

8 住居の状況

- 持ち家率は 45.2% に上昇 -

住宅に住む一般世帯数は 573,257 世帯で、前回調査に比べ 62,580 世帯(12.3%)増加しました。また、住宅以外に住む一般世帯数は 19,321 世帯で、前回調査に比べ 9,838 世帯(33.7%)の減少となりました。

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 258,849 世帯(住宅に住む一般世帯数の 45.2%)と最も多く、次いで「民間借家」が 248,972 世帯(同 43.4%)、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 30,823 世帯(同 5.4%)、社宅や公務員宿舎など「給与住宅」が 25,719 世帯(同 4.5%)、間借り 8,894 世帯(同 1.6%)などとなっています。

前回調査と比べると、「給与住宅」が 19.0%減と大きく減少した以外はすべての区分で増加しており、特に持ち家が 17.5%、「民間借家」が 12.8%と大きく増加しました。

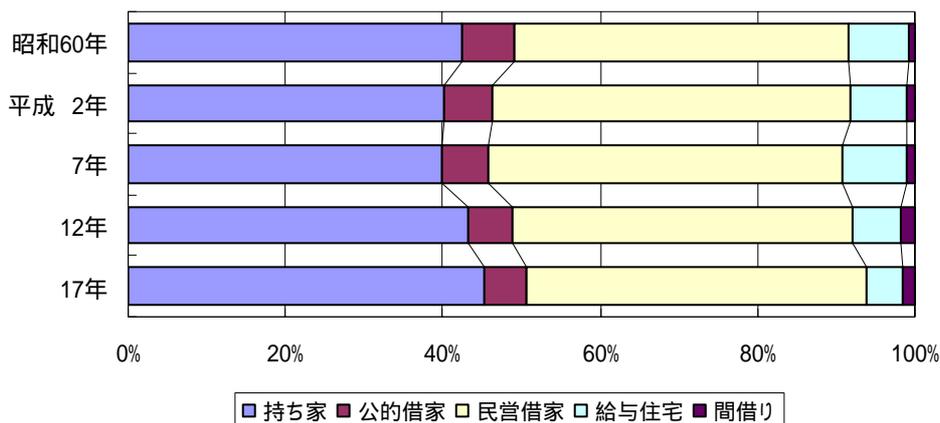
住宅に住む一般世帯に占める「持ち家」の割合(持ち家率)の推移をみると、昭和 60 年の 42.4%から平成 2 年に 40.3%、7 年には 40.0%と低下傾向にありましたが、12 年には 43.1%と増加に転じました。今回の調査ではさらに 2.1 ポイント上昇して 45.2%となり、所有関係別では「民間借家」を上回り最も多くなりました。

なお、「持ち家」の割合の全国平均は 62.1%ですから、本市は上昇傾向にあるものの、全国を大きく下回っており、依然として「民間借家」への依存度が高いことを示しています。(表 38・図 17)

表 38 住宅に住む一般世帯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	実 数					間 借 り	
			持 ち 家	借 家	公的借家	民間借家	給与住宅		
昭和60年	366 655	363 542	155 545	207 997	24 347	156 223	27 427	3 113	
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	
			構 成 比 (%)						
昭和60年	100.0	99.2	42.4	56.7	6.6	42.6	7.5	0.8	
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	
			増 加 率 (%)						
平成 2年	15.1	14.8	9.2	19.0	6.1	22.7	9.7	46.4	
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	
			区 の 構 成 比 (%)						
川 崎 区	100.0	98.0	48.4	49.6	3.3	43.1	3.2	2.0	
幸 区	100.0	98.9	46.9	52.0	12.0	35.5	4.5	1.1	
中 原 区	100.0	98.5	38.4	60.1	2.4	51.6	6.1	1.5	
高 津 区	100.0	98.4	41.7	56.6	6.2	45.9	4.6	1.6	
宮 前 区	100.0	98.4	50.9	47.4	7.5	34.4	5.6	1.6	
多 摩 区	100.0	98.5	38.3	60.2	3.4	53.3	3.4	1.5	
麻 生 区	100.0	98.7	57.4	41.4	5.5	32.0	3.8	1.3	

図 17 住宅の所有関係別世帯数割合の推移



- 持ち家率は麻生区(57.4%)が最も高い -

区別に住宅の所有の関係をみると、持ち家率は麻生区が 57.4%で最も高く、次いで宮前区が 50.9%となり、この 2 区で 5 割を超え、続いて川崎区が 48.4%、幸区が 46.9%、高津区が 41.7%、中原区が 38.4%と続いており、最も低いのは多摩区の 38.3%となっています。前回調査と比べると、麻生区が 2.9 ポイント、中原が 2.8 ポイント上回るなど全ての区で上昇しました。

次に「借家」の割合は、持ち家率の場合とは逆に多摩区が最も高く 60.2%、麻生区が最も低く 41.4%となっていますが、「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(53.3%)と中原区(51.6%)で、特に多摩区は「借家」に住む世帯の 88.6%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 12.0%と突出して高く、最も低いのは中原区の 2.4%となっています。「給与住宅」の割合は中原区が 6.1%で最も高く、最も低いのは川崎区の 3.2%となっています。(表 38)

- ますます進む共同住宅の中高層化 -

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 403,860 世帯(住宅に住む一般世帯数の 70.5%)と 7 割を超えて最も多く、次いで「一戸建」が 160,435 世帯(同 28.0%)、「長屋建」が 8,313 世帯(同 1.5%)、工場や事務所の中に住宅がある場合など「その他」が 649 世帯(同 0.1%)となっています。

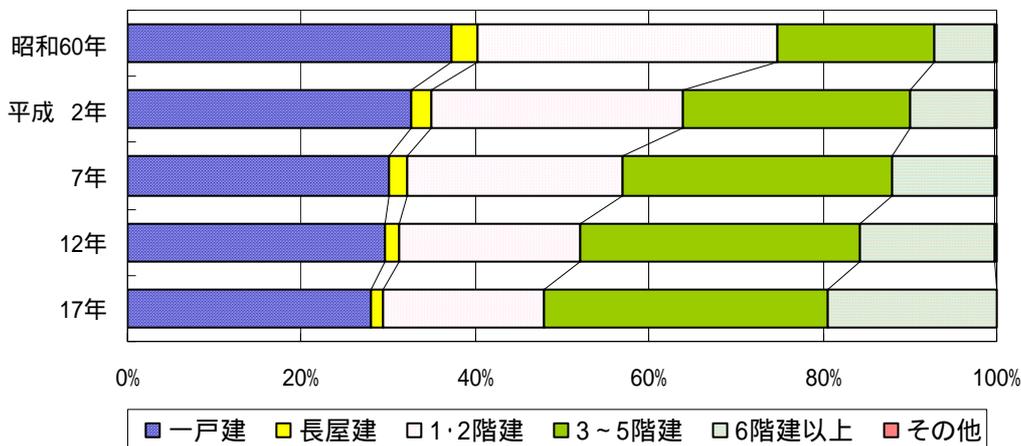
前回調査と比べると、「一戸建」は 6.0%増ですが、全体に占める割合は 1.6 ポイント低下しています。一方、「共同住宅」は 15.7%増で、その割合は 2.1 ポイント上昇しています。「共同住宅」を階数別にみると、1・2 階建の低層住宅が単位未満で減少したのに対し、3~5 階建の中層住宅は 13.6%増、6 階建以上の高層住宅は 41.0%増と高い伸びを示しています。

昭和 60 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、昭和 60 年から 23,401 世帯増加していますが、全体に占める割合は一貫して低下傾向にあり、昭和 60 年から 9.4 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、昭和 60 年から 186,307 世帯増加し、全体に占める割合も 11.2 ポイント上昇しています。なかでも 3~5 階建の中層住宅は約 2.8 倍、6 階建以上の高層住宅は約 4.4 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 18)

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								
昭和60年	366 655	137 034	10 808	217 553	126 415	65 800	25 338	1 260
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
構 成 比 (%)								
昭和60年	100.0	37.4	2.9	59.3	34.5	17.9	6.9	0.3
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
増 加 率 (%)								
平成 2年	15.1	0.6	10.9	25.7	3.6	68.6	60.8	14.8
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
区 の 構 成 比 (%)								
川 崎 区	100.0	31.6	1.2	67.0	17.3	21.6	28.1	0.2
幸 区	100.0	27.6	1.0	71.2	16.4	26.3	28.5	0.2
中 原 区	100.0	23.4	1.1	75.3	19.7	38.1	17.6	0.1
高 津 区	100.0	22.5	1.1	76.3	19.1	35.3	22.0	0.1
宮 前 区	100.0	28.0	1.5	70.5	13.9	40.5	16.1	0.1
多 摩 区	100.0	25.5	1.7	72.7	24.5	37.5	10.7	0.1
麻 生 区	100.0	42.3	2.9	54.8	16.0	23.3	15.5	0.1

図 18 住宅の建て方別世帯数の推移



- 共同住宅に住む世帯の割合は高津区が最も高い -

区別にみると、「一戸建」に住む世帯の割合は、麻生区が 42.3%で最も高く、次いで川崎区が 31.6%、最も低いのは高津区で 22.5%となっています。一方、「共同住宅」は、高津区が 76.3%で最も高く、次いで中原区で 75.3%、最も低いのは麻生区で 54.8%となっています。また、「共同住宅」で 3～5 階建の中層住宅に住む割合が最も高いのは宮前区で 4 割を超えて 40.5%となり、6 階建以上の高層住宅に住む世帯の割合が最も高いのは、幸区で 28.5%、次いで川崎区が 28.1%となり、南部の方が高階層の住宅の割合が高いことがわかります。(表 39)

- 持ち家の41%は中高層の共同住宅 -

住宅の建て方別に所有の関係別の割合をみると、「一戸建」はほとんどが「持ち家」で全体の91.6%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22.7%、27.2%となっています。一方、「民営借家」の割合は、それぞれ68.6%、58.2%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割合をみると、1・2階建の低層住宅の「持ち家」の割合は3.7%とわずかで、「民営借家」が92.5%を占めていますが、3～5階建の中層住宅の「持ち家」の割合は21.9%、6階建以上の高層住宅では58.4%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割合をみると、「持ち家」は全体の56.8%を「一戸建」が占め、次いで「共同住宅」が42.4%となっています。

前回調査と比べると、「一戸建」は、4.8ポイント減少し、逆に「共同住宅」が5.0ポイント増加しています。「共同住宅」の中でも中層住宅が0.4ポイント、高層住宅が5.4ポイント増加し、「持ち家」の41.0%は中高層住宅となります。「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94.9%を占め、「一戸建」は僅か2.9%にすぎません。「借家」の内訳をみると、「共同住宅」の中層住宅が「公的借家」、「民営借家」、「共同住宅」のいずれの区分も58.3%、43.5%、68.5%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、所有の関係別構成

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	573 257	160 435	8 313	403 860	105 837	186 595	111 428	649
持 ち 家	258 849	146 902	1 887	109 873	3 880	40 892	65 101	187
借 家	305 514	8 961	6 247	289 904	100 389	143 879	45 636	402
公的借家	30 823	14	72	30 737	104	17 957	12 676	-
民営借家	248 972	8 107	5 702	234 944	97 883	108 292	28 769	219
給与住宅	25 719	840	473	24 223	2 402	17 630	4 191	183
間 借 り	8 894	4 572	179	4 083	1 568	1 824	691	60
		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	45.2	91.6	22.7	27.2	3.7	21.9	58.4	28.8
借 家	53.3	5.6	75.1	71.8	94.9	77.1	41.0	61.9
公的借家	5.4	0.0	0.9	7.6	0.1	9.6	11.4	-
民営借家	43.4	5.1	68.6	58.2	92.5	58.0	25.8	33.7
給与住宅	4.5	0.5	5.7	6.0	2.3	9.4	3.8	28.2
間 借 り	1.6	2.8	2.2	1.0	1.5	1.0	0.6	9.2
		建て方別構成比(%)						
総 数	100.0	28.0	1.5	70.5	18.5	32.5	19.4	0.1
持 ち 家	100.0	56.8	0.7	42.4	1.5	15.8	25.2	0.1
借 家	100.0	2.9	2.0	94.9	32.9	47.1	14.9	0.1
公的借家	100.0	0.0	0.2	99.7	0.3	58.3	41.1	-
民営借家	100.0	3.3	2.3	94.4	39.3	43.5	11.6	0.1
給与住宅	100.0	3.3	1.8	94.2	9.3	68.5	16.3	0.7
間 借 り	100.0	51.4	2.0	45.9	17.6	20.5	7.8	0.7

- 1人当たり延べ面積は拡大傾向 -

住宅に住む一般世帯の1世帯当たり延べ面積は61.7㎡となっており、前回調査の62.0㎡を僅かに0.3㎡下回りました。

住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」が90.6㎡で最も広く、次いで「都市機構・公社の借家」が54.0㎡、「給与住宅」が49.7㎡、「公営の借家」が48.8㎡、「間借り」が39.8㎡、「民営の借家」が35.1㎡となっています。

1人当たり延べ面積は27.4㎡となっており、前回調査の26.2㎡を1.2㎡上回りました。なお、平成2年の20.8㎡と比べると6.6㎡広がっています。

住宅の所有の関係別にみると、「持ち家」が32.0㎡と最も広く、次いで「都市機構・公社の借家」が22.9㎡、「民営の借家」21.3㎡、「給与住宅」が21.2㎡、「公営の借家」が21.1㎡、「間借り」が20.0㎡となっています。(表41)

表 41 住宅に住む一般世帯の住宅の所有関係別1世帯当たり延べ面積及び1人当たり延べ面積

年次別 区 別	住 宅 に 住 む 一 般 世 帯							
	総 数	持ち家	公的借家	公営の借家	都市機構・ 公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り
	1世帯当たり延べ面積 (㎡)							
平成 2年	55.3	87.5	45.8	-	-	29.9	47.2	28.1
7年	56.6	89.4	-	47.8	45.5	31.4	45.0	33.5
12年	62.0	92.2	-	48.9	51.6	35.8	51.0	41.6
17年	61.7	90.6	-	48.8	54.0	35.1	49.7	39.8
川 崎 区	59.2	85.8	51.4	-	-	32.2	43.5	36.8
幸 区	61.4	87.1	50.9	-	-	33.4	47.8	40.0
中 原 区	56.1	89.3	51.4	-	-	32.4	52.7	39.8
高 津 区	58.3	86.4	50.9	-	-	35.7	46.1	36.3
宮 前 区	67.2	89.5	44.8	-	-	42.9	51.3	41.4
多 摩 区	57.6	92.8	60.2	-	-	33.6	43.9	39.3
麻 生 区	78.6	103.8	49.4	-	-	41.4	63.4	51.1
	1人当たり延べ面積 (㎡)							
平成 2年	20.8	26.2	15.3	-	-	15.2	15.9	13.9
7年	22.8	28.5	-	16.9	18.2	16.6	17.7	15.9
12年	26.2	31.3	-	19.4	20.7	20.3	20.3	20.1
17年	27.4	32.0	-	21.1	22.9	21.3	21.2	20.0
川 崎 区	26.4	30.8	23.0	-	-	19.6	20.3	18.3
幸 区	26.5	31.0	22.0	-	-	20.0	20.4	19.9
中 原 区	26.9	32.2	22.4	-	-	21.4	21.0	21.1
高 津 区	26.2	30.4	21.5	-	-	21.5	21.4	18.4
宮 前 区	27.1	30.9	19.5	-	-	22.3	21.3	20.3
多 摩 区	27.3	32.5	22.8	-	-	21.6	21.4	20.0
麻 生 区	32.2	36.8	22.6	-	-	23.2	22.8	23.7

- 1人当たり延べ面積は麻生区が最も広い -

次に、住宅に住む一般世帯の1世帯当たり延べ面積を区別にみると、麻生区が78.6㎡と最も広く、次いで宮前区が67.2㎡となっており、この2区が本市平均(61.7㎡)を上回っています。一方、最も狭いのは中原区で56.1㎡となっています。

また、1人当たり延べ面積が最も広いのは麻生区で32.2㎡で、唯一本市平均(27.4㎡)を上回っています。一方、最も狭いのは高津区で26.2㎡となっています。(表41)

- 15 大都市で 1 人当たり延べ面積は最も狭い -

15 大都市の住宅に住む一般世帯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）は全ての都市で全国の 62.1%を下回っています。本市の持ち家率 45.2%は、福岡市（38.4%）大阪市（41.8%）次いで 3 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」の割合は全ての都市で全国の 36.8%を上回っており、本市の 53.3%は福岡市（60.5%）大阪市（57.3%）に次いで 3 番目の高さとなっています。前回調査と比べると、両方とも東京都区部と順位（前回 4 番目）が入れ替わっています。

「借家」の内訳をみると、前回調査で 3 番目に高い率だった「民営借家」は、福岡市（45.3%）に次ぐ 2 番目で 43.4%となっています。

前回調査で大都市の中で 2 番目に高い率だった「給与住宅」は広島市（4.9%）さいたま市（4.6%）に次ぐ 3 番目で 4.5%となりました。なお、全国の「給与住宅」の値は 3.2%で、前回調査に比べて 0.7 ポイント減少しており、全ての大都市でも減少となっています。

次に 15 大都市の住宅に住む一般世帯の 1 世帯当たり延べ面積をみると、全国の 91.8 m²を全ての大都市で下回っています。特に、本市は比較的単独世帯の割合が高く、借家の割合も高いため、大阪市（59.3 m²）東京都区部（61.5 m²）に次いで下から 3 番目の 61.7 m²で下位に属しています。

また、15 大都市の住宅に住む一般世帯の 1 人当たり延べ面積でみると、全国の 35.7 m²を全ての大都市で下回っており、本市の 1 人当たり延べ面積は 27.4 m²で最も狭くなっています。（表 42）

表 42 15 大都市の住宅に住む一般世帯の所有の関係別構成、世帯規模、居住密度

都市別	所有の関係別構成 (%)							1世帯当 たり人員	1世帯当 たり延べ 面積(m ²)	1人当 たり延べ 面積(m ²)
	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	62.1	36.8	6.6	27.0	3.2	1.1	2.6	91.8	35.7
札 幌 市	100.0	48.1	50.1	4.8	42.4	2.9	1.8	2.2	76.4	34.5
仙 台 市	100.0	48.9	50.2	4.1	41.6	4.5	0.9	2.3	78.8	33.9
さいたま市	100.0	61.0	37.6	4.2	28.8	4.6	1.4	2.6	80.0	31.1
千 葉 市	100.0	59.0	40.2	12.3	23.9	4.0	0.7	2.5	79.2	31.9
東京都区部	100.0	45.8	52.4	8.1	40.5	3.9	1.8	2.1	61.5	29.7
川 崎 市	100.0	45.2	53.3	5.4	43.4	4.5	1.6	2.3	61.7	27.4
横 浜 市	100.0	59.3	39.4	7.1	28.4	4.0	1.4	2.5	73.9	30.0
静 岡 市	100.0	60.4	38.7	4.6	30.3	3.8	0.9	2.6	89.7	34.1
名 古 屋 市	100.0	47.5	51.7	11.8	35.5	4.5	0.7	2.3	77.2	33.0
京 都 市	100.0	54.4	44.3	6.5	35.8	2.0	1.2	2.3	72.1	32.1
大 阪 市	100.0	41.8	57.3	12.6	42.8	1.9	0.9	2.1	59.3	27.8
神 戸 市	100.0	57.2	41.8	14.9	24.4	2.5	1.0	2.4	76.4	32.4
広 島 市	100.0	52.9	46.0	5.0	36.2	4.9	1.1	2.4	80.2	33.7
北 九 州 市	100.0	53.1	46.1	12.5	30.1	3.5	0.9	2.4	79.3	33.4
福 岡 市	100.0	38.4	60.5	10.9	45.3	4.3	1.0	2.2	67.6	31.2