

宝塚市の住宅事情について

宝塚市 都市整備部 住まいづくり推進課

令和8年(2026年) 4月

 宝塚市

内容

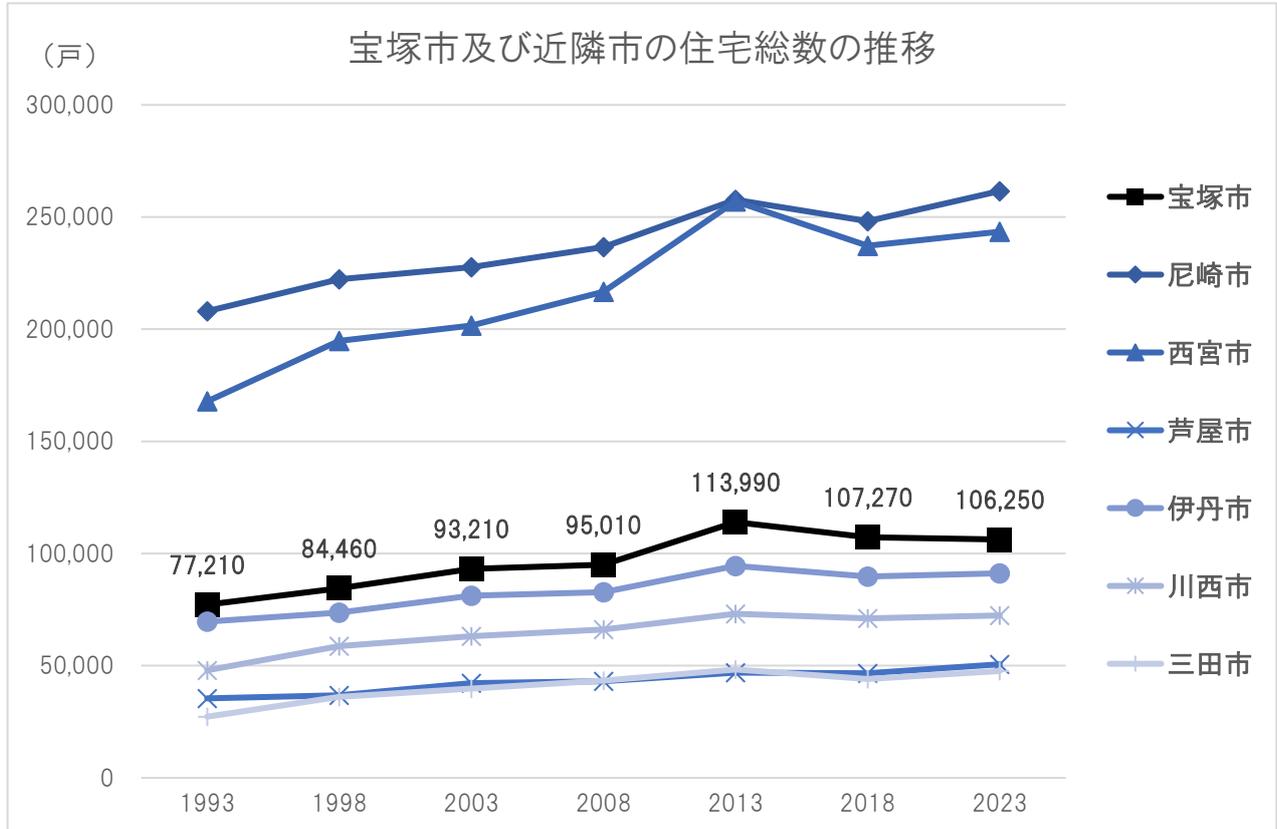
| | |
|--------------------------|----|
| 1 住宅総数の状況..... | 1 |
| 2 建物の所有関係別の状況..... | 2 |
| 3 建て方別の状況..... | 3 |
| 4 建築時期別・建て方別の状況..... | 4 |
| 5 空き家の状況..... | 5 |
| 6 分譲マンションの状況..... | 5 |
| 7 所有関係別の住宅規模の状況..... | 6 |
| 8 所有関係別の居住面積水準の状況..... | 7 |
| 9 民間賃貸住宅の状況..... | 9 |
| 10 所有関係別の所得階層の状況..... | 11 |
| 11 持家の取得手段の状況..... | 12 |
| 12 持家の増改築・改修工事の実施状況..... | 13 |
| 13 住宅のバリアフリー設備の状況..... | 14 |
| 14 住宅の省エネルギー設備の状況..... | 15 |
| 15 着工新設住宅の状況..... | 16 |

本資料は宝塚市における住宅事情の現況を把握する基礎資料として取りまとめたものです。住宅以外の人口等に関する資料については、「宝塚市統計書」「宝塚市人口ビジョン」等をご参照ください。

1 住宅総数の状況

●市内の住宅総数は、2013年のピークを境に減少傾向

本市の住宅総数(空家含む)は、1993年の77,210戸から2023年の106,250戸へと、35年間で約1.38倍に増加しています。この間の人口増加は約1.08倍であるため、人口よりも住宅の増加率が高くなっています。また、住宅総数は、2013年まで増加傾向でしたが、2018年から減少傾向が見られます。



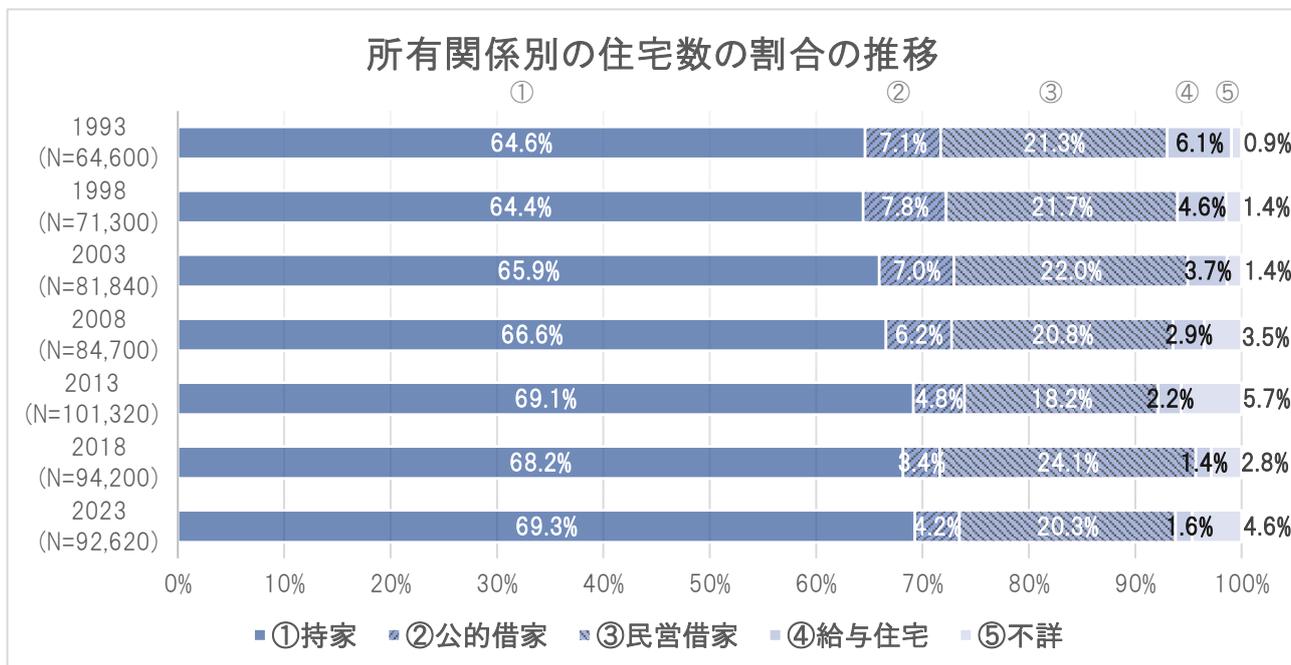
資料:住宅・土地統計調査



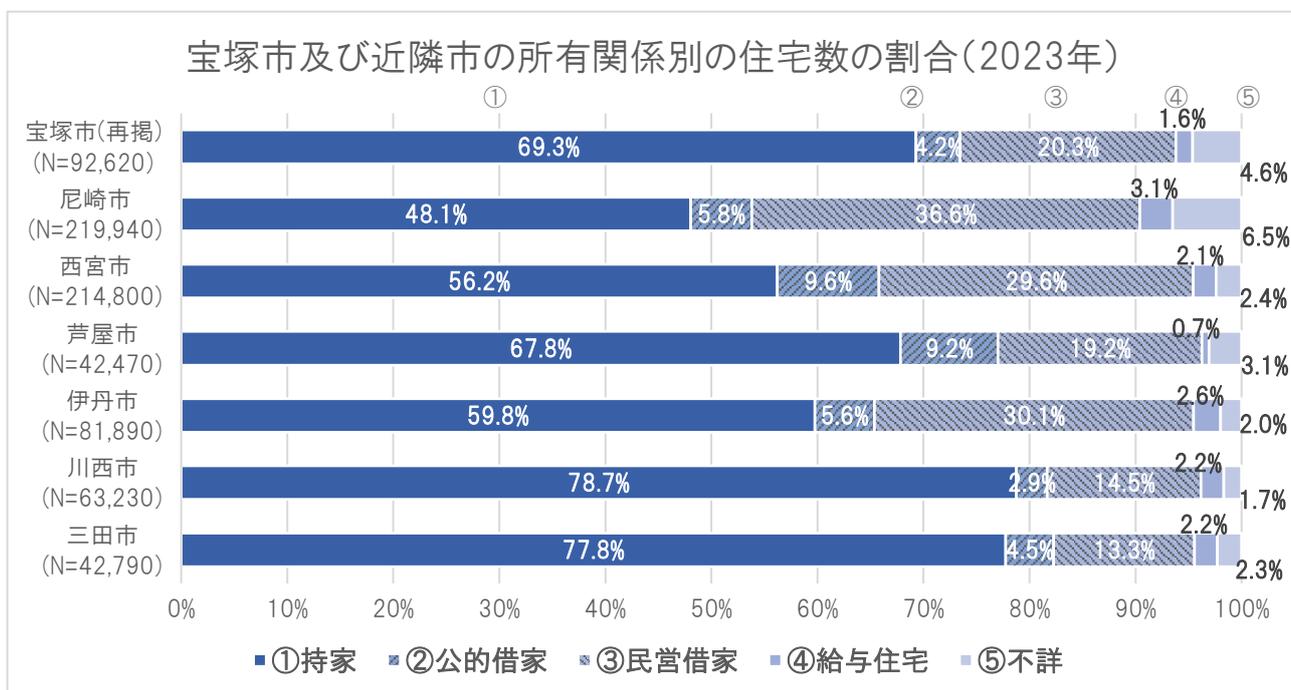
2 建物の所有関係別の状況

●持家の割合が約7割と近隣市の中でも高い方に属する

建物の所有関係別の住宅数(専用住宅¹)における持家の割合は、1993年から2003年までは、65%前後の水準で推移していましたが、2008年以降は持家の割合が増加し、2023年では69.3%となっています。近隣市との比較では、本市は近隣市の中でも持家の割合が高い方に属しています。



資料:住宅・土地統計調査



資料:令和5年住宅・土地統計調査

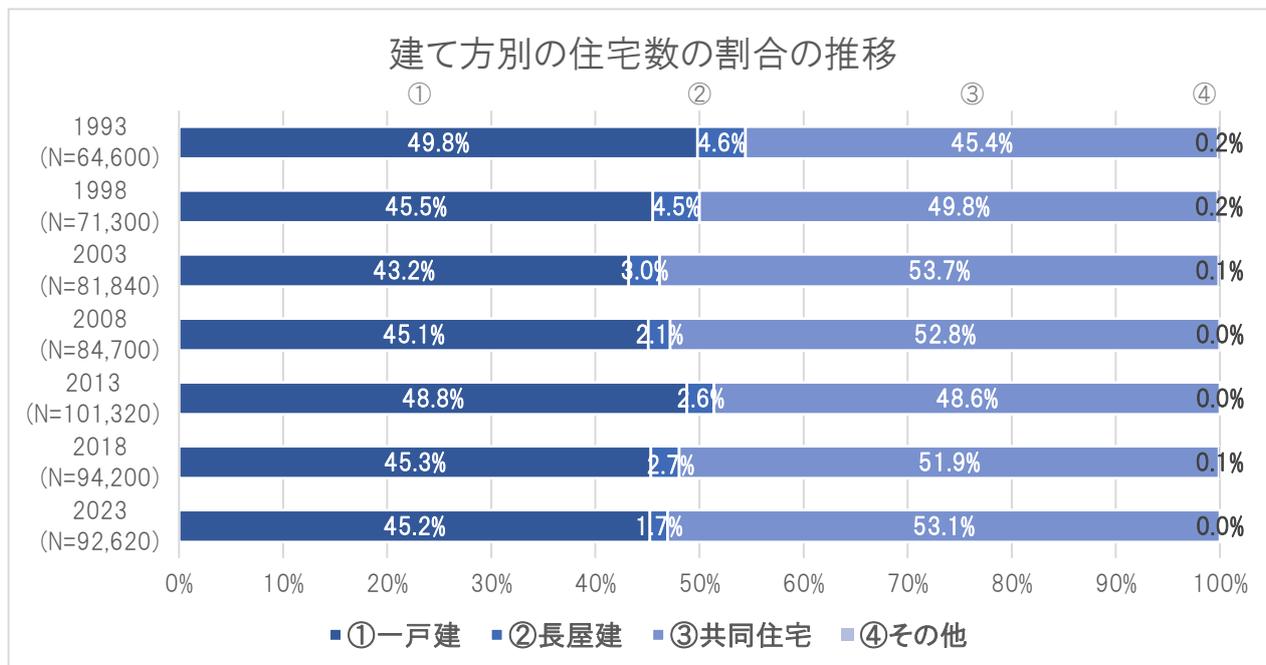
¹ 専用住宅・・・居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅



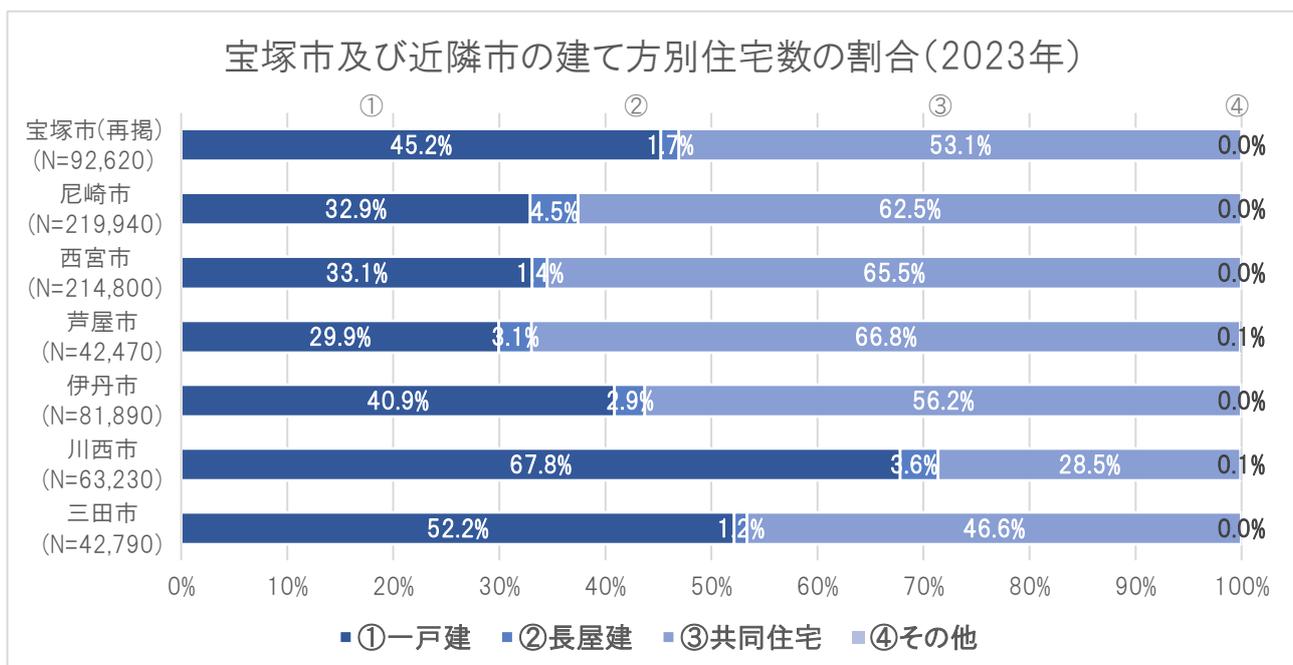
3 建て方別の状況

●一戸建よりも共同住宅の割合が少し高い

令和5年住宅・土地統計調査における本市の建て方別住宅数(専用住宅)の割合は、一戸建が45.2%(41,900戸)、長屋建が1.7%(1,560戸)、共同住宅が53.1%(49,150戸)となっており、一戸建よりも共同住宅の割合が少し高くなっています。近隣市との比較では、共同住宅の割合が高く一戸建の割合が低い尼崎市、西宮市、芦屋市と、一戸建の割合が高く、共同住宅の割合が低い川西市、三田市の間に本市が位置する状況となっています。



資料:住宅・土地統計調査



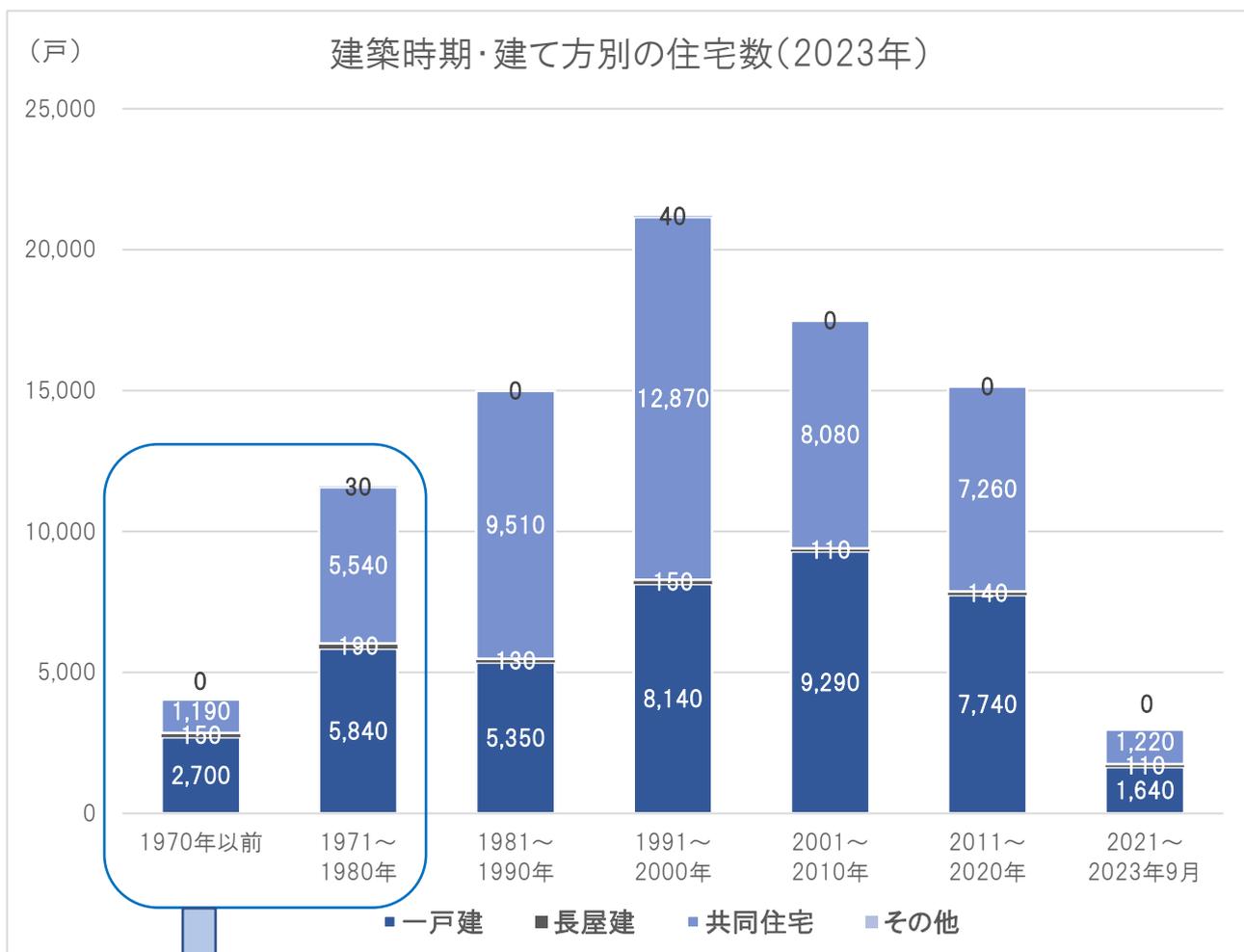
資料:令和5年住宅・土地統計調査



4 建築時期別・建て方別の状況

●1980年以前に建てられた住宅は全体の2割以下

建築時期別の住宅数では、旧耐震基準で建てられたと考えられる1980年(昭和55年)以前の住宅は15,640戸で全体の16.7%となっています。構造別にみると、1980年(昭和55年)以前の住宅のうち、木造が53.1%を占めています。

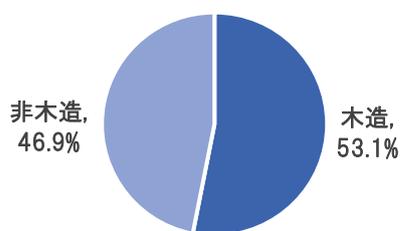


資料：令和5年住宅・土地統計調査

1980年以前の建物(旧耐震基準相当)

| 総数 | 1980年以前 | 割合 |
|---------|---------|-------|
| 93,580戸 | 15,640戸 | 16.7% |

1980年以前の建物



(参考)平成25年住宅・土地統計調査時点

1980年以前の建物(旧耐震基準相当)

| 総数 | 1980年以前 | 割合 |
|----------|---------|-------|
| 101,900戸 | 27,970戸 | 27.4% |

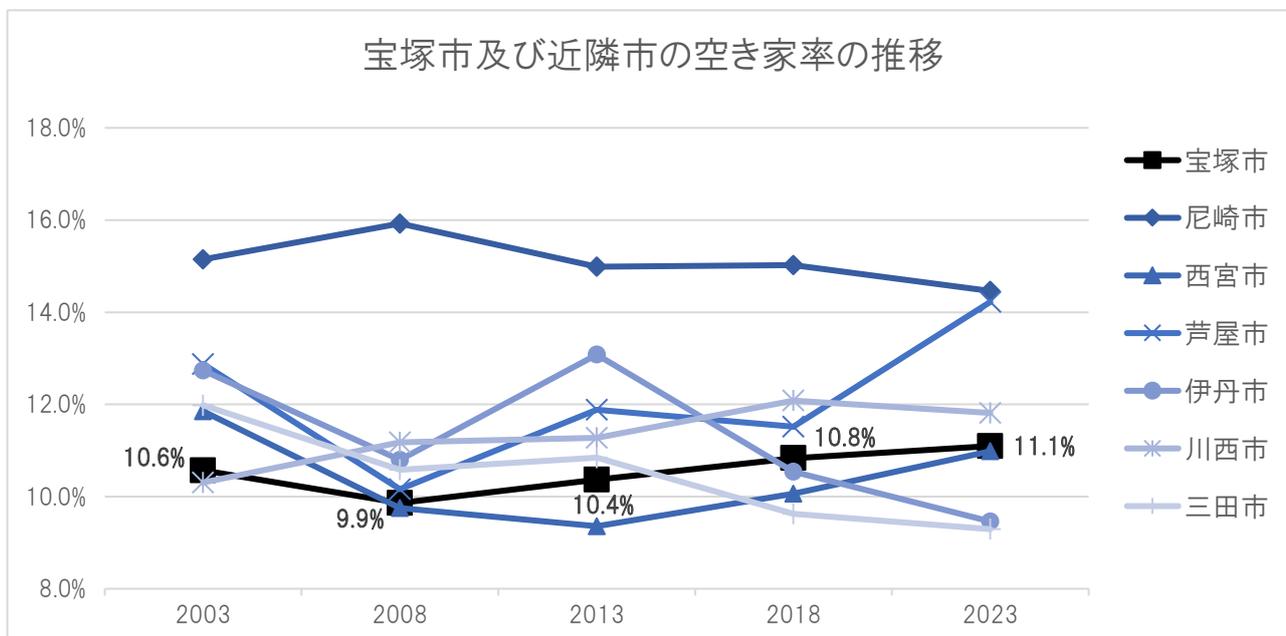
木造 52.1% ・ 非木造 47.9%



5 空き家の状況

● 空き家率は 2003 年以降でほぼ横ばい傾向、近隣市との比較では中間の水準

本市の空き家戸数は、令和 5 年住宅・土地統計調査では住宅総数 106,250 戸のうち 11,790 戸で、空き家率は 11.1%となっており、2003 年以降はほぼ横ばい傾向となっています。近隣市で比較すると、これまでの推移では概ね他市と同様の傾向で推移しており、これらの中では中間に位置しています。



資料：住宅・土地統計調査

6 分譲マンションの状況

● 約3割がマンションに居住、今後高経年マンション²が増加

市内にマンションは 568 棟、28,379 戸あり、市民の約3割がマンションに居住しています。築 35 年以上が経過したマンションは、市内に 228 棟、10,693 戸あり、その割合は棟別で 40.1%、戸別で 37.7%を占めています。2022 年から起算すると、その戸数は 10 年後に約 1.6 倍、20 年後に約 2.3 倍に増加する見込みです。

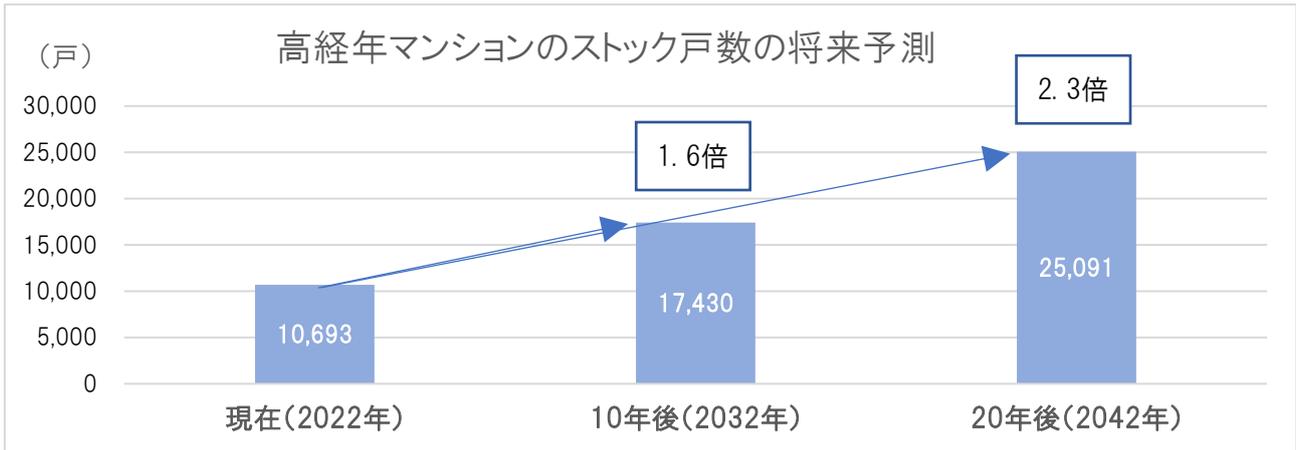
マンションの築年数別棟数・戸数

| 築年数 | 棟別 | | 戸別 | |
|-----------------|-----|-------|--------|-------|
| | 棟数 | 割合 | 戸数 | 割合 |
| 築 15 年未満 | 43 | 7.6% | 3,288 | 11.6% |
| 築 15 年以上 25 年未満 | 166 | 29.2% | 7,661 | 27.0% |
| 築 25 年以上 35 年未満 | 131 | 23.1% | 6,737 | 23.7% |
| 築 35 年以上 45 年未満 | 142 | 25.0% | 6,865 | 24.2% |
| 築 45 年以上 | 86 | 15.1% | 3,828 | 13.5% |
| 合計 | 568 | | 28,379 | |

資料：宝塚市住まいづくり推進課データ(2022 年)

² 高経年マンション：築 35 年以上が経過したマンション



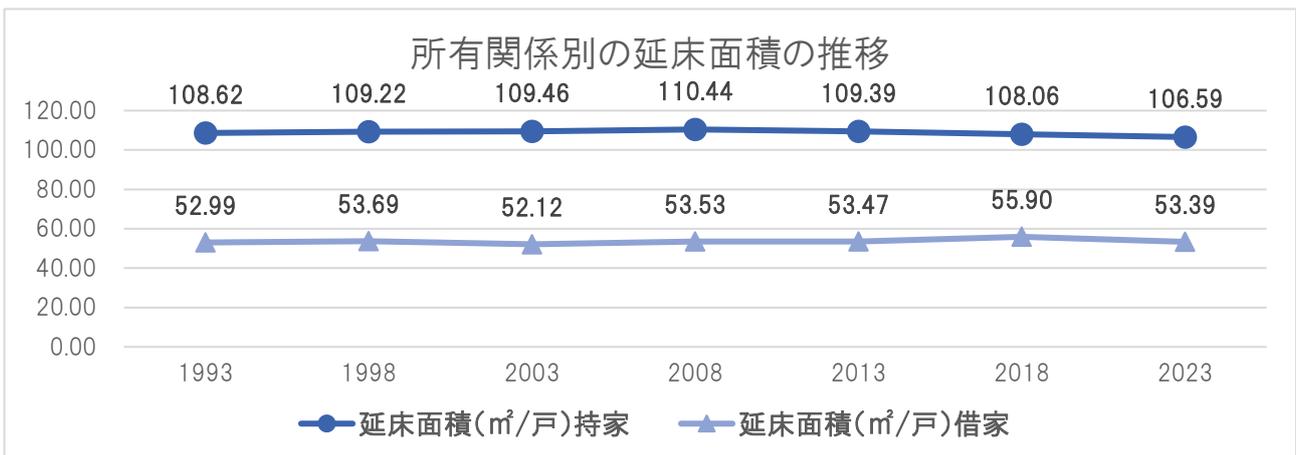


資料:宝塚市住まいづくり推進課データ(2022年)

7 所有関係別の住宅規模の状況

●持家と借家の延床面積では大きな差がみられる。

持家の延床面積は、2008年のピークを境に2013年からわずかに減少傾向がみられます。借家の延床面積は、持家の2分の1程度で推移しています。



資料:住宅・土地統計調査



8 所有関係別の居住面積水準の状況

●都市居住型誘導居住面積水準以上の広い住宅が多い

2023年の居住面積水準別の世帯数をみると、本市の最低居住面積水準³未達の世帯数は3,140世帯(3.4%)で近隣市と比較して低い水準になっています。都市居住型誘導居住面積水準⁴以上の世帯数は29,390戸(31.4%)、一般型誘導居住面積水準⁵以上の世帯数は30,910戸(33.0%)で、近隣市と比較すると都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準以上のいずれも高い割合になっており、比較的広い住宅が多くなっています。所有関係別でみると、都市居住型誘導居住面積水準以上と一般型誘導居住面積水準以上を合わせた世帯数割合は、持家で75.6%である一方、借家は45.9%となっており、持家と借家で居住面積水準に大きな開きがあります。

本市における所有関係別の居住面積水準の状況の推移

| 年次 | 区分 | 総数 (世帯) | 最低居住面積 水準未達 | | 最低居住面積 水準以上 ^(※1) | | 都市居住型 誘導居住面積 水準以上 ^(※2) | | 一般型 誘導居住面積 水準以上 | |
|------|-------|------------|----------------|-------|--------------------------------|-------|---|-------|-----------------------|-------|
| | | | 世帯数 | 割合 | 世帯数 | 割合 | 世帯数 | 割合 | 世帯数 | 割合 |
| 2008 | 主世帯総数 | 85,290 | 2,970 | 3.5% | 28,130 | 33.0% | 23,140 | 27.1% | 28,040 | 32.9% |
| | 持家 | 56,390 | 150 | 0.3% | 15,600 | 27.7% | 14,250 | 25.3% | 26,520 | 47.0% |
| | 借家 | 25,340 | 2830 | 11.2% | 12,540 | 49.5% | 8,830 | 34.8% | 1,160 | 4.6% |
| 2013 | 主世帯総数 | 101,900 | 3,070 | 3.0% | 27,400 | 26.9% | 28,400 | 27.9% | 37,210 | 36.5% |
| | 持家 | 70,540 | 190 | 0.3% | 15,140 | 21.5% | 19,450 | 27.6% | 35,760 | 50.7% |
| | 借家 | 25,540 | 2880 | 11.3% | 12,260 | 48.0% | 8,950 | 35.0% | 1,450 | 5.7% |
| 2018 | 主世帯総数 | 95,190 | 1,700 | 1.8% | 28,960 | 30.4% | 29,570 | 31.1% | 33,040 | 34.7% |
| | 持家 | 64,930 | 360 | 0.6% | 14,980 | 23.1% | 18,130 | 27.9% | 31,460 | 48.5% |
| | 借家 | 28,340 | 1,340 | 4.7% | 13,970 | 49.3% | 11,440 | 40.4% | 1,580 | 5.6% |
| 2023 | 主世帯総数 | 93,580 | 3,140 | 3.4% | 25,850 | 27.6% | 29,390 | 31.4% | 30,910 | 33.0% |
| | 持家 | 64,980 | 380 | 0.6% | 15,470 | 23.8% | 19,350 | 29.8% | 29,790 | 45.8% |
| | 借家 | 24,300 | 2,770 | 11.4% | 10,390 | 42.8% | 10,040 | 41.3% | 1,110 | 4.6% |

資料：住宅・土地統計調査

※1 最低居住面積水準以上には、都市居住型誘導居住面積水準以上を含めないものとします。

※2 都市居住型誘導居住面積水準以上には、一般型誘導居住面積水準以上を含めないものとします。

居住面積水準・・・国土交通省が策定している住生活基本計画(全国計画)別紙3及び別紙4から抜粋

³最低居住面積水準

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

(例)

- 2人世帯 30 m²
- 3人世帯 40 m²
- 4人世帯 50 m²

誘導居住面積水準

(1)⁵一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m² × 世帯人数 + 25 m²

(2)⁴都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m² × 世帯人数 + 15 m²



各市における所有関係別の居住面積水準の状況

| 市 | 区分 | 総数 (世帯) | 最低居住面積 水準未満 | | 最低居住面積 水準以上 ^(※1) | | 都市居住型 誘導居住面積 水準以上 ^(※2) | | 一般型 誘導居住面積 水準以上 | |
|-------------|-------|------------|----------------|-------|--------------------------------|-------|---|-------|-----------------------|-------|
| | | | 世帯数 | 割合 | 世帯数 | 割合 | 世帯数 | 割合 | 世帯数 | 割合 |
| 宝塚市 (再掲) | 主世帯総数 | 93,580 | 3,140 | 3.4% | 25,850 | 27.6% | 29,390 | 31.4% | 30,910 | 33.0% |
| | 持家 | 64,980 | 380 | 0.6% | 15,470 | 23.8% | 19,350 | 29.8% | 29,790 | 45.8% |
| | 借家 | 24,300 | 2,770 | 11.4% | 10,390 | 42.8% | 10,040 | 41.3% | 1,110 | 4.6% |
| 尼崎市 | 主世帯総数 | 222,700 | 21,520 | 9.7% | 87,820 | 39.4% | 58,340 | 26.2% | 40,290 | 18.1% |
| | 持家 | 107,770 | 770 | 0.7% | 40,840 | 37.9% | 27,650 | 25.7% | 38,510 | 35.7% |
| | 借家 | 100,200 | 20,750 | 20.7% | 46,980 | 46.9% | 30,690 | 30.6% | 1,780 | 1.8% |
| 西宮市 | 主世帯総数 | 215,740 | 13,090 | 6.1% | 74,170 | 34.4% | 75,320 | 34.9% | 47,850 | 22.2% |
| | 持家 | 121,560 | 640 | 0.5% | 32,250 | 26.5% | 42,270 | 34.8% | 46,400 | 38.2% |
| | 借家 | 88,870 | 12,450 | 14.0% | 41,930 | 47.2% | 33,040 | 37.2% | 1,450 | 1.6% |
| 芦屋市 | 主世帯総数 | 42,800 | 1,170 | 2.7% | 8,380 | 19.6% | 21,010 | 49.1% | 10,920 | 25.5% |
| | 持家 | 29,090 | 100 | 0.3% | 4,290 | 14.7% | 14,170 | 48.7% | 10,530 | 36.2% |
| | 借家 | 12,390 | 1,070 | 8.6% | 4,090 | 33.0% | 6,840 | 55.2% | 390 | 3.1% |
| 伊丹市 | 主世帯総数 | 82,460 | 4,670 | 5.7% | 32,340 | 39.2% | 22,640 | 27.5% | 21,160 | 25.7% |
| | 持家 | 49,430 | 410 | 0.8% | 16,940 | 34.3% | 11,600 | 23.5% | 20,490 | 41.5% |
| | 借家 | 31,370 | 4,260 | 13.6% | 15,400 | 49.1% | 11,050 | 35.2% | 660 | 2.1% |
| 川西市 | 主世帯総数 | 63,640 | 2,290 | 3.6% | 17,160 | 27.0% | 10,230 | 16.1% | 32,800 | 51.5% |
| | 持家 | 50,080 | 510 | 1.0% | 11,710 | 23.4% | 5,870 | 11.7% | 31,990 | 63.9% |
| | 借家 | 12,410 | 1,780 | 14.3% | 5,460 | 44.0% | 4,360 | 35.1% | 800 | 6.4% |
| 三田市 | 主世帯総数 | 43,050 | 680 | 1.6% | 10,310 | 23.9% | 13,250 | 30.8% | 17,840 | 41.4% |
| | 持家 | 33,500 | 50 | 0.1% | 5,930 | 17.7% | 10,080 | 30.1% | 17,440 | 52.1% |
| | 借家 | 8,570 | 630 | 7.4% | 4,370 | 51.0% | 3,170 | 37.0% | 400 | 4.7% |

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※1 最低居住面積水準以上には、都市居住型誘導居住面積水準以上を含めないものとします。

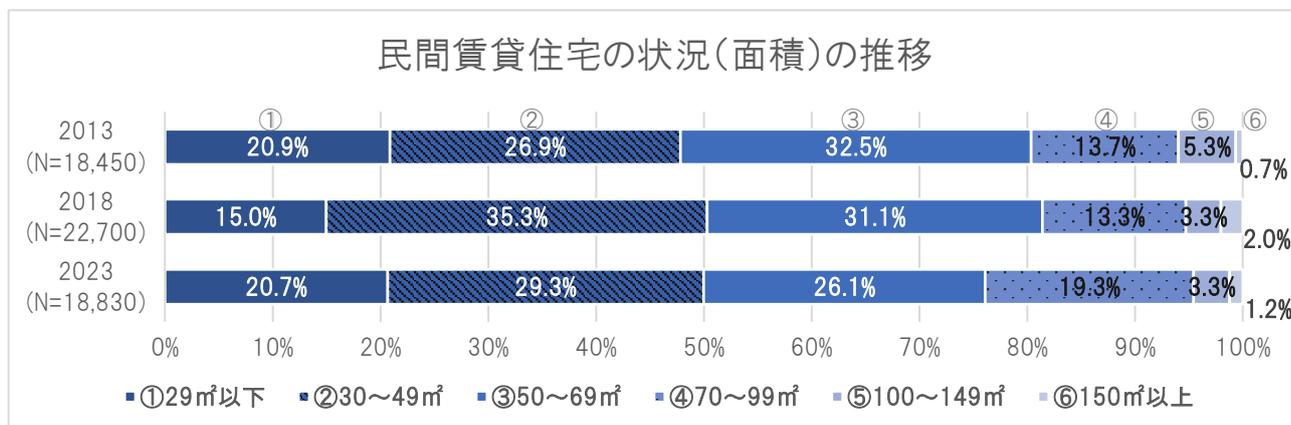
※2 都市居住型誘導居住面積水準以上には、一般型誘導居住面積水準以上を含めないものとします。



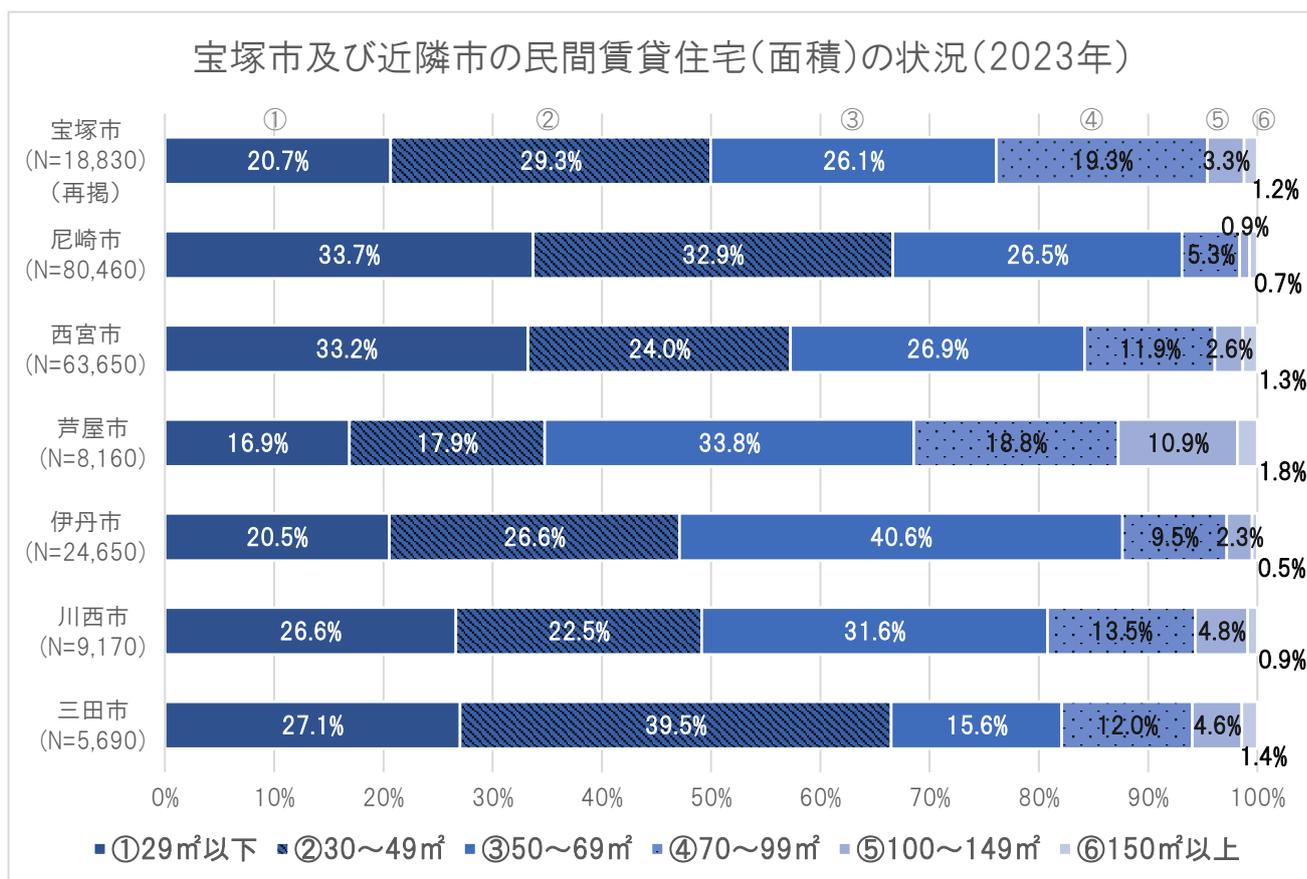
9 民間賃貸住宅の状況

●面積の広い民間賃貸住宅の割合が高い

本市においては比較的面積の広い民間賃貸住宅の割合が高く、特に 70～99 m²の割合が近隣市に比べ高くなっています。一方、家賃では 4～6 万円未満と 6～8 万円未満の住宅を合わせると全体の 6 割程度とボリュームゾーンになっています。近隣市との比較では、家賃の高い民間賃貸住宅の割合が高い市と低い市の間辺りに位置しています。



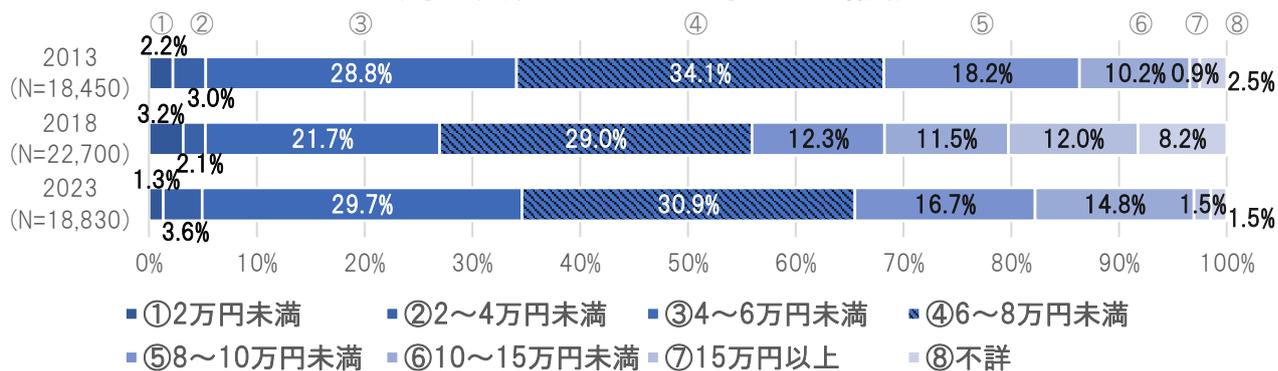
資料:住宅・土地統計調査



資料:令和5年住宅・土地統計調査

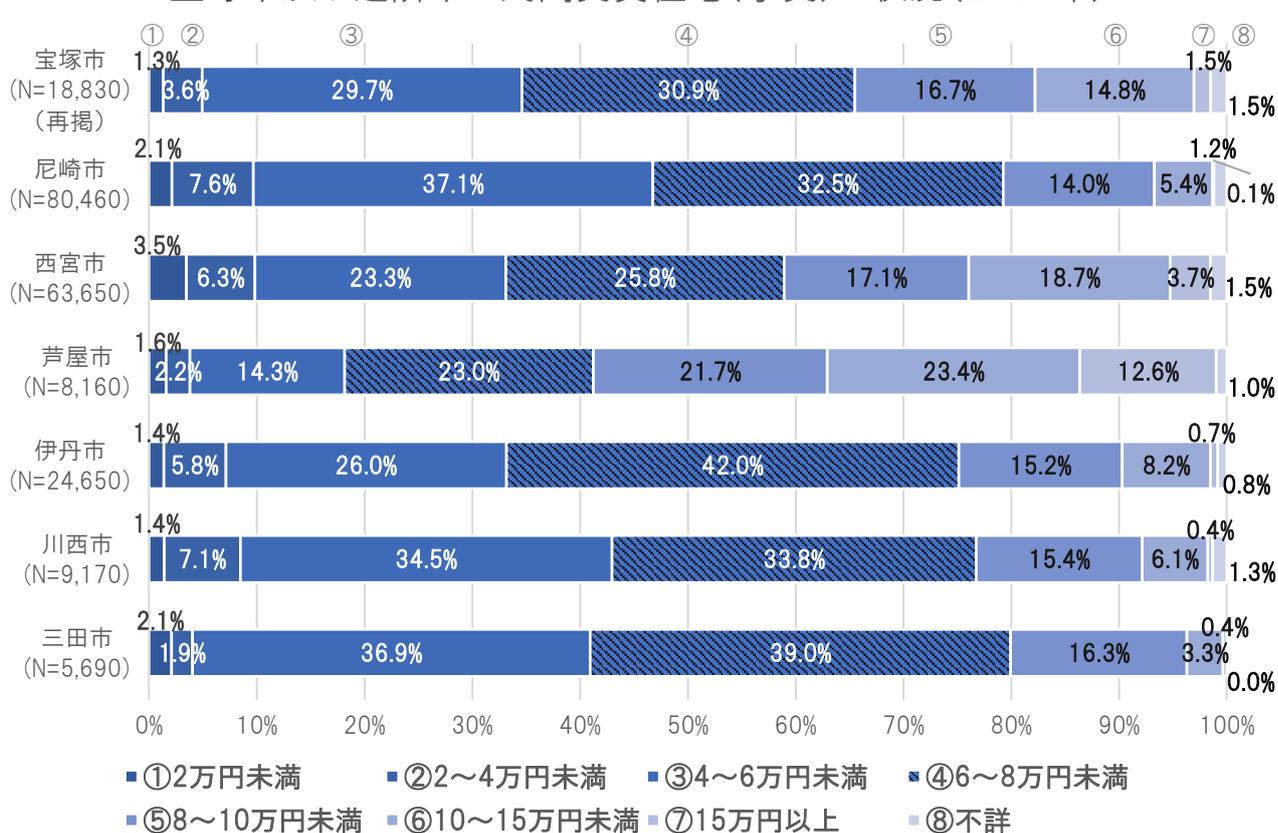


民間賃貸住宅の状況(家賃)の推移



資料:住宅・土地統計調査

宝塚市及び近隣市の民間賃貸住宅(家賃)の状況(2023年)



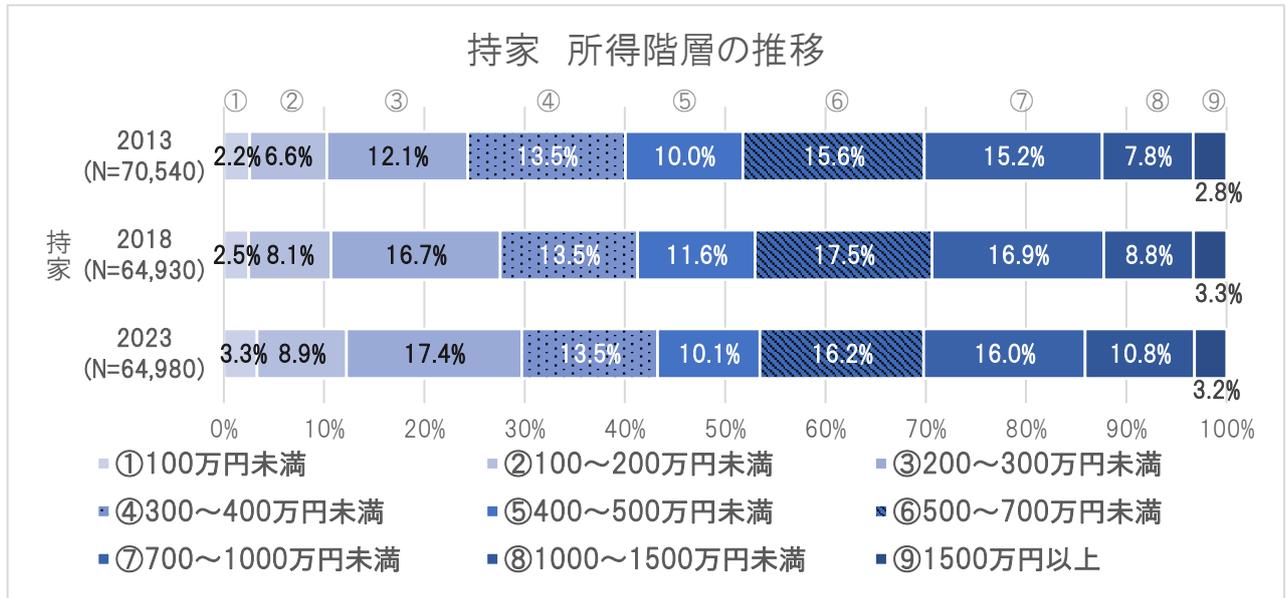
資料:令和5年住宅・土地統計調査



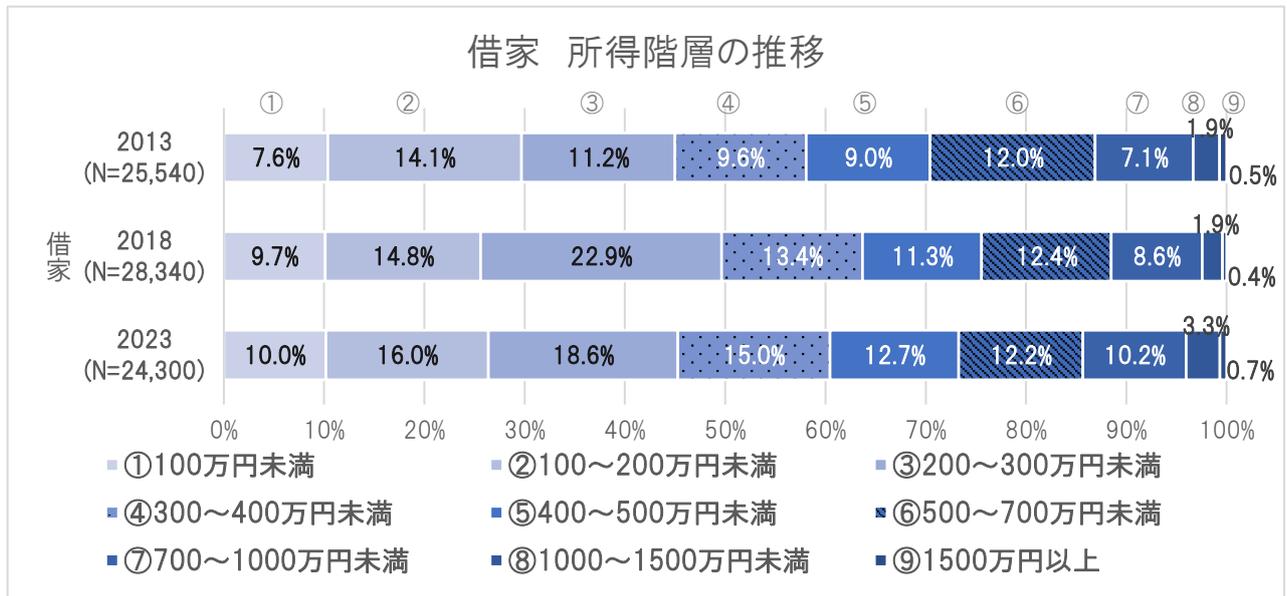
10 所有関係別の所得階層の状況

● 200～300 万円未満の所得階層が最も多い

2023 年の所有関係別の所得階層をみると、持家・借家ともに 200～300 万円未満の所得階層が最も多く、持家では 17.4%(11,280 世帯)、借家は 18.6%(4,530 世帯)となっています。



資料：住宅・土地統計調査



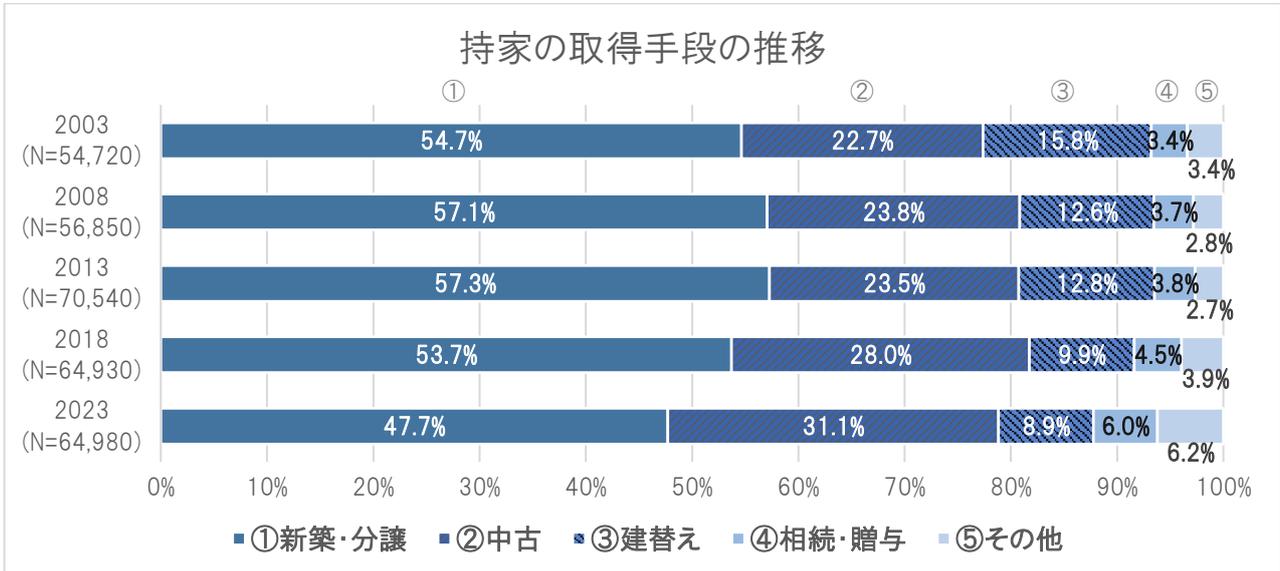
資料：住宅・土地統計調査



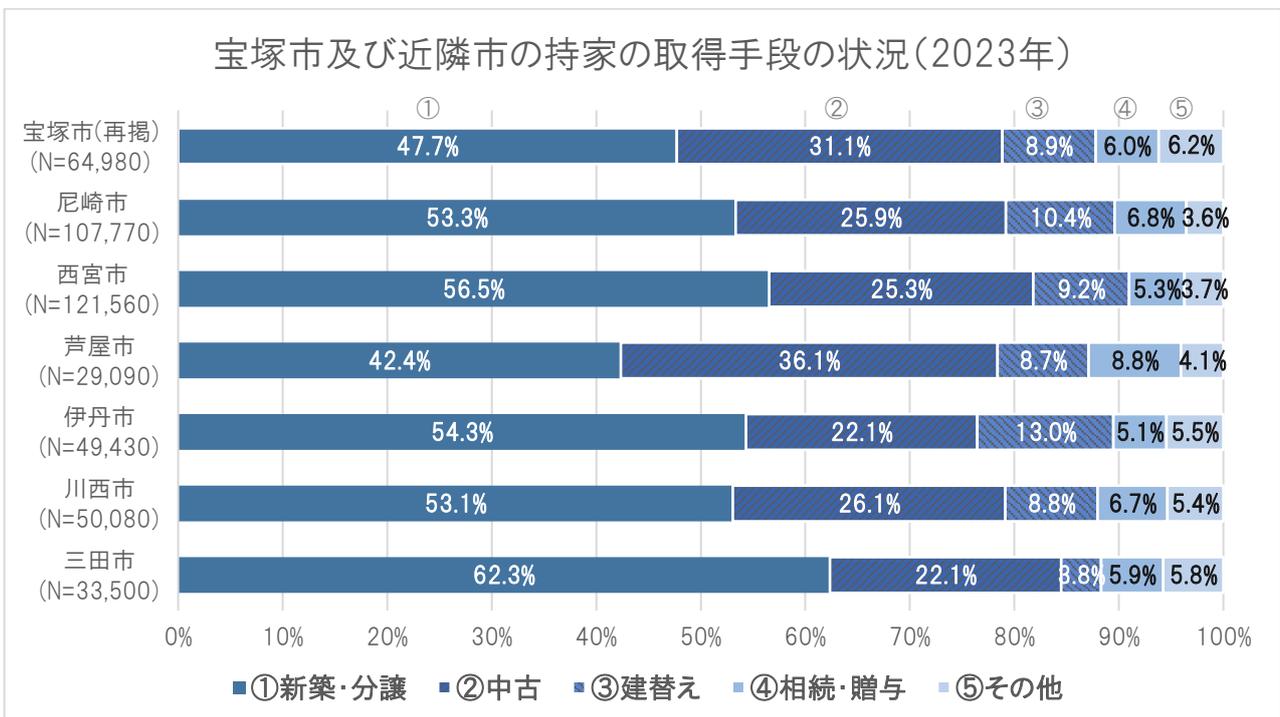
11 持家の取得手段の状況

●持家のうち、中古住宅を取得する割合が増加傾向

持家の取得手段として、2018 年以降、新築・分譲及び建替えの割合は減少していますが、一方で中古及び相続・贈与の割合が増加しています。近隣市との比較では、本市は近隣市の中でも中古の割合が高い方に属しています。



資料：住宅・土地統計調査



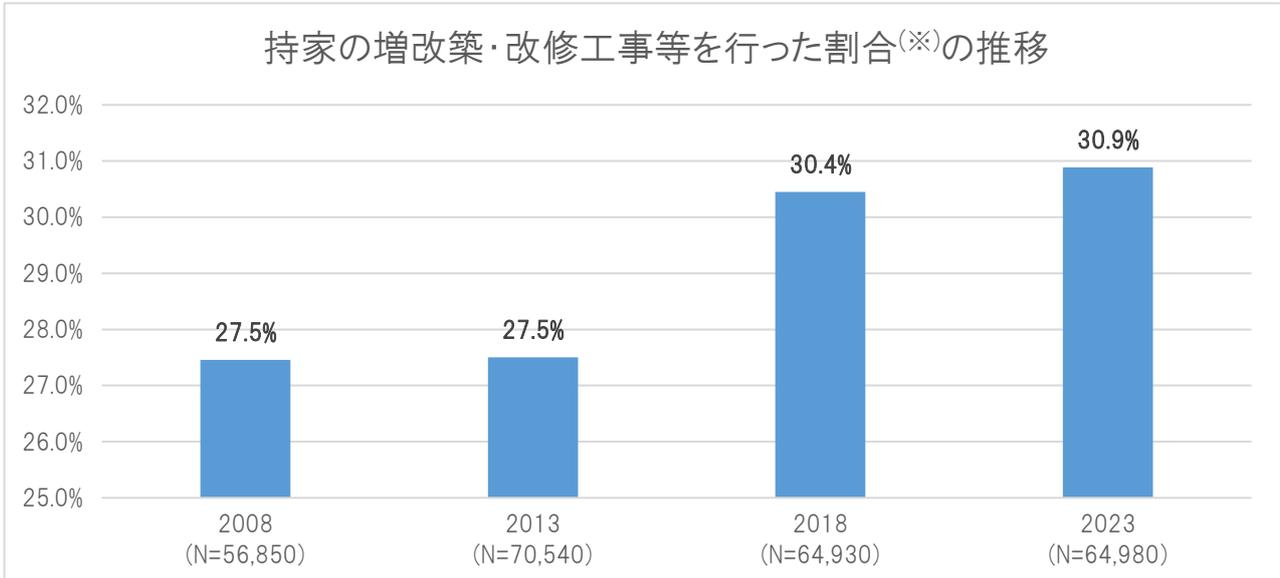
資料：令和5年住宅・土地統計調査



12 持家の増改築・改修工事の実施状況

●持家の増改築・改修工事を行った割合が増加傾向

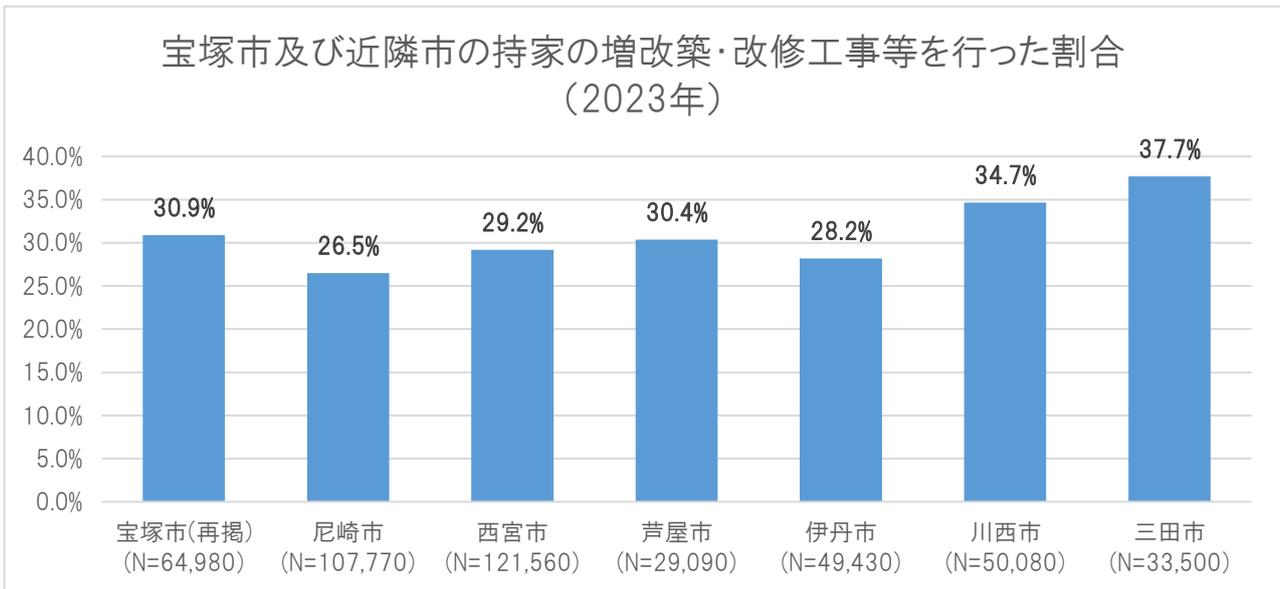
持家における住宅の増改築・改修工事を行った割合に増加傾向が見られます。近隣市との比較では、本市は持家における住宅の増改築・改修工事等を行った割合が高い三田市、川西市と、同割合が低い尼崎市、伊丹市の中間に位置する状況となっています。



資料:住宅・土地統計調査

※各調査年において、直近5年間で持家の増改築・改修工事等を行ったと回答した割合

(例 2023年の調査では、2019年以降に住宅の増改築・改修工事等を行った持家の戸数の割合)



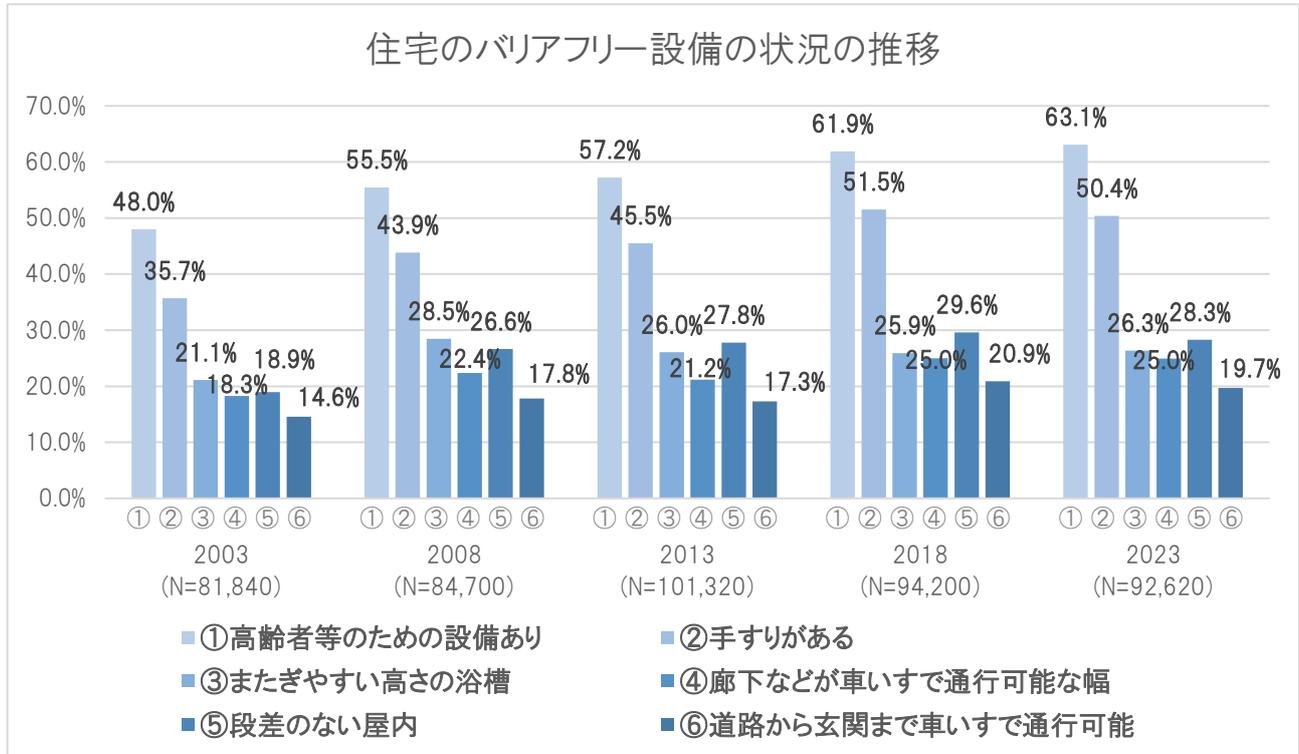
資料:令和5年住宅・土地統計調査



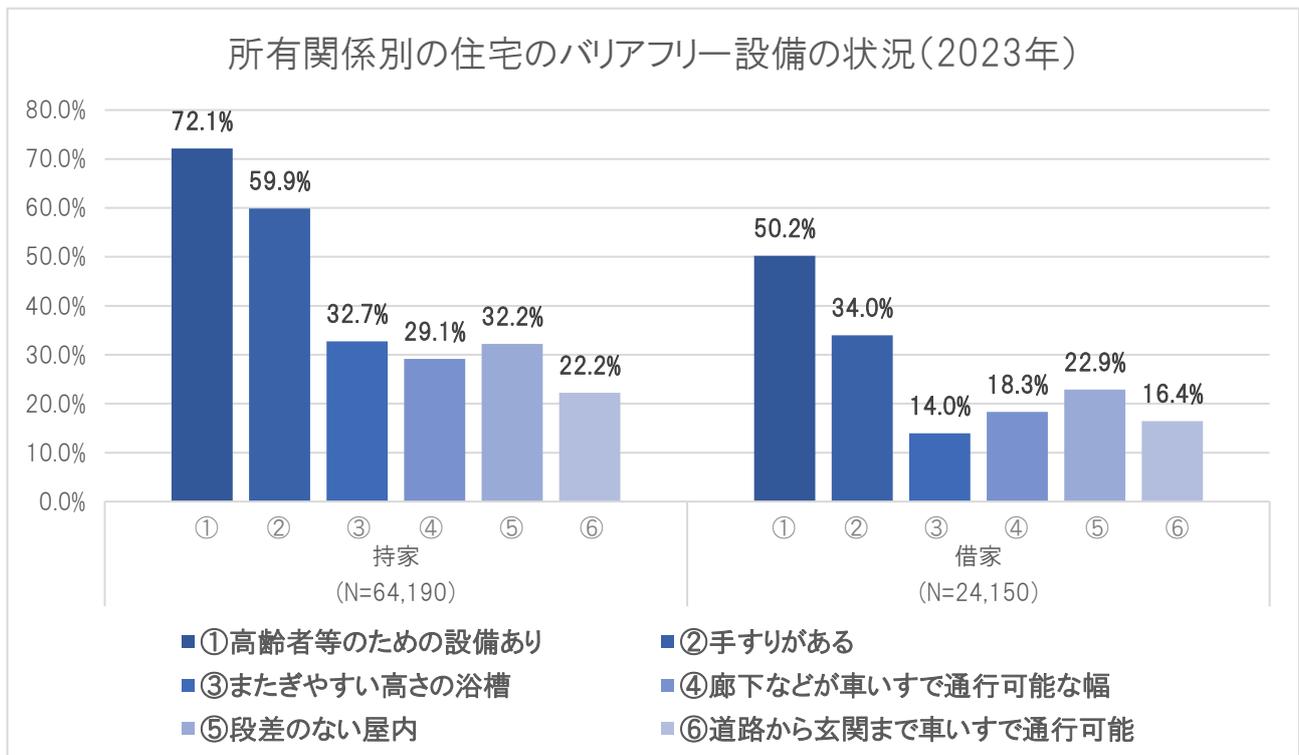
13 住宅のバリアフリー設備の状況

● バリアフリー設備がある住宅は増加傾向

高齢者等のための設備がある住宅の割合は、2003年の48.0%から2023年の63.1%になっており増加傾向にあります。ただ、住宅の所有関係別にみると、持家が72.1%である一方、借家は50.2%となっており、「手すりがある」等の個々の設備についても持家に比べ低い割合になっています。



資料：住宅・土地統計調査



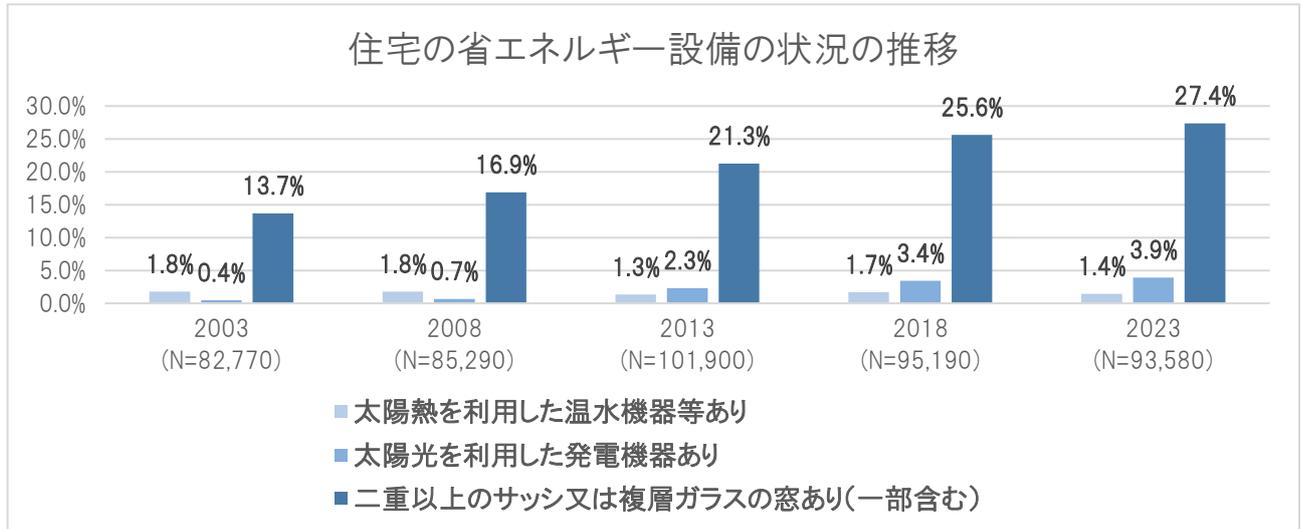
資料：令和5年住宅・土地統計調査



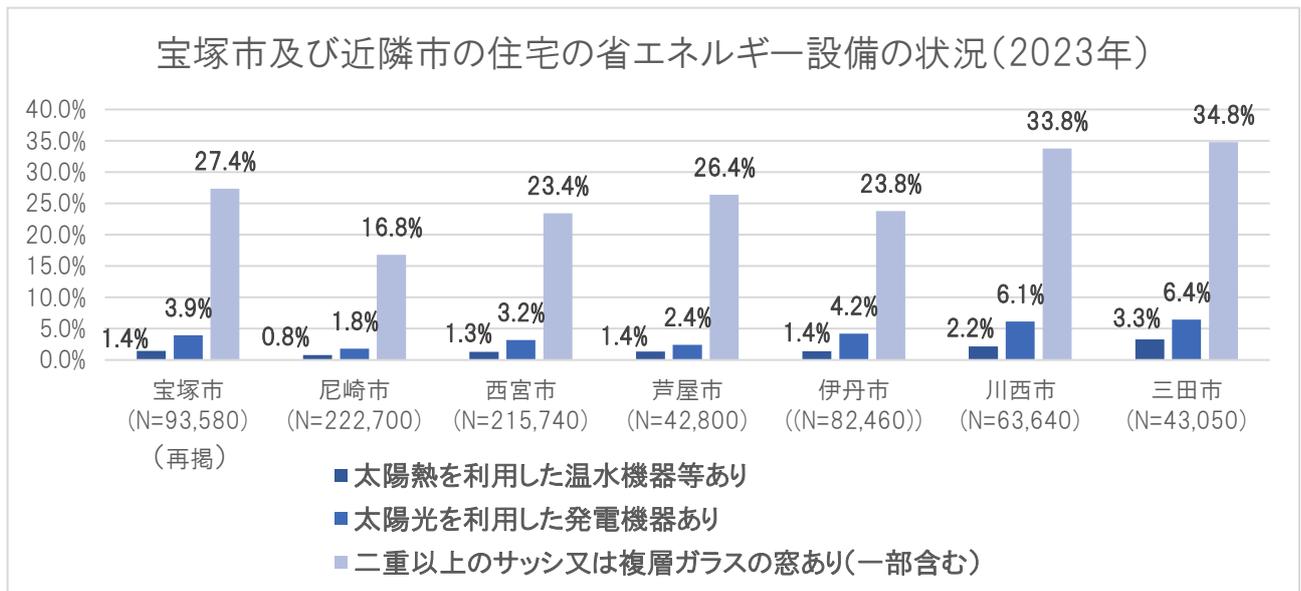
14 住宅の省エネルギー設備の状況

●住宅の省エネルギー設備は増加傾向

太陽光を利用した発電機器及び二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅は増加傾向にあります。近隣市と比較してみると、住宅の省エネルギー設備の導入状況としては中間辺りに位置しています。



資料:住宅・土地統計調査



資料:令和5年住宅・土地統計調査



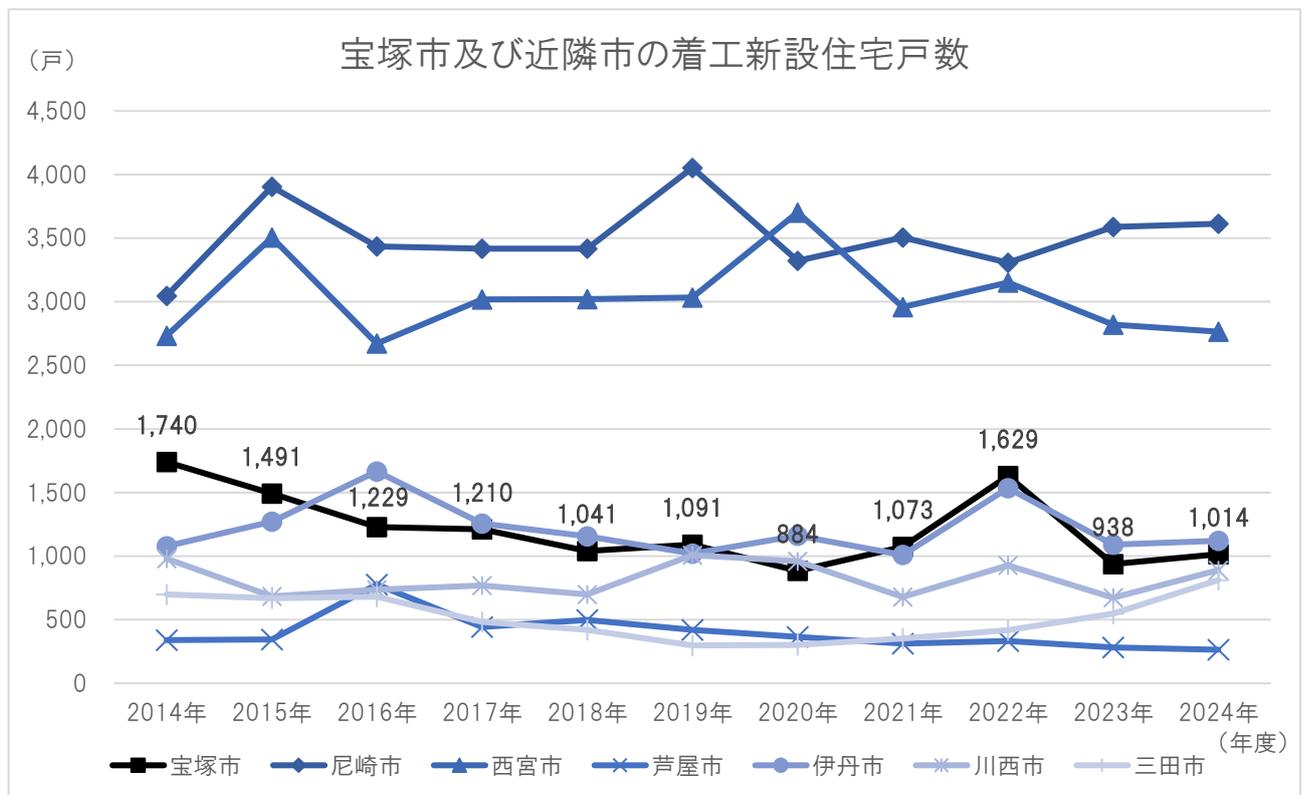
15 着工新設住宅の状況

●2019 年度以降は年間 1,100 戸程度の横ばいで推移

着工新設住宅の戸数は 2018 年度まで減少傾向にありましたが、2019 年以降はおおよそ 1,100 戸程度で推移しています。近隣市との比較では、ほぼ同様の傾向で推移しています。

| 年度 | 総計 | 持家系 | | 借家系 | |
|------|-------|-----|-------|-----|------|
| | | 持家 | 分譲住宅 | 借家 | 給与住宅 |
| 2014 | 1,740 | 433 | 911 | 395 | 1 |
| 2015 | 1,491 | 443 | 679 | 368 | 1 |
| 2016 | 1,229 | 424 | 442 | 362 | 1 |
| 2017 | 1,210 | 459 | 337 | 413 | 1 |
| 2018 | 1,041 | 466 | 266 | 308 | 1 |
| 2019 | 1,091 | 452 | 340 | 278 | 21 |
| 2020 | 884 | 472 | 201 | 210 | 1 |
| 2021 | 1,073 | 461 | 230 | 380 | 2 |
| 2022 | 1,629 | 351 | 1,032 | 241 | 5 |
| 2023 | 938 | 388 | 284 | 260 | 6 |
| 2024 | 1,014 | 356 | 330 | 308 | 20 |

資料：市町別新設住宅着工戸数(兵庫県)



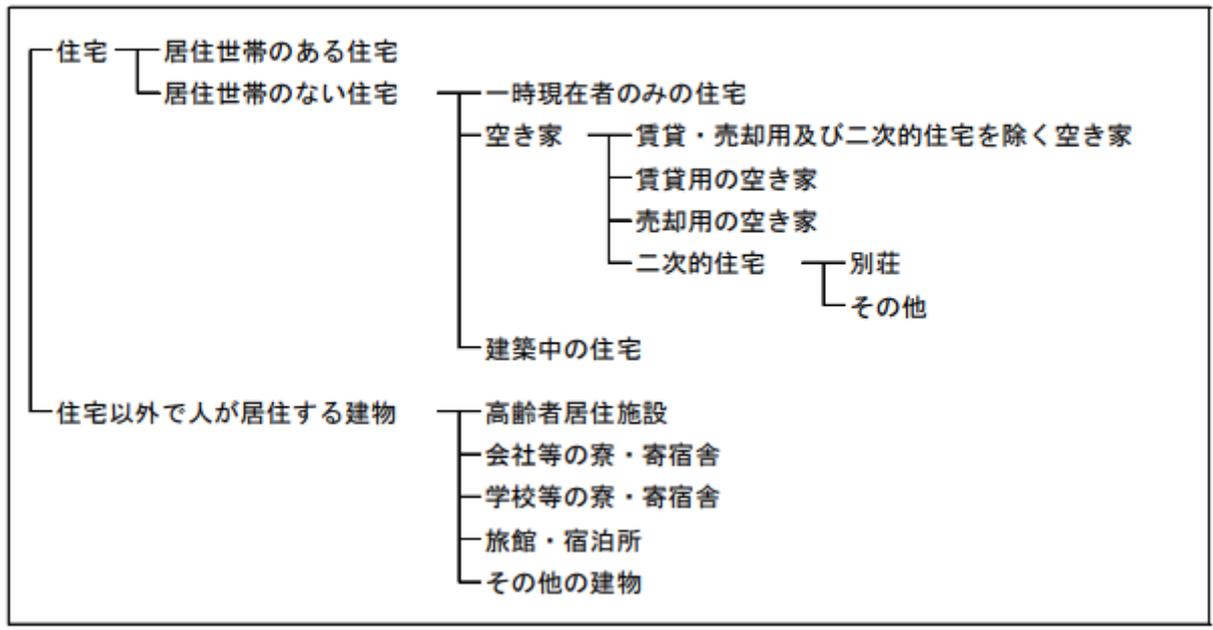
資料：市町別新設住宅着工戸数(兵庫県)



<参考>

□住宅・土地統計調査……我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とした調査で、昭和23年以来5年ごとに行われている。

<<住宅>>



□市町別新設住宅着工戸数…建築着工統計調査(国土交通省)の調査票情報を利用し、兵庫県が独自に集計を行い、公表している。