

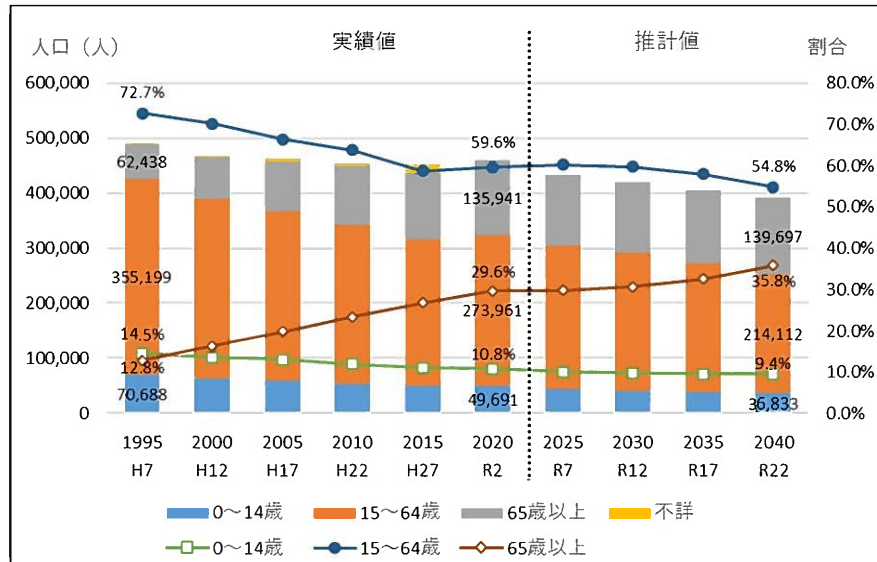
3 尼崎市の空き家の現況と課題（統計データ集）

(1) 令和2年国勢調査から

① 人口・世帯数

ア 将来人口推計

・ 尼崎市の65歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率（総人口に占める高齢者人口の割合）は令和2年の29.6%から令和22年には35.8%に上昇すると見込まれています。



資料：〈実績値〉国勢調査

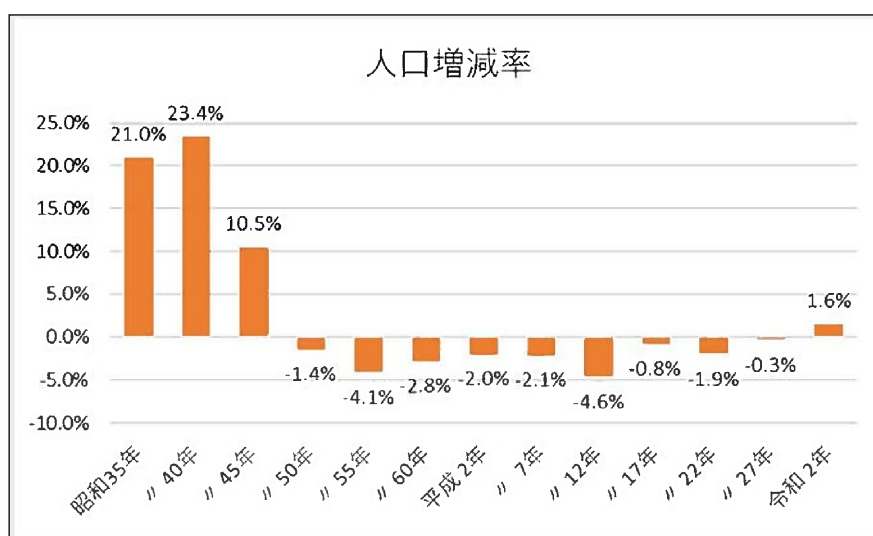
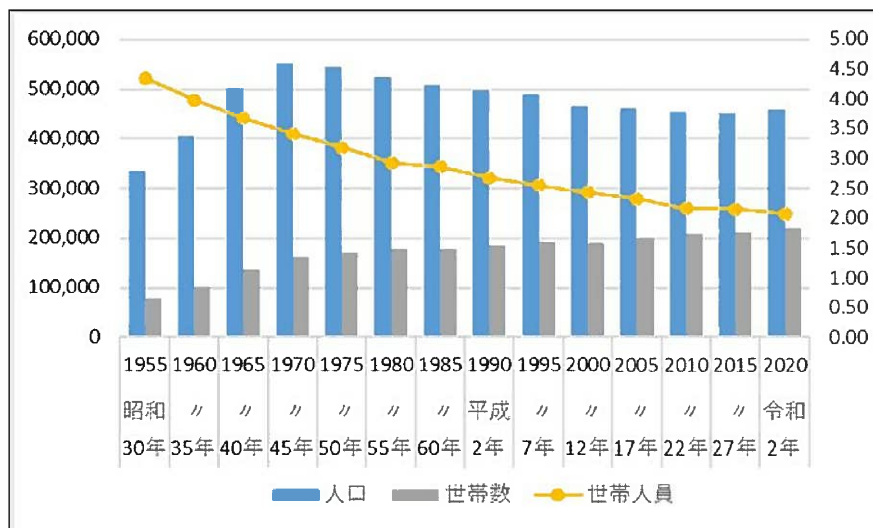
〈推計値〉国立社会保障・人口問題研究所(H30)

イ 人口・世帯数推移

- ・ 令和2年時点で、尼崎市の人口は46.0万人、世帯数が22.1万世帯です。
- ・ 世帯数は増加傾向にあります。
- ・ 世帯人員は減少傾向にあり、令和2年で2.08人/世帯となっています。

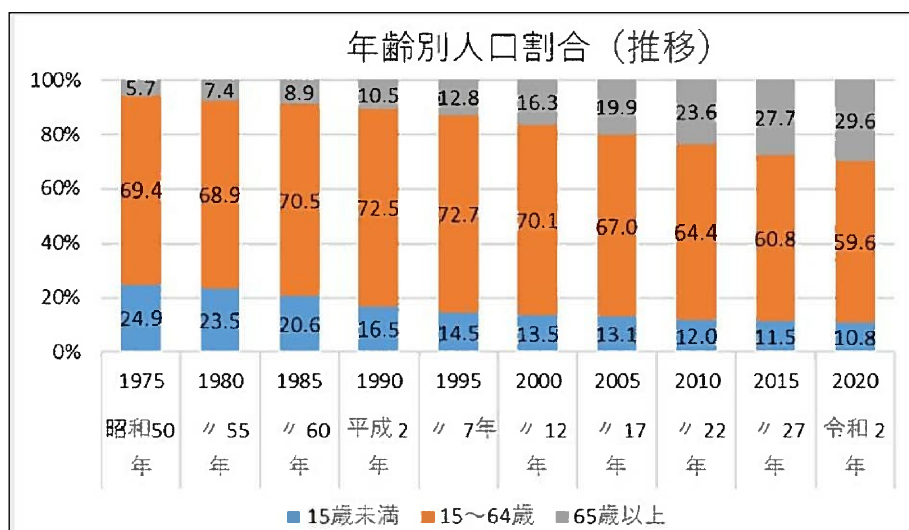
		人口	人口 増減率	世帯数	世帯 人員
昭和30年	1955	335,513		77,033	4.36
〃 35年	1960	405,955	21.0%	101,854	3.99
〃 40年	1965	500,990	23.4%	135,938	3.69
〃 45年	1970	553,696	10.5%	162,027	3.42
〃 50年	1975	545,783	-1.4%	170,999	3.19
〃 55年	1980	523,650	-4.1%	178,151	2.94
〃 60年	1985	509,115	-2.8%	177,817	2.86
平成2年	1990	498,999	-2.0%	185,819	2.69
〃 7年	1995	488,586	-2.1%	191,407	2.55
〃 12年	2000	466,187	-4.6%	190,894	2.44
〃 17年	2005	462,647	-0.8%	198,653	2.33
〃 22年	2010	453,748	-1.9%	209,343	2.17
〃 27年	2015	452,563	-0.3%	210,433	2.15
令和2年	2020	459,593	1.6%	221,404	2.08

資料：国勢調査



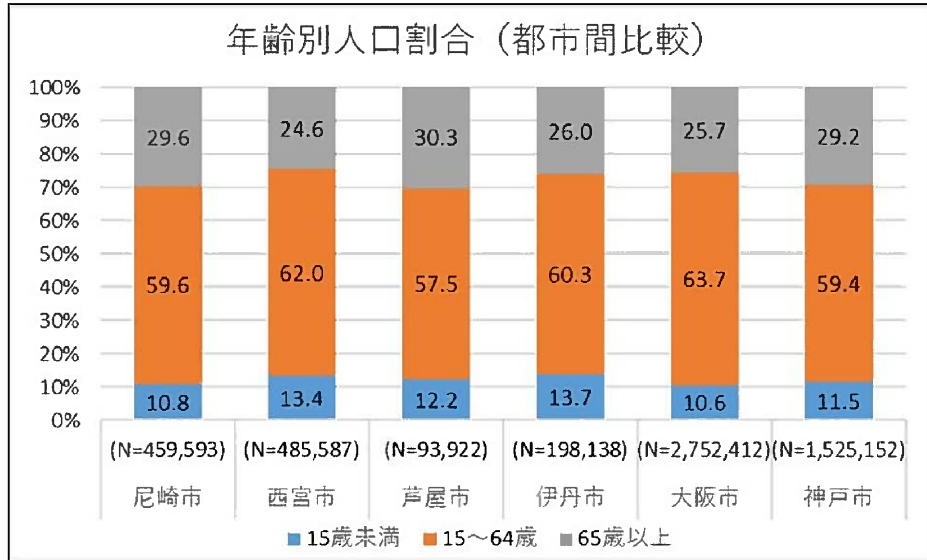
③ 年齢別人口

・ 15歳未満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ます。15～64歳の生産年齢人口の割合は、平成7年まで上昇していましたが、近年では低下傾向にあります。



④ 3区分年齢別（都市間比較）

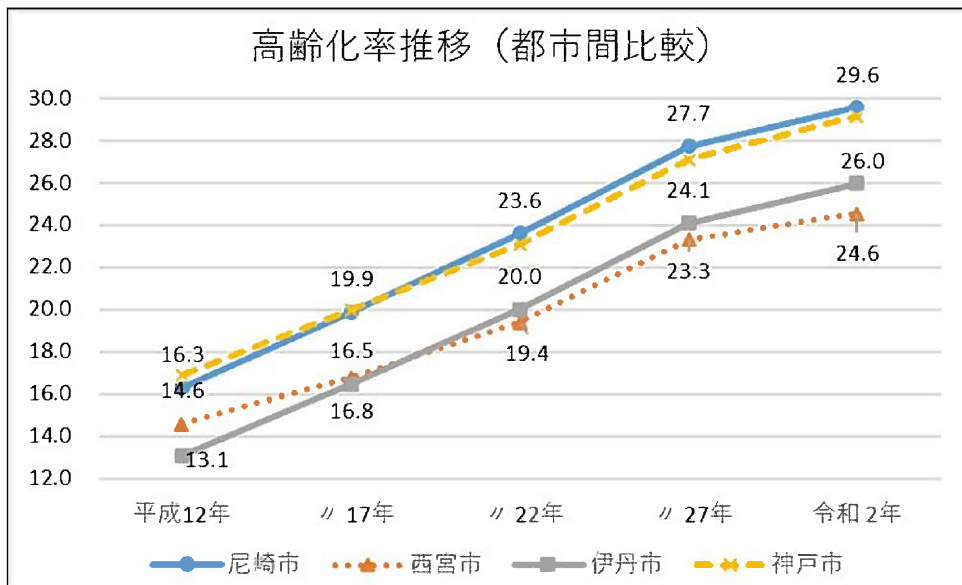
・他都市と比べると、尼崎市は年少人口の割合が低く、高齢者人口の割合が高い状況です。



資料：国勢調査（R2）

⑤ 高齢化率の推移（都市間比較）

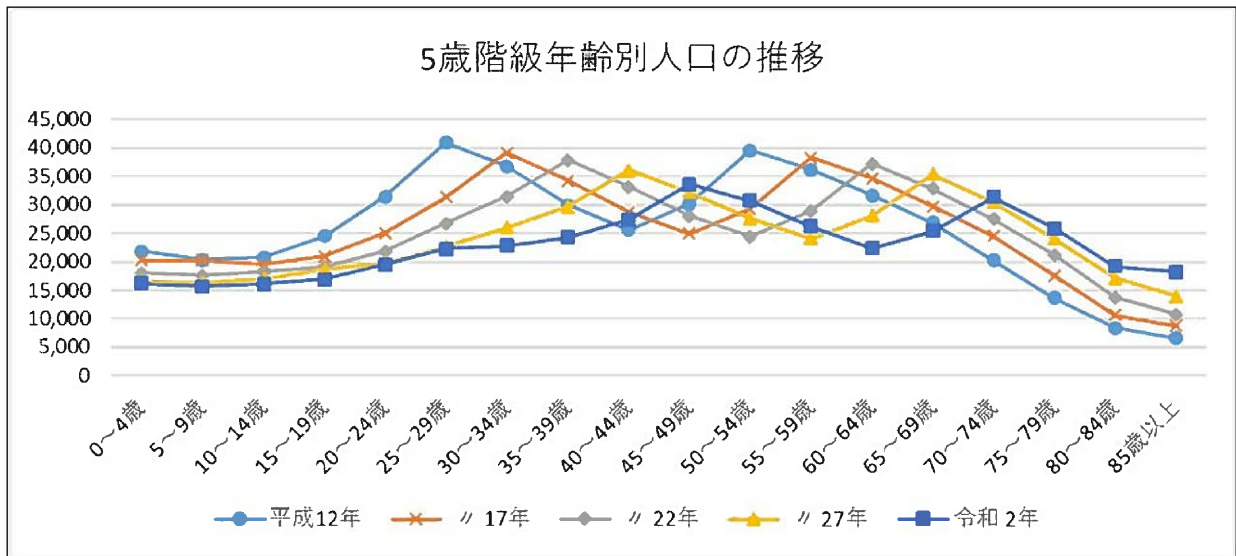
・高齢化率の推移をみると、尼崎市は他都市と比べて高い割合で推移しており、令和2年で29.6%となっています。



資料：国勢調査（各年）

⑥ 推移（5歳階級別）

・令和2年の5歳階級年齢別人口をみると、45～49歳、70～74歳でピークがみられます。

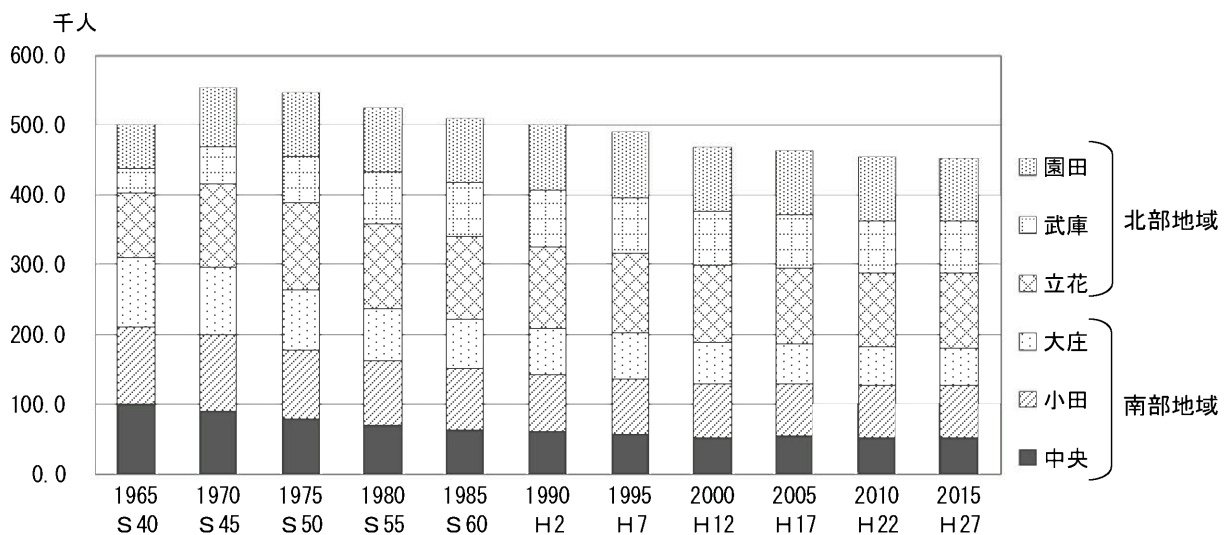


資料：国勢調査（各年）

⑦ 地区別人口（平成27年）

・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）

⑧ 尼崎市及び近隣市の人口の推移と増減率

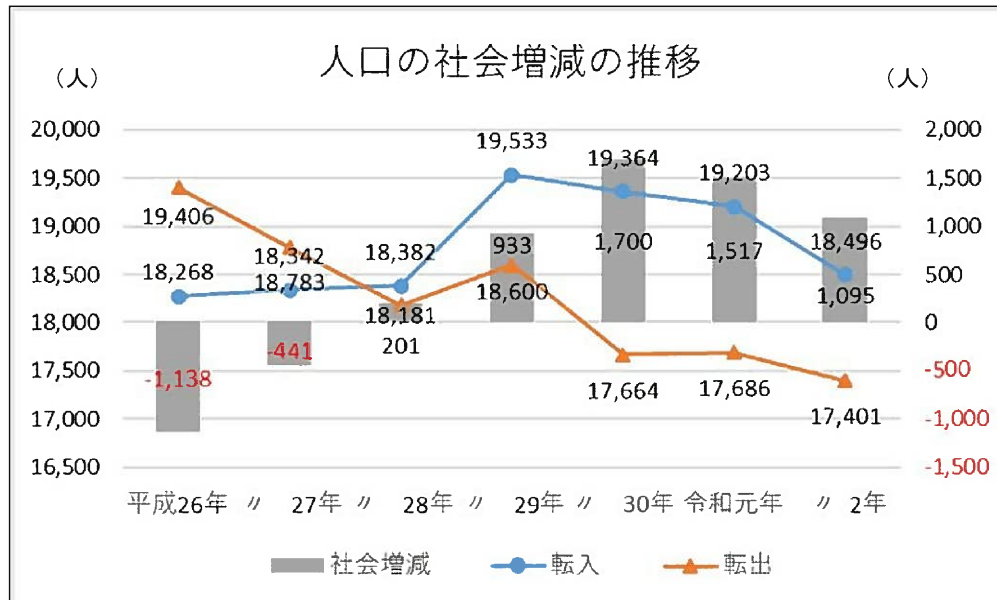
・近隣市と尼崎市の平成22年から令和2年にかけての人口の増減をみると、神戸市以外は増加しています。平成27年との増減では、尼崎市と伊丹市のみ増加しており、尼崎市が最も増加率が高くなっています。

	神戸市	尼崎市	西宮市	芦屋市	伊丹市
平成22年(A)	1,544,200	453,748	482,640	93,238	196,127
平成27年(B)	1,537,272	452,563	487,850	95,350	196,883
令和2年(C)	1,525,152	459,593	485,587	93,922	198,138
増減率(B-A)/A	▲0.4%	▲0.3%	1.1%	2.3%	0.4%
増減率(C-B)/B	▲0.8%	1.6%	▲0.5%	▲1.5%	0.6%

資料：国勢調査（各年）

⑨ 人口の社会増減

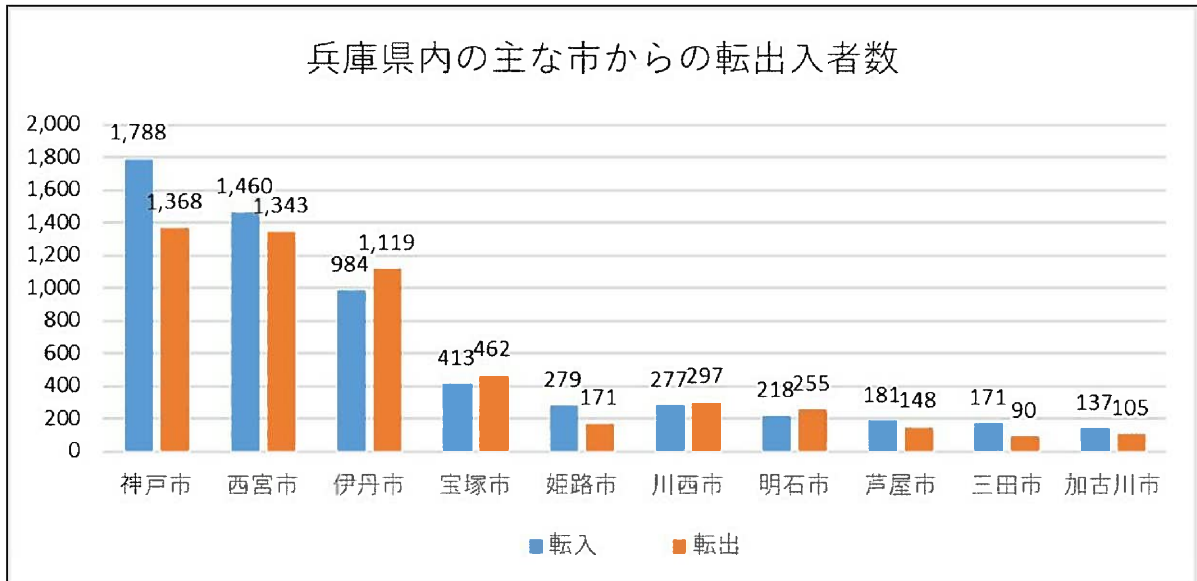
・転入・転出数の推移を見ると、平成27年までは社会減（転出超過）が続いていましたが、平成28年以降、社会増（転入超過）に転じています。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態（各年）

⑩ 転出入先

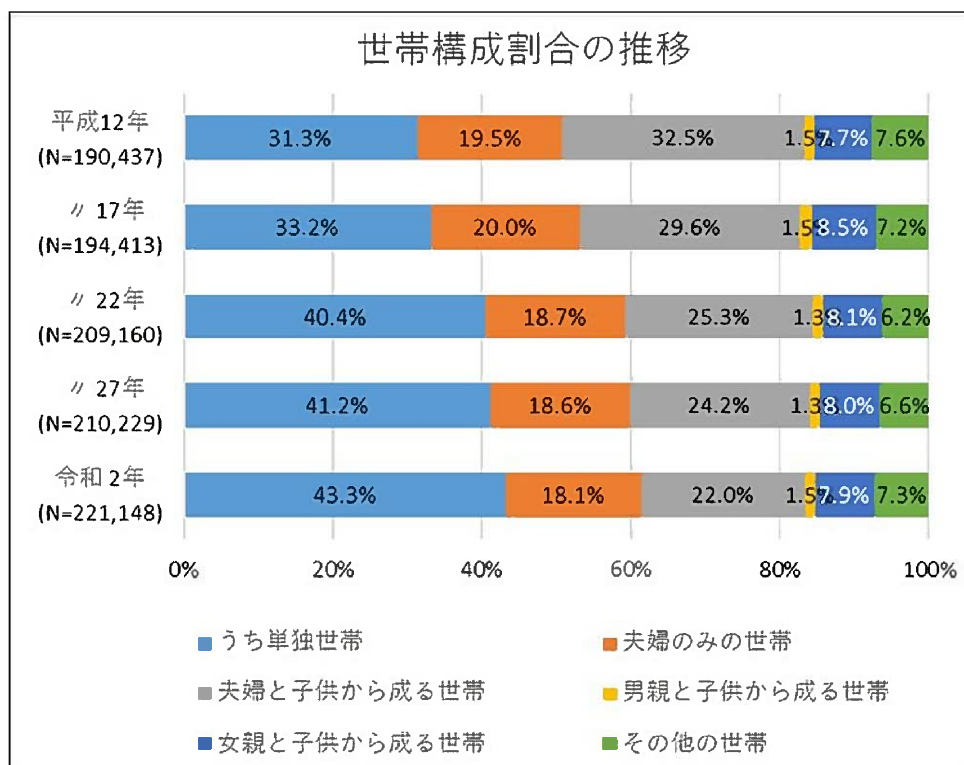
- ・転出入先（令和2年）をみると、兵庫県内では神戸市、西宮市、伊丹市との間の転出・転入者数が多く、伊丹市、宝塚市、川西市、明石市とは転出超過となっています。



資料：住民基本台帳・尼崎市の人口動態

⑪ 世帯構成

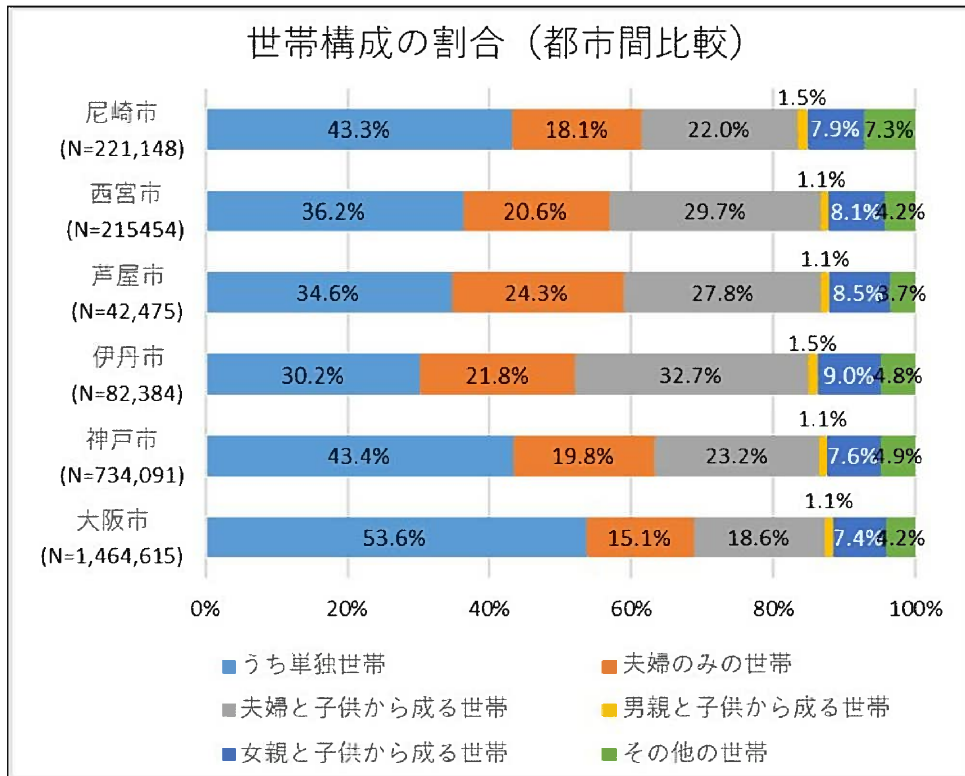
- ・令和2年時点の世帯構成は、「単独世帯」43.3%、「親+子供」31.4%、「夫婦のみ」18.1%となっています。
- ・「単独世帯」の割合が年々上昇しており、「親+子供」の割合は低下傾向にあります。また、「夫婦のみ」の割合は平成17年まで上昇していましたが、それ以降は低下しています。



資料：国勢調査（各年）

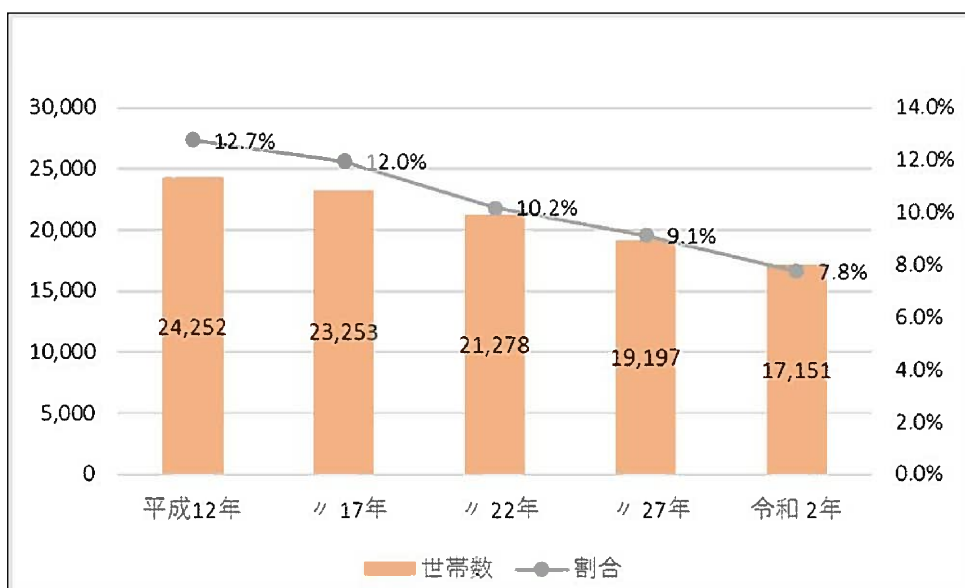
⑫ 世帯構成（都市間比較）

・他都市と比べると、尼崎市は「単独世帯」の割合が高く、「夫婦のみ」「親＋子供」の割合が低い状況です。



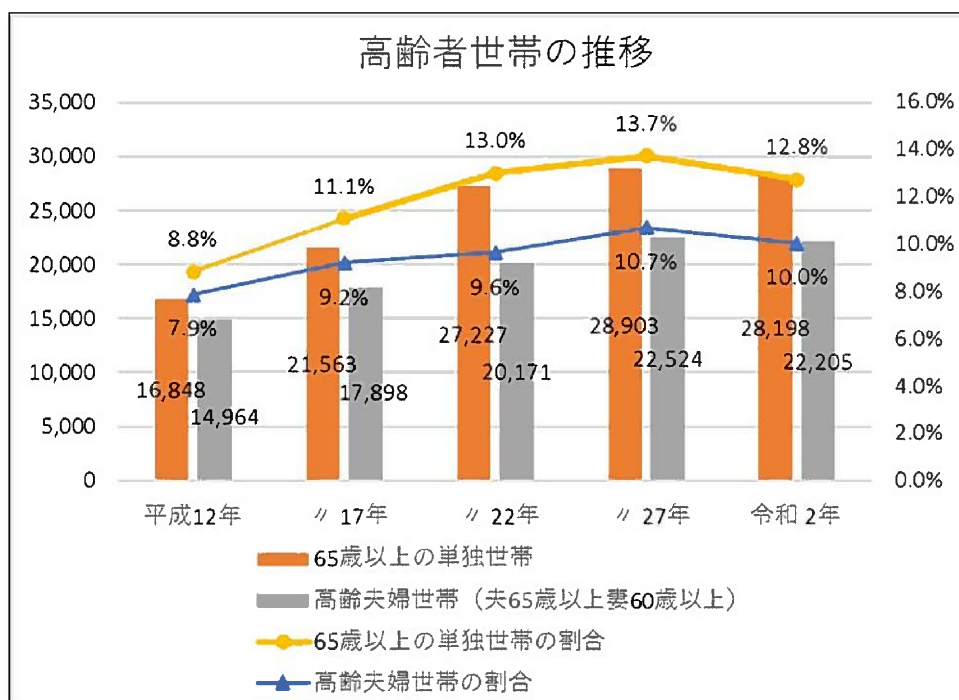
⑬ 夫婦と子どもからなる世帯（世帯主年齢 25～44 歳）の推移

・夫婦と子どもからなる世帯は、世帯数・世帯割合ともに減少・低下傾向にあります。



⑭ 高齢者のみ世帯（65歳以上の単身・夫婦のみ世帯）

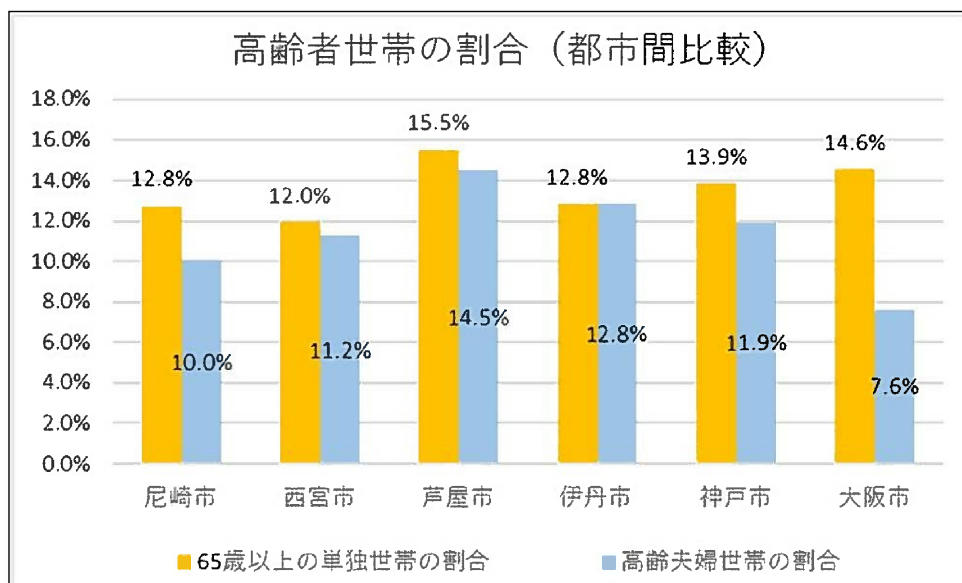
・65歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯数及び割合はともに上昇傾向にありましたが、令和2年はいずれも減少しています。



資料：国勢調査（各年）

⑮ 高齢者のみ世帯（都市間比較）

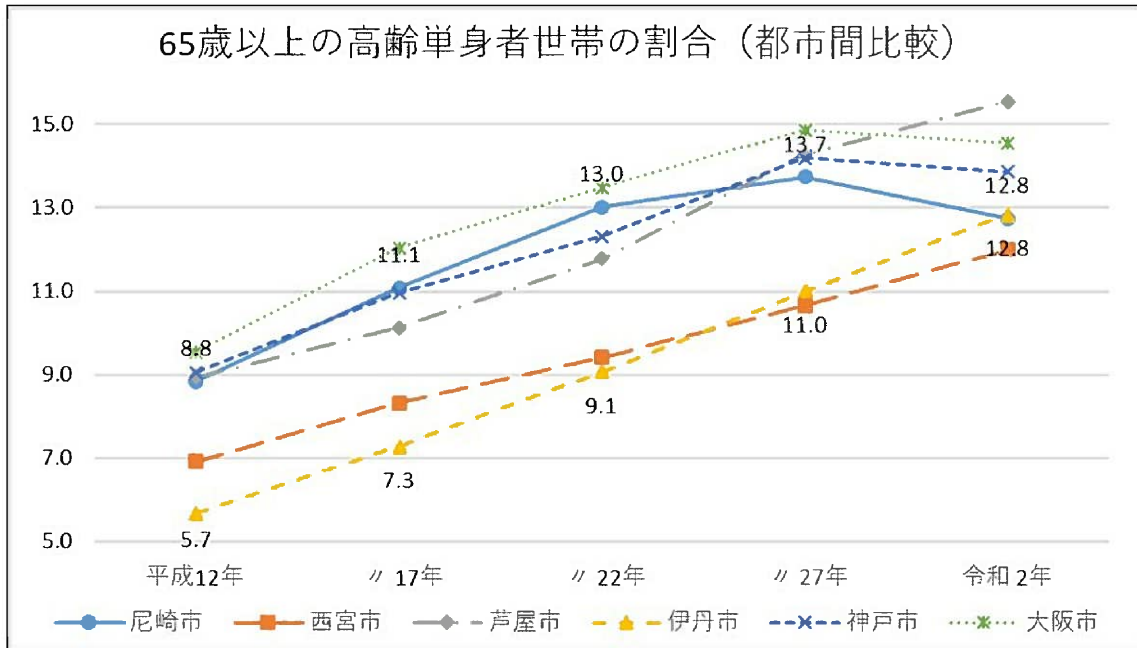
・他都市と比べると、尼崎市は中位にあり、西宮市と同程度となっています。



資料：国勢調査（R2）

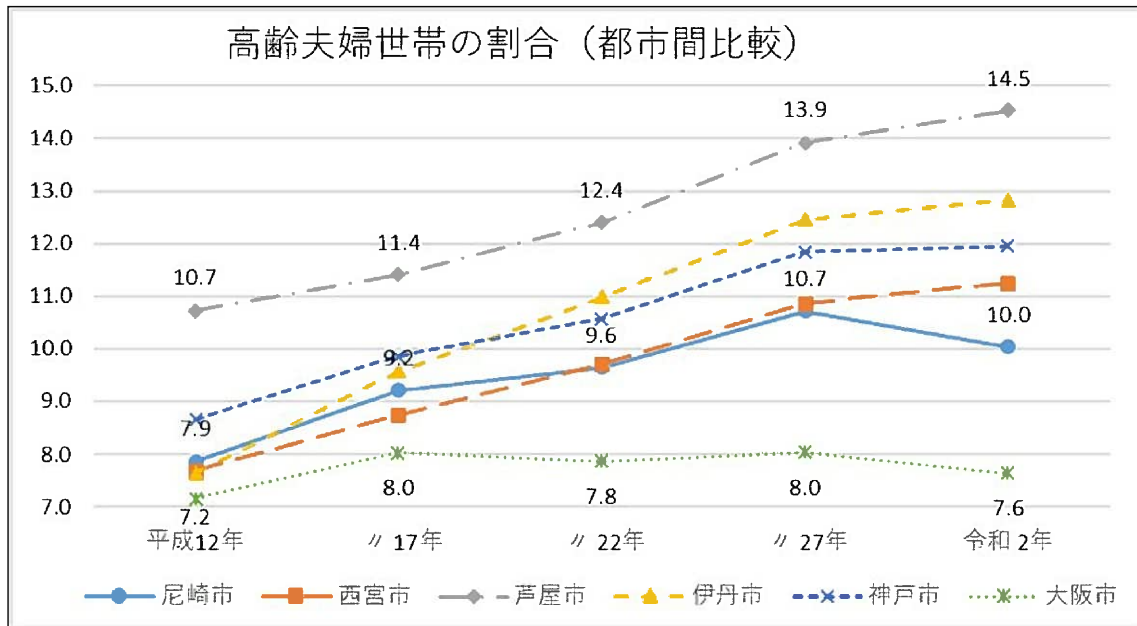
⑩ 高齢者単身世帯推移の都市間比較

・尼崎市では、令和2年に大阪市、神戸市とともに単身世帯が減少に転じています。これまで増加を続けていましたが、減少率は最も大きくなっています。



⑪ 高齢夫婦世帯推移の都市間比較

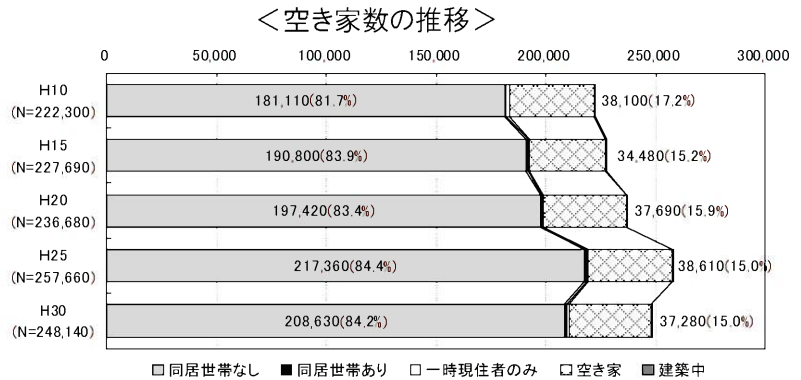
・尼崎市では、令和2年に大阪市とともに単身世帯が減少に転じています。これまで増加を続けていましたが、減少率は最も大きくなっています。



(2) 平成 30 年住宅・土地統計調査から

① 6 戸に 1 戸は空き家になっています

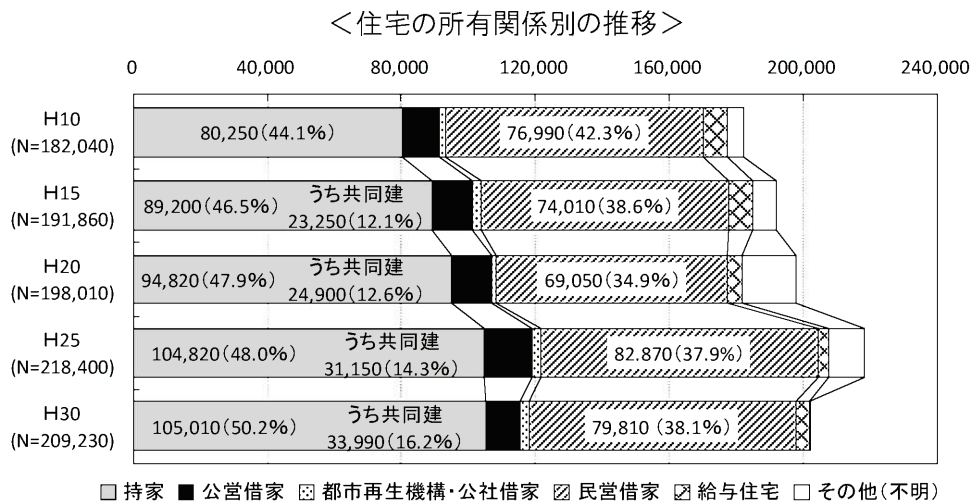
・空き家数は平成 30 年で 3.7 万戸とここ数年横ばいであり、空き家率は 15.0%と 6 戸に 1 戸が空き家となっています。



資料：住宅・土地統計調査

② 持ち家数は増加しており、特に分譲マンションが増加傾向にあります

・持ち家は平成 30 年で 10.5 万戸と年々増加しています。うち共同建は年々戸数・割合とも増加しています。



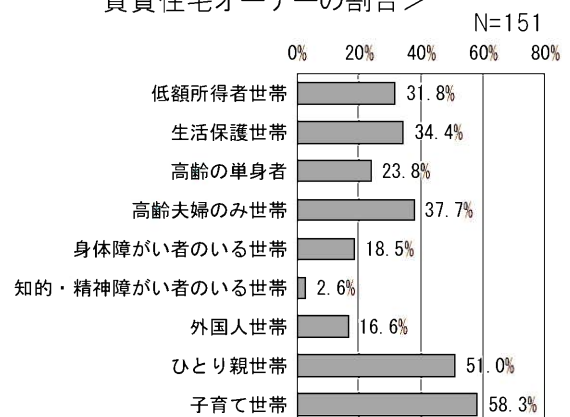
資料：住宅・土地統計調査

③ 高齢者の継続居住や住み替え需要への対応が難しい状況が見られます

・高齢者のための設備がある住宅は、持家で 66.7% 借家で 33.0% となっています。特に低所得の方は経済的な負担が大きいバリアフリー改修に踏み切れず、身体機能低下に伴い、自宅に住み続けることが難しくなる状況も見られます。そのため、高齢化による施設入所を含めた住み替えが今後も進むと考えられます。

・住宅確保要配慮者の住み替えにあたっては、特に高齢の単身者や障害者のいる世帯は民間賃貸住宅での受け入れが困難な状況が見られます。

＜住宅確保要配慮者を受け入れ可能な賃貸住宅オーナーの割合＞

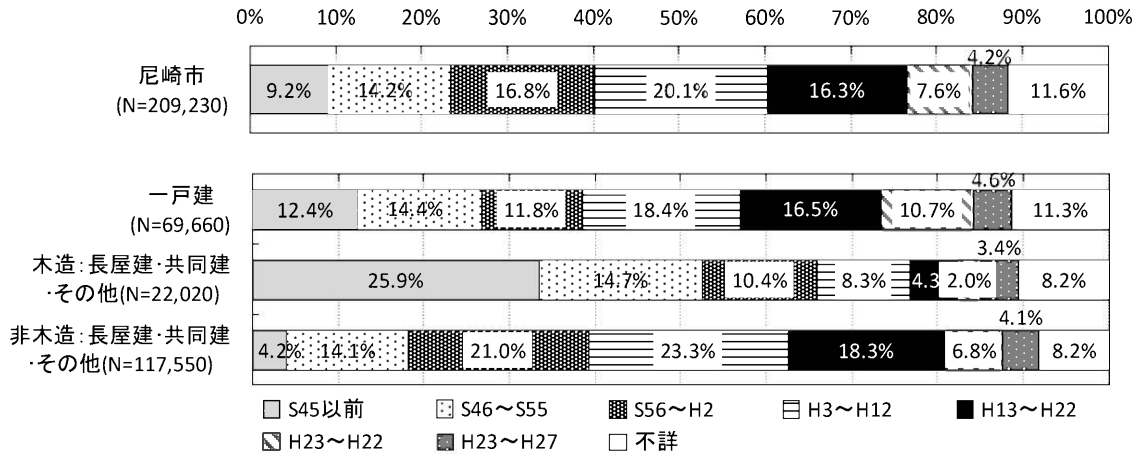


資料：民間賃貸住宅所有者アンケート(R1)

④ 中古マンションは比較的流通しやすい一方、中古戸建て住宅の流通に課題が見られます

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

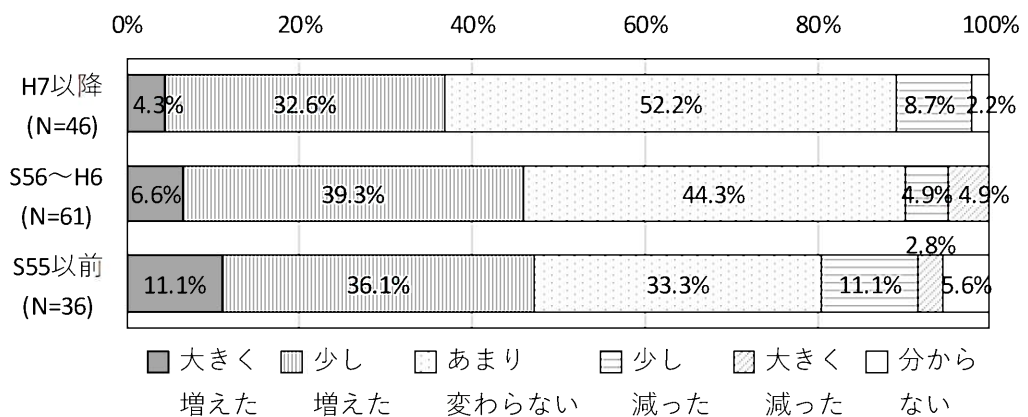
<住宅の建築時期(建て方・構造別)>



⑤ 民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあります

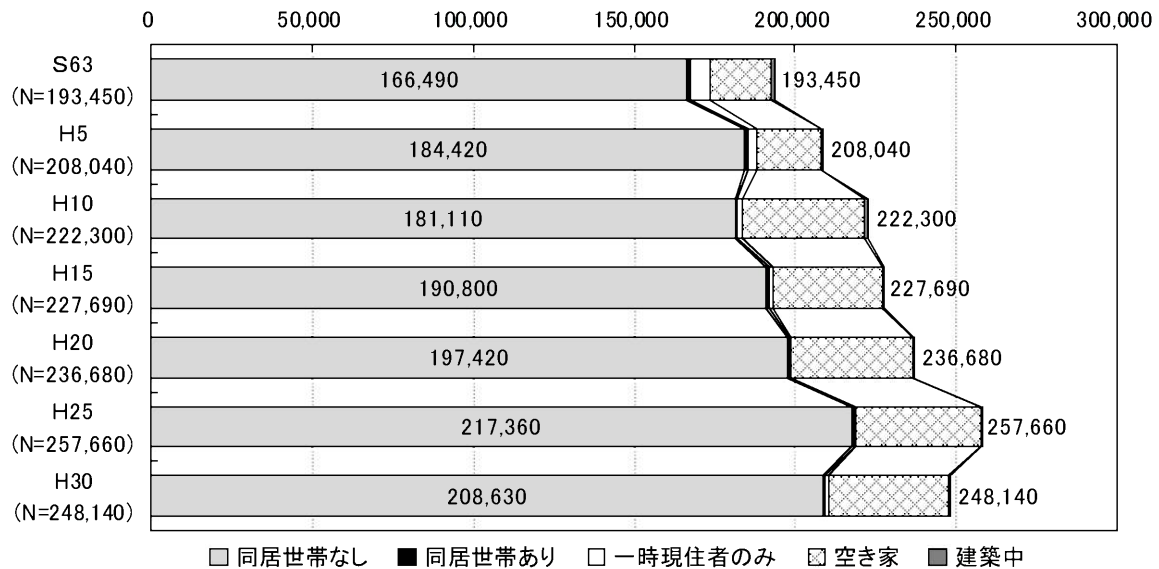
- ・空き家のうち、賃貸用空き家が約 6 割を占めています。
- ・民間賃貸住宅の所有者から見て近年空き家が「大きく増えた」「少し増えた」が 4～5 割を占めるなど、物件の建築年に関わらず、空き家が増加している状況が見られます。

<民間賃貸住宅のここ5年の空き家・空室の発生状況(所有物件の建築年別)>



⑥ 住宅総数の推移

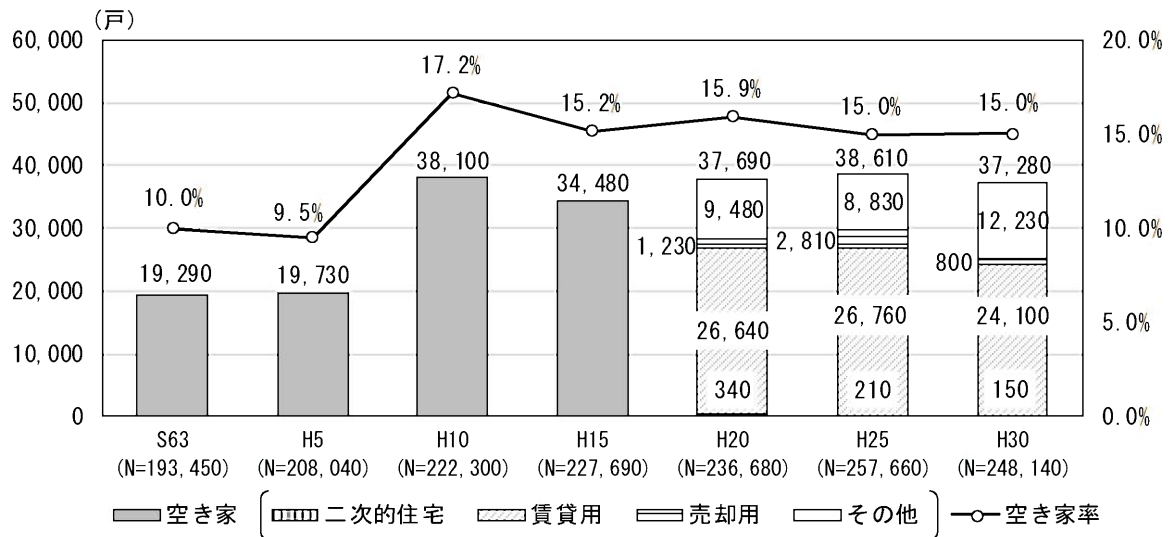
・住宅総数は増加傾向にあり、平成30年時点で248,140戸です。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

⑦ 空き家率

・空き家数は平成5年から10年に倍増し、その後はほぼ横ばいとなっている。平成30年時点の空き家率は15.0%であり、平成25年に比べてその他の空き家が増加しています。



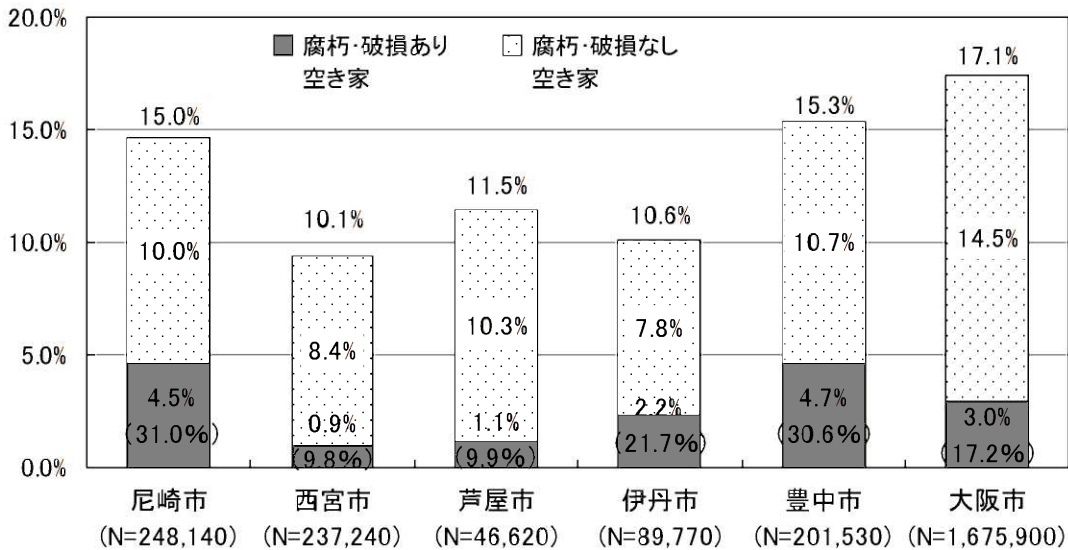
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※H15以前は空き家の種類についての内訳が公表されていない

※空き家率は空き家/建築中を除く住宅総数

⑧ 空き家率（都市間比較）

・尼崎市の空き家率は比較的高く、空き家のうち31.0%が腐朽・破損している。腐朽・破損している空き家率は4.5%と他都市と比べて高い。



※割合は、建築中を除く住宅総数に対する割合

資料：住宅・土地統計調査（H30）

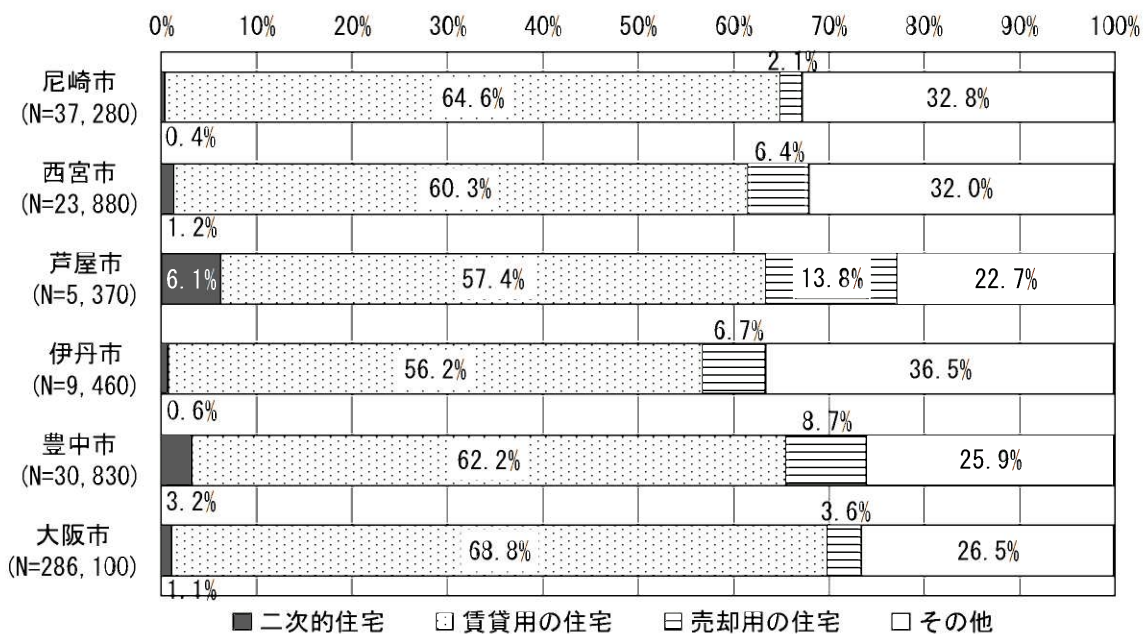
※（ ）内は空き家数に対する割合

※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。

（外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など）

⑨ 空き家の種類（都市間比較）

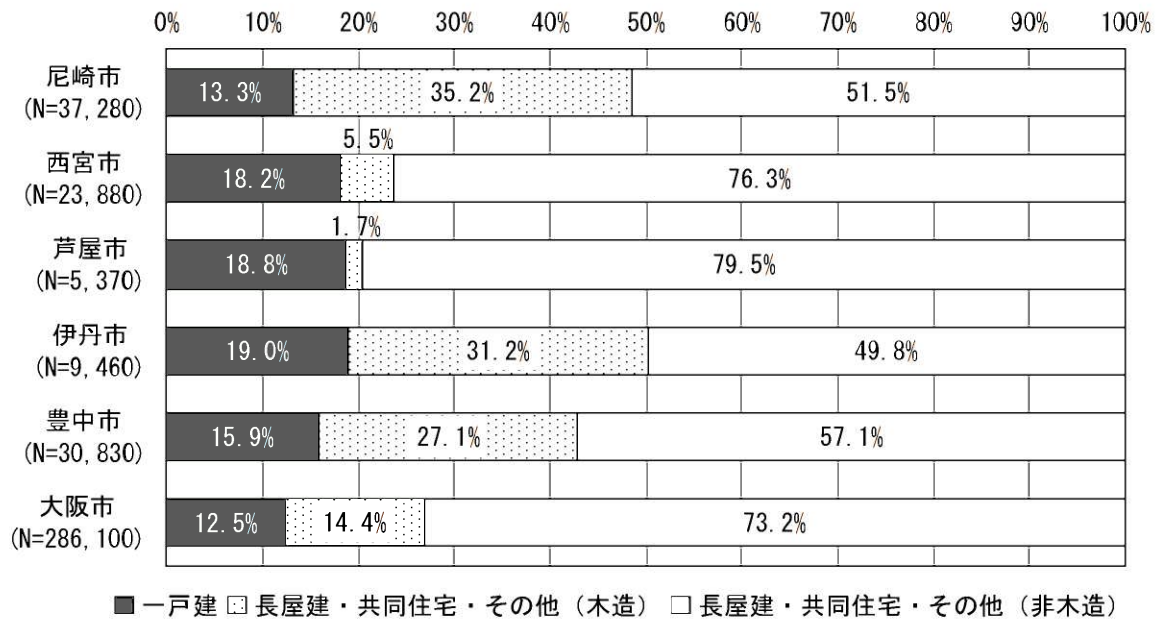
・尼崎市は他都市と比べ、賃貸用の住宅の割合が高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

⑩ 空き家の建て方（都市間比較）

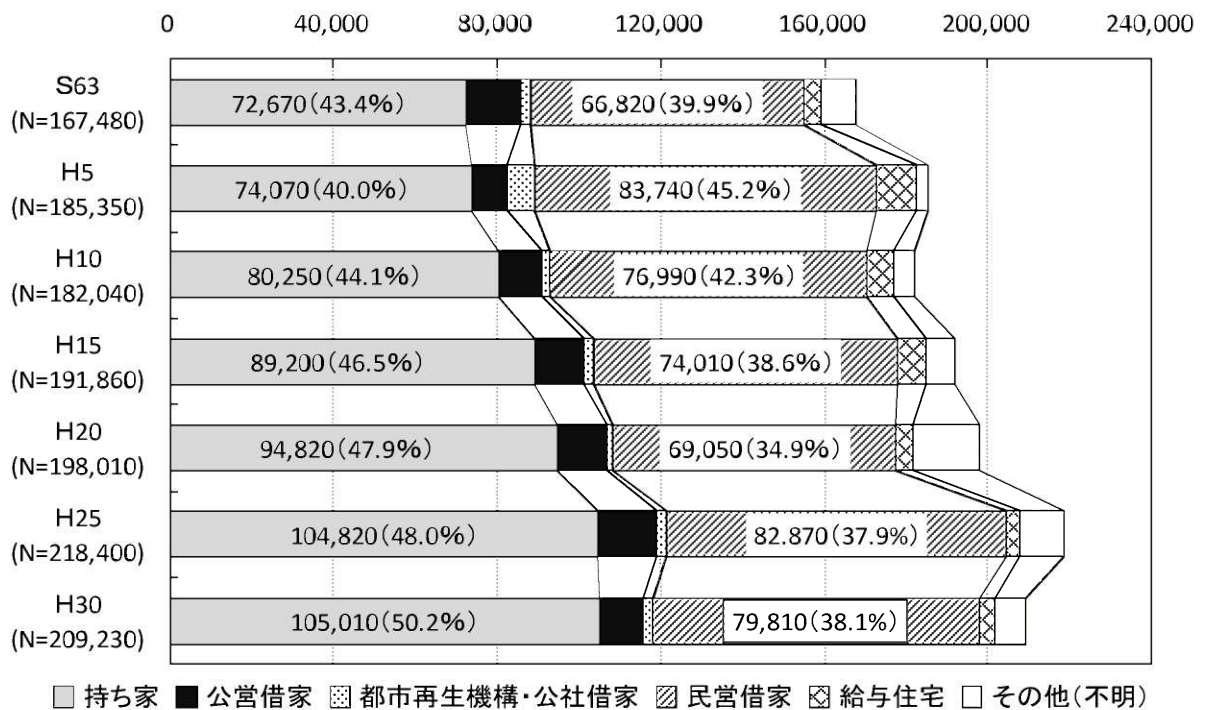
・尼崎市は他都市と比べ、木造の長屋建・共同住宅・その他の割合が高く、非木造の長屋・共同住宅・その他の割合が低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

⑪ 所有関係

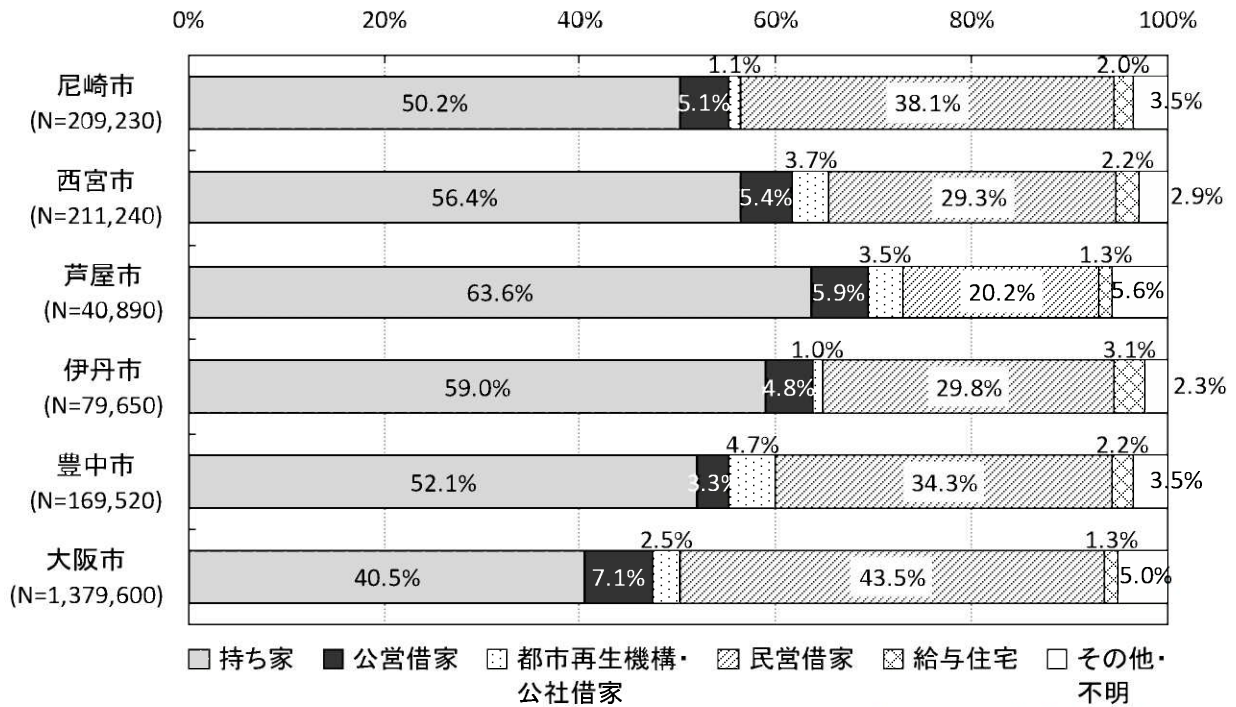
・持ち家は増加傾向にあり、平成30年時点で約10万戸（持ち家率50.2%）となっています。
 ・民営借家は平成20年まで減少傾向にあったが、平成25年で約8万戸に増加したのち、横ばいとなっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

⑫ 所有関係 (都市間比較)

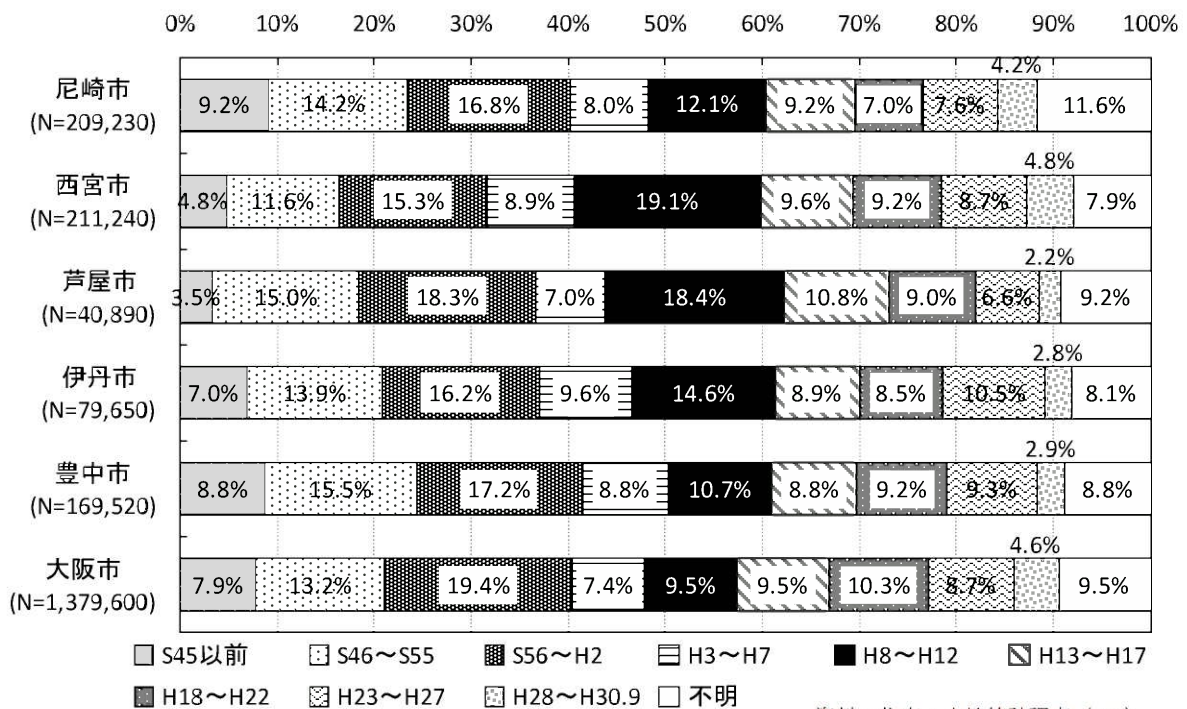
・尼崎市は、他都市と比べて、持ち家の割合が低く、借家の割合が高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

⑬ 建築時期 (都市間比較)

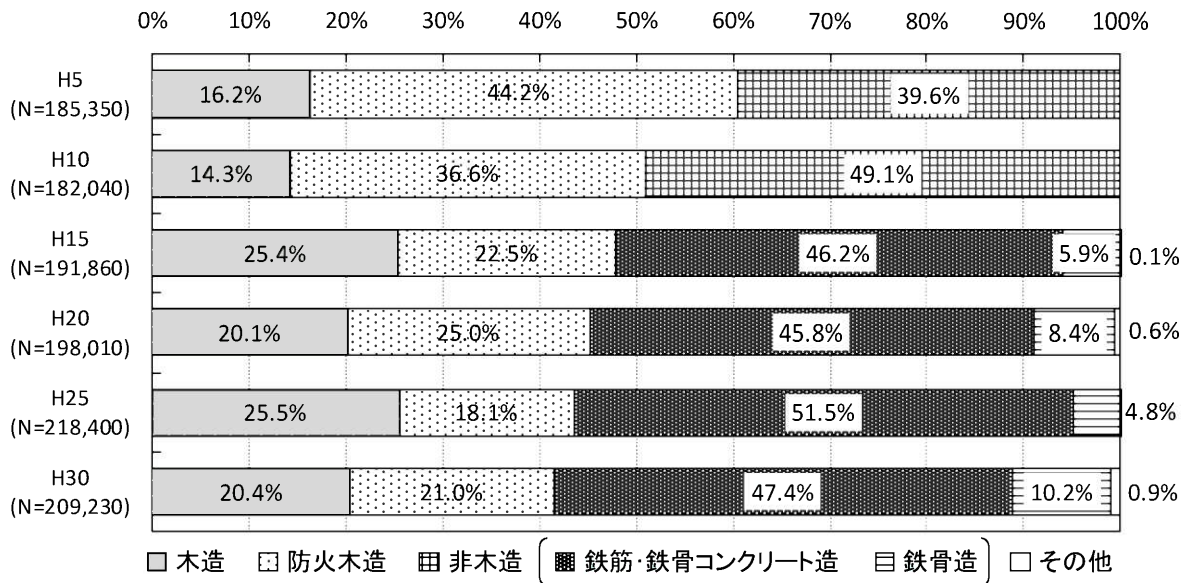
・昭和 55 年以前のストックは 23.4%である。特に昭和 45 年以前のストック割合が比較的高めです。



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

⑭ 構造

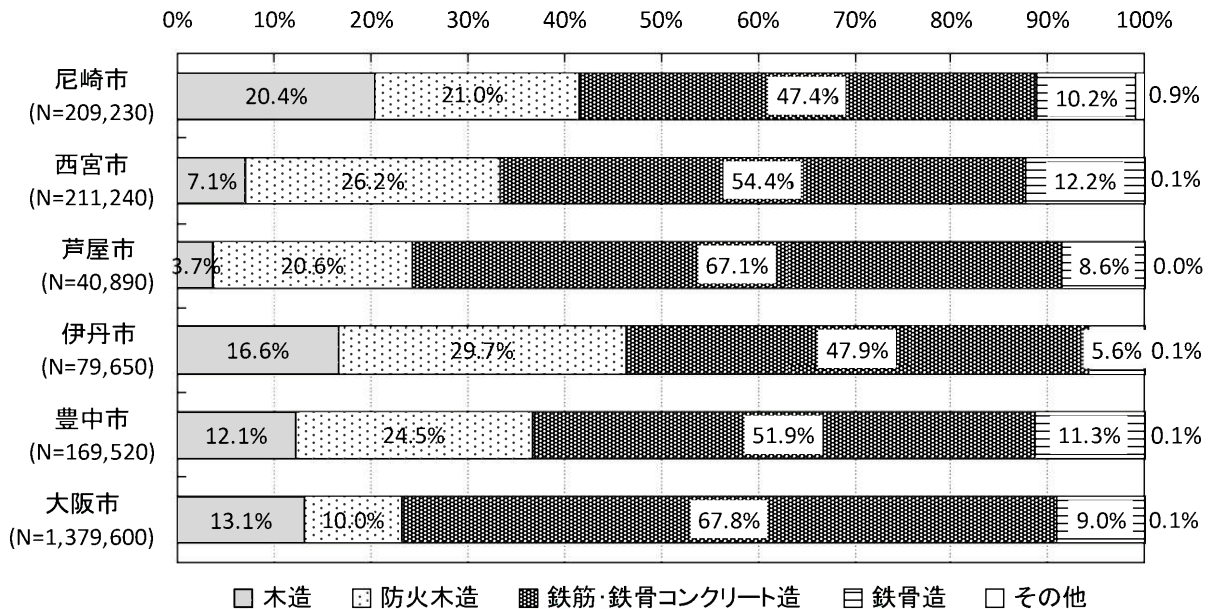
・木造の住宅（木造、防火木造）の割合は、平成5年には全体の約60%を占めていましたが、平成15年には半数を割り、平成30年には、全体の41.4%まで縮小しています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

⑮ 構造（都市間比較）

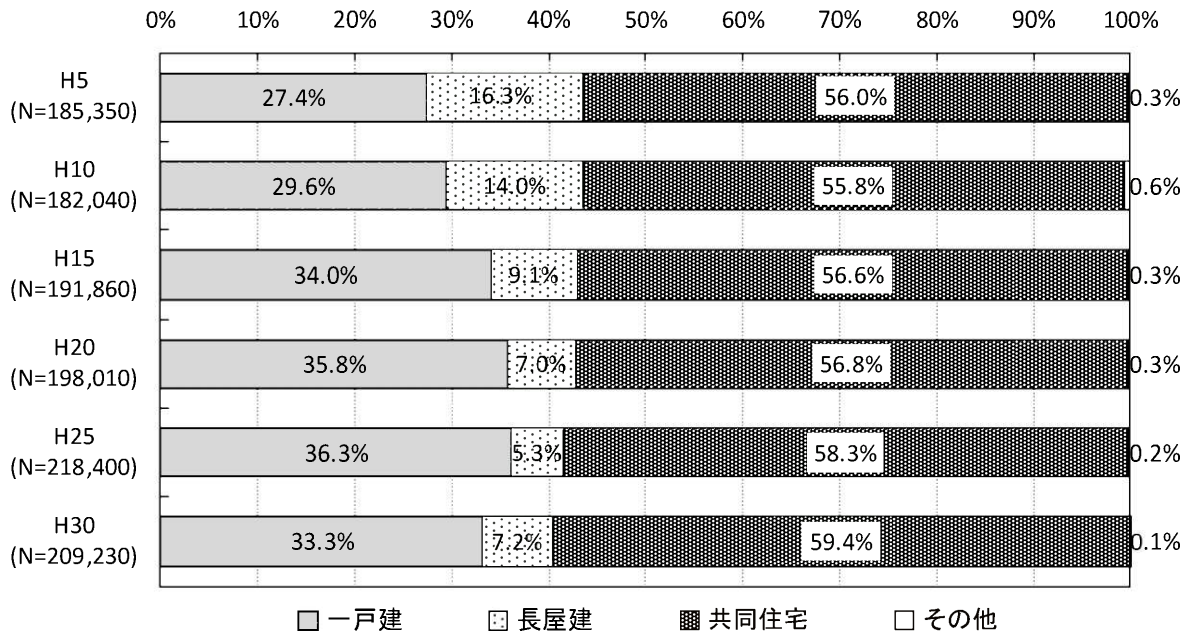
・尼崎市は、他都市と比べて木造の住宅の占める割合が高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（H30）

⑩ 建て方

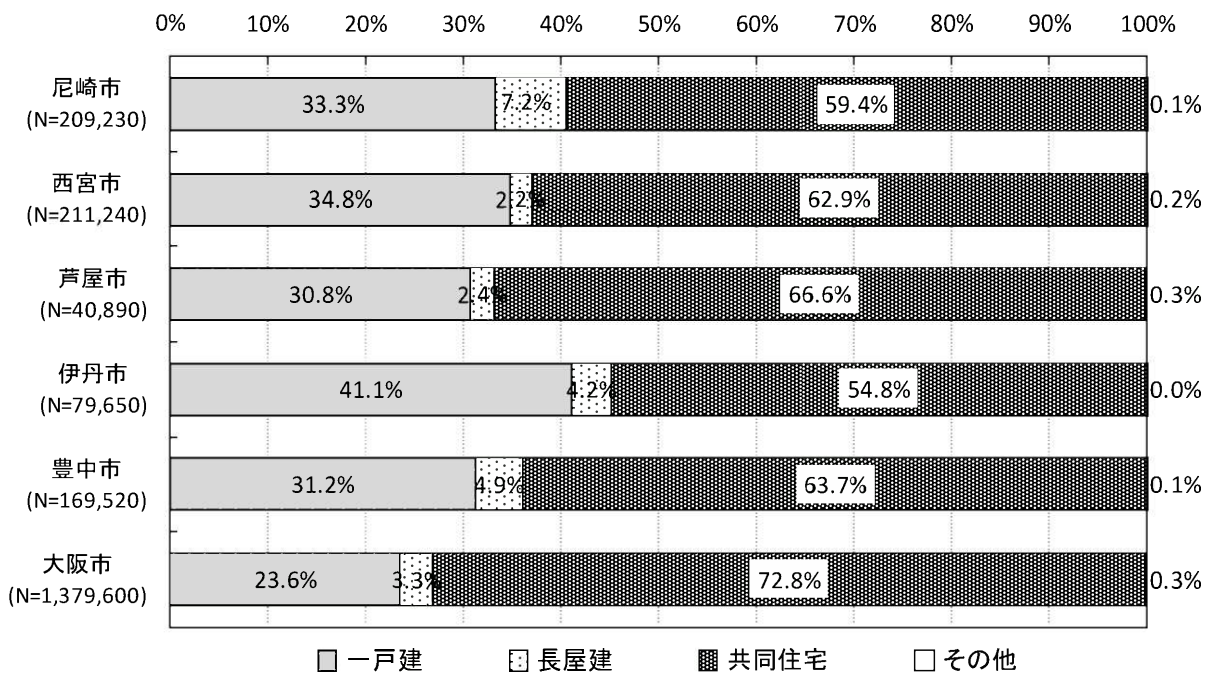
・共同住宅の割合が上昇傾向にある一方、長屋建の割合が低下傾向にあります。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

⑪ 建て方（都市間比較）

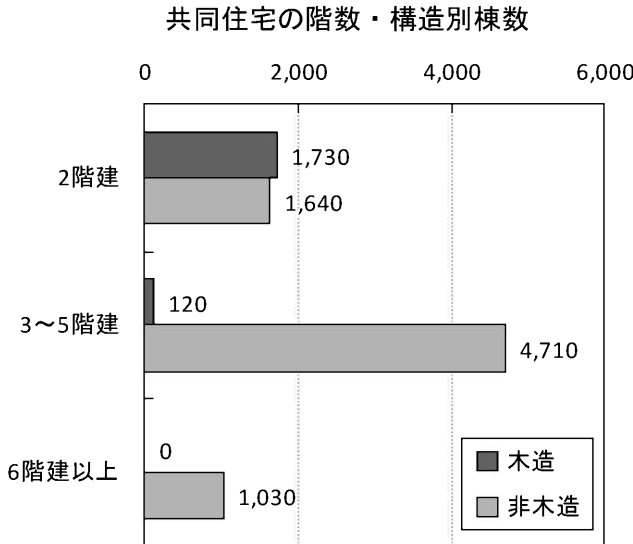
・尼崎市は、他都市と比べて、長屋建の割合が高くなっています。



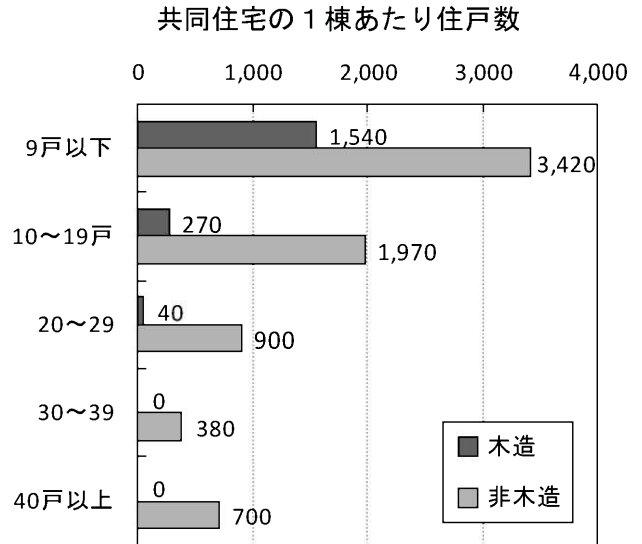
資料：住宅・土地統計調査（H30）

⑱ 共同住宅の状況

- ・ 階数・構造別では、3～5階建の非木造が4,710棟と最も多い。2階建は、木造の方が非木造より多くなっています。
- ・ 1棟あたりの住戸数は、9戸以下が木造、非木造ともに一番多く、大規模な共同住宅は少ない。



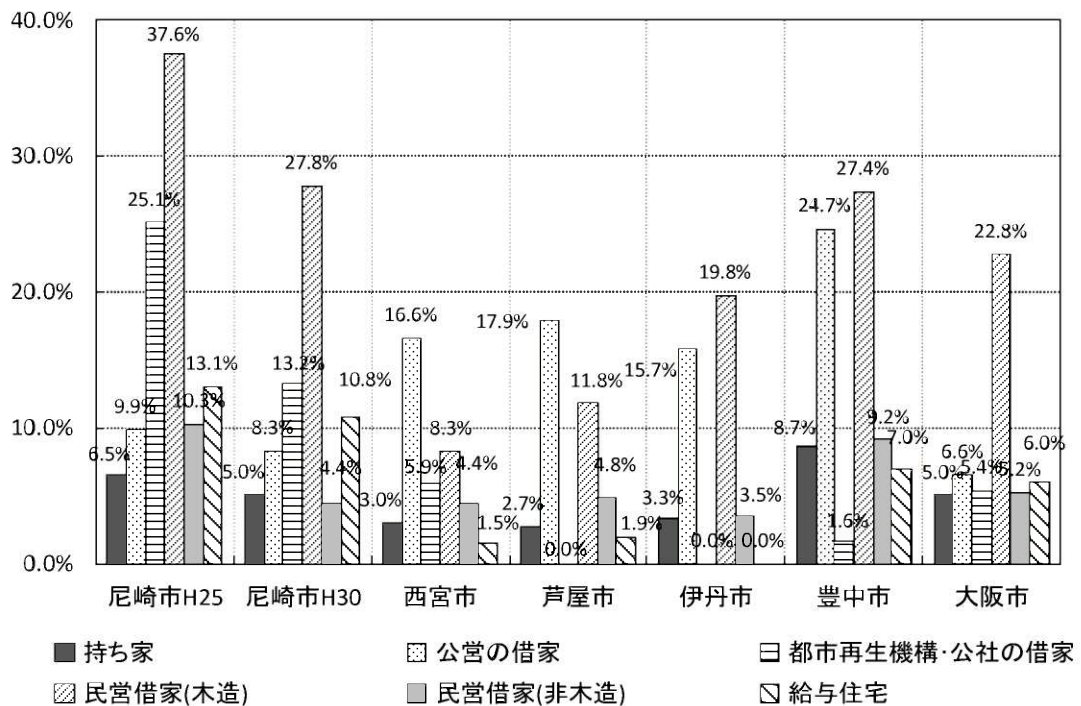
資料：住宅・土地統計調査（H30）



資料：住宅・土地統計調査（H30）

⑲ 腐朽・破損（都市間比較）

- ・ 平成25年時点と比べ、いずれの属性も腐朽・破損割合が低下しました。
- ・ 他都市と比較して、木造の民営借家の腐朽・破損割合が高くなっています。



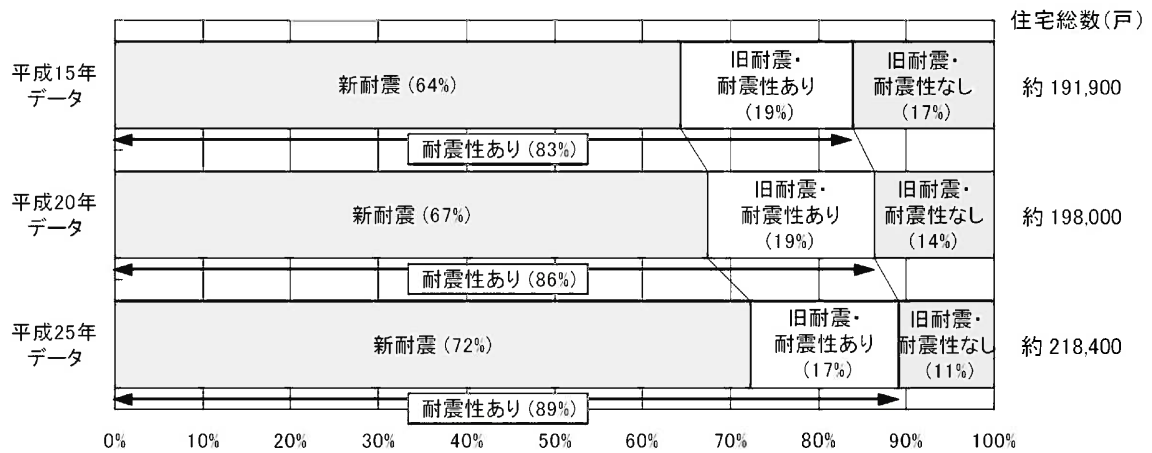
資料：住宅・土地統計調査（H25・H30）

※腐朽・破損とは、建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。

（外壁がと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）

⑳ 住宅の耐震性

・昭和 56 年以降の新耐震基準住宅は全体の 72%、昭和 55 年以前の旧耐震基準住宅で耐震性のある住宅は全体の 17%であり、全体で 89%の住宅が耐震性を有しています。

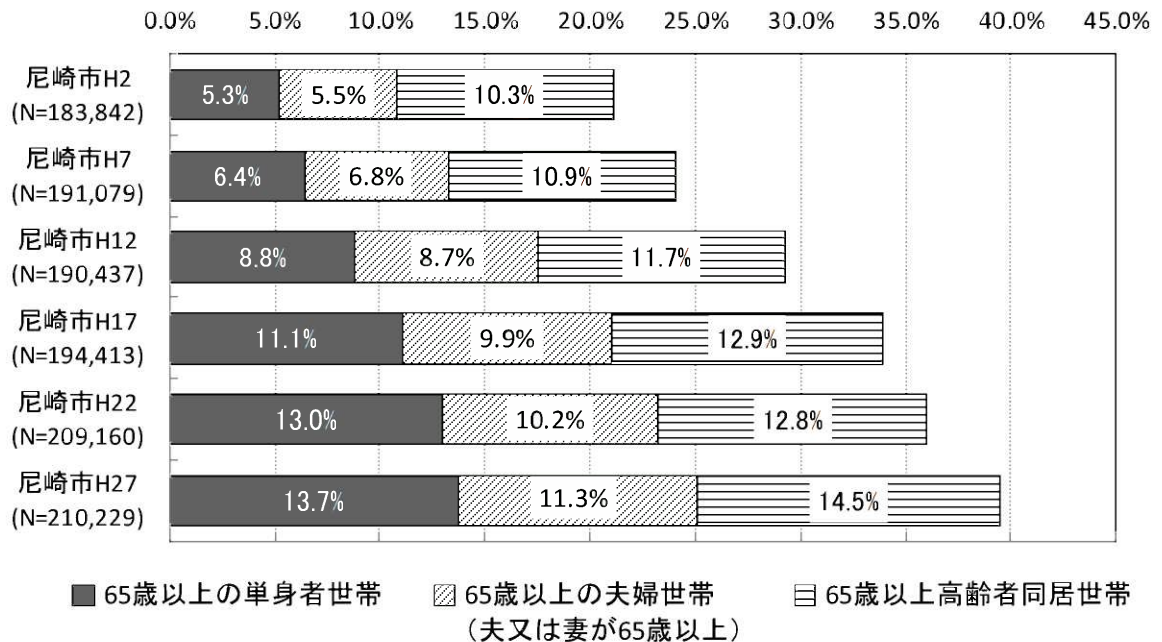


資料：尼崎市耐震改修促進計画(H28)

(住宅・土地統計調査(H25)より算定)

㉑ 高齢者世帯の型

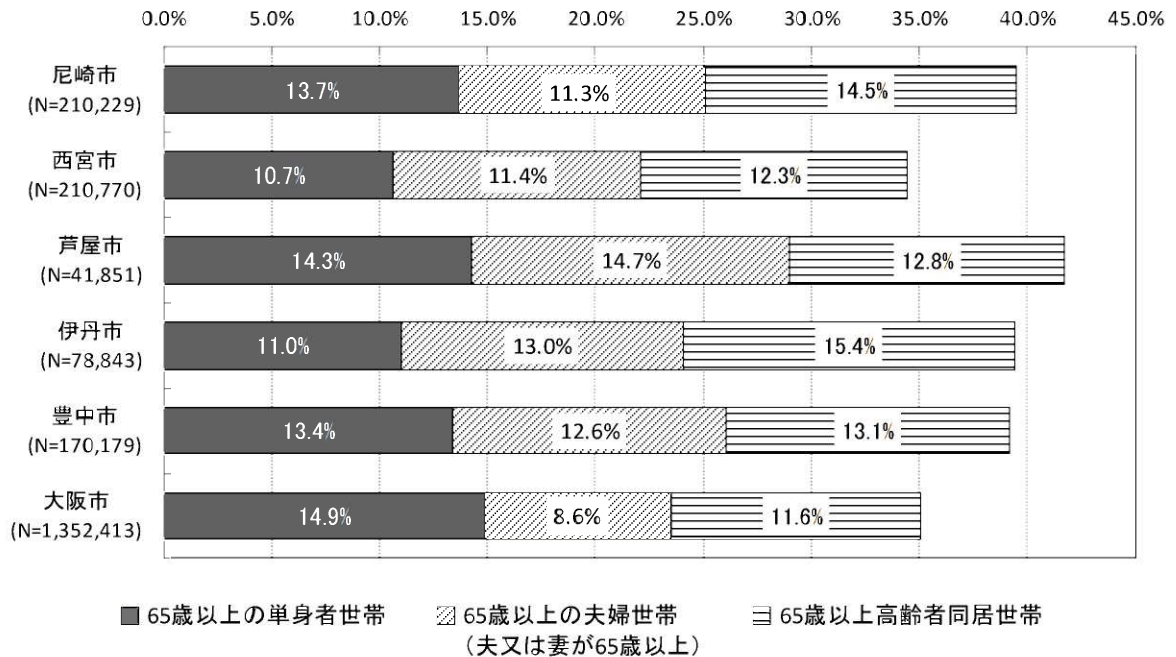
・65歳以上の世帯員のいる一般世帯の割合は上昇傾向にあり、平成 27 年には全体の約 4 割を占めています。



資料：国勢調査 (各年)

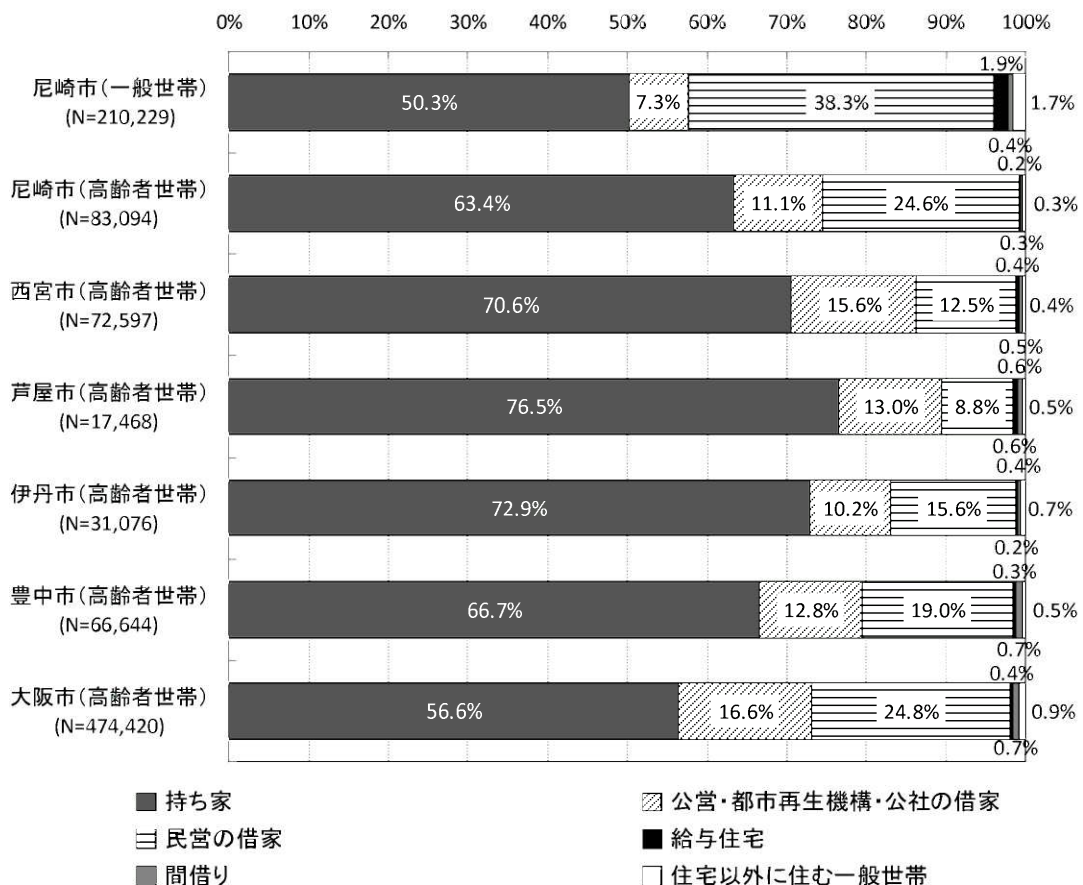
② 高齢者世帯の型（都市間比較）

・ 尼崎市は芦屋市の次に割合が高く、比較的高齢者同居世帯の割合が高くなっています。



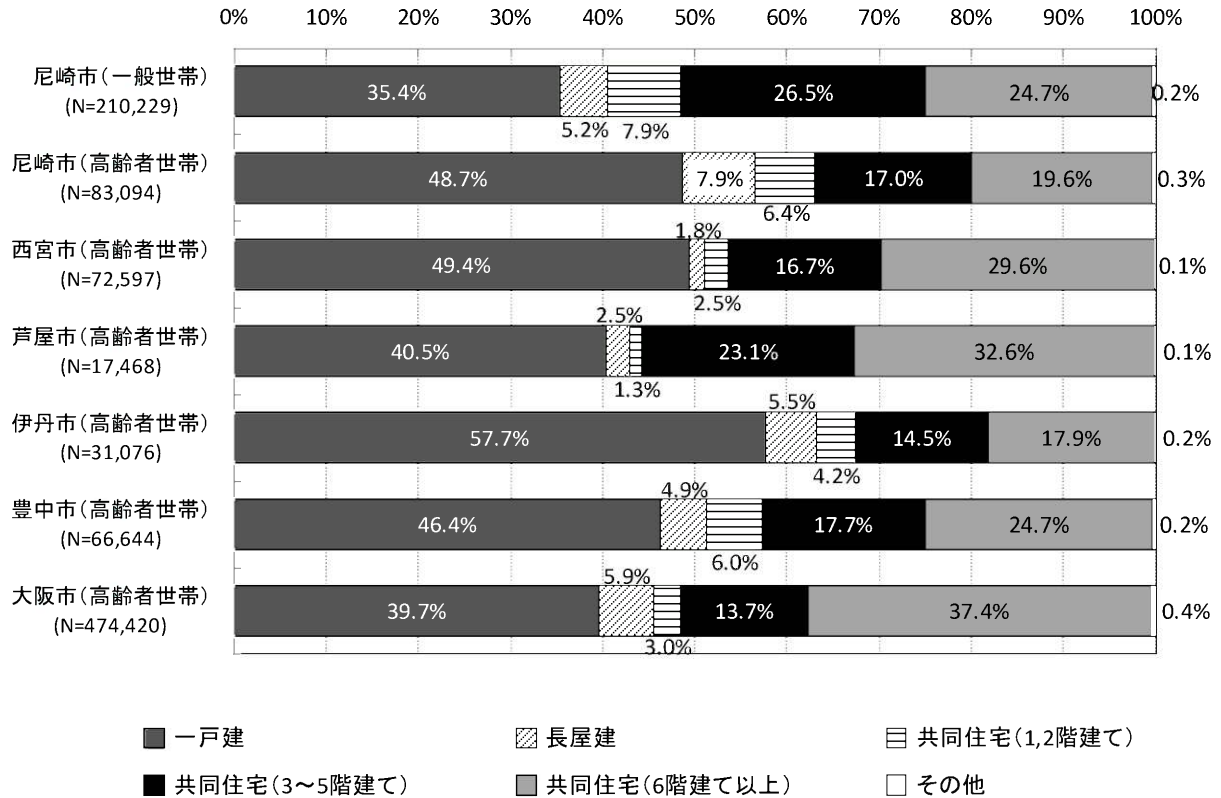
③ 高齢者世帯の住宅の所有関係（都市間比較）

・ 尼崎市では、一般世帯と比較して、高齢者世帯の持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。また、他都市の高齢者世帯と比較すると、持ち家に住む割合は低く、民営借家に住んでいる割合は高くなっています。



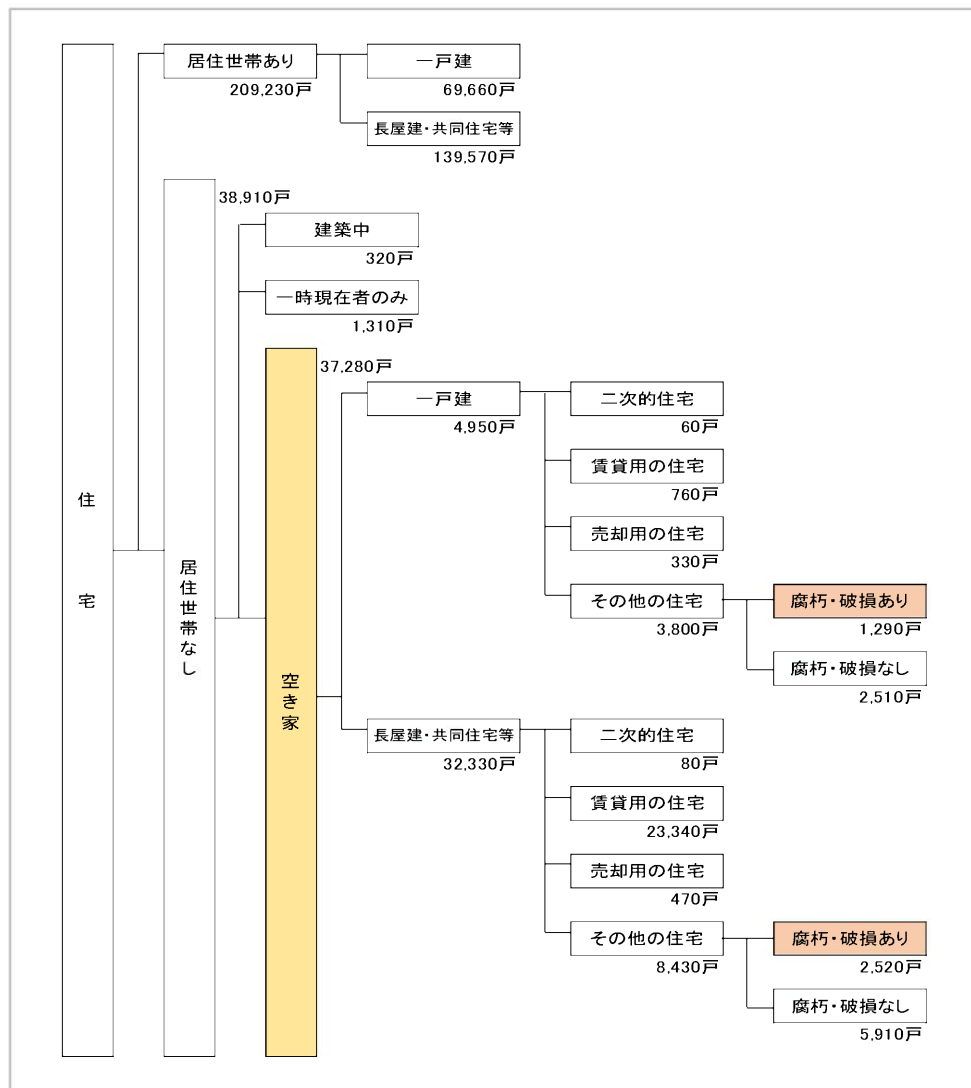
⑳ 高齢者世帯が住む住宅の建て方

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

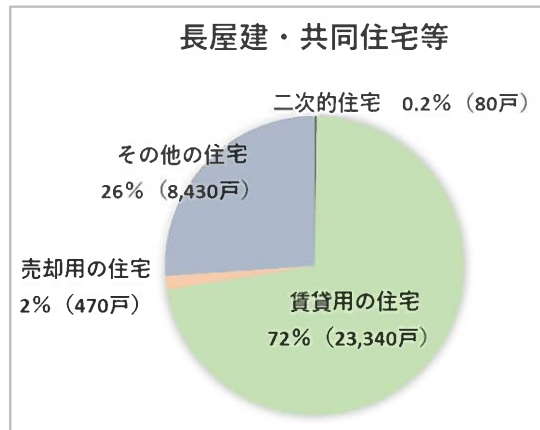
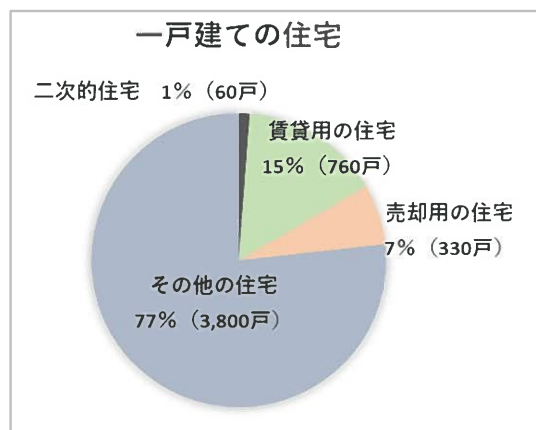


資料：国勢調査 (H27)

平成 30 年住宅・土地統計調査における本市の空き家 37,280 戸のうち、賃貸や分譲などの不動産市場で流通していない「空き家(その他の住宅)」は 12,230 戸あり、このうち 3,810 戸が「腐朽・破損あり」となっています。



一戸建と長屋建・共同住宅等では、空き家の種類の割合は大きく異なります。一戸建では戸数は少ないものの「その他の住宅」が約 77%を占めており、不動産市場で流通していない空き家が多い一方で、長屋建・共同住宅等の空き家では「賃貸用の住宅」が約 72%を占めており、多くが不動産市場で流通していると考えられます。



(3) 管理不全空家等に関する苦情、相談状況から

① 苦情・相談の状況（令和3年9月時点）

- ・ 空き家管理不全空家等に関する苦情相談があった件数の累積（物件数）は、平成27年度末時点の125件から929件まで増加しています。その間、苦情を解決した物件数も31件から645件まで増えており、解決率は約69%となっています。
- ・ また、主な相談内容としては、「屋根瓦、外壁の飛散など」が最も多く、約46%を占めています。次いで「樹木の繁茂」が約15%、「倒壊のおそれ」が約10%となっており、倒壊等の事故に市民を巻き込む危険性のある空き家に係るものが多く含まれています。

年度	苦情・相談物件数		苦情解決物件数		苦情解決率	
	累計	(単年)	累計	(単年)	累計	(単年)
平成27年度	125	(125)	31	(31)	24.8%	(24.8%)
平成28年度	203	(78)	80	(49)	39.4%	(62.8%)
平成29年度	324	(121)	127	(47)	39.2%	(38.8%)
平成30年度	517	(193)	195	(68)	37.7%	(35.2%)
令和元年度	615	(98)	405	(210)	65.9%	(214.3%)
令和2年度	859	(244)	607	(202)	70.7%	(82.8%)
令和3年度	929	(70)	645	(38)	69.4%	(54.3%)

※ 数値は令和3年度9月17日時点

順位	相談内容	件数		割合	
		累計	(令和2年度)	累計	(令和2年度)
1	屋根瓦、外壁の飛散など	621	(154)	46.2%	(43.4%)
2	樹木の繁茂	195	(54)	14.5%	(15.2%)
3	倒壊のおそれ	128	(48)	9.5%	(13.5%)
4	火災のおそれ	121	(30)	9.0%	(8.5%)
5	ゴミの不法投棄	98	(30)	7.3%	(8.5%)
6	害虫の発生	84	(10)	6.3%	(2.8%)
7	犯罪予防	47	(19)	3.5%	(5.4%)
8	悪臭	31	(6)	2.3%	(1.7%)
9	害獣の発生	18	(4)	1.3%	(1.1%)
	合計	1,343	(355)		

※ 数値は令和3年3月末時点

② 法令に基づく勧告、命令措置の状況

- ・ 令和3年度は10月末時点において、1件に対して勧告を行い、略式代執行を1件実施しています。これまでに、勧告を7件、命令を1件、略式代執行を5件実施しています。

	平成27年度		平成28年度		平成29年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		累計	
	法	条例	法	条例	法	条例	法	条例	法	条例	法	条例	法	条例
勧告	1件	1件	1件	0件	1件	1件	0件	0件	1件	0件	1件	0件	5件	2件
	2件		1件		2件		0件		1件		1件		7件	
命令	0件	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	0件
	0件		1件		0件		0件		0件		0件		1件	
略式代執行	0件	-	1件	-	2件	-	0件	-	1件	-	1件	-	5件	-
	0件		1件		2件		0件		1件		1件		5件	
行政代執行	0件	-	0件	-	0件	-	0件	-	0件	-	0件	-	0件	-
	0件		0件		0件		0件		0件		0件		0件	