

## 【資料編】尼崎市の住まい・まちづくり事情

1	尼崎市の人口・世帯の状況	資- 1
2	尼崎市の住宅ストックの状況	資-13
3	高齢者の居住実態	資-28
4	公的賃貸住宅の状況	資-33
5	住宅市場	資-47
6	住環境の状況	資-54
	(参考) 転出入の実態と転出入者等の意識調査	資-58



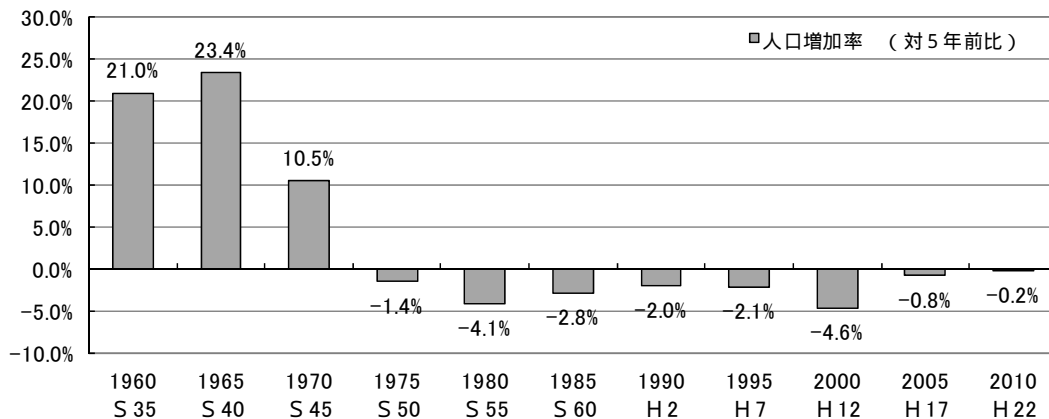
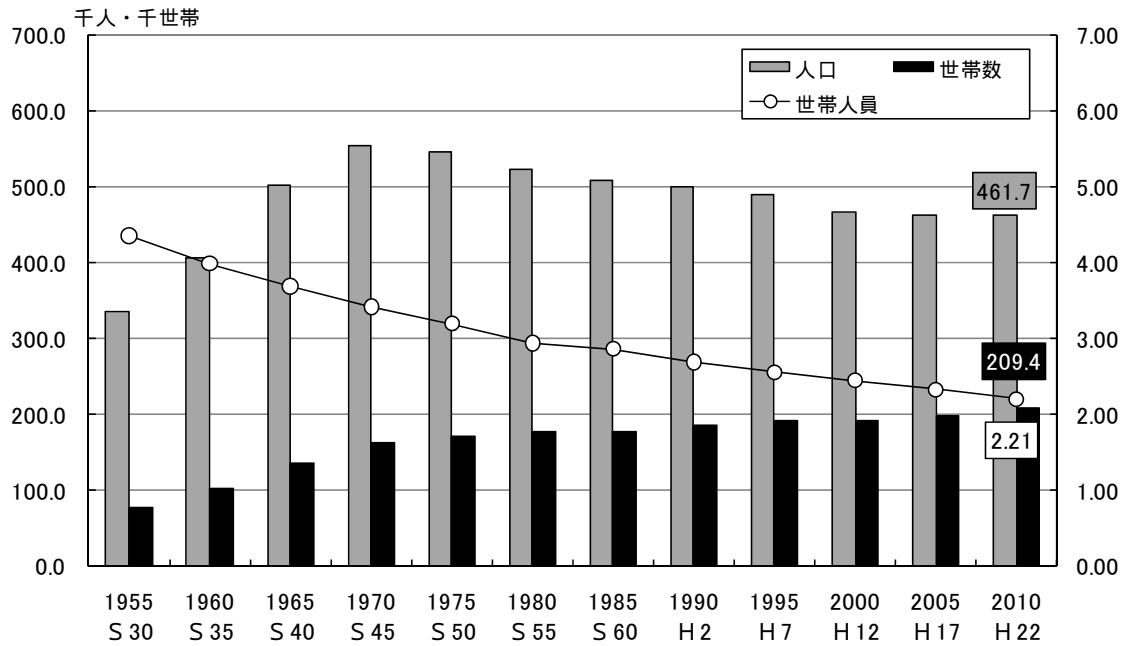
# 1 尼崎市の人口・世帯の状況

## (1) 人口・世帯数

### 人口と世帯数の推移

- ・平成22年10月現在において、尼崎市では人口が46万人、世帯数が21万世帯である。
- ・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22年10月現在では、2.21人/世帯となっている。

		世帯数	人口	人口増減率	世帯人員	
〃	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	209,373	461,693	-0.2%	2.21

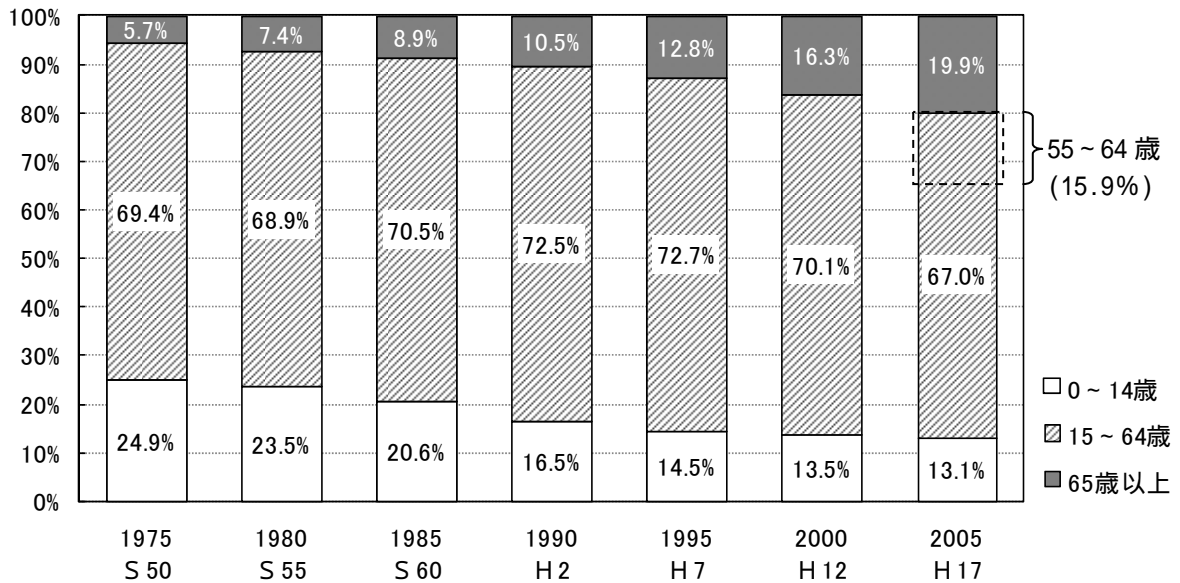


資料：国勢調査（各年）ただし H22 は推計値（H22.10.1 現在）

## 年齢別人口

### 推移（3区分年齢別）

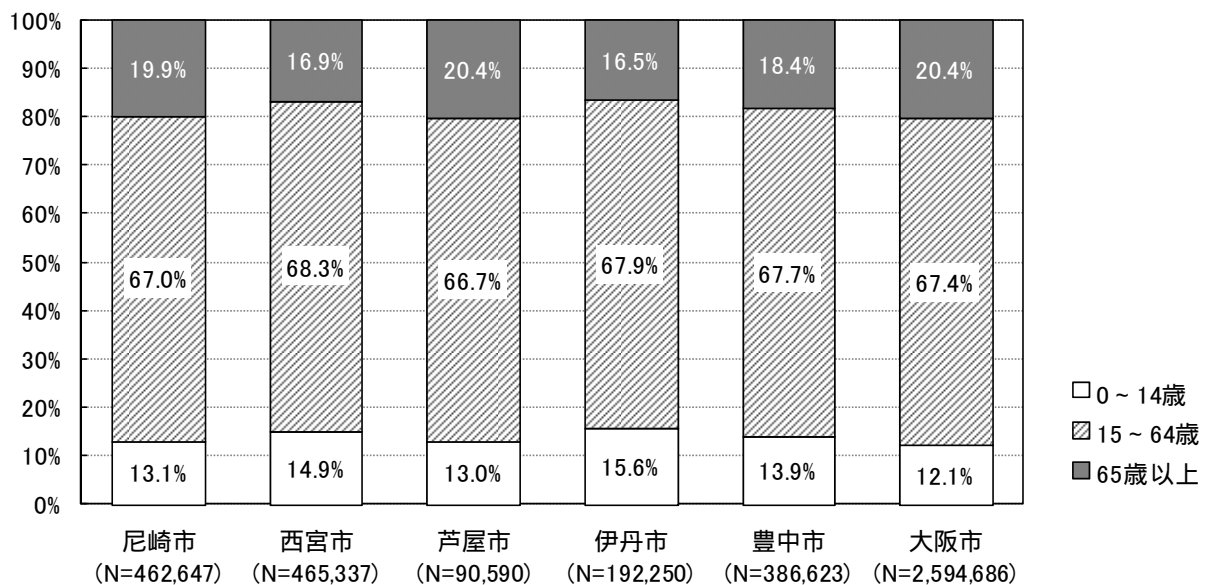
- ・ 14歳以下の年少人口の割合が減少し、65歳以上の高齢者の割合が増加している。15～64歳の生産年齢人口の割合は、平成7年までは増加していたが、近年では減少傾向にある。
- ・ 平成22年の年齢別人口構成をみると、55～64歳の構成割合が大きいいため、今後さらに高齢化率が急増することが予想される。（P60 下段「地区別年齢別人口」参照）



資料：国勢調査（各年）

### 都市間比較（3区分年齢別）

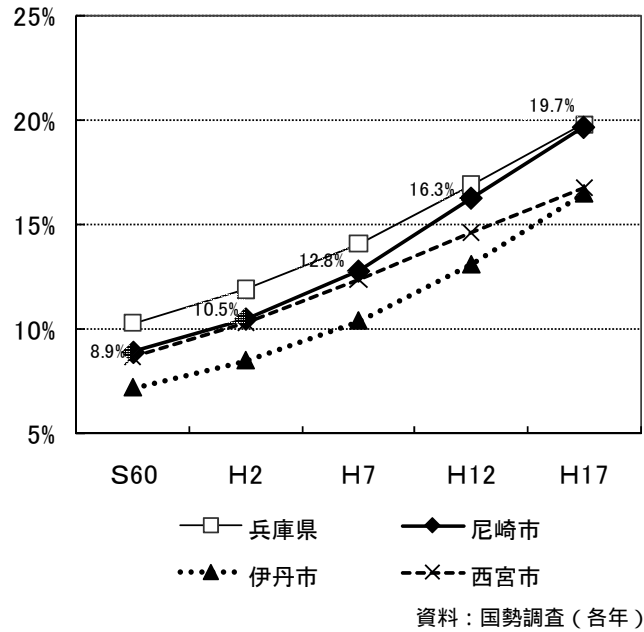
- ・ 他都市と比べると、尼崎市は年少人口の割合が少なく、高齢者人口の割合が高い。



資料：国勢調査（H17）

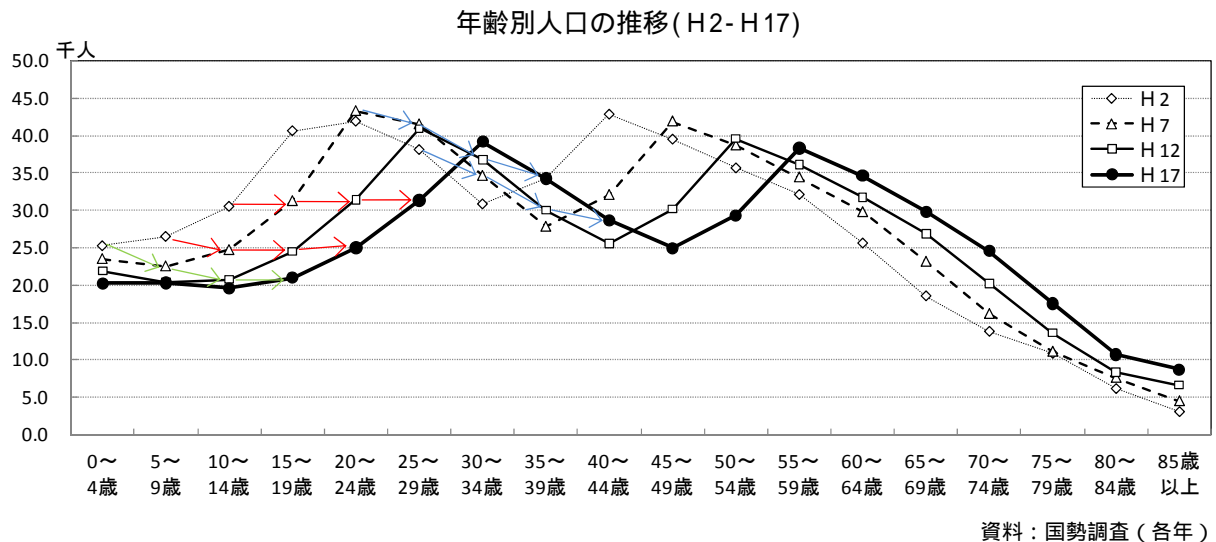
### 高齢化率の推移の都市間比較

- ・高齢化率の推移をみると、尼崎市は他都市と比べて増加の割合が大きい。



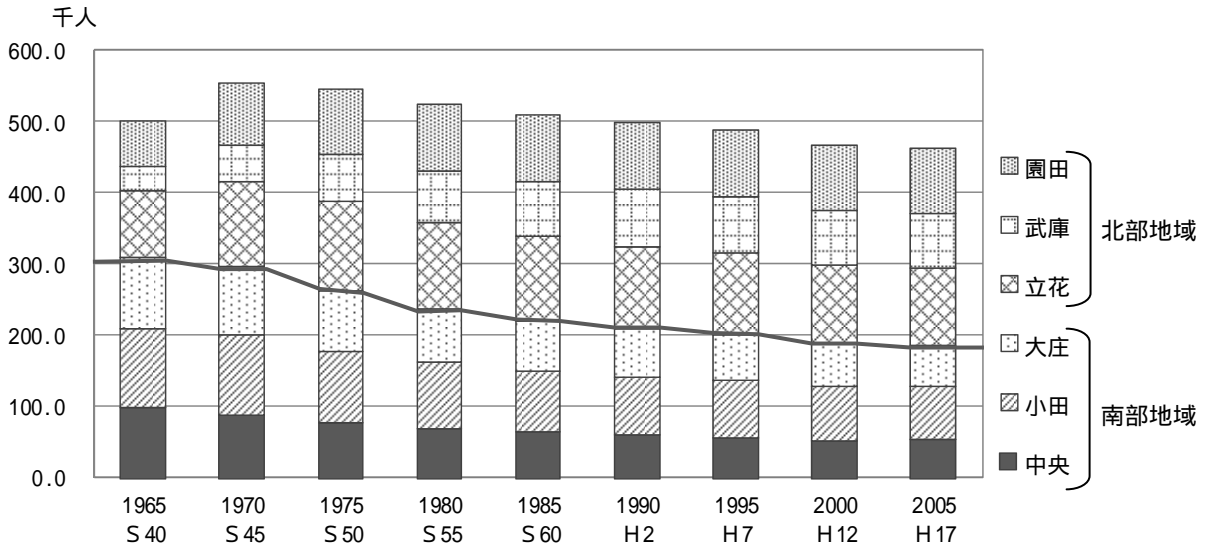
### 推移（5歳階級別）

- ・平成17年の5歳階級年齢別人口をみると、30～34歳、55～59歳でピークがみられる。
- ・平成7年以降の生年別人口増減は、平成17年時点年齢が20～29歳（1981～1990年生まれ）人口の増減はほとんど見られない。一方で、15～19歳（1986～1990年生まれ）人口と35～44歳（1961～1970年生まれ）人口は15年間で20%以上減少している。



### 地区別人口の推移

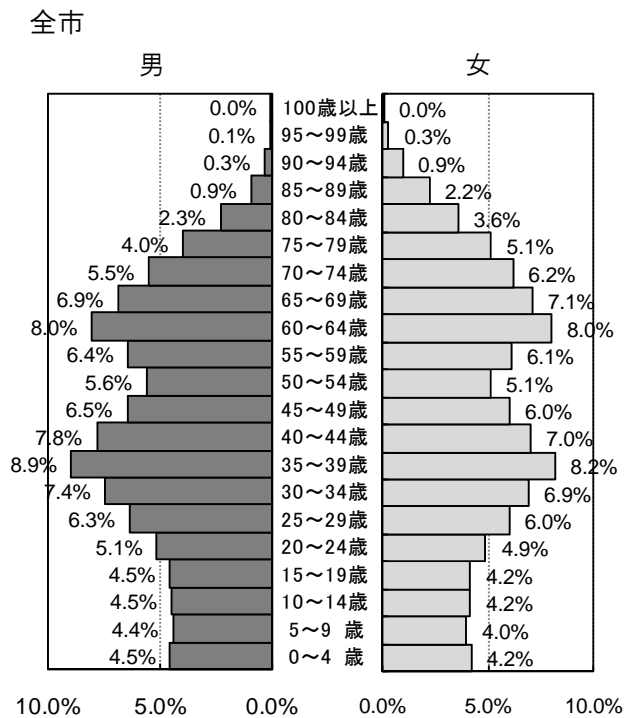
- ・昭和 40 年以降の地域別人口推移をみると、南部地域（中央・小田・大庄）は昭和 40 年から 60 年にかけて大きく人口が減少している。一方、北部地域（立花・武庫・園田）は昭和 40 年から 55 年にかけて大きく人口が増加している。
- ・昭和 40 年には、南部地域の人口が北部地域の人口を大きく上回っていたが、近年は北部地域の人口が南部地域の人口を大きく上回っている。



資料：国勢調査（各年）

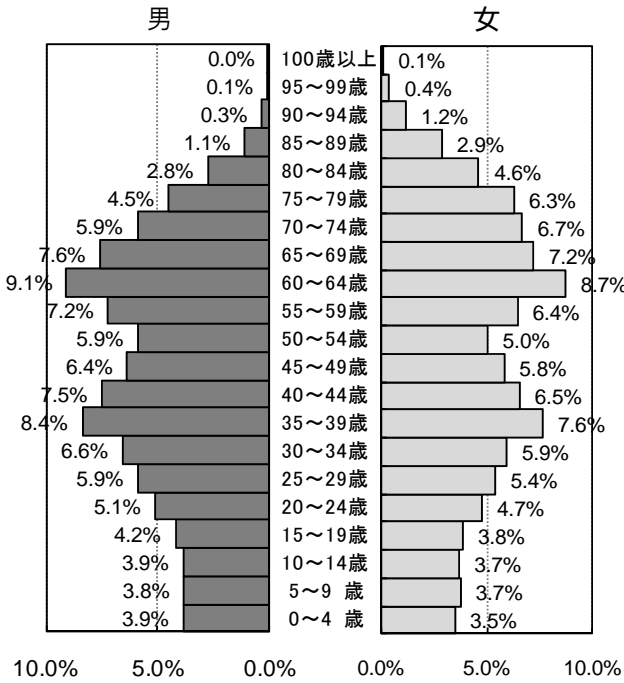
### 地区別年齢別人口

- ・全市では、35～39 歳、60 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、北部地域（立花・武庫・園田）は 30 代の割合が多くなっており、それに伴い 0～4 歳も比較的多くなっている。一方、南部地域（中央・小田・大庄）では比較的 55 歳以上の割合が高くなっている。

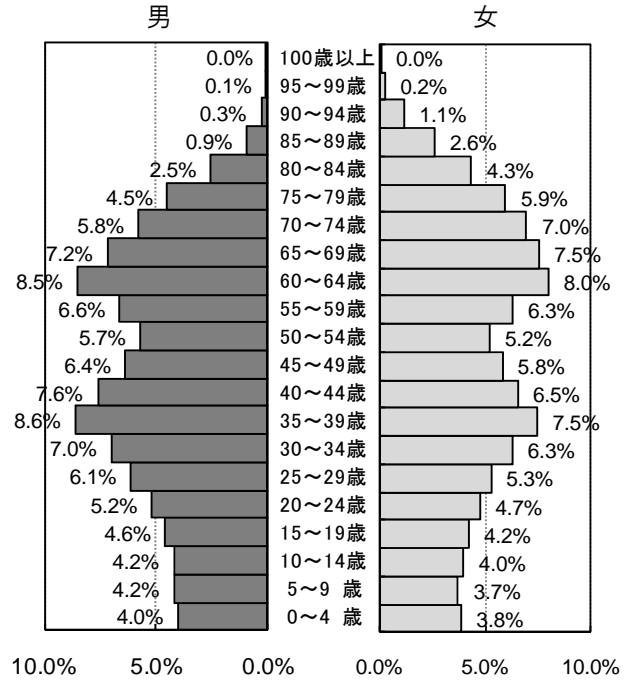


資料：住民基本台帳（H22.9.30）

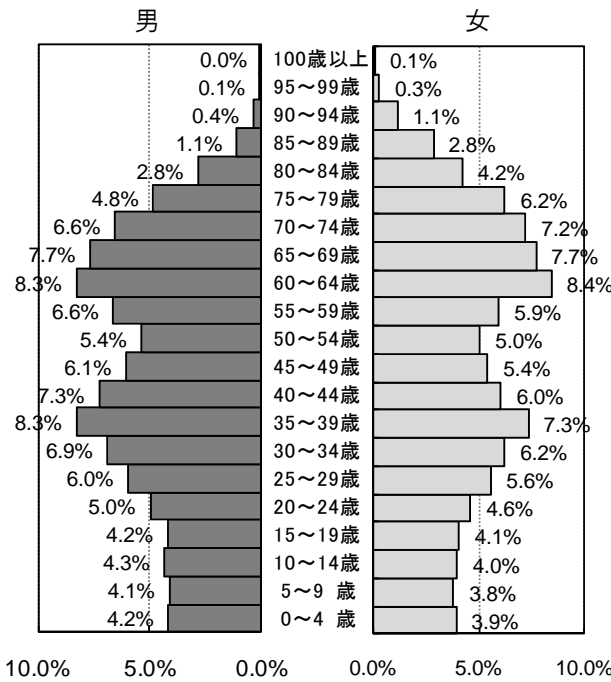
中央地区



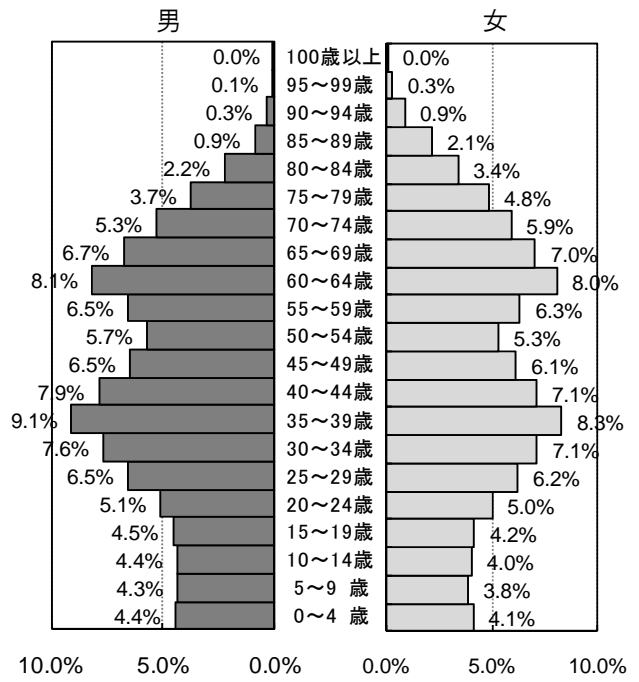
小田地区



大庄地区



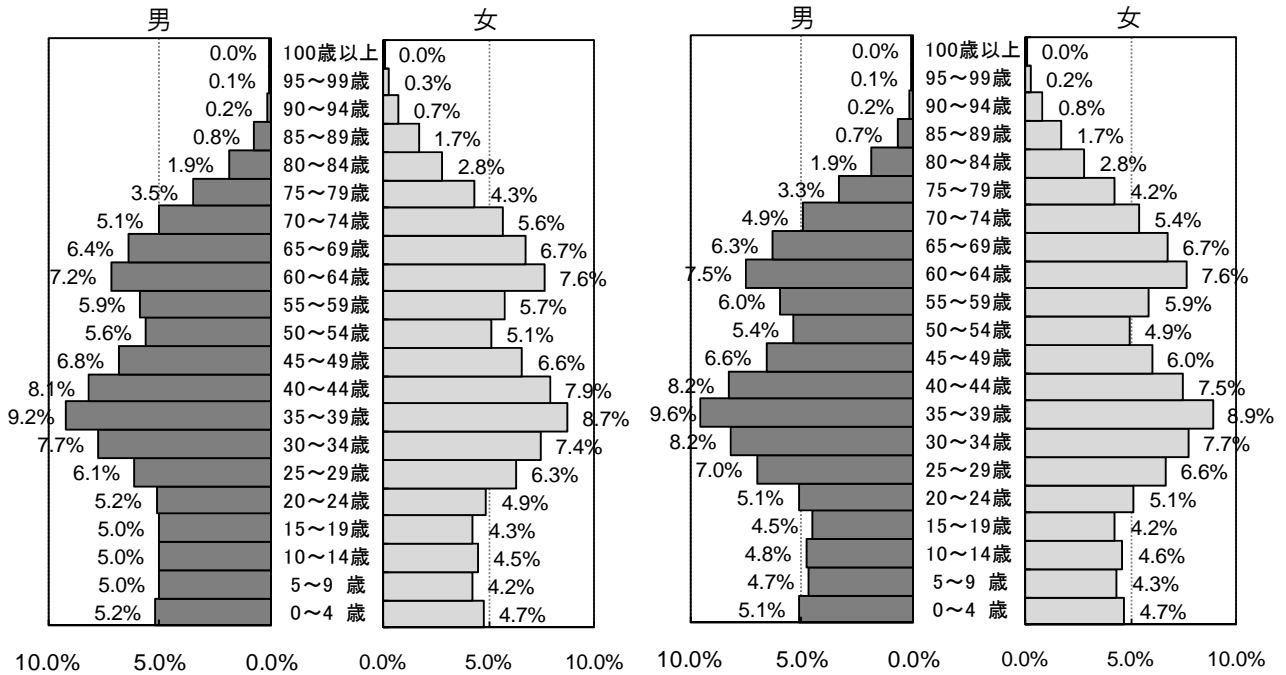
立花地区



資料：住民基本台帳（H22.9.30）

武庫地区

園田地区



資料：住民基本台帳（H22.9.30）

(2) 人口動態

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12年から平成17年にかけての人口の増減をみると、近隣市（神戸市、西宮市、芦屋市、伊丹市）ではいずれも人口増となっているが、尼崎市のみ減少している。したがって、人口の減少は阪神南部地域の問題ではなく、尼崎市独自の問題であると推測できる。

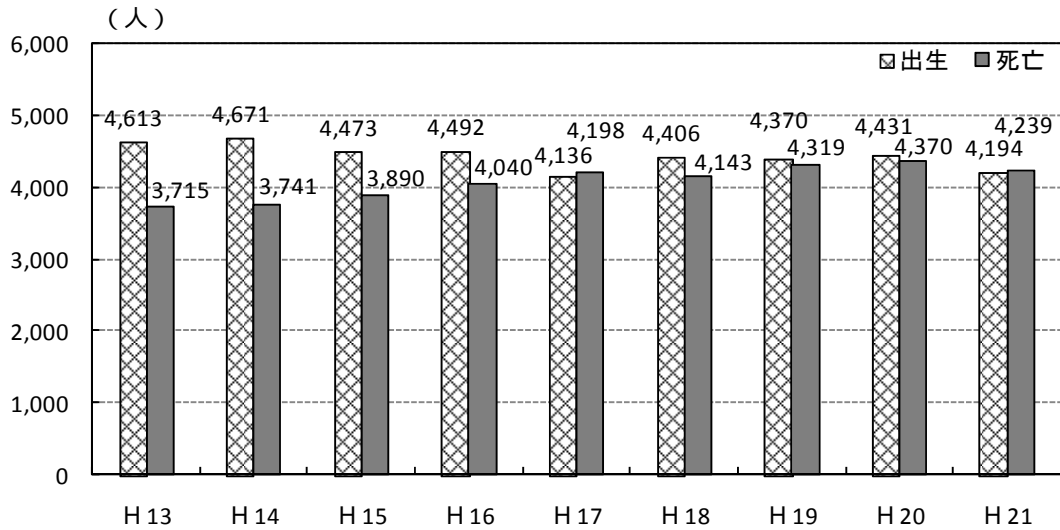
人口	神戸市	尼崎市	西宮市	芦屋市	伊丹市
平成12年(A)	1,493,398	466,187	438,105	83,834	192,159
平成17年(B)	1,525,393	462,647	465,337	90,590	192,250
増減率(B-A)/A	2.1%	-0.8%	6.2%	8.1%	0.0%

資料：国勢調査（各年）



### 尼崎市人口の自然増減の推移

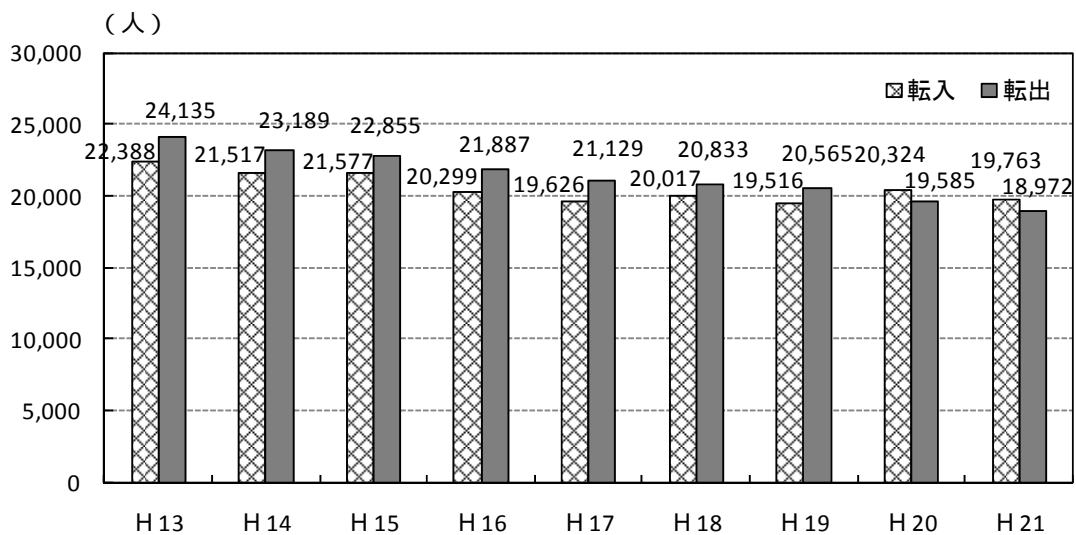
- ・平成13年から平成21年にかけての出生・死亡数の推移を見ると、出生数が減少傾向にあり、H21年には、死亡数を下回っている。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

### 尼崎市人口の社会増減の推移

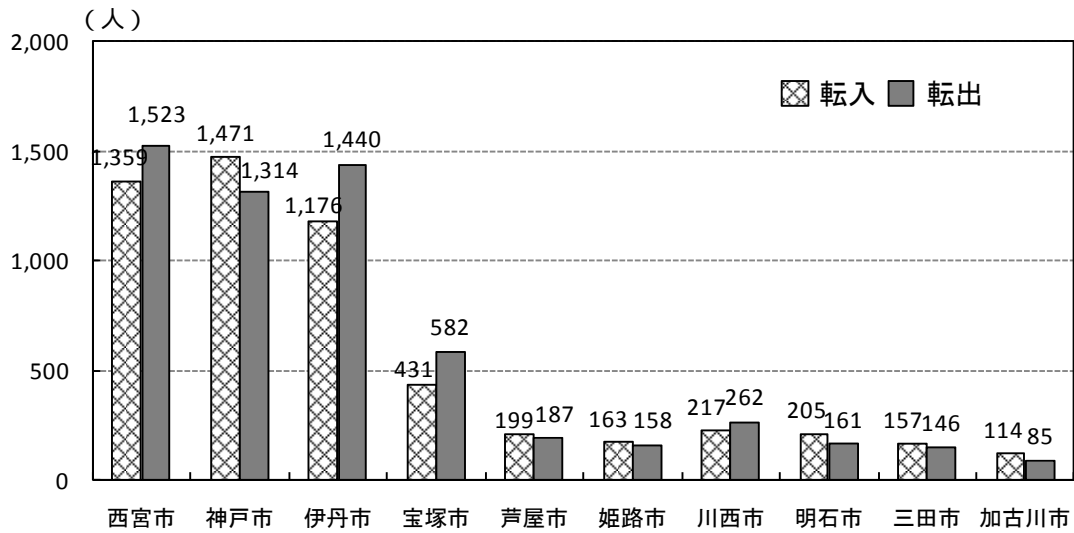
- ・平成13年から平成21年にかけての転入・転出数の推移を見ると、近年は社会減（転出超過）が続いていたが、平成20年以降、社会増（転入超過）に転じている。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

### 転入者数・転出者数の都市間比較

- ・転出入先（平成 21 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、伊丹市とは転出超過となっている。



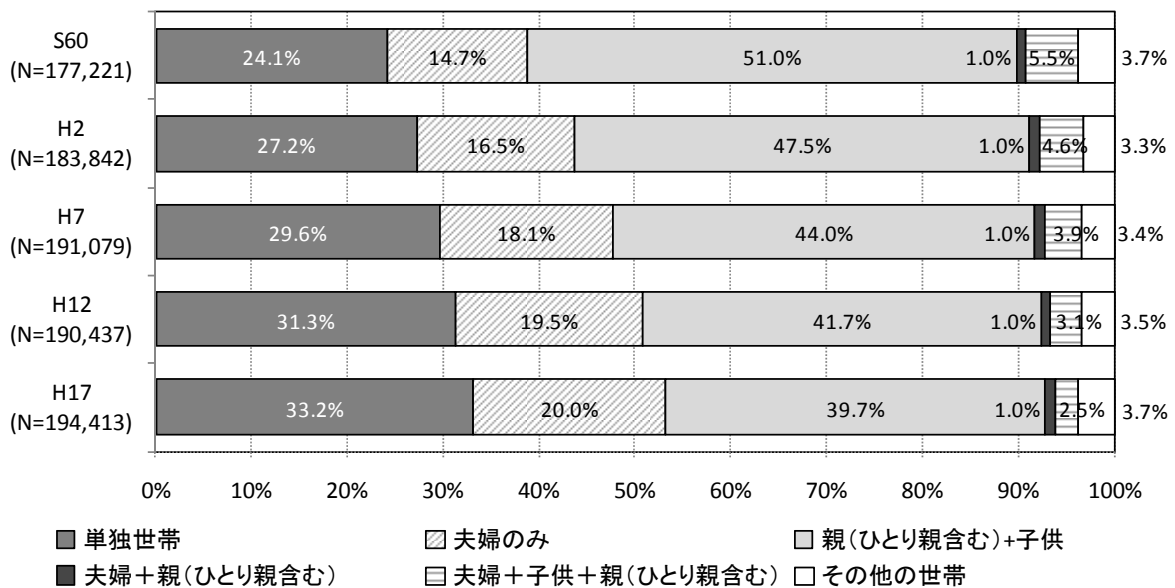
資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

### (3) 世帯の家族型

#### 世帯の家族型

#### 推移

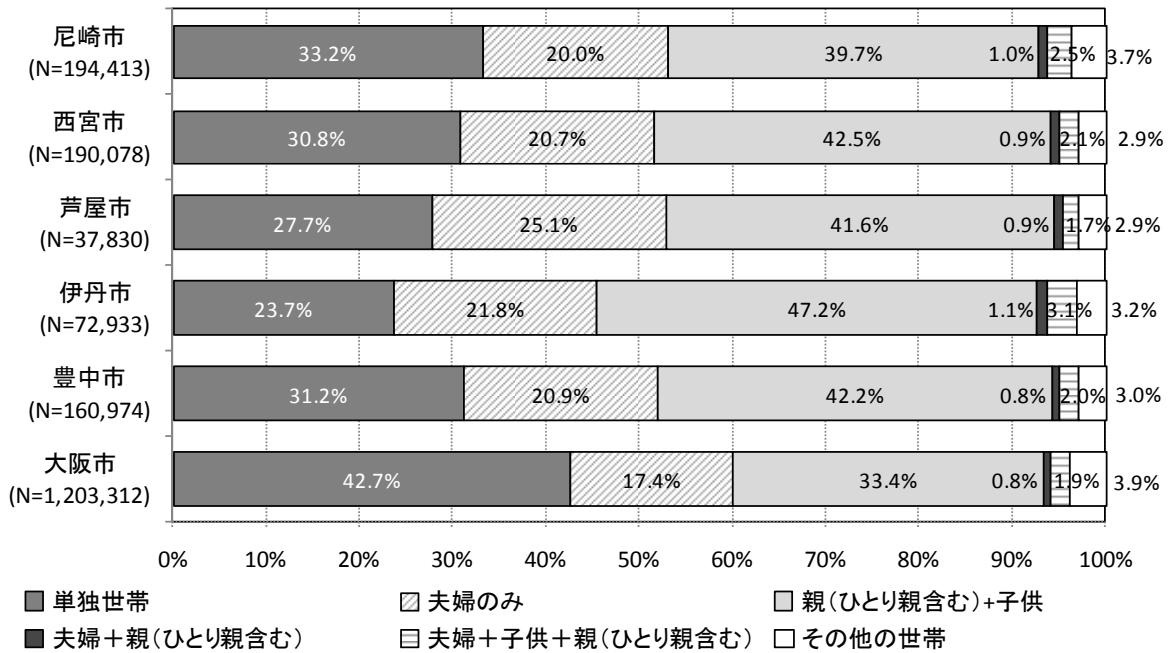
- ・平成 17 年時点の世帯の家族型の割合は、「親 + 子供」39.7%、「単独世帯」33.2%、「夫婦世帯」20.0%となっている。
- ・家族型の推移をみると、「単独世帯」「夫婦のみ」の割合が年々増加しており、「親 + 子供」「夫婦 + 子供 + 親」が減少傾向にある。



資料：国勢調査（各年）

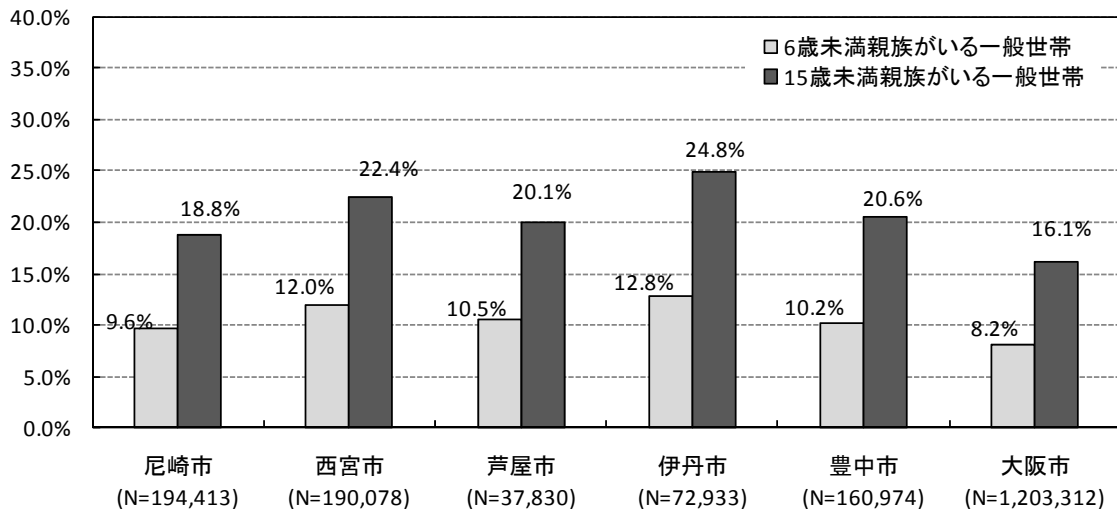
## 都市間比較

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



## 6歳未満・15歳未満親族がいる世帯の都市間比較

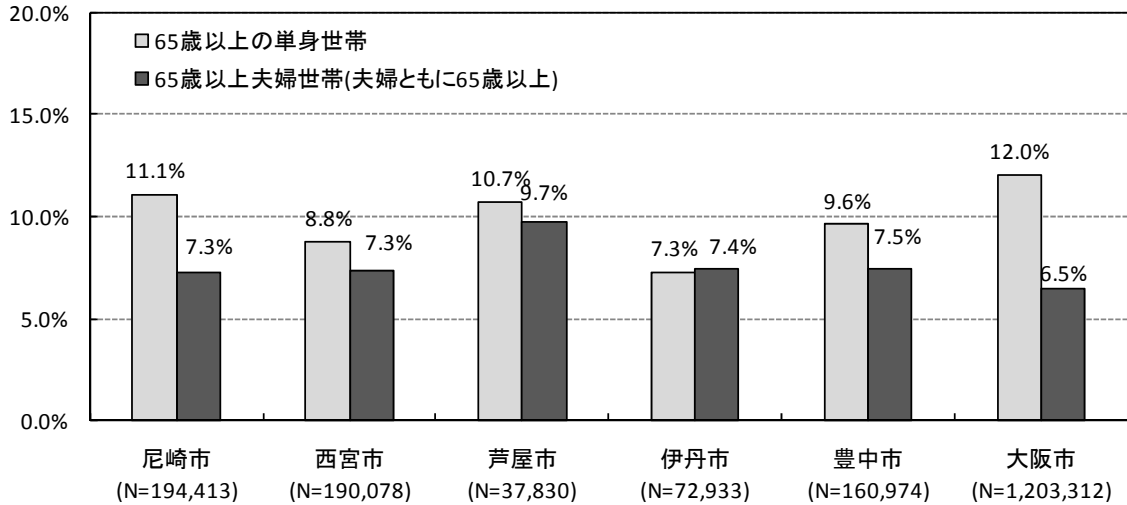
・尼崎市は、6歳未満、15歳未満の親族がいる世帯の割合が低い。



資料：国勢調査（H17）

### 高齢者のみ世帯（65歳以上単身・夫婦世帯）の都市間比較

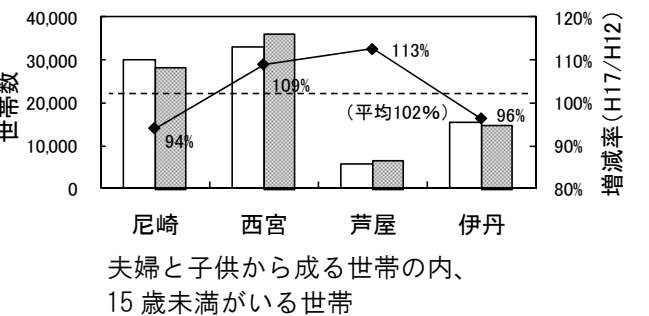
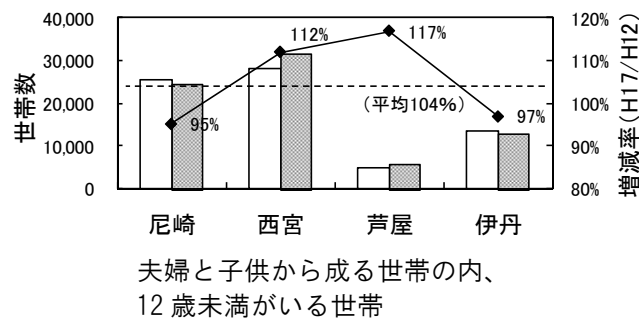
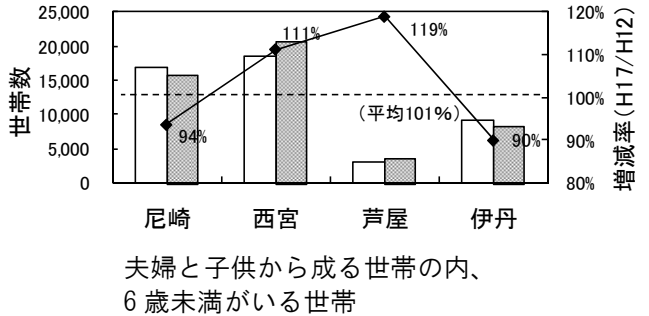
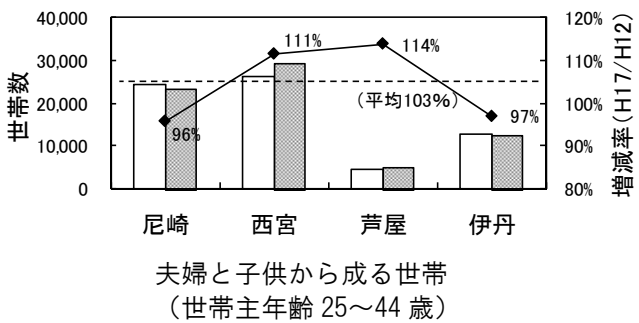
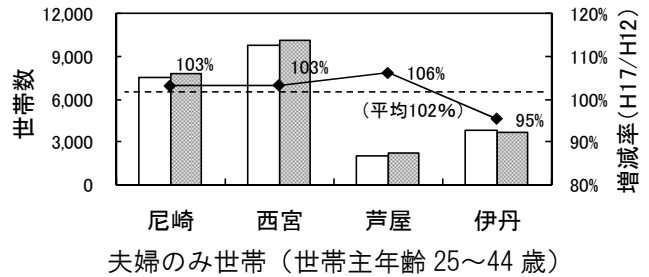
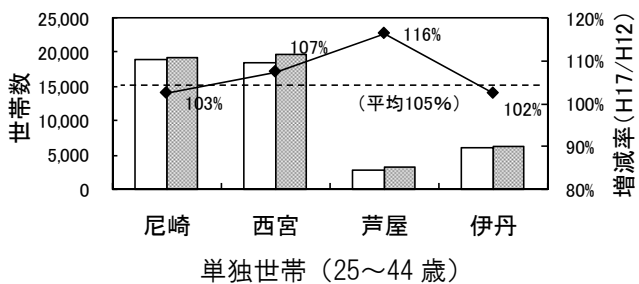
・尼崎市は、65歳以上の単身世帯の割合が他都市と比較して高くなっている。



資料：国勢調査（H17）

### 世帯の型別世帯数推移の都市間比較

・単独世帯・夫婦のみ世帯は増加しているが、夫婦と子供から成る世代は減少傾向にある。



□ H12世帯数 ■ H17世帯数 ◆ 増減率

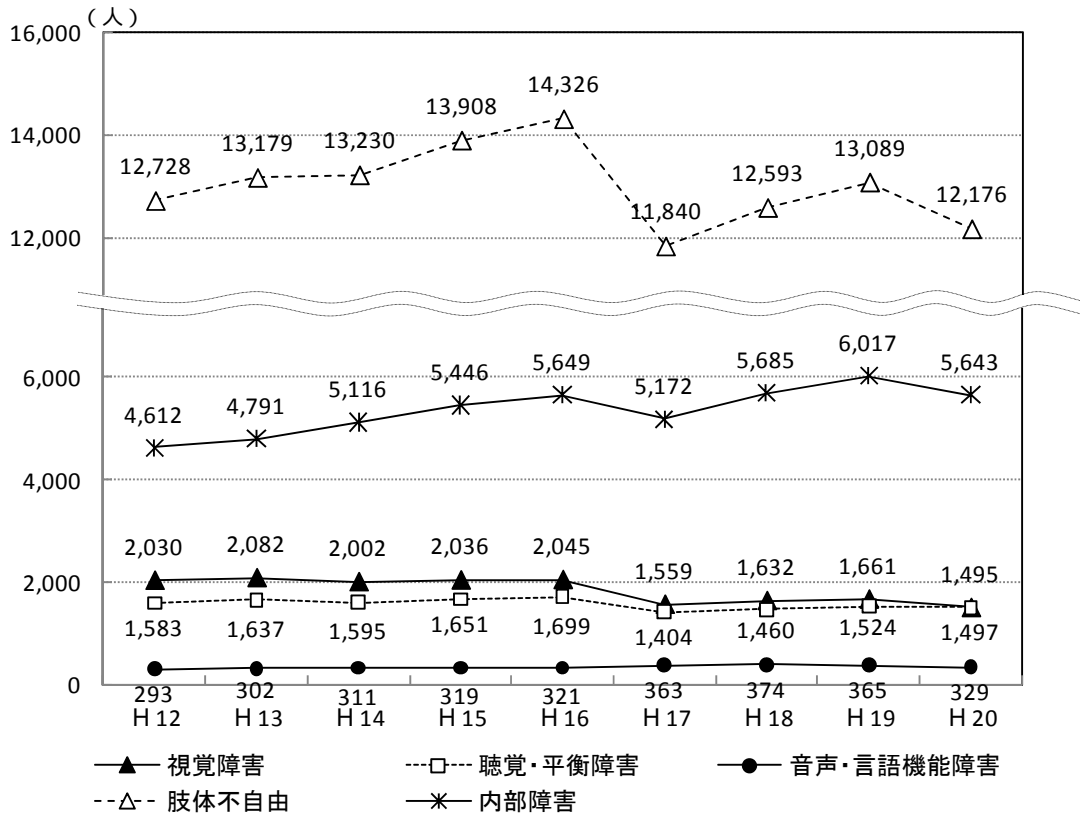
資料：国勢調査（各年）

(4) 要配慮世帯等の状況

障害者数の推移

身体障害者数

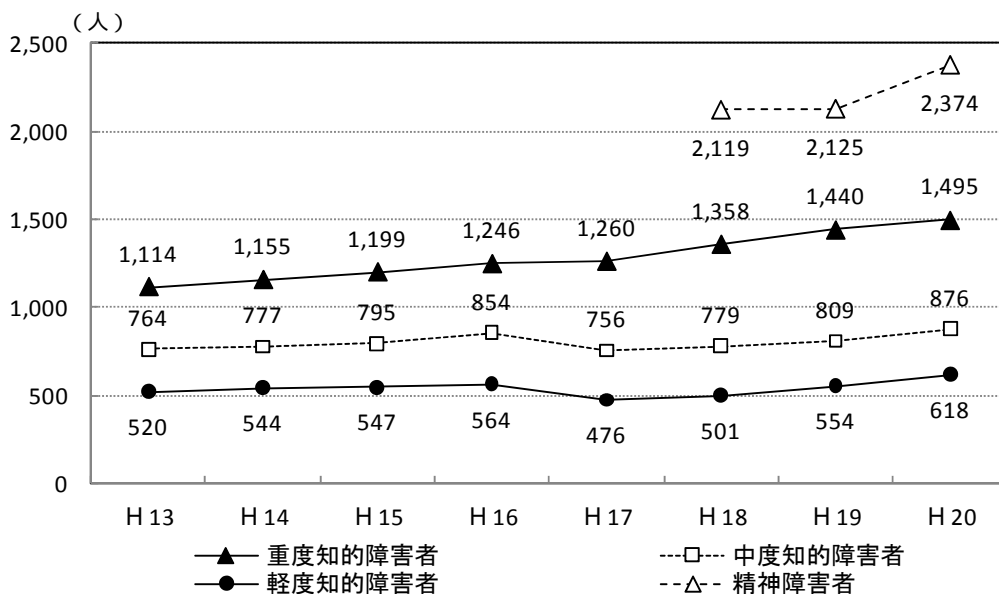
- ・身体障害者数は平成17年に減少し、平成19年まで微増傾向にあったが、平成20年には微減となっている。



資料：尼崎市統計書

知的・精神障害者数

- ・精神障害者と知的障害者は微増傾向にある。

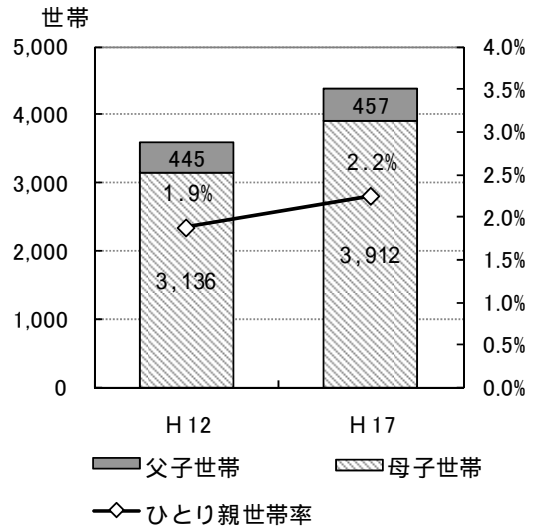


資料：尼崎市統計書

尼崎市障害者計画・障害福祉計画(第2期)

### 母子・父子世帯数の推移

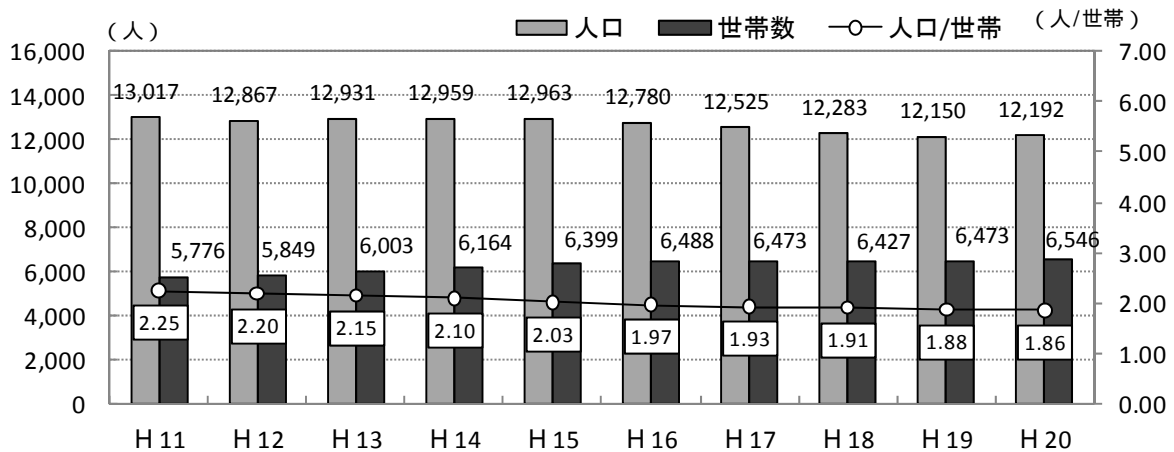
- ・ひとり親世帯数は平成 12 年から平成 17 年にかけて増加している。特に母子世帯の増加が多く、約 800 世帯増加している。



資料：国勢調査（各年）

### 外国人登録者の推移

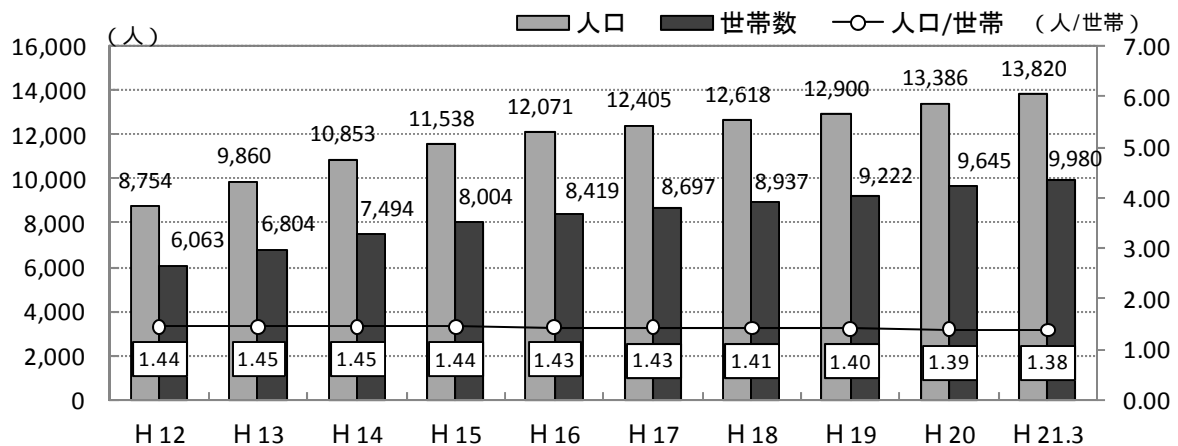
- ・外国人人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。世帯当たりの人口は平成 16 年に 2 人/世帯を下回っている。



資料：尼崎市統計書

### 生活保護者の推移

- ・生活保護人口・世帯ともに増加傾向にある。
- ・また、世帯当たりの人口も減少傾向となっている。

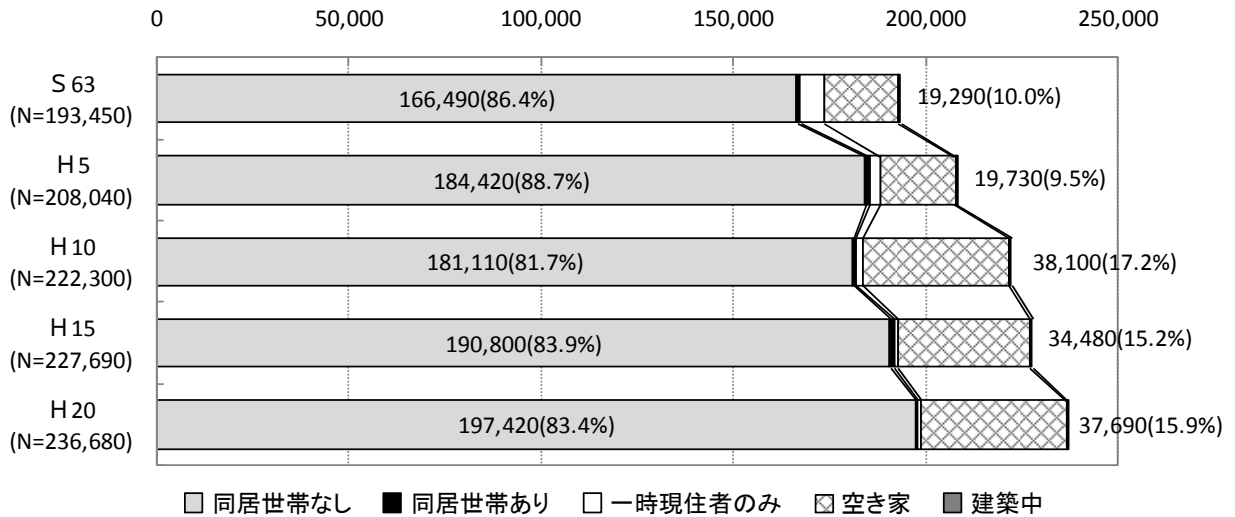


資料：尼崎市統計書

## 2 尼崎市の住宅ストックの状況

### (1) 住宅総数の推移

・住宅ストック数は年々増加しており、平成20年時点で236,580戸である。

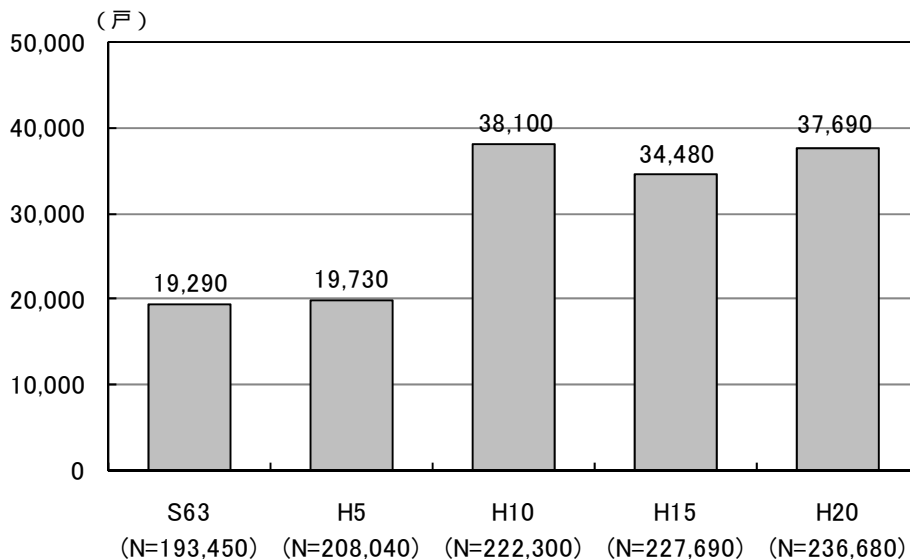


資料：住宅・土地統計調査（各年）

### (2) 空家

#### 推移

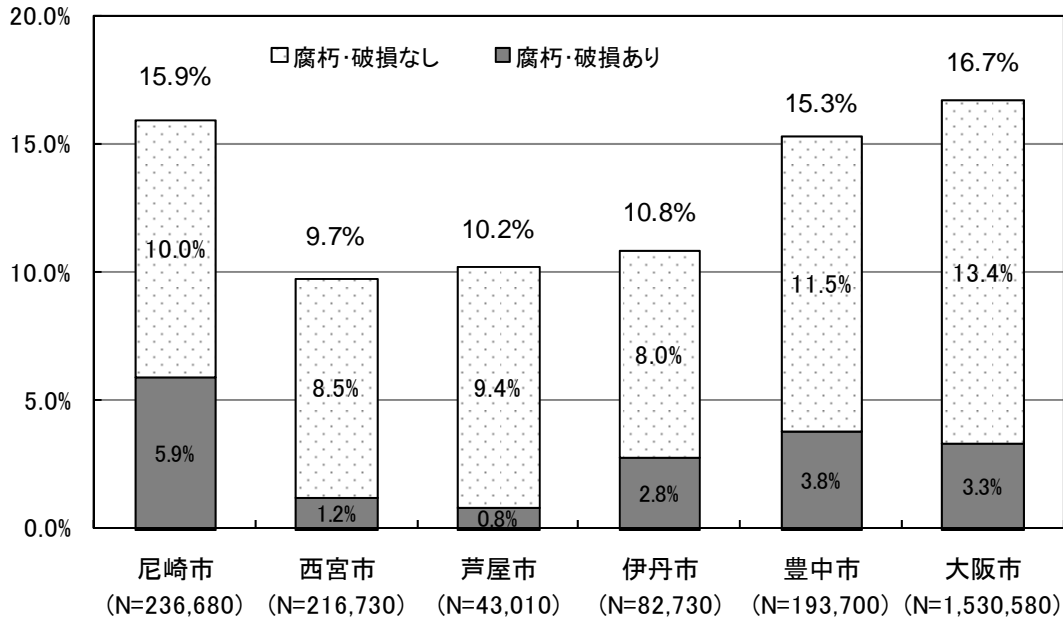
・空家数は平成5年から10年に倍増し、その後は、横ばいとなっており、平成20年時点で37,690戸（空家率15.9%）となっている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

## 都市間比較

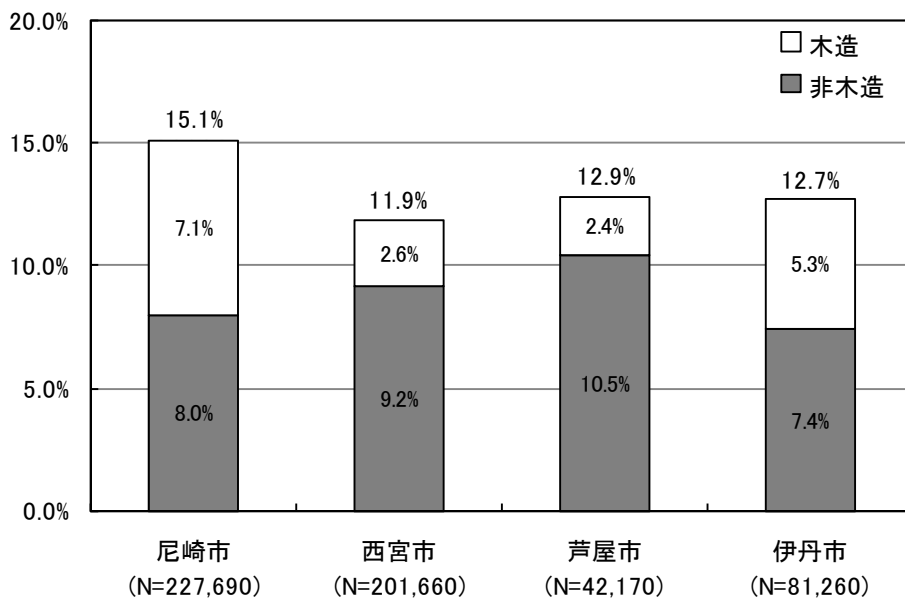
- ・尼崎市の空家率は他都市と比較して高くなっているが、その多くは腐朽・破損しており、腐朽・破損していない空家率は、他都市とあまり変わらない。
- ・また、木造や賃貸の割合も比較的高くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

※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）

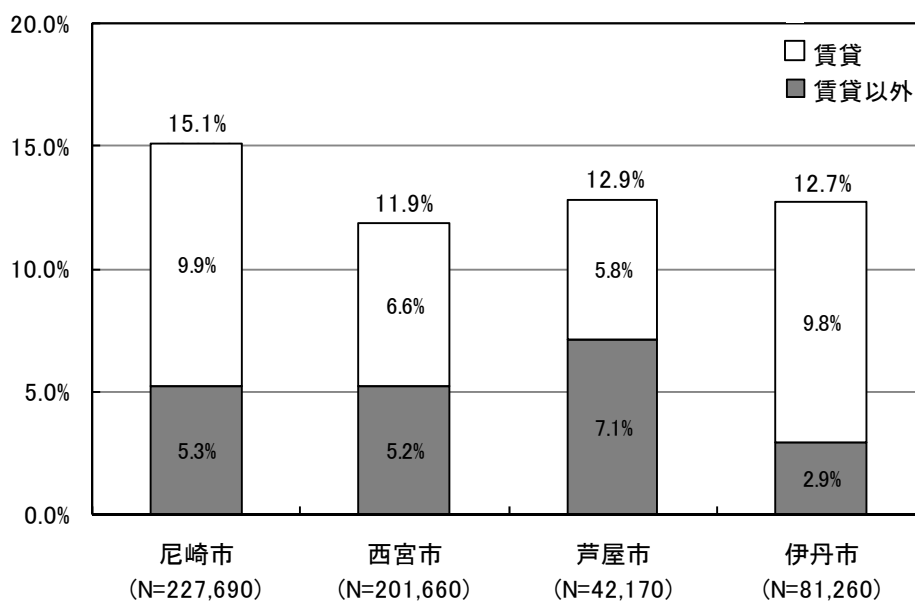
## （参考）構造別空家率（H15）



資料：住宅・土地統計調査（H15）

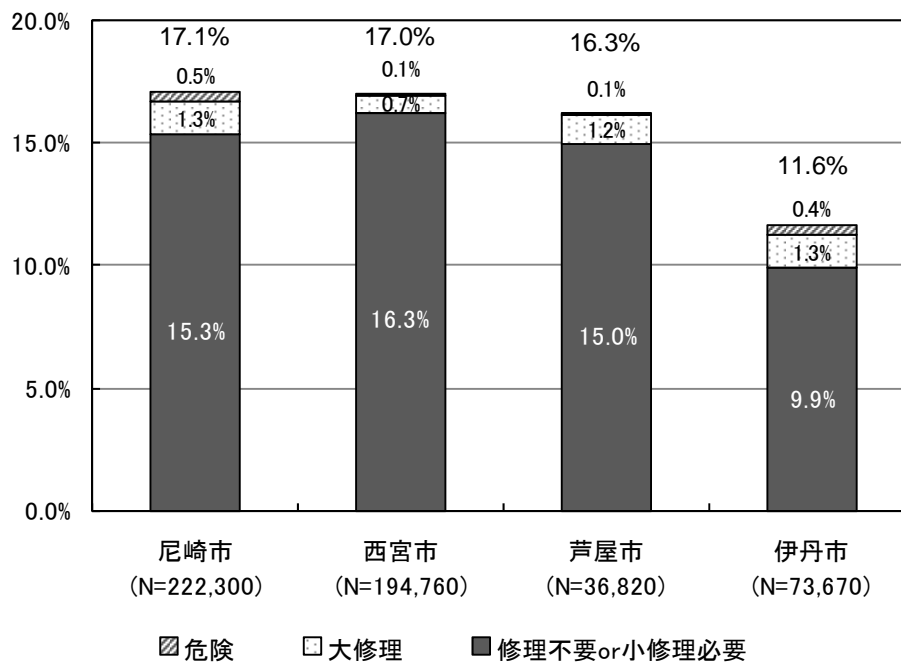


(参考) 賃貸と賃貸以外別空家率 (H15)



資料：住宅・土地統計調査 (H15)

(参考) 修理の必要性別空家率 (H10)

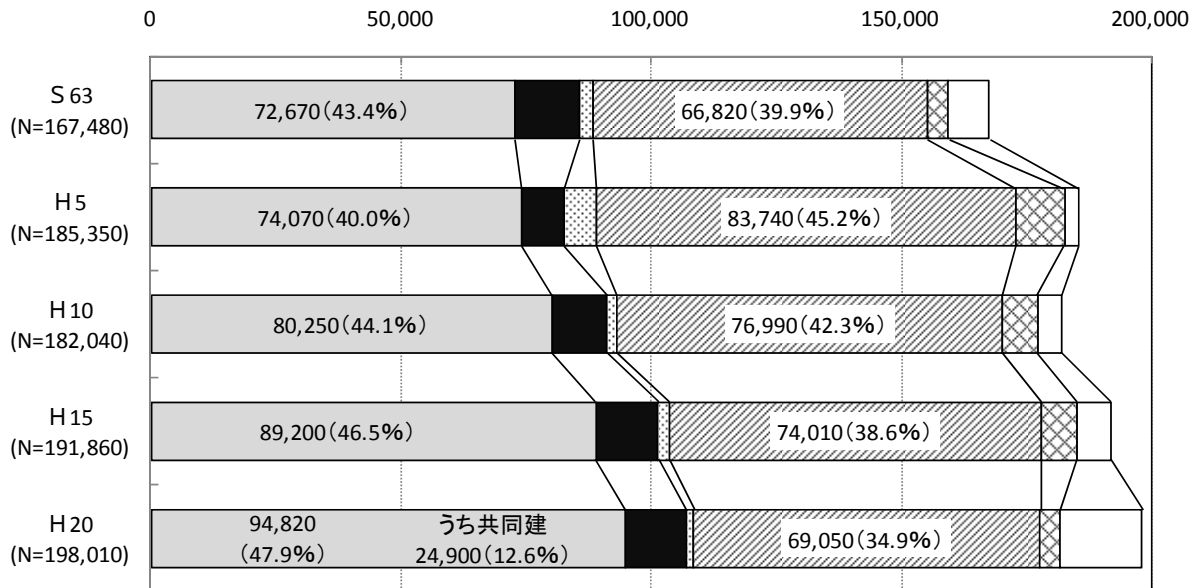


資料：住宅・土地統計調査 (H10)

### (3) 所有関係

#### 推移

- ・持家は増加傾向にあり、平成 20 年時点で約 9.5 万戸(47.9%)あり、そのうちの約 2.5 万戸(12.6%)が共同建て住宅である。
- ・一方、民間借家が減少傾向にあり、平成 20 年時点で約 6.9 万戸(34.9%)となっている。

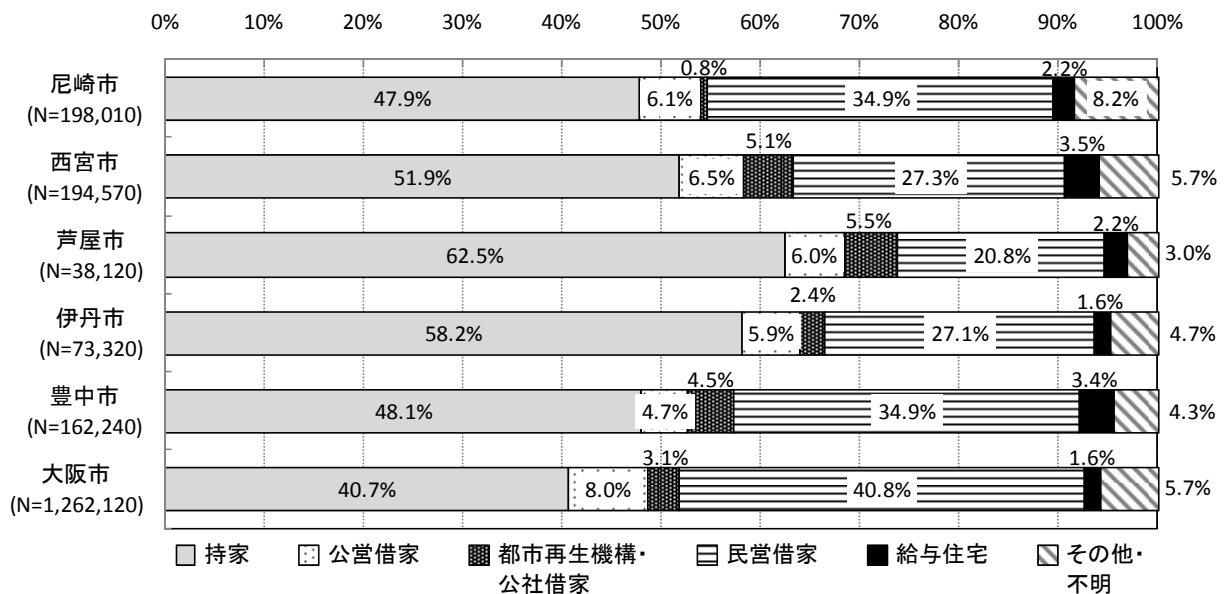


□ 持家 ■ 公営借家 ▨ 都市再生機構・公社借家 ▩ 民間借家 ▤ 給与住宅 □ その他(不明)

資料：住宅・土地統計調査（各年）

#### 都市間比較

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



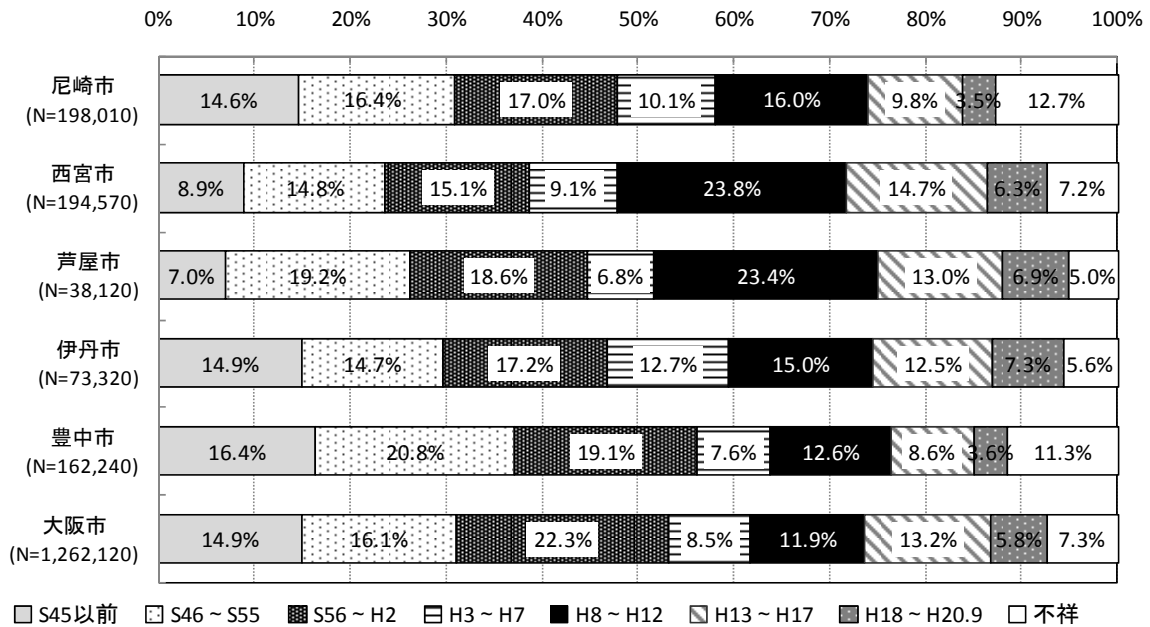
□ 持家 □ 公営借家 ▨ 都市再生機構・公社借家 ▩ 民間借家 ■ 給与住宅 ▤ その他(不明)

資料：住宅・土地統計調査（H20）

#### (4) 建築時期

##### 都市間比較

- ・昭和55年以前のストックは31.0%である。
- ・他都市と比較して、平成13年以降に建設された住宅の割合が低くなっている。

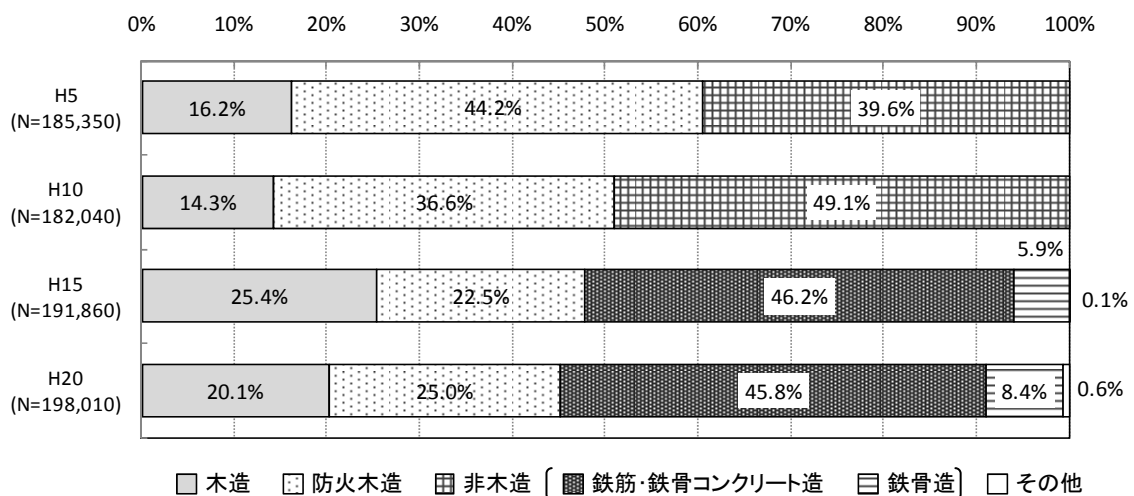


資料：住宅・土地統計調査（H20）

#### (5) 構造

##### 推移

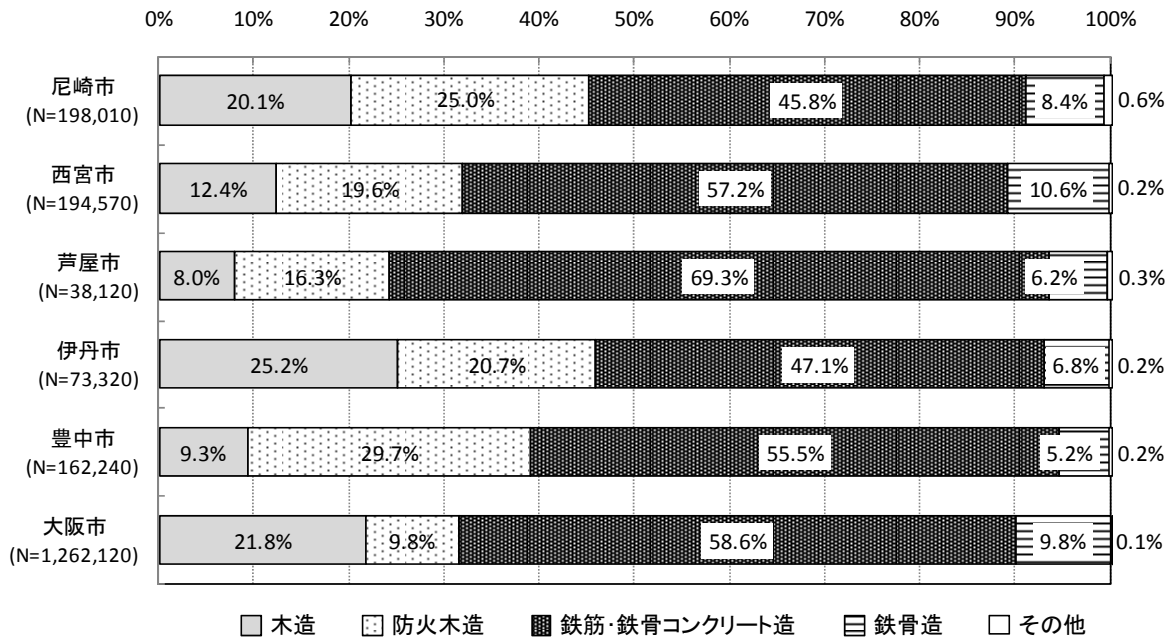
- ・木造の住宅（木造、防火木造）の割合は、平成5年には全体の約60%を占めていたが、平成15年には半数を割り、平成20年には、全体の約45%まで縮小している。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

## 都市間比較

- ・都市別にみると、尼崎市は木造の住宅の占める割合は高くなっている。

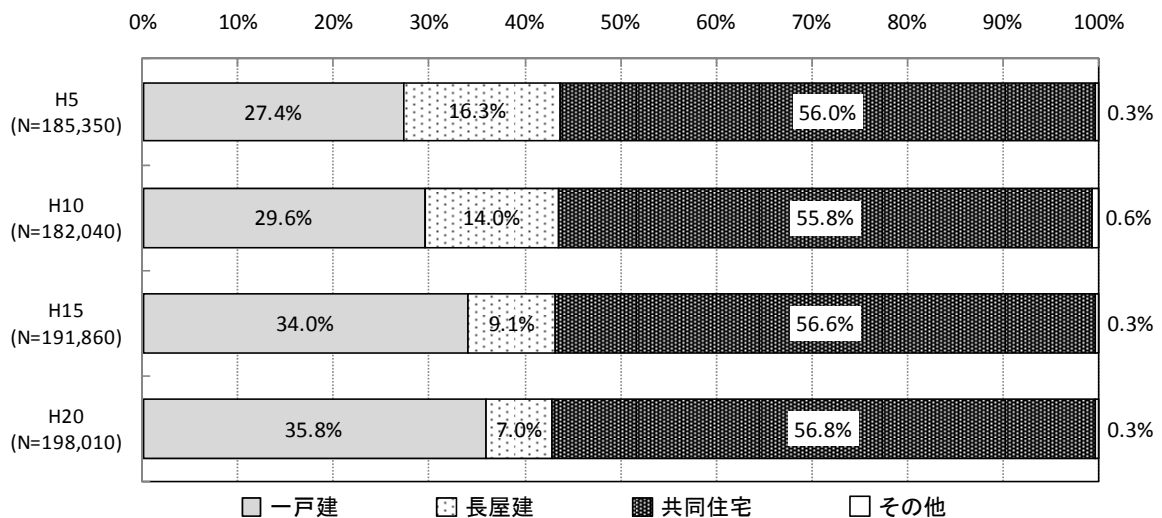


資料：住宅・土地統計調査（H20）

## （6）建て方

### 推移

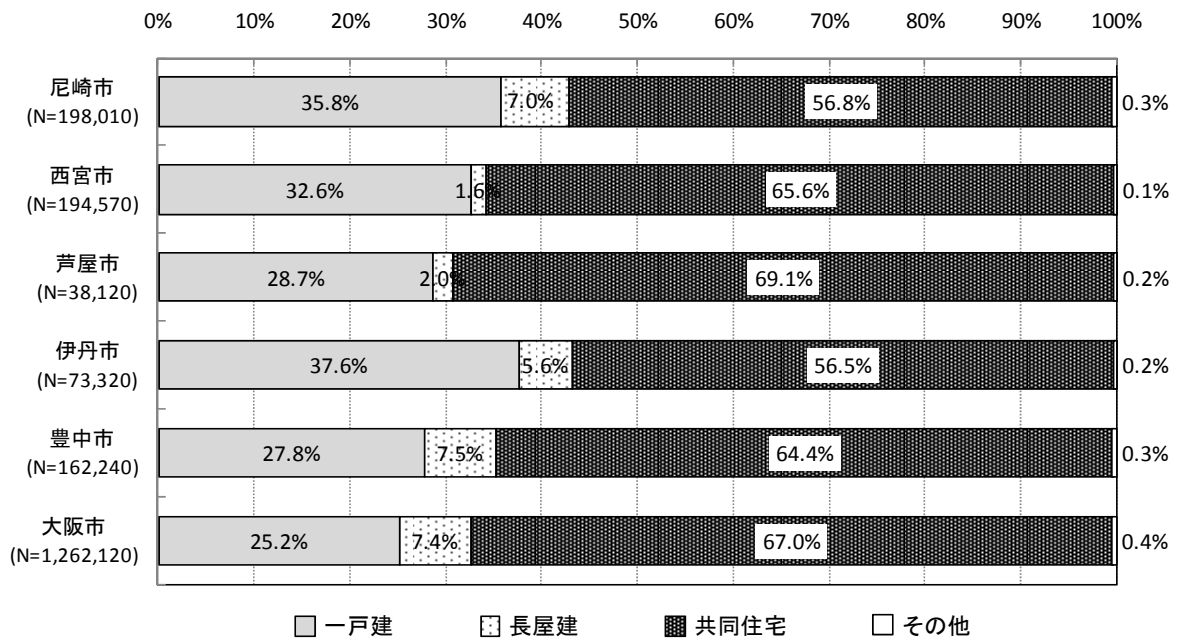
- ・一戸建ての割合が増加し、長屋の割合が減少している。共同住宅の割合は平成5年から20年まで56%前後で推移しており、大きな変動はみられない。



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、一戸建ての割合が高く、共同住宅の割合が低くなっている。

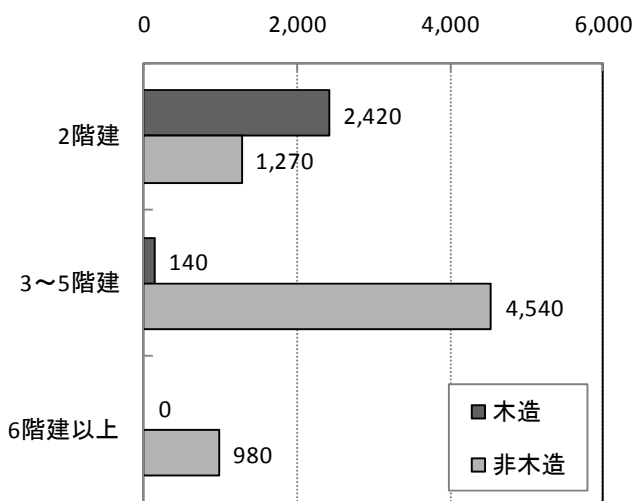


資料：住宅・土地統計調査（H20）

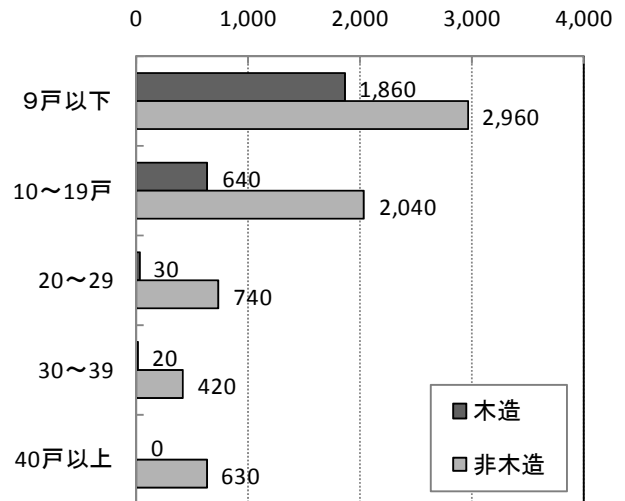
## （7）共同住宅の状況

- ・階数・構造別では、3～5階建ての非木造が4,540棟と最も多い。2階建ては、木造の方が非木造より多くなっている。
- ・1棟当たりの住戸数は、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。

共同住宅の階数・構造別棟数



共同住宅の1棟あたり住戸数

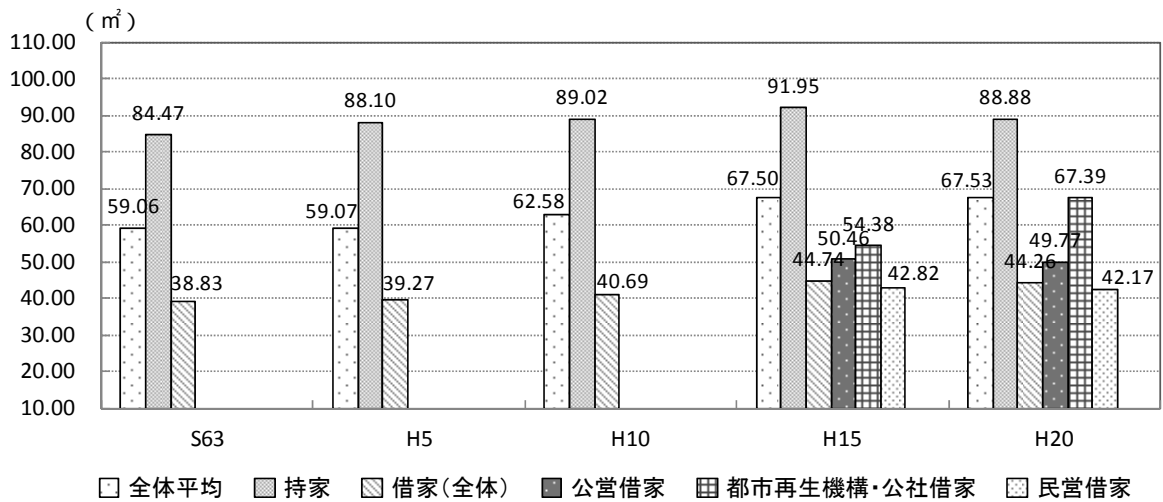


資料：住宅・土地統計調査（H20）

## (8) 住宅規模

### 推移

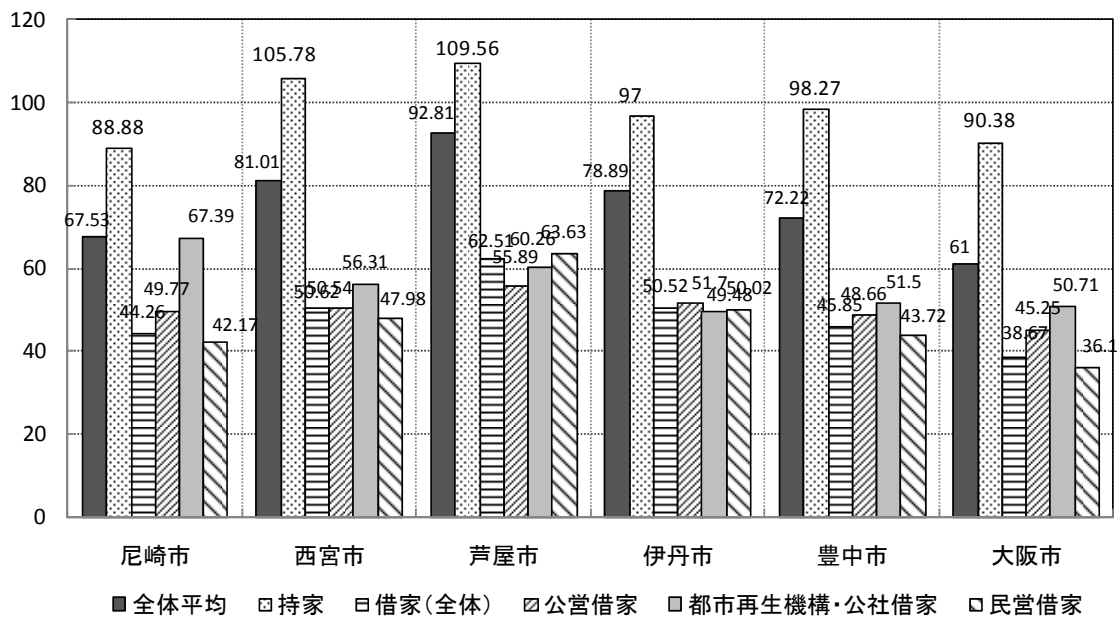
- ・尼崎市の平均延床面積は増加し続けており、平成20年では67.53㎡となっている。しかし、持家、借家を個々にみると、平成20年の面積は平成15年と比べて小さくなっている。(全体平均の延床の増加は持家の割合の増加が影響している)



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### 都市間比較

- ・他都市と比較すると、持家の延床面積は最も小さい。

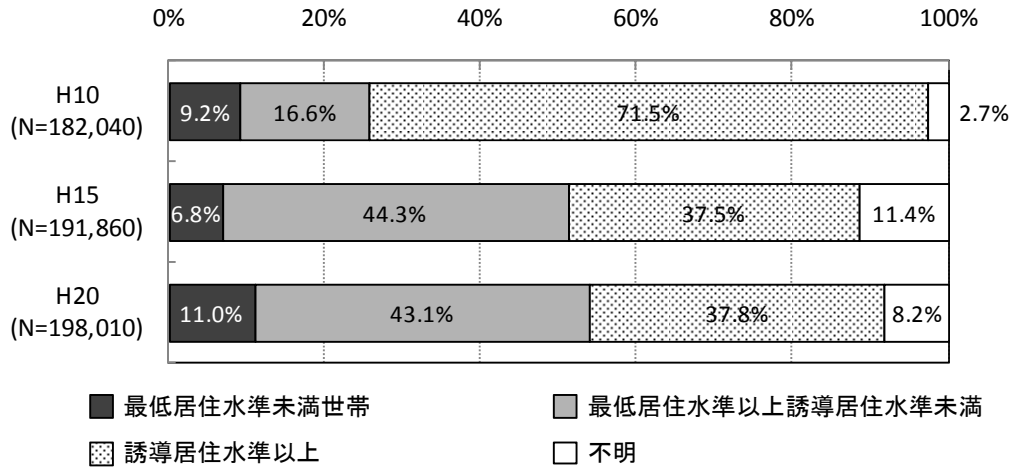


資料：住宅・土地統計調査（H20）

(9) 居住水準

推移

- ・平成15年時点では、平成10年と比較して、最低居住水準未達世帯の割合が減少している。
- ・しかし、平成20年に、居住水準が居住面積水準と基準が変わったため、最低居住面積水準は11.0%となっている。



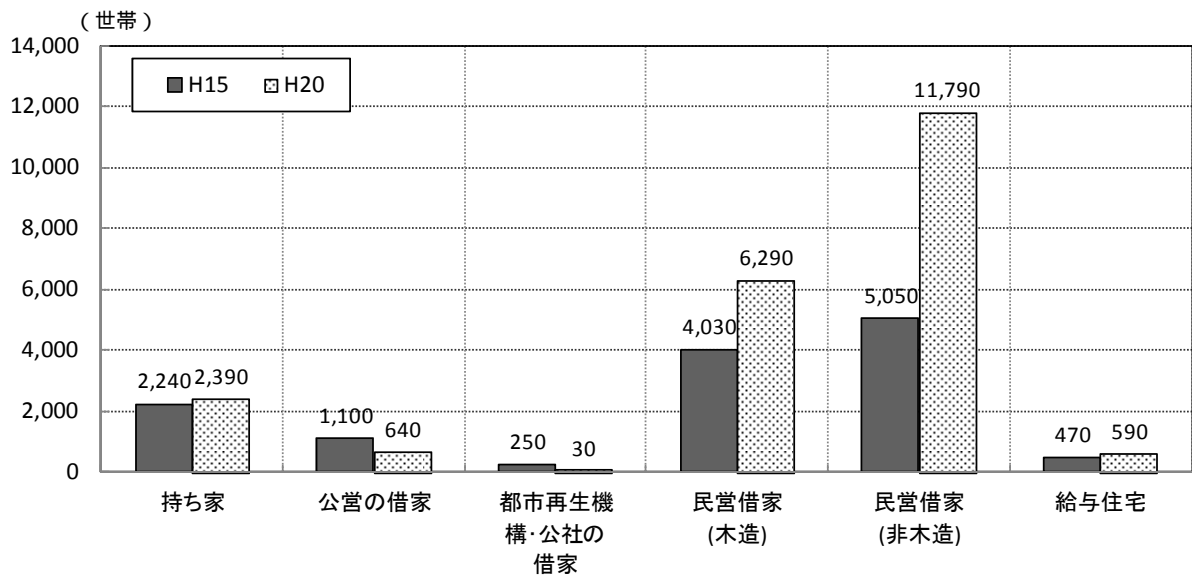
※H20は居住水準を居住面積水準と読み替える

資料：住宅・土地統計調査（各年）

推移（所有関係別）

- ・尼崎市では、最低居住水準から最低居住面積水準未満と変わったことにより、民間借家の最低居住面積水準未達世帯数が特に増加している。

（最低居住水準未達と最低居住面積水準未満の基準を次頁に示す）



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### 最低居住面積水準未満 (H20)

・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。

$$10 \text{ 平方メートル} \times \text{世帯人員} + 10 \text{ 平方メートル} (\text{注1, 注2})$$

・単身世帯の場合は、以下のいずれも満たしていない。

- (1) 29歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上
- (2) 29歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上
- (3) 30歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25平方メートル」以上

注1……世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

注2……世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

### 最低居住水準未満 (H15)

・寝室

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。

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）。

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

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。

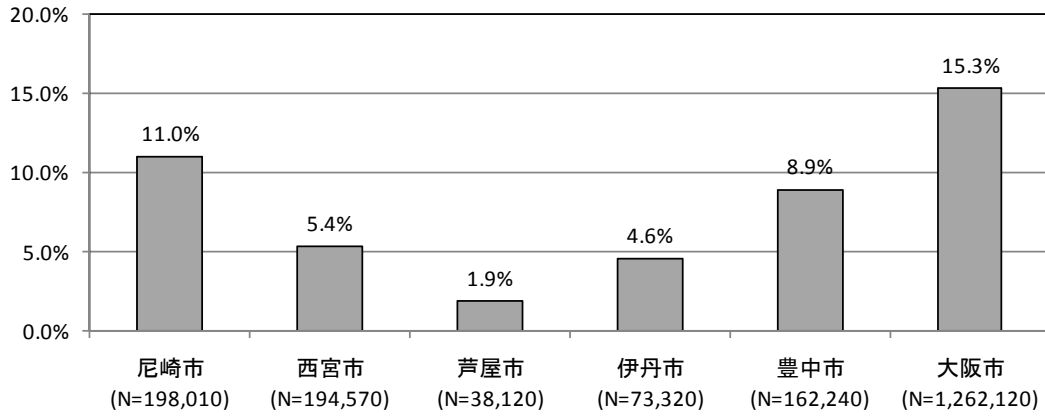
食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～4人世帯の場合は7.5平方メートル（4.5畳）、5人以上世帯の場合は10平方メートル（6畳）とする。

上記、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。



## 都市間比較

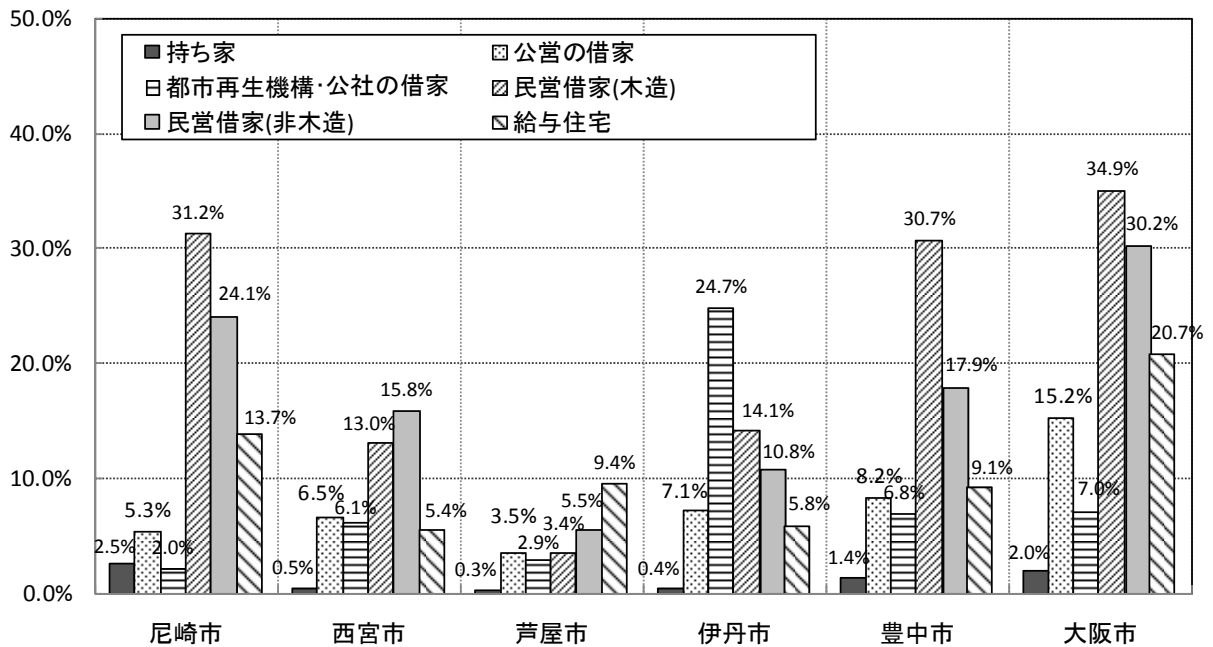
- ・他都市と比較すると、尼崎市は大阪市の次に最低居住面積水準未満世帯の割合が高い。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

## 都市間比較（所有関係別）

- ・尼崎市は、他都市と比較して、民間借家の最低居住面積水準未満世帯の割合が高いことがわかる。

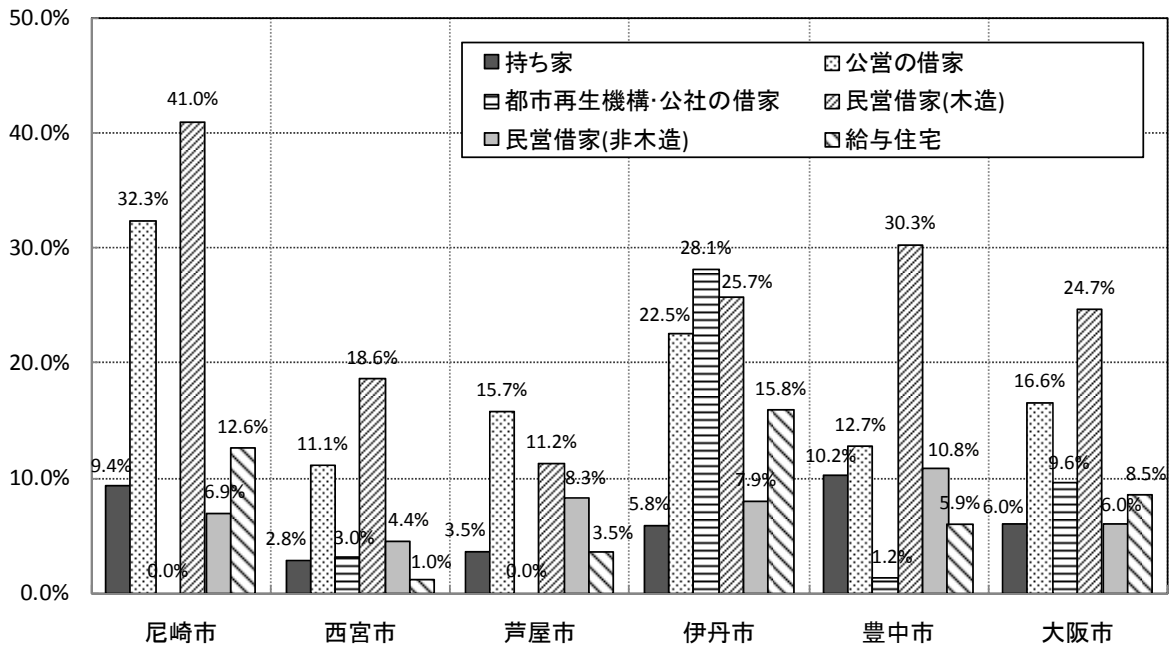


資料：住宅・土地統計調査（H20）

(10) 腐朽・破損

都市間比較

・他都市と比較して、腐朽・破損している民間借家と公営の借家の割合が高い。



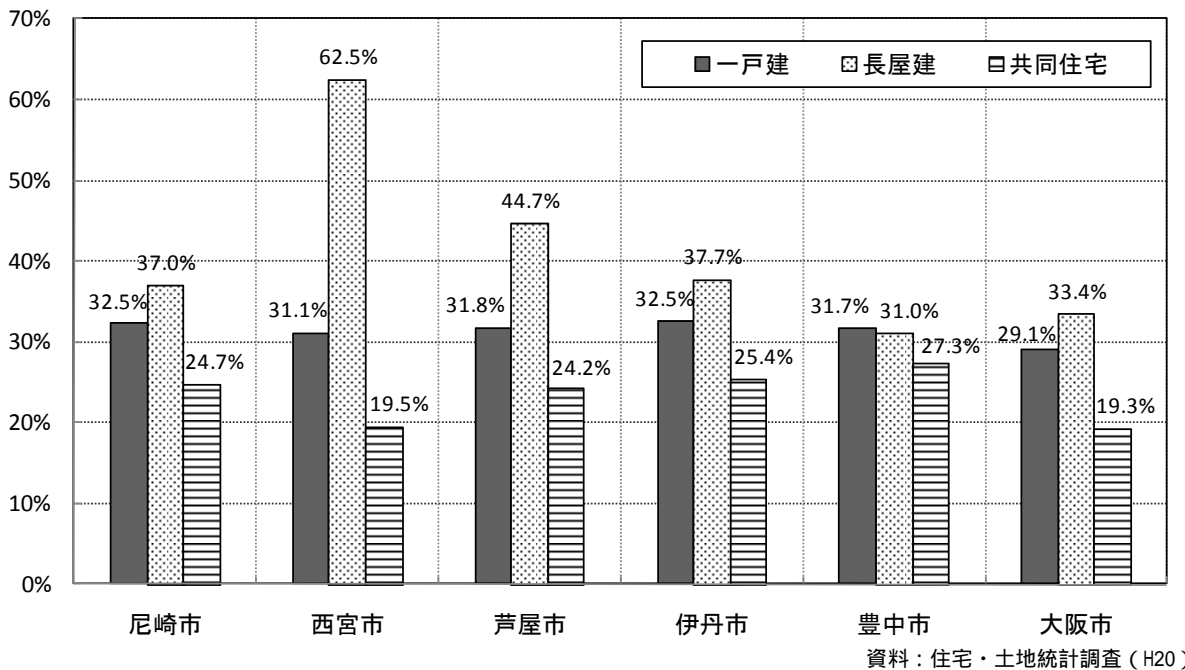
腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。

（外壁がとところろ落ちていたり、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

都市間比較

・尼崎市は一戸建ての32.5%、長屋の37.0%、共同住宅の24.7%がリフォームを行っている。



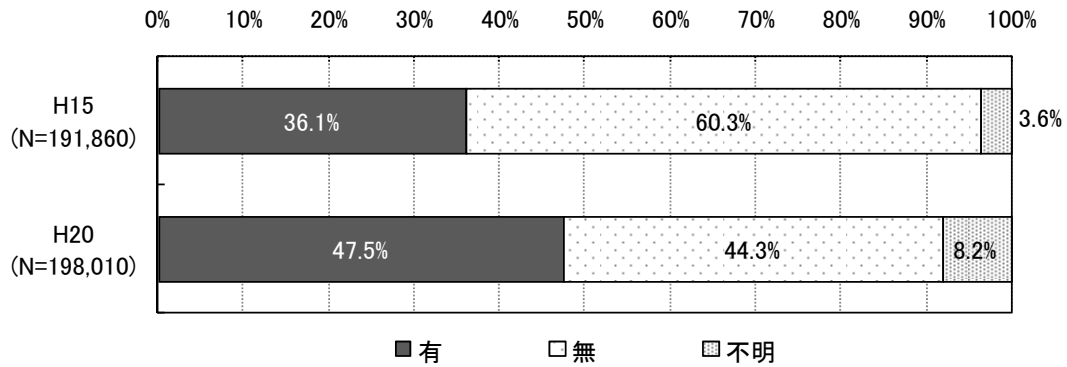
※リフォームとは、住宅の増改築や改修工事等(H16.1以降)、高齢者等のための設備の工事(H16.1以降)、住宅の耐震改修工事のいずれかに該当したもの

## (12) 住宅の性能

### 高齢者のための設備の状況

#### 推移

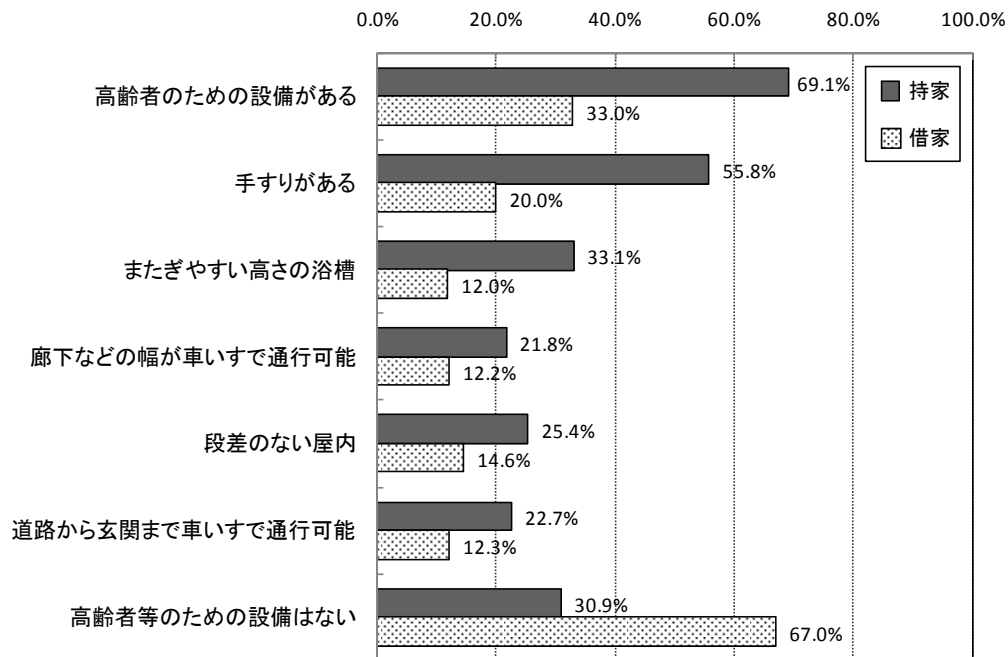
- ・ 高齢者のための設備がある住宅は、平成 20 年には 47.5% となり、高齢者のための設備のない住宅の割合を上回っている。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### 持家・借家別設備の状況

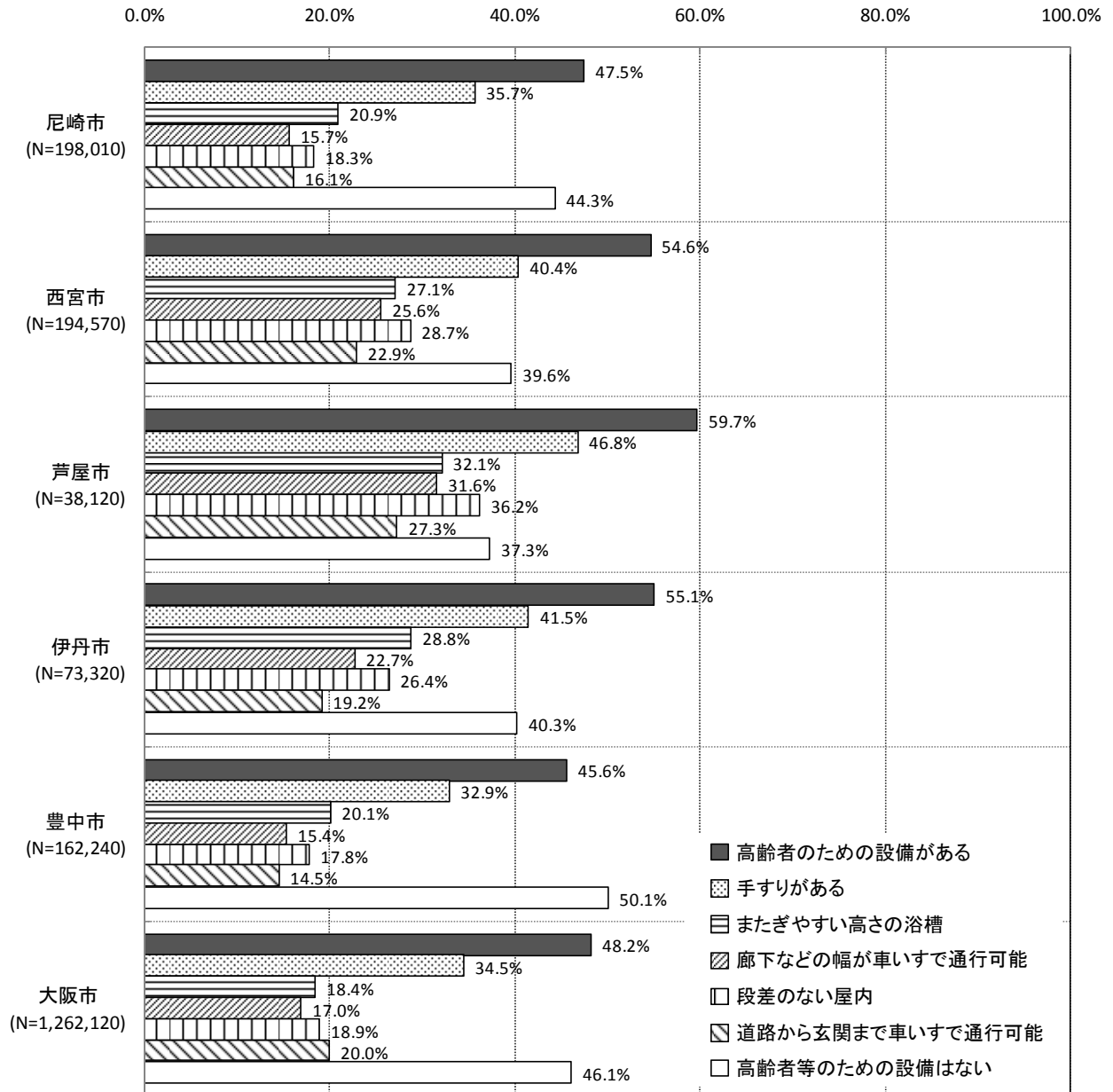
- ・ 持家・借家別にみると、高齢者のための設備がある住宅は、持家で 69.1%、借家で 33.0% となっており、持家と借家の差が大きくなっている。
- ・ 設備の項目については、「手すりがある」が持家・借家ともに多くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

## 都市間比較

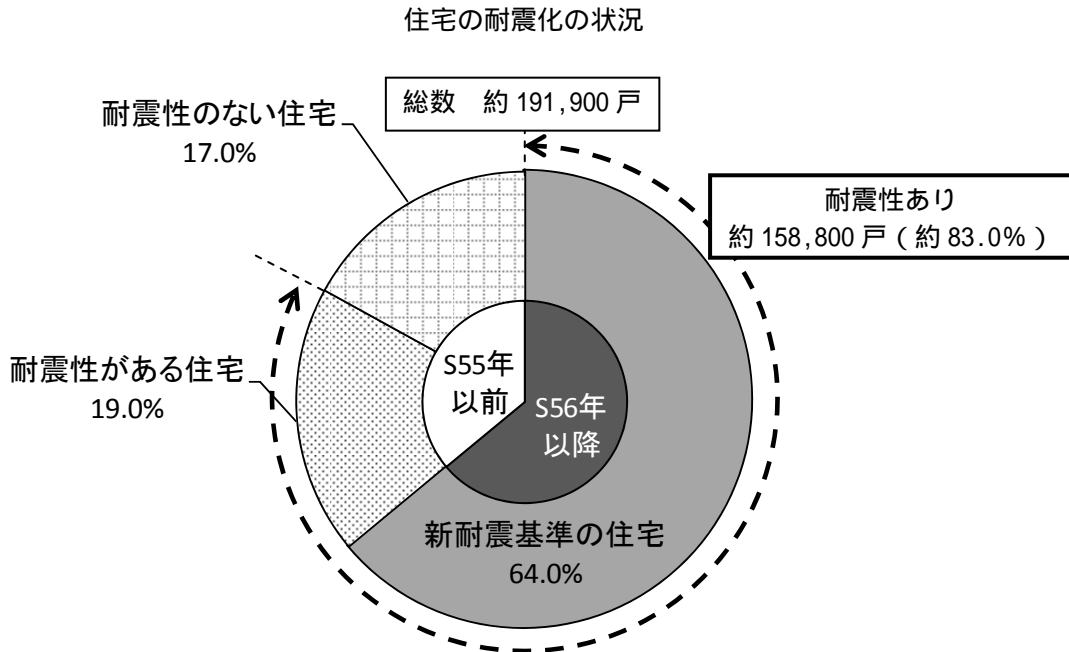
・尼崎市は、西宮市、芦屋市、伊丹市と比べて、高齢者の設備のある住宅の割合が低くなっている。



資料：住宅・土地統計調査（H20）

## 耐震性

- ・昭和 56 年以降の新耐震基準住宅は全体の 64.0%、昭和 55 年以前の旧耐震基準住宅は 36.0% である。旧耐震基準住宅で耐震性のある住宅は全体の 19.0% であり、全体で約 83.0% の住宅が耐震性を有している。



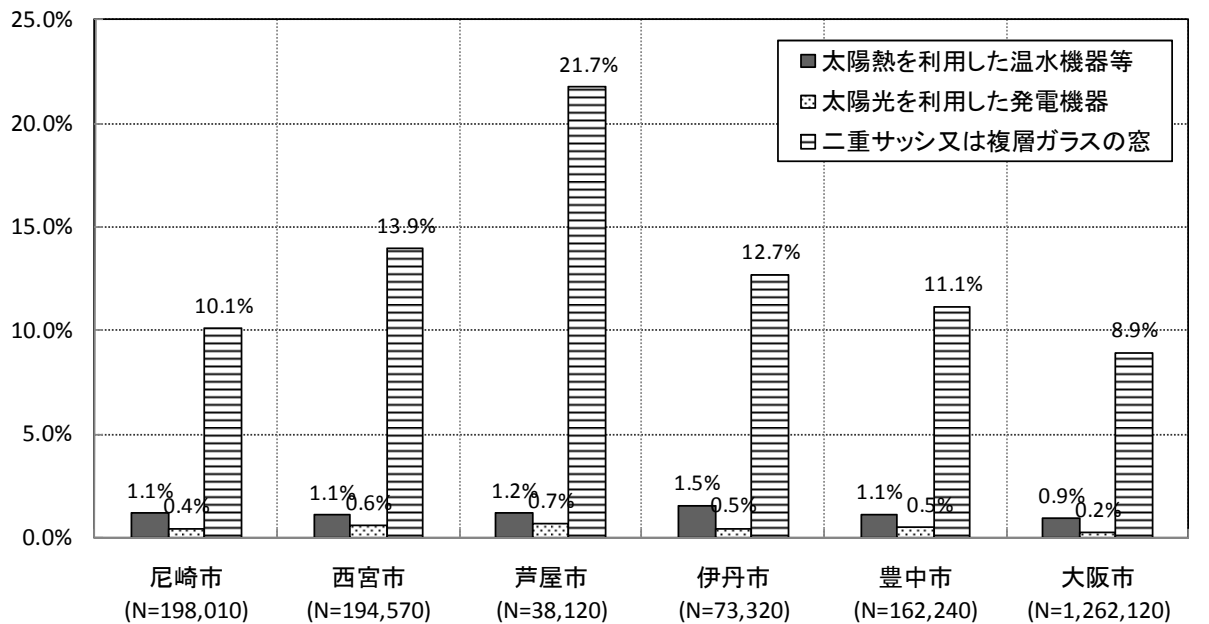
資料：尼崎市耐震改修促進計画

(住宅・土地統計調査(H15)より算定)

## 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 10.1% であり、他都市と比較して低くなっている。



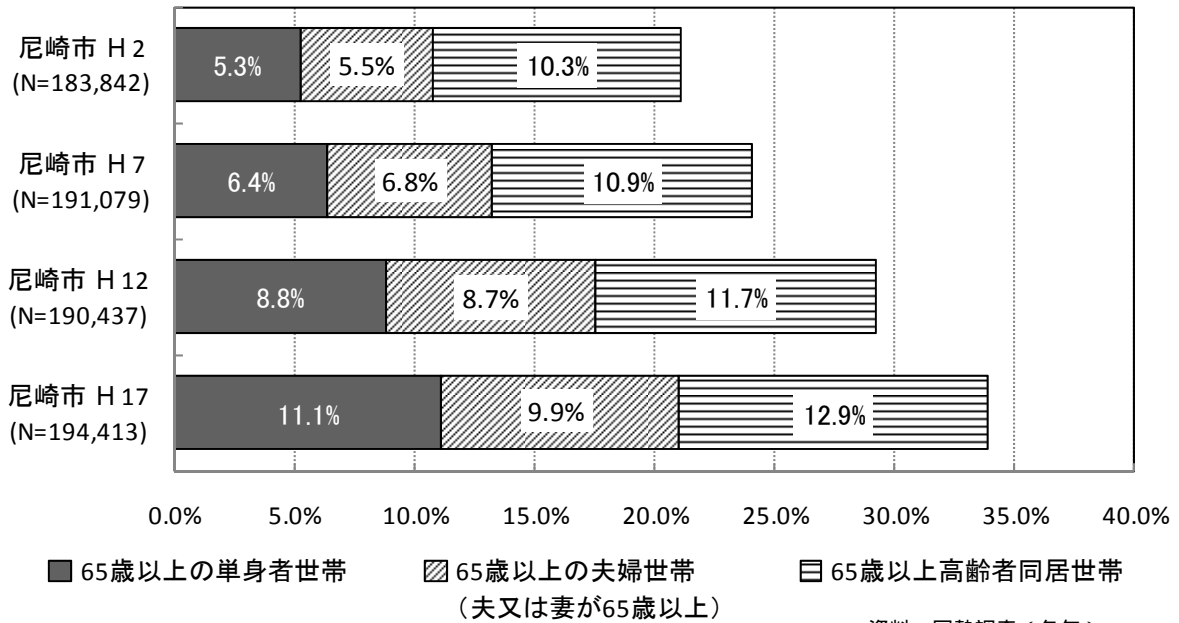
資料：住宅・土地統計調査 (H20)

### 3 高齢者の居住実態

#### (1) 高齢者世帯の型

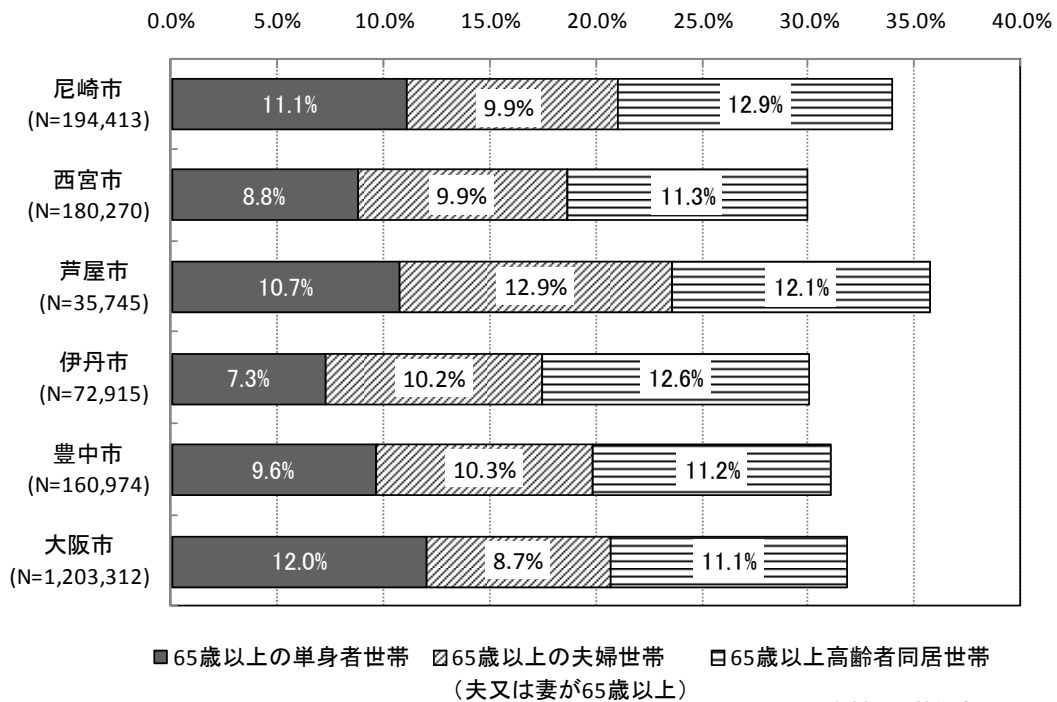
##### 推移

・65歳以上親族のいる一般世帯数は増加傾向にあり、平成17年には全体の33.9%を占めている。



##### 都市間比較

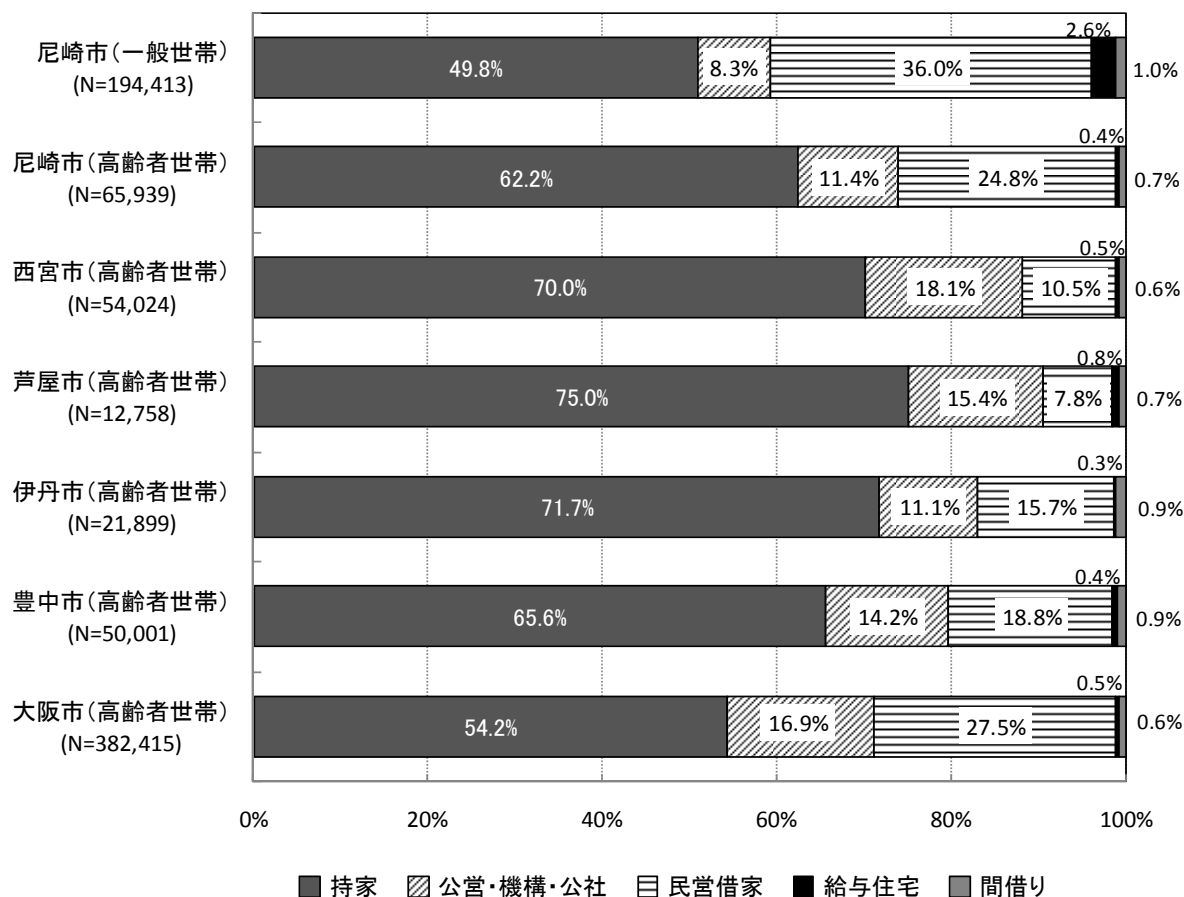
・尼崎市は芦屋市の次に割合が高く、特に単身世帯の割合が高いことが伺える。



## (2) 住宅に住む高齢者世帯の住宅の所有関係

### 都市間比較

- ・尼崎市では、一般世帯と比較して、高齢者世帯のほうが持家の割合が高く、民間借家の割合が低くなっている。
- ・また、他都市の高齢者世帯と比較すると、持家に住む割合は低く、民間借家に住んでいる割合は高くなっている。

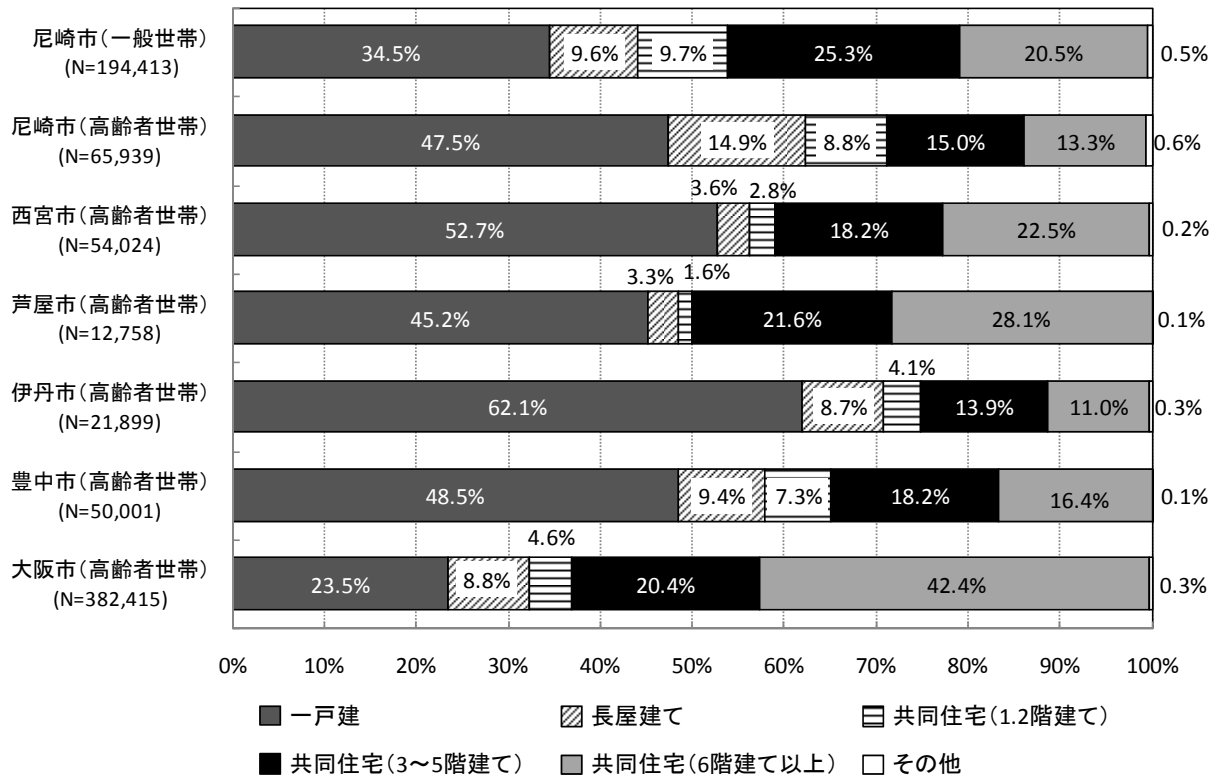


資料：国勢調査（H17）

### (3) 高齢者世帯が住む住宅の建て方

#### 都市間比較

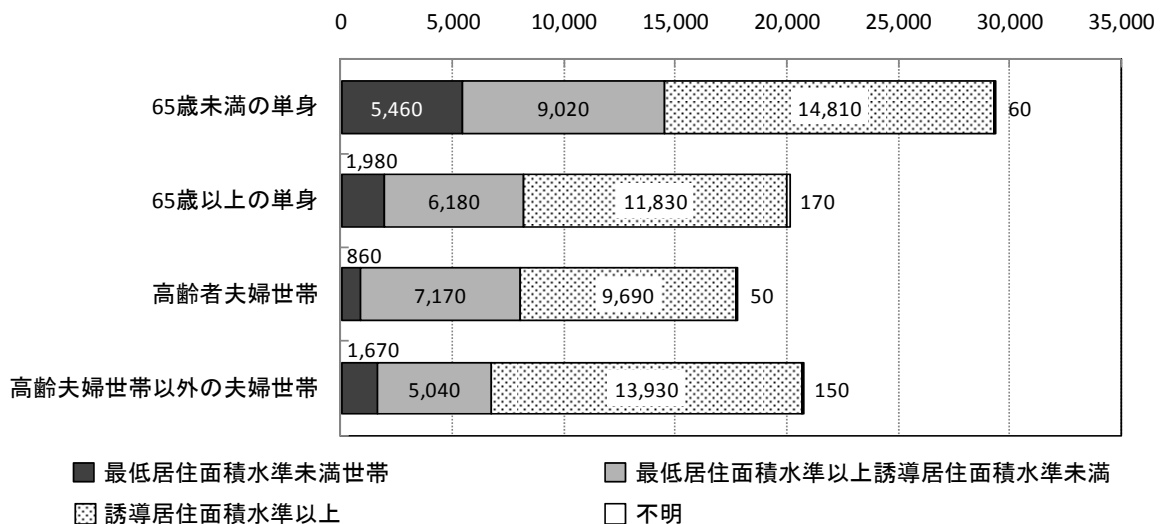
- ・ 尼崎市の高齢者世帯は、一般世帯と比較して、一戸建てに住んでいる割合が高く、3階建て以上の共同住宅に住んでいる割合は低くなっている。
- ・ また、他都市の高齢者世帯と比較すると、一戸建ての割合は低く、長屋建てや1・2階建ての共同住宅に住んでいる割合が高くなっている。



資料：国勢調査（H17）

### (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1,980世帯、高齢者夫婦で860世帯である。



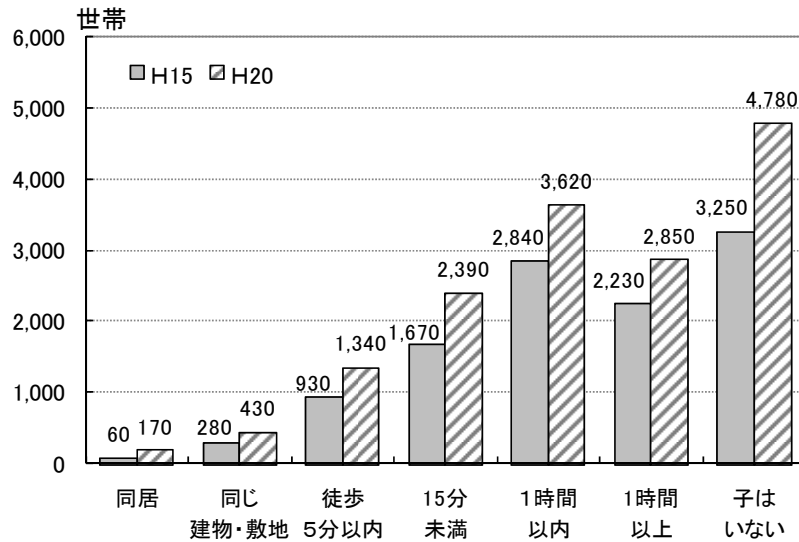
資料：住宅・土地統計調査（H20）



(5) 高齢単身世帯と子世帯との距離

推移

- ・平成15年からすべての項目で世帯数が増加しており、特に、子はいない高齢者単身世帯数が増加している。

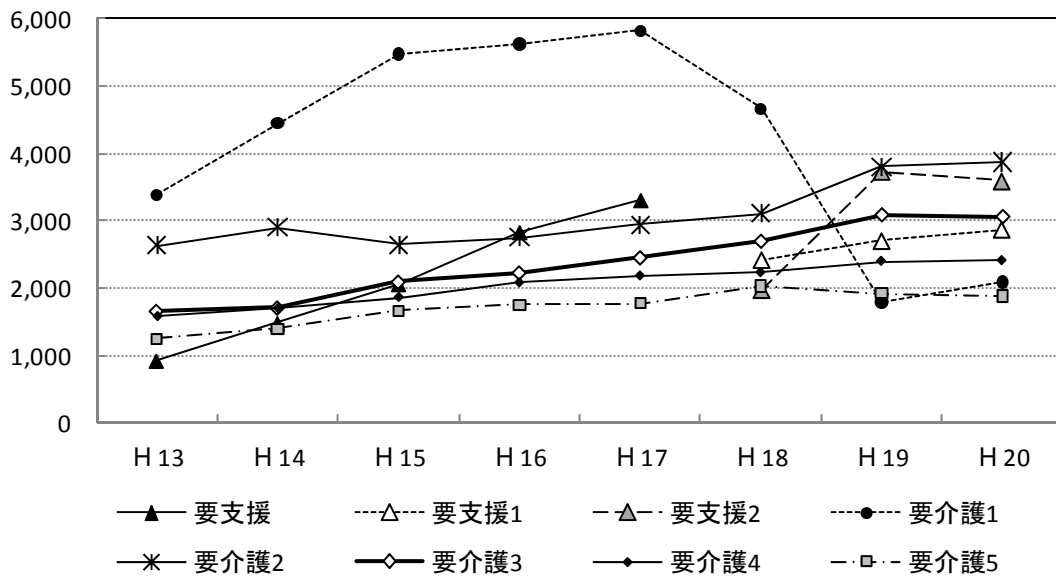


資料：住宅・土地統計調査（各年）

(6) 要支援・要介護認定者

推移

- ・要支援・要介護認定者数は、全体的に増加傾向にある。平成20年度では、「要介護2」が最も多い。

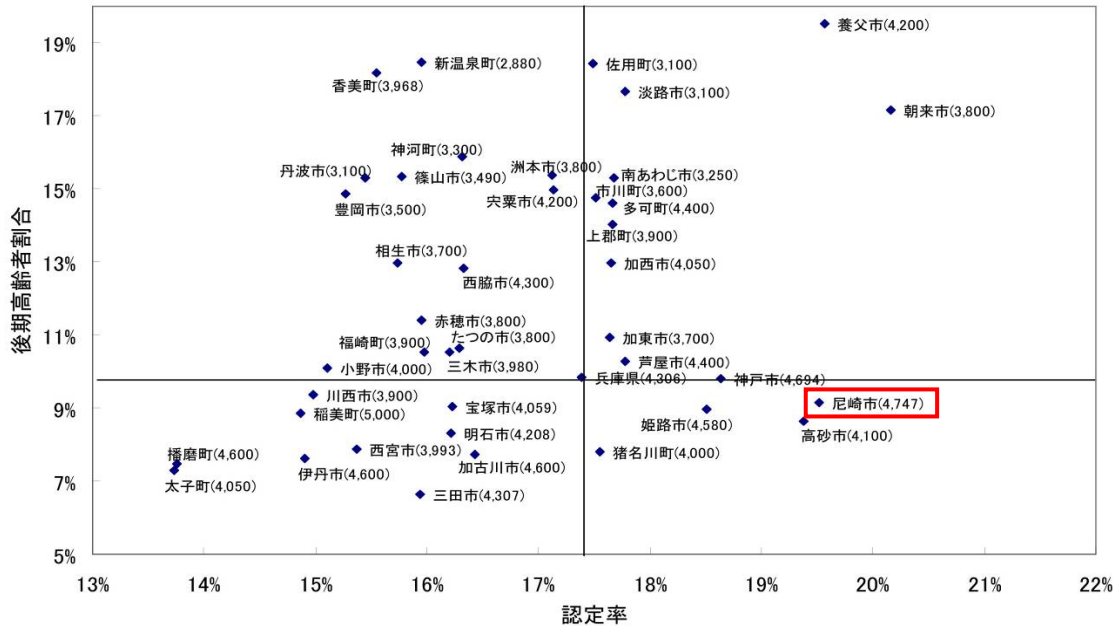


資料：尼崎市統計書

※H19.4 から介護予防サービスが開始され、H18 で要介護1に該当する人のうち、介護予防サービスの適切な利用が見込まれる人は要支援2と判定されている。

### 後期高齢者割合と要介護認定率の都市間比較

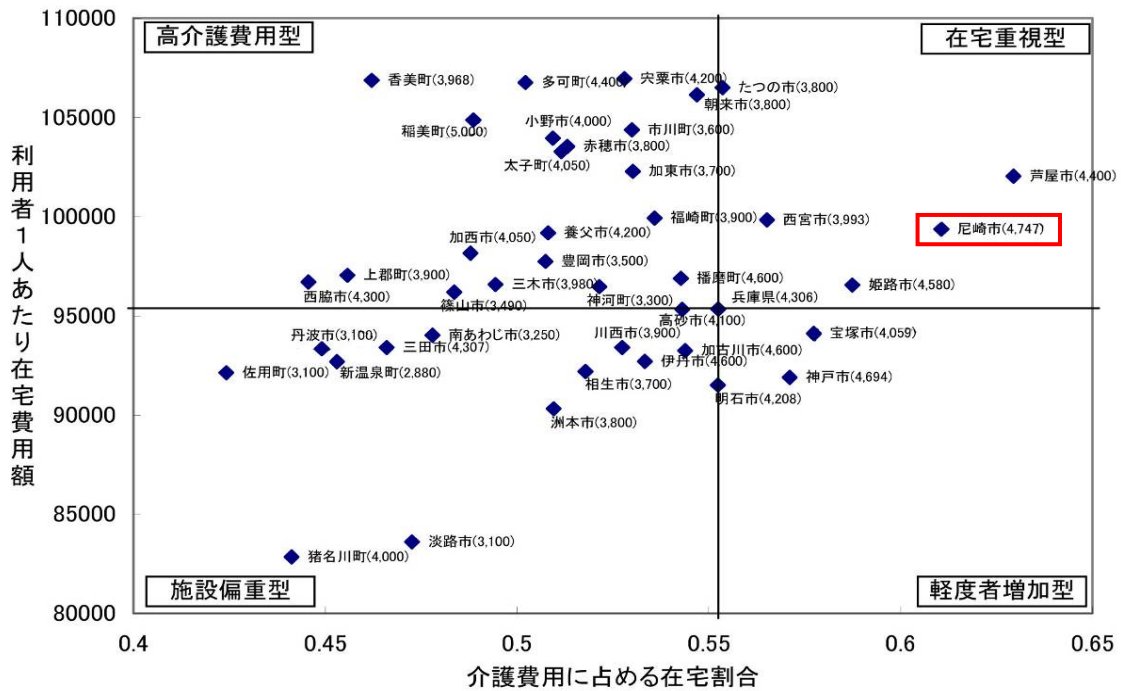
- ・ 尼崎市は後期高齢者の割合は低いが、要介護認定率は高くなっている。



資料：兵庫県介護保険事業状況報告（H20.6）

### 在宅介護者の割合の都市間比較

- ・ 尼崎市は介護費用に占める在宅割合、一人あたりの在宅費用額ともに高くなっている。



資料：兵庫県介護保険事業状況報告（H20.6）

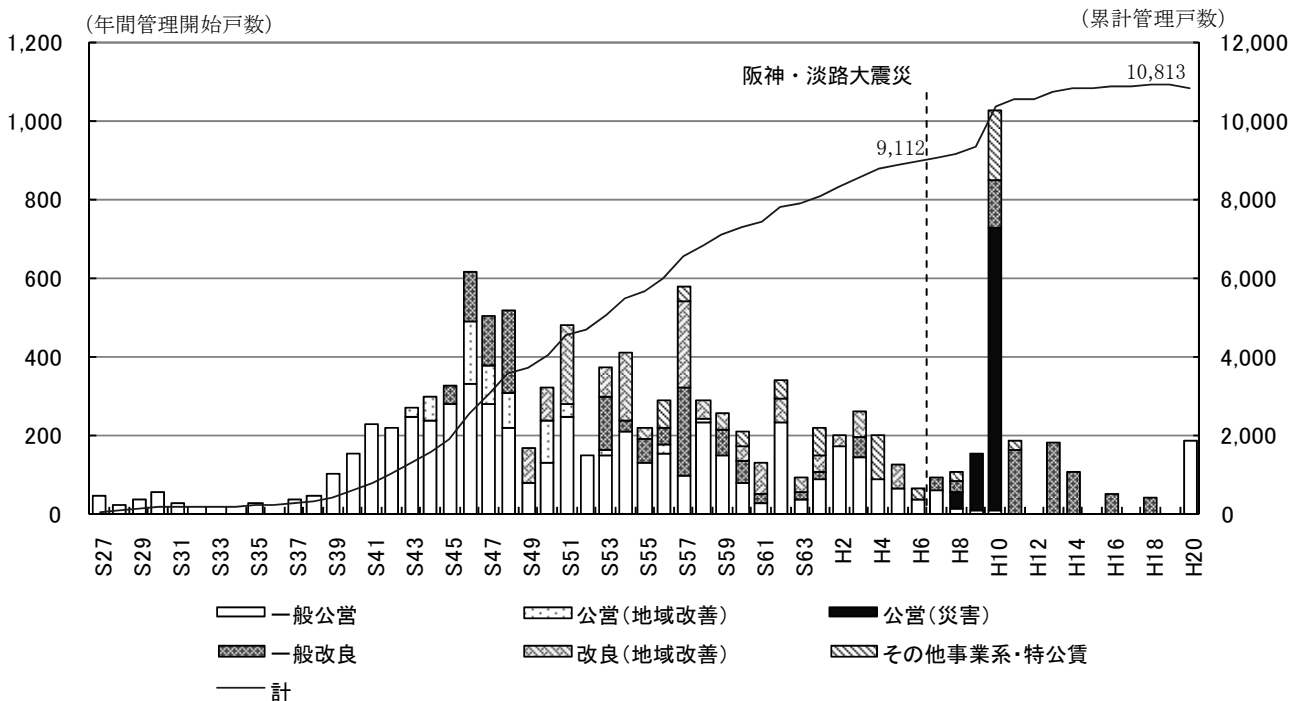
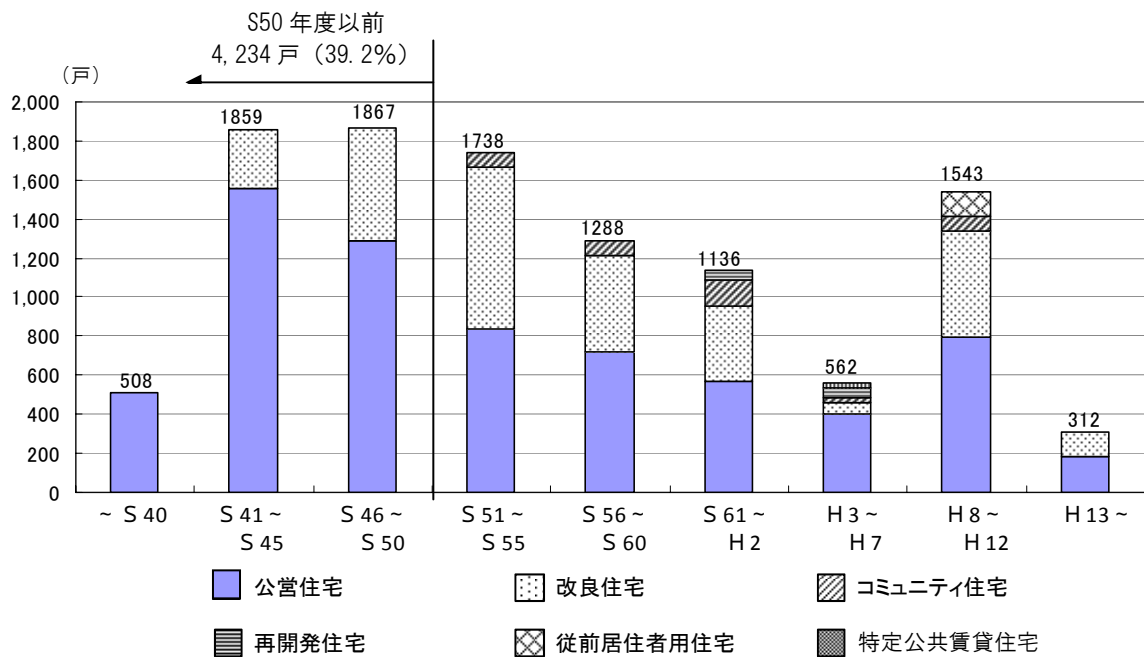
- ※1 グラフ中の縦線、横線は、兵庫県平均を示す
- ※2 後期高齢化率＝75歳以上人口/総人口
- ※3 認定率＝認定者/被保険者
- ※4 在宅費用は、訪問・通所サービスや住宅改修などに係る費用
- ※5 ( )内は、保険料基準額を示す

## 4 公的賃貸住宅の状況

### (1) 市営住宅の状況

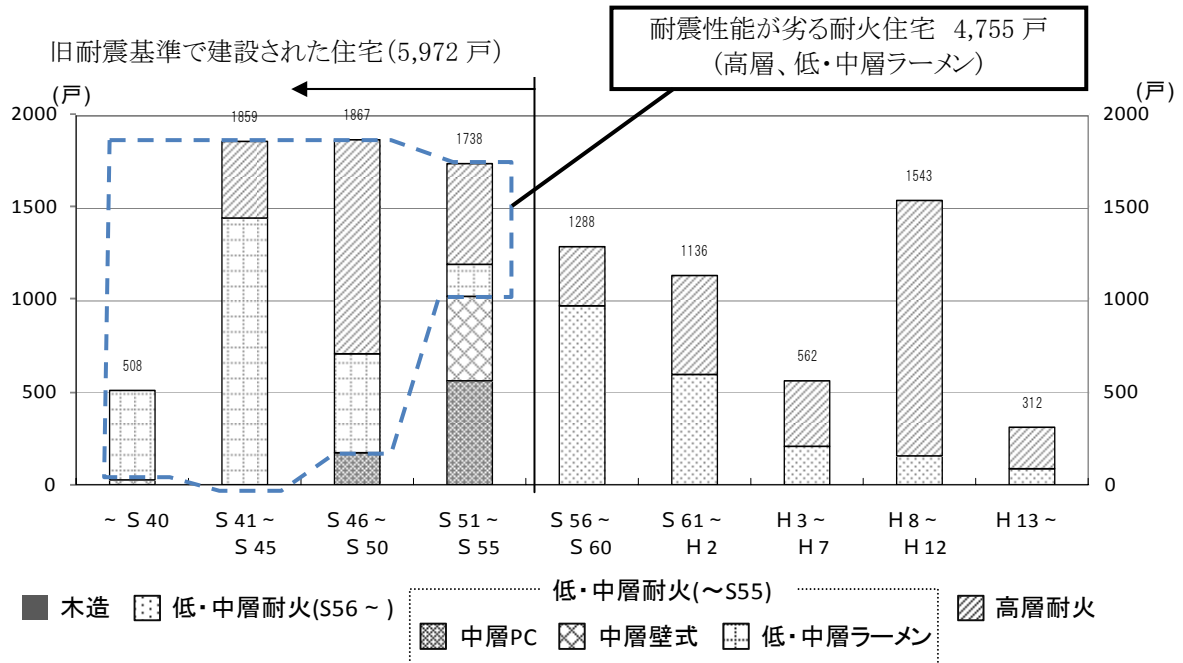
#### 建築時期別管理戸数

- ・ 尼崎市には市営住宅等が 10,813 戸あり、そのうち、公営住宅が 6,859 戸、改良住宅が 3,321 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 50 年度以前に建設されたストックが全体の約 4 割(4,234 戸)を占めており、これらは、現時点で法定建替年度を経過(築 35 年を超過)している。



## 建築時期別構造別管理戸数

- ・市営住宅等 10,813 戸のうち、低・中層耐火住宅は 5,869 戸、高層耐火住宅は 4,943 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 3,429 戸である。
- ・旧耐震基準の耐火住宅は 5,971 戸ある。



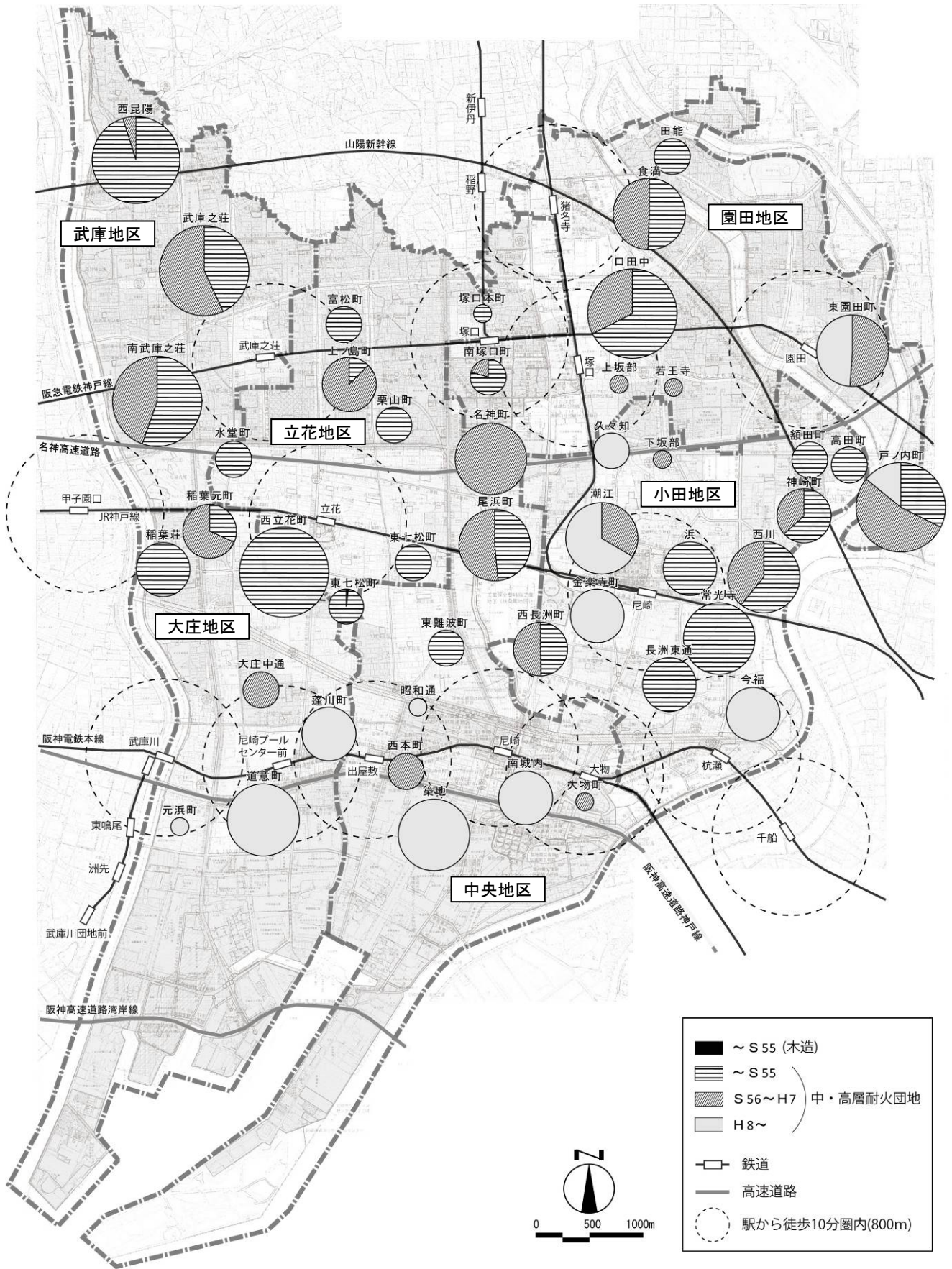
## エレベーターの設置状況

設置状況	棟数	戸数	
設置済	63	5,396	49.9%
新耐震高層	34	2,832	
新耐震中層	15	453	
旧耐震高層	14	2,111	
耐震改修済	0	0	
未設置	194	5,414	50.1%
新耐震中層	65	1,556	
旧耐震中層	129	3,858	
設置対象外（低層、木造）	2	3	-
計	259	10,813	100.0%

## 他都市における市営住宅管理戸数の比較

	人口	世帯数	管理戸数(戸)	1万人あたり管理戸数(戸)	1万世帯あたり管理戸数(戸)
尼崎市 ※H22.4.1現在	461,820	208,635	10,813	234	518
中核市全体 (尼崎市を除く39市平均)	407,224	171,808	4,686	115	273
類似の中核市 (尼崎市を除く7市平均)	495,899	203,779	4,858	98	238
阪神間 (尼崎市を除く6市平均)	206,661	85,291	2,755	133	323

# 地区別建築時期別分布



円の大きさは、戸数規模を表す

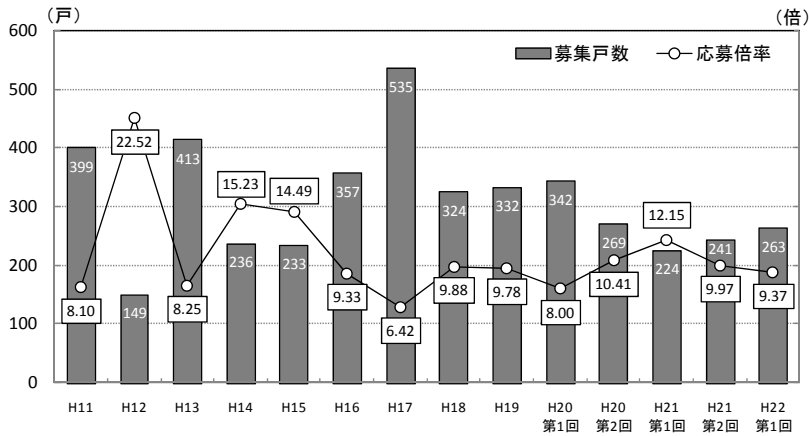
団地別戸数

地区	町	団地名	戸数	地区	町	団地名	戸数
中央	大物町	大物住宅	35	立花	塚口本町	塚口第1住宅	36
	昭和通	昭和通2丁目改良住宅	40		東七松町	東七松住宅	50
	東難波町	東難波住宅	60			東七松住宅(木造)	1
	西本町	西本町住宅	75		南塚口町	上ノ島第1住宅	15
	南城内	築地改良住宅	120			上ノ島第2住宅	16
	築地	築地南浜改良住宅(1)	60			上ノ島第3住宅	15
		築地南浜改良住宅(2)	29			上ノ島第5住宅	12
築地南浜改良住宅(3)		24	栗山町		上ノ島住宅	60	
築地本町改良住宅(1)		104	富松町		東富松住宅	38	
築地本町改良住宅(2)	93	富松北住宅			30		
小田	下坂部	下坂部住宅	40	立花	水堂町	水堂第1住宅	40
	久々知	久々知住宅	52		水堂第2住宅	15	
	額田町	額田住宅	72		水堂第3住宅	15	
	高田町	高田住宅	80		南七松町	南七松住宅(1)	79
	金楽寺町	金楽寺住宅	120			南七松住宅(2)	14
	浜	浜つばめ改良住宅	50		上ノ島町	上ノ島第4住宅	22
		浜つばめ住宅	80			野上住宅	156
	今福	今福住宅	136		尾浜町	尾浜第1住宅	35
	西長洲町	西長洲住宅	80			尾浜第2住宅	19
		西長洲北住宅	81			尾浜第3住宅	65
	長洲東通	長洲住宅	170	尾浜名月住宅		112	
	神崎町	神崎住宅	120	名神町	名神南住宅	167	
		神崎北住宅	70		名神北住宅	106	
	西川	小田北改良住宅	107	武庫	武庫之荘	時友ナガラサ住宅	50
		小田北第2改良住宅	12			時友住宅	248
		西川住宅	50			時友長ノ手住宅	149
		西川第2住宅	80			時友長ノ手住宅(特公賃)	25
		西川第3住宅	35			友行西カイ子住宅	24
		西川平七改良住宅	110			友行坪井住宅	80
		常光寺	常光寺改良住宅		252	南武庫之荘	南武庫之荘12丁目改良住宅
常光寺第2改良住宅	126		南武庫之荘改良住宅(1)		617		
常光寺北住宅	80		南武庫之荘改良住宅(2)		373		
潮江	潮江住宅	240	南武庫之荘住宅(1)		60		
	潮江第1住宅	71	南武庫之荘住宅(2)	110			
	潮江第2住宅	60	西昆陽	宮ノ北住宅	987		
	潮江第3住宅	29		昆陽の台改良住宅	80		
潮江北住宅	78	昆陽の台住宅		220			
				西昆陽ヨウダ住宅	80		
大庄	元浜町	元浜住宅	23	若王寺	若王寺住宅	36	
	大庄中通	大庄住宅	50		上坂部	上坂部住宅	40
	稲葉荘	稲葉荘住宅	50		田能	田能藻川住宅	65
		稲葉荘北住宅	90			東園田町	園和北住宅
	稲葉元町	今北弓田住宅	60	東園田町	東園田町8丁目改良住宅	126	
		今北三十六住宅	130		東園和住宅	103	
	道意町	道意住宅	150	食満	上食満魚取第1住宅	112	
		道意西住宅	50		上食満魚取第2住宅	40	
	蓬川町	蓬川住宅	186		上食満住宅	204	
	西立花町	今北改良住宅(1)	319	戸ノ内町	戸ノ内改良住宅	187	
今北改良住宅(2)		60	戸ノ内浜西改良住宅		257		
今北住宅(1)		110	戸ノ内浜東改良住宅(1)		30		
今北住宅(2)	30	戸ノ内浜東改良住宅(2)	43				
立花	水堂浜浦住宅	32	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（H23.1）

## 市営住宅応募者の推移

・応募倍率は、近年 10 倍前後で推移している。



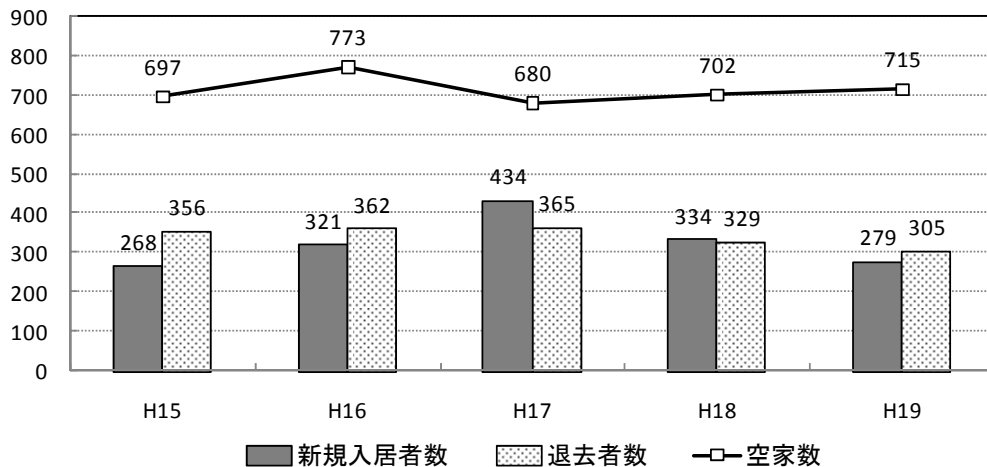
	募集戸数	応募者数	応募倍率
H11	399	3,231	8.10
H12	149	3,355	22.52
H13	413	3,406	8.25
H14	236	3,595	15.23
H15	233	3,377	14.49
H16	357	3,330	9.33
H17	535	3,434	6.42
H18	324	3,200	9.88
H19	332	3,247	9.78
H20 (第1回)	342	2,735	8.00
H20 (第2回)	269	2,799	10.41
H21 (第1回)	224	2,727	12.15
H21 (第2回)	241	2,403	9.97
H22 (第1回)	263	2,465	9.37

資料：尼崎市住宅政策課資料

(H22.11)

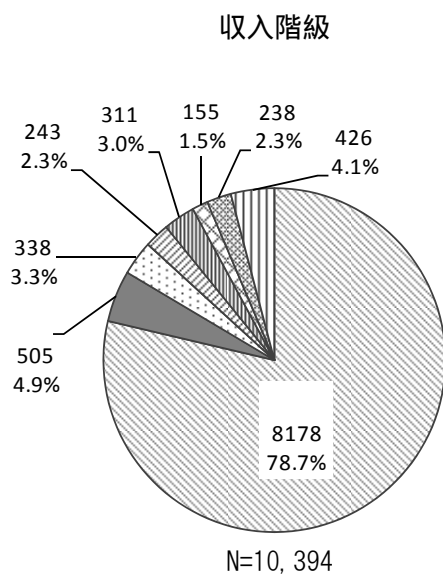
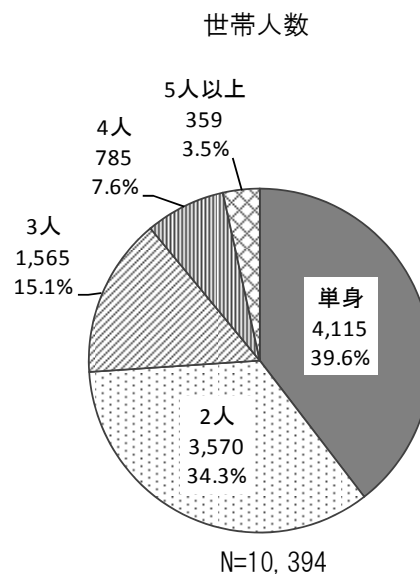
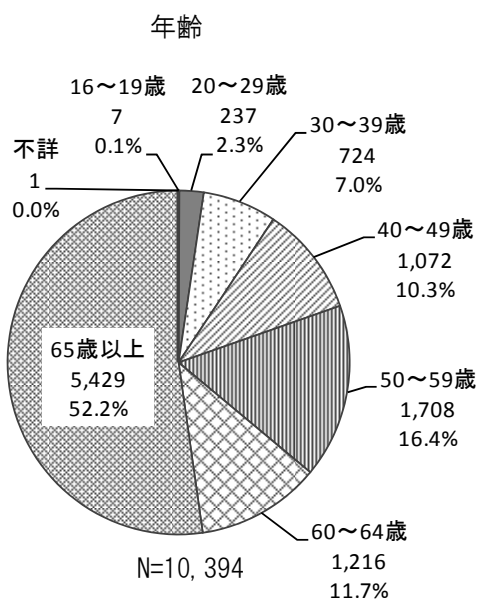
## 市営住宅の入居者・退去者数と空家数の推移

・空き家数は 700 戸前後で推移しており、管理戸数の 6～7%にあたる。また、新規入居戸数は H15～19 では 268～434 戸と管理戸数の 3～4%程度に留まっている。



## 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73.9%を占める。

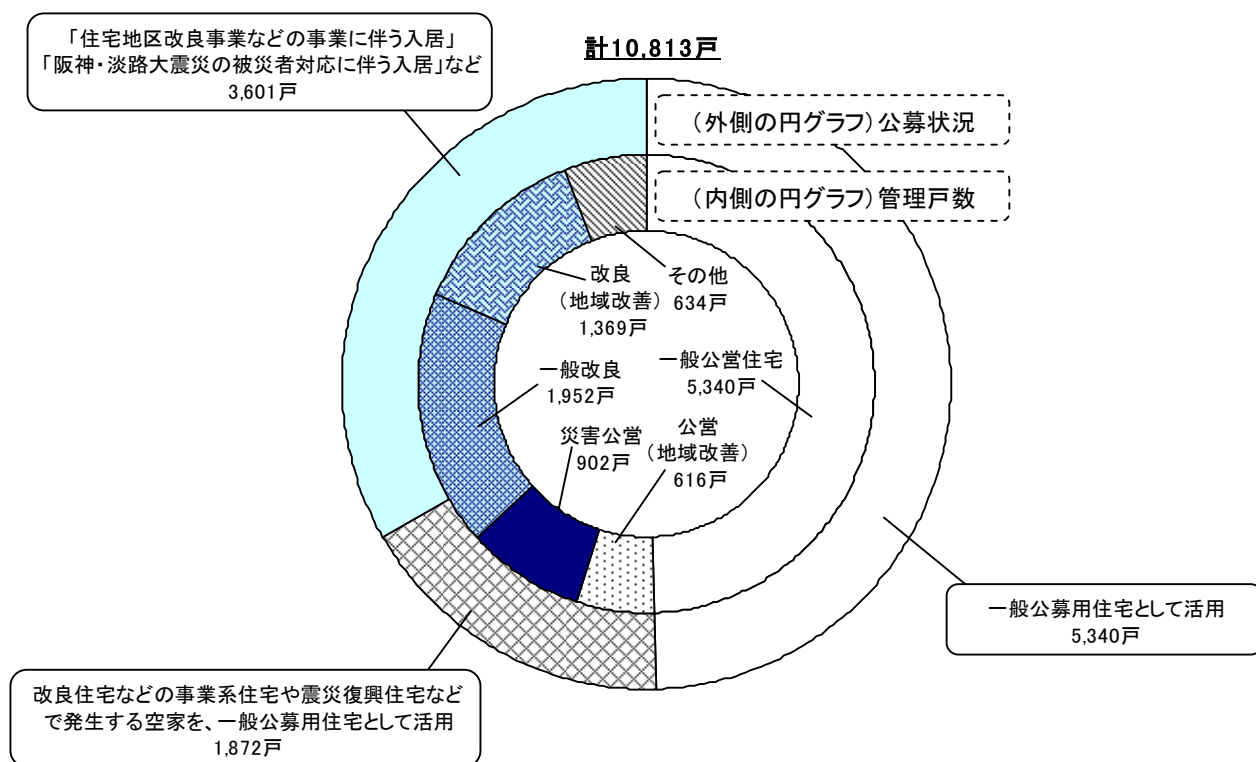


区分	収入基準月額	
	0	～ 123,000
	123,001	～ 153,000
	153,001	～ 178,000
	178,001	～ 200,000
	200,001	～ 238,000
	238,001	～ 268,000
	268,001	～ 322,000
	322,001	～

資料：尼崎市住宅政策課資料  
(H21.3現在)



## 市営住宅における管理戸数と公募状況



H22.12.1時点

	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	5,340	(5,340)	5,082	—	258
公営(地域改善)	616	(231)	547	(385)	69
災害公営	902	(283)	867	(619)	35
一般改良	1,952	(729)	1,853	(1,223)	99
改良(地域改善)	1,369	(401)	1,275	(968)	94
その他	634	(228)	602	(406)	32
計	10,813	(7,212)	10,226	(3,601)	587

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

## 市営住宅応募者の状況

平成 22 年度 第 1 回募集における市営住宅応募者の状況を調査

【対象世帯】全応募者(2,465 世帯) 【募集期間】平成 22 年 5 月 12 日～平成 22 年 5 月 25 日

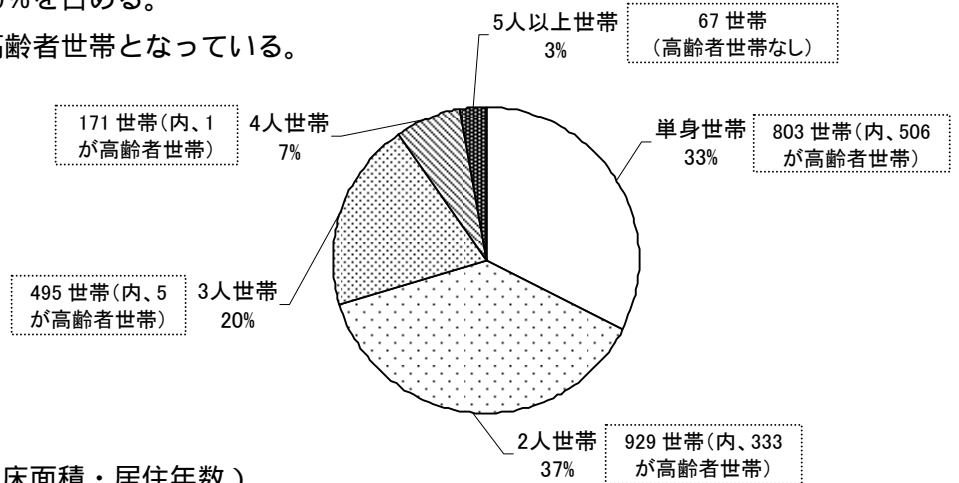
【調査内容】  
 ・世帯人数 (有効回答数 2,465) ・住宅困窮事由 (有効回答数 2,089)  
 ・現住宅家賃 (有効回答数 1,908) ・現住宅床面積 (有効回答数 1,349)  
 ・現住宅居住年数 (有効回答数 1,822) ・世帯年収 (有効回答数 1,860)

### 世帯人数別の割合

- ・ 単身、2人世帯で70%を占める。
- ・ 単身世帯は60%が高齢者世帯となっている。

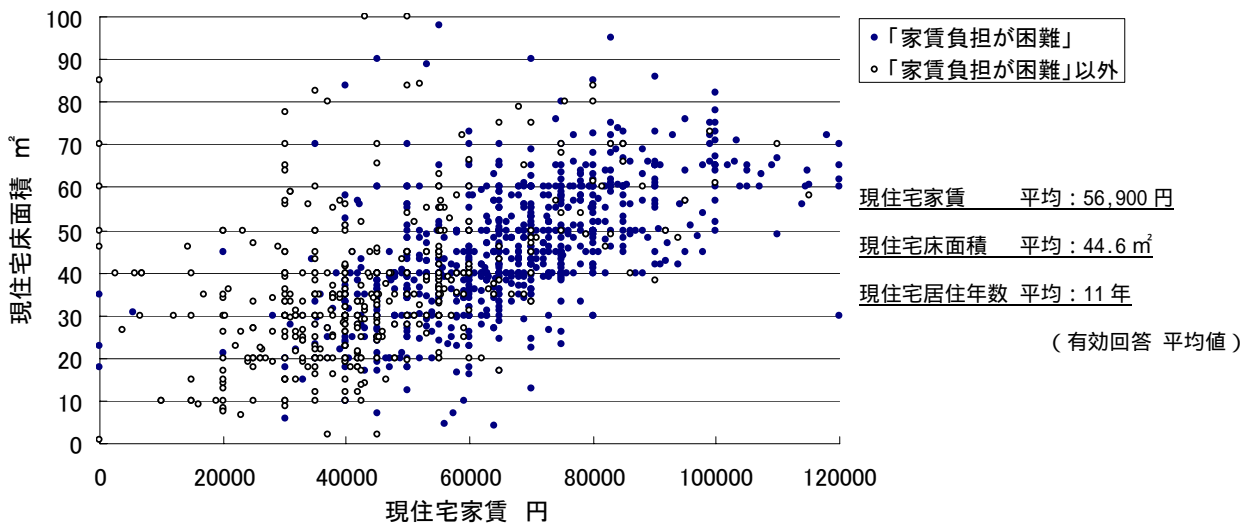
高齢者世帯：

申込者が満60歳以上(もしくは昭和31年4月1日以前生まれ)で、かつ、同居者のいずれもが満60歳以上(もしくは昭和31年4月1日以前生まれ)又は満18歳未満(満60歳以上の単身者を含む)



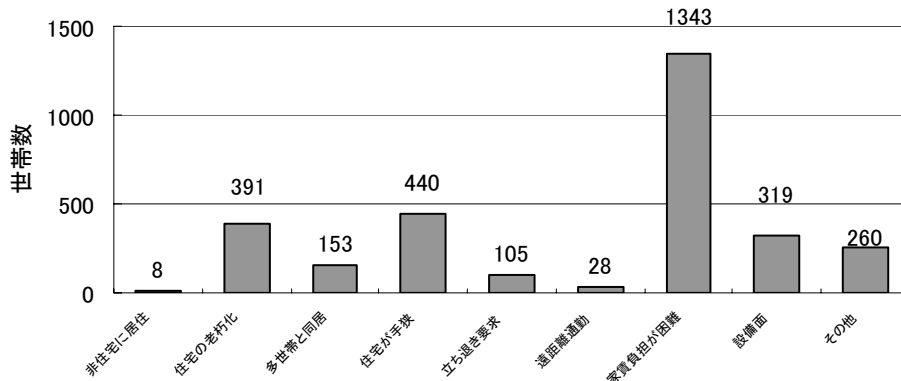
### 現住宅の状況(家賃・床面積・居住年数)

- ・ 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同水準となっている(P資-20参照)。



### 住宅困窮事由(複数回答可)

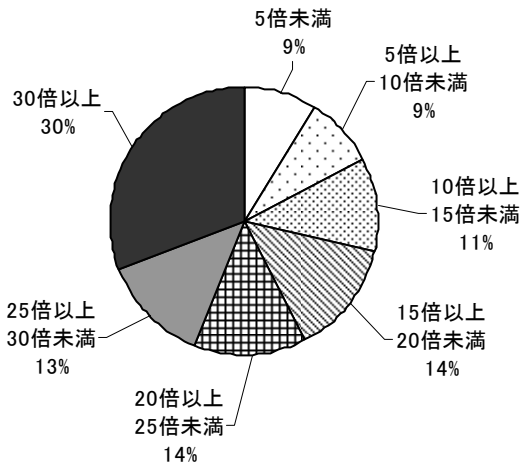
- ・ 「家賃負担が困難」が最も多く、次いで「住宅が手狭」、「住宅の老朽化」、「設備面」が多い。



住宅困窮事由(複数回答可)

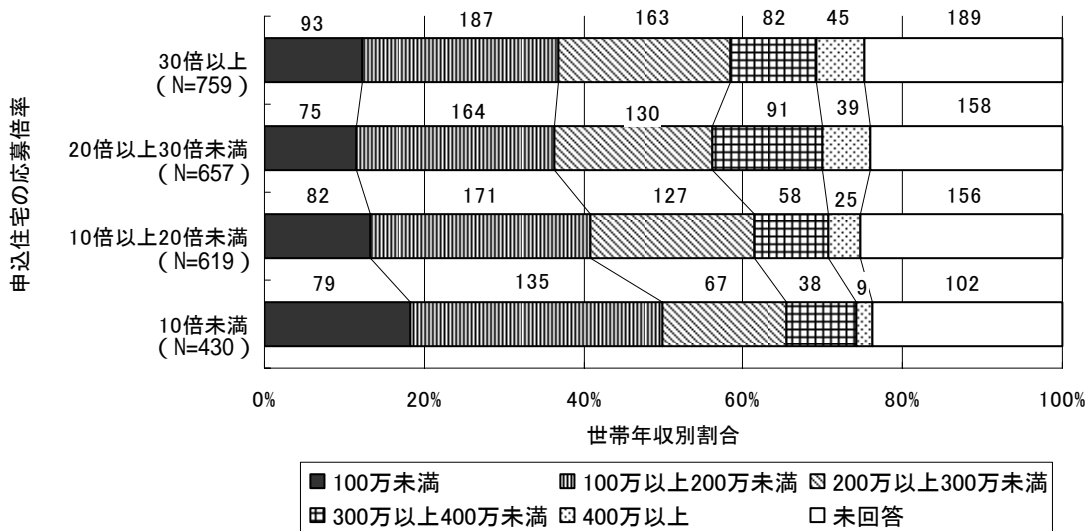
### 申込住宅の倍率別の割合

・10倍未満の住宅に申し込む世帯は、全体の20%弱となっている。



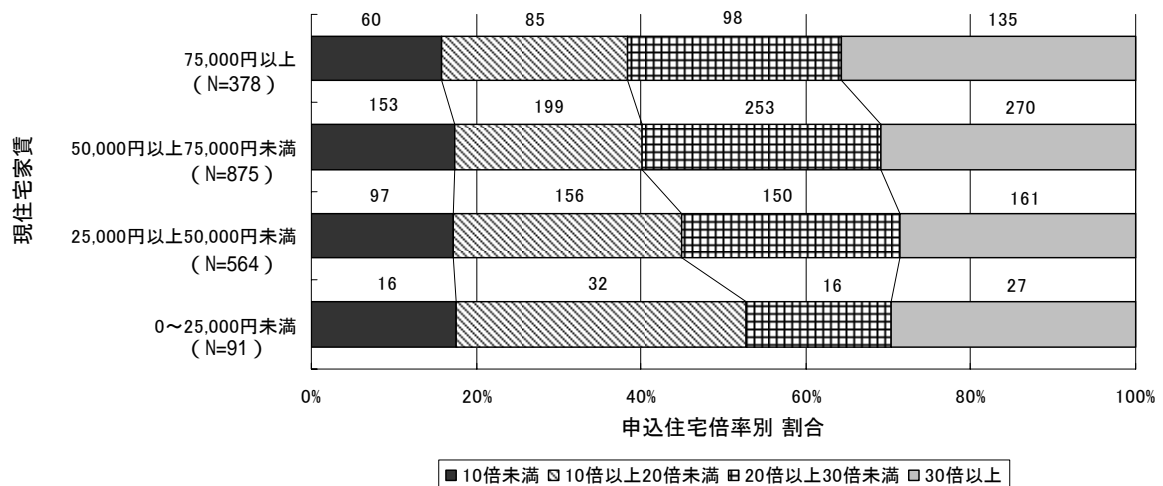
### 申込住宅の倍率別 世帯年収

・高倍率の住宅に申し込む世帯の方が、比較的低年収層の割合が低い傾向がある。



### 現住宅家賃別 申込住宅の倍率

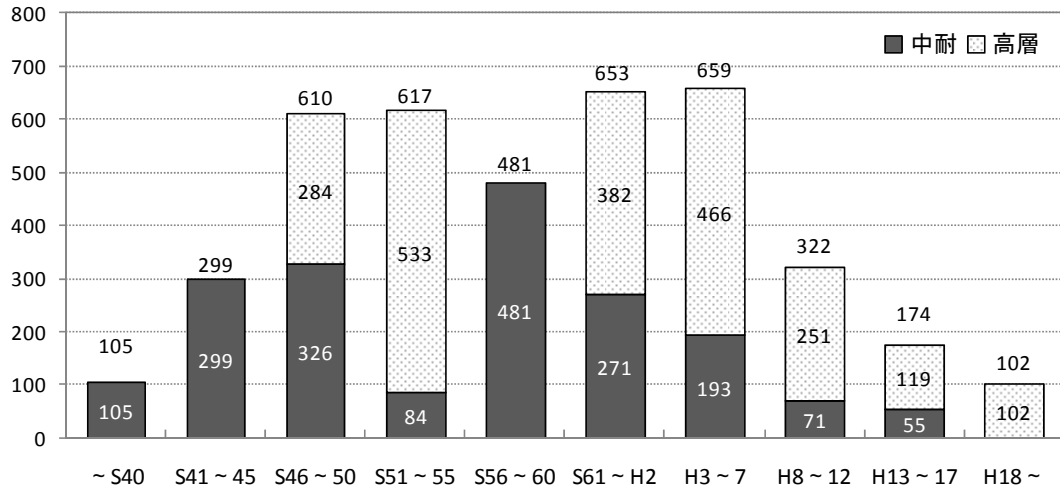
・現住宅家賃が高い世帯の方が、比較的高倍率の住宅に申し込む世帯の割合が高い傾向がある。



## (2) 県営住宅の状況

### 建築時期別、構造

- ・県営住宅は合計で 4,022 戸あり、そのうち、中層耐火住宅は 1,885 戸、高層耐火住宅は 2,137 戸である。



資料：公共賃貸住宅インフォメーション  
 尼崎市住宅政策課資料（H22.6 現在）

### 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 1,206 戸、次いで武庫地区が 1,025 戸、立花地区が 769 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 年以前のもは、中央地区で 68.4%、小田地区で 61.6%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 年以降のものが全体の 70.1%を占めている。

		~S40	S41~45	S46~50	S51~55	S56~60	S61~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H19	総計
北部地域	園田地区		60 14.7%		35 8.6%	128 31.3%	114 27.9%	72 17.6%				409 100.0%
	立花地区			354 46.0%		246 32.0%	77 10.0%	20 2.6%	72 9.4%			769 100.0%
	武庫地区			160 15.6%		87 8.5%	343 33.5%	414 40.4%	21 2.0%			1,025 100.0%
南部地域	小田地区	68 5.6%	239 19.8%	96 8.0%	340 28.2%		119 9.9%	71 5.9%	52 4.3%	119 9.9%	102 8.5%	1,206 100.0%
	中央地区				193 68.4%	20 7.1%		69 24.5%				282 100.0%
	大庄地区	37 11.2%			49 14.8%			13 3.9%	177 53.5%	55 16.6%		331 100.0%
総計		105 2.6%	299 7.4%	610 15.2%	617 15.3%	481 12.0%	653 16.2%	659 16.4%	322 8.0%	174 4.3%	102 2.5%	4,022 100.0%

資料：公共賃貸住宅インフォメーション  
 尼崎市住宅政策課資料（H22.6 現在）

## 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	1977	193	
	尼崎東難波鉄筋	1984	20	
	尼崎西難波鉄筋	1992	69	
小田	杭瀬鉄筋	1960	38	
	西川鉄筋	1964	30	旧特別賃貸住宅
	浜鉄筋	1966	139	
	浜つばめ鉄筋	1968	100	1号棟 改良住宅
	尼崎高田鉄筋	1974	96	
	久々知西高層	1977	179	
	尼崎長洲高層	1978	77	
	尼崎浜つばめ高層	1978	84	
	尼崎西川高層	1990	119	
	尼崎金楽寺鉄筋	1995	71	全戸 コレクティブ
	ランテルナニ崎	1997	2	公社借上(ハラ)
	ルゼフィール金楽寺町	1998	50	公団借上
	尼崎杭瀬住宅	2005	42	
		2007	30	
尼崎西川住宅	2005	77		
尼崎西川第2住宅	2007	72		
大庄	元浜鉄筋	1963	37	
	尼崎今北鉄筋	1979	49	
	エステート武庫川	1994	8	公社借上(ハラ)
	ドミール武庫川	1995	5	公社借上(ハラ)
	尼崎武庫川高層	1998	70	
	尼崎大庄高層・鉄筋	1998・2000	107	
尼崎大庄住宅	2001	55		
立花	尼崎立花北高層・鉄筋	1972・1973	190	
	尼崎尾浜高層	1975	164	
	尼崎塚口本町鉄筋	1982	105	
	尼崎尾浜鉄筋	1985	141	
	尼崎上ノ島鉄筋	1986	31	
	尼崎東富松鉄筋	1986	46	
	シティパーク富松	1992	11	公社借上(ハラ)
	エクセレント南武庫之荘	1993	9	公社借上(ハラ)
尼崎七松町高層住宅	2000	72		
園田	上坂部鉄筋	1969	60	
	尼崎園田北鉄筋	1977	35	
	尼崎御園鉄筋	1981	76	
	尼崎園田南鉄筋	1982	52	
	尼崎猪名寺高層	1987	83	
	尼崎小中島鉄筋	1990	31	
	尼崎食満高層	1992	40	
	ソービドゥモン	1992	20	公社借上(ハラ)
武庫	西昆陽鉄筋	1975	160	
	尼崎武庫之荘鉄筋	1984	40	
	尼崎武庫之荘第2鉄筋	1985	47	
	尼崎南武庫之荘鉄筋	1986	21	
	尼崎常松鉄筋	1986	142	
	尼崎武庫高層	1988	102	
	尼崎西昆陽高層	1989	60	
	尼崎水堂高層	1995	414	
	アネックス武庫	1996	4	公社借上(ハラ)
	ルミエール武庫之荘	1996	7	公社借上(ハラ)
プロスペール武庫之荘	1997	10	公社借上(ハラ)	

## 特定公共賃貸住宅

地区	団地名	建築年度	戸数	備考
園田	尼崎食満高層	1992	12	
武庫	尼崎武庫高層	1988	18	

出典：公共賃貸住宅インフォメーション  
 尼崎市住宅政策課資料（H22.6現在）

(3) 他の公的賃貸住宅の団地一覧

都市再生機構賃貸住宅

団地名	供給年 (当初管理開始年)	間取り	戸数	家賃(円)	床面積(m <sup>2</sup> )
ルミエール千鳥	1993 (1957)	1DK	45	47,100~71,600	27~39
		2DK	65	70,500~81,700	46~51
		2LDK	25	79,700~89,800	55~65
		3DK	40	80,000~88,100	55~65
		3LDK	45	87,100~95,500	70~71
		4DK	5	92,800~94,900	70
		4LDK	10	110,600~115,800	80
		計	235		
シティハイツ尼崎駅前	1991	1DK	28	78,700~81,300	43
		2DK	29	89,500~111,500	51~62
		3DK	9	106,500~108,800	61
		3LDK・2LDK+1K	7	139,600~159,400	86~96
		計	73		
ルゼフィール立花	1999	1LDK	14	84,100~92,100	53
		2LDK	27	93,600~104,900	68~69
		3LDK	80	98,500~117,600	78~80
		計	121		
ルゼフィール潮江	2000	1DK	36	70,500~75,400	40
		1LDK	80	90,800~105,500	54
		2LDK	54	103,700~118,700	64
		3DK	79	104,300~123,100	64~68
		3LDK	84	118,000~138,100	74~83
		計	333		
パークタウン西武庫	2006 (1962)	1K(ワンルーム)	5	71,700~74,700	50
		1DK	206	59,300~74,300	37~43
		1LDK	40	73,100~95,700	49~64
		2DK	490	73,800~99,100	49~55
		2LDK	133	90,600~119,100	63~82
		3DK	116	87,800~109,000	63~65
		3LDK	140	94,600~145,400	71~105
		4DK	11	107,100~117,900	74
		4LDK	24	119,100~161,900	90~110
		計	1,165		

出典：都市再生機構  
尼崎市住宅政策課資料（H22.6現在）

県公社賃貸住宅

団地	建設年度	戸数	備考
稲葉荘団地	1974	40	
アミング潮江	1994	24	
アメニティコート尼崎	1998	28	
アメニティコート武庫之荘	2009	84	うちひょうご県民高齢者住宅：50戸

出典：兵庫県住宅供給公社（H22.6現在）

地域優良賃貸住宅(一般型)

団地名	管理開始年月日	全体戸数	主な間取り	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	家賃(円)
LUXE武庫之荘	1995/4/18	16	3LDK	65.12~65.66	104,000~114,000
VILLA'96	1996/11/1	27	3LDK、2LDK+N	76.95~80	142,000~157,000
アクシス常光寺	1998/5/1	26	3LDK	65.12~69.02	109,000~117,000
アザレ立花	1998/3/1	13	3D.K、3LD.K	65.09~65.68	111,000~116,000
アネックス武庫	1997/2/1	16	3LD.K	65.99~67.02	98,000~102,000
アミスタ塚口	1998/4/1	15	3LDK、1LDK+2N	65.45	126,000~131,000
アルデール瓦宮	1997/5/1	20	3LD.K	65.33	118,000
ヴェール園田	1998/2/1	70	3LD.K、2LD.K+N	65.04~66.34	108,000~122,000
エーデルハイム園田	1998/4/1	29	3LDK、3LD.K	66	100,000~105,000
エクセルコートTOMATSU	1998/2/1	12	3LD.K	66.91~67.59	118,000~127,000
エクセル東園田	1997/5/1	13	3LD.K	65.01~66.36	121,000~129,000
エクセレント南武庫之荘	1994/3/1	1	3LD.K	72.21	114,000
エステート武庫川	1996/4/1	5	3LDK	65.25~65.53	98,000~102,000
エスパシオ武庫之荘	1998/4/1	9	3LD.K	69.01~69.45	127,000~128,000
エスペラル	1997/6/1	20	3LDK	65.32	118,000~127,000
エスポワール園田	1995/8/1	48	3LDK、2LDK+N	67.92~71.58	90,000~108,000
エスポワール御園	1997/6/1	12	3LD.K	66.44~67.56	123,000~129,000
エンゼルハイツ東塚口	1998/8/1	48	3LD.K	65.14~65.73	118,000~119,000
オーキッド北武庫之荘	1998/8/1	10	2LD.K+N、3LD.K	66.46、66.64	113,000~116,000
グランドール園田	1998/3/1	27	3LD.K、4LDK他	65.25~90.26	99,000~147,000
グリーン・キング橋本	1998/4/1	31	3LD.K、2LD.K+N	69~71.3	105,000~117,000
クレセール尼崎	1997/12/1	14	3LD.K	65.19	110,000
ゴールドンハーモニー	1997/10/1	15	3LDK、3LD+K	65.15~66.14	120,000~122,000
コレット坂部	1998/4/1	9	3LDK、2LDK+N	60.4~68.28	102,000~115,000
サザンハウス塚口	1995/8/1	15	3LDK、2LDK+N	68.21	133,000~142,000
サンセリテⅢ源	1997/10/1	8	3LDK	65.91	121,000
サンライズ・ナイガイ塚口	1998/4/1	90	3LDK	65.6~74.55	107,000~132,000
サンライフ西長洲	1995/3/1	25	3LDK、3LD.K	70.08~70.43	97,000~106,000
サンリット立花	1998/5/1	24	2LDK+N、3LD.K他	65.55~69.55	108,000~124,000
ジーニスコート芝軒	1997/3/1	37	3LD.K、2LD.K+N	65.09~69.61	85,000~94,000
ジェンティールMATSUMOTO	1997/8/1	10	2LDK	55.51	101,000
シティコート尼崎	1997/4/1	21	3LDK、2LDK+N	65.25~67.78	116,000~126,000
シャトー富松	1996/9/1	15	3LD.K、3LDK他	72.16~75.04	116,000~125,000
シュライン武庫川	1997/10/1	13	3LDK、2LDK+N	66	104,000~109,000
ジョイライフ武庫	1998/4/1	5	3LD.K	67.1~69.22	112,000~114,000
ステーション武庫川	1997/10/1	10	3LDK	65	109,000
セントアイランド	1997/4/1	15	3LDK	65.17~66.43	94,000~98,000
ソービ・ドゥモン	1993/4/1	5	3LDK	75.15	110,000~115,000
ソフィア塚口	1998/1/15	16	2LD.K、3LD.K他	54.94~84.05	109,000~164,000
デルニエハイツ	1998/4/1	6	3LDK、2LDK+N	65.69~66.69	119,000~129,000
ドエル食満	1998/3/1	31	3LD.K、2LD.K	60.33~72.24	65,000~80,000
ドミール武庫川	1997/4/1	5	3LDK、3LD.K	66.35	99,000
ハーディング尼崎	1998/12/1	28	2LDK+N、1LDK+N	62.48~66.42	119,000~127,000
ハイムグランツ	1998/2/1	5	3LD.K	65.05	80,000~81,000
バインヒルズ21	1994/6/1	24	3LDK、2LDK	57.3~65.07	87,000~108,000
ピノ カーサ塚口	1998/4/1	16	3LD.K	65.04~65.91	123,000~131,000
ファミリー	1998/4/1	33	3LD.K、3LDK他	66	100,000~108,000
ファミリー園田	1998/3/1	14	2LDK	61.35~66.63	97,000~104,000
フェリーチェ尼崎	1998/6/1	60	3LD.K、2LDK	60.33~70.3	108,000~128,000
プラザ武庫川	1999/12/1	10	3LDK	65.45~65.92	106,000~111,000
ブランシェ寺本	1997/10/1	29	3LDK	65.17~69.71	99,000~106,000
フルール南武庫之荘	1998/2/1	18	3LDK	63.28~70.39	99,000~115,000
プロスペール武庫之荘	1998/4/1	6	2LDK、3LDK	65.1~66.64	121,000~124,000
ベルドミール緑翠苑	2001/3/1	30	2LDK+F、3LDK	66.15~76.7	103,000~124,000
ボナール常光寺	2001/4/1	20	3LDK、2LDK	65.15~65.28	98,000~103,000
ボナール南武庫之荘	1998/4/1	9	3LD.K	69.01	127,000
メゾン ド みずほ尼崎	1998/5/1	31	3LD.K	60.84~65.16	98,000~106,000
メゾン・ド・ヴェール	1996/9/1	15	3LD.K	75.11~76.36	101,000~102,000
メゾン ド リビエール尼崎	1996/6/1	29	3LD.K	71.44	118,000~126,000
ラ・フォーレ武庫川	1998/7/1	19	3LD.K、2LDK+N	70.54~71.52	113,000~122,000
ライフポートレート	1997/10/1	8	3LDK	65.16~65.55	113,000~116,000
ランテルナ尼崎	1998/3/1	20	3LD.K	66~71.61	120,000~137,000
ルミエール武庫川	1997/3/1	14	2LDK+N、3LDK	65.54	120,000
ルミエール武庫之荘	1997/12/1	5	3LDK	65.72	115,000
レーベンハイム西川	1997/4/1	31	2LDK+N、3LDK	66~69.85	111,000
レジナ コート	1998/12/1	14	3LDK、2LDK+N	65.49	117,000~123,000
レジオン・ドヌール	2000/11/1	10	2LDK+N、3LDK	65.19~66.44	97,000~112,000
猪名寺ニュープラザ	1997/5/1	23	3LD.K、2LD.K	69.15~71.23	102,000~113,000
塚口コーストヒルズ	1998/5/1	34	3LD.K、2LDK.N	69.97~71.16	131,000~135,000

出典：尼崎市（H21.4 現在）

地域優良賃貸住宅(高齢者型)

団地名	管理開始年月日	主な間取り	戸数	家賃(円) 〔入居者負担額※(円)〕	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )
アムールみその	2002/4/1	1DK	16	82,000 〔66,000～82,000〕	53.25
グリーンテラス園田	2005/4/1	2LDK	15	79,000～83,000 〔67,500～83,000〕	54.57
ラ・マルガリータ	2005/9/1	1DK	27	90,000 〔41,000～90,000〕	32.61、33.06
るぼ栗山	2006/5/1	1R	10	65,000 〔33,000～65,000〕	26.42～26.61
エスペランサ藤井Ⅱ	2008/4/1	1LDK	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	2K,2LD・K	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

出典：尼崎市（H22.4 現在）

雇用促進住宅

団地名	運営開始日	間取り	戸数	家賃(円)
南清水	1976/3/25	2DK	320	32,800～39,400
常吉	1962/8/18	3DK	36	31,100～37,300

出典：(財)雇用振興協会（H22.6 現在）

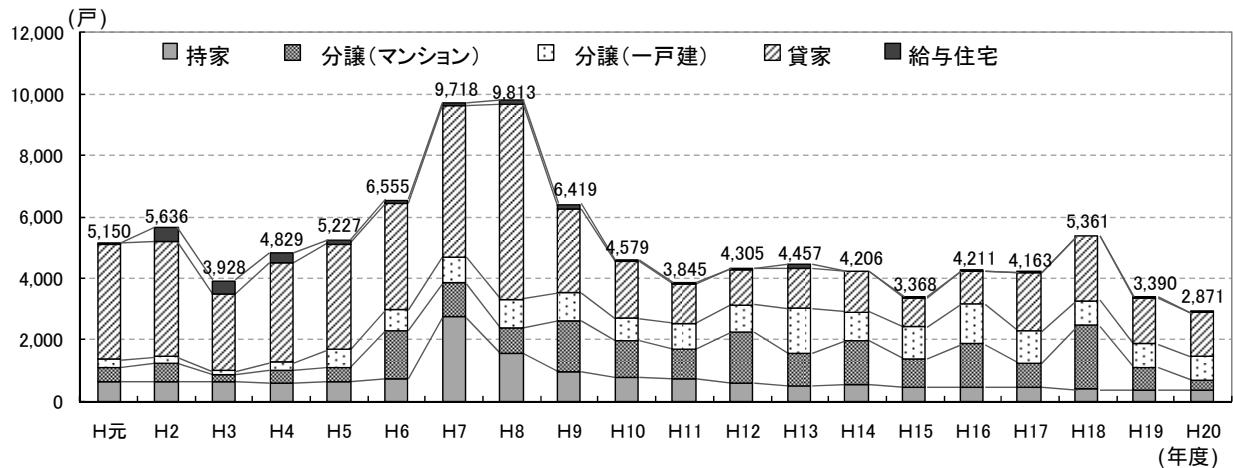


## 5 住宅市場

### (1) 新設住宅着工数

#### 推移

- ・新設住宅着工数は震災後の平成7・8年度に急増しており、分譲住宅（マンション・一戸建）の着工数もその頃から増加している



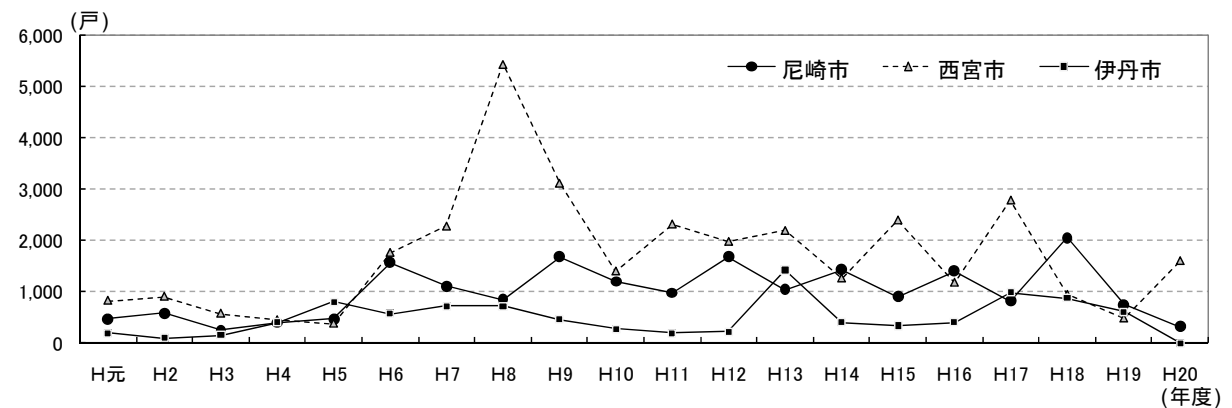
尼崎市	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
持家	619	654	625	589	645	719	2,731	1,552	939	767	711	576	500	545	455	447	431	400	358	374
分譲住宅	749	792	370	682	1,042	2,258	1,960	1,758	2,583	1,917	1,814	2,553	2,520	2,364	1,969	2,701	1,853	2,877	1,512	1,072
分譲(マンション)	470	580	252	398	466	1,575	1,112	849	1,687	1,206	982	1,685	1,048	1,431	906	1,409	822	2,054	750	318
分譲(一戸建)	279	212	118	284	576	683	848	909	896	711	832	868	1,472	933	1,063	1,292	1,031	823	762	754
貸家	3,756	3,730	2,497	3,235	3,440	3,483	4,948	6,379	2,716	1,880	1,299	1,168	1,301	1,297	916	1,061	1,878	2,084	1,467	1,424
給与住宅	26	460	436	323	100	95	79	124	181	15	21	8	136	0	28	2	1	0	53	1
総計	5,150	5,636	3,928	4,829	5,227	6,555	9,718	9,813	6,419	4,579	3,845	4,305	4,457	4,206	3,368	4,211	4,163	5,361	3,390	2,871

資料：兵庫県新設住宅着工統計

### (2) 分譲マンションの着工戸数

#### 推移

- ・分譲マンションの各年の着工数は、近年、尼崎市・西宮市ともに毎年変動しており、尼崎市の着工数が増加した年には西宮の着工数が減少する傾向がみられる。



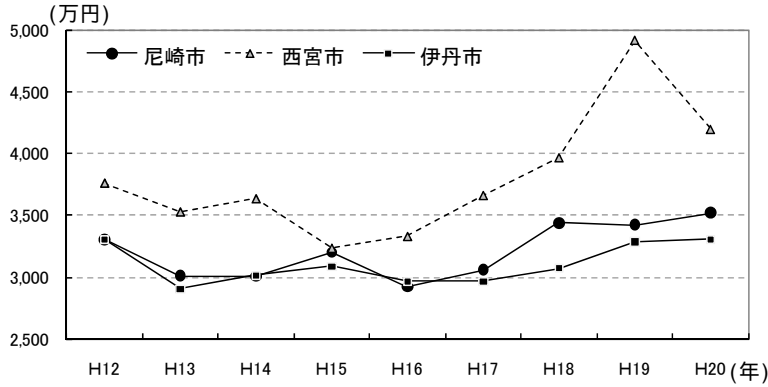
	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
尼崎市	470	580	252	398	466	1575	1112	849	1,687	1,206	982	1,685	1,048	1,431	906	1,409	822	2,054	750	318
西宮市	825	903	571	444	374	1762	2277	5,443	3,117	1,398	2,318	1,977	2,192	1,260	2,397	1,177	2,787	940	475	1,601
伊丹市	195	98	160	410	801	574	719	722	463	275	192	220	1,427	406	345	404	989	878	611	0

資料：兵庫県新設住宅着工統計

(3) 分譲マンションの価格・専有面積・坪単価

平均価格の推移

- ・ 尼崎市は平成 16 年度以降、上昇傾向にある。

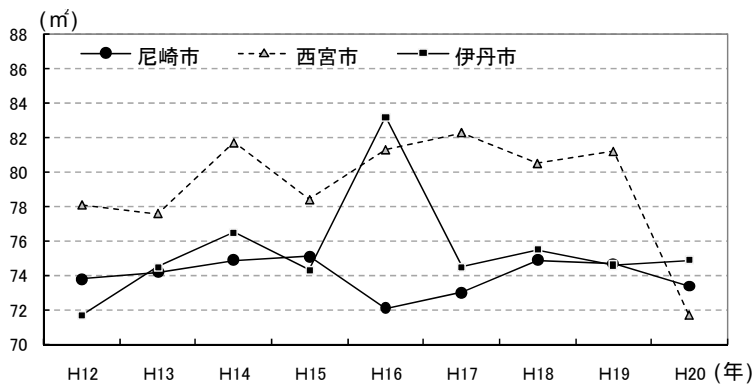


	尼崎市	西宮市	伊丹市
H12	3,304	3,763	3,304
H13	3,011	3,531	2,905
H14	3,005	3,637	3,016
H15	3,202	3,238	3,087
H16	2,921	3,333	2,964
H17	3,058	3,663	2,964
H18	3,438	3,967	3,073
H19	3,422	4,913	3,286
H20	3,521	4,195	3,304

資料：尼崎市統計書

平均専有面積の推移

- ・ 尼崎市は平成 16 年度以降増加傾向にある。他市と比較して、大きな変動がない。

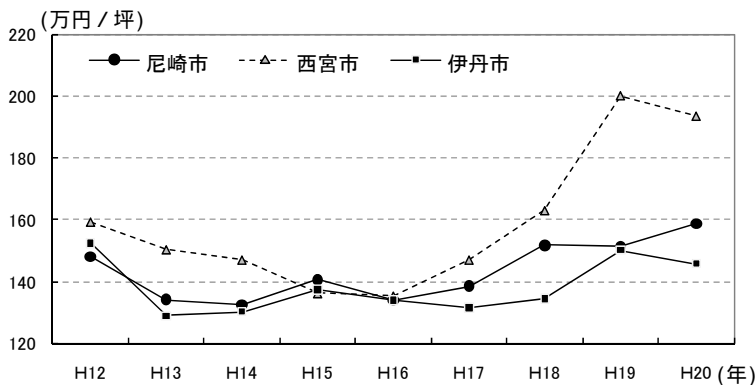


	尼崎市	西宮市	伊丹市
H12	73.8	78.1	71.7
H13	74.2	77.6	74.5
H14	74.9	81.7	76.5
H15	75.1	78.4	74.3
H16	72.1	81.3	83.2
H17	73.0	82.3	74.5
H18	74.9	80.5	75.5
H19	74.7	81.2	74.6
H20	73.4	71.7	74.9

資料：尼崎市統計書

平均坪単価の推移

- ・ 尼崎市は平成 16 年から増加傾向にあり、平成 18 年に 150 万円/坪を超えた。



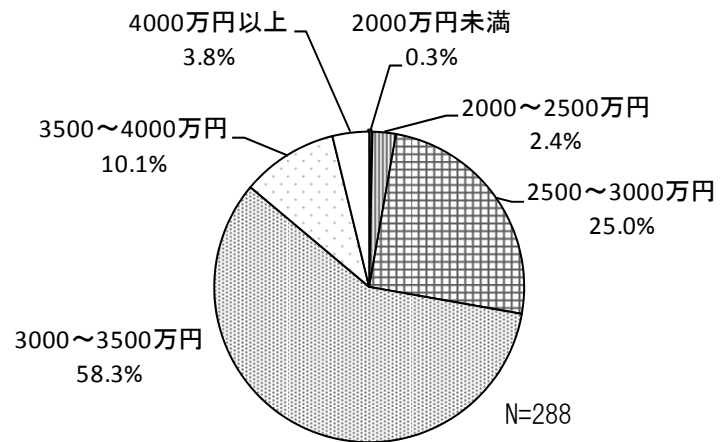
	尼崎市	西宮市	伊丹市
H12	148.1	159.3	152.4
H13	134.2	150.4	128.9
H14	132.6	147.1	130.2
H15	140.6	136.3	137.3
H16	133.9	135.5	133.9
H17	138.5	147.1	131.6
H18	151.7	163.0	134.5
H19	151.4	200.0	150.1
H20	158.7	193.4	145.8

資料：尼崎市統計書

(4) 新築戸建の価格・専有面積・㎡単価 (ISIZE 住宅情報、H22.6)

価格

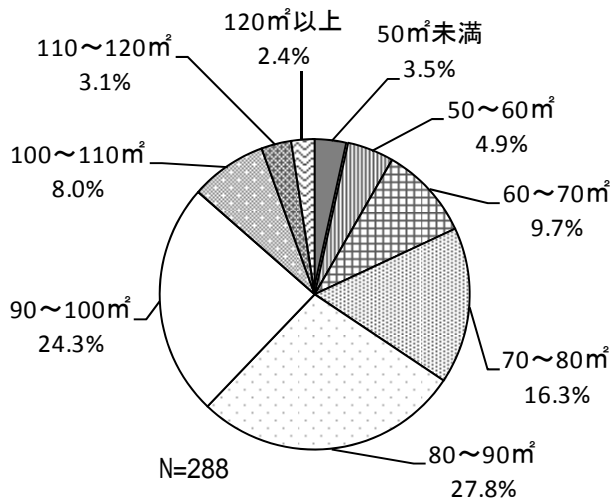
- ・ 3000～3500 万円が 58.3%と最も多く、次いで 2500～3000 万円が 25.0%となっている。



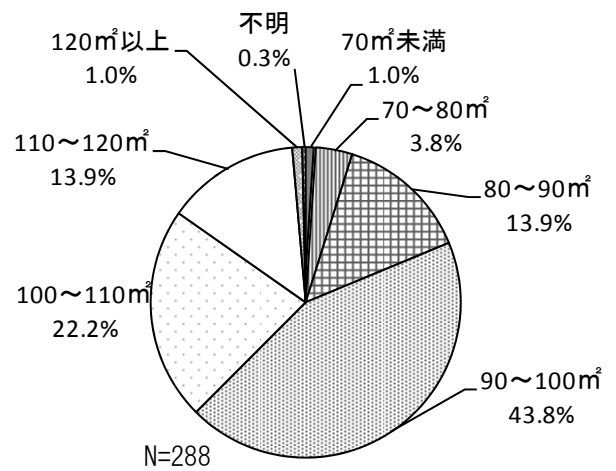
土地面積・建物面積

- ・ 土地面積は 70～100 ㎡が 68.4%を占めている。
- ・ 建物面積は 80～110 ㎡が 79.9%を占め、そのうち 90～100 ㎡が 43.8%と最も多い。

土地面積

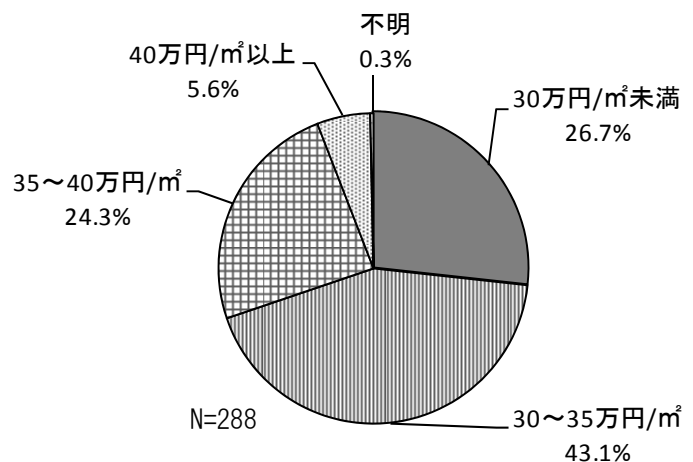


建物面積



㎡単価

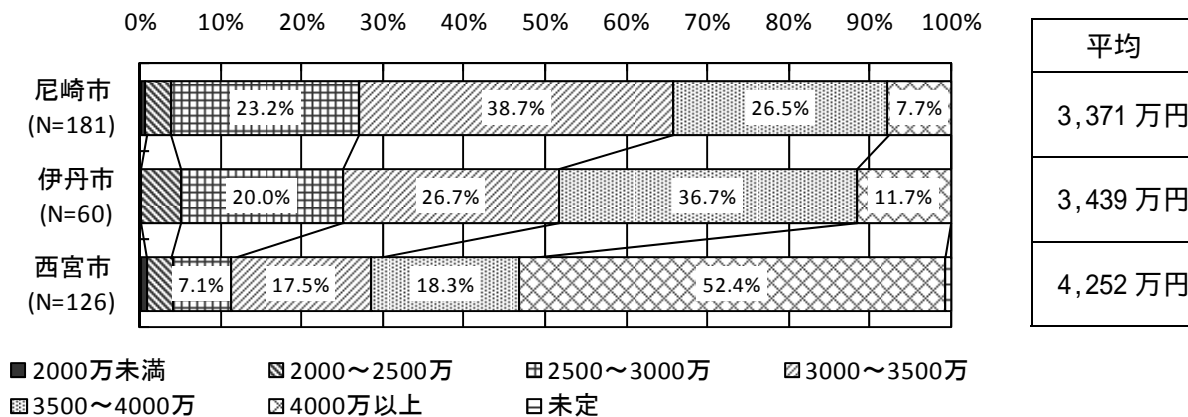
- ・ 30～35 万円/㎡が 43.1%と最も多い。



(参考) 都市間比較 (ISIZE 住宅情報、H20.10)

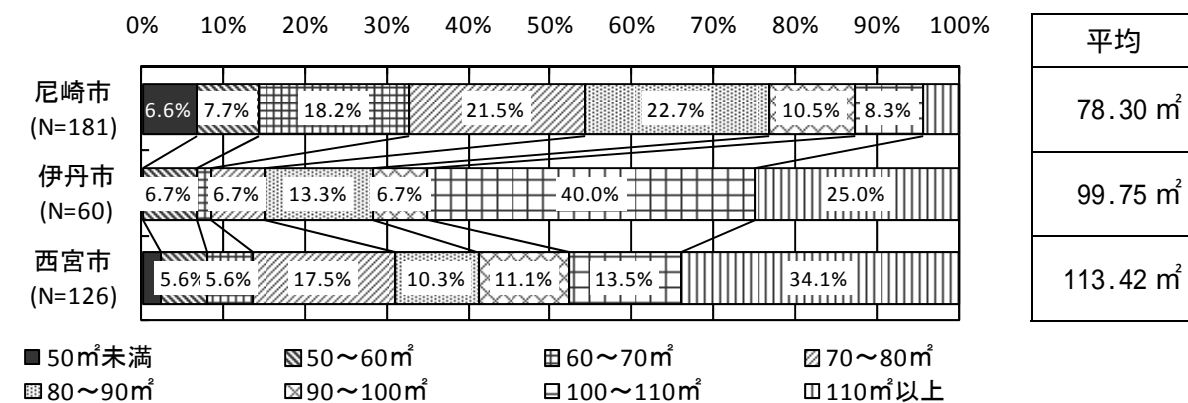
### 価格

・尼崎市は3,500万円未満の住宅の割合が6割を超えており、平均価格も最も低い。



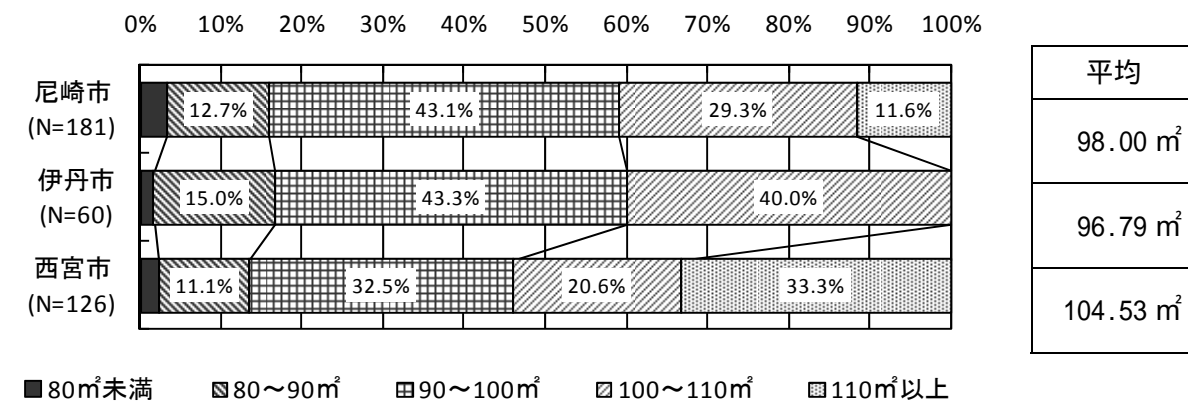
### 土地面積

・尼崎市は90㎡未満の住宅の割合が7割を超えており、平均土地面積も最も小さい。



### 建物面積

・尼崎市では「80㎡以上90㎡未満」の割合が43%と最も高い。



(5) 高齢者向け住宅・施設の供給状況

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）

・尼崎市は高円賃・高専賃・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

	高円賃		高専賃		地優賃(高齢者型) <sup>(※1)</sup>		シルバーハウジング	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
尼崎市	30	840	14	500	6	168	8	598
西宮市	13	354	4	258	1	20	5	180
伊丹市	11	168	4	168			4	130
	* 高齢者住宅財団 (H22.12)		* 高齢者住宅財団 (H22.12)		* 尼崎市HP (H22.4)		* 高齢者住宅財団 (H20.3)	

	養護老人ホーム		軽費老人ホーム <sup>(※2)</sup>		有料老人ホーム		グループホーム <sup>(※3)</sup>	
	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	100	5	75	5	471	10	166
西宮市	1	100	6	280	12	751	16	291
伊丹市	1	50	2	60	5	236	4	57
	* 兵庫県HP (H20.7)		* 兵庫県HP (H20.7)		* 兵庫県HP (H20.4)		* 兵庫県HP (H19.2)	

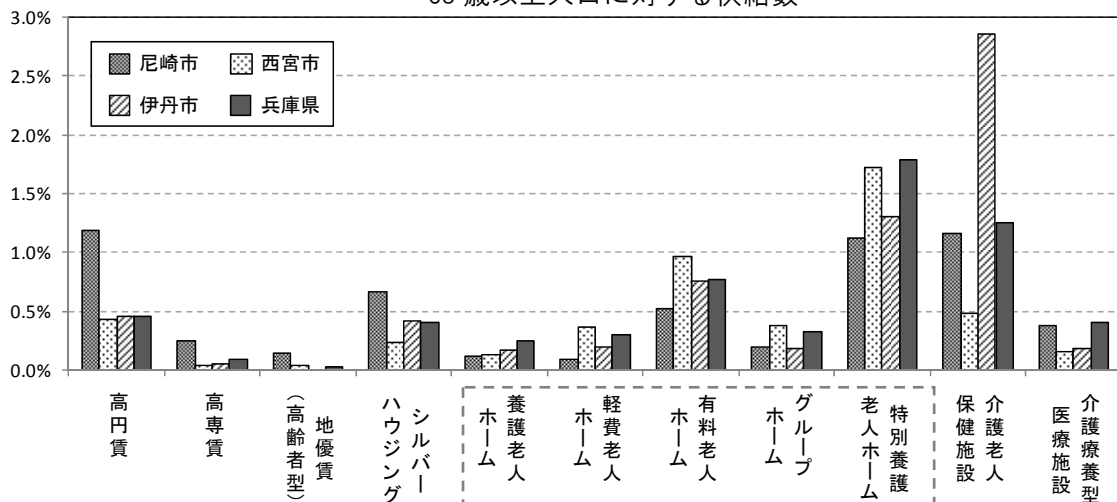
	特別養護老人ホーム		介護老人保健施設		介護療養型医療施設	
	件数	入所定員	件数	入所定員	件数	病床数
尼崎市	17	1022	12	1054	7	336
西宮市	14	1333	9	370	6	120
伊丹市	5	411	4	904	2	56
	* 兵庫県HP (H20.7)		* 兵庫県HP (H20.7)		* 兵庫県HP (H20.3)	

- 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

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17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・グループホーム・特別養護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（H17）

(6) その他の状況

長寿命型住宅（長期優良住宅等）

住宅性能評価制度により、客観的な住宅性能の評価と良質住宅確保が促進され、平成21年度から、新たに税制優遇を伴う長期優良住宅認定制度が付加されたが、本市では認定申請割合が県下で低く、継続して良質住宅取得に向けた制度周知と啓発が求められる。

兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）  
地震、水害等の被災後の住宅復興支援のため、兵庫県では平成17年度より住宅再建共済制度（フェニックス共済）を立ち上げたが、本市の加入戸数は県下でも著しく低い。災害復興促進のためにも、制度周知、意識啓発が必要である。

ワンルームマンション供給数

平成16年度以降に供給された賃貸共同住宅の半数近くをワンルームマンションが占めている。

市町村別長期優良住宅認定件数

(H21.6~22.3)

	着工住宅数 A	認定件数 B	認定率 B/A
神戸市	6,993	688	9.8%
<b>尼崎市</b>	<b>2,171</b>	<b>77</b>	<b>3.5%</b>
西宮市	2,164	151	7.0%
芦屋市	266	54	20.3%
伊丹市	1,629	65	4.0%
宝塚市	1,526	163	10.7%
川西市	694	88	12.7%
三田市	441	147	33.3%
明石市	1,761	175	9.9%
加古川市	2,480	305	12.3%
姫路市	3,595	463	12.9%
その他	4,704	706	15.0%
県下合計	28,424	3,082	10.8%

資料：兵庫県

兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）市町村別加入状況（H22.3末）

	対象戸数	加入戸数	加入率
神戸市	499,060	28,788	5.8%
<b>尼崎市</b>	<b>163,210</b>	<b>6,151</b>	<b>3.8%</b>
西宮市	141,530	7,872	5.6%
芦屋市	30,230	1,679	5.6%
伊丹市	60,600	3,130	5.2%
宝塚市	72,870	3,423	4.7%
川西市	52,540	1,667	3.2%
三田市	31,370	147	0.5%
猪名川町	8,780	727	8.3%
明石市	94,810	8,447	8.9%
加古川市	80,610	8,084	10.0%
姫路市	173,913	12,579	7.2%
県下合計	1,770,252	132,442	7.5%

資料：兵庫県

賃貸共同住宅、ワンルームマンション供給数の推移

年度	賃貸共同住宅供給戸数		
		うちワンルーム マンション	
16	1,059	161	15.2%
17	1,421	733	51.6%
18	1,786	1,338	74.9%
19	1,348	384	28.5%
20	795	313	39.4%
21	911	477	52.4%
計	7,320	3,406	46.5%

資料：住環境整備条例事前協議資料

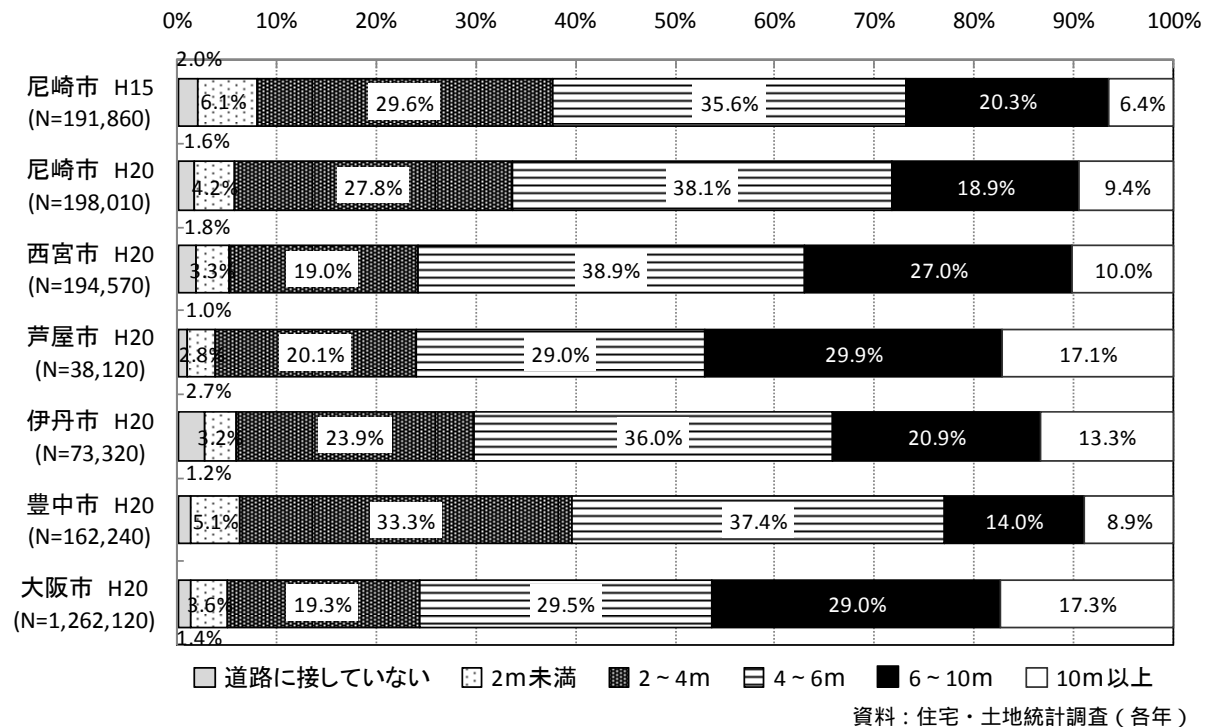
ワンルームマンションの規制内容の比較

	尼崎市	西宮市	芦屋市	伊丹市	宝塚市	川西市	神戸市	大阪市
条例 要綱	尼崎市住環境整備条例 ・開発事業等におけるまちづくりに関する条例 ・西宮市ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱	芦屋市住みよいまちづくり条例 ・西宮市ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱	芦屋市住みよいまちづくり条例	伊丹市宅地開発等指導要綱	開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例	川西市開発行為等指導要綱	神戸市民の住環境等をまもり育てる条例 ・ワンルームマンション建築物にかかかろみ集積施設設置基準	大阪市ワンルーム形式集合建築物指導要綱
定義	ワンルームマンション 2 以上の居室を有しない住戸の数が10戸以上有する集合建築物	ワンルームマンション等 専有面積が40㎡以下の住戸を10戸以上有する集合建築物	単身者共同住宅 住戸専有面積が30㎡未満の住戸からなる共同住宅（長屋を含む）	ワンルームマンション 専有面積が25㎡以下の住宅	ワンルームマンション 居住面積（1戸当りの専有面積）が30㎡未満の住宅（短租滞在型賃貸共同住宅を含む）	ワンルーム形式住戸 住戸床面積が30㎡以下であり、居室、専用の炊事設備、便所及び出入口を有し、独立した2以上の居室を有しない住居	ワンルームマンション 専有面積が30㎡未満の住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋	ワンルーム形式集合住宅 一区分ごとに浴室、便所、台所を設けた形式の住宅（又は事務所等）で、専有面積が35㎡以下のものを有する建築物
住戸 専有面積	18㎡以上	—	25㎡以上	—	—	—	18㎡以上	18㎡以上
天井高	—	—	—	—	—	—	2.3m以上	2.3m以上
駐輪場	(他の建築物と同様)	1台/戸	—	1台/戸	次の事項について管理計画を定め適切に管理する ・管理人の設置及びその表示等、管理の方法 ・生活のマナーを定めた規約 ・ごみの処理 ・地域コミュニティとの連携	1台/戸	特定共同住宅(※)と同様 ※住戸を10戸以上有する共同住宅及び長屋	＜30戸以上の場合＞ 0.7台/戸（ファミリー住戸は1台/戸）
駐車場	10～19戸：2台以上 20～29戸：3台以上 30、31戸：5台以上 32、33戸：6台以上 34、35戸：7台以上 36戸以上：1台/4戸以上	(他の建築物と同様)	13戸未満：1台/3戸以上 13戸以上：2台/3戸以上 + 外来者用	(他の建築物と同様)	(他の建築物と同様)	＜近隣商業・商業地域＞ 2台/10戸 ＜その他の地域＞ 3台/10戸	(他の建築物と同様)	＜30戸以上の場合＞ ワンルーム：25% その他：40% ＜70戸以上の場合＞ ワンルーム：25% その他：50%
ごみ 集積施設	(他の建築物と同様)	(他の建築物と同様)	(他の建築物と同様)	(他の建築物と同様)	(他の建築物と同様)	0.2㎡/戸	3㎡ (30戸以上は0.1㎡/戸)	他の建築物と同様 「一般廃棄物及び再利用対象保管施設の設置に関する要綱」の規定による
管理人	配置する	10戸以上：特定日に巡回 50戸以上：平日に駐在 100戸以上：常時駐在	配置する	配置する	配置する	—	配置する	駐在または巡回による管理 ただし30戸未満は機械設備による管理も可
管理人室	＜30戸以上の場合＞ 設置する	＜30戸以上の場合＞ 設置する	設置する	＜30戸以上の場合＞ 設置する	設置する	—	設置する	＜30戸以上の場合＞ 設置する
共同住宅 最低基準 面積	—	—	宅地規模基準は次の大きい方の数値 ・90×住宅戸数/容積率 ・170㎡ *単身共同住宅は(戸数/3)	—	戸当たり専有面積 ・目標値：75㎡以上 ・義務：25㎡以上	敷地面積(A)に対する建築可能戸数 ・住居専用地域：A/(45～60) ・商業地域：A/40 ・その他地域：A/(40～50) ワンルームは上記×3.5	—	—
その他	—	＜50戸以上の場合＞ (戸数-50)×1/5の切り上げた戸数を一般住宅とする	—	—	1戸あたり最低敷地面積 ・低専：2低専：60㎡ その他の用途地域：40㎡	—	—	—

## 6 住環境の状況（都市間比較）

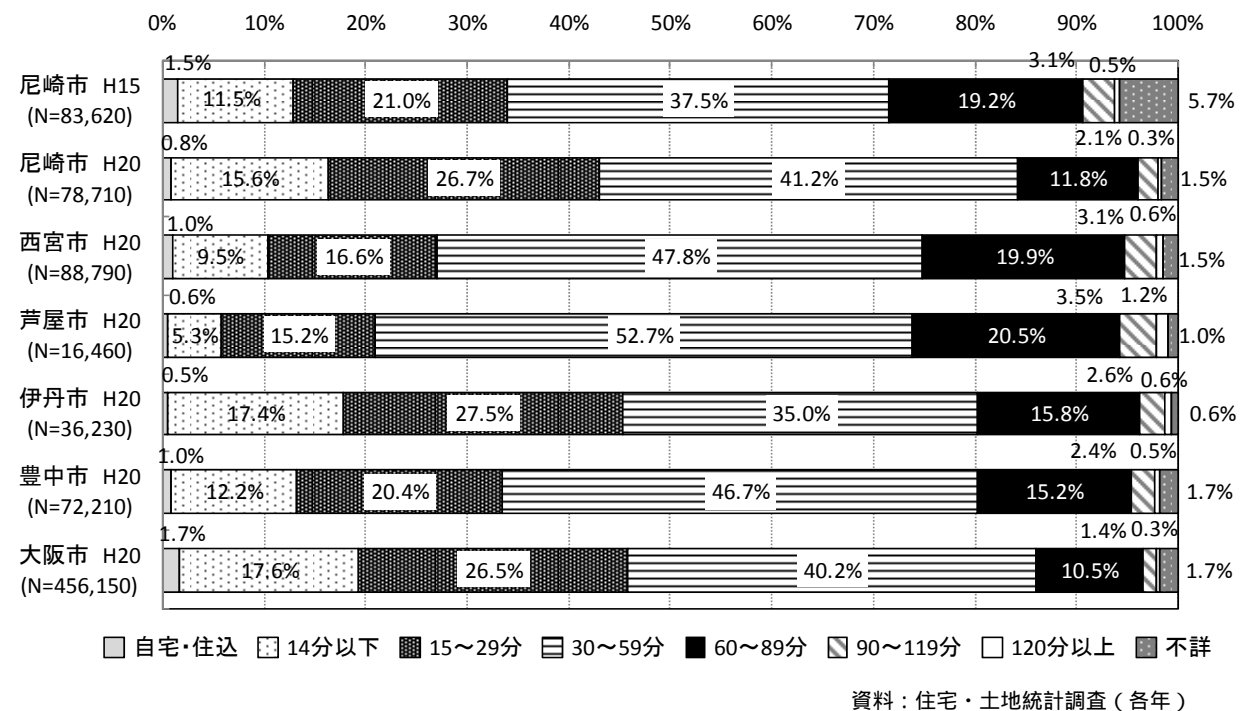
### （1）接道の状況

・4m未満の狭あい道路に接している住宅は30%以上（H20）を占めている。



### （2）通勤時間

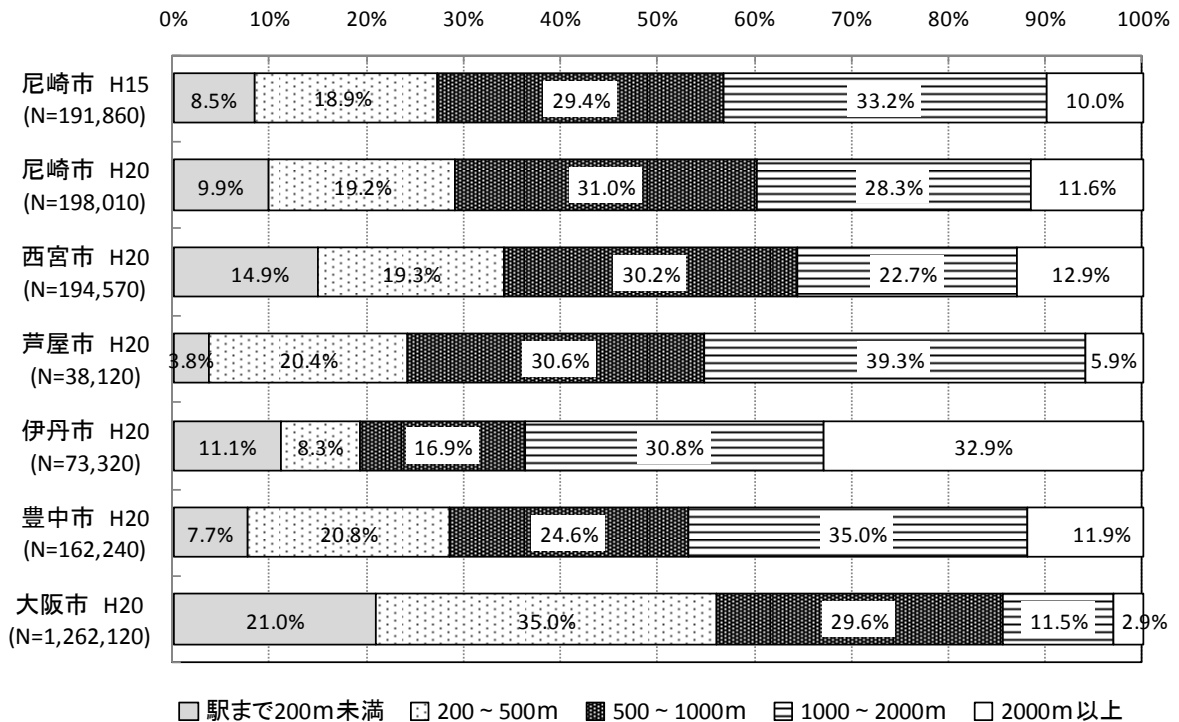
・通勤時間は1時間以内が84.3%（H20）と多く、比較的通勤時間は短い。





### (3) 交通機関までの距離

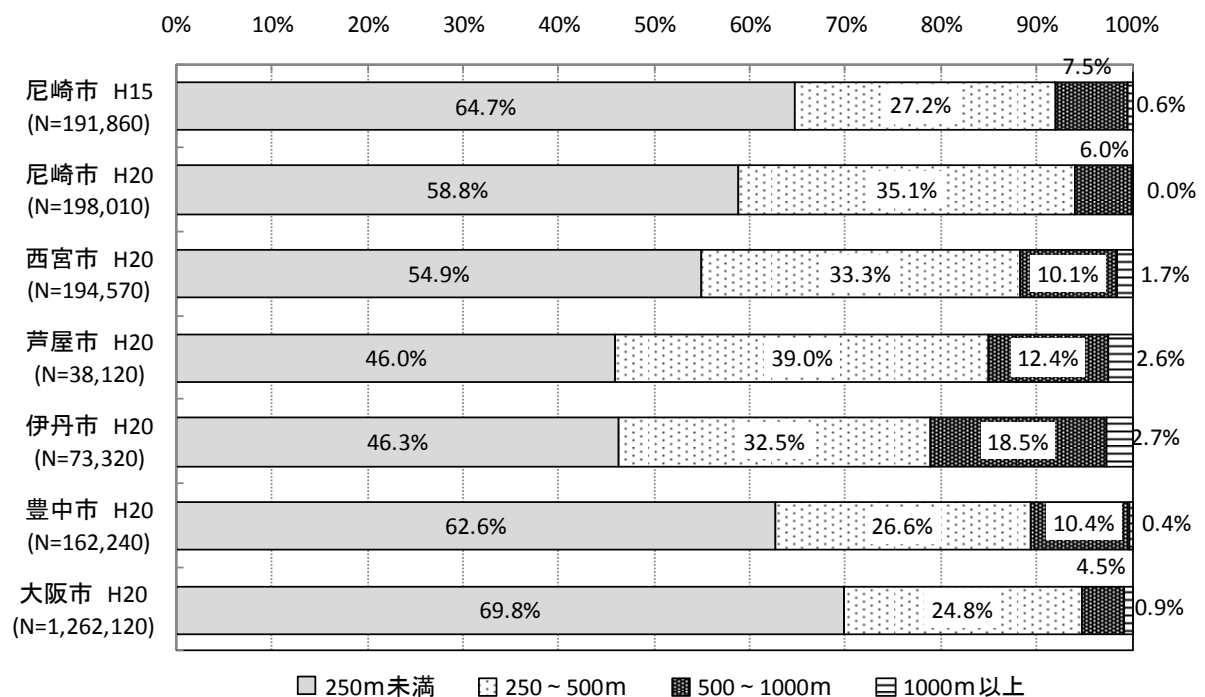
・最寄りの駅まで0.5～1kmに立地している住宅の割合が31.0%（H20）と最も多い。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### (4) 医療機関までの距離

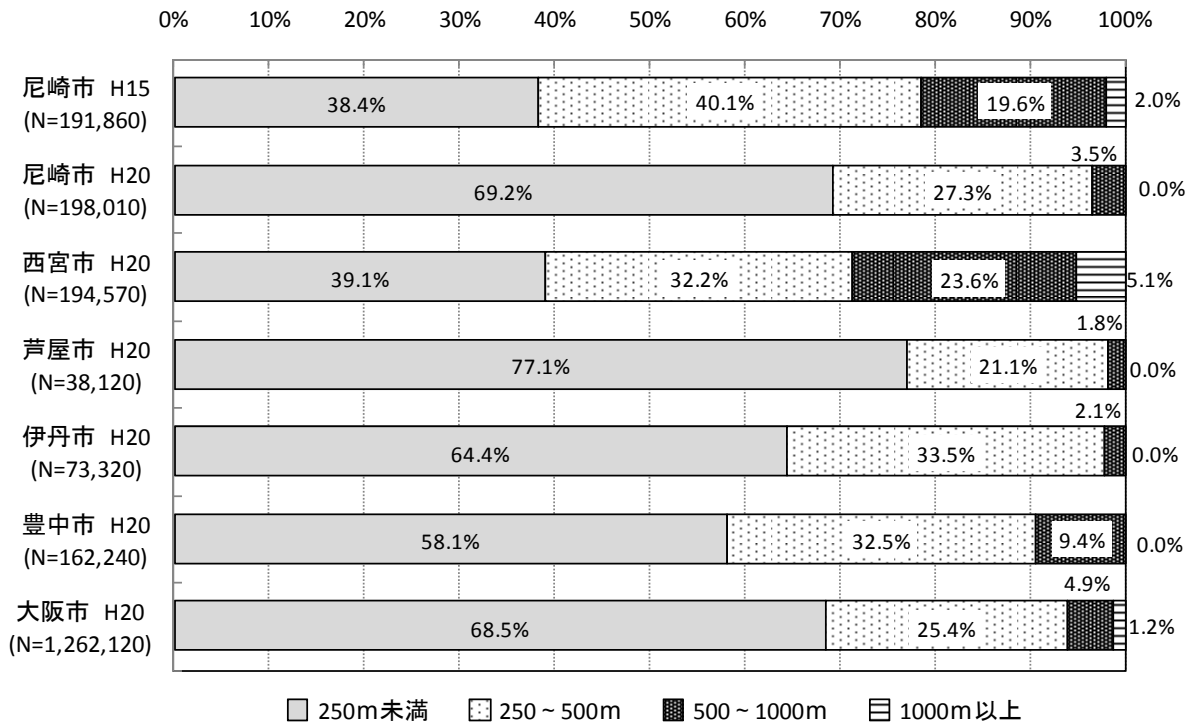
・500m以内に医療機関があるものが93.9%（H20）を占め、比較的医療機関は近い。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

( 5 ) 公園までの距離

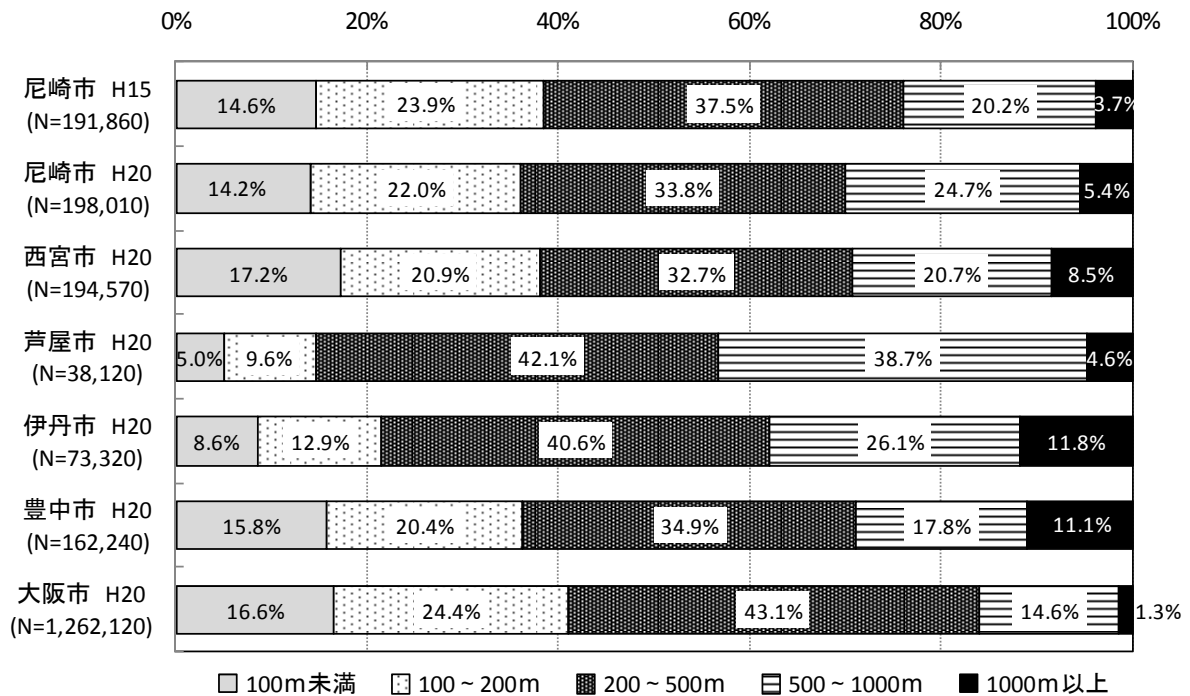
・250m圏内が69.2% (H20) を占め、比較的最寄りの公園までの距離は近い。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

( 6 ) 銀行・郵便局までの距離

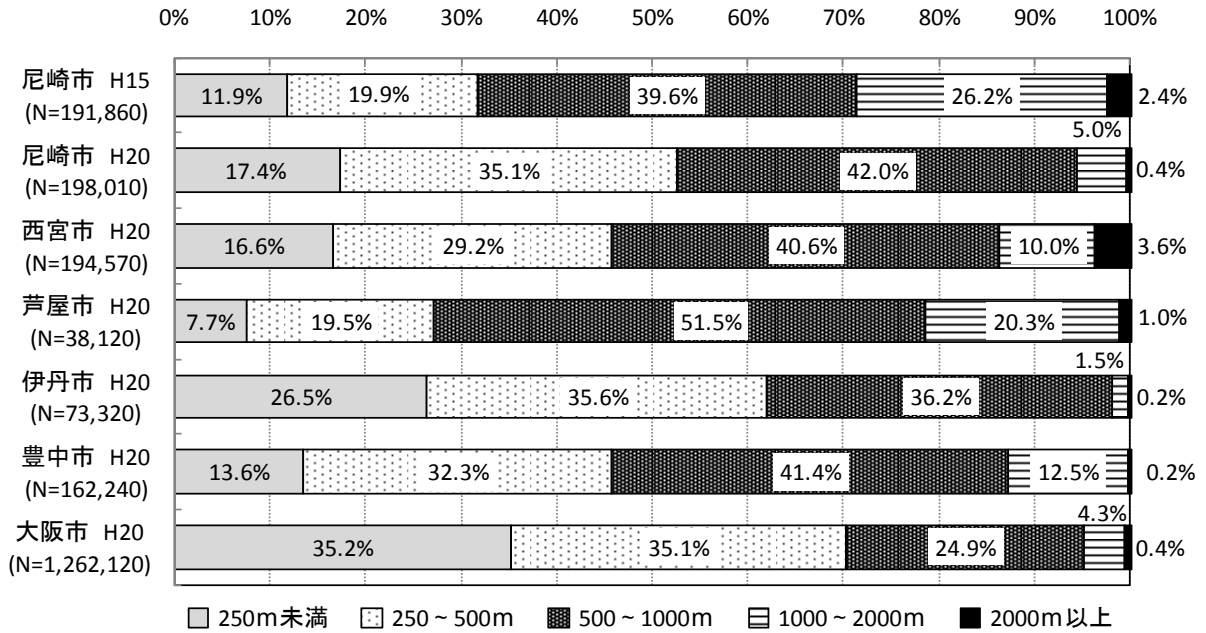
・銀行・郵便局までの距離は500m以内に立地している住宅の割合が70.0% (H20) である。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

(7) デイサービスセンターまでの距離

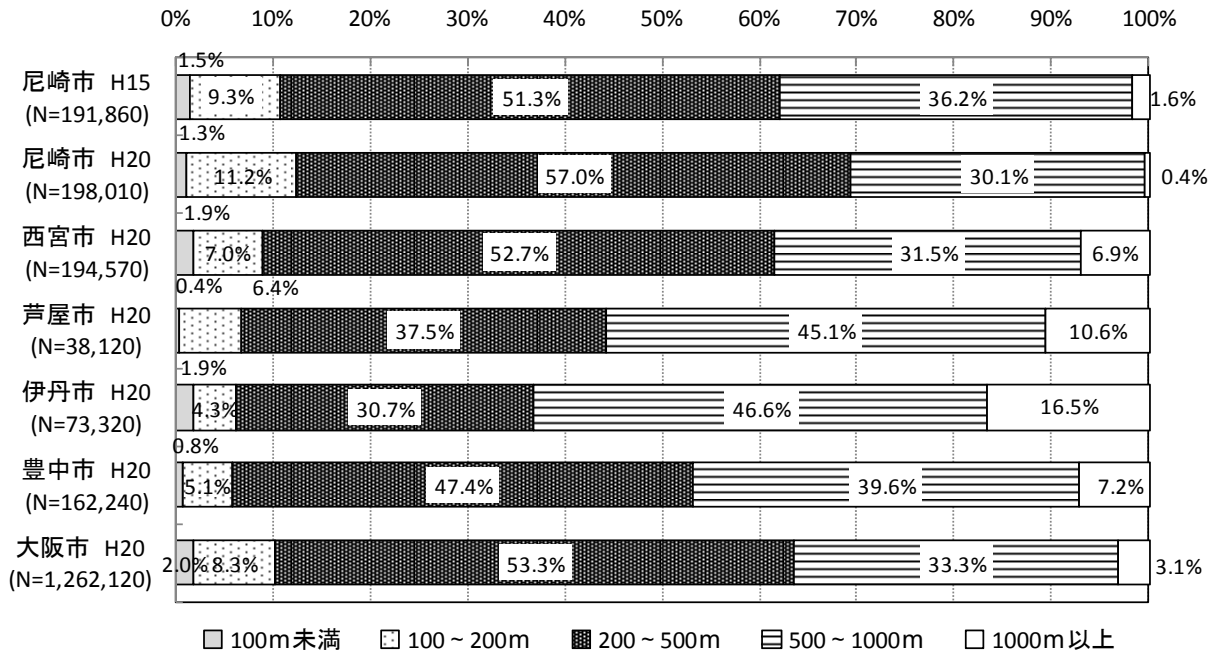
・全体の94.5% (H20) が1km以内に立地している。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

(8) 保育園までの距離較

・保育所まで500m以内に立地している住宅が全体の69.5% (H20) を占めており、他都市と比べて保育所の立地条件は良い。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

(参考) 転出入の実態と転出入者等の意識調査 (平成 18 年度 人口等都市政策調査研究事業)

(1) 「転出入者アンケート」調査

・調査対象・調査時期

平成 18 年 7 月～10 月の間に尼崎市役所及びサービスセンターの窓口で住民票の異動手続きをした転入者 800 名、転出者 1,200 名。

・調査方法：窓口配布、郵送回収

・配布先：市役所本庁、阪神尼崎・JR 尼崎・阪急塚口の各サービスセンター

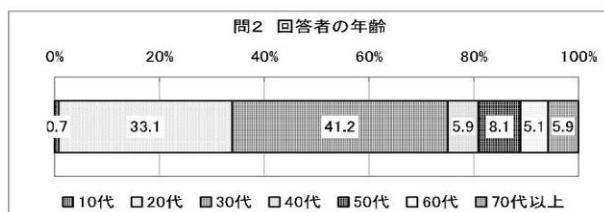
・アンケートの配布・回収状況

	配布数	回収数	回収率
転入者アンケート	800	136	17.0%
転出者アンケート	1,200	231	19.3%

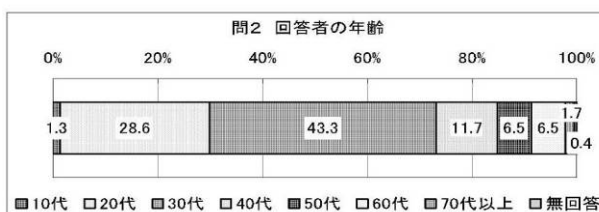
回答者の年齢

30 代と 20 代が中心だが転入者より転出者の方が年齢が高め。

<転入者アンケート>



<転出者アンケート>



回答者の年齢

転入・転出先

大阪市からの転入、西宮市への転出が多い。首都圏からの転出入も比較的多い。

転入・転出先

<転入者アンケート>

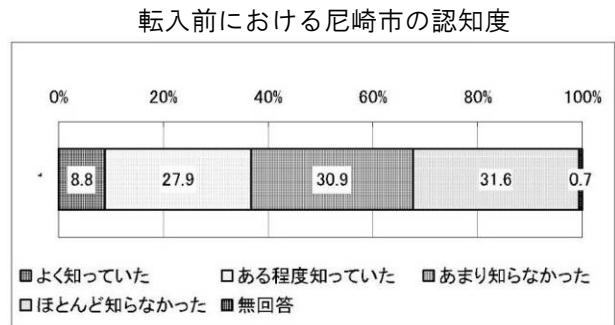
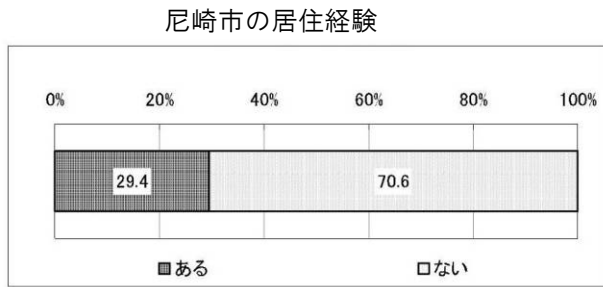
問6 前住所		内訳: 主な市町村	
転入上位5県			
大阪府	46 33.8	大阪市	26 19.1
		堺市	3 2.2
兵庫県	38 27.9	西宮市	13 9.6
		神戸市	6 4.4
		伊丹市	4 2.9
		川西市	3 2.2
		宝塚市	3 2.2
千葉県	8 5.9	市川市	3 2.2
東京都	7 5.1		
神奈川県	4 2.9		

<転出者アンケート>

問6 現住所		内訳: 主な市町村	
転出上位10県			
兵庫県	84 36.4	西宮市	30 13.0
		神戸市	16 6.96
		伊丹市	15 6.52
		宝塚市	8 3.48
		川西市	5 2.17
大阪府	44 19.0	大阪市	18 7.8
		豊中市	4 1.7
東京都	15 6.5		
神奈川県	13 5.6	横浜市	10 4.3
愛知県	10 4.3	名古屋市	6 2.6
岡山県	6 2.6		
京都府	5 2.2	京都市	4 1.7
千葉県	5 2.2		
埼玉県	4 1.7		
福岡県	4 1.7		

### 尼崎居住経験、転入前の尼崎認知度（転入）

29%は居住経験者、63%は転入前に尼崎のことをよく知らなかった。



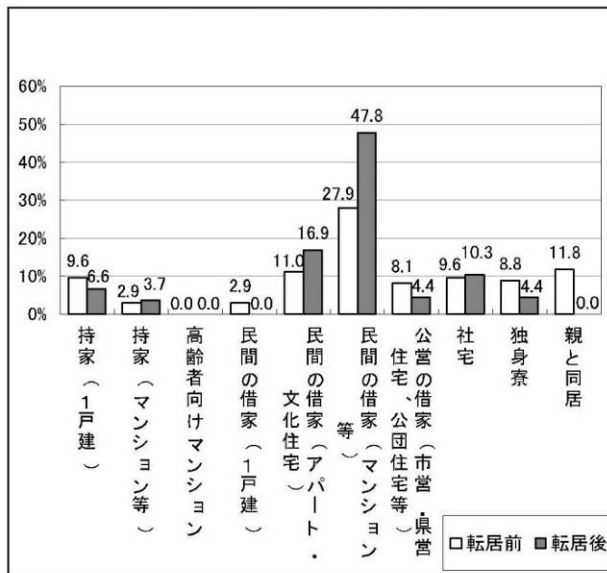
### 転居前後の住宅の所有関係、居室の広さ

転入は転居後に民間のマンション等借家住まいが最も多く 48%。転出は転居後に持家率が高くなる。

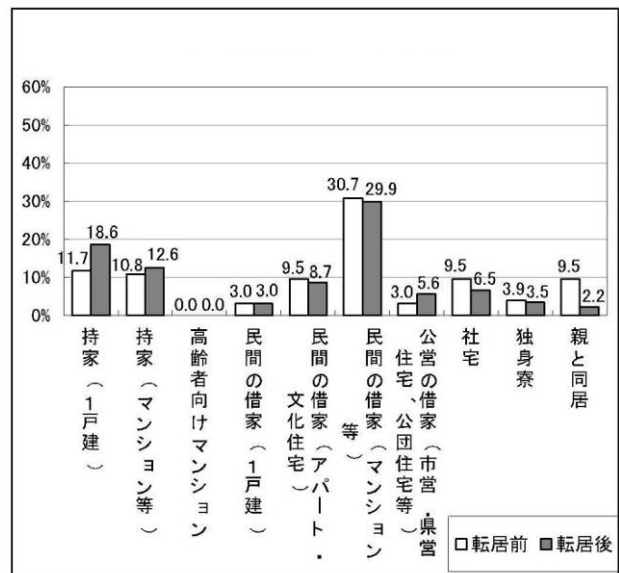
転入は、転居後に居室が狭くなる傾向、転出は転居後に居室が広くなる傾向。

### 転居前後の住宅の所有関係

<転入者アンケート>

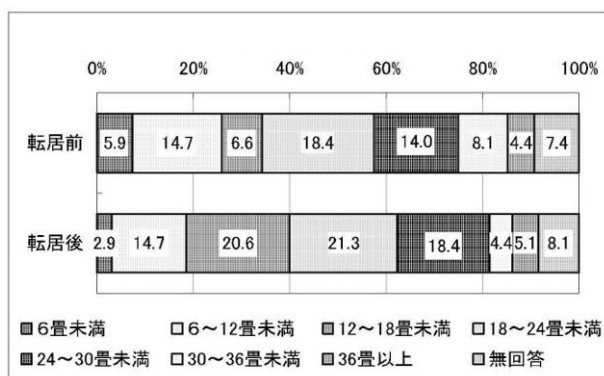


<転出者アンケート>

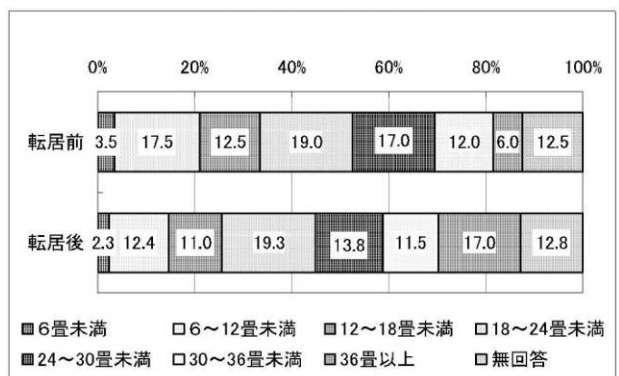


### 居室の広さ（転居前・後）

<転入者アンケート>



<転出者アンケート>

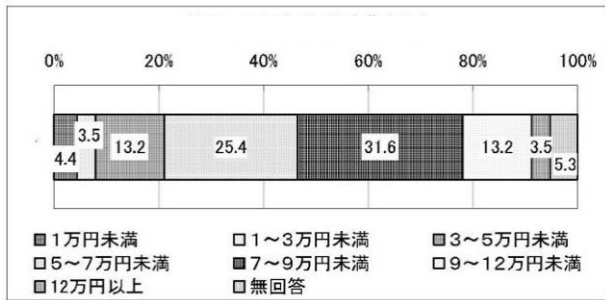


## 転居前後の住宅の家賃

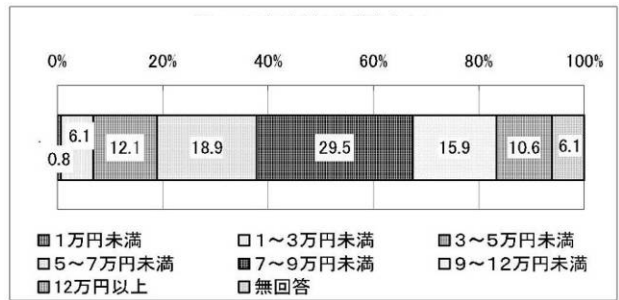
月額家賃は転入・転出とも7～9万円未満が最も多い。

月額家賃（共益費含む）

<転入者アンケート>



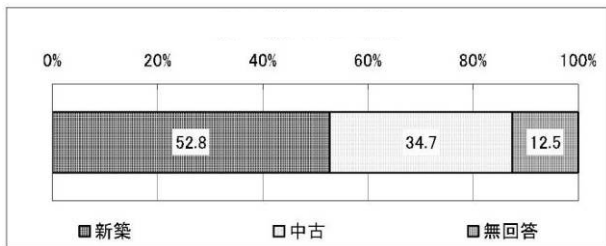
<転出者アンケート>



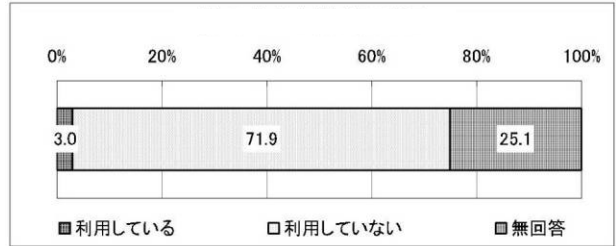
## 購入住宅の種別・価格、制度利用（転出）

購入価格は「3,000～4,000万円未満」が中心。

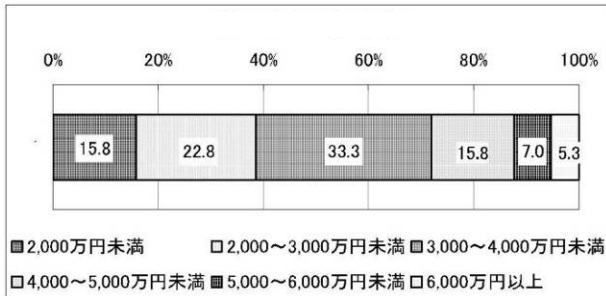
購入住宅の種別



住宅支援制度の利用



住宅の購入価格



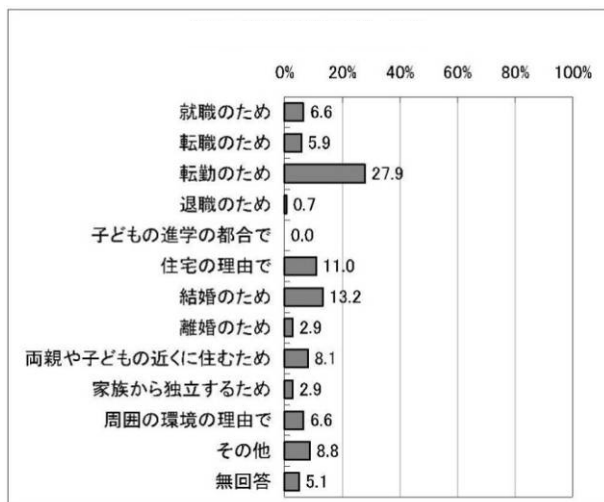
注：転入の購入住宅に関するデータは母数が14世帯と少ないため省略

## 転居の理由（転居の最大のきっかけ）

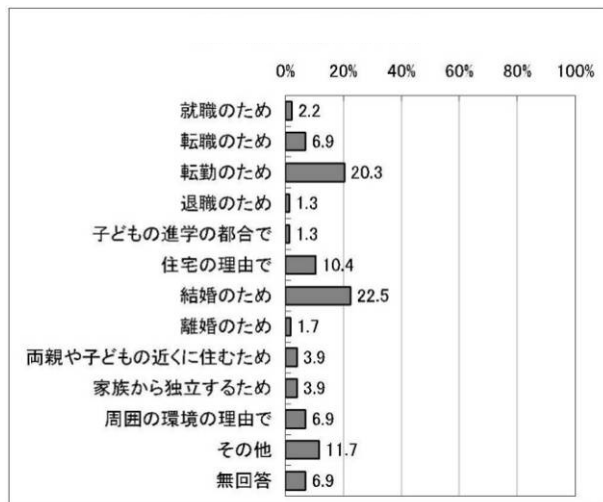
転入・転出とも「転勤」が多い。転出は「結婚」が最も多い。

### 転居の最大のきっかけ

<転入者アンケート>



<転出者アンケート>

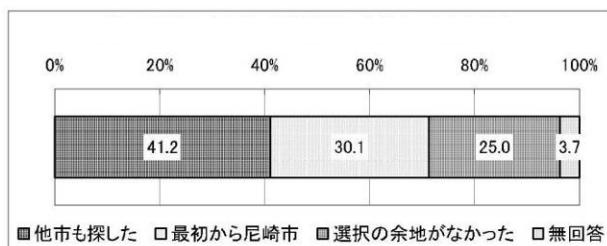


## 尼崎市内へのこだわり

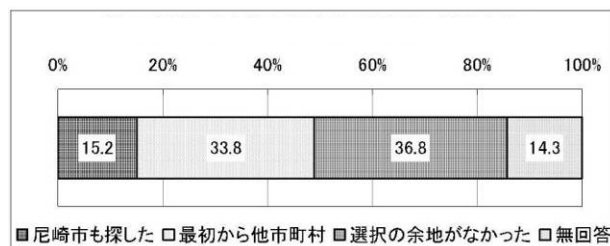
転入では30%が初めから尼崎市を希望、転出では15%が尼崎市内も探したが結果的に転出。

### 転入にあたり、尼崎市外でも住まいを探したか

<転入者アンケート>



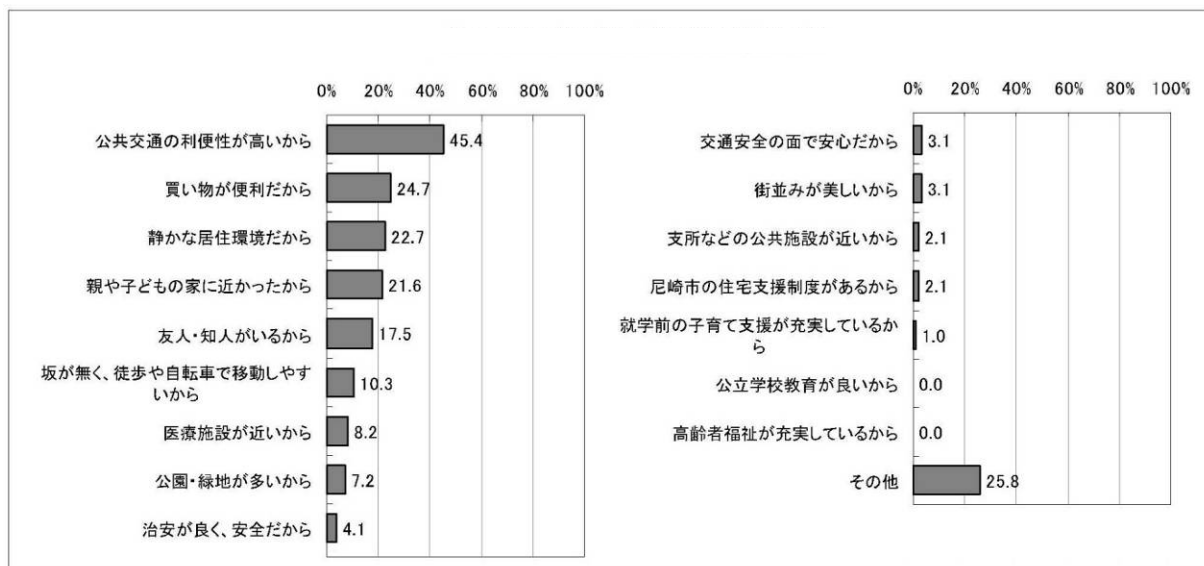
<転出者アンケート>



## 尼崎市を選んだ理由（転入）

交通や買い物の利便性、静かな居住環境、近居や友人関係が主な理由。

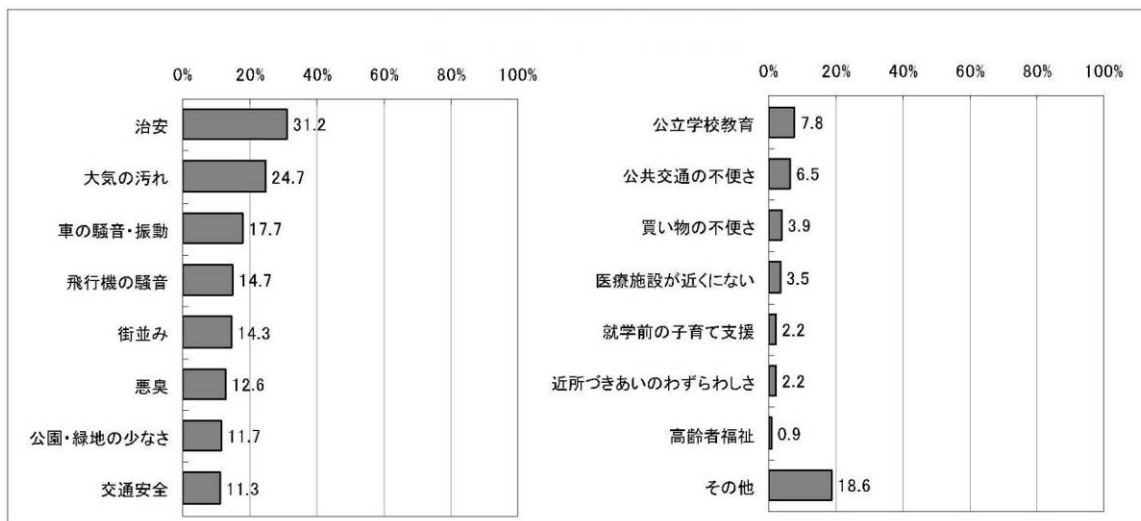
### 現在の居住地域を選んだ理由（複数回答）



### 尼崎市で不満だった点（転出）

最も多いのは治安で31%、大気の汚れは25%で2番目に多い。

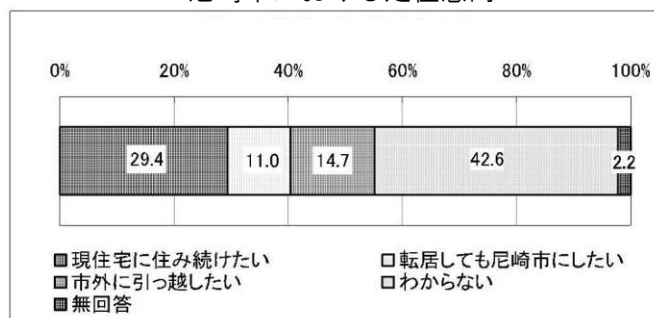
尼崎市で不満だった点（複数回答）



### 定住意向（転入）

転入では40%が定住意向。

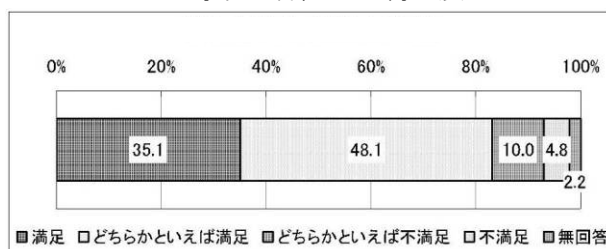
尼崎市における定住意向



### 満足度・回帰意向（転出）

転出では83%が市内居住に満足、回帰意向は46%。

尼崎市に居住した満足度



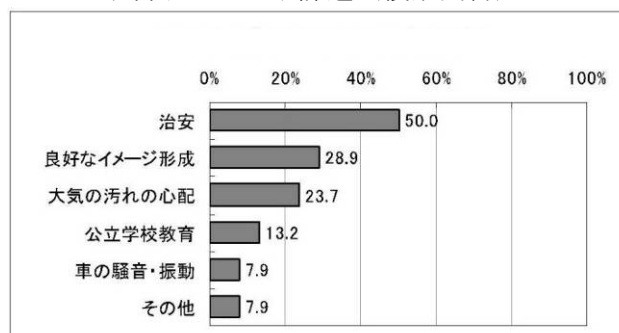
尼崎市への回帰意向



### 改善すべき地域課題（転出）

最も多いのは治安で50%。

改善すべき地域課題（複数回答）





今後の期待（転入）・尼崎の魅力（転出）

転入者の今後の期待としては、「安全性の確保」が70%で最も高くなっている。次いで「子育てしやすいまちづくり」、「救急時体制の確保」、「公園等の整備」、「商店街・市場のにぎわいづくり」、「美しい街並み」及び「徒歩や自転車での移動の容易な道路整備」、「駅周辺の整備」が30～40%となっている。

転出者にとっての尼崎の魅力としては、「買い物の利便性」が53%と最も高く、「公共交通の利便性」が32%となっている。

魅力と評価され、かつ今後も期待されている項目は「徒歩や自転車での移動が容易な道路環境」や「商店街・市場のにぎわいづくり」、「駅周辺の環境」が挙げられる。一方で、「子育てしやすいまちづくり」や「救急時体制」については期待が高いのに魅力としての評価が低くなっている。

今後のまちづくりで期待すること  
（複数回答）

<転入者アンケート>



尼崎市の魅力（複数回答）

<転出者アンケート>

