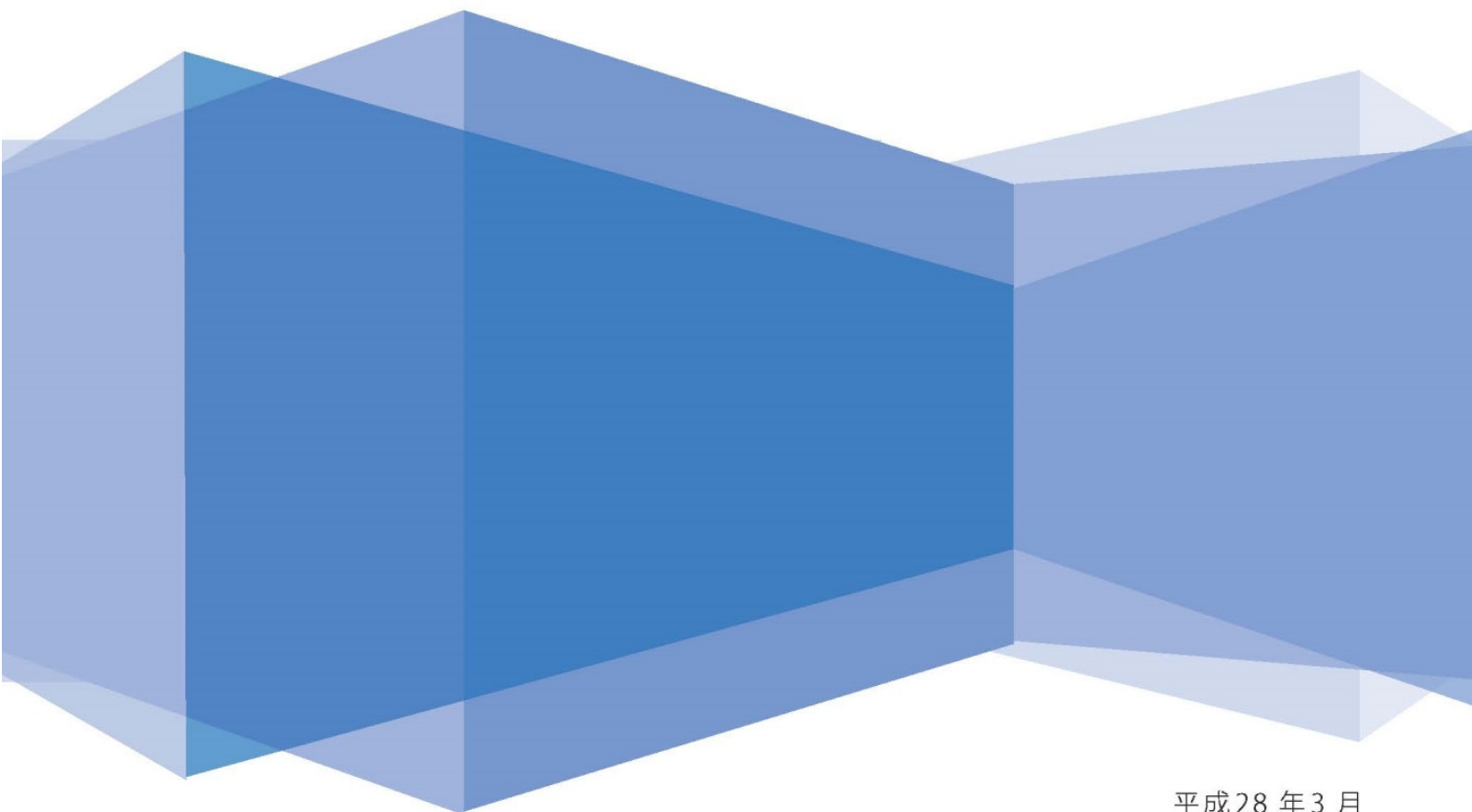


神戸市住生活基本計画

(改定版)

統計データ集



平成28年3月

KOBE 
UNESCO City of Design

統計データ集 目次

1. 神戸市の住まいを取り巻く環境	1
1-1 人口・世帯数の動向	1
1-2 社会経済情勢	3
2. 神戸市の住宅の状況	4
2-1 住宅ストックの状況	4
2-2 市営住宅の状況	11
2-3 住宅確保要配慮者の住まい	13
2-4 生活の質の観点から見た住宅ストックの現状	18
3. 住環境・地域の状況	24
4. 住まい・住まい方への神戸市民の意識	25
4-1 住まい・住環境に対する満足度	25
4-2 住まい・住まい方に対する市民の意識、ニーズ	25
5. すまいるネット	32

1. 神戸市の住まいを取り巻く環境

1-1 人口・世帯数の動向

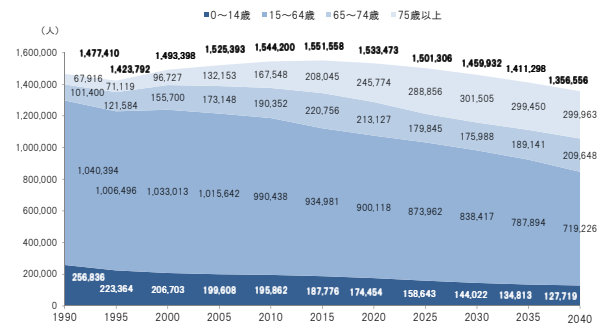
○人口・世帯数推移

・神戸市の人口推移

人口は2015年の155万2千人をピークに減少に転じ、2030年には146万人になると予想されます。

また、年齢構成も大きく変化し、2010年と2030年を比較すると、生産年齢人口（15歳から64歳まで）が減少し、65歳以上の人口が増加することが予想されます。

図表1 神戸市の人口推移



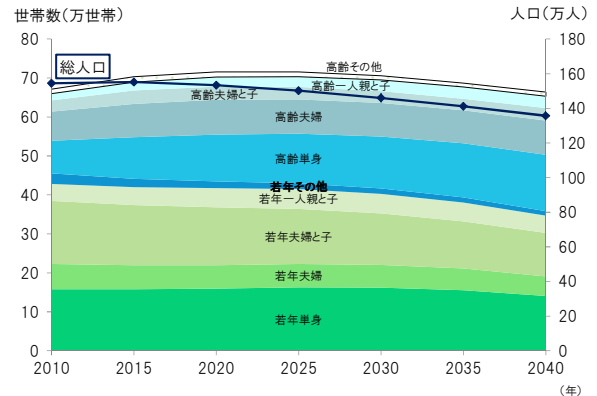
(国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計))

・神戸市の世帯構造推計

世帯総数は2025年頃まで増加すると推計されます。

世帯の内訳としては「若年夫婦と子世帯」が減少する一方で、「高齢単身世帯」が増加し、世帯構造が変化することが予想されます。

図表2 神戸市の世帯構造推計



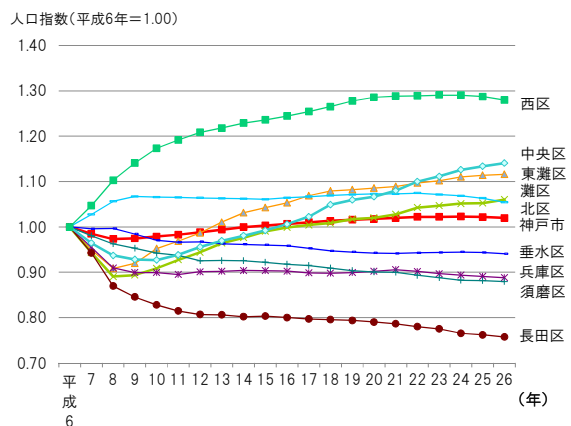
(国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計)より神戸市住宅都市局推計)

・震災以降の人口推移

震災以降、神戸市全体の人口は震災後一時減少しましたがその後平成22年頃まではゆるやかに増加しています。

しかし区別にみると人口推移の傾向にはばらつきがあり、長田区、須磨区、兵庫区、垂水区では減少した人口が未だ回復していません。

図表3 震災以降の人口推移



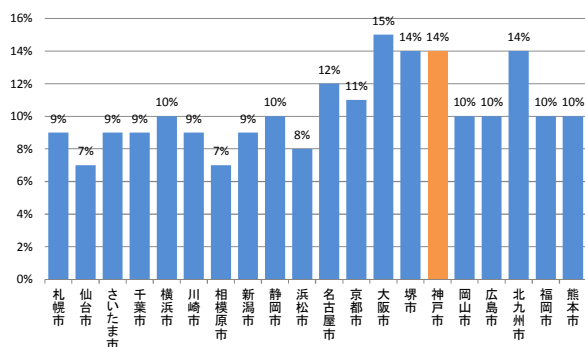
(住民基本台帳要覧)

○子ども・高齢者の状況

・高齢単身世帯の政令市間比較

世帯総数に65歳以上の高齢単身世帯が占める割合は約14%であり、堺市、北九州市と並んで大阪市に次ぐ高い水準となっています。

図表4 高齢単身世帯の政令市間比較

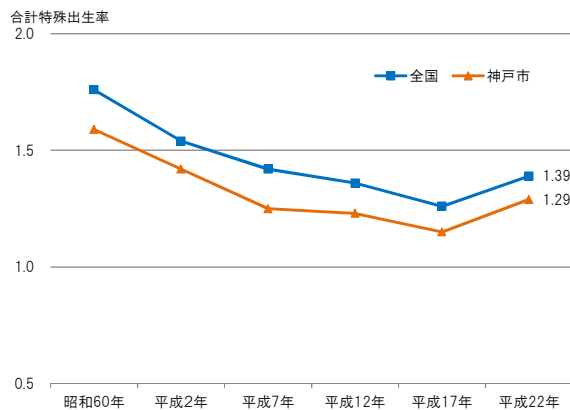


(平成25年住宅・土地統計調査)

・神戸市の出生率の推移

合計特殊出生率は全国平均よりも低い値を推移していますが、平成22年には1.29と平成17年よりも上昇しています。

図表5 神戸市の出生率の推移



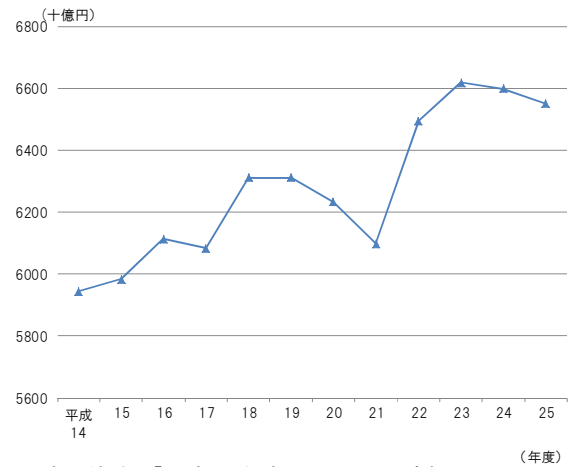
(厚生労働省「人口動態調査」)

1-2 社会経済情勢

・神戸市の実質GDPの推移

平成19年度から平成21年度にかけて下降していた実質GDPですが、その後急激に上昇し、平成23年以降再びやや悪化しましたが依然高い水準を維持しています。

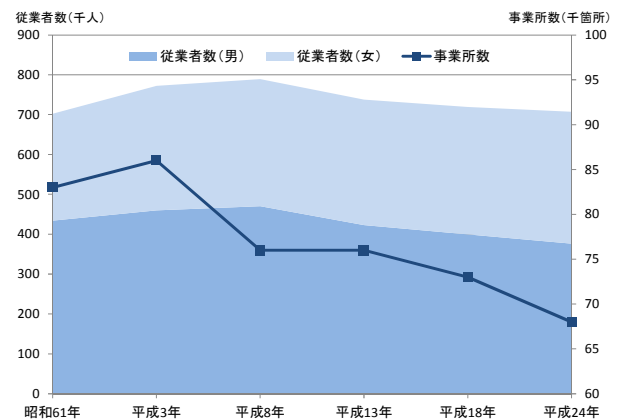
図表6 神戸市の実質GDPの推移



・事業所、従業員数の推移

事業所数及び従業員数は震災をきっかけに大きく減少し、その後現在まで減少傾向が続いています。

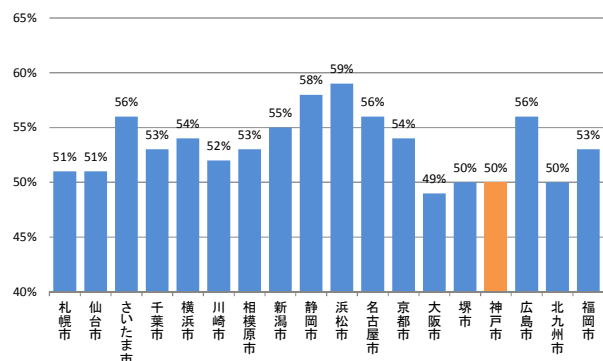
図表7 事業所、従業員数の推移



・就業率の政令市間比較

神戸市の就業率は約50%であり、全国の政令市と比較して低い水準にあります。

図表8 就業率の政令市間比較



2. 神戸市の住宅の状況

2-1 住宅ストックの状況

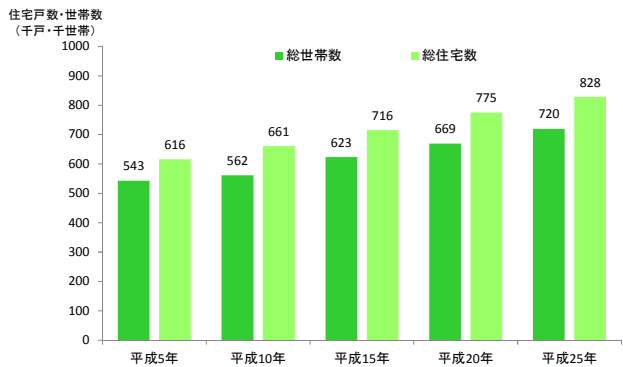
○既存住宅の状況

・住宅総数、世帯数の推移

平成25年10月1日現在の神戸市の総住宅数は約828,000戸で、平成20年の前回調査から約53,000戸、増減率にして約6.9%増加しています。

世帯数は720,000世帯で、平成20年の前回調査から約51,000世帯、増減率にして約7.6%増加しており、総住宅数、世帯数ともに増加傾向が続いています。

図表9 住宅総数、世帯数の推移



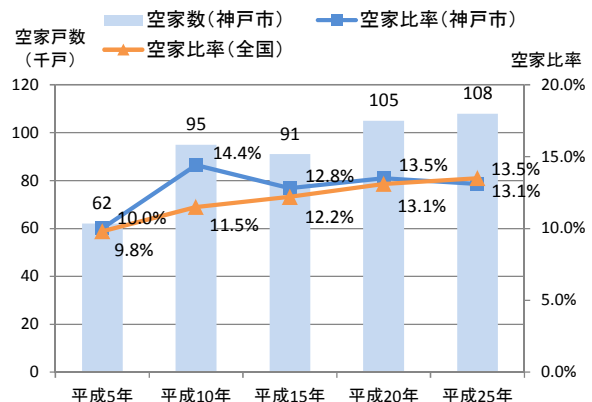
(住宅・土地統計調査)

・空家戸数・比率の推移

平成25年の空家数は約108,000戸で、平成20年と比較すると約3,000戸の増加となっています。

住宅総数に占める空家比率は13.1%で、全国の比率13.5%よりわずかに低いが、ほぼ同じ値となっており、空家比率は緩やかな上昇傾向が続いています。

図表10 空家戸数・比率の推移



(住宅・土地統計調査)

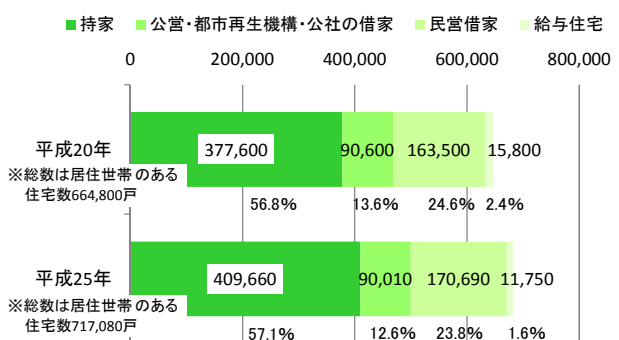
・所有関係別住宅戸数と割合

平成25年の持家比率は約57%となっており、半数以上の世帯が持家に居住しています。

平成20年と比較すると、ほぼ同様の構成比ですが、持家比率がわずかであるが増加しており、他は減少しています。

戸数ベースでは持家と民営借家が増加しており、他は減少しています。

図表11 所有関係別住宅戸数と割合



(総数には住宅の所有関係「不詳」を含む)

(住宅・土地統計調査)

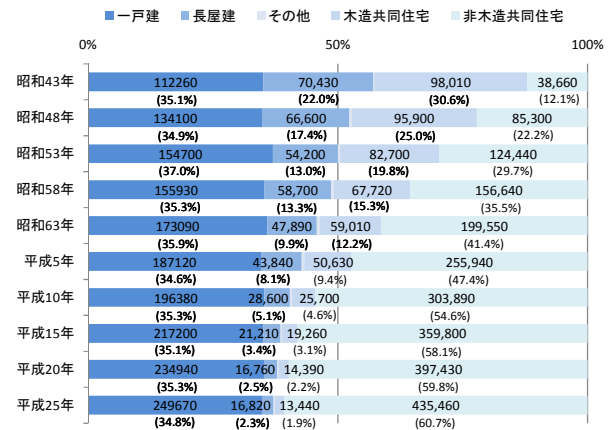
・建て方別住宅戸数の推移

昭和43年以降、一戸建の比率は35%前後で推移しています。

昭和43年には1割強であった非木造共同住宅の比率はその後急速に高くなり、平成25年には60%を超えました。

一方長屋建て及び木造共同住宅は急速に減少し、平成25年にはいずれも2%前後を占めるのみとなっています。

図表12 建て方別住宅戸数の推移



(住宅・土地統計調査)

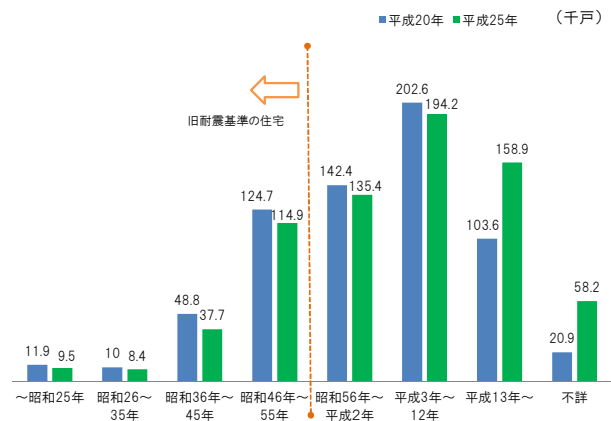
・建設年代別住宅戸数

建設年代別では、阪神・淡路大震災以降(平成8年以降)に建設された住宅は、約38%(約274,000戸)を占めています。

また、昭和55年以前に建設された旧耐震基準の住宅は、全体の約4分の1(約170,000戸)となっています。

平成20年と比較すると、平成12年まではいずれの年代もやや減少しており、最も減少率の多いのは昭和36~45年です。

図表13 建設年代別住宅戸数



(住宅・土地統計調査)

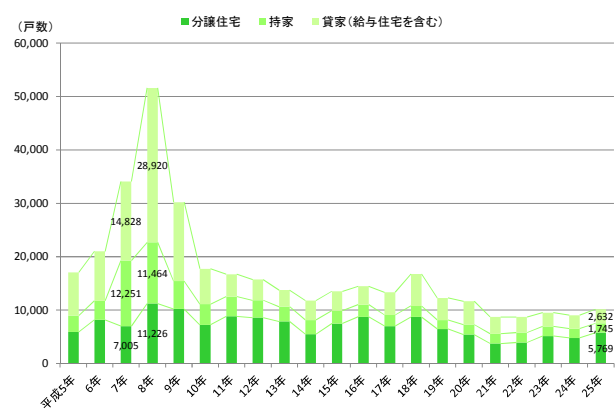
○新築住宅の状況

・新築住宅の着工戸数の推移

平成25年の新築住宅の着工戸数は10,146戸(対前年比12.0%増)となっています。阪神淡路大震災直後の大量建設(51,610戸)以降、全体として減少傾向にありましたが、平成18年に一時増加した後再び減少に転じ、近年は9,000戸から1,000戸で推移しています。

利用関係別にみると、持家、貸家はほとんど増減がみられないが、分譲住宅のみ増加しています(対前年比20.1%増)。

図表14 新築住宅の着工戸数の推移



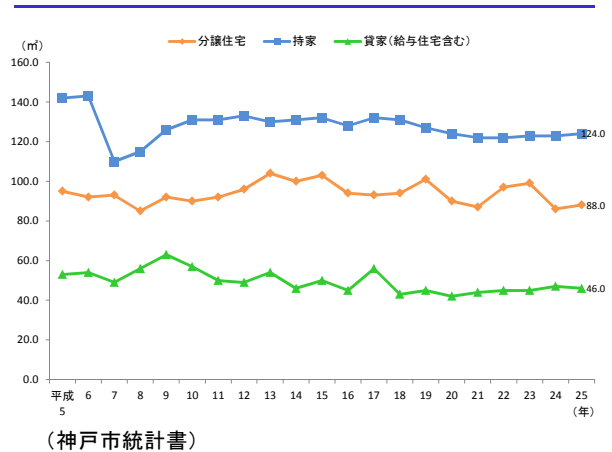
(住宅・土地統計調査)

・新築住宅の戸あたり床面積の推移

新築住宅の戸あたり床面積は、持家と貸家ではほとんど増減がなく横ばいの傾向を示しています。分譲住宅は年によりばらつきがみられますが、概ね 90 m²から 100 m²で推移しています。

平成 25 年時点の貸家の戸あたり床面積は 46 m²であり、分譲住宅の半分程度、持家の 3 分の 1 程度となっています。

図表 15 新築住宅の戸あたり床面積推移

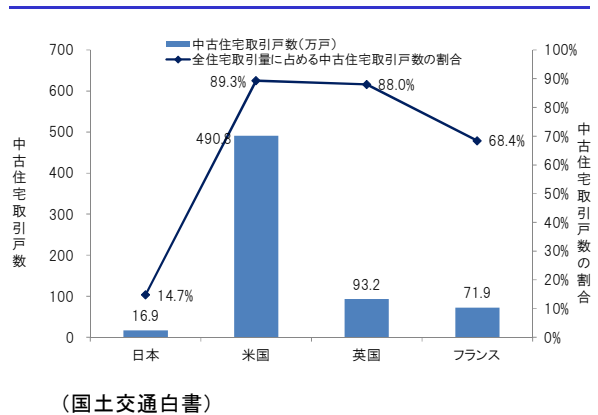


○中古住宅の流通の状況

・中古住宅の流通状況の国際間比較

日本における中古住宅の流通件数は諸外国に比べて著しく少なく、住宅取引件数に占める中古住宅取引戸数は 15%程度に留まっています。

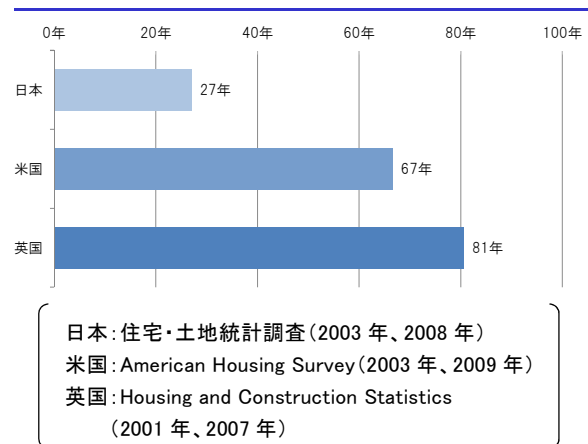
図表 16 中古住宅の流通状況の国際間比較 (平成 24 年)



・滅失住宅の平均築後年数の国際間比較

住宅・土地統計調査等による国土交通省の推計によると、日本において取り壊されている住宅の平均築後年数は約 27 年とされており、イギリスの約 81 年やアメリカの約 67 年に比べるとかなり短くなっています。

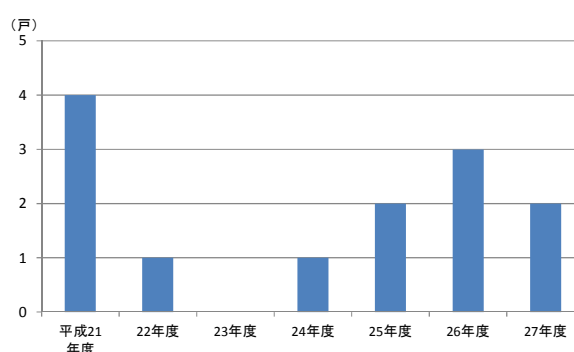
図表 17 滅失住宅の平均築後年数の国際間比較



・ JTI のマイホーム借上げ制度の利用実績

マイホーム借上げ制度の神戸市の利用実績の推移をみると、平成 21 年度に 4 件利用されましたが、その後利用が少なくなり平成 23 年度は 0 件でした。平成 24 年度から徐々に利用が増加し、平成 27 年度は 6 月末までの時点ですでに 2 件利用されています。

図表 18 JTI のマイホーム借上げ制度の利用実績



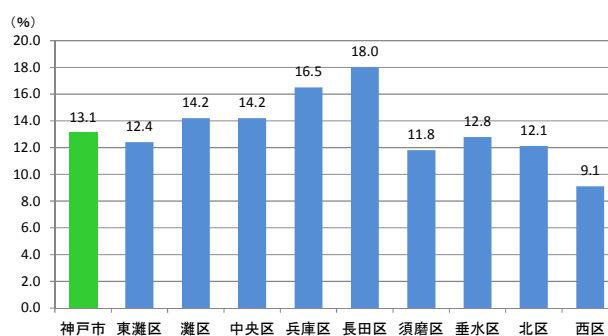
(神戸市都市計画総局調べ)
* 平成 27 年 6 月末時点

○空家の状況

・ 区別にみた空家率の状況

空家率を区別にみると、長田区が最も高く 18.0%、次いで兵庫区が 16.5%、灘区と中央区がいずれも 14.2%と神戸市の全域値より高い数字となっています。

図表 19 区別にみた空家率の状況 (平成 25 年)



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

・ 空家の内訳

平成 25 年の空家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約 54%と最も多く、次いで「その他の住宅」が約 34%と多く、これら 2 つでほぼ 9 割を占めています。

図表 20 空家の内訳

■ 空家の内訳		
	平成20年	平成25年
二次的住宅*1 (戸)	2,900	4,000
(%)	2.8	3.7
賃貸用の住宅 (戸)	59,600	58,700
(%)	57.0	54.3
売却用の住宅 (戸)	7,000	8,300
(%)	6.7	7.7
その他の住宅 (戸)	35,100	37,200
(%)	33.6	34.4
総計 (戸)	104,600	108,100
(%)	100.0	100.0

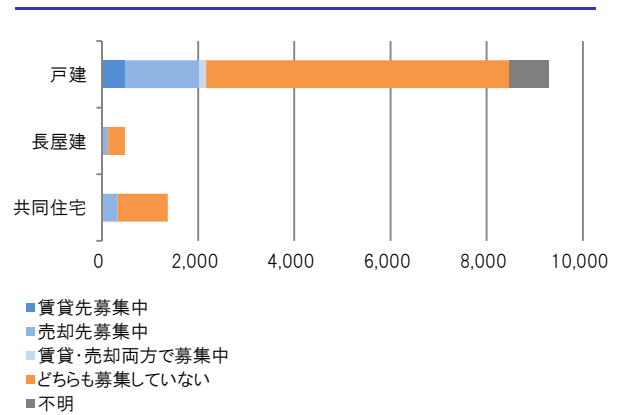
* 1: 別荘、セカンドハウス等

(平成 20・25 年住宅・土地統計調査)

・空家の建て方と募集状況

いずれの建て方でも賃貸先、売却先の「どちらにも募集していない」という住宅が多くなっています。

図表 21 空家の建て方と募集状況
(平成 25 年)

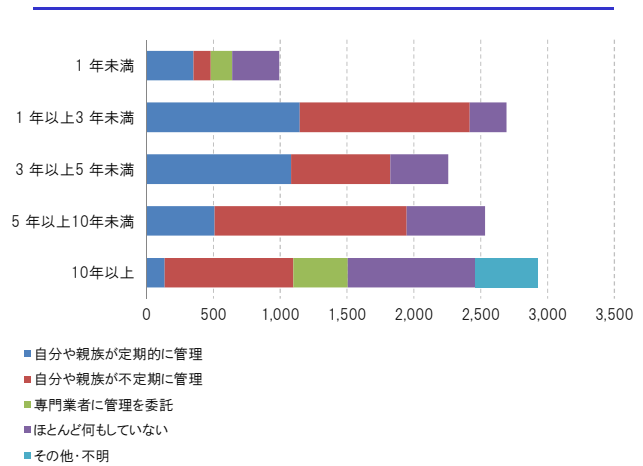


(平成 25 年住生活総合調査)

・空家の経過年数と管理状況

空家の経過年数が5年未満までは「自分や親族が定期的に管理」が半数近くを占めますが、5年以上経過するとその割合が徐々に低くなり、「ほとんど何もしていない」の割合が高くなります。

図表 22 空家の経過年数と管理状況
(平成 25 年)



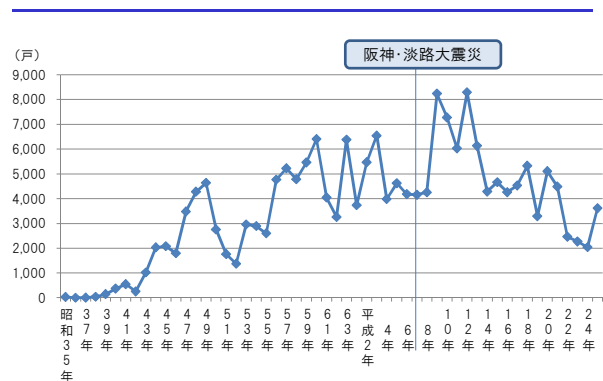
(平成 25 年住生活総合調査)

○分譲マンションの状況

・分譲マンションの年別供給戸数の推移

分譲マンションの供給は、バブル期には4,000戸前後を推移していましたが、阪神・淡路大震災後の平成9年に8,000戸に急増し、平成14年に再び4,000戸近くまで減少しました。その後増減を繰り返しながら徐々に減少する傾向となっています。

図表 23 分譲マンションの年別供給戸数の推移



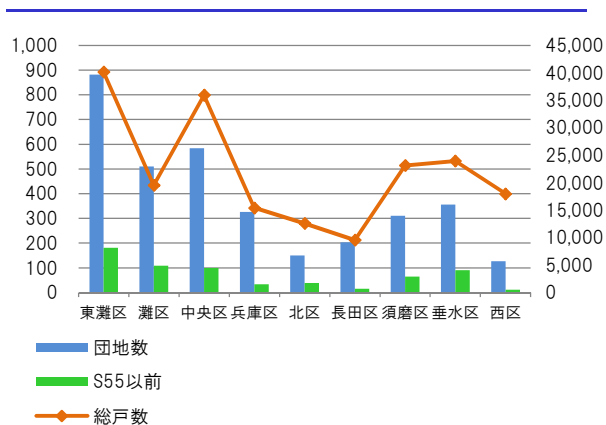
(神戸市住宅都市局調べ(分譲マンションデータベース))

・分譲マンションストック数

平成 26 年時点の分譲マンションストック数は約 3,450 団地、戸数にして約 19 万 9 千戸に上ります。

最も団地数が多いのは東灘区で、次に中央区、灘区の順となっています。

図表 24 分譲マンションストック数
(平成 26 年)

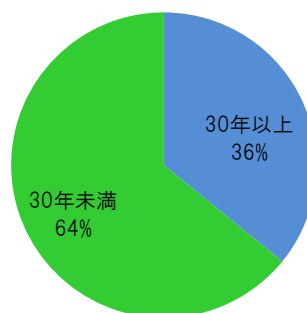


(すまいるネット調べ、平成 26 年時点)

・築 30 年以上の分譲マンションの割合

築 30 年以上となる分譲マンションの割合は、36%に上ります。

図表 25 築 30 年以上の分譲マンションの割合 (平成 26 年)



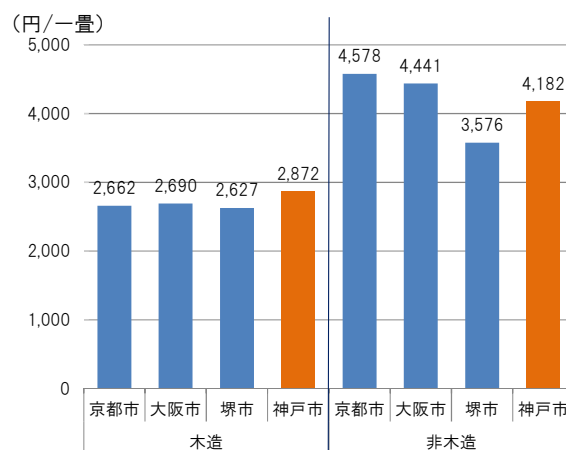
(すまいるネット調べ、平成 26 年時点)

○民間賃貸住宅の状況

・民間賃貸住宅の平均賃料

神戸市の民間賃貸住宅の家賃単価を関西圏の他の政令市と比較すると、木造住宅ではやや単価が高い一方で、非木造の民間賃貸住宅は京都市、大阪市と比較してやや安くなっています。

図表 26 民間賃貸住宅の平均賃料
(平成 25 年)



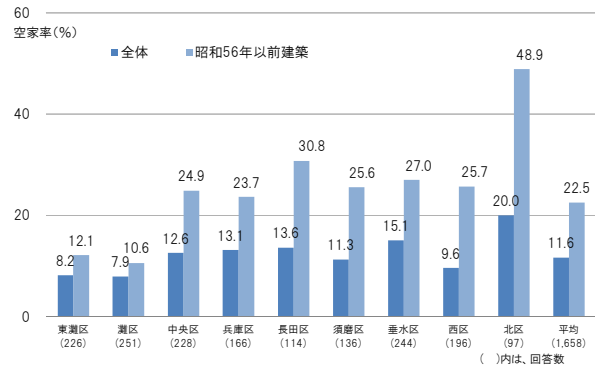
(平成 25 年住宅・土地統計調査)

・民間賃貸住宅の区別空家率の状況

平成 26 年度神戸市民間賃貸住宅実態調査の結果によると、民間賃貸住宅の空家率は市平均で 11.6%で、区別では北区の空家率が 20.0%と最も高く、次いで垂水区の 15.1%、長田区の 13.6%兵庫区の 13.1%、中央区の 12.6%となっており、11%から 13%前後の区が多くみられます。

昭和 56 年以前建築の住宅に限定すると、中央区以西の区では、全体の空家率より 10ポイント以上高い状況となっています。

図表 27 民間賃貸住宅の区別空家率の状況（平成 26 年）



(平成 26 年度神戸市民間賃貸住宅実態調査)

2-2 市営住宅の状況

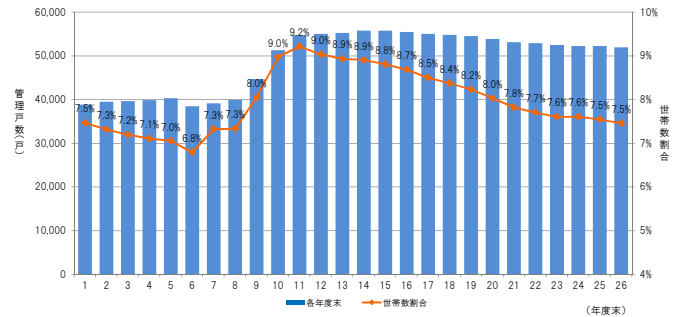
○管理戸数と住宅の状況

・市営住宅管理戸数の推移

神戸市が管理する市営住宅の戸数は平成26年度末時点で51,893戸となっています。

阪神・淡路大震災後の平成8年から平成11年にかけて急増した後、平成18年まで55,000戸前後で推移し、以降は徐々に減少しており、世帯数に占める割合も、震災前の約7%から平成11年には9.2%まで増加しましたが、平成26年度末時点では7.5%と震災前に近い状況となっています。

図表 28 市営住宅管理戸数の推移



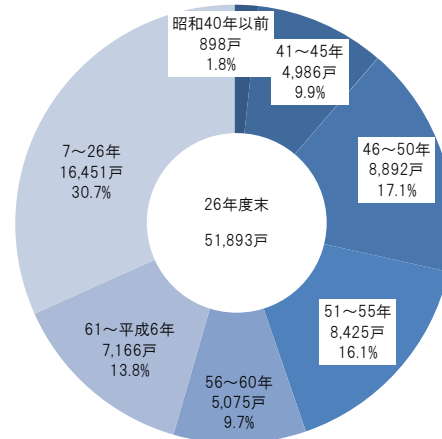
(神戸市住宅都市局調べ)

・建設年度別管理戸数

建設年度別にみると、震災以降に建設した住宅が約3割を占めています。

また、昭和40年から50年代に建設した住宅が全体の半数強を占めています。

図表 29 建設年度別管理戸数
(平成26年度末)

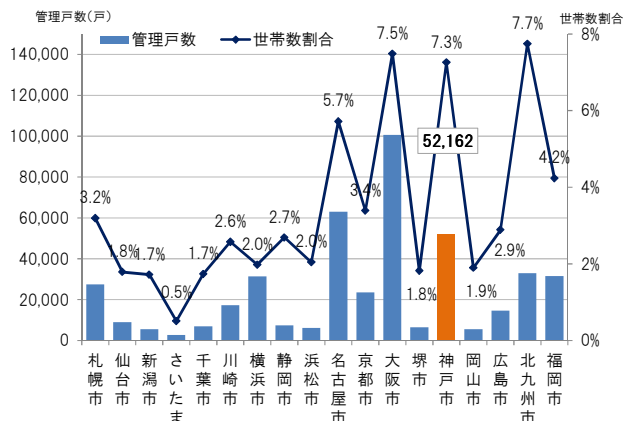


(神戸市住宅都市局調べ)

・市営住宅戸数と割合 (主な政令市比較)

平成25年度の神戸市の市営住宅管理戸数は52,162戸で、世帯数に占める割合は7.3%となっており、政令市の中で北九州市、大阪市に次いで高い水準となっています。

図表 30 市営住宅戸数と割合
(主な政令市比較) (平成25年度)



(神戸市住宅都市局調べ)

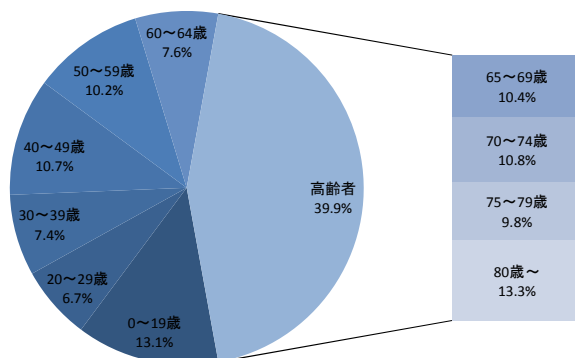
○入居者の状況

・入居者の年齢構成

市営住宅の入居者は、平成 26 年度末時点で、78,031 人（入居戸数 42,646 戸）となっています。

年齢構成は、65 歳以上の高齢者が約 4 割を占めています。

図表 31 入居者の年齢構成
(平成 26 年度末)

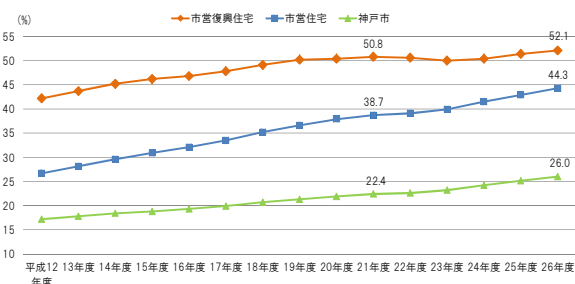


(神戸市住宅都市局調べ)

・市営住宅の高齢化率の推移

高齢化率は年々上昇しており、平成 26 年度には、市営住宅全体で 44.3%、災害復興住宅では 52.1%に達しています。これは、神戸市全体の高齢化率 26.0%と比較して非常に高い状況です。

図表 32 市営住宅の高齢化率の推移



(神戸市住宅都市局調べ)

○応募状況

・区別の応募状況（平成 26 年度）

平成 26 年度の定時募集の応募倍率は、約 11 倍でした。

地域別でみると、灘区、中央区、兵庫区の市街地はいずれも 40 倍以上と非常に高く、須磨区、垂水区、北区、西区は 10 倍以下と低くなっています。

図表 33 区別の応募状況
(平成 25 年度)

区	募集戸数	応募者数	倍率
東灘区	88	1,092	12.4
灘区	42	2,630	62.6
中央区	33	1,500	45.5
兵庫区	31	1,380	44.5
長田区	44	1,115	25.3
須磨区	199	1,212	6.1
垂水区	233	796	3.4
北区	144	253	1.8
西区	116	595	5.1
全市	930	10,573	11.4

(神戸市住宅都市局調べ)

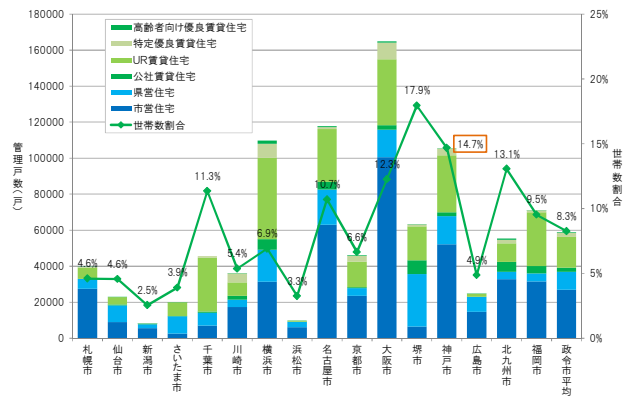
2-3 住宅確保要配慮者の住まい

○住宅セーフティネット全体の状況

・ 公的賃貸住宅戸数（主な政令市比較）

神戸市の公的賃貸住宅戸数は政令市の中で4番目に多く、また世帯数に占める割合も14.7%と2番目に高い状況です。

図表 34 公的賃貸住宅戸数
(主な政令市比較) (平成 25 年度末)

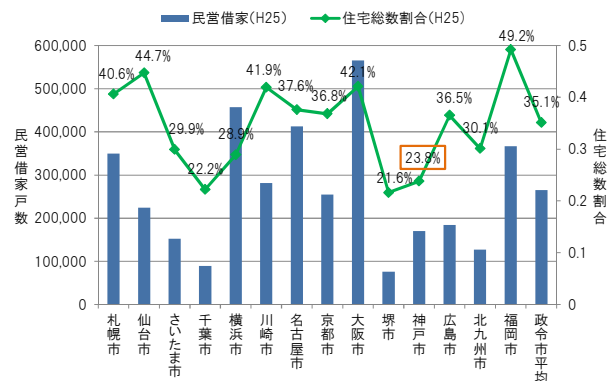


(神戸市住宅都市局調べ)

・ 民間借家戸数（主な政令市比較）

平成 25 年の神戸市の民間借家戸数は、約 170,000 戸で、住宅総数に占める割合は 23.8%となっており、他の政令市と比較するとかなり低い割合となっています。

図表 35 民間借家戸数
(主な政令市比較) (平成 25 年)

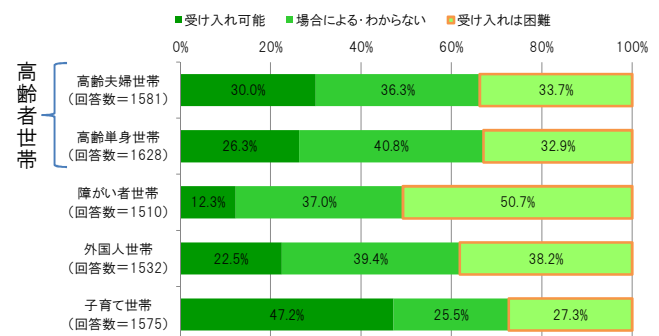


(平成 25 年住宅・土地統計調査)

・ 民間賃貸住宅の受け入れ状況

平成 26 年度神戸市が行った民間賃貸住宅実態調査では、家主が受け入れが困難とした割合が最も高い世帯は障がい者世帯で、50.7%が受け入れ困難としています。次いで外国人世帯、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯、子育て世帯と続いています。

図表 36 今後の受け入れ可能性
(平成 26 年)

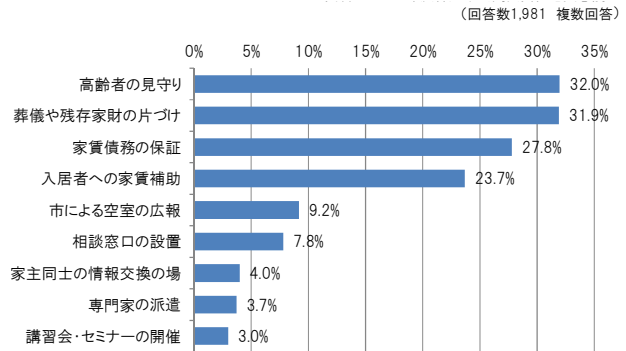


(平成 26 年度神戸市民間賃貸住宅実態調査)

・物件の経営・管理に対する公的な支援策

物件の経営・管理に対する公的な支援策で必要なものとしては、「高齢者の見守り」と「争議や残存家財の片づけ」がいずれも3割強で高く、高齢者の入居に備える支援策を望む家主が多くなっています。

図表 37 物件の経営・管理に対する公的な支援策で必要なもの（平成 26 年）



(平成 26 年度神戸市民間賃貸住宅実態調査)

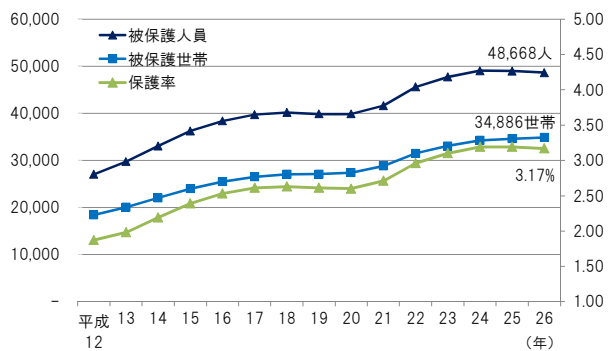
○低額所得者の住まい

・生活保護世帯数と保護率の推移

生活保護世帯及び生活保護人員とも増加傾向が続いていましたが、平成 22 年から平成 24 年にかけて急増し、その後平成 26 年までは平成 24 年の高い水準のまま推移しています。

神戸市総人口に占める生活保護人員の割合（保護率）は、平成 26 年時点で 3.17% となっています。

図表 38 生活保護世帯数と保護率の推移

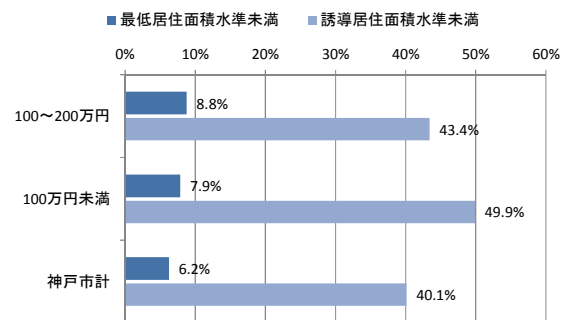


(神戸市保健福祉局調べ)

・収入階級別の居住水準

収入が 200 万円未満の世帯では、半数近くが誘導居住水準未満の住宅に居住しており、そのうちの約 9%（約 13,000 世帯）は最低居住面積水準未満の住宅に居住しています。

図表 39 収入階級別の居住面積水準（平成 25 年）



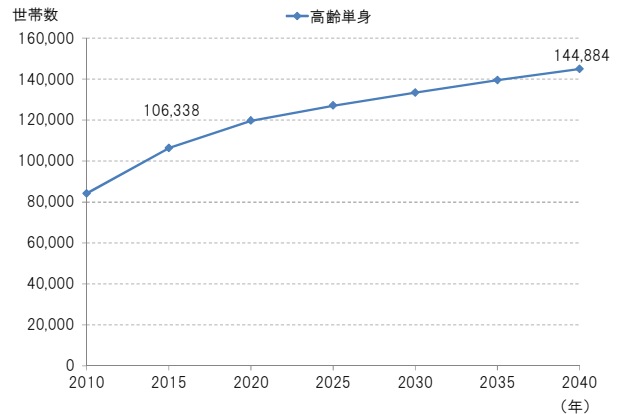
(平成 25 年住宅・土地統計調査)

○高齢者世帯の住まい

・単身高齢世帯数の推移

単身高齢世帯は将来的に増加傾向が続くと推計され、2015年の約10万6千世帯から2040年には約14万5千世帯と4万世帯近く増加するものとみられます。

図表 40 単身高齢世帯数の推移

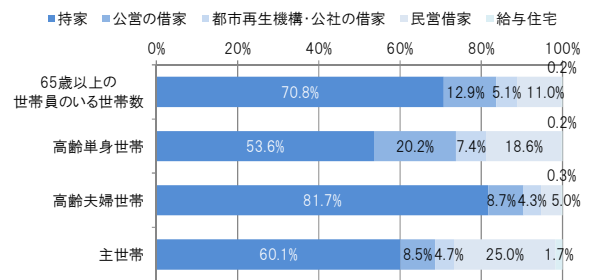


(国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計))

・高齢者の住まい

高齢世帯の持家比率は70.8%と、一般世帯の60.1%に比べて10ポイント高くなっていますが、高齢単身世帯では53.6%と一般世帯より低い状況がみられます。

図表 41 高齢者の住まい
(平成25年)

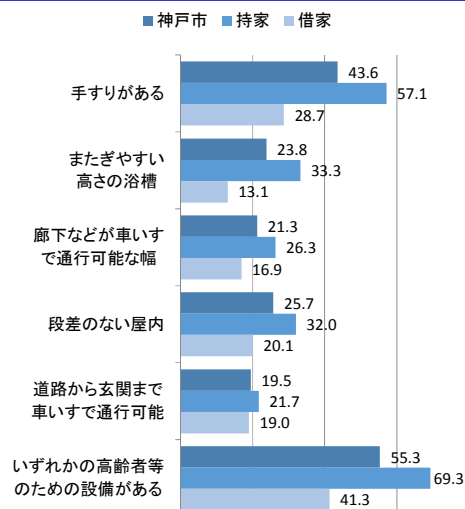


(平成25年住生活総合調査)

・高齢者対応の設備の普及の状況

高齢者対応の設備の普及状況は、持家比べて借家では設備設置比率が低くなっています。

図表 42 高齢者対応の設備の普及の状況
(平成25年)

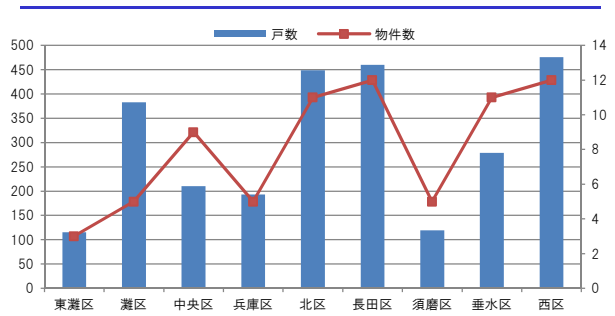


(平成25年住宅・土地統計調査)

・ サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

神戸市内では、平成 27 年 9 月末時点で 2,684 戸のサービス付き高齢者向け住宅が登録されています。長田区や北区・西区などでやや多くなっていますが、立地に極端な偏りはみられていません。

図表 43 サービス付き高齢者向け住宅の供給状況（平成 27 年 9 月時点）



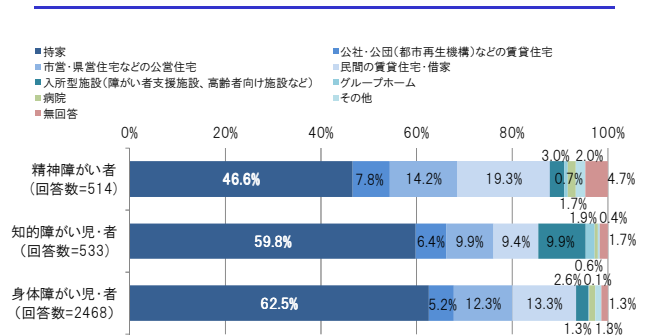
(神戸市住宅都市局調べ)

○障がい者世帯の住まい

・ 障がい者の住まい

障がいの種類別の住まいの形態としては、身体障がい者、知的障がい者に比べて精神障がい者の方は賃貸住宅に居住する比率が高い傾向にあります

図表 44 障がい者の住まい（平成 27 年）



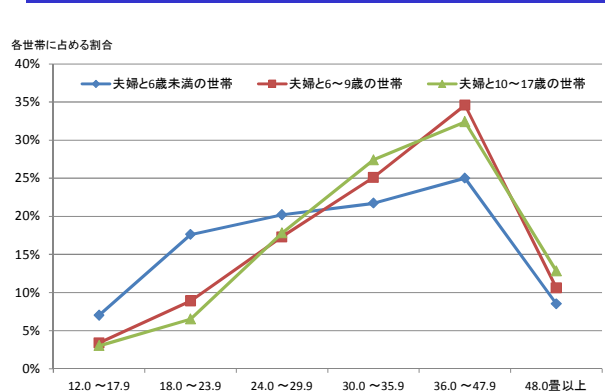
(平成 27 年度神戸市障がい者生活実態調査)

○子育て世帯の住まい

・ 子育て世帯の居住する住宅の居室数数の傾向

子どもの年齢が 6 歳未満の世帯は、7 歳以上の世帯に比べて居住床面積がやや小さい傾向がみられます。

図表 45 子育て世帯の居住する住宅の居室数数の傾向（平成 25 年）

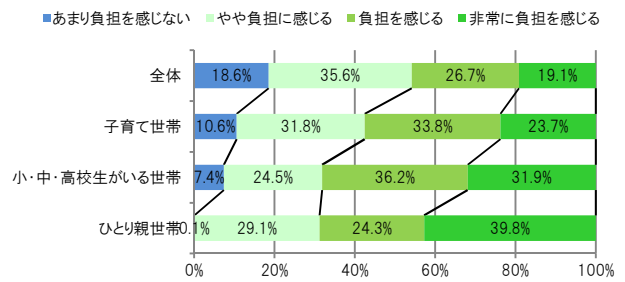


(平成 25 年住宅・土地統計調査)

・ 家族構成別民間賃貸住宅入居者の住居費負担状況

子どもの年齢が高い（10-17歳）世帯のうち民間賃貸住宅に居住する世帯は家賃負担が大きい傾向にあります。

図表 46 家族構成別民間賃貸住宅入居者の住居費負担状況（平成 25 年）

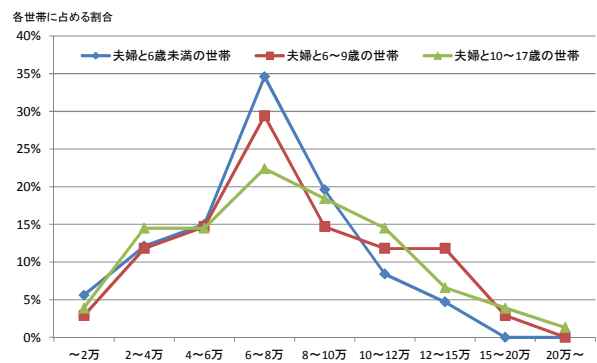


（平成 25 年度神戸市住宅困窮状況把握調査）

・ 借家に居住する子育て世帯 1 月あたりの家賃傾向

子どもの年齢が 10 歳以上の世帯では、子どもの年齢が 6 歳未満の世帯に比べて家賃が高い住宅に居住している比率がやや高い傾向がみられます。

図表 47 借家に居住する子育て世帯 1 月あたりの家賃傾向（平成 25 年）



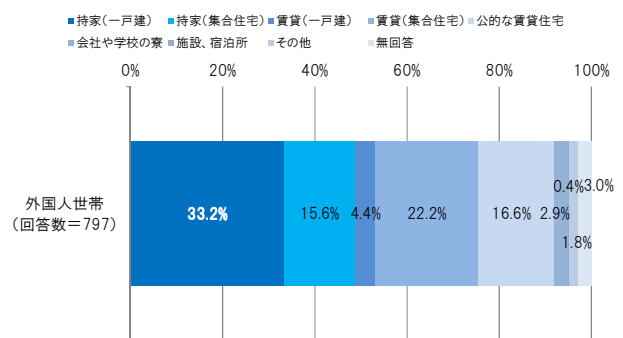
（平成 25 年住宅・土地統計調査）

○外国人世帯の住まい

・ 外国人の住まい

外国人世帯の住まいの形態としては、持家が約 5 割、賃貸住宅が約 4 割となっており、賃貸住宅のうち、民間賃貸住宅は約 27% を占めます。

図表 48 外国人の住まい（平成 21 年）



（平成 21 年度外国人市民 生活実態・意識調査）

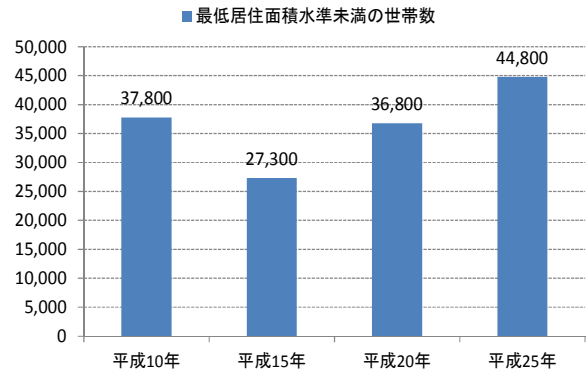
2-4 生活の質の観点から見た住宅ストックの現状

○居住面積水準の状況

・最低居住面積水準未満世帯数

最低居住面積水準未満世帯は、平成10年から平成15年にかけて約1万世帯減少しましたが、その後平成25年まで増加が続いており、平成25年には約4万5千世帯にまで増加しています。

図表 49 最低居住面積水準未満世帯数



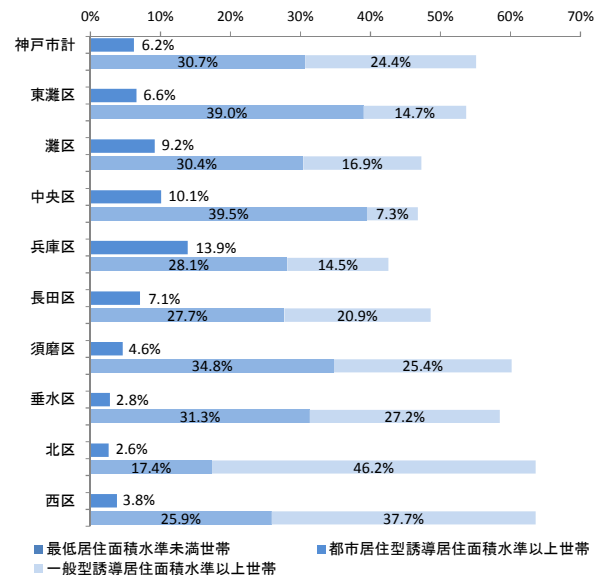
(住宅・土地統計調査)

・市・各区の居住面積水準の状況

居住面積水準が誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、全市では5割を超えています。区別では、北区、西区、須磨区は6割以上であるのに対し、灘区、中央区、兵庫区、長田区は5割以下となっています。

最低居住面積水準未満の世帯の割合は、神戸市では6%程度となっており、区別では、兵庫区で約14%、中央区で約10%、灘区で約9%と、都心に近い区でやや高い傾向が見られます。

図表 50 市・区の居住面積水準の状況



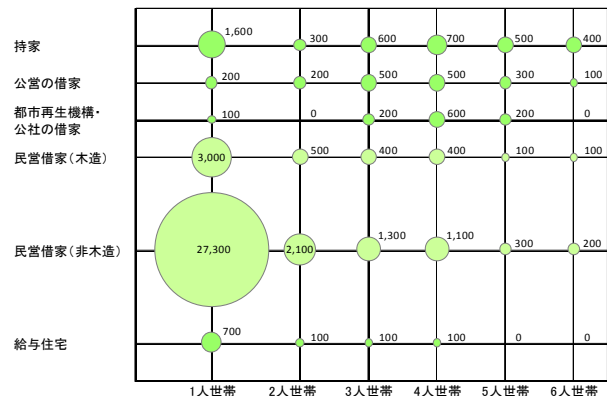
(平成25年住宅・土地統計調査)

・所有関係別の最低居住面積水準

最低居住面積水準未満の世帯は、44,800世帯（所有関係不詳を含む）であり、その8割以上に当たる36,800世帯が民間借家に居住しています。

世帯人員別では、非木造の民間借家に居住する1人世帯は27,300世帯あり、全体の6割強を占めています。

図表 50 所有関係別の最低居住面積水準

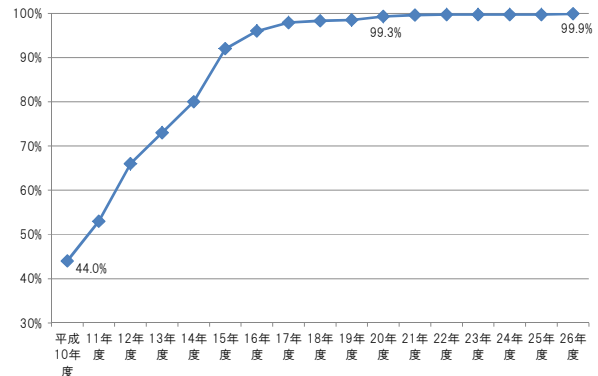


(平成25年住宅・土地統計調査)

・新築建築物の完了検査率の推移

「建築基準法（昭和 25 年 5 月法律第 201 号）」に基づく新築建築物の完了検査率は、平成 20 年度の時点で 99.3%、平成 26 年度には 99.9%とほぼ 100%となっています。

図表 52 新築建築物の完了検査率の推移



(神戸市住宅都市局調べ 平成 26 年度)

・共同住宅の定期報告率

共同住宅の報告率は、平成 15 年度の 79.3%から平成 21 年度には 91.0%へと上昇し、平成 24 年度には 85%と高い割合を維持しています。

図表 53 共同住宅の定期報告率

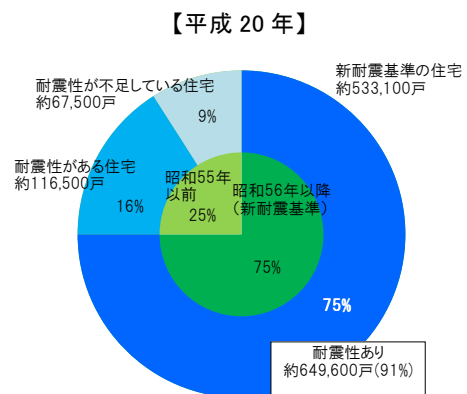
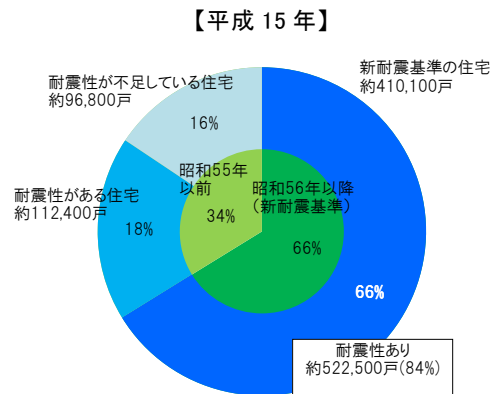
	共同住宅の定期報告率
H18	85.8%
H21	91.0%
H24	85.0%

(神戸市住宅都市局調べ)

・住宅の耐震化の状況

平成 15 年には 84%だった住宅の耐震化率は、平成 25 年には 91%に達しており、目標値である 95%にかなり近い数値となっています。

図表 54 住宅の耐震化の状況

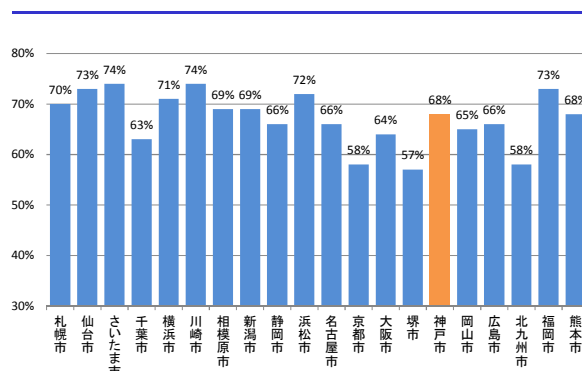


(神戸市住宅都市局調べ)

・新耐震基準住宅の政令市間比較

ストック総数に占める新耐震基準住宅（昭和56年以降建設）の割合を政令市間で比較すると、神戸市の割合は68%で、平均的な水準となっています。

図表 55 新耐震基準住宅の政令市間比較
(平成25年)

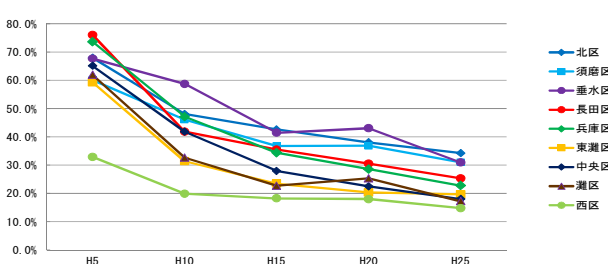


(平成25年住宅・土地統計調査)

・住宅総数に占める旧耐震基準住宅の 区別推移

旧耐震基準の住宅の割合は北区が最も高く西区が最も低いほかは、概ね西高東低の傾向がみられます。

図表 56 住宅総数に占める旧耐震基準
住宅の区別推移 (平成25年)

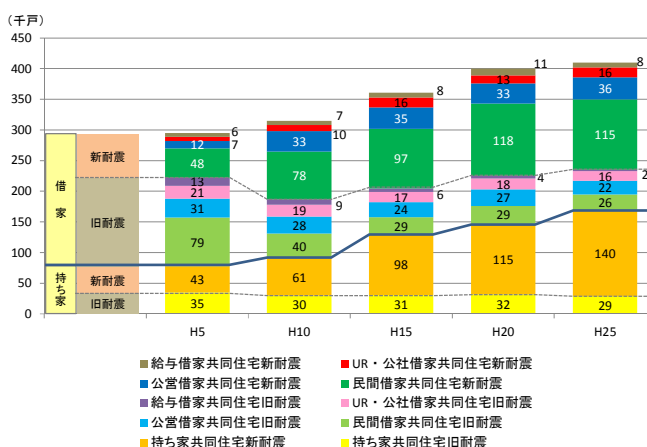


(平成25年住宅・土地統計調査)

・分譲・賃貸マンションの耐震化の状況

震災後、旧耐震の分譲マンション（持ち家共同住宅）戸数は横ばいとなっています。賃貸住宅については、震災後大きく減少した後、微減傾向が続いています。

図表 57 分譲・賃貸マンションの
耐震化の状況

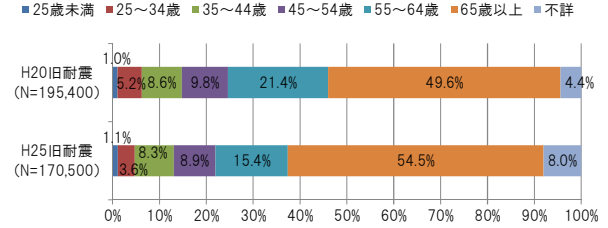


(住宅・土地統計調査)

・旧耐震の住宅に住む世帯の家計を支える年齢の割合

旧耐震基準の住宅に住む世帯の家計を支える者の年齢の割合は、65歳以上が6割近い数字となっています。

図表 58 旧耐震の住宅に住む世帯の家計を支える年齢の割合

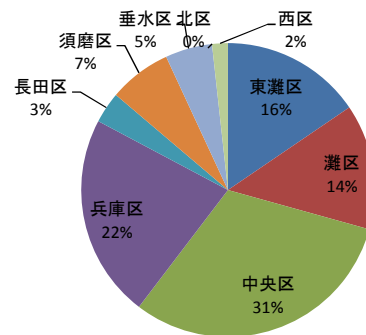


(平成 20・25 年住宅・土地統計調査)

・兵庫県防犯優良マンション認定制度の状況

平成 19 年の制度開始以降これまでに認定された 58 件について、区別の認定状況をみると、中央区が最も割合が高く 31%、次いで兵庫区 22%、東灘区 16%、灘区 14%と続いています。

図表 59 兵庫県防犯優良マンション認定制度の状況

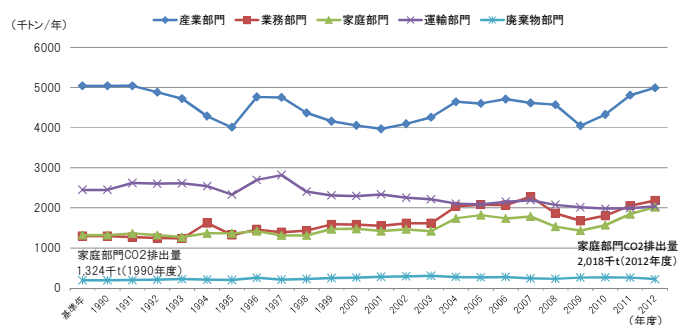


○環境にやさしい住まい・住まい方

・部門別 CO₂ 排出量の推移

神戸市内の家庭部門の CO₂ 排出量は平成 19 年 (2007 年) までは上昇傾向が続いていましたが、平成 20 年から平成 21 年にかけてやや低下し、その後再び上昇に転じています。

図表 60 部門別 CO₂ 排出量の推移



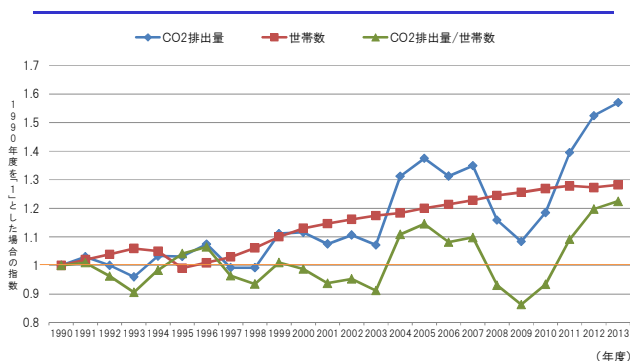
※CO₂ 排出量については 2011 年度より算定方法を一部変更

(神戸市環境局調べ)

・家庭部門におけるCO₂排出量と世帯数の推移

市内の家庭部門におけるCO₂排出量は平成19年(2007年)から平成21年(2009年)にかけて急激に減少しましたが、その後増加に転じており、平成24年(2012年)には平成2年(1990年)年の約1.5倍となっています。

図表 61 家庭部門におけるCO₂排出量と世帯数の推移



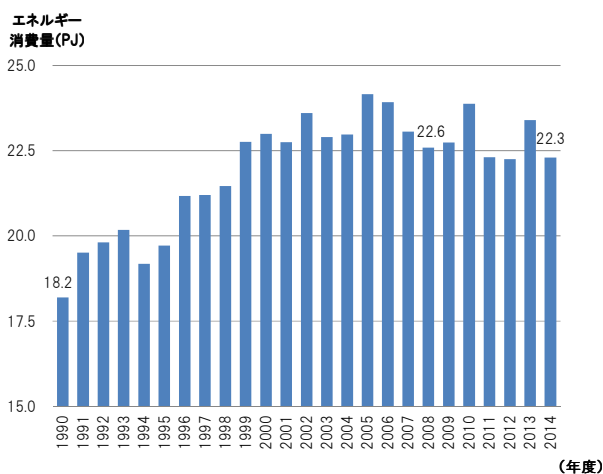
※CO₂排出量については2011年度より算定方法を一部変更

(神戸市住宅都市局調べ)

・家庭部門のエネルギー消費量

家庭部門のエネルギー消費量は、年によりばらつきがありますが、2008年以降は2010年と2013年を除き、概ね22.5PJ前後で推移しています。

図表 62 家庭部門のエネルギー消費量

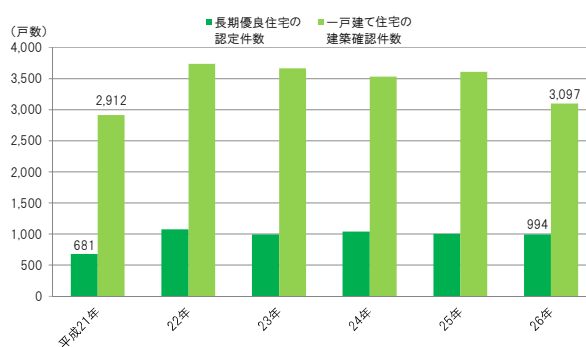


(神戸市環境局調べ)

・長期優良住宅建築等計画の認定住戸数(一戸建ての住宅)の推移

新築住宅のうち、平成21年6月に制度が開始された長期優良住宅5については、累積認定件数が平成27年9月末で6,284件となっており、戸建住宅の3割を占めるようになっていきます。

図表 63 長期優良住宅建築等計画の認定住戸数(一戸建ての住宅)の推移



(神戸市住宅都市局調べ)

・認定低炭素住宅の件数推移

平成 25 年は 19 件、平成 26 年は 20 件と横ばいだが、平成 27 年は 8 月時点で 9 件と、前年より増加するものと見込まれます。

図表 64 認定低炭素住宅の件数推移

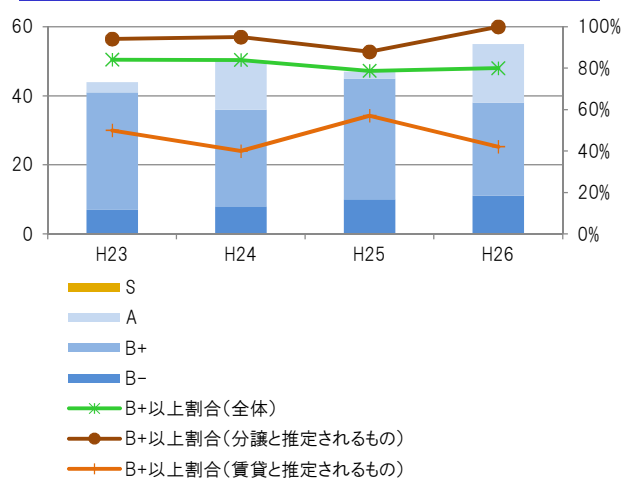
	合計	戸建住宅	共同住宅
H24	1	1	0
H25	19	19	0
H26	20	19	1
H27(8/20時点)	9	9	0

(神戸市住宅都市局調べ)

・CASBEE（集合住宅）の各総合評価の件数と割合

分譲と推定される集合住宅では「B+以上割合」が 90%前後と高い割合で推移しているのに対し、賃貸と推定される集合住宅は「B+以上」が 60%に達していない状況が続いています。

図表 65 CASBEE（集合住宅）の各総合評価の件数と割合

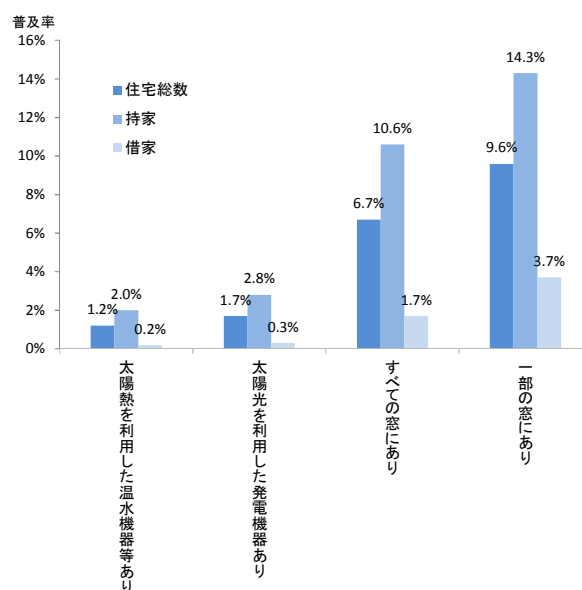


(神戸市住宅都市局調べ)

・省エネルギー設備の普及

住宅の省エネルギー設備のうち、太陽光発電の普及率は全体の 1.7%となっています。また、開口部の断熱化については、住宅全体の 16.3%が、二重サッシ、複層ガラスを採用しており、特に持家の普及率が高くなっています。

図表 66 省エネルギー設備の普及（平成 25 年）



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

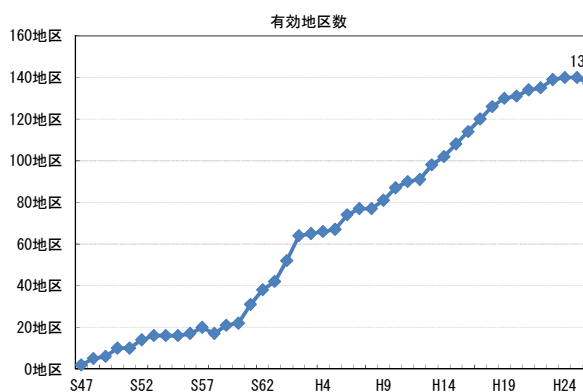
3. 住環境・地域の状況

○身近な住環境づくりの取り組みについて

・ 建築協定有効地区数の推移

建築協定有効地区数は 137 地区（平成 27 年 11 月時点）と、全国の市町村で横浜市に次いで多くなっています。

図表 67 建築協定有効地区数の推移



（神戸市住宅都市局調べ）

・ まちづくり協定の状況

まちづくり協定を結んでいる地区は 18 地区（平成 27 年 11 月時点）あります。

図表 68 まちづくり協定の状況

地区	協議会	設立
真野	真野地区まちづくり推進会	S55.11
岡本	美しい街岡本協議会	S57.9
北須磨団地	北須磨まちづくり推進会	S63.10
深江	深江地区まちづくり協議会	H2.7
新在家南	新在家まちづくり委員会	H2.3
西二郎	西二郎地区まちづくり協議会	H2.5
大石南町	大石南町まちづくり協議会	H10.6
森南町1丁目	森南町1丁目まちづくり協議会	H8.12
青木南	青木南地区まちづくり協議会	H12.11
下唐櫃	下唐櫃まちづくり協議会	H8.6
道場八多	道場八多連合まちづくり協議会	H10.1
住吉呉田	住吉呉田まちづくりの会	H9.2
会下山	会下山地区まちづくり協議会	H13.4
桜が丘	桜が丘地域協定委員会	H18.8
新長田駅北・中	新長田駅北・中地区まちづくり協議会	H21.5
御影浜手	御影浜手まちづくり協定委員会	H22.12
御影山手	御影山手まちづくり協定委員会	H17
高尾台・水野町	高尾台・水野町地区まちづくり協議会	H20.10

（神戸市住宅都市局調べ）

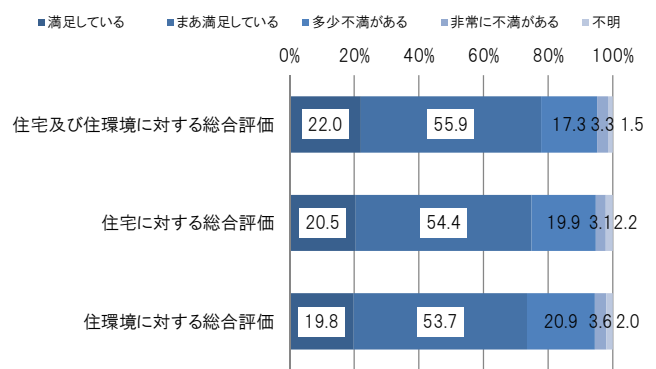
4. 住まい・住まい方への神戸市民の意識

4-1 住まい・住環境に対する満足度

・ 住宅・住環境に対する満足度

住宅及び住環境に対する総合的な評価については、満足度はかなり高く、8割近くが「満足している」「まあ満足している」と回答しています。

図表 69 住宅・住環境に対する満足度
(平成 25 年)



(平成 25 年住生活総合調査)

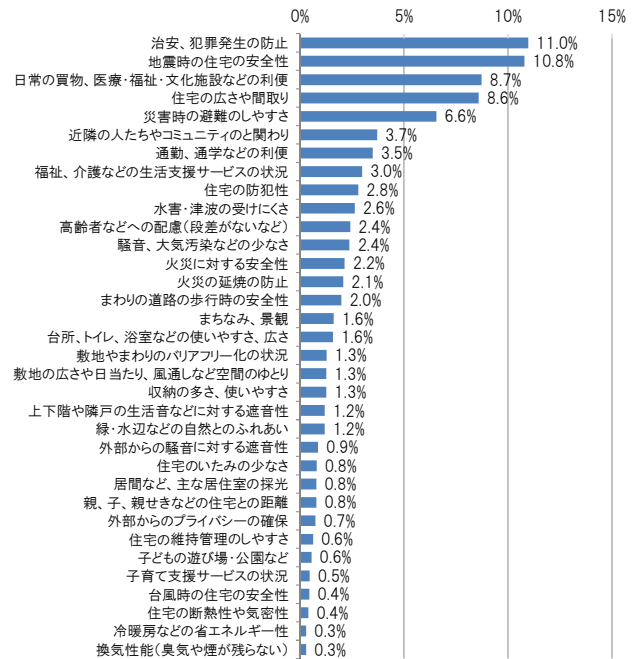
4-2 住まい・住まい方に対する市民の意識、ニーズ

○ 住まいにおいて最も重要と思う点

・ 住まいにおいて最も重要と思う点

住まいにおいて最も重要と思う点としては、「治安、犯罪発生の防止」とする世帯が 11.0%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」の 10.8%、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」の 8.7%、「住宅の広さや間取り」の 8.6%と続き、安全性に関する項目が上位を占めています。

図表 70 住まいにおいて最も重要と思う点 (平成 25 年)



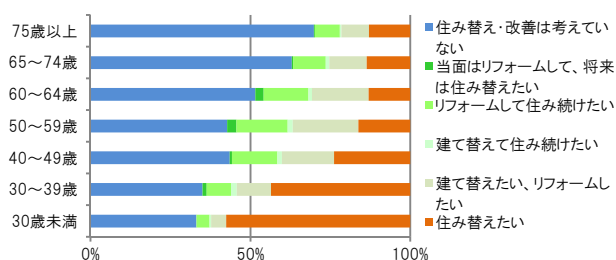
(平成 25 年住生活総合調査)

○住み替えについて

・今後又は将来の住み替え・改善意向について

40歳未満は「住み替えたい」の割合が高くなっていますが、年齢が高くなるに従い「住み替え・改善は考えていない」が高くなる傾向が見られます。

図表 71 今後又は将来の住み替え・改善意向について（平成 25 年）

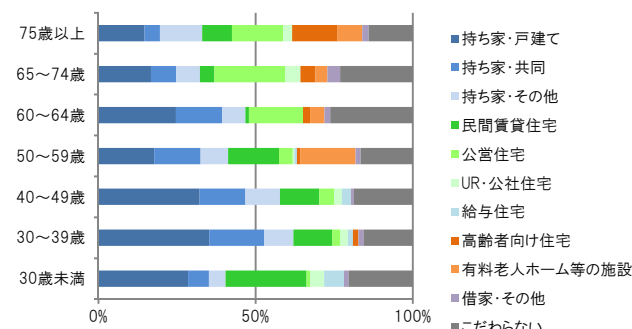


（平成 25 年住生活総合調査）

・住み替え後の居住形態（住み替え意向のある世帯）

30歳未満は、「持ち家・戸建て」と「民間賃貸住宅」がいずれも3割弱と高い割合となっています。40歳から50歳未満では「持ち家・戸建て」の割合が3割以上を占めている。50歳から60歳未満では「持ち家・共同」や「民間賃貸住宅」も多くみられます。50歳から60歳未満では「持ち家・戸建て」と「有料老人ホーム等の施設」が2割近く見られます。60歳以上では他の世代より多様な居住形態を希望する傾向が見られ、特に「公営住宅」の割合が高くなっています。

図表 72 住み替え後の居住形態（住み替え意向のある世帯）（平成 25 年）



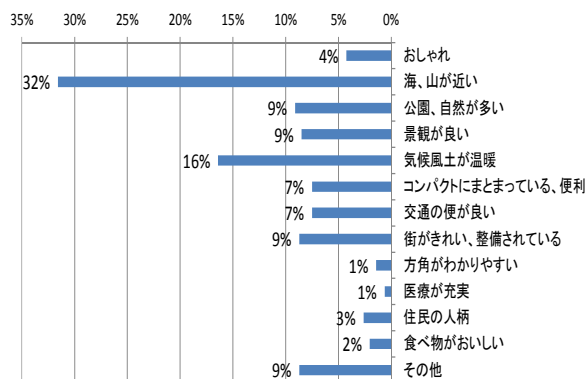
（平成 25 年住生活総合調査）

○神戸らしい住まい・住まい方について

・神戸の住環境のよかったところ

「海、山が近い」が32%と最も高く、次に「気候風土が温暖」が16%、「公園、自然が多い」「景観がよい」「街がきれい、整備されている」がいずれも9%と続いています。

図表 73 神戸の住環境のよかったところ（平成 26 年）

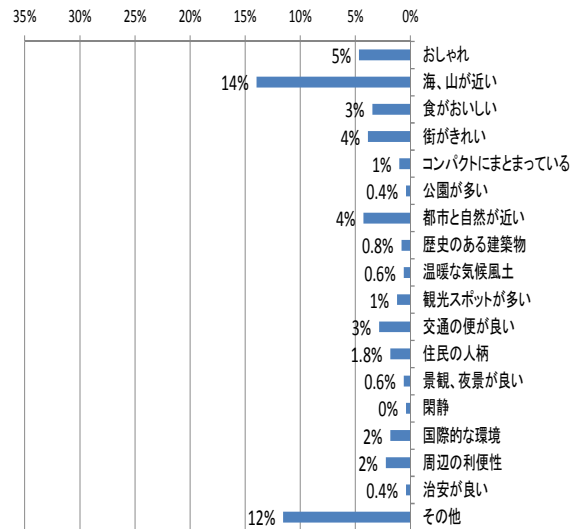


（神戸の住まい・住まい方についての第12期市政アドバイザーアンケート）

図表 74 神戸らしい住まい方とは
(平成 26 年)

・神戸らしい住まい方とは

「海、山が近い」が 14%で最も高く、次に「おしゃれ」が 5%、「街がきれい」「都市と自然が近い」がいずれも 4%となっています。



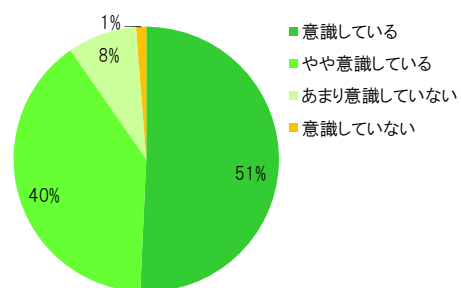
(神戸の住まい・住まい方についての第 12 期市政アドバイザーアンケート)

○住まいを良好な状態に保つことについて

・住まいを良好な状態に保つことへの意識

より長く住もうために、住まいを良好な状態に保つことについて意識している人は「意識している」が 51%、「やや意識している」が 40%と非常に高い割合となっています。

図表 75 住まいを良好な状態に保つことへの意識 (平成 26 年)

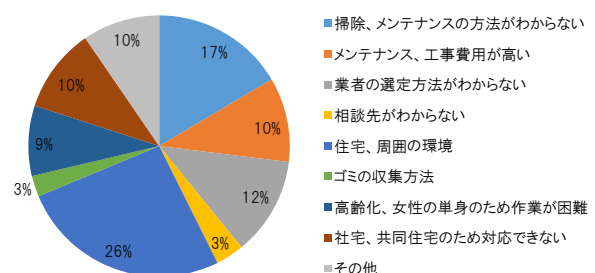


(神戸の住まい・住まい方についての第 12 期市政アドバイザーアンケート)

・住まいを良好に保つにあたって困っていること

「住宅、周囲の環境」が最も高く 26%、「掃除、メンテナンスの方法がわからない」が 17%、「業者の選定方法がわからない」が 12%と続いています。

図表 76 住まいを良好に保つにあたって困っていること (平成 26 年)



(神戸の住まい・住まい方についての第 12 期市政アドバイザーアンケート)

○高齢者の住まい・住まい方について

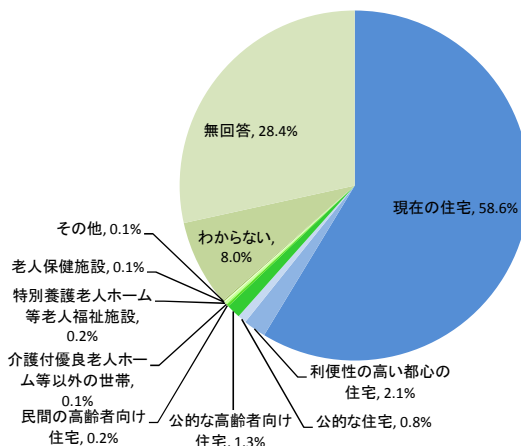
・ 高齢者の住まいの希望

元気なときは、「現在の住宅」が約 59%と最も多く、次いで「利便性の高い都心の住宅」が約 2%、「公的な高齢者向け住宅」約 1%と、高齢者向けでない住宅を希望する割合が 6 割以上を占めています。

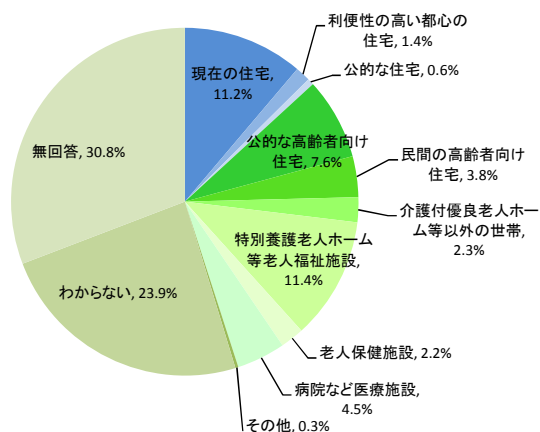
身体が虚弱化したときなど介護が必要になった場合については、「特別養護老人ホーム等老人福祉施設」と「現在の住宅」がいずれも約 11%、「公的な高齢者向け住宅」が約 8%などとなっています。

図表 77 高齢者の住まいの希望
(平成 25 年)

【高齢者の住まいの希望:元気なとき】



【高齢者の住まいの希望:虚弱時】

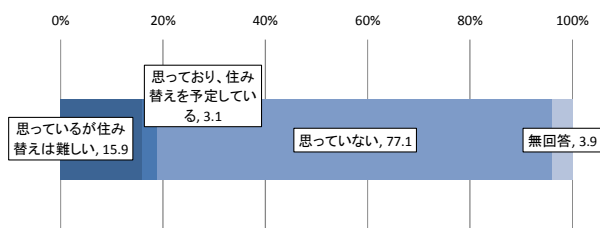


(平成 25 年 第6期神戸市介護保険事業計画策定に向けた実態調査)

・ 高齢期の住み替え意向の割合

平成 22 年 3 月実施の高齢者実態調査では、高齢者の住み替えについて、約 2 割が「住み替えの意向がある」と答えています。その内の 8 割以上が、住み替えは難しいと答えています。

図表 78 高齢期の住み替え意向の割合
(平成 22 年 3 月)



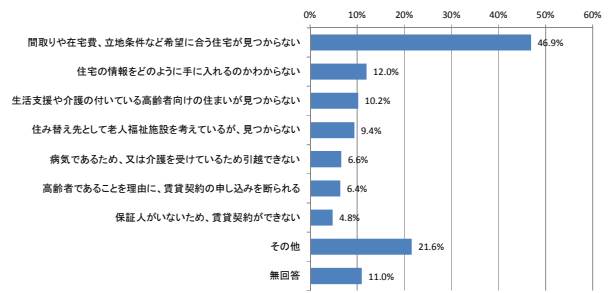
(次期神戸市高齢者保険福祉計画策定にかかる実態調査)

* 高齢者一般(要介護認定を受けていない 60 歳以上)
回答数=3,149

・ 住み替えが困難な理由（高齢期）

住み替えが難しい理由は、「間取りや住宅費、立地条件など希望にある住宅が見つからない」が46.9%で最も多く、次いで「住宅の情報をどのように手に入れるかわからない」12.0%、「生活支援や介護の付いている高齢者向けの住まいが見つからない」10.2%となっています。

図表 79 住み替えが困難な理由（高齢期）
（平成 22 年 3 月）



（次期神戸市高齢者保険福祉計画策定にかかる実態調査）

* 高齢者一般（要介護認定を受けていない 60 歳以上）

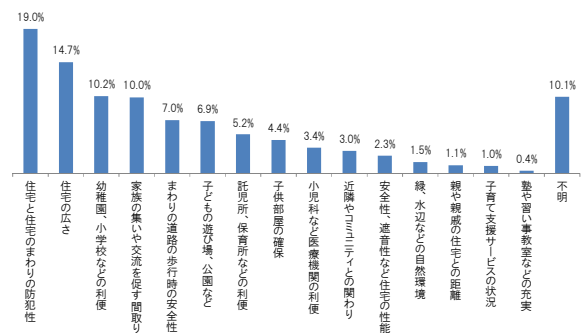
回答数=3,149

○若年・子育て世代の住まい・住まい方について

・ 子育てにおける住宅・住環境への意識

子育てにおいて住宅や住環境について重要な点は、「住宅および住宅のまわりの防犯性」が2割近くと最も高くなっており、次いで「住宅の広さ」が約 15%、「幼稚園、小学校などの利便」「家族の集いや交流を促す間取り」がともに約 10%となっています。

図表 80 子育てにおける住宅・住環境への意識（平成 25 年）



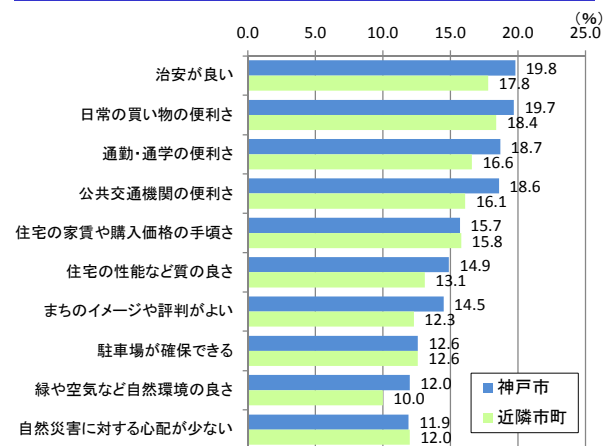
（平成 25 年住生活総合調査）

・ 若者世代が住まいについて重視すること

回答が最も多かったのは「治安が良い」「日常の買い物の便利さ」でいずれも約 20%、次いで「通勤・通学の便利さ」と「公共交通機関の便利さ」がいずれも約 19%です。

神戸市と近隣市町を比較すると、神戸市の方が割合が高い項目が多く、特に「公共交通機関の便利さ」「まちのイメージや評判がよい」「通勤・通学の便利さ」「治安が良い」「緑や空気など自然環境の良さ」は、神戸市の方が近隣市町より 2 ポイント以上高くなっています。

図表 81 若者世代が住まいについて重視すること（平成 26 年）



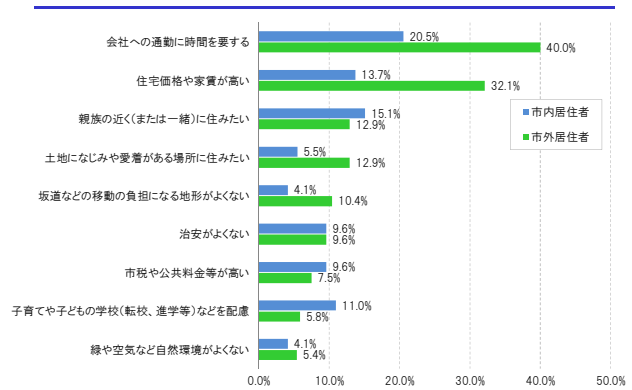
（平成 26 年 居住地の選択に関する意識調査から神戸市の回答数上位 10 項目を抽出）

・若年・子育て世代の居住地選択の意向：
神戸市内を選択しない理由

市内居住者は、「会社への通勤に時間を要する」が20.5%と最も高く、次いで「親族の近く（または一緒に）に住みたい」が15.1%、「住宅価格や家賃が高い」が13.7%となっています。

市外居住者は、「会社への通勤に時間を要する」が40.0%、「住宅価格や家賃が高い」が32.1%と他の項目に比べて非常に高くなっています。

図表 82 神戸市内を選択しない理由
(平成 26 年)



(平成 26 年 居住地の選択に関する意識調査から回答数上位 10 項目を抽出)

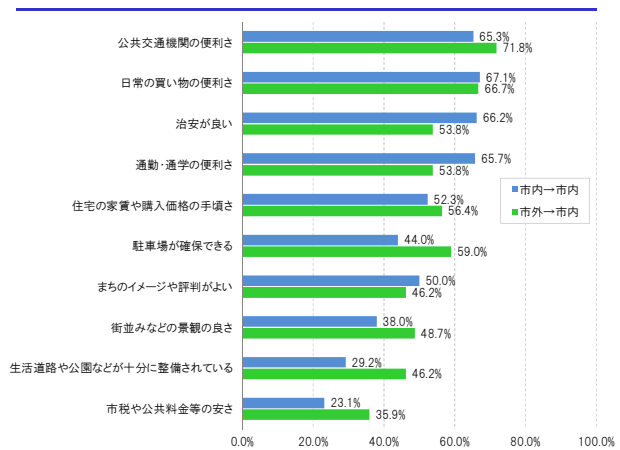
* 市内外各 1,000 人対象

・若年・子育て世代の居住地選択の意向：
神戸市内を希望する世帯が重視すること

市内居住者は、「日常の買い物の便利さ」が67.1%と最も高く、次いで「治安が良い」が66.2%、「通勤・通学の便利さ」が65.7%、「公共交通機関の便利さ」が65.3%と続いています。

市外居住者は、「公共交通機関の便利さ」が71.8%と最も高く、次いで「日常の買い物の便利さ」が66.7%、「駐車場が確保できる」が59.0%と続いています。

図表 83 神戸市内を希望する世帯が重視すること (平成 26 年)



(平成 26 年 居住地の選択に関する意識調査から回答数上位 10 項目を抽出)

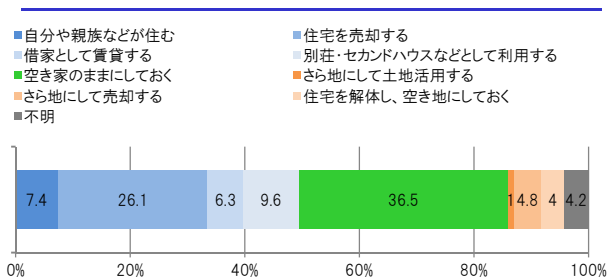
* 市内外各 1,000 人対象

○空家について

・空家の活用意向

空家の活用意向としては、「空家のままにしておく」が36.5%と最も多く、次いで「住宅を売却する」が26.1%、「別荘・セカンドハウスなどとして利用する」が9.6%と続いています。

図表 84 空家の活用意向
(平成 25 年)

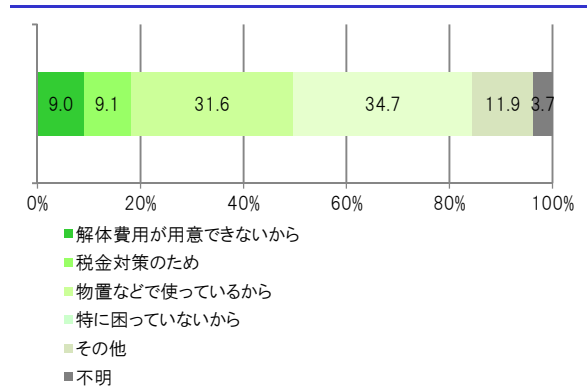


(平成 25 年住生活総合調査)

・空家にする理由（空家の活用意向で「空家のままにしておく」回答者）

空家の活用意向で、「空家のままにしておく」と回答した方にその理由を聞いたところ、「特に困っていないから」が34.7%で最も多く、次に「物置などで使っているから」が31.6%と多くなっています。

図表 85 空家にする理由
（平成 25 年）



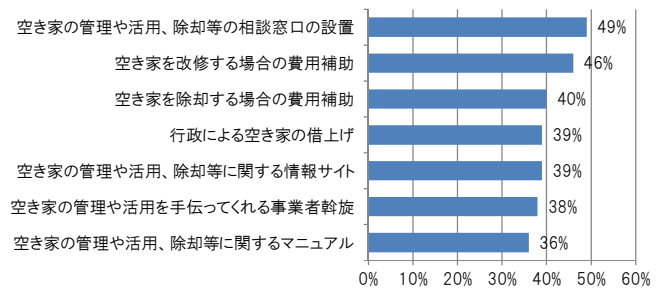
（平成 25 年住生活総合調査）

* 空家の活用意向で「空家のままにしておく」の回答者

・住宅所有者が行政に対して期待するサービス（空家に関連するもの）

平成 26 年に神戸市が行った中古住宅市場活性化に関するアンケート調査では、住宅所有者が行政に対して期待するサービスとして「空き家の管理や活用、除却等の相談窓口の設置」が49%と最も割合が高く、次に「空き家を改修する場合の費用補助」46%が高くなっています。

図表 86 住宅所有者が行政に対して期待するサービス（平成 26 年）



（平成 26 年中古住宅市場活性化に関するアンケート調査）

5. すまいるネット

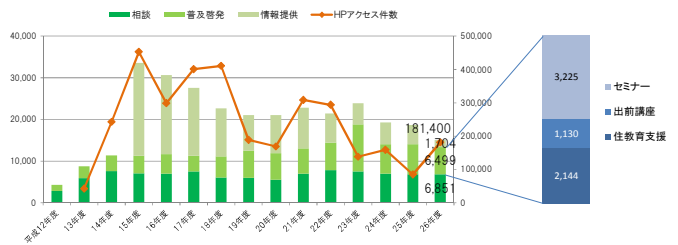
○利用状況

・すまいるネット利用者数の推移

すまいるネットの利用者は、平成 23 年度までは 2 万人を超えていましたが、平成 24 年度以降は 2 万人を切っており、平成 26 年度には 15,054 人となっています。

内訳をみると、情報提供の件数は減っていますが、相談業務の利用件数はここ数年 7,000 件前後、普及啓発は 6,500 人前後と、毎年一定の利用が続いています。

図表 87 すまいるネット利用者数の推移



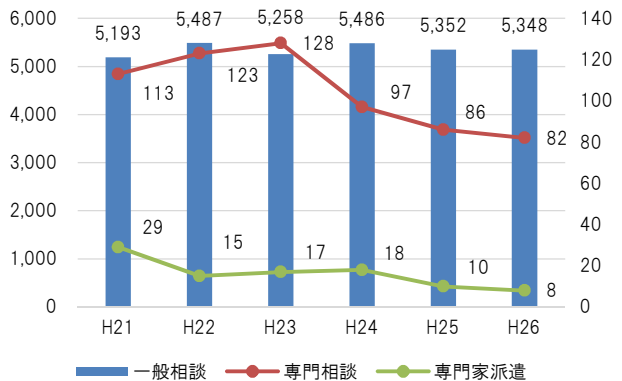
(すまいるネット調べ)

○相談業務について

・すまいるネットの相談件数の推移

すまいるネットへの相談件数は 5,000～5,500 件程度で推移しています。専門相談の件数は平成 24 年以降やや減少しています。

図表 88 すまいるネットの相談件数の推移

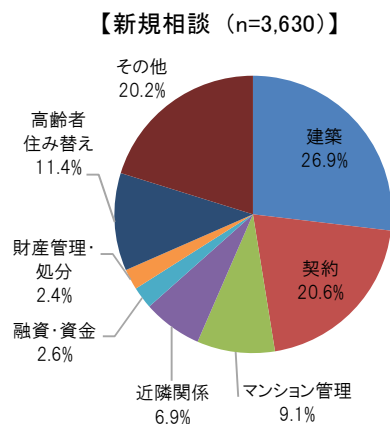


(すまいるネット調べ)

・一般相談の内容：新規相談

一般相談のうち、新規相談の内容としては、「建築」が最も多く 26.9%、次いで「契約」20.6%、「高齢者住み替え」11.4%などが多くなっています。

図表 89 一般相談の内容：新規相談 (平成 26 年)

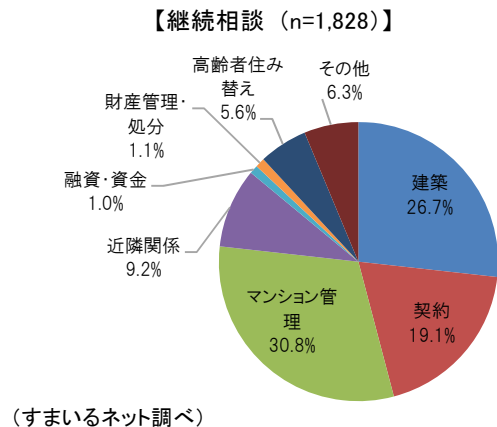


(すまいるネット調べ)

・一般相談の内容：継続相談

一般相談のうち、継続相談の内容としては、「マンション管理」が最も多く30.8%、次いで「建築」26.7%、「契約」19.1%の順で多くなっています。

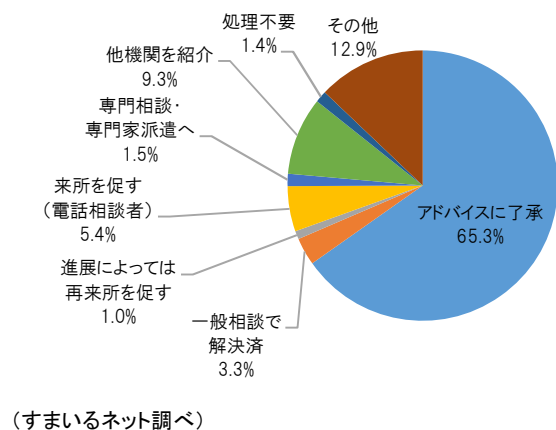
図表 90 一般相談の内容：継続相談
(平成 26 年)



・一般相談（初回）の結果

一般相談（初回）の結果をみると、「アドバイスに了承」が全体の約3分の2を占めています。次に「他機関を紹介」が9.3%、「来所を促す（電話相談者）」が5.4%と続いています。

図表 91 一般相談（初回）の結果
(平成 26 年)



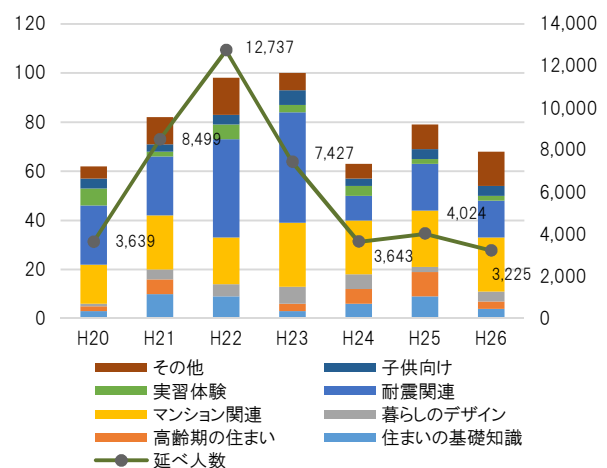
○住教育について

・セミナーの実施状況（平成 20 年度以降）

セミナーに参加した延べ人数は平成 22 年の 12,737 人をピークに減少し、平成 24 年以降は 3,000 人から 4,000 人で推移しています。

平成 26 年についてその内容をみると、「マンション関連」「耐震関連」が多くなっています。

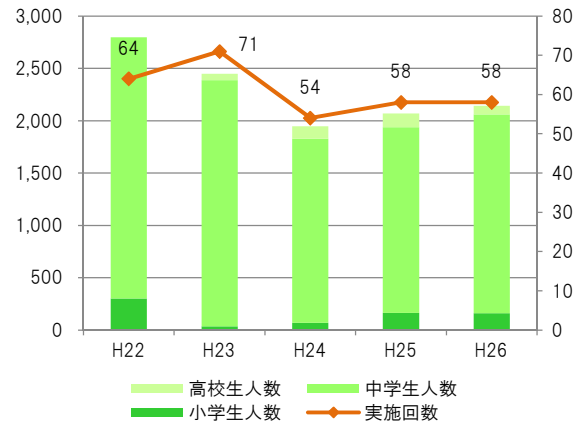
図表 92 セミナーの実施状況
(平成 20 年度以降)



・住教育の実施状況（平成 22 年度以降）

学校における住教育については、ここ数年は年間 60 回程度の授業を実施しています。人数は中学生が多くなっています。

図表 93 住教育の実施状況
（平成 22 年度以降）



（すまいるネット調べ）

・住教育の実施メニュー

住教育の内容としては、耐震や換気、安全な住まいといった授業の引き合いが多くなっています。

図表 94 住教育の実施メニュー
（平成 22 年度以降）

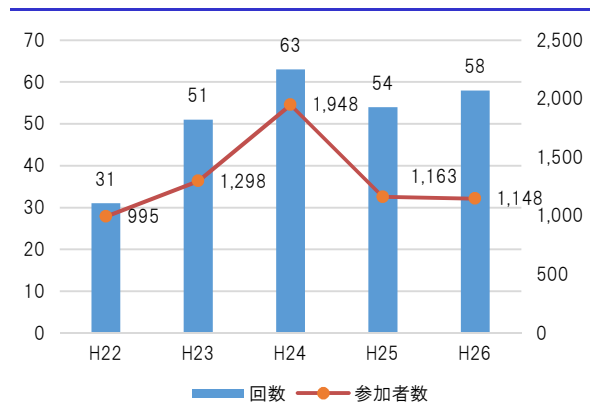
分野	授業テーマ	実施回数
耐震、防災、安全な住まい	地震に備えた住まい方、災害に備えた住み方～地震対策編～	173
	安全・安心で暮らしやすい住まい方	22
	安全で快適な住まい方を工夫しよう！	3
	安全で安心な住まい方を知ろう！	10
	災害に強いまちづくりを考えよう	6
	すまいる耐震化	3
	耐震実習診断	14
室内環境	快適な室内環境～音～	9
	快適な室内環境～換気～	44
	快適な室内環境～換気・音・照明～	12
その他	住まいにあるもの今・昔	1
	住まいの役割	2
	身体寸法と住空間～快適な空間づくり～	6

（すまいるネット調べ）

・出前講座の実施状況（平成 22 年度以降）

出前講座は増加傾向にあり、平成 24 年以降は年間 60 回程度実施しています。参加者数は平成 24 年の 1,948 人をピークに減少しており、平成 25 年以降は 1,200 人弱となっています。

図表 95 出前講座の実施状況
（平成 22 年度以降）

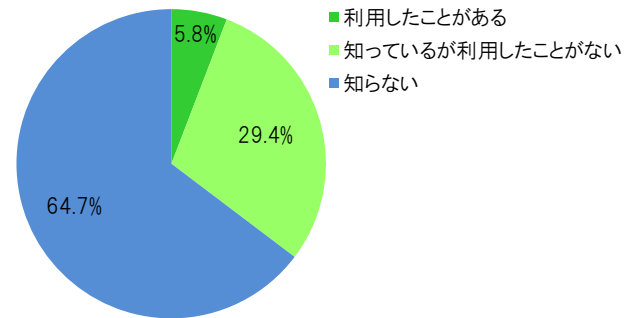


（すまいるネット調べ）

・すまいるネットの認知度

すまいるネットについて、「利用したことがある」市民は5.8%、「知っているが利用したことがない」は29.4%で合わせると3割強の市民に認知されています。一方、「知らない」が64.7%と6割強の市民には認知されていない状況です。

図表 96 すまいるネットの認知度
(平成 27 年)

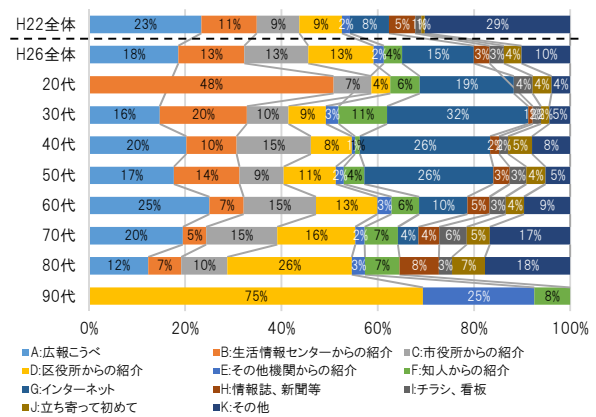


(平成 27 年度神戸市ネットモニターアンケート)

・すまいるネットの認知媒体

認知媒体については全体的に役所関係からの紹介が多く、広報こうべも広い年齢層で媒体となっています。50代くらいまではインターネットが最も多い媒体となっており、60代以上では新聞や情報誌などの紙媒体や身近な区役所の割合が多くなっています。

図表 97 すまいるネットの認知媒体
(平成 26 年)



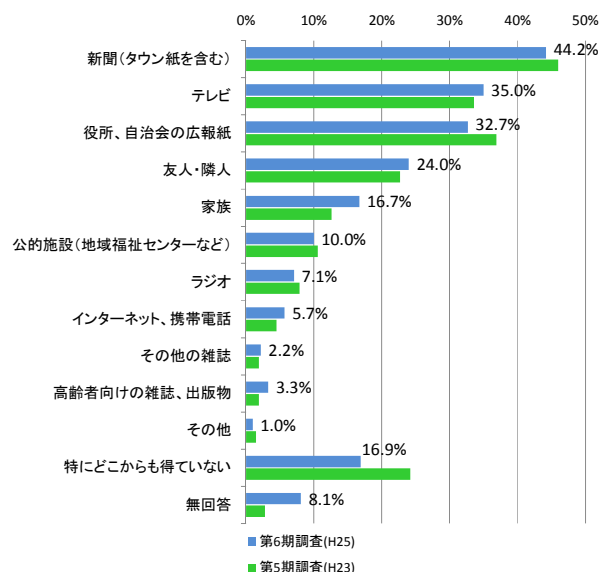
(すまいるネット調べ)

・高齢者の情報取得の状況

高齢者の情報取得媒体として最も多いのは「新聞（タウン紙を含む）」で44.2%、次いで「テレビ」35.0%、「役所、自治会の広報紙」32.7%の順に多くなっています。

「インターネット、携帯電話」は5.7%と低くなっています。

図表 98 高齢者の情報取得の状況



(第6期介護保険事業計画策定に向けた実態調査)