

仙台市 住宅白書

平成29年1月

仙 台 市

目 次

1章 仙台市の人口・世帯動向

1-1. 仙台市の人口	2
1-1-1. 人口・世帯数の推移	2
1-1-2. 年齢別人口構成	3
1-1-3. 合計特殊出生率	5
1-1-4. 自然動態	6
1-1-5. 転入出状況（社会動態）	7
1-1-6. 通勤状況	9
1-2. 仙台市の世帯	10
1-2-1. 世帯構造	10
1-2-2. 高齢者世帯	11

2章 仙台市の住宅ストック

2-1. 住宅数・主世帯数・空き家数	14
2-2. 建て方	15
2-3. 所有関係	16
2-4. 建築時期	17
2-5. 住宅規模	19
2-6. マンションストック	24
2-7. 高齢者のための設備状況	25
2-8. 公的住宅（市営住宅・復興公営住宅）	26
2-9. 高齢者向け賃貸住宅	31
2-9-1. サービス付き高齢者向け住宅	31
2-9-2. 高齢者向け優良賃貸住宅	32

3章 仙台市の住宅市場

3-1. 住宅着工	34
3-2. 住み替え	36
3-3. 借家家賃	41
3-4. 分譲住宅費用	43
3-5. 住宅地価格	44
3-6. リフォーム	45

4章 仙台市の居住世帯の姿と意識

4-1. 居住世帯全体	48
4-1-1. 所有関係	48
4-1-2. 世帯人員	49
4-1-3. 世帯年収	51
4-1-4. 居住面積水準	54
4-1-5. 住環境	59
4-1-6. 住意識	63
4-1-7. 空き家の状況	72
4-2. 単身世帯（65歳未満）	74
4-3. 夫婦のみ世帯（世帯主が65歳未満）	78
4-4. ファミリー世帯	83
4-5. 高齢者世帯	88
4-6. 高齢者世帯と子育て世帯の違い	93

5章 住環境への意識

5-1. 住みやすさ	98
5-2. 居住意向	101
5-3. 住まいに関する意向	103
5-4. 子育てに必要な住環境	111

6章 区ごとの特徴

6-1. 各区の概況	115
6-2. 各区の人口・世帯	117
6-3. 住宅事情	119
6-3-1. 住宅数・空き家数	119
6-3-2. 建て方・構造別住宅数	120
6-3-3. 住宅の所有関係	121
6-3-4. 住宅の建築時期	122
6-3-5. 住宅規模	123
6-3-6. 借家家賃	124
6-3-7. 住みやすさと居住意向	125
6-3-8. 道路幅員	126
6-3-9. 通勤時間	127

7章 仙台市の住宅政策課題と対策に関する考察等

7-1. 仙台市の住宅を取り巻く環境	130
7-2. 持家と借家の課題と対策	133
7-3. 既存住宅の活用	138
7-4. 民営借家の役割	142
7-5. 高齢社会への対応	144

[参考資料]

図表データ	152
-------------	-----

1章 仙台市の 人口・世帯動向

1-1. 仙台市の人口

- 1-1-1. 人口・世帯数の推移
- 1-1-2. 年齢別人口構成
- 1-1-3. 合計特殊出生率
- 1-1-4. 自然動態
- 1-1-5. 転入出状況（社会動態）
- 1-1-6. 通勤状況

1-2. 仙台市の世帯

- 1-2-1. 世帯構造
- 1-2-2. 高齢者世帯

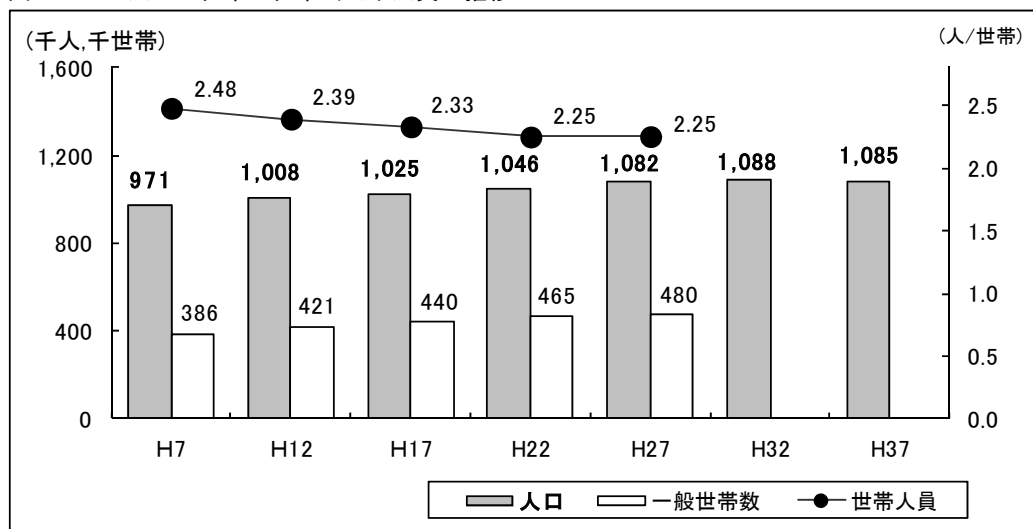
1-1. 仙台市の人口

1-1-1. 人口・世帯数の推移

平成 32 年から人口減少へ

平成 27 年国勢調査の速報値によると、本市の人口は約 1,082 千人となっている。本市の現区域での人口は平成 7 年に約 97 万人であったが、大きく増加を続け、平成 11 年 5 月時点で百万都市となり、現在まで緩やかに増加してきた。しかし、今後は、平成 32 年頃をピークとして、人口が減少に転じると予測されている。

図 1-1 人口・世帯・世帯当たり人員の推移

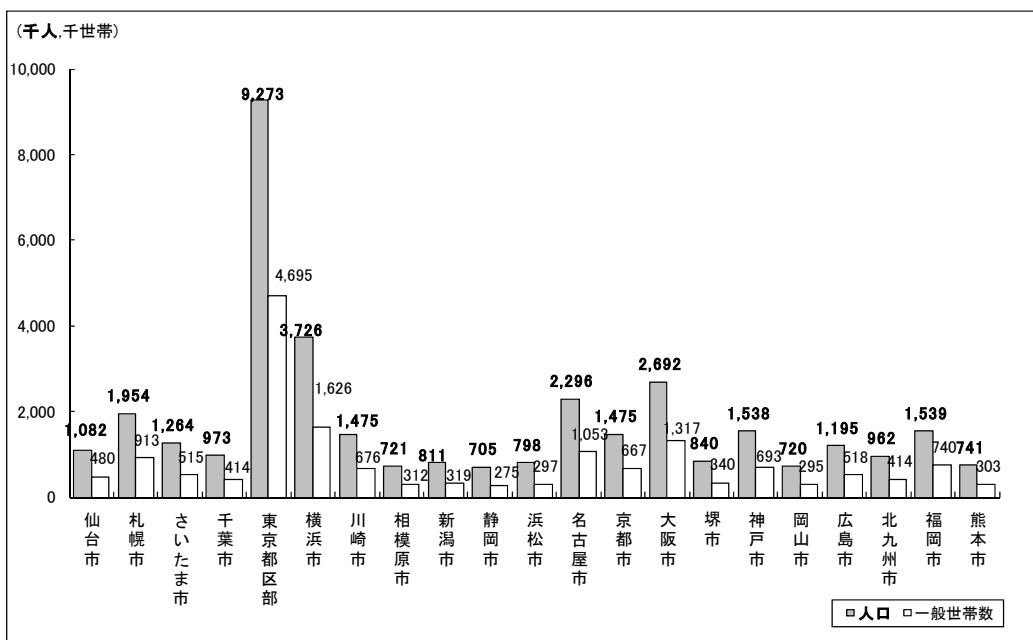


資料：平成 7～27 年：国勢調査（平成 27 年は速報値）

/平成 32～37 年：仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略

平成 27 年における本市の人口と世帯数は、共に大都市の中では 10 番目に少ない。

図 1-2 人口・世帯数の大都市比較



資料：平成 27 年国勢調査（速報値）

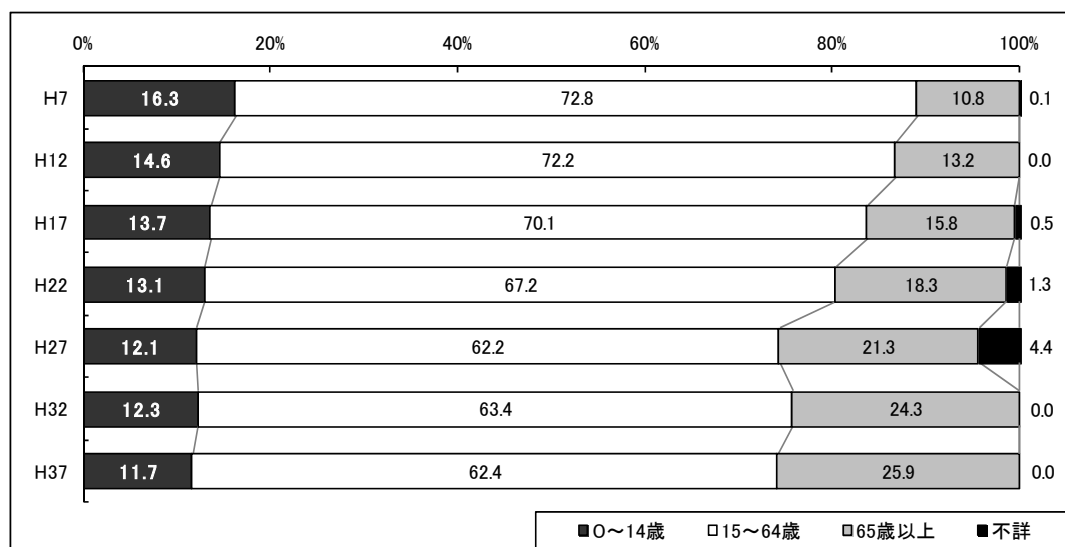
1-1-2. 年齢別人口構成

高齡化の進行、ただし大都市の中では年少人口の割合高い

本市の人口構成は、平成27年では、年少人口比率（0～14歳）12.1%、生産年齢人口比率（15～64歳）62.2%、高齢人口比率（65歳以上）21.3%となっている。

仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略の推計人口によると、高齢人口比率は今後も増加し続けるものとみられており、平成37年には25.9%まで上昇すると推計されている。一方、年少人口については、11.7%まで低下し、少子高齢化の進行が著しく加速する傾向にある。

図1-3 年齢別人口構成の推移



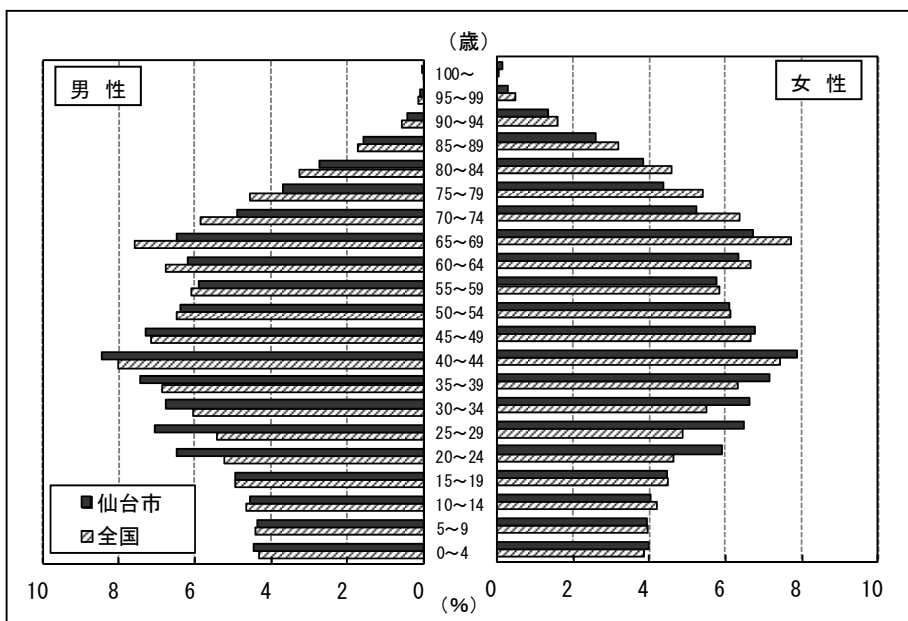
資料：平成2～27年：国勢調査（平成27年は速報値）

／平成32～37年：仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略

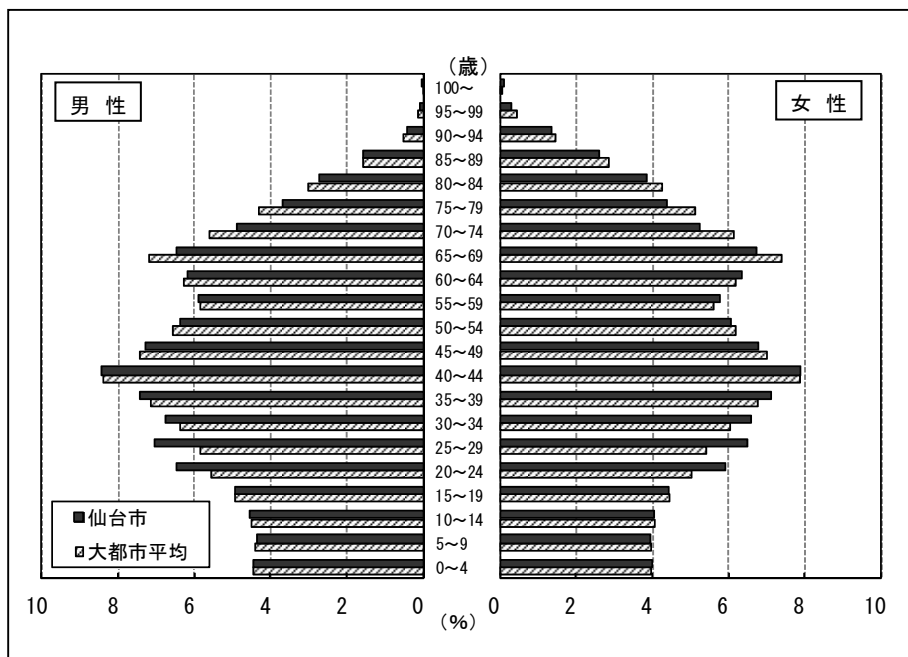
本市の人口構成を5歳ごとの年齢階級別に見ると、全国平均に比べて10代後半から40代後半にかけての比率が高い。30代後半までの人口比率については、大都市平均よりも高く、特に20代前半から20代後半の人口比率は大都市平均を大きく上回っており、一方、60代後半以降になると大都市平均を大きく下回っている。このように、仙台市では、若年層が比較的多く、高齢化が比較的遅れている様子がうかがえる。

図1-4 人口ピラミッド

【仙台市/全国】



【仙台市/大都市平均】



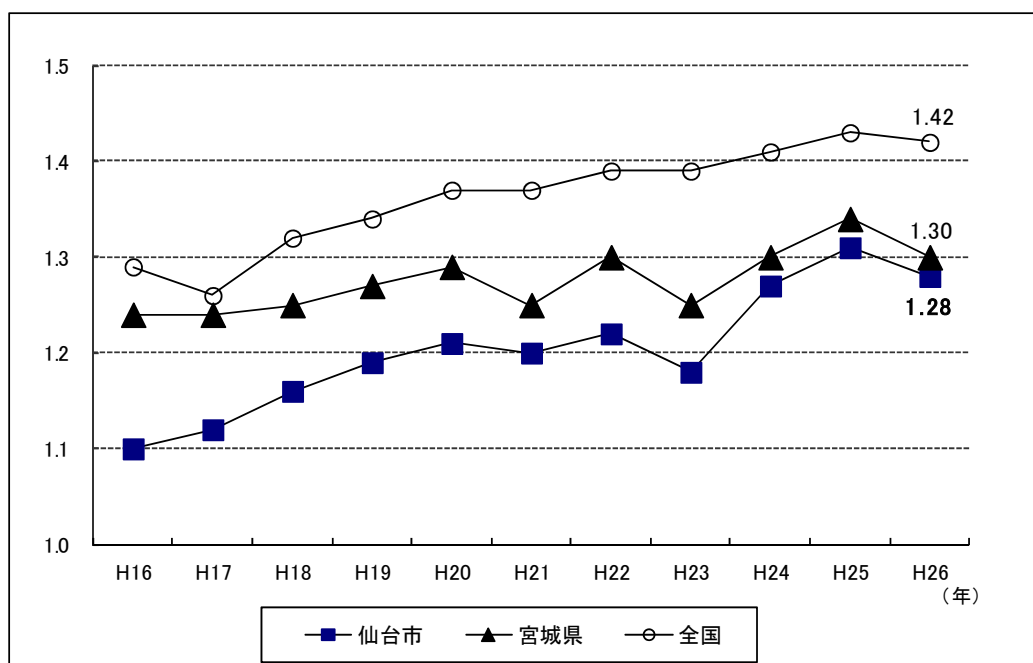
資料：平成27年国勢調査（速報値）

1-1-3. 合計特殊出生率

全国より低い合計特殊出生率

1人の女性が一生に平均して産む子どもの人数を示す合計特殊出生率は、増加傾向で推移しており、平成26年には1.28となっている。東日本大震災の発生に伴い、平成23年度には1.18と落ち込んだが、翌年には震災前よりも高い水準まで大きく回復した。平成26年度の合計特殊出生率は、宮城県と比較すると0.02ポイント、全国と比較すると0.14ポイント下回っており、全国的に見ると出生率が低いことがわかる。

図1-5 合計特殊出生率の推移



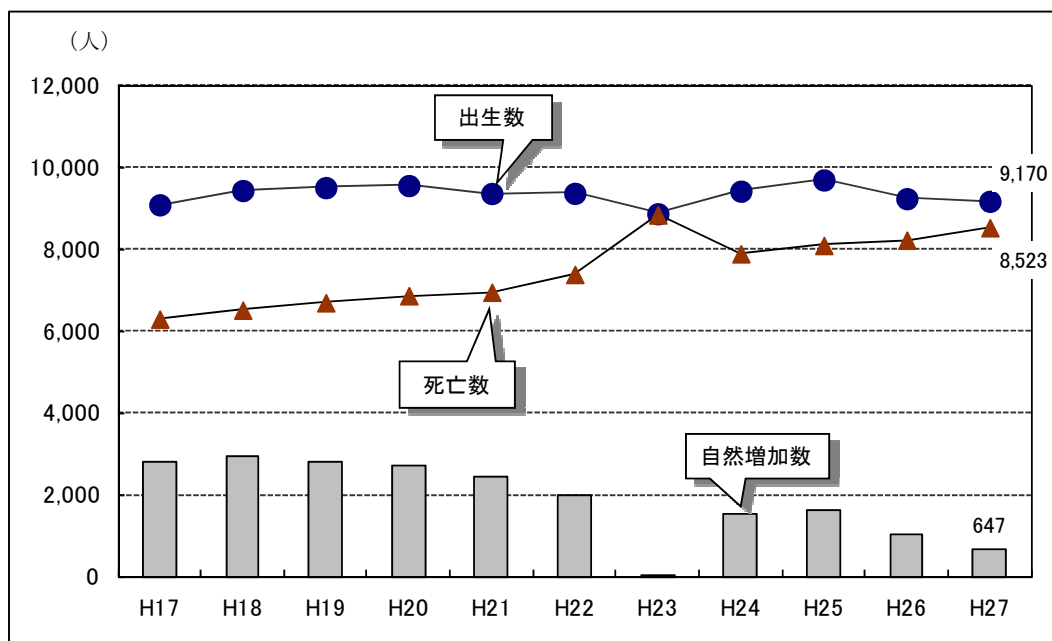
資料：仙台市HP保健統計年報、宮城県HP保健衛生統計

1-1-4. 自然動態

死亡数の増加により自然増加数にかげり

本市の出生数は、平成17年以降概ね横ばいで推移しており、平成27年には9,170人となっている。一方、死亡数は年々増加する傾向にある。その結果、自然増加数¹はプラスではあるものの減少傾向にある。なお、東日本大震災の発生に伴い、平成23年は出生数・死亡数ともに急激な変化がみられるが、翌年以降は震災前と同程度の水準、傾向で推移している。

図1-6 自然増加数の推移



資料：住民基本台帳

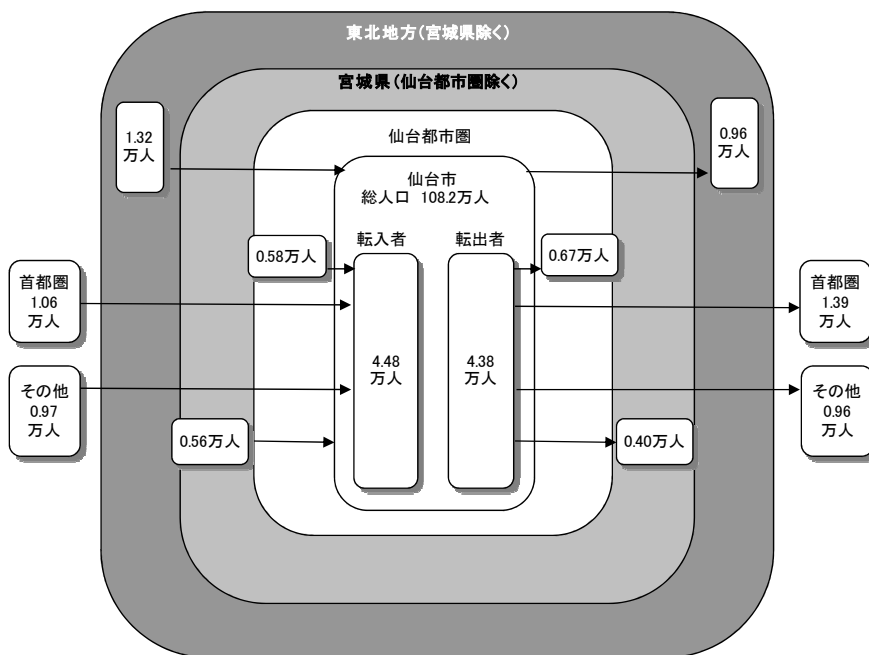
¹ 自然増加数：出生数から死亡数を引いた値。

1-1-5. 転入出状況（社会動態）

転入超過の傾向

転入・転出の社会動態を見ると、本市では4.4万人ほどの転入および転出がみられている。平成22年までは転入と転出がほぼ同程度（やや転出超過傾向）であったが、東日本大震災の発生に伴う人口移動の影響を受けて、転入者が転出者を大きく上回る転入超過となった。その後は徐々に震災前と同様の水準に近づきつつある。平成27年において、本市への転入者が最も多いのは東北地方（約1.32万人）であり、次に首都圏（約1.06万人）である。一方、本市からの転出者が最も多いのは首都圏（約1.39万人）であり、次に東北地方（約0.96万人）であり、転入者が若干上回っている状況にある。

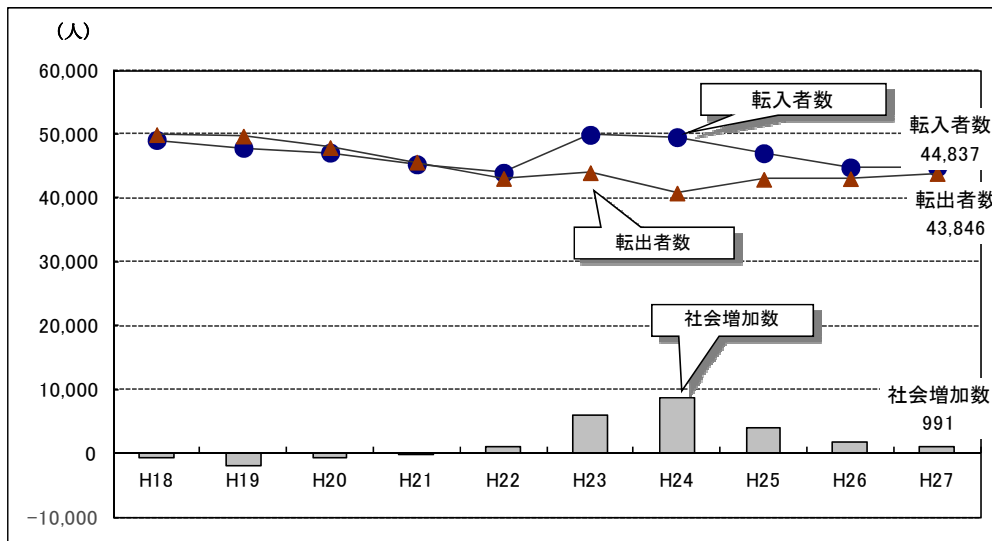
図1-7 転入出状況



資料：平成27年住民基本台帳（総人口は平成27年国勢調査速報値）

仙台都市圏：仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷町、亶理町、利府町、大和町、七ヶ浜町、山元町、松島町、大郷町、大衡村
 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

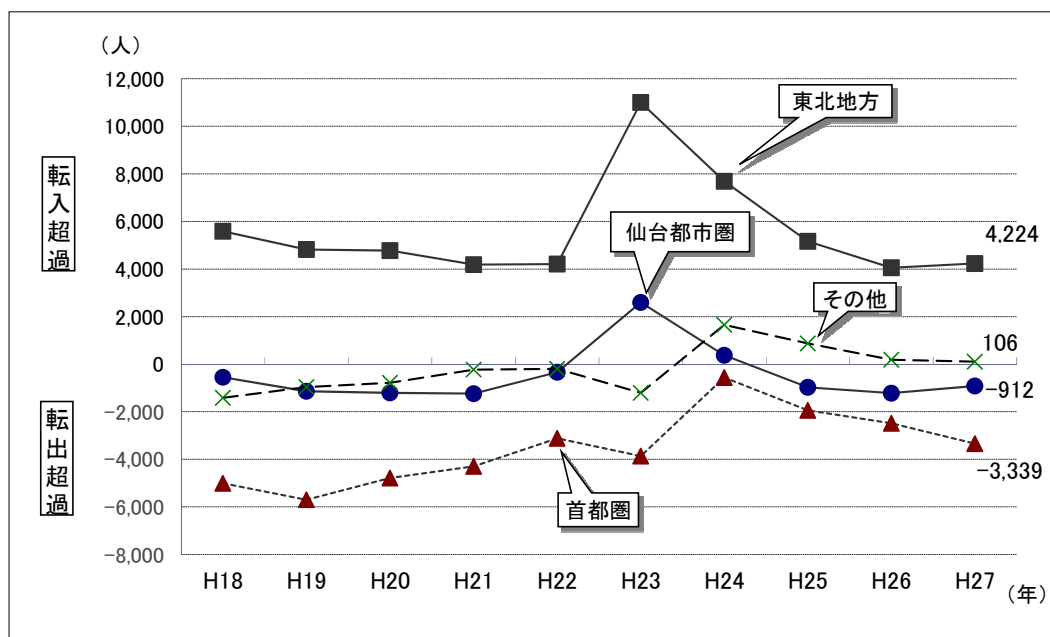
図1-8 社会増加数の推移



資料：住民基本台帳

本市の社会増加数²の地域別内訳の推移を見ると、東北地方は、転入超過傾向であり、東日本大震災の発生に伴う人口移動の影響を受けて平成23年に社会増加数が急増したが、その後は震災前と同程度の水準となっている。一方、首都圏は、転出超過傾向であり、平成24年に一時的に転出超過が減少するも、依然として転出超過の傾向が続いている。仙台都市圏（本市を除く）は、転出超過傾向であり、平成23年に一時的に転入超過に転じたものの、その後は転出超過傾向に戻っている。

図1-9 社会増加数の地域別推移



資料：住民基本台帳

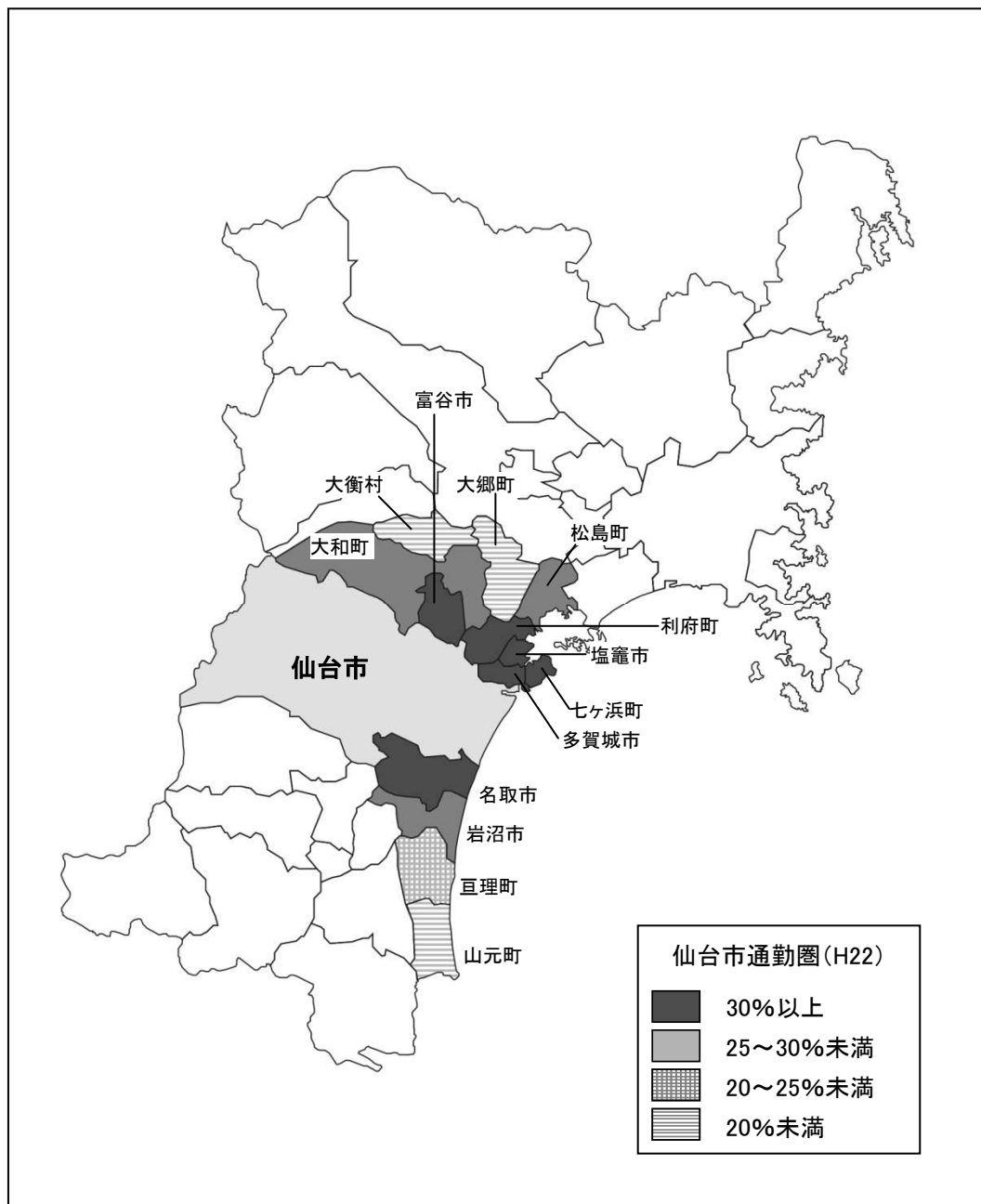
² 社会増加数：転入数から転出数を引いたもの。

1-1-6. 通勤状況

近隣市町から高い割合の通勤者

仙台都市圏の各市町村から本市への通勤状況を見ると、本市にごく近い塩竈市、名取市、多賀城市、富谷市、利府町、七ヶ浜町の6市町では、従業者人口の30%以上が本市へ通勤している。次いで、岩沼市、松島町、大和町の3市町の通勤者比率が25～30%であり、本市を中心とした通勤圏が形成されている。

図1-10 仙台市への通勤者比率



資料：平成22年国勢調査

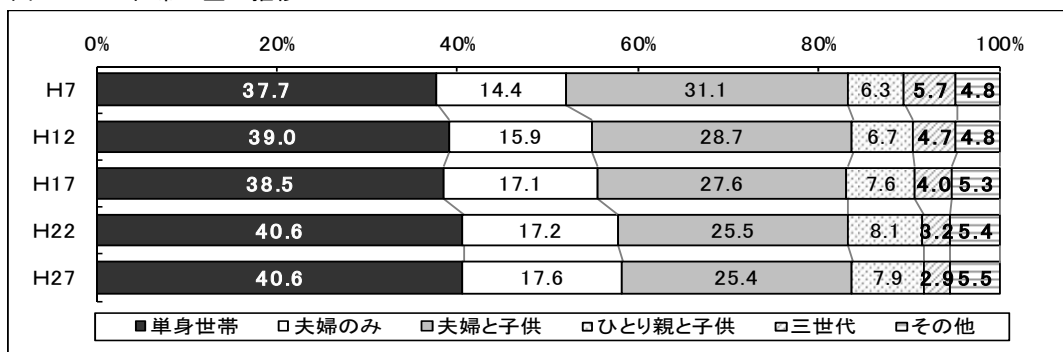
1-2. 仙台市の世帯

1-2-1. 世帯構造

世帯構造の変化・単身世帯の割合高い

平成7年以降30%台後半で推移していた単身世帯は、平成22年以降、40%台になっている。また、夫婦のみやひとり親と子供世帯は年々割合が増加している一方で、夫婦と子供及び三世代世帯の割合が減少傾向にあり、世帯構造が大きく変化している。

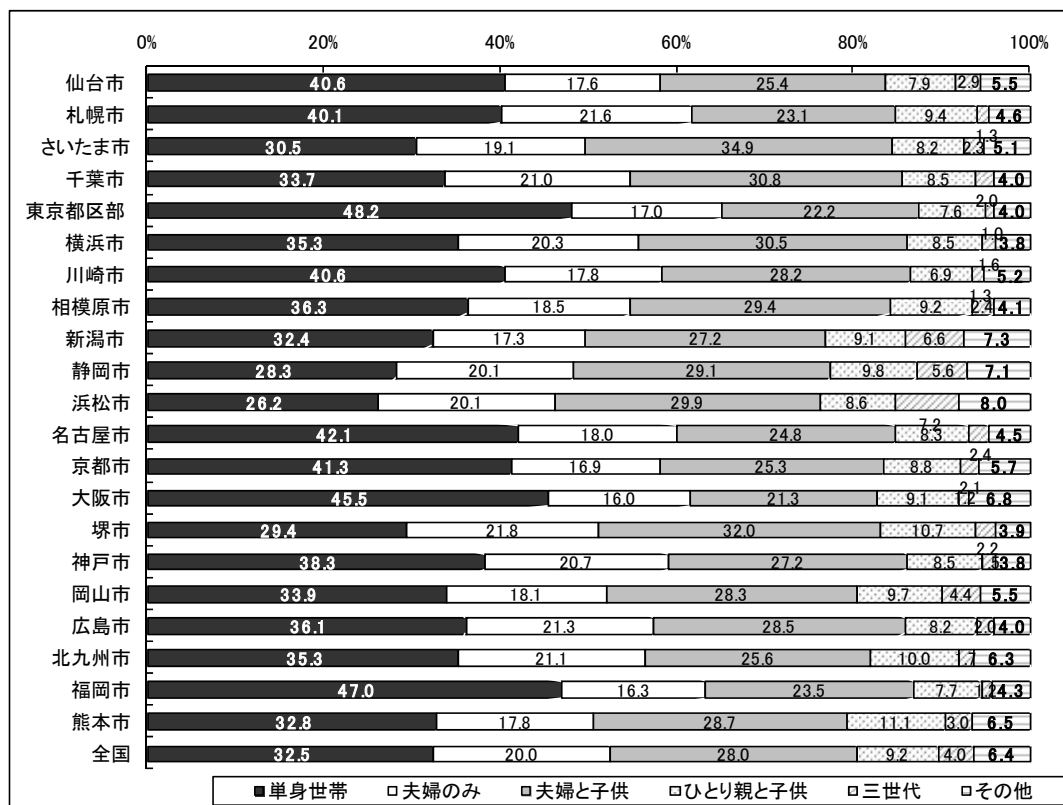
図1-11 世帯の型の推移



資料：国勢調査（平成27年は速報値）

大都市の中でも本市の単身世帯・三世代世帯比率は6番目に高い。一方、夫婦のみ世帯の比率は6番目に低く、夫婦と子供世帯の比率も7番目に低い。

図1-12 世帯の型別世帯数の割合の大都市比較



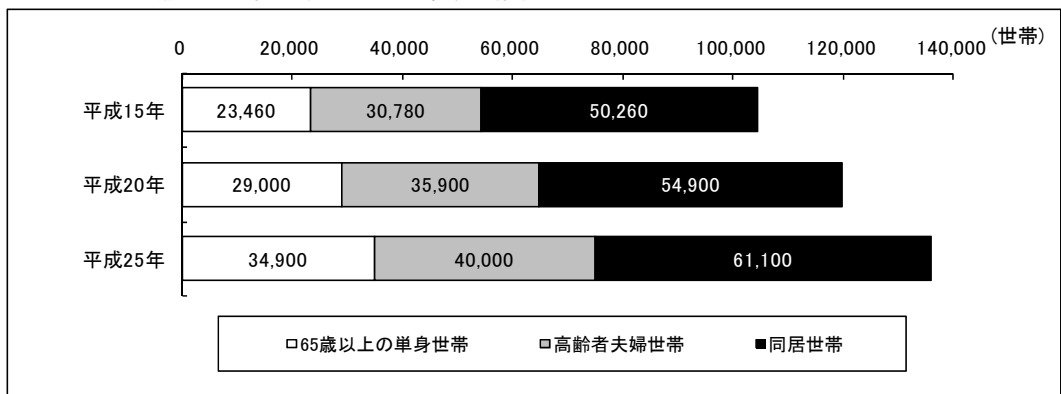
資料：平成27年国勢調査（速報値）

1-2-2. 高齢者世帯

高齢者世帯の増加

本市の高齢者がいる世帯数は平成25年で約13.6万世帯となり、平成15年から25年にかけて大幅に増加している。中でも高齢者単身世帯は一番目に多い増加となっている。

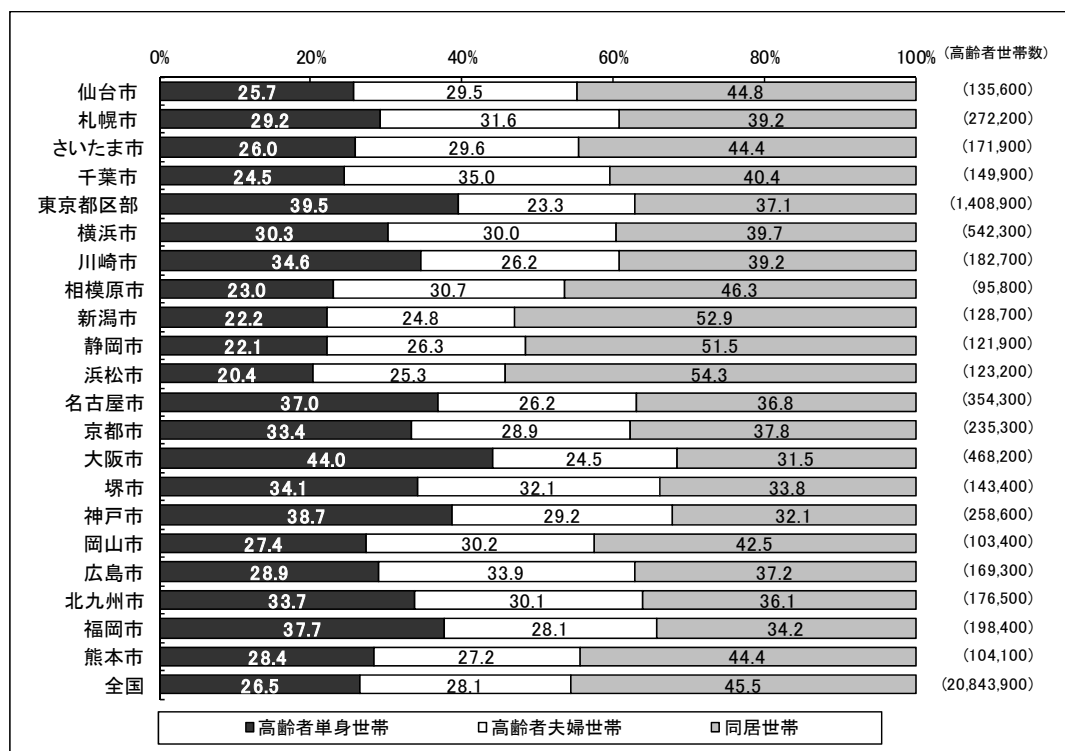
図1-13 65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

高齢者世帯の内訳では、本市の高齢者単身世帯の比率は25.7%であり、全国平均(26.5%)よりは低く、大都市中6番目に低い。また、高齢者と同居している世帯の比率は44.8%であり、全国平均(45.5%)よりは低いものの、大都市中6番目に高い。

図1-14 高齢者世帯の型別世帯数の割合の大都市比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2章 仙台市の 住宅ストック

2-1. 住宅数・主世帯数・空き家数

2-2. 建て方

2-3. 所有関係

2-4. 建築時期

2-5. 住宅規模

2-6. マンションストック

2-7. 高齢者のための設備状況

2-8. 公的住宅（市営住宅・復興公営住宅）

2-9. 高齢者向け賃貸住宅

2-9-1. サービス付き高齢者向け住宅

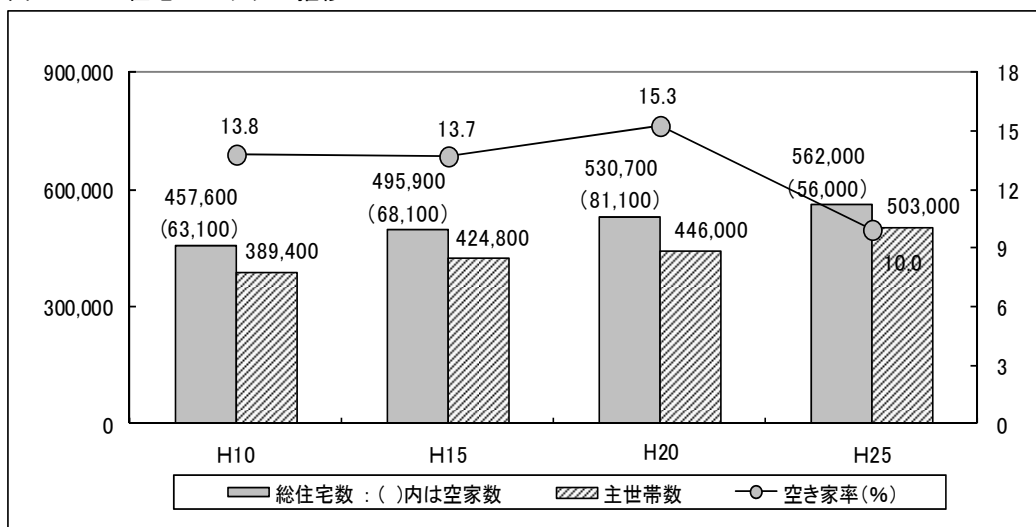
2-9-2. 高齢者向け優良賃貸住宅

2-1. 住宅数・主世帯数・空き家数

住宅数と世帯数は増加、空き家は大幅に減少

本市の住宅ストックについては、平成25年には、総住宅数が約56万戸となっている。平成10年から25年にかけて総住宅数と主世帯数について見ると、住宅数は約10.5万戸増加しているのに対して、世帯数は約11.5万世帯の増加である。平成20年までは空き家の増加が加速していたが、平成23年の東日本大震災の後、震災復興需要や被災した他自治体からの避難等の影響により、大幅に空き家が減少し、平成25年時点の空き家数は約5.6万戸となり、住宅に占める割合は10.0%である。平成20年と比較すると、震災の前後で約2.5万戸の空き家が減少していることになる。

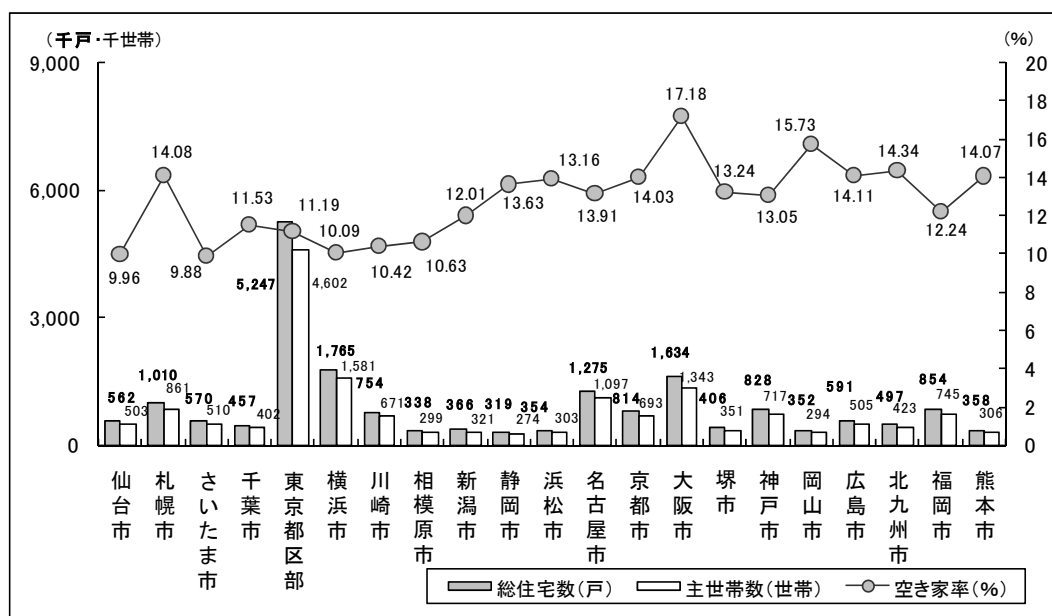
図2-1 住宅ストックの推移



資料：住宅・土地統計調査

本市の空き家率は、さいたま市に次いで2番目に低い割合となっている。

図2-2 住宅ストックの大都市比較



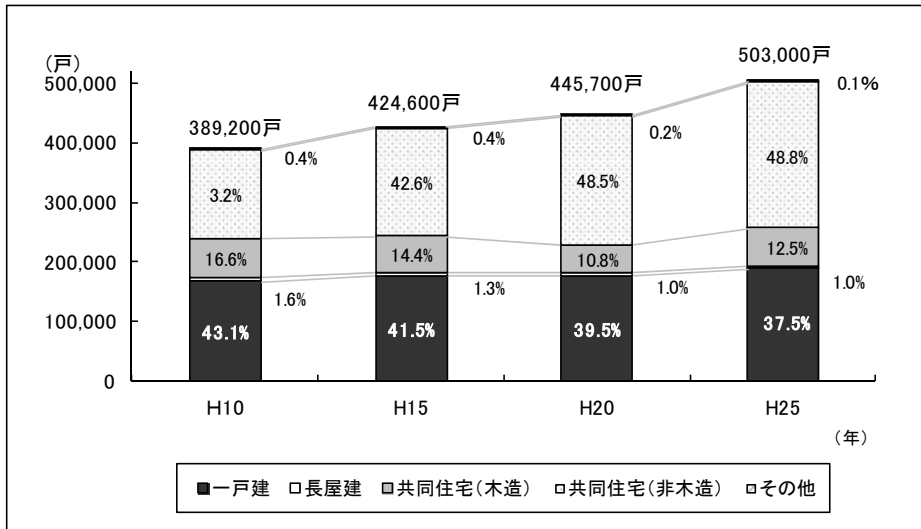
資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-2. 建て方

共同住宅（非木造）の比率が増加

住宅総数はそれぞれ増加傾向であるものの、近年の一戸建て住宅の比率は減少傾向、木造の共同住宅の比率はほぼ横ばい、非木造の共同住宅の比率は増加傾向で推移していたものの、平成20年以降の増加割合は緩やかになっている。平成20年と比較すると、一戸建て住宅の割合は2.0ポイントの減少、非木造の共同住宅の割合は0.3ポイントの増加となっている。

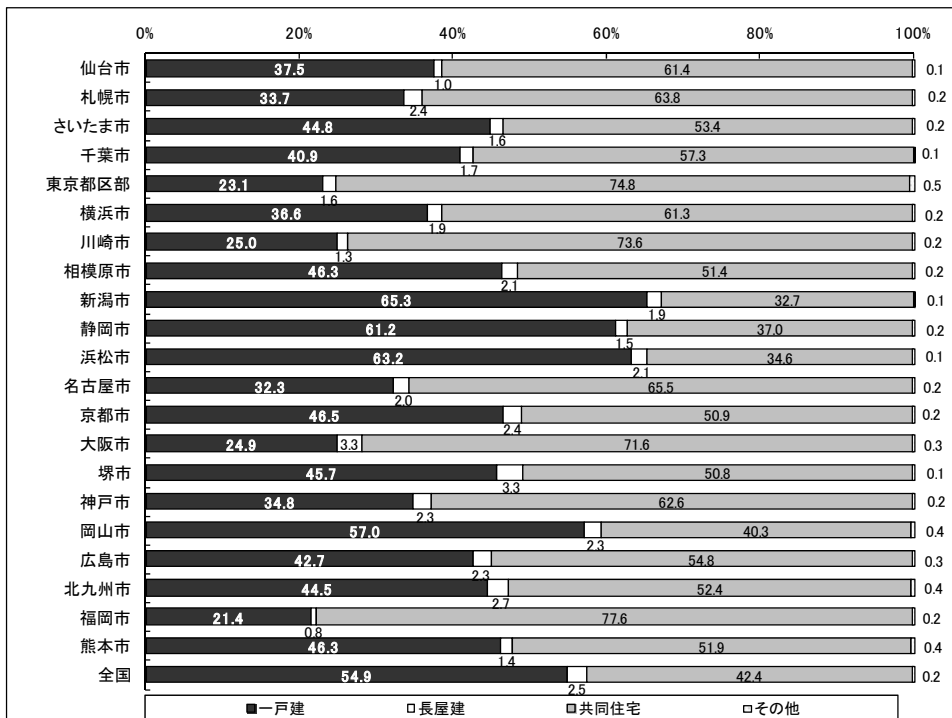
図2-3 建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

全国平均と比較すると、一戸建て住宅の比率は約17ポイント低く、共同住宅の比率は約19ポイント高い割合となっている。他の大都市と比較すると、共に中位となっている。

図2-4 建て方別住宅数の割合の大都市比較



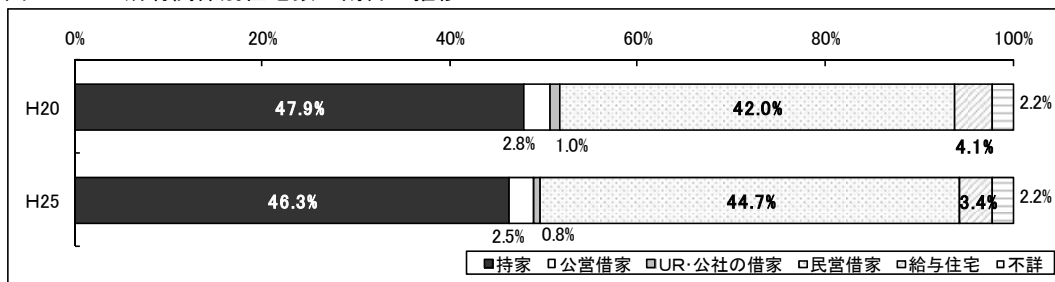
資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-3. 所有関係

大都市では低い持家率

全住宅に占める所有関係別の割合を見ると、平成 25 年時点の持家³率は 46.3%で、平成 20 年の 47.9%から 1.6 ポイント減少している。一方、民営借家の比率は 2.7 ポイント増加している。

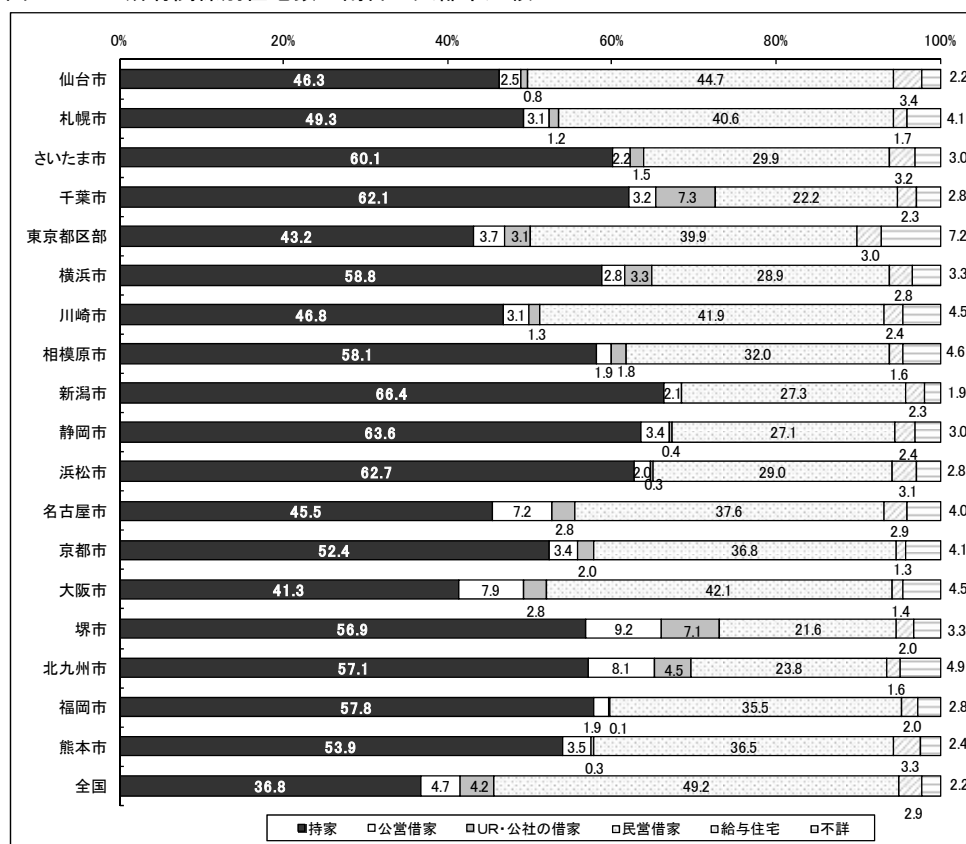
図 2-5 所有関係別住宅数の割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

本市の持家率は大都市の中では 4 番目に低い割合となっている。一方、民営借家率・給与住宅の割合は大都市の中で最も高くなっている。

図 2-6 所有関係別住宅数の割合の大都市比較



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

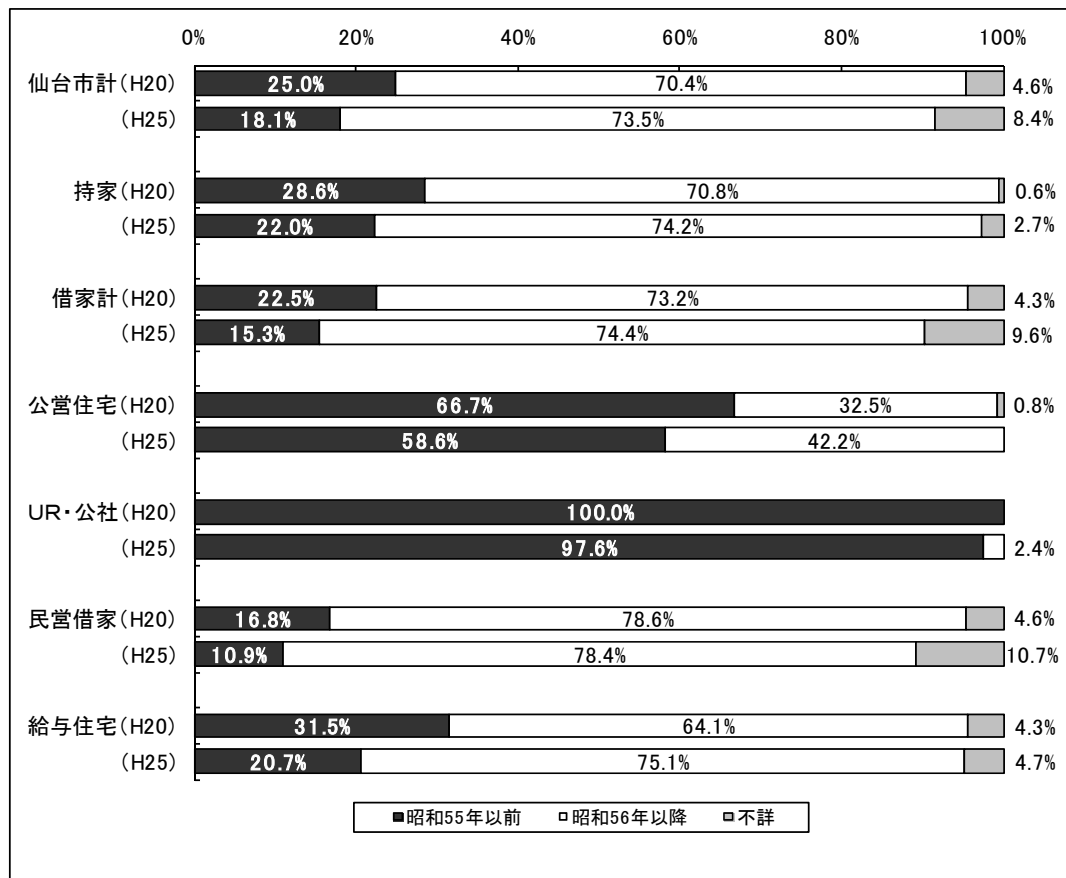
³ 持家:そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅
 公営の借家:都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅
 UR・公社の借家:都市再生機構や住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅
 民営借家:国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅
 給与住宅:社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

2-4. 建築時期

昭和55年以前に建築された住宅の割合は減少

昭和56年に新耐震建築基準を定めた建築基準法が施行されているが、持家では昭和56年以降に建築された住宅が74.2%を占めている。また、借家全体でも昭和56年以降に建築された住宅が74.4%を占め、比較的新しい住宅が多い。平成20年と比較すると昭和55年以前に建築された持家は6.6ポイント減少、借家は7.2ポイントの減少となっている。

図2-7 所有関係別建築時期別住宅数の割合



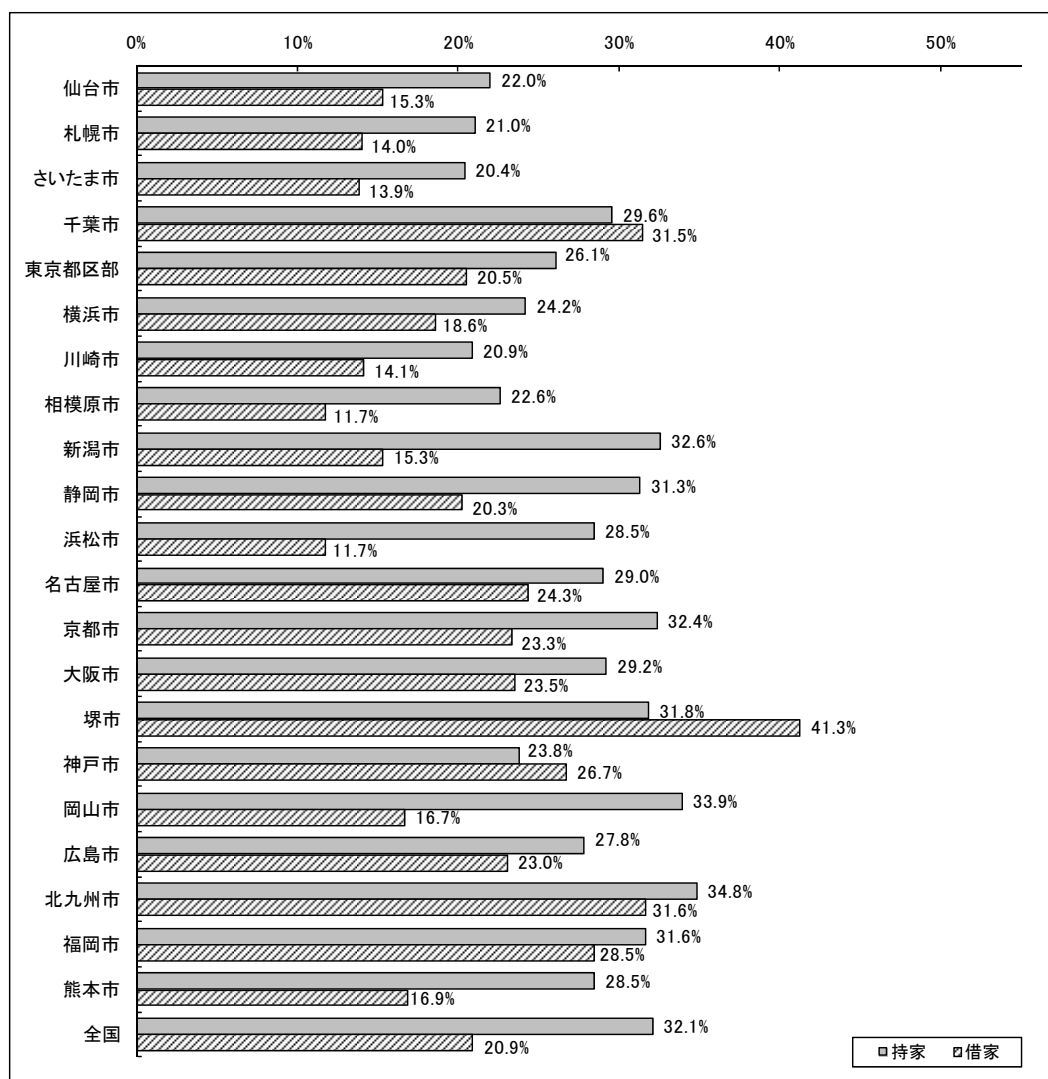
資料：住宅・土地統計調査

2章 仙台市の住宅ストック

本市の昭和 55 年以前に建築された持家の割合は、22.0%で、全国平均 32.1%と比較して 10.1 ポイント低い割合であり、大都市の中でも 4 番目に低い。

一方、昭和 55 年以前に建築された借家の割合は 15.3%で、全国平均 20.9%と比較すると 5.6 ポイント低い割合であり、大都市の中では 6 番目に低く、比較的新しい住宅が多いことがうかがえる。

図 2-8 持家・借家別 昭和 55 年以前に建築された住宅数の割合の大都市比較



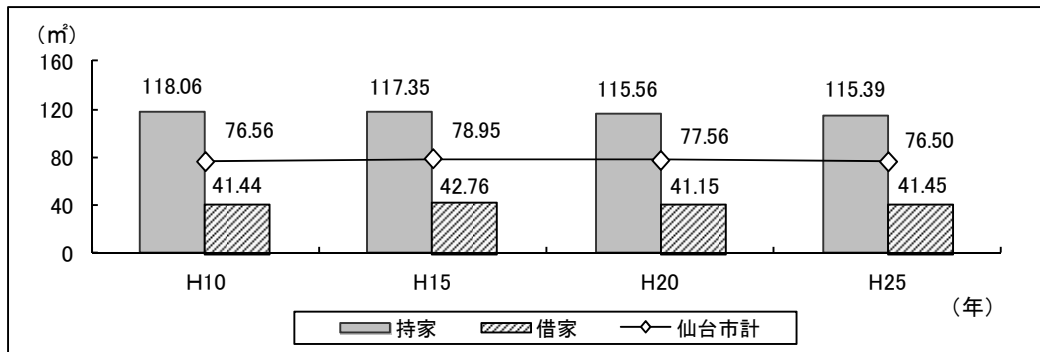
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2-5. 住宅規模

持ち家はやや減少、借家はやや増加

1住宅当たりの床面積は、持家は平成25年時点で115.39㎡となっている。平成10年以降は徐々に減少しており、平成20年と比較すると0.17㎡減少している。一方、借家の1住宅当たりの床面積は、平成25年時点で41.45㎡となっており、平成20年と比較して0.3㎡増加している。

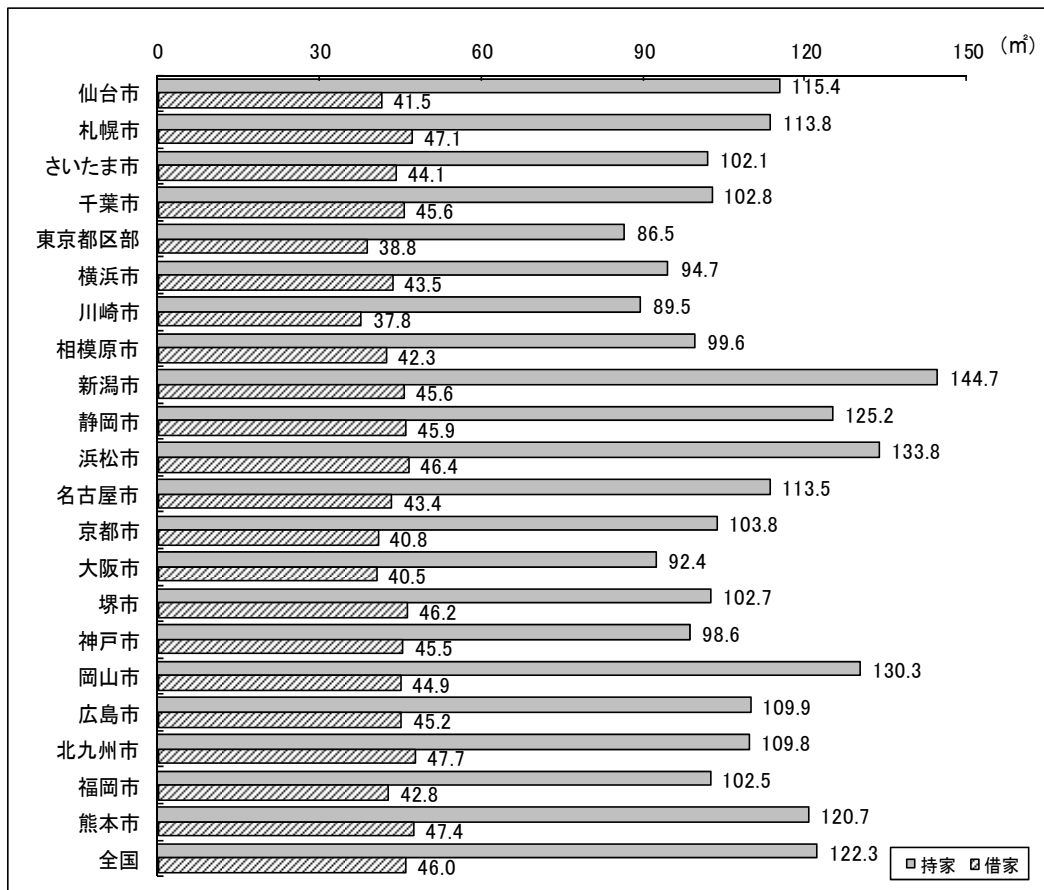
図2-9 持家・借家別1住宅当たり延べ床面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

本市の持家における床面積は、全国平均より6.9㎡小さいが、大都市の中では6番目に大きい。一方、借家は大都市中5番目に小さく、持家と借家の規模の格差が他都市より大きい。

図2-10 持家・借家別1住宅当たり延べ床面積の大都市比較

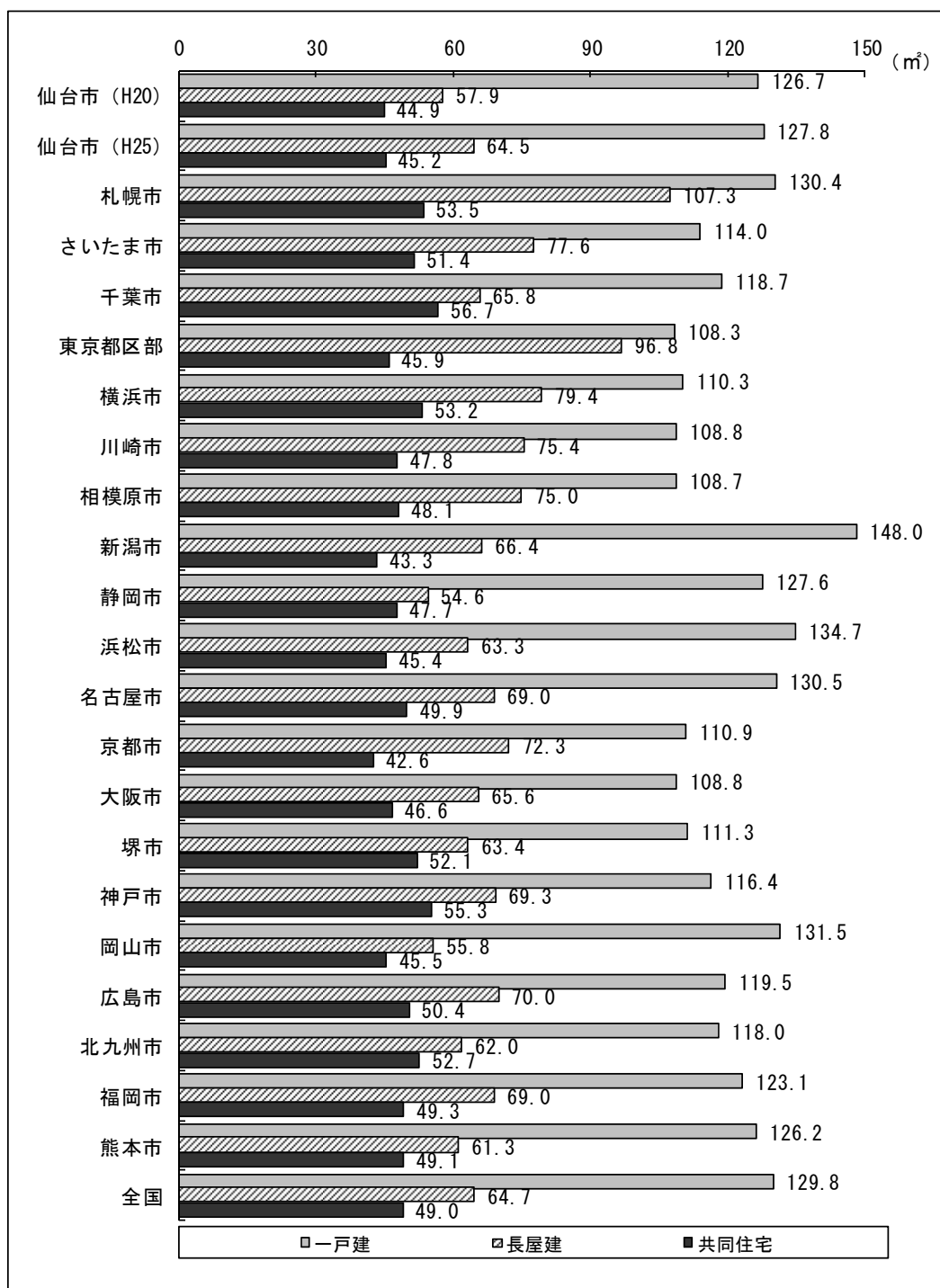


資料：平成25年住宅・土地統計調査

建て方別に1住宅当たりの床面積を見ると、平成25年は一戸建て127.8㎡、長屋建て64.5㎡、共同住宅45.2㎡であり、平成20年と比較すると、いずれも面積が増加した。

本市の一戸建ては、全国平均より床面積が小さいものの、大都市の中では6番目に大きい。一方、長屋建ては床面積が小さく、大都市の中で7番目に小さい。共同住宅も3番目に小さく、持家・借家間の違いだけでなく、建て方による規模の格差も他都市より大きい。

図2-11 建て方別1住宅当たり延べ床面積の大都市比較

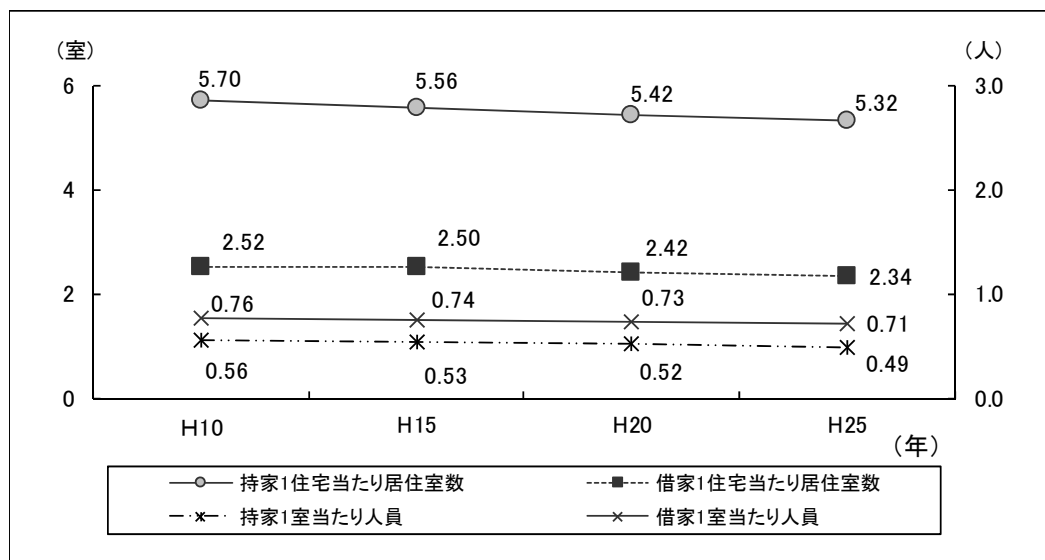


資料：平成25年住宅・土地統計調査

1人当たりの空間的なゆとりは拡大

平成25年の1住宅当たりの居住室数は、持家が5.32室、借家が2.34室で、共に年々減少している。1室当たり居住人員も持家が0.49人、借家が0.71人と、持家・借家共に年々減少している。

図2-12 1住宅当たり居住室数・1室当たり居住人員の推移

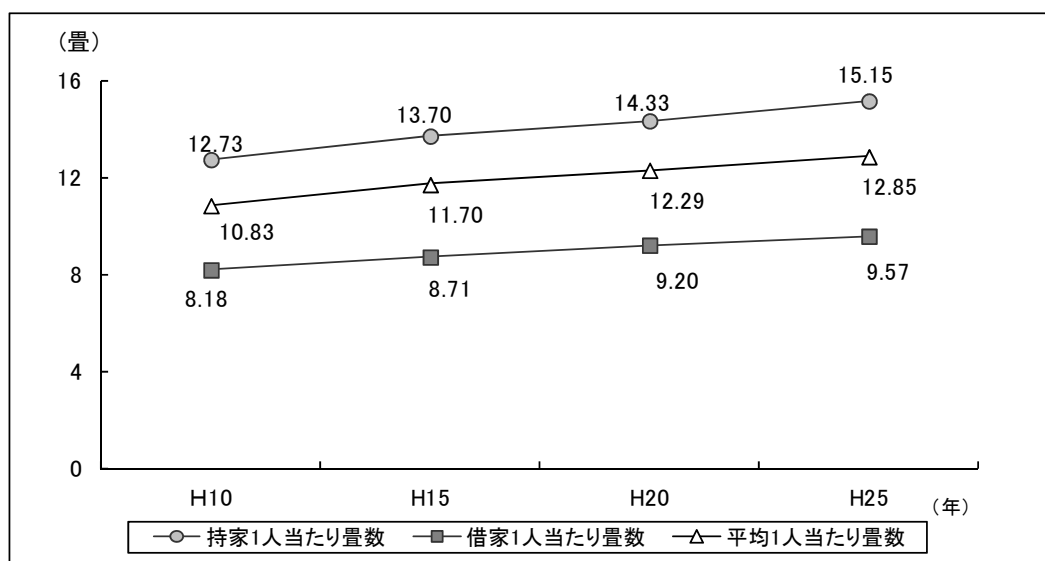


資料：住宅・土地統計調査

*この場合の室とは「居住室」であり、居間、茶の間、寝室、書斎、応接間、仏間、食事室などの居住用の室をいう。

平成25年の1人当たりの畳数は、持家は15.15畳、借家は9.57畳になり、共に年々増加傾向となっており、居住密度が低下し、1人当たり空間的なゆとりが拡大している。

図2-13 1人当たり畳数の推移

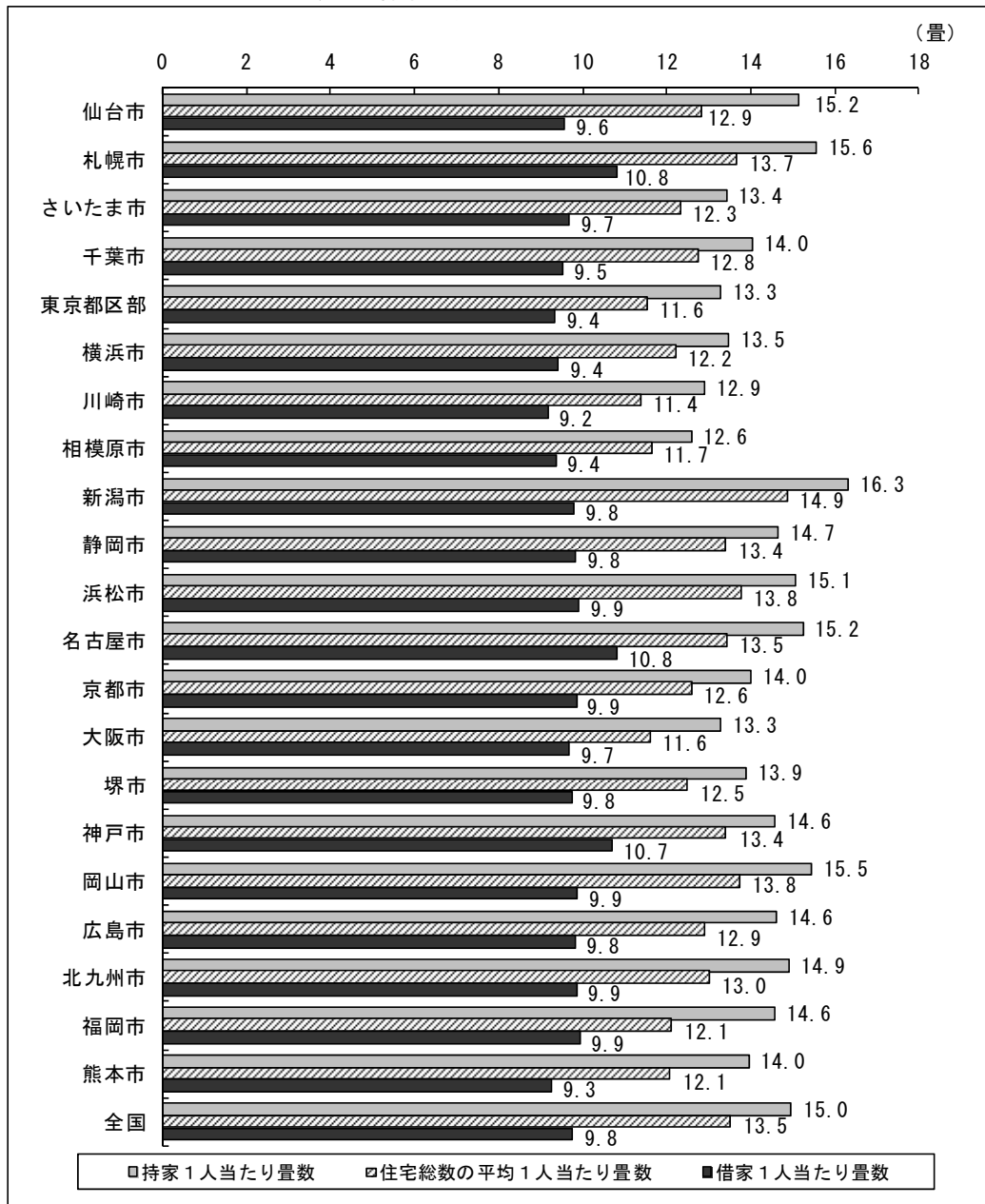


資料：住宅・土地統計調査

2章 仙台市の住宅ストック

本市の1人当たりの平均畳数は、12.9畳となっており、全国平均よりやや少ない。大都市で比較すると、持家の畳数は比較的多く、新潟市、札幌市、岡山市に次いで4番目であり、名古屋市と同じ畳数である。また、借家については、全国平均とほぼ同程度となっている。

図2-14 1人当たり平均畳数の大都市比較

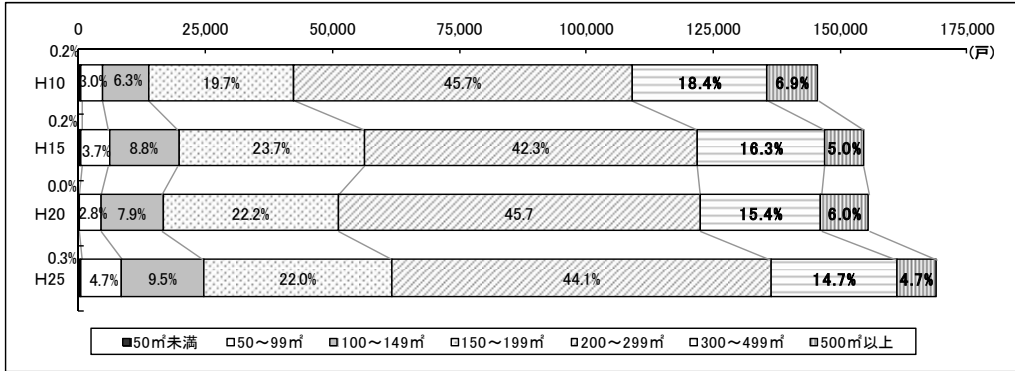


資料：平成25年住宅・土地統計調査

敷地面積は大都市中 4 番目

敷地面積が 150 m²未満の持家一戸建て住宅の割合は、増減はあるがおおむね増加傾向で推移しており、平成 25 年は 14.5%となっている。また、200 m²以上の比較的大きな敷地の住宅の割合は、平成 10 年には 70%以上を占めていたが、平成 15 年以降は 60%台中盤となっている。

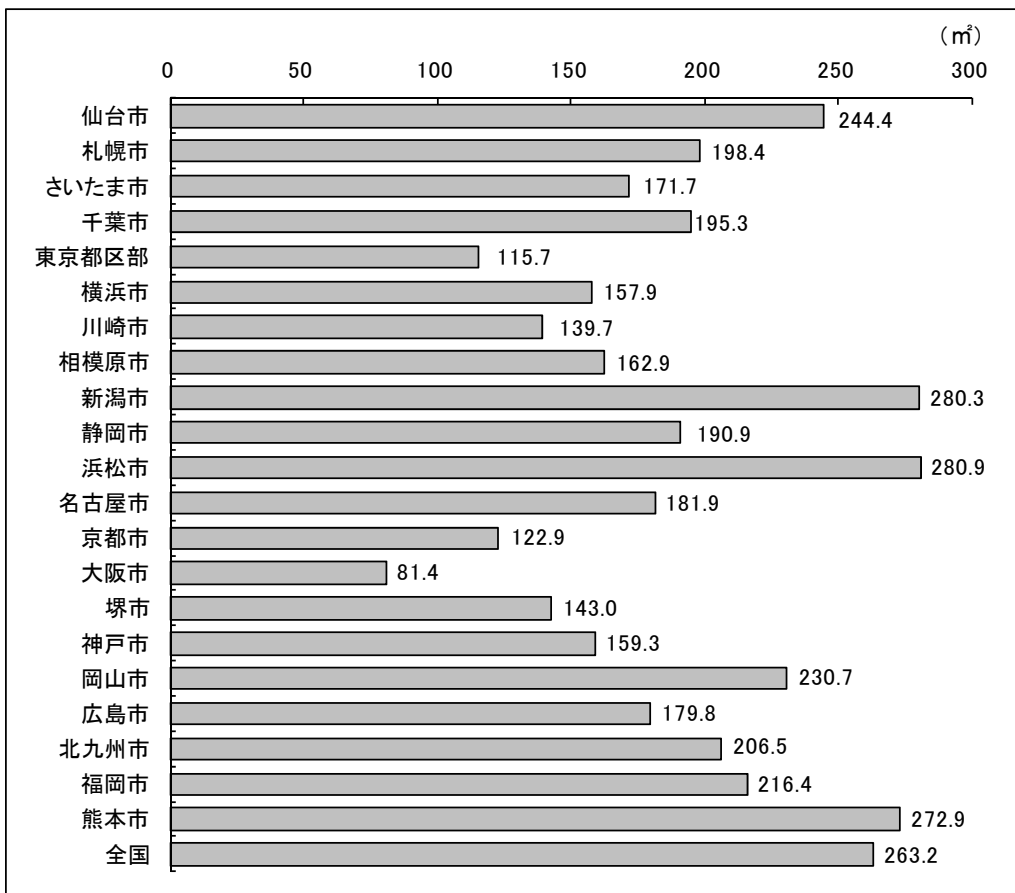
図 2-15 持家一戸建て敷地面積別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

平成 25 年の持家一戸建て 1 戸当たりの平均敷地面積は 244.4 m²である。これは全国平均には及ばないが、大都市の中では、浜松市、新潟市、熊本市に次いで 4 番目に広い。

図 2-16 持家一戸建て平均敷地面積の大都市比較



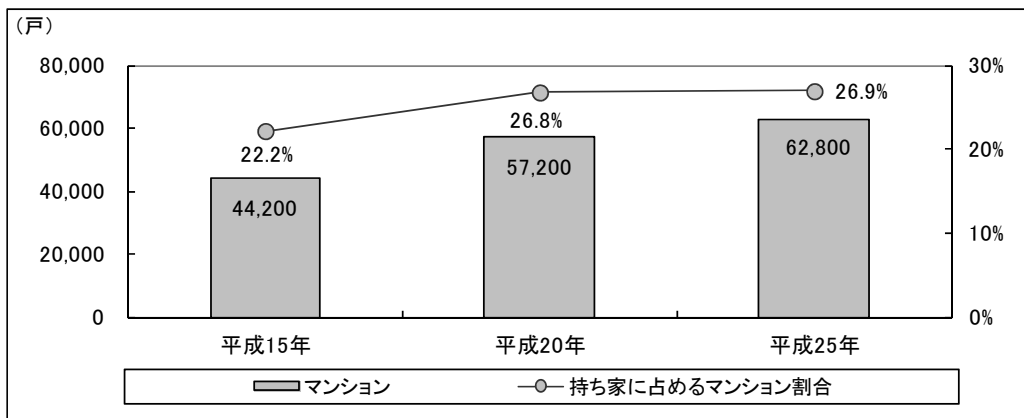
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2-6. マンションストック

マンションストックは増加傾向

本市の分譲マンションストック（持家共同住宅）は、平成25年時点で62,800戸であり、持家に占める割合は26.9%となっている。平成20年から比較すると5年でマンション数は5,600戸増加している。

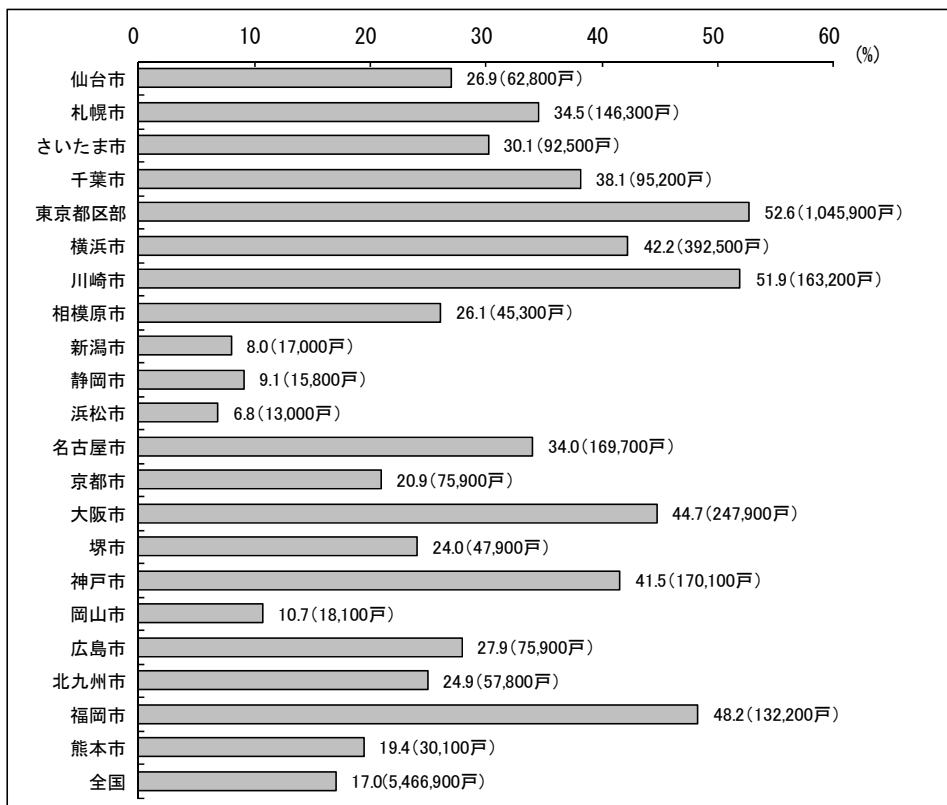
図2-17 分譲マンションストックの推移



資料：住宅・土地統計調査

分譲マンションストックが持家全体に占める割合は全国平均より高いが、大都市の中では、中位となっている。

図2-18 マンションストックの持家に占める割合の大都市比較



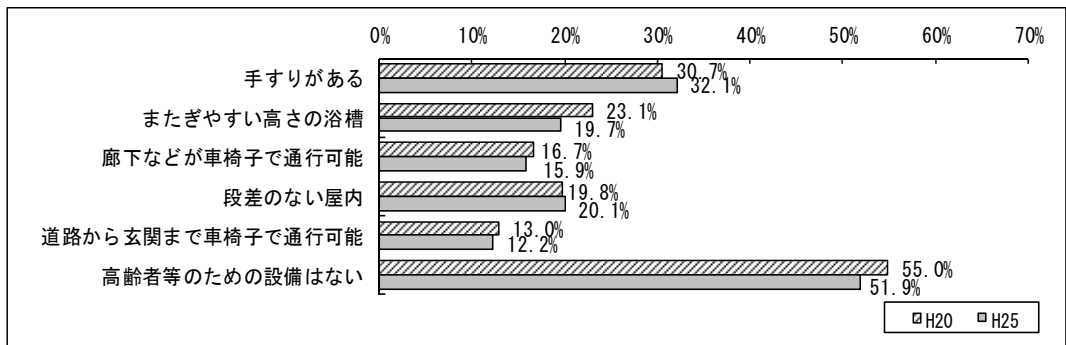
資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-7. 高齢者のための設備状況

高齢者向けの設備状況は持家と借家で格差がある

高齢者のための設備がない住宅は 3.1 ポイント減少し、高齢者のための住宅が増えている。高齢者等のための設備状況としては、手すりを設置している住宅が最も多く 32.1%である。平成 20 年と比較すると「手すりがある」と「段差のない屋内」のみ割合がやや増加している。

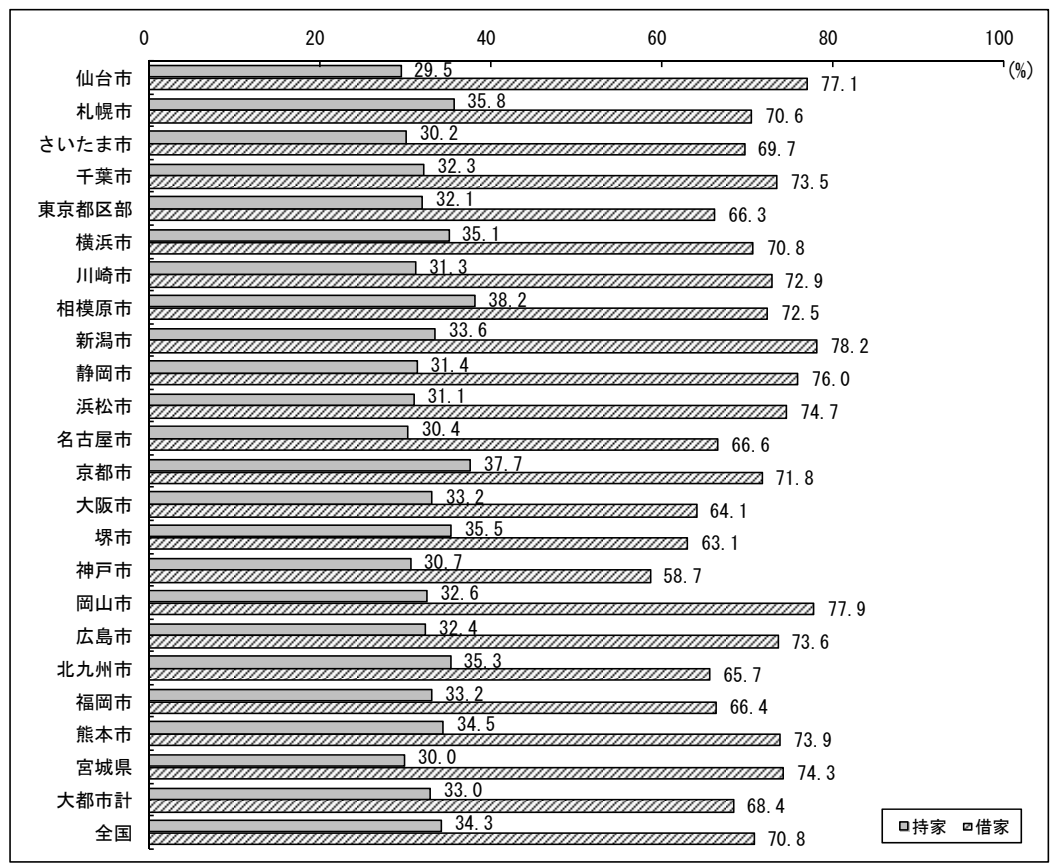
図 2-19 高齢者のための設備を備えた住宅数の割合 ※複数回答



資料：住宅・土地統計調査

高齢者等のための設備のない住宅の割合は、持家が 29.5%、借家が 77.1%となっている。持家で高齢者のための設備のない住宅の割合は、全国平均より低く、大都市の中で最も低い。一方、借家で高齢者のための設備のない住宅の割合は、全国平均より約 6 ポイント高く、新潟市、岡山市に次いで 3 番目に高い。本市では、持家と借家の設備状況にかなりの格差がある。

図 2-20 持家・借家別高齢者のための設備のない住宅数の割合の大都市比較



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2-8. 公的住宅（市営住宅・復興公営住宅）

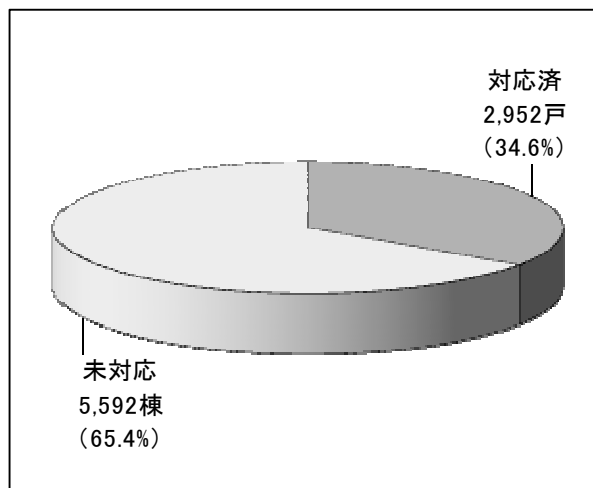
市営住宅のバリアフリー未対応は65%

平成28年7月末時点における仙台市内の公的住宅は、市営住宅が29団地8,544戸、復興公営住宅が49団地3,206戸、県営住宅が32団地4,606戸、計110団地16,356戸となっている。

市営住宅の住戸のバリアフリー化（住戸内の段差解消や玄関・便所等の手すり設置）の状況を見ると、バリアフリー対応済が全体の34.6%となっており、65.4%の住戸でバリアフリー化が未対応となっている。

なお、復興公営住宅の住戸は、全てバリアフリー対応となっている。

図2-21 市営住宅のバリアフリーの状況



資料：仙台市住宅政策課資料

表2-1 市営住宅の団地別管理戸数

(平成28年7月末現在)

団地名		所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
青葉区	北六番丁	柏木二丁目	H25	38
	小松島	高松三丁目	S49	120
	小松島第二	小松島四丁目	S54	100
	川平	川平三丁目、川平五丁目	S55～S56	360
	上原	愛子中央三丁目	S52～S54,H19～H22	202
	小計			(9.6%)
宮城野区	高砂	福室五丁目、福室六丁目	S62～H9	1,092
	鶴ヶ谷第一	鶴ヶ谷二丁目	H21～H26	493
	鶴ヶ谷第二	鶴ヶ谷六丁目	S45～S48,H26	1,602
	小鶴	小鶴三丁目	S51～S54	230
	幸町	幸町五丁目	S54,H26	357
	福田町第一	田子一丁目	S56	170
	福田町第二	田子三丁目	S57,S61	180
	幸町第二	幸町三丁目	S57	100
	小計			(49.4%)
若林区	新寺小路	二軒茶屋	H4	46
	若林	若林四丁目	S56	120
	荒井	荒井字畑中、荒井字初田、荒井字矢取	H16	50
	シュマンウヱール	弓ノ町	H5	4
	東九パルメゾン	東九番丁	S61	1
	アネックス51	舟丁	H1	6
	小計			(2.7%)
太白区	中田	中田四丁目	H8	30
	袋原	袋原字平淵	H13～H17	274
	四郎丸	四郎丸字大宮	H6～H11	405
	四郎丸東	四郎丸字落合	H10～H16	388
	太白	太白二丁目	S50～S51	662
	郡山	郡山六丁目	S52～S54,H26	335
	西中田	西中田六丁目	S52～S54	446
	茂庭第一	茂庭台四丁目	S58～H1	613
	小計			(36.9%)
泉区	向原	上谷刈字向原	H7	48
	天神沢	天神沢一丁目	S55～S60	72
	小計			(1.4%)
合計			(100.0%)	8,544

資料：仙台市住宅政策課資料

表 2-2 復興公営住宅の団地別管理戸数

(平成 28 年 7 月末現在)

	団地名	所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
青葉区	北六番丁	柏木二丁目	H25	12
	上原	愛子中央三丁目	H26	27
	霊屋下	霊屋下	H26	33
	霊屋下第二	霊屋下	H27	88
	梅田町	梅田町	H26	66
	小田原	小田原四丁目	H27	58
	通町	通町一丁目	H27	142
	落合	落合四丁目	H27	112
	角五郎	角五郎二丁目	H27	47
		小 計		(18.2%)
宮城野区	鶴ヶ谷第二	鶴ヶ谷六丁目	H26	28
	鶴ヶ谷第三	鶴ヶ谷八丁目	H27	17
	仙台駅東	小田原弓ノ町	H26	27
	田子西	田子字田子西	H26	176
	田子西第二	田子字田子西, 田子字中坪	H27	168
	田子西第三	田子字田子西	H26	14
	田子西第四	田子西二丁目, 田子西三丁目	H27	16
	幸町第三	幸町二丁目	H27	38
	燕沢	燕沢二丁目	H27	55
	燕沢東	燕沢東二丁目	H26	63
	岡田	福室字平柳	H28	10
	岡田第二	岡田字上岡田	H27	4
	新田東	新田東二丁目	H27	35
	宮城野	宮城野二丁目	H27	88
	南福室	福室字新原田	H27	4
	小 計		(23.2%)	743

(平成28年7月末現在)

団地名		所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
若林区	荒井東	荒井字広瀬東	H25,27	298
	荒井東第二	荒井字広瀬東	H26	15
	若林西	若林二丁目	H25	152
	荒井第二	伊在字東田, 伊在字東通	H26	34
	六丁の目西町	六丁の目西町	H26	115
	六丁の目中町	六丁の目中町	H26	43
	荒井南	荒井字遠藤西	H27	75
	荒井南第二	荒井字遠藤西	H28	55
	荒井南第三	荒井字遠藤西	H27	9
	荒井西	荒井字梅ノ木	H27	14
	荒井西第二	南小泉字梅木	H27	26
	六郷	六郷, 下飯田字築道	H28	50
	六郷第二	今泉字久保田東	H27	2
	大和町	大和町五丁目	H26	103
	中倉	中倉二丁目	H27	58
	卸町	卸町三丁目	H27	98
	石場	荒浜字中堀南	H26	1
	七郷	荒井字神屋敷北	H27	1
小 計			(35.8%)	1,149
太白区	鹿野	鹿野本町	H26	70
	芦の口	芦の口	H25	39
	あすと長町	あすと長町四丁目	H26	163
	あすと長町第二	長町六丁目	H26	96
	あすと長町第三	諏訪町	H26	68
	茂庭第二	茂庭台一丁目	H28	100
	小 計			(16.7%)
泉区	泉中央南	泉中央南	H26	193
	小 計			(6.0%)
合 計			(100.0%)	3,206

資料：仙台市住宅政策課資料

表2-3 仙台市所在の県営住宅の団地別管理戸数

(平成27年2月末現在)

	団地名	所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
青葉区	支倉	青葉区木町3	H2	114
	新坂	青葉区柏木三丁目6-3	S54,H4	150
	折立	青葉区折立五丁目1番~4番	S45,H6,H10	388
	桜ヶ丘	青葉区桜ヶ丘一丁目27	S52,S53	168
	広瀬	青葉区落合四丁目6	S59,S60~S63	339
	黒松第一	青葉区北根黒松13	H3	24
	中江東	青葉区中江一丁目17	S36~S38	77
	中江南	青葉区中江二丁目14	S39~S41	96
		小計	(29.4%)	1,356
宮城野区	安養寺	宮城野区東仙台七丁目16	S44,S45	9
	梶の杜	宮城野区大梶4	S57	242
	蒲生	宮城野区白鳥一丁目16	S58	36
	岩切	宮城野区岩切二丁目12	S58	66
	燕沢	宮城野区燕沢二丁目28	S59,S60	72
	幸町	宮城野区幸町三丁目5	S39~S41	138
		小計	(12.2%)	563
太白区	太白	太白区太白三丁目1	S53,S54	168
		小計	(3.7%)	168
若林区	六丁目	若林区六丁の目中町5	S58	56
	六丁目東	若林区六丁の目北町12-1	S61	102
	中倉	若林区中倉二丁目24	S56	72
		小計	(5.0%)	230
泉区	黒松第二	泉区黒松二丁目24	S39~S42	216
	黒松第三	泉区黒松二丁目26	S43	170
	黒松第四	泉区黒松三丁目1-5	H1	18
	将監第一	泉区将監六丁目3	S46[改H3,H8,H9]	196
	将監第二	泉区将監五丁目1	S46,S47[改H8,H9]	453
	将監第三	泉区将監六丁目4	S47[改H8,H9]	190
	将監第四	泉区将監五丁目2	S48[改H8,H9]	240
	将監第五	泉区将監十一丁目5	S47,S48,S49,S59	172
	加茂	泉区加茂三丁目23	S55,S57	164
	加茂第二	泉区加茂二丁目82-2	S59~S63	66
	虹の丘	泉区虹の丘四丁目10-6	S61	60
	七北田	泉区泉中央一丁目21-1	S63	136
	加茂第三	泉区加茂三丁目31	H1	36
	松陵	泉区松陵二丁目1-2	H4,H6	172
		小計	(49.7%)	2,289
	合計	(100.0%)	4,606	

資料：宮城県住宅課資料

2-9. 高齢者向け賃貸住宅

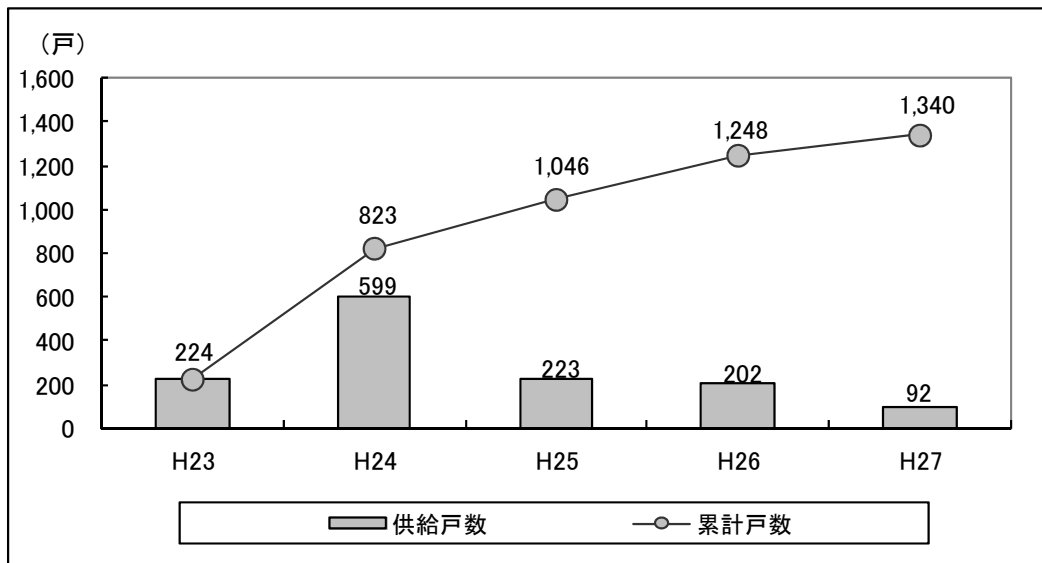
2-9-1. サービス付き高齢者向け住宅

サ高住戸数は、43件 1,340戸

本市のサービス付き高齢者向け住宅は、平成27年度末時点で43件 1,340戸である。

年度別の登録戸数は、平成24年度がピークで599戸となっているが、以降は減少傾向となっており、平成27年度には92戸となっている。

図2-22 サービス付き高齢者向け住宅の戸数年度別登録戸数および累計戸数の推移



資料：仙台市住宅政策課資料

表2-4 サービス付き高齢者向け住宅一覧

(平成27年度末時点)

区	件数	戸数	戸数率
青葉区	12	352	26.3%
宮城野区	7	244	18.2%
若林区	8	266	19.9%
太白区	8	269	20.1%
泉区	8	209	15.6%
合計		1,340	100.0%

資料：仙台市住宅政策課資料

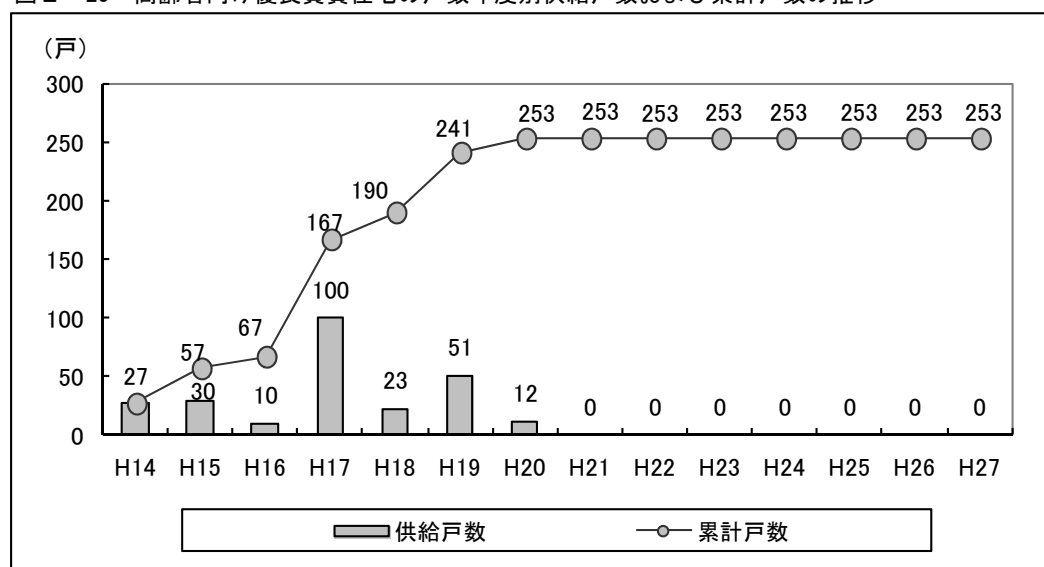
2-9-2. 高齢者向け優良賃貸住宅

高優賃戸数は、12棟 253戸

本市の高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）は、平成27年度末時点で12棟253戸である。

本市における高優賃の供給は、平成14年のグッドライフ長町が最初であり、平成20年度まで毎年新規に管理開始された。

図2-23 高齢者向け優良賃貸住宅の戸数年度別供給戸数および累計戸数の推移



資料：仙台市住宅政策課資料

表2-5 高齢者向け優良賃貸住宅一覧

(平成27年度末時点)

区	住宅名	管理開始年度	戸数
青葉区	ホワイトハウス上杉	H17	19
	フレール花壇	H17	35
	アラモード神明	H17	21
	ロイヤルビュー貝ヶ森	H17	8
	ザ・キャッスル北仙台	H19	20
	つばきハウス西花苑	H20	12
宮城野区	アイ フローラル中野	H15	30
	リラ榴岡	H17	17
	ヒルトップ宮城野	H19	31
若林区	フェリチェカーサ友彩	H16	10
太白区	グッドライフ長町	H14	27
泉区	トレスピーノ泉中央	H18	23

資料：仙台市住宅政策課資料

3章 仙台市の住宅市場

3-1. 住宅着工

3-2. 住み替え

3-3. 借家家賃

3-4. 分譲住宅費用

3-5. 住宅地価格

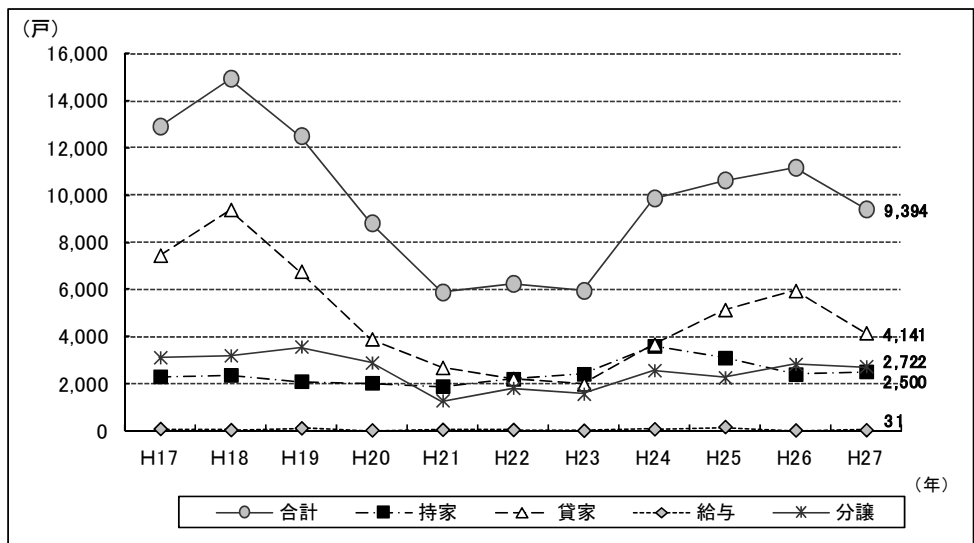
3-6. リフォーム

3-1. 住宅着工

平成 27 年の着工数は約 9,394 戸、減少傾向に

本市の住宅着工数は、平成 21 年から平成 26 年にかけて増加傾向にあったが、その後は減少に転じ、平成 27 年時点の総着工数は 9,394 戸で、前年から約 1,750 戸の減少となっている。所有関係別の着工数では、貸家（借家）の変動が著しく、特に平成 24、25、26 年と大きく増加傾向にあったが平成 27 年には 1,800 戸の減少に転じており、全体の住宅着工数の推移に大きく影響しているものと考えられる。

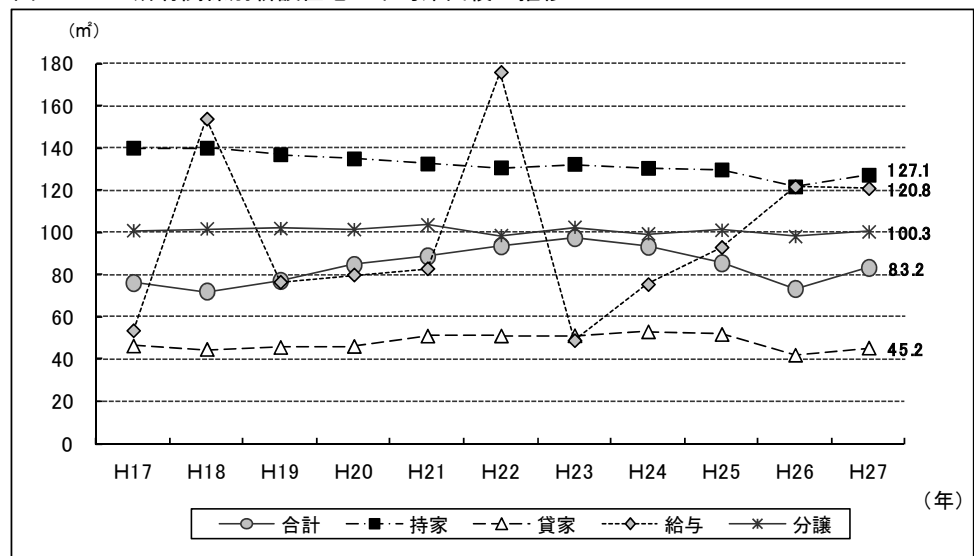
図 3-1 所有関係別新設住宅着工数の推移



資料：住宅着工統計

持家の新設住宅の平均床面積は、平成 26 年まで減少傾向にあったが、その後は増加に転じ、平成 27 年時点の平均床面積は 127.1 m²となっている。一方で、給与住宅の平均床面積は変動が著しいものの、平成 23 年以降は増加傾向にある。また、貸家（借家）、分譲住宅の平均床面積はおおむね横ばいで推移している。

図 3-2 所有関係別新設住宅の平均床面積の推移

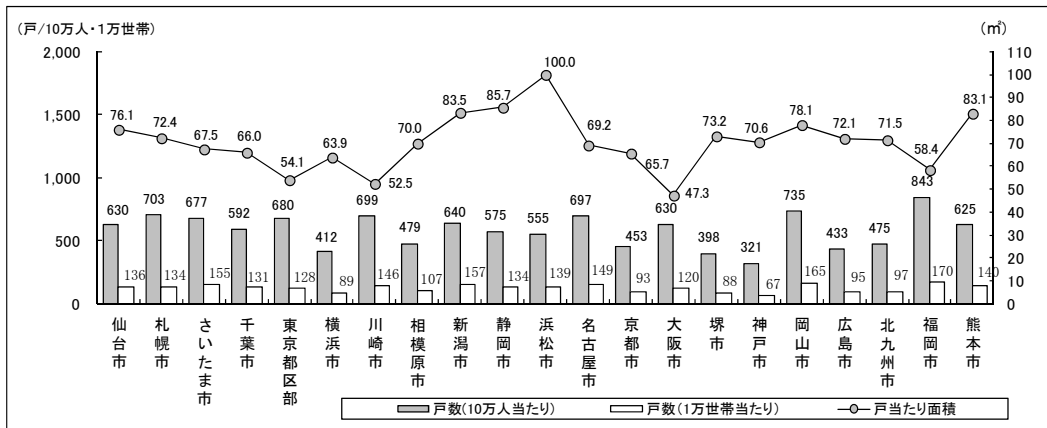


資料：住宅着工統計

大都市の中で住宅着工数はやや多く、持家の平均床面積は広い

本市における平成 27 年の住宅着工数は、人口 10 万人当たり 630 戸、1 万世帯当たり 136 戸で、大都市の中では平均よりやや高い水準となっている。また、着工住宅の平均床面積は 76.1 m²で、大都市の中では 6 番目に広い。

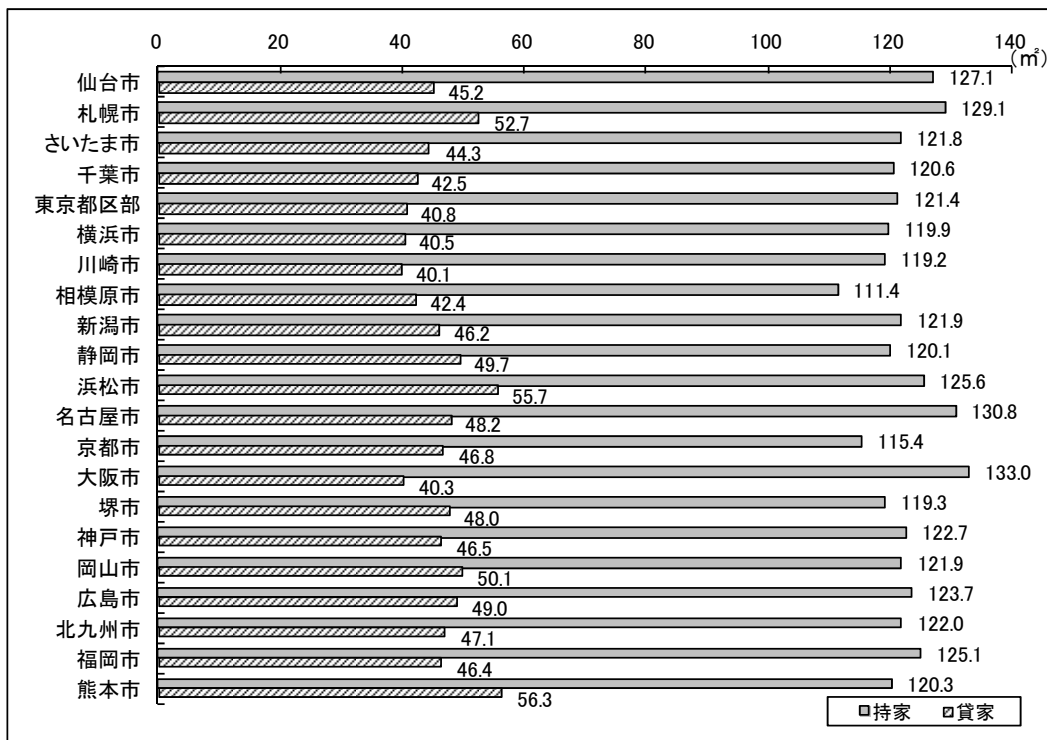
図 3-3 人口 10 万人・1 万世帯当たりの住宅着工数、住宅平均床面積の大都市比較（平成 27 年）



資料：住宅着工統計 [人口・世帯数は平成 27 年住民基本台帳]

着工住宅の平均面積を持家・貸家別にみると、持家は大都市の中で 4 番目に広い。貸家の規模は大都市の中では中位となっている。

図 3-4 持家・貸家別着工住宅の平均面積の大都市比較（平成 27 年）



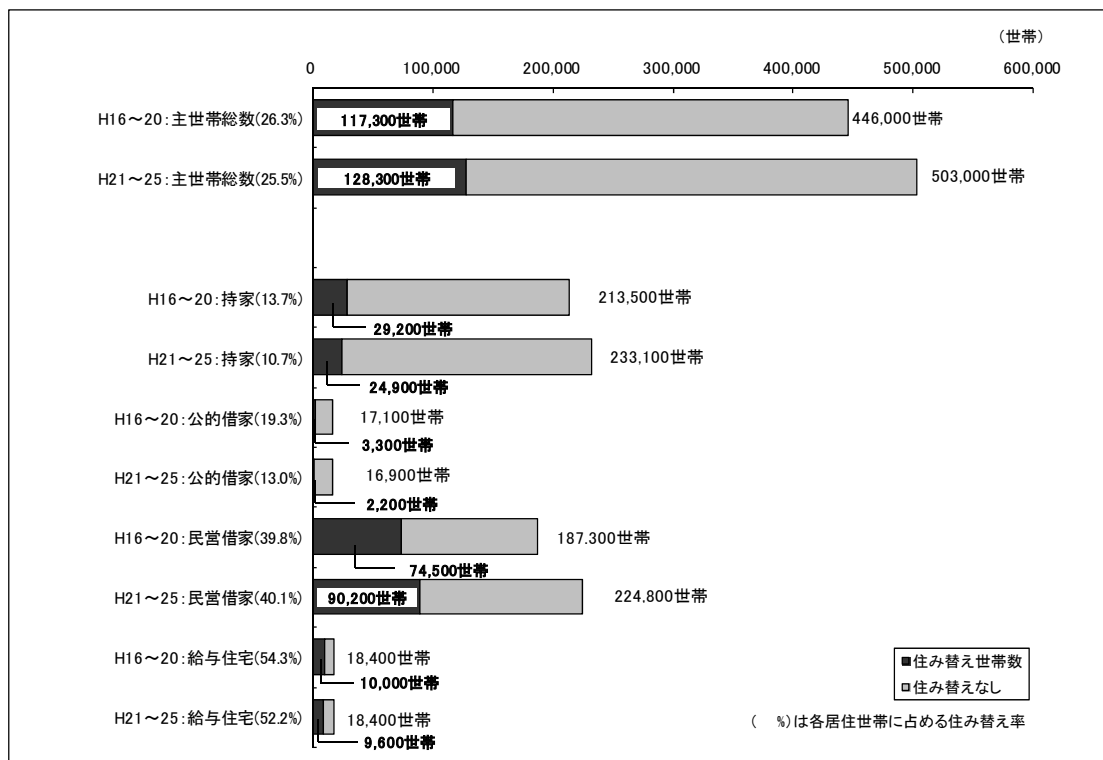
資料：住宅着工統計

3-2. 住み替え

5年間で約25%の世帯が住み替え

平成21年から25年の5年間に住み替えた主世帯は約128千世帯で、全世帯の25.5%になっている。所有関係別にみると、持家世帯では約10.7%と低い割合になっているが、民営借家は約40%、給与住宅については50%以上の世帯が住み替えを行っている。平成21年から25年の住み替え率は、平成16年から20年と比較すると、約1ポイント低くなっている。

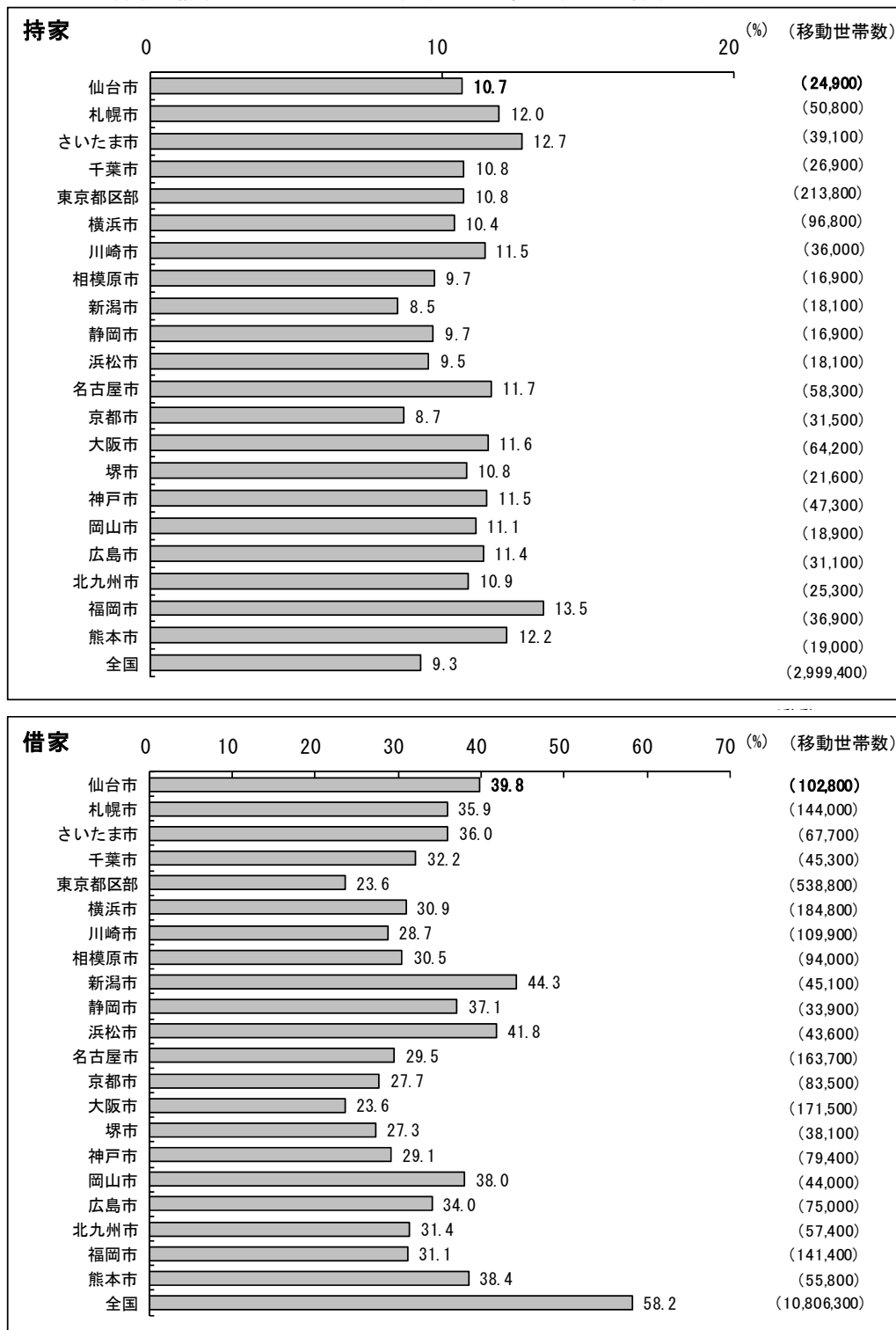
図3-5 最近5年間の現住宅への移動割合（平成16～20年および平成21～25年）



資料：住宅・土地統計調査

平成 21 年から 25 年に住み替えた世帯の割合をみると、持家に住む世帯の 10.7%が住み替えを行っている。全国集計と比べるとその割合はやや高く、大都市の中では中位となる。一方、借家世帯では 39.8%が住み替えており、全国集計より約 6 ポイント高く、大都市の中では 3 番目に高い割合となる。

図 3-6 持家・借家別平成 21～25 年に移動した世帯の割合の大都市比較

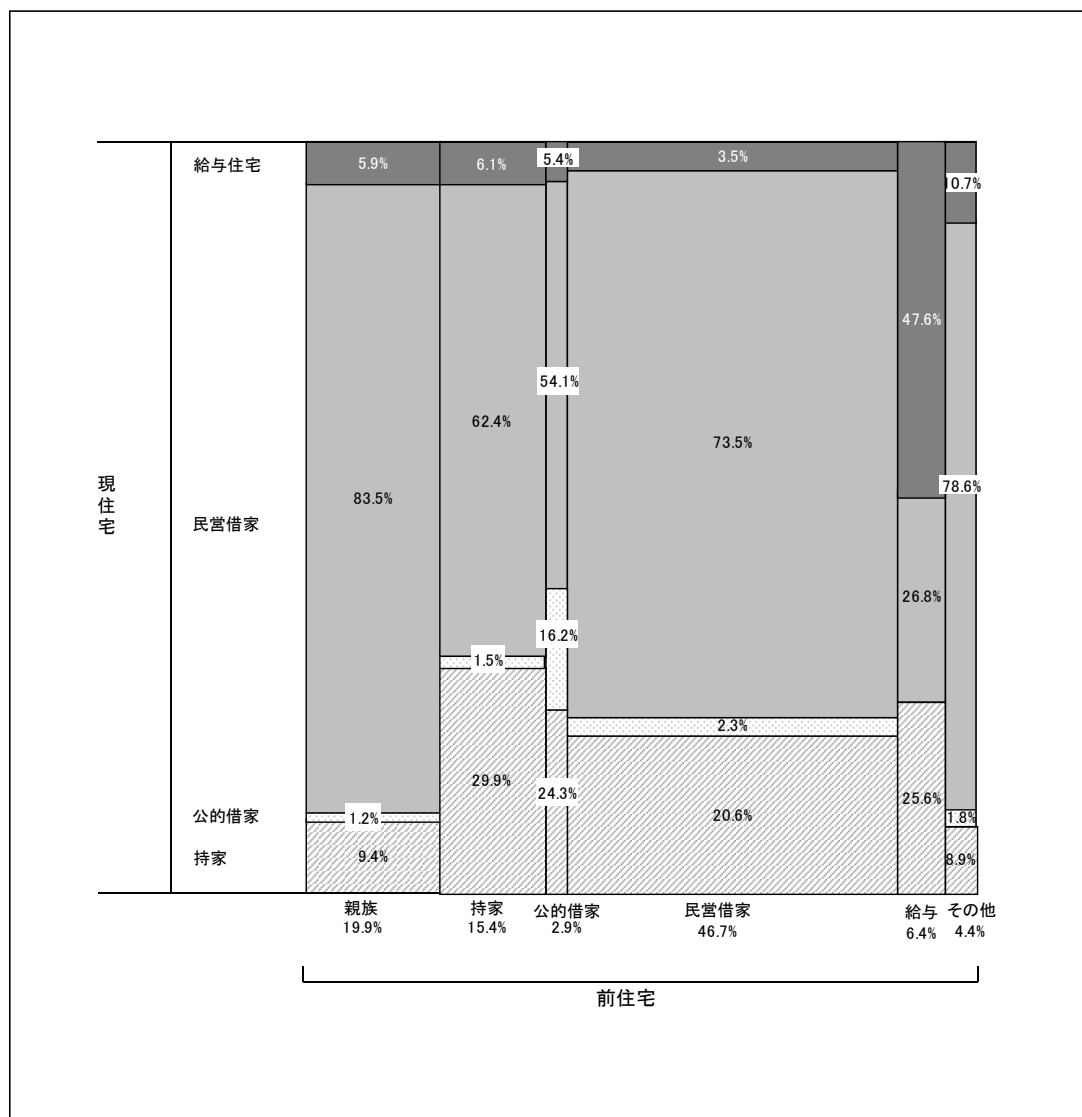


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

住み替え世帯を所有関係別にみると、民間借家からの住み替えが全体の 46.7%を占め最も多い。親族の家からの住み替えも 19.9%と比較的高い。次いで持家 15.4%、給与住宅 6.4%となっている。

住み替え先としても民間借家の割合が最も高く、民間借家が住み替えの中心的役割を果たしているといえる。

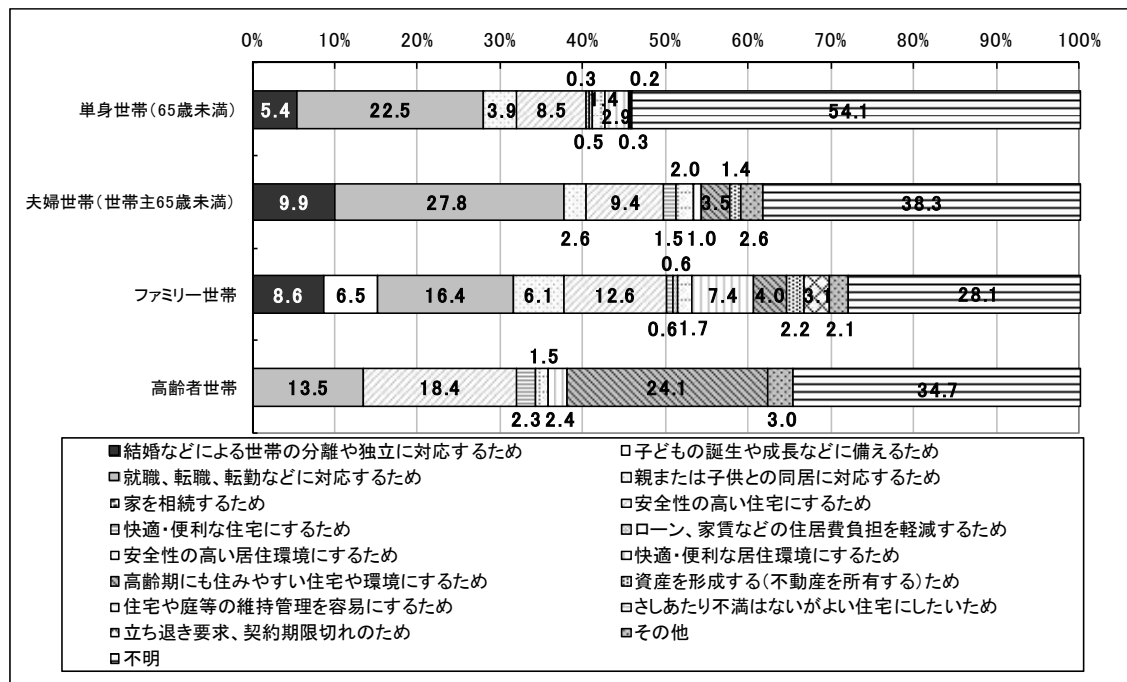
図3-7 移転前後の住宅タイプ



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

住み替え・改善の目的を世帯の型別にみると、65歳未満の単身世帯では「就職、転職、転勤などに対応するため」の割合が高く約22.5%を占める。65歳未満の夫婦世帯及びファミリー世帯は、「就職、転職、転勤などに対応するため」の割合が高い。次いで「結婚などによる世帯の分離や独立に対応するため」「快適・便利な住宅にするため」の割合が高い。高齢者世帯では「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」の割合が高い。

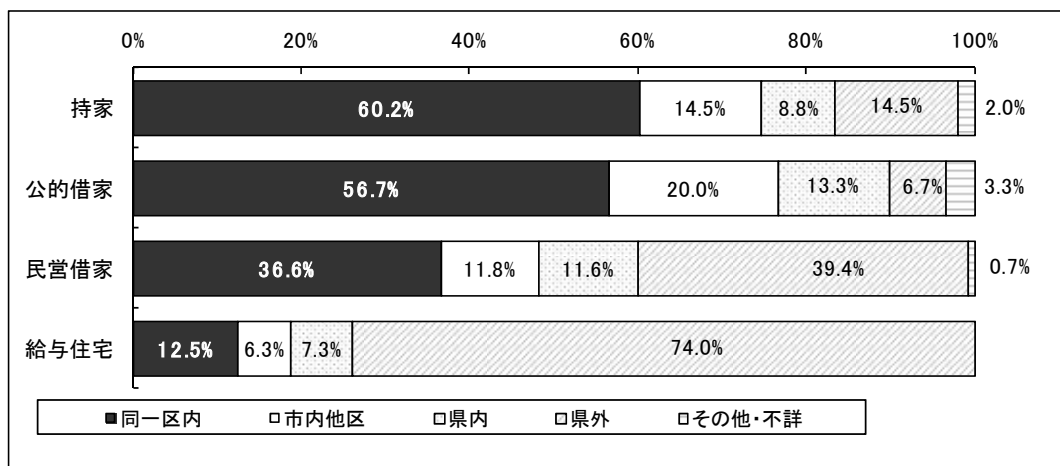
図3-8 住み替え・改善の目的（世帯別）



資料：平成25年住生活総合調査

現在の住宅の所有関係別に移動前の居住地をみると、持家と公的借家では約75%以上が従前から市内に居住していた世帯であり、特に同一区内での移動の割合が約55%以上となっている。民営借家では、市内の移動の割合が約50%程度で、他県からの移動が多くなっている。給与住宅では、市内の移動の割合は約20%程度と低く、他県からの移動が約75%を占めている。

図3-9 所有関係別平成21~25年に移動した世帯の移動前の居住地

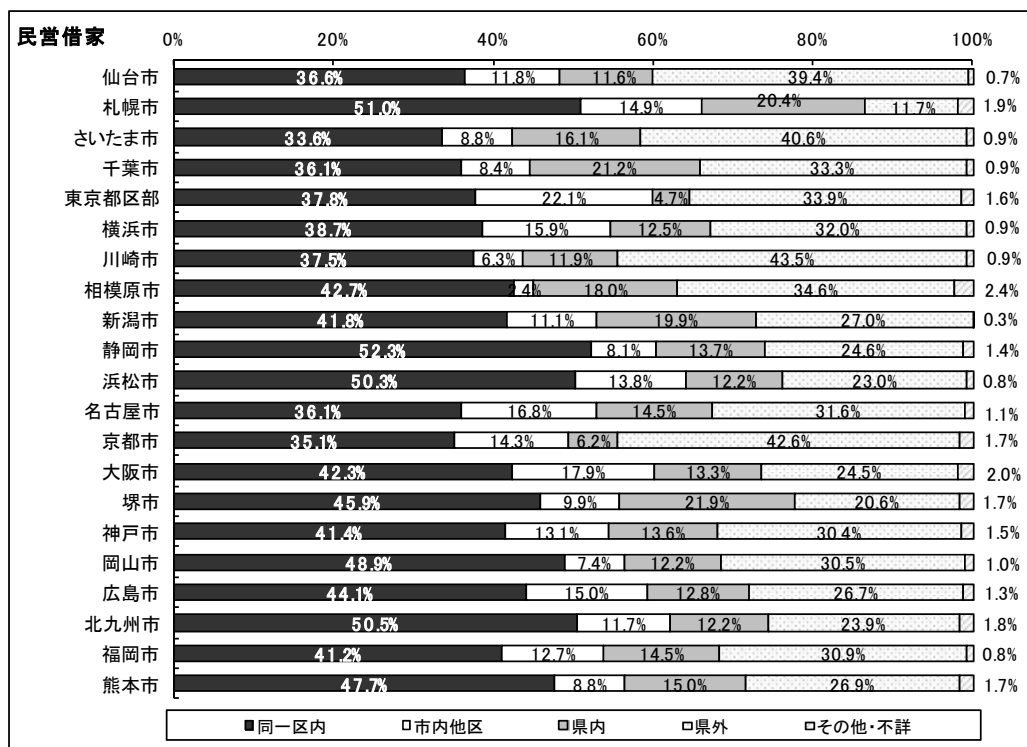
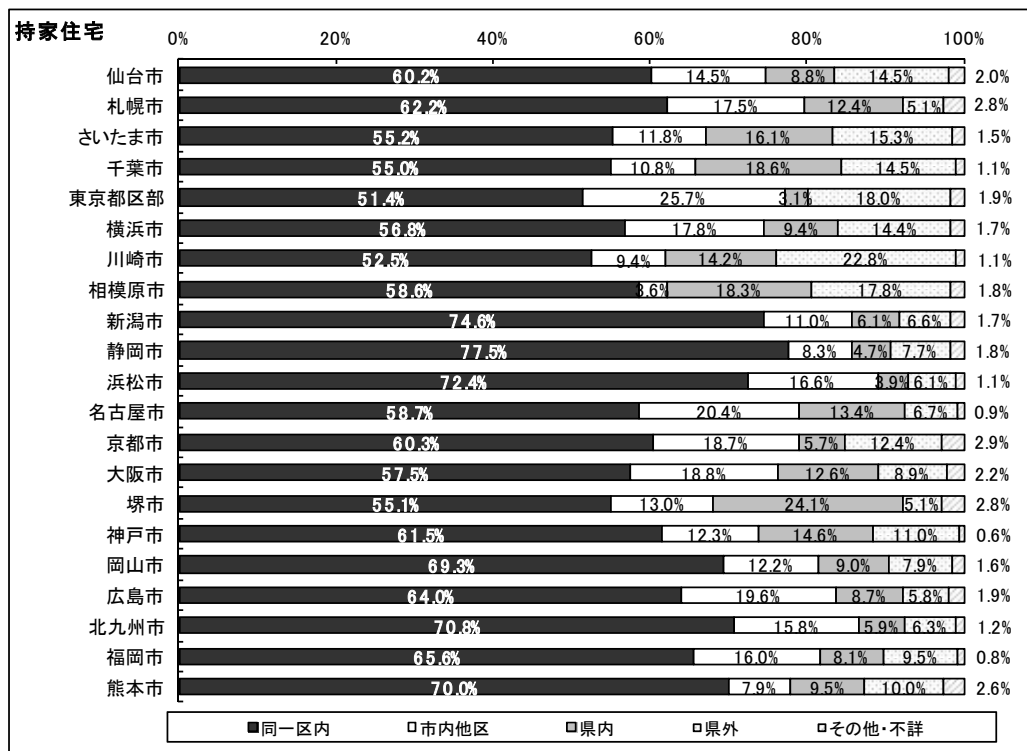


資料：平成25年住宅・土地統計調査

3章 仙台市の住宅市場

移動前の居住地について他の大都市と比較してみると、持家では他の大都市と同様に同一区内の移動の割合が最も高く、大都市の中では中位となっている。また、県外からの移動の割合をみると、大都市の中では6番目に高い。民営借家では県外からの移動の割合が最も高く、大都市の中では4番目に高い。

図3-10 平成21～25年に移動した世帯の移動前の居住地の大都市比較



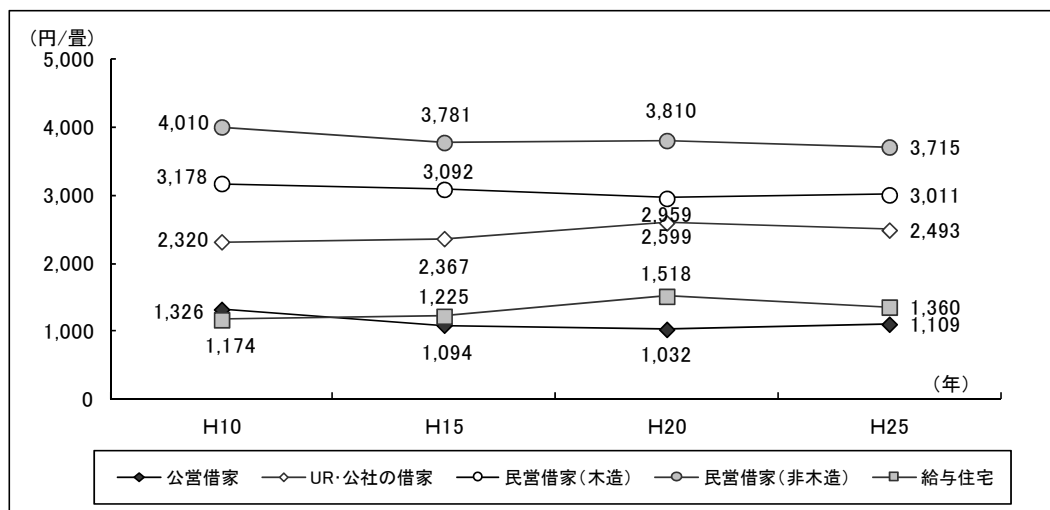
資料：平成25年住宅・土地統計調査

3-3. 借家家賃

家賃は大都市の中で中位

平成 21 年から 25 年にかけて借家の 1 畳当たりの平均家賃は、民営借家（木造）、公営借家でやや上昇している。給与住宅については、平成 20 年まで上昇していたが、この 5 年間で約 10% 程度下降している。

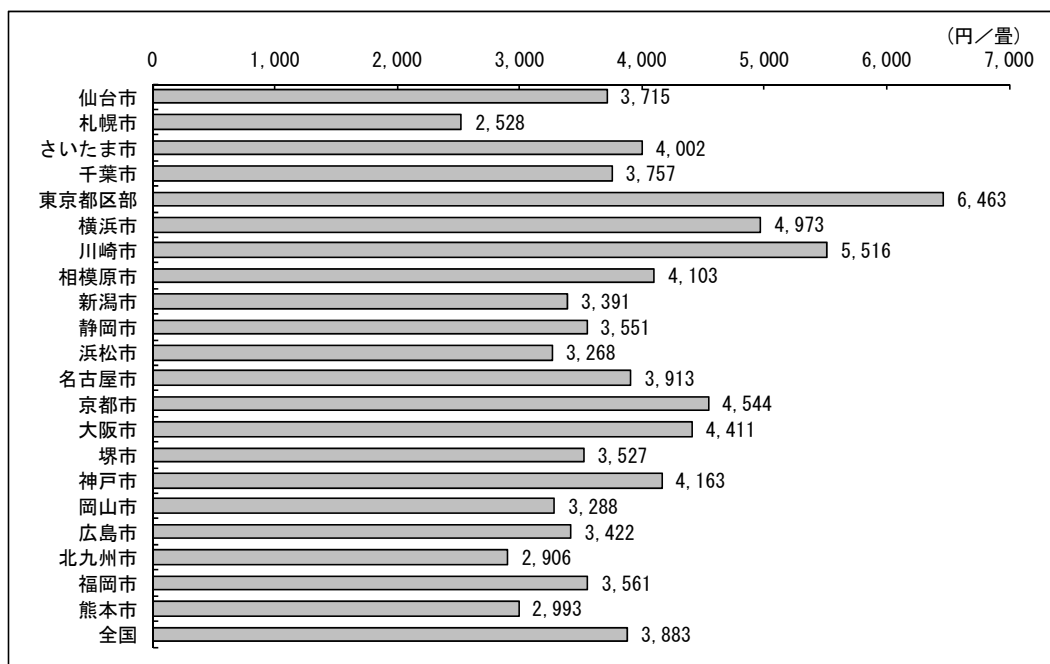
図 3-11 借家の所有関係別 1 畳当たり平均家賃の推移



資料：住宅・土地統計調査

民営借家（非木造）1 畳当たりの平均家賃は、全国平均よりも 170 円程度安く、首都圏の東京都や神奈川県の大都市と比較すると、1,000 円～3,000 円程度安い。大都市全体の中では 11 番目に高く、中位に位置している。

図 3-12 民営借家（非木造）1 畳当たり平均家賃の大都市比較

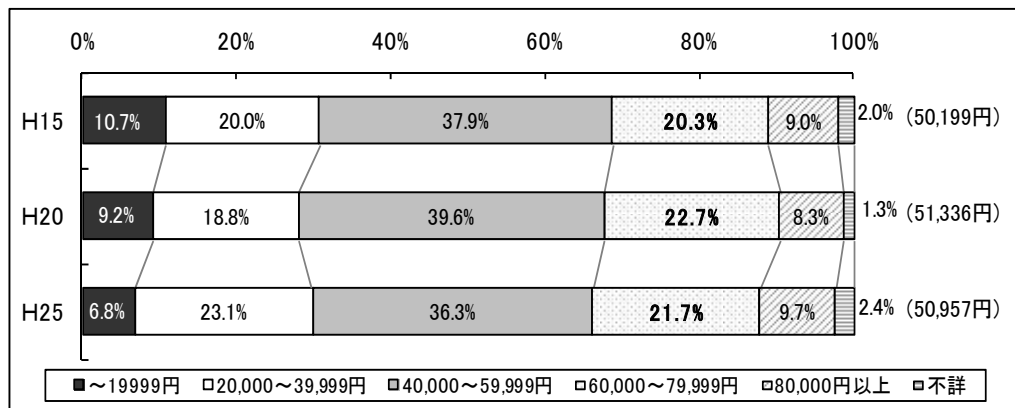


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

3章 仙台市の住宅市場

1ヶ月当たり家賃価格別世帯数の割合をみると、40,000～59,999円の割合が最も多く、約40%を占めている。また、60,000円以上の割合はやや増加傾向にあり、平成25年では全体の30%以上を占めている。

図3-13 1ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数の割合

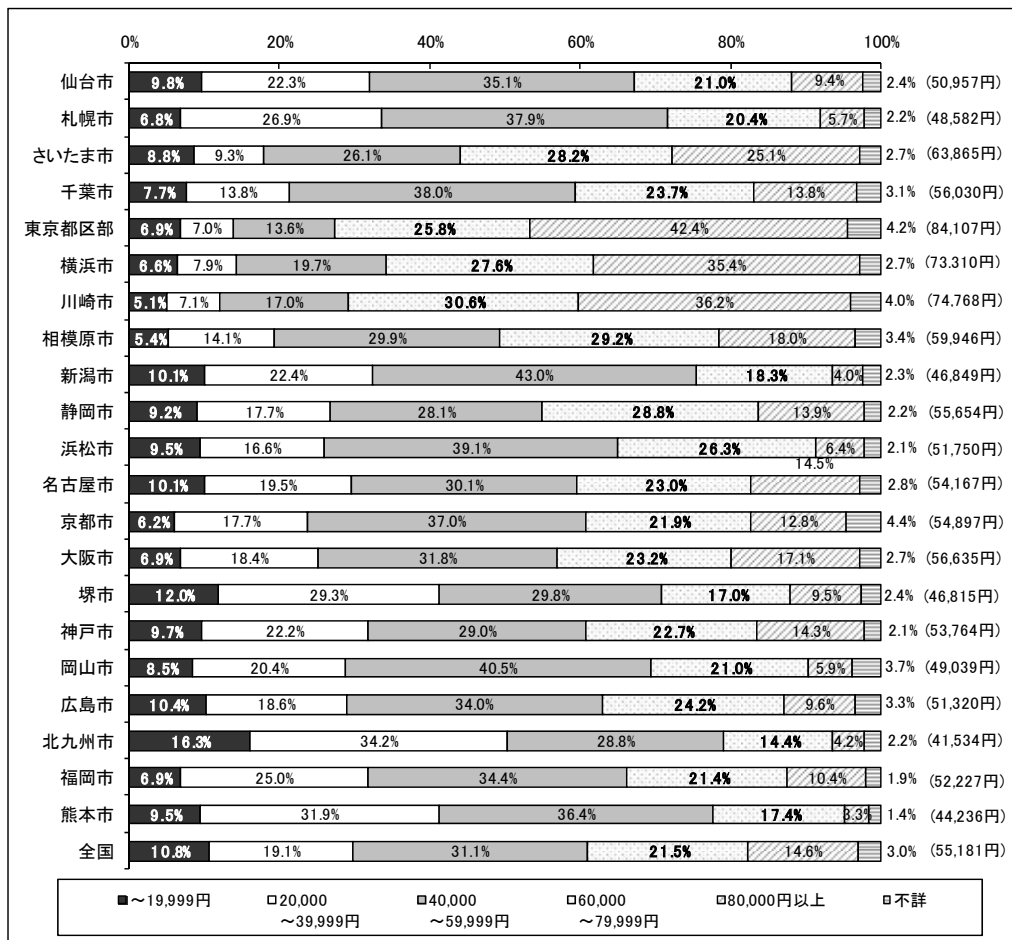


*カッコ内は1ヶ月当たり平均家賃（家賃0円未満を除く）

資料：住宅・土地統計調査

大都市の中では、7番目に低い平均家賃であり、浜松市、広島市、岡山市、福岡市と近い水準となっている。全国平均と比べ8万円以上の割合が低く、平均家賃も4,000円ほど下回っている。

図3-14 1ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数の割合の大都市比較



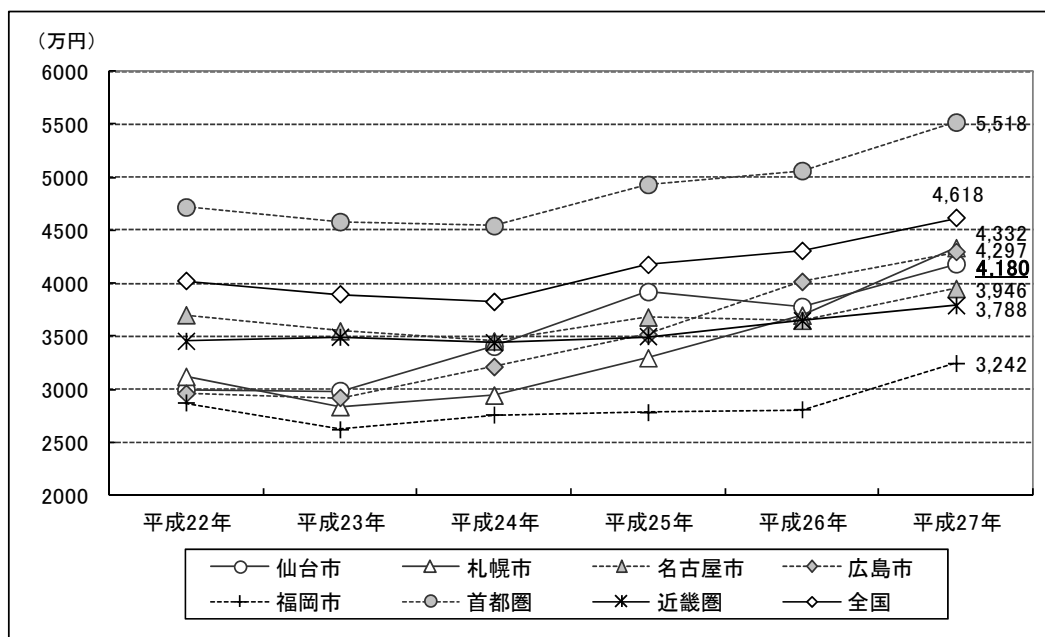
資料：平成25年住宅・土地統計調査

3-4. 分譲住宅費用

マンション平均価格は著しく上昇、ローン返済額は減少

マンション平均価格の推移をみると、本市のマンション価格は、平成23年以降著しく上昇しており、平成27年には4,180万円となっている。また、全国平均と比較してマンション平均価格は500万円ほど低い。

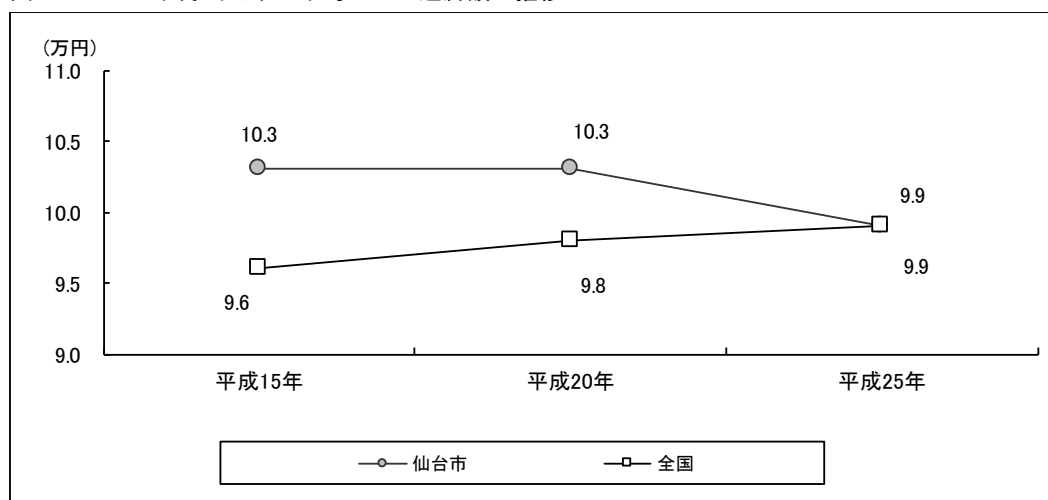
図3-15 マンション平均価格の推移



資料：全国マンション市場動向

仙台市民の1ヶ月当たりの戸建てを含めた平均ローン返済額は、平成25年には全国平均と同じ9.9万円/月となっており、前回平成20年調査よりも約4,000円下がった。

図3-16 1ヶ月当たりの平均ローン返済額の推移



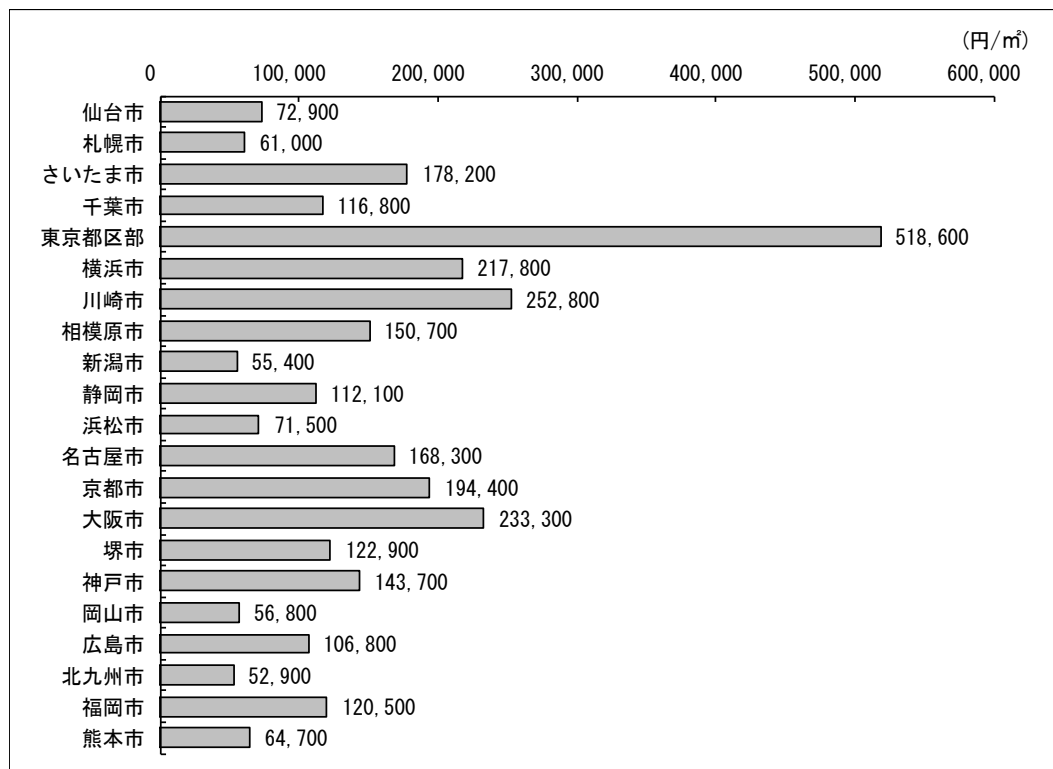
資料：住生活総合調査（平成15年以前は住宅需要実態調査）

3-5. 住宅地価格

住宅地価格は低水準

本市の住宅地の平均価格は、平成27年時点で約72,900円/㎡であり、大都市の中では7番目に低い。また、最も高い住宅地価格は、東京都区部の518,600円/㎡となっている。

図3-17 住宅地の平均価格の大都市比較（平成27年）



資料：地価公示

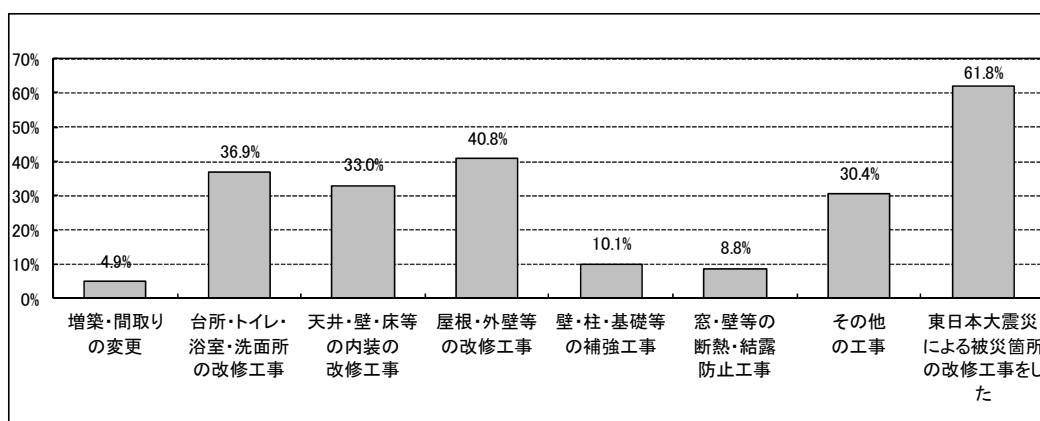
3-6. リフォーム

リフォームは屋根・外壁の改修が約4割

平成21年から平成25年までにリフォームを実施した持家世帯は、全体の42.2%にあたる98,400世帯で、年間平均約20,700世帯に当たる。そのうち、最も多く見られたのが、屋根・外壁等の改修工事であり、約4割が実施している。次いで、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事が多い。なお、リフォームを実施した世帯のうち、約6割の持家世帯は東日本大震災による被災箇所の改修工事を実施している。

図3-18 住宅リフォームの工事内容（平成21年～平成25年）

※複数回答

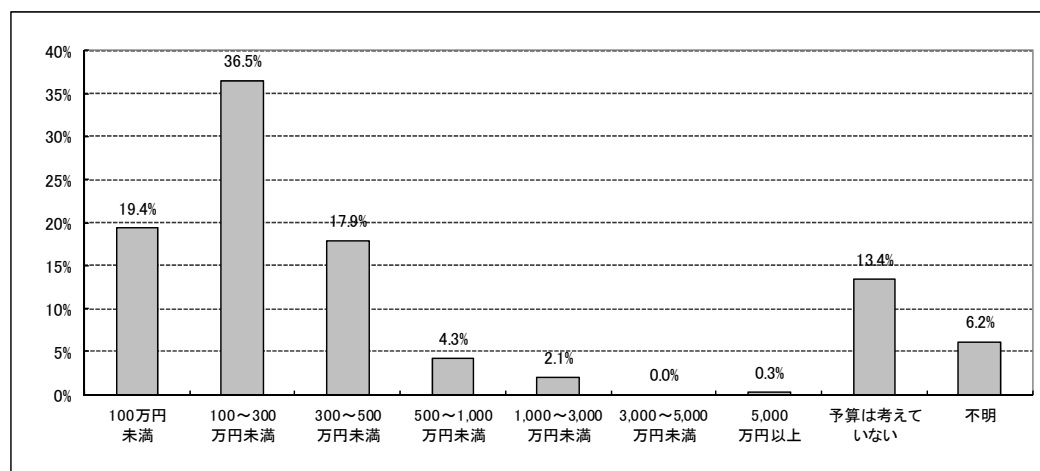


資料：平成25年住宅・土地統計調査

リフォームの予算は100～300万円が多い

リフォームの予算をみると、最も多い予算額は100～300万円で、次いで100万円未満となっている。500万円以内が全体の70%以上を占める。3,000万円以上の大規模なリフォームはあまりみられない。

図3-19 リフォームの予算



資料：平成25年住生活総合調査

4章 仙台市の居住世帯 の姿と意識

4-1. 居住世帯全体

- 4-1-1. 所有関係
- 4-1-2. 世帯人員
- 4-1-3. 世帯年収
- 4-1-4. 居住面積水準
- 4-1-5. 住環境
- 4-1-6. 住意識
- 4-1-7. 空き家の状況

4-2. 単身世帯（65歳未満）

4-3. 夫婦のみ世帯（世帯主が65歳未満）

4-4. ファミリー世帯

4-5. 高齢者世帯

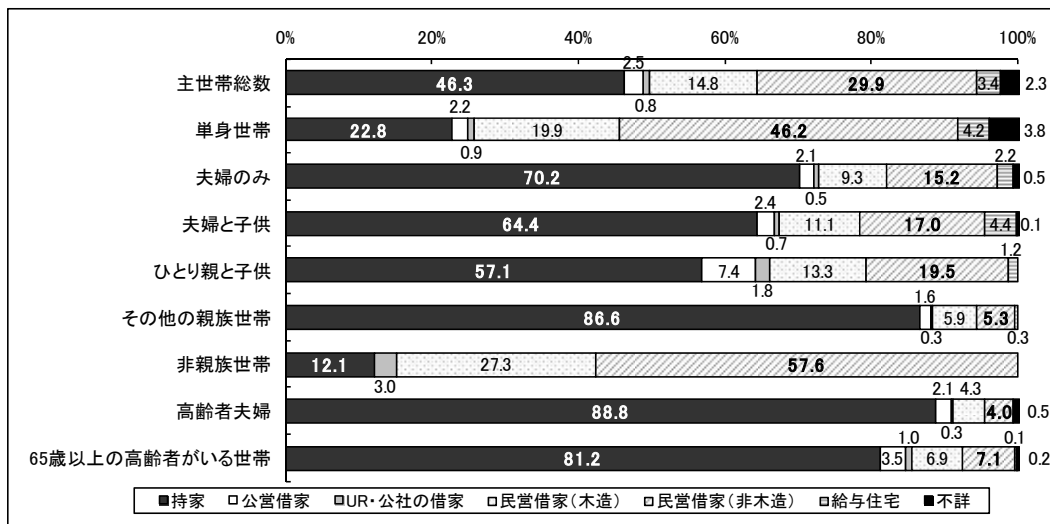
4-1. 居住世帯全体

4-1-1. 所有関係

高齢者夫婦は持家比率が約 90%

平成 25 年の持家率は主世帯総数で見ると 46.3%であり、持家の割合が最も高い。世帯の型別に所有関係を見ると、持家率が高いのは、高齢者夫婦と 65 歳以上の高齢者がいる世帯で 80%以上となっている。一方、単身世帯、非親族世帯は持家率が低い。

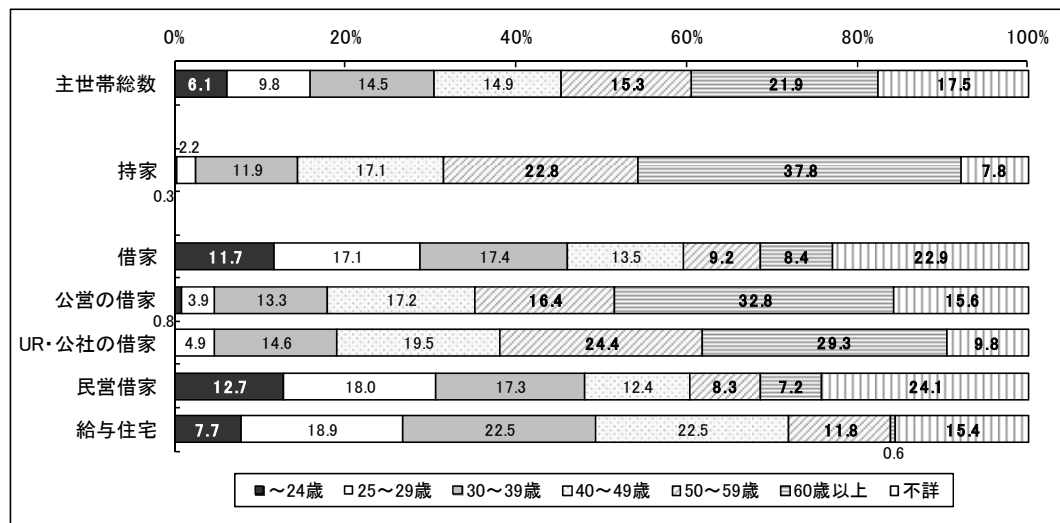
図 4-1 世帯の型別所有関係別主世帯数の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

持家は、60 歳以上の世帯が非常に多く、37.8%となる。一方、借家は 20 代や 30 代の割合が多く、約 50%近くを占めており、さらに内訳をみると、民営借家には 20 代後半の若年世帯が最も高い割合を占めているが、公営借家、UR・公社の借家は 60 歳以上の占める割合が高い。

図 4-2 所有関係別世帯主の年齢別主世帯数の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

4-1-2. 世帯人員

小世帯化が進行、借家では約80%が単身または2人世帯

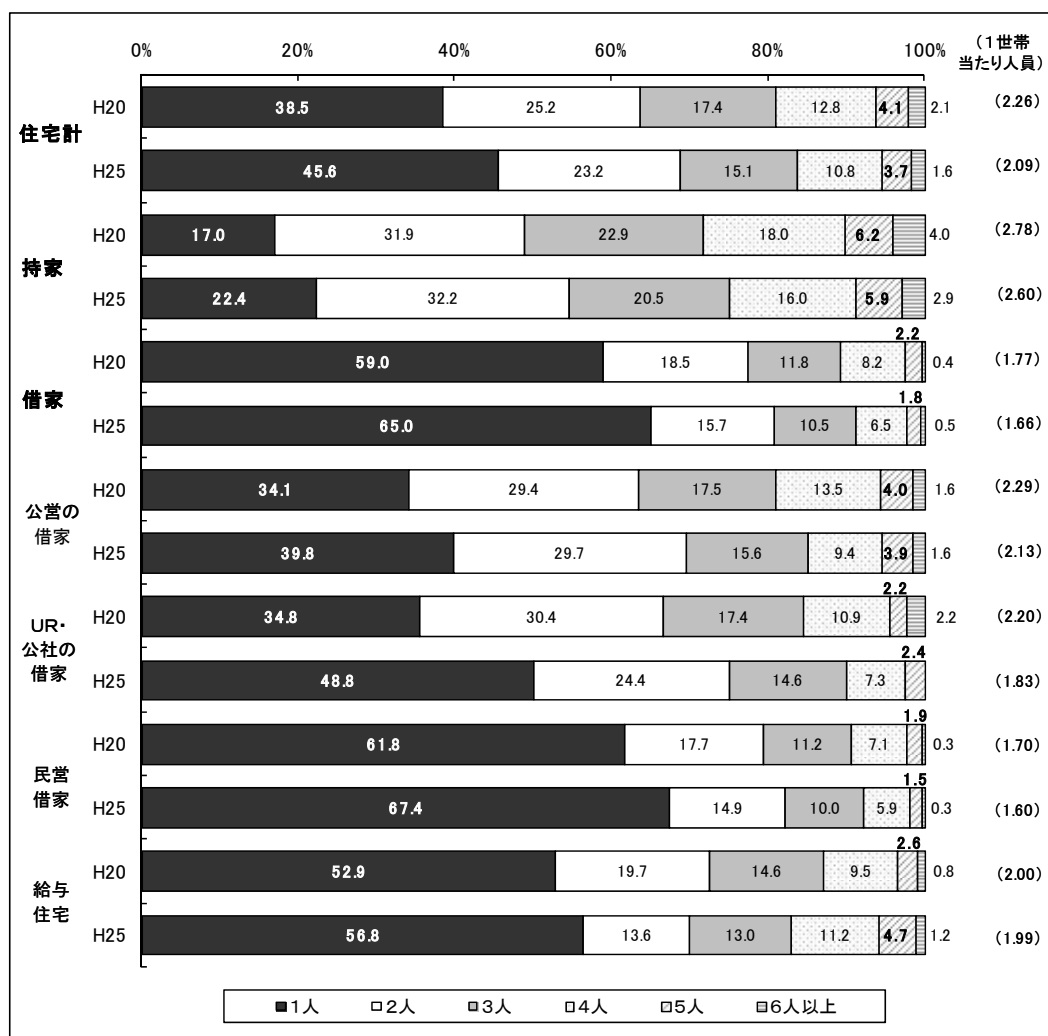
世帯の人員を見ると、住宅全体では、1人世帯が45.6%、2人世帯が23.2%であり、2人までの世帯で全体の68.8%であり、平成20年と比較すると5.1ポイント上昇している。

持家世帯では、3人以上の世帯の割合が合わせて45.4%を占め、1世帯当たりの人員が2.60人と比較的多い。ただし平成20年は2.78人であり、0.18人減少している。

一方、借家では1人世帯の割合が高く全体の65.0%を占める。特に民営借家では67.4%と高い値を示している。また、UR・公社の借家については、1人世帯の割合が平成20年と比較すると14.0ポイントと大幅に上昇している。

平成20年から25年にかけては、いずれの住宅タイプにおいても1人世帯の割合が増加し、それに伴って1世帯当たりの人員も減少している。

図4-3 所有関係別世帯人員別主世帯数の割合の推移

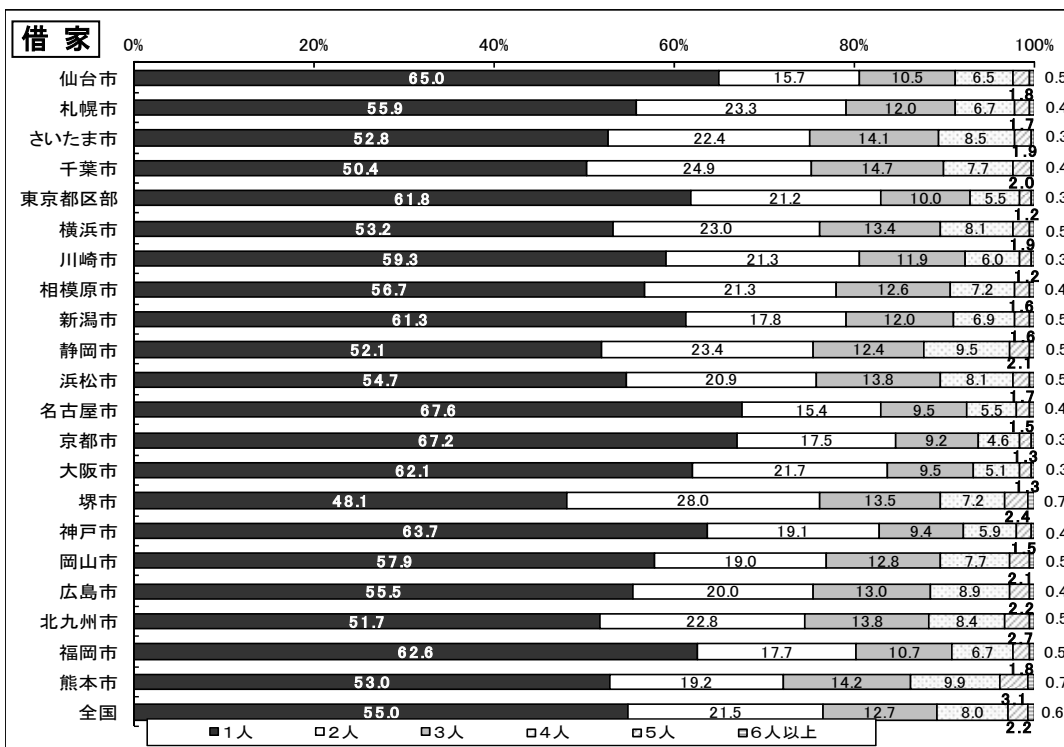
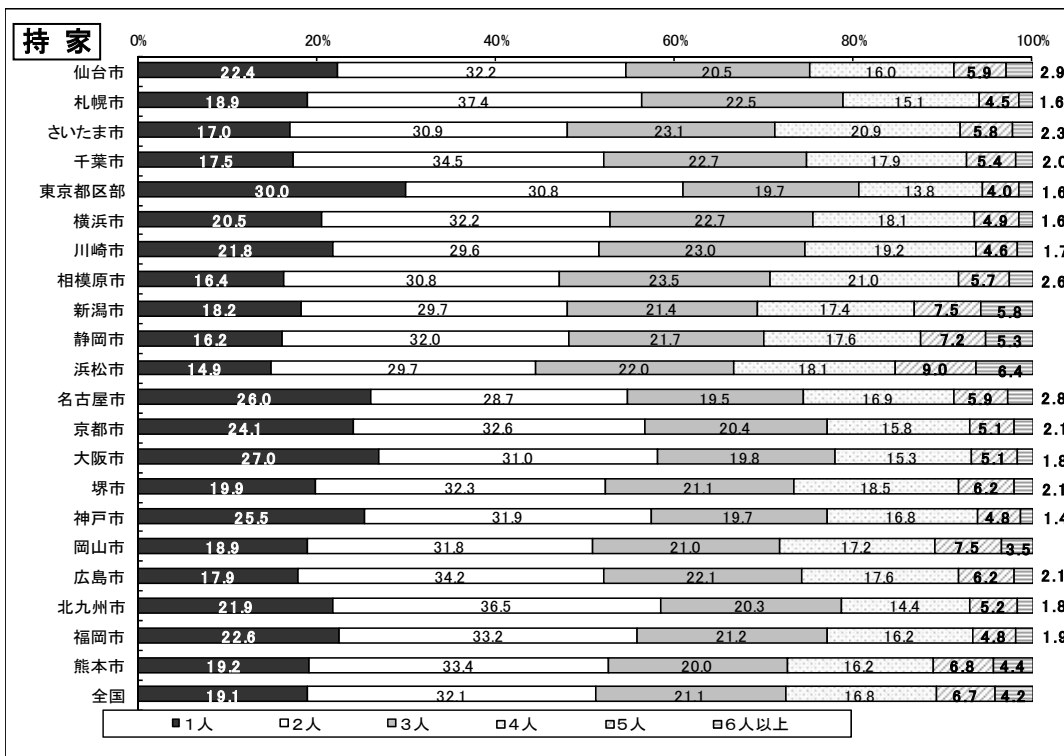


資料：住宅・土地統計調査

持家の5人以上の世帯比率が高く、借家は1人世帯比率が高い

世帯人員を持家・借家別に見ると、持家世帯について、1人世帯は、大都市の中で東京都区部、大阪市、名古屋市、神戸市、京都市、福岡市に次いで7番目に割合が高い。また、5人以上の世帯は6番目に割合が高い。一方、借家世帯については、1人世帯が、名古屋市、京都市に次いで3番目に割合が高い。

図4-4 世帯人員別主世帯数の割合の大都市比較



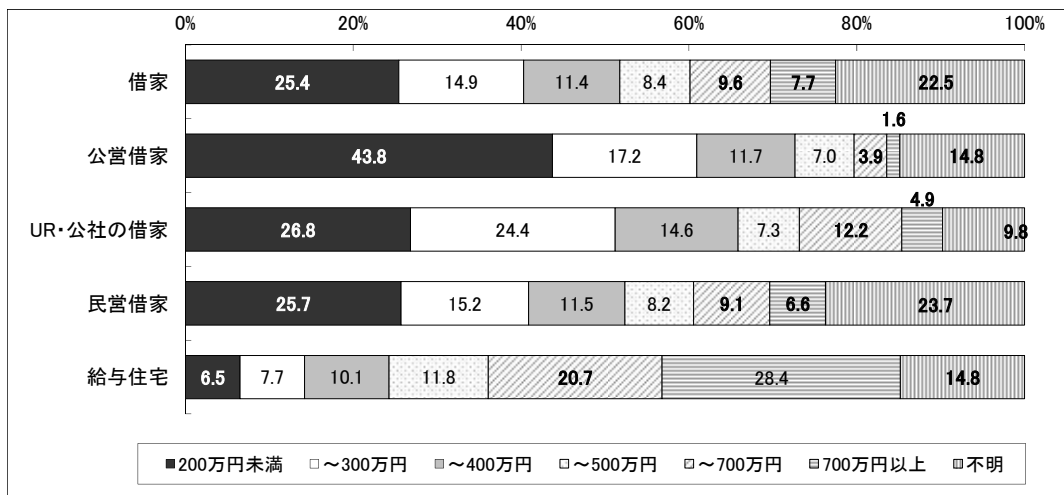
資料：平成25年住宅・土地統計調査

4-1-3. 世帯年収

持家世帯と借家世帯に年収の格差

世帯の年収を見ると、持家世帯では年収 400 万円を上回っている世帯は 51.8%であり、一方で、借家は年収 400 万円を上回っている世帯は 25.7%である。このように、持家世帯と借家世帯では、年収に格差がみられる。また、借家世帯の中でも給与住宅世帯は、年収 400 万円を上回る世帯が 60.9%であり、持家世帯よりも年収の高い割合が多い構成となっている。

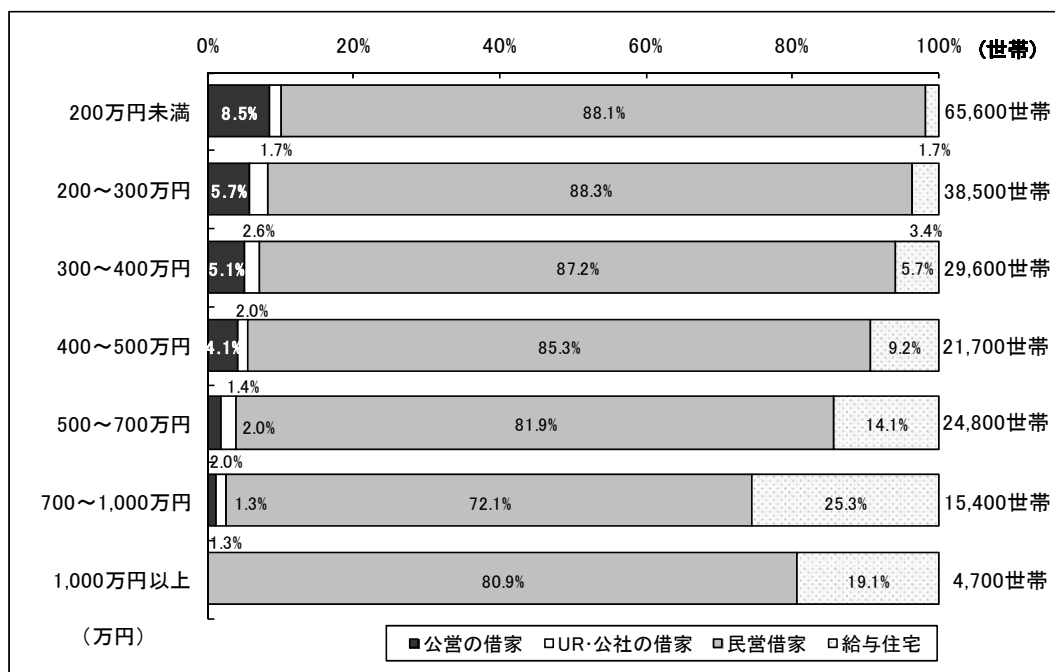
図 4-5 所有関係別世帯年収別主世帯数の割合の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

借家世帯の中でいずれの年収世帯においても、民間借家を占める割合が非常に多くなっている。年収が上がるとともに、公営の借家の割合は減少し、給与住宅の割合が増加する傾向にある。

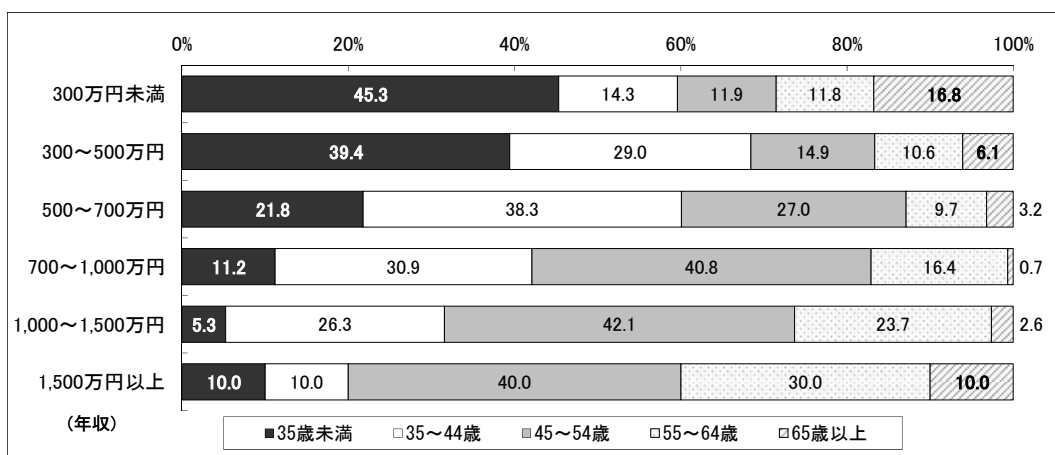
図4-6 世帯の年収別借家世帯数の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

借家世帯を世帯年収と世帯主の年齢との関係で見ると、700万円未満の50%以上が44歳未満であるが、700万円以上になると50%以上が45歳以上になり、世帯主の年齢が上がるほど年収も上がる傾向にある。ただし、300万円未満では年金で生活していると考えられる65歳以上の世帯が16.8%と高い割合になっている。

図4-7 年収別世帯主の年齢別借家世帯数の割合

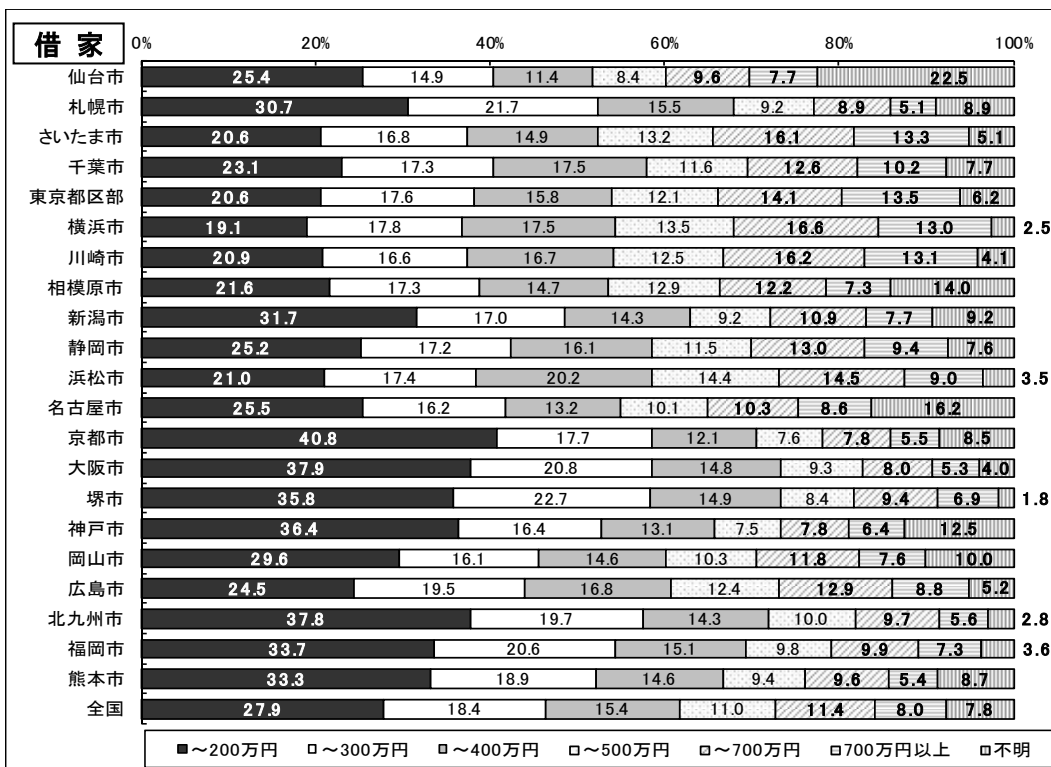
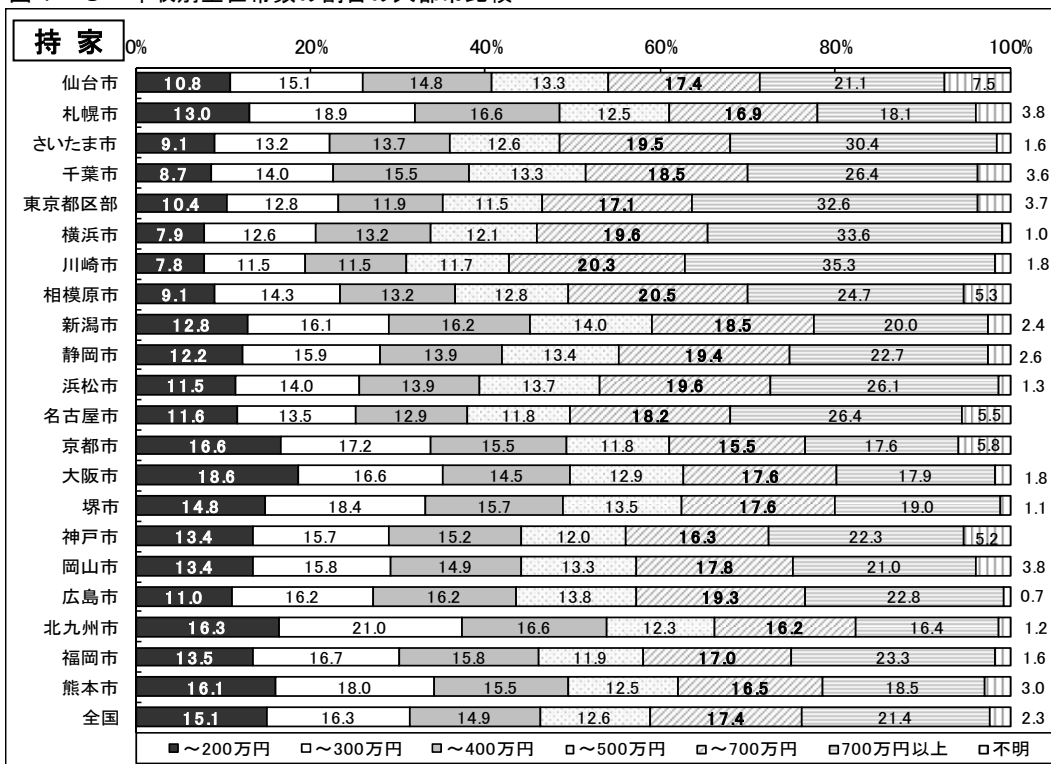


資料：平成25年住宅・土地統計調査

大都市の中で借家世帯で収入 400 万円を上回っている世帯が多い

持家世帯で収入 400 万円を上回っている世帯比率は、関東地域の大都市よりも低いですが、その他の大都市の中で高い割合となっている。借家世帯では収入 400 万円を上回っている世帯比率は、大都市で最も高い割合となっている。

図 4-8 年収別主世帯数の割合の大都市比較



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

4-1-4. 居住面積水準

誘導居住面積水準⁴及び最低居住面積水準⁵の考え方は、以下のとおりとなっている。

住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準						
1. 誘導居住面積水準						
(1) 一般型誘導居住面積水準（戸建住宅居住）						
① 単身者 55 m ²						
② 2人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ²						
(2) 都市居住型誘導居住面積水準（共同住宅居住）						
① 単身者 40 m ²						
② 2人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ²						
2. 最低居住面積水準						
① 単身者 25 m ²						
② 2人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ²						
(注) 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。						
2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。						
3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。						
① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合						
② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合						
③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合						
参考：世帯人数別の面積例						
		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:m ²)				
		単身	2人	3人	4人	5人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】	150 【137.5】
	都市 居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】	115 【105】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	60 【55】
※【 】内は3～5歳の子どもが1人いる場合						

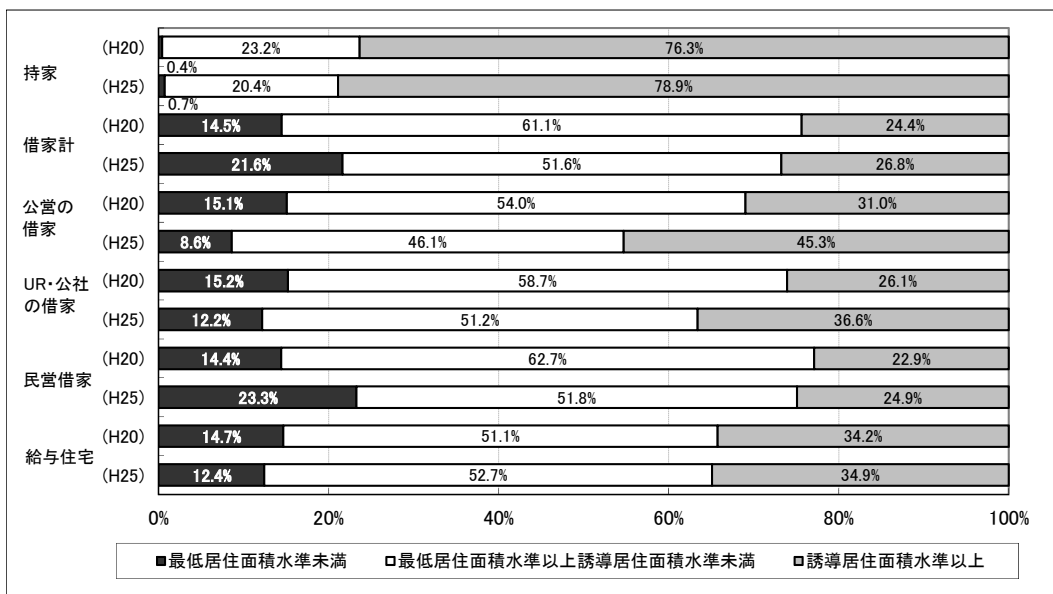
⁴ 誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

⁵ 最低居住面積水準：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

借家で最低居住面積水準未滿が増加

世帯の居住面積水準を所有関係別に見ると、持家世帯では78.9%が誘導居住面積水準以上であり、最低居住面積水準未滿が0.7%となっている。また、借家世帯については最低居住面積水準未滿の世帯の割合が平成20年に比べ7.1ポイント増加している。

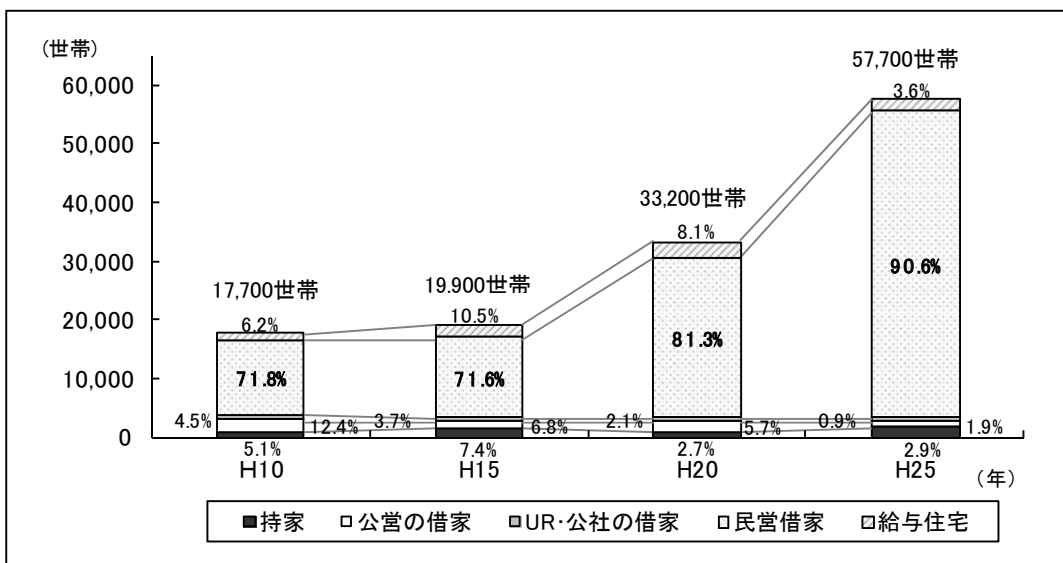
図4-9 所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査

民営借家の最低居住面積水準未滿の世帯数は、平成20年では81.3%（27,000世帯）であったが、最低居住面積水準に満たない世帯の割合が増加し、平成25年では、90.6%（52,300世帯）となっている。

図4-10 所有関係別最低居住面積水準未滿世帯の内訳

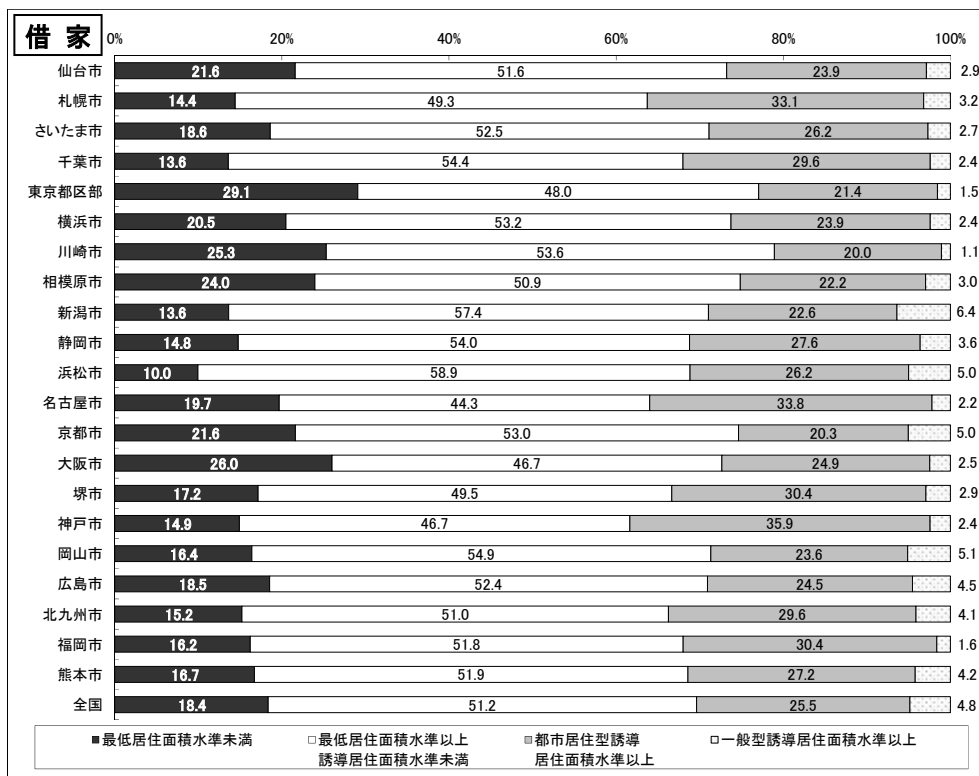
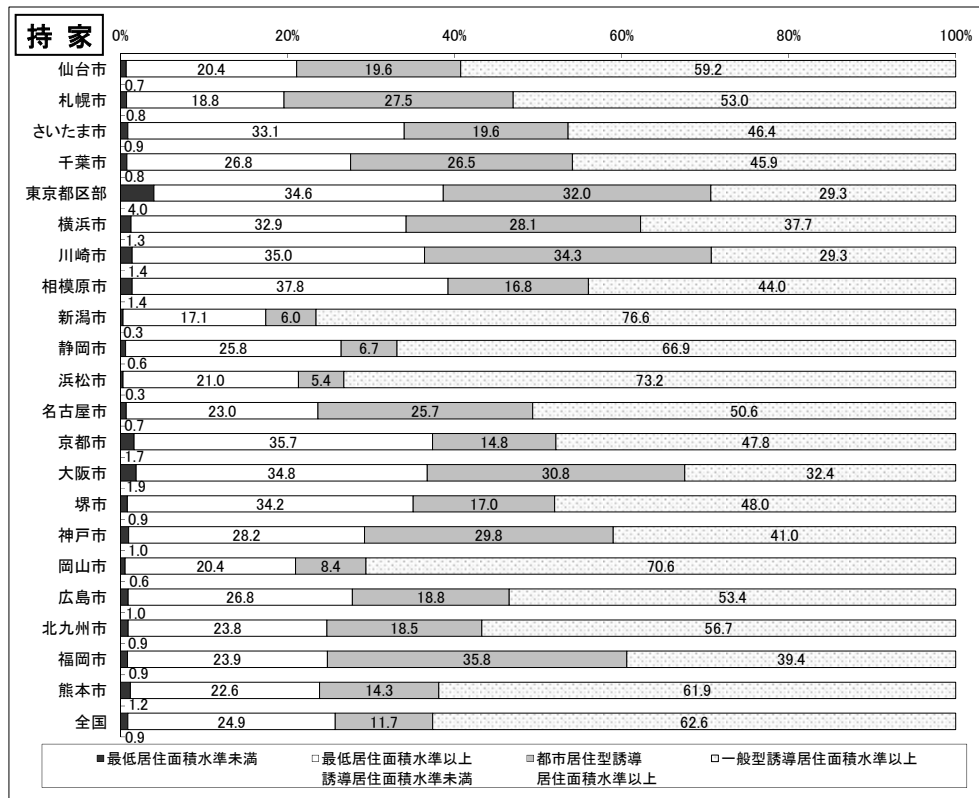


資料：住宅・土地統計調査

持家の面積水準は良好、課題残る借家の面積水準

持家世帯は大都市の中でも誘導居住面積水準を満たしている世帯の比率が高い。一方、借家世帯では最低居住面積水準を満足していない世帯の比率が5番目に高い。

図4-11 持家・借家別面積水準の大都市比較

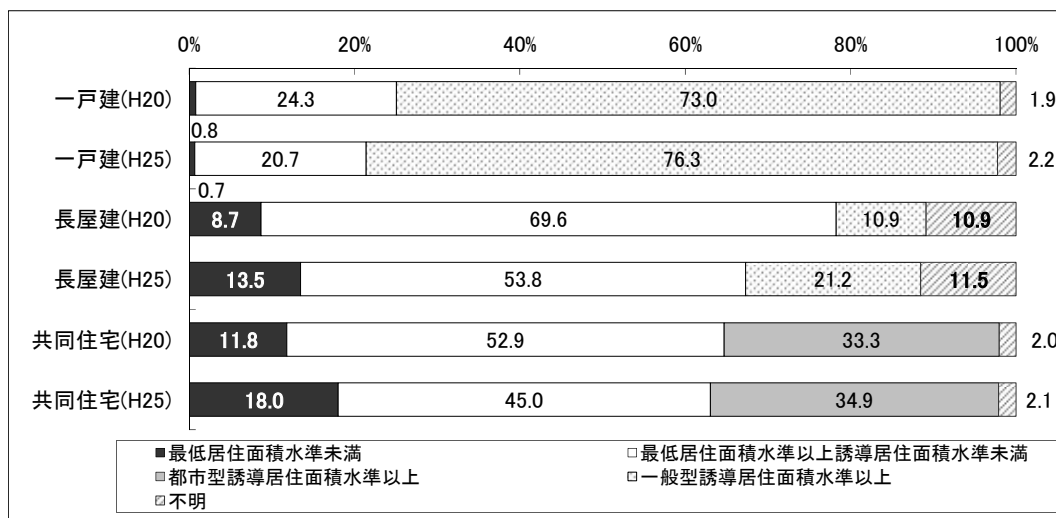


資料：平成25年住宅・土地統計調査

一戸建て世帯は誘導居住面積水準以上の比率が増加

一戸建て世帯では、誘導居住面積水準以上の比率が全体の75%以上を占め、最低居住面積水準未達の比率は0.7%と低い。また、共同住宅については、最低居住面積水準未達の比率は高いが、一方で誘導居住面積水準を満たしている比率も高い。なお、平成20年と比較すると、一戸建てでは誘導居住面積水準以上の割合が増加しているが、長屋建ておよび共同住宅では、最低居住面積水準未達の割合が増加している。

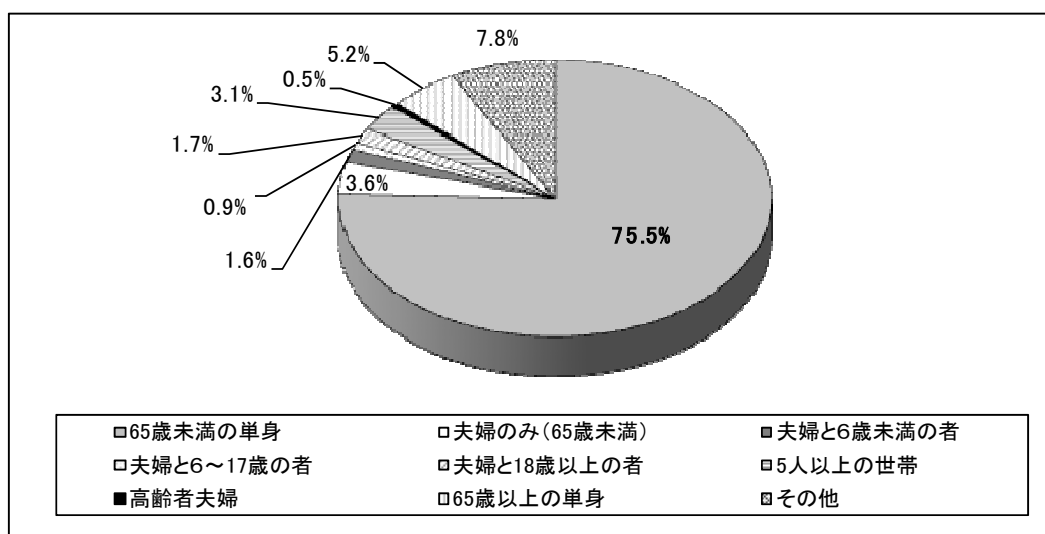
図4-12 建て方別面積水準



資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未達の世帯を家族の型別内訳で見ると、最も割合が高いのは65歳未満の単身で75.5%となっており、次いで65歳以上の単身世帯で5.2%となっている。65歳未満の単身世帯の割合が、他の世帯と比較しても圧倒的に高い割合となっている。

図4-13 最低居住面積水準未達世帯の型別内訳

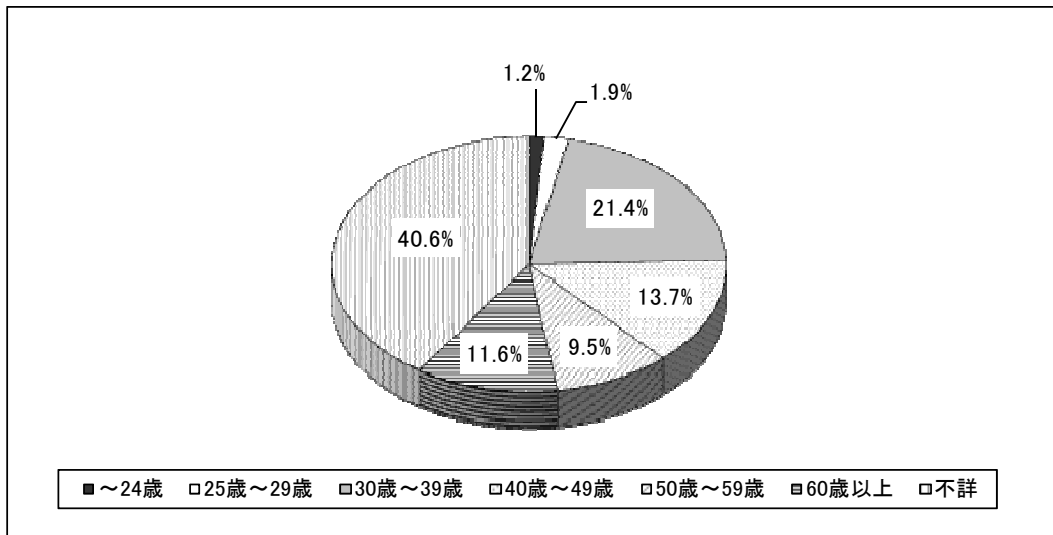


資料：平成25年住宅・土地統計調査

4章 仙台市の居住世帯の姿と意識

最低居住面積水準未満世帯を世帯主の年齢別に見ると、30歳代が一番多く21.4%、次いで40歳代が13.7%となっている。ファミリー世帯を形成する30歳代～50歳代の世帯が全体の約4割以上を占めている。

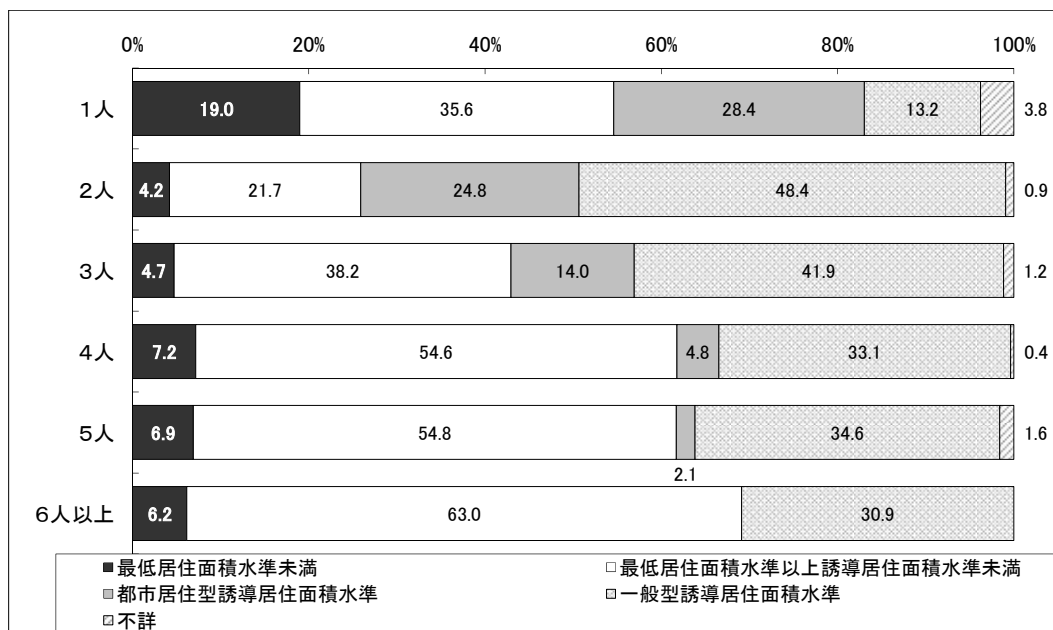
図4-14 最低居住面積水準未満世帯の世帯主年齢別内訳



資料：平成25年住宅・土地統計調査

世帯人員別に面積水準を見ると、2人世帯では、誘導居住面積水準を達成している世帯が約75%と他に比べても多いが、3人世帯、4人世帯と世帯人数が増加するに従い低下する傾向がある。また、最低居住面積水準未満の比率は、単身世帯が最も高い。

図4-15 世帯人員別面積水準



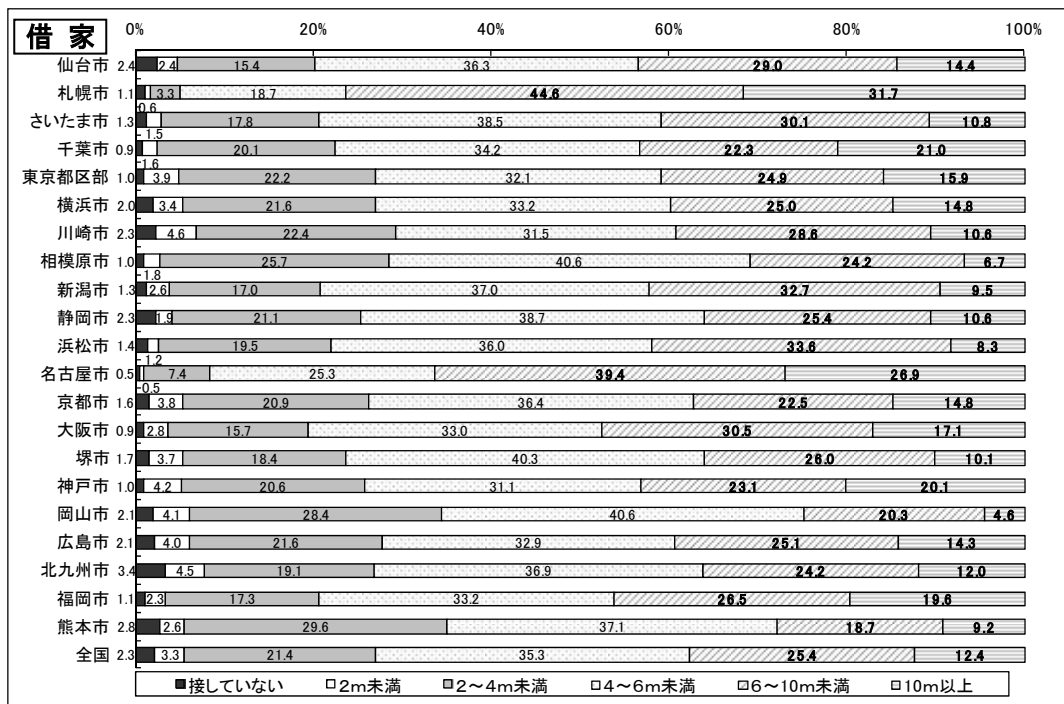
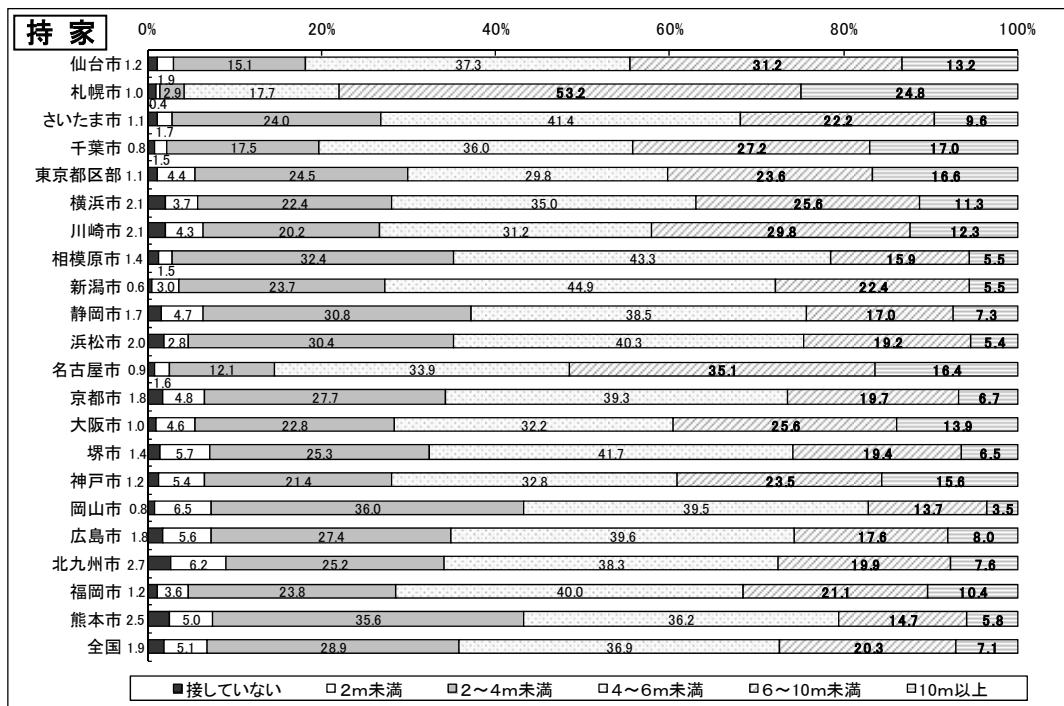
資料：平成25年住宅・土地統計調査

4-1-5. 住環境

比較的良好な住環境

道路の幅員に関しては、災害時の避難や緊急車両の通行に支障が出ないと言われる4m以上の割合が持家、借家ともに約80%を占め、大都市の中でも持家は3番目に高い割合、借家では4番目に高い割合となり、全国平均を上回っている。持家と借家の大きな違いはみられない。

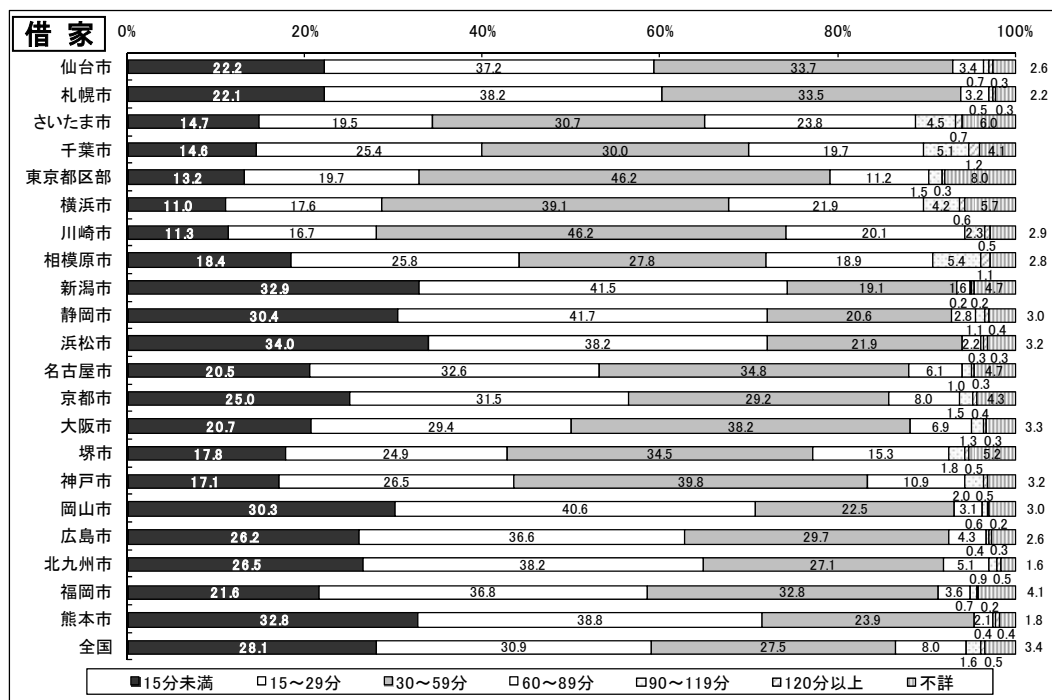
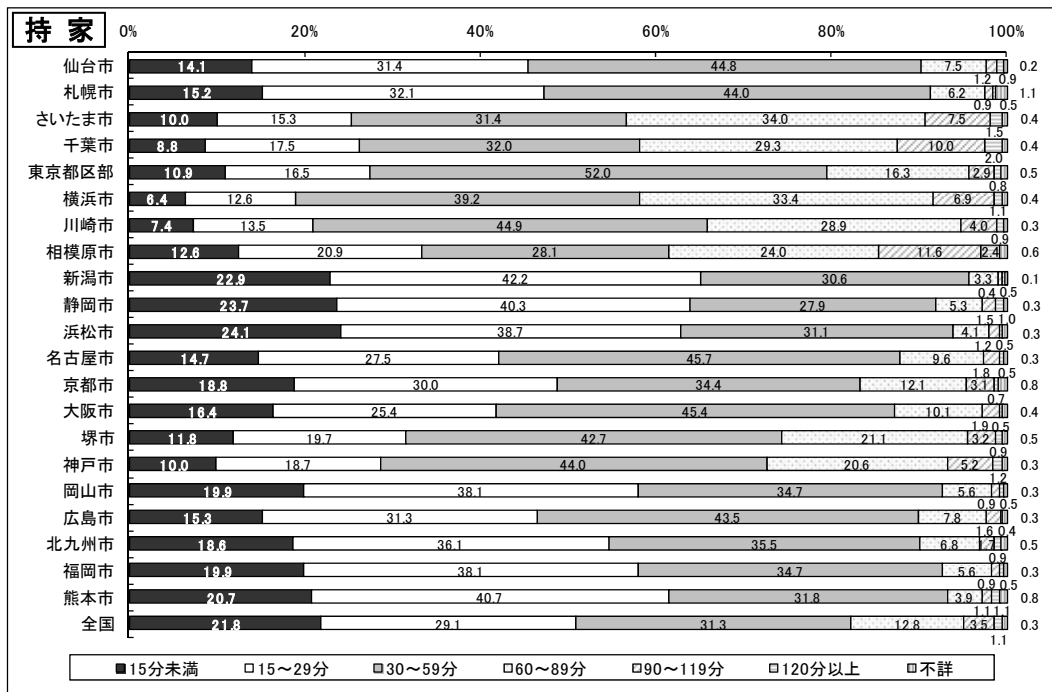
図4-16 持家・借家別敷地に接している道路の幅員別住宅数の割合の大都市比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

通勤時間別の住宅数を見ると、持家では、関東地域の大都市や一部の関西地域の大都市よりも短時間で通勤している世帯の比率が高く、30分未満での通勤は45.5%となっている。借家については持家より通勤時間が短い傾向にあり、30分未満の通勤が59.4%と多く、関東・関西・中部の大都市よりも通勤時間が短い。

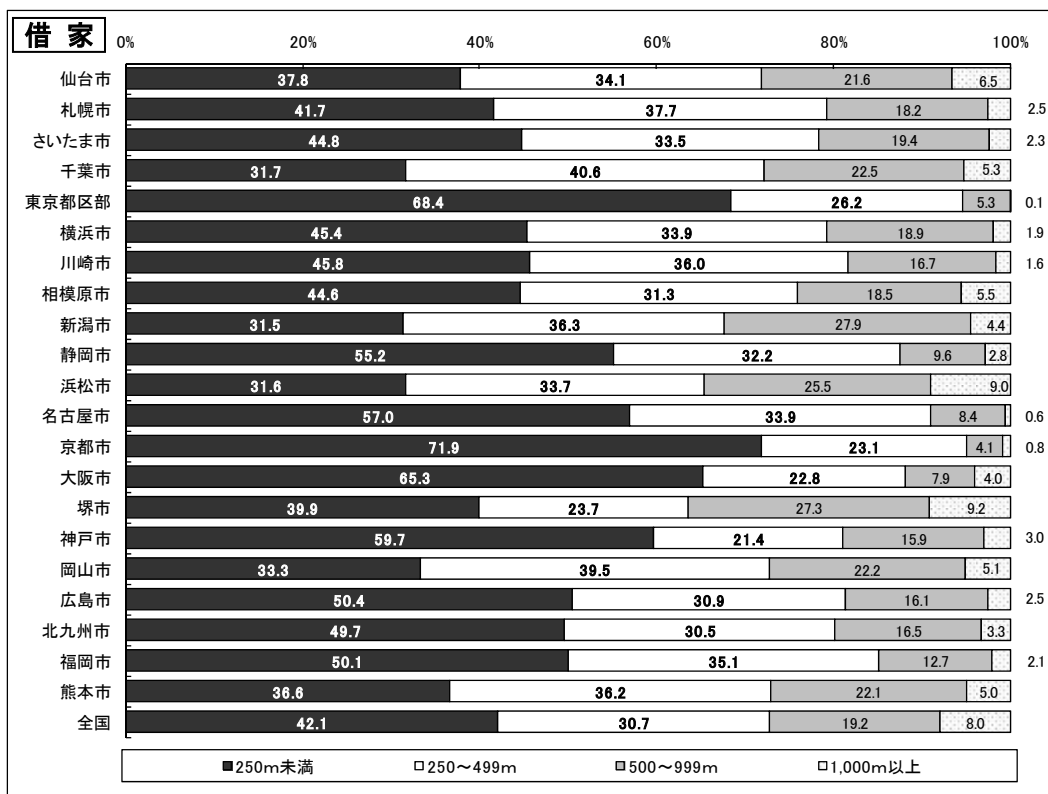
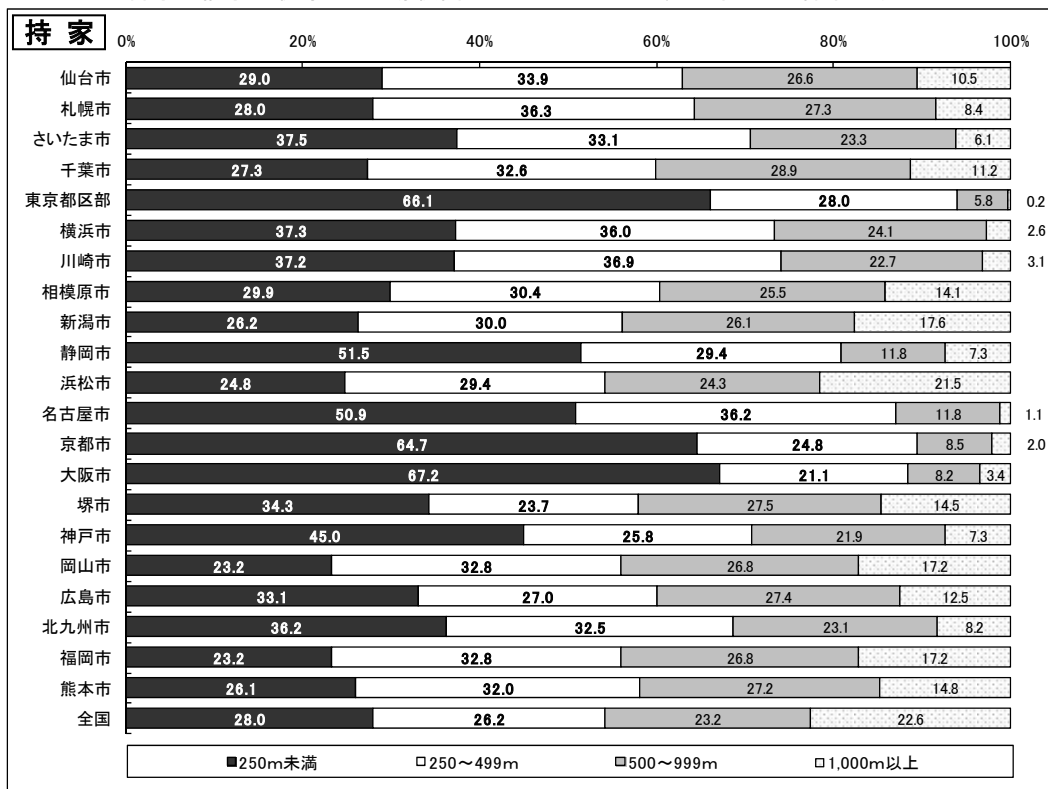
図4-17 持家・借家別通勤時間別住宅数の割合の大都市比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

最寄りの医療機関までの距離を見ると、250m未満では、持家が29.0%、借家が37.8%であり、持家より借家の方がより医療機関に近い傾向がある。大都市の中で250m未満の割合を比較すると、持家、借家共に中位に位置する。

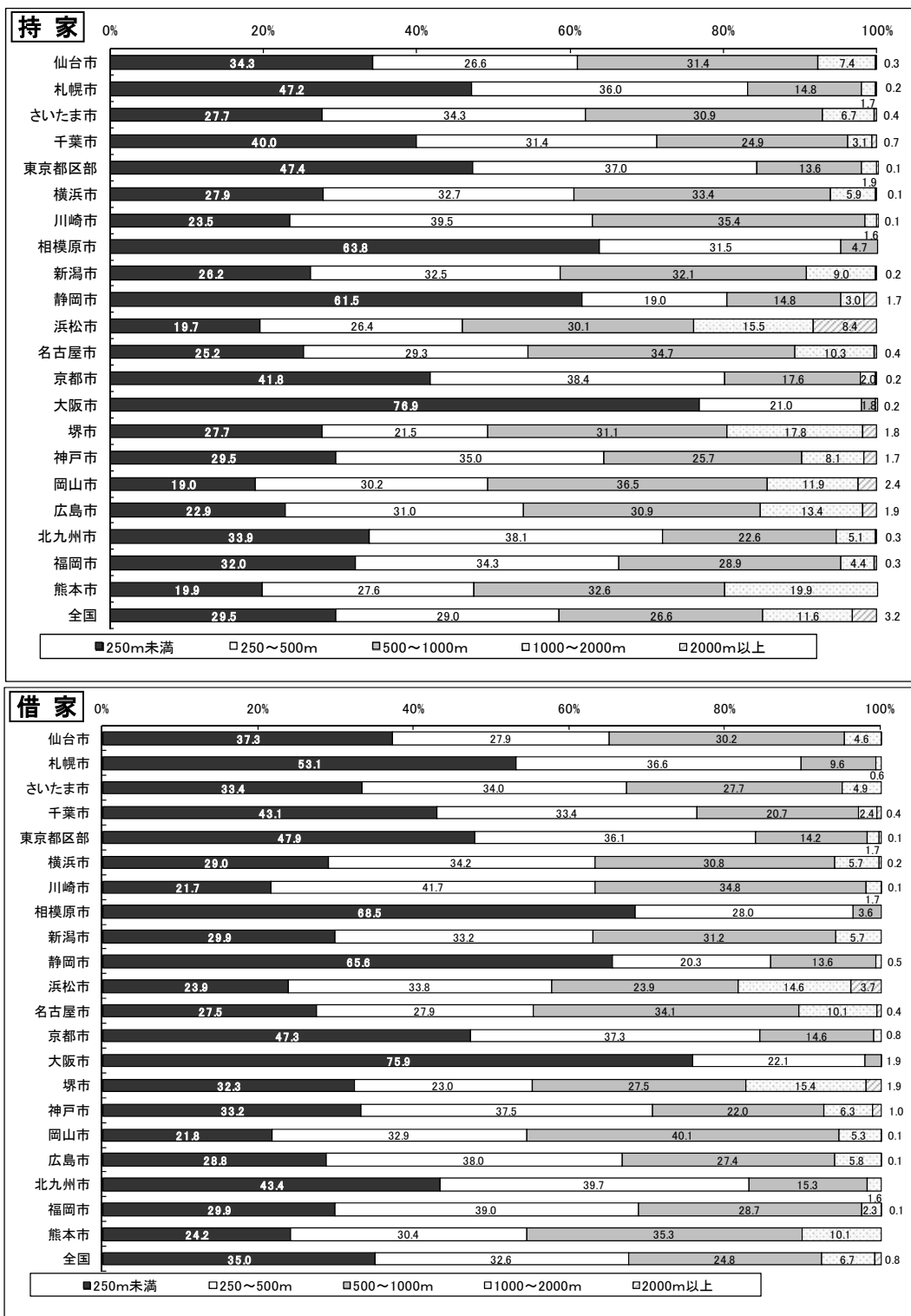
図4-18 持家・借家別最寄りの医療機関までの距離別住宅数の割合の大都市比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

緊急避難所までの距離を見ると、250m未滿では持家が34.3%、借家が37.3%となっている。大都市の中で250m未滿の割合を比較すると、持家、借家ともに中位に位置している。

図4-19 持家・借家別緊急避難所までの距離別住宅数の割合の大都市比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

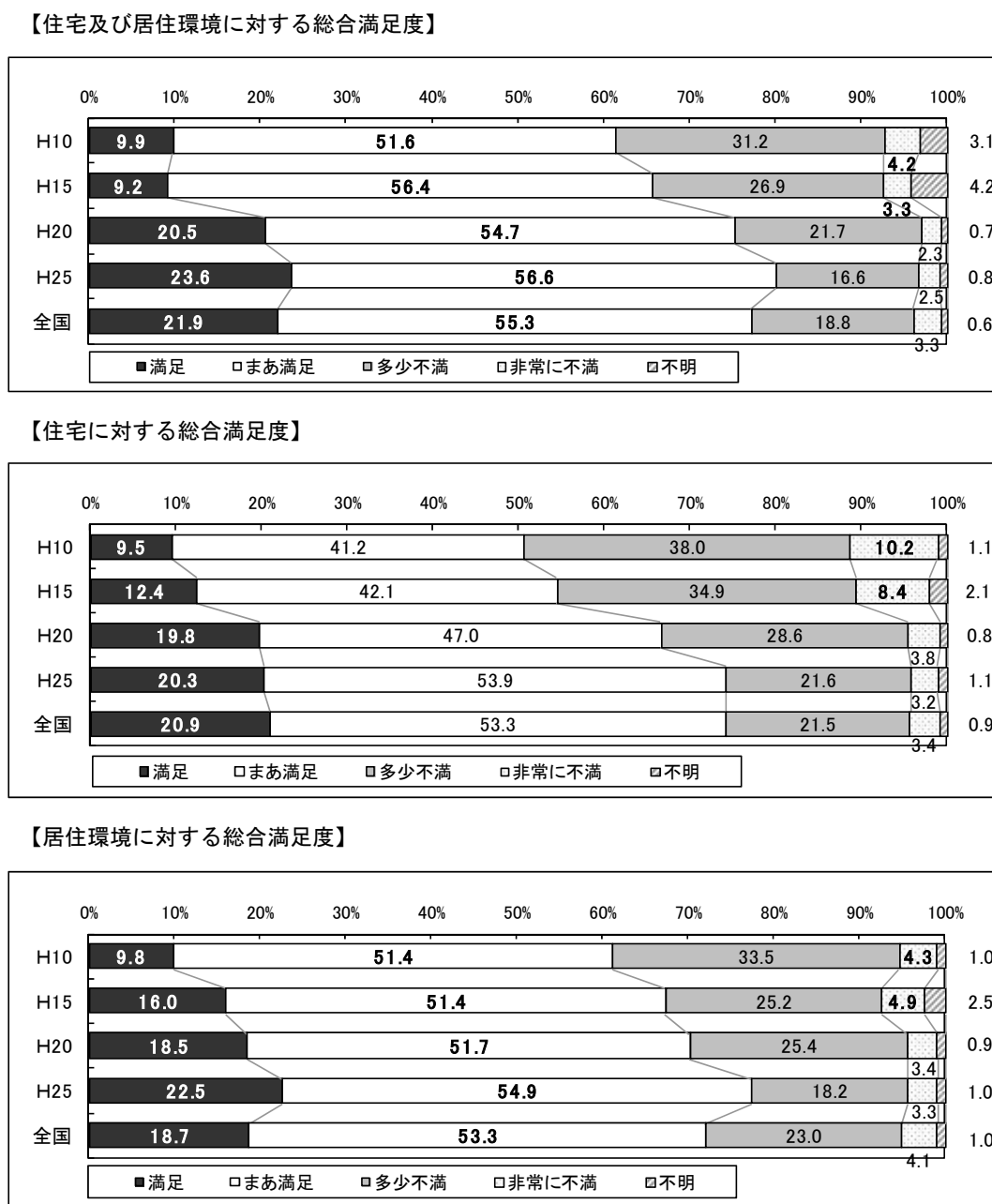
4-1-6. 住意識

住宅および居住環境に対して、高まる満足度

平成 25 年時点での住宅及び居住環境に対する市民の満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、住宅及び居住環境、居住環境で、全国平均よりも高い割合となっている。また、住宅に対する満足度では、平成 20 年の 66.8%から 7.4 ポイント上昇し 74.2%となり、全国平均と同値となった。

いずれの総合満足度についても、平成 10 年の調査以降、満足度が年々高くなっている。

図 4-20 住宅及び居住環境に対する満足度の推移

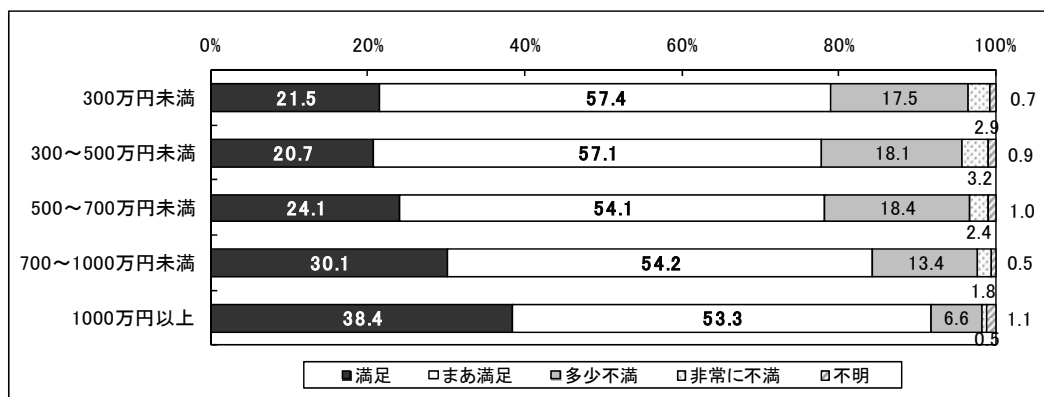


資料：住生活総合調査（平成 15 年以前は住宅需要実態調査）

年収が高いほど住宅及び居住環境への満足度が高い

世帯年収別の住宅及び居住環境に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、年収が700万円以上から高くなる。

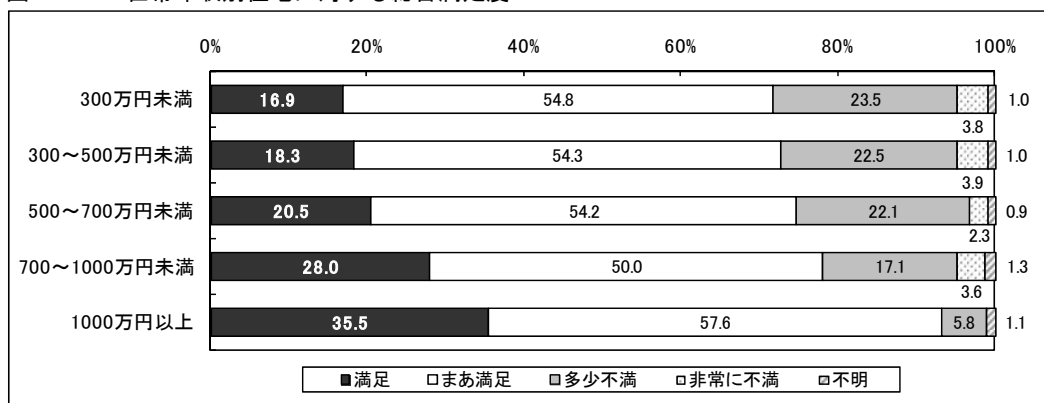
図4-21 世帯年収別住宅及び居住環境に対する総合満足度



資料：平成25年住生活総合調査

住宅に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、年収700万円未満までに大きな差は無く約70～75%台となっているが、1000万円以上になると満足度が高くなり、90%以上となる。

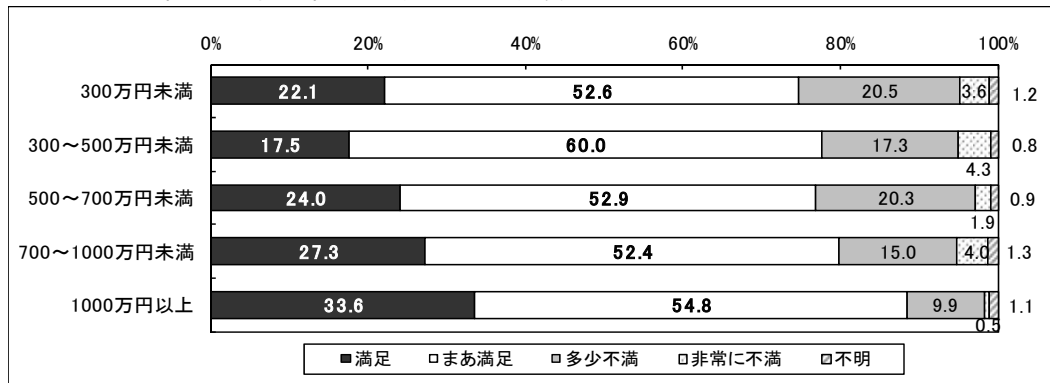
図4-22 世帯年収別住宅に対する総合満足度



資料：平成25年住生活総合調査

居住環境に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、年収が上がるにつれて高くなる傾向にある。

図4-23 世帯年収別居住環境に対する総合満足度



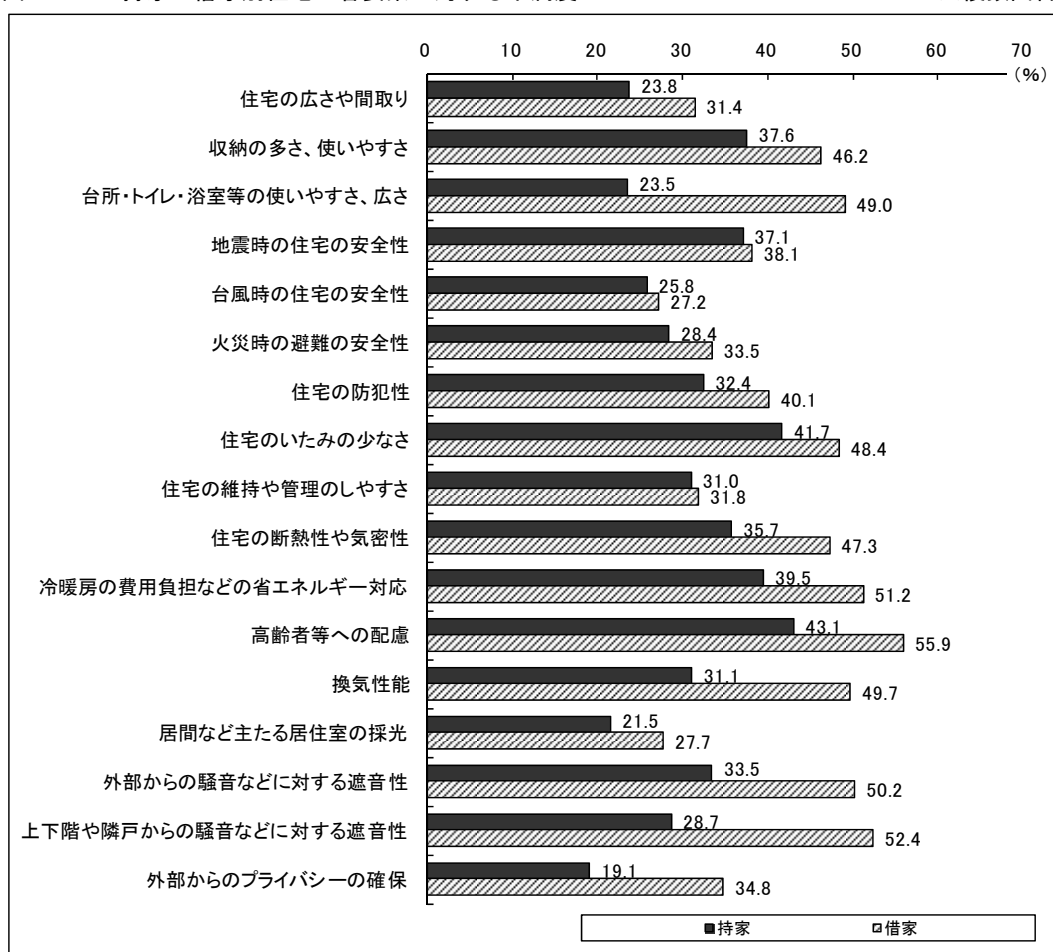
資料：平成25年住生活総合調査

「高齢者等への配慮」で高い不満度

住宅の各要素に対する不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）を見ると、全体的に持家より借家に居住する世帯の不満が大きい。また、持家、借家共に最も不満率の高い項目は、「高齢者等への配慮」となっており、持家では43.1%、借家では55.9%となっている。その他で借家において不満度が高い項目は、「上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性」「冷暖房の費用負担等の省エネルギー対応」「外部からの騒音などに対する遮音性」「換気性能」となっている。

図4-24 持家・借家別住宅の各要素に対する不満度

※複数回答



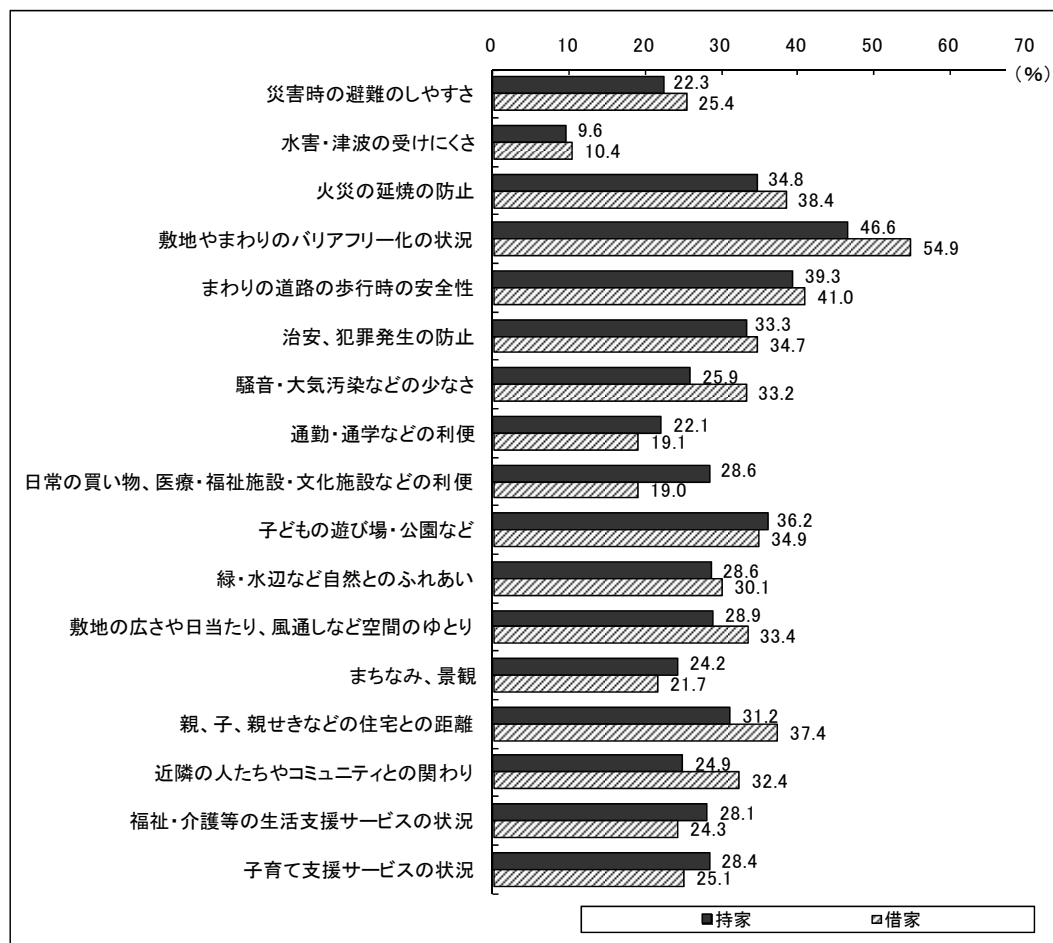
資料：平成25年住生活総合調査

敷地やまわりのバリアフリー化の状況に高い不満

居住環境に関して不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）の高い要素は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」で、持家では46.6%、借家では54.9%となっている。不満度の上位の項目は持家、借家では似たような傾向であり、「まわりの道路の歩行時の安全性」が次いで不満度が高い。また、持家と借家で最も差のある項目は、「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便」で、借家より持家のほうが、約10ポイント高い不満度となっている。

図4-25 持家・借家別居住環境の各要素に対する不満度

※複数回答

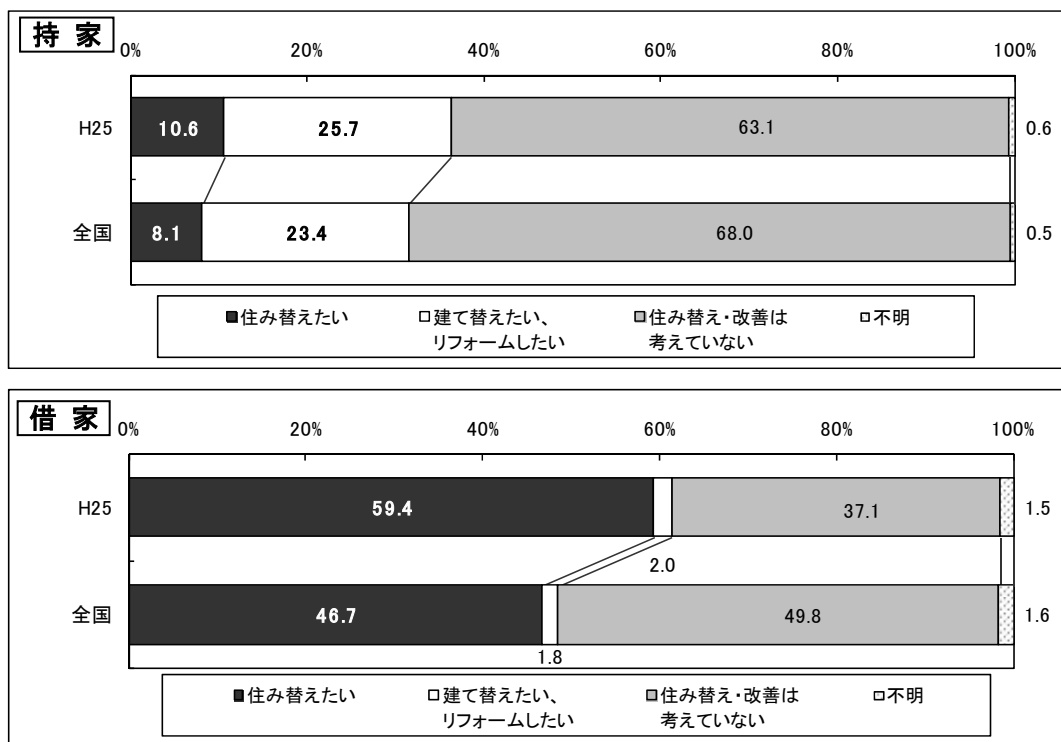


資料：平成25年住生活総合調査

借家で住み替えを考えている世帯が6割

住み替えや建替え、リフォームを考えている世帯について見ると、平成25年の持家では36.3%で、全国平均よりやや割合が高くなっている。また、平成25年の借家では61.4%で、全国平均より12.9ポイント高い割合となっている。

図4-26 持家・借家別今後または将来の住み替え・改善意向の有無の推移

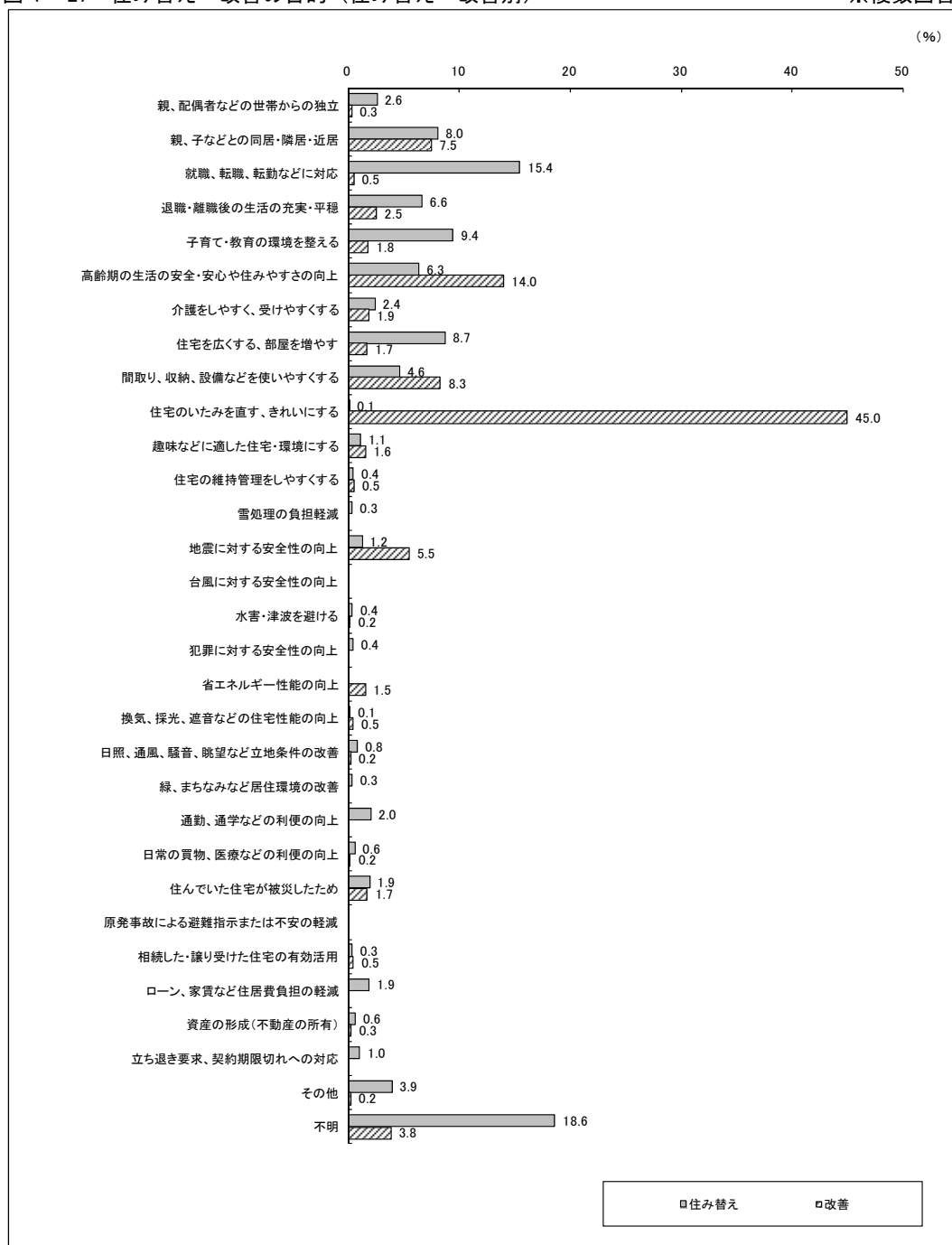


資料：平成25年住生活総合調査

改善の目的は住宅のいたみを直す、きれいにするため

住み替え・改善の目的を整理すると、住み替えでは、「就職、転職、転勤などに対応」「子育て・教育の環境を整える」、「住宅を広くする、部屋を増やす」などが多く挙げられている。一方、改善では、「住宅のいたみを直す、きれいにする」「高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上」「間取り、収納、設備などを使いやすくする」が高い割合となっている。

図4-27 住み替え・改善の目的（住み替え・改善別） ※複数回答



資料：平成25年住生活総合調査

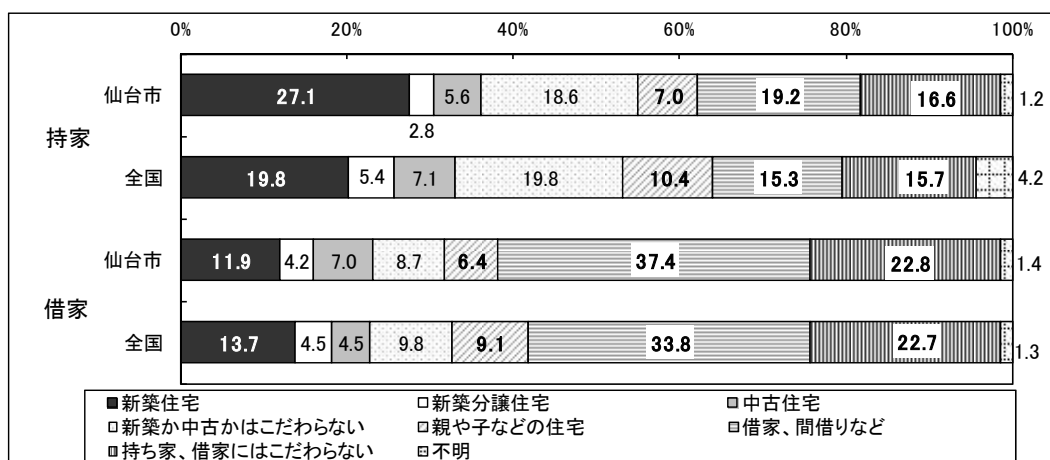
改善内容は持家は水回りの改修、借家は「建て替えたい」が1位

住み替え・改善の内容を整理すると、住み替え意向のある世帯では、持家では「新築住宅」が最も多く27.1%となっており、全国平均よりも7.3ポイント高くなっている。借家では「借家、間借りなど」が最も多く37.4%となっており、全国平均よりもやや高い。

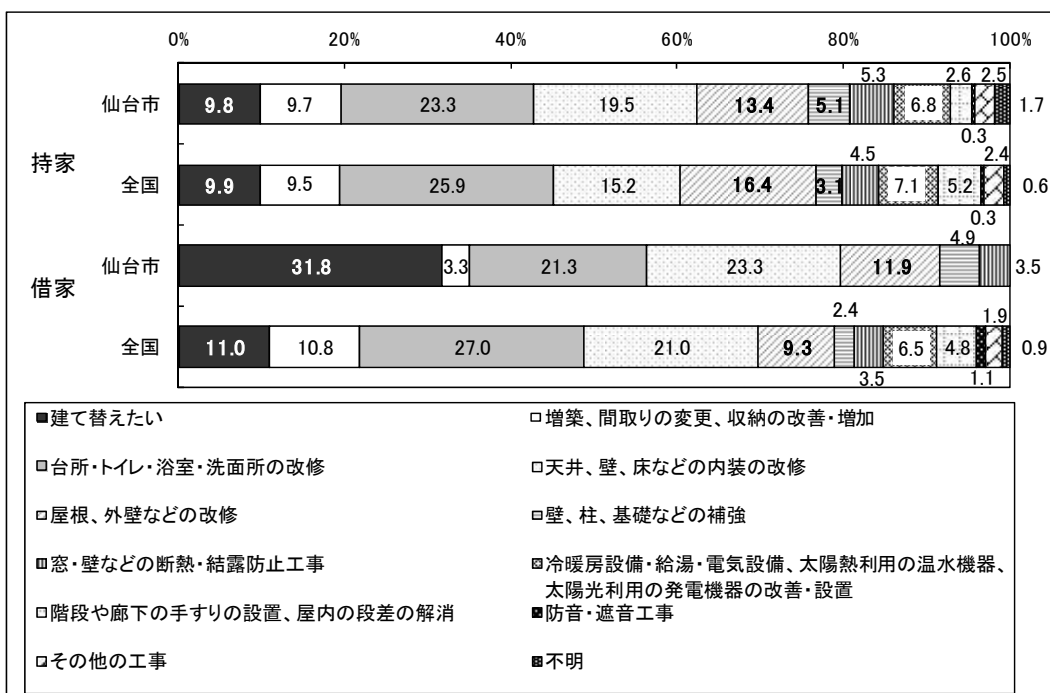
また、改善意向のある世帯では、持家では「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」が最も多く23.3%、次いで「天井・壁・床などの内装の改修」が19.5%である。借家では、「建て替えたい」が31.8%で最も多く、次いで「天井・壁・床などの内装の改修」が23.3%となっている。また、借家は全国と比べ、「建て替えたい」の割合が20.8ポイント高くなっている。

図4-28 持家・借家別住み替え・改善の内容

■住み替え意向のある世帯



■改善意向のある世帯



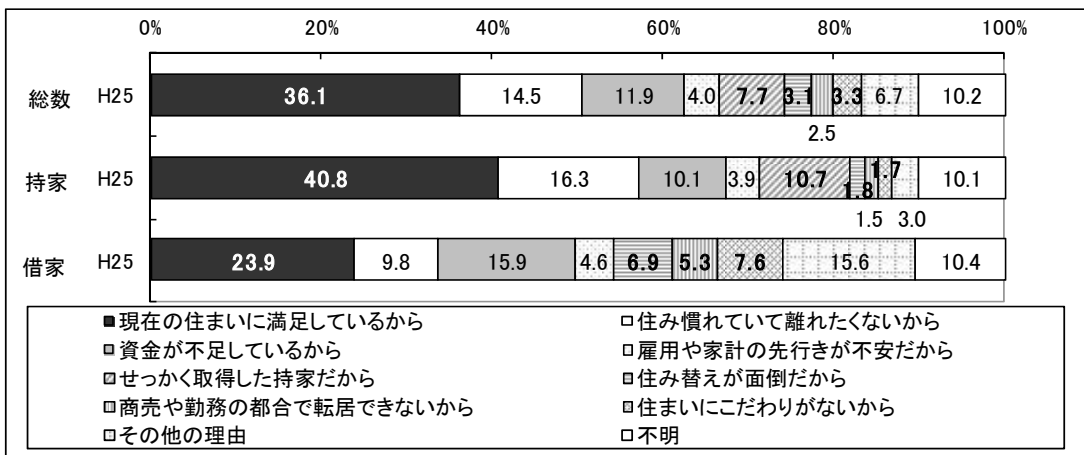
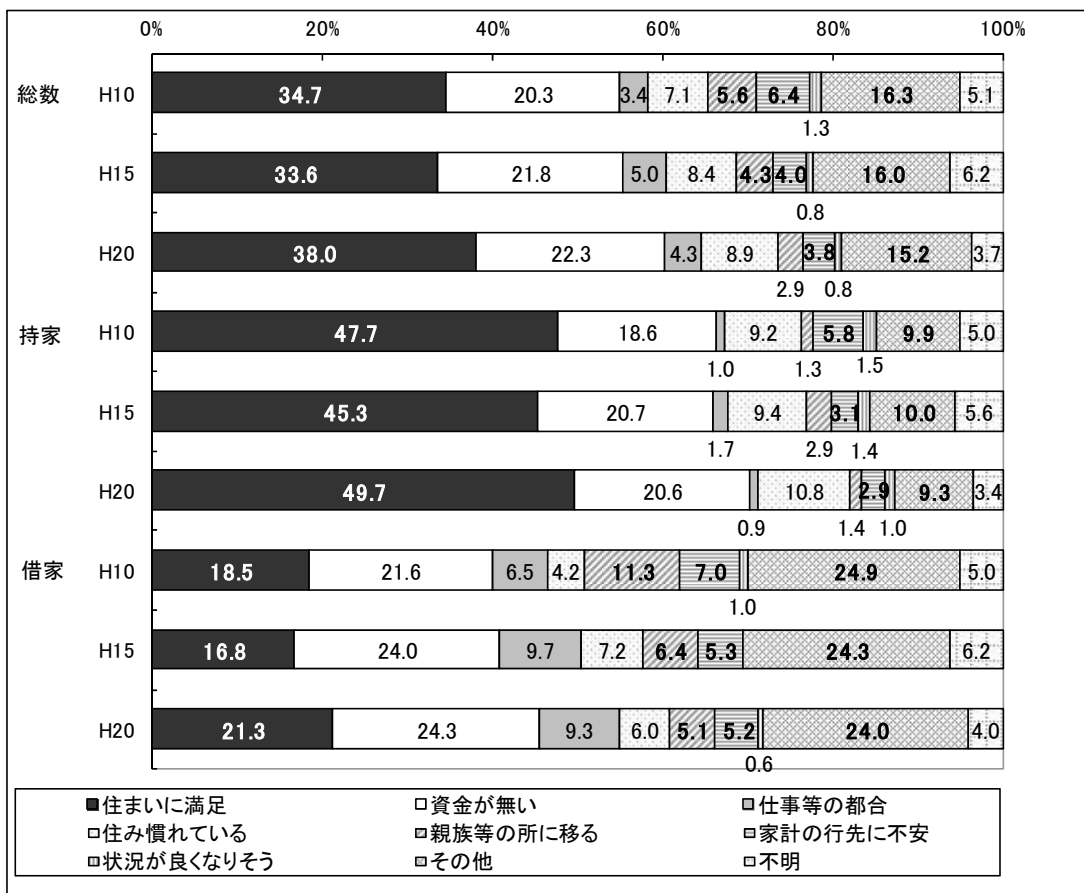
資料：平成25年住生活総合調査

住み替えのない理由は住まいの満足

住み替え・改善意向のない理由を見ると、全体では「住まいに満足」が36.1%と最も多く、次いで「住み慣れている」が14.5%となっている。「住まいに満足」は、平成20年の38.0%と比較すると、1.9ポイント減少している。

持家では、「住まいに満足」している割合が多く、40.8%となっている。また、借家についても、「住まいに満足」が23.9%で最も多く、平成20年に最も多い理由であった「資金が無い」を上回り、年々増加傾向にある。

図4-29 持家・借家別住み替え・改善意向のない理由（平成25年は住み替えのみ）

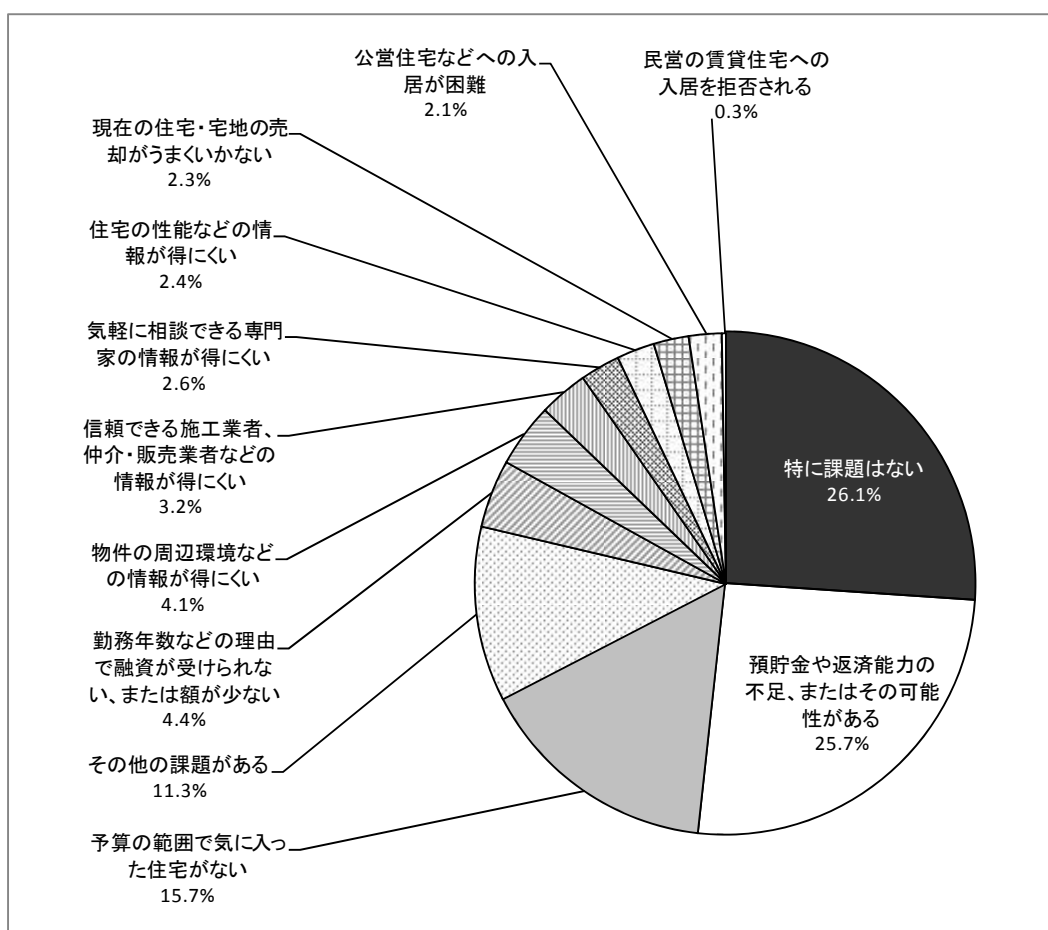


資料：住生活総合調査（H15は住宅需要実態調査）

住み替え上の課題は資金不足と情報不足

住み替え上の課題を見ると、「特に課題はない」の割合が最も多く 26.1%、次いで「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」の割合が 25.7%、「予算の範囲で気に入った住宅がない」の割合が 15.7%となっており、資金に関することが課題となっている。また、「住宅の性能などの情報が得にくい」や「物件の周辺環境などの情報が得にくい」、「信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい」、「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」の割合を合計すると 12.3%となっており、情報の入手に関する課題もあがっている。

図 4-30 住み替え上の課題



* 不明を除く

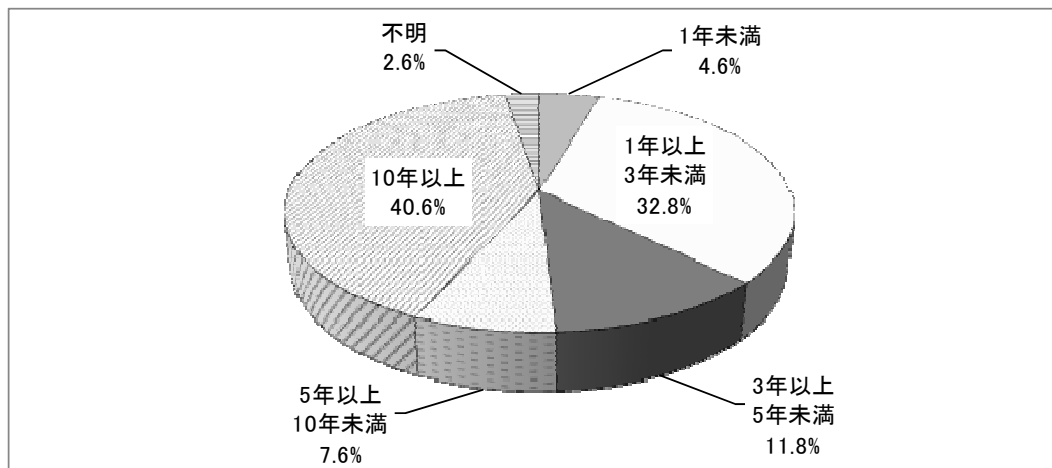
資料：平成 25 年住生活総合調査

4-1-7. 空き家の状況

空き家の約4割が10年以上経過

空き家になってからの経過年数を見ると、10年以上経過している空き家の割合が約40%を占めており、次いで1年以上3年未満が約30%となっている。

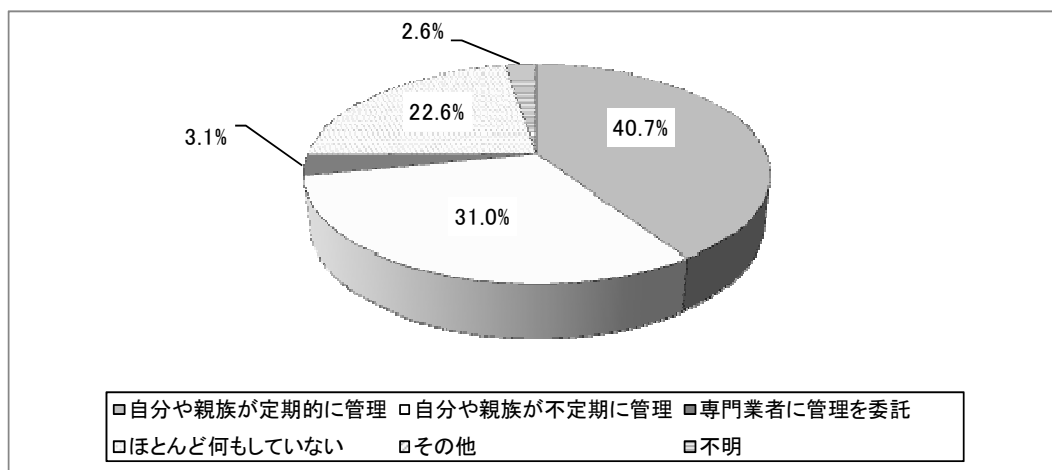
図4-31 空き家になってからの経過年数



資料：平成25年住生活総合調査

空き家の管理状況を見ると、「自分や親族が定期的に管理」が約40%と最も多く、次いで「自分や親族が不定期に管理」が約30%となっており、「専門業者に管理を委託」と合わせると約75%が空き家をなんらかの方法で管理している。また、「ほとんど何もしていない」が約20%となっている。

図4-32 空き家の管理状況

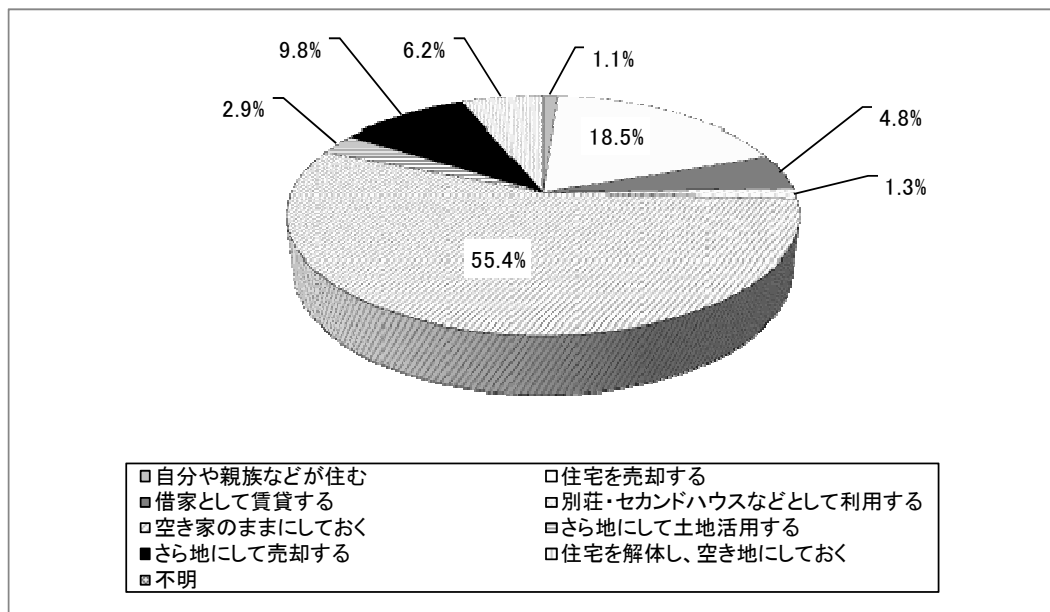


資料：平成25年住生活総合調査

空き家の活用意向は「空き家のまま」が過半数

所有している空き家の活用意向を見ると、「空き家のままにしておく」が55.4%で最も多く、次いで「住宅を売却する」が18.5%、「さら地にして売却する」が9.8%となっている。

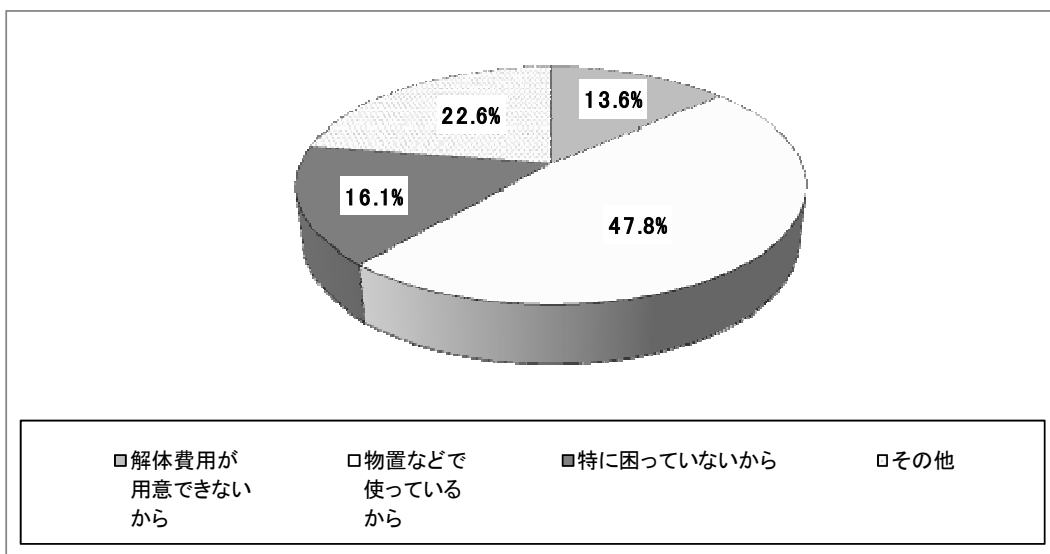
図4-33 空き家の活用意向



資料：平成25年住生活総合調査

空き家にしておく理由を見ると、「物置などで使っているから」が47.8%で最も多く、次いで「特に困っていないから」が16.1%、「解体費用が用意できないから」が約13.6%となっている。

図4-34 空き家にしておく理由



資料：平成25年住生活総合調査

4-2. 単身世帯（65歳未満）

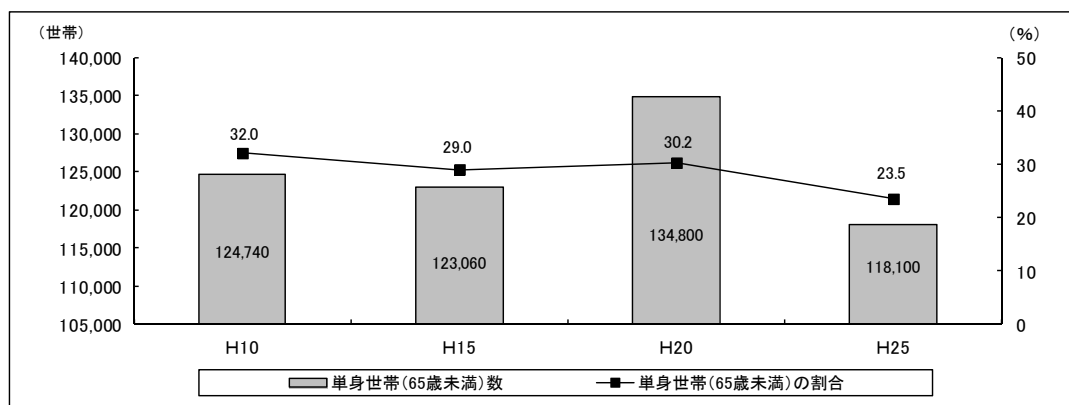
4-2から4-5については、居住世帯をそれぞれ単身世帯（65歳未満）・夫婦のみ世帯（65歳未満）・ファミリー世帯・高齢者世帯の4グループに分類し、集計している。

この節は、65歳未満の単身世帯についての分析である。

若年単身世帯の減少、中年単身世帯の増加

平成25年の65歳未満の単身世帯数は118,100世帯となり、平成20年と比較すると16,700世帯減少している。この15年の間では、世帯数、全体に占める割合ともに最も低くなっている。

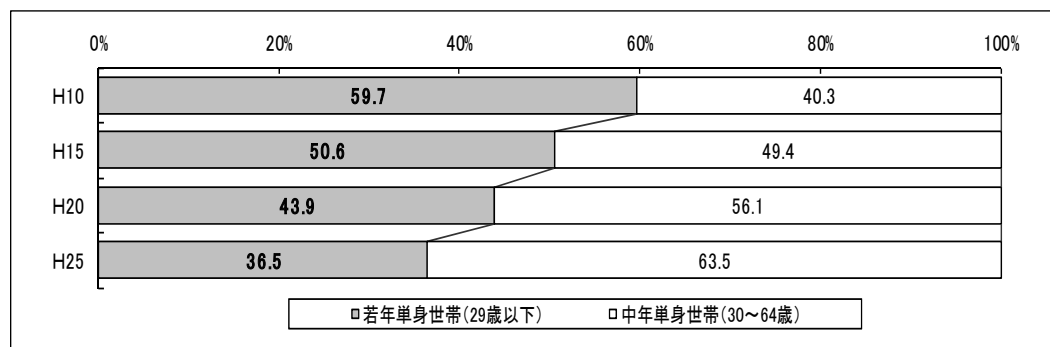
図4-35 65歳未満の単身世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

単身世帯を29歳以下の若年単身世帯と30～64歳の中年単身世帯に分けてその内訳の推移を見ると、若年単身世帯の割合は平成10年から平成25年にかけて一貫して減少しており、平成15年までは50%以上を占めていたが、平成25年には36.5%となり、若年単身世帯の占める割合が中年単身世帯を大きく下回った。

図4-36 単身世帯の内訳の推移

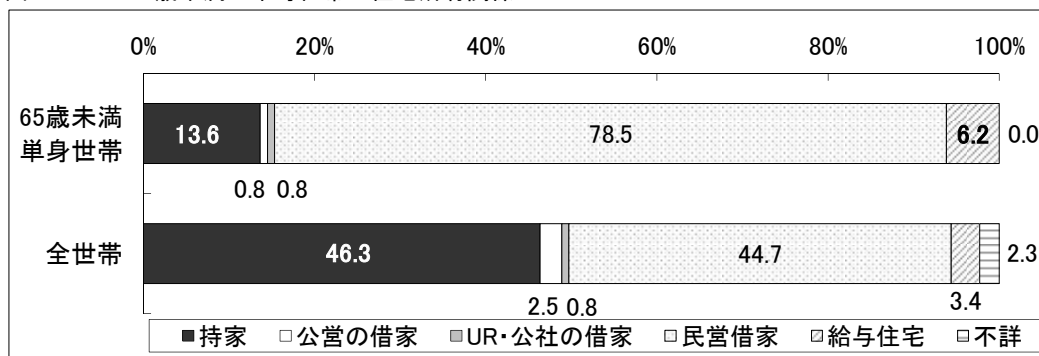


資料：住宅・土地統計調査

約 8 割が民営借家居住

65 歳未満の単身世帯の住宅所有関係を見ると、持家世帯は全体の 13.6%と少なく、借家居住世帯が大半を占める。なかでも民営借家世帯は全体の 78.5%と、全世帯と比較しても民営借家へ居住している単身世帯の比率が高い。

図 4-37 65 歳未満の単身世帯の住宅所有関係

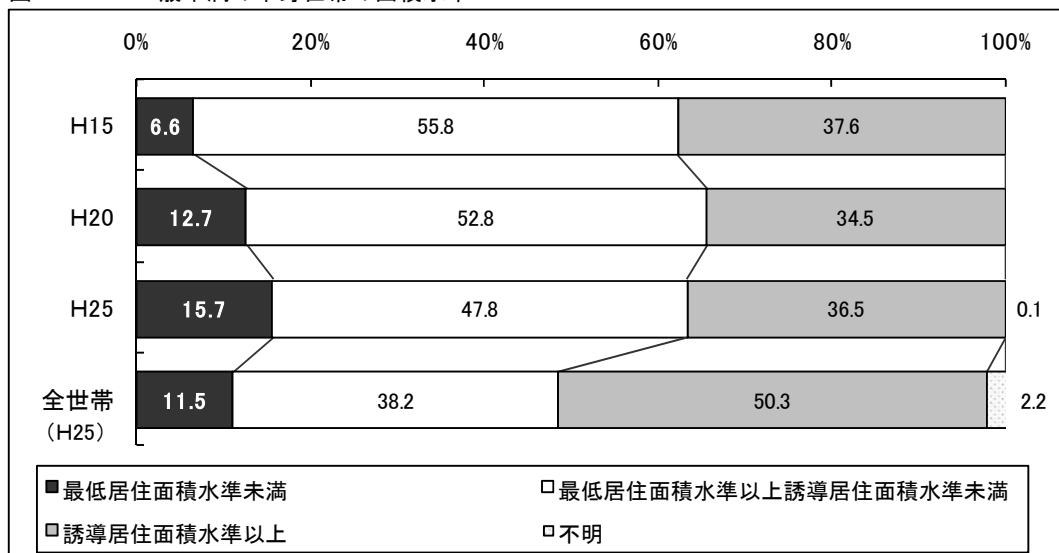


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未達の割合増加

平成 15 年は最低居住面積水準未達が 6.6%であったが、平成 25 年には約 2 倍以上の 15.7%まで増加し、増加傾向にある。

図 4-38 65 歳未満の単身世帯の面積水準

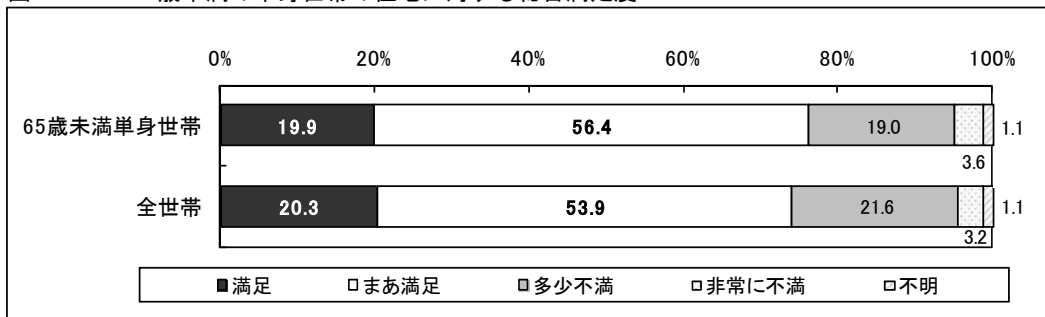


資料：住宅・土地統計調査

遮音性に対する不満度が高い

65歳未満の単身世帯の住宅に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）を見ると、76.3%となっており、全世帯の74.2%よりも2.1ポイント高い結果となっている。

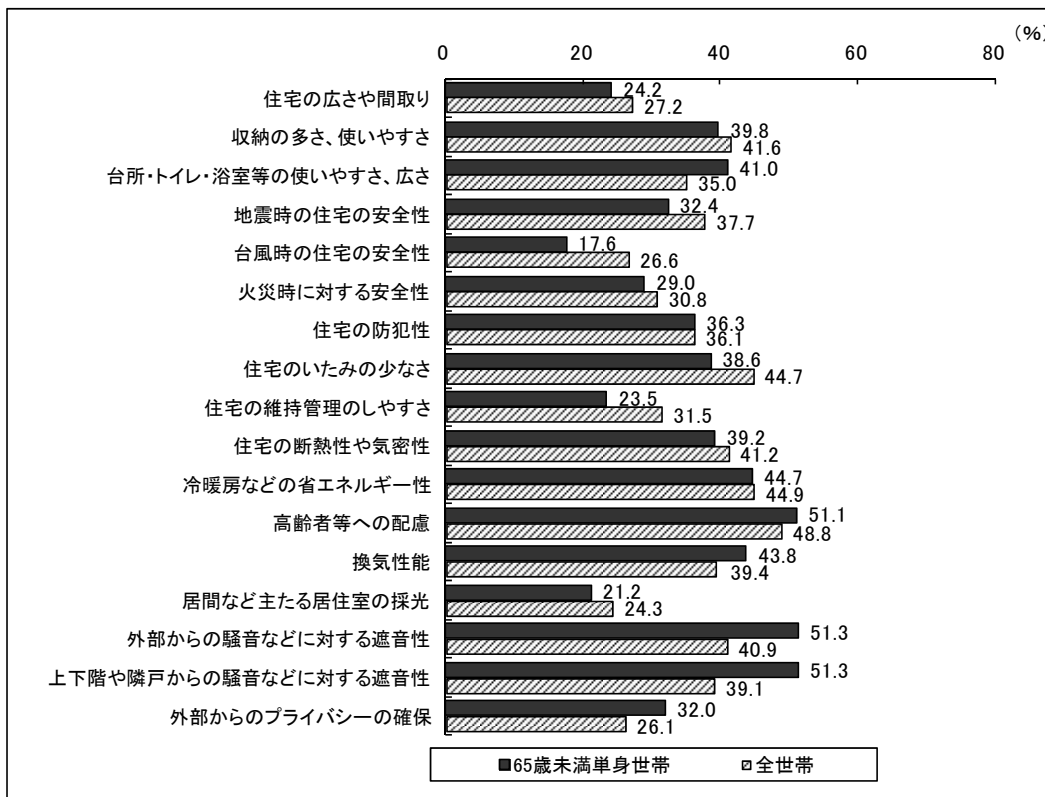
図4-39 65歳未満の単身世帯の住宅に対する総合満足度



資料：平成25年住生活総合調査

住宅の各要素に対する不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）を見ると、全世帯では「高齢者等への配慮」が最も高いが、65歳未満の単身者は「外部からの騒音などに対する遮音性」及び「上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性」が最も不満度が高く、いずれも全世帯よりも単身者のほうで不満度が高く差がでている。

図4-40 65歳未満の単身世帯の住宅の各要素に対する不満度 ※複数回答

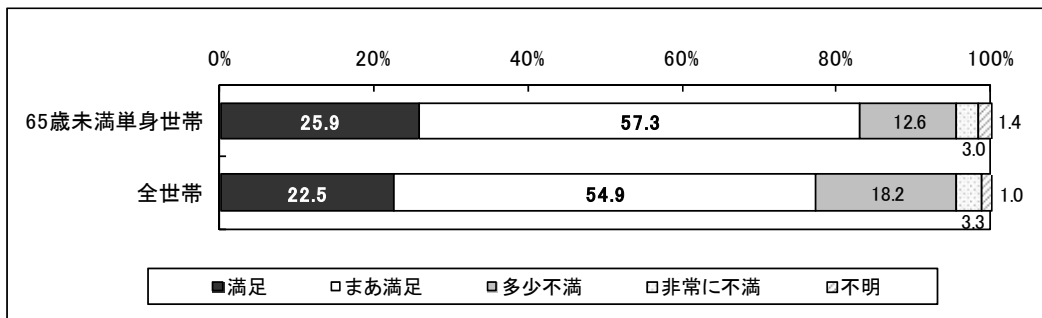


資料：平成25年住生活総合調査

敷地やまわりのバリアフリー化の状況に対して不満

65歳未満の単身世帯の居住環境に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）を見ると、83.2%となっており、全世帯と比較してやや高い割合である。

図4-41 65歳未満の単身世帯の居住環境に対する総合満足度

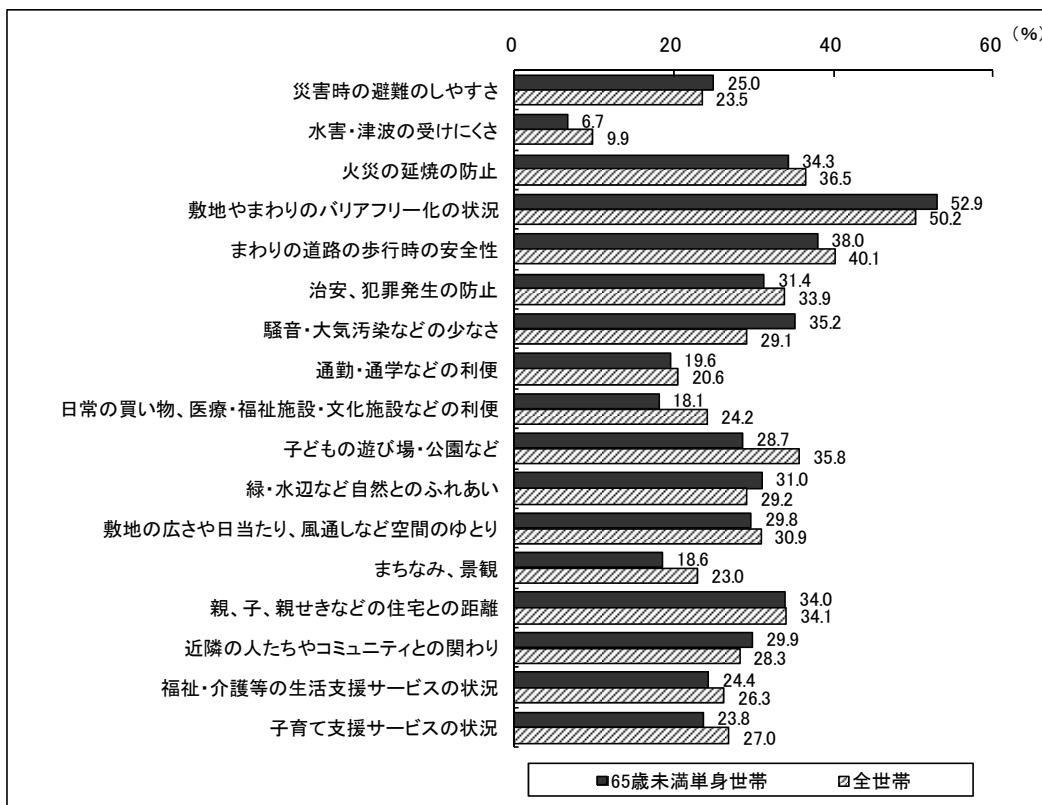


資料：平成25年住生活総合調査

65歳未満の単身世帯が居住環境に対して不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）の高い項目は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「まわりの道路の歩行時の安全性」「騒音・大気汚染などの少なさ」となっている。また、全世帯と比較して特に不満度が高く差が出ている項目は「騒音・大気汚染などの少なさ」であり、全世帯の29.1%に対して65歳未満単身世帯は35.2%となっている。

図4-42 65歳未満の単身世帯の居住環境の各要素に対する不満度

※複数回答



資料：平成25年住生活総合調査

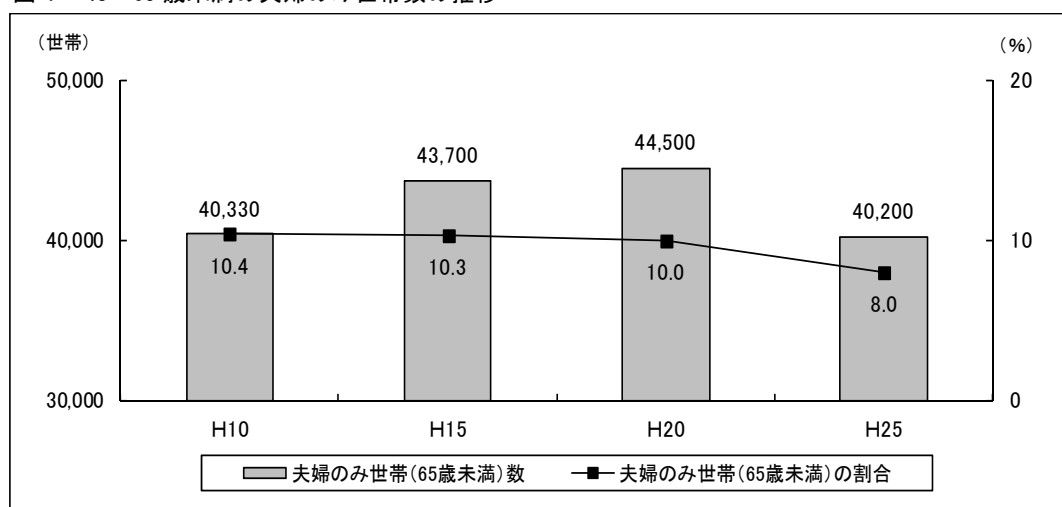
4-3. 夫婦のみ世帯（世帯主が65歳未満）

この節は、世帯主が65歳未満の夫婦のみ世帯についての分析である。

夫婦のみ世帯数（65歳未満）は減少

夫婦のみ世帯数（65歳未満）は、平成20年をピークに減少に転じ、平成25年の夫婦のみ世帯数（65歳未満）は40,200世帯であり、主世帯総数に占める割合は8.0%となっている。平成20年と比較すると世帯数は4,300世帯減少し、全体に占める割合は、2.0ポイントの減少となっている。

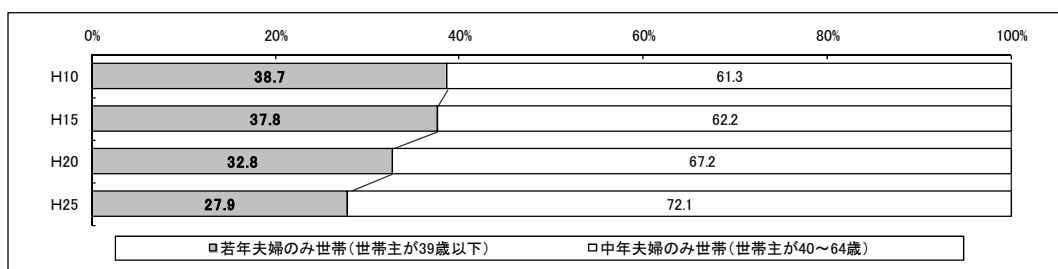
図4-43 65歳未満の夫婦のみ世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

夫婦のみ世帯（65歳未満）の内訳を見ると、平成10年から25年にかけて、世帯主が39歳以下の若年夫婦のみ世帯の割合は一貫して減少している。特に平成20年から平成25年にかけては、32.8%から4.9ポイント減少し27.9%となっている。

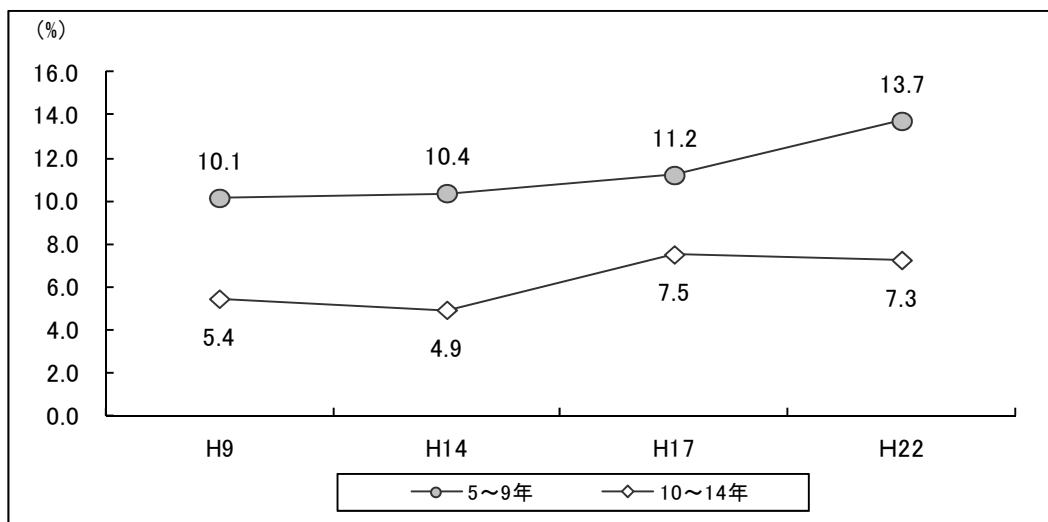
図4-44 65歳未満の夫婦のみ世帯の内訳の推移



資料：住宅・土地統計調査

結婚後 5～9 年の夫婦の子供を持たない割合は、平成 9 年以降徐々に増加しているが、平成 22 年には 13.7%と大きく増加した。また、結婚後 10～14 年の子供を持たない夫婦の割合は、平成 14 年までは 5%前後で推移していたが、平成 17 年以降は約 7%台で推移していることから、結婚期間が長い夫婦においても子供を持たない世帯が増加傾向となっている。

図 4-45 結婚持続期間別出生子ども数 0 人の夫婦割合（全国）

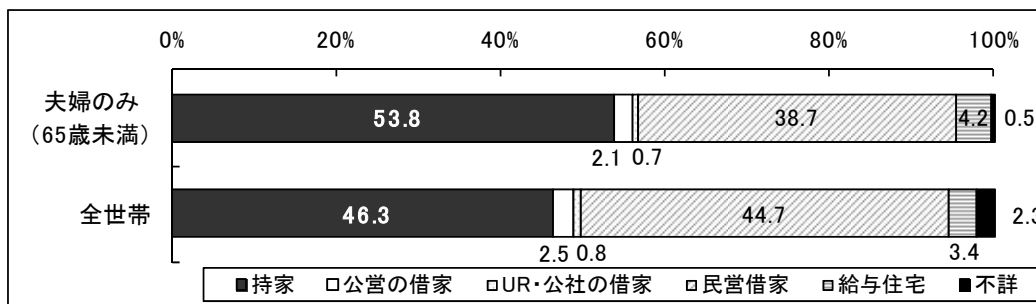


* 調査の対象は全国・妻の年齢が 50 歳未満の夫婦世帯（回答者は妻）
資料：出生動向基本調査（国立社会保障・人口問題研究所）

持家率の割合がやや高い

世帯主が65歳未満の夫婦のみ世帯では、持家率が53.8%となっており、借家では民間借家の割合が高く、38.7%となっている。全世帯と比較すると持家率がやや高い。

図4-46 夫婦のみ世帯の住宅所有関係

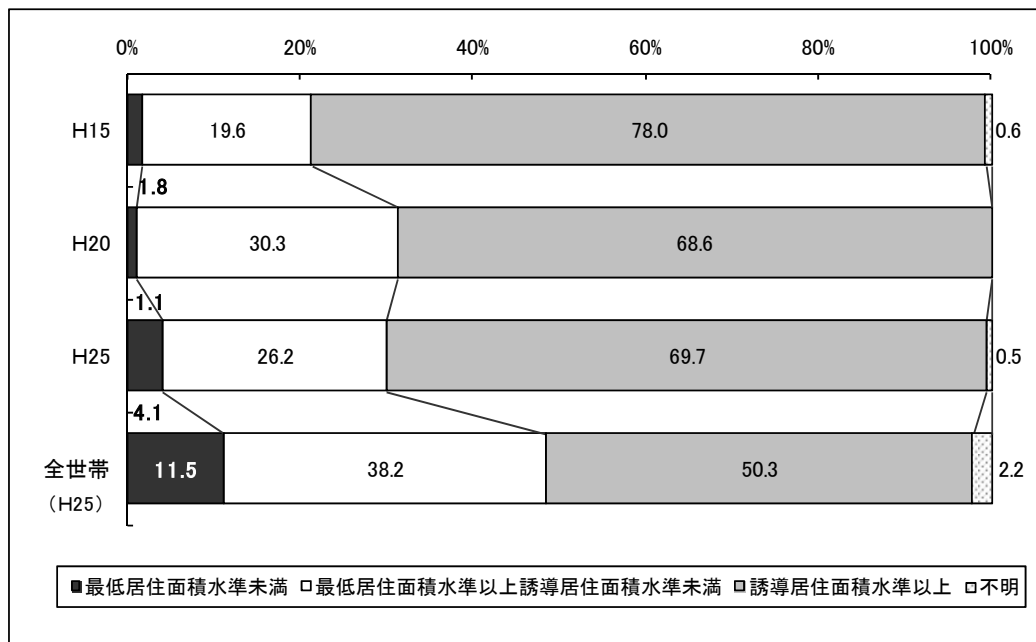


資料：平成25年住宅・土地統計調査

誘導居住面積水準以上は全世帯を上回る

平成25年の最低居住面積水準未満の世帯は4.1%で、平成20年よりも3.0ポイント増加した。誘導居住面積水準以上については、全世帯と比較して19.4ポイント上回っている。

図4-47 夫婦のみ世帯の面積水準

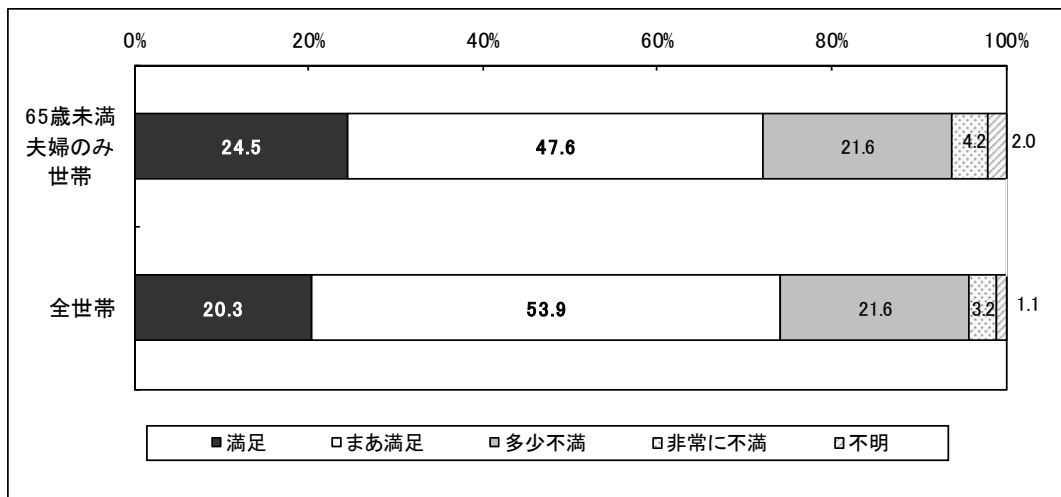


資料：住宅・土地統計調査

高齢者等への配慮に対しての不満が多い

世帯主が65歳未満の夫婦のみ世帯の住宅に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）をみると、72.1%となっており、全世帯の74.2%よりやや低い。

図4-48 夫婦のみ世帯の住宅に対する総合満足度

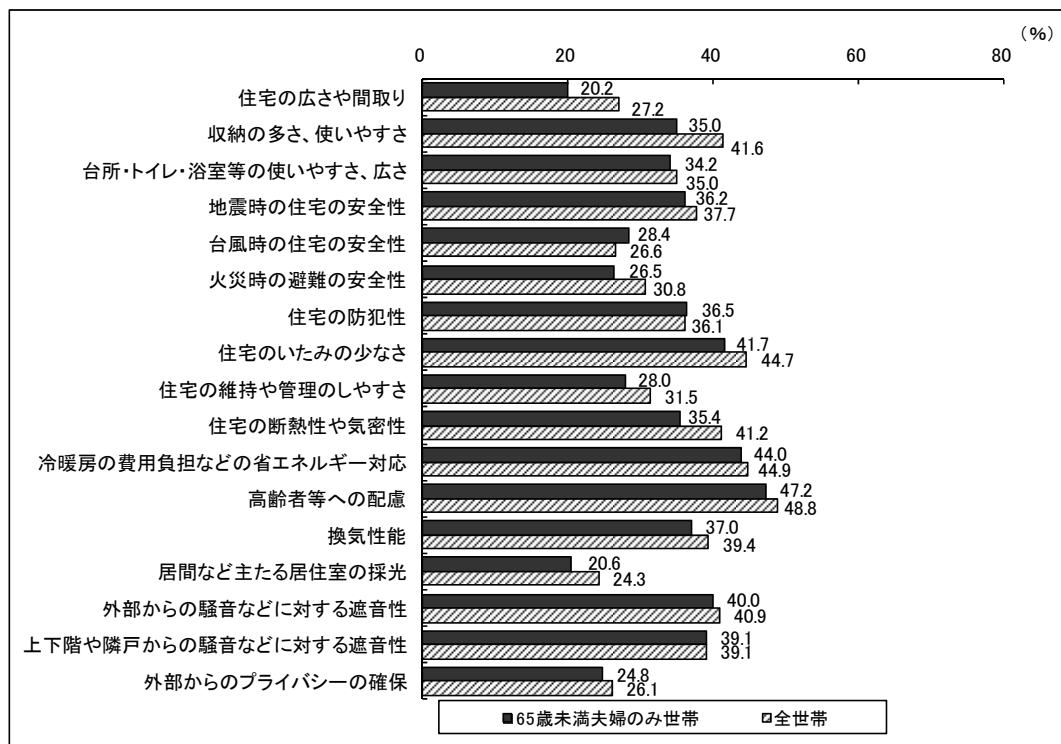


資料：平成25年住生活総合調査

世帯主が65歳未満の夫婦のみ世帯の住宅に対する不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）をみると、「高齢者等への配慮」が最も高く47.2%となっている。続いて「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」「住宅のいたみの少なさ」の不満度が高くなっており、特に「台風時の住宅の安全性」「住宅の防犯性」は全世帯より高い不満度となっている。

図4-49 夫婦のみ世帯の住宅の各要素に対する不満度

※複数回答

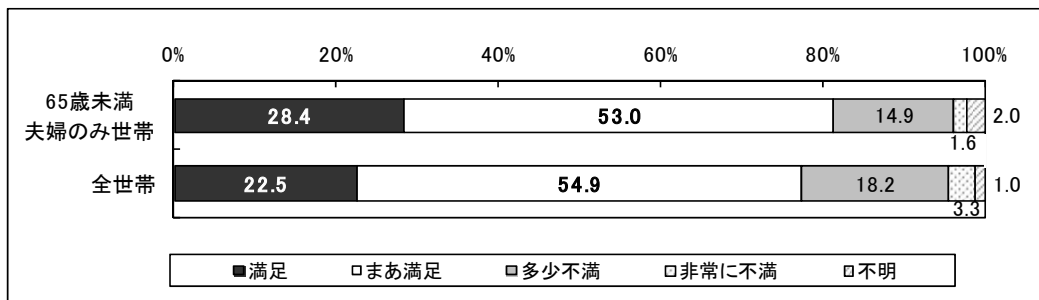


資料：平成25年住生活総合調査

敷地やまわりのバリアフリー化の状況に不満

居住環境に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、世帯主 65 歳未満の夫婦のみ世帯で 81.4%であり、全世帯よりやや高い。

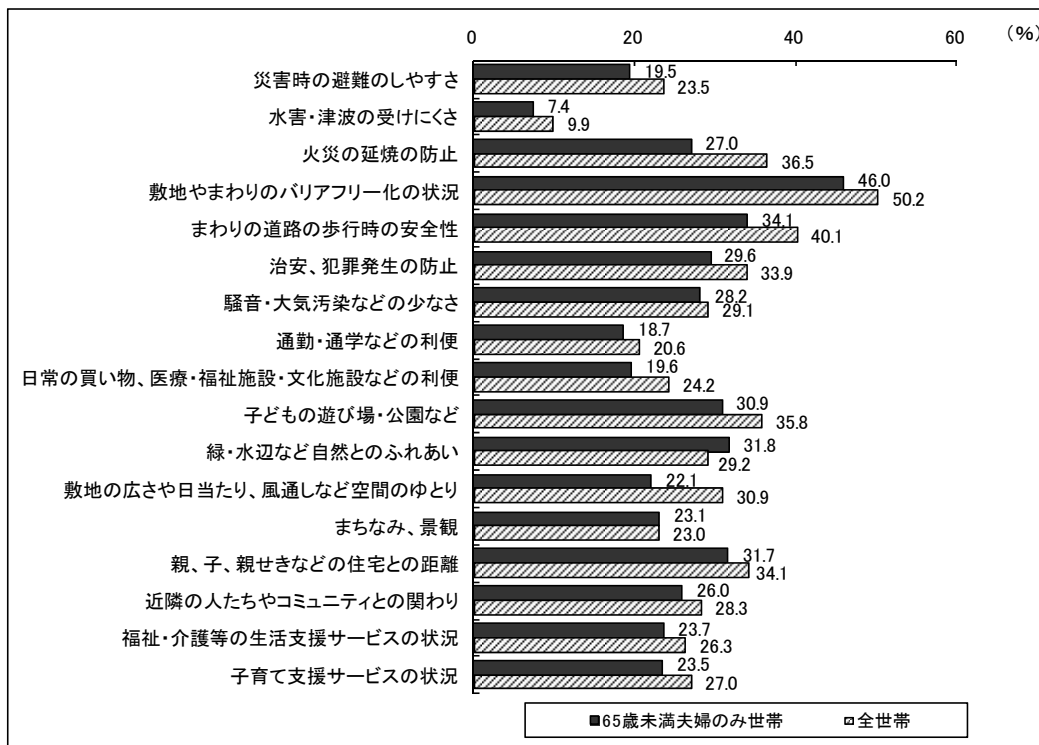
図 4-50 夫婦のみ世帯の居住環境に対する総合満足度



資料：平成 25 年住生活総合調査

世帯主 65 歳未満の夫婦のみ世帯における居住環境への不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）で最も高い項目は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」で 46.0%である。また、全世帯と比較して不満度が高く差が出ている項目は「緑・水辺など自然とのふれあい」であり、全世帯の 29.2%に対して 31.8%となっている。

図 4-51 夫婦のみ世帯の居住環境の各要素に対する不満度 ※複数回答



資料：平成 25 年住生活総合調査

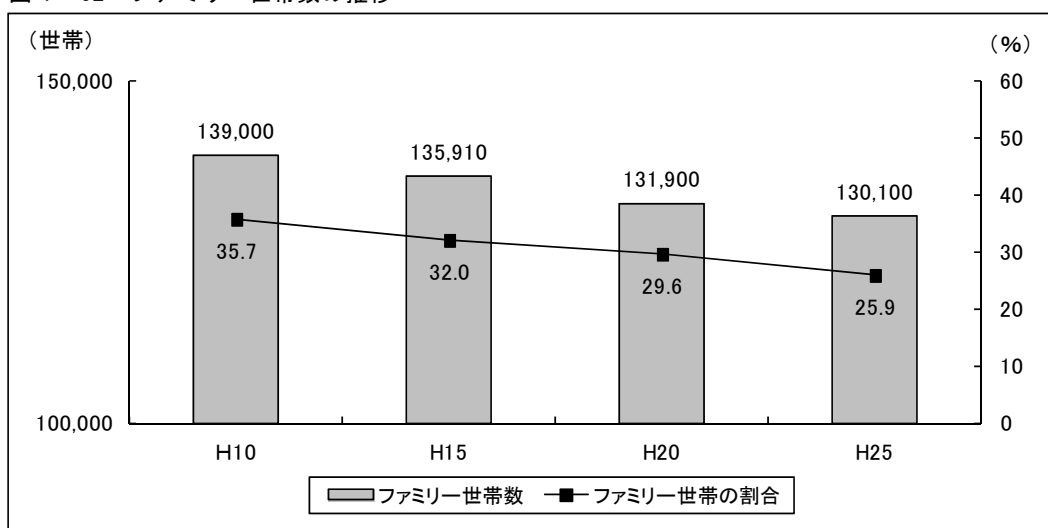
4-4. ファミリー世帯

この節は、ファミリー世帯（子供のいる世帯）についての分析である。

減少傾向にあるファミリー世帯

平成25年時点のファミリー世帯数は131,000世帯、主世帯総数に占める割合は25.9%となっている。平成10年から25年にかけてファミリー世帯の世帯数および全体に占める割合が減少傾向にある。平成10年と比較すると世帯数は約9,000世帯の減少で割合としては約10ポイントの低下となっている。

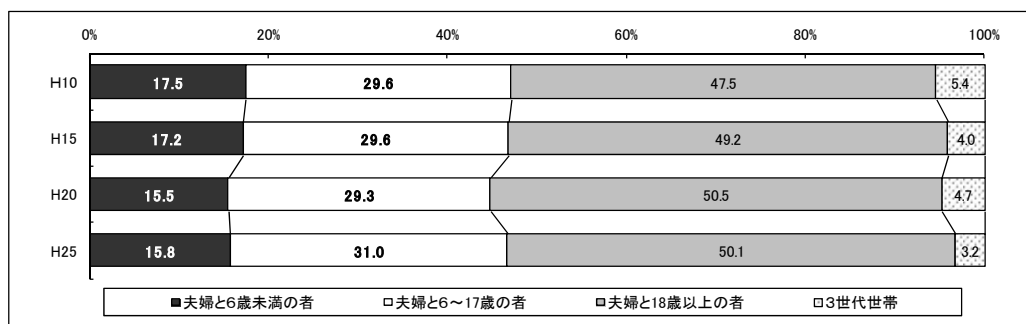
図4-52 ファミリー世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

ファミリー世帯の内訳を見ると、「夫婦と18歳以上の者」の割合が平成10年から20年にかけて大きく上昇し、平成25年にはやや減少したものの50%以上を占めている。一方、平成10年以降「夫婦と6歳未満の者」の割合が低下している。「夫婦と6～17歳の者」については、平成10年から平成20年にかけて減少したが、平成25年にはやや増加した。また、3世代世帯に関しては、減少傾向にあり、平成20年から平成25年にかけて1.5ポイント減少した。

図4-53 ファミリー世帯の内訳の推移

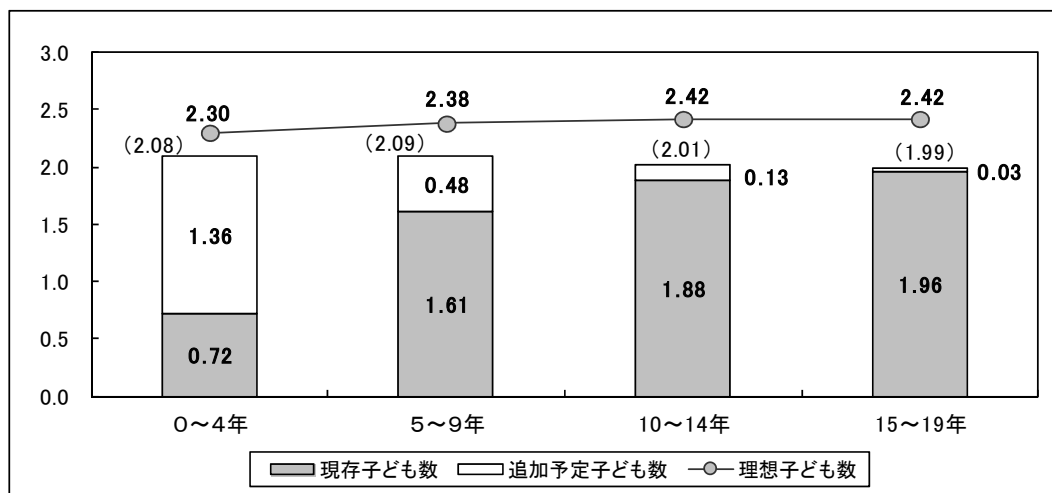


資料：住宅・土地統計調査

子育て費用と仕事への影響への懸念が出産の妨げに

理想子ども数と現存及び追加予定子ども数を合わせたものを比較すると、結婚持続期間が長いほど差が生じている。結婚持続期間が 0～4 年の理想子ども数と現存および追加子ども数では、0.22 人理想の子ども数が多く、結婚持続期間が 15～19 年では 0.43 人理想の子ども数が多い。

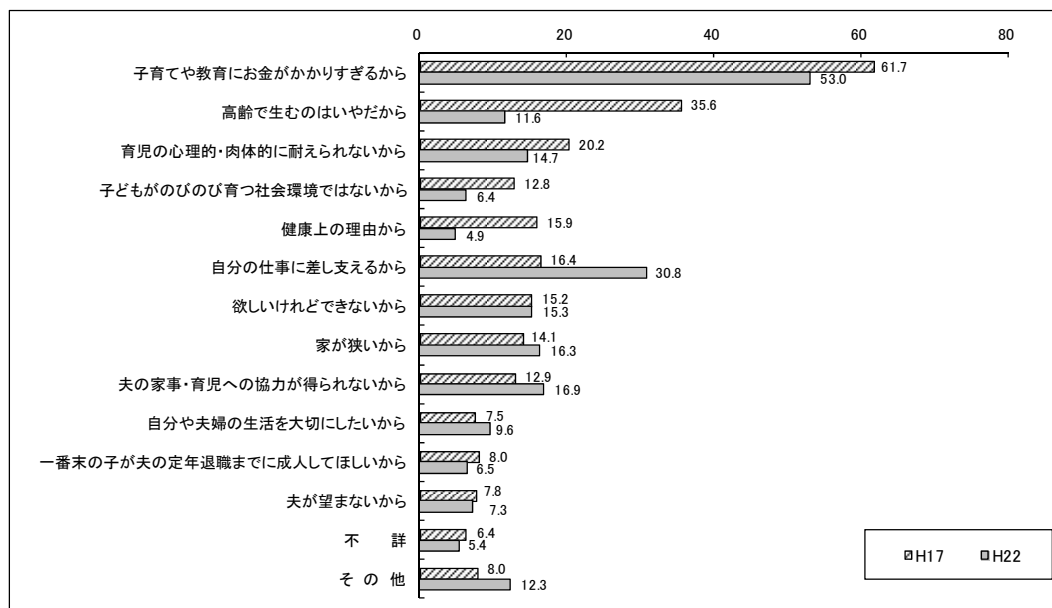
図 4-54 結婚持続期間別平均理想子ども数と平均予定子ども数（全国）



資料：第 14 回出生動向基本調査（2010 年／国立社会保障・人口問題研究所）

予定子ども数が理想子ども数を下回る夫婦に、理想の子ども数を持つとしない理由を尋ねると、平成 22 年の結果では「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」の割合が最も多く、53.0%となっている。次いで「自分の仕事に差し支えるから」の割合が 30.8%となっており、平成 17 年の調査よりも 14.4 ポイント増加している。

図 4-55 理想の子ども数を持つとしない理由（全国） ※複数回答

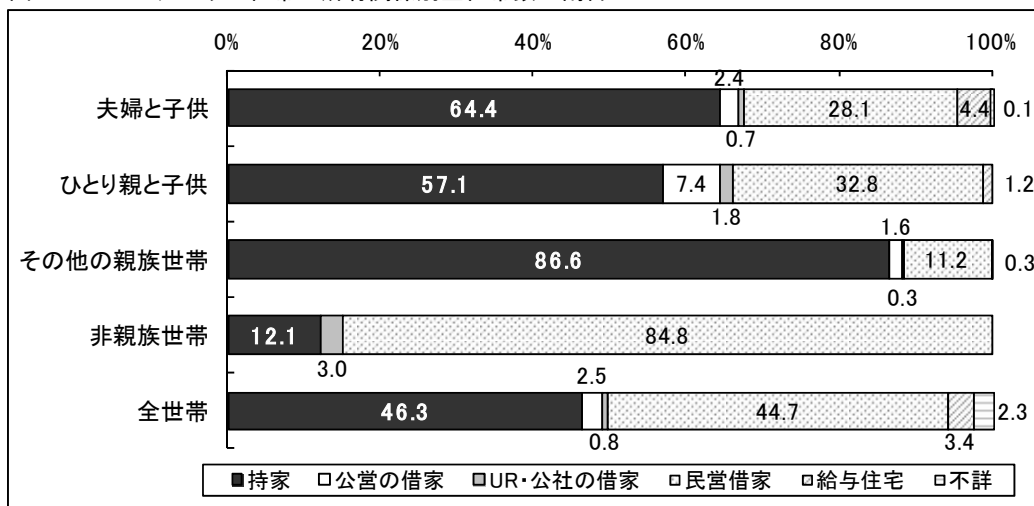


資料：第 14 回出生動向基本調査（2010 年／国立社会保障・人口問題研究所）

持家率の高いファミリー世帯

世帯の型別に住宅の所有関係を見ると、夫婦と子供世帯における持家の割合が高く、60%以上となっている。ひとり親と子供の世帯も 57.1%と持家の割合が高くなっている。その他の親族世帯では持家率が最も高く 86.6%を占める。非親族世帯は民間借家の割合が 84.8%と特に高い。

図4-56 ファミリー世帯の所有関係別主世帯数の割合

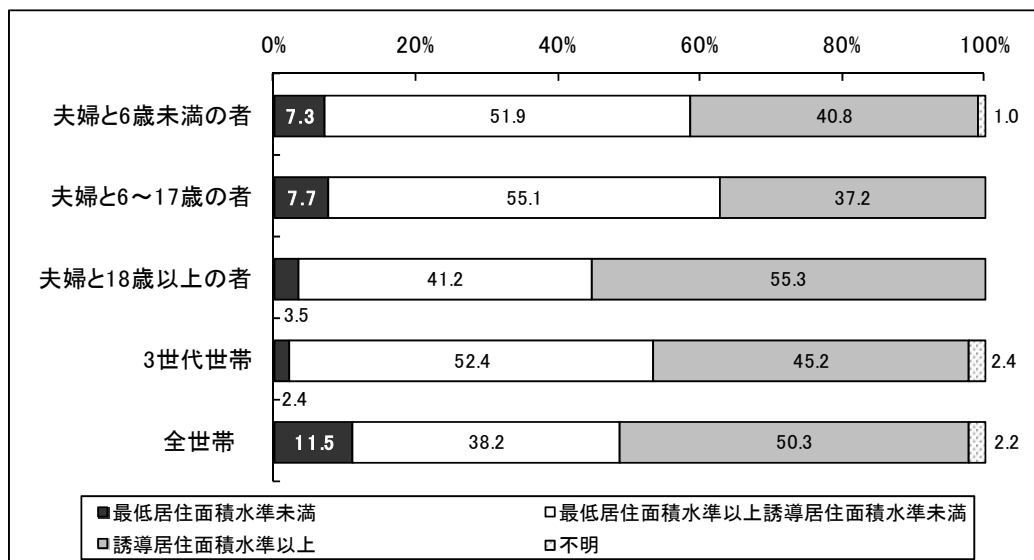


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

夫婦と18歳以上の者の誘導居住面積以上が高い

ファミリー世帯の面積水準を見ると、「夫婦と6歳未満の者」、「夫婦と6~17歳の者」の面積水準は、他の属性に比べて高い。誘導居住面積水準以上は「夫婦と18歳以上の者」の割合が 55.3%と最も高く、全世帯を上回っている。

図4-57 ファミリー世帯の面積水準

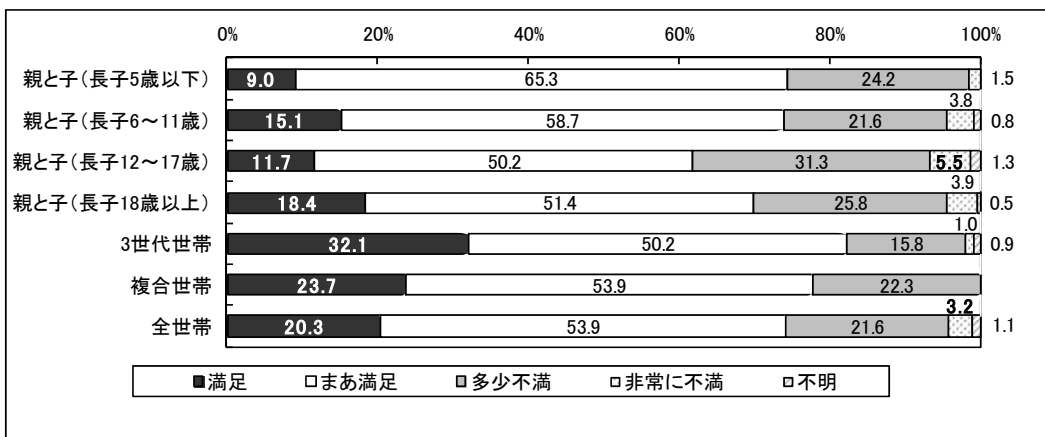


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

親と子（長子 12～17 歳）世帯で満足度が低い

ファミリー世帯の住宅に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、子供の年齢が高いほど満足度は低くなっている。親と子（長子 5 歳以下）の満足度は 74.3%であるのに対して、親と子（長子 12～17 歳）は 61.9%となり、その差は 12.4 ポイントとなる。しかし、親と子（長子 18 歳以上）では満足度が高くなる。また、3 世代世帯では、最も満足度が高く 82.3%となっている。

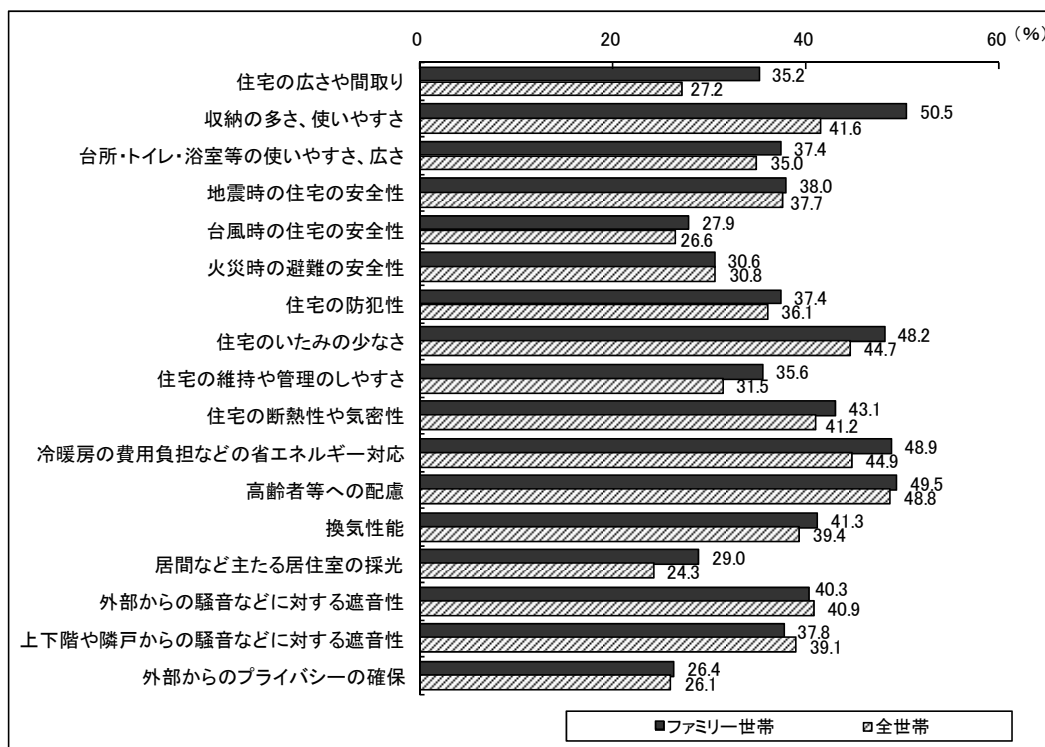
図 4-58 ファミリー世帯の住宅に対する総合満足度



資料：平成 25 年住生活総合調査

各要素別に見ると、ファミリー世帯の不満足度（「非常に不満」＋「不満」）で最も高かったものは「収納の多さ、使いやすさ」であり 50.5%となっており、次いで「高齢者等への配慮」で 49.5%となっている。また、全世帯と比較して差のあるものとしては、「収納の多さ、使いやすさ」「住宅の広さや間取り」でファミリー世帯のほうが、8～9 ポイント程度不満足度が高い。

図 4-59 ファミリー世帯の住宅の各要素に対する不満足度 ※複数回答

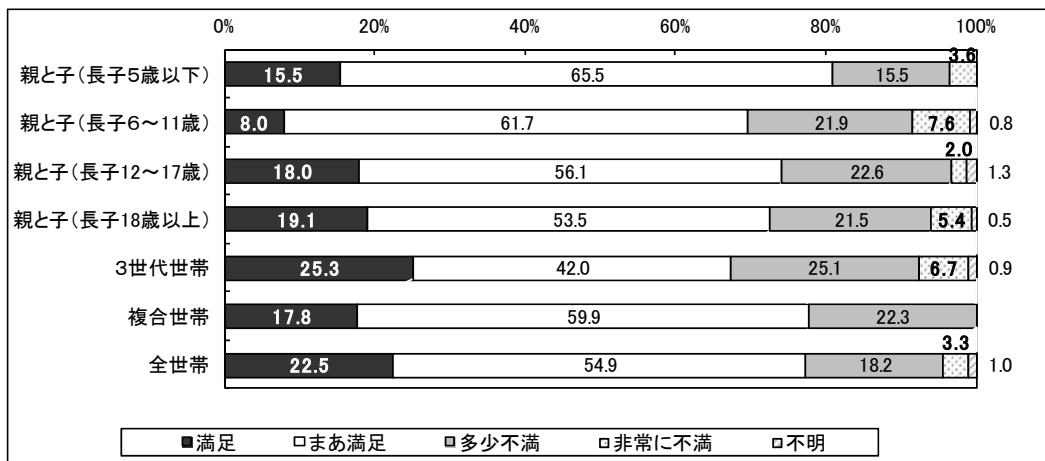


資料：平成 25 年住生活総合調査

居住環境は安全性への不満が高い

ファミリー世帯の居住環境に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）を見ると、3世代世帯が最も低く67.3%、次いで親と子（長子6～11歳）の69.7%となっている。また、親と子（長子5歳以下）は最も満足度が高く81.0%となっている。

図4-60 ファミリー世帯の居住環境に対する総合満足度

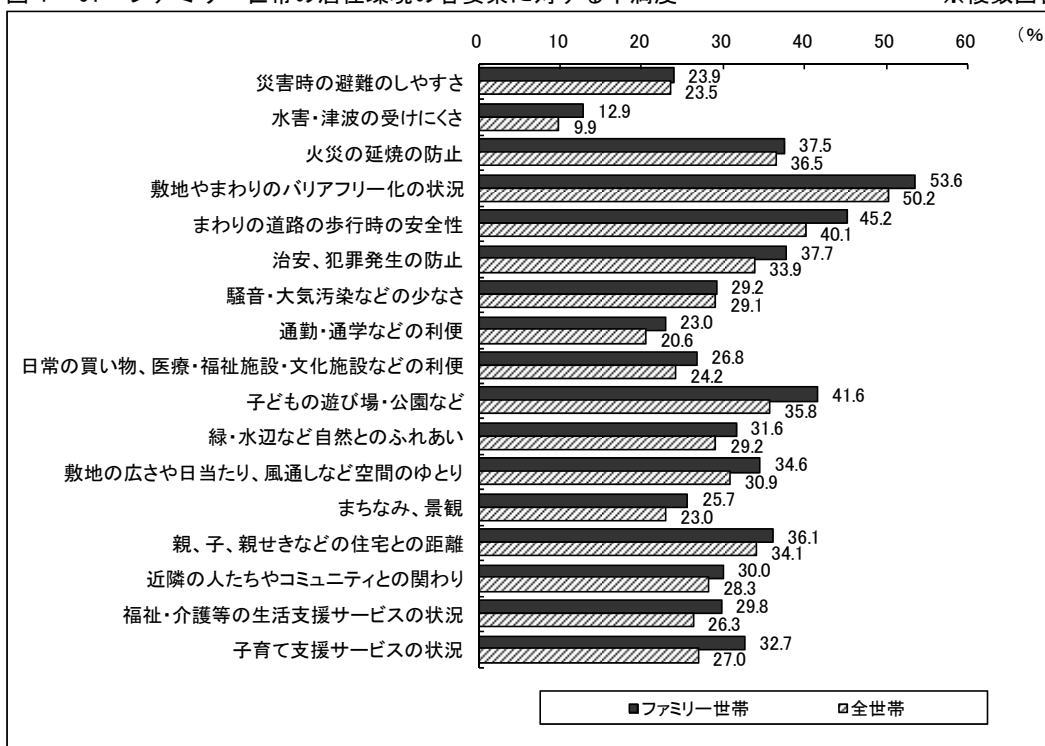


資料：平成25年住生活総合調査

ファミリー世帯の居住環境に対する不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」、「まわりの道路の歩行時の安全性」などが高く、安全や安心に関わる項目に対する不満度が高い。

図4-61 ファミリー世帯の居住環境の各要素に対する不満度

※複数回答



資料：平成25年住生活総合調査

4-5. 高齢者世帯

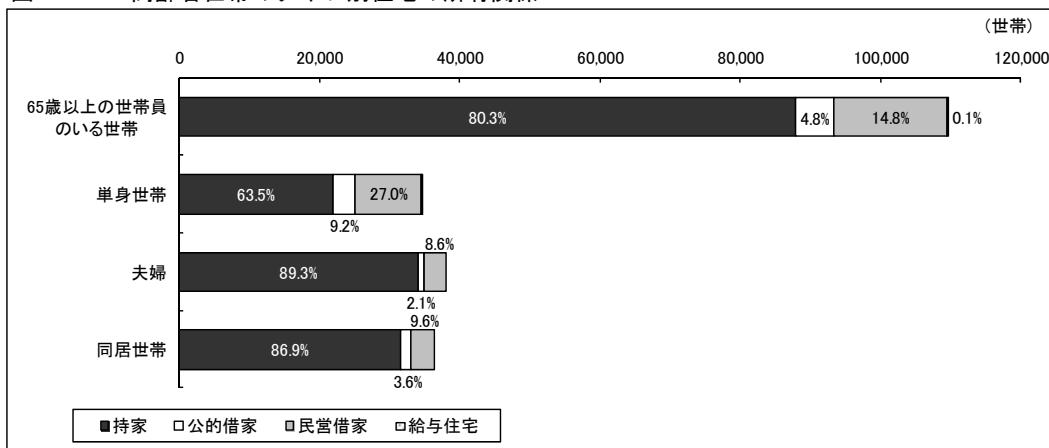
この節は、高齢者世帯についての分析である。

すでに1章(図1-13)で見たように、本市における高齢者世帯は年々増加しており、平成20年の119,800世帯から平成25年には136,000世帯へと急激に高まっている。

80%以上が持家

高齢者世帯の持家率は80.3%、同居世帯や夫婦のみ世帯は、90%近くが持家に居住している。一方、65歳以上の単身世帯では、他と比べて借家の割合が高く、持家率は60%程度となっている。

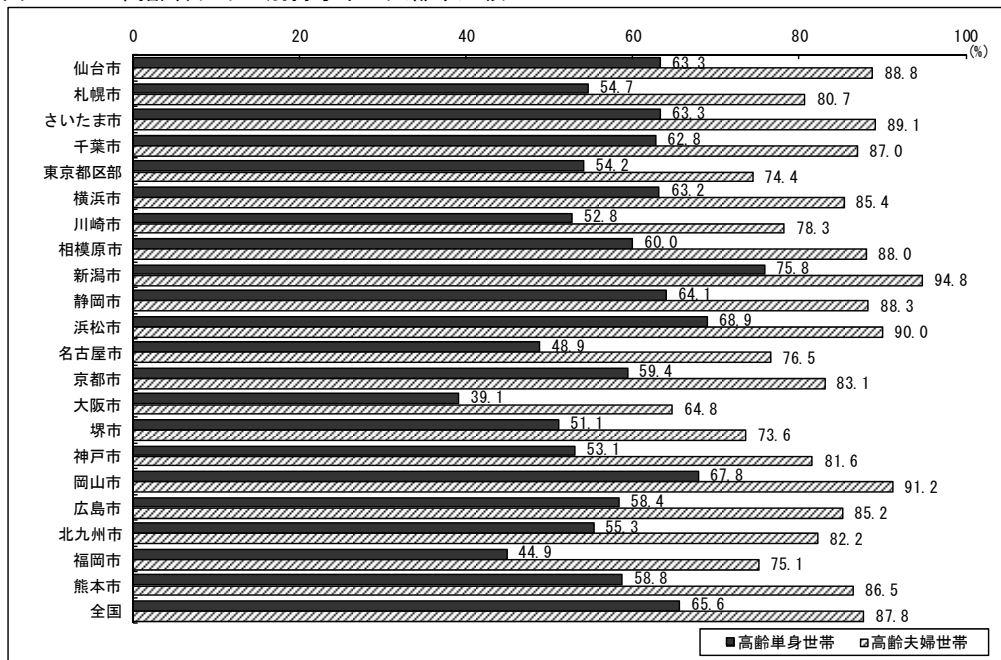
図4-62 高齢者世帯のタイプ別住宅の所有関係



資料：平成25年住宅・土地統計調査

高齢単身世帯の持家率は、大都市の中では6番目に高く、63.3%となっている。高齢者夫婦世帯の持家率は、大都市の中では、新潟市、岡山市、浜松市、さいたま市に次いで5番目に高く、88.8%となっている。

図4-63 高齢者タイプ別持家率の大都市比較

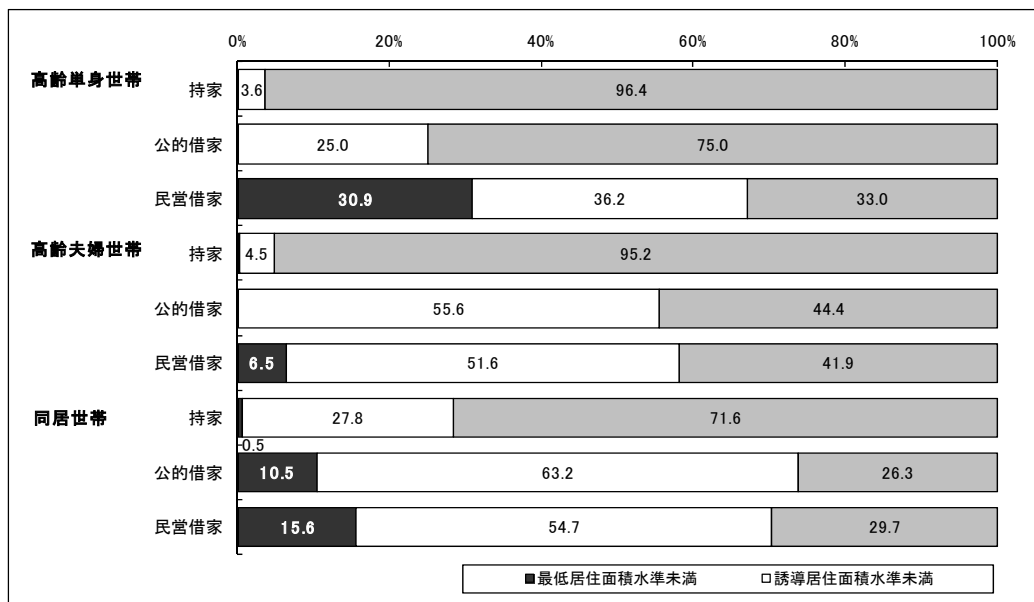


資料：平成25年住宅・土地統計調査

民営借家で目立つ最低居住面積水準未満の高齢者世帯

高齢者世帯の建て方別居住面積水準を見ると、持ち家において特に面積水準が高く、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯では、誘導居住面積水準以上が95%以上となっている。高齢者単身世帯の民営借家は、最低居住面積水準未満の割合が、他に比べて高い。

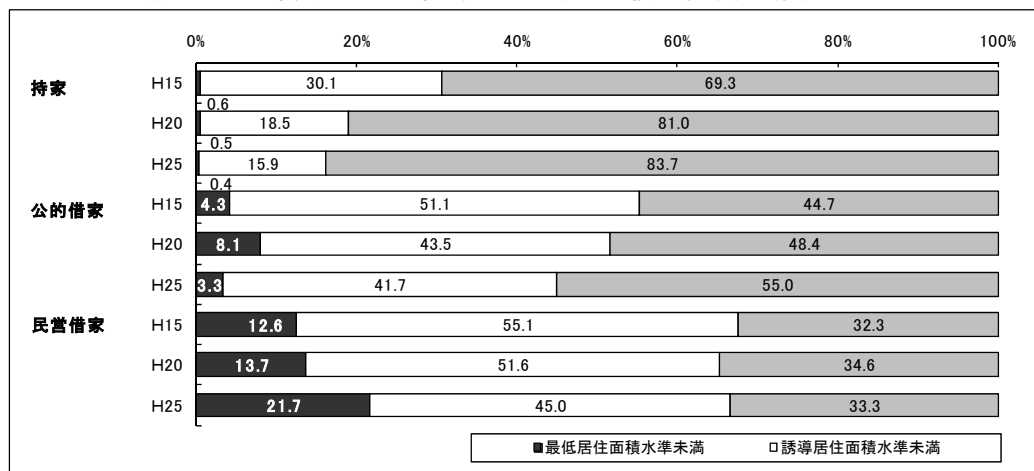
図4-64 高齢者世帯のタイプ別・建て方別居住面積水準の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

建て方別居住面積水準を時系列で傾向を見ると、持家及び公的借家では、誘導居住面積水準以上の割合が増加している。一方で民営借家においては、最低居住面積水準未満の割合が増えている。

図4-65 65歳以上の世帯員のいる世帯の建て方別居住面積水準時系列推移

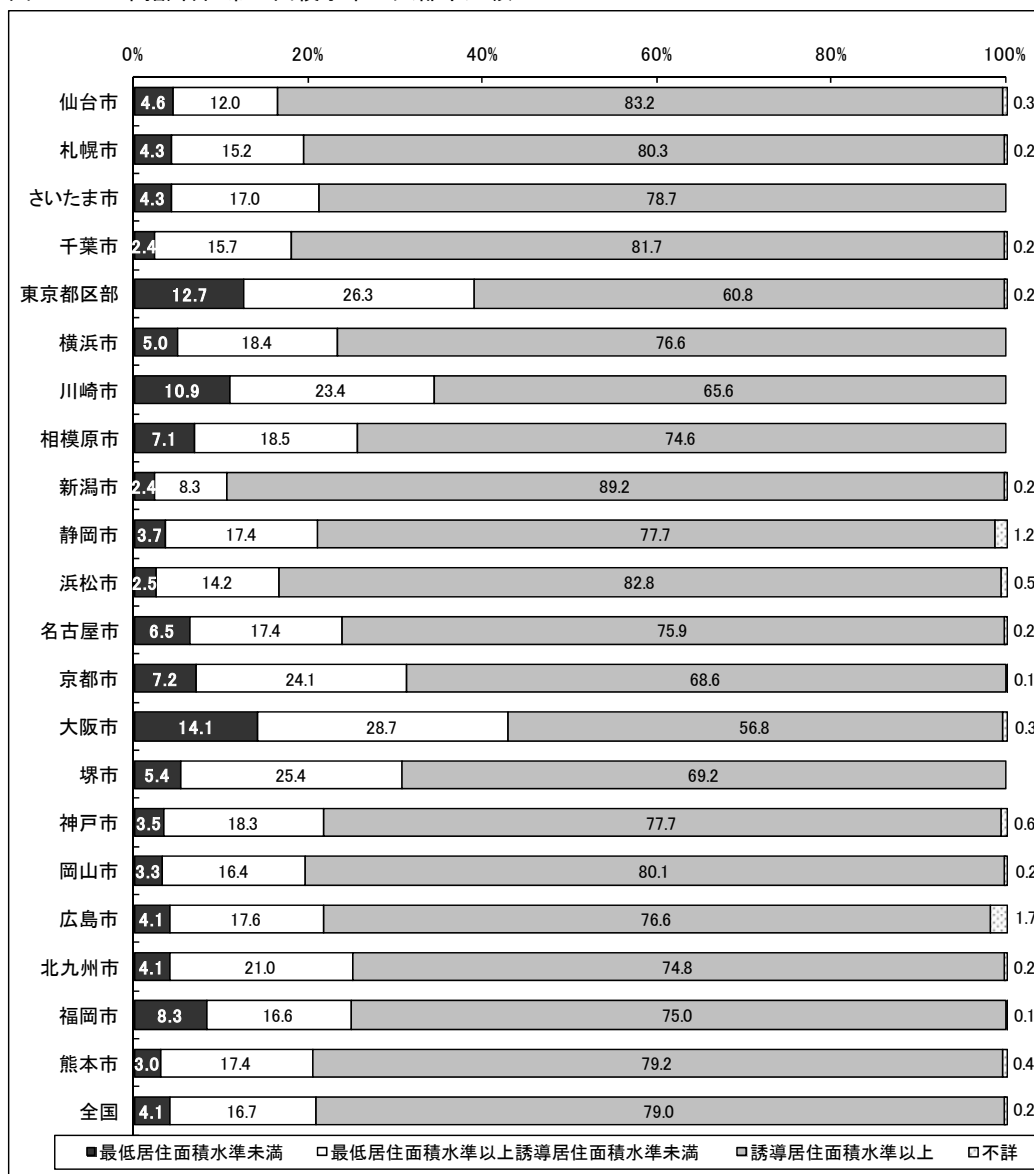


資料：住宅・土地統計調査

4章 仙台市の居住世帯の姿と意識

高齢者世帯の面積水準を他の大都市と比較すると、誘導居住面積水準を満たしている世帯の比率が83.2%であり、新潟市の89.2%に次いで2番目に高い。また、最低居住面積水準未満の世帯の割合は4.6%で、三大都市圏の大都市よりは低いが、全国平均と比較するとやや高い割合となる。

図4-66 高齢者世帯の面積水準の大都市比較

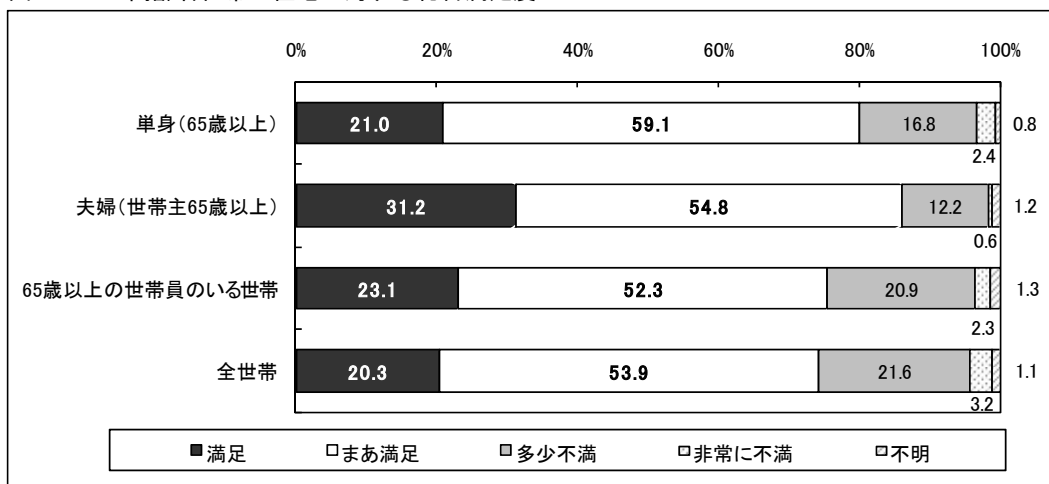


資料：平成25年住宅・土地統計調査

比較的住宅に対する満足度が高い

高齢者世帯の住宅に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）をみると、高齢者単身世帯が80.1%、高齢者夫婦世帯が86.0%となっており、全世帯と比較しても高い満足度となっている。しかし、65歳以上のいる世帯員のいる世帯は全世帯と同等の満足度となっている。

図4-67 高齢者世帯の住宅に対する総合満足度

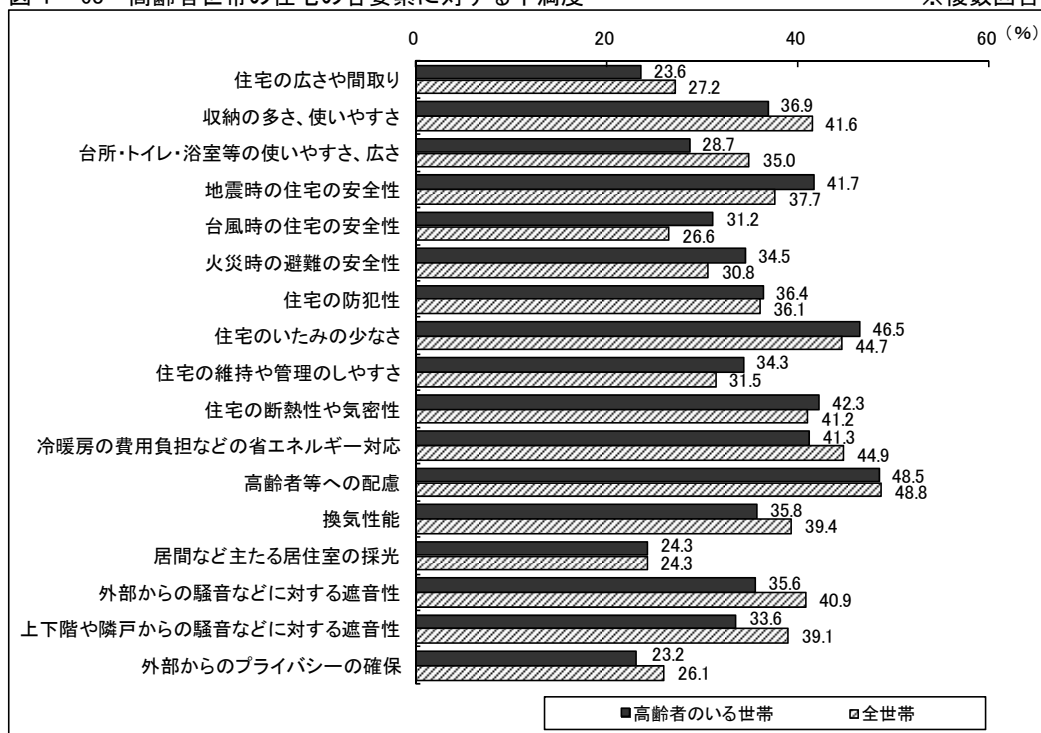


資料：平成25年住生活総合調査

高齢者世帯の住宅の各要素に対する不満度（「非常に不満」＋「多少不満」）を見ると、「高齢者等への配慮」が最も高く、次いで「住宅のいたみの少なさ」となっている。全世帯よりも不満度が高いのは、「台風時の住宅の安全性」「地震時の住宅の安全性」などとなっている。

図4-68 高齢者世帯の住宅の各要素に対する不満度

※複数回答

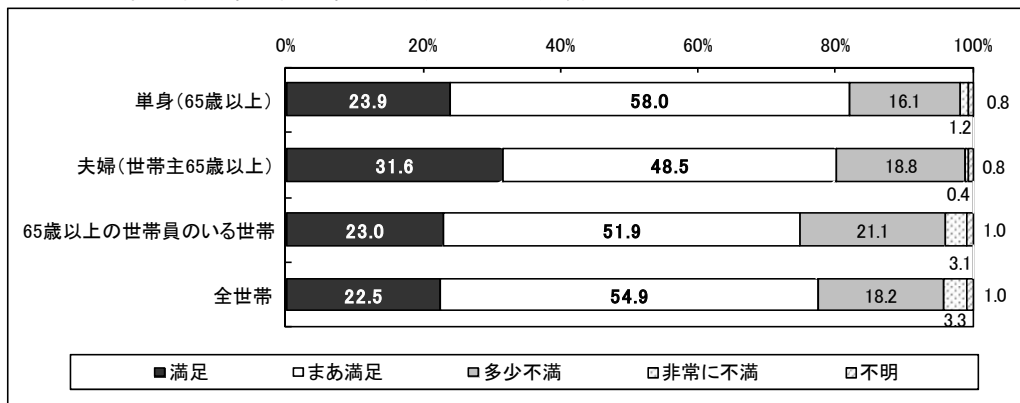


資料：平成25年住生活総合調査

敷地やまわりのバリアフリー化の状況に対する不満

高齢者世帯の居住環境に対する満足度（「満足」＋「まあ満足」）は、高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯ともに、全世帯より高いが、65歳以上の世帯員のいる世帯では全世帯よりも低い。

図4-69 高齢者世帯の居住環境に対する総合満足度

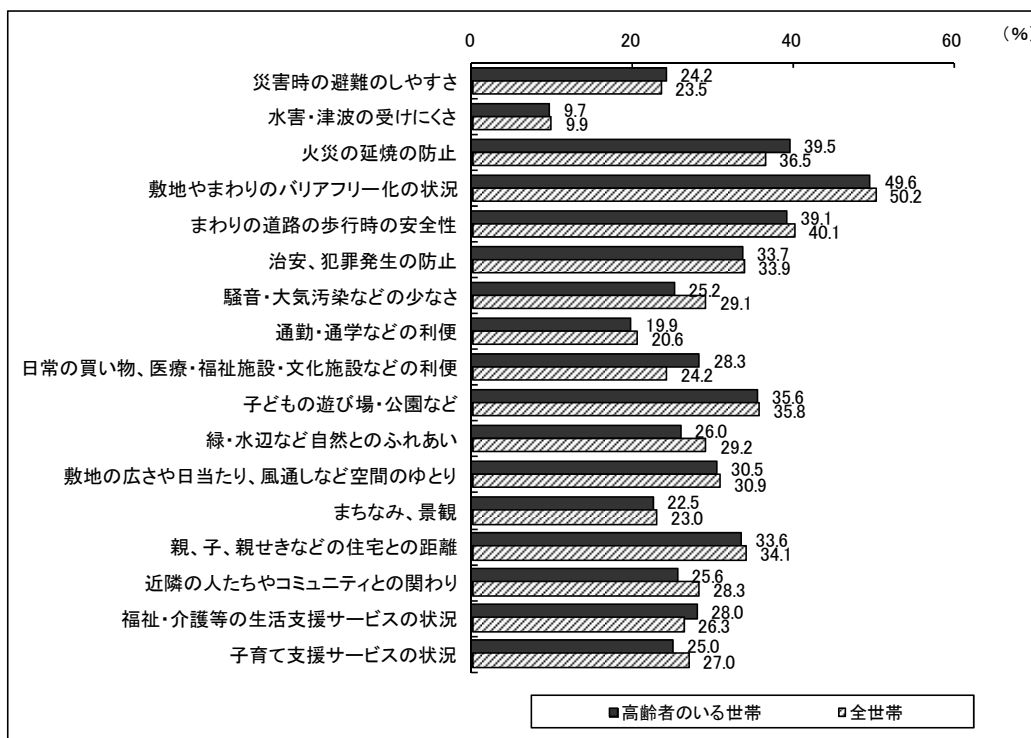


資料：平成25年住生活総合調査

居住環境の各要素に対する高齢者世帯の不満足度（「非常に不満」＋「多少不満」）は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が最も高く、次いで「火災の延焼の防止」となっている。全世帯よりも不満足度の高い項目としては、「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便」「火災の延焼の防止」「福祉・介護等の生活支援サービスの状況」などとなっている。

図4-70 高齢者世帯の居住環境の各要素に対する不満足度

※複数回答



資料：平成25年住生活総合調査

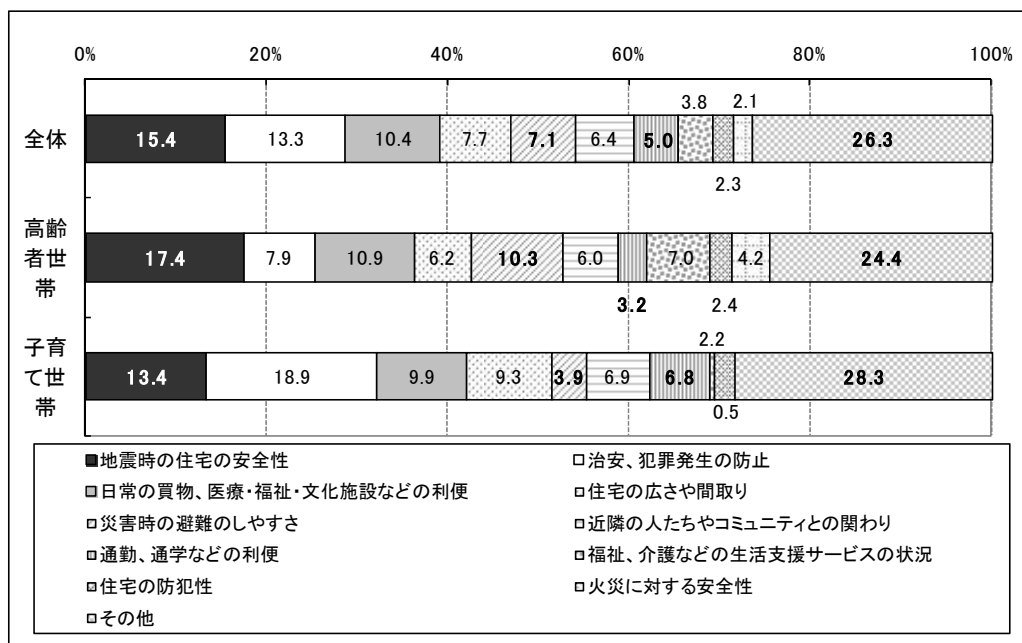
4-6. 高齢者世帯と子育て世帯の違い

重要度は高齢者世帯で利便性、子育て世帯で防犯性が高い

高齢者世帯の住宅及び居住環境における重要度を見ると、「地震時の住宅の安全性」が最も多く、次いで、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」、「災害時の避難のしやすさ」の順となっており、地震や災害に対する安全性を重要視しつつ、生活面での利便性を求める傾向がみられる。

一方、子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）の住宅における重要度を見ると、「治安、犯罪発生の防止」が最も多く、次いで、「地震時の住宅の安全性」となっている。子どもを安心して育てられる環境を重視しており、また、大震災の体験から地震に対する安全性を重視する傾向がある。

図4-71 住宅及び居住環境における重要度（全体・高齢者世帯・子育て世帯）



資料：平成25年仙台市住生活総合調査

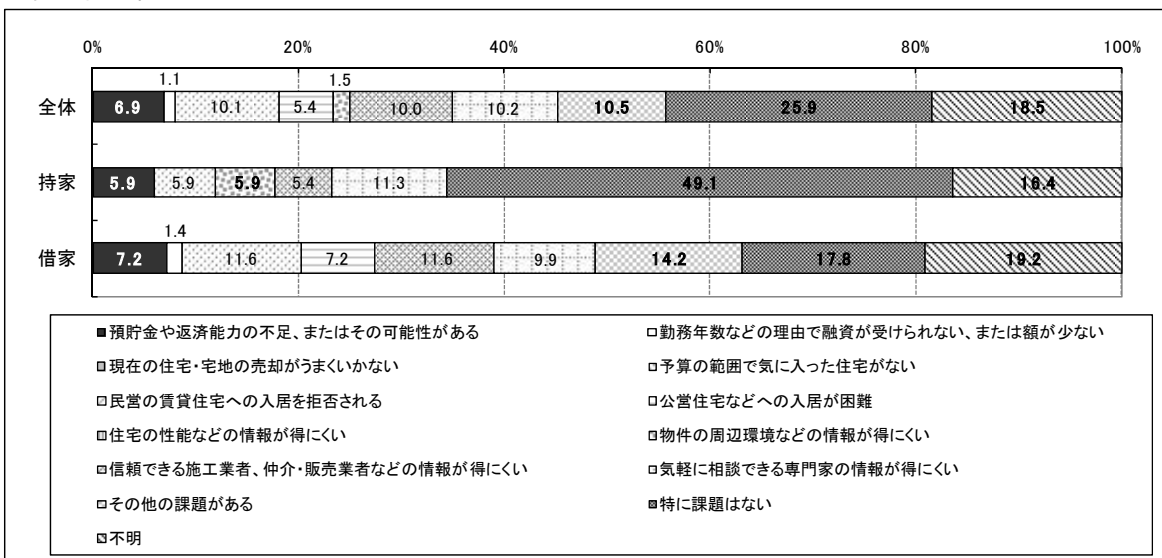
住み替え上の課題は高齢者世帯で情報不足、子育て世帯で経済面が高い

高齢者世帯における持家への住み替え上の課題を見ると、「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」が最も多く、次いで「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」となっている。また、借家への住み替え上の課題を見ると、「予算の範囲で気に入った住宅がない」、「信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい」が最も多く、次いで「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」となっている。

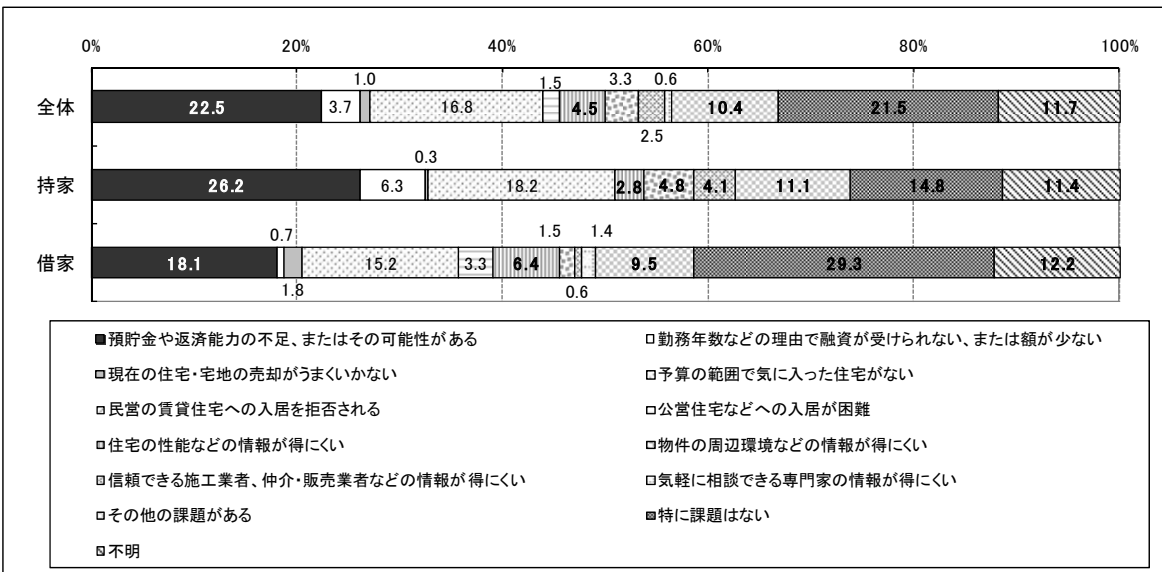
一方、子育て世帯における持家への住み替え上の課題を見ると、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が最も多く、次いで「予算の範囲で気に入った住宅がない」となっている。また、借家への住み替え上の課題も同様の結果となっている。

図4-72 持家・借家への住み替え上の課題（高齢者世帯・子育て世帯別）

■高齢者世帯



■子育て世帯



資料：平成 25 年仙台市住生活総合調査

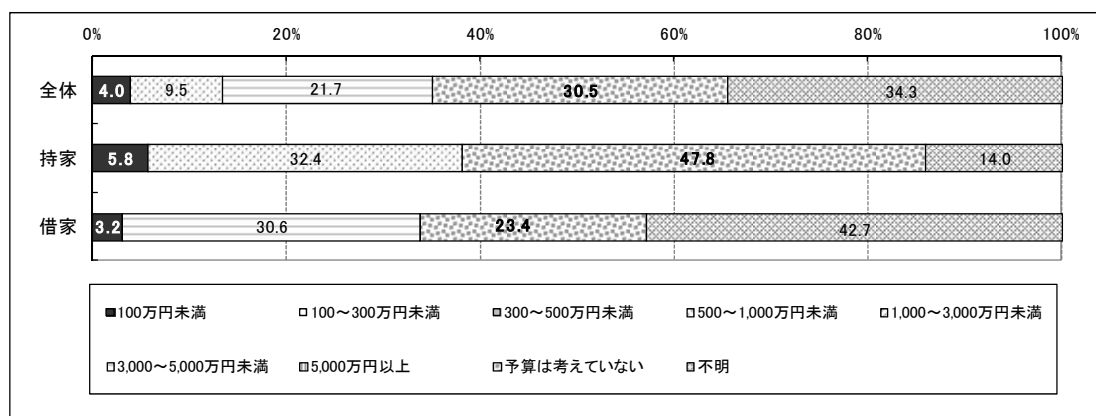
高齢者世帯で借家への住み替え予算が高い

高齢者世帯の住み替えの予算を見ると、持家への住替え予算では、「予算は考えていない」が最も多く、次いで「500～1,000万円未満」となっており、住替え先の住宅規模は小さい規模を想定していることがわかる。一方、借家への住替え予算では、「3,000～5,000万円未満」が最も多く、借家でありながら3,000万円以上を予算と考えている高齢者世帯が多くなっており、特別養護老人ホーム等の高齢者向け住宅や施設の利用を想定していることがうかがえる。

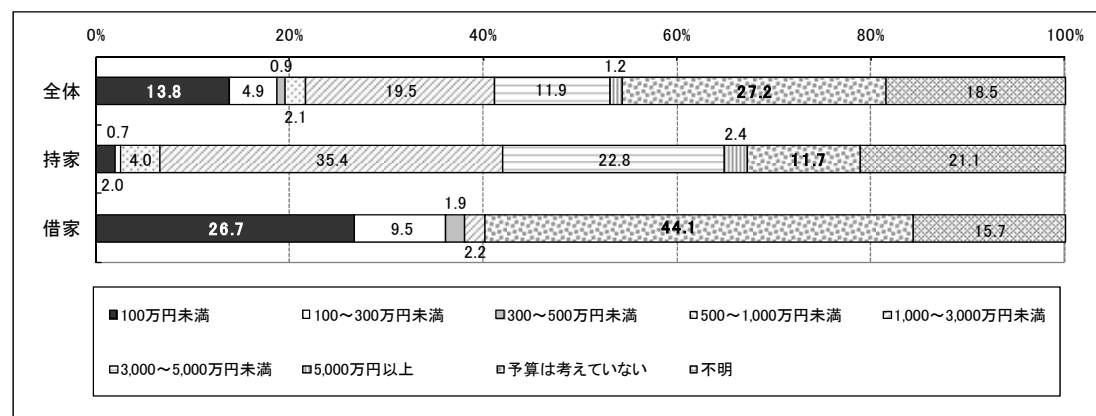
一方、子育て世帯の住み替えの予算を見ると、持家への住替え予算では、「1,000～3,000万円未満」「3,000～5,000万円未満」の割合が全体と比較して10ポイント以上高く、住替え先の住宅規模は予算に応じて異なる。一方、借家への住替え予算では、「予算は考えていない」が最も多く、次いで「100万円未満」となっており、アパート等の民営借家を想定していることがわかる。

図4-73 持家・借家への住替えの予算（高齢者世帯・子育て世帯別）

■高齢者世帯



■子育て世帯



資料：平成25年仙台市住生活総合調査

5章 住環境への意識

5-1. 住みやすさ

5-2. 居留意向

5-3. 住まいに関する意向

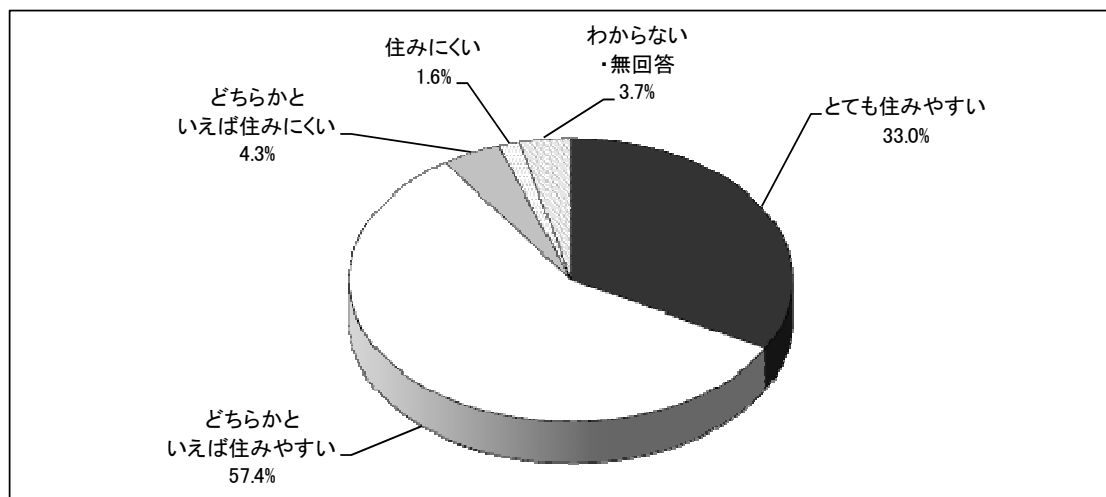
5-4. 子育てに必要な住環境

5-1. 住みやすさ

住みやすさへの評価が高い

住みやすさを総合的に見て「とても住みやすい」と回答した割合は33.0%であった。また、「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と回答した人は合わせて90.4%となっており、住みやすさへの評価はとても高い。

図5-1 住みやすさの評価



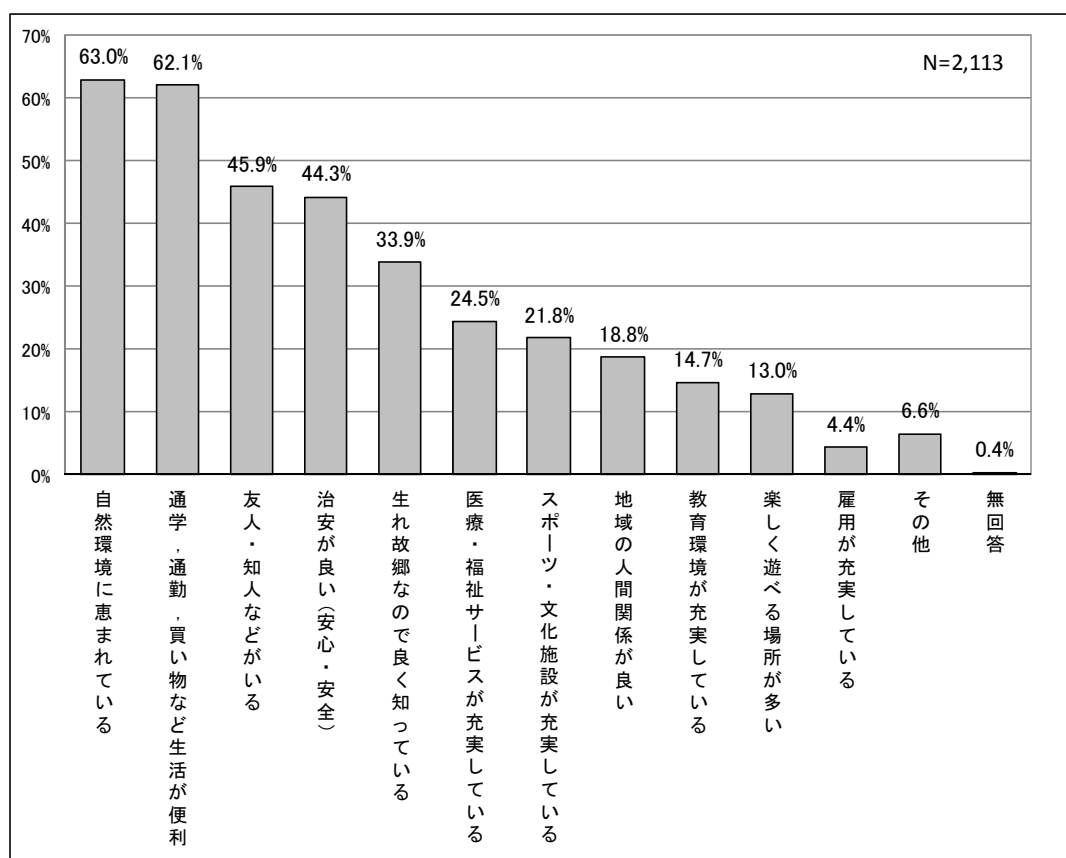
資料：平成28年度仙台市施策目標調査

住みやすいと回答した理由は、自然環境や日常生活の利便性について多い

住みやすいと回答した人のうち、住みやすさの理由として、「自然環境に恵まれている」と回答した割合が63.0%と最も高く、次いで、「通学・通勤・買い物など生活が便利」の割合が62.1%となっている。他には、「友人・知人などがいる」「治安が良い（安心・安全）」の割合が40%以上となっており、自然環境や日常における利便さについての理由が多いことがわかる。

一方、回答した割合が低かった理由としては、「雇用が充実している」が4.4%で最も低く、「楽しく遊べる場所が多い」「教育環境が充実している」が続き、雇用やレジャー、教育環境などに関する項目での割合が低い。

図5-2 とても住みやすい、またはどちらかといえば住みやすいと回答した理由 ※複数回答

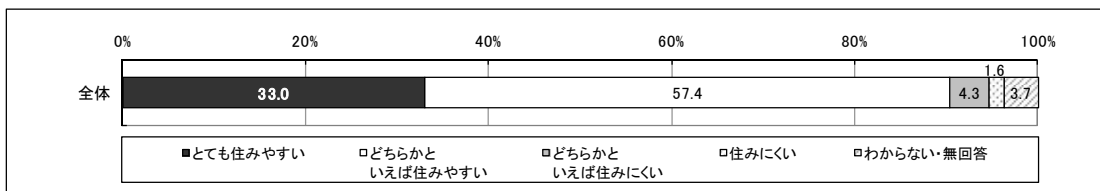


資料：平成28年度仙台市施策目標調査

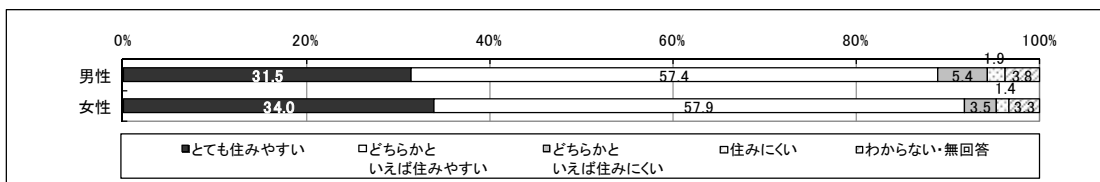
女性、30～50 歳代、居住年数 20 年以上で住みやすさへの評価が高い

住みやすさについて、全体で「とても住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」と回答した人の割合が 90.4%と非常に高い。男女別では「とても住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」の割合が女性の9割以上となっており、男性を上回っている。年齢別では、30～50 歳代で「とても住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」の割合が9割以上となっている。中でも50歳代は94.1%となっており、特に高くなっている。居住年数別では居住年数が長くなるほど「住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」の割合が高くなり、20年以上では9割以上と高い割合となっている。

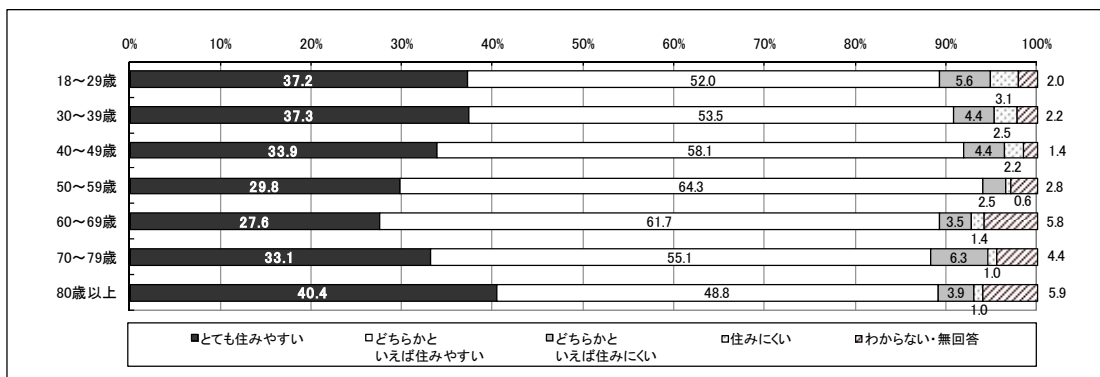
図5-3 住みやすさの評価（全体、男女別、年齢別、居住年数別）



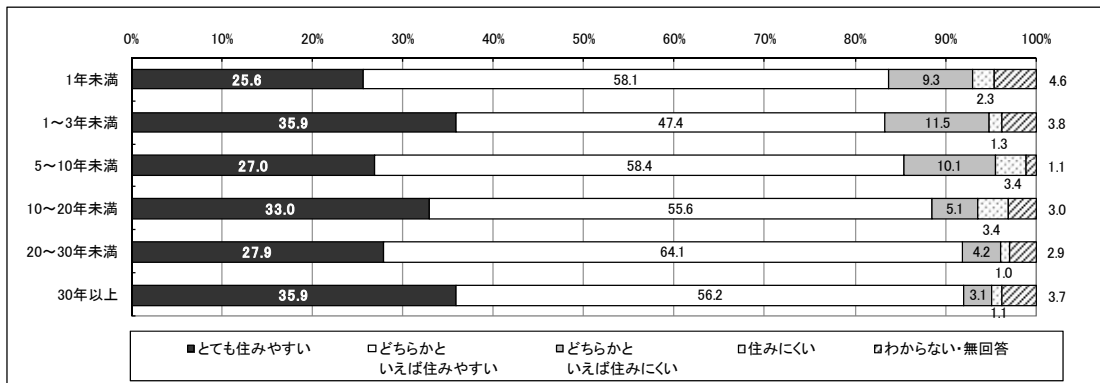
(男女別)



(年齢別)



(居住年数別)



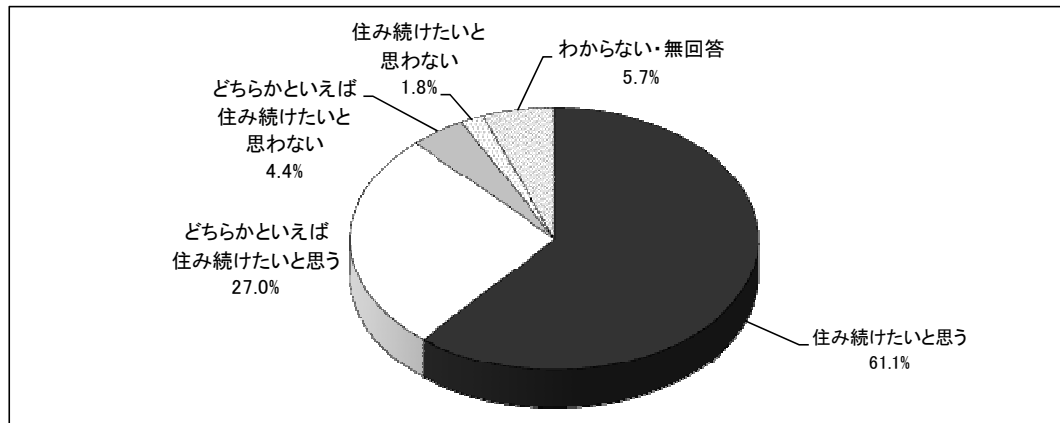
資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

5-2. 居留意向

居留意向のある市民は約9割

これからも本市に「住み続けたいと思う」という意向を示している市民の割合は、全体の61.1%となっている。「どちらかといえば住み続けたいと思う」の割合の27.0%と合わせると、88.1%の市民は、これからも本市に住み続けたいと考えていることがわかる。

図5-4 居留意向

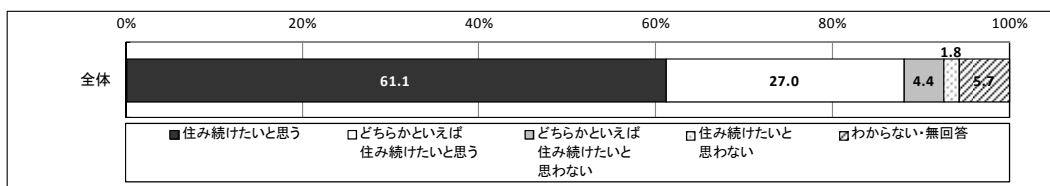


資料：平成28年度仙台市施策目標調査

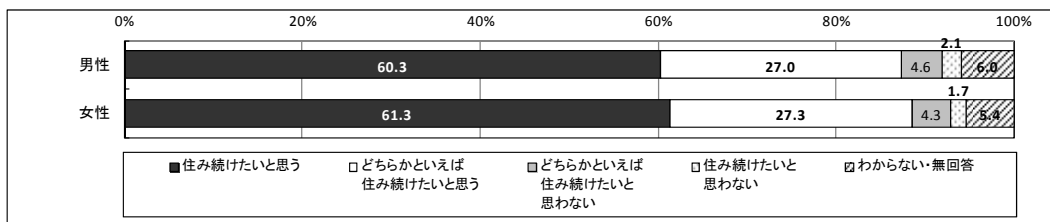
50 歳以上、居住年数 20 年以上で居住意向が高い

これからも本市に「住み続けたいと思う」又は「どちらかといえば住み続けたいと思う」という意向を示している割合は、男女での差はあまり見られないが、年齢が上がるにつれて高くなっており、50 歳以上では 90%前後となっている。居住年数別では居住年数が長くなるほど「住み続けたいと思う」又は「どちらかといえば住み続けたいと思う」の割合が高くなり、20 年以上では約 9 割と高い割合となっている。一方で、居住年数が 3 年未満では「住み続けたいと思わない」又は「どちらかというと思み続けたいと思わない」の割合が他の居住年数層に比べて高い。

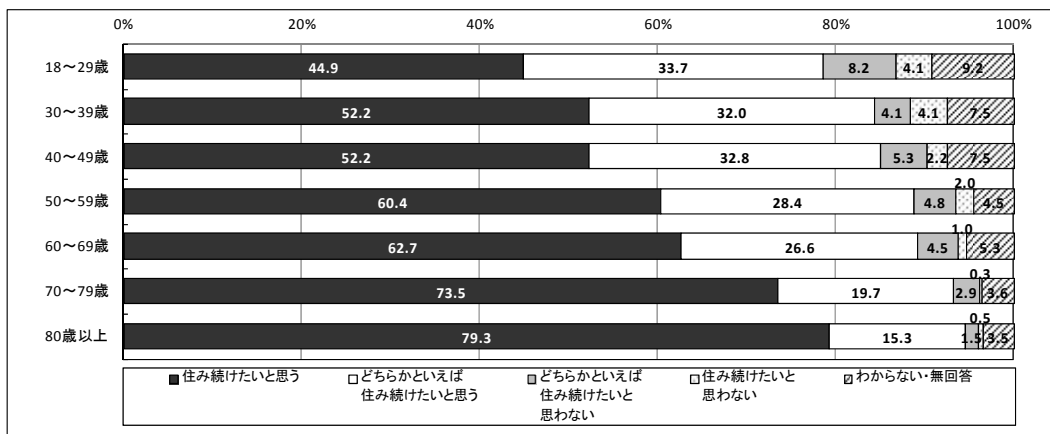
図 5-5 居住意向（全体、男女別、年齢別、居住年数別）



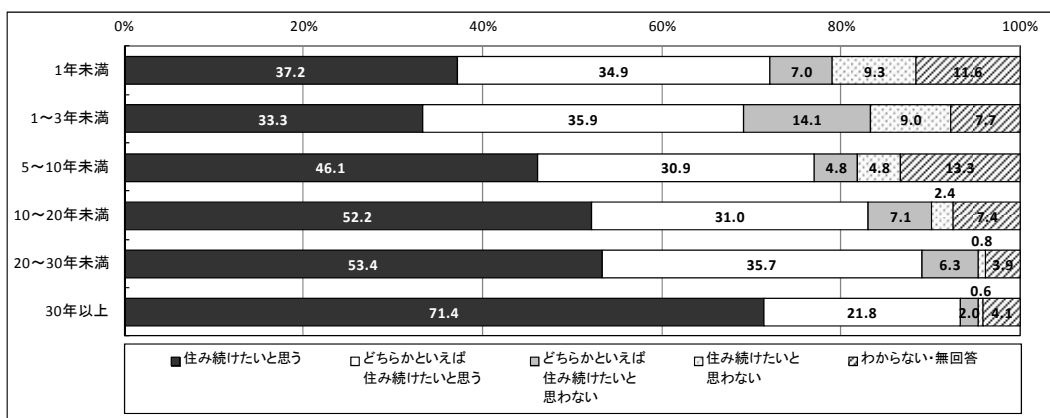
(男女別)



(年齢別)



(居住年数別)



資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

5-3. 住まいに関する意向

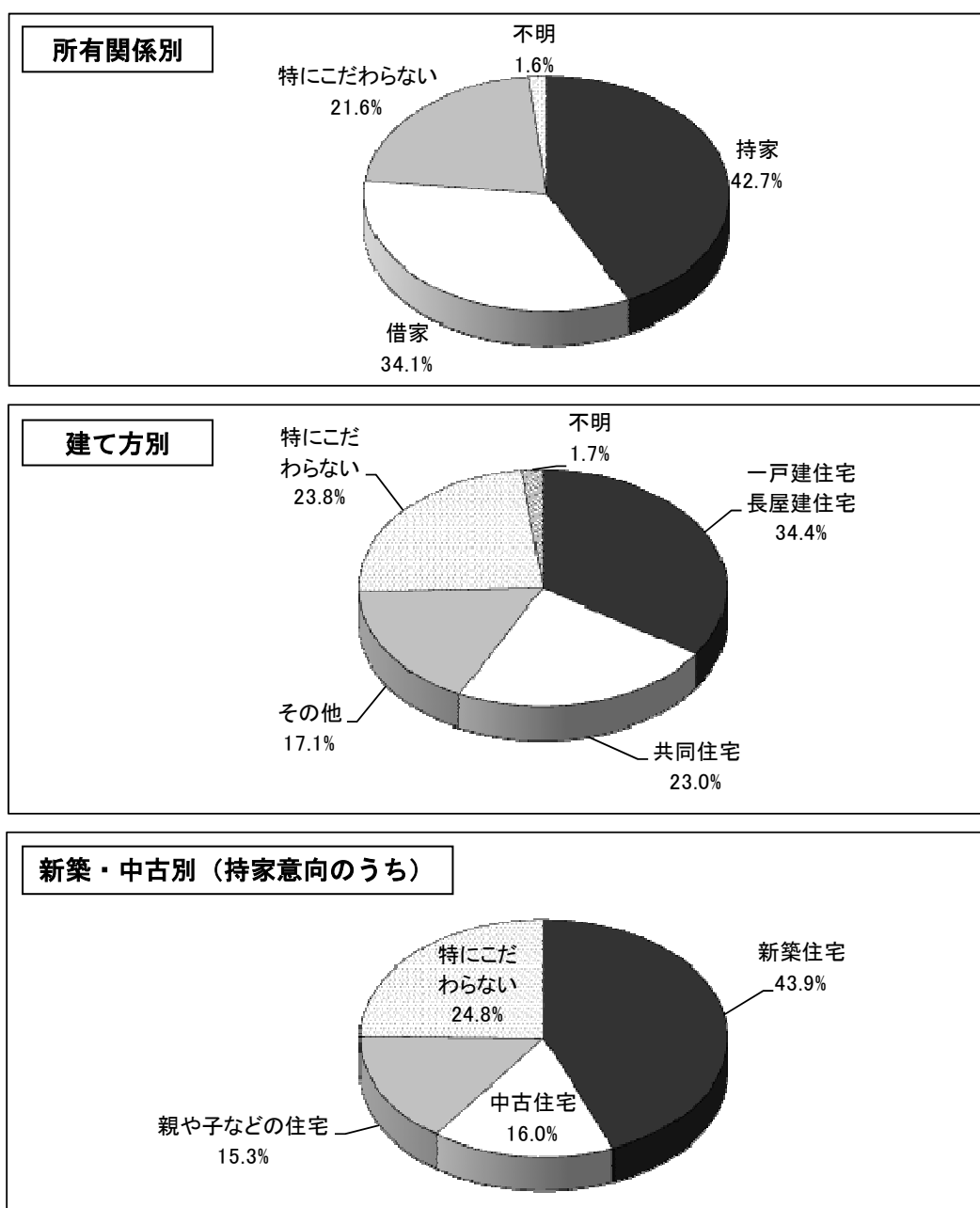
持家・戸建住宅・新築住宅を希望する割合が高い

今後、住み替えるとしたら「持家」に住み替えたい世帯の割合が42.7%と最も多く、次に「借家」世帯が多い。

建て方別では、「一戸建住宅・長屋建住宅」に住み替えたいと考えている世帯の割合が最も多く34.4%であり、次いで「特にこだわらない」「共同住宅」と続いている。

新築・中古別では、「新築住宅」への意向を持っている世帯の割合が43.9%と最も多い。次いで「特にこだわらない」「中古住宅」「親や子などの住宅」と続いている。

図5-6 住み替え先意向



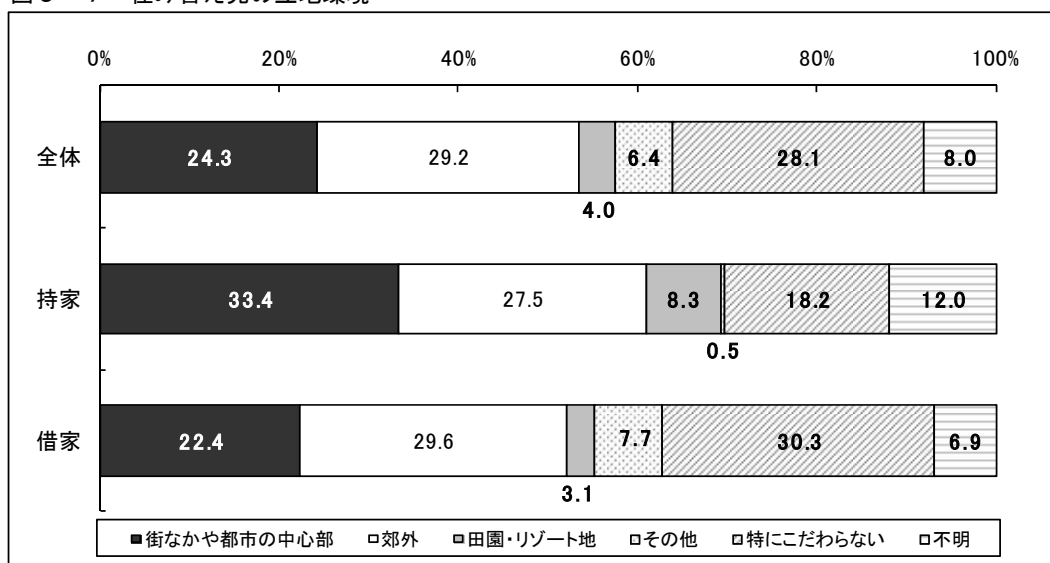
資料：平成25年住生活総合調査

住み替え先は郊外居住が街なか居住をやや上回る

住み替え先としては、「郊外」へ居住を考えている人の割合が全体で約30%で最も多く、次いで「街なかや都市の中心部」への居住を考えている人の割合が約25%となっており、「田園・リゾート地」への住み替えを希望している人の割合は少数であり、「特にこだわらない」という人の割合は30%程度となっている。

所有関係別では、街なか意向と郊外意向の比率に若干の相違が見られ、持家に居住している人では、街なかへの住み替え意向が高く、逆に、借家に居住している人では、郊外への住み替え意向が高い。また、借家では特にこだわらないとする世帯も多い。

図5-7 住み替え先の立地環境



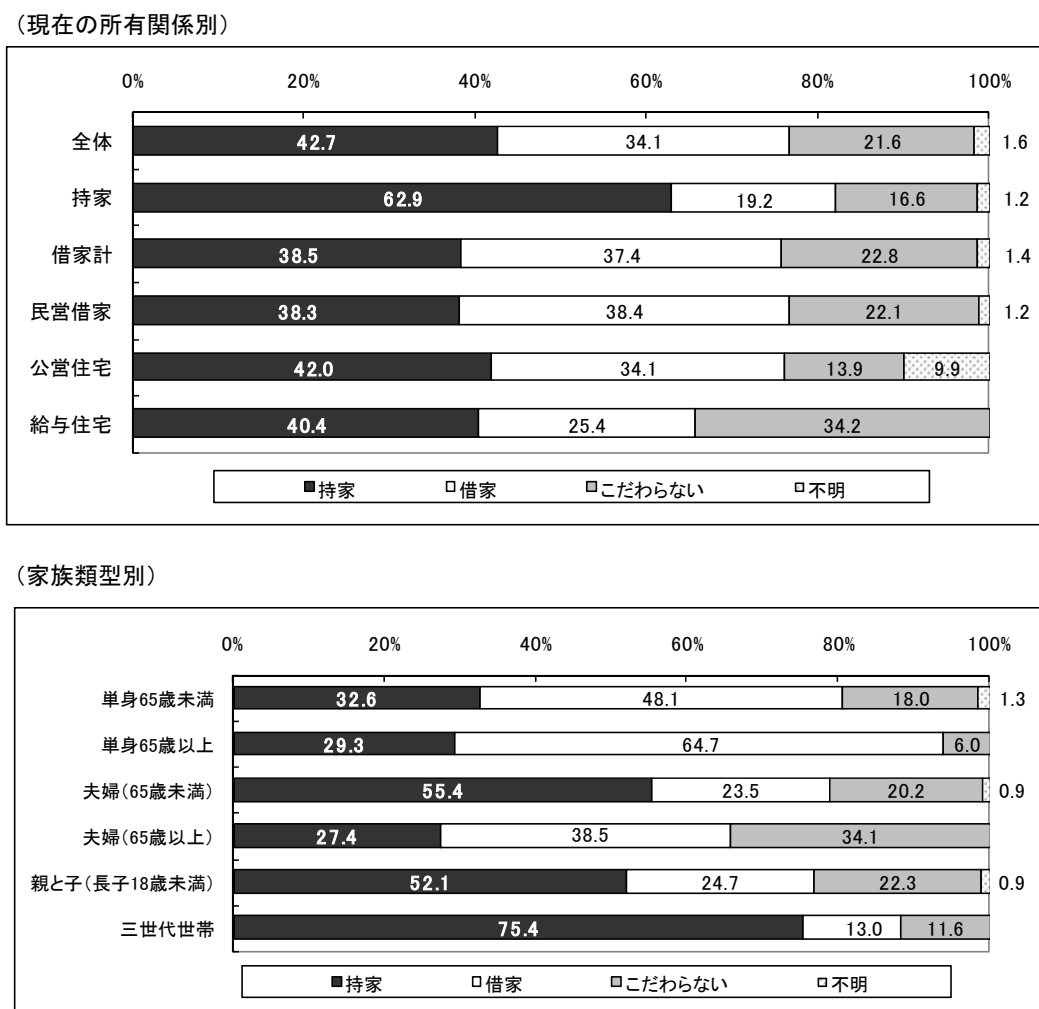
資料：平成25年住生活総合調査

持家世帯は持家への住み替え意向、借家世帯は半々

持家世帯は、住み替え先を持家にしたいという世帯の割合は約 60%と最も多く、借家に住み替えたいとする世帯の割合は約 20%である。一方、借家世帯全体では、持家に住み替えたいと考えている世帯と、借家に住み替えたいと考えている世帯の割合はともに約 40%程度である。借家世帯の中でも、給与住宅に居住する世帯については、住み替え先は「こだわらない」とする世帯が約 35%となっており、他に比べて高い割合となっている。

家族類型別に見ると、持家意向は単身世帯の割合が約 30%程度と低く、一方で親と子の世帯では約 50%、三世帯世帯では約 75%以上と高くなっている。単身世帯では「借家」への住み替え希望が 65 歳未満では約 50%、65 歳以上では約 65%となっており、他に比べて高い割合となっている。

図5-8 住み替え先意向



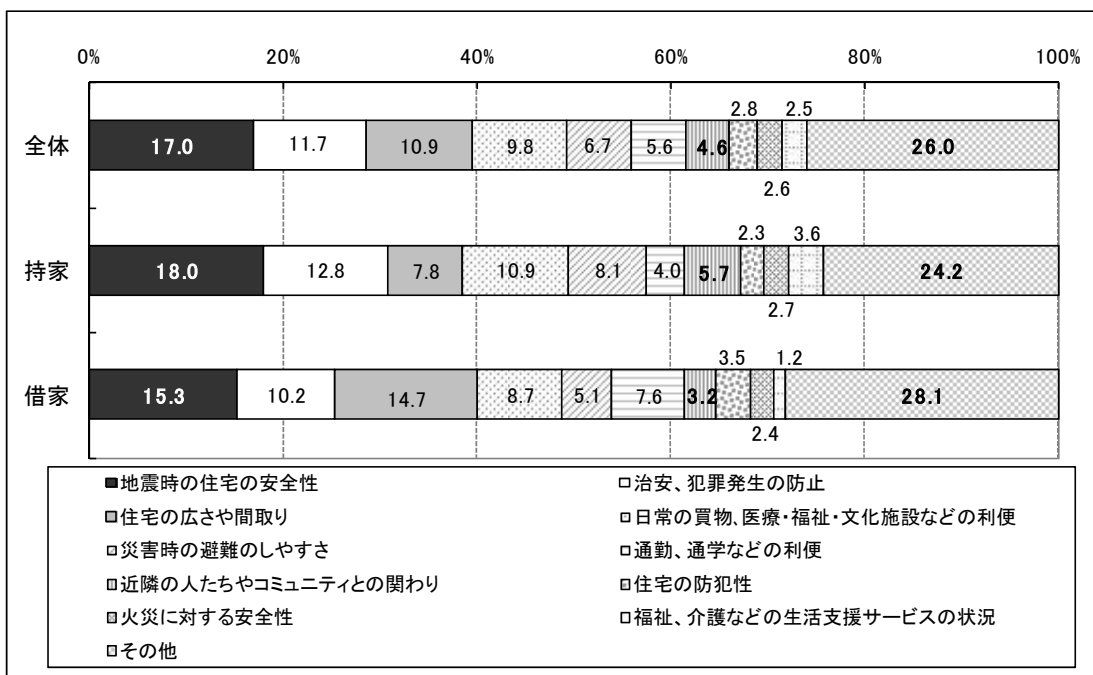
資料：平成 25 年住生活総合調査

持家・借家ともに地震時の住宅の安全性を重視

住宅において、最も重視する項目（第1位）としては、全体で「地震時の住宅の安全性」が最も多く、次いで「治安、犯罪発生防止」「住宅の広さや間取り」の順で多くなっており、安全や安心に関わる項目が多く挙げられている。

持家、借家ともに「地震時の住宅の安全性」が最も高くなっているが、借家では持家に比べ「住宅の広さや間取り」を重視する割合が高い。

図5-9 住宅において最も重視する項目（第1位）



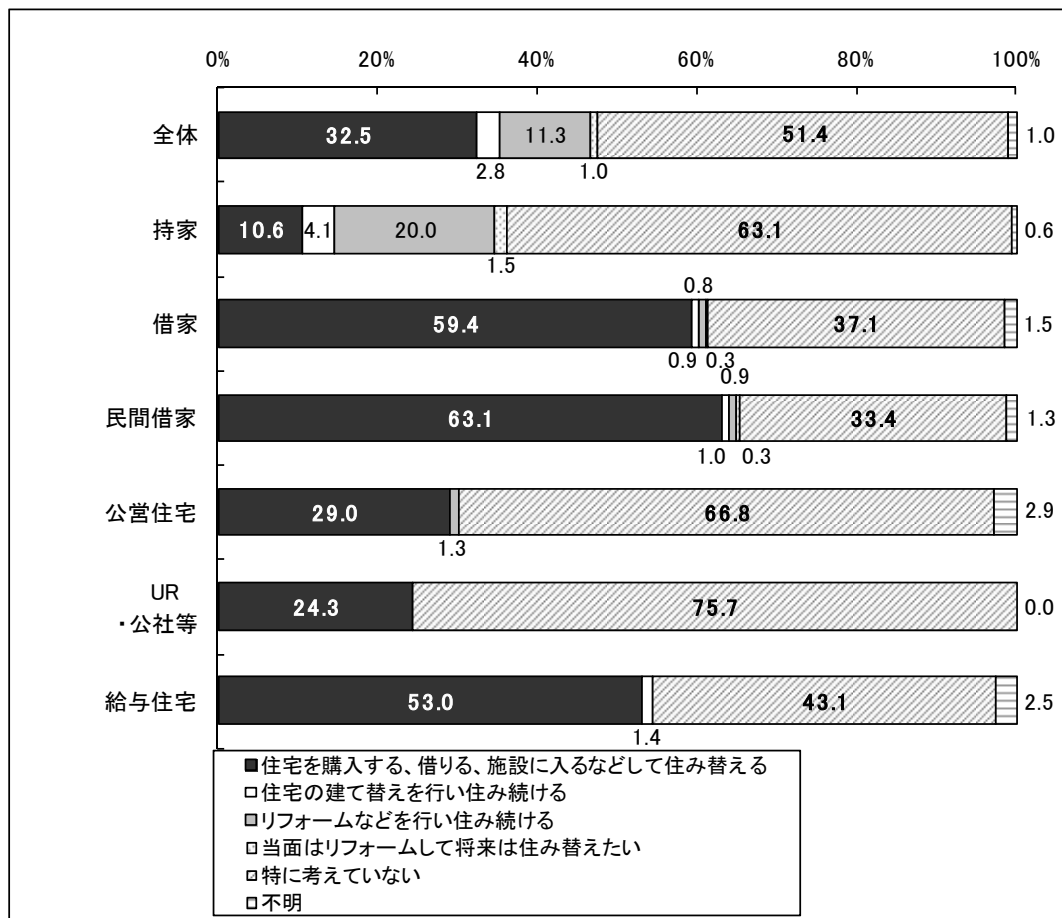
資料：平成25年住生活総合調査

住み替えや住宅改善の意向は約5割

住宅の住み替えや改善を考えている世帯の割合は全体の約50%を占めている。

特に持家世帯においては、住宅をリフォームして住み続けたいという世帯が、他と比べて多く20.0%となっている。借家では、民間借家および給与住宅において住み替えを希望する世帯が約5割以上と多くなっている。

図5-10 所有関係別の住宅の住み替え・改善意向



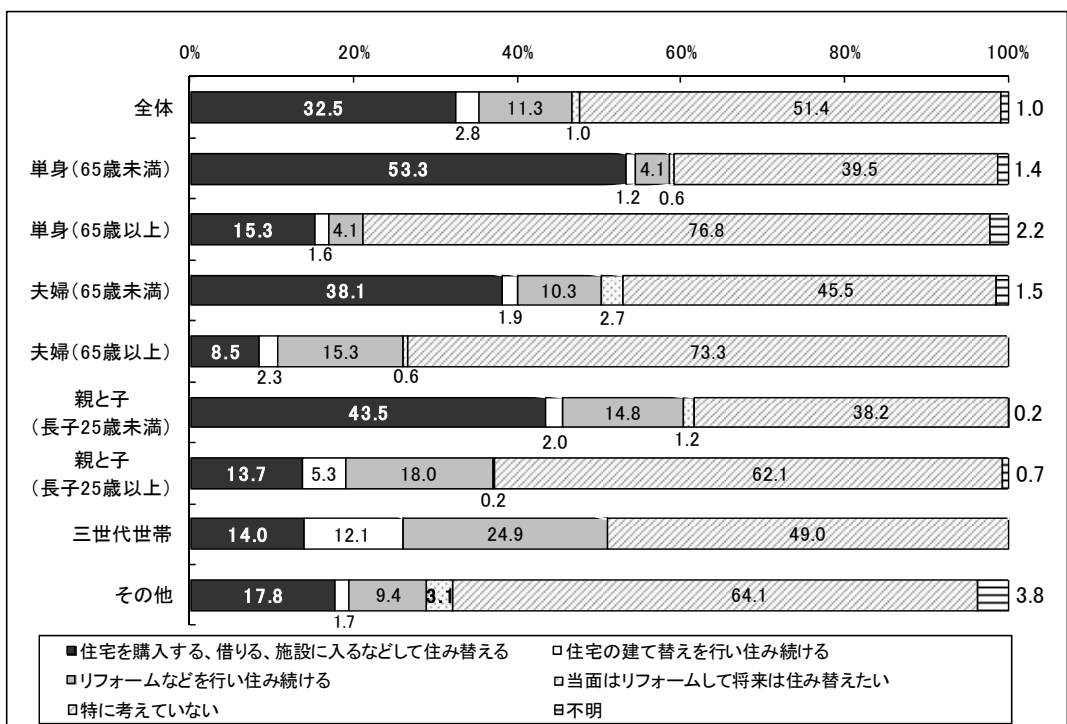
資料：平成25年住生活総合調査

65歳未満の単身世帯で住み替え、三世帯世帯でリフォームの意向が高い

家族類型別に住宅の住み替え・改善意向を見ると、特に考えていない世帯の割合が全体で半数以上となっている。特に65歳以上の単身世帯では最も割合が高く76.8%となっている。

住宅の購入、借りるなどによる住み替えを考えている割合は、65歳未満の単身世帯で最も多く53.3%、単身世帯以外では65歳未満の夫婦世帯や長子25歳未満の親子世帯で約40%となっている。一方、65歳以上の夫婦世帯では、住宅の購入、借りるなどによる住み替えを考えている割合が8.5%と最も低い。また、リフォームなどを行ない住み続ける割合では三世帯世帯が24.9%と最も高い。

図5-11 家族類型別の住宅の住み替え・改善意向



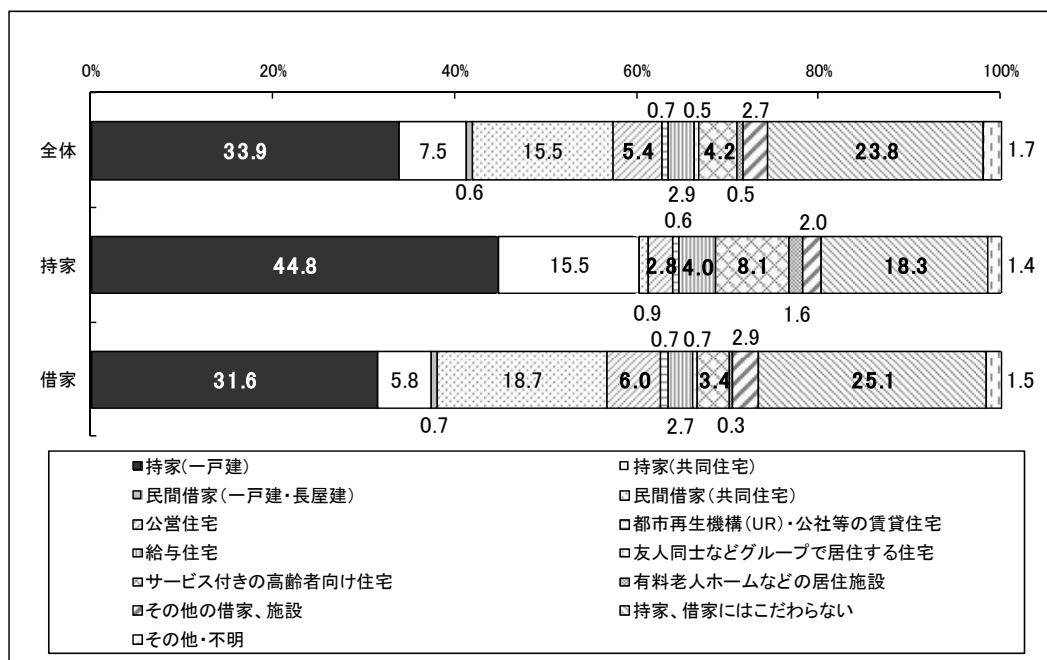
資料：平成25年住生活総合調査

最も意向の高い住み替え先は持家の一戸建

住宅の住み替え先意向を見ると、全体では持家（一戸建）に住み替えたいと考えている世帯の割合が33.9%と最も高くなっている。

持家では、持家（一戸建）や持家（共同住宅）を住み替え先とする割合が高く、民間借家への住み替え意向はほとんどみられない。借家では、持家（一戸建）の割合が最も高く、次いで民間借家（共同住宅）となっている。

図5-12 持家・借家別の住宅の住み替え先意向



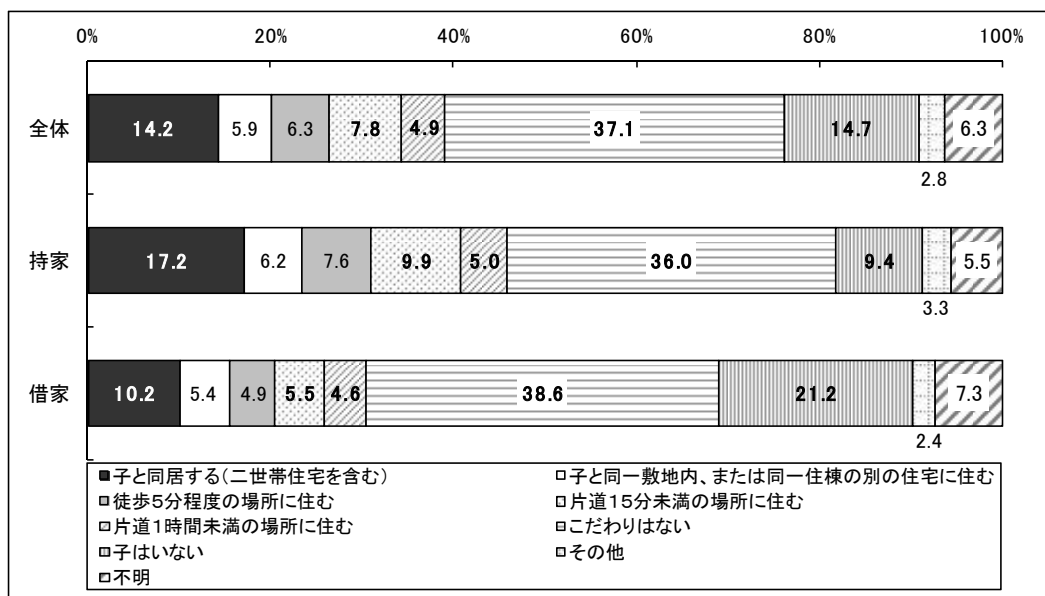
資料：平成25年住生活総合調査

子と同居又は近くに住みたいと考えている世帯が多い

子との住まい方意向では、「こだわりはない」とする世帯の割合は全体で37.1%と多いものの、「子と同居する」から「片道1時間未満の場所に住む」までを合わせると39.1%となり、子と同居又は近くに住みたいと考えている世帯が高い割合となっている。

持家では、「子と同居する」世帯の割合が17.2%であるのに対し、借家では10.2%とやや低い割合となっている。

図5-13 持家・借家別の子との住まい方意向



資料：平成25年住生活総合調査

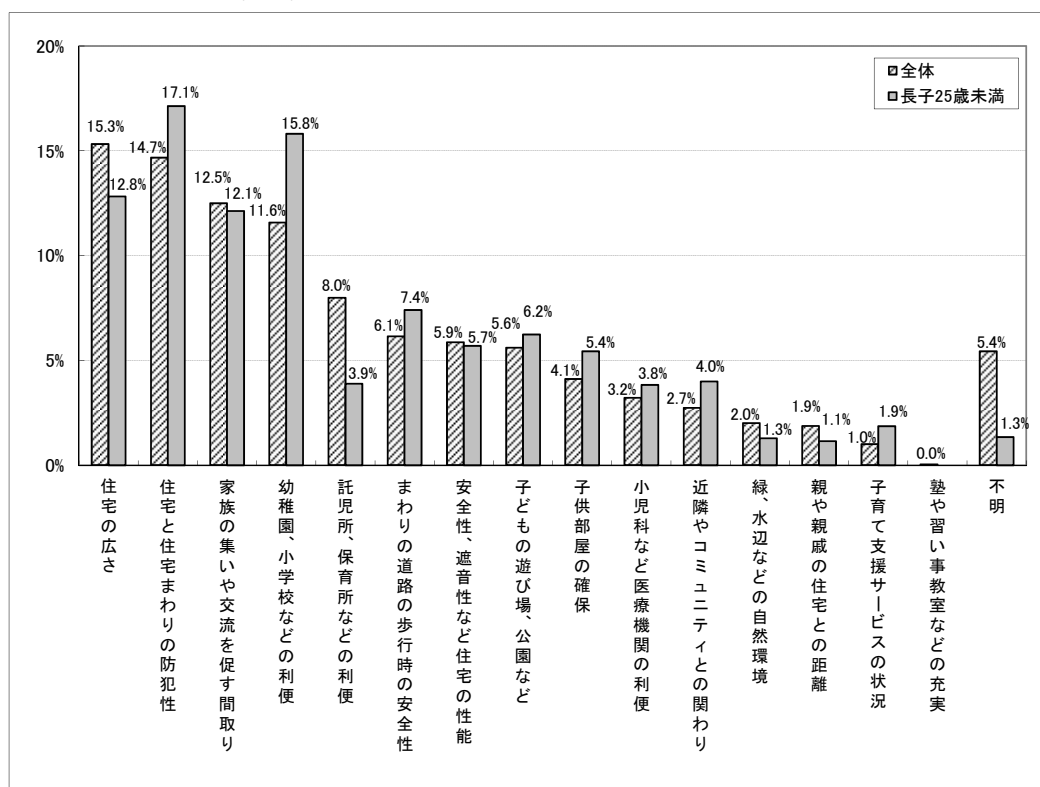
5-4. 子育てに必要な住環境

子育てには、住宅の広さ、防犯性が重要

子育てに必要な要素として、全体では、「住宅の広さ」を挙げた世帯の割合が最も多く 15.3% となっている。次いで、「住宅と住宅まわりの防犯性」「家族の集いや交流を促す間取り」「幼稚園、小学校などの利便」の順に多くなっている。

また、長子が 25 歳未満の親子世帯では「住宅と住宅まわりの防犯性」の割合が最も多く 17.1% となっている。次いで、「幼稚園、小学校などの利便」「住宅の広さ」「家族の集いや交流を促す間取り」の順で多くなっている。

図 5-14 子育てに必要な要素



資料：平成 25 年住生活総合調査

6章 区ごとの特徴

6-1. 各区の概況

6-2. 各区の人口・世帯

6-3. 住宅事情

6-3-1. 住宅数・空き家数

6-3-2. 建て方・構造別住宅数

6-3-3. 住宅の所有関係

6-3-4. 住宅の建築時期

6-3-5. 住宅規模

6-3-6. 借家家賃

6-3-7. 住みやすさと居留意向

6-3-8. 道路幅員

6-3-9. 通勤時間

6-1. 各区の概況

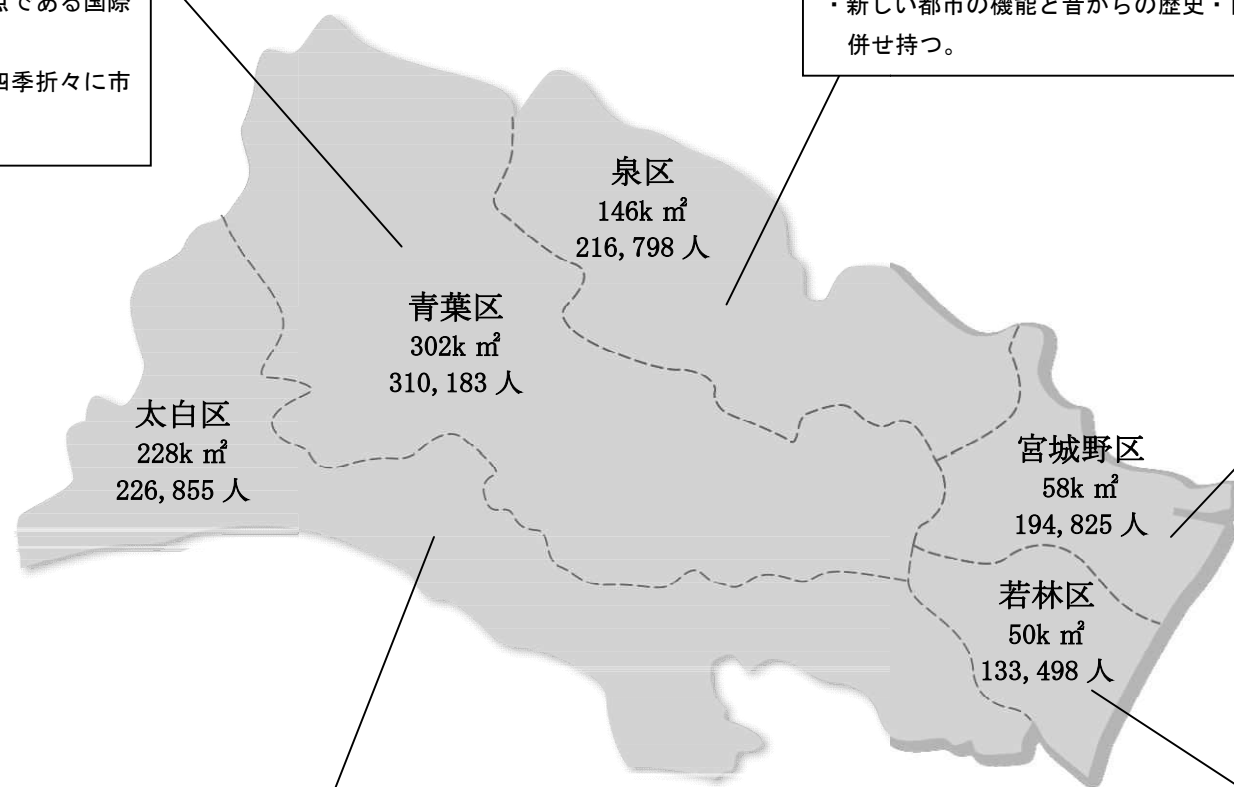
青葉区

- ・都心から宮城地区がある山形県境まで北西方向に帯状に広がり、広瀬川の清流が35kmにわたって区内を東西に貫流。
- ・市の5区の中で、人口、面積とも最も大きく、近代的な都市機能と豊かな自然環境が共存する「多様性」が区の特徴。
- ・都心部は、伊達62万石の城下町として栄え、現在は東北地方の中核的な役割を担う行政機関・金融機関・事務所・商店が集中。
- ・東北大学をはじめ多くの大学、研究機関、専門学校があり、「学都仙台」を代表する文教ゾーンを形成しているほか、せんだいメディアテークをはじめとする様々な教育・文化施設や、国際文化交流の拠点である国際センターなどが設置されている。
- ・西部では、豊かな自然環境と温泉等の観光資源に恵まれ、四季折々に市民が楽しめるリゾート地として親しまれている。

泉区

- ・市北部に位置し、区の中央には七北田川が流れ、泉ヶ岳のふもとに東西に長く広がる自然環境に恵まれた区域。
- ・昭和30年代後半から住宅開発が進み、平成元年の区制施行後、区の人口は約7万人増加しており、本市の人口増加数のおよそ4割を占める。
- ・地下鉄南北線泉中央駅周辺は、文化・スポーツ施設や商業施設等の整備が進み、商業・業務が集積された北部の広域拠点として発展。
- ・北部地域は、先端産業を中心とした企業や、産業支援機能を持つ研究所が集積するほか、商業施設などの整備も進められている。
- ・西部地域には歴史、文化などの地域資源が多く存在し、区のシンボルである泉ヶ岳など広大な自然環境を有している。
- ・新しい都市の機能と昔からの歴史・自然・文化が調和し、多様な魅力を併せ持つ。

図6-1 地域区分図



総面積 786.3k ㎡
総人口 1,082,159 人

面積：国勢調査速報（平成27年）

人口：国勢調査速報（平成27年）

宮城野区

- ・市の北東部に位置し、新しい都心として整備が進む仙台駅東地区から国際拠点港湾である仙台塩釜港にかけて広がる区域。
- ・仙台駅の東側で本市の都市機能の一部を担う「都心および周辺地域」、成熟した住宅地が広がる「丘陵住宅地域」、新しい住宅地も形成されつつある「北部住宅・田園地域」、仙台塩釜港を中心に物流と産業の拠点となっている「東部住宅・産業・田園地域」から構成。
- ・平成23年3月の東日本大震災を踏まえ、減災に向けた取り組み、復興支援、農業やエネルギー等に関する新しいプロジェクトの展開などにより新たなまちづくりを推進。

太白区

- ・市の南西部に位置し、名取川に沿って東西に帯状に広がった形状。面積、人口とも青葉区に次ぐ規模。
- ・JR長町駅周辺を拠点とした「南部拠点地域」、JR南仙台駅周辺を中心に宅地化が進む平野部と優良農地が広がる「名取川右岸地域」、八木山をはじめとする「丘陵住宅地域」、山あいの緑と田園の残る「太白山周辺地域」、名取川の渓谷をはじめ豊かな自然と温泉に恵まれた「秋保地域」からなる。
- ・JR長町駅東側のあすと長町地区は都市圏南部の広域拠点として、文化・スポーツ・商業施設などの整備や市立病院の移転開院など、新たな土地利用が進んでいる。
- ・市の南の玄関口として仙台空港にも至近距離にあり、地下鉄南北線・東北本線・東北自動車道などの交通の要衝としての地理的条件や豊かな自然と歴史を生かしたバランスのとれたまちづくりを進めている。

若林区

- ・市の東南部に位置し、北は宮城野区、東は太平洋に面し、西は青葉区、南は太白区及び名取市に接する。
- ・「都心及び周辺地域」、その東側からさらに仙台バイパスを挟んで住宅地が広がる「郊外住宅地域」、北部に流通・工業地帯を形成している「卸町・六丁の目地域」、太平洋に面した広大な「田園・海浜地域」からなる。
- ・卸町地区は中央卸売市場を中核に卸売業、運輸業などの集積が進み、一大流通拠点として東北の経済活動をリード。
- ・田園・海浜地域は、都市型農業の中心地だったが、東日本大震災以降は、地域のコミュニティ形成に向けた取り組みが行われている。
- ・郊外住宅地域の荒井地区では、土地区画整理事業による市街地の整備が進められるとともに、地下鉄東西線が平成27年12月に開業し、新たなまちづくりが進行中。

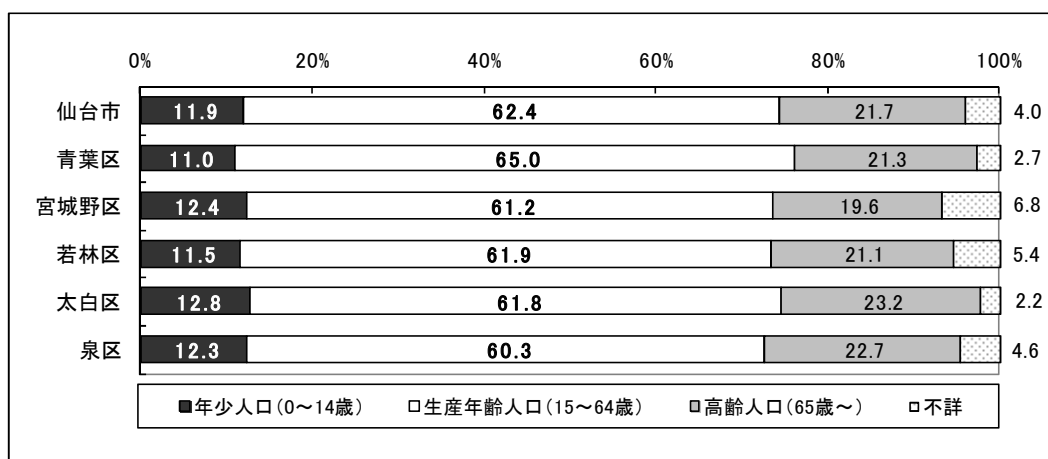
6-2. 各区の人口・世帯

生産年齢人口・単身世帯の割合が多い青葉区
 高齢人口・多人数世帯の割合が多い太白区、泉区

各区の人口を年齢3区分別に見ると、高齢人口の割合が最も高いのは太白区で23.2%、生産年齢人口の割合が最も高いのは青葉区で65.0%、年少人口の割合が最も高いのは太白区の12.8%である。特に、生産年齢人口の割合は、青葉区が他の区と比較して約3~5ポイント上回っている。

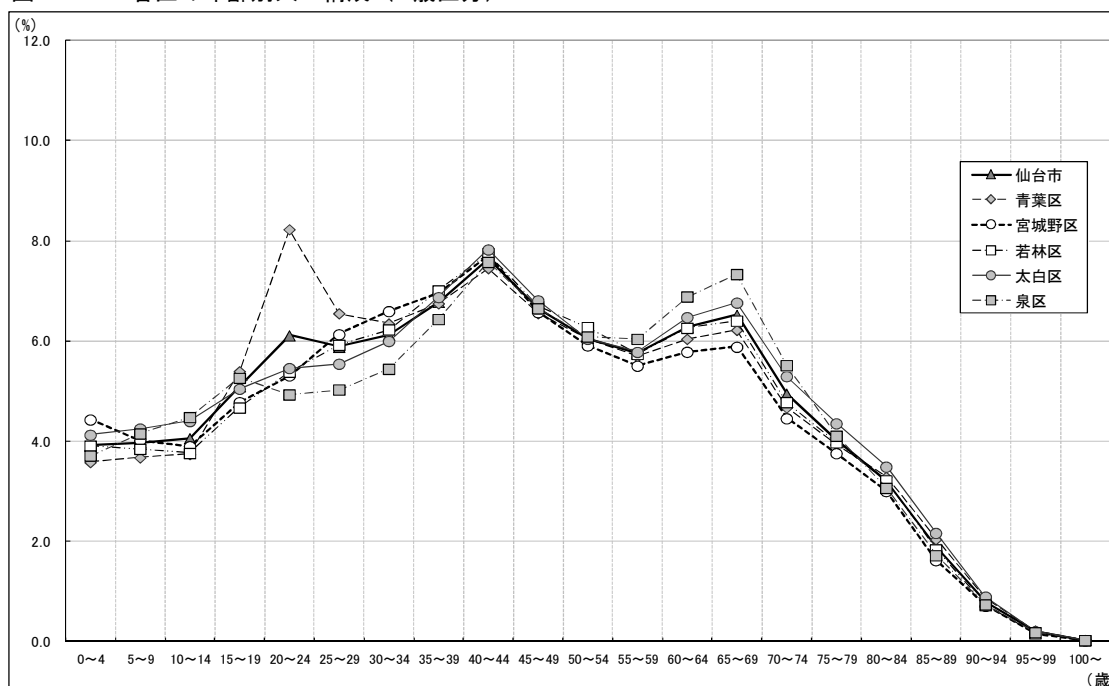
5歳ごとの年齢別で見ると、太白区、泉区では、65歳以上の高齢者の割合が、市平均より高い傾向にある。また、青葉区では、20~24歳の割合が市平均より2ポイント程度上回っているのに対し、他の4区は市平均より低くなっている。

図6-2 各区の年齢別人口構成（3区分）



資料：平成27年国勢調査（速報値）

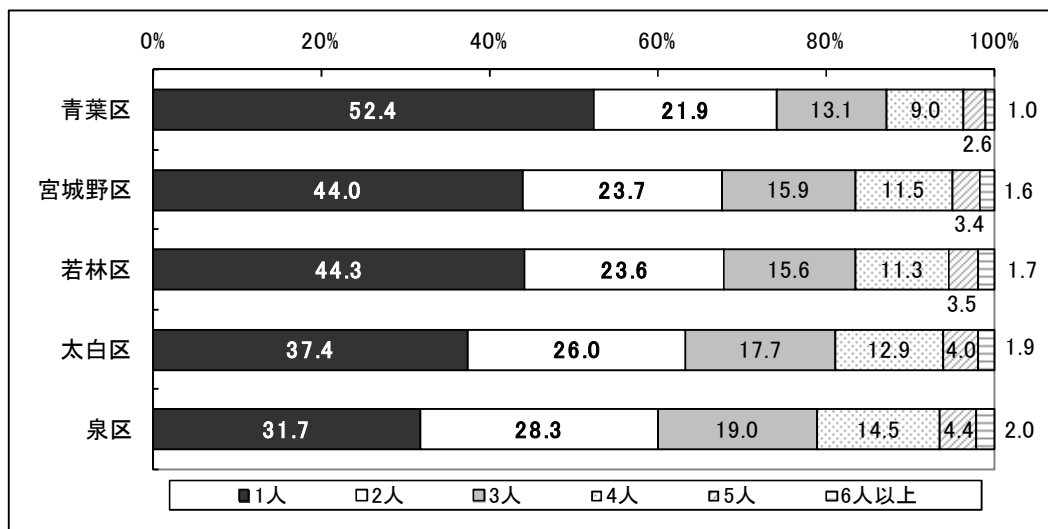
図6-3 各区の年齢別人口構成（5歳区分）



資料：平成27年国勢調査（速報値）

世帯人員別の世帯数の割合を見ると、図 6-3 で見たように 20～24 歳の若い世代が多く集まる青葉区では、単身世帯の割合が他区に比べて高く、52.4%と半数以上が単身世帯となっている。一方、65 歳以上の高齢者が多い太白区、泉区では、単身世帯の割合は低く、2～5 人世帯の世帯比率が他区に比べて高い。

図 6-4 各区の世帯人員別世帯数の割合



資料：平成 27 年国勢調査（速報値）

6-3. 住宅事情

6-3-1. 住宅数・空き家数

空き家率が高いのは太白区で、泉区では低い

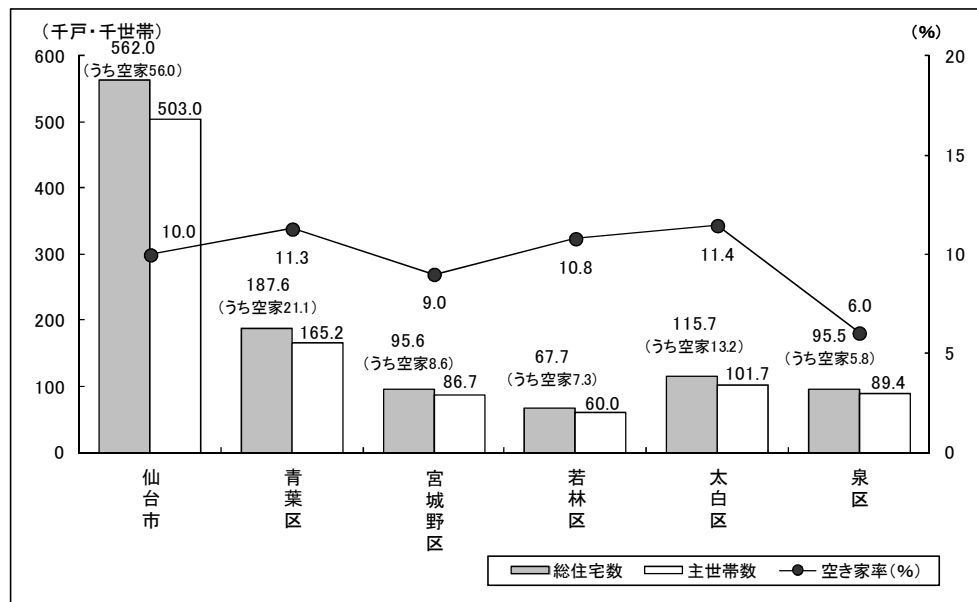
住宅ストックについて見ると、住宅数は青葉区が多く、全市の30%以上を占める。次いで、太白区、宮城野区、泉区、若林区となっている。

また、空き家率では太白区が11.4%と高く、次いで、青葉区が11.3%、若林区で10.8%となっており、市全体の空き家率を上回っている。一方、空き家率が低いのは泉区で6.0%となっている。

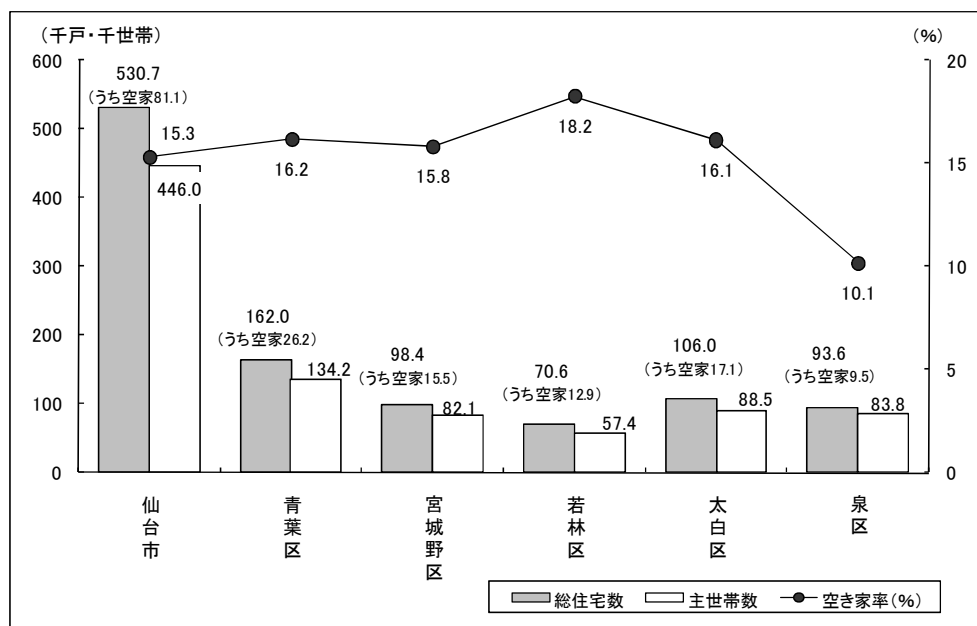
平成20年と比較すると、全体的に空き家率は大きく減少している。特に若林区では減少の割合が大きく、7.4ポイントの減少となっている。

図6-5 各区の住宅ストック

(平成25年)



(平成20年)



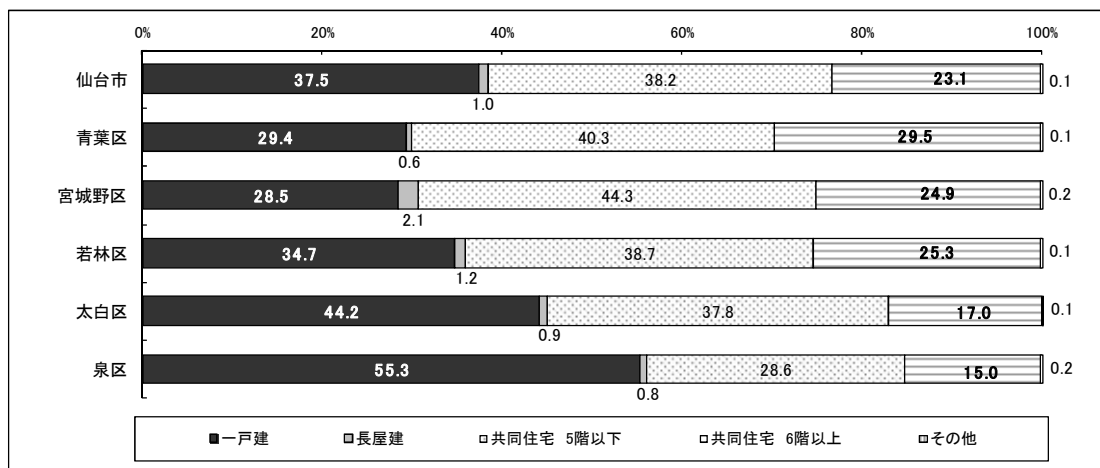
資料：住宅・土地統計調査

6-3-2. 建て方・構造別住宅数

共同住宅比率の高い青葉区・宮城野区、一戸建て比率の高い泉区

住宅の建て方では、青葉区では共同住宅比率が全市より高く、69.9%であり、次いで宮城野区が高く、69.1%となっている。特に青葉区では高層の6階建て以上の共同住宅が他区に比べて高い。一方、泉区では一戸建て比率が全市より高く、共同住宅比率は全市より低くなっている。

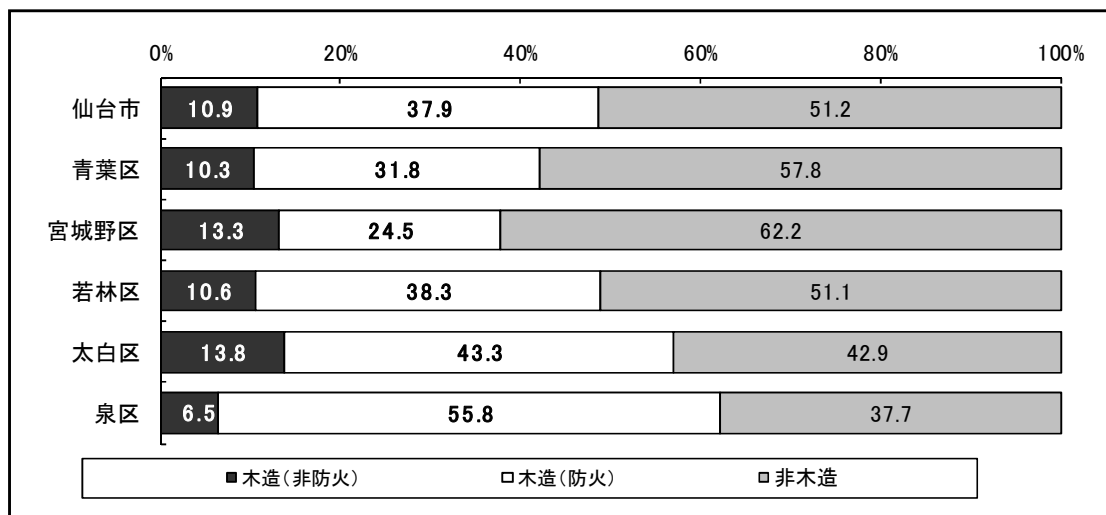
図6-6 各区の建て方別住宅数の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

構造別では、非木造の割合が最も高いのは、宮城野区の62.2%となっており、次いで青葉区、若林区となっている。一方、木造の割合が高いのは、泉区、太白区となっている。

図6-7 各区の構造別住宅数の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

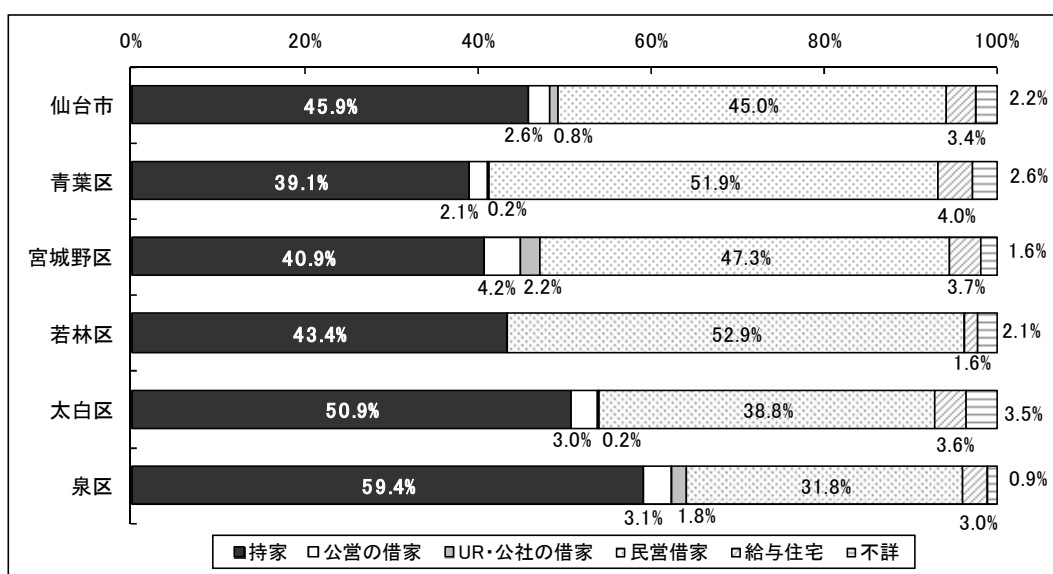
6-3-3. 住宅の所有関係

借家の多い青葉区、持家の多い泉区

借家の割合は、青葉区、宮城野区、若林区の順で多い。他の区と比較して、最も多い青葉区では約60%を占めており、そのうち民間借家が51.9%となっている。また、若林区では、民間借家が52.9%と他区よりも高い。一方、持家の割合は泉区と太白区で多く、特に泉区では59.4%となっている。

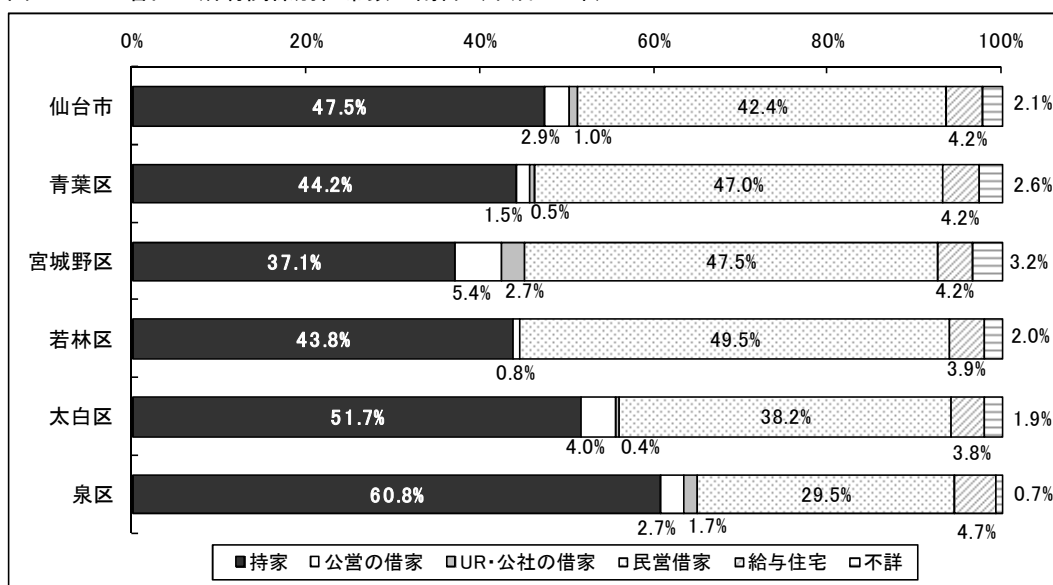
平成20年では借家の割合は、宮城野区、若林区、青葉区の順で多くなっている。平成25年と平成20年の構成を比較すると、平成25年の青葉区で借家の割合は約5ポイント高くなっている。

図6-8 各区の所有関係別世帯数の割合（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図6-9 各区の所有関係別世帯数の割合（平成20年）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

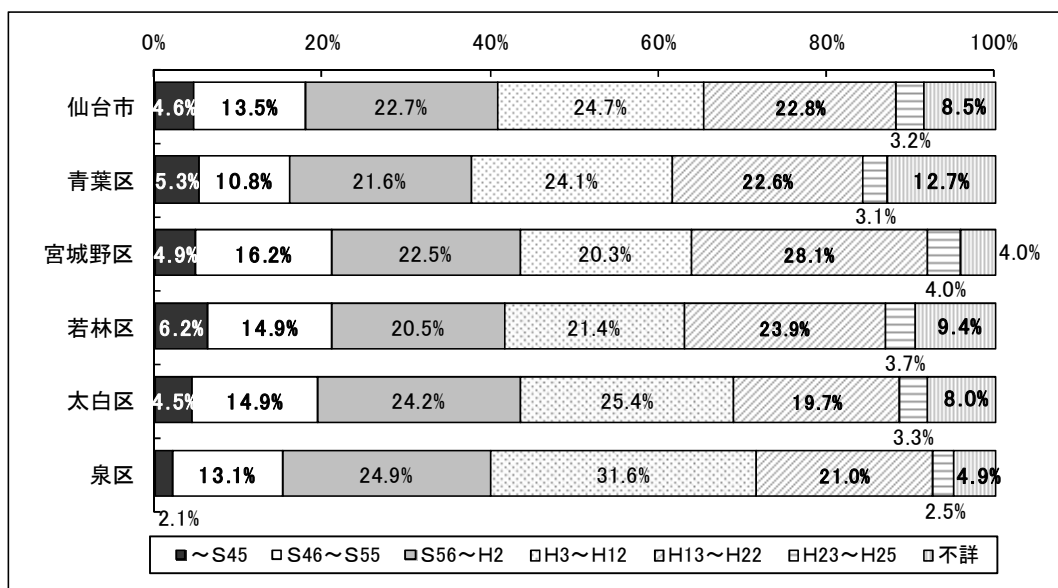
6-3-4. 住宅の建築時期

泉区は昭和 56 年以降の住宅が比較的多く、
宮城野区と若林区では昭和 56 年以前の住宅が比較的多い

建築基準法の耐震基準が大きく改正された、昭和 56 年以降に建築された住宅の割合は泉区が高く、約 80%を占めており、中でも平成 3 年～平成 12 年に建築された建物が 31.6%と他区よりも高い。一方、若林区や宮城野区では昭和 55 年以前の住宅の割合が多く、約 21%を占めている。

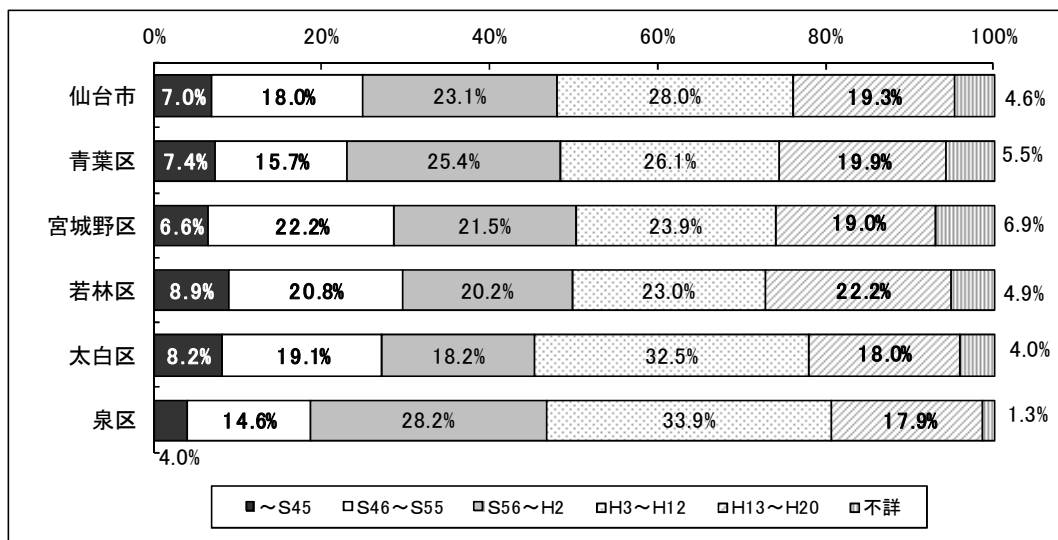
平成 20 年と比較すると、昭和 55 年以前に建築された住宅は減少している。

図 6-10 各区の建築時期別住宅数の割合（平成 25 年）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 6-11 各区の建築時期別住宅数の割合（平成 20 年）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

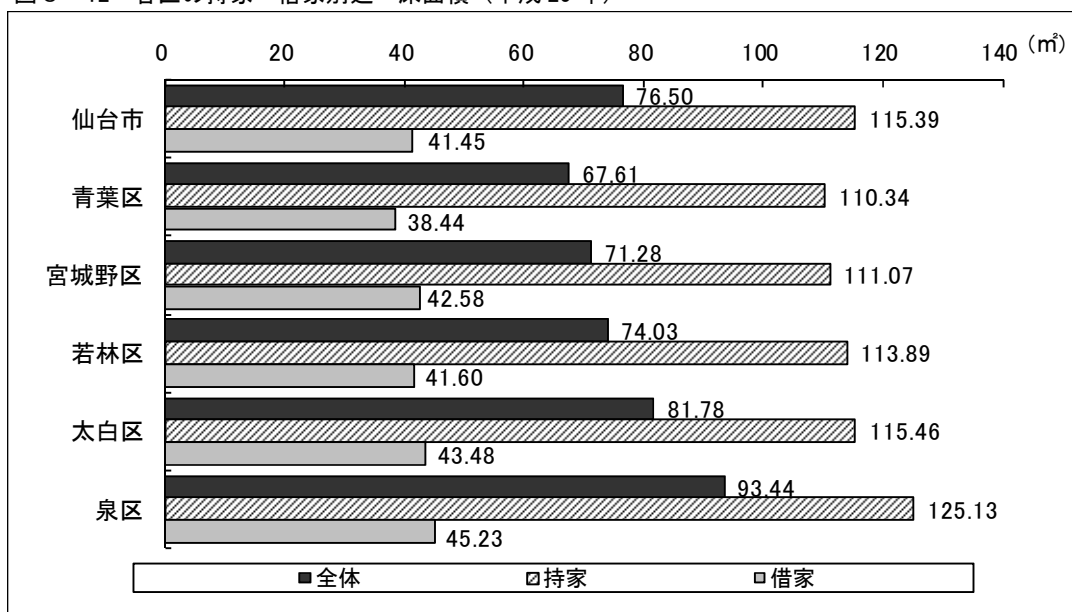
6-3-5. 住宅規模

戸当たり面積が持家・借家ともに狭い青葉区

1 住宅当たりの延べ床面積を見ると、持家で規模が最も大きいのは泉区の 125.13 m²、最も小さいのは青葉区の 110.34 m²で、その差は 14.79 m²となっている。一方、借家で規模が最も大きいのは泉区の 45.23 m²で、最も小さい青葉区の 38.44 m²より 6.79 m²広がっている。また、持家と借家の規模の格差については、どの区においても 2.6~2.9 倍の開きがある。

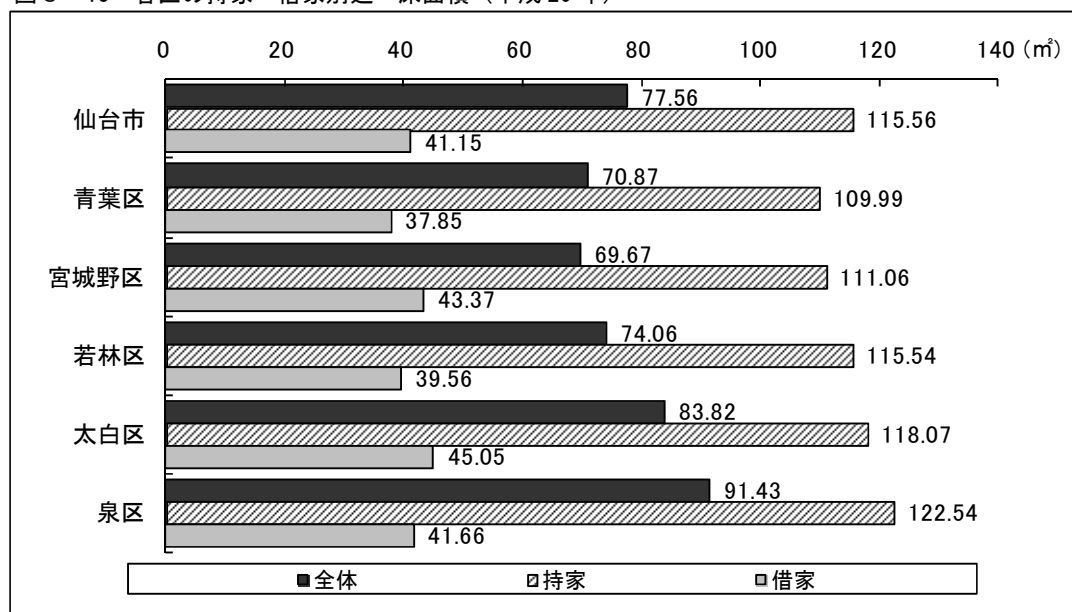
平成 20 年と比較すると、全市では、持家・借家とも延べ床面積に大きな変化はないが、特に泉区については持家で 2.59 m²増加し、借家で 3.57 m²増加している。

図 6-12 各区の持家・借家別延べ床面積（平成 25 年）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 6-13 各区の持家・借家別延べ床面積（平成 20 年）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

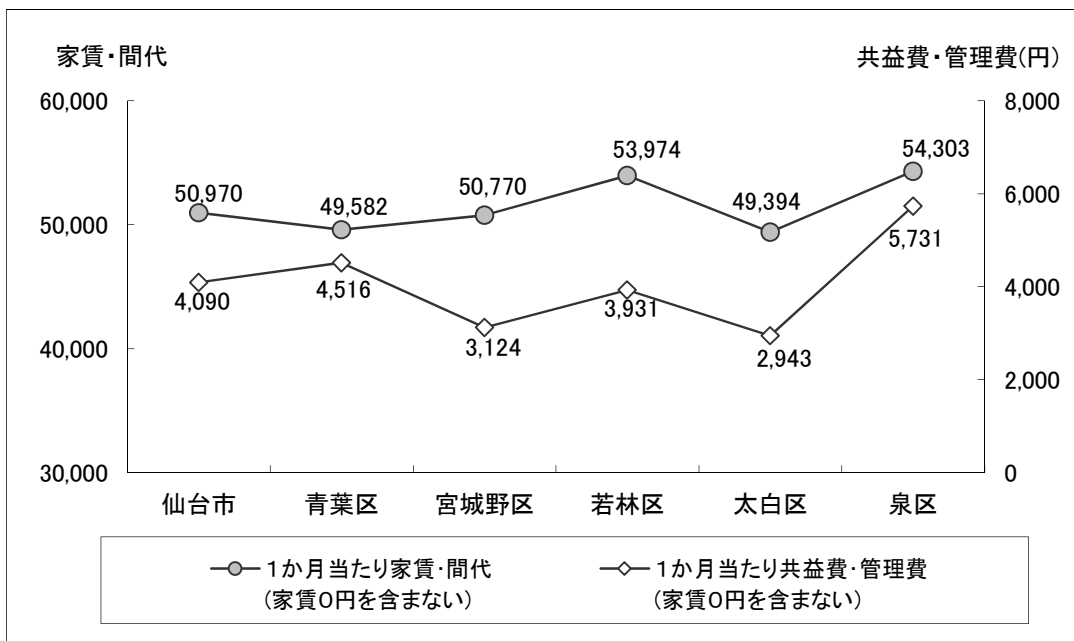
6-3-6. 借家家賃

家賃が低い太白区、高い泉区

借家の1ヶ月当たりの家賃・間代（0円を含まない）を見ると、太白区の49,394円が最も低く、最も高い泉区の54,303円より約4,900円安い。1ヶ月当たりの共益費・管理費（0円を含まない）を見ると、青葉区、泉区は家賃・間代と比較して、高い傾向にある。

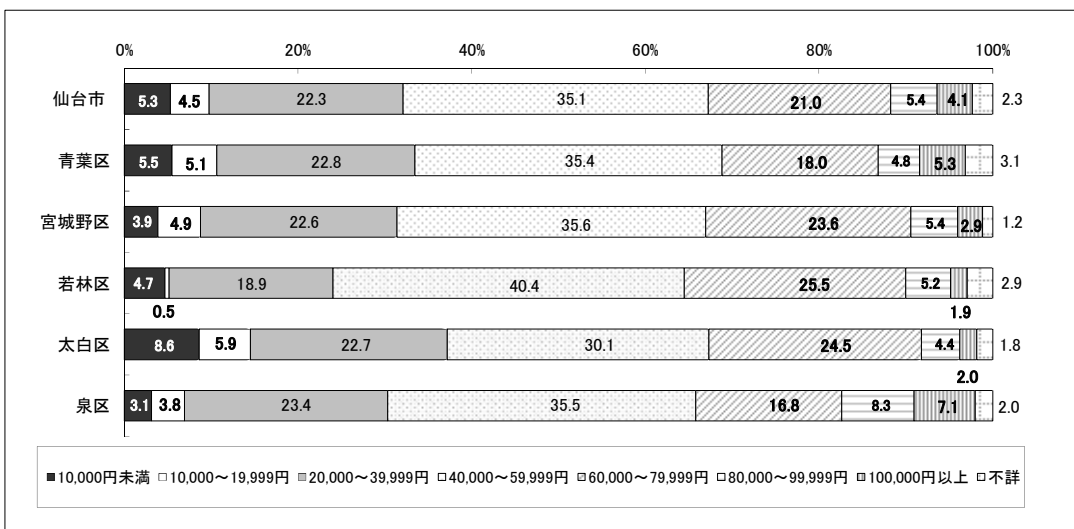
価格帯では、各区とも4万～6万円未満の割合が最も多く、2万円未満の借家の割合は太白区が他区に比べて高い割合である。一方で、泉区では8万円以上の借家の割合が他区に比べて高い。

図6-14 各区の借家の平均家賃



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図6-15 各区の家賃帯別借家数の割合



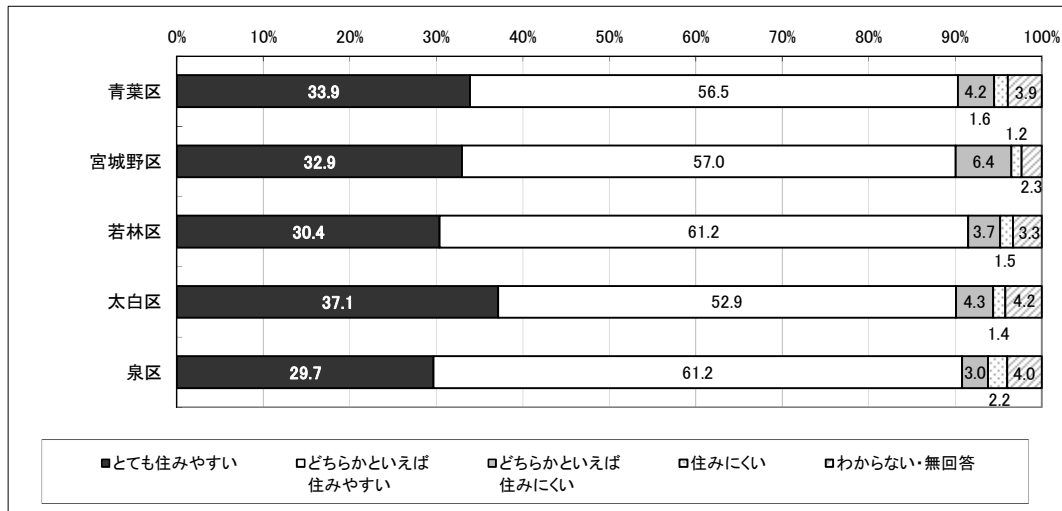
資料：平成25年住宅・土地統計調査

6-3-7. 住みやすさと居住意向

住みやすさへの評価が高い若林区

「とても住みやすい」+「どちらかといえば住みやすい」と回答した人は合わせて、若林区で最も高く 91.6%、次いで泉区で 90.9%となっている。全体的に見ても、90%前後の高い評価を示している。「とても住みやすい」と回答した割合では、特に太白区が高い。

図6-16 各区の住みやすさの評価

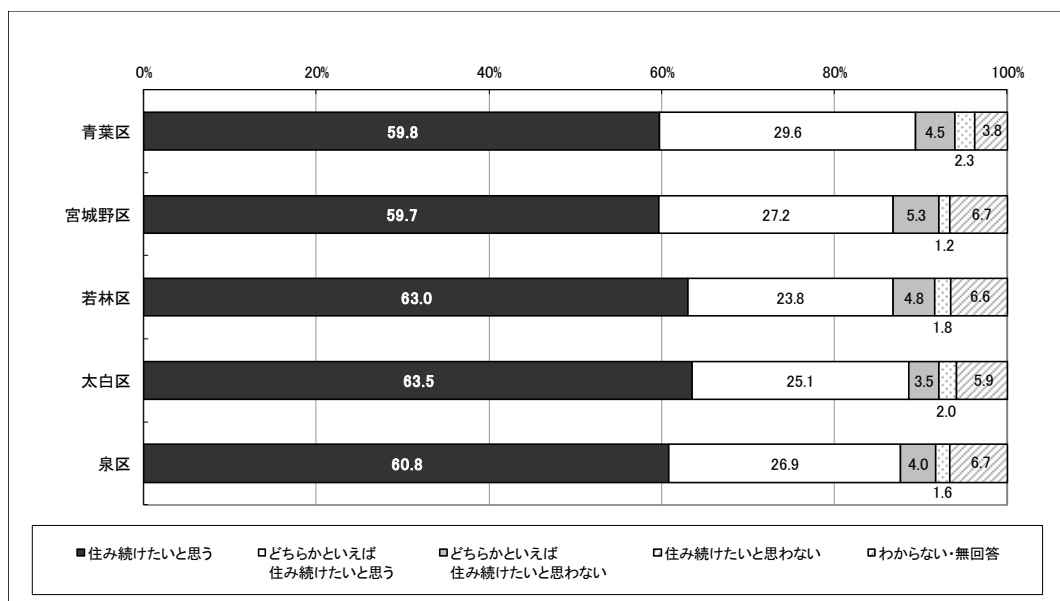


資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

居住意向の高い太白区

居住意向に関して、「住み続けたいと思う」と回答している割合は太白区が最も高く、63.5%である。また、「どちらかというとも住み続けたいと思う」も含めると、青葉区が最も高く、89.4%となっている。

図6-17 各区の居住意向



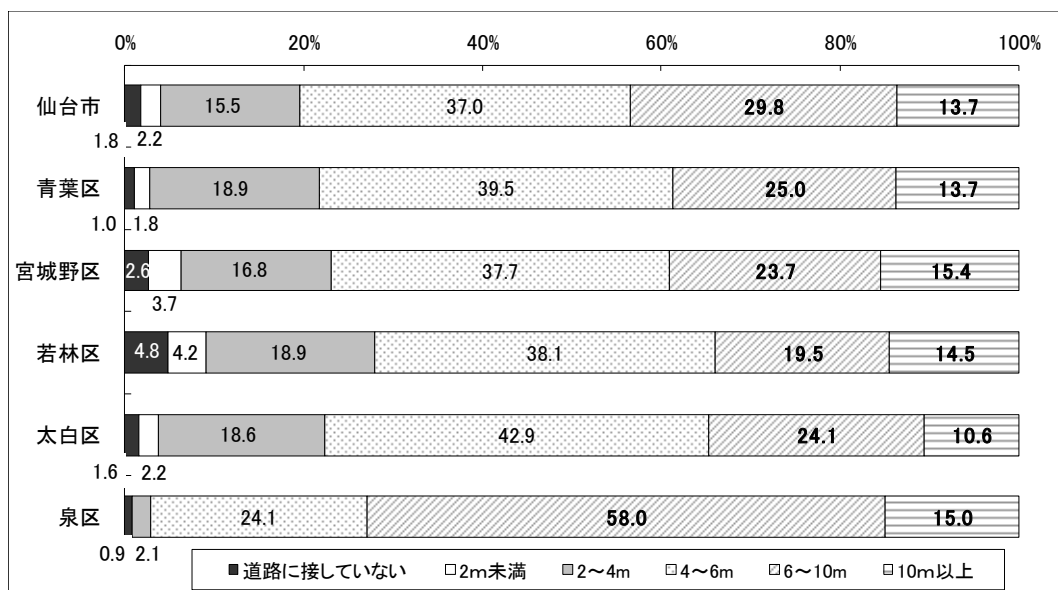
資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

6-3-8. 道路幅員

泉区で幅員 4m以上の道路に接している住宅の割合が多い

幅員 4m未満の狭あい道路に接している住宅の割合は、若林区が 23.1%と最も高く、次いで太白区の 20.8%となっている。一方、泉区では約 97%の住宅が幅員 4m以上の道路に接している。

図 6-18 各区の接道道路の幅員別住宅数の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

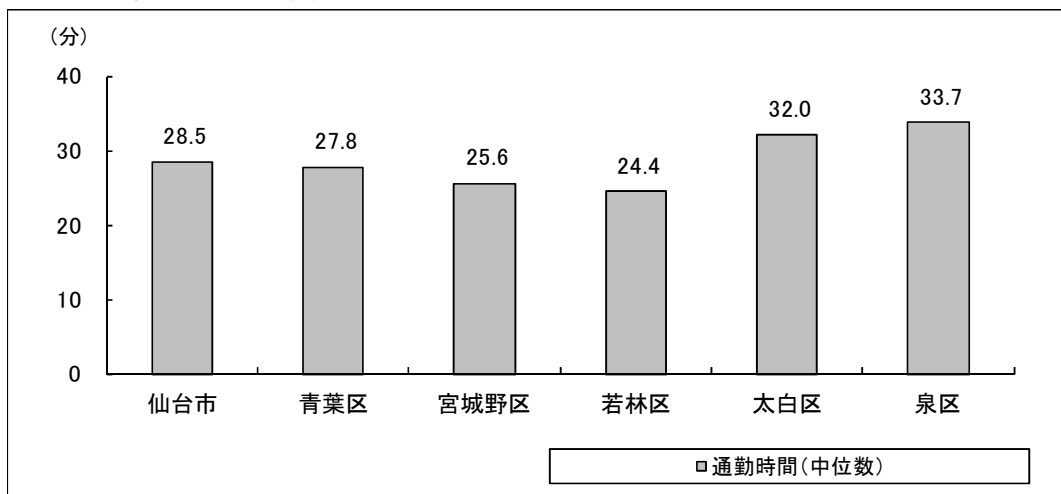
6-3-9. 通勤時間

通勤時間が短い若林区、長い泉区

各区の平均通勤時間を見ると、若林区が24.4分と最も短く、次いで宮城野区の25.6分となっている。一方、泉区は33.7分となっており、太白区と共に30分以上となっている。

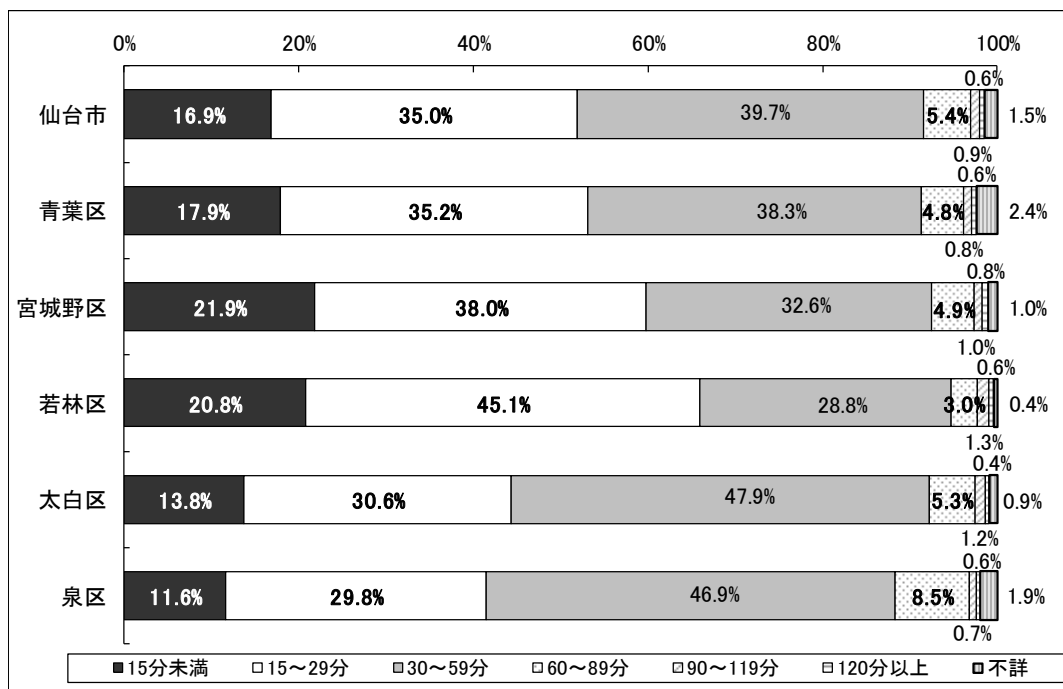
各区の通勤時間別世帯数（非通勤者を除く）の割合を見ると、通勤時間30分以内の世帯が若林区では約66%を占めているのに対し、泉区では約41%となっている。また、通勤時間60分以上の世帯では、泉区が約10%と最も多く、次いで太白区が約7%と多くなっている。

図6-19 各区の平均通勤時間



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図6-20 各区の通勤時間別世帯数の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

7章 仙台市の住宅政策課題と 対策に関する考察等

7-1. 仙台市の住宅を取り巻く環境

7-2. 持家と借家の課題と対策

7-3. 既存住宅の活用

7-4. 民営借家の役割

7-5. 高齢社会への対応

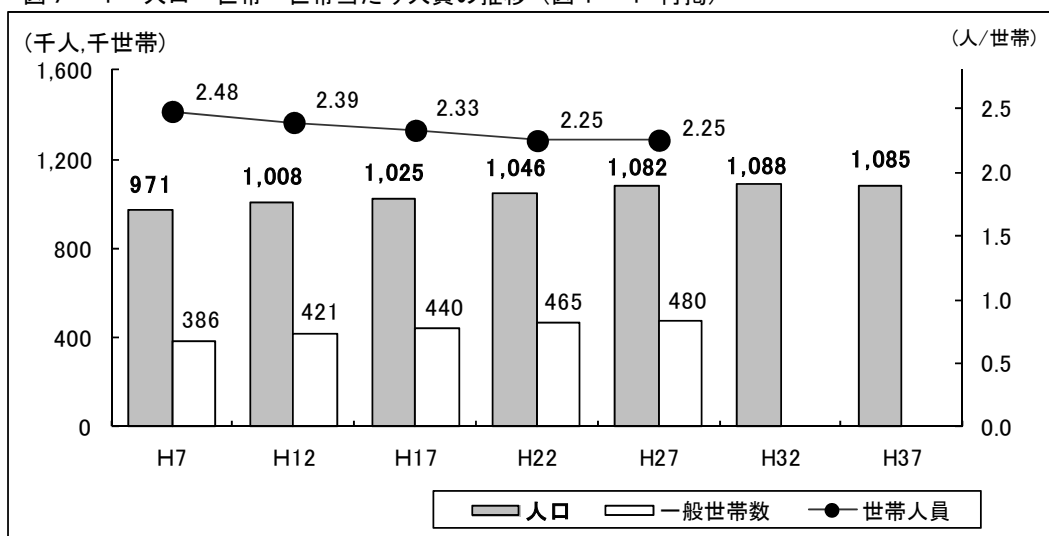
7-1. 仙台市の住宅を取り巻く環境

(1) 仙台市の人口

東北の中核都市である本市は、産業や大学等が集積しており、転勤族や学生も多い。人口は108.2万人(平成27年国勢調査速報)であり、5年前の平成22年に比べ3.6万人増加している。また、世帯数も48万世帯と、平成22年と比較して1.5万世帯増加している。

0～14歳の年少人口比率は一貫して減少し、平成27年には12.1%であり、平成7年との比較では、4.2ポイントの減少となる。平成37年には、さらに割合が低下し11.7%と予測されている。一方、65歳以上の高齢人口比率は増加傾向を続けており、平成27年では21.3%であったが、平成37年には4.6ポイント増加し、25%を超えることが予測されている。このような状況を踏まえ、少子高齢化に対応した居住環境の整備が求められている。

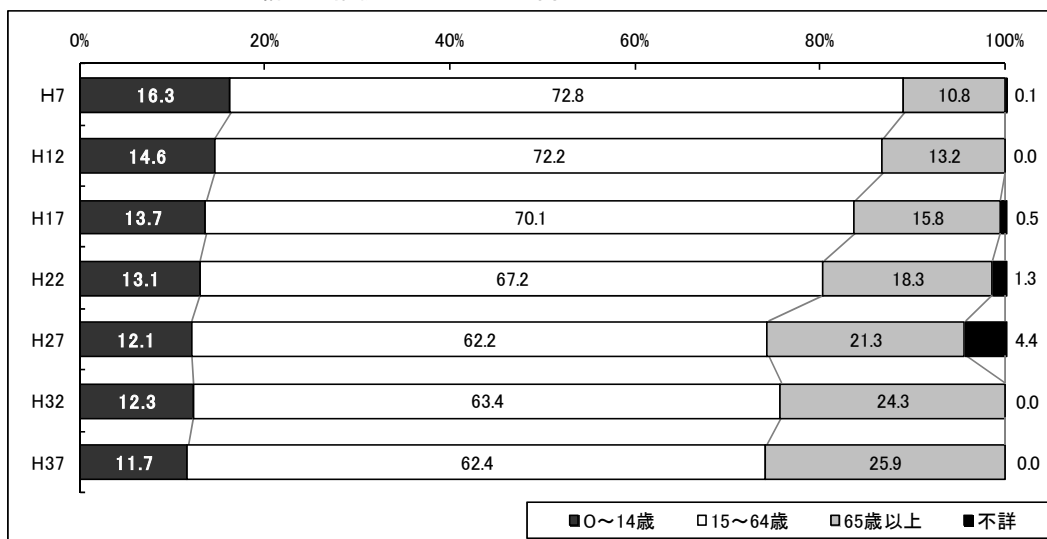
図7-1 人口・世帯・世帯当たり人員の推移 (図1-1 再掲)



資料：平成7～27年：国勢調査（平成27年は速報値）

／平成32～37年：仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図7-2 年齢別人口構成の推移 (図1-3 再掲)



資料：平成2～27年：国勢調査（平成27年は速報値）

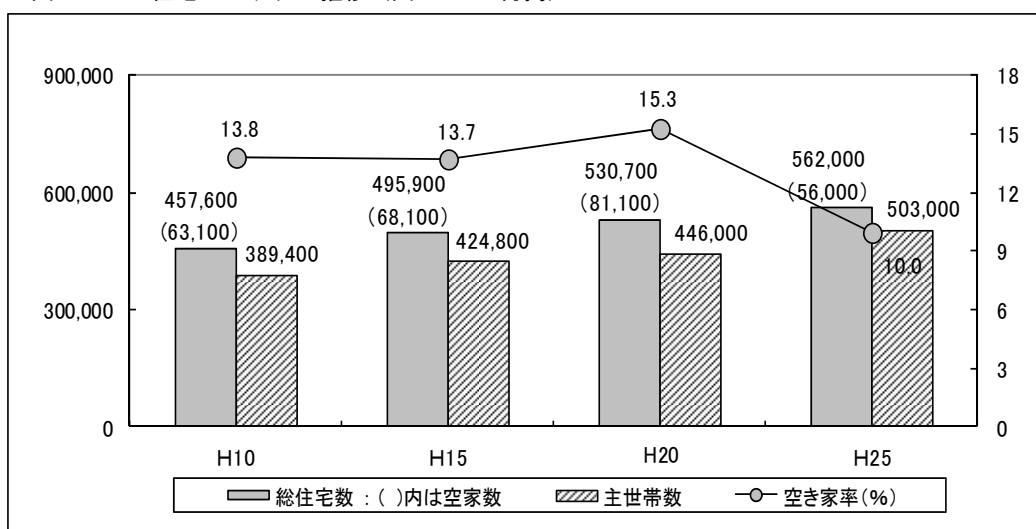
／平成32～37年：仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略

(2) 住宅の現状

平成 25 年の総住宅数は約 562,000 戸であり、5 年前の平成 20 年と比較して 31,300 戸増加している。主世帯数は住宅数の増加率を上回って増加傾向となっている。空き家率は平成 20 年をピークに増加傾向にあったが、東日本大震災の影響により、減少に転じ、平成 25 年の空き家数は 56,000 戸で、空き家率は 10.0% となったと考えられる。建て方別住宅数の推移では、非木造の共同住宅が住宅数、割合共に年々増加し、平成 25 年には住宅全体の約 50% を占めている。

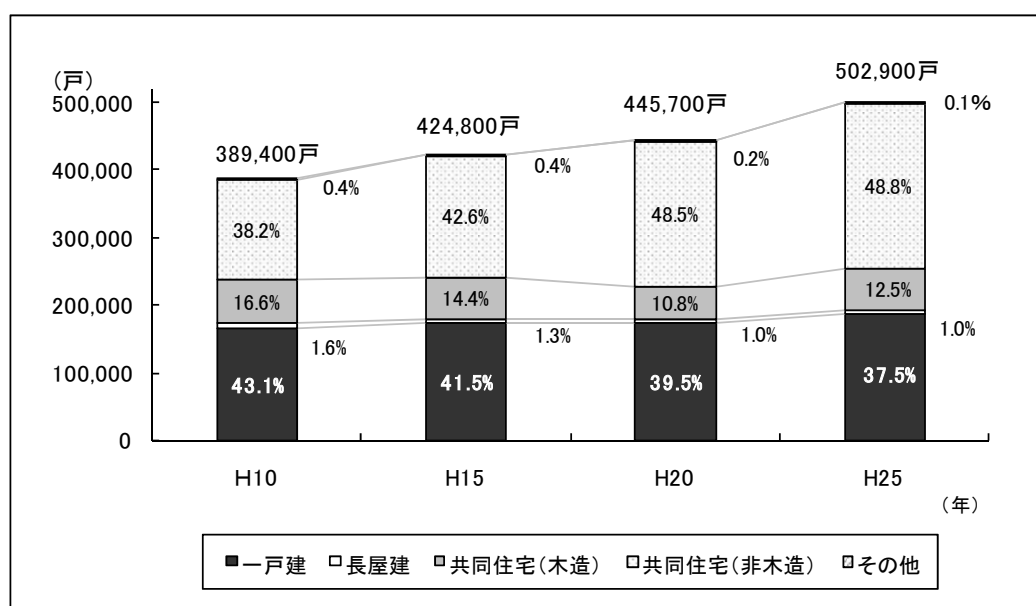
また、少子高齢化の進展により、夫婦と子供世帯が減少する一方で、単身世帯や夫婦のみの世帯の割合は高まる傾向にあり、既存住宅の有効活用に向けて民間の住宅市場と連携するなど、さまざまなライフスタイルの変化に応じた居住ニーズへ対応していく必要がある。

図 7-3 住宅ストックの推移 (図 2-1 再掲)



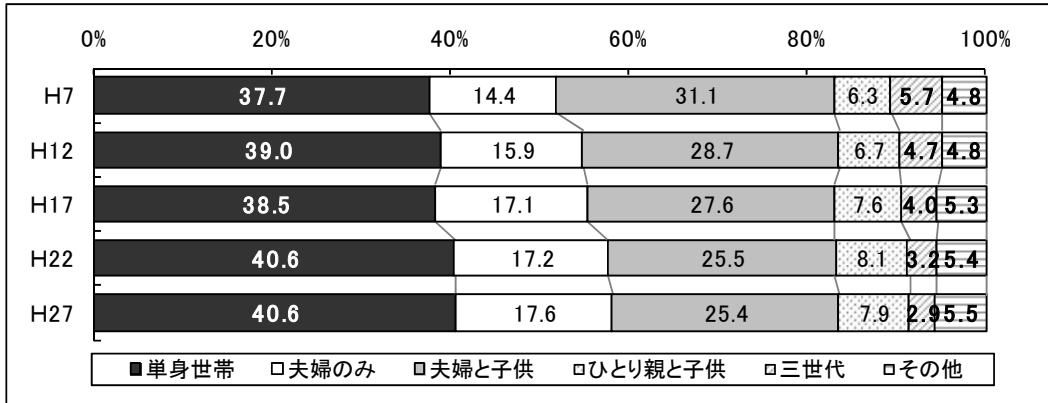
資料：住宅・土地統計調査

図 7-4 建て方別住宅数の推移 (図 2-3 再掲)



資料：住宅・土地統計調査

図7-5 世帯の型の推移 (図1-11再掲)



資料：国勢調査（平成27年は速報値）

7-2. 持家と借家の課題と対策

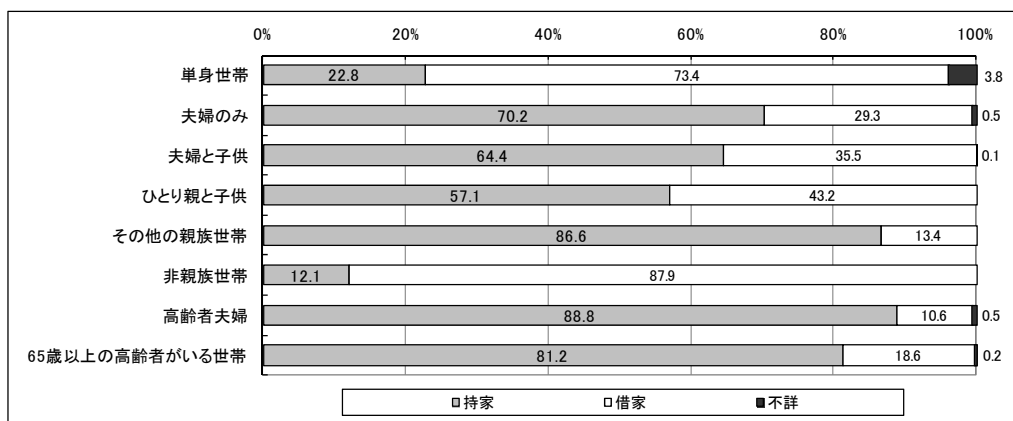
(1) 持家及び借家の世帯主の傾向

世帯の型別に持家および借家の割合を見ると、持家は、単身世帯や非親族世帯で低い割合となっている。一方、その他の親族世帯、高齢者夫婦、65歳以上の高齢者がいる世帯で80%以上と高い割合を示しており、高齢者の多くは持家で生活をしている。

世帯主の年齢との関係を見ると、持家では50歳以上で約70%を占め、借家では50歳未満が50%以上を占める構成となっている。また、年収との関係を見ると、持家は400万円以上が約50%を占め、一方、借家は400万円以上が約25%である。

持家では、年齢や年収が高い既婚者が多く、借家については、学生なども多いこともあり、年齢や年収が低く、ひとり暮らしが多い傾向となっている。

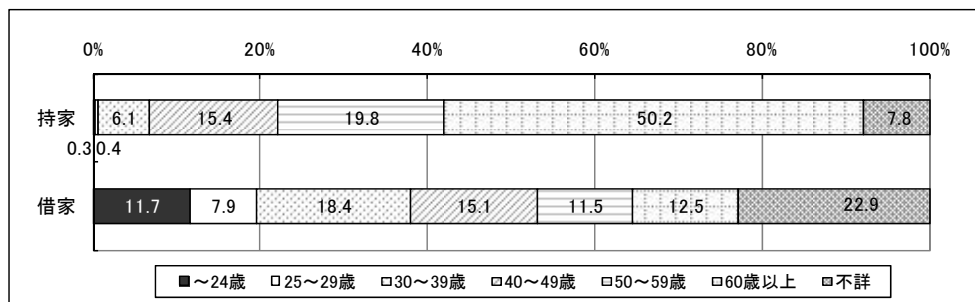
図7-6 世帯の型・所有関係別世帯数の割合（図4-1改）



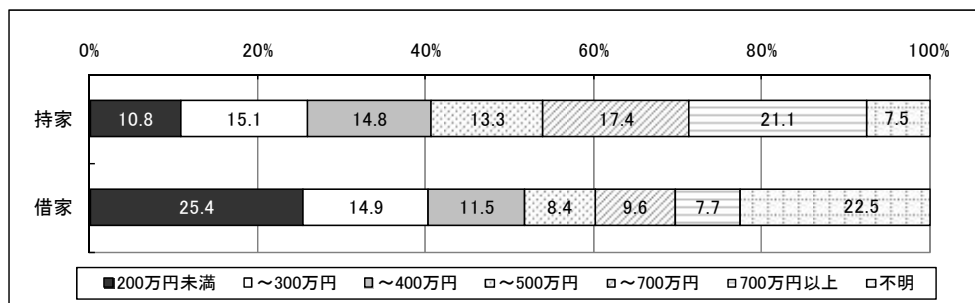
資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-7 世帯主の年齢及び年収

【年齢】



【年収】

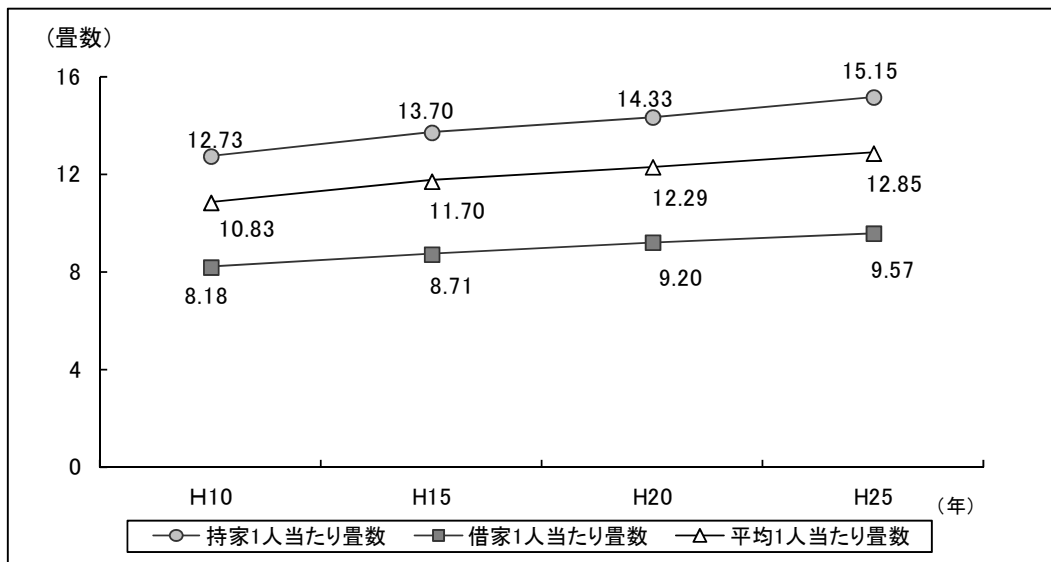


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 持家と借家の規模

住宅規模について見ると、1人当りの畳数は持家、借家共に増加傾向にある。平成20年と比較すると持家では0.82畳の増加、借家では0.37畳の増加となっている。要因としては、夫婦と子供世帯の減少する一方で、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加による世帯人員の減少などが考えられる。

図7-8 1人当たり畳数の推移 (図2-13再掲)

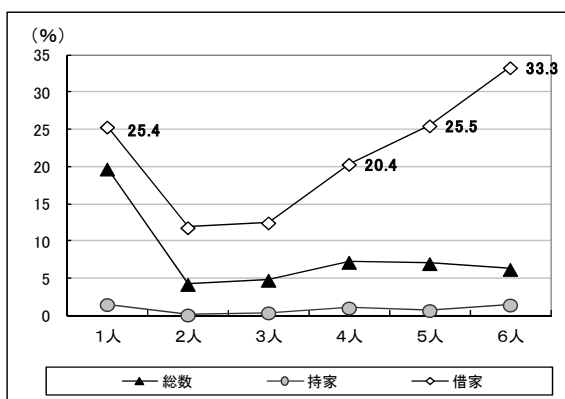


資料：住宅・土地統計調査

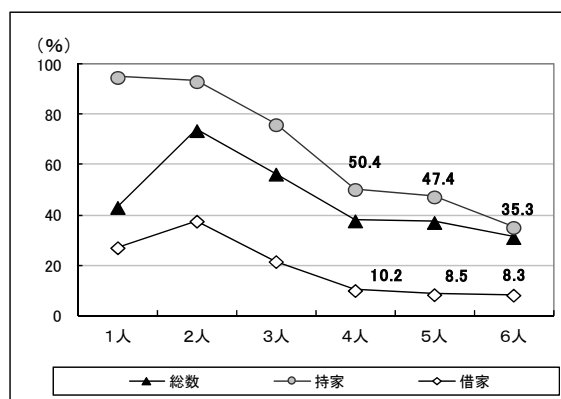
次に、世帯人員別の居住面積の状況について見ると、最低居住面積水準に満たない世帯は借家に多く、特に単身世帯および世帯人員が4人以上の割合が他に比べて高い。一方、誘導居住面積水準以上の世帯は、持家に多く、世帯人員が1~3人で特に高い割合となっている。

図7-9 世帯人員別居住面積水準の状況

(最低居住面積水準未満の割合)

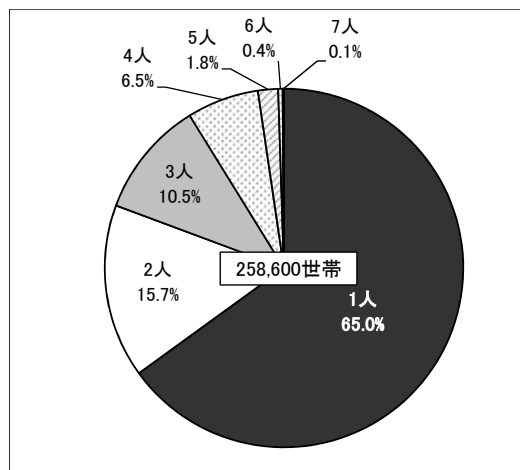


(誘導居住面積水準以上の割合)



資料：平成25年住宅・土地統計調査

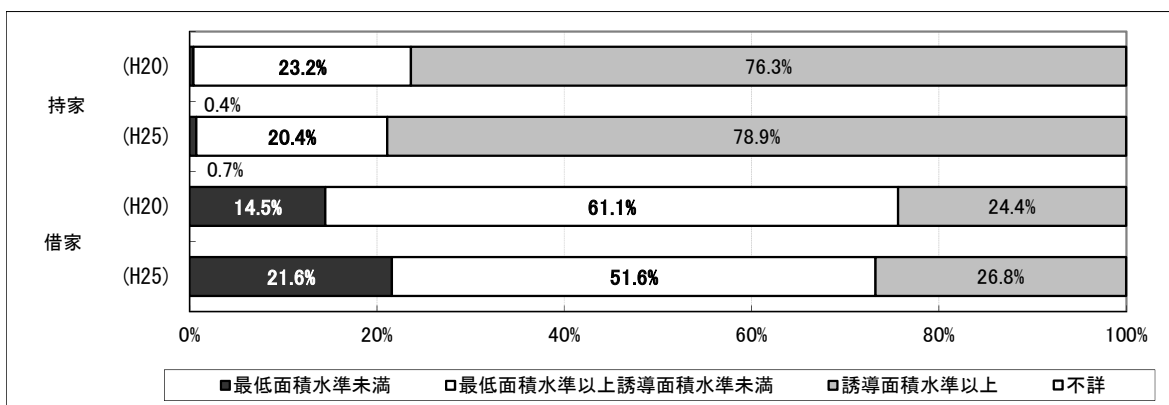
図7-10 民営借家入居世帯（世帯人員別）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

居住面積水準の推移を見ると、持家、借家ともに最低居住面積水準未満、誘導居住面積水準以上の住宅はそれぞれ増加している。特に、借家では平成20年に比べ、最低居住面積水準未満の住宅が大幅に増加し、21.6%となった。このような状況から、特に借家における住宅の質の向上および適切な住まいが選択できる環境整備を進める必要がある。

図7-11 所有関係別居住面積水準の状況（図4-9改）



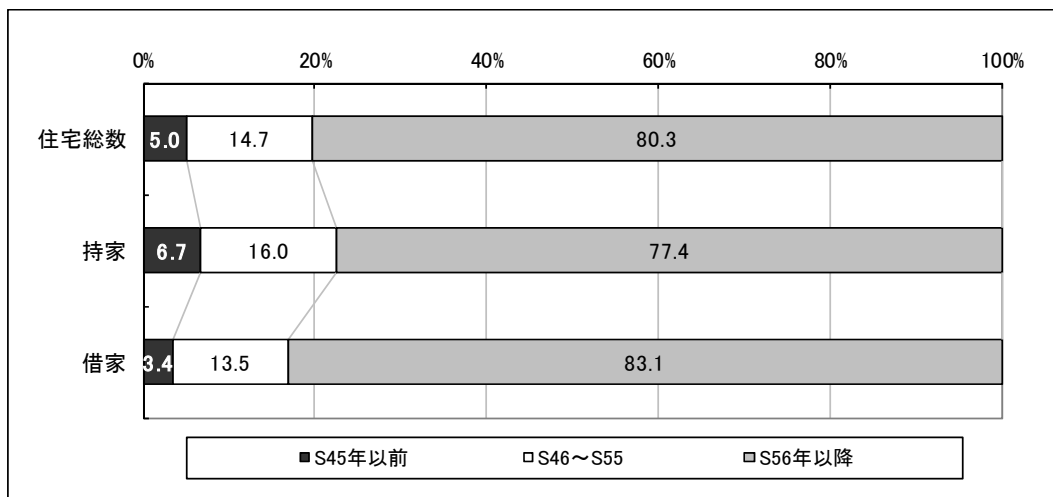
資料：住宅・土地統計調査

(3) 住まいの耐震性の向上

平成23年東日本大震災では、津波による甚大な被害が発生したが、市民の命を守るための住宅の耐震性確保は今後も大きな課題となる。

昭和46年に耐震基準が一部改正され、昭和56年には建築基準法の改正が行われた。現行の耐震基準以前に建築された住宅には、耐震性に問題がある可能性があるが、持家の22.7%が昭和55年以前の建築となっている。借家では、昭和55年以前の建築が16.9%であり、持家より割合が少ない。

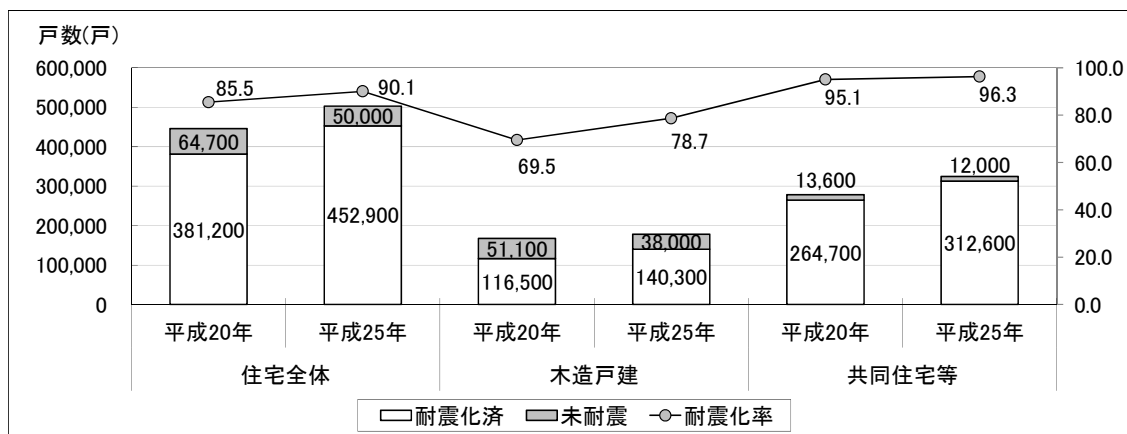
図7-12 所有別建築時期



資料：平成25年住宅・土地統計調査

住宅の耐震化状況では、住宅全体の耐震化率は90.1%であり、平成20年と比べて4.6ポイント増加している。建て方別では、木造戸建住宅が78.7%で9.2ポイントの増加となっており、共同住宅等では96.3%でほぼ横ばいに推移している。

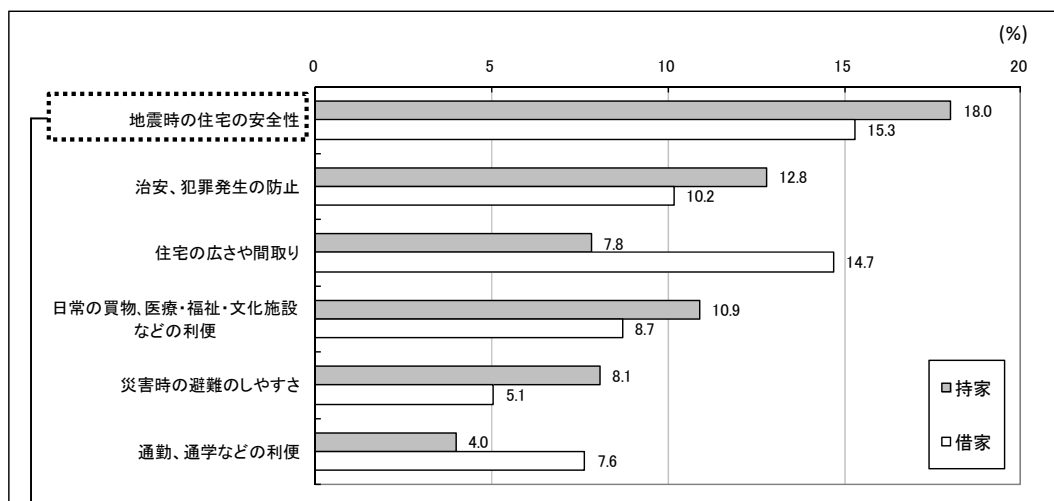
図7-13 住宅の耐震化状況



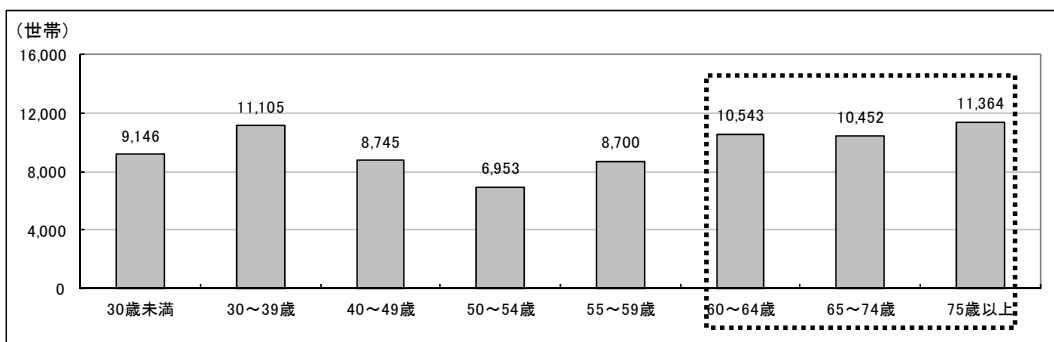
資料：平成25年住宅・土地統計調査

持家・借家ともに、住宅及び居住環境において最も重要な点では、「地震時の住宅の安全性」に対する回答が最も多く、持家は借家と比較すると古い建物が多いこともあり、借家より 2.7 ポイント高い。また、前述したように持家は 60 歳以上の比率が高いこともあり、持家で「地震時の住宅の安全性」と回答した年齢の内訳を見ると、60 歳以上の高齢者が多い。また、高齢者だけでなく 30～39 歳も多い。このような状況から、今後の地震災害に備えて、引き続き住まいの耐震性向上に向けた取り組みを進める必要がある。

図 7-14 住宅及び居住環境において最も重要な項目（図 5-9 改）



(地震時の住宅の安全性を最も重要な点とした年齢別の傾向)



資料：平成 25 年 住生活総合調査

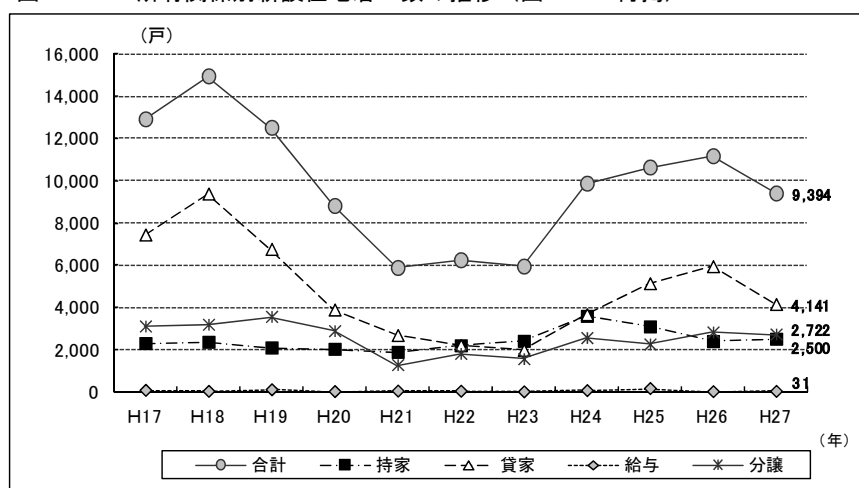
7-3. 既存住宅の活用

政府は、日本再興戦略 2016 を平成 28 年 6 月に閣議決定し、「戦後最大の名目 GDP600 兆円」の実現を目指すための成長戦略の 1 つとして、「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」を盛り込んでいる。既存住宅流通の市場規模を平成 37 年までに 4 兆円から 8 兆円、リフォームの市場規模を 6 兆円から 12 兆円へ倍増させる方針である。また、平成 28 年 3 月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）においても、新たな住宅政策の方向性として「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」を示し、具体的な目標値を定めている。既存住宅やリフォーム市場の活性につながるよう本市としても課題への対策に取り組む必要がある。

(1) 既存住宅の流通

本市の住宅着工数を見ると平成 18 年以降は減少していたが、平成 23 年以降は増加傾向に転じ、平成 27 年の総着工数は 9,394 戸で、平成 23 年と比較すると 3,457 戸の増加となっている。平成 23 年に発生した東日本大震災により、借家の需要が増えたことが影響したと考えられる。

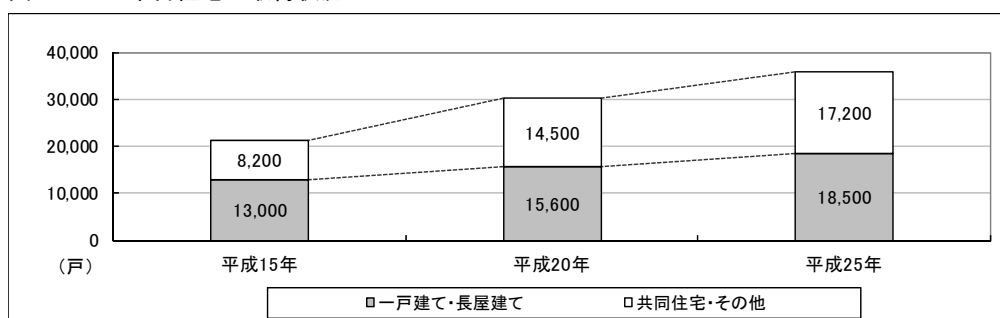
図 7-15 所有関係別新設住宅着工数の推移（図 3-1 再掲）



資料：住宅着工統計

持家として取得した中古住宅数は「一戸建て・長屋建て」と「共同住宅・その他」とともに増加傾向にある。「共同住宅・その他」の割合は、平成 15 年には 40%程度だったが、平成 20 年以降は「一戸建て・長屋建て」とほぼ同じ割合となっている。また、近年の共同住宅の供給数を考えると、今後も共同住宅の流通量が増加することが考えられる。

図 7-16 中古住宅の取得状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

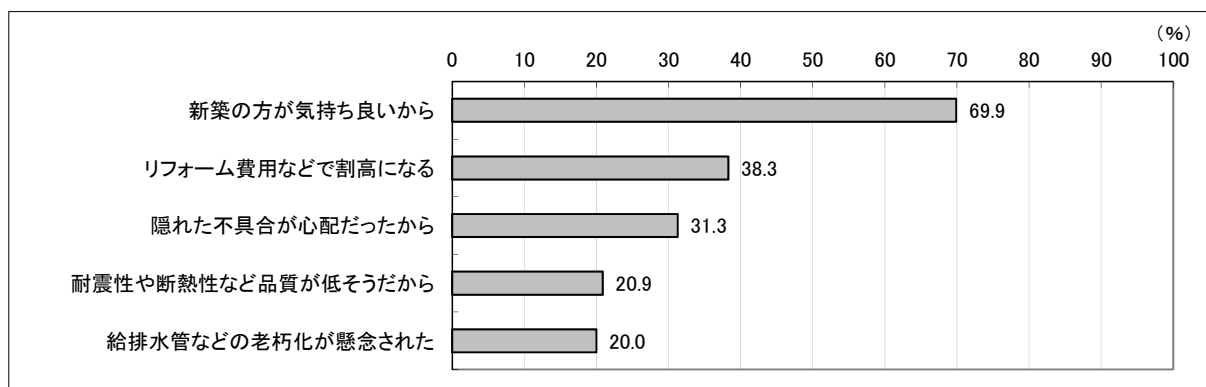
国土交通省の住宅市場動向調査によると、新築の分譲戸建住宅を購入し、中古住宅にしなかった理由として、「新築の方が気持ち良いから」の割合が最も高いが、その他には「リフォーム費用などで割高になる」といった経済的要因の他、「隠れた不具合が心配だったから」「耐震性や断熱性など品質が低そうだから」など住宅の品質を懸念する意見が見られた。一方、中古住宅を購入した理由としては、「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」の割合が最も多く、経済的な要因が大きいものとなっている。

既存住宅の流通促進に向けて、住宅の適切な維持管理の啓発やリフォームの促進による良質な住宅ストックの確保と、それらが適正に評価され、市民が安心して購入できる住宅市場の環境整備を進める必要がある。

図7-17 中古住宅を購入しなかった理由と購入した理由（上位5位）

（中古住宅を購入しなかった理由）

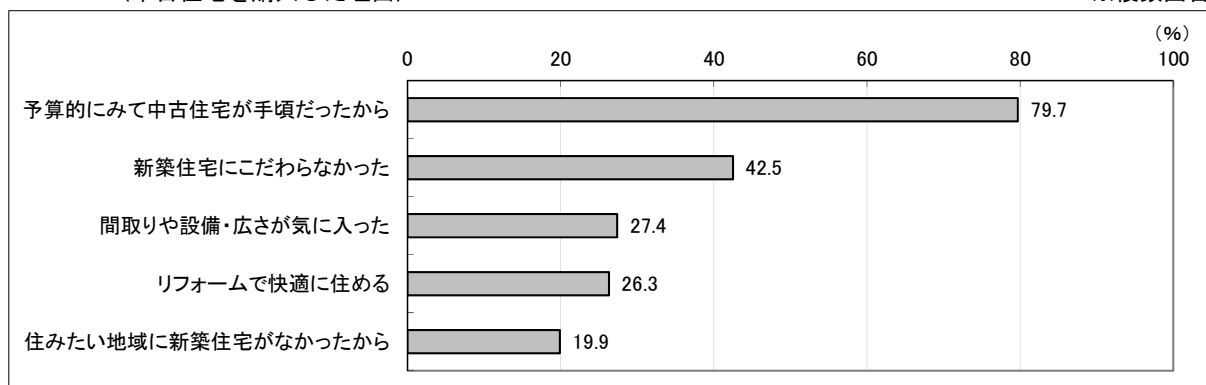
※複数回答



平成27年度住宅市場動向調査

（中古住宅を購入した理由）

※複数回答

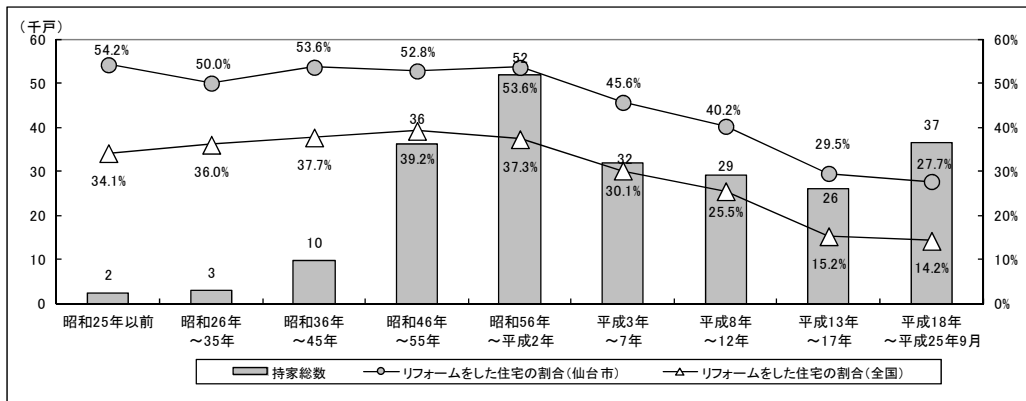


平成27年度住宅市場動向調査

(2) リフォームの状況

建築時期別の平成21年以降に実施された持家総数に対するリフォームの割合を見ると、平成2年までに建築された住宅で50%を超えており、平成12年までに建築された住宅をみても40%を超えている。持家総数については、昭和56年～平成2年が約52,000戸と最も多い。全国と比較してリフォームをした住宅の割合が高いことから、通常想定される経年による維持管理に伴う修繕や設備機器の追加・更新等に加えて、東日本大震災による被害の修繕があったのではないかと推測される。

図7-18 建築時期別の持家数に対するリフォームの割合（平成21年以降）

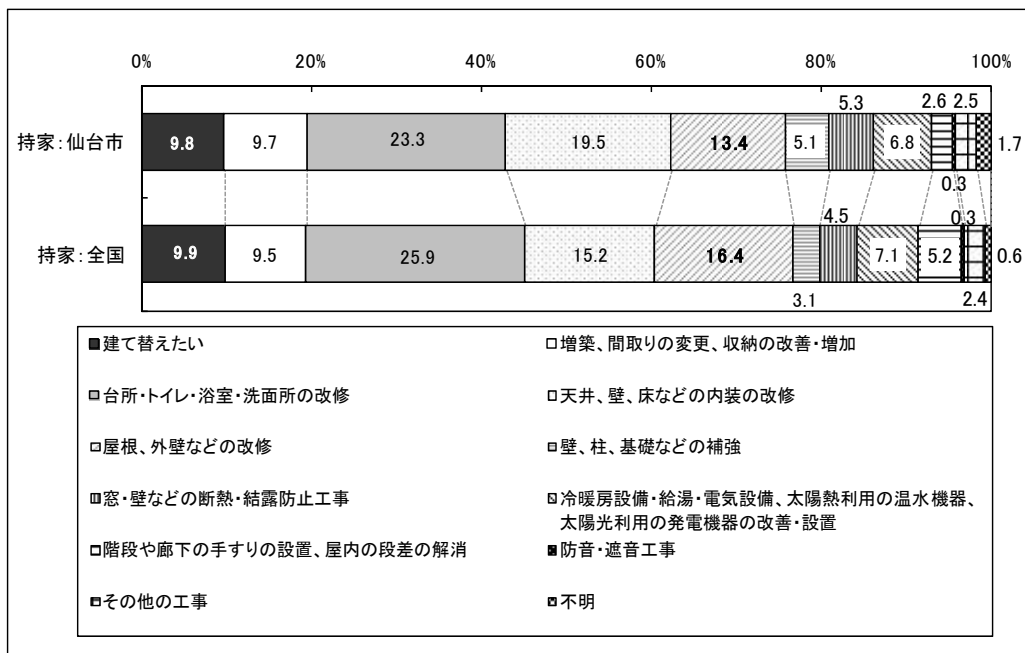


資料：平成25年住宅・土地統計調査

住宅の改善を希望している世帯における住宅の改善の内容としては、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」が最も多く、次いで「天井、壁、床などの内装の改修」「屋外、外壁などの改修」となっており、建て替え・増築などよりも既存の住宅の部分に対する「改修」の意向が半数以上を占めている。

図7-19 持家世帯における改善の内容（図4-28改）

■改善意向のある世帯

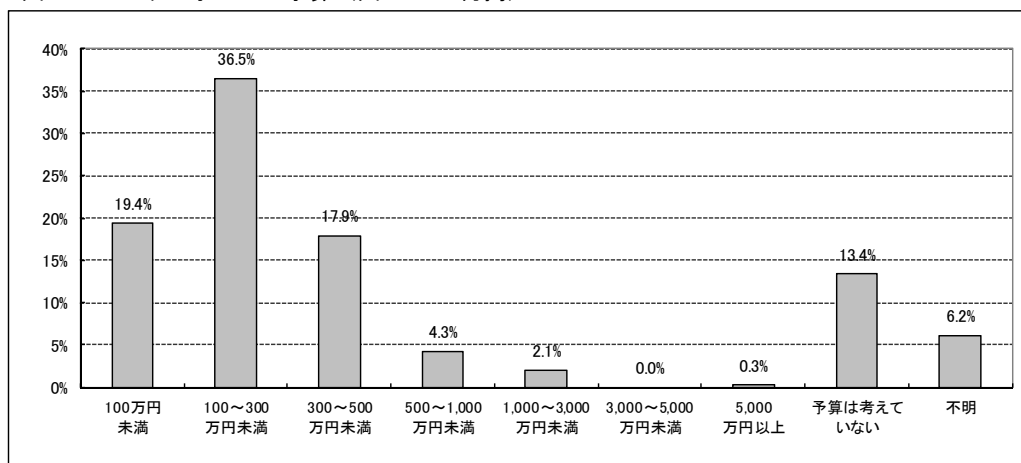


資料：平成25年住生活総合調査

リフォームについての予算を見ると、100～300万円の割合が最も高くなっており、100～500万円の範囲が全体の約7割を占めている。リフォーム上の課題としては、「預貯金や返済能力不足」が最も多く、経済的な事情でリフォームが進まないケースが想定される他、「業者の情報が得にくい」という課題も少なからずある。

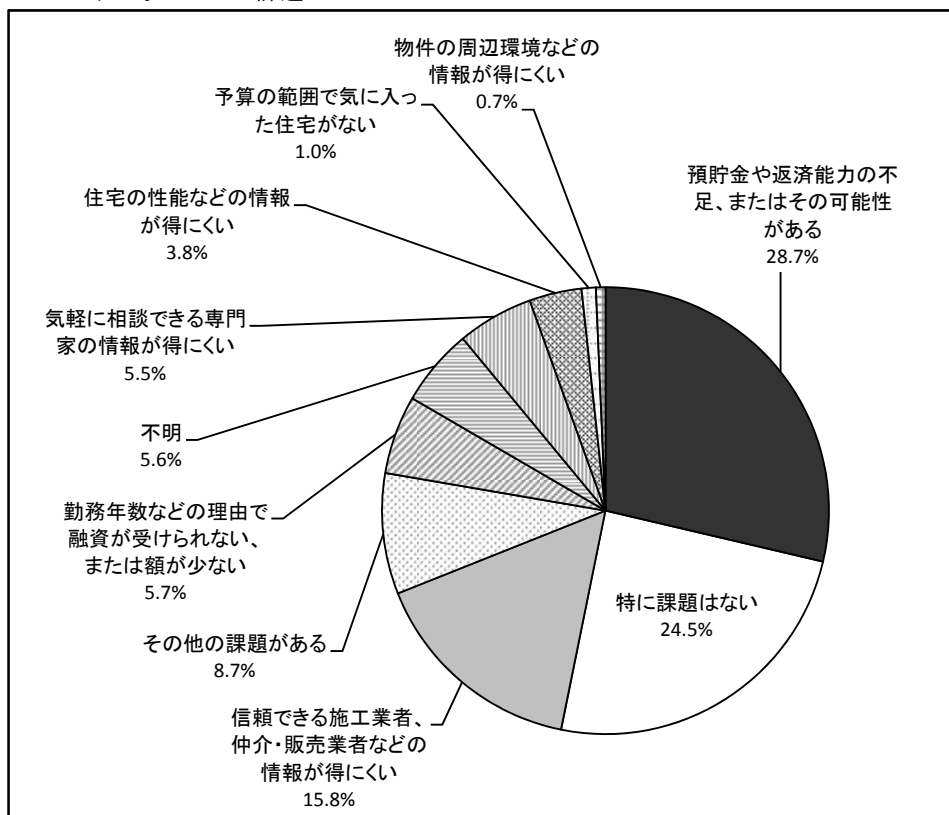
今後、既存住宅の質の向上を図り、活用を促進させるためにも住宅リフォームは有効であり、助成制度や各種制度、相談窓口の案内などの多様な情報提供が望まれる。

図7-20 リフォームの予算（図3-19再掲）



資料：平成25年住生活総合調査

図7-21 リフォーム上の課題

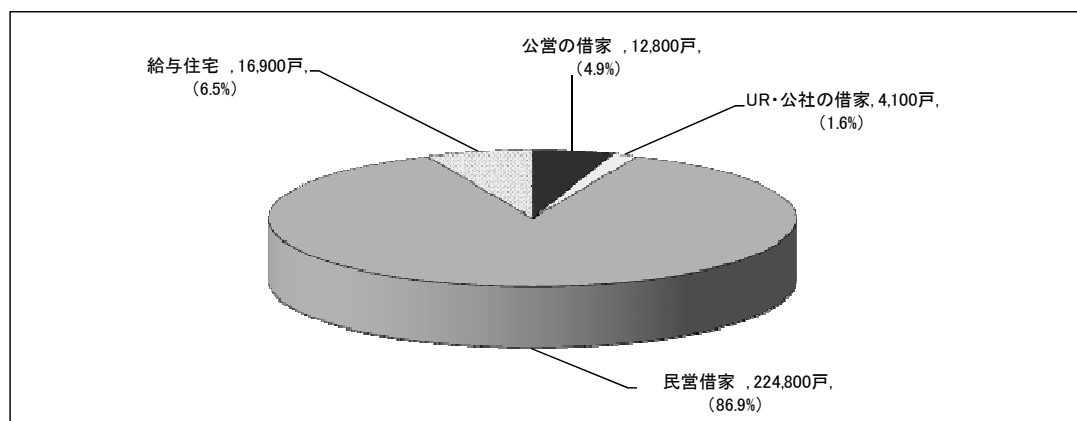


資料：平成25年住生活総合調査

7-4. 民営借家の役割

民営借家の数は224,800戸であり、借家全体に占める割合は85%以上となっている。居住面積の水準を見ると、最低居住面積水準未満のものが木造の民営借家では26.1%、非木造の民営借家では21.8%であり、共に20%以上と高い割合となっている。民営借家では単身世帯が約65%を占めており、また、民営借家入居世帯のうち、世帯主の年代は幅広くあるが、特に20～30歳代の割合が多くある。これらのことから、民営借家は小規模世帯や若年世帯の主要な住まいとしての役割を担っていると考えられる。

図7-22 所有関係別賃貸住宅数（図2-5改）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

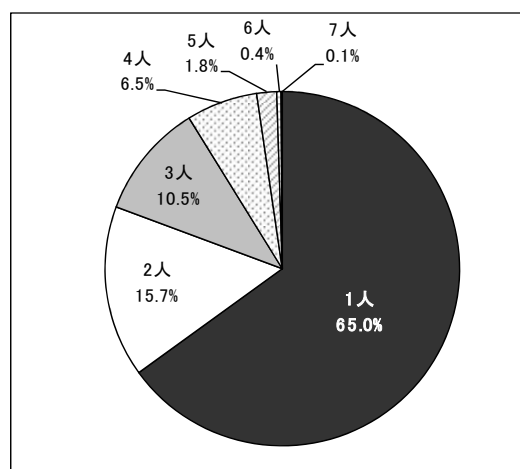
表7-2 民営借家の構造別最低居住面積水準未満の住宅の割合

	民営借家（木造）	民営借家（非木造）
総数	74,300戸	150,400戸
最低居住面積水準未満の住宅	19,400戸 (26.1%)	32,900戸 (21.8%)

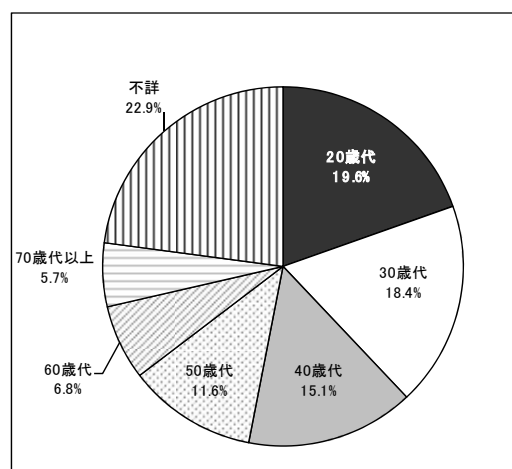
資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-23 民営借家入居世帯

（世帯人員別）



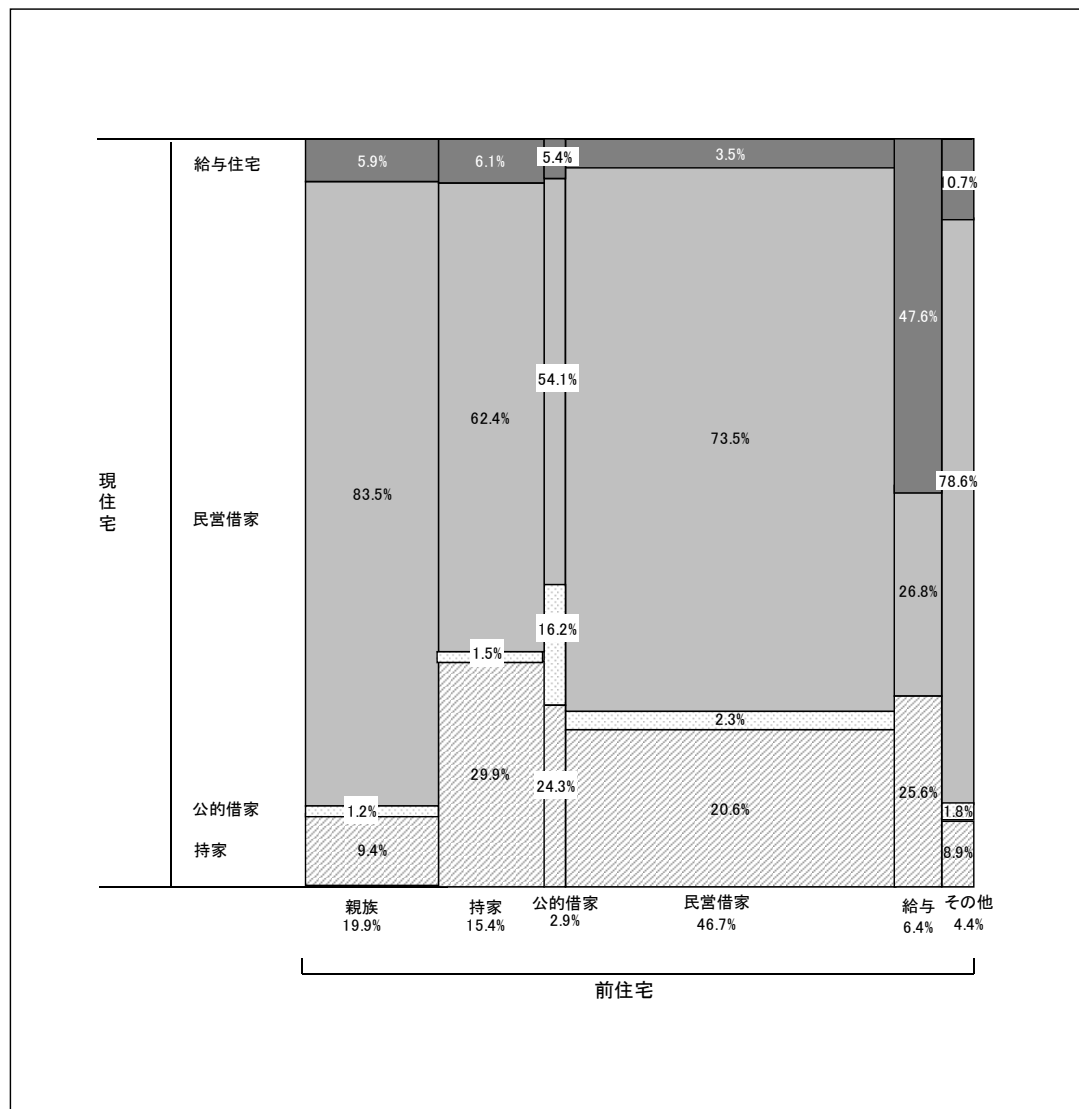
（世帯主年代別）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

住み替えの状況を見ると、住み替え先として民間借家を選択する割合は高く、持家から民間借家に住み替える割合も約60%となっている。主要な住まいとして民間借家に求められる役割は今後も大きいものと考え、多様な居住ニーズや入居者の特性に応じた円滑な入居や住み替え促進などの取り組みが求められる。

図7-24 移転前後の住宅タイプ（図3-7再掲）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

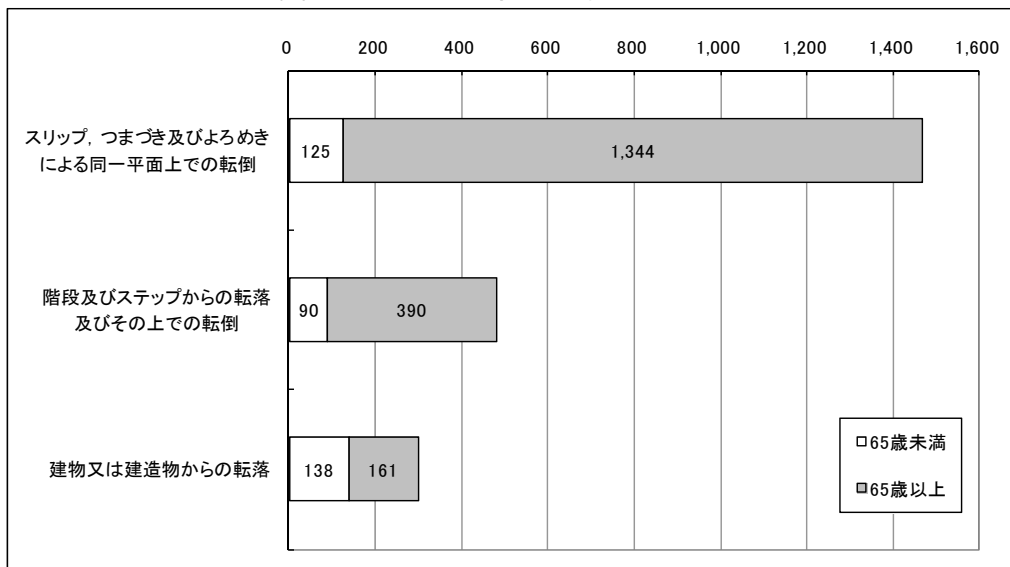
7-5. 高齢社会への対応

(1) バリアフリーの状況

家庭内で転倒などにより高齢者が死亡するケースは少なくない。厚生労働省の人口動態統計年報によると、平成27年は「スリップ、つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒」で65歳以上の高齢者1,344人が死亡しており、全体の約90%を占めている。

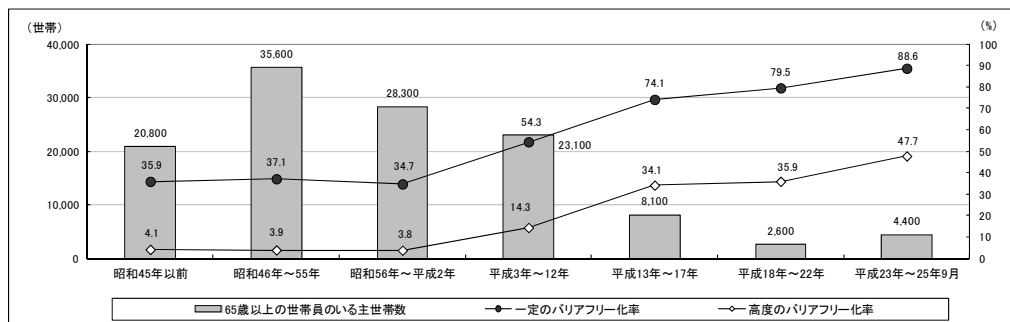
高齢者になると、身体機能の低下などにより手すりの設置や段差の解消などが求められるようになるが、高齢者のいる世帯を対象として、本市のバリアフリーの状況を見ると、平成23年以降に建築された住宅では、一定のバリアフリー（2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）の割合が88.6%、そのうち高度のバリアフリー（2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当）の割合が47.7%となっている。一方で、高齢者のいる世帯が最も多い昭和46年～55年に建築された住宅では、一定のバリアフリー化率は37.1%、高度なバリアフリー化率が3.9%にとどまっている。高齢者が安心して生活できるようにするためには、一定年数が経過している住宅のバリアフリー環境を改善する必要がある。

図7-25 宅内における転倒などによる死亡事故（全国）



資料：平成27年人口動態統計年報

図7-26 建築時期別バリアフリー化の状況



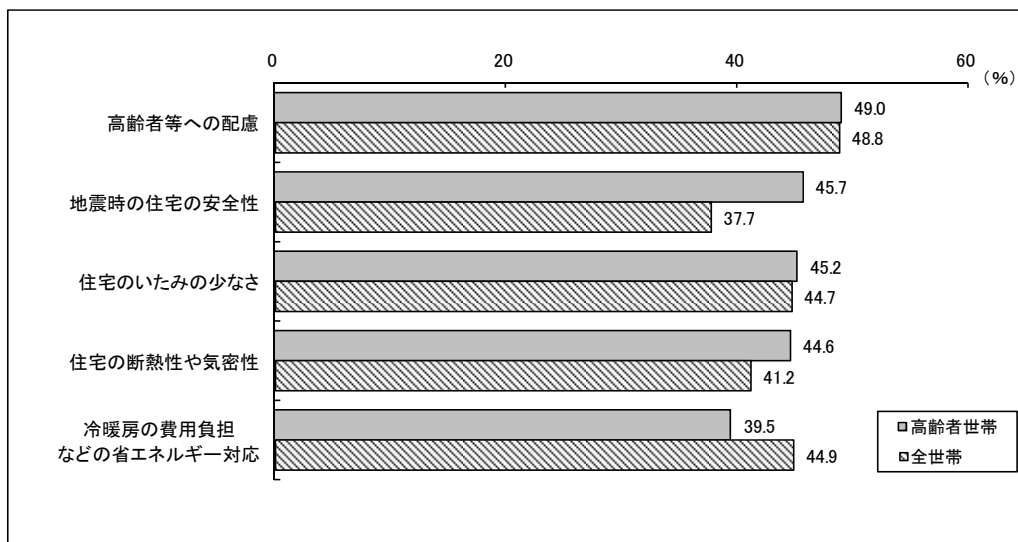
資料：平成25年住宅・土地統計調査

高齢者世帯の住宅に関する不満度では、「高齢者などへの配慮」が最も高く、市民の高い居住志向や今後の高齢者の増加を考慮すると、バリアフリーの整備は重要な課題となる。居住環境における不満度では、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」で最も高い不満度となっており、住宅およびその周辺環境のバリアフリーの整備が求められている。

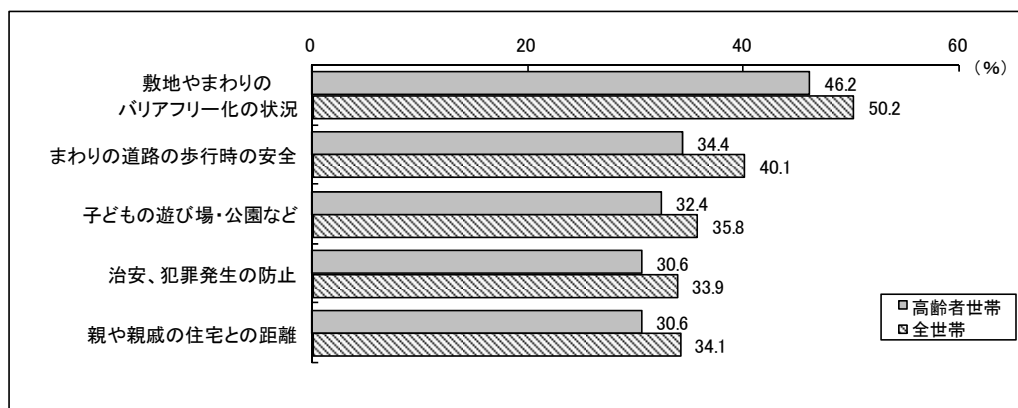
図7-27 住宅および居住環境における不満度（高齢者世帯・子育て世帯別）（上位5位）

■ 高齢者世帯

（住宅における不満度）



（居住環境における不満度）

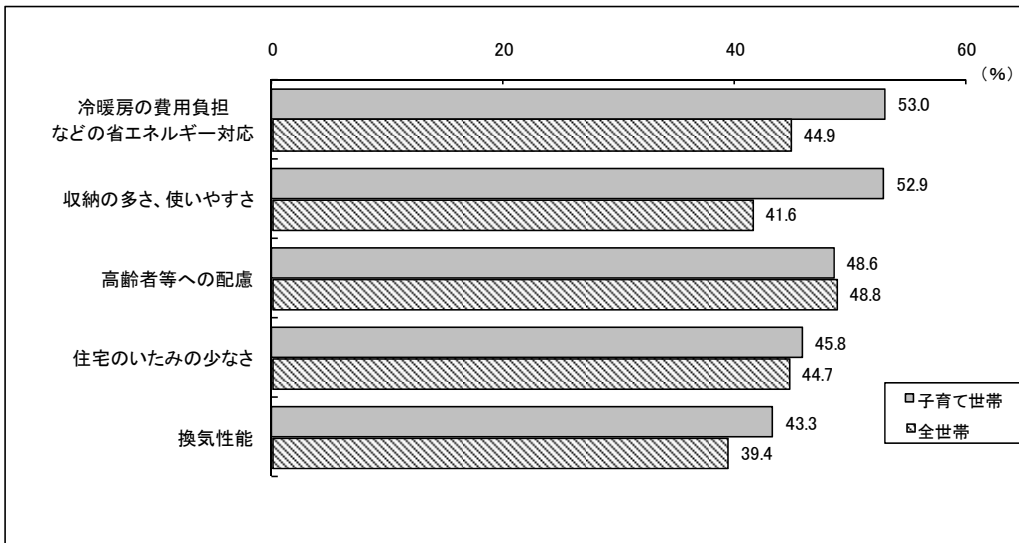


資料：平成25年住生活総合調査

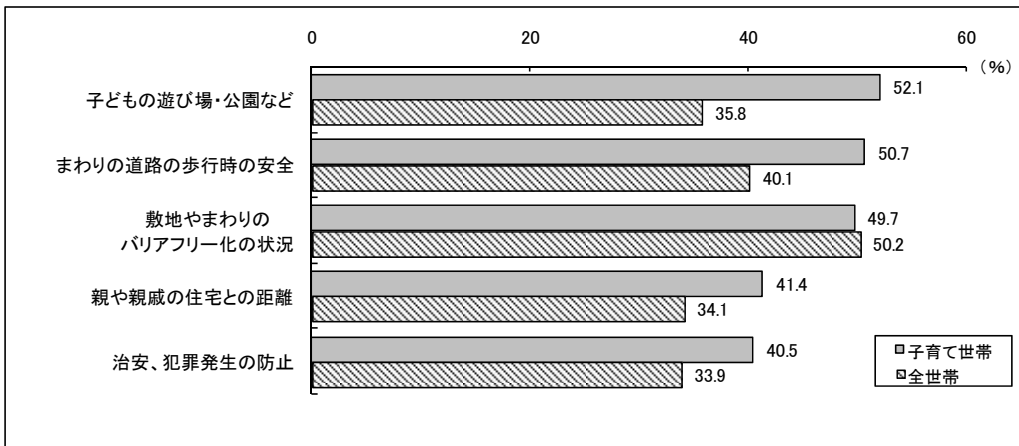
子育て世帯の住宅に関する不満度では、「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」が最も高く、次に「収納の多さ、使いやすさ」が高くなっており、住宅そのものへの不満よりも、生活する上での利便性に対する改善が求められている。また、居住環境における不満度では、「子どもの遊び場・公園など」で最も高い不満度となっており、次いで「まわりの道路の歩行時の安全」、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」で高くなっており、子どもを育てる環境や周辺環境のバリアフリーの整備が求められている。

■子育て世帯

(住宅における不満度)



(居住環境における不満度)



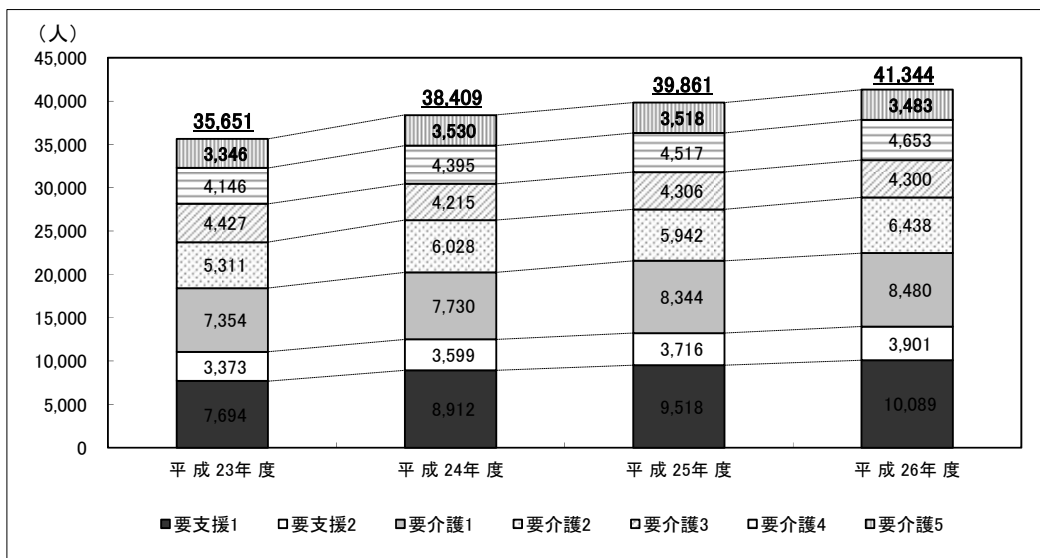
資料：平成 25 年住生活総合調査

(2) 高齢期の住まいの選択肢

本市においても、要支援、要介護者数は年々増加している。平成26年度には41,344人となり、平成23年度と比較すると5,693人の増加となっている。今後、高齢者の増加に伴い、要支援・要介護者も増えることが推測される。

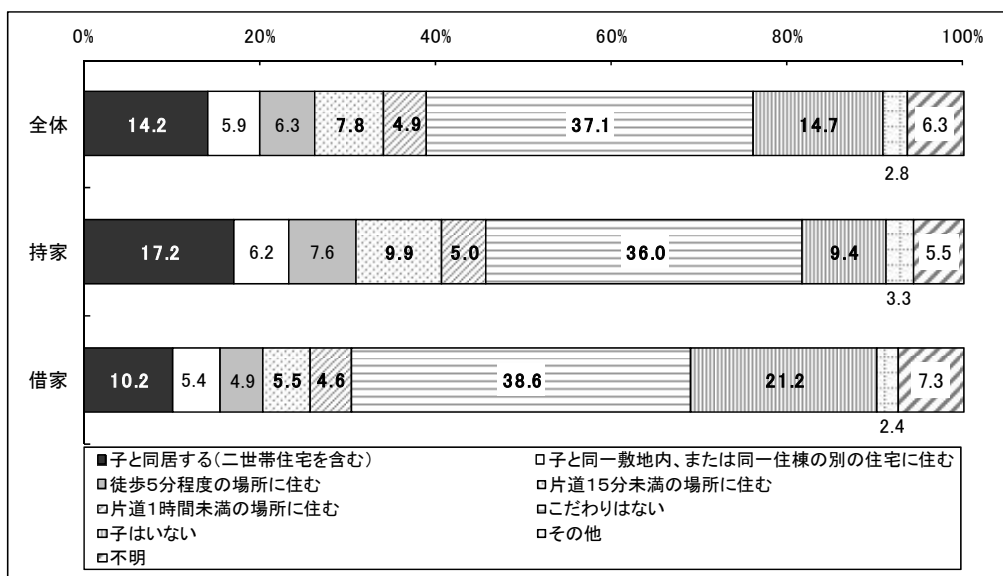
子との住まい方意向をみると、子と同居又は近くに住みたいと考えている世帯の割合が高くなっており、子のそばで生活したいと希望する世帯が多い。

図7-28 要支援・要介護者の推移



資料：仙台市統計書

図7-29 持家・借家別の子との住まい方意向（図5-13 再掲）

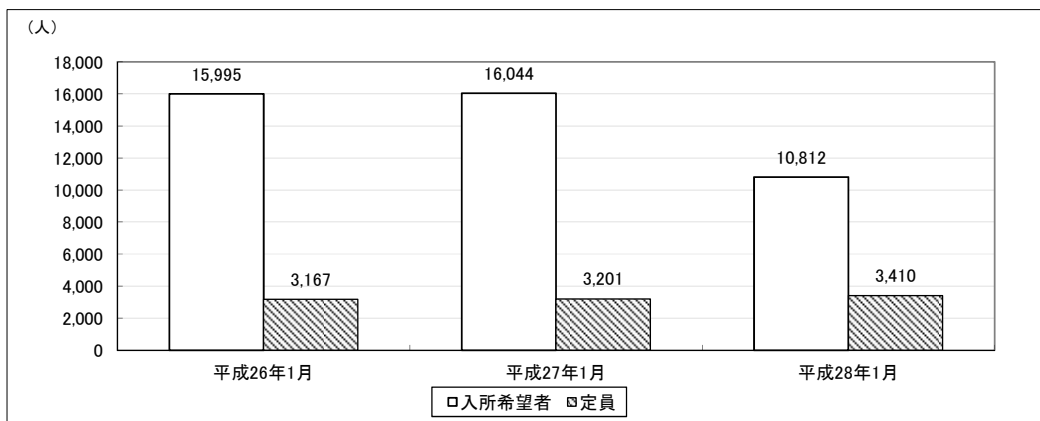


資料：平成25年住生活総合調査

特別養護老人ホームの入所希望者の状況を見ると、平成28年1月時点で入所希望者は約1万人となっており、定員は増加しているが、依然として入所希望者が定員を上回っている。高齢期の住まいの受け皿として特別養護老人ホームのような施設のみでは限界があり、様々な高齢者向け住宅や民間賃貸住宅等が代わりを担うことが求められている。

また、高齢期における住まい方として、親族等との同居・近居の推奨や民間賃貸住宅等への住み替えなど、高齢者が心身の状態やライフスタイルに応じて、適切に住まいや住まい方を選択できるような環境の整備が求められている。

図7-30 特別養護老人ホームの入所希望者の状況



資料：宮城県長寿社会政策課

表7-3 高齢者向け住宅・施設

区分	名称	概要
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリー等の条件を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを受けられる住宅。その他のサービスの提供・連携方法は様々なタイプがある。
	高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリーや緊急通報・安否確認システムなどを備えた民間の賃貸住宅を、公的住宅として認定した住宅。認定期間中は、入居者の所得状況に応じて家賃の一部が減額されるため、通常より安い負担額で入居できる。
	公営住宅(シルバーハウジング)	住戸の設備・仕様が高齢者向けに配慮され、生活援助員(LSA)による生活指導・相談、安否確認、緊急時対応等のサービスを受けられる公的な賃貸住宅。
施設	軽費老人ホーム(ケアハウス)	本人の収入に応じて低額な費用で日常の基本的なサービス(食事・入浴)を受けられる。「特定施設」の指定を受けたケアハウスでは、事業者が提供する介護サービスを受けることができる。
	介護付き有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けた有料老人ホーム。入居時自立から要介護まで幅広い対応がある。
	住宅型有料老人ホーム	食事等の生活支援サービスが付く有料老人ホーム。介護が必要となった場合は「住宅型」は外部の訪問介護サービス等を利用。
	特別養護老人ホーム	常時の介護が必要な人に対し、生活全般にわたって介護サービスが提供される。
	認知症高齢者グループホーム	認知症高齢者が少人数(基本は9人単位)で家庭的な共同生活を送りながら、認知症の進行を遅らせる。

※制度上、入居者の心身状態の要件はなく、住宅・施設ごとに多様である。

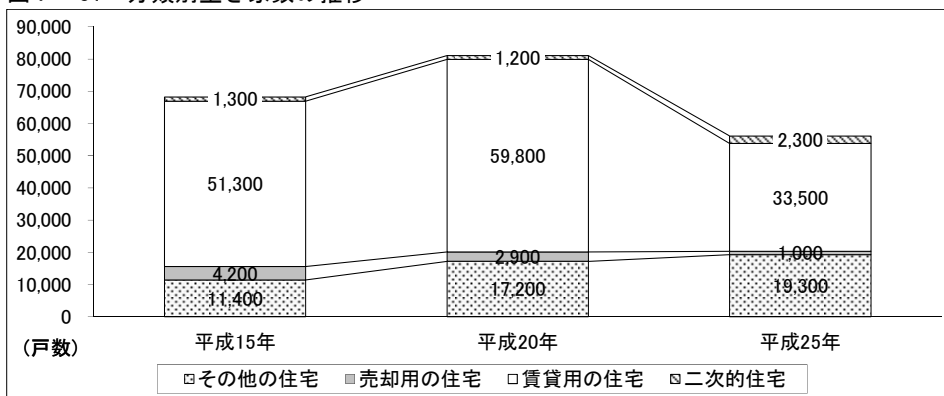
資料：国土交通省「高齢者の住まい・住み替えに関する相談・情報提供マニュアル」を一部改変

(3) 空き家の発生抑制

これまで増加傾向にあった空き家総数は、平成25年に減少に転じているものの、持ち家が含まれる「その他の住宅⁶」については、依然として増加となっている。加えて、少子高齢化や核家族化の影響により、高齢者単身世帯や高齢夫婦世帯も増加していることから、将来的にも空き家の増加が懸念される。

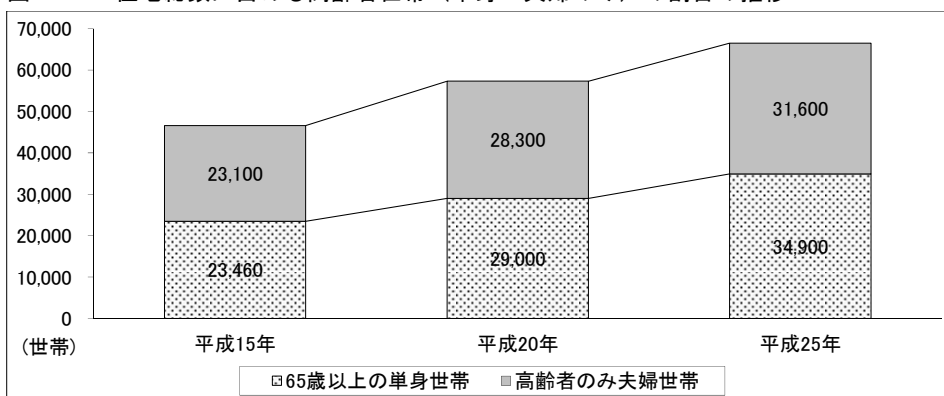
空き家は周辺的生活環境に悪影響を及ぼす場合もあるため、発生の抑制や適切な維持管理など空き家問題への対策が求められる。

図7-31 分類別空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図7-32 住宅総数に占める高齢者世帯（単身・夫婦のみ）の割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

⁶その他の住宅：人が住んでいない住宅で「二次的住宅（別荘など）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」を除くもの。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

参考資料

図表データ

1章 仙台市の人口・世帯動向

図1-1 人口・世帯・世帯当たり人員の推移

	人口（人）	一般世帯数（世帯）	世帯人員（人／世帯）
H7	971,297	385,659	2.48
H12	1,008,130	421,182	2.39
H17	1,025,098	439,579	2.33
H22	1,045,986	464,640	2.25
H27	1,082,200	480,000	2.25
H32	1,088,000	—	—
H37	1,085,000	—	—

資料：平成7～27年：国勢調査（平成27年は速報値）／平成32～37年：仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図1-2 人口・世帯数の大都市比較

	人口（人）	一般世帯数（世帯）
仙台市	1,082,200	480,000
札幌市	1,953,800	913,000
さいたま市	1,264,300	514,900
千葉市	972,600	413,700
東京都区部	9,272,600	4,695,200
横浜市	3,726,200	1,625,500
川崎市	1,475,300	676,200
相模原市	720,900	311,800
新潟市	810,500	318,900
静岡市	705,200	274,800
浜松市	798,300	297,000
名古屋市	2,296,000	1,052,700
京都市	1,474,600	667,000
大阪市	2,691,700	1,317,100
堺市	839,900	340,400
神戸市	1,537,900	692,800
岡山市	719,600	294,800
広島市	1,194,500	518,200
北九州市	961,800	414,000
福岡市	1,538,500	739,800
熊本市	741,100	303,000

資料：平成27年国勢調査（速報値）

図 1-3 年齢別人口構成の推移

(単位:人)

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	不詳	計
H7	158,414	706,846	104,711	1,326	971,297
H12	146,825	727,783	133,020	502	1,008,130
H17	140,051	718,314	161,795	4,938	1,025,098
H22	136,832	703,379	191,722	14,053	1,045,986
H27	130,700	673,300	230,500	47,700	1,082,200
H32	134,000	690,000	264,000	0	1,088,000
H37	127,000	677,000	281,000	0	1,085,000

資料：平成7～27年：国勢調査（平成27年は速報値）／平成32～37年：仙台市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 1-4 人口ピラミッド

(単位:人)

	男性			女性		
	仙台市	全国	大都市	仙台市	全国	大都市
0～4歳	22,300	2,620,200	746,800	21,200	2,500,100	714,700
5～9歳	21,900	2,666,400	736,500	21,000	2,555,400	708,300
10～14歳	22,900	2,821,600	739,100	21,500	2,700,600	712,000
15～19歳	24,700	3,011,200	805,600	23,700	2,881,300	782,300
20～24歳	32,400	3,164,500	961,800	31,500	2,990,900	928,100
25～29歳	35,300	3,291,200	1,075,500	34,500	3,140,000	1,048,500
30～34歳	33,900	3,655,700	1,198,000	35,200	3,558,700	1,191,800
35～39歳	37,300	4,161,700	1,314,900	38,000	4,071,100	1,310,100
40～44歳	42,300	4,877,900	1,513,800	41,900	4,782,100	1,502,500
45～49歳	36,500	4,326,800	1,355,900	36,200	4,287,400	1,340,300
50～54歳	32,100	3,940,700	1,183,800	32,400	3,941,800	1,166,400
55～59歳	29,600	3,696,000	1,014,400	30,800	3,760,100	1,013,200
60～64歳	31,100	4,104,700	1,062,000	33,800	4,274,500	1,089,900
65～69歳	32,500	4,614,600	1,212,000	35,800	4,968,700	1,309,800
70～74歳	24,500	3,558,500	945,600	27,900	4,113,600	1,109,500
75～79歳	18,500	2,774,500	727,300	23,400	3,496,400	936,900
80～84歳	13,600	1,983,600	512,600	20,500	2,966,200	775,900
85～89歳	7,900	1,051,000	258,600	13,800	2,055,600	510,600
90～94歳	2,200	348,000	84,700	7,300	1,037,400	254,600
95～99歳	400	66,900	17,700	1,500	316,000	75,300
100歳以上	100	8,800	2,400	700	61,700	15,600
計	502,000	60,744,500	17,469,000	532,600	64,459,600	18,496,300

資料：平成27年国勢調査（速報値）

図 1-5 合計特殊出生率の推移

	仙台市	宮城県	全国
H16	1.10	1.24	1.29
H17	1.12	1.24	1.26
H18	1.16	1.25	1.32
H19	1.19	1.27	1.34
H20	1.21	1.29	1.37
H21	1.20	1.25	1.37
H22	1.22	1.30	1.39
H23	1.18	1.25	1.39
H24	1.27	1.30	1.41
H25	1.31	1.34	1.43
H26	1.28	1.30	1.42

資料：仙台市 HP 保健統計年報、宮城県 HP 保健衛生統計

図 1-6 自然増加数の推移

(単位:人)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
出生数	9,084	9,434	9,505	9,555	9,361	9,365	8,867	9,418	9,691	9,235	9,170
死亡数	6,292	6,510	6,690	6,863	6,947	7,383	8,839	7,886	8,091	8,219	8,523
自然増加数	2,792	2,924	2,815	2,692	2,414	1,982	28	1,532	1,600	1,016	647

資料：住民基本台帳

図 1-7 転入出状況 (社会動態)

(単位:人)

平成 27 年	転入	転出
総数	44,837	43,846
仙台都市圏	5,756	6,668
宮城県 (仙台都市圏除く)	5,553	4,021
東北地方 (宮城県除く)	13,231	9,627
首都圏	10,551	13,890
その他	9,746	9,640

資料：住民基本台帳

図 1-8 社会増加数の推移

(単位:人)

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
転入者数	49,112	47,874	47,128	45,295	43,976	49,914	49,547	47,035	44,802	44,837
転出者数	49,944	49,712	47,917	45,636	43,085	43,983	40,782	42,938	43,044	43,846
社会増加数	-832	-1,838	-789	-341	891	5,931	8,765	4,097	1,758	991

資料：住民基本台帳

図 1-9 社会増加数の地域別推移

(単位:人)

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
東北地方	5,585	4,816	4,776	4,184	4,206	10,995	7,682	5,160	4,054	4,224
仙台都市圏	-554	-1,139	-1,205	-1,244	-344	2,600	373	-974	-1,216	-912
首都圏	-5,005	-5,691	-4,779	-4,293	-3,121	-3,860	-564	-1,937	-2,482	-3,339
その他	-1,412	-963	-786	-232	-194	-1,204	1,647	874	186	106

資料：住民基本台帳

図 1-10 仙台市への通勤者比率

常住市町村	15歳以上就業者数(人)	仙台市流入(人)	割合
富谷町	22,189	12,030	54.2%
利府町	15,963	7,307	45.8%
名取市	32,354	14,281	44.1%
多賀城市	29,930	12,928	43.2%
七ヶ浜町	9,398	3,575	38.0%
塩竈市	24,993	8,382	33.5%
大和町	11,696	3,267	27.9%
松島町	6,864	1,819	26.5%
岩沼市	20,847	5,439	26.1%
亘理町	16,218	3,391	20.9%
大郷町	4,225	790	18.7%
大衡村	2,647	407	15.4%
山元町	7,442	1,117	15.0%

資料：平成 27 年 国勢調査

図 1-11 世帯の型の推移

(単位:世帯)

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦と子供	ひとり親と子供	三世代	その他	計
H7	145,356	55,360	120,054	24,294	21,993	18,602	385,659
H12	164,095	66,991	120,764	28,365	19,867	20,286	420,368
H17	167,269	74,143	119,764	32,870	17,519	22,974	434,539
H22	188,567	80,082	118,453	37,572	14,923	25,043	464,640
H27	195,000	84,500	122,100	38,100	13,900	26,400	480,000

資料：国勢調査

図 1-12 世帯の型別世帯数の割合の大都市比較

(単位:世帯)

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦と子供	ひとり親と子供	3世代	その他	計
仙台市	195,000	84,500	122,100	38,100	13,900	26,400	480,000
札幌市	366,200	197,300	210,600	85,500	11,800	41,600	913,000
さいたま市	157,100	98,200	179,500	42,100	11,700	26,300	514,900
千葉市	139,500	86,800	127,500	35,000	8,200	16,700	413,700
特別区部	2,263,300	797,200	1,044,200	356,900	46,800	186,800	4,695,200
横浜市	574,300	329,700	495,700	138,200	25,600	62,000	1,625,500
川崎市	274,700	120,100	190,900	46,600	8,700	35,200	676,200
相模原市	113,300	57,700	91,800	28,800	7,500	12,700	311,800
新潟市	103,300	55,300	86,800	28,900	21,200	23,400	318,900
静岡市	77,800	55,200	80,000	26,900	15,500	19,400	274,800
浜松市	77,700	59,800	88,900	25,400	21,300	23,900	297,000
名古屋市	443,100	189,100	261,100	86,900	24,800	47,700	1,052,700
京都市	275,200	112,700	168,500	58,500	14,000	38,100	667,000
大阪市	599,400	211,200	280,400	120,400	16,200	89,500	1,317,100
堺市	100,100	74,200	108,900	36,400	7,600	13,200	340,400
神戸市	265,200	143,700	188,300	59,100	10,300	26,200	692,800
岡山市	100,000	53,500	83,500	28,600	13,100	16,100	294,800
広島市	187,200	110,300	147,700	42,300	10,200	20,500	518,200
北九州市	146,300	87,400	105,900	41,200	7,100	26,100	414,000
福岡市	347,600	120,900	173,800	57,300	8,700	31,500	739,800
熊本市	99,500	53,800	87,100	33,700	9,100	19,800	303,000
全国	16,845,000	10,376,500	14,539,600	4,747,300	2,063,000	3,305,600	51,877,000

資料：平成 27 年国勢調査（速報値）

図 1-13 65 歳以上の高齢者がいる世帯数の推移

	65 歳以上の単身世帯	高齢者夫婦世帯	同居世帯
平成 15 年	23,460	30,780	50,260
平成 20 年	29,000	35,900	54,900
平成 25 年	34,900	40,000	61,100

資料：住宅・土地統計調査

図 1-14 高齢者世帯の型別世帯数の割合の大都市比較

(単位:世帯)

	高齢者単身世帯	高齢者夫婦世帯	同居世帯	計
仙台市	34,900	40,000	60,700	135,600
札幌市	79,400	86,000	106,800	272,200
さいたま市	44,700	50,800	76,400	171,900
千葉市	36,800	52,500	60,600	149,900
特別区部	556,700	328,800	523,400	1,408,900
横浜市	164,300	162,900	215,100	542,300
川崎市	63,300	47,800	71,600	182,700
相模原市	22,000	29,400	44,400	95,800
新潟市	28,500	31,800	67,800	128,100
静岡市	27,000	32,100	62,800	121,900
浜松市	25,100	31,200	66,900	123,200
名古屋市	131,000	92,900	130,400	354,300
京都市	78,500	67,900	88,900	235,300
大阪市	206,200	114,500	147,500	468,200
堺市	48,900	46,100	48,400	143,400
神戸市	100,200	75,500	82,900	258,600
岡山市	28,300	31,200	43,900	103,400
広島市	49,000	57,400	62,900	169,300
北九州市	59,500	53,200	63,800	176,500
福岡市	74,400	55,500	67,500	197,400
熊本市	29,600	28,300	46,200	104,100
全国	5,517,400	5,847,300	9,479,200	20,843,900

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2章 仙台市の住宅ストック

図2-1 住宅ストックの推移

	総住宅数（戸）	主世帯数（世帯）	空き家数（戸）	空き家率（%）
H10	457,600	389,400	63,100	13.8
H15	495,900	424,800	68,100	13.7
H20	530,700	446,000	81,100	15.3
H25	562,000	503,000	56,000	10.0

資料：住宅・土地統計調査

図2-2 住宅ストックの大都市比較

	総住宅数（戸）	主世帯数（世帯）	空き家数（戸）	空き家率（%）
仙台市	562,000	503,000	56,000	10.0
札幌市	1,009,600	861,000	142,200	14.1
さいたま市	569,600	510,400	56,300	9.9
千葉市	457,200	402,100	52,700	11.5
東京都区部	5,246,500	4,601,600	587,300	11.2
横浜市	1,764,900	1,580,900	178,100	10.1
川崎市	753,700	671,400	78,500	10.4
相模原市	337,600	299,300	35,900	10.6
新潟市	366,400	321,000	44,000	12.0
静岡市	319,200	273,900	43,500	13.6
浜松市	353,600	302,700	49,200	13.9
名古屋市	1,274,500	1,096,800	167,700	13.2
京都市	814,400	692,800	114,300	14.0
大阪市	1,634,100	1,343,200	280,700	17.2
堺市	406,300	350,700	53,800	13.2
神戸市	828,300	717,100	108,100	13.1
岡山市	351,600	293,500	55,300	15.7
広島市	591,100	505,100	83,400	14.1
北九州市	496,600	423,200	71,200	14.3
福岡市	854,000	744,700	104,500	12.2
熊本市	357,500	306,300	50,300	14.1

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2-3 建て方別住宅数の推移

(単位:戸)

	H10	H15	H20	H25
一戸建	167,700	176,200	176,200	188,500
長屋建	6,400	5,500	4,600	5,200
共同住宅	213,500	242,300	264,600	308,600
共同住宅(木造)	64,600	61,300	48,300	63,000
共同住宅(非木造)	148,800	180,900	216,100	245,600
その他	1,700	700	500	700
計	389,200	424,600	445,700	503,000

資料:住宅・土地統計調査

図2-4 建て方別住宅数の割合の大都市比較

(単位:戸)

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	計
仙台市	188,500	5,200	308,600	700	503,000
札幌市	290,000	20,300	549,300	1,400	861,000
さいたま市	228,900	8,300	272,300	900	510,400
千葉市	164,600	6,800	230,300	400	402,100
東京都区部	1,060,700	75,800	3,441,000	24,100	4,601,600
横浜市	579,300	30,300	968,400	2,800	1,580,800
川崎市	167,600	8,700	494,000	1,100	671,400
相模原市	138,600	6,200	153,900	600	299,300
新潟市	209,500	6,200	105,000	300	321,000
静岡市	167,700	4,100	101,400	600	273,800
浜松市	191,300	6,300	104,800	400	302,800
名古屋市	354,500	21,700	718,800	1,800	1,096,800
京都市	322,300	16,700	352,700	1,100	692,800
大阪市	334,100	43,700	961,900	3,400	1,343,100
堺市	160,300	11,700	178,300	400	350,700
神戸市	249,700	16,800	448,900	1,700	717,100
岡山市	167,400	6,700	118,200	1,200	293,500
広島市	215,700	11,400	276,600	1,400	505,100
北九州市	188,500	11,500	221,700	1,500	423,200
福岡市	159,700	6,100	577,700	1,300	744,800
熊本市	141,700	4,400	159,100	1,100	306,300
全国	28,598,700	1,288,600	22,085,300	129,500	52,102,100

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図 2-5 所有関係別住宅数の割合の推移

(単位:戸)

	持家	公営借家	UR・公社 の借家	民営借家	給与住宅	不詳	計
H20	213,500	12,600	4,600	187,300	18,400	9,600	446,000
H25	233,100	12,800	4,100	224,800	16,900	11,300	503,000

資料：住宅・土地統計調査

図 2-6 所有関係別住宅数の割合の大都市比較

(単位:戸)

	持家	公営借家	UR・公社 の借家	民営借家	給与住宅	不詳	計
仙台市	233,100	12,800	4,100	224,800	16,900	11,300	503,000
札幌市	424,300	27,000	10,300	349,900	14,400	35,100	861,000
さいたま市	306,900	11,000	7,900	152,700	16,400	15,500	510,400
千葉市	249,800	12,800	29,400	89,300	9,400	11,400	402,100
東京都区部	1,988,200	170,400	142,900	1,834,300	136,000	329,800	4,601,600
横浜市	929,600	43,500	52,500	457,500	45,000	52,800	1,580,900
川崎市	314,300	20,600	8,700	281,500	16,400	29,900	671,400
相模原市	173,800	5,700	5,400	95,900	4,800	13,700	299,300
新潟市	213,100	6,800	0	87,700	7,400	6,000	321,000
静岡市	174,300	9,200	1,100	74,300	6,700	8,300	273,900
浜松市	189,800	6,000	1,000	87,900	9,300	8,600	302,700
名古屋市	499,200	78,700	30,500	412,700	32,300	43,400	1,096,800
京都市	362,900	23,600	14,000	254,900	8,800	28,700	692,800
大阪市	554,700	106,200	37,500	565,700	18,600	60,500	1,343,200
堺市	199,400	32,400	24,800	75,600	7,000	11,500	350,700
神戸市	409,700	57,900	32,100	170,700	11,700	34,900	717,100
岡山市	169,600	5,500	300	104,300	5,800	8,100	293,500
広島市	272,500	17,900	1,700	184,300	16,500	12,100	505,100
北九州市	232,000	34,400	13,900	127,200	7,500	8,200	423,200
福岡市	274,000	35,100	31,100	366,700	21,600	16,200	744,700
熊本市	155,200	17,800	1,200	119,100	7,100	5,900	306,300
全国	32,165,800	1,958,600	855,500	14,582,500	1,122,300	1,417,500	52,102,200

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 2-7 所有関係別建築時期別住宅数の割合

(単位:戸)

	平成 20 年				平成 25 年			
	昭和 55 年以前	昭和 56 年以降	不詳	計	昭和 55 年以前	昭和 56 年以降	不詳	計
仙台市計	111,400	314,000	20,600	446,000	90,800	369,600	42,500	503,000
持家	61,100	151,200	1,200	213,500	51,300	172,900	6,400	233,100
借家計	50,200	163,100	9,600	222,900	39,500	192,400	24,800	258,600
公営の借家	8,400	4,100	100	12,600	7,500	5,400	0	12,800
UR・公社の借家	4,600	0	0	4,600	4,000	100	0	4,100
民営借家	31,400	147,200	8,700	187,300	24,500	176,200	24,100	224,800
給与住宅	282,100	560,300	27,300	18,400	3,500	12,700	800	16,900

資料：住宅・土地統計調査

図 2-8 持家・借家別昭和 55 年以前に建築された住宅数の割合の大都市比較

(単位:戸)

	持家			借家		
	総数	S 55 年以前住宅数	S 55 年以前住宅率	総数	S 55 年以前住宅数	S 55 年以前住宅率
仙台市	233,100	51,300	22.0%	258,600	39,500	15.3%
札幌市	424,300	89,300	21.0%	401,600	56,200	14.0%
さいたま市	306,900	62,600	20.4%	188,000	26,100	13.9%
千葉市	249,800	73,900	29.6%	140,900	44,400	31.5%
東京都区部	1,988,200	518,100	26.1%	2,283,600	468,100	20.5%
横浜市	929,600	225,000	24.2%	598,500	111,100	18.6%
川崎市	314,300	65,600	20.9%	327,200	46,200	14.1%
相模原市	173,800	39,300	22.6%	111,800	13,100	11.7%
新潟市	213,100	69,400	32.6%	101,900	15,600	15.3%
静岡市	174,300	54,600	31.3%	91,300	18,500	20.3%
浜松市	189,800	54,000	28.5%	104,300	12,200	11.7%
名古屋市	499,200	145,000	29.0%	554,200	134,700	24.3%
京都市	362,900	117,400	32.4%	301,200	70,300	23.3%
大阪市	554,700	162,100	29.2%	728,000	171,000	23.5%
堺市	199,400	63,500	31.8%	139,800	57,700	41.3%
神戸市	409,700	97,600	23.8%	272,500	72,800	26.7%
岡山市	169,600	57,500	33.9%	115,800	19,300	16.7%
広島市	272,500	75,700	27.8%	220,500	50,800	23.0%
北九州市	232,000	80,800	34.8%	183,000	57,900	31.6%
福岡市	274,000	67,400	24.6%	454,500	84,800	18.7%
熊本市	155,200	44,200	28.5%	145,200	24,500	16.9%
全国	32,165,800	10,322,000	32.1%	18,518,900	3,868,800	20.9%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 2-9 持家・借家別 1 住宅当たり延べ床面積の推移

(単位: m²)

	H10	H15	H20	H25
持家	118.06	117.35	115.56	115.39
借家	41.44	42.76	41.15	41.45
仙台市計	76.56	78.95	77.56	76.50

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 2-10 持家・借家別 1 住宅当たり延べ床面積の大都市比較

(単位: m²)

	持家	借家
仙台市	115.39	41.45
札幌市	113.75	47.14
さいたま市	102.09	44.11
千葉市	102.77	45.59
東京都区部	86.54	38.80
横浜市	94.71	43.46
川崎市	89.52	37.75
相模原市	99.58	42.31
新潟市	144.66	45.63
静岡市	125.20	45.91
浜松市	133.83	46.42
名古屋市	113.54	43.38
京都市	103.76	40.77
大阪市	92.39	40.48
堺市	102.66	46.21
神戸市	98.61	45.47
岡山市	130.33	44.94
広島市	109.91	45.20
北九州市	109.75	47.70
福岡市	102.48	42.77
熊本市	120.74	47.39
全国	122.32	45.95

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図2-11 持家・借家別1住宅当たり延べ床面積の大都市比較

(単位: m²)

	一戸建	長屋建	共同住宅
仙台市 (H20)	126.66	57.87	44.89
仙台市 (H25)	127.76	64.53	45.20
札幌市	130.37	107.32	53.51
さいたま市	114.04	77.64	51.44
千葉市	118.73	65.83	56.69
東京都区部	108.34	96.84	45.91
横浜市	110.25	79.40	53.19
川崎市	108.78	75.40	47.77
相模原市	108.74	75.04	48.07
新潟市	148.00	66.39	43.34
静岡市	127.59	54.56	47.68
浜松市	134.73	63.34	45.40
名古屋市	130.53	69.00	49.93
京都市	110.90	72.30	42.55
大阪市	108.79	65.58	46.60
堺市	111.28	63.39	52.06
神戸市	116.43	69.30	55.25
岡山市	131.52	55.77	45.49
広島市	119.50	70.00	50.35
北九州市	117.95	62.01	52.71
福岡市	123.13	68.97	49.25
熊本市	126.15	61.30	49.13
全国	129.84	64.73	48.95

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2-12 1住宅当たり居住室数・1室当たり居住人員の推移

	H10	H15	H20	H25
持家1住宅当たり居住室数(室)	5.70	5.56	5.42	5.32
借家1住宅当たり居住室数(室)	2.52	2.50	2.42	2.34
持家1室当たり人員(人)	0.56	0.53	0.52	0.49
借家1室当たり人員(人)	0.76	0.74	0.73	0.71

資料：住宅・土地統計調査

図2-13 1人当たり畳数の推移

(単位:畳)

	H10	H15	H20	H25
持家1人当たり畳数	12.73	13.70	14.33	15.15
借家1人当たり畳数	8.18	8.71	9.20	9.57
平均1人当たり畳数	10.83	11.70	12.29	12.85

資料：住宅・土地統計調査

図2-14 1人当たり平均畳数の大都市比較

(単位:畳)

	持家1人当たり畳数	住宅総数の平均1人 当たり畳数	借家1人当たり畳数
仙台市	15.2	12.9	9.6
札幌市	15.6	13.7	10.8
さいたま市	13.4	12.3	9.7
千葉市	14.0	12.8	9.5
東京都区部	13.3	11.6	9.4
横浜市	13.5	12.2	9.4
川崎市	12.9	11.4	9.2
相模原市	12.6	11.7	9.4
新潟市	16.3	14.9	9.8
静岡市	14.7	13.4	9.8
浜松市	15.1	13.8	9.9
名古屋市	15.2	13.5	10.8
京都市	14.0	12.6	9.9
大阪市	13.3	11.6	9.7
堺市	13.9	12.5	9.8
神戸市	14.6	13.4	10.7
岡山市	15.5	13.8	9.9
広島市	14.6	12.9	9.8
北九州市	14.9	13.0	9.9
福岡市	14.6	12.1	9.9
熊本市	14.0	12.1	9.3
全国	15.0	13.5	9.8

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2-15 持家一戸建 敷地面積別住宅数の推移

(単位:戸)

	50㎡未満	50～99㎡	100～ 149㎡	150～ 199㎡	200～ 299㎡	300～ 499㎡	500㎡ 以上	計
H10	300	4,300	9,200	28,600	66,500	26,700	10,000	145,500
H15	290	5,710	13,690	36,610	65,460	25,230	7,730	154,710
H20	0	4,300	12,300	34,600	71,100	23,900	9,400	155,700
H25	500	8,000	16,100	37,200	74,500	24,800	7,900	169,000

資料：住宅・土地統計調査

図2-16 持家一戸建平均敷地面積の大都市比較

(単位:畳)

	持家1人当たり畳数
仙台市	244.38
札幌市	198.37
さいたま市	171.68
千葉市	195.29
東京都区部	115.68
横浜市	157.88
川崎市	139.65
相模原市	162.88
新潟市	280.31
静岡市	190.93
浜松市	280.94
名古屋市	181.86
京都市	122.87
大阪市	81.41
堺市	143.03
神戸市	159.33
岡山市	230.70
広島市	179.81
北九州市	206.48
福岡市	216.38
熊本市	272.94
全国	263.23

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2-17 分譲マンションストックの推移

(単位:戸,%)

	平成15年	平成20年	平成25年
マンション	44,200	57,200	62,800
持ち家に占めるマンション割合	22.2%	26.8%	26.9%

資料：住宅・土地統計調査

図2-18 マンションストックの持家に占める割合 大都市比較

(単位:戸,%)

	マンション ストック率	持家数	共同住宅数
仙台市	26.9	233,100	62,800
札幌市	34.5	424,300	146,300
さいたま市	30.1	306,900	92,500
千葉市	38.1	249,800	95,200
東京都区部	52.6	1,988,200	1,045,900
横浜市	42.2	929,600	392,500
川崎市	51.9	314,300	163,200
相模原市	26.1	173,800	45,300
新潟市	8.0	213,100	17,000
静岡市	9.1	174,300	15,800
浜松市	6.8	189,800	13,000
名古屋市	34.0	499,200	169,700
京都市	20.9	362,900	75,900
大阪市	44.7	554,700	247,900
堺市	24.0	199,400	47,900
神戸市	41.5	409,700	170,100
岡山市	10.7	169,600	18,100
広島市	27.9	272,500	75,900
北九州市	24.9	232,000	57,800
福岡市	48.2	274,000	132,200
熊本市	19.4	155,200	30,100
大都市計	35.9	8,866,400	3,183,600
全国	17.0	32,165,800	5,466,900

資料：住宅・土地統計調査

図2-19 高齢者等のための設備を備えた住宅数の割合

(単位:戸)

	H20	H25
手すりがある	136,800	166,200
またぎやすい高さの浴槽	103,000	101,700
廊下などが車椅子で通行可能	74,600	82,100
段差のない屋内	88,200	103,900
道路から玄関まで車椅子で通行可能	58,100	63,100
高齢者等のための設備はない	245,200	268,100
計	446,000	517,000

資料：住宅・土地統計調査

図2-20 持家・借家別高齢者のための設備のない住宅数の割合 大都市比較 (単位:戸,%)

	持家			借家		
	総数	設備がない	設備がない率	総数	設備がない住宅数	設備がない住宅の割合
仙台市	233,100	68,800	29.5%	258,600	199,300	77.1%
札幌市	424,300	151,700	35.8%	401,600	283,500	70.6%
さいたま市	306,900	92,700	30.2%	188,000	131,000	69.7%
千葉市	249,800	80,600	32.3%	140,900	103,600	73.5%
東京都区部	1,988,200	637,900	32.1%	2,283,600	1,513,200	66.3%
横浜市	929,600	326,600	35.1%	598,500	423,500	70.8%
川崎市	314,300	98,300	31.3%	327,200	238,400	72.9%
相模原市	173,800	66,400	38.2%	111,800	81,000	72.5%
新潟市	213,100	71,600	33.6%	101,900	79,700	78.2%
静岡市	174,300	54,800	31.4%	91,300	69,400	76.0%
浜松市	189,800	59,000	31.1%	104,300	77,900	74.7%
名古屋市	499,200	151,900	30.4%	554,200	369,300	66.6%
京都市	362,900	136,800	37.7%	301,200	216,200	71.8%
大阪市	554,700	184,400	33.2%	728,000	466,600	64.1%
堺市	199,400	70,700	35.5%	139,800	88,200	63.1%
神戸市	409,700	125,700	30.7%	272,500	159,900	58.7%
岡山市	169,600	55,300	32.6%	115,800	90,200	77.9%
広島市	272,500	88,400	32.4%	220,500	162,300	73.6%
北九州市	232,000	81,900	35.3%	183,000	120,200	65.7%
福岡市	274,000	90,900	33.2%	454,500	301,800	66.4%
熊本市	155,200	53,600	34.5%	145,200	107,300	73.9%
全国	32,165,800	11,027,400	34.3%	18,518,900	13,112,900	70.8%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図2-21 市営住宅のバリアフリーの状況

(単位:戸,%)

	戸数	割合
対応済	2,952	34.6%
未対応	5,592	65.4%
計	8,544	100.0%

資料：仙台市住宅政策課資料

図2-22 サービス付き高齢者向け住宅の戸数年度別登録戸数および累計戸数の推移

(単位:戸)

戸数	H23	H24	H25	H26	H27
供給戸数	224	599	223	202	92
累計戸数	224	823	1,046	1,248	1,340

資料：仙台市住宅政策課資料

図2-23 高齢者向け優良賃貸住宅の戸数年度別供給戸数および累計戸数の推移

(単位:戸)

区	住宅名	管理開始 年月日	戸数	H14	H15	H16	H17	H18
青葉区	ホワイトハウス上杉	H17 6/1	19戸	0	0	0	19	0
青葉区	フレール花壇	H18 2/1	35戸	0	0	0	35	0
青葉区	アラモード神明	H18 3/1	21戸	0	0	0	21	0
青葉区	ロイヤルヴェュー貝ヶ森	H18 3/1	8戸	0	0	0	8	0
青葉区	ザ・キャッスル北仙台	H19 7/17	20戸	0	0	0	0	0
青葉区	つばきハウス西花苑	H20 6/1	12戸	0	0	0	0	0
宮城野区	アイ フローラル中野	H15 4/16	30戸	0	30	0	0	0
宮城野区	リラ榴岡	H18 2/21	17戸	0	0	0	17	0
宮城野区	ヒルトップ宮城野	H19 6/25	31戸	0	0	0	0	0
若林区	フェリチェカーサ友彩	H16 11/25	10戸	0	0	10	0	0
太白区	グッドライフ長町	H14 5/1	27戸	27	0	0	0	0
泉区	トレスピーノ泉中央	H19 3/22	23戸	0	0	0	0	23
			供給戸数	27	30	10	100	23
			累計戸数	27	57	67	167	190

H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0	0
0	12	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0	0
51	12	0	0	0	0	0	0	0
241	253	253	253	253	253	253	253	253

資料：仙台市住宅政策課資料

3章 仙台市の住宅市場

図3-1 所有関係別新設住宅着工数の推移

(単位:戸)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
持家	2,293	2,353	2,087	2,021	1,877	2,188	2,399	3,581	3,083	2,390	2,500
貸家	7,429	9,367	6,750	3,882	2,672	2,201	1,972	3,657	5,125	5,931	4,141
給与	80	33	108	22	46	40	9	68	165	19	31
分譲	3,102	3,184	3,557	2,879	1,275	1,807	1,557	2,553	2,250	2,818	2,722
計	12,904	14,937	12,502	8,804	5,870	6,236	5,937	9,859	10,623	11,158	9,394

資料:住宅着工統計

図3-2 所有関係別新設住宅の平均床面積の推移

(単位:m²)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
持家	139.9	139.9	136.8	134.8	132.4	130.6	132.2	130.4	129.6	121.5	127.1
貸家	46.2	44.6	45.6	46.1	50.9	51.0	51.1	52.9	51.7	41.9	45.2
給与	53.5	153.7	76.4	79.9	82.8	175.8	48.8	75.3	92.9	121.6	120.8
分譲	100.8	101.7	101.8	101.4	103.6	98.5	102.4	99.3	101.0	98.1	100.3
全体	76.0	72.0	77.1	84.6	88.7	93.5	97.4	93.2	85.4	73.3	83.2

資料:住宅着工統計

図3-3 人口10万人・1万世帯当たりの住宅着工数、住宅平均面積の大都市比較（平成27年）

	総戸数 (戸)	合計床面積 (㎡)	人口 (人)	世帯 (世帯)	戸数(10万 人当たり) (戸)	戸数(1万世 帯当たり) (戸)	戸当たり 面積 (㎡)
仙台市	6,641	505,086	1,053,509	490,085	630	136	76.1
札幌市	13,618	985,288	1,936,016	1,015,984	703	134	72.4
さいたま市	8,533	575,884	1,260,879	551,170	677	155	67.5
千葉市	5,700	376,479	962,376	434,331	592	131	66.0
東京都区部	61,875	3,345,330	9,102,598	4,831,123	680	128	54.1
横浜市	15,319	979,355	3,722,250	1,721,957	412	89	63.9
川崎市	10,105	530,072	1,445,484	693,307	699	146	52.5
相模原市	3,422	239,585	715,145	318,969	479	107	70.0
新潟市	5,149	429,739	804,413	327,780	640	157	83.5
静岡市	4,116	352,608	715,752	306,990	575	134	85.7
浜松市	4,500	449,982	810,317	324,835	555	139	100.0
名古屋市	15,752	1,089,868	2,260,440	1,057,510	697	149	69.2
京都市	6,429	422,185	1,419,474	693,430	453	93	65.7
大阪市	16,819	796,374	2,670,766	1,404,622	630	120	47.3
堺市	3,375	246,957	847,719	381,699	398	88	73.2
神戸市	4,982	351,645	1,550,831	739,276	321	67	70.6
岡山市	5,187	405,111	706,027	314,249	735	165	78.1
広島市	5,147	371,097	1,188,398	543,410	433	95	72.1
北九州市	4,638	331,545	976,925	477,939	475	97	71.5
福岡市	12,527	732,187	1,486,314	735,469	843	170	58.4
熊本市	4,595	381,681	734,917	328,501	625	140	83.1

資料：平成27年住宅着工統計、平成27年住民基本台帳

図3-4 持家・貸家別着工住宅の平均規模 大都市比較 (平成27年)

	持家			貸家		
	戸数 (戸)	面積 (㎡)	平均規模 (㎡)	戸数 (戸)	面積 (㎡)	平均規模 (㎡)
仙台市	2,500	317,733	127.1	4,141	187,353	45.2
札幌市	3,501	451,927	129.1	10,117	533,361	52.7
さいたま市	2,556	311,321	121.8	5,977	264,563	44.3
千葉市	1,718	207,176	120.6	3,982	169,303	42.5
東京都区部	10,215	1,239,614	121.4	51,660	2,105,716	40.8
横浜市	4,525	542,357	119.9	10,794	436,998	40.5
川崎市	1,573	187,572	119.2	8,532	342,500	40.1
相模原市	1,369	152,553	111.4	2,053	87,032	42.4
新潟市	2,534	308,966	121.9	2,615	120,773	46.2
静岡市	2,105	252,759	120.1	2,011	99,849	49.7
浜松市	2,851	358,063	125.6	1,649	91,919	55.7
名古屋市	4,001	523,213	130.8	11,751	566,655	48.2
京都市	1,771	204,353	115.4	4,658	217,832	46.8
大阪市	1,281	170,373	133.0	15,538	626,001	40.3
堺市	1,192	142,146	119.3	2,183	104,811	48.0
神戸市	1,573	192,962	122.7	3,409	158,683	46.5
岡山市	2,023	246,685	121.9	3,164	158,426	50.1
広島市	1,593	196,978	123.7	3,554	174,119	49.0
北九州市	1,512	184,407	122.0	3,126	147,138	47.1
福岡市	1,916	239,667	125.1	10,611	492,520	46.4
熊本市	1,922	231,238	120.3	2,673	150,443	56.3

資料：住宅着工統計

図3-5 最近5年間の現住宅への移動割合（平成16～20年および平成21～25年）

（単位：世帯）

	計	住み替え世帯数	住み替えなし
H16～20：主世帯総数(26.3%)	446,000	117,300	328,700
H21～25：主世帯総数(25.5%)	503,000	128,300	374,700
H16～20：持家(13.7%)	213,500	29,200	184,300
H21～25：持家(10.7%)	233,100	24,900	208,200
H16～20：公的借家(19.3%)	17,100	3,300	13,800
H21～25：公的借家(13.0%)	16,900	2,200	14,700
H16～20：民営借家(39.8%)	187,300	74,500	112,800
H21～25：民営借家(40.1%)	224,800	90,200	134,600
H16～20：給与住宅(54.3%)	18,400	10,000	8,400
H21～25：給与住宅(52.2%)	18,400	9,600	8,800

資料：住宅・土地統計調査

図3-6 持家・借家別平成21～25年に移動した世帯の割合 大都市比較

	持家総数 (世帯)	平成21年度以降の移動 (世帯)	割合 (%)
仙台市	233,100	24,900	10.7
札幌市	424,300	50,800	12.0
さいたま市	306,900	39,100	12.7
千葉市	249,800	26,900	10.8
東京都区部	1,988,200	213,800	10.8
横浜市	929,600	96,800	10.4
川崎市	314,300	36,000	11.5
相模原市	173,800	16,900	9.7
新潟市	213,100	18,100	8.5
静岡市	174,300	16,900	9.7
浜松市	189,800	18,100	9.5
名古屋市	499,200	58,300	11.7
京都市	362,900	31,500	8.7
大阪市	554,700	64,200	11.6
堺市	199,400	21,600	10.8
神戸市	409,700	47,300	11.5
岡山市	169,600	18,900	11.1
広島市	272,500	31,100	11.4
北九州市	232,000	25,300	10.9
福岡市	274,000	36,900	13.5
熊本市	155,200	19,000	12.2
全国	32,393,300	2,999,400	9.3

図3-7 移転前後の住宅タイプ

		前住宅							計
		親族	持家	公的借家	民営借家	給与住宅	その他	不詳	
現 住 宅	持家	2,400	5,900	900	12,300	2,100	500	800	24,900
	公的借家	300	300	600	1,400	0	100	300	3,000
	民営借家	21,200	12,300	2,000	43,800	2,200	4,400	4,300	90,200
	給与住宅	1,500	1,200	200	2,100	3,900	600	100	9,600
計		25,400	19,700	3,700	59,600	8,200	5,600	5,500	127,700

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図3-8 住み替え・改善の目的（世帯別）

（単位：世帯）

	単身世帯 (65歳未満)	夫婦世帯 (世帯主 65歳未満)	ファミリー 世帯	高齢者世帯
結婚などによる世帯の分離や独立に対応するため	3,309	1,449	4,799	0
子どもの誕生や成長などに備えるため	0	0	3,625	0
就職、転職、転勤などに対応するため	13,719	4,055	9,154	1,247
親または子供との同居に対応するため	2,386	386	3,375	0
家を相続するため	0	0	0	0
安全性の高い住宅にするため	5,148	1,374	7,004	1,706
快適・便利な住宅にするため	192	225	361	214
ローン、家賃などの住居費負担を軽減するため	293	0	352	0
安全性の高い居住環境にするため	855	290	943	138
快適・便利な居住環境にするため	1,742	141	4,137	225
高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため	180	506	2,229	2,233
資産を形成する（不動産を所有する）ため	0	203	1,203	0
住宅や庭等の維持管理を容易にするため	0	0	0	0
さしあたり不満はないがよい住宅にしたいため	0	0	0	0
立ち退き要求、契約期限切れのため	118	0	1,722	0
その他	0	374	1,193	282
不明	32,962	5,599	15,664	3,217
計	60,904	14,602	55,761	9,262

資料：平成25年住生活総合調査

図3-9 所有関係別平成21～25年に移動した世帯の移動前の居住地

（単位：世帯）

	同一区内	市内他区	県内	県外	その他・不詳	計
持家	15,000	3,600	2,200	3,600	500	24,900
公的借家	1,700	600	400	200	100	3,000
民営借家	33,000	10,600	10,500	35,500	600	90,200
給与住宅	1,200	600	700	7,100	0	9,600

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図3-10 平成21～25年に移動した世帯の移動前の居住地 大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	同一区内	市内他区	県内	県外	その他・不詳	計
仙台市	15,000	3,600	2,200	3,600	500	24,900
札幌市	31,600	8,900	6,300	2,600	1,400	50,800
さいたま市	21,600	4,600	6,300	6,000	600	39,100
千葉市	14,800	2,900	5,000	3,900	300	26,900
東京都区部	109,800	55,000	6,600	38,400	4,000	213,800
横浜市	55,000	17,200	9,100	13,900	1,600	96,800
川崎市	18,900	3,400	5,100	8,200	400	36,000
相模原市	9,900	600	3,100	3,000	300	16,900
新潟市	13,500	2,000	1,100	1,200	300	18,100
静岡市	13,100	1,400	800	1,300	300	16,900
浜松市	13,100	3,000	700	1,100	200	18,100
名古屋市	34,200	11,900	7,800	3,900	500	58,300
京都市	19,000	5,900	1,800	3,900	900	31,500
大阪市	36,900	12,100	8,100	5,700	1,400	64,200
堺市	11,900	2,800	5,200	1,100	600	21,600
神戸市	29,100	5,800	6,900	5,200	300	47,300
岡山市	13,100	2,300	1,700	1,500	300	18,900
広島市	19,900	6,100	2,700	1,800	600	31,100
北九州市	17,900	4,000	1,500	1,600	300	25,300
福岡市	24,200	5,900	3,000	3,500	300	36,900
熊本市	13,300	1,500	1,800	1,900	500	19,000

資料：平成25年住宅・土地統計調査

[民営借家]

(単位:世帯)

	同一区内	市内他区	県内	県外	その他・不詳	計
仙台市	33,000	10,600	10,500	35,500	600	90,200
札幌市	66,400	19,400	26,600	15,200	2,500	130,100
さいたま市	19,200	5,000	9,200	23,200	500	57,100
千葉市	11,600	2,700	6,800	10,700	300	32,100
東京都区部	168,900	98,500	20,900	151,200	7,000	446,500
横浜市	57,600	23,600	18,600	47,600	1,400	148,800
川崎市	30,600	5,100	9,700	35,500	700	81,600
相模原市	12,600	700	5,300	10,200	700	29,500
新潟市	16,600	4,400	7,900	10,700	100	39,700
静岡市	14,900	2,300	3,900	7,000	400	28,500
浜松市	18,600	5,100	4,500	8,500	300	37,000
名古屋市	47,000	21,800	18,800	41,100	1,400	130,100
京都市	26,200	10,700	4,600	31,800	1,300	74,600
大阪市	59,200	25,100	18,600	34,300	2,800	140,000
堺市	10,700	2,300	5,100	4,800	400	23,300
神戸市	24,100	7,600	7,900	17,700	900	58,200
岡山市	19,700	3,000	4,900	12,300	400	40,300
広島市	27,900	9,500	8,100	16,900	800	63,200
北九州市	22,400	5,200	5,400	10,600	800	44,400
福岡市	48,600	15,000	17,100	36,500	900	118,100
熊本市	22,900	4,200	7,200	12,900	800	48,000

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 3-11 借家の所有関係別 1 畳当たり平均家賃の推移

(単位:円/畳)

	H10	H15	H20	H25
公営借家	1,326	1,094	1,032	1,109
UR・公社の借家	2,320	2,367	2,599	2,493
民営借家(木造)	3,178	3,092	2,959	3,011
民営借家(非木造)	4,010	3,781	3,810	3,715
給与住宅	1,174	1,225	1,518	1,360

資料：住宅・土地統計調査

図3-12 民営借家（非木造）1畳当たり平均家賃の大都市比較

(単位:円/畳)

		家賃0円を含む	家賃0円を含まない
民営借家(非木造)	仙台市	3,715	3,837
	札幌市	2,528	2,576
	さいたま市	4,002	4,047
	千葉市	3,757	3,782
	東京都区部	6,463	6,580
	横浜市	4,973	5,023
	川崎市	5,516	5,542
	相模原市	4,103	4,129
	新潟市	3,391	3,414
	静岡市	3,551	3,588
	浜松市	3,268	3,287
	名古屋市	3,913	3,938
	京都市	4,544	4,578
	大阪市	4,411	4,441
	堺市	3,527	3,576
	神戸市	4,163	4,182
	岡山市	3,288	3,313
	広島市	3,422	3,440
	北九州市	2,906	2,943
	福岡市	3,561	3,598
熊本市	2,993	3,026	
全国	3,883	3,929	

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図3-13 1ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数の割合

(単位:世帯)

	～19,999円	20,000 ～39,999円	40,000 ～59,999円	60,000 ～79,999円	80,000円 以上	不詳	計
H15	22,700	42,200	80,100	43,000	19,000	4,200	211,400
H20	20,600	41,900	88,200	50,700	18,500	3,000	222,900
H25	17,000	57,700	90,800	54,300	24,300	6,100	250,200

資料：住宅・土地統計調査

図3-14 1ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数の割合の大都市比較

(単位:世帯)

	～19,999円	20,000 ～39,999円	40,000 ～59,999円	60,000 ～79,999円	80,000円 以上	不詳	計
仙台市	25,400	57,700	90,800	54,300	24,300	6,100	258,600
札幌市	27,500	108,200	152,300	81,900	23,000	8,700	401,600
さいたま市	16,500	17,400	49,000	53,000	47,100	5,000	188,000
千葉市	10,800	19,500	53,500	33,400	19,400	4,300	140,900
特別区部	158,000	160,800	310,500	589,600	967,900	96,800	2,283,600
横浜市	39,300	47,400	118,100	165,400	211,900	16,400	598,500
川崎市	16,800	23,100	55,600	100,200	118,500	13,000	327,200
相模原市	6,000	15,800	33,400	32,700	20,100	3,800	111,800
新潟市	10,300	22,800	43,800	18,600	4,100	2,300	101,900
静岡市	8,400	16,200	25,700	26,300	12,700	2,000	91,300
浜松市	9,900	17,300	40,800	27,400	6,700	2,200	104,300
名古屋市	56,200	108,000	166,900	127,500	80,300	15,300	554,200
京都市	18,600	53,300	111,300	66,000	38,600	13,400	301,200
大阪市	50,300	133,800	231,300	168,600	124,200	19,800	728,000
堺市	16,800	40,900	41,600	23,800	13,300	3,400	139,800
神戸市	26,500	60,600	78,900	61,900	39,000	5,600	272,500
岡山市	9,900	23,600	46,900	24,300	6,800	4,300	115,800
広島市	22,900	41,000	75,000	53,300	21,100	7,200	220,500
北九州市	29,800	62,500	52,700	26,400	7,600	4,000	183,000
福岡市	31,500	113,700	156,200	97,300	47,300	8,500	454,500
熊本市	13,800	46,300	52,900	25,300	4,800	2,100	145,200
全国	2,005,100	3,530,800	5,761,700	3,972,600	2,699,800	548,800	18,518,800

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図3-15 マンション平均価格の推移

(単位:万円)

	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
仙台市	2,992	2,982	3,401	3,917	3,776	4,180
札幌市	3,116	2,830	2,939	3,292	3,694	4,332
名古屋市	3,698	3,546	3,451	3,677	3,646	3,946
広島市	2,957	2,918	3,209	3,513	4,013	4,297
福岡市	2,870	2,617	2,756	2,779	2,806	3,242
首都圏	4,716	4,578	4,540	4,929	5,060	5,518
近畿圏	3,452	3,490	3,438	3,496	3,647	3,788
全国	4,022	3,896	3,824	4,174	4,306	4,618

資料：全国マンション市場動向

図3-16 1ヶ月当たりのローン返済額の推移

(単位:万円)

	平成15年	平成20年	平成25年
仙台市	10.3	10.3	9.9
全国	9.6	9.8	9.9

資料:平成25年住生活総合調査

図3-17 住宅地の平均価格 大都市比較(平成27年)

(単位:円/㎡)

	平均価格
仙台市	72,900
札幌市	61,000
さいたま市	178,200
千葉市	116,800
東京都区部	518,600
横浜市	217,800
川崎市	252,800
相模原市	150,700
新潟市	55,400
静岡市	112,100
浜松市	71,500
名古屋市	168,300
京都市	194,400
大阪市	233,300
堺市	122,900
神戸市	143,700
岡山市	56,800
広島市	106,800
北九州市	52,900
福岡市	120,500
熊本市	64,700

資料:平成27年地価公示

図3-18 住宅リフォームの工事内容(平成21~25年)

(単位:戸)

増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事	東日本大震災による被災箇所での改修工事をした	計
4,800	36,340	32,500	40,170	9,910	8,660	29,930	60,860	98,440

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図 3-19 リフォームの予算

(単位:世帯)

100万円未満	100～300万円未満	300～500万円未満	500～1,000万円未満	1,000～3,000万円未満	3,000～5,000万円未満	5,000万円以上	予算は考えていない	不明	計
11,977	22,601	11,099	2,639	1,274	0	175	8,260	3,816	61,841

資料：平成 25 年住生活総合調査

4章 仙台市の居住世帯の姿と意識

図4-1 世帯の型別所有関係別主世帯数の割合

(単位:世帯)

	持家	公営借家	UR・公社 の借家	民営借家 (木造)	民営借家 (非木造)	給与住宅	不詳	計
主世帯総数	233,100	12,800	4,100	74,300	150,400	16,900	11,400	503,000
単身世帯	52,200	5,100	2,000	45,500	106,000	9,600	8,800	229,200
夫婦のみ	56,500	1,700	400	7,500	12,200	1,800	400	80,500
夫婦と子供	72,500	2,700	800	12,500	19,100	4,900	100	112,600
ひとり親と子供	19,300	2,500	600	4,500	6,600	400	0	33,800
その他の親族世帯	27,800	500	100	1,900	1,700	100	0	32,100
非親族世帯	400	0	100	900	1,900	0	0	3,300
高齢者夫婦	33,400	800	100	1,600	1,500	0	200	37,600
65歳以上の高齢者がいる世帯	110,100	4,700	1,300	9,400	9,600	200	300	135,600

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-2 所有関係別世帯主の年齢別主世帯数の割合

(単位:世帯)

	～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	不詳	計
主世帯総数	30,900	49,400	73,000	74,700	77,000	110,000	88,100	503,000
持家	700	5,200	27,800	39,800	53,200	88,200	18,200	233,100
借家	30,200	44,200	45,000	34,800	23,700	21,600	59,200	258,600
公営借家	100	500	1,700	2,200	2,100	4,200	2,000	12,800
UR・公社の借家	0	200	600	800	1,000	1,200	400	4,100
民営借家計	28,600	40,400	38,900	27,900	18,600	16,200	54,200	224,700
民営借家(木造)	8,400	13,200	13,500	9,800	7,200	7,900	14,400	74,300
民営借家(非木造)	20,200	27,200	25,400	18,100	11,400	8,300	39,800	150,400
給与住宅	1,300	3,200	3,800	3,800	2,000	100	2,600	16,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-3 所有関係別世帯人員別主世帯数の割合の推移

(単位:世帯)

		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
住宅計	H20	171,500	112,400	77,400	57,100	18,200	9,400	446,000
	H25	229,200	116,600	75,900	54,400	18,800	8,100	503,000
持家	H20	36,300	68,100	48,800	38,500	13,300	8,500	213,500
	H25	52,200	75,000	47,900	37,400	13,800	6,800	233,100
借家	H20	131,400	41,200	26,400	18,200	4,800	900	222,900
	H25	168,200	40,500	27,200	16,800	4,700	1,200	258,600
公営借家	H20	4,300	3,700	2,200	1,700	500	200	12,600
	H25	5,100	3,800	2,000	1,200	500	200	12,800
UR・公社 の借家	H20	1,600	1,400	800	500	100	100	4,600
	H25	2,000	1,000	600	300	100	0	4,100
民営借家	H20	115,700	33,200	21,000	13,300	3,600	600	187,300
	H25	151,500	33,400	22,500	13,300	3,400	700	224,700
給与住宅	H20	9,900	2,800	2,400	2,700	500	100	18,400
	H25	9,600	2,300	2,200	1,900	800	200	16,900

資料：住宅・土地統計調査

図4-4 世帯人員別主世帯数の割合の大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
仙台市	52,200	75,000	47,900	37,400	13,800	6,800	233,100
札幌市	80,300	158,600	95,400	64,200	19,200	6,600	424,300
さいたま市	52,300	94,900	71,000	64,000	17,700	7,000	306,900
千葉市	43,700	86,200	56,800	44,600	13,500	5,000	249,800
東京都区部	597,200	612,700	392,400	273,900	80,400	31,700	1,988,200
横浜市	190,800	299,100	211,200	168,100	45,100	15,200	929,600
川崎市	68,600	93,100	72,400	60,200	14,500	5,400	314,300
相模原市	28,500	53,500	40,900	36,500	9,900	4,500	173,800
新潟市	38,800	63,300	45,500	37,100	15,900	12,400	213,100
静岡市	28,200	55,800	37,800	30,600	12,600	9,200	174,300
浜松市	28,300	56,300	41,800	34,400	17,000	12,100	189,800
名古屋市	130,000	143,500	97,500	84,500	29,700	14,000	499,200
京都市	87,300	118,200	74,000	57,500	18,400	7,500	362,900
大阪市	150,000	172,000	109,700	85,100	28,100	9,800	554,700
堺市	39,700	64,500	42,000	36,800	12,300	4,100	199,400
神戸市	104,300	130,500	80,600	68,700	19,800	5,800	409,700
岡山市	32,100	54,000	35,600	29,100	12,700	6,000	169,600
広島市	48,700	93,300	60,100	48,000	16,800	5,700	272,500
北九州市	50,800	84,600	47,000	33,400	12,100	4,100	232,000
福岡市	61,900	91,000	58,200	44,400	13,200	5,200	274,000
熊本市	29,800	51,800	31,000	25,200	10,600	6,800	155,200
全国	6,141,500	10,335,900	6,796,000	5,410,600	2,142,100	1,339,600	32,165,800

[借家]

(単位:世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
仙台市	168,200	40,500	27,200	16,800	4,700	1,200	258,600
札幌市	224,300	93,700	48,300	27,000	6,700	1,600	401,600
さいたま市	99,300	42,100	26,600	15,900	3,500	600	188,000
千葉市	71,000	35,100	20,700	10,800	2,800	500	140,900
東京都区部	1,412,200	483,400	228,500	125,900	27,400	6,300	2,283,600
横浜市	318,600	137,700	79,900	48,500	11,200	2,700	598,500
川崎市	193,900	69,700	38,900	19,600	4,000	1,100	327,200
相模原市	63,400	23,800	14,100	8,100	1,800	500	111,800
新潟市	62,500	18,100	12,200	7,000	1,600	500	101,900
静岡市	47,600	21,400	11,300	8,700	1,900	500	91,300
浜松市	57,100	21,800	14,400	8,500	1,800	500	104,300
名古屋市	374,700	85,600	52,900	30,300	8,300	2,300	554,200
京都市	202,300	52,700	27,600	13,800	3,900	1,000	301,200
大阪市	451,800	158,200	69,400	37,200	9,200	2,200	728,000
堺市	67,300	39,200	18,900	10,000	3,400	1,000	139,800
神戸市	173,500	52,100	25,500	16,200	4,100	1,000	272,500
岡山市	67,100	22,000	14,800	8,900	2,400	600	115,800
広島市	122,300	44,000	28,700	19,600	4,900	900	220,500
北九州市	94,700	41,800	25,200	15,300	4,900	1,000	183,000
福岡市	284,500	80,400	48,500	30,400	8,200	2,400	454,500
熊本市	76,900	27,900	20,600	14,400	4,500	1,000	145,200
全国	10,191,700	3,978,400	2,354,000	1,477,800	407,300	109,700	18,518,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-5 所有関係別世帯年収別主世帯数の割合の推移

(単位:世帯)

	200万円未満	～300万円	～400万円	～500万円	～700万円	700万円以上	不明	計
持家	25,200	35,200	34,600	30,900	40,500	49,200	17,500	233,100
借家	65,800	38,500	29,600	21,700	24,800	20,000	58,300	258,600
公営借家	5,600	2,200	1,500	900	500	200	1,900	12,800
UR・公社の借家	1,100	1,000	600	300	500	200	400	4,100
民営借家	57,800	34,100	25,800	18,400	20,400	14,900	53,300	224,700
給与住宅	1,100	1,300	1,700	2,000	3,500	4,800	2,500	16,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-6 世帯の年収別借家世帯数の割合

(単位:世帯)

	公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅	計
200万円未満	5,600	1,100	57,800	1,100	65,600
200～300万円	2,200	1,000	34,000	1,300	38,500
300～400万円	1,500	600	25,800	1,700	29,600
400～500万円	900	300	18,500	2,000	21,700
500～700万円	500	500	20,300	3,500	24,800
700～1,000万円	200	200	11,100	3,900	15,400
1,000万円以上	0	0	3,800	900	4,700
計	12,800	4,100	224,800	16,900	258,600

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-7 年収別世帯主の年齢別借家世帯数の割合

(単位:世帯)

	35歳未満	35～44歳	45～54歳	55～64歳	65歳以上	計
300万円未満	47,000	14,800	12,300	12,200	17,400	103,700
300～500万円	20,100	14,800	7,600	5,400	3,100	51,000
500～700万円	5,400	9,500	6,700	2,400	800	24,800
700～1,000万円	1,700	4,700	6,200	2,500	100	15,200
1,000～1,500万円	200	1,000	1,600	900	100	3,800
1,500万円以上	100	100	400	300	100	1,000
計	74,400	45,000	34,800	23,700	21,600	199,500

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-8 年収別主世帯数の大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	～200万円	～300万円	～400万円	～500万円	～700万円	700万円以上	不明	計
仙台市	25,200	35,200	34,600	30,900	40,500	49,200	17,500	233,100
札幌市	55,100	80,300	70,600	53,200	71,800	77,000	16,300	424,300
さいたま市	27,900	40,500	41,900	38,800	59,700	93,300	5,000	306,900
千葉市	21,800	34,900	38,800	33,200	46,200	65,900	9,000	249,800
東京都区部	206,200	254,500	237,500	228,000	339,300	648,600	74,000	1,988,200
横浜市	73,900	117,500	122,500	112,700	182,000	312,100	8,800	929,600
川崎市	24,600	36,300	36,300	36,800	63,700	111,000	5,700	314,300
相模原市	15,900	24,900	22,900	22,300	35,600	43,000	9,300	173,800
新潟市	27,200	34,400	34,500	29,800	39,500	42,600	5,200	213,100
静岡市	21,200	27,700	24,200	23,300	33,900	39,500	4,700	174,300
浜松市	21,800	26,600	26,300	26,000	37,200	49,500	2,300	189,800
名古屋市	58,000	67,300	64,400	58,900	91,100	131,800	27,800	499,200
京都市	60,200	62,600	56,100	42,800	56,200	63,900	21,000	362,900
大阪市	103,200	92,300	80,400	71,800	97,600	99,500	9,900	554,700
堺市	29,600	36,700	31,300	26,900	35,000	37,800	2,200	199,400
神戸市	54,700	64,200	62,200	49,000	66,900	91,200	21,400	409,700
岡山市	22,700	26,800	25,200	22,600	30,200	35,600	6,400	169,600
広島市	30,100	44,100	44,200	37,600	52,700	62,000	2,000	272,500
北九州市	37,900	48,700	38,400	28,500	37,600	38,100	2,700	232,000
福岡市	37,100	45,800	43,400	32,700	46,700	63,900	4,400	274,000
熊本市	25,000	27,900	24,000	19,400	25,600	28,700	4,700	155,200
全国	4,856,600	5,228,300	4,781,300	4,050,700	5,603,500	6,889,500	755,800	32,165,800

〔借家〕

(単位:世帯)

	～200万円	～300万円	～400万円	～500万円	～700万円	700万円 以上	不明	計
仙台市	65,800	38,500	29,600	21,700	24,800	20,000	58,300	258,600
札幌市	123,200	87,000	62,400	36,900	35,700	20,600	35,900	401,600
さいたま市	38,800	31,600	28,000	24,800	30,300	25,000	9,600	188,000
千葉市	32,600	24,400	24,600	16,400	17,700	14,400	10,800	140,900
東京都区部	471,200	402,000	360,400	276,700	323,000	309,200	141,100	2,283,600
横浜市	114,600	106,400	104,700	80,500	99,400	77,800	15,200	598,500
川崎市	68,400	54,300	54,600	41,000	52,900	42,700	13,300	327,200
相模原市	24,200	19,300	16,400	14,400	13,600	8,200	15,700	111,800
新潟市	32,300	17,300	14,600	9,400	11,100	7,800	9,500	101,900
静岡市	23,000	15,700	14,700	10,500	11,900	8,600	7,100	91,300
浜松市	21,900	18,200	21,100	15,000	15,100	9,400	3,600	104,300
名古屋市	141,500	89,800	73,000	55,900	56,900	47,400	89,600	554,200
京都市	122,800	53,400	36,300	23,000	23,500	16,500	25,700	301,200
大阪市	275,600	151,100	107,800	67,500	58,300	38,700	28,900	728,000
堺市	50,000	31,700	20,900	11,800	13,200	9,700	2,300	139,800
神戸市	99,100	44,700	35,600	20,400	21,200	17,400	34,100	272,500
岡山市	34,300	18,600	16,900	11,900	13,700	8,800	11,700	115,800
広島市	54,000	42,900	37,000	27,400	28,400	19,400	11,300	220,500
北九州市	69,200	36,100	26,200	18,300	17,800	10,200	5,000	183,000
福岡市	153,000	93,800	68,500	44,600	45,200	33,000	16,500	454,500
熊本市	48,300	27,400	21,200	13,700	14,000	7,900	12,700	145,200
全国	5,167,900	3,416,300	2,853,800	2,036,200	2,118,600	1,485,400	1,440,900	18,518,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-9 所有関係別居住水準の状況

(単位:世帯)

		最低居住面積 水準未満	最低居住面積 水準以上誘導 居住面積水準 未満	都市居住型 誘導居住面積 水準以上	一般型誘導 居住面積 水準以上	総数
持家	H20	900	49,600	40,000	123,000	213,500
	H25	1,700	47,500	45,800	138,100	233,100
借家計	H20	32,300	136,300	47,900	6,400	222,900
	H25	55,900	133,500	61,800	7,400	258,600
公営借家	H20	1,900	6,800	3,900	0	12,600
	H25	1,100	5,900	5,800	0	12,800
UR・公社 の借家	H20	700	2,700	1,200	0	4,600
	H25	500	2,100	1,400	100	4,100
民営借家	H20	27,000	117,400	37,100	5,800	187,300
	H25	52,300	116,400	49,300	6,700	224,700
給与住宅	H20	2,700	9,400	5,700	600	18,400
	H25	2,100	8,900	5,300	600	16,900

資料：住宅・土地統計調査

図4-10 所有関係別最低居住面積水準未達世帯の内訳 (単位:世帯)

	H10	H15	H20	H25
持家	900	1,400	900	1,700
公営の借家	2,200	1,300	1,900	1,100
UR・公社の借家	800	700	700	500
民営借家	12,700	13,600	27,000	52,300
給与住宅	1,100	2,000	2,700	2,100
計	17,700	19,000	33,200	57,700

資料:住宅・土地統計調査

図4-11 持家・借家別居住面積水準の大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	最低居住面積 水準未達	最低居住面積 水準以上 誘導居住面積 水準未達	都市居住型誘導 居住面積水準以上	一般型誘導居住 面積水準以上	計
仙台市	1,700	47,500	45,800	138,100	233,100
札幌市	3,200	79,900	116,500	224,700	424,300
さいたま市	2,800	101,500	60,200	142,400	306,900
千葉市	2,000	66,900	66,300	114,600	249,800
東京都区部	80,200	688,300	636,900	582,800	1,988,200
横浜市	12,000	306,000	261,100	350,500	929,600
川崎市	4,500	110,000	107,800	92,000	314,300
相模原市	2,500	65,700	29,200	76,400	173,800
新潟市	700	36,400	12,800	163,200	213,100
静岡市	1,100	45,000	11,600	116,600	174,300
浜松市	600	39,900	10,300	139,000	189,800
名古屋市	3,600	114,600	128,200	252,800	499,200
京都市	6,000	129,600	53,700	173,600	362,900
大阪市	10,600	193,200	171,000	179,900	554,700
堺市	1,700	68,200	33,800	95,700	199,400
神戸市	4,100	115,700	121,900	168,000	409,700
岡山市	1,000	34,600	14,300	119,700	169,600
広島市	2,600	73,100	51,200	145,600	272,500
北九州市	2,200	55,200	43,000	131,600	232,000
福岡市	2,400	65,500	98,200	107,900	274,000
熊本市	1,900	35,100	22,200	96,000	155,200
全国	288,700	7,993,900	3,748,400	20,134,800	32,165,800

[借家]

(単位:世帯)

	最低居住面積 水準未満	最低居住面積 水準以上 誘導居住面積 水準未満	都市型誘導 居住面積水準以上	一般型誘導居住 面積水準以上	計
仙台市	55,900	133,500	61,800	7,400	258,600
札幌市	57,900	198,100	132,800	12,800	401,600
さいたま市	35,000	98,700	49,300	5,000	188,000
千葉市	19,200	76,600	41,700	3,400	140,900
東京都区部	664,700	1,095,300	488,600	35,000	2,283,600
横浜市	122,800	318,600	142,800	14,300	598,500
川崎市	82,900	175,400	65,400	3,500	327,200
相模原市	26,800	56,900	24,800	3,300	111,800
新潟市	13,900	58,500	23,000	6,500	101,900
静岡市	13,500	49,300	25,200	3,300	91,300
浜松市	10,400	61,400	27,300	5,200	104,300
名古屋市	109,200	245,600	187,200	12,200	554,200
京都市	65,200	159,700	61,200	15,100	301,200
大阪市	189,400	339,700	181,000	17,900	728,000
堺市	24,000	69,200	42,500	4,100	139,800
神戸市	40,700	127,300	97,900	6,600	272,500
岡山市	19,000	63,600	27,300	5,900	115,800
広島市	40,900	115,500	54,100	10,000	220,500
北九州市	27,900	93,400	54,200	7,500	183,000
福岡市	73,800	235,400	138,000	7,300	454,500
熊本市	24,300	75,300	39,500	6,100	145,200
全国	3,404,800	9,488,700	4,730,100	895,300	18,518,900

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 4-12 建て方別面積水準

(単位:世帯)

		最低面積 水準未満	最低居住面積 水準 以上誘導面積 水準未満	都市型誘導 居住面積水準 以上	一般型誘導 面積水準以上	不明	計
一戸建	H20	1,400	42,800	0	128,600	3,400	176,200
	H25	1,300	39,100	0	143,900	4,200	188,500
長屋建	H20	400	3,200	0	500	500	4,600
	H25	700	2,800	0	1,100	600	5,200
共同住宅	H20	31,300	139,900	88,000	0	5,400	264,600
	H25	55,600	138,900	107,600	0	6,500	308,600

資料：住宅・土地統計調査

図 4-13 最低居住面積水準未達世帯の型別内訳 (単位:世帯)

最低居住面積水準未達	
65歳未満の単身	43,500
夫婦のみ(65歳未満)	2,100
夫婦と6歳未満の者	900
夫婦と6~17歳の者	500
夫婦と18歳以上の者	1,000
5人以上の世帯	1,800
高齢者夫婦	300
65歳以上の単身	3,000
その他	4,500
計	57,600

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図 4-14 最低居住面積水準未達世帯の世帯主年齢別内訳 (単位:世帯)

最低居住面積水準未達	
~24歳	700
25歳~29歳	1,100
30歳~39歳	12,300
40歳~49歳	7,900
50歳~59歳	5,500
60歳以上	6,700
不詳	23,400
計	57,600

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図 4-15 世帯人員別面積水準 (単位:世帯)

	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上誘導面積水準未達	都市居住型誘導居住面積水準以上	一般型誘導居住面積水準以上	不詳	計
1人	43,500	81,700	65,100	30,200	8,700	229,200
2人	4,900	25,300	28,900	56,400	1,100	116,600
3人	3,600	29,000	10,600	31,800	900	75,900
4人	3,900	29,700	2,600	18,000	200	54,400
5人	1,300	10,300	400	6,500	300	18,800
6人以上	500	5,100	0	2,500	0	8,100

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図4-16 持家・借家別敷地に接している道路の幅員別住宅数 大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	接していない	2m未満	2~4m	4~6m	6~10m	10m以上	計
仙台市	2,700	4,300	34,600	85,300	71,400	30,200	228,500
札幌市	4,100	1,700	12,100	73,200	220,400	102,900	414,400
さいたま市	3,300	5,200	72,200	124,500	66,900	28,900	301,000
千葉市	2,000	3,600	43,000	88,500	66,900	41,800	245,800
東京都区部	22,100	84,500	471,600	574,200	454,100	320,500	1,927,000
横浜市	19,200	33,500	205,200	320,700	235,100	103,800	917,500
川崎市	6,600	13,400	62,400	96,300	91,900	37,900	308,500
相模原市	2,300	2,600	55,100	73,800	27,100	9,400	170,300
新潟市	1,200	6,300	49,100	92,900	46,300	11,300	207,100
静岡市	2,800	7,800	50,800	63,600	28,000	12,100	165,100
浜松市	3,600	5,100	55,400	73,400	34,900	9,800	182,200
名古屋市	4,200	7,900	58,100	162,300	168,400	78,500	479,400
京都市	6,200	16,600	95,900	136,100	68,400	23,200	346,400
大阪市	5,100	24,200	120,200	169,600	135,000	73,400	527,500
堺市	2,800	11,100	49,200	81,300	37,800	12,600	194,800
神戸市	5,000	21,700	86,400	132,300	94,500	62,900	402,800
岡山市	1,300	10,700	59,000	64,800	22,400	5,800	164,000
広島市	4,900	14,900	73,300	105,700	47,100	21,300	267,200
北九州市	6,200	14,100	56,900	86,500	45,000	17,200	225,900
福岡市	3,200	9,600	64,000	107,800	56,700	28,000	269,300
熊本市	3,800	7,600	53,700	54,600	22,200	8,800	150,700
全国	579,400	1,590,800	8,997,800	11,492,900	6,321,800	2,201,600	31,184,300

[借家]

(単位:世帯)

	接していない	2m未満	2～4m	4～6m	6～10m	10m以上	計
仙台市	6,300	6,100	39,800	93,700	74,900	37,100	257,900
札幌市	4,300	2,500	13,400	74,800	178,300	126,800	400,100
さいたま市	2,500	2,900	33,400	72,100	56,400	20,200	187,500
千葉市	1,200	2,300	28,200	48,000	31,300	29,500	140,500
東京都区部	23,500	88,200	504,100	730,600	567,600	361,600	2,275,600
横浜市	11,800	20,100	129,100	197,800	149,400	88,400	596,600
川崎市	7,500	15,000	73,300	102,900	93,300	34,600	326,600
相模原市	1,100	2,000	28,600	45,100	26,900	7,500	111,200
新潟市	1,300	2,600	17,200	37,500	33,200	9,600	101,400
静岡市	2,100	1,700	19,100	35,000	23,000	9,600	90,500
浜松市	1,500	1,200	20,200	37,300	34,800	8,600	103,600
名古屋市	2,700	3,000	40,600	139,200	217,400	148,200	551,100
京都市	4,900	11,200	62,300	108,800	67,100	44,200	298,500
大阪市	6,600	20,300	113,200	238,800	220,100	123,800	722,800
堺市	2,300	5,100	25,600	56,000	36,100	14,000	139,100
神戸市	2,700	11,300	55,900	84,400	62,600	54,500	271,400
岡山市	2,400	4,700	32,700	46,800	23,400	5,300	115,300
広島市	4,700	8,700	47,500	72,300	55,000	31,300	219,500
北九州市	6,100	8,100	34,600	67,100	43,900	21,800	181,600
福岡市	4,900	10,400	78,300	150,500	120,400	89,000	453,500
熊本市	4,100	3,800	42,700	53,500	26,900	13,200	144,200
全国	416,100	615,200	3,933,200	6,497,500	4,672,500	2,273,500	18,408,000

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-17 持家・借家別通勤時間別住宅数の大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	15分未満	15～29分	30～59分	60～89分	90～119分	120分以上	不詳	計
仙台市	15,200	33,900	48,400	8,100	1,300	1,000	200	108,100
札幌市	29,000	61,100	83,900	11,900	1,700	1,000	2,100	190,500
さいたま市	15,700	24,000	49,200	53,200	11,700	2,400	600	156,700
千葉市	10,300	20,600	37,700	34,500	11,800	2,400	500	117,700
東京都区部	77,400	116,800	368,100	115,200	20,400	5,900	3,800	707,600
横浜市	27,200	53,600	167,100	142,200	29,600	4,800	1,600	426,200
川崎市	10,900	19,900	66,100	42,600	5,900	1,300	400	147,300
相模原市	10,100	16,800	22,600	19,300	9,300	1,900	500	80,400
新潟市	23,100	42,500	30,800	3,300	400	500	100	100,700
静岡市	18,400	31,300	21,700	4,100	1,200	800	200	77,700
浜松市	22,500	36,100	29,000	3,800	1,100	500	300	93,300
名古屋市	34,200	63,900	106,100	22,300	4,200	1,200	600	232,400
京都市	26,200	41,700	47,900	16,800	4,300	1,000	1,100	139,100
大阪市	36,400	56,300	100,600	22,300	4,200	1,000	900	221,700
堺市	10,500	17,500	37,900	18,700	2,800	800	400	88,700
神戸市	18,400	34,500	81,400	38,100	9,600	2,300	600	184,800
岡山市	15,200	29,100	26,500	4,300	700	400	200	76,400
広島市	19,400	39,700	55,200	9,900	2,000	500	400	126,900
北九州市	17,900	34,700	34,100	6,500	1,600	900	500	96,100
福岡市	16,000	36,500	51,400	9,500	1,900	800	800	116,900
熊本市	13,700	26,900	21,000	2,600	700	700	500	66,100
全国	3,172,100	4,226,600	4,549,900	1,863,700	506,300	153,000	50,400	14,522,000

[借家]

(単位:世帯)

	15分未満	15～29分	30～59分	60～89分	90～119分	120分以上	不詳	計
仙台市	26,700	44,700	40,600	4,100	800	400	3,100	120,300
札幌市	41,700	71,900	63,200	6,100	900	500	4,200	188,400
さいたま市	14,100	18,700	29,400	22,800	4,300	700	5,700	95,700
千葉市	9,700	16,900	20,000	13,100	3,400	800	2,700	66,600
東京都区部	102,600	153,500	359,900	87,000	11,500	2,500	62,100	779,100
横浜市	31,000	49,800	110,300	61,800	11,800	1,600	16,000	282,300
川崎市	15,000	22,100	61,100	26,600	3,100	700	3,800	132,300
相模原市	8,500	11,900	12,800	8,700	2,500	500	1,300	46,100
新潟市	16,900	21,300	9,800	800	100	100	2,400	51,300
静岡市	14,300	19,600	9,700	1,300	500	200	1,400	47,000
浜松市	20,300	22,800	13,100	1,300	200	200	1,900	59,700
名古屋市	48,100	76,400	81,600	14,300	2,300	600	11,000	234,400
京都市	22,700	28,600	26,500	7,300	1,400	400	3,900	90,900
大阪市	47,200	67,100	87,100	15,700	3,000	700	7,600	228,300
堺市	10,000	14,000	19,400	8,600	1,000	300	2,900	56,300
神戸市	17,800	27,600	41,500	11,400	2,100	500	3,300	104,300
岡山市	16,400	22,000	12,200	1,700	300	100	1,600	54,200
広島市	28,700	40,200	32,600	4,700	400	300	2,900	109,700
北九州市	21,700	31,300	22,200	4,200	700	400	1,300	81,900
福岡市	38,400	65,500	58,400	6,400	1,300	400	7,300	177,800
熊本市	23,900	28,300	17,400	1,500	300	300	1,300	72,900
全国	2,461,200	2,708,900	2,411,100	702,400	142,900	40,600	296,000	8,763,100

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-18 持家・借家別最寄りの医療機関までの距離別住宅数の割合の大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	250m未満	250～499m	500～999m	1,000m以上	計
仙台市	67,700	79,000	61,900	24,500	233,100
札幌市	118,900	154,000	115,800	35,600	424,300
さいたま市	115,000	101,700	71,500	18,800	306,900
千葉市	68,200	81,500	72,100	28,000	249,800
東京都区部	1,313,600	556,500	114,400	3,800	1,988,200
横浜市	347,200	334,300	223,800	24,300	929,600
川崎市	117,000	116,100	71,400	9,700	314,300
相模原市	52,000	52,900	44,400	24,500	173,800
新潟市	55,900	63,900	55,700	37,500	213,100
静岡市	89,800	51,200	20,500	12,800	174,300
浜松市	47,000	55,800	46,100	40,800	189,800
名古屋市	253,900	180,600	59,000	5,700	499,200
京都市	234,700	89,900	30,900	7,400	362,900
大阪市	373,000	117,300	45,500	18,900	554,700
堺市	68,300	47,200	54,900	29,000	199,400
神戸市	184,200	105,900	89,600	30,000	409,700
岡山市	39,400	55,600	45,500	29,100	169,600
広島市	90,100	73,600	74,800	34,100	272,500
北九州市	84,000	75,500	53,500	19,000	232,000
福岡市	107,400	101,300	53,300	12,100	274,000
熊本市	40,500	49,700	42,200	22,900	155,200
全国	8,997,200	8,425,800	7,463,000	7,279,700	32,165,800

〔借家〕

(単位:世帯)

	250m未満	250～499m	500～999m	1,000m以上	計
仙台市	97,800	88,200	55,800	16,900	258,600
札幌市	167,400	151,300	72,900	10,000	401,600
さいたま市	84,300	63,000	36,400	4,400	188,000
千葉市	44,600	57,200	31,700	7,400	140,900
東京都区部	1,561,600	598,700	120,200	3,200	2,283,600
横浜市	271,500	202,700	113,300	11,100	598,500
川崎市	149,700	117,700	54,700	5,200	327,200
相模原市	49,900	35,000	20,700	6,200	111,800
新潟市	32,100	37,000	28,400	4,500	101,900
静岡市	50,400	29,400	8,800	2,600	91,300
浜松市	33,000	35,200	26,600	9,400	104,300
名古屋市	316,100	188,100	46,600	3,300	554,200
京都市	216,600	69,700	12,400	2,500	301,200
大阪市	475,600	166,300	57,200	28,900	728,000
堺市	55,800	33,100	38,100	12,800	139,800
神戸市	162,600	58,400	43,200	8,200	272,500
岡山市	38,600	45,700	25,700	5,900	115,800
広島市	111,200	68,200	35,400	5,600	220,500
北九州市	90,900	55,900	30,200	6,000	183,000
福岡市	227,500	159,500	57,800	9,600	454,500
熊本市	53,200	52,600	32,100	7,200	145,200
全国	7,800,400	5,678,900	3,561,600	1,478,100	18,518,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4—19 持家・借家別最寄りの緊急避難場所までの距離別住宅数の割合 大都市比較

[持家]

(単位:世帯)

	250m未満	250～500m	500～1,000m	1,000～ 2,000m	2,000m以上	計
仙台市	79,900	62,100	73,300	17,200	600	233,100
札幌市	200,300	152,700	63,000	7,400	900	424,300
さいたま市	85,100	105,300	94,700	20,700	1,100	306,900
千葉市	99,900	78,400	62,100	7,800	1,800	249,800
東京都区部	942,000	736,600	269,700	37,800	2,100	1,988,200
横浜市	258,900	304,200	310,800	54,400	1,300	929,600
川崎市	73,800	124,000	111,300	4,900	200	314,300
相模原市	110,800	54,800	8,100	0	0	173,800
新潟市	55,800	69,200	68,400	19,100	500	213,100
静岡市	107,200	33,100	25,800	5,300	2,900	174,300
浜松市	37,300	50,100	57,200	29,400	15,900	189,800
名古屋市	126,000	146,400	173,400	51,400	1,900	499,200
京都市	151,700	139,400	63,900	7,300	700	362,900
大阪市	426,700	116,700	10,100	1,200	0	554,700
堺市	55,300	42,900	62,100	35,500	3,600	199,400
神戸市	120,700	143,400	105,400	33,200	7,000	409,700
岡山市	32,200	51,200	61,900	20,100	4,100	169,600
広島市	62,400	84,400	84,300	36,400	5,100	272,500
北九州市	78,600	88,500	52,500	11,800	600	232,000
福岡市	87,700	94,100	79,300	12,100	800	274,000
熊本市	30,900	42,800	50,600	30,900	0	155,200
全国	9,491,000	9,334,700	8,565,100	3,734,800	1,040,200	32,165,800

【借家】

(単位:世帯)

	250m未満	250～500m	500～1,000m	1,000～ 2,000m	2,000m以上	計
仙台市	96,500	72,100	78,100	11,800	100	258,600
札幌市	213,400	147,000	38,700	2,500	0	401,600
さいたま市	62,700	64,000	52,100	9,200	0	188,000
千葉市	60,700	47,100	29,200	3,400	600	140,900
東京都区部	1,093,900	824,300	325,200	38,000	2,300	2,283,600
横浜市	173,800	204,900	184,600	33,900	1,300	598,500
川崎市	71,100	136,300	113,900	5,700	200	327,200
相模原市	76,600	31,300	4,000	0	0	111,800
新潟市	30,500	33,800	31,800	5,800	0	101,900
静岡市	59,900	18,500	12,400	500	0	91,300
浜松市	24,900	35,300	24,900	15,200	3,900	104,300
名古屋市	152,600	154,600	189,000	55,900	2,100	554,200
京都市	142,500	112,200	44,100	2,400	0	301,200
大阪市	552,700	161,200	13,800	300	0	728,000
堺市	45,200	32,100	38,400	21,500	2,600	139,800
神戸市	90,600	102,200	59,900	17,200	2,600	272,500
岡山市	25,200	38,100	46,400	6,100	100	115,800
広島市	63,500	83,700	60,400	12,700	200	220,500
北九州市	79,400	72,600	28,000	3,000	0	183,000
福岡市	135,700	177,300	130,500	10,500	400	454,500
熊本市	35,100	44,200	51,200	14,700	0	145,200
全国	6,484,700	6,043,600	4,597,300	1,249,000	144,200	18,518,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-20 住宅及び住環境に対する満足度の推移

[総合]

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
H10	39,023	202,912	122,936	16,351	12,362	393,584
H15	43,120	263,028	125,632	15,261	19,415	466,456
H20	91,692	244,386	97,118	10,401	3,143	446,740
H25	118,962	285,447	83,651	12,508	3,973	504,542
全国	11,474,000	28,937,000	9,846,000	1,708,000	334,000	52,298,000

[住宅]

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
H10	37,486	161,989	149,565	40,256	4,288	393,584
H15	58,055	196,192	162,924	39,328	9,957	466,456
H20	88,319	209,876	127,913	16,881	3,750	446,740
H25	102,529	271,774	108,903	15,936	5,398	504,542
全国	10,940,000	27,859,000	11,224,000	1,803,000	472,000	52,298,000

[住環境]

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
H10	38,695	202,155	131,861	16,997	3,876	393,584
H15	74,513	239,930	117,672	22,748	11,593	466,456
H20	82,803	231,035	113,440	15,302	4,159	446,740
H25	113,685	276,880	92,068	16,808	5,100	504,542
全国	9,799,000	27,860,000	12,014,000	2,126,000	499,000	52,298,000

資料:住生活総合調査(平成15年以前は住宅需要実態調査)

図4-21 世帯年収別居住環境に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
300万円未満	35,342	94,420	28,811	4,770	1,069	164,412
300～500万円未満	28,659	79,105	25,039	4,500	1,276	138,579
500～700万円未満	19,417	43,653	14,843	1,921	786	80,621
700～1,000万円未満	18,654	33,586	8,278	1,139	282	61,940
1,000万円以上	12,510	17,372	2,150	178	373	32,582

資料:平成25年住生活総合調査

図4-22 世帯年収別住宅に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
300万円未満	27,814	90,065	38,648	6,262	1,622	164,412
300～500万円未満	25,319	75,276	31,233	5,391	1,360	138,579
500～700万円未満	16,504	43,735	17,800	1,866	716	80,621
700～1,000万円未満	17,341	30,991	10,604	2,224	779	61,940
1,000万円以上	11,559	18,771	1,879	0	373	32,582

資料：平成25年住生活総合調査

図4-23 世帯年収別住環境に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
300万円未満	36,370	86,460	33,740	5,930	1,912	164,412
300～500万円未満	24,296	83,189	24,043	5,917	1,134	138,579
500～700万円未満	19,363	42,659	16,332	1,551	716	80,621
700～1,000万円未満	16,922	32,472	9,295	2,471	779	61,940
1,000万円以上	10,953	17,854	3,224	178	373	32,582

資料：平成25年住生活総合調査

図4-24 持家・借家別住宅の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	持家	借家
住宅の広さや間取り	65,068	71,230
収納の多さ、使いやすさ	102,805	104,810
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	64,447	111,180
地震時の住宅の安全性	101,462	86,489
台風時の住宅の安全性	70,610	61,604
火災時の避難の安全性	77,808	75,843
住宅の防犯性	88,808	91,002
住宅のいたみの少なさ	114,160	109,638
住宅の維持や管理のしやすさ	84,781	72,171
住宅の断熱性や気密性	97,850	107,173
冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	108,090	116,086
高齢者等への配慮	117,872	126,760
換気性能	85,123	112,664
居間など主たる居住室の採光	58,938	62,818
外部からの騒音などに対する遮音性	91,600	113,864
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	78,458	118,740
外部からのプライバシーの確保	52,170	78,834
計	273,762	226,718

資料：平成25年住生活総合調査

図4-25 持家・借家別居住環境の各要素に対する不満度 (単位:世帯)

	持家	借家
災害時の避難のしやすさ	61,176	57,519
水害・津波の受けにくさ	26,172	23,495
火災の延焼の防止	95,149	87,132
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	127,591	124,390
まわりの道路の歩行時の安全性	107,677	92,976
治安、犯罪発生の防止	91,198	78,729
騒音・大気汚染などの少なさ	70,870	75,322
通勤・通学などの利便	60,484	43,313
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	78,183	43,139
子どもの遊び場・公園など	99,054	79,142
緑・水辺など自然とのふれあい	78,206	68,244
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	78,998	75,752
まちなみ、景観	66,275	49,104
親、子、親せきなどの住宅との距離	85,284	84,752
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	68,231	73,406
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	77,062	55,055
子育て支援サービスの状況	77,699	56,859
計	273,762	226,718

資料：平成25年住生活総合調査

図4-26 持家・借家別今後または将来の住み替え・改善意向の有無の推移 (単位:世帯)

		住み替えたい	建て替えたい、 リフォーム したい	住み替え・改善は 考えていない	不明	計
持家	H25	28,987	70,333	172,868	1,574	273,762
	全国	2,982,000	8,561,000	24,924,000	7,132,000	36,645,000
借家	H25	134,578	4,583	84,180	3,377	226,718
	全国	7,053,000	278,000	7,521,000	246,000	15,098,000

資料：平成25年住生活総合調査

図4-27 住み替え・改善の目的（住み替え・改善別）

（単位：世帯）

	住み替え	改 善
親、配偶者などの世帯からの独立	4,197	239
親、子などとの同居・隣居・近居	13,193	5,688
就職、転職、転勤などに対応	25,301	373
退職・離職後の生活の充実・平穏	10,856	1,938
子育て・教育の環境を整える	15,473	1,374
高齢期の生活の安全・安心や住みやすさの向上	10,379	10,626
介護をしやすく、受けやすくする	3,906	1,407
住宅を広くする、部屋を増やす	14,244	1,297
間取り、収納、設備などを使いやすくする	7,532	6,317
住宅のいたみを直す、きれいにする	93	34,190
趣味などに適した住宅・環境にする	1,778	1,185
住宅の維持管理をしやすくする	718	390
雪処理の負担軽減	532	0
地震に対する安全性の向上	1,993	4,177
台風に対する安全性の向上	0	0
水害・津波を避ける	577	136
犯罪に対する安全性の向上	690	0
省エネルギー性能の向上	0	1,168
換気、採光、遮音などの住宅性能の向上	239	345
日照、通風、騒音、眺望など立地条件の改善	1,292	147
緑、まちなみなど居住環境の改善	546	0
通勤、通学などの利便の向上	3,264	0
日常の買物、医療などの利便の向上	915	138
住んでいた住宅が被災したため	3,111	1,300
原発事故による避難指示または不安の軽減	0	0
相続した・譲り受けた住宅の有効活用	566	347
ローン、家賃など住居費負担の軽減	3,074	0
資産の形成（不動産の所有）	984	190
立ち退き要求、契約期限切れへの対応	1,665	0
その他	6,392	147
不明	30,482	2,915
計	163,994	76,035

資料：平成25年住生活総合調査

図4-28 持家・借家別住み替え・改善の内容

[住み替え意向のある世帯]

(単位:世帯)

	持家		借家	
	仙台市	全国	仙台市	全国
新築住宅	7,856	591,000	16,002	965,000
新築分譲住宅	806	161,000	5,600	315,000
中古住宅	1,612	212,000	9,435	320,000
新築か中古かはこだわらない	5,405	590,000	11,670	693,000
親や子などの住宅	2,015	311,000	8,558	642,000
借家、間取りなど	5,575	456,000	50,283	2,381,000
持ち家、借家にはこだわらない	4,816	468,000	30,676	1,601,000
不明	357	126,000	1,823	94,000
計	28,987	2,982,000	134,578	7,053,000

[改善意向のある世帯]

(単位:世帯)

	持家		借家	
	仙台市	全国	仙台市	全国
建て替えたい	11,244	1,429,000	2,074	51,000
増築、間取りの変更、収納の改善・増加	11,234	1,377,000	215	50,000
台所・トイレ・浴室・洗面所の改修	26,910	3,751,000	1,395	125,000
天井、壁、床などの内装の改修	22,499	2,200,000	1,525	97,000
屋根、外壁などの改修	15,494	2,371,000	777	43,000
壁、柱、基礎などの補強	5,883	443,000	322	11,000
窓・壁などの断熱・結露防止工事	6,149	646,000	226	16,000
冷暖房設備・給湯・電気設備、太陽熱利用の温水機器、太陽光利用の発電機器の改善・設置	7,810	1,035,000	0	30,000
階段や廊下の手すりの設置、屋内の段差の解消	2,947	754,000	0	22,000
防音・遮音工事	301	48,000	0	5,000
その他の工事	2,870	348,000	0	9,000
不明	1,934	93,000	0	4,000
計	115,276	14,495,000	6,533	463,000

資料：平成25年住生活総合調査

図4-29 持家・借家別改善計画のない理由

(単位:世帯)

		住まいに満足	資金が無い	仕事等の都合	住み慣れている	親族等の所に移る	家計の行先不安	状況が良くなりそう	その他	不明	計
総数	H10	106,667	62,458	10,345	21,769	17,364	19,589	3,898	50,086	15,636	307,812
	H15	109,776	71,016	16,419	27,275	13,952	12,962	2,588	52,168	20,228	326,384
	H20	130,716	76,778	14,748	30,719	9,899	13,072	2,891	52,085	12,757	343,665
持家	H10	79,758	31,007	1,643	15,303	2,200	9,715	2,548	16,481	8,401	167,056
	H15	84,114	38,385	3,162	17,369	5,337	5,745	2,588	18,589	10,369	185,658
	H20	101,067	41,868	1,841	22,034	2,789	5,855	2,061	18,905	6,981	203,400
借家	H10	24,241	28,319	8,599	5,547	14,844	9,256	1,350	32,647	6,529	131,332
	H15	21,894	31,266	12,619	9,389	8,389	6,911	-	31,602	8,108	130,178
	H20	29,470	33,517	12,907	8,330	7,110	7,217	830	33,180	5,595	138,157

(単位:世帯)

		現在の住まいに満足しているから	住み慣れているから	資金が不足しているから	雇用や家計の先行きが不安だから	せっかく取得した持家だから	住み替えが面倒だから	商売や勤務の都合で転居できないから	住まいにこだわりのないから	その他の理由	不明	計
総数	H25	119,365	47,956	39,423	13,381	25,469	10,396	8,194	10,823	22,073	33,712	330,792
持家	H25	97,436	39,071	24,229	9,363	25,469	4,341	3,557	4,098	7,191	24,240	238,995
借家	H25	21,033	8,672	14,054	4,018	0	6,055	4,637	6,725	13,763	9,206	88,165

資料：平成25年住生活総合調査

図4-30 住み替え上の課題

(単位:世帯)

特に課題はない	49,313
預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある	48,564
予算の範囲で気に入った住宅がない	29,655
その他の課題がある	21,306
勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない	8,277
物件の周辺環境などの情報が得にくい	7,795
信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい	5,991
気軽に相談できる専門家の情報が得にくい	4,845
住宅の性能などの情報が得にくい	4,633
現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない	4,278
公営住宅などへの入居が困難	4,026
民営の賃貸住宅への入居を拒否される	508
不明	34,331
計	163,994

資料：平成25年住生活総合調査

図4-31 空き家になってからの経過年数

(単位:世帯)

1年未満	1年以上 3年未満	3年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上	不明	計
452	3,234	1,167	750	4,013	258	9,875

資料:平成25年住生活総合調査

図4-32 空き家の管理状況

(単位:世帯)

自分や親族が定期的 に管理	自分や親族が不定期 に管理	専門業者に管理 を委託	ほとんど何も していない	その他	不明	計
4,021	3,065	303	2,227	0	258	9,875

資料:平成25年住生活総合調査

図4-33 空き家の活用意向

(単位:世帯)

自分や親族などが 住む	住宅を売却する	借家として賃貸する	別荘・セカンドハウス などとして利用する	空き家のままに しておく	さら地にして土地 活用する	さら地にして売却 する	住宅を解体し、空き 地にする	不明	計
110	1,828	477	124	5,470	288	968	610	0	9,875

資料:平成25年住生活総合調査

図4-34 空き家にしておく理由

(単位:世帯)

解体費用が用意 できないから	税金対策のため	物置などで使っている から	特に困っていない から	その他	不明	計
745	0	2,613	879	1,234	0	5,470

資料:平成25年住生活総合調査

図 4-35 65 歳未満の単身世帯数の推移 (単位: 世帯)

	単身世帯 (65 歳未満)	計
H10	124, 740	389, 370
H15	123, 060	424, 770
H20	134, 800	446, 000
H25	118, 100	503, 000

資料: 住宅・土地統計調査

図 4-36 単身世帯の内訳の推移 (単位: 世帯)

	若年単身世帯 (29 歳以下)	中年単身世帯 (30~64 歳)	計
H10	68, 300	46, 200	114, 500
H15	62, 200	60, 800	123, 000
H20	59, 100	75, 600	134, 700
H25	43, 100	75, 000	118, 100

資料: 住宅・土地統計調査

図 4-37 65 歳未満の単身世帯の住宅所有関係 (単位: 世帯)

	持ち家	公営借家	UR・公社 の借家	民営借家	給与住宅	不詳	計
65 歳未満単身世帯	16, 100	1, 000	1, 000	92, 700	7, 300	0	118, 100
全世帯	233, 100	12, 800	4, 100	224, 700	16, 900	11, 400	503, 000

資料: 平成 25 年住宅・土地統計調査

図 4-38 65 歳未満の単身世帯の面積水準 (単位: 世帯)

	最低面積 水準未満	最低居住面積水 準以上誘導居住 面積水準未満	都市型誘導面積 水準以上	一般型誘導居住 面積水準以上	不明	計
H15	8, 130	68, 620	38, 730	7, 560	20	123, 060
H20	17, 100	71, 200	40, 000	6, 500	0	134, 800
H25	18, 500	56, 500	34, 900	8, 200	100	118, 100
全世帯	57, 600	192, 300	107, 600	145, 500	11, 300	503, 000

資料: 住宅・土地統計調査

図 4-39 65 歳未満の単身世帯の住宅に対する総合満足度 (単位: 世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
65 歳未満単身世帯	20, 939	59, 498	20, 034	3, 823	1, 139	105, 433
全世帯	102, 529	271, 774	108, 903	15, 936	5, 398	504, 542

資料: 平成 25 年住生活総合調査

図4-40 65歳未満の単身世帯の住宅の各要素に対する不満度 (単位:世帯)

	65歳未満単身世帯	全世帯
住宅の広さや間取り	25,509	137,193
収納の多さ、使いやすさ	41,916	209,643
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	43,280	176,717
地震時の住宅の安全性	34,140	190,380
台風時の住宅の安全性	18,506	134,264
火災時に対する安全性	30,568	155,199
住宅の防犯性	38,231	182,322
住宅のいたみの少なさ	40,673	225,549
住宅の維持管理のしやすさ	24,767	158,720
住宅の断熱性や気密性	41,342	207,698
冷暖房などの省エネルギー性	47,079	226,421
高齢者等への配慮	53,875	246,383
換気性能	46,184	198,906
居間など主たる居住室の採光	22,313	122,630
外部からの騒音などに対する遮音性	54,108	206,407
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	52,201	197,198
外部からのプライバシーの確保	33,730	131,878
計(世帯数)	105,433	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-41 65歳未満の単身世帯の居住環境に対する総合満足度 (単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
65歳未満単身世帯	27,264	60,365	13,262	3,114	1,428	105,433
全世帯	113,685	276,880	92,068	16,808	5,100	504,542

資料:平成25年住生活総合評価

図4-42 65歳未満の単身世帯の居住環境の各要素に対する不満度 (単位:世帯)

	65歳未満単身世帯	全世帯
災害時の避難のしやすさ	26,405	118,766
水害・津波の受けにくさ	7,102	49,983
火災の延焼の防止	36,200	184,046
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	55,760	253,501
まわりの道路の歩行時の安全性	40,093	202,506
治安、犯罪発生の防止	33,085	170,921
騒音・大気汚染などの少なさ	37,121	146,996
通勤・通学などの利便	20,623	103,796
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	19,103	122,200
子どもの遊び場・公園など	30,244	180,449
緑・水辺など自然とのふれあい	32,736	147,095
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	31,373	155,890
まちなみ、景観	19,624	116,053
親、子、親せきなどの住宅との距離	35,875	172,136
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	31,499	142,560
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	25,749	132,924
子育て支援サービスの状況	25,049	136,100
計	105,433	504,542

資料：平成25年住生活総合調査

図4-43 65歳未満の夫婦のみ世帯数の推移 (単位:世帯)

	夫婦のみ世帯 (65歳未満)	計
H10	40,330	389,370
H15	43,700	424,800
H20	44,500	446,000
H25	40,200	503,000

資料：住宅・土地統計調査

図4-44 65歳未満の夫婦のみ世帯の内訳の推移 (単位:世帯)

	若年夫婦のみ世帯 (世帯主が39歳以下)	中年夫婦のみ世帯 (世帯主が40～64歳)	計
H10	15,100	23,900	39,000
H15	16,500	27,200	43,700
H20	14,600	29,900	44,500
H25	11,200	29,000	40,200

資料：住宅・土地統計調査

図4-45 結婚持続期間別出生子ども数0人の夫婦割合（全国）

結婚持続期間		H9	H14	H17	H22
5～9年	出生子ども数 0人の夫婦数	132	139	139	184
	総数	1,301	1,341	1,240	1,340
10～14年	出生子ども数 0人の夫婦数	71	64	98	110
	総数	1,304	1,299	1,305	1,517

資料：出生動向基本調査（国立社会保障・人口問題研究所）

図4-46 65歳未満の夫婦のみ世帯の住宅所有関係

（単位：世帯）

	持家	公営の借家	UR・公社 の借家	民営借家	給与住宅	不詳	計
65歳未満夫婦 のみ世帯	23,100	900	300	16,600	1,800	200	42,900
全世帯	233,100	12,800	4,100	224,700	16,900	11,400	503,000

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-47 65歳未満の夫婦のみ世帯の面積水準

（単位：世帯）

	最低面積 水準未満	最低居住面積水 準以上誘導居住 面積水準未満	都市型誘導面積 水準以上	一般型誘導居住 面積 水準以上	不明	計
H15	800	8,810	18,320	16,680	250	44,860
H20	500	13,900	15,500	16,000	0	45,900
H25	1,700	10,800	15,000	13,700	200	41,200
全世帯	57,600	192,300	107,600	145,500	11,300	503,000

資料：住宅・土地統計調査

図4-48 65歳未満の夫婦のみ世帯の住宅に対する総合満足度

（単位：世帯）

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
65歳未満夫婦のみ 世帯	12,043	23,380	10,630	2,063	994	49,110
全世帯	102,529	271,774	108,903	15,936	5,398	504,542

資料：平成25年住生活総合調査

図4-49 65歳未満の夫婦のみ世帯の住宅の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	65歳未満夫婦のみ世帯	全世帯
住宅の広さや間取り	9,900	137,193
収納の多さ、使いやすさ	17,180	209,643
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	16,772	176,717
地震時の住宅の安全性	17,798	190,380
台風時の住宅の安全性	13,938	134,264
火災時の避難の安全性	13,030	155,199
住宅の防犯性	17,925	182,322
住宅のいたみの少なさ	20,457	225,549
住宅の維持や管理のしやすさ	13,754	158,720
住宅の断熱性や気密性	17,409	207,698
冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	21,596	226,421
高齢者等への配慮	23,201	246,383
換気性能	18,185	198,906
居間など主たる居住室の採光	10,100	122,630
外部からの騒音などに対する遮音性	19,632	206,407
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	19,188	197,198
外部からのプライバシーの確保	12,188	131,878
計(世帯数)	49,110	504,542

資料：平成25年住生活総合調査

図4-50 65歳未満の夫婦のみ世帯の居住環境に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
65歳未満夫婦のみ世帯	13,952	26,050	7,309	805	994	49,110
全世帯	113,685	276,880	92,068	16,808	5,100	504,542

資料：平成25年住生活総合調査

図4-51 65歳未満の夫婦のみ世帯の居住環境の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	65歳未満夫婦のみ世帯	全世帯
災害時の避難のしやすさ	9,552	118,766
水害・津波の受けにくさ	3,634	49,983
火災の延焼の防止	13,278	184,046
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	22,574	253,501
まわりの道路の歩行時の安全性	16,724	202,506
治安、犯罪発生の防止	14,545	170,921
騒音・大気汚染などの少なさ	13,858	146,996
通勤・通学などの利便	9,177	103,796
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	9,646	122,200
子どもの遊び場・公園など	15,156	180,449
緑・水辺など自然とのふれあい	15,605	147,095
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	10,864	155,890
まちなみ、景観	11,368	116,053
親、子、親せきなどの住宅との距離	15,551	172,136
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	12,754	142,560
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	11,619	132,924
子育て支援サービスの状況	11,550	136,100
計(世帯数)	49,110	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-52 ファミリー世帯数の推移

(単位:世帯)

	ファミリー世帯数	主世帯総数
H10	139,000	389,400
H15	135,910	424,800
H20	131,900	446,000
H25	130,100	503,000

資料:住宅・土地統計調査

図4-53 ファミリー世帯の内訳の推移

(単位:世帯)

	夫婦と6歳未満の者	夫婦と6~17歳の者	夫婦と18歳以上の者	3世代世帯	計
H10	24,320	41,140	66,070	7,470	139,000
H15	23,380	40,200	66,860	5,470	135,910
H20	20,500	38,600	66,600	6,200	131,900
H25	20,500	40,300	65,200	4,100	130,100

資料:住宅・土地統計調査

図4-54 結婚持続期間別平均理想子ども数と平均予定子ども数（全国）（単位：人）

	0～4年	5～9年	10～14年	15～19年
理想子ども数	2.30	2.38	2.42	2.42
現存子ども数	0.72	1.61	1.88	1.96
追加予定子ども数	1.36	0.48	0.13	0.03

資料：第14回出生動向基本調査（2010年／国立社会保障・人口問題研究所）

図4-55 理想の子ども数を持つとしない理由（全国）（単位：人）

	H17	H22
子育てや教育にお金がかかりすぎるから	1,203	1,109
高齢で生むのはいやだから	694	242
育児の心理的・肉体的に耐えられないから	394	308
子どもがのびのび育つ社会環境ではないから	249	133
健康上の理由から	309	103
自分の仕事に差し支えるから	319	645
欲しいけれどできないから	297	320
家が狭いから	274	342
夫の家事・育児への協力が得られないから	252	354
自分や夫婦の生活を大切にしたいから	147	200
一番末の子が夫の定年退職までに成人してほしいから	156	135
夫が望まないから	152	152
不詳	124	112
その他	155	258

資料：第14回出生動向基本調査（2010年／国立社会保障・人口問題研究所）

図4-56 ファミリー世帯の所有関係別主世帯数の割合（単位：世帯）

	持家	公営借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅	不詳	計
夫婦と子供から成る世帯	72,500	2,700	800	31,600	4,900	100	112,600
ひとり親と子供	19,300	2,500	600	11,100	400	0	33,800
その他の親族世帯	27,800	500	100	3,600	100	0	32,100
非親族世帯	400	0	100	2,800	0	0	3,300
全世帯	233,100	12,800	4,100	224,700	16,900	11,400	503,000

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-57 ファミリー世帯の面積水準

(単位:世帯)

	最低面積 水準未満	最低居住面積 水準以上誘導 居住面積水準 未満	都市型誘導 面積水準以上	一般型誘導 面積水準以上	不明	計
夫婦と6歳未満の者	1,500	10,700	5,100	3,300	200	20,600
夫婦と6～17歳の者	3,100	22,200	3,400	11,600	0	40,300
夫婦と18歳以上の者	2,300	26,800	3,300	32,700	0	65,100
3世代世帯	100	2,200	0	1,900	100	4,200
全世帯	57,600	192,300	107,600	145,500	11,300	503,000

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図4-58 ファミリー世帯の住宅に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
親と子 (長子5歳以下)	2,687	19,490	7,218	445	0	29,841
親と子 (長子6～11歳)	3,923	15,252	5,622	978	197	25,972
親と子 (長子12～17歳)	2,982	12,826	7,998	1,417	322	25,546
親と子 (長子18歳以上)	18,485	51,597	25,896	3,880	486	100,344
3世代世帯	6,181	9,671	3,042	198	175	19,267
複合世帯	1,510	3,430	1,421	0	0	6,361
全世帯	102,529	271,774	108,903	15,936	5,398	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-59 ファミリー世帯の住宅の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	ファミリー世帯	全世帯
住宅の広さや間取り	72,906	137,193
収納の多さ、使いやすさ	104,781	209,643
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	77,637	176,717
地震時の住宅の安全性	78,806	190,380
台風時の住宅の安全性	57,923	134,264
火災時の避難の安全性	63,425	155,199
住宅の防犯性	77,643	182,322
住宅のいたみの少なさ	99,857	225,549
住宅の維持や管理のしやすさ	73,763	158,720
住宅の断熱性や気密性	89,401	207,698
冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	101,391	226,421
高齢者等への配慮	102,627	246,383
換気性能	85,591	198,906
居間など主たる居住室の採光	60,130	122,630
外部からの騒音などに対する遮音性	83,573	206,407
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	78,375	197,198
外部からのプライバシーの確保	54,809	131,878
計(世帯数)	207,331	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-60 ファミリー世帯の住環境に対する総合評価

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
親と子 (長子5歳以下)	4,625	19,540	4,611	1,065	0	29,841
親と子 (長子6~11歳)	2,081	16,027	5,690	1,977	197	25,972
親と子 (長子12~17歳)	4,604	14,326	5,781	513	322	25,546
親と子 (長子18歳以上)	19,215	53,675	21,532	5,437	486	100,344
3世代世帯	4,871	8,094	4,828	1,299	175	19,267
複合世帯	1,134	3,808	1,420	0	0	6,361
全世帯	113,685	276,880	92,068	16,808	5,100	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-61 ファミリー世帯の居住環境の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	ファミリー世帯	全世帯
災害時の避難のしやすさ	49,613	118,766
水害・津波の受けにくさ	26,652	49,983
火災の延焼の防止	77,817	184,046
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	111,121	253,501
まわりの道路の歩行時の安全性	93,747	202,506
治安、犯罪発生の防止	78,257	170,921
騒音・大気汚染などの少なさ	60,591	146,996
通勤・通学などの利便	47,607	103,796
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	55,532	122,200
子どもの遊び場・公園など	86,255	180,449
緑・水辺など自然とのふれあい	65,506	147,095
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	71,695	155,890
まちなみ、景観	53,253	116,053
親、子、親せきなどの住宅との距離	74,916	172,136
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	62,223	142,560
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	61,744	132,924
子育て支援サービスの状況	67,797	136,100
計(世帯数)	207,331	504,542

資料：平成25年住生活総合調査

図4-62 高齢者世帯のタイプ別住宅の所有関係

(単位:世帯)

	持家	公的借家	民営借家	給与住宅	計
単身世帯	22,100	3,200	9,400	100	34,800
夫婦	34,200	800	3,300	0	38,300
同居世帯	31,800	1,300	3,500	0	36,600
65歳以上の世帯員のいる世帯	88,100	5,300	16,200	100	109,700

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-63 高齢者タイプ別持家率の大都市比較

(単位:世帯)

	高齢者単身世帯		高齢者夫婦世帯	
	総数	持家	総数	持家
仙台市	34,900	22,100	37,600	33,400
札幌市	79,400	43,400	81,000	65,400
さいたま市	44,700	28,300	47,900	42,700
千葉市	36,800	23,100	49,900	43,400
東京都区部	556,700	301,500	304,800	226,800
横浜市	164,300	103,900	153,800	131,300
川崎市	63,300	33,400	44,600	34,900
相模原市	22,000	13,200	27,600	24,300
新潟市	28,500	21,600	30,600	29,000
静岡市	27,000	17,300	30,000	26,500
浜松市	25,100	17,300	30,000	27,000
名古屋市	131,000	64,000	88,200	67,500
京都市	78,500	46,600	64,900	53,900
大阪市	206,200	80,700	106,500	69,000
堺市	48,900	25,000	43,900	32,300
神戸市	100,200	53,200	72,400	59,100
岡山市	28,300	19,200	29,600	27,000
広島市	49,000	28,600	54,700	46,600
北九州市	59,500	32,900	50,600	41,600
福岡市	74,400	33,400	51,800	38,900
熊本市	29,600	17,400	26,600	23,000
全国	5,517,400	3,621,800	5,551,400	4,872,400

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-64 高齢者タイプ別・建て方別居住面積水準の推移

(単位:世帯)

		最低居住面積 水準未満	誘導居住面積 水準未満	誘導居住面積 水準以上	計
高齢単身世帯	持家	0	800	21,300	22,100
	公的借家	0	800	2,400	3,200
	民営借家	2,900	3,400	3,100	9,400
高齢夫婦世帯	持家	100	1,500	31,800	33,400
	公的借家	0	500	400	900
	民営借家	200	1,600	1,300	3,100
同居世帯	持家	300	15,200	39,100	54,600
	公的借家	200	1,200	500	1,900
	民営借家	1,000	3,500	1,900	6,500

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-65 65歳以上の世帯員のいる世帯の建て方別居住面積水準時系列推移

(単位:世帯)

		最低居住面積 水準未満	誘導居住面積 水準未満	誘導居住面積 水準以上	計
持家	H15	500	25,900	59,700	86,100
	H20	500	18,100	79,200	97,800
	H25	400	17,500	92,200	110,100
公的借家	H15	200	2,400	2,100	4,700
	H20	500	2,700	3,000	6,200
	H25	200	2,500	3,300	6,000
民営借家	H15	1,600	7,000	4,100	12,700
	H20	2,100	7,900	5,300	15,300
	H25	4,100	8,500	6,300	19,000

資料：住宅・土地統計調査

図4-66 高齢者世帯の面積水準の大都市比較

(単位:世帯)

	主世帯総数	最低居住面積 水準未満	最低居住面積 水準以上 誘導居住面積 水準未満	誘導居住面積 水準以上	不詳
仙台市	72,500	3,300	8,700	60,300	200
札幌市	160,400	6,900	24,400	128,800	300
さいたま市	92,600	4,000	15,700	72,900	0
千葉市	86,700	2,100	13,600	70,800	200
東京都区部	861,500	109,300	226,600	524,100	1,500
横浜市	318,100	15,900	58,400	243,800	0
川崎市	107,900	11,800	25,300	70,800	0
相模原市	49,600	3,500	9,200	37,000	0
新潟市	59,100	1,400	4,900	52,700	100
静岡市	57,000	2,100	9,900	44,300	700
浜松市	55,100	1,400	7,800	45,600	300
名古屋市	219,200	14,200	38,200	166,300	500
京都市	143,400	10,300	34,600	98,400	100
大阪市	312,700	44,200	89,900	177,600	1,000
堺市	92,800	5,000	23,600	64,200	0
神戸市	172,600	6,000	31,500	134,100	1,000
岡山市	57,900	1,900	9,500	46,400	100
広島市	103,700	4,300	18,200	79,400	1,800
北九州市	110,100	4,500	23,100	82,300	200
福岡市	126,200	10,500	20,900	94,700	100
熊本市	56,200	1,700	9,800	44,500	200
全国	11,068,800	458,300	1,843,800	8,740,500	26,200

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図4-67 高齢者世帯の住宅に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
単身 (65歳以上)	8,950	25,230	7,155	1,036	339	42,710
夫婦 (世帯主65歳以上)	16,059	28,166	6,289	288	616	51,418
65歳以上の 世帯員がいる世帯	48,211	109,021	43,601	4,699	2,747	208,279
全世帯	102,529	271,774	108,903	15,936	5,398	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-68 高齢者世帯の住宅の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	高齢者のいる世帯	全世帯
住宅の広さや間取り	49,188	137,193
収納の多さ、使いやすさ	76,798	209,643
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	59,729	176,717
地震時の住宅の安全性	86,909	190,380
台風時の住宅の安全性	65,015	134,264
火災時の避難の安全性	71,864	134,264
住宅の防犯性	75,788	155,199
住宅のいたみの少なさ	96,833	182,322
住宅の維持や管理のしやすさ	71,511	225,549
住宅の断熱性や気密性	88,062	158,720
冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	85,990	207,698
高齢者等への配慮	101,042	226,421
換気性能	74,487	246,383
居間など主たる居住室の採光	50,669	198,906
外部からの騒音などに対する遮音性	74,198	206,407
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	70,032	197,198
外部からのプライバシーの確保	48,274	131,878
計(世帯数)	208,279	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-69 高齢者世帯の居住環境に対する総合満足度

(単位:世帯)

	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	計
単身 (65歳以上)	10,210	24,774	6,880	508	339	42,710
夫婦 (世帯主65歳以上)	16,258	24,931	9,649	190	390	51,418
65歳以上の 世帯員がいる世帯	47,829	108,037	43,896	6,357	2,160	208,279
全世帯	113,685	276,880	92,068	16,808	5,100	504,542

資料:平成25年住生活総合調査

図4-70 高齢者世帯の居住環境の各要素に対する不満度

(単位:世帯)

	高齢者のいる世帯	全世帯
災害時の避難のしやすさ	50,365	118,766
水害・津波の受けにくさ	20,134	49,983
火災の延焼の防止	82,367	184,046
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	103,400	253,501
まわりの道路の歩行時の安全性	81,489	202,506
治安、犯罪発生の防止	70,173	170,921
騒音・大気汚染などの少なさ	52,486	146,996
通勤・通学などの利便	41,373	103,796
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	59,038	122,200
子どもの遊び場・公園など	74,068	180,449
緑・水辺など自然とのふれあい	54,135	147,095
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	63,503	155,890
まちなみ、景観	46,936	116,053
親、子、親せきなどの住宅との距離	69,888	172,136
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	53,255	142,560
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	58,327	132,924
子育て支援サービスの状況	52,120	136,100
計(世帯数)	208,279	504,542

資料：平成25年住生活総合調査

図4-71 住宅及び住環境における重要度（全体・高齢者世帯・子育て世帯別）

[上位10位]

(単位：世帯)

最も重要と思うもの	全体	高齢者世帯	子育て世帯
総計	160,319	81,222	79,097
地震時の住宅の安全性	24,739	14,171	10,569
治安、犯罪発生の防止	21,356	6,426	14,930
日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便	16,741	8,889	7,852
住宅の広さや間取り	12,376	5,058	7,318
災害時の避難のしやすさ	11,434	8,339	3,095
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	10,335	4,867	5,468
通勤、通学などの利便	7,961	2,614	5,347
福祉、介護などの生活支援サービスの状況	6,075	5,685	390
住宅の防犯性	3,715	1,957	1,758
火災に対する安全性	3,412	3,412	0
その他	42,175	19,806	22,369

[その他の内訳]

(単位：世帯)

最も重要と思うもの	全体	高齢者世帯	子育て世帯
まわりの道路の歩行時の安全性	3,275	1,550	1,724
水害・津波の受けにくさ	3,249	1,201	2,048
子どもの遊び場、公園など	3,177	164	3,013
親、子、親せきなどの住宅との距離	3,009	1,942	1,067
台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	2,953	1,910	1,043
上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	2,674	670	2,004
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	2,618	1,940	678
火災の延焼の防止	2,611	2,611	0
住宅のいたみの少なさ	2,210	333	1,876
居間など、主な居室の採光	2,206	645	1,561
高齢者などへの配慮	2,081	1,823	258
収納の多さ、使いやすさ	1,908	184	1,724
子育て支援サービスの状況	1,572	0	1,572
騒音、大気汚染などの少なさ	1,544	906	637
住宅の維持管理のしやすさ	1,416	382	1,033
住宅の断熱性や気密性	1,181	519	662
台風時の住宅の安全性	1,042	1,042	0
緑、水辺などの自然とのふれあい	751	144	607
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	720	432	288
まちなみ、景観	679	506	173
外部からの騒音に対する遮音性	474	271	203
外部からのプライバシーの確保	452	255	197
換気性能	203	203	0
冷暖房などの省エネルギー性	169	169	0

平成25年仙台市住生活総合調査

図4-72 持家・借家への住替え上の課題（高齢者世帯・子育て世帯別）

[高齢者世帯]

(単位：世帯)

	全体	持家	借家
預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある	873	195	678
勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない	136	0	136
現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない	0	0	0
予算の範囲で気に入った住宅がない	1,279	195	1,084
民営の賃貸住宅への入居を拒否される	0	0	0
公営住宅などへの入居が困難	678	0	678
住宅の性能などの情報が得にくい	0	0	0
物件の周辺環境などの情報が得にくい	192	192	0
信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい	1,262	178	1,084
気軽に相談できる専門家の情報が得にくい	1,296	370	926
その他の課題がある	1,333	0	1,333
特に課題はない	3,278	1,612	1,667
不明	2,337	538	1,799
総計	12,664	3,280	9,384

[子育て世帯]

(単位：世帯)

	全体	持家	借家
預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある	12,897	8,100	4,797
勤務年数などの理由で融資が受けられない、または額が少ない	2,131	1,954	177
現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない	573	93	480
予算の範囲で気に入った住宅がない	9,645	5,617	4,028
民営の賃貸住宅への入居を拒否される	0	0	0
公営住宅などへの入居が困難	883	0	883
住宅の性能などの情報が得にくい	2,574	877	1,697
物件の周辺環境などの情報が得にくい	1,891	1,481	410
信頼できる施工業者、仲介・販売業者などの情報が得にくい	1,429	1,268	161
気軽に相談できる専門家の情報が得にくい	370	0	370
その他の課題がある	5,954	3,440	2,514
特に課題はない	12,340	4,581	7,759
不明	6,741	3,516	3,225
総計	57,430	30,927	26,503

平成 25 年仙台市住生活総合調査

図4-73 持家・借家への住替えの予算（高齢者世帯・子育て世帯別）

[高齢者世帯]

(単位：世帯)

	全体	持家	借家
100万円未満	369	158	211
100～300万円未満	0	0	0
300～500万円未満	0	0	0
500～1,000万円未満	879	879	0
1,000～3,000万円未満	0	0	0
3,000～5,000万円未満	2,010	0	2,010
5,000万円以上	0	0	0
予算は考えていない	2,833	1,298	1,535
不明	3,185	380	2,804
総計	9,275	2,715	6,560

[子育て世帯]

(単位：世帯)

	全体	持家	借家
100万円未満	5,614	418	5,196
100～300万円未満	1,990	144	1,846
300～500万円未満	373	0	373
500～1,000万円未満	843	843	0
1,000～3,000万円未満	7,923	7,503	420
3,000～5,000万円未満	4,828	4,828	0
5,000万円以上	506	506	0
予算は考えていない	11,052	2,468	8,584
不明	7,504	4,456	3,048
総計	40,633	21,168	19,466

平成25年仙台市住生活総合調査

5章 住環境への意識

図5-1 住みやすさの評価

(単位:%)

とても住みやすい	どちらかといえ ば住みやすい	どちらかといえ ば住みにくい	住みにくい	わからない ・無回答
33.0	57.4	4.3	1.6	3.7

資料：平成28年度仙台市施策目標調査

図5-2 生活環境（分野別）の総合満足度

(単位:%)

	生活環境（分野別）の 満足度
自然環境に恵まれている	63.0
通学, 通勤, 買い物など生活が便利	62.1
友人・知人などがいる	45.9
治安が良い（安心・安全）	44.3
生れ故郷なので良く知っている	33.9
医療・福祉サービスが充実している	24.5
スポーツ・文化施設が充実している	21.8
地域の人間関係が良い	18.8
教育環境が充実している	14.7
楽しく遊べる場所が多い	13.0
雇用が充実している	4.4
その他	6.6
無回答	0.4

資料：平成28年度仙台市施策目標調査

図5-3 住みやすさの評価

[男女別]

(単位:%)

	とても住みやすい	どちらかといえば住みやすい	どちらかといえば住みにくい	住みにくい	わからない・無回答
全体	33.0	57.4	4.3	1.6	3.7
男性	31.5	57.4	5.4	1.9	3.8
女性	34.0	57.9	3.5	1.4	3.3

[年齢別]

(単位:%)

	とても住みやすい	どちらかといえば住みやすい	どちらかといえば住みにくい	住みにくい	わからない・無回答
18～29歳	37.2	52.0	5.6	3.1	2.0
30～39歳	37.3	53.5	4.4	2.5	2.2
40～49歳	33.9	58.1	4.4	2.2	1.4
50～59歳	29.8	64.3	2.5	0.6	2.8
60～69歳	27.6	61.7	3.5	1.4	5.8
70～79歳	33.1	55.1	6.3	1.0	4.4
80歳以上	40.4	48.8	3.9	1.0	5.9

[居住年数別]

(単位:%)

	とても住みやすい	どちらかといえば住みやすい	どちらかといえば住みにくい	住みにくい	わからない・無回答
1年未満	25.6	58.1	9.3	2.3	4.6
1～3年未満	35.9	47.4	11.5	1.3	3.8
5～10年未満	27.0	58.4	10.1	3.4	1.1
10～20年未満	33.0	55.6	5.1	3.4	3.0
20～30年未満	27.9	64.1	4.2	1.0	2.9
30年以上	35.9	56.2	3.1	1.1	3.7

資料：平成28年度仙台市施策目標調査

図5-4 定住意向

(単位:%)

	H28
住み続けたいと思う	61.1
どちらかといえば住み続けたいと思う	27.0
どちらかといえば住み続けたいと思わない	4.4
住み続けたいと思わない	1.8
わからない・無回答	5.7

資料：平成28年度仙台市施策目標調査

図5-5 居住意向（全体、男女別、年齢別、居住年数別）

[男女別]

(単位:%)

	住み つづけたい	市内の別の所 に移りたい	市外へ 移りたい	住み続けたい と思わない	わからない・ 無回答
全体	61.1	27.0	4.4	1.8	5.7
男性	60.3	27.0	4.6	2.1	6.0
助成	61.3	27.3	4.3	1.7	5.4

[年齢別]

(単位:%)

	住み つづけたい	市内の別の所 に移りたい	市外へ 移りたい	住み続けたい と思わない	わからない・ 無回答
18～29 歳	44.9	33.7	8.2	4.1	9.2
30～39 歳	52.2	32.0	4.1	4.1	7.5
40～49 歳	52.2	32.8	5.3	2.2	7.5
50～59 歳	60.4	28.4	4.8	2.0	4.5
60～69 歳	62.7	26.6	4.5	1.0	5.3
70～79 歳	73.5	19.7	2.9	0.3	3.6
80 歳以上	79.3	15.3	1.5	0.5	3.5

[居住年数別]

(単位:%)

	住み つづけたい	市内の別の所 に移りたい	市外へ 移りたい	住み続けたい と思わない	わからない・ 無回答
1 年未満	37.2	34.9	7.0	9.3	11.6
1～3 年未満	33.3	35.9	14.1	9.0	7.7
5～10 年未満	46.1	30.9	4.8	4.8	13.3
10～20 年未満	52.2	31.0	7.1	2.4	7.4
20～30 年未満	53.4	35.7	6.3	0.8	3.9
30 年以上	71.4	21.8	2.0	0.6	4.1

資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

図5-6 住み替え先意向

[所有関係別]

(単位:人)

持家	借家	特にこだわらない	不明	計
70,035	55,858	35,492	2,610	163,994

[居住形態別]

(単位:人)

一戸建・長屋建	共同住宅	その他	特にこだわらない	不明	計
51,350	34,311	25,442	35,492	2,610	149,205

[新築・中古別]

(単位:人)

新築住宅	中古住宅	親や子などの住宅	特にこだわらない	計
30,265	11,047	10,573	17,075	51,885

資料:平成25年住生活総合調査

図5-7 住み替え先の立地環境

(単位:世帯)

	街なかや都市の中心部	郊外	田園・リゾート地	その他	特にこだわらない	不明	計
全体	39,887	47,810	6,606	10,505	46,008	13,178	163,994
持家	9,696	7,969	2,416	155	5,279	3,472	28,987
借家	30,191	39,841	4,190	10,349	40,729	9,277	134,578

資料:平成25年住生活総合調査

図5-8 住み替え先の立地環境

[現在の所有関係別]

(単位:世帯)

	持家	借家	特にこだわらない	不明・無回答	計
全体	70,035	55,858	35,492	2,610	163,994
持家	18,239	5,575	4,816	357	28,987
借家計	51,796	50,283	30,676	1,823	134,578
民営借家	45,585	45,720	26,355	1,405	119,066
公営住宅	1,775	1,442	587	418	4,222
給与住宅	4,142	2,601	3,508	0	10,251

[家族類型別]

(単位:世帯)

	持家	借家	特にこだわらない	不明・無回答	計
単身 65歳未満	18,318	26,990	10,092	754	56,154
単身 65歳以上	1,912	4,226	394	0	6,533
夫婦 (65歳未満)	10,362	4,395	3,773	169	18,699
夫婦 (65歳以上)	1,192	1,680	1,486	0	4,358
親と子 (長子 18歳未満)	21,168	10,027	9,058	381	40,633
三世帯世帯	2,030	350	313	0	2,694

資料:平成25年住生活総合調査

図5-9 住宅において最も重視する項目（第1位）

（単位：世帯）

	全体	持家	借家
地震時の住宅の安全性	81,351	47,026	32,735
治安、犯罪発生の防止	55,825	33,353	21,738
住宅の広さや間取り	52,100	20,409	31,446
日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便	47,037	28,406	18,631
災害時の避難のしやすさ	32,002	21,043	10,817
通勤、通学などの利便	26,751	10,392	16,359
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	21,896	14,960	6,936
住宅の防犯性	13,552	6,024	7,528
火災に対する安全性	12,379	6,939	5,194
福祉、介護などの生活支援サービスの状況	11,922	9,297	2,625
その他	124,360	63,151	60,105
計	479,174	260,999	214,115

資料：平成25年住生活総合調査

図5-10 所有関係別の住宅の住み替え・改善意向

（単位：世帯）

	住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える	住宅の建て替えを行い住み続ける	リフォームなどを行い住み続ける	当面はリフォームして将来は住み替えたい	特に考えていない	不明	計
全体	163,994	14,192	57,039	4,804	259,561	4,952	504,542
持家	28,987	11,244	54,883	4,205	172,868	1,574	273,762
借家計	134,578	2,074	1,910	599	84,180	3,377	226,718
民営借家	119,066	1,803	1,724	599	62,900	2,478	188,570
公営住宅	4,222	0	186	0	9,727	418	14,553
UR・公社	1,039	0	0	0	3,230	0	4,269
給与住宅	10,251	271	0	0	8,323	481	19,325

資料：平成25年住生活総合調査

図5-11 家族類型別の住宅の住み替え・改善意向

(単位:世帯)

	住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える	住宅の建て替えを行い住み続ける	リフォームなどを行い住み続ける	当面はリフォームして将来は住み替えたい	特に考えていない	不明	計
全体	163,994	14,192	57,039	4,804	259,561	4,952	504,542
単身(65歳未満)	56,154	1,282	4,308	586	41,658	1,445	105,433
単身(65歳以上)	6,533	678	1,765	0	32,784	950	42,710
夫婦(65歳未満)	18,699	915	5,067	1,309	22,366	754	49,110
夫婦(65歳以上)	4,358	1,177	7,869	316	37,697	0	51,418
親と子(長子25歳未満)	48,337	2,215	16,412	1,388	42,434	248	111,033
親と子(長子25歳以上)	9,650	3,731	12,719	150	43,908	512	70,670
三世帯世帯	2,694	2,338	4,797	0	9,439	0	19,267
その他	4,030	392	2,141	708	14,546	872	22,688

資料:平成25年住生活総合調査

図5-12 持ち家、借家別の住宅の住替え先意向

(単位:世帯)

	持家(一戸建)	持家(共同住宅)	民間借家(一戸建・長屋建)	民間借家(共同住宅)	公営住宅	都市再生機構(UK)・公社等の賃貸住宅	給与住宅	友人同士などグループで居住する住宅	サービス付きの高齢者向け住宅	有料老人ホームなどの居住施設	その他の借家、施設	持家、借家にはこだわらない	その他・不明	計
全体	50,520	11,200	830	23,111	8,046	1,067	4,332	806	6,308	806	4,077	35,492	2,610	149,205
持家	11,819	4,100	0	243	734	161	1,060	0	2,140	418	525	4,816	357	26,374
借家	38,700	7,101	830	22,868	7,312	905	3,272	806	4,168	389	3,552	30,676	1,823	122,402

資料:平成25年住生活総合調査

図5-13 持家・借家別の子との住まい方意向

(単位:世帯)

	子と同居する(二世帯住宅を含む)	子と同一敷地内、または同一住棟(長屋建・共同住宅)の別の住宅に住む	徒歩5分程度の場所に住む	片道15分未満の場所に住む	片道1時間未満の場所に住む	こだわりはない	子はいない	その他	不明	計
全体	71,670	29,611	31,842	39,498	24,490	186,972	74,345	14,352	31,761	504,542
持家	46,998	16,994	20,791	26,977	13,737	98,453	25,754	8,930	15,128	273,762
借家	23,043	12,188	11,052	12,379	10,508	87,401	48,093	5,422	16,633	226,718

資料:平成25年住生活総合調査

図5-14 子育てに必要な要素

(単位:世帯)

	全体	長子 25 歳未満
住宅の広さ	77,232	14,237
子供部屋の確保	20,729	6,032
家族の集いや交流を促す間取り	63,002	13,465
住宅と住宅まわりの防犯性	73,972	19,012
安全性、遮音性など住宅の性能	29,585	6,318
子どもの遊び場、公園など	28,243	6,919
緑、水辺などの自然環境	10,139	1,434
まわりの道路の歩行時の安全性	30,999	8,222
託児所、保育所などの利便	40,255	4,316
幼稚園、小学校などの利便	58,359	17,554
小児科など医療機関の利便	16,203	4,251
塾や習い事教室などの充実	198	0
親や親戚の住宅との距離	9,410	1,274
近隣やコミュニティとの関わり	13,782	4,440
子育て支援サービスの状況	5,025	2,071
不明	27,407	1,488
計	504,542	111,033

資料：平成 25 年住生活総合調査

6章 区ごとの特徴

図6-2 区別年齢3区分別人口構成（平成27年）

（単位：人）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
年少人口 （0～14歳）	129,309	34,108	24,068	15,378	28,991	26,764
生産年齢人口 （15～64歳）	674,873	201,756	119,324	82,670	140,306	130,817
高齢人口 （65歳～）	234,360	66,000	38,249	28,215	52,659	49,237
不詳	43,617	8,319	13,184	7,235	4,899	9,980
計	1,082,159	310,183	194,825	133,498	226,855	216,798

資料：平成27年国勢調査

図6-3 各区の年齢別人口構成（5歳区分）

（単位：人）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
0～4歳	42,369	11,107	8,634	5,218	9,362	8,048
5～9歳	43,016	11,396	7,835	5,136	9,646	9,003
10～14歳	43,924	11,605	7,599	5,024	9,983	9,713
15～19歳	55,128	16,730	9,310	6,235	11,445	11,408
20～24歳	66,127	25,517	10,347	7,190	12,383	10,690
25～29歳	63,647	20,314	11,946	7,905	12,577	10,905
30～34歳	66,259	19,691	12,847	8,315	13,606	11,800
35～39歳	73,375	20,935	13,541	9,353	15,593	13,953
40～44歳	82,644	23,107	15,022	10,345	17,749	16,421
45～49歳	71,928	20,324	12,808	8,929	15,449	14,418
50～54歳	65,551	18,759	11,512	8,379	13,706	13,195
55～59歳	62,245	17,648	10,725	7,663	13,112	13,097
60～64歳	67,969	18,731	11,266	8,356	14,686	14,930
65～69歳	70,537	19,288	11,460	8,548	15,344	15,897
70～74歳	53,523	14,488	8,680	6,381	12,016	11,958
75～79歳	43,638	12,216	7,324	5,311	9,879	8,908
80～84歳	34,912	10,193	5,852	4,295	7,920	6,652
85～89歳	20,611	6,331	3,166	2,457	4,920	3,737
90～94歳	8,694	2,681	1,394	968	2,040	1,611
95～99歳	2,114	697	322	218	470	407
100歳以上	331	106	51	37	70	67
計	1,082,159	310,183	194,825	133,498	226,855	216,798

資料：平成27年国勢調査（「不詳」を除く）

図6-4 各区の世帯人員別世帯数の割合

(単位:世帯)

	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
1人	82,941	39,596	27,418	36,804	28,477
2人	34,597	21,358	14,621	25,612	25,379
3人	20,698	14,295	9,645	17,377	17,082
4人	14,291	10,335	6,971	12,724	13,033
5人	4,183	3,043	2,172	3,953	3,990
6人以上	1,547	1,417	1,077	1,862	1,759
計	158,257	90,044	61,904	98,332	89,720

資料:平成27年国勢調査

図6-5 各区の住宅ストック

(単位:戸,%)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
総住宅数	562,030	187,560	95,580	67,690	115,700	95,490
主世帯数	503,020	165,180	86,680	60,040	101,720	89,390
空家	56,030	21,140	8,590	7,300	13,240	5,760
空き家率(%)	10.0	11.3	9.0	10.8	11.4	6.0

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図6-6 各区の建て方別住宅数の割合

(単位:戸)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
一戸建(1階)	18,820	5,400	2,730	2,650	5,080	2,970
一戸建(2階以上)	169,700	43,190	21,980	18,210	39,830	46,480
長屋建	5,190	940	1,850	720	950	720
共同住宅(2階)	110,900	36,810	19,160	13,810	24,220	16,910
共同住宅(3~5階)	81,420	29,840	19,230	9,430	14,250	8,670
共同住宅(6階以上)	116,260	48,780	21,540	15,170	17,330	13,450
その他	730	220	200	60	60	190
計	503,020	165,180	86,680	60,040	101,720	89,390

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図6-7 各区の構造別住宅数の割合

(単位:戸)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
木造(非防火)	54,770	17,090	11,510	6,360	13,990	5,810
木造(防火)	190,680	52,550	21,220	23,020	44,050	49,840
非木造	257,570	95,540	53,960	30,660	43,680	33,740
計	503,020	165,180	86,690	60,040	101,720	89,390

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図6-8 各区の所有関係別世帯数の割合（平成25年）

（単位：戸）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
持家	228,490	64,070	35,170	25,690	51,210	52,350
公営借家	12,820	3,450	3,590	0	3,030	2,750
UR・公社の借家	4,090	370	1,930	0	190	1,600
民営借家	224,070	84,990	40,680	31,310	39,000	28,090
給与住宅	16,930	6,580	3,210	920	3,600	2,610
不詳	11,150	4,240	1,410	1,220	3,500	800
計	497,550	163,700	85,990	59,140	100,530	88,200

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図6-9 各区の所有関係別世帯数の割合（平成20年）

（単位：戸）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
持家	209,090	58,770	30,130	24,670	45,100	50,420
公営借家	12,560	2,030	4,360	460	3,480	2,220
UR・公社の借家	4,590	700	2,180	0	340	1,380
民営借家	186,650	62,420	38,520	27,880	33,370	24,470
給与住宅	18,420	5,540	3,380	2,210	3,350	3,940
不詳	9,340	3,450	2,600	1,120	1,620	550
計	440,650	132,910	81,170	56,340	87,260	82,980

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図6-10 各区の建築時期別住宅数の割合（平成25年）

（単位：戸）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
～S45	23,140	8,710	4,240	3,750	4,570	1,860
S46～S55	67,660	17,790	14,020	8,970	15,150	11,730
S56～H2	114,330	35,700	19,470	12,300	24,640	22,230
H3～H12	124,350	39,770	17,630	12,830	25,870	28,240
H13～H22	114,730	37,250	24,350	14,360	20,000	18,760
H23～H25	16,290	5,060	3,490	2,200	3,310	2,230
不詳	42,520	20,900	3,480	5,630	8,180	4,340
計	503,020	165,180	86,680	60,040	101,720	89,390

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図6-11 各区の建築時期別住宅数の割合（平成20年）

（単位：戸）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
～S45	31,010	9,890	5,380	5,110	7,260	3,370
S46～S55	80,320	21,070	18,190	11,920	16,870	12,270
S56～H2	103,120	34,140	17,680	11,580	16,080	23,640
H3～H12	124,990	34,970	19,620	13,210	28,760	28,440
H13～H20	85,970	26,720	15,560	12,750	15,940	14,990
不詳	20,540	7,410	5,650	2,810	3,540	1,130
計	445,950	134,200	82,080	57,380	88,450	83,840

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図6-12 各区の持家・借家別延べ床面積（平成25年）

（単位：㎡）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
持家	115.39	110.34	111.07	113.89	115.46	125.13
借家	41.45	38.44	42.58	41.60	43.48	45.23
全体	76.50	67.61	71.28	74.03	81.78	93.44

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図6-13 各区の持家・借家別延べ床面積（平成20年）

（単位：㎡）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
持家	115.56	109.99	111.06	115.54	118.07	122.54
借家	41.15	37.85	43.37	39.56	45.05	41.66
全体	77.56	70.87	69.67	74.06	83.82	91.43

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図6-14 各区の借家の平均家賃

（単位：円）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
1か月当たり家賃・間代 (家賃0円を含まない)	50,970	49,582	50,770	53,974	49,394	54,303
1か月当たり共益費・管理費 (家賃0円を含まない)	4,090	4,516	3,124	3,931	2,943	5,731

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 6-15 各区の家賃帯別借家数の割合

(単位:円)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
10,000 円未満	13,770	5,260	1,930	1,520	3,970	1,100
10,000～19,999 円	11,520	4,910	2,410	150	2,710	1,340
20,000～39,999 円	57,790	21,820	11,210	6,120	10,420	8,220
40,000～59,999 円	90,840	33,820	17,610	13,110	13,850	12,460
60,000～79,999 円	54,310	17,180	11,700	8,260	11,250	5,910
80,000～99,999 円	13,840	4,570	2,680	1,680	2,010	2,910
100,000 円以上	10,480	5,050	1,430	620	900	2,480
不詳	6,070	2,990	570	950	850	710
計	258,620	95,600	49,520	32,420	45,960	35,130

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 6-16 各区の住みやすさの評価

(単位:人)

	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
とても住みやすい	217	138	83	182	150
どちらかといえば住みやすい	362	239	167	259	309
どちらかといえば住みにくい	27	27	10	21	15
住みにくい	10	5	4	7	11
わからない	14	1	4	12	13
無回答	11	9	5	9	7
計	641	419	273	490	505

資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

図 6-17 各区の居留意向

(単位:人)

	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
住み続けたいと思う	383	250	172	311	307
どちらかといえば 住み続けたいと思う	190	114	65	123	136
どちらかといえば 住み続けたいと思わない	29	22	13	17	20
住み続けたいと思わない	15	5	5	10	8
わからない	21	26	12	22	31
無回答	3	2	6	7	3
計	641	419	273	490	505

資料：平成 28 年度仙台市施策目標調査

図6-18 各区の接道道路の幅員別住宅数の割合

(単位:戸)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
道路に接していない	9,180	1,670	2,250	2,890	1,590	780
2m未満	10,990	3,010	3,220	2,550	2,210	0
2~4m	78,060	31,290	14,590	11,340	18,970	1,860
4~6m	186,140	65,290	32,720	22,890	43,680	21,560
6~10m	149,760	41,230	20,530	11,690	24,500	51,810
10m以上	68,900	22,680	13,370	8,690	10,780	13,380
計	503,030	165,170	86,680	60,050	101,730	89,390

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図6-19 各区の平均通勤時間

(単位:分)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
通勤時間(中位数)	28.5	27.8	25.6	24.4	32.0	33.7

資料:平成25年住宅・土地統計調査

図6-20 各区の通勤時間帯別世帯数の割合

(単位:世帯)

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
15分未満	38,220	11,480	9,370	5,890	6,200	5,280
15~29分	78,900	22,530	16,260	12,790	13,770	13,550
30~59分	89,500	24,530	13,960	8,160	21,570	21,280
60~89分	12,290	3,100	2,080	860	2,390	3,860
90~119分	2,120	520	410	360	520	310
120分以上	1,360	410	330	180	190	250
不詳	3,330	1,510	420	110	420	870
計	225,720	64,080	42,830	28,350	45,060	45,400

資料:平成25年住宅・土地統計調査

7章 仙台市の住宅政策課題と対策に関する考察等

図7-7 世帯主の年齢及び年収

[年齢別]

(単位:世帯)

	～24歳	25～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	不詳	計
持家	700	1,000	14,100	36,000	46,100	116,900	18,200	233,000
借家	30,200	20,400	47,600	39,000	29,900	32,300	59,200	258,600

[年収別]

(単位:世帯)

	200万円未満	～300万円	～400万円	～500万円	～700万円	700万円以上	不明	世帯総数
持家	25,200	35,200	34,600	30,900	40,500	49,200	17,500	233,100
借家	65,800	38,500	29,600	21,700	24,800	20,000	58,300	258,700

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-9 世帯人員別居住面積水準の状況

(単位：世帯)

世帯人員	最低居住面積水準未満			誘導居住面積水準以上		
	総数	持家	借家	総数	持家	借家
1人	43,500	800	42,700	95,400	49,600	45,800
2人	4,900	100	4,800	85,300	70,000	15,300
3人	3,600	200	3,400	42,400	36,500	5,900
4人	3,900	400	3,400	20,500	18,800	1,700
5人	1,300	100	1,200	6,900	6,500	400
6人以上	500	100	400	2,500	2,400	100

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-10 民営借家入居世帯（世帯人員別）

(単位：世帯)

世帯人員	民営借家 入居世帯数
1人	168,200
2人	40,500
3人	27,200
4人	16,800
5人	4,700
6人	1,000
7人	300
計	258,700

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-12 所有別建築時期

(単位：世帯)

	住宅総数	持家	借家
S45年以前	23,100	15,100	8,000
S46～S55	67,700	36,200	31,500
S56年以降	369,600	175,400	194,400
計	460,400	226,700	233,900

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-13 住宅の耐震化状況

(単位：戸)

		耐震化済	未耐震	耐震化率	総数
住宅全体	平成20年	381,200	64,700	85.5	445,900
	平成25年	452,900	50,000	90.1	502,900
木造戸建	平成20年	116,500	51,100	69.5	167,600
	平成25年	140,300	38,000	78.7	178,300
共同住宅等	平成20年	264,700	13,600	95.1	278,300
	平成25年	312,600	12,000	96.3	324,600

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-16 中古住宅の取得状況

(単位：戸)

	総数	一戸建て・長屋建て	共同住宅・その他
平成15年	21,300	13,000	8,200
平成20年	30,000	15,600	14,500
平成25年	35,700	18,500	17,200

資料：住宅・土地統計調査

図7-17 中古住宅を購入しなかった理由と購入した理由

[中古住宅を購入しなかった理由]

(単位：%)

理 由	割 合
新築の方が気持ち良いから	69.9
リフォーム費用などで割高になる	38.3
隠れた不具合が心配だったから	31.3
耐震性や断熱性など品質が低そうだから	20.9
給排水管などの老朽化が懸念された	20.0

[中古住宅を購入した理由]

(単位：%)

理 由	割 合
予算的にみて中古住宅が手頃だったから	79.7
新築住宅にこだわらなかった	42.5
間取りや設備・広さが気に入った	27.4
リフォームで快適に住める	26.3
住みたい地域に新築住宅がなかったから	19.9

資料：平成27年度住宅市場動向調査

図7-18 平成21年以降の建築時期別の持家数に対するリフォームの割合

(単位：戸)

	仙台市		全国	
	持家総数	リフォームを行った住宅数	持家総数	リフォームを行った住宅数
総数	233,100	100,400	32,165,800	9,401,800
昭和25年以前	2,400	1,300	1,450,900	494,700
昭和26年～35年	3,000	1,500	749,900	270,000
昭和36年～45年	9,700	5,200	2,285,800	861,000
昭和46年～55年	36,200	19,100	5,835,400	2,285,000
昭和56年～平成2年	51,700	27,700	6,108,500	2,276,700
平成3年～7年	32,000	14,600	3,205,500	966,300
平成8年～12年	29,100	11,700	3,674,600	935,700
平成13年～17年	26,100	7,700	3,458,600	526,900
平成18年～平成25年9月	36,500	10,100	4,529,600	643,000

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-23 民営借家入居世帯

[世帯人員別]

(単位：世帯)

1人	168,200
2人	40,500
3人	27,200
4人	16,800
5人	4,700
6人	1,000
7人	300

[世帯主年代別]

(単位：世帯)

20歳代	50,600
30歳代	47,600
40歳代	39,000
50歳代	29,900
60歳代	17,500
70歳代以上	14,800
不詳	59,200
計	258,600

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-25 宅内における転倒などによる死亡事故

(単位：人)

	65歳未満	65歳以上	総計
スリップ, つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒	125	1 344	1 469
階段及びステップからの転落及びその上での転倒	90	390	480
建物又は建造物からの転落	138	161	299

資料：平成27年人口動態統計年報

図7-26 建築時期別バリアフリー化の状況

(単位：世帯)

	65歳以上の世帯員 のいる主世帯数	一定のバリアフリー化	
			高度のバリアフリー化
昭和45年以前	14,500	5,200	600
昭和46年～55年	33,700	12,500	1,300
昭和56年～平成2年	34,600	12,000	1,300
平成3年～12年	26,500	14,400	3,800
平成13年～17年	8,500	6,300	2,900
平成18年～22年	7,800	6,200	2,800
平成23年～25年9月	4,400	3,900	2,100

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7-27 住宅および居住環境における不満度（高齢者世帯・子育て世帯別）

■高齢者世帯

[住宅における不満度]

(単位：世帯)

	総数	①多少不満	②非常に不満	①+②
住宅の広さや間取り	87,784	12,237	1,412	13,649
収納の多さ、使いやすさ	87,784	21,163	2,769	23,932
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	87,784	18,717	2,662	21,379
地震時の住宅の安全性	87,784	30,232	9,873	40,105
火災時の避難の安全性	87,784	30,446	3,908	34,354
住宅の防犯性	87,784	25,705	3,524	29,229
住宅のいたみの少なさ	87,784	30,685	9,010	39,695
住宅の維持や管理のしやすさ	87,784	25,756	3,225	28,981
住宅の断熱性や気密性	87,784	30,798	8,357	39,155
冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	87,784	27,837	6,815	34,652
高齢者等への配慮	87,784	35,730	7,304	43,033
換気性能	87,784	24,691	4,012	28,703
居間など主たる居住室の採光	87,784	14,349	2,580	16,929
外部からの騒音などに対する遮音性	87,784	22,998	5,507	28,505
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	87,784	21,685	4,217	25,902

資料：平成25年住生活総合調査

[居住環境における不満度]

(単位：世帯)

	総数	①やや不満	②不満	①+②
災害時の避難のしやすさ	87,784	15,792	3,267	19,059
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	87,784	36,382	4,154	40,536
まわりの道路の歩行時の安全	87,784	24,307	5,868	30,176
治安、犯罪発生の防止	87,784	23,979	2,874	26,853
騒音・大気汚染などの少なさ	87,784	14,776	2,597	17,373
通勤・通学などの利便	87,784	12,483	3,016	15,498
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	87,784	20,314	4,952	25,266
子どもの遊び場・公園など	87,784	23,806	4,633	28,439
緑・水辺など自然とのふれあい	87,784	18,509	1,968	20,477
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	87,784	19,746	4,975	24,721
まちなみ、景観	87,784	17,405	1,057	18,461
親や親戚の住宅との距離	87,784	21,730	5,112	26,841
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	87,784	17,777	2,750	20,528
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	87,784	18,019	2,671	20,689
子育て支援サービスの状況	87,784	15,753	1,769	17,521

資料：平成25年住生活総合調査

■子育て世帯

[住宅における不満度]

(単位：世帯)

	総数	①多少不満	②非常に不満	①+②
住宅の広さや間取り	81,358	25,389	5,156	30,544
収納の多さ、使いやすさ	81,358	33,843	9,191	43,034
台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	81,358	26,351	8,243	34,595
地震時の住宅の安全性	81,358	21,219	6,534	27,753
火災時の避難の安全性	81,358	17,282	3,161	20,443
住宅の防犯性	81,358	25,649	5,207	30,856
住宅のいたみの少なさ	81,358	30,099	7,177	37,276
住宅の維持や管理のしやすさ	81,358	24,529	3,983	28,512
住宅の断熱性や気密性	81,358	21,962	12,500	34,462
冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	81,358	29,976	13,145	43,120
高齢者等への配慮	81,358	28,589	10,925	39,514
換気性能	81,358	25,038	10,215	35,254
居間など主たる居住室の採光	81,358	16,872	5,243	22,115
外部からの騒音などに対する遮音性	81,358	24,159	9,938	34,097
上下階や隣戸からの騒音などに対する遮音性	81,358	24,221	10,433	34,654

資料：平成25年住生活総合調査

[居住環境における不満度]

(単位：世帯)

子育て世帯	総数	①やや不満	②不満	①+②
災害時の避難のしやすさ	81,358	15,600	1,747	17,347
敷地やまわりのバリアフリー化の状況	81,358	30,825	9,641	40,466
まわりの道路の歩行時の安全	81,358	27,574	13,690	41,264
治安、犯罪発生の防止	81,358	25,735	7,204	32,940
騒音・大気汚染などの少なさ	81,358	21,928	4,086	26,014
通勤・通学などの利便	81,358	13,732	4,952	18,684
日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	81,358	12,414	4,201	16,615
子どもの遊び場・公園など	81,358	25,361	17,025	42,385
緑・水辺など自然とのふれあい	81,358	22,092	7,399	29,490
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	81,358	23,658	5,936	29,594
まちなみ、景観	81,358	19,937	2,536	22,473
親や親戚の住宅との距離	81,358	21,060	12,608	33,669
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	81,358	22,987	4,910	27,897
福祉・介護等の生活支援サービスの状況	81,358	16,841	3,716	20,557
子育て支援サービスの状況	81,358	25,602	4,946	30,548

資料：平成25年住生活総合調査

図7-28 要支援・要介護者の推移

(単位:人)

	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	総数
平成20年度	5,433	3,788	5,572	4,899	4,701	3,642	2,804	30,839
平成21年度	6,031	3,251	6,279	4,821	4,483	3,978	3,043	31,886
平成22年度	6,787	3,277	6,726	4,796	4,481	4,059	3,102	33,228
平成23年度	7,694	3,373	7,354	5,311	4,427	4,146	3,346	35,651

資料: 仙台市健康福祉局介護保険課資料

図7-30 特別養護老人ホームの入所希望者の状況

(単位:人)

	入所希望者	定員
平成26年1月	15,995	3,167
平成27年1月	16,044	3,201
平成28年1月	10,812	3,410

資料: 宮城県長寿社会政策課

図7-31 分類別空き家数の推移

(単位:戸)

	その他の住宅	売却用の住宅	賃貸用の住宅	二次的住宅	空き家総数
平成15年度	11,400	4,200	51,300	1,300	68,200
平成20年度	17,200	2,900	59,800	1,200	81,100
平成25年度	19,300	1,000	33,500	2,300	56,100

資料: 平成25年住宅・土地統計調査

図7-32 住宅総数に占める高齢者世帯(単身・夫婦のみ)の割合の推移

(単位:世帯)

	65歳以上の 単身世帯	高齢者のみ 夫婦世帯	総数
平成15年度	23,460	23,100	46,560
平成20年度	29,000	28,300	57,300
平成25年度	34,900	31,600	66,500

資料: 平成25年住宅・土地統計調査

仙台市住宅白書

平成 29 年 1 月

仙台市都市整備局住宅政策部住宅政策課

〒980-8671

仙台市青葉区国分町 3 - 7 - 1

TEL 022-214-8330 FAX 022-268-2963

E-mail tos009430@city.sendai.jp