

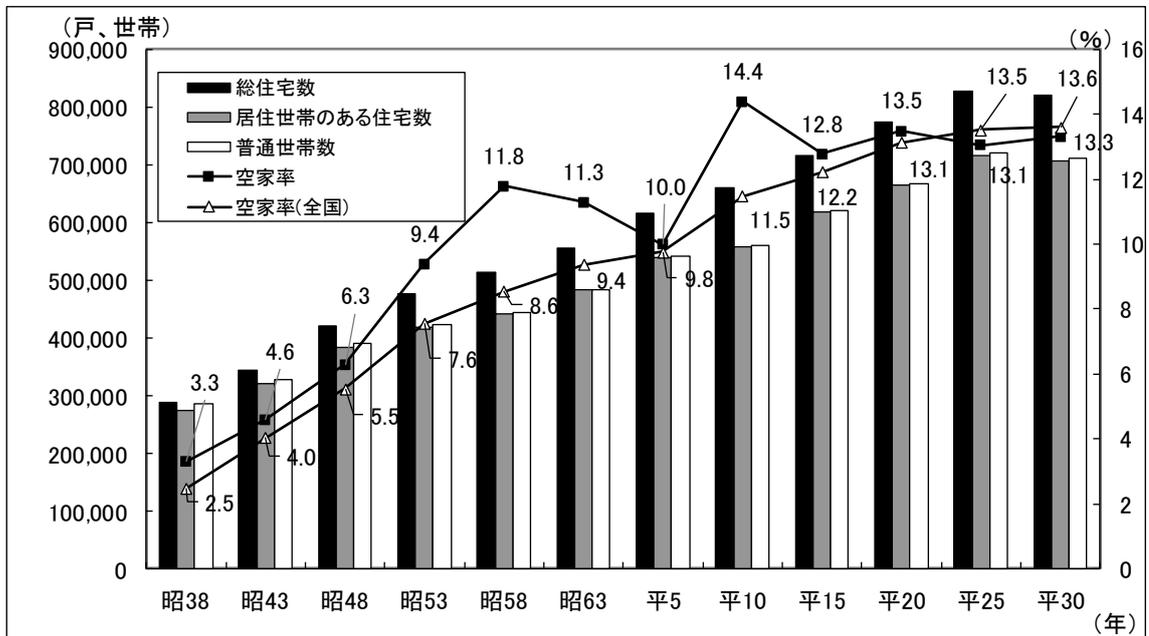
II. 調査結果

1. 住宅・土地統計調査の概要

(1) 住宅ストック

① 住宅数および空家数

- ・住宅数は横ばい傾向にあり、平成30年は820,100戸で前回の平成25年調査と比較して1.0%減少した。
- ・空家率は、震災後の平成10年に14.4%まで上昇したが(ただし、仮設住宅を除くと11.6%で、全国(11.5%)と同水準)、平成30年は13.3%と全国平均をやや下回る水準となっている。



	住宅数(戸)									人が居住する住宅以外の建築物(棟)	普通世帯数(世帯)
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし				建築中		
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空家(%)	空家(%)			
昭和58年	514,800	441,290	437,590	3,700	73,510	10,530	60,750	11.8%	2,240	2,700	444,470
昭和63年	556,790	482,440	479,370	3,070	74,350	9,240	62,710	11.3%	2,400	1,680	484,560
平成5年	615,650	540,200	537,680	2,520	75,450	11,480	61,740	10.0%	2,240	1,410	542,070
平成10年	660,950	556,970	552,850	4,120	103,980	3,100	95,250	14.4%	5,630	1,370	559,730
平成15年	715,520	619,330	615,490	3,840	96,190	3,840	91,430	12.8%	920	660	621,880
平成20年	774,950	664,840	661,010	3,840	110,100	5,000	104,590	13.5%	510	570	667,280
平成25年	828,300	717,100	714,200	2,800	111,200	2,300	108,100	13.1%	800	600	718,600
平成30年	820,100	707,600	705,000	2,700	112,400	2,500	109,200	13.3%	700	700	711,200

図表-1 住宅数及び空家数の推移

- ・区別にみると、平成 25 年から平成 30 年にかけて、中央区、兵庫区の2区を除く区で住宅総数、居住世帯数とも減少した。全市平均を大幅に上回る減少を示したのは、長田区、須磨区の2区である。
- ・全市を上回る空家率は、灘区、兵庫区、長田区、須磨区、垂水区となっている。

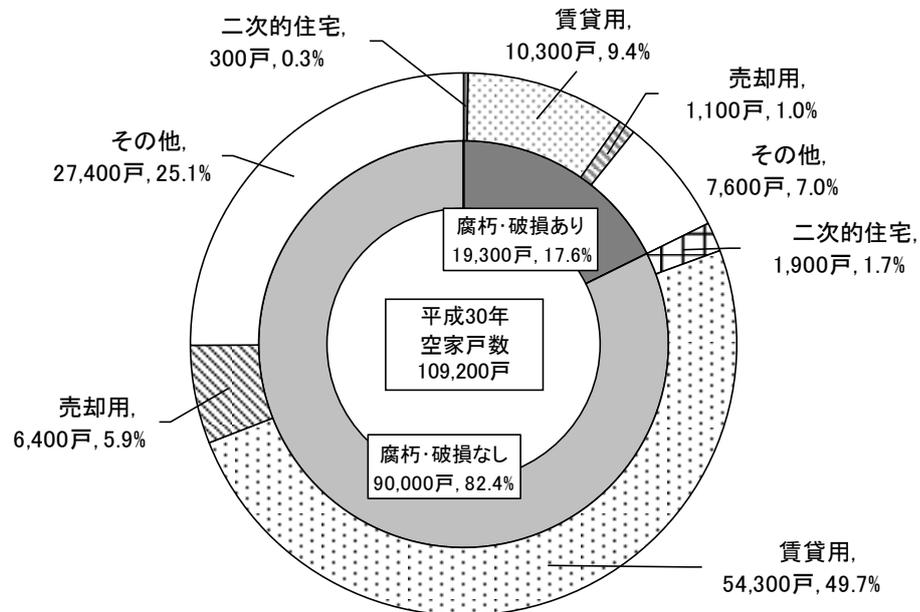
	平成30年 住宅数（戸）					平成25年比		
	総数	居住世帯あり	居住世帯 なし			総数（%）	居住世帯あり（%）	空家数（%）
			総数	うち空家	空家率（%）			
全 市	820,100	707,600	112,400	109,200	13.3	-1.0	-1.3	1.0
東灘区	109,640	97,190	12,450	12,220	11.1	-1.9	-0.3	-11.7
灘 区	76,830	66,090	10,740	10,530	13.7	-1.4	-0.8	-5.0
中央区	100,280	86,170	14,100	12,980	12.9	1.4	2.4	-7.6
兵庫区	70,200	58,500	11,700	11,370	16.2	4.1	4.0	2.4
長田区	59,700	48,600	11,100	10,910	18.3	-3.6	-3.3	-2.1
須磨区	84,780	72,950	11,830	11,580	13.7	-4.1	-6.1	11.0
垂水区	111,070	95,180	15,890	15,600	14.0	-1.2	-2.7	8.5
北 区	99,540	86,500	13,040	12,670	12.7	-0.9	-1.6	4.5
西 区	108,050	96,470	11,580	11,380	10.5	-1.0	-2.6	14.4

図表－2 区別 住宅数及び空家数(平成 30 年)

	平成25年 住宅数（戸）				
	総数	居住世帯あり	居住世帯 なし		
			総数	うち空家	空家率（%）
全 市	828,290	717,080	111,210	108,100	13.1
東灘区	111,750	97,440	14,310	13,840	12.4
灘 区	77,890	66,600	11,290	11,090	14.2
中央区	98,930	84,160	14,770	14,050	14.2
兵庫区	67,430	56,240	11,190	11,100	16.5
長田区	61,940	50,270	11,670	11,140	18.0
須磨区	88,360	77,670	10,690	10,430	11.8
垂水区	112,420	97,800	14,620	14,380	12.8
北 区	100,410	87,880	12,520	12,130	12.1
西 区	109,150	99,010	10,140	9,950	9.1

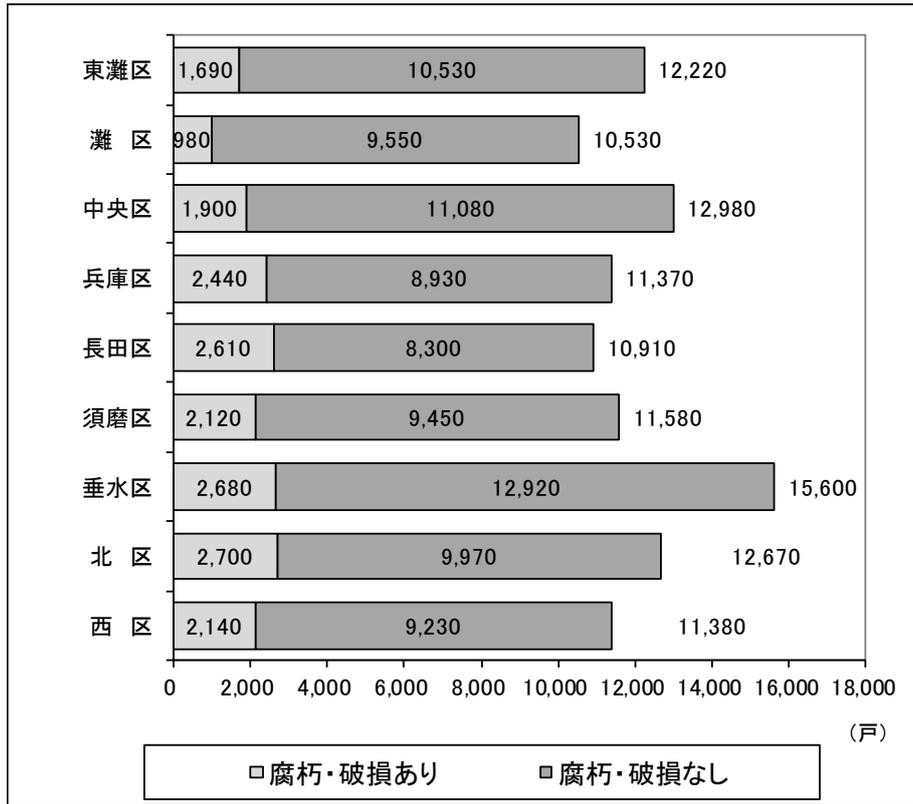
図表－3 区別 住宅数及び空家数(平成 25 年)

- ・全市の空家 109,200 戸のうち、「腐朽・破損あり」が 17.6%であるが、残りの 82.4%は「腐朽・破損なし」の空家であり、大半は活用可能な空家であることがわかる。
- ・「腐朽・破損なし」の空家の内訳では、「賃貸用」が 49.7%で最も多く、次いで「その他(長期不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅)」が 25.1%となっている。「二次的住宅」(別荘やたまに寝泊りする住宅)は 1.7%である。



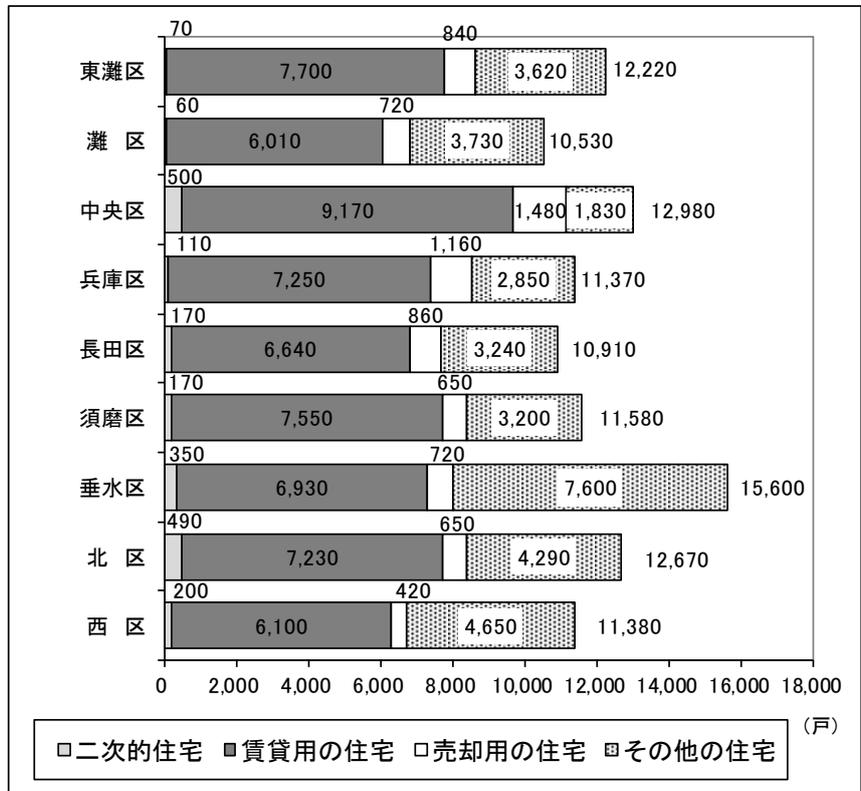
図表-4 腐朽・破損の有無別 空家の種類

- ・区別にみると、空家の戸数は垂水区に多く 15,600 戸となっている。
- ・腐朽・破損の有無についてみると、「腐朽・破損あり」の割合が20%を超えているのは長田区、兵庫区、北区であり、それぞれ 23.9%、21.5%、21.3%となっている。
- ・空家の種類についてみると、各区で4~7割の空家が「賃貸用の住宅」であるが、中央区、兵庫区の2区では「売却用の住宅」が 1,480 戸、1,160 戸と多い。



注) 数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある

図表-5 区別 腐朽・破損の有無別 空家戸数



注) 数値は四捨五入しているため、合計と内訳が一致しないことがある

図表-6 区別 種類別 空家戸数

② 所有関係

- 住宅戸数は持家、借家とも微増している。構成比率としては、持家が 58.2%とさらに上昇する一方で、借家は4割を下回った。
- 借家では、民営借家の比率が増加している。震災後に比率が高まった公的借家は 10.9%に低下し、震災前を下回る水準となっている。

(単位:戸)

	総数	持家	借家	公営・公団・ 会社の借家	民営借家	給与住宅
昭和 43年	320,000	126,210 39.4%	193,790 60.6%	21,210 6.6%	153,030 47.8%	19,540 6.1%
48年	383,800	163,700 42.7%	220,100 57.3%	33,500 8.7%	165,500 43.1%	20,900 5.4%
53年	418,400	189,700 45.3%	228,200 54.5%	47,500 11.4%	154,800 37.0%	25,900 6.2%
58年	441,290	219,880 49.8%	220,410 49.9%	60,110 13.6%	139,270 31.6%	21,020 4.8%
63年	482,440	248,170 51.4%	223,980 46.4%	65,790 13.6%	141,390 29.3%	16,790 3.5%
平成 5年	540,200	276,130 51.1%	257,060 47.6%	73,420 13.6%	161,390 29.9%	22,250 4.1%
10年	556,970	294,110 52.8%	253,800 45.6%	93,710 16.8%	141,840 25.5%	18,260 3.3%
15年	619,330	347,360 56.1%	260,020 42.0%	92,710 15.0%	151,700 24.5%	15,610 2.5%
20年	664,840	377,610 56.8%	269,940 40.6%	90,640 13.6%	163,540 24.6%	15,760 2.4%
25年	717,100	409,700 57.1%	272,500 38.0%	90,000 12.6%	170,700 23.8%	11,700 1.6%
30年	707,600	412,000 58.2%	274,700 38.8%	76,900 10.9%	185,600 26.2%	12,100 1.7%

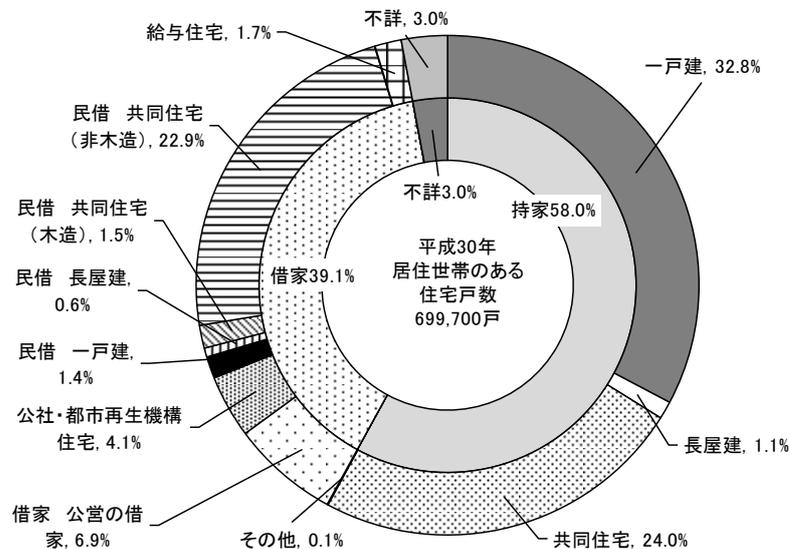
注1) 下段の数字は総数に占める割合を示す。

注2) 総数には住宅の所有関係「不詳」を含む。

注3) 平成20年調査から「公団の借家」は「都市再生機構の借家」に変更。

図表-7 所有関係別 住宅数の推移

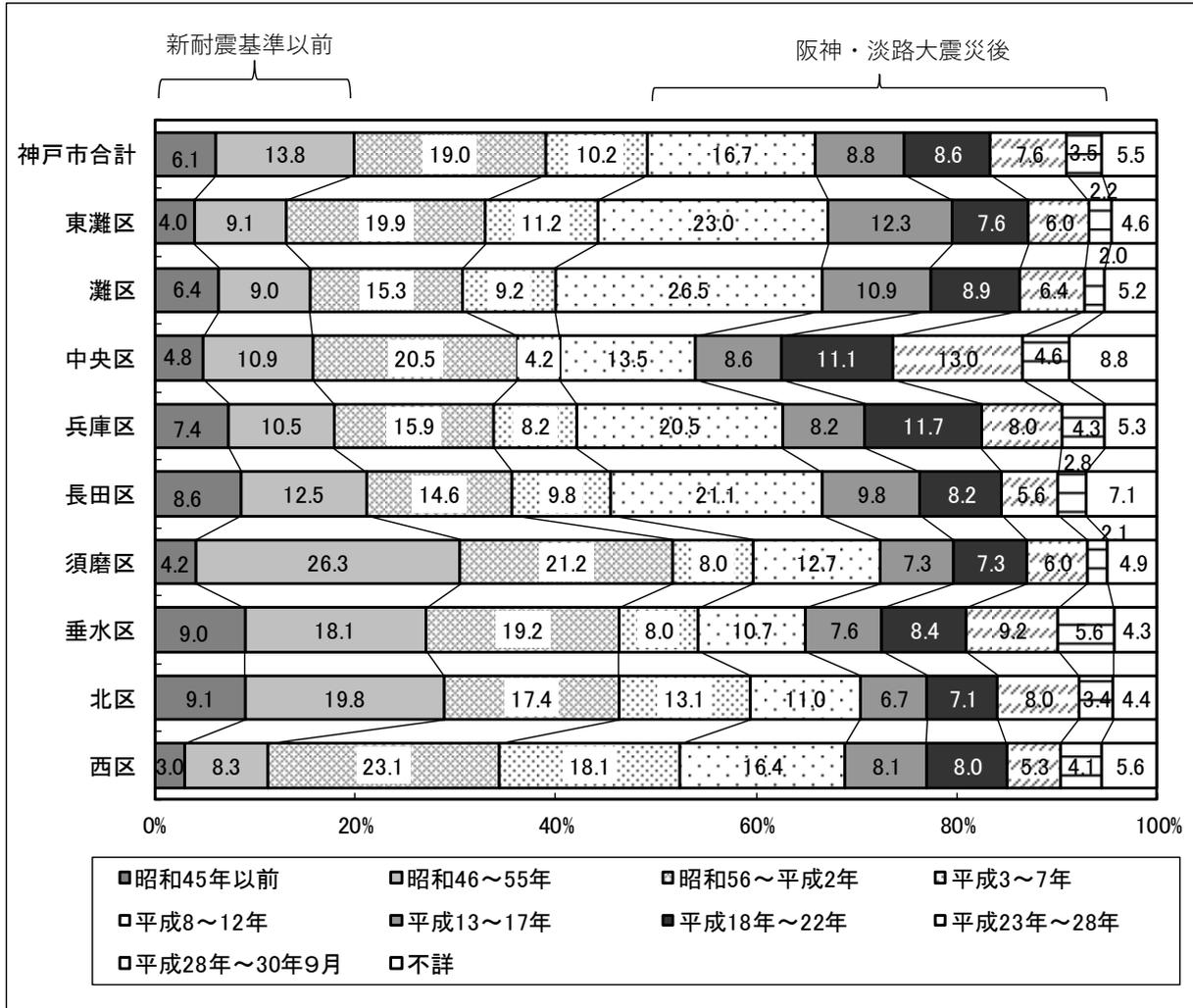
- 居住する住まいのタイプで最も多いのは「持家一戸建」で 32.8%を占め、「持家共同住宅」が 24.0%、「民営借家共同住宅(非木造)」が 22.9%でこれに次いでいる。



図表-8 住宅タイプ別 構成比

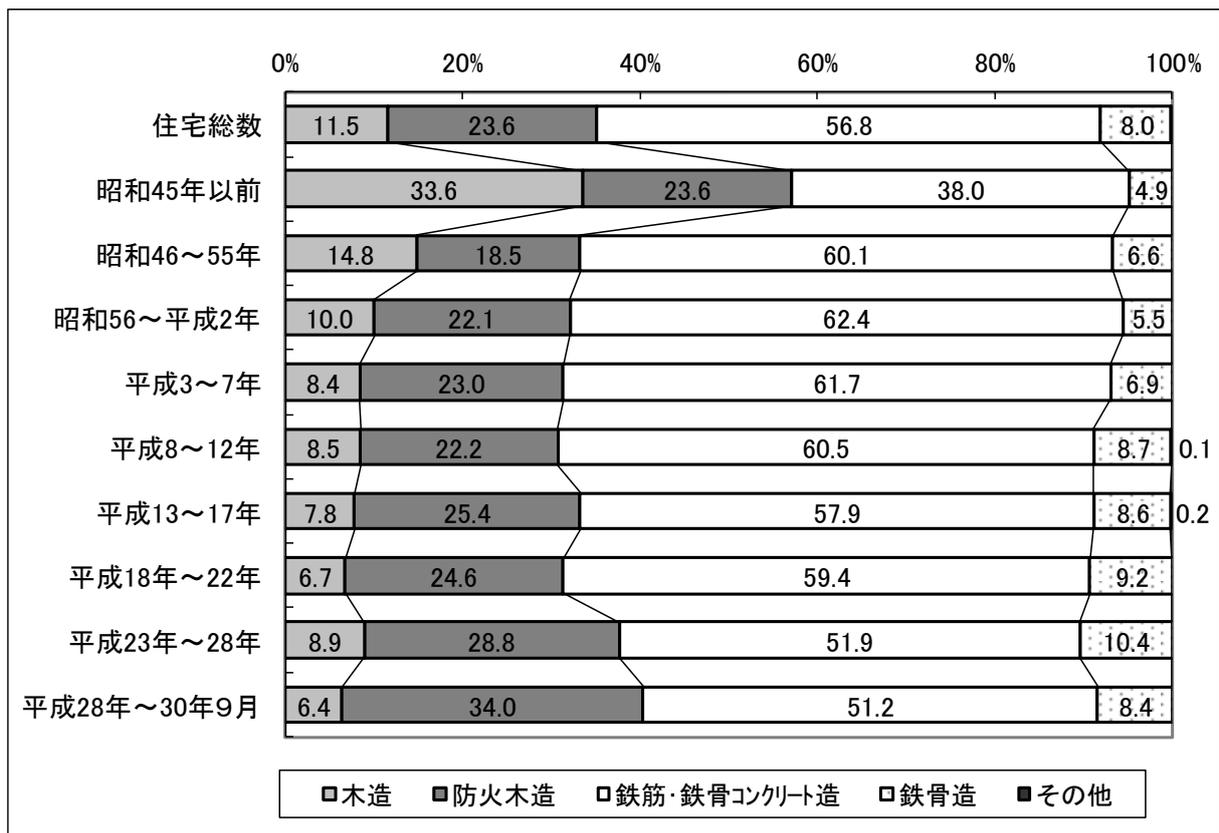
③ 建築時期・構造

- ・居住世帯のある住宅の19.9%は、新耐震基準が適用された昭和55年以前に建築された住宅である。一方、震災後(平成8年以降)に建築された住宅は約320,700戸で全体の45.3%を占める。
- ・区別にみると、須磨区(30.5%)や北区(28.9%)、垂水区(27.1%)では、昭和55年以前に建築された住宅の割合が高い。また、灘区(54.8%)や兵庫区(52.6%)、東灘区(51.2%)、中央区(50.8%)では震災後に建築された住宅の割合が高い。



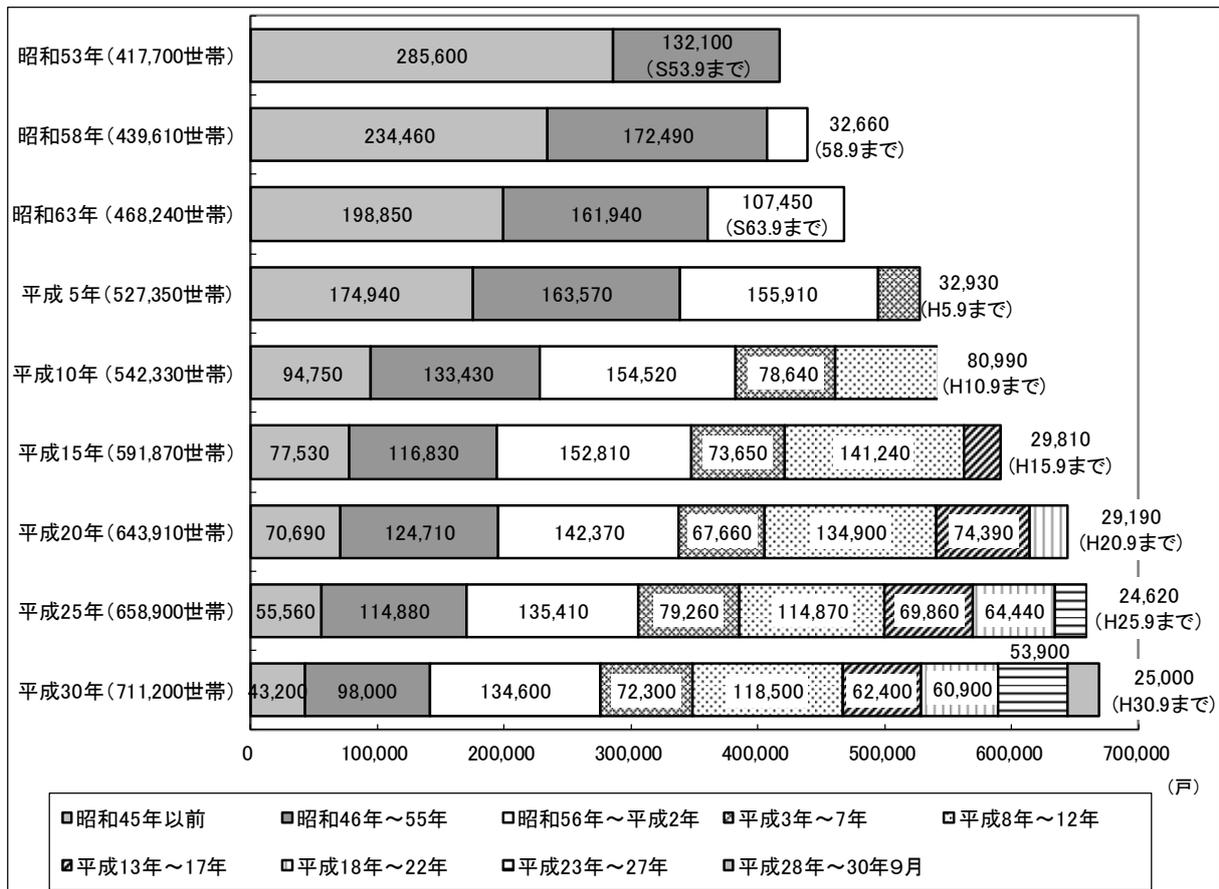
図表-9 区別 建築時期別住宅の構成比

- ・構造別では、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 56.8%で半数以上を占めており最も多く、次いで防火木造(23.6%)、木造(11.5%)、鉄骨造(8.0%)の順となっている。
- ・建築時期別にみると、昭和 45 年以前の住宅は、57.2%が木造及び防火木造である。
- ・その後、木造・防火木造の占める割合は低下していたが、近年では再び増加傾向にあり、平成23～28年では 37.7%、平成28年以降は 40.4%となっている。



図表-10 建築時期別 構造別住宅の構成比

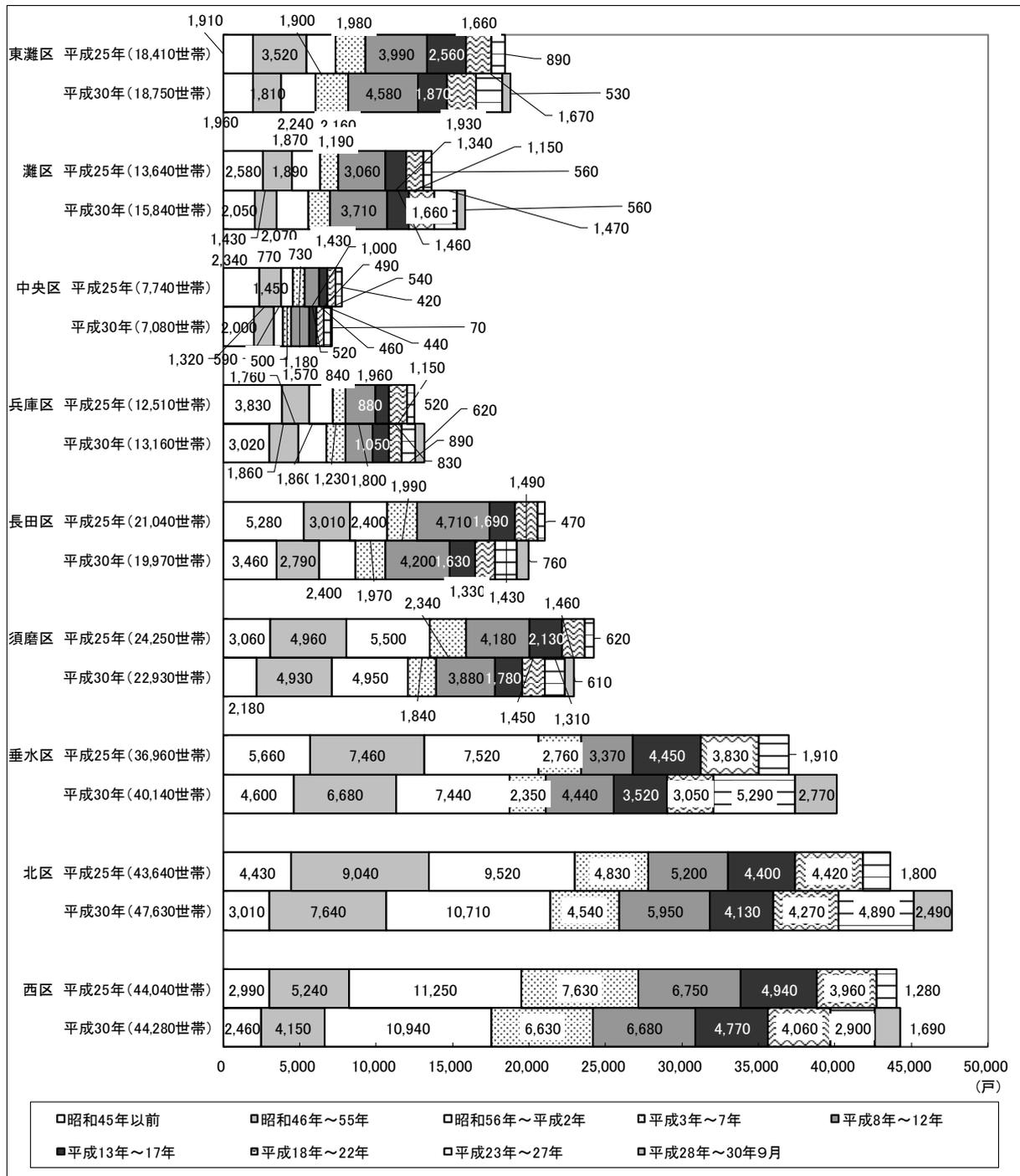
- ・平成 25 年から平成 30 年にかけての建築時期別の居住世帯のある住宅数の変化をみると、昭和 55 年以前（新耐震基準施行以前）に建築された住宅が減少し、昭和 56 年以降の建築戸数が増加しており、住宅数は増加傾向にある。平成 10 年から 15 年や、平成 15 年から 20 年に比べると、増加数はゆるやかになっている。
- ・一方、震災後の平成8年以降に建築された住宅は、平成 25 年の約 274 千戸から約 321 千戸へと約 4.7 万戸増加し、平成 30 年の居住世帯のある住宅の 45.3%を占めている。



注) ()内は建築時期の不詳を除いた総数

図表-11 建築時期別住宅数(居住世帯のある住宅)の推移(建築時期不詳を除く)

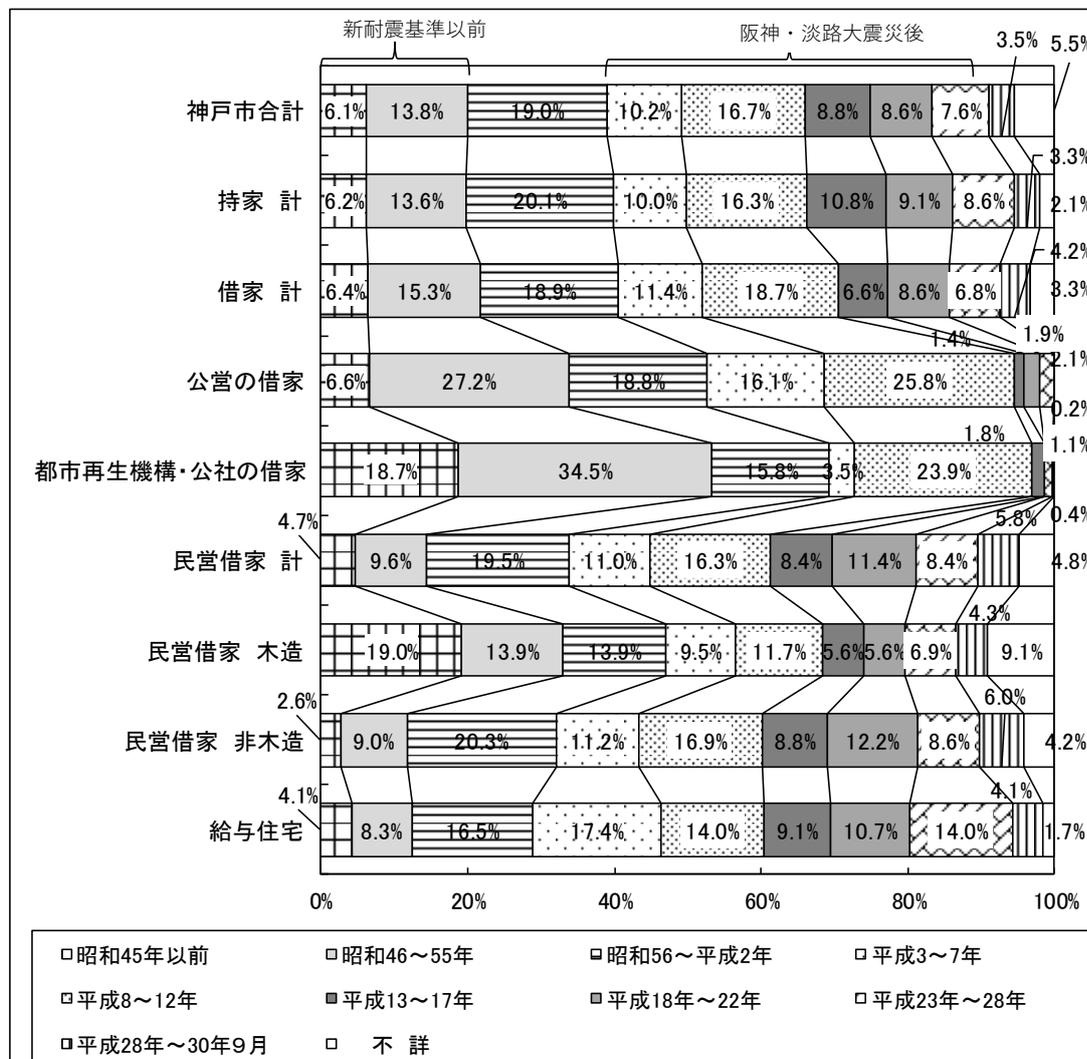
・平成 25 年から平成 30 年にかけての建築時期別の木造・防火木造住宅数の区別の変化は以下のとおりである。



注) ()内は建築時期の不詳を除いた総数

図表-12 建築時期別 木造・防火木造住宅数の推移(建築時期不詳を除く)

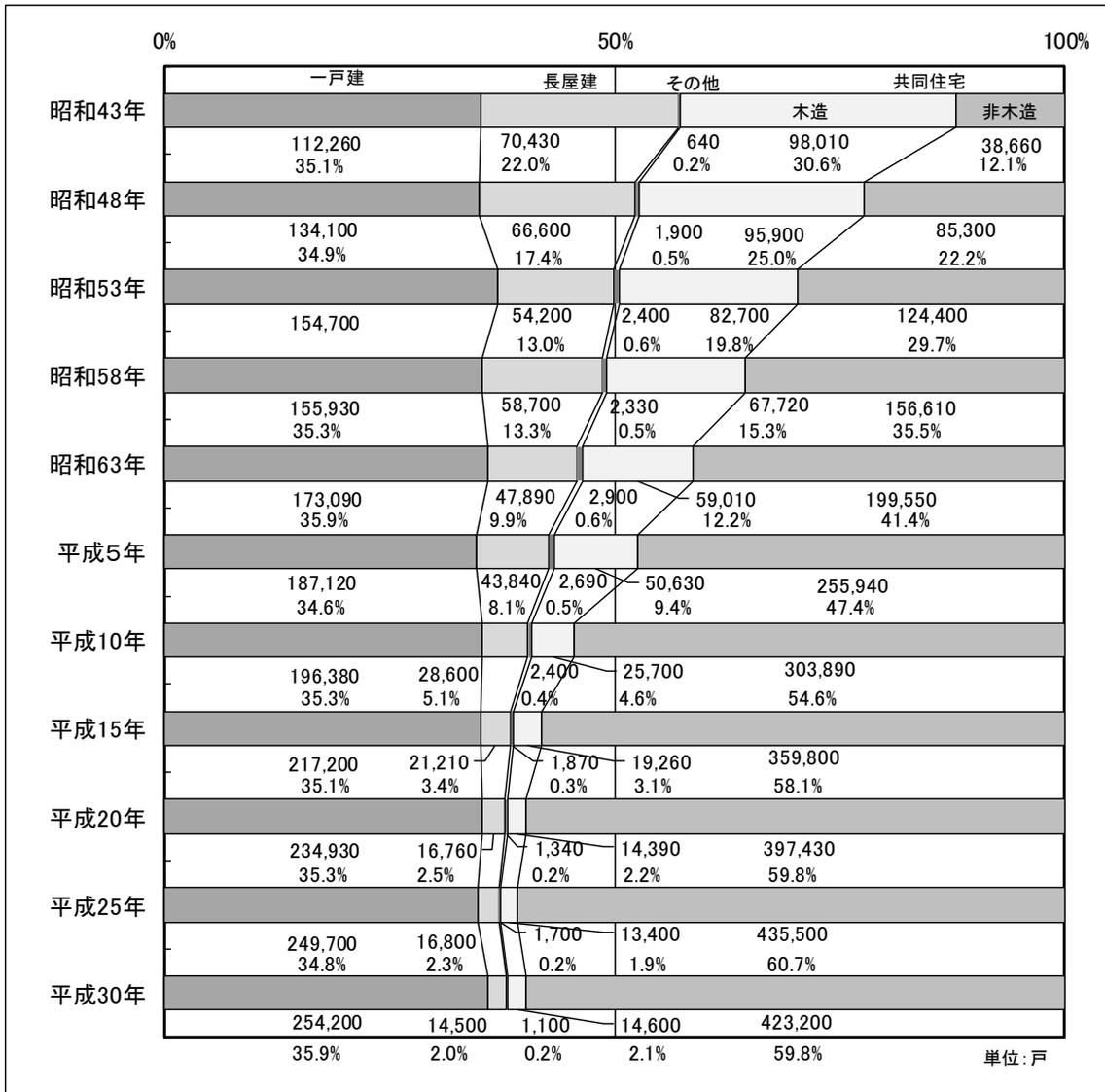
- ・建築時期別、住宅タイプ別にみると、公営の借家、都市再生機構・公社の借家は建築時期が比較的早く、新耐震基準が適用された昭和 55 年以前に建築された住宅の割合がそれぞれ 33.8%、53.2%となっている。
- ・一方で、民営借家(非木造)は新しい住宅が多い傾向にあり、新耐震基準以前の住宅の割合は 11.6%に留まっている。



図表-13 建築時期別 住宅タイプ別住宅数

④ 建て方

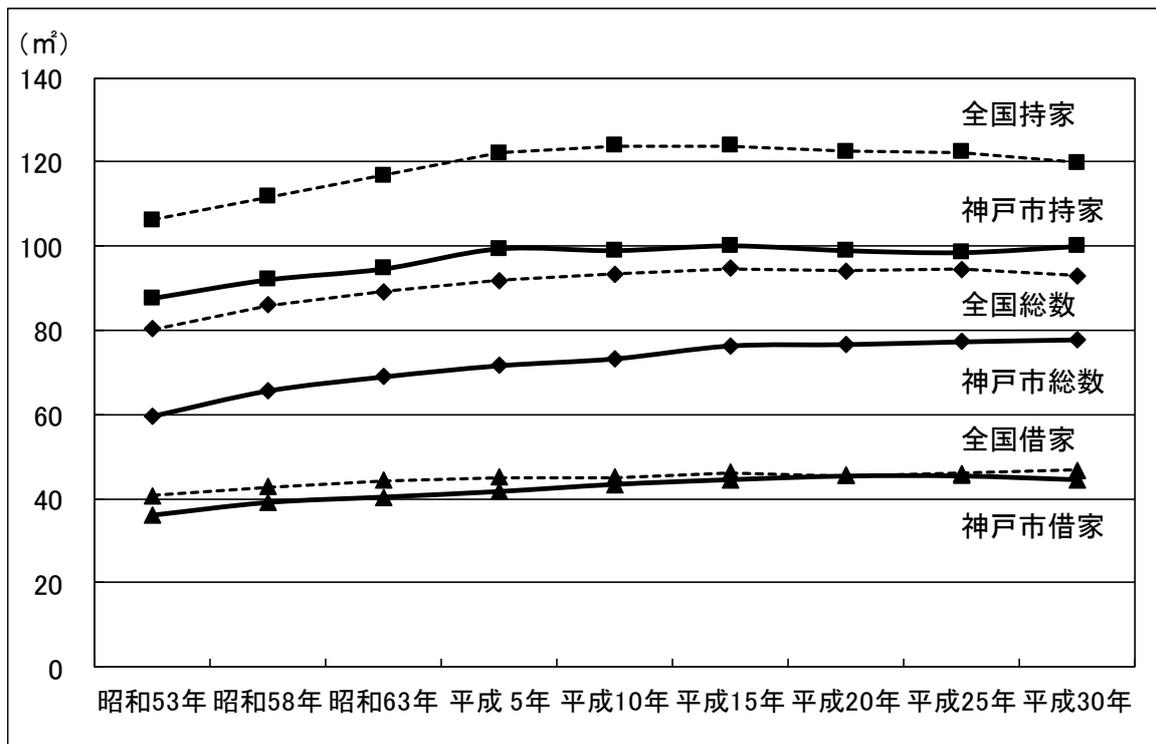
- ・居住世帯のある住宅について、建て方別の住宅数をみると、共同住宅が最も多く 437,800 戸で、全体の 61.9%を占める。
- ・増加している共同住宅のほとんどは非木造で、木造の共同住宅及び長屋建の戸数は減少傾向にある。一戸建は 254,200 戸で全体の 35.9%を占め、昭和 43 年以降、概ね 35%前後で推移している。



図表-14 建て方別 住宅数

⑤ 延床面積

- 1住戸当たりの延べ面積は、全体では平成30年は77.86㎡と微増しているが、全国平均と比べると約15㎡小さい。
- 持家は平成30年は100.06㎡と微増しているが、全国平均と比べると約20㎡小さい。借家は44.56㎡と微減しており、依然として住戸規模は小さい。



	神戸市			全国		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
昭和53年	59.44	87.76	35.91	80.28	106.16	40.64
昭和58年	65.54	92.14	39.01	85.92	111.67	42.88
昭和63年	68.93	94.74	40.33	89.29	116.78	44.27
平成5年	71.62	99.49	41.69	91.92	122.08	45.08
平成10年	73.29	99.08	43.42	93.45	123.90	45.14
平成15年	76.39	100.21	44.57	94.65	123.93	46.30
平成20年	76.72	99.07	45.45	94.13	122.63	45.49
平成25年	77.38	98.61	45.47	94.42	122.32	45.95
平成30年	77.86	100.06	44.56	93.04	119.91	46.79

図表-15 延床面積の推移

- ・区別の延床面積をみると、最も大きいのは北区(98.78 m²)で神戸市平均と比較すると、約 21 m² 上回っている。
- ・一方、最も小さいのは中央区(56.96 m²)で、神戸市平均に比べて約 21 m² 下回っている。持家と借家間の面積格差が大きいため、持家の多い区では平均延床面積も大きくなる傾向にある。

(単位: m²)

	総数				持家				借家			
	平成20年	平成25年	平成30年	増加率 (%)	平成20年	平成25年	平成30年	増加率 (%)	平成20年	平成25年	平成30年	増加率 (%)
神戸市	76.72	77.38	77.86	0.6	99.07	98.61	100.06	1.5	45.45	45.47	44.56	-2.0
東灘区	72.25	73.33	74.75	1.9	91.00	90.70	93.44	3.0	45.94	45.87	46.64	1.7
灘区	64.93	66.53	67.87	2.0	88.62	89.88	92.09	2.5	41.06	41.05	39.91	-2.8
中央区	57.17	56.40	56.96	1.0	77.48	79.39	82.50	3.9	43.49	40.19	41.15	2.4
兵庫区	59.62	59.41	57.53	-3.2	83.03	80.35	82.54	2.7	39.91	41.04	38.42	-6.4
長田区	66.37	66.40	70.18	5.7	85.19	83.31	90.45	8.6	44.08	45.01	45.19	0.4
須磨区	78.17	79.38	79.84	0.6	95.65	96.14	96.37	0.2	49.83	51.40	48.57	-5.5
垂水区	76.48	79.62	83.42	4.8	94.80	96.85	102.19	5.5	46.85	49.23	47.70	-3.1
北区	97.16	100.30	98.78	-1.5	118.14	118.70	116.83	-1.6	49.65	48.99	49.74	1.5
西区	98.62	96.24	96.32	0.1	120.02	115.72	112.76	-2.6	49.09	49.46	48.68	-1.6

図表-16 区別 延床面積(平均)

- ・所有関係別の延床面積をみると、持家が増加した一方で借家は減少している。相対的には給与住宅の借家の減少が目立っており、公営の借家も減少している。給与住宅の借家の床面積は 51.88 m²と、前回の平成 25 年調査より 10.5%小さくなった。

(単位: m²)

	総数	持家	借家				
			公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	
平成10年	73.29	99.08	43.42	47.07	51.92	39.12	50.22
平成15年	76.39	100.21	44.57	48.06	51.92	40.66	53.60
平成20年	76.72	99.07	45.45	50.25	51.40	41.63	55.21
平成25年	77.38	98.61	45.47	52.19	53.02	40.90	57.98
平成30年	77.86	100.06	44.56	51.01	53.24	41.06	51.88
平成25~30年の増加率(%)	0.6	1.5	-2.0	-2.3	0.4	0.4	-10.5

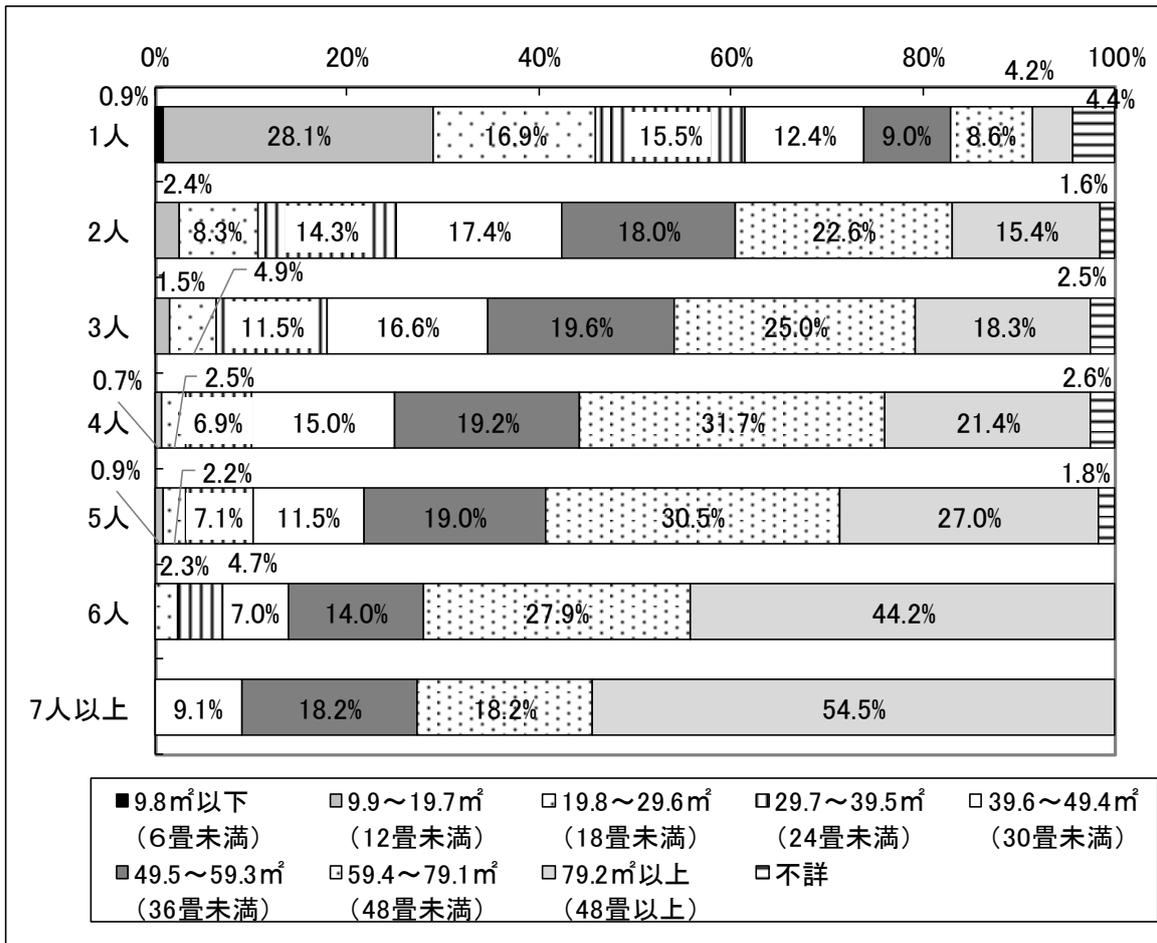
図表-17 所有関係別 延床面積(平均)

- ・ 民営借家の1住戸当たり延べ面積は、「29㎡以下」が最も多く42.0%であり、次いで「30～49㎡」が28.2%であり、両者で約7割を占めている。特に共同住宅については、「29㎡以下」が44.8%、次いで「30～49㎡」が29.0%となるなど、より狭い住宅の割合が大きい。

	総数	延べ面積						1住戸当たり延べ面積(㎡)
		29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上	
民営借家	185,600	77,900	52,300	33,300	16,100	4,700	1,300	41.06
	100.0%	42.0%	28.2%	17.9%	8.7%	2.5%	0.7%	
一戸建	10,400	500	1,500	2,600	3,000	2,200	700	81.88
	100.0%	4.8%	14.4%	25.0%	28.8%	21.2%	6.7%	
共同住宅	170,800	76,500	49,500	29,700	12,100	2,400	600	38.22
	100.0%	44.8%	29.0%	17.4%	7.1%	1.4%	0.4%	

図表-18 1住戸当たり延べ面積別 民営借家戸数

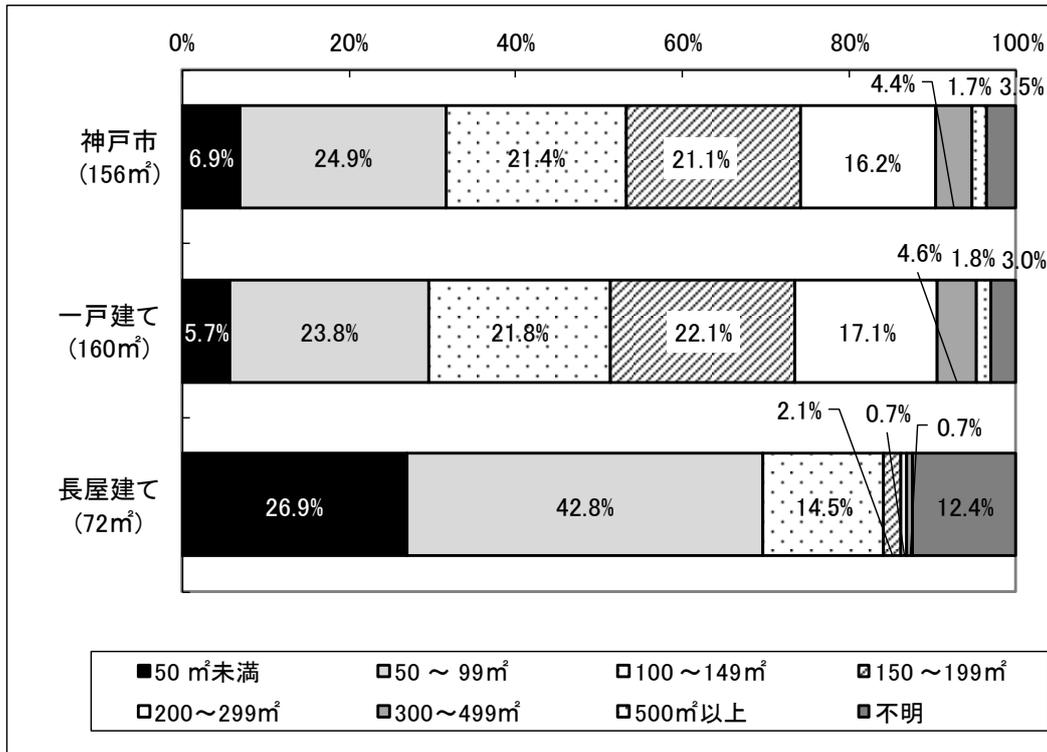
- ・ 居室の面積(畳数からの換算)は、世帯人員が多いほど広い傾向がみられる。
- ・ 世帯人員別にみると、1人世帯では9.9～19.7㎡が最多(28.1%)で、4割以上が29.6㎡(18畳)までとなっている。2人世帯では特に顕著な面積帯はなく、29.7㎡～79.1㎡が72.3%を占めている。3人世帯では39.6㎡～79.1㎡が61.2%を占め、4人世帯以上では49.5㎡～79.1㎡が中心的面積帯となっている。



図表-19 世帯人員別 居室面積

⑥ 敷地面積

- ・ 一戸建、長屋建の敷地面積は、神戸市では平均 156 m²であり、内訳は「50～99 m²」が 24.9%と最も多く、次いで「100～149 m² (21.4%)」、「150～199 m² (21.1%)」の順となっている。
- ・ 一戸建の敷地面積は、平均 160 m²で、内訳は全体の傾向と同様である。長屋建は、平均 72 m²と小さく、内訳は「50～99 m²」が 42.8%と最も多く、100 m²未満が約7割となっている。



注) ()内は平均面積

図表-20 一戸建・長屋建の敷地面積

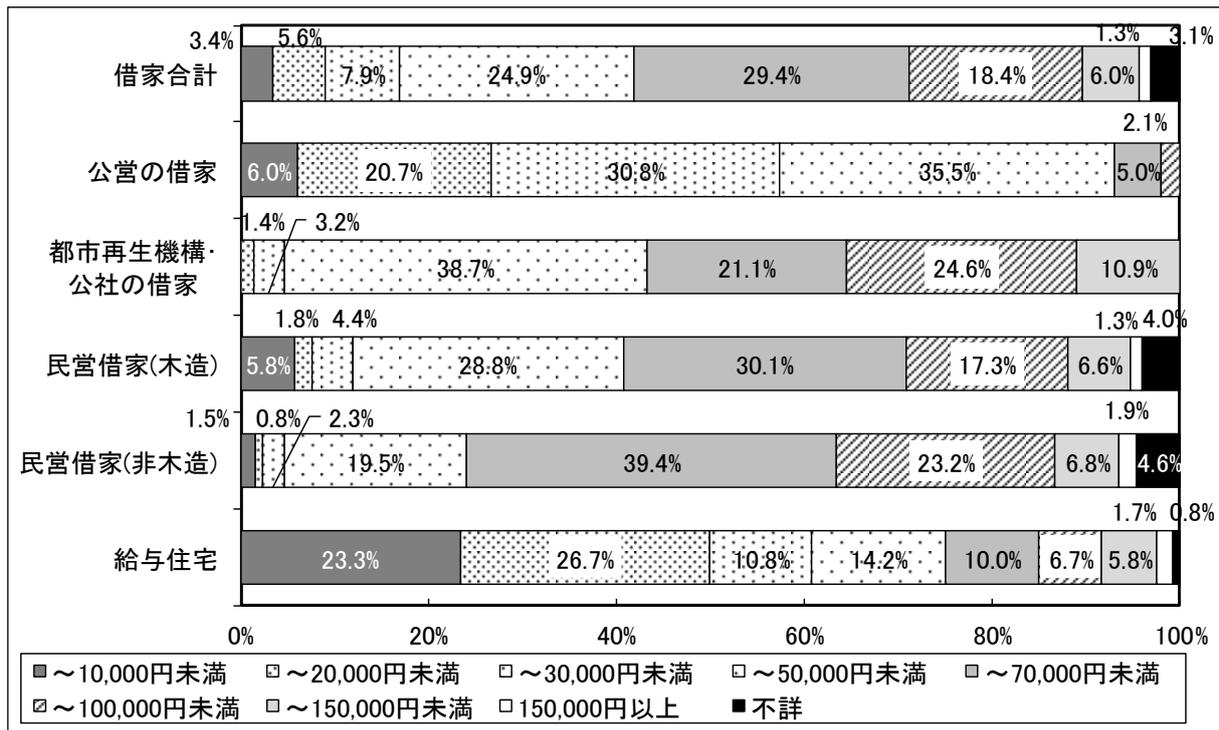
- ・ 持家に居住している世帯のうち、その敷地が所有地である世帯は 96.5%である。また、定期借地権などの期間が定められた借地に居住する世帯は 0.8%と、前回の平成 25 年調査とほぼ同様となっている。

	H30年(世帯数)		H25年(世帯数)	
	世帯数	割合	世帯数	割合
神戸市	412,100	100.0%	409,700	100.0%
所有地	397,800	96.5%	394,900	96.4%
一般の借地権	10,800	2.6%	12,100	3.0%
定期借地権など	3,500	0.8%	2,700	0.7%

図表-21 所有地・借地別 持家世帯数

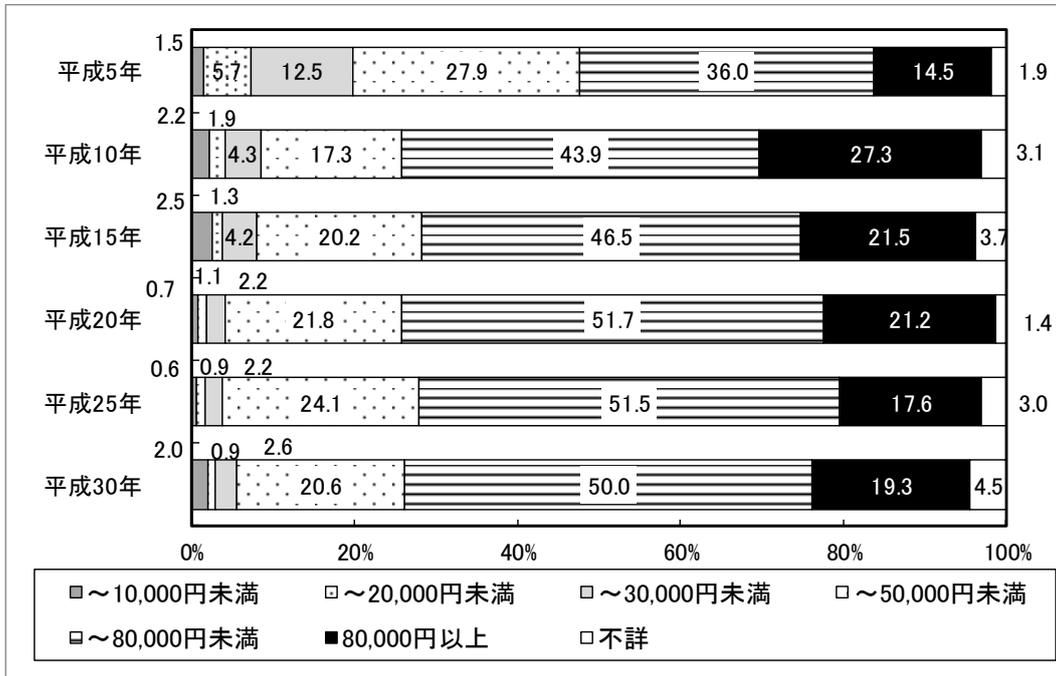
⑦ 家賃・間代

- ・借家の1か月あたりの家賃・間代(共益費・管理費除く)は、「5～7万円未満(29.4%)」が最も多く、次いで「3～5万円未満(24.9%)」、「7～10万円未満(18.4%)」の順となっている。
- ・所有関係別には、公営の借家や給与住宅の家賃水準が低く、「3万円未満」がそれぞれ57.4%、60.8%を占める。都市再生機構・公社の借家では「3～5万円未満」が38.7%を占める。民営借家(木造)と民営借家(非木造)では「5～7万円未満」が多く、30.1%、39.4%を占める。



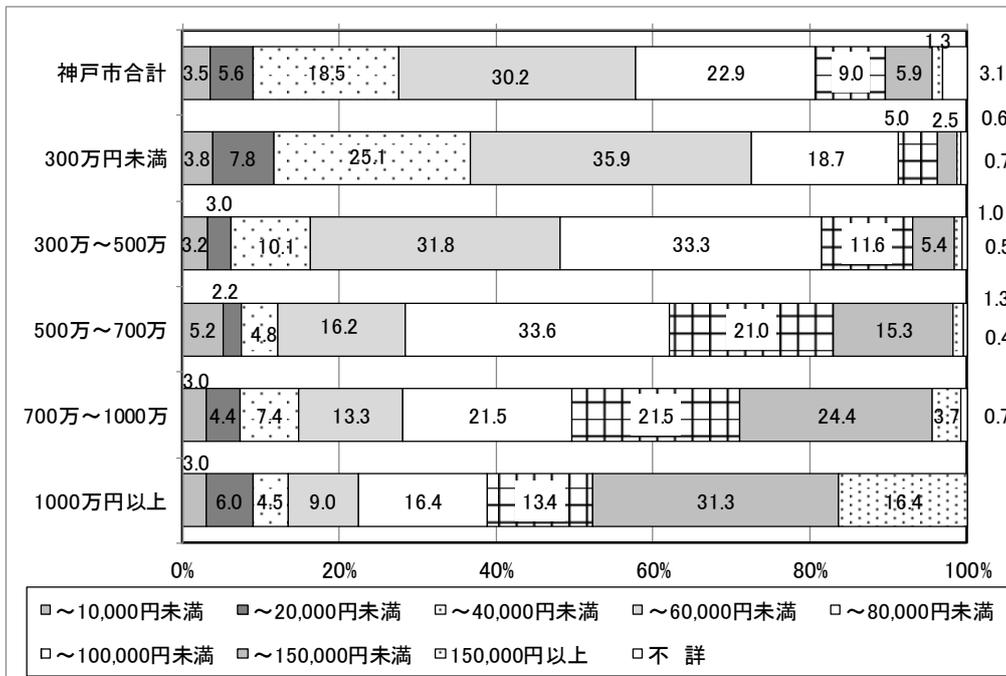
図表-22 所有関係別 家賃・間代

・民営借家の家賃・間代の推移をみると、家賃水準は平成 25 年から平成 30 年にかけて若干上昇しており、「8万円以上」の割合が 1.7%高くなっている。



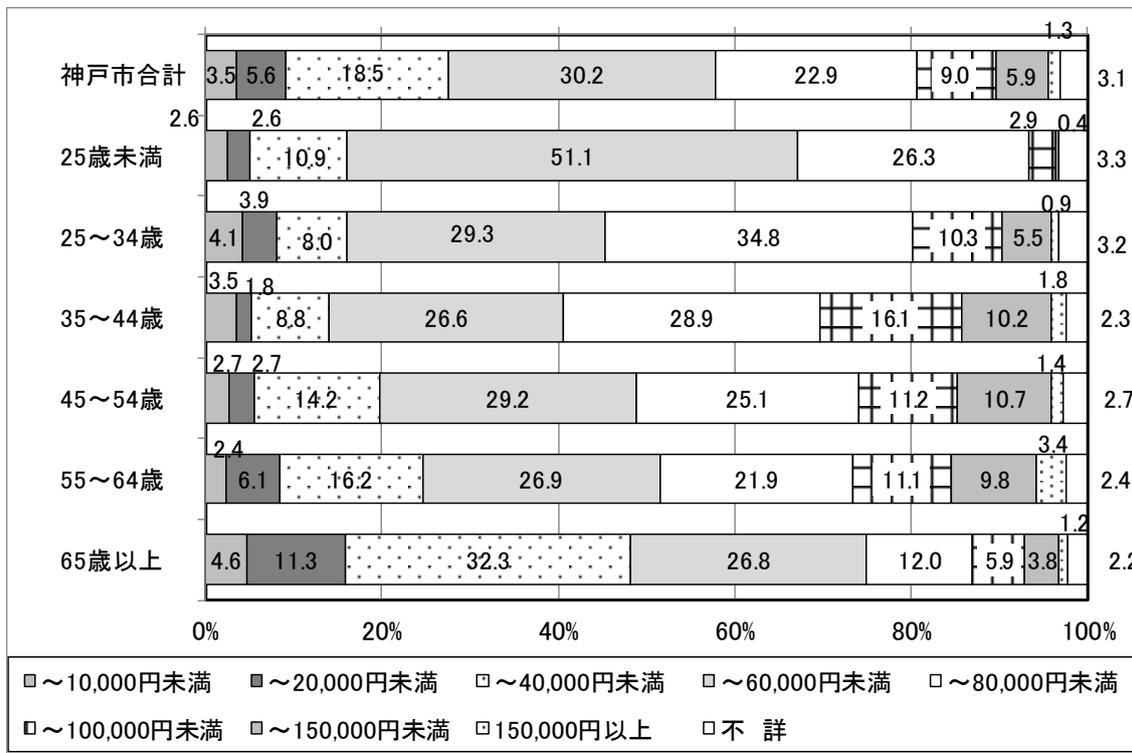
図表-23 民営借家の家賃・間代の推移

・家賃・間代を収入階級別にみると、収入が大きくなるほど家賃・間代も高くなる傾向にある。



図表-24 収入階級別 家賃・間代の推移

・家賃・間代を年齢別にみると、25～54歳の比較的若い世代で家賃・間代が高い傾向がみられた。「25～34歳」の51.5%、「35～44歳」の57.0%が1月あたりの家賃・間代が6万円を上回っている。

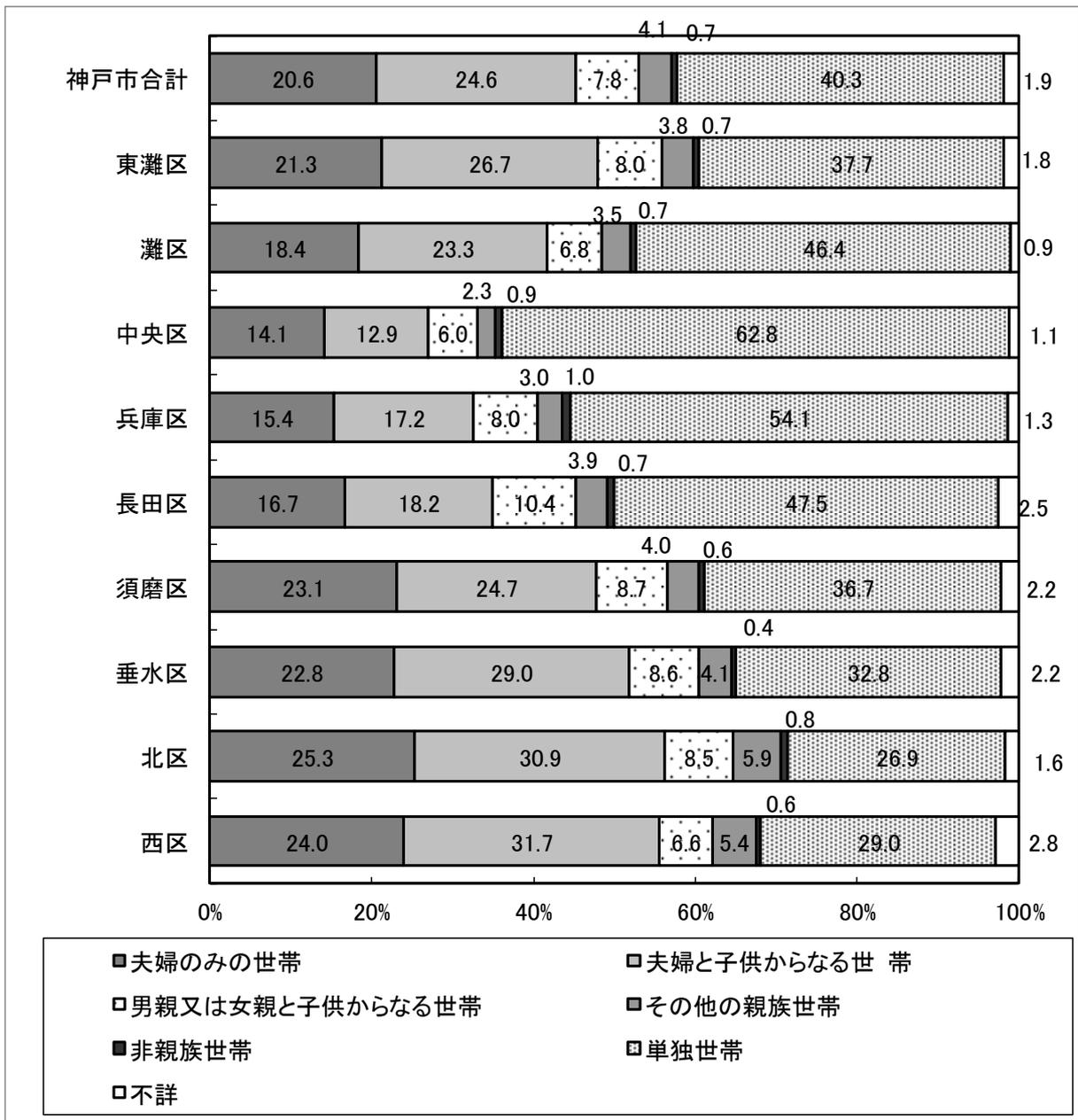


図表-25 年齢区分別 家賃・間代の推移

(2) 世帯属性

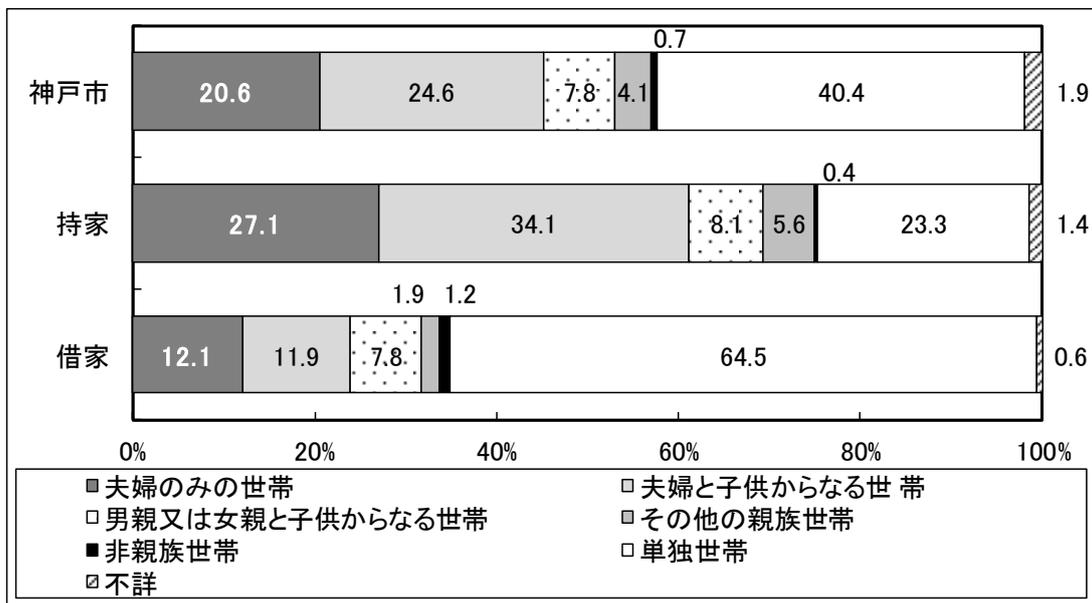
① 家族類型・世帯の型

- ・居住する世帯の型については、「単独世帯(40.3%)」(世帯人員が一人の世帯)が最も多く、次いで「夫婦と子供からなる世帯(24.6%)」、「夫婦のみの世帯(20.6%)」の順となっている。
- ・区別にみると、「単独世帯」の比率が高いのは中央区(62.8%)、兵庫区(54.1%)、などであり、西区、北区では「夫婦と子供からなる世帯」の比率が高い。



図表-26 区別 家族類型

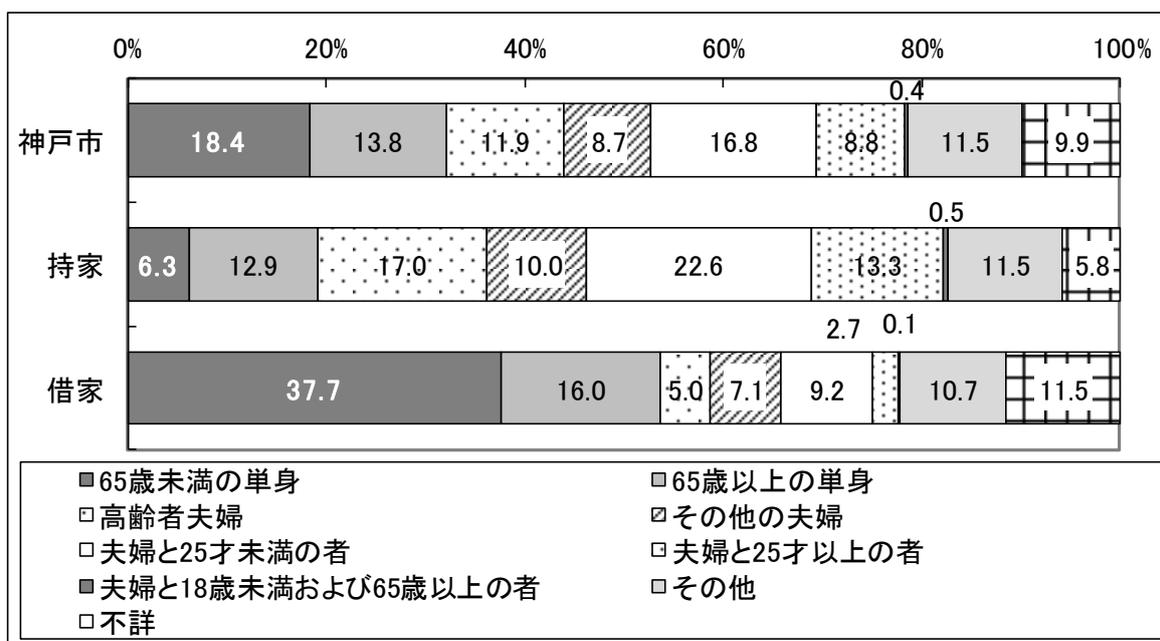
・持家・借家別にみると、借家では単独世帯が 64.5%を占めているのに対し、持家は 23.3%にとどまるなど、異なる傾向を示している。



図表-27 持家・借家別 家族類型

・世帯のタイプを高齢者や若年者の関係で区分すると、高齢者を含む世帯(「65歳以上の単身」「高齢者夫婦」「夫婦と18歳未満および65歳以上の者」)は合わせると 26.0%となり、最も多い「65歳未満の単身」の世帯(18.4%)を上回っている。

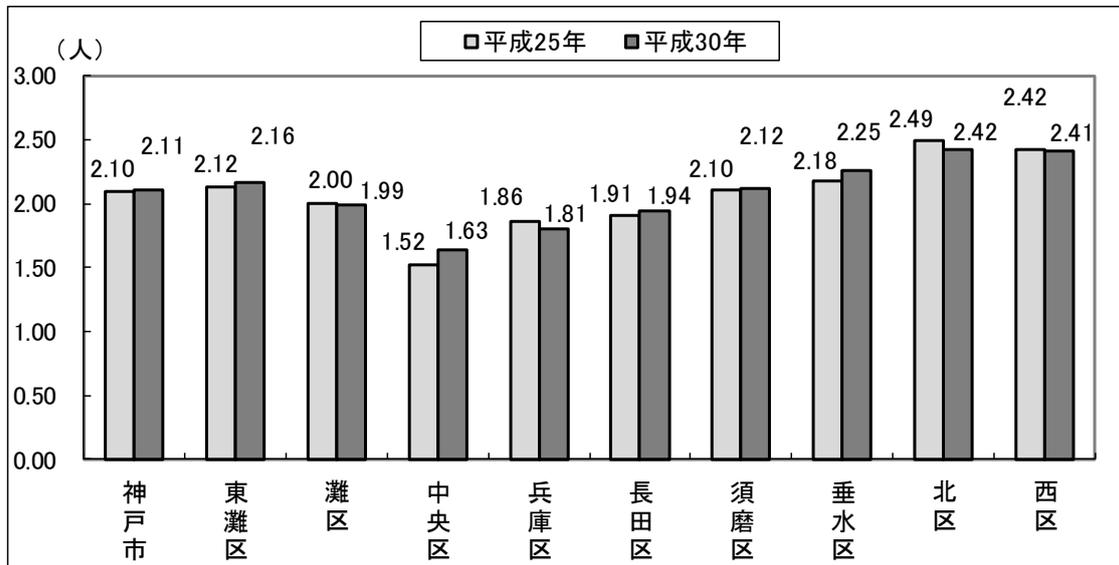
・借家では「65歳未満の単身」世帯が 37.7%と最も多く、次いで「65歳以上の単身」世帯が 16.0%と続いている。



図表-28 持家・借家別 世帯の型

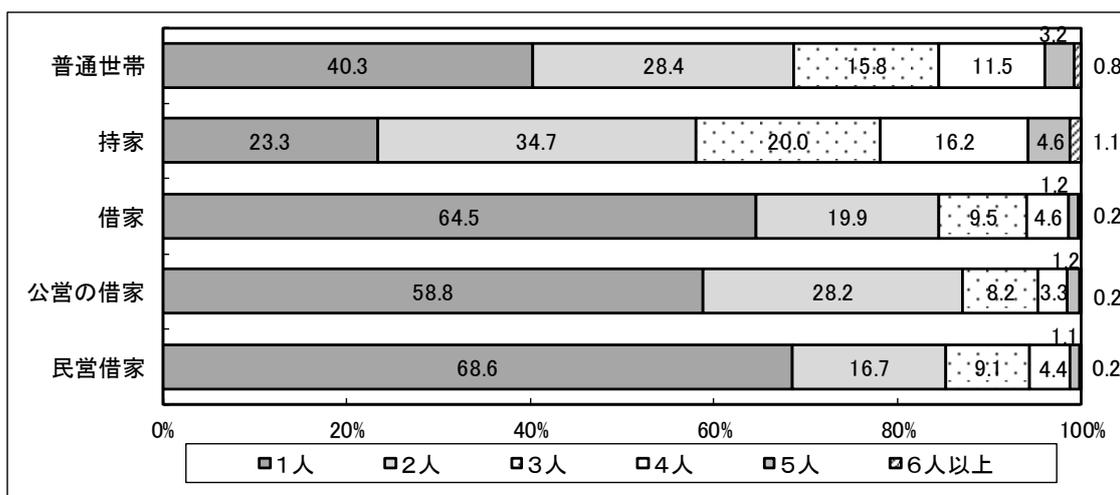
② 1世帯あたりの人員数

- ・1世帯あたりの人員は2.11人であり、前回の平成25年調査とほぼ同様であり、依然として小世帯化が進んでいる傾向がみられる。
- ・区別にみると、家族世帯の多い北区や西区では相対的に世帯規模は大きいほか、垂水区、須磨区、東灘区では1世帯あたりの人員数が2人を上回っている。



図表-29 区別 1世帯あたりの人員数

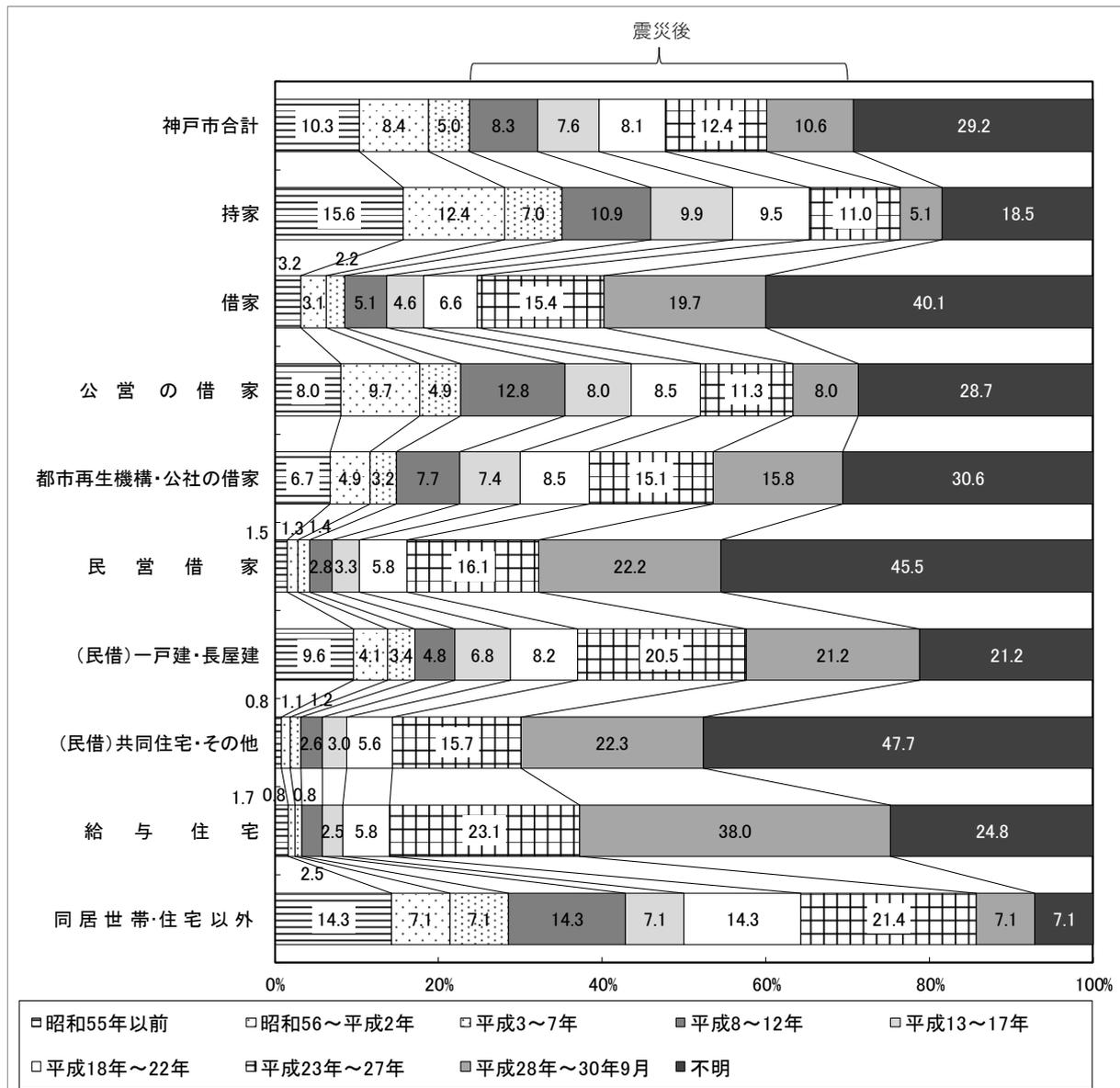
- ・所有関係別に世帯人員をみると、持家では「2人(34.7%)」の世帯が最も多く、世帯人員が2人以上の世帯数が過半数であるが、借家では「1人(64.5%)」が過半数となっている。
- ・公営の借家の世帯人員は、「1人」が58.8%と最も多く、次いで「2人」が28.2%、「3人」が8.2%の順となっており、2人以下の世帯で87.0%を占める。同じように民営借家も小規模世帯の多さに特徴がみられ、単身世帯がさらに多く、「1人」が68.6%を占めている。



図表-30 所有関係別 世帯人員

③ 入居時期

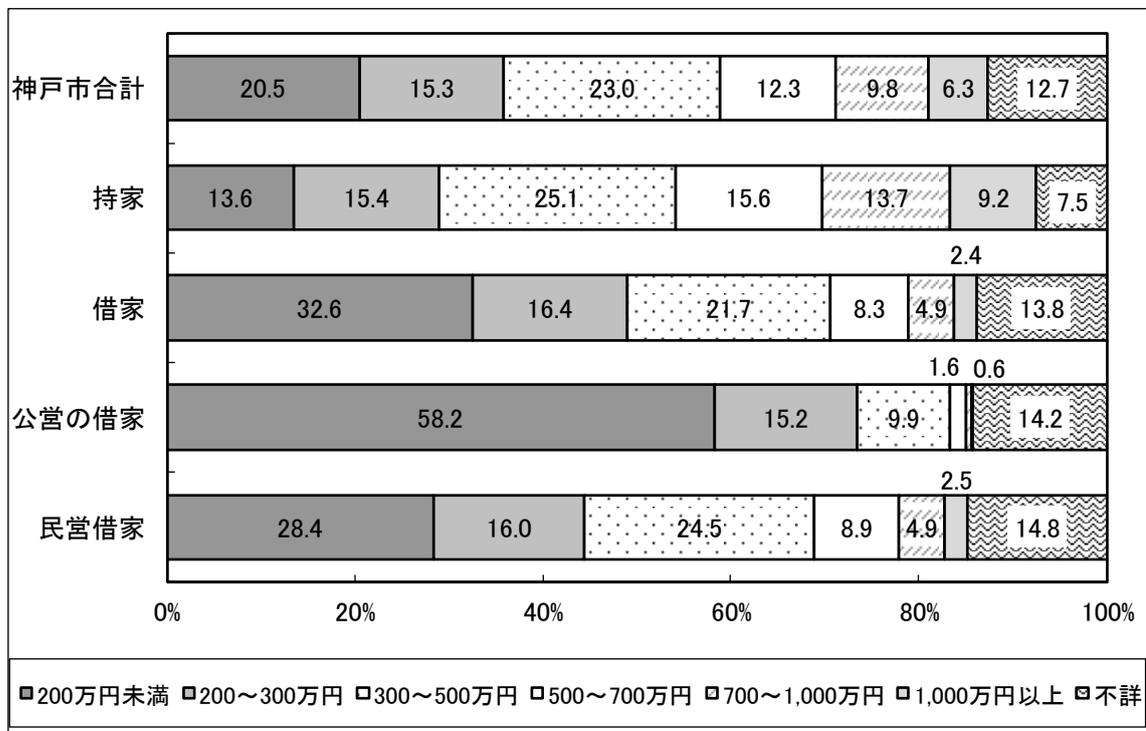
- ・現在の住宅に入居した時期は、平成7年以前が 23.7%に対して、震災後の平成 8 年以降は 47.0%と、平成 25 年調査に続いて震災後の入居割合が震災前を上回っている。
- ・住宅タイプ別には、「給与住宅」(38.0%)のほか、「民営借家」(22.2%)などで平成 28 年以降の新しい入居割合が高い。
- ・一方、持家や公営の借家等では入居時期が比較的古い傾向がみられた。



図表-31 入居時期別 住宅タイプ別住宅数

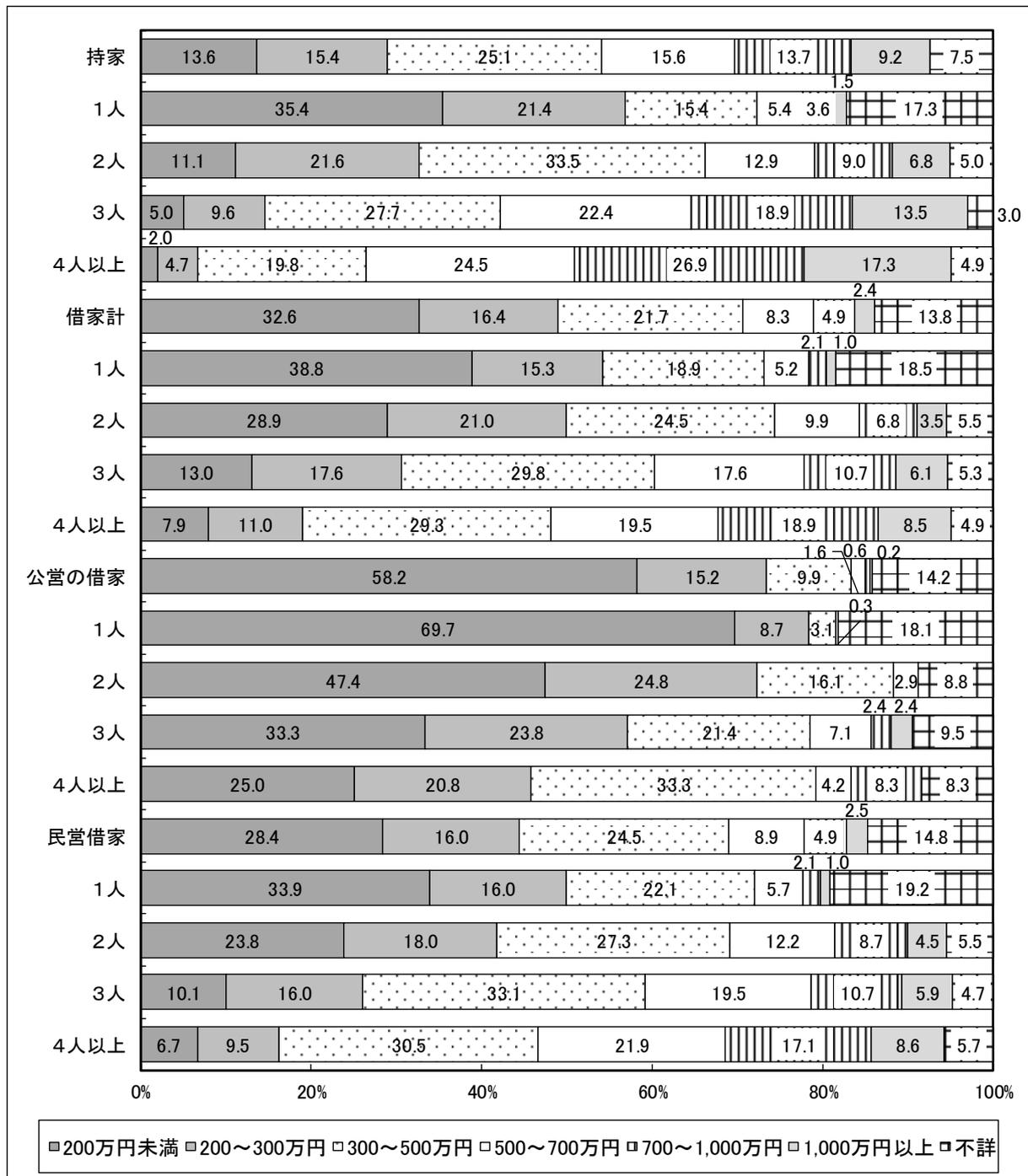
④ 収入階級

- 普通世帯の世帯収入をみると、「300～500 万円未満」が 23.0%と最も多く、「200 万円未満」が 20.5%でこれに次いでいる。
- 主世帯の所有関係別をみると、持家では「300～500 万円未満」が 25.1%と最も多く、500 万円以上の世帯は 38.5%と半数に達していない。また、「200 万円未満」の世帯は 13.6%となった。
- 一方、借家では「200 万円未満」が 32.6%を占め、借家全体の 70.6%は 500 万円未満の世帯となっている。
- 公営の借家では、「200 万円未満」が 58.2%と最も多く、「300 万円未満」でみると 70%を超える状況となっている。
- 民営借家では、借家全体と近い傾向を示している。



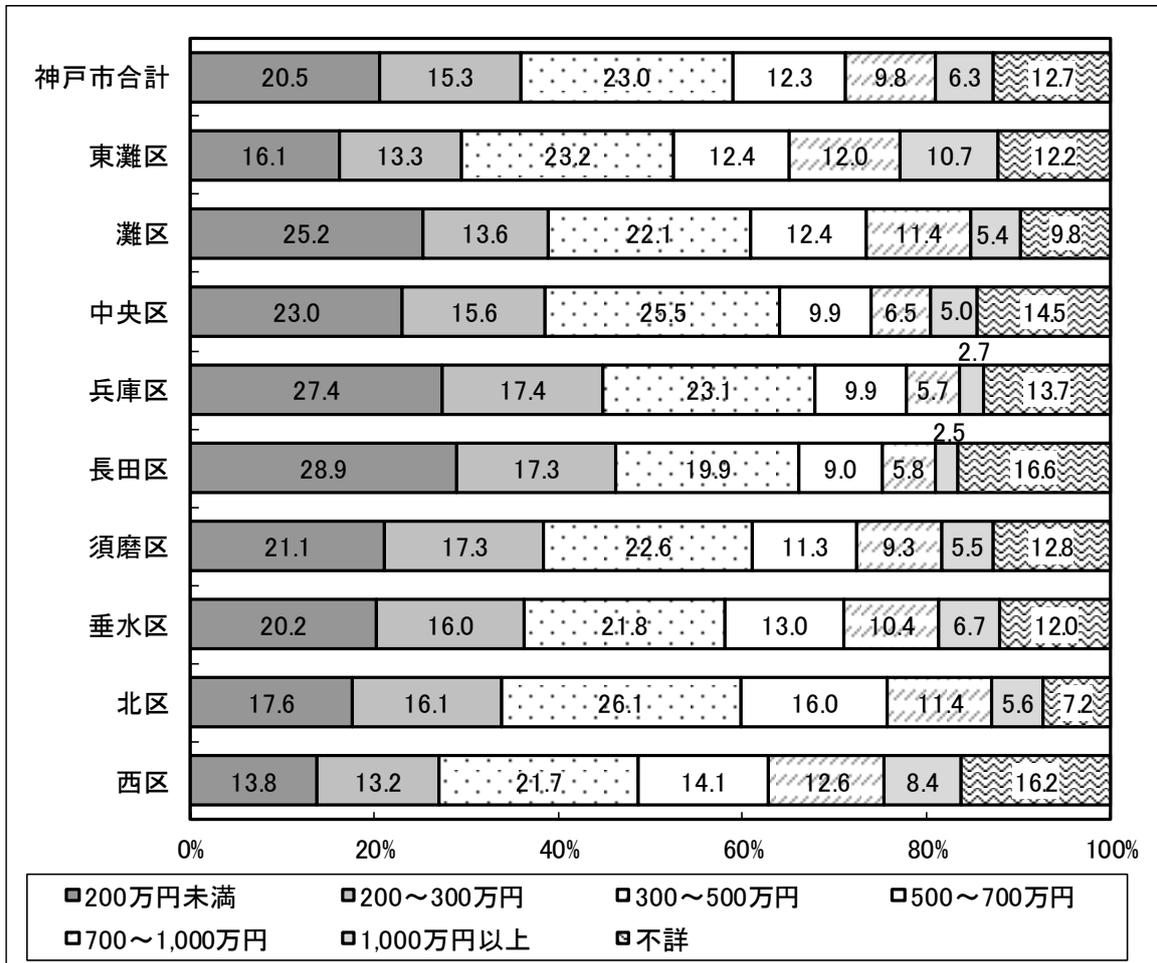
図表-32 所有関係別 収入階級

- ・世帯人員別に世帯年収をみると、持家、借家にかかわらず世帯人員が多いほど世帯年収は多い傾向がある。
- ・公営の借家は、1人世帯の 69.7%が「200 万円未満」であるのに対し、民営借家の1人世帯は 33.9%が「200 万円未満」と割合ではほぼ半分程度である。



図表-33 所有関係・世帯人数別 収入階級

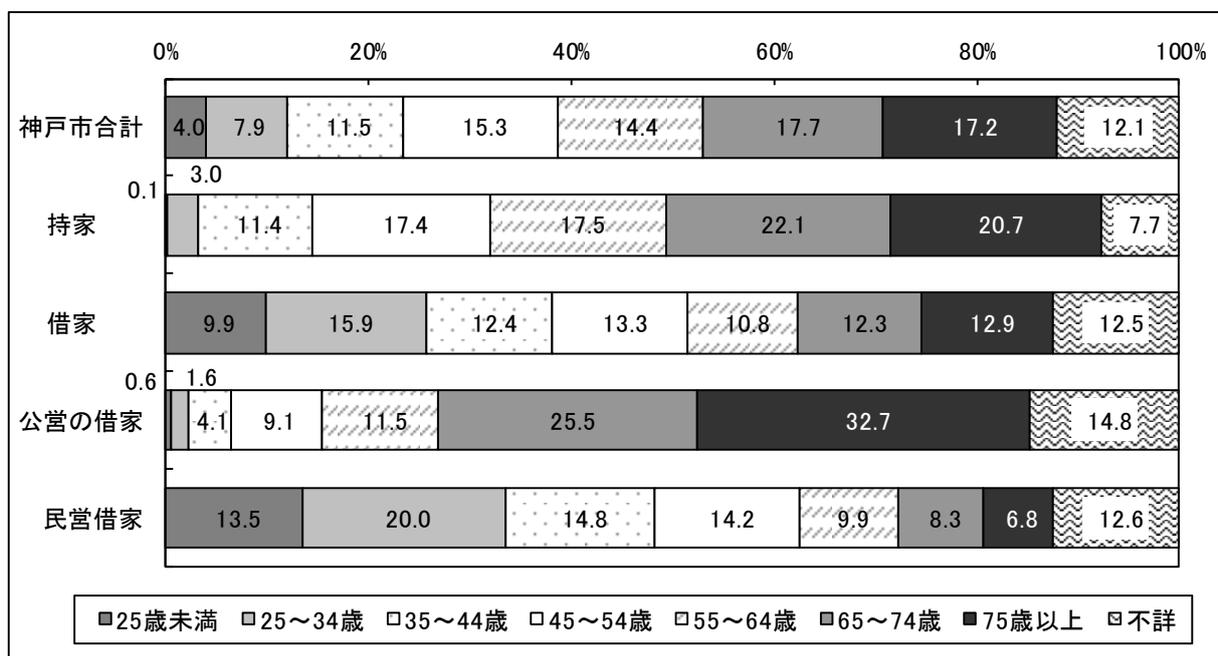
・区別にみると、長田区や兵庫区では「300万円未満」が40%以上を占めているが、持家や家族世帯の多い西区や北区、東灘区では、500万円以上の世帯が多く、それぞれ30%を上回っている。



図表-34 区別 収入階級

⑤ 世帯主年齢

- 世帯主の年齢は、「65～74 歳」が 17.7%と最も多く、世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯は3割を上回っている。
- 所有関係別にみると、持家は 55 歳以上が過半数を占めているのに対し、借家では 55 歳未満が 51.5%とほぼ半数となっている。
- 公営の借家は、「65 歳以上」が過半数を占め、「75 歳以上」の世帯も 32.7%と、高齢化が顕著である。
- 民営借家は、「25～34 歳」が 20.0%と最も多く、25 歳未満と合わせると約3割が 35 歳未満の世帯である。



図表-35 世帯主年齢

⑥ 高齢世帯

- ・高齢世帯数は、単身世帯では前回の平成25年調査から2.7%減少している。夫婦世帯は16.3%増加している。
- ・所有関係別にみると、単身世帯では、給与住宅の増加が66.7%と多く、夫婦世帯では民間借家の増加が27.6%と多くなっている。
- ・公的借家では、単身世帯、夫婦世帯ともに減少していて、9.7%、4.1%の減少となっている。

(単位:世帯数)

		神戸市	東灘区	中央区	灘区	兵庫区	長田区	須磨区	垂水区	北区	西区
平成15年	高齢単身世帯	63,690	6,960	8,040	6,540	8,420	7,130	6,820	9,190	6,100	4,490
	高齢夫婦世帯	65,190	9,060	4,610	5,950	4,860	5,760	7,620	11,410	9,480	6,440
平成20年	高齢単身世帯	77,900	7,860	7,670	7,420	8,560	8,310	7,780	15,100	9,550	5,650
	高齢夫婦世帯	74,810	9,310	4,930	5,610	5,610	6,120	9,250	13,610	11,310	9,070
平成25年	高齢単身世帯	100,200	10,430	13,990	8,290	11,030	8,890	11,920	14,980	10,950	9,720
	高齢夫婦世帯	75,730	9,930	4,630	6,270	5,280	5,610	9,140	11,510	13,100	10,260
平成30年	高齢単身世帯	97,500	11,100	9,190	12,940	10,150	9,610	11,050	13,260	11,660	8,570
	高齢夫婦世帯	88,100	11,570	7,640	5,850	5,180	5,040	10,330	13,090	14,890	14,540

注1) 高齢単身世帯 65歳以上の高齢単身者の普通世帯。

注2) 高齢夫婦世帯 夫婦のいずれか一方、またはいずれもが65歳以上の夫婦のみ普通世帯。

図表-36 区別 高齢世帯数

(単位:世帯数)

		総数	持家	借家	公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅
平成15年	高齢単身世帯	63,690	29,710	33,910	20,240	13,580	90
	高齢夫婦世帯	65,190	47,240	17,420	11,420	5,860	150
平成20年	高齢単身世帯	77,900	37,770	39,480	24,240	15,050	190
	高齢夫婦世帯	74,810	56,500	17,440	11,440	5,770	230
平成25年	高齢単身世帯	100,200	53,250	46,070	27,350	18,540	180
	高齢夫婦世帯	75,730	61,370	13,960	9,800	3,920	250
平成30年	高齢単身世帯	97,500	53,000	43,900	24,700	18,900	300
	高齢夫婦世帯	88,100	73,300	14,600	9,400	5,000	200
増加率 (H25-30)	高齢単身世帯	-2.7	-0.5	-4.7	-9.7	1.9	66.7
	高齢夫婦世帯	16.3	19.4	4.6	-4.1	27.6	-20.0

注1) 高齢単身世帯 65歳以上の高齢単身者の普通世帯。

注2) 高齢夫婦世帯 夫婦のいずれか一方、またはいずれもが65歳以上の夫婦のみ普通世帯。

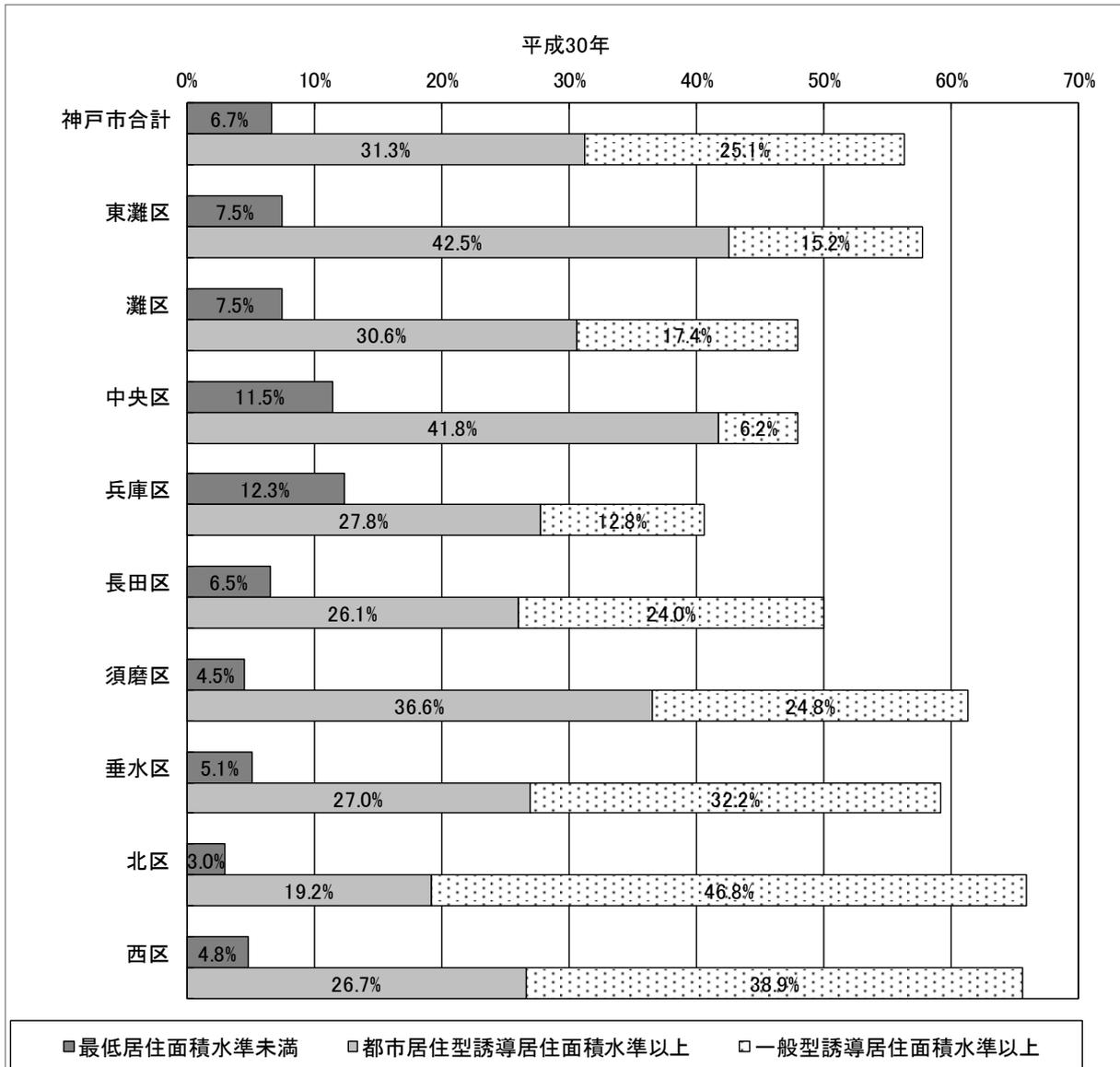
注3) 総数には「住宅以外の建物に居住」と住宅の所有の関係「不詳」を含む。

注4) 平成20年調査から「公団の借家」は「都市再生機構の借家」に変更。

図表-37 所有関係別 高齢世帯数

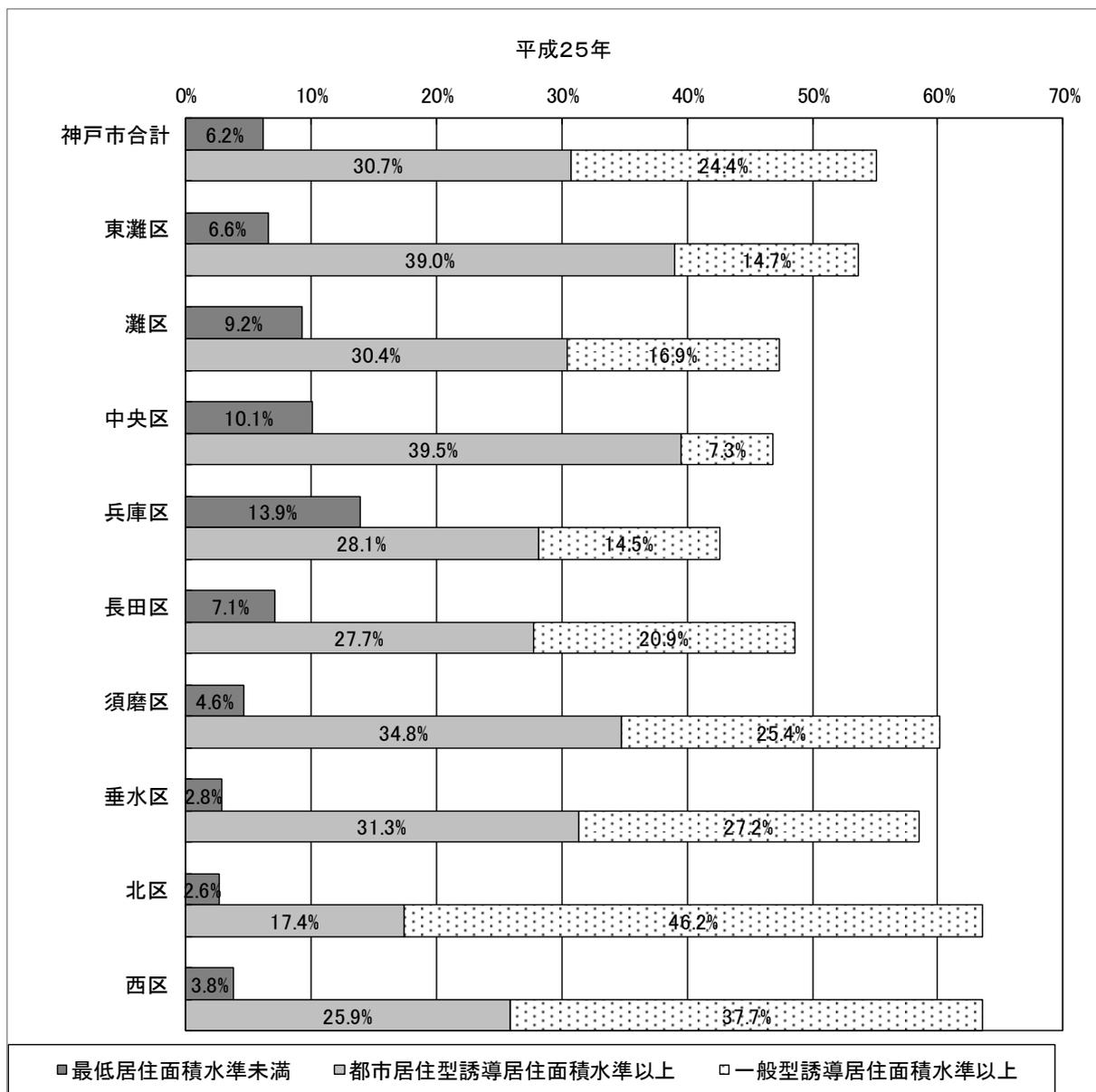
(3) 居住水準

- ・居住面積が、誘導居住面積水準以上の世帯は神戸市では 56.4%と、半数を超えている。
- ・区別では、北区、西区、須磨区で 60%を超えているのに対し、灘区、兵庫区、中央区で 50%を下回っている。
- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は、神戸市合計では 6.7%であり、前回よりも 0.5 ポイント増となった。区別では兵庫区で 12.3%、中央区で 11.5%とやや高くなっている。



注) 居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)に定められた住宅の面積に関する水準であり、世帯人員及び年齢(単身世帯の場合)に応じて水準が設定されている。最低居住面積水準の定義を次頁に示す。その他の定義は「用語の解説」を参照。

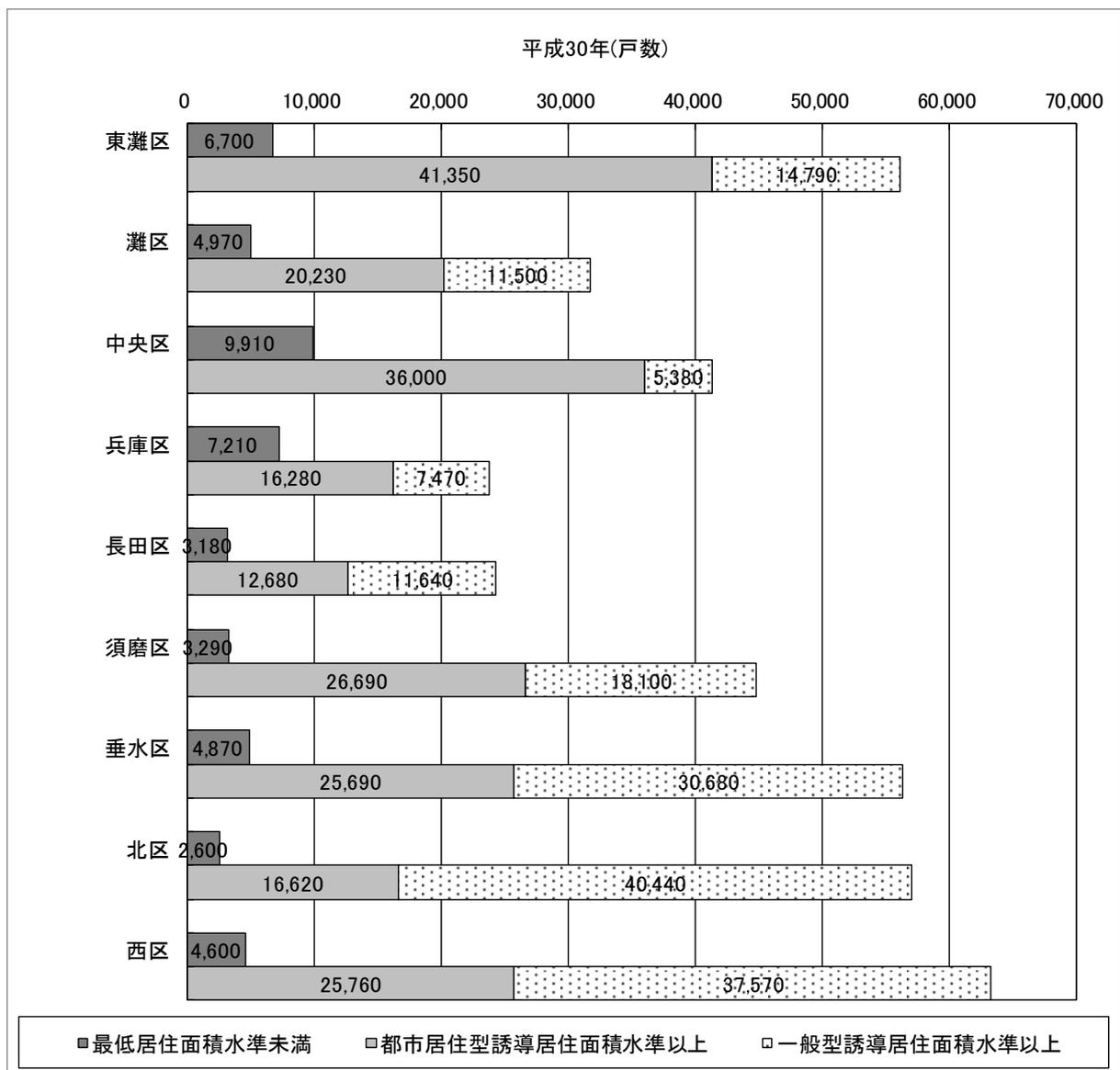
図表-38 区別 居住水準(平成30年)



図表-39 区別 居住水準(平成25年)

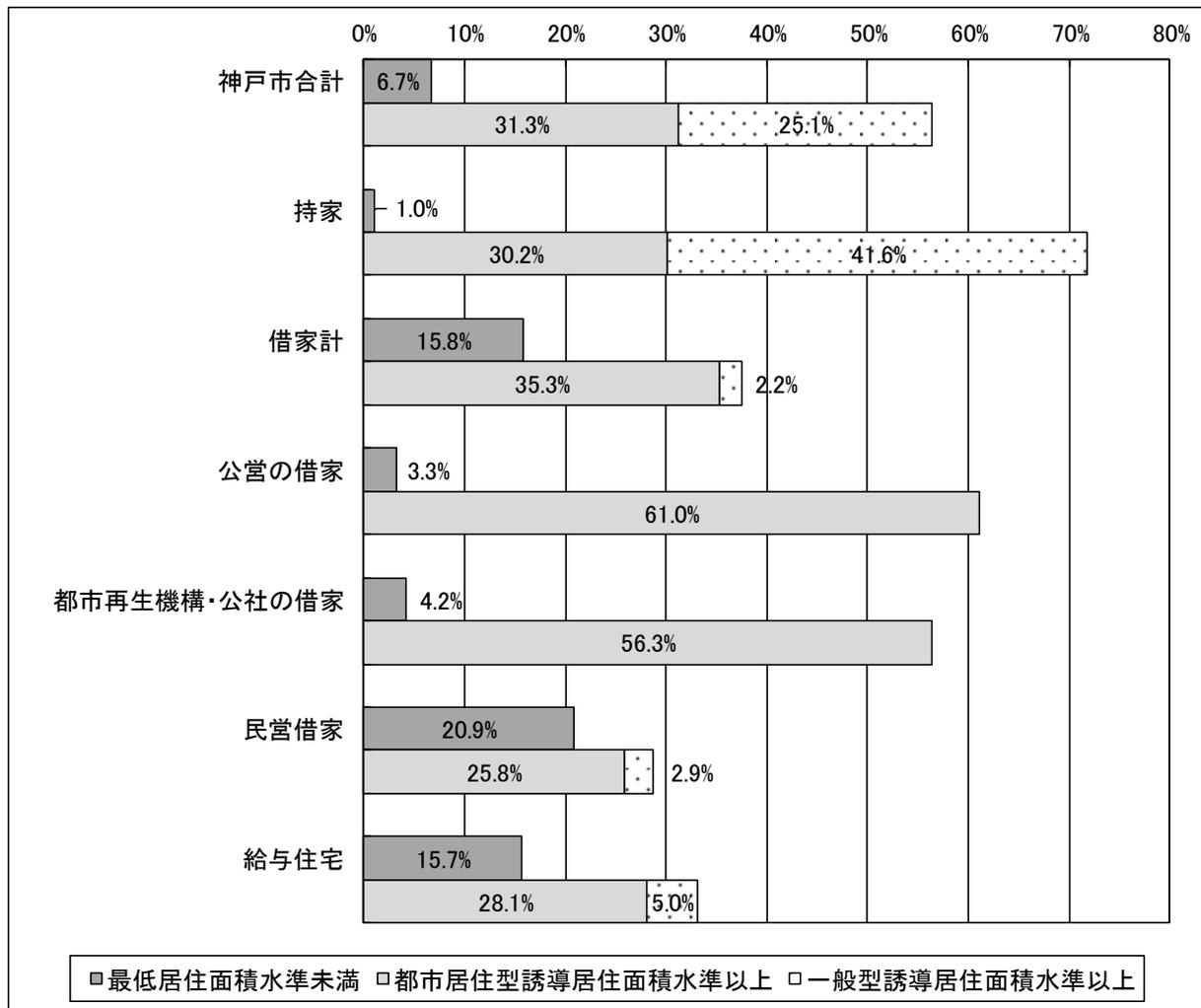
例:最低居住面積水準

- 1 二人以上の世帯で、床面積の合計(延べ面積)が次の算式以上を確保している。
 $\cdot 10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2$
- 2 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - (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 m²」以上



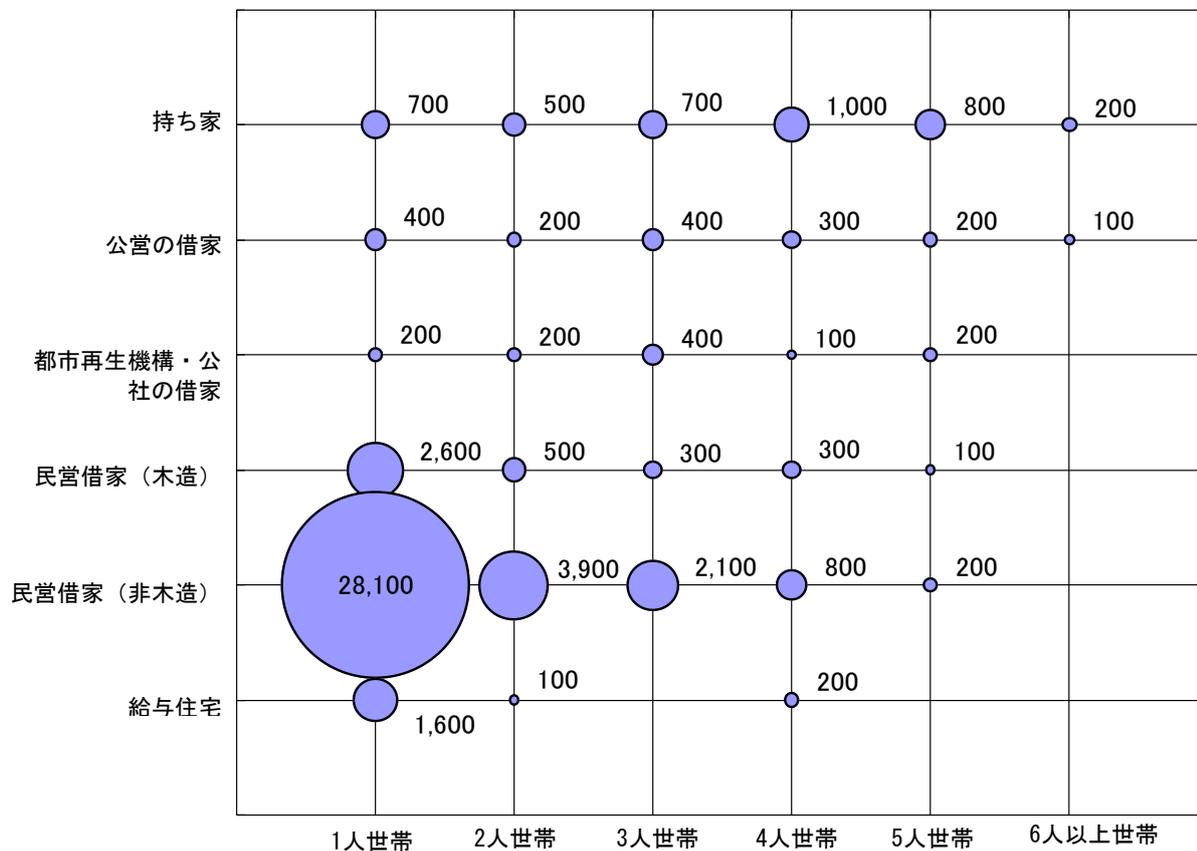
図表-40 区別 居住水準(平成30年 実数)

- 所有関係別にみると、持家の居住面積水準は高く、最低居住面積水準未達の世帯は 1.0%と、ほとんど解消されつつある。誘導居住面積水準以上の世帯も 71.8%と7割を上回っている。
- これに対して借家の居住面積水準は低く、特に民営借家では最低居住面積水準未達では2割を上回っている。



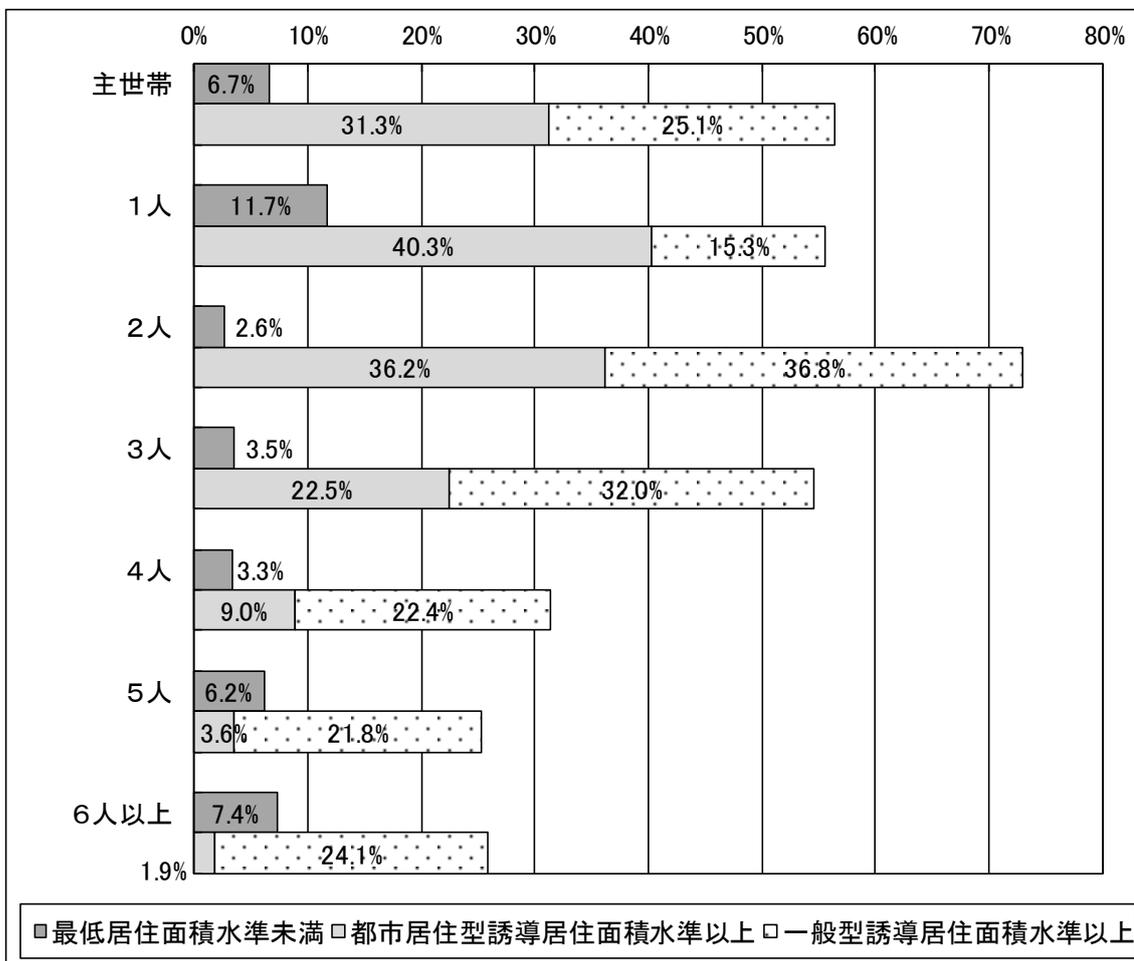
図表-41 所有関係別 居住水準

- 最低居住面積未満の世帯は、47,300 世帯(所有関係不詳含む)であり、その 8 割以上にあたる 38,700 世帯が民営借家に居住している。
- 世帯人員別にみると、非木造の民営借家に居住する一人世帯が、約6割にあたる 28,100 世帯となっている。



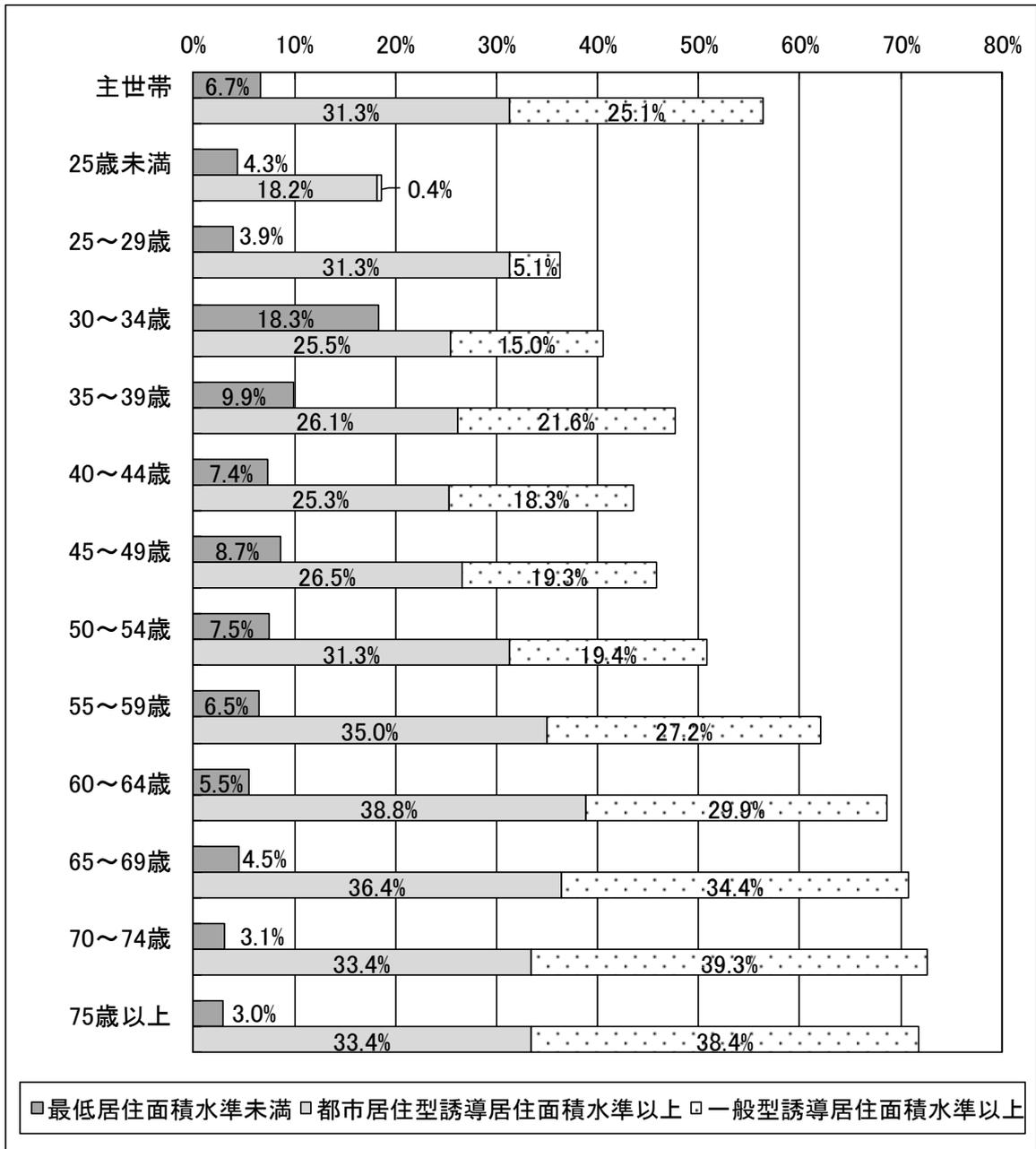
図表-42 所有関係別 世帯人員別最低居住水準未満世帯数

- ・世帯人員別にみると、2人以上の世帯では、人数が増加するに従い居住面積水準は低下している。なお、単身世帯の最低居住面積水準未達の比率は11.7%で、6人以上世帯の7.4%よりも高い。



図表-43 世帯人員別 居住水準

・世帯主年齢別にみると、「30～34 歳」の世代の最低居住面積水準未達の比率が 18.3%と高い。一方で、誘導居住面積水準以上の世帯は、50 歳以上では年齢があがるにつれて増加する傾向にある。



図表-44 世帯主年齢別 居住水準

(4) 住宅設備

① 省エネルギー設備

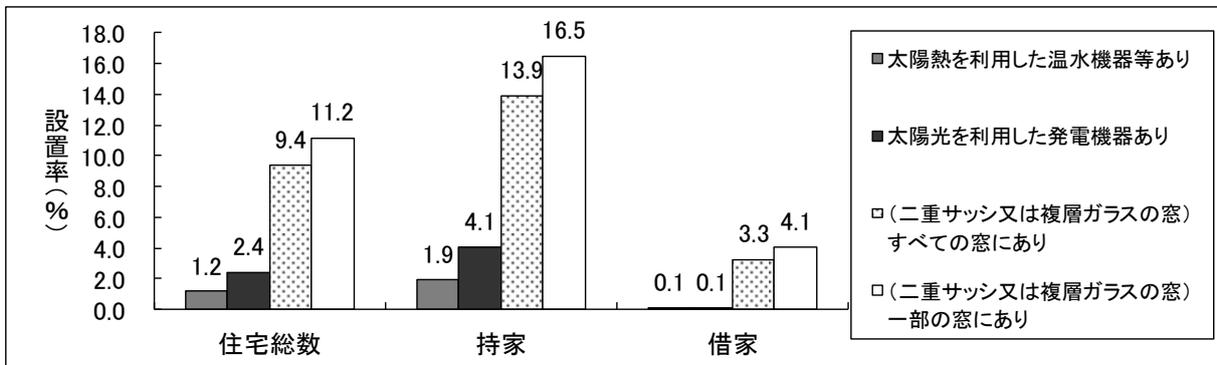
- ・省エネルギー設備については、太陽光発電機器の普及率は 2.4%であり、持家でも 4.1%にとどまっている。
- ・一方、開口部の断熱化については、全体の 20.6%が、二重サッシ又は複層ガラスの窓を採用しており、特に持家で普及率が高くなっている。

(単位:戸)

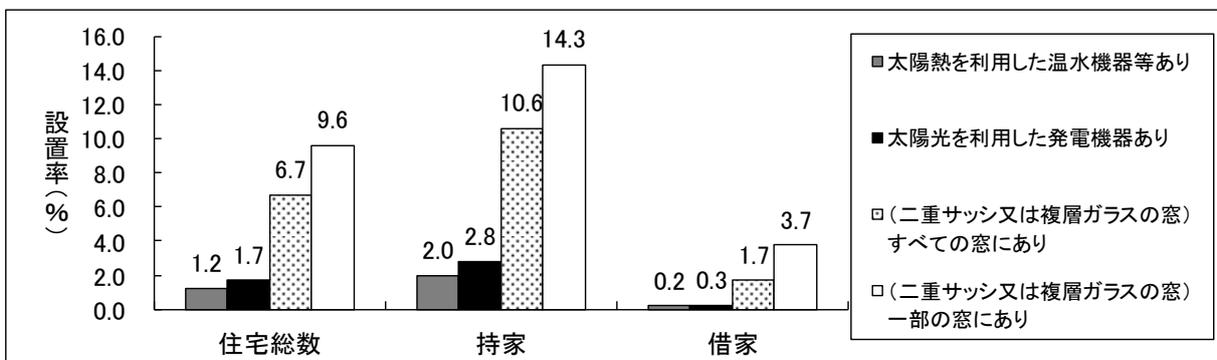
(単位:%)

	省エネルギー設備等あり					省エネルギー設備等あり				
	総数	太陽熱を利用した温水機器等あり	太陽光を利用した発電機器あり	二重サッシ又は複層ガラスの窓		総数	太陽熱を利用した温水機器等あり	太陽光を利用した発電機器あり	二重サッシ又は複層ガラスの窓	
				すべての窓にあり	一部の窓にあり				すべての窓にあり	一部の窓にあり
住宅総数	707,600	8,400	17,300	66,200	79,100	100.0	1.2	2.4	9.4	11.2
持家	412,000	8,000	16,900	57,200	67,900	100.0	1.9	4.1	13.9	16.5
借家計	274,700	400	400	9,000	11,200	100.0	0.1	0.1	3.3	4.1
公営借家	48,500	0	0	500	900	100.0	0.0	0.0	1.0	1.9
公団公社借家	28,400	0	-	600	400	100.0	0.0	-	2.1	1.4
民営借家計	185,600	300	300	7,400	9,200	100.0	0.2	0.2	4.0	5.0
民営借家(木造)	23,100	100	100	600	1,800	100.0	0.4	0.4	2.6	7.8
民営借家(非木造)	162,500	200	100	6,800	7,400	100.0	0.1	0.1	4.2	4.6
給与住宅	12,100	0	100	500	800	100.0	0.0	0.8	4.1	6.6

注) 総数には不詳を含む。



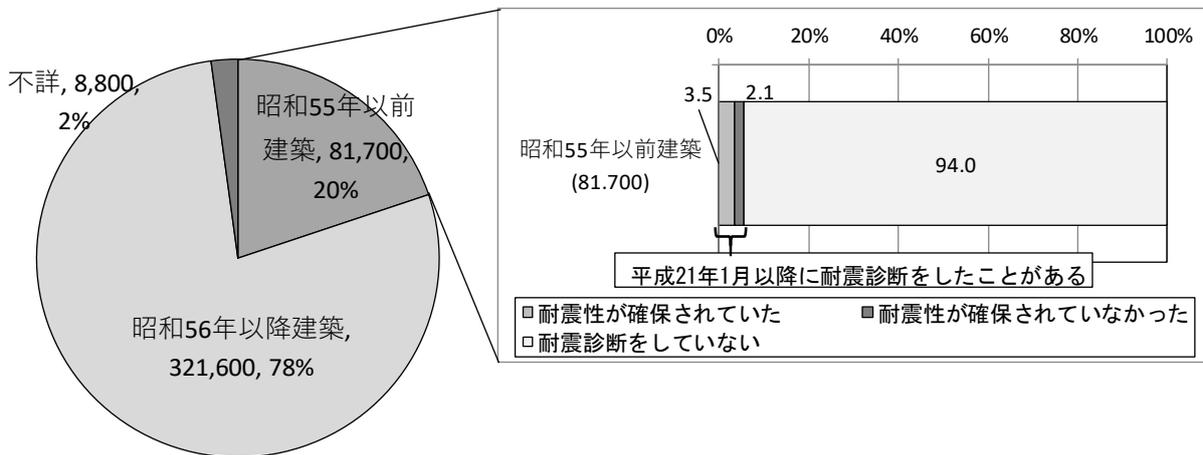
図表-45 所有関係別 省エネルギー設備等の状況(平成 30 年)



図表-46 所有関係別 省エネルギー設備等の状況(平成 25 年)

② 耐震診断・耐震工事

- ・持家のうち、建築の時期が昭和 55 年以前(新耐震基準施行以前)は 81,700 戸で2割という状況である。
- ・昭和 55 年以前建築の住戸のうち「平成 21 年 1 月以降に耐震診断をしたことがある」住宅は 5.6% であり、その結果「耐震性が確保されていた」住宅が全体の 3.5%、「耐震性が確保されていなかった」住宅が 2.1%である。



図表-47 持家の耐震診断の状況

- ・持家のうち、何らかの耐震工事を行っている住宅は 1.7% (7,000 戸) で、木造や防火木造でやや比率が高くなるものの 2%から3%にとどまっている。
- ・工事の内訳としては、壁の新設・補強が相対的に多い。

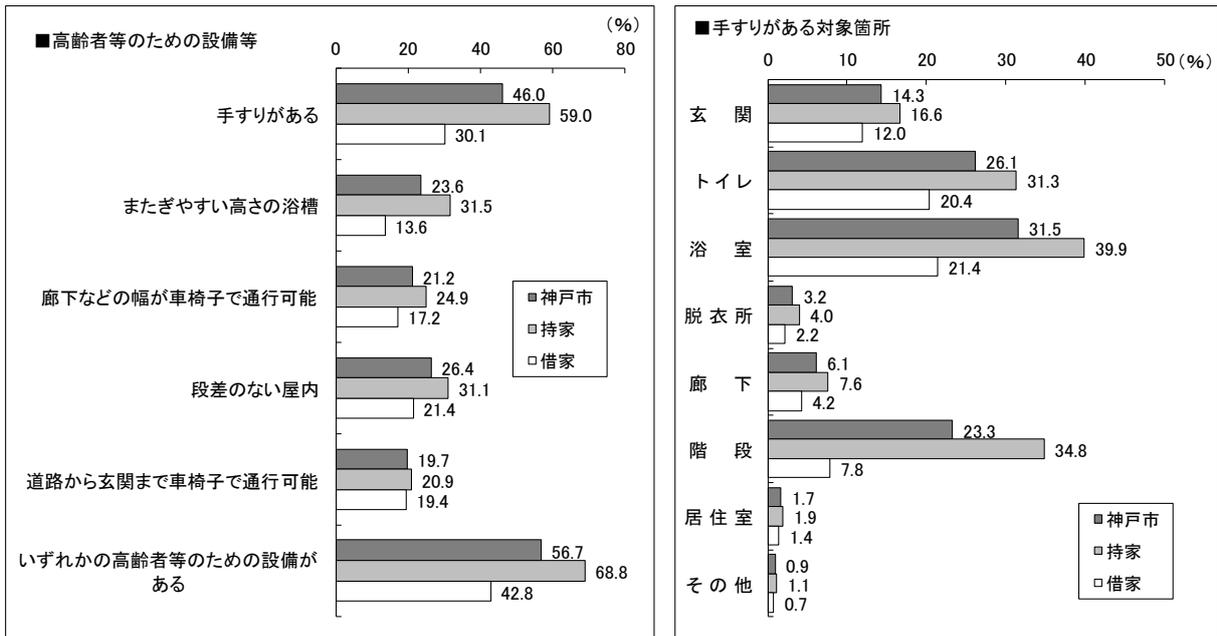
		総数	耐震改修工事をした						耐震工事はしていない
			総数	壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
持家総数	戸数	412,000	7,000	3,300	2,400	2,100	2,800	1,500	405,000
	(%)	100.0	1.7	0.8	0.6	0.5	0.7	0.4	98.3
木造	戸数	67,600	2,000	900	600	600	800	400	65,600
	(%)	100.0	3.0	1.3	0.9	0.9	1.2	0.6	97.0
防火木造	戸数	146,100	3,700	1,500	1,400	1,300	1,800	800	142,400
	(%)	100.0	2.5	1.0	1.0	0.9	1.2	0.5	97.5
非木造	戸数	198,000	1,200	900	400	100	300	300	196,800
	(%)	100.0	0.6	0.5	0.2	0.1	0.2	0.2	99.4

注) 工事の内容は複数回答のため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

図表-48 持家の構造別 耐震工事の状況(複数回答)

③ バリアフリー化の状況

- ・高齢者等に配慮したバリアフリー化の状況では、いずれかの設備がある住宅は 56.7%であり、持家に限ると 68.8%とほぼ7割に達している。
- ・高齢者等のための設備等を備えた割合は、持家において高く、「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」での対応が多くなっている。特に手すりの対象箇所は、浴室、階段、トイレなどが多くみられる。
- ・借家では、「手すりがある」の対応が多くなっている。手すりの対象箇所は、浴室・トイレが多いものの、階段の設置率が低い。



図表-49 持家・借家別 バリアフリー対応の状況

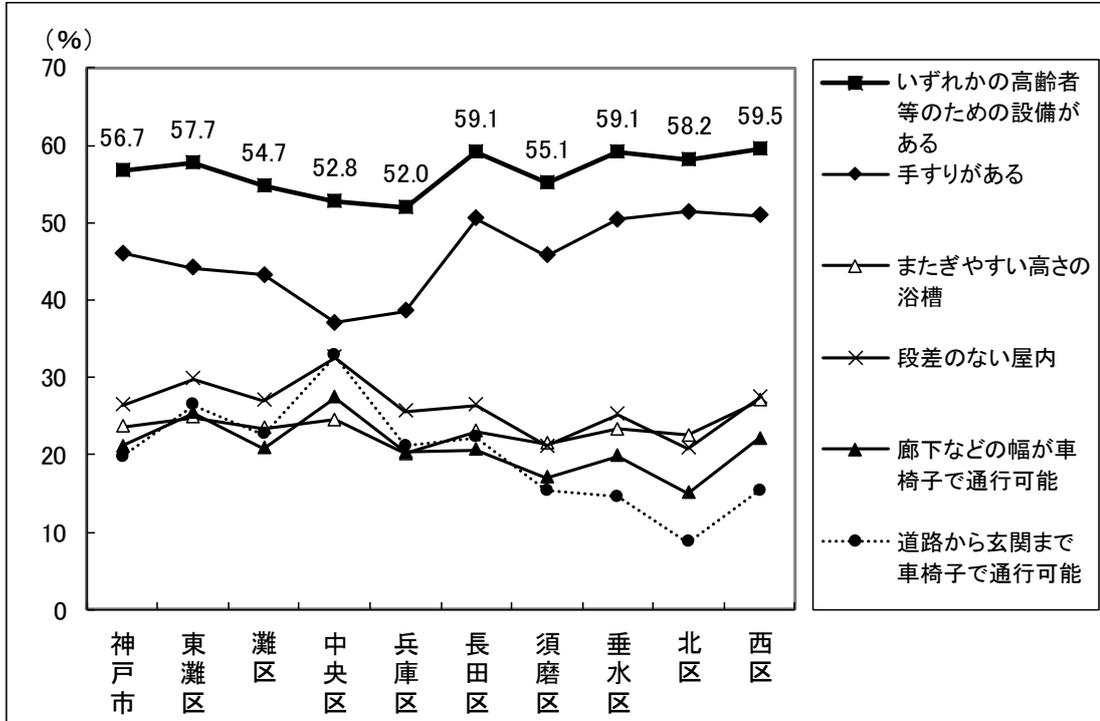
- ・65 歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対して、一定のバリアフリー化がされている住戸の割合は 49.6%であった。
- ・また、高度のバリアフリー化がされている住戸の割合は 13.3%であった。

	戸数	(%)
65歳以上の世帯員のいる主世帯総数	272,200	
一定のバリアフリー化	135,100	49.6
うち高度のバリアフリー化	36,100	13.3

注) 一定のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消
 高度のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

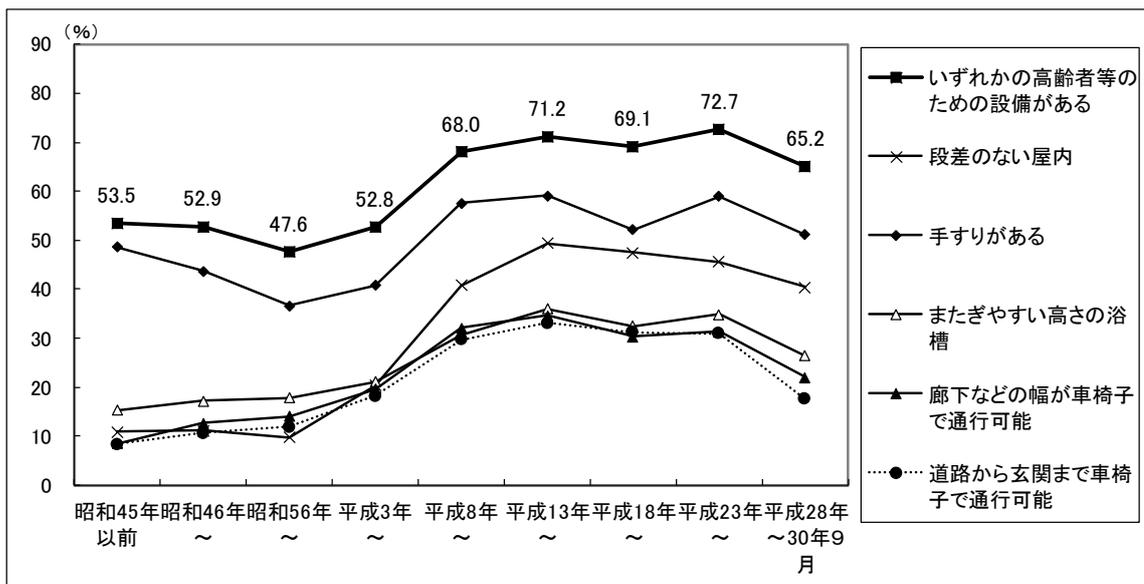
図表-50 65 歳以上の世帯員のいる世帯のバリアフリー化の割合

・区別では、何らかのバリアフリー化が行われている比率は、全区で 5 割を超えているが、西区 (59.5%)、垂水区 (59.1%)、長田区 (59.1%) での比率が高い。特に「手すりがある」の比率が高くなっている。一方で、兵庫区、中央区ではバリアフリー化が進んでおらず、特に「手すりがある」が遅れている。



図表-51 区別 バリアフリー対応の状況

・建築時期別では、平成8年以降に建築された住宅で対応が進んでおり、平成 18 年以降では「手すりがある」や「段差のない屋内」での対応が行われている住宅は 4 割以上となっている。



図表-52 建築時期別 バリアフリー対応の状況

- エレベーターの設置状況では、非木造の共同住宅における設置率は63.4%と過半数を占めている。
- また、高齢者対応型となっている非木造の共同住宅は26.2%を占めている。

	戸数	(%)
共同住宅	437,800	100.0
木造	14,600	3.3
非木造	423,200	96.7
うちエレベーターあり	277,500	63.4
うち高齢者対応型	114,900	26.2

図表－53 構造別 共同住宅のエレベーター等の状況

④ 増改築・リフォーム工事

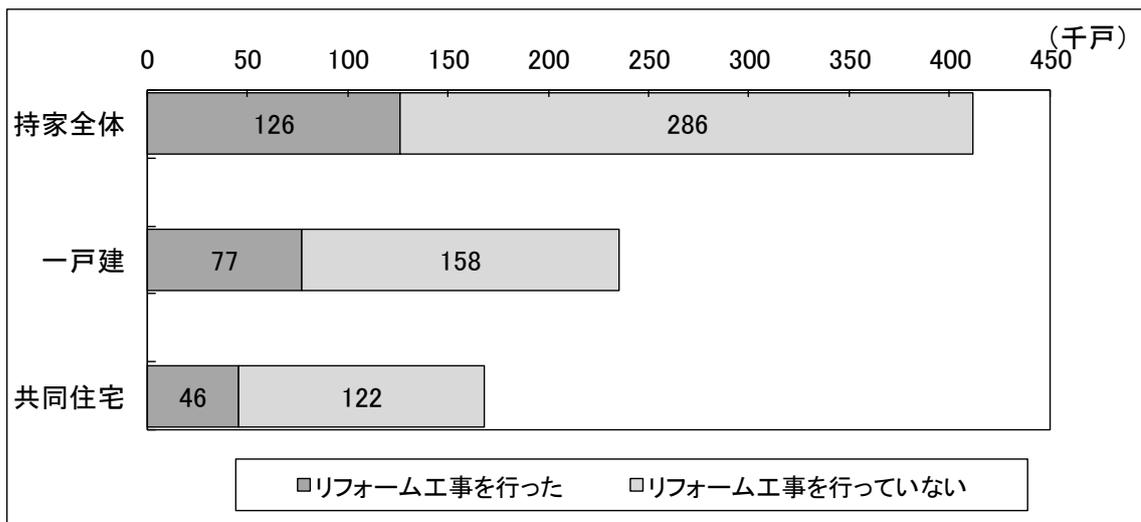
・持家のうち、平成 26 年 1 月以降に何らかの増改築・改修工事を行っている住宅は 30.3% (125,000 戸)である。

・工事の内訳としては、「台所・トイレ・浴室・洗面所」(17.0%)、「屋根・外壁等」(12.5%)の改修工事などが多い。

	総数	増改築・改修工事等をした									増改築・改修工事等をしていない
		総数	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事		
持家	戸数	412,000	125,000	10,600	70,200	38,600	51,500	6,100	10,700	41,900	286,900
総数	(%)	100.0%	30.3%	2.6%	17.0%	9.4%	12.5%	1.5%	2.6%	10.2%	69.6%

図表-54 増改築・改修工事の内容

・持家全体では、「リフォーム工事を行った」(増改築・改修工事、高齢者等のための設備の工事、耐震改修工事のいずれかを行った)住宅は約 126,400 戸(全体の 30.7%)あり、そのうち「一戸建」は約 76,900 戸(一戸建の 32.7%)で、「共同住宅」約 45,700 戸(共同住宅の 27.2%)より、リフォーム工事の実施率が高い。



図表-55 持家の建て方別 リフォーム工事の状況

(5) 住環境

① 道路の状況

- ・敷地が接している道路幅員の状況をみると、「4m 未満」の道路にしか接していない住宅は全体の27.2%を占め、そのほか道路に接していない住宅も0.9%存在する。
- ・「4m 未満」の道路にしか接していない住宅の戸数は、持家で約 112,400 戸、借家で約 70,400 戸であり、借家のうち民間借家が 51,100 戸となっている。

(単位:戸)

	敷地が道路に接していない	幅員2m未満	2~4m未満	4~6m未満	6~10m未満	10m以上	総数
住宅総数	8,700	36,300	151,000	228,900	168,000	124,200	717,100
	6,300	34,500	158,100	246,500	148,600	113,600	707,600
専用住宅	8,500	35,800	149,200	226,200	166,100	123,000	708,900
	6,200	34,200	156,400	243,800	146,700	112,400	699,700
持家	5,000	21,700	86,400	132,300	94,500	62,900	402,900
	3,000	21,600	90,800	151,200	84,000	54,900	405,500
借家	2,700	11,300	55,900	84,400	62,600	54,500	271,400
	3,000	10,800	59,600	85,300	59,500	55,500	273,600
公営の借家	-	1,200	6,400	19,700	14,800	15,700	57,900
	-	200	7,600	14,000	12,700	14,100	48,500
都市再生機構・公社の借家	-	1,600	6,600	7,900	6,700	9,300	32,100
	-	500	9,200	6,800	5,500	6,300	28,400
民間借家	2,300	8,400	41,300	53,300	36,400	28,000	169,800
	1,700	9,700	41,400	61,200	37,300	33,400	184,700
給与住宅	300	200	1,500	3,300	4,700	1,600	11,600
	1,300	300	1,400	3,200	4,000	1,700	11,900

注) 上段は平成25年調査、下段は平成30年調査を示す。

図表-56 所有関係別 道路の状況別住宅数

(単位:%)

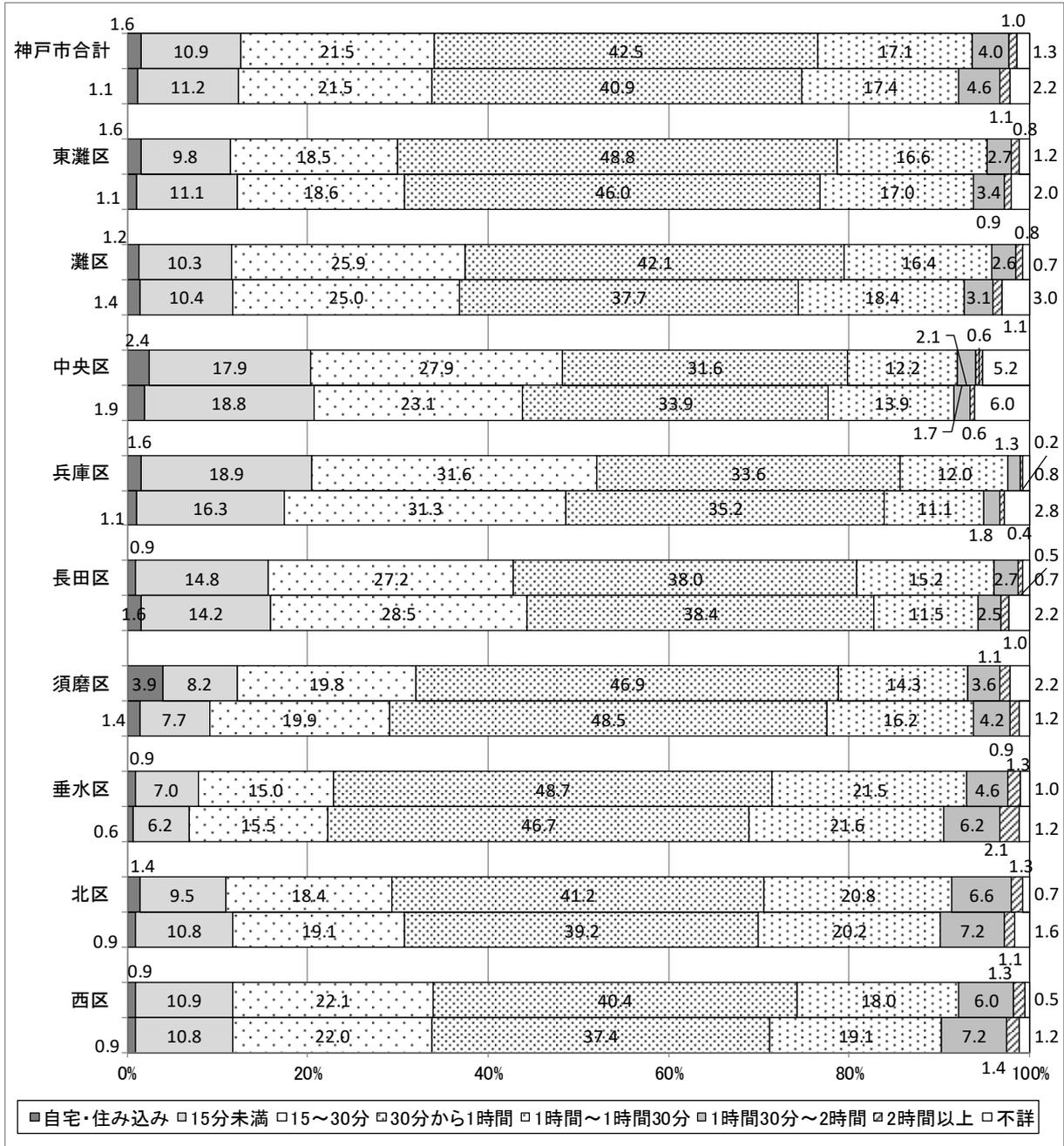
	敷地が道路に接していない	幅員2m未満	2~4m未満	4~6m未満	6~10m未満	10m以上	総数
住宅総数	1.2	5.1	21.1	31.9	23.4	17.3	100.0
	0.9	4.9	22.3	34.8	21.0	16.1	100.0
専用住宅	1.2	5.1	21.0	31.9	23.4	17.4	100.0
	0.9	4.9	22.4	34.8	21.0	16.1	100.0
持家	1.2	5.4	21.4	32.8	23.5	15.6	100.0
	0.7	5.3	22.4	37.3	20.7	13.5	100.0
借家	1.0	4.2	20.6	31.1	23.1	20.1	100.0
	1.1	3.9	21.8	31.2	21.7	20.3	100.0
公営の借家	-	2.1	11.1	34.0	25.6	27.1	100.0
	-	0.4	15.7	28.9	26.2	29.1	100.0
都市再生機構・公社の借家	-	5.0	20.6	24.6	20.9	29.0	100.0
	-	1.8	32.4	23.9	19.4	22.2	100.0
民間借家	1.4	4.9	24.3	31.4	21.4	16.5	100.0
	0.9	5.3	22.4	33.1	20.2	18.1	100.0
給与住宅	2.6	1.7	12.9	28.4	40.5	13.8	100.0
	10.9	2.5	11.8	26.9	33.6	14.3	100.0

注) 上段は平成25年調査、下段は平成30年調査を示す。

図表-57 所有関係別 道路の状況別住宅数の構成比

② 通勤時間

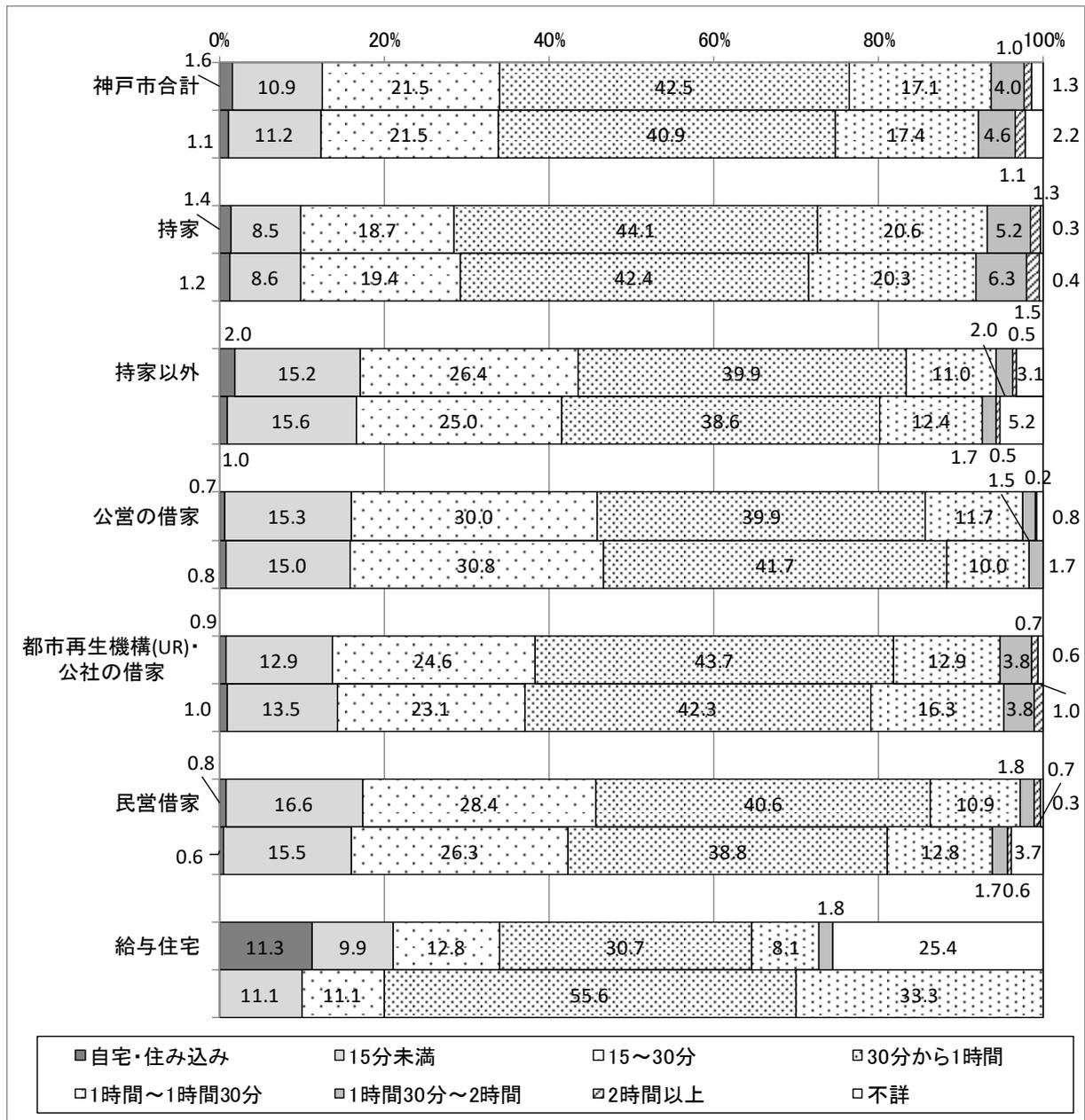
- ・雇用者の勤務先への通勤時間では、「30分～1時間」が最も多く40.9%を占め、「1時間未満」の世帯は、全体の74.7%となっており、前回の平成25年調査から通勤時間は微増となっている。
- ・区別にみると、「1時間未満」の世帯率が高いのは、長田区(82.7%)で、80%以上の割合になっている。
- ・一方、通勤時間の長い区は、垂水区、北区、西区で、「1時間以上」が約30%前後の割合になっている。



注) 上段は平成25年、下段は平成30年

図表-58 区別 通勤時間

・通勤時間の変化を所有関係別にみると、「持家」と「持家以外」とともに、微増傾向にある。



注) 上段は平成25年、下段は平成30年

図表-59 所有関係別 通勤時間