

大阪市における住宅・土地統計調査の概要

平成 15 年 10 月 1 日現在で実施した「平成 15 年住宅・土地統計調査」の結果がまとまったので、その概要を紹介する。

この調査は、統計法に基づく指定統計調査（第 14 号）として、総務省統計局所管のもとに全国一斉に実施される標本調査で、わが国における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、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施してきており、平成 15 年住宅・土地統計調査はその 12 回目に当たる。

なお、第 11 回調査（平成 10 年）から、調査内容に土地に関する項目を加え、調査の名称を住宅統計調査から住宅・土地統計調査としている。

【調査の地域】

本市においては、平成 12 年国勢調査調査区の中から約 4 分の 1 の調査区を抽出し、これらの調査区において平成 15 年 2 月 1 日現在により設定した単位区のうち、6258 単位区（以下「調査単位区」という。）について調査した。

【調査の対象】

平成 15 年住宅・土地統計調査は、調査の時期において、調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯について調査した。ただし、次に掲げる施設及びこれらに居住する世帯は、調査の対象から除外した。

- (1) 外国の大使館・公使館、領事館その他の外国政府の公的機関や国際機関が管理している施設及び外交官・領事館やその随員（家族を含む。）が居住している住宅

- (2) 皇室用財産である施設
- (3) 拘留所、刑務所、少年院、少年鑑別所、婦人補導院及び入国者収容所
- (4) 自衛隊の営舎その他の施設
- (5) 在日米軍用施設

【調査の系統】

総務大臣 - 都道府県知事 - 市町村長 - 住宅・土地統計調査指導員 - 住宅・土地統計調査員 - 調査客体

【用語の解説】

< 住宅 >

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。

また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。

- ・一つ以上の居室
 - ・専用の炊事用流し（台所）
 - ・専用のトイレ
 - ・専用の出入口
- 共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。

（屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口）

したがって、上記の要件を満たしていれば、ふだん人が居住していなくても、ここでいう「住宅」となる。

また、ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分した。

ア 一時現存者のみの住宅

昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

イ 空き家

二次的住宅

・別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

・その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

ウ 建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁ができあがったもの）

なお、戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住する一般の住宅とした。

<住宅以外で人が居住する建物>

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば調査の対象とした。この住宅以外の建物には、次のものが含まれる。

ア 会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計をともにしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」

イ 学校の寄宿舎などのように、生計をともにしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」

ウ 生計をともにしない単身者を長期にわたって下宿させる「下宿屋」

エ 旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」

オ 社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

なお、この調査で、「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、ふだん住んでいるということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

<世帯>

ア 主世帯・同居世帯

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」

とし、他の世帯を「同居世帯」とした。

なお、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など、1住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

イ 普通世帯・準世帯

「普通世帯」とは、住居と生計をともにしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も「普通世帯」とした。主世帯は、すべて「普通世帯」である。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいたり、寮・寄宿舍の管理人の世帯であれば「普通世帯」とした。

「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、雇主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舍・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。

なお、従来住宅に同居する一人の準世帯は住宅ごとに一つの世帯としていたが、前回調査から、一人一人を一つの世帯とした。

<居住水準>

居住水準とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅建設五箇年計画で定めている目標をいい、第八期(平成13年度～平成17年度)の計画では、次の水準が設定されている。

ア 最低居住水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準

イ 誘導居住水準

平成27年度を目途に全国で3分の2の世

帯が、また、平成22年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準で、次の2区分から成る。

A 都市居住型

都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

B 一般型

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

これらの居住水準では、それぞれ 居室等の構成及び規模、性能・設備、住宅の環境及び 世帯人員別住宅規模を中心にその基準が示されているが、この調査においては、の世帯人員別住宅規模(居室の面積)を用いて、家族構成に応じた居室の広さを算出し、各世帯がそれぞれの居住水準を確保しているかどうか判定した。

なお、各居住水準別に必要とされる居室の広さの基準は次のとおりである。

ア 最低居住水準

寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室(6畳)を確保する。ただし、満5歳以下の子供(就学前児童)1人までは同室とする。
- (2) 満6歳以上17歳以下の子供(小学生から高校生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とし、満12歳以上の子供(中学生以上)については、性別就寝とする(共同の場合6畳、個室の場合4.5畳)。
- (3) 満18歳以上の者については、個室(4.5畳)を確保する。

食事及び台所

- (1) 食事のための場所を食事室兼台所

として確保する。ただし、単身世帯については台所のみとする。

- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～4人以上の世帯は7.5 m²(4.5畳)、5人以上の世帯の場合は10 m²(6畳)とする。
- (3) 上記(1)(2)にかかわらず、中高齢(30歳以上～65歳未満)単身世帯については、食事のための場所を食事室兼台所として確保し、その規模は、7.5 m²(4.5畳)とする。

イ 誘導居住水準

A 都市居住型

寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室(8畳)を確保する。ただし、満3歳以下の子供(乳幼児)1人までは同室とする。
- (2) 満4歳以上11歳以下の子供(幼稚園児から小学生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とする(共同の場合8畳、個室の場合4.5畳)。
- (3) 満12歳以上の子供(中学生以上)については、個室(4.5畳)を確保する。

食事室及び台所

- (1) 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所(6畳)を確保する。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は5 m²(3畳)、3～4人世帯の場合は7.5 m²(4.5畳)、5人以上世帯の場合は10 m²(6畳)とする。
- (3) 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世帯の場合は5 m²(3畳)、4人以上世帯の場合は7.5 m²(4.5

畳)とする。

居間

- (1) 2人以上の世帯については、居間を確保する。
- (2) 居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は10 m²(6畳)、3人世帯の場合は13 m²(8畳)、4人以上世帯の場合は16 m²(10畳)とする。

上記～にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。

- (1) 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13 m²(8畳)とする。
- (2) 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は10 m²(6畳)とする。

B 一般型

寝室

- (1) 夫婦の独立の寝室(8畳)を確保する。ただし、満3歳以下の子供(乳幼児)1人までは同室とする。
- (2) 満4歳以上11歳以下の子供(幼稚園児から小学生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とする(共同の場合8畳、個室の場合6畳)。
- (3) 満12歳以上の子供(中学生以上)については、個室(6畳)を確保する。

食事室及び台所

- (1) 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所(6畳)を確保する。
- (2) 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は5 m²(3畳)、3～4人世帯の場合は7.5 m²(4.5

畳) 5人以上世帯の場合は10㎡
(6畳)とする。

- (3) 台所の規模は、世帯人員に応じ、
2～3人世帯の場合は5㎡(3畳)、
4人以上世帯の場合は7.5㎡(4.5
畳)とする。

居 間

- (1) 2人以上の世帯については、居間
を確保する。
(2) 居間の規模は、世帯人員に応じ、
2人世帯の場合は10㎡(6畳)、
3人世帯の場合は13㎡(8畳)、
4人以上世帯の場合は16㎡(10
畳)とする。

世帯がそれぞれのライフスタイルに
応じて任意の用途に供することのでき
る空間として余裕室を確保することと
し、その規模は、世帯人員に応じ、1
人世帯の場合は7.5㎡(4.5畳)、2～
3人世帯の場合は10㎡(6畳)、4人
以上世帯の場合は13㎡(8畳)とする。

以上の規定にかかわらず、中高齢単
身世帯又は高齢者同居世帯については、
次のとおりとする。

- (1) 中高齢単身世帯については、食事
室兼台所の規模を、13㎡(8畳)
とする。
(2) 高齢者同居世帯については、高齢
者専用の居間を確保することとし、
その規模は10㎡(6畳)とする。

利用上の注意

- 1 結果数値は次によりその内訳数値の合計と必
ずしも一致しない。
(1) 各項目はその推定値を四捨五入して表章し
ている。
(2) 総数に「分類不詳」の数値が含まれている。
2 この調査は標本調査であるため、次表に示す程
度の標本誤差がある。

推定値の大きさ別標準誤差率(市区)

推定値の 大きさ	人口30万以 上の市区	10万以上 30万未満 の市区	5万以上 10万未満 の市区	5万未 満の市 区
1,000,000	0.054			該 当 地 域 な し
700,000	0.083			
500,000	0.110			
300,000	0.255			
200,000	0.518			
100,000	1.772	0.114		
70,000	2.388	0.616		
50,000	3.014	1.319	0.094	
30,000	4.117	2.700	1.135	
20,000	5.173	3.725	2.460	
10,000	7.496	5.788	4.566	
7,000	9.023	7.093	5.779	
5,000	10.726	8.527	7.079	
3,000	13.911	11.178	9.439	
2,000	17.077	13.794	11.739	
1,000	24.205	19.652	16.850	
700	28.950	23.541	20.228	
500	34.269	27.895	24.004	

1 住宅数

平成 15 年 10 月 1 日現在における市内の住宅総数は 145 万 8050 戸で、10 年調査に比べ 11 万 9650 戸・8.9%増加している。このうち居住世帯のある住宅は(この「居住世帯のある住宅」を、以下単に「住宅」という。) 118 万 6910 戸(住宅総数の 81.4%)、居住世帯のない住宅は 27 万 1140 戸(同 18.6%)となっている。

一方、世帯数は、118 万 9270 世帯で、10 年調査

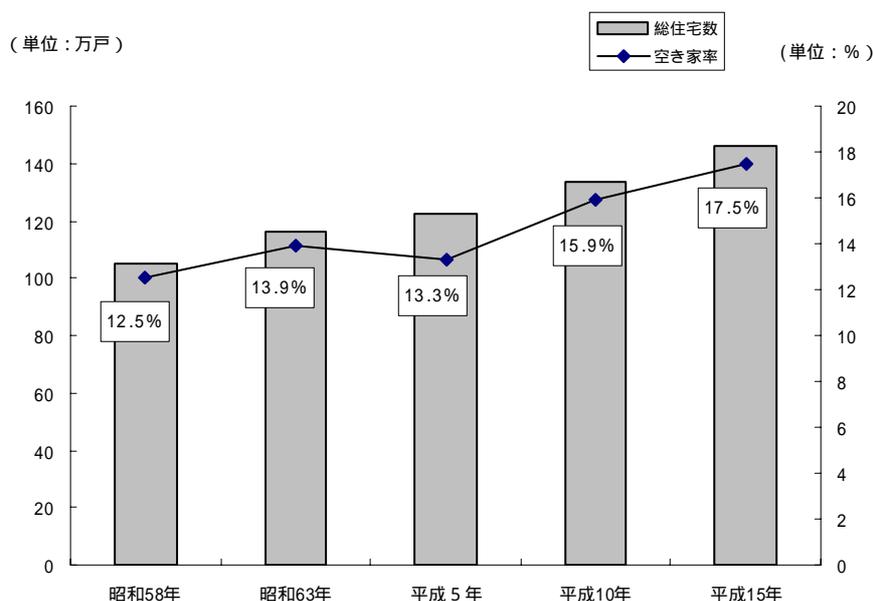
に比べ 7 万 9430 世帯・7.2%増加している。

また、居住世帯のない住宅をみると、一時現存者のみの住宅が 1 万 4120 戸と、10 年調査に比べ 6410 戸・31.2%減少した。空き家は 25 万 5400 戸で、4 万 2510 戸・20.0%増と大幅に増加し、空き家率(住宅総数に占める空き家の割合)は 17.5%になっている。このうち「賃貸又は売却用の住宅」は 20 万 80 戸で、空き家全体の 78.3%を占めている。

住宅数と世帯数

	世帯数	住宅数							
		総数	居住世帯あり			居住世帯なし			
			総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現存者のみ	空き家	建築中
昭和58年	902,740	1,048,510	891,550	886,760	4,790	156,960	22,840	131,320	2,790
63年	972,380	1,161,020	963,380	959,610	3,770	197,640	30,640	161,450	5,540
平成 5年	1,045,290	1,225,290	1,038,250	1,034,940	3,300	187,040	21,950	162,850	2,250
10年	1,109,840	1,338,400	1,102,650	1,098,770	3,880	235,750	20,530	212,890	2,330
15年	1,189,270	1,458,050	1,186,910	1,184,710	2,200	271,140	14,120	255,400	1,620

総住宅数、空き家率の推移



2 住宅の所有の関係

住宅(居住世帯あり)118万6910戸の所有の関係をみると、持ち家は48万5430戸(住宅の40.9%)、借家は64万6340戸(同54.5%)となっており、10年調査に比べ、持ち家の比率は2.9ポイント上昇し、借家の比率は5.2ポイント低下

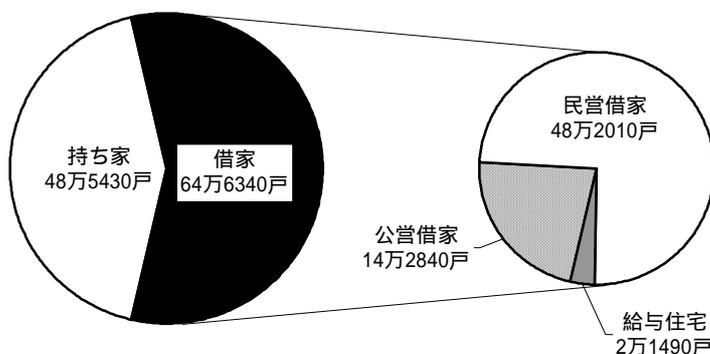
している。

借家の内訳をみると、公営借家(公営・公団・公社の借家)14万2840戸(住宅の12.0%)、民営借家48万2010戸(同40.6%)、給与住宅2万1490戸(同1.8%)となっている。

住宅の所有の関係別住宅数

	総数	%	持ち家	%	借家					
					公営借家	%	民営借家	%	給与住宅	%
昭和58年	891,550	100.0	361,330	40.5	120,030	13.5	379,670	42.6	29,570	3.3
63年	963,380	100.0	380,880	39.5	132,220	13.7	419,530	43.5	23,800	2.5
平成5年	1,038,250	100.0	387,760	37.3	133,480	12.9	463,800	44.7	32,040	3.1
10年	1,102,650	100.0	419,370	38.0	136,020	12.3	495,200	44.9	27,120	2.5
15年	1,186,910	100.0	485,430	40.9	142,840	12.0	482,010	40.6	21,490	1.8

住宅の所有の関係別住宅数



3 住宅の建て方

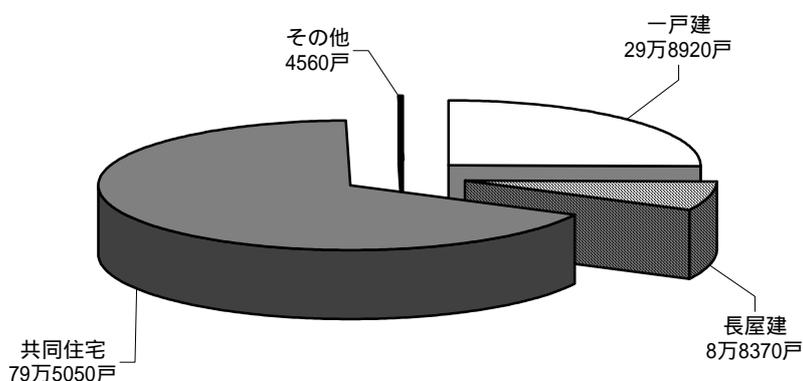
住宅数を建て方別にみると、共同住宅が79万5050戸(住宅の67.0%)と最も多く、次いで一戸建29万8920戸(同25.2%)、長屋建8万8370戸(同7.4%)、その他4560戸(同0.4%)となっている。共同住宅は10年調査に比べ、6万6070戸・9.1%増加し、調査ごとに住宅に占める比率が高くなっている。特に6階以上の共同住宅は、48万850

戸と10年調査に比べ8万8750戸・22.6%増と大幅に増加して高層化が進んでおり、住宅に占める割合も10年の35.6%から40.5%に上昇している。また、一戸建は10年調査に比べ6万5250戸・27.9%の大幅増となっている。一方、長屋建は調査ごとに減少し、今回調査でも10年調査に比べ4万3720戸・33.1%の減少となっている。

住宅の建て方別住宅数

	総数	%	一戸建	%	長屋建	%	共同住宅	%	その他	%
昭和58年	891,550	100.0	200,480	22.5	218,250	24.5	462,970	51.9	9,850	1.1
63年	963,380	100.0	205,360	21.3	183,750	19.1	564,860	58.6	9,410	1.0
平成 5年	1,038,250	100.0	208,510	20.1	162,560	15.7	658,250	63.4	8,930	0.9
10年	1,102,650	100.0	233,670	21.2	132,090	12.0	728,980	66.1	7,910	0.7
15年	1,186,910	100.0	298,920	25.2	88,370	7.4	795,050	67.0	4,560	0.4

住宅の建て方別住宅数



4 住宅の建築時期及び構造

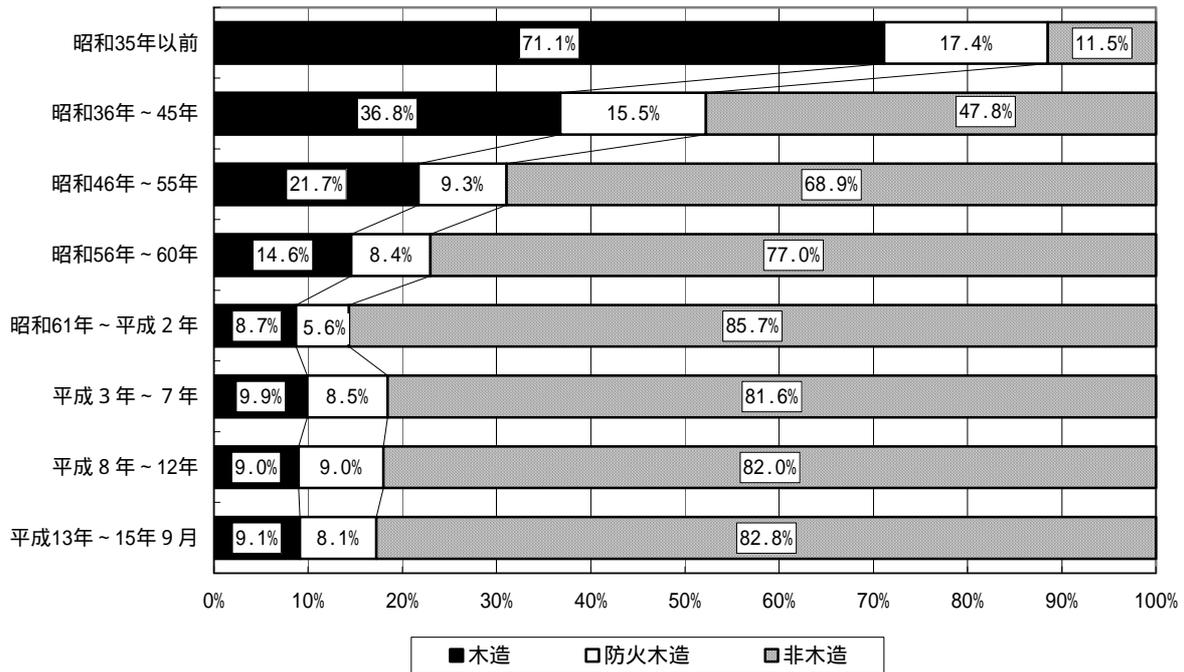
住宅を建築時期別にみると昭和 45 年以前に建てられたものが 23 万 4490 戸（住宅の 19.8%）、昭和 46 年から平成 2 年以前に建てられたものが 53 万 2160 戸（同 44.8%）、平成 3 年以降が 32 万 7740 戸（同 27.6%）となっている。次に、構造別

の構成比をみると、木造 21.8%、防火木造 9.8%、非木造 68.5%となっており、10 年調査に比べると木造が 4.4 ポイント低下しているのに対し、防火木造が 0.3 ポイント、非木造が 4.2 ポイント上昇している。

住宅の構造別、建築時期別住宅数

	総数	昭和35年以前	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～60年	昭和61年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～15年9月
総数	1,186,910	118,140	116,350	219,640	149,880	162,640	107,070	151,400	69,270
%	100.0	10.0	9.8	18.5	12.6	13.7	9.0	12.8	5.8
木造	258,250	84,020	42,760	47,690	21,860	14,180	10,630	13,620	6,320
%	100.0	32.5	16.6	18.5	8.5	5.5	4.1	5.3	2.4
防火木造	115,750	20,530	17,980	20,520	12,600	9,100	9,100	13,610	5,610
%	100.0	17.7	15.5	17.7	10.9	7.9	7.9	11.8	4.8
非木造	812,910	13,590	55,600	151,430	115,410	139,370	87,340	124,180	57,330
%	100.0	1.7	6.8	18.6	14.2	17.1	10.7	15.3	7.1

建築の時期、構造別住宅の構成比



5 住宅の規模と居住密度

1住宅当たりの規模についてみると、居住室数は3.58室、畳数は22.52畳、延べ面積は63.05㎡となっており、10年調査に比べ居住室数は0.09室、畳数は1.45畳、延べ面積は3.49㎡増加した。

これを所有関係別にみると、持ち家では1住宅当たりの居住室数4.85室、畳数31.78畳、延べ面

積が93.38㎡となっているのに対し、借家ではそれぞれ2.62室、15.57畳、40.27㎡となっており、持ち家と借家の規模には、依然として大きな開きが見られる。

次に居住密度をみると、1人当たりの畳数は10.18畳と10年調査に比べ1.08畳増加している。また、1室当たりの人員は0.62人と10年調査に比べ0.04人減少している。

住宅の規模・居住密度

	1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 畳数	1住宅当たり 延べ面積(㎡)	1人当たり 畳数	1室当たり 人員
昭和58年	3.65	19.55	60.60	6.81	0.79
63年	3.69	20.75	61.26	7.74	0.73
平成5年	3.60	20.99	61.02	8.45	0.69
10年	3.49	21.07	59.56	9.10	0.66
15年	3.58	22.52	63.05	10.18	0.62
持ち家	4.85	31.78	93.38	11.73	0.56
借家	2.62	15.57	40.27	8.47	0.70

6 家賃

借家 64 万 6340 戸の 1 か月当たりの家賃をみると、5 万 4501 円（家賃 50 円未満を含む）で、10 年調査に比べ、574 円・1.0%低下している。これを住宅の種類別にみると、専用住宅 5 万 4161 円、店舗その他の併用住宅 7 万 5101 円となっている。

次に、1 畳当たりの家賃をみると、3506 円で、

10 年調査に比べ 272 円・7.2%低下している。これを住宅の種類別にみると専用住宅 3518 円、店舗その他の併用住宅 3045 円となっている。

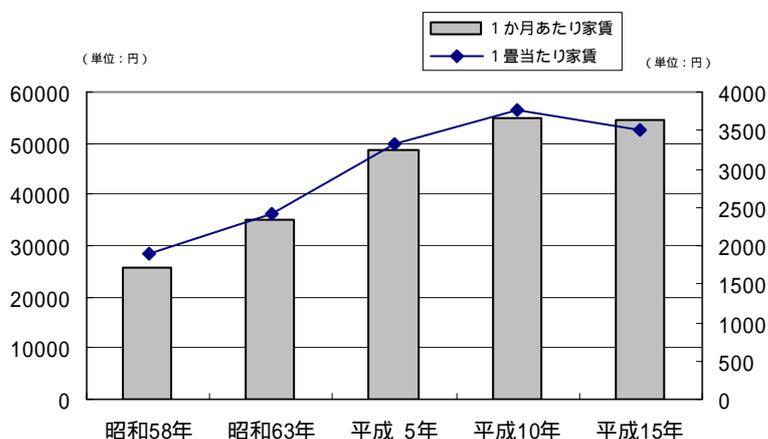
また、専用住宅について所有関係別にみると、民営借家の非木造 4682 円、公団・公社の借家 3587 円、民営借家の木造 2677 円、公営の借家 1593 円、給与住宅 1464 円の順となっている。

1 か月当たり家賃及び 1 畳当たり家賃

（単位：金額円）

	借家数	1 か月当たり家賃		1 畳当たり家賃			
		専用住宅	店舗その他の併用住宅	専用住宅	店舗その他の併用住宅		
昭和58年	529,250	25,875	25,882	38,643	1,899	1,885	2,089
63年	575,560	35,107	34,560	46,983	2,423	2,418	2,517
平成 5年	629,330	48,882	48,501	59,363	3,313	3,323	3,096
10年	658,400	55,075	54,531	70,050	3,778	3,772	3,924
15年	646,340	54,501	54,161	75,101	3,506	3,518	3,045

1 か月当たり家賃及び 1 畳当たり家賃の推移



7 居住水準

今回の調査では、居住室と世帯人員別住宅規模（居住室の面積）の 2 つの基準を用いて、家族構成に応じた居住室の広さ（畳数）を算出して、各世帯がそれぞれの居住水準を確保しているかを判定している。主世帯について居住水準別にみると、

「最低居住水準未達の世帯」は 11 万 8020 世帯・9.9%、「都市居住型誘導居住水準未達の世帯」は 43 万 9580 世帯・37.0%、「一般型誘導居住水準未達の世帯」は 21 万 2990 世帯・17.9%となっている。

居住水準別住宅の所有の関係別主世帯数

	主世帯総数	最低居住水準		誘導居住水準			
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	都市居住型誘導居住水準		一般型誘導居住水準	
				水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
総数	1,186,910	982,870	118,020	284,350	439,580	163,960	212,990
%	100.0	82.8	9.9	24.0	37.0	13.8	17.9
持ち家	485,430	462,670	12,620	121,840	51,950	146,240	155,260
%	100.0	95.3	2.6	25.1	10.7	30.1	32.0
借家	646,340	520,200	105,400	162,510	387,630	17,720	57,730
%	100.0	80.5	16.3	25.1	60.0	2.7	8.9
公営の借家	107,360	92,240	12,940	35,300	69,790	-	100
%	100.0	85.9	12.1	32.9	65.0	-	0.1
公団・公社の借家	35,480	31,810	2,650	14,750	19,720	-	-
%	100.0	89.7	7.5	41.6	55.6	-	-
民営借家	482,000	378,470	86,880	106,110	285,490	17,060	56,680
%	100.0	78.5	18.0	22.0	59.2	3.5	11.8
給与住宅	21,490	17,680	2,930	6,360	12,640	660	950
%	100.0	82.3	13.6	29.6	58.8	3.1	4.4

- 注 1) 主世帯総数は最低及び誘導居住水準による必要量数「不詳」を含む。
 2) 都市居住型誘導居住水準は、住宅の建て方「共同住宅」について区分
 3) 一般型誘導居住水準は、住宅の建て方「共同住宅」以外について区分