

名古屋の住宅・土地

～平成10年住宅・土地統計調査結果～

はじめに

このたび、平成10年10月1日現在で行われた平成10年住宅・土地統計調査（総務庁統計局所管：指定統計第14号）の集計結果が公表されましたので、名古屋市分についてご紹介します。

今回の調査は、昭和23年以来5年ごとに実施してきた住宅統計調査の内容を拡充するとともに調査名を変更したものであり、今回の調査はその11回目にあたります。

- 1 住宅数と世帯数 — 総住宅数 972,290 戸、1世帯当たりの住宅数 1.16 戸

平成10年10月1日現在における名古屋市の住宅数（空き家などの居住世帯のない住宅数を含む。）は972,290戸で、前回調査と比べると75,500戸増加した。また、住宅の増加率は8.4%で、前回は0.3ポイント上回った。

住宅数については、第1回調査が行われた昭和23年以降、調査のたびに増加を続けているが、増加率については、昭和43年以降伸び率が急激に鈍化し、昭和63年以降は8%台の増加率にとどまっている。

一方、平成10年10月1日現在における名古屋市の世帯数（同居世帯及び住宅以外の建物に住む世帯を含む。）は841,740世帯で、前回に比べ49,240世帯、6.2%増加した。

住宅数と世帯数の関係をみると、昭和38年までは住

宅数が世帯数を下回っており、住宅の量的不足が続いていたが、昭和43年にはこの関係が逆転し、住宅の質的な面はともかく数のうえでは1世帯1住宅が達成された。

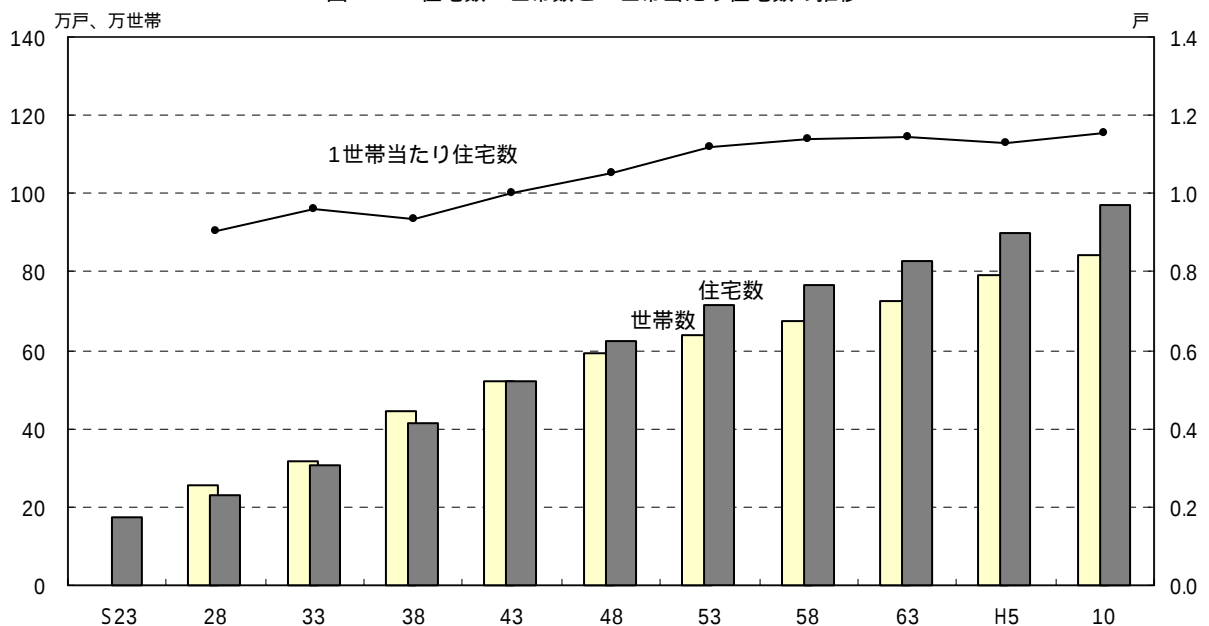
平成10年調査でも住宅数が世帯数を130,550戸上回っており、1世帯当たりの住宅数も1.16戸と、前回はさらに上回っている。

[図1-1、付表1-1]

付表1-1 住宅数及び世帯数の推移

年次	実数		増減率(%)		1世帯当たり住宅数(戸)
	住宅数(戸)	世帯数(世帯)	住宅数(戸)	世帯数(世帯)	
昭和23年	172,176	...	-	-	...
28	232,000	256,000	34.7	...	0.91
33	305,000	318,000	31.5	24.2	0.96
38	414,000	442,000	35.7	39.0	0.94
43	522,260	521,370	26.1	18.0	1.00
48	622,500	590,700	19.2	13.3	1.05
53	713,700	638,800	14.7	8.1	1.12
58	765,380	672,370	7.2	5.3	1.14
63	829,230	726,020	8.3	8.0	1.14
平成5年	896,790	792,500	8.1	9.2	1.13
10	972,290	841,740	8.4	6.2	1.16

図1-1 住宅数・世帯数と1世帯当たり住宅数の推移



- 2 居住世帯の有無 — 空き家率は 12.6% に拡大

市内の住宅数 972,290 戸を居住世帯の有無で区分してみると、居住世帯のある住宅は 833,240 戸、居住世帯のない住宅は 139,050 戸となっている。

居住世帯のない住宅のうち空き家は 122,900 戸で、前回よりも 27,150 戸増加し、市内の住宅数に占める割合（空き家率）も 12.6% に拡大している。

空き家数、空き家率の推移をみると、昭和 63 年調査までは増加、上昇傾向にあったのが平成 5 年調査で減少、低下に転じ、さらに今回調査で再び増加、上昇に転じていることがわかる。 [図 1-2、付表 1-2]

また、空き家の内訳についてみると、供給可能な住宅である「賃貸用又は売却用」住宅が 86,600 戸（増加率 37.0%）で、空き家全体の約 7 割を占めている。

[図 1-3、付表 1-2]

図 1-2 空き家数と空き家率の推移
万戸、%

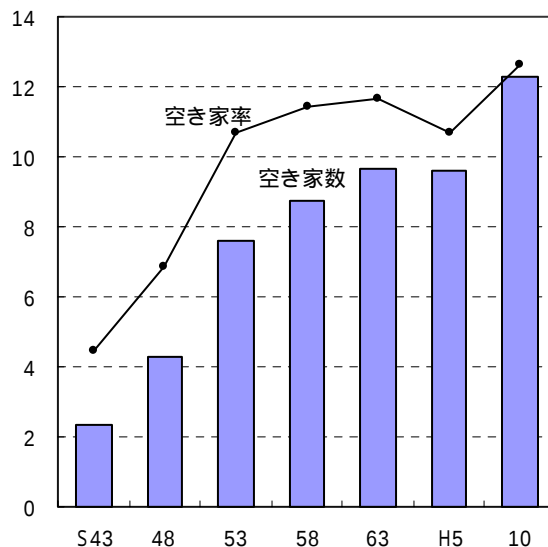
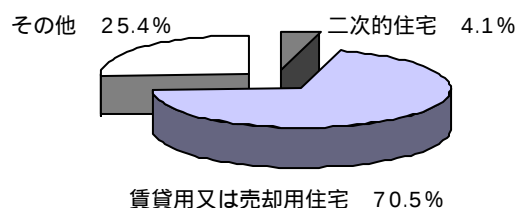


図 1-3 空き家の内訳 (平成10年)



付表 1-2 居住世帯の有無別住宅数、住宅以外で人が居住する建物数の推移

年次	住宅数									住宅以外で 人が居住する 建物数
	総数	居住世帯あり	居住世帯なし							
			総数	一時現在者のみ	空き家	二次的住宅	賃貸用又は売却用住宅	その他	建築中	
実数（戸）										
昭和 43 年	522 260	491 670	30 580	4 160	23 380	...	...	...	3 050	9 090
48	622 500	565 600	56 900	9 700	42 800	...	...	...	4 500	9 600
53	713 700	620 800	92 900	10 400	76 200	...	...	...	6 300	7 700
58	765 380	660 250	105 140	14 670	87 350	4 540	58 820	23 990	3 110	5 000
63	829 230	716 420	112 810	13 280	96 630	3 660	67 520	25 450	2 900	3 920
平成 5 年	896 790	783 660	113 130	14 750	95 750	5 700	63 200	26 900	2 630	3 190
10	972 290	833 240	139 050	13 810	122 900	5 000	86 600	31 200	2 340	2 040
割合（％）					（空き家率）					
昭和 43 年	100.0	94.1	5.9	0.8	4.5	...	...	...	0.6	-
48	100.0	90.9	9.1	1.6	6.9	...	...	...	0.7	-
53	100.0	87.0	13.0	1.5	10.7	...	...	...	0.9	-
58	100.0	86.3	13.7	1.9	11.4	0.6	7.7	3.1	0.4	-
63	100.0	86.4	13.6	1.6	11.7	0.4	8.1	3.1	0.3	-
平成 5 年	100.0	87.4	12.6	1.6	10.7	0.6	7.0	3.0	0.3	-
10	100.0	85.7	14.3	1.4	12.6	0.5	8.9	3.2	0.2	-
増減率（％）										
昭 43～48 年	19.2	15.0	86.1	133.2	83.1	...	...	...	47.5	5.6
昭 48～53 年	14.7	9.8	63.3	7.2	78.0	...	...	...	40.0	-19.8
昭 53～58 年	7.2	6.4	13.2	41.1	14.6	...	...	...	-50.6	-35.1
昭 58～63 年	8.3	8.5	7.3	-9.5	10.6	-19.4	14.8	6.1	-6.8	-21.6
昭 63～平 5 年	8.1	9.4	0.3	11.1	-0.9	54.6	-6.4	5.9	-9.3	-18.6
平 5～10 年	8.4	6.3	22.9	-6.4	28.4	-12.3	37.0	16.0	-11.0	-36.1

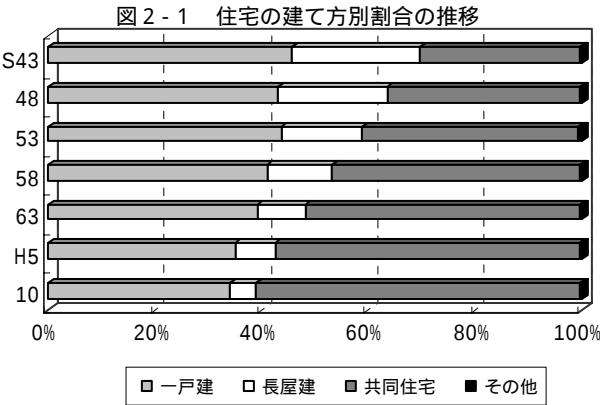
章では本市の住宅・世帯の概況を過去からの推移とともにみてきたが、 章以降では、住宅の中でも世帯の

生活が営まれている「居住世帯のある住宅」833,240戸について、状況を見ることとする。

- 1 住宅の建て方 - 共同住宅の割合が6割を超える

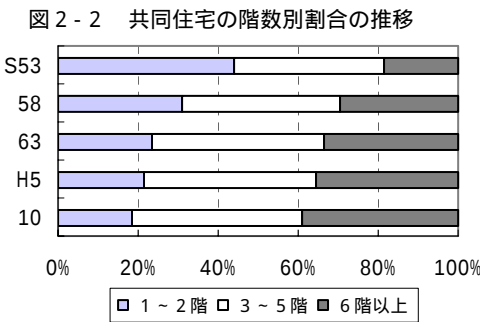
住宅を建て方別にみると、一戸建の住宅は 284,080 戸(総数に占める割合 34.1%)、長屋建は 40,790 戸(同 4.9%)、共同住宅は 504,490 戸(同 60.5%)と、マンション、アパートなどの共同住宅が住宅全体の6割を超えている。

愛知県全体でみると、一戸建の総数に占める割合は 53.1%、共同住宅は 41.8%であることから、本市の大都市としての様相がよくあらわれている。



次に増減率についてみると、共同住宅については、やや増加率が鈍くなったものの、一貫して増加傾向となっている。一戸建については、今回は 2.0%減であったのが、今回は 3.5%増となっている。[図 2-1、付表 2-1]

また、共同住宅を階数別にみると、この5年間で「1～2階」建の住宅が 2.7%減であるのに対し、「3～5階」建住宅は 11.2%増、「6階以上」の住宅は 25.1%増と、住宅の中高層化が一段と進行していることがわかる。[図 2-2、付表 2-1]



付表 2 - 1 建て方、階数別住宅数の推移								
年次	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	1～2階	3～5階	6階以上	その他
実数(戸)								
昭和43年	491,670	224,400	117,760	147,560	96,170	...	...	1,950
48	565,600	244,100	115,200	204,300	113,400	...	...	1,900
53	620,800	271,000	93,800	252,100	111,200	94,100	46,800	4,000
58	660,250	270,890	81,010	305,080	94,740	119,820	90,510	3,270
63	716,420	280,090	64,720	367,600	87,020	158,100	122,480	4,010
平成5年	783,660	274,490	58,760	445,760	95,010	192,730	158,030	4,640
10	833,240	284,080	40,790	504,490	92,430	214,310	197,750	3,870
割合(%)								
昭和43年	100.0	45.6	24.0	30.0	19.6	...	...	0.4
48	100.0	43.2	20.4	36.1	20.0	...	...	0.3
53	100.0	43.7	15.1	40.6	17.9	15.2	7.5	0.6
58	100.0	41.0	12.3	46.2	14.3	18.1	13.7	0.5
63	100.0	39.1	9.0	51.3	12.1	22.1	17.1	0.6
平成5年	100.0	35.0	7.5	56.9	12.1	24.6	20.2	0.6
10	100.0	34.1	4.9	60.5	11.1	25.7	23.7	0.5
増減率(%)								
昭43～48年	15.0	8.8	-2.2	38.5	17.9	...	...	-2.6
昭48～53年	9.8	11.0	-18.6	23.4	-1.9	...	...	110.5
昭53～58年	6.4	-0.0	-13.6	21.0	-14.8	27.3	93.4	-18.3
昭58～63年	8.5	3.4	-20.1	20.5	-8.1	31.9	35.3	22.6
昭63～平5年	9.4	-2.0	-9.2	21.3	9.2	21.9	29.0	15.7
平5～10年	6.3	3.5	-30.6	13.2	-2.7	11.2	25.1	-16.6
(参考)愛知県								
実数(戸)	2,342,000	1,244,000	109,400	979,100	243,400	437,200	298,600	9,600
割合(%)	100.0	53.1	4.7	41.8	10.4	18.7	12.7	0.4

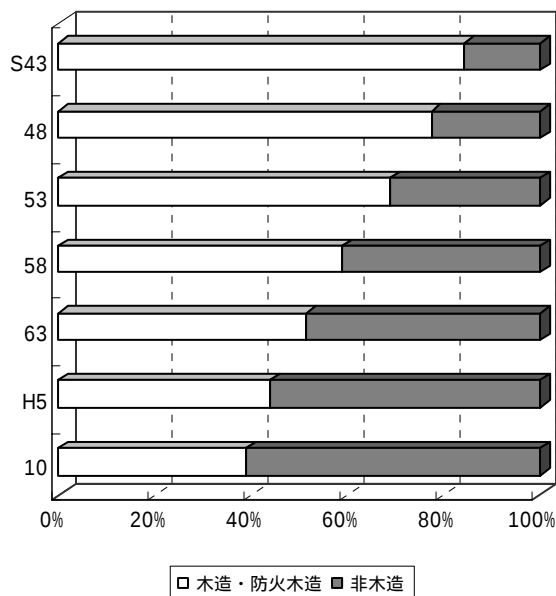
- 2 建物の構造 — 非木造住宅の割合が6割を超える

住宅を構造別にみると、鉄骨・鉄筋コンクリート造などの非木造住宅が調査ごとに増加しており、今回の調査でも住宅全体の61.1%と、前回調査をさらに5.1ポイント上回っている。 [図2-3、付表2-2]

次に、住宅の建て方別にその構造をみると、一戸建の住宅については木造・防火木造住宅の割合が8割を超えており、一方の共同住宅については、約9割が非木造住宅である。 [図2-4、付表2-3]

ただし、一戸建の住宅においても調査ごとに非木造住宅の割合が増加しており、今回の調査でも、一戸建の住宅のうち17.9%が非木造住宅と、建物の不燃化がすすんでいる。 [付表2-4]

図2-3 住宅の構造別割合の推移



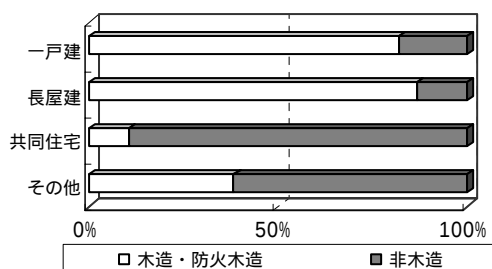
付表2-2 構造別住宅数の推移

年次	実数 (戸)			割合 (%)			増減率 (%)		
	総数	木造・防火木造	非木造	総数	木造・防火木造	非木造	総数	木造・防火木造	非木造
昭和43年	491,670	414,720	76,950	100.0	84.3	15.7	-	-	-
48	565,600	437,800	127,800	100.0	77.4	22.6	15.0	5.6	66.1
53	620,800	428,500	192,300	100.0	69.0	31.0	9.8	-2.1	50.5
58	660,250	388,910	271,330	100.0	58.9	41.1	6.4	-9.2	41.1
63	716,420	368,600	347,820	100.0	51.5	48.5	8.5	-5.2	28.2
平成5年	783,660	344,730	438,920	100.0	44.0	56.0	9.4	-6.5	26.2
10	833,240	323,960	509,270	100.0	38.9	61.1	6.3	-6.0	16.0

付表2-3 建て方、構造別住宅数

建て方	実数 (戸)			割合 (%)		
	総数	木造・防火木造	非木造	総数	木造・防火木造	非木造
平成10年						
総数	833,240	323,960	509,270	100.0	38.9	61.1
一戸建	284,080	233,160	50,920	100.0	82.1	17.9
長屋建	40,790	35,430	5,360	100.0	86.9	13.1
共同住宅	504,490	53,890	450,600	100.0	10.7	89.3
その他	3,870	1,490	2,390	100.0	38.5	61.8

図2-4 住宅の建て方、構造別割合 (平成10年)



付表2-4 一戸建住宅の構造別住宅数の推移

年次	実数 (戸)			割合 (%)		
	総数	木造・防火木造	非木造	総数	木造・防火木造	非木造
昭和48年	244,100	228,700	15,400	100.0	93.7	6.3
53	271,000	247,500	23,500	100.0	91.3	8.7
58	270,890	241,680	29,210	100.0	89.2	10.8
63	280,090	243,850	36,240	100.0	87.1	12.9
平成5年	274,490	232,860	41,630	100.0	84.8	15.2
10	284,080	233,160	50,920	100.0	82.1	17.9

- 3 建築の時期 — 平成3年以降に建築された住宅のうち共同住宅が7割を超える

建築の時期別に住宅をみると、終戦前に建築された住宅は 23,210 戸で全住宅数の 2.8%、終戦時から昭和55 年までの約 35 年間に建築された住宅が 371,310 戸で全体の 44.6%、昭和56 年から平成10 年9月までの約 18 年間に建築された住宅が 400,020 戸、48.0% となっており、昭和56 年以降の約 18 年間に建築された住宅が、住宅全体の約 5 割を占めている。〔付表 2-5〕

次に、建築の時期別に住宅の建て方をみると、終戦前には一戸建・長屋建が圧倒的であったが、戦後共同住宅の割合が急増し、平成3 年以降に建築された住宅のうち、共同住宅の割合は7 割を超えている。

また、建物の構造別にみると、終戦前には木造・防火木造が圧倒的であったのが、やはり戦後には非木造住宅の割合が急増し、平成3 年以降に建築された住宅では、非木造住宅の割合が約 8 割となっている。

〔図 2-5、図 2-6、付表 2-6〕

付表 2-5 建築の時期別住宅数

平成10年		
建 築 の 時 期	実数（戸）	割合（％）
総数	833 240	100.0
終 戦 前	23 210	2.8
終 戦 時 ～ 昭 和 45 年	164 160	19.7
昭 和 46 年 ～ 55 年	207 150	24.9
昭 和 56 年 ～ 平 成 2 年	220 420	26.5
平 成 3 年 ～ 7 年	111 980	13.4
平 成 8 年 ～ 10 年 9 月	67 620	8.1

注）総数には「不詳」を含む。

図 2-5 建築の時期、建て方別住宅割合（平成10年）

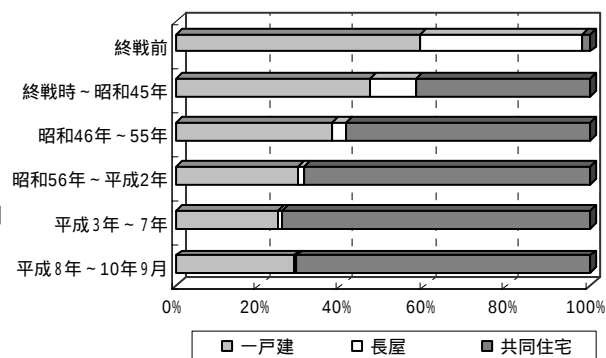
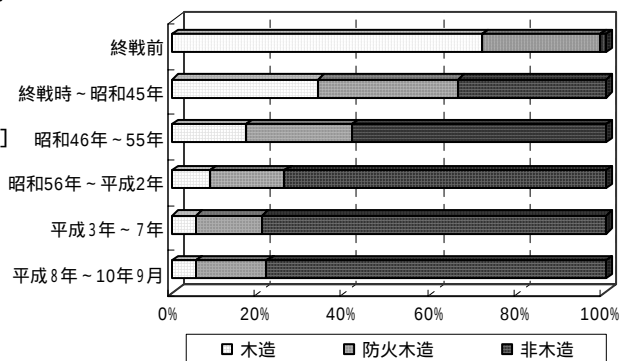


図 2-6 建築の時期、構造別住宅割合（平成10年）



付表 2-6 建て方、構造、建築の時期別住宅数

建 築 の 時 期		平成10年						
		総 数	構 造 別			建 て 方 別		
			木 造	防火木造	非 木 造	一 戸 建	長 屋 建	共 同 住 宅
実数（戸）								
総 数	数	833 240	141 580	182 380	509 270	284 100	40 800	504 500
終 戦 前	数	23 210	16 560	6 400	250	13 500	9 000	500
終 戦 時 ～ 昭 和 45 年	数	164 160	55 130	52 810	56 210	76 300	18 300	68 400
昭 和 46 年 ～ 55 年	数	207 150	34 860	51 030	121 270	78 000	6 800	121 400
昭 和 56 年 ～ 平 成 2 年	数	220 420	18 890	38 270	163 260	64 900	2 800	152 000
平 成 3 年 ～ 7 年	数	111 980	6 110	17 040	88 830	27 600	800	83 200
平 成 8 年 ～ 10 年 9 月	数	67 620	3 530	11 210	52 880	19 100	600	47 700
割合（％）								
総 数	数	100.0	17.0	21.9	61.1	34.1	4.9	60.5
終 戦 前	数	100.0	71.3	27.6	1.1	58.2	38.8	2.2
終 戦 時 ～ 昭 和 45 年	数	100.0	33.6	32.2	34.2	46.5	11.1	41.7
昭 和 46 年 ～ 55 年	数	100.0	16.8	24.6	58.5	37.7	3.3	58.6
昭 和 56 年 ～ 平 成 2 年	数	100.0	8.6	17.4	74.1	29.4	1.3	69.0
平 成 3 年 ～ 7 年	数	100.0	5.5	15.2	79.3	24.6	0.7	74.3
平 成 8 年 ～ 10 年 9 月	数	100.0	5.2	16.6	78.2	28.2	0.9	70.5

注）総数には「不詳」を含む。

- 4 住宅の所有の関係 — 持ち家率が 43.5% に回復

住宅を所有の関係別にみると、持ち家は 362,490 戸で住宅全体に占める割合（持ち家比率）は 43.5%、借家については 435,130 戸、52.2%となっている。

愛知県全体では持ち家率は 57.9%（総数 2,342,000 戸 持ち家数 1,355,700 戸）となっており、これと比較すると、14.4 ポイントの差が生じている。

持ち家比率は、昭和 63 年調査までは上昇傾向にあったが、平成 5 年調査ではバブル経済期の地価高騰が影響し、持ち家率は低下した。今回の調査では、平成 5 年調査を 1.2 ポイント上回った。

一方の借家の内訳についてみると、平成 5 年以降、「民営借家」が増加して、「公営・公団・公社の借家」が減少する傾向にあることがわかる。〔図 2-7、付表 2-7〕

また、建て方別に住宅の所有の関係をみると、一戸建の大半が持ち家となっている。〔図 2-8、付表 2-8〕

図 2-7 住宅の所有の関係別割合の推移

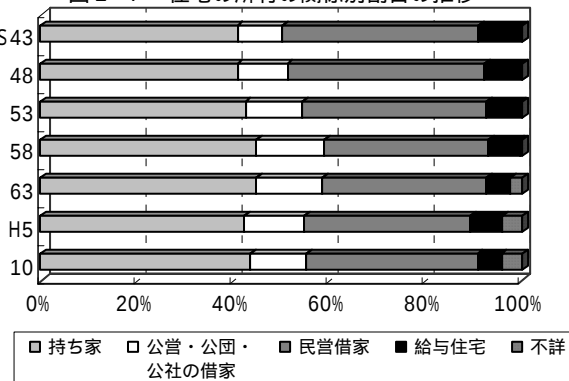
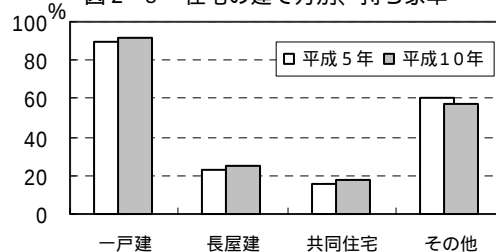


図 2-8 住宅の建て方別、持ち家率



付表 2-8 建て方、所有の関係別住宅数（平成 5、10 年）

建て方	平成 5 年						平成 10 年					
	実数（戸）			割合（％）			実数（戸）			割合（％）		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
総数	783,660	331,850	451,810	100.0	42.3	57.7	833,240	362,490	470,750	100.0	43.5	56.5
一戸建	274,490	246,500	27,990	100.0	89.8	9.2	284,080	259,000	25,080	100.0	91.2	8.8
長屋建	58,760	13,600	45,160	100.0	23.1	76.9	40,790	10,200	30,590	100.0	25.0	75.0
共同住宅	445,760	69,000	376,760	100.0	15.5	84.5	504,490	91,100	413,390	100.0	18.1	81.9
その他	4,640	2,800	1,840	100.0	60.3	39.7	3,870	2,200	1,670	100.0	56.8	43.2

注）総数には「不詳」を含む。

付表 2-7 所有の関係別住宅数の推移

年次	総数	持ち家	借家	借家		
				総数	公営・公団・公社の借家	民営借家
実数（戸）						
昭和 43 年	491,670	200,680	290,990	46,140	200,290	44,560
48 年	565,600	231,200	334,400	58,700	231,500	44,100
53 年	620,800	263,600	356,600	74,400	237,900	44,400
58 年	660,250	295,350	361,390	94,250	224,380	42,760
63 年	716,420	321,710	377,680	97,850	243,440	36,390
平成 5 年	783,660	331,850	451,810	97,640	270,130	52,190
10 年	833,240	362,490	470,750	96,900	297,200	41,000
割合（％）						
昭和 43 年	100.0	40.8	59.2	9.4	40.7	9.1
48 年	100.0	40.9	59.1	10.4	40.9	7.8
53 年	100.0	42.5	57.4	12.0	38.3	7.2
58 年	100.0	44.7	55.3	14.3	34.0	6.5
63 年	100.0	44.9	55.1	13.7	34.0	5.1
平成 5 年	100.0	42.3	57.7	12.5	34.5	6.7
10 年	100.0	43.5	56.5	11.6	35.7	4.9
増減率（％）						
昭 43～48 年	15.0	15.2	14.9	27.2	15.6	-1.0
昭 48～53 年	9.8	14.0	6.6	26.7	2.8	0.7
昭 53～58 年	6.4	12.0	1.3	26.7	-5.7	-3.7
昭 58～63 年	8.5	8.9	4.5	3.8	8.5	-14.9
昭 63～平 5 年	9.4	3.2	11.2	-0.2	11.0	43.4
平 5～10 年	6.3	9.2	3.6	-0.8	10.0	-21.4

注）総数には「不詳」を含む。

- 5 持ち家の取得方法 - 新築住宅を購入が 5 割

平成 6 年以降に建築された（建築後 5 年以内）持ち家 55,790 戸を取得方法別にみると、「新築の住宅を購入」が 27,870 戸で全体の 5 割を占め、次いで、「新築（建て替えを除く）」が 13,550 戸、24.3%、「建て替え」が 13,070 戸、23.4%となっている。

平成 5 年調査では「建て替え」の割合が最も多く、「新

築の住宅を購入」は約 3 割であった。これと比較すると、この 5 年間で新築の建て売り住宅や分譲住宅を購入し易くなったといえる。

愛知県全体でみても、「新築の住宅を購入」の割合が 38.7%（総数 202,400 戸 新築の住宅を購入 78,300 戸）と最も多くなっている。 [付表 2-9]

付表 2-9 平成 6 年以降に建築された持ち家の取得方法

区 分	持 ち 家 数	新 築 の 住 宅 を 購 入				中古住宅を 購 入	新 築 （建て替え を除く）	建 て 替 え	相 続 ・ 贈 与	そ の 他
		総 数	公 団 ・ 公 社 な	民 間	間					
実数（戸）	55,790	27,870	430	27,440	860	13,550	13,070	230	210	
割合（%）	100.0	50.0	0.8	49.2	1.5	24.3	23.4	0.4	0.4	

（参考）昭和 64 年・平成元年以降に建築された持ち家の取得方法

区 分	持 ち 家 数	新 築 の 住 宅 を 購 入				中古住宅を 購 入	新 築 （建て替え を除く）	建 て 替 え	相 続 ・ 贈 与	そ の 他
		総 数	公 団 ・ 公 社 な	民 間	間					
実数（戸）	37,040	11,030	1,230	9,800	700	9,890	14,650	460	300	
割合（%）	100.0	29.8	3.3	26.5	1.9	26.7	39.6	1.2	0.8	

- 6 借家の家賃 — 1 か月当たりの平均家賃は 49,325 円

専用住宅（居住の目的だけに建てられた住宅）の借家 423,700 戸を 1 か月当たりの家賃別にみると、「40,000 円～59,999 円」の借家が 130,200 戸と最も多く、次いで、「20,000 円～39,999 円」の借家が 90,800 戸となっている。

また、1 か月当たりの平均家賃は 49,325 円で、前回調査の 42,739 円よりも 6,586 円、15.4%の増加となっている。

これを住宅の所有の関係別にみると、非木造の民営借家が 64,319 円と最も高く、次いで、公団・公社の借家が 54,750 円となっている。最も安いのは木造・設備共用の民営借家で、18,912 円となっている。

次に、1 畳当たりの家賃をみると、平均家賃は 2,786 円で、前回調査の 2,433 円と比較すると、353 円、14.5%の増加となっている。 [付表 2-10]

付表 2-10 専用住宅の所有の関係別、1 か月当たり家賃別借家数

1 か月当たり家賃別	借 家 総 数	公 営 の 借 家	公 団 ・ 公 社 の 借 家	民 営 借 家 （木 造 ・ 設 備 専 用）	民 営 借 家 （木 造 ・ 設 備 共 用）	民 営 借 家 （非 木 造）	給 与 住 宅
専用住宅総数（戸）	423,700	68,900	27,900	79,500	5,100	202,500	39,900
50 円未満	8,100	100	-	1,300	100	1,200	5,400
50 ～ 9,999	14,600	4,000	-	600	200	900	8,900
10,000 ～ 19,999	43,100	18,400	1,400	6,100	2,700	2,900	11,700
20,000 ～ 39,999	90,800	26,600	7,700	35,600	1,900	11,700	7,200
40,000 ～ 59,999	130,200	14,500	8,700	24,300	100	80,700	1,900
60,000 ～ 79,999	79,100	4,600	5,500	6,900	0	60,000	2,000
80,000 ～ 99,999	33,400	500	1,900	2,100	-	27,700	1,000
100,000 ～ 129,999	17,200	0	2,500	1,200	-	12,300	1,100
130,000 円以上	5,800	-	200	800	-	4,400	400
1 か月当たり家賃（円）	49,325	30,925	54,750	40,153	18,912	64,319	23,298
1 畳当たり家賃（円）	2,786	1,430	3,020	2,450	2,524	3,825	1,225

注）総数には「不詳」を含む。

- 7 住宅の規模 — 1住宅当たりの延べ面積が76.52㎡に縮小

1住宅当たりの居住室数は4.21室、居住室の畳数は27.90畳、延べ面積は76.52㎡となっている。これを前回調査と比較すると、居住室数は0.1室の減少、居住室の畳数は0.36畳の増加、延べ面積は0.48㎡の減少となっている。1住宅当たりの延べ面積は、前回調査までは増加傾向にあったが、今回調査で減少に転じている。

これを住宅の所有の関係別にみると、居住室数、居住室の畳数、延べ面積とも、借家は持ち家の半分以上となっている。

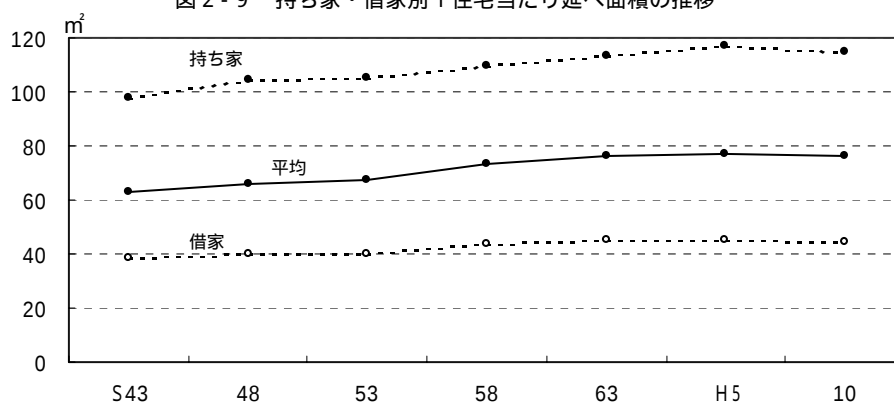
また、居住室数別に住宅数をみると、居住室「4室」の住宅が207,030戸と最も多く、続いて居住室「3室」の住宅が134,620戸、居住室「5室」の住宅が110,360戸となっている。

次に増減率をみると、ワンルームマンションなどの居住室「1室」の住宅の増加率が43.6%と最も高くなっている。反対に、減少率が最も高いのは、居住室「2室」の住宅である。

[付表2-12]

[図2-9、付表2-11]

図2-9 持ち家・借家別1住宅当たり延べ面積の推移



付表2-11 住宅の規模の推移

年次	1住宅当たり居住室数(室)			1住宅当たり居住室の畳数(畳)			1住宅当たり延べ面積(㎡)		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
昭和43年	354	494	258	1937	2815	1332	6296	9809	3873
48	383	542	274	2123	3164	1403	6623	10442	3983
53	411	574	290	2373	3509	1534	6761	10487	4005
58	427	581	301	2524	3605	1641	7338	10976	4364
63	440	594	310	2724	3867	1751	7648	11331	4511
平成5年	431	595	301	2754	3999	1770	7700	11715	4527
10	421	579	289	2790	4001	1782	7652	11512	4436

付表2-12 居住室数別住宅数の推移

年次	総数	居住室数別住宅数							
		1室	2室	3室	4室	5室	6室	7室	8室以上
実数(戸)									
昭和43年	491,670	53,360	120,640	111,740	80,470	50,980	33,880	...	...
48	565,600	42,000	129,200	122,000	102,600	63,600	45,500	...	...
53	620,800	40,400	102,700	137,900	123,000	78,200	58,000	...	...
58	660,250	34,360	94,340	131,820	152,400	89,710	64,970	37,920	51,230
63	716,420	36,080	88,050	127,930	171,200	97,740	74,530	43,770	60,110
平成5年	783,660	61,540	86,160	126,940	192,250	105,400	71,830	44,360	63,320
10	833,240	88,400	75,890	134,620	207,030	110,360	73,930	46,130	61,260
持ち家	362,490	620	3,760	19,230	73,360	91,870	68,830	44,820	60,000
借家	435,130	87,780	72,140	115,390	133,670	18,480	5,100	1,310	1,260
増減率(%)									
昭43~48年	15.0	-21.3	7.1	9.2	27.5	24.8	34.3	...	...
昭48~53年	9.8	-3.8	-20.5	13.0	19.9	23.0	27.5	...	...
昭53~58年	6.4	-15.0	-8.1	-4.4	23.9	14.7	12.0	...	...
昭58~63年	8.5	5.0	-6.7	-3.0	12.3	9.0	14.7	15.4	17.3
昭63~平5年	9.4	70.6	-2.1	-0.8	12.3	7.8	-3.6	1.3	5.3
平5~10年	6.3	43.6	-11.9	6.1	7.7	4.7	2.9	4.0	-3.3

注) 総数には「不詳」を含む。

- 8 一戸建・長屋建住宅の敷地 ― 持ち家の敷地面積は借家の2倍以上

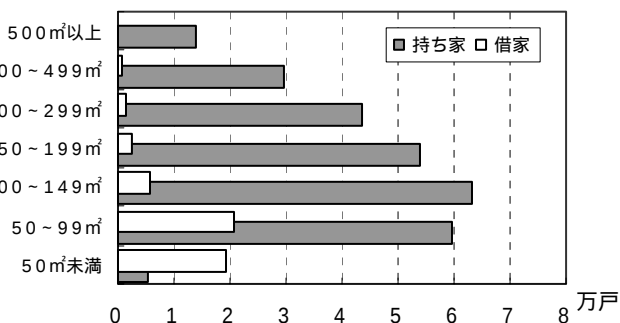
一戸建・長屋建住宅を敷地面積別にみると、敷地面積

図2-10 所有の関係、敷地面積別住宅数（平成10年）

「50～99㎡」の住宅が80,510戸で、全体に占める割合は24.8%と最も多い。1住宅当たりの平均敷地面積は184㎡となっている。

これを住宅の建て方別にみると、一戸建が200㎡、長屋建が70㎡となっている。また、住宅の所有の関係別にみると、持ち家は203㎡、借家は81㎡となり、住宅の建て方や所有の関係により敷地面積は大きく異なっている。

[図2-10、付表2-13]



付表2-13 一戸建・長屋建の敷地面積別住宅数

平成10年

敷地面積	実数（戸）					割合（％）				
	一戸建・長屋建の住宅総数	一戸建	長屋建	一戸建・長屋建		一戸建・長屋建の住宅総数	一戸建	長屋建	一戸建・長屋建	
				持ち家	借家				持ち家	借家
総数	324,870	284,080	40,790	269,150	50,340	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
50㎡未満	24,620	8,400	16,220	5,370	19,260	7.6	3.0	39.8	2.0	38.3
50～99㎡	80,510	64,780	15,740	59,800	20,710	24.8	22.8	38.6	22.2	41.1
100～149㎡	68,860	64,790	4,070	63,280	5,580	21.2	22.8	10.0	23.5	11.1
150～199㎡	56,360	54,500	1,860	53,820	2,530	17.3	19.2	4.6	20.0	5.0
200～299㎡	44,850	44,380	470	43,410	1,440	13.8	15.6	1.2	16.1	2.9
300～499㎡	30,330	30,240	90	29,700	630	9.3	10.6	0.2	11.0	1.3
500㎡以上	13,950	13,930	20	13,760	190	4.3	4.9	0.0	5.1	0.4
1住宅当たり敷地面積（㎡）	184	200	70	203	81	—	—	—	—	—

注）総数には「不詳」を含む。

- 9 設備 ― 手すりがある住宅は約4分の1

高齢者や身体障害者などに配慮した住宅設備についてみると、「手すりがある」住宅は194,900戸で、住宅全体の23.4%を占めている。また、「またぎやすい高さの浴槽」がある住宅は122,200戸、14.7%、「廊下などが車椅子で通行可能」な住宅は79,900戸、9.6%、「段

差のない屋内」は82,600戸、9.9%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」な住宅は77,900戸、9.3%となっている。

これを建築の時期別にみると、最近建築された住宅ほど、その割合が高くなっている。

[付表2-14]

付表2-14 高齢者等のための設備状況別住宅数

平成10年

建築の時期	実数（戸）						割合（％）					
	総数	高齢者等のための設備あり					総数	高齢者等のための設備あり				
		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能
総数	833,200	194,900	122,200	79,900	82,600	77,900	100.0	23.4	14.7	9.6	9.9	9.3
昭和35年以前	77,600	22,400	13,100	4,000	3,700	7,300	100.0	28.9	16.9	5.2	4.8	9.4
昭和36～45年	109,800	29,500	14,400	7,100	5,600	8,800	100.0	26.9	13.1	6.5	5.1	8.0
昭和46～55年	207,200	46,300	25,900	16,900	14,600	19,200	100.0	22.3	12.5	8.2	7.0	9.3
昭和56～平成2年	220,400	40,200	27,600	17,200	14,200	16,500	100.0	18.2	12.5	7.8	6.4	7.5
平成3～7年	112,000	28,900	19,400	16,000	18,500	12,900	100.0	25.8	17.3	14.3	16.5	11.5
平成8～10年9月	67,600	26,900	21,600	18,600	25,800	13,200	100.0	39.8	32.0	27.5	38.2	19.5

注）複数回答がある。総数には「不詳」を含む。

章、 章では主に住宅の建て方・構造・設備など住宅のハード面の状況をみたが、ここでは世帯の年間収入

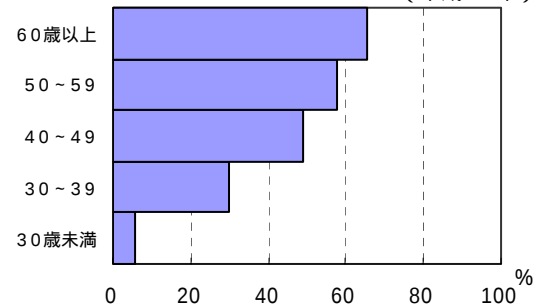
や家計を主に支える者の特性と住宅の関係など、住宅のソフト面ともいうべき世帯の居住状況を確認することとする。

- 1 家計を主に支える者の年齢 — 50～59歳の持ち家率は57.6%に低下

家計を主に支える者の年齢別に世帯の持ち家率をみると、家計を主に支える者の年齢が「30歳未満」では5.7%と低いが、「30～39歳」では29.8%と大きく上昇し、「40～49歳」では主世帯全体の持ち家率43.5%を超え、48.9%となっている。

また、前回調査と比較すると、「50～59歳」のみ、持ち家率は低下している。 [図3-1、付表3-1]

図3-1 家計を主に支える者の年齢別持ち家率 (平成10年)



付表3-1 家計を主に支える者の年齢別主世帯数、持ち家世帯率

住宅の所有の関係	平成10年					
	主世帯総数	30歳未満	30～39	40～49	50～59	60歳以上
総数	833,240	118,380	132,720	146,710	166,710	219,460
持ち家	362,490	6,800	39,500	71,800	96,000	143,700
借家	435,130	111,000	93,000	74,600	70,400	75,600
持ち家率 (%)	43.5	5.7	29.8	48.9	57.6	65.5
(参考)平成5年持ち家率 (%)	42.3	5.6	29.6	48.1	58.3	64.0

注) 総数には「不詳」を含む。

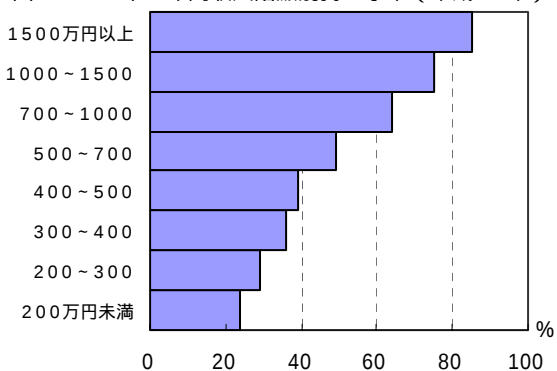
- 2 世帯の年間収入 — 年収700万円未満の世帯の持ち家率は上昇

世帯の年間収入別に持ち家率をみると、収入が多くなるにつれて持ち家率が高くなっているが、年間収入「500～700万円未満」の世帯において、主世帯全体の持ち家率43.5%を超え、49.2%となっている。

また、前回調査と比較すると、年間収入700万円未満の世帯では持ち家率が上昇しているが、700万円以上の世帯では持ち家率は低下している。

[図3-2、付表3-2]

図3-2 世帯の年間収入階級別持ち家率 (平成10年)



付表3-2 世帯の年間収入階級別主世帯数、持ち家世帯率

平成10年									
住 宅 の 所 有 の 関 係	主 世 帯 総	200 万 円 未 満	200 ～ 300	300 ～ 400	400 ～ 500	500 ～ 700	700 ～ 1000	1000 ～ 1500	1500 万 円 以 上
総数	833 240	130 530	98 340	103 000	95 890	137 590	122 200	69 130	29 820
持ち家	362 490	31 260	28 710	37 120	37 700	67 750	78 360	51 930	25 400
借家	435 130	99 270	69 630	65 880	58 190	69 840	43 840	17 200	4 420
持ち家率（％）	43.5	23.9	29.2	36.0	39.3	49.2	64.1	75.1	85.2
（参考）平成5年 持ち家率（％）	42.3	21.9	27.6	31.0	35.9	48.6	64.5	75.6	85.7

注) 総数には「不詳」を含む。

- 3 最寄りの生活関連施設までの距離 — 駅まで 1 km未満の住宅が 5 割を超える

最寄りの生活関連施設までの距離別に住宅をみると、最寄りの医療機関までの距離が「250m未満」の住宅は総数の48.1%となっている。同様に、最寄りの公園までの距離が「250m未満」の住宅は43.7%、最寄りの公民館・集会所までの距離が「250m未満」の住宅は14.5%、最寄りの緊急避難所までの距離が「250m未満」の住宅は48.0%、最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が「250m未満」の住宅は3.7%となっている。

これらを住宅の所有の関係別にみると、各施設までの距離が「1000m以上」の住宅の割合は、持ち家の方が高くなっている。 [付表 3-3]

次に、最寄りの鉄道駅までの距離をみると、「500～999m」の住宅が224,360世帯、総数の26.9%とも多くなっている。また、「200～499m」の住宅が174,710世帯、21.0%、「200m未満」の住宅が70,090世帯、8.4%と、5割を超える住宅が1km未満となっている。

これを住宅の所有の関係別にみると、やはり持ち家の方が駅から遠くなっている。 [付表 3-4]

付表 3-3 最寄りの生活関連施設までの距離別住宅数

最寄りの生活関連施設までの距離	実数(戸)			割合(%)		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
総数	833,240	362,490	435,130	100.0	100.0	100.0
(最寄りの医療機関までの距離)						
250m未満	401,190	169,280	212,170	48.1	46.7	48.8
250～499	288,760	123,540	154,540	34.7	34.1	35.5
500～999	124,790	58,040	61,990	15.0	16.0	14.2
1000m以上	18,500	11,630	6,430	2.2	3.2	1.5
(最寄りの公園までの距離)						
250m未満	363,790	158,300	190,100	43.7	43.7	43.7
250～499	289,790	123,410	153,850	34.8	34.0	35.4
500～999	138,780	62,590	70,290	16.7	17.3	16.2
1000m以上	40,870	18,190	20,880	4.9	5.0	4.8
(最寄りの公民館・集会所までの距離)						
250m未満	120,720	48,330	67,370	14.5	13.3	15.5
250～499	222,840	97,470	115,780	26.7	26.9	26.6
500～999	342,900	149,820	177,580	41.2	41.3	40.8
1000m以上	146,780	66,870	74,400	17.6	18.4	17.1
(最寄りの緊急避難場所までの距離)						
250m未満	400,170	175,690	206,780	48.0	48.5	47.5
250～499	288,060	122,490	153,050	34.6	33.8	35.2
500～999	130,610	57,600	68,110	15.7	15.9	15.7
1000m以上	14,390	6,720	7,200	1.7	1.9	1.7
(最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離)						
250m未満	30,450	11,150	17,940	3.7	3.1	4.1
250～499	65,680	30,300	32,900	7.9	8.4	7.6
500～999	205,440	88,680	107,420	24.7	24.5	24.7
1000m以上	531,660	232,360	276,870	63.8	64.1	63.6

(注) 総数には「不詳」を含む。

付表 3-4 最寄りの鉄道の駅までの距離別住宅数

鉄道の駅までの距離	実数(世帯)			割合(%)		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
総数	833,240	362,490	435,130	100.0	100.0	100.0
200 m 未 満	70,090	23,530	43,190	8.4	6.5	9.9
200 ～ 499	174,710	71,180	94,630	21.0	19.6	21.7
500 ～ 999	224,360	98,520	115,210	26.9	27.2	26.5
1000 ～ 1999	187,540	85,480	94,860	22.5	23.6	21.8
2000 m 以 上	176,540	83,790	87,240	21.2	23.1	20.0

(注) 総数には「不詳」を含む。

建設省が5年ごとに作成する住宅建設五箇年計画では、国民の住生活の質の向上を図るうえで達成すべき目標の一つとして「居住水準」を定めている。ここでは、「第七

期住宅建設五箇年計画」における最低居住水準と誘導居住水準に基づいて、実際の世帯の居住水準の状況をみることとする。

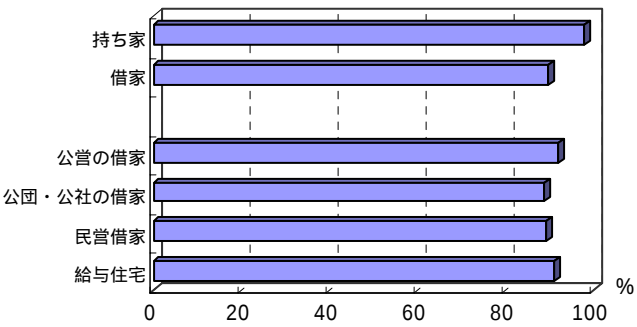
- 1 最低居住水準 — 最低居住水準以上の世帯は 89.5 %

最低居住水準とは、すべての世帯が確保すべき水準として設定されたものである。（詳細は「用語の解説」を参照。）

市内の主世帯 833,240 世帯のうち、最低居住水準以上の世帯は 745,530 世帯、89.5%に達し、前回と比較すると、58,090 世帯、1.8 ポイント増加している。

これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家における最低居住水準以上の世帯は 97.8%、借家では 89.8%と 8.0 ポイントの差がみられる。 [図 4-1、付表 4-1]

図 4-1 所有の関係別、最低居住水準以上の世帯の割合（平成10年）



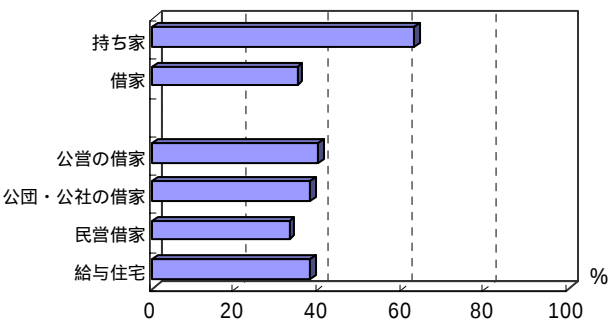
- 2 誘導居住水準 — 誘導居住水準以上の世帯は 45.3 %

誘導居住水準とは、西暦 2000 年度を目途に、全国で半数の世帯が確保することができるようにする水準として設定されたものである。

誘導居住水準以上の世帯は 377,730 世帯、45.3%で、前回よりも 67,520 世帯、5.7 ポイント増加している。

これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家における誘導居住水準以上の世帯は 62.6%、借家では 34.7%と 27.9 ポイントもの差がみられる。

図 4-2 所有の関係別、誘導居住水準以上の世帯の割合（平成10年）



付表 4-1 住宅の所有の関係別、最低・誘導居住水準別主世帯数

住宅の所有の関係	実 数 (戸)					割 合 (%)				
	主 世 帯 数	最 低 居 住 水 準		誘 導 居 住 水 準		主 世 帯 数	最 低 居 住 水 準		誘 導 居 住 水 準	
		水 準 以 上 の 世 帯	水 準 未 満 の 世 帯	水 準 以 上 の 世 帯	水 準 未 満 の 世 帯		水 準 以 上 の 世 帯	水 準 未 満 の 世 帯	水 準 以 上 の 世 帯	水 準 未 満 の 世 帯
総数	833 240	745 530	46 210	377 730	414 000	100.0	89.5	5.5	45.3	49.7
持ち家	362 490	354 600	4 220	226 870	131 950	100.0	97.8	1.2	62.6	36.4
借家	435 130	390 930	41 990	150 860	282 050	100.0	89.8	9.6	34.7	64.8
公 営 の 借 家	68 980	63 440	5 160	27 400	41 200	100.0	92.0	7.5	39.7	59.7
公団・公社の借家	27 910	24 780	3 050	10 560	17 270	100.0	88.8	10.9	37.8	61.9
民 営 借 家	297 220	265 310	30 390	97 440	198 260	100.0	89.3	10.2	32.8	66.7
給 与 住 宅	41 020	37 390	3 400	15 460	25 320	100.0	91.2	8.3	37.7	61.7

注) 総数には「不詳」を含む。

平成10年

ここでは、高齢者の「住まい方」を明らかにするため、
高齢者のいる世帯に焦点をあて、その住宅の状況や居住
状況についてみることにする。

なお、ここでは 65 歳以上の世帯員がいる世帯を「高

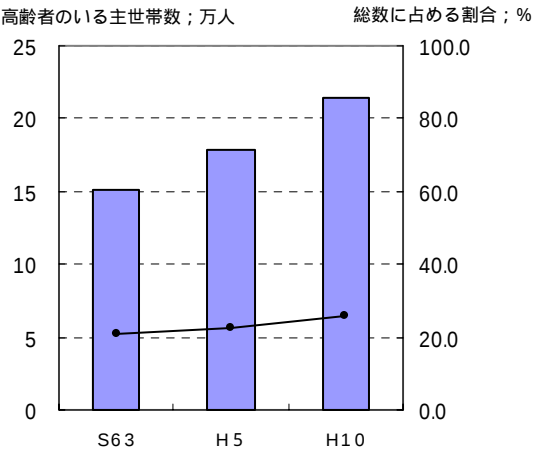
齢者のいる世帯」、そのうち 65 歳以上の単身者のみの世
帯を「高齢単身世帯」、夫婦とも若しくはいずれか一方が
65 歳以上の夫婦一組のみの世帯を「高齢夫婦世帯」とし
ている。

- 1 世帯数 — 高齢者のいる世帯が 4 分の 1 を超える

高齢者のいる主世帯数の推移をみると、昭和 63 年に
は 150,940 世帯、主世帯総数の 21.1%であったのが、
平成 5 年には 178,260 世帯、22.7%に増加、上昇し、
さらに平成 10 年には 213,880 世帯、25.7%と、主世
帯全体の 4 分の 1 を超えている。

このうち、高齢単身主世帯は 47,530 世帯、総数の
5.7%、高齢夫婦主世帯は 61,310 世帯、7.4%に拡大
しており、高齢化の進展に加えて、世帯の小規模化もす
ずんでいることがわかる。 [図 5-1、付表 5-1]

図 5-1 高齢者のいる主世帯数と総数に占める割合の推移



付表 5-1 世帯の型別高齢者のいる主世帯数の推移

年次	実数 (世帯)				割合 (%)				増減率 (%)			
	主世帯総数	高齢者のいる主世帯		主世帯総数	高齢者のいる主世帯	主世帯総数	高齢者のいる主世帯	主世帯総数	高齢者のいる主世帯	主世帯総数	高齢者のいる主世帯	主世帯総数
		単身世帯	夫婦主世帯		単身世帯		夫婦主世帯		単身世帯		夫婦主世帯	
昭和 63 年	716,420	150,940	24,230	34,010	100.0	21.1	3.4	4.7	-	-	-	-
平成 5 年	783,660	178,260	34,330	44,420	100.0	22.7	4.4	5.7	9.4	18.1	41.7	30.6
10	833,240	213,880	47,530	61,310	100.0	25.7	5.7	7.4	6.3	20.0	38.5	38.0

- 2 住宅の所有の関係 — 約 7 割が持ち家に居住

高齢者のいる主世帯について、住宅の所有の関係別に
みると、持ち家が 70.6%、借家が 29.3%となっており、
主世帯全体の持ち家率 43.5%をはるかに上回っている。
特に、高齢夫婦主世帯では、持ち家が 71.3%、借家が
28.7%と持ち家率がさらに高くなっている。

一方、高齢単身世帯では、持ち家が 47.2%、借家
が 52.6%と借家の割合の方が高くなっている。主世帯全
体の持ち家率と比較しても、わずか 3.7 ポイント上回っ
ているに過ぎない。 [付表 5-2]

付表 5-2 世帯の型、住宅の所有の関係別高齢者のいる主世帯数

平成10年												
世帯の型	実数 (世帯)					割合 (%)						
	主世帯 総数	持ち家	借家				主世帯 総数	持ち家	借家			
			総数	公営・公 団・公社 の借家	民営借家	給与住宅			総数	公営・公 団・公社 の借家	民営借家	給与住宅
高齢者のいる主世帯数	213 880	150 970	62 730	26 140	35 390	1 200	100.0	70.6	29.3	12.2	16.5	0.6
うち) 高齢単身世帯	47 530	22 440	24 980	8 970	15 610	400	100.0	47.2	52.6	18.9	32.8	0.8
うち) 高齢夫婦主世帯	61 310	43 720	17 570	8 700	8 660	220	100.0	71.3	28.7	14.2	14.1	0.4

注) 総数には「不詳」を含む。

- 3 設備 — 高齢者対応型共同住宅の設備を有する割合が高い

高齢者のいる主世帯について、高齢者等のための設備の有無別にみると、「手すりがある」のは 93,000 世帯で、総数の 43.5%、「またぎやすい高さの浴槽」があるのは 58,100 世帯、27.2%、「廊下などが車椅子で通行可能」なのは 28,200 世帯、13.2%、「段差のない屋内」は 26,600 世帯、12.4%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」なのは 26,900 世帯、12.6%となっている。

また、専用住宅に住む高齢者主世帯の状況を住宅の建て方別にみると、高齢者対応型共同住宅に住む高齢者主世帯のこれら設備を有する割合は非常に高く、反対に、長屋建の設備を有する割合は非常に低いことがわかる。

[付表 5 - 3]

付表 5 - 3 高齢者等のための設備状況別高齢者のいる主世帯数

平成10年

建 て 方	総 数 (世 帯)						割 合 (%)					
	主 世 帯 数	高 齢 者 等 の た め の 設 備 あ り					主 世 帯 数	高 齢 者 等 の た め の 設 備 あ り				
		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能
高齢者のいる主世帯総数	213,900	93,000	58,100	28,200	26,600	26,900	100.0	43.5	27.2	13.2	12.4	12.6
専用住宅	193,800	81,400	52,500	25,900	24,700	24,200	100.0	42.0	27.1	13.4	12.7	12.5
一戸建	118,400	61,700	41,800	17,500	15,000	12,200	100.0	52.1	35.3	14.8	12.7	10.3
長屋建	14,800	4,100	2,500	400	800	1,100	100.0	27.7	16.9	2.7	5.4	7.4
共同住宅	59,900	15,300	8,000	7,800	8,800	10,800	100.0	25.5	13.4	13.0	14.7	18.0
うち)エレベーターあり	31,000	8,800	5,000	6,200	6,200	9,500	100.0	28.4	16.1	20.0	20.0	30.6
うち)高齢者対応型	7,200	4,000	2,200	2,600	3,000	4,200	100.0	55.6	30.6	36.1	41.7	58.3
その他	700	400	200	200	100	200	100.0	57.1	28.6	28.6	14.3	28.6

注) 複数回答がある。総数には「不詳」を含む。

- 4 子の居住地 — 高齢単身世帯の 35%は別世帯の子がいない

高齢夫婦普通世帯 61,810 世帯のうち、「別世帯となっている子がいる」世帯は 49,180 世帯で、総数に占める割合は 79.6%となっている。このうち、「片道1時間未満の場所に住んでいる」世帯が 39.6%と最も多く、「一緒に住んでいる」世帯は 2.3%に過ぎない。また、同居ではないが、同じ建物もしくは同じ敷地内、又は近くに住んでいる(徒歩で5分程度)といった「スプーの

冷めない距離」に子が住んでいる世帯の割合は、18.1%となっている。

一方、高齢単身普通世帯 47,430 世帯については、「別世帯の子はいない」世帯が 16,590 世帯、35.0%と最も多くなっている。また、別世帯となっている子の居住先としては、「片道1時間未満の場所に住んでいる」世帯が 29.6%と最も多くなっている。 [付表 5 - 4]

付表 5 - 4 別世帯となっている子の居住地別高齢単身及び夫婦普通世帯数

平成10年

世 帯 の 型	世 帯 数	別 世 帯 と な っ て い る 子 が い る							別世帯の子はいない
		総 数	一緒に住んでいる	同じ建物に住んでいる	同じ敷地内の別の建物に住んでいる	近くに住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる	片道1時間以上の場所に住んでいる	
総数(世帯)									
高齢単身普通世帯	47,430	28,630	300	740	1,440	4,850	14,020	7,270	16,590
高齢夫婦普通世帯	61,810	49,180	1,410	940	2,520	7,720	24,450	12,130	11,620
割合(%)									
高齢単身普通世帯	100.0	60.4	0.6	1.6	3.0	10.2	29.6	15.3	35.0
高齢夫婦普通世帯	100.0	79.6	2.3	1.5	4.1	12.5	39.6	19.6	18.8

注) 総数には「不詳」を含む。

ここでは、現住居及び現住居以外の住宅及び土地にかかる所有の状況や、これらを所有する世帯の状況についてみることにする。なお、この章で述べる世帯の住宅及

び土地は、その世帯の世帯員（世帯主を含む）が所有名義人となっている住宅及び土地のことをいうため、持ち家数などは前述したものとは若干異なる。

- 1 住宅・土地所有の概況 — 現住居の敷地以外の土地所有率 10.4%

住宅・土地の所有状況をみると、住宅を所有する世帯は 364,000 世帯、世帯総数の 44.7%、土地を所有する世帯は 335,000 世帯、41.1%となっている。

有する世帯は 85,000 世帯、10.4%となっている。この他、いずれも所有していない世帯は、397,000 世帯、48.7%となっている。 [図 6-1、付表 6-1]

住宅を所有する世帯のうち、現住居を所有する世帯は 344,000 世帯、42.2%、現住居以外の住宅を所有する世帯は 68,000 世帯、8.3%となっている。また、土地を所有する世帯のうち、現住居の敷地を所有する世帯は 317,000 世帯、38.9%、現住居の敷地以外の土地を所

有する世帯の割合は、平成 5 年の土地基本調査世帯調査との比較が可能である。これによると、平成 5 年の現住居の敷地以外の土地所有率は 15.7%であったので、今回は 5.3 ポイント低下したことになる。 [付表 6-2]

付表 6-1 住宅・土地の所有状況別普通世帯数

区 分	総 数	住 宅 を 所 有 し て い る 世 帯			土 地 を 所 有 し て い る 世 帯			平 成 10 年	
		総 数	現 住 居 を 所 有 し て い る 世 帯	現 住 居 以 外 の 住 宅 を 所 有 し て い る 世 帯	総 数	現 住 居 の 敷 地 を 所 有 し て い る 世 帯	現 住 居 の 敷 地 以 外 の 土 地 を 所 有 し て い る 世 帯	い ず れ も 所 有 し て い な い 世 帯	
実数（世帯）	815,000	364,000	344,000	68,000	335,000	317,000	85,000	397,000	
割合（%）	100.0	44.7	42.2	8.3	41.1	38.9	10.4	48.7	

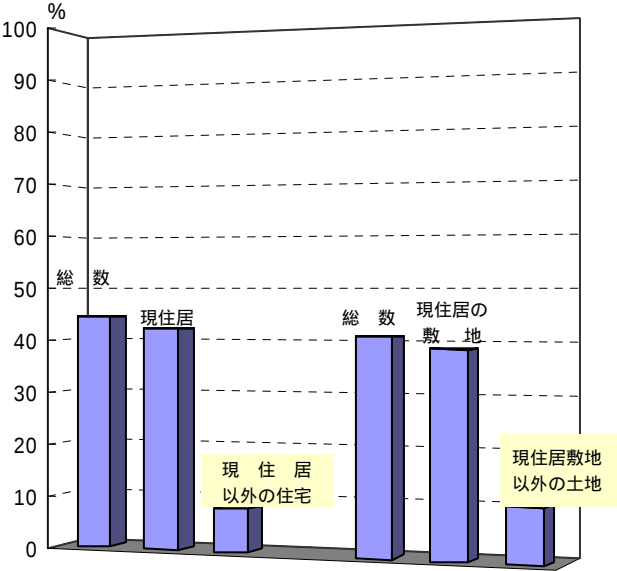
注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

付表 6-2 現住居の敷地以外の土地を所有している普通世帯数

年 次	実 数 （ 世 帯 ）		割 合 （ % ）	
	総 数	現 住 居 の 敷 地 以 外 の 土 地 を 所 有 し て い る 世 帯	総 数	現 住 居 の 敷 地 以 外 の 土 地 を 所 有 し て い る 世 帯
平成 5 年	751,000	118,000	100.0	15.7
10 年	815,000	85,000	100.0	10.4

注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

図 6-1 世帯における住宅・土地の所有率



- 2 家計を支える者の年齢 — 年齢が高い世帯ほど住宅・土地の所有率が高い

世帯の家計を支える者の年齢別に住宅の所有率をみると、年齢が高くなるに従って所有率が上昇し、「60歳以上」の64.8%が最も高い。これを現住居と現住居以外の住宅に分けてみても、やはり年齢が高くなるにつれて所有率が高くなっている。土地の所有率についても同様で、「60歳以上」の61.8%が最も高い。現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地についても同様のことがいえる。 [付表 6-3]

付表6-3 家計を主に支える者の年齢及び住宅・土地の所有状況別普通世帯数

平成10年								
年 齢	総 数	住 宅 を 所 有 し て い る 世 帯			土 地 を 所 有 し て い る 世 帯			いずれも所有していない世帯
		総 数	現住居を所有している世帯	現住居以外の住宅を所有している世帯	総 数	現住居の敷地を所有している世帯	現住居の敷地以外の土地を所有している世帯	
実数								
総 数	815,000	364,000	344,000	68,000	335,000	317,000	85,000	397,000
29歳未満	101,000	3,000	3,000	0	4,000	4,000	0	96,000
30～39	132,000	38,000	35,000	5,000	33,000	31,000	3,000	93,000
40～49	144,000	75,000	68,000	13,000	66,000	61,000	15,000	65,000
50～59	161,000	95,000	90,000	18,000	90,000	86,000	22,000	61,000
60歳以上	233,000	151,000	147,000	31,000	144,000	137,000	43,000	76,000
割合(%)								
総 数	100.0	44.7	42.2	8.3	41.1	38.9	10.4	48.7
29歳未満	100.0	3.0	3.0	-	4.0	4.0	-	95.0
30～39	100.0	28.8	26.5	3.8	25.0	23.5	2.3	70.5
40～49	100.0	52.1	47.2	9.0	45.8	42.4	10.4	45.1
50～59	100.0	59.0	55.9	11.2	55.9	53.4	13.7	37.9
60歳以上	100.0	64.8	63.1	13.3	61.8	58.8	18.5	32.6

注) 総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

- 3 世帯の年間収入 — 年収が高い世帯ほど住宅・土地の所有率が高い

世帯の年間収入別に住宅の所有率をみると、年間収入が高くなるに従って所有率が上昇し、「1,500万円以上」の住宅所有率は86.7%に達している。これを現住居と現住居以外の住宅に分けてみると、共に年間収入が高くなるにつれて所有率が高くなるが、特に現住居以外の住宅の所有率は年間収入が高くなるほど上昇率が顕著になっている。土地の所有率についても同様で、「1,500万円以上」の80.0%が最も高い。現住居の敷地と現住居の敷地以外の土地についても同様のことがいえる。 [付表 6-4]

付表6-4 世帯の年間収入及び住宅・土地の所有状況別普通世帯数

平成10年								
世 帯 の 年 間 収 入	総 数	住 宅 を 所 有 し て い る 世 帯			土 地 を 所 有 し て い る 世 帯			いずれも所有していない世帯
		総 数	現住居を所有している世帯	現住居以外の住宅を所有している世帯	総 数	現住居の敷地を所有している世帯	現住居の敷地以外の土地を所有している世帯	
実数(円)								
総 数	815,000	364,000	344,000	68,000	335,000	317,000	85,000	397,000
300万円未満	226,000	60,000	58,000	8,000	54,000	51,000	12,000	163,000
300～500	186,000	73,000	71,000	11,000	67,000	66,000	13,000	111,000
500～700	133,000	65,000	62,000	9,000	60,000	56,000	13,000	66,000
700～1,000	125,000	86,000	80,000	16,000	79,000	75,000	18,000	36,000
1,000～1,500	69,000	54,000	49,000	13,000	50,000	46,000	15,000	13,000
1,500万円以上	30,000	26,000	24,000	10,000	24,000	23,000	12,000	3,000
割合(%)								
総 数	100.0	44.7	42.2	8.3	41.1	38.9	10.4	48.7
300万円未満	100.0	26.5	25.7	3.5	23.9	22.6	5.3	72.1
300～500	100.0	39.2	38.2	5.9	36.0	35.5	7.0	59.7
500～700	100.0	48.9	46.6	6.8	45.1	42.1	9.8	49.6
700～1,000	100.0	68.8	64.0	12.8	63.2	60.0	14.4	28.8
1,000～1,500	100.0	78.3	71.0	18.8	72.5	66.7	21.7	18.8
1,500万円以上	100.0	86.7	80.0	33.3	80.0	76.7	40.0	10.0

注) 総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

- 4 現住居以外の住宅 — 4 分の 3 以上が貸家として利用

現住居以外に住宅を所有する普通世帯 68,000 世帯が所有する現住居以外の住宅数は合計 202,000 戸となっている。

この世帯が現住居以外に所有する住宅を主に何に使用しているのかをみると、「貸家用」が 156,000 世帯と最

も多く、現住居以外の住宅数の 77.2%を占めている。このほか、「親族居住用」が 26,000 世帯、12.9%、売却用や取り壊すことになっている住宅である「その他」が 14,000 戸、6.9%、「二次的住宅・別荘用」が 5,000 戸、2.5%となっている。

[付表 6-5]

付表 6-5 現住居以外に所有する住宅の主な用途

区 分	総 数	所 有 す る 住 宅 の 主 な 用 途				平成10年
		親 族 居 住 用	二 次 的 住 宅 ・ 別 荘 用	貸 家 用	そ の 他	
実数（世帯）	202,000	26,000	5,000	156,000	14,000	
割合（%）	100.0	12.9	2.5	77.2	6.9	

注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

- 5 現住居の敷地以外の宅地など — 約 4 割が居住用に利用

現住居の敷地以外の土地を有する普通世帯（85,000 世帯）のうち、宅地などを有する世帯は 70,000 世帯、所有件数は 96,000 件となっている。

これを利用現況別にみると、「居住用」が 38,000 件、39.6%と最も多く、これを含む「主に建物の敷地として利用」が 56.3%となっている。このほか、屋外駐車場などの「主に建物の敷地以外に利用」が 22,000 件、22.9%、空き地や原野などの「利用していない」が 20,000 件、

20.8%となっている。

[付表 6-6]

次に取得方法についてみると、「相続・贈与で取得」が 45,000 件、46.9%と最も多くなっている。このほか、「個人から購入」が 35,000 件、36.5%、「会社などの法人から購入」が 11,000 件、11.5%となっており、両者を含む「購入」は 49,000 件、51.0%となっている。

[付表 6-7]

付表 6-6 現住居敷地以外の宅地などの利用現況

区 分	総 数	主 に 建 物 の 敷 地 と し て 利 用				主に建物の敷地以外に利用	利用していない	平成10年
		総 数	居 住 用	事 業 用	その他の建物			
実数（世帯）	96,000	54,000	38,000	14,000	2,000	22,000	20,000	
割合（%）	100.0	56.3	39.6	14.6	2.1	22.9	20.8	

注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

付表 6-7 現住居敷地以外の宅地などの取得方法

区 分	総 数	購 入	会 社 な の 法 人 か ら 購 入		個人から購入	相 続 ・ 贈 与 で 取 得	そ の 他	平成10年
実数（世帯）	96,000	49,000	11,000	35,000	45,000	1,000		
割合（%）	100.0	51.0	11.5	36.5	46.9	1.0		

注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

- 1 住宅数と世帯数 — 住宅数トップは中川区、増加数・増加率トップは緑区

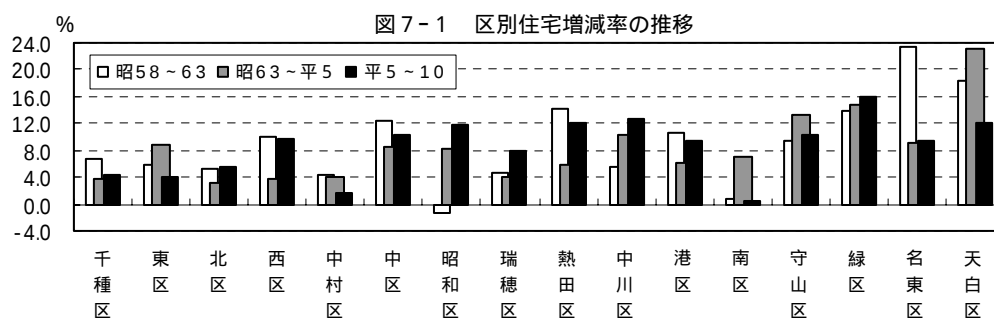
平成 10 年 10 月 1 日現在の区別の住宅数をみると、トップは中川区の 85,140 戸で、次いで千種区、北区の順となり、最も住宅数が少ないのは熱田区となっている。また、世帯数も同じような順位となっており、いずれの区においても住宅数が世帯数を上回っている。

この 5 年間の住宅増加数をみると、いずれの区も前回調査より住宅数が増加しているが、特に緑区はこの 5 年

間で 10,160 戸の増加を示している。

次に、区別の住宅増加率をみると、トップはやはり緑区で、増加率は 16.0%となっている。このほか、前回、増加数、増加率とも 1 位であった天白区は住宅増加が鈍化し、熱田区、昭和区、中区といった中心部の区が、今回調査では 10%を超える増加率となっている。

[図 7-1、付表 7-1]



付表 7-1 区別住宅数及び世帯数の推移

区 別	実 数				増 加 数			増 加 率 (%)		
	昭和 58 年	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	58 ~ 63 年	63 ~ 5 年	5 ~ 10 年	58 ~ 63 年	63 ~ 5 年	5 ~ 10 年
住宅数 (戸)										
全 市	765,380	829,230	896,790	972,290	63,850	67,560	75,500	8.3	8.1	8.4
千 種 区	66,990	71,440	74,150	77,340	4,450	2,710	3,190	6.6	3.8	4.3
東 区	28,970	30,690	33,390	34,710	1,720	2,700	1,320	5.9	8.8	4.0
北 区	66,180	69,590	71,720	75,600	3,410	2,130	3,880	5.2	3.1	5.4
西 区	50,550	55,650	57,710	63,310	5,100	2,060	5,600	10.1	3.7	9.7
中 村 区	60,180	62,810	65,410	66,520	2,630	2,600	1,110	4.4	4.1	1.7
中 区	30,620	34,410	37,360	41,160	3,790	2,950	3,800	12.4	8.6	10.2
昭 和 区	46,020	45,390	49,160	54,930	-630	3,770	5,770	-1.4	8.3	11.7
瑞 穂 区	42,920	44,940	46,690	50,410	2,020	1,750	3,720	4.7	3.9	8.0
熱 田 区	23,180	26,480	28,030	31,380	3,300	1,550	3,350	14.2	5.9	12.0
中 川 区	65,020	68,560	75,640	85,140	3,540	7,080	9,500	5.4	10.3	12.6
港 区	46,160	51,000	54,090	59,210	4,840	3,090	5,120	10.5	6.1	9.5
南 区	58,670	59,150	63,280	63,590	480	4,130	310	0.8	7.0	0.5
守 山 区	44,610	48,760	55,190	60,920	4,150	6,430	5,730	9.3	13.2	10.4
緑 区	48,580	55,390	63,620	73,780	6,810	8,230	10,160	14.0	14.9	16.0
名 東 区	45,660	56,300	61,430	67,200	10,640	5,130	5,770	23.3	9.1	9.4
天 白 区	41,080	48,650	59,900	67,090	7,570	11,250	7,190	18.4	23.1	12.0
世帯数 (世帯)										
全 市	672,370	726,030	792,500	841,740	53,660	66,470	49,240	8.0	9.2	6.2
千 種 区	58,580	61,160	63,230	63,430	2,580	2,070	200	4.4	3.4	0.3
東 区	24,440	25,740	27,220	28,750	1,300	1,480	1,530	5.3	5.7	5.6
北 区	57,920	60,730	64,030	66,280	2,810	3,300	2,250	4.9	5.4	3.5
西 区	45,220	49,780	51,110	55,650	4,560	1,330	4,540	10.1	2.7	8.9
中 村 区	51,540	52,800	56,230	55,840	1,260	3,430	-390	2.4	6.5	-0.7
中 区	25,110	26,950	31,230	32,130	1,840	4,280	900	7.3	15.9	2.9
昭 和 区	40,970	39,750	43,640	47,230	-1,220	3,890	3,590	-3.0	9.8	8.2
瑞 穂 区	38,810	39,710	40,540	42,930	900	830	2,390	2.3	2.1	5.9
熱 田 区	20,580	23,140	24,950	26,170	2,560	1,810	1,220	12.4	7.8	4.9
中 川 区	56,570	60,610	67,690	75,520	4,040	7,080	7,830	7.1	11.7	11.6
港 区	39,710	45,710	48,280	52,060	6,000	2,570	3,780	15.1	5.6	7.8
南 区	50,900	50,850	55,720	54,910	-50	4,870	-810	-0.1	9.6	-1.5
守 山 区	40,030	43,610	50,350	54,030	3,580	6,740	3,680	8.9	15.5	7.3
緑 区	43,830	50,760	57,750	66,980	6,930	6,990	9,230	15.8	13.8	16.0
名 東 区	42,870	51,150	55,980	59,430	8,280	4,830	3,450	19.3	9.4	6.2
天 白 区	35,270	43,580	54,540	60,410	8,310	10,960	5,870	23.6	25.1	10.8

- 2 居住世帯の有無 — 空き家率トップは中区の 18.0%

各区の住宅を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のない住宅が最も多いのは千種区の 14,690 戸で、次いで中村区の 11,420 戸、中川区の 10,300 戸の順になっている。

このうち、空き家数が最も多いのは、同じく千種区の 13,380 戸、中村区の 9,750 戸、中川区の 8,830 戸の順になっている。

次に、空き家率が最も高いのは中区の 18.0%で、次いで千種区 17.3%、東区 16.1%、熱田区 15.3%の順となっており、中心区が多くなっている。これに加えて、今回調査では名東区、守山区といった周辺区でも空き家率が 10%を超え、概ね全区に拡大している。

付表 7-3 区別空き家率（平成 5、10 年）

区 別	平成 5 年	平成 10 年	増 減 ポイント
全 市	10.7	12.6	1.9
千 種 区	14.1	17.3	3.2
東 区	16.4	16.1	-0.3
北 区	9.5	11.5	2.0
西 区	11.0	10.6	-0.4
中 村 区	12.2	14.7	2.5
中 区	14.9	18.0	3.1
昭 和 区	10.3	13.7	3.4
瑞 穂 区	12.8	14.2	1.4
熱 田 区	9.8	15.3	5.5
中 川 区	9.6	10.4	0.8
港 区	8.7	12.0	3.3
南 区	11.7	13.4	1.7
守 山 区	8.5	10.9	2.4
緑 区	8.4	8.7	0.3
名 東 区	8.5	11.6	3.1
天 白 区	8.0	9.9	1.9

[付表 7-2、付表 7-3]

付表 7-2 区別、居住世帯の有無別住宅数、人が居住する住宅以外の建物数

平成10年								
区 別	住 宅 総 数	居 住 世 帯 あ	居 住 世 帯 な し				住 宅 以 外 で 人 が 居 住 す る 建 物 数	
			総 数	一 時 現 在 者 の	空 き 家	建 築 中		
実数（戸）								
全 市	972 290	833 240	139 050	13 810	122 900	2 340	2 040	
千 種 区	77 340	62 650	14 690	1 110	13 380	210	180	
東 区	34 710	28 530	6 180	560	5 580	40	50	
北 区	75 600	65 720	9 880	1 040	8 700	140	100	
西 区	63 310	54 970	8 350	1 560	6 730	60	180	
中 村 区	66 520	55 090	11 420	1 600	9 750	70	170	
中 区	41 160	31 920	9 230	1 820	7 390	20	90	
昭 和 区	54 930	46 670	8 250	620	7 530	110	80	
瑞 穂 区	50 410	42 420	7 990	570	7 180	240	160	
熱 田 区	31 380	26 000	5 380	410	4 790	180	50	
中 川 区	85 140	74 850	10 300	1 360	8 830	110	110	
港 区	59 210	51 590	7 620	410	7 090	110	200	
南 区	63 590	54 400	9 190	510	8 530	160	160	
守 山 区	60 920	53 470	7 450	530	6 620	300	130	
緑 名 区	73 780	66 580	7 200	400	6 410	380	120	
天 白 区	67 200	58 410	8 790	930	7 770	90	170	
天 白 区	67 090	59 980	7 110	370	6 630	100	90	
割合（％）								
全 市	100.0	85.7	14.3	1.4	12.6	0.2	-	
千 種 区	100.0	81.0	19.0	1.4	17.3	0.3	-	
東 区	100.0	82.2	17.8	1.6	16.1	0.1	-	
北 区	100.0	86.9	13.1	1.4	11.5	0.2	-	
西 区	100.0	86.8	13.2	2.5	10.6	0.1	-	
中 村 区	100.0	82.8	17.2	2.4	14.7	0.1	-	
中 区	100.0	77.6	22.4	4.4	18.0	0.0	-	
昭 和 区	100.0	85.0	15.0	1.1	13.7	0.2	-	
瑞 穂 区	100.0	84.1	15.9	1.1	14.2	0.5	-	
熱 田 区	100.0	82.9	17.1	1.3	15.3	0.6	-	
中 川 区	100.0	87.9	12.1	1.6	10.4	0.1	-	
港 区	100.0	87.1	12.9	0.7	12.0	0.2	-	
南 区	100.0	85.5	14.5	0.8	13.4	0.3	-	
守 山 区	100.0	87.8	12.2	0.9	10.9	0.5	-	
緑 名 区	100.0	90.2	9.8	0.5	8.7	0.5	-	
天 白 区	100.0	86.9	13.1	1.4	11.6	0.1	-	
天 白 区	100.0	89.4	10.6	0.6	9.9	0.1	-	

- 3 住宅の所有の関係、建て方、構造 — 持ち家・一戸建の割合が高い緑区、南区、守山区

区別に、住宅の所有の関係別にみると、持ち家の割合が最も高いのは緑区の59.3%で、次いで南区、守山区の順となっている。借家の割合が最も高いのは名東区の61.4%を筆頭に中区、天白区の順となっている。

また、住宅の建て方別にみると、一戸建の割合が最も高いのは緑区の45.6%で、次いで守山区、南区の順となっており、共同住宅の割合が高いのは、中区の82.0%を筆頭に東区、天白区の順となっている。

両者の順位はほぼ一致しており、緑区、南区、守山区では持ち家・一戸建の割合が高く、名東区、中区、天白区、東区では借家・共同住宅の割合が高くなっている。

東区、中区などの中心区では、借家・共同住宅の割合が高くなっているが、同じ東部4区でも、緑区、守山区は持ち家・一戸建の割合が高く、名東区、天白区では借家・共同住宅の割合が高いという異なる状況となっている。

次に、建物の構造別にみると、非木造住宅の割合は借家・共同住宅の割合が高い区で高く、中区の87.8%を筆頭に、東区、天白区、名東区の順になっている。木造・防火木造の割合は、中村区、中川区、南区の順に高い。

[付表 7-4]

付表 7-4 区別、住宅の所有の関係、住宅の建て方、建物の構造別住宅数

平成10年

区 別	総 数	住 宅 の 所 有 の 関 係 別		住 宅 の 建 て 方 別			建 物 の 構 造 別	
		持 ち 家	借 家	一 戸 建	長 屋 建	共 同 住 宅	木 造 ・ 防 火 木 造	非 木 造
実数(戸)								
全 市	833 240	362 490	435 130	284 080	40 790	504 490	323 960	509 270
千 種 区	62 650	24 290	35 490	16 890	1 790	43 810	19 330	43 320
東 区	28 530	11 070	16 070	6 130	1 230	20 910	6 300	22 230
北 区	65 720	25 950	36 210	21 800	2 600	41 040	25 650	40 070
西 区	54 970	22 000	30 550	18 490	4 680	31 590	22 260	32 710
中 村 区	55 090	22 810	28 660	21 260	5 670	27 820	29 490	25 600
中 区	31 920	10 880	19 190	4 900	420	26 160	3 900	28 030
昭 和 区	46 670	18 160	25 670	14 490	2 080	29 720	16 700	29 970
瑞 穂 区	42 420	20 110	20 630	16 930	1 860	23 380	17 970	24 450
熱 田 区	26 000	11 540	13 340	8 520	1 520	15 640	10 380	15 620
中 川 区	74 850	33 990	38 350	29 880	5 570	39 240	36 900	37 950
港 区	51 590	23 960	25 650	17 690	3 310	30 270	20 790	30 790
南 区	54 400	28 190	24 540	22 650	2 360	29 090	26 670	27 730
守 山 区	53 470	27 460	24 220	24 300	2 260	26 710	25 140	28 330
緑 区	66 580	39 480	25 530	30 340	2 810	33 310	29 510	37 070
名 東 区	58 410	19 710	35 880	15 370	1 000	41 930	16 330	42 080
天 白 区	59 980	22 880	35 140	14 440	1 630	43 860	16 640	43 350
割合(%)								
全 市	100.0	43.5	52.2	34.1	4.9	60.5	38.9	61.1
千 種 区	100.0	38.8	56.6	27.0	2.9	69.9	30.9	69.1
東 区	100.0	38.8	56.3	21.5	4.3	73.3	22.1	77.9
北 区	100.0	39.5	55.1	33.2	4.0	62.4	39.0	61.0
西 区	100.0	40.0	55.6	33.6	8.5	57.5	40.5	59.5
中 村 区	100.0	41.4	52.0	38.6	10.3	50.5	53.5	46.5
中 区	100.0	34.1	60.1	15.4	1.3	82.0	12.2	87.8
昭 和 区	100.0	38.9	55.0	31.0	4.5	63.7	35.8	64.2
瑞 穂 区	100.0	47.4	48.6	39.9	4.4	55.1	42.4	57.6
熱 田 区	100.0	44.4	51.3	32.8	5.8	60.2	39.9	60.1
中 川 区	100.0	45.4	51.2	39.9	7.4	52.4	49.3	50.7
港 区	100.0	46.4	49.7	34.3	6.4	58.7	40.3	59.7
南 区	100.0	51.8	45.1	41.6	4.3	53.5	49.0	51.0
守 山 区	100.0	51.4	45.3	45.4	4.2	50.0	47.0	53.0
緑 区	100.0	59.3	38.3	45.6	4.2	50.0	44.3	55.7
名 東 区	100.0	33.7	61.4	26.3	1.7	71.8	28.0	72.0
天 白 区	100.0	38.1	58.6	24.1	2.7	73.1	27.7	72.3

注) 総数には「不詳」を含む。

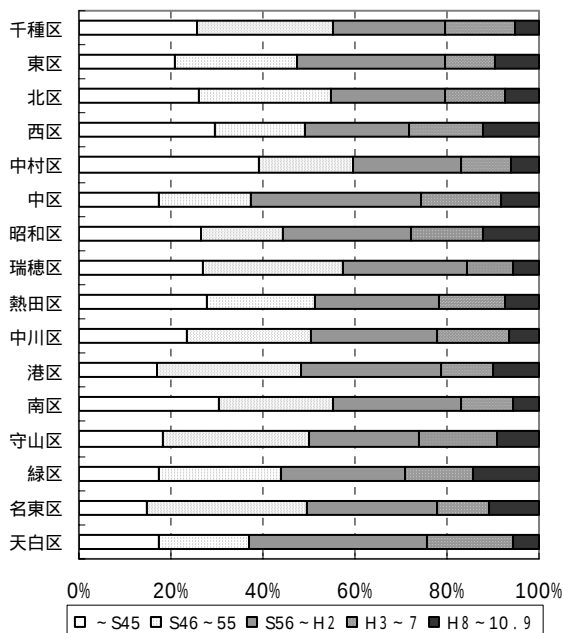
- 4 建築の時期、住宅の規模 — 新しい住宅の割合が高い緑区、西区、昭和区

区別に、建築の時期別に住宅数をみると、「昭和45年以前」に建築された住宅の割合が高いのは、中村区を筆頭に南区、西区の順になっている。次に平成3年以降に建築された新しい住宅の割合をみると、最も高いのは緑区で、次いで西区、昭和区、守山区の順になっている。

次に、区別に、1住宅当たりの規模を居住室数、居住室の畳数、延べ面積でみると、住宅の規模が大きいのは緑区、守山区、中川区であり、概して持ち家・一戸建の割合の高い区が多い。反対に、住宅の規模が小さいのは天白区、中区、東区であり、借家・共同住宅の割合の高い区が多い。

[図7-2、付表7-5]

図7-2 区別、建築の時期別住宅数（平成10年）



付表7-5 区別、建築の時期、住宅の規模別住宅数

区 別	総 数	建 築 の 時 期 別						1 住 宅 当 た り 規 模		
		平成10年								
		昭和45年以前	昭和46~55年	昭和56~平成2年	平成3~7年	平成8~10年9月	居住室数(室)	居住室の延べ面積(畳)	居住室の延べ面積(m ²)	
実数(戸)										
全 市	833,240	187,370	207,150	220,420	111,980	67,620	4,21	27,90	76,52	
千 種 区	62,650	15,180	17,700	14,450	9,190	3,050	3,94	27,01	71,46	
東 区	28,530	5,640	7,250	8,720	2,960	2,570	3,74	25,13	70,52	
北 区	65,720	16,160	17,680	15,300	8,220	4,550	4,21	26,83	72,65	
西 区	54,970	15,640	10,180	11,940	8,450	6,320	4,07	26,59	76,28	
中 村 区	55,090	20,180	10,320	12,250	5,440	3,200	4,09	25,76	74,46	
中 区	31,920	5,190	6,030	11,170	5,160	2,510	3,32	23,53	69,97	
昭 和 区	46,670	11,380	7,480	11,930	6,580	5,210	3,81	26,05	74,02	
瑞 穂 区	42,420	10,900	12,250	10,860	4,060	2,320	4,32	28,52	79,69	
熱 田 区	26,000	6,930	5,790	6,730	3,520	1,870	4,08	26,36	74,16	
中 川 区	74,850	17,080	19,440	19,630	11,350	4,820	4,70	30,68	82,18	
港 区	51,590	8,360	15,550	15,110	5,460	4,970	4,53	29,33	79,31	
南 区	54,400	15,910	13,110	14,580	5,890	3,060	4,36	27,69	77,30	
守 山 区	53,470	9,330	16,400	12,200	8,810	4,680	4,52	31,33	82,69	
緑 区	66,580	11,180	17,380	17,480	9,680	9,240	4,75	32,21	88,09	
名 東 区	58,410	8,180	19,250	15,770	6,280	6,030	4,09	27,57	72,88	
天 白 区	59,980	10,120	11,330	22,320	10,930	3,230	3,82	26,19	69,64	
割合(%)										
全 市	100.0	22.5	24.9	26.5	13.4	8.1	-	-	-	
千 種 区	100.0	24.2	28.3	23.1	14.7	4.9	-	-	-	
東 区	100.0	19.8	25.4	30.6	10.4	9.0	-	-	-	
北 区	100.0	24.6	26.9	23.3	12.5	6.9	-	-	-	
西 区	100.0	28.5	18.5	21.7	15.4	11.5	-	-	-	
中 村 区	100.0	36.6	18.7	22.2	9.9	5.8	-	-	-	
中 区	100.0	16.3	18.9	35.0	16.2	7.9	-	-	-	
昭 和 区	100.0	24.4	16.0	25.6	14.1	11.2	-	-	-	
瑞 穂 区	100.0	25.7	28.9	25.6	9.6	5.5	-	-	-	
熱 田 区	100.0	26.7	22.3	25.9	13.5	7.2	-	-	-	
中 川 区	100.0	22.8	26.0	26.2	15.2	6.4	-	-	-	
港 区	100.0	16.2	30.1	29.3	10.6	9.6	-	-	-	
南 区	100.0	29.2	24.1	26.8	10.8	5.6	-	-	-	
守 山 区	100.0	17.4	30.7	22.8	16.5	8.8	-	-	-	
緑 区	100.0	16.8	26.1	26.3	14.5	13.9	-	-	-	
名 東 区	100.0	14.0	33.0	27.0	10.8	10.3	-	-	-	
天 白 区	100.0	16.9	18.9	37.2	18.2	5.4	-	-	-	

注) 総数には「不詳」を含む。

- 1 住宅数と世帯数、居住世帯の有無 — 空き家率トップは大阪市の 15.9%

平成 10 年 10 月 1 日現在における全国の総住宅数は 50,246,000 戸で、住宅増加率は 9.5%となっている。また、総世帯数は 44,359,500 世帯で、世帯増加率は 7.8%となっている。

住宅と世帯の関係をみると、全国及び 13 大都市の全てで住宅数が世帯数を上回っている。また増減率をみても、福岡市以外では住宅の増加率が世帯の増加率を上回っている。

[付表 8-1]

次に全国の住宅を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は 43,922,100 戸（総数の 87.4%）、居住世帯のない住宅は 6,323,900 戸（総数の 12.6%）となっている。居住世帯のない住宅のうち空き家は 5,764,100 戸、空き家率は 11.5%で、初めて 1 割を超えた。

空き家率を都市別にみると、大阪市が 15.9%と最も高く、次いで神戸市（14.4%）仙台市（13.8%）の順

となっている。反対に、空き家率が低いのは横浜市（10.0%）、福岡市（10.0%）、川崎市（10.8%）、東京都区部（11.4%）で、関東の都市が多い。名古屋市は 12.6%で 7 位であった。

[付表 8-2]

付表 8-1 住宅数、世帯数及び増減率 - 全国、13大都市

都 市 別	実 数		増 減 率 (%)	
	住 宅 数 (戸)	世 帯 数 (世 帯)	住 宅 数 (戸)	世 帯 数 (世 帯)
実数 (戸)				
全 国	50,246,000	44,359,500	9.5	7.8
札 幌 市	821,700	725,200	9.8	8.6
仙 台 市	457,600	392,900	15.5	12.5
千 葉 市	367,800	316,500	14.3	10.0
東 京 都 区 部	4,009,500	3,510,800	5.9	5.0
横 浜 市	1,373,100	1,238,900	11.6	10.3
川 崎 市	547,700	486,900	10.2	8.4
名 古 屋 市	972,300	841,800	8.4	6.2
京 都 市	682,800	586,500	7.8	4.8
大 阪 市	1,338,400	1,109,800	9.2	6.2
神 戸 市	661,000	563,100	7.4	3.4
広 島 市	494,600	429,400	9.0	7.0
北 九 州 市	436,600	383,600	5.3	4.8
福 岡 市	619,700	553,300	10.6	10.7

付表 8-2 居住世帯の有無別住宅数、住宅以外で人が居住する建物数 - 全国、13大都市

年 次	平成10年									
	住 宅 数									住宅以外で 人が居住する 建物数
	総 数	居 住 世 帯 あ	居 住 世 帯 な し						建 築 中	
			総 数	一 時 現 在 者 の	空 き 家	二 次 的 住 宅	賃 貸 用 又 は 売 却 用 住 宅	そ の 他		
実数 (戸)										
全 国	50,246,000	43,922,100	6,323,900	393,600	5,764,100	419,300	3,520,000	1,824,900	166,200	133,100
札 幌 市	821,700	716,300	105,500	5,300	98,400	3,100	77,100	18,200	1,800	1,500
仙 台 市	457,600	389,400	68,300	4,400	63,100	1,400	52,800	8,900	800	900
千 葉 市	367,800	313,500	54,300	2,400	50,500	2,200	39,500	8,700	1,400	700
東 京 都 区 部	4,009,500	3,468,800	540,700	74,400	457,800	20,000	352,400	85,400	8,500	6,200
横 浜 市	1,373,100	1,222,200	150,800	10,300	136,700	5,000	103,300	28,400	3,800	2,700
川 崎 市	547,700	480,600	67,000	5,800	59,400	900	47,600	10,800	1,900	1,500
名 古 屋 市	972,300	833,200	139,100	13,800	122,900	5,000	86,600	31,200	2,300	2,000
京 都 市	682,800	581,600	101,200	7,000	92,800	5,100	57,800	29,800	1,400	2,000
大 阪 市	1,338,400	1,102,700	235,700	20,500	212,900	8,100	165,700	39,100	2,300	2,400
神 戸 市	661,000	557,000	104,000	3,100	95,200	3,500	55,800	35,900	5,600	1,400
広 島 市	494,600	424,500	70,100	2,600	66,500	3,000	49,100	14,400	1,000	1,100
北 九 州 市	436,600	380,500	56,100	2,100	52,700	1,400	36,700	14,600	1,300	1,100
福 岡 市	619,700	547,600	72,100	9,400	61,700	2,400	47,700	11,700	1,000	1,200
割合 (%)					(空き家率)					
全 国	100.0	87.4	12.6	0.8	11.5	0.8	7.0	3.6	0.3	-
札 幌 市	100.0	87.2	12.8	0.6	12.0	0.4	9.4	2.2	0.2	-
仙 台 市	100.0	85.1	14.9	1.0	13.8	0.3	11.5	1.9	0.2	-
千 葉 市	100.0	85.2	14.8	0.7	13.7	0.6	10.7	2.4	0.4	-
東 京 都 区 部	100.0	86.5	13.5	1.9	11.4	0.5	8.8	2.1	0.2	-
横 浜 市	100.0	89.0	11.0	0.8	10.0	0.4	7.5	2.1	0.3	-
川 崎 市	100.0	87.7	12.2	1.1	10.8	0.2	8.7	2.0	0.3	-
名 古 屋 市	100.0	85.7	14.3	1.4	12.6	0.5	8.9	3.2	0.2	-
京 都 市	100.0	85.2	14.8	1.0	13.6	0.7	8.5	4.4	0.2	-
大 阪 市	100.0	82.4	17.6	1.5	15.9	0.6	12.4	2.9	0.2	-
神 戸 市	100.0	84.3	15.7	0.5	14.4	0.5	8.4	5.4	0.8	-
広 島 市	100.0	85.8	14.2	0.5	13.4	0.6	9.9	2.9	0.2	-
北 九 州 市	100.0	87.2	12.8	0.5	12.1	0.3	8.4	3.3	0.3	-
福 岡 市	100.0	88.4	11.6	1.5	10.0	0.4	7.7	1.9	0.2	-

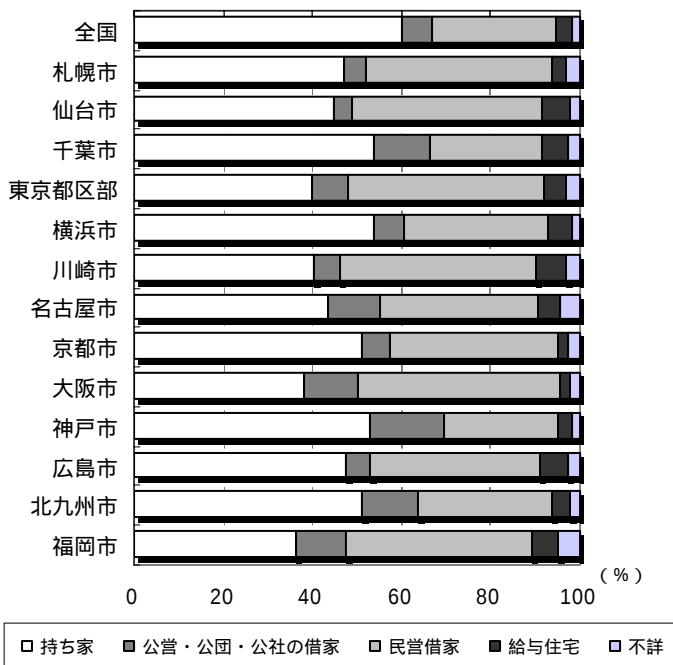
- 2 住宅の所有の関係、建て方、規模 — 持ち家率トップは千葉市・横浜市の 54.0%

住宅の所有の関係を都市別にみると、全ての都市の持ち家率は全国平均の 60.3%を下回っている。持ち家率が最も高いのは千葉市と横浜市（共に 54.0%）で、最も低い福岡市（36.4%）と比較するとかなりの差がみられる。名古屋市は 43.5%で 9 位であった。

また、借家の内訳についてみると、「公営・公団・公社の借家」の割合が最も高いのは神戸市で、次いで千葉市、北九州市の順になっている。このほか、民間借家の割合が高いのは大阪市、東京都区部、川崎市で、給与住宅の割合が高いのは川崎市、広島市、仙台市、千葉市となっている。

次に、住宅の建て方別にみると、各都市とも全国平均（37.8%）と比べて共同住宅の割合が高く、特に福岡市、川崎市、東京都区部では共同住宅の割合が 7 割を超えている。名古屋市は 60.5%で 6 位であった。

図 8-1 各都市の所有の関係別住宅数（平成10年）



[図 8-1、付表 8-3]

付表 8-3 住宅の所有の関係、建て方別住宅数 - 全国、13大都市

平成10年									
区 別	総 数	住 宅 の 所 有 の 関 係 別					住 宅 の 建 て 方 別		
		持 ち 家	借 家				一 戸 建	長 屋 建	共 同 住 宅
			総 数	公営・公団・ 公社の借家	民 営 借 家	給 与 住 宅			
実数（戸）									
全 国	43,922,100	26,467,800	16,730,000	2,951,000	12,049,800	1,729,200	25,269,400	1,827,700	16,600,900
札 幌 市	716,300	337,100	357,700	36,200	296,900	24,600	258,000	15,700	438,100
仙 台 市	389,400	174,200	205,900	16,100	166,600	23,200	167,700	6,400	213,500
千 葉 市	313,500	169,200	135,700	39,400	77,700	18,700	129,800	5,600	177,000
東 京 都 区 部	3,468,800	1,385,300	1,975,300	274,900	1,526,200	174,300	925,100	75,000	2,432,600
横 浜 市	1,222,200	660,400	538,100	77,700	396,900	63,500	468,500	29,200	718,000
川 崎 市	480,600	195,000	270,500	26,900	211,000	32,500	130,200	9,000	338,200
名 古 屋 市	833,200	362,500	435,100	96,900	297,200	41,000	284,100	40,800	504,500
京 都 市	581,600	297,500	268,400	36,700	217,700	14,000	257,100	51,400	270,700
大 阪 市	1,102,700	419,400	658,400	136,100	495,300	27,100	233,700	132,100	729,000
神 戸 市	557,000	294,100	253,800	93,700	141,900	18,300	196,400	28,600	329,600
広 島 市	424,500	201,800	211,400	22,800	161,100	27,500	184,600	14,500	222,300
北 九 州 市	380,500	195,300	177,600	47,200	113,700	16,600	174,700	22,900	180,500
福 岡 市	547,600	199,300	321,500	60,100	229,100	32,300	148,400	9,800	386,800
割合（％）									
全 国	100.0	60.3	38.1	6.7	27.4	3.9	57.5	4.2	37.8
札 幌 市	100.0	47.1	49.9	5.1	41.4	3.4	36.0	2.2	61.2
仙 台 市	100.0	44.7	52.9	4.1	42.8	6.0	43.1	1.6	54.8
千 葉 市	100.0	54.0	43.3	12.6	24.8	6.0	41.4	1.8	56.5
東 京 都 区 部	100.0	39.9	56.9	7.9	44.0	5.0	26.7	2.2	70.1
横 浜 市	100.0	54.0	44.0	6.4	32.5	5.2	38.3	2.4	58.7
川 崎 市	100.0	40.6	56.3	5.6	43.9	6.8	27.1	1.9	70.4
名 古 屋 市	100.0	43.5	52.2	11.6	35.7	4.9	34.1	4.9	60.5
京 都 市	100.0	51.2	46.1	6.3	37.4	2.4	44.2	8.8	46.5
大 阪 市	100.0	38.0	59.7	12.3	44.9	2.5	21.2	12.0	66.1
神 戸 市	100.0	52.8	45.6	16.8	25.5	3.3	35.3	5.1	59.2
広 島 市	100.0	47.5	49.8	5.4	38.0	6.5	43.5	3.4	52.4
北 九 州 市	100.0	51.3	46.7	12.4	29.9	4.4	45.9	6.0	47.4
福 岡 市	100.0	36.4	58.7	11.0	41.8	5.9	27.1	1.8	70.6

注）総数には「不詳」を含む。