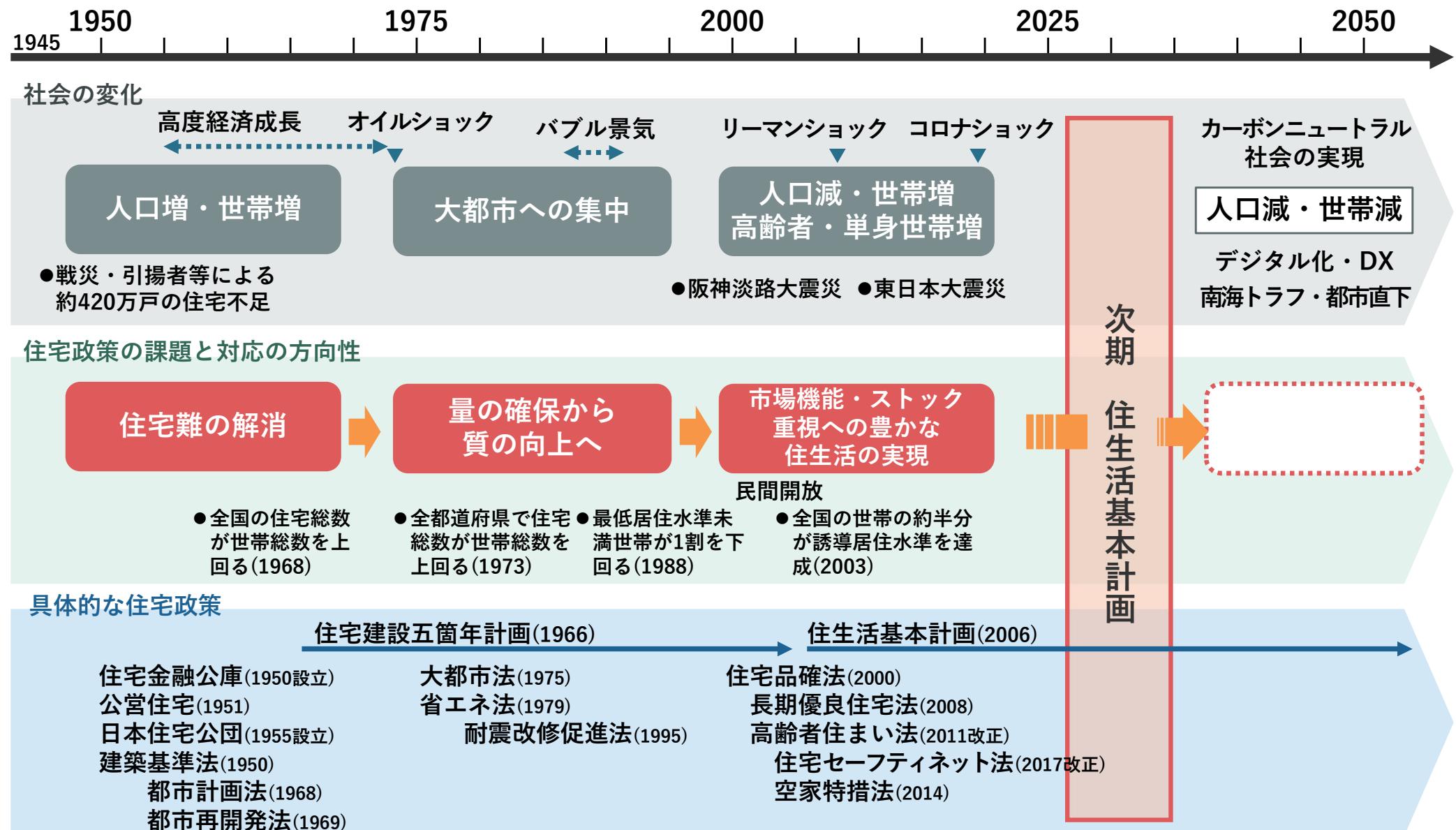


兵庫県の住生活を取り巻く 現状

全国計画の改定動向

- 国では、人口減・世帯数減の社会を前提とした全国計画を検討中

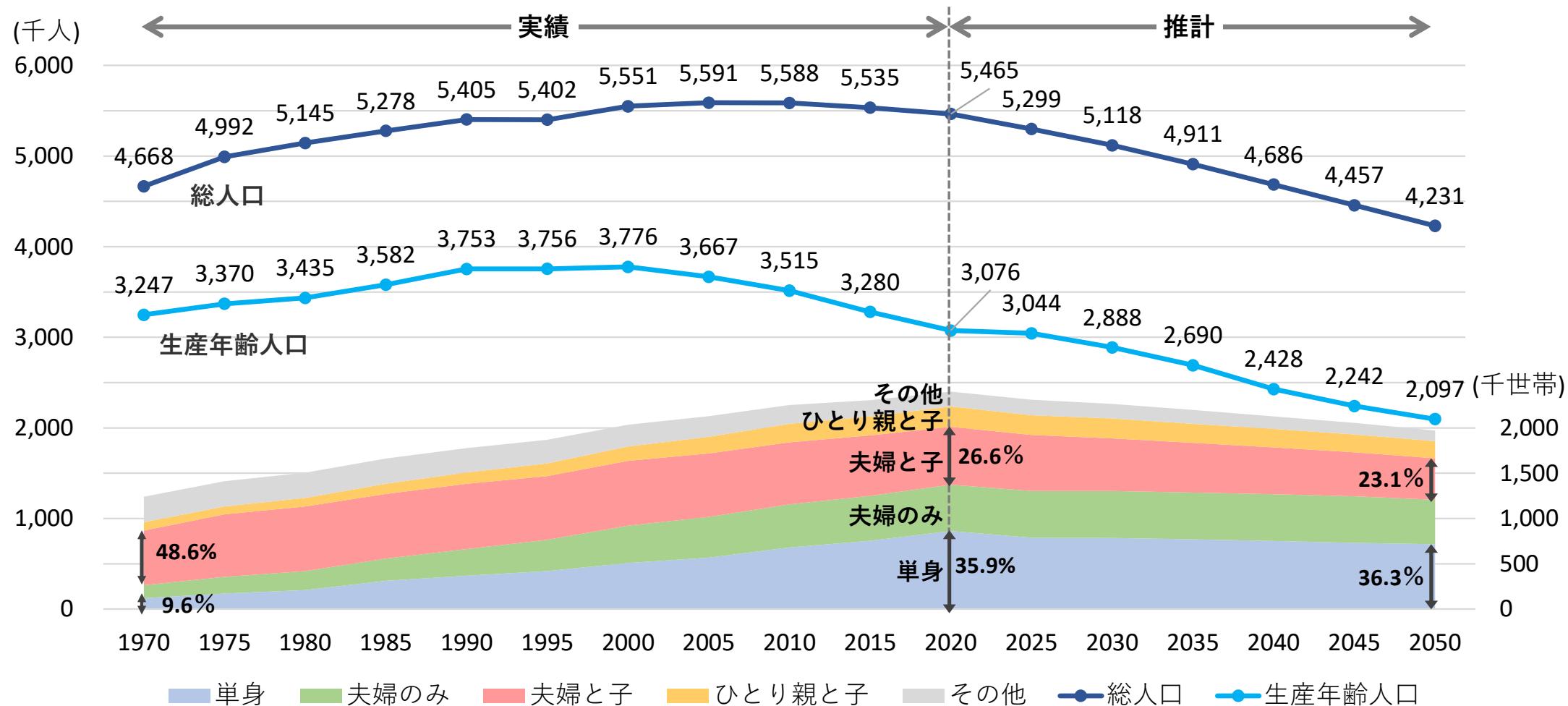


I

総論（人口・世帯）

人口と世帯類型別世帯数の推移 (1970→2050)

- 1970年以降夫婦と子世帯の割合は減少傾向にあり、単身・夫婦のみの少人数世帯の割合が増加。
- 今後もその傾向が進み、2050年には単身世帯が中心の時代に



出典：国勢調査（R2）、兵庫県将来推計人口

世帯類型別世帯数の将来推計 (2020→2050)

- 2020年から2050年までの30年間で高齢単身世帯（65歳以上の単身）は9.2万世帯増（29.3%増）
世帯主64歳以下の夫婦と子世帯は18.9万世帯減（37.1%減）
- 2050年には高齢単身世帯が最もも多い世帯類型となる

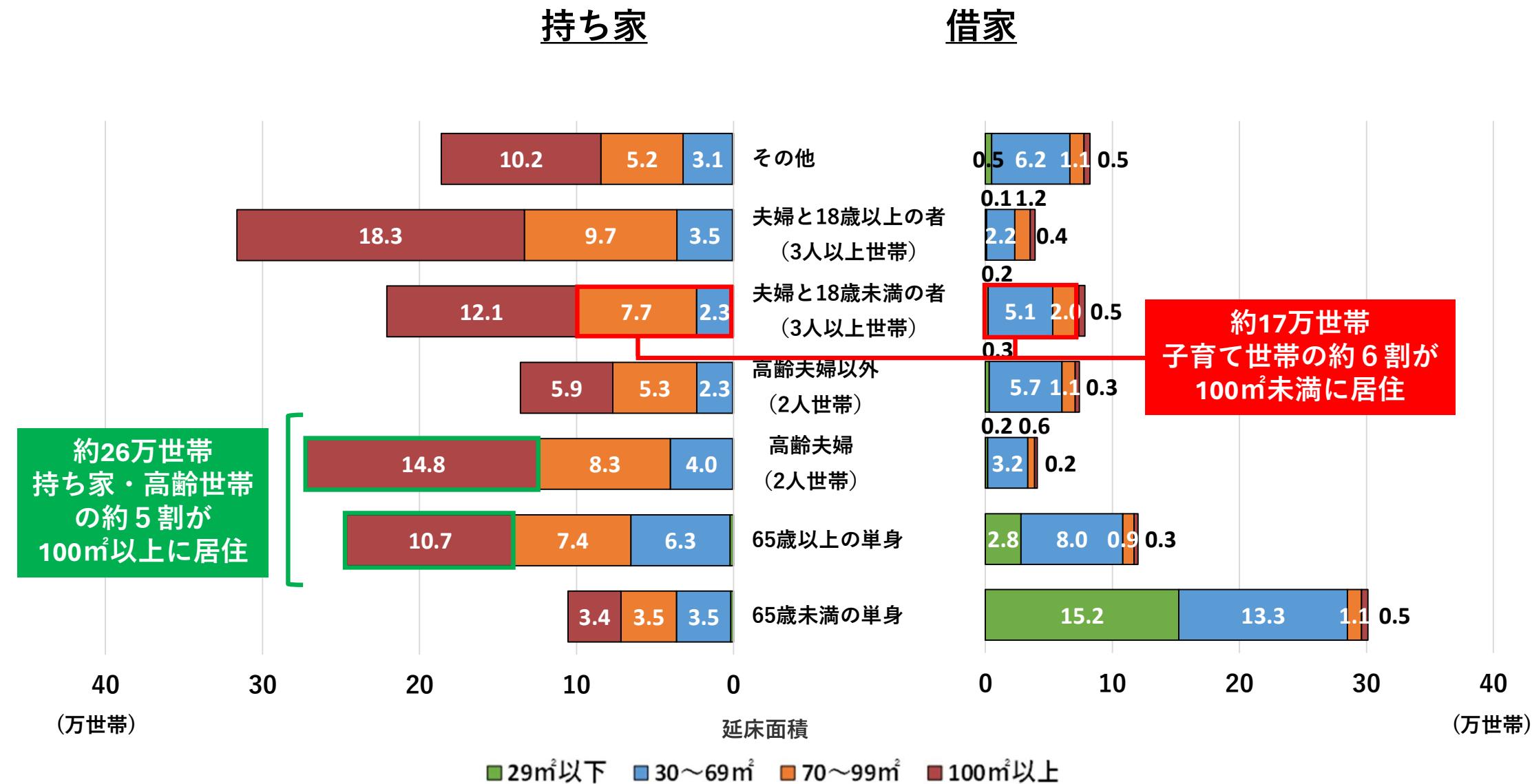
		2020 (実績) (A)	2050 (推計) (B)	増減数(C) (B-A)	増減率 (C/A)
単身	29歳以下	116,375	81,016	-35,359	-30.4%
	30歳以上64歳以下	294,393	227,821	-66,572	-22.6%
	65歳以上	313,735	405,813	92,078	+29.3%
の夫 み婦	世帯主が64歳以下	190,778	132,221	-58,557	-30.7%
	世帯主が65歳以上	319,277	359,653	40,376	+12.6%
夫婦 と 子	世帯主が64歳以下	509,521	320,681	-188,840	-37.1%
	世帯主が65歳以上	129,493	135,212	5,719	+4.4%
親 ひと と 子	世帯主が64歳以下	139,742	97,642	-42,100	-30.1%
	世帯主が65歳以上	83,031	93,357	10,326	+12.4%
その他の世帯（総数）		151,079	104,961	-46,118	-30.5%
総世帯※		2,247,424	1,958,377	-289,047	-12.9%

※年齢・世帯類型不詳を除く

出典：国勢調査（R2）、兵庫県将来推計人口

世帯類型別の住まいの状況

- 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の大半が広い持ち家に居住
- 子育て世帯（特に借家）は十分な広さの住まいに居住できていない

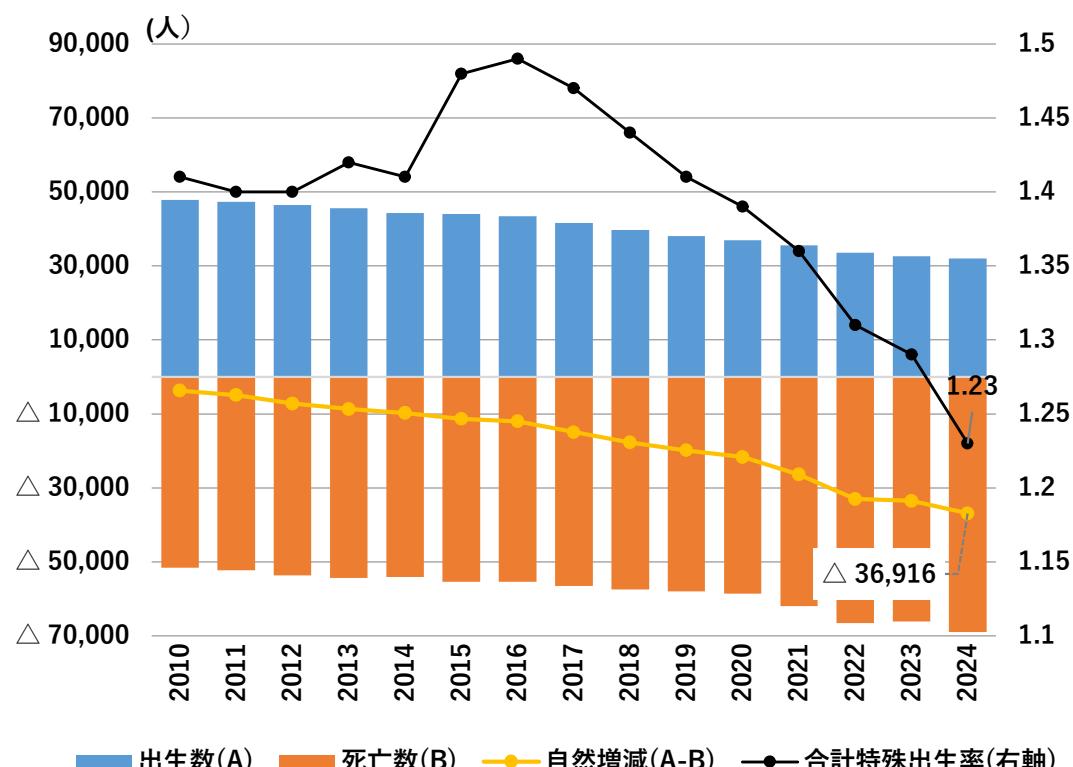


出典：住宅・土地統計調査（R5）

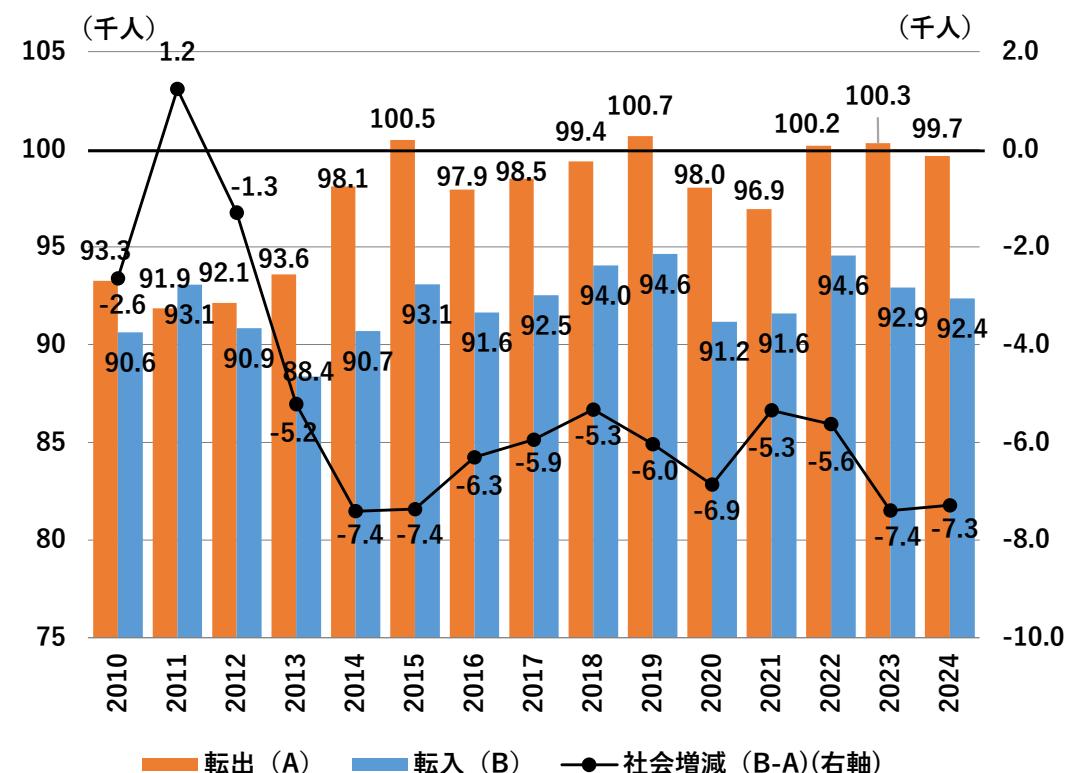
自然増減・社会増減

- 県全体でみると、自然減、転出超過の状況にある
- 合計特殊出生率は2024年時点で1.23まで低下し、過去最低を更新

自然増減



社会増減



※2010～2013は日本人移動総数、2014～は外国人含む

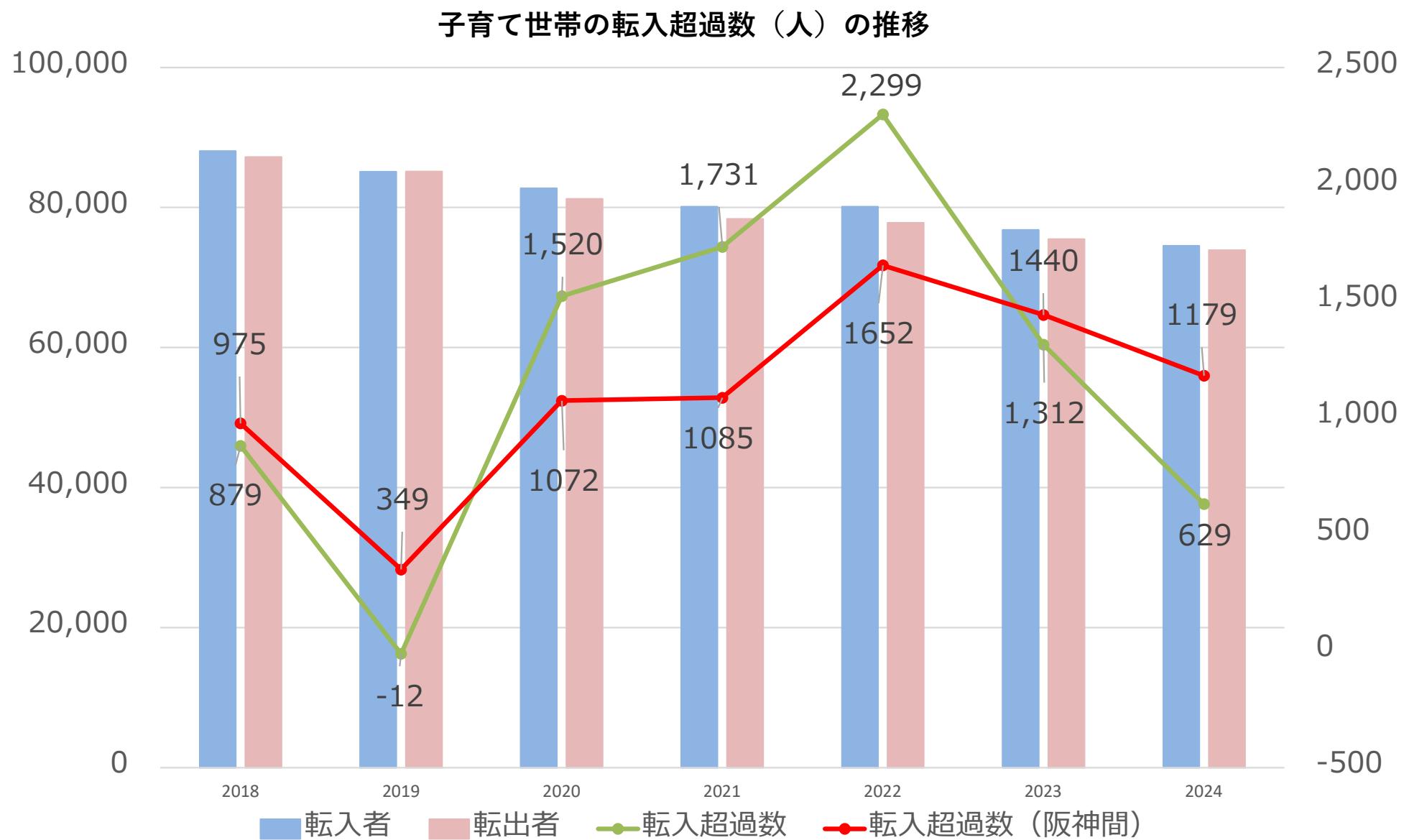
出典：人口動態調査（各年）
保健統計年報（各年）
人口動態統計月報年計（R5・R6）

※2024年は速報値（R6.1～12月の累計）を使用

出典：住民基本台帳人口移動報告（各年）

子育て世帯の社会増減（転出入の状況）

●30代・40代の子育て世帯は、阪神間での転入超過が最大



※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2024（総務省）

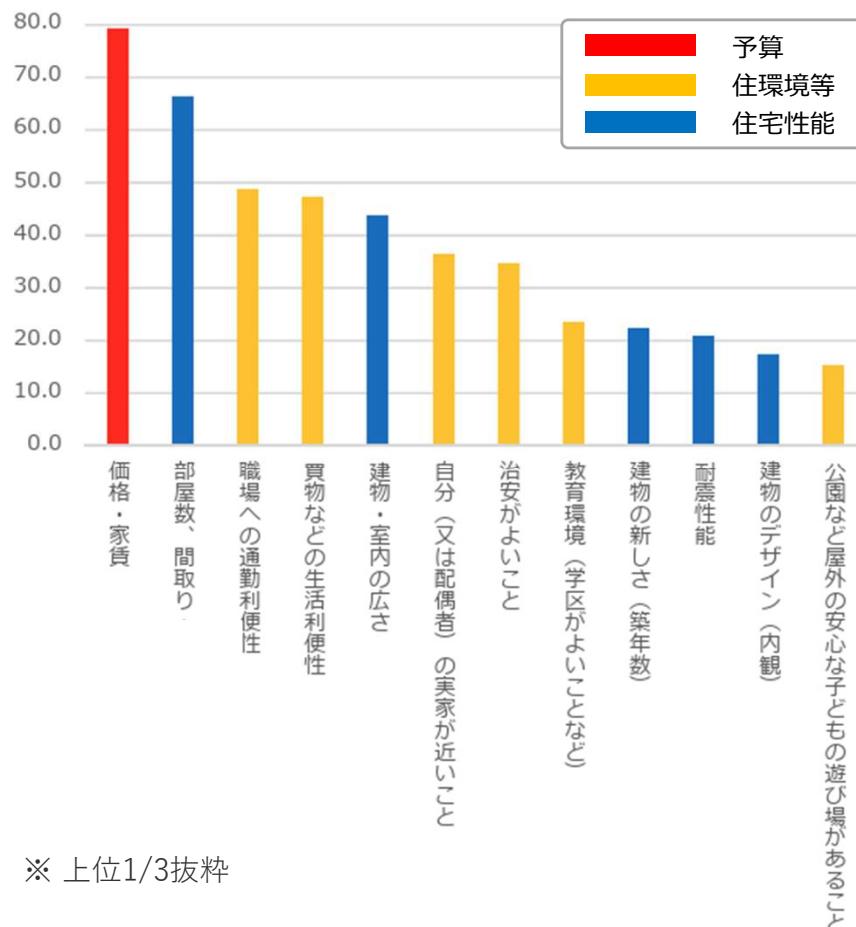
II

住まうヒト

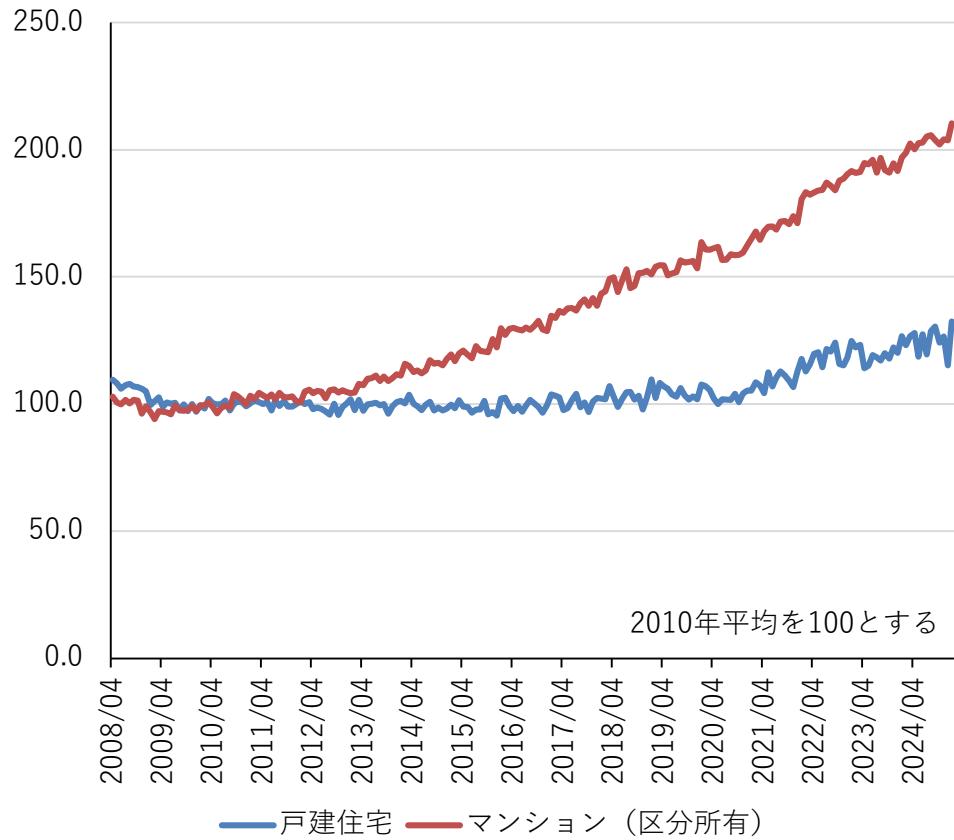
子育て世帯の住宅ニーズ：重視条件

- 価格・家賃を重視するが、住宅価格の高騰により住宅取得が困難になってきている
- その他、住まいの広さや利便性も重視条件として多く挙げられている

住まいを探す際の重視条件（大事にしたこと）



不動産価格指数の推移（京阪神圏）



※ 2010年平均を100として表示

出典：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（R5）

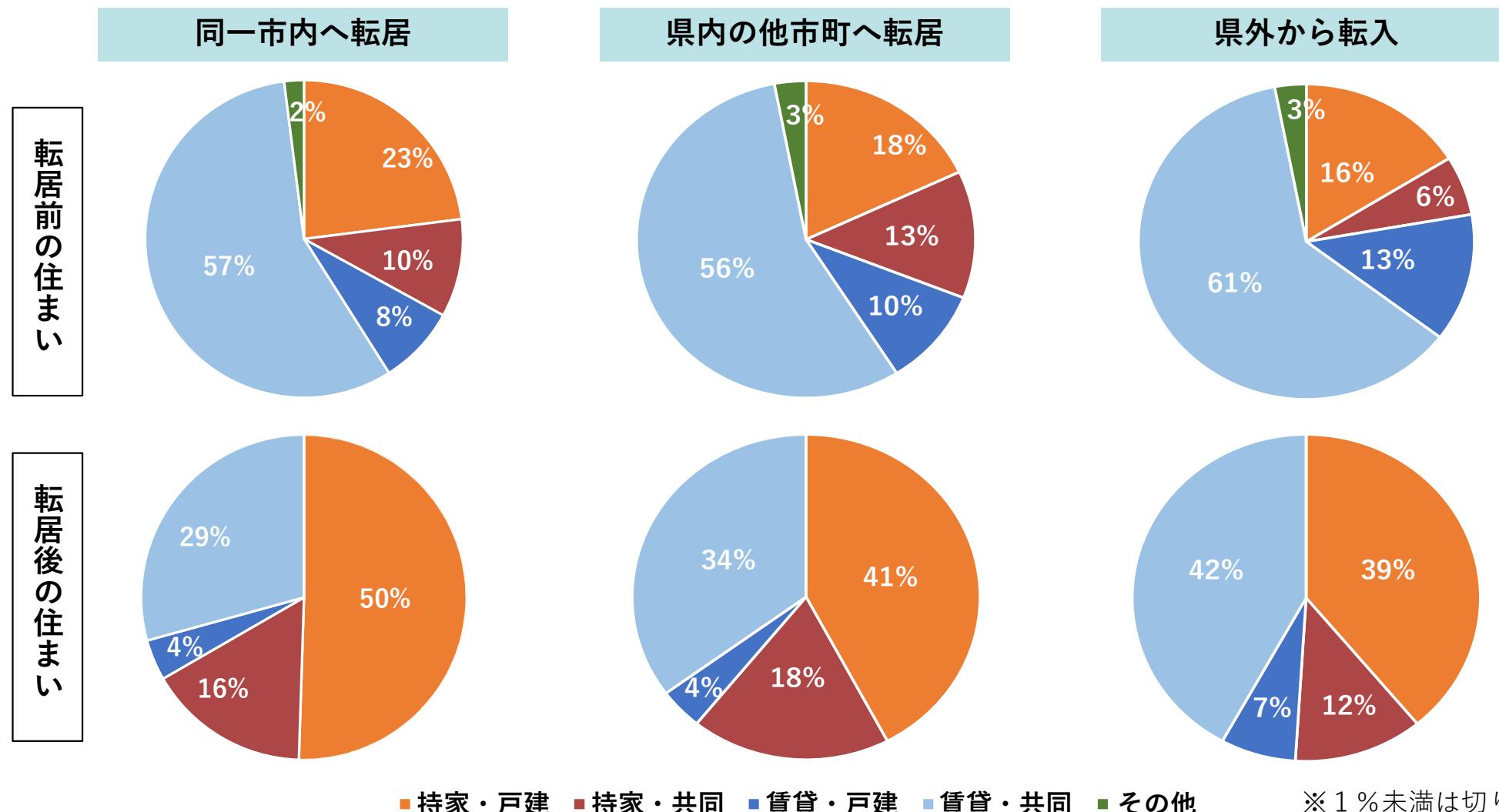
(直近10年で県内で引越を行った子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）、
新婚世帯（夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯）が調査対象)

出典：不動産価格指数（国土交通省、R7.4.30時点）

子育て世帯の住宅ニーズ：住宅タイプ

- 市内・県内での転居と比較して、県外からの転入者は賃貸を選ぶ傾向

転居種別・転居前後の所有・建て方戸数割合



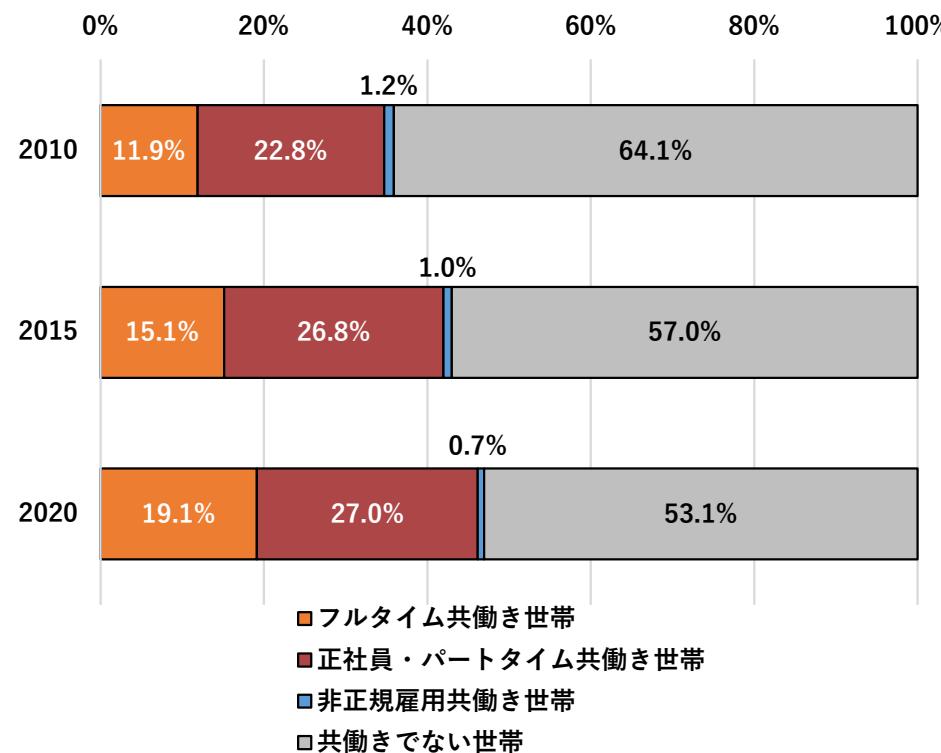
出典：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査 (R5)

※直近10年で県内で引越を行った子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）、新婚世帯（夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯）が対象

子育て世帯の共働き状況

- 共働き世帯の割合は10年間で11.0pt上昇。特にフルタイム共働き世帯の割合が上昇
- 3歳未満の子と暮らす女性就業者の43.7%がテレワークを希望

子育て世帯※に占める共働き世帯の割合

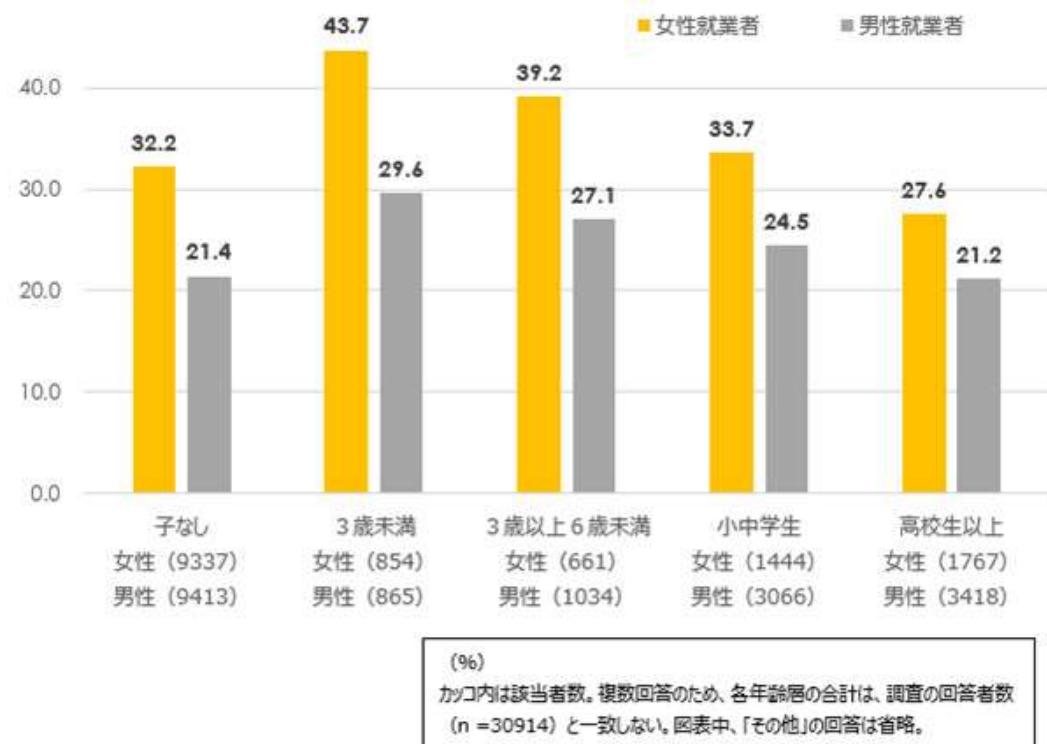


※夫婦と末子が18歳未満の子供から成る核家族世帯（片働き世帯等の共働き世帯以外の世帯類型や、農林漁業従事者のいる世帯も含む）

※四捨五入のため、合計値が100%とならない場合がある

出典：国立研究開発法人建築研究所「共働き子育て世帯の居住状況把握に向けた自治体別世帯分布の分析」建築研究資料、No.209（R5）

同居する子の年齢層別テレワークニーズ（男女別）



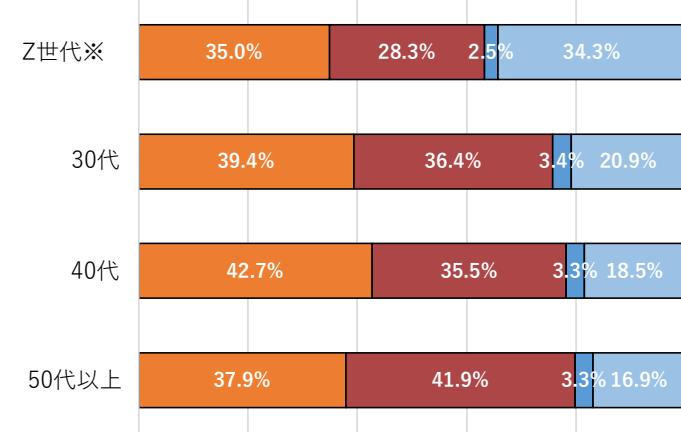
出典：パーソル総合研究所「第八回・テレワークに関する調査」（R6）

子どもの数の理想と現実

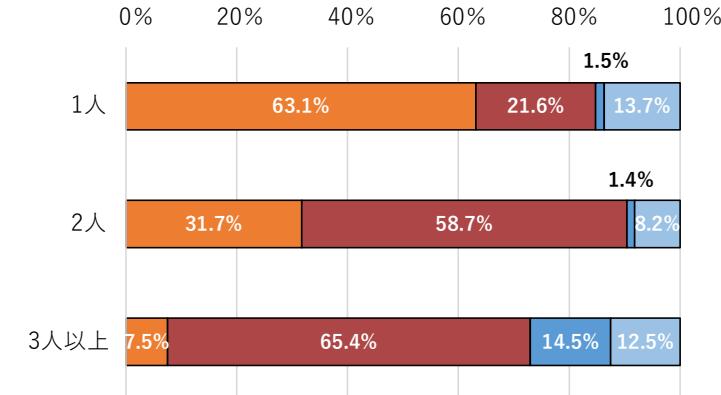
- どの年代も子どもの数は理想より少ない、理由は「お金がかかる」が最多

理想と実際の子どもの数の差

【年代別】

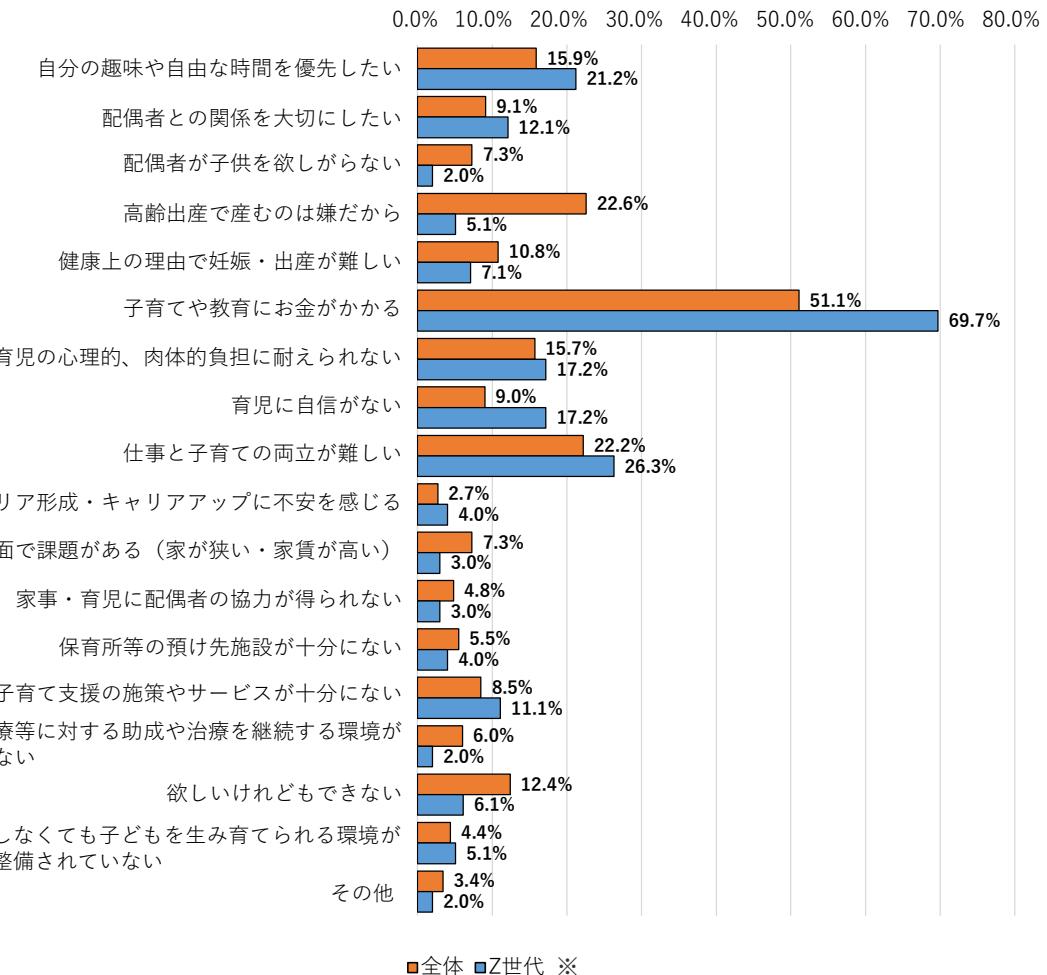


【子供の人数別】



■少ない (少なくなりそう) ■理想通り ■多い (多くなりそう) ■わからない

理想よりも実際の子どもの数が少ない（少なくなりそうな）理由



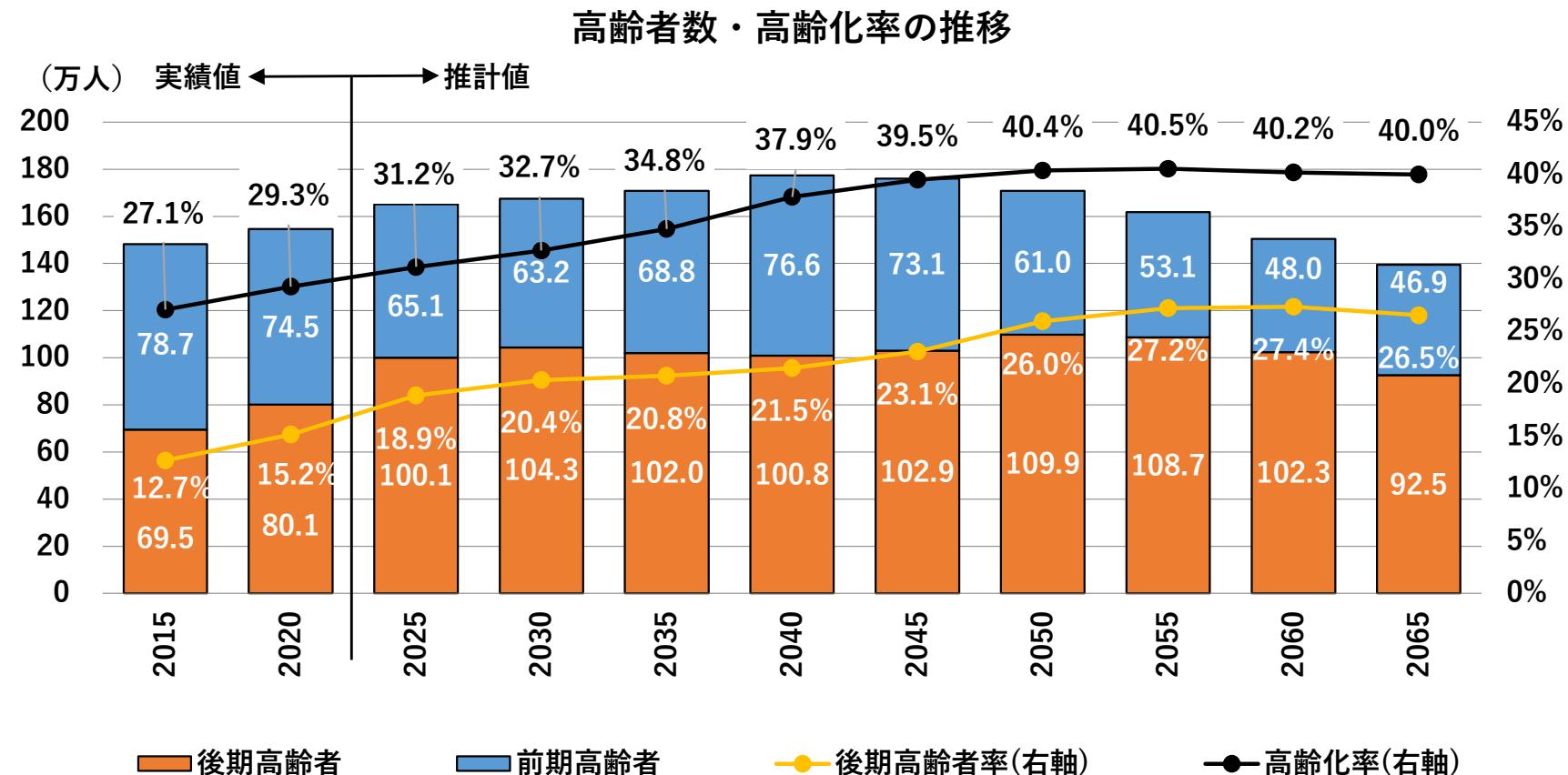
■全体 ■Z世代 ■※

※ 1990年代半ばから2010年代序盤に生まれた世代で、R7現在14～30歳前後の年齢層

出典：令和5年度 少子対策・子育て支援に関する県民意識調査（R5）

高齢者数の将来推計

- 後期高齢者率は今後さらに上昇、要支援・要介護認定者数も増加する見込み



出典：国勢調査（R2）、兵庫県将来推計人口

要支援・要介護認定者数の推移（推計値）

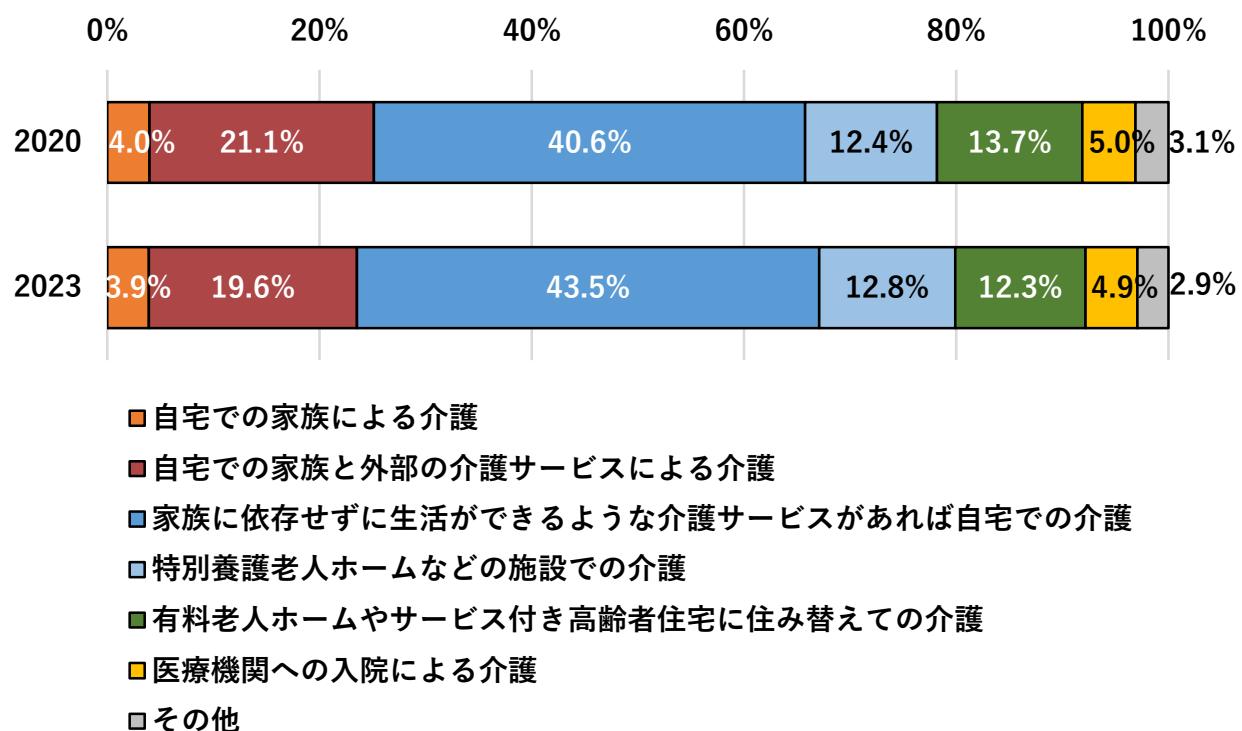
区分	2023	2024	2025	2026	2030	2040
要支援1～要介護5 計	33.9万人	34.5万人	35.1万人	35.7万人	38.1万人	39.6万人

出典：兵庫県老人福祉計画（第9期介護保険事業支援計画）（R6）

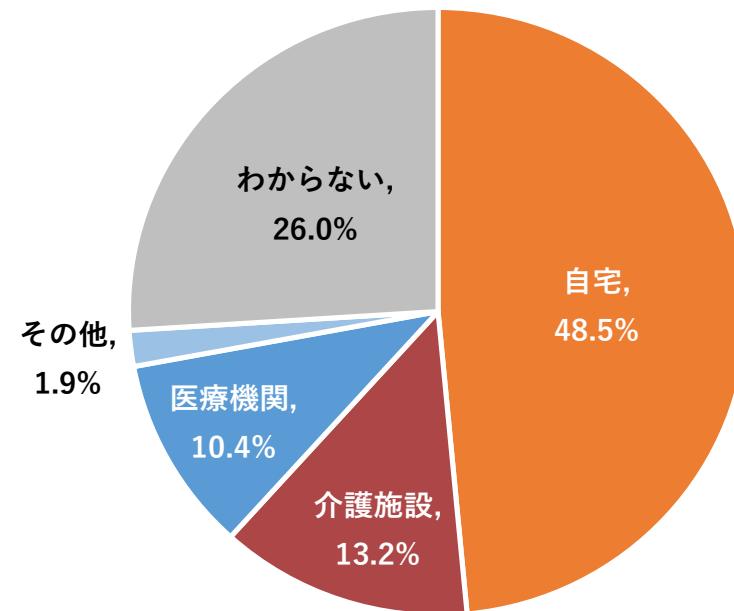
介護が必要になった場合の住まい方

- 介護期は67.0%が「自宅」で過ごすことを望んでいる
- 人生の最終段階も「わからない」が1/4を占めるものの「自宅」を希望する層が48.5%

自分自身が介護が必要な状態となった場合に
望む介護



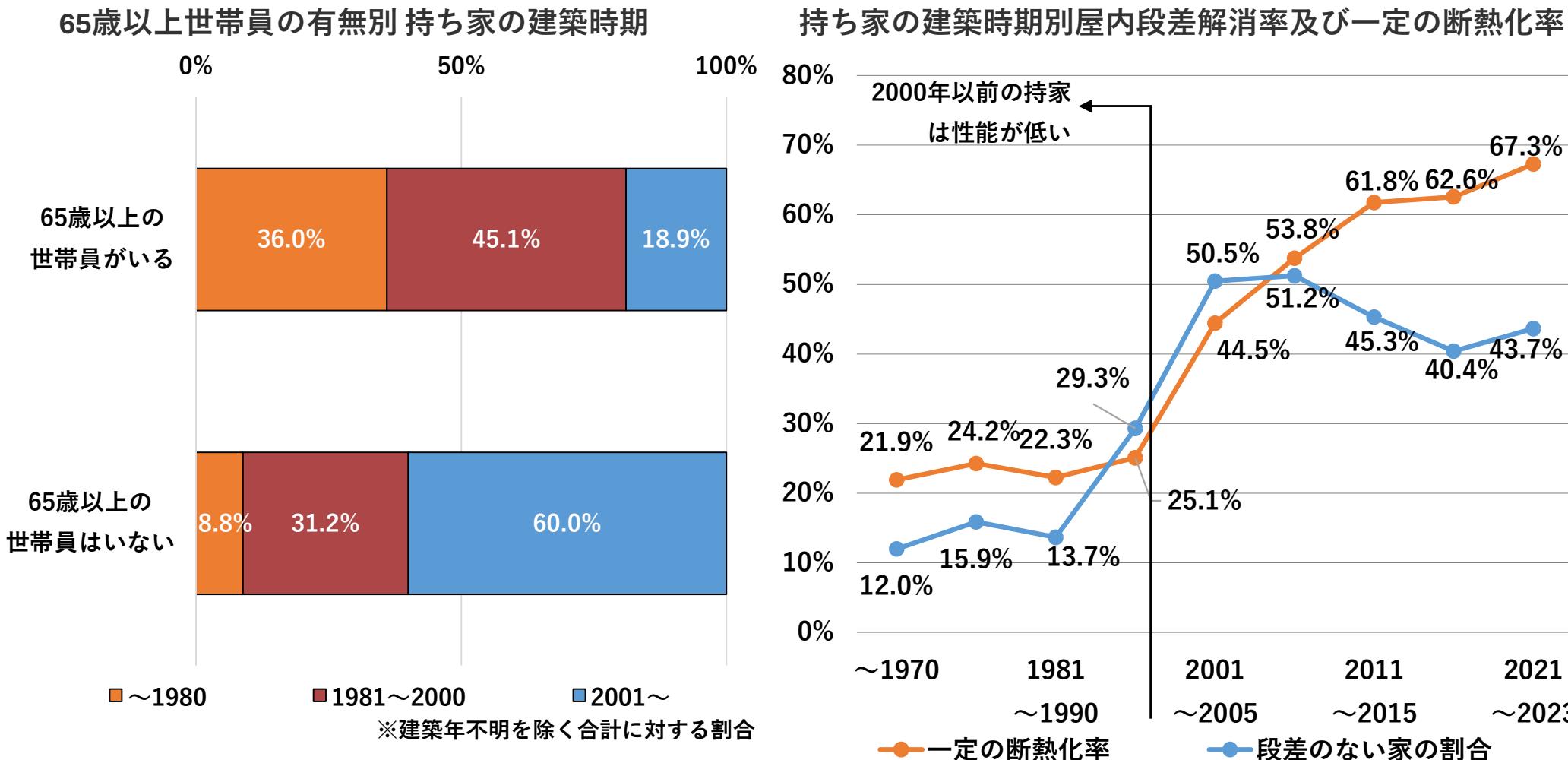
人生の最終段階を過ごしたい場所



出典：令和5年度第1回県民モニターアンケート（R5）

高齢者の住む住宅の状況

- 大半が持ち家居住で、その8割以上が2000年以前に建築された持ち家に住んでいる
- 2000年以前に建築された持ち家は、断熱性能や段差の解消が不十分なことが多い



※「一定の断熱化率」とは、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が全て又は一部の窓にある住宅の割合

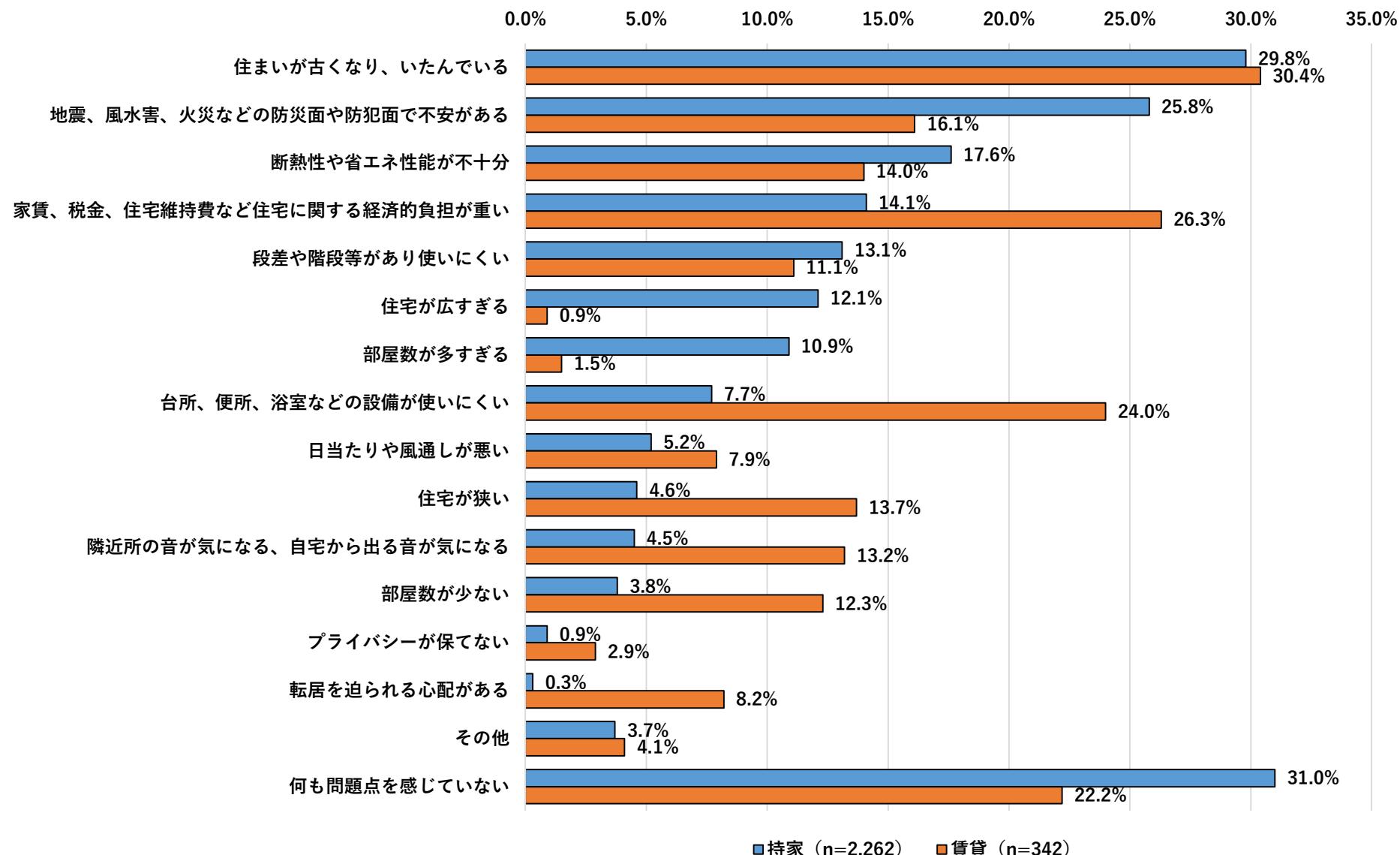
※「屋内段差解消率」とは、屋内に段差がない住宅の割合

出典：住宅・土地統計調査（R5）

高齢者世帯が抱える問題

- 持ち家は、住宅性能の不満に加えて広すぎる・部屋数が多すぎるという不満もある

高齢者世帯の現在の住宅の問題点（全国）



■持家 (n=2,262) ■賃貸 (n=342)

出典：高齢者の住宅と生活環境に関する調査（内閣府、R5）

住宅確保要配慮者の状況

- 子育て世帯を除き、住宅確保要配慮者数は増加傾向

住宅確保要配慮者の範囲

ア 住宅セーフティネット法に規定されている者

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年）
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

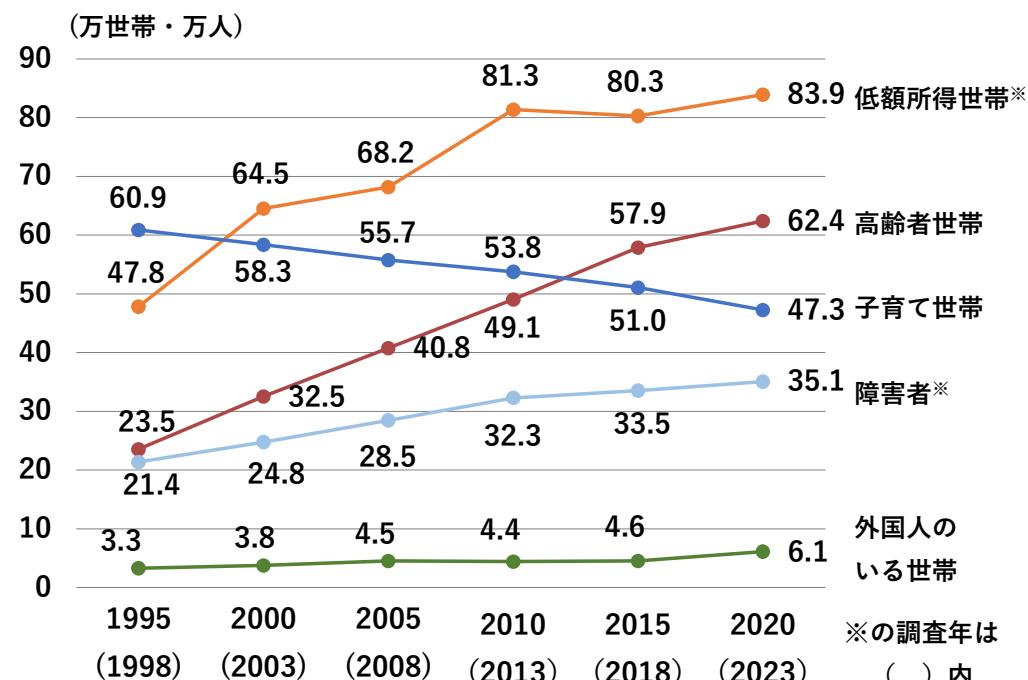
イ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則に規定されている者

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティックバイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・生活困窮者
- ・矯正施設退所者
- ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

ウ 本計画で規定されている者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者
- ・LGBT
- ・低所得世帯の学生
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援を行うもの

住宅確保要配慮者数の推移



低額所得世帯：年収300万円未満の主世帯

高齢者世帯：高齢単身+高齢夫婦（夫65歳妻60歳以上）

障害者：身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳交付台帳登載数

子育て世帯：18歳未満世帯員のいる一般世帯数

外国人のいる世帯：外国人のいる主世帯

出典：兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画より抜粋

出典：住宅・土地統計調査、国勢調査、福祉行政報告例、衛生行政報告例（各年）

セーフティネット住宅、居住支援法人の登録状況

- 2017年（H29）にひょうご住まいづくり協議会（居住支援協議会）が設立
- セーフティネット住宅の登録数は3.2万戸、入居率は高いが低家賃のものほど入居率が低め
- 居住支援法人は64法人。業務エリアは神戸・阪神・東播磨が多いが、近年北播磨・中播磨・西播磨を拠点とする法人も出てきている
- 新たに居住サポート住宅制度が創設され、民間住宅活用による住宅セーフティネット確保が本格化

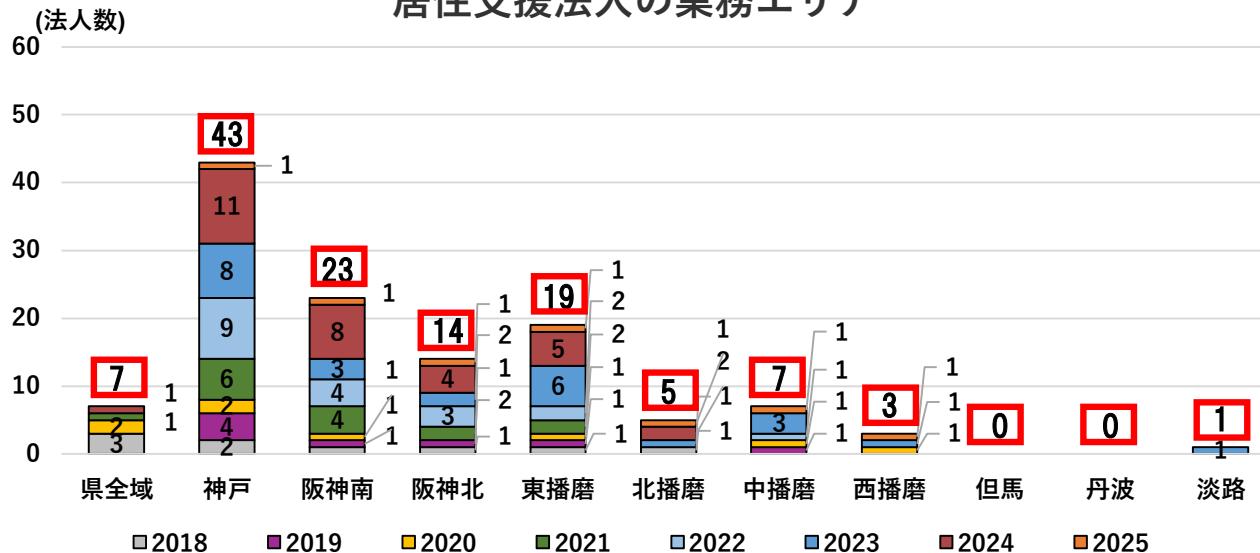
セーフティネット住宅の登録戸数、入居率

（単位：戸）

	3万円 以下	3～ 4万円	4～ 6万円	6～ 8万円	8万円超	合計
登録数	123	959	16,079	13,742	1,814	32,717
うち入居済	95	805	15,581	13,572	1,790	31,843
入居率	77%	84%	97%	99%	99%	97%

（2025年6月時点）

居住支援法人の業務エリア



※業務エリアが複数にわたる法人は複数カウント

居住サポート住宅制度（R7.10～）

- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認**、**見守り**、**適切な福祉サービス**へのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進

⇒入居する要配慮者は**認定保証業者**が**家賃債務保証**を原則引受け

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費**（家賃）について**代理納付**を原則化



出典：兵庫県HP
国交省HP

III

住まうモノ

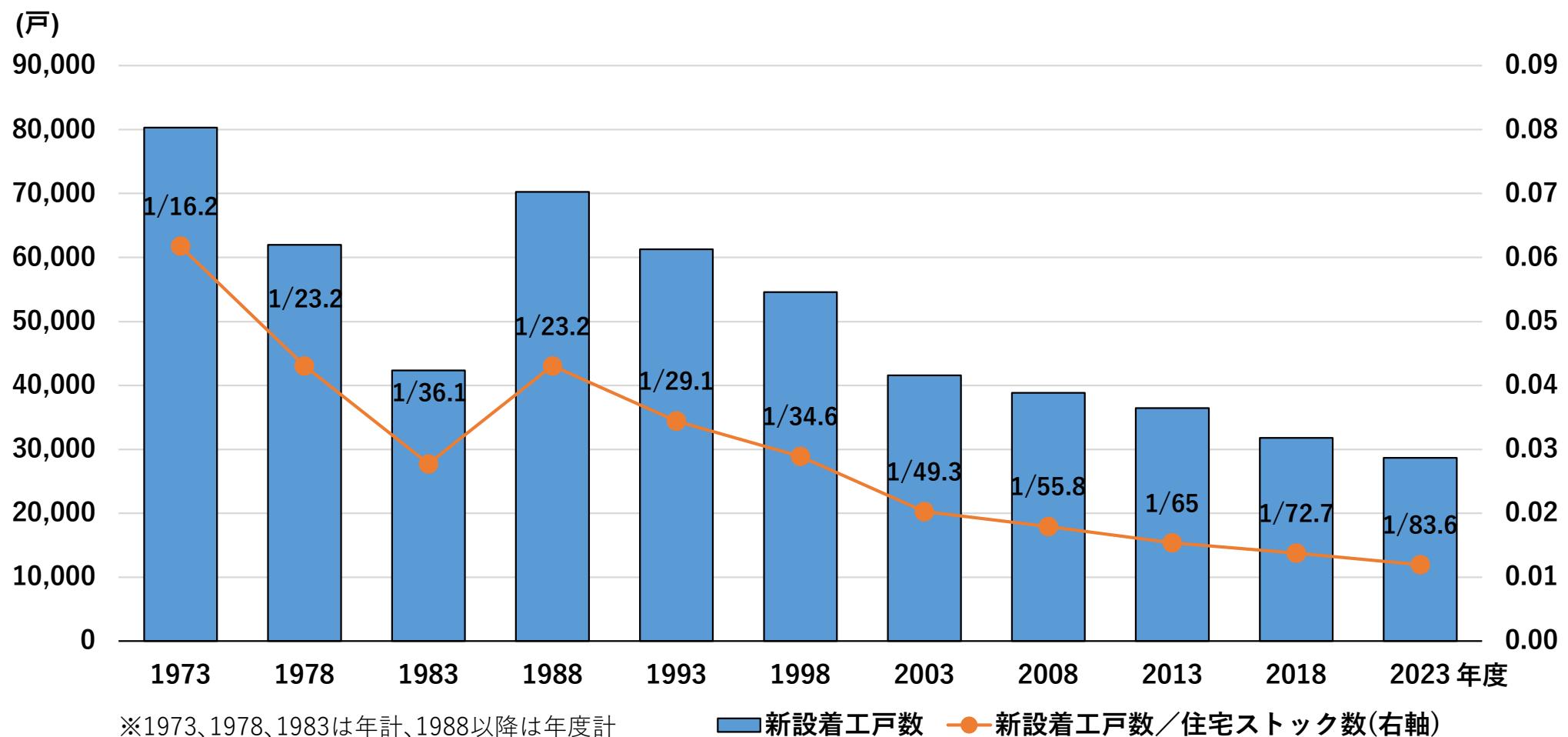
III-1

住まいについて

新設住宅着工の状況（居住世帯のある住宅ストック数に対する割合）

- 新設住宅着工戸数は減少傾向
- 住宅ストック数に対する割合も大きく低下（1973年約1/16⇒50年後の2023年度約1/84）

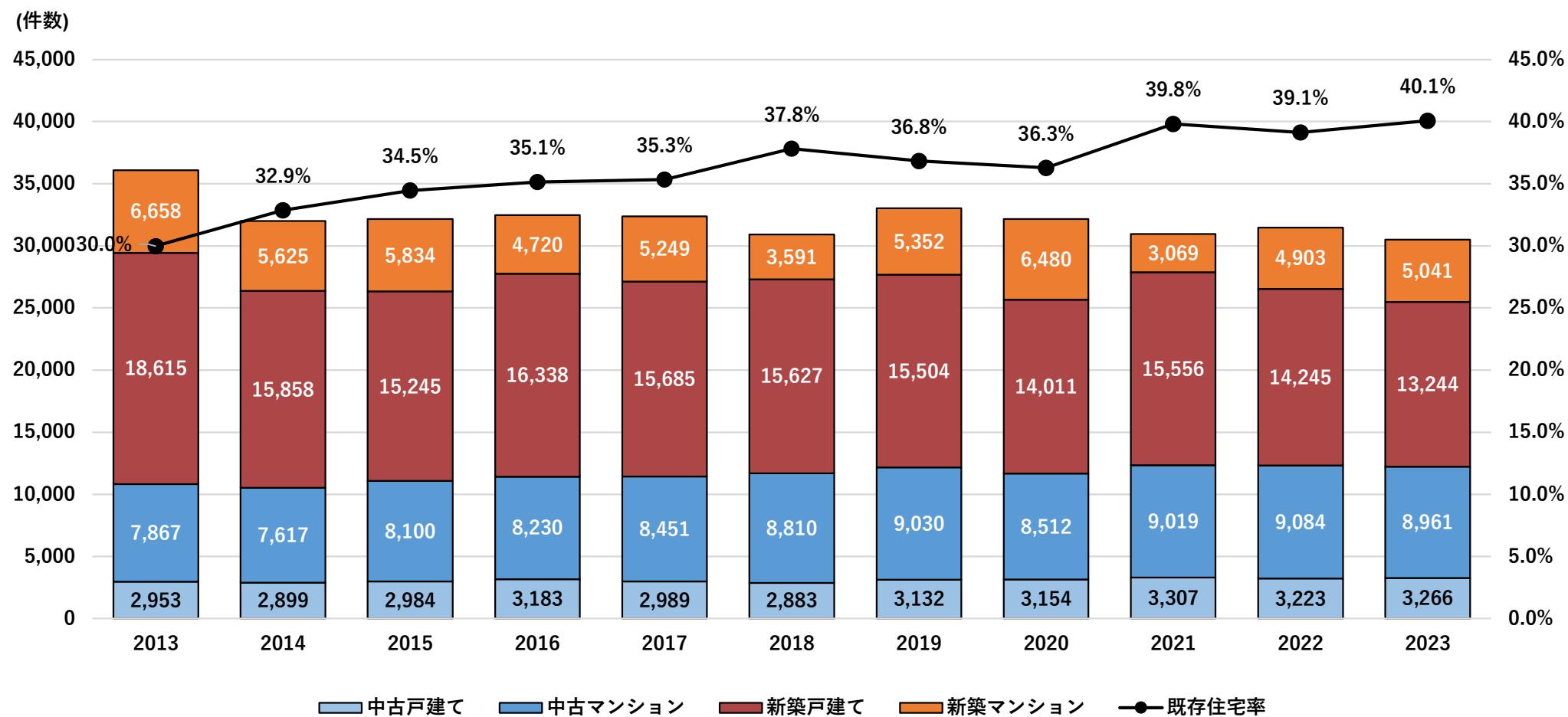
新設住宅着工戸数と住宅ストック数の推移（兵庫県）



出典：新設住宅着工統計、住宅・土地統計調査（各年）

既存住宅流通の状況（戸建住宅+マンション）

- 新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近2023年で約4割。この10年間で10.1pt上昇（2013年 30.0%→2023年 40.1%）

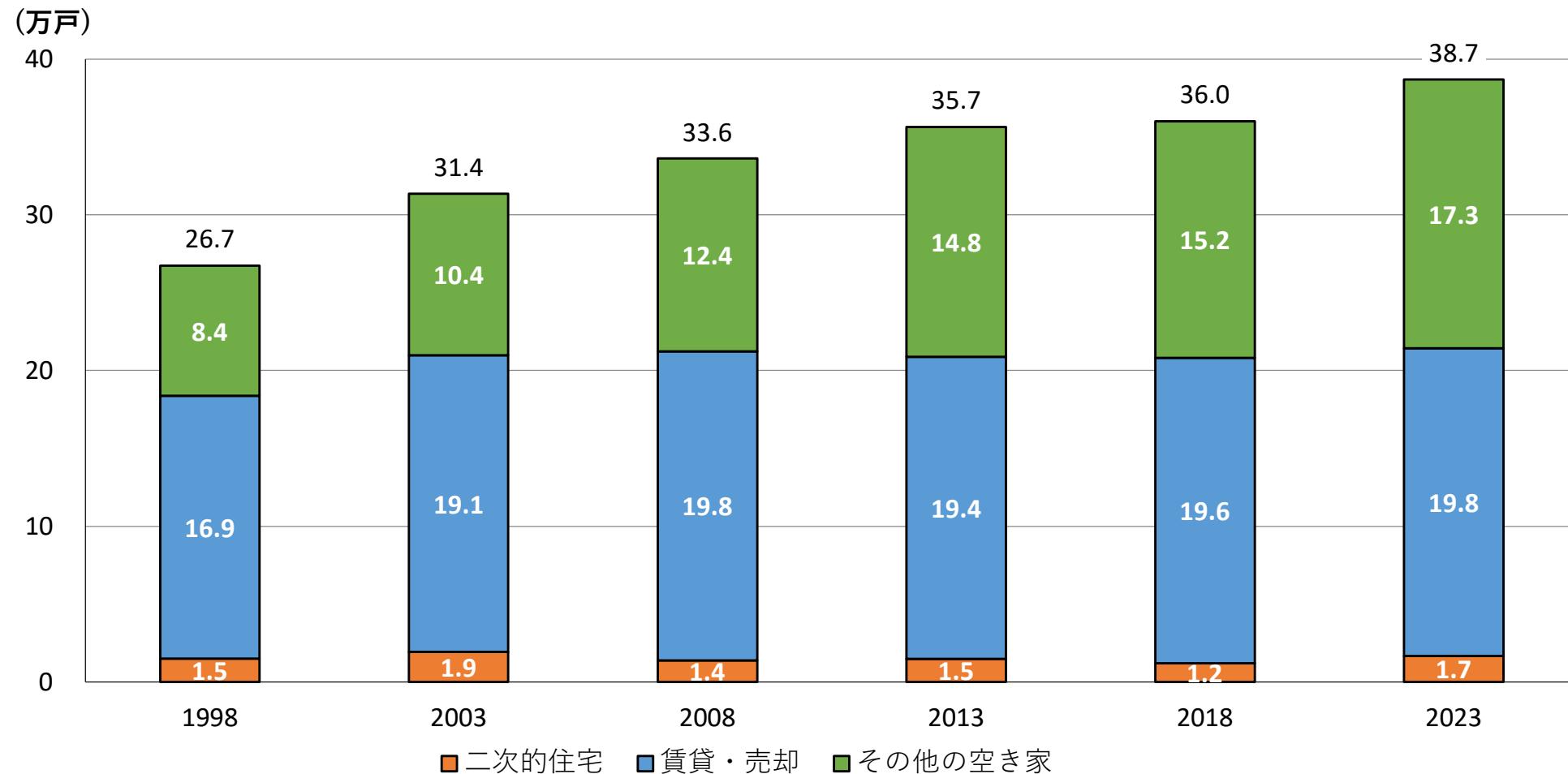


出典：近畿レインズ2023年度年刊市況レポート、新設住宅着工統計 年次時系列データ（各年）

空き家数の推移

- 空き家は増加傾向、特に居住目的のないその他の空き家が年々増加し2023年に17.3万戸

兵庫県の空き家数の推移

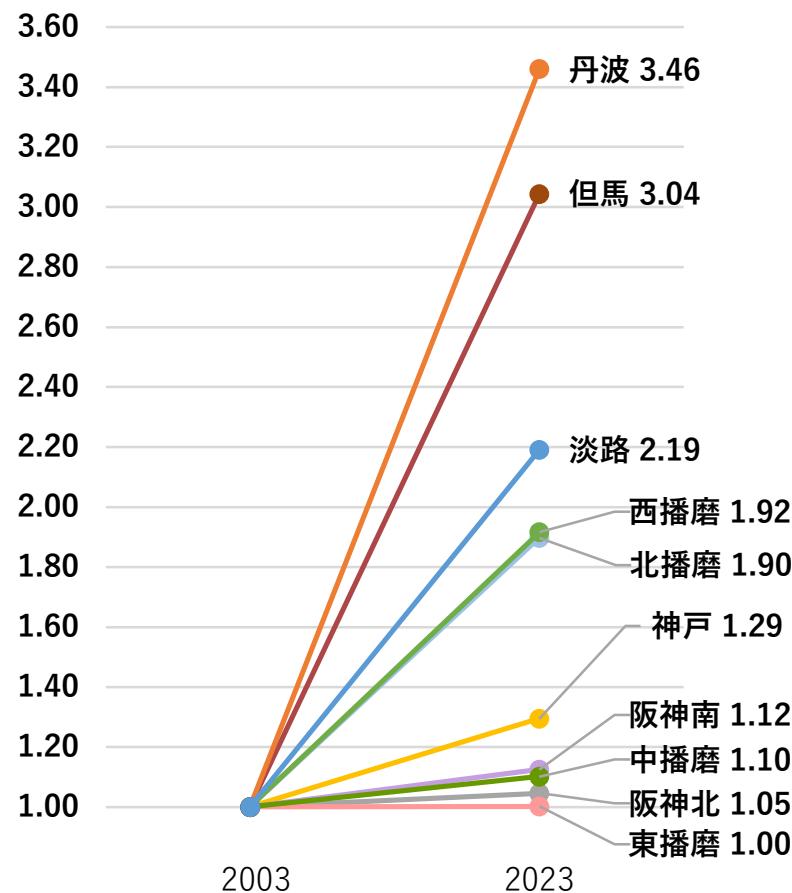


出典：住宅・土地統計調査（各年）

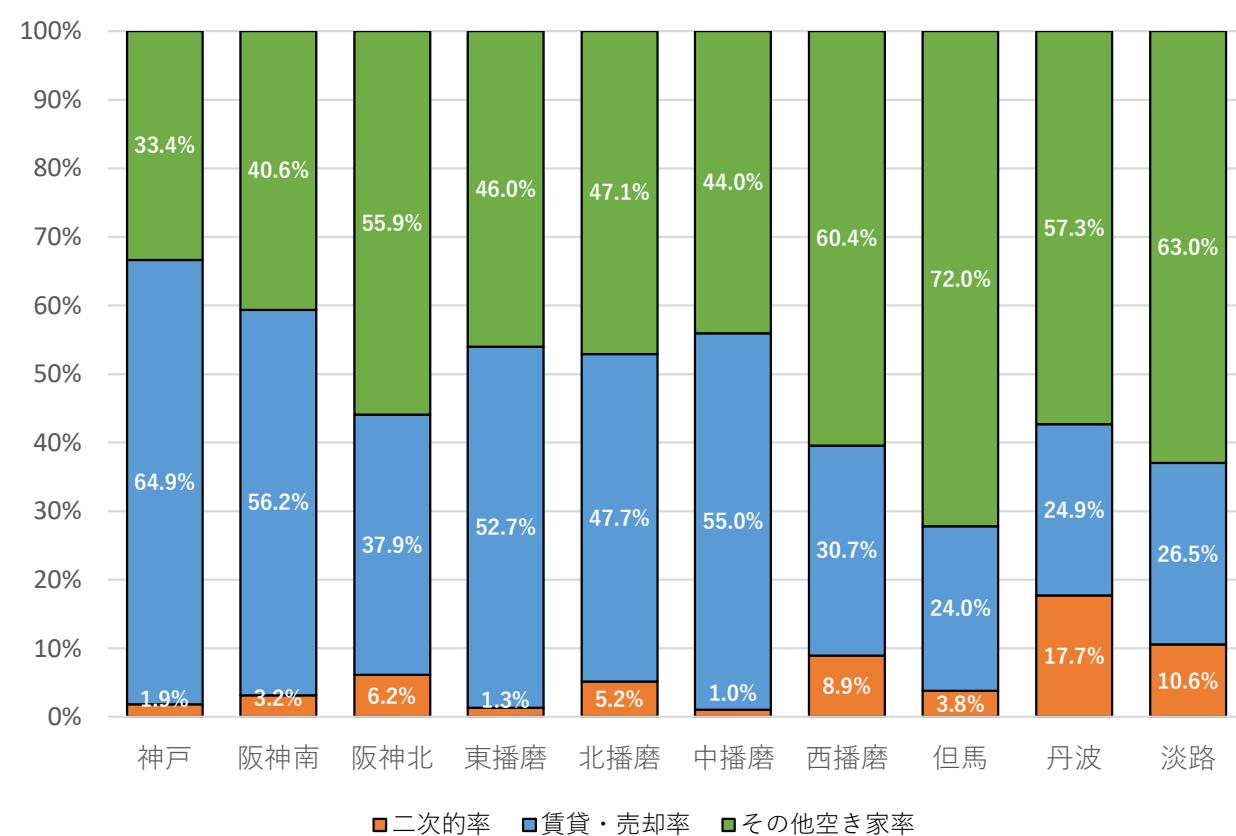
空き家数の推移(地域別)

- 県北部の丹波や但馬では、20年間で空き家数が約3倍に増加
- 但馬ではその他空き家の割合が70%を超える

地域別の空き家数の増加率
(2003年を1とした場合の指數)



地域別の空き家の属性

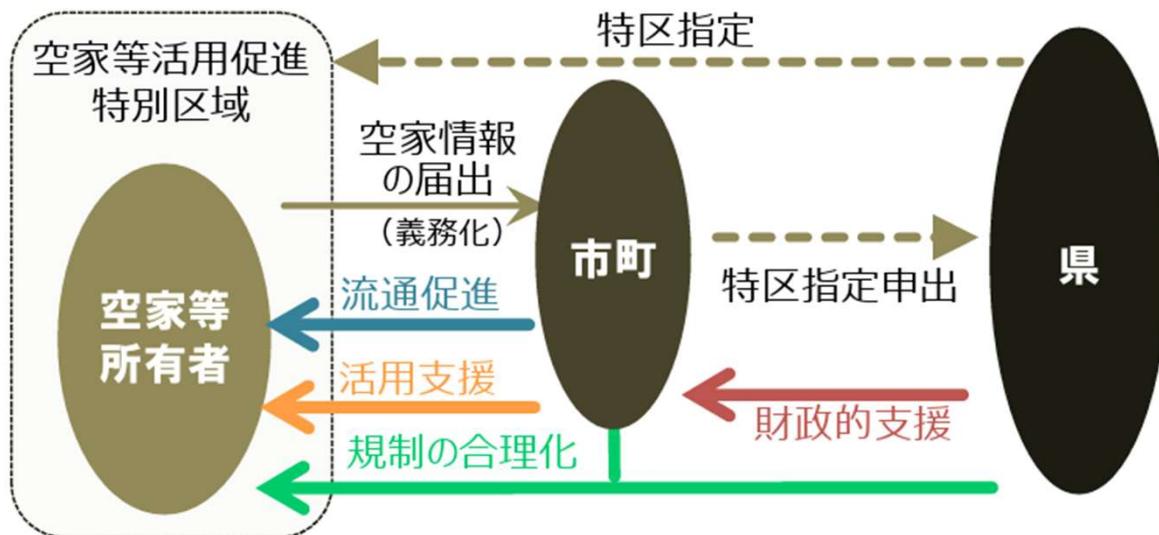


出典：住宅・土地統計調査（R5）

空家活用特区条例

- 市町からの申し出を受け、県が指定
- ①空家活用サポート、②規制緩和、③補助金により空家活用を促進

空家活用特区制度の仕組み



●流通促進

届出制度を活用した市町連携団体による流通・活用の働きかけを行います。

●活用支援

各種補助制度の実施により、活用に係る費用負担をサポートします。

●規制の合理化

建築基準法・都市計画法の規制緩和等により、地域の将来像に沿った空家等の活用を支援します。

現在指定されている地区

- ・赤穂市 坂越地区
- ・西脇市 嶋地区
- ・加西市 宇仁地区
- ・西脇市 芳田地区
- ・播磨町 上野添・北野添地区
- ・猪名川町 大島地区
- ・福崎町 全域地区
- ・洲本市 城下町地区

空家活用特区制度に基づく規制緩和を受けて飲食店・事務所としてオープンした元空き家



改修前

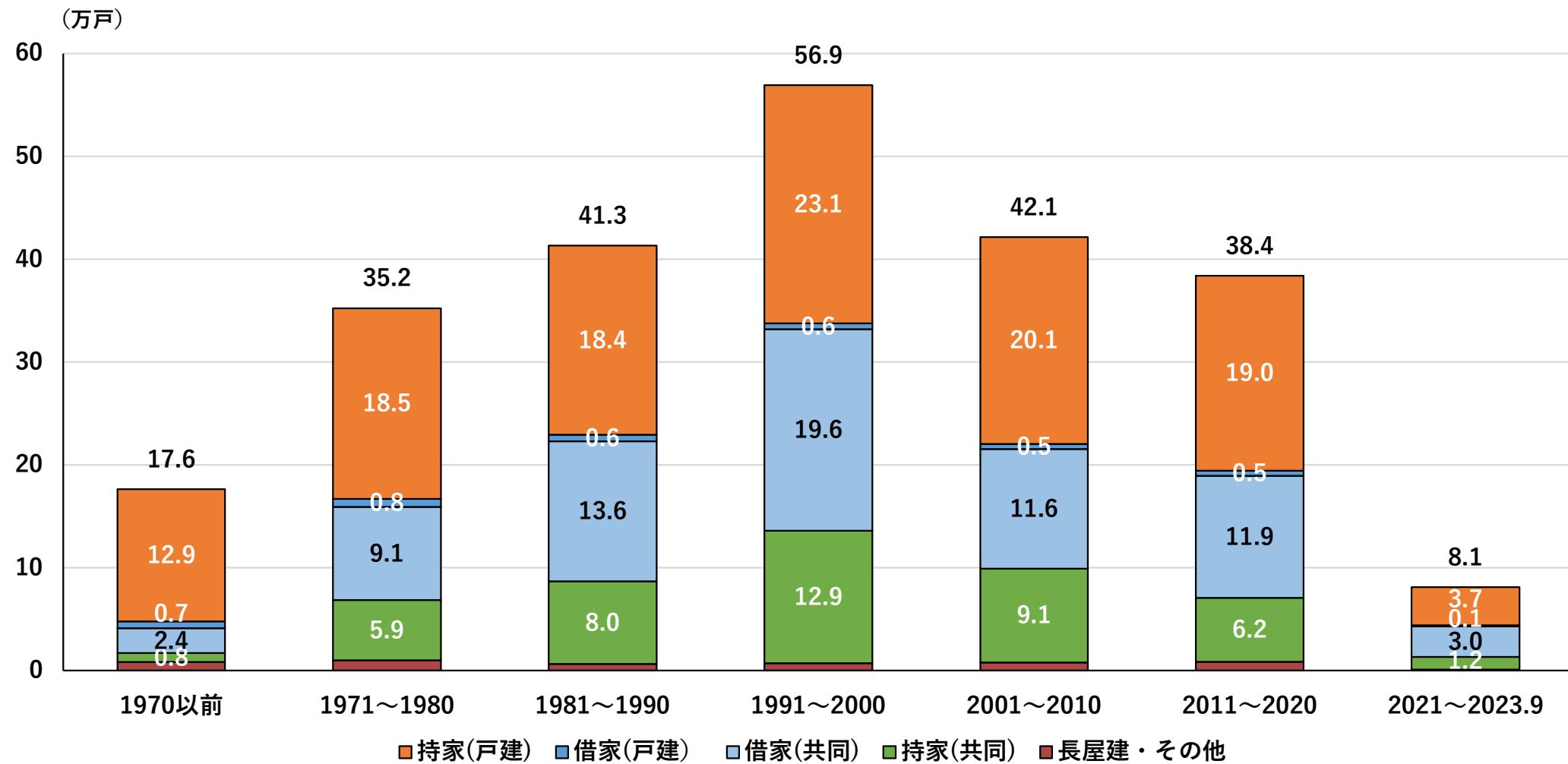


改修後

出典：兵庫県HP

建築年代別の住宅数

- 2023年時点の住宅数(居住世帯あり)は239.6万戸
- そのうち、1980年以前に建築された住宅は52.8万戸(約22.0%)



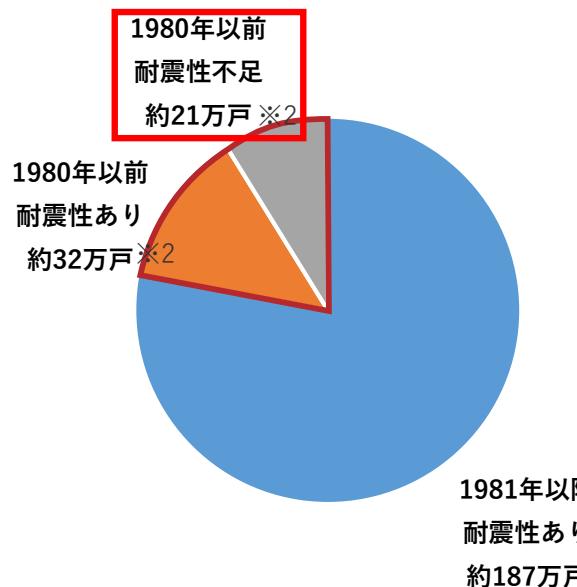
※所有関係不詳分及び建築時期不詳分は按分処理
※凡例の左記以外は「長屋建」「その他」

出典：住宅・土地統計調査（R5）

住宅の性能

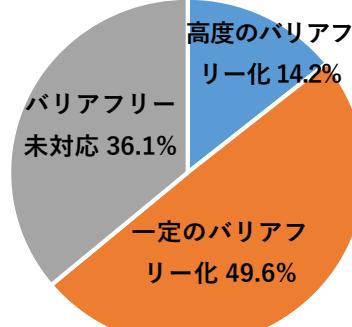
- 1980年以前に建築された住宅のうち、耐震性不足は約21万戸と推計
- 借家は持ち家と比較して、バリアフリー化や省エネ設備の設置が遅れている

耐震化率の状況



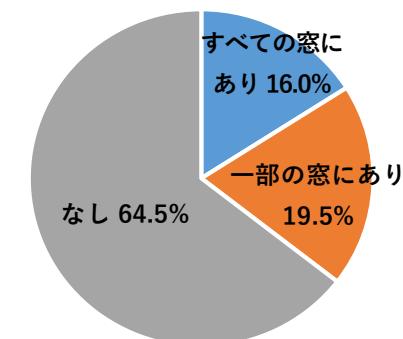
バリアフリー化の状況
(高齢者のいる世帯)

持ち家のみ

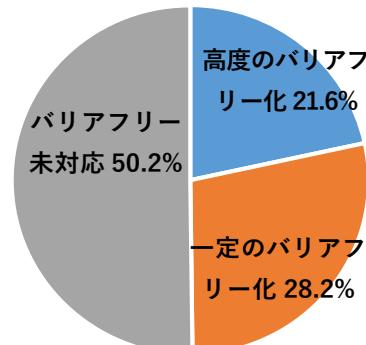


省エネ設備の設置状況
(二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置)

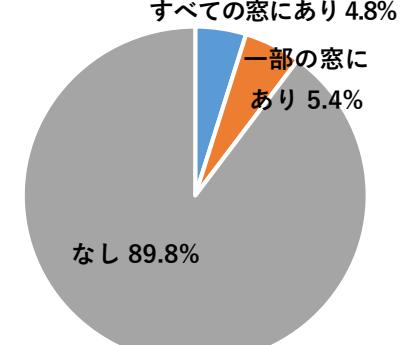
持ち家のみ



借家のみ



借家のみ



※1 建築時期不詳分は按分処理

※2 兵庫県耐震改修促進計画

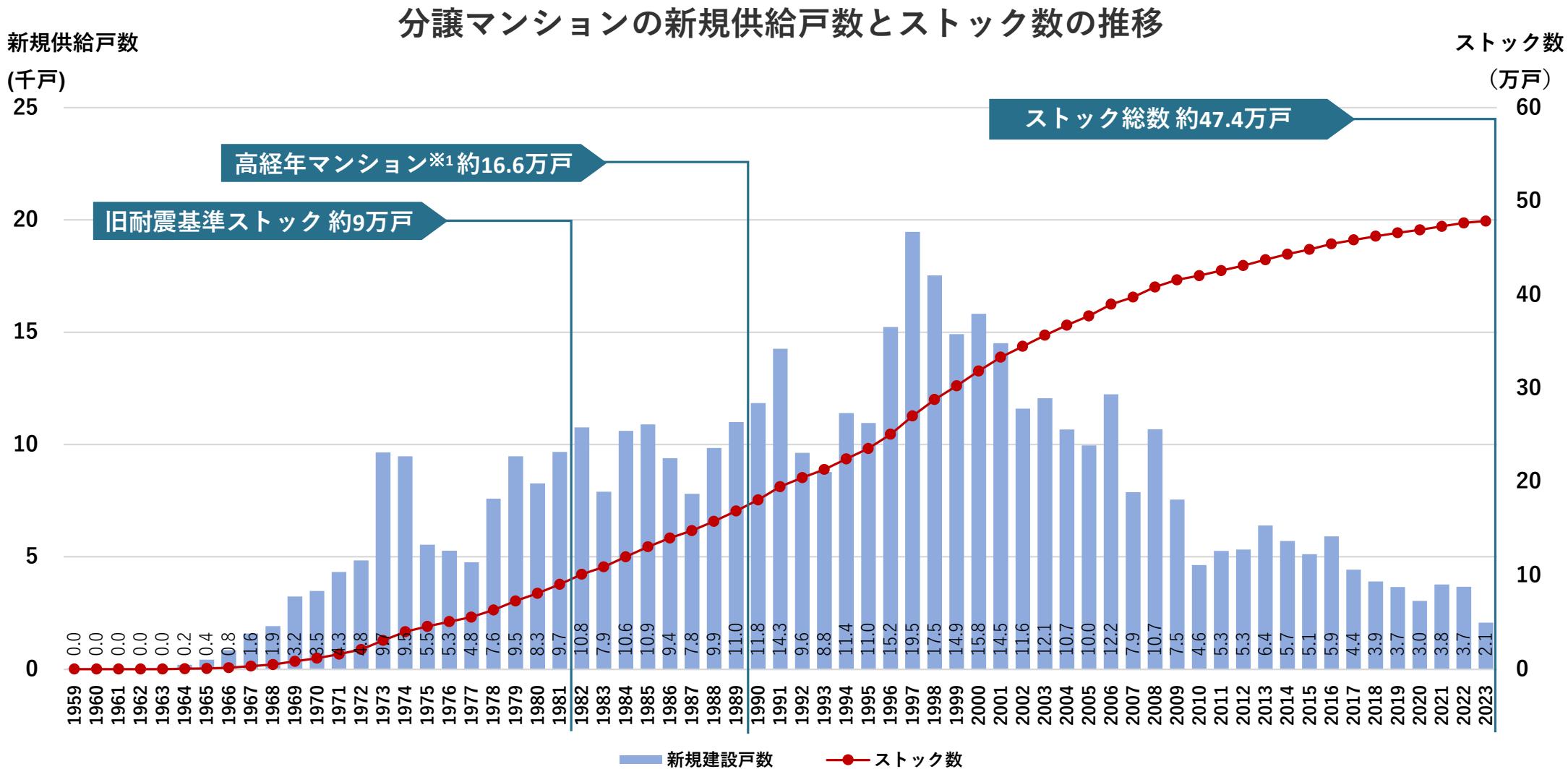
中間検証結果における“耐震性あり”
割合から算出

※一定のバリアフリー化：2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅
高度のバリアフリー化：2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが
車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅

出典：住宅・土地統計調査（R5）

分譲マンション数の推移

- 県内の分譲マンション総数は約47.4万戸
- 築35年以上の高経年マンションは約16.6万戸 (35.0%)



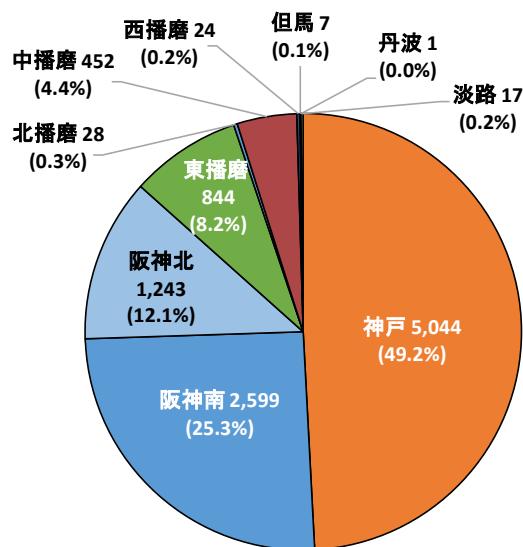
※1 高経年マンション：築35年以上 ※2戸数不明分除く ※3除却済みのマンション含む

出典：兵庫県データ

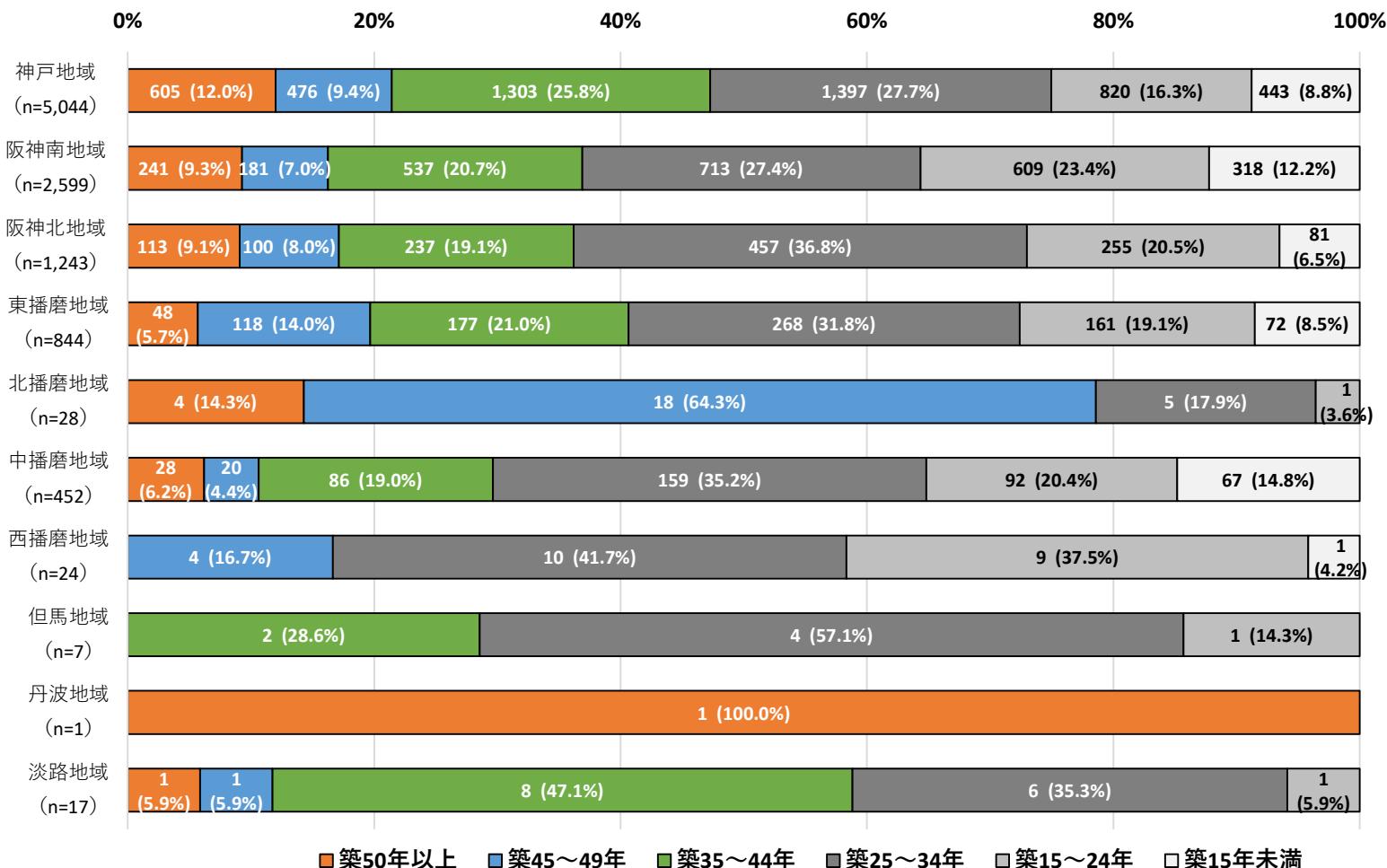
分譲マンションの地域別状況

- 分譲マンション数は神戸+阪神南で7割以上を占める
- 高経年マンションは、都市中心部に限らず、地方都市等でも複数みられる

分譲マンション棟数



分譲マンションの築年数別棟数



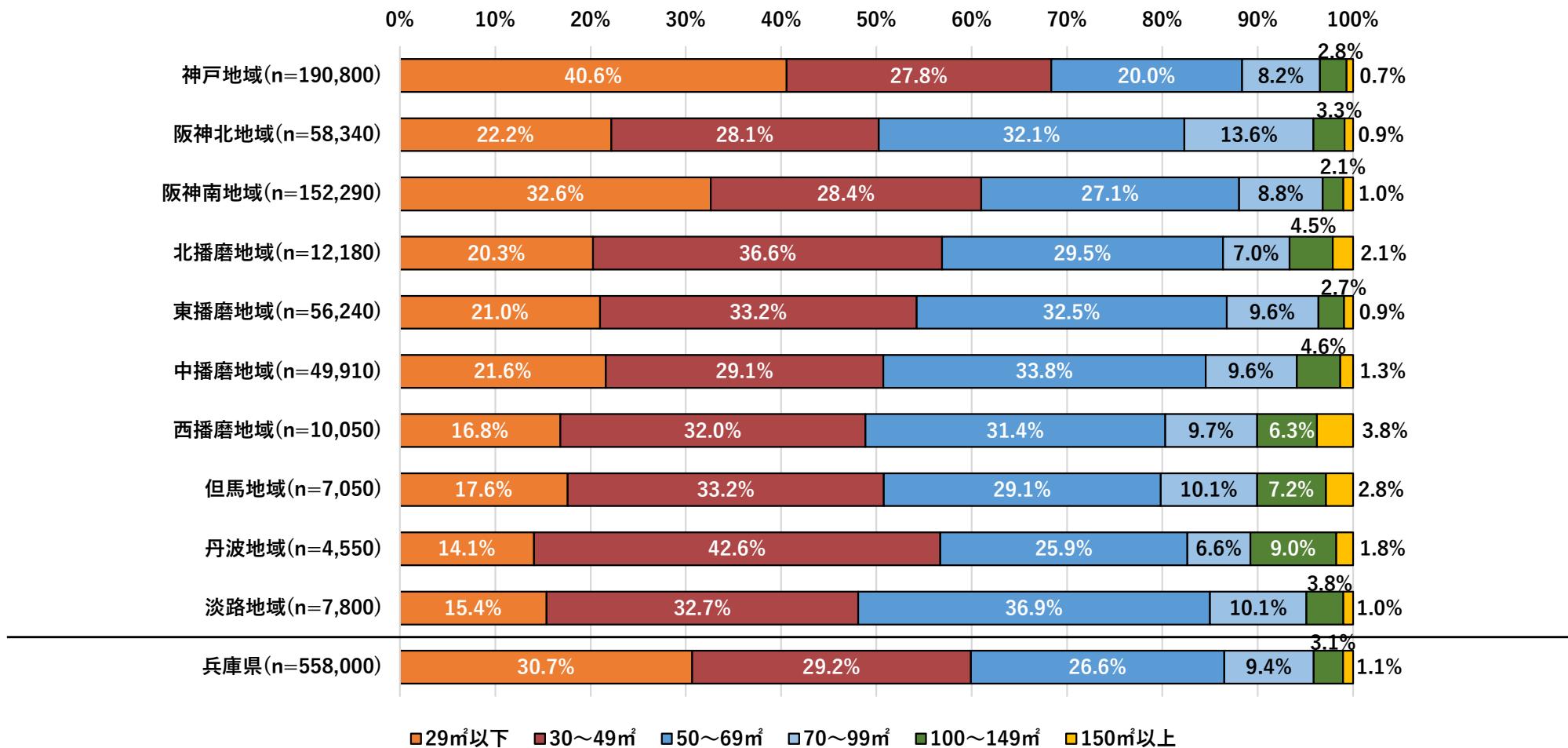
※ 神戸地域については完成年不明の4棟を除く

出典：兵庫県データ

民間賃貸住宅の規模（地域別）

- 県全体で見ると、延床面積は70m²未満が全体の85%を占める
- 70m²以上はわずか（参考：子育て世帯など3人世帯の誘導居住面積水準（都市居住型）75m²）
- 特に神戸・阪神南等では29m²以下が多い

民営借家（専用住宅）延べ面積別割合



■29m²以下 ■30~49m² ■50~69m² ■70~99m² ■100~149m² ■150m²以上

※ 町別集計は公表されていないため市別データのみを集計

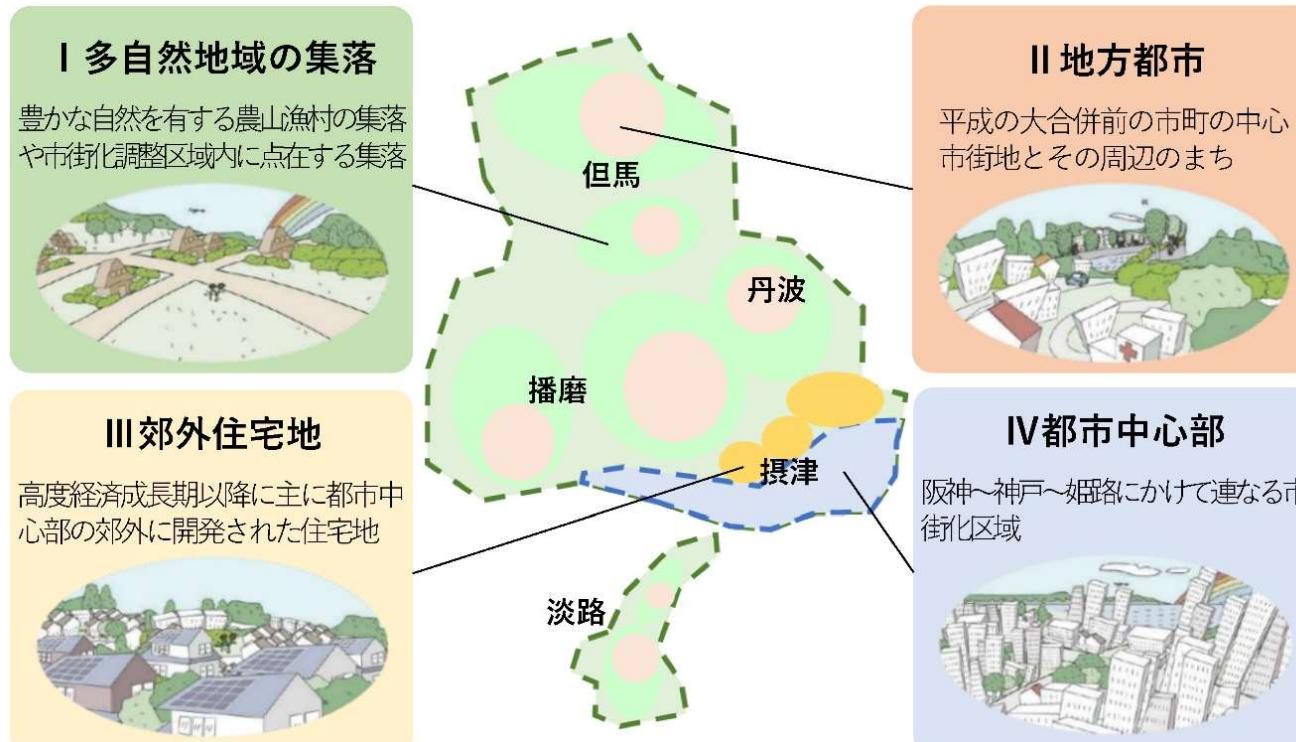
出典：住宅・土地統計調査（R5）

III-2

まちについて

多様な地域を持つ兵庫の強み（4つの地域）

- 上位計画であるまちづくり基本方針で、多自然地域・地方都市・郊外住宅地・都市中心部の多様な特性を有する4地域に分類



目指す将来像

I 多自然地域の集落	多様なつながりがつくる新たな「ふるさと」
II 地方都市	個性きわだち誇りある「地域の核」
III 郊外住宅地	多様な主体が住みごたえを高めあう「まち」
IV 都市中心部	世界へ広がる交流「都市」

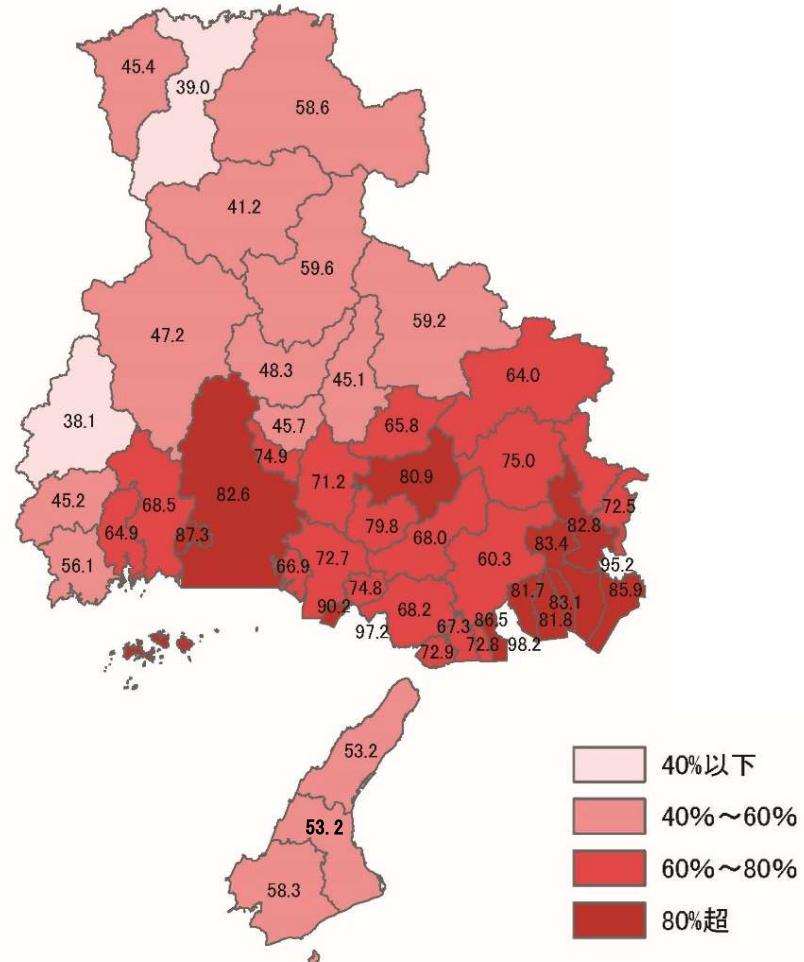
出典：まちづくり基本方針（R4）

小規模集落の状況

(多自然地域など)

- 人口減少の速度は地方部で特に早く、2050年までに播磨北西部、丹波、但馬、淡路を中心に多くの市町で人口が半減
- 兵庫県では2010～2022年の12年で小規模集落数が3.4倍に増加

2020年を100とした場合の2050年の人口指数



出典：国勢調査（R2）、兵庫県将来推計人口

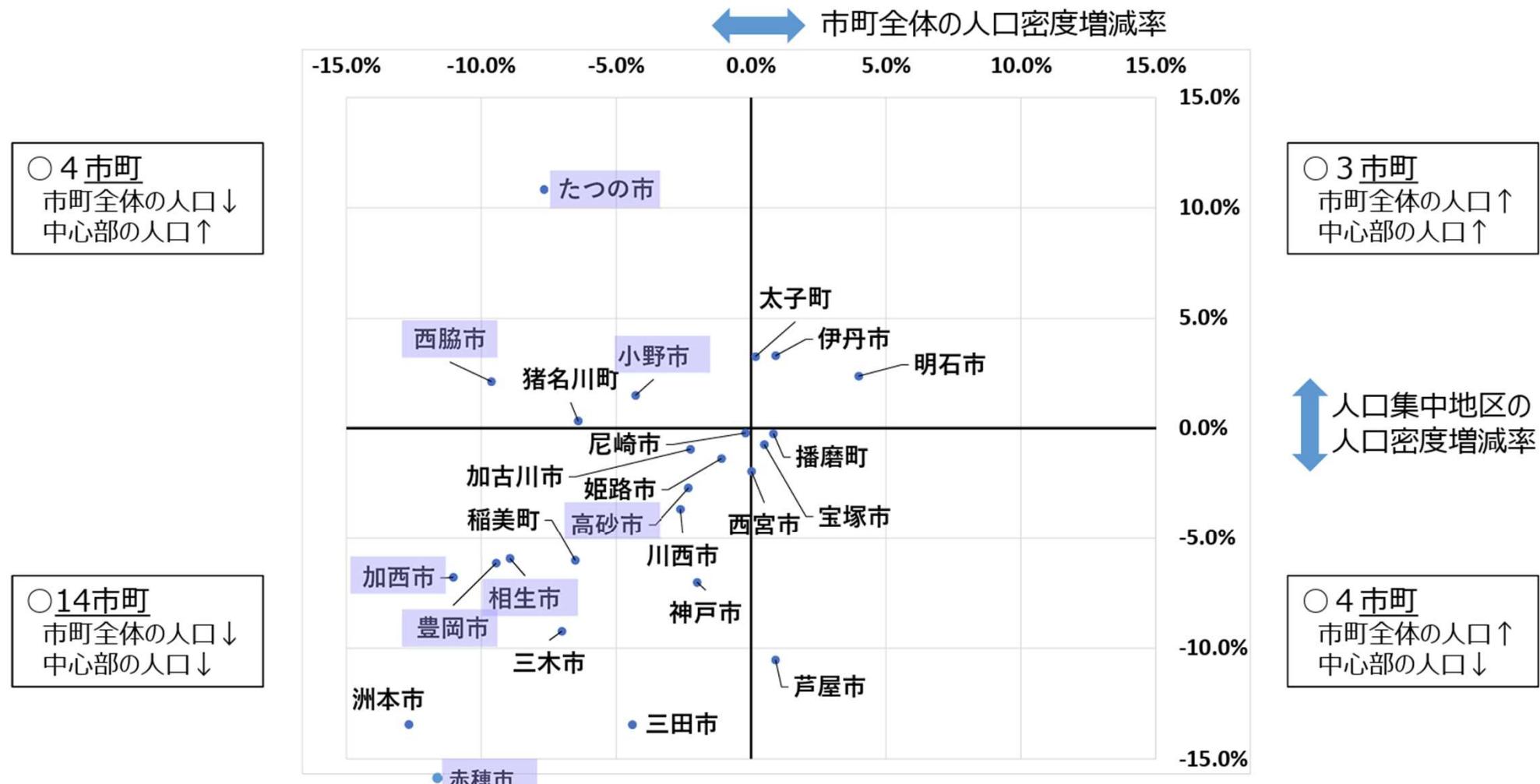
県内の小規模集落※数の推移



出典：第3期兵庫県地域創生戦略（R7）

- たつの市など4市町では市中心部への人口集中傾向
- 一方、加西市や豊岡市など14市町では市町全体・市中心部とも減少傾向

市町全体と中心部における人口増減状況（2010→2020）



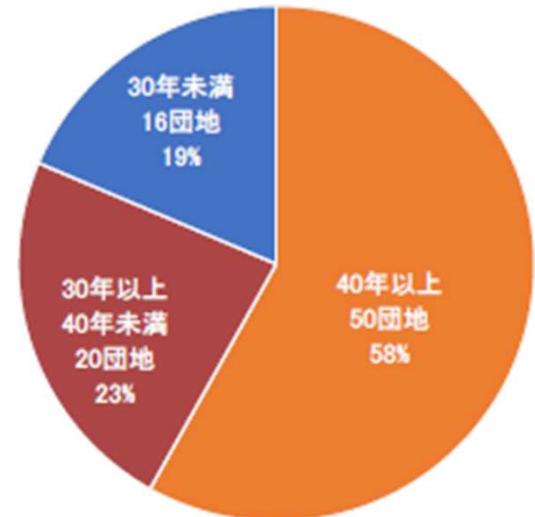
出典：国勢調査を基に県都市政策課作成

ニュータウンのオールドタウン化

(郊外住宅地)

- 県内の大規模ニュータウン※は86団地 ※計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の事業地区
- 入居開始から40年経過したオールドニュータウンが50団地以上で、高齢化が進行
- 川西市・猪名川町のニュータウンは子育て住宅促進区域指定を受け、住み替え循環の支援を開始

県下の大規模ニュータウンの入居開始からの
経過年数



川西市のニュータウンの高齢化率・年少人口比率

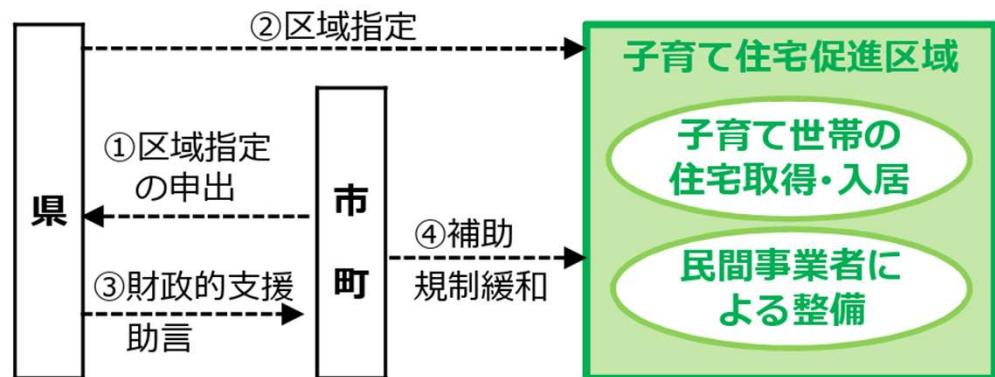
	人口	世帯数	高齢化率	年少人口比率
市全体	153,509	71,616	31.5%	11.5%
ニュータウンを主として構成するコミュニティ地域	63,162	27,858	35.9%	11.4%
その他のコミュニティ地域	90,347	43,748	28.5%	11.5%

出典：住宅政策課調べ（2021）

出典：子育て住宅促進区域部会（第3回）資料
(川西市「R5年度町別人口集計表」「R5年度地区別年齢別人口集計表」より作成)

- 住まいや住環境が充実している又は充実させようとしている地域について、市町からの申出を受け、県が指定（対象：阪神間）
- 区域内に県・市町が施策を集中的に実施することで、民間事業者等の投資意欲を刺激し、子育て世帯の転入・定住を促進
- R6に尼崎市を対象に区域指定を開始し、順次拡大中

子育て住宅促進区域の仕組み



子育て住宅促進区域への支援内容

■ 民間住宅への入居支援 (R6当初予算：58百万円)

- 新子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅の取得補助
 - 新築住宅：最大200万円、50戸/年
 - 中古住宅：最大60万円、20戸/年
- 新戸建住宅を貸し出す家主等への改修補助
[最大60万円、8戸/年]

■ 子育て支援施設の開設支援 (R6当初予算：6百万円)

- 新空きテナントへの子育て支援施設開設費の補助
(改修費・家賃・備品購入費) [300万円/初年度、4件/年]

現在指定されている地区

- ・尼崎市 阪急沿線地区
- ・尼崎市 阪神沿線地区
- ・川西市 ニュータウン地区
- ・猪名川町 ニュータウン地区

出典：兵庫県HP

災害リスクエリアの居住状況

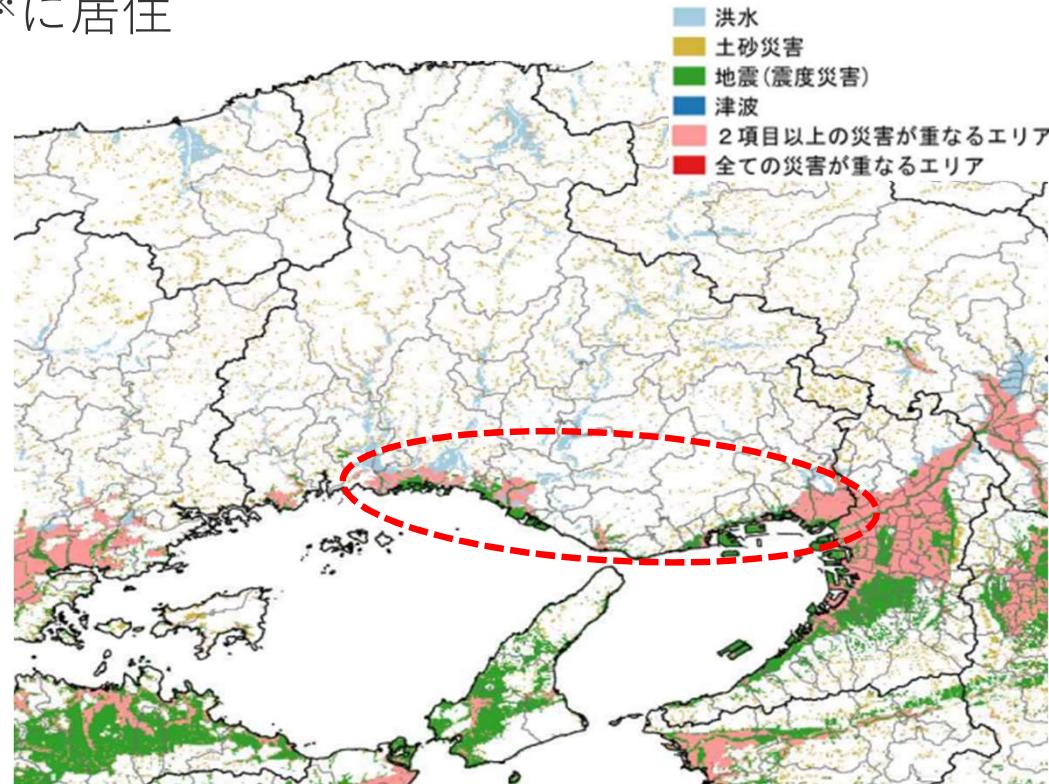
(都市中心部など)

- 県内の約5割（264万人）が災害リスクエリア※に居住
- 特に「2項目以上の災害が重なるエリア」は都市中心部に広がっている
- 一方、居住者の認識は「安全+まあ安全」だと思うが7割を占めている

※洪水、土砂災害、地震（震度災害）、津波のいずれかの災害リスクエリアに含まれる地域

兵庫県の4災害影響人口

対象災害	リスクエリア内人口 (2015) (総人口に対する割合)	リスクエリア内人口 (2050) (総人口に対する割合)
洪水	178万人（32.1%）	142万人（32.9%）
土砂災害	34万人（6.2%）	23万人（5.4%）
地震 (震度災害)	163万人（29.5%）	134万人（31.0%）
津波	24万人（4.4%）	19万人（4.5%）
災害リスク エリア	264万人（47.4%）	209万人（48.3%）
将来人口推計	553万人	432万人



居住地域の災害に対するリスク認識

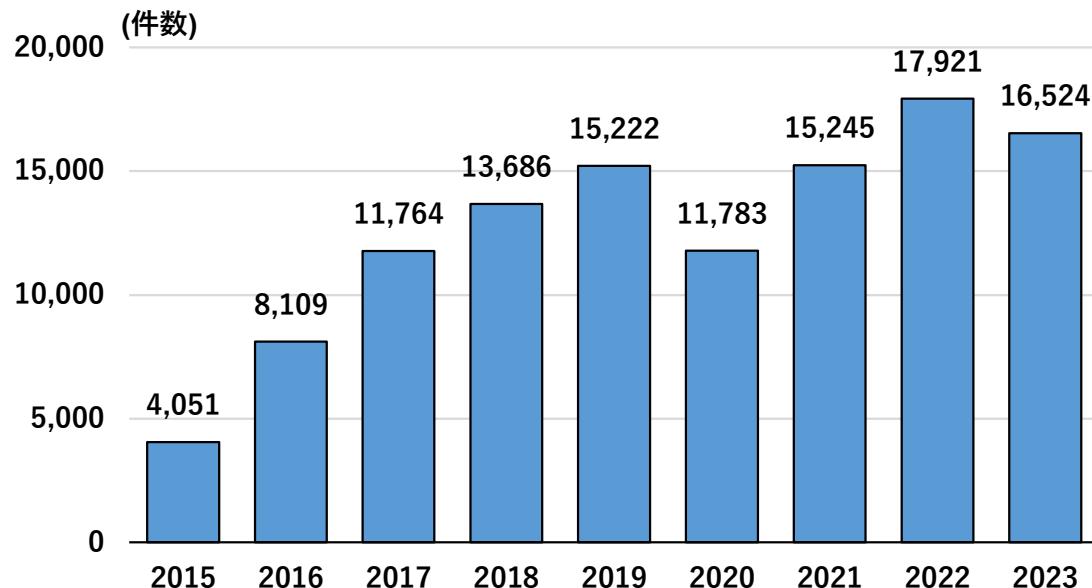


出典：国土交通省「都道府県別の災害リスクエリアに居住する人口について」
兵庫県「令和6年度第4回県民モニター調査」(R6)

移住・二地域居住のニーズ

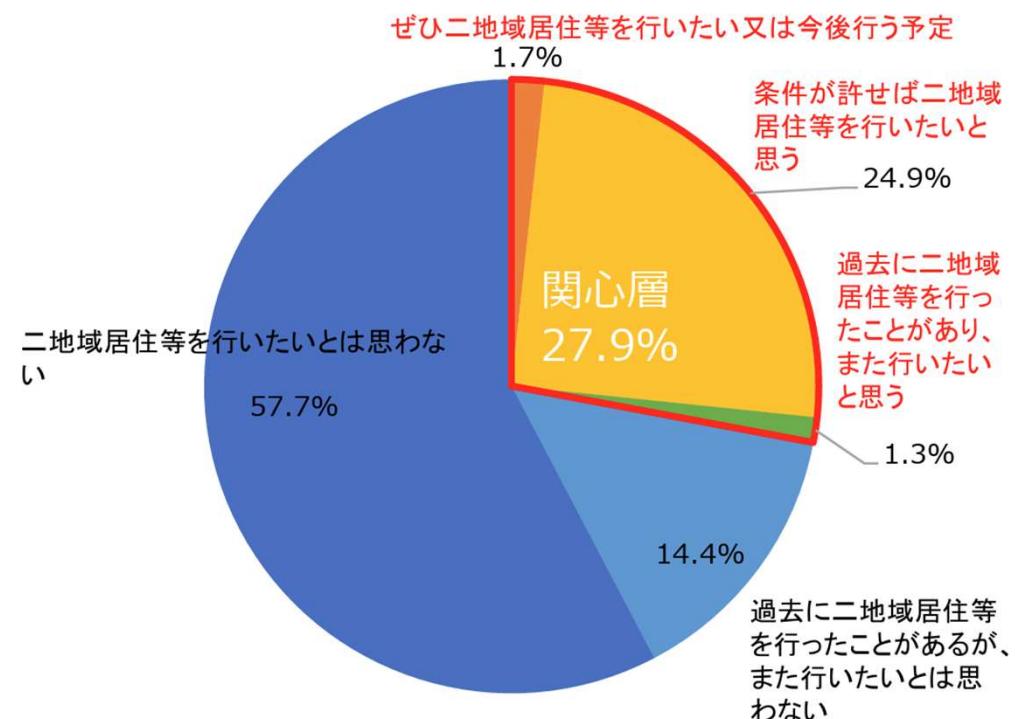
- 移住相談の件数は増加傾向にあり、2023年度（R5度）の移住相談件数は宮崎県、長野県、福島県に次いで全国で第4位
- 二地域居住等を行っていない者のうち約3割が二地域居住等に关心を持っており、一定のニーズはある

兵庫県の移住相談件数の推移



出典：総務省「令和5年度における移住相談に関する調査結果
(移住相談窓口等における相談受付件数等)」

二地域居住等への関心（全国）（n=111,793）



出典：国土交通省「二地域居住に関するアンケート」
(インターネット調査、R4.8.31～9.12)