

最近の土地・住宅の動向と居住者からみた住宅問題

社団法人 中国地方総合研究センター

第二研究部副主任研究員 宮本 茂

はじめに

最近、住宅を取り巻く環境が喧しい。例えば、昭和61年頃から始まった東京の地価高騰が地方に波及し、住宅価格が上昇、その後急激に冷え込む等、天国と地獄を味わったことや、東京圏ではもはや住宅を一生働いても取得することができなくなったこと等、これまでの状況が激変していることがある。

平成3年の建設白書でも、基本的政策課題として「大都市地域における住宅・宅地の供給」が掲げられている。

これに対し、地方ではどうか。東京圏に比べ、住宅を取得しやすい状況にまだあるといえるのかどうか。地方における住宅問題等について報告したい。

1. 広島市の土地・住宅の動向について

●建設ブームに沸いた住宅（図1～4）

最近の特徴は何といっても地価高騰である。東京都心商業地に端を発した地価高騰は、東京圏住宅地→3大都市圏→地方中枢都市に波及し、その後東京都心から1～2年遅れて広島市も巻きこまれる結果となった。

（なお、平成4年の地価公示（国土庁）では、全国（住宅地）では5.6%減少、広島市（住宅地）では1.0%の減少となっており、広島市では昭和50年以來の落ち込みとな

図1 公示価格年別変動率

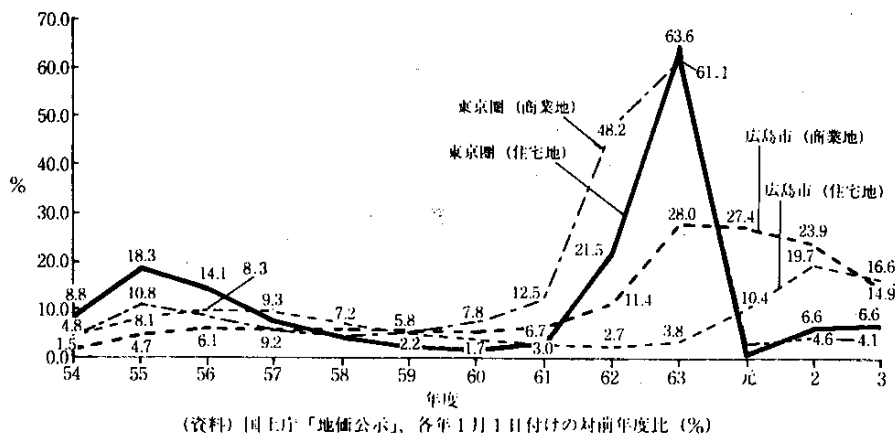


図2 新設住宅着工戸数の推移（全国）

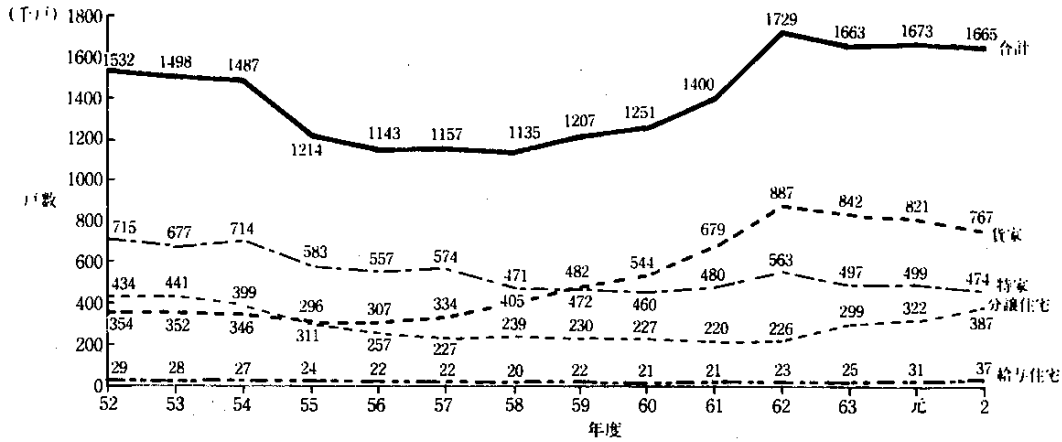
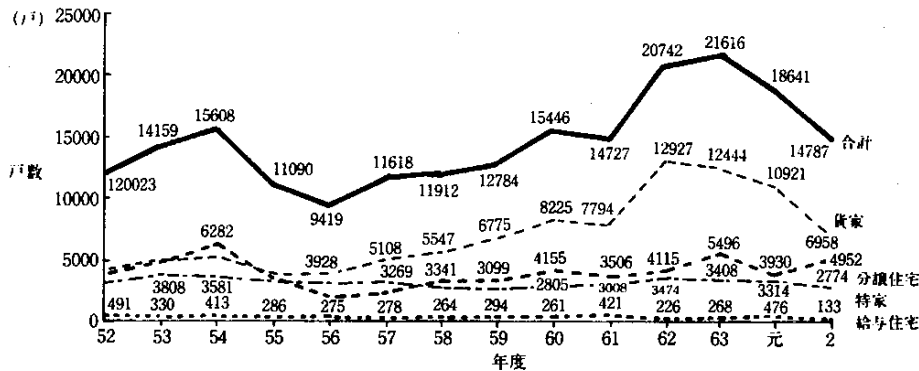


図3 新設住宅着工戸数の推移（広島市）



(注) 当時市域（59年度までは佐伯区が含まれていない）

(資料) 新設着工住宅統計

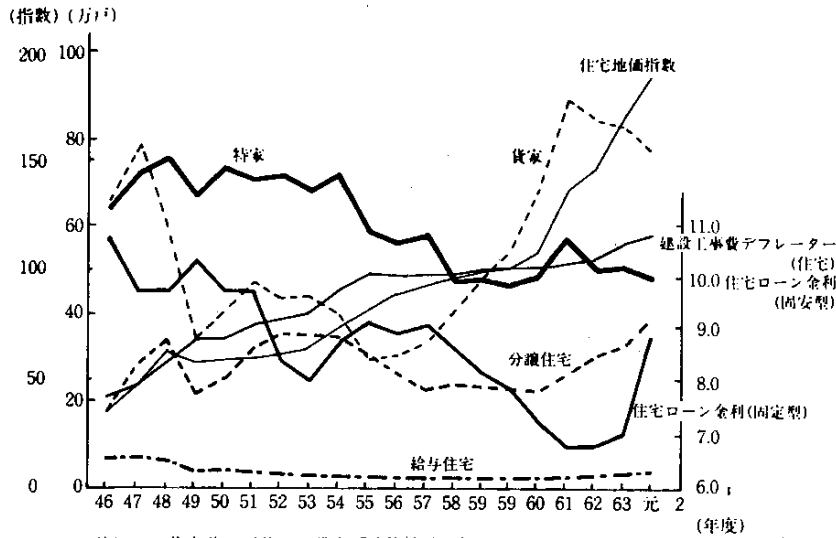
った。－平成4年3月26日発表－)

この時期の住宅着工統計でみると、全国は昭和60年代に入り、空前の建設ブームが到来し、現在まで継続している状況にある（しかしながら、平成3年度に入り急速な減退傾向）。

これに対し、広島市も昭和62年から建設ブームとなり、過去最高の水準を記録したが、昭和63年をピークに急速に冷却しつつある。これには貸家の果たす役割が大きかったことがあげられる。

こうした建設ブームの背景としては、好景気、金余り、金融緩和、低金利による住宅への投資拡大、人口増を上回る世帯増（単身世帯の増が顕著）による住宅需要、居住者の賃貸マンション等へのニーズの高水準化等、供給者・需要者の思惑が一致したこと等が考えられる。

図4 新設住宅着工戸数と地価、工事費、金利動向の対比



- 注) 1. 住宅着工戸数は建設省「建築統計年報」による。
- 2. 住宅地価指数は国土庁「地価公示」の公示価格(住宅地全国平均)年別変動率を用いて60年度=100の指数とした。
- 3. 工事費デフレーター(住宅)は建設省建設経済局調査情報課資料による。

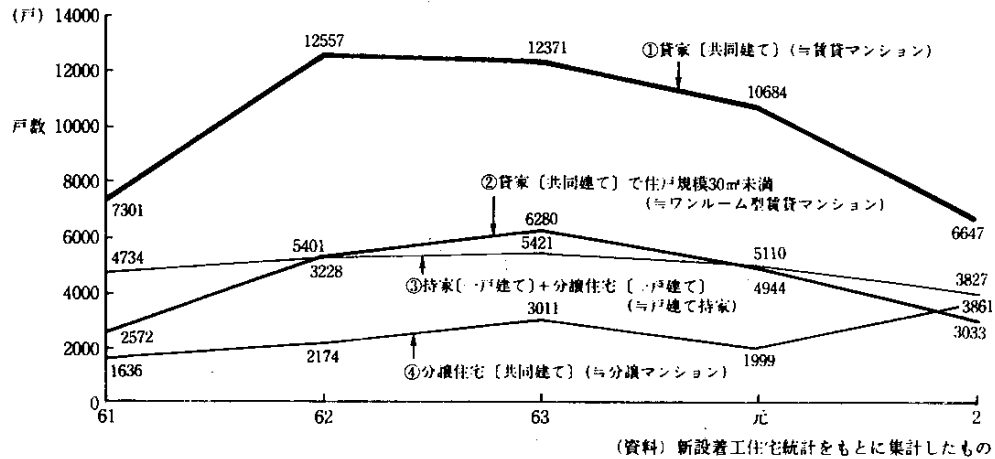
(資料)「建設白書(平成3年版)」建設省

●賃貸マンションの急増と急減(図5~6)

こうした状況を住宅種類別の新設着工住宅で見ると、空前の賃貸マンションブームが主として建設ブームを支えていたことがわかり、特に昭和62、63年にピークを迎えている。

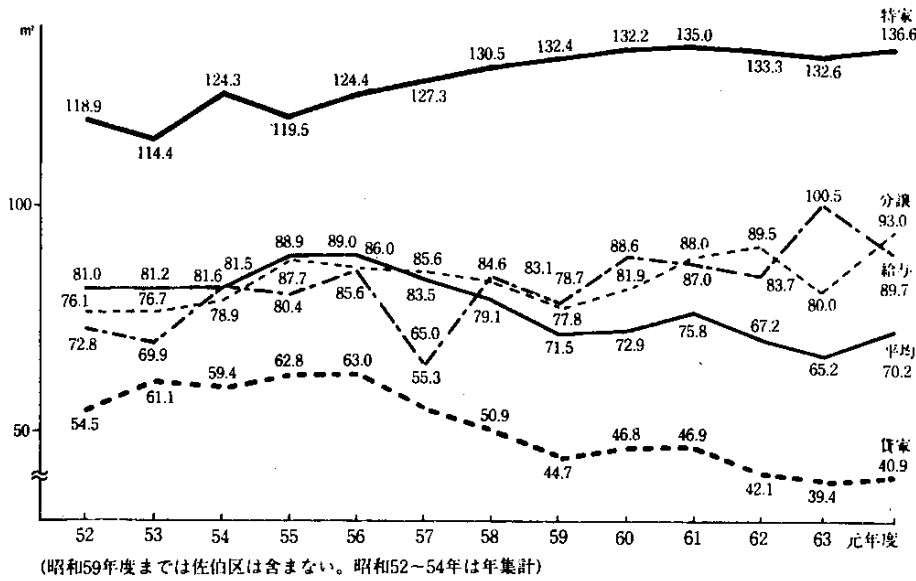
特に、低金利の中で、ワンルーム型賃貸が投資用として格好のターゲットとなり急増した。このワンルーム型は、賃貸マンションの半分程度を占めていたとみられる。

図5 新設着工住宅数の推移(広島市)



(資料)新設着工住宅統計をもとに集計したもの

図6 新設着工住宅の規模の推移



戸建て住宅は、ほぼ横ばいであり、年間5,000戸程度の供給量にあった。

分譲マンション（分譲賃貸あり）は、2,000戸/年程度の供給量であったが、最近では3,000戸程度の市場に拡大し、この結果広島市では昭和59年頃に続く第4次のマンションブームを形成したといえる。

こうした供給を背景として、住宅規模は平均的には着実な上昇にあるが、貸家だけ規模が減少傾向しており、この貸家と持家の格差が、持家取得せざるを得ない大きな原因の一つとなっていると考えられる。

●都心区での賃貸マンションの大量の供給（図7～10）

区別の新設着工住宅の動向は、まず、賃貸マンションは、旧市内（中区、西区、南区）を中心に供給されてきたが、最近激減している。また、これに呼応してワンルーム型も

図7 新設着工住宅数（貸家 [共同建て]）の推移（区別）

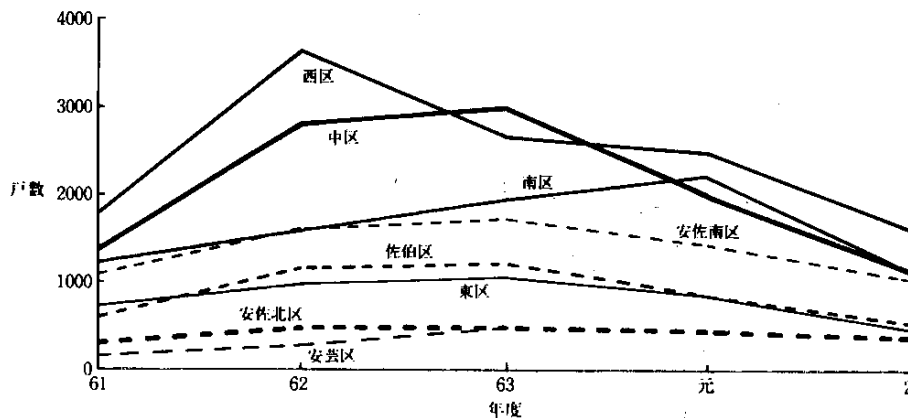


図8 新設着工住宅数（貸家〔共同建て〕で住戸規模30㎡未満）の推移（区別）

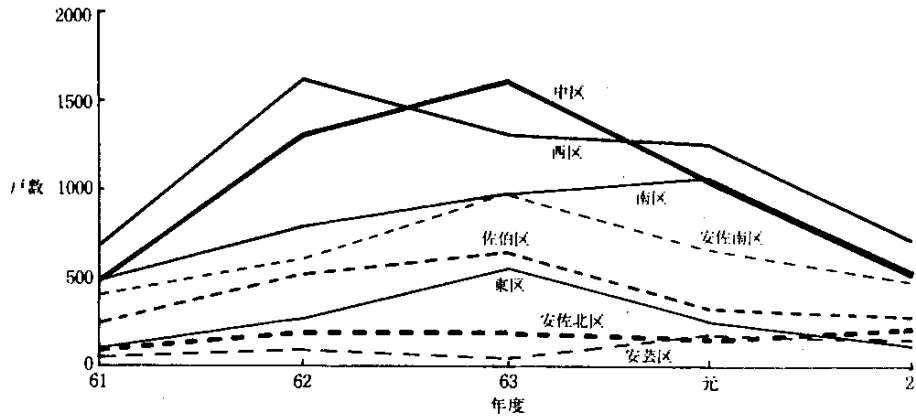


図9 新設着工住宅数（持家〔一戸建て〕+分譲住宅〔一戸建て〕）の推移（区別）

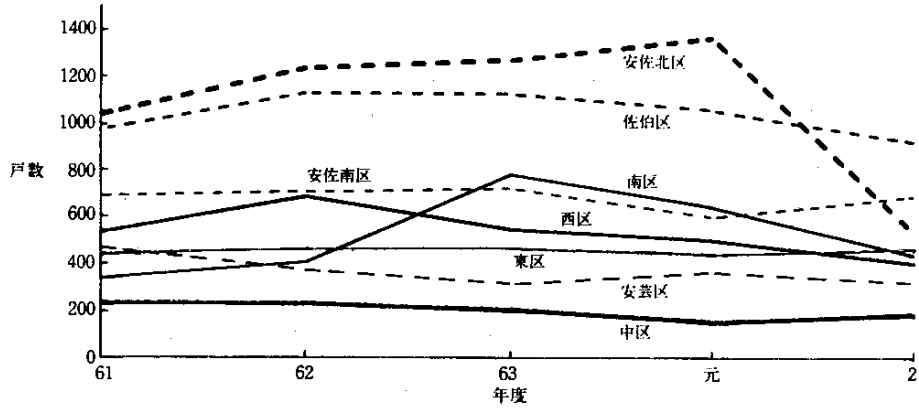
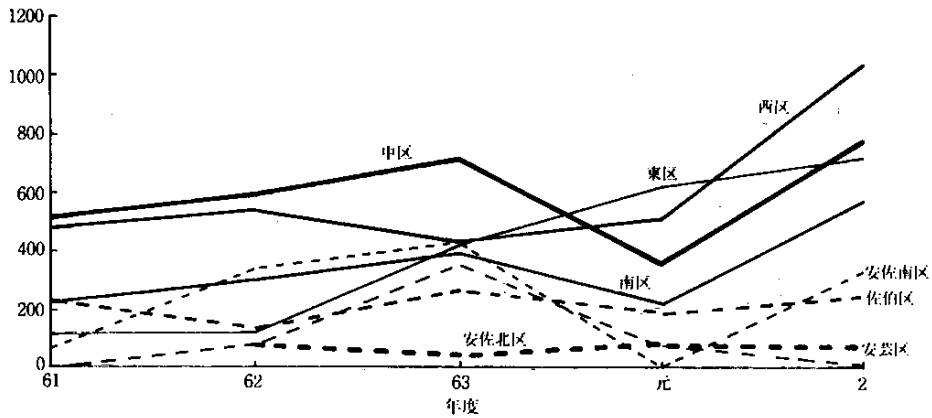


図10 新設着工住宅数（分譲住宅〔共同建て〕）の推移（区別）



(資料) 新設着工住宅統計をもとに集計したもの

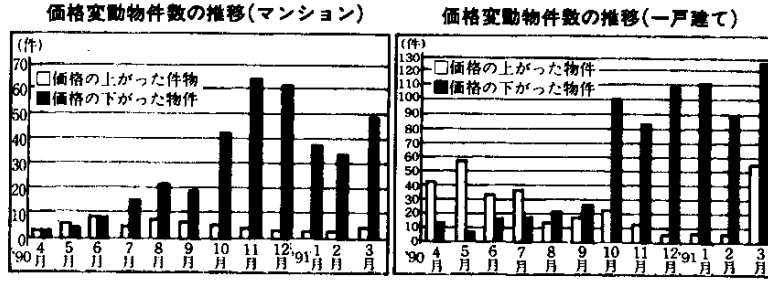
ほぼ同様の動きを示しているが、減少の幅が大きいのが特徴といえる。

戸建ては安佐北区、佐伯区の郊外での供給量が大きく、これは山地部の団地開発が中心である（広島市の戸建て供給量の2/3～3/4は中・大規模団地による供給とみられる）。

一方、分譲マンションは、事業用地の不足から郊外立地が進んでいたが、平成2年度には一転し、旧市内地域での供給が活発となった。

① 昨年の後半

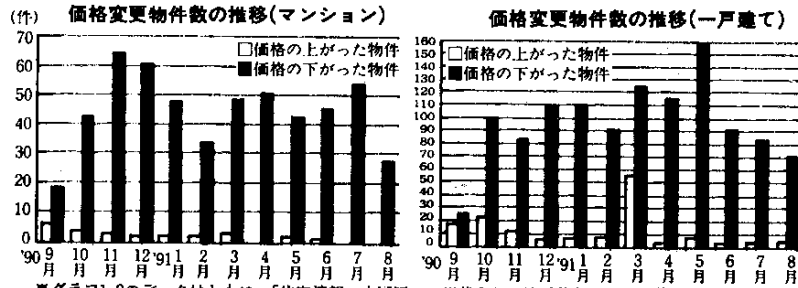
図11



※グラフ3.4のデータとともに、「住宅情報・中国版」地域別流通物件情報ページに掲載された物件のうち、前回登録の価格から変更があった物件数。
 ※月表示は各号の発売月を示す。

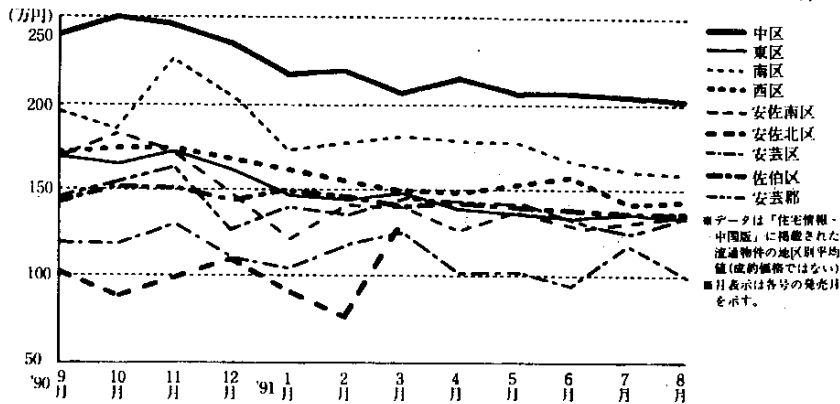
② 今年

図12



※グラフ1.2のデータとともに、「住宅情報・中国版」に掲載された流通物件のうち、前回登録の価格から変更があった物件数。
 ※月表示は各号の発売月を示す。

ファミリータイプマンションの平均単価(約3.3㎡当たり)推移(広島市および安芸郡)



※データは「住宅情報・中国版」に掲載された流通物件の地区別平均値(厳密な価格ではない)
 ※月表示は各号の発売月を示す。

(資料)「住宅情報中国版」(リクルート)

表1 平成1～2年の分譲マンションの価格の推移

平成1年度供給物件

| 区分 | 地 区 | 単価指数 | 住居専用面積当 平均単価(万円) | 平均規模 | 供給戸数 | 棟 数 | 公庫付 |
|----------------------------|---------|------|---------------------|------|-------|-----|-----|
| 旧 市 内 | 中 区 | 100 | 213.13 | 52戸 | 515戸 | 10棟 | 2棟 |
| | 東 区 | 100 | 166.89 | 34 | 236 | 7 | 2 |
| | 西 区 | 100 | 141.11 | 36 | 357 | 10 | 2 |
| | 南 区 | 100 | 252.87 | 54 | 379 | 7 | 1 |
| | 旧 市 内 計 | 100 | ★190.61 | 44 | 1,487 | 34 | 7 |
| 旧 市 外 ・ 郊 外 | 安佐南・北区 | 100 | 126.33 | 26 | 102 | 4 | 2 |
| | 安芸区・安芸郡 | 100 | 120.14 | 84 | 927 | 11 | 9 |
| | 佐伯区・廿日市 | 100 | 116.00 | 32 | 288 | 9 | 5 |
| | 旧 市 外 計 | 100 | ★119.62 | 55 | 1,317 | 24 | 16 |

平成2年度供給物件

| 区分 | 地 区 | 単価指数 | 住居専用面積当 平均単価(万円) | 平均規模 | 供給戸数 | 棟 数 | 公庫付 |
|----------------------------|---------|------|---------------------|------|-------|-----|-----|
| 旧 市 内 | 中 区 | 127 | 271.68 | 44戸 | 523戸 | 12棟 | 1棟 |
| | 東 区 | 113 | 188.58 | 78 | 388 | 5 | 3 |
| | 西 区 | 187 | 263.68 | 64 | 320 | 5 | 1 |
| | 南 区 | 120 | 304.17 | 53 | 160 | 3 | 1 |
| | 旧 市 内 計 | 135 | ★257.02 | 56 | 1,391 | 25 | 6 |
| 旧 市 外 ・ 郊 外 | 安佐南・北区 | 136 | 172.43 | 33 | 167 | 5 | 1 |
| | 安芸区・安芸郡 | 144 | 173.11 | 42 | 166 | 4 | 1 |
| | 佐伯区・廿日市 | 122 | 141.58 | 34 | 275 | 8 | 3 |
| | 旧 市 外 計 | 136 | ★162.37 | 36 | 608 | 17 | 5 |

※注記 ・地区別供給物件の「住専平均単価」は、「当該地区各棟毎の住専平均単価の平均値」である。

・表中★印の「住専平均単価」は、旧市内、旧市外・郊外それぞれの「全棟住専平均単価の平均値」を示す。

●土地・住宅の動向を示すトピックス

(地価高騰に伴うものとは時期的なズレがあることに注意)

最近では、建築費も高騰を続け、地価高騰と相俟って住宅価格をつり上げ、平均3,000万円(平成2年)→4,000万円(平成3年)等、5割程度上昇している。

特に平成元年→2年のマンションの価格を比べると、旧市内供給分の住居専用面積坪単価で35%(63→元年では44%)上昇、特に西区では87%の上昇等大幅な上昇基調にある。このため、最近のマンション住居専用面積当たりの平均坪単価は150～170万円程度

表2 現在の新規分譲マンションの販売状況

最近3年間年間販売実績

| 年 度 | 期 間 | 年間販売戸数 | 月平均販売数 | 販売実績指数 |
|-------|------------------|--------|--------|--------|
| 昭和63年 | 63年1月16日～1年1月15日 | 2,018戸 | 168戸 | 107 |
| 平成1年 | 1年1月16日～2年1月15日 | 2,919戸 | 243戸 | 155 |
| 平成2年 | 2年1月16日～3年1月15日 | 1,883戸 | 157戸 | 100 |

◁基準指数

平成3年の期別販売実績

| 期 | 第Ⅰ期 | 第Ⅱ期 | 第Ⅲ期 | 第Ⅳ期 |
|--------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| (期間) | 1月16日～4月15日 | 4月16日～7月15日 | 7月16日～10月15日 | 10月16日～1月15日 |
| 期間販売戸数 | 233戸 | 170戸 | 戸 | 戸 |

調査時の地区別残戸数

| 区 分 | 地 区 | 分譲中棟数 | 総販売戸数 | 調査時販売済 | 残 戸 数 | 残戸数比率 |
|-----|------------------------|-------|--------|--------|-------|-------|
| 旧市内 | 中 区 | 6棟 | 292戸 | 190戸 | 102戸 | 11.8% |
| | 東 区 | 6 | 222 | 95 | 127 | 14.7 |
| | 西 区 | 6 | 539 | 128 | 411 | 47.4 |
| | 南 区 | 2 | 223 | 135 | 88 | 10.2 |
| 旧市外 | 安佐南区・安佐北区 佐伯区・安芸区 他 | 10 | 363 | 225 | 138 | 15.9 |
| | 計 | 30棟 | 1,639戸 | 773戸 | 866戸 | 100 % |

調査日：平成3年7月15日

(資料) 地元広告代理店調べ

(元年度110～130万円)にも達している。

また、ここ最近では、完全な売り手市場となり、即日完売の状況が続いていた(主な供給物件は戸建て4,500～5,000万円、マンション3,500～4,000万円)。この中には、地元以外の企業、個人等が入り乱れて買いあさるという状況もみられ、この結果、最近2～3年の住宅フローのうち1次取得(実需)は2～4割程度しかなく、残りは業者や個人の買い替えという状況にあったとみられている。

ところが、平成2年10月頃から、需要に陰りが見え始め、中古売れ残り→新規売れ残りといった状況が生じてきた(新規住宅の契約率86%(平成2年)→41%(平成3年)と6割は売れ残っており、ファミリータイプのみでは88%→61%)。

特に、新規マンションは、7月時点で866戸、現在1,000戸程度が売れ残っており(新規、広島都市圏、在庫2年分)、これは年間供給戸数の1/2～1/3にも達している。

また、新規分譲マンションは4,000万円以上の高額物件は売れ残り、現在では4,000万円以上の物件はほとんどなくなり、さらに、価格が値下がり基調にあり、また中古価格は相当に値下がり傾向(ピーク時の3割程度の水準)にあるとみられる。

このように、需要が冷えた原因として、税制の改正等によりやや貸家建設のうま味が

主要都市の平均地価と上昇率

| 価格 | 住宅地 | | 商業地 | | 工業地 | |
|----------|------------|---------|------------|-------|------------|-----|
| | 価格 | 上昇率 | 価格 | 上昇率 | 価格 | 上昇率 |
| 広島 217.5 | 7.1(20.3) | 1,603.7 | 7.2(23.4) | 260.0 | 4.0(22.0) | |
| 福山 83.5 | 9.4(17.9) | 339.1 | 11.6(33.5) | 27.5 | 4.6(9.6) | |
| 呉 142.7 | 5.1(8.8) | 535.3 | 7.9(20.4) | 48.0 | 4.6(8.0) | |
| 尾道 80.3 | 4.6(6.9) | 378.5 | 7.6(9.3) | — | — | |
| 岡山 147.4 | 13.8(38.1) | 1,212.4 | 11.7(57.2) | 41 | 10.8(—) | |
| 倉敷 85.6 | 14.8(18.8) | 504.1 | 10.5(30.4) | 43.8 | 23.1(10.4) | |
| 鳥取 104.4 | 7.9(18.9) | 415.0 | 6.5(44.2) | 47.0 | 18.2(15.8) | |
| 米子 72.1 | 7.8(6.6) | 364.3 | 8.0(34.9) | 36.5 | 6.5(2.3) | |
| 松江 75.4 | 2.4(1.8) | 336.6 | 5.3(7.7) | 31.0 | 4.4(2.4) | |
| 下関 59.6 | 5.4(2.3) | 393.3 | 17.0(5.1) | 40.0 | —(2.0) | |
| 宇部 35.9 | 6.7(3.2) | 132.3 | 8.1(3.4) | 27.0 | 5.1(2.6) | |
| 山口 56.5 | 4.6(3.3) | 192.0 | 6.9(3.6) | — | —(—) | |
| 徳山 90.2 | 9.0(4.9) | 462.8 | 12.5(7.1) | — | —(—) | |
| 防府 58.6 | 2.5(2.2) | 136.0 | 6.4(2.9) | — | —(—) | |
| 岩国 88.5 | 15.4(11.0) | 415.6 | 14.1(18.2) | — | —(—) | |

(1平方メートル当たり、単位千円。上昇率は前年比%、—は不明。カッコ内は前年)

用途別最高価格と最高上昇率
[平方メートル当たり、単位は千円、%]

| 用途 | 最高価格 | 最高上昇率 |
|----|------------------------|-------|
| 広島 | 広島市中区東子田町2-8-2 | 591 |
| | 福山市相生町2-84 | 157 |
| | 広島市中区本通5-8 | 11200 |
| | 福山市西町11-109 | 19.1 |
| 岡山 | 岡山市伊福町3丁目84番2 | 360 |
| | 岡山市大字北田字萩前184番11 | 20.8 |
| | 岡山市錦町8番101外 | 8100 |
| | 藤社市中央2丁目8番106 | 32.3 |
| 山口 | 徳山市明玉町3-17 | 184 |
| | 下関市東府台1丁目1-20 | 140 |
| | 下関市竹崎町2-13-12 | 40 |
| | | 32.7 |
| 鳥取 | 松江市西藤田6-988-34 | 98 |
| | 多岐町大字久村1352-4 | 520 |
| | 松江市東町1 | 20 |
| | 松江市朝日町宇伊勢路466-8 | 9.2 |
| 豊後 | 鳥取市東町2-34 | 1 |
| | 米子市東町2-116-3 | 220 |
| | 米子市交野町6-3 | 19.7 |
| | 米子市西福原字西原新町道西米川添 424-6 | 25.0 |

30多超の地点ゼロに
〔広〕島〔岡〕内平均の上昇率
〔上〕昇率九・三
大體に下回った。地価急騰の波
は、商業地七、四〇(同七
・六%)、工業地四・八%(同
八・二%)で、いずれも前年を
下回った。

拠点都市周辺 上昇続く

基準地価 投機的取引は減少

中国地方の五県は十九日、平成三年七月一日発表の地価調査結果を発表した。中国地方の地価は、前年と比べて、概ね上昇を続けている。中でも、岡山、広島、鳥取、松江、下関の五県は、前年と比べて、概ね上昇を続けている。中でも、岡山、広島、鳥取、松江、下関の五県は、前年と比べて、概ね上昇を続けている。中でも、岡山、広島、鳥取、松江、下関の五県は、前年と比べて、概ね上昇を続けている。

なくなったこと、法人の買い占めや、個人の投資用としての購入が大幅に減少し、金融引き締めや、総量規制等、そして何よりも価格が高くなりすぎ、購買力と乖離し、金利が上昇し始めたこと、この結果として買い急ぎがなくなったこと等があげられる。

その一方で、最近でも優良団地は即日完売もあり、一貫して実需は堅調であるとの見方もある(人気がある戸建て団地、そうでない団地の差が明確)。

特に、公庫付きで一般世帯に購入できる物件と、買い替え等2次取得向けのものとに別れつつある(ただし、価格帯に大きな開きが見られる)のが特徴である。

また、かつては1億円を超えるような高級物件の登場も(都心部マンション等)あったが、現在はほとんど売れない(実需中心の動きへ)、公庫付きが住宅の売れ行きを大きく左右する傾向が顕著という状況にある。

このため、地価は高値安定であるが、在庫が増え、最近供給を手控える業者が多く、



価格高騰 金利高 先安感

分譲マンション不振

広島都市圏

販売、前年の半分

在庫300戸抱える業者も

広島都市圏の今年上半期(一～六月)の分譲マンションが、新築売出し戸数を前年同期の三割減、販売戸数を五割も減少したことがクルマ・中国経済の調べで分かった。高騰の落ち込みは証拠と販売不振の。価格高騰と金利高に加え、買手の先安感による買取りが減少が原因とみられている。

調査は広島市、廿日市、安芸郡、佐伯郡のマンションを対象とした。今年上半期は前年同期の八割減の七百六十四戸に落ち込んだ。昨年一月から前年六月までの販売戸数は、今年上半期は七百六十八戸、前年同期は千六百八十八戸に達した。このうち今年上半期は、前年同期の七割減の五百三十八戸に落ち込んだ。このうち今年上半期は、前年同期の七割減の五百三十八戸に落ち込んだ。

五七歳層、広島都市圏の販売不振は、この層に追いついていない。同層層は販売の伸びが鈍い。理由として、マンションの購入が、平成元年の約二千六百戸から昨年三千六百戸に増加している。このうち前年より増加しているのは、前年より増加している。

入の目安といわれる年収の五割を超える物件が増加。昨年上半期の金利高と不動産価格の高騰が、購入者の買取り時期感に押しつけている。こうした販売不振に悩む業者は、二割増しの値下げや自社独自の低金利ローンの普及、分譲から賃貸への切り替えなどを進め、動きが出始めている。大手の共立ハウジング(本社広島市中区)の三川元雄は、契約率が二割落ちている。理由として、売れない物件で、売れない物件を、販売価格が軒数を下げる傾向が、買手が買取り時期感に押しつけている。

マンションの売り出し・販売に落ちの出てきた広島市内

| | |
|-------|---------|
| 今年上半期 | 七百六十八戸 |
| 前年同期 | 千六百八十八戸 |
| 今年下半期 | 千六百八十八戸 |
| 前年同期 | 千六百八十八戸 |

特に昨半十月以降、業者間の競争が激しく、今年上半期では、廿日市、廿日市、廿日市の業者が出ている。廿日市、廿日市、廿日市の業者が出ている。廿日市、廿日市、廿日市の業者が出ている。

地価高騰時に仕入れた土地が供給される今秋以降が心配とする向きが多くなっている。

2. 居住者側からみた住宅の動向

住宅統計調査等は空家を除き居住世帯ベースの値で、借家等の住宅所有関係も居住者の回答によるものであり、居住者側からみた住宅の状況を概観するものである。

(1) 持家率と持家取得

- 久々に持家率が低下(図13～16)
- 全国の持家率は昭和48年(59.2%)以降一貫して上昇を続けていたが、63年久々に減少に転じた(58年62.4%→63年61.3%)。

① 持家率

図13 住宅の所有関係別住宅数

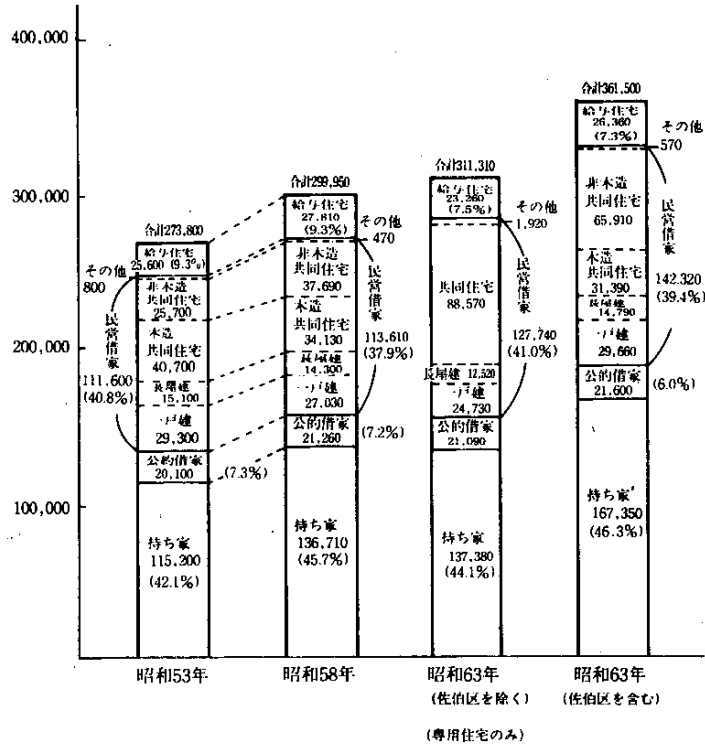


図14 年収別住宅所有関係 (全体)

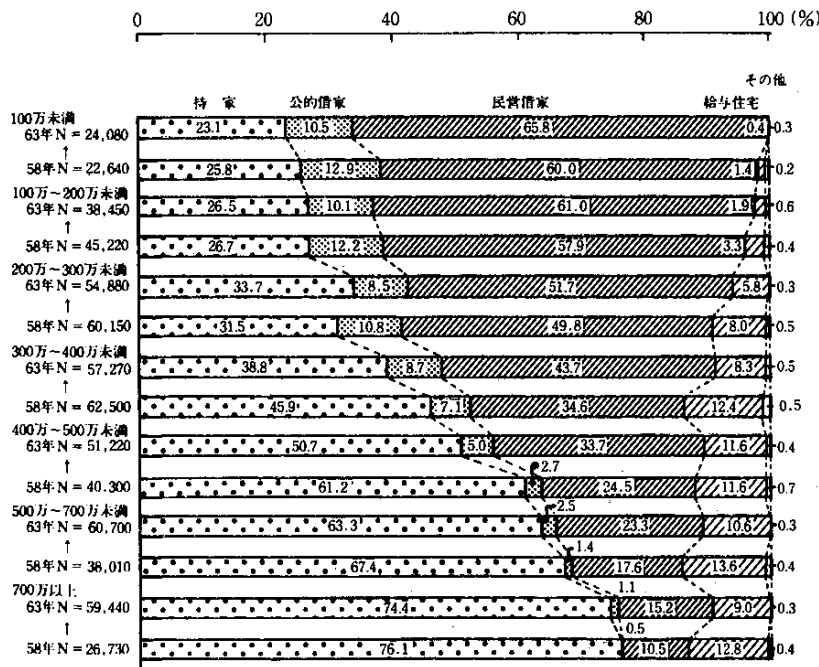


図15 【持家】年齢別家族人数別の持家率の推移

持家 (%) (年齢別家族人数別主世帯総数に占める持家世帯数の比率)

| | 計 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 | 7人以上 |
|------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 計: 53 | 42.07 | 15.48 | 41.83 | 43.93 | 45.25 | 59.77 | 80.00 | 87.80 |
| 58 | 45.58 | 16.10 | 47.70 | 47.79 | 52.79 | 64.17 | 85.30 | 91.14 |
| 53 | 46.29 | 15.88 | 51.75 | 52.66 | 53.85 | 64.62 | 85.89 | 87.85 |
| 58-53 | 3.50 | 0.62 | 5.86 | 3.85 | 7.54 | 4.40 | 5.30 | 3.33 |
| 63-58 | 0.71 | -0.22 | 4.05 | 4.87 | 1.06 | 0.45 | 0.59 | -3.29 |
| ~24才: 53 | 4.17 | 1.44 | 5.71 | 15.38 | 33.33 | 0.00 | | |
| 58 | 4.30 | 1.65 | 9.00 | 18.05 | 40.00 | 100.00 | | 100.00 |
| 63 | 1.82 | 1.05 | 4.86 | 4.55 | 23.53 | 11.11 | 0.00 | |
| 58-53 | 0.13 | 0.21 | 3.28 | 2.66 | 6.67 | 100.00 | | |
| 63-58 | -2.48 | -0.61 | -4.14 | -13.50 | -16.47 | -88.89 | | |
| 25~29才: 53 | 13.44 | 3.13 | 9.46 | 18.07 | 22.64 | 40.00 | 33.33 | 100.00 |
| 58 | 10.50 | 2.15 | 9.11 | 16.82 | 19.41 | 44.90 | 62.50 | 100.00 |
| 63 | 8.83 | 1.80 | 10.34 | 12.65 | 17.29 | 42.62 | 88.89 | 66.67 |
| 58-53 | -2.94 | -0.98 | -0.35 | -1.25 | -3.23 | 4.90 | 29.17 | 0.00 |
| 63-58 | -1.67 | -0.34 | 1.23 | -4.16 | -2.13 | -2.28 | 26.39 | -33.33 |
| 30~39才: 53 | 33.11 | 6.78 | 19.05 | 27.81 | 32.58 | 47.06 | 80.65 | 92.86 |
| 58 | 36.09 | 8.03 | 22.16 | 29.46 | 39.31 | 53.54 | 79.02 | 87.02 |
| 63 | 33.53 | 7.01 | 21.11 | 28.20 | 36.30 | 51.62 | 77.78 | 85.05 |
| 58-53 | 2.97 | 1.25 | 3.12 | 1.65 | 6.73 | 6.48 | -1.62 | -5.83 |
| 63-58 | -2.56 | -1.02 | -1.05 | -1.26 | -3.01 | -1.92 | -1.25 | -1.98 |
| 40~49才: 53 | 51.01 | 15.91 | 37.66 | 50.00 | 51.33 | 64.71 | 74.19 | 84.62 |
| 58 | 55.72 | 13.42 | 41.27 | 50.44 | 59.59 | 66.53 | 87.97 | 92.79 |
| 63 | 54.98 | 15.65 | 34.28 | 49.49 | 60.59 | 68.25 | 86.74 | 89.82 |
| 58-53 | 4.71 | -2.49 | 3.61 | 0.44 | 8.26 | 1.83 | 13.77 | 8.18 |
| 63-58 | -0.74 | 2.23 | -7.00 | -0.94 | 1.00 | 1.72 | -1.23 | -2.97 |
| 50~59才: 53 | 63.64 | 30.19 | 55.96 | 66.92 | 73.40 | 82.05 | 83.33 | 100.00 |
| 58 | 63.75 | 30.07 | 57.52 | 68.08 | 74.09 | 84.50 | 87.50 | 89.47 |
| 63 | 64.67 | 26.20 | 58.73 | 72.46 | 74.98 | 82.84 | 91.86 | 84.02 |
| 58-53 | 0.11 | -0.11 | 1.55 | 1.15 | 0.69 | 2.45 | 4.17 | -10.53 |
| 63-58 | 0.92 | -3.88 | 1.21 | 4.38 | 0.89 | -1.66 | 4.36 | -4.86 |
| 60才以上: 53 | 65.65 | 45.92 | 69.75 | 60.81 | 83.33 | 85.71 | 91.67 | 83.33 |
| 58 | 66.29 | 46.74 | 71.17 | 76.49 | 81.90 | 83.51 | 98.81 | 98.25 |
| 63 | 70.56 | 48.25 | 76.05 | 82.23 | 81.85 | 94.17 | 97.27 | 93.65 |
| 58-53 | 0.64 | 0.82 | 1.42 | 6.68 | -1.43 | -2.21 | 7.14 | 14.91 |
| 63-58 | 4.27 | 1.50 | 4.88 | 5.74 | -0.06 | 10.67 | -1.54 | -4.59 |

網掛け: 60%以上 (昭和63年)

図16 【民営借家〔非木造〕】年齢別家族人数別民営借家〔非木造〕率の推移

民営借家（非木造）（％）（年齢別家族人数別主世帯総数に占める民営借家〔非木造〕世帯数の比率）

| | 計 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 | 7人以上 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 計：53 | 9.86 | 17.06 | 13.03 | 10.66 | 5.62 | 3.83 | 2.11 | 0.00 |
| 58 | 12.81 | 27.14 | 14.05 | 11.14 | 6.68 | 3.46 | 1.35 | 0.83 |
| 63 | 18.62 | 38.35 | 16.71 | 14.66 | 10.48 | 6.81 | 2.19 | 1.27 |
| 58-53 | 2.95 | 10.07 | 1.03 | 0.48 | 1.06 | -0.37 | -0.76 | 0.83 |
| 63-58 | 5.81 | 11.22 | 2.65 | 3.52 | 3.80 | 3.35 | 0.85 | 0.43 |
| ～24才：53 | 14.58 | 13.67 | 20.00 | 15.38 | 0.00 | 0.00 | | |
| 58 | 29.68 | 29.48 | 40.14 | 15.79 | 6.67 | 0.00 | | 0.00 |
| 63 | 48.14 | 49.31 | 48.96 | 33.64 | 17.65 | 0.00 | 0.00 | |
| 58-53 | 15.10 | 15.81 | 20.14 | 0.40 | 6.67 | 0.00 | | |
| 63-58 | 18.46 | 19.83 | 8.82 | 17.85 | 10.98 | 0.00 | | |
| 25～29才：53 | 21.88 | 25.00 | 32.43 | 19.28 | 9.43 | 10.00 | 0.00 | 0.00 |
| 58 | 34.51 | 43.41 | 39.35 | 25.50 | 17.95 | 4.08 | 0.00 | 0.00 |
| 63 | 44.79 | 55.62 | 45.99 | 36.73 | 20.34 | 13.11 | 11.11 | 33.33 |
| 58-53 | 12.64 | 18.41 | 6.91 | 6.22 | 8.51 | -5.92 | 0.00 | 0.00 |
| 63-58 | 10.28 | 12.21 | 6.64 | 11.24 | 2.39 | 9.03 | 11.11 | 33.33 |
| 30～39才：53 | 12.63 | 27.12 | 23.81 | 15.89 | 8.39 | 6.86 | 3.23 | 0.00 |
| 58 | 16.12 | 36.77 | 27.68 | 19.18 | 10.29 | 5.82 | 2.01 | 1.53 |
| 63 | 25.53 | 52.15 | 40.30 | 27.98 | 18.35 | 11.27 | 5.02 | 0.93 |
| 58-53 | 3.49 | 9.65 | 3.87 | 3.28 | 1.90 | -1.04 | -1.21 | 1.53 |
| 63-58 | 9.41 | 15.38 | 12.62 | 8.80 | 8.06 | 5.45 | 3.01 | -0.59 |
| 40～59才：53 | 6.38 | 22.73 | 14.29 | 7.14 | 3.80 | 1.96 | 0.00 | 0.00 |
| 58 | 7.28 | 30.93 | 14.64 | 6.99 | 4.10 | 2.40 | 0.53 | 0.00 |
| 63 | 11.72 | 33.64 | 23.61 | 14.16 | 6.98 | 5.07 | 0.63 | 1.20 |
| 58-53 | 0.90 | 8.21 | 0.36 | -0.15 | 0.29 | 0.44 | 0.53 | 0.00 |
| 63-58 | 4.44 | 2.71 | 8.97 | 7.17 | 2.89 | 2.67 | 0.10 | 1.20 |
| 50～59才：53 | 4.21 | 13.21 | 3.67 | 4.62 | 1.06 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 58 | 4.42 | 12.59 | 4.52 | 3.68 | 2.07 | 0.75 | 2.08 | 1.75 |
| 63 | 7.95 | 24.53 | 9.41 | 4.72 | 3.38 | 2.24 | 0.00 | 0.00 |
| 58-53 | 0.21 | -0.61 | 0.85 | -0.94 | 1.01 | 0.75 | 2.08 | 1.75 |
| 63-58 | 3.53 | 11.93 | 4.89 | 1.04 | 1.31 | 1.49 | -2.08 | -1.75 |
| 60才以上：53 | 3.32 | 5.10 | 3.09 | 1.89 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 58 | 4.29 | 8.26 | 3.24 | 1.70 | 1.43 | 1.03 | 0.00 | 0.00 |
| 63 | 4.44 | 8.63 | 3.33 | 2.40 | 1.65 | 0.97 | 0.00 | 0.00 |
| 58-53 | 0.96 | 3.16 | 0.15 | -0.18 | 1.43 | 1.03 | 0.00 | 0.00 |
| 63-58 | 0.15 | 0.37 | 0.10 | 0.70 | 0.22 | -0.06 | 0.00 | 0.00 |

（資料）住宅統計調査（建設省）

網掛け：20%以上（昭和63年）

広島市では、昭和58年→63年にかけて佐伯区の編入があるため、わずかながら上昇しているが、当時市域では減少という状況にある。ただし、量としては、相変わらず持家世帯の増加は堅調といえるのではないか。

一方、民間借家世帯数自体としては急増しており（113,610戸 [58年、除佐伯区] → 142,320戸 [63年]）、パイが拡大したことが大きな特徴である。これは民間借家世帯数としてはほぼ同じであった昭和53→58年の傾向とは明らかに異なる傾向である。

なお、民間借家の中で、木造住宅の非木造賃貸住宅への淘汰は依然継続中である。

こうした中で、持家率を年収別にみると、300～700万円の間所得階層、ライフサイクルマトリックス（世帯主年齢別家族人数別の持家率等）別では、昭和58→63年で20代後半から40歳代の2人以上の落ち込みが激しくなっており、これは、持家が確保できない状況や、両親等の持家の相続が可能といった潜在的持家層で、持家取得の必要がない世帯が多いことが考えられる。

これに対して、賃貸マンション化の動向は特に顕著で、20歳代世帯の半数近くが賃貸マンションに居住する時代となった。

●一方、持家取得も大変（図17～19）

住宅金融公庫の上乗せ融資である、500万円限度の広島市住宅建設融資を利用した世帯で、年収（銀行申請用で比較的正確と考えられる）と年収倍率、ローン返済負担額比率をみる（平均的な公庫融資世帯像に近いと考えられる）。

なお、公庫融資物件には、住宅の質的水準の確保、価格の上限等の基準が設けられており、概ね居住用で1次取得者が中心と考えられる。

これをみると、年収平均では600万円前後だが、300万円を超えたあたりから持家取得行動が始まり、500万円程度でピークを迎えている状況がみられる。

特に、年収倍率は5～6倍にあるが、7倍以上も珍しくなく、年間返済額比率も低年収では30%を超えている世帯も多くなっている。（こうした年収階層は民間借家階層と重なっており、特に公営住宅は入居基準が4人家族で1人就業の場合、500万円弱であり、公営住宅階層とも重なっているといえる。）

こうした状況は、確かに将来の資産価値や収入の上昇期待はあるにせよ、共働き等を含め、かなり無理をしながら購入している状況にあるといえるのではないか。（広島は地方都市であり、頑張れば持家が取得できる環境にあると指摘する声もあるが…）

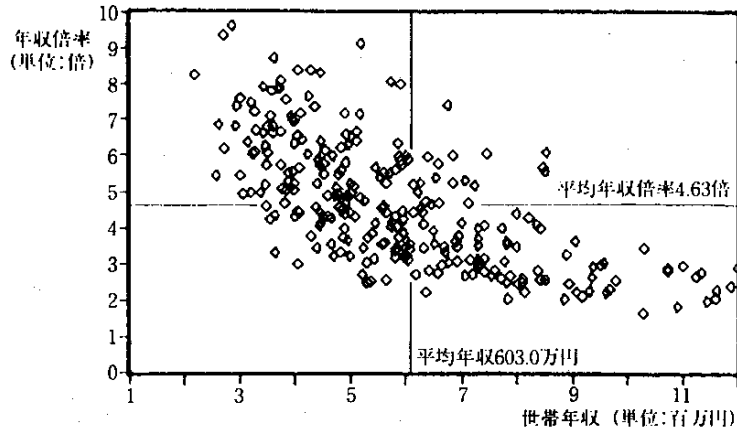
さらに、こうして取得した持家も、広島の場合、道路、下水道等の都市基盤が貧弱であり、必ずしも良好なストックばかりではない。

(2) 借家居住

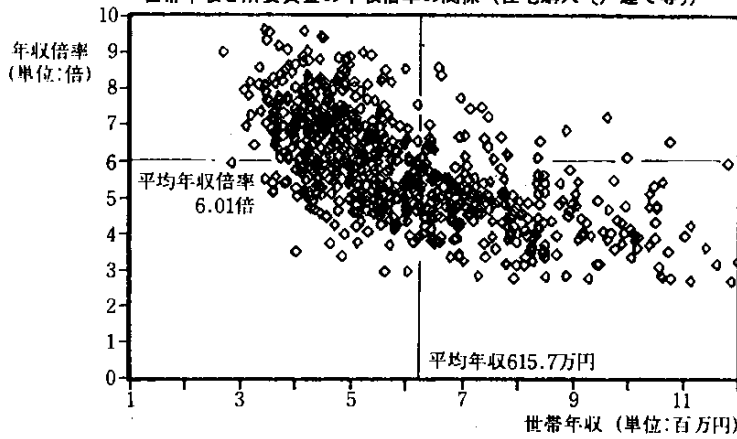
●借家での居住水準が低い（図20～21）

持家の居住水準が一定程度上昇する中で、昭和60年代にゼロとする政策目標であった最低居住水準未滿世帯の解消は、遅々として進んでいない。これは、借家が大きな原因

図17 世帯年収と所要資金の年収倍率の関係（住宅建設）



世帯年収と所要資金の年収倍率の関係（住宅購入〔戸建て等〕）



世帯年収と所要資金の年収倍率の関係（住宅購入〔マンション〕）

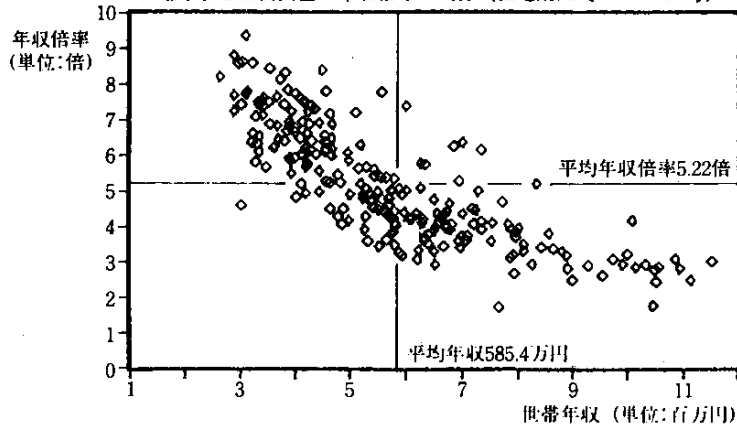
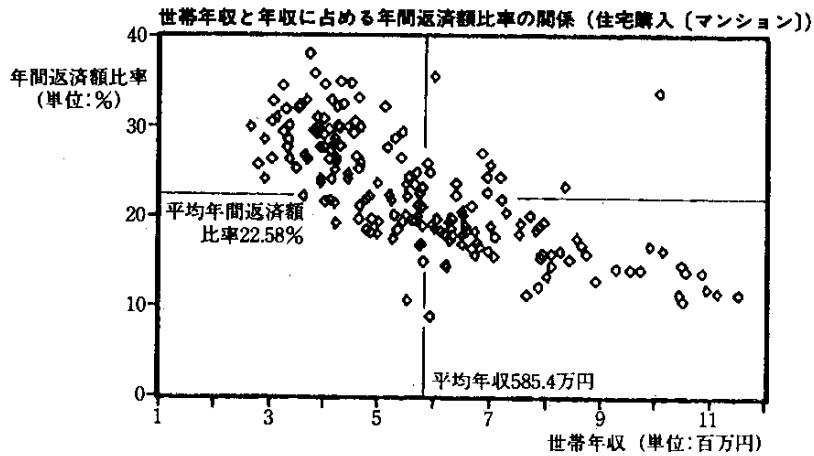
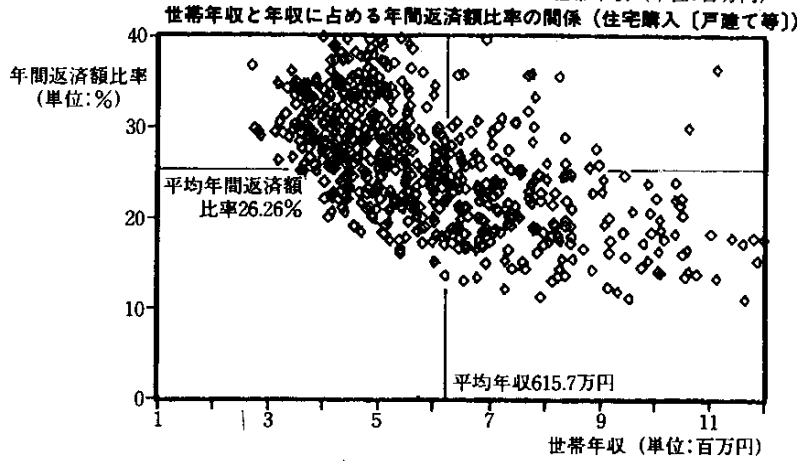
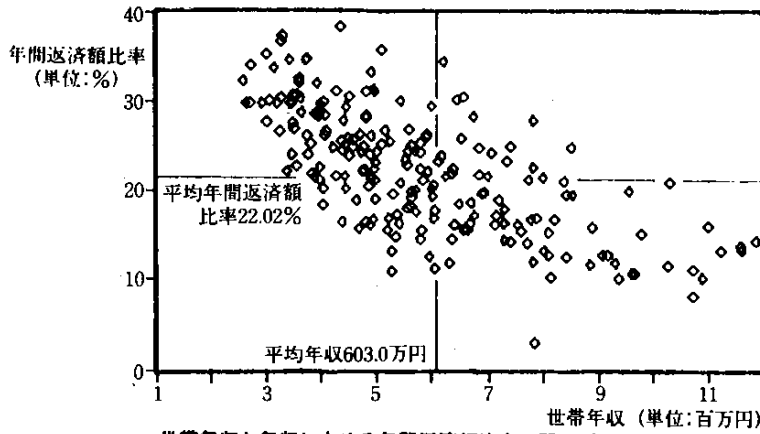


図18 世帯年収と年収に占める年間返済額比率の関係（住宅建設）



貸付を受けることができる方

次の(1)～(3)のすべての条件に該当することが必要です。

(1) 広島市内に自ら居住する住宅を、住宅金融公庫の融資決定（下表に定めるものに限り、）を受けて建設、購入又は増改築をされる個人。

（住宅金融公庫の貸付利率は平成2年4月1日現在のものです。）

| 種 別 | 広島市住宅建設資金等貸付の申込みができる住宅金融公庫の貸付金 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 高齢者同居等大型住宅 ((3)の表(注)を ご覧下さい) | 次のいずれかの貸付金 ・当初10年間の貸付利率が年6.30%の貸付を受け、かつ高齢者同居等割増融資を受ける場合 ・災害復興住宅資金 |
| 上記以外の住宅 | 次のいずれかの貸付金 ・当初10年間の貸付利率が年5.30%、5.80%の貸付 ・災害復興住宅資金 |

(2) 前年の収入が下表に該当すること

| | |
|----------|--------------------------------------------|
| 給与収入のみの方 | 収入金額（給与所得控除前のもの） 12,205,263円以下 |
| 上記以外の方 | 所得金額（必要経費、給与所得控除を差し引いたもの） 10,000,000円以下 |

※ただし、住宅金融公庫の住宅改良資金、災害復興住宅資金等を受ける方を除きます。

(3) 借入金の返済が確実と見込まれる方

（各取扱金融機関が個別に判断します。）

※この制度以外の広島市の住宅資金を受けている方は申し込みできません。

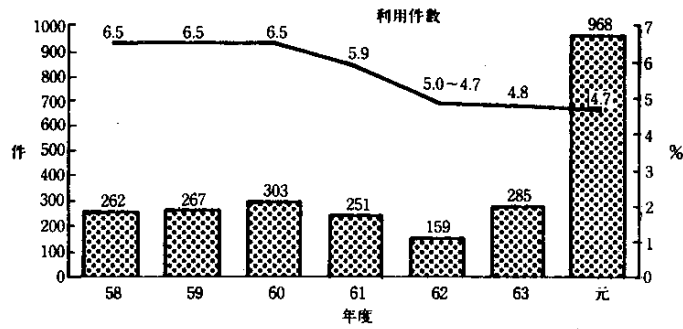
貸付限度額・利率・期間など

| 種 別 | 貸付限度額 | 貸付利率 | 償還期間 | 対応する住宅金融公庫の融資 | |
|---------------|-----------------------------------|-------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 個人住宅建設・購入資金 | 新築住宅建設・購入資金 | 500万円 | 年5.8% | 25年以内 | 個人住宅建設資金 公社分譲住宅購入資金 団地住宅購入資金 マンション購入資金 建売住宅購入資金 災害復興住宅資金 |
| | (注)高齢者同居等 大型住宅建設資金 中古住宅購入資金 | 400万円 | 年5.8% | 20年以内 | 個人住宅建設資金 中古住宅購入資金 |
| リパーフロント住宅購入資金 | 600万円 | 年5.8% | 25年以内 | 公社分譲住宅購入資金 団地住宅購入資金 マンション購入資金 | |
| 個人住宅増改築資金 | 100万円 | 年5.8% | 10年以内 | 住宅改良資金 | |

(注) 高齢者同居等大型住宅建設資金とは、床面積が155㎡を超え220㎡以下の住宅を建設する方で、住宅金融公庫の高齢者同居等割増融資（高齢者同居割増融資、心身障害者同居割増融資、2世帯住宅割増融資、高齢者同居多人数世帯割増融資又は高齢者同居及び心身障害者同居割増融資）を受ける方に対する貸付金をいいます。

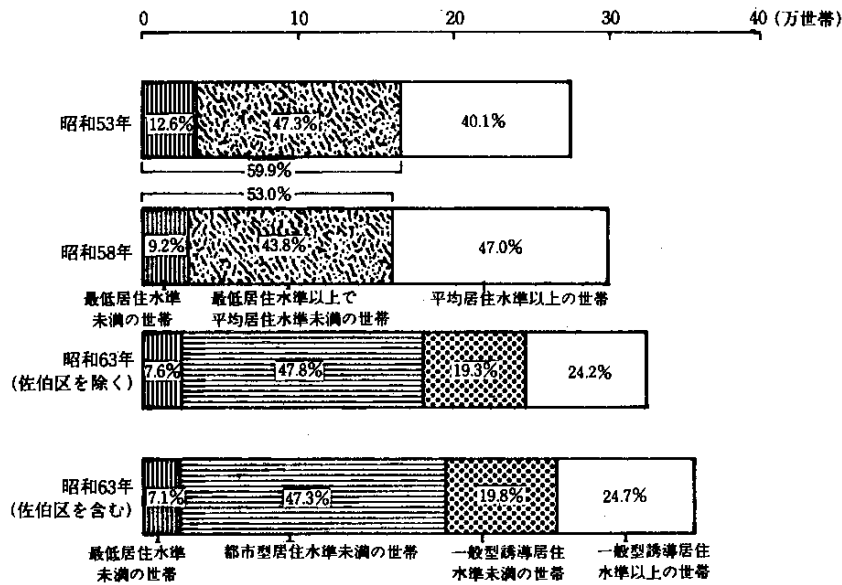
- ・最少貸付額・最短償還期間は、取扱金融機関の定めるところによります。
- ・利率は経済情勢、その他の事情で変動することがあります。
- ・貸付限度額は、他の融資を含めた融資額の合計が必要資金の85パーセントを超える場合においては、85パーセントに達する額が限度です。

図19 制度年間利用件数と貸付金利（年利）との関係



(資料)「広島市住宅建設資金等貸付制度利用実態調査及び分析業務報告書」
(平成3年3月、広島市都市整備局住宅計画課)

図20 居住水準別主世帯数 広島市 (昭和53年, 昭和58年, 昭和63年)



最低居住水準

| 世帯人員 | 室構成 | 居住室面積 | 住戸専用面積 (壁厚補正後) | (参考) 住戸専用面積(内法) |
|------------|-----|-------------|----------------|-----------------|
| 1人 | 1K | 7.5㎡ (4.5畳) | 16㎡ | 14.0㎡ |
| 1人(中高年齢単身) | 1DK | 15.0 (9.0) | 25 | 22.0 |
| 2人 | 1DK | 17.5 (10.5) | 29 | 25.5 |
| 3人 | 2DK | 25.0 (15.0) | 39 | 35.0 |
| 4人 | 3DK | 32.5 (19.5) | 50 | 44.0 |
| 5人 | 3DK | 37.5 (22.5) | 56 | 50.0 |
| 6人 | 4DK | 45.0 (27.0) | 66 | 58.5 |

- 備考1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。ただし、5人以上の世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
 2) 居住室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
 3) 住戸専用面積(壁厚補正後)は、鉄筋コンクリート造を想定した壁厚補正を行っている。
 4) 室構成の記号は、数字を寝室数、Kは台所DKは食事室兼台所である。

図21 居住水準×住宅の所有の関係 広島市

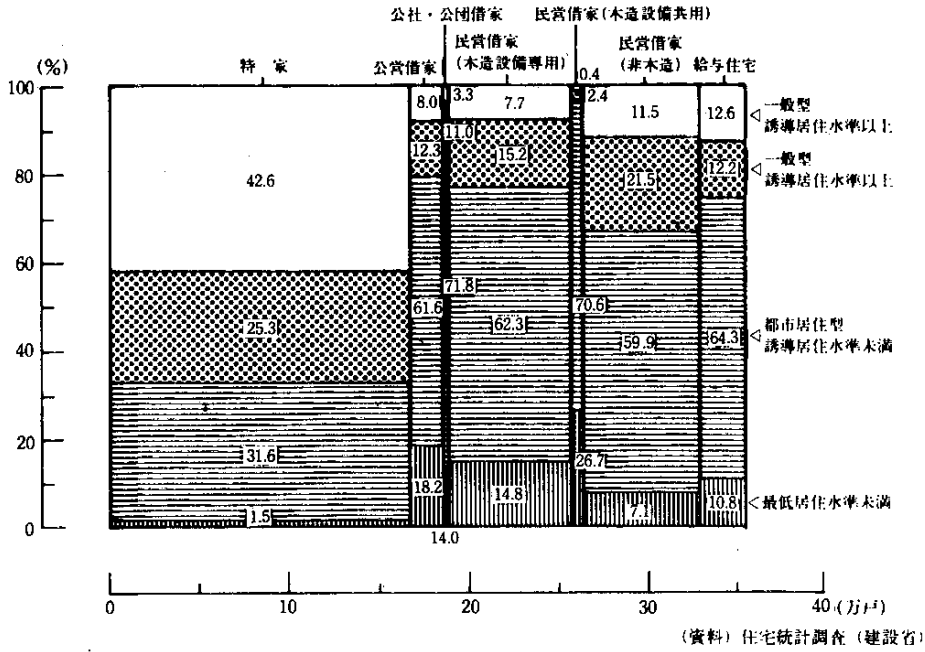
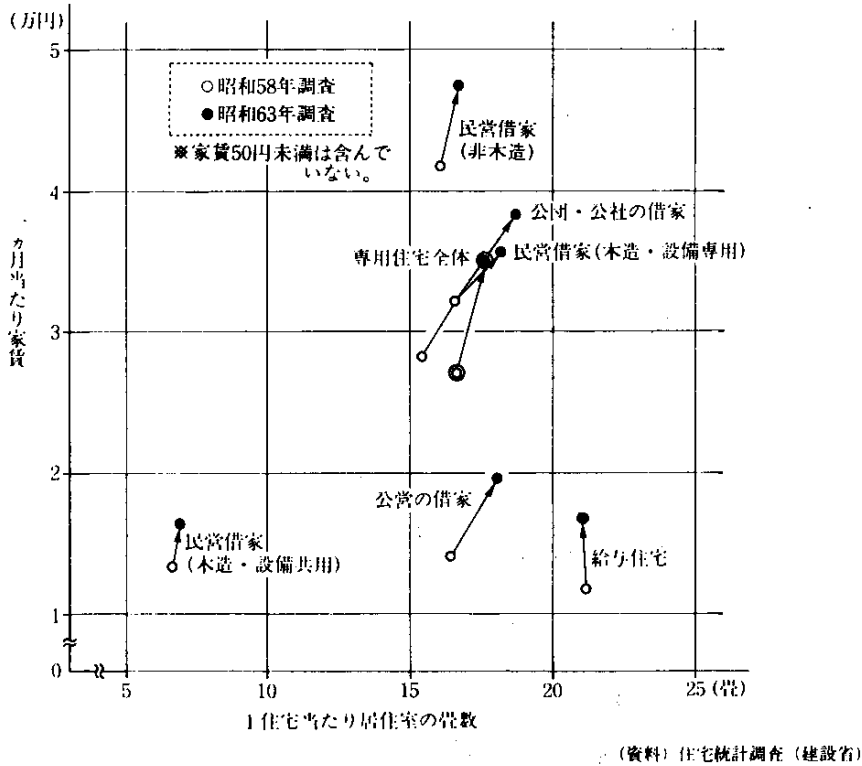


図22 住宅の所有関係別1住宅当たり居住室の量数と1か月当たり家賃の推移



であることが特徴である。なお、2000年までには引き続きゼロとする目標に後退はしたが、現在の減少の趨勢からみて、実現は難しいのではないかと。

所得に応じた住居費で安心して居住できる良好な住宅ストック（特に家族向け）がないことが、持家を取得せざるを得ない原因とも考えられる。

●借家の中心となってきた賃貸マンションで高家賃、高騰（図22）

家賃は、最近顕著な賃貸マンションでは、高水準で、なおかつ5年間で急激な上昇傾向にある。一方で、規模はあまり変わらないという状況であり、家賃高騰が顕著であることが特徴である。

3. 居住者側からみた住宅・環境への不満

●住宅に対する不満は急上昇（図23～24）

こうした状況の中で、全国、広島市共、住宅への不満率は急激に上昇し、特に旧市内での「不満」は2割近くに達している。これは地価高騰等によるものではなく、ニーズの高度化等が影響していると考えられる。

一方、環境、住宅+環境に対する不満率はあまり変化はない。

また、住宅の各要素に対する不満率は、間取り、収納スペース、遮音性・断熱性、いたみ具合等の住宅の基本性能で高く、規模以上にニーズの高水準化があると考えられる。

さらに、旧市内で、駐車スペース、広さ部屋数での不満率が高く、基本的な要素内容へも不満が強いものと考えられる。（広島市の1世帯当たりの自動車保有台数は0.62台、札幌市0.70、東京都区部0.44、大阪市0.41、北九州市0.57、福岡市0.56と、比較的多い）このように、広島市の住宅市場では駐車場へのニーズが特に高く、持家、借家共にセールスポイントとなっている状況にある。

以上のことから考えれば、広島は、はたして住みやすいまちといえるのかどうか疑問の残るところではないだろうか。

●環境についてはコミュニティ施設への利便性が不満（図25）

全体をみると、買物、通勤通学等の利便性はかなり改善されてきているが、子供の遊び場・公園、集会所・図書館等の接近性での利便性の不満が根強い。

さらに、わずかではあるが道路等への不満も上昇している。

また、広島市は緑多いまちであるとの評価を受けているが、道路、公園、都市施設等都市基盤が遅れていることへの裏返しとも考えられる。

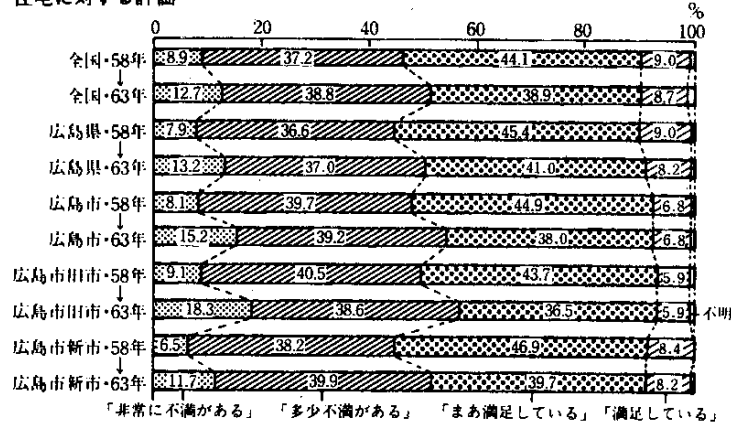
4. 広島市と他都市との比較

●広島市は、地方中枢都市の中では住みにくい都市

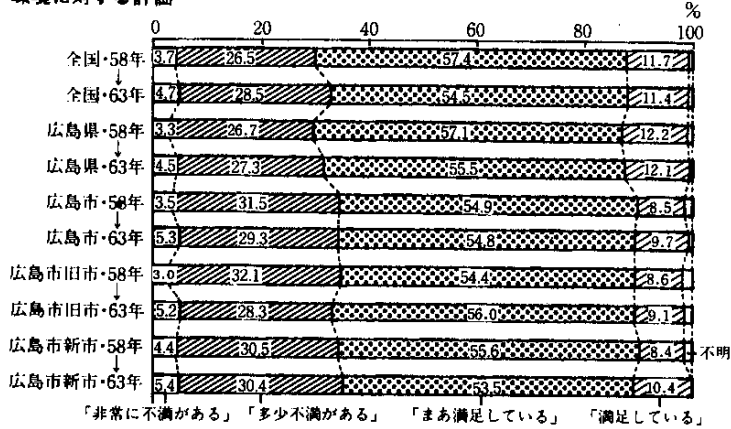
地方中枢都市の中における比較を試みる。これをみると、広島市は地価が高く、家賃

図23

住宅に対する評価



環境に対する評価



住宅及び環境に対する総合評価

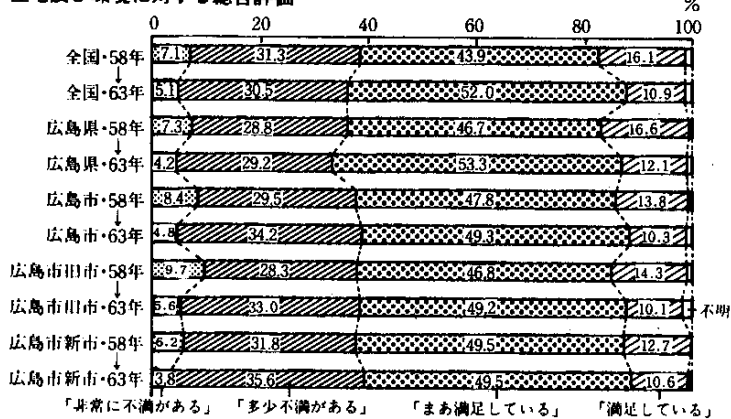


図24 住宅の各要素に対する評価（不満率）と推移

| | | 40% | 50% | 60% |
|-------------|-----|--------|--------|--------|
| ① 広さ、部屋数 | 広島県 | 41.0 ● | 41.6 | |
| | 広島市 | 43.9 ○ | 47.0 | |
| | 旧市内 | 43.6 ○ | | 52.7 |
| | 新市内 | 40.5 ● | 44.4 | |
| ② 間取り | 広島県 | | 51.0 ○ | 53.4 |
| | 広島市 | | 54.1 ○ | 56.1 |
| | 旧市内 | | 53.4 ○ | 57.1 |
| | 新市内 | | 55.6 ○ | 55.9 |
| ③ 収納スペース | 広島県 | | 53.1 ○ | 57.0 |
| | 広島市 | | 57.1 ○ | 59.6 |
| | 旧市内 | | 57.5 ○ | 62.7 |
| | 新市内 | | 56.0 ○ | 56.4 |
| ④ 敷地の広さ | 広島県 | 41.8 ○ | 43.3 | |
| | 広島市 | 46.6 ○ | 48.4 | |
| | 旧市内 | 48.1 ○ | 49.9 | |
| | 新市内 | 42.9 ● | 48.7 | |
| ⑤ 台所の設備、広さ | 広島県 | (51.2) | | ● 53.0 |
| | 広島市 | (51.4) | | ● 56.6 |
| | 旧市内 | (51.0) | | ● 57.3 |
| | 新市内 | (52.0) | | ● 55.7 |
| ⑥ 浴室の設備、広さ | 広島県 | (51.2) | ● 45.8 | |
| | 広島市 | (51.4) | | ● 52.7 |
| | 旧市内 | (51.0) | | ● 55.5 |
| | 新市内 | (52.0) | | ● 49.4 |
| ⑦ 便所の設備 | 広島県 | (51.2) | ● 47.1 | |
| | 広島市 | (51.4) | ● 46.5 | |
| | 旧市内 | (51.0) | ● 45.9 | |
| | 新市内 | (52.0) | ● 47.3 | |
| ⑧ 暖房設備や給湯設備 | 広島県 | | 49.3 ○ | 50.3 |
| | 広島市 | | 52.1 ○ | 55.1 |
| | 旧市内 | | 53.2 ○ | 57.6 |
| | 新市内 | | 51.7 ○ | 52.2 |
| ⑨ 遮音性や断熱性 | 広島県 | | 54.9 ○ | 57.0 |
| | 広島市 | | 59.5 ○ | 60.8 |
| | 旧市内 | | 58.7 ○ | 62.8 |
| | 新市内 | | 58.4 ○ | 61.1 |
| ⑩ いたみ具合 | 広島県 | | 54.4 ○ | 58.8 |
| | 広島市 | | 53.2 ○ | 58.9 |
| | 旧市内 | | 53.6 ○ | 59.5 |
| | 新市内 | | 52.4 ○ | 58.1 |
| ⑪ 駐車スペース | 広島県 | | | ● 49.8 |
| | 広島市 | | | ● 50.2 |
| | 旧市内 | | | ● 56.6 |
| | 新市内 | | | ● 47.0 |

- (注) ● 不満率：「多少不満がある」+「非常に不満がある」の比率。
 ●：昭和63年の値、○：昭和58年の値。一部表示がないのは表章なし。
 旧市内：広島市旧市内のことで、中、東、南、西区。
 新市内：広島市新市内のことで安佐南、安佐北、安芸、佐伯区。
 ● 昭和58年の広島市全体及び新市内には現在の佐伯区が含まれていない。
 ● () は、「便所・台所・浴室などの設備」不満率（昭和58年）

図25 住環境の各要素に対する評価（不満率）と推移

| | | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% |
|-----------------------------|-----|-----|---------|---------|------|------|
| ① 火災・地震・水害 などに対する安全 性 | 広島県 | | | 39.5 ←○ | 43.3 | |
| | 広島市 | | | 39.0 ←○ | 42.8 | |
| | 旧市内 | | | 38.0 ←○ | 44.7 | |
| | 新市内 | | | 39.6 ○→ | 40.2 | |
| ② 騒音・大気汚染な どの公害の状況 | 広島県 | | 32.2 ○→ | 32.8 | | |
| | 広島市 | | | 33.8 ←○ | 39.1 | |
| | 旧市内 | | | 40.7 ←○ | 44.3 | |
| | 新市内 | | 25.8 ←○ | 30.2 | | |
| ③ 日当たり・風通し などの衛生条件 | 広島県 | | 30.7 ○→ | 32.0 | | |
| | 広島市 | | | 35.7 ○→ | 36.2 | |
| | 旧市内 | | | 38.2 ←○ | 41.6 | |
| | 新市内 | | 26.9 ←○ | 32.9 | | |
| ④ まわりの建て込み 状況 | 広島県 | | 30.9 ○→ | 32.7 | | |
| | 広島市 | | | 35.5 ←○ | 37.8 | |
| | 旧市内 | | | 36.6 ←○ | 40.3 | |
| | 新市内 | | | 33.5 ○→ | 34.2 | |
| ⑤ まわりの道路の整 備状況 | 広島県 | | | 36.4 ○→ | 37.7 | |
| | 広島市 | | | 36.1 ○→ | 39.3 | |
| | 旧市内 | | | 31.6 ○→ | 34.5 | |
| | 新市内 | | | 43.6 ○→ | 44.9 | |
| ⑥ 通勤・通学の利便 性 | 広島県 | | 25.4 ○→ | 26.9 | | |
| | 広島市 | | | 28.2 ○→ | 28.7 | |
| | 旧市内 | | 19.8 ○→ | 23.5 | | |
| | 新市内 | | | 34.8 ←○ | 42.5 | |
| ⑦ 日常の買物・病院 などの利便性 | 広島県 | | | 32.9 ←○ | 36.5 | |
| | 広島市 | | | 33.2 ○→ | 34.6 | |
| | 旧市内 | | 23.4 ○→ | 27.9 | | |
| | 新市内 | | | 42.4 ←○ | 50.2 | |
| ⑧ 子供の遊び場・公 園などの量、接近 性 | 広島県 | | | 50.1 ○→ | 51.0 | |
| | 広島市 | | | 45.7 ←○ | 51.8 | |
| | 旧市内 | | | 38.4 ←○ | 44.5 | |
| | 新市内 | | | 54.1 ←○ | 64.4 | |
| ⑨ 集会所・図書館な どの接近性 | 広島県 | | | 51.4 ←○ | 53.5 | |
| | 広島市 | | | 49.4 ←○ | 53.0 | |
| | 旧市内 | | | 44.9 ○→ | 47.3 | 66.9 |
| | 新市内 | | | 51.9 ←○ | | |
| ⑩ 緑の豊かさ・まち の景観の良さ | 広島県 | | 32.1 ○→ | 35.1 | | |
| | 広島市 | | | 39.1 ○→ | 40.7 | |
| | 旧市内 | | | 41.6 ←○ | 44.9 | |
| | 新市内 | | 33.5 ○→ | 36.2 | | |
| ⑪ 風紀の良さ | 広島県 | | 24.0 ○→ | 27.6 | | |
| | 広島市 | | | 31.7 ○→ | 34.5 | |
| | 旧市内 | | | 35.9 ○→ | 37.9 | |
| | 新市内 | | 24.7 ○→ | 30.5 | | |

(注) ・不満率：「多少不満がある」＋「非常に不満がある」の比率。

・●：昭和63年の値、○：昭和58年の値。

・旧市内：広島市旧市内のことで、中、東、南、西区。

・新市内：広島市新市内のことで安佐南、安佐北、安芸、佐伯区。

・昭和58年の広島市全体及び新市内には現在の佐伯区が含まれていない。

(資料) 住宅需要実態調査（建設省）

表3 各都市の住宅事情等（政令指定都市）

| 都 市 | 住宅地価 (円/㎡) | 総住宅数 (戸) | 空家率 (%) | 持家率 (%) | 借家率 (%) | 建替率 (%) | 住宅延面積 | | 家賃 間代 (月) | 通勤時間 | |
|-----|---------------|-------------|------------|------------|------------|------------|--------|-------|--------------|-------|-------|
| | | | | | | | 持家(㎡) | 借家(㎡) | | 持家(分) | 借家(分) |
| 札幌 | 90,700 | 653,640 | 11.2 | 44.0 | 55.6 | 29.3 | 105.62 | 45.23 | 35,944 | 31.2 | 24.8 |
| 仙台 | 96,100 | 337,640 | 9.8 | 45.3 | 52.5 | 35.7 | 113.10 | 44.38 | 35,723 | 31.0 | 23.8 |
| 横浜 | 396,400 | 1,096,660 | 6.8 | 53.9 | 44.8 | 52.5 | 92.31 | 39.69 | 43,460 | 58.5 | 47.9 |
| 川崎 | 474,300 | 427,910 | 7.3 | 39.4 | 59.1 | 63.4 | 90.87 | 34.95 | 44,737 | 51.4 | 45.7 |
| 名古屋 | 258,300 | 829,230 | 11.7 | 44.9 | 52.7 | 50.0 | 113.31 | 45.11 | 33,048 | 32.4 | 27.7 |
| 京都 | 516,800 | 599,220 | 11.4 | 51.2 | 45.9 | 48.7 | 101.10 | 39.95 | 31,954 | 30.5 | 27.5 |
| 神戸 | 394,400 | 556,790 | 11.3 | 51.4 | 48.5 | 40.9 | 94.74 | 40.33 | 34,256 | 46.4 | 35.6 |
| 広島 | 189,800 | 406,850 | 9.4 | 46.3 | 52.6 | 38.3 | 108.99 | 44.84 | 35,079 | 33.1 | 24.1 |
| 北九州 | 73,400 | 395,970 | 12.4 | 50.8 | 48.3 | 32.0 | 100.56 | 45.77 | 25,978 | 29.3 | 24.0 |
| 福岡 | 136,800 | 487,180 | 11.6 | 36.5 | 61.6 | 38.3 | 103.81 | 42.82 | 34,041 | 33.0 | 25.9 |

（資料）住宅統計調査（63年）等、地価：都道府県地価調査（元年）

・建替率＝（過去5年間の建替住宅戸数）／（過去5年間の建替＋新築住宅戸数）

も高く、持家の通勤時間もかなり劣っているという状況にある。

全国的にみても広島市の住宅の価格は安くなく、むしろ高い。

また、住居費、家賃の上昇もやや顕著であるが、ただ消費支出に占める住居費はほほ他都市並みという状況である。

公庫利用者調査では、住宅価格がかなり高く、一方で敷地面積等狭いという特徴がある。年間返済額比率もかなり高い。

このように、広島市では下水道、道路、都市公園等の整備水準の遅れが指摘されているが、都市基盤だけではなく、住宅自体の水準も他都市に比べて優れているとはいえない状況にあるといえるのではないか。

5. 住宅を取り巻くさまざまな課題と対応

以上の動向を踏まえ、いくつかの点についての感想を述べる。

① 「住宅の問題」とは何か

以上のようなさまざまな問題があると考えられるが、住宅問題は東京圏のようにそれほど先鋭化していないのではないかと、個人の努力で解消できる程度のものではないかとといった考え方もある。このため、これまで行政が取り組む住宅対策の理念・目標を明確に描きにくく、さらには行政の中での住宅政策自体の優先順位は必ずしも高くはなかった。

また、そもそも住宅の問題は、持家、借家、福祉、建築物、都市計画、基盤整備等さまざまな側面に広がっているが、個別的な施策では効果が発揮できないし、住宅対策の効果を判断していくのがかなり難しい。

表4 各都市の住居費等の状況

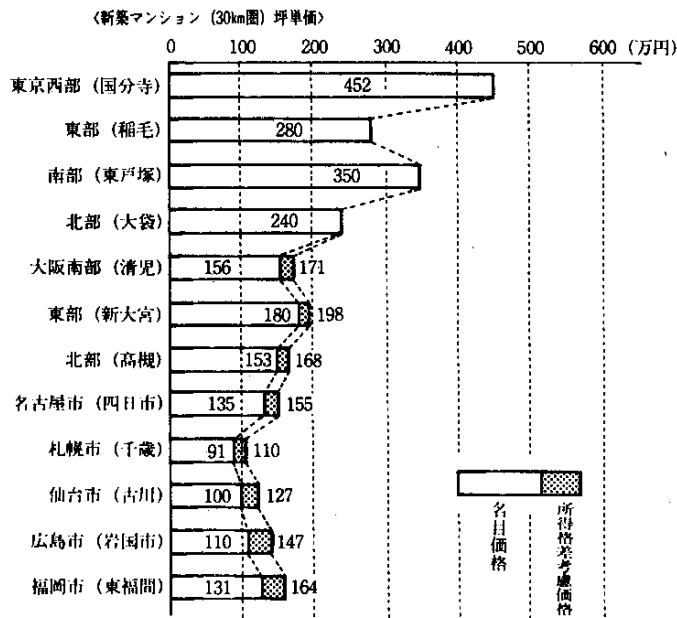
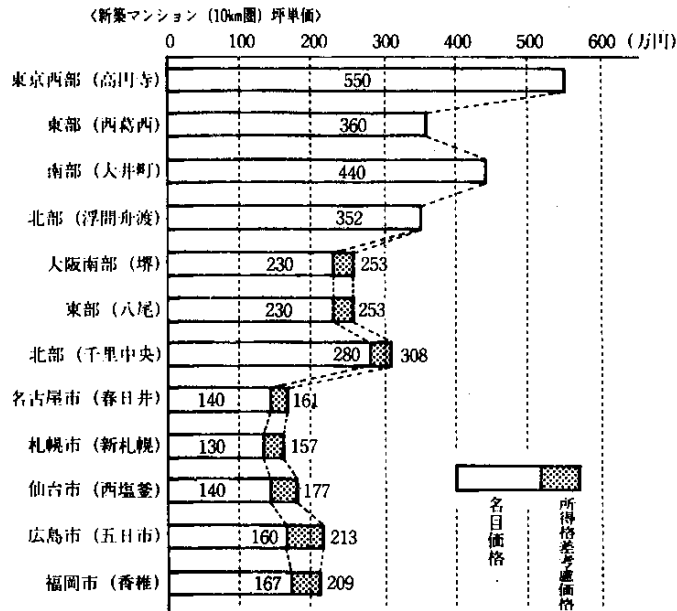
| | 物価指数(元年) | | 世帯人数 (人) | 有業人数 (人) | 世帯主年齢 (歳) | 消費支出計 (万円) | 住居費 (万円) | 家賃地代 (万円) |
|-------|----------|-------|-------------|-------------|--------------|------------------|---------------|---------------|
| | 住居費 | 家賃 | | | | | | |
| 札幌市 | 103.2 | 102.2 | 3.28 | 1.31 | 45.6 | 294,336 100.0 | 18,346 6.2 | 14,180 4.8 |
| 仙台市 | 107.9 | 108.2 | 3.64 | 1.27 | 47.1 | 279,808 100.0 | 13,528 4.8 | 10,489 3.7 |
| 東京都区部 | 110.2 | 110.1 | 3.47 | 1.58 | 49.8 | 333,524 100.0 | 21,518 6.5 | 16,740 5.0 |
| 川崎市 | 124.7 | 125.0 | 3.43 | 1.53 | 49.3 | 334,393 100.0 | 16,048 4.8 | 10,832 3.2 |
| 横浜市 | 108.3 | 108.5 | 3.65 | 1.56 | 48.4 | 362,797 100.0 | 19,522 5.4 | 11,472 3.2 |
| 名古屋市 | 114.3 | 113.8 | 3.58 | 1.69 | 49.4 | 305,499 100.0 | 12,160 4.0 | 9,368 3.1 |
| 京都市 | 118.3 | 120.0 | 3.65 | 1.71 | 52.2 | 279,318 100.0 | 13,161 4.7 | 8,127 2.9 |
| 大阪市 | 115.2 | 116.1 | 3.40 | 1.55 | 50.3 | 279,936 100.0 | 20,634 7.4 | 16,781 6.0 |
| 神戸市 | 105.9 | 105.8 | 3.33 | 1.36 | 51.1 | 283,648 100.0 | 22,059 7.8 | 16,312 5.8 |
| 広島市 | 109.4 | 108.5 | 3.48 | 1.57 | 48.1 | 285,187 100.0 | 13,979 4.9 | 10,233 3.6 |
| 北九州市 | 105.5 | 105.0 | 3.40 | 1.24 | 51.0 | 284,787 100.0 | 14,020 4.9 | 8,504 3.0 |
| 福岡市 | 109.0 | 108.7 | 3.70 | 1.34 | 43.8 | 292,570 100.0 | 17,304 5.9 | 13,843 4.7 |

(注) 物価指数は60年=100

(資料)「大都市比較統計年報(平成元年)」「大都市統計協議会」

- 住宅の問題の定義、有無、あるとすれば深刻さ、内容は
 目標と現実のギャップであるとするれば、目標、スケールがぐらついている
 (地方都市では、東京のように明確ではない)
 住宅の問題を解決するとは何か、また究極の目標とは何か
 - 住宅の問題とは、社会問題(社会的弱者問題?)、経済問題(住宅は誘発効果が大であり、経済活性化対策?)、福祉問題(所得移転等のナショナルミニマム確保?)
- ...

図26 地域別新築住宅価格比較



- 備考1) 住戸専用面積 91㎡程度 の物件例
最寄駅から徒歩10分程度
- 所得格差考慮価格とは、名目価格を1人当たり雇用者所得の対東京比で除したものの。
 - 東急不動産データに基づき、経済企画庁総合計画局作成。
 - 平成3年1月現在。

(資料)「2010年の地域と居住 (経済企画庁総合計画局監修)」(ぎょうせい)

表5 住宅金融公庫資金利用者の平均値

| ① 建売住宅購入資金 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--------|----------|---------|----------|----------|----------|---------|-----------|-----------|---------------|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------|
| 年齢(歳) | 家族数(人) | 世帯年収(万円) | 延面積(㎡) | 敷地面積(㎡) | 購入金額(万円) | 購入金額(%) | 手持金(千円) | 手持金(%) | 公庫借入金(千円) | 公庫借入金(%) | 公庫財形資金借入金(千円) | 公庫財形資金借入金(%) | 公庫以外借入金(千円) | 公庫以外借入金(%) | 予定返済額(千円/月) | 返済負担率(%) | |
| 札幌市 | 38.3 | 3.7 | 570.9 | 106.6 | 195.8 | 2,503.6 | 100.0 | 711.2 | 28.4 | 1,516.3 | 60.6 | 15.1 | 0.6 | 260.9 | 10.4 | 82.1 | 18.3 |
| 仙台市 | 39.2 | 3.7 | 556.5 | 113.6 | 214.3 | 2,778.2 | 100.0 | 851.9 | 30.7 | 1,379.4 | 49.7 | 33.6 | 1.2 | 513.3 | 18.5 | 92.7 | 20.9 |
| 横浜市 | 39.9 | 3.8 | 716.4 | 85.9 | 113.0 | 5,721.7 | 100.0 | 2,646.7 | 46.3 | 1,570.9 | 27.5 | 88.1 | 1.5 | 1,416.1 | 24.7 | 152.5 | 26.5 |
| 名古屋 | 40.3 | 3.8 | 611.8 | 102.1 | 132.0 | 3,968.4 | 100.0 | 1,622.3 | 40.9 | 1,359.4 | 34.3 | 106.8 | 2.7 | 879.9 | 22.2 | 113.0 | 23.4 |
| 京都市 | 40.9 | 3.8 | 664.7 | 101.1 | 102.0 | 4,288.8 | 100.0 | 1,890.6 | 44.1 | 1,421.8 | 33.2 | 146.4 | 3.4 | 830.0 | 19.4 | 122.8 | 25.0 |
| 神戸市 | 38.8 | 3.8 | 581.0 | 101.0 | 137.7 | 3,706.2 | 100.0 | 1,465.1 | 39.5 | 1,461.4 | 39.4 | 43.7 | 1.2 | 736.1 | 19.9 | 109.9 | 23.7 |
| 広島市 | 39.1 | 3.9 | 527.2 | *99.8 | *155.6 | *2,968.3 | 100.0 | 905.4 | 30.5 | 1,439.3 | 48.5 | 16.0 | 0.5 | 607.5 | 20.5 | 94.2 | *22.5 |
| 北九州市 | 41.4 | 3.9 | 537.5 | 101.5 | 189.9 | 2,485.8 | 100.0 | 731.7 | 29.4 | 1,384.7 | 55.7 | 4.1 | 0.2 | 365.3 | 14.7 | 83.4 | 19.7 |
| 福岡市 | 39.3 | 4.3 | 565.4 | 100.2 | 181.6 | 3,041.1 | 100.0 | 839.6 | 27.6 | 1,438.2 | 47.3 | 32.0 | 1.1 | 731.4 | 24.1 | 99.5 | 22.4 |
| ② 住宅建設資金 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年齢(歳) | 家族数(人) | 世帯年収(万円) | 延面積(㎡) | 敷地面積(㎡) | 購入金額(万円) | 購入金額(%) | 手持金(千円) | 手持金(%) | 公庫借入金(千円) | 公庫借入金(%) | 公庫財形資金借入金(千円) | 公庫財形資金借入金(%) | 公庫以外借入金(千円) | 公庫以外借入金(%) | 予定返済額(千円/月) | 返済負担率(%) | |
| 札幌市 | 42.6 | 4.1 | 608.4 | 132.4 | 246.8 | 2,107.7 | 100.0 | 598.9 | 28.4 | 1,259.0 | 59.7 | 16.3 | 0.8 | 233.5 | 11.1 | 80.8 | 17.1 |
| 仙台市 | 43.4 | 4.2 | 638.2 | 143.2 | 279.9 | 2,107.5 | 100.0 | 646.2 | 30.7 | 1,206.9 | 57.3 | 19.6 | 0.9 | 234.7 | 11.1 | 84.4 | 17.2 |
| 横浜市 | 43.1 | 4.2 | 771.2 | 124.4 | 186.1 | 2,507.7 | 100.0 | 773.3 | 30.8 | 1,249.5 | 49.8 | 9.1 | 0.4 | 475.7 | 19.0 | 102.3 | 17.9 |
| 川崎市 | 42.8 | 4.4 | 706.8 | 126.1 | 285.7 | 2,574.3 | 100.0 | 804.4 | 31.2 | 1,280.3 | 49.7 | 48.6 | 1.9 | 441.1 | 17.1 | 99.3 | 18.1 |
| 名古屋市 | 42.5 | 4.3 | 636.4 | 141.9 | 232.7 | 2,467.3 | 100.0 | 826.1 | 33.5 | 1,307.5 | 53.0 | 15.7 | 0.6 | 317.9 | 12.9 | 88.5 | 18.1 |
| 京都市 | 40.6 | 4.2 | 676.7 | 135.9 | 210.3 | 2,537.5 | 100.0 | 782.8 | 30.8 | 1,354.8 | 53.4 | 15.9 | 0.6 | 384.0 | 15.1 | 96.2 | 19.5 |
| 神戸市 | 44.1 | 4.1 | 677.7 | 137.8 | 218.9 | 2,457.8 | 100.0 | 855.1 | 34.8 | 1,281.3 | 52.1 | 29.2 | 1.2 | 292.1 | 11.9 | 88.1 | 17.1 |
| 広島市 | 42.3 | 4.3 | 589.7 | 137.7 | *303.8 | *2,252.4 | 100.0 | 701.0 | 31.1 | 1,218.3 | 54.1 | 14.4 | 0.6 | 318.7 | 14.1 | 81.2 | 17.9 |
| 北九州市 | 40.9 | 4.4 | 547.1 | 129.5 | 258.2 | 1,964.9 | 100.0 | 548.1 | 27.9 | 1,206.5 | 61.4 | 0.0 | 0.0 | 210.3 | 10.7 | 78.4 | 18.1 |
| 福岡市 | 41.7 | 4.4 | 609.4 | 128.1 | 233.9 | 2,213.4 | 100.0 | 629.2 | 28.4 | 1,241.4 | 56.1 | 31.6 | 1.4 | 311.2 | 14.1 | 88.9 | 19.0 |
| ③ マンション購入資金 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年齢(歳) | 家族数(人) | 世帯年収(万円) | 住宅面積(㎡) | 購入価格(万円) | 購入価格(%) | 手持金(千円) | 手持金(%) | 公庫借入金(千円) | 公庫借入金(%) | 公庫財形資金借入金(千円) | 公庫財形資金借入金(%) | 公庫以外借入金(千円) | 公庫以外借入金(%) | 予定返済額(千円/月) | 返済負担率(%) | | |
| 札幌市 | 38.1 | 2.8 | 592.8 | 73.4 | 2,046.7 | 100.0 | 469.0 | 22.9 | 1,406.2 | 68.7 | 5.0 | 0.2 | 166.5 | 8.1 | 72.0 | 16.4 | |
| 仙台市 | 36.1 | 2.4 | 510.5 | 55.9 | 2,407.0 | 100.0 | 752.8 | 31.3 | 1,272.9 | 52.9 | 19.0 | 0.8 | 362.4 | 15.1 | 76.1 | 19.1 | |
| 横浜市 | 36.3 | 2.9 | 659.0 | 62.2 | 4,411.4 | 100.0 | 1,430.7 | 32.4 | 1,579.0 | 35.8 | 117.6 | 2.7 | 1,284.1 | 29.1 | 138.3 | 26.2 | |
| 川崎市 | 37.3 | 3.0 | 751.1 | 65.0 | 5,044.5 | 100.0 | 1,947.0 | 38.6 | 1,666.5 | 33.0 | 164.7 | 3.3 | 1,266.3 | 25.1 | 145.3 | 24.5 | |
| 名古屋市 | 36.5 | 2.9 | 566.2 | 67.1 | 2,916.7 | 100.0 | 1,110.0 | 38.1 | 1,454.6 | 49.9 | 40.8 | 1.4 | 311.4 | 10.7 | 81.9 | 18.6 | |
| 京都市 | 33.3 | 2.7 | 535.6 | 63.0 | 2,769.0 | 100.0 | 832.1 | 30.1 | 1,441.1 | 52.0 | 33.5 | 1.2 | 462.4 | 16.7 | 85.6 | 20.7 | |
| 神戸市 | 34.6 | 2.9 | 588.4 | 69.6 | 2,733.6 | 100.0 | 799.5 | 29.2 | 1,492.5 | 54.6 | 29.8 | 1.1 | 411.9 | 15.1 | 87.7 | 19.4 | |
| 広島市 | 37.1 | 3.1 | 551.4 | 70.4 | *2,436.6 | 100.0 | 531.2 | 21.8 | 1,396.5 | 57.3 | 14.4 | 0.6 | 494.6 | 20.3 | 86.7 | 20.2 | |
| 北九州市 | 39.2 | 3.1 | 509.9 | 72.9 | 1,669.3 | 100.0 | 249.9 | 15.0 | 1,364.7 | 81.8 | 1.0 | 0.1 | 53.6 | 3.2 | 62.3 | 16.0 | |
| 福岡市 | 37.1 | 3.1 | 550.6 | 66.5 | 2,038.7 | 100.0 | 399.9 | 19.6 | 1,411.5 | 69.2 | 6.7 | 0.3 | 220.6 | 10.8 | 72.7 | 17.4 | |

(注) データは昭和63年+平成元年の計。
 (資料) 都道府県・都市別地域住宅データ(1990)〔※〕住宅金融普及協会、住宅問題調査会

表6 主な地方中枢都市及び県庁所在都市の人口増加率の推移

(単位：%)

| | 56年 | 57年 | 58年 | 59年 | 60年 | 61年 | 62年 | 63年 | 元年 | |
|------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 地方 中枢都市 | 札幌市 | 2.48 | 2.22 | 2.25 | 1.92 | 1.73 | 1.65 | 1.71 | 1.74 | 1.68 |
| | 仙台市 | 1.84 | 1.74 | 1.79 | 1.45 | 1.50 | 1.37 | 1.75 | 1.59 | 1.45 |
| | 広島市 | 1.47 | 1.07 | 1.12 | 1.05 | 1.00 | 1.06 | 0.95 | 0.75 | 0.60 |
| | 福岡市 | 1.67 | 1.49 | 1.58 | 1.47 | 1.32 | 1.35 | 1.29 | 1.34 | 1.04 |
| 県庁 所在都市 | 浦和市 | 0.99 | 1.38 | 1.04 | 0.85 | 0.81 | 1.04 | 2.11 | 2.14 | 2.40 |
| | 大津市 | 2.63 | 1.90 | 1.86 | 1.66 | 1.43 | 1.37 | 1.67 | 2.16 | 2.47 |
| | 大分市 | 2.00 | 1.66 | 1.65 | 1.47 | 1.71 | 1.39 | 1.15 | 0.80 | 1.11 |
| | 全 国 | 0.70 | 0.69 | 0.67 | 0.63 | 0.60 | 0.52 | 0.49 | 0.42 | 0.38 |

備考1) 仙台市及び広島市については、それぞれ昭和63年(一部62年)及び昭和60年に隣接市町を合併した後の現行市域での人口増加率を示す。

2) 自治省「住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数 人口動態表」及び総務庁統計局「人口推計月報」などにより経済企画庁総合計画局作成。

表7 大都市居住者の地方移住に関する意識

(複数回答あり、単位：%)

| | | 今の仕事を変わ っても仕事が あれば地方に移 転して、地方で 働きたいと思う | 退職後地方で暮 らしたいと思う | 今勤めている企 業が地方に移転 して、地方で生 活し、働きたい と思う | 地方に移転する 気持ちはない |
|----------------|--------|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| 全 体 | | 8.3 | 28.7 | 5.3 | 57.3 |
| 出身 地別 | 東京圏出身者 | 7.5 | 27.0 | 2.2 | 62.4 |
| | 地方出身者 | 8.5 | 29.1 | 6.2 | 55.9 |
| スラ イフ ジ別 | 35～44歳 | 15.5 | 29.2 | 12.3 | 42.5 |
| | 45～54歳 | 6.8 | 30.2 | 3.7 | 58.3 |
| | 55～64歳 | 5.8 | 27.6 | 3.1 | 63.9 |

備考1) 調査対象者は首都圏内50km圏居住者。

2) 国土庁「大都市居住者の郊外・地方移住に関する調査」(平成2年)

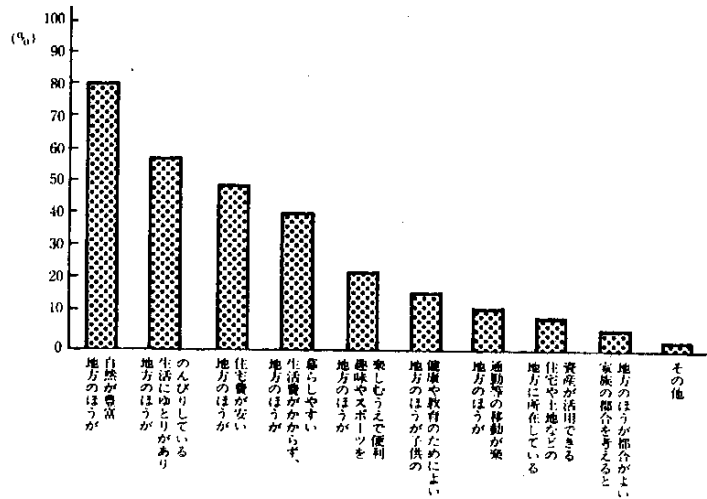
② 住宅の問題(解決)を複雑にしているものとは

住宅がかかわっている領域が広いために、以下のようにさまざまなものがあげられる。

- 住宅ニーズ(価値観)の多様化、高度化、さらには絶えず変化
賃貸マンション化等の動きに加え、セカンドハウス、ワンルーム型、リース型等の増加

図27 大都市居住者が地方移住に感じる魅力

(資料)「2010年の地域と居住(経済企画庁総合計画局監修)」(ぎょうせい)

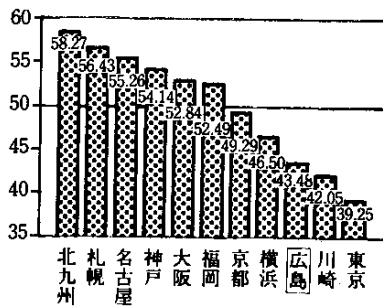


備考1) 調査対象者は首都圏50km圏居住者。

2) 国土庁「大都市居住者の郊外・地方移住に関する調査」(平成2年)

図28 分野別生活環境指標

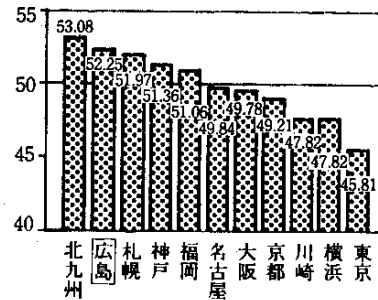
住宅(5指標)



住宅: m²当たりの工事予定額、家賃、平均価格、上下水道普及率

図29 分野別生活環境指標

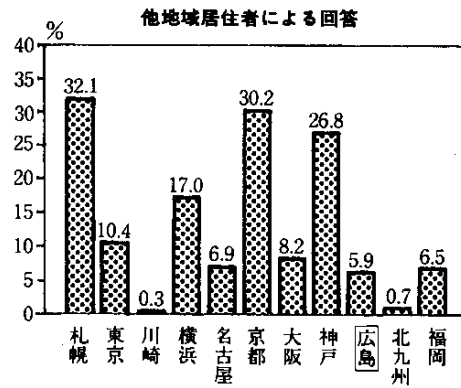
気候・自然現象(6指標)



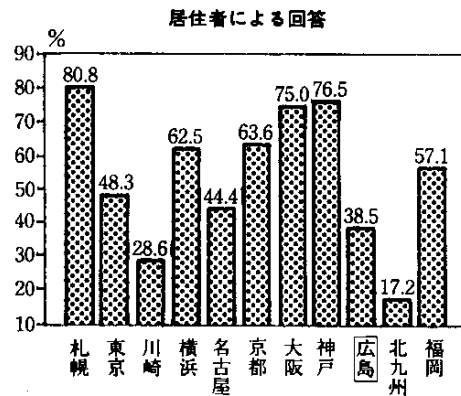
気候・自然環境: 冷房必要日数、有感地震回数、冷暖房デグリーデイ

- 住宅(住まい方、もっといえば家族)の意味自体も絶えず流動的
住宅は定住するものなのかどうか(借家で転居率大、住民票をおくところ?)
- 住宅産業の加熱・拡大、産業としての維持・発展
(ニーズは潜在的なものか、つくられるものか)
- 立場を異にする主体の多さ、個人での立場の変化
住宅は「満員バス?」=乗り遅れるな、さらには乗車してしまえばバス停で待っている人のことは意識しない
持家の住宅価格が本音で下がればよいと思うのかどうか(合意形成困難?)
これだと、結果は誰かがババを抜く、ババ抜きゲームでは?

図30 良好な生活環境を有する大都市（選好率）



(注：複数回答のため合計値は100%にならない)



• 資産としての役割

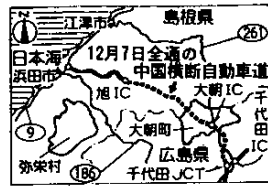
- 住宅は利用するものではなく、資産、財産としての役割が大？
- 日本型福祉社会の中では老後の住宅保証としての持家は必要？
- 相続税、節税対策としての借家建設→資産格差の子供世代への承継
- 住宅は個人の甲斐性で、すごろくゲーム（持家がアガリ、または1回休み）？

• さらには投資の対象

③ 住宅課題の要因とは何か

大きくは、最近の地価の高騰と高齢化が要因としてあげられるが、それを含め例えば以下のものがある。

- 市場原理の中での住宅対策
 - 民間の住宅産業と個人の住宅取得能力を中心とした住宅対策を展開せざるを得ない
- 持家を取得せざるを得ない状況



広島県や島根県の過疎化防止
山陽道の自活体は三三三を全

「住」の魅力で過疎対策

建設省が指定住宅制度を設けて、過疎化防止策を打ち出している。工業団地が中心に「住」の魅力で過疎対策を打ち出している。

大朝町 工業団地そば豪華団地 弥栄村 若者に25年後住宅譲渡

建設省が指定住宅制度を設けて、過疎化防止策を打ち出している。工業団地が中心に「住」の魅力で過疎対策を打ち出している。大朝町は人口三千八百人、弥栄村は人口六百六十六人。大朝町は工業団地そばに豪華団地を建設し、弥栄村は若者に25年後住宅を譲渡する計画を立てている。

大朝町は人口三千八百人、弥栄村は人口六百六十六人。大朝町は工業団地そばに豪華団地を建設し、弥栄村は若者に25年後住宅を譲渡する計画を立てている。

大朝町は人口三千八百人、弥栄村は人口六百六十六人。大朝町は工業団地そばに豪華団地を建設し、弥栄村は若者に25年後住宅を譲渡する計画を立てている。

大朝町は人口三千八百人、弥栄村は人口六百六十六人。大朝町は工業団地そばに豪華団地を建設し、弥栄村は若者に25年後住宅を譲渡する計画を立てている。

家族で住める適切な規模、家賃の借家が少なく（市場メカニズムの中では供給が困難？）、持家を取得せざるを得ない。

- 単身世帯の急増、世帯の分離化
- 地価の高さ、高騰
- 居住水準、住宅ニーズの高まり
- 所得の伸び
- 高齢化 等

④ 特に、住宅対策の難しさと新しい動き

とりわけ、行政が取り組む住宅政策として困難な点と、それを打ち破る新しい動きとしては、次のようなものがある。

- 住宅を行政がどの程度コントロールできるか、すべきか
建設省、広島市共に住宅建設5ヶ年計画の行政計画があるが、これは目標多様な施策メニューはあるが、実態自体がよく分からないことや、多様な主体がからみ、政策効果が判断しにくい
- 目標設定の難しさと施策の調整、体系化の難しさ、合意形成の難しさ
最低の居住水準確保の確保等の目標は合意形成できるが…
住宅施策に対する見方等が政治的スタンス、立場の違いにより多様不公平、バランスをいかに調整できるか
土地問題（＝土地の私有制、資本主義経済）との密接な関係
- 最近、東京都知事選で住宅対策が争点となり、昨年の公共投資基本計画でも住宅対策が柱、さらには生活の質志向から住宅対策が県・市レベルで重要な施策となりつつある
- 住宅政策の積極的な取り組みへのコンセンサスの難しさ
従来は、都市政策の中で所得を向上させるため、経済政策、産業政策が中心（所得向上施策が中心）で、住宅政策の位置づけが低かった
- 最終的には、行政の責任と役割をどう確立するか
行政は基盤づくり（一般的には後追いとなることが多いが…）、金融政策、民間は上物づくりと役割分担すればよいのか、従来の基盤整備のみを行政が分担すればよいのかどうか、さらには、行政は公営住宅の供給だけでよいのかどうか、民間とどう協調しながら予定調和的に望ましい姿に誘導できるのかどうか

⑤ 地方中枢都市、とりわけ広島市にとっての住宅とは

広島市にとって住宅は、暮らしよさを醸し出す重要な要素ではないか。

- 社宅や単身赴任が多いのが特徴だが、札幌、仙台のように「転勤で2度泣く」ことはない。

家族世帯で居住可能な「住みよさ」がない

- 広島に住みよさを構成する重要な柱ではないか
日本の中で、気候、ウォーターフロント、グリーンフロント等に恵まれ、住みやすいという評価→しかし、こうした優れたポテンシャルを活かしきれていない（現実には住みにくいという都市にランク？）
- もっといえば、都市機能の重要な構成要素ではないのか

⑥ 都市づくりと住宅

最近では、都市づくりの中で、住宅が大きな役割を果たしてきている。

- 最近、先進的な都市づくりの中で住宅がキーワード
幕張新都心、横浜 MM21 等戦略的な都市づくりで住宅が大きな柱を占める
- 都市づくり、都市計画の中での根幹
過去の用途純化の政策から、住宅との調和のとれた混在化容認へ
千代田区の住宅基本計画のテーマは「多様な人々が住み活動する生活都心」
住宅は単に寝る場だけではない、地域づくり、まちづくりの基本
- 産業が都市をつくる時代から、住宅が都市をつくる時代へ
人が集まるところにニュービジネスが立地、オフィスも住宅地へ
- 2013年に向けて良好なストックを形成する時代へ
高齢社会を迎え、安かろう悪かろうから、良好なストックを適正な住居費で市場に投入するように民間を誘導する時代へ
行政は基盤整備のみならず、より積極的な側面から、「商品」ではない良好なストックをより安く供給する先導的役割を
- 都市の中で、目指すべき住まい方、暮らし方のイメージとそのための戦略が必要（瀬戸内海、山、デルタ部…）

⑦ 地域経済と住宅

住宅政策は、地域経済にも貢献するものではないか。

- 住宅は産業として地域経済の基幹
「売る→建てる」から維持管理、増改築へのシフトへ
- 「商品」から「ストック」への転換
良好なストック形成へ転換した方が関連消費誘発効果が高いのでは
- 産業政策、経済政策と住宅対策との連携
住宅対策が地域の活性化、振興政策の重要な柱となり得るのではないか
社宅ブームであり、企業誘致には住宅（暮らしの質）が不可欠

⑧ 中枢都市広島の実現のための手段として

そして、最終的には、住宅は、広島の中枢性を高める重要なキーワードとなり得るのではないか。

- 中枢都市にとって住宅がキーワードとなるのではないか
他都市に比べ住宅、住まいのイメージに乏しい
札幌市：札幌ハイテクパーク＋リゾート＋住宅
仙台市：泉パークタウン＋杜の都＋住宅
福岡市：シーサイドももち 等
- さらに今後は、都市の発展を支える大きな要素たりうるのではないか…

⑨ おわりに

最近の動きの中で特徴的なものとして、例えば、中国地域に立地する住宅団地を大都市居住者が居住用として購入する例がかなり多く、しかも地域と何のゆかりもない世帯がその住宅環境の魅力だけに引かれて転居してきている例がみられる。さらに、過疎地の空家バンクが好評を博していること、マルチハビテーションやリゾートオフィスという生活環境重視のライフスタイルを意味する言葉が現在日本を席卷している。建設省も大都市居住者の地方での住宅取得を促進し始めた。

こうした動きは、魅力的な就業機会以上に、生活環境の質の高さが人口を集中する上で特に重要である時代となってきていることを示していると考えられないだろうか。18道県で再び人口減少（平成2年国勢調査）になる等、若者をはじめとした東京への一極集中は依然として継続中であるが、生活重視の志向は確実に進んでおり、おそらく21世紀には主流となるのではないか。

今後の都市戦略の新たなキーワードは「生活やくらしの重視」である。人口を吸引する魅力、それは必ずしも従来型の経済的側面重視の中枢性ばかりではなく、むしろ「人々が誇りを持ちながら住み、他から憧れの的となり外からの定住を促すような、そこで展開される生活の質の高さ」に、よりその本質があるとみることができるのではないか。

こうした意味で、住宅政策が地方都市戦略の中で重要な柱となると感じている。広島市は、札幌、仙台、福岡に比べて、気候、水と緑等の多様な地形等、むしろポテンシャルとしては優れていると考えられる。地価が高いなどの制約条件はあるが、「質の高いまちづくり」に向け住宅政策をどう展開していくかが、産業政策以上に必要ではないのだろうか。

(注) 今回の原稿は、機関誌「リサーチ中国（'91/8）」（社団法人中国地方総合研究センター編集発行）に発表したものを一部修正したものである。