

## 第 2 章 住宅の現状

### 2 - 1 住宅の種類，建て方及び構造

「専用住宅」が住宅全体の95%を占める

居住世帯のある住宅（以下，特に断りのない限り，「住宅」とは居住世帯のある住宅をいう。）4392万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4174万戸，居住部分が農林漁業の作業部分と結合している「農林漁業併用住宅」が12万戸，居住部分が農林漁業以外の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205万戸となっており，専用住宅の占める割合（住宅全体の95.0%）が極めて高くなっている。

昭和48年には「専用住宅」が87.4%，「農林漁業併用住宅」が3.4%，「店舗その他の併用住宅」が9.1%となっていた。その後，農林漁業従事者の減少等により，「農林漁業併用住宅」の占める割合が急速に縮小し，平成10年では，それぞれ95.0%，0.3%，4.7%となった。

図2-1 住宅の種類別割合 - 全国 (昭和48年～平成10年)

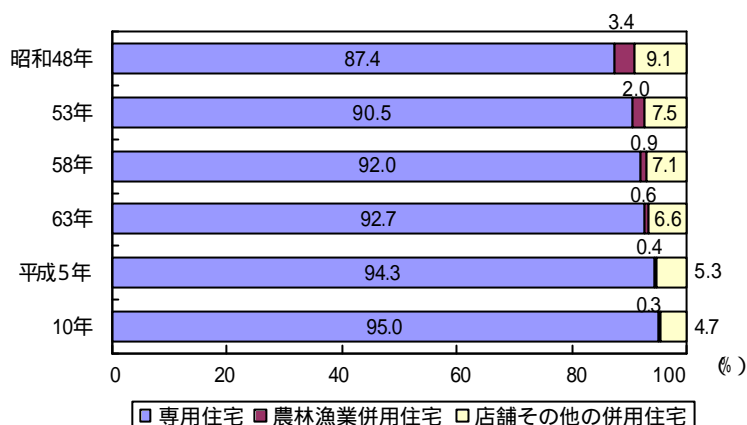


表2-1 住宅の種類別住宅数 - 全国 (昭和48年～平成10年)

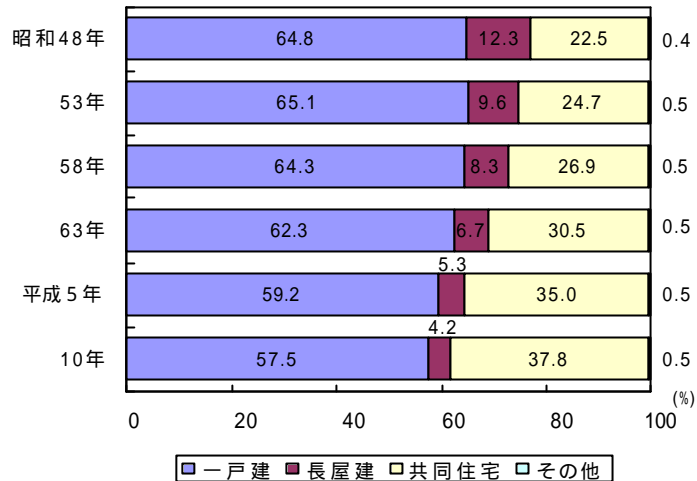
年次	総数	住宅の種類		
		専用住宅	農林漁業併用住宅	店舗その他の併用住宅
実数 (1000戸)				
昭和48年	28,731	25,125	989	2,617
53年	32,189	29,145	631	2,412
58年	34,705	31,935	316	2,454
63年	37,413	34,701	239	2,473
平成5年	40,773	38,457	168	2,149
10年	43,922	41,744	124	2,054
割合 (%)				
昭和48年	100.0	87.4	3.4	9.1
53年	100.0	90.5	2.0	7.5
58年	100.0	92.0	0.9	7.1
63年	100.0	92.7	0.6	6.6
平成5年	100.0	94.3	0.4	5.3
10年	100.0	95.0	0.3	4.7
増減数 (1000戸)				
昭和48年～53年	3,458	4,021	-358	-205
53年～58年	2,516	2,790	-316	42
58年～63年	2,709	2,766	-76	20
63年～平成5年	3,360	3,756	-71	-325
平成5年～10年	3,149	3,288	-44	-94
増減率 (%)				
昭和48年～53年	12.0	16.0	-36.2	-7.8
53年～58年	7.8	9.6	-50.0	1.7
58年～63年	7.8	8.7	-24.2	0.8
63年～平成5年	9.0	10.8	-29.7	-13.1
平成5年～10年	7.7	8.5	-26.4	-4.4

## 共同住宅の割合は引き続き拡大

住宅を建て方別にみると、一戸建は2527万戸で、住宅全体の57.5%を占めており、共同住宅は1660万戸(37.8%)、長屋建は183万戸(4.2%)、その他は22万戸(0.5%)となっている。これを平成5年と比べると、一戸建は113万戸、4.7%の増加、共同住宅は233万戸、16.4%の増加で、特に共同住宅の増加が大きい。一方、長屋建は34万戸、15.5%の減少となっている。

住宅の建て方別割合の推移をみると、一戸建の住宅全体に占める割合は、昭和48年の64.8%から平成10年の57.5%へとほぼ縮小傾向を示している。また、長屋建の割合は、昭和48年の12.3%から平成10年の4.2%へと一貫して縮小を続けている。これに対し、共同住宅の割合は、昭和48年22.5%、53年24.7%、58年26.9%、63年30.5%、平成5年35.0%と一貫して拡大を続け、平成10年には更に拡大して37.8%となり、住宅の集合化が引き続き進行している。

図2-2 住宅の建て方別割合 - 全国 (昭和48年～平成10年)



## 進む共同住宅の高層化

住宅の建て方別にその階数をみると、一戸建では、<sup>ひらや</sup>平家(1階建)が539万戸で、一戸建全体の21.3%、2階建以上の住宅は1988万戸で78.7%と、2階建以上の住宅が約8割を占めている。なお、平家は昭和48年の1002万戸を最高にそれ以降減少を続けているのに対し、2階建以上は増加を続けており、住宅全体に占める2階建以上の一戸建住宅の割合も、48年の29.9%から平成10年には45.3%と拡大を続けている。なお、一戸建のうち3階建以上の住宅は64万戸となっており、一戸建の2.5%を占めている。

共同住宅では、1・2階建の住宅が共同住宅全体の31.8%、3～5階建の住宅が43.8%、6階建以上の住宅が24.3%と、3階建以上の住宅が約7割を占めている。平成5年～平成10年の増加率をみると、1・2階建の住宅は6.2%増、3～5階建の住宅は14.2%増、6階建以上の住宅は38.3%増と、6階建以上の住宅の増加率は共同住宅全体の増加率(16.4%増)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。

図2-3 共同住宅の階数別住宅数の推移 - 全国 (昭和48年～平成10年)

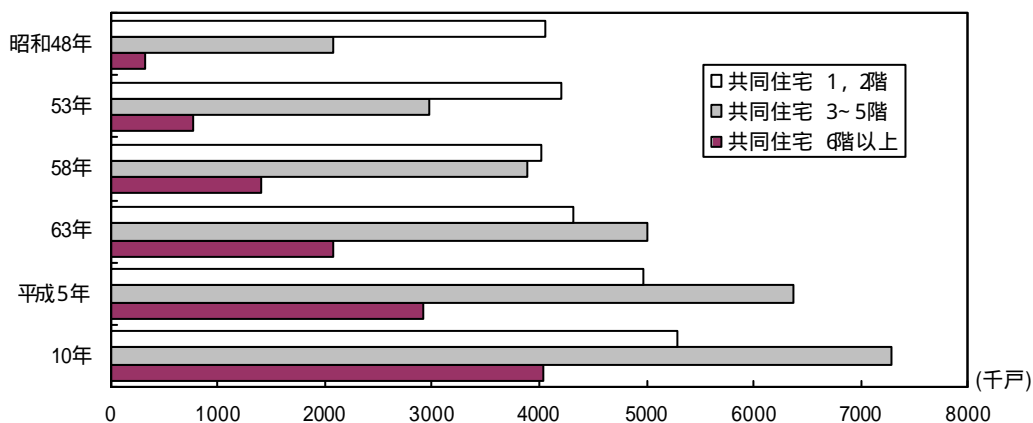


表2-2 住宅の建て方、階数別住宅数 - 全国（昭和48年～平成10年）

年次	総数	一戸建				長屋建				共同住宅				その他
		総数	1階	2階以上	うち3階以上	総数	1階	2階以上	うち3階以上	総数	1階	3～5階	6階以上	
<b>実数 (1000戸)</b>														
昭和48年	28,731	18,620	10,015	8,604	...	3,533	2,296	1,237	...	6,452	4,051	2,075	325	127
53年	32,189	20,962	9,024	11,938	...	3,103	1,783	1,320	...	7,963	4,204	2,981	778	161
58年	34,705	22,306	7,776	14,531	...	2,882	1,425	1,457	...	9,329	4,028	3,891	1,410	187
63年	37,413	23,311	7,044	16,268	...	2,490	1,143	1,347	...	11,409	4,320	5,018	2,071	203
平成5年	40,773	24,141	6,286	17,855	...	2,163	913	1,250	...	14,267	4,975	6,371	2,921	202
10年	43,922	25,269	5,391	19,878	637	1,828	711	1,117	31	16,601	5,285	7,277	4,039	224
<b>割合 (%)</b>														
昭和48年	100.0	64.8	34.9	29.9	...	12.3	8.0	4.3	...	22.5	14.1	7.2	1.1	0.4
53年	100.0	65.1	28.0	37.1	...	9.6	5.5	4.1	...	24.7	13.1	9.3	2.4	0.5
58年	100.0	64.3	22.4	41.9	...	8.3	4.1	4.2	...	26.9	11.6	11.2	4.1	0.5
63年	100.0	62.3	18.8	43.5	...	6.7	3.1	3.6	...	30.5	11.5	13.4	5.5	0.5
平成5年	100.0	59.2	15.4	43.8	...	5.3	2.2	3.1	...	35.0	12.2	15.6	7.2	0.5
10年	100.0	57.5	12.3	45.3	1.5	4.2	1.6	2.5	0.1	37.8	12.0	16.6	9.2	0.5
<b>増減数 (1000戸)</b>														
昭和48年～53年	3,458	2,343	-992	3,334	...	-429	-513	83	...	1,511	153	906	453	34
53年～58年	2,516	1,344	-1,248	2,593	...	-221	-358	137	...	1,366	-176	910	632	26
58年～63年	2,709	1,005	-732	1,737	...	-392	-282	-110	...	2,080	292	1,127	661	16
63年～平成5年	3,360	830	-758	1,587	...	-327	-230	-97	...	2,858	655	1,353	851	-1
平成5年～10年	3,149	1,129	-895	2,023	...	-336	-202	-133	...	2,334	310	906	1,118	23
<b>増減率 (%)</b>														
昭和48年～53年	12.0	12.6	-9.9	38.7	...	-12.2	-22.3	6.7	...	23.4	3.8	43.6	139.2	26.6
53年～58年	7.8	6.4	-13.8	21.7	...	-7.1	-20.1	10.3	...	17.2	-4.2	30.5	81.2	16.2
58年～63年	7.8	4.5	-9.4	12.0	...	-13.6	-19.8	-7.5	...	22.3	7.2	29.0	46.8	8.5
63年～平成5年	9.0	3.6	-10.8	9.8	...	-13.1	-20.1	-7.2	...	25.1	15.2	27.0	41.1	-0.5
平成5年～10年	7.7	4.7	-14.2	11.3	...	-15.5	-22.2	-10.7	...	16.4	6.2	14.2	38.3	11.2

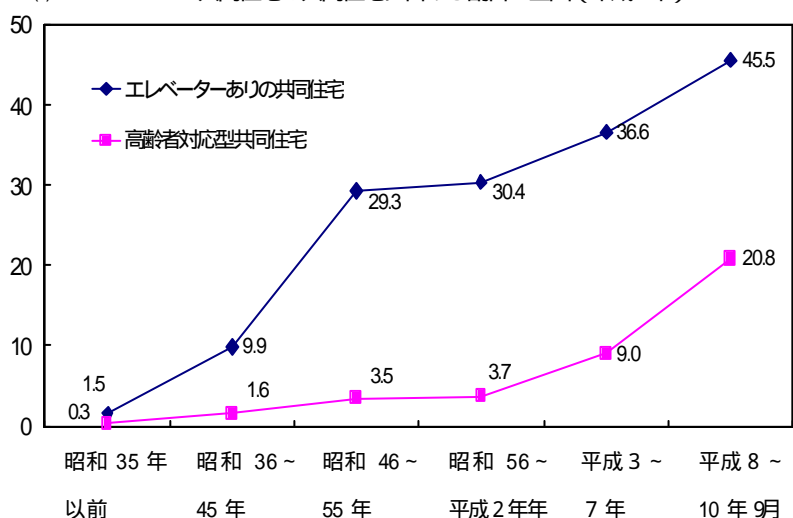
共同住宅のうち6.1%が高齢者対応型共同住宅

平成7年に策定された、「長寿社会対応住宅設計指針」では、加齢等による身体機能の低下や障害が生じた場合にも基本的にそのまま住み続けることができるような住宅の設計についての指針を定めており、高齢社会に対応した住宅ストックの形成が求められている。

このような高齢者等に配慮した共同住宅の普及状況を見ると、共同住宅のうち「エレベーターありの共同住宅」が498万戸（共同住宅の30.0%）、「高齢者対応型共同住宅」（注）が101万戸（共同住宅の6.1%）となっている。

建築の時期別にこれらの住宅の割合をみると、いずれも近年に建築された住宅ほど高くなっており、「エレベーターありの共同住宅」の割合は「昭和46年～55年」に建築された住宅で、「高齢者対応型共同住宅」の割合は「平成8年～10年9月」に建築された住宅でそれぞれ急上昇している。

図24 建築の時期別エレベーター付共同住宅及び高齢者対応型共同住宅の共同住宅に占める割合 - 全国（平成10年）



(注) 住宅・土地統計調査でいう「高

「高齢者対応型共同住宅」とは、その敷地に接している道路から共同住宅内の各住宅の入り口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっているもので、次の三つの要件をおおむね満たしているものをいう。

道路から住棟内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置してあること

エレベーターの入り口の幅が80cm以上あり、乗り場ボタン及びエレベーター内の操作盤が、車いす利用者に配慮した設計になっていること

共用の廊下に段差がなく、その幅が140cm以上あること

### 住宅の約3割は鉄骨・鉄筋コンクリート造

住宅を建物の構造別にみると、防火木造でない木造（以下単に「木造」という。）は1364万戸で、住宅全体の31.1%を占め、防火木造は1463万戸（33.3%）、鉄骨・鉄筋コンクリート造、ブロック造などの非木造は1565万戸（35.6%）となっている。これを平成5年と比べると、木造が28万戸、2.0%の減少となっているのに対し、防火木造は77万戸、5.5%の増加、非木造は266万戸、20.5%の増加となっている。

木造の割合は、年々縮小を続け、昭和58年には46.1%と半数を割り、平成10年には更に縮小して31.1%となっている。防火木造は昭和48年の19.7%から平成5年の34.0%へと拡大を続けたが、平成10年には33.3%と若干低下している。これに対し非木造の割合は、昭和48年の13.8%から平成10年の35.6%へと拡大を続けており、住宅の不燃化が一層進んでいることを示している。

表2-3 住宅の構造別住宅数 - 全国（昭和48年～平成10年）

年次	総数	木造			非木造			
		総数	木造	防火木造	総数	鉄骨・鉄筋 コンクリート造	ブロック造	その他
実数 (1000戸)								
昭和48年	28,731	24,776	19,112	5,665	3,954	3,011	757	186
53年	32,189	26,287	18,104	8,184	5,901	4,906	670	325
58年	34,705	26,871	16,011	10,859	7,834	6,943	503	388
63年	37,413	27,314	15,448	11,866	10,100	9,170	420	510
平成5年	40,773	27,787	13,921	13,866	12,987	11,824	352	810
10年	43,922	28,275	13,641	14,633	15,647	14,339	268	1,041
割合 (%)								
昭和48年	100.0	86.2	66.5	19.7	13.8	10.5	2.6	0.6
53年	100.0	81.7	56.2	25.4	18.3	15.2	2.1	1.0
58年	100.0	77.4	46.1	31.3	22.6	20.0	1.4	1.1
63年	100.0	73.0	41.3	31.7	27.0	24.5	1.1	1.4
平成5年	100.0	68.1	34.1	34.0	31.9	29.0	0.9	2.0
10年	100.0	64.4	31.1	33.3	35.6	32.6	0.6	2.4
増減数 (1000戸)								
昭和48年～53年	3,458	1,511	-1,008	2,519	1,947	1,895	-87	139
53年～58年	2,516	583	-2,092	2,676	1,932	2,037	-167	63
58年～63年	2,709	443	-563	1,006	2,266	2,227	-83	122
63年～平成5年	3,360	473	-1,527	2,000	2,887	2,654	-68	300
平成5年～10年	3,149	488	-279	767	2,661	2,515	-84	231
増減率 (%)								
昭和48年～53年	12.0	6.1	-5.3	44.5	49.2	62.9	-11.5	74.6
53年～58年	7.8	2.2	-11.6	32.7	32.7	41.5	-24.9	19.2
58年～63年	7.8	1.6	-3.5	9.3	28.9	32.1	-16.5	31.5
63年～平成5年	9.0	1.7	-9.9	16.9	28.6	28.9	-16.1	58.8
平成5年～10年	7.7	1.8	-2.0	5.5	20.5	21.3	-24.0	28.5

また、非木造の住宅 1565 万戸についてその内訳をみると、鉄骨・鉄筋コンクリート造は 1434 万戸で、住宅全体の 32.6%を占めて圧倒的に多く、ブロック造は 27 万戸 (0.6%)、鉄骨造などのその他は 104 万戸 (2.4%) となっている。鉄骨・鉄筋コンクリート造の住宅数は、昭和 48 年の 301 万戸から平成 10 年には 1434 万戸と、調査ごとに大きく伸びており、特に昭和 53 年以降では、住宅全体の増加の約 8 割が鉄骨・鉄筋コンクリート造の住宅の増加によるものとなっている。

### 増加する鉄骨・鉄筋コンクリート造の共同住宅

住宅の建て方別にその構造をみると、一戸建では、木造が 1188 万戸、一戸建全体の 47.0%を占め、また、長屋建では、木造が 80 万戸、長屋建全体の 43.6%を占め、いずれも木造が 4 割以上を占めている。これに対し、共同住宅では、鉄骨・鉄筋コンクリート造が 1267 万戸、共同住宅全体の 76.3%と約 8 割を占めている。

平成 5 年～10 年の 5 年間に住宅数は 315 万戸増加しているが、建て方・構造別にその増減をみると、鉄骨・鉄筋コンクリート造の共同住宅が 229 万戸増で最も大きく、次いで、防火木造の一戸建が 96 万戸増加している。一方、木造の一戸建は 12 万戸減、木造の長屋建は 16 万戸減、木造の共同住宅は 6 千戸減と、いずれも減少している。

表2-4 住宅の建て方, 構造別住宅数 - 全国 (平成10年)

建て方	総数	木造	防火木造	鉄骨・鉄筋 コンクリート造	ブロック造	その他
実数 (1000戸)						
住宅総数	43,922	13,641	14,633	14,339	268	1,041
一戸建	25,269	11,881	11,612	1,317	97	363
長屋建	1,828	798	639	246	109	36
共同住宅	16,601	915	2,327	12,668	60	632
その他	224	49	56	108	1	10
割合 (%)						
住宅総数	100.0	31.1	33.3	32.6	0.6	2.4
一戸建	100.0	47.0	46.0	5.2	0.4	1.4
長屋建	100.0	43.6	34.9	13.5	6.0	2.0
共同住宅	100.0	5.5	14.0	76.3	0.4	3.8
その他	100.0	21.6	24.8	48.3	0.6	4.6
平成5年～10年の増減 増減数 (1000戸)						
住宅総数	3,149	-279	767	2,515	-84	231
一戸建	1,129	-120	960	232	-19	75
長屋建	-336	-159	-94	-24	-54	-5
共同住宅	2,334	-6	-104	2,293	-11	161
その他	23	5	5	13	0	0
増減率 (%)						
住宅総数	7.7	-2.0	5.5	21.3	-24.0	28.5
一戸建	4.7	-1.0	9.0	21.4	-16.4	25.9
長屋建	-15.5	-16.6	-12.8	-8.8	-33.1	-12.8
共同住宅	16.4	-0.6	-4.3	22.1	-15.4	34.2
その他	11.2	10.7	9.9	13.5	-23.5	3.0

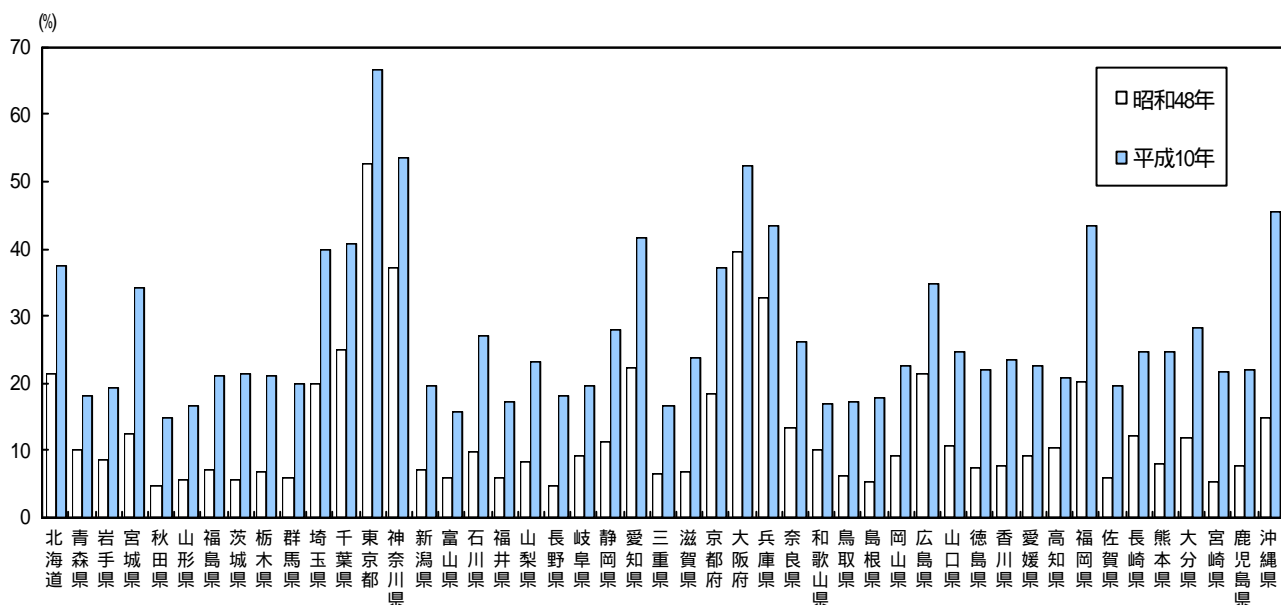
## 長屋建住宅の割合が高い傾向にある西日本，共同住宅の割合が高い大都市を含む都府県

都道府県別に住宅の建て方別割合をみると，一戸建の割合が最も高いのは富山県の82.4%で，以下，秋田県（82.2%），山形県（81.2%），三重県（79.9%），福井県（79.8%）と続き，全国平均（57.5%）を上回るのは36県である。逆に，全国平均を下回るのは東京都の30.3%を最低に，大阪府（36.8%），神奈川県（43.4%），兵庫県（50.3%），沖縄県（50.8%），福岡県（51.0%），愛知県（53.1%），京都府（54.7%），北海道（54.8%），千葉県（56.6%），埼玉県（57.5%）と続き，これら11都道府県で一戸建の割合が低くなっている。

長屋建住宅の割合をみると大阪府が10.3%で最も高く，以下和歌山県及び京都府（7.9%），北海道（6.9%），奈良県（6.5%），兵庫県（5.8%）と続いている。長屋建住宅の割合は北海道及び西日本の各府県で高い傾向にあり，19道府県で全国平均（4.2%）を上回っている。一方，最低は富山県の1.3%となっている。

共同住宅の割合をみると，東京都が66.6%と目立って高く，以下，神奈川県（53.6%），大阪府（52.5%），沖縄県（45.6%），兵庫県（43.6%），福岡県（43.5%），愛知県（41.8%），千葉県（40.9%），埼玉県（39.9%）と続き，これらの9都府県で全国平均（37.8%）を上回っており，最低は秋田県の15.0%となっている。

図2-5 共同住宅の割合 - 都道府県（昭和48年，平成10年）



## 非木造住宅の割合が高い沖縄県

都道府県別に住宅の構造別割合をみると，木造の割合が最も高いのは佐賀県の64.5%で，以下，長崎県（62.5%），三重県及び島根県（61.8%），鳥取県（60.6%）と続き，全国平均（31.1%）を上回るのは34府県である。逆に，最低は秋田県の3.6%で，以下，北海道（3.7%），青森県（5.3%），沖縄県（9.1%）と続いている。

防火木造の割合をみると，秋田県が86.4%で最も高く，以下，青森県（85.5%），北海道（69.3%），栃木県（67.8%），宮城県（57.5%）と続き，15道県が全国平均（33.3%）を上回っている。

非木造の割合をみると、沖縄県が89.5%で特に高く、住宅の大部分が非木造となっており、次いで、東京都の53.5%となっているが、その差は40ポイント近く離れている。以下、大阪府(51.5%)、兵庫県(45.5%)、愛知県(45.4%)、福岡県(44.3%)、神奈川県(43.3%)、京都府(38.1%)、広島県(35.9%)と続き、政令市を含む都府県及び沖縄県の9都府県が全国平均(35.6%)を上回っている。これに対し、最低は青森県の9.2%

表2-5 住宅の建て方 構造別割合 - 都道府県(平成10年)

都道府県	住宅総数	建て方				構造		
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	木造	防火木造	非木造
全 国	100.0	57.5	4.2	37.8	0.5	31.1	33.3	35.6
北 海 道	100.0	54.8	6.9	37.6	0.7	3.7	69.3	27.0
青 森 県	100.0	77.3	3.9	18.3	0.5	5.3	85.5	9.2
岩 手 県	100.0	76.8	3.5	19.3	0.4	43.3	45.2	11.5
宮 城 県	100.0	62.8	2.7	34.2	0.3	17.5	57.5	25.0
秋 田 県	100.0	82.2	2.5	15.0	0.3	3.6	86.4	10.0
山 形 県	100.0	81.2	1.9	16.6	0.3	35.6	52.3	12.1
福 島 県	100.0	74.9	3.5	21.2	0.4	45.5	36.5	18.1
茨 城 県	100.0	76.0	2.3	21.5	0.3	51.5	27.9	20.5
栃 木 県	100.0	76.3	2.3	21.1	0.3	9.9	67.8	22.3
群 馬 県	100.0	77.5	2.4	19.8	0.3	53.0	28.7	18.4
埼 玉 県	100.0	57.5	2.2	39.9	0.4	15.4	49.8	34.8
千 葉 県	100.0	56.6	2.2	40.9	0.3	33.6	31.5	35.0
東 京 都	100.0	30.3	2.3	66.6	0.9	14.5	32.0	53.5
神 奈 川 県	100.0	43.4	2.5	53.6	0.6	18.3	38.3	43.3
新 潟 県	100.0	78.0	1.9	19.6	0.4	40.7	45.0	14.3
富 山 県	100.0	82.4	1.3	15.9	0.4	26.2	56.3	17.6
石 川 県	100.0	71.0	1.6	27.1	0.4	50.9	25.0	24.1
福 井 県	100.0	79.8	2.4	17.4	0.5	46.1	32.9	21.0
山 梨 県	100.0	74.1	2.1	23.1	0.6	33.7	42.3	24.0
長 野 県	100.0	76.8	4.8	18.2	0.3	43.5	37.2	19.2
岐 阜 県	100.0	76.3	3.6	19.7	0.4	46.5	28.1	25.5
静 岡 県	100.0	68.7	2.8	28.1	0.4	31.6	38.3	30.1
愛 知 県	100.0	53.1	4.7	41.8	0.4	26.5	28.0	45.4
三 重 県	100.0	79.9	3.2	16.6	0.3	61.8	14.3	23.9
滋 賀 県	100.0	72.7	3.3	23.7	0.3	54.8	13.4	31.7
京 都 府	100.0	54.7	7.9	37.1	0.4	40.8	21.1	38.1
大 阪 府	100.0	36.8	10.3	52.5	0.5	26.5	22.0	51.5
兵 庫 県	100.0	50.3	5.8	43.6	0.4	29.9	24.6	45.5
奈 良 県	100.0	66.9	6.5	26.2	0.3	52.0	17.3	30.7
和 歌 山 県	100.0	74.6	7.9	17.1	0.4	54.5	18.6	27.0
鳥 取 県	100.0	77.5	4.9	17.2	0.3	60.6	20.2	19.2
島 根 県	100.0	76.4	5.3	17.9	0.4	61.8	21.2	17.0
岡 山 県	100.0	72.7	4.5	22.6	0.3	49.7	23.7	26.6
広 島 県	100.0	60.3	4.4	34.7	0.6	33.1	31.0	35.9
山 口 県	100.0	70.0	4.9	24.6	0.5	55.9	11.6	32.5
徳 島 県	100.0	72.2	5.3	21.9	0.6	55.3	13.0	31.8
香 川 県	100.0	71.4	4.0	23.4	1.2	39.9	31.8	28.3
愛 媛 県	100.0	72.4	4.2	22.5	0.9	58.5	13.2	28.3
高 知 県	100.0	74.6	4.2	20.8	0.4	51.2	24.3	24.5
福 岡 県	100.0	51.0	5.0	43.5	0.5	37.7	18.0	44.3
佐 賀 県	100.0	76.2	3.8	19.5	0.5	64.5	14.7	20.8
長 崎 県	100.0	69.1	5.3	24.8	0.8	62.5	12.7	24.8
熊 本 県	100.0	70.7	4.2	24.6	0.5	45.4	30.0	24.6
大 分 県	100.0	67.1	4.0	28.4	0.5	45.0	23.3	31.7
宮 崎 県	100.0	74.8	3.1	21.6	0.5	56.5	18.3	25.1
鹿 児 島 県	100.0	74.5	3.0	21.9	0.5	53.5	21.8	24.7
沖 縄 県	100.0	50.8	2.3	45.6	1.3	9.1	1.5	89.5

で、以下、秋田県（10.0%）、岩手県（11.5%）、山形県（12.1%）、新潟県（14.3%）と続いている。なお、沖縄県で非木造の割合が飛び抜けて高いのは、台風の影響を受けやすいなど、その気候風土に起因する諸環境によるものとみられる。

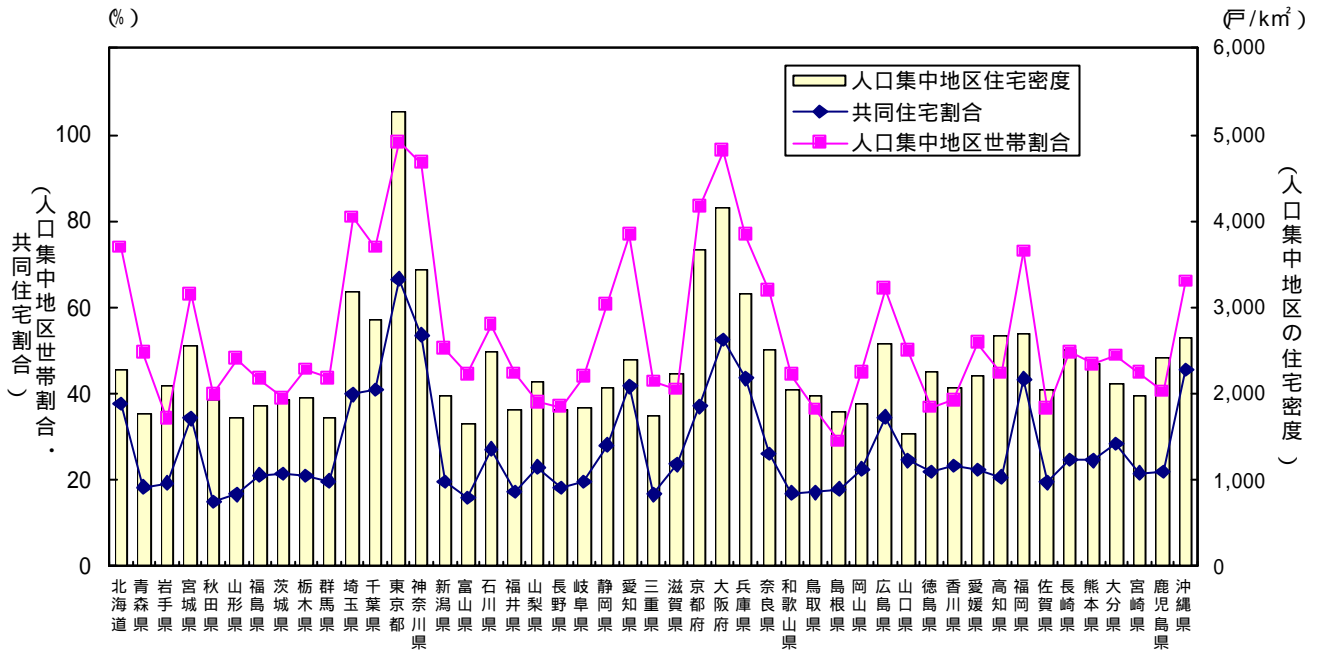
**都市化の進んでいる都道府県では人口集中地区の住宅密度と共同住宅の割合が高い**

図2-6 は都道府県別の共同住宅割合、人口集中地区の住宅密度、総世帯数に占める人口集中地区の世帯割合をみたものである。

これによると、人口集中地区の世帯割合が高いところ、すなわち都市化が進んでいる都道府県は人口集中地区の住宅密度と共同住宅割合も高くなっていることが分かる。これは、共同住宅が人口集中地区内に建設されることによって都市化の進行と人口集中地区内の住宅密度の上昇をもたらされたものと考えられる。

$$(\quad) \text{人口集中地区住宅密度} = \text{人口集中地区総住宅数 (平成10年住宅・土地統計調査)} \div \text{人口集中地区面積 (平成7年国勢調査)}$$

図2-6 人口集中地区住宅密度 ( ) ,人口集中地区世帯割合 ,共同住宅割合 - 都道府県 (平成10年)

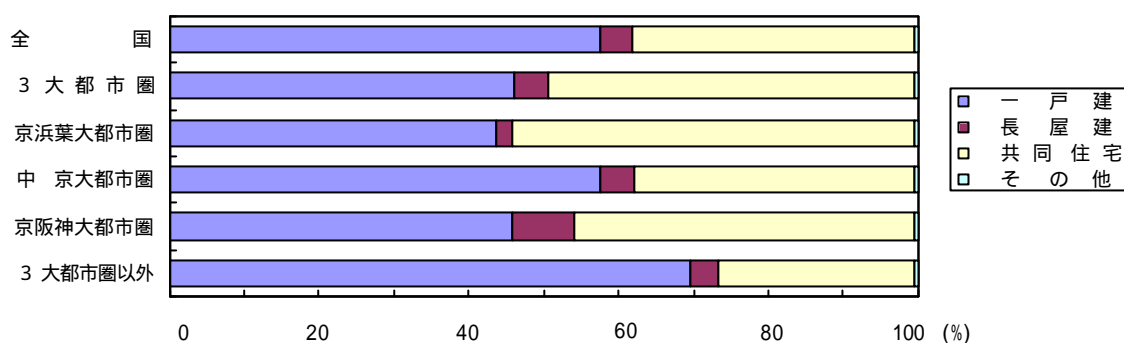


**共同住宅の割合が5割を超える京浜葉大都市圏**

3大都市圏について住宅の建て方別割合をみると、全国に比べ一戸建の割合が低く、共同住宅の割合が高い。一戸建の割合をみると、中京大都市圏は57.5%で全国平均（57.5%）と同水準となっているが、京浜葉大都市圏は43.6%、京阪神大都市圏は45.8%と全国平均を下回っている。これに対して、共同住宅の割合は、中京大都市圏で37.5%と全国平均（37.8%）をわずかに下回っているが、京浜葉大都市圏は53.5%、京阪神大都市圏は45.5%と全国平均を上回っており、特に、京浜葉大都市圏では5割以上の住宅が共同住宅となっている。



図2-7 住宅の建て方別割合 - 3大都市圏 (平成10年)



また、構造別割合をみると、3大都市圏は、全国平均に比べ木造の割合が低く、非木造の割合が高い。木造の割合をみると、京浜葉大都市圏は56.0%、中京大都市圏は58.1%、京阪神大都市圏は53.4%と、いずれの大都市圏においても全国平均(64.4%)を下回っている。これに対して、非木造の割合は、京浜葉大都市圏が44.0%、中京大都市圏が41.9%、京阪神大都市圏が46.5%と、いずれの大都市圏においても全国平均(35.6%)を上回っている。

表2-6 住宅の建て方・構造別住宅数 - 3大都市圏 (平成10年)

建て方・構造	全国	3大都市圏			3大都市圏以外	
		京浜葉	中京	京阪神		
実数 (1000戸)						
総数 (建て方)	43,922	22,419	12,624	2,944	6,850	21,504
一戸建	25,269	10,339	5,508	1,694	3,138	14,930
長屋建	1,828	983	286	134	563	845
共同住宅	16,601	10,980	6,756	1,105	3,120	5,621
その他	224	116	75	11	30	108
(構造)						
木造	28,275	12,439	7,066	1,712	3,661	15,836
木造	13,641	5,391	2,380	877	2,134	8,251
防火木造	14,633	7,049	4,686	834	1,528	7,585
非木造	15,647	9,979	5,558	1,233	3,189	5,668
鉄筋・鉄骨コンクリート造	14,339	9,283	5,206	1,091	2,987	5,056
ブロック造	268	77	48	12	17	191
その他	1,041	619	304	130	185	422
割合 (%)						
総数 (建て方)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一戸建	57.5	46.1	43.6	57.5	45.8	69.4
長屋建	4.2	4.4	2.3	4.6	8.2	3.9
共同住宅	37.8	49.0	53.5	37.5	45.5	26.1
その他	0.5	0.5	0.6	0.4	0.4	0.5
(構造)						
木造	64.4	55.5	56.0	58.1	53.4	73.6
木造	31.1	24.0	18.9	29.8	31.1	38.4
防火木造	33.3	31.4	37.1	28.3	22.3	35.3
非木造	35.6	44.5	44.0	41.9	46.5	26.4
鉄筋・鉄骨コンクリート造	32.6	41.4	41.2	37.1	43.6	23.5
ブロック造	0.6	0.3	0.4	0.4	0.3	0.9
その他	2.4	2.8	2.4	4.4	2.7	2.0

## 「0～40km帯」で非木造の共同住宅の割合が高い

旧東京都庁を中心とした東京70キロ圏について建て方別割合をみると、中心部に移行するにつれて共同住宅の割合が高くなり、「0～10km帯」～「30～40km帯」の距離帯で全国平均を上回っている。

同様に構造別割合をみると、中心部に移行するにつれて非木造の割合が高くなり、「0～10km帯」～「30～40km帯」の距離帯で全国平均を上回っている。

図2-8 住宅の建て方別割合 - 東京70キロ圏 (平成10年)

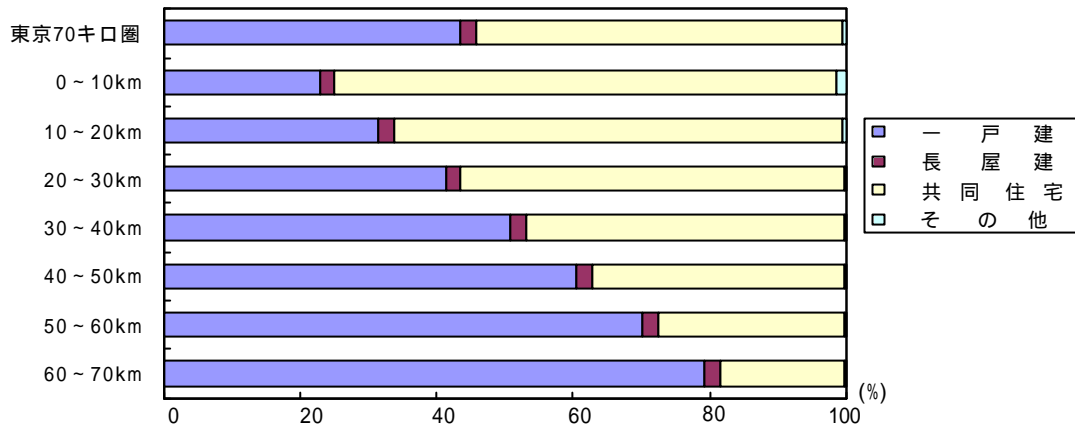


表2-7 住宅の建て方・構造別住宅数 - 東京70キロ圏 (平成10年)

建て方・構造	全 国	東京70キロ圏							
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60～70km	
実 数 (1000戸)									
総 数	43,922	12,571	1,458	3,488	2,573	2,342	1,554	663	493
(建 て 方)									
一 戸 建	25,269	5,477	334	1,096	1,062	1,188	942	466	391
長 屋 建	1,828	284	29	82	56	55	37	14	11
共 同 住 宅	16,601	6,736	1,073	2,288	1,444	1,090	570	181	90
そ の 他	224	75	22	22	11	9	6	3	2
(構 造)									
木 造	28,275	7,033	538	1,748	1,373	1,406	1,054	507	408
木 造	13,641	2,385	139	561	378	441	415	243	208
防 火 木 造	14,633	4,648	399	1,187	995	965	638	263	200
非 木 造	15,647	5,538	920	1,740	1,200	936	501	156	86
鉄筋・鉄骨コン クリート造	14,339	5,190	898	1,649	1,121	856	454	137	75
ブ ロ ッ ク 造	268	48	5	20	8	9	4	1	1
そ の 他	1,041	300	17	71	71	71	42	19	10
割 合 (%)									
総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(建 て 方)									
一 戸 建	57.5	43.6	22.9	31.4	41.3	50.7	60.6	70.3	79.2
長 屋 建	4.2	2.3	2.0	2.4	2.2	2.4	2.4	2.1	2.3
共 同 住 宅	37.8	53.6	73.6	65.6	56.1	46.6	36.7	27.3	18.2
そ の 他	0.5	0.6	1.5	0.6	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3
(構 造)									
木 造	64.4	55.9	36.9	50.1	53.4	60.0	67.8	76.4	82.7
木 造	31.1	19.0	9.5	16.1	14.7	18.8	26.7	36.7	42.2
防 火 木 造	33.3	37.0	27.4	34.0	38.7	41.2	41.1	39.7	40.4
非 木 造	35.6	44.1	63.1	49.9	46.6	40.0	32.2	23.6	17.4
鉄筋・鉄骨コン クリート造	32.6	41.3	61.6	47.3	43.6	36.6	29.2	20.6	15.2
ブ ロ ッ ク 造	0.6	0.4	0.3	0.6	0.3	0.4	0.3	0.2	0.2
そ の 他	2.4	2.4	1.1	2.0	2.8	3.0	2.7	2.8	2.0

## 2 - 2 建築の時期

### 昭和56年以降に建築された住宅が約5割を占める

住宅を建築の時期別にみると、戦後に建築された住宅が4119万戸、住宅全体の93.8%と大半を占めている。その内訳をみると、終戦時～昭和35年に建築された住宅は260万戸(5.9%)、36年～45年は548万戸(12.5%)、46年～55年は1149万戸(26.2%)、56年～平成2年は1197万戸(27.3%)、3年～7年は631万戸(14.4%)、8年～10年9月は334万戸(7.6%)となっており、昭和56年以降の約18年間に建築された住宅が住宅全体の約5割を占めている。

表2-8 住宅の建築の時期別住宅数，割合 - 全国 (平成5年，10年)

建 築 の 時 期	住宅数 (1000戸)		割 合 (%)	
	平成10年	平成5年	平成10年	平成5年
住 宅 総 数 1)	43,922	40,773	100.0	100.0
終 戦 前	1,647	2,144	3.8	5.3
終 戦 時 ~ 昭 和 25 年	668	825	1.5	2.0
昭 和 26 年 ~ 35 年	1,933	2,373	4.4	5.8
昭 和 36 年 ~ 45 年	5,476	6,489	12.5	15.9
昭 和 46 年 ~ 55 年	11,492	12,531	26.2	30.7
昭 和 56 年 ~ 平 成 2 年	11,973	12,375	27.3	30.4
平 成 3 年 ~ 5 年 9 月	...	3,081	...	7.6
平 成 3 年 ~ 5 年	3,697	...	8.4	...
平 成 6 年	1,226	...	2.8	...
平 成 7 年	1,383	...	3.1	...
平 成 8 年	1,356	...	3.1	...
平 成 9 年	1,236	...	2.8	...
平 成 10 年 1 月 ~ 9 月	753	...	1.7	...

1) 建築の時期「不詳」を含む。

### 昭和56年以降に建築された住宅の約半数が共同住宅

建築の時期別に建て方の割合をみると，終戦前に建築された住宅では，一戸建が89.6%，長屋建は8.6%と，ほとんどが一戸建と長屋建で占められており，共同住宅は1.1%にすぎない。その後に建築された住宅は，一戸建・長屋建の占める割合は縮小し，共同住宅の割合は拡大して，昭和56年～平成2年に建築された住宅は，一戸建が51.1%，長屋建が2.1%，共同住宅が46.3%，平成3年～7年はそれぞれ47.2%，1.7%，50.7%，平成8年～10年9月は49.0%，1.6%，49.2%となっており，昭和56年以降に建築された住宅では，共同住宅の割合がほぼ半数となっている。

また，6階以上の共同住宅の占める割合をみると，終戦時～昭和35年に建築された住宅に占める割合は0.1%にすぎなかったものの，近年建築された住宅ほどその割合は高くなっており，新しい住宅は高層化していることを示している。

表2-9 住宅の建築の時期，建て方別割合 - 全国 (平成10年)

(%)

建 て 方	総 数 1)	終 戦 前	終戦時～ 昭和35年	昭和36年 ～ 45年	昭和46年 ～ 55年	昭和56年 ～ 平成2年	平成3年 ～ 7年	平成8年 ～ 10年9月
住 宅 総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一 戸 建	57.5	89.6	78.3	62.4	64.0	51.1	47.2	49.0
長 屋 建	4.2	8.6	8.7	8.8	4.4	2.1	1.7	1.6
共 同 住 宅	37.8	1.1	12.3	28.3	31.0	46.3	50.7	49.2
う ち 6 階 以 上	9.2	-	0.1	2.4	8.3	11.1	14.2	17.5
そ の 他	0.5	0.7	0.7	0.6	0.5	0.5	0.4	0.3

1) 建築の時期「不詳」を含む。

### 平成8年以降に建築された住宅の割合が最も高い兵庫県

都道府県別に建築の時期別割合をみると，終戦前に建築された住宅の割合が最も高いのは島根県の14.3%で，以下，和歌山県(9.3%)，岡山県(9.1%)，京都府(8.8%)，長野県(8.1%)，山口県(7.9%)と続き，32府県が全国平均(3.8%)を上回っている。逆に，この割合が最も低いのは沖縄県の0.4%で，以下，北海道，東京都及び神奈川県(0.9%)，埼玉県(1.2%)，千葉県(1.8%)と続いている。一方，平成8年以降に建築さ

れた新しい住宅の割合は、兵庫県の11.8%が最も高く、阪神・淡路大震災後の復興のための住宅建築によるものと考えられる。以下、滋賀県(10.0%)、長野県(8.7%)、山形県(8.4%)、栃木県、静岡県及び佐賀県(8.3%)と続き、全国平均(7.6%)を上回るのは18府県である。逆に、この割合が最も低いのは高知県の5.4%で、以下、福井県及び和歌山県(6.1%)、鳥取県(6.2%)、山口県及び長崎県(6.3%)と続いている。

表2-10 住宅の建築の時期別割合 - 都道府県 (平成10年)

都道府県	総数 1)	終戦前	終戦時～ 昭和35年	昭和36年	昭和46年	昭和56年	平成3年	平成8年～	(%)
				～45年	～55年	～平成2年	～7年	10年9月	
全 国	100.0	3.8	5.9	12.5	26.2	27.3	14.4	7.6	
北 海 道	100.0	0.9	3.8	10.9	29.5	30.7	15.4	6.9	
青 森 県	100.0	2.0	6.7	13.3	29.8	25.4	15.0	7.0	
岩 手 県	100.0	5.0	8.0	14.1	28.5	23.7	13.4	6.9	
宮 城 県	100.0	2.8	5.3	10.7	27.8	28.4	15.5	7.8	
秋 田 県	100.0	3.1	8.3	14.7	30.3	24.4	11.8	6.5	
山 形 県	100.0	5.4	6.6	13.2	30.2	23.0	12.4	8.4	
福 島 県	100.0	6.0	7.2	13.4	26.5	24.3	14.5	7.2	
茨 城 県	100.0	3.4	5.1	10.3	27.1	27.6	17.0	7.8	
栃 木 県	100.0	3.3	5.0	10.9	25.8	29.1	16.0	8.3	
群 馬 県	100.0	5.3	5.6	11.4	26.2	26.7	15.7	8.1	
埼 玉 県	100.0	1.2	2.7	10.0	26.5	30.9	17.7	7.7	
千 葉 県	100.0	1.8	3.1	10.9	27.6	29.3	16.6	7.5	
東 京 都	100.0	0.9	4.9	13.2	23.7	30.2	14.1	7.0	
神 奈 川 県	100.0	0.9	3.4	11.8	24.2	32.1	17.0	7.8	
新 潟 県	100.0	5.2	6.6	14.4	27.2	23.9	14.3	7.2	
富 山 県	100.0	5.3	9.7	15.4	27.8	21.9	12.7	6.9	
石 川 県	100.0	5.6	6.7	13.0	26.6	24.2	14.6	7.6	
福 井 県	100.0	5.0	9.6	15.4	28.2	23.3	12.1	6.1	
山 梨 県	100.0	5.6	7.5	11.1	23.6	26.5	16.6	8.0	
長 野 県	100.0	8.1	6.0	13.2	24.7	24.5	14.1	8.7	
岐 阜 県	100.0	6.3	9.1	14.0	26.1	23.3	12.7	7.7	
静 岡 県	100.0	3.2	5.5	12.5	26.2	27.5	15.1	8.3	
愛 知 県	100.0	3.1	5.9	12.8	26.0	26.3	15.4	8.2	
三 重 県	100.0	6.9	8.2	12.1	24.9	24.7	14.5	7.5	
滋 賀 県	100.0	7.3	4.5	9.3	24.3	25.4	17.5	10.0	
京 都 府	100.0	8.8	5.2	11.6	26.1	26.0	12.0	7.4	
大 阪 府	100.0	3.5	6.6	16.4	25.7	25.4	11.4	7.9	
兵 庫 県	100.0	3.8	5.5	12.8	25.4	24.3	13.9	11.8	
奈 良 県	100.0	5.8	4.8	12.1	26.0	28.8	14.3	6.9	
和 歌 山 県	100.0	9.3	10.6	14.3	24.9	21.8	10.7	6.1	
鳥 取 県	100.0	7.7	9.8	14.2	25.9	23.9	11.4	6.2	
島 根 県	100.0	14.3	9.2	12.5	24.4	21.8	10.8	6.6	
岡 山 県	100.0	9.1	7.9	12.5	26.2	22.1	14.0	8.0	
広 島 県	100.0	5.9	7.4	12.2	25.9	25.5	14.7	6.5	
山 口 県	100.0	7.9	9.2	13.5	27.3	22.7	11.4	6.3	
徳 島 県	100.0	7.1	8.7	13.3	26.8	24.6	11.5	7.2	
香 川 県	100.0	5.8	9.3	13.6	26.1	24.0	12.9	6.7	
愛 媛 県	100.0	6.7	10.0	12.7	27.1	24.3	11.8	6.6	
高 知 県	100.0	6.8	9.4	11.7	26.4	26.2	12.6	5.4	
福 岡 県	100.0	3.5	6.1	10.9	26.7	28.8	14.1	7.1	
佐 賀 県	100.0	7.8	9.0	12.6	24.7	23.7	13.3	8.3	
長 崎 県	100.0	6.0	9.3	12.4	26.3	25.6	12.1	6.3	
熊 本 県	100.0	7.0	9.2	11.7	25.4	25.7	12.7	7.1	
大 分 県	100.0	7.6	7.4	12.2	28.0	24.8	11.3	7.4	
宮 崎 県	100.0	4.8	9.0	11.5	27.7	26.4	13.3	6.5	
鹿 児 島 県	100.0	5.7	10.5	10.9	27.2	26.7	11.5	7.1	
沖 縄 県	100.0	0.4	7.2	12.0	29.4	29.5	12.1	7.4	

1) 建築の時期「不詳」を含む。

## 平成8年以降に建築された住宅の割合が低い京浜葉大都市圏

3大都市圏について建築の時期別割合をみると、終戦前に建築された住宅の割合は、京浜葉大都市圏が1.0%で最も低く、中京大都市圏も3.2%と、ともに全国平均(3.8%)を下回っているが、京阪神大都市圏は4.1%と全国平均を上回っている。

一方、平成8年以降に建築された住宅の割合は、京阪神大都市圏が9.0%で最も高く、中京大都市圏も8.2%と、ともに全国平均(7.6%)を上回っているが、京浜葉大都市圏は7.4%と全国平均を下回っている。

表2-11 住宅の建築の時期別割合 - 3大都市圏 (平成10年)

	総数 1)	終戦前	終戦時~ 昭和35年	昭和36年 ~ 45年	昭和46年 ~ 55年	昭和56年 ~平成2年	平成3年 ~ 7年	平成8年 ~10年9月
全 国	100.0	3.8	5.9	12.5	26.2	27.3	14.4	7.6
3 大 都 市 圏	100.0	2.3	4.7	12.6	25.4	28.6	14.9	8.0
京 浜 葉 大 都 市 圏	100.0	1.0	3.7	11.7	25.1	30.8	16.0	7.4
中 京 大 都 市 圏	100.0	3.2	6.3	13.1	26.0	26.0	15.1	8.2
京 阪 神 大 都 市 圏	100.0	4.1	5.7	14.1	25.7	25.8	12.8	9.0
3 大 都 市 圏 以 外	100.0	5.3	7.2	12.3	27.0	25.8	13.8	7.2

1) 建築の時期「不詳」を含む。

## 2 - 3 住宅の所有の関係

### 持ち家住宅率は60.3%、5年前よりやや上昇

平成10年の住宅総数4392万戸を住宅の所有の関係別にみると、持ち家が2647万戸で、住宅全体に占める割合(持ち家住宅率)は60.3%、借家が1673万戸、38.1%となっている。持ち家・借家の別に増加率の推移をみると、持ち家は昭和48年~53年14.2%増、53年~58年11.4%増と、10%台の増加率を維持していたが、58年~63年6.0%増、63年~平成5年6.2%増、5年~10年8.6%増と一桁台の増加にとどまっている。一方、借家は昭和48年~53年8.2%増、53年~58年2.1%増と持ち家の増加率を下回っていたが、その後、58年~63年には8.2%増、63年~平成5年には12.0%増と持ち家の増加率を上回った。しかし、5年~10年には6.6%増と再び持ち家の増加率を下回った。

このため、持ち家住宅率は、昭和48年の59.2%から53年60.4%、58年62.4%と上昇したが、63年61.3%、平成5年59.8%と低下し、10年には60.3%と再び上昇している。

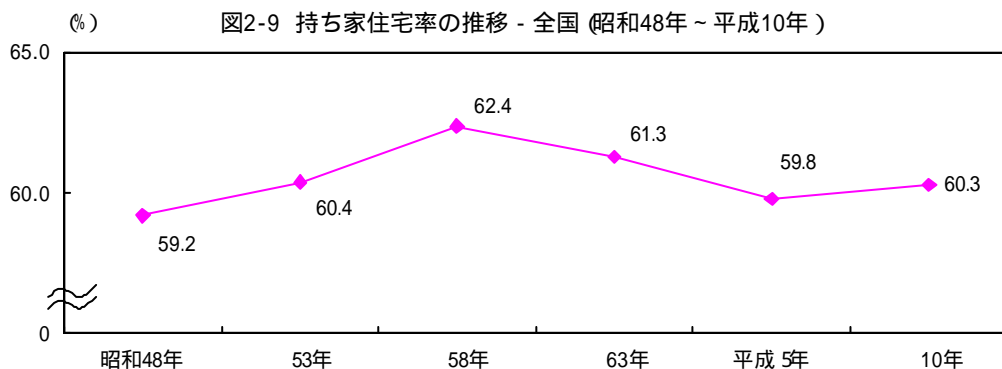


表2-12 住宅の所有の関係別住宅数 - 全国 (昭和48年~平成10年)

年次	総数 1)	持ち家	借家	公営・公団・公社の借家			民 営 借 家		給 与 住 宅	
				公営の借家	公団・公社の借家	設 備 専 用	設 備 共 用			
実数 (1000戸)										
昭和48年	28,731	17,007	11,724	1,995	1,405	590	7,889	6,354	1,535	1,839
53年	32,189	19,428	12,689	2,442	1,719	723	8,408	7,157	1,252	1,839
58年	34,705	21,650	12,951	2,645	1,868	777	8,487	7,531	956	1,819
63年	37,413	22,948	14,015	2,799	1,990	809	9,666	9,052	615	1,550
平成5年	40,773	24,376	15,691	2,878	2,033	845	10,762	10,428	334	2,051
10年	43,922	26,468	16,730	2,951	2,087	864	12,050	11,824	226	1,729
割合 (%)										
昭和48年	100.0	59.2	40.8	6.9	4.9	2.1	27.5	22.1	5.3	6.4
53年	100.0	60.4	39.4	7.6	5.3	2.2	26.1	22.2	3.9	5.7
58年	100.0	62.4	37.3	7.6	5.4	2.2	24.5	21.7	2.8	5.2
63年	100.0	61.3	37.5	7.5	5.3	2.2	25.8	24.2	1.6	4.1
平成5年	100.0	59.8	38.5	7.1	5.0	2.1	26.4	25.6	0.8	5.0
10年	100.0	60.3	38.1	6.7	4.8	2.0	27.4	26.9	0.5	3.9
増減数 (1000戸)										
昭和48年~53年	3,458	2,422	966	447	314	133	519	802	-283	-0
53年~58年	2,516	2,221	262	203	149	54	79	375	-296	-20
58年~63年	2,709	1,299	1,064	154	121	33	1,179	1,521	-342	-269
63年~平成5年	3,360	1,428	1,676	79	44	36	1,096	1,376	-280	501
平成5年~10年	3,149	2,092	1,039	73	54	19	1,287	1,396	-109	-321
増減率 (%)										
昭和48年~53年	12.0	14.2	8.2	22.4	22.3	22.5	6.6	12.6	-18.4	-0.0
53年~58年	7.8	11.4	2.1	8.3	8.7	7.4	0.9	5.2	-23.6	-1.1
58年~63年	7.8	6.0	8.2	5.8	6.5	4.2	13.9	20.2	-35.7	-14.8
63年~平成5年	9.0	6.2	12.0	2.8	2.2	4.4	11.3	15.2	-45.6	32.3
平成5年~10年	7.7	8.6	6.6	2.5	2.6	2.3	12.0	13.4	-32.5	-15.7

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

### 設備専用の民営借家は、借家全体の70.7%

借家1673万戸についてその内訳をみると、民営借家（設備専用）が1182万戸（住宅全体の26.9%、借家全体の70.7%）と最も多く、以下、公営の借家209万戸（4.8%、12.5%）、給与住宅173万戸（3.9%、10.3%）、公団・公社の借家86万戸（2.0%、5.2%）、民営借家（設備共用）23万戸（0.5%、1.3%）の順となっている。

借家の内訳別に増減率の推移をみると、公営・公団・公社の借家は昭和48年~53年には22.4%増と大幅に増加し、53年~58年でも8.3%増と増加率は低下したものの借家全体の増加率を上回っていた。しかし、その後は、昭和58年~63年5.8%増、63年~平成5年2.8%増、5年~10年2.5%増と増加率が鈍化するとともに借家全体の増加率6.6%を下回る結果となった。また、借家の中で最も大きな比重を占める民営借家（設備専用）は昭和48年~53年12.6%増から、53年~58年には5.2%増と伸びが鈍化した。58年~63年には20.2%増と大幅な増加となり、63年~平成5年15.2%増、5年~10年13.4%増と比較的高い伸びを維持している。一方、昭和48年には150万戸を超えていた民営借家（設備共用）はその後、高い減少率が続き、平成5年~10年でも32.5%減少して、その実数も23万戸まで少なくなった。さらに、給与住宅は、昭和58年~63年まで減少傾向が続いていたが、63年~平成5年には、32.3%増と一転して大幅な増加となった。しかし、平成5年~10年には15.7%減と再び大幅に減少した。

## 人口の多い都道府県で低い持ち家住宅率

都道府県別に住宅の所有の関係をみると、持ち家住宅率は富山県が80.6%で最も高く、以下、秋田県(77.5%)、山形県及び三重県(76.4%)、福井県(75.5%)と続き、これらの県を含めた38県で全国平均(60.3%)を上回っている。一方、持ち家住宅率が最も低いのは東京都の41.5%で、以下、大阪府(49.6%)、神奈川県及び福岡県(53.9%)、沖縄県(55.3%)と続いており、主として人口(総世帯人員)の多い9都道府県で全国平均より低くなっている。これを、平成5年と比べると、30県で持ち家住宅率が低下しているが、逆に、神奈川県(2.4ポイント)、東京都(1.9ポイント)、北海道及び大阪府(1.7ポイント)、京都府(1.3ポイント)と、それらを含めた17都道府県では上昇している。

また、借家の割合についてその内訳をみると、公営の借家の割合は最高7.8%(北海道)から最低1.5%(埼玉県)の間に分布し、全国平均(4.8%)を上回るのは22都道府県である。公団・公社の借家は千葉県との4.2%を最高に、大阪府、東京都、奈良県、埼玉県、兵庫県、福岡県、神奈川県、京都府、愛知県との10都道府県が全国平均(2.0%)を上回り、大都市を含む都道府県及びその周辺県でその割合が高くなっている。民営借家は東京都の41.6%を最高に、大阪府、沖縄県、神奈川県、宮城県、福岡県、京都府、広島県、北海道、愛知県の政令市を含む都道府県及び沖縄県の10都道府県が全国平均(27.4%)を上回っている。給与住宅は最高5.7%(北海道)から最低2.1%(群馬県)の間に分布し、全国平均(3.9%)を上回るのは13都道府県である。

図2-10 持ち家住宅率と総世帯人員 - 都道府県 (平成10年)

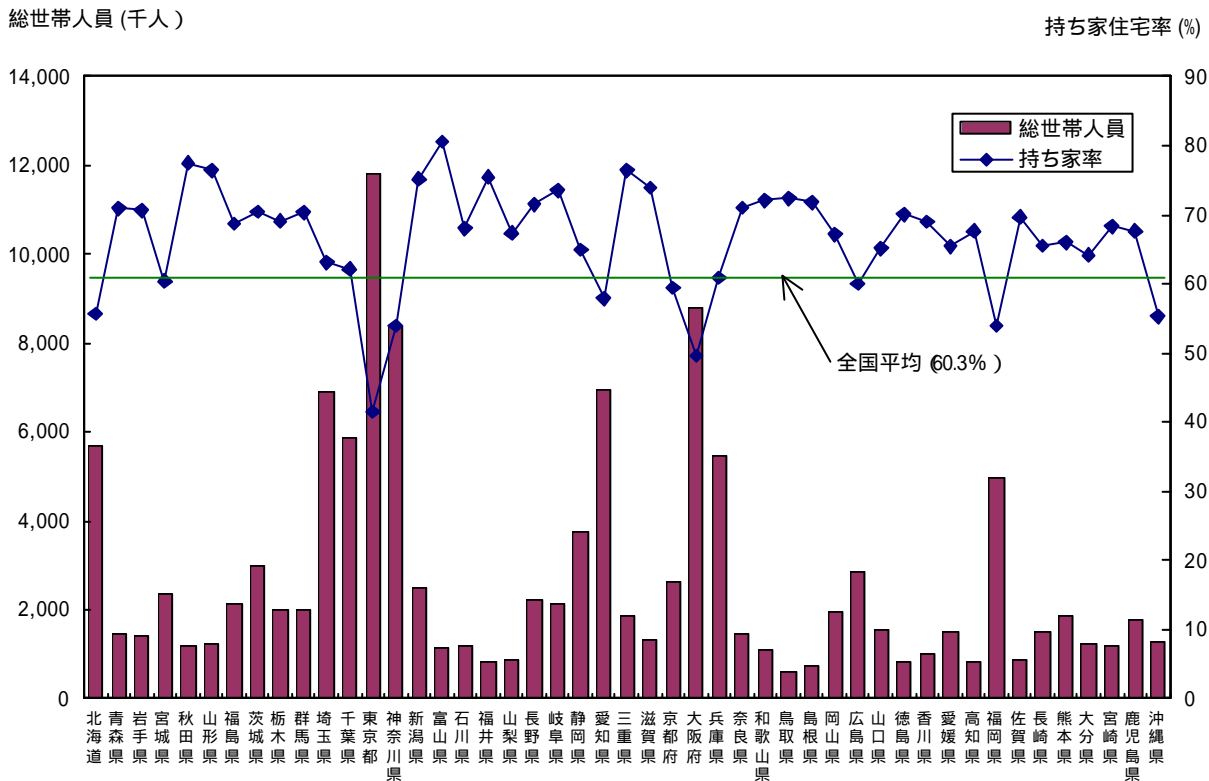




表2-13 住宅の所有の関係別割合 - 都道府県 (平成10年)

(%)

都道府県	総数 1)	持ち家	借家	公営・公団・公社の借家			民営借家			給与住宅	平成5年の持ち家割合
				公営の借家	公団・公社の借家	設備専用	設備共用				
全国	100.0	60.3	38.1	6.7	4.8	2.0	27.4	26.9	0.5	3.9	59.8
北海道	100.0	55.7	42.7	8.4	7.8	0.6	28.6	28.3	0.3	5.7	54.0
青森県	100.0	70.9	28.5	4.6	4.4	0.2	20.8	20.5	0.4	3.1	71.6
岩手県	100.0	70.7	28.8	4.5	3.6	0.9	21.0	20.6	0.4	3.3	72.8
宮城県	100.0	60.4	38.3	4.3	3.7	0.6	30.0	29.7	0.3	4.0	60.7
秋田県	100.0	77.5	21.7	3.3	3.0	0.3	15.4	15.1	0.3	3.1	79.6
山形県	100.0	76.4	23.0	2.4	2.1	0.2	17.9	17.5	0.5	2.7	79.2
福島県	100.0	68.7	30.6	5.9	5.4	0.4	21.4	21.3	0.1	3.3	68.6
茨城県	100.0	70.4	28.7	4.1	3.3	0.9	19.8	19.7	0.1	4.7	70.5
栃木県	100.0	69.1	29.6	3.8	3.5	0.4	22.6	22.3	0.3	3.2	69.2
群馬県	100.0	70.3	29.0	5.1	4.8	0.3	21.7	21.7	0.1	2.1	70.4
埼玉県	100.0	63.1	34.3	4.7	1.5	3.1	26.0	25.9	0.1	3.6	61.9
千葉県	100.0	62.2	35.7	5.9	1.8	4.2	24.3	24.1	0.2	5.5	61.1
東京都	100.0	41.5	55.5	9.1	5.1	4.0	41.6	40.4	1.1	4.9	39.6
神奈川県	100.0	53.9	44.0	5.4	2.9	2.4	33.5	33.2	0.3	5.1	51.5
新潟県	100.0	75.2	23.9	2.9	2.2	0.7	17.8	17.4	0.4	3.1	76.9
富山県	100.0	80.6	19.2	3.8	3.1	0.7	12.8	12.3	0.5	2.6	79.8
石川県	100.0	68.0	30.8	3.1	3.0	0.1	23.8	22.9	0.8	3.9	69.9
福井県	100.0	75.5	24.2	5.0	4.5	0.5	16.2	15.9	0.2	3.0	76.5
山梨県	100.0	67.3	31.9	5.9	4.9	1.0	22.4	22.0	0.4	3.7	69.6
長野県	100.0	71.5	27.9	5.1	4.0	1.2	18.9	18.6	0.3	3.8	72.9
岐阜県	100.0	73.5	25.7	3.6	2.7	0.9	19.7	19.3	0.4	2.5	73.9
静岡県	100.0	64.9	34.0	4.0	3.4	0.6	26.1	25.8	0.3	3.9	65.9
愛知県	100.0	57.9	39.9	7.7	5.4	2.3	28.0	27.5	0.4	4.3	57.8
三重県	100.0	76.4	22.8	3.3	2.8	0.5	16.5	16.1	0.4	3.0	77.8
滋賀県	100.0	73.9	24.9	3.8	2.8	1.0	17.1	16.9	0.2	4.0	76.5
京都府	100.0	59.4	38.7	6.6	4.2	2.4	29.5	27.8	1.7	2.6	58.1
大阪府	100.0	49.6	48.4	11.1	7.1	4.0	34.5	33.0	1.5	2.8	47.9
兵庫県	100.0	60.9	37.5	10.1	7.2	2.9	23.6	23.0	0.5	3.9	59.8
奈良県	100.0	71.0	27.8	7.0	3.7	3.3	18.5	18.3	0.2	2.3	70.0
和歌山県	100.0	72.1	26.6	6.1	5.6	0.6	17.9	17.6	0.3	2.6	72.8
鳥取県	100.0	72.4	26.9	5.9	5.5	0.4	17.7	17.0	0.7	3.3	73.8
島根県	100.0	71.8	28.1	7.2	6.4	0.8	16.7	16.3	0.4	4.2	76.2
岡山県	100.0	67.2	32.6	4.3	3.4	0.9	24.4	23.9	0.4	3.9	66.7
広島県	100.0	60.0	38.5	4.7	4.3	0.4	29.2	28.8	0.4	4.6	60.4
山口県	100.0	65.2	33.6	7.3	6.5	0.8	21.8	21.4	0.5	4.4	66.4
徳島県	100.0	70.1	29.3	6.6	6.4	0.2	19.9	19.2	0.7	2.7	70.1
香川県	100.0	69.0	29.6	3.8	3.7	0.1	21.4	21.3	0.1	4.4	70.5
愛媛県	100.0	65.4	34.0	4.8	4.7	0.1	26.5	26.3	0.2	2.7	66.7
高知県	100.0	67.7	31.1	5.2	4.9	0.2	23.6	23.2	0.3	2.4	67.3
福岡県	100.0	53.9	43.6	10.0	7.1	2.9	29.5	29.4	0.1	4.1	53.4
佐賀県	100.0	69.7	29.9	6.7	6.6	0.1	20.2	19.7	0.5	3.0	72.4
長崎県	100.0	65.5	33.1	7.4	6.8	0.6	22.0	21.9	0.1	3.6	64.9
熊本県	100.0	66.0	33.2	6.4	6.2	0.2	23.8	23.5	0.4	2.9	66.4
大分県	100.0	64.2	34.9	6.0	6.0	0.1	25.5	25.1	0.4	3.3	64.5
宮崎県	100.0	68.3	31.1	6.7	6.7	-	21.9	21.6	0.2	2.5	68.9
鹿児島県	100.0	67.7	32.1	7.4	7.2	0.2	21.5	21.3	0.1	3.3	69.3
沖縄県	100.0	55.3	43.5	7.0	6.6	0.3	34.2	33.8	0.4	2.4	55.9

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

## 周辺部へ移行するほど持ち家住宅率が高くなる東京70キロ圏

3大都市圏について住宅の所有の関係別の割合をみると、持ち家住宅率は中京大都市圏（60.9%）で全国平均（60.3%）を上回っているが、京浜葉大都市圏（52.3%）と京阪神大都市圏（56.1%）では全国平均を下回っている。また、借家の割合は中京大都市圏が37.2%と全国平均（38.1%）を下回っているが、京浜葉大都市圏45.1%、京阪神大都市圏42.1%で全国平均を上回っている。

また、借家についてその内訳の割合をみると、公営の借家は京浜葉大都市圏 3.3%、中京大都市圏 4.7%と全国平均（4.8%）を下回っているが、京阪神大都市圏6.3%は全国平均を上回っている。公団・公社の借家は3大都市圏に全国の8割以上が集中しており、いずれの大都市圏とも全国平均を上回っている。民営借家（設備専用）は中京大都市圏が26.2%と全国平均（26.9%）を下回っているが、京浜葉大都市圏（33.0%）及び京阪神大都市圏（28.3%）は全国平均を上回っている。

東京70キロ圏について住宅の所有の関係別割合をみると、持ち家住宅率は「0～10km帯」の39.3%から「60～70km帯」の73.3%へと中心部から周辺部へ移行するほど高くなっており、「40～50km帯」以遠の距離帯では全国平均（60.3%）を上回っている。

表2-14 住宅の所有の関係別住宅数 - 3大都市圏，東京70キロ圏（平成10年）

3大都市圏， 東京70キロ圏	総 数 1)	持ち家	借 家				民営借家 (設備専用)	民営借家 (設備共用)	給与住宅
			公 営 の 借 家	公団・公社 の 借 家	民営借家 (設備専用)	民営借家 (設備共用)			
実 数 (1000 戸 )									
全 国	43,922	26,468	16,730	2,087	864	11,824	226	1,729	
3 大 都 市 圏	22,419	12,245	9,676	987	719	6,883	160	927	
京浜葉大都市圏	12,624	6,608	5,699	419	431	4,171	72	606	
中京大都市圏	2,944	1,794	1,096	139	60	772	12	113	
京阪神大都市圏	6,850	3,843	2,881	429	228	1,940	76	208	
3 大 都 市 圏 以 外	21,504	14,223	7,054	1,100	146	4,941	66	802	
東 京 7 0 キ ロ 圏	12,571	6,576	5,678	416	431	4,153	71	606	
0 ～ 10 km	1,458	573	826	70	45	601	29	83	
10 ～ 20 km	3,488	1,475	1,915	136	113	1,459	28	180	
20 ～ 30 km	2,573	1,345	1,154	64	107	826	7	150	
30 ～ 40 km	2,342	1,365	924	81	110	633	4	95	
40 ～ 50 km	1,554	1,001	529	38	51	383	2	55	
50 ～ 60 km	663	455	201	15	5	156	1	24	
60 ～ 70 km	493	362	129	13	2	95	0	20	
割 合 (%)									
全 国	100.0	60.3	38.1	4.8	2.0	26.9	0.5	3.9	
3 大 都 市 圏	100.0	54.6	43.2	4.4	3.2	30.7	0.7	4.1	
京浜葉大都市圏	100.0	52.3	45.1	3.3	3.4	33.0	0.6	4.8	
中京大都市圏	100.0	60.9	37.2	4.7	2.0	26.2	0.4	3.8	
京阪神大都市圏	100.0	56.1	42.1	6.3	3.3	28.3	1.1	3.0	
3 大 都 市 圏 以 外	100.0	66.1	32.8	5.1	0.7	23.0	0.3	3.7	
東 京 7 0 キ ロ 圏	100.0	52.3	45.2	3.3	3.4	33.0	0.6	4.8	
0 ～ 10 km	100.0	39.3	56.7	4.8	3.1	41.2	2.0	5.7	
10 ～ 20 km	100.0	42.3	54.9	3.9	3.2	41.8	0.8	5.1	
20 ～ 30 km	100.0	52.3	44.9	2.5	4.1	32.1	0.3	5.8	
30 ～ 40 km	100.0	58.3	39.5	3.5	4.7	27.1	0.2	4.1	
40 ～ 50 km	100.0	64.4	34.0	2.4	3.2	24.6	0.1	3.6	
50 ～ 60 km	100.0	68.6	30.3	2.2	0.7	23.6	0.1	3.6	
60 ～ 70 km	100.0	73.3	26.1	2.6	0.4	19.2	0.1	4.0	

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

## 2 - 4 専用住宅の規模

### 拡大が続く住宅の規模

平成10年における専用住宅の1住宅当たり居住室数，居住室の畳数及び延べ面積（居住室数のほか玄関，便所，台所などを含めた住宅の床面積の合計）をみると，1住宅当たり居住室数は4.74室，居住室の畳数は31.37畳，延べ面積は89.59㎡となっている。

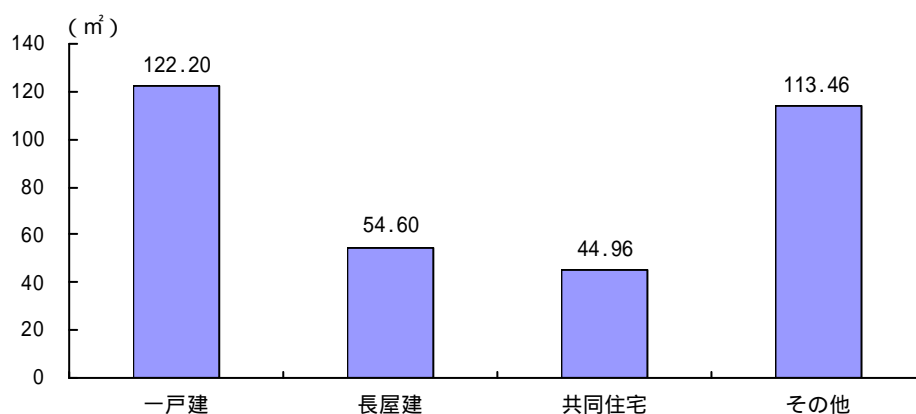
昭和48年の1住宅あたり居住室数は4.05室，居住室の畳数は23.16畳，延べ面積は70.18㎡であったため，この25年間にそれぞれ0.69室，8.21畳，19.41㎡増加しており，住宅の規模はかなり拡大した。平成5年～10年では居住室数が前回に引き続きわずかに減少したが，居住室の畳数は0.41畳の増加，延べ面積は1.21㎡の増加となっている。

また，専用住宅の延べ面積を住宅の建て方別にみると，一戸建が122.20㎡と最も広く，長屋建の54.60㎡，共同住宅の44.96㎡に比べ，2倍以上の広さとなっている。

表2-15 専用住宅の規模 - 全国 (昭和48年～平成10年)

専用住宅の規模	昭和48年	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年
1住宅当たり居住室数 (室)	4.05	4.44	4.68	4.80	4.79	4.74
1住宅当たり居住室の畳数 (畳)	23.16	26.34	28.19	30.15	30.96	31.37
1住宅当たり延べ面積 (㎡)	70.18	75.45	81.56	84.95	88.38	89.59

図2-11 住宅の建て方別専用住宅の1住宅当たり延べ面積  
- 全国 (平成10年)



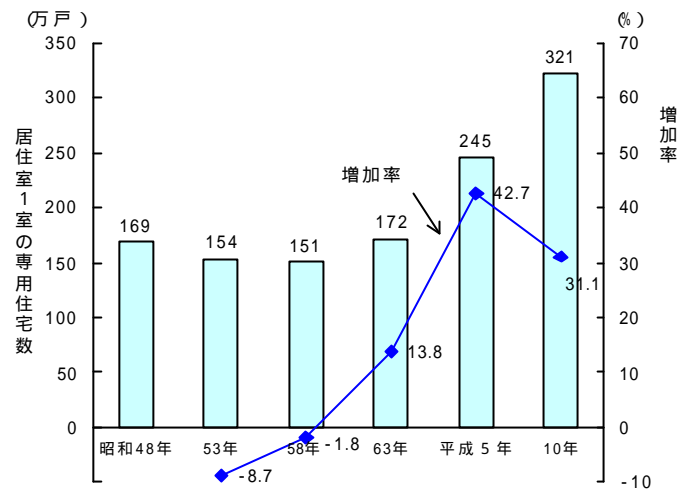
## 居室数が「1室」の住宅が大幅に増加

居室数別に住宅数をみると、「4室」が827万戸と最も多く、専用住宅全体の19.8%を占め、次いで、「7室以上」が817万戸、19.6%、「5室」が643万戸、15.4%、「3室」が621万戸、14.9%となっており、居室数が3～5室の専用住宅を合わせると、2091万戸と専用住宅の半数を占めている。

平成5年と比べると、「2室」が10万戸、2.9%減少しているほかは、いずれの居室数の住宅も増加している。特に「1室」は、住宅規模の拡大に伴い昭和58年調査までは減少していたが、その後のワンルームマンションなどの増加により63年には13.8%増と増加に転じ、平成5年には42.7%増、今回調査でも31.1%増と引き続き大幅な増加となった。

平成10年における居室数が「1室」の専用住宅は、全国で321万戸で専用住宅全体の7.7%を占めており、その大多数の99.0%が借家である。

図2-12 居室数が「1室」の専用住宅の推移  
- 全国 (昭和48年～平成10年)



## 畳数、延べ面積の広い住宅が高い増加率

居室の畳数別に住宅数をみると、「36.0～47.9畳」の住宅が、専用住宅全体の18.4%を占め、以下、「18.0～23.9畳」が14.2%、「24.0～29.9畳」が13.7%となっており、「6.0畳未満」はわずか0.4%である。この住宅数を平成5年と比べると、「6.0畳未満」の住宅が31.4%減と大幅に減少し、「12.0～17.9畳」も2.2%の減少となったが、他の階級ではすべて増加している。特に、畳数の多い24畳以上の住宅では、9%以上の高い増加率となっている。

また、住宅の延べ面積別にみると、「100～149㎡」の住宅が、専用住宅全体の21.3%を占め、以下、「70～99㎡」が18.9%、「30～49㎡」が16.5%と続いている。この住宅数を平成5年と比べると、「30～49㎡」以外の階級で増加しており、居室数1室に対応した「30㎡未満」及び延べ面積の広い100㎡以上の住宅が10%以上の高い増加率となっている。

表2-16 居住室数・居住室の畳数・延べ面積別専用住宅数 - 全国 (昭和63年～平成10年)

居住室数・ 居住室の畳数・ 延べ面積	住宅数 (1000戸)			割合 (%)			増減数 (1000戸)		増減率 (%)	
	昭和63年	平成5年	平成10年	昭和63年	平成5年	平成10年	昭和63年 ～平成5年	平成5年 ～10年	昭和63年 ～平成5年	平成5年 ～10年
総数 1) (居住室数)	34,701	38,457	41,744	100.0	100.0	100.0	3,756	3,288	10.8	8.5
1室	1,717	2,451	3,215	4.9	6.4	7.7	734	764	42.7	31.1
2	3,545	3,446	3,345	10.2	9.0	8.0	-100	-100	-2.8	-2.9
3	5,423	5,849	6,207	15.6	15.2	14.9	426	359	7.8	6.1
4	6,596	7,325	8,275	19.0	19.0	19.8	729	950	11.0	13.0
5	5,211	5,800	6,430	15.0	15.1	15.4	589	630	11.3	10.9
6	4,641	5,023	5,406	13.4	13.1	12.9	382	382	8.2	7.6
7室以上	7,137	7,875	8,170	20.6	20.5	19.6	739	295	10.4	3.7
(居住室の畳数)										
6.0畳未満	317	273	187	0.9	0.7	0.4	-44	-86	-13.8	-31.4
6.0～11.9畳	4,004	4,466	4,791	11.5	11.6	11.5	462	325	11.5	7.3
12.0～17.9	4,880	4,818	4,710	14.1	12.5	11.3	-62	-108	-1.3	-2.2
18.0～23.9	5,085	5,553	5,922	14.7	14.4	14.2	468	370	9.2	6.7
24.0～29.9	4,559	5,007	5,710	13.1	13.0	13.7	448	703	9.8	14.0
30.0～35.9	4,100	4,451	5,051	11.8	11.6	12.1	351	600	8.6	13.5
36.0～47.9	6,176	6,962	7,661	17.8	18.1	18.4	786	700	12.7	10.0
48.0～59.9	2,992	3,543	3,878	8.6	9.2	9.3	551	334	18.4	9.4
60.0畳以上	2,158	2,696	3,137	6.2	7.0	7.5	538	441	24.9	16.3
(延べ面積)										
30㎡未満	3,900	4,326	5,036	11.2	11.2	12.1	426	710	10.9	16.4
30～49㎡	6,814	7,025	6,902	19.6	18.3	16.5	212	-123	3.1	-1.8
50～69	5,692	6,142	6,740	16.4	16.0	16.1	451	598	7.9	9.7
70～99	7,052	7,420	7,884	20.3	19.3	18.9	367	464	5.2	6.3
100～149	7,049	8,018	8,908	20.3	20.8	21.3	969	890	13.8	11.1
150㎡以上	3,764	4,838	5,577	10.8	12.6	13.4	1,074	738	28.5	15.3

1) 居住室数，居住室の畳数，延べ面積「不詳」を含む。

### 借家の規模は持ち家の半分以下

専用住宅の規模を住宅の所有関係別にみると、持ち家では、1住宅当たり居住室数が6.00室，居住室の畳数が40.84畳，延べ面積が119.97㎡となっているのに対し、借家では、それぞれ2.83室，17.09畳，43.78㎡と、いずれも持ち家の半分以下となっている。これを平成5年と比べると、持ち家では、1住宅当たり居住室数が、借家では、居住室数及び延べ面積の規模が縮小した。持ち家の借家に対する比をみると、1住宅当たり居住室の畳数は、平成5年の2.41倍から2.39倍に若干縮小したものの、居住室数は、2.10倍から2.12倍に、延べ面積は2.67倍から2.74倍へと若干拡大している。

借家の内訳別に住宅の規模をみると、1住宅当たり延べ面積が最も広いのは給与住宅の52.08㎡（1住宅当たり居住室数3.20室，居住室の畳数20.03畳）で、以下、公営の借家，公団・公社の借家，民営借家（木造・設備専用），民営借家（非木造・設備専用），民営借家（非木造・設備共用），民営借家（木造・設備共用）の順となっており、設備共用の民営借家の規模は、木造、非木造とも他の借家に比べて著しく小さい。

表2-17 住宅の所有の関係別専用住宅の規模 - 全国 (平成5年, 10年)

住宅の所有の関係	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(m <sup>2</sup> )	
	平成10年	平成5年	平成10年	平成5年	平成10年	平成5年
住宅総数 1)	4.74	4.79	31.37	30.96	89.59	88.38
持ち家	6.00	6.08	40.84	40.60	119.97	118.45
借家	2.83	2.90	17.09	16.83	43.78	44.29
公営の借家	3.41	3.40	18.92	18.42	50.18	49.43
公団・公社の借家	3.11	3.11	17.42	17.05	46.96	46.65
民営借家(木造・設備専用)	2.92	2.93	17.24	16.48	45.58	44.67
民営借家(木造・設備共用)	1.28	1.31	6.88	6.74	15.90	16.98
民営借家(非木造・設備専用)	2.48	2.57	15.92	15.75	38.65	39.07
民営借家(非木造・設備共用)	1.17	1.19	6.98	6.90	16.15	17.19
給与住宅	3.20	3.34	20.03	20.36	52.08	54.33

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

### 近年増加した延べ面積が120m<sup>2</sup>以上の住宅

建築の時期別に1住宅当たり延べ面積をみると、終戦前に建築された住宅が132.13m<sup>2</sup>で最も広がっている。続いて「終戦時～昭和35年」が98.38m<sup>2</sup>となっているが、昭和36年から平成7年までに建築された住宅は90m<sup>2</sup>に満たなく、終戦前に建築された住宅に比べ、3割程度狭くなっている。しかし、「平成8年～10年9月」に建築された最近の住宅は91.68m<sup>2</sup>で、住宅全体の平均より広がっている。

終戦後に建築された住宅について、建築の時期別に最も多く建築された住宅の延べ面積の割合をみると、終戦時から平成7年までに建築された住宅では「30～59m<sup>2</sup>」、8年以降は「60～89m<sup>2</sup>」と、最近建設された住宅では、延べ面積の広い住宅の比重が高まっている。

昭和46年～55年に建築された住宅の7.5%だった「0～29m<sup>2</sup>」の小規模な住宅は昭和56年～平成2年に建築された住宅の16.0%に拡大したが、平成3年以降に建築された住宅では縮小傾向にある。一方、120m<sup>2</sup>以上の住宅の割合は、「昭和56年～平成2年」では22.9%であるが、「平成3～7年」は25.9%、「平成8年～10年9月」は27.5%と増大している。

表2-18 住宅の建築の時期別専用住宅の延べ面積割合 - 全国 (平成10年)

延べ面積	総数 1)	(%)						
		終戦前	終戦時～ 昭和35年	昭和36年 ～45年	昭和46年 ～55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～7年	平成8年 ～10年9月
住宅総数 2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0～29 m <sup>2</sup>	12.1	2.6	10.2	11.0	7.5	16.0	15.9	13.2
30～59	24.4	13.7	23.6	33.7	27.9	22.5	22.2	19.4
60～89	20.4	17.5	19.3	16.4	22.1	21.0	21.0	24.8
90～119	16.9	18.8	17.2	15.6	19.4	17.7	15.0	15.1
120～149	11.2	14.6	11.7	10.2	11.1	11.2	12.2	12.7
150 m <sup>2</sup> 以上	13.4	32.8	18.0	13.2	12.0	11.7	13.7	14.8
1住宅当たり 延べ面積 (m <sup>2</sup> )	89.59	132.13	98.38	85.82	89.80	85.27	87.52	91.68

1) 建築の時期「不詳」を含む。

2) 延べ面積「不詳」を含む。

秋田県から福井県にかけて日本海側の各県は専用住宅の規模が特に大きい

都道府県別に1住宅当たり居住室数をみると、富山県の6.78室を最高に、以下、滋賀県(6.26室)、福井県(6.19室)、岐阜県(6.18室)、鳥取県(6.13室)、秋田県(6.07室)と続き、この6県が6室を超えており、全国平均(4.74室)を上回るのは37県となっている。一方、最低は東京都の3.41室で、以下、神奈川県(4.03室)、大阪府(4.09室)と続いている。

また、1住宅当たり居住室の畳数も、富山県の47.99畳が最高で、以下、秋田県(44.32畳)、新潟県(42.83畳)、岐阜県(42.79畳)、福井県(42.56畳)、山形県(41.83畳)、滋賀県(41.08畳)、石川県(40.66畳)、青森県(40.40畳)、長野県(40.27畳)と続き、この10県が40畳を超えており、全国平均(31.37畳)を上回るのは34道県となっている。一方、最低は東京都の22.01畳で、以下、大阪府(25.29畳)、神奈川県(26.57畳)と続いている。

さらに、1住宅当たり延べ面積でも、富山県の151.70㎡を最高に、以下、福井県(137.08㎡)、秋田県(135.27㎡)、山形県(133.59㎡)、新潟県(131.17㎡)の5県が130㎡を超えており、全国平均(89.59㎡)を上回るのは36県である。一方、最低は東京都の59.43㎡で、以下、大阪府(68.93㎡)、神奈川県(71.89㎡)と続いている。これを平成5年と比べると、1住宅当たり延べ面積が100㎡以上となる都道府県は21県であったが、平成10年には新たに茨城県、群馬県、栃木県の北関東3県が加わり24県となっている。

以上を合わせてみると、秋田県から福井県にかけて日本海側の各県で住宅の規模が特に大きく、これに対し、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県、南関東4都県と、京都府、大阪府並びに福岡県、鹿児島県、沖縄県の各県では、居住室数、居住室の畳数、延べ面積のいずれも全国平均を下回っており、住宅の規模が小さい。

図 2-13 専用住宅の1住宅当たり延べ面積 - 都道府県 (平成10年)

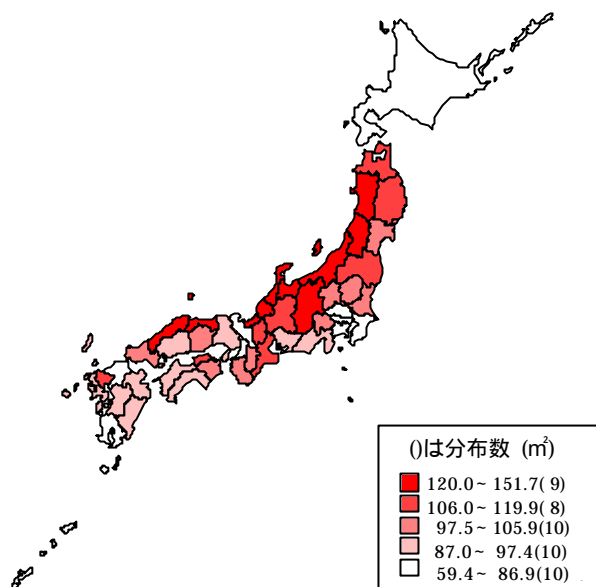


表2-19 専用住宅の規模 - 都道府県上位10県 (平成10年)

順位	1住宅当たり居住室数(室)		順位	1住宅当たり居住室の畳数(畳)		順位	1住宅当たり延べ面積(㎡)	
	都道府県			都道府県			都道府県	
	全 国	4.74		全 国	31.37		全 国	89.59
1	富 山 県	6.78	1	富 山 県	47.99	1	富 山 県	151.70
2	滋 賀 県	6.26	2	秋 田 県	44.32	2	福 井 県	137.08
3	福 井 県	6.19	3	新 潟 県	42.83	3	秋 田 県	135.27
4	岐 阜 県	6.18	4	岐 阜 県	42.79	4	山 形 県	133.59
5	鳥 取 県	6.13	5	福 井 県	42.56	5	新 潟 県	131.17
6	秋 田 県	6.07	6	山 形 県	41.83	6	石 川 県	124.41
7	新 潟 県	5.98	7	滋 賀 県	41.08	7	鳥 取 県	123.12
8	山 形 県	5.95	8	石 川 県	40.66	8	長 野 県	123.05
9	三 重 県	5.88	9	青 森 県	40.40	9	島 根 県	120.63
10	島 根 県	5.84	10	長 野 県	40.27	10	滋 賀 県	118.09

## 規模が小さい京浜葉大都市圏の住宅

3大都市圏について専用住宅の規模をみると、京浜葉大都市圏では、1住宅当たり居住室数が3.97室、居住室の畳数が26.14畳、延べ面積が71.47㎡、中京大都市圏ではそれぞれ5.16室、35.11畳、95.16㎡、京阪神大都市圏ではそれぞれ4.51室、28.52畳、79.08㎡となっており、特に、京浜葉大都市圏の住宅規模が小さい。

また東京70km圏の専用住宅の規模をみると、1住宅当たり居住室数が3.97室、居住室の畳数が26.14畳、延べ面積が71.47㎡で京浜葉大都市圏と同等の規模となっている。これを距離帯別にみると、「0～10km帯」のそれぞれ3.11室、20.26畳、54.54㎡から周辺部にいくほど拡大し、「60～70km帯」ではそれぞれ5.26室、35.57畳、103.27㎡となっている。

図2-14 専用住宅の規模 - 3大都市圏(平成10年)

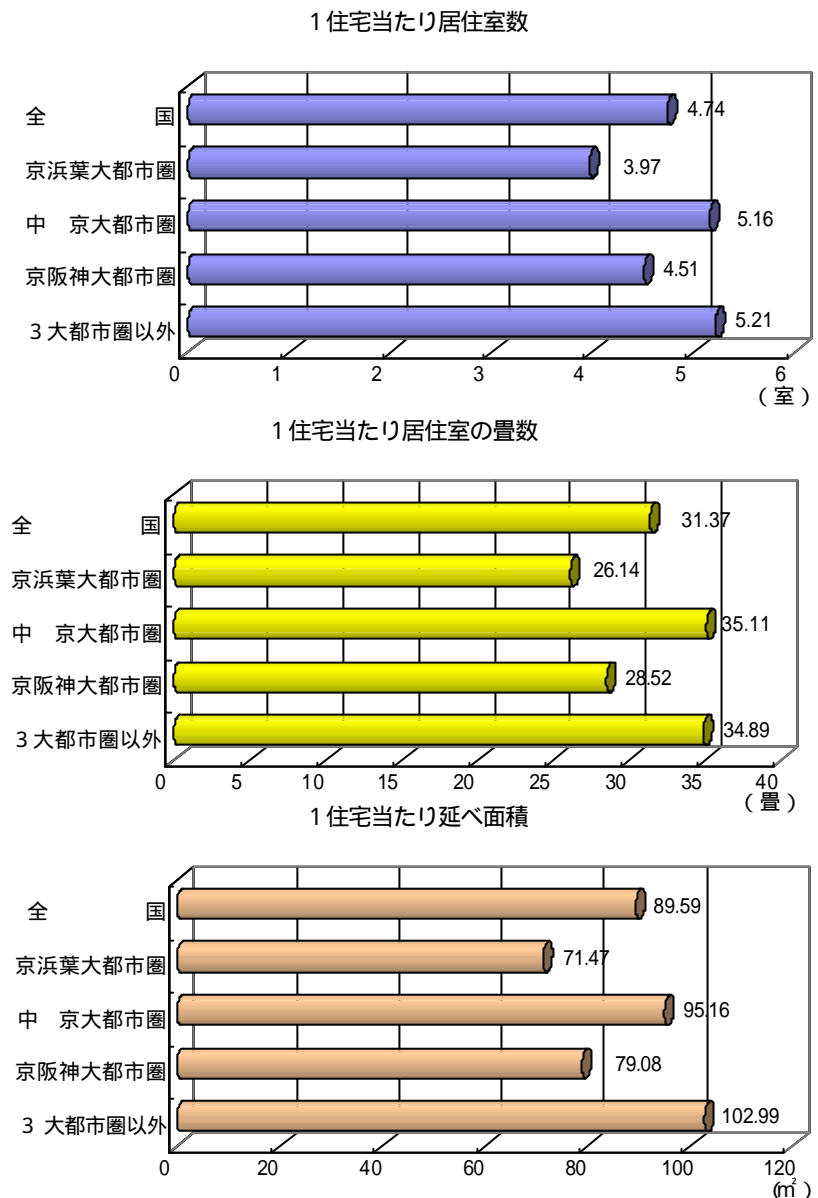
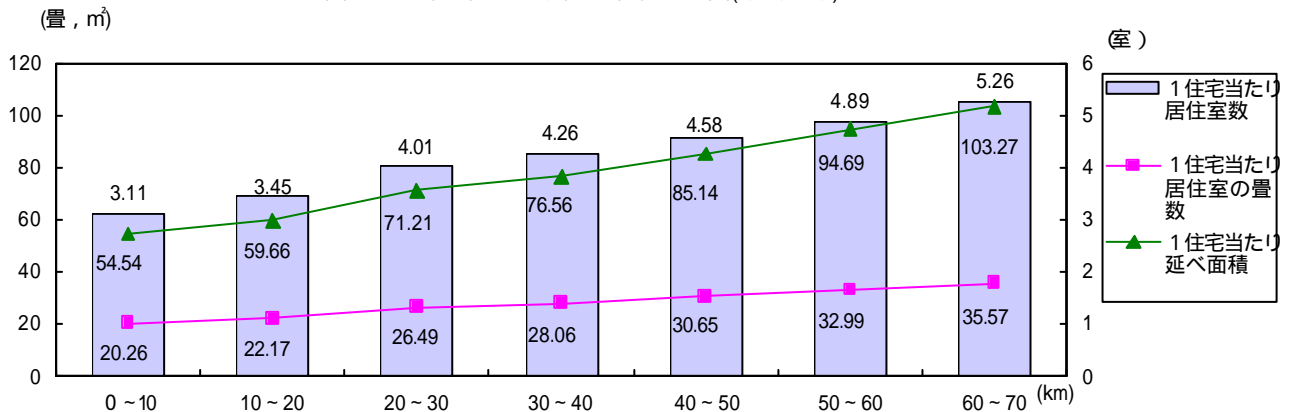


図2-15 専用住宅の規模 - 東京70km圏(平成10年)





## 2 - 5 住宅の設備等

「食事室兼用」台所は減少、「独立の台所」、「食事室・居間兼用」台所は増加

住宅を台所の型別にみると（注：台所が2か所以上ある住宅については、世帯が主に使用している台所）、「独立の台所」は1669万戸で、38.0%を占め、「食事室兼用（いわゆるDK）」は1843万戸、42.0%、「食事室・居間兼用」（いわゆるLDK）は653万戸、14.9%、「その他の兼用」は144万戸、3.3%、「他世帯と共用」は11万戸、0.2%となっており、台所が他の用途と兼用である住宅は住宅全体の60.3%と過半数を占めている。この割合を平成5年と比べると、「食事室兼用」は4.5ポイント低下したのに対し、「独立の台所」は2.9ポイント、「食事室・居間兼用」は2.3ポイントそれぞれ上昇している。

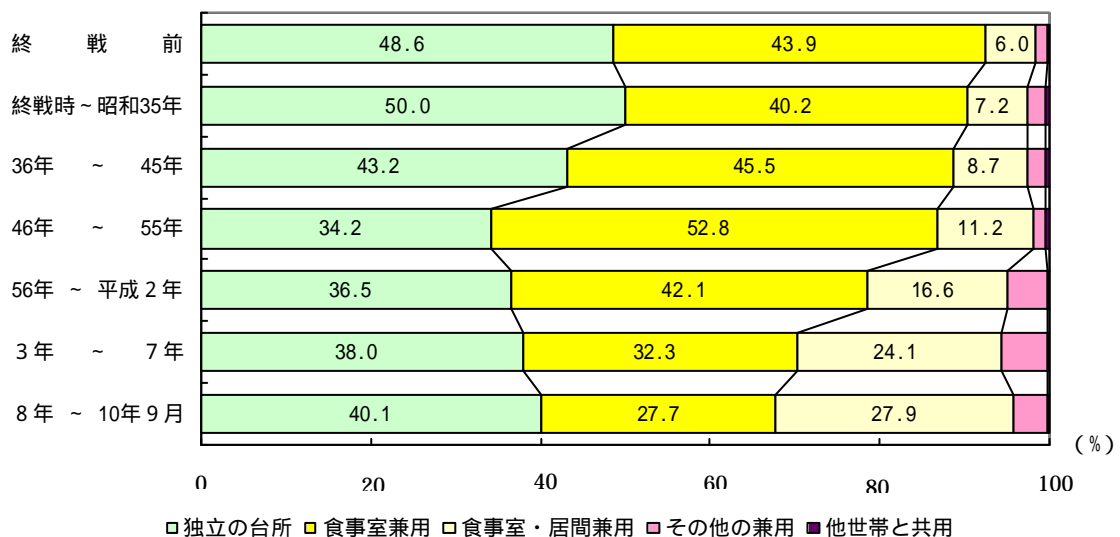
表2-20 台所の型別住宅数 - 全国（平成5年、10年）

年次	総数 1)	独立の台所	食事室兼用	食事室・居間兼用	その他の兼用	他世帯と共用の台所
実数(1000戸)						
平成10年	43,922	16,693	18,429	6,529	1,440	108
5年	40,773	14,321	18,970	5,119	1,527	131
割合 (%)						
平成10年	100.0	38.0	42.0	14.9	3.3	0.2
5年	100.0	35.1	46.5	12.6	3.7	0.3

1) 台所の型「不詳」を含む。

建築の時期別にみると、昭和35年までに建築された住宅では「独立の台所」の割合が最も高くなっている。昭和36年から平成2年までに建築された住宅では「食事室兼用」の割合が最も高くなっている。しかし、平成3年以降に建築された住宅では「独立の台所」の割合が再び最も高くなっている。「食事室・居間兼用」の割合は新しく建築された住宅ほど高くなっており、平成8年～10年9月に建築された住宅では27.9%で、「食事室兼用」（27.7%）より高くなっている。

図2-16 住宅の建築の時期、台所の型別住宅の割合 - 全国（平成10年）



専用住宅の所有の関係別に台所の型をみると、持ち家では、「食事室兼用」の割合が47.2%、次いで、「独立の台所」が36.2%となっているのに対し、借家では、「独立の台所」が42.4%、「食事室兼用」が35.8%と「独立の台所」の割合が高くなっている。借家の内訳別にみると、公営の借家及び公団・公社の借家では「食事室兼用」の割合がそれぞれ51.9%、55.4%と5割を超えているのに対し、民間借家及び給与住宅ではともに3割強となっている。

表2-21 専用住宅の所有の関係、台所の型別割合 - 全国 (平成10年)

台所の型	専用住宅 総数 1)	持ち家	借家				
			総数	公営の借家	公団・公社 の借家	民間借家	給与住宅
総数 2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
独立の台所	38.0	36.2	42.4	31.8	32.8	45.0	42.4
食事室兼用	42.0	47.2	35.8	51.9	55.4	32.0	32.7
食事室・居間兼用	14.8	16.2	13.3	14.8	9.8	12.9	16.0
その他の兼用	3.3	0.4	7.8	1.4	1.9	9.6	6.2
他世帯と共用の台所	0.3	0.0	0.6	0.0	0.1	0.5	2.7

- 1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。  
2) 台所の型「不詳」を含む。

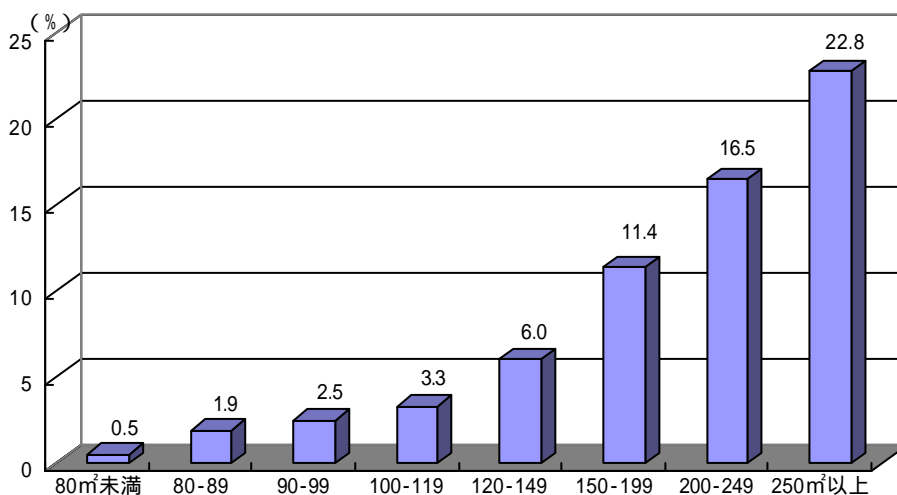
2つ以上台所がある住宅は住宅総数の3.6%、地下室のある住宅は0.3%

平成10年に、2つ以上台所のある住宅は160万戸で、住宅総数の3.6%となっている。

住宅の延べ面積別に2つ以上台所を備えている住宅をみると、「150~199㎡」では11.4%、「200~249㎡」では16.5%、「250㎡以上」では22.8%と、延べ面積の広い住宅ほど複数の台所を備えている。

住宅の所有の関係別にみると、持ち家の5.8%が2つ以上台所を備えているのに対し、借家では0.4%に過ぎない。なお、2つ以上台所がある持ち家(153万戸)のうち、主世帯と同居世帯があるのは4.2%(6万戸)となっている。住宅の建て方別にみると、一戸建・非木造住宅において2つ以上台所のある住宅は11.7%で、1割を超えている。

図2-17 住宅の延べ面積別2つ以上台所がある住宅の割合 - 全国(平成10年)

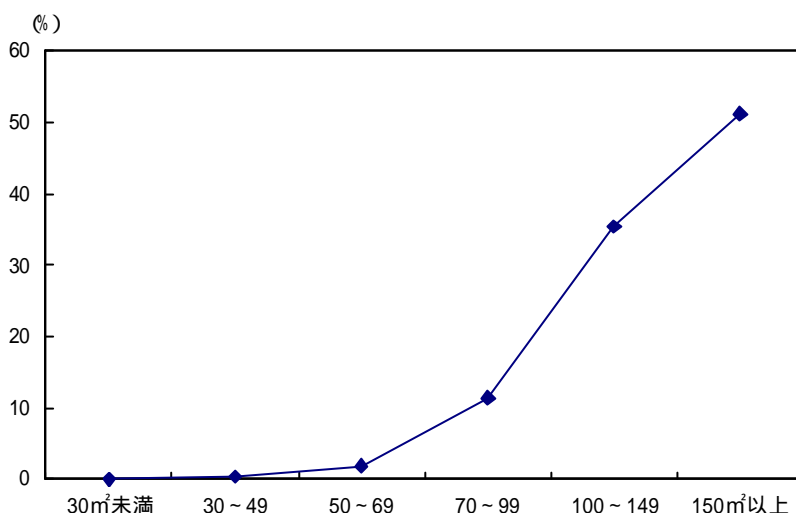


次に、地下室のある住宅についてみると、地下室のある住宅は12万戸で、総住宅の0.3%となっている。

地下室のある住宅の1住宅当たり延べ面積は173.52㎡で、総住宅平均延べ面積（92.43㎡）の1.88倍と、2倍近い広さとなっている。

住宅の延べ面積別に地下室のある住宅の割合をみると、延べ面積が広いほど地下室のある住宅の割合が高く、特に、「100～149㎡」が35.4%、「150㎡以上」が51.2%となっている。

図2-18 住宅の延べ面積別地下室のある住宅の割合 - 全国 (平成10年)



### 水洗化率は83.0%まで上昇

設備の専用・共用別に住宅をみると、台所が専用の住宅は4309万戸で、住宅全体に占める割合（専用率）は98.1%、台所と便所の両方が専用の住宅は4289万戸、97.7%となっている。

水洗便所（浄化槽による水洗便所を含む。）のある住宅は3646万戸で、水洗便所のある住宅の割合（水洗化率）は、83.0%となっている。水洗化率は、昭和48年の31.4%から上昇を続け、今回も前回より7.4ポイント上昇して、8割以上の住宅に水洗便所が備わることになった。

住宅の所有の関係別に水洗化率をみると、持ち家では80.2%であるのに対し、借家では比較的都市部に多いため、91.1%と持ち家より高くなっている。借家の内訳をみると、公団・公社の借家が100.0%となっており、最も低い民営借家（木造）でも80.5%と、持ち家の水洗化率を上回っている。

建築の時期別に水洗化率をみると、終戦前に建築された住宅の水洗化率が48.8%で最も低く、新しい住宅ほど水洗化率は高くなっており、最近の平成8年から10年9月に建築された住宅では97.5%と、ほとんどの住宅で水洗化されている。

また、水洗便所を2か所以上保有している住宅の割合は19.9%となっており、平成5年の16.1%に比べ3.8ポイント上昇した。これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家は31.9%と、借家（1.8%）に比べ著しく高くなっている。また、建築の時期別にみると、新しい住宅ほど高くなり、最近の平成8年～10年9月に建築された住宅では35.3%が水洗便所を2か所以上保有している。

## 新しい住宅の浴室保有率はほぼ100%

浴室のある住宅は4192万戸で、浴室のある住宅の割合（浴室保有率）は、95.4%となっている。浴室保有率は、昭和48年の73.3%から一貫して上昇を続けている。

住宅の所有の関係別に浴室保有率をみると、持ち家では98.9%、借家では94.1%となっている。借家の中では、公団・公社の借家で99.0%と最も高く、次いで非木造の民間借家で98.5%、給与住宅で97.5%と、それぞれ住宅全体の95.4%を上回っているが、木造の民間借家では86.8%と低い保有率となっている。

建築の時期別に浴室保有率をみると、昭和26年～35年に建築された住宅で88.9%と最も低く、建築の時期が新しい住宅ほど浴室保有率が高くなっており、最近の平成8年～10年9月に建築された住宅では99.7%と、そのほとんどが浴室のある住宅となっている。

平成5年から調査を始めた洗面所のある住宅は、3756万戸、保有率は85.5%で、5年の81.1%に比べ、4.4ポイント上昇した。

住宅の所有の関係別に洗面所の保有率をみると、持ち家で94.2%と最も高く、民間借家（木造）では55.8%と低くなっている。

表2-22 住宅の所有の関係・建築の時期別設備状況 - 全国（昭和48年～平成10年）

(%)

住宅の所有の関係・ 建築の時期	設備の専用率					水洗化率	洗面所 保有率	浴室保有率
	台所専用		便所専用	台所・便所両方専用				
	2か所以上	水洗2か所以上						
総数 1)								
昭和48年	98.5	...	94.1	...	...	31.4	...	73.3
53年	98.8	...	95.5	95.4	...	45.9	...	82.8
58年	99.0	...	96.6	96.5	...	58.2	...	88.3
63年	98.3	...	96.9	96.9	12.3	66.4	...	91.2
平成5年	97.9	...	97.2	97.2	16.1	75.6	81.1	93.5
10年	98.1	3.6	97.7	97.7	19.9	83.0	85.5	95.4
(住宅の所有の関係)								
持ち家	100.0	5.8	100.0	100.0	31.9	80.2	94.2	98.9
借家	99.4	0.4	98.3	98.2	1.8	91.1	75.5	94.1
公営の借家	100.0	0.0	100.0	99.9	0.0	85.4	80.6	94.6
公団・公社の借家	99.9	0.1	99.5	99.5	0.6	100.0	94.0	99.0
民間借家	99.5	0.5	98.2	98.1	2.0	90.8	71.6	93.2
（木造）	99.3	0.8	96.8	96.7	3.3	80.5	55.8	86.8
（非木造）	99.7	0.2	99.3	99.3	0.9	99.3	84.6	98.5
給与住宅	97.3	0.6	96.6	96.2	3.1	95.7	87.3	97.5
(建築の時期)								
終戦前	99.9	6.1	99.5	99.5	14.1	48.8	78.8	93.1
終戦時～昭和25年	99.6	4.9	98.3	98.3	11.8	53.2	71.8	89.3
昭和26年～35年	99.5	5.0	97.6	97.6	14.2	64.7	72.8	88.9
36年～45年	99.6	3.9	98.5	98.5	12.8	73.8	75.7	92.4
46年～55年	99.7	3.1	99.4	99.4	14.7	81.7	86.2	97.6
56年～平成2年	99.8	3.1	99.6	99.6	22.1	91.5	91.1	99.1
平成3年～7年	99.8	4.1	99.7	99.7	30.4	96.2	94.4	99.6
8年～10年9月	99.9	4.9	99.9	99.9	35.3	97.5	95.6	99.7

1) 住宅の所有の関係及び建築の時期「不詳」を含む。

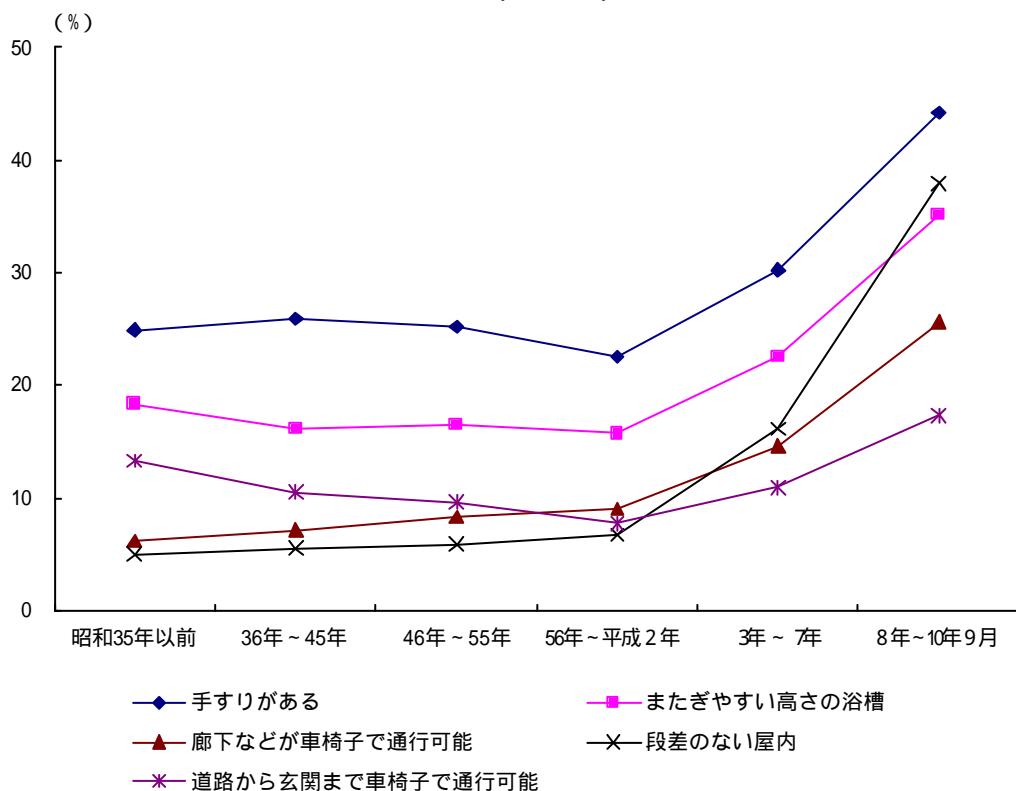
## 手すりがある住宅は約4分の1

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1148万戸で、住宅全体の26.1%を占めている。手すりの設置場所をみると、「階段」が820万戸で、住宅全体の18.7%と最も高く、以下、「浴室」が382万戸、8.7%、「便所」が354万戸、8.1%、「玄関」が109万戸、2.5%と続いている。また、「またぎやすい高さの浴槽」がある住宅は805万戸、18.3%、「廊下などが車椅子で通行可能」な住宅は447万戸、10.2%、「段差のない屋内」となっている住宅は428万戸、9.7%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」な住宅は444万戸、10.1%となっている。

これらについて建築の時期別にみると、平成2年以前に建築された住宅では「手すりがある」が24.3%、「またぎやすい高さの浴槽」が16.4%、「廊下などが車椅子で通行可能」が8.1%、「段差のない屋内」が6.0%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」が9.5%となっているのに対し、平成3年～7年に建築された住宅ではそれぞれ30.2%、22.5%、14.6%、16.1%、10.9%、平成8年以降に建築された住宅ではそれぞれ44.2%、35.1%、25.6%、37.9%、17.3%と最近建築された住宅でその割合が高くなっている。

また、住宅の所有の関係別にみると、持ち家では、「手すりがある」住宅の割合は36.6%、「またぎやすい高さの浴槽」が26.3%、「廊下などが車椅子で通行可能」が13.4%、「段差のない屋内」が11.6%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」が12.8%とそれぞれ住宅全体より高くなっているのに対し、借家では、それぞれ10.8%、6.5%、5.5%、7.3%、6.2%と低くなっている。

図2-19 住宅の建築の時期別高齢者等のための設備がある住宅の割合  
- 全国 (平成10年)



## 高齢者等のための設備工事をした割合は7.9%で平成5年に比べ3.3ポイント上

持ち家について、調査前4年9か月間に高齢者等のための設備の工事をしたかどうかについてみると、持ち家に居住する主世帯（2647万世帯）のうち、「工事した」が209万世帯、7.9%となっており、平成5年（4.6%）に比べて3.3ポイント拡大した。

工事の内容をみると、埋め込み式浴槽への変更や便所の和式から洋式への変更といった「浴室や便所の工事」が5.3%と最も多く、次いで「階段や廊下の手すりの設置」が3.4%、「屋内の段差の解消」が2.0%となっている。

住宅の建て方別にみると、「工事した」世帯の割合は、一戸建、長屋建が共に8.4%となっているが、共同住宅は3.6%と低くなっている。

また、家計を主に支える者の年齢別に「工事した」世帯の割合をみると、「75歳以上」が12.6%と最も高く、次いで、「65～74歳」が9.6%、「60～64歳」が8.4%と、年齢が高くなるほど「工事した」割合も高くなっている。

表2-23 住宅の建て方・家計を主に支える者の年齢別高齢者等のための設備工事状況別割合（持ち家）- 全国（平成5年，10年）  
(%)

住宅の建て方・家計を主に支える者の年齢	総数	工事した					工事しない
		総数 1)	階段や廊下 の手すりの 設置	屋内の段差 の解消	浴室や便所 の工事	その他	
平成5年	100.0	4.6	1.6	0.6	3.0	0.5	95.4
10年	100.0	7.9	3.4	2.0	5.3	1.1	92.1
(住宅の建て方)							
一戸建	100.0	8.4	3.7	2.1	5.7	1.1	91.6
長屋建	100.0	8.4	3.8	1.7	5.2	1.3	91.6
共同住宅	100.0	3.6	1.0	1.2	2.2	0.9	96.4
その他	100.0	8.2	4.4	1.9	4.8	1.3	91.8
(家計を主に支える者の年齢)							
25歳未満	100.0	4.3	2.0	1.7	2.3	0.7	95.9
25～29歳	100.0	6.0	3.4	2.8	3.4	1.2	94.0
30～34	100.0	6.8	4.0	3.2	4.1	1.2	93.2
35～39	100.0	6.8	3.9	2.8	4.1	1.1	93.2
40～44	100.0	6.7	3.4	2.3	4.3	1.0	93.3
45～49	100.0	6.5	2.9	1.9	4.4	0.9	93.5
50～54	100.0	6.6	2.9	1.8	4.5	0.9	93.4
55～59	100.0	7.4	3.1	1.9	5.1	1.0	92.6
60～64	100.0	8.4	3.2	1.9	6.0	1.1	91.6
65～74	100.0	9.6	3.8	1.8	6.6	1.2	90.4
75歳以上	100.0	12.6	5.3	2.0	8.5	1.9	87.4

1) 複数回答があるので、内訳は総数に一致しない。

## 水洗化率の都道府県間格差は縮小

都道府県別に便所水洗化率をみると、東京都の96.1%を最高に、以下、神奈川県(96.0%)、沖縄県(94.1%)、埼玉県(91.0%)、愛知県(90.9%)、大阪府(90.6%)と続き、以上の6都道府県が90%台で、これらを含めた14都道府県が全国平均(83.0%)を上回っており、概して大都市を含む都道府県で高くなっている。一方、最低は岩手県の46.4%で、以下、秋田県(50.1%)、佐賀県(52.9%)、長崎県(56.0%)、島根県(56.1%)、高知県(56.5%)と続いている。平成5年には、20%台が1県、30%台が3県、40%台が5県で、9県が50%を下回っていた状況と比べ

ると、水洗化率の低い県においても徐々に水洗化が進み、都道府県間格差が縮小してきている。

次に、都道府県別に浴室保有率をみると、島根県の98.9%を最高に、以下、岡山県(98.7%)、山形県及び佐賀県(98.6%)、茨城県(98.4%)と続き、全国平均(95.4%)を上回っているのは40県である。一方、最低は大阪府の89.9%で、以下、東京都(91.4%)、京都府(93.0%)と続いている。

また、都道府県別に洗面所保有率をみると、福井県の94.9%を最高に、以下、滋賀県(94.6%)、富山県(93.7%)、奈良県(93.5%)、鳥取県(91.9%)と続き、全国平均(85.5%)を上回っているのは36府県である。一方、最低は北海道の72.2%で、以下、青森県(77.9%)、宮城県(78.8%)と続いている。

台所が2か所以上ある住宅の割合を都道府県別にみると、愛媛県の6.0%を最高に、滋賀県(5.4%)、香川県及び高知県(5.3%)と続き、全国平均(3.6%)を上回っているのは23都道県である。一方、最低は岩手県の1.7%で、以下、宮城県(2.1%)、山形県、福岡県及び沖縄県(2.2%)と続いている。

図 2-20 水洗化率 - 都道府県 (平成 10 年)

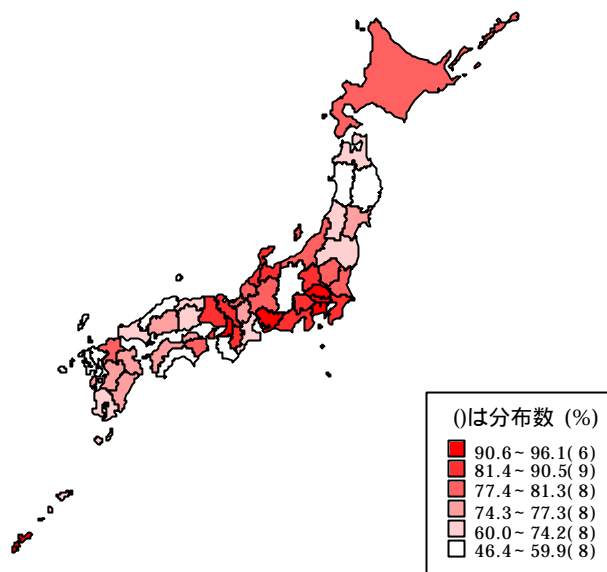


表2-24 設備保有状況別割合 - 都道府県上位10県 (平成10年)

順位	都道府県	水洗化率	都道府県	浴室保有率	都道府県	洗面所保有率	都道府県	台所2か所以上保有率
	全 国	83.0	全 国	95.4	全 国	85.5	全 国	3.6
1	東 京 都	96.1	島 根 県	98.9	福 井 県	94.9	愛 媛 県	6.0
2	神 奈 川 県	96.0	岡 山 県	98.7	滋 賀 県	94.6	滋 賀 県	5.4
3	沖 縄 県	94.1	佐 賀 県	98.6	富 山 県	93.7	高 知 県	5.3
4	埼 玉 県	91.0	山 形 県	98.6	奈 良 県	93.5	香 川 県	5.3
5	愛 知 県	90.9	茨 城 県	98.4	鳥 取 県	91.9	三 重 県	5.1
6	大 阪 府	90.6	新 潟 県	98.3	三 重 県	91.8	茨 城 県	4.7
7	静 岡 県	89.8	宮 崎 県	98.3	岐 阜 県	91.5	岐 阜 県	4.7
8	千 葉 県	89.8	群 馬 県	98.1	香 川 県	91.1	静 岡 県	4.6
9	兵 庫 県	87.9	熊 本 県	97.9	兵 庫 県	90.9	福 島 県	4.5
10	山 梨 県	87.9	宮 城 県	97.9	京 都 府	90.6	徳 島 県	4.4

## 都市部で高い水洗化率，低い浴室保有率

3大都市圏の住宅について便所の水洗化率をみると，京浜葉大都市圏では，94.0%，中京大都市圏及び京阪神大都市圏では88.8%で，3大都市圏以外（73.9%）に比べると非常に高くなっており，特に，京浜葉大都市圏は20.1ポイント高くなっている。一方，浴室保有率は京浜葉大都市圏が94.4%，中京大都市圏が96.1%，京阪神大都市圏が92.5%で，3大都市圏以外（96.9%）に比べて低くなっている。また，洗面所保有率は，京浜葉大都市圏が83.5%，中京大都市圏が88.3%，京阪神大都市圏が88.2%で，3大都市圏以外（85.5%）と比べると京浜葉大都市圏がやや低い保有率となっている。

次に，東京70キロ圏内の住宅についてみると，便所の水洗化率は94.0%で，全国平均（83.0%）より11.0ポイント高くなっている。距離帯別にみると，「0～10 km帯」が95.9%，「10～20 km帯」が96.0%，「20～30 km帯」が94.9%，「30～40 km帯」が94.2%，「40～50 km帯」が92.4%，「50～60 km帯」が87.4%と，都心から離れるにつれ水洗化率は低くなる傾向にある。一方，浴室保有率及び洗面所保有率は，都心から離れるにつれ，高くなる傾向にある。

図2-21 設備保有状況別割合 - 3大都市圏 (平成10年)

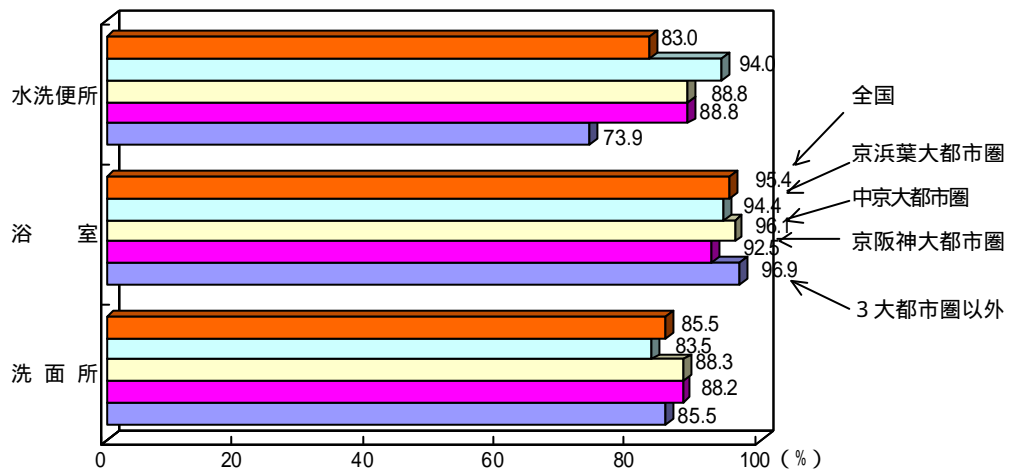


図2-22 設備保有状況別割合 - 東京70キロ圏 (平成10年)

