

名古屋の住宅・土地

～平成 15 年住宅・土地統計調査結果～

(要約)

住宅・世帯の概況	頁
1 住宅数と世帯数 — 総住宅数が 100 万戸を超える	1
2 居住世帯の有無 — 空き家率は 13.7% に拡大	2
住宅の状況	
1 住宅の建て方 — 共同住宅の割合がさらに高まり、高層化が一段と進行	3
2 建物の構造 — 非木造住宅が 7 割弱を占め、一戸建でも非木造が 2 割を超える	4
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	5
4 住宅の所有の関係 — 持ち家率が過去最高の 45.5%	6
5 持ち家の取得方法 — 新築住宅を購入が過半数を占める	7
6 借家の家賃 — 1 か月当たりの平均家賃は 51,125 円	7
7 住宅の規模 — 1 住宅当たりの延べ面積が 77.83 m ² に拡大	8
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 倍強	9
9 設備	
(1) 高齢者等のための設備 — 手すりがある住宅は約 4 分の 1	9
(2) 防火設備 — 3 分の 1 の住宅が自動火災感知設備を設置	10
(3) 駐車スペース — 75.1% の世帯で敷地内に駐車スペースあり	10
(4) 省エネルギー設備 — 一戸建で比較的多い省エネ設備	11
(5) 増改築 — 平成 11 年以降、10.3% の世帯で増改築	11
(6) 高齢者等のための設備工事 — 平成 11 年以降、9.6% の世帯で設備工事	12
(7) 耐震工事 — 平成 11 年以降、3.1% の世帯で耐震工事	12
世帯の居住状況	
1 家計を主に支える者の年齢 — 年齢層が高いほど持ち家率が高い	13
2 世帯の年間収入 — 全ての収入階級で持ち家率が上昇	13
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 6 割を超える	14
居住水準の状況	
1 最低居住水準 — 最低居住水準以上の世帯は 90.8%	15
2 誘導居住水準 — 誘導居住水準以上の世帯は 52.0%	15
高齢者のいる世帯	
1 世帯数 — 高齢者化が進展し、世帯の小規模化に拍車	16
2 住宅の所有の関係 — 約 7 割が持ち家に居住	16
3 設備 — 高齢者のいる世帯の 44% は手すりを設置	17
4 子の居住地 — 片道 1 時間未満の場所に住んでいる割合が最も高い	17
住宅・土地所有の状況	
1 住宅・土地所有の概況 — 現住居の敷地以外の土地所有率 8.8%	18
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	19
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	19
4 現住居以外の住宅 — 4 分の 3 以上が貸家として利用	20
5 現住居の敷地以外の宅地など — 約 4 割が居住用に利用	20
区別の状況	
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	21
2 居住世帯の有無 — 空き家率トップは東区の 19.9%	22
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	23
4 建築の時期、住宅の規模 — 新しい住宅の割合が高い東区、西区、昭和区	24
全国・14 大都市の状況	
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 17.0%	25
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の 59.0%	26

利用上の注意及び用語の解説

統計表

名古屋の住宅・土地

～平成15年住宅・土地統計調査結果～

はじめに

このたび、平成15年10月1日現在で行われた平成15年住宅・土地統計調査（総務省統計局所管：指定統計第14号）の集計結果が公表されましたので、名古屋市内についてご紹介します。

住宅・土地統計調査は、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に、平成10年調査実施時から土地に関する項目を加え、調査の名称を変更したものであり、今回の調査はその12回目にあたります。

- 1 住宅数と世帯数 — 総住宅数が100万戸を超える

平成15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1,054,360戸で、前回調査から82,070戸増加し、100万戸を超えた。また、住宅の増加率は8.4%で、前回と同値となった。

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15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906,150世帯で、前回に比べ64,410世帯、7.7%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

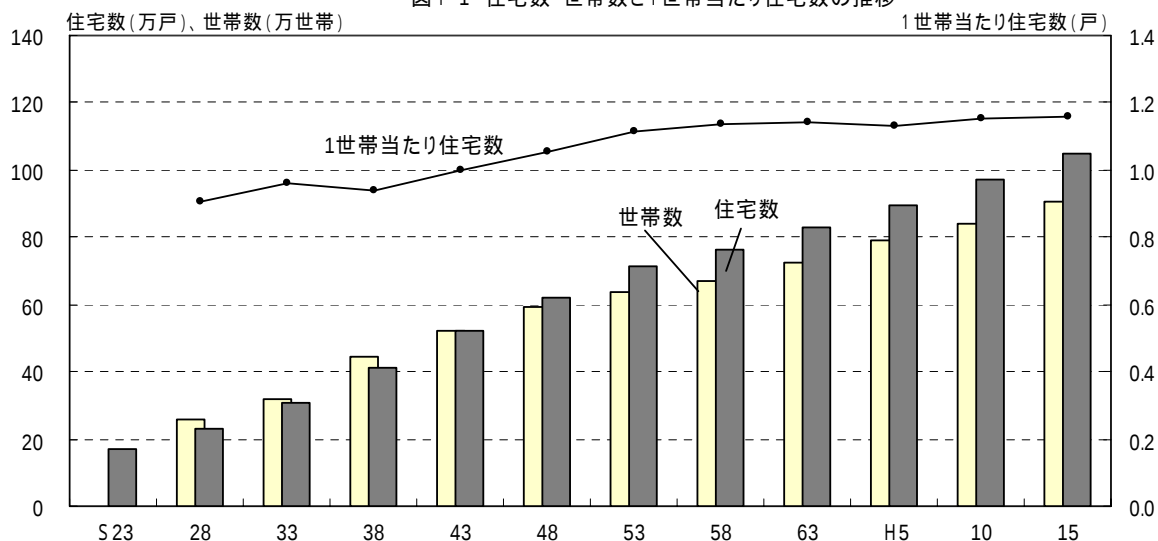
宅数が世帯数を下回っており、住宅の量的不足が続いていたが、昭和43年にはこの関係が逆転し、住宅の質的面はともかく数のうえでは1世帯1住宅が達成された。

平成15年調査では、住宅数が世帯数を148,210戸上回っているものの、1世帯当たりの住宅数は1.16戸と、前回と同値にとどまった。 [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
15	1,054,360	906,150	8.4	7.7	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 13.7% に拡大

市内の住宅数 1,054,360 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 897,660 戸、居住世帯のない住宅は 156,700 戸となっている。

居住世帯のない住宅のうち空き家は 144,620 戸で、前回よりも 21,720 戸増加し、市内の住宅数に占める割合（空き家率）も 13.7% 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、平成 10 年調査で再び増加、上昇に転じ、平成 15 年まで増加基調が続い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 103,330 戸（増加率 19.3%）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

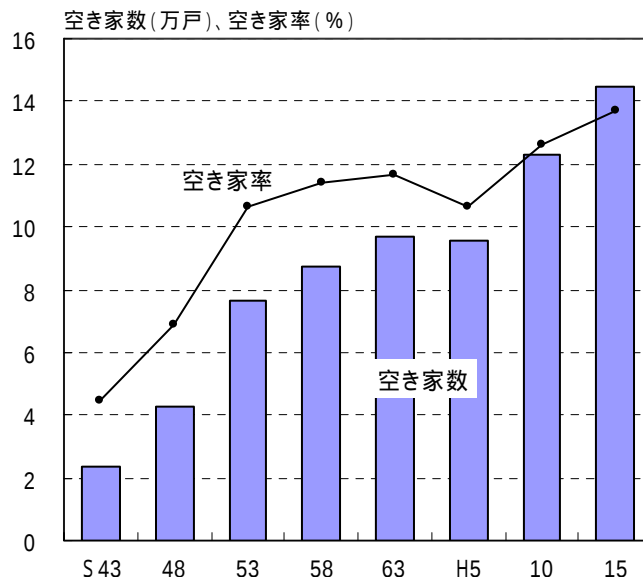
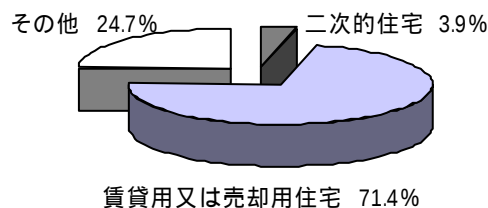


図 1-3 空き家の内訳 (平成15年)



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	居 住 世 帯 な	居 住 世 帯 し	居 住 世 帯 な	居 住 世 帯 し	居 住 世 帯 な	居 住 世 帯 し	居 住 世 帯 な	
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
15	1,054,360	897,660	156,700	9,840	144,620	5,600	103,330	35,700	2,240	1,240
割合 (%)										
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	-
15	100.0	85.1	14.9	0.9	13.7	0.5	9.8	3.4	0.2	-
増減率 (%)										
昭和 43 ~ 48 年	19.2	15.0	86.1	133.2	83.1	...	...	...	47.5	5.6
昭和 48 ~ 53 年	14.7	9.8	63.3	7.2	78.0	...	...	...	40.0	-19.8
昭和 53 ~ 58 年	7.2	6.4	13.2	41.1	14.6	...	...	...	-50.6	-35.1
昭和 58 ~ 63 年	8.3	8.5	7.3	-9.5	10.6	-19.4	14.8	6.1	-6.8	-21.6
昭和 63 ~ 平成 5 年	8.1	9.4	0.3	11.1	-0.9	54.6	-6.4	5.9	-9.3	-18.6
平成 5 ~ 10 年	8.4	6.3	22.9	-6.4	28.4	-12.3	37.0	16.0	-11.0	-36.1
平成 10 ~ 15 年	8.4	7.7	12.7	-28.7	17.7	12.0	19.3	14.4	-4.3	-39.2

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」897,660戸について、状況を見ることとする。

- 1 住宅の建て方 - 共同住宅の割合がさらに高まり、高層化が一段と進行

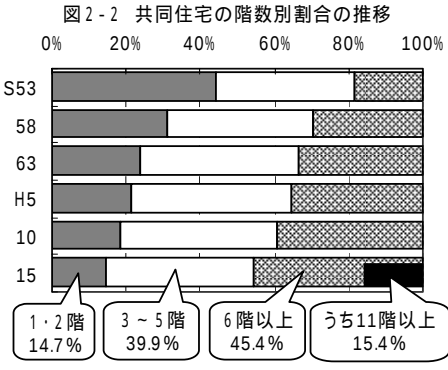
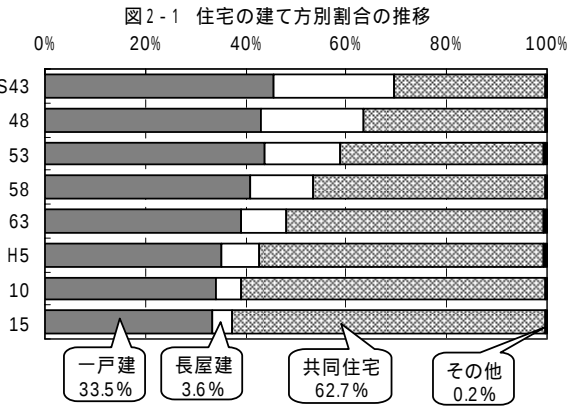
住宅を建て方別にみると、一戸建の住宅は 300,380 戸(総数に占める割合 33.5%)、長屋建は 32,600 戸(同 3.6%)、共同住宅は 562,790 戸(同 62.7%)と、マンション、アパートなどの共同住宅が住宅全体の 6 割以上を占めている。

愛知県全体でみると、一戸建の総数に占める割合は 52.1%、共同住宅は 44.1%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、一貫して増加傾向となっている。一戸建については、前회가 3.5%増であったのが、今回は 5.7%増となったものの、総数に占める割合は低下した。[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 10.6%減であるのに対し、「3～5 階」建住宅は 4.8%増、「6 階以上」の住宅は 29.2%増と、住宅の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	11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
15	897,660	300,380	32,600	562,790	82,640	224,560	255,590	86,830	1,880
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
15	100.0	33.5	3.6	62.7	9.2	25.0	28.5	9.7	0.2
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
平10～15年	7.7	5.7	-20.1	11.6	-10.6	4.8	29.2	...	-51.4
(参考)愛知県									
実数(戸)	2,536,800	1,321,700	90,400	1,119,000	261,400	472,100	385,400	126,500	5,600
割合(%)	100.0	52.1	3.6	44.1	10.3	18.6	15.2	5.0	0.2

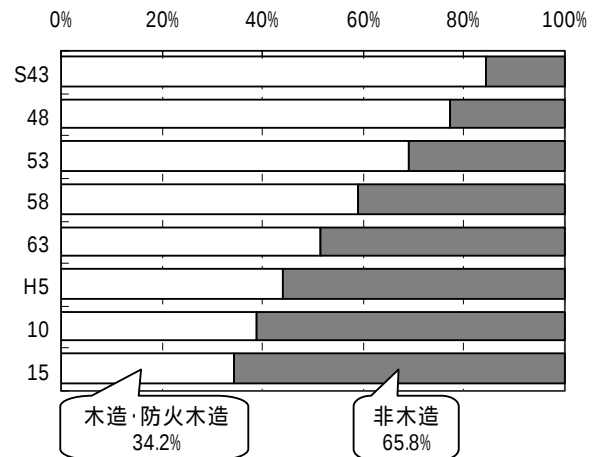
- 2 建物の構造 — 非木造住宅が全体の 7 割弱を占め、一戸建でも非木造が 2 割を超える

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 65.8%と、前回調査をさらに 4.7 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、共同住宅については、9 割以上が非木造住宅である。

一方、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 20.4%が非木造住宅と、建物の不燃化が進んでいる。 [図 2-4、付表 2-3、付表 2-4]

図 2-3 住宅の構造別割合の推移



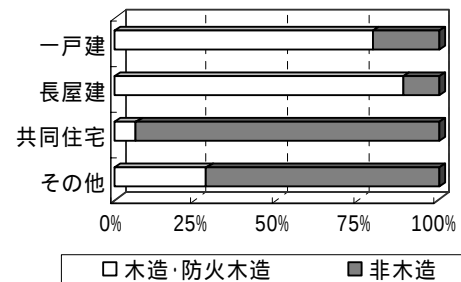
付表 2-2 構造別住宅数の推移

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
15	897,660	306,630	591,030	100.0	34.2	65.8	7.7	-5.3	16.1

図 2-4 住宅の建て方、構造別割合 (平成15年)

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15年 総数	897,660	306,630	591,030	100.0	34.2	65.8
一戸建	300,380	239,080	61,310	100.0	79.6	20.4
長屋建	32,600	29,030	3,570	100.0	89.0	11.0
共同住宅	562,790	37,990	524,810	100.0	6.8	93.3
その他	1,880	530	1,340	100.0	28.2	71.3



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
15	300,380	239,080	61,310	100.0	79.6	20.4

- 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、昭和35年以前に建築された住宅は63,340戸で全住宅数の7.1%、昭和36年から昭和55年までの約20年間に建築された住宅が272,630戸で全体の30.4%、昭和56年から平成15年9月までの約23年間に建築された住宅が520,700戸、58.0%となっており、昭和56年以降に建築された住宅が、住宅全体の約6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、昭和35年以前に建築された住宅は、一戸建・長屋建が8割を超えているのに対し、平成3年以降に建築された住宅では、共同住宅の割合が7割を超えている。

また、建物の構造別にみると、昭和35年以前に建築された住宅は、木造・防火木造が9割近くを占めるのに対し、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

建 築 の 時 期	平成15年	
	実数(戸)	割合(%)
総数	897,660	100.0
昭和35年以前	63,340	7.1
昭和36年～45年	89,930	10.0
昭和46年～55年	182,700	20.4
昭和56年～平成2年	223,410	24.9
平成3年～7年	101,220	11.3
平成8年～12年	133,620	14.9
平成13年～15年9月	62,450	7.0

注) 総数には「不詳」を含む。

付表2-6 建て方、構造、建築の時期別住宅数

建 築 の 時 期	総 数	平成15年					
		建 て 方 別			構 造 別		
		一 戸 建	長 屋 建	共 同 住 宅	木 造	防 火 木 造	非 木 造
実数(戸)							
総 数	897,660	300,400	32,600	562,800	160,330	146,300	591,030
昭和35年以前	63,340	41,600	10,700	10,800	42,220	13,750	7,380
昭和36年～45年	89,930	38,000	6,200	45,500	28,920	16,720	44,280
昭和46年～55年	182,700	66,800	5,500	110,100	35,510	31,890	115,300
昭和56年～平成2年	223,410	65,300	3,600	154,100	24,980	33,110	165,310
平成3年～7年	101,220	26,100	1,000	74,100	6,980	13,410	80,840
平成8年～12年	133,620	37,700	1,400	94,300	8,420	20,980	104,210
平成13年～15年9月	62,450	16,900	800	44,600	3,410	10,280	48,750
割合(%)							
総 数	100.0	33.5	3.6	62.7	17.9	16.3	65.8
昭和35年以前	100.0	65.7	16.9	17.1	66.7	21.7	11.7
昭和36年～45年	100.0	42.3	6.9	50.6	32.2	18.6	49.2
昭和46年～55年	100.0	36.6	3.0	60.3	19.4	17.5	63.1
昭和56年～平成2年	100.0	29.2	1.6	69.0	11.2	14.8	74.0
平成3年～7年	100.0	25.8	1.0	73.2	6.9	13.2	79.9
平成8年～12年	100.0	28.2	1.0	70.6	6.3	15.7	78.0
平成13年～15年9月	100.0	27.1	1.3	71.4	5.5	16.5	78.1

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15年)

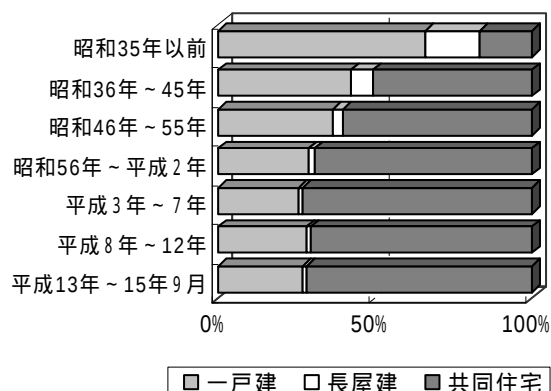
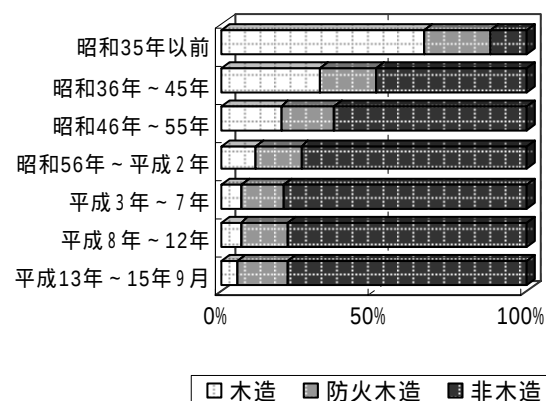


図2-6 建築の時期、構造別住宅割合(平成15年)



- 4 住宅の所有の関係 ― 持ち家率が過去最高の 45.5 %

住宅を所有の関係別にみると、持ち家は 408,040 戸で住宅全体に占める割合（持ち家比率）は 45.5%で過去最高であった昭和 63 年の 44.9%を更新し、借家については 463,940 戸、51.7%となっている。

愛知県全体では持ち家率は 58.7%(総数 2,536,800 戸 持ち家数 1,488,400 戸)となっており、これと比較すると、本市は 13.2 ポイント下回っている。

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。その後は持ち直し、今回の調査では、平成 10 年調査を 2.0 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、「給与住宅」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、一戸建の持ち家率が 9 割強であるのに対し、共同住宅の持ち家率は 2 割程度にとどまっている。[図 2-8、付表 2-8]

図 2-7 住宅の所有の関係別割合の推移

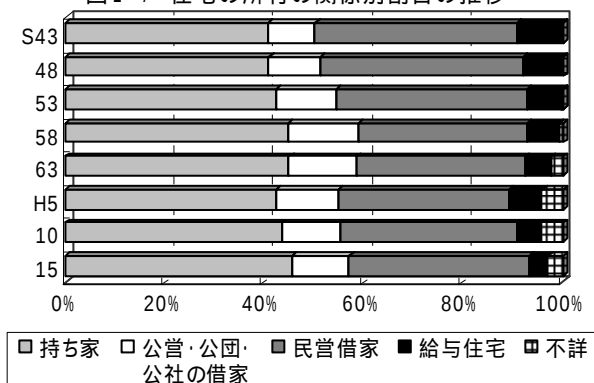
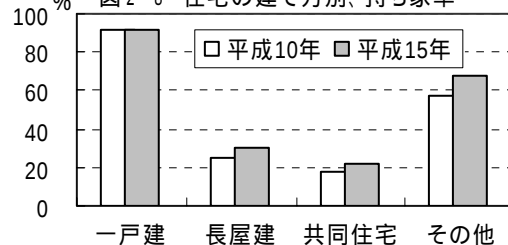


図 2-8 住宅の建て方別、持ち家率



付表 2-7 所有の関係別住宅数の推移

年 次	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
実数（戸）						
昭和 43 年	491,670	200,680	290,990	46,140	200,290	44,560
48	565,600	231,200	334,400	58,700	231,500	44,100
53	620,800	263,600	356,600	74,400	237,900	44,400
58	660,250	295,350	361,390	94,250	224,380	42,760
63	716,420	321,710	377,680	97,850	243,440	36,390
平成 5 年	783,660	331,850	419,960	97,640	270,130	52,190
10	833,240	362,490	435,130	96,890	297,220	41,020
15	897,660	408,040	463,940	104,730	323,450	35,770
割合（％）						
昭和 43 年	100.0	40.8	59.2	9.4	40.7	9.1
48	100.0	40.9	59.1	10.4	40.9	7.8
53	100.0	42.5	57.4	12.0	38.3	7.2
58	100.0	44.7	54.7	14.3	34.0	6.5
63	100.0	44.9	52.7	13.7	34.0	5.1
平成 5 年	100.0	42.3	53.6	12.5	34.5	6.7
10	100.0	43.5	52.2	11.6	35.7	4.9
15	100.0	45.5	51.7	11.7	36.0	4.0
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
平 10 ～ 15 年	7.7	12.6	6.6	8.1	8.8	-12.8

注) 総数には「不詳」を含む。

付表 2-8 建て方、所有の関係別住宅数(平成10、15年)

建て方	平成 10 年				平成 15 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	833,240	362,490	435,130	100.0	43.5	52.2	897,660	408,040	463,940	100.0	45.5	51.7
一戸建	284,080	259,000	22,000	100.0	91.2	7.7	300,380	275,840	21,490	100.0	91.8	7.2
長屋建	40,790	10,200	28,300	100.0	25.0	69.4	32,600	10,010	20,660	100.0	30.7	63.4
共同住宅	504,490	91,100	383,300	100.0	18.1	76.0	562,790	120,910	421,300	100.0	21.5	74.9
その他	3,870	2,200	1,500	100.0	56.8	38.8	1,880	1,280	500	100.0	68.1	26.6

注) 総数には「不詳」を含む。

- 5 持ち家の取得方法 - 新築住宅を購入が過半数を占める

平成 13 年以降に建築された（建築後 3 年以内）持ち家が 29,600 戸を取得方法別にみると、「新築の住宅を購入」が 15,220 戸で全体の過半数を占め、次いで、「新築（建て替えを除く）」が 7,550 戸、25.5%、「建て替え」が 5,760 戸、19.5%となっている。

愛知県全体では、「新築（建て替えを除く）」の割合が 40.0%（総数 99,400 戸、新築（建て替えを除く）39,800 戸）と最も高くなっている。 [付表 2-9]

付表 2-9 平成13年～平成15年9月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				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	中 古 住 宅 を 購 入				
名古屋市									
実数 (戸)	29,600	15,220	300	14,920	470	7,550	5,760	300	310
割合 (%)	100.0	51.4	1.0	50.4	1.6	25.5	19.5	1.0	1.0
愛知県									
実数 (戸)	99,400	33,000	1,500	31,500	1,200	39,800	23,800	800	900
割合 (%)	100.0	33.2	1.5	31.7	1.2	40.0	23.9	0.8	0.9

- 6 借家の家賃 — 1 か月当たりの平均家賃は 51,125 円

専用住宅（居住の目的だけに建てられた住宅）の借家が 458,000 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 132,900 戸と最も多く、次いで、「60,000 円～79,999 円」の借家が 99,000 戸となっている。

また、1 か月当たりの平均家賃は 51,125 円で、前回調査の 49,325 円よりも 1,800 円、3.6%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 63,490 円と最も高く、次いで、公団・公社の借家が 59,831 円となっている。最も安いのは給与住宅で、25,874 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 2,833 円で、前回調査の 2,786 円と比較すると、47 円、1.7%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	平成15年					
	借 家 総 数	公 営 の 借 家	公 団 ・ 公 社 の 借 家	民 営 借 家 (木 造)	民 営 借 家 (非 木 造)	給 与 住 宅
専用住宅総数 (戸)	458,000	75,700	28,900	65,800	252,100	35,400
50円未満	6,800	100	-	1,000	2,500	3,300
50 ～ 9,999	15,600	5,500	-	700	900	8,400
10,000 ～ 19,999	44,100	25,500	800	5,500	2,600	9,800
20,000 ～ 39,999	88,300	30,200	6,000	28,000	17,000	7,200
40,000 ～ 59,999	132,900	9,600	9,700	18,000	93,600	2,000
60,000 ～ 79,999	99,000	4,100	6,000	7,000	80,500	1,500
80,000 ～ 99,999	40,700	800	3,700	1,800	33,200	1,200
100,000 ～ 149,999	21,000	100	2,500	1,700	15,500	1,300
150,000円以上	2,500	-	100	600	1,500	400
1 か月当たり家賃 (円)	51,125	27,319	59,831	41,393	63,490	25,874
1 畳当たり家賃 (円)	2,833	1,248	3,144	2,431	3,743	1,403

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77.83㎡に拡大

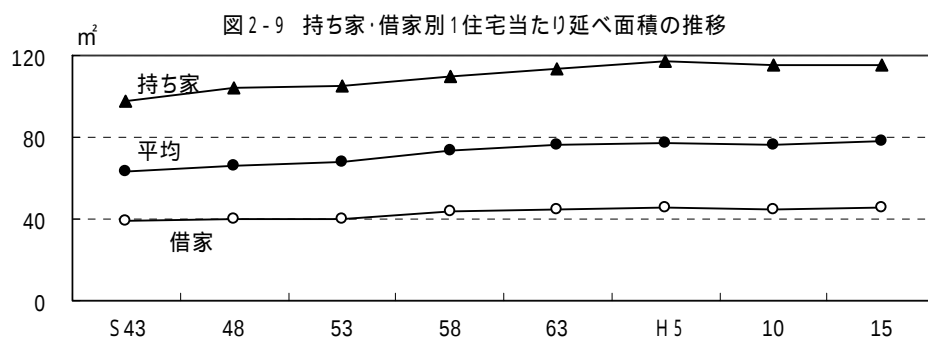
1住宅当たりの居住室数は4.16室、居住室の畳数は28.41畳、延べ面積は77.83㎡となっている。これを前回調査と比較すると、居住室数は0.05室の減少、居住室の畳数は0.51畳の増加、延べ面積は1.31㎡の増加となっている。1住宅当たりの延べ面積は、平成5年調査までは増加傾向にあり、前回調査で減少に転じていたが、今回調査で再び増加に転じた。

これを住宅の所有の関係別にみると、居住室数については、借家は持ち家の約半分、居住室の畳数、延べ面積については、半分以下となっている。

また、居住室数別に住宅数をみると、居住室「4室」の住宅が226,720戸と最も多く、次いで、居住室「3室」の住宅が149,020戸、居住室「5室」の住宅が125,010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15.7%と最も高くなっている。前回、減少率が最も高かった居住室「2室」の住宅は、4.3%の増加に転じている。 [付表2-12]

[図2-9、付表2-11]



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	3.54	4.94	2.58	19.37	28.15	13.32	62.96	98.09	38.73
48	3.83	5.42	2.74	21.23	31.64	14.03	66.23	104.42	39.83
53	4.11	5.74	2.90	23.73	35.09	15.34	67.61	104.87	40.05
58	4.27	5.81	3.01	25.24	36.05	16.41	73.38	109.76	43.64
63	4.40	5.94	3.10	27.24	38.67	17.51	76.48	113.31	45.11
平成5年	4.31	5.95	3.01	27.54	39.99	17.70	77.00	117.15	45.27
10	4.21	5.79	2.89	27.90	40.01	17.82	76.52	115.12	44.36
15	4.16	5.65	2.84	28.41	40.12	18.12	77.83	114.91	45.23

付表2-12 居住室数別住宅数の推移

年次	総数	居住室数							
		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
15	897,660	102,270	79,160	149,020	226,720	125,010	80,940	47,240	61,630
持ち家	408,040	780	5,500	22,760	90,560	106,540	75,600	46,040	60,260
借家	463,940	101,490	73,660	126,260	136,160	18,470	5,340	1,200	1,370
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
平10~15年	7.7	15.7	4.3	10.7	9.5	13.3	9.5	2.4	0.6

注) 総数には「不詳」を含む。

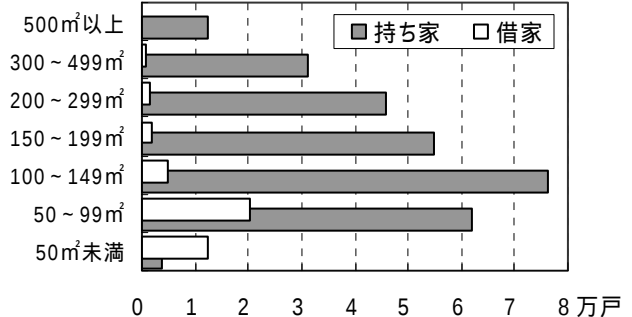
- 8 一戸建・長屋建住宅の敷地 — 持ち家の敷地面積は借家の2倍強

一戸建・長屋建住宅を敷地面積別にみると、敷地面積「50～99㎡」の住宅が82,170戸で、全体に占める割合は24.7%と最も高い。1住宅当たりの平均敷地面積は182㎡となっている。

これを住宅の建て方別にみると、一戸建が194㎡、長屋建が68㎡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197㎡、借家は84㎡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]

図2-10 所有の関係、敷地面積別住宅数(平成15年)



付表2-13 一戸建・長屋建の敷地面積別住宅数

敷地面積	実数(戸)						割合(%)					
	一戸建・長屋建の住宅			一戸建・長屋建			一戸建・長屋建の住宅			一戸建・長屋建		
	一戸建		長屋建	持ち家		借家	一戸建		長屋建	持ち家		借家
	総数	一戸建	長屋建	総数	一戸建	長屋建	総数	一戸建	長屋建	総数	一戸建	長屋建
総数	332,990	300,380	32,600	285,850	42,150		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
50㎡未満	16,420	5,530	10,890	3,840	12,580		4.9	1.8	33.4	1.3	29.8	
50～99㎡	82,170	67,010	15,150	61,840	20,320		24.7	22.3	46.5	21.6	48.2	
100～149㎡	81,130	77,990	3,130	76,080	5,050		24.4	26.0	9.6	26.6	12.0	
150～199㎡	56,950	55,860	1,090	54,940	2,010		17.1	18.6	3.3	19.2	4.8	
200～299㎡	47,010	46,710	310	45,660	1,360		14.1	15.6	1.0	16.0	3.2	
300～499㎡	31,650	31,530	120	31,030	620		9.5	10.5	0.4	10.9	1.5	
500㎡以上	12,680	12,680	-	12,470	200		3.8	4.2	-	4.4	0.5	
1住宅当たり敷地面積(㎡)	182	194	68	197	84		-	-	-	-	-	

注) 総数には「不詳」を含む。

- 9 設備

(1) 高齢者等のための設備—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230,780戸で、住宅全体の25.7%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132,720戸、14.8%、「廊下などが車椅子で通行可能」な住宅は112,400戸、12.5%、「段差のない屋内」は114,500戸、12.8%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」な住宅は105,340戸、

11.7%となっている。

これを建築の時期別にみると、昭和56年以降に建築された住宅では、建築時期が新しいほどその割合が高くなっている。中でも、平成13年以降に建築された住宅では、「段差のない屋内」が46.0%と半数近くを占めている。

[付表2-14]

付表2-14 高齢者等のための設備状況別住宅数

建築の時期	実数(戸)						割合(%)					
	高齢者等のための設備あり						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	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	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	897,660	230,780	132,720	112,400	114,500	105,340	100.0	25.7	14.8	12.5	12.8	11.7
昭和35年以前	63,300	21,700	10,400	4,700	3,300	5,900	100.0	34.3	16.4	7.4	5.2	9.3
昭和36年～45年	89,900	25,200	10,900	7,000	4,900	8,500	100.0	28.0	12.1	7.8	5.5	9.5
昭和46年～55年	182,700	46,900	21,800	18,300	13,500	24,000	100.0	25.7	11.9	10.0	7.4	13.1
昭和56年～平成2年	223,400	41,600	21,100	20,000	10,900	19,100	100.0	18.6	9.4	9.0	4.9	8.5
平成3年～7年	101,200	22,200	13,300	12,900	10,700	10,700	100.0	21.9	13.1	12.7	10.6	10.6
平成8年～12年	133,600	45,400	33,300	29,700	42,000	22,800	100.0	34.0	24.9	22.2	31.4	17.1
平成13年～15年9月	62,400	26,700	21,500	19,500	28,700	14,200	100.0	42.8	34.5	31.3	46.0	22.8

注) 複数回答がある。総数には「不詳」を含む。

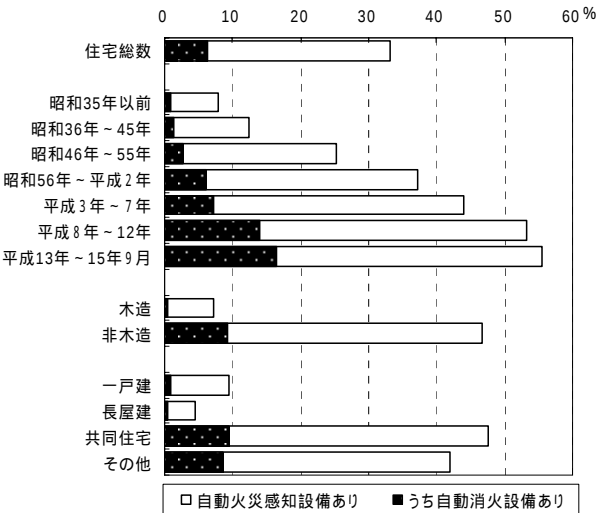
(2) 防火設備 — 3分の1の住宅が自動火災感知設備を設置

今回新たに調査した自動火災感知設備のある住宅数は298,490戸で、住宅全体に占める割合は33.3%となっている。このうち、「自動消火設備(スプリンクラー等)がある」住宅56,560戸で、6.3%となっている。

自動火災感知設備設置率を建築の時期別にみると、「平成8年～12年」で71,210戸、53.3%、「平成13年～平成15年9月」で34,610戸、55.4%と、最近建てられた住宅ほど設置率が高くなっていることがわかる。

また、自動火災感知設備設置率を住宅の建て方別にみると、一戸建は9.6%、長屋建は4.5%、共同住宅は47.5%、その他は42.0%となっており、共同住宅の設置率が高くなっている。 [図2-11、付表2-15]

図2-11 建築の時期別、住宅の構造別、建て方別防火設備設置率(平成15年)



付表2-15 建築の時期別、住宅の構造別、建て方別防火設備設置住宅数

平成15年						
建築の時期 構造 建て方	実数(戸)			割合(%)		
	総数	自動火災感知設備あり		総数	自動火災感知設備あり	
		総数	うち 自動消火設備あり		総数	うち 自動消火設備あり
総数	897,660	298,490	56,560	100.0	33.3	6.3
建築の時期						
昭和35年以前	63,340	4,950	530	100.0	7.8	0.8
昭和36年～45年	89,930	11,100	1,160	100.0	12.3	1.3
昭和46年～55年	182,700	46,170	4,960	100.0	25.3	2.7
昭和56年～平成2年	223,410	83,180	13,580	100.0	37.2	6.1
平成3年～7年	101,220	44,500	7,230	100.0	44.0	7.1
平成8年～12年	133,620	71,210	18,690	100.0	53.3	14.0
平成13年～15年9月	62,450	34,610	10,310	100.0	55.4	16.5
構造						
木造	306,630	22,330	1,680	100.0	7.3	0.5
非木造	591,030	276,150	54,880	100.0	46.7	9.3
建て方						
一戸建	300,380	28,760	2,580	100.0	9.6	0.9
長屋建	32,600	1,470	120	100.0	4.5	0.4
共同住宅	562,790	267,470	53,710	100.0	47.5	9.5
その他の	1,880	790	160	100.0	42.0	8.5

注) 総数には「不詳」を含む。

(3) 駐車スペース — 75.1%の世帯で敷地内に駐車スペースあり

駐車スペースのある住宅についてみると、駐車スペースが「敷地内」にある住宅は462,700戸で、住宅全体に占める割合(駐車スペース確保率)は75.1%、「敷地外」にある住宅は169,800戸で、27.6%となっている。

これを住宅の建て方別にみると、一戸建で敷地内に駐車スペースを確保している住宅の割合は83.3%で、共同

住宅では70.7%となっており、一戸建のほうが12.6ポイント多くなっている。住宅の所有の関係では、持ち家で敷地内に駐車スペースを確保している住宅の割合は82.5%で、借家では65.8%となっており、持ち家のほうが16.7ポイント多くなっている。 [付表2-16]

付表2-16 住宅の建て方別、住宅の所有の関係別自動車を持っている主世帯の駐車スペースの状況

平成15年

住宅の所有の関係	総数			一戸建			長屋建			共同住宅		
	総数	敷地内	敷地外	総数	敷地内	敷地外	総数	敷地内	敷地外	総数	敷地内	敷地外
自動車を持っている主世帯総数(戸)	616,200	462,700	169,800	249,600	207,800	50,100	18,700	9,100	10,000	347,900	245,800	109,800
持ち家	342,800	282,800	72,400	234,100	198,700	43,400	7,100	4,200	3,000	101,600	79,900	26,000
借家	273,400	179,900	97,400	15,400	9,100	6,700	11,700	4,900	7,000	246,300	166,000	83,800
割合(%)												
自動車を持っている主世帯総数(戸)	100.0	75.1	27.6	100.0	83.3	20.1	100.0	48.7	53.5	100.0	70.7	31.6
持ち家	100.0	82.5	21.1	100.0	84.9	18.5	100.0	59.2	42.3	100.0	78.6	25.6
借家	100.0	65.8	35.6	100.0	59.1	43.5	100.0	41.9	59.8	100.0	67.4	34.0

注) 総数には「不詳」を含む。

また、複数回答があるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(4) 省エネルギー設備 — 一戸建で比較的多い省エネ設備

今回新たに調査した省エネルギー設備等のある住宅についてみると、「太陽熱を利用した温水機器等がある」住宅は20,240戸で、住宅全体に占める割合は2.3%となっており、「太陽光を利用した発電機器のある」住宅は2,390戸(0.3%)、二重サッシ又は複層ガラスの窓が「すべての窓にある」住宅は25,430戸(2.8%)、「一部の窓にある」住宅は58,690戸(6.5%)となっている。

これを住宅の建て方別にみると、一戸建では、「太陽熱を利用した温水機器等がある」住宅は5.8%、「太陽光を利用した発電機器のある」は0.7%、二重サッシ又は複層ガラスの窓が「すべての窓にある」住宅は5.4%、「一部の窓にある」住宅は12.0%となっており、特に温水機器等及び発電機器の普及が住宅総数の2倍以上の割合となっている。

[付表2-17]

付表2-17 住宅の建て方別省エネルギー設備等別住宅数

平成15年

建て方	実数(戸)					割合(%)				
	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すべての窓にあり	一部の窓にあり	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すべての窓にあり	一部の窓にあり
総数	897,660	20,240	2,390	25,430	58,690	100.0	2.3	0.3	2.8	6.5
一戸建	300,380	17,460	2,030	16,260	36,050	100.0	5.8	0.7	5.4	12.0
長屋建	32,600	570	20	580	1,590	100.0	1.7	0.1	1.8	4.9
共同住宅	562,790	2,120	290	8,500	20,780	100.0	0.4	0.1	1.5	3.7

注) 総数には「不詳」を含む。

(5) 増改築 — 平成11年以降、10.3%の世帯で増改築

持ち家に居住する主世帯について、平成11年1月以降の増改築の状況をみると、増改築をした世帯が42,140世帯で、主世帯全体の10.3%を占めている。増改築をした世帯について、増改築の内訳をみると、

居住室とトイレが5.2%と最も多くなっており、次いで、浴室が5.1%、台所が4.2%、その他の場所が2.1%となっている。

[付表2-18]

付表2-18 平成11年以降の増改築の状況別持ち家に居住する主世帯数

平成15年

	総数	増改築した					
		総数	居住室を	台所を	トイレを	浴室を	その他の場所を
主世帯総数(戸)	408,040	42,140	21,330	17,020	21,270	20,960	8,760
割合(%)							
主世帯総数	100.0	10.3	5.2	4.2	5.2	5.1	2.1

注) 複数回答があるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない

(6) 高齢者等のための設備工事 — 平成 11 年以降、9.6%の世帯で設備工事

持ち家に居住する主世帯について、平成 11 年 1 月以降の高齢者や身体障害者などのための設備の工事（将来の備えを含む。）の状況をみると、工事をした世帯が 39,220 世帯で、主世帯全体の 9.6%を占めている。このうち、高齢者のいる主世帯においては、工事をしたのは 28,360 世帯で、高齢者のいる主世帯全体の 15.5%となっており、高齢者のいない世帯の 3 倍以上の割合となっている。

工事をした世帯について、工事の内訳をみると、階段や廊下の手すりの設置が 4.7%と最も多くなっており、次いで、トイレの工事が 4.6%、浴室の工事が 4.4%、屋内の段差の解消が 2.1%となっている。〔付表 2-19〕

付表2-19 平成11年以降の高齢者等のための設備の工事状況別持ち家に居住する主世帯数

	総 数	平成15年	
		65歳以上の世帯員のいる世帯	65歳以上の世帯員のいない世帯
主世帯総数(戸)	408,040	183,500	220,690
工事した 注)	39,220	28,360	10,640
階段や廊下の手すりの設置	19,100	13,770	5,230
屋内の段差の解消	8,460	4,920	3,510
浴室の工事	18,150	12,970	5,110
トイレの工事	18,880	14,260	4,490
その他	7,250	5,300	1,890
工事しない	368,820	155,150	210,050
割合(%)			
主世帯総数	100.0	100.0	100.0
工事した 注)	9.6	15.5	4.8
階段や廊下の手すりの設置	4.7	7.5	2.4
屋内の段差の解消	2.1	2.7	1.6
浴室の工事	4.4	7.1	2.3
トイレの工事	4.6	7.8	2.0
その他	1.8	2.9	0.9
工事しない	90.4	84.6	95.2

注) 総数には「不詳」を含む。

また、複数回答があるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(7) 耐震工事 — 平成 11 年以降、3.1%の世帯で耐震工事

持ち家のうち、平成 11 年 1 月以降に耐震工事をした住宅は 12,560 戸で、持ち家全体に占める割合は 3.1%となっている。

耐震工事をした持ち家の割合を建物の構造別にみると、防火木造が 4.9%と最も高く、次いで木造が 4.1%、非木造が 1.2%となっている。

また、工事の内容別にみると、「金具による補強」が 6,440 戸（持ち家全体に占める割合は 1.6%）と最も多く、次いで「基礎の補強」が 4,930 戸（同 1.2%）、「壁の新設・補強」が 3,780 戸（同 0.9%）などとなっている。

〔付表 2 - 20〕

付表2-20 建物の構造別、住宅の耐震工事状況別持ち家数

建物の構造	総 数	平成11年 1月以降に耐震工事をした						平成15年 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	
実数(戸)								
持ち家総数	408,040	12,560	3,780	3,450	4,930	6,440	2,260	395,480
木 造	110,210	4,570	1,270	1,070	1,490	2,340	650	105,640
防火木造	116,310	5,720	1,680	1,780	2,260	3,300	1,030	110,590
非木造	180,880	2,250	840	600	1,150	780	580	178,630
割合(%)								
持ち家総数	100.0	3.1	0.9	0.8	1.2	1.6	0.6	96.9
木 造	100.0	4.1	1.2	1.0	1.4	2.1	0.6	95.9
防火木造	100.0	4.9	1.4	1.5	1.9	2.8	0.9	95.1
非木造	100.0	1.2	0.5	0.3	0.6	0.4	0.3	98.8

注) 総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

また、複数回答があるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

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

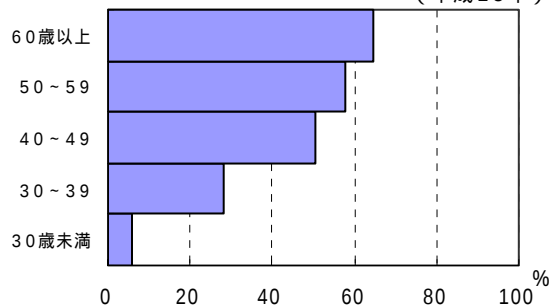
や家計を支える者の特性と住宅の関係など、住宅のソフト面ともいべき世帯の居住状況を確認することとする。

- 1 家計を支える者の年齢 — 年齢層が高いほど持ち家率が高い

家計を支える者の年齢別に世帯の持ち家世帯率をみると、家計を支える者の年齢が「30歳未満」では6.1%と低いが、「30～39歳」では27.9%と大きく上昇し、「40～49歳」及び「50～59歳」では普通世帯全体の持ち家世帯率45.2%を超え、それぞれ50.6%、57.4%となっている。

また、「60歳以上」の持ち家世帯率は最も高い64.4%であるが、前回よりも0.8ポイント低下している。

図3-1 家計を支える者の年齢別持ち家世帯率（平成15年）



[図3-1、付表3-1]

付表3-1 家計を支える者の年齢別普通世帯数、持ち家世帯率

住宅の所有の関係	平成15年					
	普通世帯総数	30歳未満	30～39	40～49	50～59	60歳以上
総数	902,480	112,100	155,400	140,200	173,600	284,500
持ち家	408,040	6,800	43,400	71,000	100,700	183,300
借家	463,940	104,900	110,200	67,700	72,200	99,700
持ち家世帯率 (%)	45.2	6.1	27.9	50.6	58.0	64.4
(参考) 平成10年持ち家世帯率 (%)	43.3	5.7	29.5	48.6	57.4	65.2

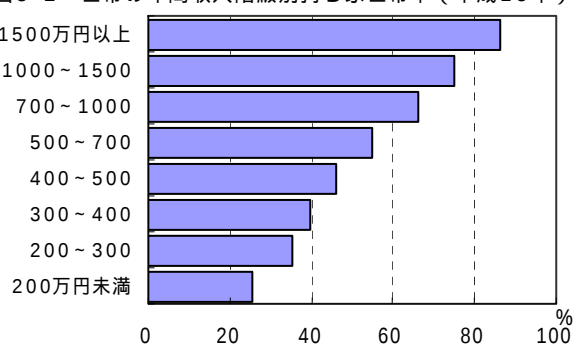
注) 総数には「不詳」を含む。

- 2 世帯の年間収入 — 全ての収入階級で持ち家率が上昇

世帯の年間収入別に持ち家世帯率をみると、収入が多くなるにつれて持ち家世帯率が高くなっているが、年間収入「400～500万円未満」の世帯において、普通世帯全体の持ち家世帯率45.2%を超え、45.9%となっている。

また、前回調査と比較すると、全ての収入階級で持ち家世帯率が上昇しているが、特に「400～500万円未満」の世帯の持ち家世帯率の上昇が著しく、6.7ポイントの上昇となった。

図3-2 世帯の年間収入階級別持ち家世帯率（平成15年）



[図3-2、付表3-2]

付表3-2 世帯の年間収入階級別普通世帯数、持ち家世帯率

住宅の所有の関係	平成15年								
	普通世帯総数	200万円未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500万円以上
総数	902,480	170,320	126,860	119,250	103,620	144,180	119,660	57,460	24,990
持ち家	408,040	43,040	44,520	47,630	47,550	79,000	79,360	43,220	21,530
借家	463,940	126,910	81,900	70,780	55,330	64,150	39,600	13,870	3,300
持ち家世帯率 (%)	45.2	25.3	35.1	39.9	45.9	54.8	66.3	75.2	86.2
(参考) 平成10年持ち家世帯率 (%)	43.3	23.9	29.1	35.9	39.2	48.9	63.7	74.8	84.7

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1km未満の住宅が6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51.2%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51.0%、最寄りの公民館・集会所までの距離が「250m未満」の住宅は25.3%、最寄りの緊急避難所までの距離が「250m未満」の住宅は39.8%、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11.4%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、「最寄りの緊急

避難場所までの距離」を除き、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29.8%と最も多くなっている。また、「200～499m」の住宅が24.8%、「200m未満」の住宅が8.0%と、6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、500m以上の距離帯の住宅の割合は、持ち家の方が高くなっている。

[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	平成15年 実 数 (戸)			割 合 (%)		
	総 数	持 ち 家	借 家	総 数	持 ち 家	借 家
総数	897,660	408,040	463,940	100.0	100.0	100.0
(最寄りの医療機関までの距離)						
250m未満	460,020	201,350	243,620	51.2	49.3	52.5
250～499	315,570	145,070	162,250	35.2	35.6	35.0
500～999	107,380	53,400	51,790	12.0	13.1	11.2
1000m以上	14,680	8,230	6,280	1.6	2.0	1.4
(最寄りの公園までの距離)						
250m未満	457,480	210,050	235,700	51.0	51.5	50.8
250～499	272,460	122,410	140,790	30.4	30.0	30.3
500～999	127,950	57,020	67,490	14.3	14.0	14.5
1000m以上	39,780	18,560	19,970	4.4	4.5	4.3
(最寄りの公民館・集会所までの距離)						
250m未満	226,860	88,290	133,460	25.3	21.6	28.8
250～499	299,530	139,420	150,060	33.4	34.2	32.3
500～999	309,410	148,170	152,400	34.5	36.3	32.8
1000m以上	61,850	32,160	28,010	6.9	7.9	6.0
(最寄りの緊急避難場所までの距離)						
250m未満	356,930	163,570	184,300	39.8	40.1	39.7
250～499	272,650	122,390	142,160	30.4	30.0	30.6
500～999	200,120	92,020	101,560	22.3	22.6	21.9
1000m以上	67,960	30,060	35,930	7.6	7.4	7.7
(最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離)						
250m未満	101,900	42,070	56,200	11.4	10.3	12.1
250～499	197,270	89,400	102,580	22.0	21.9	22.1
500～999	322,500	148,100	164,960	35.9	36.3	35.6
1000m以上	276,000	128,480	140,210	30.7	31.5	30.2

(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	平成15年 実 数 (戸)			割 合 (%)		
	総 数	持 ち 家	借 家	総 数	持 ち 家	借 家
総数	897,660	408,040	463,940	100.0	100.0	100.0
200 m 未 満	71,640	26,380	42,610	8.0	6.5	9.2
200 ～ 499	222,210	92,110	122,070	24.8	22.6	26.3
500 ～ 999	267,330	122,020	136,940	29.8	29.9	29.5
1000 ～ 1999	215,290	104,220	106,260	24.0	25.5	22.9
2000 m 以 上	121,180	63,310	56,070	13.5	15.5	12.1

(注) 総数には「不詳」を含む。

国土交通省が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、

「第八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見ることとする。

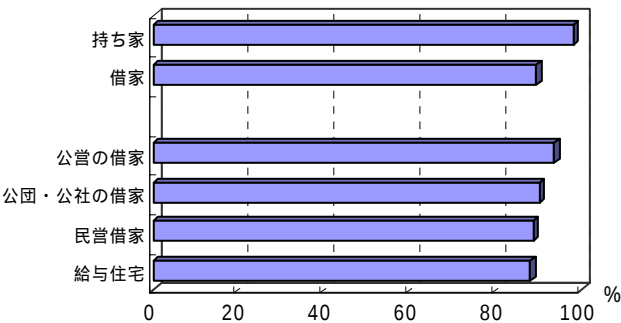
- 1 最低居住水準 — 最低居住水準以上の世帯は 90.8 %

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 897,660 世帯のうち、最低居住水準以上の世帯は 815,440 世帯、90.8%に達し、前回と比較すると、69,910 世帯、1.3 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 98.0%、借家では 89.5%と 8.5 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15年)



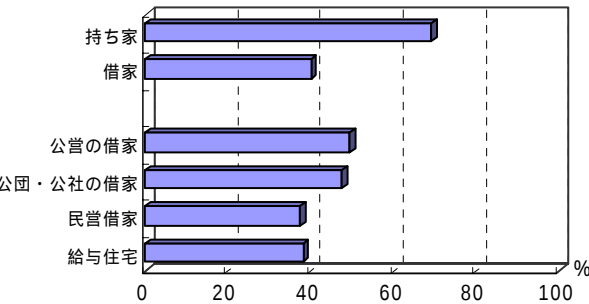
- 2 誘導居住水準 — 誘導居住水準以上の世帯は 52.0 %

誘導居住水準とは、平成 27 年度を目途に全国で 3 分の 2 の世帯が、また、平成 22 年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保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 466,670 世帯、52.0%で、前回よりも 88,940 世帯、6.7 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 69.0%、借家では 39.9%と 29.1 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15年)



[図 4-2、付表 4-1]

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	平成15年									
	実数		(世帯)		割合	(%)				
	主世帯数	最低居住水準以上の世帯	最低居住水準未満の世帯	誘導居住水準以上の世帯	主世帯数	最低居住水準以上の世帯	最低居住水準未満の世帯	誘導居住水準以上の世帯	誘導居住水準未満の世帯	
総数	897,660	815,440	42,350	466,670	391,130	100.0	90.8	4.7	52.0	43.6
持ち家	408,040	400,010	3,630	281,530	122,110	100.0	98.0	0.9	69.0	29.9
借家	463,940	415,430	38,720	185,140	269,010	100.0	89.5	8.3	39.9	58.0
公営の借家	75,830	70,890	4,080	37,350	37,620	100.0	93.5	5.4	49.3	49.6
公団・公社の借家	28,900	26,040	2,170	13,690	14,520	100.0	90.1	7.5	47.4	50.2
民営借家	323,440	287,020	29,000	120,540	195,480	100.0	88.7	9.0	37.3	60.4
給与住宅	35,770	31,490	3,480	13,560	21,400	100.0	88.0	9.7	37.9	59.8

注) 総数には「不詳」を含む。

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。

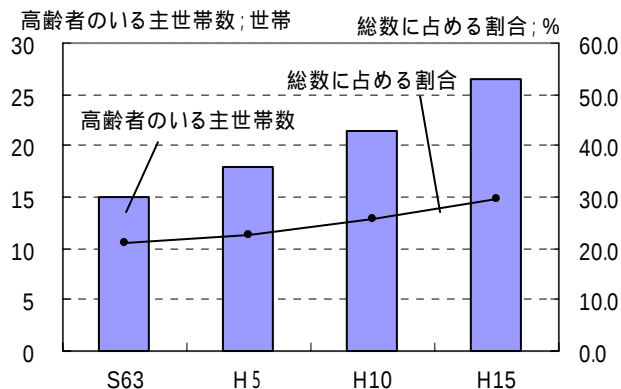
- 1 世帯数 — 高齢化が進展し、世帯の小規模化に拍車

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 10 年には 213,880 世帯、25.7%と、主世帯全体
の 4 分の 1 を超え、さらに平成 15 年には、264,780
世帯、29.5%と 3 割近くを占めている。

このうち、高齢単身主世帯は 71,850 世帯、総数の
8.0%、高齢夫婦主世帯は 73,640 世帯、8.2%に拡大
しており、高齢化の進展に加えて、世帯の小規模化も加
速している。

[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		
		単 身 主 世 帯	夫 婦 主 世 帯			単 身 主 世 帯	夫 婦 主 世 帯			単 身 主 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
15	897,660	264,780	71,850	73,640	100.0	29.5	8.0	8.2	7.7	23.8	51.2	20.1

- 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 69.3%、借家が 30.6%となっており、
主世帯全体の持ち家率 45.5%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 71.9%、借家が
28.1%と持ち家率がさらに高くなっている。

一方、高齢単身主世帯では、持ち家が 48.9%、借家
が 50.9%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 3.4 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

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
主 世 帯 総 数	897,660	408,040	463,940	100.0	45.5	51.7
高齢者のいる主世帯数	264,780	183,500	80,990	100.0	69.3	30.6
うち) 高齢単身世帯	71,850	35,110	36,590	100.0	48.9	50.9
うち) 高齢夫婦主世帯	73,640	52,920	20,680	100.0	71.9	28.1

注) 総数には「不詳」を含む。

- 3 設備 — 高齢者のいる世帯の44%は手すりを設置

高齢者のいる主世帯について、高齢者等のための設備「可能」なのは44,250世帯、16.7%、「段差のない屋内」の有無別にみると、「手すりがある」のは116,550世帯は37,900世帯、14.3%、「道路から玄関まで車椅子で、総数の44.0%、「またぎやすい高さの浴槽」がある通行可能」なのは38,330世帯、14.5%となっている。
 [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

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	264,780	116,550	64,630	44,250	37,900	38,330	100.0	44.0	24.4	16.7	14.3	14.5
専用住宅	246,720	106,560	60,330	41,970	35,950	36,160	100.0	43.2	24.5	17.0	14.6	14.7
一戸建	143,210	79,040	44,860	26,040	22,710	15,200	100.0	55.2	31.3	18.2	15.9	10.6
長屋建	14,220	4,600	2,510	690	960	960	100.0	32.3	17.7	4.9	6.8	6.8
共同住宅	88,890	22,660	12,840	15,080	12,140	19,900	100.0	25.5	14.4	17.0	13.7	22.4
うち)エレベーターあり	53,210	16,600	9,990	13,270	9,870	19,010	100.0	31.2	18.8	24.9	18.5	35.7
うち)高齢者対応型	24,390	10,860	6,440	8,770	6,890	13,970	100.0	44.5	26.4	36.0	28.2	57.3
その他	400	260	110	160	140	100	100.0	65.0	27.5	40.0	35.0	25.0

注) 複数回答がある。総数には「不詳」を含む。

- 4 子の居住地 — 片道1時間未満の場所に住んでいる割合が最も高い

高齢夫婦普通世帯74,370世帯のうち、「別世帯となっている子がいる」世帯は56,250世帯で、総数に占める割合は75.6%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29.8%と最も多く、「一緒に住んでいる」世帯は2.9%に過ぎない。また、同居ではないが、同じ建物又は同じ敷地内、あるいは徒歩で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、11.7%となっている。
 一方、高齢単身普通世帯71,860世帯のうち、「別世帯となっている子がいる」世帯は38,740世帯、53.9%となっている。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21.1%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

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	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	徒歩15分未満の場所に住んでいる	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	71,860	38,740	380	2,220	4,280	7,280	15,170	9,400	20,070
高齢夫婦普通世帯	74,370	56,250	2,130	2,880	5,800	9,330	22,140	13,970	10,550
割合(%)									
高齢単身普通世帯	100.0	53.9	0.5	3.1	6.0	10.1	21.1	13.1	27.9
高齢夫婦普通世帯	100.0	75.6	2.9	3.9	7.8	12.5	29.8	18.8	14.2

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 8.8%

住宅・土地の所有状況をみると、住宅を所有する世帯は 378,000 世帯、世帯総数の 42.3%、土地を所有する世帯は 363,000 世帯、40.6%となっている。

住宅を所有する世帯のうち、現住居を所有する世帯は 364,000 世帯、40.7%、現住居以外の住宅を所有する世帯は 60,000 世帯、6.7%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

345,000 世帯、38.6%、現住居の敷地以外の土地を所有する世帯は 79,000 世帯、8.8%となっている。この他、いずれも所有していない世帯は、441,000 世帯、49.3%となっている。

[図 6-1、付表 6-1]
平成 10 年の現住居の敷地以外の土地所有率は 10.4%であったので、今回は 1.6 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

平成15年

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			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（世帯）	894,000	378,000	364,000	60,000	363,000	345,000	79,000	441,000
割合（％）	100.0	42.3	40.7	6.7	40.6	38.6	8.8	49.3

注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

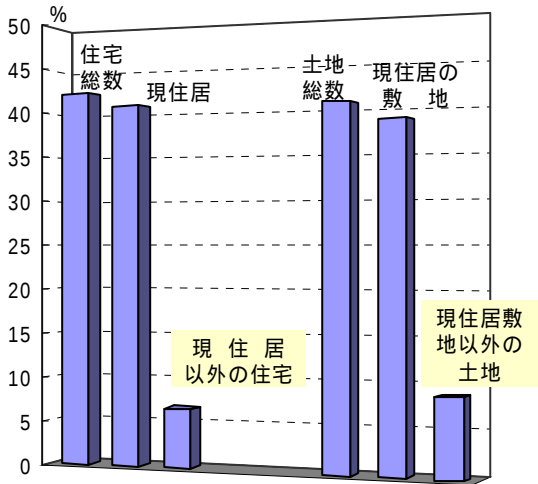
注）総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

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
15 年	894,000	79,000	100.0	8.8

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(平成15年)



- 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59.4%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るが、特に現住居以外の住宅の所有率については、60歳以上の世帯で58.0%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6-3]

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15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	894,000	378,000	364,000	60,000	363,000	345,000	79,000	441,000
30歳未満	94,000	4,000	4,000	0	5,000	5,000	0	86,000
30～39	155,000	37,000	35,000	2,000	34,000	32,000	3,000	110,000
40～49	142,000	63,000	59,000	8,000	58,000	55,000	10,000	70,000
50～59	179,000	102,000	97,000	17,000	98,000	92,000	22,000	68,000
60歳以上	288,000	171,000	169,000	29,000	167,000	160,000	44,000	96,000
割合(%)								
総 数	100.0	42.3	40.7	6.7	40.6	38.6	8.8	49.3
30歳未満	100.0	4.3	4.3	-	5.3	5.3	-	91.5
30～39	100.0	23.9	22.6	1.3	21.9	20.6	1.9	71.0
40～49	100.0	44.4	41.5	5.6	40.8	38.7	7.0	49.3
50～59	100.0	57.0	54.2	9.5	54.7	51.4	12.3	38.0
60歳以上	100.0	59.4	58.7	10.1	58.0	55.6	15.3	33.3

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78.3%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、特に現住居以外の住宅の所有率については、1,500万円以上の世帯で78.3%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15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	894,000	378,000	364,000	60,000	363,000	345,000	79,000	441,000
300万円未満	287,000	75,000	74,000	6,000	72,000	69,000	12,000	197,000
300～500	223,000	87,000	84,000	10,000	82,000	79,000	14,000	124,000
500～700	144,000	74,000	70,000	11,000	70,000	67,000	14,000	63,000
700～1,000	120,000	79,000	76,000	15,000	73,000	70,000	15,000	34,000
1,000～1,500	61,000	43,000	41,000	9,000	44,000	40,000	14,000	11,000
1,500万円以上	23,000	18,000	18,000	6,000	19,000	19,000	8,000	2,000
割合(%)								
総 数	100.0	42.3	40.7	6.7	40.6	38.6	8.8	49.3
300万円未満	100.0	26.1	25.8	2.1	25.1	24.0	4.2	68.6
300～500	100.0	39.0	37.7	4.5	36.8	35.4	6.3	55.6
500～700	100.0	51.4	48.6	7.6	48.6	46.5	9.7	43.8
700～1,000	100.0	65.8	63.3	12.5	60.8	58.3	12.5	28.3
1,000～1,500	100.0	70.5	67.2	14.8	72.1	65.6	23.0	18.0
1,500万円以上	100.0	78.3	78.3	26.1	82.6	82.6	34.8	8.7

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 60,000 世帯が所有する現住居以外の住宅数は合計 171,000 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 131,000 戸と最も

多く、現住居以外の住宅数の 76.6%を占めている。このほか、「親族居住用」が 25,000 戸、14.6%、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 9,000 戸、5.3%、「二次的住宅・別荘用」が 7,000 戸、4.1%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	平成15年 所 有 す る 住 宅 の 主 な 用 途			
		親 族 居 住 用	二 次 的 住 宅 ・ 別 荘 用	貸 家 用	そ の 他
実数(戸)	171,000	25,000	7,000	131,000	9,000
割合(%)	100.0	14.6	4.1	76.6	5.3

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所有している普通世帯 79,000 世帯が所有する現住居の敷地以外の宅地などの 109,000 件について、利用現況別にみると、「居住用」が 48,000 件、44.0%と最も多く、これを含む「主に建物の敷地として利用」が 57.8%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、20.2%、空き地や原野などの「利用していない」が 17,000 件、15.6%となっている。

次に取得方法についてみると、「相続・贈与で取得」が 55,000 件、50.5%と最も多くなっている。このほか、「個人から購入」が 25,000 件、22.9%、「会社などの法人から購入」が 13,000 件、11.9%となっており、両者を含む「購入」は 43,000 件、39.4%となっている。

[付表 6-7]

[付表 6-6]

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	平成15年 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
		総 数	居 住 用	事 業 用	そ の 他 の 建 物		
実数(件)	109,000	63,000	48,000	14,000	1,000	22,000	17,000
割合(%)	100.0	57.8	44.0	12.8	0.9	20.2	15.6

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	平成15年		相 続 ・ 贈 与 取 得	そ の 他
			会社などの法人から購入	個人から購入		
実数(件)	109,000	43,000	13,000	25,000	55,000	4,000
割合(%)	100.0	39.4	11.9	22.9	50.5	3.7

注) 総数には「不詳」を含む。複数回答を含む。

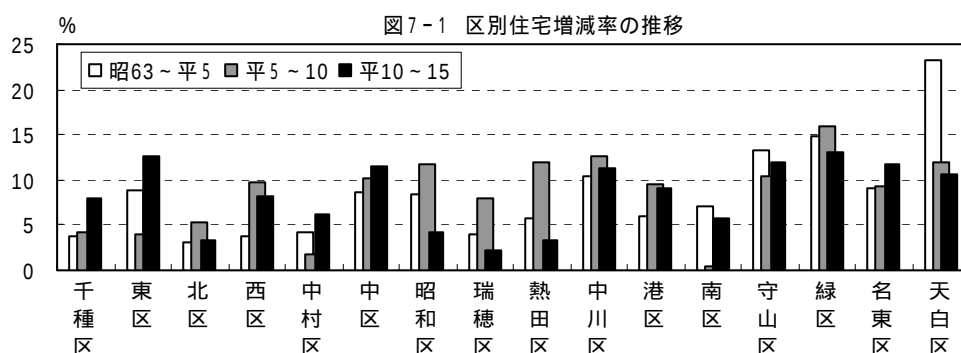
- 1 住宅数と世帯数 — 住宅数トップは中川区、増加数・増加率トップは緑区

平成 15 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 94,670 戸で、次いで千種区、緑区の順となり、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 9,680 戸の増加を示している。

次に、区別の住宅増減率をみると、増加率のトップはやはり緑区の 13.1%となっている。このほか、10%を超える増加率となったのは、中川区、市の中心部に位置する東区及び中区、市の東部に位置する守山区、名東区及び天白区となっている。 [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 減 数			増 減 率 (%)		
	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	63 ～ 5 年	5 ～ 10 年	10 ～ 15 年	63 ～ 5 年	5 ～ 10 年	10 ～ 15 年
住宅数 (戸)										
全 市	829,230	896,790	972,290	1,054,360	67,560	75,500	82,070	8.1	8.4	8.4
千 種 区	71,440	74,150	77,340	83,520	2,710	3,190	6,180	3.8	4.3	8.0
東 区	30,690	33,390	34,710	39,080	2,700	1,320	4,370	8.8	4.0	12.6
北 区	69,590	71,720	75,600	78,030	2,130	3,880	2,430	3.1	5.4	3.2
西 区	55,650	57,710	63,310	68,510	2,060	5,600	5,200	3.7	9.7	8.2
中 村 区	62,810	65,410	66,520	70,700	2,600	1,110	4,180	4.1	1.7	6.3
中 区	34,410	37,360	41,160	45,880	2,950	3,800	4,720	8.6	10.2	11.5
昭 和 区	45,390	49,160	54,930	57,290	3,770	5,770	2,360	8.3	11.7	4.3
瑞 穂 区	44,940	46,690	50,410	51,520	1,750	3,720	1,110	3.9	8.0	2.2
熱 田 区	26,480	28,030	31,380	32,400	1,550	3,350	1,020	5.9	12.0	3.3
中 川 区	68,560	75,640	85,140	94,670	7,080	9,500	9,530	10.3	12.6	11.2
港 区	51,000	54,090	59,210	64,560	3,090	5,120	5,350	6.1	9.5	9.0
南 区	59,150	63,280	63,590	67,300	4,130	310	3,710	7.0	0.5	5.8
守 山 区	48,760	55,190	60,920	68,220	6,430	5,730	7,300	13.2	10.4	12.0
緑 区	55,390	63,620	73,780	83,460	8,230	10,160	9,680	14.9	16.0	13.1
名 東 区	56,300	61,430	67,200	75,060	5,130	5,770	7,860	9.1	9.4	11.7
天 白 区	48,650	59,900	67,090	74,160	11,250	7,190	7,070	23.1	12.0	10.5
世帯数 (世帯)										
全 市	726,030	792,500	841,740	906,150	66,470	49,240	64,410	9.2	6.2	7.7
千 種 区	61,160	63,230	63,430	69,750	2,070	200	6,320	3.4	0.3	10.0
東 区	25,740	27,220	28,750	31,020	1,480	1,530	2,270	5.7	5.6	7.9
北 区	60,730	64,030	66,280	67,090	3,300	2,250	810	5.4	3.5	1.2
西 区	49,780	51,110	55,650	58,550	1,330	4,540	2,900	2.7	8.9	5.2
中 村 区	52,800	56,230	55,840	59,450	3,430	-390	3,610	6.5	-0.7	6.5
中 区	26,950	31,230	32,130	37,840	4,280	900	5,710	15.9	2.9	17.8
昭 和 区	39,750	43,640	47,230	48,460	3,890	3,590	1,230	9.8	8.2	2.6
瑞 穂 区	39,710	40,540	42,930	44,580	830	2,390	1,650	2.1	5.9	3.8
熱 田 区	23,140	24,950	26,170	27,510	1,810	1,220	1,340	7.8	4.9	5.1
中 川 区	60,610	67,690	75,520	83,530	7,080	7,830	8,010	11.7	11.6	10.6
港 区	45,710	48,280	52,060	55,810	2,570	3,780	3,750	5.6	7.8	7.2
南 区	50,850	55,720	54,910	57,690	4,870	-810	2,780	9.6	-1.5	5.1
守 山 区	43,610	50,350	54,030	60,860	6,740	3,680	6,830	15.5	7.3	12.6
緑 区	50,760	57,750	66,980	75,450	6,990	9,230	8,470	13.8	16.0	12.6
名 東 区	51,150	55,980	59,430	63,270	4,830	3,450	3,840	9.4	6.2	6.5
天 白 区	43,580	54,540	60,410	65,280	10,960	5,870	4,870	25.1	10.8	8.1

- 2 居住世帯の有無 — 空き家率トップは東区の 19.9%

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 14,380 戸で、次いで名東区の 12,060 戸、中村区の 11,770 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 12,830 戸、北区の 11,240 戸、名東区の 11,090 戸の順になっている。

次に、空き家率が最も高いのは東区の 19.9%で、次いで昭和区 15.6%、中村区 15.5%、千種区 15.4%の順となっており、市の中心に位置する区で高い値を示している。今回調査では、緑区を除くすべての区で空き家率が 10%を超えた。

[付表 7-2、付表 7-3]

付表 7-3 区別空き家率（平成10、15年）

区 別	平成 10 年	平成 15 年	増 減 ポ イ ン ト
全 市	12.6	13.7	1.1
千 種 区	17.3	15.4	-1.9
東 区	16.1	19.9	3.8
北 区	11.5	14.4	2.9
西 区	10.6	14.0	3.4
中 村 区	14.7	15.5	0.8
中 区	18.0	14.7	-3.2
昭 和 区	13.7	15.6	1.9
瑞 穂 区	14.2	13.3	-0.9
熱 田 区	15.3	14.7	-0.6
中 川 区	10.4	11.2	0.8
港 区	12.0	13.6	1.6
南 区	13.4	14.5	1.1
守 山 区	10.9	11.2	0.4
緑 区	8.7	9.7	1.0
名 東 区	11.6	14.8	3.2
天 白 区	9.9	12.1	2.3

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15年
区 別	住 宅 総 数	居 住 世 帯 あ り 総 数	居 住 世 帯 な し						建 築 中	住 宅 以 外 で 人 が 居 住 す る 建 物 数
			一 時 現 在 者 の 数	空 き 家	二 次 的 住 宅	賃 貸 用 又 は 却 用 住 宅	又 は 売 宅	そ の 他		
実数（戸）										
全 市	1,054,360	897,660	156,700	9,840	144,620	5,600	103,330	35,700	2,240	1,240
千 種 区	83,520	69,140	14,380	1,280	12,830	700	8,200	3,920	280	120
東 区	39,080	30,910	8,170	340	7,770	810	4,620	2,340	70	40
北 区	78,030	66,410	11,620	330	11,240	140	8,340	2,760	50	70
西 区	68,510	58,090	10,410	640	9,600	290	6,760	2,560	170	40
中 村 区	70,700	58,920	11,770	660	10,930	360	7,940	2,640	180	110
中 区	45,880	37,600	8,290	1,210	6,750	640	4,690	1,420	320	10
昭 和 区	57,290	48,140	9,150	220	8,920	210	6,520	2,200	10	100
瑞 穂 区	51,520	43,980	7,540	590	6,850	430	4,450	1,960	110	40
熱 田 区	32,400	27,140	5,260	470	4,760	290	3,530	950	30	20
中 川 区	94,670	82,960	11,710	1,040	10,590	330	7,880	2,370	80	30
港 区	64,560	55,340	9,220	330	8,760	120	6,380	2,260	130	150
南 区	67,300	56,910	10,390	450	9,790	40	7,110	2,640	150	160
守 山 区	68,220	60,000	8,220	480	7,670	140	5,140	2,380	70	110
緑 区	83,460	74,490	8,960	510	8,080	170	5,340	2,580	380	120
名 東 区	75,060	63,000	12,060	850	11,090	640	8,760	1,700	120	40
天 白 区	74,160	64,630	9,530	440	9,000	300	7,680	1,010	90	80
割合（%）					（ 空 き 家 率 ）					
全 市	100.0	85.1	14.9	0.9	13.7	0.5	9.8	3.4	0.2	-
千 種 区	100.0	82.8	17.2	1.5	15.4	0.8	9.8	4.7	0.3	-
東 区	100.0	79.1	20.9	0.9	19.9	2.1	11.8	6.0	0.2	-
北 区	100.0	85.1	14.9	0.4	14.4	0.2	10.7	3.5	0.1	-
西 区	100.0	84.8	15.2	0.9	14.0	0.4	9.9	3.7	0.2	-
中 村 区	100.0	83.3	16.6	0.9	15.5	0.5	11.2	3.7	0.3	-
中 区	100.0	82.0	18.1	2.6	14.7	1.4	10.2	3.1	0.7	-
昭 和 区	100.0	84.0	16.0	0.4	15.6	0.4	11.4	3.8	0.0	-
瑞 穂 区	100.0	85.4	14.6	1.1	13.3	0.8	8.6	3.8	0.2	-
熱 田 区	100.0	83.8	16.2	1.5	14.7	0.9	10.9	2.9	0.1	-
中 川 区	100.0	87.6	12.4	1.1	11.2	0.3	8.3	2.5	0.1	-
港 区	100.0	85.7	14.3	0.5	13.6	0.2	9.9	3.5	0.2	-
南 区	100.0	84.6	15.4	0.7	14.5	0.1	10.6	3.9	0.2	-
守 山 区	100.0	88.0	12.0	0.7	11.2	0.2	7.5	3.5	0.1	-
緑 区	100.0	89.3	10.7	0.6	9.7	0.2	6.4	3.1	0.5	-
名 東 区	100.0	83.9	16.1	1.1	14.8	0.9	11.7	2.3	0.2	-
天 白 区	100.0	87.1	12.9	0.6	12.1	0.4	10.4	1.4	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、住宅の所有の関係をみると、持ち家の割合が最も高いのは緑区の60.0%で、次いで瑞穂区及び守山区、南区の順となっている。一方で、借家の割合が最も高いのは中区の61.6%で、次いで名東区、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47.2%で、次いで南区、守山区の順となっており、共同住宅の割合が高いのは、中区の84.7%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、守山区、瑞穂区、南区では持ち家・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、市の東部に位置する4区のうち、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89.7%を筆頭に、東区、千種区、名東区の順になっている。木造・防火木造の割合は、中村区、南区、緑区の順に高い。

[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15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	897,660	408,040	463,940	300,380	32,600	562,790	306,630	591,030	
千 種 区	69,140	29,180	37,510	18,150	1,680	49,130	17,230	51,920	
東 区	30,910	13,140	17,380	7,040	390	23,350	5,810	25,080	
北 区	66,410	28,470	35,620	22,940	1,820	41,520	24,320	42,090	
西 区	58,090	24,590	30,960	18,510	3,220	36,210	19,550	38,540	
中 村 区	58,920	25,470	30,780	22,910	4,460	31,360	28,230	30,710	
中 区	37,600	12,500	23,170	5,170	430	31,840	3,880	33,710	
昭 和 区	48,140	21,330	24,650	14,200	1,640	32,140	14,720	33,410	
瑞 穂 区	43,980	22,640	20,050	18,180	2,130	23,570	16,920	27,060	
熱 田 区	27,140	12,400	13,850	8,730	1,210	17,160	9,300	17,840	
中 川 区	82,960	35,760	45,020	29,770	5,020	48,040	33,050	49,910	
港 南 区	55,340	27,130	27,620	18,270	2,550	34,510	19,150	36,190	
守 山 区	56,910	29,060	26,010	24,450	1,690	30,630	25,950	30,950	
緑 名 東 区	60,000	30,900	27,710	24,910	1,810	33,260	24,400	35,600	
天 白 区	74,490	44,660	28,830	35,160	1,550	37,670	31,840	42,660	
天 白 区	63,000	24,340	37,560	16,340	1,040	45,520	15,750	47,250	
天 白 区	64,630	26,470	37,240	15,670	1,980	46,880	16,510	48,120	
割合（％）									
全 市	100.0	45.5	51.7	33.5	3.6	62.7	34.2	65.8	
千 種 区	100.0	42.2	54.3	26.3	2.4	71.1	24.9	75.1	
東 区	100.0	42.5	56.2	22.8	1.3	75.5	18.8	81.1	
北 区	100.0	42.9	53.6	34.5	2.7	62.5	36.6	63.4	
西 区	100.0	42.3	53.3	31.9	5.5	62.3	33.7	66.3	
中 村 区	100.0	43.2	52.2	38.9	7.6	53.2	47.9	52.1	
中 区	100.0	33.2	61.6	13.8	1.1	84.7	10.3	89.7	
昭 和 区	100.0	44.3	51.2	29.5	3.4	66.8	30.6	69.4	
瑞 穂 区	100.0	51.5	45.6	41.3	4.8	53.6	38.5	61.5	
熱 田 区	100.0	45.7	51.0	32.2	4.5	63.2	34.3	65.7	
中 川 区	100.0	43.1	54.3	35.9	6.1	57.9	39.8	60.2	
港 南 区	100.0	49.0	49.9	33.0	4.6	62.4	34.6	65.4	
守 山 区	100.0	51.1	45.7	43.0	3.0	53.8	45.6	54.4	
緑 名 東 区	100.0	51.5	46.2	41.5	3.0	55.4	40.7	59.3	
天 白 区	100.0	60.0	38.7	47.2	2.1	50.6	42.7	57.3	
天 白 区	100.0	38.6	59.6	25.9	1.7	72.3	25.0	75.0	
天 白 区	100.0	41.0	57.6	24.2	3.1	72.5	25.5	74.5	

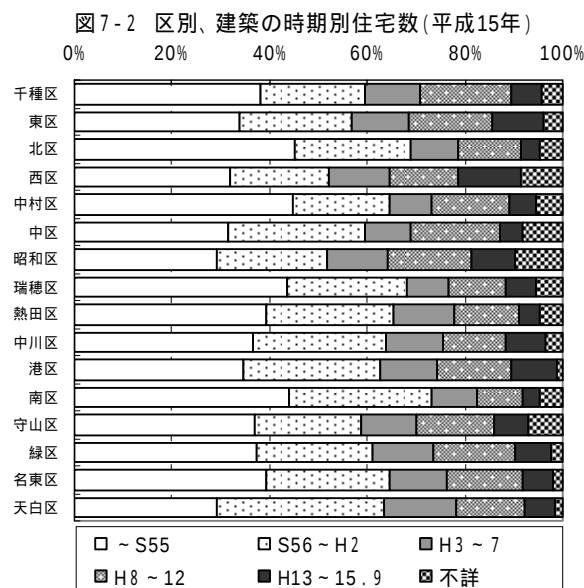
注) 総数には「不詳」を含む。

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

区別に、建築の時期別住宅数をみると、「昭和 55 年以前」に建築された住宅の割合が高いのは、北区を筆頭に中村区、南区の順になっている。一方、平成 8 年以降に建築された新しい住宅の割合をみると、最も高いのは東区で、次いで西区、昭和区、千種区の順になっている。

次に、区別に、1 住宅当たりの規模を延べ面積でみると、規模の大きい順に緑区、瑞穂区、守山区となっており、概して持ち家・一戸建の割合の高い区が多い。反対に、規模が小さいのは中区、天白区、昭和区であり、借家・共同住宅の割合が比較的高い区が多い。

[図 7-2、付表 7-5]



付表 7-5 区別、建築の時期、住宅の規模別住宅数

区 別	総 数	平成 15 年					1 住 宅 当 たり 規 模		
		建 築 の 時 期 別					居 住 室 数 居 住 室 の 延 べ 面 積		
		昭 和 55 年 以 前	昭 和 56 ~ 平 成 2 年	平 成 3 ~ 7 年	平 成 8 ~ 12 年	平 成 13 ~ 15 年 9 月	(室)	数 (畳)	(m ²)
実数 (戸)									
全 市	897,660	335,970	223,410	101,220	133,620	62,450	4.16	28.41	77.83
千 種 区	69,140	26,480	14,750	7,610	13,120	4,330	3.85	27.56	74.19
東 区	30,910	10,450	7,070	3,600	5,300	3,260	3.76	26.05	74.45
北 区	66,410	30,010	15,660	6,650	8,400	2,710	4.24	28.07	76.39
西 区	58,090	18,470	11,930	7,050	8,320	7,430	4.08	27.93	77.80
中 村 区	58,920	26,420	11,580	5,040	9,480	3,100	4.05	26.44	76.34
中 区	37,600	11,840	10,590	3,480	6,820	1,820	3.16	21.89	62.82
昭 和 区	48,140	14,060	10,870	5,980	8,230	4,360	3.80	27.60	73.32
瑞 穂 区	43,980	19,230	10,690	3,720	5,220	2,680	4.35	30.01	84.94
熱 田 区	27,140	10,670	7,100	3,400	3,550	1,160	4.08	27.32	75.93
中 川 区	82,960	30,370	22,530	9,660	10,590	6,930	4.31	28.83	78.92
港 区	55,340	19,220	15,410	6,420	8,560	5,120	4.43	29.65	79.32
南 区	56,910	25,080	16,590	5,310	5,270	2,020	4.46	28.98	79.86
守 山 区	60,000	22,090	13,150	6,830	9,530	4,190	4.49	30.18	82.74
緑 区	74,490	27,780	17,610	9,470	12,440	5,460	4.79	33.48	91.83
名 東 区	63,000	24,880	15,710	7,530	9,780	3,930	4.05	28.26	75.81
天 白 区	64,630	18,910	22,180	9,470	9,010	3,940	3.82	27.17	70.68
割合 (%)									
全 市	100.0	37.4	24.9	11.3	14.9	7.0	-	-	-
千 種 区	100.0	38.3	21.3	11.0	19.0	6.3	-	-	-
東 区	100.0	33.8	22.9	11.6	17.1	10.5	-	-	-
北 区	100.0	45.2	23.6	10.0	12.6	4.1	-	-	-
西 区	100.0	31.8	20.5	12.1	14.3	12.8	-	-	-
中 村 区	100.0	44.8	19.7	8.6	16.1	5.3	-	-	-
中 区	100.0	31.5	28.2	9.3	18.1	4.8	-	-	-
昭 和 区	100.0	29.2	22.6	12.4	17.1	9.1	-	-	-
瑞 穂 区	100.0	43.7	24.3	8.5	11.9	6.1	-	-	-
熱 田 区	100.0	39.3	26.2	12.5	13.1	4.3	-	-	-
中 川 区	100.0	36.6	27.2	11.6	12.8	8.4	-	-	-
港 区	100.0	34.7	27.8	11.6	15.5	9.3	-	-	-
南 区	100.0	44.1	29.2	9.3	9.3	3.5	-	-	-
守 山 区	100.0	36.8	21.9	11.4	15.9	7.0	-	-	-
緑 区	100.0	37.3	23.6	12.7	16.7	7.3	-	-	-
名 東 区	100.0	39.5	24.9	12.0	15.5	6.2	-	-	-
天 白 区	100.0	29.3	34.3	14.7	13.9	6.1	-	-	-

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 17.5%

平成 15 年 10 月 1 日現在における全国の総住宅数は 53,890,900 戸で、住宅増加率は 7.3%となっている。また、総世帯数は 47,255,300 世帯で、世帯増加率は 6.5%となっている。

住宅と世帯の関係をみると、全国及び 14 大都市の全てで住宅数が世帯数を上回っている。また増減率をみると、本市を始め 7 都市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 46,862,900 戸（総数の 87.0%）、居住世帯のない住宅は 7,027,900 戸（総数の 13.0%）となっている。居住世帯のない住宅のうち空き家は 6,593,300 戸、空き家率は 12.2%となっている。

空き家率を都市別にみると、大阪市の 17.5%と最も高く、次いで千葉市（14.4%）、仙台市及び名古屋市

（ともに 13.7%）の順となっている。反対に、空き家率が低いのはさいたま市（9.3%）、横浜市（9.7%）、川崎市（10.3%）で、首都周辺の都市が多くなっている。

[付表 8-2]

付表 8-1 住宅数、世帯数及び増減率 - 全国、14大都市

都 市 別	平成15年		増 減 率 (%)	
	実 数	世 帯 数	住 宅 数	世 帯 数
	(戸)	(世 帯)	(戸)	(世 帯)
実数(戸)				
全 国	53,890,900	47,255,300	7.3	6.5
札 幌 市	879,940	774,600	7.1	6.8
仙 台 市	495,880	426,870	8.4	8.6
さいたま市	459,100	417,820	...	...
千 葉 市	407,810	348,210	10.9	10.0
東京都区部	4,407,080	3,876,490	9.9	10.4
横 浜 市	1,537,380	1,391,130	12.0	12.3
川 崎 市	602,180	541,030	9.9	11.1
名古屋市	1,054,360	906,150	8.4	7.7
京 都 市	732,980	629,670	7.3	7.4
大 阪 市	1,458,050	1,190,070	8.9	7.2
神 戸 市	715,520	624,080	8.3	10.8
広 島 市	537,520	466,070	8.7	8.5
北 九 州 市	468,150	408,080	7.2	6.4
福 岡 市	703,300	622,980	13.5	12.6

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、14大都市

都 市 別	平成15年									
	住 宅 数									
	総 数	居 住 世 帯 数	総 数	一 時 現 在 者 の 数	空 家 率	二 次 的 賃 貸 用 又 は 売 却 用 住 宅	そ の 他	建 築 中	住宅以外で人が居住する建物数	
実数(戸)										
全 国	53,890,900	46,862,900	7,027,900	325,900	6,593,300	498,200	3,977,500	2,117,600	108,800	81,400
札 幌 市	879,940	767,790	112,160	3,900	106,810	2,190	76,840	27,780	1,450	650
仙 台 市	495,880	424,770	71,100	2,190	68,120	1,340	55,420	11,360	790	500
さいたま市	459,100	412,210	46,900	2,420	42,710	1,180	30,580	10,950	1,770	450
千 葉 市	407,810	345,880	61,930	2,820	58,730	4,910	40,450	13,370	380	340
東京都区部	4,407,080	3,842,380	564,700	65,620	491,450	16,470	374,220	100,770	7,630	3,100
横 浜 市	1,537,380	1,374,990	162,390	10,400	148,830	6,190	104,270	38,370	3,160	1,840
川 崎 市	602,180	536,520	65,660	2,300	62,000	1,310	49,440	11,240	1,360	750
名古屋市	1,054,360	897,660	156,700	9,840	144,620	5,600	103,330	35,700	2,240	1,240
京 都 市	732,980	625,270	107,710	9,090	97,120	7,640	56,470	33,010	1,500	760
大 阪 市	1,458,050	1,186,910	271,140	14,120	255,400	9,880	200,080	45,440	1,620	780
神 戸 市	715,520	619,330	96,190	3,840	91,430	7,120	59,760	24,550	920	660
広 島 市	537,520	461,670	75,850	2,560	72,420	1,980	53,300	17,140	860	470
北 九 州 市	468,150	405,320	62,830	2,330	60,140	3,010	39,810	17,320	360	620
福 岡 市	703,300	619,880	83,420	6,180	76,700	3,500	57,910	15,280	540	720
割合(%)					(空き家率)					
全 国	100.0	87.0	13.0	0.6	12.2	0.9	7.4	3.9	0.2	-
札 幌 市	100.0	87.3	12.7	0.4	12.1	0.2	8.7	3.2	0.2	-
仙 台 市	100.0	85.7	14.3	0.4	13.7	0.3	11.2	2.3	0.2	-
さいたま市	100.0	89.8	10.2	0.5	9.3	0.3	6.7	2.4	0.4	-
千 葉 市	100.0	84.8	15.2	0.7	14.4	1.2	9.9	3.3	0.1	-
東京都区部	100.0	87.2	12.8	1.5	11.2	0.4	8.5	2.3	0.2	-
横 浜 市	100.0	89.4	10.6	0.7	9.7	0.4	6.8	2.5	0.2	-
川 崎 市	100.0	89.1	10.9	0.4	10.3	0.2	8.2	1.9	0.2	-
名古屋市	100.0	85.1	14.9	0.9	13.7	0.5	9.8	3.4	0.2	-
京 都 市	100.0	85.3	14.7	1.2	13.3	1.0	7.7	4.5	0.2	-
大 阪 市	100.0	81.4	18.6	1.0	17.5	0.7	13.7	3.1	0.1	-
神 戸 市	100.0	86.6	13.4	0.5	12.8	1.0	8.4	3.4	0.1	-
広 島 市	100.0	85.9	14.1	0.5	13.5	0.4	9.9	3.2	0.2	-
北 九 州 市	100.0	86.6	13.4	0.5	12.8	0.6	8.5	3.7	0.1	-
福 岡 市	100.0	88.1	11.9	0.9	10.9	0.5	8.2	2.2	0.1	-

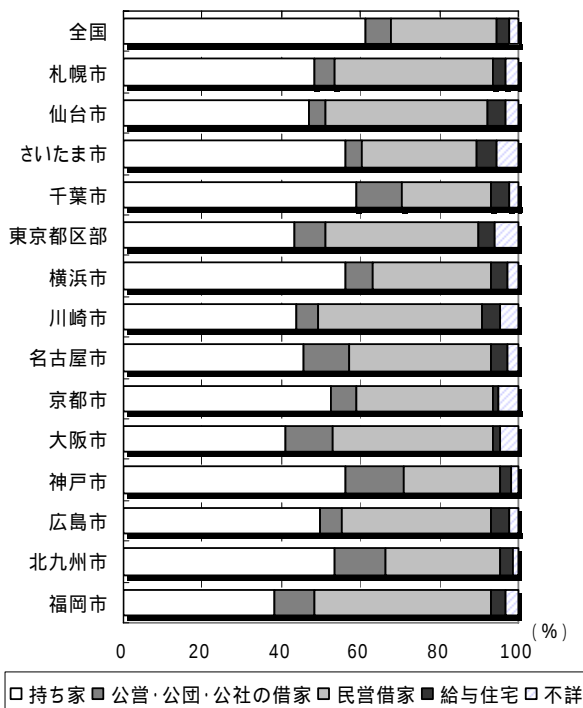
- 2 住宅の所有の関係、建て方、規模 — 持ち家率トップは千葉市の 59.0%

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 61.2% を下回っている。持ち家率が最も高いのは千葉市（59.0%）で、最も低い福岡市（38.1%）と比較すると 20 ポイント以上もの差がみられる。名古屋市は 45.5% で 10 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、次いで北九州市、大阪市の順になっている。このほか、民営借家の割合が高いのは福岡市、川崎市、仙台市で、給与住宅の割合が高いのはさいたま市、川崎市、広島市となっている。

次に、住宅の建て方別にみると、各都市とも全国平均（40.0%）と比べて共同住宅の割合が高く、特に福岡市、東京都区部、川崎市では共同住宅の割合が 7 割を超えている。名古屋市は 5 位であった。

図8-1 各都市の所有の関係別住宅数(平成15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、14大都市

平成15年										
都 市 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	
			公 営 ・ 公 団 ・ 公 社 の 借 家	民 営 借 家	給 与 住 宅					
実数（戸）										
全 国	46,862,900	28,665,900	17,166,000	3,118,600	12,561,300	1,486,100	26,491,200	1,482,600	18,732,800	
札幌市	767,790	370,580	373,820	40,170	306,390	27,260	273,280	15,110	477,790	
仙台市	424,770	199,200	211,360	17,570	175,590	18,190	176,240	5,530	242,300	
さいたま市	412,210	231,800	157,280	17,290	120,300	19,690	179,100	8,200	223,840	
千葉市	345,880	204,110	133,010	39,700	78,530	14,780	140,310	6,780	198,320	
東京都区部	3,842,380	1,662,330	1,946,880	311,040	1,479,920	155,920	996,600	68,070	2,754,530	
横浜市	1,374,990	772,040	567,540	93,320	416,430	57,790	507,240	31,040	832,320	
川崎市	536,520	233,760	277,250	30,260	222,830	24,150	143,030	9,240	382,290	
名古屋市	897,660	408,040	463,940	104,730	323,450	35,770	300,380	32,600	562,790	
京都市	625,270	328,710	266,080	41,450	214,120	10,500	288,000	32,470	303,490	
大阪市	1,186,910	485,430	646,340	142,840	482,010	21,490	298,920	88,370	795,050	
神戸市	619,330	347,360	260,020	92,710	151,700	15,610	217,200	21,210	379,050	
広島市	461,670	230,350	220,450	24,080	175,760	20,610	194,790	11,440	253,010	
北九州市	405,320	216,610	182,640	52,810	116,900	12,920	190,480	16,660	196,980	
福岡市	619,880	236,460	363,510	64,230	277,060	22,210	154,910	7,480	455,620	
割合（％）										
全 国	100.0	61.2	36.6	6.7	26.8	3.2	56.5	3.2	40.0	
札幌市	100.0	48.3	48.7	5.2	39.9	3.6	35.6	2.0	62.2	
仙台市	100.0	46.9	49.8	4.1	41.3	4.3	41.5	1.3	57.0	
さいたま市	100.0	56.2	38.2	4.2	29.2	4.8	43.4	2.0	54.3	
千葉市	100.0	59.0	38.5	11.5	22.7	4.3	40.6	2.0	57.3	
東京都区部	100.0	43.3	50.7	8.1	38.5	4.1	25.9	1.8	71.7	
横浜市	100.0	56.1	41.3	6.8	30.3	4.2	36.9	2.3	60.5	
川崎市	100.0	43.6	51.7	5.6	41.5	4.5	26.7	1.7	71.3	
名古屋市	100.0	45.5	51.7	11.7	36.0	4.0	33.5	3.6	62.7	
京都市	100.0	52.6	42.6	6.6	34.2	1.7	46.1	5.2	48.5	
大阪市	100.0	40.9	54.5	12.0	40.6	1.8	25.2	7.4	67.0	
神戸市	100.0	56.1	42.0	15.0	24.5	2.5	35.1	3.4	61.2	
広島市	100.0	49.9	47.8	5.2	38.1	4.5	42.2	2.5	54.8	
北九州市	100.0	53.4	45.1	13.0	28.8	3.2	47.0	4.1	48.6	
福岡市	100.0	38.1	58.6	10.4	44.7	3.6	25.0	1.2	73.5	

注）総数には「不詳」を含む。

利 用 上 の 注 意

調査の概要

1 調査の目的

住宅・土地統計調査（総務省統計局所管：指定統計第14号）は、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、その現状と推移を明らかにすることにより、住生活関係諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

住宅・土地統計調査は、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に、平成10年調査実施時から土地に関する項目を加え、調査の名称を変更したものであり、今回の調査はその12回目に当たる。

なお、昭和23年の第1回調査は全数調査により、その後は標本調査により実施されている。

2 調査の期日

平成15年10月1日現在で実施された。

3 調査の地域

平成15年住宅・土地統計調査は、全国の平成12年国勢調査調査区の中から全国平均約4分の1の調査区を抽出し、これらの調査区において平成15年2月1日現在により設定した単位区のうち、約21万単位区（以下「調査単位区」という。）について調査した。

4 調査の対象

調査の時期において、調査単位区内にあるすべての住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯について調査が行われた。

調査票は、調査単位区ごとに、甲又は乙のいずれか一方のみを配布し、甲・乙の割り振りは、全国平均で6対1となるように無作為に行った。

5 集計及び結果の公表

集計は、独立行政法人統計センターにおいて行われ、結果の公表は、総務省統計局において、集計の完了した都道府県ごとに順次結果報告書等をもって行われる。

統計表利用上の注意

1 統計表中の内訳数値の合計が総数と必ずしも一致しないのは、以下の理由による。

- ・統計表の数値は、標本調査による推定値であるため、各項目を四捨五入して表章している。
- ・区を表章地域とする統計表は一位を四捨五入して十位を表章単位とし、市を表章地域とする統計表は十位を四捨五入して百位を表章単位としている。また、住宅・土地の所有等にかかる統計表については、百位を四捨五入して千位を表章単位としている。
- ・総数には「分類不詳」の数値が含まれているが、内訳数値には含まれていない。

2 統計表中に使用されている記号は以下のとおりである。

- 「 - 」該当数値が無い場合
- 「 ... 」不詳
- 「 0 」又は「 0.0 」該当数値が表章単位に満たない

用語の解説

住宅

住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。

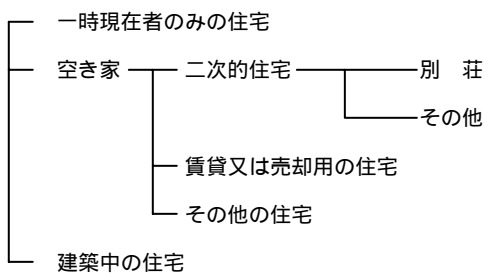
また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。

(1) 一つ以上の居住室	
(2) 専用の炊事用流し(台所)	共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。
(3) 専用のトイレ	
(4) 専用の出入口	屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口

したがって、上記の要件を満たしていれば、ふだん人が居住していなくても、ここでいう「住宅」となる。

また、ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分した。

居住世帯のない住宅



一時現住者のみの住宅

昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

空き家

二次的住宅

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

賃貸又は売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家となっている住宅

その他の住宅

上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって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など。

建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とした。

住宅以外で人が居住する建物

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば調査の対象とした。この住宅以外の建物には、次のものが含まれる。

会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計をともにしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」

学校の寄宿舎などのように、生計をともにしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」

生計をともにしない単身者を長期にわたって下宿させる「下宿屋」

旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」

社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや、建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

なお、この調査で、「人が居住している」とか、「居住している世帯」という場合の「居住している」とは、ふだん住んでいるということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

住 宅 の 種 類

住宅をその用途により、次のとおり区分した。

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。

店舗その他の併用住宅

商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅や農業、林業、狩猟業、漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された土間、作業場、納屋などの部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅。

住 宅 の 建 て 方

住宅の建て方を次のとおり区分した。

一戸建

一つの建物が1住宅であるもの。

長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

その他

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合。

建 物 の 階 数

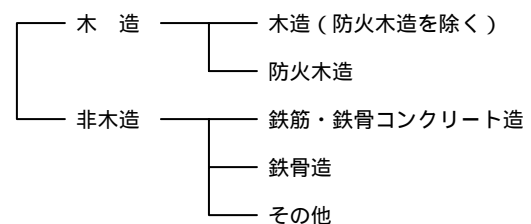
建物全体の地上部分の階数をいう（したがって、地階は含めない。）

なお、中2階や屋根裏の部屋は階数に含めない。

建 物 の 構 造

建物の構造を次のとおり区分した。

なお、二つ以上の構造からなる場合は、床面積の広い方の構造によった。



木造（防火木造を除く。）

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、次の「防火木造」に該当するものは含めない。

防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディング

ボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

鉄筋・鉄骨コンクリート造

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋鉄・骨コンクリート造のもの。

鉄骨造

建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの

その他

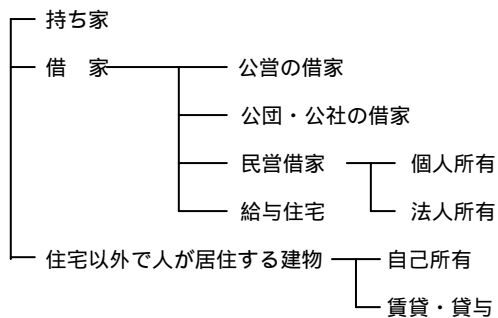
上記以外のもの。例えば、ブロック造、レンガ造などのものが含まれる。

住宅の建築の時期

人が居住する住宅の建築の時期をいう。住宅の建築後、建て増しや改修をした場合でも初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、建て増しや改修をした部分の面積が、建て増しや改修後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、建て増しや改修をした時期を建築の時期とした。

住宅の所有の関係

人が居住する住宅及び住宅以外で人が居住する建物について、所有の関係を次のとおり区分した。



人が居住する住宅

持ち家

そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。

最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合や、ローンなどの支払いが完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義

の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。

公営の借家

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。普通、「県営住宅」、「市営住宅」などと呼んでいるものがこれに当たる。

公団・公社の借家

「都市基盤整備公団」（平成16年7月1日から「独立行政法人都市再生機構」となった。）や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる、「公団住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

なお、雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。

民営借家

国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの

個人所有

個人が所有しているアパートや一戸建の家などを借りている場合

法人保有

不動産会社が所有しているマンションを借りている場合など、法人が所有している住宅を借りている場合

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

住宅以外で人が居住する建物

自己所有

工場、事務所など住宅以外の建物全体又は一部を、その世帯が所有している場合。

賃貸・貸与

工場、事務所など住宅以外の建物全体又は一部を、その世帯が借りている場合及び貸している場合。

住宅の設備状況

1. 台所を「専用」と「共用」とに区分した。

専用

主世帯と同居世帯が共同で使用している場合も専用とした。

共用

他の世帯と共用の台所

2. トイレ、浴室及び洗面所について次のとおり区分した。

トイレ

水洗……直接公共下水道に流す方式や自家浄化槽などで処理する方式のもの

水洗でない……上記以外のもの

洋式トイレ

あり……簡易な洋式トイレ(和式に洋式便座をかぶせたトイレ)も洋式トイレに含めた。

なし

浴室

あり……シャワー室だけの場合も「あり」とした。

なし……浴槽があっても浴室がなければ「なし」とした。

洗面所

あり……専ら、洗面、手洗いなどのために使用する給水設備

なし

室数及び畳数

居住室数

居住室とは、居間、茶の間、寝室、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所(炊事場)、トイレ、浴室、廊下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の客室など営業

用の室は含めない。

なお、ダイニングキッチン(食事室兼台所)は、流しや調理台などを除いた広さが3畳以上の場合には、居住室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

畳数

畳数は、上に述べた各居住室の畳数の合計をいう。洋室など畳を敷いていない居住室も、3.3平方メートルを2畳の割合で畳数に換算した。

住宅の延べ面積

各住宅の床面積の合計をいう。この延べ面積には、居住室の面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間、押し入れなどや店、事務室など営業用に使用している部分の面積も含めた。ただし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の附属建物の面積は含めない。

アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

地下室の床面積

地下室とは、床が地盤面より下にある居住室で、地盤面から天井面までの高さが1m以下であり、床面から地盤面までの高さが天井高の3分の1以上の要件を満たしているものをいい、地下室の床面積は、この要件を満たす地盤面より下にある階の面積をいう。

高齢者等のための設備状況

人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分した。

高齢者等のための設備がある

手すりがある

高齢者などが住宅内でバランスをくずして転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合

手すりがある場合の設置場所は次の区分とした。

玄関

トイレ

浴室

脱衣所

廊下

階段

居住室

その他

またぎやすい高さの浴槽

浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。

なお、高齢者の場合は、約 30 ～ 50 cm をまたぎやすい高さとした。

廊下などの幅が車椅子で通行可能

廊下や部屋の入り口の幅が約 80 cm 以上ある場合

段差のない屋内

高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒しないよう設計されている場合。

なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。

道路から玄関まで車椅子で通行可能

敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車椅子で介助を必要とせず安全に通れる場合。

なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。

高齢者等のための設備はない

住 宅 の 防 火 設 備 状 況

住宅の防火設備を次のとおりとした。

自動火災感知設備

火災の発生を熱、煙又は炎によって自動的に感知し、火災信号又は火災情報信号を消火設備等に発信する

設備や、警報等を発する設備（市販されている簡易な設備を含む。）。ただし、共同住宅などで、各住宅の中ではなく共用部分のみに設置されている設備は含めない。

自動消火設備

スプリンクラー等のことで、火災感知設備によって発せられた火災信号又は火災情報信号を受けて、自動的に作動する設備。ただし、共同住宅などで、各住宅の中ではなく共用部分のみに設置されている設備は含めない。

省 エ ネ ル ギ ー 設 備 等

省エネルギー設備を次のとおりとした。

太陽熱を利用した温水機器等

水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム

太陽光を利用した発電機器

屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器

二重サッシ又は複層ガラスの窓

二重サッシ

外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓（内側が障子の場合は含めない。）

複層ガラスの窓

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓

なお、これらのガラス窓の有無について、次のとおり区分した。

1. すべての窓にあり
2. 一部の窓にあり
3. なし

駐 車 ス ペ ー ス の 状 況

自動車を所有している世帯の駐車スペースについて、次のとおり区分した。

敷地内にあり…… 団地などの共同住宅で、団地全体の敷地内にある場合も含む。

敷地外にあり

要 修 理 住 宅 の 割 合

住宅の主要な構造部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分の腐朽・破損の程度により、調査単位区内における要修理住宅数の割合によって区分した。

持ち家の購入・新築・建て替えなどの別

「持ち家」について、現在住んでいる住宅の取得方法を次のとおり区分した。

新築の住宅を購入

公団・公社など……「都市基盤整備公団」、都道府県や市町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合

民間……民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合

中古住宅を購入

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合。

なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

新築（建て替えを除く）

上記の「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合

建て替え

以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合

相続・贈与

相続や贈与によって住宅を取得した場合

その他

上記以外で、例えば、住宅以外の建物を住宅に改

造した場合など

持 ち 家 の 増 改 築

「持ち家」について、平成 11 年 1 月以降にその世帯が使用するために増改築（建て替え及び新築を除く。）を行ったか否かを調査し、行った場合には増改築の部分（居住室、台所、トイレ、浴室、その他）を、居住室を増改築した場合には、それにより増加した居住室の豊数を調査した。

I 増改築した

(1) 居住室の豊数が増加した

(2) 居住室の豊数は増加しない

(居住室以外を増改築を含む。)

II 増改築しない

(増改築の部分)

居住室を増改築した

台所を増改築した

トイレを増改築した

浴室を増改築した

その他の場所を増改築した

なお、店舗・事務所など営業用部分だけの増改築をした場合や間貸しなど他の世帯に使用させるために増築又は改築をした場合は「増改築していない」とした。

また、離れを建てた場合及び廊下や押し入れなどを居住室に改造し住宅全体の床面積が増加しない場合でも「増改築した」とした。

高 齢 者 等 の た め の 設 備 の 工 事

「持ち家」について、平成 11 年 1 月以降、高齢者等のための設備の工事を行ったか否かを調査した。

現在、その世帯に高齢者がいなくても、将来を見越して工事した場合も含めた。

区分は次のとおりとした。

高齢者のための工事をした

階段や廊下の手すりの設置

階段や廊下に手すりを設置する工事

屋内の段差の解消

居住室と廊下の段差にスロープを設置する工事を行うなど、屋内の段差をなくす工事

浴室の工事

埋め込み式浴槽への変更や浴室内の手すりの設置などの工事

トイレの工事

和式トイレから洋式トイレへの変更、温水洗浄便座の設置などの工事

その他

上記以外の工事

高齢者等のための工事はしていない

基礎の補強

玉石基礎をコンクリート造の基礎にしたり、鉄筋の入っていない基礎に鉄筋を加えて補強するなどの工事

金具による補強

柱とはり、柱と土台などに金具を取り付けることにより、揺れの減少や柱などの構造部材の脱落、ずれなどを防止するための工事

その他

上記以外で、腐ったり、シロアリなどの被害にあった部材の交換や、屋根ふき材を重いかわらから軽い金属板などに交換し、建物の重量を軽くするなどの工事

耐震工事はしていない

住 宅 の 耐 震 工 事 状 況

「持ち家」について、平成 11 年 1 月以降、住宅の耐震工事を行ったか否かを調査した。

建て替え、新築、購入又は増改築の際に、世帯の意思で住宅の耐震工事をした場合も含めた。

区分は次のとおりとした。

耐震工事をした

壁の新設・補強

横揺れに対抗するため、窓などを塞いで壁を設けるなどの工事

筋かいの設置

横揺れに対抗するため、柱と柱の間に筋かい（地震の水平力に抵抗するために設けられる斜め材）を設置する工事

敷 地 面 積

敷地の所有の関係が「所有地」、「借地」の住宅及び「一戸建・長屋建」の住宅について、敷地面積を調査した。

敷地面積は、登記の有無、登記上の地目（宅地、田、畑などの区分）や登記上の土地の区分（一筆）に関係なく、その住宅及び附属建物の敷地となっている土地の面積のことである。工場、事務所などと同じ構内に住宅がある場合には、工場、事務所などの敷地を除いた面積とした。農家などの場合、囲いの中にある附属建物（作業所、畜舎など）の部分の敷地は含めたが、畑などに使っている部分は、登記上の地目に関係なく除いた。マンションなどの共同住宅や長屋建の住宅の場合は、棟の敷地面積ではなく、各住宅の敷地相当分（区分所有分）の面積である。

世帯

主世帯、同居世帯

1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とした。

なお、単身者が友人と共同でアパートの 1 室を借りて住んでいる場合など、1 住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

普通世帯、準世帯

「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした。主世帯は、すべて「普通世帯」である。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいた、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。

「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。

なお、従来住宅に同居する一人の準世帯は住宅ごとに一つの世帯としていたが、前回の調査から、一人一人を 1 つの世帯とした。

高齢者世帯

高齢者世帯を次のとおり区分した。

65 歳以上の単身

65 歳以上の夫婦

いずれか一方が 65 歳以上の夫婦

夫婦のいずれか一方が 65 歳以上の夫婦のみの世帯

夫婦とも 65 歳以上

夫婦のいずれも 65 歳以上の夫婦のみの世帯

<再掲> 高齢夫婦

夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯

<別掲> 65 歳以上の世帯員のいる世帯

世帯員の年齢

調査日現在の満年齢である。

世帯の年間収入

世帯員全員の 1 年間の収入(税込み額)の合計をいう。

収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。

なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。

自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

居住水準

居住水準とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅建設五箇年計画で定めている目標をいい、第八期(平成 13 年度～平成 17 年度)の計画では、次の水準が設定されている。

最低居住水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準

誘導居住水準

平成 27 年度を目途に全国で 3 分の 2 の世帯が、また、平成 22 年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準で、次の 2 区分から成る。

都市居住型

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの。

一般型

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

これらの居住水準では、それぞれ 居住室等の構成及び規模、性能・設備、住宅の環境及び世帯人員別住宅規模を中心にその基準が示されているが、この調査においては、の世帯人員別住宅規模（居住室の面積）を用いて、家族構成に応じた居住室の広さを算出し、各世帯がそれぞれの居住水準を確保しているかどうか判定した。

なお、各居住水準別に必要とされる居住室の広さの基準は次のとおりである。

最低居住水準

1 寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室（6 畳）を確保する。ただし、満 5 歳以下の子供（就学前児童）1 人までは同室とする。
- (2) 満 6 歳以上 17 歳以下の子供（小学生から高校生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1 室 2 人まで共同使用とし、満 12 歳以上の子供（中学生以上）については、性別就寝とする（共同の場合 6 畳、個室の場合 4.5 畳）。
- (3) 満 18 歳以上の者については、個室（4.5 畳）を確保する。

2 食事室及び台所

- (1) 食事のための場所を食事室兼台所として確保する。ただし、単身世帯については、台所のみとする。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～4 人世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）、5 人以上世帯の場合は 10 m²（6 畳）とする。
- (3) 上記(1)、(2)にかかわらず、中高齢（30 歳以上～65 歳未満）単身世帯については、食事

のための場所を食事室兼台所として確保し、その規模は、7.5 m²（4.5 畳）とする。

誘導居住水準

都市居住型

1 寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室（8 畳）を確保する。
ただし、満 3 歳以下の子供（乳幼児）1 人までは同室とする。
- (2) 満 4 歳以上 11 歳以下の子供（幼稚園児から小学生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1 室 2 人まで共同使用とする（共同の場合 8 畳、個室の場合 4.5 畳）。
- (3) 満 12 歳以上の子供（中学生以上）については、個室（4.5 畳）を確保する。

2 食事室及び台所

- (1) 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所（6 畳）を確保する。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2 人世帯の場合は 5 m²（3 畳）、3～4 人世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）、5 人以上世帯の場合は 10 m²（6 畳）とする。
- (3) 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3 人世帯の場合は 5 m²（3 畳）、4 人以上世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）とする。

3 居間

- (1) 2 人以上の世帯については、居間を確保する。
- (2) 居間の規模は、世帯人員に応じ、2 人世帯の場合は 10 m²（6 畳）、3 人世帯の場合は 13 m²（8 畳）、4 人以上世帯の場合は 16 m²（10 畳）とする。

- 4 上記 1～3 にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。

- (1) 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、 13 m^2 （8畳）とする。
- (2) 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は、 10 m^2 （6畳）とする。

一般型

1 寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室（8畳）を確保する。
ただし、満3歳以下の子供（乳幼児）1人までは同室とする。
- (2) 満4歳以上11歳以下の子供（幼稚園児から小学生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とする（共同の場合8畳、個室の場合6畳）。
- (3) 満12歳以上の子供（中学生以上）については、個室（6畳）を確保する。

2 食事室及び台所

- (1) 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所（6畳）を確保する。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は 5 m^2 （3畳）、3～4人世帯の場合は 7.5 m^2 （4.5畳）、5人以上世帯の場合は 10 m^2 （6畳）とする。
- (3) 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世帯の場合は 5 m^2 （3畳）、4人以上世帯の場合は 7.5 m^2 （4.5畳）とする。

3 居間

- (1) 2人以上の世帯については、居間を確保する。
- (2) 居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は 10 m^2 （6畳）、3人世帯の場合は 13 m^2 （8畳）、4人以上世帯の場合は 16 m^2 （10畳）とする。

- 4 世帯がそれぞれのライフスタイルに応じて任意の用途に供することのできる空間として

余裕室を確保することとし、その規模は、世帯人員に応じ、1人世帯の場合は 7.5 m^2 （4.5畳）、2～3人世帯の場合は 10 m^2 （6畳）、4人以上世帯の場合は 13 m^2 （8畳）とする。

- 5 以上の規定にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。

- (1) 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、 13 m^2 （8畳）とする。
- (2) 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は、 10 m^2 （6畳）とする。

世帯の家計を主に支える者

その世帯の家計の主たる収入を得ている人。

なお、他の世帯からの送金等により家計を支えている場合は、便宜その世帯の世帯主とした。

年齢

調査日現在の満年齢である。

別世帯となっている子の居住地

家計を主に支える者の子のうち、住居又は生計を別にする子（未婚の子、既婚の子及び子の配偶者を含む。）の住んでいる場所について、次のとおり区分した。子が2人以上いる場合は、最も近くに住んでいる子とした。

別世帯となっている子がいる

一緒に住んでいる

同じ住居内に子が同居している場合

同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる

子がアパートやマンションなどの同じ棟内の別の住居に住んでいる場合や、同じ敷地内にある別棟の建物に住んでいる場合。

徒歩5分程度の場所に住んでいる

片道15分未満の場所に住んでいる

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

＊ 「片道 15 分」及び「片道 1 時間」とは、ふだ
ん行き来に利用している交通手段による所要
時間のことをいう。

別世帯の子はいない

子がない場合を含む

住環境・都市計画

最寄りの医療機関までの距離

調査区の中心から最寄りの医療機関までの距離（道
路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

調査区の中心から最寄りの緊急避難場所までの距
離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分し
た。

最寄りの公園までの距離

調査区の中心から最寄りの公園までの距離（道路に
沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの老人デイサービスセンターまでの 距離

調査区の中心から最寄りの老人デイサービスセン
ターまでの距離（道路に沿った最短距離）によって調
査区を区分した。

最寄りの公民館・集会所までの距離

調査区の中心から最寄りの公民館・集会所までの距
離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分し
た。

最寄りの鉄道の駅までの距離

調査区の中心から最寄りの鉄道の駅までの距離（道
路に沿った最短距離）によって調査区を区分した。

最寄りの緊急避難場所までの距離

住宅・土地の所有

統計表に＜乙＞印のある結果の「住宅又は土地を所有
している」とは、その世帯の世帯員（世帯主を含む。）が
名義人となっているものをいう（共有名義の場合を含
む。）

その世帯の世帯員と他の世帯の世帯員（住居又は生
計を共にしていない親族、友人や知人、同僚など）又
は会社・法人などとの共有名義となっている場合。

住居又は生計をともにしていない配偶者・親な ど

住居又は生計を共にしていない配偶者、親、祖父母
又は子が名義人となっている場合。

その他の世帯の世帯員又は法人など

上記以外の親族（住居又は生計を共にしていない伯
父・叔母、甥・姪、兄弟姉妹など）や親族以外の人又
は会社などの法人が名義人となっている場合。

住宅及び敷地の所有名義

「持ち家」及び「所有地」について不動産の登記簿
上の名義人によって区別した。

世帯員の単独所有又は世帯員同士の共有（世帯 主を含む。）

その世帯の世帯員のいずれかの名義となっている場
合又はその世帯の世帯員同士の共有名義の場合。

他の世帯の世帯員又は法人などと共同で所有

住宅・土地の所有状況

世帯における住宅・土地の所有状況を次のとおり区分した。

1 現住居の敷地を所有している

(1) 現住居を所有している

- ア 現住居以外の住宅を所有
- イ 現住居の敷地以外の宅地などを所有
- ウ 農地・山林を所有
- エ 現住居以外の住宅・現住居の敷地以外の宅地などを所有
- オ 現住居以外の住宅・農地・山林を所有
- カ 現住居の敷地以外の宅地など・農地・山林を所有
- キ 現住居以外の住宅・現住居の敷地以外の宅地など・農地・山林を所有
- ク いずれも所有していない

(2) 現住居を所有していない

- ア 現住居以外の住宅を所有
- イ 現住居の敷地以外の土地を所有
- ウ いずれも所有していない

2 現住居の敷地を所有していない

(1) 現住居を所有している

- ア 現住居以外の住宅を所有
- イ 現住居の敷地以外の土地を所有
- ウ いずれも所有していない

(2) 現住居を所有していない

- ア 現住居以外の住宅を所有
- イ 現住居の敷地以外の土地を所有
- ウ いずれも所有していない

その世帯の世帯員が住宅・土地などの一部でも所有していれば「所有している」とした。また、最近取得した住宅・土地で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「所有している」とした。

現住居以外に所有する住宅・土地

現住居以外に所有している住宅とは、その世帯が現

在居住している住宅又は住宅以外の建物以外に所有している住宅をいう。

現住居以外に所有する土地とは、その世帯が現在居住している住宅又は住宅以外の建物の敷地以外に所有している土地（農地、山林、住宅用地、事務用地、原野、荒れ地、池沼など）をいう。

現住居以外に所有する住宅の主な用途

現住居以外に所有する住宅の主な用途について、次のとおり区分した。

親族居住用

住居又は生計を別にしている親族が住んでいる住宅

二次的住宅・別荘用

残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに使用する住宅又は週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅

貸家用

賃貸している住宅や賃貸を目的に所有している住宅

その他

売却などのため現在空き家になっている住宅やその世帯がふだん昼間だけ使っている住宅

現住居の敷地以外の宅地などの取得方法

この住居の敷地以外の宅地などの取得方法を次のとおり区分した。

なお、宅地などを購入した場合は、仲介者でなく、宅地などを買った直接の相手方について区分した。また、複数の方法によって取得した場合は、最も面積の大きな部分を取得した方法とした。

国・都道府県・市区町村から購入

国・都道府県・市区町村の所有する宅地などを買った場合

公団・公社などから購入

「都市基盤整備公団」又は都道府県や市区町村

の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」・「開発協会」などの所有する宅地などを買った場合

会社などの法人から購入

一般の会社などの法人の所有する宅地などを買った場合

個人から購入

個人の所有する宅地などを買った場合

相続・贈与で取得

相続や贈与によって宅地などを取得した場合

その他

上記以外で、例えば土地の等価交換をした場合や法人以外の団体の所有する土地を買った場合

現住居の敷地以外の宅地などの利用現況

宅地などの利用現況について、次のように区分した。

主に建物の敷地として利用

一戸建専用住宅

一戸建住宅のうち、居住の目的だけに建てられた住宅

一戸建店舗等併用住宅

一戸建住宅のうち、店舗、作業所、事務所などの業務に使用するために設備された部分と居住部分とが結合している住宅

共同住宅・長屋建住宅

アパート・マンションなどの共同住宅、テラスハウスなどの長屋建住宅

事務所・店舗

事務所、営業所、商店、飲食店、喫茶店など

工場・倉庫

工場、作業所、鉱業所や倉庫、貯蔵庫、蔵など

ビル型駐車場

屋根、柱、壁などで構成された複数階から成る駐車場（リフト式・ゴンドラ式のタワー型駐車場を含む。）としてのみ使用される建物。

なお、1階だけの建物であっても、屋根、柱、壁などが堅固に建てられたものは含む。

その他の建物

上記以外の建物。

主に建物の敷地以外に利用

屋外駐車場

建物を建てずに駐車場に利用している場合

資材置場

建物を建てずに資材置場として利用している場合。ただし、建物を建てて資材置場などに利用している場合は、「工場・倉庫」とした。

スポーツ・レジャー用地

運動場、テニスコート、ゴルフ場、公園など、主にスポーツ・レジャー用として利用している場合

その他に利用

道路や家庭菜園など、建物を建てずに利用している場合で、上記以外の土地

利用していない

空き地、原野など、特に利用していない土地（荒地・池沼などを含む。）

土地の所有件数

宅地などの所有数については、地続きで連続した土地を一つの区画として、それぞれの区画ごととした。ただし、同じ区画であっても、「土地の所有形態」が異なる場合はそれぞれ別の区画とした。

農地、山林の所有については、所在する市区町村ごとに1件とした。