

□特集

平成20年住宅・土地統計調査結果概要

共同住宅が4割を超える

—総住宅数は127万200戸、空き家率は13.1%—

府調査統計課社会統計担当

はじめに

総務省統計局から平成20年住宅・土地統計調査の結果が公表されました。

この調査は、住宅・土地に関する最も基本的な統計調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。この調査は、昭和23年以来5年ごとに実施され、平成20年調査は、その13回目にあたります。

京都府の概要については、以下のとおりです。

なお、この調査の集計結果は、標本調査による推定値であり、標本誤差を含んでいます。

また、数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（10位を四捨五入して100位まで有効数字として表章）

I 住宅・世帯の概況

1 総住宅数と総世帯数

□ 総住宅数は127万200戸（全国5759万戸）

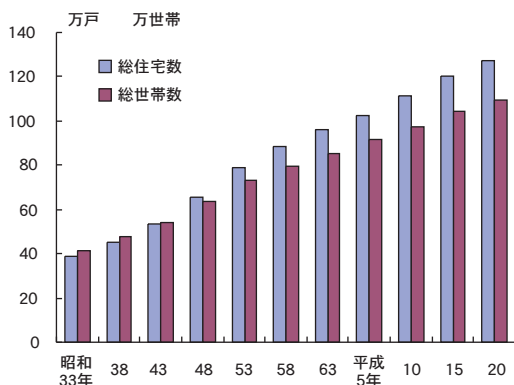
平成20年10月1日現在における京都府の総住宅数は127万200戸（全国5759万戸）、総世帯数は109万4100世帯（全国4997万世帯）となっています。平成15年からの増加数を見ると、それぞれ6万9100戸、5万1600世帯（全国370万戸、272万世帯）、増加率は5.8%、4.9%（全国6.9%、5.8%）となっています。

第1回調査が行われた昭和23年の総住宅数は35万6000戸（全国1391万戸）となっていたので、その後の60年間で3.6倍（全国4.1倍）に増加しています。

昭和43年以前には総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、48年に逆転し、その後も総住宅数は総世帯数の増加を上回る増加を続けています。

その結果、平成20年には総住宅数が総世帯数を17万6100戸（全国761万戸）上回って、1世帯当たりの住宅数は1.16戸（全国1.15戸）となっています。

図1 総住宅数と総世帯数の推移（昭和33年～平成20年）



2 居住世帯の有無

総住宅数の13.1%が空き家

総住宅数が総世帯数を上回る状況の中で、居住世帯の有無別の状況をみると、「居住世帯のある住宅」は108万6800戸（全国4960万戸）で、総住宅数の85.6%（全国86.1%）となり、空き家、建築中の住宅などの「居住世帯のない住宅」は18万3400戸（全国799万戸）で、14.4%（全国13.9%）となっています。

居住世帯のない住宅のうち空き家について、その推移をみると、昭和33年には7300戸（全国36万戸）となっていましたが、その後一貫して増加を続け、平成20年には16万7000戸（全国757万戸）となっています。

また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、昭和63年には初めて1割を超え10.3%となり、平成5年には9.8%と一時低下しましたが、平成10年以降は12%台で推移し、20年には、13.1%と平成15年に比べ0.4ポイントの上昇（全国13.1%、0.9ポイントの上昇）となっています。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が7万9400戸（全国413万戸）、「売却用の住宅」が1万3000戸（全国35万戸）で、それぞれ空き家全体の47.5%、6.2%（全国54.5%、4.6%）となっており、供給可能な住宅が過半数を占めています。

図2 空き家数と空き家率の推移（昭和33年～平成20年）

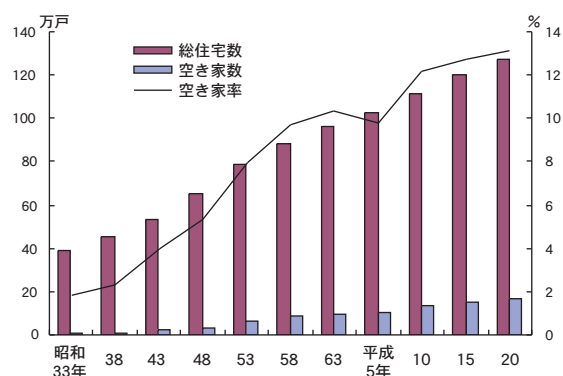
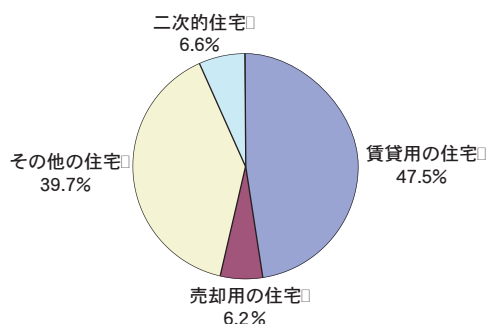


図3 空き家の種類別割合（平成20年）



II 居住世帯のある住宅の状況

1 住宅の種類

住宅108万6800戸（全国4960万戸）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105万2000戸（全国4828万戸）、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「店舗その他の併用住宅」が3万4800戸（全国132万戸）となっており、専用住宅の占める割合96.8%（全国97.3%）が高くなっています。

□

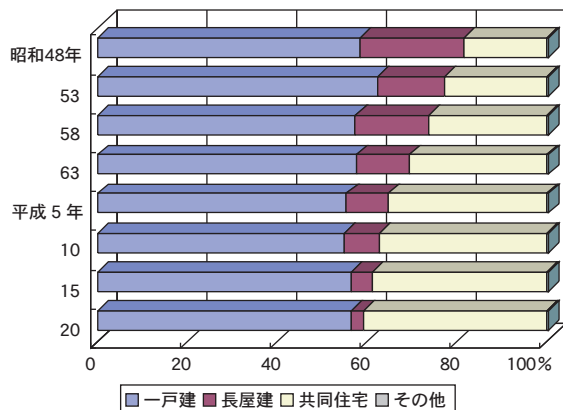
2 建て方

共同住宅の割合は引き続き上昇

住宅の状況を住宅の建て方別にみると、一戸建が61万1500戸（全国2745万戸）で、住宅全体の56.3%（全国55.3%）となり、長屋建が3万戸（全国133万戸）で2.8%（全国2.7%）、共同住宅が44万3200戸（全国2068万戸）で40.8%（全国41.7%）、その他が2100戸（全国13万戸）で0.2%（全国0.3%）となっています。平成15年と比べると、一戸建は2万9600戸増で5.1%増（全国96万戸増で3.6%増）とこの間の住宅全体の増加率5.1%増（全国5.8%）と同率となっています。一方、共同住宅は4万2800戸増で10.7%増（全国195万戸増で10.4%増）となっており、共同住宅の増加率は一貫して住宅全体の増加率を上回っています。

建て方別に割合の推移をみると、長屋建が低下傾向を続けているのに対し、共同住宅は一貫して上昇しています。

図4 住宅の種類別構成比の比較（昭和48年～平成20年）



3 建築の時期

建築後28年未満の住宅が半数以上

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7万700戸（全国186万戸）、一方、昭和26年以降に建築された住宅は90万5100戸（全国4419万戸）で、住宅全体の83.3%（全国89.1%）となっています。また、昭和56年以降の約28年間に建築された住宅が61万4300戸で半数以上（全国約6割）を占めています。

□

平成16年以降に建築された住宅の半数以上が共同住宅

住宅の建築の時期別に建て方別割合をみると昭和25年以前に建築された住宅では、一戸建が6万6000戸で93.4%（全国92.8%）、長屋建が3100戸で4.4%（全国4.2%）、共同住宅が1200戸で1.7%（全国2.6%）となっており、ほとんどが一戸建及び長屋建で占められています。

一方、昭和26年以降は、昭和25年以前に比べ、一戸建及び長屋建の占める割合は低下し、共同住宅の割合が上昇しており、平成16年以降に建築された住宅は、一戸建

が5万100戸、長屋建が1200戸、共同住宅が5万1800戸で、一戸建が48.5%、長屋建が1.2%、共同住宅が50.1%で、共同住宅が半数以上を占めています。

□

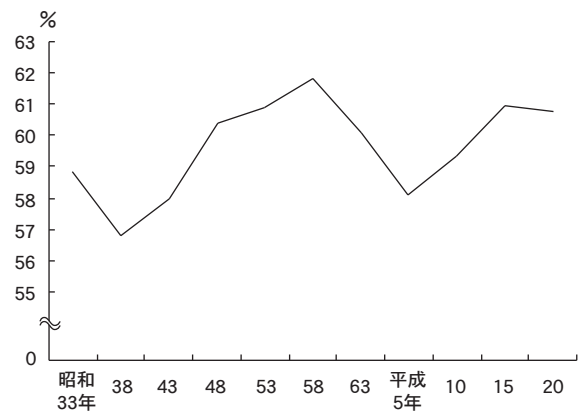
4 所有の関係

持ち家住宅率は60.8%

住宅を所有の関係別にみると、持ち家が66万500戸（全国3032万戸）で、持ち家住宅率は60.8%（全国61.1%）となっており、平成15年と比べ0.2ポイント低下（全国0.1ポイント低下）しました。また、借家が37万8900戸（全国1777万戸）で、住宅全体の34.9%（全国35.8%）となっています。

□

図5 持ち家住宅率の推移（昭和33年～平成20年）



5 専用住宅の規模

専用住宅の借家の規模は持ち家の半分以下

専用住宅の1住宅当たり居住室数、居住室の畳数、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）をみると、居住室数は4.53室（全国4.64室）、居住室の畳数は30.15畳（全国32.43畳）、延べ面積は84.13㎡（全国92.41㎡）となっています。平成15年の居住室数は4.64室（全国4.73室）、居住室の畳数は29.90畳（全国32.36畳）、延べ面積は85.07㎡（全国92.49㎡）となっていたので、この5年間に居住室数は0.11室の減少（全国0.09室の減少）、居住室の畳数は0.25畳の増加（全国0.07畳の増加）、延べ面積は0.94㎡の減少（全国0.08㎡の減少）となっています。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5.70室（全国5.79室）、居住室の畳数が38.46畳（全国41.34畳）、延べ面積が109.89㎡（全国121.03㎡）となっているのに対し、借家ではそれぞれ2.57室、16.16畳、40.79㎡（全国2.74室、17.70畳、45.07㎡）と、いずれも持ち家の半分以下となっています。

□

6 設備

高齢者等のための設備がある住宅は約半数

高齢者などに配慮した住宅設備についてみると、設備がある住宅は51万3800戸（全国2415万戸）で、住宅全体の47.3%（全国48.7%）となっており、平成15年の40万9300戸で39.6%（全国1866万戸で39.8%）に比べ、7.7ポイント上昇（全国8.9ポイント上昇）しています。

「手すりがある」住宅は40万5600戸（全国1852万戸）で、住宅全体の37.3%（全国37.3%）となっており、平成15年の32.0%（全国30.4%）に比べ、5.4ポイント

上昇（全国6.9ポイント上昇）しています。手すりの設置場所をみると、「階段」が28万700戸（全国1188万戸）で、住宅全体の25.8%（全国24.0%）と最も多く、次いで「浴室」が20万2100戸で18.6%（全国984万戸で19.8%）、「トイレ」が16万2300戸で14.9%（全国831万戸で16.8%）となっており、平成15年（23.4%、13.8%、12.2%）に比べ、それぞれ2.4ポイント、4.8ポイント、2.7ポイントの上昇（全国4.3ポイント、4.7ポイント、3.6ポイントの上昇）となっています。

また、「またぎやすい高さの浴槽」がある住宅は22万3100戸で20.5%（全国1134万戸で22.9%）、「廊下などが車いすで通行可能な幅」となっている住宅は15万8700戸で14.6%（全国800万戸で16.1%）、「段差のない屋内」となっている住宅は19万2300戸で17.7%（全国990万戸で20.0%）、「道路から玄関まで車いすで通行可能」な住宅は8万8000戸で8.1%（全国616万戸で12.4%）となっており、平成15年に比べ、それぞれ5.5ポイント上昇、4.2ポイント上昇、7.3ポイント上昇、0.5ポイント下落（全国5.4ポイント、3.5ポイント、6.9ポイント、3.1ポイントの上昇）となっています。

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35万8900戸で58.7%（全国59.9%）、長屋建が1万3100戸で43.7%（全国37.2%）、共同住宅が14万800戸で31.8%（全国34.6%）となっており、一戸建の割合が最も高くなっています。

図6 住宅の建て方別高齢者等のための設備状況

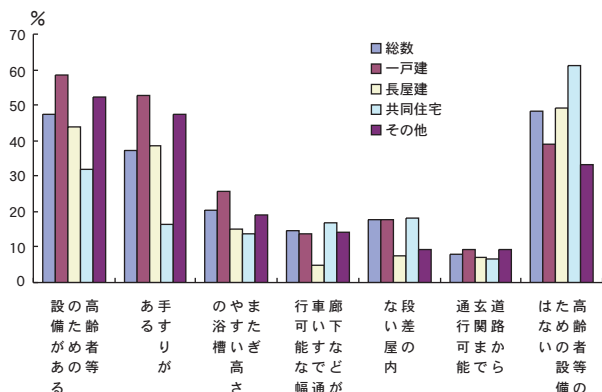
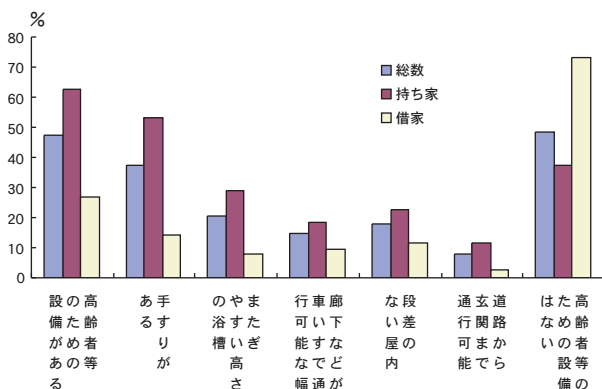


図7 住宅の所有関係別高齢者等のための設備状況



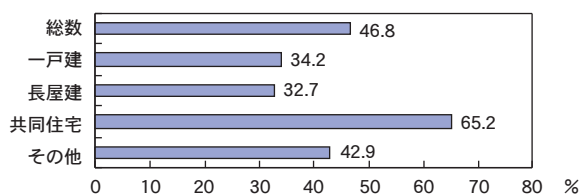
自動火災感知設備設置率はほぼ倍増

自動火災感知設備（住宅用火災警報器等）のある住宅は50万8800戸（全国2230万戸）で、自動火災感知設備設置率（住宅全体に占める自動火災感知設備のある住宅の

割合）は46.8%（全国45.0%）となっており、平成15年の27万6500戸で26.7%（全国1112万戸で23.7%）と比べ大幅に増加しています。

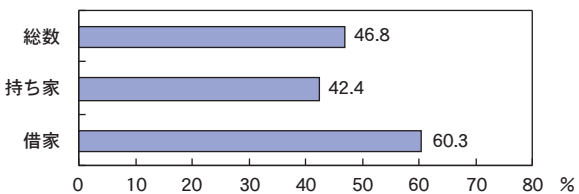
自動火災感知設備設置率を住宅の建て方別にみると、一戸建は20万9200戸で34.2%（全国31.1%）、長屋建は9800戸で32.7%（全国33.8%）、共同住宅は28万8900戸で65.2%（全国64.1%）、その他は900戸で42.9%（全国39.1%）となっており、一戸建及び長屋建に比べ、共同住宅の自動火災感知設備設置率は高くなっています。平成15年と比べると、一戸建の増加率が221.8%（全国274.3%）、長屋建が108.5%（全国283.0%）、共同住宅が40.1%（全国52.8%）、その他が50.0%（全国12.9%）となっており、一戸建及び長屋建の増加率が他の建て方に比べ高くなっています。

図8 住宅の建て方別自動火災感知設備設置率



また、住宅の所有の関係別にみると、持ち家は28万200戸で42.4%（全国1201万戸で39.6%）、借家は22万8600戸で60.3%（全国1029万戸で57.9%）となっており、借家の設置率が高くなっています。

図9 住宅の所有関係別自動火災感知設備設置率



自動火災感知設備の設置場所についてみると、「寝室」が31万6700戸（全国1436万戸）で住宅全体の29.1%（全国28.9%）、「台所」が32万9100戸（全国1447万戸）で30.3%（全国29.2%）、「階段」が5万1700戸（全国268万戸）で4.8%（全国5.4%）、「廊下」が5万8500戸（全国274万戸）で5.4%（全国5.5%）、「その他」が5万700戸（全国276万戸）で4.7%（全国5.6%）となっており、「寝室」及び「台所」の自動火災感知設備設置率が他の設置場所に比べ高くなっています。

太陽光を利用した発電機器がある住宅は0.8%、普及率はほぼ倍増

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3万5000戸（全国262万戸）で、住宅全体の3.2%（全国5.3%）となっており、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は8600戸（全国52万戸）で0.8%（全国1.0%）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は16万5000戸（全国1044万戸）で15.2%（全国21.1%）となっています。

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3万3400戸（全国252万戸）で持ち家全体の5.1%（全国8.3%）、「太

陽光を利用した発電機器あり」の住宅は8200戸（全国50万戸）で1.2%（全国1.6%）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は14万2800戸（全国838万戸）で21.6%（全国27.6%）となっているのに対し、借家では、それぞれ1500戸で0.4%、300戸で0.1%、2万2200戸で5.9%（全国11万戸で0.6%、3万戸で0.1%、206万戸で11.6%）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ます。

また、平成15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7600戸減で17.8%減（全国46万戸減で15.0%減）、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は3500戸増で68.6%増（全国24万戸増で88.7%増）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は3万5200戸増で27.1%増（全国201万戸増で23.8%増）となっており、省エネルギー設備等のうち「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅の増加率が他の省エネルギー設備等に比べ高くなっています。

これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家では、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は3600戸増で78.3%増（全国24万戸増で92.7%増）、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は3万3200戸増で30.3%増（全国176万戸増で26.7%増）となっていますが、借家では、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は200戸減で

40%減、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」の住宅は2000戸増で9.9%増（全国それぞれ1万戸増で34.6%増、24万戸増で13.3%増）となっています。

図10 住宅の建て方別省エネルギー設備設置状況

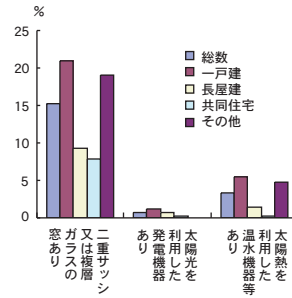
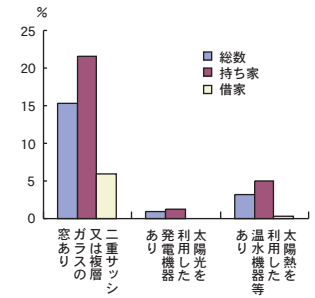


図11 住宅の所有関係別省エネルギー設備設置状況



なお、この調査結果の詳細については、総務省統計局のホームページを御覧ください。

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm>

第1表 居住世帯の有無別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数の推移

(単位：戸)

| | 総住宅数 | 居住世帯あり | 居住世帯なし | 住宅以外で人が居住する建物 | | | |
|-------|-----------|-----------|---------|---------------|---------|-------|--------|
| | | | | 一時現在者のみ | 空き家 | 建築中 | |
| 昭和33年 | 391,000 | 379,000 | 11,200 | 2,700 | 7,300 | 1,200 | 4,100 |
| 38 | 450,000 | 435,000 | 15,400 | 3,100 | 10,300 | 2,000 | 5,400 |
| 43 | 535,330 | 504,790 | 30,540 | 5,540 | 21,260 | 3,740 | 7,900 |
| 48 | 654,600 | 602,900 | 51,700 | 10,700 | 34,900 | 6,200 | 10,700 |
| 53 | 788,600 | 709,900 | 78,800 | 10,500 | 62,700 | 5,500 | 9,700 |
| 58 | 885,800 | 781,900 | 103,900 | 13,700 | 85,800 | 4,400 | 7,700 |
| 63 | 959,800 | 840,900 | 118,900 | 15,900 | 98,900 | 4,000 | 3,600 |
| 平成5年 | 1,023,000 | 907,700 | 115,400 | 11,900 | 99,800 | 3,700 | 4,000 |
| 10 | 1,110,900 | 963,500 | 147,400 | 9,700 | 135,100 | 2,500 | 3,000 |
| 15 | 1,201,100 | 1,034,000 | 167,000 | 11,500 | 153,100 | 2,500 | 1,300 |
| 20 | 1,270,200 | 1,086,800 | 183,400 | 11,100 | 167,000 | 5,300 | 1,700 |

注 総住宅数には不詳を含む。

第2表 住宅の建て方別居住世帯のある住宅数及び構成比の推移

(単位：戸、%)

| | 総数 | 建て方 | | | | 総数 | 建て方 | | | |
|-------|-----------|---------|---------|---------|-------|-------|------|------|------|-----|
| | | 一戸建 | 長屋建 | 共同住宅 | その他 | | 一戸建 | 長屋建 | 共同住宅 | その他 |
| 昭和33年 | 379,000 | 257,000 | 108,000 | 14,000 | 740 | 100.0 | 67.8 | 28.5 | 3.7 | 0.2 |
| 38 | 435,000 | 288,000 | 110,100 | 35,600 | 1,600 | 100.0 | 66.2 | 25.3 | 8.2 | 0.4 |
| 43 | 504,790 | 313,020 | 116,860 | 73,840 | 1,080 | 100.0 | 62.0 | 23.2 | 14.6 | 0.2 |
| 48 | 602,900 | 351,900 | 138,100 | 111,000 | 1,900 | 100.0 | 58.4 | 22.9 | 18.4 | 0.3 |
| 53 | 709,900 | 441,700 | 105,700 | 160,000 | 2,500 | 100.0 | 62.2 | 14.9 | 22.5 | 0.4 |
| 58 | 781,900 | 447,400 | 128,400 | 203,100 | 3,100 | 100.0 | 57.2 | 16.4 | 26.0 | 0.4 |
| 63 | 840,900 | 482,500 | 100,200 | 254,300 | 3,900 | 100.0 | 57.4 | 11.9 | 30.2 | 0.5 |
| 平成5年 | 907,700 | 502,000 | 82,500 | 320,600 | 2,600 | 100.0 | 55.3 | 9.1 | 35.3 | 0.3 |
| 10 | 963,500 | 526,600 | 75,900 | 357,300 | 3,700 | 100.0 | 54.7 | 7.9 | 37.1 | 0.4 |
| 15 | 1,034,000 | 581,900 | 49,600 | 400,400 | 2,100 | 100.0 | 56.3 | 4.8 | 38.7 | 0.2 |
| 20 | 1,086,800 | 611,500 | 30,000 | 443,200 | 2,100 | 100.0 | 56.3 | 2.8 | 40.8 | 0.2 |

注 総数には不詳を含む。