

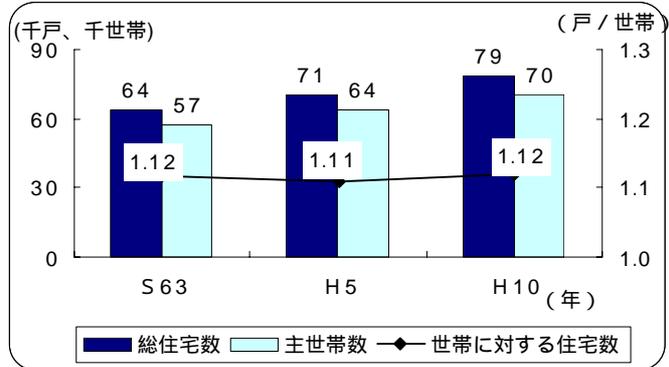
2 - 2 . 住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

住宅・空家数

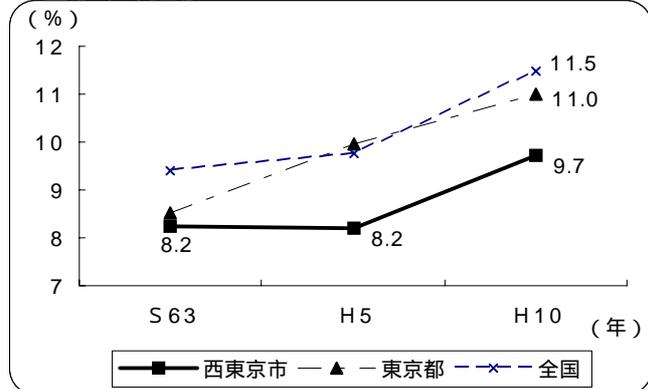
- 本市の住宅数は平成 10 年現在で 7 万 8 千戸となっており、増加傾向が続いています。
- 世帯に対する住宅数は 1.11 ~ 1.12 程度で推移し、やや住宅超過の状態です。

市内総住宅数・主世帯数の推移



- 空家率は、昭和 63 年から平成 5 年にかけては変化がありませんでしたが、平成 10 年にはやや上昇し 9.7% になっています。
- 全国や東京都との比較では、空家の割合は低くなっています、

空家率の推移

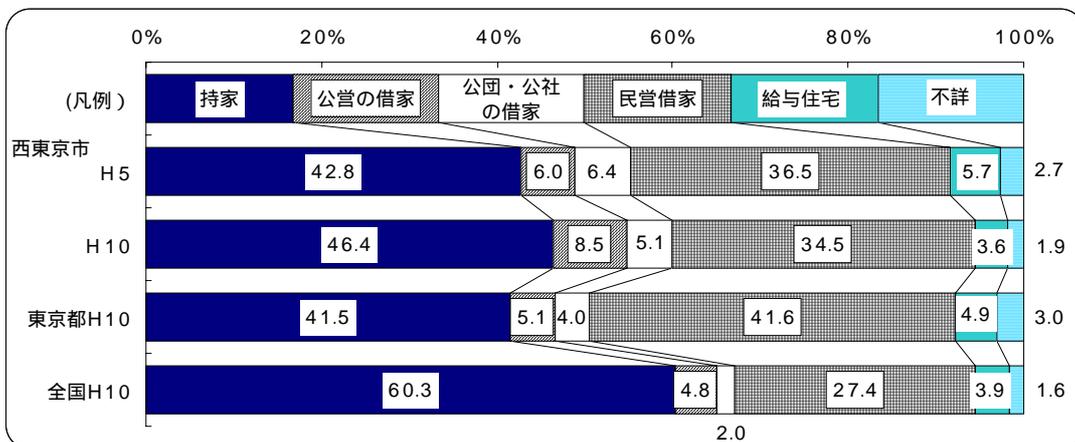


資料 (2 つとも): 住宅・土地統計調査 (S 63 ・ H 5 ・ 10 年)

所有関係

- 本市の持家率は平成 5 年から 10 年にかけて上昇したものの、全国に比べてかなり低い率となっていますが、東京都と比べるとやや高めです。
- 公営借家の割合が上昇し、公団・公社借家や民間借家、給与住宅の割合は低下しています。

所有関係別主世帯数の割合

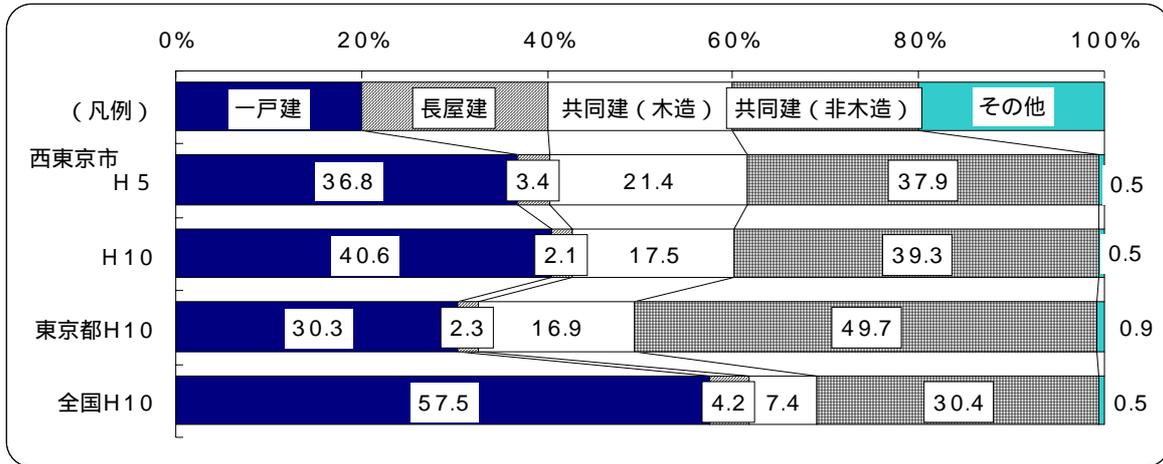


資料 : 住宅・土地統計調査 (H 5 ・ 10 年)

建て方・構造

- ・ 持家率の上昇に伴い、一戸建てや非木造共同建て（マンション）の割合が上昇し、ほぼ同割合の4割を占めていますが、持家率の上昇が要因と考えられます。
- ・ 東京都に比べると一戸建ての割合は高いものの、全国と比較するとかなり低くなっています。

建て方・構造別住宅数の割合

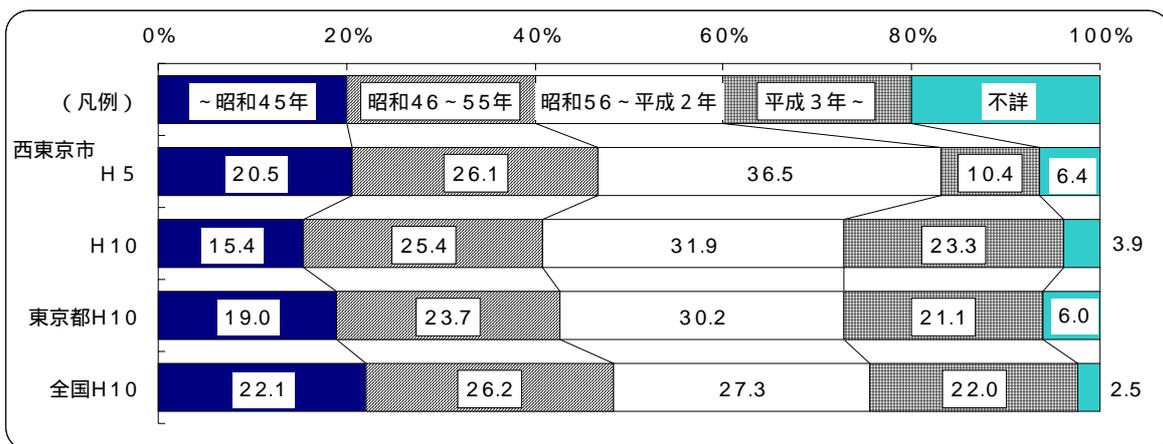


資料：住宅・土地統計調査（H5・10年）

建築時期

- ・ 昭和56年の新耐震基準法施行以前の住宅の割合は、平成10年現在で40.9%と、平成5年時点からは縮小したものの、依然として4割を占めていますが、東京都や全国に比べると、その割合は低めになっています。

建築時期別住宅数の割合

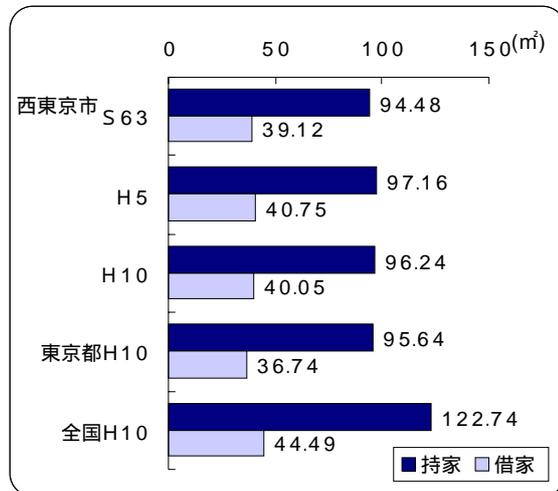


資料：住宅・土地統計調査（H5・10年）

規模

- ・ 1住宅当たりの面積は、持家・借家ともに昭和63年から平成5年にかけて拡大したものの、その後やや縮小傾向にあります。
- ・ 東京都との比較では、持家・借家ともに上回る規模ですが、全国との比較では大きく下回っています。

持借別1住宅当たり延べ床面積の推移

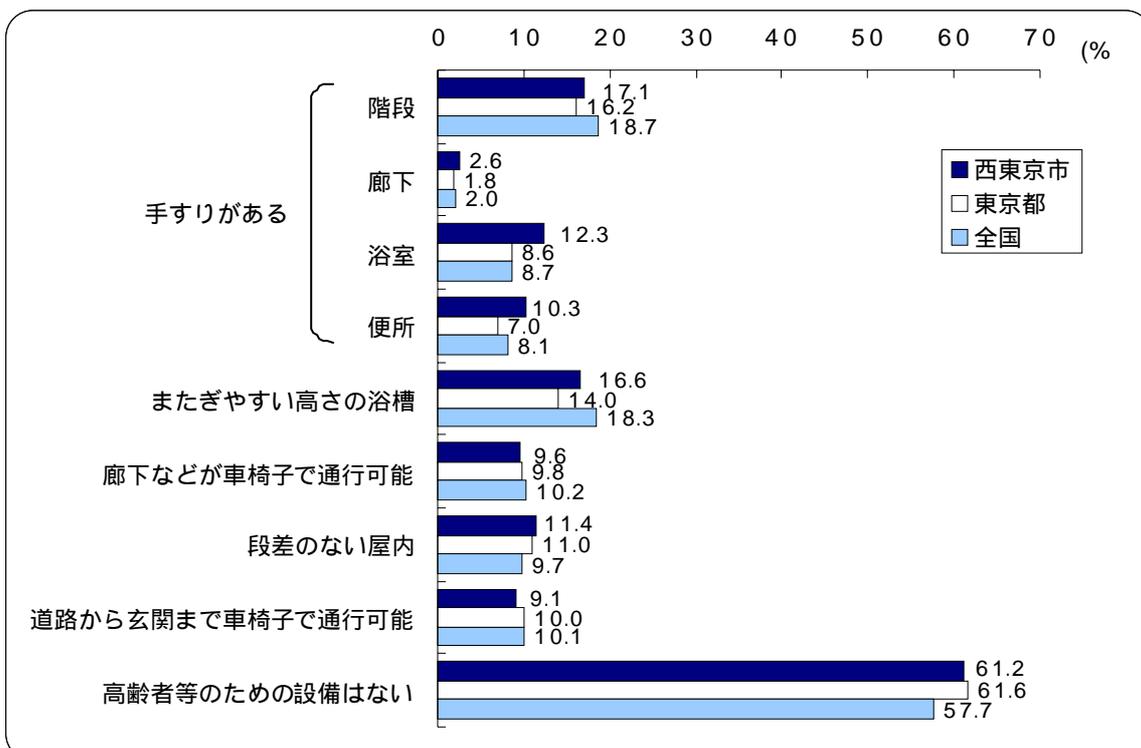


資料：住宅・土地統計調査（S63・H5・10年）

高齢者等設備

- ・ 高齢者等のための設備を備えた住宅については、「階段に手すりがある」が17.1%、「またぎやすい高さの浴槽」が16.6%であり、「浴室に手すりがある」が12.3%、「段差のない屋内」が11.4%、「便所に手すりがある」が10.3%となっています。
- ・ 「高齢者等のための設備はない」住宅が61.2%とかなり高い割合になっています。

高齢者等のための設備を備えた住宅の割合（平成10年）



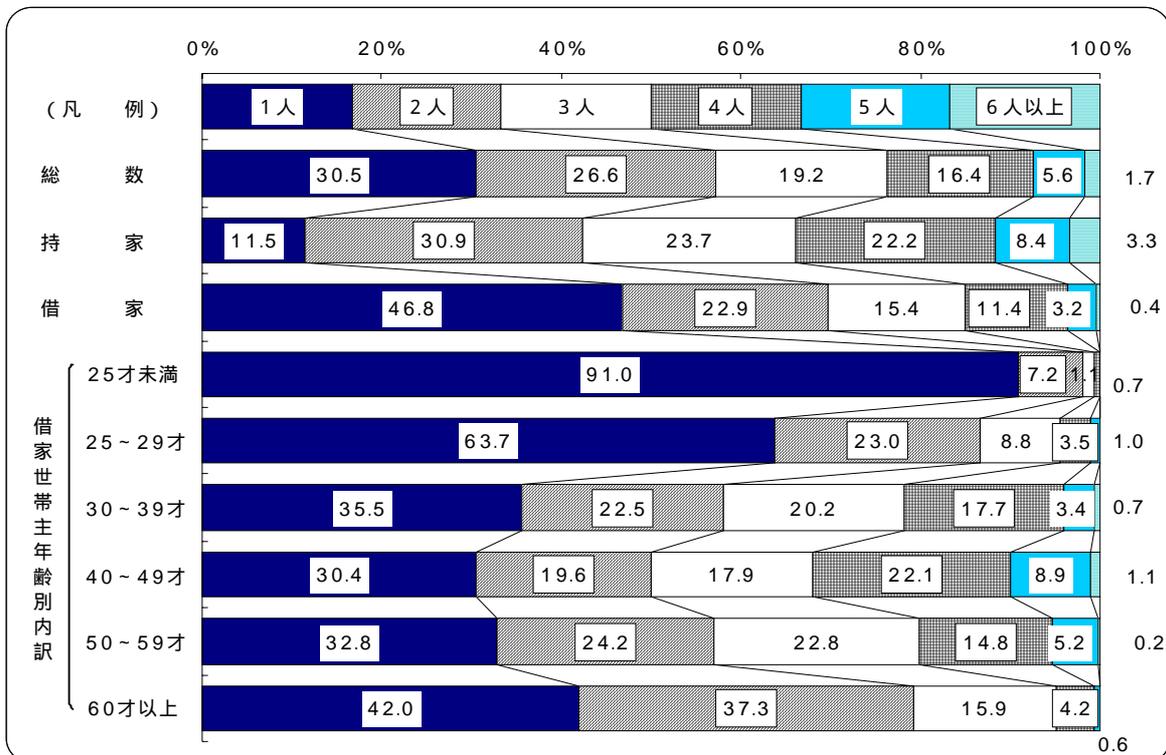
資料：住宅・土地統計調査（H10年）

(2) 居住世帯の状況

世帯人員

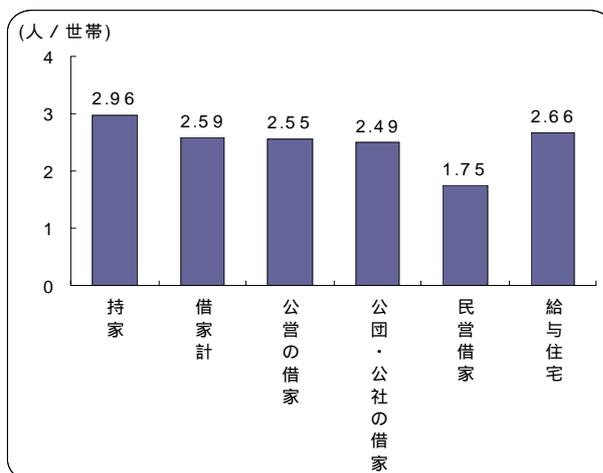
- ・ 持家は2人世帯が3割と最も多く、3～4人世帯は2割超を占めていますが、1人(単身)世帯は1割にすぎません。
- ・ 借家は1人(単身)世帯が5割近くを占め、2人世帯が2割超となっています。
- ・ 借家の世帯主年齢別では、単身の割合が25歳未満は9割で、その後年齢が高くなるにつれて低下していますが、50歳以降になると再び上昇し、60歳以上では4割以上を占めます。

所有関係別世帯人員別主世帯数(平成10年)



資料：住宅・土地統計調査（H10年）

所有関係別平均世帯人員(平成10年)

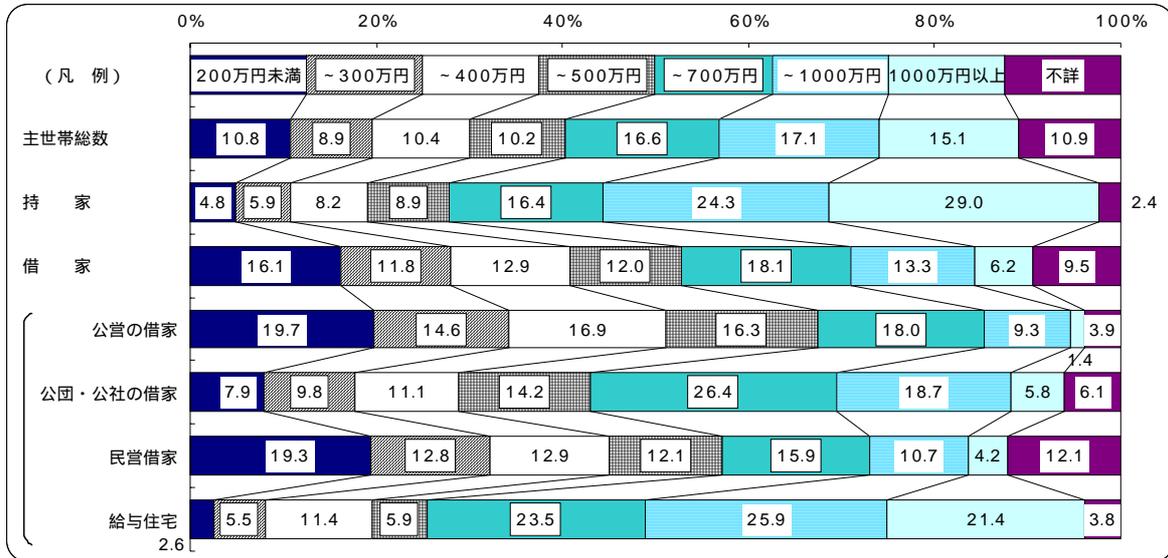


資料：住宅・土地統計調査（H10年）

世帯年収

- ・ 持家は年収が高くなるにともない、比率も高くなっています。
- ・ 借家は公営借家や民営借家では比較的低所得者が多い傾向がみられます。

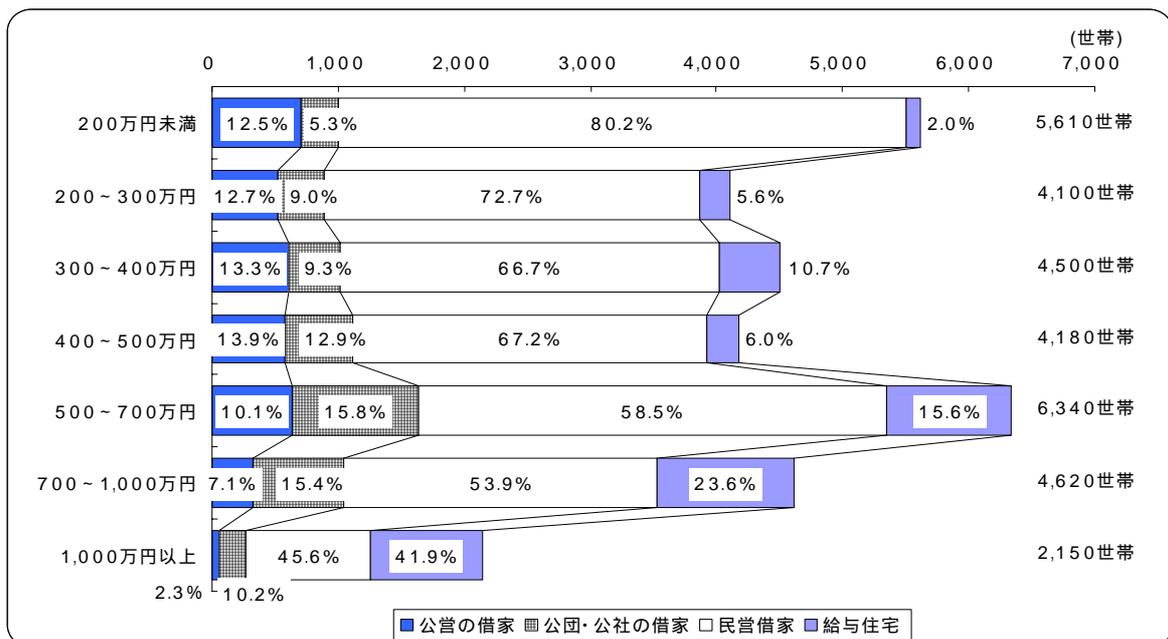
所有関係別世帯年収別主世帯数（平成 10 年）



資料：住宅・土地統計調査（H10年）

- ・ 借家世帯を年収別に区分すると、最も多いのは 500～700 万円 で 6.3 千世帯です。
- ・ 民営借家は低所得帯での比率が高く、年収が上昇するに伴い比率は低下しています。一方、給与住宅は年収 1,000 万円以上の借家世帯のうち 41.9%を占め、比較的高所得層での比率が高くなっています。

世帯年収別借家世帯数（平成 10 年）

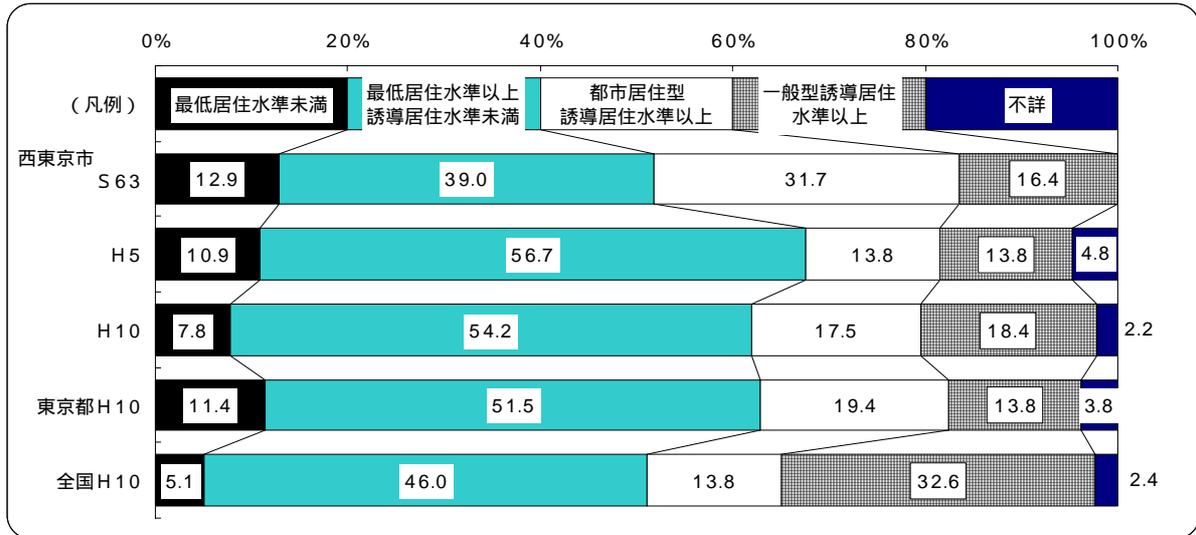


資料：住宅・土地統計調査（H10年）

居住水準

- ・ 世帯の居住水準をみると、平成 10 年時点では誘導居住水準以上の世帯が 35.9%です。一方、最低居住水準未達世帯の割合は年々低下し、平成 10 年時点で 7.8%となっています。
- ・ 東京都や全国の水準と比べると、東京都平均の水準は上回っていますが、全国の水準は大きく下回っています。これは、全国に比べて持家数が少なく、規模の小さい借家に居住する世帯が多いことが影響しているものと考えられます。

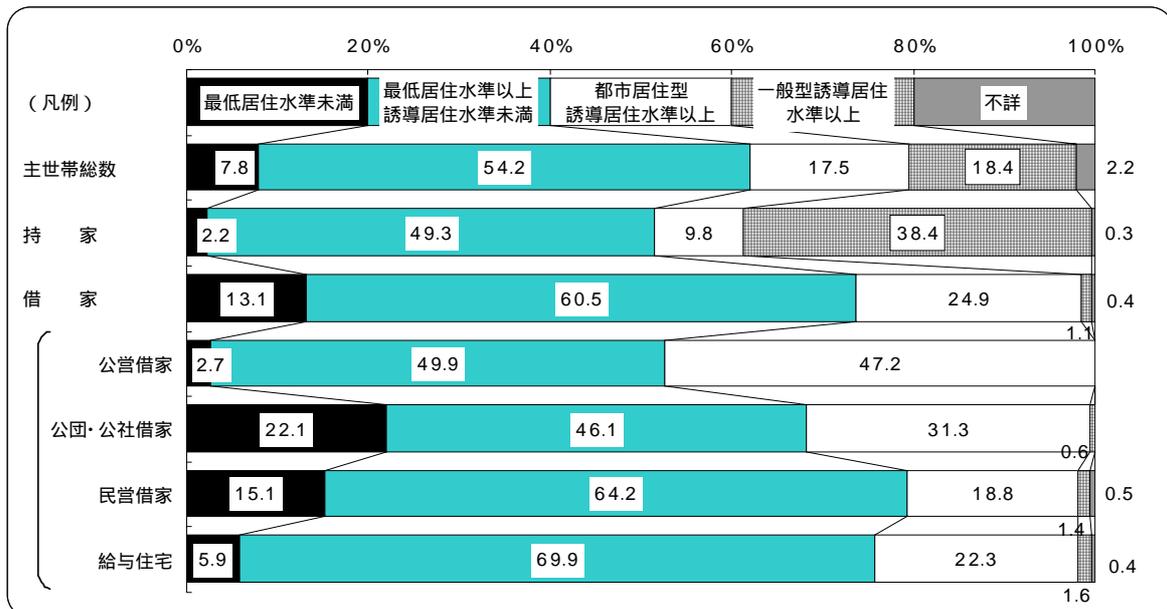
居住水準の推移



資料：住宅・土地統計調査（S63・H5・10年）

- ・ 所有関係別では持家に比べて借家の水準が低く、なかでも公団・公社借家では最低居住水準未達世帯が 22%、民営借家も 15%を占めています。

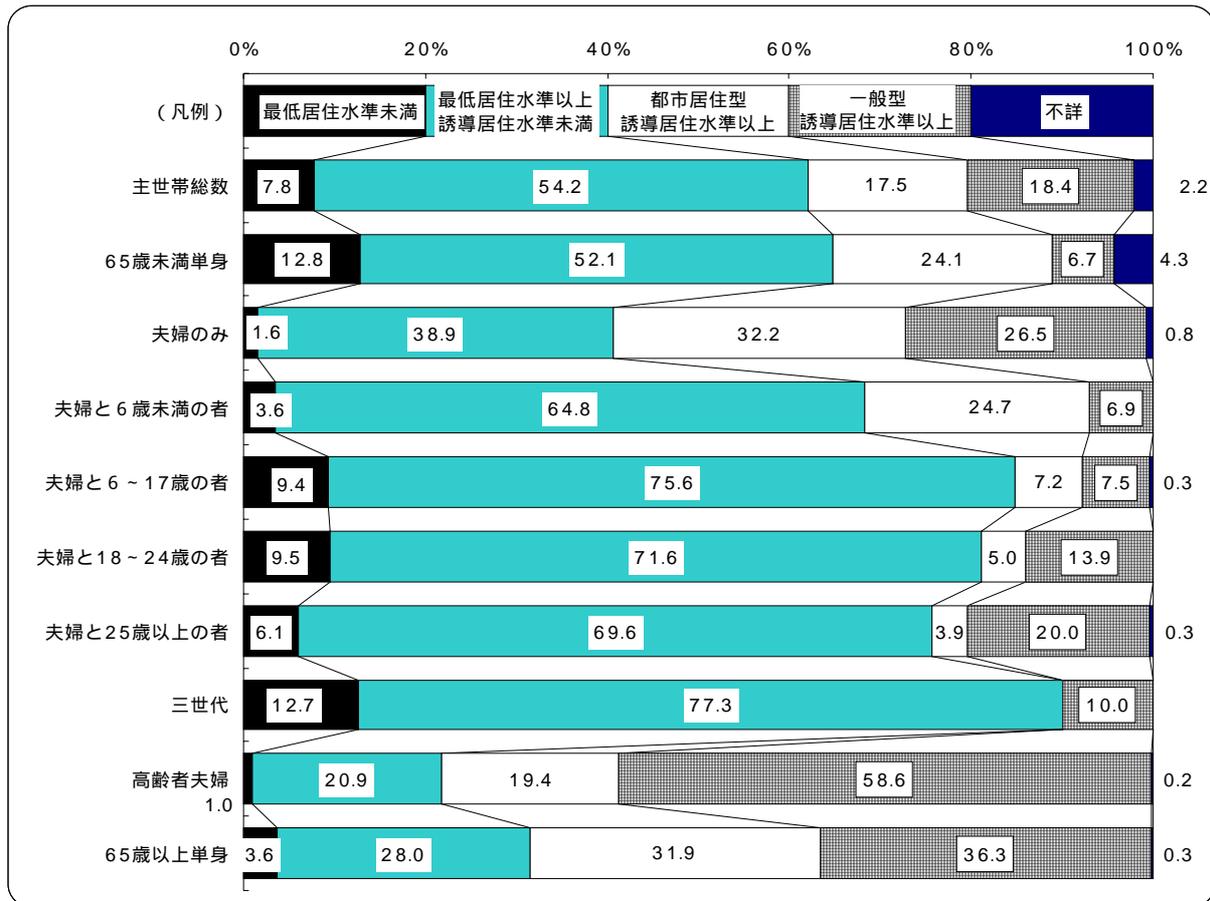
所有関係別居住水準（平成 10 年）



資料：住宅・土地統計調査（H10年）

- ・世帯の型の居住水準をみると、65歳未満の単身世帯、3世代世帯の最低居住水準未達率が高くなっています。これは、65歳未満単身の場合は借家居住世帯が多いこと、3世代世帯の場合は世帯人員が多いことが影響しているものと考えられます。
- ・また、夫婦と長子が6～17歳、18～24歳の世帯の水準もやや低めです。これは、子どもを2人以上持つファミリー世帯が多いことが一因とみられます。
- ・一方、夫婦のみの世帯や高齢者世帯では全体的に水準が高くなっています。

世帯の型の別居住水準（平成10年）



資料：住宅・土地統計調査（H10年）

居住水準

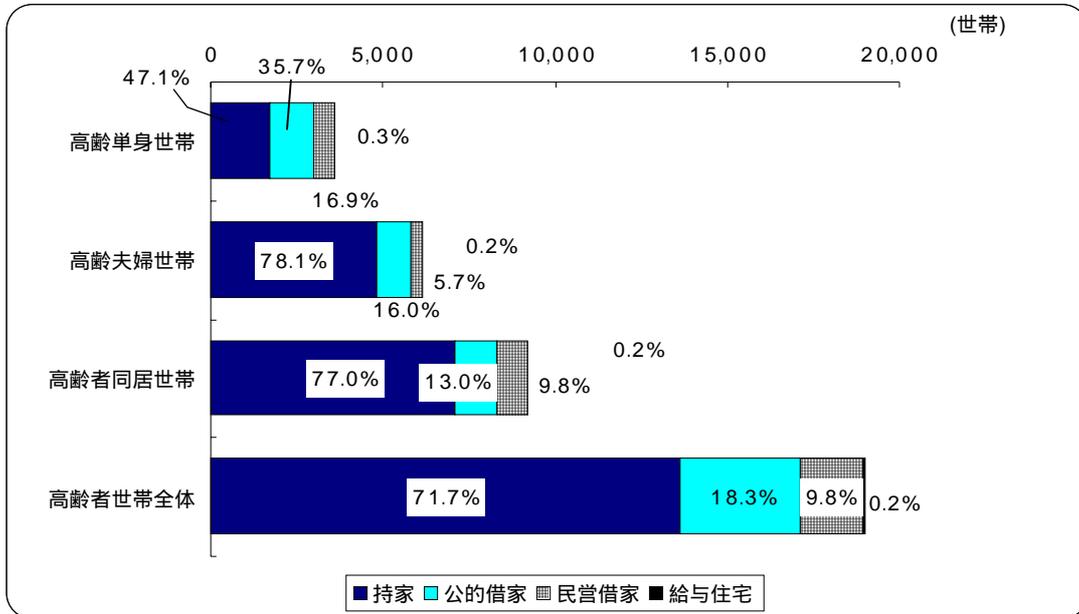
国の指針である第八期住宅建設五箇年計画において設定されている最低居住水準（早期に水準未達世帯すべての解消を目標）と誘導居住水準（2010年において半数の世帯が達成することを目標）の、世帯人員別住戸規模は以下の通り。

世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準（都市型）
1人	18 m ²	37 m ²
1人（中高齢単身）	25 m ²	43 m ²
2人	29 m ²	55 m ²
3人	39 m ²	75 m ²
4人	50 m ²	91 m ²
5人	56 m ²	104 m ²
6人	66 m ²	112 m ²
* 住戸専用面積（壁芯）		
5人（高齢単身を含む）	-	122 m ²
6人（高齢夫婦を含む）	-	129 m ²

高齢者世帯

- ・ 高齢者世帯では概ね持家の比率が高くなっていますが、単身世帯は持家率が 47.1%、残りは公的借家に 35.7%が、 16.9%が、 16.9%が居住しており、借家率も高めです。

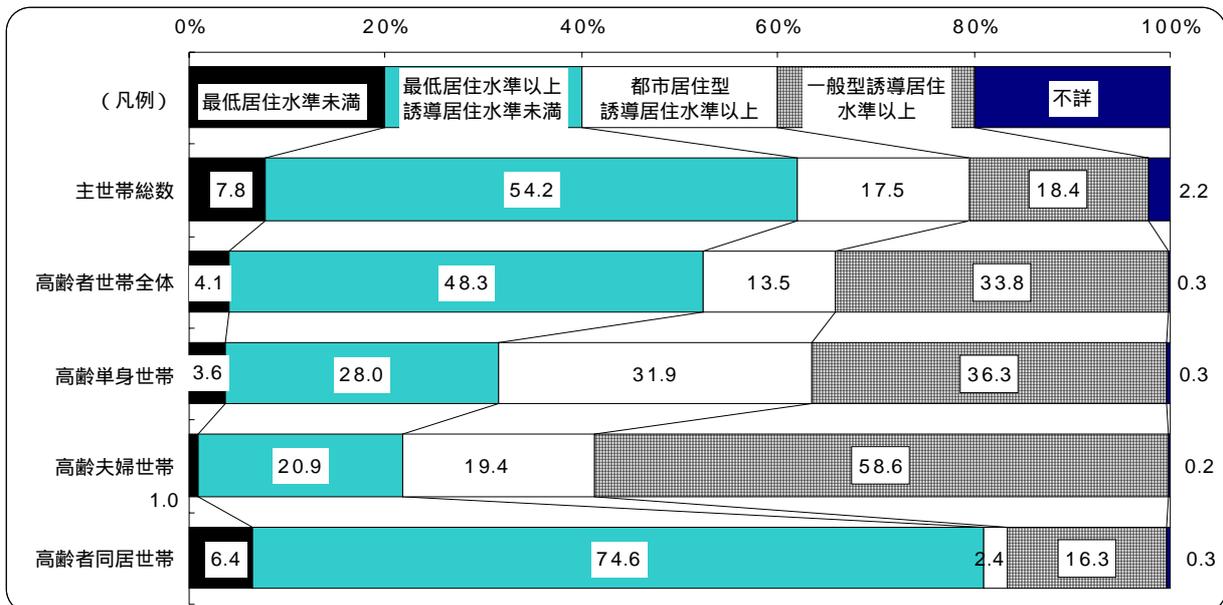
所有関係別高齢者世帯（平成 10 年）



資料：住宅・土地統計調査（H10年）

- ・ 高齢者世帯の居住水準は、おおむね良好の傾向にあります。最低居住水準未満の比率は、主世帯全体が 7.8%であるのに対し、高齢者世帯全体では 4.1%です。
- ・ ただし高齢者が同居する世帯においては、世帯人員の増加に伴い、居住水準の低下がみられます。

高齢者世帯の居住水準（平成 10 年）



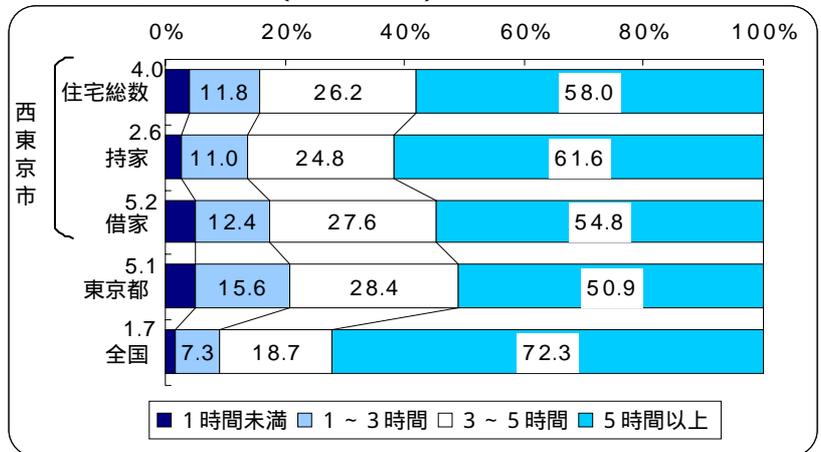
資料：住宅・土地統計調査（H10年）

(3) 住環境

日照時間

- 日照時間の水準は、東京都平均に比べてやや高いですが、全国的水準からはかなり落ちています。
- 持家と借家では借家の水準が低く、17.6%が3時間未満の日照しか望めない状況となっています。

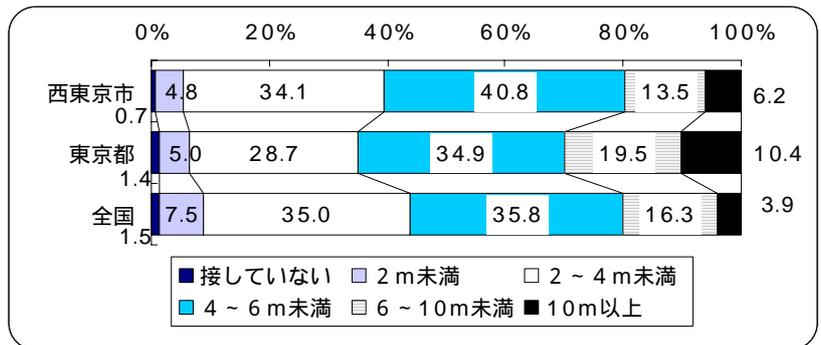
日照時間別住宅数（平成10年）



道路幅員

- 接道の幅員が4m未満の住宅は39.6%と4割近くになっています。
- 全国との比較ではやや良好であるものの、東京都平均に比べると狭隘な道路の比率が高くなっています。

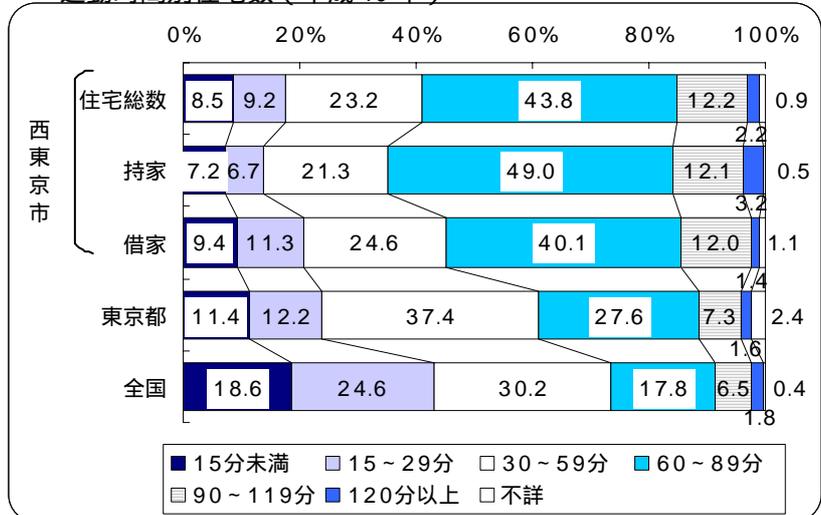
道路幅員別住宅数（平成10年）



通勤時間

- 通勤時間は都平均や全国に比べて長くかかる傾向にあります。住宅総数でも6割近くの世帯が通勤に1時間以上かかっています。
- 持家と借家を比べると、持家世帯がより時間がかかっている状況です。

通勤時間別住宅数（平成10年）



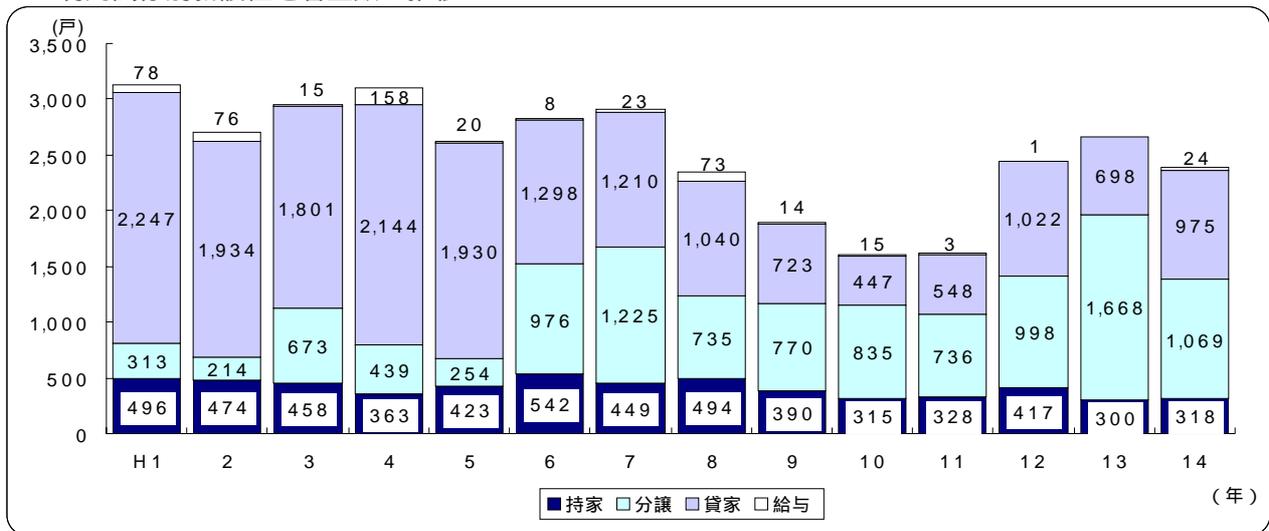
資料（3つすべて）：住宅・土地統計調査（H10年）

(4) 住宅市場

住宅着工

- ・ 新設住宅の着工数をみると、本市においては年間2千戸弱～3千戸程度の住宅が建設されています。平成8年から11年にかけてはやや落ち込みをみせましたが、その後は再び増加し、平成14年の着工数は2,386戸となっています。
- ・ 利用関係別の着工数では、平成5年までは貸家が大半を占めていましたが、その後分譲の着工割合が大幅に増えています。持家はやや減少傾向にあり、近年は300戸台となっています。

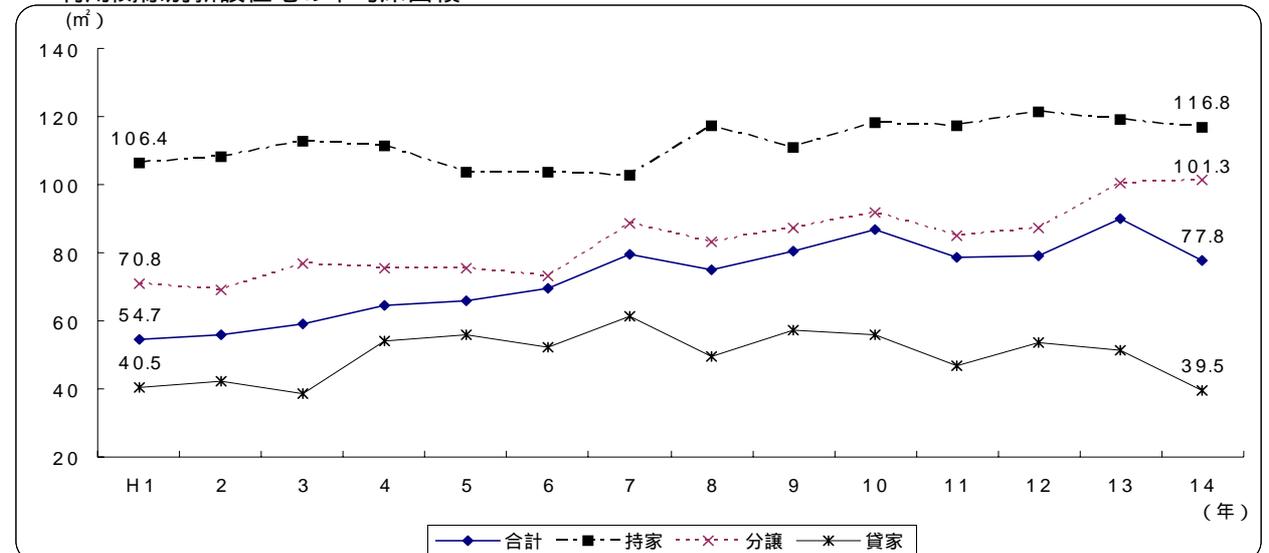
利用関係別新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報（H2年度版～H15年度版）

- ・ 着工床面積は持家が最も広く、平成14年度時点で116.8㎡であるのに対し、貸家は39.5㎡と大きな格差があります。特に、持家や分譲住宅が拡大の傾向にあるのに比べ、貸家は縮小の傾向にあり、今後もこれらの差は開くことが推測されます。

利用関係別新設住宅の平均床面積

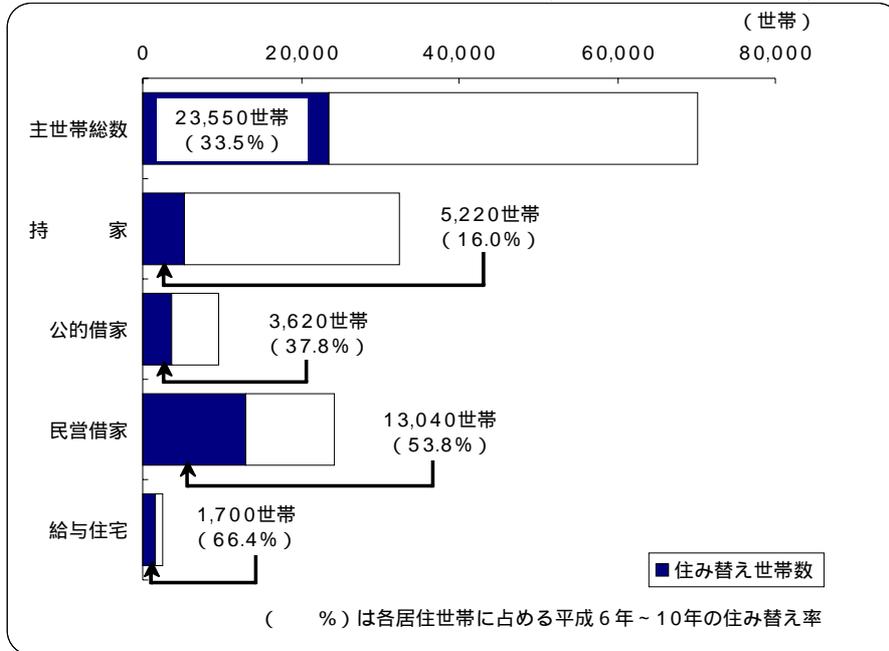


資料：建築統計年報（H2年度版～H15年度版）

住み替えの状況

- ・平成6～10年の5年間で住み替えを行った世帯は2万4千世帯程度であり、全体の33.5%は住み替えを行っています。
- ・特に民営借家、給与住宅では住み替えを行った世帯は5割を超えています。

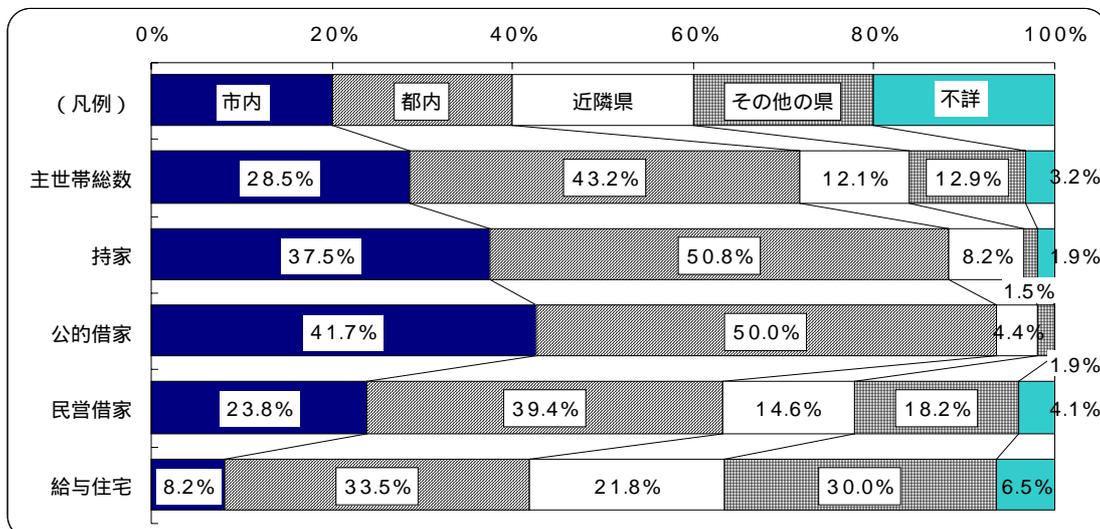
平成6～10年に住み替えを行った世帯数（現住宅の所有関係別）



資料：住宅・土地統計調査（H10年）

- ・住み替え前の居住地をみると、全体では3割弱が市内となっています。最も多いのは都内の他市区町村からの移動で、4割以上を占めています。
- ・民営借家、給与住宅は市外からの住み替えが多数を占めています。

平成6～10年に住み替えた世帯の従前の居住地

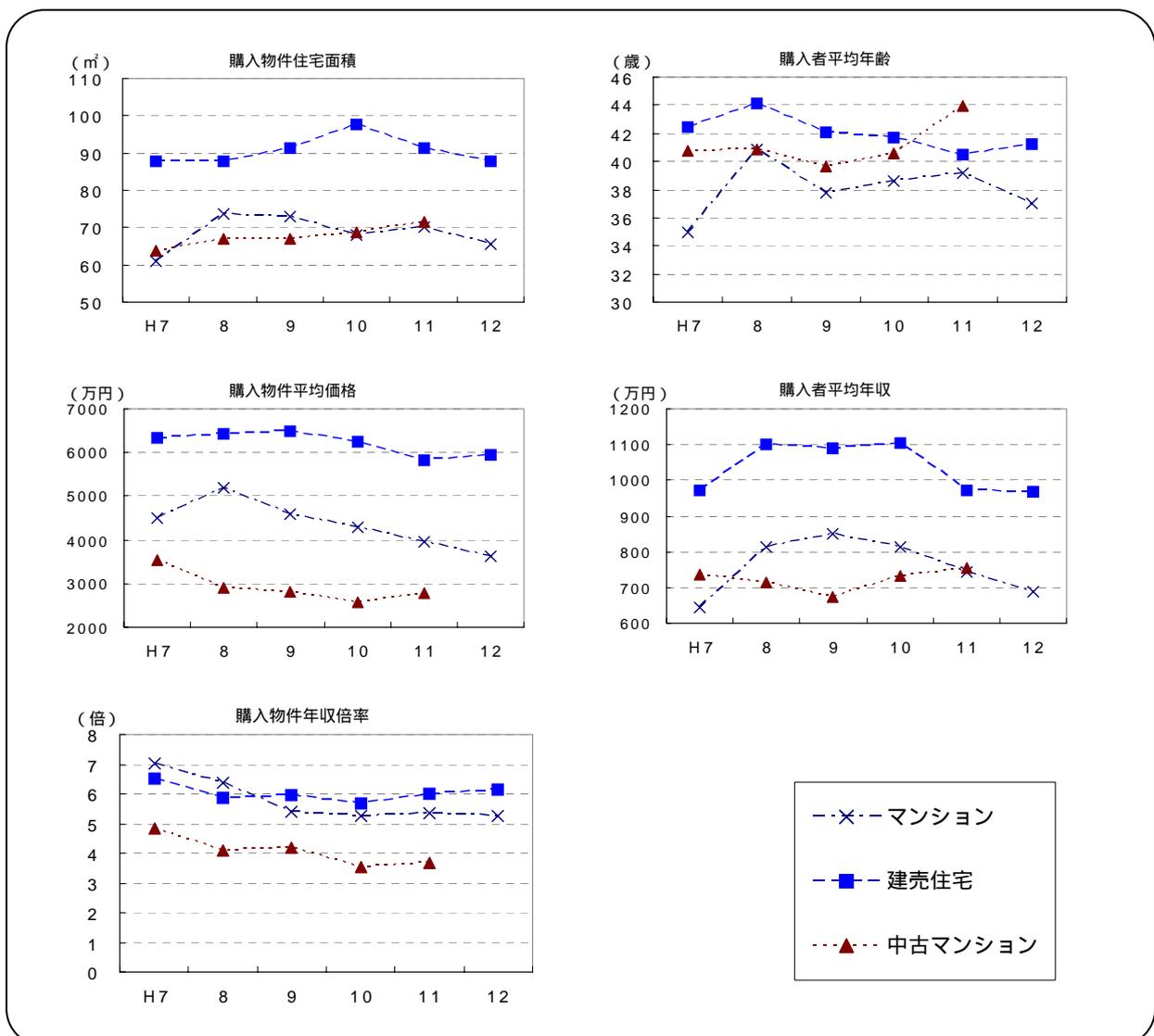


資料：住宅・土地統計調査（H10年）

持家取得実態

- ・ 住宅金融公庫の融資を利用して持家を取得した世帯の平均像をみると、物件の種類によって特性が大きく異なります。
- ・ 購入者世帯主の年齢は、建売住宅（新築一戸建）が 40 代前半、新築マンションが 30 代後半、中古マンションが 40 歳前後（平成 11 年のみ 44 歳に上昇）で、年収は建売住宅が突出して高く 1,000 万円弱～1,100 万円程度、マンションは新築・中古購入者とも 700～800 万円となっています。年齢は中古マンションを除きやや若年化しており、年収には同様に中古マンションを除く 2 タイプで低年収化の動きがみられます。
- ・ 購入価格は建売住宅が最も高く 6 千万円台、一方、中古マンションは 3 千万円を下回ってきています。ただし、いずれのタイプも年々下落の傾向にあります。
- ・ 年収倍率は若干低下の傾向がみられますが、建売住宅では依然として 6 倍以上となっています。新築マンションは 7 倍から 5 倍強まで、中古マンションは 4 倍を切る程度まで低下しています。

持家取得世帯の平均像

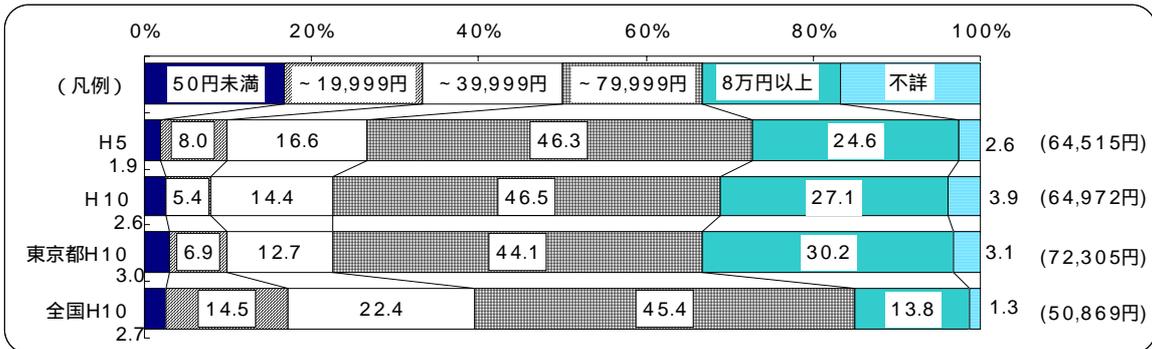


注)「中古戸建て住宅」及び「中古マンション(平成12年のみ)」はデータなし 資料:住宅金融公庫利用者調査

借家家賃

- ・ 1ヶ月当たりの借家家賃は、平成5年から10年にかけて大きな変化はみられないものの、8万円以上の高い物件の割合拡大がみられます。
- ・ 全国と比べ、西東京市の家賃水準はやや高めとなっています。東京都平均との比較では、7千円程度低い水準です。

1ヶ月当たりの家賃別借家数



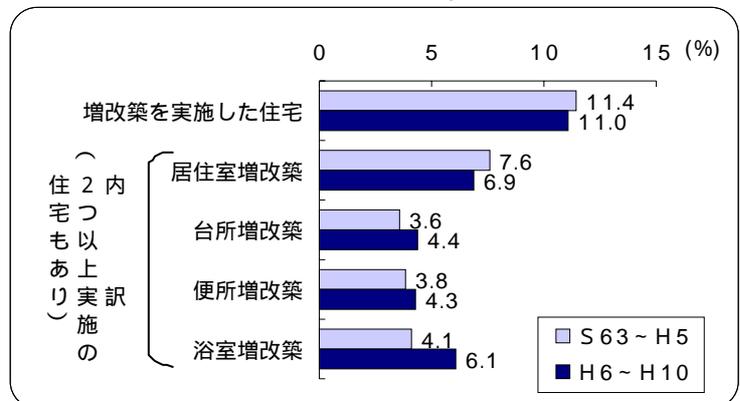
注) カッコ内は1ヶ月当たり平均家賃(50円未満を除く)

資料: 住宅・土地統計調査(H5・10年)

リフォーム

- ・ 平成5年までの5年間と、その後の5年間との持家の増改築工事の状況を比較すると、全体では全住宅の11.4%から11.0%へと、やや低下しています。ただし、工事の内訳をみると、居室以外の項目で平成10年までの5年間の数値が上回っており、1回の工事で複数の箇所をリフォームする住宅が増えていることがわかります。

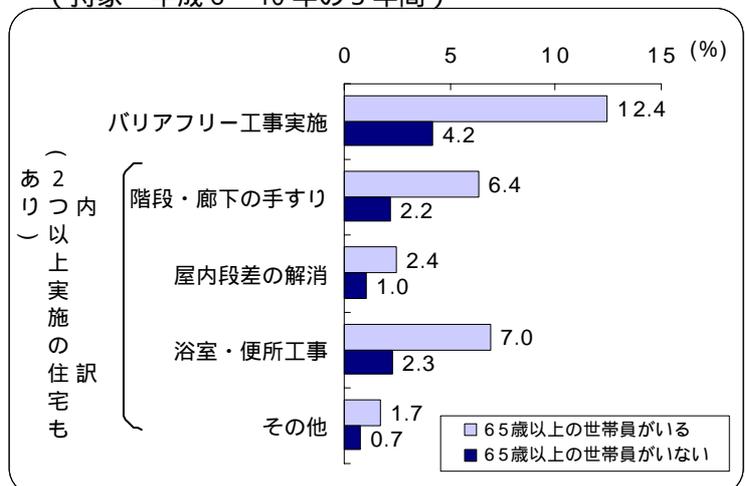
増改築実施状況(持家・昭和63~平成5年、平成6~10年のそれぞれ5年間)



バリアフリー工事実施状況

(持家・平成6~10年の5年間)

- ・ 次に、平成6年から10年までの5年間におけるバリアフリー工事実施状況をみると、65歳以上の世帯員がいる世帯では12.4%が実施されていますが、65歳以上世帯員がいない世帯では4.2%と率が低くなっています。工事の内訳をみてもその傾向は同様であり、「事故予防」のために前もって工事を行う世帯はまだ少ないということが言えます。



資料(2つとも): 住宅・土地統計調査(H10年)