

我が国の共同住宅の移り変わり ～住宅・土地統計調査の結果から～

総務省統計局統計調査部国勢統計課調査官 齊藤 宣哉

はじめに

2023年10月1日に実施した令和5年住宅・土地統計調査について、2024年9月25日に「住宅及び世帯に関する基本集計」の結果を公表しました。

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅の実態や、その住宅に居住する世帯の実態、世帯の保有する土地の実態等を把握し、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た調査です。

「住宅及び世帯に関する基本集計」の結果は、令和5年住宅・土地統計調査の調査項目のうち、住宅の「建て方」、「所有の関係」、「居室の広さ」や世帯の「年間収入」、家計を主に支える者の「年齢」、「従業上の地位」など、住宅及び世帯に関する基本的な項目について集計したもので、確報値として公表する最初の集計結果となります。

本稿では、当該結果の公表に合わせて、我が国の住宅事情の移り変わりについて、「共同住宅」に焦点を当てて、本調査結果から分かることを紹介します。

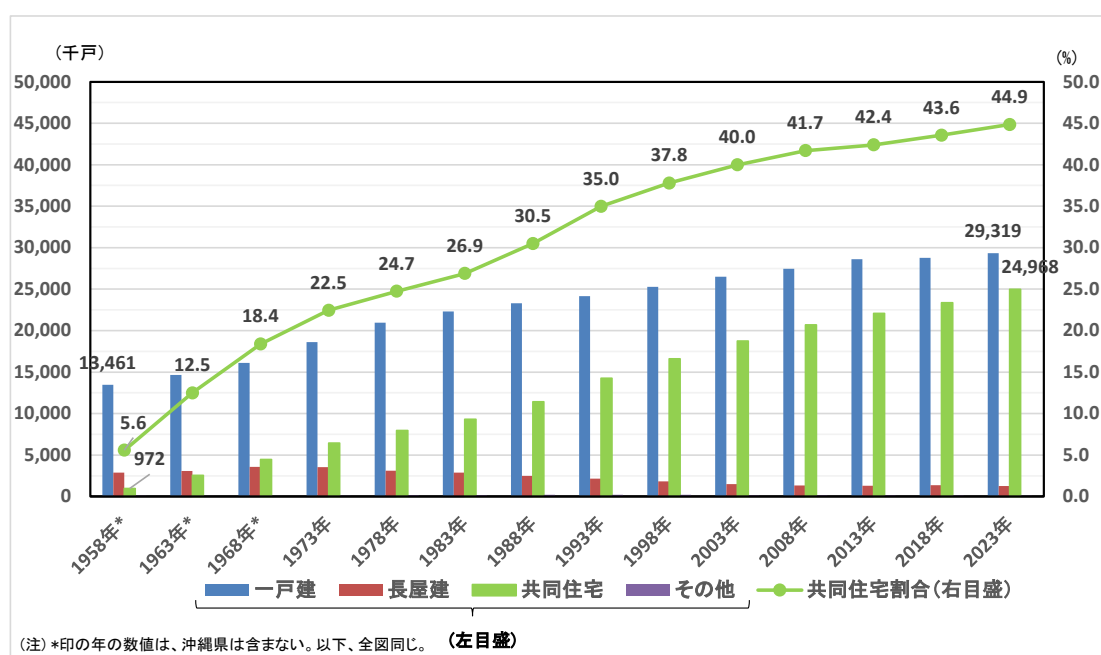
なお、本稿におけるアパート、マンション等共同住宅数の値は、共同住宅に入る一つの住居の数である「戸数（室数）」であり、「建物の数（棟数）」ではありませんので、御留意ください。

1 共同住宅数の推移

我が国の居住世帯のある住宅（以下、本稿では「住宅」といいます。）について、建て方別の住宅数の推移をみると、一戸建は1958年では1346万1千戸でしたが、2023年には2931万9千戸と約2倍に増加しました。共同住宅は1958年では97万2千戸でしたが、1958年以降、一貫して増加を続け、2023年には2496万8千戸と過去最多、1958年の約26倍にまで増加しています。

また、住宅全体に占める共同住宅の割合の推移をみると、1958年は僅か5.6%でしたが、1958年以降、一貫して上昇を続け、2023年には44.9%と、過去最高になっています。（図1）

図1 建て方別住宅数及び共同住宅数割合の推移－全国（1958～2023年）

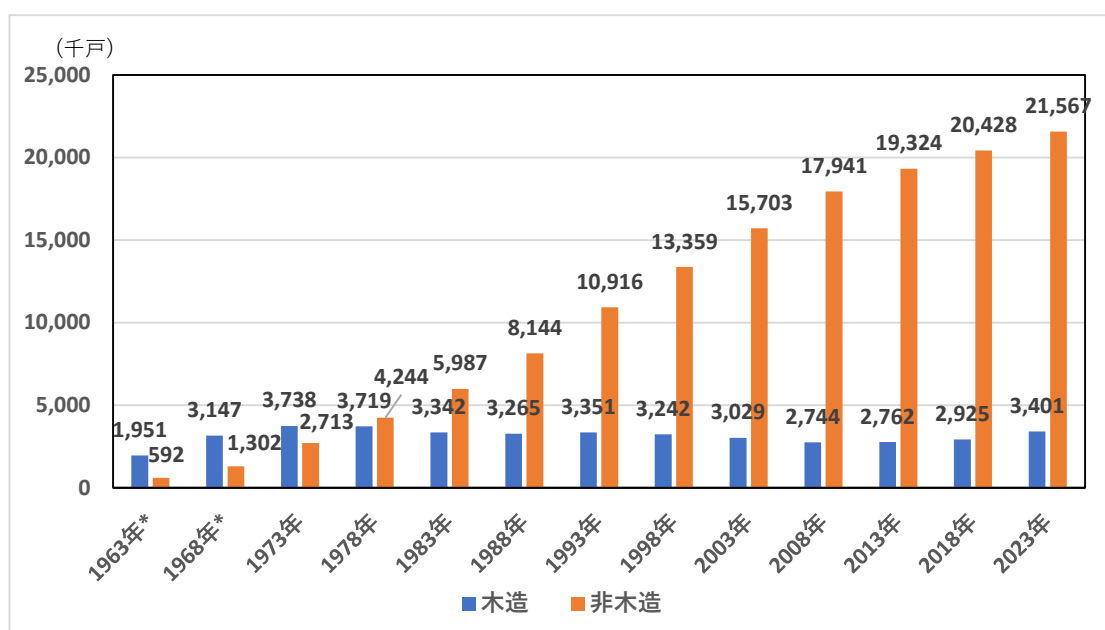


次項からは、1958年以降、一貫して増加を続け、我が国において欠かせない住宅の建て方の一つとして普及した「共同住宅」について、みていきましょう。

2 共同住宅の構造、階数別の推移

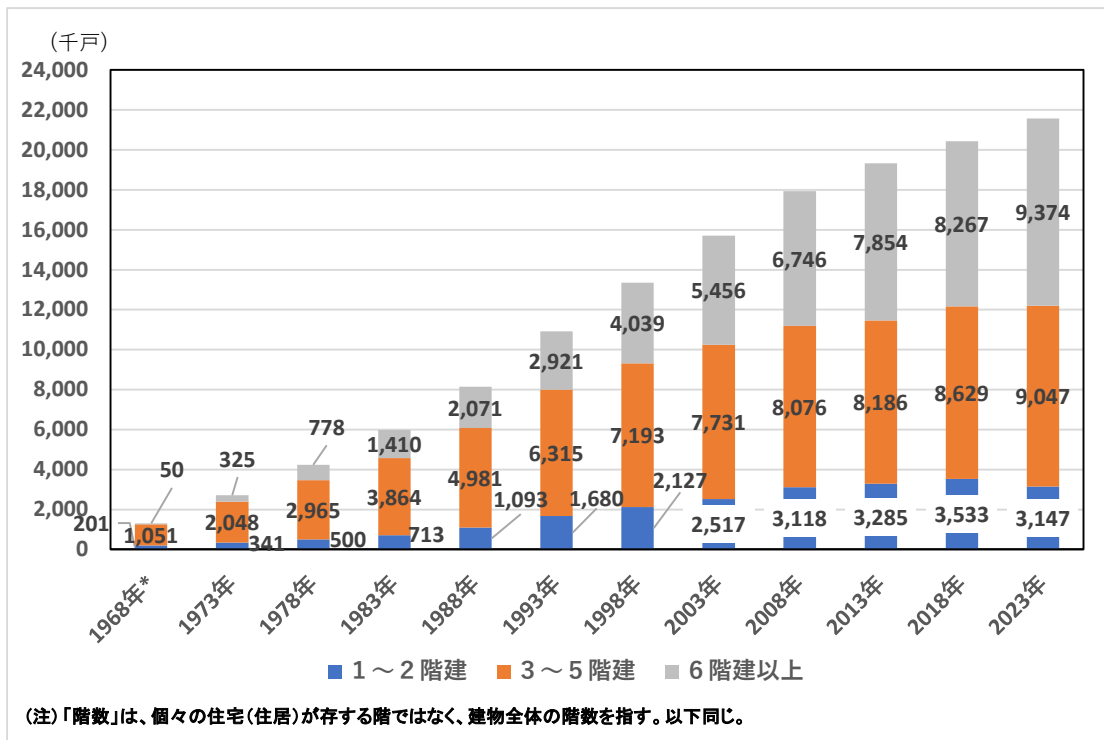
共同住宅について、構造別住宅数の推移をみると、木造は1963年で195万1千戸でしたが、1968年に300万戸を超えて以降、ほぼ300万戸前後で推移しています。非木造は1963年は59万2千戸と木造を下回っていましたが、1978年に木造を上回り、その後も増加を続け、2018年には2000万戸を超え、2023年には2156万7千戸と1963年の約36倍にまで増加しました。我が国の共同住宅数の大幅な増加は、非木造の共同住宅数の増加とも言えるでしょう。（図2）

図2 構造別共同住宅数の推移－全国（1963～2023年）



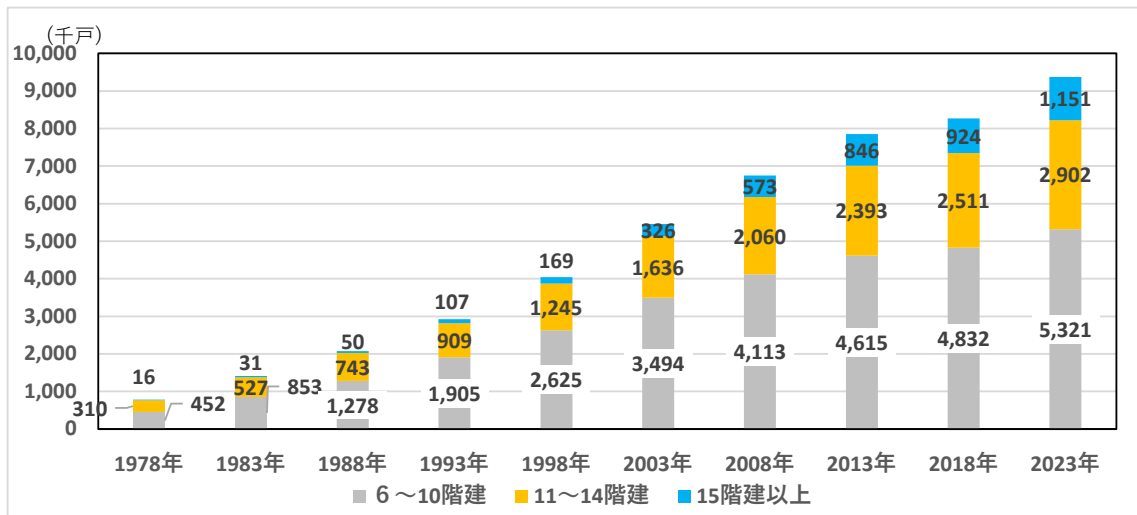
2023年に2156万7千戸になった非木造の共同住宅について、階数別に推移をみると、先に3～5階建が増加を始め、遅れて6階建以上も増加し、2023年には6階建以上が937万4千戸と、3～5階建の904万7千戸を初めて上回り、最も多くなりました。非木造の共同住宅の増加は、3階建以上の中高層階建てを中心とした増加とみなせます。（図3）

図3 階数別非木造共同住宅数の推移－全国（1968～2023年）



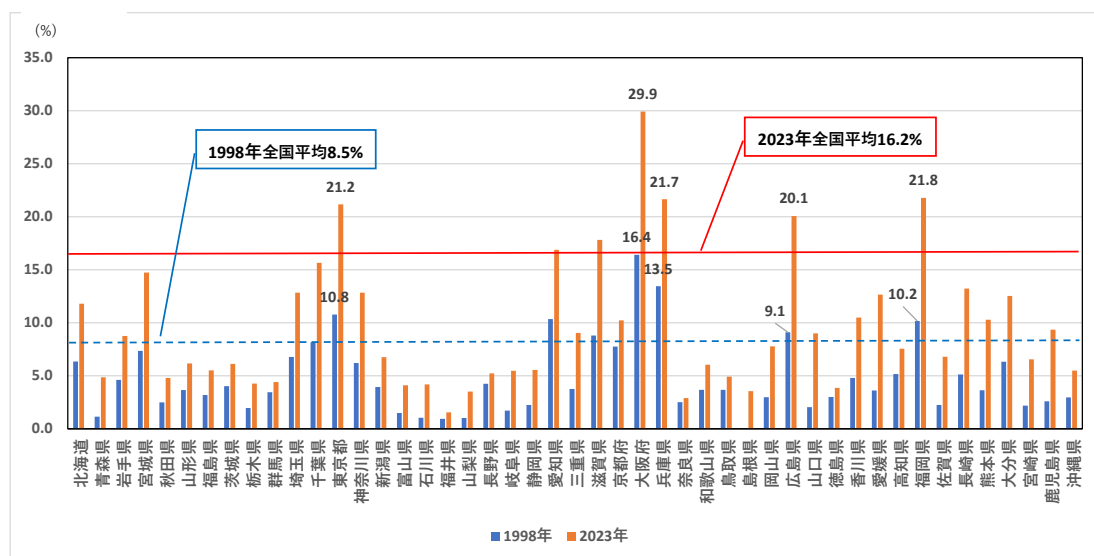
さらに、2023年の非木造の共同住宅数において最も多い6階建以上の共同住宅数について、3つの階数区分に分けて比較が可能な1978年からの推移をみたものが図4です。いずれの階数区分も増加を続け、2023年に6～10階建は1978年の約12倍の532万1千戸に、11～14階建は1978年の約10倍に迫る290万2千戸に、15階建以上は1978年の約72倍の115万1千戸と、初めて100万戸を超える等、共同住宅の高層化が進んでいることがみられます。（図4）

図4 階数別6階建以上共同住宅数の推移－全国（1978～2023年）



ここで、都道府県別に非木造の共同住宅数に占める11階建以上の共同住宅数の割合について1998年と2023年とで比較すると、全ての都道府県で上昇しており、2023年は大阪府が29.9%と最も高く、1998年と比較して13.5ポイントも上昇しています。次いで、福岡県が21.8%、兵庫県が21.7%、東京都が21.2%、広島県が20.1%と、この5都府県が20%を超えています。（図5）

図5 都道府県別非木造共同住宅数に占める11階建以上の割合(1998年、2023年)

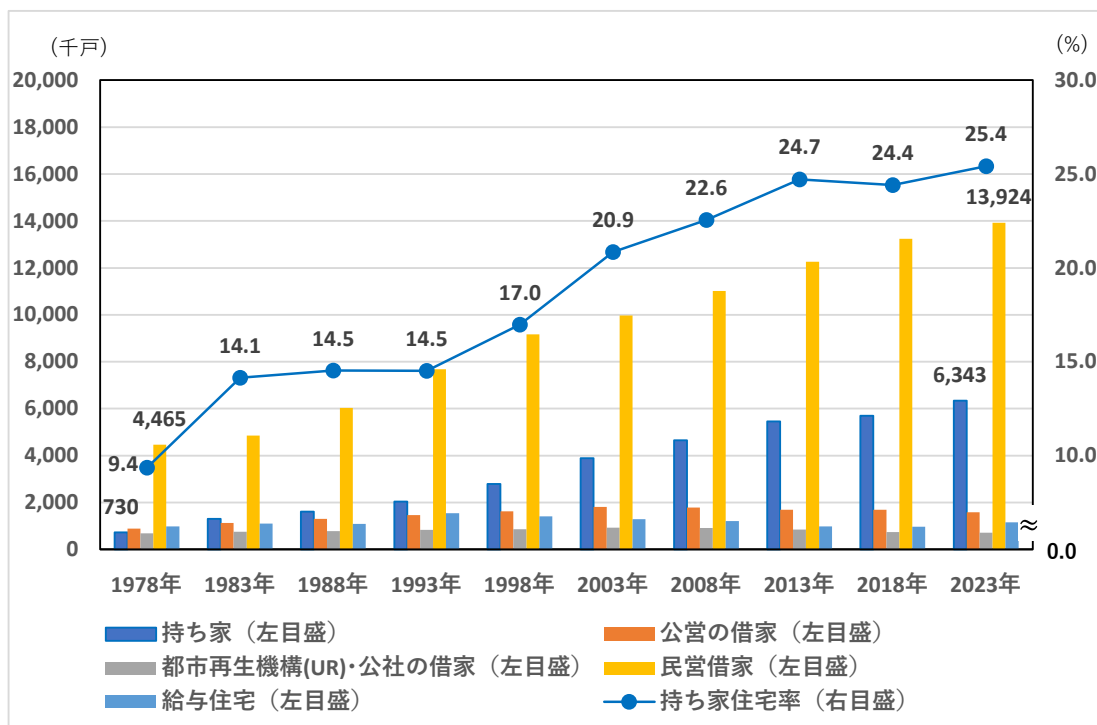


3 共同住宅の所有の関係別の推移

本項では、今までと別の視点、所有の関係別に共同住宅（専用住宅）（本項では、以降「共同住宅」といいます。）の推移をみてみましょう。1978年では民営借家が最も多く446万5千戸、一方、持ち家は73万戸で、公営の借家等の住宅数と大差なく、共同住宅といえば借家という時期でした。1978年以降、持ち家は徐々に増加し、2023年には634万3千戸となりました。

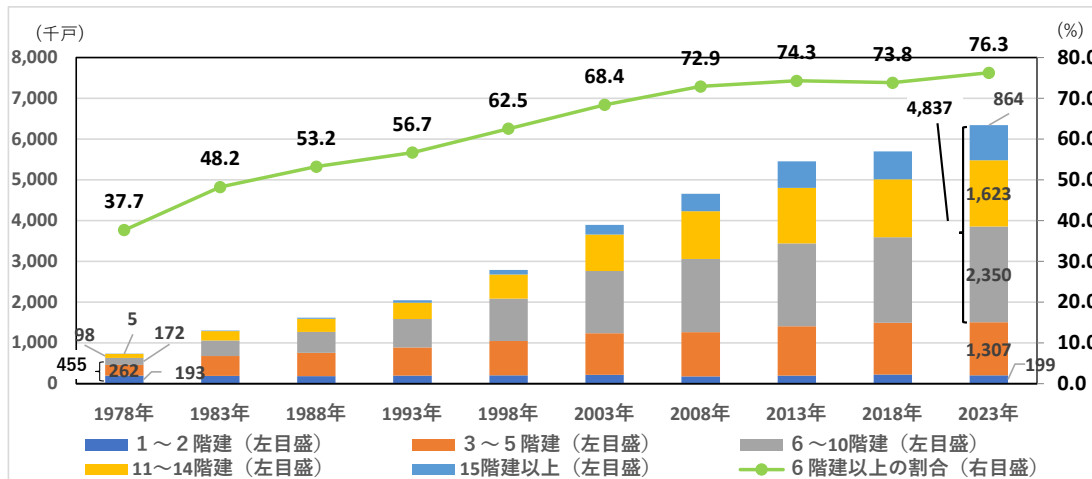
また、共同住宅総数に占める持ち家の割合（以下「持ち家住宅率」といいます。）の推移をみると、1978年は10%を下回る9.4%で、1978年以降、横ばいの時期もありましたが、上昇傾向であり、2023年には25.4%と、初めて25%を超えました。持ち家としての共同住宅が、徐々に一般的なものとなりました。（図6）

図6 所有の関係別共同住宅数及び持ち家住宅率の推移－全国(1978～2023年)



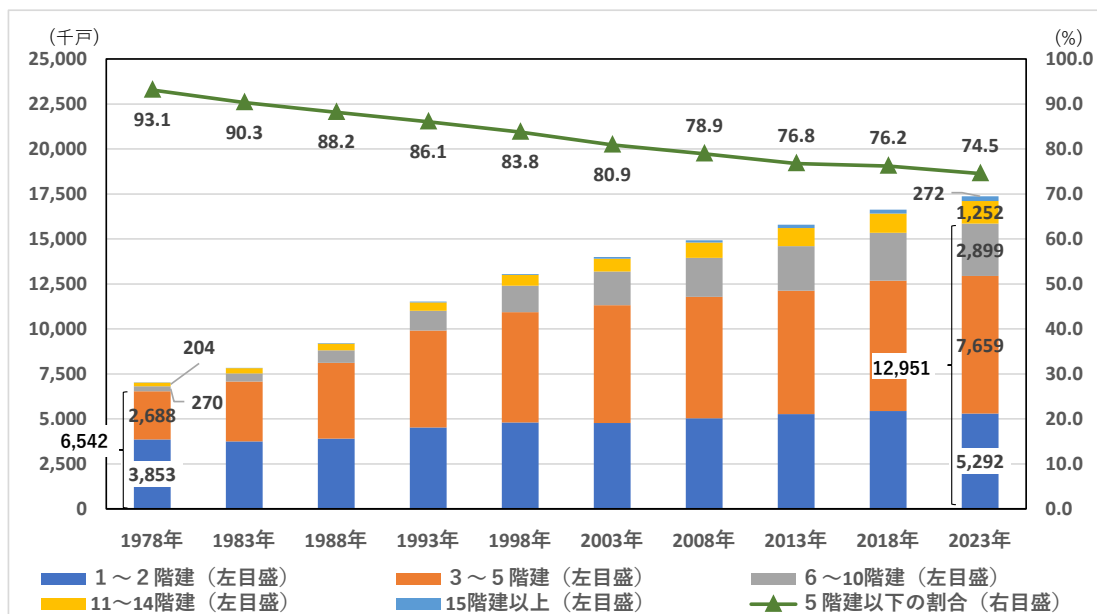
さらに、持ち家の共同住宅について階数別にみると、1978年は1～5階建が45万5千戸で全体の過半数を占めていました。2023年では、6階建以上が483万7千戸と大幅に増加し、持ち家の共同住宅数全体に占める6階建以上の持ち家の割合は76.3%と3/4を占め、共同住宅の持ち家は中高層階建てが主となっています。（図7）

図7 階数別持ち家共同住宅数の推移－全国(1978～2023年)



次に、借家について階数別にみると、1978年は1～5階建が654万2千戸で、借家の共同住宅数全体に占める割合は93.1%と、借家では1～5階建が主でした。1978年以降、6階建以上の増加傾向はみられるものの、2023年では1～5階建が1295万1千戸、割合は74.5%と約3/4を占め、持ち家とは対照的に借家の共同住宅は、引き続き、中低層階建てが主となっています。（図8）

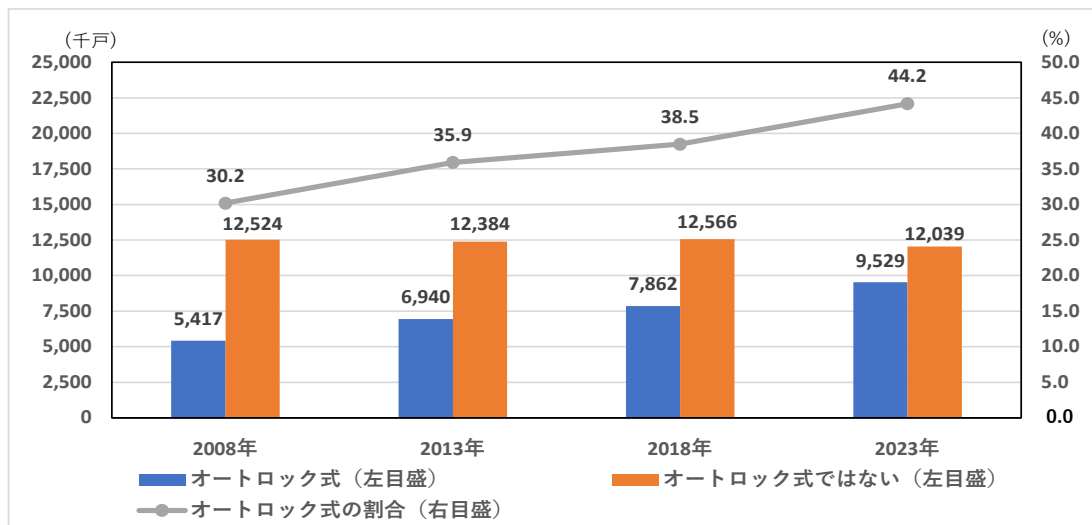
図8 階数別借家共同住宅数の推移－全国(1978～2023年)



4 オートロック式の共同住宅数の推移

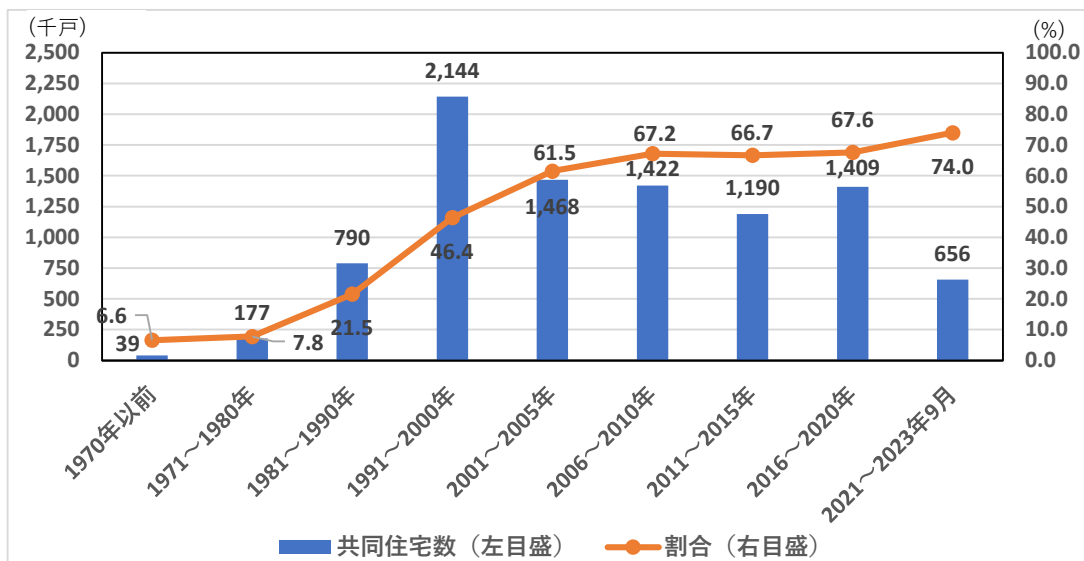
最後に、2008年から調査を開始した、建物内の共用玄関のドアがオートロック式か否かにより共同住宅数の推移をみてみました。オートロック式ではない共同住宅数は、2008年以降、1200万戸台で推移し、ほぼ横ばいとなっています。一方、オートロック式の共同住宅数は一貫して増加を続け、2023年には952万9千戸、共同住宅数に占める割合は44.2%まで上昇しています。（図9）

図9 オートロック式の有無別共同住宅数（非木造）の推移－全国(2008～2023年)



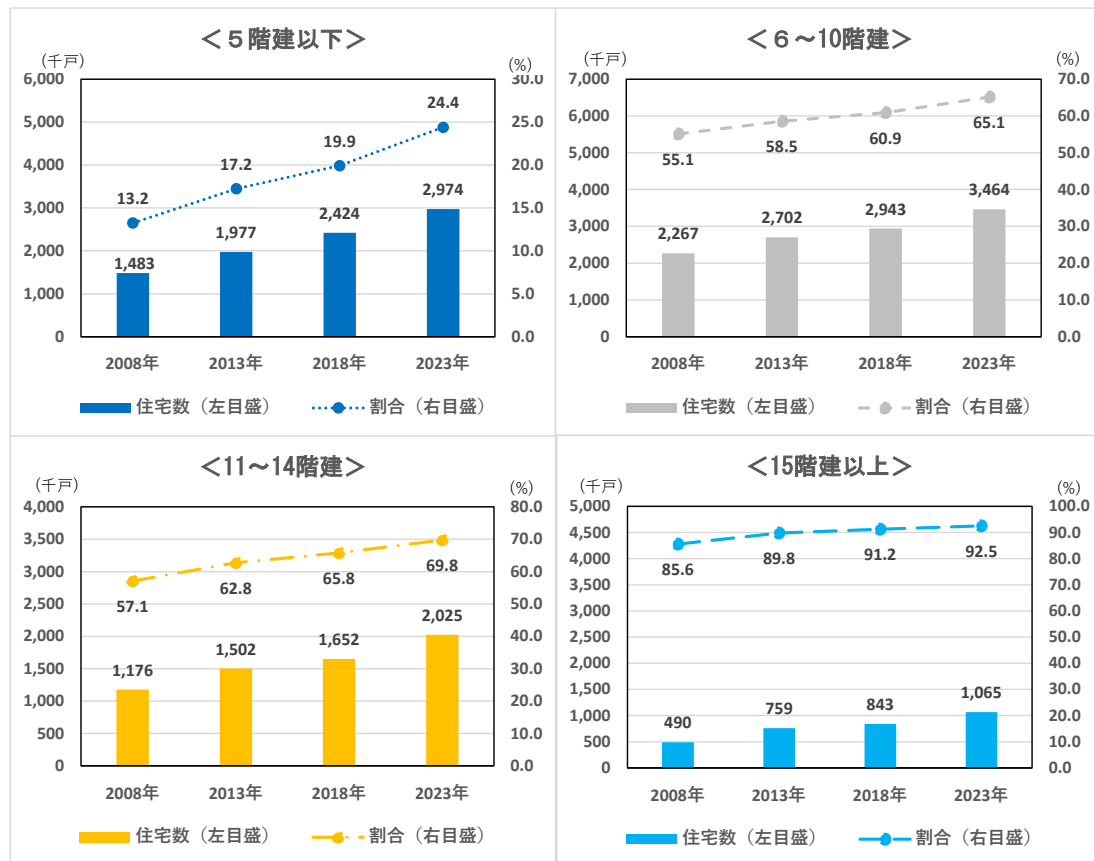
オートロック式の共同住宅について建築時期別にみると、共同住宅数に占めるオートロック式の共同住宅の割合は、建築時期が新しくなるほど上昇する傾向にありますが、2006～2020年は66～67%と横ばいで、2021～2023年9月は74.0%と再び上昇しており、建築時期が新しいほど割合が高い傾向であることがわかります。（図10）

図10 建築時期別オートロック式共同住宅数（非木造）及び割合－全国(2023年)



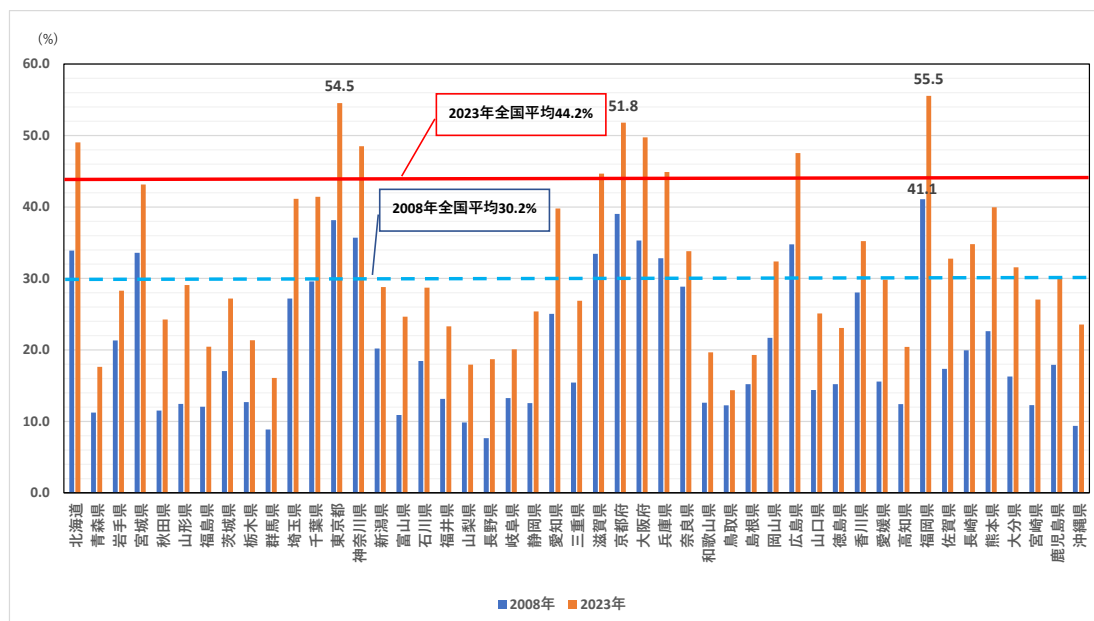
さらに、オートロック式の共同住宅数及び割合の推移を階数別にみると、いずれの階数においても共同住宅数は増加し、割合は上昇しており、階数に関係なくオートロック式共同住宅が普及していることがわかります。また、階数が高くなればなるほど、オートロック式の共同住宅の割合が高く、15階建以上では2018年以降90%を超えています。（図11）

図11 階数別オートロック式共同住宅数（非木造）の推移－全国(2008～2023年)



次に、都道府県別に、共同住宅数に占めるオートロック式の共同住宅の割合を2008年と2023年とで比較すると、全ての都道府県で上昇しており、2023年は福岡県が55.5%と最も高く、2008年と比較して14.4ポイントも上昇しています。次いで、東京都が54.5%、京都府が51.8%、大阪府が49.8%、北海道が49.1%、神奈川県が48.5%などとなっており、13都道府県が40%を超え、うち3都府県が50%を超え、オートロック式共同住宅の増加が、都市部を中心に広がりを見せています。(図12)

図12 都道府県別オートロック式共同住宅数(非木造)割合(2008年、2023年)



5 おわりに

このように、令和5年住宅・土地統計調査結果を公表、御紹介できたことに対しまして、改めて、本調査に御回答いただいた皆様、調査実施に携わっていただいた皆様に、御礼申し上げます。

以上の内容は、令和5年住宅・土地統計調査結果のごく一部です。その他の詳細な結果を含め、「住宅及び世帯に関する基本集計」は、

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html> を御覧ください。

令和5年住宅・土地統計調査については、来年、令和7年1月に「住宅の構造等に関する集計」、3月に「土地集計」の結果を順次公表する予定です。引き続き御注目いただければ幸いです。

(公表情報 https://www.stat.go.jp/data/kouhyou/e-stat_jyutaku2023.xml)

(令和6年9月25日)