

第2章 住宅の状況

ここでは、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」（以下、単に「住宅」という。）4961万戸に焦点を当て、これらの状況をみることにする。

1 住宅の種類

「専用住宅」が住宅全体の97.3%を占める

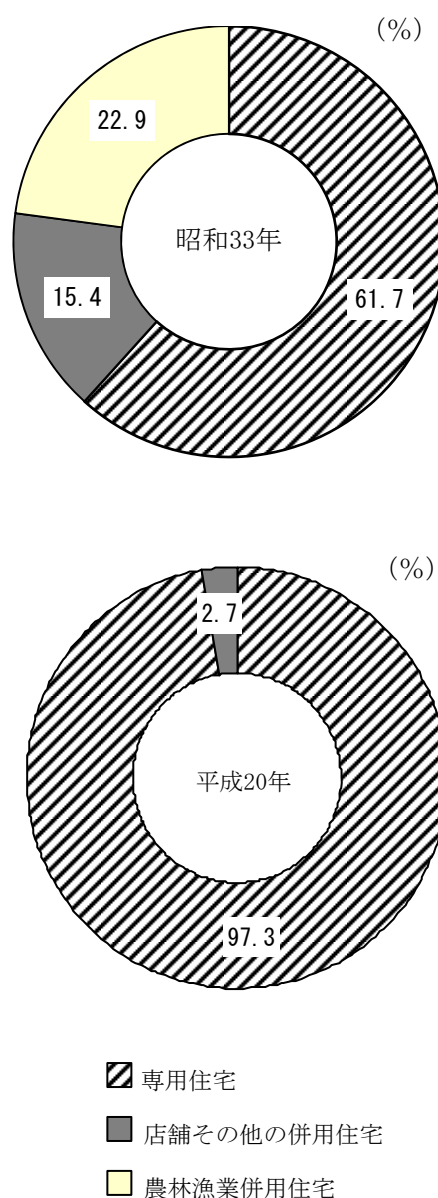
住宅はそこに居住する世帯に応じて多種多様な利用がなされているが、住宅4961万戸を住宅の種類別にみると、居住専用に建築された「専用住宅」が4830万戸、居住部分が農林漁業や店舗等の事業用の部分と結合している「店舗その他の併用住宅」が132万戸となっており、専用住宅の占める割合（97.3%）が高くなっている。

50年前の昭和33年には、「専用住宅」は61.7%と6割強、「農林漁業併用住宅」が22.9%、「店舗その他の併用住宅」が15.4%となっていたが、以降一貫して「専用住宅」の割合は上昇している。

一方、農林漁業従業者の減少等により、「店舗その他の併用住宅」（農林漁業併用住宅を含む。）の占める割合は低下を続け、平成20年には2.7%となっている。

<図2-1, 付表2-1>

図2-1 住宅の種類別割合
—全国（昭和33年, 平成20年）



※ 平成20年の「店舗その他の併用住宅」は、「農林漁業併用住宅」を含む。

2 建て方, 構造

共同住宅の割合は引き続き上昇

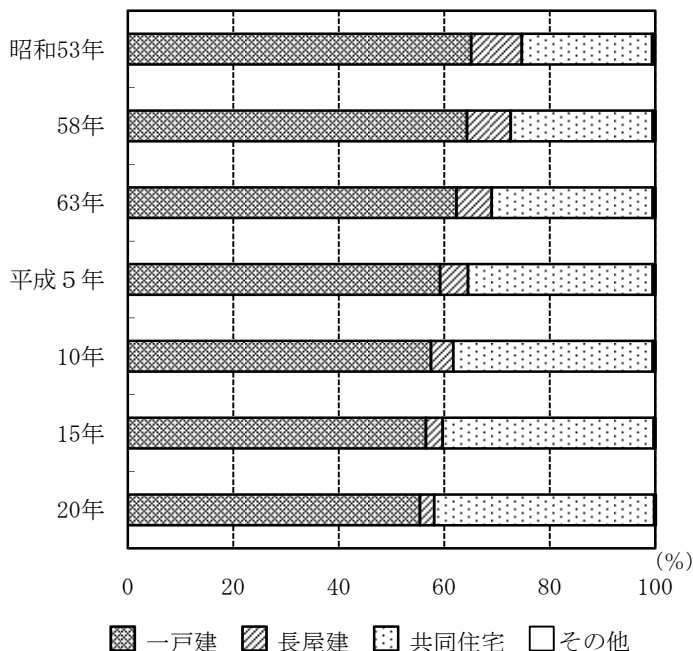
住宅の状況を住宅の建て方別にみると、一戸建が2746万戸で、住宅全体の55.4%となり、長屋建が133万戸で2.7%、共同住宅が2069万戸で41.7%、その他が13万戸で0.3%となっている。

平成15年と比べると、一戸建は97万戸増で3.7%増とこの間の住宅全体の増加率(5.9%)を下回っている。一方、共同住宅は196万戸増で10.5%増となっている。一戸建の増加率は、昭和58年以降住宅全体の増加率を下回っているのに対し、共同住宅の増加率は一貫して住宅全体を上回っている。

建て方別に割合の推移をみると、一戸建及び長屋建が低下傾向を続けているのに対し、共同住宅は一貫して上昇している。

<図2-2, 付表2-2>

図2-2 住宅の建て方別割合の推移
—全国(昭和53年~平成20年)



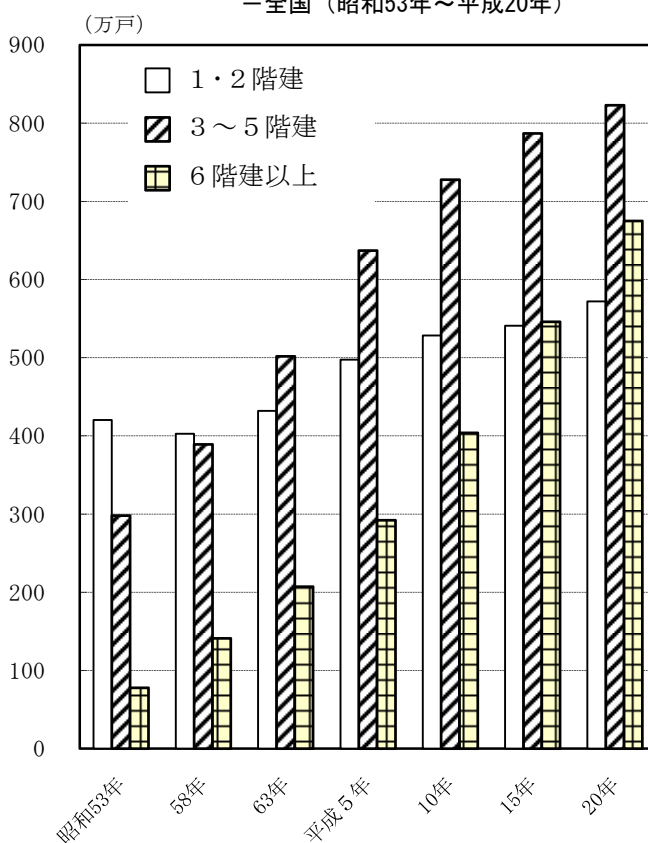
進む共同住宅の高層化

共同住宅について階数(建物全体の階数)別にみると、「1・2階建」が572万戸で、共同住宅全体の27.6%となり、「3~5階建」は823万戸で39.8%、「6階建以上」は675万戸で32.6%となっている。また、「6階建以上」のうち「11階建以上」は263万戸で12.7%、「15階建以上」は57万戸で2.8%となっている。

平成15年と比べると、「1・2階建」は5.6%増、「3~5階建」は4.6%増、「6階建以上」は23.7%増、「11階建以上」は34.1%増、「15階建以上」は75.8%増となっており、階数が高くなるにつれて増加率は上昇している。「6階建以上」は共同住宅全体の増加率(10.5%)を大きく上回っており、共同住宅の高層化が進行していることを示している。

<図2-3, 付表2-3>

図2-3 共同住宅の階数別住宅数の推移
—全国(昭和53年~平成20年)



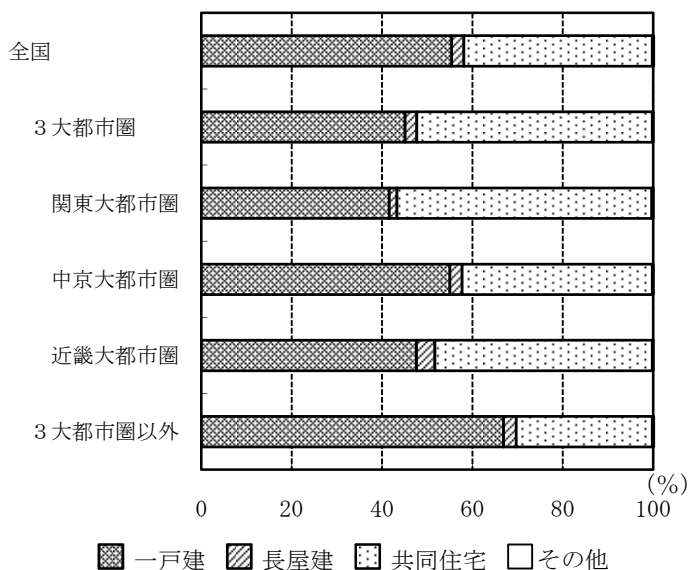
関東大都市圏では5割以上が共同住宅

3大都市圏全体における共同住宅は、1366万戸で、全国の共同住宅の66.0%となっている。

3大都市圏全体の住宅全体に占める共同住宅の割合は52.1%と全国の41.7%を上回っている。また、各大都市圏別にみると、関東大都市圏が56.4%、中京大都市圏が42.1%、近畿大都市圏が48.1%となっており、いずれも全国を上回っている。

<図2-4、付表2-6>

図2-4 住宅の建て方別割合
—全国、3大都市圏（平成20年）



非木造化が進む共同住宅

住宅の構造を建て方別にみると、一戸建では木造（防火木造を含む。）が2543万戸で、一戸建全体の92.6%と木造が9割以上を占めている。長屋建でも木造が101万戸で、長屋建全体の76.1%と木造が7割以上を占めている。これに対し、共同住宅では非木造が1795万戸で、共同住宅全体の86.7%となり、木造は275万戸で13.3%になっている。

<図2-5、付表2-5>

また、昭和53年以降における住宅全体の構造別の割合の推移をみると、木造は、同年の81.7%以降一貫して低下し、平成20年には58.9%となっている。一方、非木造は、昭和53年の18.3%から平成20年の41.1%まで一貫して上昇しており、この間、住宅の非木造化が進んでいることを示している。

<図2-6、付表2-4>

3大都市圏の非木造の割合をみると、関東大都市圏は51.0%、中京大都市圏は47.0%、近畿大都市圏は51.4%となっており、いずれも全国の41.1%を上回っている。

<付表2-6>

図2-5 住宅の建て方別にみた構造別割合
—全国（平成20年）

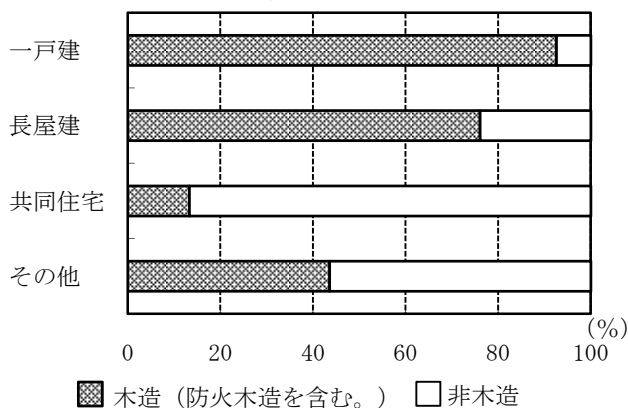
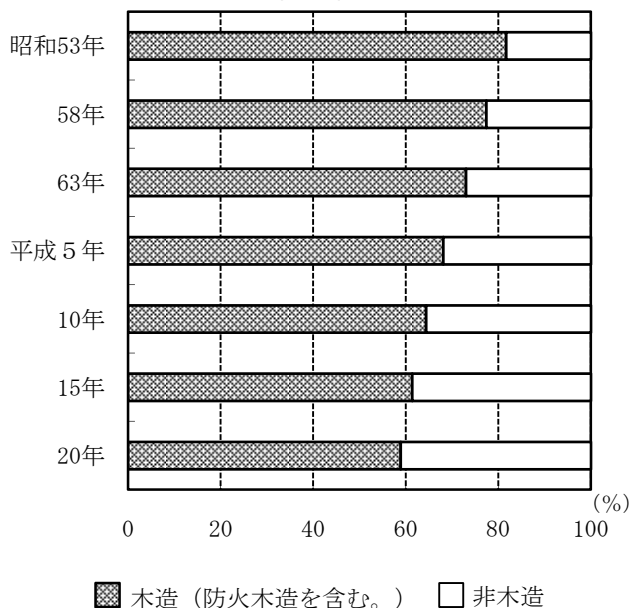


図2-6 住宅の構造別割合の推移
—全国（昭和53年～平成20年）



3 建築の時期

建築後28年未満の住宅が約6割

住宅を建築の時期別にみると、昭和25年以前に建築された住宅は186万戸、一方、昭和26年以降は4420万戸で、住宅全体の89.1%となっている。

昭和26年以降の内訳をみると、昭和26年～35年が116万戸で住宅全体の2.3%、昭和36年～45年が389万戸(7.8%)、昭和46年～55年が898万戸(18.1%)、昭和56年～平成2年が996万戸(20.1%)、平成3年～7年が529万戸(10.7%)、平成8年～12年が629万戸(12.7%)、平成13年～15年が358万戸(7.2%)、平成16年～20年9月が505万戸(10.2%)となっており、昭和56年以降の約28年間に建築された住宅が約6割を占めている。

<付表2-7>

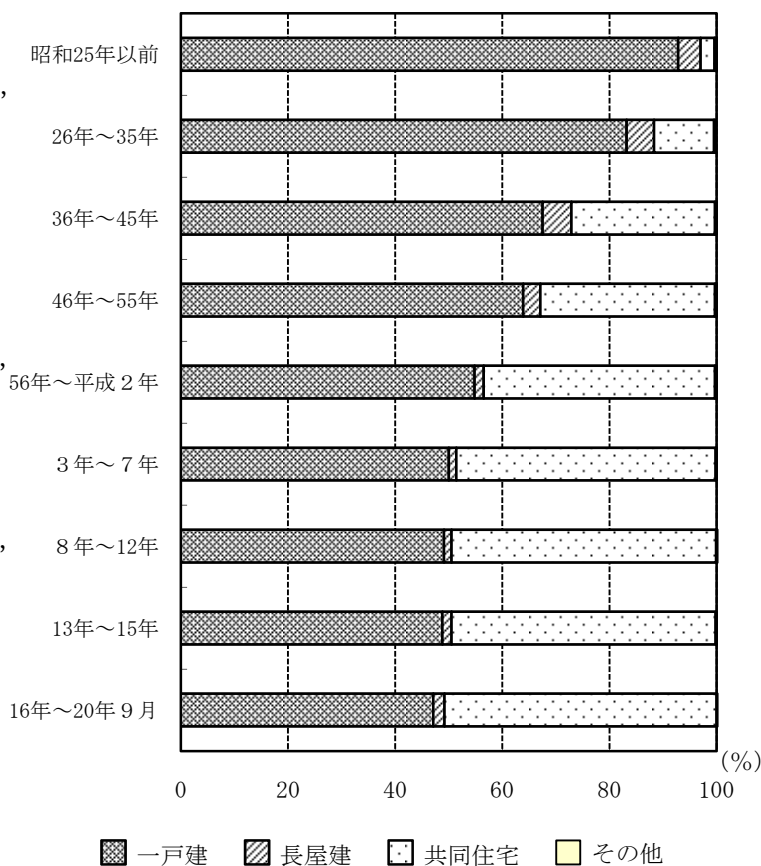
平成16年以降に建築された住宅の50%以上が共同住宅

住宅の建築の時期別に建て方別割合をみると、昭和25年以前に建築された住宅では、一戸建が92.8%、長屋建が4.2%と、ほとんどが一戸建及び長屋建で占められており、共同住宅は2.6%となっている。

一方、昭和26年以降は、昭和25年以前に比べ、一戸建及び長屋建の占める割合は低下し、共同住宅の割合は上昇している。なお、昭和56年～平成2年では、一戸建が54.8%、長屋建が1.7%、共同住宅が43.2%、平成3年～7年では、それぞれ50.0%、1.4%、48.4%、平成8年～12年では、それぞれ49.1%、1.4%、49.4%、平成13年～15年では、それぞれ48.8%、1.7%、49.3%、平成16年～20年9月では、それぞれ47.1%、2.1%、50.8%となっており、平成16年以降に建築された住宅は、共同住宅の割合が50%以上を占めている。

<図2-7、付表2-8>

図2-7 住宅の建築の時期別にみた建て方別割合—全国(平成20年)



4 所有の関係

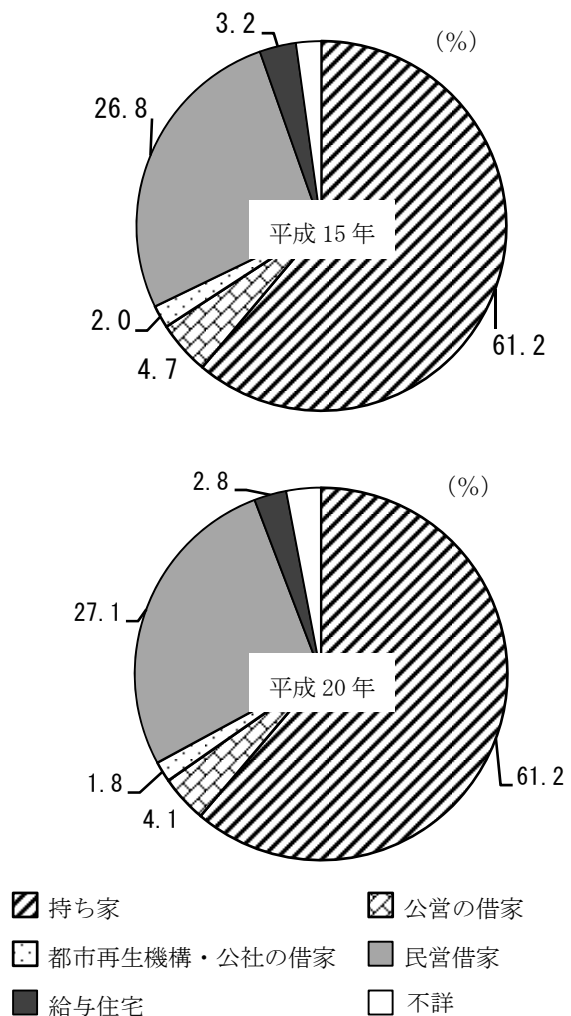
持ち家住宅率は61.2%

住宅を所有の関係別にみると、持ち家が3037万戸で、持ち家住宅率^{注)}は61.2%となっており、平成15年と同じ割合となっている。また、借家が1774万戸で、住宅全体の35.8%となっている。

<図2-8, 付表2-9>

注) 持ち家住宅率は、住宅全体に占める持ち家の割合

図2-8 住宅の所有の関係別割合
—全国(平成15年, 20年)

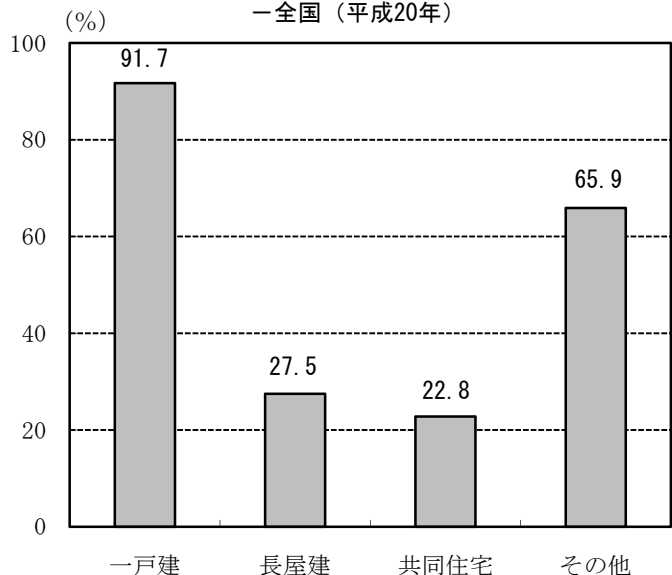


一戸建てが多い持ち家の割合

住宅の建て方別に所有の関係の割合をみると、一戸建は持ち家が91.7%、借家が7.0%、長屋建はそれぞれ27.5%、65.8%、共同住宅はそれぞれ22.8%、72.0%となっており、一戸建では持ち家が、長屋建及び共同住宅では借家が大半を占めている。

<図2-9, 付表2-10>

図2-9 住宅の建て方別にみた持ち家の割合
—全国(平成20年)

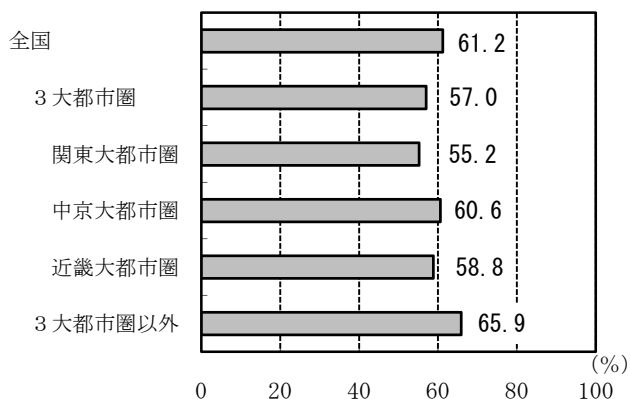


3大都市圏で低い持ち家住宅率

3大都市圏について、住宅の所有の関係をみると、持ち家住宅率は、関東大都市圏が55.2%、中京大都市圏が60.6%、近畿大都市圏が58.8%となっている。また、3大都市圏全体では57.0%となっており、3大都市圏以外の地域の65.9%に比べ、8.9ポイント下回っている。

<図2-10, 付表2-11>

図2-10 持ち家住宅率
—全国, 3大都市圏 (平成20年)



5 住宅の規模

専用住宅の借家の規模は持ち家の半分以下

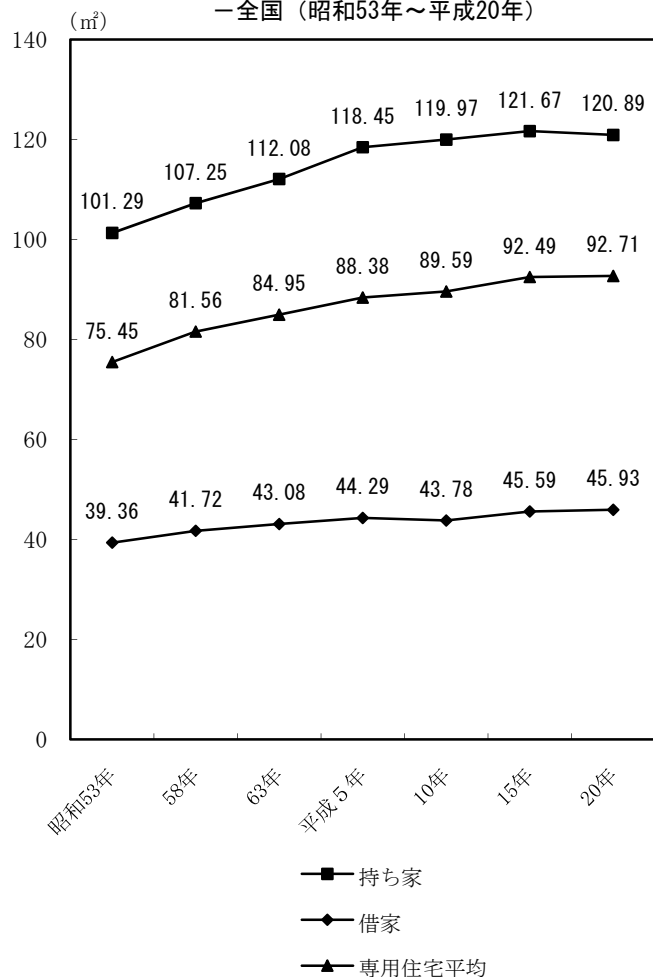
住宅の規模は、住宅の居住水準を測る上で大きな要素である。ここでは、居住専用に建築された「専用住宅」について、その規模を見てみる。

専用住宅の1住宅当たり居住室数、居住室の畳数、延べ面積（居住室のほか玄関、トイレ、台所などを含めた住宅の床面積の合計）をみると、居住室数は4.65室、居住室の畳数は32.55畳、延べ面積は92.71㎡となっている。平成15年の居住室数は4.73室、居住室の畳数は32.36畳、延べ面積は92.49㎡となっていたので、この5年間に居住室数は0.08室の減少、居住室の畳数は0.19畳の増加、延べ面積は0.22㎡の増加となっている。

専用住宅の規模を住宅の所有の関係別にみると、持ち家では1住宅当たり居住室数が5.79室、居住室の畳数が41.40畳、延べ面積が120.89㎡となっているのに対し、借家ではそれぞれ2.75室、17.85畳、45.93㎡と、いずれも持ち家の半分以下となっている。

<図2-11, 付表2-12>

図2-11 持ち家・借家別にみた専用住宅の
1住宅当たり延べ面積の推移
—全国 (昭和53年~平成20年)



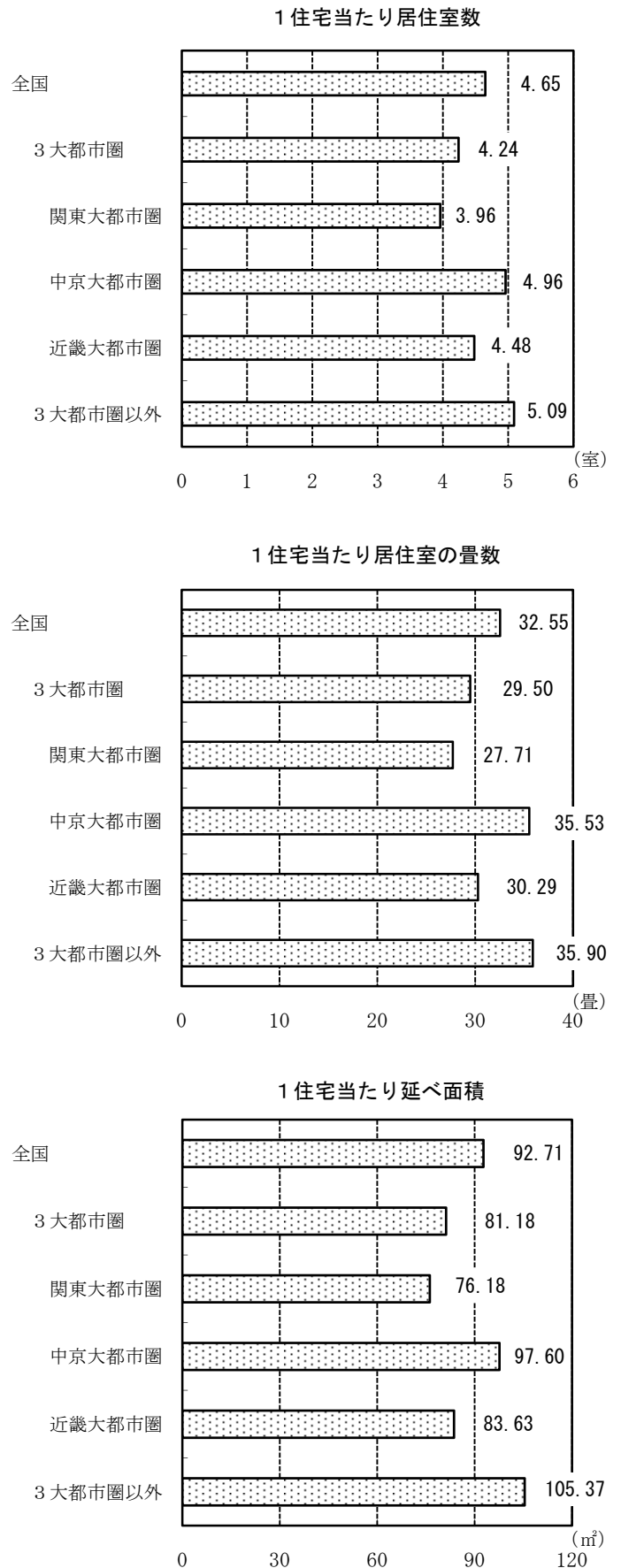
規模が小さい関東大都市圏の住宅

3大都市圏について専用住宅の規模をみると、1住宅当たり居住室数が4.24室、居住室の畳数が29.50畳、延べ面積が81.18㎡となっている。また、各大都市圏別にみると、関東大都市圏は、それぞれ3.96室、27.71畳、76.18㎡、中京大都市圏は、それぞれ4.96室、35.53畳、97.60㎡、近畿大都市圏は、それぞれ4.48室、30.29畳、83.63㎡となっている。

これを3大都市圏以外の地域（それぞれ5.09室、35.90畳、105.37㎡）と比べると、3大都市圏、特に関東大都市圏の住宅規模が小さくなっている。

<図2-12, 付表2-13>

図2-12 専用住宅の規模
—全国, 3大都市圏（平成20年）



6 敷地

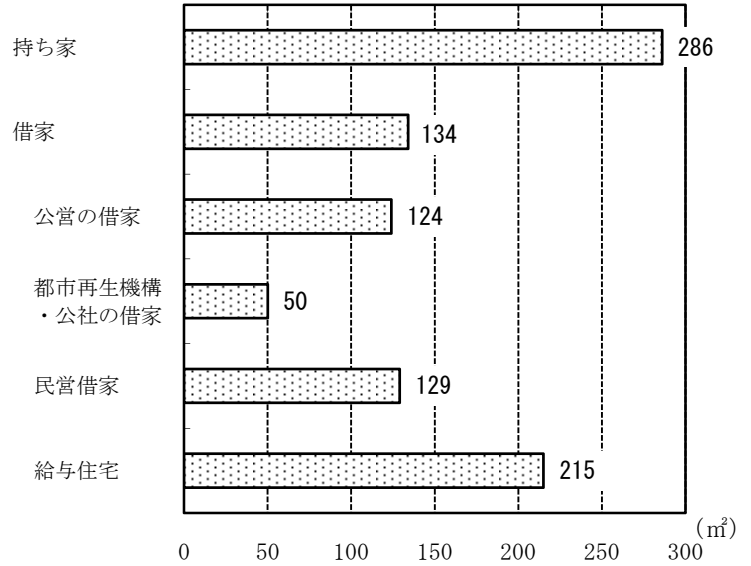
持ち家の敷地面積は借家の2倍以上

一戸建の住宅2746万戸について、住宅の所有の関係別に敷地面積別住宅数をみると、持ち家では敷地面積200㎡以上の住宅が50.6%と過半数を占めているのに対し、借家は100㎡未満が52.0%と過半数を占めている。

1住宅当たり敷地面積をみると、借家の134㎡に対し、持ち家は286㎡と借家の2倍以上の広さとなっている。また、借家を所有の関係別でみると、給与住宅が215㎡と借家の1.6倍となっている。

<図2-13、付表2-14>

図2-13 一戸建住宅の1住宅当たり敷地面積
—全国（平成20年）



7 設 備

水洗化率は90.7%，洋式トイレ保有率は89.6%

専用の台所のある住宅は4799万戸で、台所専用率（住宅全体に占める専用の台所のある住宅の割合）は96.7%となっており、平成15年の4573万戸（97.6%）に比べ、0.9ポイント低下している。

水洗トイレ（浄化槽による水洗トイレを含む。）のある住宅は4502万戸で、水洗化率（住宅全体に占める水洗トイレのある住宅の割合）は90.7%となっており、平成15年の4141万戸（88.4%）に比べ、2.3ポイント上昇している。

洋式トイレのある住宅は4446万戸で、洋式トイレ保有率（住宅全体に占める洋式トイレのある住宅の割合）は89.6%となっており、平成15年の4026万戸（85.9%）に比べ、3.7ポイント上昇している。

住宅の所有の関係別に洋式トイレ保有率をみると、持ち家は93.2%，借家は91.2%となっている。借家の中では、都市再生機構・公社の借家が99.1%と最も高く、次いで非木造の民間借家が96.6%，給与住宅が93.1%，公営の借家が90.6%と、それぞれ住宅全体の89.6%を上回っているが、木造の民間借家は78.0%と下回っている。

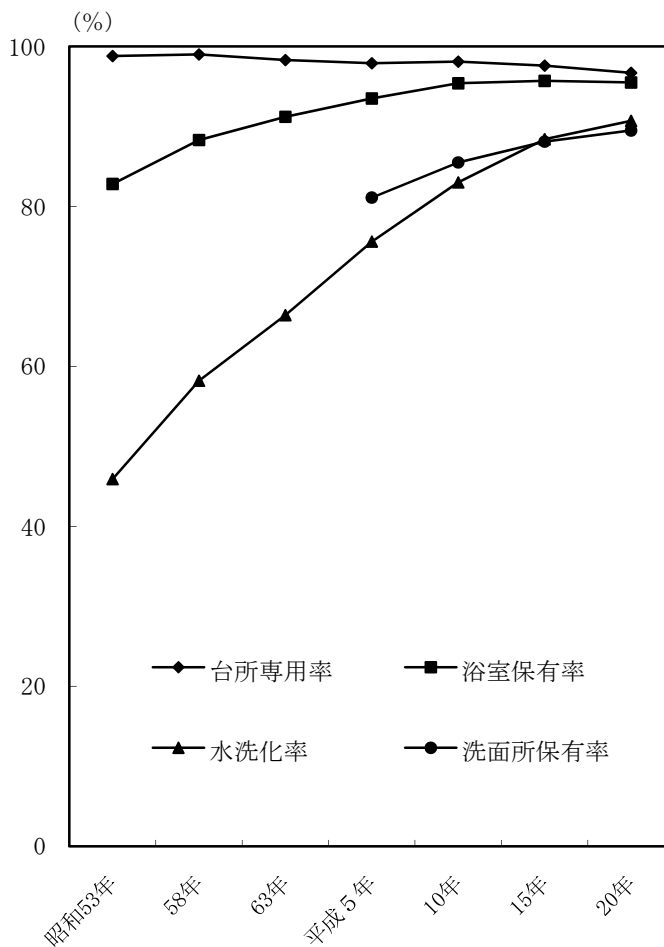
浴室のある住宅は4739万戸で、浴室保有率（住宅全体に占める浴室のある住宅の割合）は95.5%となっている。

住宅の所有の関係別に浴室保有率をみると、持ち家は99.3%，借家は97.2%となっている。借家の中では、都市再生機構・公社の借家が99.6%と最も高く、次いで非木造の民間借家が98.8%，給与住宅が98.0%，公営の借家が97.5%と、それぞれ住宅全体の95.5%を上回っているが、木造の民間借家は92.9%と下回っている。

洗面所のある住宅は4442万戸で、洗面所保有率（住宅全体に占める洗面所のある住宅の割合）は89.5%となっており、平成15年の4131万戸（88.1%）に比べ、1.4ポイント上昇している。

<図2-14，付表2-15，付表2-16，付表2-17>

図2-14 台所専用率，水洗化率，浴室保有率，洗面所保有率の推移
—全国（昭和53年～平成20年）



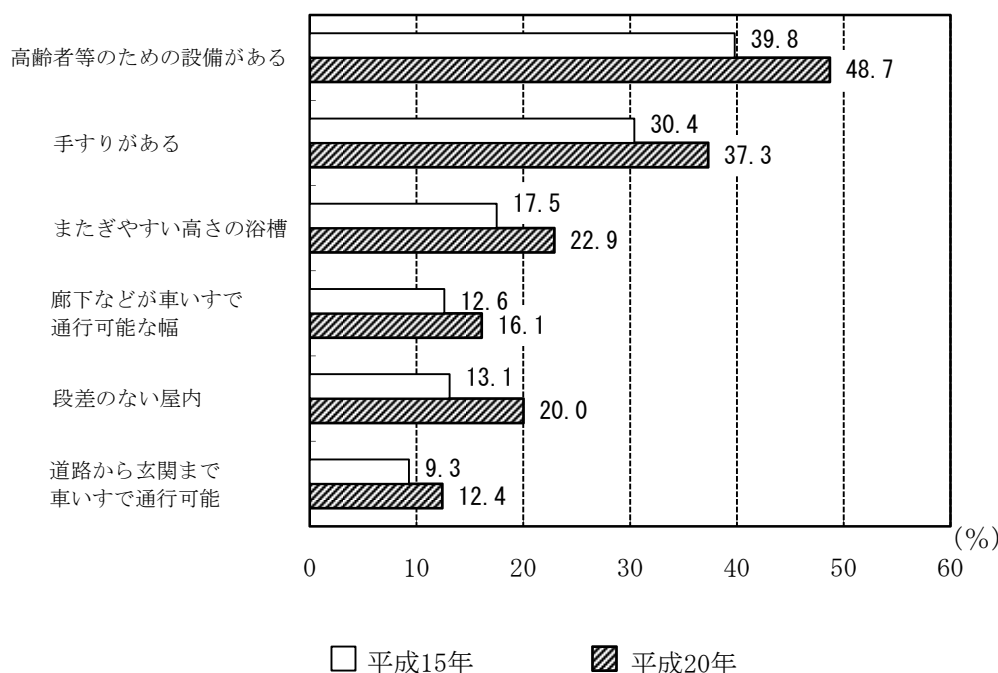
高齢者等のための設備がある住宅は約半数

高齢者などに配慮した住宅設備についてみると、設備がある住宅は2415万戸で、住宅全体の48.7%となっており、平成15年の1866万戸（39.8%）に比べ、8.9ポイント上昇している。「手すりがある」住宅は1852万戸で、住宅全体の37.3%となっており、平成15年の30.4%に比べ、6.9ポイント上昇している。手すりの設置場所をみると、「階段」が1189万戸で、住宅全体の24.0%と最も多く、次いで「浴室」が984万戸で19.8%、「トイレ」が832万戸で16.8%となっており、平成15年に比べ、それぞれ4.3ポイント、4.7ポイント、3.6ポイントの上昇となっている。また、「またぎやすい高さの浴槽」がある住宅は1135万戸で22.9%、「廊下などが車いすで通行可能な幅」となっている住宅は800万戸で16.1%、「段差のない屋内」となっている住宅は990万戸で20.0%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」な住宅は617万戸で12.4%となっており、平成15年に比べ、それぞれ5.4ポイント、3.5ポイント、6.9ポイント、3.1ポイントの上昇となっている。

高齢者等のための設備がある住宅の割合を建て方別にみると、一戸建が59.9%、長屋建が37.2%、共同住宅が34.6%、その他が49.8%となっており、一戸建の割合が最も高くなっている。

<図2-15, 付表2-18, 付表2-19>

図2-15 高齢者等のための設備がある住宅の割合—全国
(平成15年, 20年)



自動火災感知設備設置率はほぼ倍増

自動火災感知設備（住宅用火災警報器等^注）のある住宅は2231万戸で、自動火災感知設備設置率（住宅全体に占める自動火災感知設備のある住宅の割合）は45.0%となっており、平成15年の1112万戸（23.7%）に比べ、ほぼ倍増となっている。

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31.1%、長屋建は33.7%、共同住宅は64.1%、その他は38.9%となっており、一戸建及び長屋建に比べ、共同住宅の自動火災感知設備設置率は高くなっている。平成15年と比べると、一戸建の増加率が274.5%、長屋建が281.0%、共同住宅が52.9%、その他が9.3%となっており、一戸建及び長屋建の増加率が他の建て方に比べ高くなっている。

<図2-16、付表2-20>

また、住宅の所有の関係別にみると、持ち家は1203万戸で39.6%、借家は1028万戸で58.0%となっており、借家の割合が高くなっている。

自動火災感知設備の設置場所についてみると、「寝室」が1437万戸で住宅全体の29.0%、「台所」が1447万戸で29.2%、「階段」が268万戸で5.4%、「廊下」が275万戸で5.5%、「その他」が276万戸で5.6%となっており、「寝室」及び「台所」の自動火災感知設備設置率が他の設置場所に比べ高くなっている。

<図2-17、付表2-21>

図2-16 住宅の建て方別自動火災感知設備設置率
—全国（平成15年、20年）

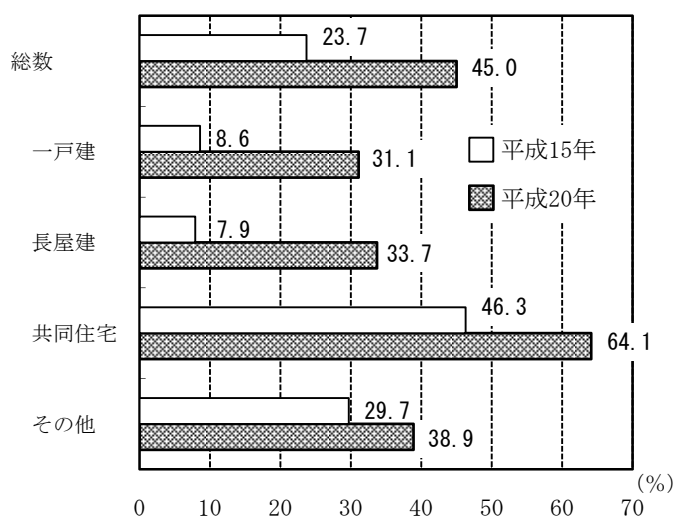
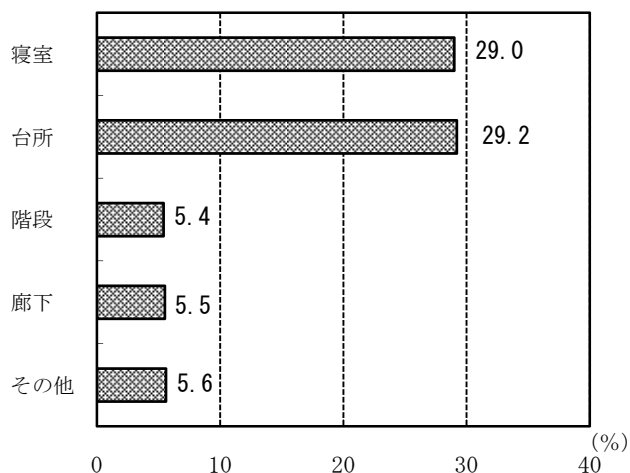


図2-17 自動火災感知設備の設置場所の割合
—全国（平成20年）



注) 住宅用火災警報器等は、平成16年6月2日の消防法の一部改正により設置が義務付けられ、新築住宅は平成18年6月1日から、既存住宅は市町村条例で定める日から適用となっている。

太陽光を利用した発電機器がある住宅は1.1%、普及率はほぼ倍増

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あり」の住宅は263万戸で、住宅全体の5.3%となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は52万戸で1.1%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は1044万戸で21.1%となっている。

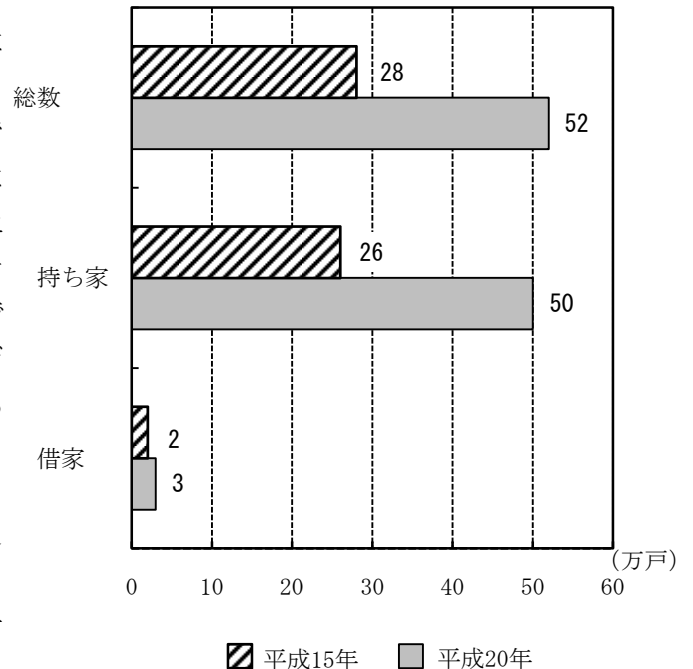
これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家では、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は252万戸で持ち家全体の8.3%、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は50万戸で1.6%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は839万戸で27.6%となっているのに対し、借家では、それぞれ11万戸で0.6%、3万戸で0.1%、205万戸で11.6%と、省エネルギー設備等を設置している住宅は、持ち家で多くなっている。

また、平成15年と比べると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は46万戸減で15.0%減、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は25万戸増で88.9%増、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は201万戸増で23.8%増となっており、省エネルギー設備等のうち「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅の増加率が他の省エネルギー設備等に比べ高くなっている。

これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家では、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は24万戸増で92.9%増、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は178万戸増で26.9%増となっており、借家（それぞれ1万戸増で34.6%増、23万戸増で12.8%増）に比べ高くなっている。

<図2-18, 付表2-22>

図2-18 住宅の所有の関係別太陽光を利用した発電機器ありの住宅数
—全国（平成15年, 20年）



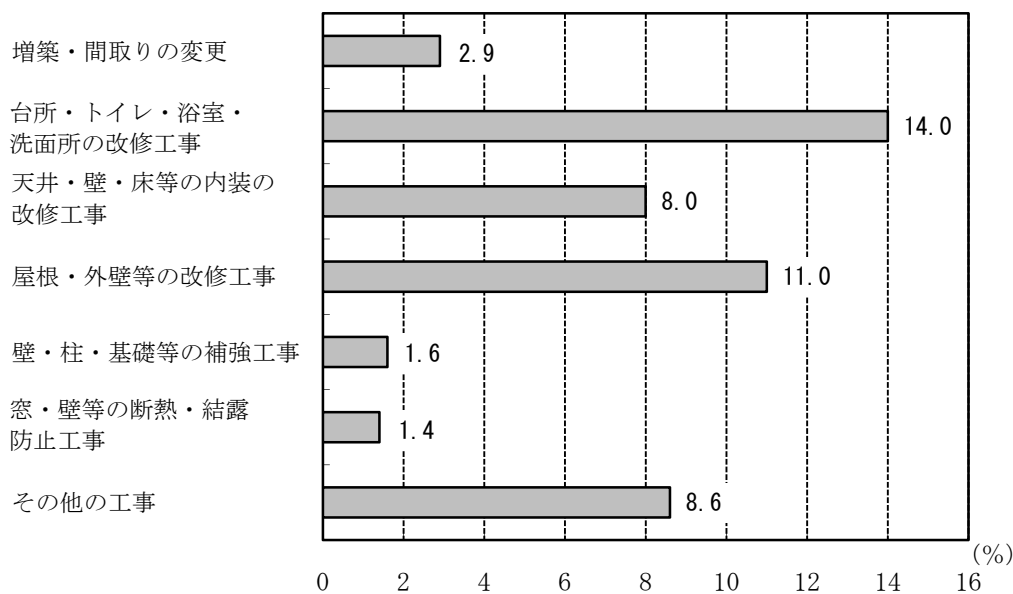
持ち家のうち平成16年以降住宅の増改築・改修工事等が行われた住宅の割合は26.3%

持ち家のうち、平成16年1月以降の住宅の増改築・改修工事等が行われた住宅は799万戸で、持ち家全体の26.3%となっている。

住宅の増改築・改修工事等が行われた住宅の工事の内訳をみると、「増築・間取りの変更」が持ち家全体の2.9%、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が14.0%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が8.0%、「屋根・外壁等の改修工事」が11.0%、「壁・柱・基礎等の補強工事」が1.6%、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」が1.4%、「その他の工事」が8.6%となっている。

<図2-19、付表2-23>

図2-19 平成16年以降の増改築・改修工事等の状況別持ち家の割合
—全国（平成20年）



持ち家のうち耐震診断が行われた住宅の割合は10.3%

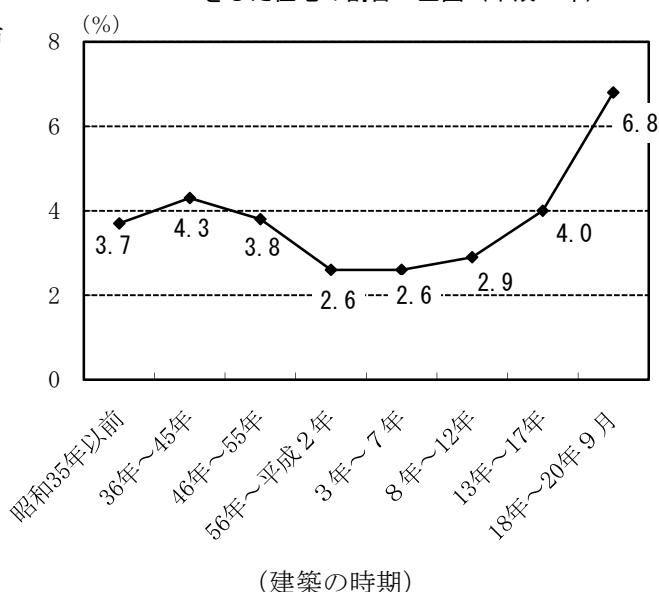
持ち家のうち、耐震診断が行われた住宅は314万戸で、持ち家全体の10.3%となっている。そのうち耐震性が確保されていた住宅は273万戸で9.0%となっている。<付表2-24>

持ち家のうち、耐震改修工事が行われた住宅は107万戸で、持ち家全体の3.5%となっている。平成15年の81万戸（2.8%）と比べると0.7ポイント上昇している。

耐震改修工事が行われた住宅の割合を建築の時期別にみると、平成18年～20年9月に建築された住宅が6.8%と最も高く、次いで昭和36年～45年が4.3%、平成13年～17年が4.0%などとなっている。

<図2-20、付表2-25、付表2-26>

図2-20 建築の時期別にみた住宅の耐震改修工事をした住宅の割合—全国（平成20年）



共同住宅の4分の1はオートロック式

共同住宅のうち、エレベーターありの住宅は854万戸で、共同住宅全体の41.3%となっている。平成15年（35.9%）と比べると、5.4ポイントの上昇となっている。

エレベーターの設備の内訳をみると、「ドアの一部がガラス張り」が524万戸で25.3%、「防犯カメラの設置」が458万戸で22.1%、「これらの設備はない」が154万戸で7.4%となっている。

共同住宅のうち、オートロック式である住宅は546万戸で共同住宅全体の26.4%となっている。

<図2-21, 図2-22, 付表2-27, 付表2-28>

図2-21 エレベーターありの共同住宅の割合の推移
—全国（昭和63年～平成20年）

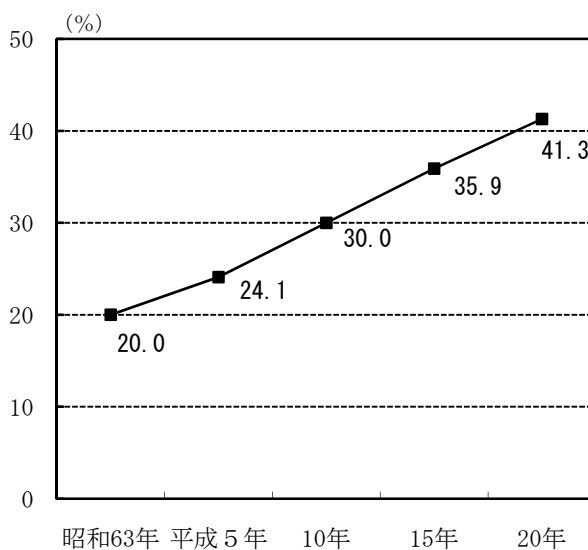


図2-22 オートロックの別別共同住宅の割合
—全国（平成20年）

