

# 神戸の住宅

—平成25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25年10月1日現在、神戸市の総住宅数は828,290戸、前回（平成20年）と比較して6.9%増となった。垂水区を除く全区で住宅が増加したことによる。建て方別では、共同住宅が特に増加している。

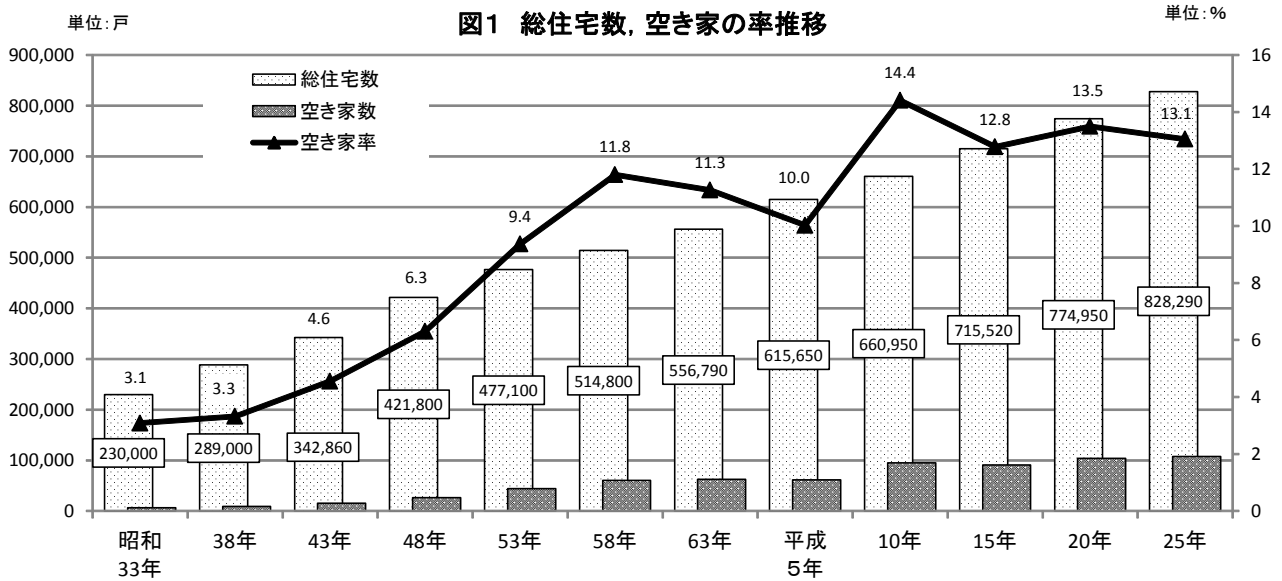
- 平成25年10月1日現在、神戸市の総住宅数は828,290戸、前回比で6.9%増となり、全国の増加率5.3%増を上回った。
- 空き家は108,100戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.1%である。これは全国値13.5%を下回っている。
- 区別の総住宅数は、垂水区、東灘区、西区、北区の順で多い。増減数の推移を見ると、平成15～20年は、中央区、垂水区、西区で増加が多いが、平成20～25年は、中央区、東灘区、須磨区で増加が多い。
- 区別の空き家率は、長田区（18.0%）、兵庫区（16.5%）が高い。
- 震災以降（平成8年以降）に建築された住宅が全市で41.6%を占め、中央区（53.1%）、で5割を超え、他にも灘区（49.0%）、東灘区（48.6%）、長田区（45.9%）、兵庫区（42.6%）の4区で4割を超えている。
- 構造別では、鉄筋・鉄骨コンクリート造が58.6%を占め、木造（防火木造を除く）は11.6%である。鉄筋・鉄骨コンクリート造は特に中央区（84.0%）、東灘区（72.1%）で比率が高い。
- 建て方別では、共同住宅の比率が全体の62.6%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、兵庫区、灘区で共同住宅の比率が高い。
- 住宅の持ち家比率は全市で57.1%となっており、持ち家率の高い区は、北区（72.2%）、西区（67.5%）、垂水区（61.2%）、須磨区（60.8%）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4.04室、居住室の畳数は28.86畳、延べ面積は77.38㎡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63年と比べると4.95畳の増加となった。
- 最低居住面積水準未達世帯は、44,800世帯で、世帯全体の6.6%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ページ以降に掲載している。

## 2. 総住宅数，空き家数－総住宅数は828,290戸，空き家率は13.1％－

平成25年10月1日現在における神戸市の総住宅数は828,290戸である。前回平成20年からの増加数は53,340戸，増加率は6.9％増となっており，全国の5.3％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717,080戸で，総住宅数の86.6％を占め，居住世帯のない住宅は111,210戸で，13.4％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108,100戸で，総住宅数に占める割合(空き家率)は13.1％となり，前回調査より0.4ポイント低下した。全国の空き家率は13.5％と前回調査より0.4ポイント上昇している。今回調査では神戸市の空き家率は全国の空き家率を下回った。(図2)

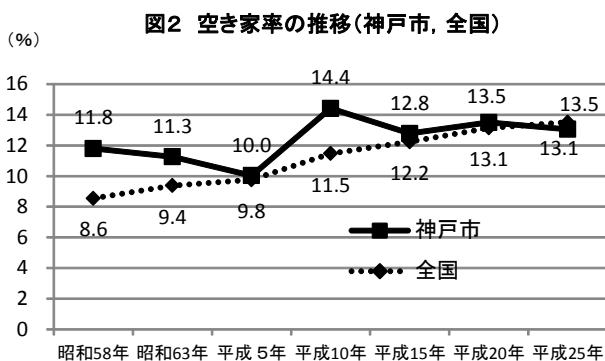
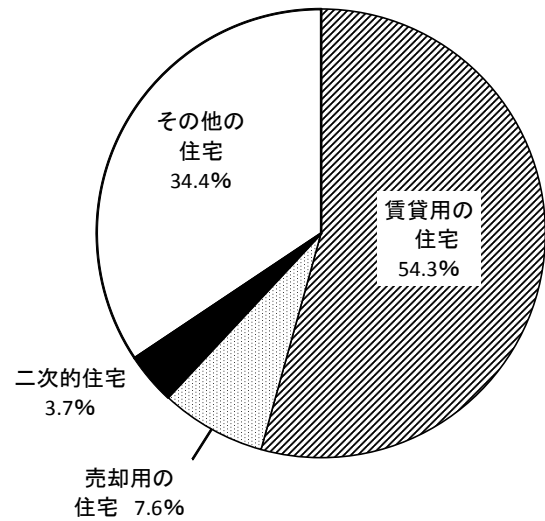


表1 総住宅数，総世帯数，空き家数推移(昭和58年～平成25年)  
神戸市，全国

	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，世帯)			実数(千戸，千世帯)		
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
平成25年	828,290	720,840	108,100	60,629	52,453	8,196
	増減数(戸，世帯)			増減数(千戸，千世帯)		
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	61,020	△3,820	3,645	2,896	829
平成15年～20年	59,430	45,520	13,160	3,695	2,718	975
平成20年～25年	53,340	51,240	3,510	3,043	2,480	628
	増減率(%)			増減率(%)		
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	10.8	△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
平成20年～25年	6.9	7.7	3.4	5.3	5.0	8.3

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が 58,710 戸、「売却用の住宅」が 8,260 戸で、それぞれ空き家全体の 54.3 %，7.6 %となっている。（図 3）

図3 空き家の内訳—神戸市(平成25年)



注) 空き家の「その他住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次住宅」以外の住宅で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。

(1) 区別総住宅数—垂水区を除く全ての区で増加—

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20～25年は垂水区を除く全ての区で増加している。（図 4，表 2）

増減数の推移を見ると、平成15～20年は、中央区、垂水区、西区で増加が多いが、平成20～25年は、中央区、東灘区、須磨区で増加が多い。

図4 区別住宅数推移

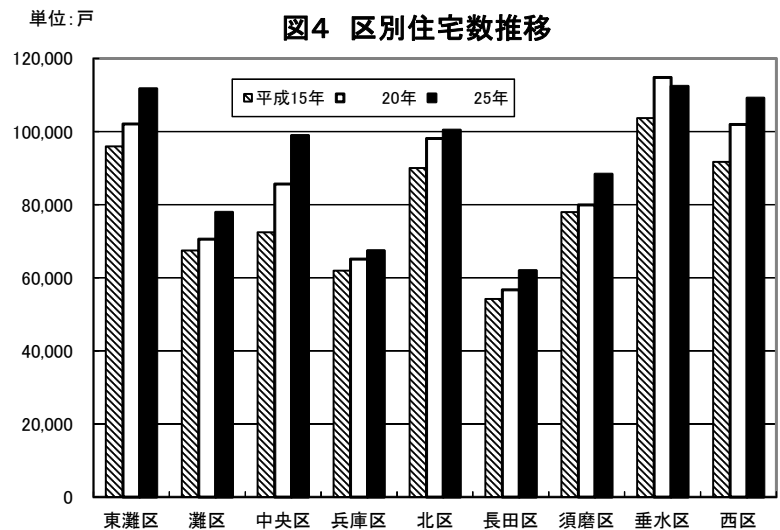


表2 区別総住宅数の推移

(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
25年	828,290	111,750	77,890	98,930	67,430	100,410	61,940	88,360	112,420	109,150
				増			減			数
15～20年	59,430	6,100	3,100	13,180	3,180	8,050	2,500	1,970	11,090	10,250
20～25年	53,340	9,660	7,330	13,290	2,310	2,320	5,210	8,430	△ 2,380	7,170
				増			減			率
15～20年	8.3	6.4	4.6	18.2	5.1	8.9	4.6	2.5	10.7	11.2
20～25年	6.9	9.5	10.4	15.5	3.5	2.4	9.2	10.5	△ 2.1	7.0

**(2) 空き家数－東灘区が大きく増加、垂水区が大きく減少－**

平成25年の区別の空き家率は、長田区(18.0%)、兵庫区(16.5%)が高く、逆に西区(9.1%)、須磨区(11.8%)が低くなっている。平成20～25年の空き家数は、垂水区、西区、北区を除く6区で増加している。中でも東灘区(3,130戸増)が大きく増加している。平成15～20年に大きく増加した垂水区(3,760戸増)は平成20～25年は大きく減少(3,980戸減)した。(表3)

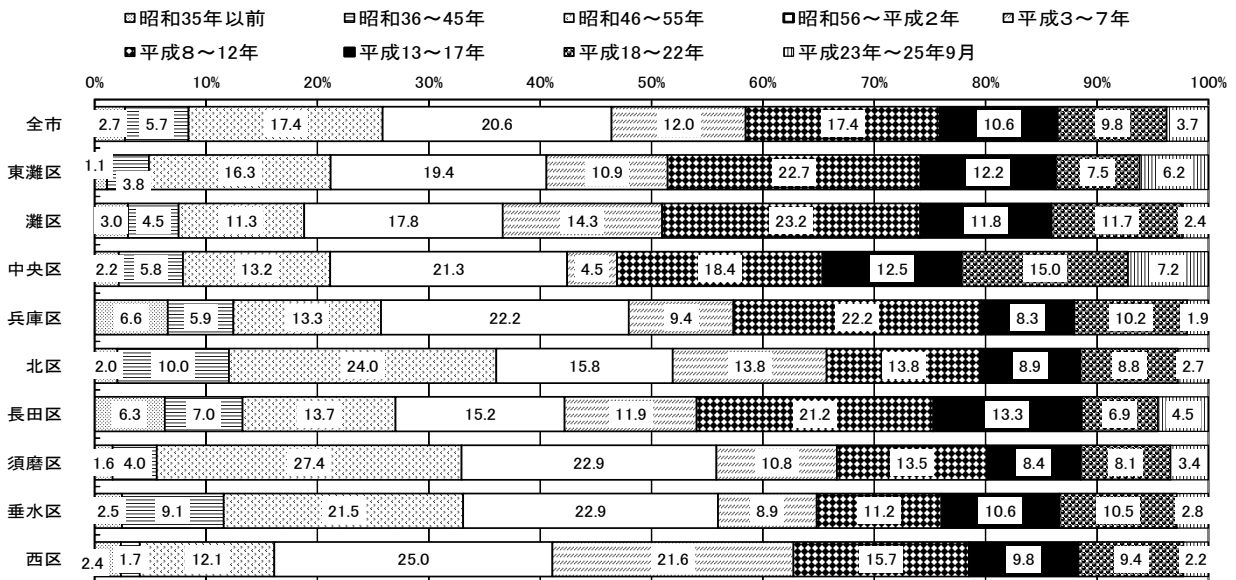
**表3 区別空き家数の推移**

(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
25年	108,100	13,840	11,090	14,050	11,100	12,130	11,140	10,430	14,380	9,950
空 家 率										
平成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
25年	13.1	12.4	14.2	14.2	16.5	12.1	18.0	11.8	12.8	9.1
増 減 数										
15～20年	13,160	440	1,780	△ 80	110	2,460	1,690	△ 220	3,760	3,230
20～25年	3,510	3,130	1,810	1,500	220	△ 90	750	850	△ 3,980	△ 680
増 減 率										
15～20年	14.4	4.3	23.7	△ 0.6	1.0	25.2	19.4	△ 2.2	25.8	43.6
20～25年	3.4	29.2	19.5	12.0	2.0	△ 0.7	7.2	8.9	△ 21.7	△ 6.4

**3. 建築の時期－震災後が41.6%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)に建築された住宅が、273,790戸で全体の41.6%を占める。区別の戸数で見ると、東灘区43,920戸、中央区38,110戸、西区33,830戸の順に多い。構成比では中央区が53.1%と5割を超え、他にも灘区49.0%、東灘区48.6%、長田区45.9%、兵庫区42.6%と4区で4割を超えた。(表4, 図5)

**図5 区別、建築の時期別割合**



注)住宅の建築時期の「不詳」を含まない。

**表4 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	273,790	43,920	29,940	38,110	21,250	28,600	21,630	24,370	32,150	33,830
構成比	41.6	48.6	49.0	53.1	42.6	34.3	45.9	33.4	35.2	37.3

注)構成比は住宅の建築の時期「不詳」を含まない。

#### 4. 構造別－鉄筋・鉄骨コンクリートが58.6%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419,900戸で、全体に占める割合は58.6%となっている。防火木造は159,980戸、木造(防火木造を除く)は83,070戸、鉄骨造は53,290戸となっている。全体に占める割合はそれぞれ22.3%、11.6%、7.4%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(84.0%)で多く、次いで東灘区(72.1%)、兵庫区(66.6%)、灘区(64.2%)、となっている。木造(防火木造を除く)は北区(18.1%)で高い。(表5)

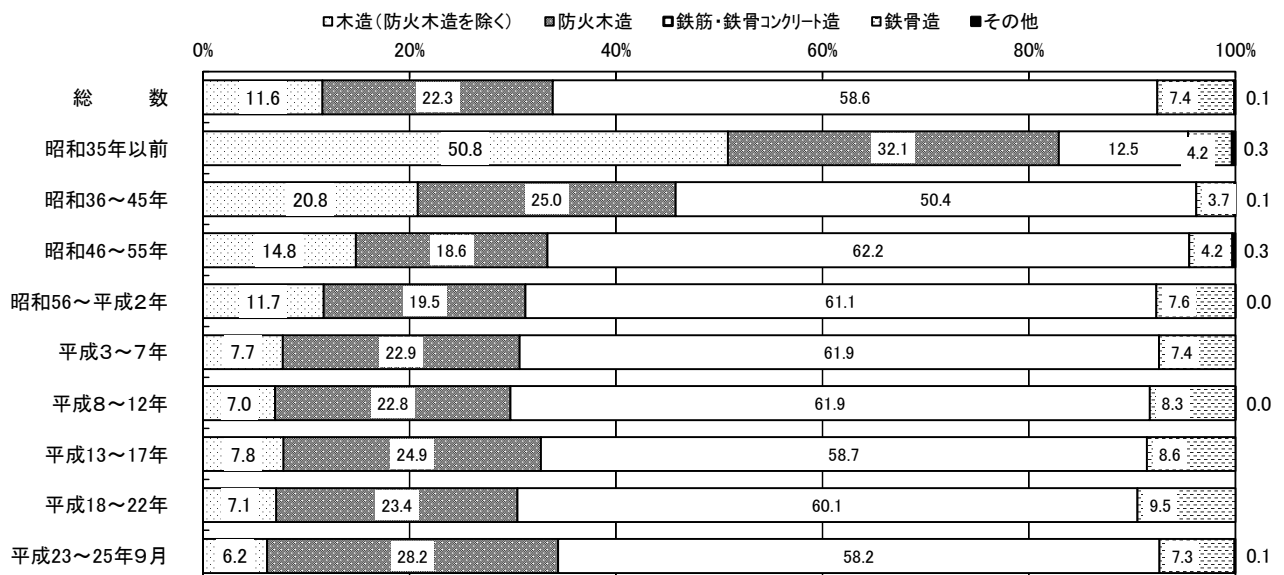
建築の時期、構造別住宅の構成比をみると、昭和35年以前の住宅は木造(防火木造を除く)が半数を占めていたが、年々減少しており、非木造化が進んでいる。(図6)

表5 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
総数	717,080	97,440	66,600	84,160	56,240	87,880	50,270	77,670	97,800	99,010
木造(防火木造を除く)	83,070	5,410	5,860	5,230	6,670	15,930	4,070	10,730	14,280	14,880
防火木造	159,980	15,080	9,250	3,980	8,130	30,230	18,700	15,820	25,650	33,150
鉄筋・鉄骨コンクリート造	419,900	70,280	42,760	70,670	37,470	31,240	24,660	47,210	53,550	42,060
鉄骨造	53,290	6,610	8,660	4,280	3,970	10,200	2,710	3,860	4,130	8,890
その他	840	70	70	-	-	290	140	50	190	30
	<b>構 成 比</b>									
木造(防火木造を除く)	11.6	5.6	8.8	6.2	11.9	18.1	8.1	13.8	14.6	15.0
防火木造	22.3	15.5	13.9	4.7	14.5	34.4	37.2	20.4	26.2	33.5
鉄筋・鉄骨コンクリート造	58.6	72.1	64.2	84.0	66.6	35.5	49.1	60.8	54.8	42.5
鉄骨造	7.4	6.8	13.0	5.1	7.1	11.6	5.4	5.0	4.2	9.0
その他	0.1	0.1	0.1	-	-	0.3	0.3	0.1	0.2	0.0

図6 建築の時期, 構造別住宅の構成比



注) 総数には建築時期「不詳」を含む

## 5. 建て方別－共同住宅が62.6%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448,890戸で、全体に占める割合は62.6%となっている。共同住宅のうち6階建て以上が半数以上を占めている。

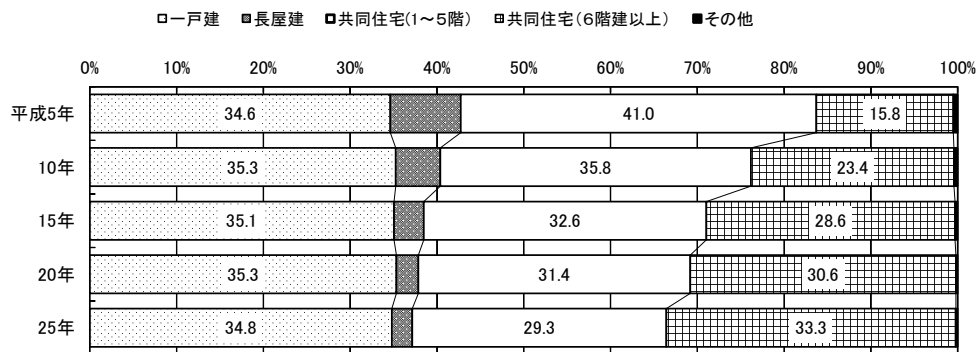
区別では、構造別の鉄筋・鉄骨コンクリート造と同様に共同住宅は中央区(86.9%)，東灘区(75.9%)，兵庫区(71.7%)，灘区(71.2%)の構成比が高い。北区，西区は半数以上が一戸建となっている。(表6)

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、33.3%を占めている。(図7)

表6 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	717,080	97,440	66,600	84,160	56,240	87,880	50,270	77,670	97,800	99,010
一戸建	249,670	22,010	17,850	9,870	13,450	53,520	17,600	26,080	39,430	49,850
長屋建	16,820	1,020	1,180	830	2,100	1,050	3,470	2,810	1,650	2,710
共同住宅	448,890	73,950	47,450	73,170	40,320	33,270	29,020	48,650	56,650	46,410
うち6階建以上	(238,940)	(41,610)	(22,850)	(55,900)	(25,970)	(10,930)	(17,980)	(21,750)	(21,760)	(20,190)
その他	1,690	460	110	290	370	40	180	130	70	40
				構 成 比						
一戸建	34.8	22.6	26.8	11.7	23.9	60.9	35.0	33.6	40.3	50.3
長屋建	2.3	1.0	1.8	1.0	3.7	1.2	6.9	3.6	1.7	2.7
共同住宅	62.6	75.9	71.2	86.9	71.7	37.9	57.7	62.6	57.9	46.9
うち6階建以上	(33.3)	(42.7)	(34.3)	(66.4)	(46.2)	(12.4)	(35.8)	(28.0)	(22.2)	(20.4)
その他	0.2	0.5	0.2	0.3	0.7	0.0	0.4	0.2	0.1	0.0

図7 建て方別住宅の割合の推移

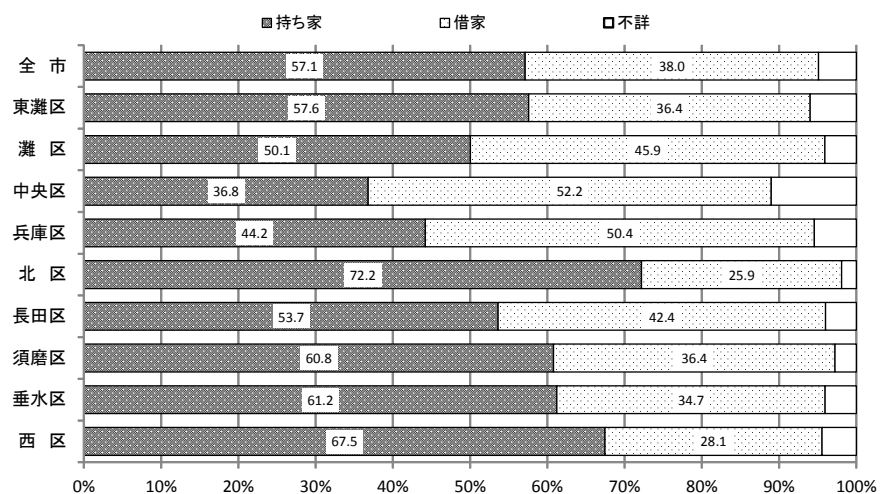


## 6. 所有別－持ち家が57.1%を占める－

住宅を所有関係別にみると、57.1%が持ち家である。

区別でみると、持ち家の割合が高いのは北区で72.2%，次いで西区67.5%，垂水区61.2%，須磨区60.8%となっており、4区で6割を超えている。持ち家の割合が低いのは中央区の36.8%で、次いで兵庫区44.2%となっており、北区と中央区との差は35.4ポイントとなっている。(図8)

図8 区別, 住宅の所有関係の構成比



## 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4.04室，居住室の畳数は28.86畳，延べ面積は77.38㎡となっている。

平成20年と比較すると，居住室の畳数は0.41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63年と比べると4.95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98.61㎡，借家は延べ面積45.47㎡であり，借家の規模は持ち家の46.1%である。居住室数でも持ち家の方が，2.24室多くなっており，持ち家・借家間の規模の格差は大きい。（表7）

表7 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
総数 1)					
昭和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
25年	4.04	28.86	77.38	13.40	0.53
持ち家					
昭和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
25年	4.93	36.40	98.61	14.58	0.51
借家					
昭和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
25年	2.69	17.52	45.47	10.69	0.61

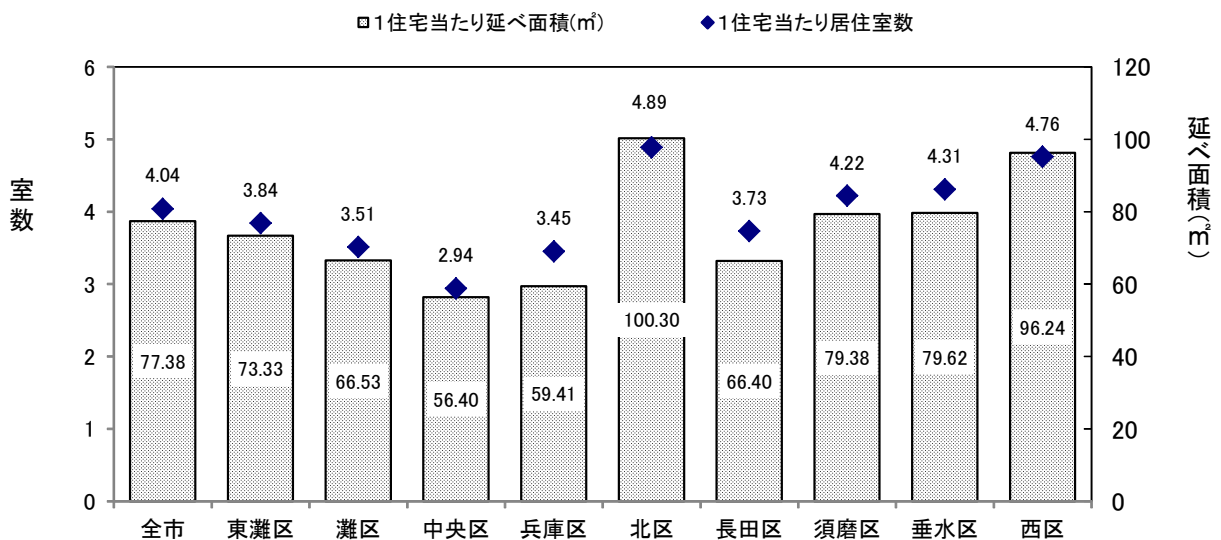
1) 住宅の所有関係「不詳」を含む。

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100.30㎡となっている。これを全市と比較すると，それぞれ0.85室，22.92㎡上回っている。

住宅規模が小さいのは中央区で2.94室，56.40㎡となっている。全市との比較では，それぞれ1.10室，20.98㎡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9）

図9 1住宅当たり居住室数，延べ面積



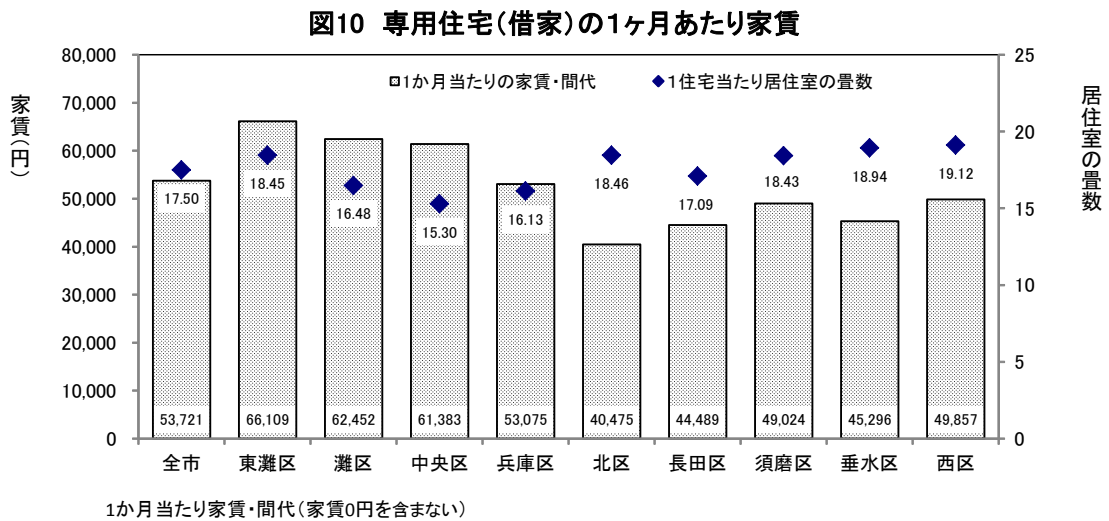
## 8. 住宅の種類－専用住宅が98.9%を占める－

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708,870戸で98.9%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8,200戸である。(後掲表第Ⅲ表)

## 9. 専用住宅（借家）の家賃－東灘区が最も高い－

専用住宅の借家271,370戸における1か月当たり家賃・間代(家賃0円を含まない)は平均53,721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66,109円で、灘区62,452円、中央区61,383円と続く。反対に最も安いのは北区40,475円、次いで長田区44,489円、垂水区45,296円となる。東灘区と北区の差は25,634円であった。(図10)

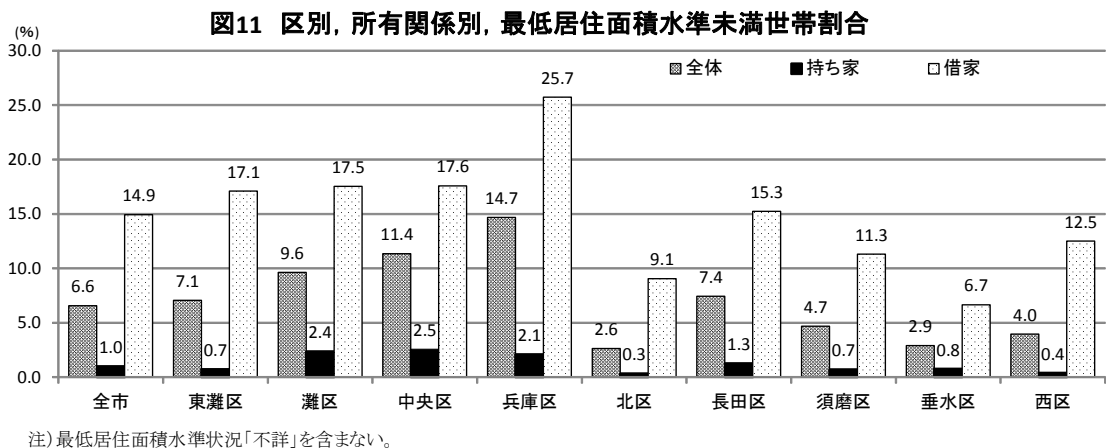


## 10. 居住水準－最低居住面積水準未達世帯比率は6.6%－

住生活基本法に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」(平成23年3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25年における神戸市の最低居住面積水準未達の世帯は44,800世帯で、全体の6.6%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14.9%で、持ち家の1.0%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14.7%、中央区11.4%となっている。一方、割合が低いのは北区の2.6%、次いで垂水区の2.9%となっている。(図11)

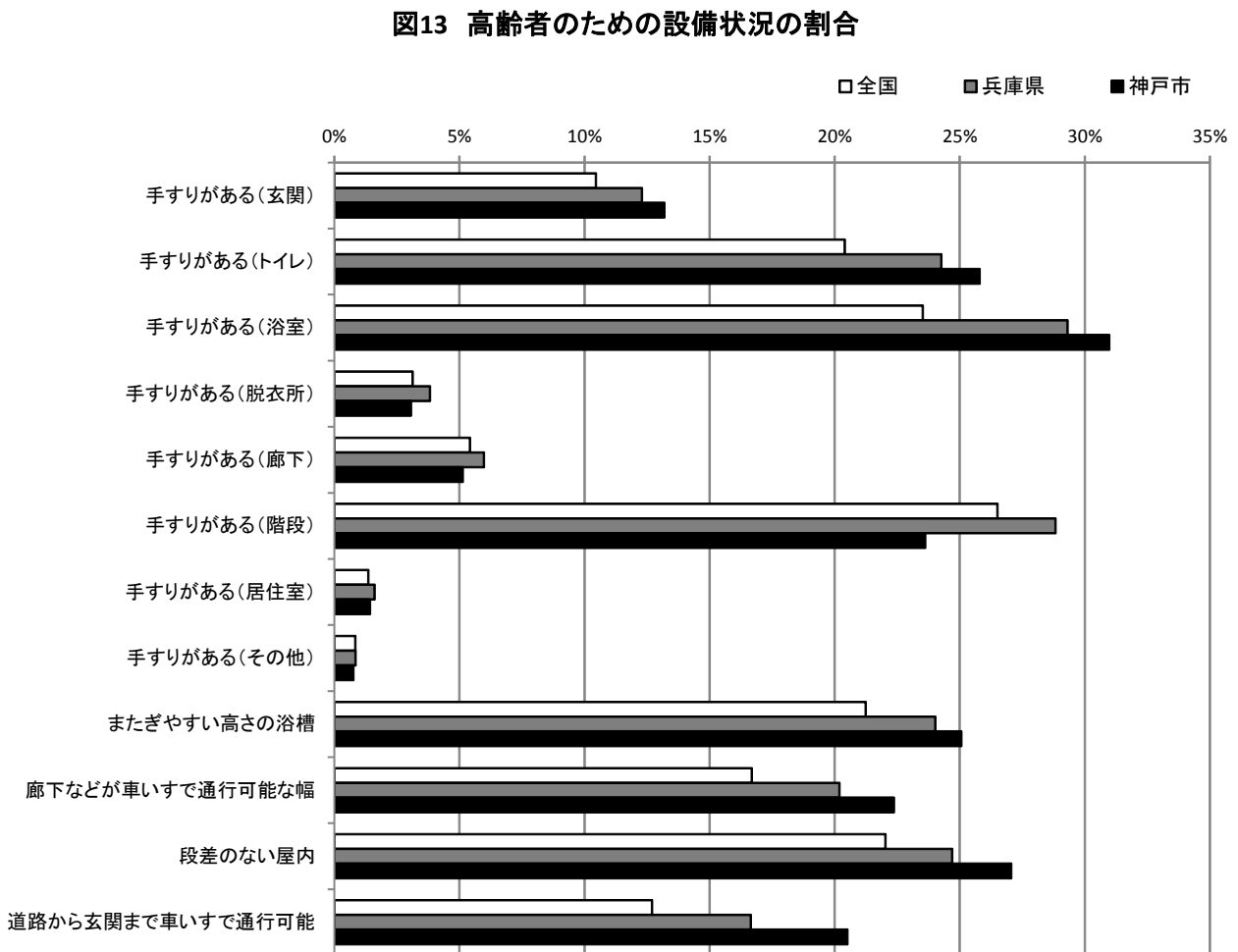
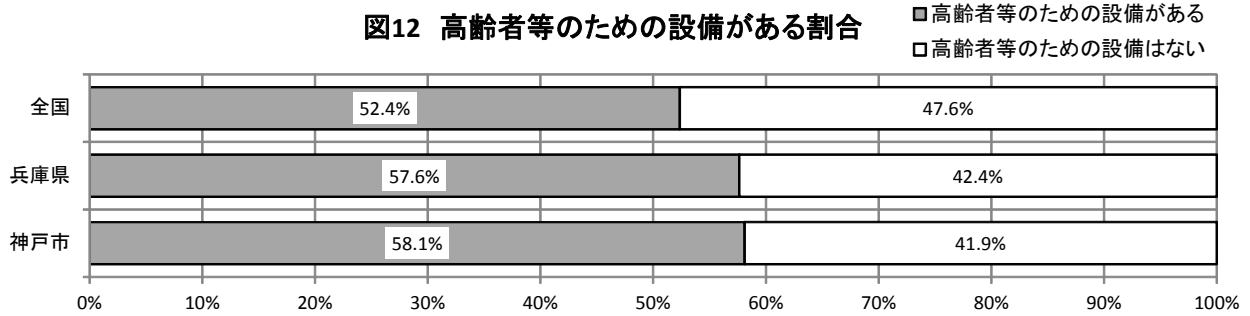




### 11. 高齢者等のための設備－高齢者のための設備がある住宅の割合は58.1%

高齢者等のための設備がある住宅365,280戸で、全体に占める割合は58.1%となっており、全国の割合より5.7ポイント上回った。(図12)

各設備についてそれぞれの設置割合を見ると、どの設備に関しても基本的に全国や県を上回っているが、特に車いすに関する設備については、どの設備も全国や県の割合を大きく上回っている。(図13)



## 住 宅 と 世 帯 の 相 互 概 念 図

住宅以外で人が 居住する建物 570棟	住 宅 総 数  828,290戸				
	居 住 世 帯 の ある 住 宅  717,080戸		居 住 世 帯 の ない 住 宅  111,210戸		
	専 用 住 宅  708,870戸	併用住宅  8,200戸	一時現住 者のみ  2,290戸	空き家  108,100戸	建築中  820戸
住宅以外の建物に 居住する世帯	主 世 帯  717,080世帯		同 居 世 帯		
準世帯 570世帯			普通世帯 100世帯	普通世帯  1,450世帯	準世帯  1,640世帯
	普 通 世 帯  718,630世帯				
	住 宅 に 居 住 す る 世 帯  720,160世帯				

注) 概念図内の数値は平成25年調査結果である。  
 統計表は推計値の1位を四捨五入し、10位までを有効数字として表章した。  
 したがって、表中に個々に内訳数値を合計したものと総数は必ずしも一致しない。