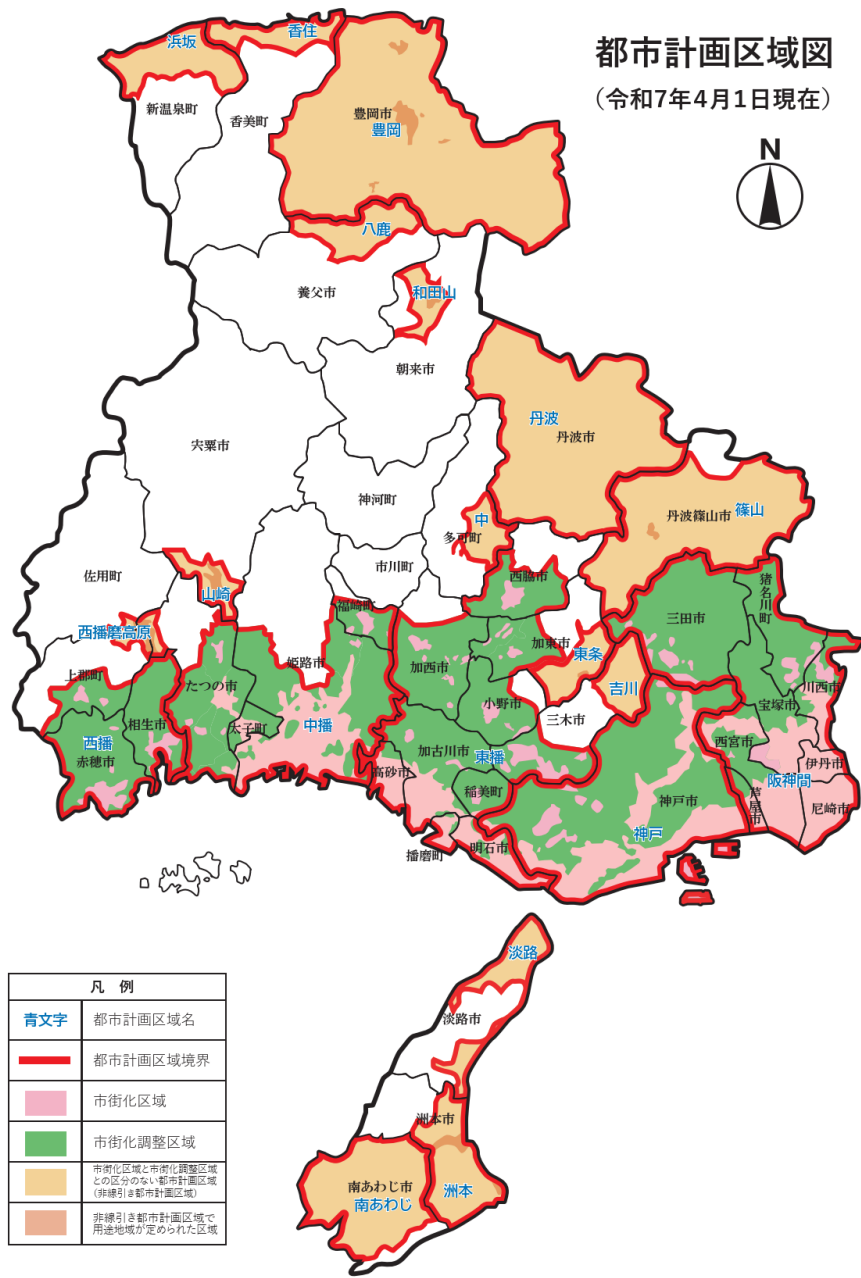


# 住宅施策を取り巻く現状・課題

# 地域の分類について



本資料では、特に注釈がない限り下記のとおり分類します

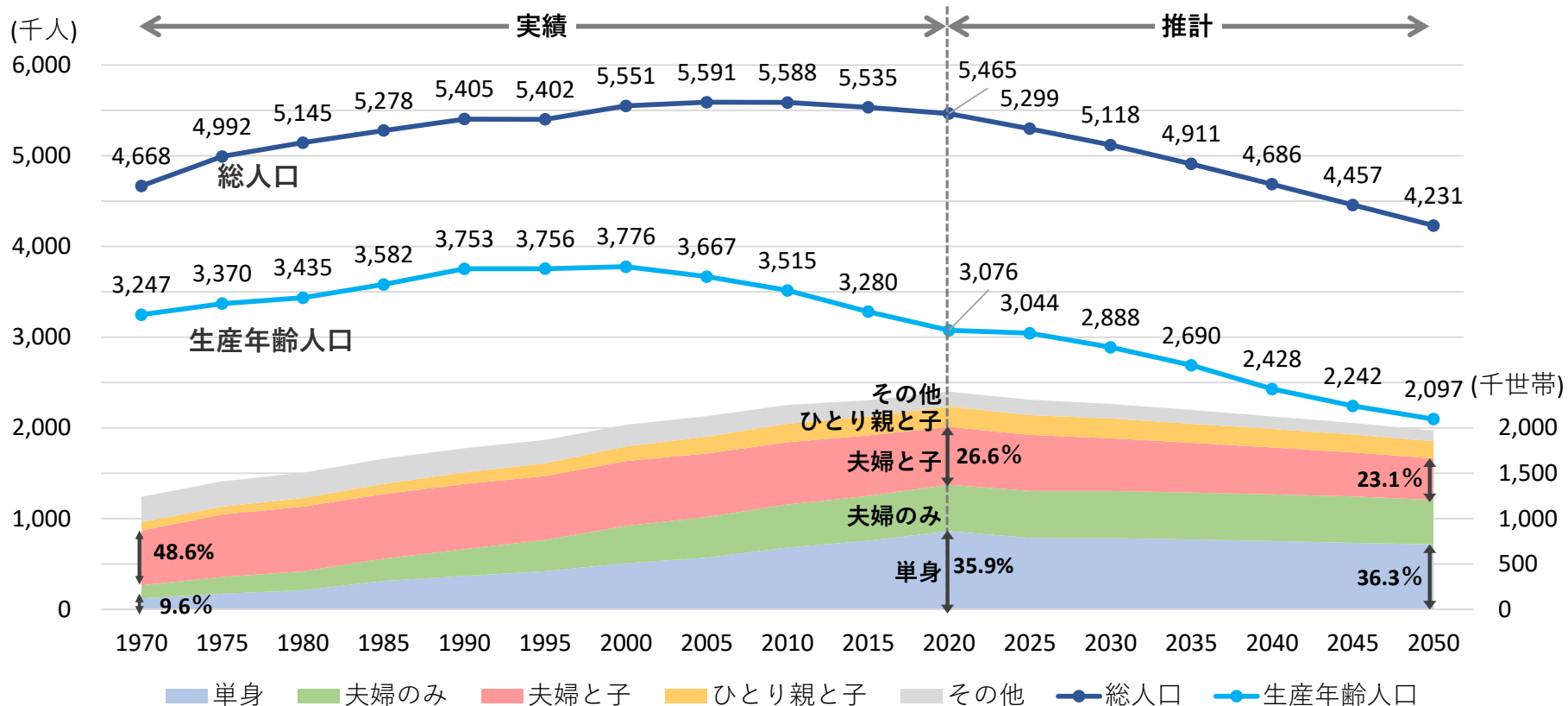
地域	構成市町
神戸・阪神間 (9市町)	神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
播磨 (22市町)	明石市、加古川市、高砂市、稲美町、播磨町、西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、多可町、姫路市、神河町、市川町、福崎町、相生市、たつの市、赤穂市、宍粟市、太子町、上郡町、佐用町
但馬・丹波・淡路 (10市町)	豊岡市、養父市、朝来市、香美町、新温泉町、丹波篠山市、丹波市、洲本市、南あわじ市、淡路市

# 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む

## 人口・家族類型別世帯数の将来推計



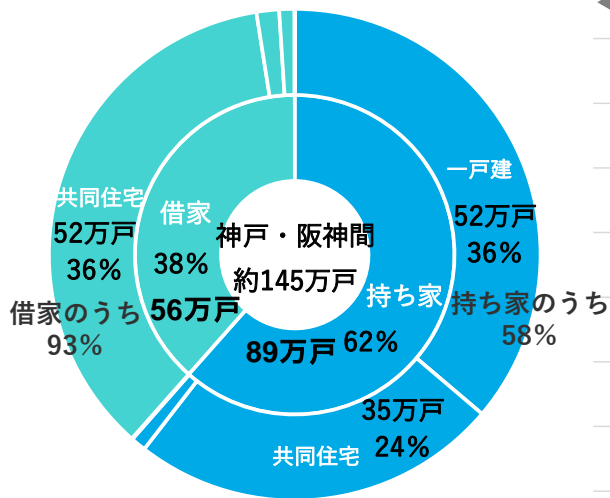
出典：国勢調査（R2）、兵庫県将来推計人口

# 世帯数の推計と居住実態（神戸・阪神間）

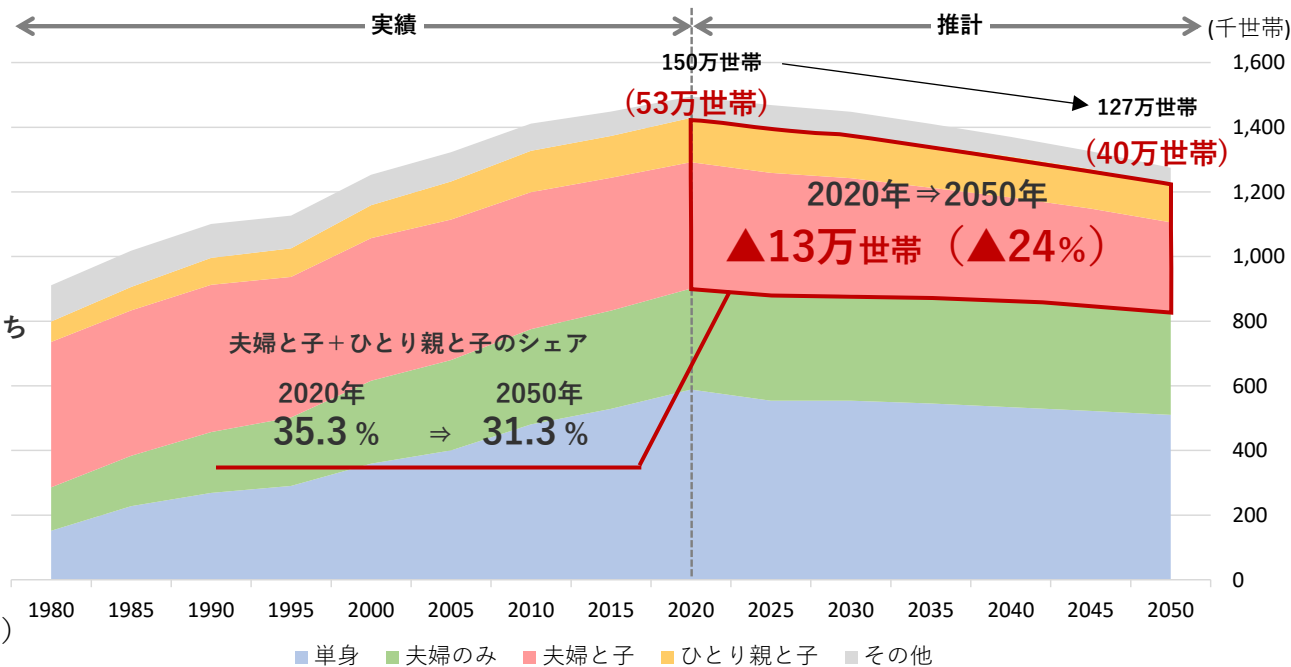


- 居住世帯のある住宅約145万戸のうち持ち家は89万戸（62%）、借家は56万戸（38%）で他地域に比べ**借家の割合が高い**
- 持ち家のうち共同住宅は35万戸（58%。全体の24%）、借家のうち共同住宅は52万戸（93%。全体の36%）で、他地域に比べて**共同住宅の割合が高い**
- ファミリー世帯（夫婦と子+ひとり親と子）数は2020年の53万世帯から13万世帯減少し、40万世帯となる見込み

## 住宅の所有関係・建て方



## 家族類型別世帯数の将来推計



※居住世帯のある住宅のみ（空き家等は除く）  
※所有関係・建て方「不明」は除く

出典：住宅・土地統計調査(R5)独自集計

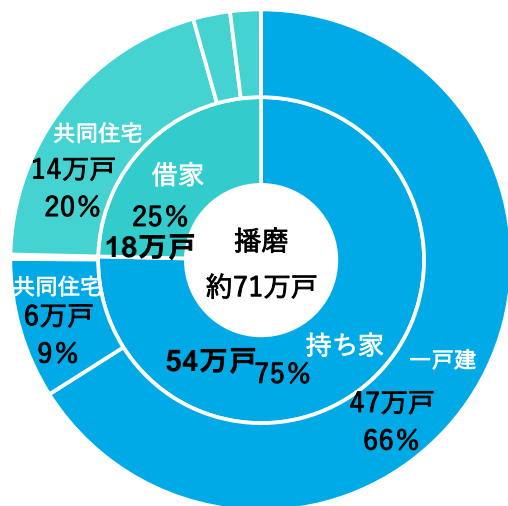
出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口（2015～65年）

# 世帯数の推計と居住実態（播磨）



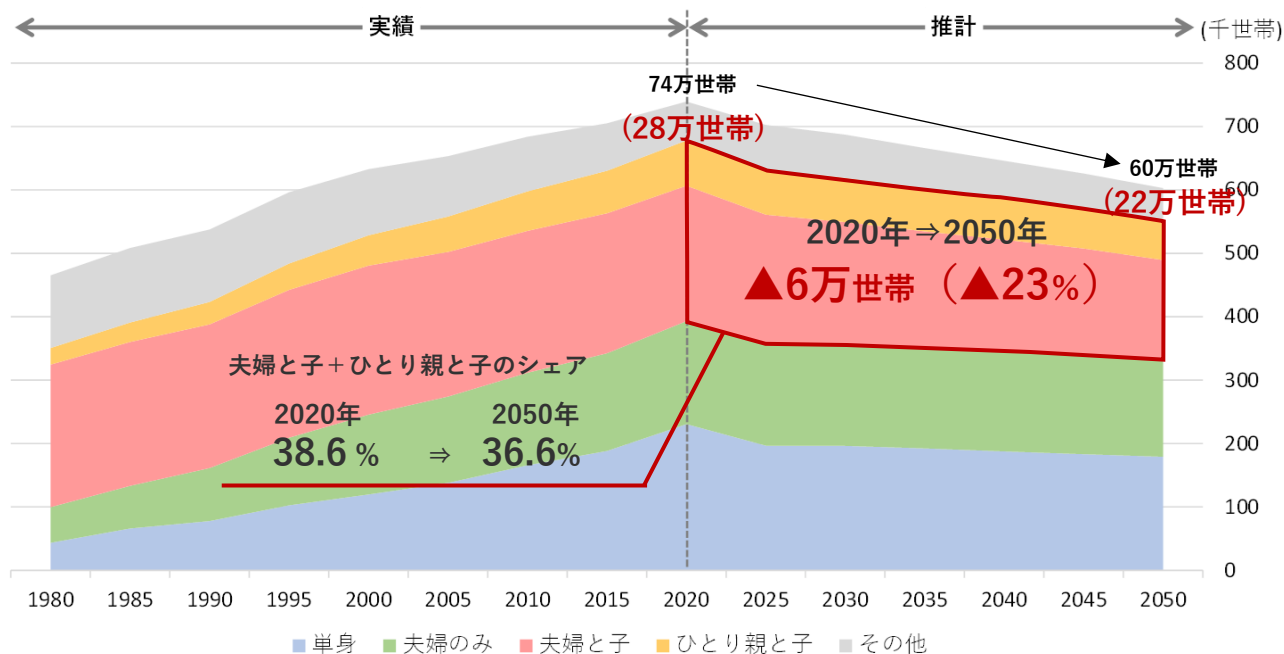
- 居住世帯のある住宅約71万戸のうち持ち家は54万戸（75%）、借家は18万戸（25%）
- 持ち家の一戸建は47万戸（66%）、借家の共同住宅は14万戸（20%）で、全体の8割以上を占める
- ファミリー世帯（夫婦と子+ひとり親と子）数は2020年の28万世帯から6万世帯減少し、22万世帯となる見込みで、他地域に比べファミリー世帯のシェアは最も高い

## 住宅の所有関係・建て方



※居住世帯のある住宅のみ（空き家等）  
 ※所有関係・建て方「不明」は除く

## 家族類型別世帯数の将来推計



出典：住宅・土地統計調査(R5)独自集計

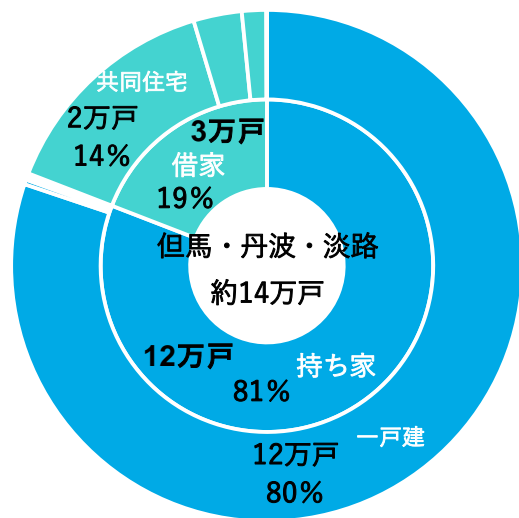
出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口（2015～65年）

# 世帯数の推計と居住実態（但馬・丹波・淡路）



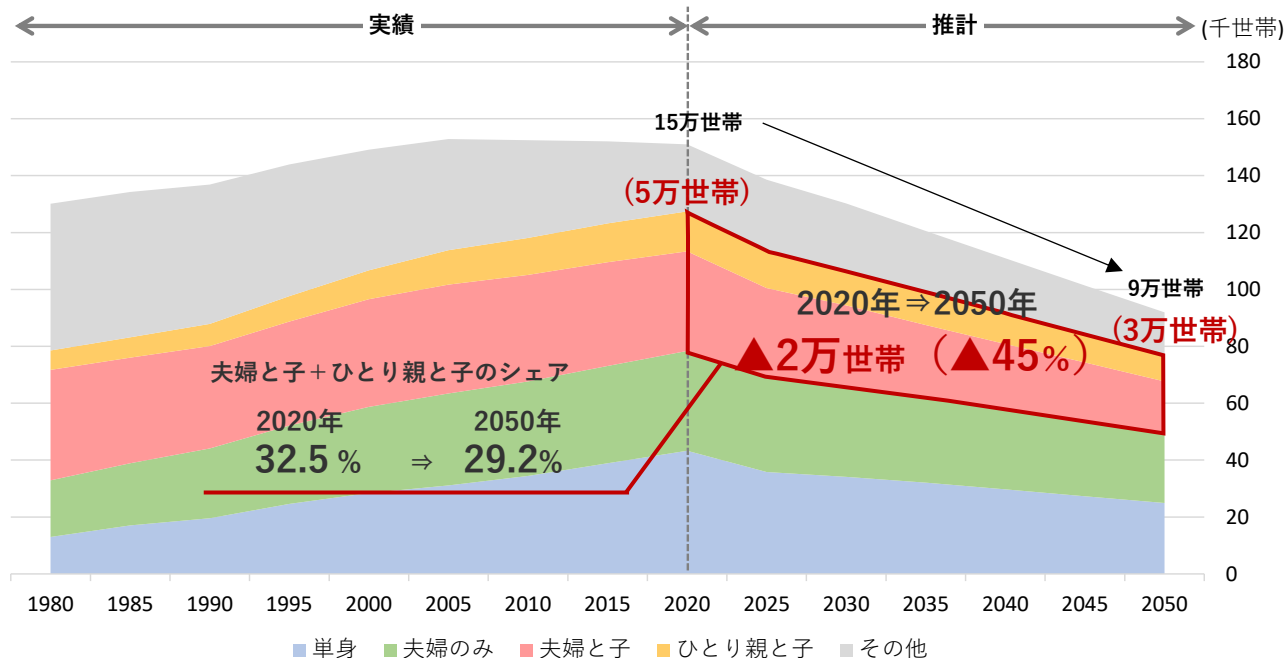
- 居住世帯のある住宅約14万戸のうち持ち家は12万戸（81%）、借家は3万戸（19%）で他地域に比べ**持ち家の割合が高い**
- **持ち家の一戸建**が12万戸（80%）と**大半を占める**
- ファミリー世帯（夫婦と子+ひとり親と子）数は2020年の5万世帯から2万世帯減少し、3万世帯となる見込みで、他地域と比べて**減少率が最も高い**

## 住宅の所有関係・建て方



※居住世帯のある住宅のみ（空き家等）  
 ※所有関係・建て方「不明」は除く

## 家族類型別世帯数の将来推計



出典：住宅・土地統計調査(R5)独自集計

出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口（2015～65年）

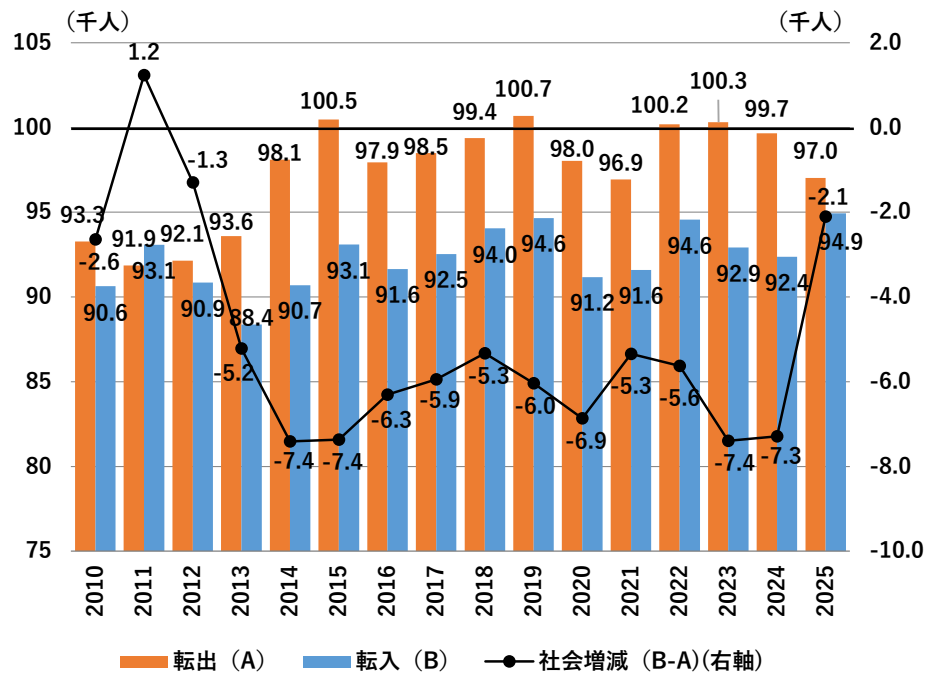
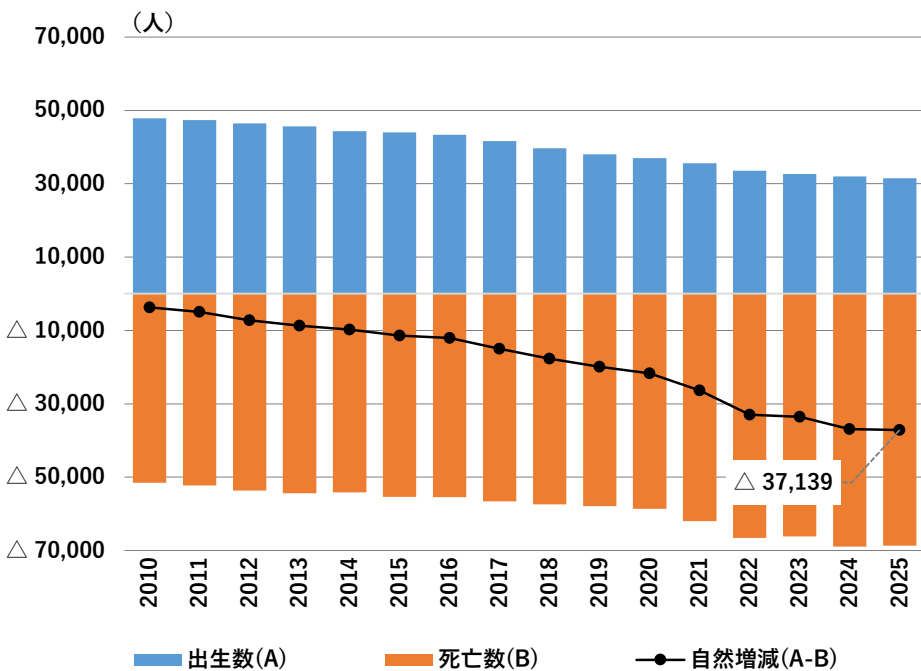
# 自然増減・社会増減



- 県全体でみると、**自然減、転出超過**の状況にある
- 2025年の社会増減は、依然として転出超過であるものの、**前年から大幅に改善**した

## 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）

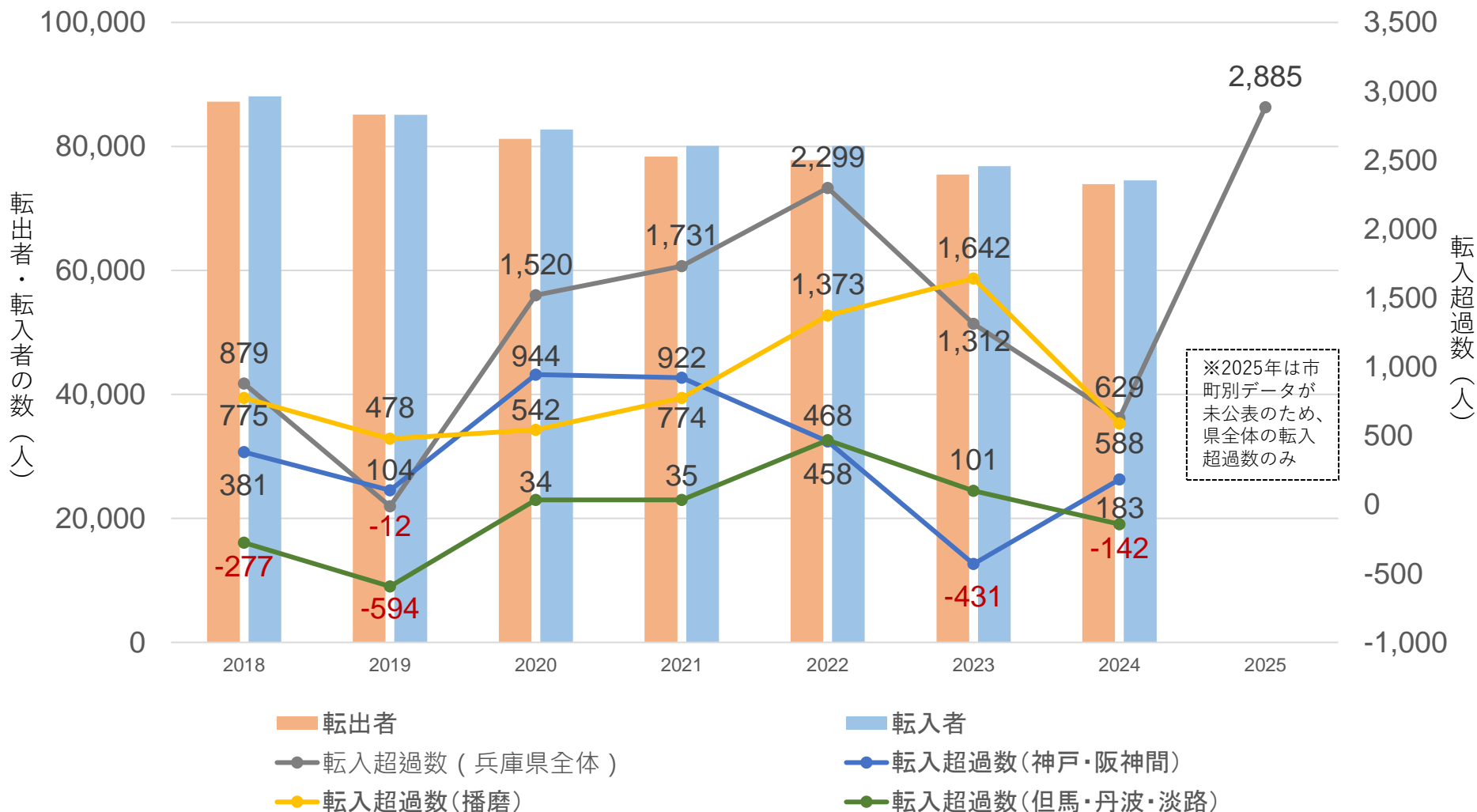
出典：住民基本台帳人口移動報告（各年）

# 子育て世帯の転出入状況



● 子育て世帯の転入超過は、2022年をピークに減少傾向も、2025年に大きく増加した

## 子育て世帯の転入超過数（人）の推移



※子育て世帯：0-14歳及び30-49歳

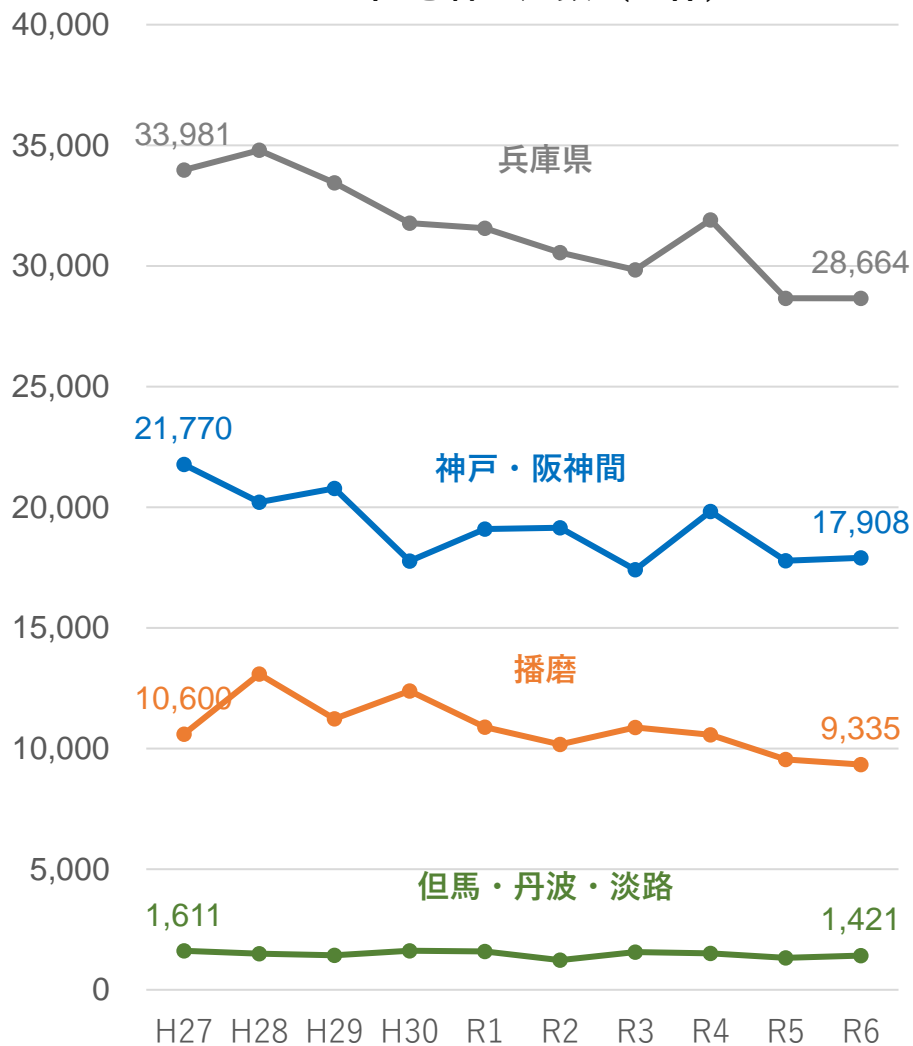
出典：住民基本台帳移動報告2024（総務省）

# 住宅の着工戸数

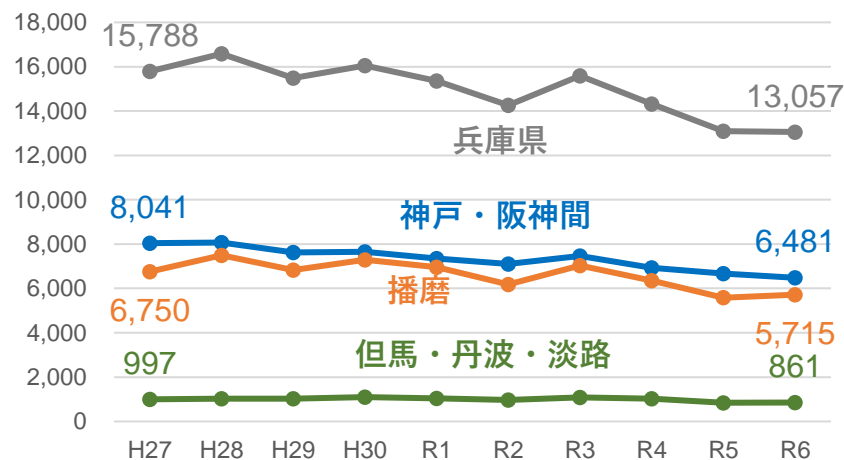


● 着工戸数は**減少傾向**であり、建て方別でも同様に減少傾向

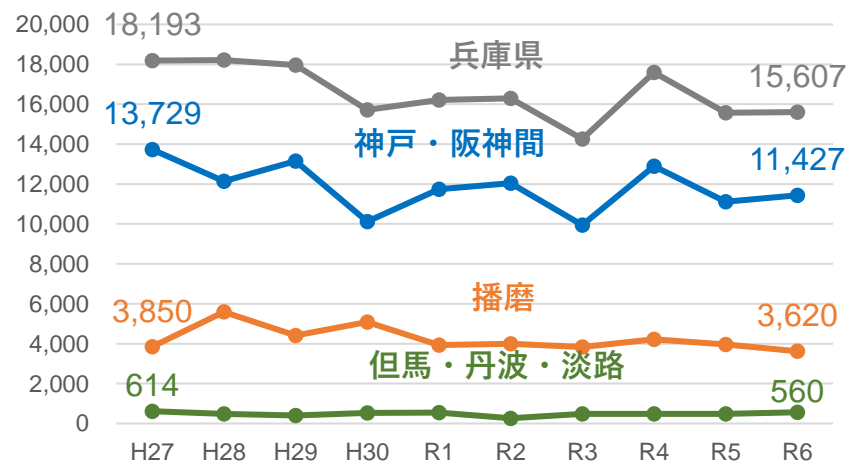
## 住宅着工戸数（全体）



## 住宅着工戸数（戸建て）



## 住宅着工戸数（共同住宅※） ※長屋含む



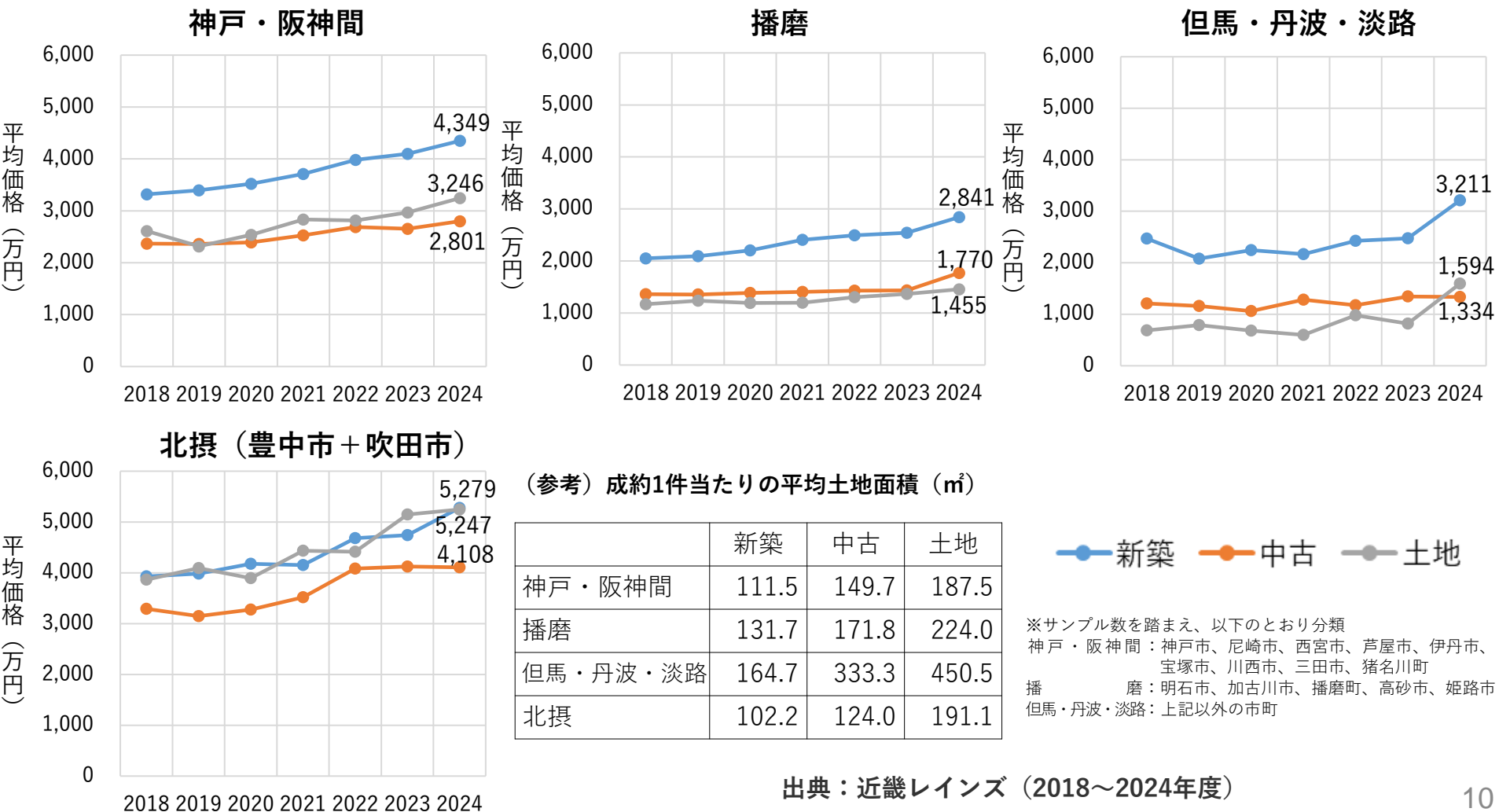
出典：住宅着工統計調査（H27～R6年度）

# 住宅の平均価格



- 平均住宅価格は、**神戸・阪神間が最も高く**、次いで、播磨、但馬・丹波・淡路の順
- 最も高い神戸・阪神間の平均住宅価格は、次点の播磨と比べて、新築では約1,300万円、中古では約700万円の価格差がある

平均成約価格の推移（戸建て住宅・土地）



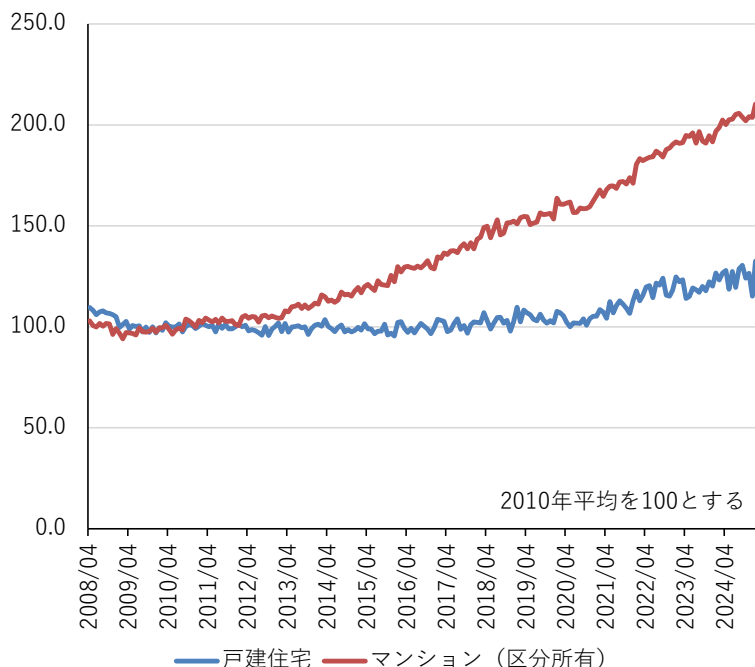
出典：近畿レイズ（2018～2024年度）

# 住居費負担の実態



- 新築マンション価格は、10年前の約2倍に上昇（年収倍率の10倍を超える）
- 年収倍率が7倍未満のものは、神戸地域では中古マンション（5.6倍）、中古戸建（5.3倍）、神戸以外の地域では中古マンション（5.2倍）、新築戸建（6.5倍）、中古戸建（4.4倍）となっている

### 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：不動産価格指数（国土交通省、R7.4.30時点）

### 年収倍率の推移

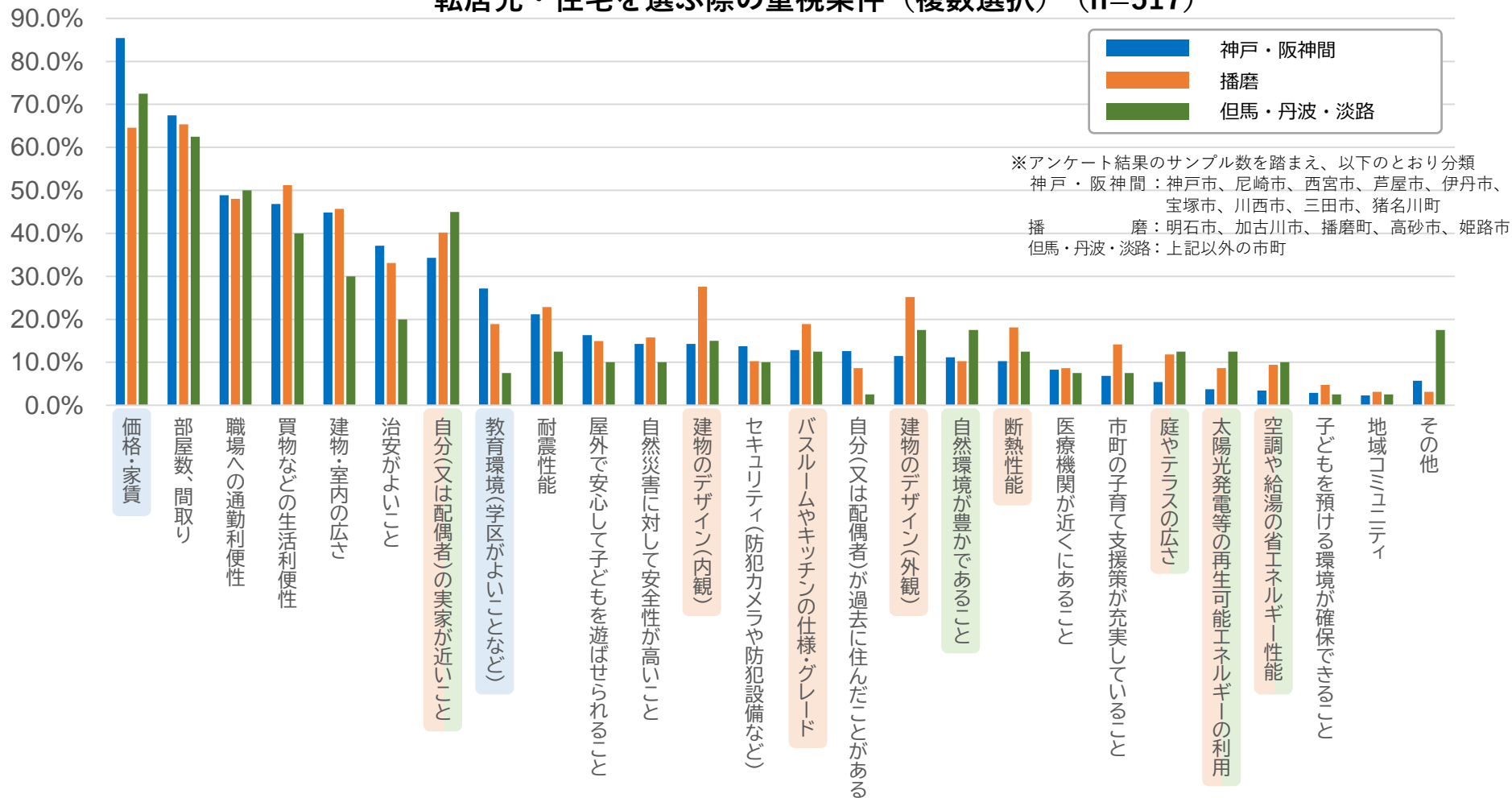
			H25（2013年）		R5（2023年）		H25→R5 年収倍率差
			価格	年収倍率	価格	年収倍率	
神戸	平均成 約価格	新築マンション	3,549万円	8.0倍	4,958万円	10.6倍	2.6倍
		中古マンション	1,763万円	4.0倍	2,596万円	5.6倍	1.6倍
		新築戸建	3,063万円	6.9倍	3,859万円	8.3倍	1.4倍
		中古戸建	2,196万円	5.0倍	2,477万円	5.3倍	0.3倍
	主世帯平均年収		442万円		467万円		
神戸 以外	平均成 約価格	新築マンション	3,869万円	8.3倍	5,243万円	10.7倍	2.4倍
		中古マンション	1,846万円	4.0倍	2,547万円	5.2倍	1.2倍
		新築戸建	2,736万円	5.9倍	3,174万円	6.5倍	0.6倍
		中古戸建	2,021万円	4.3倍	2,156万円	4.4倍	0.1倍
	主世帯平均年収		466万円		492万円		

※平均成約価格は新築マンションは(株)不動産経済研究所による調査結果、中古マンション・新築戸建・中古戸建はレインズへの掲載価格に基づく

出典：近畿レインズ、(株)不動産経済研究所「マンション市場動向」、住宅・土地統計調査（R5）

- 神戸・阪神間では、他地域と比較して**価格・家賃**や**教育環境**を重視
- 播磨では、他地域と比較して**建物のデザイン**や断熱や省エネ等の**住宅性能**、**実家に近いこと**を重視し、但馬・丹波・淡路では、それらに加えて、**自然環境が豊かであることを重視**

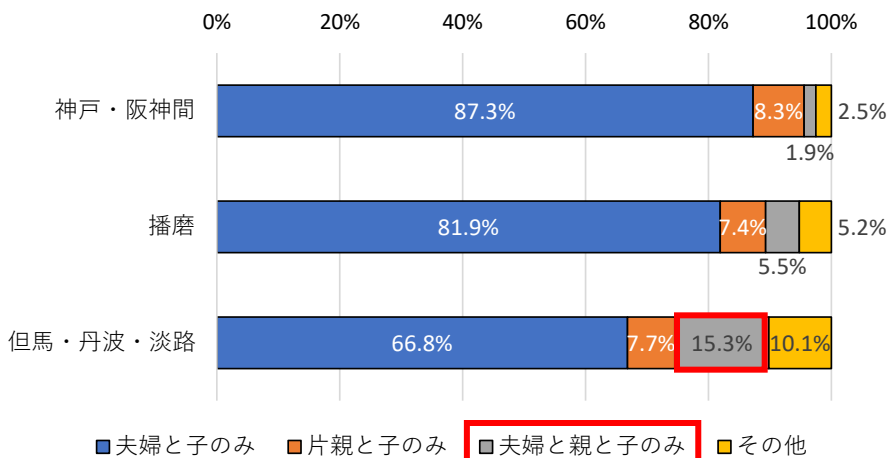
転居先・住宅を選ぶ際の重視条件（複数選択）（n=517）





● 「但馬・丹波・淡路」では3世代同居（夫婦と親と子のみ）が多く、就学前の子どもを「日常的に祖父母等の親族にみてもらえる」世帯の割合も比較的高い

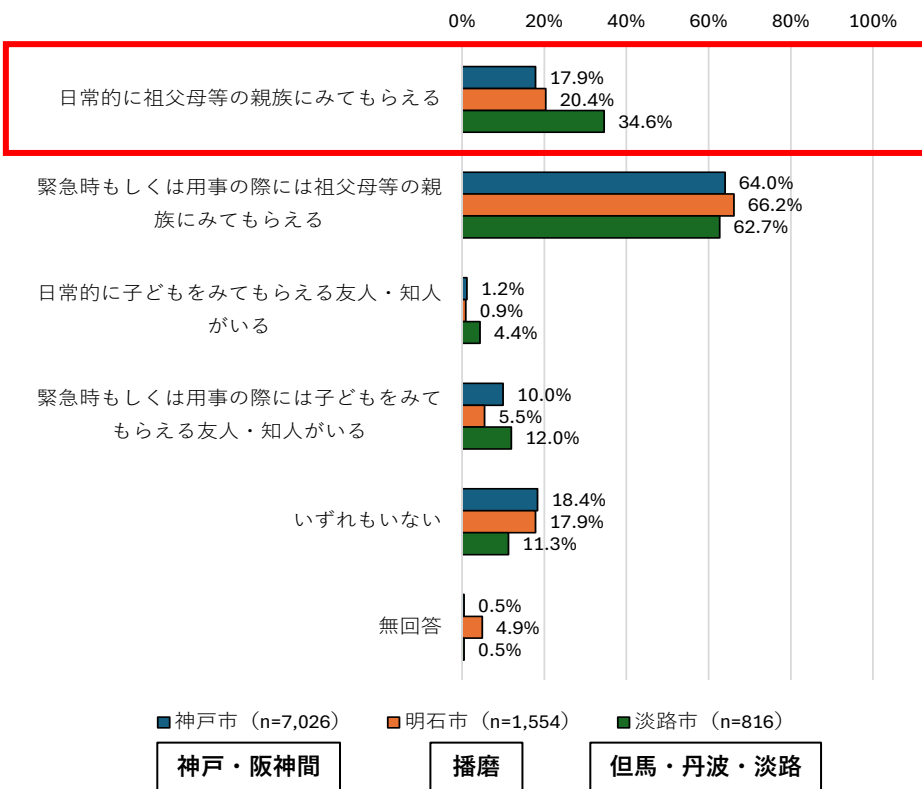
子育て世帯※の家族類型（地域別）



※子育て世帯：18歳未満の世帯員のいる世帯

出典：住宅・土地統計調査独自集計（R5）

就学前の子どもをみてもらえる親族・知人の有無（地域別）



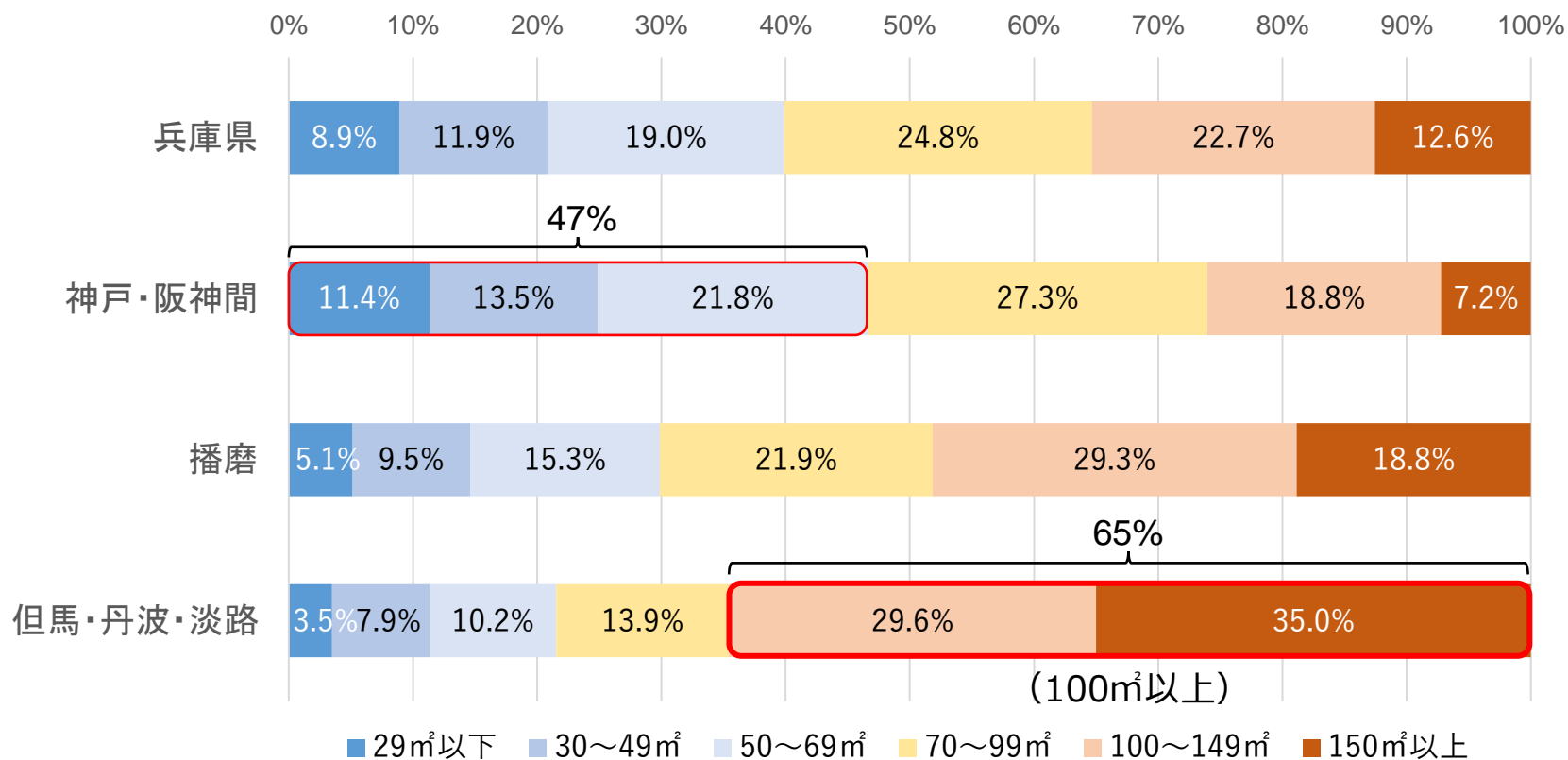
出典：神戸市 子ども・子育て支援事業に係る基礎調査報告書（速報版）  
 第3期 明石市子ども・子育て支援事業計画（2025年）  
 淡路市子ども・子育て支援に関するニーズ調査

# 住宅ストックの広さ



- 神戸・阪神間では、延べ面積が69㎡以下の住宅が占める割合が他地域に比べて高い
- 但馬・丹波・淡路は、延べ面積が100㎡以上の住宅が占める割合が他地域に比べて高い

## 延べ面積別住宅の割合



出典：住宅・土地統計調査（R5）

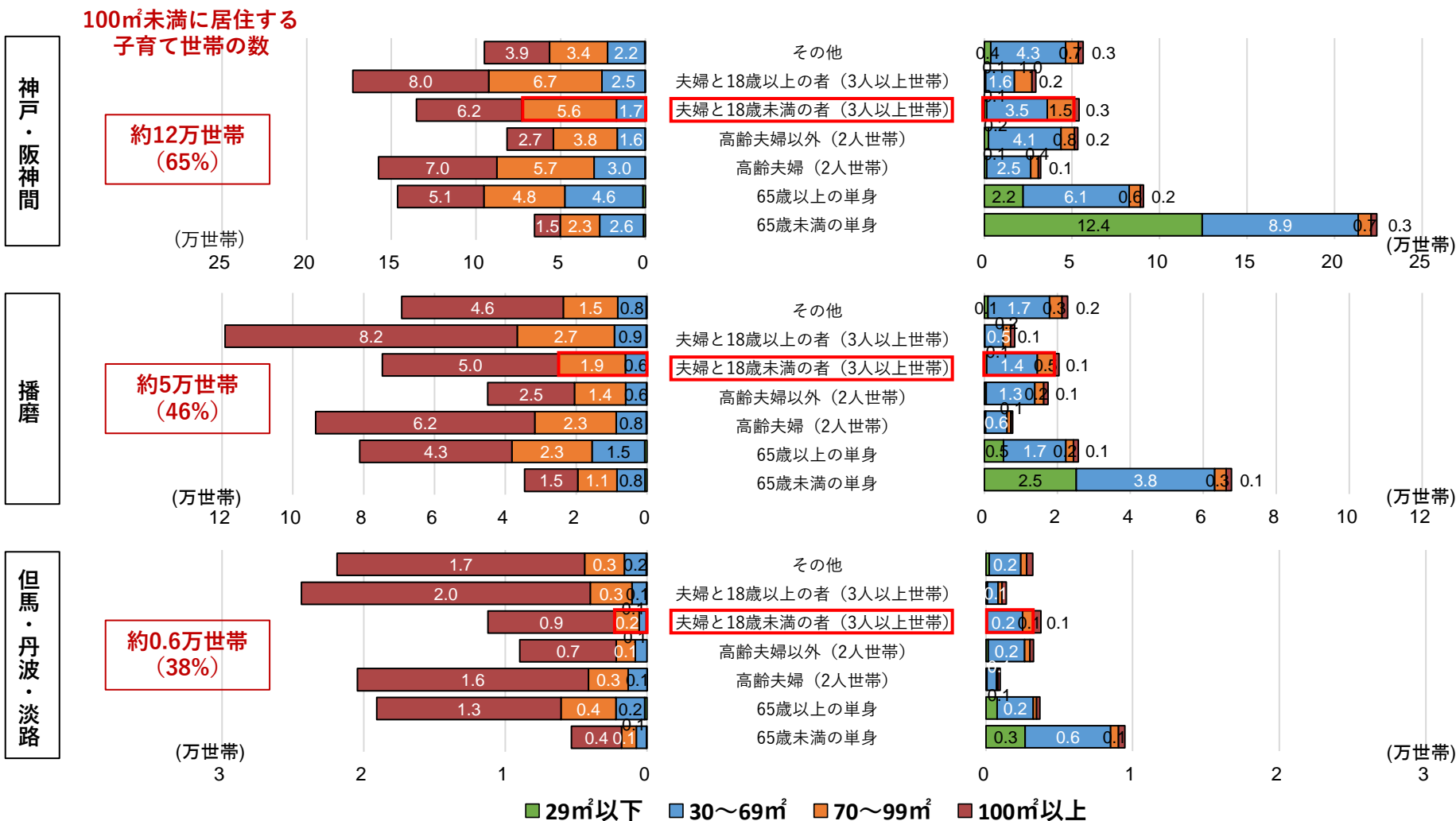
# 世帯類型別の居住実態



- 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
- 地域別では、神戸阪神間、播磨、但馬・丹波・淡路の順に100㎡未満に居住する割合が高い

## 持ち家

## 借家

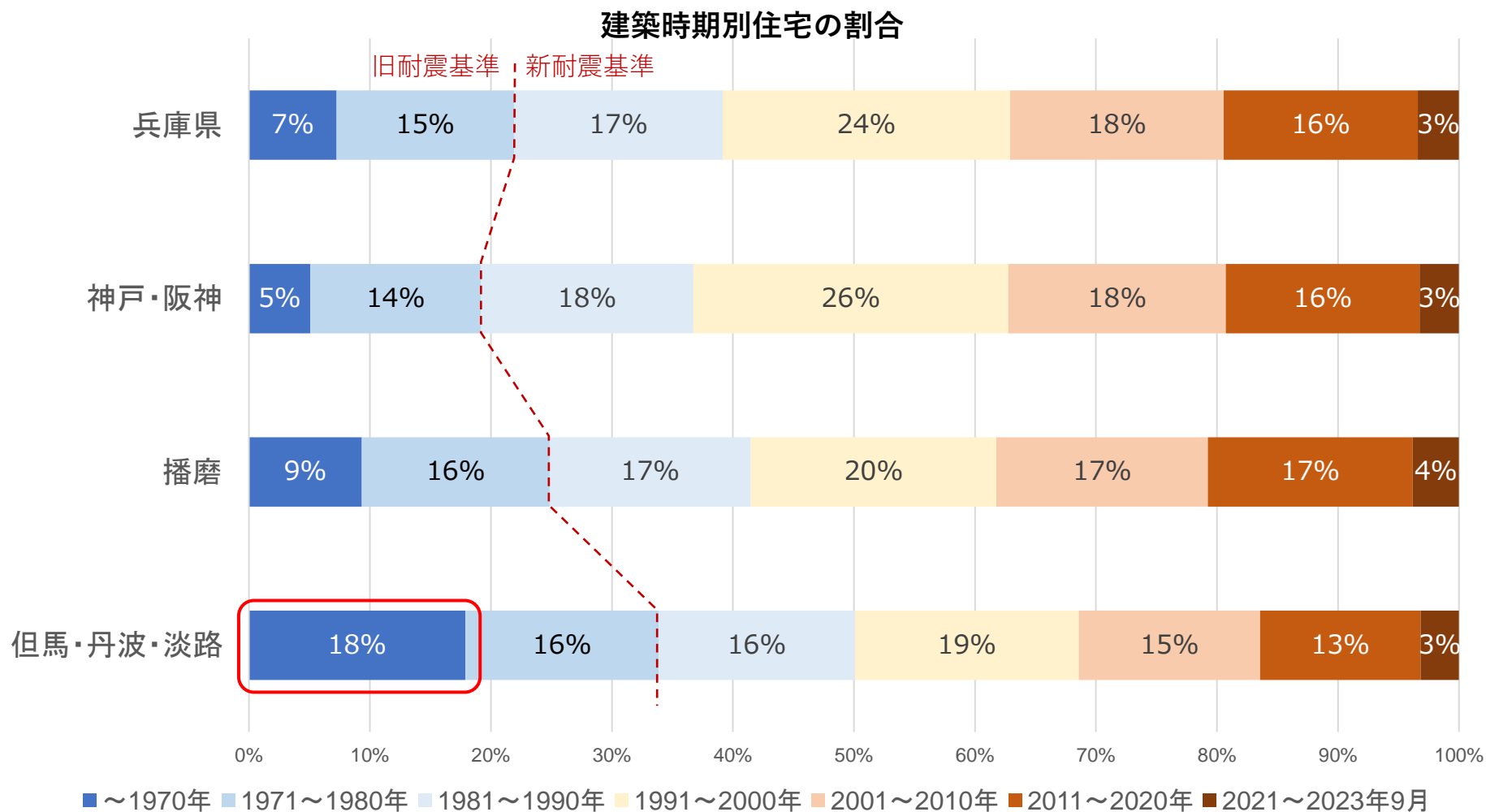


出典：住宅・土地統計調査 (R5)

# 住宅の建築時期



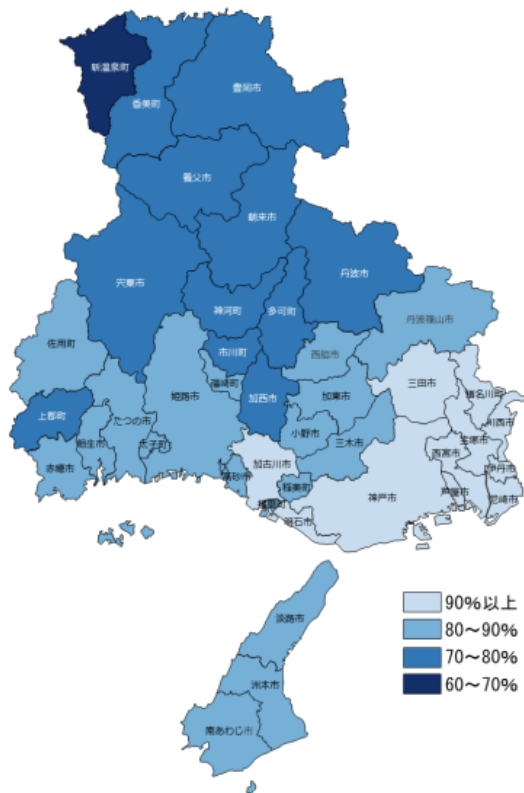
● 但馬・丹波・淡路は、他地域と比べて1970年以前の住宅の割合が高い



出典：住宅・土地統計調査（R5）

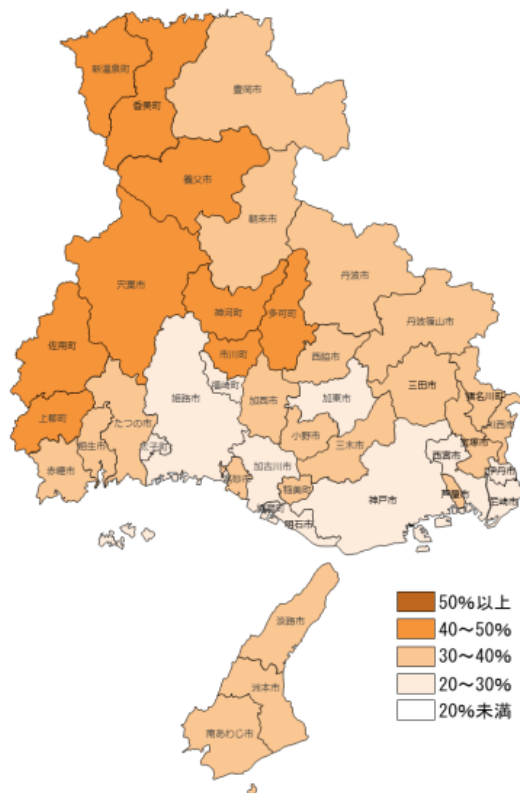
● 耐震化率を地域別にみると、但馬地域・丹波地域など高齡化率の高い北部では低い

### 市町別の住宅耐震化率



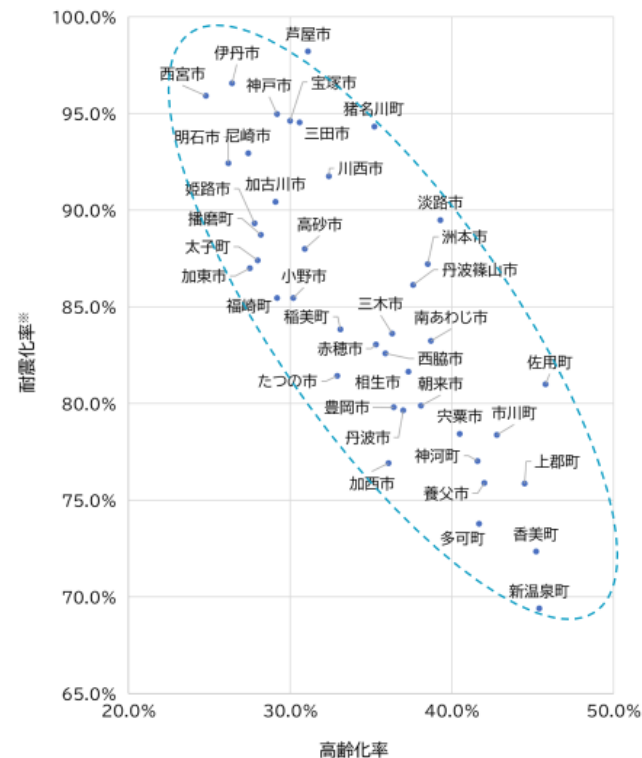
R5住宅・土地統計調査から推計※

### 市町別の高齡化率



出典：高齡保健福祉関係資料  
(R7.2.1時点)

### 市町別の住宅耐震化率と高齡化率の比較

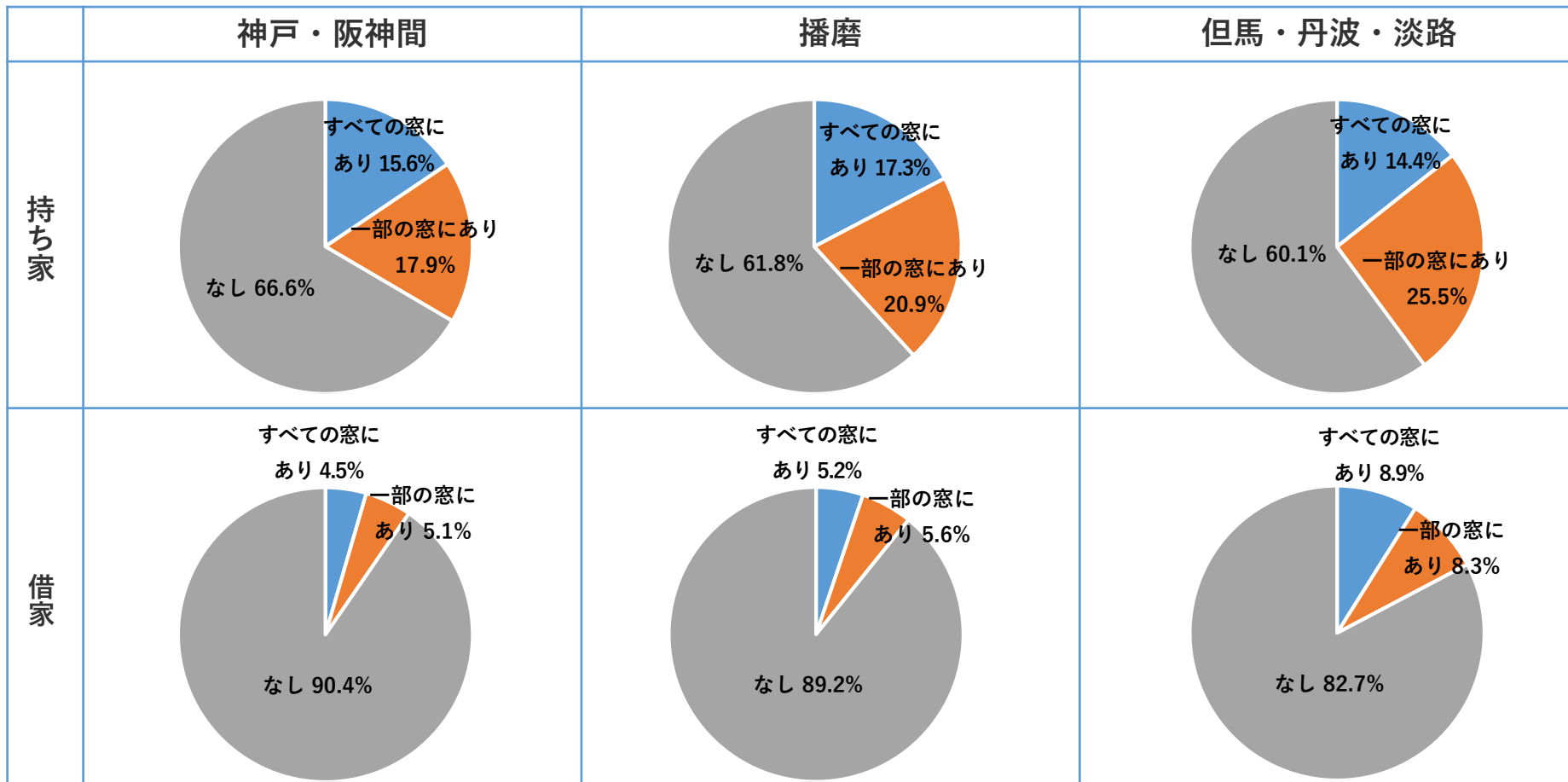


※兵庫県推計による。なお、神河町、市川町、上郡町、新温泉町はH30時点。20

出典：兵庫県 耐震改修促進計画改定検討会第1回資料 (R7.6)

● 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置がされていない住宅の割合は地域別到大差はない

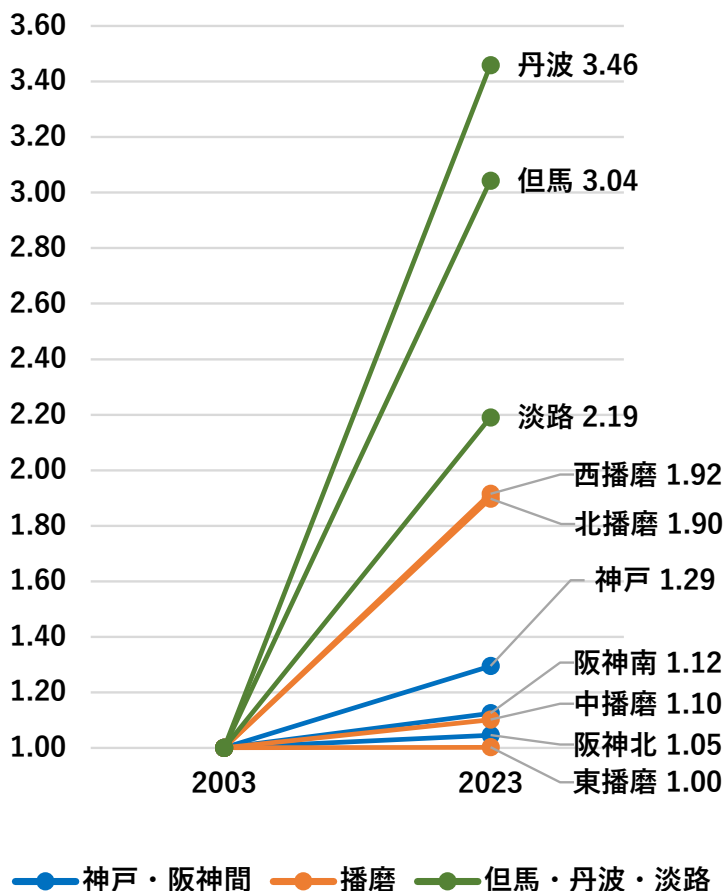
地域別の所有関係別省エネ設備の設置状況



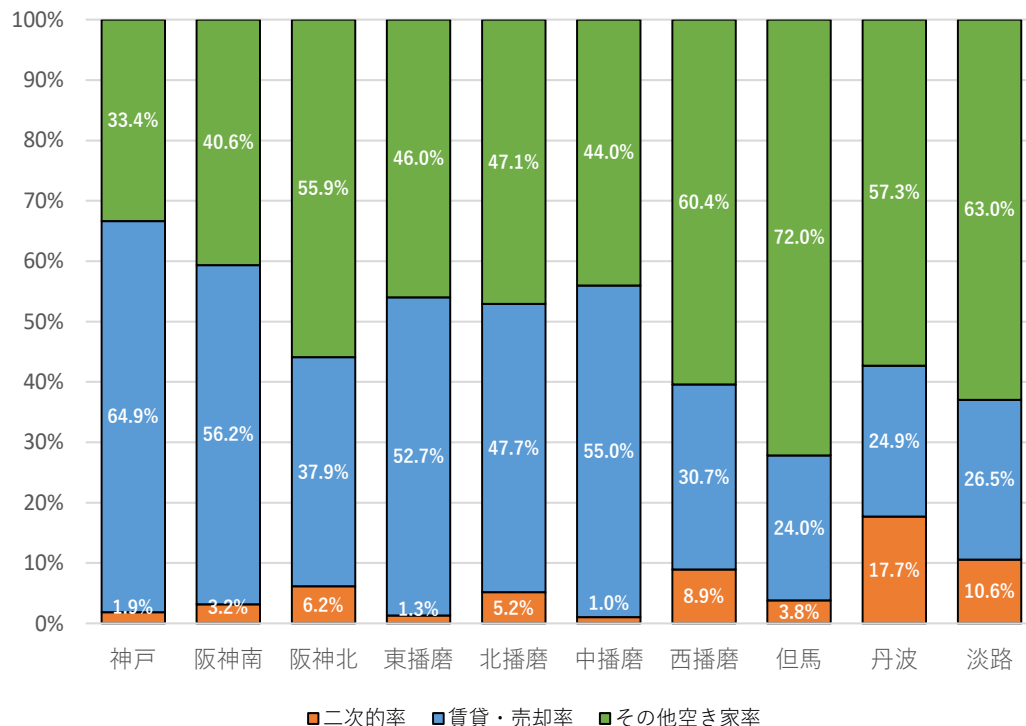
出典：住宅・土地統計調査（R5）

- 県北部の但馬や丹波では、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とした場合の指数)



地域別の空き家の属性



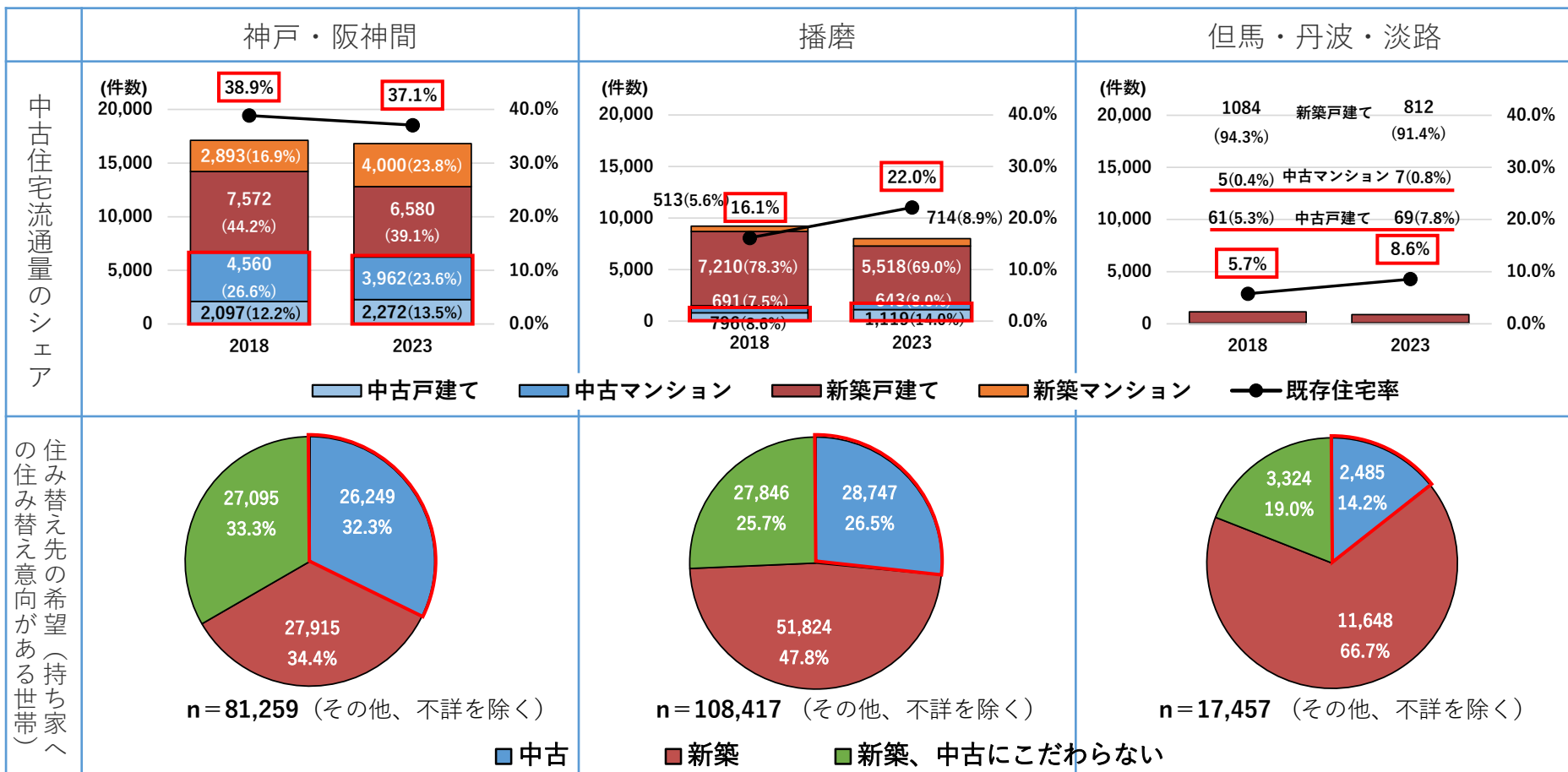
	神戸	阪神南	阪神北	東播磨	北播磨	中播磨	西播磨	但馬	丹波	淡路
二次的	2,200	2,290	2,130	520	960	390	1,800	540	1,560	1,680
賃貸・売却	76,800	40,320	13,110	20,940	8,860	21,070	6,200	3,390	2,200	4,210
その他空き家	39,500	29,170	19,320	18,290	8,740	16,870	12,200	10,190	5,050	10,010
計	118,400	71,770	34,560	39,740	18,560	38,330	20,210	14,150	8,820	15,900

出典：住宅・土地統計調査（R5）

# 既存住宅流通の実態



- 中古住宅の流通戸数は「神戸・阪神間」が最も多く、全住宅流通量に占める割合も最も高い。  
「但馬・丹波・淡路」では同割合が1割未満
- 対して、住み替え先としての中古ニーズは「播磨」(26.5%)、「但馬・丹波・淡路」(14.2%) で一定ある



※売買のみ

出典：近畿レイズ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 (各年度)

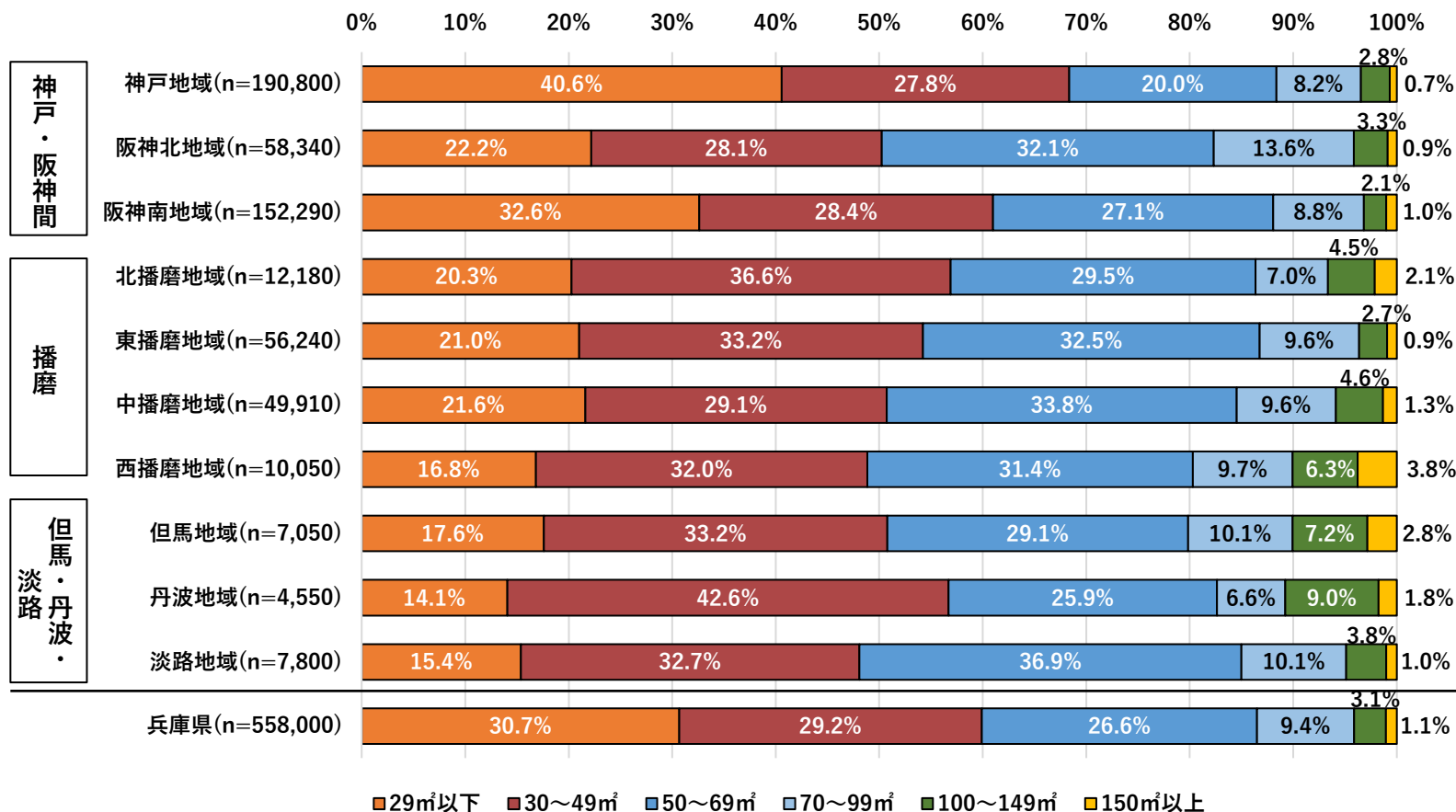
出典：住生活総合調査 (H30)20

# 民間賃貸住宅の規模（地域別）



- 県全体で見ると、延床面積は70㎡未満が全体の85%を占める
- 70㎡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）75㎡）
- 特に神戸・阪神南では29㎡以下が多い

民間賃貸住宅 延べ面積別割合 ※併用住宅除く

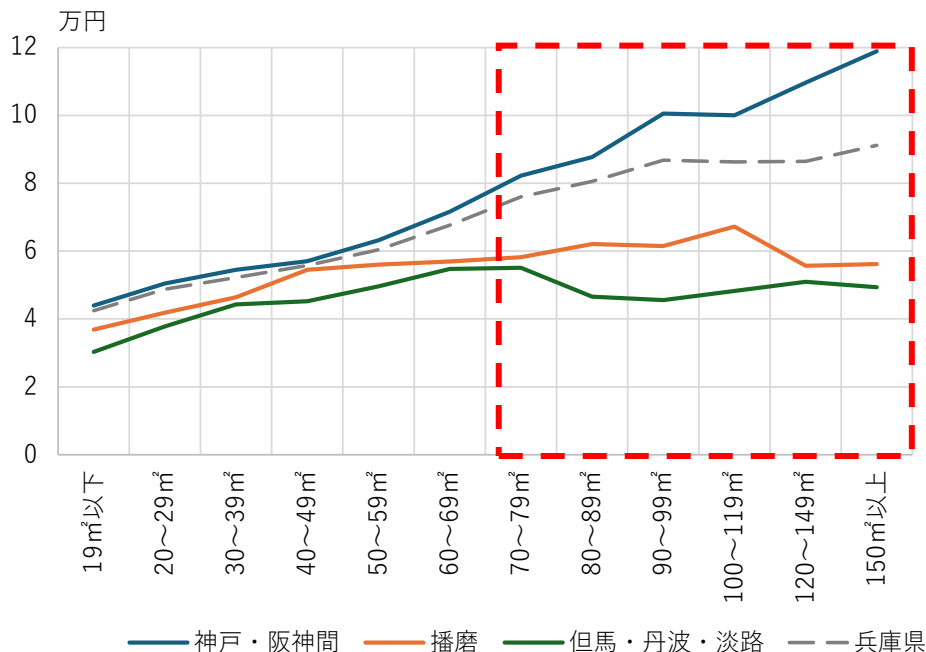


出典：住宅・土地統計調査（R5）

※ 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

- 平均家賃は全ての住戸面積で「神戸・阪神間」が最も高く、「播磨」「但馬・丹波・淡路」の順
- 「播磨」「但馬・丹波・淡路」では70㎡以上の借家であっても平均家賃は5～7万円程度

### 借家の住戸面積別 平均家賃



### 借家の住戸面積別 専用住宅数

	総数	39㎡以下	40~69㎡	70~99㎡	100㎡以上
兵庫県	748,100	301,300 40.3%	340,300 45.5%	80,300 10.7%	26,000 3.5%
神戸・阪神間	548,990	234,820 42.8%	239,790 43.7%	58,870 10.7%	15,810 2.9%
播磨	162,980	55,680 34.2%	82,640 50.7%	16,970 10.4%	7,670 4.7%
但馬・丹波・淡路	25,540	7,870 30.8%	13,200 51.7%	2,530 9.9%	1,970 7.7%

出典：住宅・土地統計調査（R5）

- 神戸・阪神間の公営住宅の割合は約7割、全住宅に占める割合も約6.4%と高い
- 県営住宅は計画的に縮減を進めるとともに、ストックの活用を図る

## 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※
全体	90,926	45,478	136,404	5.7%
神戸・阪神間	70,388	26,606	96,994 (71.1%)	6.4%
播磨	14,583	17,317	31,900 (23.4%)	4.3%
但馬・丹波・淡路	5,955	1,555	7,510 (5.5%)	5.2%

※公営住宅の管理戸数（R7 兵庫県調べ）／全住宅の戸数（R5 住宅・土地統計調査）による

### 【県営住宅の目標管理戸数】

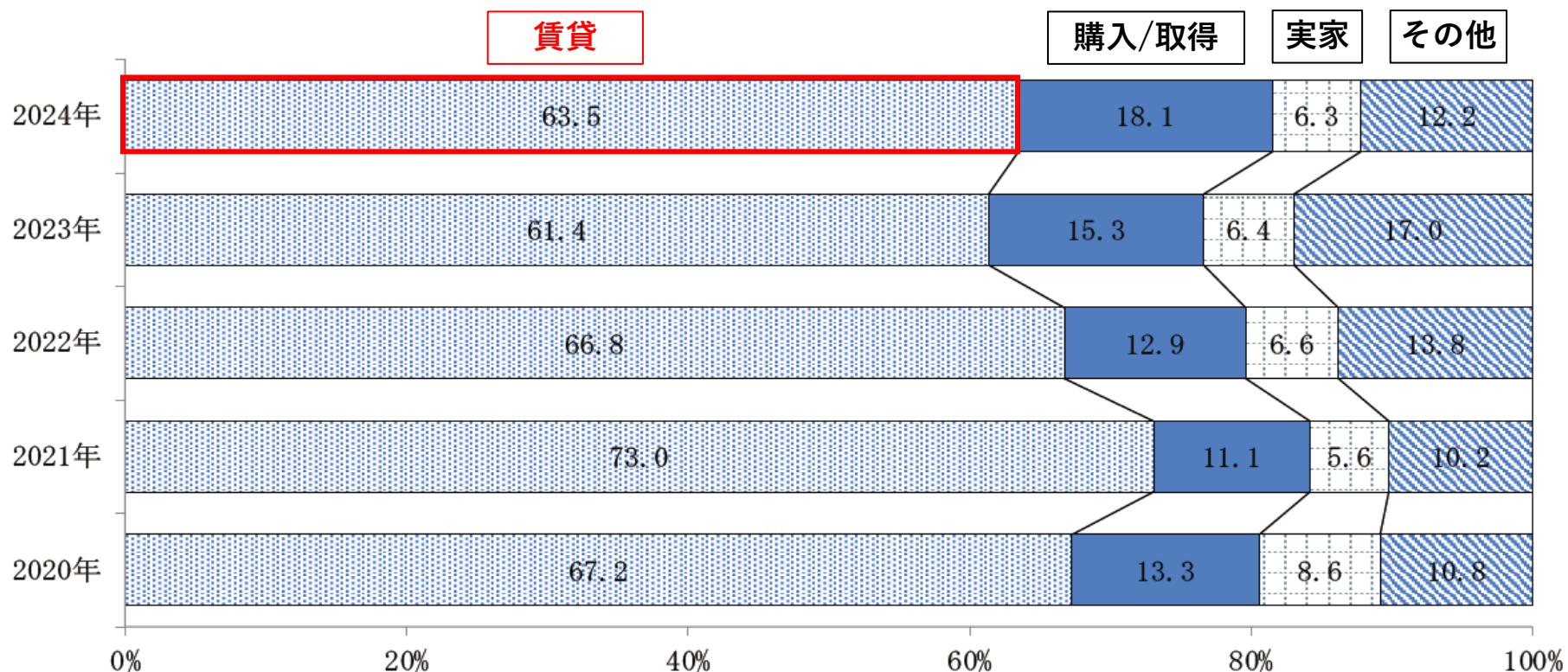
地域ごとの需要バランスなども考慮し、令和12年度末には管理戸数を45,000戸程度、令和17年度末には管理戸数を43,000戸程度確保するものとして、計画的に縮減を進める。

### 【ストックの活用】

廃止予定の県営住宅を市町や民間事業者等へ建物付きにて売却し、グレードアップ改修等を行った後、子育て世帯向け賃貸住宅や企業事務所等として利用することで、地域のまちづくりに寄与する活用を図る。

● 移住相談者の6割以上が賃貸を想定

## 移住相談者が想定している住まいの所有形態



出典：NPO法人ふるさと回帰支援センター「移住を通じた未来の地域づくりを考える」(R7)  
「最近の移住・交流希望者の動向～2024年@東京センターのデータから～」より抜粋



- 「兵庫人ライター」による地域の魅力や先輩移住者のインタビュー記事等のコンテンツを発信
- 県への移住・就職を支援するワンストップ相談窓口を設置
- 県内企業と県内で働きたい人のマッチングサイトを運用し、移住者の就労の場を県で斡旋
- 空き家を活用した移住の事例や、活用可能な支援制度を取りまとめたしおりを県が配布

## 移住メディアサイト「兵庫で暮らせば…」



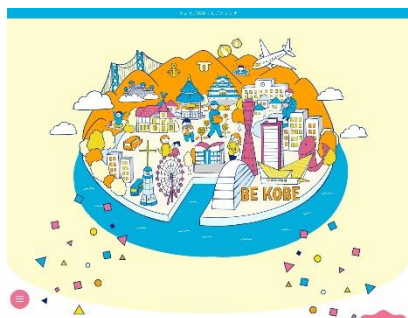
出典：兵庫で暮らせば…HP <https://ehg.jcld.jp/hyogo-fun-sight/>

## ひょうごで働こう！マッチングサイト



出典：ひょうごで働こう！マッチングサイト <https://www.letswork-hyogo.jp/>

## ひょうご移住・しごとプラザ



出典：ひょうご移住・しごとプラザHP <https://job.comebackhyogo.net/>

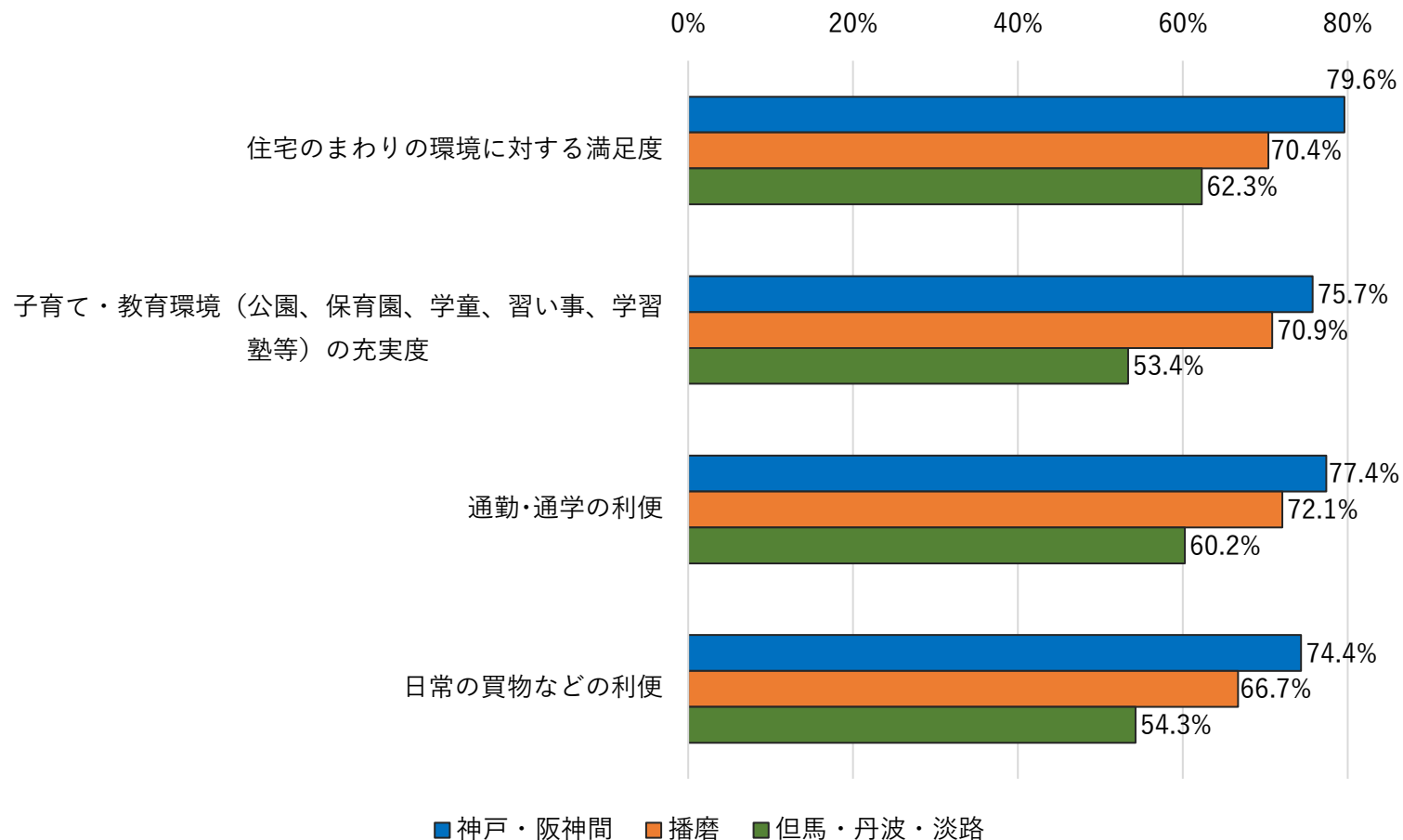
## 空き家を活用した移住・起業のしおり



出典：令和7年度版ひょうごの空き家を活用した移住・起業のしおり（兵庫県、R7）

● 但馬・丹波・淡路は、他の地域と比べて居住環境の満足度が低い

## 地域別居住環境の満足度



出典：住生活総合調査（R5）





	神戸・阪神間	播磨	但馬・丹波・淡路
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>借家・共同住宅中心</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借家の割合が高く、この共同住宅中心</li> </ul> </li> <li>● <b>住宅価格の高騰</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建て住宅の平均価格は、一番高い</li> <li>・家賃水準が最も高い／70㎡以上の賃貸が少ない</li> <li>・住まい選びで「価格・家賃」を重視</li> </ul> </li> <li>● <b>広さの不足</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯の多くが100㎡未満に居住（特に借家で広さ不足）</li> </ul> </li> <li>● <b>中古住宅の活用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅流通量のシェアは県内で最も高い</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>アフォーダブル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均住宅価格は、神戸・阪神間と比較して安い</li> <li>・70㎡以上賃貸でも家賃は5～7万円程度</li> </ul> </li> <li>● <b>住宅性能・三世代近隣居の重視</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まい選びで「デザイン」「断熱・省エネ」「実家近接」を重視</li> </ul> </li> <li>● <b>中古ニーズ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古ニーズが相対的に高い</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>持ち家・戸建て中心(賃貸の不足)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・持家比率が最も高く戸建が大半</li> <li>・移住希望者の6割超が賃貸想定だが、広い賃貸の供給が乏しい</li> </ul> </li> <li>● <b>世帯数の減少</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯数の減少率が最大</li> </ul> </li> <li>● <b>低い耐震性能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1970年以前の住宅の割合が高く、耐震化率が低い地域が多い</li> </ul> </li> <li>● <b>空き家の増加</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家が20年で約3倍、その他空き家が7割超</li> </ul> </li> <li>● <b>三世代同居</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三世代同居が多く、祖父母の子育て支援が比較的得やすい</li> </ul> </li> <li>● <b>低い居住環境</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境の満足度が相対的に低い</li> </ul> </li> <li>● <b>働く場の確保</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいと就労をセットで考える必要性</li> </ul> </li> </ul>
施策の方向性	<p>子育て世帯の居住環境の実現に向けて <b>適正価格での良質な住まい</b>を確保する</p>	<p><b>魅力的でアフォーダブルな住まい</b>を活かして子育て世帯を呼び込む</p>	<p><b>空き家等のストック活用</b>による子育て環境の整備で持続可能な地域の未来をつくる</p>