

広島市の住宅事情の概要

平成30年（2018年）

住生活総合調査及び住宅・土地統計調査結果分析

令和3年（2021年）3月

広島市

目 次

はじめに	1
1 人口及び世帯と住宅数の動向	2
2 住宅ストックの状況	7
3 居住水準の状況	13
4 多様な住まい方と住宅事情	16
5 高齢者世帯の住宅事情等	21
6 住まいに関する意識・意向	27

はじめに

(1) 分析の目的

平成30年(2018年)に実施された「住宅・土地統計調査」(5年ごと、総務省統計局)及び「住生活総合調査」(5年ごと、国土交通省)の結果を集計・分析し、広島市の住宅事情を明らかにすることにより、今後の広島市の住宅政策を検討する上での基礎資料とするものである。

(2) 集計・分析の内容と方法

「住宅・土地統計調査」について、平成30年(2018年)の調査結果は、総務省統計局のホームページにおいて公表されている統計データ(e-Stat)を利用し、また、平成25年(2013年)、平成20年(2008年)、平成15年(2003年)及び平成10年(1998年)の調査結果は、本業務に係る過年度の分析データを利用した。(一部e-Statによるデータを利用した。)

「住生活総合調査」について、平成30年(2018年)の調査は、広島市を含む平成30年7月豪雨で被災した地域が調査対象地域から除外されたため、平成25年(2013年)と平成20年(2008年)調査結果の個別データを再集計し、比較しながら分析を行った。

なお、人口及び世帯の動向については、住宅・土地統計調査を補足して現状分析を行うため、国勢調査(5年ごと、総務省統計局)のデータ(e-Stat)を利用した。

<住宅・土地統計調査データのグラフ化の方法について>

- ・住宅・土地統計調査データは、総数と内訳値が別々に表象され、四捨五入されているため、内訳値合計と総数が一致しない場合が多い。この場合、例えば各内訳値の割合の合計が異なるデータを同じ幅の帯グラフで作成すると、グラフ幅に矛盾が生じるなどの問題が生じるため、本稿では、総数と内訳値合計との差(表象誤差)を「不詳」として、グラフを作成することとした。(まれに、各内訳値合計が総数より多い場合があり、この場合、不詳値はマイナスとなるが、グラフは不詳値を無視して作成した。)
- ・各グラフの割合は、小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位まで表記している。このため、数値の合計が必ずしも100%とならない場合がある。

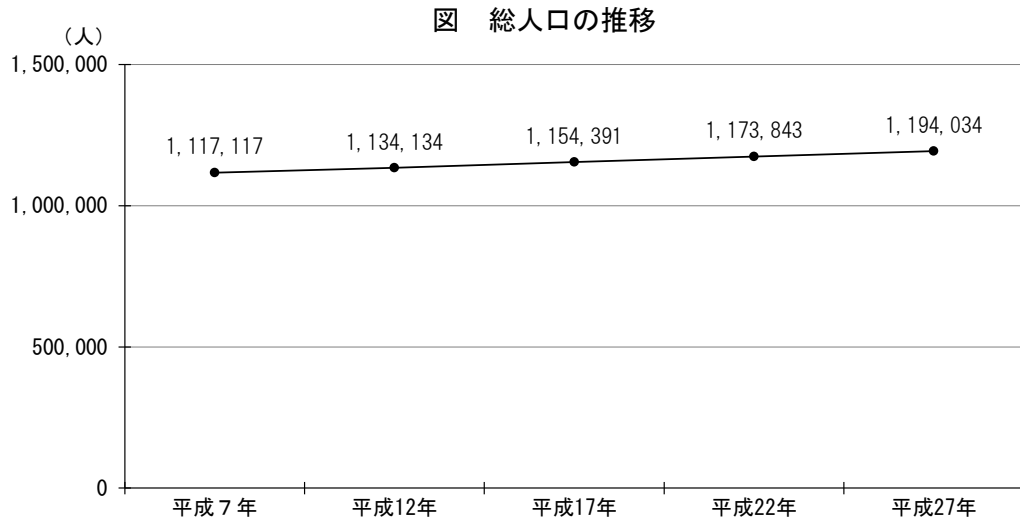
1 人口及び世帯と住宅数の動向

(1) 人口及び世帯の動向

ア 人口の動向

(ア) 総人口の推移

総人口は増加が続いており、平成7～27年の20年間の増加率は約6.9%である。



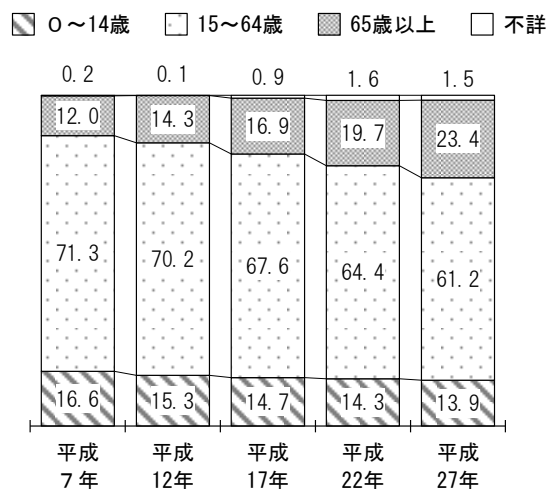
出典：国勢調査

(H7／小地域集計第3表、H12／第1次基本集計第3表、H17／第1次基本集計第3表、H22／人口等基本集計第3-2表、H27／人口等基本集計第4-2表)

(イ) 年齢別人口の推移

年齢3区分別人口割合は、「0～14歳」人口と「15～64歳」人口の割合が低下し、「65歳以上」が上昇している。

図 年齢3区分別人口割合の推移（広島市）



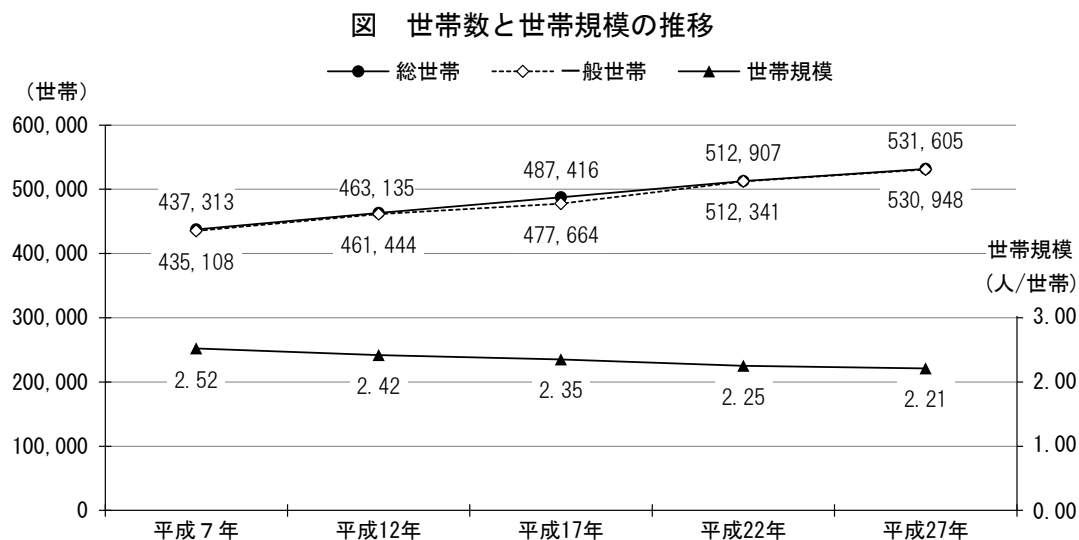
出典：国勢調査（H7／小地域集計第3表、H12／第1次基本集計第3表、H17／第1次基本集計第3表、H22／人口等基本集計第3-2表、H27／人口等基本集計第4-2表）

イ 世帯の動向

(7) 総世帯数及び世帯規模の推移

総世帯数は増加が続いており、平成7～27年の20年間の増加率は約21.6%である。

一般世帯の1世帯当たり平均人員（「世帯規模」という。）は、平成7年2.52人／世帯から平成27年2.21人／世帯へと減少しており、縮小傾向にある。



出典：国勢調査

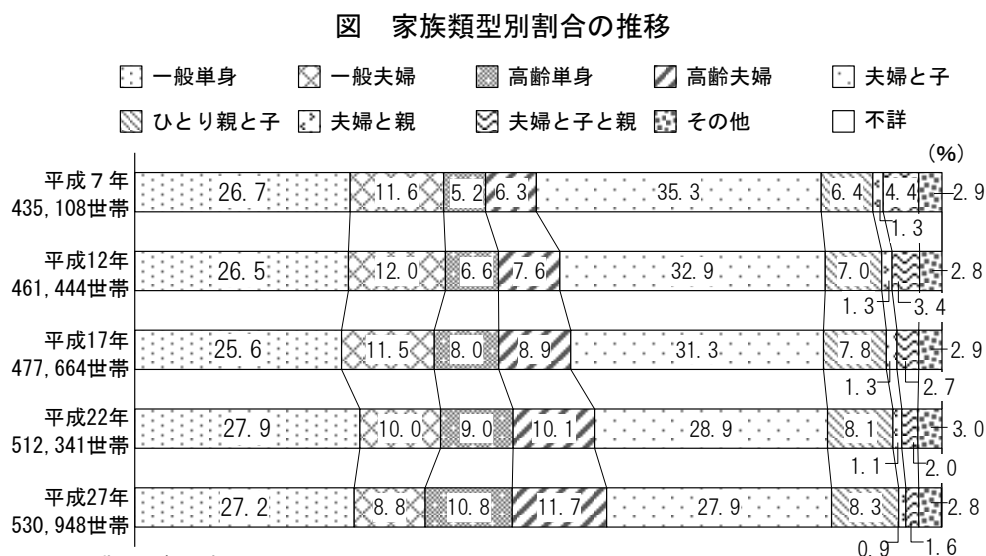
（H7／小地域集計第1表・第5表、H12／第1次基本集計第2表・第7表、H17／第1次基本集計第2表・第8表、H22／人口等基本集計第7表・第9表、H27／人口等基本集計第7表・第9表）

注：世帯規模は一般世帯による。

(イ) 家族類型別世帯数割合の推移

平成27年の家族類型別世帯数割合は、「夫婦と子」27.9%、「一般単身」（65歳未満の単身）27.2%、「高齢夫婦」11.7%、「高齢単身」10.8%、「一般夫婦」（高齢夫婦を除く夫婦世帯）8.8%、「ひとり親と子」8.3%の順となっている。

家族類型別世帯数割合の推移をみると、「高齢単身」、「高齢夫婦」、「ひとり親と子」などの世帯は上昇傾向、「一般夫婦」、「夫婦と子」などの割合は低下傾向にある。



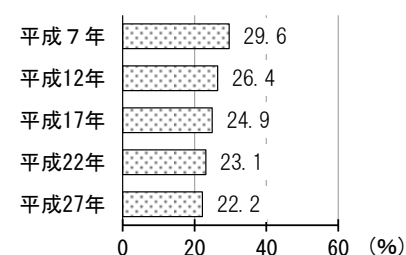
出典：国勢調査

（H7／第2巻第12表・第43表・第46表、H12／第1次基本集計第12表・第38表・第41表、H17／第1次基本集計第13表・第39表・第42表、H22／人口等基本集計第11表・第31表・第38表、H27／人口等基本集計第11表・第29表・第35表）

(ウ) 子育て世帯割合の推移

子育て世帯(注)の割合は、平成27年22.2%と、平成7年29.6%から20年間で7.4ポイント低下している。

図 子育て世帯割合の推移



出典：国勢調査国勢調査

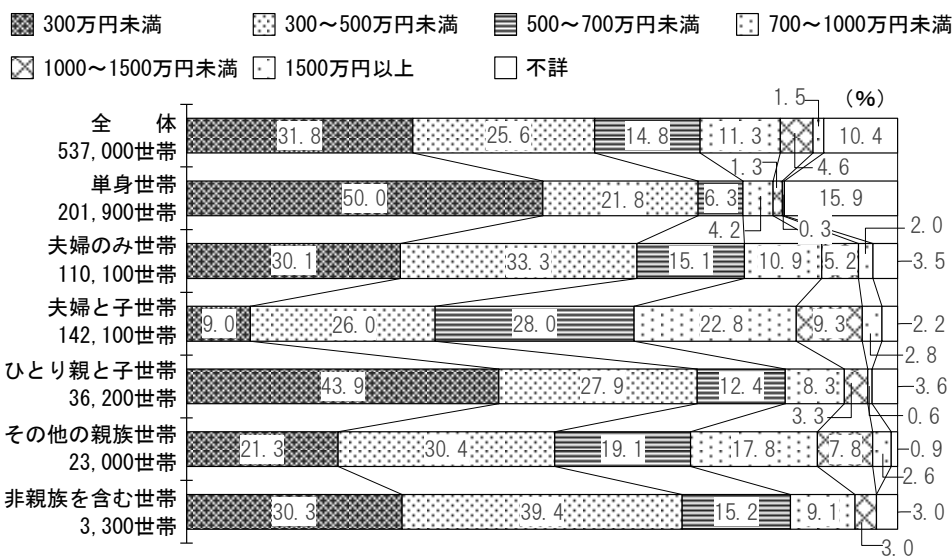
注：「子育て世帯」は、世帯に18歳未満の親族がいる世帯とした。

ウ 世帯年収

世帯年収別割合は「300万円未満」31.8%、「300～500万円未満」25.6%、「500～700万円未満」14.8%、「700～1,000万円」11.3%の順となっており、年収「300万円未満」の世帯が約1/3を占めている。(注)

家族類型別に世帯年収別割合をみると、単身世帯、ひとり親と子世帯では「300万円未満」の割合が高く、夫婦と子世帯では「500万円以上」の割合が高くなっている。

図 世帯年収別割合の推移（平成30年）



出典：平成30住宅・土地統計調査（42-2表）

注：収入の低い世帯の定義は特にないが、公営住宅入居基準の目安として、単身世帯は年収約3,000千円とされている。

<広島市市営住宅ガイド>

- ・給与所得者が1人で、控除が同居親族控除のみの世帯の場合の公営住宅に申込ができる年間総収入
 単身 2,968千円未満、2人家族 3,512千円未満、3人家族 3,996千円未満、4人家族 4,472千円未満など
 (https://www.midori-gr.com/hiroshima-shiei/before/teiki/b_kijun/b_hayami.html)

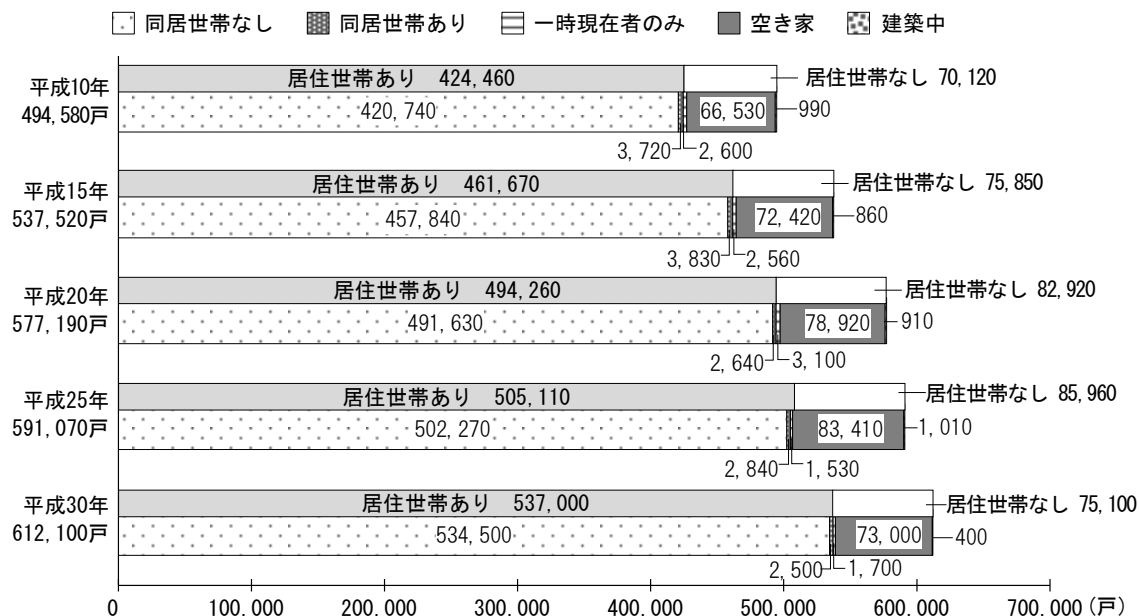
(2) 住宅数と空き家の動向

ア 住宅数の動向

「居住世帯あり」の住宅数は増加が続いており、平成30年は 537,000戸となっている。

「居住世帯なし」の住宅数は、平成25年まで増加傾向にあったが、その後減少し、平成30年は 75,100戸となっている。

図 住宅総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

(H10/収録市区町村1表、H15/収録市区町村1表、H20/市区1表、H25/市区1表、H30/1-2表)

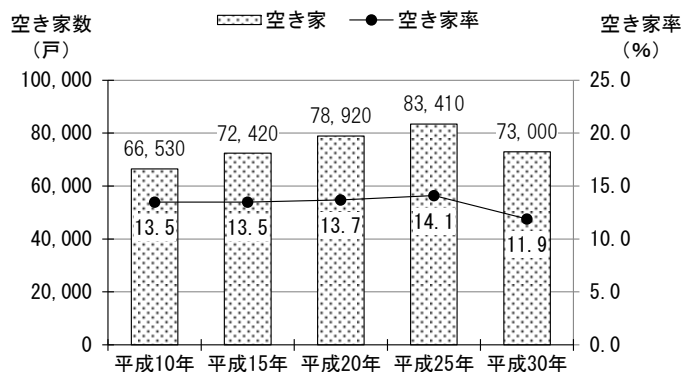
イ 空き家の動向

(ア) 空き家数と空き家率の推移

空き家数は、平成25年までは増加が続いていたが、平成25～30年の間は減少し、平成30年で73,000戸となっている。

空き家率は、平成25年までは上昇が続いていたが、平成25～30年の間は低下し、平成30年で11.9%となっている。

図 空き家数と空き家率の推移



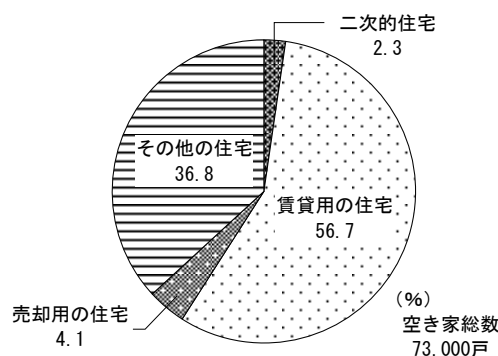
出典：住宅・土地統計調査

(H10/収録市区町村1表、H15/収録市区町村1表、H20/市区24表、H25/市25表、H30/1-2表)

(イ) 空き家の種類別空き家数割合

空き家の種類別割合は、「賃貸用の住宅」56.7%、居住世帯が長期不在などの「その他の住宅」36.8%、「売却用の住宅」4.1%、別荘などの「二次的住宅」2.3%の順となっており、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」に二分されている。

図 空き家の種類別割合（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（35-2表）

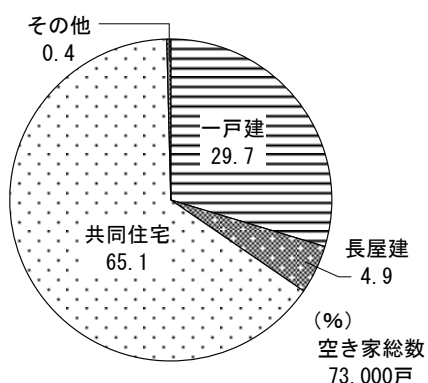
(ロ) 建て方別空き家数割合

建て方別空き家数割合は、「共同住宅」65.1%、「一戸建」29.7%、「長屋建」4.9%の順となっている。

(イ) 腐朽・破損のある空き家の割合

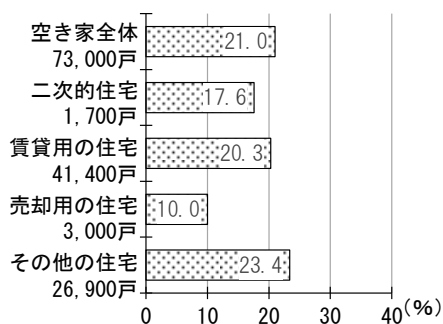
腐朽・破損のある空き家の割合は、「空き家全体」で21.0%、空き家の種類別には「二次的住宅」で17.6%、「賃貸用の住宅」で20.3%、「売却用の住宅」で10.0%、「その他の住宅」で23.4%となっている。

図 建て方別割合（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（35-2表）

図 空き家の種類別腐朽・破損のある割合（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（35-2表）

【空き家の定義】

		定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、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など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

注：平成30年住宅・土地統計調査 用語の解説

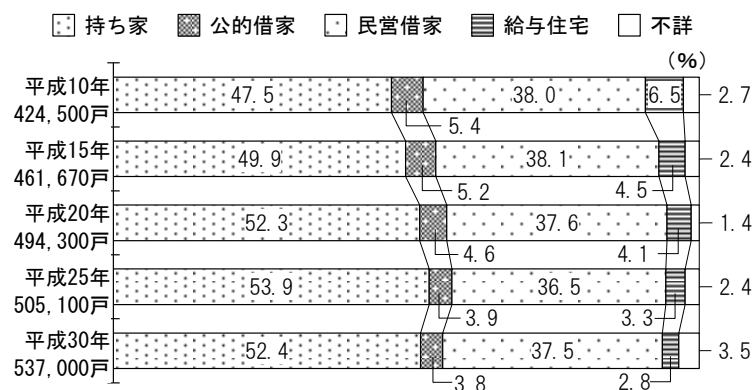
2 住宅ストックの状況

(1) 住宅の所有関係

ア 住宅の所有関係別割合の推移

平成30年の住宅の所有関係別割合は、「持ち家」52.4%、「民営借家」37.5%、「公的借家」3.8%、「給与住宅」2.8%の順となっており、「持ち家」の割合（以下「持ち家率」という。）は5割を超えている。

図 住宅の所有関係別割合の推移



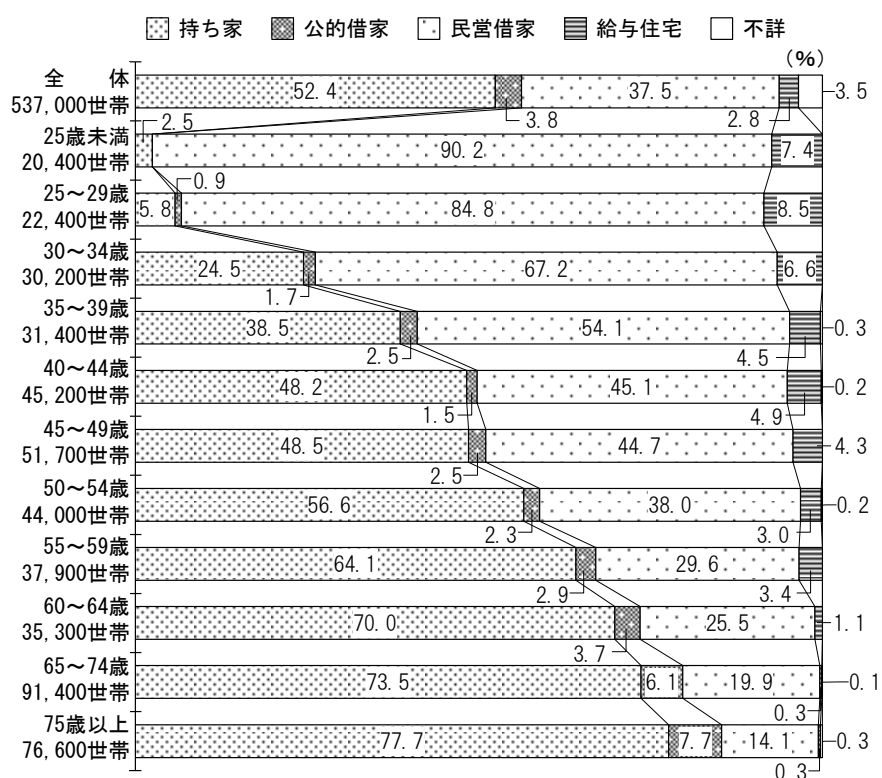
出典：住宅・土地統計調査（住宅総数による。）

（H10年／収録市区町村2表、H15／非収録市区町村2表、H20／県2表、H25／県2表、H30／6-2表）

イ 世帯主の年齢と住宅の所有関係

世帯主の年齢別に住宅の所有関係別割合をみると、世帯主年齢29歳以下では借家の割合が大半を占めるが、年齢が高くなるにつれて持ち家率が上昇している。

図 世帯主の年齢別住宅の所有関係別割合（平成30年）



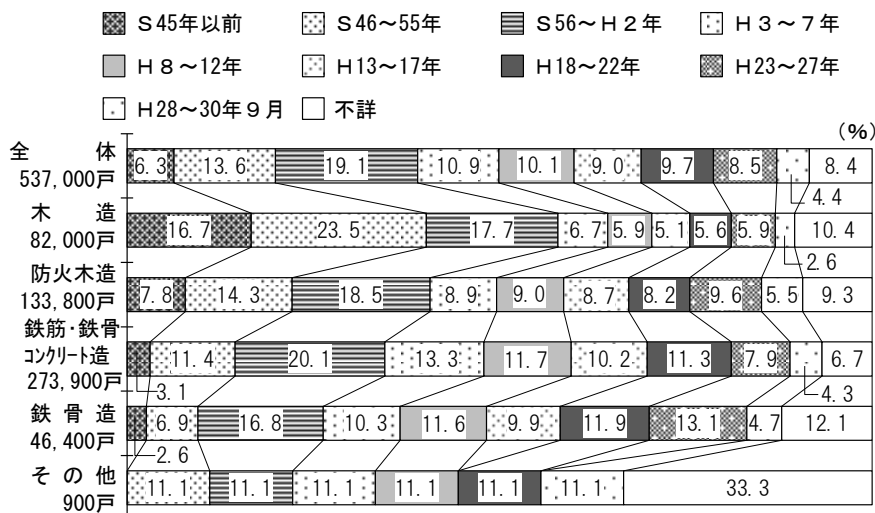
出典：平成30年住宅・土地統計調査（52表）

(2) 建築時期

住宅の建築時期別割合は、建築後概ね30年以上を経過した「平成2年以前」が合わせて39.0%、概ね10～30年を経過した「平成3～22年」が合わせて39.7%、概ね10年以下の「平成23～30年9月」が合わせて12.9%となっている。

また、新耐震基準適用以前である「昭和55年以前」の住宅の割合は19.9%と約2割である。

図 住宅の構造別住宅の建築時期別割合（平成30年）



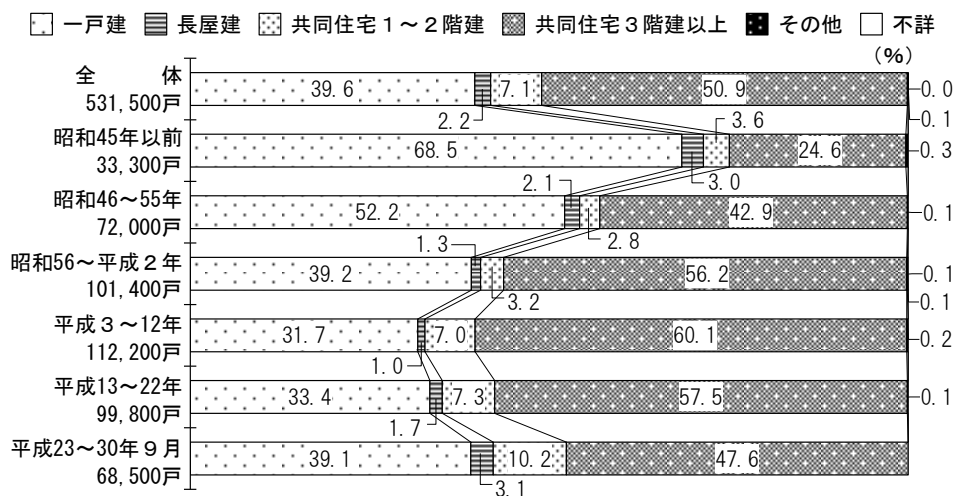
出典：平成30年住宅・土地統計調査（7-2表）

(3) 建て方

住宅の建て方別割合は「共同住宅3階建以上」が50.9%で最も高く、次いで「一戸建」39.6%、「共同住宅1～2階建」7.1%、「長屋建」2.2%の順となっている。

建築時期別に住宅の建て方別割合をみると、昭和56年以降は「共同住宅3階建以上」の割合が「一戸建」の割合を上回っている。

図 住宅の建築時期別住宅の建て方別割合（平成30年、専用住宅）

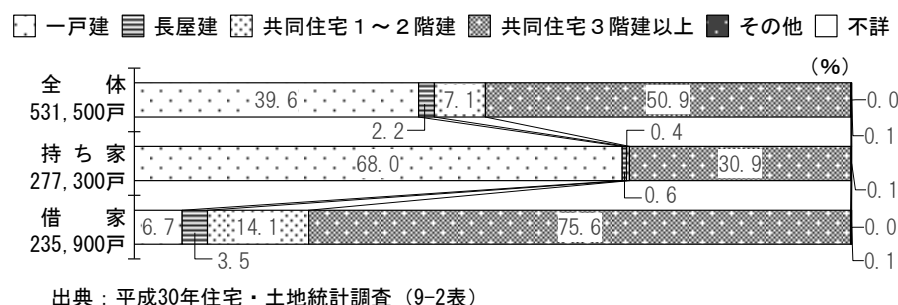


出典：平成30年住宅・土地統計調査（9-2表）

また、持ち家、借家別にみると、持ち家は、「一戸建」の割合が約7割、「共同住宅」(マンション)が約3割を占めている。

借家は、「共同住宅3階建以上」の割合が75.6%と、約3/4を占めている。

図 住宅の所有関係別住宅の建て方別割合 (平成30年、専用住宅)



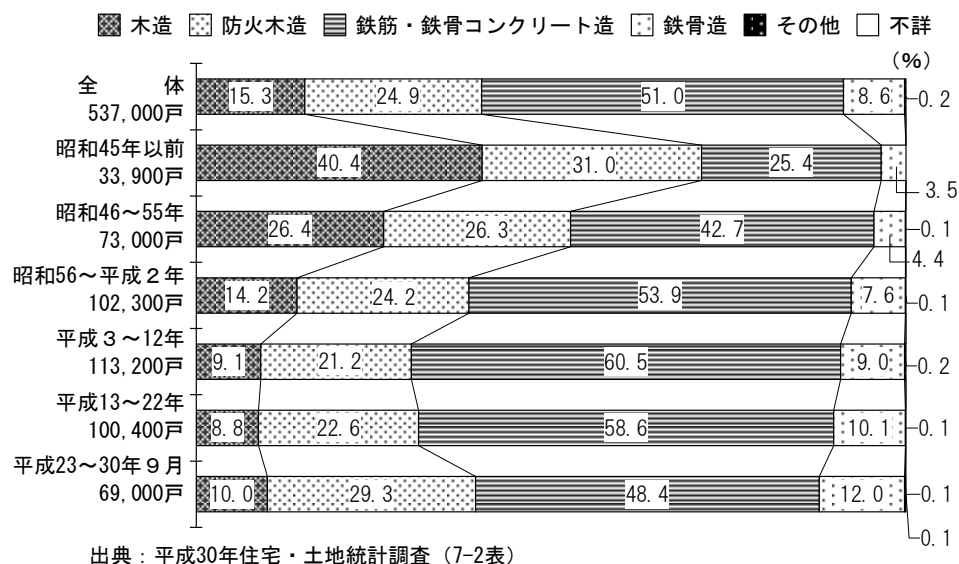
(4) 構造

住宅の構造別割合は、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が51.0%で最も高く、「木造(防火木造を含む)」40.2%、「鉄骨造」8.6%の順となっている。

建築時期別に住宅の構造別割合をみると、昭和56年以降は、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」と「鉄骨造」を合わせた割合が「木造(防火木造を含む)」の割合を上回っている。

「木造(防火木造を含む)」の割合は、平成3年以降上昇している。

図 住宅の建築時期別住宅の構造別割合 (平成30年)

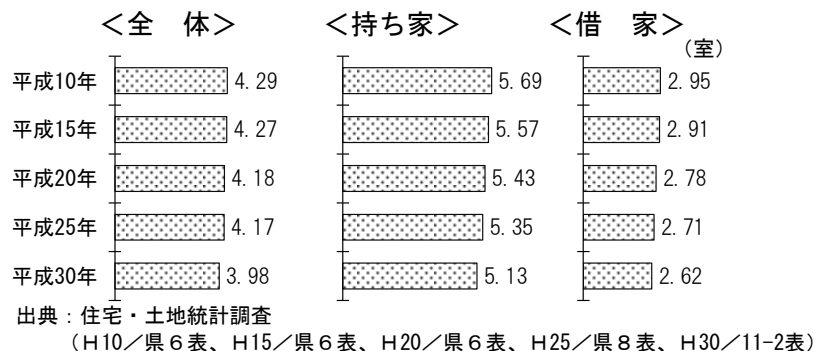


(5) 住宅の規模

ア 1住宅当たり居住室数

平成30年の1住宅当たり居住室数は「全体」3.98室、「持ち家」5.13室、「借家」2.62室で、「持ち家」は「借家」の約2倍となっている。

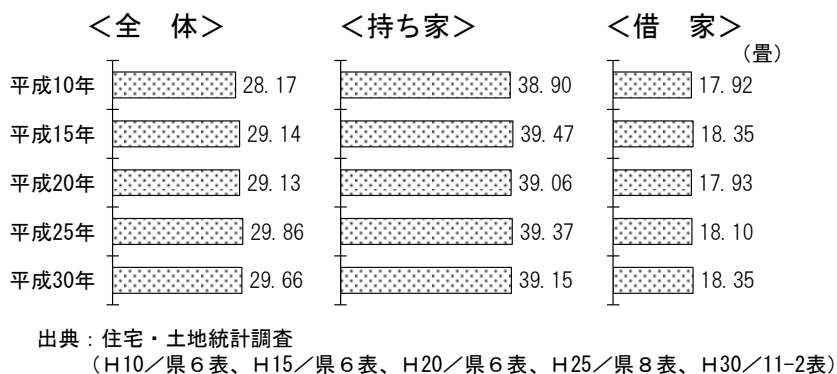
図 1住宅当たり居住室数の推移



イ 1住宅当たり居住室の畳数

平成30年の1住宅当たり居住室の畳数は、「全体」29.66畳、「持ち家」39.15畳、「借家」18.35畳で、「持ち家」は「借家」の約2.1倍となっている。

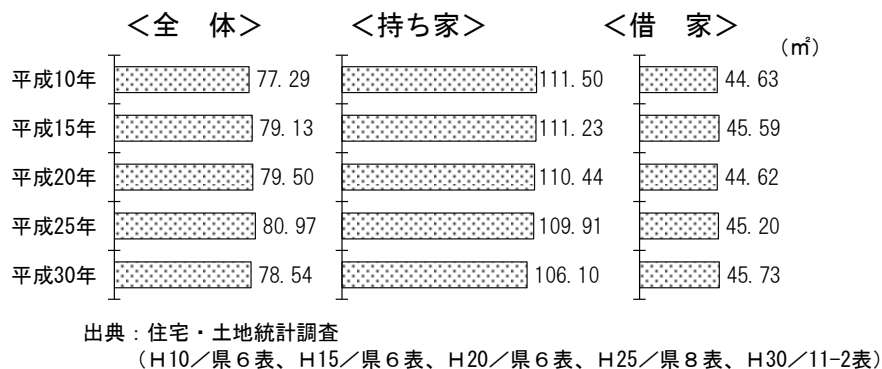
図 1住宅当たり居住室の畳数の推移



ウ 1住宅当たり延べ面積

平成30年の1住宅当たり延べ面積は、「全体」78.54㎡、「持ち家」106.10㎡、「借家」45.73㎡で、「持ち家」は「借家」の約2.3倍となっている。

図 1住宅当たり延べ面積の推移（広島市）



(6) 住宅の設備の状況

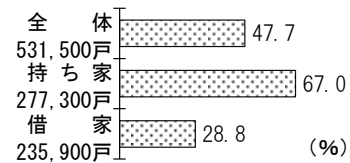
ア 高齢者のための設備の状況

(7) 高齢者のための設備の有無

高齢者のための設備がある住宅の割合は、47.7%である。

これを持ち家、借家別にみると、持ち家は67.0%と約2/3を占めるが、借家は28.8%と3割に満たず、両者の格差が大きい状況にある。

図 高齢者のための設備がある住宅の割合（平成30年、専用住宅）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（26-1表）

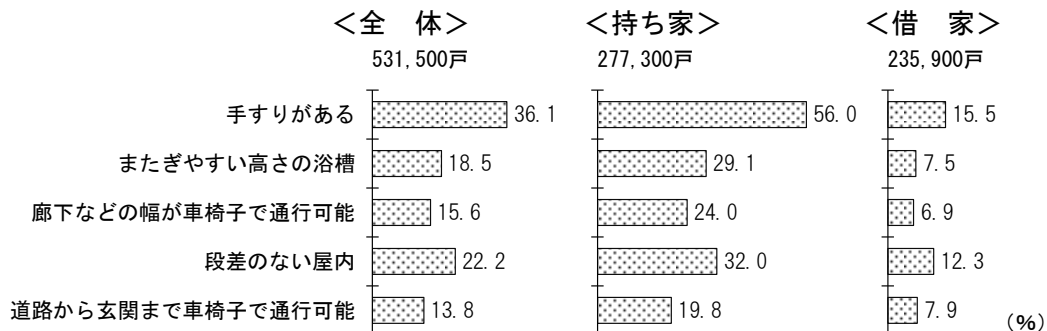
(イ) 高齢者のための設備の内容

高齢者のための設備の内容ごとに設備のある住宅の割合をみると、次図のとおりである。

持ち家は、「手すりがある」56.0%、「またぎやすい高さの浴槽」29.1%、「廊下などの幅が車椅子で通行可能」24.0%、「段差のない屋内」32.0%、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」19.8%となっており、「手すりがある」は5割を超えているが、他の内容は3割程度以下となっている。

借家は、「手すりがある」が15.5%、「段差のない屋内」が12.3%と低いほか、その他の内容は全て1割未満となっている。

図 高齢者のための設備の内容の推移（平成30年、専用住宅）



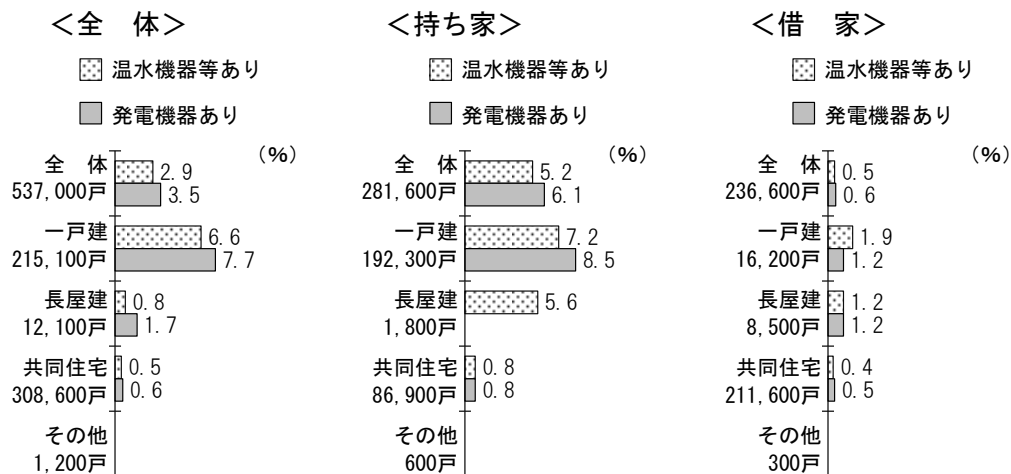
出典：平成30年住宅・土地統計調査（26-1表）

イ 省エネルギー設備の状況

(ア) 太陽熱・太陽光の利用状況

太陽熱を利用した「温水機器等あり」の住宅の割合は 2.9%、太陽光を利用した「発電機器あり」の住宅の割合は 3.5%で、普及率は低い。

図 住宅の建て方別太陽熱・太陽光の利用状況（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（30-1表）

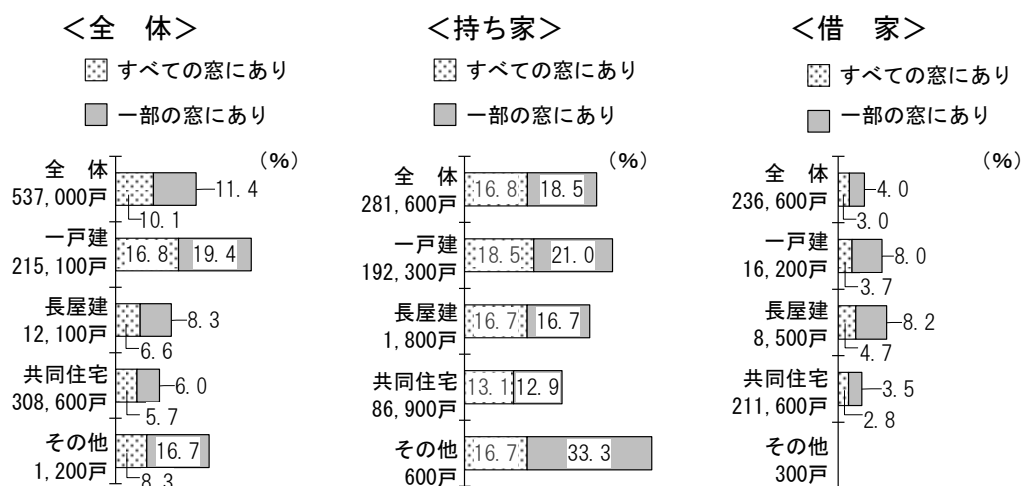
注：「温水機器等あり」は「太陽熱を利用した温水機器等がある」、「発電機器あり」は「太陽光を利用した発電機器がある」割合（割合は住宅総数に対して。）

(イ) 二重サッシ・複層ガラスの設置状況

「全部」又は「一部」の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅（一定の省エネルギー対策を講じた住宅）の割合は、21.5%である。（注）

注：一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合は、「住生活基本計画（広島県計画）（平成29年3月 広島県）」において、現状値20.6%（平成25年）と令和7年目標値38%が掲げられている。

図 住宅の建て方別二重サッシ・複層ガラスの設置状況（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（30-1表）

注：「すべての窓にあり」は「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がすべてある」、「一部の窓にあり」は「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が一部ある」割合（割合は住宅総数に対して。）

3 居住水準の状況

(1) 居住面積水準の状況

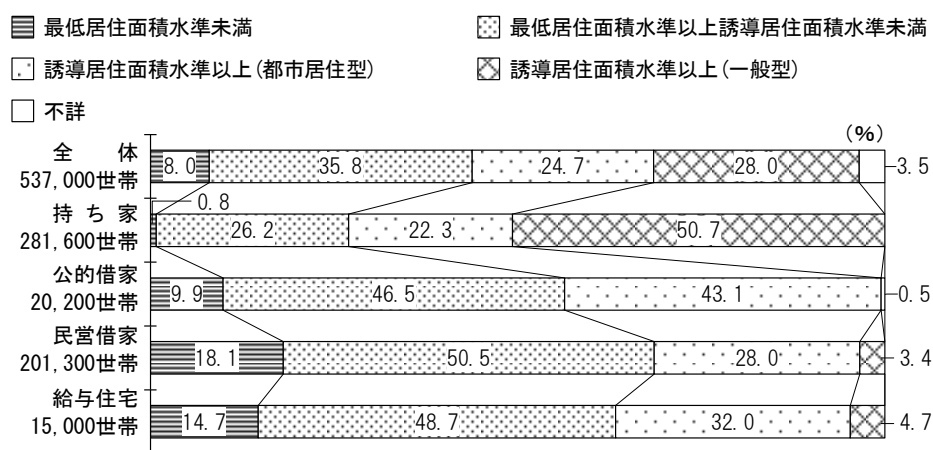
居住面積水準別割合は、「最低居住面積水準未満」8.0%、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」35.8%、「誘導居住面積水準以上」52.7%（「都市居住型」24.7%、「一般型」28.0%）となっている。（以下「誘導居住面積水準以上」の割合は、「都市居住型」と「一般型」を合わせた値を記述する。）

住宅の所有関係別に居住面積水準別割合をみると、持ち家は「誘導居住面積水準以上」が73.0%に達しており、居住面積水準が高い。

一方、借家では、「最低居住面積水準未満」の割合が、公的借家9.9%、民営借家18.1%、給与住宅14.7%となっており、居住面積水準が低い状況にある。

住生活基本計画（全国計画、平成28年）では、最低居住面積水準未満の世帯を早期に解消することが目標として掲げられており、本市においても、早期に最低居住面積水準未満の世帯の解消を図る必要がある。

図 住宅の所有関係別居住面積水準の状況（平成30年）



出典：住宅・土地統計調査（H30／76-2表）

【参考：居住面積水準について】

○最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住生活基本計画（全国計画、平成28年）では、早期に解消することを目標としている。

○誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる。住生活基本計画（全国計画、平成28年）では、令和7年に子育て世帯（18歳未満の者が含まれる世帯）の誘導居住面積水準達成率50%を目標としている。

・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

(2) 世帯の属性別居住面積水準の状況

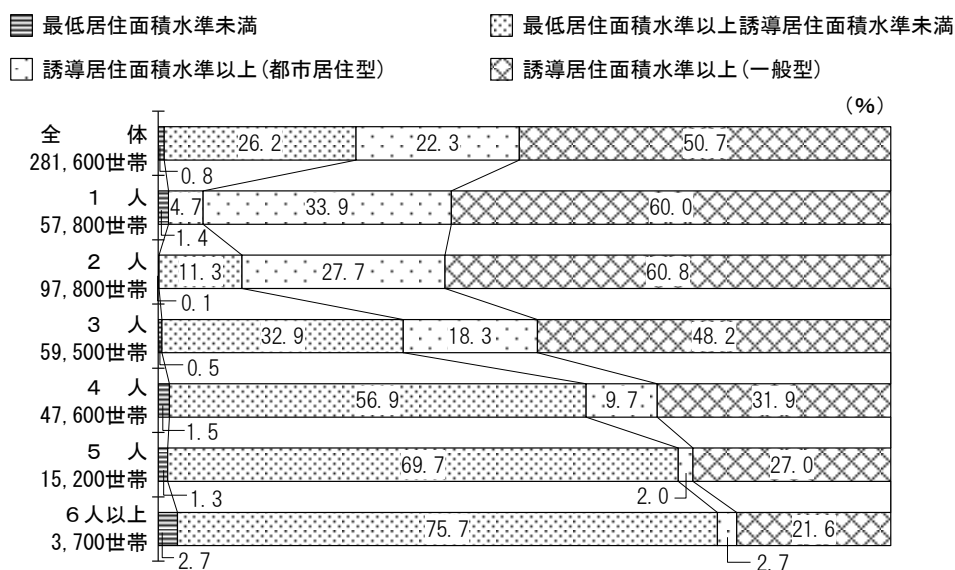
ア 世帯人員別居住面積水準の状況

持ち家、借家別に世帯人員別居住面積水準の状況をみると、持ち家は、「1人」、「2人」の世帯で「誘導居住面積水準以上」の割合が9割程度に達しており、世帯の少人数化が居住面積水準の向上につながっていると考えられる。

一方、借家は「最低居住面積水準未満」の割合が、1人（単身）世帯で21.6%と2割を超え、5人以上の世帯では3割近くに達するなど、各人数別世帯で高くなっている。

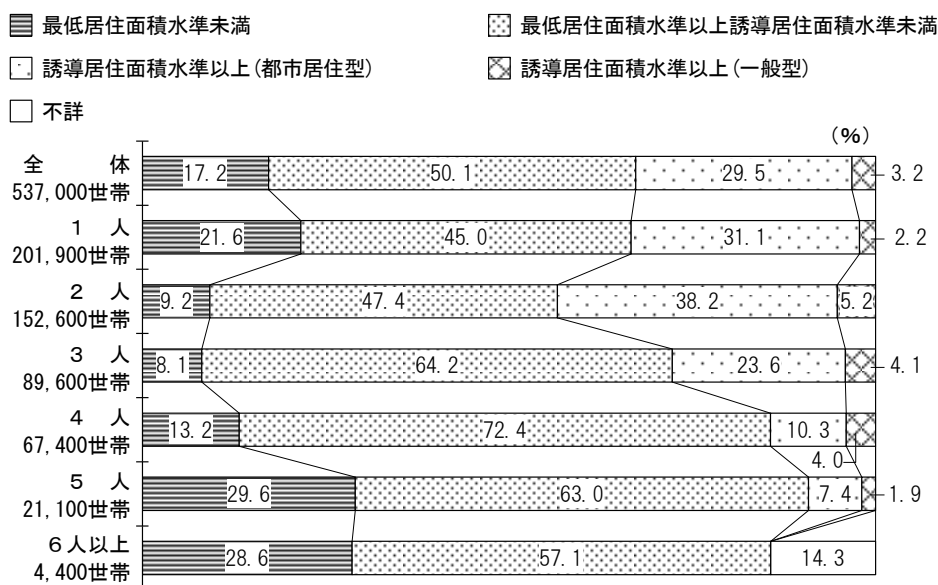
図 世帯人員別居住面積水準の状況（平成30年）

<持ち家>



出典：平成30年住宅・土地統計調査（76-1表）

<借 家>

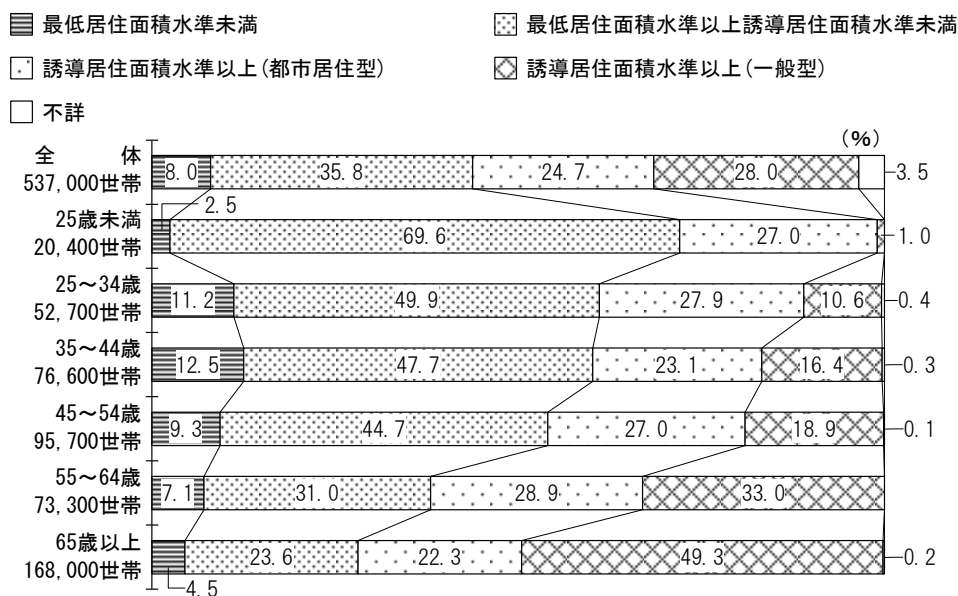


出典：平成30年住宅・土地統計調査（76-1表）

イ 世帯主の年齢別居住面積水準の状況

世帯主の年齢別に居住面積水準の状況をみると「最低居住面積水準未満」の割合は、世帯主年齢25～54歳以下の子育て世代に該当する年齢層で1割程度と高くなっている。

図 世帯主の年齢別居住面積水準の状況（平成30年）

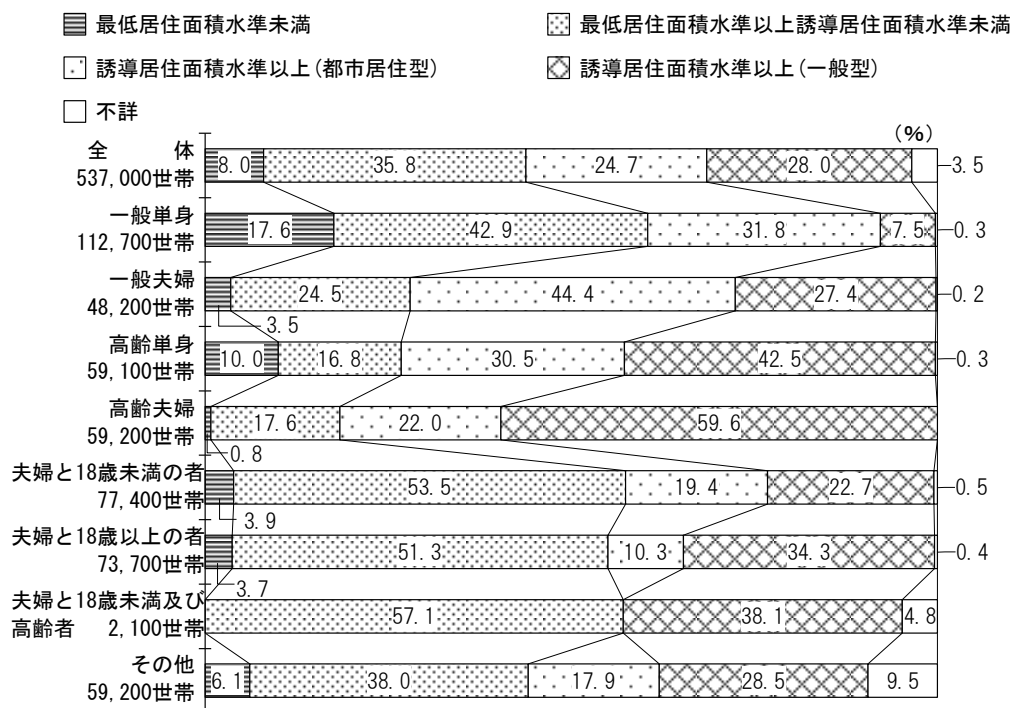


出典：平成30年住宅・土地統計調査（79-2表）

ウ 家族類型別居住面積水準の状況

家族類型別に居住面積水準の状況をみると、「最低居住面積水準未満」の割合は、一般単身（高齢単身を除く単身）で17.6%と最も高く、次いで高齢単身が10.0%となっている。

図 家族類型別居住面積水準の状況（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（78-1表）

注：「一般夫婦」は高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯

4 多様な住まい方と住宅事情

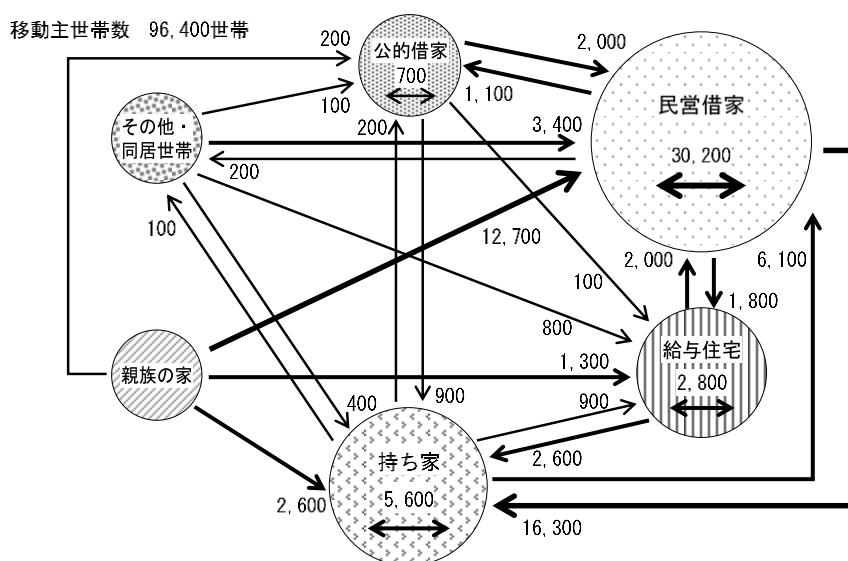
(1) 住み替えの状況

ア 住み替えパターン

平成26年以降（最近5年間）に現住居に入居した主世帯数は96,400世帯で、全主世帯数（537,000世帯）の18.0%を占める。

住み替えの状況をみると、「民営借家」間の住み替えが30,200世帯と全体の31.3%を占めて最も多く、次いで「民営借家」から「持ち家」16,300世帯（16.9%）、「親族の家」から「民営借家」12,700世帯（13.2%）、「持ち家」から「民営借家」6,100世帯（6.3%）、「持ち家」から「持ち家」5,600世帯（5.8%）の順となっている。

図 平成26年以降現住居に入居者した主世帯数（平成30年）

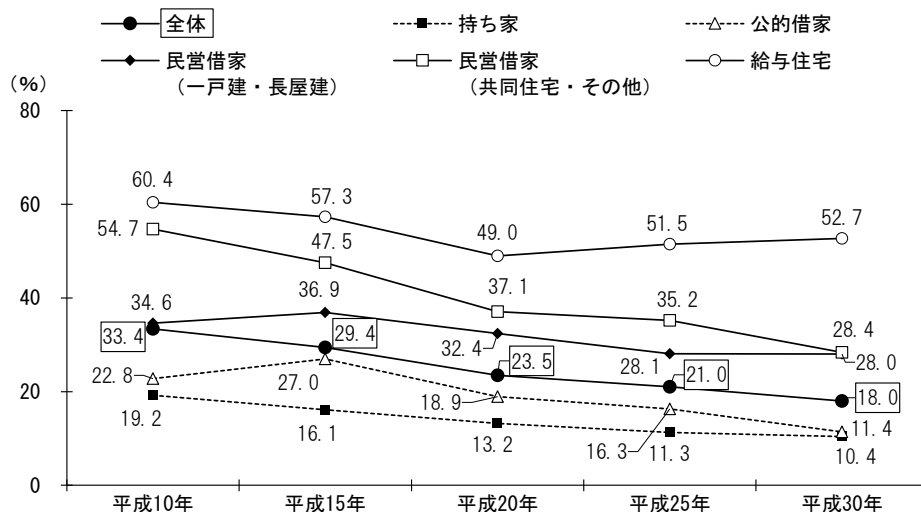


出典：平成30年住宅・土地統計調査（65-2表）

イ 住み替え率の推移

住み替え率（各調査時点の5年前から調査時点までに入居者した主世帯数の割合）の推移は、全体では、平成10年33.4%から平成30年18.0%へと低下している。

図 住宅の所有関係別住み替え率の推移（主世帯、広島市）



出典：住宅・土地統計調査（H25／県102表、H30／54-1表、65-2表）

H10・15・20年は「広島市の住宅事情」（H28年3月）掲載データによる。

(2) 持ち家の取得・改修等

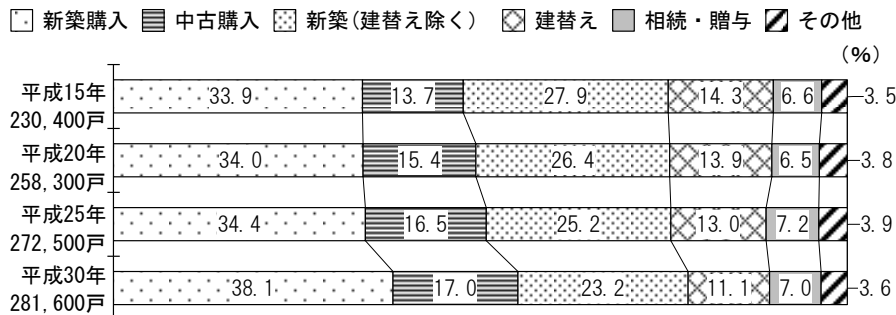
ア 持ち家の取得

(ア) 持ち家の取得方法

平成30年の持ち家の取得方法別割合は、「新築購入」（建売、分譲マンションなど）が38.1%で最も高く、次いで注文住宅などの「新築（建替え除く）」23.2%、「中古購入」17.0%、「建替え」11.1%の順となっている。

推移をみると、「新築購入」と「中古購入」の割合が上昇傾向、「新築（建替え除く）」と「建替え」の割合が低下傾向にある。

図 持ち家の取得方法別割合



出典：住宅・土地統計調査（H15／市区町村32表、H20／県54表、H25／県67表、H30／101-2表）
注：平成10年調査は当該項目なし。

(イ) 持ち家として取得した中古住宅の状況

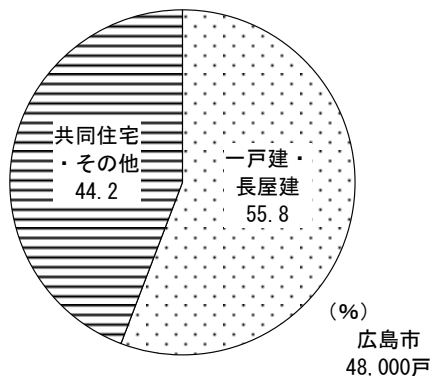
① 持ち家として取得した中古住宅の建て方

持ち家として取得した中古住宅の建て方別割合は、「一戸建・長屋建」55.8%、「共同住宅・その他」44.2%と、概ね二分されている。

② 持ち家として取得した中古住宅の建築時期

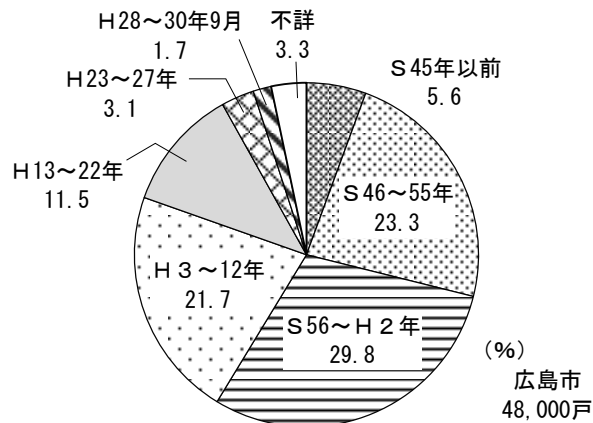
持ち家として取得した中古住宅の建築時期別割合は、建築後概ね30～40年を経過している「昭和56～平成2年」が29.8%で最も高く、次いで、概ね40～50年を経過している「昭和46～55年」23.3%、概ね20～30年を経過している「平成3～12年」21.7%の順となっている。

図 持ち家として取得した中古住宅の建て方別割合（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（104-2表）

図 持ち家として取得した中古住宅の建築時期別割合（平成30年）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（104-2表）

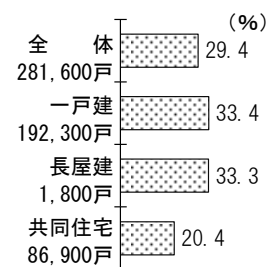
イ 持ち家の増改築・改修工事等の実施状況

(7) 増改築・改修工事等の実施状況

① 増改築・改修工事等の実施割合

住宅の建て方別に、平成26年以降（最近5年間）に持ち家の増改築・改修工事等を実施した割合をみると、「一戸建」33.4%、「長屋建」33.3%、「共同住宅」20.4%となっており、「一戸建」及び「長屋建」では約1/3の住宅で実施されている。

図 住宅の建て方別増改築・改修工事等の実施割合（平成30年、持ち家）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（158-1表）
注：住宅の建て方のうち「その他」は、住宅数が600戸と少ないため図示していない。

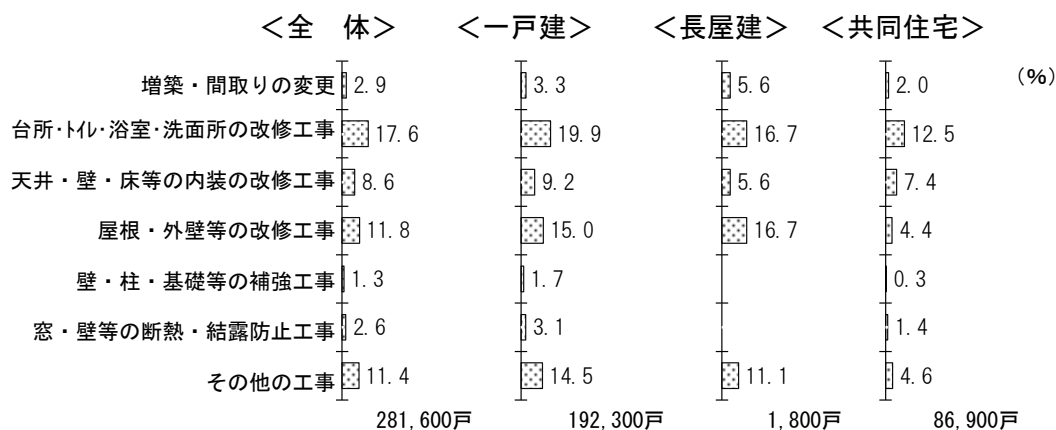
② 増改築・改修工事等の内容

増改築・改修工事等の内容は、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」の割合が17.6%で最も高く、次いで「屋根・外壁等の改修工事」11.8%、「その他の工事」11.4%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」8.6%の順となっている。

住宅の建て方別にみると、一戸建と長屋建では、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」と「屋根・外壁等の改修工事」の割合が、他の工事より高くなっている。

共同住宅では、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」の割合は比較的高い一方で、「屋根・外壁等の改修工事」の割合は4.4%と低く、分譲マンションにおける共用部分の改修が進んでいないことが懸念される。

図 住宅の建て方別増改築・改修工事等の内容（平成30年、持ち家）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（158-1表）

注-1：割合は、持ち家総数に対するもの。

-2：住宅の建て方のうち「その他」は、住宅数が600戸と少ないため図示していない。

(イ) 耐震診断・耐震改修工事の実施状況

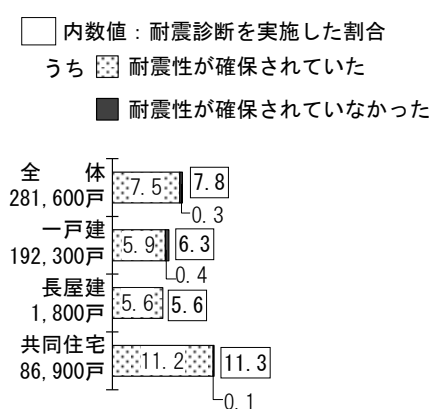
① 耐震診断の実施割合

住宅の建て方別に、平成26年以降（最近5年間に）に耐震診断を実施した割合をみると、「共同住宅」が11.3%で最も高く、次いで「一戸建」が6.3%、「長屋建」が5.6%の順となっている。

② 耐震改修工事の実施割合

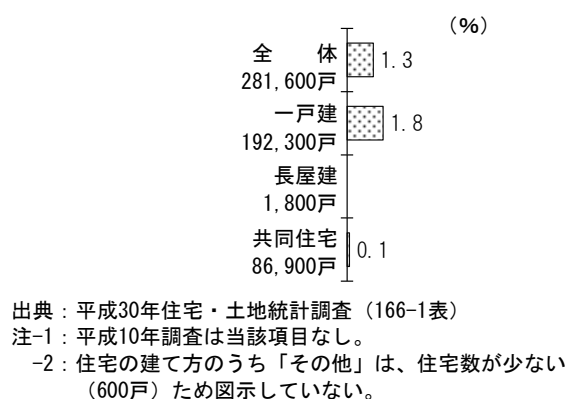
住宅の建て方別に、平成26年以降（最近5年間に）に持ち家の耐震改修工事を実施した割合をみると、「一戸建」で2%程度実施されているが、「長屋建」及び「共同住宅」ではほとんど実施されていない。

図 住宅の建て方別耐震診断実施割合
(平成30年、持ち家)



出典：住宅・土地統計調査（H30/175表）

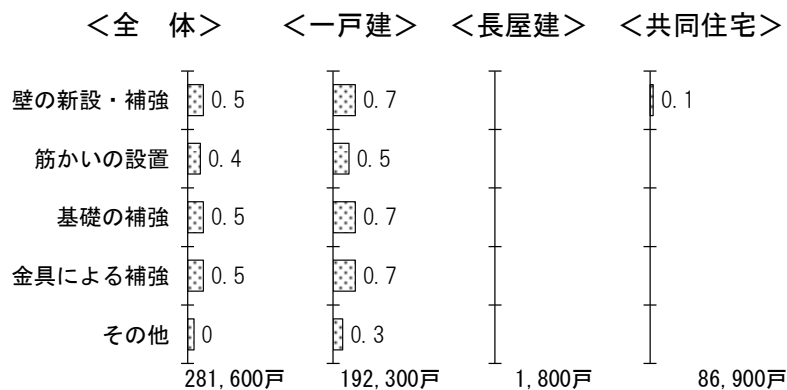
図 住宅の建て方別耐震改修工事の実施割合（平成30年、持ち家）



③ 耐震改修工事の内容

耐震改修工事の内容は、「壁の新設・補強」、「筋かいの設置」、「基礎の補強」、「金具による補強」などとなっている。
各工事の内容とも、実施割合は低い状況にある。

図 耐震改修工事の内容（平成30年、持ち家、広島市）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（166-1表）

注-1：割合は、持ち家総数に対するもの。

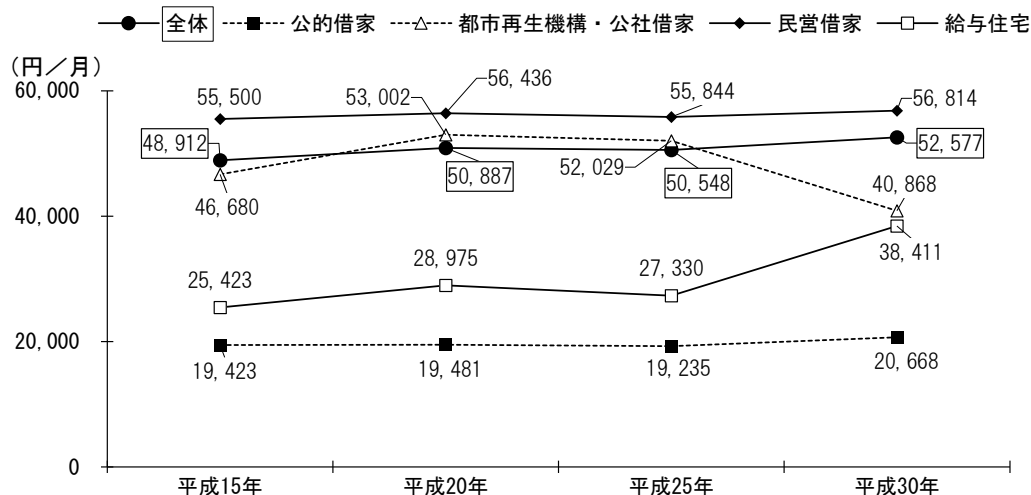
-2：住宅の建て方のうち「その他」は、住宅数が600戸と少ないため図示していない。

(3) 借家の家賃の状況

ア 1 か月当たり家賃の現状と推移

平成30年の1か月当たり家賃は、「全体」で52,577円、所有関係別には、「公的借家」20,668円、「都市再生機構・公社借家」（以下「公社等借家」という。）40,868円、「民営借家」56,814円、「給与住宅」38,411円となっている。

図 住宅の所有関係別1か月当たり家賃・間代の推移（専用住宅）



出典：住宅・土地統計調査

（H15／非収録市区町村72表、H20／追加集計18表、H25／市区町村81表、H30／113-2表）

注-1：家賃0円（H20年調査以前は家賃50円未満）を含む。

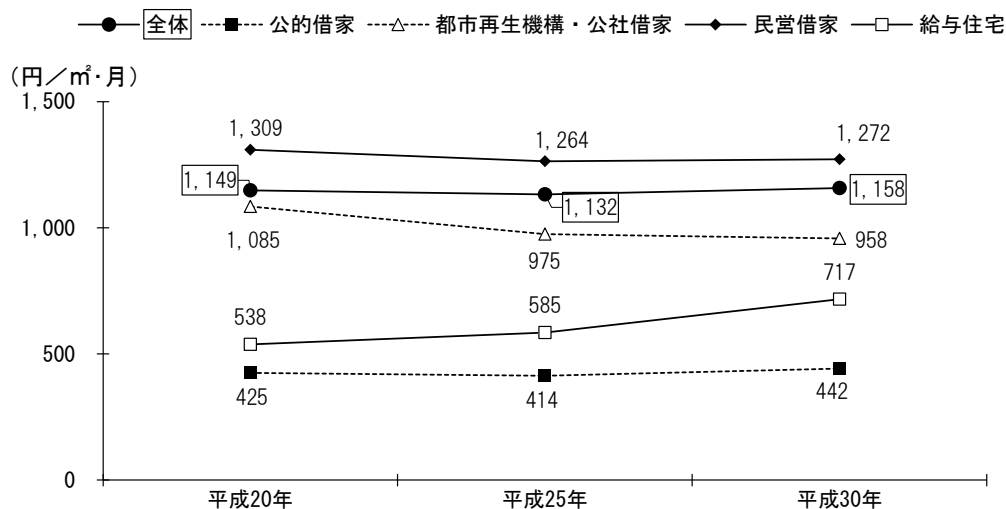
-2：H10年調査は当該項目なし。

イ 1㎡当たり家賃の現状と推移

平成30年の1㎡当たり家賃は、「全体」で1,158円／月、所有関係別には「公的借家」442円／月、「公社等借家」958円／月、「民営借家」1,272円／月、「給与住宅」717円／月となっている。

推移をみると、「給与住宅」で上昇、「公社等借家」で低下傾向にあるほかは、概ね横ばいで推移している。

図 住宅の所有関係別1㎡当たり家賃の推移（専用住宅、広島市）



出典：住宅・土地統計調査

（H20／追加集計市区町村37表、H25／市区町村77表、H30／123-4表）

注-1：家賃0円（H20年調査は家賃50円未満）を含む。

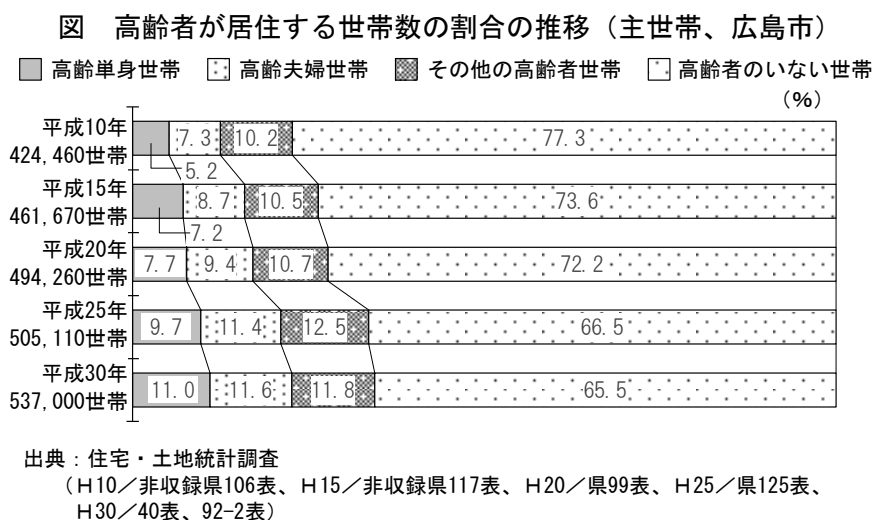
-2：H10・15年調査は当該項目なし。

5 高齢者世帯の住宅事情等

(1) 高齢者世帯の動向

65歳以上の高齢者がいる世帯数(主世帯数)は、平成30年 185,100世帯で、全主世帯 537,000世帯の34.5%を占めている。

家族類型別には、「高齢単身世帯」59,100世帯(11.0%)、「高齢夫婦世帯」62,400世帯(11.6%)、「その他の高齢者世帯」63,600世帯(11.8%)で、高齢者が居住する世帯のそれぞれ1/3程度を占めている。



(2) 高齢者が居住する住宅ストックの状況

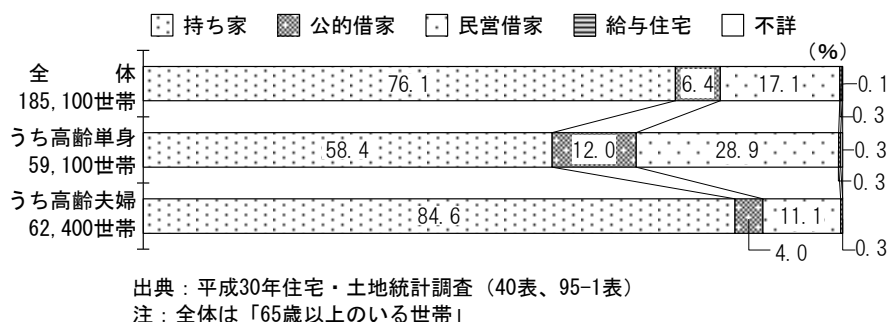
ア 高齢者が居住する住宅の所有関係

高齢者世帯が居住する住宅の所有関係別割合は、「持ち家」が76.1%で最も高く、次いで、「民営借家」17.1%、「公的借家」6.4%、「給与住宅」0.3%の順となっており、「持ち家」が約3/4を占めている。

これを高齢単身世帯、高齢夫婦世帯についてみると、高齢単身世帯は「持ち家」58.4%、「民営借家」28.9%、「公的借家」12.0%、「給与住宅」0.3%の順となっており、「持ち家」の割合が高いなかで、「公的借家」、「民営借家」も一定の割合を占めている。

高齢夫婦世帯は、「持ち家」が84.6%と特に高くなっている。

図 高齢者が居住する住宅の所有関係別割合(平成30年、主世帯、広島市)

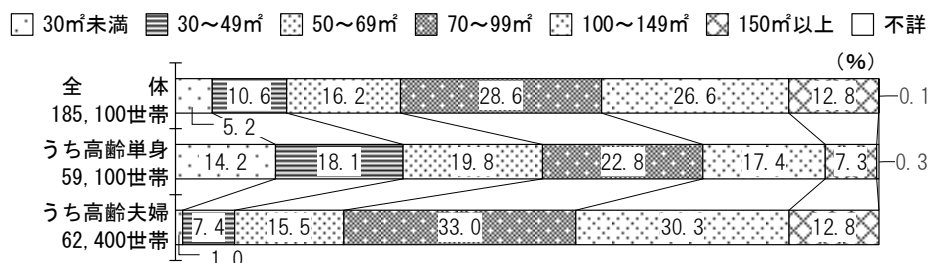


イ 高齢者が居住する住宅の延べ面積

(7) 高齢者が居住する住宅の延べ面積

高齢者が居住する住宅の延べ面積別割合は、「70～99㎡」が28.6%で最も高く、次いで「100～149㎡」26.6%、「50～69㎡」16.2%、「150㎡以上」12.8%の順となっており、「100㎡以上」の割合は39.4%と約4割を占めている。

図 高齢者が居住する住宅の延べ面積別割合の推移（平成30年、主世帯）



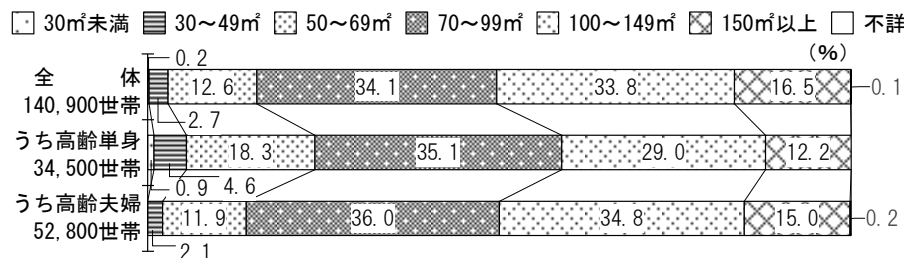
出典：平成30年住宅・土地統計調査（94-2表）

(イ) 高齢者が居住する持ち家の延べ面積

高齢者が居住する持ち家の延べ面積別割合は、「70～99㎡」が34.1%で最も高く、次いで「100～149㎡」33.8%、「150㎡以上」16.5%の順となっており、「100㎡以上」の割合は50.3%と約5割を占めている。

「100㎡以上」の割合は、高齢単身世帯で41.2%と約4割、高齢夫婦世帯で49.8%と約5割を占めており、少人数で広い住宅に居住している世帯の割合が高くなっている。

図 高齢者が居住する持ち家の延べ面積別割合の推移（平成30年、主世帯、広島市）



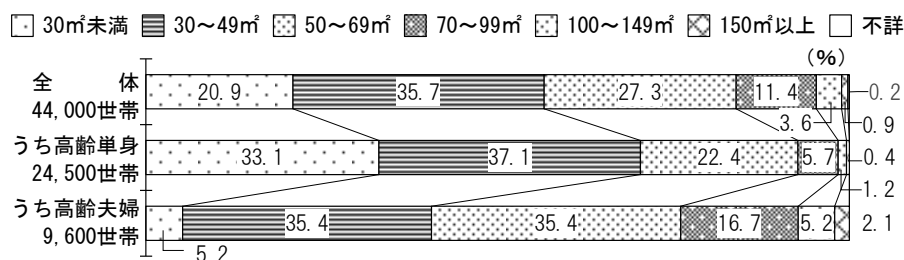
出典：平成30年住宅・土地統計調査（94-2表）

(ウ) 高齢者が居住する借家の住宅の延べ面積

高齢者が居住する借家の延べ面積別割合は、「30～49㎡」が35.7%で最も高く、次いで「50～69㎡」27.3%、「30㎡未満」20.9%の順となっている。

高齢単身世帯は「30㎡未満」の割合が33.1%と約3割を、高齢夫婦世帯は「49㎡以下」の割合が40.6%と約4割を占めており、狭い住宅の割合が高くなっている。

図 高齢者が居住する借家の延べ面積別割合の推移（平成30年、主世帯、広島市）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（94-2表）

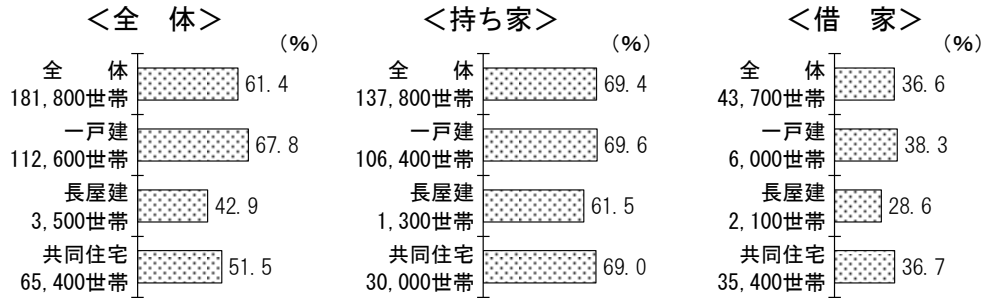
ウ 高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の状況

(ア) 高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の有無

高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備のある住宅の割合は61.4%である。

これを持ち家、借家別にみると、持ち家は69.4%と約7割を占めるが、借家は36.6%と4割に満たず、両者の格差が大きい状況にある。

図 住宅の建て方別高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備のある住宅割合（平成30年、専用住宅）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（231-1表）

注-1：高齢者が居住する世帯による。

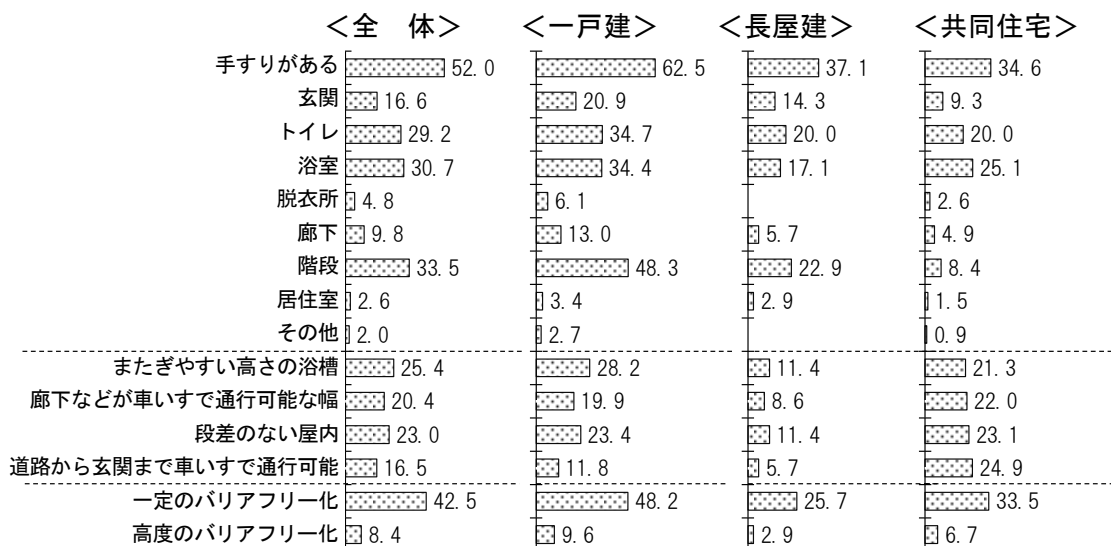
-2：住宅の建て方のうち「その他」は世帯数が少ない（全体300世帯、持ち家200世帯、借家100世帯）ため、図示していない。

(イ) 高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の内容

高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の内容ごとの設備のある住宅の割合は、「手すりがある」で5割を超えているが、他の内容は3割以下となっている。

また、「一定のバリアフリー化」率（注-1）は42.5%、「高度のバリアフリー化」率（注-2）は8.4%となっている。

図 住宅の建て方別高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の内容（平成30年、全体、専用住宅）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（231-1表）

注-1：高齢者が居住する世帯による。

-2：割合は高齢者が居住する主世帯数に対するもの。

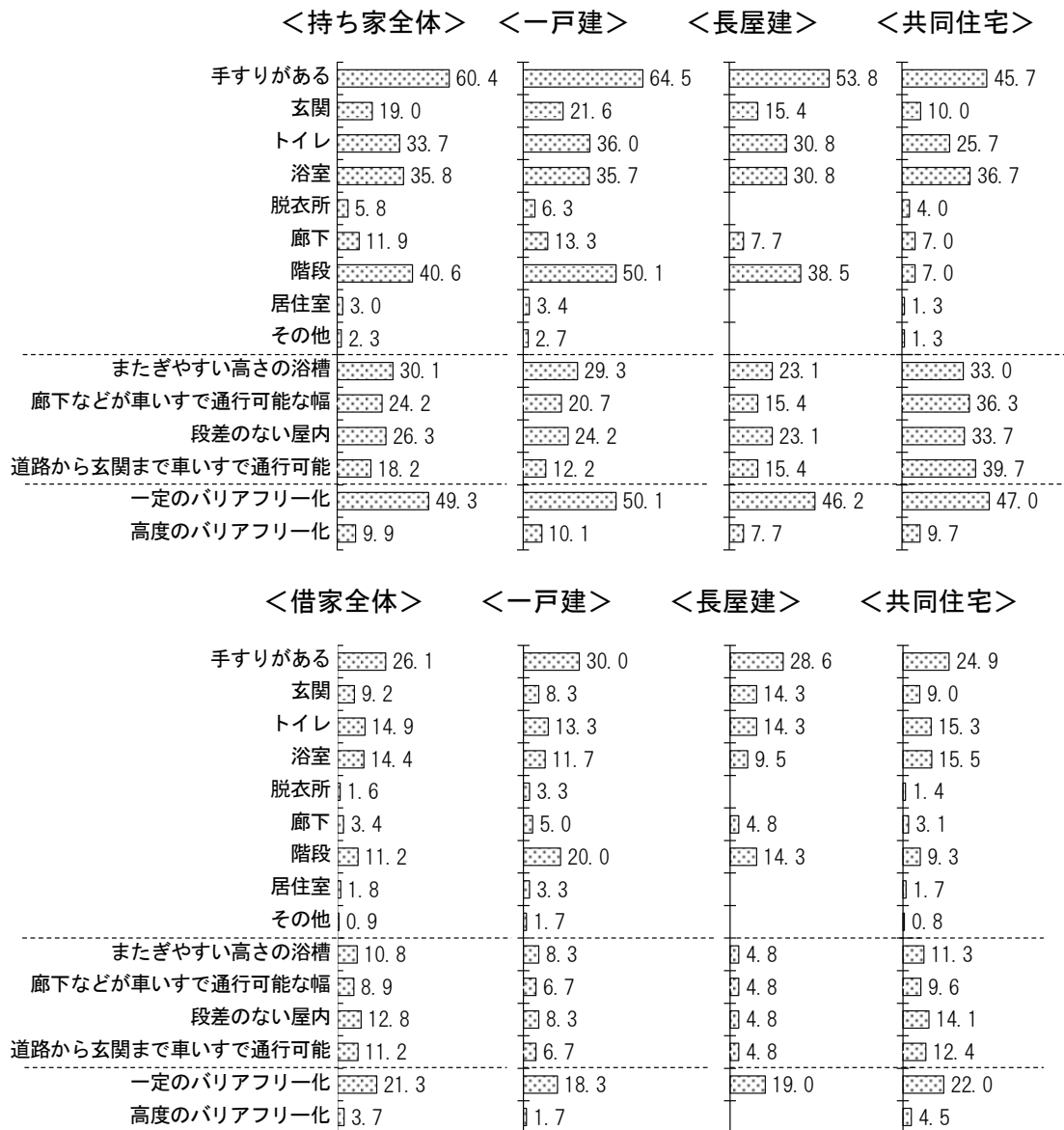
注-1：一定のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」のいずれかに該当すること。一定のバリアフリー化率については、住生活基本計画（全国計画、平成28年）において、成果指標のひとつとして令和7年75%が掲げられている。

-2：高度のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当すること。

高齢者が居住する持ち家における高齢者のための設備の内容ごとの設備のある住宅の割合は、「手すりがある」は約6割に達しているが、他の内容は3割程度以下となっている。また、「一定のバリアフリー化」率は49.3%、「高度のバリアフリー化」率は9.9%となっている。

一方、借家における高齢者のための設備の内容ごとの設備のある住宅の割合は、「手すりがある」を除き1割程度以下で、「一定のバリアフリー化」率は21.3%、「高度のバリアフリー化」率は3.7%となっている。

図 住宅の建て方別高齢者が居住する住宅における高齢者のための設備の内容（専用住宅）



出典：平成30年住宅・土地統計調査（231-1表）

注-1：高齢者が居住する世帯による。

-2：割合は高齢者が居住する主世帯数に対するもの。

(3) 高齢者世帯の居住水準の状況

高齢者が居住する世帯の居住面積水準別割合は「最低居住面積水準未満」4.3%、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」25.3%、「誘導居住面積水準以上」70.2%（「都市居住型」21.4%、「一般型」48.8%）となっている。（以下「誘導居住面積水準以上」の割合は、「都市居住型」と「一般型」を合わせた値を記述する。）

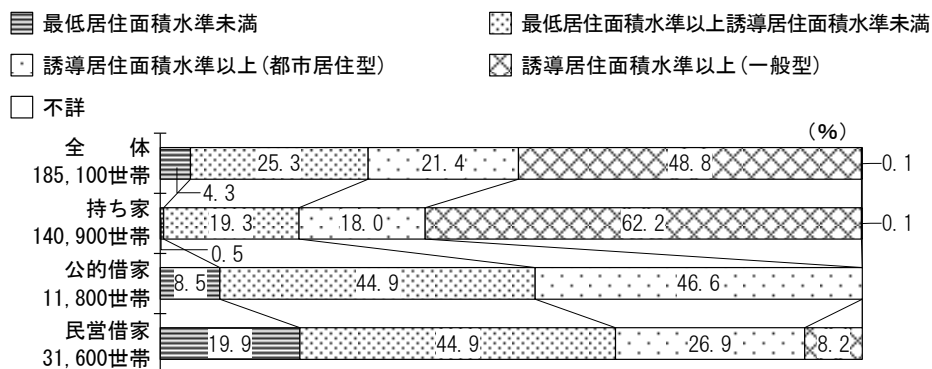
住宅の所有関係別に居住面積水準別割合をみると、持ち家は「誘導居住面積水準以上」が80.2%に達しており、居住面積水準が高い。

一方、借家は「最低居住面積水準」の割合が、公的借家8.5%、民営借家19.9%となっており、居住面積水準が低い状況にある。

住生活基本計画（全国計画、平成28年）では、最低居住面積水準未満の世帯を早期に解消することが目標として掲げられており、本市においても、早期に最低居住面積水準未満の世帯の解消を図る必要がある。（再掲）

図 高齢者世帯の住宅の所有関係別居住面積水準の比較（平成30年、主世帯、広島市）

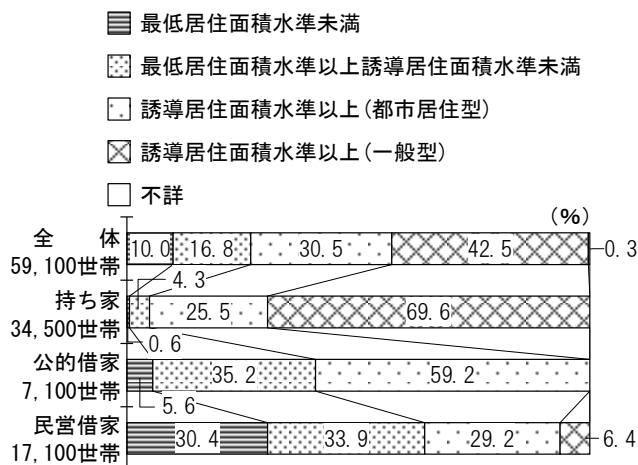
<全体（65歳以上のいる世帯）>



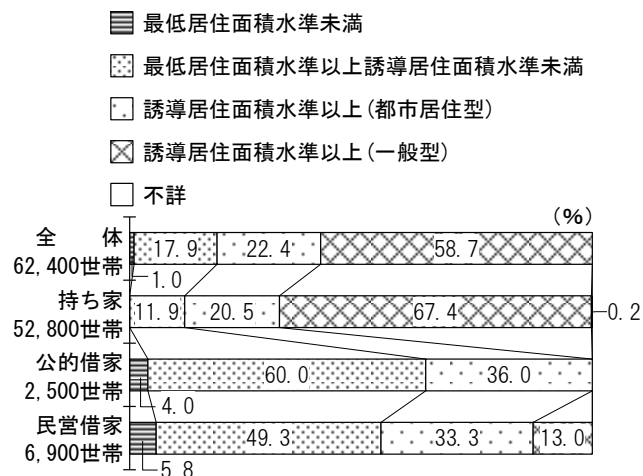
出典：平成30年住宅・土地統計調査（95-1表）

注：住宅の所有関係のうち「給与住宅」は、世帯数が全体600世帯、高齢単身200世帯、高齢夫婦200世帯と少なく、割合にばらつきが生じるため図示していない。

<うち高齢単身>



<うち高齢夫婦>

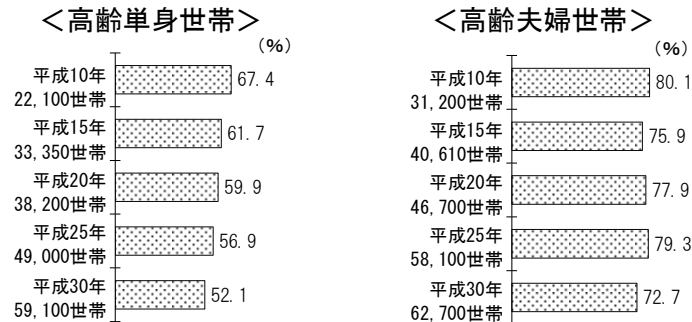


(4) 高齢者世帯の同居・近居等の状況

ア 別世帯となっている子がいる世帯割合

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の別世帯となっている子がいる世帯の割合は、「高齢単身世帯」52.1%、「高齢夫婦世帯」72.7%で、高齢夫婦世帯では7割を超えている。

図 別世帯となっている子がいる世帯割合の推移



出典：住宅・土地統計調査

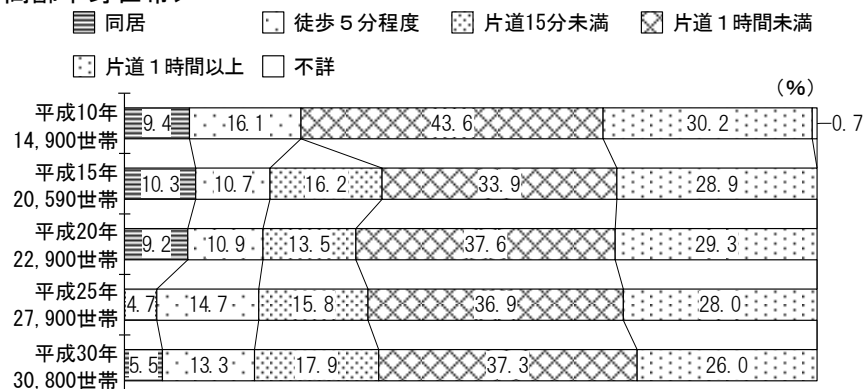
(H10/収録県59表、H15/収録市区町村14表、H20/県103表、H25/県130表、H30/98-2表)

イ 高齢者世帯の別世帯となっている子との同居、近居の状況

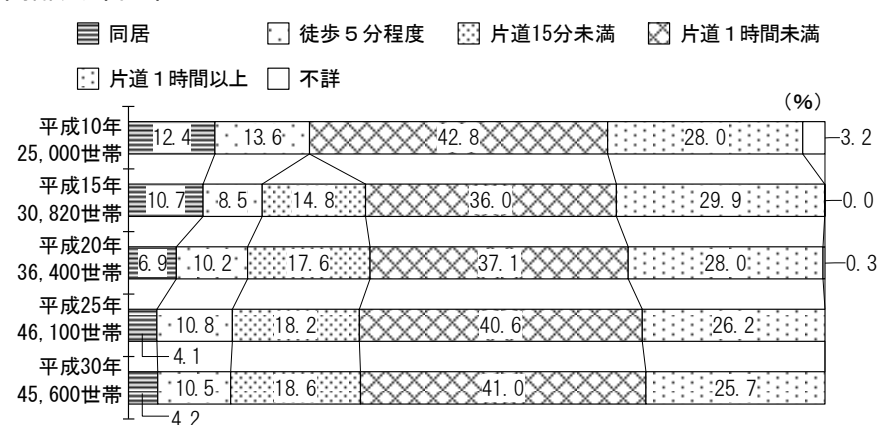
片道15分未満を近居とすると、同居と近居を合わせた割合は、高齢単身世帯の別世帯の子で36.7%、高齢夫婦世帯の別世帯となっている子で33.3%となっている。

図 別世帯となっている子の居住地の推移

＜高齢単身世帯＞



＜高齢夫婦世帯＞



出典：住宅・土地統計調査

(H10/収録県59表、H15/収録市区町村14表、H20/県103表、H25/県130表、H30/98-2表)

注-1：H10年調査には「片道15分未満」なし。

-2：「同居」には「同じ建物又は敷地内に住んでいる」場合も含む。

-3：割合は、別世帯となっている子がいる世帯数に対するもの。

6 住まいに関する意識・意向

「住生活総合調査」について、平成30年(2018年)の調査は、広島市を含む平成30年7月豪雨で被災した地域が調査対象地域から除外されたため、平成25年(2013年)と平成20年(2008年)調査結果の個別データを再集計し、比較しながら分析を行った。(再掲)

(1) 住宅及び居住環境に対する評価

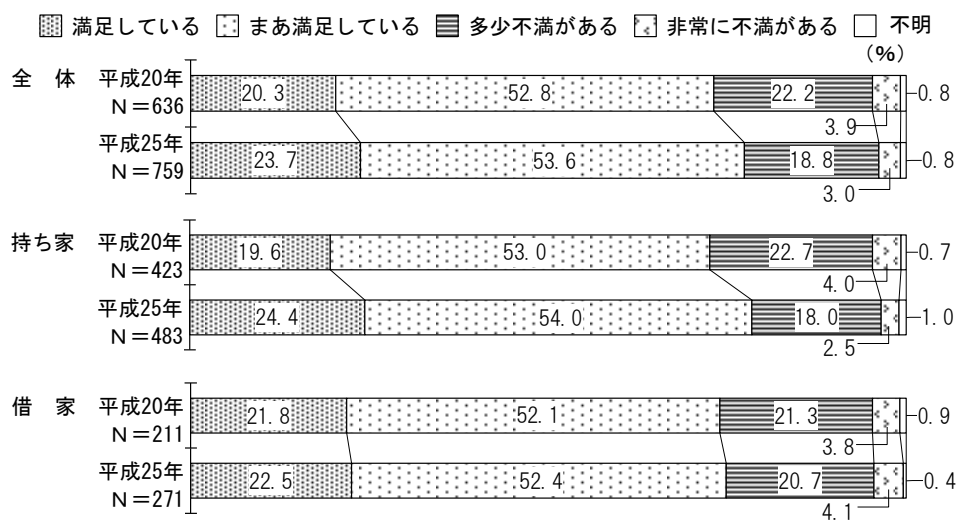
ア 住宅及び居住環境に対する評価

(ア) 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

平成25年の住宅及び居住環境に対する総合的な評価は、「満足している」と答えた人の割合が23.7%、「まあ満足している」が53.6%で、これらを合わせた割合(以下「満足率」という。)は77.3%と、高い評価となっている。

持ち家、借家別に平成25年の満足率をみると、持ち家は78.4%、借家は74.9%で、ともに高い評価となっている。

図 住宅及び居住環境に対する総合的な評価

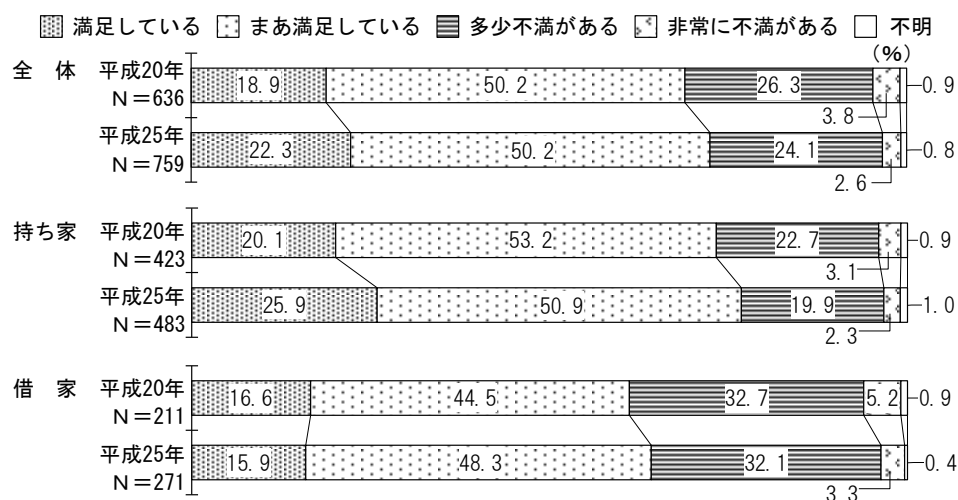


注：グラフ中「N」は回答者数（以下同様）

(イ) 住宅に対する評価の推移

平成25年の住宅に対する評価は、「満足している」と答えた人の割合が22.3%、「まあ満足している」が50.2%で、満足率は72.5%と高い評価となっている。

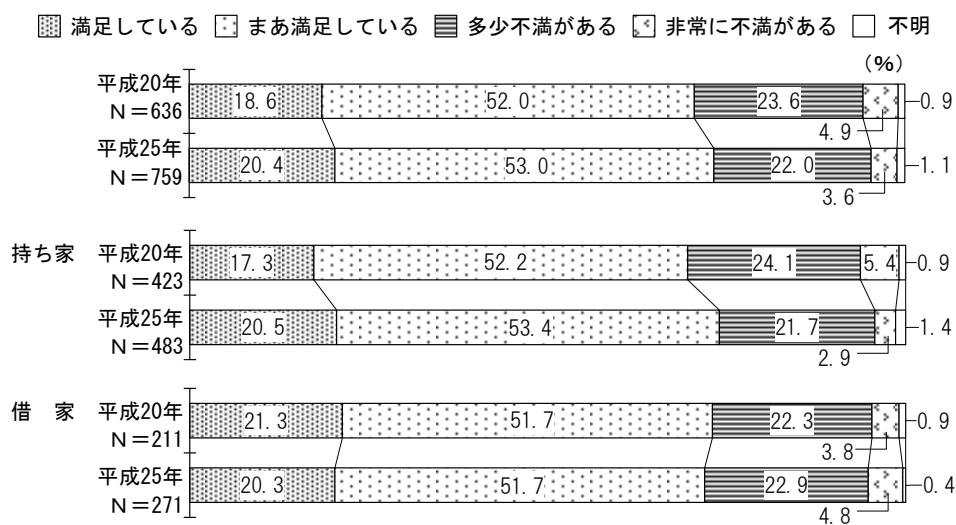
図 住宅に対する評価の推移



(ウ) 居住環境に対する評価の推移

平成25年の居住環境に対する評価は、「満足している」と答えた人の割合が20.4%、「まあ満足している」が53.0%で、満足率は73.4%と高い評価となっている。

図 居住環境に対する評価の推移



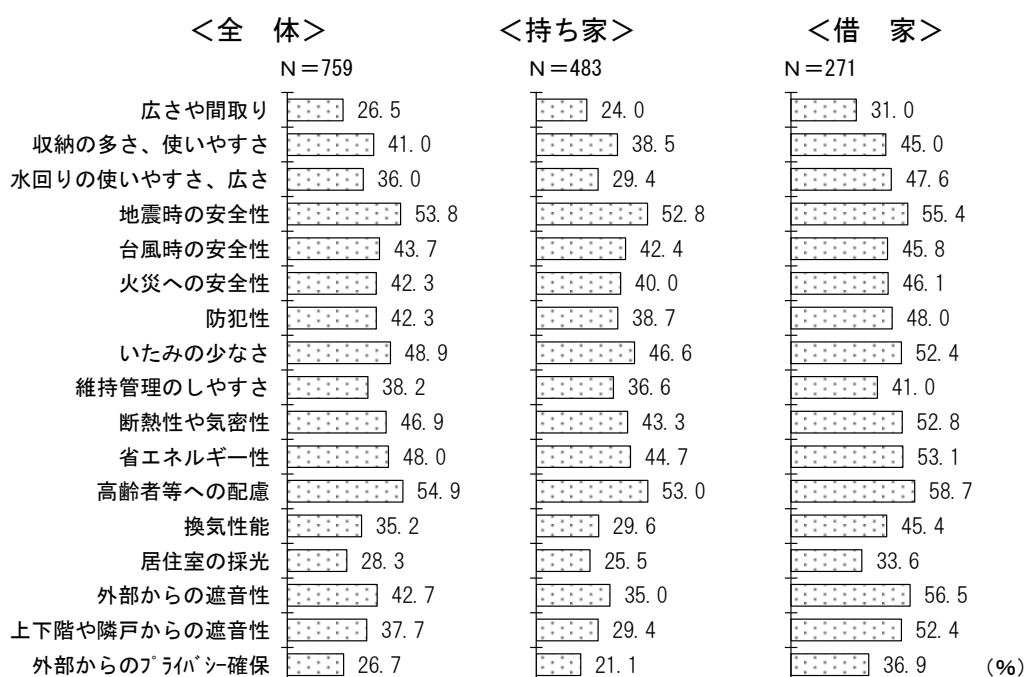
イ 住宅の個別要素に対する評価

住宅の個別要素に対する評価を「多少不満がある」または「非常に不満がある」と答えた人の割合を合わせた値（以下「不満率」という。）でみると、「高齢者等への配慮」（54.9%）と「地震時の安全性」（53.8%）に対して5割を超えており、不満が強くなっている。

不満率を持ち家についてみると、「高齢者等への配慮」（53.0%）と「地震時の安全性」（52.8%）に対して5割を超えており、不満が強くなっている。

同様に借家についてみると、「高齢者等への配慮」（58.7%）、「外部からの遮音性」（56.5%）、「地震時の安全性」（55.4%）、「省エネルギー性」（53.1%）、「断熱性や気密性」（52.8%）、「いたみの少なさ」（52.4%）、「上下階や隣戸からの遮音性」（52.4%）に対して5割を超えており、不満が強くなっている。

図 住宅の個別要素に対する評価（不満率、平成25年）



ウ 居住環境の個別要素に対する評価

居住環境の個別要素に対する不満率をみると「バリアフリー化の状況」（51.8%）に対して5割、「火災延焼の防止」（46.9%）と「道路の歩行時の安全性」（41.0%）に対して4割を超えており、不満が強くなっている。

不満率を持ち家についてみると、「バリアフリー化の状況」（51.1%）に対して5割、「火災延焼の防止」（46.0%）に対して4割を超えており、不満が強くなっている。

同様に借家についてみると、「バリアフリー化の状況」（52.8%）に対して5割、「火災延焼の防止」（48.0%）、「道路の歩行時の安全性」（48.0%）、「治安、防犯性」（44.3%）及び「騒音、大気汚染」（43.2%）に対して4割を超えており、不満が強くなっている。

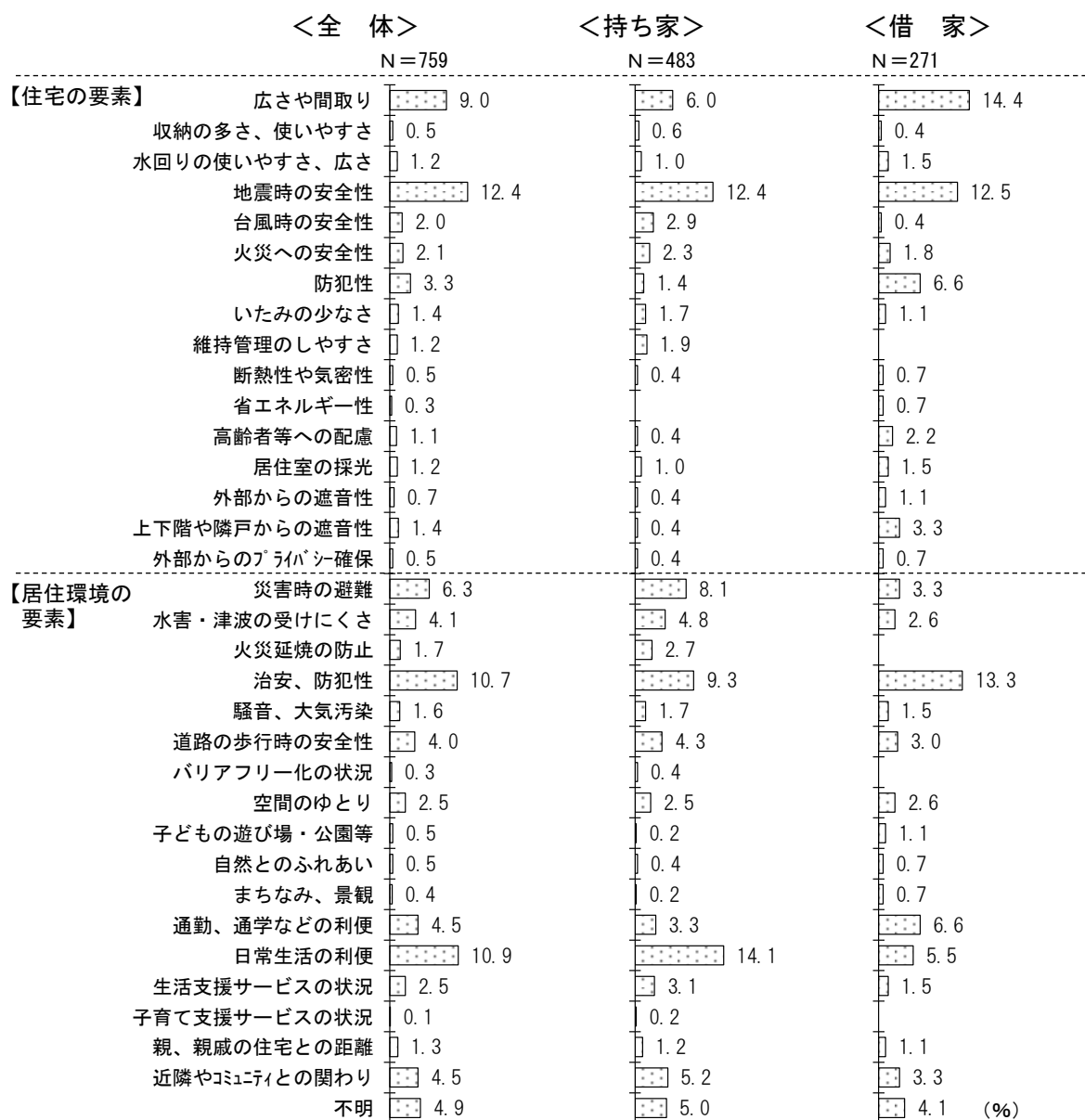
図 居住環境の個別要素に対する評価（不満率、平成25年）



エ 住宅及び居住環境の最も重要な要素

住宅及び居住環境の個別要素のうち最も重要な要素としてあげられた要素は、「地震時の安全性」(12.4%)の割合が最も高く、次いで「日常生活の利便」(10.9%)、「治安、防犯性」(10.7%)、「広さや間取り」(9.0%)、「災害時の避難」(6.3%)の順となっており、災害への安全性や治安、日常生活の利便性、住宅の広さや間取りなどの要素が重要視されている。

図 住宅及び居住環境の最も重要な要素（平成25年）



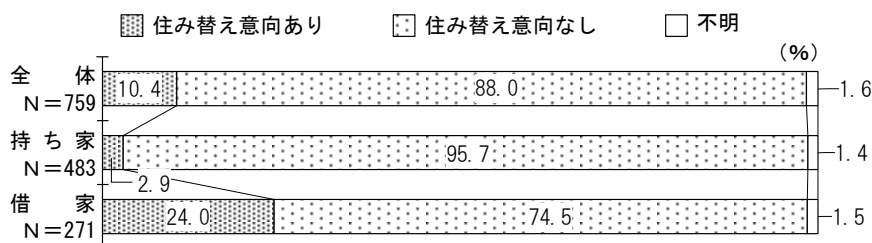
注：選択肢のうち「換気性能」を選んだ人はいない。

(2) 住み替え意向

概ね5年以内に「住み替え意向あり」と答えた人の割合は10.4%と、約1割である。

これを持ち家、借家別にみると、持ち家2.9%、借家24.0%で、借家では概ね4人に1人が5年以内に「住み替える意向がある」と答えている。

図 概ね5年以内に住み替える意向の有無（平成25年）



注：次の人を「概ね5年以内に住み替え意向のある人」として集計した。

「住み替えを考えている」と答えた人のうち、「1. 1年以内」、「2. 1年先～3年以内」及び「3. 3年先～5年以内」と答えた人

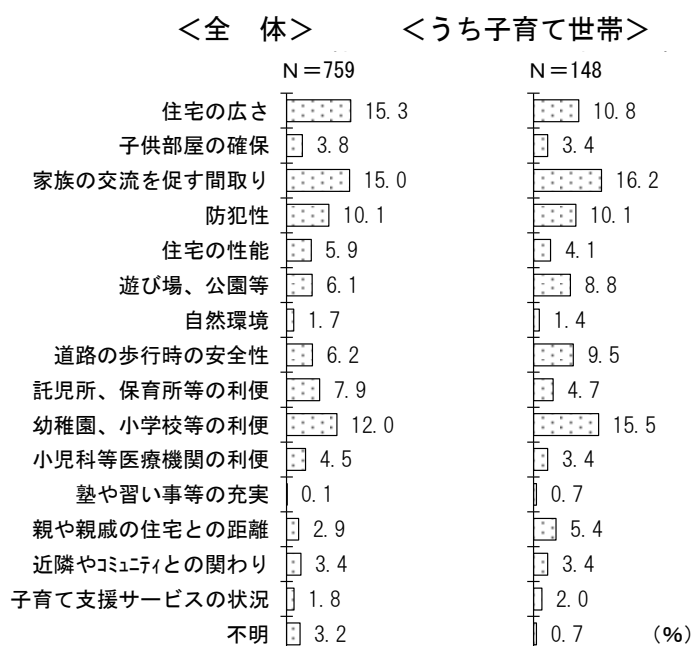
(3) 今後の住まい方に関する意識

ア 子育てのために重要な住宅及び居住環境の要素

子育てのために最も重要な住宅及び居住環境の要素は、「住宅の広さ」(15.3%)の割合が最も高く、次いで「家族の交流を促す間取り」(15.0%)、「幼稚園、小学校等の利便」(12.0%)、「防犯性」(10.1%)の順となっている。

これを子育て世帯についてみると、「家族の交流を促す間取り」(16.2%)の割合が最も高く、次いで、「幼稚園、小学校等の利便」(15.5%)、「住宅の広さ」(10.8%)、「防犯性」(10.1%)の順で、全体の回答と概ね同様の調査結果となっている。

図 子育てのために最も重要な住宅及び居住環境の要素（平成25年）



注：子育て世帯は、親と子の世帯のうち、長子が18歳未満の世帯

イ 高齢期における子どもとの住まい方

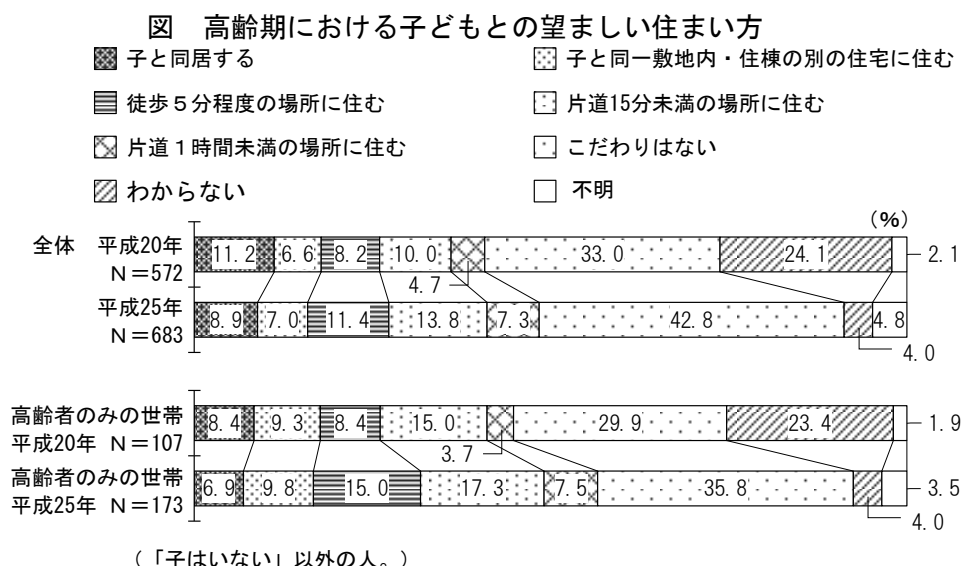
高齢期における子どもとの望ましい住まい方については、平成25年調査では、「子と同居する」（以下「同居」という。）と答えた人の割合は 8.9%、「子と同一敷地内・住棟の別の住宅に住む」（以下「隣居」という。）は 7.0%と、それぞれ低くなっている。

一方、「徒歩5分程度の場所に住む」は11.4%、「片道15分未満の場所に住む」は13.8%で、これらを合わせた比較的近い場所に住む（以下「近居」という。）ことが望ましいと答えた人の割合は25.2%と、一定の割合を占めている。

また、これらの「同居」、「隣居」、「近居」を合わせた割合は41.1%と、約4割を占めている。

これを高齢者のみの世帯についてみると「近居」の割合が32.3%と3割を超え、「同居」、「隣居」、「近居」を合わせた割合は49.0%と約5割を占めており、子どもと近くに住むことが望まれている。

これらの結果を平成20年調査と比較すると、「同居」の割合は低下、「隣居」はわずかに上昇、「近居」は上昇している。



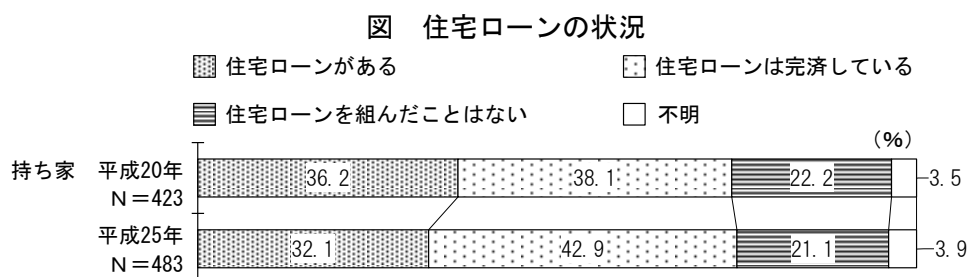
注：高齢者のみの世帯は、平成20年調査は「高齢者のみの世帯」、平成25年調査は、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」

(4) 住居費負担の状況

ア 住宅ローンの状況

(ア) 住宅ローンの状況

平成25年調査における持ち家世帯の住宅ローンの状況は、「住宅ローンは完済している」と答えた人の割合が42.9%で最も高く、「住宅ローンがある」が32.1%、「住宅ローンを組んだことはない」が21.1%の順となっており、住宅ローンのある人は約1/3である。

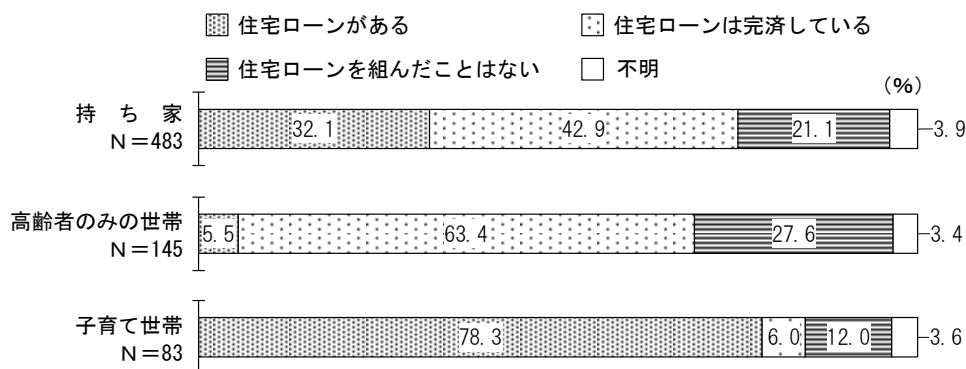


(イ) 高齢者のみ世帯及び子育て世帯の住宅ローンの状況

高齢者のみの世帯と子育て世帯について、持ち家世帯の住宅ローンの状況をみると、高齢者のみの世帯では「住宅ローンがある」と答えた人の割合が 5.5%、「住宅ローンは完済している」が63.4%などとなっており、住宅ローンを完済した人の割合が高い。

一方、子育て世帯では、「住宅ローンがある」人が78.3%と、約8割を占めている。

図 高齢者世帯・子育て世帯の住宅ローンの状況（平成25年）



注-1：高齢者のみの世帯は、平成25年調査は、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」

-2：子育て世帯は、親と子の世帯のうち、長子が18歳未満の世帯

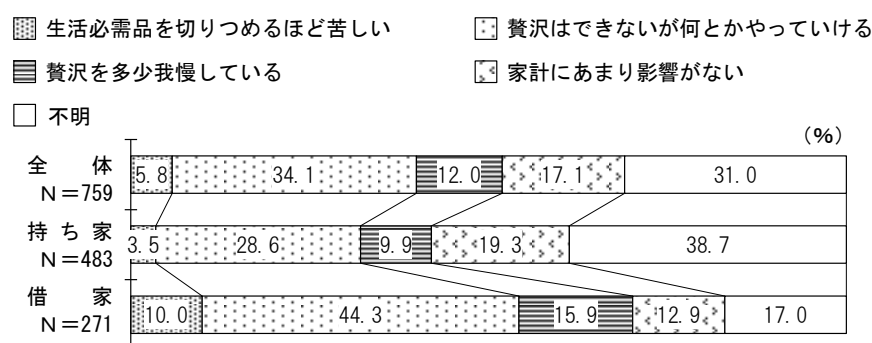
イ 住居費負担に対する評価

(ア) 住居費負担に対する評価（全体）

住居費負担に対する評価は、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」と答えた人（以下「負担が特に大きい」という。）の割合は 5.8%、「贅沢はできないが何とかやっていける」と答えた人は34.1%で、これらを合わせた人（以下「負担が大きい」という。）の割合は39.9%と、約4割を占めている。

これを持ち家、借家別にみると、「負担が大きい」と答えた人の割合は、持ち家32.1%、借家54.3%で、借家では半数以上の人「負担が大きい」と答えている。

図 住居費負担に対する評価（平成25年）

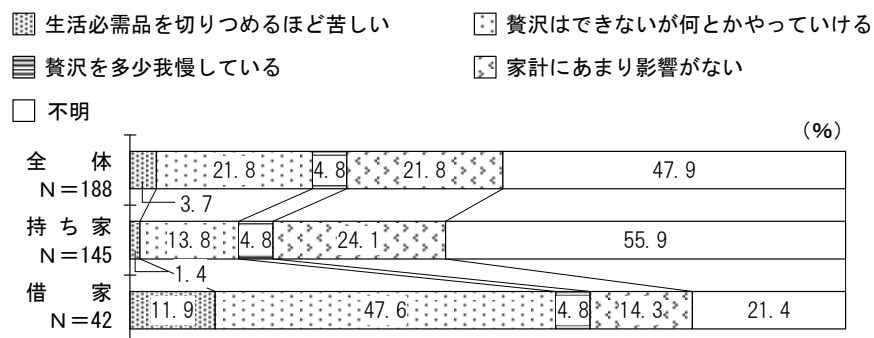


(イ) 高齢者のみの世帯の住居費負担に対する評価

高齢者のみの世帯の住居費負担に対する評価は、「負担が特に大きい」人の割合が 3.7 %、「負担が大きい」人の割合が25.5%である。

これを持ち家、借家別にみると、「負担が大きい」と答えた人の割合は、持ち家15.2%、借家59.5%で、借家で「負担が大きい」と答えた人が6割を占めている。

図 高齢者世帯の住居費負担に対する評価（平成25年）



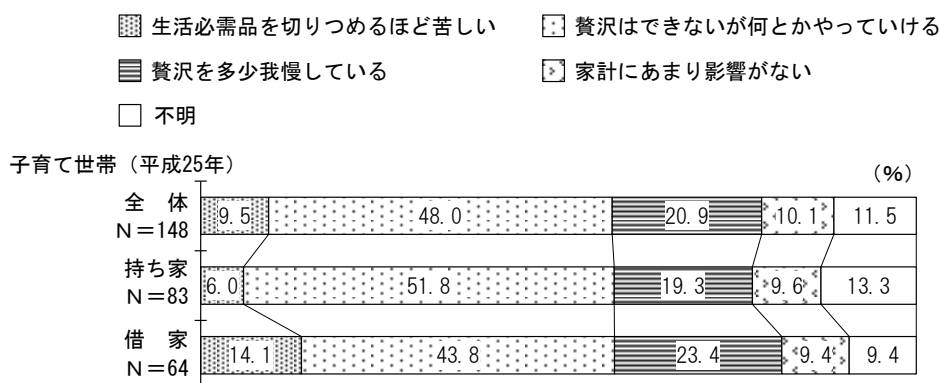
注：高齢者のみの世帯は、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」

(ウ) 子育て世帯の住居費負担に対する評価

子育て世帯の住居費負担に対する評価は、「負担が特に大きい」と答えた人の割合は 9.5%と約1割、「負担が大きい」人の割合は57.5%と約6割を占める。

これを持ち家、借家別にみると、「負担が大きい」と答えた人の割合は、持ち家57.8%、借家57.9%で、持ち家、借家とも約6割を占める。

図 子育て世帯の住居費負担に対する評価（平成25年）



注：子育て世帯は、親と子の世帯のうち、長子が18歳未満の世帯