

神戸の住宅

平成 15 年住宅・土地統計調査結果

住宅・土地統計調査は、統計法に基づく指定統計として住宅や土地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に、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施されてきたもので、平成 15 年はその 12 回目にあたる。住宅関連を中心とした神戸市分の集計結果は以下のとおりである。

1. 結果の概要

平成 15 年 10 月 1 日現在の神戸市の総住宅数は 715,520 戸。前回（平成 10 年）と比較で 8.3% 増となった。増加の主な理由は、東灘区、灘区、中央区といった東部を中心に、非木造の共同住宅が大幅に増加したことによる。

平成 15 年 10 月 1 日現在、神戸市の総住宅数は 715,520 戸。前回比で 8.3% 増（全国は同 7.3% 増となった。平成 10 年には応急仮設住宅数があったので、それを除くと 13.2% 増であり、全国値を大きく上回る。

空き家は 91,430 戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は 12.8% である。これは全国値 12.2% を若干上回るが、大都市の中では平均的な値である。

区別の総住宅数は、垂水区、東灘区、西区、北区の順で多い。専用住宅の増減の推移を見ると、平成 5～10 年は北区、西区の増加が多いが、平成 10～15 年は東灘区、灘区、中央区、西区が増加している。

震災以降（平成 8 年以降）に建築された住宅が全市で 27.6% を占め、灘区（40.9%）、東灘区（35.4%）、長田区（33.7%）、兵庫区（31.0%）の割合が高い。

構造別では、非木造が 63.9%、防火木造を加えると 85.1% を占める。震災以降建築された住宅では非木造と防火木造の合計が 9 割以上を占める。区別では、同区分で特に東灘区（94.4%）、中央区（92.8%）の比率が高い。

建て方別では、共同住宅の比率が全体の 61.2% を占め、うち 6 階建て以上が全体の 28.6% を占める。東部の 3 区（東灘、灘、中央）の共同住宅の比率が高い。

平成 5 年から 10 年と平成 10 年から 15 年の増加寄与度を建て方別・構造別に比較すると、両期間とも共同住宅・非木造が最も高い。区別に見れば、平成 5 年から 10 年は西区の増加寄与度が最も大きい。平成 10 年から 15 年は東部の 3 区（東灘、灘、中央）の寄与が大きい。

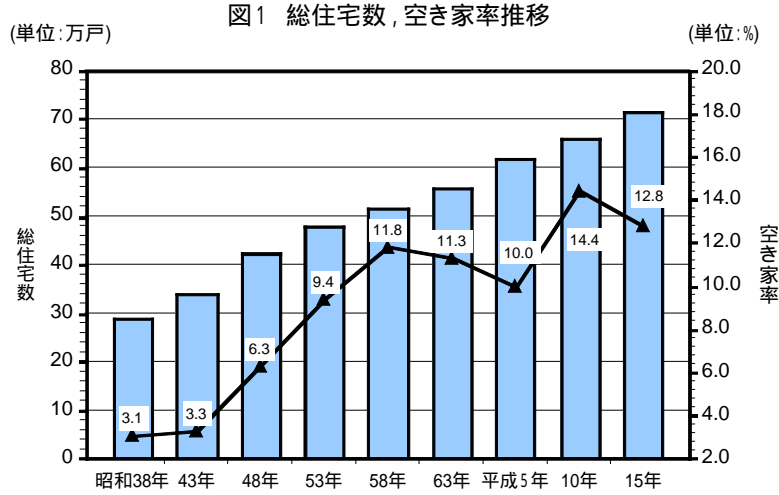
専用住宅の持ち家比率は前回調査と比べ 2.4 ポイント上昇し、55.5% となった。持ち家比率の高い区は、北区（68.1%）、西区（65.0%）、須磨区（63.4%）となっている。

最低居住水準未達世帯の比率は、全体で 2.4 ポイント減少し、4.4% まで改善した。

住宅・土地統計調査では住宅と世帯の概念が複雑であるので住宅と世帯の相互概念図を 11 ページに掲載している。また調査のあらましと利用上の注意及び用語解説は 12 ページに掲載している。

2. 総住宅数，空き家数 - 総住宅数は 715,520 戸，空き家率は 12.8% -

平成 15 年 10 月 1 日現在における神戸市の総住宅数は 715,520 戸である。前回平成 10 年からの増加数は，54,570 戸，増加率は 8.3%となっている。平成 10 年の応急仮設住宅数を除くと，増加数は 83,255 戸，増加率 13.2%であり，全国の 7.3%増を大きく上回る。(図 1，表 1)



応急仮設住宅は平成 10 年 9 月 30 日現在で 28,685 戸，うち空き戸数は 20,920 戸。応急仮設住宅を除くと，平成 10 年の空き家率は 11.8%となる。

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 619,330 戸で，総住宅数の 86.6%を占め，居住世帯のない住宅は 96,190 戸で，13.4%となっている。(後掲表第 表)

居住世帯のない住宅のうち空き家は 91,430 戸で，総住宅数に占める割合(空き家率)は 12.8%である。全国平均 12.2%を 0.6 ポイント上回っているが，大都市比較では平均値となっている。(表 2)

表1 総住宅数，空き家数推移(昭和48年～平成15年) 神戸市，全国

表2 空き家率推移比較

	神戸市		全国	
	総住宅数	空き家数	総住宅数	空き家数
	実数(戸)		実数(千戸)	
昭和48年	421,800	26,600	31,059	1,720
昭和53年	477,100	44,700	35,451	2,679
昭和58年	514,800	60,750	38,607	3,302
昭和63年	556,790	62,710	42,007	3,940
平成5年	615,650	61,740	45,879	4,476
平成10年	660,950	95,250	50,246	5,764
平成15年	715,520	91,430	53,891	6,593
	増減数(戸)		増減数(千戸)	
昭和48年～53年	55,300	18,100	4,392	959
昭和53年～58年	37,700	16,050	3,156	623
昭和58年～63年	41,990	1,960	3,401	639
昭和63年～平成5年	58,860	970	3,872	535
平成5年～10年	45,300	33,510	4,367	1,288
平成10年～15年	54,570	3,820	3,645	829
	増減率(%)		増減率(%)	
昭和48年～53年	13.1	68.0	14.1	55.7
昭和53年～58年	7.9	35.9	8.9	23.2
昭和58年～63年	8.2	3.2	8.8	19.3
昭和63年～平成5年	10.6	1.5	9.2	13.6
平成5年～10年	7.4	54.3	9.5	28.8
平成10年～15年	8.3	4.0	7.3	14.4

	(単位:%)		
	空き家率	平成5年	平成10年
全国	9.8	11.5	12.2
兵庫県	10.0	13.5	13.2
神戸市	10.0	14.4	12.8
札幌市	10.5	12.0	12.1
仙台市	11.3	13.8	13.7
千葉市	10.1	13.7	14.4
特別区部	10.5	11.4	11.2
横浜市	8.4	10.0	9.7
川崎市	9.0	10.8	10.3
名古屋市	10.7	12.6	13.7
京都市	10.9	13.6	13.3
大阪市	13.3	15.9	17.5
広島市	11.3	13.5	13.5
北九州市	11.4	12.1	12.8
福岡市	10.0	10.0	10.9
大都市平均	10.6	12.6	12.8

2. 区別総住宅数，専用住宅数，空き家数の状況

(1) 区別総住宅数 - 全区で増加 -

区別の総住宅数は，垂水区，東灘区，西区，北区の順で多く，前駆で増加している。増加率は，平成10年の応急仮設住宅数を除くと，全区で増加している。平成10年～15年の増加率（応急仮設住宅を除く）では東灘区（20.3%），中央区（20.2%）が2割を超え，灘区（16.7%），兵庫区（14.3%）となっている。（図2，表3）

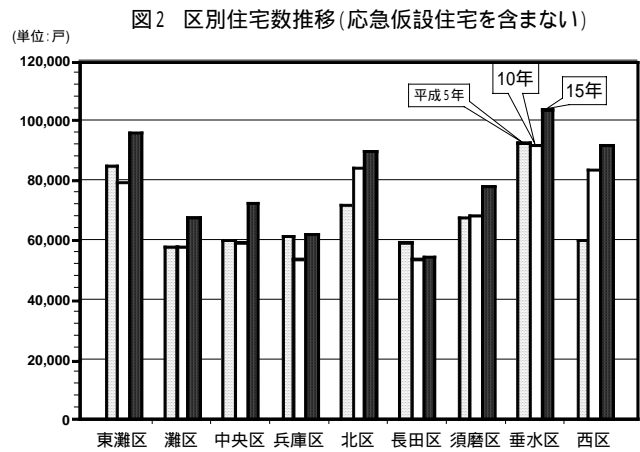


表3 区別総住宅数の推移

年次	全市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
平成5年	615,650	84,860	58,270	60,000	61,120	71,760	59,590	67,850	92,410	59,790
10年	660,950	82,810	58,630	63,460	54,750	89,830	54,460	70,150	94,560	92,310
10年(仮設除く)	(632,265)	(79,202)	(57,644)	(59,664)	(54,103)	(84,077)	(53,813)	(68,095)	(92,275)	(83,402)
15年	715,520	95,990	67,460	72,460	61,940	90,040	54,230	77,960	103,710	91,730
			増		減		数			
5～10年	45,300	2,050	360	3,460	6,370	18,070	5,130	2,300	2,150	32,520
10～15年	54,570	13,180	8,830	9,000	7,190	210	230	7,810	9,150	580
10～15年(仮設除く)	(83,255)	(16,788)	(9,816)	(12,796)	(7,837)	(5,963)	(417)	(9,865)	(11,435)	(8,328)
			増		減		率			
5～10年	7.4	2.4	0.6	5.8	10.4	25.2	8.6	3.4	2.3	54.4
10～15年	8.3	15.9	15.1	14.2	13.1	0.2	0.4	11.1	9.7	0.6
10～15年(仮設除く)	(13.2)	(21.2)	(17.0)	(21.4)	(14.5)	(7.1)	(0.8)	(14.5)	(12.4)	(10.0)

(2) 区別専用住宅数 - 東部3区が増加 -

専用住宅の状況を見ると，総数では垂水区，東灘区，西区，北区の順で多く，増減数では平成5年～10年では，西区（20,200戸増），北区（11,940戸増）が増加しているのに対し，平成10年～15年は東部の3区（東灘区，灘区，中央区）の増加数が多く，特に東灘区は14,910戸増となった。（図3，表4）

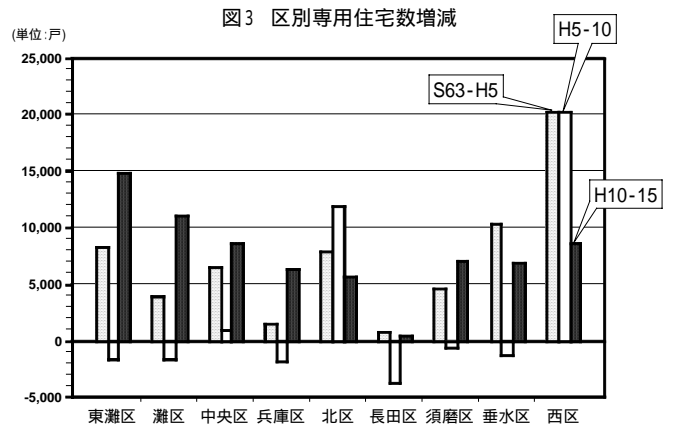


表4 区別専用住宅数の推移

年次	全市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
平成5年	514,700	70,750	48,850	47,090	44,010	61,820	46,240	60,050	81,630	54,270
10年	537,390	69,140	47,280	48,050	42,300	73,760	42,590	59,470	80,320	74,470
15年	606,760	84,050	58,310	56,690	48,610	79,350	42,970	66,550	87,170	83,080
			増		減		数			
5～10年	22,690	1,610	1,570	960	1,710	11,940	3,650	580	1,310	20,200
10～15年	69,370	14,910	11,030	8,640	6,310	5,590	380	7,080	6,850	8,610
			増		減		率			
5～10年	4.4	2.3	3.2	2.0	3.9	19.3	7.9	1.0	1.6	37.2
10～15年	12.9	21.6	23.3	18.0	14.9	7.6	0.9	11.9	8.5	11.6

(3) 空き家数 - 垂水区, 中央区が増加 -

平成15年の区別の空き家率は、中央区(17.4%), 兵庫区(17.4%), 長田区(16.0%)が高く、逆に西区(8.1%), 東灘区(10.7%)が低くなっている。平成10年～15年の空き家数の増減数は応急仮設住宅の影響を除くと、灘区を除いて増加しているが、中でも垂水区(4,874戸増), 中央区(3,588戸増)が大きく増加している。(表5)

表5 区別空き家数の推移

年次	全市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
平成5年	61,740	9,750	5,540	7,070	9,160	6,180	7,200	5,550	7,380	3,890
10年	95,250	11,230	8,450	11,290	8,770	13,900	8,700	8,470	11,620	12,810
10年(仮設除く)	(74,330)	(8,518)	(7,724)	(9,042)	(8,479)	(9,328)	(8,359)	(7,083)	(9,726)	(6,061)
15年	91,430	10,270	7,500	12,630	10,770	9,760	8,700	9,800	14,600	7,400
			空		き		家			
			率							
平成5年	10.0	11.5	9.5	11.8	15.0	8.6	12.1	8.2	8.0	6.5
10年	14.4	13.6	14.4	17.8	16.0	15.5	16.0	12.1	12.3	13.9
10年(仮設除く)	(11.8)	(10.8)	(13.4)	(15.2)	(15.7)	(11.1)	(15.5)	(10.4)	(10.5)	(7.3)
15年	12.8	10.7	11.1	17.4	17.4	10.8	16.0	12.6	14.1	8.1
			増		減		数			
5～10年	33,510	1,480	2,910	4,220	390	7,720	1,500	2,920	4,240	8,920
10～15年	3,820	960	950	1,340	2,000	4,140	0	1,330	2,980	5,410
10～15年(仮設除く)	(17,100)	(1,752)	(224)	(3,588)	(2,291)	(432)	(341)	(2,717)	(4,874)	(1,339)
			増		減		率			
5～10年	54.3	15.2	52.5	59.7	4.3	124.9	20.8	52.6	57.5	229.3
10～15年	4.0	8.5	11.2	11.9	22.8	29.8	0.0	15.7	25.6	42.2
10～15年(仮設除く)	(18.0)	(15.6)	(2.7)	(31.8)	(26.1)	(3.1)	(3.9)	(32.1)	(41.9)	(10.5)

3. 建築の時期 - 震災後が27.6%を占める -

居住世帯のある住宅を建築時期別に見ると、震災後(平成8年以降)建築された住宅が171,050戸で全体の27.6%と4分の1以上を占める。区別では東灘区30,210戸, 灘区24,420戸, 西区20,520戸が震災後に建築された。構成比では灘区が40.9%と4割を超え、次いで東灘区35.5%, 長田区33.7%となっている。(図4, 表6)

図4 区別, 建築の時期別住宅の割合

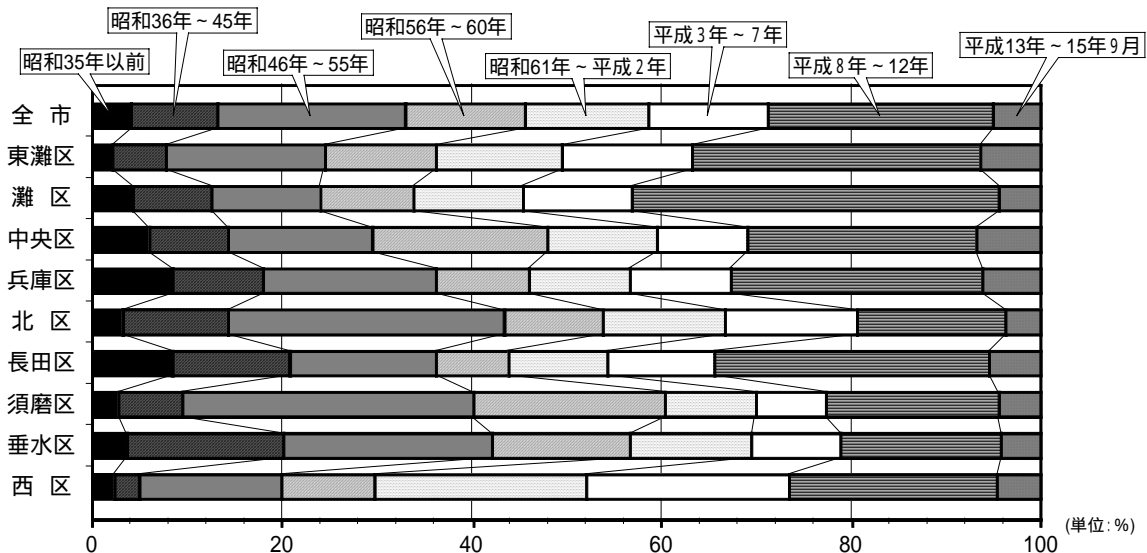


表6 平成8年以降建築された住宅数, 構成比(区別)

(単位: 戸, %)	全市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
平成8年以降建築された住宅数	171,050	30,210	24,420	17,160	15,800	15,290	15,190	14,100	18,370	20,520
構成比	27.6	35.5	40.9	29.4	31.0	19.0	33.7	20.9	20.7	24.5

4 . 構造別 - 防火木造と非木造の合計で 85.2% を占める -

居住世帯のある住宅を構造別で見ると、木造住宅は 92,120 戸、防火木造住宅は 131,770 戸、非木造住宅は 395,460 戸で、全体に占める割合はそれぞれ 14.9%、21.3%、63.9% となっており、非木造は前回調査に比べ 3.0 ポイント上昇している。建築時期別に構造を見ると、震災後（平成 8 年以降）では防火木造と非木造の合計で 9 割を超え、平成 13 年以降では 92.1% を占めている。（図 5）

区別の構造別構成比では、非木造は東灘区（77.0%）、灘区（71.4%）、中央区（82.7%）が高く、木造では北区（23.5%）、防火木造では西区（33.5%）が顕著である。（表 7）

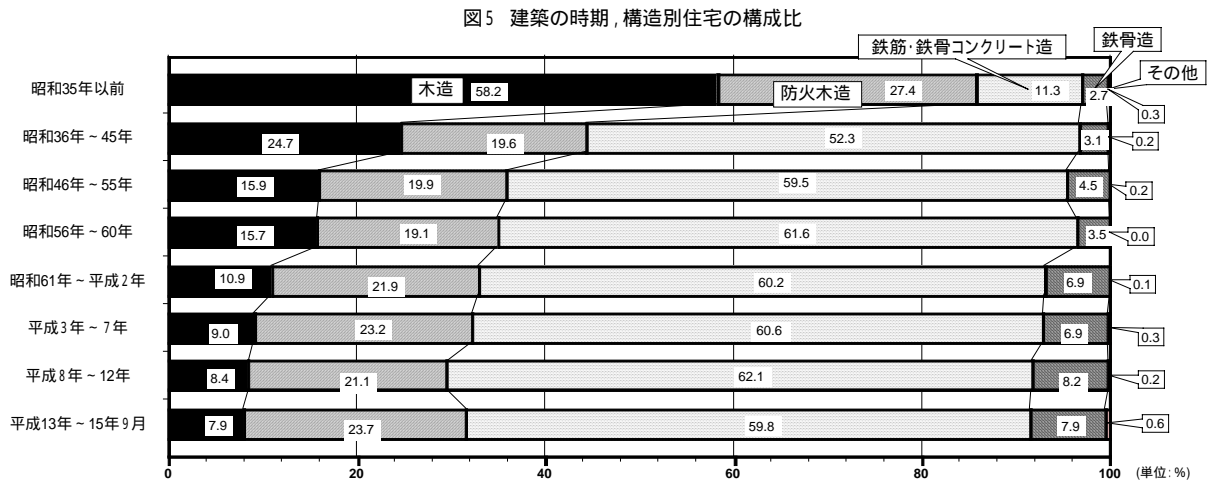


表7 構造別住宅数, 構成比(区別)

(単位: 戸, %)

	全市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
合計	619,330	85,270	59,650	58,400	50,900	80,090	45,020	67,690	88,480	83,830
木造	92,120	4,790	8,640	4,230	10,400	18,810	6,920	12,050	14,950	11,340
防火木造	131,770	14,850	8,390	5,870	6,140	22,100	14,200	11,520	20,600	28,100
非木造	395,460	65,630	42,610	48,310	34,360	39,180	23,890	44,120	52,940	44,400
		構			成			比		
木造	14.9	5.6	14.5	7.2	20.4	23.5	15.4	17.8	16.9	13.5
防火木造	21.3	17.4	14.1	10.1	12.1	27.6	31.5	17.0	23.3	33.5
非木造	63.9	77.0	71.4	82.7	67.5	48.9	53.1	65.2	59.8	53.0

5 . 建て方別 - 共同住宅が 61.2% を占める -

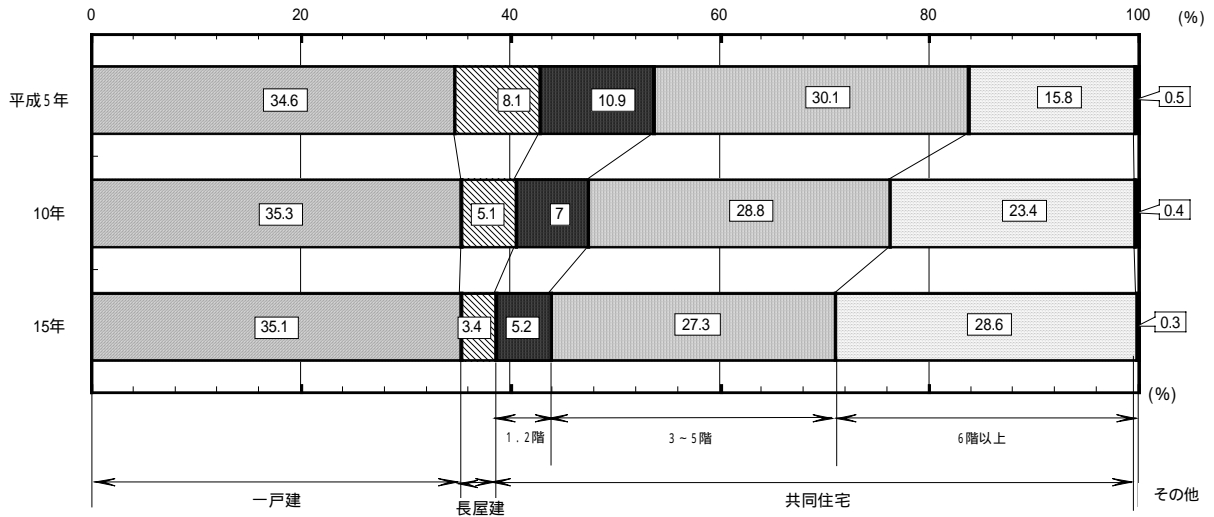
居住世帯のある住宅を建て方別で見ると、共同住宅は 379,050 戸で、全体に占める割合は 61.2% となっている。区別では、構造別の非木造と同様に共同住宅は東灘区（74.9%）、灘区（69.3%）、中央区（82.4%）の構成比が高い。それに対し北区、西区は約半数が一戸建となっている。建て方別の構成比推移を見ると、一戸建はほぼ横ばいであるのに対し、長屋建が減少し、共同住宅が増加傾向にある。中でも 6 階建て以上の共同住宅が増加し、28.6% を占めている。（表 8，図 6）

表8 建て方別住宅数, 構成比(区別)

(単位: 戸, %)

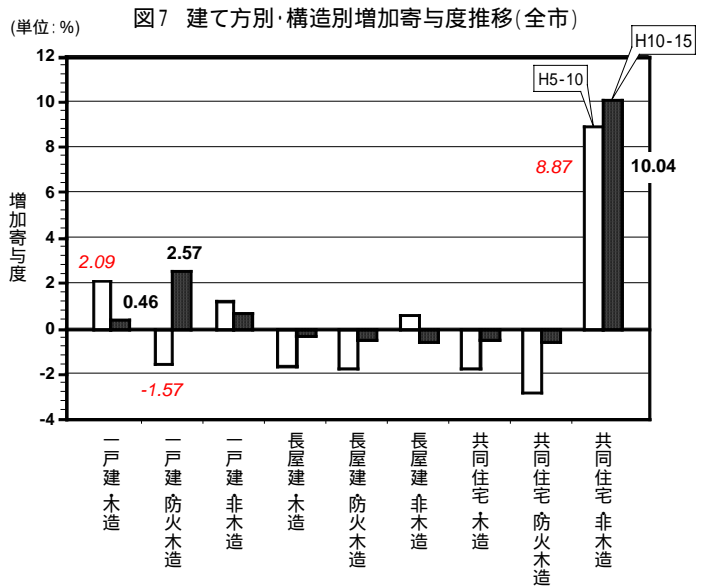
	全市	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
合計	619,330	85,270	59,650	58,400	50,900	80,090	45,020	67,690	88,480	83,830
一戸建	217,200	19,780	16,580	8,560	12,600	45,540	16,100	22,100	34,820	41,120
長屋建	21,210	1,430	1,650	1,110	2,970	940	4,930	3,070	2,690	2,430
共同住宅	379,050	63,890	41,330	48,150	35,240	33,360	23,800	42,300	50,850	40,140
その他	1,870	180	90	580	90	250	200	220	120	150
		構			成			比		
一戸建	35.1	23.2	27.8	14.7	24.8	56.9	35.8	32.6	39.4	49.1
長屋建	3.4	1.7	2.8	1.9	5.8	1.2	11.0	4.5	3.0	2.9
共同住宅	61.2	74.9	69.3	82.4	69.2	41.7	52.9	62.5	57.5	47.9
その他	0.3	0.2	0.2	1.0	0.2	0.3	0.4	0.3	0.1	0.2

図6 建て方別住宅の割合の推移



6. 建て方別・構造別増加寄与度 - 東部3区の共同住宅・非木造が増加 -

居住世帯のある住宅について、建て方別・構造別に主な9分類(図7)で平成5年からの増加寄与度を比較してみると、平成5年～10年、平成10年～15年共に最も増加寄与度の高いのは共同住宅・非木造であり、平成10年～15年の伸び率11.20%に対し10.04%の寄与度となっており、増加の大部分が共同住宅・非木造によるものである。平成5年～10年は共同住宅・非木造に次いで一戸建・木造が増加に寄与していたが、平成10年～15年には一戸建・防火木造が増加し、一戸建・木造と入れ替わった形となっている。(図7)



共同住宅・非木造の増加寄与度を区別に分けてみると図8のようになる。平成5年～10年は西区の増加が大きく寄与しているが、平成10年～15年には、東灘区が2.36%と共同住宅・非木造の増加寄与度10.04%の約4分の1を占めている。次いで灘区、中央区と続き、東部3区の増加が顕著である。逆に西区、北区、長田区は低下している。(図8, 表9)

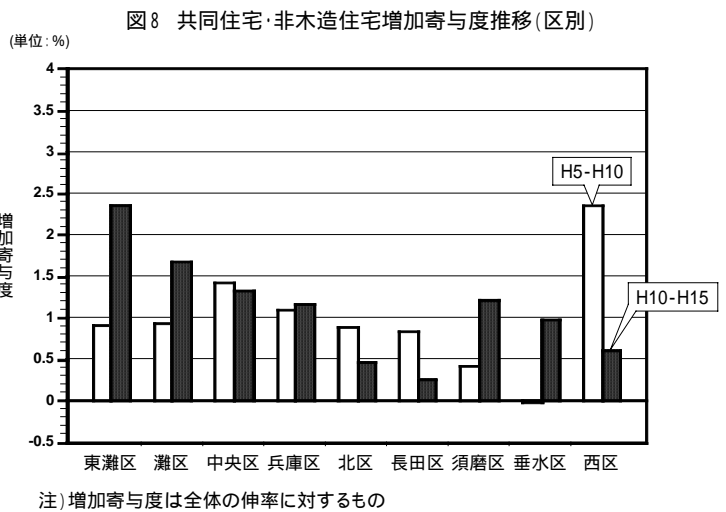


表9 共同住宅・非木造住宅増加寄与度推移(区別)

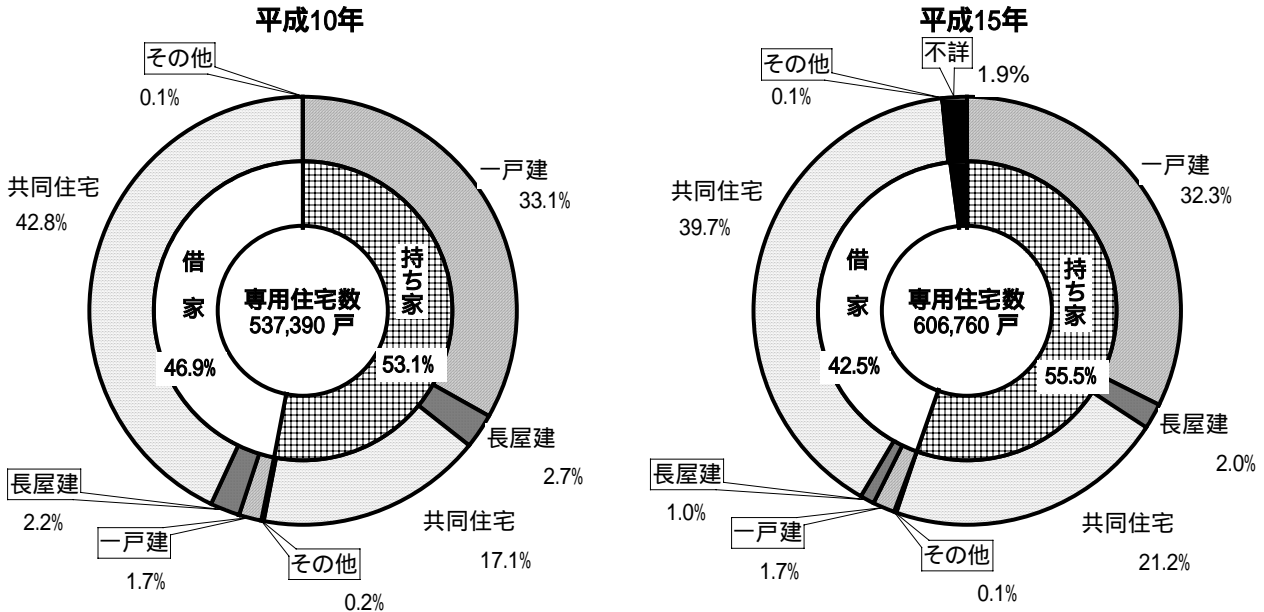
(単位: %)

	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
平成5～10年	0.91	0.93	1.43	1.09	0.89	0.85	0.43	0.02	2.36
平成10～15年	2.36	1.69	1.32	1.16	0.47	0.26	1.21	0.97	0.61

7. 所有の関係 - 持ち家比率が 2.4 ポイント上昇し、55.5% -

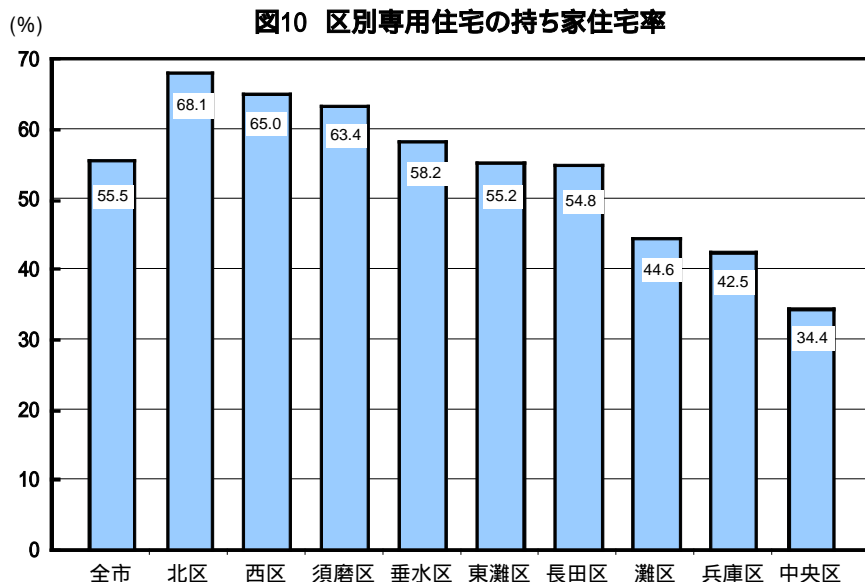
専用住宅について所有の関係別に見ると、持ち家は 337,050 戸で、専用住宅全体に占める割合は前回調査と比べ 2.4 ポイント上昇し 55.5%、借家は 257,940 戸で、4.4 ポイント低下し 42.5%となっている。持ち家では一戸建が 195,870 戸と最も多く、持ち家のうち 58.1%(専用住宅全体に占める割合は 32.3%)を占める。借家では共同住宅が 240,860 戸、93.4%(同 39.7%)を占める。前回調査との比較では借家の共同住宅の比率が低下(3.1 ポイント)し、持ち家の共同住宅の比率が上昇(4.1 ポイント)した。(図 9)

図 9 住宅の所有関係別専用住宅構成比推移



注) グラフ内の数値は構成比である。

さらに区別でみると、持ち家の割合が最も多いのは北区で 68.1%となっており、西区 65.0%、須磨区 63.4%と続き、前回調査とは西区と須磨区の順序が入れ替わった。持ち家の少ないのは中央区の 34.4%で、次いで兵庫区 42.5%、灘区 44.6%となっており、北区と中央区との差は 33.7 ポイントとなっている。(図 10)



8. 住宅規模 - 1住宅当たり居住室数，畳数，延べ面積ともに増加 -

1住宅当たりの居住室数，居住室の畳数及び延べ面積をみると，1住宅当たり居住室数は4.14室，居住室の畳数は27.72畳，延べ面積は76.39㎡となっている。平成10年と比較すると，居住室数0.02室，居住室の畳数は0.91畳，延べ面積は3.10㎡増加している。1人あたり居住室の畳数も調査ごとに増加しており，昭和53年と比べると4.93畳の増加となった。

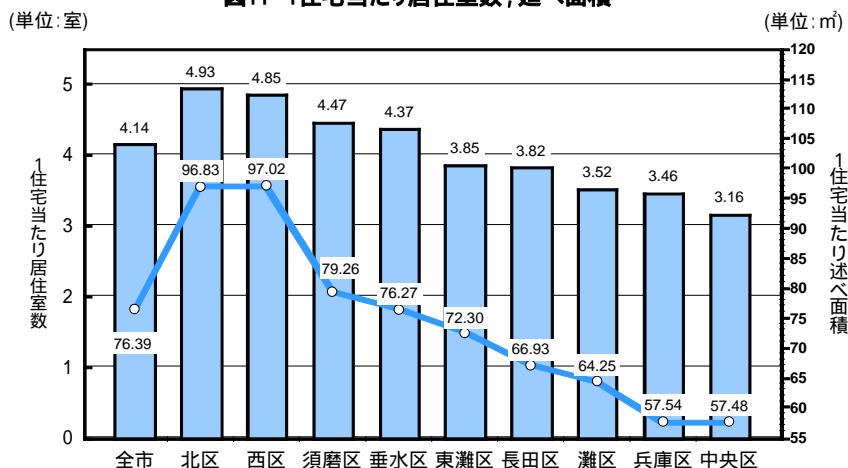
所有の関係別にみると，持ち家は，延べ面積100.21㎡となっており，平成10年と比べると1.13㎡増加し，100㎡を超えた。借家は，延べ面積44.57㎡と，持ち家と同様に1.15㎡増加した。持ち家と借家を比較すると，持ち家の方が，居住室数では2.29室，畳数では18.24畳，延べ面積では55.64㎡多くなっている。前回の平成10年と比べるとその差は縮まったものの，依然持ち家・借家間の規模の格差は大きい。(表10)

表10 住宅規模の推移

年次	1住宅当たり居住室数	1住宅当たり居住室の畳数	1住宅当たり延べ面積(㎡)	1人当たり居住室の畳数	1人当たり室員
昭和53年	3.82	20.65	59.44	6.52	0.83
58年	4.05	22.74	65.54	7.39	0.76
63年	4.23	24.84	68.93	8.45	0.70
平成5年	4.18	25.63	71.62	9.30	0.66
10年	4.12	26.81	73.29	10.31	0.63
15年	4.14	27.72	76.39	11.45	0.58
持ち家					
昭和53年	5.15	29.15	87.76	8.05	0.70
58年	5.26	30.90	92.14	8.85	0.66
63年	5.39	33.15	94.74	9.89	0.62
平成5年	5.39	34.72	99.49	10.82	0.60
10年	5.22	35.32	99.08	11.66	0.58
15年	5.12	35.53	100.21	12.60	0.55
借家					
昭和53年	2.72	13.59	35.91	4.88	1.02
58年	2.84	14.60	39.01	5.48	0.94
63年	2.94	15.64	40.33	6.30	0.85
平成5年	2.87	15.87	41.69	7.00	0.79
10年	2.84	16.96	43.42	8.07	0.74
15年	2.83	17.29	44.57	9.16	0.67

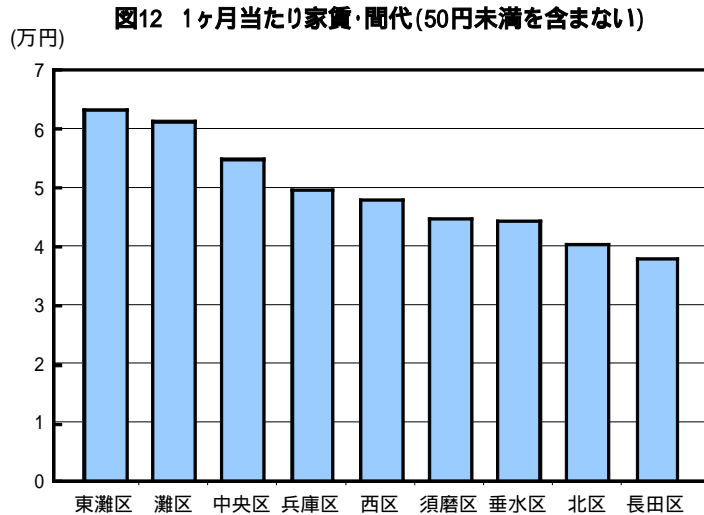
区別にみると住宅規模が最も大きいのは北区で，一住宅当たり居住室数4.93室，延べ面積96.83㎡となっている。これを全市と比較すると，それぞれ0.79室，20.44㎡上回っている。住宅規模の小さいのは，中央区で3.16室，57.48㎡となっている。全市との比較では，それぞれ0.98室，21.61㎡下回っている。上述のように，持ち家・借家間での住宅規模の格差が大きいため，持ち家の多い区で住宅規模も大きくなっている。(図10,11)

図11 1住宅当たり居住室数，延べ面積



9 . 家賃 - 東灘区が最も高い -

専用住宅の借家 257,940 戸における 1 か月当たり家賃・間代(家賃 50 円未満を含まない)は平均 50,674 円となっている。区別にみると 1 か月当たり家賃・間代が最も高いのは東灘区の 63,357 円で、灘区 61,341 円、中央区 55,112 円と続く。反対に最も安いのは長田区の 37,984 円、次いで北区 40,505 円、垂水区 44,539 円となる。東灘区と長田区の差は 25,373 円であった。(図 12)



10 . 居住水準 - 最低居住水準未達世帯比率は全区で減少 -

最低居住水準とは、全国のすべての世帯が確保すべき水準として第三期住宅建設五箇年計画(昭和 51 年策定)から設定されている。平成 15 年における神戸市の最低居住水準未達の世帯は 27,330 世帯で、全体の 4.4%となった。平成 10 年の 37,810 世帯、6.8%と比べると 2.4 ポイント低下しており、居住水準の改善が伺われる。所有関係別にみると、借家における最低居住水準未達の割合は 8.8%(前回 12.4%)で、持ち家の 1.2%(同 2.1%)と比べるとその差は大きい。区別では、最低居住水準未達の世帯の割合が高いのは、兵庫区の 8.9%と中央区の 7.2%となっている。一方、割合が低いのは西区で 2.0%、次いで北区の 3.1%となっている。(図 13)

