

第2章 住宅の状況

ここでは、住宅の中でも「居住世帯のある住宅」（以下、「住宅」という。）5210万戸について、住宅の状況をみることにする。

1 住宅の種類

居住専用の住宅は97.8%

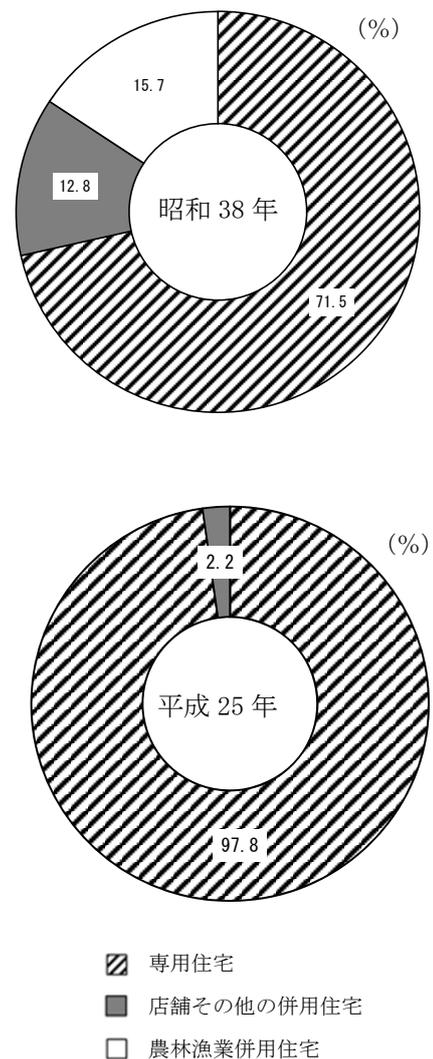
住宅はそこに居住する世帯に応じて多種多様な利用がなされているが、住宅5210万戸を住宅の種類別にみると、居住専用の住宅（「専用住宅」）が5098万戸、居住部分が農林漁業や店舗等の事業用の部分と結合している住宅（「店舗その他の併用住宅」）が112万戸となっており、専用住宅が大半を占めている（97.8%）。

50年前の昭和38年には、「専用住宅」は71.5%と7割、残り3割を「農林漁業併用住宅」と「店舗その他の併用住宅」が占めていたが、昭和53年には、「専用住宅」の割合は9割を超え、以降も「専用住宅」の割合は上昇し続けている。

一方、「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25年では僅か2.2%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38年, 平成25年)



※ 平成25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

共同住宅は増加の一途

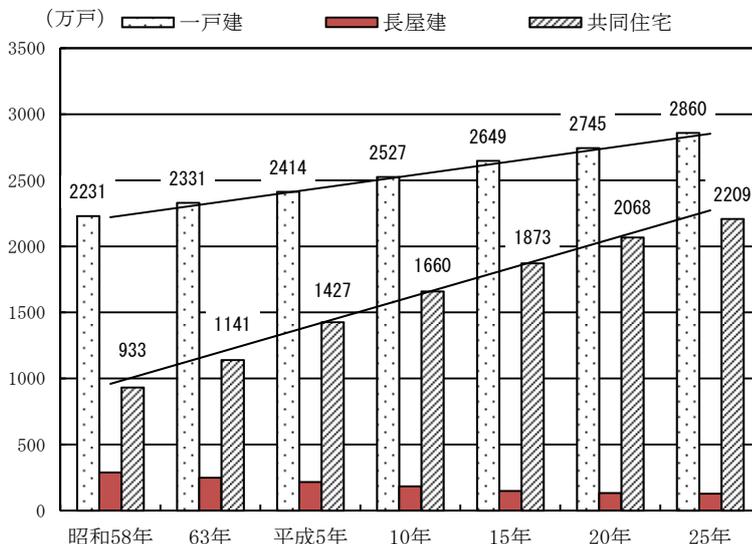
住宅の状況を建て方別にみると、一戸建が2860万戸で住宅全体の54.9%を占めており、長屋建が128万戸(2.5%)、共同住宅が2209万戸(42.4%)、その他が13万戸(0.2%)となっている。

平成20年と比べると、一戸建が115万戸(4.2%)増となっているのに対し、共同住宅は141万戸(6.8%)増と、その増加の割合は顕著であり、住宅数及び割合共に過去最高となっている。

共同住宅の推移をみると、昭和58年では933万戸だったところ、その後増加を続け、平成25年までの30年間で2.4倍にまで増加している。

<図2-2、付表2-2>

図2-2 建て方別住宅数の推移—全国(昭和58年～平成25年)



共同住宅の高層化も進行

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589万戸で、共同住宅全体の26.7%となり、「3～5階建」は835万戸で37.8%、「6階建以上」は785万戸で35.5%となっている。また、「6階建以上」のうち「11階建以上」は323万戸で14.6%、「15階建以上」は84万戸で3.8%となっている。

平成20年と比べると、「1・2階建」は3.2%増、「3～5階建」は1.5%増、「6階建以上」は16.3%増となっており、「6階建以上」は共同住宅全体の増加率6.8%を大きく上回っている。「6階建以上」の内訳をみると、「11階建以上」は22.8%増、「15階建以上」は47.5%増となっており、階数が高くなるにつれて増加率は高くなっており、共同住宅の高層化が進行していることを顕著に示している。

<図2-3、図2-4、付表2-3>

図2-3 階数別共同住宅数の推移—全国(昭和58年～平成25年)

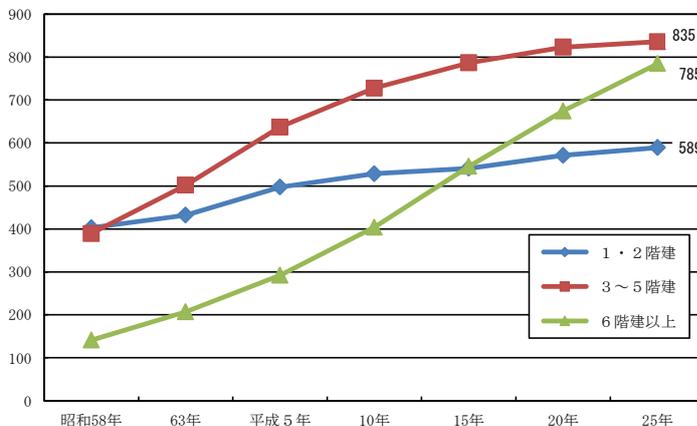
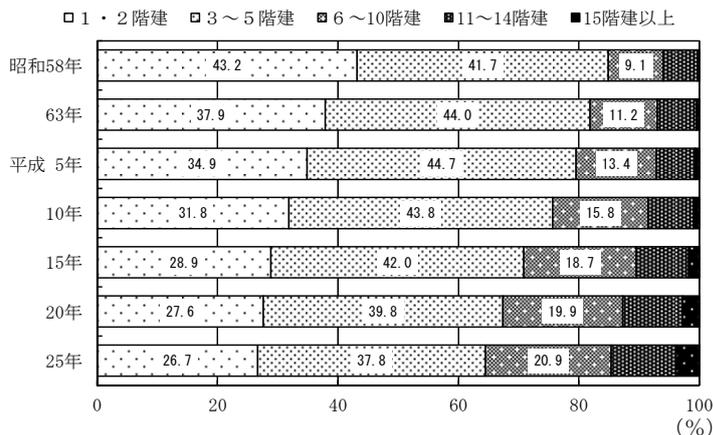


図2-4 共同住宅の階数別割合の推移—全国(昭和58年～平成25年)



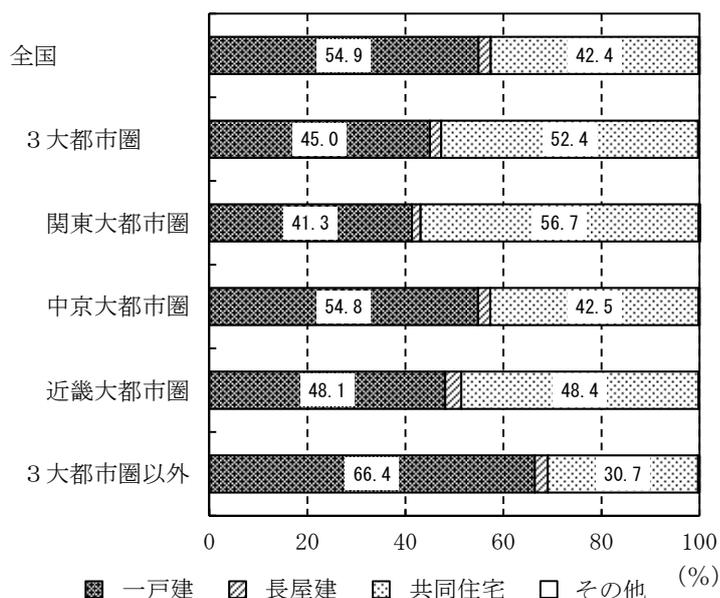
関東大都市圏では5割以上が共同住宅

3大都市圏における共同住宅は、1470万戸で、全国の共同住宅の66.5%となっている。

3大都市圏の住宅全体に占める共同住宅の割合は52.4%と全国の42.4%を大きく上回っている。これを、各大都市圏別にみると、関東大都市圏が56.7%と特に割合が高く、中京大都市圏が42.5%、近畿大都市圏が48.4%となっており、いずれも全国の割合を上回っている。

<図2-5、付表2-4>

図2-5 住宅の建て方別割合—全国、3大都市圏（平成25年）

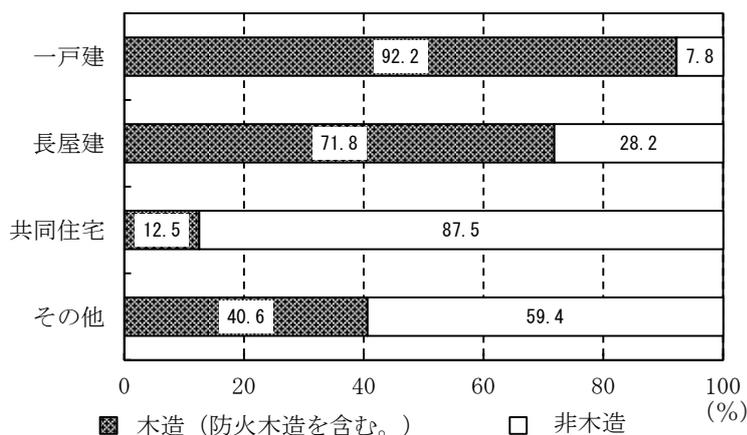


進む共同住宅の非木造化

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2637万戸(92.2%)で、一戸建全体の9割以上を占めている。長屋建でも木造が92万戸(71.8%)で、長屋建全体の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1933万戸で、共同住宅全体の87.5%となっており、建て方により構造が大きく異なっている。

<図2-6、付表2-5>

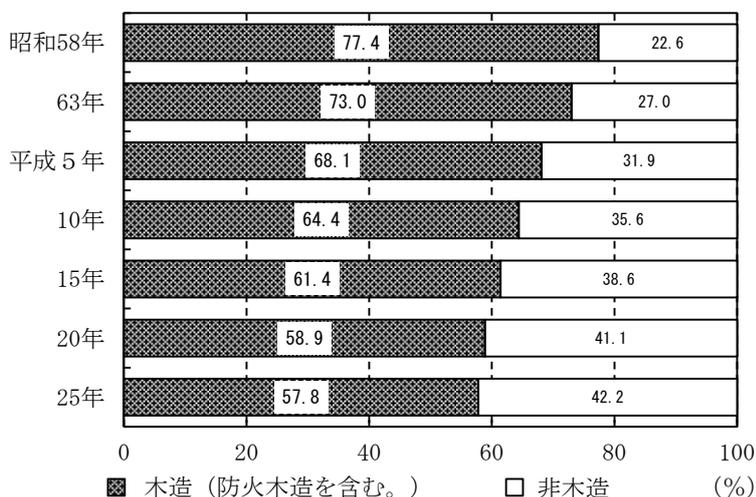
図2-6 住宅の建て方別にみた構造別割合—全国（平成25年）



また、昭和58年以降における住宅の構造別割合の推移をみると、木造は、同年の77.4%以降低下が続き、平成25年には57.8%となっている。一方、非木造は、昭和58年の22.6%から平成25年の42.2%まで約20ポイント上昇しており、この間、住宅の非木造化が進んでいる。

<図2-7、付表2-6>

図2-7 住宅の構造別割合の推移—全国（昭和58年～平成25年）



3 建築の時期

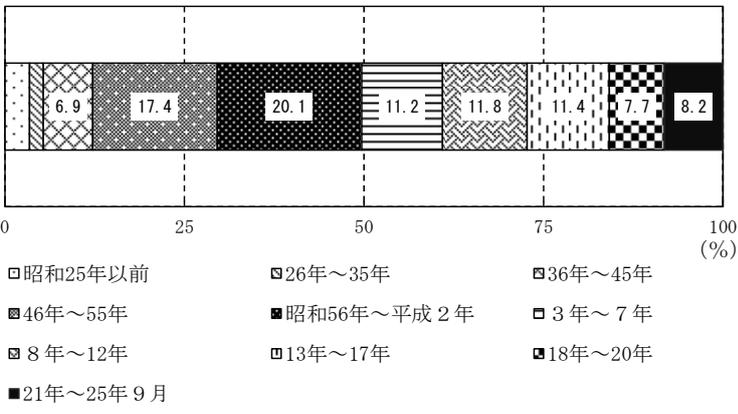
「平成」に建てられた住宅が5割

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164万戸、一方、昭和26年以降は4626万戸で、住宅全体の96.6%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92万戸で住宅全体の1.9%、昭和36年～45年が328万戸（6.9%）、昭和46年～55年が831万戸（17.4%）、昭和56年～平成2年が965万戸（20.1%）、平成3年～7年が538万戸（11.2%）、平成8年～12年が565万戸（11.8%）、平成13年～17年が547万戸（11.4%）、平成18年～20年が367万戸（7.7%）、平成21年～25年9月が392万戸（8.2%）となっており、「平成」に建築された住宅が約5割となっている。

<図2-8、付表2-7>

図2-8 建築の時期別割合^注 - 全国（平成25年）



注) 住宅の建築の時期「不詳」を含まない。

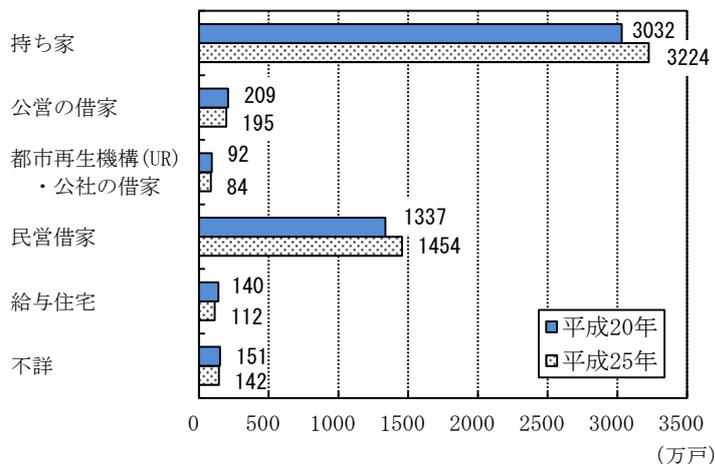
4 所有の関係

持ち家住宅率は61.9%

住宅を所有の関係別にみると、持ち家が3224万戸で、住宅全体に占める割合（持ち家住宅率）は61.9%となっており、平成20年と比べると、192万戸（6.3%）増加している。また、借家は1845万戸で、住宅全体の35.4%となっている。

<図2-9, 付表2-8>

図2-9 所有の関係別住宅数—全国
(平成20年, 25年)



一戸建は持ち家が9割超え

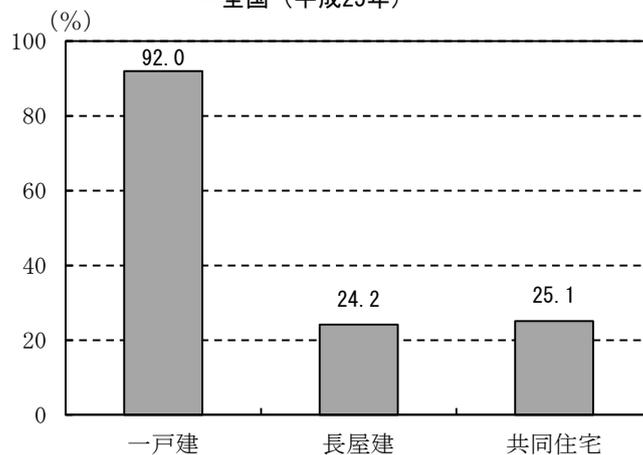
住宅の建て方別に所有の関係の割合をみると、一戸建は持ち家が92.0%と9割を超えている。

一方、長屋建と共同住宅においては、持ち家は25%程度で、借家がそれぞれ69.0%、71.2%となっている。

一戸建では持ち家が大半を占めており、また、長屋建及び共同住宅では借家が7割を占めている。

<図2-10, 付表2-9>

図2-10 住宅の建て方別にみた持ち家の割合—全国 (平成25年)



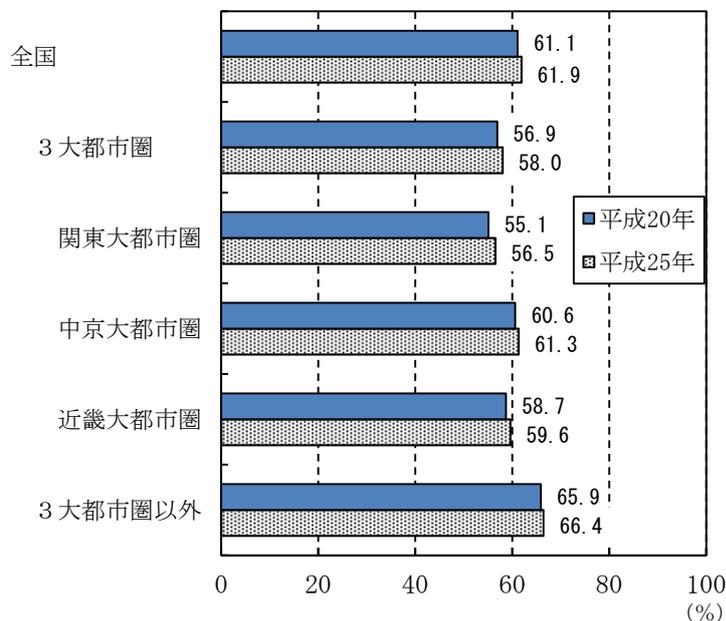
持ち家住宅率の上昇が高い3大都市圏

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56.5%、中京大都市圏が61.3%、近畿大都市圏が59.6%となっている。また、3大都市圏全体では58.0%となっており、3大都市圏以外の地域の66.4%に比べ8.4ポイント、全国の61.9%に比べ3.9ポイント、それぞれ下回っている。

また、平成20年と比べると、全国の持ち家住宅率は0.8ポイント、3大都市圏は1.1ポイント、3大都市圏以外は0.5ポイントの上昇となっており、3大都市圏の上昇率が全国より高くなっている。

<図2-11, 付表2-10>

図2-11 持ち家住宅率—全国, 3大都市圏
(平成20年, 25年)



5 住宅の規模

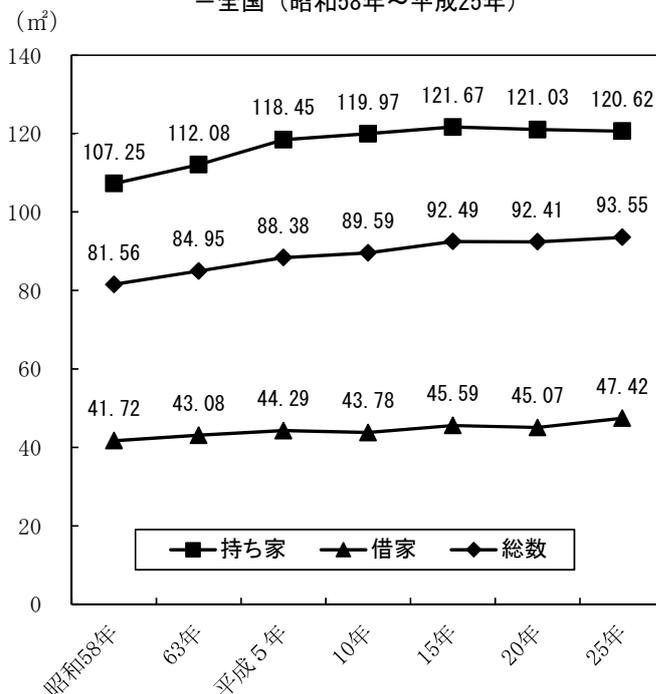
借家の規模は持ち家の50%以下

住宅の規模は、住宅の居住水準を測る上での大きな要素である。

居住専用に建築された住宅（専用住宅）の1住宅当たり居住室数は4.50室、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）は93.55㎡となっている。平成20年の居住室数は4.64室、延べ面積は92.41㎡となっていたので、この5年間に居住室数は0.14室の減少、一方、延べ面積は1.14㎡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5.69室、延べ面積が120.62㎡となっているのに対し、借家ではそれぞれ2.69室、47.42㎡といずれも持ち家の50%以下となっている。〈図2-12、付表2-11〉

図2-12 専用住宅の1住宅当たり延べ面積の推移
—全国（昭和58年～平成25年）



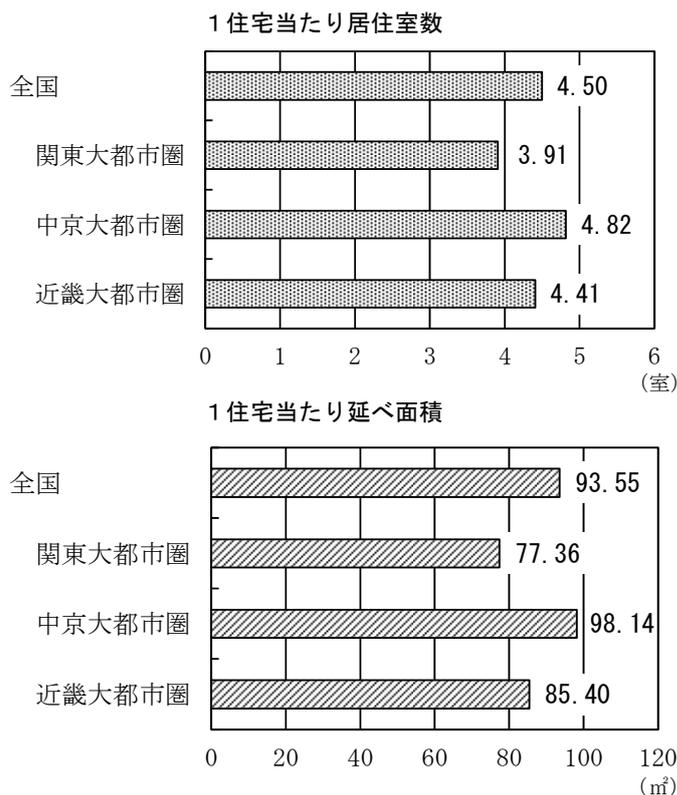
規模が小さい関東大都市圏の住宅

3大都市圏について、住宅の規模をみると、1住宅当たり居住室数は、全国で4.50室、関東大都市圏が3.91室、中京大都市圏が4.82室、近畿大都市圏が4.41室となっている。また、1住宅当たり延べ面積は、全国で93.55㎡、関東大都市圏が77.36㎡、中京大都市圏が98.14㎡、近畿大都市圏が85.40㎡となっている。

中京大都市圏では、居住室数及び延べ面積共に全国を上回っているが、一方で、特に関東大都市圏は、いずれも全国を大きく下回っており、住宅の規模が小さくなっている。

〈図2-13、付表2-12〉

図2-13 専用住宅の規模
—全国、3大都市圏（平成25年）



6 敷地

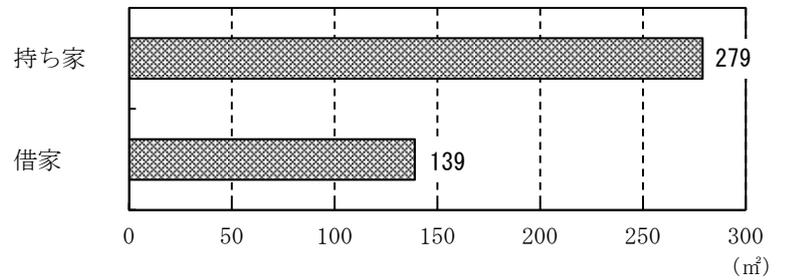
持ち家の敷地面積は借家の2倍

一戸建の住宅2860万戸について、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49.0%と約5割を占めているのに対し、借家は100㎡未満が49.8%と約5割を占めている。

1住宅当たり敷地面積をみると、借家の139㎡に対し、持ち家は279㎡と借家の約2倍の広さとなっている。

<図2-14, 付表2-13>

図2-14 一戸建住宅の1住宅当たり敷地面積
-全国(平成25年)



7 設 備

高齢者等のための設備がある住宅は半数超え

高齢者等のための設備についてみると、設備がある住宅は2655万戸で、住宅全体の50.9%となっており、平成20年の2415万戸、48.7%に比べ2.2ポイント上昇し、半数を超えている。

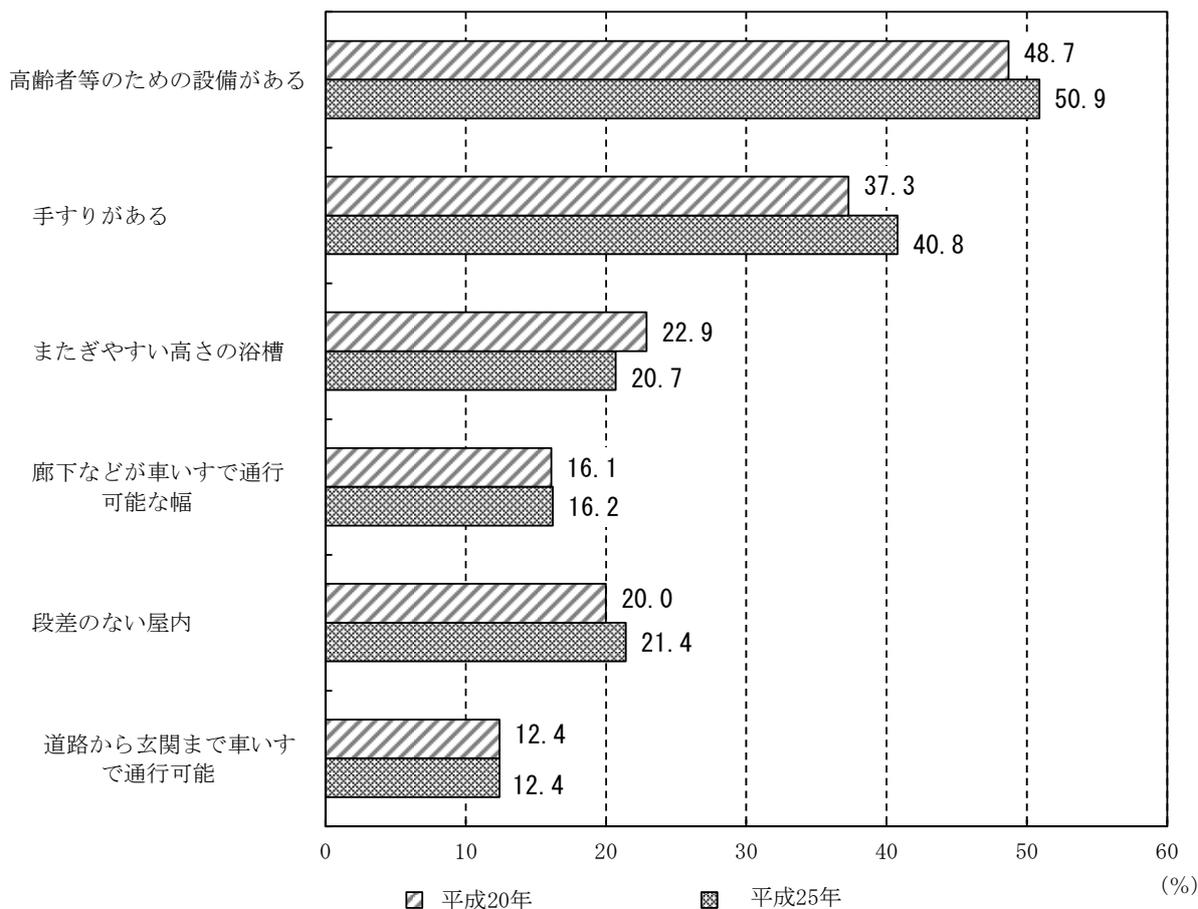
設備の内訳をみると「手すりがある」住宅は2124万戸で、住宅全体の40.8%となっており、平成20年の37.3%に比べ3.5ポイント上昇している。手すりの設置場所をみると、「階段」が最も多く1344万戸で、住宅全体の25.8%、次いで「浴室」が1192万戸（22.9%）、「トイレ」が1034万戸（19.9%）となっている。

その他の設備では、「廊下などが車いすで通行可能な幅」及び「段差のない屋内」の割合が、平成20年より上昇した。一方、「またぎやすい高さの浴槽」については、低下した。

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62.1%、長屋建が38.8%、共同住宅が37.3%、その他が50.8%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2-14、付表2-15>

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20年、25年）



太陽光を利用した発電機器がある住宅の普及率は3倍、過去最高

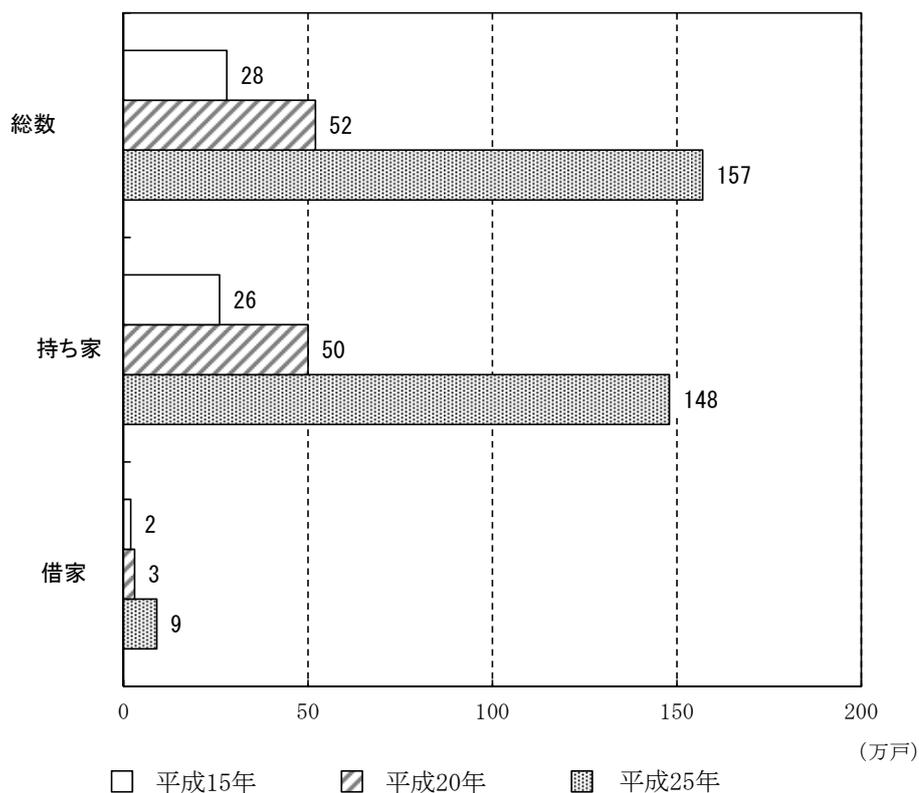
省エネルギー設備等のある住宅についてみると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は219万戸で、住宅全体の4.2%となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は157万戸（3.0%）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は1316万戸（25.3%）となっている。

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212万戸で、持ち家全体の6.6%、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は148万戸（4.6%）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は1081万戸（33.5%）となっているのに対し、借家では、それぞれ8万戸（0.4%）、9万戸（0.5%）、235万戸（12.7%）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20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43万戸（16.4%）減、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は105万戸（201.3%）増、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は272万戸（26.0%）増となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅の増加率が高く、普及率は3倍の伸びとなっている。

<図2-16、付表2-16>

図2-16 住宅の所有の関係別太陽光を利用した発電機器がある住宅数
—全国（平成15年～25年）



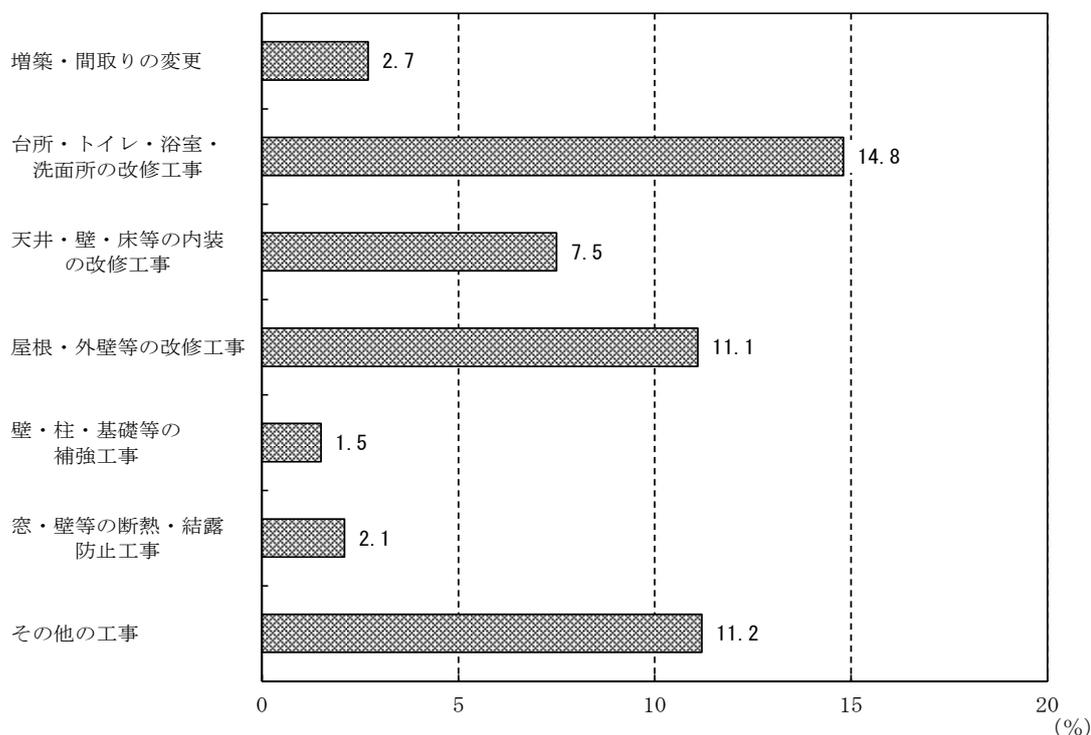
増改築・改修工事等が行われた住宅の割合は28.7%

持ち家のうち、平成21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926万戸で、持ち家全体の28.7%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2.7%、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が14.8%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が7.5%、「屋根・外壁等の改修工事」が11.1%、「壁・柱・基礎等の補強工事」が1.5%、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」が2.1%となっている。

<図2-17、付表2-17>

図2-17 平成21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25年）



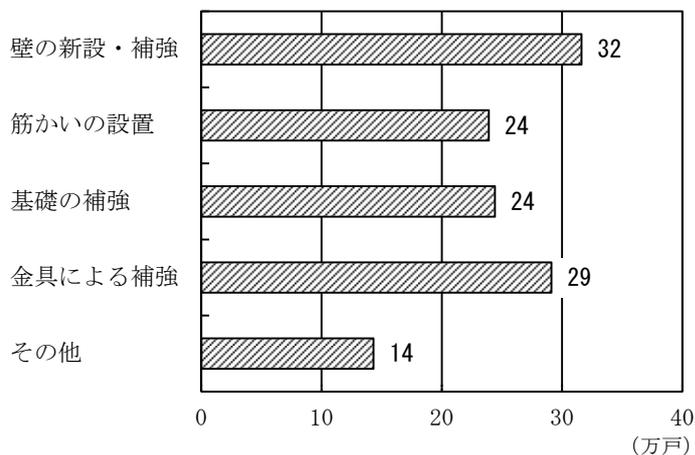
耐震診断が行われた住宅の割合は8.4%

持ち家のうち、平成21年以降に耐震診断が行われた住宅は272万戸で、持ち家全体の8.4%となっている。そのうち耐震性が確保されていた住宅は233万戸で7.2%となっている。

持ち家のうち、耐震改修工事が行われた住宅は69万戸で、持ち家全体の2.1%となっている。工事の内訳をみると、「壁の新設・補強」が32万戸(1.0%)、「筋かいの設置」が24万戸(0.7%)、「基礎の補強」が24万戸(0.8%)、「金具による補強」が29万戸(0.9%)となっている。

<図2-18、付表2-18>

図2-18 平成21年以降の耐震改修工事の状況別持ち家数
—全国（平成25年）



共同住宅の3割はオートロック式

共同住宅（2209万戸）のうち、「エレベーターあり」の住宅は1003万戸で、共同住宅全体の45.4%となっており、平成20年の40.9%（846万戸）と比べると、4.5ポイント上昇している。

エレベーター内の防犯設備をみると、「ドアの一部がガラス張り」が524万戸（52.3%）、「防犯カメラの設置」が617万戸（61.5%）、「これらの設備はない」が224万戸（22.3%）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702万戸で共同住宅全体の31.8%となっており、平成20年の26.4%に比べ、5.4ポイント上昇している。

<図2-19, 図2-20, 付表2-19, 付表2-20>

図2-19 エレベーターがある共同住宅の割合の推移
—全国（昭和63年～平成25年）

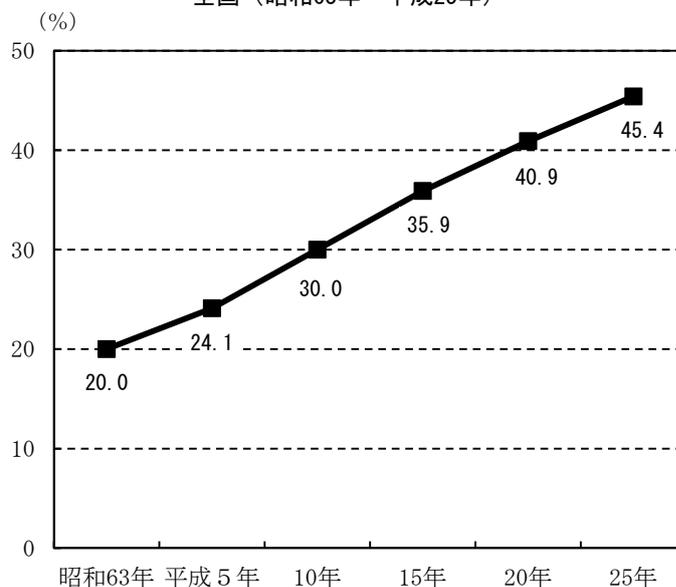


図2-20 オートロックの別共同住宅の割合
—全国（平成25年）

