

8 住居の状況

－持ち家率は47.3%に上昇－

住宅に住む一般世帯数は640,874世帯で、前回調査に比べ67,617世帯(11.8%)増加しました。また、住宅以外に住む一般世帯数は19,526世帯で、前回調査に比べ205世帯(1.1%)の増加となりました。

住宅に住む一般世帯を住宅の所有関係別にみると、「持ち家」が303,158世帯(住宅に住む一般世帯数の47.3%)と最も多く、次いで「民営借家」が275,429世帯(同43.0%)、県営・市営住宅や都市再生機構、住宅供給公社などの「公的借家」が31,076世帯(同4.8%)、社宅や公務員宿舎など「給与住宅」が23,469世帯(同3.7%)、間借り7,742世帯(同1.2%)などとなっています。

前回調査と比べると、「間借り」が13.0%減とマイナスに転じ、「給与住宅」が8.7%減と減少が続きました。その他の区分は増加しており、「持ち家」が17.1%、「民営借家」が10.6%と大きく増加しました。

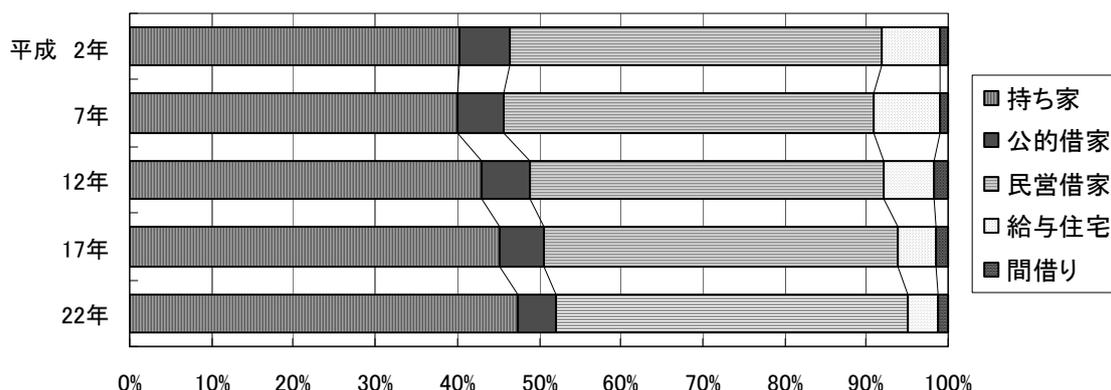
住宅に住む一般世帯に占める「持ち家」の割合(持ち家率)の推移をみると、平成2年の40.3%から平成7年には40.0%と低下傾向にありましたが、平成12年から43.1%と増加に転じました。今回の調査では前回調査から2.1ポイント上昇して47.3%となりました。

本市は「持ち家」の割合が上昇傾向にあるものの、全国平均の61.9%を大きく下回っており、依然として「民営借家」への依存度が高いことを示しています。(表38・図16)

表 38 住宅に住む一般世帯の住宅の所有関係別世帯数

年次別 区 別	住宅に住む 一般世帯	主世帯	持 ち 家 借 家					間 借 り
			持 ち 家	借 家	公 的 借 家	民 営 借 家	給 与 住 宅	
実 数								
平成 2年	422 035	417 478	169 915	247 563	25 840	191 633	30 090	4 557
7年	464 183	459 186	185 762	273 424	26 443	209 324	37 657	4 997
12年	510 677	502 106	220 204	281 902	29 461	220 701	31 740	8 571
17年	573 257	564 363	258 849	305 514	30 823	248 972	25 719	8 894
22年	640 874	633 132	303 158	329 974	31 076	275 429	23 469	7 742
構 成 比 (%)								
平成 2年	100.0	98.9	40.3	58.7	6.1	45.4	7.1	1.1
7年	100.0	98.9	40.0	58.9	5.7	45.1	8.1	1.1
12年	100.0	98.3	43.1	55.2	5.8	43.2	6.2	1.7
17年	100.0	98.4	45.2	53.3	5.4	43.4	4.5	1.6
22年	100.0	98.8	47.3	51.5	4.8	43.0	3.7	1.2
増 加 率 (%)								
平成 7年	10.0	10.0	9.3	10.4	2.3	9.2	25.1	9.7
12年	10.0	9.3	18.5	3.1	11.4	5.4	△ 15.7	71.5
17年	12.3	12.4	17.5	8.4	4.6	12.8	△ 19.0	3.8
22年	11.8	12.2	17.1	8.0	0.8	10.6	△ 8.7	△ 13.0
区 の 構 成 比 (%)								
川 崎 区	100.0	98.4	47.8	50.6	3.1	44.5	3.0	1.6
幸 区	100.0	98.5	49.3	49.2	10.6	34.3	4.3	1.5
中 原 区	100.0	98.8	40.7	58.1	1.9	50.9	5.2	1.2
高 津 区	100.0	98.9	44.9	54.0	6.0	44.6	3.4	1.1
宮 前 区	100.0	98.8	54.5	44.3	6.4	34.5	3.4	1.2
多 摩 区	100.0	99.1	40.7	58.4	3.2	52.0	3.3	0.9
麻 生 区	100.0	99.0	59.0	40.0	5.0	32.2	2.8	1.0

図 16 住宅に住む一般世帯の住宅の所有関係別世帯数割合の推移



一持ち家率は麻生区(59.0%)が最も高い一

区別に住宅の所有の関係をみると、持ち家率は麻生区が 59.0%で最も高く、次いで宮前区が 54.5%となり、この2区が5割を超え、続いて幸区が 49.3%、川崎区が 47.8%、高津区が 44.9%と続いており、最も低いのは中原区と多摩区の 40.7%となっています。前回調査と比べると、川崎区で 0.6 ポイント低下し、その他の区で上昇しました。

次に「借家」の割合は、持ち家率とは逆に多摩区が最も高く 58.4%、麻生区が最も低く 40.0%となっています。「借家」の内訳をみると、「民営借家」の割合が 50%以上になっているのが多摩区 (52.0%) と中原区 (50.9%) で、特に多摩区は「借家」に住む世帯の 88.9%の世帯が「民営借家」に住んでいます。「公的借家」(公営の借家と都市機構・公社の借家)の割合は幸区が 10.6%と突出して高く、最も低いのは中原区の 1.9%となっています。「給与住宅」の割合は中原区が 5.2%で最も高く、最も低いのは麻生区の 2.8%となっています。(表 38)

一ますます進む共同住宅の中高層化一

住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別にみると、「共同住宅」に住む世帯が 460,374 世帯(住宅に住む一般世帯数の 71.8%)と7割を超えて最も多く、次いで「一戸建」が 171,725 世帯(同 26.8%)、「長屋建」が 7,742 世帯(同 1.2%)、工場や事務所の中に住宅がある場合など「その他」が 1,000 世帯(同 0.2%)となっています。

前回調査と比べると、「一戸建」は 7.0%増ですが、構成比は 1.2 ポイント低下しています。一方、「共同住宅」は 14.0%増で、構成比は 1.3 ポイント上昇しています。「共同住宅」を階数別にみると、1・2階建の住宅が 1.1%減少したのに対し、3~5階建の住宅は 11.1%増、6階建以上の住宅は 33.3%増と高い伸びを示しています。

平成 2 年からの推移をみると、「一戸建」の世帯数は一貫して増加傾向にあり、平成 2 年から 33,931 世帯増加していますが、構成比は一貫して低下傾向にあり、5.8 ポイント低下しています。

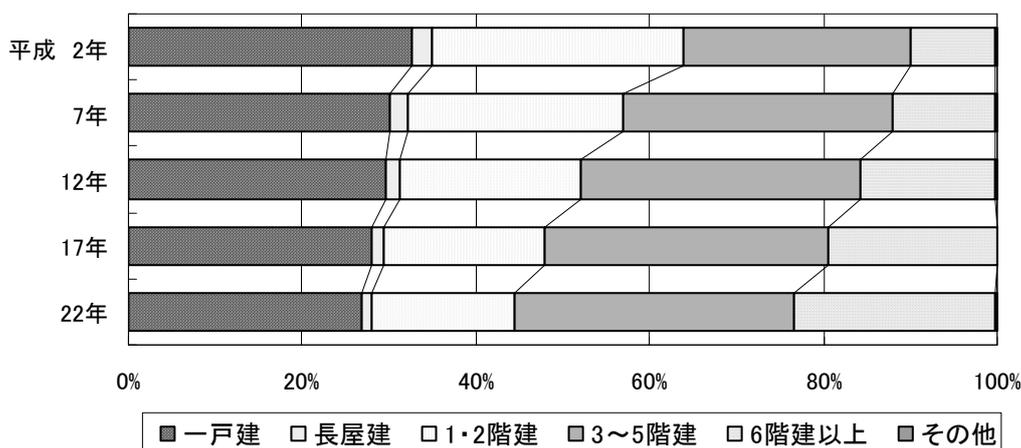
「長屋建」の世帯数は一貫して減少しています。「共同住宅」の世帯数は一貫して増加傾向にあり、平成 2 年から 186,835 世帯増加し、構成比も 7.0 ポイント上昇しています。なかでも 3~5階建の住宅は 1.9 倍、6階建以上の住宅は 3.6 倍と大幅な増加を示し、住宅の中高層化が進んでいます。

(表 39・図 17)

表 39 住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別世帯数

年次別 区別	住宅に住む 一般世帯	一戸建	長屋建	共同住宅				その他
				総数	1・2階建	3～5階建	6階建以上	
実数								
平成 2年	422 035	137 794	9 628	273 539	121 866	110 918	40 755	1 074
7年	464 183	140 073	9 320	313 846	115 029	143 382	55 435	944
12年	510 677	151 341	8 817	349 170	105 844	164 319	79 007	1 349
17年	573 257	160 435	8 313	403 860	105 837	186 595	111 428	649
22年	640 874	171 725	7 742	460 374	104 622	207 234	148 518	1 000
構 成 比 (%)								
平成 2年	100.0	32.6	2.3	64.8	28.9	26.3	9.7	0.3
7年	100.0	30.2	2.0	67.6	24.8	30.9	11.9	0.2
12年	100.0	29.6	1.7	68.4	20.7	32.2	15.5	0.3
17年	100.0	28.0	1.5	70.5	18.5	32.5	19.4	0.1
22年	100.0	26.8	1.2	71.8	16.3	32.3	23.2	0.2
増 加 率 (%)								
平成 7年	10.0	1.7	△ 3.2	14.7	△ 5.6	29.3	36.0	△ 12.1
12年	10.0	8.0	△ 5.4	11.3	△ 8.0	14.6	42.5	42.9
17年	12.3	6.0	△ 5.7	15.7	△ 0.0	13.6	41.0	△ 51.9
22年	11.8	7.0	△ 6.9	14.0	△ 1.1	11.1	33.3	54.1
区 の 構 成 比 (%)								
川 崎 区	100.0	28.4	0.8	70.5	15.3	22.4	32.8	0.3
幸 区	100.0	25.9	0.8	73.0	13.8	25.0	34.2	0.3
中 原 区	100.0	20.8	0.9	78.1	16.8	37.9	23.3	0.2
高 津 区	100.0	22.1	1.1	76.7	16.5	35.6	24.6	0.2
宮 前 区	100.0	29.0	1.3	69.6	12.3	38.9	18.5	0.1
多 摩 区	100.0	25.1	1.3	73.5	23.0	38.4	12.1	0.1
麻 生 区	100.0	41.1	2.6	56.3	14.5	23.2	18.6	0.1

図 17 住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別世帯数割合の推移



ー共同住宅に住む世帯の割合は中原区が最も高いー

区別にみると、「一戸建」に住む世帯の構成比は、麻生区が 41.1%で最も高く、次いで宮前区が 29.0%、最も低いのは中原区で 20.8%となっています。一方、「共同住宅」は、中原区が 78.1%で最も高く、次いで高津区で 76.7%、最も低いのは麻生区で 56.3%となっています。また、「共同住宅」で 3～5階建の住宅に住む世帯の構成比が最も高いのは宮前区で 38.9%となり、6階建以上の住宅に住む世帯の構成比が最も高いのは幸区で 34.2%、次いで川崎区が 32.8%となり、南部のほうが高層の住宅の割合が高いことが分かります。(表 39)

一持ち家の45%は3階建以上の共同住宅一

住宅の建て方別に所有の関係別の構成比をみると、「一戸建」はほとんどが「持ち家」で全体の93.6%を占めています。「長屋建」と「共同住宅」に占める「持ち家」の割合は、それぞれ18.0%、30.6%となっています。一方、「民営借家」の構成比は、それぞれ74.5%、57.0%と高くなっています。

「共同住宅」の階数別に所有の関係別の構成比をみると、1・2階建の住宅の「持ち家」の割合は3.5%とわずかで、「民営借家」が92.6%を占めていますが、3～5階建の住宅の「持ち家」の構成比は22.3%、6階建以上の住宅では61.3%と高層になるほど「持ち家」の割合が高くなっています。

次に、住宅の所有の関係別に建て方別の構成比をみると、「持ち家」は全体の53.0%を「一戸建」が占め、次いで「共同住宅」が46.4%となっています。

前回調査と比べると、持ち家に占める「一戸建」の割合は、3.8ポイント減少し、逆に「共同住宅」が4.0ポイント増加しています。「共同住宅」の中では、6階建以上の住宅が4.8ポイント増加し、「持ち家」の45.2%は3階建以上の住宅となります。「持ち家」は「一戸建」から「共同住宅」へ、さらに、高層住宅へと変化しています。

一方、「借家」は「共同住宅」が95.6%を占め、「一戸建」は僅か2.3%にすぎません。「借家」の内訳をみると、「共同住宅」の3～5階建の住宅が「公的借家」、「民営借家」、「給与住宅」のいずれの区分も55.6%、46.3%、62.7%と高くなっています。(表40)

表40 住宅に住む一般世帯の住宅の建て方、所有の関係別世帯数

区 分	住宅に住む 一般世帯	一戸建	長屋建	共 同 住 宅				その他	
				総数	1・2階建	3～5階建	6階建以上		
実 数									
総 数	640 874	171 725	7 742	460 374	104 622	207 234	148 518	1 000	
持 ち 家	303 158	160 652	1 397	140 767	3 637	46 154	90 976	331	
借 家	329 974	7 598	6 185	315 574	99 442	159 385	56 747	595	
公的借家	31 076	5	34	31 037	127	17 268	13 642	-	
民営借家	275 429	6 891	5 764	262 419	96 853	127 395	38 171	351	
給与住宅	23 469	702	387	22 118	2 462	14 722	4 934	244	
間 借 り	7 742	3 475	160	4 033	1 543	1 695	795	74	
所有の関係別構成比(%)									
総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
持 ち 家	47.3	93.6	18.0	30.6	3.5	22.3	61.3	33.1	
借 家	51.5	4.4	79.9	68.5	95.0	76.9	38.2	59.5	
公的借家	4.8	0.0	0.4	6.7	0.1	8.3	9.2	-	
民営借家	43.0	4.0	74.5	57.0	92.6	61.5	25.7	35.1	
給与住宅	3.7	0.4	5.0	4.8	2.4	7.1	3.3	24.4	
間 借 り	1.2	2.0	2.1	0.9	1.5	0.8	0.5	7.4	
建て方別構成比(%)									
総 数	100.0	26.8	1.2	71.8	16.3	32.3	23.2	0.2	
持 ち 家	100.0	53.0	0.5	46.4	1.2	15.2	30.0	0.1	
借 家	100.0	2.3	1.9	95.6	30.1	48.3	17.2	0.2	
公的借家	100.0	0.0	0.1	99.9	0.4	55.6	43.9	-	
民営借家	100.0	2.5	2.1	95.3	35.2	46.3	13.9	0.1	
給与住宅	100.0	3.0	1.6	94.2	10.5	62.7	21.0	1.0	
間 借 り	100.0	44.9	2.1	52.1	19.9	21.9	10.3	1.0	

ー延べ面積「70～99 m²」の世帯が最も多いー

住宅に住む一般世帯の延べ面積6区分別の割合は、「70～99 m²」が23.8%と最も多く、次いで「0～29 m²」が22.2%、「50～69 m²」が21.0%と続き、最も少ないのは「150 m²以上」の3.6%となりました。

住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」では、「70～99 m²」が最も多く、次いで「50～69 m²」、「100～149 m²」と続き、最も少ないのは「0～29 m²」となり、比較的延べ面積が広い世帯が多いことがわかります。「公的借家」は「30～49 m²」が最も多く、次いで「50～69 m²」となり、比較的延べ面積の狭い世帯が多くなりました。「民営の借家」では「0～29 m²」が最も多く、単身者向けの広さの世帯が多いことがわかります。「給与住宅」では「50～69 m²」が最も多く、次いで「0～29 m²」となり比較的延べ面積の狭い世帯が多くなりました。

区別にみると、川崎区、中原区、多摩区では延べ面積が「0～29 m²」の世帯の割合が最も多く、幸区、高津区、宮前区、麻生区では延べ面積が「70～99 m²」の世帯の割合が最も多くなっています。延べ面積「150 m²以上」の世帯の割合は、麻生区で6.5%と高くなっています。(表41)

表 41 住宅に住む一般世帯の住宅の延べ面積、所有の関係別構成比

(%)

延べ面積 (6区分)	住宅に住む一般世帯						延べ面積 (6区分)	住宅に住む一般世帯					
	総数	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り		総数	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り
全 市							高 津 区						
総 数	100.0	47.3	4.8	43.0	3.7	1.2	総 数	100.0	44.9	6.0	44.6	3.4	1.1
0～29m ²	22.2	0.5	0.1	20.1	1.0	0.4	0～29m ²	21.2	0.5	0.1	19.2	0.9	0.4
30～49	18.7	2.3	2.2	13.2	0.7	0.3	30～49	18.8	1.8	2.2	13.7	0.7	0.3
50～69	21.0	10.5	2.0	7.1	1.1	0.3	50～69	23.5	10.8	3.0	8.4	1.1	0.2
70～99	23.8	20.2	0.5	2.2	0.7	0.2	70～99	25.1	21.0	0.6	2.8	0.6	0.2
100～149	10.7	10.3	0.0	0.4	0.1	0.0	100～149	8.5	8.1	0.0	0.3	0.0	0.0
150m ² 以上	3.6	3.5	0.0	0.1	0.0	0.0	150m ² 以上	2.9	2.8	0.0	0.1	0.0	0.0
川 崎 区							宮 前 区						
総 数	100.0	47.8	3.1	44.5	3.0	1.6	総 数	100.0	54.5	6.4	34.5	3.4	1.2
0～29m ²	25.8	0.8	0.2	23.1	1.1	0.6	0～29m ²	12.1	0.3	0.1	10.7	0.6	0.4
30～49	19.2	3.2	1.0	13.8	0.7	0.4	30～49	19.9	2.3	4.9	11.7	0.6	0.4
50～69	20.8	12.8	1.5	5.4	0.8	0.3	50～69	25.3	13.1	1.3	9.3	1.4	0.3
70～99	20.9	18.2	0.4	1.7	0.3	0.2	70～99	27.4	23.9	0.2	2.3	0.7	0.2
100～149	9.6	9.2	0.0	0.3	0.1	0.0	100～149	12.0	11.5	0.0	0.3	0.1	0.0
150m ² 以上	3.8	3.6	0.0	0.1	0.0	0.0	150m ² 以上	3.4	3.3	0.0	0.1	0.0	0.0
幸 区							多 摩 区						
総 数	100.0	49.3	10.6	34.3	4.3	1.5	総 数	100.0	40.7	3.2	52.0	3.3	0.9
0～29m ²	16.3	0.5	0.2	14.1	1.0	0.5	0～29m ²	30.1	0.8	0.0	27.5	1.5	0.3
30～49	20.3	2.2	5.3	11.4	1.0	0.4	30～49	18.0	1.7	0.5	14.9	0.6	0.3
50～69	24.4	12.3	4.4	6.2	1.3	0.3	50～69	19.4	8.9	2.0	7.6	0.7	0.2
70～99	26.3	22.2	0.8	2.2	0.8	0.2	70～99	19.2	16.3	0.7	1.6	0.4	0.1
100～149	9.2	8.8	0.0	0.3	0.1	0.0	100～149	10.0	9.7	0.0	0.2	0.1	0.0
150m ² 以上	3.5	3.3	0.0	0.1	0.0	0.0	150m ² 以上	3.3	3.2	-	0.1	0.0	-
中 原 区							麻 生 区						
総 数	100.0	40.7	1.9	50.9	5.2	1.2	総 数	100.0	59.0	5.0	32.2	2.8	1.0
0～29m ²	29.5	0.6	0.2	27.0	1.4	0.4	0～29m ²	14.1	0.3	0.1	12.9	0.5	0.2
30～49	19.9	2.6	0.6	15.4	1.1	0.3	30～49	14.0	1.9	2.5	8.9	0.3	0.2
50～69	18.0	9.0	0.9	6.4	1.5	0.2	50～69	16.4	6.9	1.9	6.6	0.7	0.3
70～99	21.8	18.2	0.3	1.9	1.1	0.2	70～99	28.6	23.9	0.4	2.9	1.1	0.3
100～149	7.8	7.5	0.0	0.2	0.1	0.0	100～149	20.5	19.6	0.0	0.8	0.1	0.0
150m ² 以上	2.9	2.8	-	0.1	0.0	-	150m ² 以上	6.5	6.4	-	0.1	0.0	0.0

ー20 大都市の中で持ち家の割合は低く、借家の割合は高いー

20 大都市の住宅に住む一般世帯の住宅の所有の関係別構成をみると、「持ち家」に住む世帯の割合（持ち家率）は新潟市が 65.8%で最も高く、次いで浜松市の 63.5%、静岡市の 62.1%となり、全国の 61.9%を上回っています。本市の持ち家率は 47.3%で、福岡市（37.6%）、大阪市（42.2%）、東京都区部（44.2%）に次いで 4 番目に低く、大都市の中でも下位に属しています。

一方、「借家」の割合は、持ち家率の高い新潟市、浜松市で全国の 37.0%を下回っており、本市は、福岡市（61.5%）、大阪市（56.7%）、東京都区部（54.0%）に次いで、名古屋市とともに 4 番目に高く 51.5%となっています。

「借家」の内訳をみると、前回調査で 2 番目に高い率だった「民営借家」は、福岡市（48.4%）大阪市（43.5%）、東京都区部（43.2%）に次ぐ 4 番目で、43.0%となっています。

「給与住宅」は仙台市と広島市（4.2%）、さいたま市（4.1%）、名古屋市（3.8%）に次ぐ 5 番目で 3.7%となりました。全国の「給与住宅」の値をみると 2.8%で、前回調査に比べて 0.4 ポイント減少しており、全国的に減少しています。

次に 20 大都市の住宅に住む一般世帯の 1 世帯当たり人員をみると、浜松市と新潟市が 2.6 と最も多く、次いで静岡市の 2.5 となりました。本市は 2.2 で 6 番目に低い結果になりました。（表 42）

表 42 20 大都市の住宅に住む一般世帯の住宅の所有の関係別構成比

都市別	所有の関係別構成比 (%)							1世帯当たり人員
	住宅に住む一般世帯	持ち家	借家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	
全 国	100.0	61.9	37.0	6.0	28.1	2.8	1.1	2.4
札幌市	100.0	48.4	49.6	4.4	42.9	2.4	2.1	2.1
仙台市	100.0	48.9	50.2	3.6	42.3	4.2	1.0	2.2
さいたま市	100.0	61.0	37.9	3.8	30.0	4.1	1.1	2.4
千葉市	100.0	59.8	39.3	11.0	24.8	3.5	0.9	2.4
東京都区部	100.0	44.2	54.0	7.2	43.2	3.7	1.8	2.0
川崎市	100.0	47.3	51.5	4.8	43.0	3.7	1.2	2.2
横浜市	100.0	58.8	39.8	6.6	29.9	3.3	1.4	2.3
相模原市	100.0	59.4	39.2	4.2	32.8	2.2	1.4	2.4
新潟市	100.0	65.8	33.2	2.4	28.7	2.1	1.0	2.6
静岡市	100.0	62.1	37.0	4.2	29.4	3.3	0.9	2.5
浜松市	100.0	63.5	35.4	3.2	29.5	2.7	1.1	2.6
名古屋市	100.0	47.5	51.5	10.5	37.2	3.8	1.0	2.2
京都市	100.0	53.7	45.3	5.9	37.5	1.9	1.1	2.1
大阪市	100.0	42.2	56.7	11.3	43.5	1.9	1.1	2.0
堺市	100.0	59.1	39.9	16.4	21.6	1.8	1.0	2.4
神戸市	100.0	56.9	42.3	13.2	26.4	2.7	0.8	2.2
岡山市	100.0	56.2	43.0	2.6	37.6	2.9	0.8	2.4
広島市	100.0	52.7	46.1	4.4	37.5	4.2	1.3	2.3
北九州市	100.0	54.1	44.8	11.7	30.1	2.9	1.2	2.3
福岡市	100.0	37.6	61.5	9.5	48.4	3.6	0.9	2.0