

広島県の住宅事情 4 —平成15年住宅需要実態調査より—

大森豊裕*、松田博幸*

The Housing Demand -Hiroshima Experience, Part 4-

Toyohiro OMORI, Hiroyuki MATSUDA

Synopsis

This paper describes five issues of the comparisons Hiroshima with the whole Japan, and the trends for during ten years in Hiroshima about the housing demand by the questionnaire (The Housing Demand Survey, 2003): (1) the attribute of houses; (2) the attribute of residents; (3) the satisfaction for housing and environment; (4) the present maintenance of housing; (5) the future improvement of housing. This study clears two points; (1) the difference trend of the housing demand between Hiroshima and the whole Japan, (2) the trend of the housing demand during ten years in Hiroshima.

Key words: housing demand, Housing Demand Survey, maintenance, improvement, Hiroshima

1. はじめに

住宅需要実態調査とは、「全国の普通世帯の居住する住宅及びその周りの住環境に対する評価、住宅の改善計画の有無とその内容、住宅建設またはリフォームの実態等を把握することにより、住宅建設五箇年計画の策定、並びに各道府県における住宅マスタープランの策定等、住宅政策の企画立案のための基礎資料を得ることを主な目的とする。」という調査目的で、建設省が五年ごと（1960年開始・1978年から五年ごと）に行っているものである。

本調査では、平成15年に実施された住宅需要実態調査を基に、広島県内を地域事務所管区域別の7つの地域に分け、住宅需要の属性、居住状態の状況、住宅と周辺環境の評価と、居住

状態の変化、住宅の改善計画、将来の住宅計画の6つの点について検討することを目的としている

（以下地域事務所管区を地域としている）。

2. 調査概要

- ・調査対象：国土交通省、広島県が一定方法で抽出
- ・調査方法：訪問配票回収
- ・調査時期：平成15年11月24日～平成15年12月8日
（調査実施日は平成12月1日）
- ・配票回収結果：表1の通り

3. 居住者属性

①世帯主年齢（図1）

県全体で見ると、「60歳以上」が42.2%と最

表1 配表回収結果

| 地区町村名 | 配布戸数(戸) | 回収枚数(枚) | 回収不能枚数(枚) | 回収率(%) |
|-------|---------|---------|-----------|--------|
| 広島県全域 | 2499 | 2393 | 116 | 95.8 |
| 広島市 | 3530 | 994 | 158 | 95.8 |
| 呉市 | 201 | 175 | 27 | 87.1 |
| 竹原市 | 56 | 54 | 2 | 96.4 |
| 三原市 | 96 | 92 | 4 | 95.8 |
| 尾道市 | 104 | 104 | 0 | 100 |
| 因島市 | 56 | 56 | 0 | 100 |
| 福山市 | 217 | 207 | 10 | 95.4 |
| 府中市 | 63 | 61 | 2 | 96.8 |
| 三次市 | 75 | 71 | 4 | 94.7 |
| 庄原市 | 40 | 40 | 0 | 100 |
| 大竹市 | 55 | 54 | 1 | 98.2 |
| 東広島市 | 97 | 93 | 4 | 95.9 |
| 廿日市市 | 97 | 89 | 9 | 91.8 |
| 府中町 | 40 | 40 | 0 | 100 |
| 海田町 | 24 | 24 | 0 | 100 |
| 熊野町 | 16 | 13 | 3 | 81.3 |
| 江田島町 | 32 | 32 | 0 | 100 |
| 音戸町 | 8 | 8 | 0 | 100 |
| 大野町 | 16 | 15 | 1 | 93.8 |
| 戸河内町 | 8 | 7 | 1 | 87.5 |
| 芸北町 | 16 | 16 | 0 | 100 |
| 大朝町 | 8 | 8 | 0 | 100 |
| 甲田町 | 32 | 29 | 3 | 90.6 |
| 黒瀬町 | 16 | 15 | 1 | 93.8 |
| 大崎上島町 | 32 | 30 | 2 | 93.8 |
| 向島町 | 8 | 8 | 0 | 100 |
| 世羅町 | 32 | 32 | 0 | 100 |
| 神辺町 | 24 | 24 | 0 | 100 |

も高率である。これをピークに年齢が下がるにつれてその割合は減少している。各地域とも同様に「60歳以上」が最も高率であり、なかでも呉地域、備北地域、尾三地域では他の地域に比べ、「60歳以上」の高齢世帯主の割合が高区とも半数以上となっている。

②世帯人数(図2)

県全体・各地域ともに「2人」の割合が最も高く、31.4%を占め、ついで3人、1人、4人の順となっており、全ての地域において、「4人」以下の世帯の割合が7割を超えている。5人以上の世帯については、芸北地域、福山地域で比較的高率である。

③子供との住まい方(図3)

「別世帯の子供はいない」が半数を超えているのは、広島地域の54.0%を始め東広島地域、芸北地域であり、呉地域、備北地域ではともに3割強で比較的少ない。

「同居している世帯(二世帯住宅を含む)」は、県全体・各地域とも5~10%未満であり、同居型の割合は低い。一方、別居型は43.6%となり同居型に比べて高率である。地域別で差異が見られるのは「同一市区町村外に住んでいる」であり、広島地域で20.4%であるのに対し、備北地域44.6%、芸北地域では33.3%と高率と

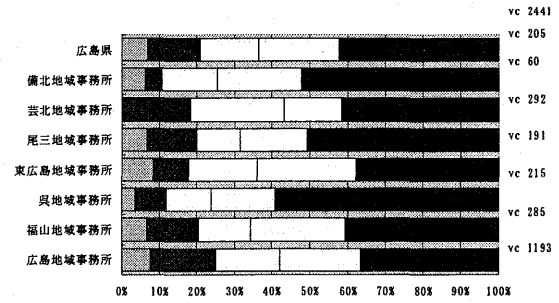


図1 地域別世帯主年齢

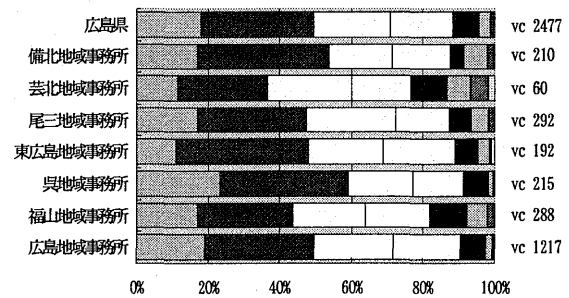


図2 地域別世帯人数

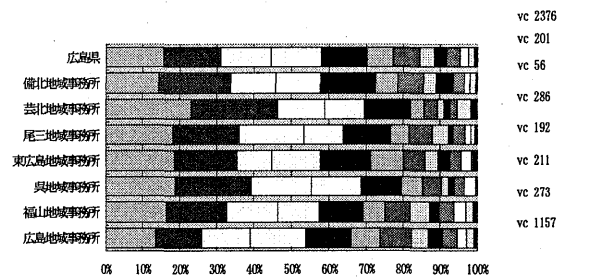


図3 地域別世帯の年収

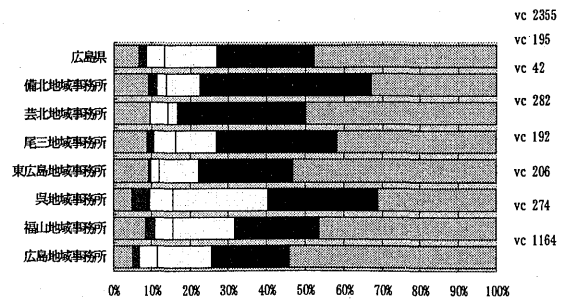


図4 地域別子供との住まい方

なっている。また、「同一市区町村内に住んでいる」割合の高いのは呉地域である。

④世帯の年収 (図4)

県全体でみると、「200万未満」と「200～300万未満」がそれぞれ15.7%、15.3%となっておりこの両方で3割を占めている。そして、これを頂点に年収額が高額になるに従い割合は低下している。地域別にみると、地域による格差はほとんどみられないものの、広島地域で比較的高額所得世帯の割合が高く、芸北地域、呉地域で低所得世帯がやや多くなっている。

⑤世帯主の職業 (図5)

県全体では「常雇 (会社・団体・公社または個人)」が46.1%と最も高率である。地域別では「常雇 (会社・団体・公社または個人)」が多いのは広島地域で53.3%と半数を超えている。反対に、呉地域では33.3%にすぎない。また、「自営業主 (農林漁業)」については、地域別格差が大きく、広島地域では僅かに1.9%であるのに対し、芸北地域で17.5%と飛び抜けて高率である。

4. 住宅属性

①住宅の種類 (図6)

全体でみると、「専用住宅」が9割強を占め圧倒的に多く、その他の住宅はほとんどみられない。地域別にみると、「専用住宅」は呉地域で最も高く96.7%、備北地域で最も低く80.5%である。この備北地域は他の地域と異なり、「農林漁業併用住宅」が12.9%と目立って多く、他の全ての地域を10%以上上回っている。

②住宅の建て方 (図7)

全体でみると、「一戸建て住宅」が64.8%と最も高率で、次いで「共同住宅 (その他)」20.6%の順となっている。これと「共同住宅 (団地)」をあわせると9割を超える。地域別でみると、「一戸建て住宅」については、広島地域は51.9%にすぎず、備北地域、尾三地域、芸北地域などが8割を超えているのに比べかなり低率である。反対に「共同住宅 (その他)」については、広島地域が29.8%と他の全ての地域を上回っている。

③住宅の構造 (図8)

県全体でみると、「木造 (防火木造を除く)」と「防火木造」の両者の合計は66.2%となり、

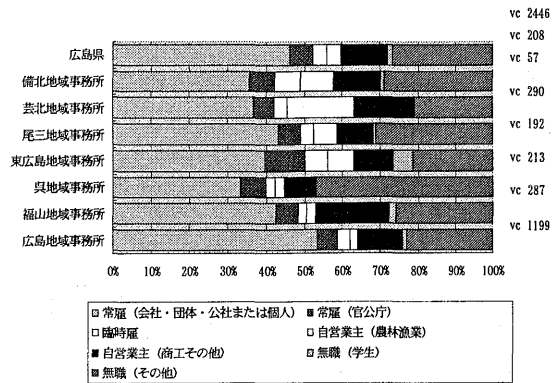


図5 地域別世帯主の職業

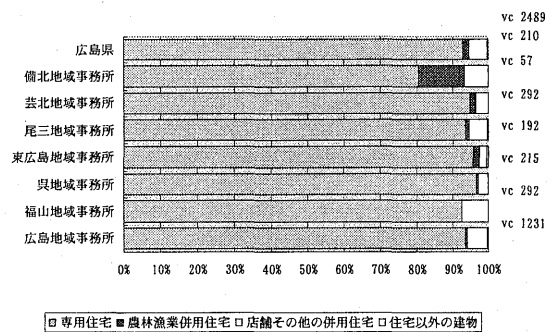


図6 地域別住宅の種類

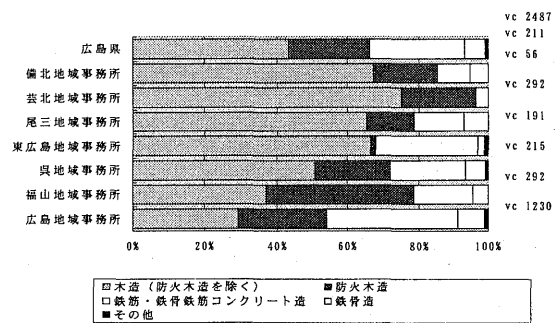


図7 地域別住宅の建て方

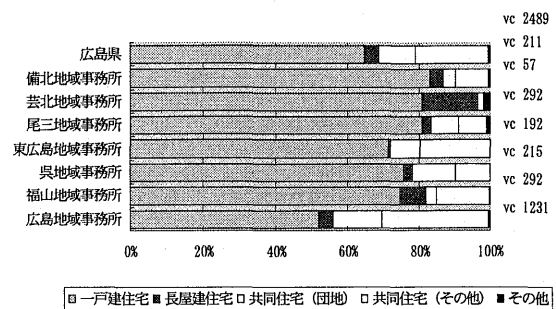


図8 地域別住宅の構造

木造住宅の割合は高い。地域別でみると、芸北地域では、木造住宅の割合が96.4%とほとんどを占めているのに対し、広島地域では54.2%に過ぎない。反対に「鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造」については、広島地域で36.9%を占め、他の全ての地域を上回っている。

④住宅の所有関係 (図9)

県全体では、「持家」の割合は66.3%と持家率は高い。地域別にみると、「持家」については、芸北地域が81.4%と最も高く、ついで東広島地域、備北地域の順である。反対に「民営の賃貸住宅」については、広島地域で27.3%であるのに対し、芸北地域では僅かに3.4%にすぎない。また、芸北地域では「公営賃貸住宅」が15.3%と他の地域の3倍程度多く存在している。

⑤建築時期 (図10)

県全体でみると、「昭和46~55年」が20.5%と最も高率で、次いで「昭和61~平成2年」、「昭和56~60年」、「昭和36~45年」、「平成3~7年」(以上4項目についてはほぼ同率で約12%)の順となっている。

地域別にみると、「昭和25年以前」については、広島地域事務所では3.6%にすぎないが、備北地域事務所では26.2%と最も高率である。

5. 住宅の規模

①居住室数 (図11)

県全体では、「4室」が20.9%と最も高率で、次いで「5室」、「6室」の順となっている。地域別にみると、各地域とも「4室」、「5室」、「6室」が高率を占める。それ以外の室数については、地域別格差が見られ、備北地域では「9室以上」が広島地域の約10倍の数値を示し、「1室」は皆無である。東広島地域では「1室」が6.3%と他地域に比べ多くなっている。

②延床面積 (図12)

県全体でみると、「50~100平方メートル未満」が38.9%と最も高率で、次いで「100~150平方メートル未満」の順となって折り、延床面積が200平方メートル未満の世帯で9割以上を占めている。地域別でも、各地域とも200平方メートル未満が9割以上を占め手いるが、備北地域では200平方メートル以上のものが高率となっ

ている。そして、芸北地域と備北地域では「50平方メートル未満」が他の地域に比べかなり少ない。

③敷地面積 (図13)

全体では、「100~200平方メートル未満」が39.2%と最も高率で、次いで「200~300平方メートル未満」21.7%の順となり、この両者で

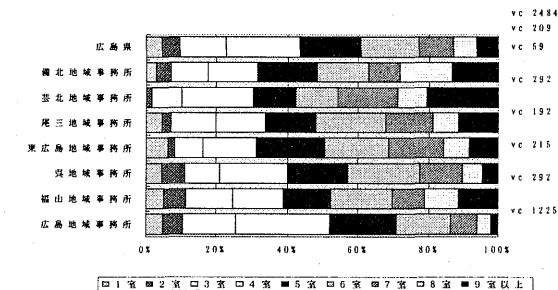
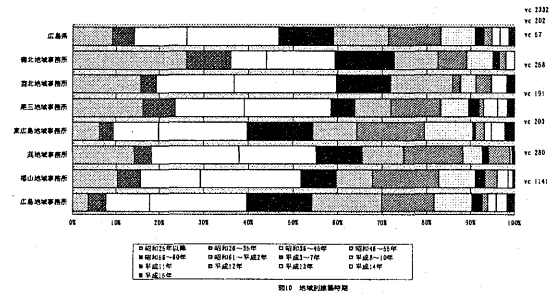


図3-11 地域別居住室数

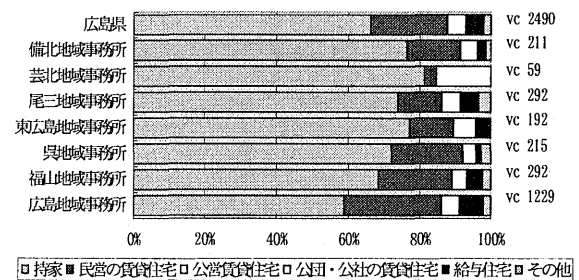


図9 地域別住宅の所有関係

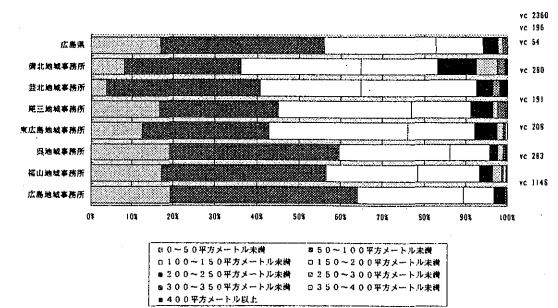


図12 地域別延床面積

6割を占めている。地域別にみると、各地域とも「100～200平方メートル未満」で最も高い割合となっており、特に広島地域で、呉地域では4割を超えている。一方、400平方メートル以上の大規模なものについては、備北地域、芸北地域でそれぞれ29.6%、26.1%と比較的高率を示している。

6. 住宅・住環境の満足度

①住宅の総合評価 (図14)

県全体では、「まあ満足している」が43.7%と最も高率で、これに「満足している」を合わせた満足度は5割を超えている。地域別にみると、満足の割合が高いのは、尾三地域と呉地域であり、それぞれ57.7%、57.4%となっている。反対に「非常に不満がある」と「多少不満がある」を合わせると、芸北地域と備北地域がそれぞれ50.9%、50.0%と、半数の人が不満を示している。さらに、備北地域と芸北地域では「満足している」割合は他の地区の1/2程度である。

②住環境の総合評価 (図15)

県全体では、「まあ満足している」が51.6%と最も高率で、これに「満足している」を合わせた満足度はおよそ7割を占める。地域別では大きな違いは見られないが、満足度の割合が高い地域は尾三地域と東広島地域でそれぞれ72.5%、70.4%と7割を超えている。反対に不満の率が他の地域に比べやや多いのは、福山地域、広島地域、芸北地域でそれぞれ34.7%、34.3%、33.4%となっている。

7 居住状態の変化と住宅改善計画

①最近5年間の住宅の変化 (図16, 17)

県全体で最近5年間での住宅の変化は、「変化しなかった」世帯が最も多く67.7%を占め、「変化した(住む所が変わった)」は20.4%、「変化した(住む所は変わらなかった)」が11.9%とおよそ1/3が5年間で変化をしている。地域でも、広島県全体との差異は大きくないが、「変化しなかった」のが比較的多いのは、福山地域と東広島地域でそれぞれ72.2%、71.4%と7割を超えており、反対に広島地域では65.0%にすぎない。

次いで、この最近5年間で住宅が変化したと

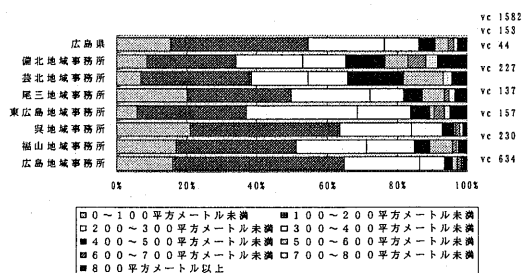


図13 地域別敷地面積

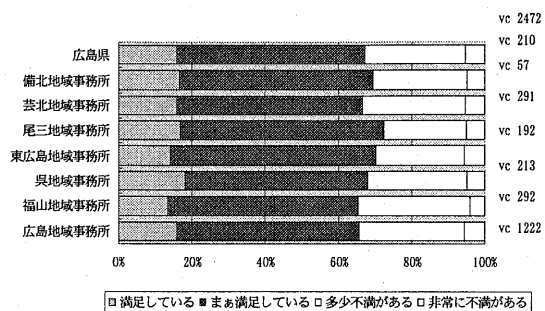


図14 地域別まわりの環境の総合評価

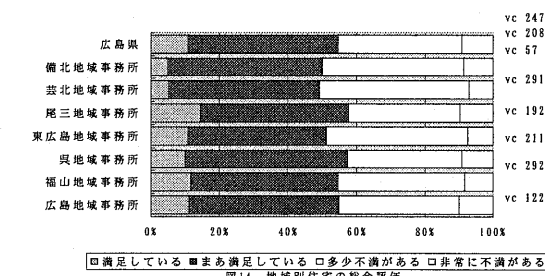


図15 地域別住宅の総合評価

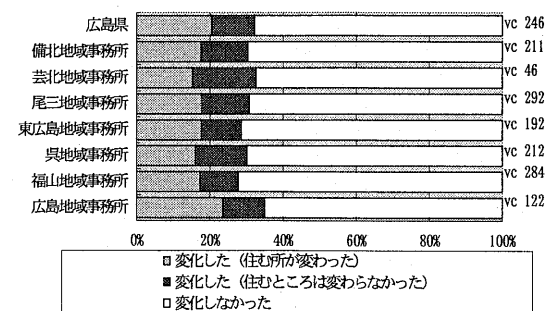


図16 地域別住宅の変化

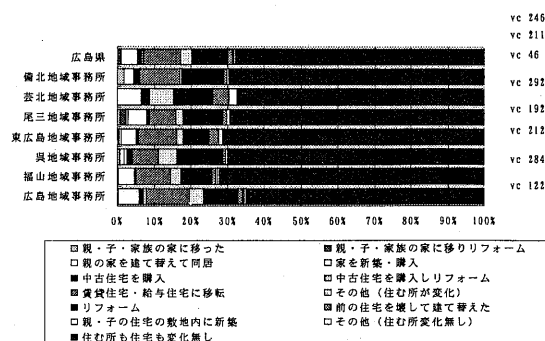


図17 地域別住宅の変化

いう世帯に対して、変化と理由を県全体でみると、住所も変わったという世帯は「世帯の分離独立・就職・転職・転勤など」の理由であり、「賃貸・給与住宅の移転」が最も多い。一方、住所が変わらなかった世帯は「住宅がいたんでいたため」に「リフォームを行った」という世帯が多かったことがわかる。

②住宅の改善計画 (図18,19)

県全体で住宅の改善の「意向がある」は17.4%であり、「意向がない」と答えたのは82.6%となっている。このように改善の意向があるのは2割以下で広島県全体で住み替え・改善の意向があまりないことがわかる。地域別にみてもこの傾向はかわらないが、広島地域でやや多く芸北地域、呉地域、尾三地域でやや少ない。

県全体では、住み替え・改善意向があるとするとする世帯では「子供の成長、誕生に備えるため」(16.1%)という身辺事情や、「住宅をよくしたいため」(25.9%)、「高齢期に備えるため」(10.7%)、「居住環境をよくするため」(11.7%)などの住宅に改善が主な理由といえる。

8. 将来の住宅計画

① 今後の住まい方 (図20)

今後とも現在の住宅に住み続けたいかどうかについては、県全体では「住み続けたい」が46.5%と最も高く半数近くになっている。次いで「できれば住み続けたい」、「わからない」でともに16%程度ととなっている。

地域別にみると、「住み続けたい」とするのは備北地域事務所で最も多く62.5%を占めている。反対に、広島地域事務所では「住み続けたい」は38.9%と他地域に比べかなり低く、「住み替えたい」が11.7%と他地域の2倍程度になっている。

②今後住み替えるとき、重視する点 (図21)

県全体では「高齢者等への配慮 (段差など)」が26.5%、次いで「住宅の広さ・間取り」が25.7%となっている。さらに「ローン、家賃などの住居費の負担が」(10.5%)となっており、これらが1割を超える項目である。地域別にみると、呉地域では「高齢者等への配慮」が39.6%と高率であり、芸北地域・東広島地域では「住宅の広さ・間取り」を重視しており、それぞれ31.8%、30.1%を占めている。また、芸北地域

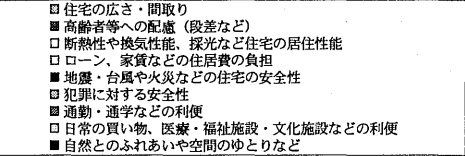
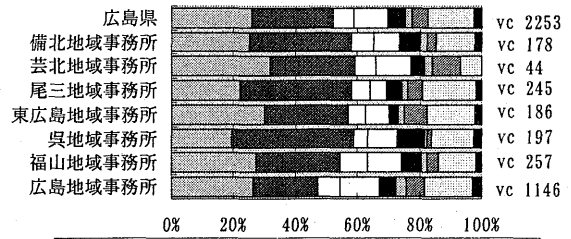


図 21 地域別住み替える場合の重要視する点

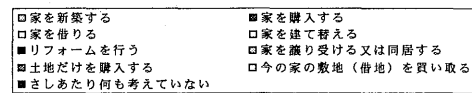
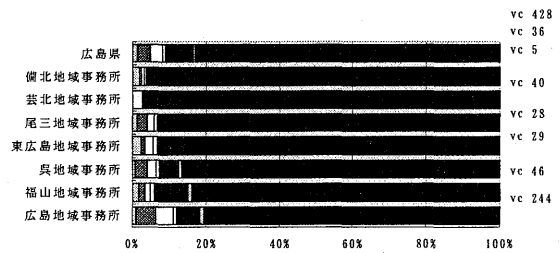


図 18 地域別住み替え・改善計画

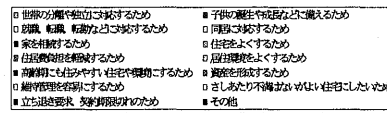
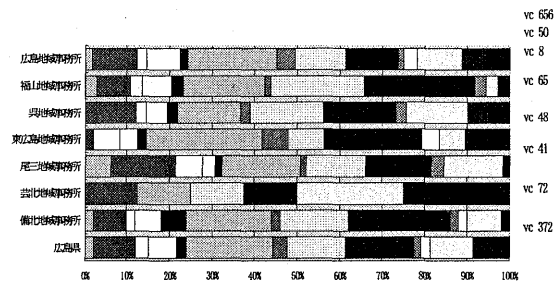


図 19 地域別住み替え・改善の目的

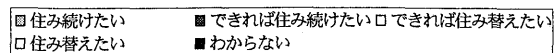
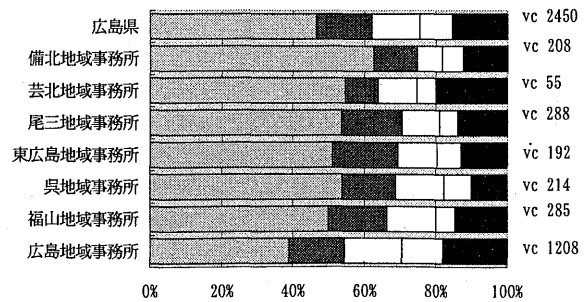
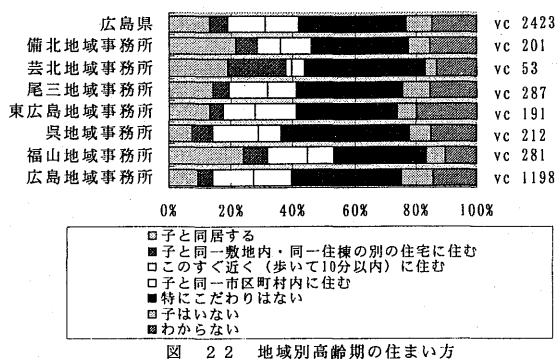


図 20 地域別今後の住まい方



では「自然とのふれあいや空間のゆとりなど」が皆無であった。

②高齢期の子との住まい方 (図22)

県全体では「特にこだわりはない」が35.0%、次いで「わからない」14.7%、さらに「子と同居する(二世帯住宅を含む)」と「子のすぐ近く(歩いて10分以内)に住む」がともにおよそ13%となっている。地域別では、芸北地域では「子と同一住棟の別の住宅に住む」が18.9%であり、他の地域と比べ10%以上高くなっており、反対に「子のすぐ近く(歩いて10分以内)に住む」が他地域より10%以上低くなっている。また、福山地域と備北地域では「子と同居する」がそれぞれ23.8%、21.4%と他地域に比べ多くなっている

9. おわりに

今回の調査での傾向をまとめると次の様である。

属性では、

- ・「世帯主年齢」では「呉地域」で「60才以上」がもっとも多く、約6割を占め、比較的割合が高い。
- ・「世帯人数」では、「芸北地域」「福山地域」において5人以上の割合が比較的高い。反対に、「呉地域」では、2人以下の割合が比較的高い。
- ・「世帯の種類」においては、「尾三地域」では、「同居世帯」の割合が比較的高く、次いで「東広島地域」「広島地域」で比較的高い。

住宅属性では

- ・「住宅の建て方」は、「広島地域」で共同住宅の割合が最も高く、4割強を占める。また「東広島地域」「呉地域」で、その割合は比較的高い。

- ・「住宅の構造」でも、住宅の建て方と同様の傾向を示し、「広島地域」で「鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造」、「鉄骨造」の割合が最も高く、4割強を占める。また「東広島地域」「呉地域」でもその割合は比較的高い。
- ・「経過年数」では、「入居時期」「建築時期」とともに、県北部の「備北地域」「芸北地域」に比べ、県南部の「尾三地域」「東広島地域」「呉地域」「福山地域」「広島地域」の方が新しいものが多い。
- ・「住宅の規模」は、「経過年数」と同様に、県北部の「備北地域」「芸北地域」に比べ、県南部の「尾三地域」「東広島地域」「呉地域」「福山地域」「広島地域」などの方が規模の大きいものが多い。

住宅と周辺環境の評価では

- ・「住宅の総合的評価」は、「尾三地域」「呉地域」で満足しているものの割合が比較的高い。
- ・「住宅の広さ・間取り」では、「備北地域」「尾三地域」「呉地域」「広島地域」で満足度が比較的高い。
- ・「火災時の避難と安全性」は、「東広島地域」で満足度が比較的高く、「広島地域」で満足度が比較的低い。
- ・「住宅の防犯性」では、全体に満足度は低いが、「尾三地域」「呉地域」で満足度が比較的高い。
- ・「住宅のいたみの少なさ」では、「備北地域」「東広島地域」で満足度が比較的低い。
- ・「高齢者等への配慮」では、全体に満足度が低いが、特に「備北地域」「東広島地域」で満足度が低い。反対に「尾三地域」「呉地域」で比較的満足度が高い。

住環境の評価では

- ・「まわりの環境の総合的評価」は、全体に満足度が高く、その中でも「尾三地域」で満足度は比較的高い。
- ・「火災・地震・水害などに対する安全」では、地域特性を反映して、「呉地域」で満足度は比較的低い。
- ・「治安・犯罪発生の防止」では、「備北地域」「尾三地域」「呉地域」「福山地域」で満足度は比較的高い。反対に新興地域の「東広島

地域」、都市部の「広島地域」では比較的満足度は低い。

- ・「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便」では、「備北地域」「芸北地域」「尾三地域」「東広島地域」で満足度は比較的高く、反対に「呉地域」「福山地域」「広島地域」で満足度は高い。
- ・「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」でも全体に満足度は高く、「芸北地域」「備北地域」「尾三地域」で満足度は比較的高い。

将来の住宅計画では

- ・定住・住替志向をみると、全体に定住志向が多く、「備北地域」でその割合は比較的高い。反対に「広島地域」で定住志向の割合は比較的低い。
- ・「高齢期の子との住まい方」では、「福山地域」「備北地域」で「子と同居する」の割合が比較的高い。
- ・「高齢期に向けての住宅の住み替え・改善の意向」では、「備北地域」で「住宅の建て替えやリフォームなどして住み続ける」の割合が比較的高い。

最後に、地域事務所別の特徴は次のようである。

備北地域事務所は、農林漁業併用住宅が多く、持ち家、和式トイレが多い。結露が出て、入居時期・建築時期は古いものが多い。居住室数が多く、延床面積は大きい。広さや間取り、換気性能に対しては、満足度が高く、住宅の傷みに、高齢者への配慮には満足度が低い。治安に対しては、満足度が高い。通勤・通学や様々な施設の利便性には満足度が低く、自然とのふれあいでは満足度が高い。空間のゆとりやまちの景観に対しては満足度が高い。定住志向で、子と同居し、相続した家に住んでいる。

芸北地域事務所の特徴は、世帯人数が5人以上の大家族が多く、住宅の大修理を行っている。持ち家が多く、トイレは和式で、結露はかなり出る。住宅の安全性、通勤・通学や様々な施設の利便性には満足度が低く、自然とのふれあい、空間のゆとりでは満足度が高い。相続した家に住んでいる。

尾三地域事務所は、同居世帯が多く、住宅は高齢者に配慮されている。住居費は家計にあまり影響していない。住宅の総合評価は満足度が高く、広さや間取り、防犯性、断熱性・気密性、高齢者への配慮に対して満足度が高い。住環境の総合評価や治安に対して満足度が高い。各種の施設の利便性に対しては満足度が低い。空間のゆとりやまちの景観に対しては満足度は高い。

東広島地域事務所は、同居世帯が多く、学生が多い。住宅は5階以上の非木造の持ち家の共同住宅が多く、結露が出る。ローン返済額は10万円以上が多いが、家計への負担感はあまりない。収納スペースは満足度が低く、避難と安全性については満足度が高い。住宅の傷みの少なさや高齢者への配慮、治安、通勤・通学の利便性や各種施設の利便性には満足度が低いが、自然とのふれあいには満足度が高い。

呉地域事務所は、高齢で無職の単身者が核家族の割合が高い。住宅は5階以上の非木造の共同住宅が多く、浴室のないものも多い。温暖な気候を反映して、温度が伝わりにくい建具は使われていないものが多い。高齢者の配慮はなされており、廊下には手摺がついているものが多い。住宅の総合評価では満足度が高く、広さや間取り、住宅の防犯性、断熱性・気密性、省エネルギー、高齢者への配慮、換気性能、居住室の採光、安全性、治安、各種施設の利便性、遊び場・公園、町の景観、近隣との関わりに対して満足度が高い。

福山地域事務所では、住宅の大修理を行ったものが多い。収納スペースに対する満足度が低く、反対に居住室の採光に対する満足度は高い。治安、通勤・通学に対する利便性、各種施設に対する利便性には満足度が高く、騒音については満足度が低い。将来子と同居を考えているものが多い。

広島地域事務所では、同居世帯が多い。住宅は、5階以上の非木造で共同住宅が多く、トイレは洋式のものも多く、住宅内結露は出るものが多い。入居時期・建築時期も新しいものが多い。居住室数は少なく、延床面積は狭いものが多い。ローンの返済額は10万円以上が、家賃・共益費は6万円以上のものが多い。住宅の広さ

・間取り、断熱性・気密性には満足度が高く、反対に、避難と安全性には満足度が低い。また、治安、騒音には満足度が低く、各種施設の利便性、遊び場・公園に満足度が高い。住替志向のものが多い。

このように、県北部・南部や山間部・瀬戸内海側などの地域的風土による差、都市化等による差が明らかになった。

今後は、地域分類の再検討、核属性との関係、以前の調査との比較など、分析を進める必要がある。

注：調査結果のデータは、広島県から貸与を受けた。これには、中山間地域の住宅事情を探るため、建設省の調査対象以外に、広島県が独自に追加した調査対象が含まれる。

参考文献

- ・松田博幸、大森豊裕、宮本茂、山下和也、徳丸和昭
「広島県の住宅需要1・2―平成10年住宅需要実態調査より―」
日本建築学会中国支部研究報告集 第23巻 1999
- ・松田博幸、大森豊裕、宮本茂、山下和也、徳丸和昭
「広島県の住宅需要3・4―平成10年住宅需要実態調査より―」
日本建築学会中国支部研究報告集 第24巻 2000
- ・日本住宅会議「1994年度 住宅白書 家族・子供とすまい」 ド
メス出版 1993
- ・建設省住宅局「日本の住宅と建築 平成5年度版」 星雲社 1993
- ・広島県企画振興部統計課「広島県勢要覧」 柳盛社出版所 1997