

# 神戸の住宅

—平成20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、住生活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います。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す。

## 1. 結果の概要

平成20年10月1日現在、神戸市の総住宅数は774,950戸、前回(平成15年)と比較して8.3%増となった。中央区、垂水区、西区などを中心に、全区で住宅が増加したことによる。建て方別では、共同住宅が増加している。

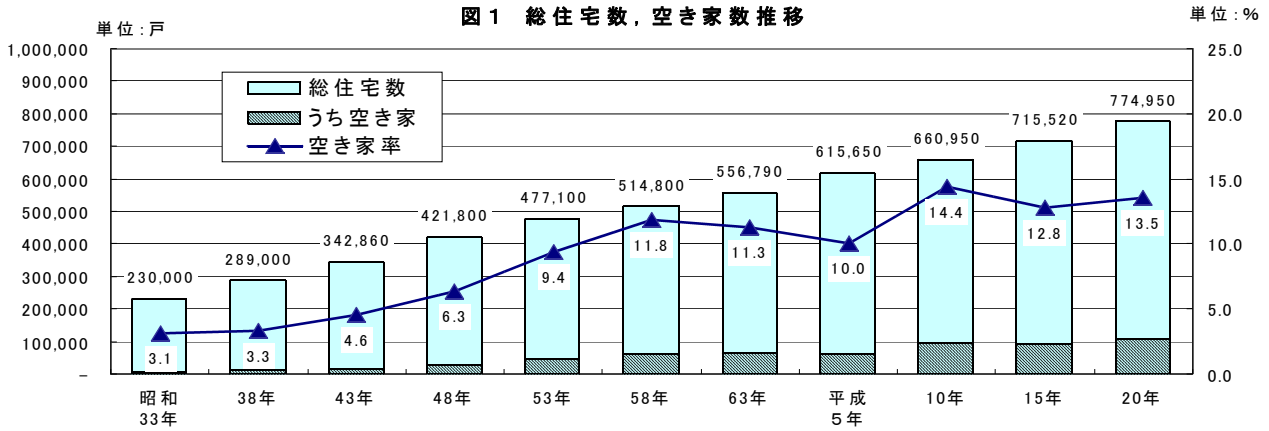
- 平成20年10月1日現在、神戸市の総住宅数は774,950戸、前回比で8.3%増となり、全国の増加率6.9%増を上回った。
- 空き家は104,590戸で、総住宅数に占める割合(空き家率)は13.5%である。これは全国値13.1%、大都市平均12.9%を上回っている。
- 区別の総住宅数は、垂水区、東灘区、西区、北区の順で多い。増減数の推移を見ると、平成10(仮設住宅を除く)～15年は東灘区、中央区、垂水区の増加が多いが、平成15～20年は、中央区、垂水区、西区で増加が多い。
- 区別の空き家率は、長田区(18.3%)、兵庫区(16.7%)、垂水区(16.0%)が高い。
- 震災以降(平成8年以降)に建築された住宅が全市で35.9%を占め、中央区(46.7%)、東灘区(45.6%)、灘区(43.2%)、兵庫区(40.2%)、長田区(39.0%)の割合が高い。
- 構造別では、鉄筋・鉄骨コンクリート造が57.2%を占め、木造は11.9%である。鉄筋・鉄骨コンクリート造は特に中央区(81.2%)、東灘区(69.7%)で比率が高い。
- 建て方別では、共同住宅の比率が全体の61.9%を占め、うち6階建以上が共同住宅全体の約半数を占める。中央区、東灘区、灘区、兵庫区で共同住宅の比率が高く、7割を超えている。
- 住宅の持ち家比率は全市で56.8%となっており、持ち家率の高い区は、北区(68.4%)、西区(68.3%)、垂水区(61.3%)となっている。
- 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4.10室、居住室の畳数は28.45畳、延べ面積は76.72㎡となった。1人あたり居住室の畳数は調査ごとに増加しており、昭和58年と比べると5.07畳の増加となった。
- 最低居住水準未満世帯は、36,800世帯で、世帯全体の5.5%となった。

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10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11ページ以降に掲載している。

2. 総住宅数，空き家数－総住宅数は774,950戸，空き家率は13.5％－

平成20年10月1日現在における神戸市の総住宅数は774,950戸である。前回平成15年からの増加数は59,430戸，増加率は8.3％増となっており，全国の6.9％増を上回った。

(図1，表1)



応急仮設住宅は平成10年9月30日現在28,685戸うち空き家20,920戸で，応急仮設住宅を除くと空き家率は11.8％となっている。

居住世帯の有無別の状況を見ると，居住世帯のある住宅は664,840戸で，総住宅数の85.8％を占め，居住世帯のない住宅は110,100戸で，14.2％となっている。(後掲表第I表)

居住世帯のない住宅のうち空き家は104,590戸で，総住宅数に占める割合(空き家率)は13.5％である。これは全国値13.1％，大都市平均12.9％を上回っている。(表2)

表1 総住宅数，総世帯数，空き家数推移 (昭和53年～平成20年) 神戸市，全国

	神戸市			全国		
	総住宅数	総世帯数	空き家数	総住宅数	総世帯数	空き家数
	実数 (戸)			実数 (万戸)		
昭和53年	477,100	428,100	44,700	35,451	32,835	2,679
昭和58年	514,800	448,320	60,750	38,607	35,197	3,302
昭和63年	556,790	487,630	62,710	42,007	37,812	3,940
平成5年	615,650	544,540	61,740	45,879	41,159	4,476
平成10年	660,950	563,060	95,250	50,246	44,360	5,764
平成15年	715,520	624,080	91,430	53,891	47,255	6,593
平成20年	774,950	669,600	104,590	57,586	49,973	7,568
	増減数 (戸)			増減数 (万戸)		
昭和53年～58年	37,700	20,220	16,050	3,156	2,362	623
昭和58年～63年	41,990	39,310	1,960	3,401	2,615	639
昭和63年～平成5年	58,860	56,910	△970	3,872	3,347	535
平成5年～10年	45,300	18,520	33,510	4,367	3,200	1,288
平成10年～15年	54,570	60,140	△3,820	3,645	2,896	829
平成15年～20年	59,430	45,520	13,160	3,695	2,718	975
	増減率 (%)			増減率 (%)		
昭和53年～58年	7.9	4.7	35.9	8.9	7.2	23.2
昭和58年～63年	8.2	8.8	3.2	8.8	7.4	19.3
昭和63年～平成5年	10.6	11.7	△1.5	9.2	8.9	13.6
平成5年～10年	7.4	3.4	54.3	9.5	7.8	28.8
平成10年～15年	8.3	10.7	△4.0	7.3	6.5	14.4
平成15年～20年	8.3	7.3	14.4	6.9	5.8	14.8

表2 空き家率推移比較 (単位:%)

	平成10年	平成15年	平成20年
全国	11.5	12.2	13.1
兵庫県	13.5	13.2	13.3
<b>神戸市</b>	<b>14.4</b>	<b>12.8</b>	<b>13.5</b>
札幌市	12.0	12.1	13.8
仙台市	13.8	13.7	15.3
さいたま市	...	...	10.8
千葉市	13.7	14.4	12.6
特別区部	11.4	11.2	11.3
横浜市	10.0	9.7	9.7
川崎市	10.8	10.3	10.1
新潟市	...	...	12.3
静岡市	...	...	12.9
浜松市	...	...	9.3
名古屋市	12.6	13.7	13.2
京都市	13.6	13.3	14.1
大阪市	15.9	17.5	16.7
堺市	...	...	13.4
広島市	13.5	13.5	13.7
北九州市	12.1	12.8	15.3
福岡市	10.0	10.9	14.7
大都市平均	12.6	12.8	12.9

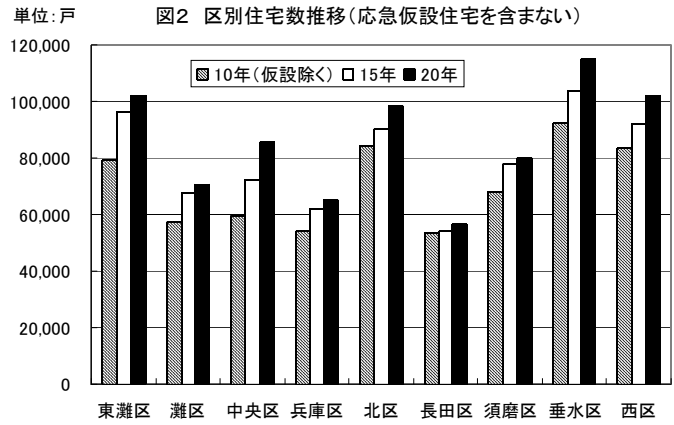
**(1) 区別総住宅数－全区で増加－**

区別の総住宅数は、垂水区、東灘区、西区、北区の順が多い。

平成10年(仮設住宅を除く)～20年まで、全区で増加している。(図2, 表3)

増減数の推移を見ると、平成10(仮設住宅を除く)～15年は東灘区、中央区、垂水区の増加が多いが、平成15～20年は、中央区、垂水区、西区で増加が多い。

図2 区別住宅数推移(応急仮設住宅を含まない)



**表3 区別総住宅数の推移**

(単位:戸, %)

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
20年	774,950	102,090	70,560	85,640	65,120	98,090	56,730	79,930	114,800	101,980
<b>増 減 数</b>										
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)
15～20年	59,430	6,100	3,100	13,180	3,180	8,050	2,500	1,970	11,090	10,250
<b>増 減 率</b>										
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)
15～20年	8.3	6.4	4.6	18.2	5.1	8.9	4.6	2.5	10.7	11.2

**(2) 空き家数－垂水区、西区が増加－**

平成20年の区別の空き家率は、長田区(18.3%), 兵庫区(16.7%), 垂水区(16.0%)が高く、逆に西区(10.4%), 東灘区(10.5%)が低くなっている。平成15～20年の空き家数は、中央区、須磨区を除いて増加している。中でも垂水区(3,760戸増), 西区(3,230戸増)が大きく増加している。(表4)

**表4 区別空き家数の推移**

(単位:戸, %)

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
20年	104,590	10,710	9,280	12,550	10,880	12,220	10,390	9,580	18,360	10,630
<b>空 き 家 率</b>										
平成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
20年	13.5	10.5	13.2	14.7	16.7	12.5	18.3	12.0	16.0	10.4
<b>増 減 数</b>										
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)
15～20年	13,160	440	1,780	△ 80	110	2,460	1,690	△ 220	3,760	3,230
<b>増 減 率</b>										
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)	(23.0)	(20.6)	(△ 2.9)	(39.7)	(27.0)	(4.6)	(4.1)	(38.4)	(50.1)	(22.1)
15～20年	14.4	4.3	23.7	△ 0.6	1.0	25.2	19.4	△ 2.2	25.8	43.6

### 3. 建築の時期－震災後が35.9%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）に建築された住宅が、238,480戸で全体の35.9%と3分の1以上を占める。区別の戸数で見ると、東灘区41,320戸、中央区33,250戸、西区33,590戸の順に多い。構成比では中央区46.7%、東灘区45.6%、灘区43.2%、兵庫区40.2%と4区で4割を超えた。（表5、図3）

図3 区別、建築の時期別住宅数

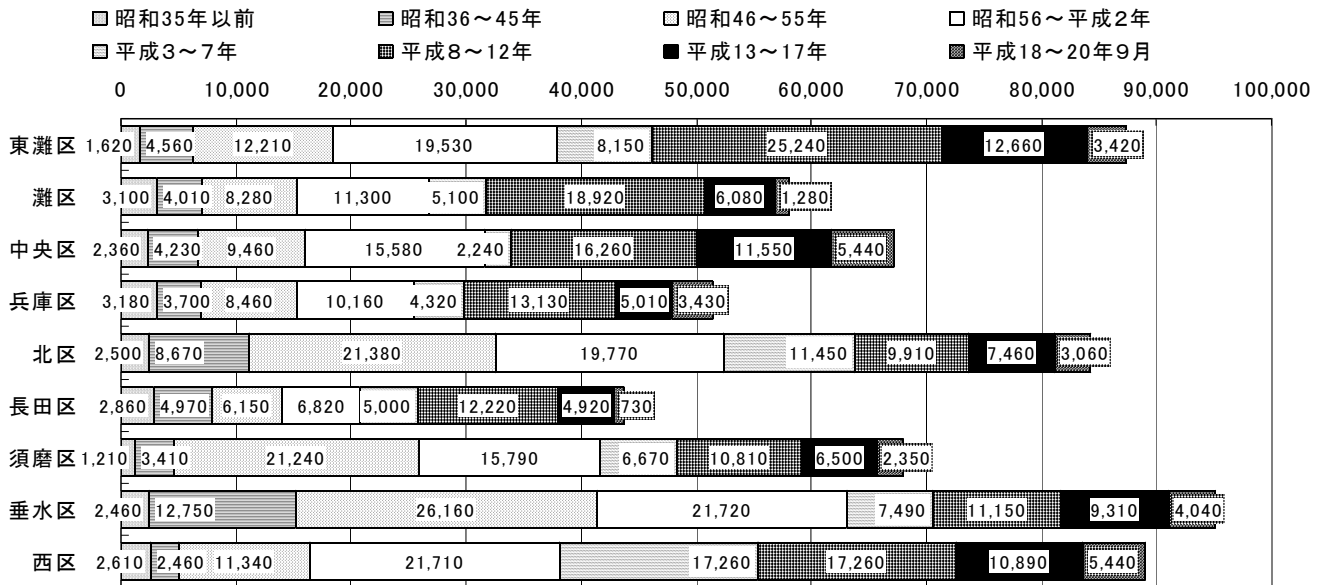


表5 平成8年以降建築された住宅数, 構成比(区別)

(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	238,480	41,320	26,280	33,250	21,570	20,430	17,870	19,660	24,500	33,590
構成比	35.9	45.6	43.2	46.7	40.2	23.9	39.0	28.0	25.5	36.9

### 4. 構造別－鉄筋・鉄骨コンクリートが57.2%を占める－

居住世帯のある住宅を構造別で見ると、鉄筋・鉄骨コンクリート造が380,590戸で、全体に占める割合は57.2%となっている。防火木造は153,330戸、木造は79,150戸、鉄骨造は50,620戸となっている。全体に占める割合はそれぞれ23.1%、11.9%、7.6%となっている。

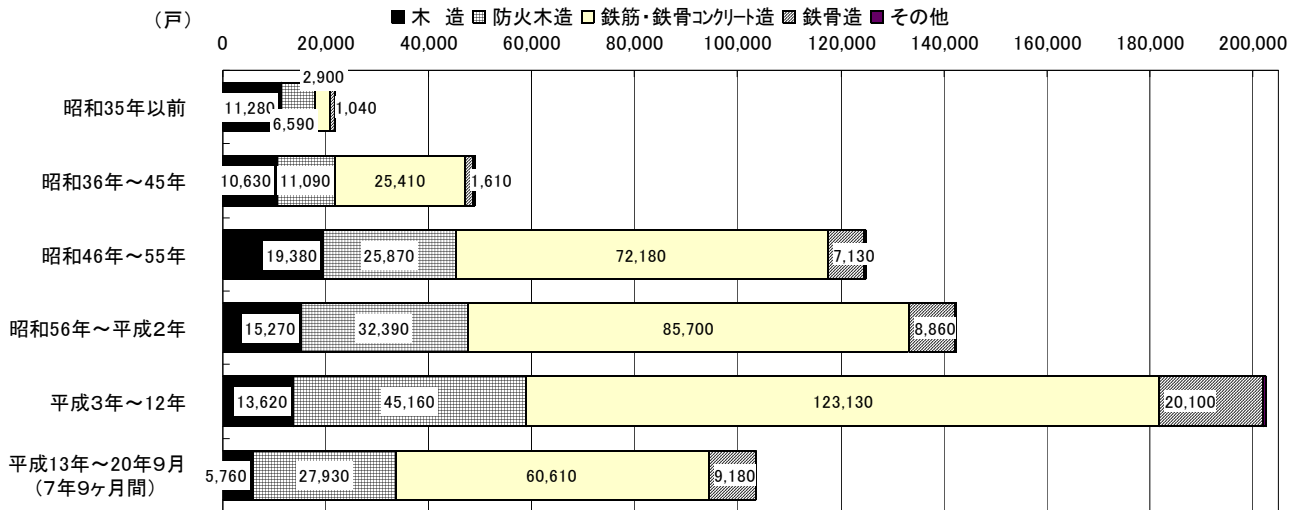
区別の構造別構成比では、鉄筋・鉄骨コンクリート造では中央区(81.2%)で多く、次いで東灘区(69.7%)、灘区(65.1%)、兵庫区(64.1%)となっている。木造は北区(18.9%)、垂水区(16.2%)が高い。(表6)

表6 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	664,840	90,530	60,780	71,190	53,630	85,570	45,800	70,170	96,060	91,110
木造	79,150	4,630	6,540	3,720	7,030	16,160	6,250	8,100	15,590	11,130
防火木造	153,330	15,800	9,750	4,590	8,260	28,630	13,910	15,240	25,180	31,960
鉄筋・鉄骨コンクリート造	380,590	63,090	39,570	57,820	34,400	33,460	21,750	41,440	50,240	38,810
鉄骨造	50,620	6,780	4,880	4,970	3,880	7,240	3,820	5,280	4,760	9,010
その他	1,160	230	40	90	60	90	70	110	280	190
<b>構 成 比</b>										
木造	11.9	5.1	10.8	5.2	13.1	18.9	13.6	11.5	16.2	12.2
防火木造	23.1	17.5	16.0	6.4	15.4	33.5	30.4	21.7	26.2	35.1
鉄筋・鉄骨コンクリート造	57.2	69.7	65.1	81.2	64.1	39.1	47.5	59.1	52.3	42.6
鉄骨造	7.6	7.5	8.0	7.0	7.2	8.5	8.3	7.5	5.0	9.9
その他	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.2

図4 建築の時期、構造別住宅数



5. 建て方別－共同住宅が61.9%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411,820戸で、全体に占める割合は61.9%となっている。

区別では、構造別の鉄筋・鉄骨コンクリート造と同様に共同住宅は中央区(87.4%)，東灘区(75.0%)，灘区(71.2%)，兵庫区(70.2%)の構成比が高い。共同住宅の中でも6階建て以上の共同住宅が約半数(住宅全体の30.6%)を占めている。それに対し北区，西区は半数以上が一戸建となっている。(表7)

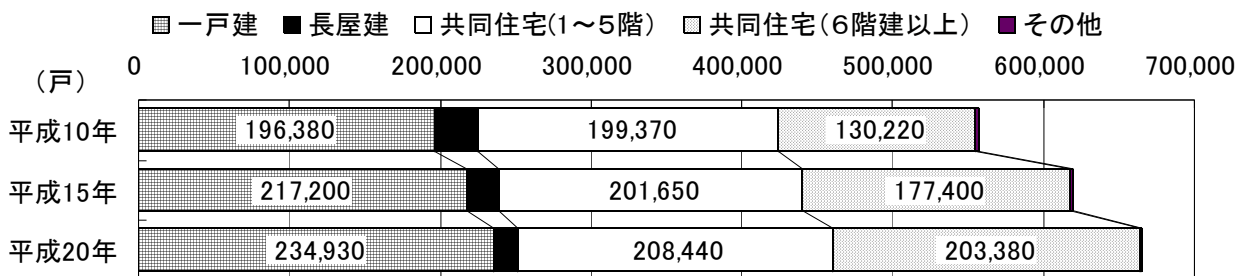
表7 建て方別住宅数, 構成比(区別)

(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	664,840	90,530	60,780	71,190	53,630	85,570	45,800	70,170	96,060	91,110
一戸建	234,930	21,730	16,570	7,880	14,200	48,030	16,620	22,420	40,140	47,330
長屋建	16,760	690	850	870	1,640	1,180	3,760	2,840	1,960	2,960
共同住宅	411,820	67,880	43,280	62,220	37,630	36,090	25,230	44,820	53,910	40,760
うち6階建以上	(203,380)	(32,900)	(20,080)	(47,840)	(23,390)	(10,540)	(13,510)	(19,580)	(19,110)	(16,420)
その他	1,340	220	80	220	160	270	190	90	60	60
			構	成	比					
一戸建	35.3	24.0	27.3	11.1	26.5	56.1	36.3	32.0	41.8	51.9
長屋建	2.5	0.8	1.4	1.2	3.1	1.4	8.2	4.0	2.0	3.2
共同住宅	61.9	75.0	71.2	87.4	70.2	42.2	55.1	63.9	56.1	44.7
うち6階建以上	(30.6)	(36.3)	(33.0)	(67.2)	(43.6)	(12.3)	(29.5)	(27.9)	(19.9)	(18.0)
その他	0.2	0.2	0.1	0.3	0.3	0.3	0.4	0.1	0.1	0.1

建て方別の構成比の推移をみると、6階建以上の共同住宅が増加しており、平成10年に比べて、56.2%増加している。長屋建は減少傾向にある。(図5)

図5 建て方別住宅の推移

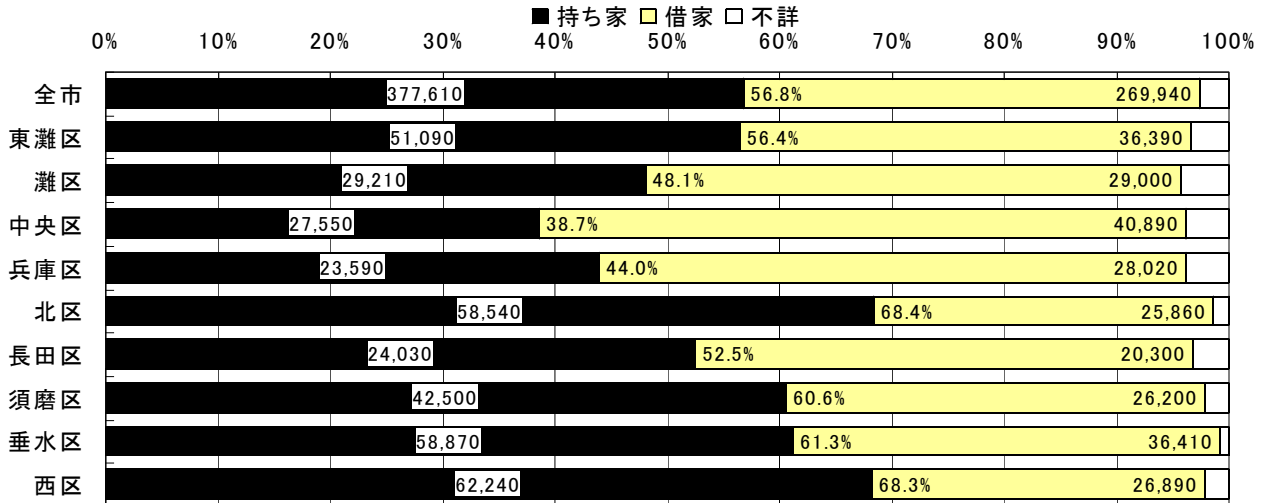


## 6. 所有別－持ち家が56.8%を占める－

不詳を含む住宅総数のうち、56.8%が持ち家である。

区別で見ると、持ち家の割合が高いのは北区で68.4%、次いで西区68.3%、垂水区61.3%と続いている。持ち家の割合が低いのは中央区の38.7%で、次いで兵庫区44.0%、灘区48.1%となっており、北区と中央区との差は29.7ポイントとなっている。（図6）

図6 区別、住宅の持ち家住宅率



## 7. 住宅規模－1住宅当たり居住室の畳数、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4.10室、居住室の畳数は28.45畳、延べ面積は76.72㎡となっている。

平成15年と比較すると、居住室の畳数は0.73畳増加している。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58年と比べると5.07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99.07㎡、借家は延べ面積45.45㎡であり、借家の規模は持ち家の45.9%である。居住室数でも持ち家の方が、2.26室多くなっている。平成15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8）

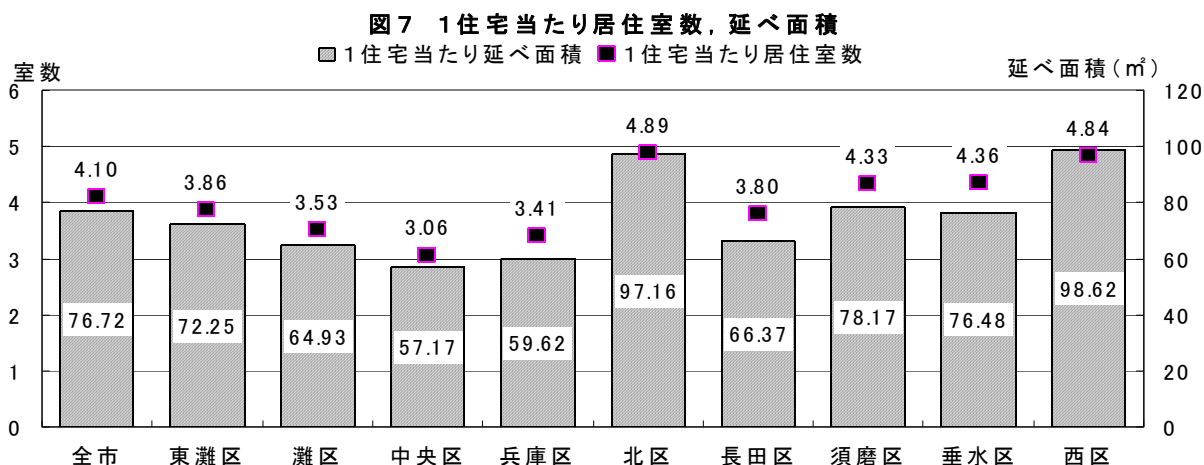
表8 住宅規模の推移

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 員 数
昭和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
20年	4.10	28.45	76.72	12.46	0.56
持 ち 家					
昭和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
20年	5.04	36.21	99.07	13.64	0.53
借 家					
昭和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
20年	2.78	17.61	45.45	9.98	0.63

区別にみると、住宅規模が最も大きいのは北区であり、1住宅当たり居住室数4.89室、延べ面積97.16㎡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。

住宅規模が小さいのは中央区で3.06室、57.17㎡となっている。全市との比較では、それぞれ1.04室、19.55㎡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7)



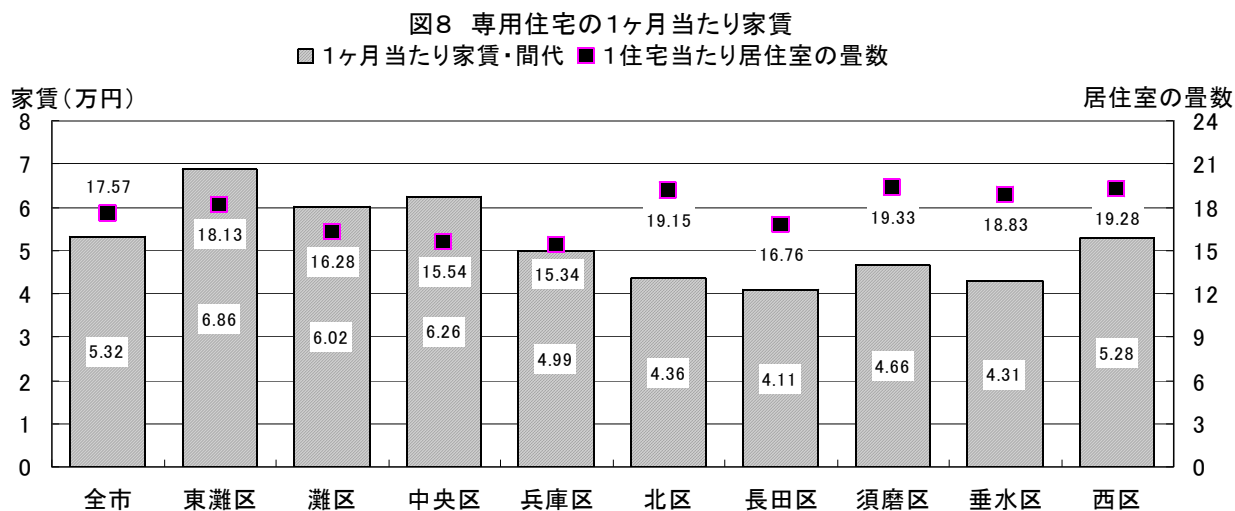
## 8. 住宅の種類－専用住宅が98.5%を占める－

住宅はそこに居住する世帯に応じて多様な利用がなされているが、居住専用に建築された専用住宅が654,590戸で98.5%を占める。

農林漁業や店舗等の事業用の部分と結合している店舗その他の併用住宅は10,260戸である。(後掲表第Ⅲ表)

## 9. 専用住宅の家賃－東灘区が最も高い－

専用住宅の借家268,510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53,248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68,612円で、中央区62,596円、灘区60,246円と続く。反対に最も安いのは長田区の41,130円、次いで北区43,635円、垂水区43,085円となる。東灘区と長田区の差は27,482円であった。(図8)



### 10. 居住水準－最低居住水準未達世帯比率は5.5％－

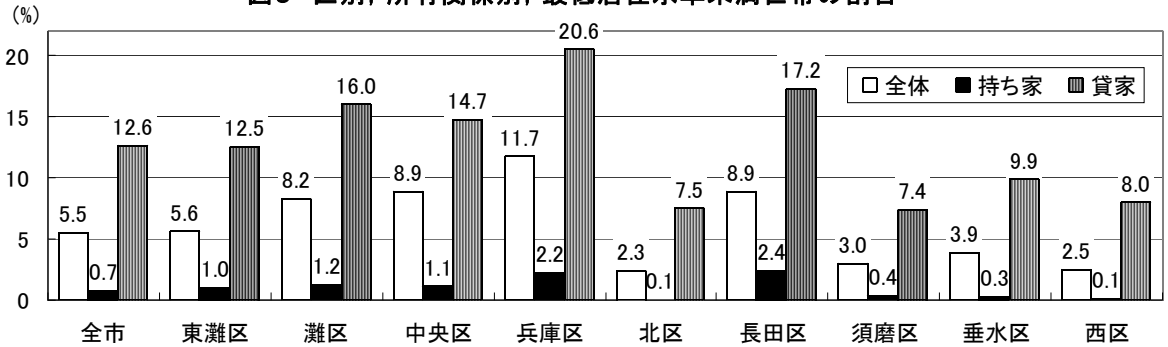
住生活基本法に基づき、「住生活基本計画」(平成18年9月閣議決定)では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る上での目標の達成状況を示す成果指標として、「居住面積水準」(P15 用語の解説 参照)を定めている。

平成20年における神戸市の最低居住水準未達の世帯は36,800世帯で、全体664,840世帯の5.5%となった。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12.6%で、持ち家の0.7%と比べるとその差は大きい。

区別で、最低居住水準未達の世帯の割合が高いのは、兵庫区の11.7%、中央区及び長田区の8.9%となっている。一方、割合が低いのは北区の2.3%、次いで西区の2.5%となっている。

(図9)

図9 区別, 所有関係別, 最低居住水準未達世帯の割合



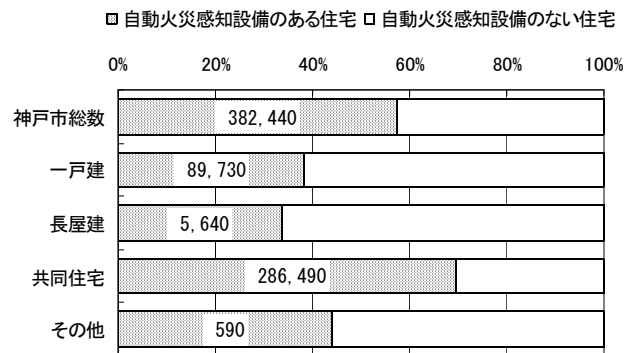
### 11. 自動火災感知設備－設備のある住宅が57.5%を占める－

自動火災感知設備のある住宅は382,440戸で、全体に占める割合は57.5%となっている。

共同住宅においては、自動火災感知設備のある住宅は286,490戸、69.6%となっており、設備のある住宅が占める割合が高い。

一戸建では、89,730戸で、全体に占める割合は38.2%と設備のある住宅が占める割合が低い。(図10)

図10 住宅の建て方別自動火災感知設備設置率



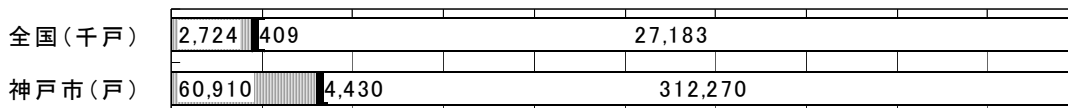
### 12. 耐震診断－耐震診断が行われた持ち家が17.3%を占める－

持ち家のうち、耐震診断が行われた住宅は65,340戸で、持ち家全体に占める割合は17.3%となっている。そのうち耐震性が確保されていた住宅は60,910戸、耐震性が確保されていなかった住宅は4,430戸で、持ち家全体に占める割合は1.2%となっている。

全国では持ち家のうち、耐震診断が行われた住宅は持ち家全体の10.3%、耐震性が確保されていなかった住宅は1.3%である。全国と比較して、診断の割合は高いが、耐震性が確保されていなかった住宅の割合は同程度となっている。(図11)

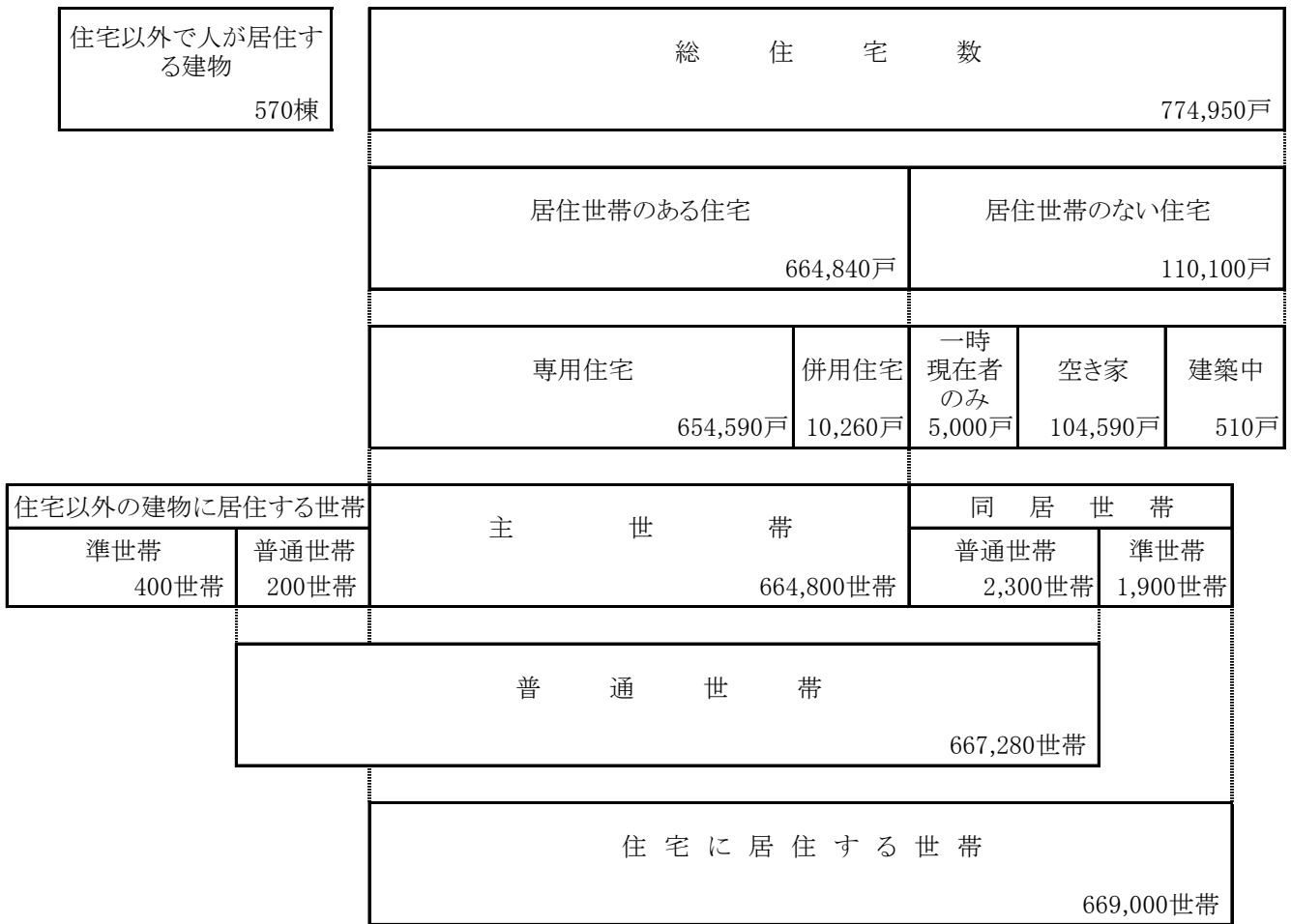
図11 持ち家のうち耐震診断が行われた割合

■ 耐震性が確保されていた ■ 耐震性が確保されていなかった □ 耐震診断をしたことはない





### 住宅と世帯の相互概念図



注) 概念図内の数値は平成20年の調査結果である。  
 統計表は推計値の1位を四捨五入し、10位までを表象した。  
 したがって、表中に個々に内訳数値を合計したものの総数は必ずしも一致しない。

(担当: 大平 内線2328)