

第15章 住 居

1 住居の種類と所有の関係

持ち家率は59.3%

平成17年の一般世帯(144万3350世帯)について住居の状態をみると、住宅に住む一般世帯は140万4039世帯(一般世帯の97.3%)、住宅以外の寮・寄宿舎、旅館、工場などに住む世帯は3万9311世帯(同2.7%)となっています。

住宅に住む一般世帯について、その所有の関係をみると、「持ち家」に住む世帯が83万1932世帯で最も多く、持ち家率(住宅に住む一般世帯の持ち家世帯の占める割合)は59.3%となっています。以下、「民営の借家」が39万8172世帯(住宅に住む一般世帯の28.4%)、「給与住宅」(社宅や公務員住宅)が5万5504世帯(同4.0%)、「都市機構・公社の借家」が5万4350世帯(同3.9%)、「公営の借家」(県営・市営の借家)が4万4960世帯(同3.2%)で、これら借家に住む世帯総数は55万2986世帯(同39.4%)となっています。なお、住宅に間借りしている世帯は1万9121世帯(同1.4%)となっています。

(表15-1)

持ち家率の増加傾向が進む

昭和60年以降の住宅の所有の関係の推移をみると、昭和60年～平成2年には「持ち家」は10.3%増、「借家」が17.1%増と、「借家」の伸びが「持ち家」の伸びを上回っていました。この傾向は平成7年まで続き、持ち家率は昭和60年の54.6%から平成7年には52.6%と、2.0ポイント減少しました。その後は都市部における地価の下落や住宅取得にかかる減税措置などにより、平成7年～12年には「持ち家」が16.0%増、「借家」が1.3%増と「持ち家」が「借家」の増加率を大きく上回りました。12年～17年にかけても同様の傾向となり、「持ち家」が14.8%増、「借家」が0.6%減と、昭和55年以来増加し続けていた「借家」が、今回25年ぶりに減少に転じました。この結果、持ち家率は平成12年より3.6ポイント上昇し、59.3%となっています。(表15-1)

表15-1 住宅の所有の関係別住宅に住む一般世帯数(昭和60年～平成17年)

年次	総数	持ち家	借家	借家				間借り
				公営	都市機構・公社の借家	民営	給与住宅	
実数								
昭和60年	947,661	517,262	421,000	34,959	41,065	275,928	69,048	9,399
平成2年	1,076,191	570,644	493,142	36,920	42,512	338,935	74,775	12,405
7年	1,187,166	625,016	549,446	38,882	44,188	383,917	82,459	12,704
12年	1,300,696	724,844	556,537	41,378	49,367	397,674	68,118	19,315
17年	1,404,039	831,932	552,986	44,960	54,350	398,172	55,504	19,121
割合(%)								
昭和60年	100.0	54.6	44.4	3.7	4.3	29.1	7.3	1.0
平成2年	100.0	53.0	45.8	3.4	4.0	31.5	6.9	1.2
7年	100.0	52.6	46.3	3.3	3.7	32.3	6.9	1.1
12年	100.0	55.7	42.8	3.2	3.8	30.6	5.2	1.5
17年	100.0	59.3	39.4	3.2	3.9	28.4	4.0	1.4
増減率(%)								
昭和60年～平成2年	13.6	10.3	17.1	5.6	3.5	22.8	8.3	32.0
平成2年～7年	10.3	9.5	11.4	5.3	3.9	13.3	10.3	2.4
7年～12年	9.6	16.0	1.3	6.4	11.7	3.6	17.4	52.0
12年～17年	7.9	14.8	0.6	8.7	10.1	0.1	18.5	1.0

2 住宅の建て方

共同住宅に住む世帯が 82 万世帯、全体の 58.4%

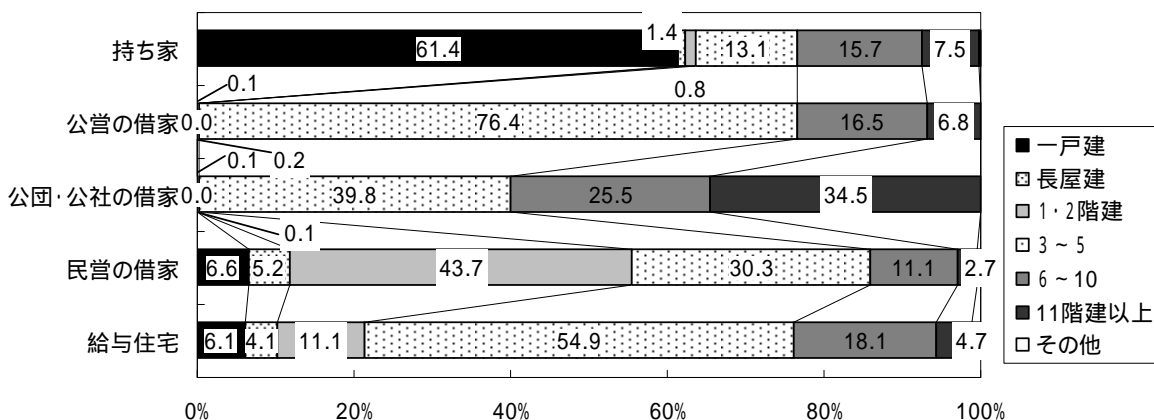
住宅に住む一般世帯を住宅の建て方別にみると、「共同住宅」に住む世帯が 82 万 349 世帯（住宅に住む一般世帯の 58.4%）で最も多く、以下、「一戸建」が 54 万 9643 世帯（同 39.1%）、「長屋建」が 3 万 548 世帯（同 2.2%）、工場や事務所などに住宅がある場合など「その他」が 3,499 世帯（同 0.2%）となっています。さらに、共同住宅の階数別では、「1・2階建」が 19 万 5918 世帯（同 14.0%）、「3～5階建」が 31 万 8857 世帯（同 22.7%）、「6～10階建」が 20 万 7811 世帯（同 14.8%）、「11階建以上」が 9 万 7763 世帯（同 7.0%）で、4割以上の世帯が3階建以上の共同住宅に住んでおり、2割以上の世帯が6階建以上の高層共同住宅に住んでいます。

住宅の所有の関係別に住宅の建て方別割合をみると、持ち家に住む世帯では 61.4%が一戸建に住んでいますが、マンションを中心とした3階建以上の共同住宅に住む世帯も 36.3%を占めています。一方、借家を見ると、民営では1・2階建が 43.7%、公営では3～5階建が 76.4%と高くなっていますが、都市機構・公社では6～10階建が 25.5%、11階建以上が 34.5%と、半数以上の世帯が高層の共同住宅に居住しています。（表 15 - 2、図 15 - 1）

表 15 - 2 住宅の所有の関係、住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数（平成 17 年）

住宅の所有の関係	総数	一戸建	長屋建	共同住宅					その他
				総数	1・2階建	3～5	6～10	11階建以上	
実数									
総数	1,404,039	549,643	30,548	820,349	195,918	318,857	207,811	97,763	3,499
持ち家	831,932	510,714	6,639	313,533	11,312	109,063	130,928	62,230	1,046
借家	552,986	29,712	23,108	498,120	180,380	207,050	75,628	35,062	2,046
公営	44,960	7	34	44,919	108	34,334	7,409	3,068	-
都市機構・公社	54,350	-	61	54,289	34	21,634	13,883	18,738	-
民営	398,172	26,346	20,718	349,652	174,074	120,638	44,296	10,644	1,456
給与住宅	55,504	3,359	2,295	49,260	6,164	30,444	10,040	2,612	590
間借り	19,121	9,217	801	8,696	4,226	2,744	1,255	471	407
割合（%）									
総数	100.0	39.1	2.2	58.4	14.0	22.7	14.8	7.0	0.2
持ち家	100.0	61.4	0.8	37.7	1.4	13.1	15.7	7.5	0.1
借家	100.0	5.4	4.2	90.1	32.6	37.4	13.7	6.3	0.4
公営	100.0	0.0	0.1	99.9	0.2	76.4	16.5	6.8	-
都市機構・公社	100.0	-	0.1	99.9	0.1	39.8	25.5	34.5	-
民営	100.0	6.6	5.2	87.8	43.7	30.3	11.1	2.7	0.4
給与住宅	100.0	6.1	4.1	88.8	11.1	54.9	18.1	4.7	1.1
間借り	100.0	48.2	4.2	45.5	22.1	14.4	6.6	2.5	2.1

図 15 - 1 住宅の所有の関係、建て方別割合（平成 17 年）



3 住宅の規模

1世帯当たり住宅の延べ面積は73.9㎡に拡大

住宅に住む一般世帯の1世帯当たり延べ面積は73.9㎡、平成12年の72.2㎡に比べ1.7㎡広がっています。

これを住宅の所有の関係別にみると、持ち家に住む世帯の延べ面積は94.4㎡で最も広く、以下、給与住宅が55.9㎡、都市機構・公社の借家が52.7㎡、公営の借家が49.8㎡、間借りが45.2㎡、民営の借家が40.6㎡となっており、持ち家とそれ以外の区分では依然として2倍近い格差があります。平成12年と比べると、持ち家で減少しているのに対し、借家（公営の借家を除く）で増加しています。

また、住宅の建て方別にみると、一戸建に住む世帯の延べ面積が106.1㎡と最も広く、以下、その他が63.9㎡、長屋建が60.8㎡、共同住宅が52.9㎡となっており、一戸建はそれ以外の区分に比べ2倍近い広さとなっています。共同住宅の内訳をみると、1・2階建が36.0㎡、3～5階建が53.2㎡、6～10階建が62.2㎡、11階建以上が66.0㎡で、高層になるほど住宅の規模は大きくなっています。平成12年に比べ、一戸建が2.0㎡増、長屋建が2.3㎡増、共同住宅が2.9㎡増など、すべての区分において延べ面積は広がっています。（表15-3、15-4）

表15-3 住宅に住む一般世帯の住宅の所有の関係別住宅の規模（平成2年～17年）

区分, 年次	総数	持ち家	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	65.3	89.5	45.0		34.1	49.1	31.9
7年	66.9	91.7	47.6	46.9	35.6	49.4	37.6
12年	72.2	94.8	49.9	51.2	40.1	54.5	46.3
17年 1)	73.9	94.4	49.8	52.7	40.6	55.9	45.2
	(1.7)	(0.4)	(0.1)	(1.5)	(0.5)	(1.4)	(1.1)
1人当たり延べ面積 (㎡)							
平成 2年	22.7	26.8	15.3		16.2	16.4	14.9
7年	24.8	29.3	17.0	17.7	17.7	18.1	16.6
12年	28.2	32.3	19.8	20.9	21.3	20.3	21.2
17年 1)	30.0	33.8	21.5	23.3	22.4	21.9	22.2
	(1.8)	(1.5)	(1.7)	(2.4)	(1.1)	(1.6)	(1.0)

1) 括弧内の数値は、増減を表す

表15-4 住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別住宅の規模（平成2年～17年）

区分, 年次	総数	一戸建	長屋建	共同住宅					その他
				総数	1・2階建	3～5	6～10	11階建以上	
1世帯当たり延べ面積 (㎡)									
平成 2年	65.7	94.3	46.5	44.3	30.2	49.5	57.7		56.0
7年	66.9	97.6	52.0	45.5	30.9	49.7	57.3		53.9
12年	72.2	104.1	58.5	50.0	34.6	52.2	60.9	66.9	59.3
17年 1)	73.9	106.1	60.8	52.9	36.0	53.2	62.2	66.0	63.9
	(1.7)	(2.0)	(2.3)	(2.9)	(1.4)	(1.0)	(1.3)	(0.9)	(4.6)
1人当たり延べ面積 (㎡)									
平成 2年	22.7	27.9	17.0	17.6	15.5	17.4	20.5		20.9
7年	24.8	30.8	19.6	19.2	16.6	19.0	22.0		21.6
12年	28.2	35.2	22.7	22.0	19.9	21.4	23.7	25.5	26.0
17年 1)	30.0	36.8	24.4	24.3	22.0	23.3	25.5	28.2	29.7
	(1.8)	(1.6)	(1.7)	(2.3)	(2.1)	(1.9)	(1.8)	(2.7)	(3.7)

1) 括弧内の数値は、増減を表す

4 行政区の住居の状況

持ち家率の最高は泉区の67.9%

行政区別に住宅の所有の関係をみると、持ち家率は泉区の67.9%が最も高く、以下、戸塚区(67.2%)、金沢区、港南区(共に65.4%)と続き、主に南西部の区で高くなっています。

一方、借家率(住宅に住む一般世帯に占める借家に住む世帯の割合)は神奈川区が48.8%と最も高く、以下、中区(46.9%)、港北区(45.8%)、西区(43.2%)と続き、中心区とその周辺で高くなっています。(表15-5、図15-2)

郊外の区で大きい住宅の規模

住宅の規模をみると、1世帯当たり延べ面積は泉区の83.6㎡が最も広く、以下、青葉区(83.3㎡)、都筑区(83.2㎡)、栄区(82.7㎡)、金沢区(80.2㎡)と続き、郊外の区で80㎡を超える広さとなっています。一方、西区(63.0㎡)、神奈川区(63.5㎡)、中区(66.6㎡)など、中心区とその周辺では60%台となっています。

(表15-5、図15-3)

高層住宅化が目立つ中区、西区

住宅の建て方別割合をみると、一戸建に住む世帯の割合は泉区の58.1%が最も高く、瀬谷区(51.2%)とともに50%を超えて高くなっています。一方、共同住宅は中区の69.4%が最も高く、以下、西区(67.3%)、港北区(66.2%)、神奈川区(65.8%)と続いており、中区、西区では、特に6階以上の高層の共同住宅に住む世帯の割合が4割を占めており、他区に比べて際立って高くなっています。(表15-6)

図15-2 行政区別持ち家率(平成17年)

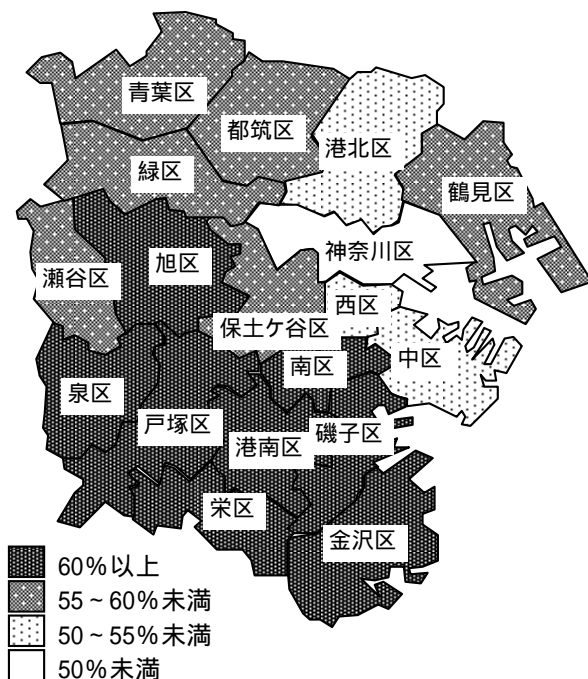


図15-3 行政区別1世帯当たり延べ面積(平成17年)

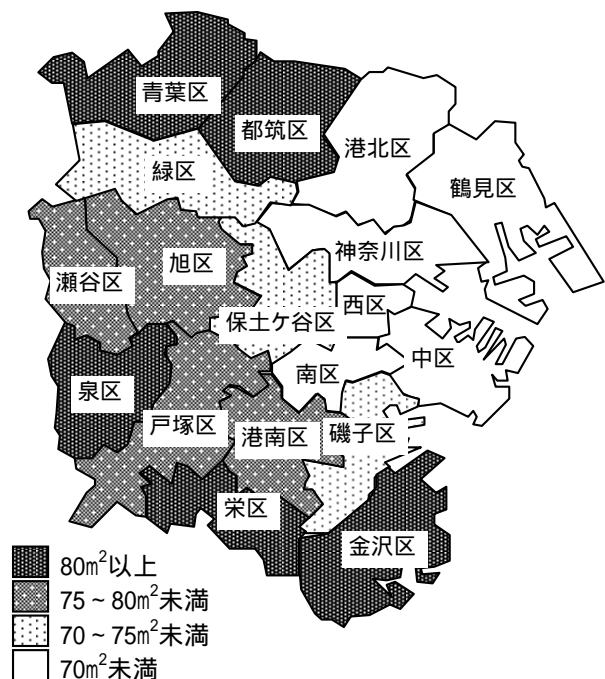


表 15 - 5 行政区、住宅の所有の関係別住宅に住む一般世帯数及び住宅の規模（平成 17 年）

行政区	総数	持ち家	借家	借家			間借り	延べ面積 (m ²)	
				公的借家 1)	民営の借家	給与住宅		1世帯 当たり	1人 当たり
実数									
横浜市	1,404,039	831,932	552,986	99,310	398,172	55,504	19,121	73.9	30.0
鶴見区	109,394	61,897	45,471	1,834	38,204	5,433	2,026	67.0	28.7
神奈川区	100,623	49,908	49,144	6,984	38,201	3,959	1,571	63.5	29.6
西区	38,894	21,333	16,811	992	13,602	2,217	750	63.0	30.3
中区	60,292	30,981	28,296	5,034	19,870	3,392	1,015	66.6	31.4
南区	83,052	50,609	31,014	3,747	24,740	2,527	1,429	68.0	29.9
港南区	83,355	54,523	27,929	6,832	17,344	3,753	903	76.5	29.6
保土ヶ谷区	81,837	48,551	32,177	9,032	20,812	2,333	1,109	72.4	30.0
旭区	93,332	60,107	32,124	10,311	19,663	2,150	1,101	78.6	30.3
磯子区	64,116	39,426	23,835	6,598	14,022	3,215	855	72.8	29.6
金沢区	81,106	53,068	26,973	6,372	17,011	3,590	1,065	80.2	31.6
港北区	132,457	69,684	60,686	2,956	52,748	4,982	2,087	67.1	29.7
緑区	64,638	36,385	27,594	7,502	18,028	2,064	659	73.5	28.6
青葉区	106,202	62,819	42,167	3,267	32,979	5,921	1,216	83.3	31.4
都筑区	62,221	35,409	26,153	5,221	17,755	3,177	659	83.2	29.9
戸塚区	95,501	64,152	30,351	6,939	19,808	3,604	998	79.0	30.0
栄区	45,877	29,819	15,551	4,791	9,228	1,532	507	82.7	31.5
泉区	53,776	36,496	16,654	4,147	11,517	990	626	83.6	30.2
瀬谷区	47,366	26,765	20,056	6,751	12,640	665	545	76.7	29.1
割合 (%)									
横浜市	100.0	59.3	39.4	7.1	28.4	4.0	1.4	...	...
鶴見区	100.0	56.6	41.6	1.7	34.9	5.0	1.9	...	...
神奈川区	100.0	49.6	48.8	6.9	38.0	3.9	1.6	...	...
西区	100.0	54.8	43.2	2.6	35.0	5.7	1.9	...	...
中区	100.0	51.4	46.9	8.3	33.0	5.6	1.7	...	...
南区	100.0	60.9	37.3	4.5	29.8	3.0	1.7	...	...
港南区	100.0	65.4	33.5	8.2	20.8	4.5	1.1	...	...
保土ヶ谷区	100.0	59.3	39.3	11.0	25.4	2.9	1.4	...	...
旭区	100.0	64.4	34.4	11.0	21.1	2.3	1.2	...	...
磯子区	100.0	61.5	37.2	10.3	21.9	5.0	1.3	...	...
金沢区	100.0	65.4	33.3	7.9	21.0	4.4	1.3	...	...
港北区	100.0	52.6	45.8	2.2	39.8	3.8	1.6	...	...
緑区	100.0	56.3	42.7	11.6	27.9	3.2	1.0	...	...
青葉区	100.0	59.2	39.7	3.1	31.1	5.6	1.1	...	...
都筑区	100.0	56.9	42.0	8.4	28.5	5.1	1.1	...	...
戸塚区	100.0	67.2	31.8	7.3	20.7	3.8	1.0	...	...
栄区	100.0	65.0	33.9	10.4	20.1	3.3	1.1	...	...
泉区	100.0	67.9	31.0	7.7	21.4	1.8	1.2	...	...
瀬谷区	100.0	56.5	42.3	14.3	26.7	1.4	1.2	...	...

1) 公的借家は、公営・都市機構・公社の借家をいう。

表 15 - 6 行政区、住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数（平成 17 年）

行政区	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	建て方別				その他
					1・2階建	3～5	6階建以上	11階建以上	
実数									
横浜市	1,404,039	549,643	30,548	820,349	195,918	318,857	305,574	97,763	3,499
鶴見区	109,394	38,040	1,745	69,184	18,531	24,894	25,759	7,053	425
神奈川区	100,623	32,614	1,594	66,183	19,590	23,774	22,819	8,854	232
西区	38,894	12,003	562	26,159	3,718	7,042	15,399	6,296	170
中区	60,292	17,128	1,047	41,842	5,277	10,490	26,075	10,996	275
南区	83,052	33,645	1,561	47,570	10,956	13,524	23,090	8,016	276
港南区	83,355	35,164	1,569	46,504	9,501	21,660	15,343	3,290	118
保土ヶ谷区	81,837	32,620	1,416	47,581	11,618	17,820	18,143	5,979	220
旭区	93,332	45,101	1,961	46,039	12,031	19,842	14,166	6,570	231
磯子区	64,116	23,737	1,279	38,948	7,211	17,847	13,890	4,935	152
金沢区	81,106	33,374	1,755	45,834	11,373	17,630	16,831	6,498	143
港北区	132,457	42,089	2,312	87,688	27,572	31,654	28,462	4,396	368
緑区	64,638	21,905	1,249	41,370	10,302	19,495	11,573	2,623	114
青葉区	106,202	42,648	2,696	60,637	11,663	33,181	15,793	2,375	221
都筑区	62,221	20,458	4,690	36,949	4,296	15,060	17,593	7,018	124
戸塚区	95,501	41,422	1,761	52,139	10,758	18,215	23,166	6,873	179
栄区	45,877	22,211	1,052	22,530	5,153	9,266	8,111	3,262	84
泉区	53,776	31,240	1,178	21,287	7,454	8,122	5,711	2,410	71
瀬谷区	47,366	24,244	1,121	21,905	8,914	9,341	3,650	319	96
割合（％）									
横浜市	100.0	39.1	2.2	58.4	14.0	22.7	21.8	7.0	0.2
鶴見区	100.0	34.8	1.6	63.2	16.9	22.8	23.5	6.4	0.4
神奈川区	100.0	32.4	1.6	65.8	19.5	23.6	22.7	8.8	0.2
西区	100.0	30.9	1.4	67.3	9.6	18.1	39.6	16.2	0.4
中区	100.0	28.4	1.7	69.4	8.8	17.4	43.2	18.2	0.5
南区	100.0	40.5	1.9	57.3	13.2	16.3	27.8	9.7	0.3
港南区	100.0	42.2	1.9	55.8	11.4	26.0	18.4	3.9	0.1
保土ヶ谷区	100.0	39.9	1.7	58.1	14.2	21.8	22.2	7.3	0.3
旭区	100.0	48.3	2.1	49.3	12.9	21.3	15.2	7.0	0.2
磯子区	100.0	37.0	2.0	60.7	11.2	27.8	21.7	7.7	0.2
金沢区	100.0	41.1	2.2	56.5	14.0	21.7	20.8	8.0	0.2
港北区	100.0	31.8	1.7	66.2	20.8	23.9	21.5	3.3	0.3
緑区	100.0	33.9	1.9	64.0	15.9	30.2	17.9	4.1	0.2
青葉区	100.0	40.2	2.5	57.1	11.0	31.2	14.9	2.2	0.2
都筑区	100.0	32.9	7.5	59.4	6.9	24.2	28.3	11.3	0.2
戸塚区	100.0	43.4	1.8	54.6	11.3	19.1	24.3	7.2	0.2
栄区	100.0	48.4	2.3	49.1	11.2	20.2	17.7	7.1	0.2
泉区	100.0	58.1	2.2	39.6	13.9	15.1	10.6	4.5	0.1
瀬谷区	100.0	51.2	2.4	46.2	18.8	19.7	7.7	-	0.2

5 住居の状況の全国比較

借家が多く、全国より小さい横浜市の住宅規模

住宅に住む一般世帯の住宅の所有の関係別割合を全国と比べると、横浜市の持ち家率（59.3%）は全国（61.0%）を1.7ポイント下回っています。借家の割合では、公的借家は0.6ポイント、民営借家及び給与住宅の割合はそれぞれ1.9ポイント、0.9ポイント全国より高くなっています。

住宅の規模をみると、1世帯当たり延べ面積、1人当たり延べ面積ともに横浜市（それぞれ73.9㎡、30.0㎡）は全国（91.8㎡、35.7㎡）より狭くなっており、住宅の規模は小さくなっています。（表15-7）

共同住宅、特に高層共同住宅の割合が高い

住宅の建て方を全国と比べると、全国では一戸建が57.2%、共同住宅が39.5%となっていますが、横浜市は一戸建が39.1%、共同住宅が58.4%となっており、全国とは逆に、一戸建の比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。共同住宅の内訳をみると、特に6階建以上の割合が横浜市21.8%、全国12.0%となっており、その差が9.8ポイントと大きくなっています。（表15-8）

表15-7 住宅に住む一般世帯の住宅の所有の関係別割合及び住宅の規模（平成12年・17年）

年次、地域	住宅の所有の関係別割合（%）						1世帯当たり		1人当たり	
	総数	持ち家	公的借家 1)	民営借家	給与住宅	間借り	延べ面積 (㎡)	うち 持ち家	延べ面積 (㎡)	うち 持ち家
平成12年										
横浜市	100.0	55.7	7.0	30.6	5.2	1.5	72.2	94.8	28.2	32.3
神奈川県	100.0	55.8	5.8	32.2	4.8	1.4	74.2	99.1	28.7	32.9
全国	100.0	61.1	6.9	26.9	3.9	1.2	91.3	120.5	33.8	38.6
平成17年										
横浜市	100.0	59.3	7.1	28.4	4.0	1.4	73.9	94.4	30.0	33.8
神奈川県	100.0	57.0	5.6	30.2	3.4	1.3	75.2	98.3	30.5	34.4
全国	100.0	61.0	6.5	26.5	3.1	1.1	91.8	119.8	35.7	40.6

1) 公的借家は、公営・都市機構・公社の借家をいう。

表15-8 住宅の建て方別住宅に住む一般世帯数（平成17年）

年次	総数	一戸建	長屋建	共同住宅					その他
				総数	1・2階建	3～5	6階建以上	うち11階以上	
横浜市	1,404,039	549,643	30,548	820,349	195,918	318,857	305,574	97,763	3,499
(構成比率)	(100.0)	(39.1)	(2.2)	(58.4)	(14.0)	(22.7)	(21.8)	(7.0)	(0.2)
神奈川県	3,458,128	1,524,344	78,084	1,848,977	536,521	739,129	573,327	178,150	6,723
(構成比率)	(100.0)	(44.1)	(2.3)	(53.5)	(15.5)	(21.4)	(16.6)	(5.2)	(0.2)
全国	48,168,309	27,533,066	1,539,405	19,014,478	5,506,100	7,742,994	5,765,384	2,193,351	81,360
(構成比率)	(100.0)	(57.2)	(3.2)	(39.5)	(11.4)	(16.1)	(12.0)	(4.6)	(0.2)