

# 川崎市民の住環境

川崎市の住宅及び住環境の実態・推移を、「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)をもとに表、グラフを用いてわかりやすくまとめました。



## ■住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査(総務省統計局)は、世帯が暮らす住宅や世帯が持つ土地の状況を調べ、国や地方公共団体における「住生活基本計画」の成果指標の設定をはじめ、耐震や防災を中心とした都市計画の策定や空き家対策などに幅広く活かされるものです。昭和23(1948)年以来5年ごとに行われており、全国の15分の1の世帯を対象に調査する抽出調査です。

調査結果からは、高齢者の方々が独立して生活できる環境かどうかといった居住環境や、個々の住宅やマンションの棟単位での耐震対策や管理状況、そして近年特に問題となっている空き家問題など、住宅構造、建て方等の現状がわかり、貴重な情報が得られます。

今回の特集では、住宅・土地統計調査結果から知ることができる、川崎市民の住環境の実態を見ていきます。

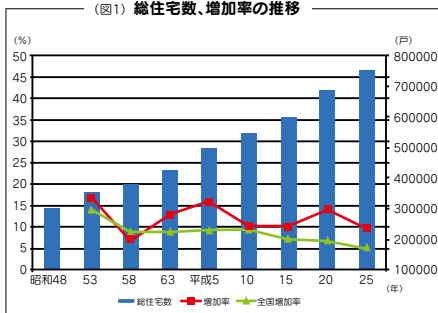
## ■総住宅数は75万3,660戸、5年間で9.8%増加

平成25年10月1日現在の市内の総住宅数は75万3,660戸です。前回調査の平成20年から6万7,280戸(9.8%)増加しました。平成5年からの20年間で25万戸以上増加しています。

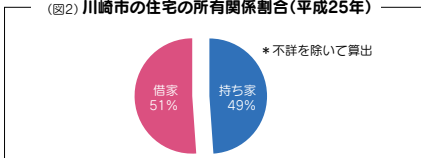
全国の総住宅数の増加率の推移と比較すると、昭和58年から昭和63年にかけての5年間で降、川崎市は全国を上回る率で住宅が増えていることが分かります。(図1)

\*総住宅数とは、居住世帯のある住宅、ない住宅の合計数であり、居住世帯のない住宅は空き家、建築中の住宅などです。

(図1) 総住宅数、増加率の推移



(図2) 川崎市の住宅の所有関係割合(平成25年)



(表1)

	持ち家率	借家率
全国	63.5%	36.5%
東京都特別区	46.5%	53.5%
横浜市	60.8%	39.2%
川崎市	49.0%	51.0%

## ■持ち家と借家は約半数ずつ

平成25年の調査時点で市内には居住世帯のある住宅が67万1,430戸あります(住宅の所有の関係「不詳」を含む)。

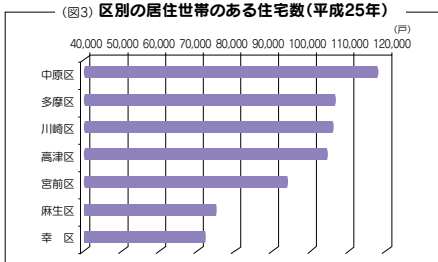
内訳をみると持ち家が31万4,270戸、借家が32万7,220戸と、約半数ずつですが、借家が少し多くなっています。

持ち家率、借家率を全国、東京都特別区、横浜市と比較すると、川崎市の持ち家率は全国よりも14.5ポイント、横浜市よりも11.8ポイント低く、東京都特別区よりも2.5ポイント高くなっています。(図2、表1)

## ■中原区が居住世帯のある住宅数が最も多い

居住世帯のある住宅数を区別にみると、中原区が11万7,100戸と最も多くなっています。次いで多摩区(10万6,070戸)、川崎区(10万5,260戸)、高津区(10万3,800戸)、宮前区(9万3,160戸)、麻生区(7万4,420戸)、幸区(7万1,620戸)となっています。(図3)

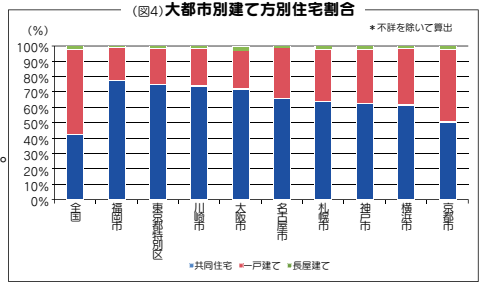
(図3) 区別の居住世帯のある住宅数(平成25年)



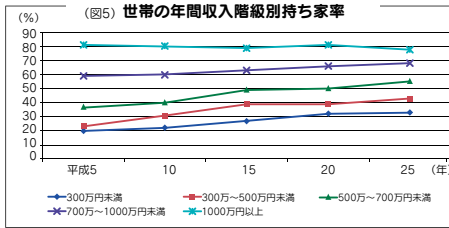
## ■住宅の73.6%が共同住宅

住宅の状況を建て方別にみると、一戸建が16万7,600戸で住宅全体の25.0%を占めており、長屋建が8,700戸(1.3%)、共同住宅が49万4,000戸(73.6%)、その他が1,100戸(0.2%)となっています。

人口が140万人以上の都市で割合をみると、福岡市の共同住宅の割合が77.6%で最も高く、次いで東京都特別区(74.8%)と続き、川崎市は3位となっています。(図4)



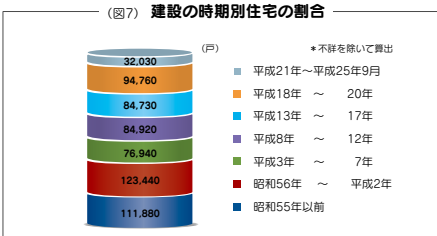
## ■年収が高い世帯で持ち家率が高い



世帯の年間収入階級別にその階級の世帯数全体における持ち家の割合をみると、「300万円未満」は持ち家率が33.1%と最も低く、「1,000万円以上」が77.9%となっており、年間収入階級が高くなるにつれて持ち家率が上昇していることが分かります。

5年前の平成20年と比較すると、「1,000万円以上」の持ち家率は2.6ポイント減少していますが、それ以外の階級では持ち家率が増加しています。(図5)

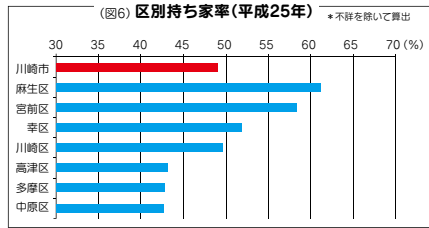
## ■昭和55年以前に建てられた住宅の割合は18.4%



住宅を建築の時期別にみると、昭和55年までに建築された住宅が11万1,880戸(全体の18.4%)で、新耐震基準が施行された昭和56年以降に建築された住宅が49万6,820戸(同81.6%)となっています。

全国の昭和55年までに建築された住宅の割合(29.6%)と比較すると、本市は全国より11.2ポイント低く、川崎市は新しい住宅が多いことが分かります。(図7)

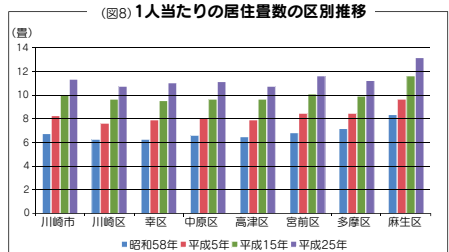
## ■持ち家率は麻生区が最も高い



川崎市の持ち家率は31万4,270戸で、持ち家率は全体の49.0%となっています。

区別に持ち家率をみると、麻生区が61.1%で最も高く、次いで宮前区(58.3%)、幸区(51.8%)、川崎区(49.5%)、高津区(43.1%)、多摩区(42.7%)、中原区(42.6%)となっています。(図6)

## ■1人当たりの居住畳数は麻生区が最も多い13.2畳



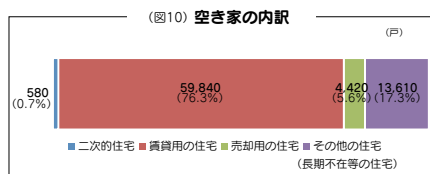
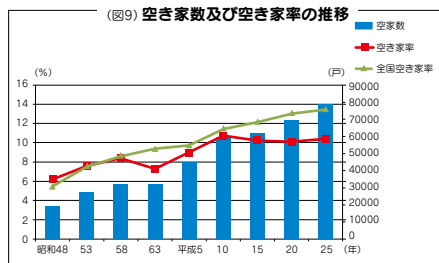
川崎市の1人当たりの居住畳数をみると、平成25年時点で川崎市全体は11.4畳となっており、昭和58年から一貫して増加していることが分かります。

区ごとにみると、麻生区が13.2畳と最も多く、次いで宮前区(11.7畳)、多摩区(11.3畳)、中原区(11.2畳)、幸区(11.1畳)、高津区(10.8畳)、川崎区(10.8畳)となっています。(図8)

### ■空き家率が最も高かったのは平成10年の10.8%

平成25年の売却用の住宅などを含めた川崎市の空き家数は7万8,460戸で、総住宅数(75万3,660戸)の10.4%となっています。

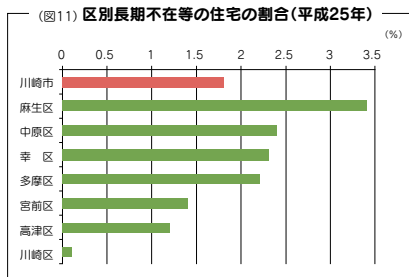
5年前の平成20年からそれぞれ8,940戸、0.3ポイントの増加となっており、空き家率は最も高かった平成10年(10.8%)から10%台でほぼ横ばいに推移しています。(図9)



### ■空き家の76.3%は賃貸用の住宅

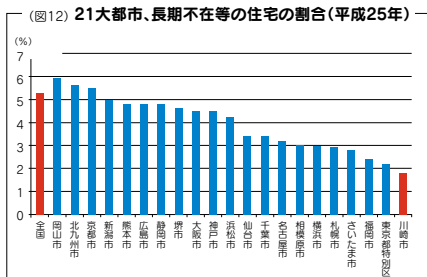
平成25年の川崎市の空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が5万9,840戸で空き家総数の76.3%を占め、最も多くなっています。次いで高い順にみると、建て替え等のため取り壊すことになっている、または長期不在等の「その他の住宅」が1万3,610戸(17.3%)、「売却用の住宅」が4,420戸(5.6%)、たまに寝泊りしている人がいる「二次的住宅」が580戸(0.8%)となっています。(図10)

### ■市内で最も長期不在等の空き家が多いのは麻生区



川崎市の空き家の内訳のうち、長期不在等の「その他の住宅」は総住宅数に対し1.8%です。

区別にみると、最も高い割合だったのは麻生区の3.4%となっています。次いで高い順に中原区(2.4%)、幸区(2.3%)、多摩区(2.2%)、宮前区(1.4%)、高津区(1.2%)、川崎区(0.1%)となっています。(図11)



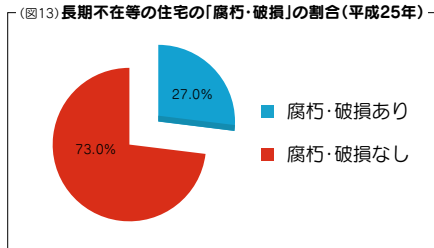
20政令指定都市と東京都特別区で、総住宅数に占める長期不在等の「その他の住宅」の割合を比較すると、川崎市が最も低いことが分かります(1.8%)。全国平均は5.3%で、3.5ポイント低くなっています。

5年前の平成20年(2.1%)と比べると川崎市は0.3ポイント低くなっています。(図12)

### ■長期不在等の空き家のうち4分の1以上は「腐朽・破損あり」

川崎市の長期不在等の空き家(1万3,610戸)のうち「腐朽・破損あり」は3,670戸で、全体の27.0%を占めています。

5年前の平成20年(22.9%)と比べると4.1ポイント高くなっています。(図13)

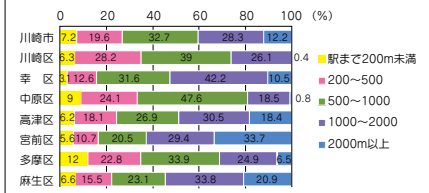


# 3

## 世帯の居住環境

### ■宮前区の住宅の6割超が最寄り駅まで1km以上

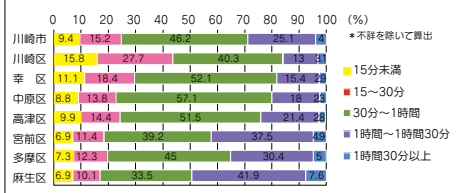
(図14) 区別最寄りの鉄道の駅までの距離別割合(平成25年)



最寄りの駅が片道500m未満の住宅の割合が最も高いのは多摩区で、区内の居住世帯のある住宅数全体の34.8%となっています。次いで多い順に川崎区(34.5%)、中原区(33.1%)、高津区(24.2%)、麻生区(22.1%)、宮前区(16.3%)、幸区(15.7%)となっています。(図14)

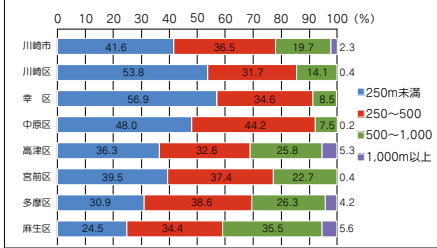
### ■通勤時間(片道)の長い世帯の割合が高い麻生区

(図15) 区別家計を主に支える者の通勤時間別割合(平成25年)



川崎市の雇用者普通世帯(家計を主に支える者が雇用者である普通世帯)について、通勤時間が最も長い世帯の割合が高いのは麻生区で、49.5%の世帯が1時間以上かけて通勤していることが分かります。(図15)

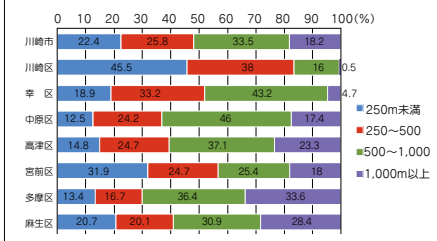
(図16) 区別最寄りの医療機関までの距離別割合(平成25年)



### ■中原区は医療機関までの距離が短い住宅が多い

最寄りの内科・外科・あるいは小児科のいずれかを含む医療機関までの距離が片道500m未満の住宅数の割合をみると最も高いのは中原区で、区内の居住世帯のある住宅数に対し92.3%となっており、次いで高い順に幸区(91.5%)、川崎区(85.4%)、宮前区(76.9%)、高津区(68.9%)、麻生区(58.9%)となっています。(図16)

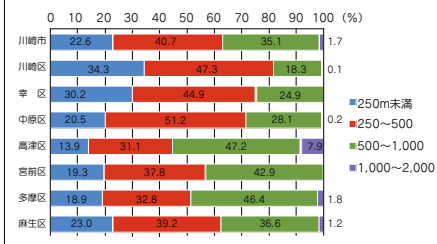
(図17) 区別最寄りの公園までの距離別割合(平成25年)



### ■川崎区は公園までの距離が短い住宅が多い

最寄りの面積がおおむね0.25ha(50m×50m)以上の、児童・近隣・総合・運動公園のいずれかの公園までの距離が片道500m未満の住宅数の割合が最も高いのは川崎区で、区内の居住世帯のある住宅数に対し83.5%となっており、次いで高い順に宮前区(56.6%)、幸区(52.1%)、麻生区(40.8%)、高津区(39.6%)、中原区(36.7%)、多摩区(30.0%)となっています。(図17)

(図18) 区別最寄りの緊急避難場所までの距離別割合(平成25年)



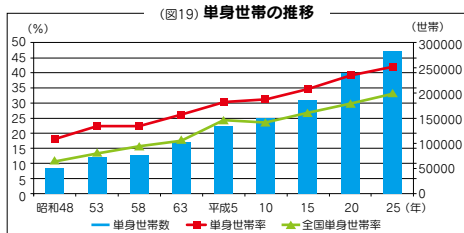
### ■川崎区は緊急避難場所までの距離が短い住宅が多い

最寄りの災害対策基本法に基づく避難地で一次避難所に定められている緊急避難場所までの距離が片道500m未満の住宅数の割合が最も高いのは川崎区で、区内の居住世帯のある住宅数に対し81.6%となっており、次いで高い順に幸区(75.1%)、中原区(71.7%)、麻生区(62.2%)、宮前区(57.1%)、多摩区(51.8%)、高津区(45.0%)となっています。(図18)

# 4

## 1人暮らしの現状

### ■市内に住む世帯の42.0%が単身世帯

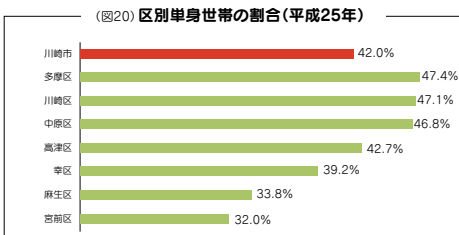


川崎市の住宅に居住する世帯のうち単身世帯は28万2,050世帯で、全世帯の42.0%を占めています。

平成20年からの5年間で、世帯総数における単身世帯の割合は2.9ポイントの増加となっています。

全国の単身世帯の割合と比較すると、川崎市は単身世帯の割合が高いことが分かります。(図19)

### ■最も単身世帯の割合が高いのは多摩区の47.4%

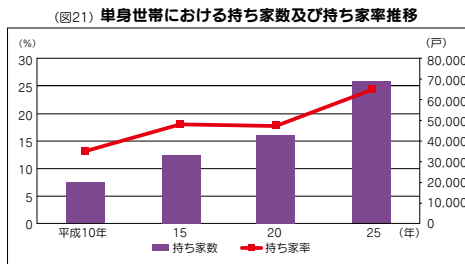


川崎市の住宅に居住する世帯における単身世帯の割合を区別にみると、最も単身世帯率が高いのは多摩区の47.4%でした。次いで高い順に、川崎区(47.1%)、中原区(46.8%)、高津区(42.7%)、幸区(39.2%)、麻生区(33.8%)、宮前区(32.0%)となっています。(図20)

### ■単身世帯の持ち家数が5年間で大幅に増加

平成25年の単身世帯における持ち家世帯の数は6万6,630世帯で、単身世帯全体の24.3%です。

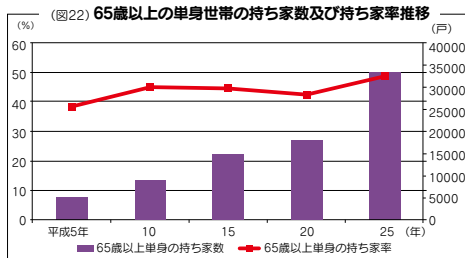
平成20年からの5年間で単身世帯の持ち家数は2万5,830世帯の増加、単身世帯における持ち家世帯の割合は6.5ポイントの増加となっています。(図21)



### ■単身世帯の持ち家の48.7%が65歳以上

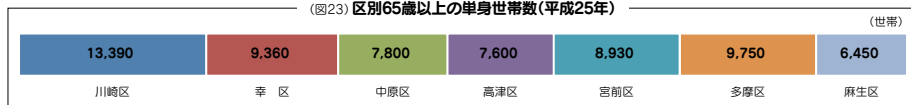
平成25年の川崎市の単身世帯の持ち家について、年齢別の割合をみると「65歳以上」(3万3,370世帯)が最も高く、全体の48.7%を占めています。

5年前の平成20年(42.3%)と比較すると、6.4ポイントの増加となっています。(図22)



### ■高齢者の単身世帯数が最も多いのは川崎区

(図23) 区別65歳以上の単身世帯数(平成25年)

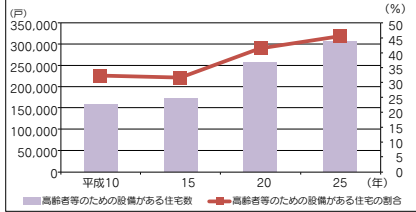


川崎市の65歳以上の単身世帯数は6万3,290世帯で、全世帯(67万1,430世帯)に占める割合は9.4%となっています。世帯数は川崎区が最も多く1万3,390世帯、麻生区が最も少なく6,450世帯となっています。

また、区ごとの全世帯に占める65歳以上の単身世帯の割合をみると、最も高いのは幸区の13.1%で、次いで高い順に川崎区(12.7%)、宮前区(9.6%)、多摩区(9.2%)、麻生区(8.7%)、高津区(7.3%)、中原区(6.7%)となっています。(図23)

## ■高齢者等のための設備がある住宅の割合は45.4%

(図24) 高齢者等のための設備がある住宅数・割合



平成25年における川崎市の「高齢者等のための設備のある住宅」は30万4,800戸で、市内の居住世帯のある住宅全体の45.4%です。

5年前の平成20年(25万5,400戸、41.6%)と比較すると、それぞれ4万9,400戸、3.8ポイントの増加となっています。(図24)

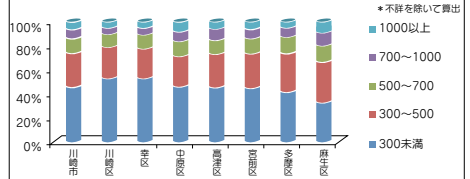
## ■麻生区は高齢者等のための設備工事を行った持ち家率が最も高い

平成25年調査時点で、高齢者等のための設備工事を行った持ち家は2万7,560戸で、市内にある持ち家の8.8%です。

区別にみると、区内の持ち家のうち高齢者等のための設備工事を行った割合が最も高いのは麻生区で10.8%で、次いで高い順に幸区(10.4%)、川崎区(8.8%)、多摩区(8.4%)、中原区(8.2%)、宮前区(7.9%)、高津区(7.3%)となっています。(図26)

## ■麻生区は年収1,000万円以上の65歳以上の世帯員のいる世帯の割合が最も高い

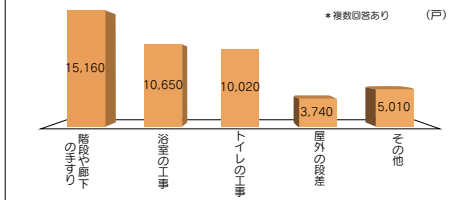
(図25) 区別65歳以上の世帯員のいる世帯の年間収入の割合(平成25年)



川崎市の65歳以上の世帯員のいる世帯は18万3,130世帯あります。区別にみると、川崎区が3万3,590世帯、幸区が2万5,980世帯、中原区2万3,460世帯、高津区2万2,480世帯、多摩区2万6,400世帯、宮前区2万7,130世帯、麻生区2万4,090世帯です。

年間収入別にみると、麻生区が年間収入が高い世帯の割合が高いことがわかります。(図25)

## ■高齢者等のための設備工事をした持ち家の工事内容(平成25年)



## ■手すりをつける工事が最も多い

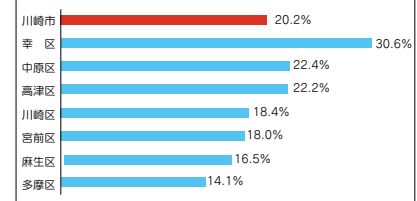
高齢者等のための設備工事を行った持ち家の工事内容の内訳をみると、「階段や廊下の手すり」をつける工事が1万5,160戸と最も多く、次いで多い順に「浴室の工事」(1万650戸)、「トイレの工事」(1万20戸)、「屋内の段差の解消」(3,740戸)、「その他」(5,010戸)となっています。(図27)

## ■高齢者対応型共同住宅の割合は幸区が最も高い

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の各住宅の入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場合で、①道路から建物内まで高低差がある場合は傾斜路が設置してあること。②エレベーターの入口の幅が80cm以上あり、乗り場の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。③共用の廊下に段差がなく、その幅が140cm以上あることの3つをおおむね満たしているものをいいます。

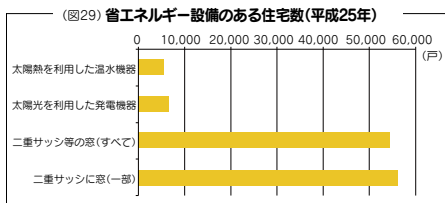
川崎市の共同住宅49万4,040戸のうち9万9,690戸、20.2%が高齢者対応型共同住宅となっており、区別にみると、最も高いのは幸区の30.6%でした。(図28)

(図28) 区別高齢者対応型共同住宅の割合(平成25年)

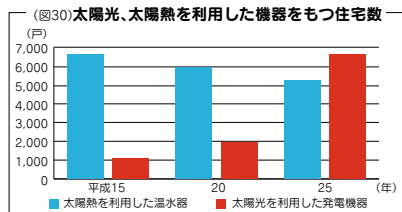


### ■省エネルギー設備のある住宅は断熱効果のある窓が多数派

平成25年の省エネルギー設備のある住宅は、一部の窓に二重サッシまたは複層ガラス(以下二重サッシ等)の窓を持つ住宅が5万6,080戸と最も多く、次いで多い順にすべての窓に二重サッシ等の窓を持つ住宅(5万4,360戸)、太陽光を利用した発電機器(6,590戸)、太陽熱を利用した温水機器(5,230戸)の順となっています。(図29)



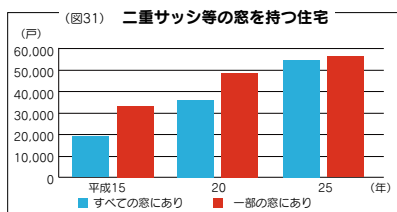
### ■太陽光を利用した発電機器のある住宅の数が5年で3.4倍に



平成25年の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あり」の住宅は5,230戸(居住世帯のある住宅の0.8%)となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は6,590戸(同1.0%)となっています。

5年前の平成20年の「太陽光を利用した発電機器あり」(1930戸、同0.3%)と比較すると、増加率は241.5%で、構成比は0.7ポイントの増加となっています。(図30)

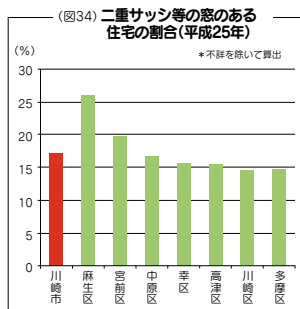
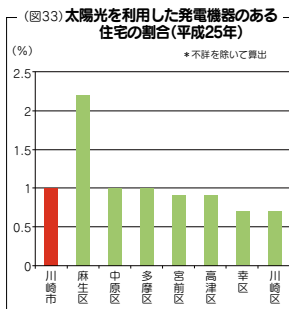
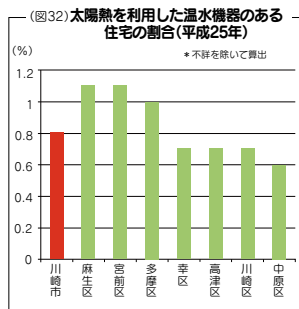
### ■すべての窓に断熱効果のあるガラス窓を持つ住宅の数が5年で1.5倍に



平成25年の二重サッシ等の窓を持つ住宅は11万440戸(居住世帯のある住宅の16.4%)となっています。内訳をみると、「すべての窓にあり」の住宅は5万4,360戸(同8.1%)、「一部の窓にあり」の住宅は5万6,080戸(同8.4%)となっています。

5年前の平成20年の「すべての窓にあり」(3万5,900戸、同5.9%)と比較すると、増加率は51.4%、構成比は2.2ポイントの増加となっています。(図31)

### ■麻生区は省エネルギー設備のある住宅の割合が最も高い



平成25年の省エネルギー設備等のある住宅の割合を区別にみると、「太陽熱を利用した温水機器あり」は麻生区が820戸で区内の住宅総数の1.1%と最も高く、次いで高い順に宮前区(1.1%)、多摩区(1.0%)、幸区(0.7%)、高津区(0.7%)、川崎区(0.7%)、中原区(0.6%)となっています。

「太陽光を利用した発電機器あり」は、麻生区が1,610戸で住宅総数の2.2%と最も高く、次いで高い順に中原区(1.0%)、多摩区(1.0%)、宮前区(0.9%)、高津区(0.9%)、幸区(0.7%)、川崎区(0.7%)となっています。

「一部・又は全てに二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」は、麻生区が1万8,810戸で住宅総数の26.0%と最も高く、次いで高い順に宮前区(19.8%)、中原区(16.7%)、幸区(15.6%)、高津区(14.6%)、川崎区(14.6%)、多摩区(14.6%)となっています。(図32~34)