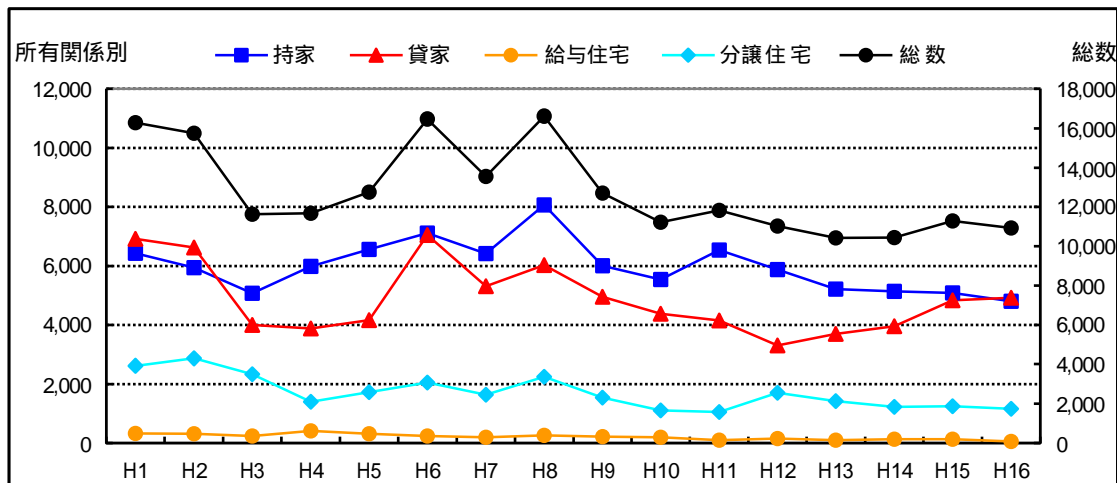


(2) 住宅の状況

新設住宅

愛媛県の新設住宅着工戸数は、平成10年以降概ね毎年1万戸から1万2千戸の水準で推移しており、持家や分譲住宅の着工戸数は堅調に推移している。一方、平成12年以降は貸家の着工戸数は増加しつつある。

図 新設住宅の着工戸数の推移 資料：建築統計年報



住宅ストック

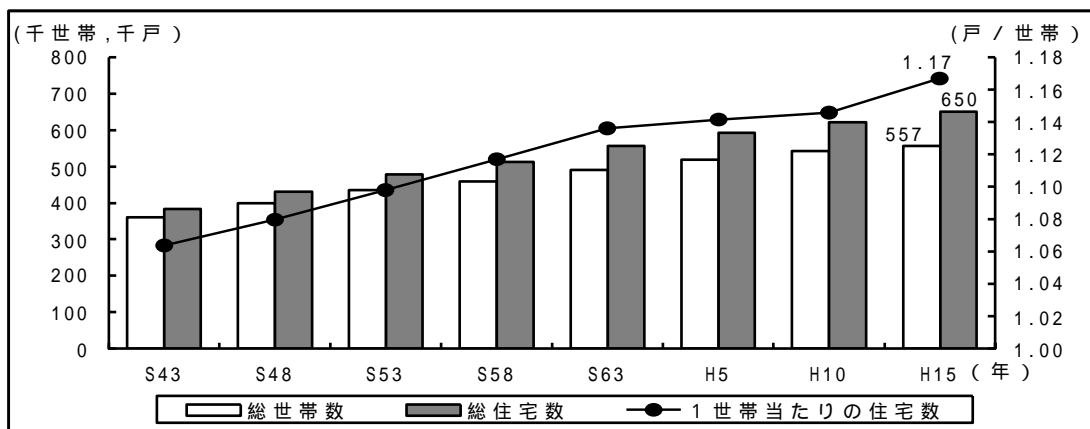
本県の住宅数は昭和43年には世帯数を上回り、それ以降世帯数の増加に対応して住宅ストックも増加し、量的な充足が進んでいる。平成15年の住宅数は65万戸、総世帯数は55万7千世帯で、1世帯あたりの住宅数は1.17戸/世帯となっている。

また、居住世帯がない住宅で、別荘等の二次的住宅や建築中の住宅を除く空き家住宅数は約8万3千戸で、住宅ストック全体に対する空き家率は12.8%となっている。

表 居住世帯の有無別住宅数(資料:H15年住宅土地統計調査)

住宅種別		住宅数
住宅総数		650,100
居住世帯あり		557,100
同居世帯なし		553,400
同居世帯あり		3,700
居住世帯なし		93,000
一時現在者のみ		2,900
空き家		88,900
二次的住宅	総数	5,700
	別荘	2,000
	その他	3,700
賃貸用の住宅		40,100
売却用の住宅		2,900
その他の住宅		40,200
建築中		1,200
空き家数		83,200
割合		12.8%

図 総世帯数と住宅ストック数の推移

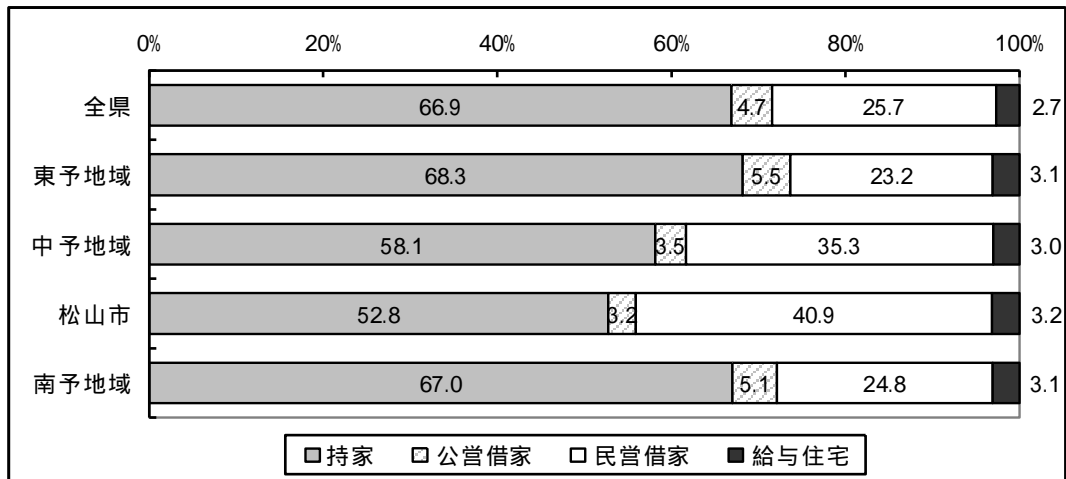


資料：住宅・土地統計調査

### 所有関係別住宅ストック

愛媛県の持家に居住する世帯の割合は66.9%であり、東予地域や南予地域における割合が高い。一方、中予地域では民間借家に居住する世帯の割合が35.3%であり、特に松山市では40.9%を占めるなど、他地域に比べて借家ストックが集積していることがわかる。

図 全県及び各圏域別、所有関係別住宅ストックの割合

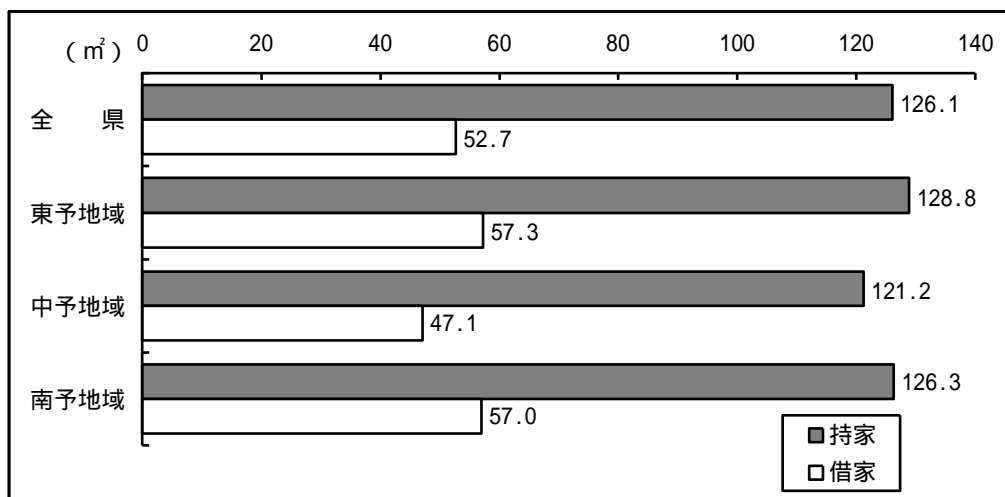


資料：平成15年住宅・土地統計調査

### 延床面積

本県の持家の延床面積は126.1㎡であるのに対し、借家は52.7㎡と格差が大きい。特に、中予地域の借家は47.1㎡にとどまり、東予・南予地域と比較して10㎡程度下回る水準にある。

図 住宅の規模（専用住宅の平均延床面積）



資料：平成15年住宅・土地統計調査

## 第八期住宅建設五箇年計画における住宅の居住水準

借家における最低居住水準未達の世帯の割合は5.4%を占め、公営借家と民間借家を比較すると公営借家の割合が高く、居住水準の改善が遅れている。また、持家世帯の32.0%は誘導居住水準未達の世帯となっており、ゆとりある住宅の確保が求められている。

表 所有関係別の居住水準

		合計	持家	借家			
				公営借家	民間借家	給与住宅	
全 県	最低居住水準	2.4	1.0	5.4	8.1	5.1	3.3
	誘導居住水準	39.5	32.0	55.9	62.3	55.5	49.3
東予地域	最低居住水準	2.1	0.8	4.8	7.0	4.5	3.7 (180)
	誘導居住水準	38.5	30.5	55.6	60.9	54.8	33.7
中予地域	最低居住水準	2.8 (6,640)	0.8	5.6 (5,540)	9.8 (820)	5.4 (4,500)	2.9
	誘導居住水準	41.7	32.1	55.0	51.4	55.1	50.1
南予地域	最低居住水準	2.5	1.0 (380)	5.5	7.0	5.5 (770)	3.5
	誘導居住水準	41.0	32.9	57.4	53.5	58.7	44.5

： 所有関係別で最も最低居住水準未達率が高い地域  
下段カッコ内は世帯実数

資料：住宅・土地統計調査

### 【居住水準】(第八期住宅建設五箇年計画)

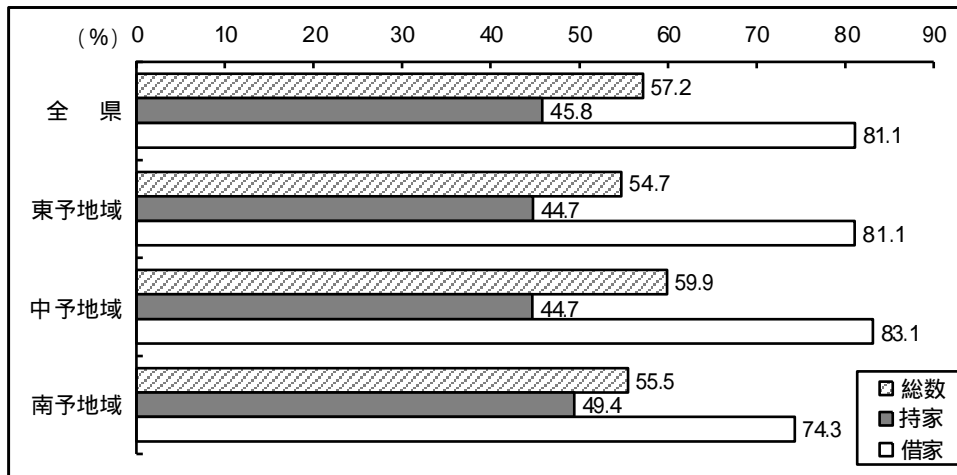
世帯人員や構成に応じて設定された住宅の床面積や居室の条件、住宅設備、室構成等に関する基準。住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画(平成13年度～平成17年度)では、すべての世帯が最低限確保すべき基準としての「最低居住水準」、望ましい基準としての「誘導居住水準」を示しており、住まいの確保に関する目標を定めている。同計画で基準としている世帯人員別の住戸規模(住戸専用面積(壁芯))は、以下のとおりである。

世帯人員	最低居住水準	誘導居住水準 (都市型)	誘導居住水準 (一般型)
1人	18 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
1人(中高齢単身)	25 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
2人	29 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
3人	39 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
4人	50 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
5人	56 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
6人	66 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>
5人(高齢単身を含む)	56 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
6人(高齢夫婦を含む)	66 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>

## 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備などバリアフリー化に対応する設備のない住宅の割合は、全県で57.2%にのぼり、特に借家では81.1%に達する。持家・借家とも全県的に対応が遅れている。

図 高齢者等のための設備がない住宅の割合



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

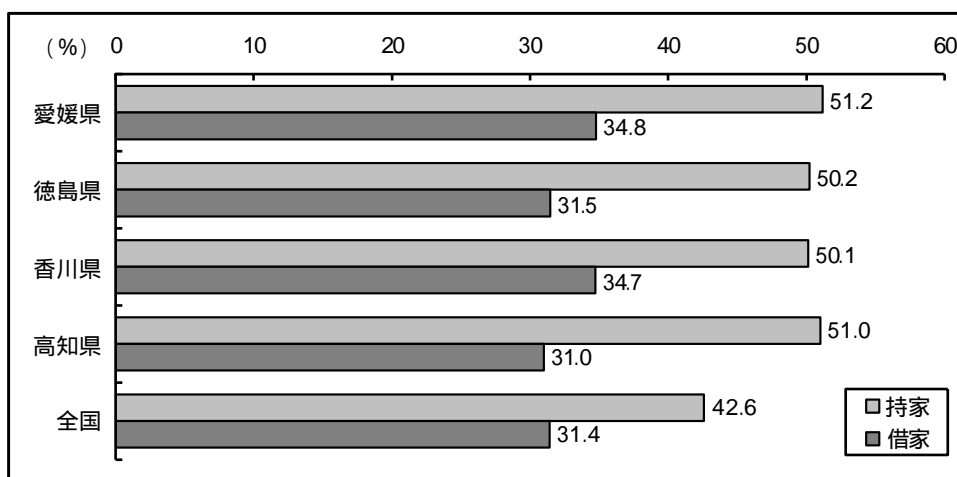
### 「高齢者等のための設備」

階段や廊下等における手すり、段差のない屋内、またぎやすい高さの浴槽、車椅子が通行可能な廊下などの設備をいう。

## 住宅ストックの耐震性

新耐震基準以前（昭和 55 年以前）に建築された住宅ストックの割合をみると、愛媛県では持家が 51.2%、借家は 34.8%を占めており、四国 4 県ではほぼ同水準であるが、全国平均と比較すると高い割合を示しており、耐震性の不十分な住宅が多く存在していることが推測される。

図 昭和 55 年以前建築の住宅ストックの割合



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

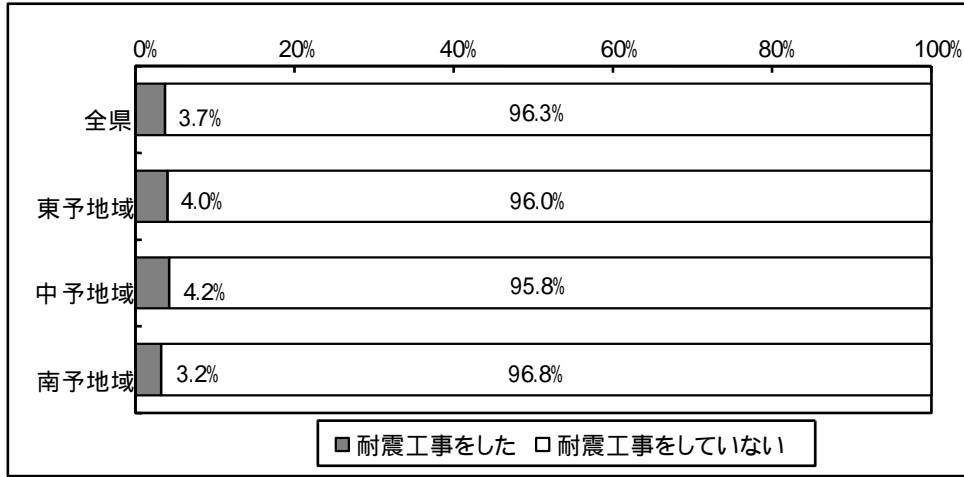
### 「新耐震基準」

昭和 56 年に導入された「新耐震基準」に基づいた設計基準。構造や高さに応じた設計基準、弾性設計などの設計法等が、建築基準法施行令に盛り込まれている。

### 耐震工事実施率

平成 11～15 年の 5 年間に耐震工事を実施した持家の割合は全県で 3.7%にとどまっている。県内の各地域においても 4%前後で大差なく、新耐震基準以前の持家の多くは、耐震性が低い状態にあると考えられる。

図 持家の耐震工事実施状況（平成 11～15 年）

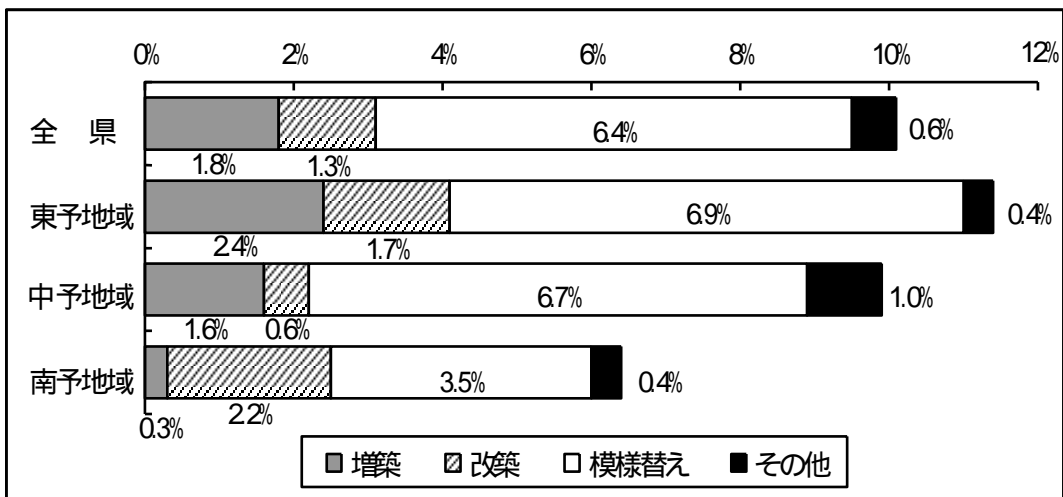


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

### リフォーム実施率

平成 11～15 年の 5 年間の全世帯におけるリフォームの実施率は、全県では 10.1%で、模様替えが 6.4%と過半数を占める。地域別には、東予地域の実施率がやや高く、南予地域では低い状況にある。

図 リフォーム実施率（平成 11～15 年）

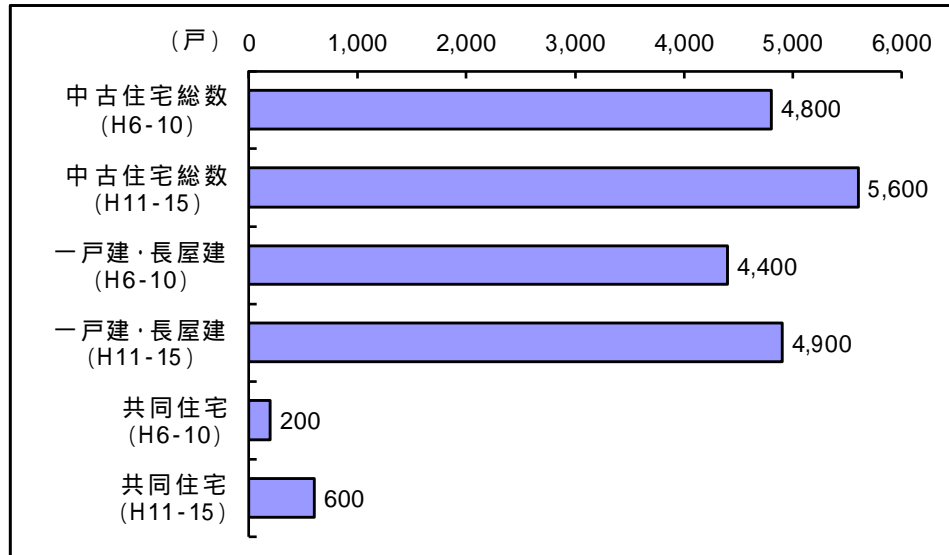


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

## 中古住宅市場

平成 6～10 年、及び平成 10～15 年の各 5 年間に中古住宅として取得された住宅数を比較すると、一戸建を中心に増加しつつあるが、平成 15 年時点の住宅ストックのうち、持家として中古住宅が取得された戸数は、32 千戸で全体の 8.6%にとどまり、新築（41.7%）や建替え（23.2%）と比較して少なく、本県の既存住宅市場は十分な広がりを見せていない。

図 直近 5 年間の中古住宅取得数

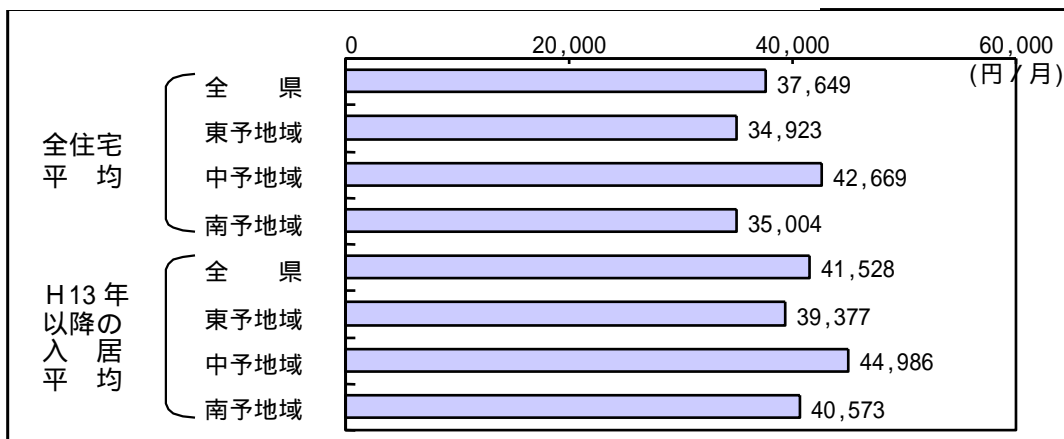


資料：平成 10 年・15 年住宅・土地統計調査

## 借家の家賃

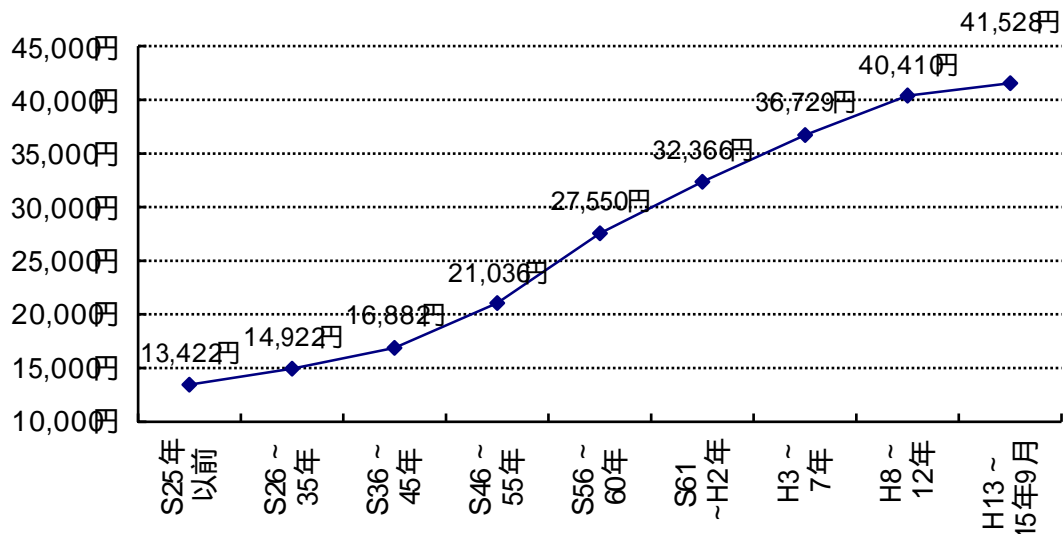
借家の平均家賃は全県で 37,649 円であるが、中予地域は 42,669 円と最も高く、東予・南予地域は 3 万 5 千円前後でほぼ同じ水準にある。平成 13 年以降の比較的新しい入居年次の借家では、全住宅と比較して家賃が高い傾向にある。

図 全県及び各圏域別借家の平均家賃（平成 15 年）



資料：住宅・土地統計調査

図 借家の建築年度別平均家賃(円/月)

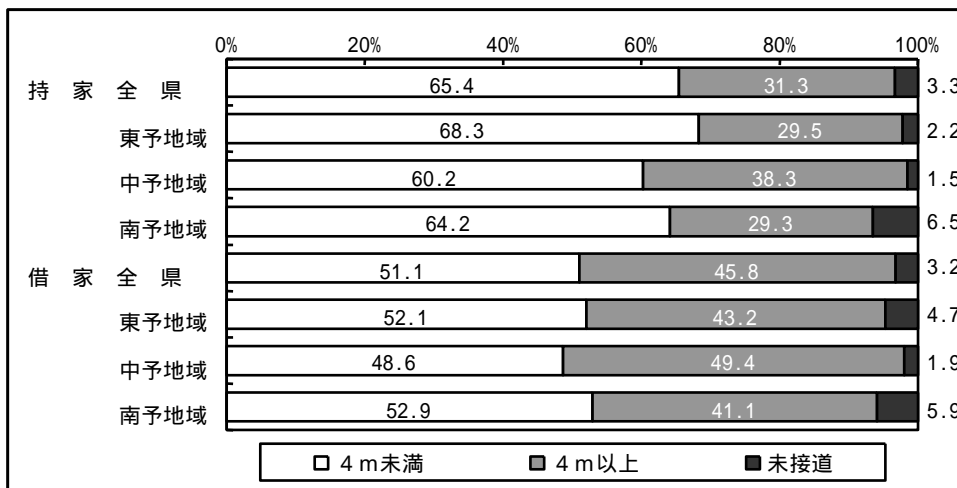


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

### 住宅の接道状況

住宅の前面道路の接道状況をみると、持家の65.4%が4m未満となっており、特に東予地域では68.3%に達している。このように、本県では、持家を中心に、災害時の緊急車両の進入や避難路の確保において、問題を抱えている住宅ストックが多い。

図 持家・借家別の接道状況



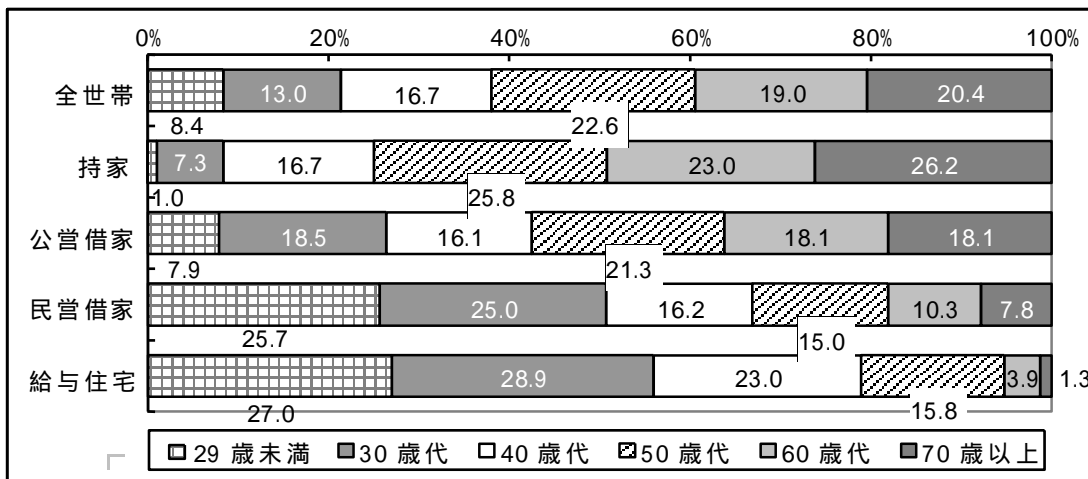
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

(3) 各世帯・居住の状況

世帯主年齢

住宅の所有関係別に世帯主年齢の状況をみると、持家では60歳以上が49.2%を占め、高齢者世帯の割合が高い。公営借家においても60歳以上は36.2%を占めるが、民間借家では30歳以下が50.7%を占め、若年層が中心となっている。給与住宅の年齢層はさらに若く、30歳以下が55.9%を占める。

図 世帯主年齢別の住宅の所有関係

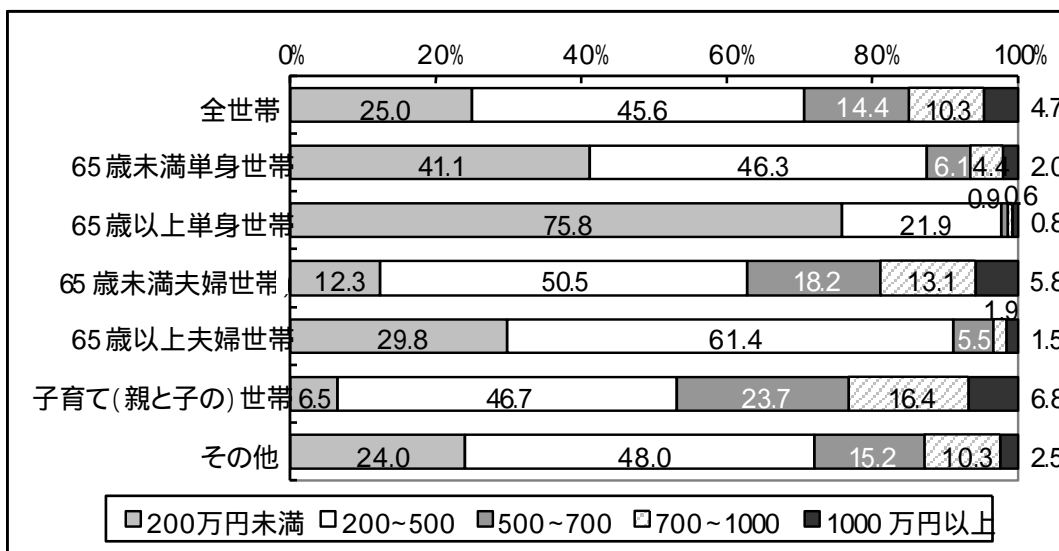


資料：平成15年住宅・土地統計調査

世帯別の収入状況（高齢者世帯・子育て世帯）

世帯別の収入状況では、65歳以上の高齢単身世帯において200万円未満の割合が75.8%を占め、高齢夫婦世帯でも29.8%を占めるなど、高齢者世帯における低所得者層は多い。また、子育て世帯における500万円未満の割合も53.2%と、過半数を占めている。

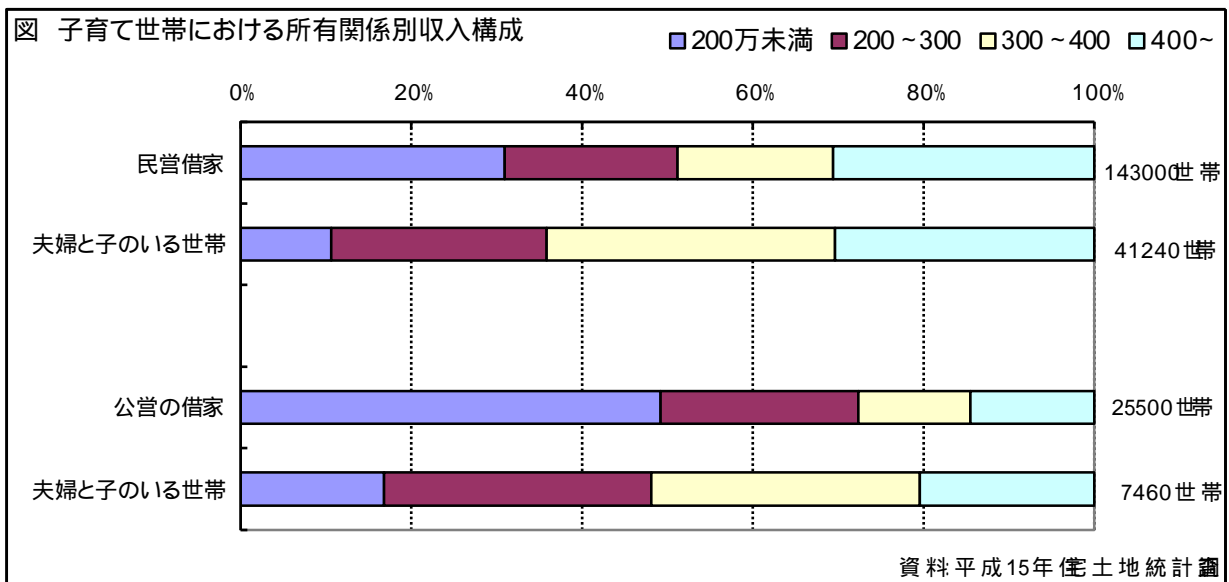
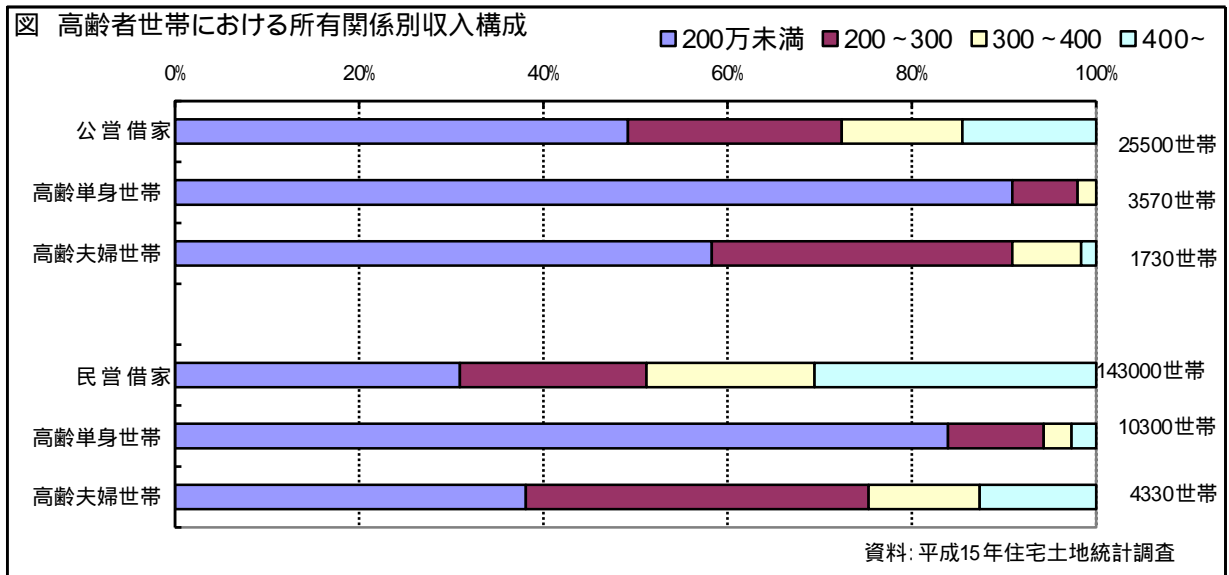
図 世帯別の年収状況（平成15年）



資料：平成15年住宅・土地統計調査

公営住宅における収入階層別の高齢者世帯の状況では、年収が200万円未満の世帯が、単身世帯で9割、夫婦世帯で6割程度となっており、民間借家に居住する高齢者世帯と比較して高い割合となっている。

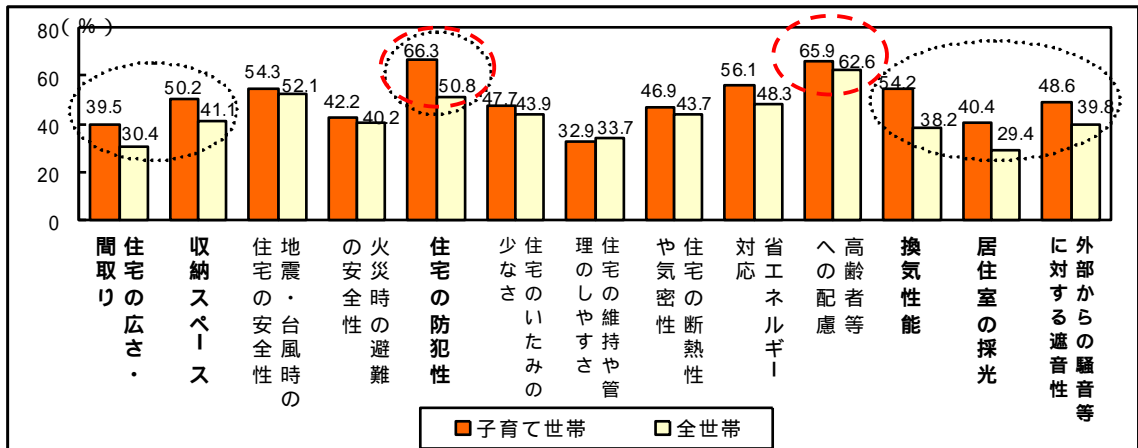
また、公営住宅に居住する子育て世帯のうち、年収が400万円未満の世帯は、8割程度となっており、民間借家に居住する子育て世帯と比較して1割程度高い割合となっている。



### 住宅に対する不満率（子育て世帯、全世帯）

現在居住している住宅に対して不満を感じている内容を全世帯と子育て世帯で比較すると、ほとんどの要素で子育て世帯の不満率は全世帯よりも高くなっており、子育て世帯の多くが現在の住宅に不満を感じていることが分かる。また、特に子育て世帯において不満が高い要素として、「住宅の防犯性」、「高齢者等への配慮」等の住宅の安全性に関する不満が高くなっている。

図 住宅に対する不満率（全世帯・子育て世帯）（平成 15 年）

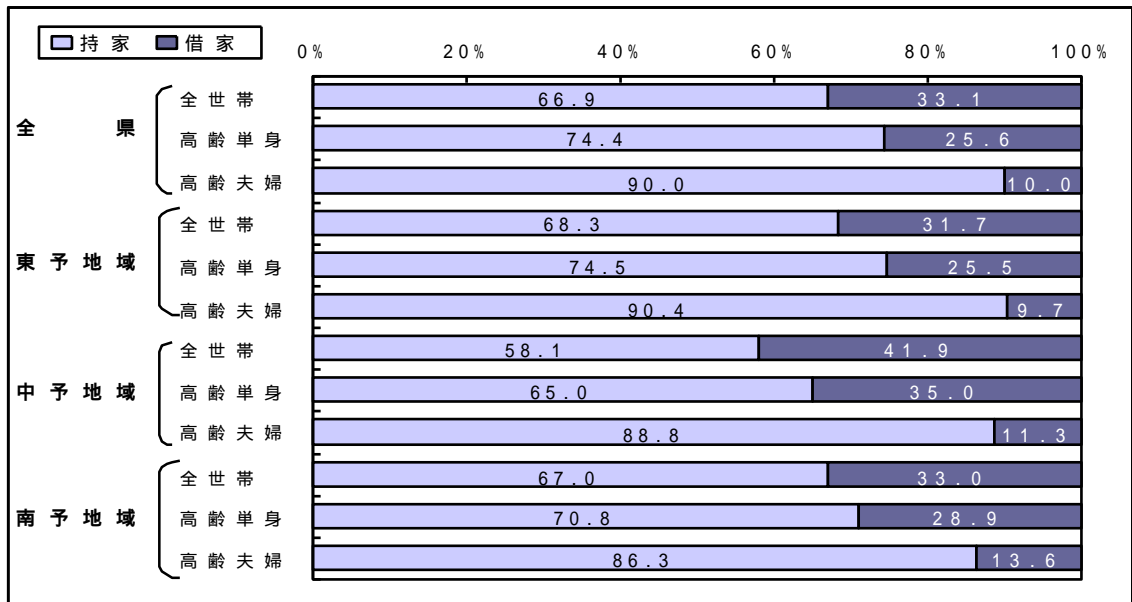


資料：住宅需要実態調査

### 住居の状況（高齢者世帯）

高齢者世帯の持家率は全県平均（66.9%）と比べて高く、高齢単身世帯では74.4%、高齢夫婦世帯では90.0%に達する。各地域別でも同様の状況が見られ、高齢単身世帯の約3割は借家に居住している状況にある。

図 高齢者世帯における住居状況（平成 15 年）



資料：住宅・土地統計調査

## 障害者

本県における平成 17 年度時点の障害者数は 8 万 7 千人で、県人口の 5.9% を占める。

このうち、身体障害者は約 7 万 4 千人で、種類別では肢体不自由の約 4 万人が最も多く、内部障害の約 1 万 9 千人がこれに次いでいる。特に、身体障害者の半数以上を肢体不自由者が占めており、これらの世帯に対応した設備を備えた住宅の確保が求められる。

障害者のうち、公営住宅への入居資格を有する身体障害者（1～4 級）は、肢体不自由者が約 3 万 4 千人と最も多く、つづいて内部障害者が約 1 万 9 千人、視覚障害者が約 6 千人となっている。

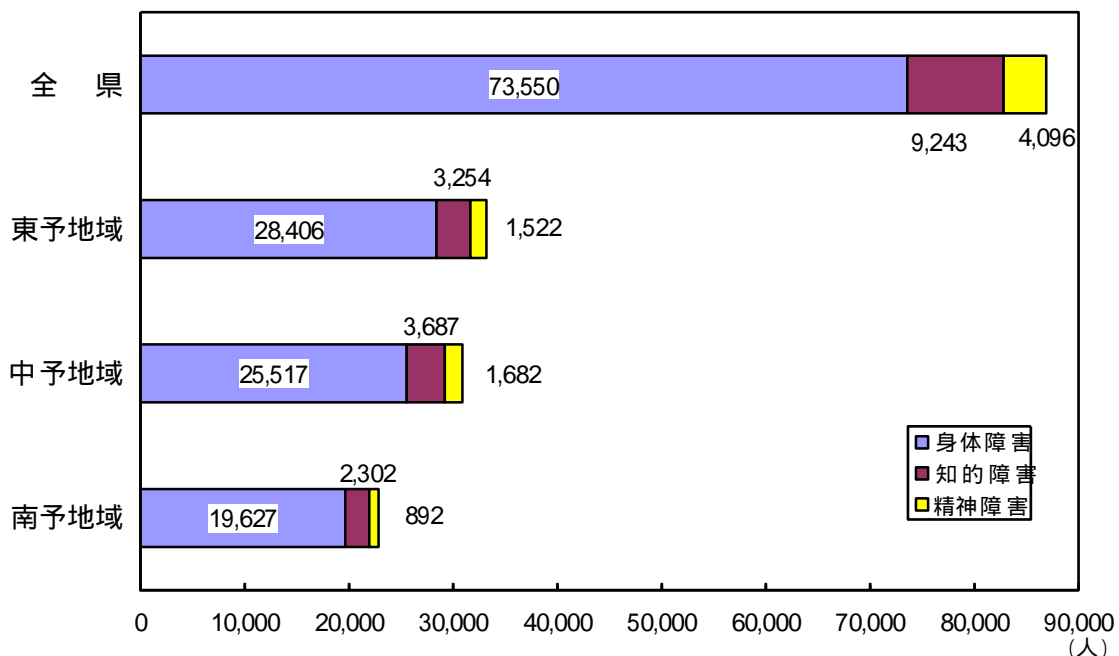
また、公営住宅への入居資格を有する知的障害者（療育手帳の交付を受けえる程度）は約 9 千人、精神障害者（1～3 級）は約 4 千人となっている。

表 障害区分別障害者(児)数(全県・平成 18 年 3 月末)

区 分	障害者(児)数	1 級	2 級	3 級	4 級	5 級	6 級	
身体障害	視覚障害	7,222	2,791	2,005	507	488	719	712
	聴覚・平衡機能障害	6,284	432	1,899	869	1,084	39	1,961
	音声・言語・そしゃく機能障害	802	31	49	457	265		
	肢体不自由	39,937	9,700	10,415	5,657	7,967	4,487	1,711
	内部障害	19,305	12,104	179	3,287	3,735		
	合 計	73,550	25,058	14,547	10,777	13,539	5,245	4,384
知的障害	9,243	4,591	4,652					
精神障害	4,096	542	3,076	478				

注) 知的障害にあつては、A 判定の者は 1 級欄に、B 判定の者は 2 級欄に記載している。

図 地域別の障害者数(各手帳交付者数)



資料: 障害福祉課

## 生活保護世帯

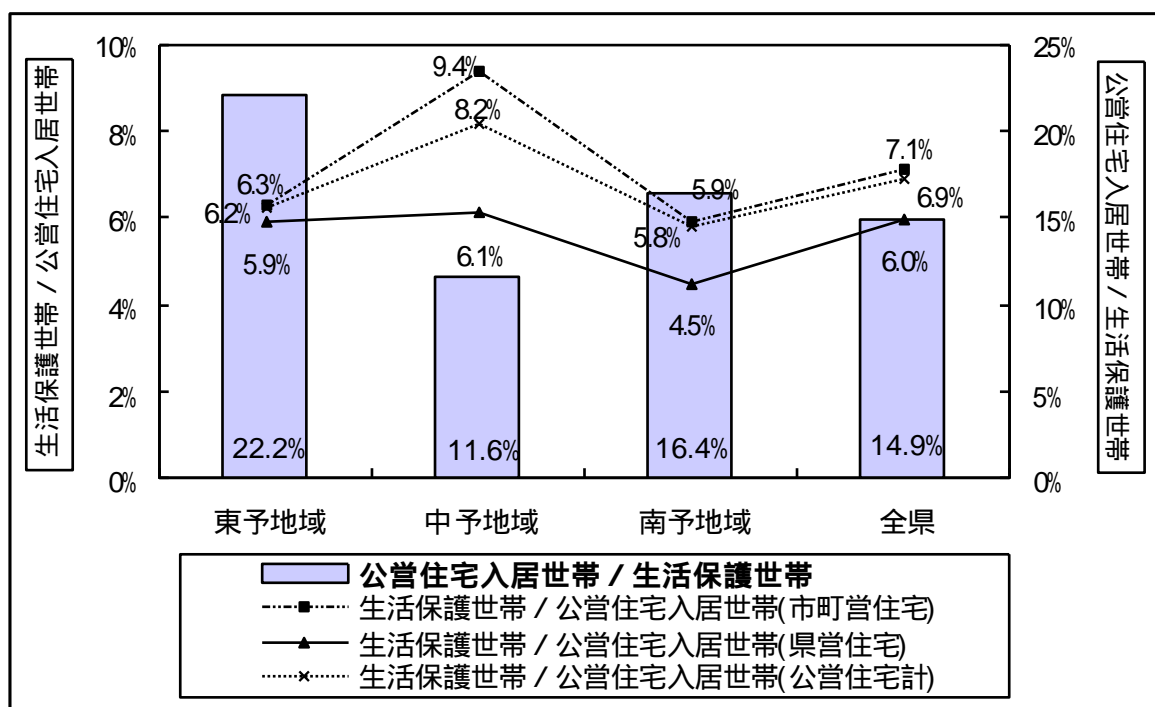
愛媛県における生活保護世帯数は11,708世帯で、そのほとんどは市部に集中しており（生活保護世帯全体の90.8%）生活保護世帯のうち住宅扶助世帯の状況を見ると、市部における割合が特に高く（94.1%）都市部で住宅に対する支援が必要とされていることがわかる。

生活保護世帯の公営住宅への入居状況をみると、全県では生活保護世帯の14.9%が公営住宅に居住しており、公営住宅居住世帯に占める割合は6.9%となっている。

表 愛媛県における生活保護世帯数（平成17年3月）

	管内世帯数	生活保護世帯 (停止含む)		世帯保護率
			うち住宅扶助	
郡部計	71,905	1,078	514	1.50%
(下段:対県割合)	12.4%	9.2%	5.9%	-
市部計	510,133	10,630	8,270	2.08%
(下段:対県割合)	87.9%	90.8%	94.1%	-
県計	582,038	11,708	8,784	2.01%

資料：愛媛県

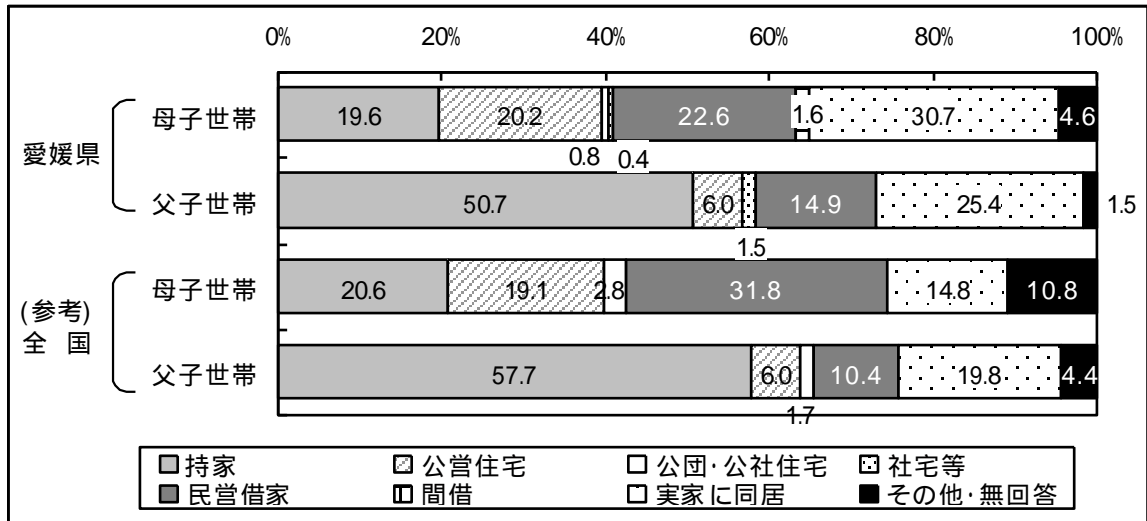


資料：愛媛県

ひとり親世帯（母子・父子世帯）

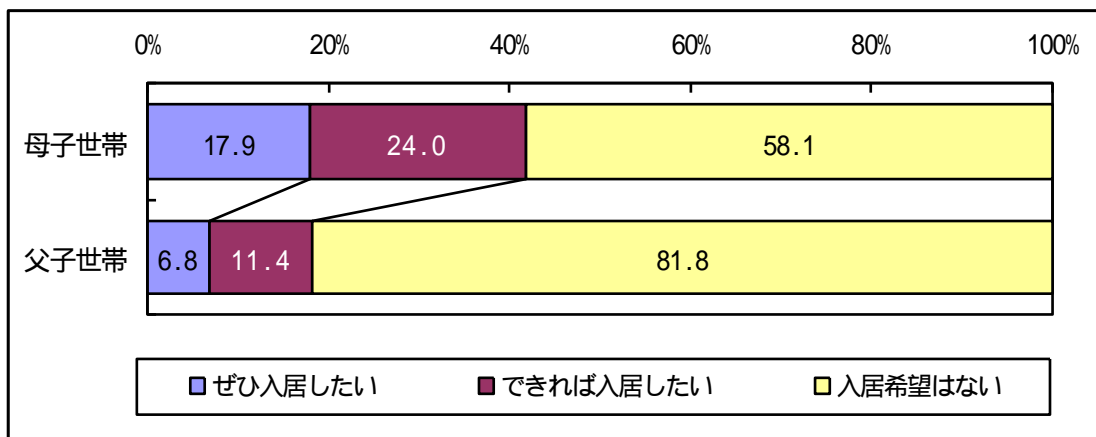
父子世帯では持家に居住する世帯が多いが、母子世帯では、実家への同居や借家の居住が多く、また、母子世帯の公営住宅への入居希望は4割を越えている。

図 ひとり親世帯の住居の状況（平成 16 年 12 月）



資料：「愛媛県ひとり親家庭実態調査結果報告書」((財)えひめ地域政策研究センター)

図 ひとり親世帯の公営住宅への入居希望（平成 16 年 12 月）



注) 割合は無回答を除く

資料：「愛媛県ひとり親家庭実態調査結果報告書」((財)えひめ地域政策研究センター)