

阪神間における住宅等の課題

(第1回 子育て世帯への住宅施策検討会 資料)

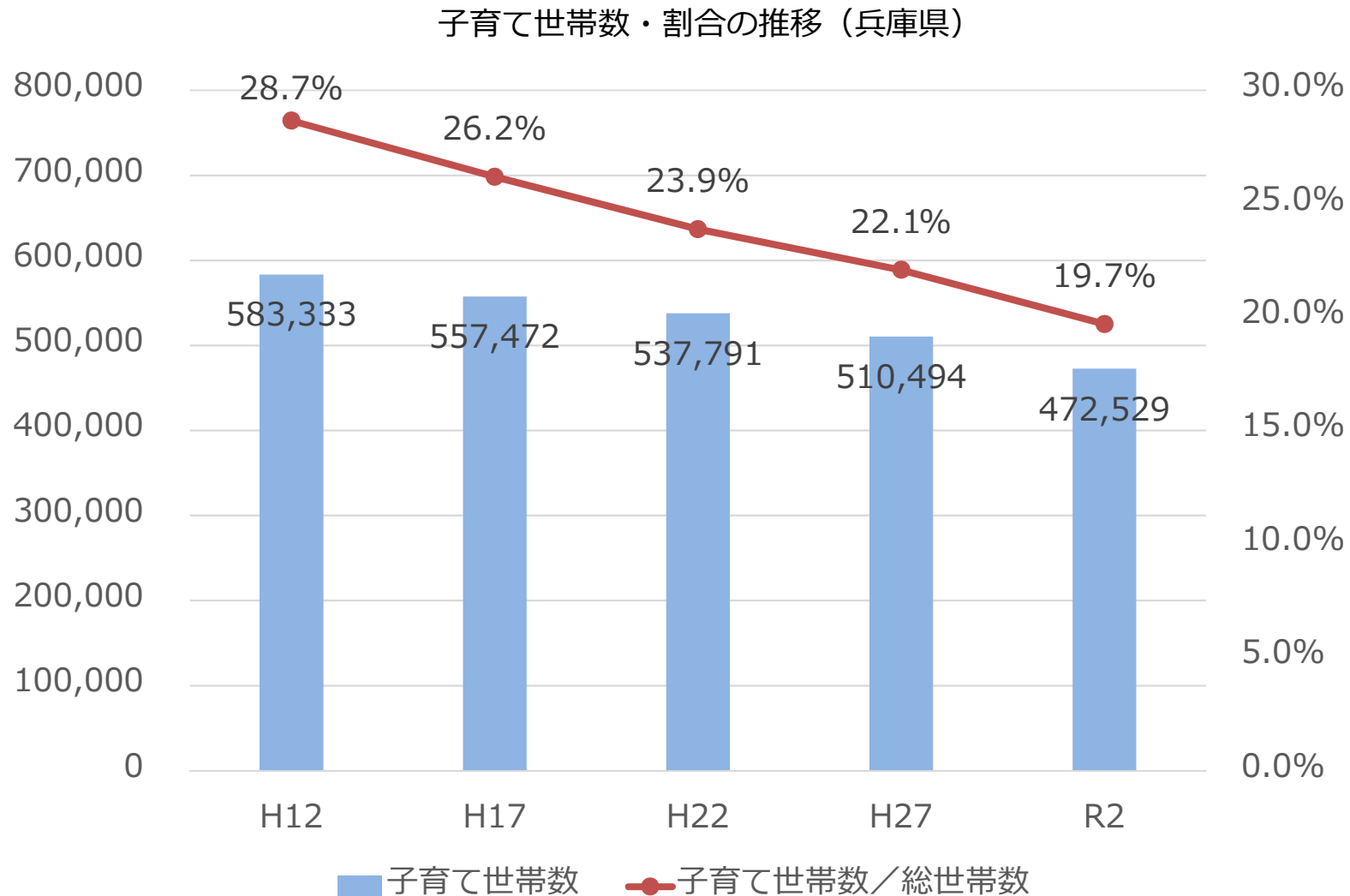
- I 子育て世帯の転出入の状況
- II 子育て世帯の住宅ニーズ
- III 阪神間の状況（住宅、住環境）

I 子育て世帯の転出入の状況

子育て世帯の減少



○未婚・晩婚化の影響により、兵庫県内の子育て世帯数及び全体に占める割合は年々減少傾向



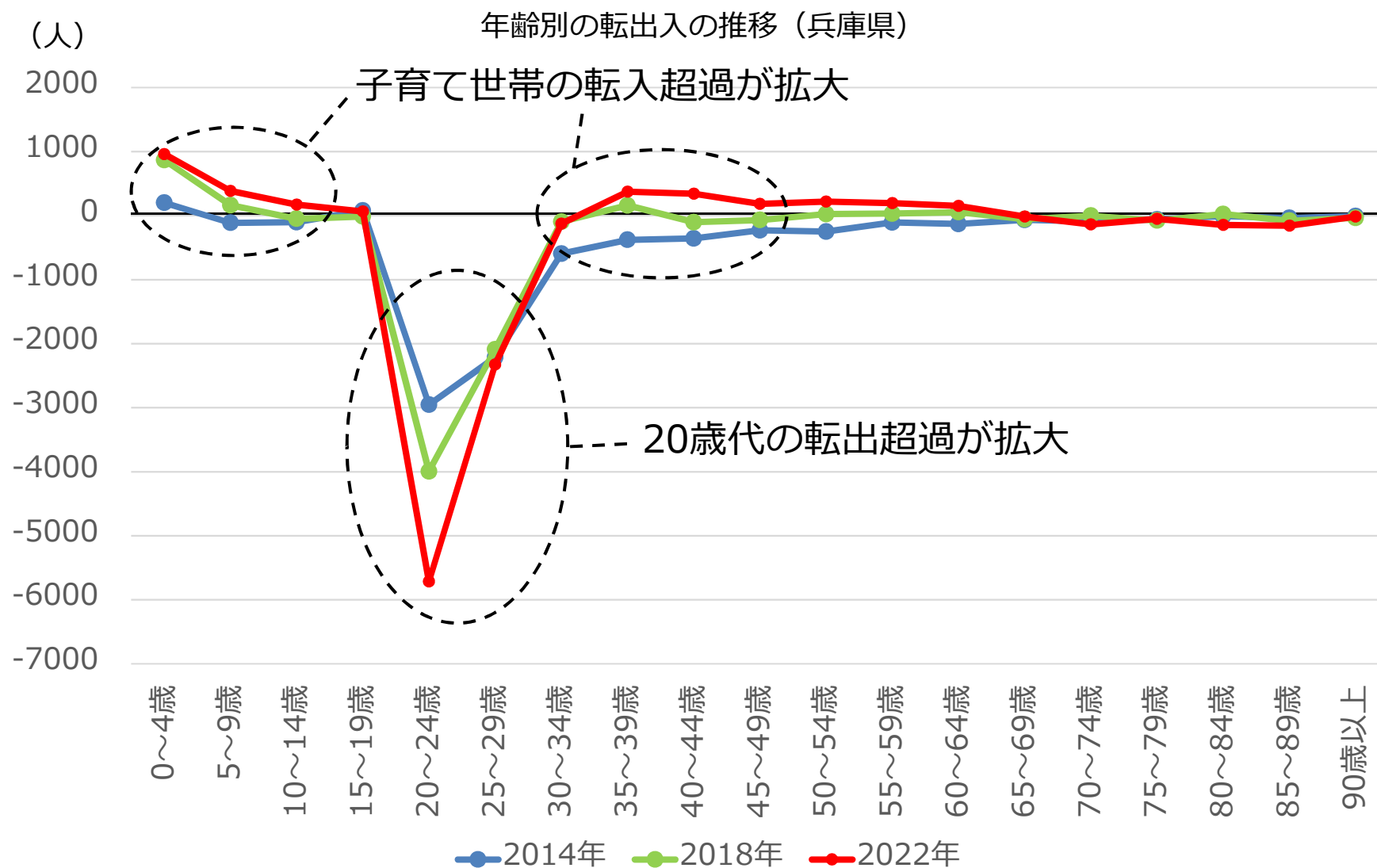
※子育て世帯：18歳未満の世帯員のいる世帯

出典：国勢調査

年齢別転入超過数の推移



○近年、20歳代の転出超過が拡大する一方、子育て世帯の転入超過が拡大傾向



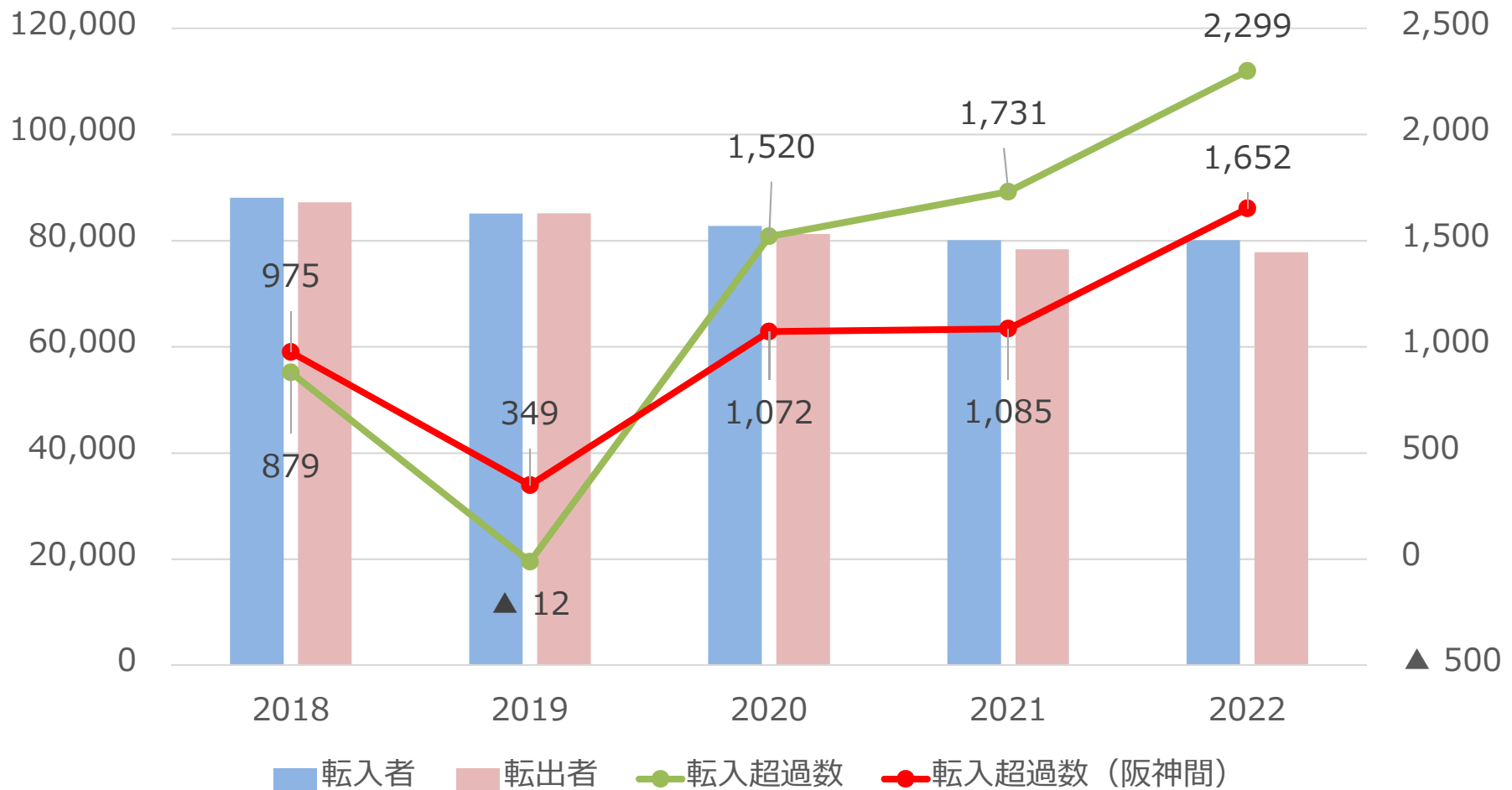
出典：住民基本台帳移動報告

子育て世帯の転出入状況



- 近年、子育て世帯については転入超過数が増加傾向
- 子育て世帯の転入地域は、兵庫県内では阪神間が最も多い

子育て世帯の転入超過数（人）の推移（兵庫県）



※子育て世帯：0-14歳及び30-49歳

※阪神間：尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町

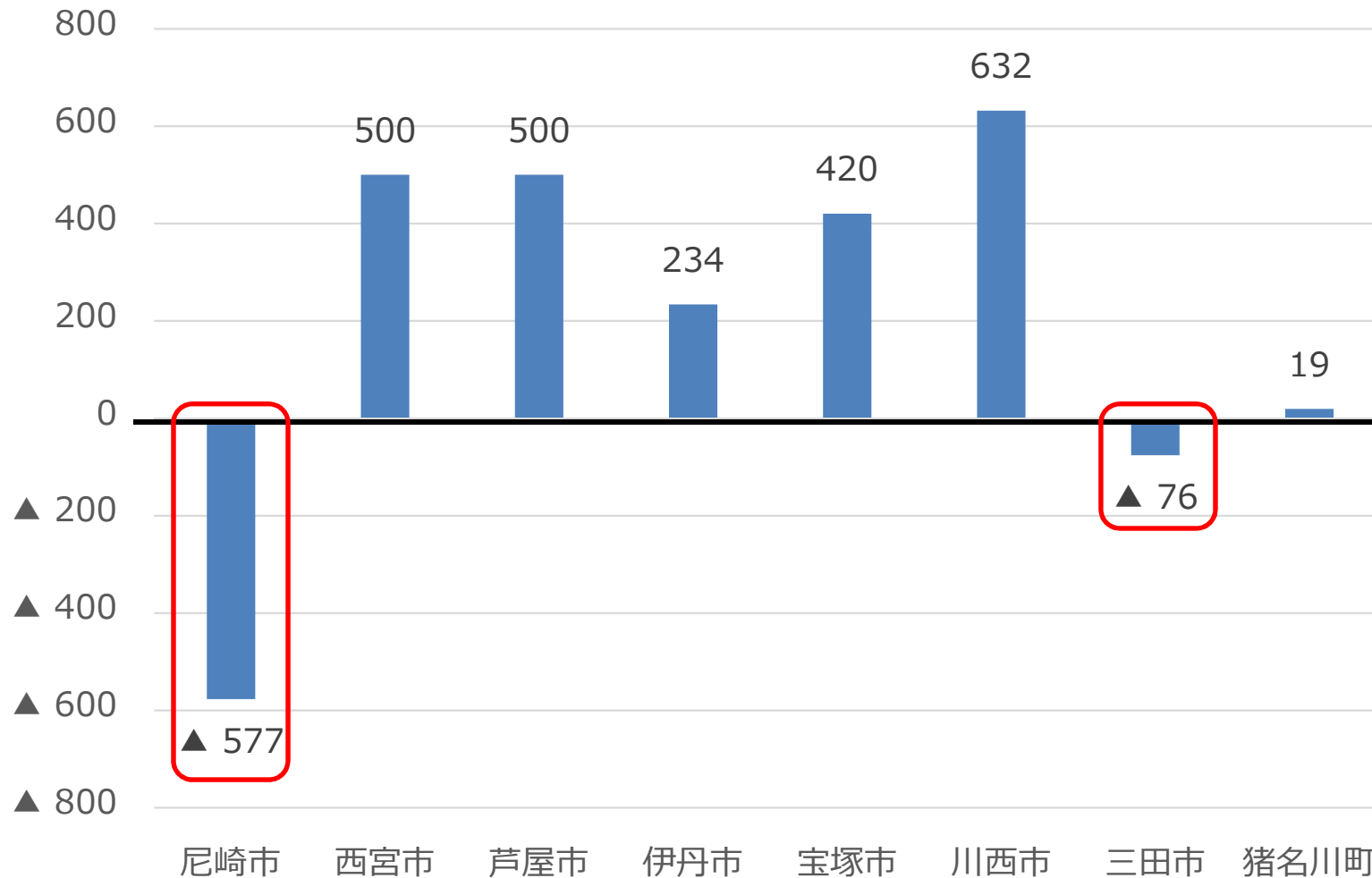
出典：住民基本台帳移動報告2022（総務省）

阪神間の転出入状況



○阪神間の子育て世帯は、尼崎市と三田市を除く全ての市町で転入超過

令和4年阪神間市町別の転入超過数（人）



資料：住民基本台帳移動報告2022（総務省）

I 子育て世帯の転出入の状況

～まとめ～

- 兵庫県では、子育て世帯の数及び全体に占める割合は減少傾向にあるが、近年、子育て世帯の転入超過が拡大傾向にある。
- 特に、阪神間への転入超過が大きく、尼崎市と三田市を除く市町で転入超過となっている。
- 子育て世帯の転入増加に向けて、阪神間（特に尼崎市と三田市）に着目して分析を行い、課題を抽出して新たな施策につなげることが有効

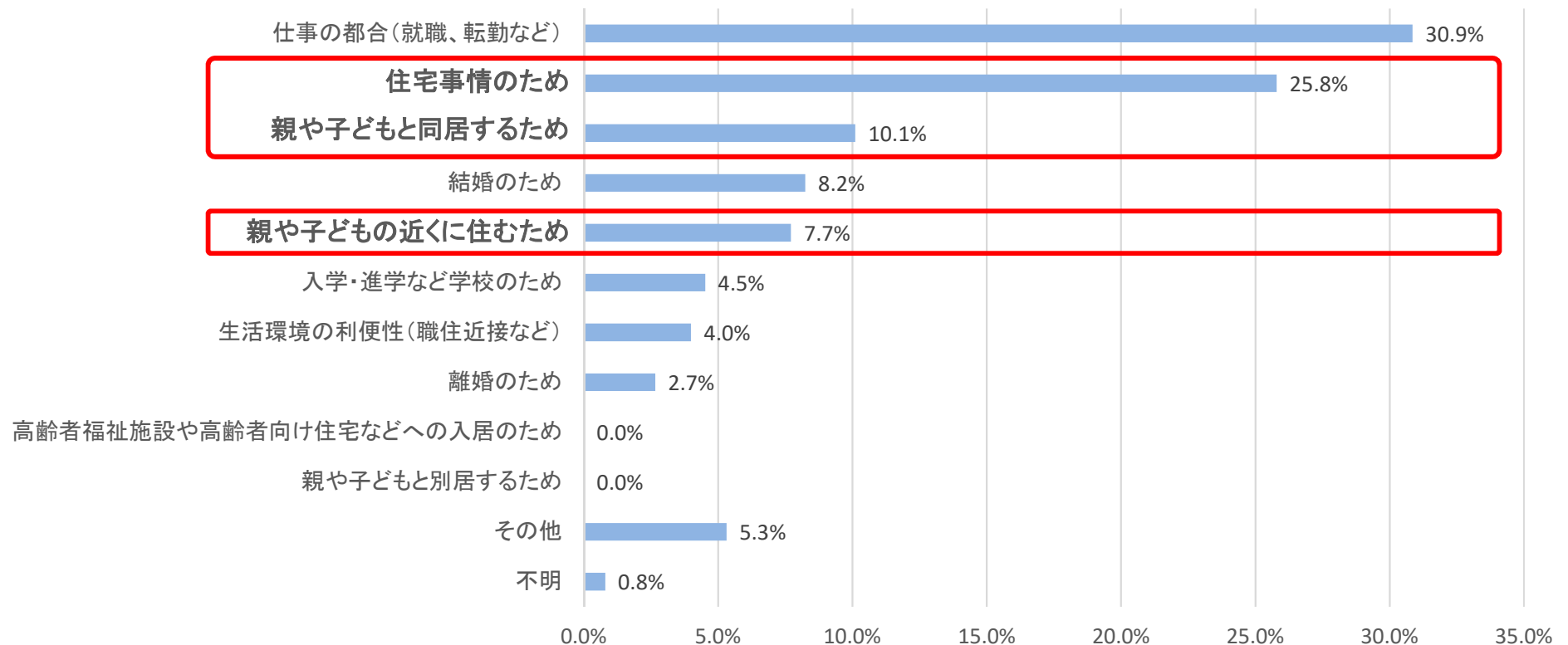
Ⅱ 子育て世帯の住宅ニーズ

子育て世帯の転居理由



○子育て世帯の転居は、住宅事情、親との同居・近居等が主な理由

転居する理由 (%)



※「夫婦と子ども」または「男親もしくは女親と子ども」から成る世帯

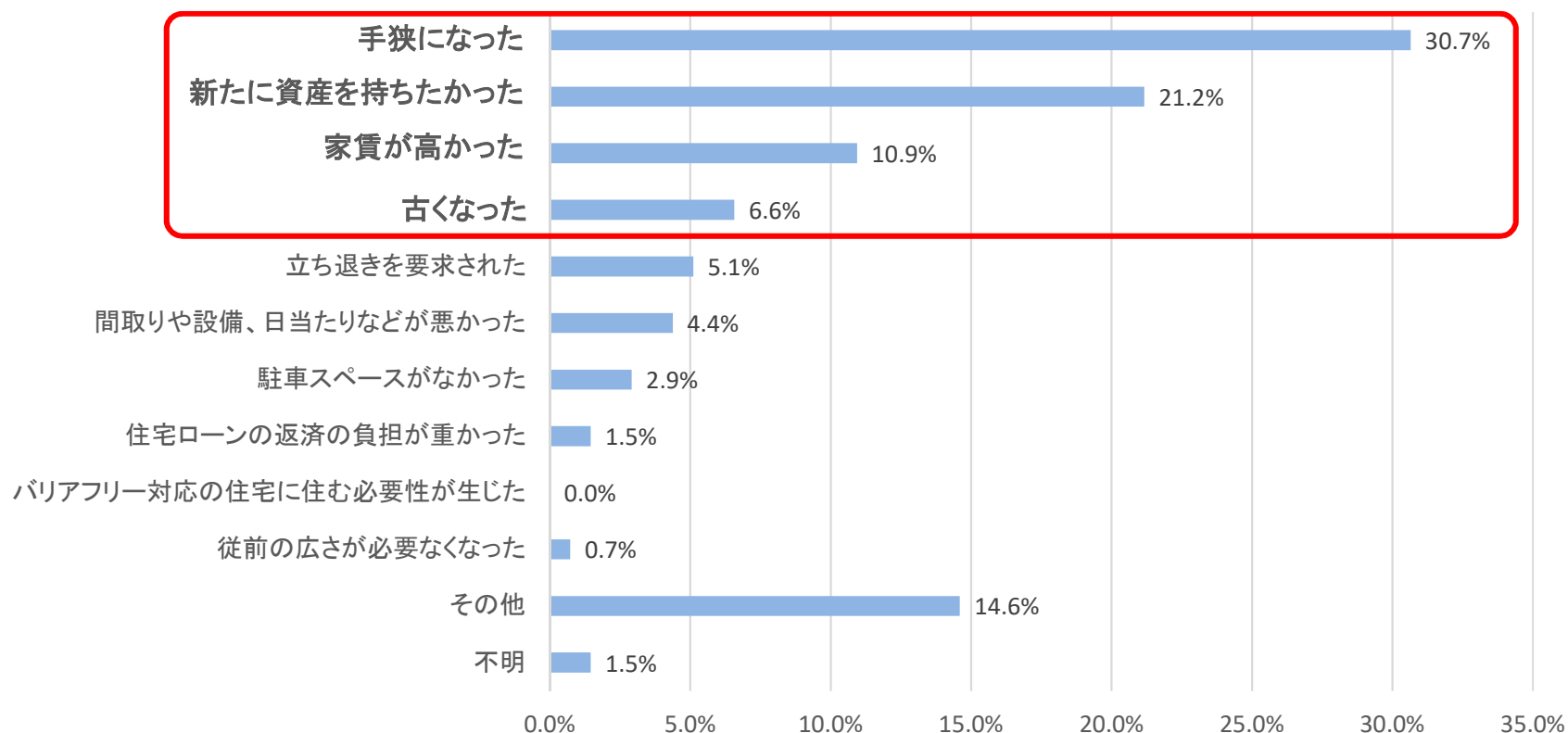
資料：第8回大阪市人口移動要因調査報告書（大阪市・R1）

子育て世帯の転居理由（住宅事情）



○転居理由のうち、住宅事情としては、手狭になった、新たに資産を持ちたかった、家賃が高かった、古くなったこと等が主な理由

「住宅事情」のうち主な理由（%）



※「夫婦と子ども」または「男親もしくは女親と子ども」から成る世帯

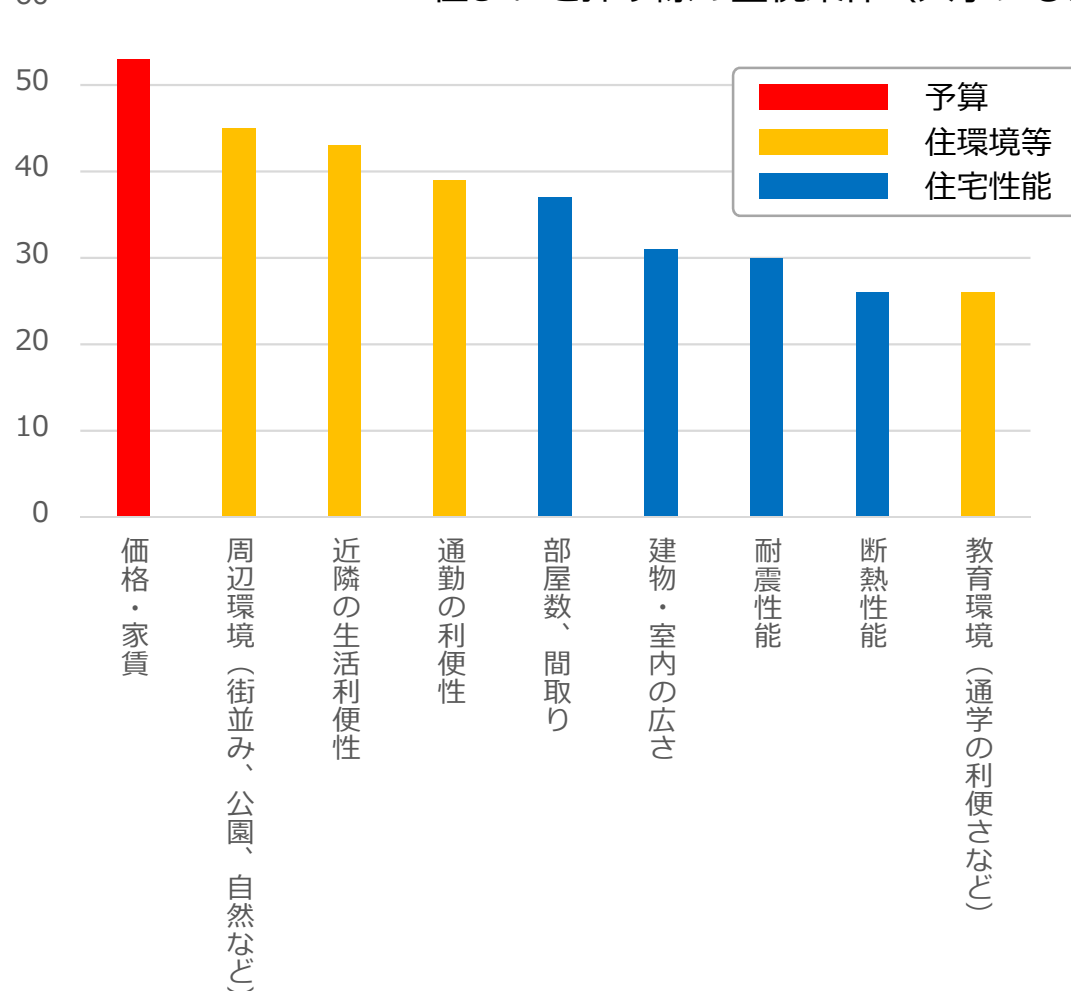
資料：第8回大阪市人口移動要因調査報告書（大阪市・R1）

住宅購入・建築検討時の重視条件



- 住宅購入・建築検討に際しては「価格・家賃」が最も重視される
- 住環境としては周辺環境、生活・通勤の利便性、教育環境等が重視される
- 住宅性能としては間取り・広さ、耐震性能、断熱性能等が重視される

住まいを探す際の重視条件（大事にしたこと）



【事業者ヒアリング】

STEP1 エリアの決定

- ・住環境等からエリアを選定する

【重視項目】

- ・夫婦の実家間、職場間
- ・地縁性
- ・通勤・生活の利便、学区

STEP2 住宅の決定

- ・選定したエリア内で住宅を探す

→予算と折り合わなければ、エリアの再選定又は住宅取得を断念

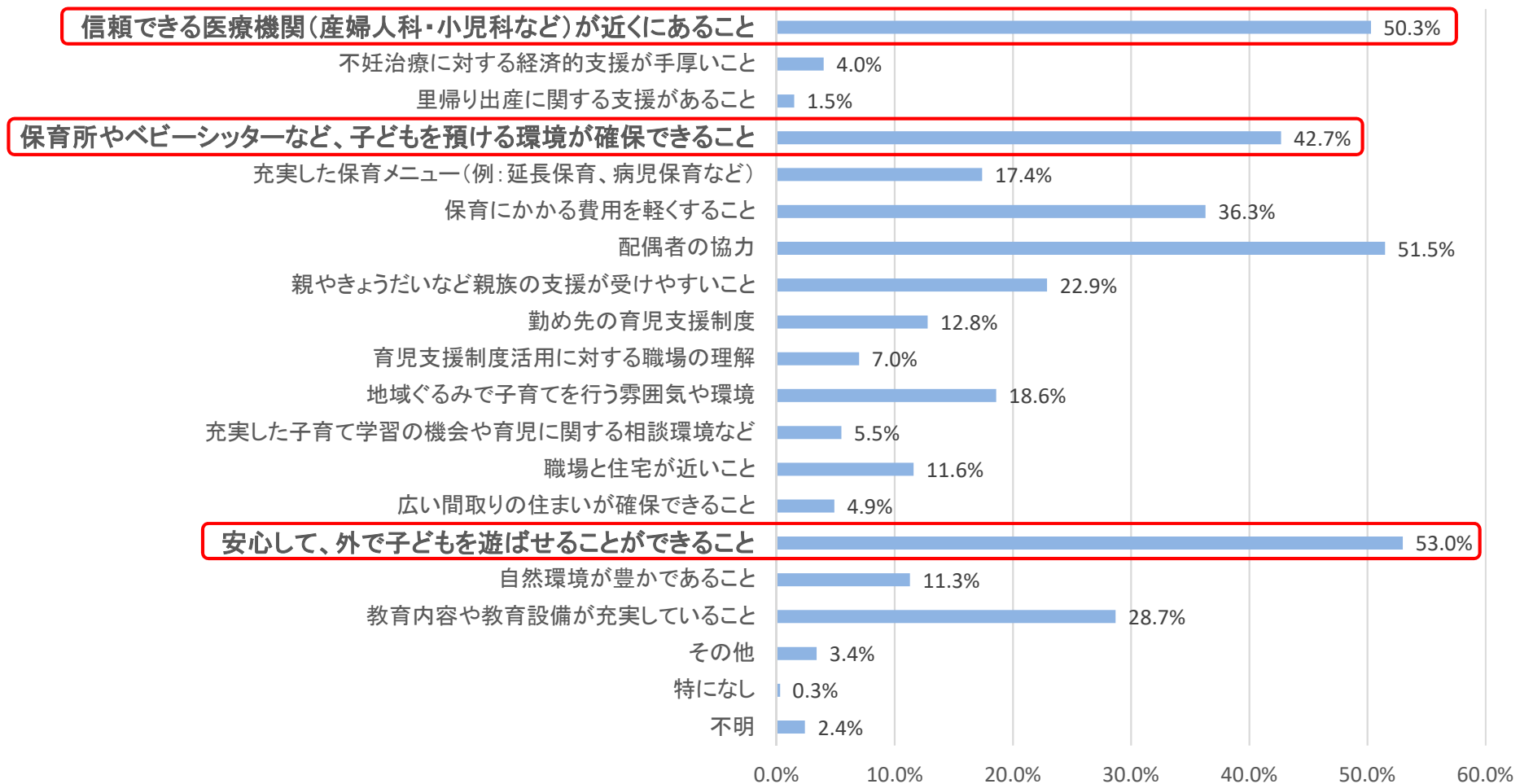
→住環境等に比べると住宅性能の優先度は低いが、最後の決め手となっている

子育てに必要な住環境



○特に子育てに必要な住環境としては、安心して外遊びができること、医療機関が近くにあること、子どもを預ける環境が確保できること等のニーズがある

子どもを産み、育てるために必要なもの（複数回答・4つまで）



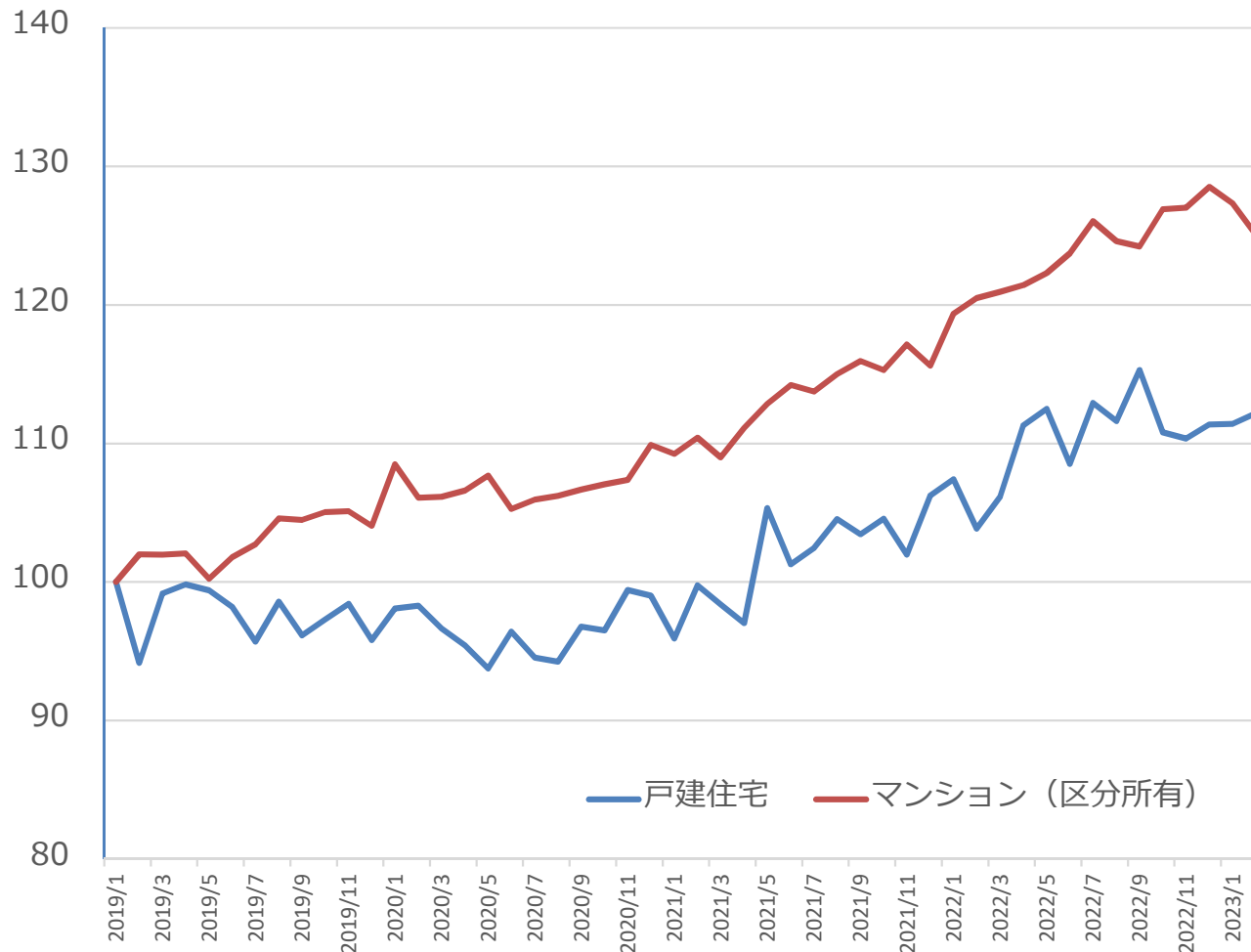
資料：尼崎市ファミリー世帯に対するアンケート調査報告書（尼崎市・R2）

住宅価格の高騰



○国土交通省作成の不動産価格指数によると、2019年1月から2023年1月にかけて、戸建住宅価格は約12%上昇、中古マンション価格は約25%上昇

不動産価格指数の推移（京阪神圏）



【事業者ヒアリング】

- ・土地の価格、人件費、建設資材の高騰から価格は上昇傾向にあり、当面はこの傾向が継続する見込み

【市ヒアリング】

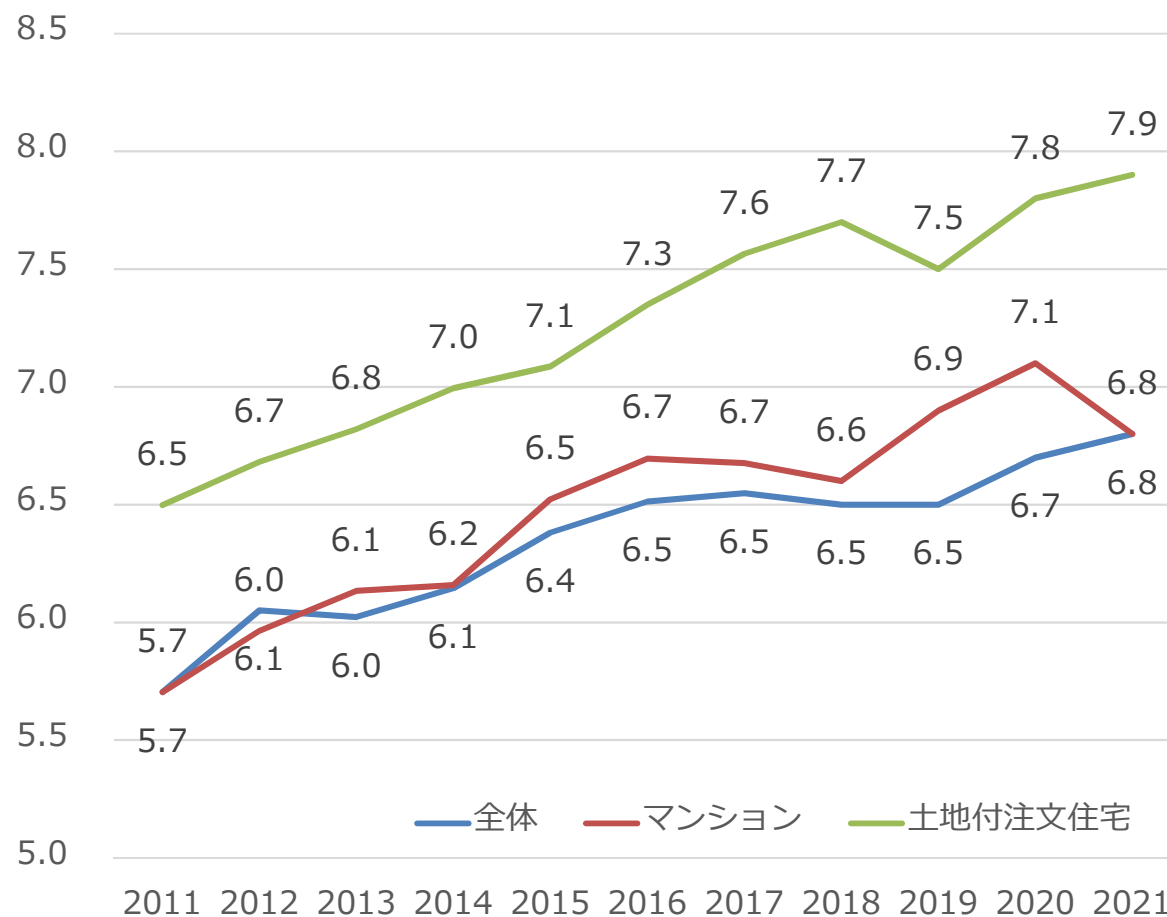
- (尼崎市)
- ・近年、駅前など立地のよいマンションは従来よりも価格が高い傾向
- ・大阪に近い利便性の良さから地価は依然高い(三田市)
- ・ニュータウン内の戸建住宅は、敷地面積が広いため価格が高くなる傾向。中古住宅は、流通に乗れば速やかに取引されている状況。

新築住宅価格の年収倍率



○2011年から2021年にかけて、年収倍率は上昇傾向にあり、全体で6.8倍、マンションで6.8倍、土地付注文住宅で約7.9倍に達している

年収倍率（住宅取得の所要資金÷世帯年収）（兵庫県）



Ⅱ 子育て世帯の住宅ニーズ

～まとめ～

- 子育て世帯が転居する主な理由は、住宅事情（広さ、資産形成、家賃）、親との同居・近居等である。実際に住宅購入・建築検討を行う際には、価格・家賃が最重視される。
- 住宅としては、間取りや広さ、住環境としては、通勤・生活利便性等が重視される。特に子育てを考慮すれば、安全な遊び場、医療機関、子どもを預ける環境等が重視される。
- 住宅価格が高騰する中、子育て世帯にとって住宅費が負担となっている。

Ⅲ-1 阪神間の状況（住宅）

市町別の状況



- 阪神南地域では、既成市街地が多いことから、阪神北地域に比べると都市の拡大割合は低い
- 阪神北地域では、大規模なニュータウン開発が行われたことから、都市の拡大割合が大きい

	市町名	人口 住宅戸数	DID面積(km ²) 増加割合 ※S35→R2
阪神南地域	尼崎市	約 45 万人 約 25 万戸	40.2 → 50.7 126 %
	西宮市	約 48 万人 約 24 万戸	31.1 → 41.4 133 %
	芦屋市	約 9 万人 約 5 万戸	5.3 → 9.1 172 %
阪神北地域	伊丹市	約 20 万人 約 9 万戸	11.3 → 24.3 215 %
	宝塚市	約 22 万人 約 11 万戸	8.8 → 24.6 280 %
	川西市	約 15 万人 約 7 万戸	3.6 → 20.8 578 %
	三田市	約 11 万人 約 4 万戸	0.9 → 11.9 1,320 %
	猪名川町	約 3 万人 約 1 万戸	0 → 3.6 -
阪神間合計		約173万人 約 86 万戸	101.2→186.4 184 %



出典：兵庫県推計人口（R5.6）、住宅・土地統計調査(H30) 国勢調査(S35、R2)、住民基本台帳移動報告

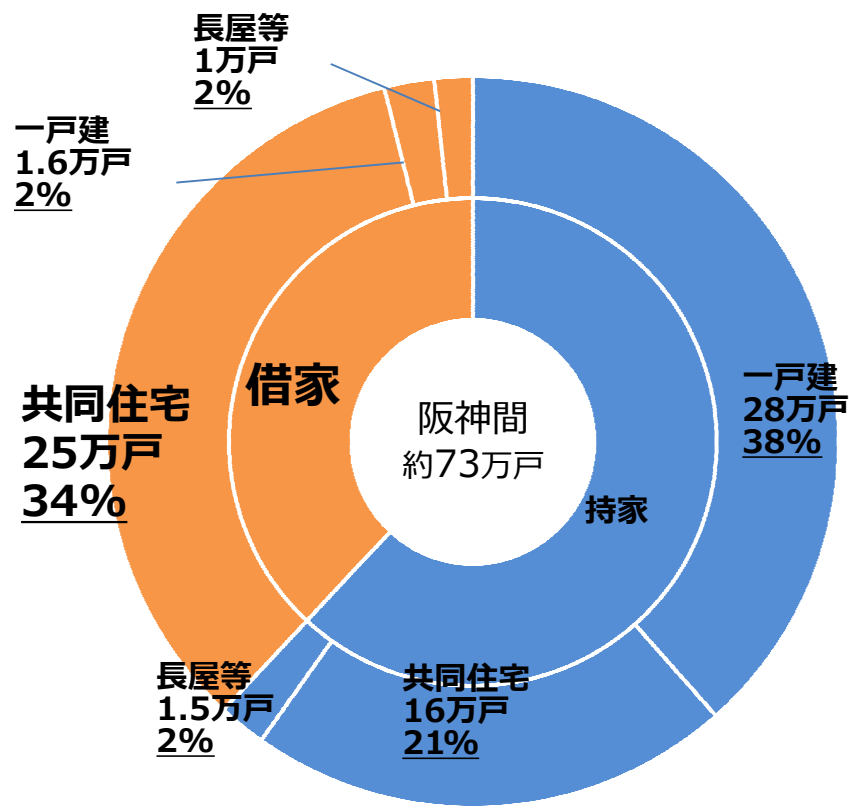
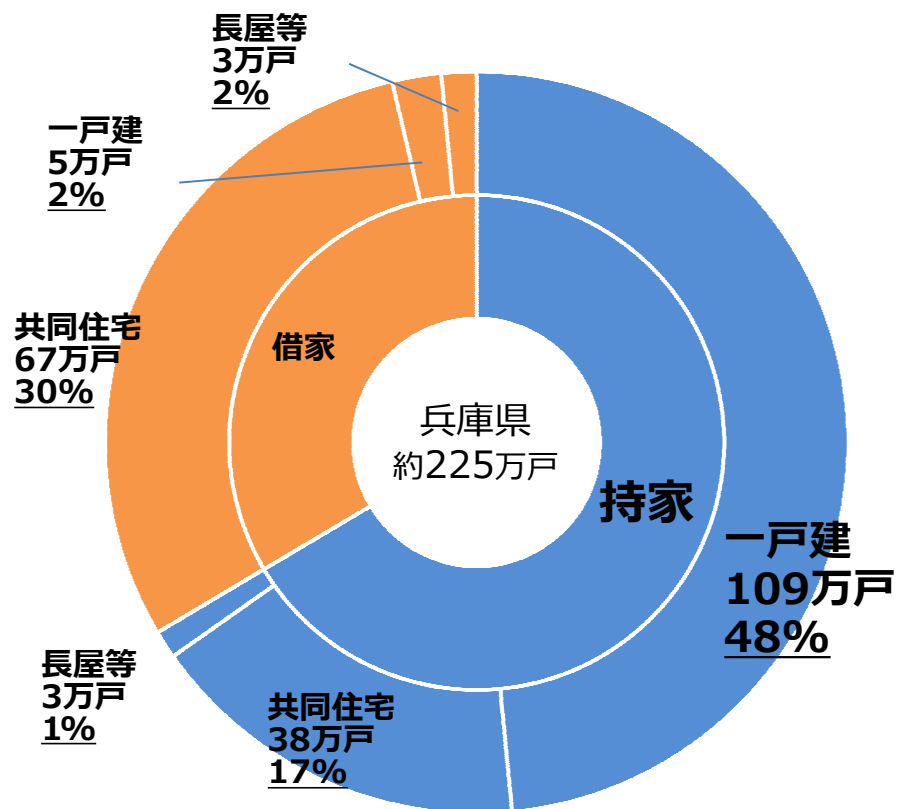
住宅の所有・建て方別割合（全県・阪神間）



- 兵庫県全体では戸建住宅（持家）が約半数を占める
- 阪神間では、兵庫県全体に比べ、戸建住宅の割合が少なく、共同住宅の割合が多い

所有別・建て方別戸数

※空き家を除く



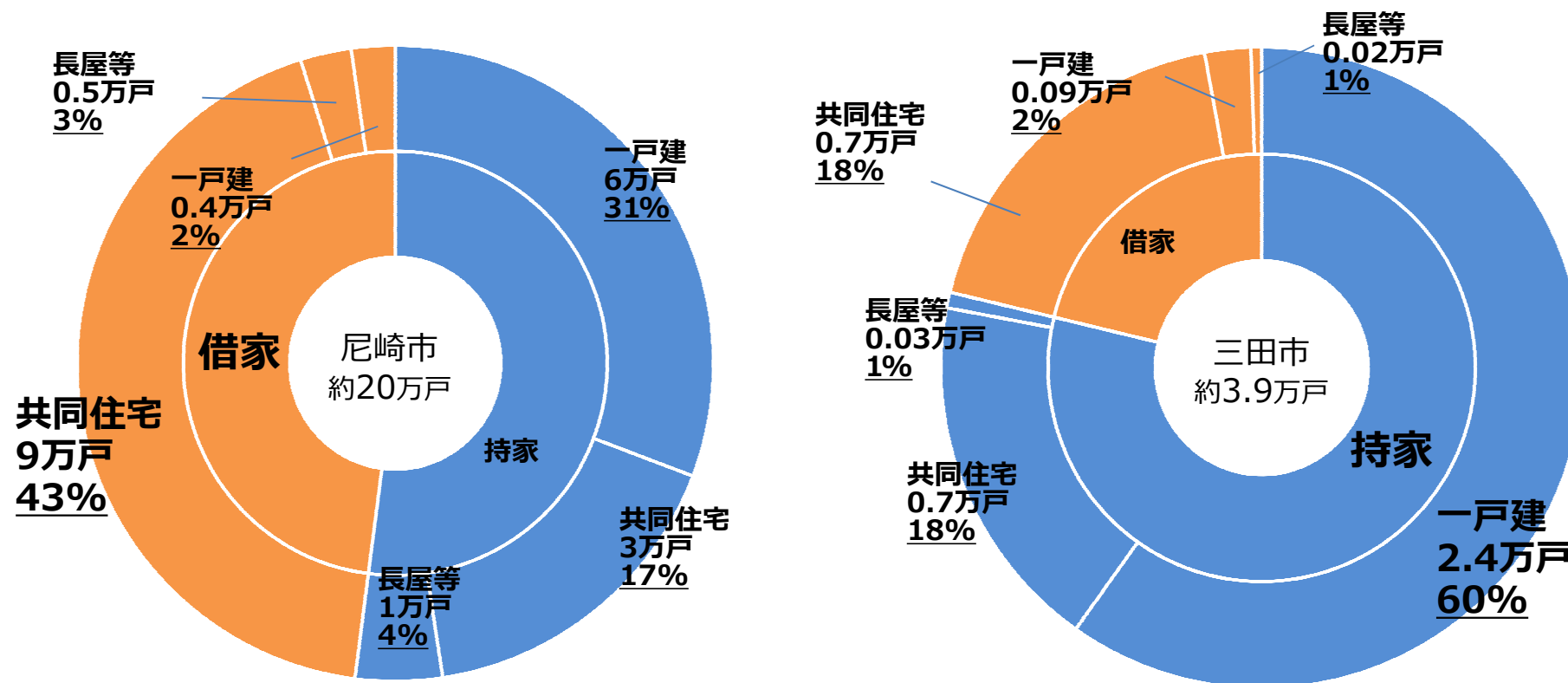
住宅の所有・建て方別割合（尼崎市・三田市）



- 尼崎市は、兵庫県全体や阪神間に比べ、共同住宅（借家）の割合が最も多い
- 三田市は、兵庫県全体や阪神間に比べ、戸建住宅（持家）の割合が最も多い

所有別・建て方別戸数

※空き家を除く

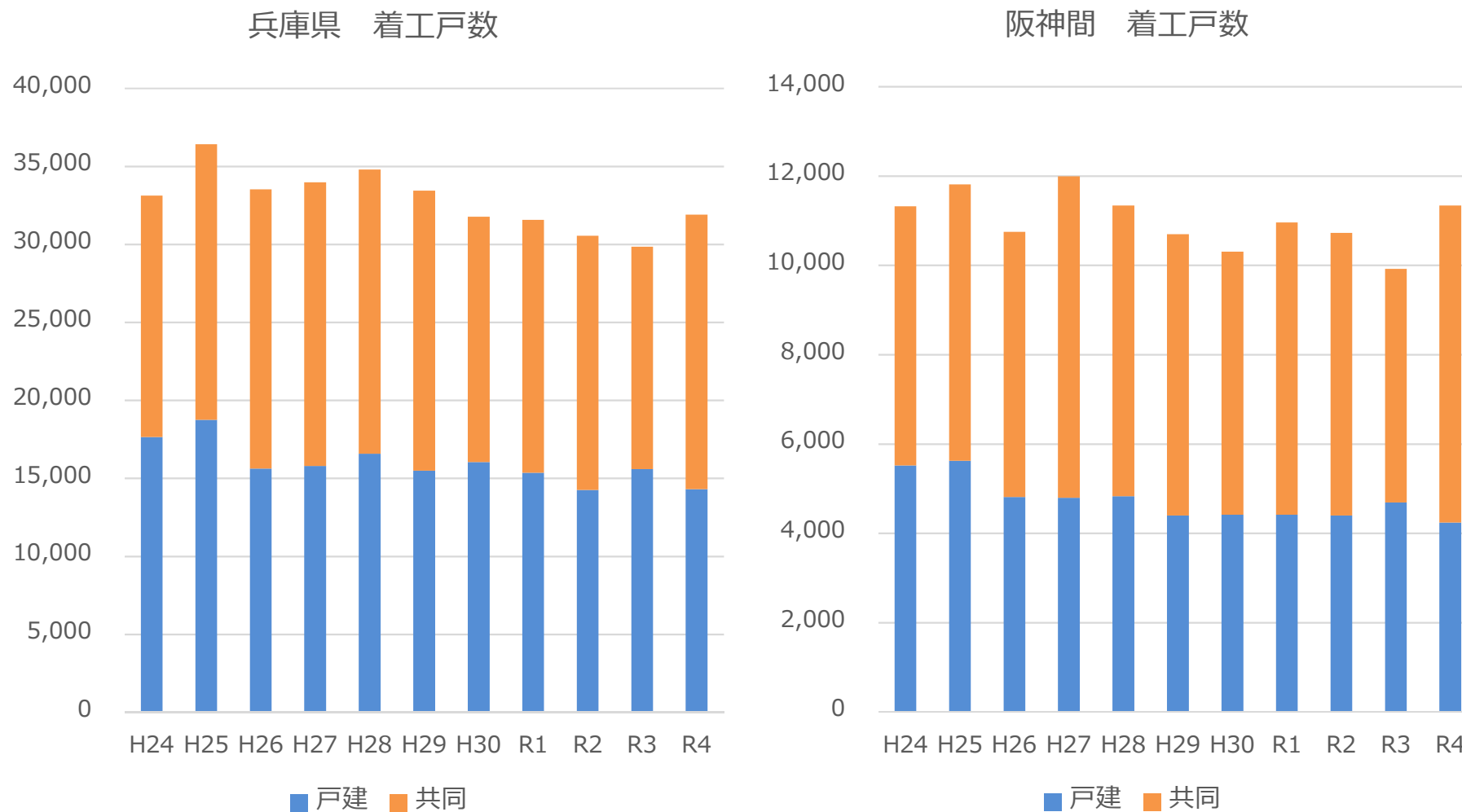


住宅の着工戸数（県全体・阪神間）



○兵庫県全体、阪神間ともに着工戸数は横ばい

建て方別住宅着工戸数



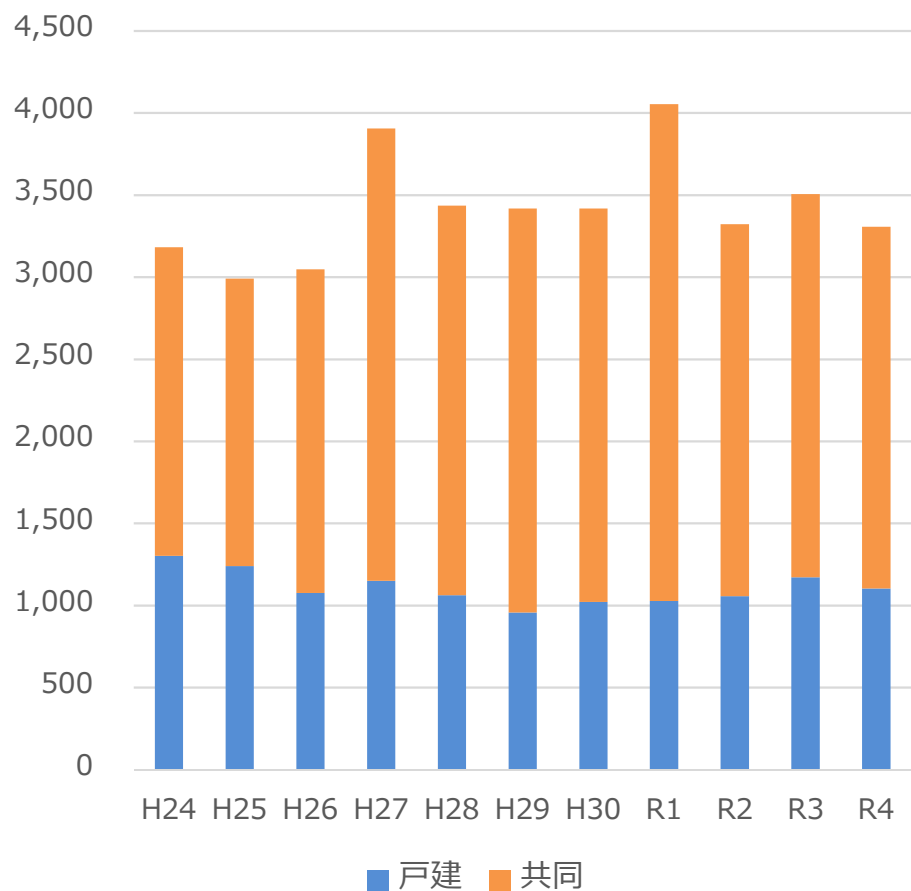
住宅の着工戸数（尼崎市・三田市）



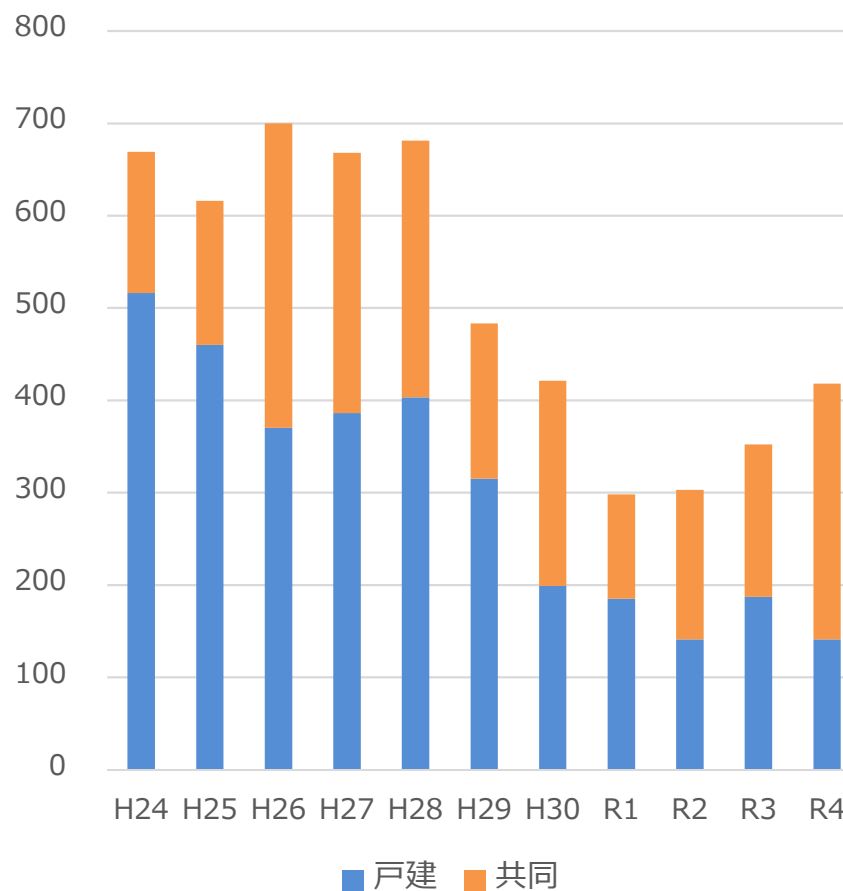
- 尼崎市では戸建住宅は横ばい、共同住宅は年により変動が大きいもののほぼ横ばいの傾向
- 三田市では戸建住宅は減少傾向、共同住宅は年により変動が大きい

建て方別住宅着工戸数

尼崎市 着工戸数



三田市 着工戸数



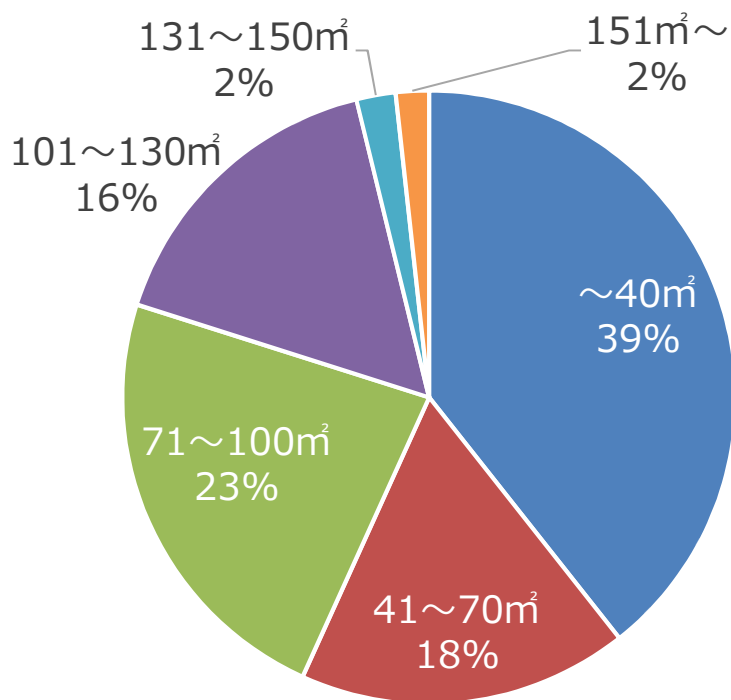
出典：住宅着工統計調査（H24～R4年度）

新設住宅の広さ（尼崎市）

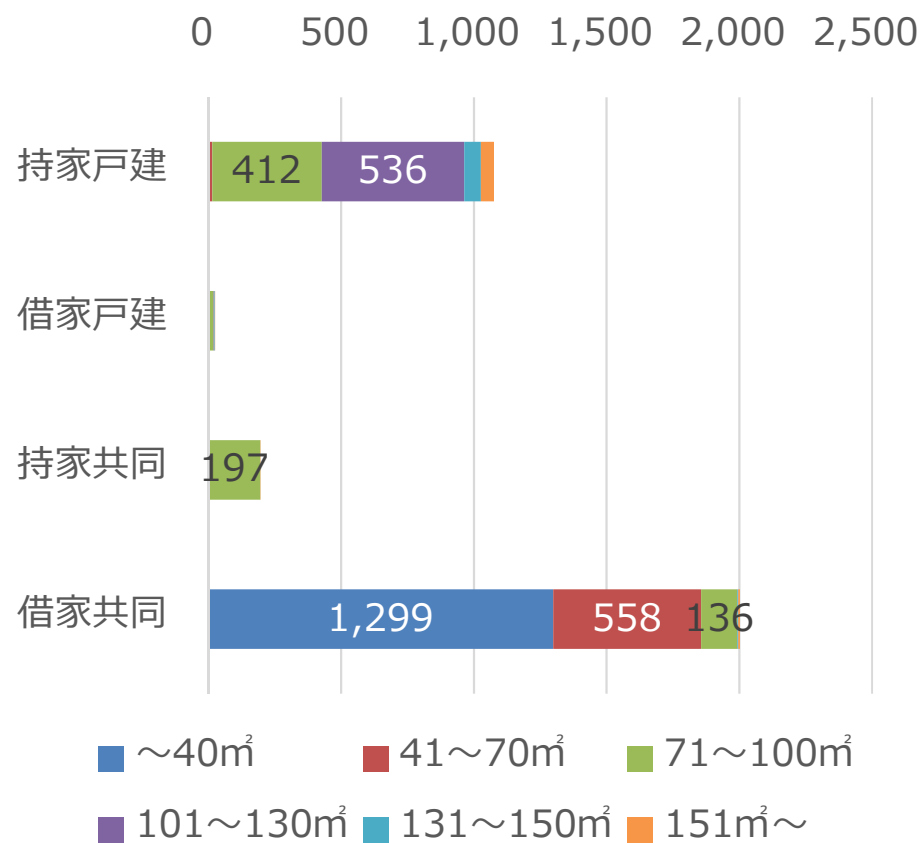


- 尼崎市では、新規に供給される住宅のうち、約6割が70㎡未満
- 70㎡以上の住宅は多くが持家であり、70㎡未満のうちほとんどが借家の共同住宅等

新設住宅の戸当り床面積別戸数割合（2022）



新設住宅の所有別建て方別戸当り床面積別戸数（2022）



【事業者・尼崎市ヒアリング】

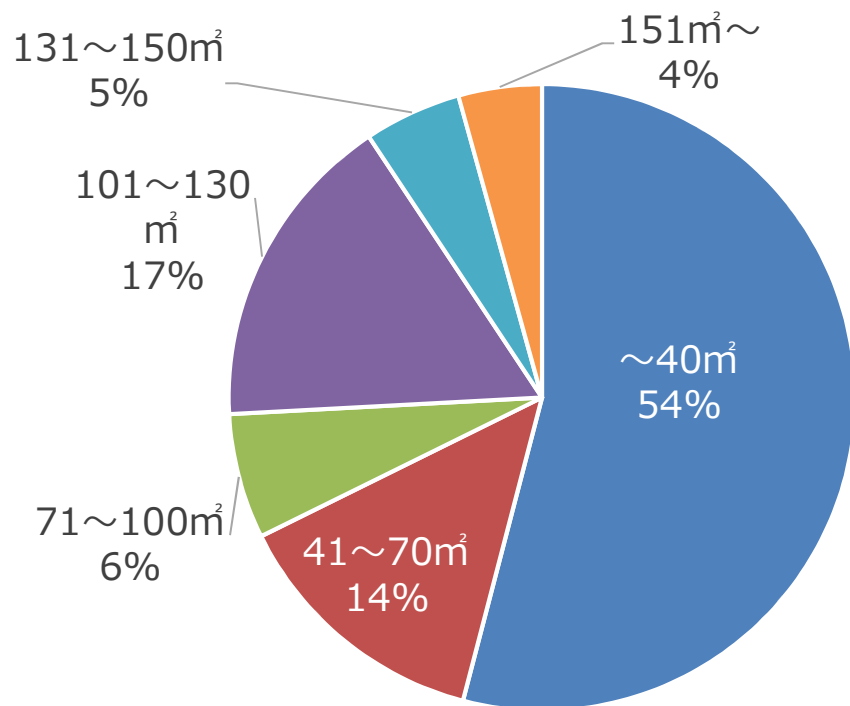
- ・マンションに適した土地の供給が少ない。
- ・大阪への交通利便性、事業収益性から単身者向け賃貸住宅が供給される。

新設住宅の広さ（三田市）

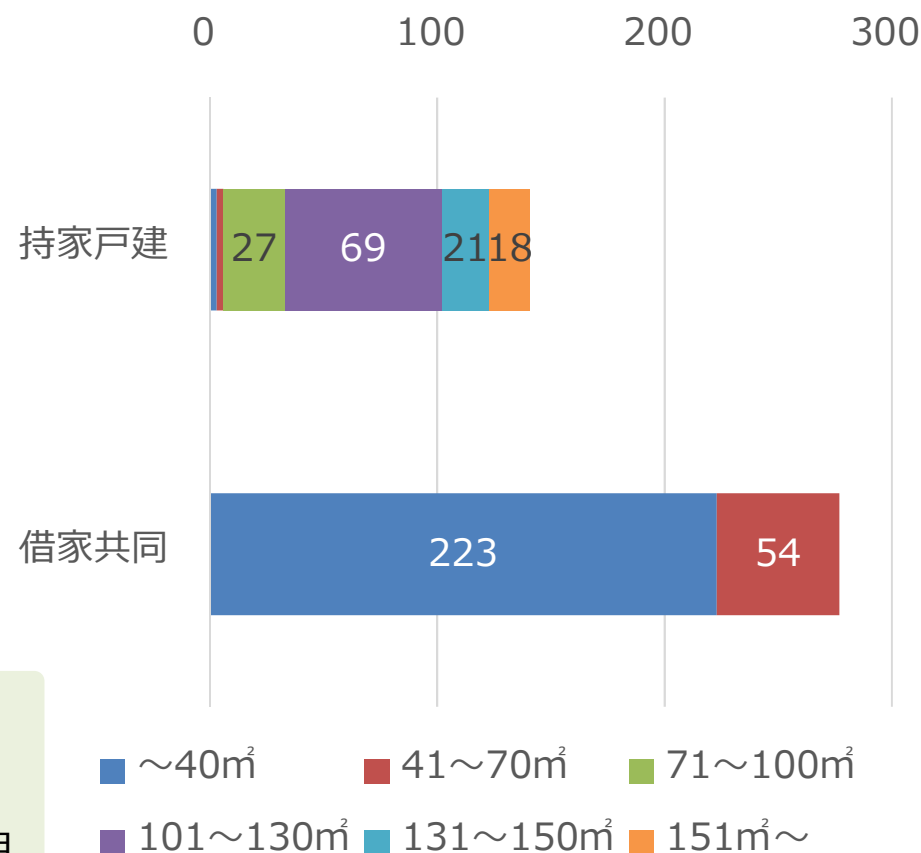


- 三田市では、面積の広い持家戸建の戸数が減少し、2022年度は借家共同の方が多い
- 借家共同は70㎡未満であるが、持家戸建の中では100～130㎡の割合が最も多い

新設住宅の床面積別戸数割合（2022）



新設住宅の所有別建て方別床面積別戸数（2022）



【三田市ヒアリング】

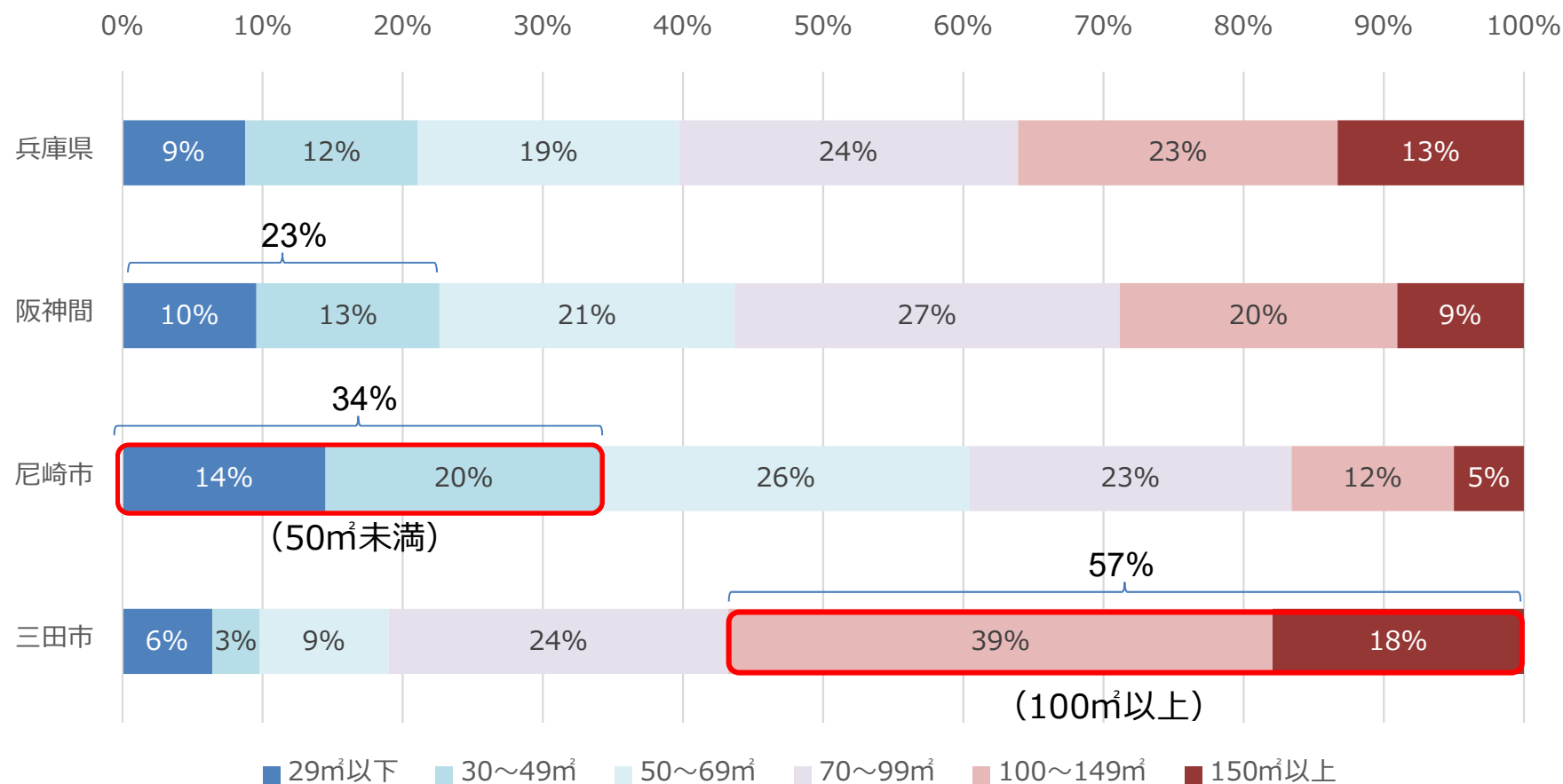
- ・近年は大規模な新規住宅供給はなされていない。
- ・学生寮、市内在勤者をターゲットとした単身者用の借家共同住宅がJRの駅周辺で供給されている。

住宅ストックの広さ



- 尼崎市は50㎡未満の住宅が34%で阪神間平均の23%に比べ、小さい住宅の割合が高い
- 三田市は100㎡超の住宅が57%でゆとりのある住宅の割合が高い

延べ面積別住宅の割合



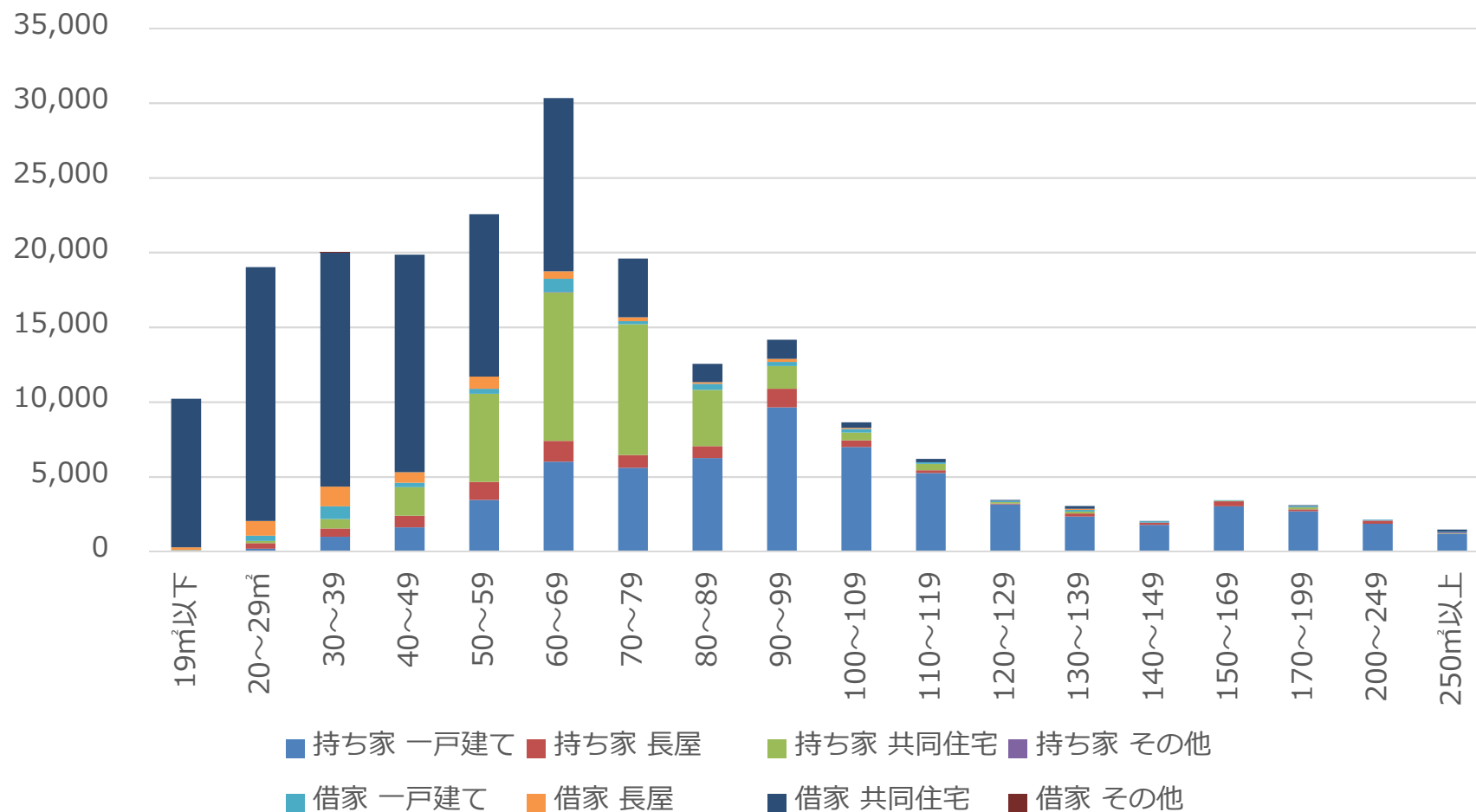
出典：住宅・土地統計調査（H30）

住宅ストックの広さ（尼崎市）



- 尼崎市では、新設住宅と同様、住宅ストックのうち約6割が70㎡未満
- 70㎡以上の住宅は多くが持家であり、70㎡未満のうちほとんどが借家の共同住宅

所有別建て方別の戸当り床面積別戸数（尼崎市）



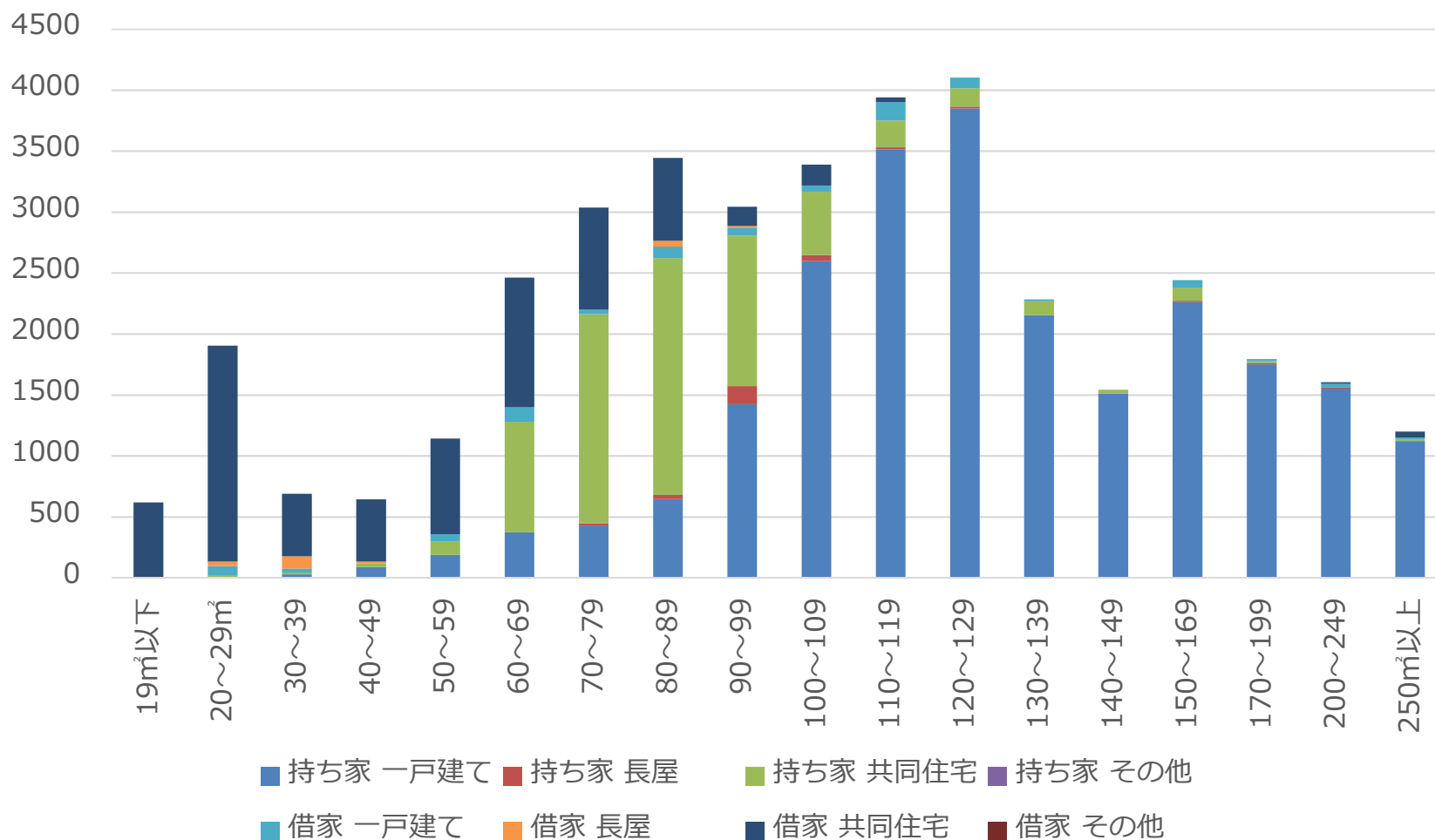
資料：住宅・土地統計調査（H30）

住宅ストックの広さ（三田市）



- 三田市では、住宅ストックのうち約8割が70㎡超、約6割が100㎡超
- 70㎡未満の借家共同も一定あるが、100～130㎡程度の持家戸建の割合が最も多い

所有別建て方別の戸当り床面積別戸数（三田市）



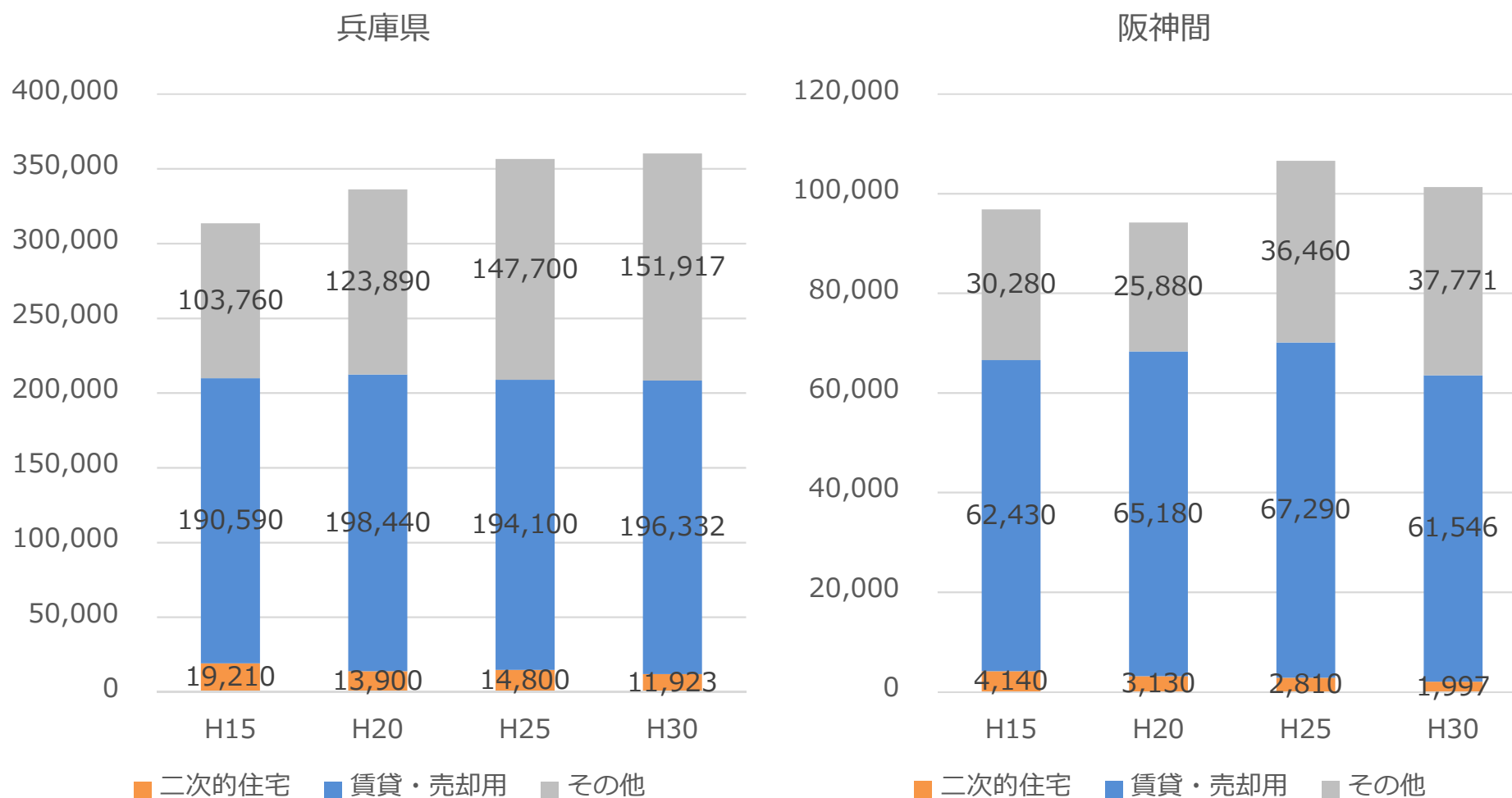
資料：住宅・土地統計調査（H30）

空き家の状況（県全体・阪神間）



○兵庫県全体、阪神間ともに賃貸・売却用住宅は横ばい、活用予定の無い「その他空き家」は増加傾向

空き家戸数の推移



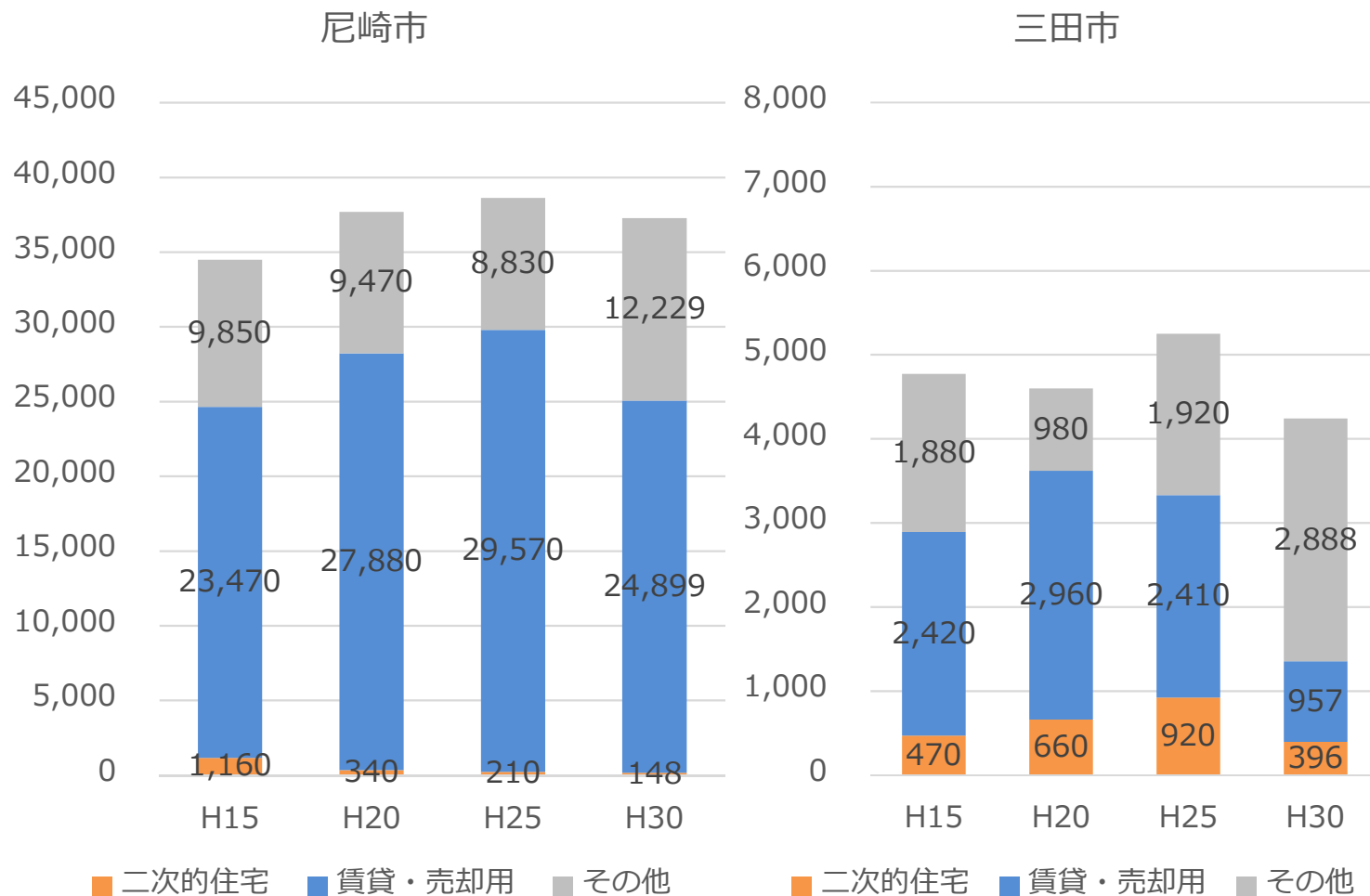
出典：住宅・土地統計調査（H15～H30）

空き家の状況（尼崎市・三田市）



- 尼崎市では空き家の戸数は概ね横ばい
- 三田市では賃貸・売却用住宅は減少、その他空き家は増加傾向

空き家戸数の推移



【市ヒアリング】

（三田市）

- ・ニュータウン内の戸建住宅は、敷地面積が広いため価格が高くなる傾向。中古住宅は、流通に乗れば速やかに取引されている状況。
- ⇒既成市街地と市街化調整区域で空き家は増加傾向

公営住宅の管理戸数



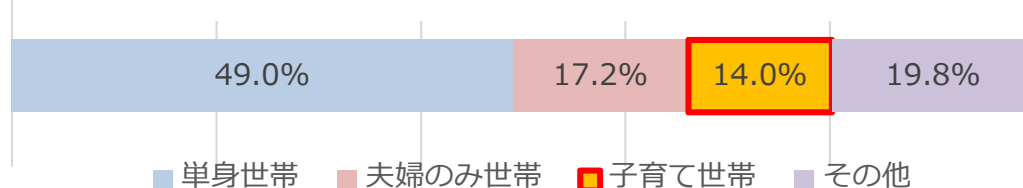
- 兵庫県内の公営住宅に占める阪神間の公営住宅の割合は約3割
- 県営住宅は計画的に縮減を進め、余剰地が発生する見込み

県営・市町営住宅の管理戸数（戸）

	市町営住宅	県営住宅	合計 (全県に占める割合)	全住宅に 占める公 営住宅の 割合※
兵庫県	85,651	47,309	132,960	5.0%
阪神間	24,536	14,436	38,972 (29%)	4.6%
尼崎市	9,705	3,600	13,305 (10%)	5.4%
三田市	329	941	1,270 (1%)	2.9%

※公営住宅の管理戸数（R5 兵庫県調べ）/全住宅の戸数(H30 住宅・土地統計調査)

入居者の子育て世帯率（県営住宅）



出典：兵庫県（2023）

【県営住宅の目標管理戸数】

地域ごとの需給バランスなども考慮し、令和12年度末には管理戸数を45,000戸程度確保するものとして、計画的に縮減を進める。

【余剰地の活用】

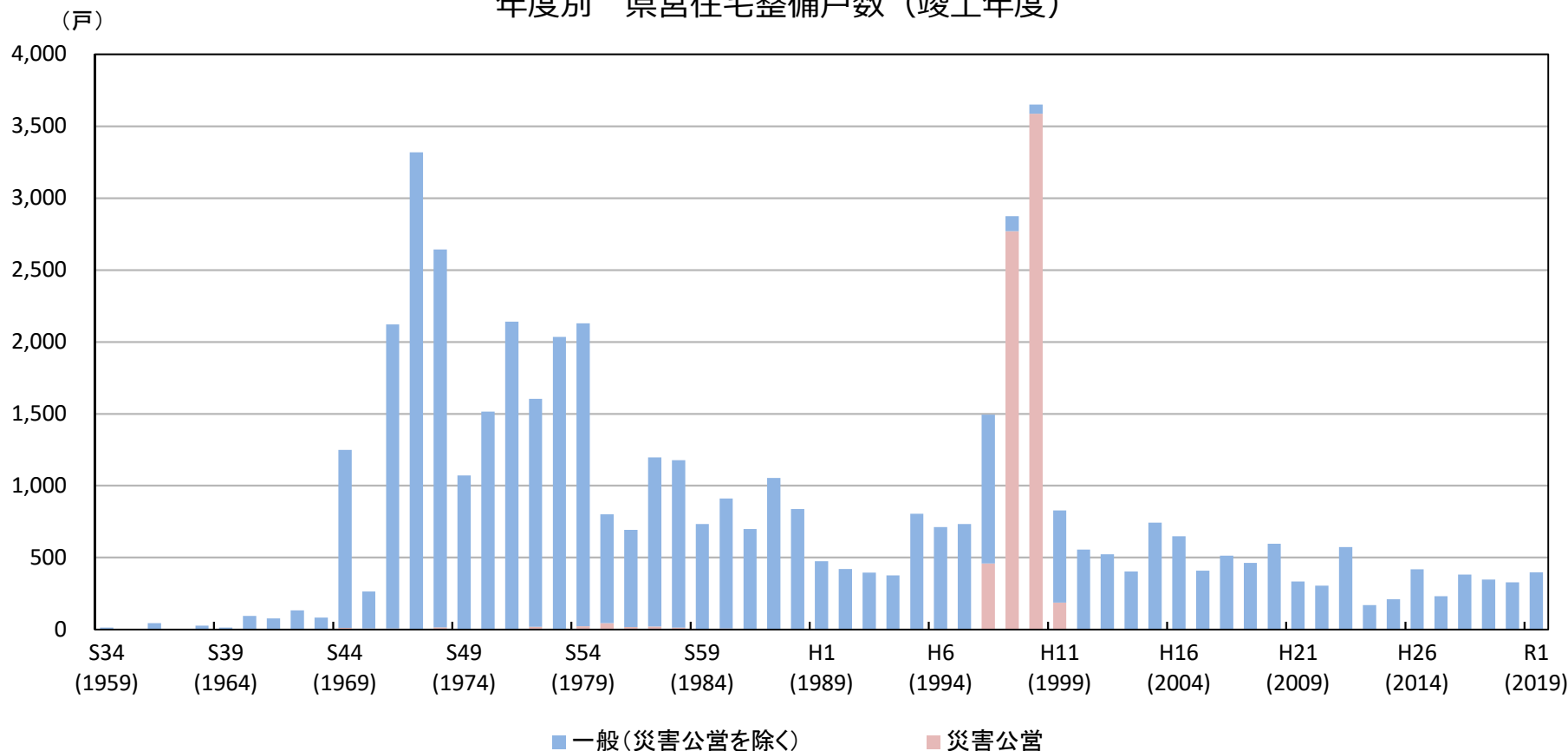
余剰地は民間事業者等・市町と連携を図りながら、地域のまちづくりに寄与する活用を図る。

県営住宅のストック状況（竣工年度ベース）



- 昭和40年代後半から50年代前半、阪神・淡路大震災直後に大量に建設
- 平成4年以降は住戸内のバリアフリー化や三箇所給湯方式の採用、平成7年以降は3階以上のエレベーター設置等、社会ニーズに応じた仕様で供給

年度別 県営住宅整備戸数（竣工年度）



出典：ひょうご県営住宅整備・管理計画（令和3年7月）

Ⅲ-1 阪神間の状況（住宅）

～まとめ～

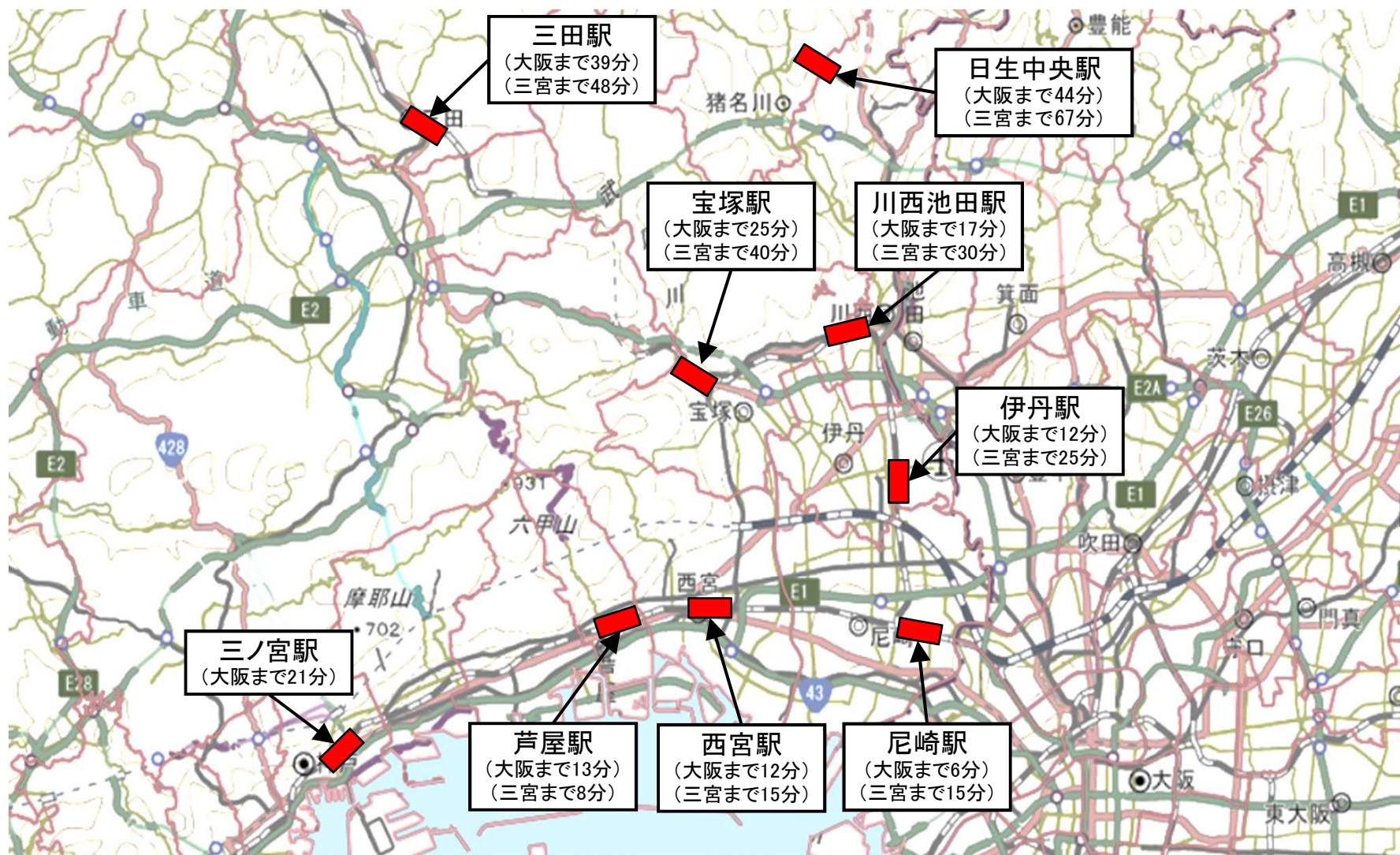
- 阪神南地域は大阪や神戸の都市部に近いことから戸建住宅よりも共同住宅が供給されやすく、阪神北地域は大規模なニュータウン開発を行ってきた地域が多いことから、持家の戸建住宅が多く存在している。
- 尼崎市では住宅供給戸数は横ばいだが、面積の狭い賃貸共同住宅が多い。既存の住宅ストックも同様の傾向にある。
- 三田市ではニュータウンの大規模開発が減少したため、広い戸建住宅の供給戸数が減少。既存の住宅ストックは広い戸建住宅が多く存在。
- 県営住宅は昭和40年代後半から50年代前半、阪神・淡路大震災直後に大量に建設されたが、計画的に縮減を進めている。

Ⅲ-2 阪神間の状況（住環境）

通勤利便性（阪神間）



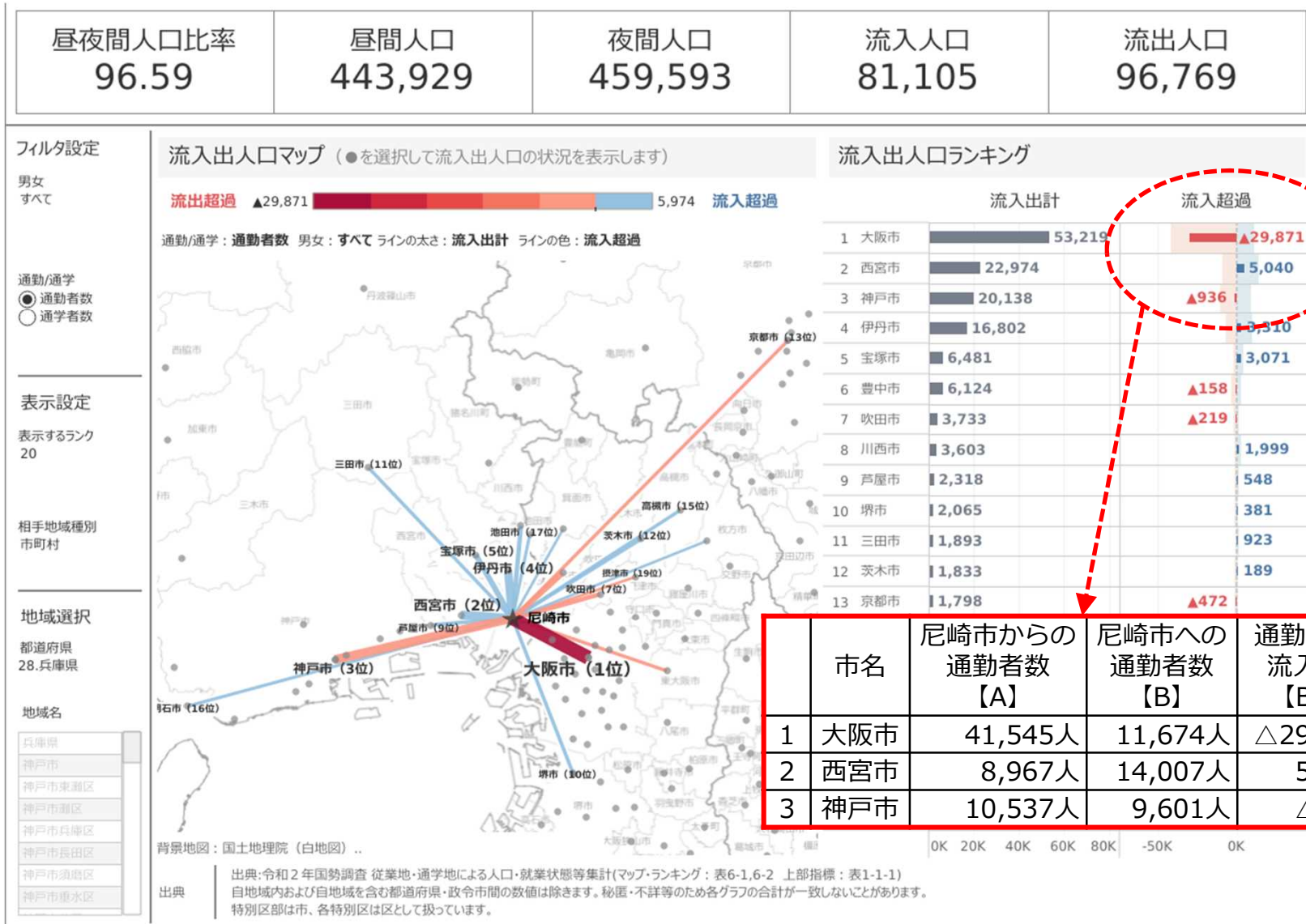
- 尼崎市は大阪に近く、通勤利便性は阪神間の中でも最も高い
- 三田市は大阪・神戸から離れており、通勤利便性は阪神間の中では低い



通勤利便性（尼崎市）



○尼崎市は、通勤利便性の良さから、大阪への通勤者数が最も多い



出典：神戸市データラボをもとに兵庫県作成

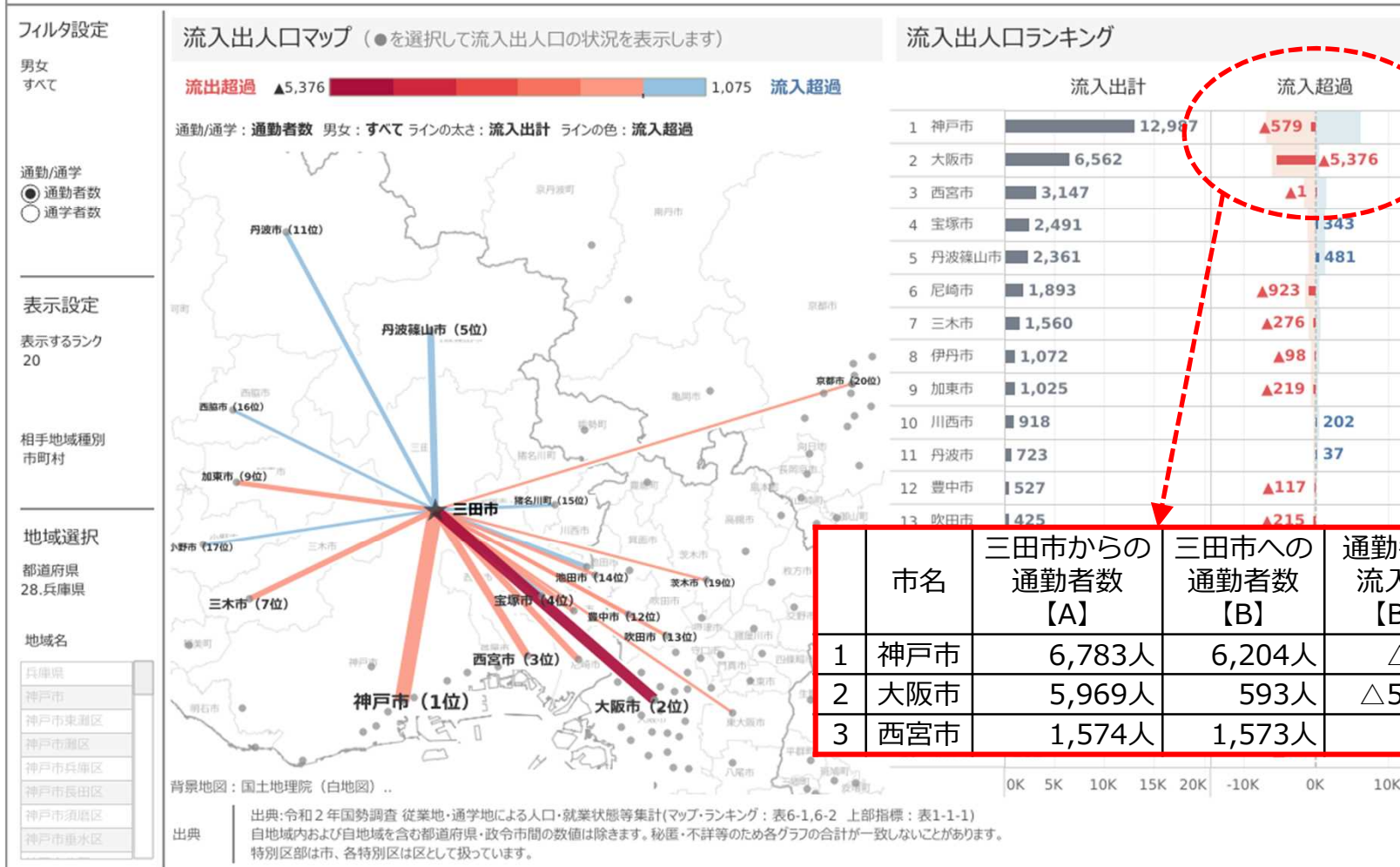
<https://www.city.kobe.lg.jp/a47946/shise/toke/toukei/kobedatalounge/kokutyou/tsukintsugaku.html#dashboard>

通勤利便性（三田市）



○三田市は、大阪よりは、神戸への通勤者数の方が多い

昼夜間人口比率 95.82	昼間人口 104,676	夜間人口 109,238	流入人口 21,072	流出人口 25,634
------------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------



	市名	三田市からの通勤者数【A】	三田市への通勤者数【B】	通勤者数の流入超過【B-A】
1	神戸市	6,783人	6,204人	△579人
2	大阪市	5,969人	593人	△5,376人
3	西宮市	1,574人	1,573人	△1人

出典：神戸市データラボをもとに兵庫県作成

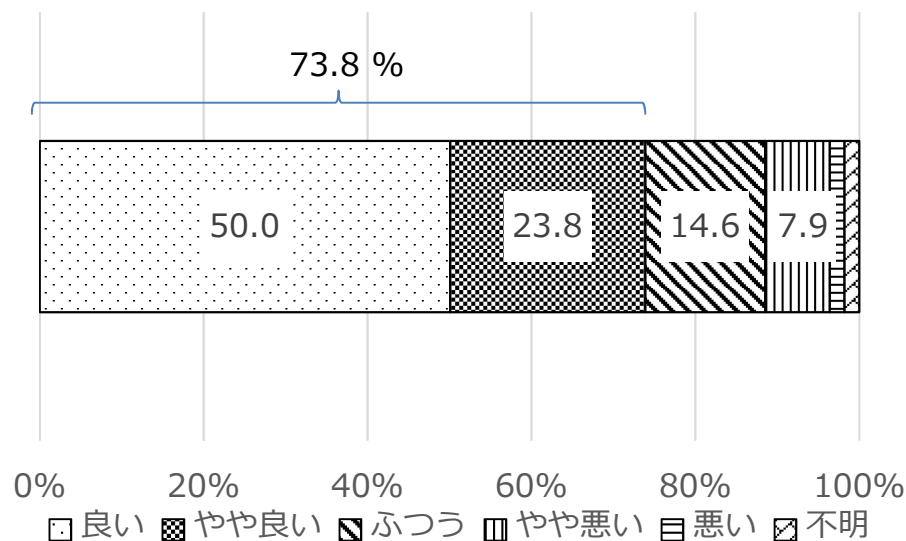
<https://www.city.kobe.lg.jp/a47946/shise/toke/toukei/kobedatalounge/kokutyou/tsukintsugaku.html#dashboard>

生活利便性・子育て環境（尼崎市）

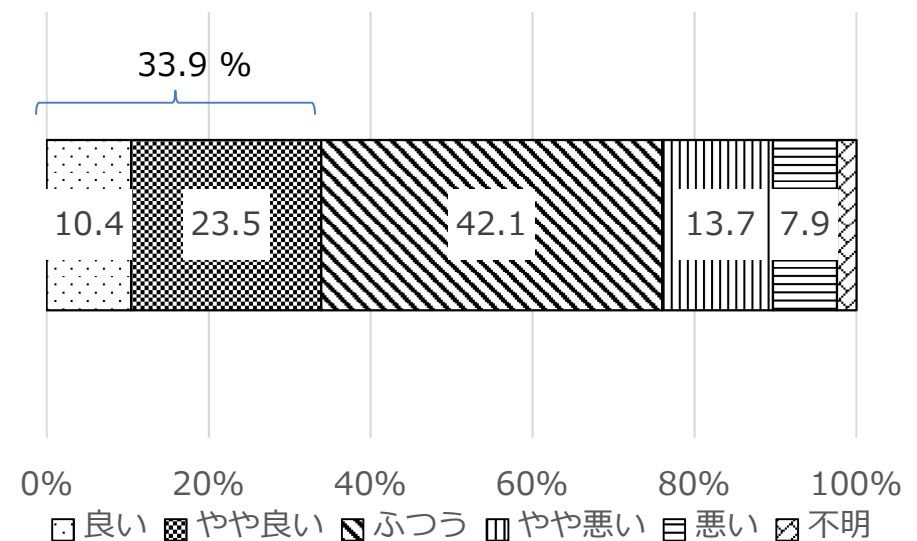


- 買い物の利便性は7割以上が良好であると評価
- 子育て環境・支援は「良い」と「やや良い」を合わせて子育て世帯の1 / 3程度にとどまる

買い物の利便性に係る評価



子育て環境・支援に係る評価



出典：尼崎市ファミリー世帯に対するアンケート調査報告書（尼崎市・R2）

【事業者ヒアリング】

- ・大阪への交通アクセスが良く、商業施設も多いため生活利便性は非常に高い。
- ・保育施設を優先的・重点的に整備すれば、子育て世帯の購入意欲は高まる。

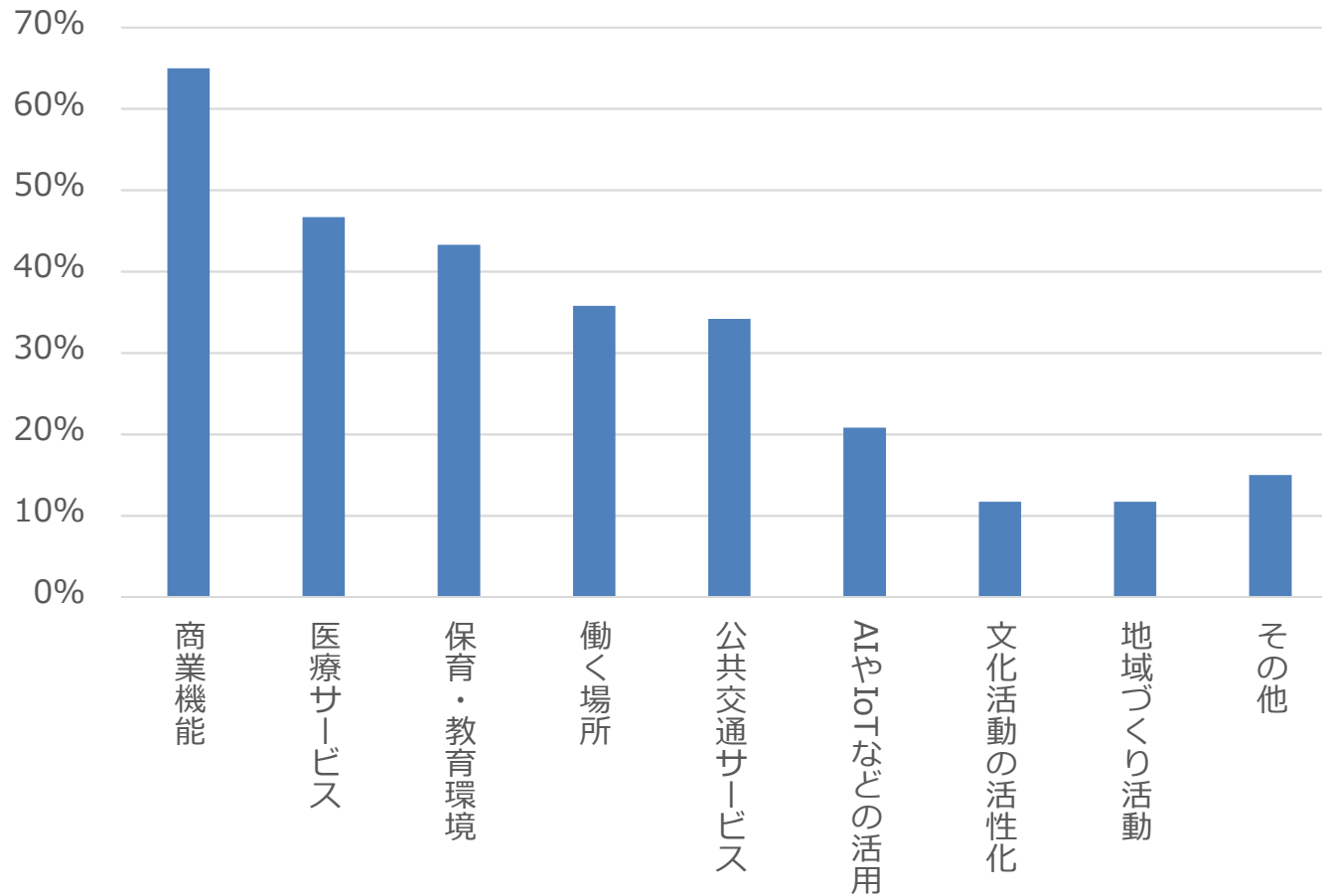
（参考）JR尼崎駅周辺はイメージが一新され人気を呼ぶ好循環が生まれた。

生活利便性・子育て環境（三田市）



○フラワータウンなどの郊外住宅地において、今後、魅力あるまちにするため、商業機能や保育・医療等の子育て環境に関する取組が必要

Q.今後、フラワータウンをさらに魅力あるまちにするために必要な取組は？（複数回答・30代）



【事業者ヒアリング】

- ・ニュータウン内は住環境として、緑が多く、歩車分離がされ歩道が広いなど公共施設は充実している。
 - ・ニュータウン開発が進んでいるときは注目されていた。現在は認知がされにくいのかも。
- アピール次第で再注目されるかもしれない。

出典：フラワータウンのまちづくりに関するアンケート（三田市・R3）

Ⅲ-2 阪神間の状況（住環境）

～まとめ～

- 尼崎市は買い物等に比べ子育て環境の評価はやや低いものの、大阪に近いことから、通勤利便性は阪神間の中で最も高く、買い物等の生活利便性の評価が高い。
- 三田市は大阪・神戸から離れているため通勤利便性は阪神間の中ではやや低く、商業施設や子育て施設の充実を求める声もあるが、緑が多く、歩車分離がされ歩道が広いなど公共施設は充実している。



	尼崎市（既成市街地）	三田市（郊外住宅地）
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・古くからの既成市街地で、開発余地は少ない ・共同住宅（賃貸）が約43%と最も多い ・住宅の新規供給戸数は横ばい。そのうち、約4割が40㎡未満で、共同住宅（賃貸）が大部分を占める ・住宅ストックのうち、約6割が70㎡未満（3人の誘導居住面積水準は75㎡） ・空き家数は横ばい ・駅前など立地のよいマンションは従来よりも価格が高い傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和後期からニュータウン開発が進むも、近年は新たな開発は減少 ・戸建住宅（持家）が約60%と最も多い ・住宅の新規供給戸数は減少。戸建は数が減少しつつあるが、面積は広いものが多い ・住宅ストックのうち、約8割が70㎡超、約6割が100㎡超と広いものが多い ・活用予定の無い空き家が増加しているが、ニュータウン内では、中古住宅は流通に乗れば速やかに取引される
公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅は昭和40年代後半から50年代前半、阪神・淡路大震災直後に大量に建設された ・計画的に縮減を進めており、今後余剰地が発生する可能性 	
住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪に近いことから、通勤利便性は阪神間の中で最も高い ・買い物等の生活利便性の評価が高い ・子育て環境の評価はやや低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪・神戸から離れているため通勤利便性は阪神間の中ではやや低い ・商業施設や子育て施設の充実を求める声がある ・緑が多く、歩車分離がされ歩道が広いなど公共施設は充実