

(8) 居住

現状分析の視点
(想定する課題)

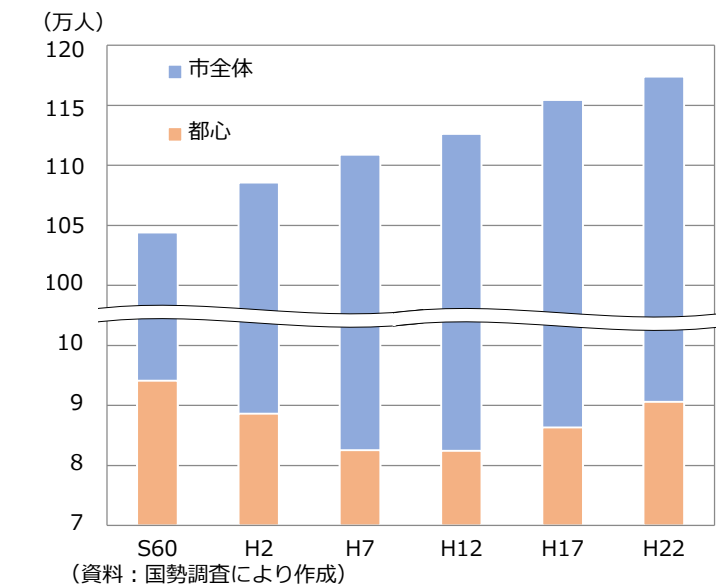
○マンション建設により、都心の居住人口が変動しているのではないか。

→

現 状

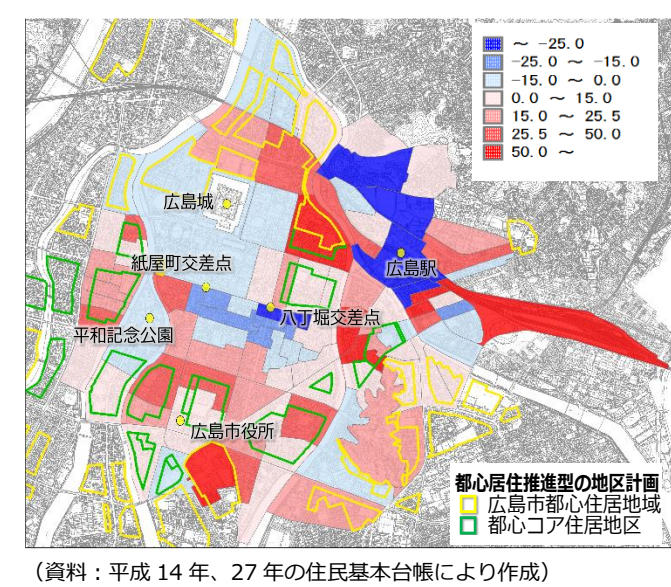
○都心の人口が増加している一方、空家率も増加している。
○市全体に比べ、年少人口の割合が少ない一方、外国人居住者が多い。
○都心への住宅供給が計画されており、今後も都心の人口は増加することが予想される。

ア 都心の人口推移



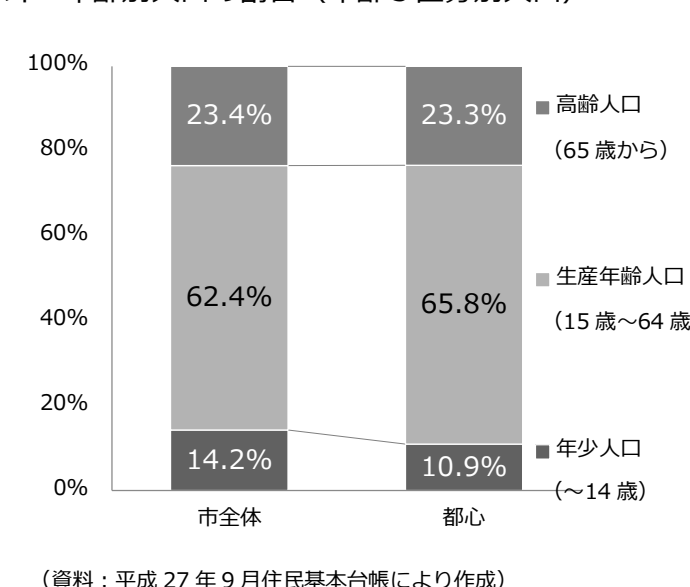
- ・市の人口は増加しているが、都心の人口は平成12年まで減少し、その後増加に転じている。
- ・広島市では、昭和62年と平成8年に、都心居住の推進施策（右下枠内参照）としての地区計画を定めるなど、都心居住を推進している。

イ 都心の人口増減率 (平成14年～平成27年)【町丁目別】



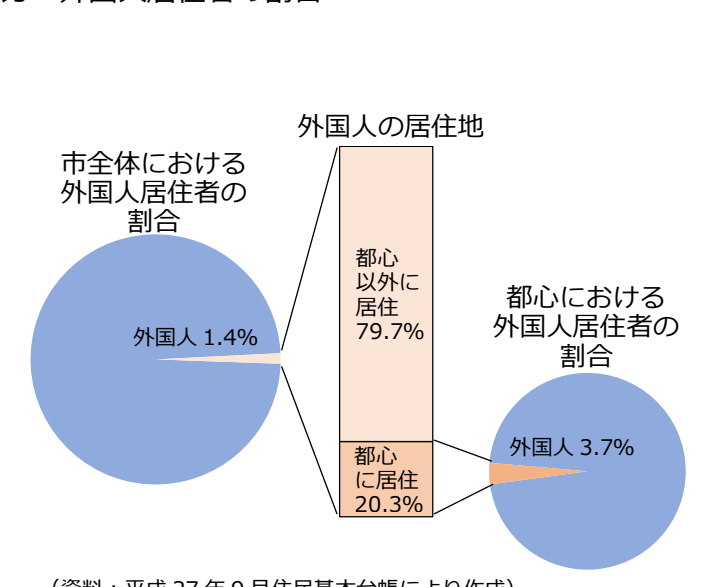
- ・都心の人口が増加に転じて以降、都心居住推進型の地区計画が定められている地域を中心に人口が増加している。
- ・広島駅南口の再開発など引き続き都心への住宅供給が計画されていることなどから、今後も都心の人口は増加することが予想される。

オ 年齢別人口の割合 (年齢3区分別人口)



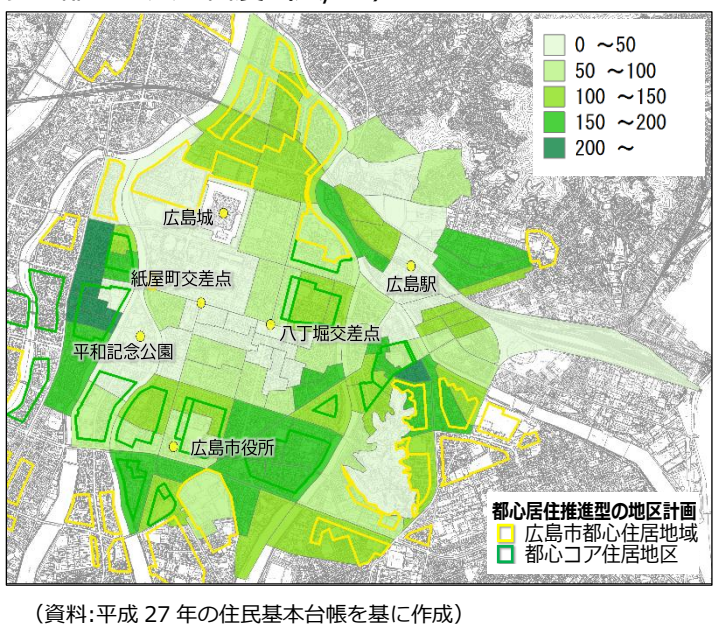
- ・都心の高齢化率は23.3%と市全体とほぼ同じである。
- ・都心の生産年齢人口割合は市全体に比べ高いが、年少人口割合は市全体よりも低い。

カ 外国人居住者の割合



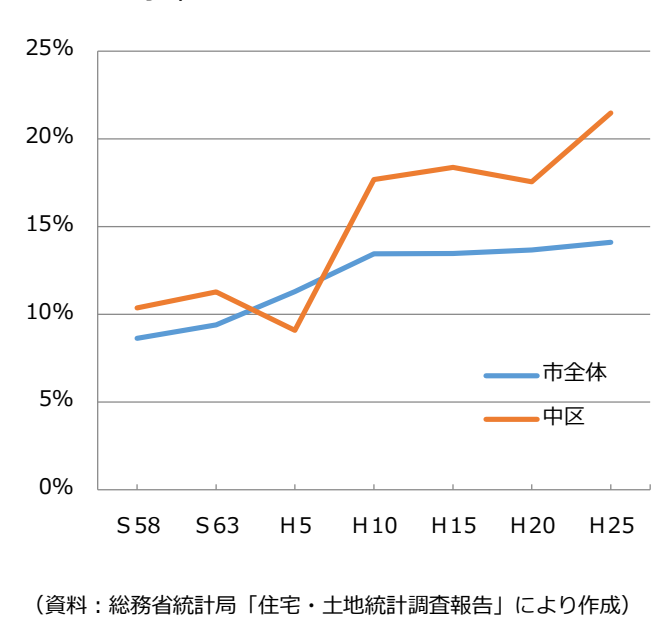
- ・都心における外国人の割合は、都心以外の地区に比べて高く、外国人の5人に1人は、都心に居住している。

ウ 都心の人口密度 (人/ha)



- ・都心の人口密度は、約89人/haであり、市全体の約7倍、郊外の住宅地団地（例：佐伯区五月が丘団地で約59人/ha）の約1.5倍程度と高い。

エ 空き家率



- ・空き家率は市全体で10%を超え、増加傾向にある。
- ・中区は、全市に比べ、空き家率が高く（約8割が賃貸用住宅）、また増加率も高い。

都心居住の推進施策

- 広島市都心住居地域地区計画**（昭和62年3月2日決定）

都心商業地から徒歩圏のデルタ地域を中心とした既成市街地を対象とし、良好な立地条件を活かし、都心居住地としての土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するために設けた。

敷地面積等一定の要件を満たし、かつ、住宅部分の面積が建築物全体の延べ面積の2/3以上の場合、容積率が割り増しされる。
- 都心コア住居地区地区計画**（平成8年3月25日決定）

都心商業地域のうち幹線道路沿いの高容積率地区に囲まれた地区を対象とし、土地の合理的かつ健全な高度利用と良好な景観を有する都市型住宅の立地を促進することにより、居住人口の回復・定着化を図るために設けた。

建築物全体に対する住宅部分（1住戸当たりの床面積等一定の要件を満たすものに限る。）の面積の割合に応じ、容積率が割り増しされる。

都心居住型の地区計画の届出件数 (容積率の割増措置を受けたもの)

年度	都心コア住居地区 (H24までの累計24件)	広島市都心住居地域 (H24までの累計119件)
S62	0	7
S63	0	9
元	0	8
H2	0	10
H3	0	7
H4	0	2
H5	0	9
H6	0	3
H7	0	10
H8	0	6
H9	2	5
H10	1	2
H11	1	2
H12	1	2
H13	1	2
H14	2	5
H15	2	6
H16	2	5
H17	2	4
H18	3	5
H19	2	2
H20	0	0
H21	0	1
H22	2	3
H23	3	4
H24	2	4