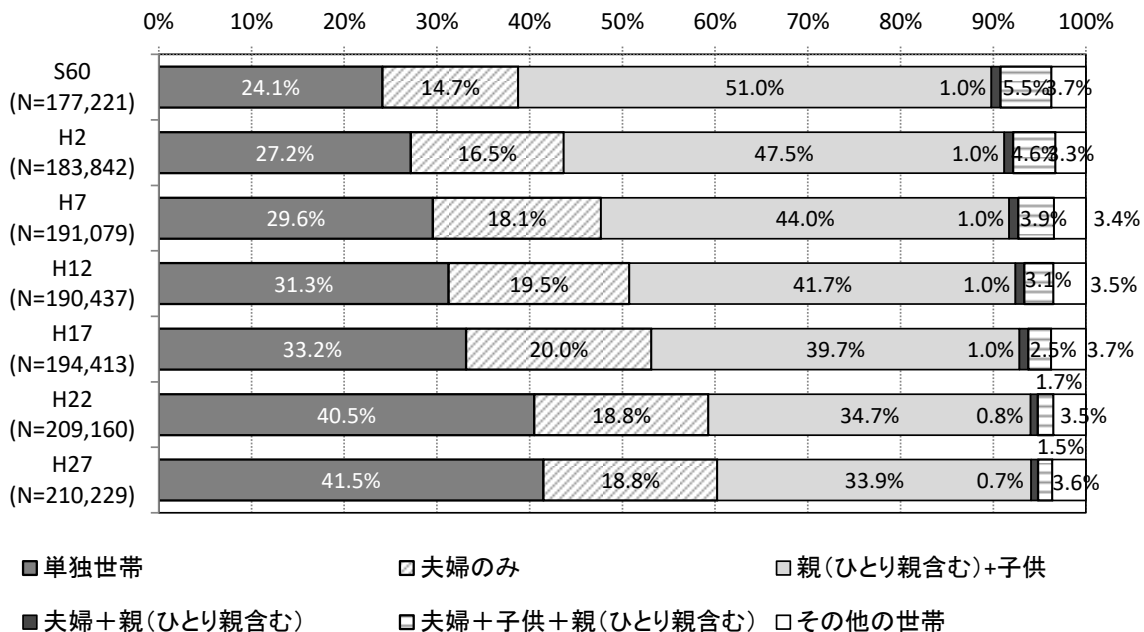
3) 世帯構成

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。

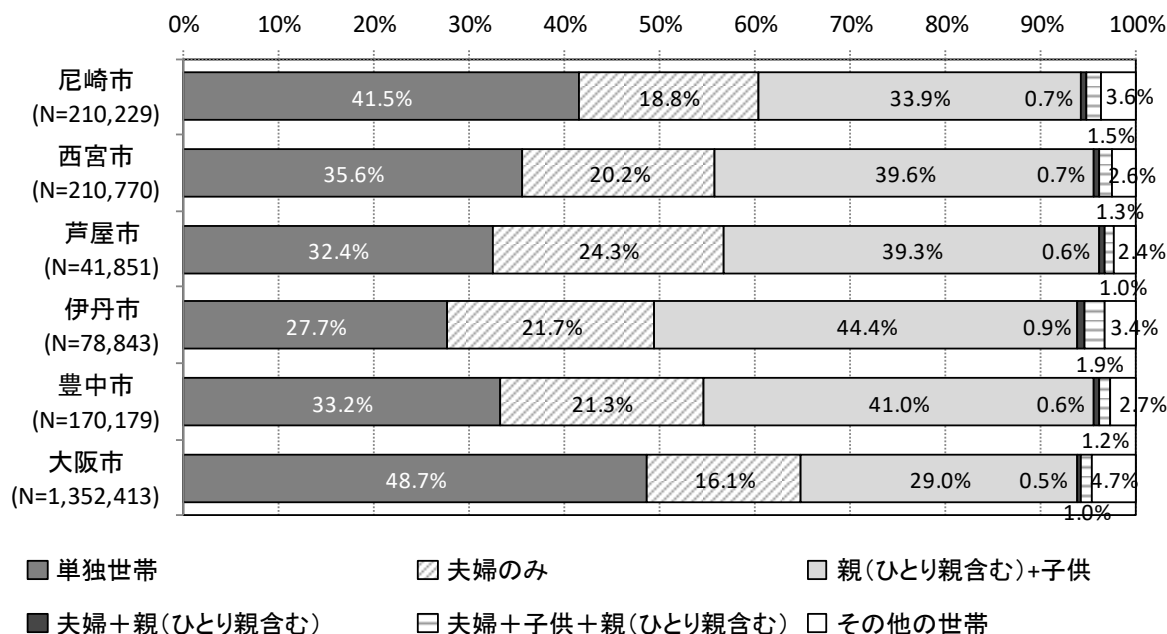
・世帯構成の推移をみると、「単独世帯」の割合が年々上昇しており、「親+子供」の割合は低下傾向にある。「夫婦のみ」の割合は平成 17 年まで上昇していたが、それ以降は低下している。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

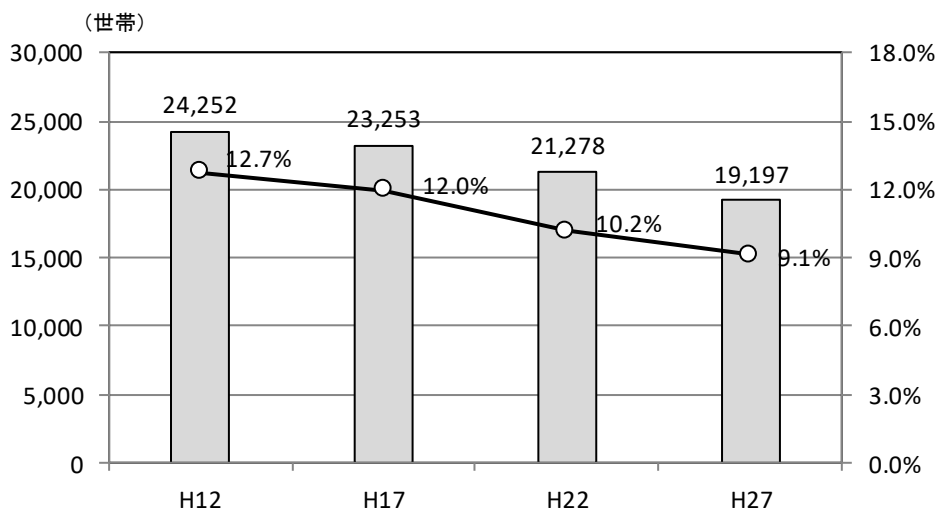
- ・他都市と比べると、尼崎市は「単独世帯」の割合が高く、「夫婦のみ」「親+子供」の割合が低くなっている。



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。

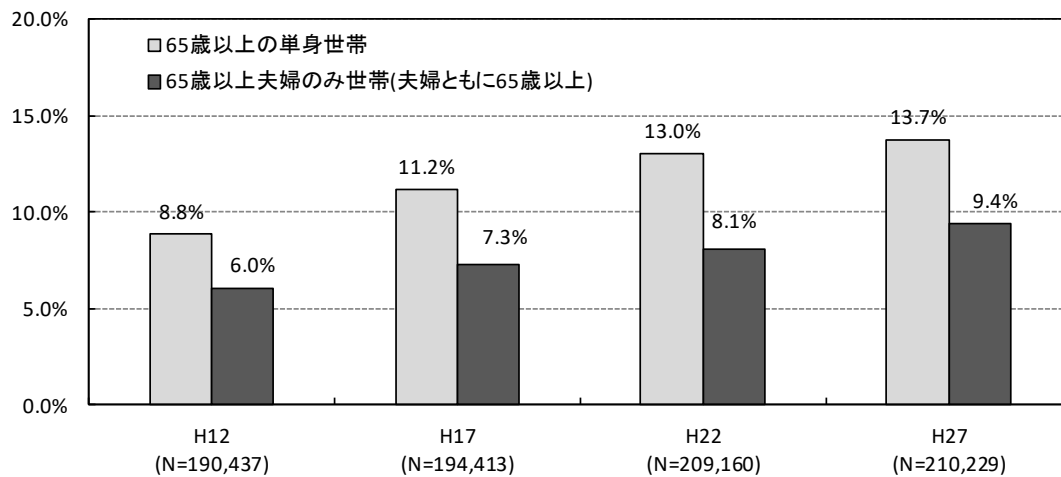


資料：国勢調査（各年）

③高齢者のみ世帯（65歳以上の単身・夫婦のみ世帯）

○推移

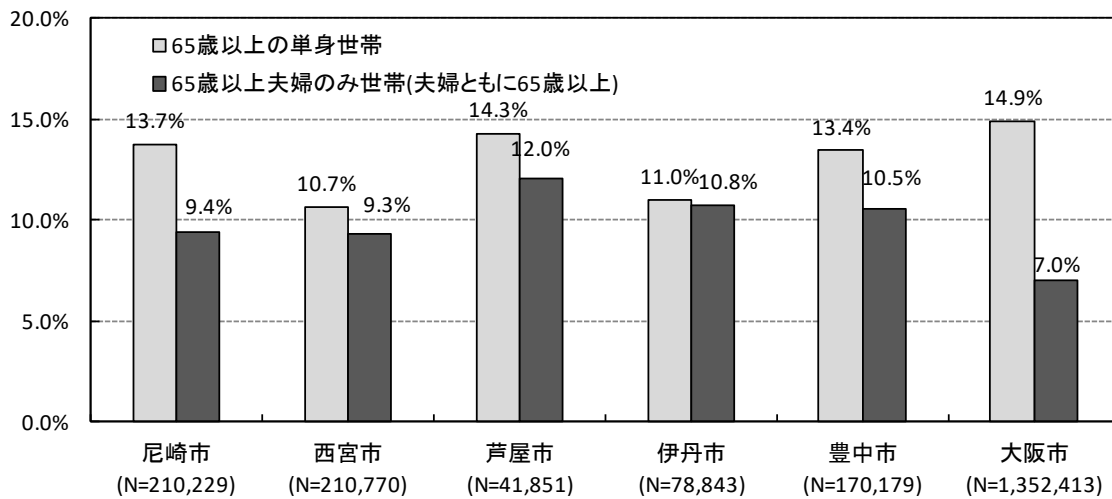
・65歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯ともに割合は上昇傾向にある。



資料：国勢調査（各年）

○都市間比較

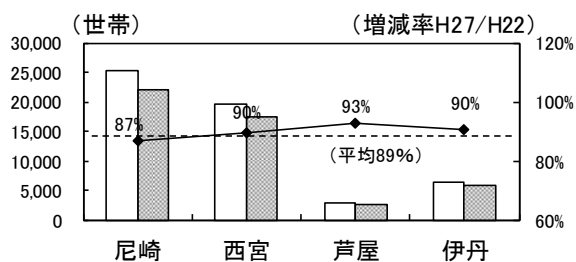
・他都市と比べると、尼崎市は65歳以上夫婦のみ世帯の割合は西宮市と同程度。



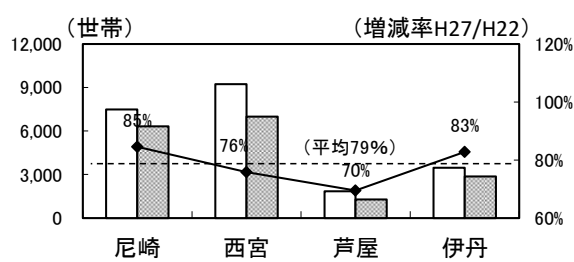
資料：国勢調査（H27）

④世帯構成別世帯数推移の都市間比較

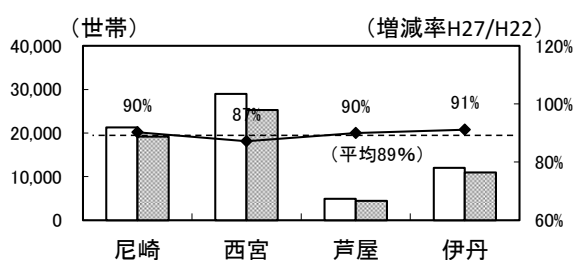
・尼崎市では他都市と比べて単独世帯の減少率は大きく、夫婦のみ世帯の減少率は小さくなっている。



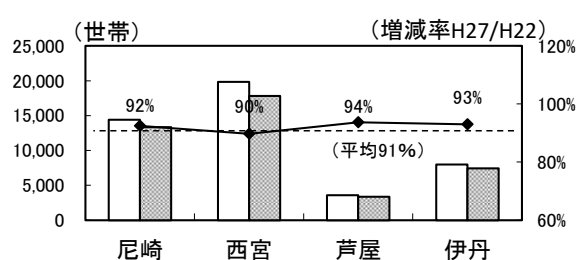
単独世帯（25～44歳）



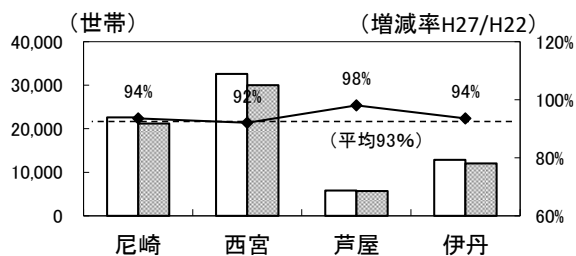
夫婦のみ世帯（世帯主年齢25～44歳）



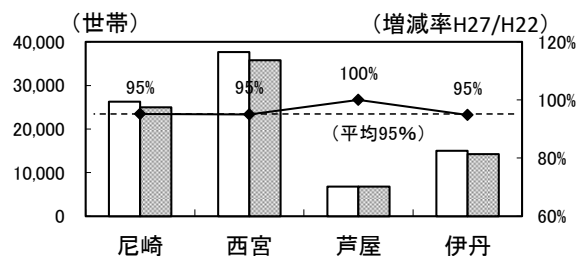
夫婦と子供からなる世帯
（世帯主年齢25～44歳）



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

□ H22世帯数 ▨ H27世帯数 ● 増減率

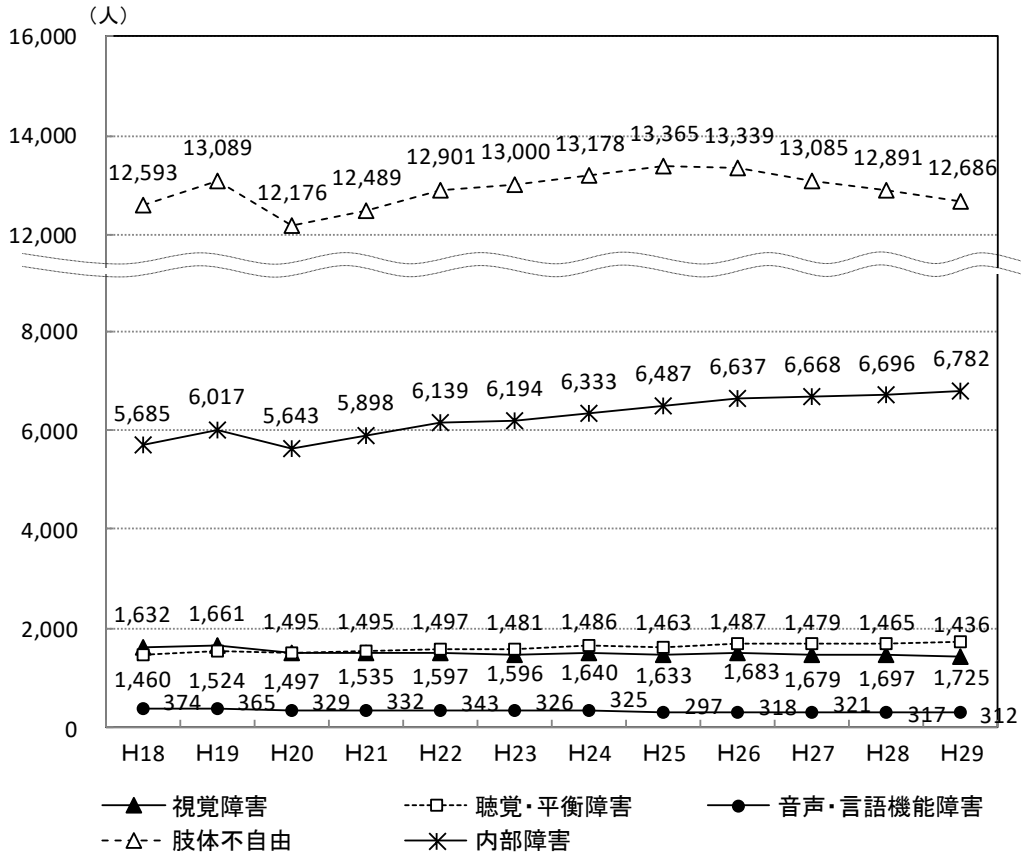
資料：国勢調査（各年）

4) 住宅確保要配慮世帯等の状況

①障害者数の推移

○身体障害者

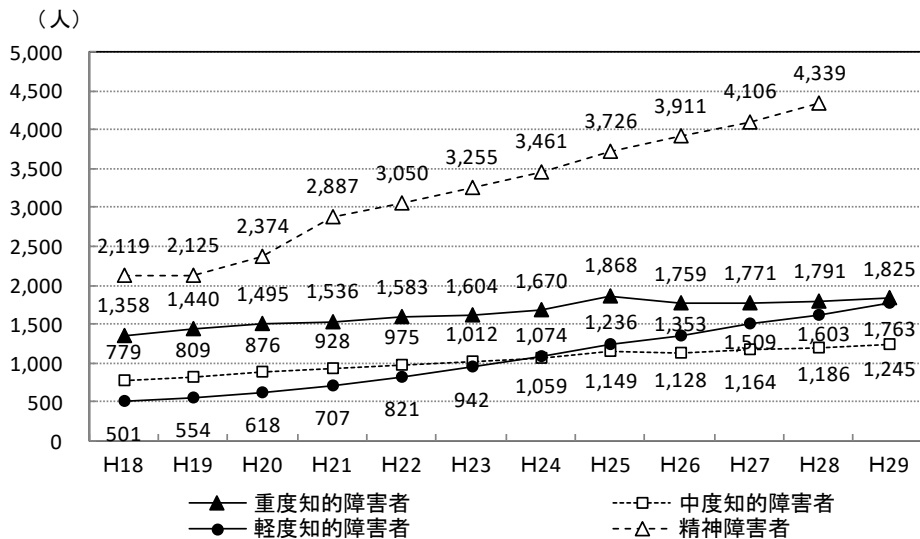
・身体障害者は「肢体不自由」が大半を占め、近年は減少傾向にある。内部障害は平成 20 年から増加傾向にある。



資料：尼崎市統計書（各年）

○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。

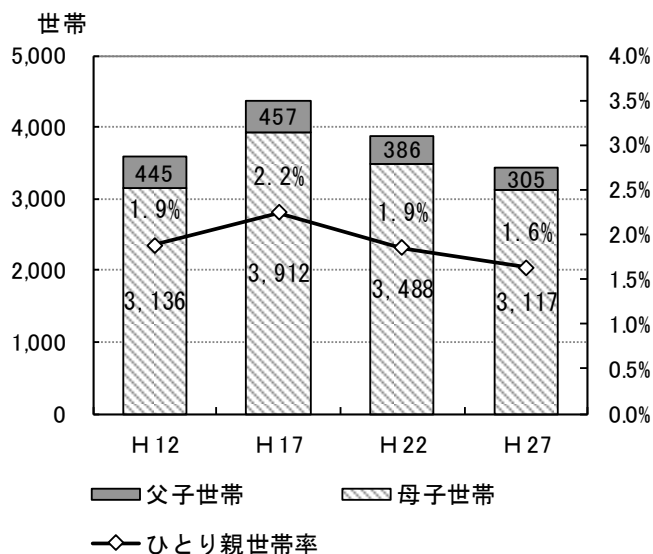


※精神障害者数のみ H29 のデータなし

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

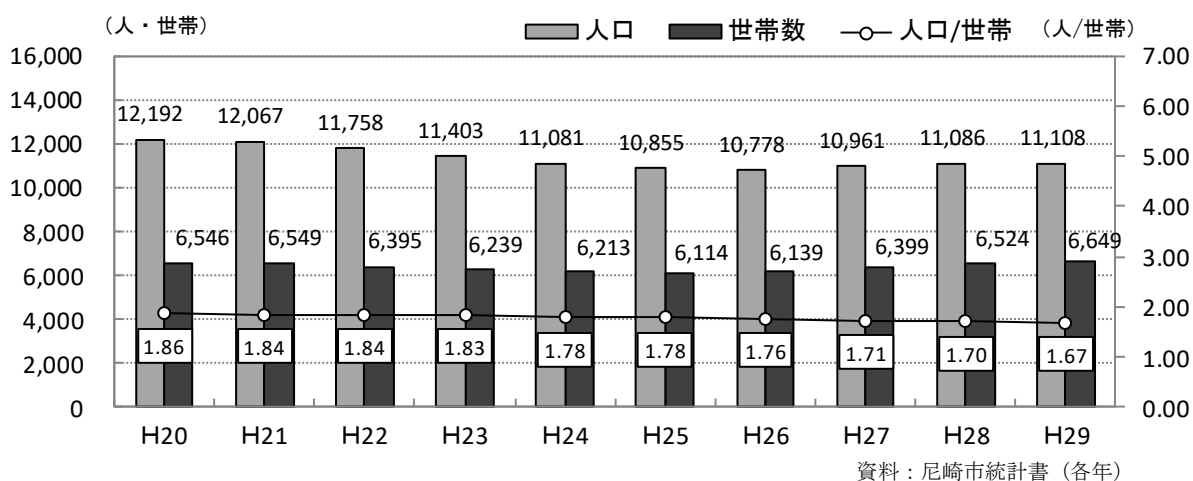
・ひとり親世帯数は平成 12 年から平成 17 年にかけて増加しているが、その後減少しており、平成 27 年は父子世帯・母子世帯ともに平成 12 年の世帯数を下回っている。



③外国人登録者数の推移

資料：国勢調査（各年）

・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。

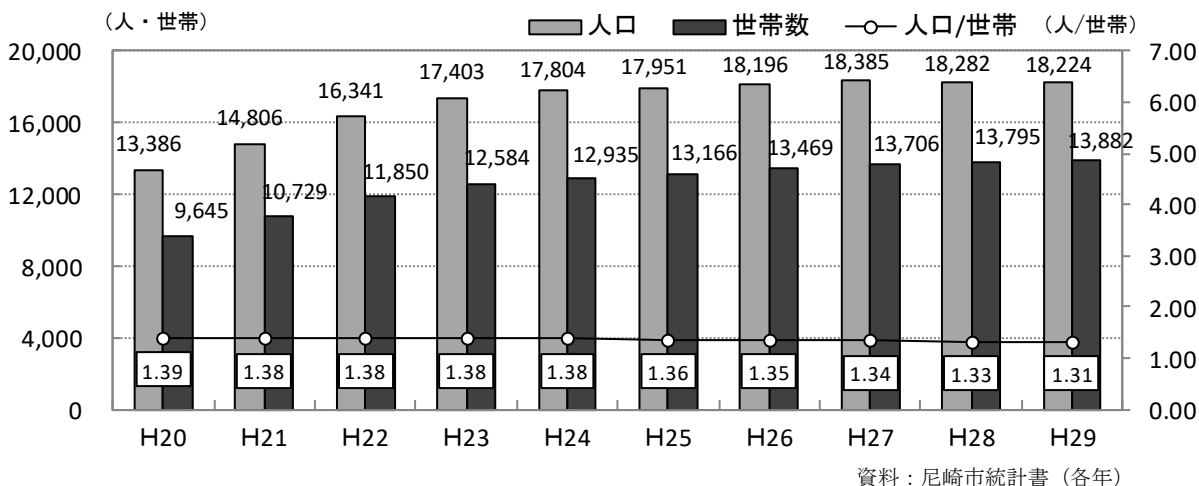


資料：尼崎市統計書（各年）

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。

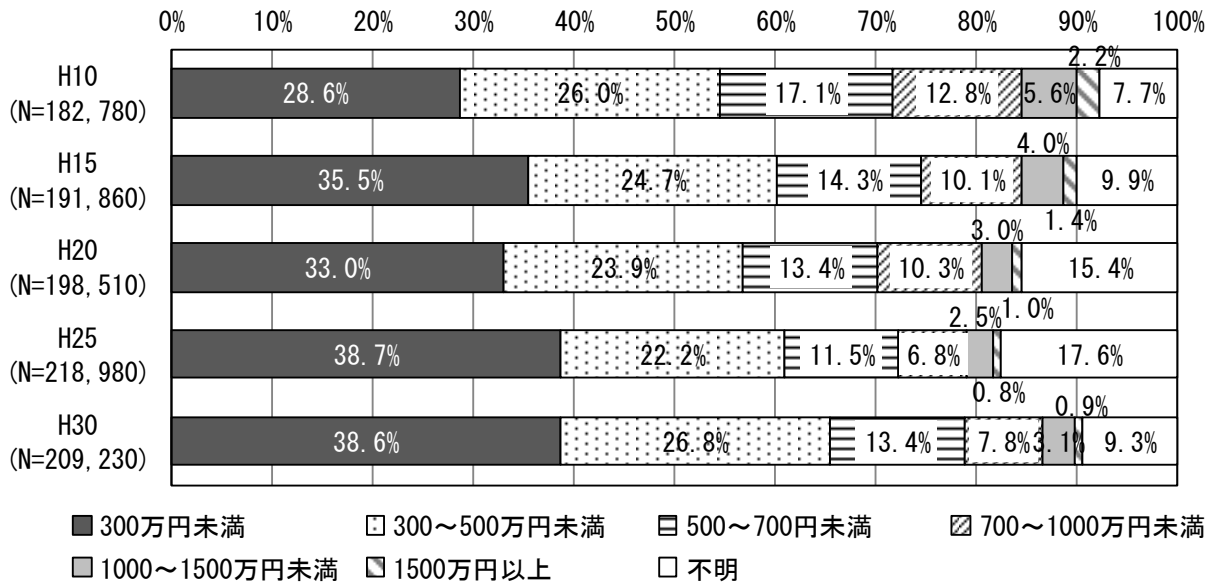
・また、世帯当たりの人口は減少傾向となっている。



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。

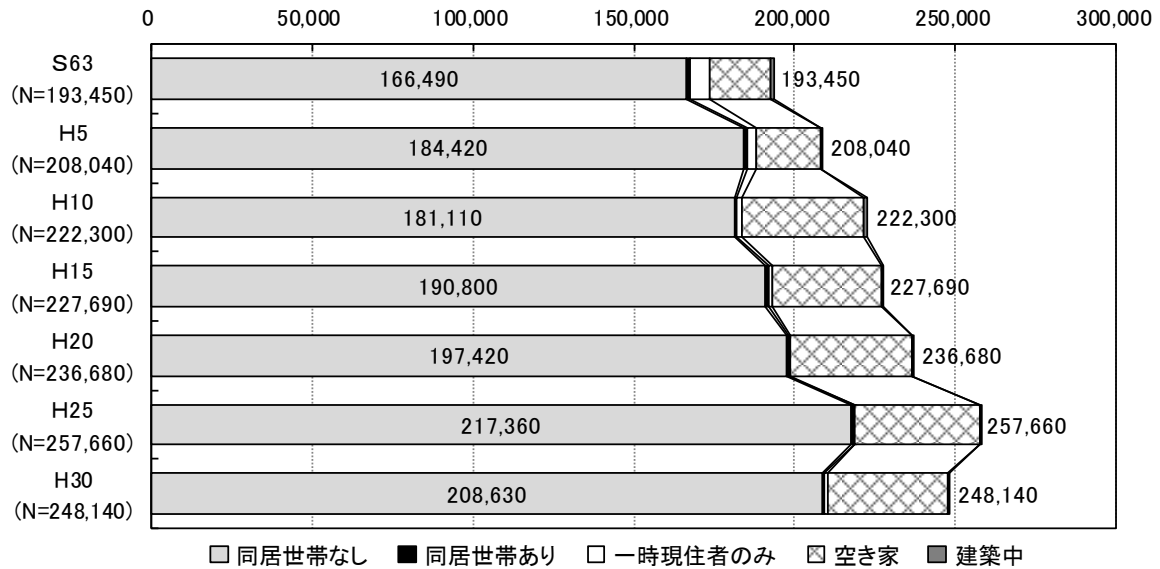


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(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。



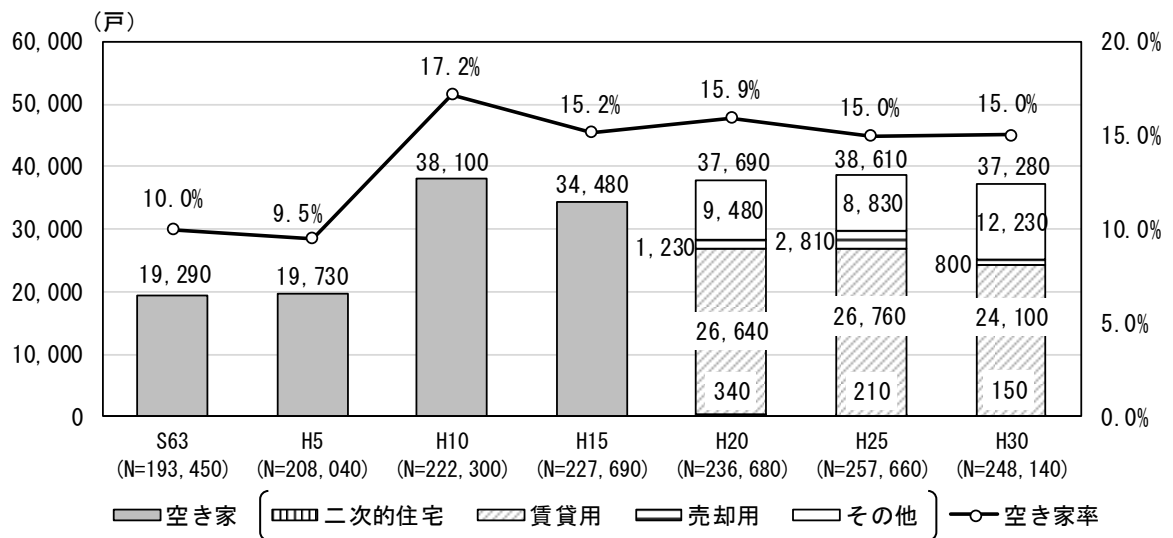
資料：住宅・土地統計調査（各年）

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。



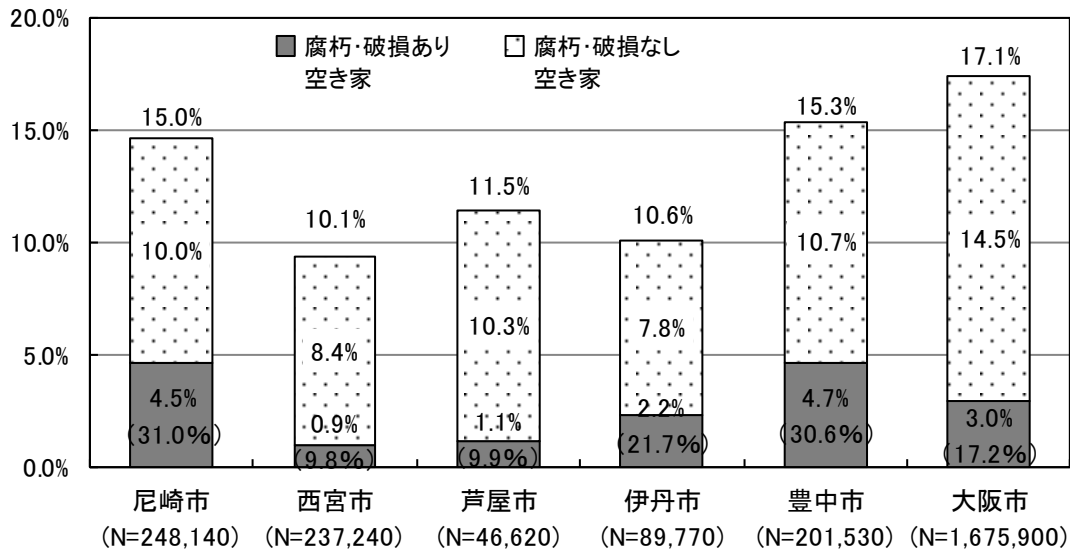
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※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

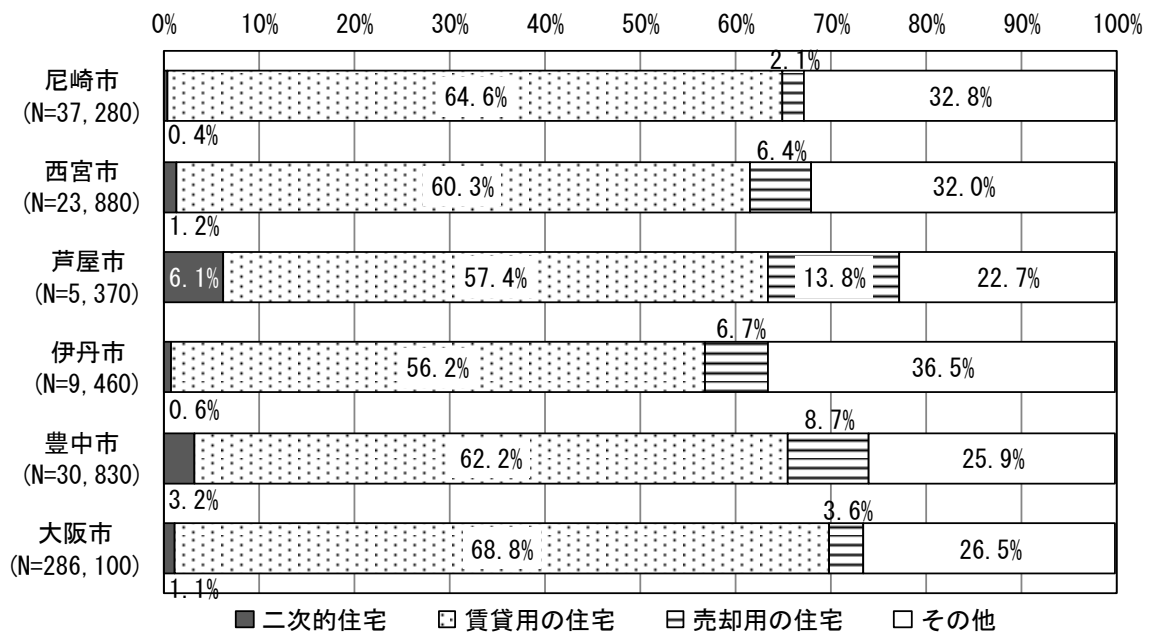
※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。

(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。

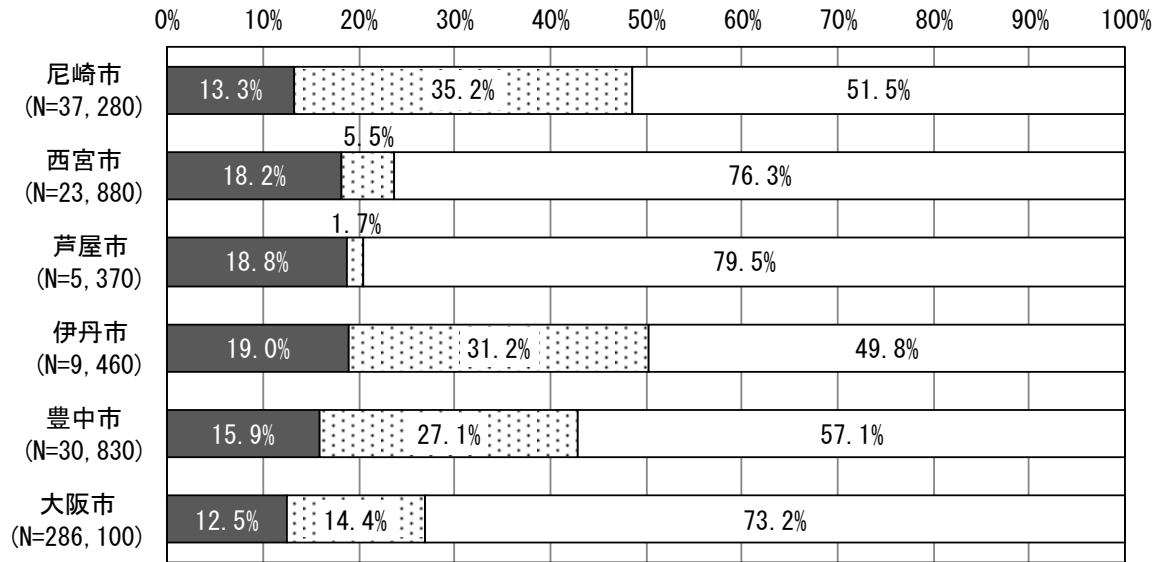


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

③空き家の建て方

○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。



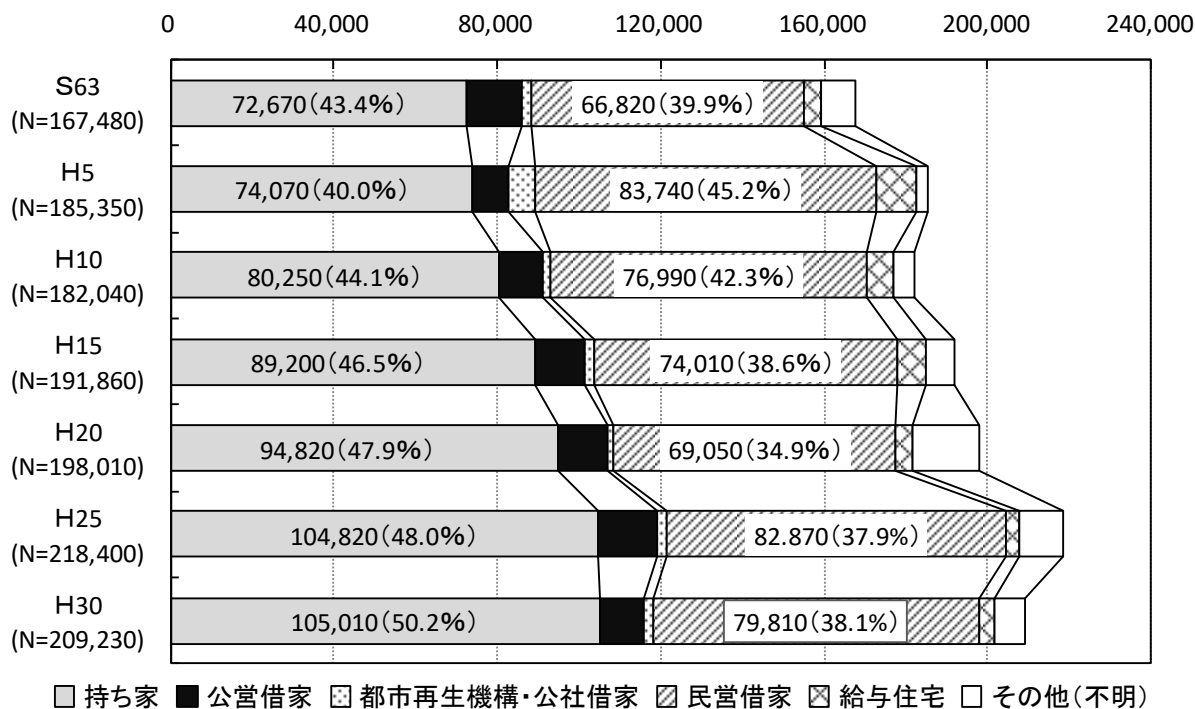
■ 一戸建 □ 長屋建・共同住宅・その他 (木造) □ 長屋建・共同住宅・その他 (非木造)

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

3) 所有関係

○推移

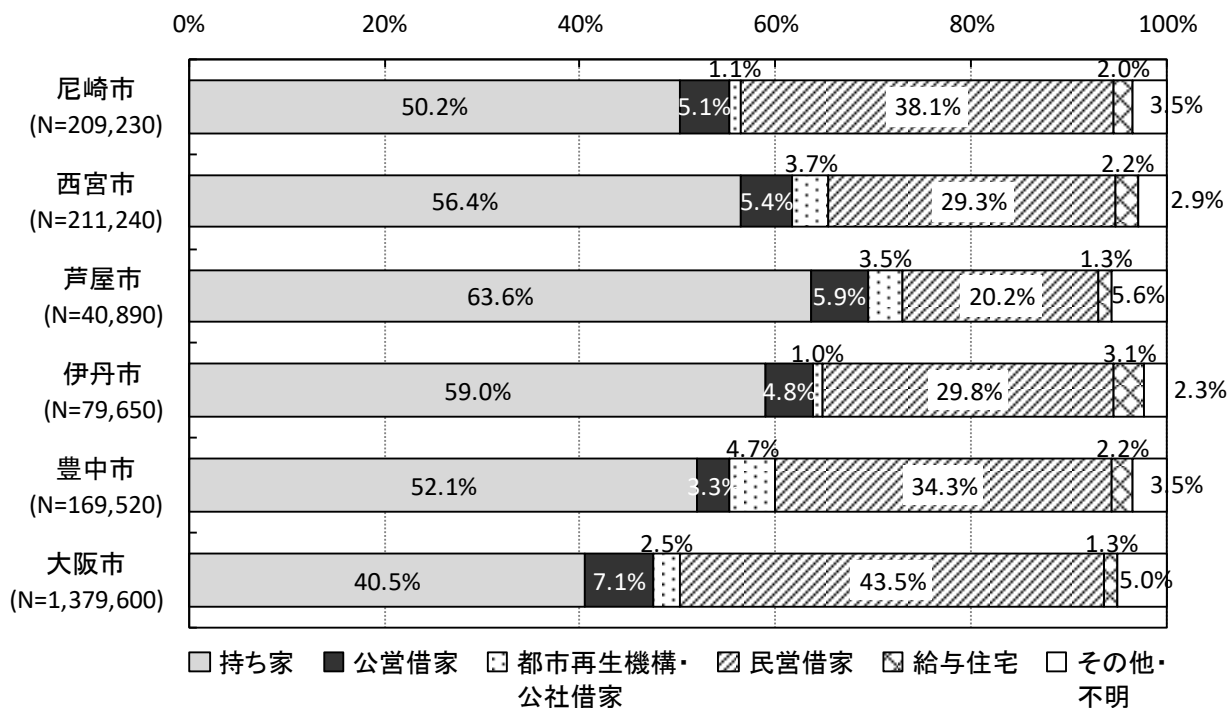
- ・持ち家は増加傾向にあり、平成 30 年時点で約 10 万戸(持ち家率 50.2%)となっている。
- ・民営借家は平成 20 年まで減少傾向にあったが、平成 25 年で約 8 万戸に増加したのち、横ばいとなっている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○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。

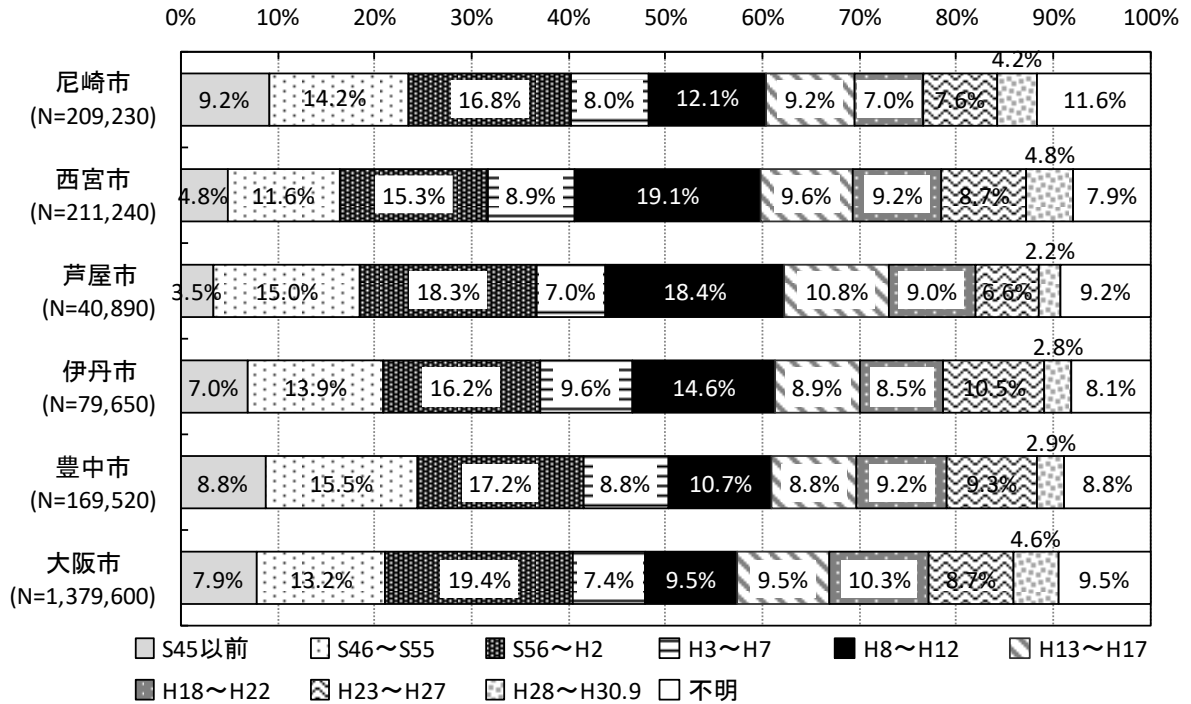


資料：住宅・土地統計調査（H30）

4) 建築時期

○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。

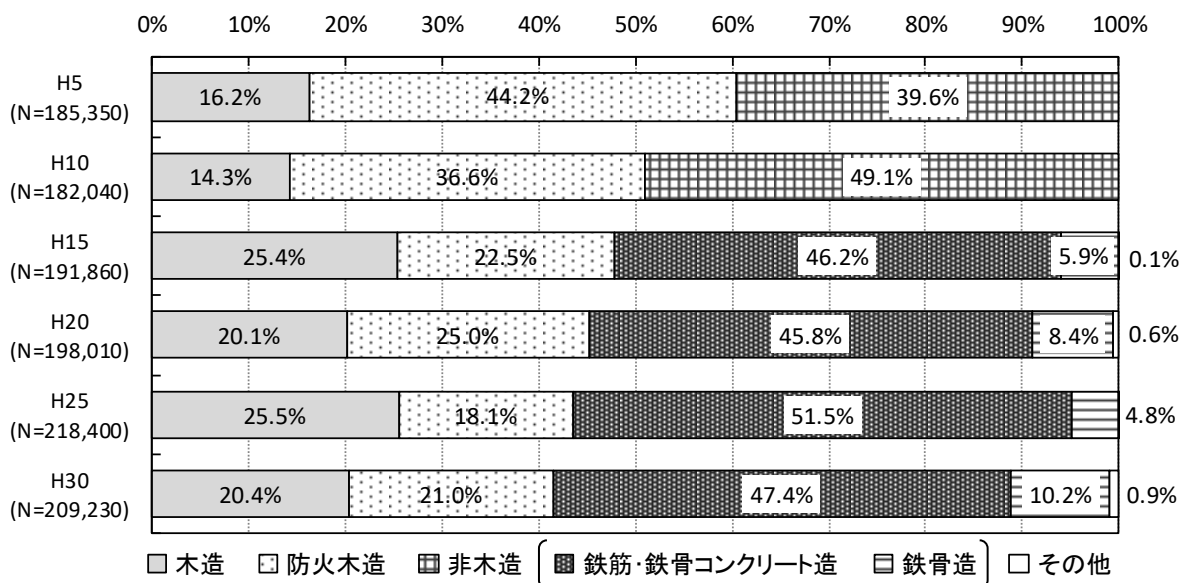


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

5) 構造

○推移

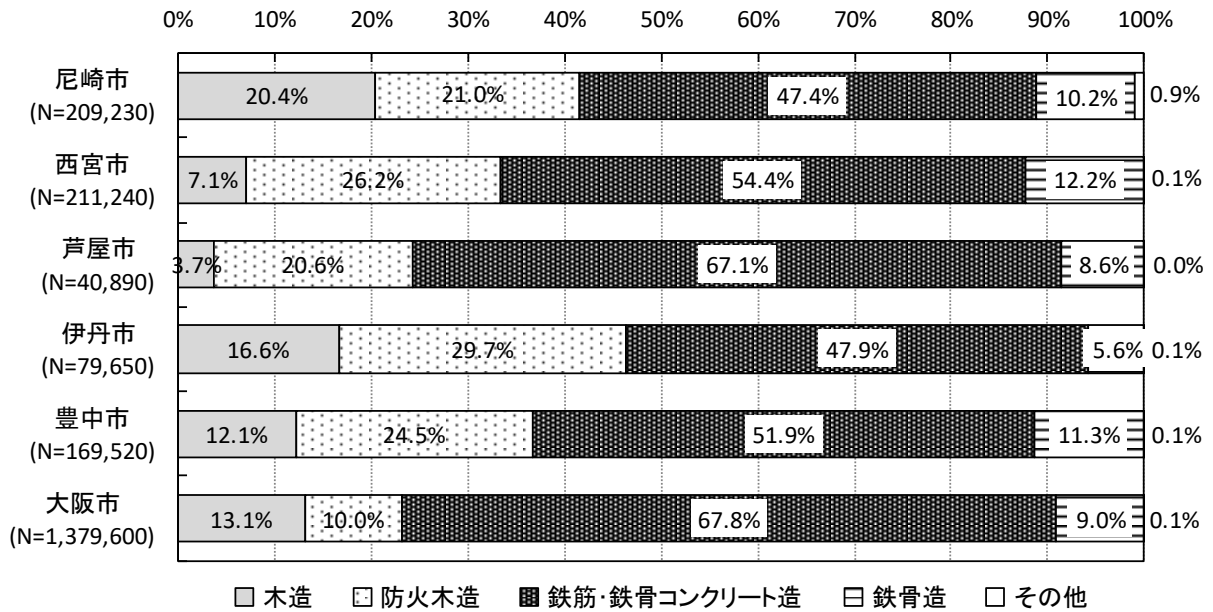
・木造の住宅（木造、防火木造）の割合は、平成 5 年には全体の約 60%を占めていたが、平成 15 年には半数を割り、平成 30 年には、全体の 41.4%まで縮小している。



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。

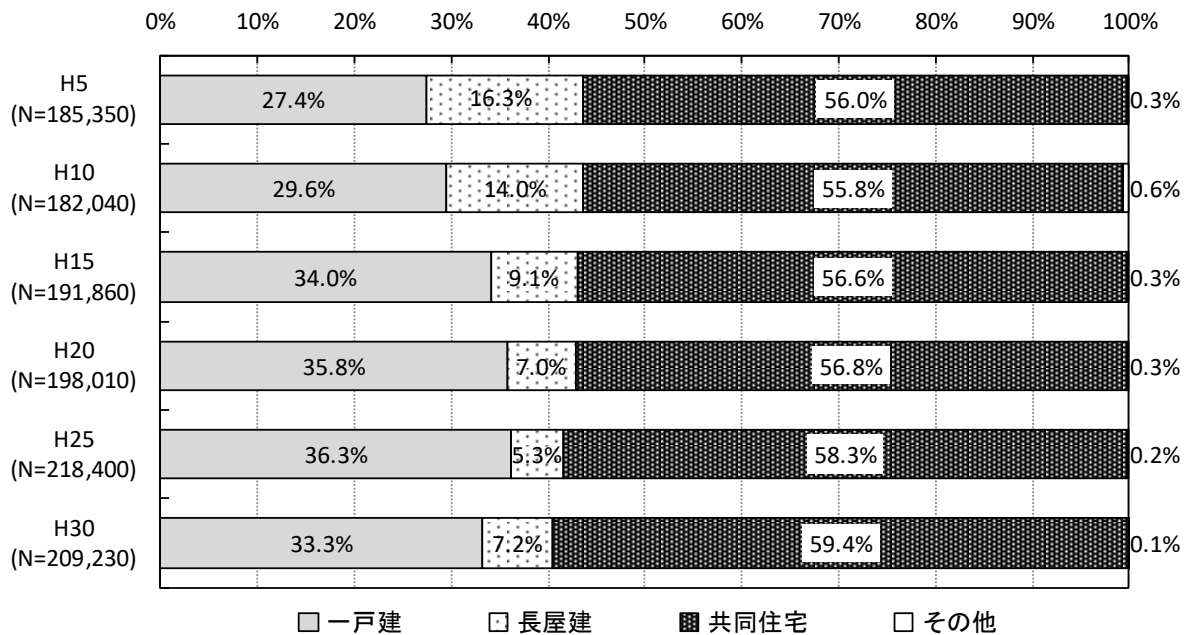


資料：住宅・土地統計調査（H30）

6) 建て方

○推移

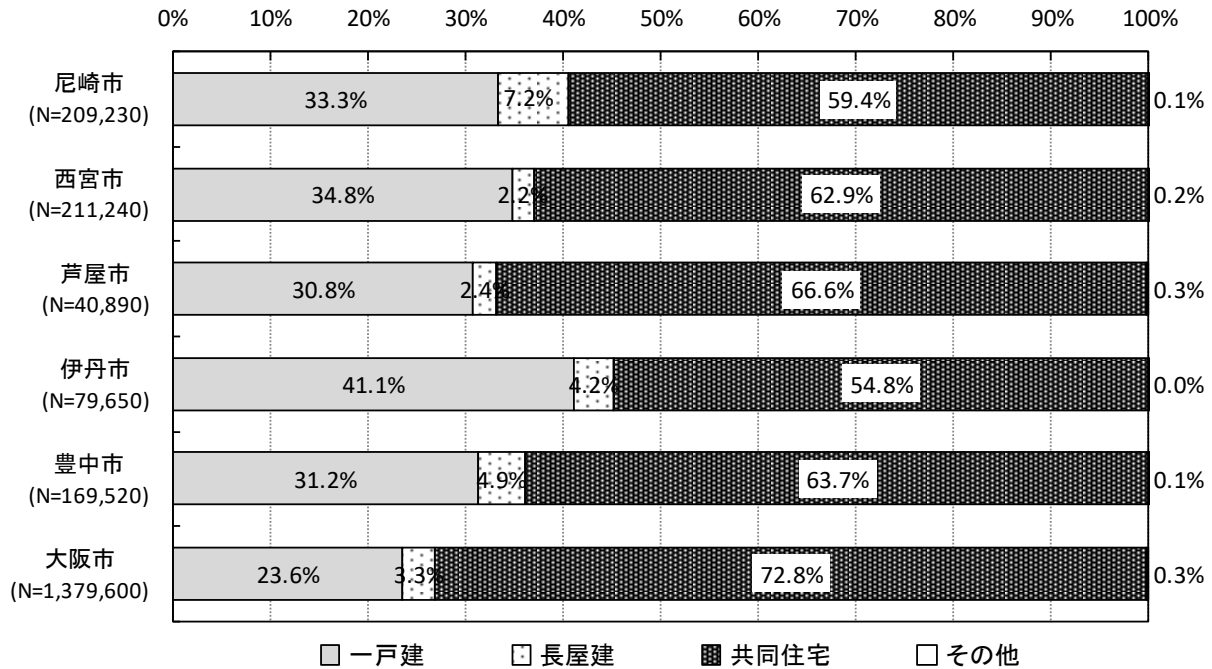
・共同住宅の割合が上昇傾向にある一方、長屋建の割合が低下傾向にある。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○都市間比較

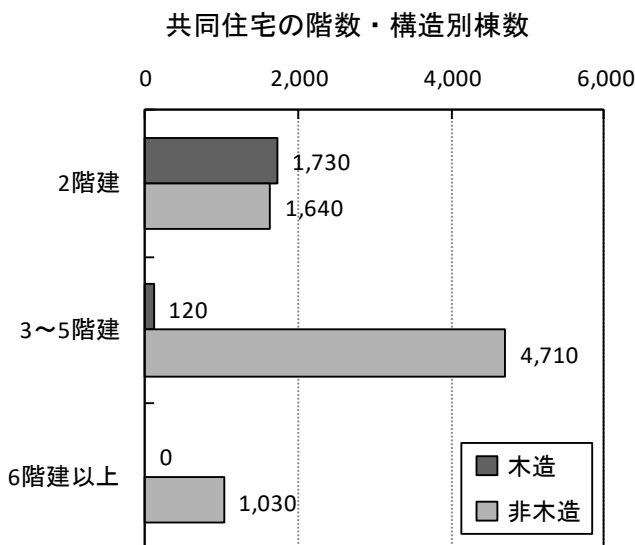
・尼崎市は、他都市と比べて、長屋建の割合が高くなっている。



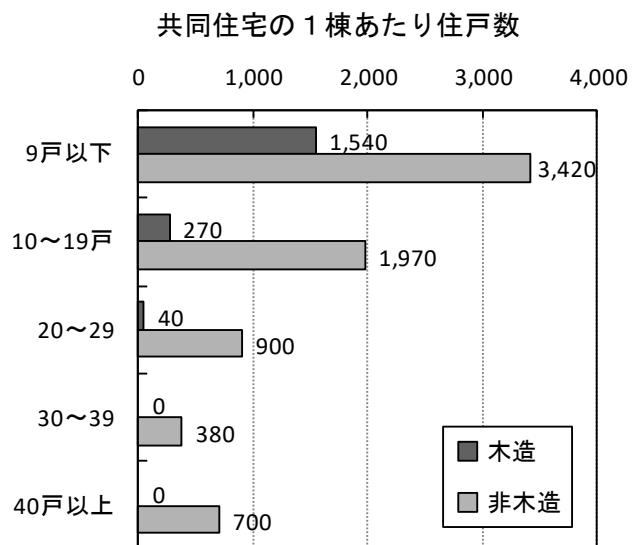
資料：住宅・土地統計調査（H30）

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。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

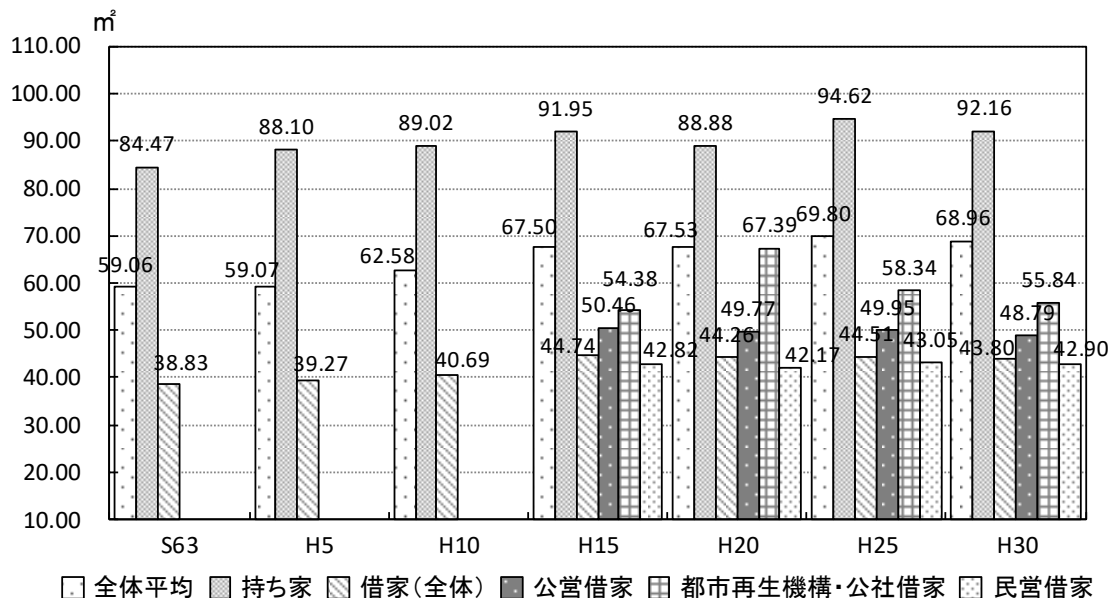


資料：住宅・土地統計調査（H30）

8) 住宅規模

○推移

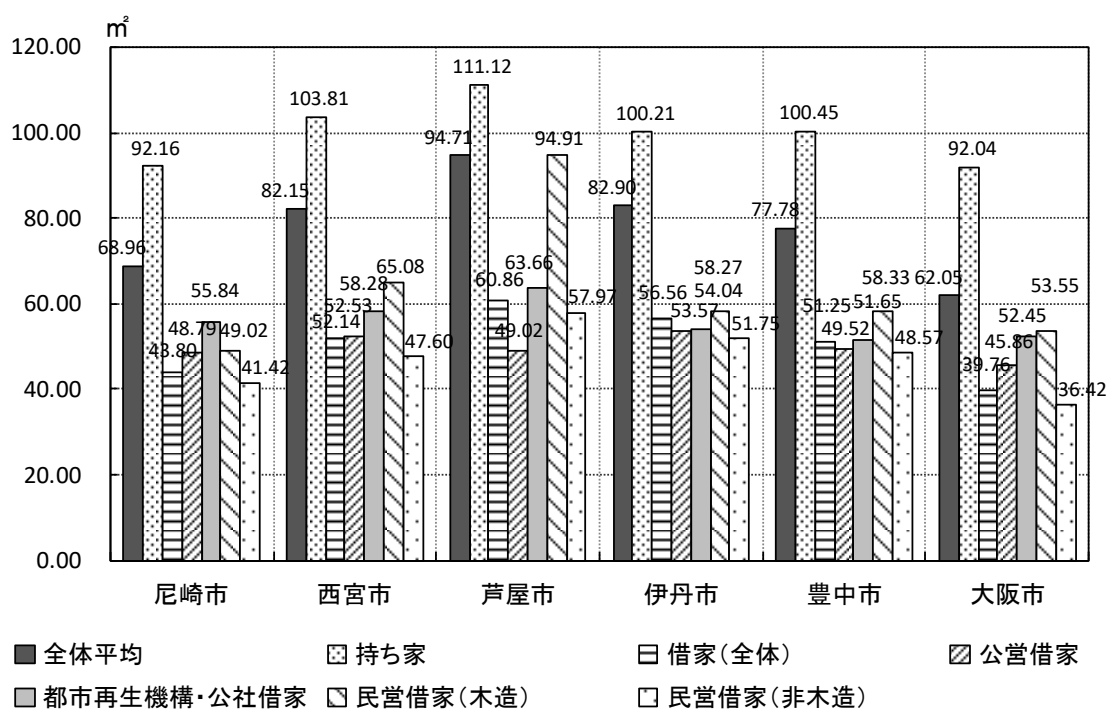
- ・住宅の平均延床面積は増加傾向にあり、平成30年時点では68.96㎡となっている。持ち家も増加傾向にあり、平成30年時点で92.16㎡。借家は40㎡前後でほぼ横ばいとなっている。



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。

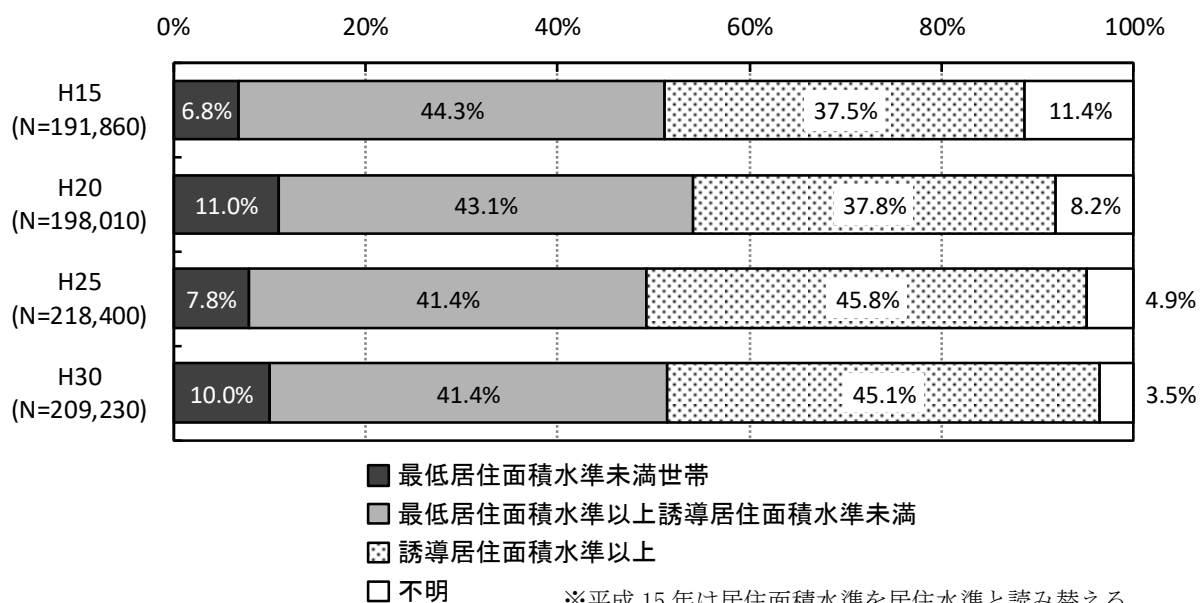


資料：住宅・土地統計調査（H30）

9) 居住面積水準

○推移

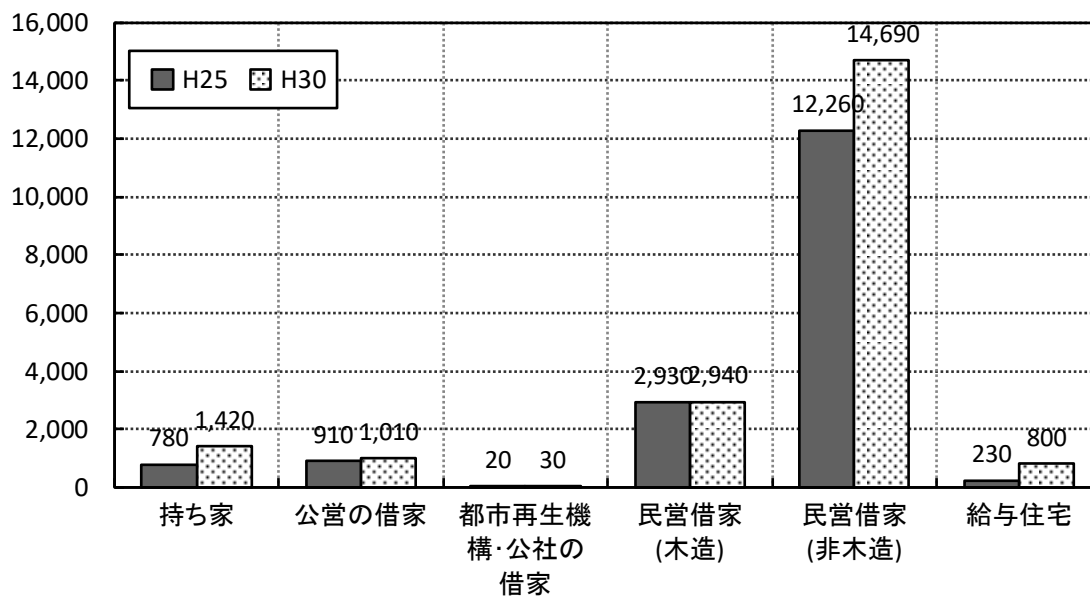
- ・平成 30 年時点では最低居住面積水準未満世帯の割合が 10.0%とやや上昇している。一方で、誘導居住面積水準以上世帯の割合は横ばいで、平成 30 年時点で 45.1%となっている。



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

- ・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

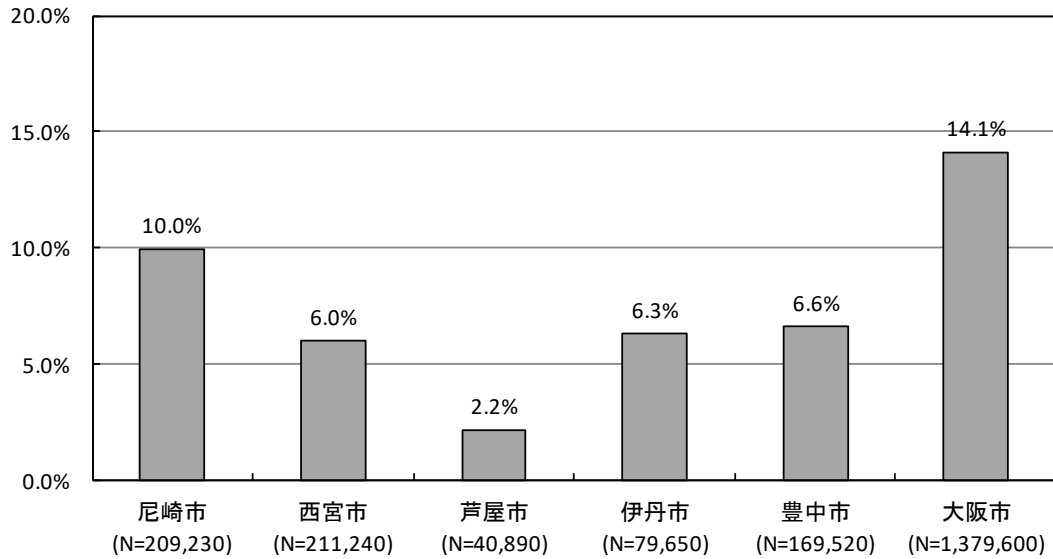
- ①夫婦の独立の寝室（6畳）を確保する。ただし、満5歳以下の子供（就学前児童）1人までは同室とする。
- ②満6歳以上17歳以下の子供（小学生から高校生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とし、満12歳以上の子供（中学生以上）については、性別就寝とする（共同の場合6畳、個室の場合4.5畳）。
- ③満18歳以上の者については、個室（4.5畳）を確保する。

・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

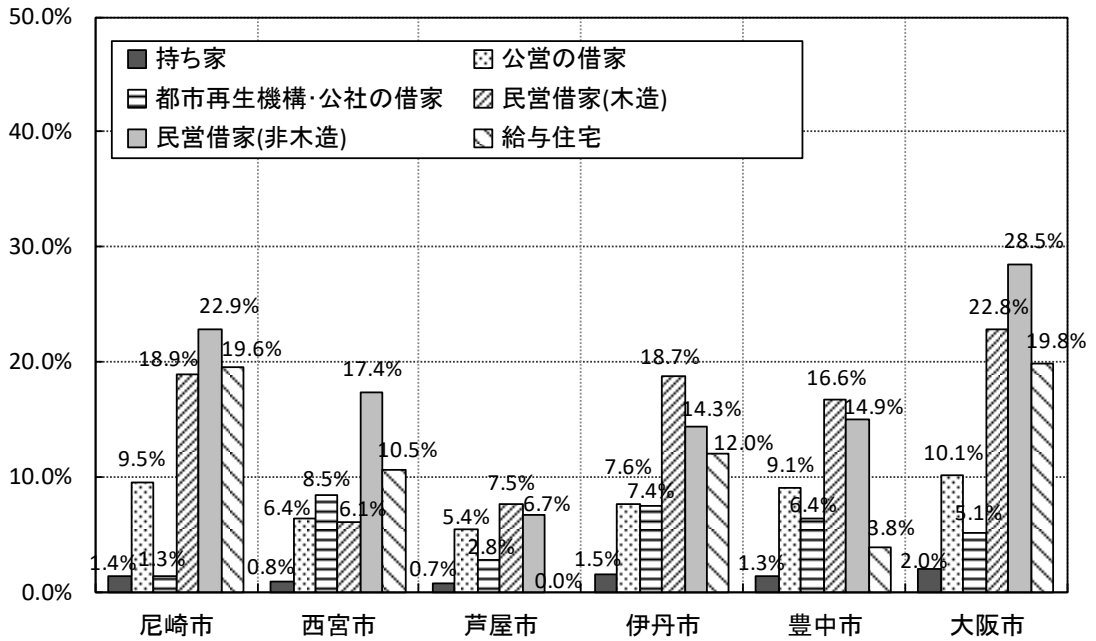
・他都市と比較すると、尼崎市は大阪市の次に最低居住面積水準未満世帯の割合が高い。



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。

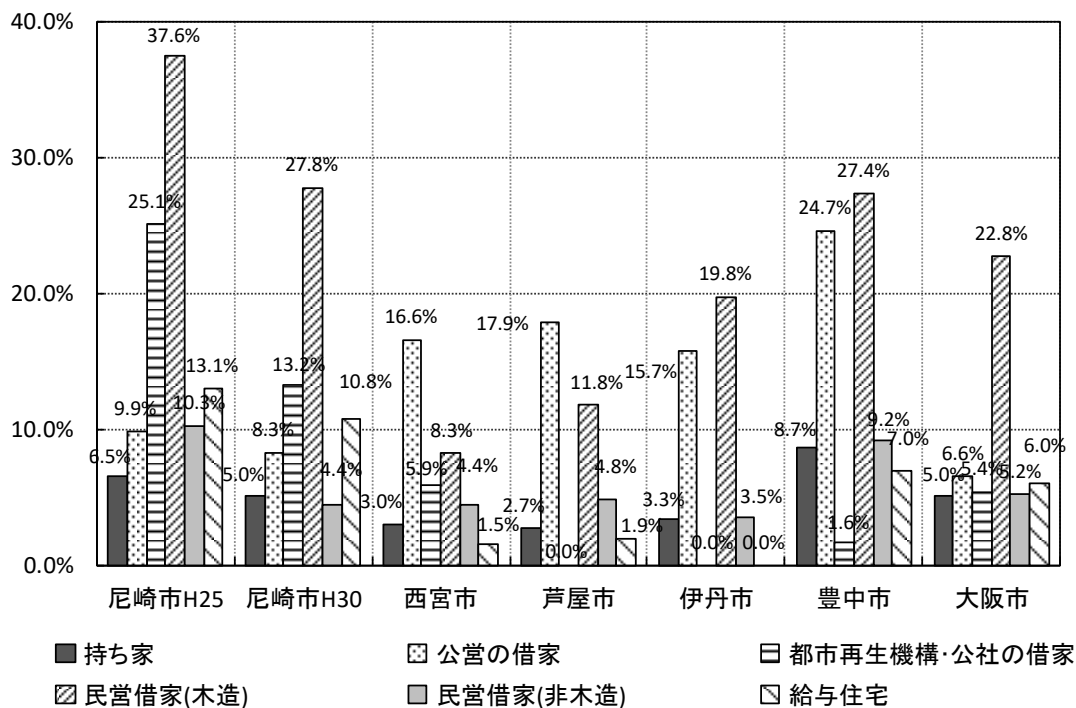


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

10) 腐朽・破損

○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）

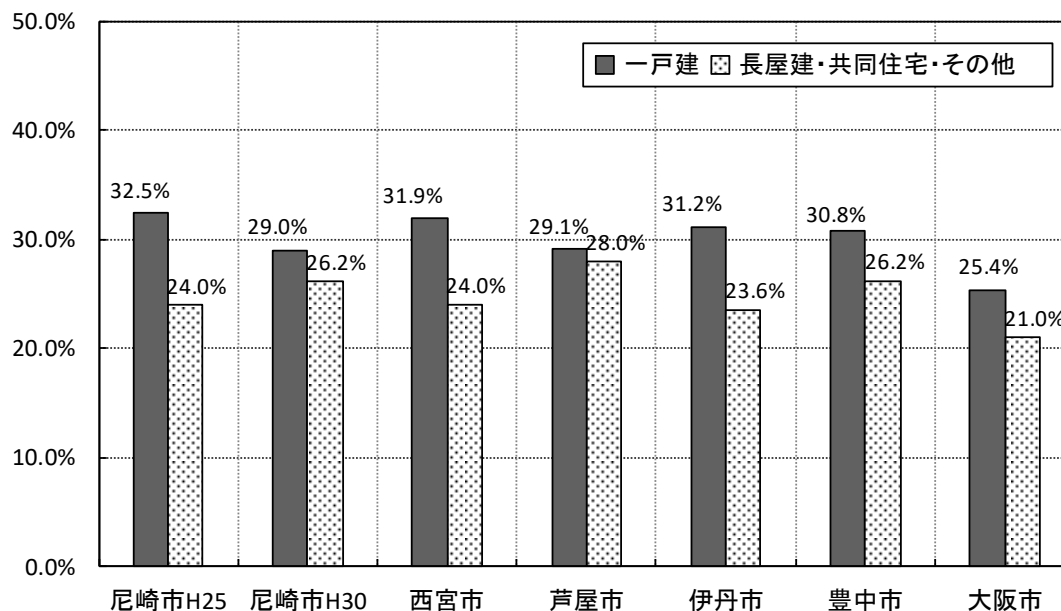
※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。
 (外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など)

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。



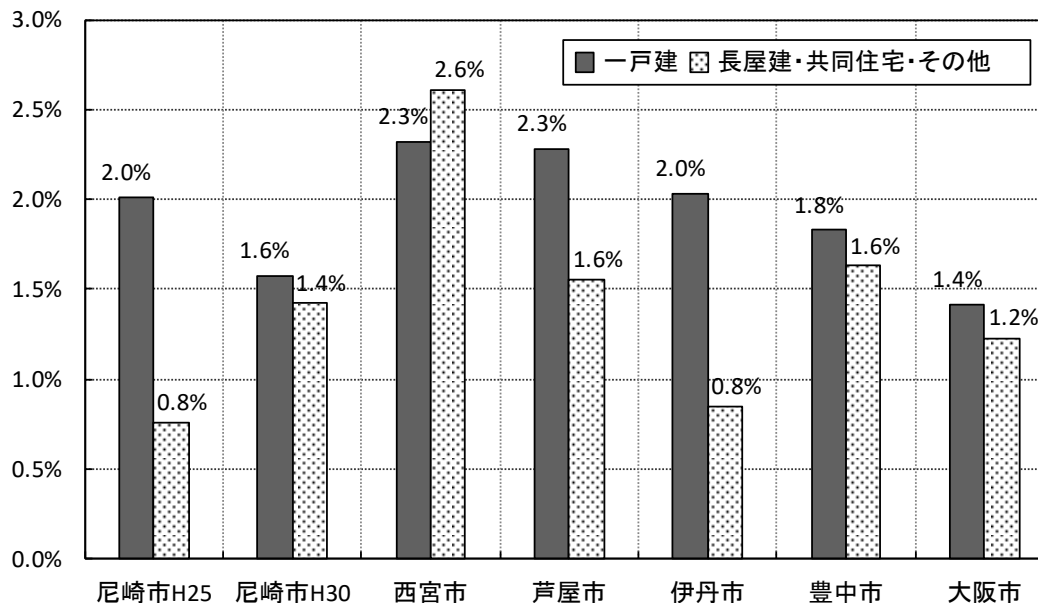
資料：住宅・土地統計調査 (H25・H30)

※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、高齢者等のための設備の工事、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)

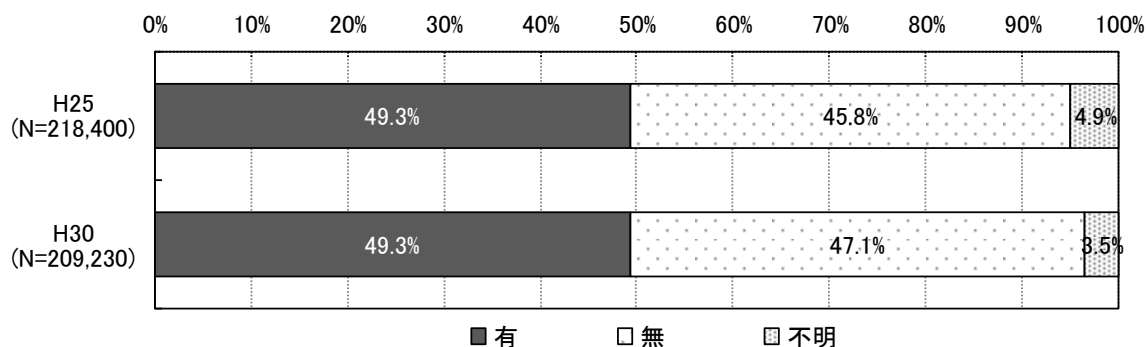
※省エネルギー改修とは、持ち家を対象に、住宅の増改築・改修工事のうち、窓・壁等の断熱・結露の防止に該当したもの。

12) 住宅の性能

①高齢者のための設備

○推移

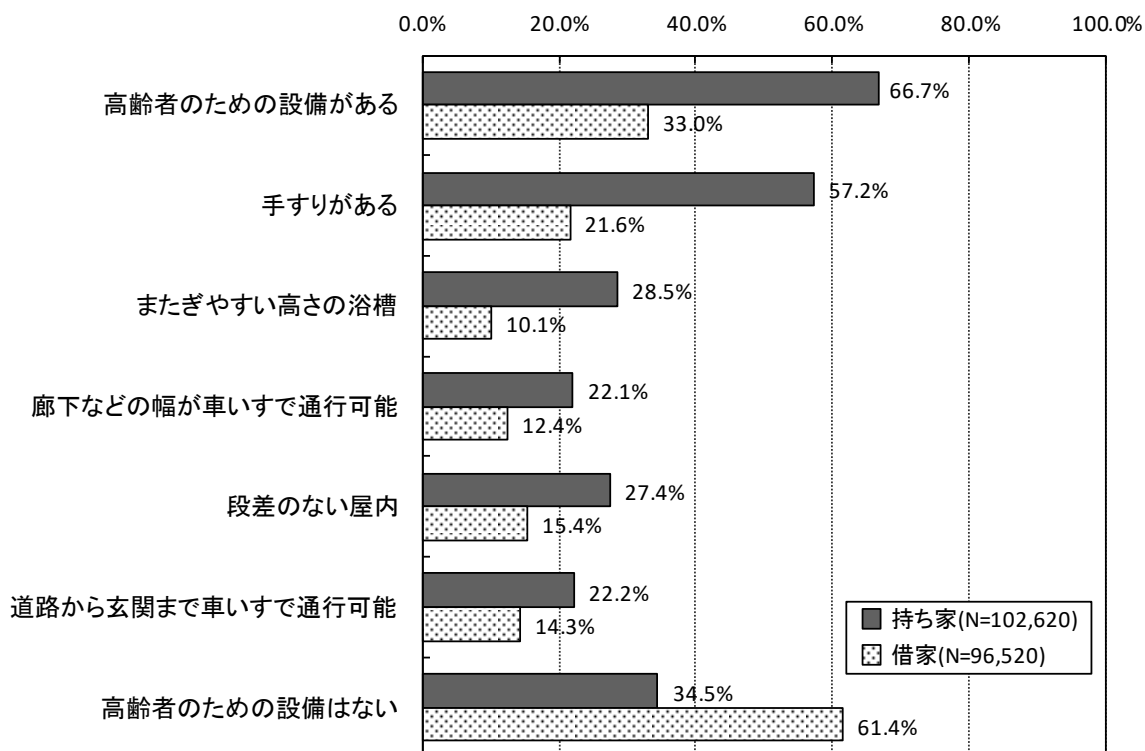
・高齢者のための設備がある住宅は、平成30年も49.3%であり、約半数を占める。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○持ち家・借家別設備の状況

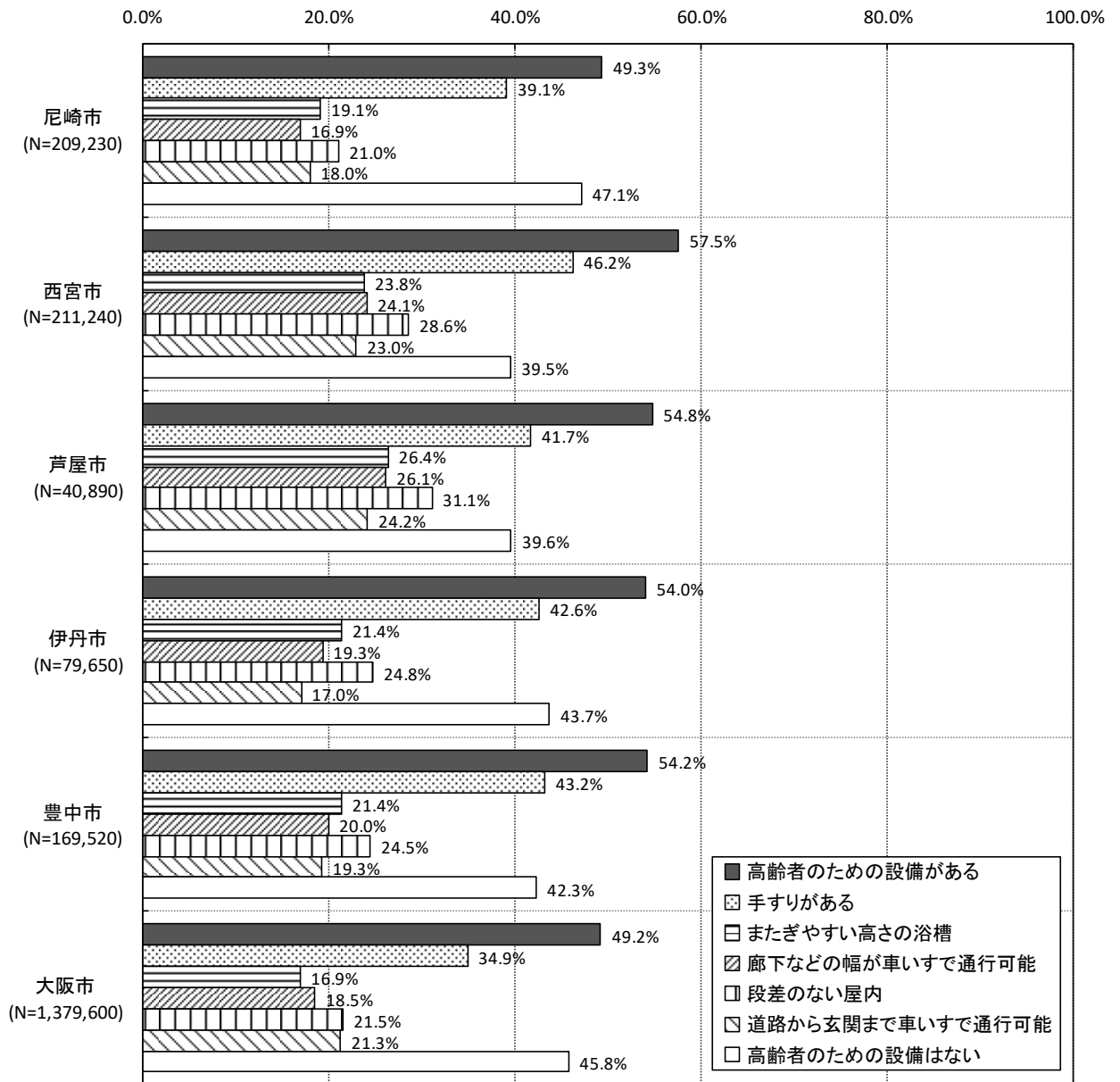
- ・持ち家・借家別にみると、高齢者のための設備がある住宅は、持ち家で66.7%、借家で33.0%となっており、持ち家と借家の差が大きくなっている。
- ・設備の項目については、「手すりがある」が持ち家・借家ともに多くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

○都市間比較

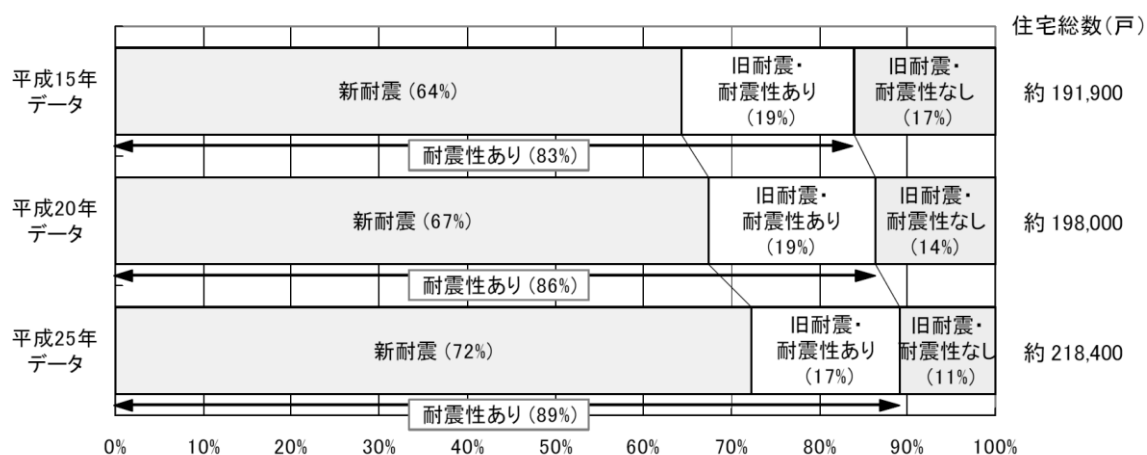
・尼崎市は、他都市と比べて、高齢者のための設備がある住宅の割合が低くなっている。



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。

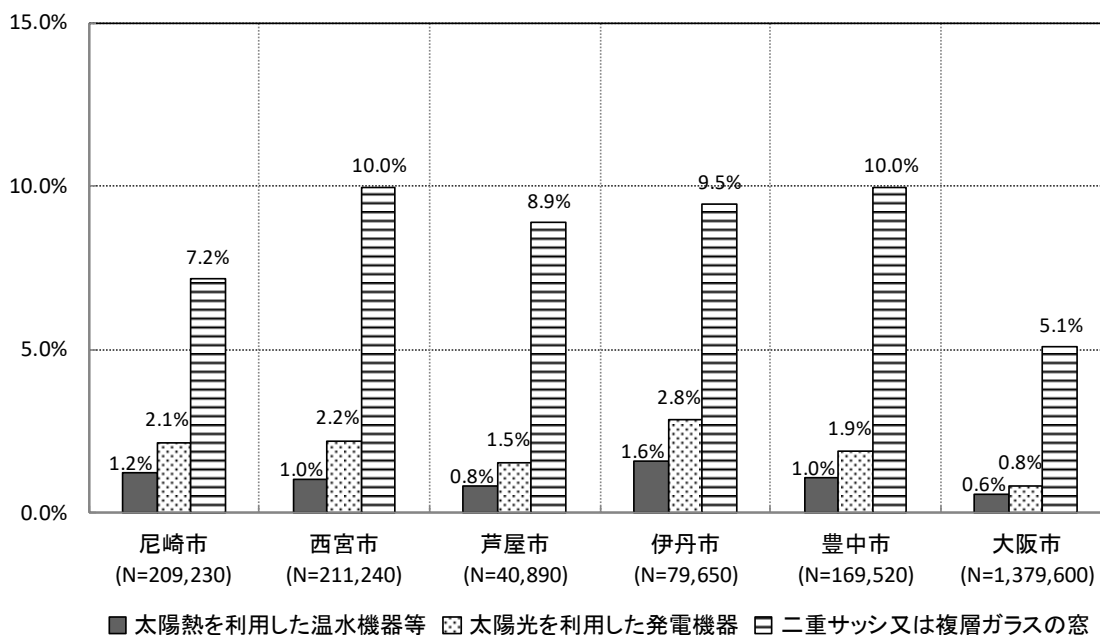


資料：尼崎市耐震改修促進計画 (H28)
(住宅・土地統計調査 (H25) より算定)

③省エネルギー設備

○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。



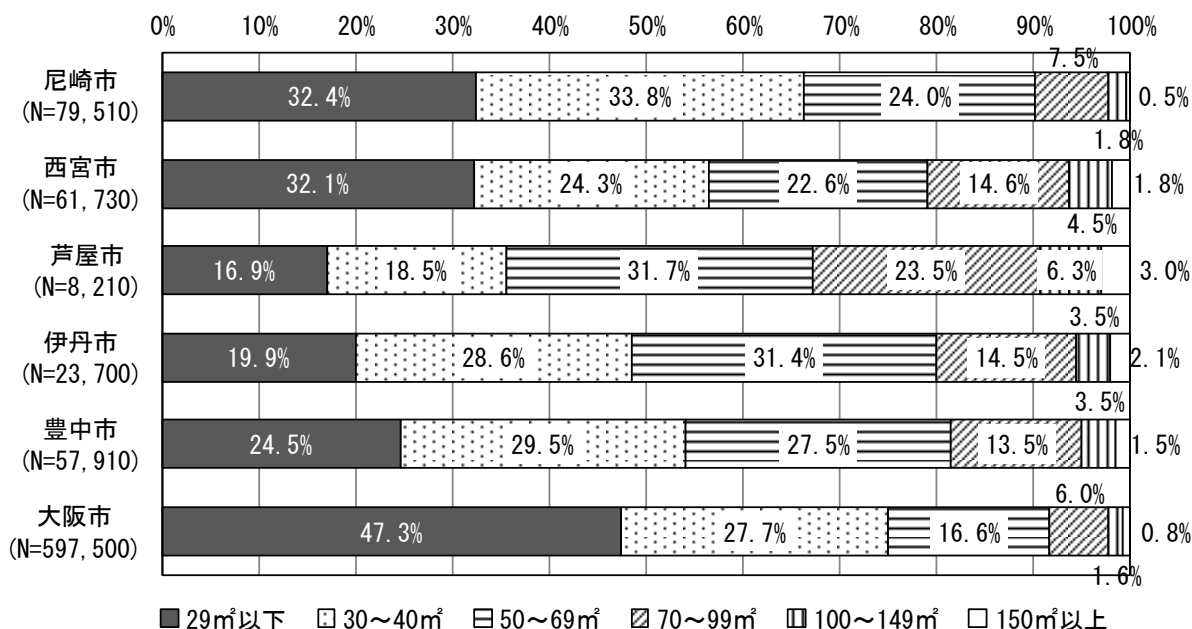
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

13) 民間賃貸住宅の状況

①延べ床面積

○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。



■ 29㎡以下 □ 30～40㎡ ▨ 50～69㎡ ▩ 70～99㎡ ▮ 100～149㎡ ▯ 150㎡以上

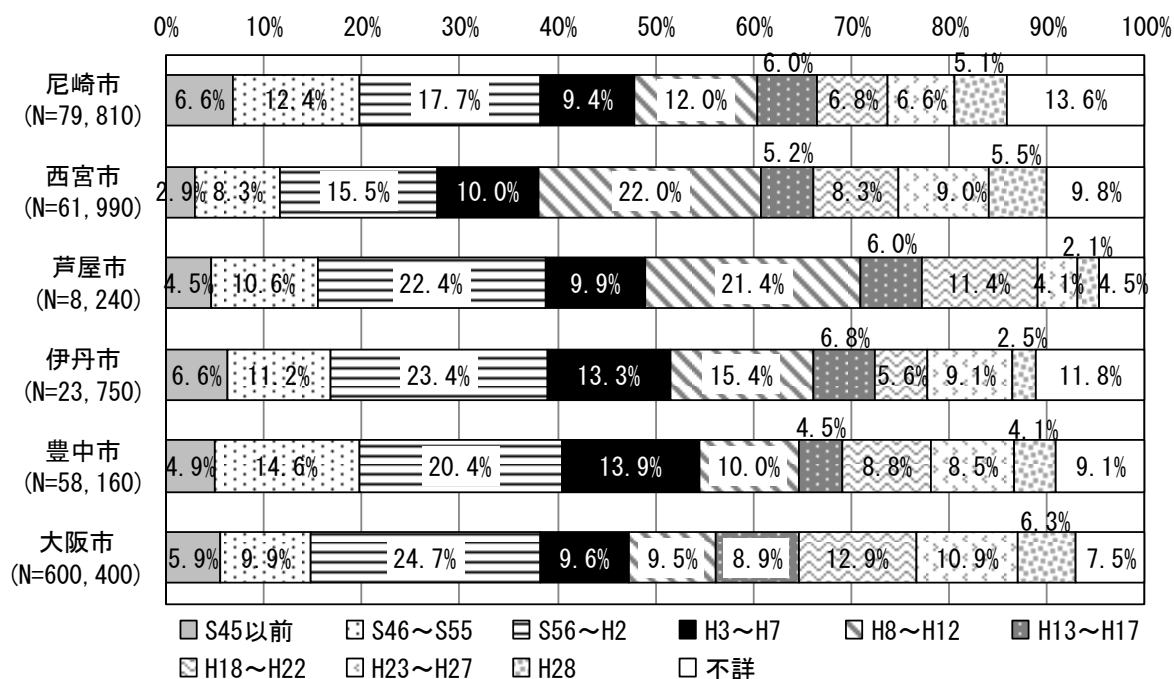
※集計の対象は民間借家のうち専用住宅のみ

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

②建築時期

○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。



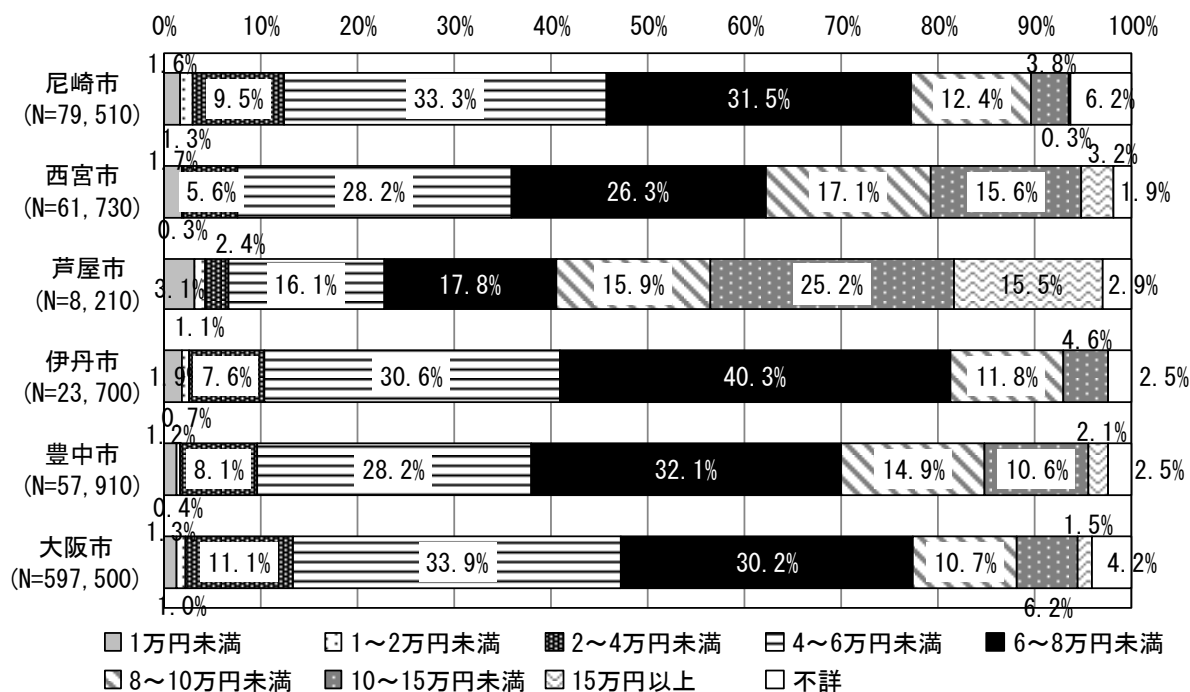
▮ S45以前 □ S46～S55 ▨ S56～H2 ■ H3～H7 ▩ H8～H12 ▮ H13～H17
▯ H18～H22 ▯ H23～H27 ▮ H28 □ 不詳

資料：住宅・土地統計調査 (H30)

③家賃

○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

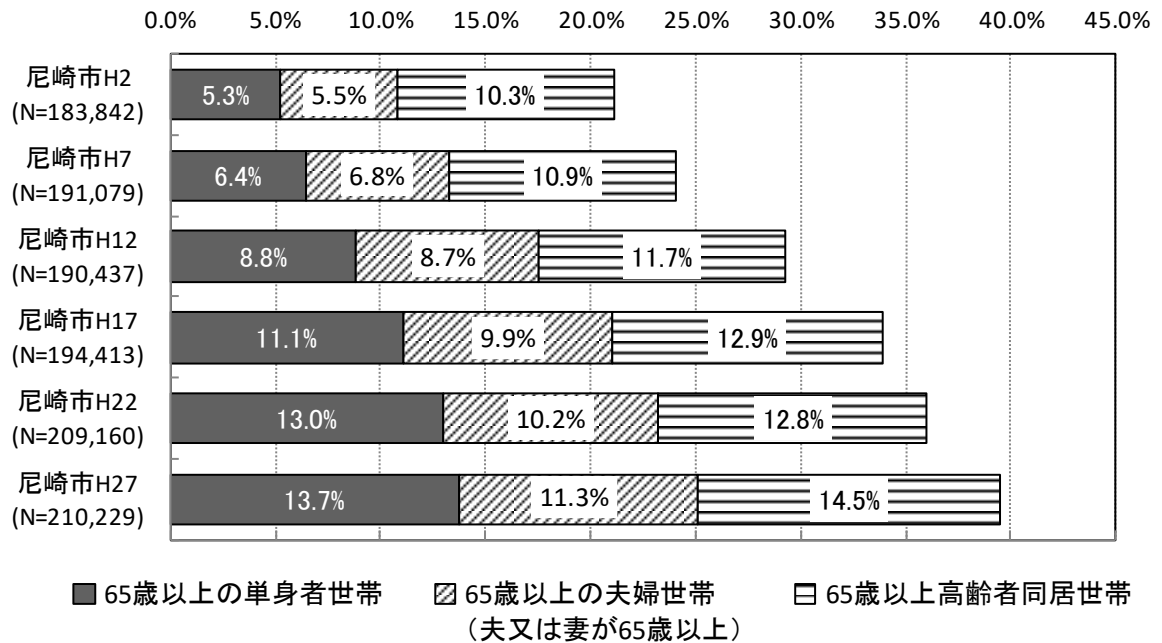
資料：住宅・土地統計調査（H30）

(3) 高齢者の居住実態

1) 高齢者世帯の型

○推移

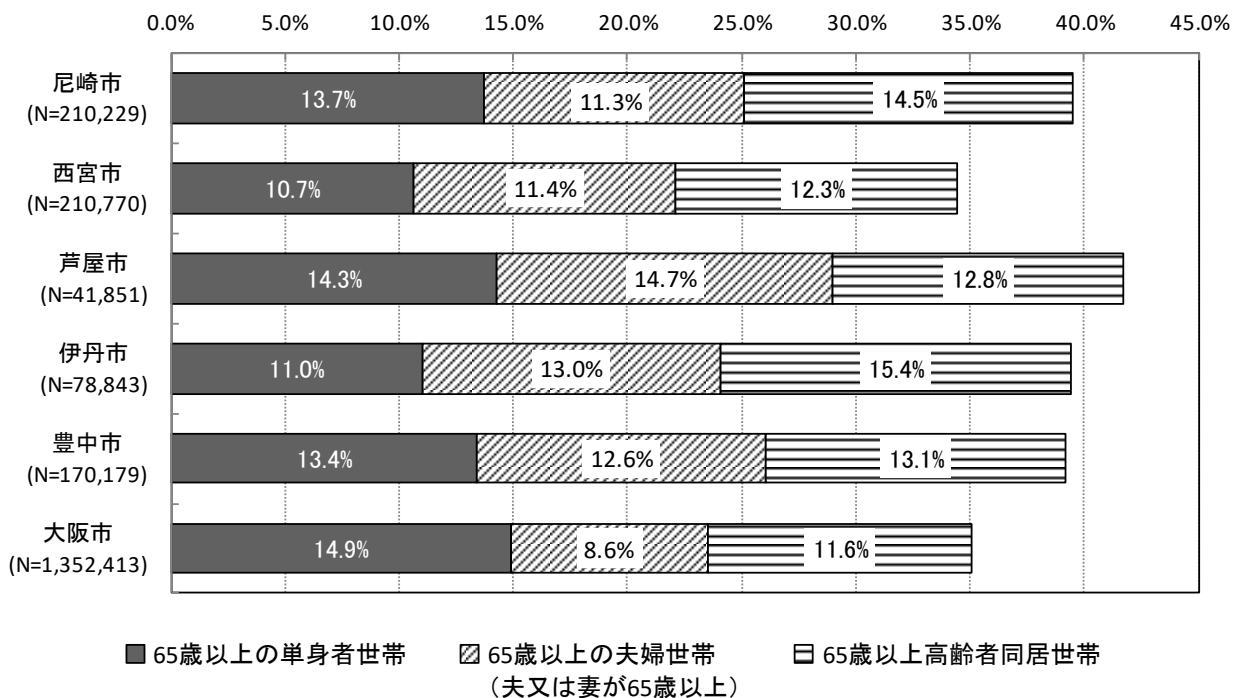
・65歳以上の世帯員のいる一般世帯の割合は上昇傾向にあり、平成27年には全体の約4割を占めている。



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。

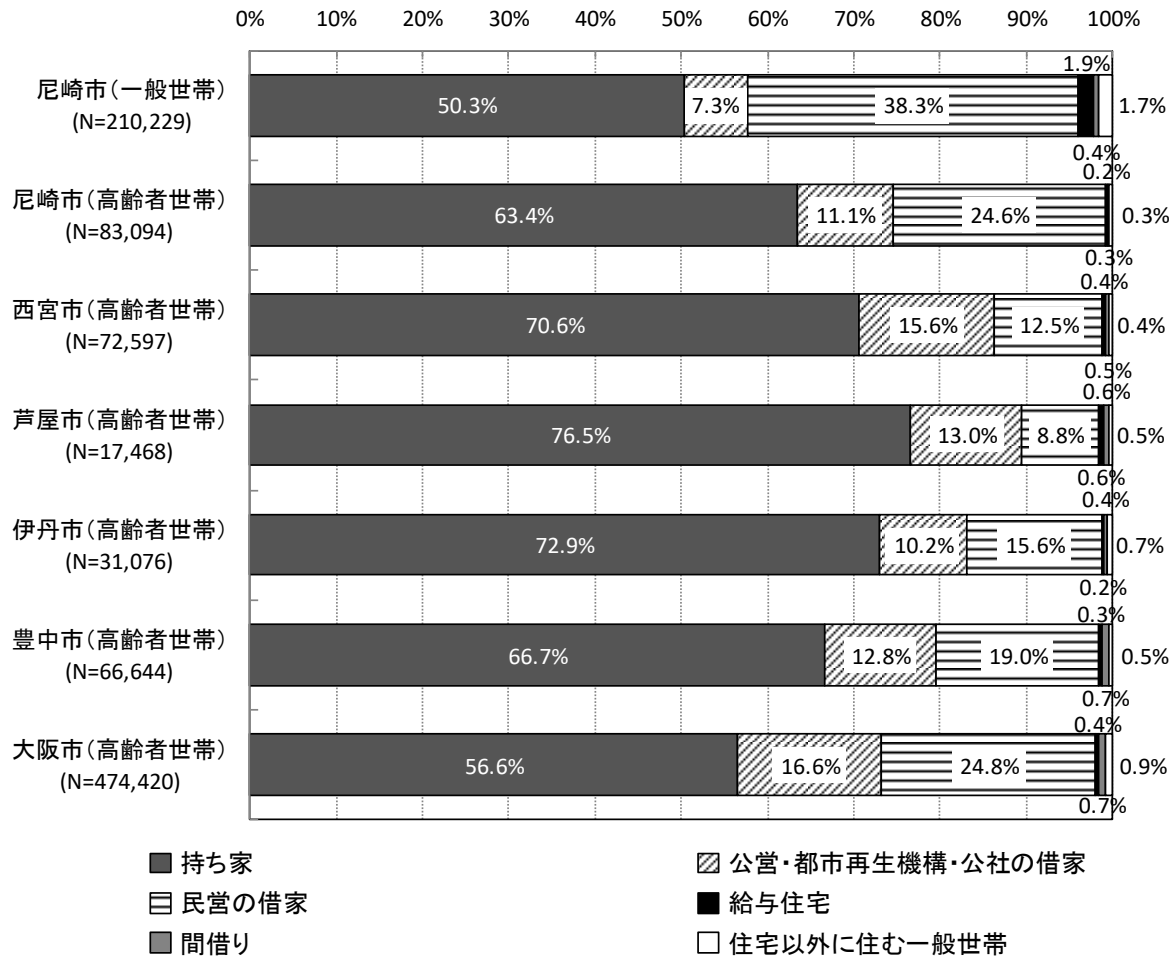


資料：国勢調査（H27）

2) 住宅に住む高齢者世帯の住宅の所有関係

○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。

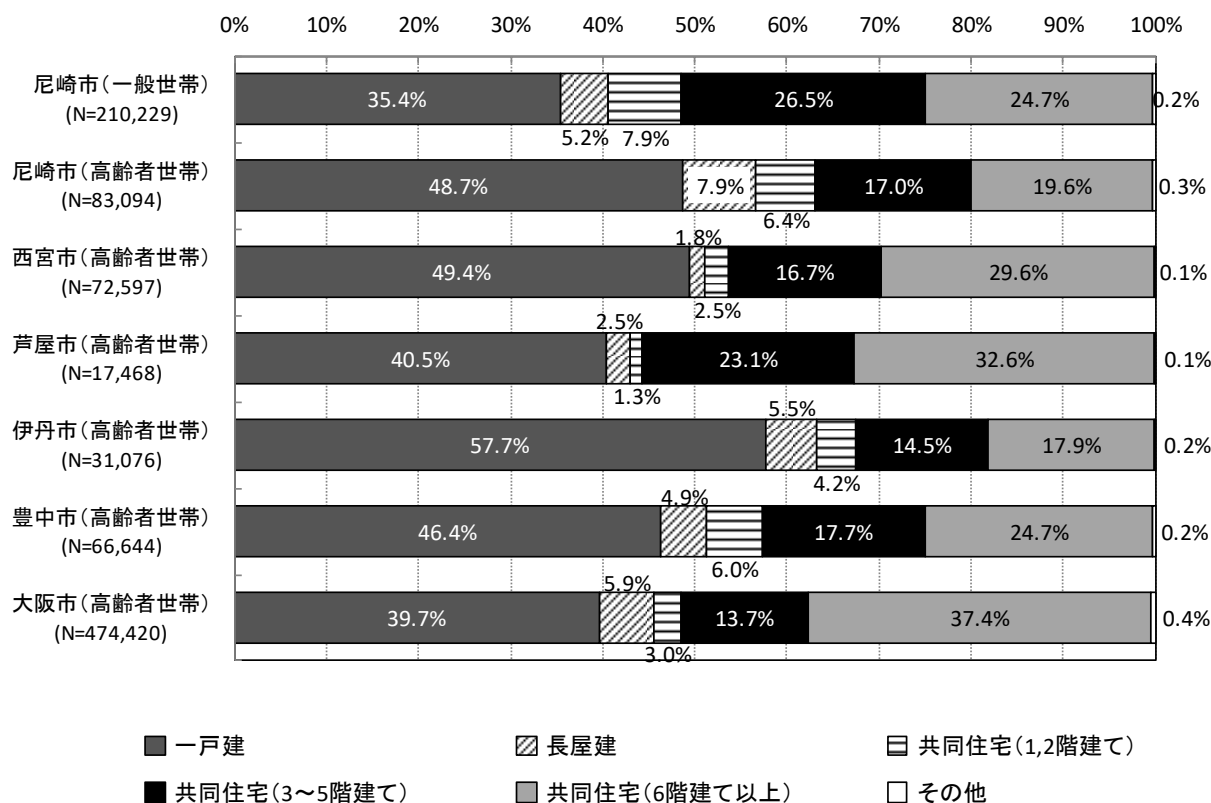


資料：国勢調査 (H27)

3) 高齢者世帯が住む住宅の建て方

○都市間比較

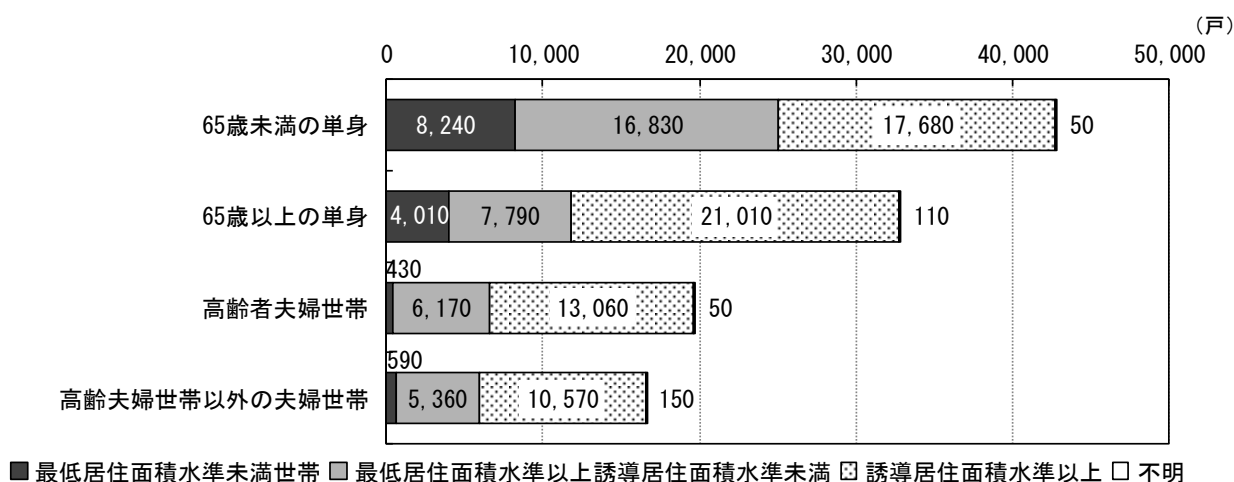
- ・尼崎市の高齢者世帯は、一般世帯と比較して、一戸建に住んでいる割合が高く、3階建て以上の共同住宅に住んでいる割合は低くなっている。
- ・また、他都市の高齢者世帯と比較すると、長屋建や1・2階建ての共同住宅に住んでいる割合が高くなっている。



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達世帯は、高齢者の単身で4,010世帯、高齢者夫婦で430世帯である。

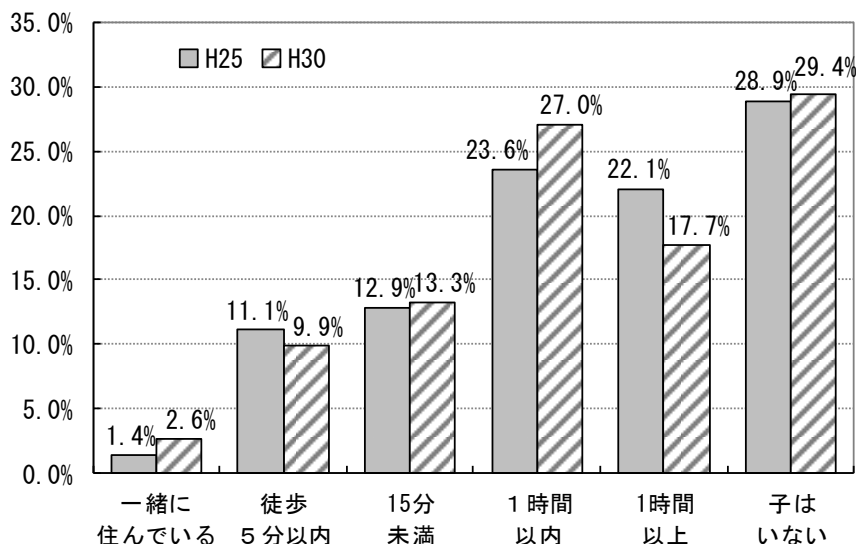


資料：住宅・土地統計調査（H30）

5) 高齢単身世帯と子世帯との距離

○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）

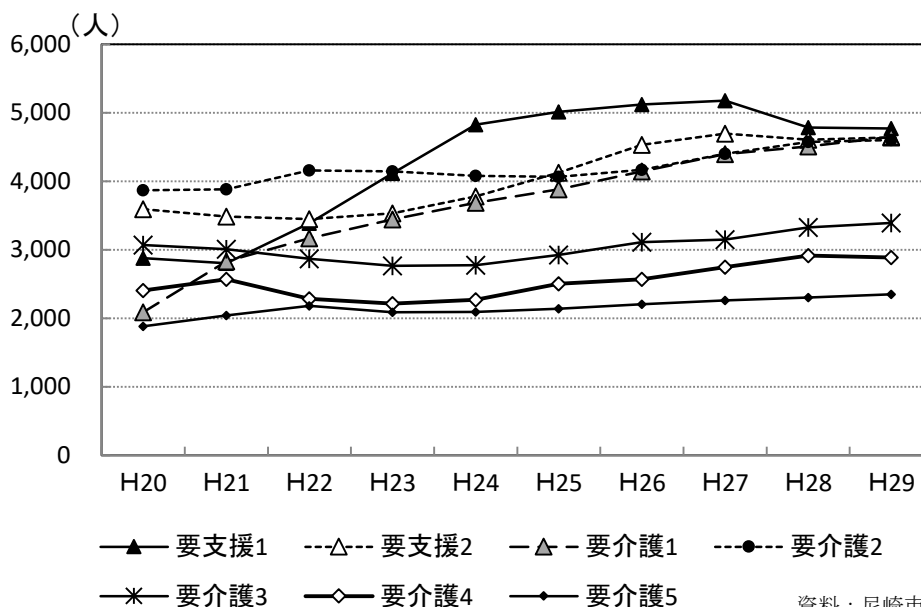
※「一緒に住んでいる」は同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む。

※母数は「子はある」「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

○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。

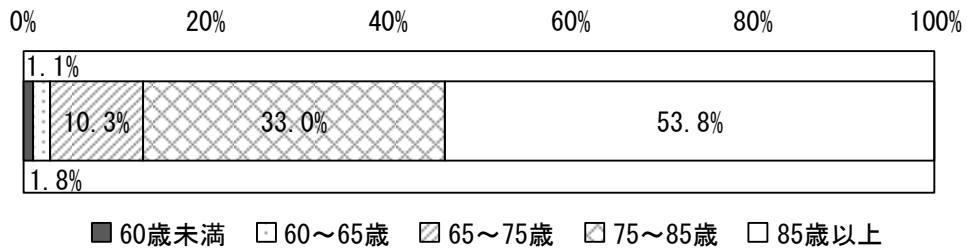


資料：尼崎市統計書

7) サービス付き高齢者向け住宅に住む高齢者の状況

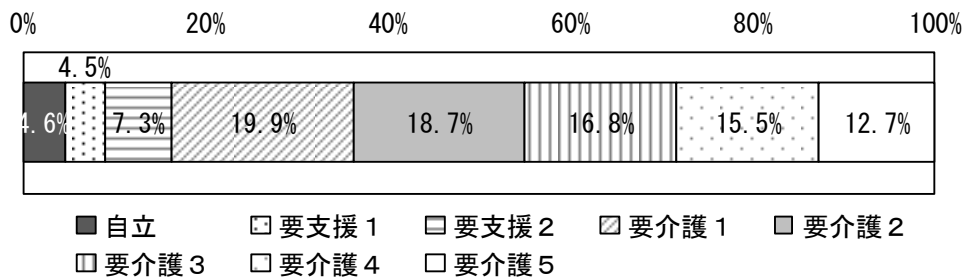
○年齢別

・入居者の平均年齢は 83.8 歳。85 歳以上が約半数を占める。



○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。



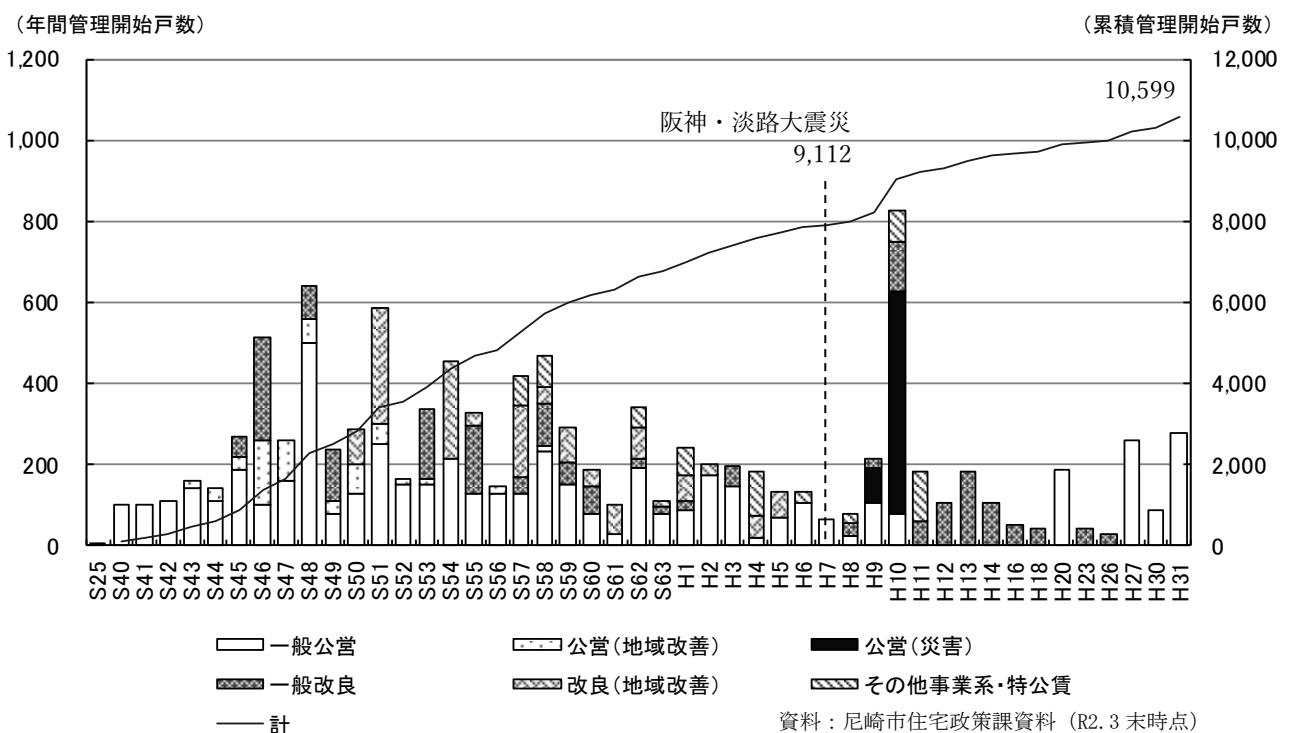
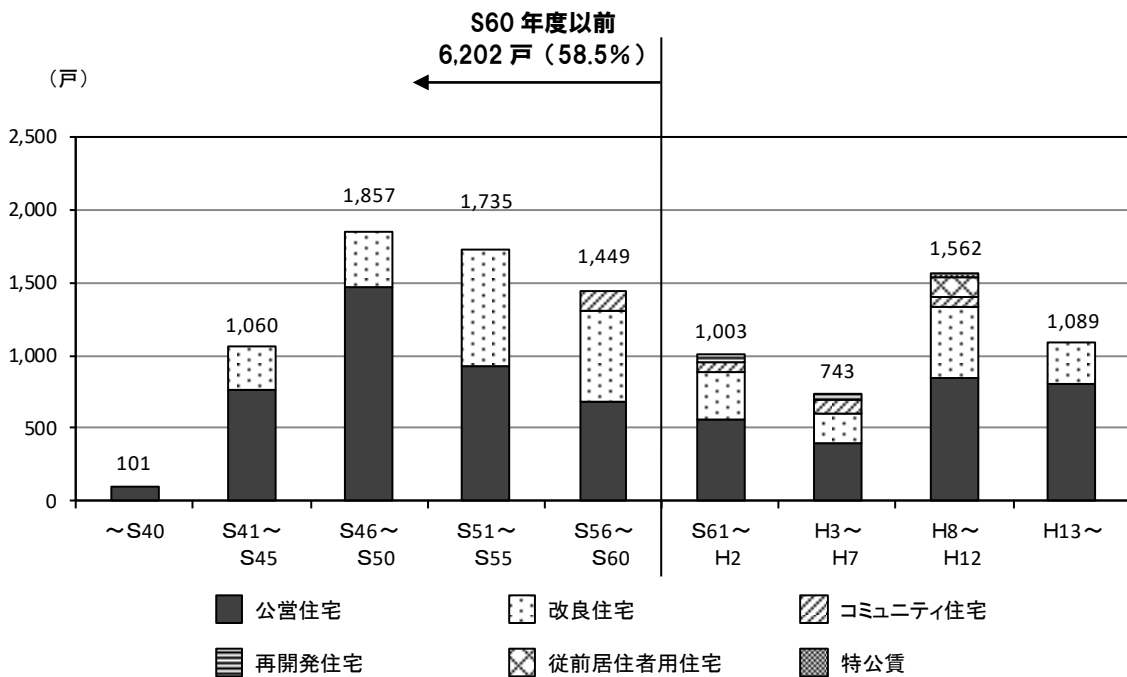
資料：尼崎市住宅政策課資料 (R1)

(4) 公的賃貸住宅の状況

1) 市営住宅の状況

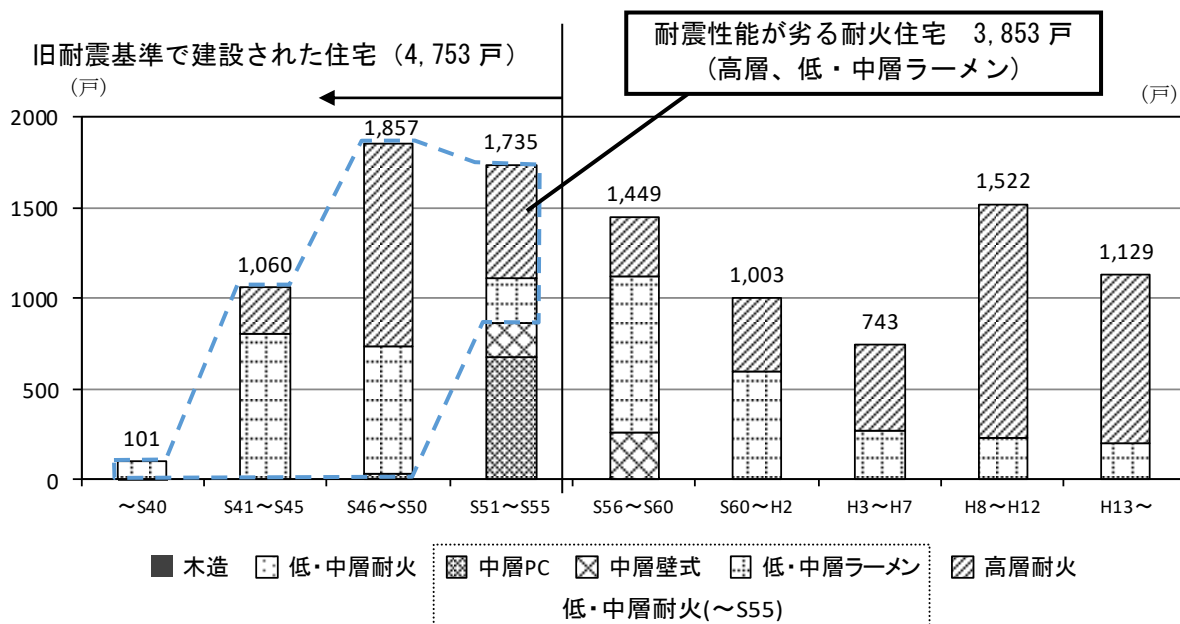
① 建築時期別管理戸数

- ・ 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。



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。



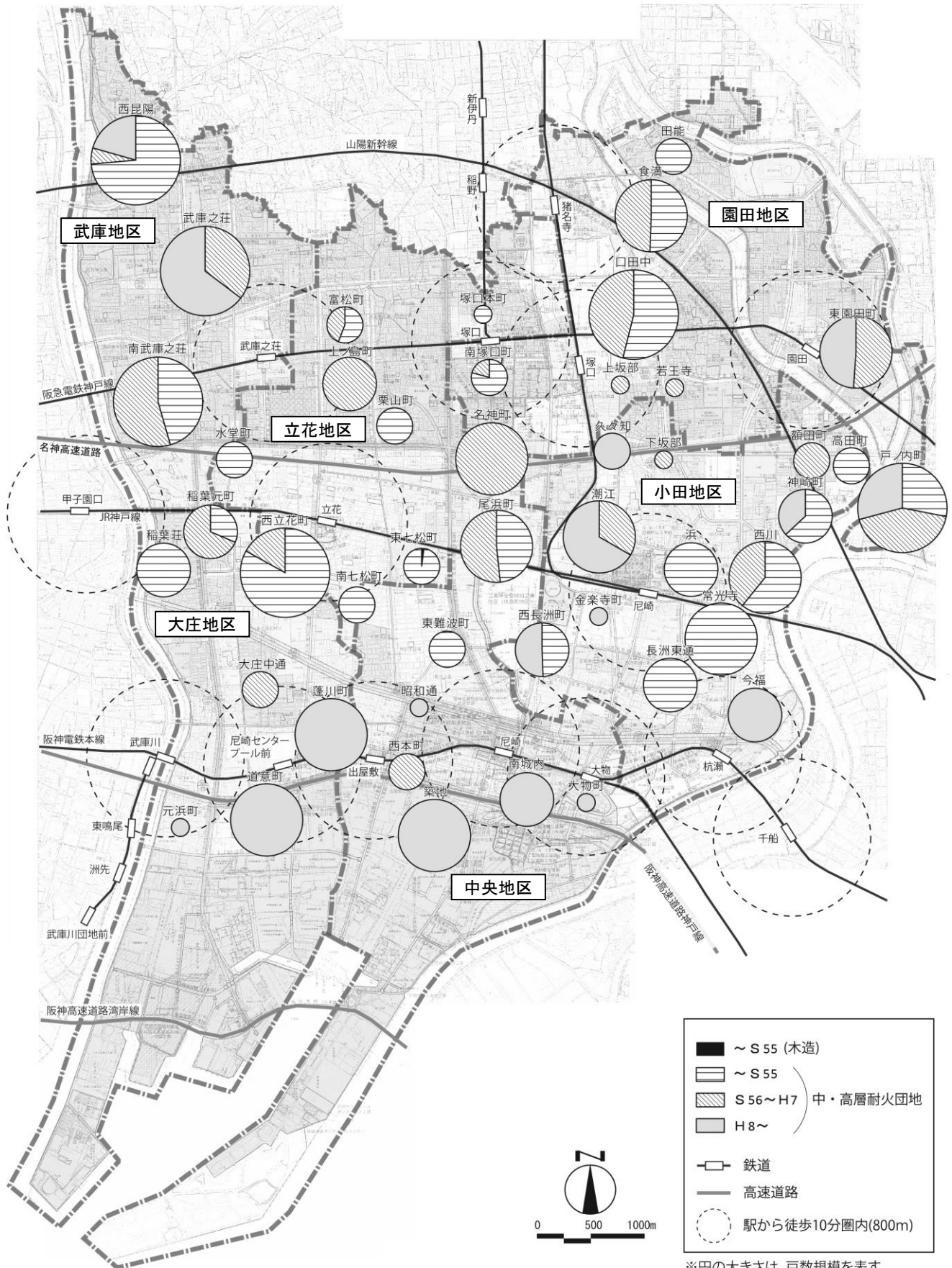
資料：尼崎市住宅政策課資料 (R2.3 末時点)

■エレベーターの設置状況

設置状況	棟数	戸数	割合
設置済	74	6,171	58.2%
新耐震高層	38	3,317	
新耐震中層	21	743	
旧耐震高層	15	2,111	
耐震改修済	0	0	
未設置	165	4,425	41.7%
新耐震中層	62	1,383	
旧耐震中層	103	3,042	
設置対象外(低層、木造)	2	3	-
計	241	10,599	100.0%

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

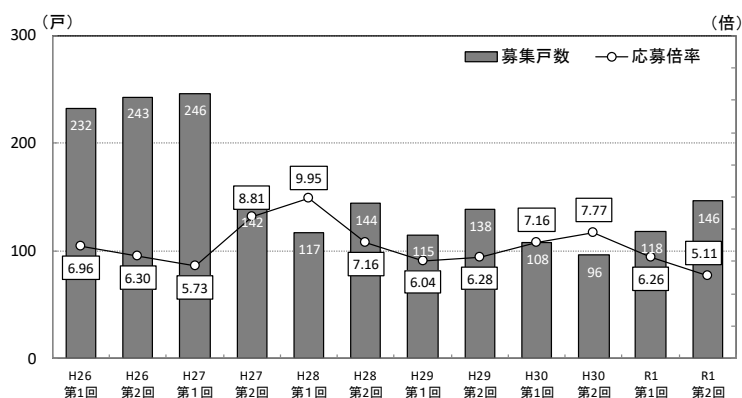
地区	町	団地名	戸数
中央	大物町	大物住宅	35
	昭南通	昭南通2丁目改良住宅	40
	築地	築地南浜改良住宅(1)	60
		築地南浜改良住宅(2)	29
		築地南浜改良住宅(3)	24
		築地本町改良住宅(1)	104
		築地本町改良住宅(2)	93
	西本町	西本町住宅	75
	東難波町	東難波住宅	60
	南城内	築地改良住宅	120
下坂部	下坂部住宅	40	
小田	額田町	額田住宅	72
	久々知	久々知住宅	52
	金楽寺	金楽寺住宅(借上げ)	22
	高田町	高田住宅	80
	浜	浜つばめ改良住宅	50
		浜つばめ住宅	80
	今福	今福住宅	136
	西長洲町	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
	常光寺	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	
	西昆陽	南武庫之荘住宅(2)	110	
		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5～8倍で推移している。

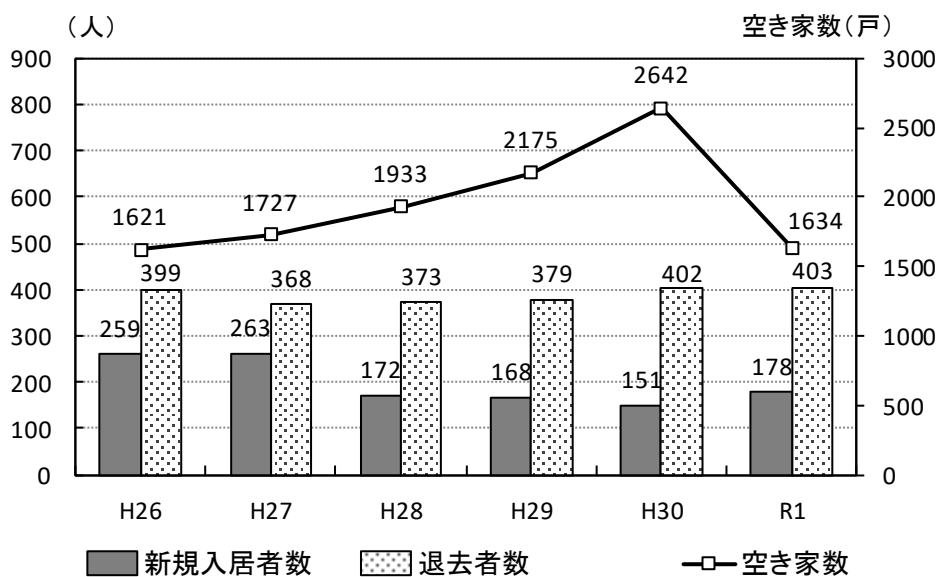


年度	募集戸数	応募倍率	応募人数
H26 第1回	232	6.96	1,614
H26 第2回	243	6.30	1,532
H27 第1回	246	5.73	1,409
H27 第2回	142	8.81	1,251
H28 第1回	117	9.95	1,164
H28 第2回	144	7.16	1,031
H29 第1回	115	6.04	695
H29 第2回	138	6.28	866
H30 第1回	108	7.16	773
H30 第2回	96	7.77	746
R1 第1回	118	6.26	739
R1 第2回	146	5.11	746

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

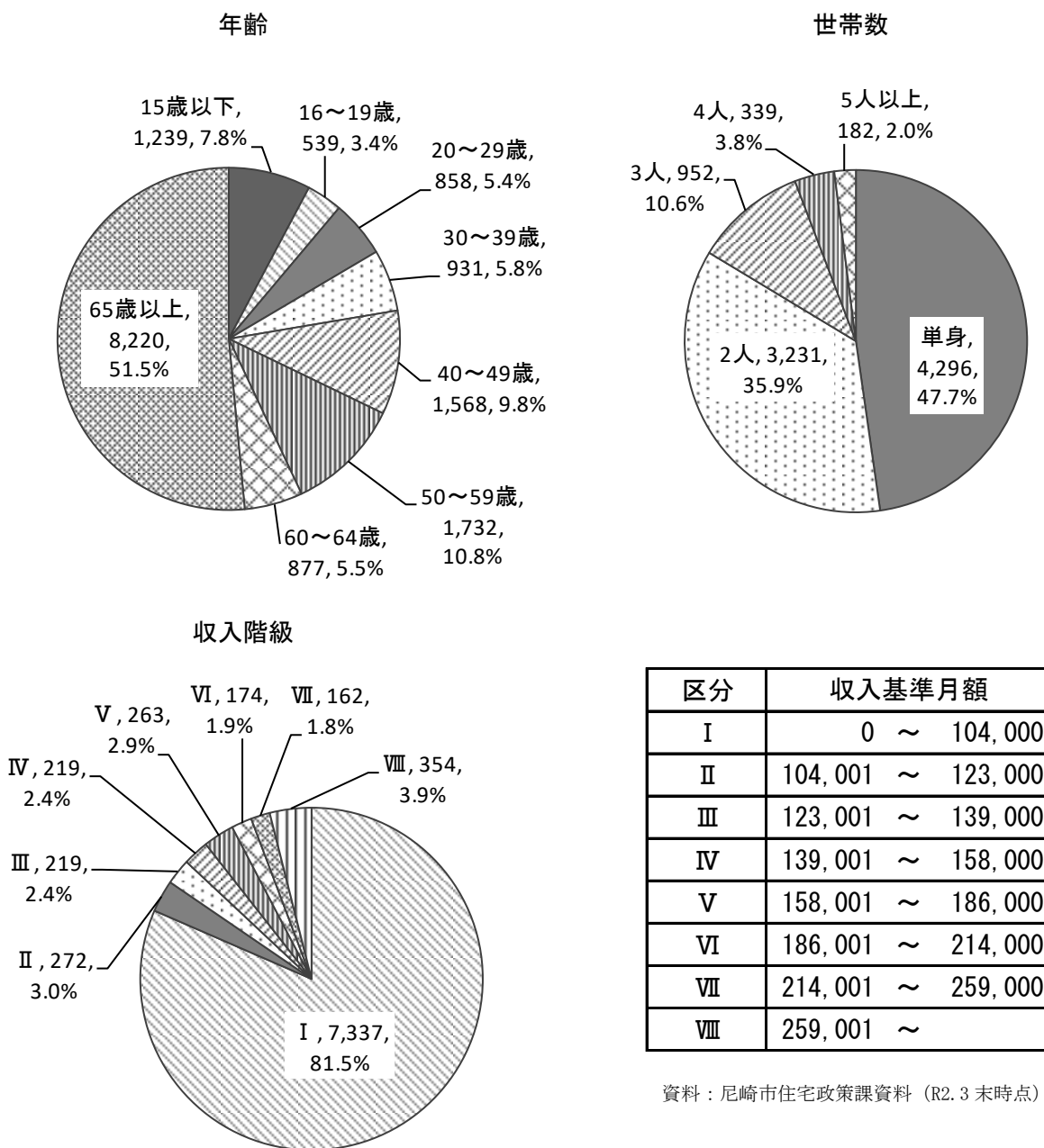
・空き家数は H30 年まで増加してきたが、R1 年で大きく減少した。また、新規入居者数は減少傾向にある。



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

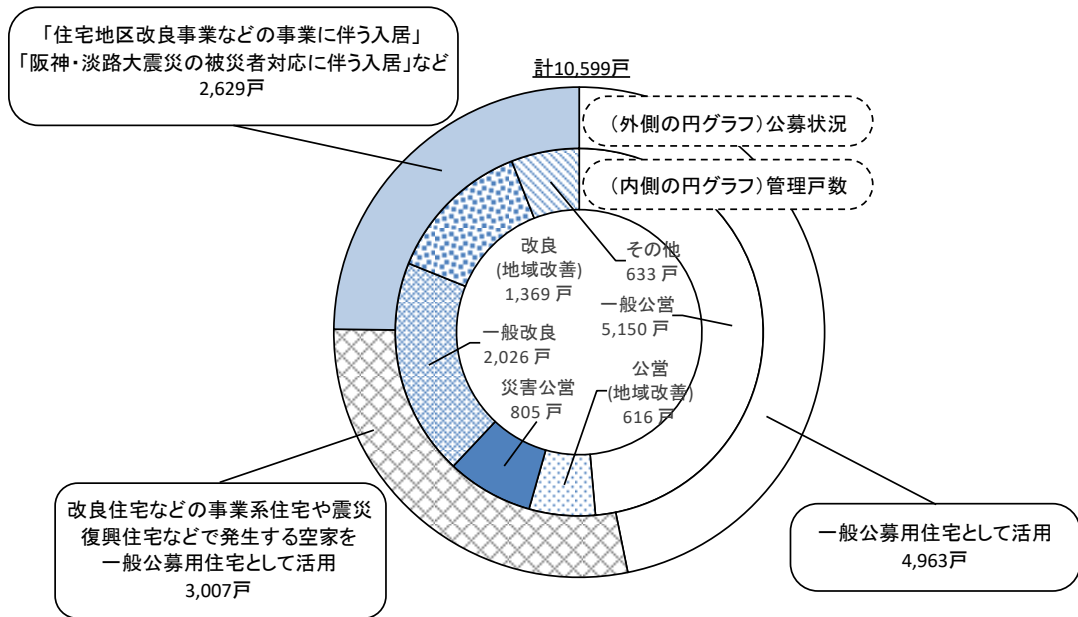
・65歳以上が半数以上を占めている。世帯数は単身と2人世帯が83.6%を占める。



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	5,150	(4,963)	4,414	(187)	736
公営(地域改善)	616	(368)	469	(248)	147
災害公営	805	(507)	764	(298)	41
一般改良	2,026	(1,137)	1,662	(889)	364
改良(地域改善)	1,369	(653)	1,074	(716)	295
その他	633	(342)	582	(291)	51
計	10,599	(7,970)	8,965	(2,629)	1,634

※一般公募用住宅として活用：(総戸数) - (事業・被災者対応等に伴う入居)

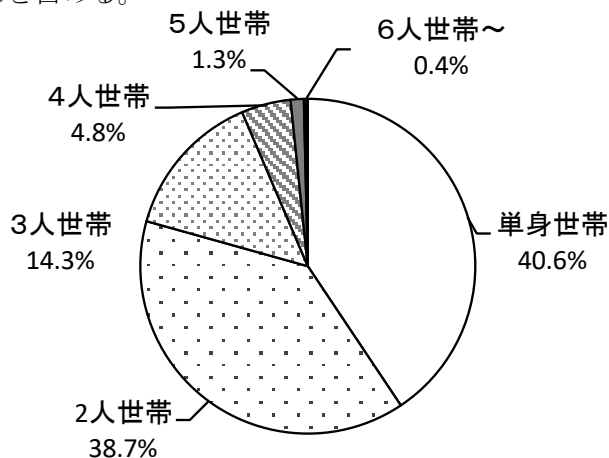
※事業・被災者対応等に伴う入居：「住宅地区改良事業などの事業に伴う入居」や「阪神・淡路大震災の被災者対応に伴う入居」など

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

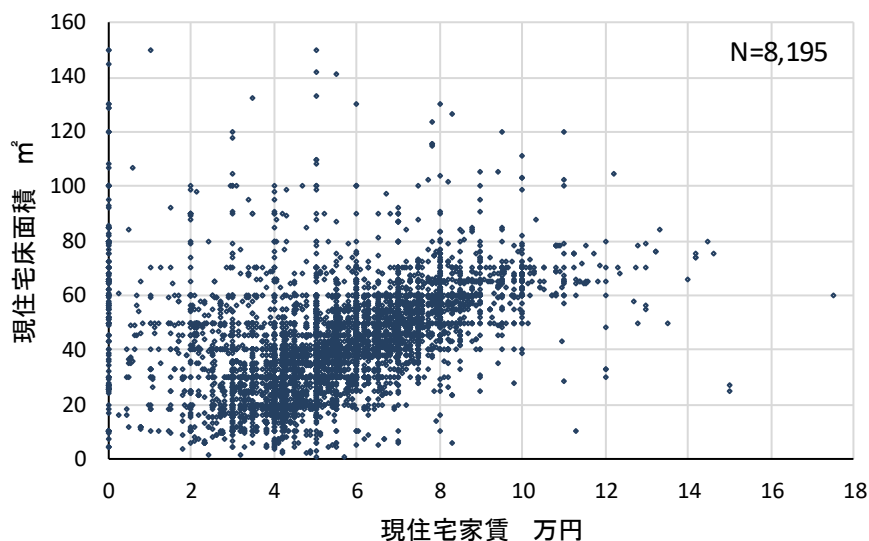
○世帯人数別の割合

・単身、2人世帯で約80%を占める。



○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。



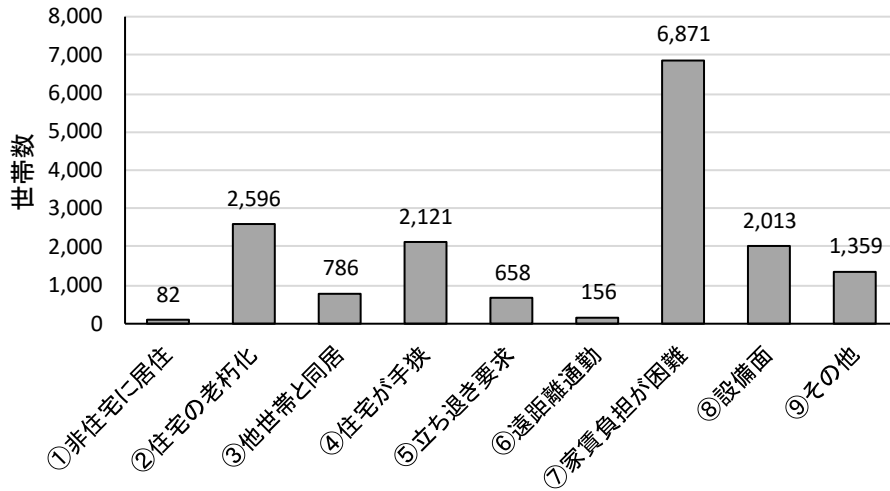
現住宅家賃 平均：54,692 円
現住宅床面積 平均：42.4 ㎡
現住宅居住年数 平均：36 年
 (有効回答 平均値)

※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 8,195 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）

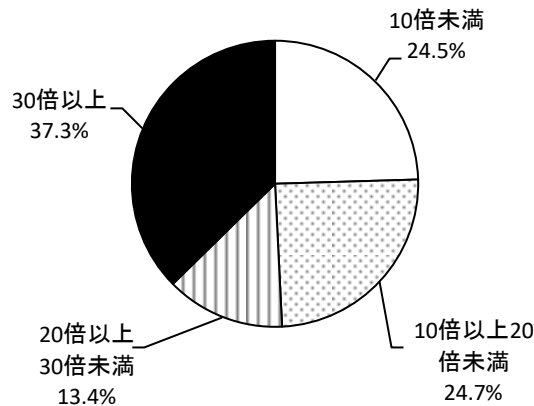
・「家賃負担が困難」が最も多く、次いで「住宅の老朽化」、「住宅が手狭」、「設備面」が多い。



住宅困窮事由（複数回答可）

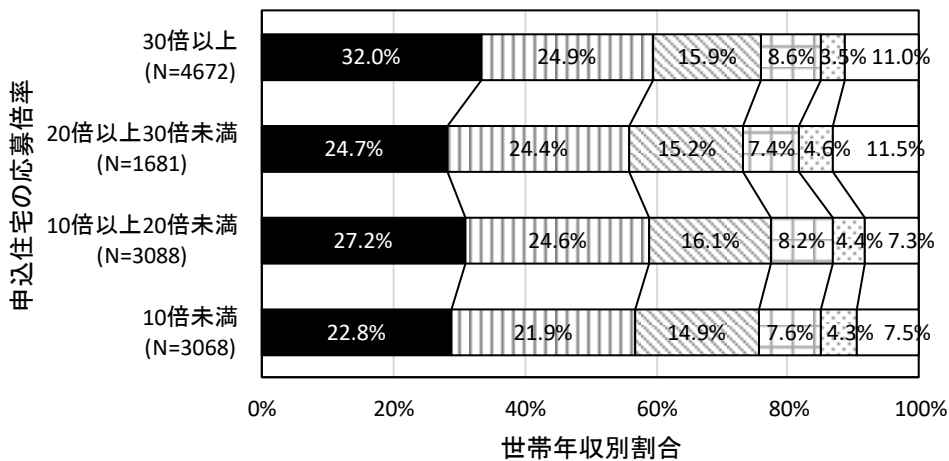
○申込住宅の倍率別の割合

・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 low 年収層の応募割合が高い。

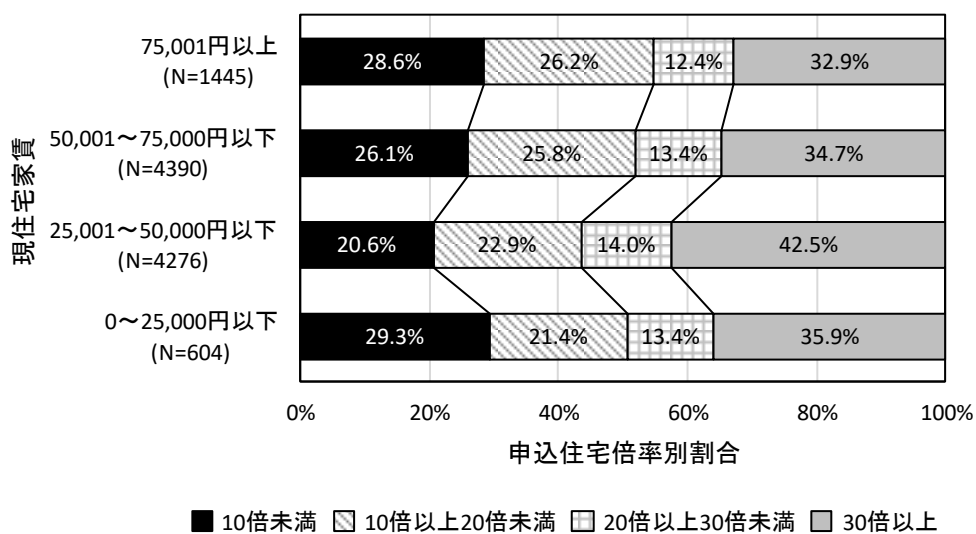


■ ~100万 □ 101万~200万 ▨ 201万~300万 □ 301万~400万 ▩ 401万~ □ 未回答

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。

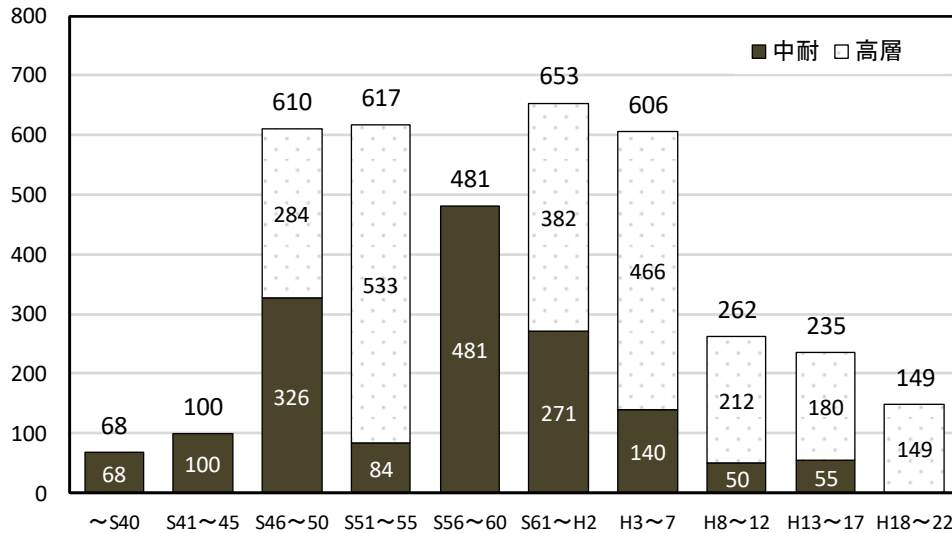


資料：尼崎市住宅政策課資料（R2.3 末時点）

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	
	尼崎大庄高層住宅	1998	107	
	尼崎大庄鉄筋住宅	2000		
	尼崎大庄住宅	2001	55	
立花	立花北高層住宅	1972		
	尼崎立花北鉄筋住宅	1972	190	
	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
るぼ栗山	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

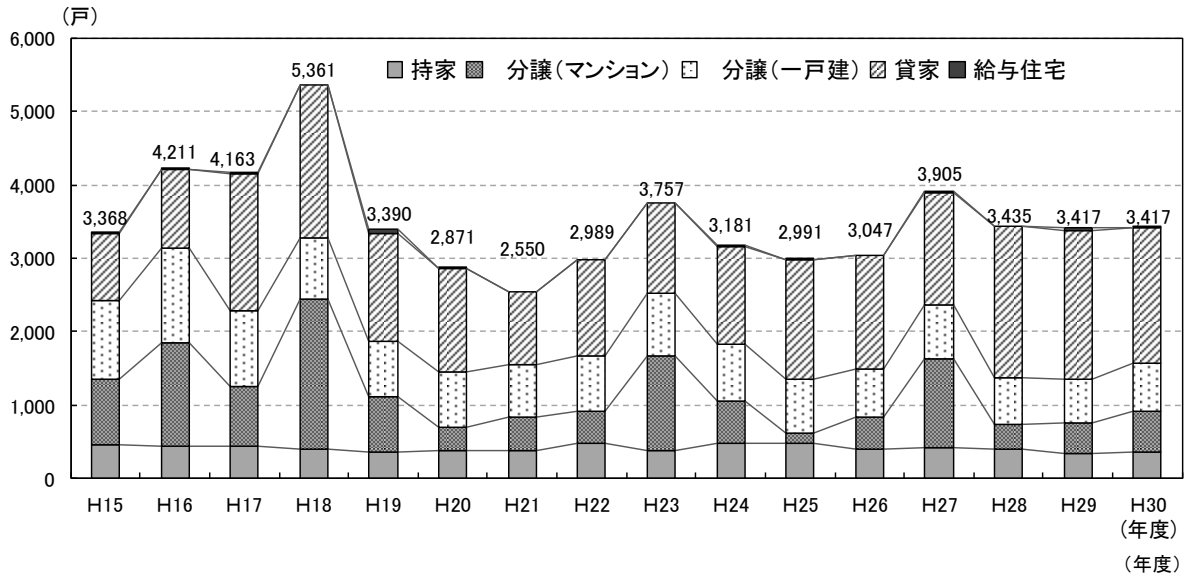
資料：尼崎市ホームページ (R1)

(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。



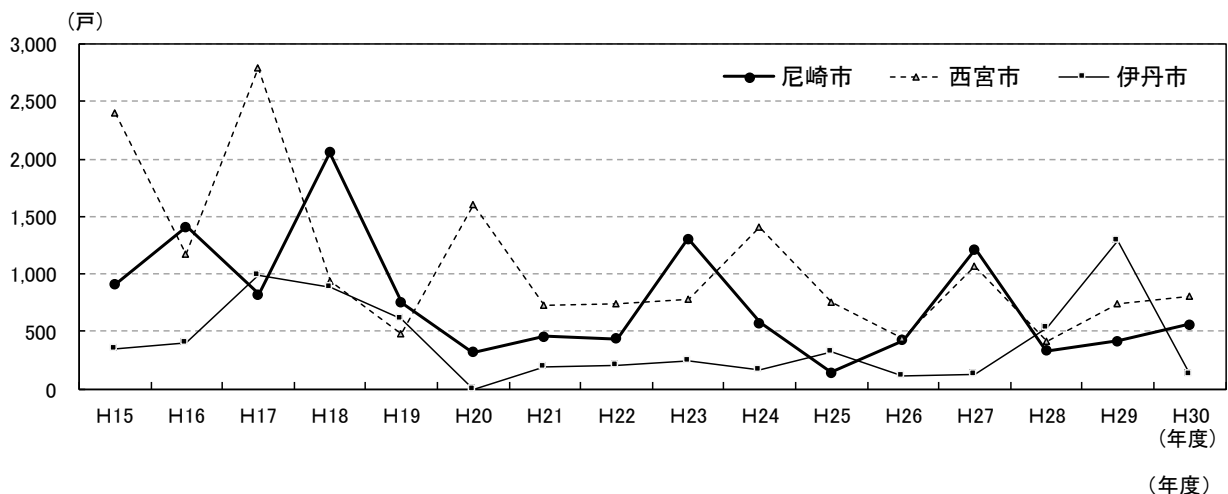
尼崎市	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
持家	455	447	431	400	358	374	391	484	376	485	477	409	412	404	338	366
分譲住宅	1,969	2,701	1,853	2,877	1,512	1,072	1,169	1,183	2,148	1,346	871	1,075	1,945	978	1,021	1,210
分譲(マンション)	906	1,409	822	2,054	750	318	454	432	1,305	573	143	421	1,211	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。



	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(m ²)	平均販売価格(万円)	平均坪単価(万円)
ラシア立花七松町	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
ワコレデ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
プラウド武庫之荘ティアージュ	2017/7/1	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	35	77.92	4744.3	201.3
ワコレ武庫之荘ザグランコンフォート	2018/3/15	阪急電鉄神戸線	武庫之荘	71	72.69	3857.6	175.4
(定借)プラウド武庫之荘一丁目	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アイ尼崎駅前	2016/9/1	東海道本線	尼崎	131	71.98	4750.5	218.2
尼崎DCグラスクエア	2014/6/30	東海道本線	尼崎	671	74.07	3316.1	148.0
ザパークハウス尼崎潮江カーテン	2014/2/28	東海道本線	尼崎	86	73.76	3293.5	147.6
プレサンスロジェニ崎	2017/1/15	東海道本線	尼崎	184	72.78	3185.1	144.7
プランズ塚口町一丁目	2018/2/28	阪急電鉄神戸線	塚口	42	65.39	5113.6	258.5
ザパ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
グランアッシュ塚口	2018/10/31	阪急電鉄神戸線	塚口	40	70.87	4630.0	216.0
ワコレ塚口ザレジデンス	2018/3/30	阪急電鉄神戸線	塚口	41	67.74	3728.8	182.0
プラウド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
ワコレアベニュー塚口	2014/6/30	阪急電鉄神戸線	塚口	22	74.00	3927.7	175.5
プラウド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
ザパ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
プラウド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
ディエア尼崎ミライズ	2018/7/15	阪神電鉄本線	出屋敷	65	71.05	3137.2	146.0
プレジアプラン東園田	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

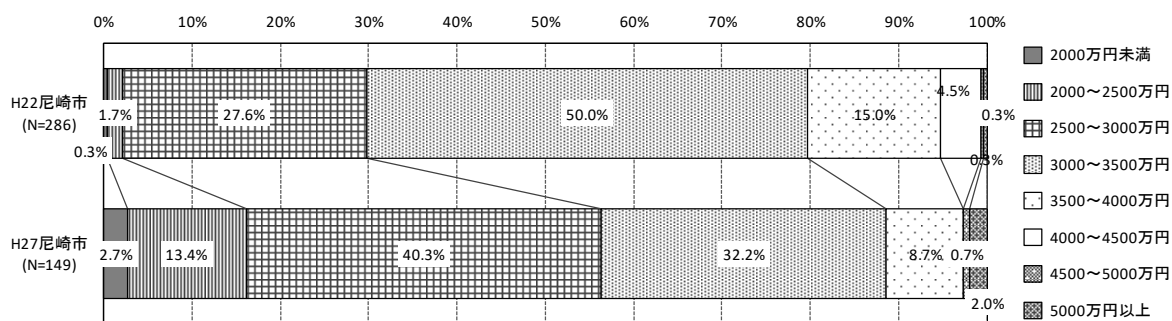
・不動産住宅情報サイト「スマイティ」から2019年7月17日時点の住宅情報を抽出

※一部出典が違うものは別途記載

①価格

○推移

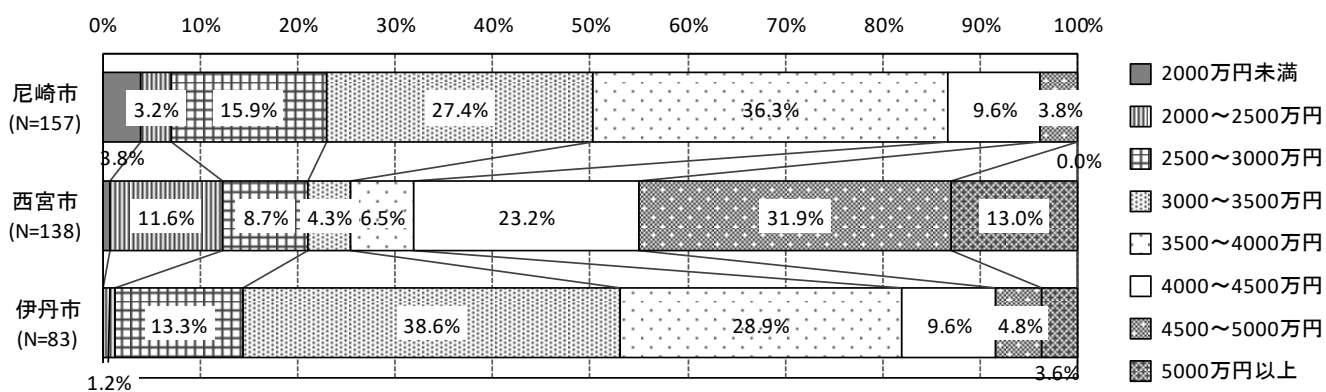
・平成22年から平成27年の5年間で、2,500～3,000万円の物件の割合が12.7pt上昇し、3,000～3,500万円の物件の割合が17.8pt低下した。



資料：SUUMO データ (H22・H27)

○都市間比較

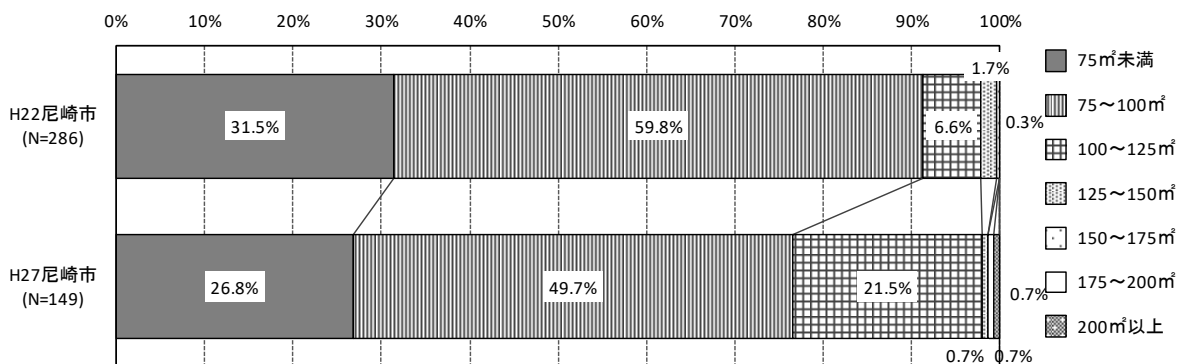
- ・尼崎市は3,500～4,000万円が36.3%と最も高く、次いで3,000～3,500万円の27.4%となっている。
- ・他都市と比べると、3,000万円未満の住宅の割合が高い。



②土地面積

○推移

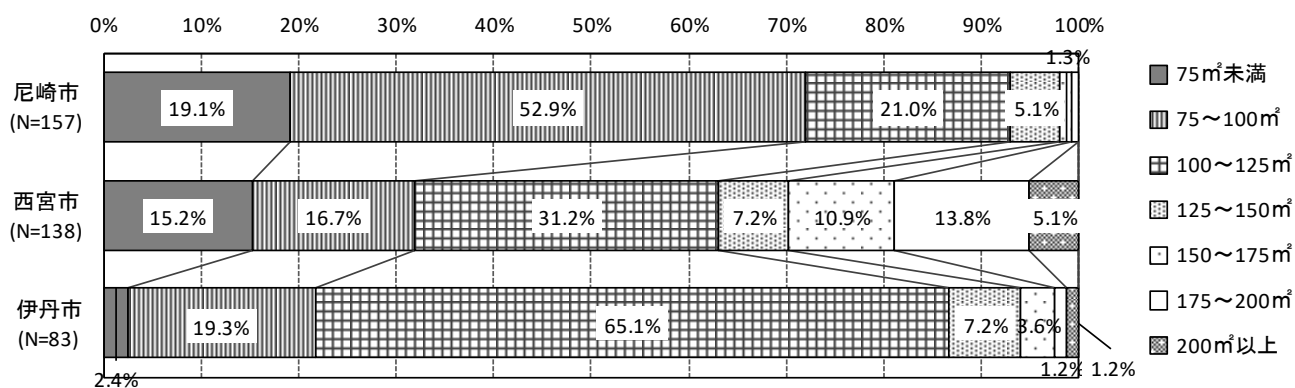
- ・平成22年から平成27年の5年間で、100㎡以下の物件の割合が14.8pt低下した。



資料：SUUMO データ (H22・H27)

○都市間比較

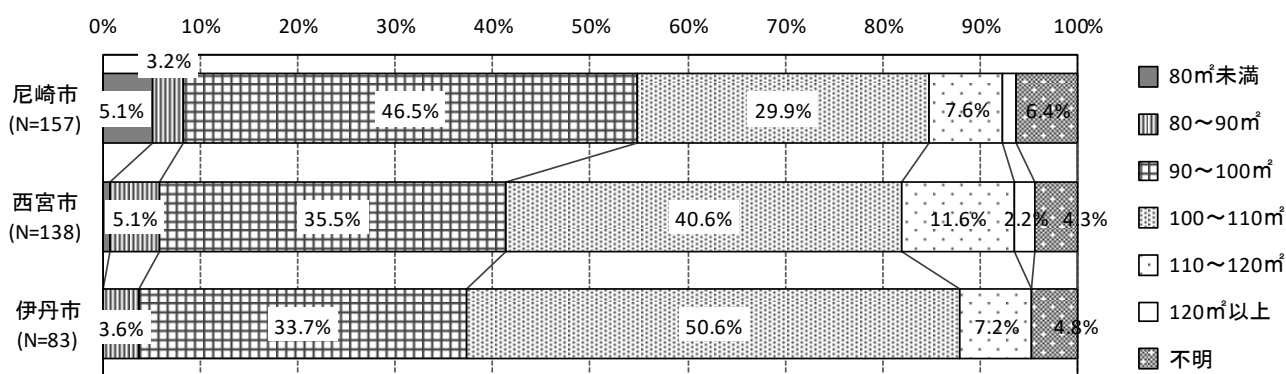
- ・尼崎市は75~100㎡が52.9%と最も高く、全体の半分以上を占めている。
- ・100㎡未満の住宅の割合が7割を超えており、他都市と比べても小規模敷地の戸建て住宅の割合が高くなっている。



③建物面積

○都市間比較

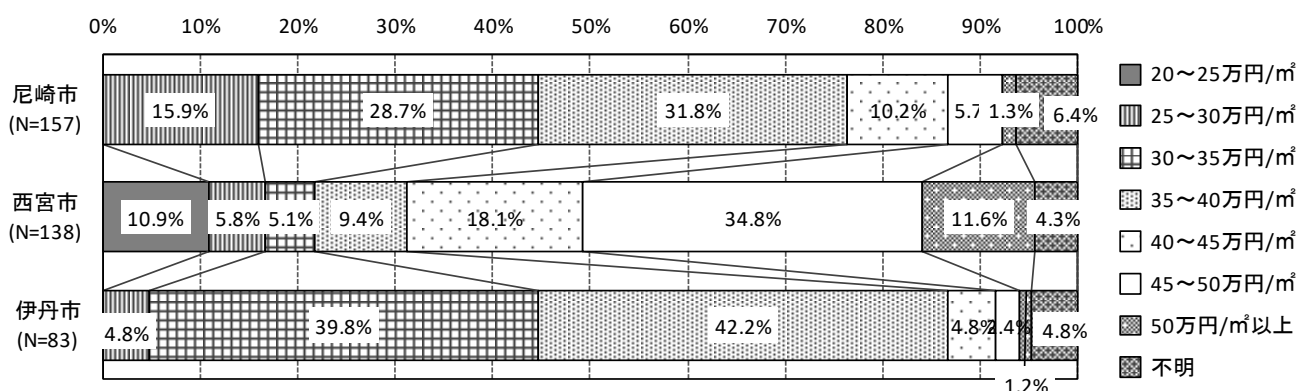
- ・尼崎市は 90～100 m²が 46.5%と最も多く、次いで 100～110 m²が 29.9%となっている。
- ・100 m²未満の住宅が全体の半数以上を占めており、他都市と比べても延床面積が小さい戸建て住宅の割合が多くなっている。



④m²単価 ※m²単価：価格/建物面積

○都市間比較

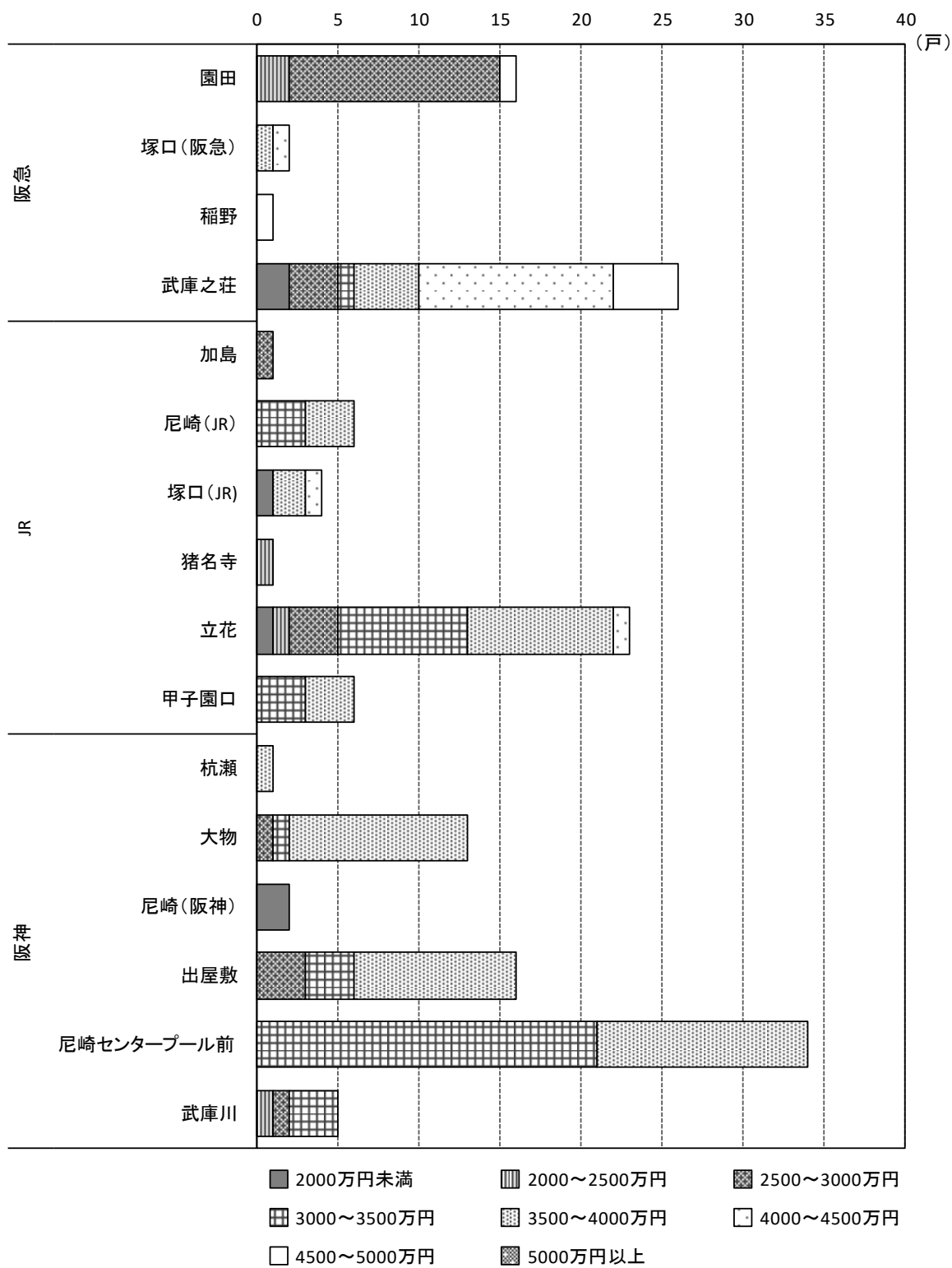
- ・尼崎市は 35～40 万円/m²が 31.8%と最も多く、次いで 30～35 万円/m²が 28.7%となっている。



⑤ 駅別比較 ※住所が尼崎市内の物件のみで整理

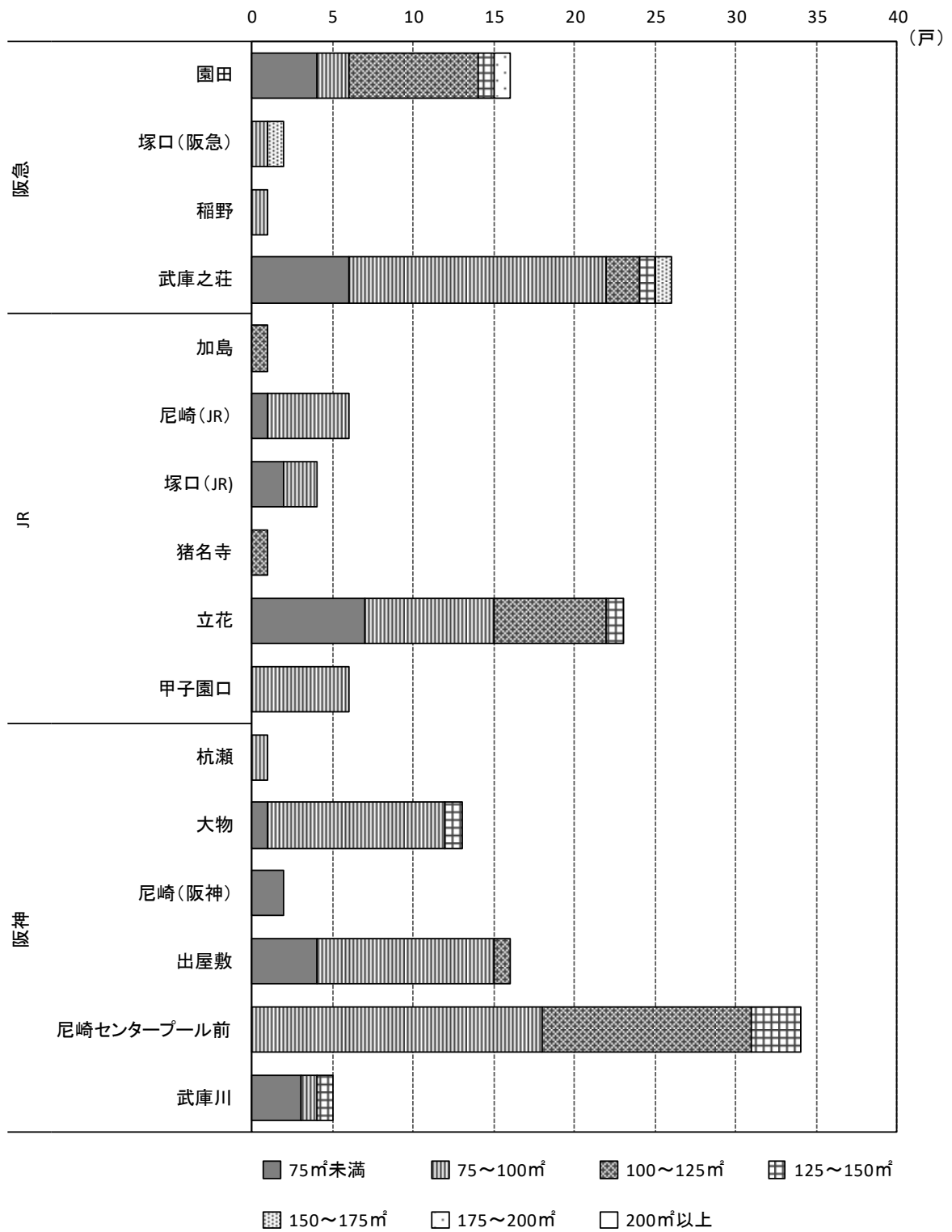
○ 価格

・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。



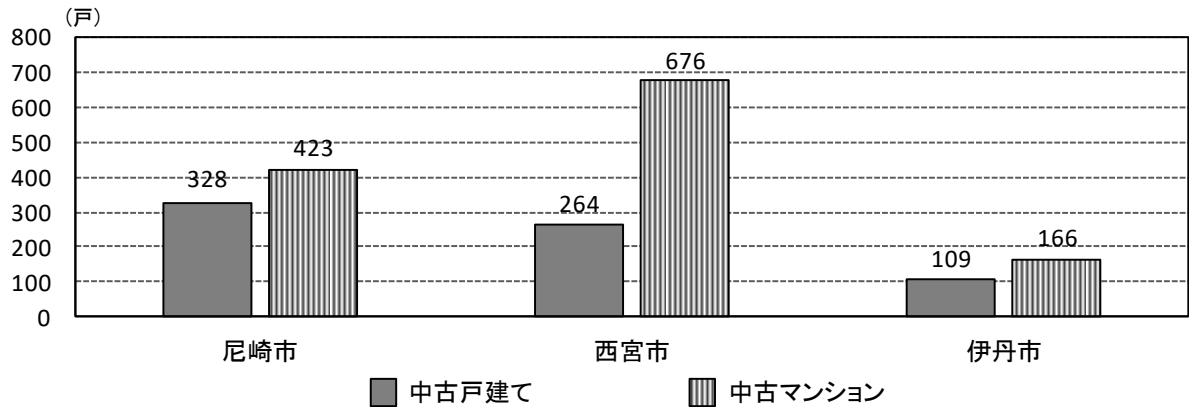
4) 中古住宅の状況

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

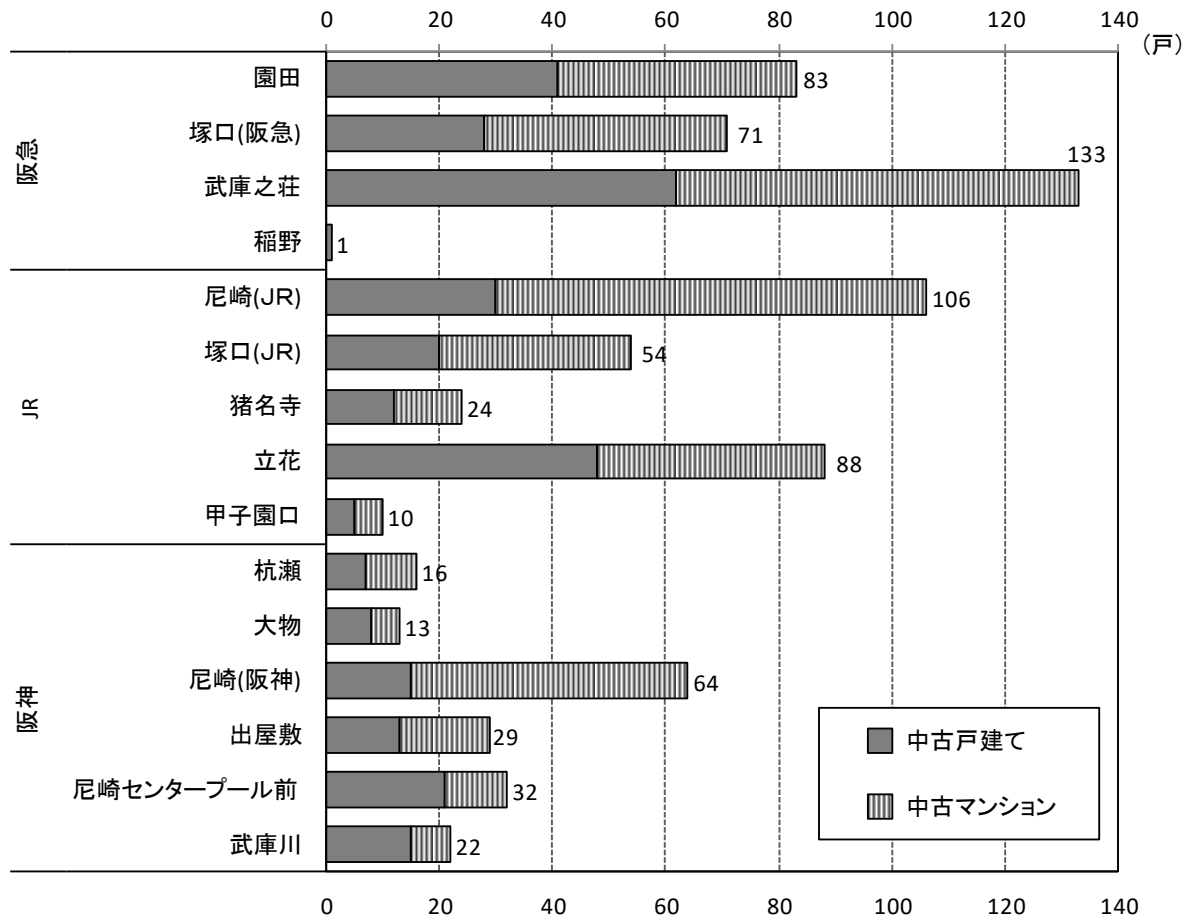
○都市間比較

・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。



○駅別比較 (尼崎市のみ)

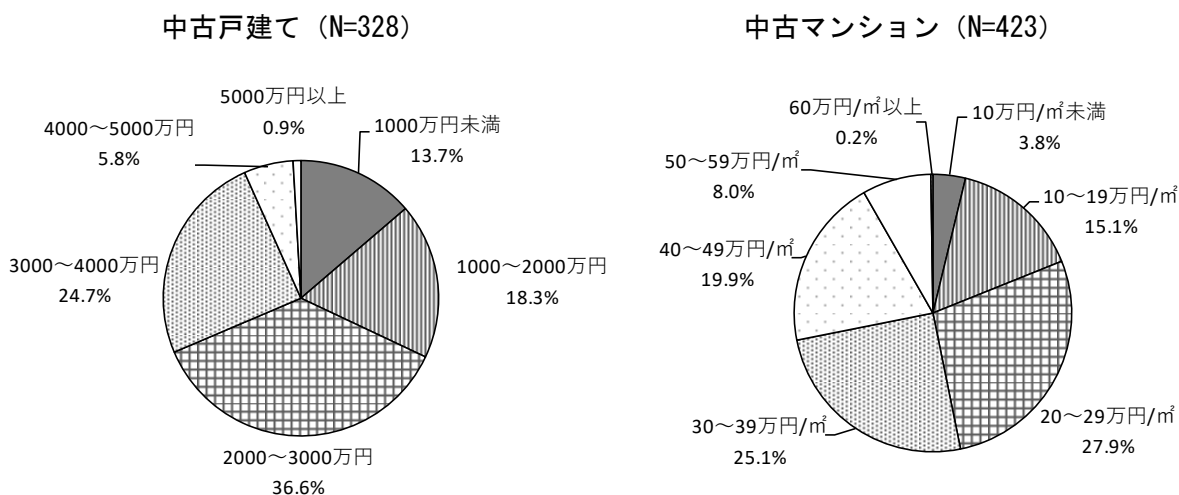
・阪急武庫之荘駅周辺が 133 件と最も多く、次いで JR 尼崎駅の 106 件となっている。阪急・JR 沿線と比べ阪神沿線の取引件数は少ない。



②価格（中古マンションは㎡単価）

○概要

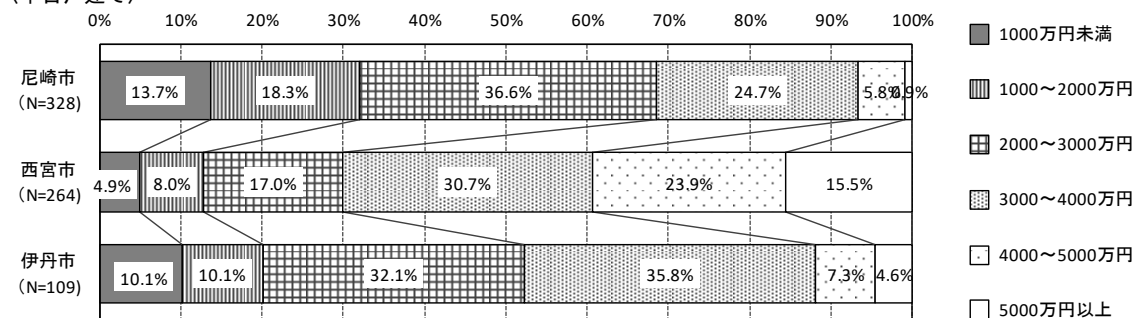
- ・中古戸建ては 2000～3000 万円が 36.6%と最も多く、次いで 3000～4000 万円が 24.7%となっている。
- ・中古マンションは 20～29 万円/㎡が 27.9%と最も多く、次いで 30～39 万円/㎡が 25.1%となっている。



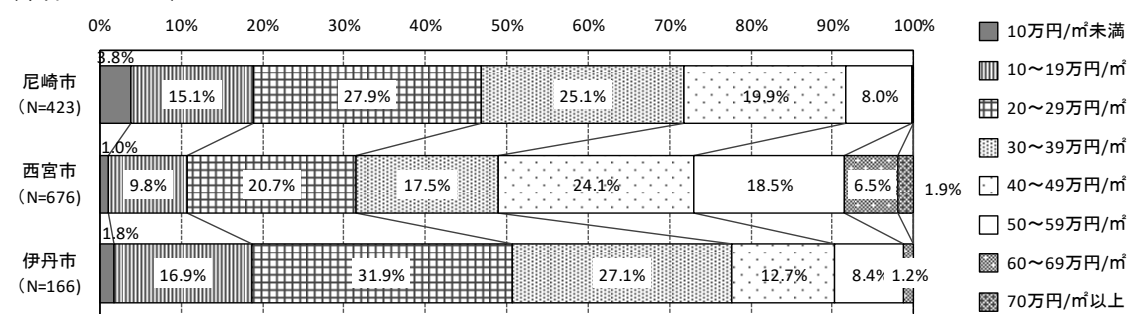
○都市間比較

- ・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〉

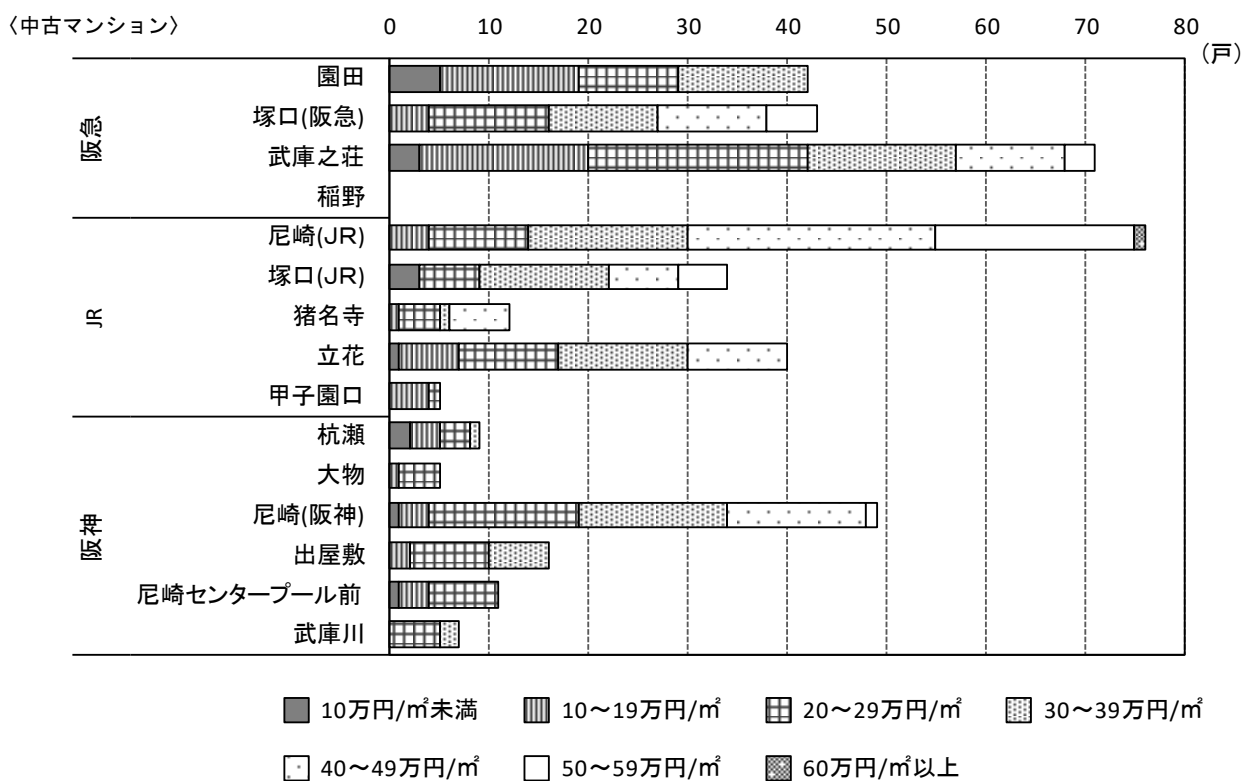
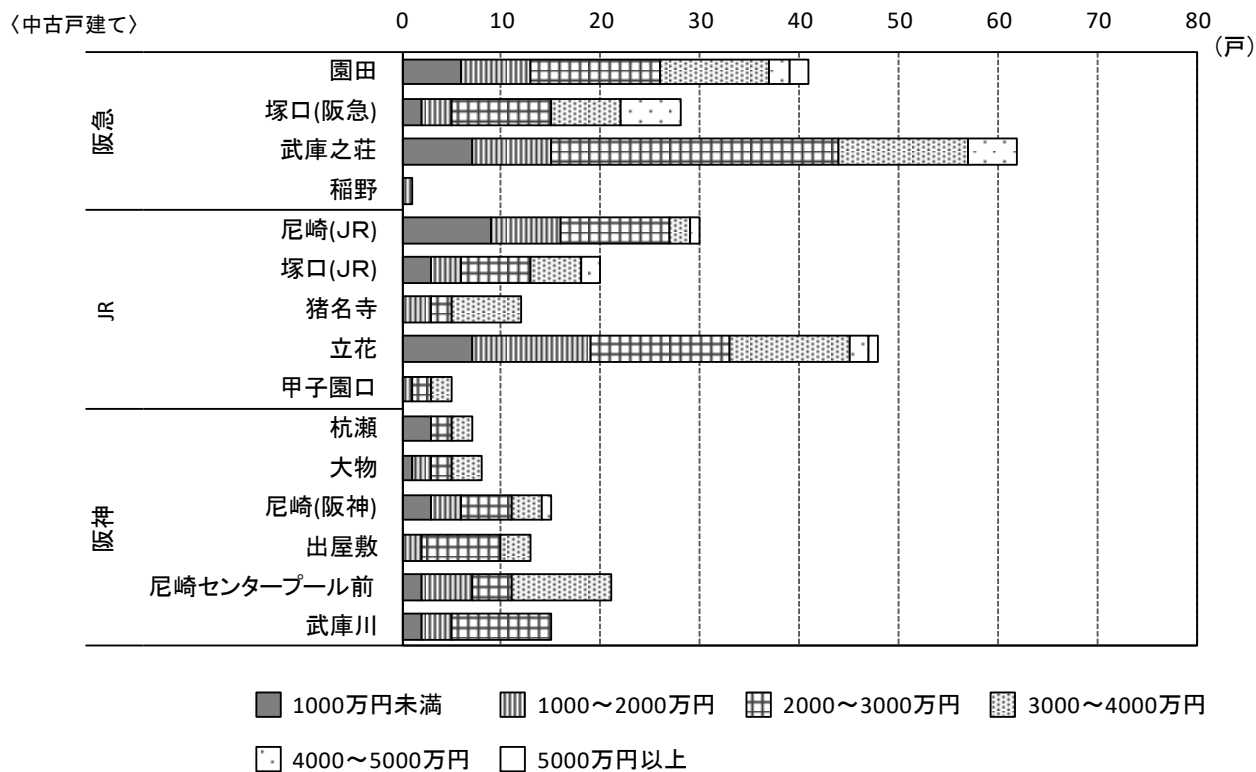


〈中古マンション〉



○ 駅別比較

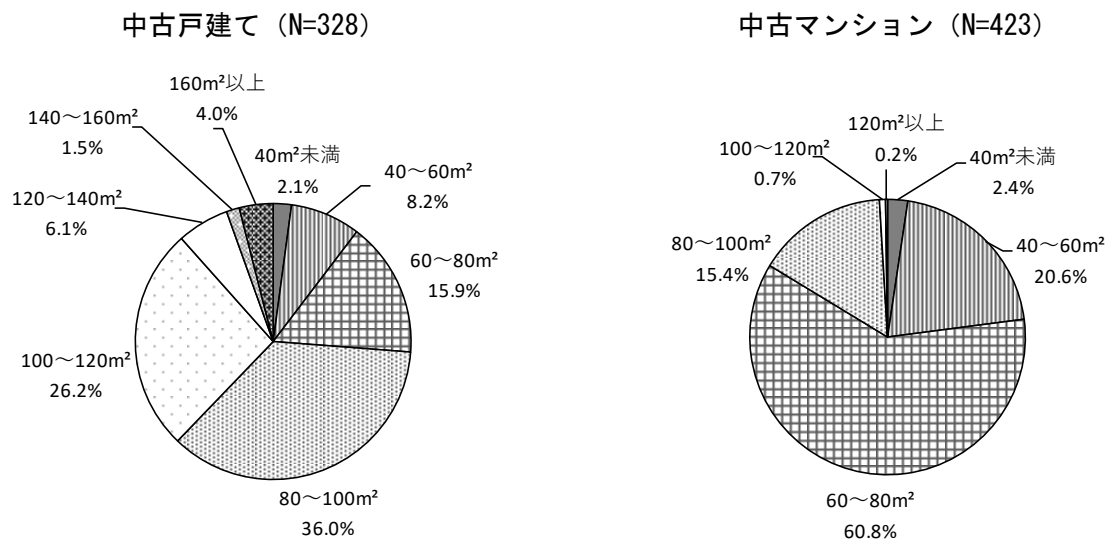
- ・ 2,000万円未満の物件は立花や尼崎（JR）、武庫之荘、園田に多く分布している。
- ・ 中古戸建ては武庫之荘駅に2,000～3,000万円の物件が多い。
- ・ 中古マンションはJR尼崎駅周辺に40万円/㎡以上の物件、武庫之荘駅周辺に20～29万円/㎡の物件が多い。



③建物面積・専有面積

○概要

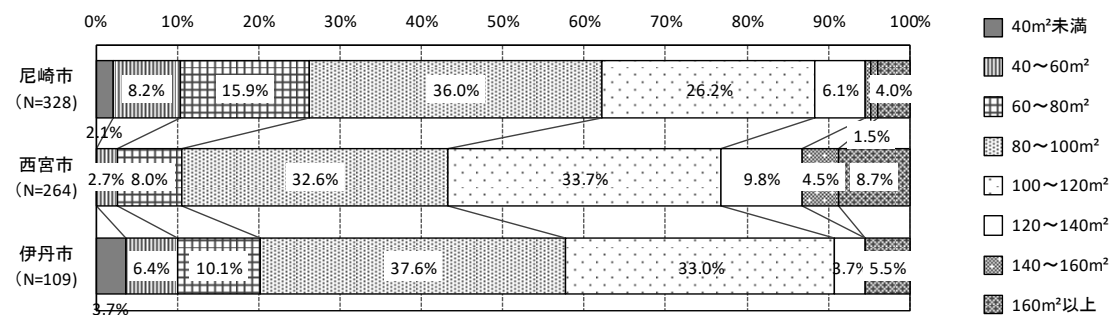
- ・中古戸建ては 80～100 m²が 36.0%と最も多く、次いで 100～120 m²が 26.2%となっている。
- ・中古マンションは 60～80 m²が 60.8%と最も多く、次いで 40～60 m² 20.6%となっている。



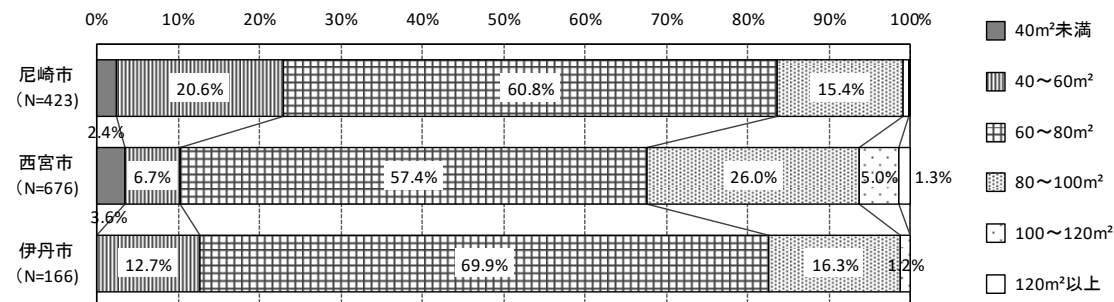
○都市間比較

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

〈中古戸建て〉



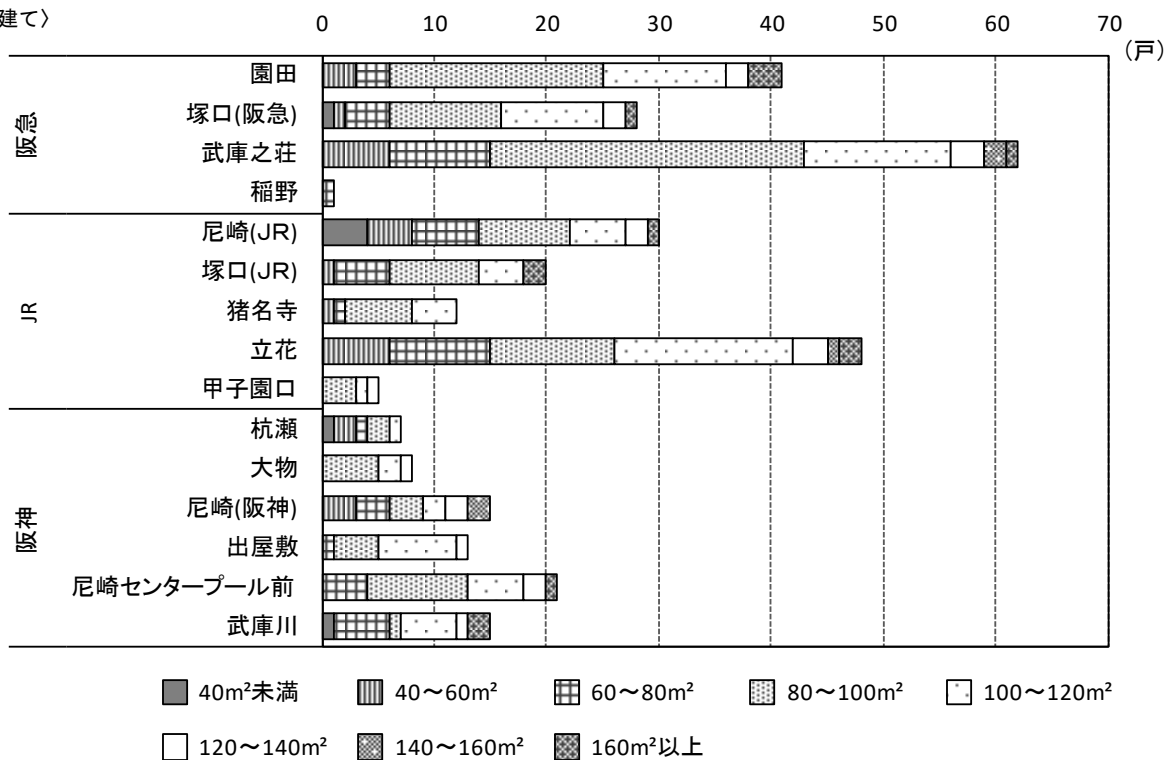
〈中古マンション〉



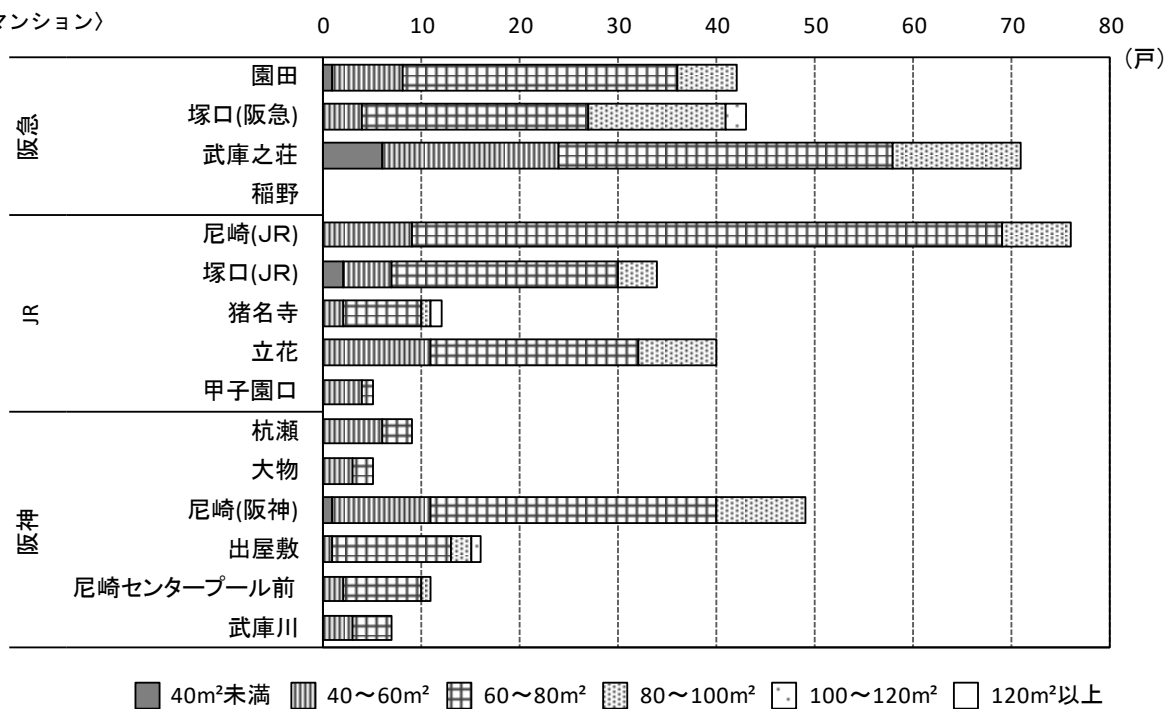
○駅別比較

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

〈中古戸建て〉



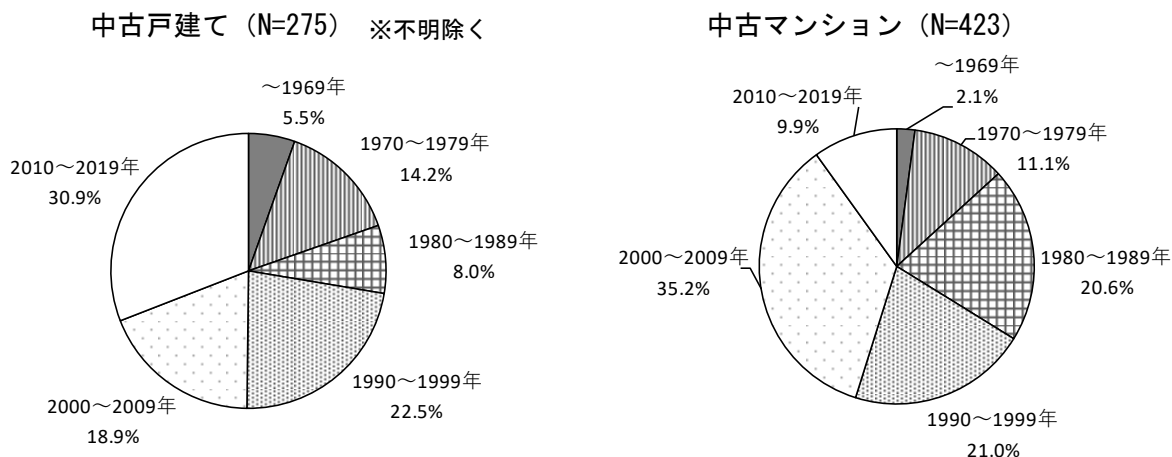
〈中古マンション〉



④建築年

○概要

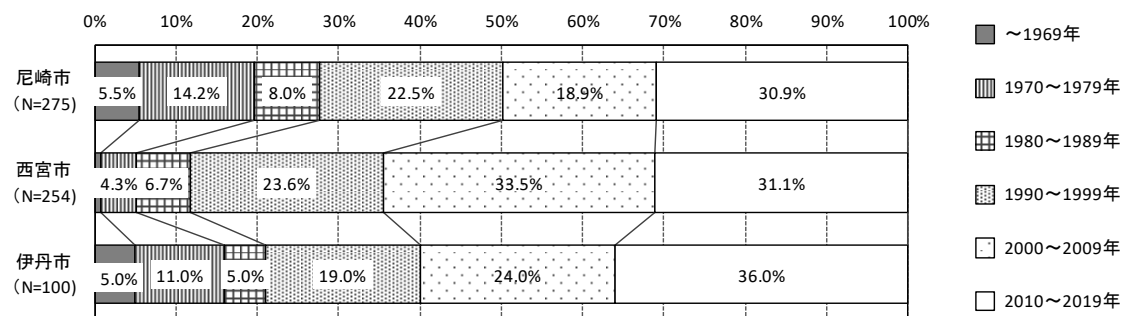
- ・中古戸建ては2010～2019年が30.9%と最も多く、2000年以降の建物が約半数を占めている。
- ・中古マンションは2000～2009年が35.2%と最も多く、次いで1990～1999年が21.0%となっている。



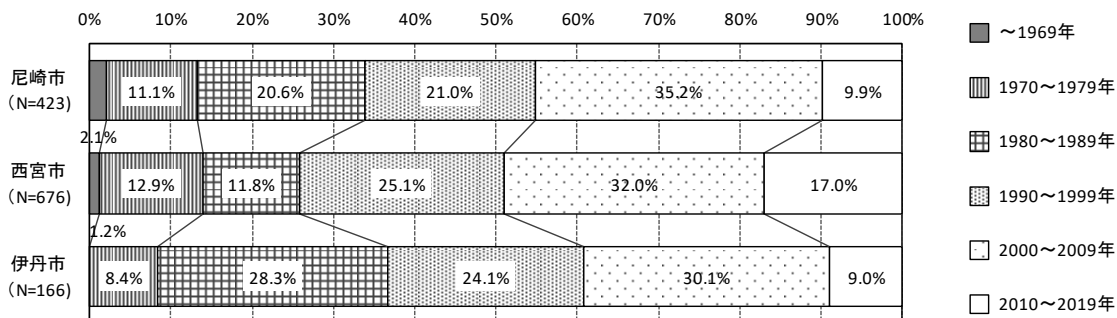
○都市間比較

- ・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〉



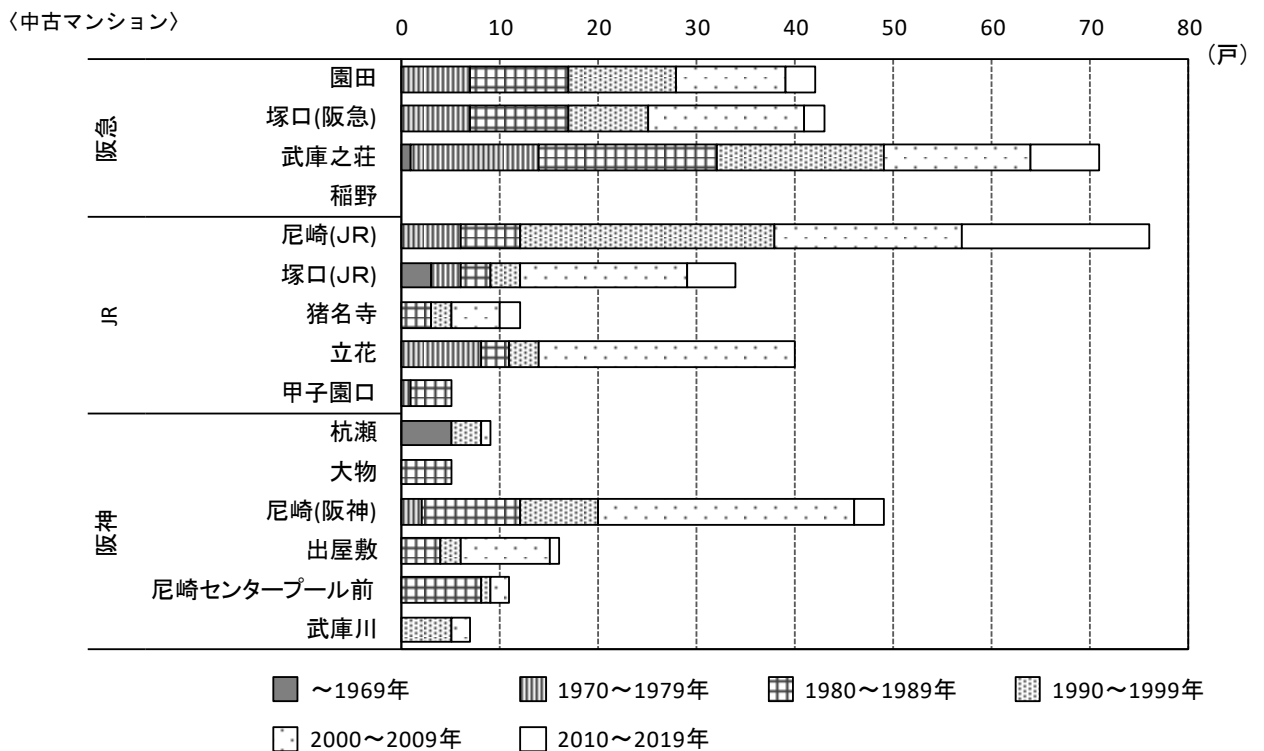
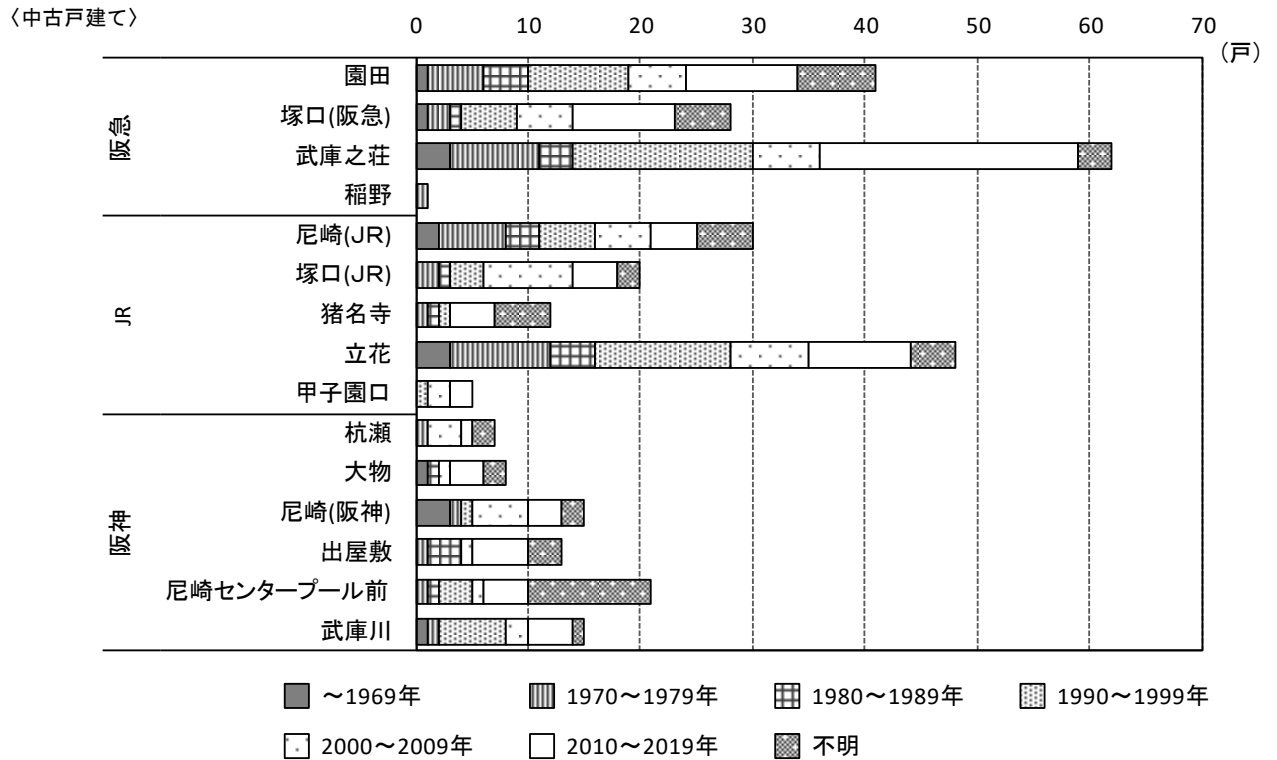
〈中古マンション〉



※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。



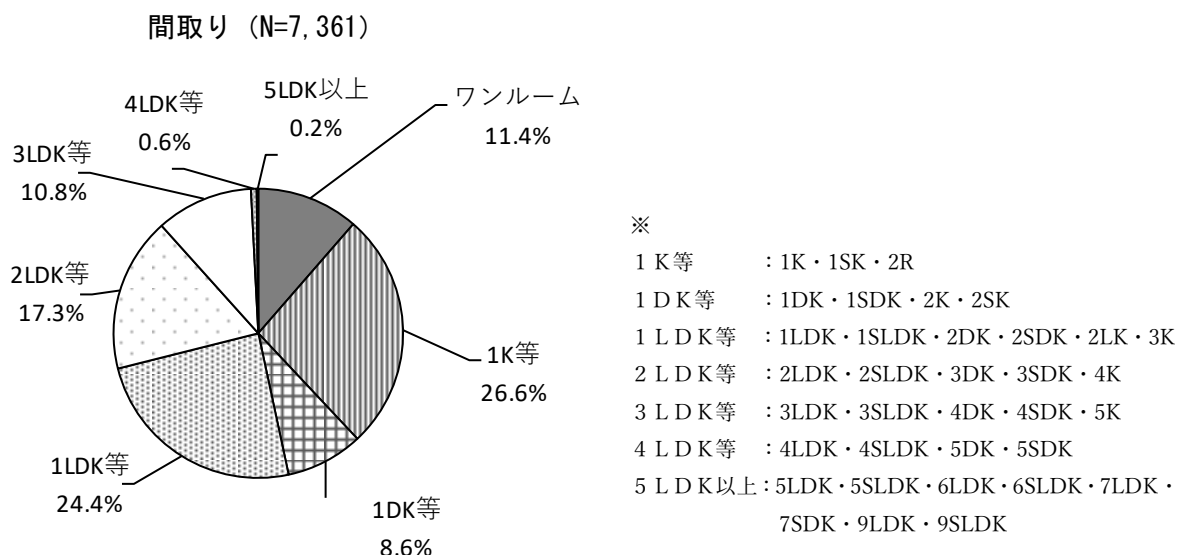
5) 民間賃貸住宅の状況

・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

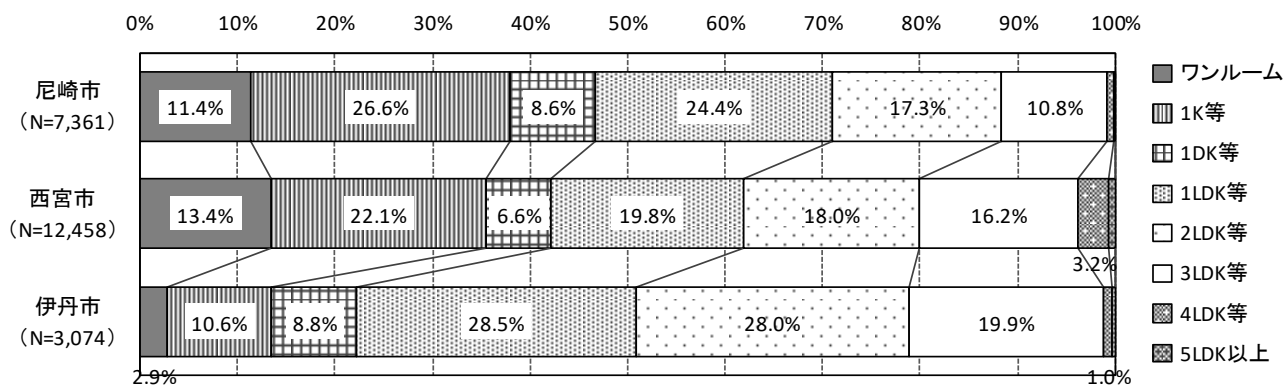
○概要

・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。



○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。

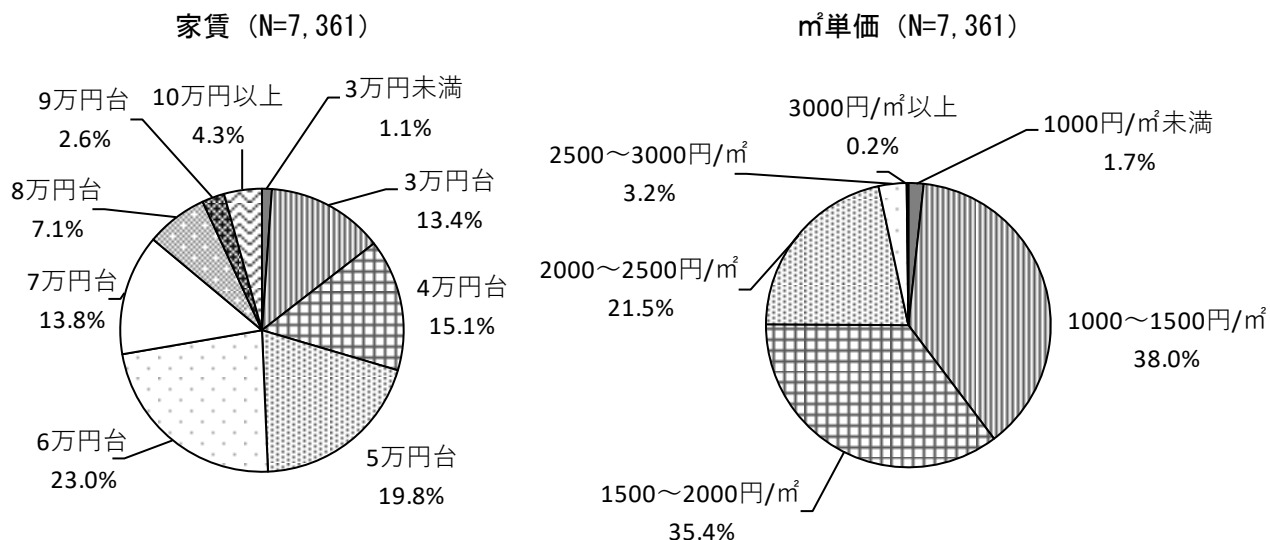


②家賃・㎡単価

※㎡単価：家賃（円）/面積（㎡）

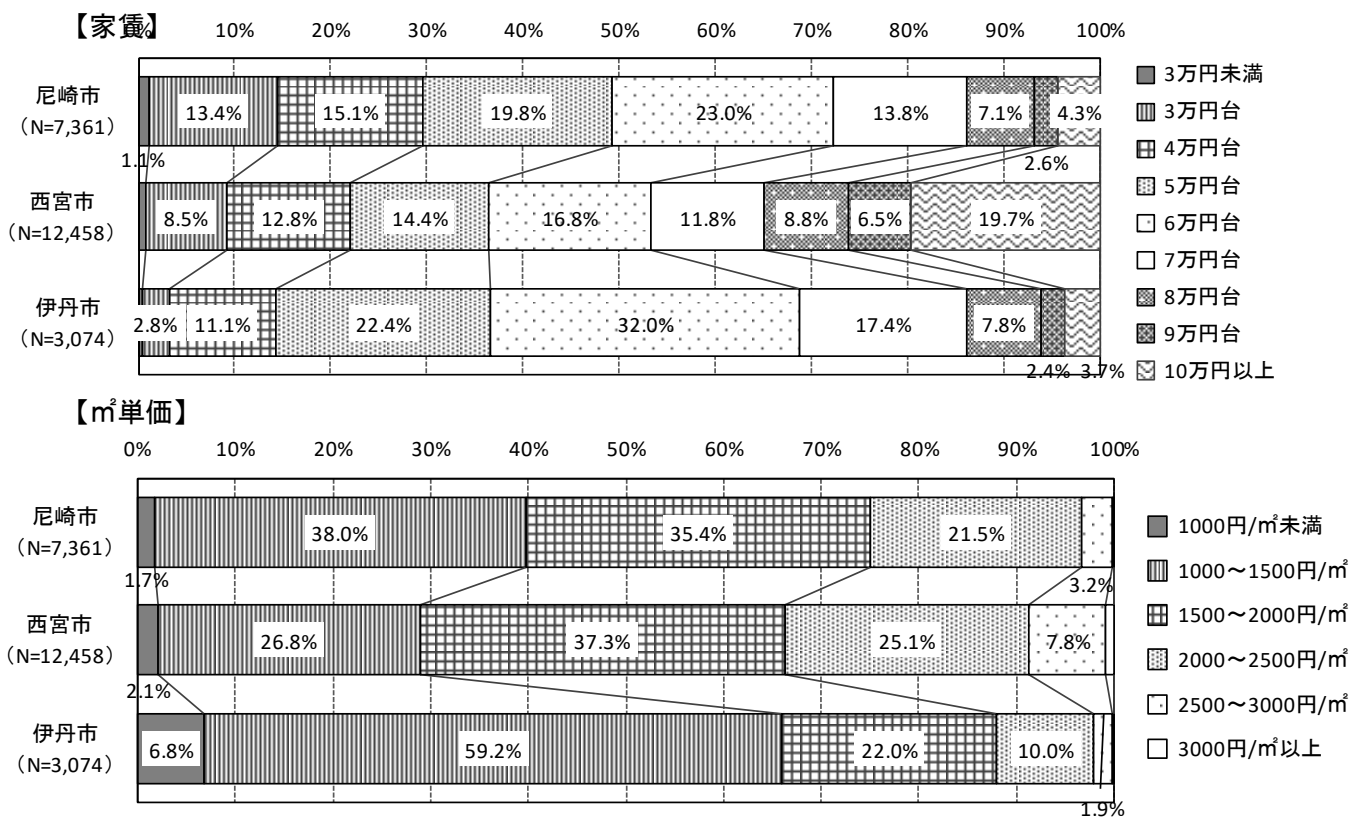
○概要

- ・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。



○都市間比較

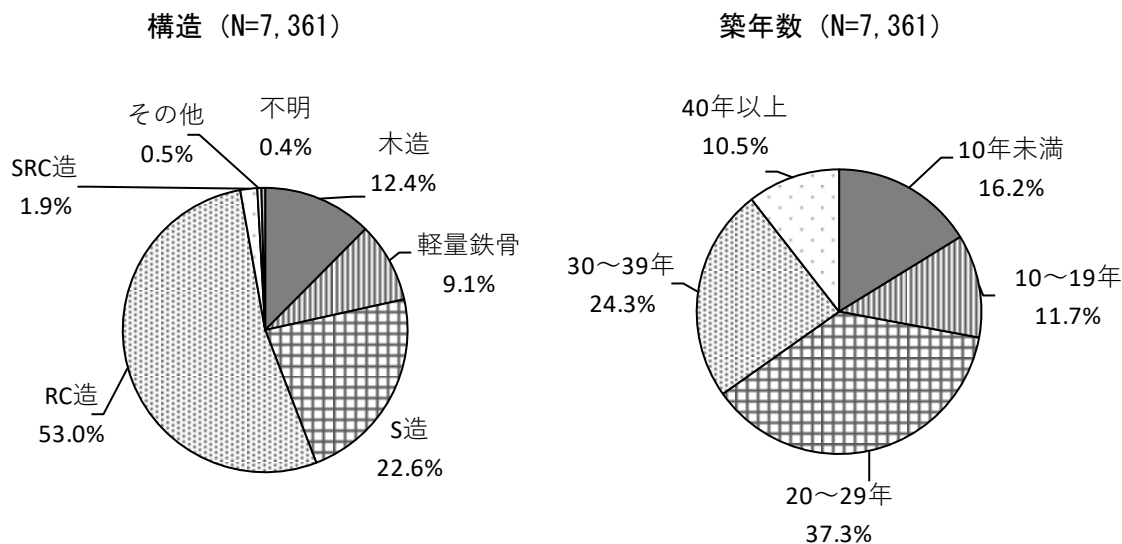
- ・尼崎市は6万円未満の物件が約半数を占めており、他都市と比べて低家賃の物件の割合が高くなっている。
- ・㎡単価は1,500～2,000円/㎡は西宮より低い、伊丹よりは高くなっている。



③構造・築年数

○概要

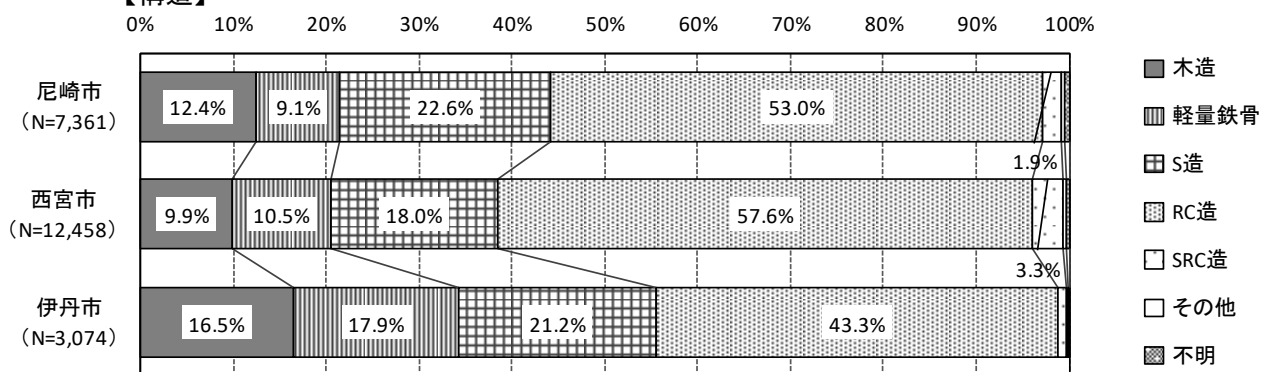
- ・構造はRC造が53.0%と半数以上を占めている。次いでS造が22.6%、木造が12.4%となっている。
- ・築年数は20～29年が37.3%と最も多く、次いで30～39年が24.3%となっている。



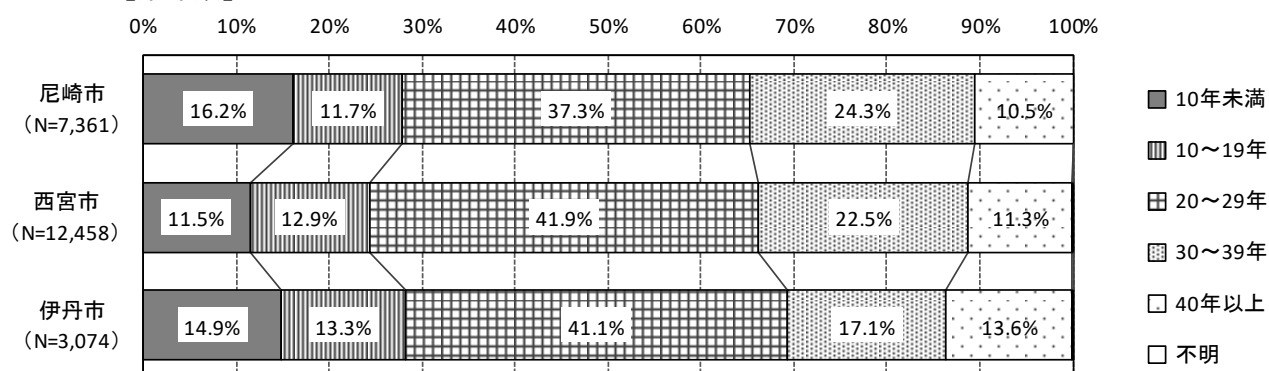
○都市間比較

- ・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
	* サービ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

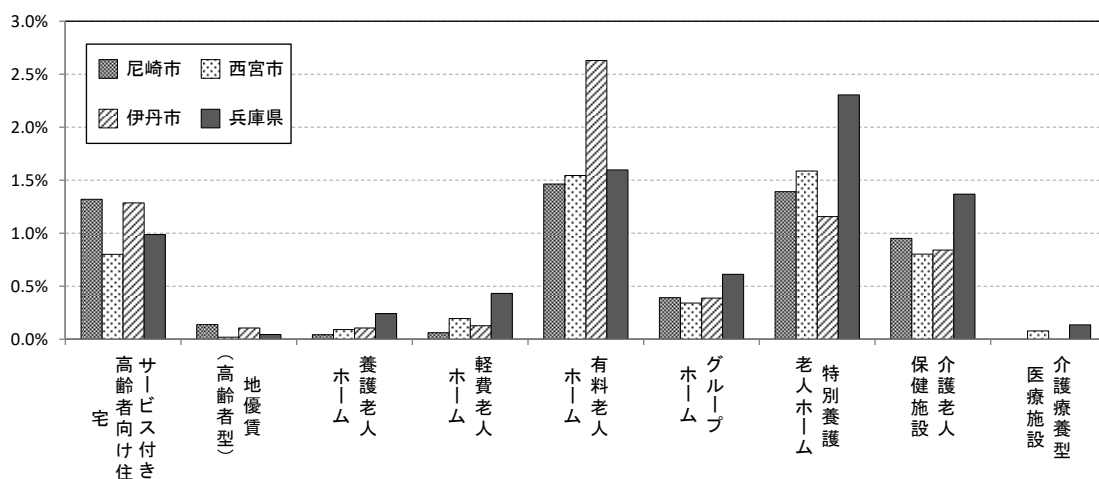
※2 軽費老人ホームA型・B型、ケアハウス

※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



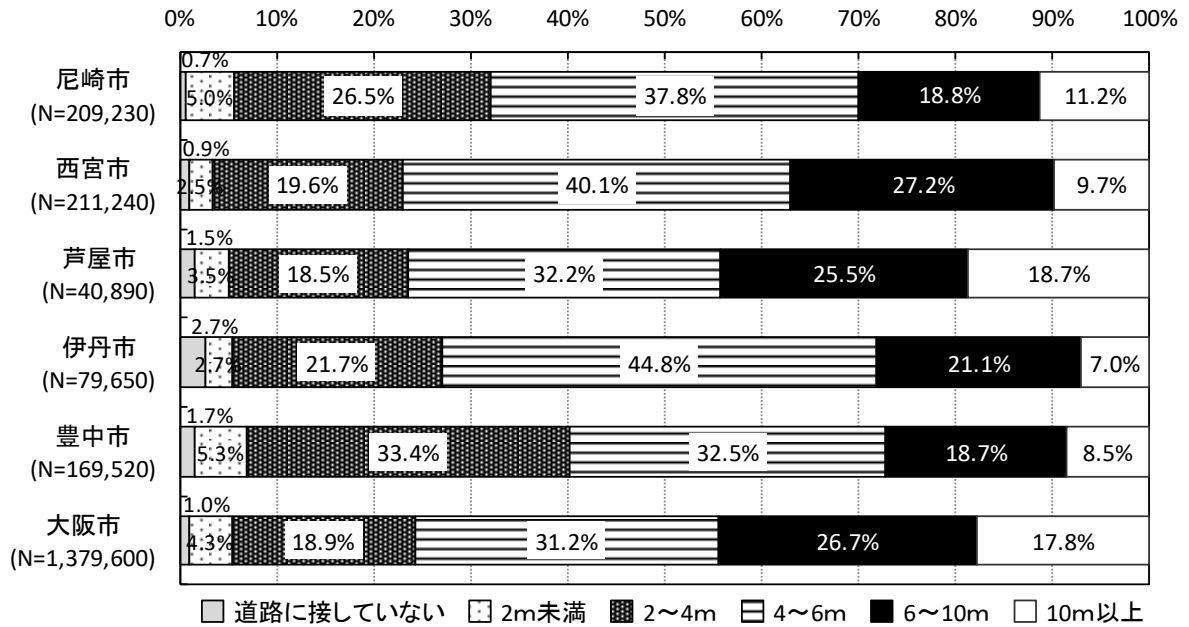
資料：国勢調査 (H27)

(6) 住環境の状況

1) 接道の状況

○都市間比較（住宅数）

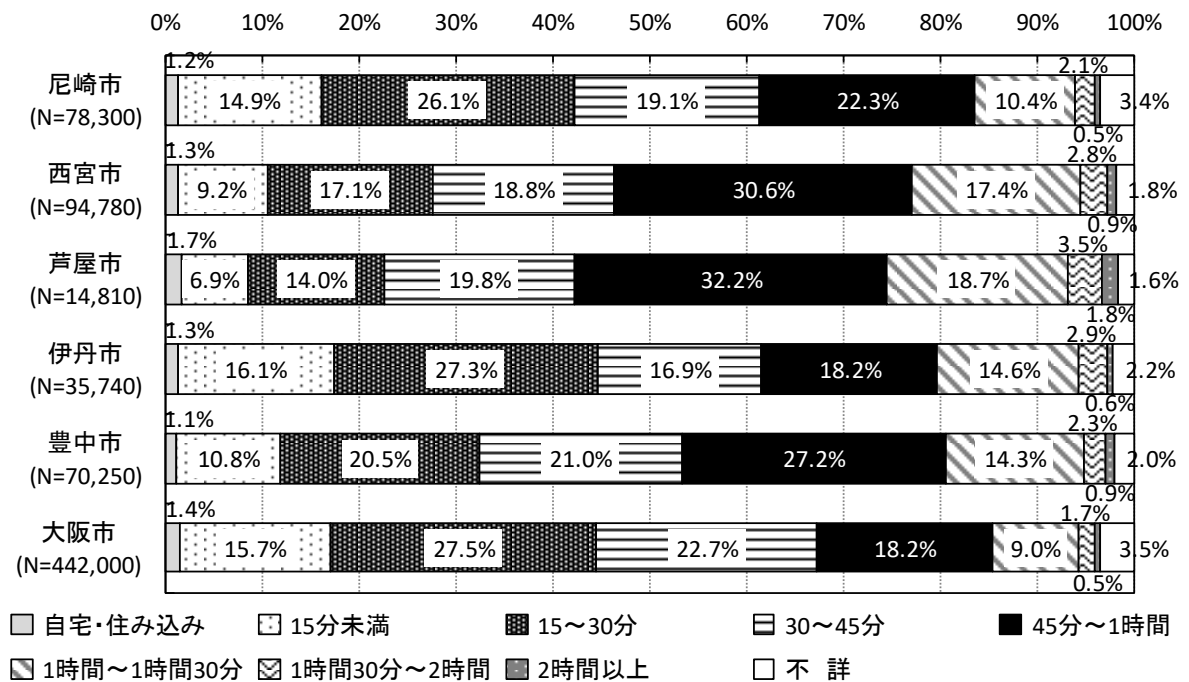
・4m未満の道路に接している住宅は約3割を占め、他都市と比べて高い割合にある。



2) 通勤時間

○都市間比較（家計を主に支える者が雇用者である普通世帯数）

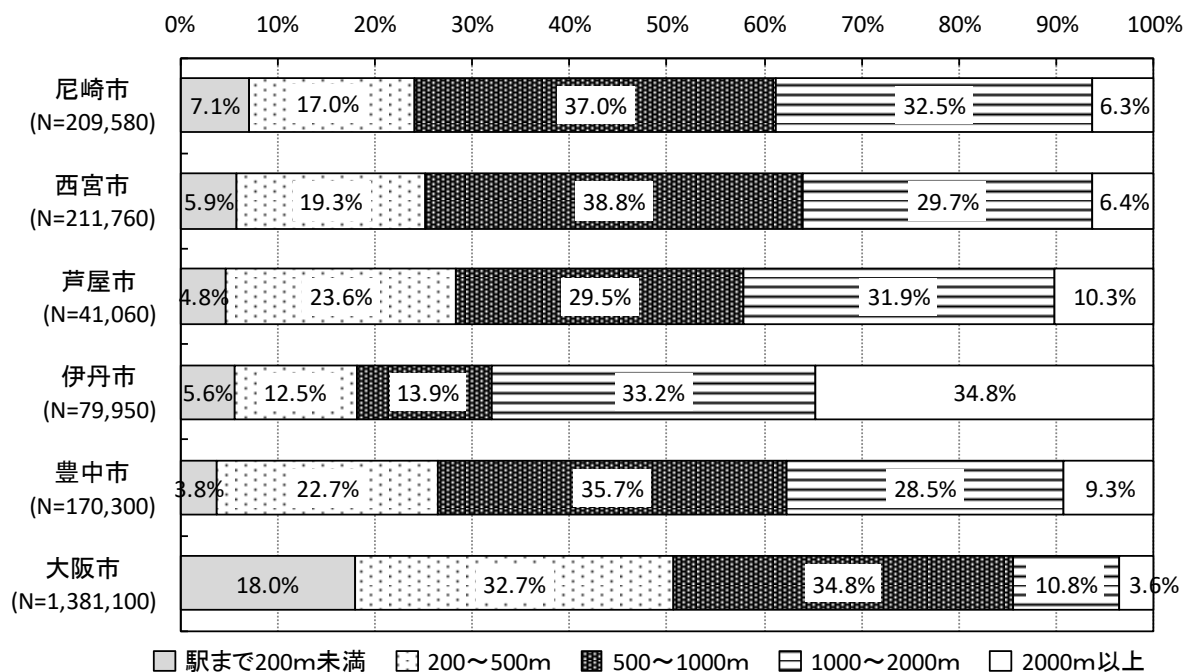
・通勤時間は1時間以内が約85%を占めており、比較的通勤時間は短い。



3) 交通機関までの距離

○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。

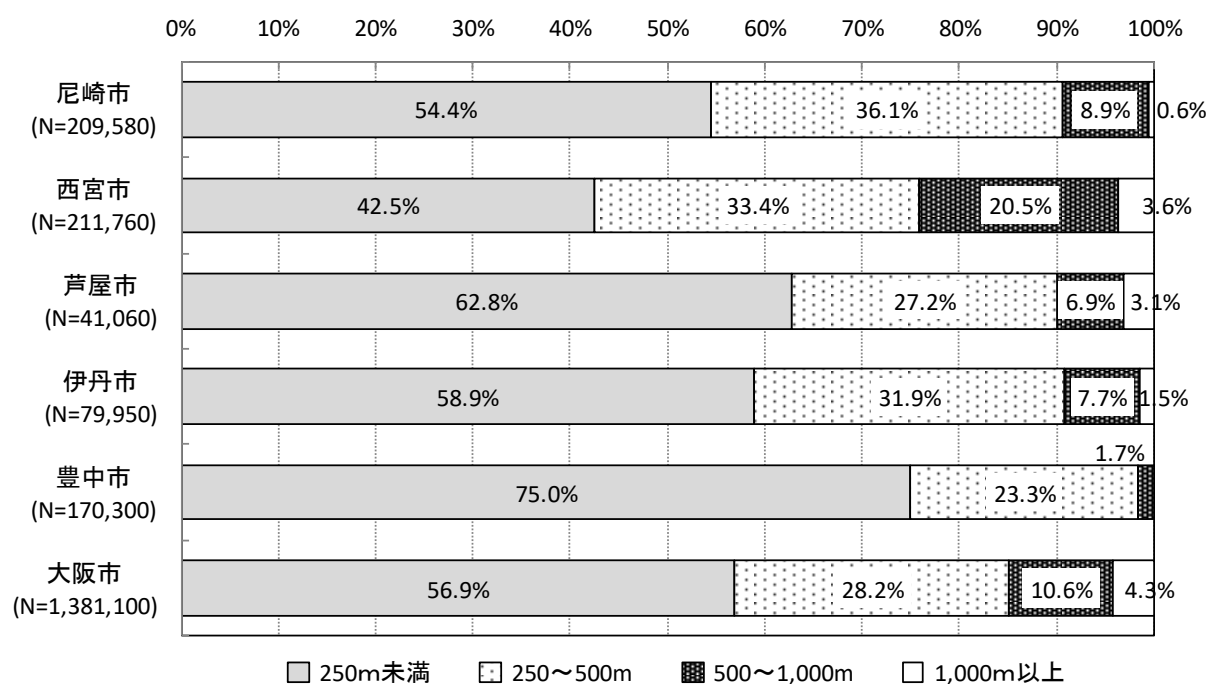


資料：住宅・土地統計調査（H30）

4) 医療機関までの距離

○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。

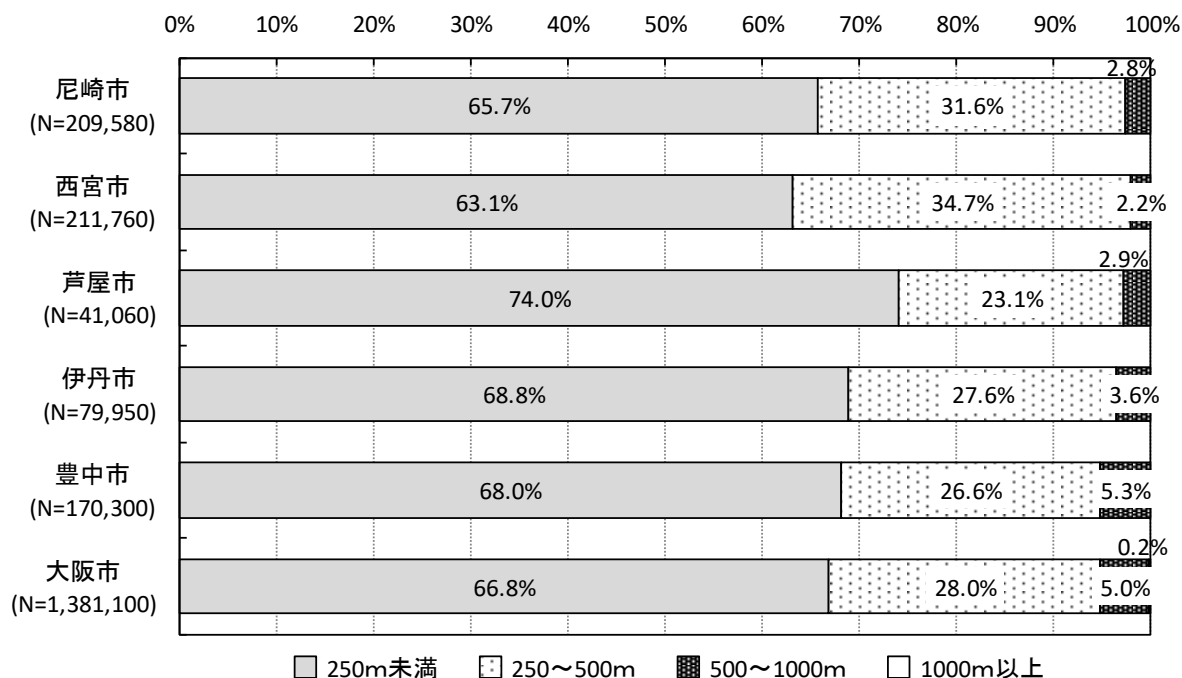


資料：住宅・土地統計調査（H30）

5) 公園までの距離

○都市間比較（普通世帯数）

・250m圏内が65.7%、250～500mが31.6%を占めており、他都市と比べても大きな傾向の違いはない。

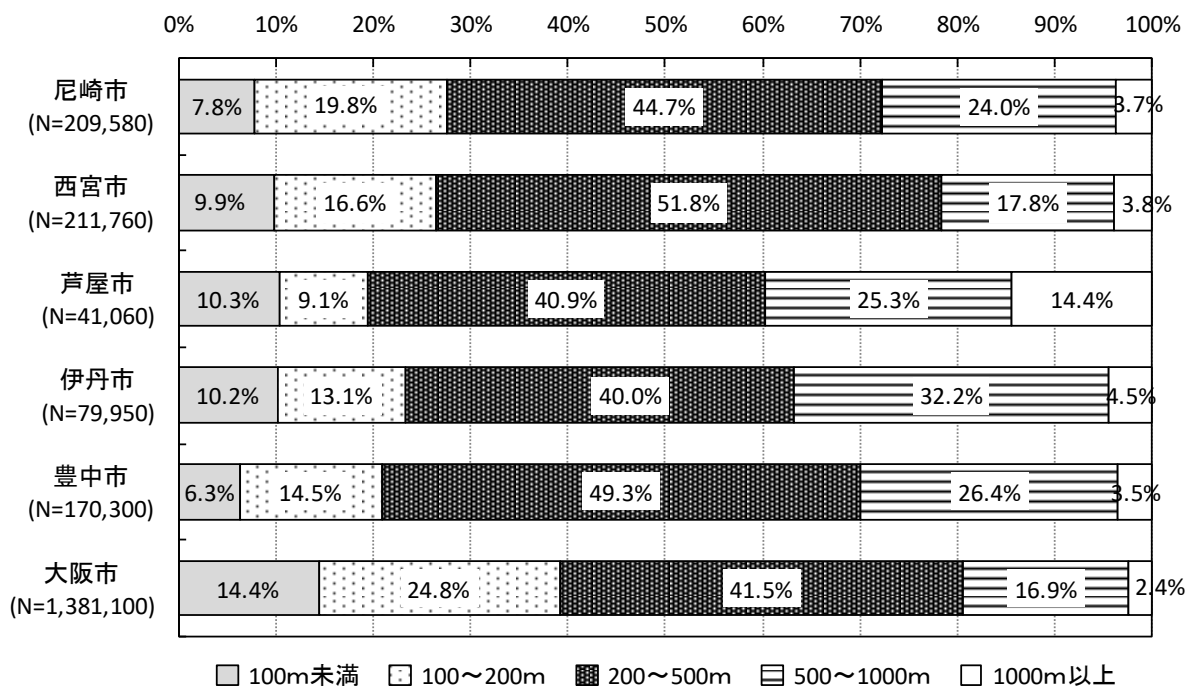


資料：住宅・土地統計調査（H30）

6) 銀行・郵便局までの距離

○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を占めており、大阪市・西宮市に次いで高い。

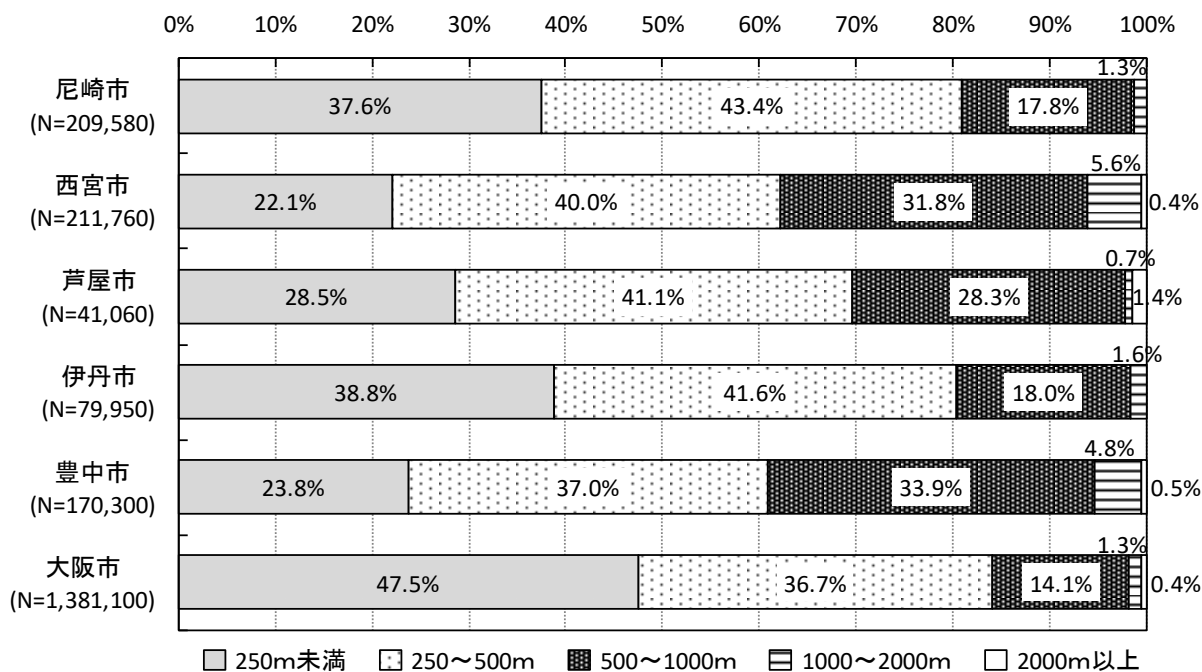


資料：住宅・土地統計調査（H30）

7) デイサービスセンターまでの距離

○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。

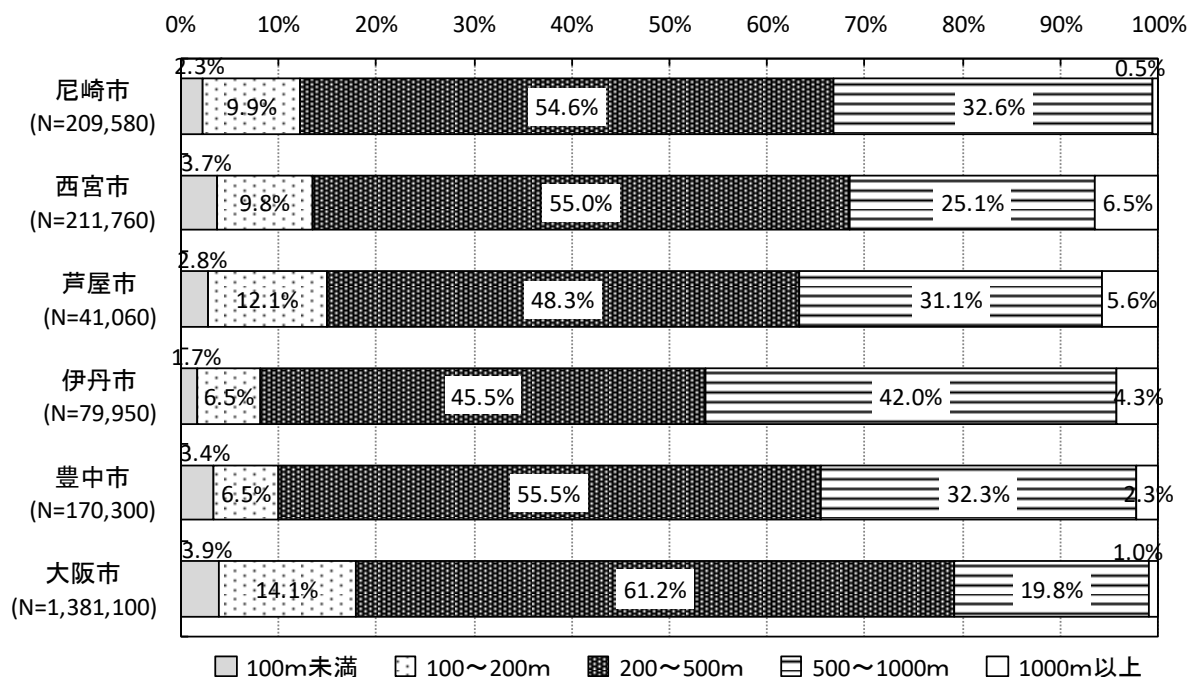


資料：住宅・土地統計調査（H30）

8) 保育所までの距離

○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。



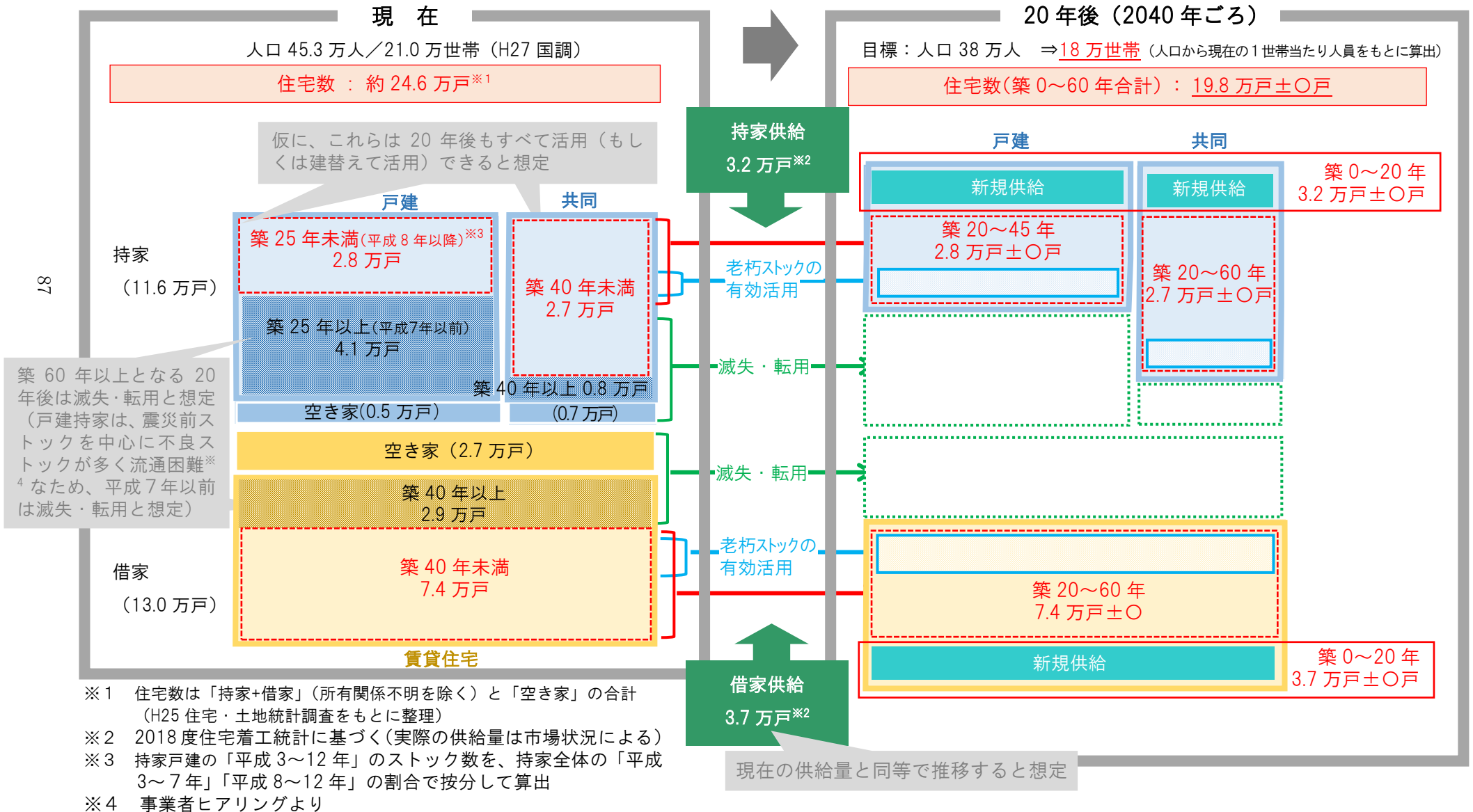
資料：住宅・土地統計調査（H30）

(7) 住宅ストック構成の将来シミュレーション

- ・将来（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 年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）

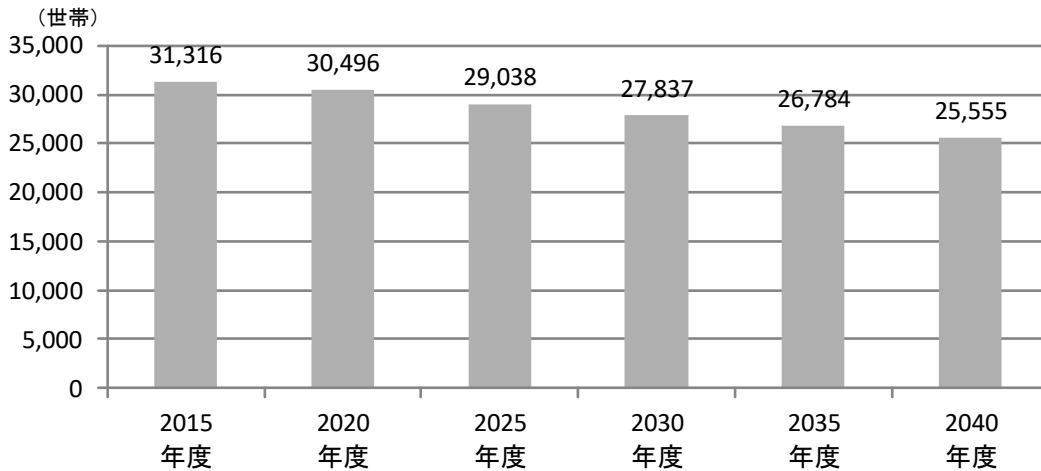
※³ 持家戸建の「平成 3～12 年」のストック数を、持家全体の「平成 3～7 年」「平成 8～12 年」の割合で按分して算出

※⁴ 事業者ヒアリングより

(8) 「著しい困窮年収」未満世帯数の将来推計

・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

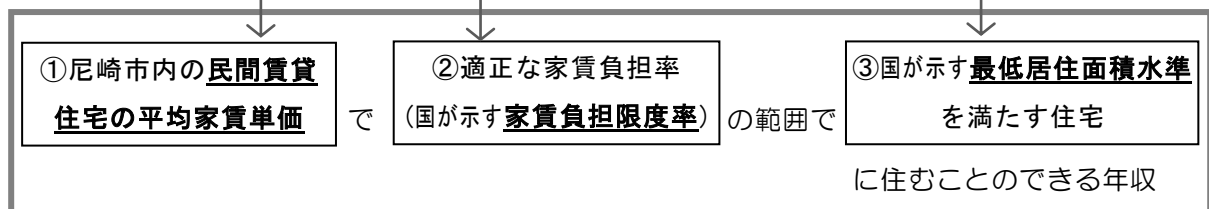


● 「著しい困窮年収」とは

・「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…



※「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」】

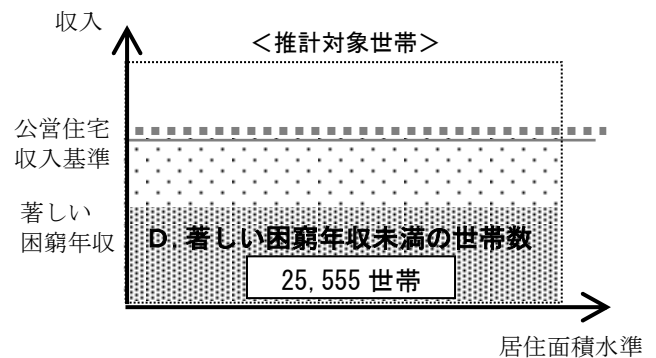
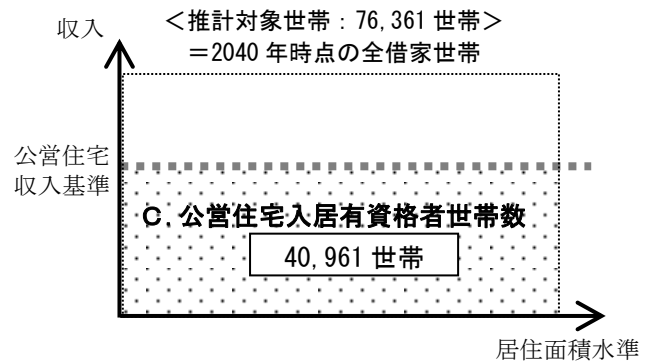
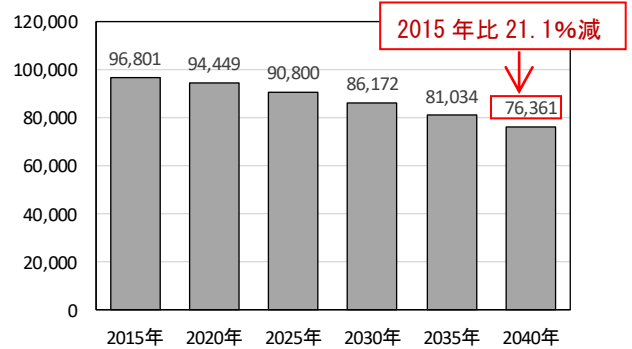
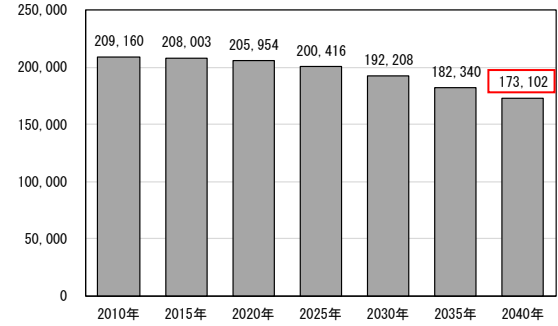
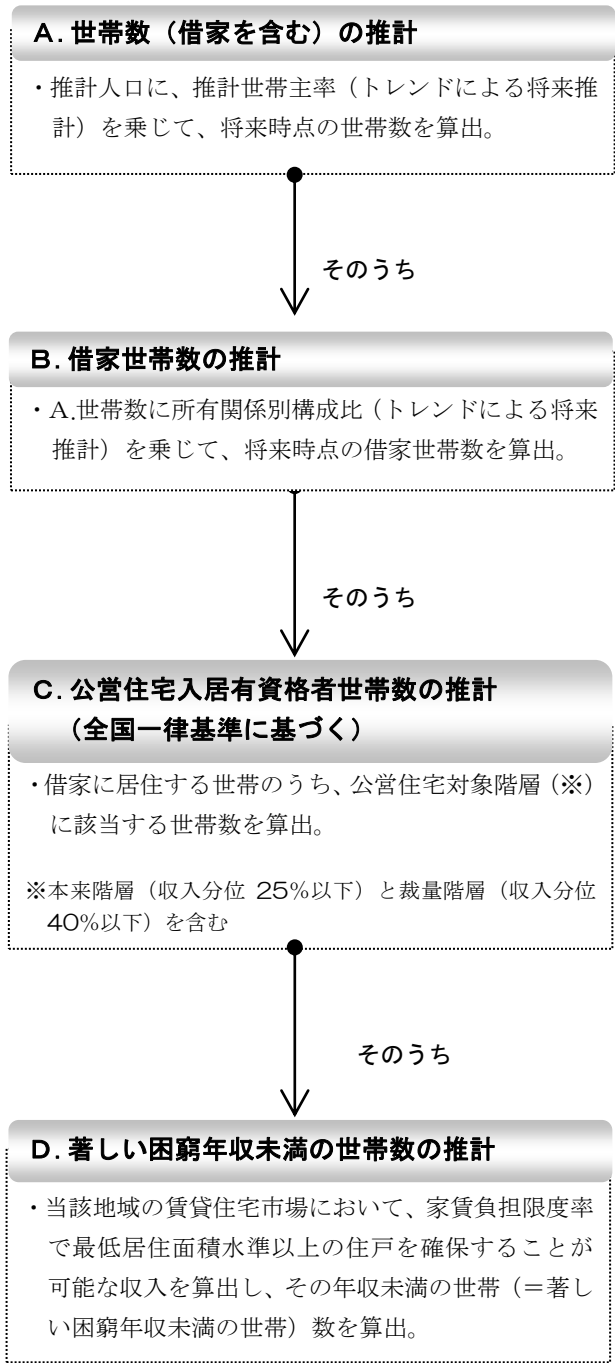
世帯人員	収入分位				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

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



上記の推計した著しい困窮年収未達の世帯については、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を活用し、居住の安定を図っていく必要がある。

