

# 「全国および中国五県の住宅事情」

社団法人 中国地方総合研究センター  
副主任研究員 小出修司

## 1. はじめに

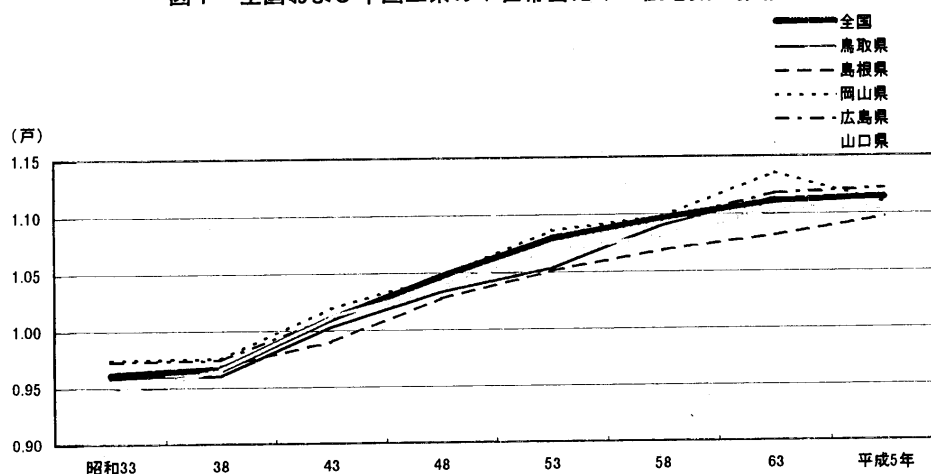
住宅投資が地域の経済に及ぼす影響は大きいですが、中国五県の住宅ストックは、全国同様総住宅数が総世帯数を上回るなどすでに量的には満足のいく水準に達しており、住宅ストックの量的側面からみると、今後住宅投資の大幅な伸びは期待できない。しかし、一方で住宅や住環境に対する住民の不満は依然として根強く、住宅ストックの質の向上を求めた住宅の建て替え需要や新設需要も存在することから、こうした潜在的な需要にあわせた住宅供給を行うことによって住宅投資の伸びの鈍化に対応することができると思われる。

そこで、中国五県の住宅の現況や住宅ニーズを把握するため、中国五県の住宅事情を全国と比較し紹介することにした。

## 2. 全国および中国五県の住宅数と世帯数

全国および中国五県の住宅数と世帯数の関係について、1世帯当たりの住宅数の推移をみると（図1）、昭和38年までは全国、中国五県ともに総世帯数が総住宅数を上回っており、住宅の量的不足が続いていた。昭和43年に初めて全国で総住宅数が総世帯数を上

図1 全国および中国五県の1世帯当たりの住宅数の推移



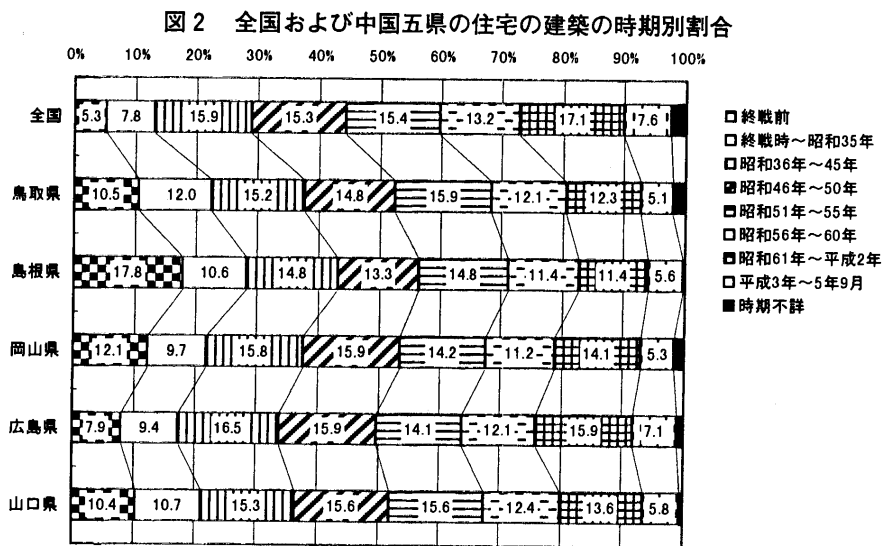
資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

回ったが、中国五県についても、島根県を除く四県の総住宅数が総世帯数を上回っている。島根県については、全都道府県で総住宅数が総世帯数を上回り数の上で1世帯1住宅が達成された昭和48年に初めて総住宅数が総世帯数を上回っている。

また、全国および中国五県の住宅数と世帯数の増減率をみると、世帯数が伸び悩んでいる鳥取県、島根県、山口県の住宅数の増加率が低くなっている。

### 3. 全国および中国五県の住宅の現状

全国および中国五県の住宅の建築時期別の割合をみると(図2)、中国五県いずれも終戦前に建てられた住宅の割合が全国を上回っている。特に島根県は17.8%と全国で最も終戦前に建てられた住宅の割合が高くなっている。また、平成3年から平成5年9月に建てられた住宅の割合については、中国五県いずれも全国の割合を下回っており、特に鳥取県は5.1%と大阪府とともに最も割合が低くなっている。



資料：「住宅統計調査」(総務庁統計局)

このように、中国五県は比較的建築時期の古い住宅の割合が高くなっているが、古い住宅の割合が高いということは、潜在的な建て替え需要が存在していると考えられる。そこで、平成5年時点の都道府県別の昭和64年・平成元年以降に建築された持ち家の持ち家全体に占める割合をみると、中国五県いずれも全国平均12.8%を下回っており、特に島根県は9.2%で全国で最も低く、鳥取県、岡山県も9.7%とかなり低くなっている。このことから、一見すると建築時期の古い住宅が多いことが建て替え需要を喚起し、新たな住宅需要を生み出すケースは必ずしも多くないと思われる。

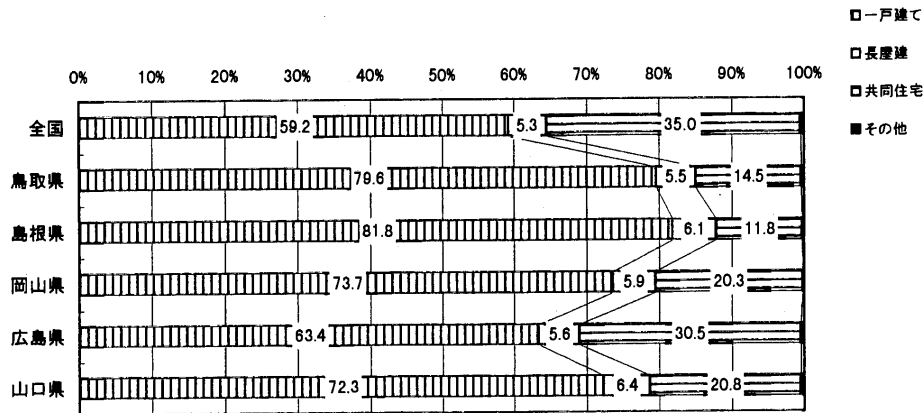
しかし、平成5年時点の都道府県別の昭和64年・平成元年以降に増改築した持ち家の

持ち家全体に占める割合をみると、富山県、石川県、福井県など北陸とともに中国五県の割合が高くなっている。特に島根県は15.8%と全国で最も高くなっていることから、持ち家率が高く、古い住宅への質的不満が直接新たな持ち家建築につながったケースは少ないが増改築という形で住宅投資に何らかの影響を及ぼしていると考えられる。

全国および中国五県の住宅の建て方別の割合をみると（図3）、中国五県いずれも一戸建ての割合が全国以上である。特に、島根県は一戸建ての割合が81.8%と全国で最も高く、その一方で共同住宅の割合は11.8%と全国で最も低くなっている。五県のなかでは大都市を含む広島県の共同住宅の割合が比較的高くなっているが、それでも全国以下である。

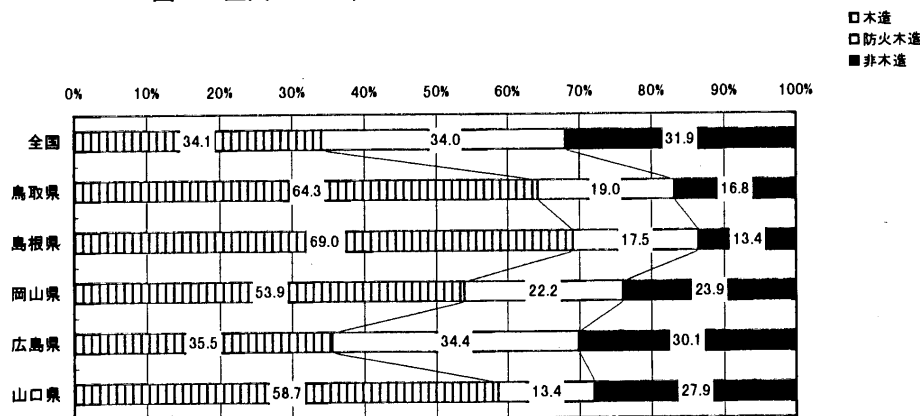
全国および中国五県の住宅の構造別の割合をみると（図4）、中国五県いずれも非木造の割合が全国よりも低くなっている。また、島根県の木造の割合は69.0%と全国で最も高くなっている。

図3 全国および中国五県の住宅の建て方別割合（平成5年）



資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

図4 全国および中国五県の住宅の構造別割合（平成5年）

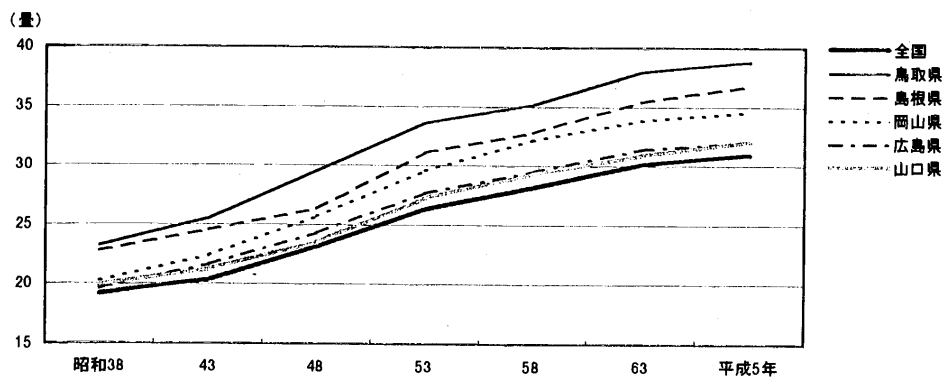


資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

専用住宅の規模について全国および中国五県の1住宅当たりの居住室の畳数をみると(図5)、五県いずれも全国を上回っている。しかし、都道府県別でみると、広島県は全国平均を上回っているが、順位は全都道府県中32位と必ずしも多いとは言えない。

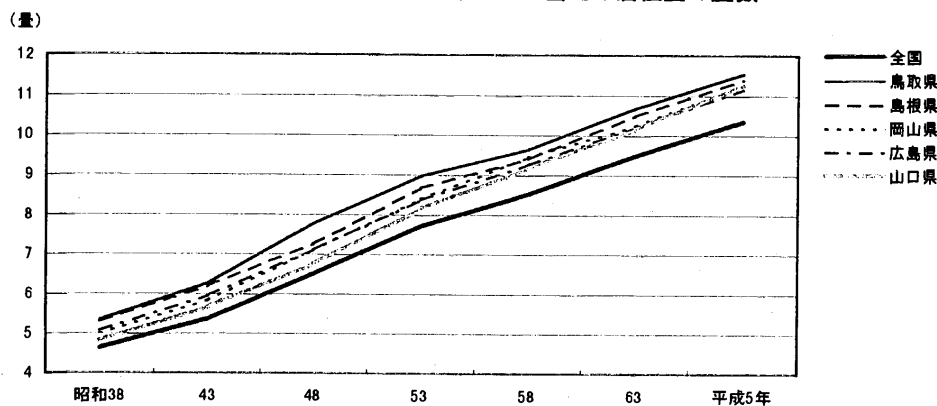
さらに、専用住宅の規模について全国および中国五県の1人当たりの居住室の畳数をみると(図6)、1住宅当たりと同様五県いずれも全国を上回っている。これを都道府県別でみると、1住宅当たりでは全都道府県中32位であった広島県の畳数も1人当たりでは全都道府県中21位となっており、人口のわりには住宅規模が大きく、居住密度も高くないと言える。

図5 全国および中国五県の1住宅当たり居住室の畳数



資料：「住宅統計調査」(総務庁統計局)

図6 全国および中国五県の1人当たり居住室の畳数

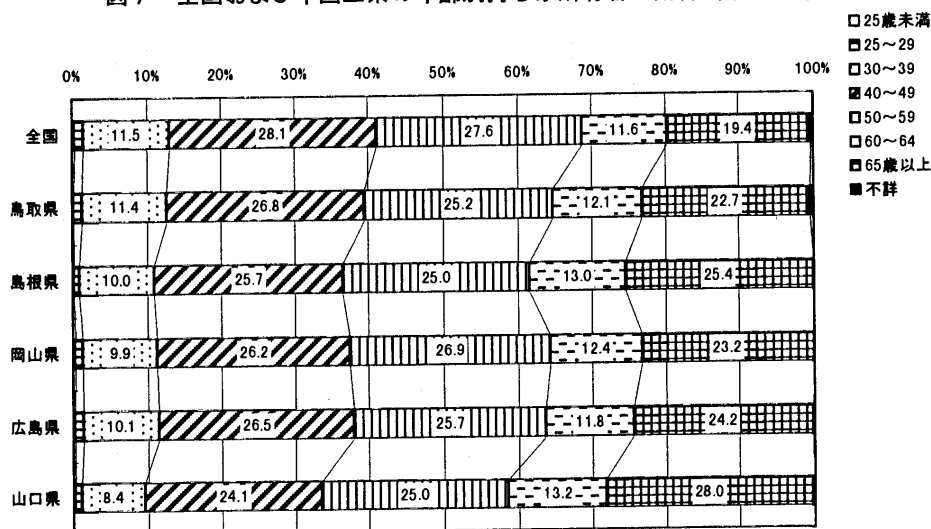


資料：「住宅統計調査」(総務庁統計局)

#### 4. 全国および中国五県の世帯の居住状況

全国および中国五県の年齢別持ち家所有世帯の割合をみると(図7)、中国五県いずれも、高齢者人口比率が全国より高いことを反映して、60歳以上の高齢者の持ち家所有世

図7 全国および中国五県の年齢別持ち家所有者の割合（平成5年）



資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

帯率が全国よりも高くなっている。また、都道府県別に65歳以上の持ち家所有世帯をみても、四国や九州とともに中国五県の65歳以上の持ち家所有世帯の割合は高くなっている。

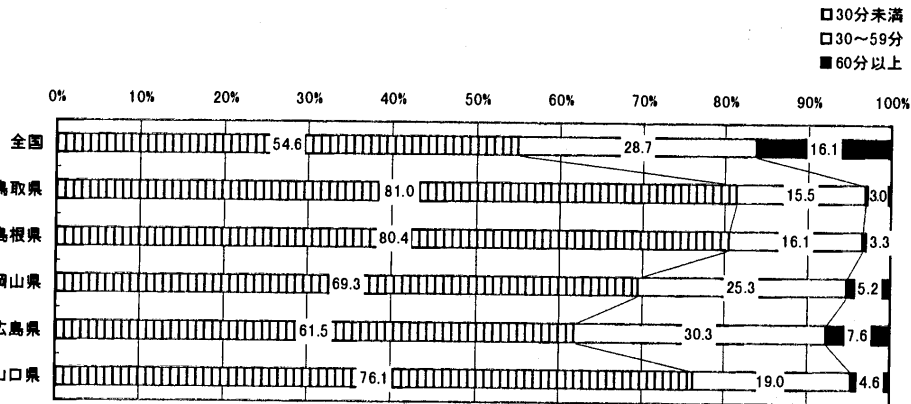
このように、高齢者の持ち家所有世帯比率が高くなると、持ち家によっては従来の設備を高齢者に合ったものにすることが必要になってくる。

そこで、都道府県別に高齢者のために設備工事をした持ち家の割合をみると、やはり65歳以上の持ち家所有者の割合が20%以上である鳥取県、島根県の割合が他県と比べると高くなっていることがわかる。

都道府県別に家計を主に支える者が雇用者である世帯の通勤時間をみると、住まいとオフィスが近くにあるのが一般的な地方の雇用者の世帯の通勤時間が短いのに対して、ベッドタウンとオフィス街というふうに住まいとオフィスが完全に分離しているのが一般的な大都市を含む地域に住む雇用者の世帯の通勤時間が長くなっている。中国五県についてみても（図8）、広島県は通勤時間の長い世帯の割合が高くなっている。また、鳥取県、島根県については、80%以上の世帯の通勤時間が30分未満になっている。

都道府県別の借家（専用住宅）の1か月当たり家賃、1畳当たり家賃をみると、1か月当たり家賃では島根県が全国で2番目、山口県が4番目の安さで、全国平均の6割強の家賃である。また、1畳当たり家賃では島根県が全国で2番目、山口県が4番目の安さで、全国平均の6割弱の家賃である。

図8 全国および中国五県の家計を主に支える者が雇用者である世帯の通勤時間が30分未満である世帯の割合（平成5年）



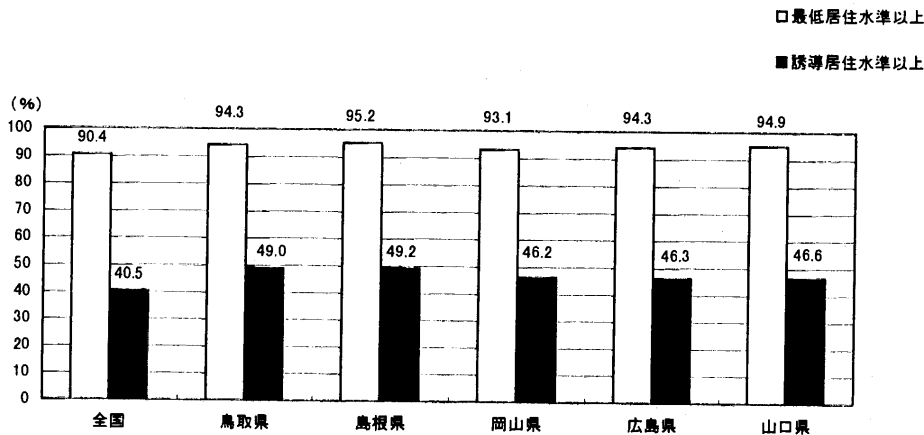
資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

## 5. 全国および中国五県の住宅の居住水準および住環境

建設省では第七期住宅建設五箇年計画においても、従来の五箇年計画と同様、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるように居住水準について目標を定めている。このなかで最低居住水準については、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準ですべての世帯が確保することが目標とされている。また、誘導居住水準については、住宅のストックの質の向上を誘導する上での指針となるもので、平成12年度を目途に全国で半数の世帯が確保できるようにすることを目標としている。

そこで、全国および中国五県の居住水準を満たす世帯の割合をみると（図9）、最低居住水準、誘導居住水準いずれについても、中国五県の居住水準を満たす世帯の割合は全

図9 全国および中国五県の主世帯における居住水準を満たす世帯の割合（平成5年）



資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

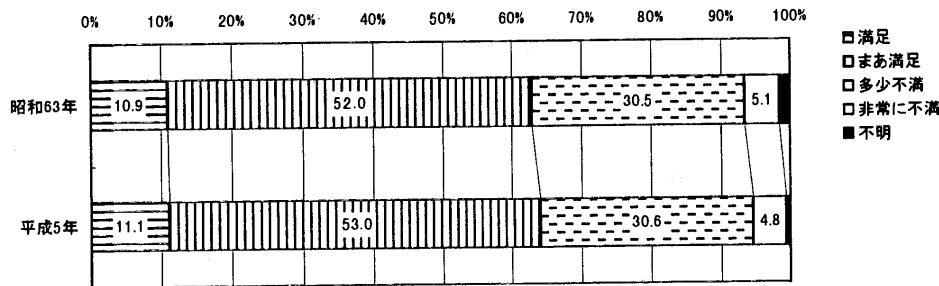
国を上回っている。ただ、都道府県別に誘導居住水準を満たす世帯の割合をみると、北陸や、東北の多くの県で世帯の半数以上が誘導居住水準を満たしており、中国五県の居住水準は必ずしも満足のいくものではないと言える。住環境について、都道府県別に最寄りの駅までの距離別の住宅数の割合をみると、東北、北関東、九州の多くの県で2000m以上の住宅が半数を超えているが、中国五県では鳥取県、島根県、岡山県で2000m以上の住宅が半数を超えている。また、都道府県別に最寄りの医療機関までの距離別の住宅数の割合をみると、東北、北関東の1部で最寄りの医療機関までの距離が1000m以上の住宅の割合が高くなっており、中国五県では島根県の割合が高くなっている。

## 6. 全国および中国地域の住宅や住環境に対する評価や居住状況の変化

これまで、全国および中国五県の住宅事情についてみてきたが、ここでは実際そうした住宅事情のなかで全国および中国地域の住民が住宅や住環境に対してどのような評価をしているかについてみることにした。また、どういった理由から居住状況が変化し、どういう目的で住宅を改善しようとしているかについてもみることにした。

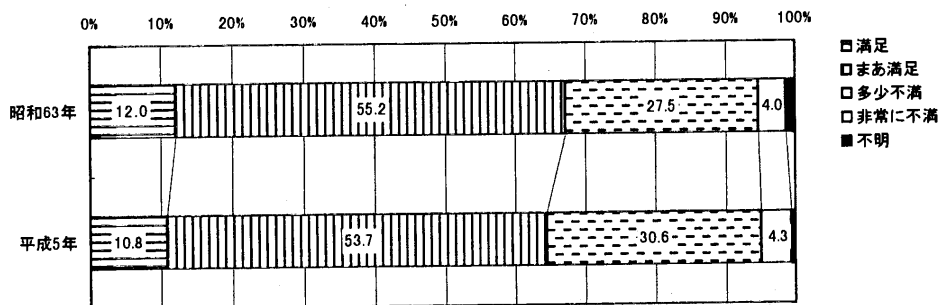
まず、平成5年の全国および中国地域の住宅および住環境に対する総合評価をみると(図10、図11)、全国に比べて中国地域のほうが満足率(満足+まあ満足)が高く、不満足率(多少不満+非常に不満)が低くなっている。ただ、昭和63年と比べると全国の満足率

図10 住宅および住環境に対する総合評価(全国)



資料:「住宅需要実態調査」(建設省住宅局)

図11 住宅および住環境に対する総合評価(中国地域)

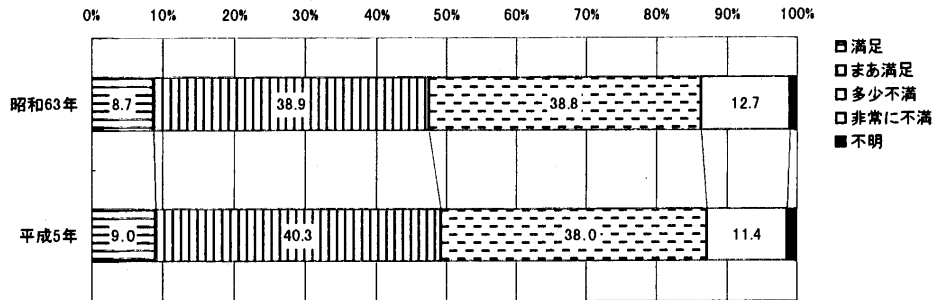


資料:「住宅需要実態調査」(建設省住宅局)

が上昇し、中国地域の満足率が低下していることから、満足率の差がかなり縮まっている。

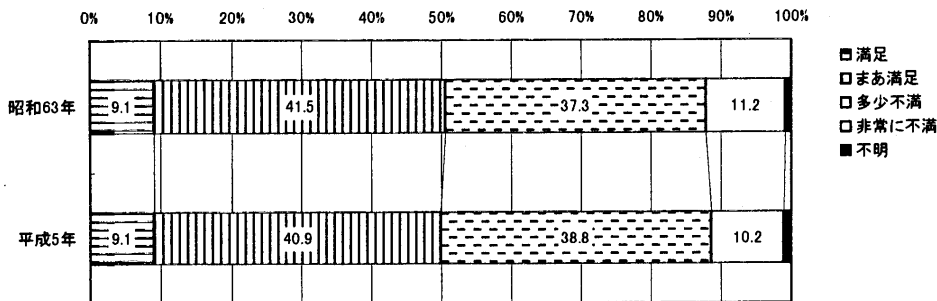
つぎに平成5年の全国および中国地域の住宅に対する評価、住環境に対する評価をみると（図12、図13、図14、図15）、総合評価と同様、いずれも全国に比べて中国地域のほうが満足率（満足+まあ満足）が高く、不満率（多少不満+非常に不満）が低くなっている。また、これら評価についても、昭和63年と比べると全国の満足率が上昇し、中国地域の満足率が低下していることから、満足率の差はかなり縮まっている。

図12 住宅に対する評価（全国）



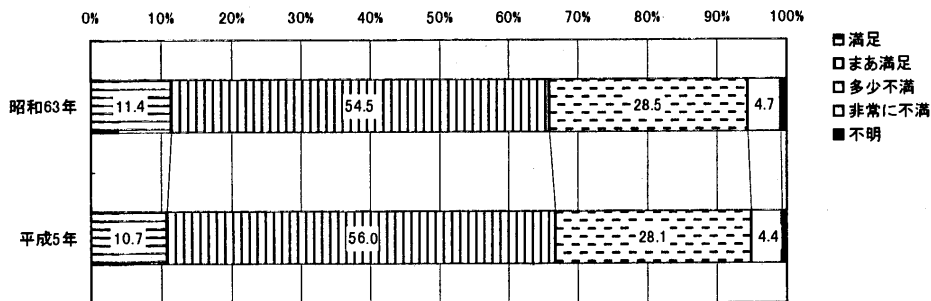
資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

図13 住宅に対する評価（中国地域）



資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

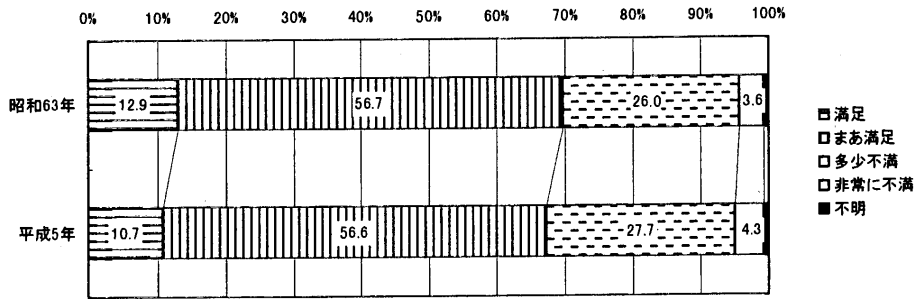
図14 住環境に対する評価（全国）



資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）



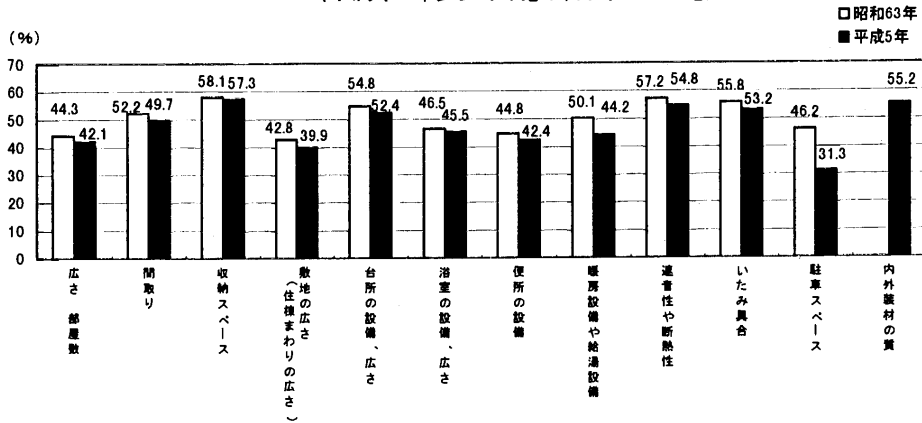
図15 住環境に対する評価（中国地域）



資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

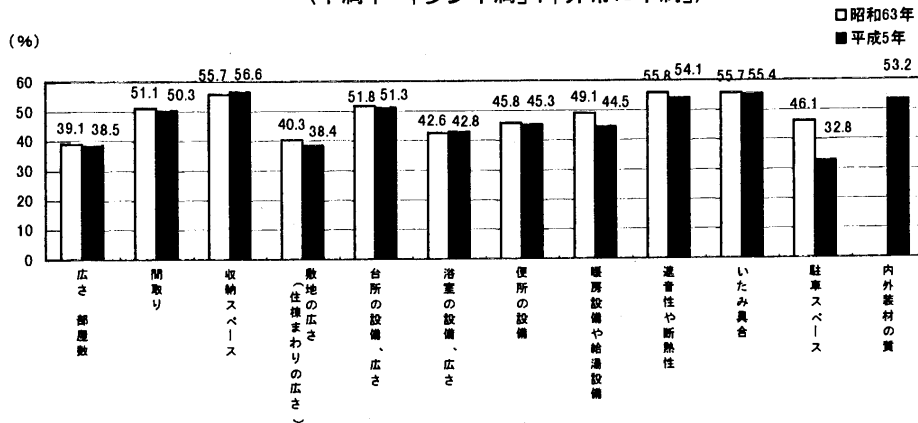
住宅の各要素に対する全国と中国地域の評価をみると（図16、図17）、広さ・部屋数、収納スペース、敷地の広さなど住宅の規模に関する要素に対する不満率は全国よりも

図16 全国の住宅の各要素に対する評価  
(不満率＝「多少不満」＋「非常に不満」)



資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

図17 中国地域の住宅の各要素に対する評価  
(不満率＝「多少不満」＋「非常に不満」)

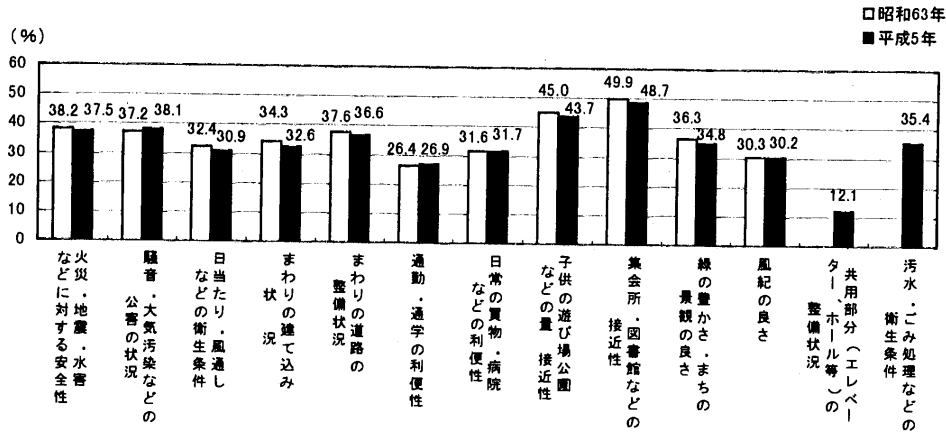


資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

低くなっているが、便所の設備、暖房設備や給湯設備、いたみ具合など住宅の質に関する要素に関して全国よりも不満率が高くなっていることがわかる。

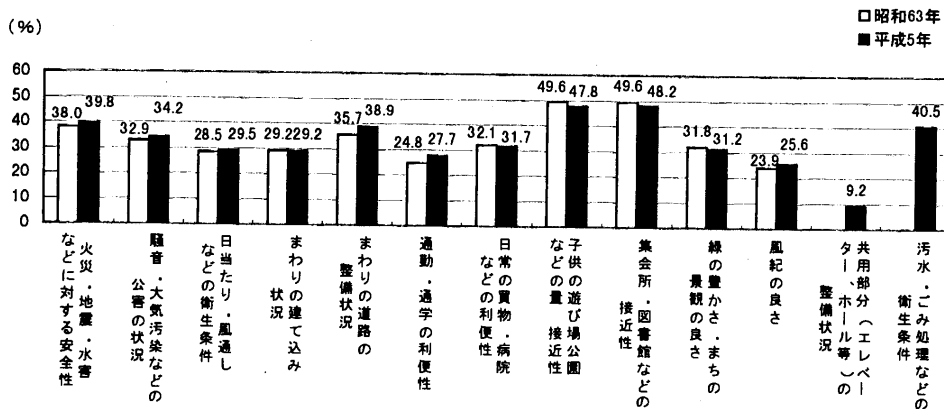
住環境の各要素に対する全国と中国地域の評価をみると（図18、図19）、火災・地震・水害などに対する安全性、まわりの道路の整備状況、子供の遊び場・公園などの接近性、汚水・ごみ処理などの衛生条件の不満率が全国よりも高くなっている。

図18 全国の住環境の各要素に対する評価  
(不満率=「多少不満」+「非常に不満」)



資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

図19 中国地域の住環境の各要素に対する評価  
(不満率=「多少不満」+「非常に不満」)



資料：「住宅需要実態調査」（建設省住宅局）

地域別に移転以外に増改築などで住宅の変化した世帯の変化の第一の理由をみると（図20）、中国地域は住宅の老朽度が高いことで住宅を変化している世帯の割合が高くなっている。また、台所・浴室などの設備が不十分だということで変化した世帯の割合も北陸について高くなっている。

住宅の改善計画の目的については、中国地域は住宅の設備・内装などを改善することを目的とした改善計画の比率が全国より高くなっている（図21）。

図20 移転以外に住宅の変化した世帯の変化の第一の理由

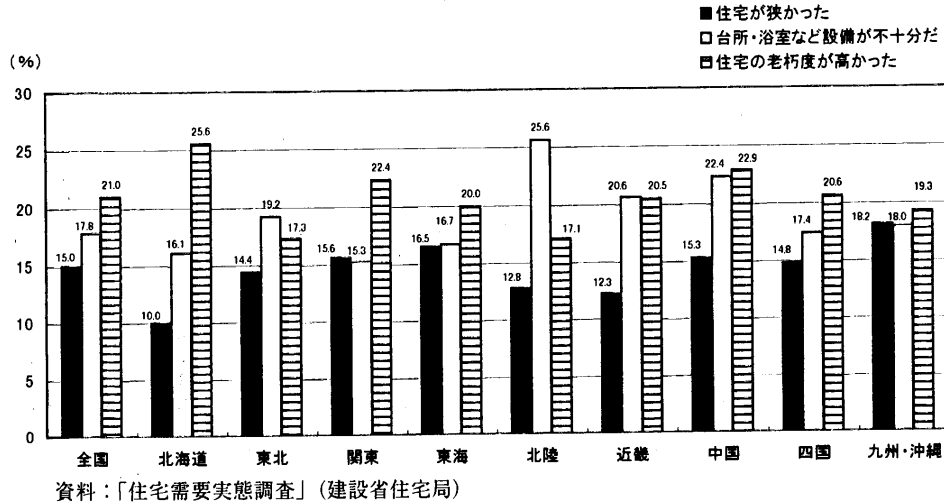
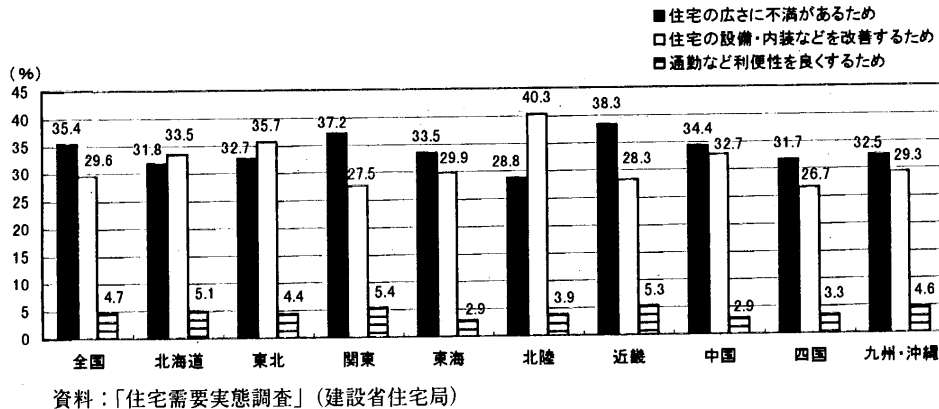


図21 住宅の改善計画の目的



## 7. おわりに

以上、全国および中国五県の住宅事情についてみてきたわけだが、持ち家率、住宅の規模、世帯の居住状況など全般的にみて中国五県の住宅事情は恵まれていると思われる。特に鳥取県や島根県は持ち家率や一戸建て比率がかなり高く、全国的にも住宅事情はかなり恵まれているほうであるといえる。ただ、建築時期の古い住宅が多いことから、設備に対する不満が比較的多いというのも事実である。

こうした不満が新たな住宅需要を生み、住宅投資の伸びを助長することが考えられるが、世帯数の伸び悩みで住宅数の増加率が低下している鳥取県、島根県、山口県などに

とってこの潜在的な需要をいかにして顕在化させていくかは自県の経済を考えるうえでも非常に重要になってくるだろう。

## 座長講評 <第一部>

広島大学経済学部教授

地域経済研究センター研究員 松水征夫

昨日そして今日の2日間にわたる研究集会でしたが、今回は「中国・四国地方の発展と地域戦略」という共通テーマのもと、「この10年間の回顧と今後の展望」が副題として掲げられています。これは必ずしも本日の地域シンクタンクの報告会のテーマというわけではありませんが、今日の報告を聞きますと、やはり地域経済の展望および地域が抱えている問題について、シンクタンクの方々が強く意識しておられるということを切実に我々も感じさせていただきました。社会が大きく変わり、地域の問題も実に様々になっていることはご承知の通りですが、地域振興あるいは地域の活性化という問題一つをとりましたが、様々な点からの論議が必要になってきています。そのため地域のシンクタンクの方々も地域に密着した問題をいろんな角度から調査をされ、また地道な経済分析を続けておられることに対して、深く敬意を表したいと思います。

午前中は3つの報告がありました。最初はひろぎん経済研究所の橋本さんの「広島市の都市の魅力に関する若者の意識調査結果」、2番目は岡山経済研究所の小川さんの報告で「県民生活行動からみた地域の盛衰」というテーマで、3番目は山陰経済経営研究所の大上さんの報告で「山陰の高齢者介護」というテーマでした。何れも年代別に見た場合に若者もお年寄りも考え方と行動が変わってきており、そのことにもなって都市機能をどうすべきか、あるいは地域の整備をどうするか、あるいは行政課題等をどのように考えていくかという問題提起だったと思います。

この10年間の最も大きな変化として、しかも身の回りの大きな変化として、常日頃痛感していることですが、PHSとか携帯電話が大変普及しています。大学生もほとんど持っていますし、最近では小学生も持っているという状況だと聞いています。さらに電子メールも増えてきて、我々も手紙を書く機会が少なくなりました。郵政省関係の方がいらっしゃるかどうか分かりませんが、郵政省もこれから郵便事業が非常に困難になってくるのではないかと思います。書籍なども最近では郵便ではなく宅急便で運ばれてくるようになっています。コストの低い方ということで、企業もあるいは個人の方もいろいろ利用されているように思います。この10年間では、運輸、通信・情報の分野で非常に大きな変化が起きているわけです。我々の身の回りに大きな変化がおり、我々の生活行動のパターンが変わったということで、産業あるいは企業の行動にも大きな影響が及んでいる顕著な例ではないかと思います。そういう意味では、若者とか高齢者の考えあ

るいは価値観が今後どのように変わっていくのか、あるいは現在どのように変わっているのか、について注意深い分析が必要になってくるのではないかという気がします。若者と高齢者の問題について、シンクタンクの方が注意深く分析していただいているのは非常にありがたいことではないかと思います。

個々の分析に関しまして私自身の感想を言わせていただきますと、まず最初のひろぎん経済研究所の橋本さんの報告ですが、午前の部でも少し言いましたように、若者のとらえ方が居住地でとらえておられるわけですが、私自身は出身地でもう少し調べていただいたらどうかという気がしました。広島市内あるいは近郊に住んではいるけれども、九州地区から訪れている若者が多いのではないかということも午前中に申し上げましたが、ずっと広島に住んでいて大学に入る段階あるいは就職の段階で広島を離れて、関西・関東に移った若者もたくさんいるわけです。広島あるいは近郊にいる若者だけではなくて、広島を離れた若者達が広島の都市機能についてどのように考えているかという調査もあったら、さらに広島の都市機能についての評価がより正確になったのではないかなという気がします。

広島の都市機能を知るためには、もちろん若者の評価も大事ですが、他の地区の事情をよく知っておられる方にお聞きするのが一番ではないかと思います。広島は支店経済と言われることから分かりますように、企業の支店長さんがたくさんおられるわけですが、そういう方々にお聞きするのも一つの手だと思います。広島市の方でも市長を囲んで支店長さんからいろいろな意見を聞かれる機会を設けられたという新聞記事が出ていましたが、シンクタンクの方でも過去に調査を行われたことがあるかどうか分かりませんが、是非ともそういうものも参考にされたらと思います。それから都市の魅力に関しては、若者だけでなく、高齢者あるいは我々の世代もあると思いますが、いろいろな年代の人がいろいろな都市機能の評価をされていると思います。年代によって少しずれがあるかと思いますが、高齢者にとって住みやすい都市というイメージもあるかと思います。毎年いろいろな雑誌等で発表されて、住みやすい都市ということで金沢などの北陸地方の都市が取り上げられますが、活力という面から見ると住みやすさという面から見ると、都市の魅力もかなり変わってくるのではないかと思います。今回は、若者の都市の魅力に関する調査ということでしたから、そこまで要求するのは無理かもしれませんが、今後の調査にさらにそういう視点も入れていただければと思います。

それから二番目の岡山経済研究所の小川さんの報告ですが、岡山経済研究所がこれまでずっと続けてきておられる生活行動圏調査に基づく最近の消費購買行動の変化についてお話いただいたと思います。消費行動だけではなく、通勤・通学とか、あるいは業務といったようないろんな分野での行動調査をしておられるとお聞きしていますが、今回は消費者の購買行動の変化によって商店がどのように変化したかということに重点があったかと思います。大型のスーパーが立地して、また人口のドーナツ化現象によって中心部の商店街が空洞化していることは、岡山だけではなく全国各地で見られるわけですが、

これも急速なモータリゼーションだけではなく、やはり若者の購買行動が変わってきたことも影響しているのではないかと思います。都市の中心部では確かに商店街は閑古鳥が鳴いているきらいもありますが、中心部のセブンイレブンとかローソンとかいわゆる24時間営業のコンビニ店はどんどん増えています。若者はそういう所を利用しているということがあります。中小の零細店はむしろ高齢者の方が利用されており、それぞれ年代別に利用の仕方が違います。二番目の報告では、このように年代別にそれぞれ購買行動が変わってきていることが、地域の商店や地域の行動を大きく変えているのではないかなという気がしました。

午前中最後の報告の高齢者介護の問題ですが、地方における介護の問題を広く取り上げていただいたという意味では、非常に高く評価をしなければいけない報告であったかと思えます。介護システムのあり方とかシステムを変えるだけではなくてハードの整備も必要ですが、私自身は高齢者介護の問題は、やはり人材をどのように育成していくかが重要なのではないかと思います。ボランティア精神あふれる若者を育てていく必要があるのではないかと思います。高齢者介護の問題は、高齢者の問題であると同時に、若者をどのように思いやりのある人材に育てていくかという教育の問題でもあるのではないかと思います。

若干自分の感想を申し述べさせていただきましたが、必ずしも当を得ていないかもしれませんが、以上のようなことを感じました。どうもありがとうございました。