

平成 25 年住宅・土地統計調査結果（確報）〈大阪市〉

結果の概要

1	住宅の概況	1
	（1）住宅総数と世帯総数	1
	（2）住宅の建て方	3
	（3）住宅の建築時期及び構造	3
	（4）耐震診断	4
	（5）省エネルギー設備等	5
2	世帯の居住状況	6
	（1）住宅の規模と居住密度	6
	（2）家賃	7
	（3）通勤時間	7
	（4）最寄りの生活関連施設までの距離	8
	（5）居住面積水準	9
3	区別の状況	10
	（1）全般的概況	10
	（2）空き家の住宅数	11
	（3）住宅の建て方	12
4	政令指定都市の概況	13
	大阪市における住宅・土地統計調査の概要	14
	用語の解説	16

*利用上の注意

1. 統計表の数値は次によりその総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
 - (ア) 各項目はその推定値を1位で四捨五入して10位までを有効数字として表章している。
 - (イ) 総数に「分類不詳」の数値が含まれている。
2. 本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標準誤差を含んでいる。

1 住宅の概況

住宅総数（居住世帯のある住宅と居住世帯のない住宅の合計数）は163万4120戸、世帯総数は134万5420世帯と平成20年住宅・土地統計調査（以下「前回調査」という。）に比べてそれぞれ6.8%、6.3%増加した。

このうち、空き家は28万740戸と前回調査に比べて10.0%増加し、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は17.2%と0.5ポイント増加した。

また、共同住宅は、96万1900戸で8.8%増加し、居住世帯のある住宅に占める割合が前回調査同様7割を超えた。

(1) 住宅総数と世帯総数

平成25年10月1日現在で実施した平成25年住宅・土地統計調査による市内の住宅総数は163万4120戸で、前回調査に比べ、10万3540戸（6.8%）増加した。

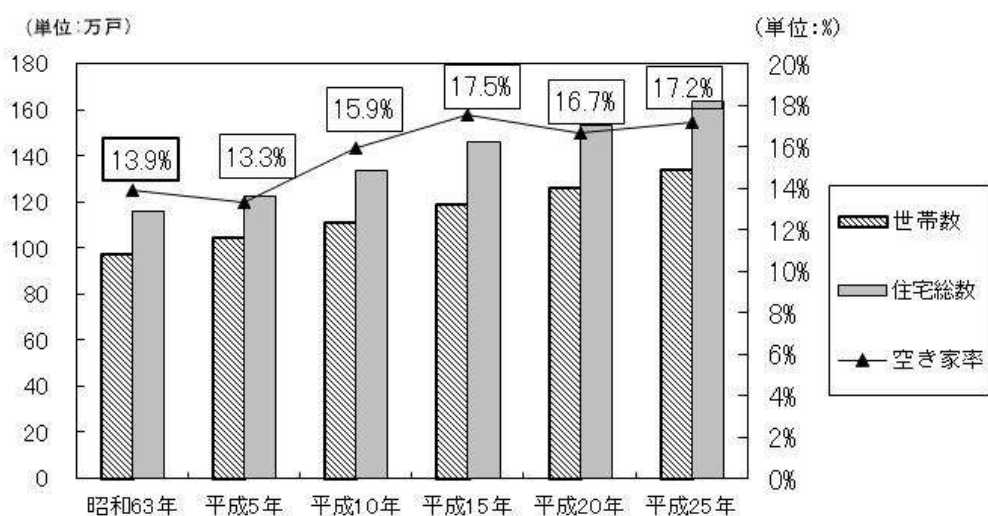
このうち居住世帯のある住宅（この「居住世帯のある住宅」を以下「住宅」という。）は、134万3170戸（住宅総数の82.2%）で前回調査に比べて8万1050戸（6.4%）増加した。また、居住世帯のない住宅は、前回調査に比べて2万2480戸（8.4%）増加した。このうち空き家は28万740戸で、前回調査に比べて2万5570戸（10.0%）増加し、また空き家率では17.2%と0.5ポイント増加した。

世帯総数は、134万5420世帯で、この間の市内の人口増や単身者世帯の増加等を反映して前回調査に比べ8万210世帯（6.3%）増加した。

住宅総数と世帯総数 (単位：世帯・戸)

	世帯総数	住 宅 総 数								空き家率	
		総数	居住世帯あり			居住世帯なし			空き家		建設中
			総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家			
昭和63年	972,380	1,161,020	963,380	959,610	3,770	197,640	30,640	161,450	5,540	13.9%	
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	13.3%	
10年	1,109,840	1,338,400	1,102,650	1,098,770	3,880	235,750	20,530	212,890	2,330	15.9%	
15年	1,189,270	1,458,050	1,186,910	1,184,710	2,200	271,140	14,120	255,400	1,620	17.5%	
20年	1,265,210	1,530,580	1,262,120	1,259,100	3,020	268,470	12,390	255,170	900	16.7%	
25年	1,345,420	1,634,120	1,343,170	1,341,040	2,130	290,950	9,300	280,740	920	17.2%	

世帯数、住宅総数及び空き家率の推移



住宅の所有関係をみると、持ち家が55万4700戸（住宅数の41.3%）と前回調査に比べて4万650戸（7.9%）増加し、借家は72万8040戸（同54.2%）と同じく5万1640戸（7.6%）増加した。また、持ち家住宅率（住宅全体に占める持ち家の割合）は、41.3%と前回調査より0.6ポイント上昇した。本市の持ち家住宅率は、全国の61.8%と比べると20ポイント以上下回っている。

借家の内訳をみると、公営借家（公営・都市再生機構・公社の借家）が14万3750戸（住宅数の10.7%）と前回調査に比べて3520戸（2.5%）増加し、民営借家は56万5690戸（同42.1%）と前回調査と比べて5万300戸（9.8%）増加した。また、給与住宅は、1万8620戸（同1.4%）と2160戸（10.4%）減となって、平成5年から減少が続いている。

住宅の所有関係別住宅数

(単位: 戸)

	総数	構成比 (%)	持ち家		借家			給与住宅				
			構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)	構成比 (%)				
昭和63年	963,380	100.0	380,880	39.5	575,560	59.7	132,220	13.7	419,540	43.5	23,800	2.5
平成5年	1,038,250	100.0	387,800	37.4	629,400	60.6	133,500	12.9	463,900	44.7	32,000	3.1
10年	1,102,650	100.0	419,370	38.0	658,400	59.7	136,020	12.3	495,260	44.9	27,120	2.5
15年	1,186,910	100.0	485,430	40.9	646,340	54.5	142,840	12.0	482,010	40.6	21,490	1.8
20年	1,262,120	100.0	514,050	40.7	676,400	53.6	140,230	11.1	515,390	40.8	20,780	1.6
25年	1,343,170	100.0	554,700	41.3	728,040	54.2	143,750	10.7	565,690	42.1	18,620	1.4

(注) 公営借家には都市再生機構・公社の借家が含まれる。

(2) 住宅の建て方

住宅を建て方別にみると、共同住宅が96万1900戸と前回調査に比べて7万7620戸(8.8%)増加した。一戸建は33万4130戸と3万490戸(10.0%)増加したが、長屋建は4万3700戸で2万6720戸(37.9%)減少した。

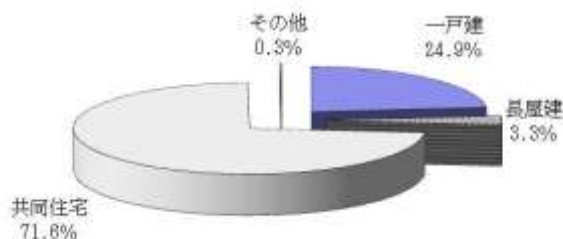
共同住宅は住宅数、割合ともに増加し、平成25年調査では住宅数の71.6%と高く、全国の42.4%を大きく上回っている。また、11階以上の共同住宅は、34万7250戸と前回調査に比べて5万8490戸(20.3%)の大幅な増加となっており、共同住宅全体に占める割合も36.1%と3.4ポイント上昇し、高層化が進んでいることがわかる。

住宅の建て方別住宅数

(単位：戸)

	総数		一戸建		長屋建		共同住宅		その他	
	総数	構成比 (%)	一戸建	構成比 (%)	長屋建	構成比 (%)	共同住宅	構成比 (%)	その他	構成比 (%)
昭和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
20年	1,262,120	100.0	303,640	24.1	70,420	5.6	884,280	70.1	3,770	0.3
25年	1,343,170	100.0	334,130	24.9	43,700	3.3	961,900	71.6	3,440	0.3

住宅の建て方別住宅数の割合



共同住宅の階数別住宅数

(単位：戸)

	総数	11階以上	構成比 (%)
平成10年	728,980	171,300	23.5
15年	795,050	221,220	27.8
20年	884,280	288,760	32.7
25年	961,900	347,250	36.1

(3) 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住宅が13万7270戸(住宅数の10.2%)、昭和46年から平成7年以前に建てられた住宅が57万3880戸(同42.7%)、平成8年以降が47万9800戸(同35.7%)となっている。

構造別の構成比をみると、木造が20万4420戸(住宅数の15.2%)、防火木造が12万5290戸(同9.3%)、非木造が101万3460戸(同75.5%)となっており、前回調査に比べると木造が1.0ポイント、防火木造が1.2ポイントそれぞれ低下しているのに対し、非木造が2.2ポイント上昇している。

住宅の建築時期別の構造をみると、非木造の割合が高く住宅数の8割前後を占めており、高い水準の状態が続いている。

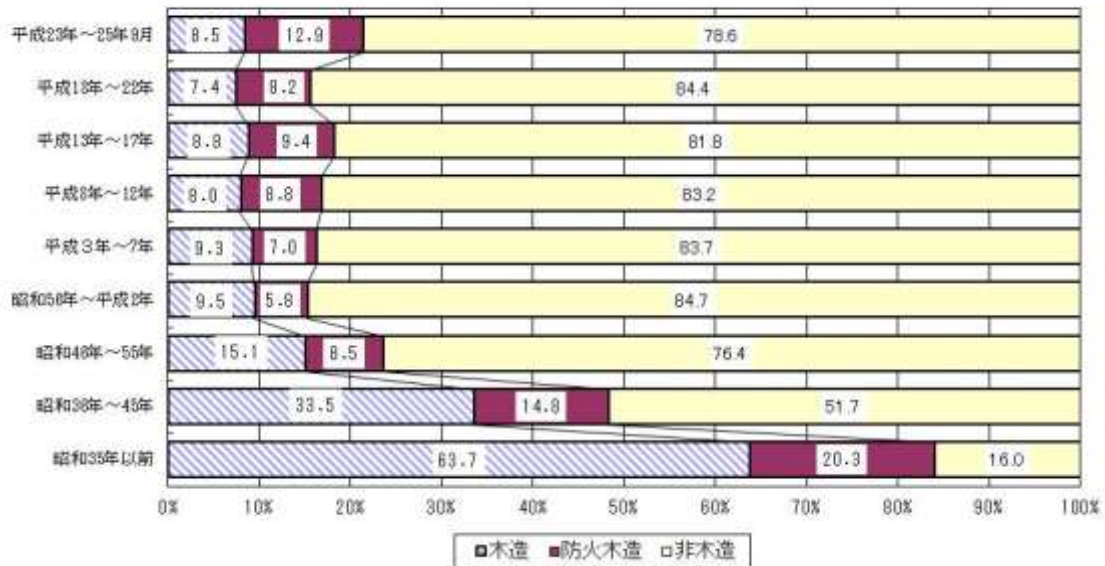
住宅の構造別、建築時期別住宅数

(単位：戸)

	総数	昭和35年 以前	昭和36年 ～ 45年	昭和46年 ～ 55年	昭和56年 ～ 平成2年	平成3年 ～ 7年	平成8年 ～ 12年	平成13年 ～ 17年	平成18年 ～ 22年	平成23年 ～ 25年9月
総数	1,343,170	69,500	67,770	195,730	267,860	110,290	142,860	138,260	151,020	47,660
構成比 (%)	100.0	5.2	5.0	14.6	19.9	8.2	10.6	10.3	11.2	3.5
木造	204,420	44,300	22,690	29,470	25,360	10,260	11,370	12,160	11,230	4,040
構成比 (%)	100.0	21.7	11.1	14.4	12.4	5.0	5.6	5.9	5.5	2.0
防火木造	125,290	14,110	10,050	16,720	15,570	7,760	12,630	12,940	12,320	6,170
構成比 (%)	100.0	11.3	8.0	13.3	12.4	6.2	10.1	10.3	9.8	4.9
非木造	1,013,460	11,100	35,040	149,530	226,920	92,270	118,860	113,150	127,470	37,450
構成比 (%)	100.0	1.1	3.5	14.8	22.4	9.1	11.7	11.2	12.6	3.7

(注) 総数には建築の時期「不詳」を含む

建築の時期、構造別住宅の構成比



(4) 耐震診断

持ち家のうち、耐震診断が行われた住宅は4万3860戸で、持ち家住宅全体の7.9%となっている。このうち耐震性が確保されていた住宅は4万80戸で、耐震診断が行われた住宅の91.4%となっている。また、共同住宅では、耐震診断が行われた住宅の96.2%で耐震性が確保されている。

持ち家住宅における住宅の建て方別耐震診断

(単位：戸)

	持ち家住宅数	持ち家住宅における住宅の建て方別耐震診断			
		耐震診断をしたことがある住宅	持ち家住宅に占める割合(%)	うち耐震性が確保されていた住宅	耐震診断をした住宅に占める割合(%)
総数	554,700	43,860	7.9	40,080	91.4
一戸建	282,600	14,550	5.1	11,970	82.3
長屋建	21,910	460	2.1	390	84.8
共同住宅	247,890	28,780	11.6	27,680	96.2

(5) 省エネルギー設備等

省エネルギー設備等のある住宅をみると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」の住宅は9070戸(住宅数の0.7%)で、前回調査に比べて2250戸(19.9%)減少した。一方、「太陽光を利用した発電機器あり」の住宅は8460戸(同0.6%)で、前回調査に比べて5610戸(196.8%)増と大きな伸びを示している。また、「二重サッシ又は複層ガラスの窓あり」は、「一部の窓にあり」の住宅を含めると、13万7880戸(住宅数の10.3%)となっており、前回調査より2万5430戸(22.6%)と大幅な増加となった。

省エネルギー設備等のある住宅数

(単位：戸)

	平成20年						平成25年					
	総数	太陽熱		太陽光		総数	太陽熱		太陽光			
		設置率(%)	設置率(%)	設置率(%)	設置率(%)		設置率(%)	設置率(%)				
住宅数	1,262,120	11,320	0.9	2,850	0.2	1,343,170	9,070	0.7	8,460	0.6		
うち持ち家	514,050	8,660	1.7	2,180	0.4	554,700	7,560	1.4	7,750	1.4		
うち借家	676,400	2,650	0.4	670	0.1	728,040	1,500	0.2	710	0.1		

省エネルギー設備等(二重サッシ又は複層ガラスの窓)のある住宅数

(単位：戸)

	平成20年						平成25年					
	総数	すべての窓にあり		一部の窓にあり		総数	すべての窓にあり		一部の窓にあり			
		設置率(%)	設置率(%)	設置率(%)	設置率(%)		設置率(%)	設置率(%)				
住宅数	1,262,120	33,450	2.7	79,000	6.3	1,343,170	48,700	3.6	89,180	6.6		
うち持ち家	514,050	20,830	4.1	50,650	9.9	554,700	32,910	5.9	62,720	11.3		
うち借家	676,400	12,620	1.9	28,360	4.2	728,040	15,800	2.2	26,460	3.6		

2 世帯の居住状況

1住宅当たりの規模は、前回調査と比べて、居住室数は0.09室減少して3.37室、居住室の畳数は0.50畳増加して23.15畳、延べ面積は1.92㎡増加して62.92㎡となっている。

(1) 住宅の規模と居住密度

住宅について1住宅当たりの規模をみると、居住室数は3.37室、居住室の畳数は23.15畳、延べ面積は62.92㎡となっており、前回調査と比べると、居住室数では0.09室減少したが、居住室の畳数は0.50畳、延べ面積は1.92㎡とそれぞれ増加している。

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4.63室、居住室の畳数32.82畳、延べ面積が92.39㎡となっているのに対し、借家ではそれぞれ2.41室、15.79畳、40.48㎡となっており、持ち家と借家には大きな開きがある。

居住密度をみると、1人当たりの畳数は11.62畳と前回調査に比べ0.79畳増加し、1室あたりの人員は0.59人と前回調査に比べ0.01人減少して、いずれもわずかではあるが居住密度は改善している。

住宅の規模と居住密度

	1住宅当たり 居住室数 (室)	1住宅当 たり居住 室の畳数 (畳)	1住宅当 たり延べ 面積(㎡)	1人当 り居室 の畳数 (畳)	1室当 たり 人員(人)
昭和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
20年	3.46	22.65	61.00	10.83	0.60
持ち家	4.74	32.09	90.38	12.35	0.55
借家	2.50	15.49	38.67	9.07	0.68
25年	3.37	23.15	62.92	11.62	0.59
持ち家	4.63	32.82	92.39	13.29	0.53
借家	2.41	15.79	40.48	9.69	0.67

(2) 家賃

借家の1か月当たりの家賃をみると、5万6148円で、前回調査に比べて257円(0.5%)上昇した。これを住宅の種類別にみると、専用住宅は5万6090円で、前回調査と比べて335円(0.6%)上昇したが、店舗その他の併用住宅は6万4771円と7624円(10.5%)低下した。

また、専用住宅1畳当たりの家賃は3608円で前回調査に比べ30円(0.8%)減少した。

1か月当たり家賃及び1畳当たり家賃 (単位:戸・円)

	借家数	1か月当たり家賃	1畳当たり家賃		1畳当たり家賃 (専用住宅)
			専用住宅	店舗その他の併用住宅	
昭和63年	575,560	35,107	34,560	46,983	2,418
平成5年	629,400	48,882	48,501	59,363	3,323
10年	658,400	55,075	54,531	70,050	3,772
15年	646,340	54,501	54,161	75,101	3,518
20年	676,400	55,891	55,755	72,395	3,638
25年	728,040	56,148	56,090	64,771	3,608

(3) 通勤時間

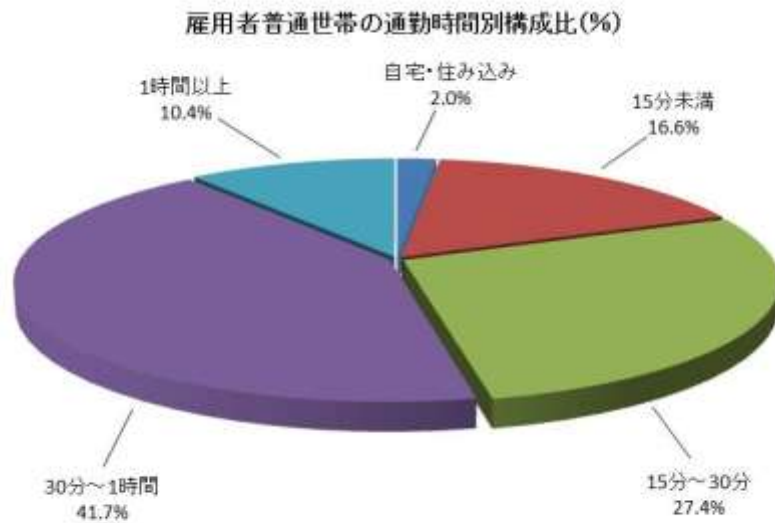
雇用者普通世帯(家計を主に支える者が雇用者である普通世帯)について、家計を主に支える者の通勤時間をみると、「自宅・住み込み」の世帯は8830世帯(雇用者全体の2.0%)となっており、「15分未満」が7万4900世帯で(同16.6%)、「15~30分未満」が12万3590世帯(同27.4%)となっている。通勤時間30分未満の世帯が46.0%と雇用者普通世帯の約半数を占めている。

一方、通勤時間「1時間以上」の世帯は、4万6940世帯で全体の10.4%となっている。なお、雇用者普通世帯全体の通勤時間の中央値は32分となっている。

雇用者普通世帯の通勤時間別世帯数及び構成比 (単位:世帯)

	総数	自宅・住み込み	15分未満	15~30分	30~1時間	1時間以上	1時間以上		
							1時間~1時間30分	1時間30分~2時間	2時間以上
雇用者普通世帯	450,880	8,830	74,900	123,590	188,170	46,940	38,060	7,220	1,660
構成比(%)	100.0	2.0	16.6	27.4	41.7	10.4	8.4	1.6	0.4

(注) 総数には「通勤時間不詳」を含む。



(4) 最寄りの生活関連施設までの距離

住宅の最寄りの医療機関（診療科目として内科、外科又は小児科のいずれかを含む常設の病院・医院・診療所等）までの距離別をみると、「250m未満」が 88 万 9680 戸（住宅数の 66.2%）となり、全国平均の 33.5%と比べて高い割合を示している。

最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離別では、「250m未満」が 59 万 820 戸（住宅数の 44.0%）となり、「250～500m未満」が 53 万 50 戸（同 39.5%）となっており、500m未満の住宅は 83.4%となっている。

また、最寄りの郵便局・銀行までの距離別にみると、「100m未満」が 20 万 9070 戸（住宅数の 15.6%）となり、「100～200m未満」が 32 万 680 戸（同 23.9%）、「200～500m未満」が 58 万 2410 戸（同 43.4%）となっており、500m未満の住宅は全体の 82.8%と高い割合を示している。

最寄りの生活関連施設までの距離別構成比 (単位: 戸)

	総数	250 m 未満	250 ～ 500 m	500 ～ 1,000 m	1,000 m 以上
医療機関	1,343,170	889,680	298,160	105,330	50,000
構成比(%)	100.0	66.2	22.2	7.8	3.7
老人デイサービスセンター	1,343,170	590,820	530,050	197,740	24,550
構成比(%)	100.0	44.0	39.5	14.7	1.8

最寄りの郵便局・銀行までの距離別構成比

(単位：戸)

	総数	100m未満	100～200m	200～500m	500～1000m	1000m以上
郵便局・銀行	1,343,170	209,070	320,680	582,410	204,410	26,590
構成比(%)	100.0	15.6	23.9	43.4	15.2	2.0

(5) 居住面積水準

本市の主世帯のうち最低居住面積水準以上の世帯数は、108万2690世帯(主世帯全体の80.6%)となっており、このうち持ち家では54万4060世帯、借家では53万8630世帯となっている。所有関係別にみると、持ち家で98.1%、借家では74.0%の世帯で最低居住水準を上回っている。

また、誘導居住水準(都市居住型誘導居住面積及び一般型誘導居住面積水準)以上の世帯数は、主世帯全体の40.9%となっている。所有関係別にみると、持ち家で63.2%、借家では27.3%が誘導居住水準を上回っている。

居住面積水準別住宅の所有の関係主世帯数

(単位：世帯)

	総数	最低居住面積水準		都市居住型誘導居住面積水準		一般型誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯数	水準未満の世帯数	水準以上の世帯数	水準未満の世帯数	水準以上の世帯数	水準未満の世帯数
総数	1,343,170	1,082,690	200,050	351,950	567,590	197,760	165,460
構成比(%)	100.0	80.6	14.9	26.2	42.3	14.7	12.3
持ち家	554,700	544,060	10,640	170,980	76,910	179,850	126,960
構成比(%)	100.0	98.1	1.9	30.8	13.9	32.4	22.9
借家	728,040	538,630	189,410	180,970	490,680	17,900	38,490
構成比(%)	100.0	74.0	26.0	24.9	67.4	2.5	5.3
公営の借家	106,220	95,290	10,930	46,160	60,050	-	-
構成比(%)	100.0	89.7	10.3	43.5	56.5	-	-
UR・公社の借家	37,530	35,030	2,500	18,890	18,630	-	-
構成比(%)	100.0	93.3	6.7	50.3	49.6	-	-
民営借家(木造)	71,670	51,700	19,970	1,300	20,780	14,870	34,710
構成比(%)	100.0	72.1	27.9	1.8	29.0	20.7	48.4
民営借家(非木造)	494,010	342,060	151,960	110,310	378,400	2,080	3,230
構成比(%)	100.0	69.2	30.8	22.3	76.6	0.4	0.7
給与住宅	18,620	14,560	4,060	4,310	12,810	950	550
構成比(%)	100.0	78.2	21.8	23.1	68.8	5.1	3.0

3 区別の状況

総住宅数（居住世帯のある住宅とない住宅の合計）を区別にみると、前回調査と比べて浪速区の24.2%増加をはじめ21区で増加している。

空き家数では鶴見区の57.0%減少をはじめ5区で減少している。また空き家率では、此花区、生野区、旭区、東住吉区、西成区が20%を上回っている。

(1) 全般的概況

区別の居住世帯のない住宅を含む総住宅数は、淀川区が11万4860戸（総住宅数の7.0%）で最も多く、次いで東淀川区が11万3430戸（同6.9%）、平野区が10万2630戸（同6.3%）と続いている。これを前回調査と比べると、最も増加率が高かったのは浪速区の24.2%（1万660戸）増、北区が同18.5%（1万2780戸）増、西淀川区が同13.9%（6540戸）増となっている。

区別総住宅数

（単位：戸）

区名	平成20年	平成25年	対前回調査	
			増減数	増減率(%)
総数	1,530,580	1,634,120	103,540	6.8
北	69,200	81,980	12,780	18.5
都島	56,070	61,270	5,200	9.3
福島	37,610	42,340	4,730	12.6
此花	34,140	37,850	3,710	10.9
中央	59,770	63,470	3,700	6.2
西	51,480	57,550	6,070	11.8
港	46,480	49,710	3,230	6.9
大正	36,160	37,780	1,620	4.5
天王寺	39,570	44,110	4,540	11.5
浪速	44,010	54,670	10,660	24.2
西淀川	47,030	53,570	6,540	13.9
淀川	103,820	114,860	11,040	10.6
東淀川	107,150	113,430	6,280	5.9
東成	44,010	48,120	4,110	9.3
生野	76,810	79,340	2,530	3.3
旭	53,090	56,670	3,580	6.7
城東	92,090	89,180	△2,910	△3.2
鶴見	51,160	50,830	△330	△0.6
阿倍野	57,830	63,120	5,290	9.1
住之江	63,440	68,240	4,800	7.6
住吉	88,400	90,440	2,040	2.3
東住吉	74,000	77,720	3,720	5.0
平野	101,880	102,630	750	0.7
西成	95,420	95,250	△170	△0.2

(2) 空き家の住宅数

空き家の住宅数は、西成区が2万2630戸で最も多く、淀川区が1万9770戸、東淀川区が1万9730戸と続いている。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）については、東住吉区、西成区が23.8%で最も高く、次いで生野区が同22.4%と続いている。

空き家の住宅数を前回調査と比べると、鶴見区の57.0%（4200戸）減少をはじめ5区で減少しているが、19区では増加している。増加率が高かったのは此花区で64.6%（2970戸）増、次いで西淀川区が47.8%（3210戸）増、浪速区が42.0%（2940戸）増となっている。この中でも此花区は、空き家率でも20.0%と前回調査から6.5ポイントで最も上昇している。

区別の空き家数

(単位：戸)

区名	平成20年		平成25年		対前回増減率(%)
	数	空き家率(%)	数	空き家率(%)	
総数	255,170	16.7	280,740	17.2	10.0
北	9,630	13.9	10,200	12.4	5.9
都島	7,460	13.3	9,770	15.9	31.0
福島	6,070	16.1	4,430	10.5	△ 27.0
此花	4,600	13.5	7,570	20.0	64.6
中央	10,360	17.3	10,760	17.0	3.9
西	8,750	17.0	6,570	11.4	△ 24.9
港	7,990	17.2	9,900	19.9	23.9
大正	5,550	15.3	6,710	17.8	20.9
天王寺	5,960	15.1	6,300	14.3	5.7
浪速	7,000	15.9	9,940	18.2	42.0
西淀川	6,720	14.3	9,930	18.5	47.8
淀川	17,540	16.9	19,770	17.2	12.7
東淀川	16,910	15.8	19,730	17.4	16.7
東成	7,590	17.2	7,590	15.8	0.0
生野	16,120	21.0	17,810	22.4	10.5
旭	9,380	17.7	12,100	21.4	29.0
城東	16,760	18.2	11,670	13.1	△ 30.4
鶴見	7,370	14.4	3,170	6.2	△ 57.0
阿倍野	9,740	16.8	11,220	17.8	15.2
住之江	8,890	14.0	11,010	16.1	23.8
住吉	16,630	18.8	17,950	19.8	7.9
東住吉	13,380	18.1	18,510	23.8	38.3
平野	15,720	15.4	15,510	15.1	△ 1.3
西成	19,060	20.0	22,630	23.8	18.7

(注) 空き家率：総住宅数に占める空き家の割合

(3) 住宅の建て方

住宅の建て方の構成比を区別にみると、共同住宅の割合が高い区では、浪速区が93.4%（4万1400戸）で最も高く、次いで西区が92.6%（4万6840戸）、北区が91.0%（6万4390戸）、中央区が88.2%（4万6310戸）、天王寺区が85.3%（3万1900戸）と以上5区では80%を越えており、市中心部での共同住宅の割合が高いことがわかる。一戸建の割合が高い区は、東住吉区の42.7%（2万5250戸）が最も高く、次いで生野区が42.4%（2万6080戸）、旭区が37.9%（1万6770戸）と続いている。また、長屋建は、生野区の16.7%（1万280戸）が最も高く、次に東住吉区の6.1%（3610戸）となっている。

区別の建て方住宅数

(単位：戸)

区名	住宅数	一戸建		長屋建		共同住宅	
			構成比 (%)		構成比 (%)		構成比 (%)
総数	1,343,170	334,130	24.9	43,700	3.3	961,900	71.6
北	70,780	4,890	6.9	920	1.3	64,390	91.0
都島	51,300	9,700	18.9	1,000	1.9	40,440	78.8
福島	37,470	7,260	19.4	570	1.5	29,560	78.9
此花	30,050	9,400	31.3	580	1.9	20,000	66.6
中央	52,520	5,660	10.8	340	0.6	46,310	88.2
西	50,600	3,480	6.9	140	0.3	46,840	92.6
港	39,750	10,680	26.9	1,180	3.0	27,750	69.8
大正	30,030	11,110	37.0	630	2.1	18,220	60.7
天王寺	37,410	4,890	13.1	370	1.0	31,900	85.3
浪速	44,310	2,520	5.7	200	0.5	41,400	93.4
西淀川	43,480	13,610	31.3	1,030	2.4	28,700	66.0
淀川	94,630	17,840	18.9	1,350	1.4	75,340	79.6
東淀川	93,380	18,730	20.1	1,770	1.9	72,630	77.8
東成	40,520	14,400	35.5	2,400	5.9	23,480	57.9
生野	61,450	26,080	42.4	10,280	16.7	24,920	40.6
旭	44,260	16,770	37.9	730	1.6	26,670	60.3
城東	76,740	18,870	24.6	2,320	3.0	55,370	72.2
鶴見	47,660	14,810	31.1	920	1.9	31,930	67.0
阿倍野	51,210	17,590	34.3	2,270	4.4	31,230	61.0
住之江	57,040	12,960	22.7	1,890	3.3	42,130	73.9
住吉	72,340	20,990	29.0	3,290	4.5	48,040	66.4
東住吉	59,130	25,250	42.7	3,610	6.1	30,210	51.1
平野	86,560	26,310	30.4	2,240	2.6	57,990	67.0
西成	70,570	20,330	28.8	3,660	5.2	46,470	65.8

4 政令指定都市の概況

総住宅数は、東京都区部を含むすべての都市で前回調査から増加となっている。最も住宅数の多い東京都区部では524万6470戸で前回調査と比べて9.3%増加しており、次に多い横浜市は176万4870戸で同じく6.3%増加、本市は163万4120戸で同じく6.8%増加、名古屋市の127万4480戸で同じく14.0%増加となっている。

空き家率は、前回調査に比べて本市を含む7市で上昇しており、本市では0.5ポイント上昇して17.2%となっており、前回調査に続いて東京都区部を含む18都市中最も高くなっている。

各政令指定都市の住宅概数

(単位：戸)

都市名	平成20年				平成25年				対前回調査増減率(%)		
	総住宅数	住宅数	空き家	空き家率(%)	総住宅数	住宅数	空き家	空き家率(%)	総住宅数	住宅数	空き家
札幌市	985,370	841,230	135,560	13.8	1,009,600	861,030	142,160	14.1	2.5	2.4	4.9
仙台市	530,660	445,950	81,130	15.3	562,030	503,020	56,030	10.0	5.9	12.8	△ 30.9
さいたま市	524,620	465,890	56,540	10.8	569,560	510,420	56,280	9.9	8.6	9.6	△ 0.5
千葉市	429,060	371,100	54,250	12.6	457,190	402,110	52,670	11.5	6.6	8.4	△ 2.9
東京都区部	4,801,080	4,177,680	544,760	11.3	5,246,470	4,601,560	587,320	11.2	9.3	10.1	7.8
川崎市	686,380	613,460	69,520	10.1	753,660	671,430	78,460	10.4	9.8	9.4	12.9
横浜市	1,660,960	1,490,350	160,380	9.7	1,764,870	1,580,860	178,050	10.1	6.3	6.1	11.0
新潟市	340,000	295,620	41,950	12.3	366,440	320,960	44,020	12.0	7.8	8.6	4.9
静岡市	309,940	268,460	40,030	12.9	319,200	273,880	43,480	13.6	3.0	2.0	8.6
浜松市	325,310	292,400	30,290	9.3	353,600	302,730	49,190	13.9	8.7	3.5	62.4
名古屋市	1,117,700	959,760	147,320	13.2	1,274,480	1,096,820	167,730	13.2	14.0	14.3	13.9
京都市	780,920	658,060	110,290	14.1	814,400	692,790	114,290	14.0	4.3	5.3	3.6
大阪市	1,530,580	1,262,120	255,170	16.7	1,634,120	1,343,170	280,740	17.2	6.8	6.4	10.0
堺市	386,650	331,070	51,920	13.4	406,300	350,670	53,840	13.3	5.1	5.9	3.7
神戸市	774,950	664,840	104,590	13.5	828,290	717,080	108,100	13.1	6.9	7.9	3.4
広島市	577,190	494,260	78,920	13.7	591,070	505,110	83,410	14.1	2.4	2.2	5.7
北九州市	489,430	412,410	74,910	15.3	496,630	423,200	71,160	14.3	1.5	2.6	△ 5.0
福岡市	797,030	671,450	116,750	14.6	854,040	744,740	104,470	12.2	7.2	10.9	△ 10.5

大阪市における住宅・土地統計調査の概要

1 調査の目的・沿革

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（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る。

昭和23年以来5年ごとに実施してきており、平成25年住宅・土地統計調査はその14回目当たる。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。

2 調査の時期

平成25年10月1日午前零時現在

3 調査の地域

平成22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25年2月1日現在により設定した単位区のうち、5,815単位区（以下「調査単位区」という。）について調査した。

4 調査の対象

平成25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・領事官やその随員（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) 拘置所、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

5 調査事項

平成25年住宅・土地統計調査では、世帯に配布する調査票甲及び乙並びに調査員が記入する建物調査票により、次に掲げる事項を調査した。

(1) 住宅等に関する事項

居室の数及び広さ、所有関係に関する事項、敷地面積、敷地の所有関係に関する事項

(2) 住宅に関する事項

構造、腐朽、破損の有無、階数、建て方、種類、建物内総住宅数、建築時期、床面積、建築面積、家賃又は間代に関する事項、設備に関する事項、増改築及び改修工事に関する事項、世帯の存しない住宅の種別

(3) 世帯に関する事項

世帯主又は世帯の代表者の氏名、種類、構成、年間収入

(4) 家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項

従業上の地位、通勤時間、東日本大震災（平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う原子力発電所の事故による災害をいう。）による転居に関する事項、現住居に入居した時期、前住居に関する事項、子に関する事項、

(5) 住環境に関する事項

(6) 現住居以外の住宅及び土地に関する事項

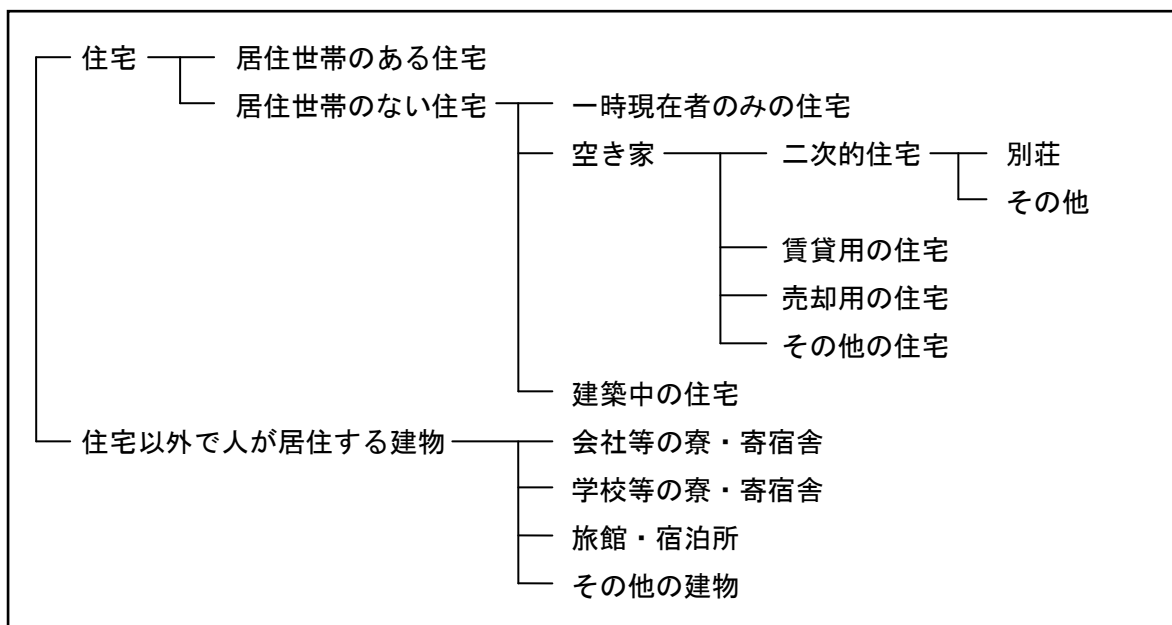
所有関係に関する事項、所在地、面積に関する事項、利用に関する事項

6 調査の流れ

国（総務省統計局）－都道府県－市区町村－住宅・土地統計調査指導員－住宅・土地統計調査員－世帯

用語の解説

《住宅》



<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）（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。）
- ・専用のトイレ（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。）
- ・専用の出入口（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 一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用している、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ない住宅

イ 空き家

① 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

② 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

③ 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

④ その他の住宅

上記以外の人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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

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、建築中とはせずに人が居住する住宅とした。

<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、生計を共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、生計を共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 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」

エ 下宿屋、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。

<住宅の種類>

住宅をその用途により、次のとおり区分した。

ア 専用住宅

居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

イ 店舗その他の併用住宅

商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅や農業、林業、狩猟業、漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された土間、作業場、納屋などの部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅。

<住宅の建て方>

住宅の建て方を次のとおり区分した。

ア 一戸建

一つの建物が1住宅であるもの。

イ 長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

ウ 共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

エ その他

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合。

<建物の階数>

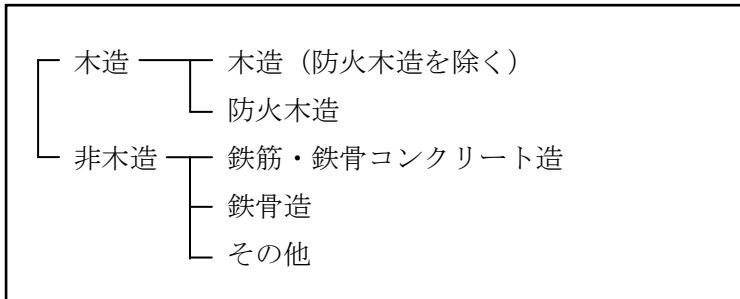
建物全体の地上部分の階数をいう（したがって、地階は含めない）。

なお、中2階や屋根裏部屋全体は階数に含めない。

<建物の構造>

建物の構造を次のとおり区分した。

なお、二つ以上の構造から成る場合は床面積の広い方の構造によった。



ア 木造（防火木造を除く）

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。

イ 防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

ウ 鉄筋・鉄骨コンクリート造

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの。

エ 鉄骨造

建物の骨組が鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの。

オ その他

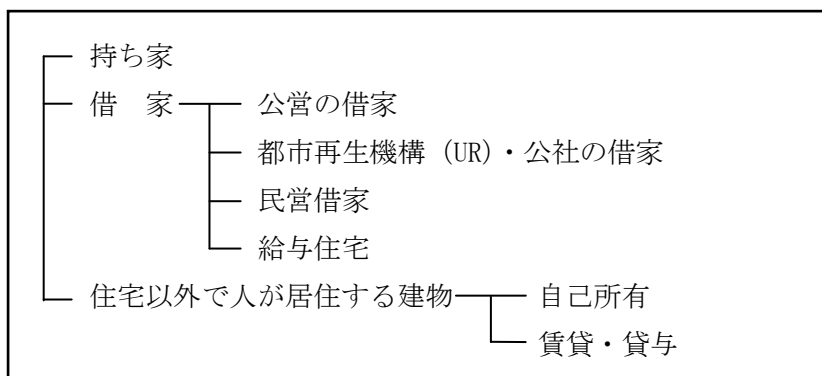
上記以外のもので、例えばブロック造、レンガ造などのもの。

<建築の時期>

人が居住する住宅の建築の時期をいう。住宅の建築後、建て増しや改修をした場合でも、初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、建て増しや改修をした部分の面積が、建て増しや改修後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、建て増しや改修をした時期を建築の時期とした。

<住宅の所有の関係>

人が居住する住宅及び住宅以外で人が居住する建物について、所有の関係を次のとおり区分した。



ア 持ち家

そこに居住している世帯が全部または一部を所有している住宅。

最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。

イ 公営の借家

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

ウ 都市再生機構 (UR) ・公社の借家

「都市再生機構 (UR)」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR 賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。なお、雇用・能力開発機構の雇用促進住宅もここに含めた。

エ 民営借家

国・都道府県・市区町村・都市再生機構 (UR) ・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

オ 給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

<居室数及び居室の畳数>

ア 居室数

居室とは、居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所（炊事場）、トイレ、浴室、廊

下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の客室など営業用の室は含めない。

なお、ダイニング・キッチン（食事室兼台所）は、流しや調理台などを除いた広さが3畳以上の場合には、居住室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

イ 居住室の畳数

畳数は、上に述べた各居住室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3㎡を2畳の割合で畳数に換算した。

<住宅の延べ面積>

各住宅の床面積の合計をいう。この述べ面積には、居住室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間、押入れなどや店、事務室など営業用に使用している部分の面積も含めた。ただし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の付属建物の面積は含めない。

アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

<高齢者のための設備状況>

人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分した。

ア 高齢者等のための設備がある

① 手すりがある

高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。

また、手すりがある場合の設置場所について、次のとおり区分した。

- ・玄関
- ・トイレ
- ・浴室
- ・脱衣所
- ・廊下
- ・階段
- ・居住室
- ・その他

② またぎやすい高さの浴槽

浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。

なお、高齢者の場合は約30～50cmをまたぎやすい高さとした。

③ 廊下などが車いすで通行可能な幅

廊下や部屋の入り口の幅が約 80 cm以上ある場合。

④ 段差のない屋内

高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。

なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。

⑤ 道路から玄関まで車いすで通行可能

敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合。

なお、高低差がある場合でも、穏やかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。

イ 高齢者等のための設備はない

<バリアフリー化住宅>

住宅について、バリアフリー化の状況を次のとおり区分した。

ア 一定のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ① 2箇所以上の手すりの設置
- ② 段差のない屋内

イ 高度のバリアフリー化

高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

- ① 段差のない屋内
- ② 2箇所以上の手すりの設置
- ③ 廊下などが車いすで通行可能な幅

<省エネルギー設備等>

省エネルギー設備を次のとおりとした。

ア 太陽熱を利用した温水機器等

水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム。

イ 太陽光を利用した発電機器

屋根の上に乘せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器。

ウ 二重サッシ又は複層ガラスの窓

- ① 二重サッシ

外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓（内側が障子の場合も含めない）。

② 複層ガラスの窓

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層をすることによって断熱効果をもたせた窓。なお、これらのガラス窓の有無について次のとおり区分した。

- ・すべての窓にあり
- ・一部の窓にあり
- ・なし

<平成 21 年以降の高齢者等のための設備工事の有無>

「持ち家」について、平成 21 年 1 月以降、高齢者等のための設備工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

なお、現在その世帯に高齢者がいなくても、将来を見越して工事した場合も含めた。

ア 高齢者等のための工事をした

- ① 階段や廊下の手すりの設置
階段や廊下に手すりを設置する工事
- ② 屋内の段差の解消
居室と廊下の段差にスロープを設置する工事を行うなど、屋内の段差をなくす工事
- ③ 浴室の工事
埋め込み式浴槽への変更や浴室内の手すりの設置などの工事。
- ④ トイレの工事
和式トイレから洋式トイレへの変更、温水洗浄便座の設置などの工事
- ⑤ その他
上記以外の工事

イ 高齢者等のための工事をしていない

<平成 21 年以降における住宅の耐震診断の有無>

「持ち家」について、平成 21 年 1 月以降、建築事業者などの建築士に依頼して、地震に対する安全性について調べる耐震診断をおこなったか否かを次のとおり区分した。

ア 耐震診断をしたことがある

- ① 耐震性が確保されていた
- ② 耐震性が確保されていなかった

イ 耐震診断をしたことはない

＜平成 21 年以降における住宅の耐震改修工事の状況＞

「持ち家」について、平成 21 年 1 月以降、住宅の耐震改修工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

ア 耐震改修工事をした

- ① 壁の新設・補強
横揺れに対処するため、窓などを塞いで壁を設けるなどの工事
- ② 筋かいの設置
横揺れに対処するため、柱と柱の間に筋かいを設置する工事
- ③ 基礎の補強
玉石基礎をコンクリート造の基礎にしたり、鉄筋の入っていない基礎に鉄筋を加えて補強するなどの工事
- ④ 金具による補強
柱とはり、柱と土台などに金具を取り付けることにより、揺れの減少や柱などの構造部材の脱落、ずれなどを防止するための工事
- ⑤ その他
上記以外で、例えば、腐ったり、シロアリなどの被害のあった部材の交換や、屋根ふき材を重いかわらから軽い金属板などに交換し、建物の重量を軽くするなどの工事

イ 耐震改修工事をしていない

＜平成 21 年以降のリフォーム工事の状況＞

「持ち家」について、平成 21 年 1 月以降のリフォーム工事の状況を次のとおり区分した。

ア リフォーム工事を行った

上記、「住宅の増改築や改修工事等をした」、「高齢者等のための設備の工事をした」、「住宅の耐震改修工事をした」のいずれかに該当する場合

イ リフォーム工事を行っていない

《世帯》

＜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、便宜上、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。

＜世帯人員＞

その世帯にふだん住んでいる世帯員の数をいう。

したがって、たまたま旅行などで一時不在の人でも、ふだんそこに住んでいればその世帯人員に含めた。船舶に乗り組んで長期不在の人（自衛隊の艦船乗組員を除く。）は自宅に住んでいるものとした。

なお、「単身の住み込みの家事手伝い」は雇主の世帯に含めたが、「住み込みの従業員」や「下宿人」、「間借り人」は、雇主や家主の世帯とは別の世帯とした。

＜居住面積水準＞

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるように、住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。

最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

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

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

この居住面積水準では、住宅性能水準（住生活基本計画別紙1）の基本的機能を満た

すことを前提として、多様な世帯構成を反映した世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）についての基準が示されている。また、単身者の比較的短期間の居住や適切な規模の共用の台所や浴室などを有する共同の居住については、基準面積によらないことができる」とされている。

この調査においては、原則として住宅の延べ面積と設備状況から、上記の居住面積水準を確保しているかどうかを、次の条件から判定した。

ア 最低居住面積水準

- ① 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2 \text{ (注 1、注 2)}$$

- ② 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

- ・ 29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上
- ・ 29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上
- ・ 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25 m²」以上

イ 誘導居住面積水準

- ① 都市居住型

- ・ 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 15 \text{ m}^2 \text{ (注 1、注 2)}$$

- ・ 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。

- (A) 29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上の場合
- (B) 29 歳以下の単身者で、食事室等の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上の場合
- (C) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 m²」以上の場合

- ② 一般型

- ・ 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。

$$25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 25 \text{ m}^2 \text{ (注 1、注 2)}$$

- ・ 単身世帯の場合は、次のいずれかを確保している。

- (A) 29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上の場合
- (B) 29 歳以下の単身者で、食事室等の用途と兼用の台所又は共

用の台所があり、居住室の畳数が「16.5畳」以上の場合
(C) 30歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「55㎡」
以上の場合

注1：世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

注2：世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。