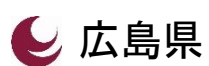


住生活基本計画（広島県計画）（案）



令和4年〇月

目 次

第1章 総論

1 策定の趣旨	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	1
4 計画策定の背景	2
(1) 住生活基本計画（全国計画）の変更	2
(2) 住宅を取り巻く県内の状況	3
(3) 社会情勢の変化	3
(4) 広島県計画（平成28年度～令和2年度）の取組	4

第2章 基本方針と施策体系

1 基本方針	6
2 施策体系	7

第3章 施策の方向

1 社会環境の変化の視点	
(1) 目標1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備	10
(2) 目標2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備	18
(3) 目標3 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進	23
2 居住者の視点	
(1) 目標4 子どもを産み育てやすい住まいの実現	26
(2) 目標5 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成	30
(3) 目標6 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	38
3 住宅ストックの視点	
(1) 目標7 カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	42
(2) 目標8 マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進	52
(3) 目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展	57

第4章 計画の推進

1 各主体の連携及び協力	59
2 計画の進行管理	59

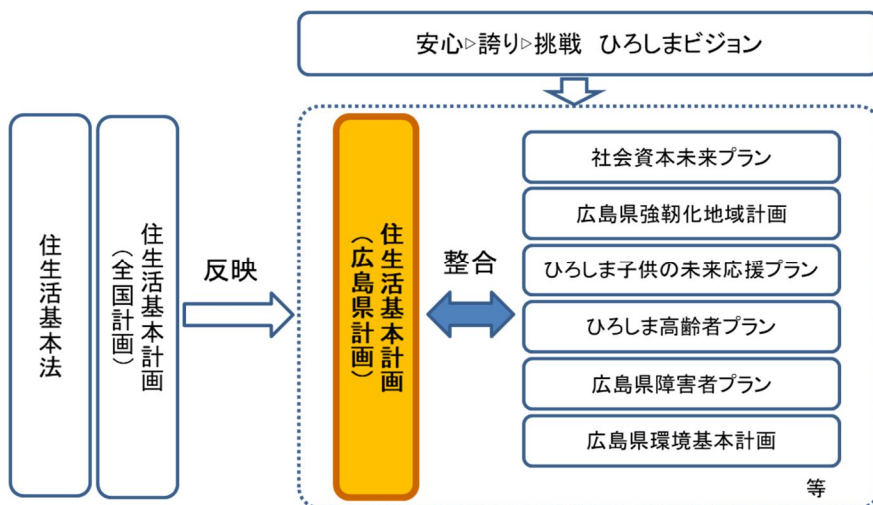
第1章 総論

1 策定の趣旨

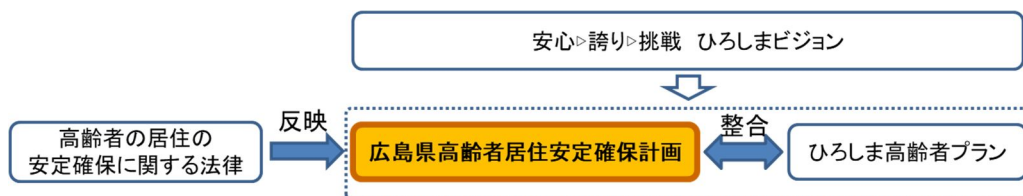
- ◇ 住生活基本計画（広島県計画）（以下「広島県計画」という。）は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に基づき、国が策定する住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）に即して、本県における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画として策定している法定計画であり、基本的な方針、地域特性に応じた目標・施策を定めるものです。

2 計画の位置付け

- ◇ この計画は、本県の総合計画「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」が示す基本理念「将来にわたって、『広島に生まれ、育ち、住み、働いて良かった』と心から思える広島県の実現」に向けた住宅施策の基本的な事項を定め、社会資本未来プランをはじめとした県各部署が定める各種計画と整合を図っています。



- ◇ また、この計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第4条第1項の規定により、国が定める基本方針に基づき定めることができる、本県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画を兼ねるものとし、区域内のサービス付き高齢者向け住宅の供給目標等を定めます。



3 計画期間

- ◇ 計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。
- ◇ なお、概ね5年ごとの全国計画の変更を受け、本県における社会経済情勢の変化や住宅事情を踏まえて必要な変更を行います。

4 計画策定の背景

- ◇ 次のような全国計画の変更，住宅を取り巻く県内の状況，社会情勢の変化や広島県計画（平成28年度～令和2年度）を踏まえ，継続して実施すべき住宅施策や，新たに取り組むべき諸課題に対応し，新たな広島県計画を策定する必要があります。

(1) 全国計画の変更

- ◇ 住生活をめぐる現状と課題を踏まえ，継続的に実施すべき取組に，社会環境の変化を踏まえた新たな日常や豪雨災害等に対応した施策や，2050年カーボンニュートラルに向けた施策等に加え，3つの視点から8つの目標を設定し，令和3年3月に変更が行われました。

<全国計画の概要>

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定） 

住生活基本法 平成18年6月施行	現行の住生活基本計画（全国計画） 【計画期間】平成28年度～37年度	おおむね5年毎に見直し	新たな住生活基本計画（全国計画） 【計画期間】令和3年度～令和12年度
----------------------------	--	-------------	---

住生活をめぐる現状と課題

- **世帯の状況**
 - ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
 - ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
- **気候変動問題**
 - ・IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
 - ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
- **住宅ストック**
 - ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
 - ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。
- **多様な住まい方、新しい住まい方**
 - ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
 - ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実現する動きが本格化している。
- **新技術の活用、DXの進展等**
 - ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
 - ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
- **災害と住まい**
 - ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
 - ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点	② 「居住者・コミュニティ」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等	目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定） 

住生活基本法 平成18年6月施行	現行の住生活基本計画（全国計画） 【計画期間】平成28年度～37年度	おおむね5年毎に見直し	新たな住生活基本計画（全国計画） 【計画期間】令和3年度～令和12年度
----------------------------	--	-------------	---

① 「社会環境の変化」の視点	② 「居住者・コミュニティ」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 <ul style="list-style-type: none"> ○住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非接触型の環境整備 ○国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」プロセスのDXの推進 	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 <ul style="list-style-type: none"> ○子育てしやすい家事負担の軽減に資するリフォームの促進 ○若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進 ○良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備 ○住宅団地の建替等における医療福祉等の拠点整備 ○三世代同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクスドコミュニティの形成 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 <ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善 ○地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット登録住宅の活用 ○多様な世帯のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用 ○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による支援体制の確保 	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> ○柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示 ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等 ○適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化 ○世代をこえて取引されるストックの形成 ・CO₂排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等 ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定 ・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 <ul style="list-style-type: none"> ○自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除却等を推進 ○中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活用等による総合的な整備 目標8 居住者の利便性や豊かさ向上させる住生活産業の発展 <ul style="list-style-type: none"> ○大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進 ○生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

資料：国土交通省報道発表資料等

(2) 住宅を取り巻く県内の状況

(ア) 住宅数と空き家の状況

- ◇ 平成30年の県内の総住宅戸数は約1,432千戸と県内の総世帯数の約1,215千世帯を大きく上回っています。
- ◇ 空き家率は15.1%となっており、そのうち別荘などの二次的住宅¹、賃貸用の住宅²及び売却用の住宅³の合計が47%を占め、利用予定のない住宅（その他の住宅⁴）が53%と過半を超えています。
- ◇ 老朽化した空き家が放置されたままになっていることが社会的な問題になっており、活用の促進を含めた空き家の総合的な対策が必要となっています。

(イ) 人口・世帯数の推移

- ◇ 本県の人口は、平成10年の約288万人をピークに減少しており、令和2年には約280万人となっています。
- ◇ 高齢化が進行しており、今後も高齢者の割合（高齢化率）は上昇する見込みです。
- ◇ 一方、単身世帯の増加により県内の世帯数は増加し続けていましたが、令和2年をピークに徐々に減少していく見込みです。

(ウ) 住宅ストック⁵の状況

- ◇ 全国と比較すると、本県の持ち家率⁶は61.4%とやや高くなっています。借家については、公的借家（公営住宅、都市再生機構住宅、公社住宅）の割合は低い状況です。
- ◇ 住宅の平均規模（延べ面積）は、持ち家が119.33㎡、借家が47.58㎡と大きな差があります。
- ◇ 居住面積水準⁷は、平成30年における最低居住面積水準未満世帯の割合は6.0%、誘導居住面積水準以上世帯の割合は58.7%と、全国平均とほぼ同じ状況となっています。
- ◇ 既存住宅の流通割合は16.5%で、全国（14.5%）を上回ってはいますが、依然として低い状況です。

(3) 社会情勢の変化

- ◇ 急激な人口減少・超高齢社会を迎え、都市の中心部では、空き地や空き家がランダムに発生する都市のスポンジ化が進んでおり、郊外では拡散した低密度な市街地が形成される等、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小などが懸念されます。

¹ 二次的住宅：別荘や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

² 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

³ 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

⁴ その他の住宅：上記以外に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

⁵ 住宅ストック：ある時点までにその地域に蓄積されている既存住宅のこと。

⁶ 持ち家率：主世帯数に対して、持ち家に居住する世帯数の割合。

⁷ 居住面積水準：世帯人数に応じた住宅の規模、性能等に関する水準。資料編1（5）参照。

- ◇ 拡散した市街地の一部は、土砂災害特別警戒区域等の災害リスクの高い区域に拡がっており、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発、激甚化する中、平成26年の8.20土砂災害、平成30年7月豪雨災害、令和3年8月11日からの大雨災害と、土砂災害による住宅地の被災が相次いでいます。
- ◇ 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られており、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観がもたらされています。
- ◇ インターネットを基盤として、AI⁸/IoT⁹などのデジタル技術が社会へ浸透し、経済・社会のデジタル化が進展しており、デジタル技術とデータを活用した、新たなサービスやビジネスモデルを実現する動きが社会全体で進んでいます。
- ◇ 気候変動問題について、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表され、令和2年10月に「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」が宣言される等、対策が急務となっています。

（４）広島県計画（平成28年度～令和2年度）の取組

ア 計画の概要

- ◇ 前回（平成29年4月）の変更では、「誰もが生き生きと暮らせる居住環境の実現」を基本方針とし、子どもから高齢者までの多様なニーズに対応した安心な住生活の実現を目指し、計画を定めました。
- ◇ 広島県における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標として、2つの視点から6つの目標と目指す姿を掲げ、子どもから高齢者までの多様なニーズや県内の住宅事情の現状と課題に適切に対応するため、住生活に関わる様々な主体と連携しつつ、総合的に推進しました。

イ 主な取組の成果と課題

（ア）居住環境・住宅ストックに係る施策について

a 成果

- ◇ 広島らしい魅力的な居住環境・住宅ストックの充実を図るため、魅力ある居住環境の創出や中古住宅の流通促進、移住定住に向けた空き家の有効活用等の施策の具体化を進めました。
- ◇ 県営住宅の耐震化については、目標の100%を達成しました。
- ◇ 空き家の発生抑制や適正管理等の対策については、21市町において空き家等対策計画を策定しました。

b 課題

- ◇ 広島らしい魅力的な居住環境・住宅ストックの充実を図るため、都心部や居住誘導区

⁸ AI：Artificial Intelligenceの略。コンピュータがデータを分析し、推論・判断、最適化提案、課題定義、解決・学習などを行う、人間の知的能力を模倣する技術を意味する。

⁹ IoT：Internet of Thingsの略。産業用機器から自動車、家電製品など様々な「モノ」をインターネットにつなげる技術。

域¹⁰、中山間地域の地域毎に必要な取組を更に進めて行く必要があります。

- ◇ 長期優良住宅¹¹ の認定戸数割合は計画策定時（H28）からほとんど増加していません（約 11%前後）。消費者が安心して活用できる良質な住宅ストックを形成するため、継続して質の高い住宅の供給を行う必要があります。
- ◇ 住宅の耐震化率は、計画策定時（H27）から 5.3 ポイント向上し、84.5%となりましたが、耐震化率 100%を目指し、取組を継続して実施する必要があります。
- ◇ 既存住宅の流通割合は 16.5%であり、全国（14.5%）を上回ってはいますが、依然として低い状況です。リフォーム市場の活性化を含め、中古住宅の流通促進のための取組を継続して実施する必要があります。
- ◇ 空き家の発生抑制や適正管理等の対策については、地域の課題を踏まえながら、関係者が連携し、空き家の総合的な対策を継続して実施する必要があります。

（イ）居住者に係る施策について

a 成果

- ◇ 子育て世帯が安心して暮らすことができるマンションを認定する、子育てスマイルマンション認定戸数は、令和 2 年度末で延べ 2,420 戸となり、目標の 2,200 戸を達成しました。
- ◇ 高齢化社会に対応した住宅の供給促進については、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は、令和 2 年度末で累計 7,790 戸となり、目標の 7,800 戸を概ね達成しました。
- ◇ 公営住宅の供給については、建設や既存ストックの空き家募集により、平成 28 年度から令和 2 年度までの 5 年間で、7,841 戸を供給し、目標の 7,700 戸を達成しました。

b 課題

- ◇ 少子化傾向が続いていることから、県営住宅等も含め、引き続き子育てしやすい居住環境の整備に取り組む必要があります。
- ◇ 65 歳以上の世帯員がいる世帯の一定のバリアフリー化率が平成 30 年の実績値は 44.3% に止まり、目標値（52%）に達していません。県営住宅も含め、引き続き、リフォームや住替えの促進により、高齢者の居住環境の向上を図る必要があります。
- ◇ 低額所得世帯や高齢者世帯等の住宅確保に支援を要する世帯に対しては、引き続き、市町と連携し、安定した公営住宅の供給が必要です。
- ◇ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者¹²にとって住宅の確保は、依然として困難な状況にあり、福祉部門とも連携しながら広島県居住支援協議会やより地域に近い市町の取組を強化していく必要があります。

¹⁰ 居住誘導区域：人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

¹¹ 長期優良住宅：長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の建築及び維持保全に関する計画の認定を受けた住宅。

¹² 住宅確保要配慮者：住宅の確保に特に配慮を要する者。「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成 19 年法律第 112 号）において定められており、他に外国人、DV 被害者、犯罪被害者、保護観察対象者等が該当する。

第2章 基本方針と施策体系

1 基本方針

- ◇ 全国計画の変更，住宅を取り巻く県内の状況，社会情勢の変化及び広島県計画（平成28年度～令和2年度）の課題を踏まえ，住生活基本法第17条第2項第2号の県内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針を次のとおり定めます。

「適散・適集な地域づくり」に向けた，広島らしい魅力ある居住環境の実現

広島のみである都市と自然の近接性を最大限生かした「適散・適集な地域づくり」に向けた，広島らしい魅力ある居住環境の実現を目指す。

【3つの配慮事項】

- ▶ 子育てしやすい居住環境の整備，バリアフリー化，空き家の活用促進等，子どもから高齢者までの県民の皆様や，これから広島県に移り住もうとする方々の多様なニーズに応じる。
 - ▶ 災害リスクの高い土地から安全な場所への居住誘導等により，災害に対する安全な居住環境の形成を図る。
 - ▶ 新しい社会におけるリモートワークや二地域居住等の新しい働き方・住まい方の促進に取り組む。
- ◇ 本県の総合計画「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」では，基本理念の「将来にわたって『広島に生まれ，育ち，住み，働いて良かった』と心から思える広島県の実現」を基に，「県民一人一人が「安心」の土台と「誇り」により，夢や希望に「挑戦」しています～仕事も暮らしも。里もまちも。それぞれの欲張りなライフスタイルの実現～」を目指す姿としています。
 - ◇ また，将来にわたり発展し続けるため，本県の強みである「都市と自然の近接性」を最大限生かした，自然豊かで心身が癒される適切な分散と，イノベーションを創出する知の集積や集合をうまく組み合わせ，それらを思いのままに行き来できる適散・適集な地域づくりを進めることとしています。
 - ◇ このため，住生活については，広島らしい魅力ある居住環境の実現を目指すことを基本方針として掲げ，3つの配慮事項を踏まえながら，県内の住宅をとりまく現状と課題に対応する住宅施策を，住生活に関する様々な主体と連携しつつ総合的に推進し，県民一人一人の「欲張りなライフスタイルの実現」につなげていきます。

2 施策体系

- ◇ 基本方針を踏まえ、住生活基本法第 17 条第 2 項第 3 号の県内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標として、本計画は 3 つの視点、9 つの目標を定め、施策を体系的に推進することとします。

視点	目標	目指す姿	施策と主な取組
社会環境の変化	目標 1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備 【拡充】	都市では、居住誘導区域内への居住誘導により、適切に集中したコンパクト+ネットワーク型の持続可能なまちづくりが推進され、県全体の発展を牽引するとともに、中山間地域においては、適切な分散により自然豊かで心身が癒される地域が形成されています。また、イノベーションを創出する交流の場と心身を豊かにする自然が近接している広島の強みやそれぞれのエリアの特色を生かした、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が進み、多様なニーズに対応した適散・適集な居住環境が整備されています。	【コンパクトで持続可能なまちづくりの推進】 ① 広島の強みとそれぞれのエリアの特色を生かした「適散・適集」なゆとりと魅力ある居住環境の創出 【新規】 ② 都心部における広くゆとりがある等の多様なマンションストックの普及 【新規】 ③ 居住誘導区域内における中古住宅の有効活用 【新規】 ④ 居住誘導区域内におけるランドバンク事業等による低未利用地の良好な居住環境への転換 【新規】 ⑤ 移住定住に向けた空き家の有効活用 【新規】 【中山間地域の活性化】 ⑥ 移住定住に向けた空き家の有効活用（再掲）
	目標 2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備 【拡充】	(1) 土砂災害特別警戒区域等、災害リスクの高い区域から災害リスクが低い区域への移住が進み、安全な居住環境が形成されています。 (2) 災害に強い住宅・住宅地が形成されるとともに、災害の発生により住宅を失った場合には、迅速に仮住宅の提供等が行われています。	① 災害リスクの高い区域からの移住の促進 【新規】 ・災害リスクの高い区域の都市的土地利用の抑制 ・災害リスクの高い区域からの移住の誘導 ② 災害時における迅速な居住の安定の確保 【強化】 ・防災・減災意識の醸成 ・住宅の耐震化の促進 ・住宅の災害対策の強化 ・応急仮設住宅の供与 ・住宅の応急修理の実施
	目標 3 効果的な住宅施策等に向けた DX の推進 【新規】	(1) 都市計画基礎調査情報のオープンデータ化やデジタル技術の活用により、地域課題の解決が進み、良好かつ安全な居住環境が実現されています。 (2) 新技術を活用して県営住宅の設計・建設・管理等の各プロセスにおいて効率化が図られており、地域の建設現場においても新技術の普及が進んでいます。	① データやデジタル技術を活用した地域課題の解決の推進 【新規】 ・都市計画基礎調査結果のオープンデータ化 ・AI 等を活用した空き家のマッチング促進 ② 新技術を活用した住宅の設計・建設・管理プロセスの DX の推進 【新規】 ・県営住宅への 3 次元設計（BIM）の試行実施 ・ドローン等を活用した県営住宅の安全安心の確保 ・県営住宅におけるデジタル技術を活用した高齢者の見守り等の仕組みの構築

視点	目 標	目指す姿	施策と主な取組
居 住 者	目標4 子どもを産み育てやすい住まいの実現	(1) 子育てしやすい居住環境が広く提供され、子育て世帯が安心して暮らすことができています。 (2) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が、収入や人数などの世帯の状況に応じて望む住宅を選択できる環境が整っています。	① 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・安心して子育てできる仕様や立地環境等を備えた住宅の普及 ② 子育てしやすい居住環境の実現 ・子育て世帯等の公営住宅への入居支援 ・若年、子育て世帯等の民間賃貸住宅への入居支援
	目標5 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成	(1) 高齢者等が安全に安心して生活できるよう、バリアフリー化等の高齢者等に配慮した住宅が適切に供給されています。 (2) 高齢者等が希望する地域に居住できるよう、入居可能な住宅が確保されているとともに、多世代共生などの安心して暮らせるコミュニティが形成されています。	① 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ・サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給 ・公営住宅の有効活用 ・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の促進 ② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成 ・高齢者の賃貸住宅への入居支援 ・高齢者の状況に応じた住替えに関する情報提供 ・住宅団地の再生等、多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成
	目標6 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	(1) 県と市町が連携して公営住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットが構築され、誰もが健康で文化的な生活を営むための住宅を確保しています。 (2) 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のすべての住宅確保要配慮者が適切な入居支援を受けられる環境が整っています。	① 公営住宅の安定供給と民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築 ・市町と連携した公営住宅の供給 ・セーフティネット住宅の登録と活用の促進 ② 福祉施策と一体になった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 ・広島県居住支援協議会を通じた福祉施策等との連携 ・市町居住支援協議会の設立や居住支援法人の増加等の更なる居住支援体制の充実

視点	目 標	目指す姿	施策と主な取組
住宅 ス ト ック	目標7 カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成【強化】	<p>(1) 既存住宅の品質や魅力に関する情報が消費者に分かりやすく提供され、価値のある住宅が流通する環境が整っています。</p> <p>(2) 既存住宅の適切な維持管理や省エネ・バリアフリー化を図りながら、ニーズに応じたリフォーム等の実施により、安全性や質の向上が図られています。</p> <p>(3) 長期優良住宅等の普及により、将来にわたり活用される安全で質の高い住宅が供給されるとともに、カーボンニュートラルに向けて、更なる省エネルギー化や再生可能エネルギー等を活用した住宅（ZEH等）の普及が進んでいます。</p>	<p>① 良質で魅力的な住宅ストックがより多く流通する環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅市場の活性化に向けた関係者との連携強化 ・建物状況調査(インスペクション)や住宅瑕疵担保責任保険等による評価手法の普及 ・住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実 <p>② 既存住宅の維持管理やリフォーム等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム等の促進 ・適切な情報提供による維持管理等の促進 ・リフォームに関する相談体制等の充実 <p>③ 長期優良住宅や省エネルギー住宅等の質の高い住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅制度の更なる普及促進 ・カーボンニュートラルを見据えた省エネルギー住宅等の普及促進 【強化】 ・県産材活用やデザイン配慮、防犯性の高い住宅等の普及促進
	目標8 マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進	<p>(1) マンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られています。</p> <p>(2) 空き家の発生抑制や適正管理等が進み、良好な居住環境が保たれています。</p>	<p>① マンションの適切な維持管理、改修、建替えの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な改修、建替えに関する制度の普及促進 ・マンションの適切な管理・維持修繕の推進 ・改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化 <p>② 空き家の発生抑制や適正管理等の総合的な対策の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への情報提供や相談体制の強化 ・空き家の適正管理に向けた情報発信 ・空家対策特別措置法の円滑な運用に向けた市町への支援
	目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展【拡充】	<p>(1) リフォーム投資の拡大等により住宅市場が活性化し、多様なニーズに応える住生活産業が発展しています。</p> <p>(2) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保や育成が進んでいます。</p>	<p>① 住宅市場の活性化に関する情報の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得、リフォーム促進のための情報発信 ・住生活産業に関する情報発信 <p>② 住生活産業の担い手の確保・育成 【拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住生活産業の人材育成の支援 ・住生活産業における好事例の発掘による地域への波及

第3章 取組の方向

～ 県内の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項 ～

1 社会環境の変化の視点

(1) 目標1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備

ア 目指す姿

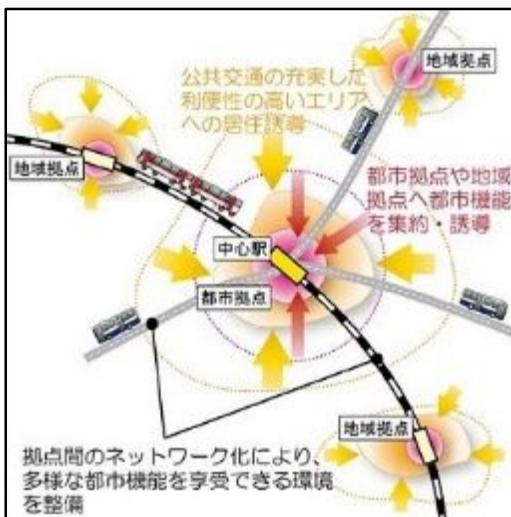
- ◇ 都市では、居住誘導区域内への居住誘導により、適切に集中したコンパクト+ネットワーク型の持続可能なまちづくりが推進され、県全体の発展を牽引するとともに、中山間地域においては、適切な分散により自然豊かで心身が癒される地域が形成されています。また、イノベーションを創出する交流の場と心身を豊かにする自然が近接している広島の強みやそれぞれのエリアの特色を生かした、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が進み、多様なニーズに対応した適散・適集な居住環境が整備されています。

イ 現状と課題

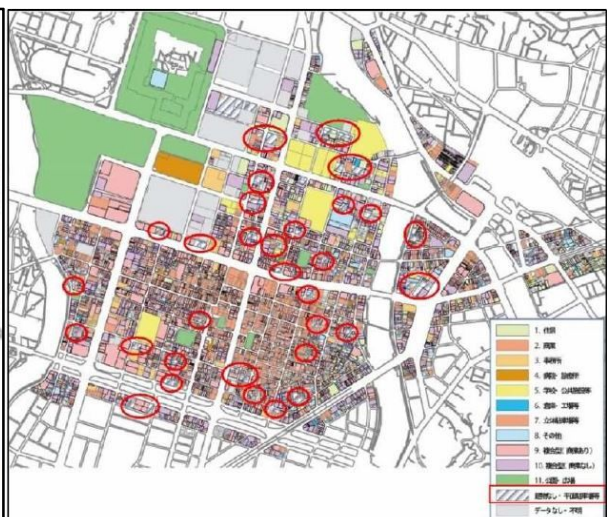
(ア) 持続可能なまちづくりに向けた居住環境の実現

- ◇ 急激な人口減少、超高齢社会を迎え、都市の中心部では空き地や空き家がランダムに発生する都市のスポンジ化¹³が進んでおり、郊外では拡散した低密度な市街地が形成される等、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小等、居住環境の悪化が懸念されています。
- ◇ 都市の郊外部や中山間地域においても空き家が増加し、コミュニティの持続が困難となる等、地域の活力の低下が進んでいます。
- ◇ 居住誘導区域を設定している8市町においても、区域内人口が30年後に10%減少する推計となっており、長期的に居住をまちなかへ誘導する施策により、人口密度の維持を図るとともに、都市機能の集約を図って、良好な居住環境を形成し、持続可能なまちづくりを推進する必要があります。

<都市のコンパクト化イメージ図>



<広島市中心部における低未利用地の状況>



資料：広島県ホームページ，広島県都市計画制度運用方針（広島市都心部実態調査結果概要（広島県）より作成）

¹³ 都市のスポンジ化：人口減少等の急速な進行に伴い、空き地・空き家が時間的・空間的にランダムに発生する現象。

- ◇ それぞれの地域が持つ特性や既存の地域資源が十分に活かされておらず、県民をはじめ、国内外の多様な価値観やニーズを持つ様々な世代の人々が「住みたい」、「働きたい」、「訪れたい」と思える広島ならではのまちづくりや居住環境が実現できていません。

(イ) 県内の住宅の状況

- ◇ 広島県内の戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積の平均は128.5㎡となっています。
- ◇ 広島県内の戸建て住宅の一住宅当たりの建築面積、延べ面積、敷地面積は、広島市の各面積と比較すると、いずれも大きくなっていますが、広島市と同規模程度の都市と比較すると、ほぼ同等の面積となっており、広島県全体においてゆとりが少ないと考えられます。

【資料編 図表1】

(ウ) 都市部の住宅の状況

- ◇ 広島市内の戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積の平均は118.8㎡となっています。
- ◇ 広島市内の戸建て住宅の一住宅当たりの建築面積、延べ面積、敷地面積を他都市と比較すると、仙台市の住宅は広い敷地にゆとりを持って建築されていますが、広島市の住宅は建築面積、延べ面積、敷地面積ともに最も小さくゆとりが少ないと考えられます。

【資料編 図表1】

- ◇ 政令指定都市である広島市においては、令和2年度の新設住宅着工戸数は戸建て住宅(3,114戸)よりも共同住宅(4,247戸)の方が多く、公示地価が高い区ほど共同住宅が多くなっています。【資料編 図表2】
- ◇ 広島市のマンション供給の約70%が65~85㎡の面積で、価格帯では3,500~4,500万円が最も多くなっています。購入可能な価格帯で床面積110㎡^{**}以上のマンションの供給は非常に少ない状況です。【資料編 図表3】

※4人世帯を基準とし、その誘導居住面積水準(95㎡)に1名分を追加した面積

- ◇ 県内のマンション購入者へのアンケート調査で、マンション購入の理由を上位3つの回答を求めたところ、「持ち家の取得」「子どもや家族のため」「通勤・通学への利便性」の順となっています。同様に、マンション購入時の優先順位を上位3つの回答を求めたところ、「利便性(商業施設等)」「交通アクセス」「価格」の順で、「広さ」は5位、「間取り」は6位となっています。
- ◇ マンションを実際に購入する際には、価格に加え、立地環境のうち利便性や交通アクセス等が優先されていることがわかります。

マンション購入者の購入理由、購入時の優先順位

購入理由

順位	理由	割合
1	持ち家の取得	21%
2	子どもや家族のため	19%
3	通勤・通学への利便性	17%
4	家賃の改善 (家賃がもったいない等)	12%
5	広さ	9%
6	消費税増税	7%
7	その他	15%

購入時の優先順位

順位	理由	割合
1	利便性(商業施設等)	23%
2	交通アクセス	20%
2	価格	20%
4	教育環境 (保育所・小学校等)	12%
5	広さ	8%
6	間取り	7%
7	その他	10%

出典：広島県住宅課調べ「子育てスマイルマンション居住者アンケート調査」(H25~27年度)

- ◇ 広島市内の家計を主に支える者の通勤時間別普通世帯数の割合は、30分未満が53%となっていますが、首都圏の都市では1時間以上が約40%を占めています。
- ◇ 通勤時間は首都圏の都市より大幅に優位な状況にあり、時間的な余裕を活用して、欲張りなライフスタイルを実現することが考えられます。【資料編 図表4】

(エ) 広島らしい魅力的な居住環境の整備・住宅ストックの充実の必要性

- ◇ 広島市や福山市は、駅や港などの交通拠点や医療機関、商業施設、ホール、体育館など、充実した都市機能を有しています。また、充実した都市機能のすぐ近くに川が流れ、森林や田畑等の豊かな自然が広がっています。さらに、中山間地域においては、海や山の多様で豊かな自然に囲まれた昔ながらの田園風景が残る地域があり、井桁状に整備された道路交通ネットワークにより都市部と相互に連結されています。このように、本県では、都市と自然のそれぞれの良さを補完し合える近接性を有しています。

＜都心部を流れる川＞

＜豊かな自然に囲まれた昔ながらの田園風景＞



資料：ひろしまビジョン（広島県資料）

- ◇ こうした地域の多彩な資源を生かして、内外から魅力ある地域として選ばれる、住みやすく個性ある豊かな地域となるよう、居住環境を整備することが必要です。
- ◇ また、地域の特性を生かしつつ、ライフステージの変化や希望するライフスタイルによって多様化するニーズに応じた様々な住まいが求められています。
- ◇ 多様な人材をひきつける魅力ある居住環境として、住まいに対するニーズに応じた多様な住まい選びが可能となるよう、交通アクセスや商業施設等の利便性や、住宅の広さを必要とする子育て世帯向けの都心部や都市に近接した既存住宅地などでの広くゆとりのある住宅や、郊外や中山間地域で自分らしいライフスタイルを実現するための魅力的な住宅、住み替えを考える高齢者向けの住宅等、魅力的な住宅ストックの充実を図る必要があります。

(オ) コロナ禍による「新たな日常」への対応

- ◇ 新型コロナ危機は、東京圏への過度な人口・産業等の集中によるリスクを顕在化し、外出自粛や人との接触機会の低減の必要性から、オンライン授業やテレワークが拡大するなど、人々のライフスタイルや価値観に大きな変化を与えています。
- ◇ 人々の働き方や暮らし方に大きな変化が生まれる中、住み働く場として、全国から選ばれる地域となるよう、密集、密接、密閉を避け、「密過ぎない都市」と「美しく自然豊か

な中山間地域」という本県の地理的特徴を最大限に活用し、人と人との物理的距離を保つ「新しい生活様式」に対応した、適散・適集による持続可能なまちづくりを進める必要があります。

ウ 今後の取組

広島県は、都市においても山や海や川の多様で豊かな自然に近接するとともに、それぞれのエリアが井桁状に整備された道路交通ネットワークにより相互に連絡されており、日常生活と共に、レジャー等の多様なライフスタイルを楽しめる強みがあります。

また、広島県内それぞれのエリアの多様な歴史的・地理的資源により形成された独自の景観や環境の中に特色ある「広島らしい」居住環境が存在しています。

(広島らしい景観や環境の例)

- ・市街地中心部に川が流れる広島市のデルタ地帯の景観・環境
- ・大学等の最先端の研究機関が存在する東広島市の田園環境
- ・歴史を感じさせる廿日市市の宮島や福山市の鞆の環境
- ・尾道水道沿いに発達した尾道市の坂の町の環境
- ・都市に近接し、豊かな自然に囲まれた里山・里海のある中山間地域の環境 等

広島県が住みやすく個性ある豊かな地域となり、内外から魅力ある地域として選ばれるためには、広島県の居住環境やそこにある住まいの魅力をいっそう高める必要があることから、適散・適集による持続可能なまちづくりに配慮しながら、地域毎に必要な施策を一体的に推進していきます。

【広島らしい魅力的な居住環境の整備及び住宅ストックの充実】

- ▶ 東広島市の田園環境を生かして、広くて緑豊かな居住環境を整備する等、広島県の強みとそれぞれのエリアの特色を生かしたゆとりと魅力ある居住環境をリアルケースとして創出して他地域に波及させる。
- ▶ 広くゆとりがある等のマンションの供給、良質な中古住宅の流通促進等の取組により多様な住宅ストックの充実を図り、ゆとりと魅力ある居住環境の創出等との相乗効果により、多様なニーズに対応した魅力的な住宅ストックの充実を図る。

<ゆとりと魅力ある居住環境の創出イメージ>



(資料：東広島市提供)

＜広島らしい魅力的な居住環境の整備・住宅ストックの充実に向けた施策体系＞

- ✓ 広島のみとそれぞれのエリアの特色を活かした広島らしい魅力的な居住環境の整備・住宅ストックの充実を図る。
- ✓ 広島における居住環境・住宅ストックの現状に対して、解決策を体系的に示し、地域毎に必要な取組を進める。
- ✓ 都心部での広くゆとりのある等のマンションの供給促進については、引き続き施策の具体化を進める。
- ✓ その他、ひろしま住まいづくりコンクールにより、広島らしい住まいづくりの好事例を情報発信する。

【コンパクトで持続可能なまちづくりの推進】

地域	現状	目指すべき姿	課題	取組の方向性	施策
都心部 (広島市中心市街地 福山駅前周辺)	都心のマンションは、販売価格が高騰するとともに、居住面積が狭くなる傾向にある。	都心において、広くゆとりがある等の多様なマンションの入手が容易になっている。	マンション購入時における購入者の資金負担を軽減する仕組みを構築する必要がある。	金融の仕組みの活用等により、購入者の実質負担額の低減化を図る。	取組の具体化を進める(残価設定型ローン ¹⁴ 等)
居住誘導区域 (中山間地域の居住誘導区域を含む)	地域が持つ特性や既存の地域資源が十分生かされておらず、広島らしいと感じるゆとりと魅力ある居住環境が十分に整っているとはいえない。	県民をはじめ、国内外の多様な価値観やニーズを持つ様々な世代の人々が「住みたい」「働きたい」「訪れたい」と思える、広島らしいゆとりと魅力ある居住環境が創出されている。	広島らしいゆとりと魅力ある居住環境を創出する仕組みを構築する必要がある。	市町や事業者等、多様な主体と連携してリアルケースとして居住環境を創出することにより、他地域へも波及させる。	ゆとりと魅力ある居住環境の創出事業
	中古住宅の流通が進んでおらず、都市のコンパクト化の受け皿として不十分である。	中古住宅の流通が進み、住宅の建替えや中古住宅の活用により、区域外からの居住誘導等が着実に進んでいる。	中古住宅の流通が促進される仕組みを構築する必要がある。	市町や専門家等を交えた検討チームによる検討と実証実験を両輪で進め、有効性を検証したモデル的な取組を県内に波及させる。	中古住宅の流通促進事業
	空き地や空き家がランダムに発生する等、都市のスポンジ化が進行している。	都市のスポンジ化が解消されるとともに、区域外からの居住誘導が着実に進んでいる。	空き地や空き家等の未利用ストックを良好な居住環境に変えていく仕組みを構築する必要がある。	モデル地区において事業スキームの有効性を検証しながらモデル事業を実施し、全県展開を図る。	広島型ランドバンク事業
	不適正管理につながりやすい「その他空き家」は一貫して増加しており、一番の地域課題となっている。	空き家が移住希望者の受け皿として活用され、地域の活性化が進んでいる。	所有者に対し空き家バンク等への登録を働きかけるとともに、移住希望者に対し、広島県内の空き家への認知度を拡大する等、具体的な行動につなげる必要がある。	県内の空き家の効果的な情報発信や、「空き家活用推進チーム」の派遣による空き家バンク登録物件の掘り起こし等を行い、地域特性を強みとして生かした受入態勢の強化を図る。	空き家活用検討事業(空き家バンクHP「みんと。」)

【中山間地域の活性化】

地域	現状	目指すべき姿	課題	取組の方向性	施策
中山間地域	不適正管理につながりやすい「その他空き家」は一貫して増加しており、一番の地域課題となっている。 (再掲)	空き家が移住希望者の受け皿として活用され、地域の活性化が進んでいる。 (再掲)	所有者に対し空き家バンク等への登録を働きかけるとともに、移住希望者に対し、広島県内の空き家への認知度を拡大する等、具体的な行動につなげる必要がある。 (再掲)	県内の空き家の効果的な情報発信や、「空き家活用推進チーム」の派遣による空き家バンク登録物件の掘り起こし等を行い、地域特性を強みとして生かした受入態勢の強化を図る。 (再掲)	空き家活用検討事業(空き家バンクHP「みんと。」) (再掲)

¹⁴ 残価設定型ローン：借入金額から住宅の将来価値分(残価)を差し引いた差額部分を対象として返済額を設定するローンのこと。

【広島らしい魅力的な居住環境の整備・住宅ストックの充実に向けた施策イメージ図】



(ア) コンパクトで持続可能なまちづくりの推進

a 広島の強みとそれぞれのエリアの特色を活かした「適散・適集」なゆとりと魅力ある居住環境の創出

- ◇ モデル地区を選定し、当該地区において市町や事業者等、多様な主体と連携して、地域特性を生かしたゆとりと魅力ある居住環境創出のモデルづくりに取り組みます。
- ◇ 併せて、生み出した成功事例・成功プロセスを県内各市町に波及させていきます。

<特性を生かした適散・適集な地域づくりイメージ図>



資料：ひろしまビジョン（広島県資料）

b 都心部における広くゆとりがある等の多様なマンションストックの普及

- ◇ 都心部において、広くゆとりがあるマンション[※]等の多様なマンションストックの普及が図られるよう、金融の仕組の活用等により、住宅購入者の実質負担額の低減を図る方策の検討を進めます。

※ 例えば4人世帯では110㎡（誘導居住面積水準（95㎡）に1名分を追加した面積）

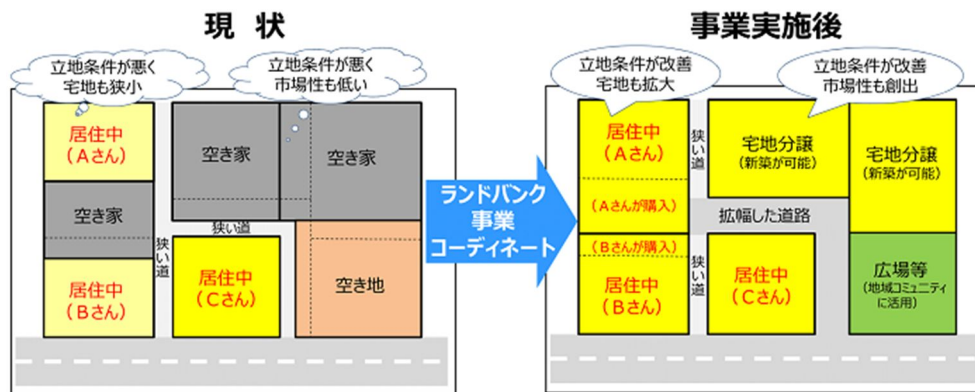
c 居住誘導区域内における中古住宅の有効活用

- ◇ 居住誘導区域内の既存住宅を活用して、区域内への居住誘導を推進するために、中古住宅の流通促進に向けた有効な方策を、市町や専門家等を交えた検討チームにより検討し、中古住宅の流通促進を図っていきます。

d 居住誘導区域内におけるランドバンク事業による未利用ストックの良好な居住環境への転換

- ◇ 居住誘導区域への居住誘導の加速化に向け、まちなかの空き家・空き地等の未利用ストックを活用した、移住者の受け皿となる居住環境を整備するため、モデル地区において広島型ランドバンク事業のモデル事業を実施し、事業スキームの有効性を検証しながら、改善を図り、その検証結果を基に波及させていきます。

＜ランドバンク事業の模式図＞



e 移住定住に向けた空き家の有効活用

- ◇ 空き家の活用・解消に向けて、ひろしま空き家バンクホームページ「みんと。」による物件情報や空き家を活用したライフスタイル及び事例等の情報発信を行うことで、県内の空き家の認知拡大を図り、空き家利活用に向けたマッチングの促進を図ります。
- ◇ 「みんと。」の掲載件数を充実させ、移住希望者の検討過程における満足度の向上及び不安の解消等、移住希望者を受け入れる体制の整備を行うことにより、空き家への移住を促進します。

<ひろしま空き家バンクウェブサイト「みんと。」>



(イ) 中山間地域の活性化

a 移住定住に向けた空き家の有効活用（再掲）

- ◇ 空き家の活用・解消に向けて、ひろしま空き家バンクホームページ「みんと。」による物件情報や空き家を活用したライフスタイル及び事例等の情報発信を行うことで、県内の空き家の認知拡大を図り、空き家利活用に向けたマッチングの促進を図ります。
- ◇ 「みんと。」の掲載件数を充実させ、移住希望者の検討過程における満足度の向上及び不安の解消等、移住希望者を受け入れる体制の整備を行うことにより、空き家への移住を促進します。

成果指標

項目	現状値	目標値
立地適正化計画 ¹⁵ 策定市町数（累計）	7市町（R1）	14市町（R7）
魅力的な居住環境の創出に向けて市町等と連携した取組件数（累計）	0件（R2）	5件（R7）
県外からの移住者の空き家バンク成約数	80件（R2）	120件（R7）

¹⁵ 立地適正化計画：急激な人口減少や高齢化等の今後のまちづくりの課題に対応するため、住宅、医療・福祉、商業、公共交通等のさまざまな都市機能の立地の適正化に向けた方針を示す計画。

(2) 目標2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備

ア 目指す姿

- ◇ 土砂災害特別警戒区域等，災害リスクの高い区域から災害リスクが低い区域への移住が進み，安全な居住環境が形成されています。
- ◇ 災害に強い住宅・住宅地が形成されるとともに，災害の発生により住宅を失った場合に，迅速に仮住宅の提供等が行われています。

イ 現状と課題

(ア) 土砂災害特別警戒区域等，災害リスクの高い区域の状況

- ◇ 本県は，令和3年10月時点において全国で最多となる約48,000箇所¹⁶の土砂災害警戒区域¹⁶，約45,000箇所¹⁷の土砂災害特別警戒区域¹⁷が指定されており，土砂災害に対して非常に脆弱な地形的特徴を有しています。
- ◇ 特に，高度経済成長期において急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴って，丘陵地を中心に戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地が数多く開発されており，一部の住宅団地においては土砂災害防止法に基づく基礎調査の結果，団地内において土砂災害特別警戒区域が指定されるなど災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われています。
- ◇ 地球温暖化の影響が考えられる集中豪雨の発生など，全国的に異常気象が頻発しており，県内でも平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨など，土砂災害や河川氾濫によって甚大な被害が発生しています。
- ◇ このように，県内では，土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域などの災害リスクの高い区域に多くの住民が居住しているため，ハード，ソフト両面からの対策に加え，災害リスクの高い区域から，災害リスクの低い区域へ居住を誘導することなどが必要となっています。

(イ) 住宅の耐震化の状況

- ◇ 県内では，平成30年度末に人が居住している住宅数は約120.9万戸あり，そのうち，昭和55年以前の旧耐震基準に従って建設された住宅は約33.9万戸（28%），昭和56年以降の新耐震基準に従って建設された住宅は約87.0万戸（72%）です。
- ◇ 令和2年度末の耐震化率は84.5%と推計されます。（広島県耐震改修促進計画（第3期計画）による。）
- ◇ 新設住宅着工戸数の鈍化や耐震化に要する費用が大きいこと等を要因として，耐震化は見込みほど進んでいません。
- ◇ 本県に甚大な被害をもたらす可能性がある南海トラフ地震の今後30年以内の発生確率は70～80%程度とされており，住宅の耐震化が急務となっています。
- ◇ 住宅が密集した市街地の安全性を高めるためには，耐震化や防火性能向上など，地震に対する備えが必要となります。【資料編 図表5】

¹⁶ 土砂災害警戒区域：土砂災害が発生した場合，住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で，警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。

¹⁷ 土砂災害特別警戒区域：土砂災害警戒区域のうち土砂災害が発生した場合，建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で，一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域のこと。

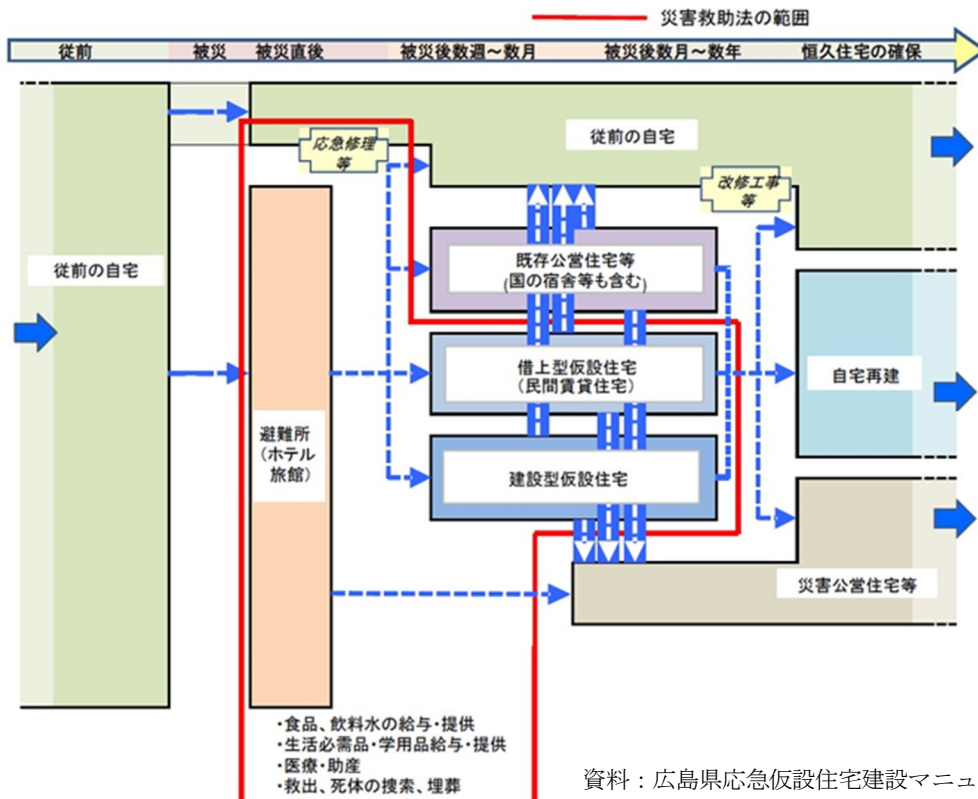
(ウ) 土砂災害や地震以外の災害の状況

- ◇ 近年、各地で大水害が発生しており、今後、気候変動の影響により、水災害が頻発化・激甚化することが懸念され、住宅地における水災害対策の必要性が高まっています。
- ◇ 令和元年東日本台風（第19号）による大雨では、内水氾濫により首都圏の高層マンションの受変電設備が冠水し、停電したことにより、エレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生しています。
- ◇ また、令和元年房総半島台風（第15号）において、住宅の屋根瓦に大きな被害が発生しています。

(エ) 災害により住宅に被害を受けた被災者への対応

- ◇ 平成30年7月豪雨災害では、県内全域で土砂災害や河川の氾濫が多数発生し、109名もの尊い命が奪われたほか、未だ5名の方が行方不明となっています。また、約1万5千棟にもものぼる家屋が被害を受けました。
- ◇ このように、大規模災害により大量の住宅が被害を受けた場合、発災直後から多くの被災者の方が避難所や親戚等の住宅への仮住まいを強いられることとなります。また、災害の規模が大きいほど、災害復旧工事の影響や対応できる住宅工事業者がひっ迫し、住宅の再建には長期の時間を要することとなります。
- ◇ 避難所等での生活が長期に渡ると、ストレスや衛生面で被災者の身体に大きな負担がかかるため、早急に一定の生活水準が確保される仮住宅等の住まいの確保が必要です。
- ◇ こうした仮住宅や応急修理の提供を迅速に行うためには、平時から県や市町、関係団体の連携の下、災害時を想定した対応フローを確認しておくことや、対応体制を整備しておく等、事前の準備や想定を入念に行っておく必要があります。

<被災から住宅再建までのフロー図>



資料：広島県応急仮設住宅建設マニュアル

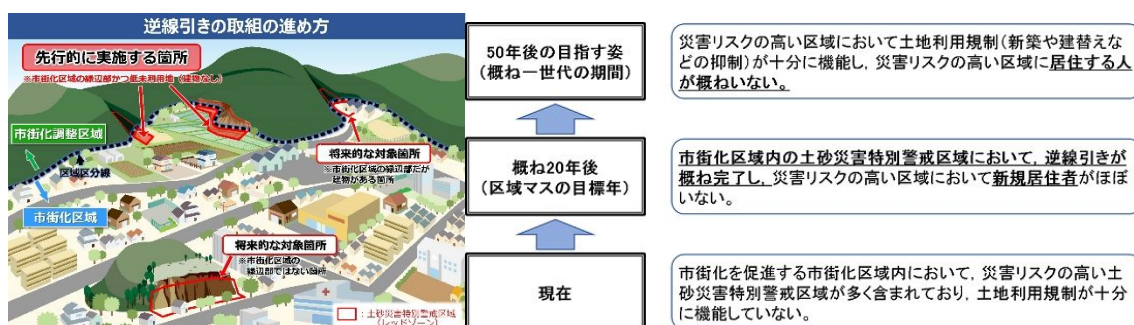
ウ 今後の取組

(ア) 災害リスクの高い区域からの移住の促進

a 災害リスクの高い区域の都市的土地利用の抑制

- ◇ 令和3年3月に策定した都市計画区域マスタープランに「市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する」取組の推進を位置付けており、これに基づき、県内市町と連携の上、市街化調整区域の編入について段階的に進めていきます。
- ◇ この取組は、50年後に土砂災害特別警戒区域内に居住者する人が概ねいない状態を目指す姿として掲げ、20年後に市街化調整区域への編入を概ね完了することを目標に、まずは、住宅や店舗等の新たな土地利用の広がりを防ぐため、市街化区域の縁辺部の低未利用地から先行的に実施することとしています。

<土砂災害特別警戒区域の市街化調整区域への編入（逆線引き）>



資料：広島県ホームページ

b 災害リスクの高い区域からの移住の誘導

- ◇ 「がけ地近接等危険住宅移転事業¹⁸⁾」、その他の移住を誘導する施策等により、土砂災害特別警戒区域等、土砂災害リスクの高い区域の住宅の移転を促進します。
- ◇ 住宅の耐震化において、居住誘導区域外から居住誘導区域への非現地建替を県と市町で支援し、災害リスクの高い区域からの移転を促進します。
- ◇ 土砂災害特別警戒区域に立地している県営住宅については、建替え統廃合にあたって用途廃止し、災害リスクの解消を図ります。

(イ) 災害時における迅速な居住の安定の確保

a 防災・減災意識の醸成

- ◇ 令和3年1月に策定した「広島県『みんなで減災』県民総ぐるみ運動」行動計画(第2期)に基づき、「災害死ゼロ」の実現に向け、県民が自らの判断に基づいて自然災害から命を守るために適切な行動をとることができるよう、県民運動として県全体で取り組んでいます。
- ◇ 家具などの転倒防止やガラスの飛散防止対策などの住宅における取組の普及や、防災・減災の意識の醸成を図ります。

¹⁸⁾ がけ地近接等危険住宅移転事業：急傾斜地崩壊危険区域、がけ条例建築制限区域、土砂災害特別警戒区域等にある住宅の除却費と、移転先の住宅の建設(購入を含む)及び改修のための借入金の利子に対し、補助金を交付する制度。

<広島県防災キャラクター「タスケ三兄弟」>



b 住宅の耐震化の促進

- ◇ 広島県耐震改修促進計画（第3期計画）に基づき、既存住宅の耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。
- ◇ 県民の耐震改修工事等による財政的負担が大きいことから、耐震化に取り組む市町へ、その費用の一部を支援し負担軽減を行います。
- ◇ 市町や建築関係団体と連携し、耐震診断・改修の情報提供、知識普及のための啓発活動を行います。

c 住宅の災害対策の強化

- ◇ ハザードマップの整備・周知等により、住宅地の災害リスク情報の周知に努めます。
- ◇ 都市計画制度の活用や「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」の周知等により、災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地の確保を図ります。

d 応急仮設住宅等の仮住宅の迅速な提供

- ◇ 災害時の仮住宅については、公営住宅等の既存ストックの一時提供に加え、災害救助法の適用がある場合等は、応急仮設住宅¹⁹の提供を行います。
- ◇ 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅²⁰の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを迅速に確保します。
- ◇ 大規模災害の発生等により、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅²¹を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを確保します。
- ◇ 災害発生時に応急仮設住宅等の迅速な提供が行えるよう、必要なマニュアル等を事前に整備するとともに、市町や関係団体と連携した対応体制の維持強化に努めます。

¹⁹ 応急仮設住宅：非常災害により住家が滅失した被災者に対し、一時的な居住の安定を図るため、災害救助法に基づき提供される仮住宅。

²⁰ 賃貸型応急住宅：応急仮設住宅のうち、民間の賃貸住宅の借上げにより提供されるもの。

²¹ 建設型応急住宅：応急仮設住宅のうち、プレハブ住宅等の建設により提供されるもの。

<平成 30 年 7 月豪雨災害における建設型応急住宅>



e 住宅の応急修理の実施

- ◇ 災害救助法の適用がある場合は，被災住宅の応急修理を実施します。
- ◇ 災害発生時に，速やかに応急修理を実施できるよう，必要なマニュアル等を事前に整備するとともに，市町や関係団体と連携した対応体制の維持強化に努めます。

成果指標

項目	現状値	目標値
都市再生特別措置法に基づく防災指針を策定した市町数	0 市町 (R2)	14 市町 (R7)
住宅の耐震化率	84.5% (R2)	92% (R7) , 100% (R17) <small>広島県耐震改修促進計画(第3期計画)と整合※</small>
出水期までの間における，応急仮設住宅及び被災住宅の応急修理に係る，県と市町及び関係機関との災害発生時の対応等の確認の実施回数	3 回／年 (R2)	5 回／年以上 (毎年度)

※ 広島県耐震改修促進計画の改定後は変更後の指標に読み替える。

(3) 目標3 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進

ア 目指す姿

- ◇ 都市計画基礎調査情報のオープンデータ化やデジタル技術の活用により、地域課題の解決が進み、良好かつ安全な居住環境が実現されています。
- ◇ 新技術を活用し県営住宅の建設・管理等の各プロセスにおいて効率化が図られており、地域の建設現場においても新技術の普及が進んでいます。

イ 現状と課題

(ア) デジタルビジネス時代の到来

- ◇ 進展するデジタル技術とデータを活用し、新たなサービスやビジネスモデルを実現する動きが社会全体で進んでおり、住生活においてもこうした流れを取り入れる必要があります。
- ◇ 広島県では、「広島県DX推進本部」を令和元年7月に設置し、「仕事・暮らしDX」、「地域社会DX」、「行政DX」の3つの柱と、実践を小さな単位で繰り返し、その成功や失敗の経験を活かしながら、目指す姿の実現に向けてアジャイルに取り組んでいく「たちまちDX」を取組姿勢として、DXを推進しています。さらに、官民でデジタル技術やデータを有効活用して、将来の広島県を創っていくための実践を促すため、「広島県DX推進コミュニティ」を令和2年11月に創設するなど、全国に先駆けた取組を進めています。
- ◇ 建設分野についても、調査、設計、施工から維持管理のあらゆる段階において、デジタル技術を最大限に活用し、官民が連携してインフラ（公共土木施設等）をより効果的・効率的にマネジメント（管理・運営）していくため、目指す姿や具体的な取組案をとりまとめた「広島デジフラ構想」を令和3年3月に策定し、インフラデータの一元化・オープン化により官民で利用できる仕組みの構築や、新たなデジタル技術の活用による建設分野の生産性向上などの取組を進めています。

(イ) 住宅施策におけるデジタル技術の活用の必要性

a 都市計画情報の活用

- ◇ 都市計画法に基づき、概ね5年毎に都市の現状や将来の見通しを把握するための都市計画基礎調査を実施し、県や市町における都市計画の検討に活用しています。
- ◇ この調査結果を含め、様々なデータの重ね合わせやシミュレーションに活用することにより、居住環境等の課題抽出や課題解決に向けた検討が可能となりますが、調査結果は行政機関のみで共有されている状況であり、民間企業や研究機関等で広く利用される環境を整える必要があります。
- ◇ また、国において、都市計画基礎調査結果を活用して、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進する事業（Project PLATEAU（プラトー））を立ち上げ、令和2年度には全国56都市において3D都市モデルを整備・公開するとともに、これを活用したユースケース開発を進めており、県としても3D都市モデルを活用したスマートシティ化の取組等を促進する必要があります。

b 空き家の有効活用

- ◇ 移住希望者の受け皿となる利用可能な空き家の掘り起こしや空き家バンクへの登録の促進に課題があります。また、空き家等の既存住宅ニーズは近年高まりつつあることから、利用希望者の物件の選択肢を増やし、成約件数の増加につなげていく必要があります。
- ◇ デジタル技術の活用により、空き家の利用希望者が空き家を探す際の手間やコストを削減し、空き家等の有効活用と移住希望者等のマッチング促進を図ります。

c 担い手不足や複雑な施工工程

- ◇ 建設分野における担い手が不足し、技術力が低下しています。
- ◇ そうした中、従来の2次元図面（CAD）では、意匠・構造・設備の各図面で不整合が発生しやすく、手戻りやミスが起きているとともに、施工工程は多種多様な工程が混在して複雑であり、デジタル技術の活用等により合理化を図る必要があります。

d 県営住宅の維持管理

- ◇ 県では、110団地16,269戸（令和3年4月1日時点）の県営住宅を管理しており、躯体の劣化状況を確認し、改修の必要性や優先度を把握するため、定期的な点検を実施しています。
- ◇ しかし、点検方法が目視によるものや手の届く範囲の打診調査であることから、外壁上部や底部分の劣化状況を詳細に把握することが難しいため、優先度の差が判別しにくく、評価結果も点検者によるばらつきが生じる状況となっており、デジタル技術の活用等により、点検精度の向上や評価の均質化を図る必要があります。

e 県営住宅における高齢者の見守り

- ◇ 令和2年4月1日現在の県営住宅における65歳以上の単身世帯の割合は29.8%と高く、広島県全体を17.9ポイント上回っており、入居者の孤独死のリスクが高まっています。
- ◇ 現在、高齢者世帯の見守り支援として、高齢者向けの住宅に非常用通報ブザーを設定していますが、緊急時に自力でボタンを押すことができなかった場合は発見が遅れてしまう可能性がありデジタル技術の活用等により、確実な対応が図られるようにする必要があります。

ウ 今後の取組

(ア) データやデジタル技術を活用した地域課題の解決の推進

a 都市計画基礎調査結果のオープンデータ化

- ◇ 都市計画基礎調査の調査結果について、行政機関以外でもデータの活用が可能となるようオープンデータ化を図ります。
- ◇ これにより、民間企業や研究機関等においてもデータを活用できる環境を整え、都市計画基礎調査結果を活用した3D都市モデル²²の構築等により、様々なデータの重ね合わせや

²² 3D都市モデル：都市空間に存在する建物や街路といったオブジェクトに名称や用途、建設年といった都市活動情報を付与することで、都市空間そのものを再現する3D都市空間情報プラットフォーム。都市計画立案の高度化や、都市活動のシミュレーション、分析等を行うことが可能となる。

シミュレーションを行い、スマートシティ化の取組を促進し、IoTやAIなどの先端技術を活用した居住環境の向上を図ります。

b AI等を活用した空き家のマッチング促進

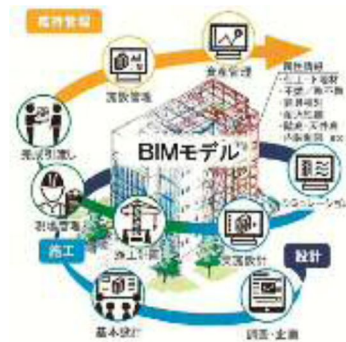
- ◇ デジタル技術の活用により、個々の地域が抱えるボトルネックの解決を図り、地域の資源である空き家等の有効活用と移住希望者等とのマッチングを促進します。

(イ) 新技術を活用した住宅の設計・建設・管理プロセスのDXの推進

a 県営住宅への3次元設計（BIM）の試行実施

- ◇ 県営住宅の設計・建設・管理のプロセスにおいて、品質・生産性の向上、コスト・工程管理の精度の向上や、設備更新や改修などの投資・実施判断等の維持管理の省力化を図るため、3次元モデル（BIM²³）の試行を行います。

<3次元モデル（BIM）>



資料：国土交通省

「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン（第1版）」

b ドローン等を活用した県営住宅の安全安心の確保

- ◇ ドローン技術や赤外線調査等を活用し、建物の劣化状況を高い精度で予測することにより、改修の必要性や優先度の判別を行う等、県営住宅においてもデジタル技術を活用した効果的かつ効率的な維持管理を行います。

c 県営住宅におけるデジタル技術を活用した高齢者の見守り等の仕組みの構築

- ◇ 高齢者の体調異常等の緊急時に、より確実な対応が図られるよう、人感センサーによる通報システム等、デジタル技術を活用した入居者同士等の見守りを支援する仕組みを構築します。

成果指標

項目	現状値	目標値
デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数（実行段階となったものに限る。）	0（R2）	4（R7）

²³ BIM：Building Information Modelingの略。コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム。

2 居住者の視点

(1) 目標4 子どもを産み育てやすい住まいの実現

ア 目指す姿

- ◇ 子育てしやすい居住環境が広く提供され、子育て世帯が安心して暮らすことができます。
- ◇ 結婚・出産を希望する若年・子育て世帯が、収入や人数など世帯の状況に応じて望む住宅を選択できる環境が整っています。

イ 現状と課題

(ア) 子育て世帯²⁴の誘導居住面積水準達成状況

- ◇ 子育て世帯は、子育てのために一定の広さを有する住宅を必要としています。
- ◇ 県内の子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率は40.8%で、全国平均42.4%とほぼ同じとなっていますが、全世帯の達成率(63.0%)と比較すると低い状況にあります。

【資料編 図表6】

(イ) 若年世帯の所得の状況と住宅費

- ◇ 若年世帯は、他の世代に比べ所得が比較的低く、全世代平均552万円に対して362万円となっています。【資料編 図表7】
- ◇ 若年(30歳未満)の勤労単身世帯の消費支出を見ると、住居費の支出割合は昭和50年代から年々拡大を続けており、若年世帯では、住居費が負担となっている状況にあります。

【資料編 図表8】

(ウ) 子育てスマイルマンション認定制度

- ◇ 平成25年4月に、子育てに配慮した住環境の整備を通じ、家族にとって魅力的な生活環境の創出を図ることを目的に「子育てスマイルマンション認定制度」を創設しています。

<子育てスマイルマンション認定マーク>



²⁴ 子育て世帯：ここでは、18歳未満の子を含む世帯をいう。

- ◇ マンションの住戸内・共用部などの「ハード仕様」、子育て支援サービス提供などの「ソフト支援」、公園や病院への距離などの便利な「立地環境」について、子育てしやすさに配慮したマンションを、県が認定し情報発信しています。
- ◇ 認定マンションの購入者に対する住宅ローンの金利優遇策等による特典を付与することなどにより、令和2年度末までに 41 件 2,420 戸と、目標（令和2年度末までに 2,200 戸）を上回る認定実績を上げていますが、近年、年間の認定件数が減少傾向にあります。
【資料編 図表9, 10】
- ◇ 近年の分譲マンションにおいては、スマイルマンション認定基準を満たす子育てしやすい立地環境や建物自体の性能を有していることが標準的となっており、子育て世帯が認定マンションを選択するインセンティブの向上が必要です。
- ◇ 子育て世帯に対する認定事例の情報発信等により認知度を高めるとともに、子育てしやすいマンションが継続的に供給されるよう事業者に働きかける必要があります。

<スマイルマンション認定基準>

項目	条件	主な基準
近所の子どもが集まり遊べる住まい環境	必須5項目 選択16点以上（/31点）	床の段差がないなどのバリアフリー化 等 キッズルームや遊び場などの設置 等
地域の人たちが助けてくれる住まい環境	必須1項目 選択16点以上（/12点）	多様な世帯向けの異なる間取りで構成 小学校等へのアクセスのしやすさ 等
親同士が助け合い・交流ができる住まい環境	必須1項目 選択6点以上（/12点）	子どもの成長に対応できる広さの確保 子育て支援施設等へのアクセスのしやすさ 等
働きながら子育てできる住まい環境	選択11点以上（/22点）	保育所等へのアクセスのしやすさ 等
安心して子育てできる住まい環境	必須6項目 選択11点以上（/22点）	共用廊下、階段に転落防止の手すりの設置 等 家族を感じる間取りの工夫 等

(エ) 公営住宅における子育て支援の取組

- ◇ 県営平成ヶ浜住宅（坂町）では保育施設等を併設し、子育て世帯を対象とした期限付き優先入居を実施しています。
- ◇ 県営住宅では、所得の低い新婚世帯が県営住宅に入居できる機会を増やすことにより、「結婚して、子育てをする人生設計が可能となる」環境づくりを住宅の面から支援することを目的として、新婚世帯の入居優遇制度²⁵を平成24年2月から開始しました。
- ◇ 新婚世帯の入居優遇制度による入居世帯数の伸びは近年ではやや減少していることから、県民への周知を工夫し活用を促進する必要があります。【資料編 図表11】
- ◇ 市町営住宅においては、県内の4市で子育て世帯に対する優先入居制度を設けています。

²⁵ 県営住宅の入居募集において、新婚世帯の入居優遇制度：一般世帯の申込み基準を満たしかつ夫婦（カップル）の合計年齢が募集期間末日に75歳以下で、結婚日（事実婚の届出日）の後3年以内又は結婚前4か月以内の方に対し、当選率を2倍とする優遇制度

<県営住宅 新婚世帯の入居優遇制度>


県営住宅入居者募集のご案内

新居をお探しのカップルに 朗報です！

県営住宅入居の確率がグーンとアップ!!

○ 抽選時の優遇制度
入居が抽選となった場合、
一般申し込みの方と比較して当選率2倍

○ **NEW** 若い世帯限定募集
一部の住宅で通常の募集枠とは別に、若い世帯の入居を募集
(原則5年間の入居期限付き)




	抽選時の優遇制度	NEW 若い世帯限定募集 (H28.10〜)
対象者	一般世帯向けの申し込み基準を満たし、かつ夫婦(カップル)の合計年齢が募集期間末日に75歳以下で次のいずれかに当てはまる世帯 既 婚：結婚日の後3年以内の方 婚 約：結婚前4か月以内の方 ※婚約予定証明が必要です 事実婚：事実婚の届出日後3年以内の方	一般世帯向けの申し込み基準を満たし、かつ夫婦(事実婚を含む)の合計年齢が募集期間末日に75歳以下の世帯
対象住宅	高齢者専用住宅、単身入居対象住宅を除く全ての県営住宅	募集時に指定する県営住宅
入居期間	-	原則5年間

詳しくは広島県のホームページより、
 して、
 「県営住宅入居者募集の御案内」ページをご覧ください。

ウラ面もご覧ください

これは音声コードです
目の不自由な方の情報提供を目的に作られたものです。この音声コードを携帯電話のカメラで読み取らせると音声で読み上げます。





広島県 土木建築局住宅課 住宅管理グループ
☎ 082-513-4171

ウ 今後の取組

(ア) 子育てに配慮した住宅の普及促進

a 安心して子育てできる仕様や立地環境等を備えた住宅の普及

- ◇ 子育て世帯に対し、「子育てスマイルマンション」の認定事例についての情報発信等を積極的に行い、子育てしやすいマンションの付加価値について意識醸成を促進します。
- ◇ 安心して子育てできる仕様や立地環境等についての知識を広めるとともに、社会環境の変化やニーズ等を踏まえた子育てスマイルマンションの認定基準の見直し等により、子育てしやすい居住環境が広く提供される環境を整備します。
- ◇ 住宅取得に係る年収倍率の上昇を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズをかなえる住宅取得の仕組み構築を図ります。
- ◇ 住宅団地における公営住宅の建替え等の際の余剰地等を活用し、地域のニーズに応じて子育て支援施設や公園・緑地、コワーキングスペースの整備等、職住や職育が近接する環境の整備を図ります

(イ) 子育てしやすい居住環境に関する支援や情報の充実

a 子育て世帯等の公営住宅への入居支援

- ◇ 公営住宅における子育て世帯の入居優遇制度等について、実施に向けた検討を行います。

- ◇ 県営住宅における新婚世帯の入居優遇制度については、広報を工夫するなど県民への周知に努め、活用を促進します。
- ◇ 県営住宅において、政策空き家²⁶ を利用した若年世帯の期限付き優先入居制度を実施し、県営住宅のコミュニティの維持による子育てしやすい居住環境の整備に取り組みます。

b 若年、子育て世帯等の民間賃貸住宅への入居支援

- ◇ 子育て世帯の民間賃貸住宅への入居について、広島県居住支援協議会（P39 参照）の活動を通じて支援を行います。
- ◇ 民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームする等、国による支援制度を活用できるよう適切な情報提供を行います。

成果指標

項目	現状値	目標値
子育てスマイルマンション認定戸数（累計）	2,420 戸（R2）	3,000 戸（R6） ひろしま子供の未来応援プラン ²⁷ と整合※
県営住宅における新婚・子育て世帯の優先入居戸数（累計）	476 戸（R2）	725 戸（R6） ひろしま子供の未来応援プランと整合※

※ ひろしま子供の未来応援プランの改訂後は変更後の指標に読み替える。

²⁶ 政策空き家：公営住宅の建替えや用途廃止事業を行うために、既存住宅における新たな入居募集を停止することで生じた空き家のこと。

²⁷ ひろしま子供の未来応援プラン：子ども・子育て支援法に基づき県が定めることとされている「都道府県子ども・子育て支援事業支援計画」であり、次世代育成支援対策法に基づく「次世代育成支援行動計画」の後期計画。

(2) 目標5 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせる
コミュニティの形成【高齢者居住安定確保計画】

ア 目指す姿

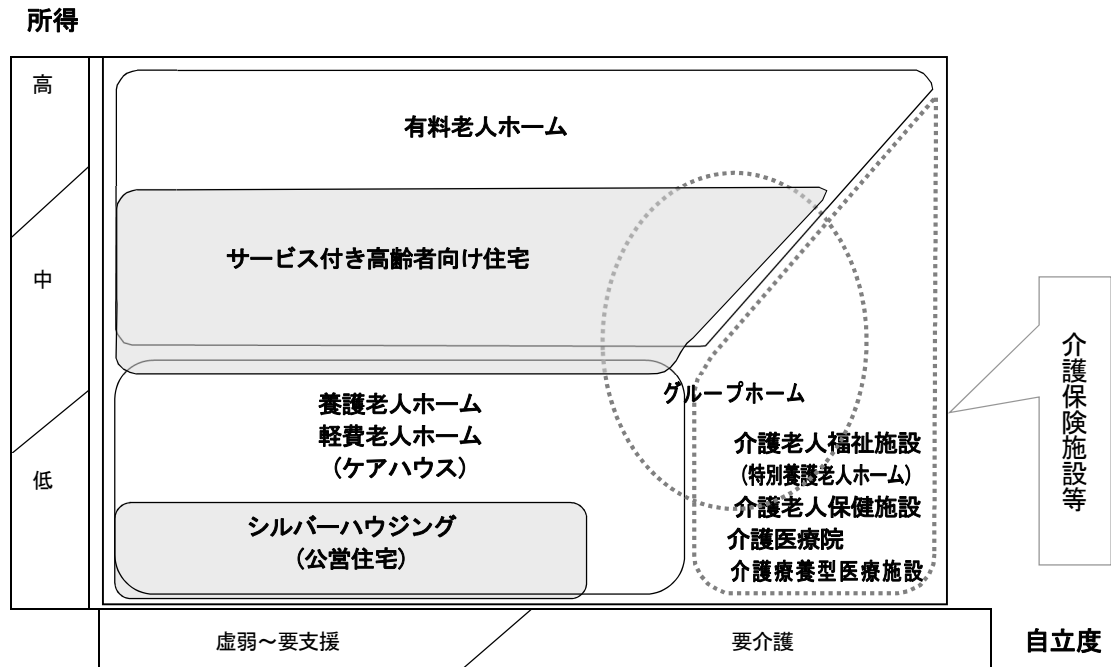
- ◇ 高齢者等が安全に安心して生活できるよう、バリアフリー化等の高齢者等に配慮した住宅が適切に供給されています。
- ◇ 高齢者等が希望する地域に居住できるよう、入居可能な住宅が確保されているとともに、多世代共生等の安心して暮らせるコミュニティが形成されています。

イ 現状と課題

(ア) 高齢者の住まいの状況

- ◇ 県内では、65歳以上の世帯員のいる世帯数の割合は全世帯の約42%となっています。
【資料編 図表12】
- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯では持ち家の割合が高くなっていますが、65歳以上の夫婦世帯の7.7%が民間借家に居住しているのに対し、65歳以上の単身世帯の21.4%が民間借家に居住しており、その割合が高くなっています。【資料編 図表13】
- ◇ また、老人ホーム等の社会施設に居住する高齢者の人口割合は、4.9%となっています。
- ◇ 高齢期における、理想の住まい方としては、買い物施設、医療・福祉・介護施設へのアクセスの良さをあげる人が多く、住み替えを希望する方もいることから、高齢者の身体の自立度や経済状況の変化に応じた住まいの選択肢を増やすことが必要となっています。

<高齢者向け住宅・施設の対象像のイメージ図（所得と自立度・介護度）>



資料：第27回社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料を基に住宅課作成

(イ) サービス付き高齢者向け住宅の状況

- ◇ 平成23年10月の「高齢者の居住の安定の確保に関する法律」（以下「高齢者住まい法」という。）の改正により、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されました。

- ◇ サービス付き高齢者向け住宅とは、高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できるための一定の規模・設備と高齢者の身体機能の低下に合わせて整備されたバリアフリー構造を有しケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供できる賃貸住宅を都道府県・政令市等の基準に従い登録したものをいい、登録した情報（家賃，サービス内容など）を開示することにより，高齢者は，個々のニーズにあった住まいを選択することが可能となります。
- ◇ 県内のサービス付き高齢者向け住宅は，高齢者住まい法に基づく「広島県高齢者居住安定確保計画²⁸」において供給の目標戸数を定め，供給の促進を図っています。

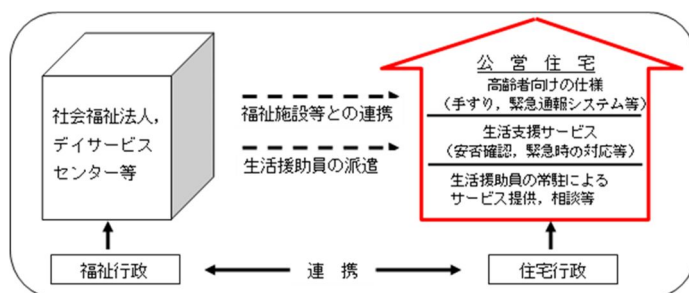
【資料編 図表 14】

- ◇ 今後は，既存建物を活用したサービス付き高齢者向け住宅の登録を促進する等，登録促進に向けて取り組む必要があります。
- ◇ また，中山間地域等においては，医療機関や介護施設等の地域の状況と高齢者のニーズに応じたサービス付き高齢者向け住宅の立地が求められています。
- ◇ サービス付き高齢者向け住宅の立入検査の結果，十分な管理・運営ができていない住宅も存在することから，福祉部局と連携した立入検査及び指導を継続して行い，サービスの質の確保が必要です。

(ウ) 公的賃貸住宅の状況

- ◇ 県内の公営住宅の高齢者世帯の割合は，高い状態で推移しています。
- ◇ 緊急時の安否確認や生活相談サービスを提供するシルバーハウジングをモデル事業として，県営阿賀住宅（呉市）を整備し，県内には8団地（10棟）整備されています。
- ◇ また，県営熊野住宅（熊野町）においては，町の社会福祉施設と併設した福祉連携住宅をモデル事業として整備するなど，高齢者向け住宅の整備を進めています。
- ◇ その他，広島県住宅供給公社では，バリアフリー化した住戸に加え24時間体制のケアシステムや終身介護サービスを備えたサニーコート広島（広島市）を管理・運営しています。
- ◇ 公営住宅の入居者の高齢者世帯の割合は高い状況にあることから，高齢者に対応した住宅の供給を行う必要があります。
- ◇ また，県内の公営住宅は老朽化が進んでおり，建替統廃合等を行う必要がある住宅も存在することから，医療・介護等との連携に配慮した建替統廃合や再編整備に伴い，地域の実情を踏まえた福祉施設等の誘致が求められています。

<シルバーハウジングのイメージ図>



²⁸ 広島県高齢者居住安定確保計画：高齢者住まい法第4条に基づき，県内の高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標等を定める計画。令和3年度から住生活基本計画に統合した。

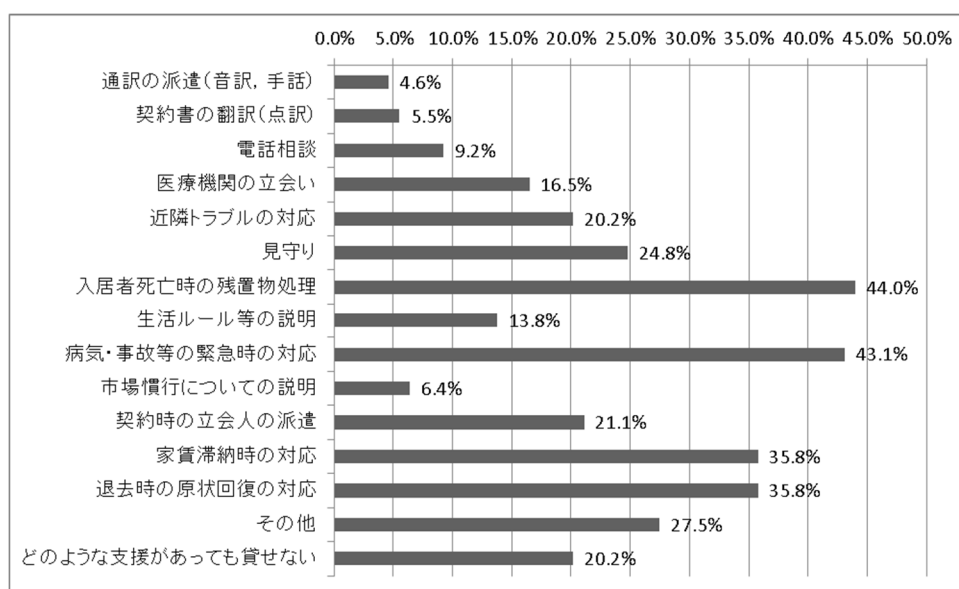
<シルバーハウジング等の整備状況（広島県）>

事業主体	団地名	住棟数	管理戸数
広島県	県営阿賀住宅	1棟	28戸
広島市	市営江波沖住宅	1棟	32戸
	市営京橋住宅	1棟	28戸
	市営吉島住宅	1棟	30戸
福山市	市営山手町住宅	1棟	20戸
	市営深津住宅	2棟	60戸
呉市	市営坪ノ内アパート	2棟	40戸
三原市	市営小西北住宅	1棟	35戸
シルバーハウジング 合計	8団地	10棟	273戸
広島県	県営熊野住宅	1棟	10戸
広島県住宅供給公社	サニーコート広島	1棟	138戸

(エ) 民間賃貸住宅の状況

- ◇ 広島県の高齢者世帯（65歳以上が世帯主）のうち民間の借家に住む世帯は増加しており、特に高齢単独世帯は平成12年と比べると約1.9倍に増加しています。
- ◇ 県内の民間賃貸住宅所有者を対象に、どのような支援があれば「高齢者」の入居受入れが可能となるかというアンケートを行った結果、「入居死亡時の残置物処理」44.0%、「病気・事故等の緊急時の対応」43.1%が最も高く、次いで「家賃滞納時の対応」及び「退去時の原状回復の対応」が35.8%となっています。
- ◇ 民間賃貸住宅所有者は、高齢者の入居に不安を抱いていることが分かります。

<高齢者の入居にあたり必要と考える支援（広島県）>



資料：広島県居住支援協議会「平成25（2013）年度民間賃貸住宅所有者意識等調査」

- ◇ 高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）第51条第1項」に基づき、広島県居住支援協議会を設立しています。
- ◇ また、平成29年度に住宅セーフティネット法が改正（施行：平成29年10月25日）され、新たな住宅セーフティネット制度（登録制度）が創設されています。

(オ) 住宅のバリアフリー化の状況

- ◇ 全国の交通事故以外の不慮の事故（死亡）数を発生場所別に見ると、住宅内で起きているものが1/3以上を占め、そのうち転倒・転落、溺水による事故が過半となっています。
【資料編 図表15, 16】
- ◇ 高齢者、障害者の方が安心して暮らしていくためには、不慮の事故による死亡や、寝たきり等の介護が必要な状態になることを未然に防ぐための、住宅のバリアフリー化²⁹やヒートショック対策を踏まえた良好な温熱環境の整備の推進が重要です。
- ◇ 県内の65歳以上の世帯員のいる住宅のバリアフリー化率は年々上昇しつつありますが、平成30年の一定のバリアフリー化率³⁰が44.3%、高度のバリアフリー化率³¹が8.4%と十分とは言えません。【資料編 図表17】
- ◇ また、家庭内の不慮の事故として特に多い溺死は、ヒートショック等疾患も要因であり、高齢者の多くが住む持ち家の古いものは、バリアフリーや断熱の性能が低い状態です。【資料編 図表18】
- ◇ 高齢者が居住する住宅において、高齢者等のための設備の状況を持ち家と借家別にみると、借家における高齢者等のための設備の普及割合は持ち家の半分程度となっています。
【資料編 図表19】
- ◇ 今後は、居宅介護サービス等を受けながら住宅に住み続けることが可能となるよう、バリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、部屋の配置や設備等、高齢者向けの住宅への改修が必要となります。

(カ) 介護サービス等の現状

- ◇ 広島県における令和元年度末の要支援・要介護認定者数（総数）は約156千人で、制度開始時（平成12年）と比較すると約2倍に増加しています。【資料編 図表20】
- ◇ また、居宅サービス³²、地域密着型サービス³³、施設サービス³⁴の種類別介護サービス利用者数の推移をみると、令和2年4月の居宅サービス利用者は、平成12年4月に対し大幅に増加（約3.2倍）しています。【資料編 図表21】
- ◇ 県内の市町別に住宅の所有関係状況をみると、広島市では他の市町と比較して65歳以上の単身世帯の持ち家の割合が低いことがわかります。
- ◇ 都市部である広島市、福山市では民間借家の割合が高くなっています。

²⁹ 住宅のバリアフリー化：住宅や敷地において、歩行等の障害となる段差を解消することや、手摺、エレベーターを設置することにより、高齢者や身体障害者等の身体機能が低下した人々にとっての障害物を取り除くこと。

³⁰ 一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当するもの。

³¹ 高度のバリアフリー化率：2箇所以上の手すりの設置、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するもの。

³² 居宅サービス：訪問介護、訪問入浴介護等の自宅で利用できる介護保険サービスのこと。

³³ 地域密着型サービス：小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護等の日常生活圏域を基本として提供される介護保険サービスのこと。

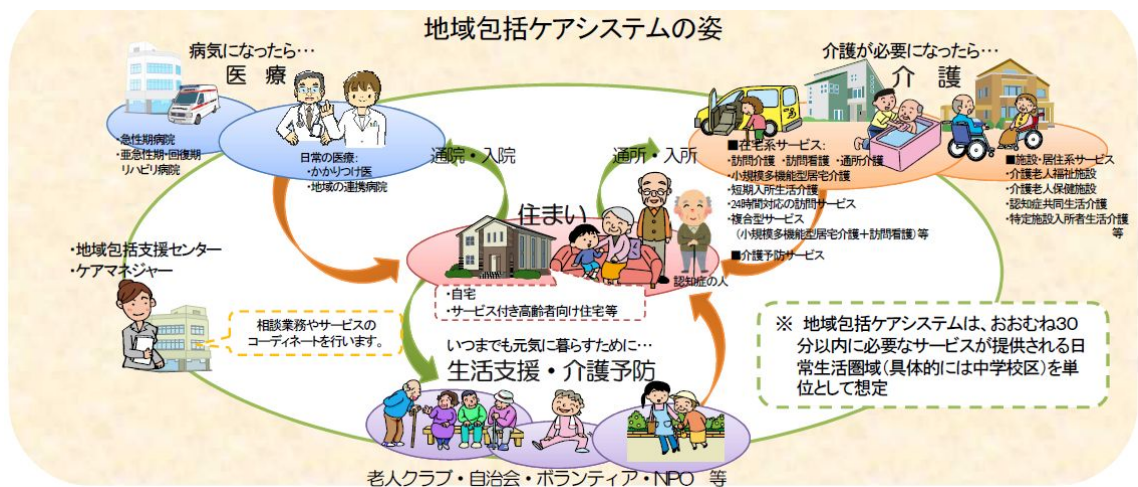
³⁴ 施設サービス：介護療養型医療施設、介護老人保健施設、介護老人福祉施設に入所している方が利用する介護保険サービスのこと。

- ◇ 最寄りの医療機関，老人デイサービスセンターまでの距離をみると，庄原市，安芸高田市では1km以上の距離がある高齢者世帯の割合が多くなっています。【資料編 図表 22, 23】

(キ) 地域包括ケアシステム

- ◇ 高齢者のみの世帯の増加や過疎化が進行する中で，高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるように，「医療，介護，予防，生活支援，住まい」が包括的に確保される地域包括ケアシステム³⁵の質の向上に取り組んでいます。
- ◇ 地域包括ケアシステムにおいて「住まい」は生活の基盤となる重要な要素であり，医療や介護，生活支援サービス³⁶等を利用しながら個人の尊厳が確保された生活を実現するためには，地域においてそれぞれの生活ニーズにあった住まいが提供されることが基本となっています。
- ◇ 地域包括ケアシステムの構築を進める中，「住まい」は生活の基盤となる重要な要素であるため，地域においてそれぞれの生活ニーズにあった住まいの提供が求められています

<地域包括ケアシステムのイメージ図>



資料：厚生労働省資料

³⁵ 地域包括ケアシステム：要介護状態になっても，可能な限り，住み慣れた地域や自宅で生活し続け，人生最期のときまで自分らしく生きたいと望む人に対して，医療や介護などの必要な支援を地域ぐるみで提供し支える仕組み・体制づくりのこと。

³⁶ 生活支援サービス：見守り，安否確認システム，食事，タクシーなど移動手段等の日常生活に係る支援を提供するサービスのこと。

ウ 今後の取組

(ア) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

a サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給

- ◇ サービス付き高齢者向け住宅の事業者に対し、国の直接補助制度、税制優遇及び融資等による支援制度の周知を行う等、高齢者の身体機能に対応したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
- ◇ 計画的な立入検査、指導の実施及び事業者を対象として研修会を開催する等、サービスの質の確保に向けた取組を行います。
- ◇ サービス付き高齢者向け住宅の整備補助に当たっては、地元市町のまちづくりとの整合等の確保のため、市町への意見聴取が必要となっています。また、高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により、まちづくりや介護行政等の主体である市町が、高齢者居住安定確保計画を策定できるようになったことから、市町計画の策定支援を行い、地域の実情を踏まえた住まいと医療・介護サービス等の提供が可能となるよう努めます。
- ◇ 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年8月12日厚生労働省令・国土交通省令第2号）第15条に基づき、「広島県サービス付き高齢者向け住宅登録基準」を定めます。この基準は、広島県内全市町において適用され（別途、市町において「高齢者居住安定確保計画」を策定し独自基準を定めた場合は、その基準による。）、今後の高齢者を取り巻く住まいの状況等の変化に対応し、適宜見直します。
- ◇ 自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進します。

b 公営住宅の有効活用

- ◇ 福祉施策と連携を図りながら、高齢者が安心して暮らすことができる公営住宅の供給を市町と協力して推進します。
- ◇ 公営住宅のバリアフリー化や、高齢者向けの公営住宅の整備に取り組みます。
- ◇ デジタル技術を活用した、高齢者の見守り等の仕組みの構築に取り組みます。
- ◇ 真に住宅に困窮する高齢者世帯に対し、優先入居等により居住の安定確保に努めます。

c 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の促進

- ◇ 高齢者、障害者等の住宅内における重大な事故を防ぐため、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策等の観点から踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームを促進します。
- ◇ 高齢になっても自宅で健康で快適な暮らしを送るために、必要な既存住宅の改修における配慮事項を国がまとめた「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」について、普及促進に取り組みます。
- ◇ 既存住宅や民間賃貸住宅のリフォームを促進するため、国、各種団体の支援制度や市町が主体となって実施している助成制度について、県ホームページ等で一元的に提供する等、適切に情報提供を行います。

- ◇ バリアフリー改修に係る介護保険制度による支援制度，税制優遇，融資制度等の情報提供を行います。

(イ) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成

a 高齢者の賃貸住宅への入居支援

- ◇ 高齢者の民間賃貸住宅への入居について，引き続き，広島県居住支援協議会（P39 参照）の活動を通じた支援を行います。
- ◇ 特に，中山間地域等では医療機関や介護関係事業所と利用者の住宅との距離が遠く，医療や介護サービスの提供が非効率となりやすい傾向があります。このような地域について，国に十分な財源措置を求めるほか，関係団体等との連携を進めることにより，医療機関や介護施設等の近隣に集まって暮らすための住宅や低額所得の高齢者に対する低廉な家賃の住宅など高齢者の住宅の確保に取り組みます。

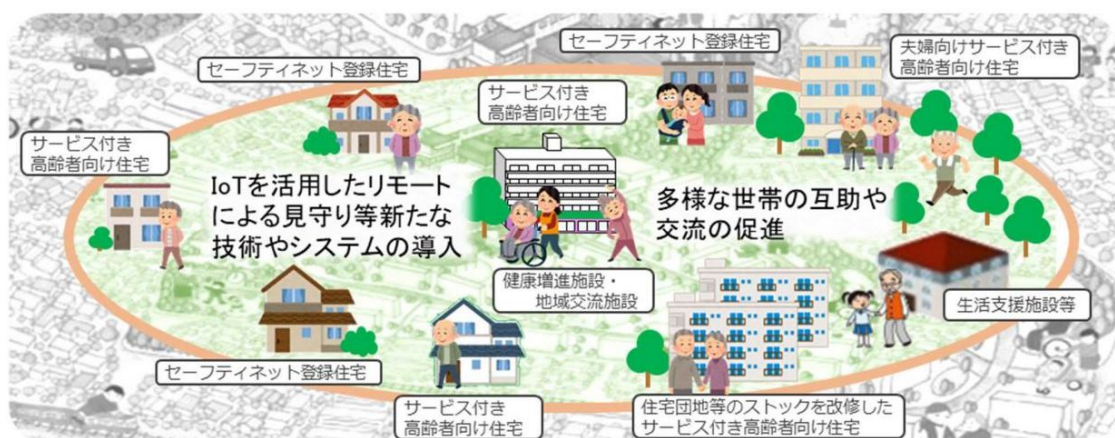
b 高齢者の状況に応じた住替えに関する情報提供

- ◇ 独立行政法人住宅金融支援機構³⁷ や民間金融機関において提供されている住替えを支援する金融商品やリバースモーゲージの普及を図るため，情報発信に取り組みます。
- ◇ また，既存住宅市場の活性化の検討（P48 参照）等により，高齢者の住宅資産の活用に関する情報発信に取り組みます。

c 住宅団地等における多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成

- ◇ 家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らせるよう，三世代同居・近居施策に取り組む市町の施策や，国，各種団体の支援制度について適切な情報提供を行います。
- ◇ 住宅団地における公営住宅の建替え等の際の余剰地等を活用し，地域のニーズに応じて医療福祉施設，高齢者支援施設，孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点等の地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備を図ります。

<高齢者が健康で安心して暮らせる住生活の実現イメージ図>



資料：令和4年度住宅局予算概算要求概要（国土交通省）

³⁷ 独立行政法人住宅金融支援機構：独立行政法人住宅金融支援機構法に基づき，一般の金融機関による住宅の建設等に必要資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行う独立行政法人。

成果指標

項目	現状値	目標値
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）	7,790 戸 (R2)	8,200 戸 (R5) ひろしま高齢者プラン ³⁸ と整合※
65 歳以上の世帯員がいる世帯の一定のバリアフリー化性能を有する住宅の割合	44.3% (H30)	75% (R7) ひろしま高齢者プランと整合※
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	23.9% (H30)	37% (R12)
県営住宅のバリアフリー化率	32.8% (R2)	37.4% (R7) ひろしま高齢者プランと整合※

※ ひろしま高齢者プランの改定後は変更後の指標に読み替える。

³⁸ ひろしま高齢者プラン：老人福祉法及び介護保険法において都道府県が定めることとされている「老人福祉計画」と「介護保険事業支援計画」を一体的に策定した本県における高齢者施策のため基本計画。

(3) 目標6 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

ア 目指す姿

- ◇ 県と市町が連携して公営住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットが構築され、誰もが健康で文化的な生活を営むための住宅を確保しています。
- ◇ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のすべての住宅確保要配慮者が適切な入居支援を受けられる環境が整っています。

イ 現状と課題

(ア) 公営住宅の供給及びストックの状況

- ◇ 公営住宅は、公営住宅法の規定により、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するものです。
- ◇ 県内の公営住宅は、公営住宅法が制定された昭和26年から、地域の実用に応じて、県と市町が連携して供給しています。
- ◇ 低額所得世帯数が増加傾向にある中、公営住宅の入居率（管理戸数に対する入居世帯の割合）は86.0%となっており、公営住宅の供給は県民生活の安定に重要な役割を担っています。【資料編 図表24】
- ◇ 県内の公営住宅ストックは、高度成長期の昭和40年代後半に、産業構造の転換に伴う都市部への人口集中に対応するために、県と市町で連携して集中的に建設しています。これらの住宅は築後50年を経過しようとしており、老朽化による一斉更新時期を迎えています。
- ◇ 県や市町ではこれまで、既存の公営住宅を計画的に改修して長寿命化するなど、既存ストックの活用と並行して、建替事業による更新を行っています。
- ◇ 地方公共団体の財政事業が逼迫する中で、公営住宅を長期的に安定供給してくためには、将来の人口推計や世帯推計を見据え、長寿命化により事業量を平準化を図るとともに、地域ごとの需要を踏まえながら適切に更新、維持管理を行っていく必要があります。

【資料編 図表25】

(イ) 住宅確保要配慮者の住まいの確保

- ◇ 高齢者世帯や子育て世帯だけでなく、障害者、外国人、低所得の若年単身世帯を含む低額所得者等の住宅確保要配慮者³⁹については、民間賃貸住宅に入居しようとする場合に、入居拒否や家賃負担等の問題が存在しています。
- ◇ 住宅確保要配慮者のそれぞれの状況に応じ、民間賃貸住宅の入居に向けた相談に加え、入居後の見守り、生活面の支援など、幅広い居住支援が求められています。

【資料編 図表26】

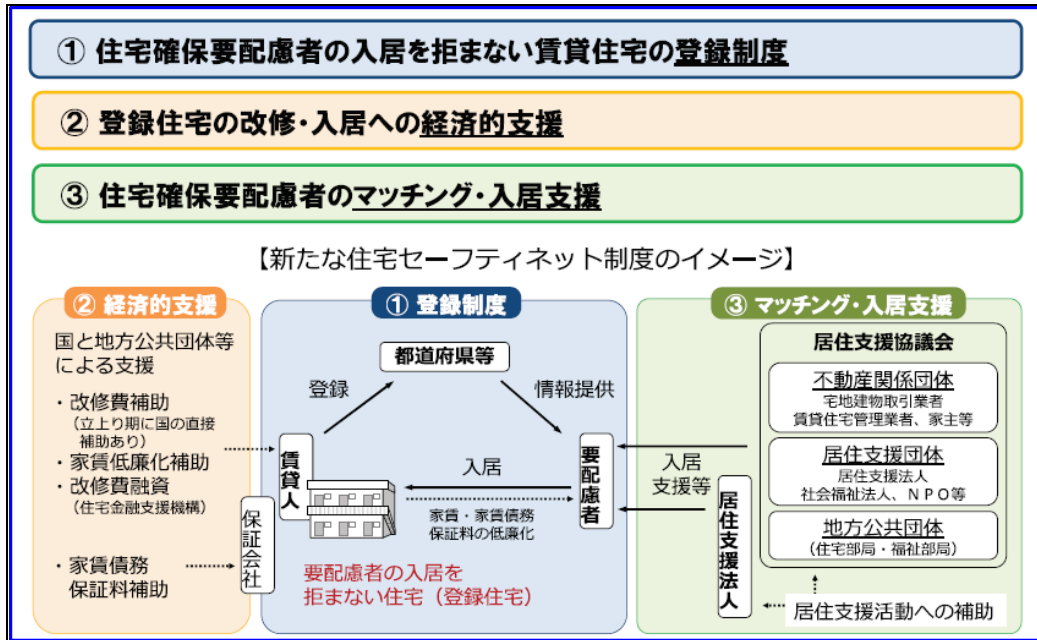
- ◇ 国においては民間住宅を活用した住宅セーフティネットとして、借上げ公営住宅⁴⁰、地域優良賃貸住宅⁴¹や、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業⁴²等により、改修費や家賃低廉化への支援を実施してきました。

³⁹ 住宅確保要配慮者：住宅の確保に特に配慮を要する者。「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号）において定められており、他に外国人、DV被害者、犯罪被害者、保護観察対象者等が該当する。

⁴⁰ 借上げ公営住宅：公営住宅として低額所得者に転貸するために賃借した住宅及びその附帯施設のこと。公営住宅法第2条第6号。

- ◇ 平成 29 年度には、住宅セーフティネット法が改正され、新たな住宅セーフティネット制度（セーフティネット住宅の登録制度）が創設され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を都道府県が登録し、居住支援協議会⁴³や居住支援法人⁴⁴によるマッチング・入居支援を行うこととなっています。【セーフティネット住宅の登録状況…資料編 図表 27】

<新たな住宅セーフティネット制度のイメージ図>



資料：国土交通省資料

<セーフティネット住宅情報提供システム>

セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。

国土交通省
情報提供メール配信登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ
居住支援法人について
居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況
各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や要請基準の緩和等が行われている場合があります。

⁴¹ 地域優良賃貸住宅：中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅のこと。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第6条。

⁴² 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業：住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理のもとで、空き家等を活用し、一定の質が確保されて賃貸住宅の供給を図るため、空き家等の改修に対して支援する事業。

⁴³ 居住支援協議会：住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑入居できるようにする方策について協議するために、住宅セーフティネット法に基づき、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に関する支援を行う団体などにより組織された協議会

⁴⁴ 居住支援法人：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、都道府県知事が指定した居住支援を行う法人。セーフティネット住宅への入居者の家賃債務保証、住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援等の業務を行う。

- ◇ 広島県では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、県と23市町、不動産関係団体⁴⁵により、「広島県居住支援協議会」を平成25年5月に設置しています。地方公共団体の住宅部局と福祉部局間や、不動産関係団体、居住支援法人、社会福祉法人・NPO等との連携を図り、必要な措置について協議することにより、広島県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的としています。
- ◇ また、広島県では広島県あんしん賃貸支援事業により、住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の仲介を行う事業者（あんしん賃貸住宅協力店）の紹介や、居住の支援を行うことで、住宅確保要配慮者の入居のサポートを行っています。【あんしん賃貸住宅協力店の登録状況…資料編 図表28, 同リスト…資料編4（6）】
- ◇ 広島県居住支援協議会では、広島県あんしん賃貸支援事業、住宅確保要配慮者に対する住宅・居住支援サービス等の情報発信、賃貸人、宅地建物取引業者への普及啓発活動等を行っています。
- ◇ 多様な住宅確保要配慮者に対応した居住支援を継続的に行っていくためには、福祉政策との更なる連携とともに、市町における居住支援協議会の設立、居住支援法人の充実等、地域のニーズを踏まえた居住支援の実施体制の整備が必要です。
- ◇ 令和2年度末時点で、居住支援協議会を設立した市町は1市（広島市）、居住支援法人の指定数は5に留まっており、十分とはいえません状況です。

ウ 今後の取組

(ア) 公営住宅の安定供給と民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築

a 市町と連携した公営住宅の供給

- ◇ 公営住宅法による「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」という考え方に立ち、将来的に必要な公営住宅の供給の目標量を定めます。
- ◇ 県と市町が連携し、将来的に必要な公営住宅の供給戸数を見据え、長寿命化により事業量の平準化を図るとともに、地域ごとの需要を踏まえながら適切に更新、維持管理を行っていくことにより、公営住宅の長期的な安定供給を図ります。

b セーフティネット住宅の登録と活用の促進

- ◇ 多様な住宅確保要配慮者のニーズに応えるため、広島県居住支援協議会の活動等を通じて、民間賃貸住宅所有者への住宅セーフティネット制度の普及等を図り、セーフティネット住宅の登録を促進します。
- ◇ 不動産関係団体と連携し、緊急時のセーフティネット登録住宅の活用等を図ります。

(イ) 福祉施策と一体になった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

a 広島県居住支援協議会を通じた福祉施策等との連携

⁴⁵ 不動産関係団体：（公社）広島県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会広島県本部、（一社）不動産流通経営協会中・四国支部及び（公財）日本賃貸住宅管理協会広島県支部の4団体。

- ◇ 広島県居住支援協議会において、県及び各市町の高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人、保護観察対象者等の様々な部局間の連携を強化し、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に取り組みます。
- ◇ 住宅の確保の際に重要な役割を果たしている不動産関係事業団体との連携を図り、住宅確保要配慮者の入居の仲介や支援、賃貸人への啓発活動等に取り組みます。

＜広島県居住支援協議会を通じた福祉施策等との連携した取組＞【資料編 図表 29】

計画名等	対象	取組内容
「ひろしま高齢者プラン」	高齢者	住宅等の供給促進、住宅のバリアフリー化の促進、高齢者の民間賃貸住宅への入居支援
「広島県障害者プラン」	障害者	住宅のバリアフリー化の推進
「広島県障害福祉計画・障害児福祉計画」	障害者	障害者を含む住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する支援策等の事業の周知等
「ひろしまDV防止・被害者等支援計画」	DV被害者	DV被害者に対する広島県あんしん賃貸支援事業の情報提供
外国人を含む住宅確保要配慮者の賃貸住宅利用促進を図るための賃貸物件の使用ルールや生活のマナー等の多言語化	外国人	仲介業者向け多言語説明ツール「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン(14言語対応)」及び、外国人向け「部屋探しのガイドブック(14言語対応)」の普及と利用促進
「広島県再犯防止推進計画～更生支援の推進～」	保護観察対象者	保護観察対象者を対象とした居住支援法人の増加、県営住宅の入居要件緩和の検討、市・町営住宅の連帯保証人要件撤廃のための助言等
「広島県犯罪被害者等支援条例」	犯罪被害者等	犯罪被害者等の県営住宅への入居における特別の配慮等

b 市町における居住支援協議会の設立や居住支援法人の増加等の更なる居住支援体制の充実

- ◇ 地域のニーズに応じた居住支援を実施していくため、市町における居住支援協議会の設立に取り組みます。
- ◇ 多様なニーズに応じた居住支援を実施していくため、市町や関係団体等に普及啓発を行い、県が指定する居住支援法人の増加に取り組みます。

成果指標

項目	現状値	目標値
居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	42.9% (R2)	86.0% (R12)

計画期間における県内の公営住宅供給の目標量

項目	令和3～7年度 (5年間)	令和3～12年度 (10年間)
公営住宅の供給目標量 (既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数)	7,800 戸	16,600 戸

3 住宅ストックの視点

(1) 目標7 カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

ア 目指す姿

- ◇ 既存住宅の品質や魅力に関する情報が消費者に分かりやすく提供され、価値のある住宅が流通し、柔軟な住替えが行える環境が整っています。
- ◇ 既存住宅の適切な維持管理や省エネ・バリアフリー化を図りながら、ニーズに応じたリフォーム等の実施により、安全性や質の向上が図られています
- ◇ 長期優良住宅等の普及により、将来にわたり活用される安全で質の高い住宅が供給されるとともに、カーボンニュートラルに向けて、更なる省エネルギー化や再生可能エネルギー等を活用した住宅（ZEH⁴⁶等）の普及が進んでいます。

イ 現状と課題

(ア) 住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ◇ 1970年代には、独身時代は寮や寄宿舎、下宿等に住み、結婚・独立とともに賃貸住宅、子どもが大きくなるにつれ分譲マンションや公団・公社住宅等に移り、郊外に庭付き一戸建て住宅を購入して上がりという、「住宅すごろく」と呼ばれるライフステージに応じた住まいに対する意識が生まれ、定着しました。
- ◇ しかし、社会情勢が変化し、少子高齢社会の広がりとともに、ライフスタイルの変化、若年世帯の所得の低下や雇用形態の変化を反映して、住まいに対する意識は多様化しています。
- ◇ 個人資産の中で住宅資産は大きなウエイトを占めていますが、一般的に、時間の経過とともに市場価格が大きく低下することが課題となっています。
- ◇ 今後は、「質の高い住宅をできるだけ長く使う」「住宅を適切に維持管理する」という考え方を定着させ、良質な既存住宅を価値の低下を抑えつつ適切に評価される資産として次世代に承継していくことが重要となります。
- ◇ 県における既存住宅の流通割合は、平成25年時点では11.9%となっており、全国平均（14.7%）と比較しても低くなっていましたが、平成30年時点では16.5%に上昇し、全国平均（14.5%）と比較しても高くなっています。【資料編 図表30】

(イ) 住宅性能表示制度の状況

- ◇ 消費者が安心して住宅を取得できる環境を整備するため、平成12年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、「住宅の性能に関する表示基準⁴⁷」及びこれに基づく評価の制度が創設されました。
- ◇ この制度は、国に登録された第三者機関が住宅の性能評価を有償で行い、その結果を住宅性能評価書に記載して交付するというもので、新築住宅の場合は、設計図書の段階で評価を記載する「設計住宅性能評価書」と施工時と完成時の検査を経て評価を記載する「建設住宅性能評価書」の2種類があり、段階的に交付される仕組みとなっています。

⁴⁶ ZEH：住宅の高断熱化と高効率設備により快適な室内環境と大幅な省エネルギーを同時に実現した上で、太陽光発電等によりエネルギー消費を上回るエネルギーを自宅で発電し、年間に消費するエネルギー収支をゼロまたはプラスにする住宅のこと。

⁴⁷ 住宅の性能に関する表示基準：住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条に基づき国土交通大臣が定めた住宅性能の表示に関する基準

- ◇ 新築，又は購入する住宅の性能を把握できることや，建設住宅性能評価書の交付された住宅について完成後のトラブルが生じたときには，国土交通大臣が指定する指定住宅紛争処理機関に紛争処理を申請することにより，迅速かつ専門的な紛争処理を受けることができる，といったメリットがあります。
- ◇ 性能を把握することができる良質な住宅が増加するよう，住宅性能表示制度の普及を図る必要があります。【資料編 図表 31】

＜設計住宅性能評価のマーク＞



＜建設住宅性能評価のマーク＞



資料：国土交通省「住宅性能表示制度ガイド」

(ウ) リフォームかし保険，既存住宅売買かし保険について

- ◇ 住宅リフォーム工事に欠陥が見つかった場合の修理費用をまかなうためのリフォームかし保険制度が，平成 23 年 4 月から始まりました。リフォームかし保険を利用する場合には，リフォーム工事の施行中や工事完了後に第三者の検査員による現場検査が実施され，これにより質の高いリフォームの施工が確保されます。
- ◇ リフォームかし保険へ加入する事業者は，登録リフォーム事業者検索システム⁴⁸に登録されており，消費者が保険への加入を希望する場合はシステムから登録事業者を探すことが可能です。
- ◇ 既存住宅の取得の際には，既存住宅の検査と保証がセットになった保険制度（既存住宅売買かし保険）があります。既存住宅売買かし保険を利用するためには，住宅の基本的な性能についての検査に合格することが必要です。後日，売買された既存住宅に欠陥が見つかった場合でも，補修費用等の保険金が事業者に支払われます。
- ◇ これらのかし保険を引き受ける，住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）は，現在，国土交通大臣により 6 法人が指定されています。
- ◇ こうしたかし保険制度を利用することで，安心して住宅の取得やリフォームを実施することが可能となります。

(エ) 安心R住宅について

- ◇ 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため，国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が創設されました。（告示公布平成 29 年 11 月 6 日・施行平成 29 年 12 月 1 日）。

⁴⁸ 登録リフォーム事業者検索システム：一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会により，全国の登録されたリフォーム事業者を検索することができるシステム。

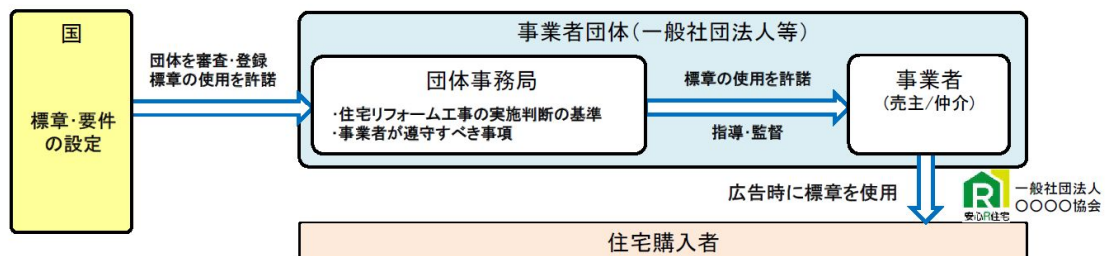
- ◇ この制度は、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度です。
- ◇ 「安心R住宅」は、インスペクションによって、構造上の不具合や雨漏りに対応した保険の検査基準への適合が確認されています。

<安心R住宅 ロゴマーク>



資料：国土交通省「「安心R住宅」制度の概要」

<安心R住宅の仕組み>



資料：国土交通省「「安心R住宅」制度の概要」

(オ) 住宅リフォームの状況

- ◇ 住宅を長く快適に活用するためには、定期的な維持修繕により品質の低下をおさえるとともに、高齢化に伴うバリアフリー化、耐震性・耐久性の向上、省エネ性能の向上等、住宅の状況や居住者の希望に合わせた住宅リフォームの実施が必要であり、良質な住宅ストックとして次の世代へ引き継ぐ上でも重要です。
- ◇ 県内での増改築・改修工事等は、持ち家の約3割程度の住宅で実施されています。工事を実施した住宅の中では、台所・トイレ等の水回りの設備改修工事が大半を占めており、続いて、屋根・外壁等の外部の改修工事を行っている割合が高くなっています。

【資料編 図表 32, 33】

- ◇ 住宅リフォームを検討している人の多くが、工事費や適正な施工・対応に不安を持っており、費用の目安や積算基準、業者の選択、リフォーム事例、工期・手順・チェックポイント等についての情報が不足していると感じています。【資料編 図表 34, 35】
- ◇ 住宅リフォームの一層の普及のためには、リフォームに関する不安を解消していくことが重要であり、そのためには消費者が求める情報が適切に提供される必要があります。

(カ) 新設住宅着工戸数の状況

- ◇ 県内の新設住宅着工戸数は、平成21年度に大きく落ち込みましたが徐々に増加傾向にあります。平成29年度にはやや増加しましたが、近年では約16千戸程度となっています。

- ◇ 平成 22～27 年度の伸び率は 13.2%に増加していましたが、近年（H27～R2 年度）では 4.0%の減少となっています。【資料編 図表 36】
- ◇ 利用別にみると、分譲住宅の着工は増加していますが、持ち家は減少傾向が続いています。【資料編 図表 37】

(キ) 長期優良住宅認定制度の状況

- ◇ 平成 21 年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（長期優良住宅）の建築及び維持保全に関する計画を認定する制度が開始されました。
- ◇ 県内の認定戸数は、近年、新設住宅着工戸数の 10%前後で推移しています。
【資料編 図表 38】
- ◇ 平成 28 年 4 月 1 日からは、既存住宅においても、耐震改修、外壁の断熱改修、内窓の設置等の長期使用構造等とするための増築又は改築を行う場合に認定を受けることができるようになりました。
- ◇ 将来にわたり使用できる質の高い住宅の供給や既存住宅の改修と共に、適切な維持保全を行うことにより、次世代に承継することが可能となる良質な住宅ストックが形成されるよう、制度の普及が必要です。

(ク) 省エネルギー住宅の状況

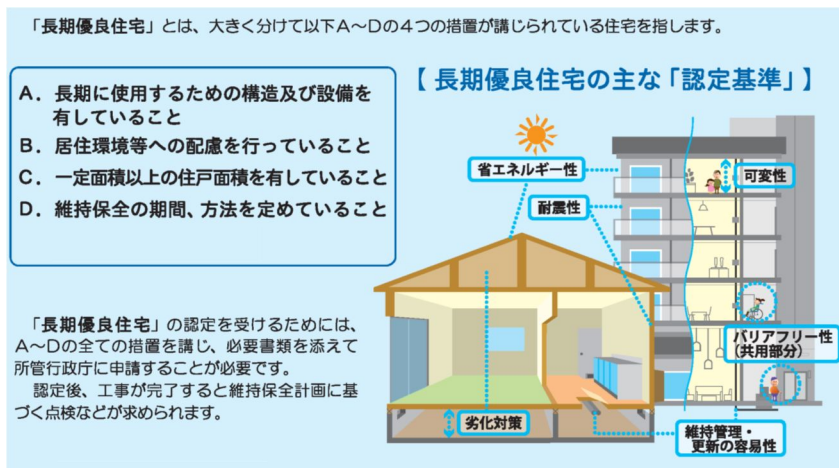
- ◇ 県内の省エネルギー設備の普及状況をみると「太陽光を利用した温水機器等がある」住宅は減少していますが、平成 30 年の「二重サッシ又は複層ガラスがすべての窓にある」住宅は全体の 10.3%、「太陽光を利用した発電機器がある」住宅は全体の 5.4%となり、平成 25 年よりも増加しています。【資料編 図表 39】
- ◇ 平成 11 年に定められた住宅の省エネルギー基準⁴⁹では、住宅における暖冷房、給湯、照明設備等による取組は評価されていませんでした。その後、外皮の熱性能に関する基準に一次エネルギー消費量に関する基準を追加した省エネルギー基準に改定され、平成 25 年 10 月 1 日から施行されています。
- ◇ 平成 24 年は、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、市街化区域内等で、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置を講じた建築物を新築する場合に認定を受けることができる「低炭素建築物認定制度⁵⁰」が開始されました。
- ◇ また、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下「建築物省エネ法」という。）が平成 27 年 7 月 8 日に公布され、建築省エネ法による容積率特例、表示制度等の誘導的措置については平成 28 年 4 月に施行されています。適合義務、届出等の規制的措置については平成 29 年 4 月から施行されています。

⁴⁹ 省エネルギー基準：エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（国土交通省告示）に定められた基準。

⁵⁰ 低炭素建築物認定制度：認定を受けた一定の住宅では、税制優遇や金利優遇を受けることができる。省エネルギー基準と比べて一次エネルギー消費量（家電等のエネルギー消費量を除く）がマイナス 10%以上になること、その他の低炭素化に資する措置を 2 項目以上が講じられていることが低炭素建築物の認定基準となっている。

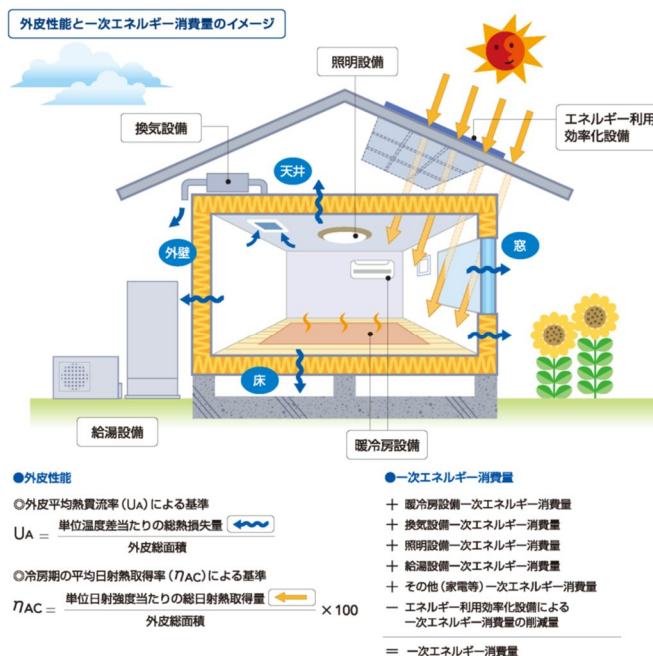
- ◇ 令和2年10月に「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」とする「2050年カーボンニュートラル」宣言がなされました。
- ◇ 国のエネルギー基本計画⁵¹においては、「2030年までに新築住宅の平均でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現」を目指すとされています。
- ◇ 民生部門（家庭・業務その他）部門におけるCO₂排出量は国全体の約3割を占めており、住宅の脱炭素化に向けて、LCCM住宅⁵²やZEH等の普及促進、省エネ性能等に関する評価・表示制度の充実普及等が必要です。

<長期優良住宅の主な「認定基準」>



資料：一般社団法人住宅性能評価・表示協会

<建築物省エネ法 外皮性能と一次エネルギー消費量のイメージ>



資料：建築物の省エネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の概要

一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）

⁵¹ エネルギー基本計画：エネルギー政策基本法（平成14年6月）に基づく、エネルギーの需給に関する施策の長期的、総合的かつ計画的な推進を図るための計画。

⁵² LCCM住宅：Life Cycle Carbon Minusの略。使用段階のCO₂排出量に加え、資材製造や建設段階のCO₂排出量の削減、建築物の長寿命化により、建築から解体・再利用等までのライフサイクル全体を通じてCO₂排出量をマイナスにする住宅のこと。

ウ 今後の取組

(ア) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

a 既存住宅市場の活性化に向けた関係者との連携強化

- ◇ 既存住宅市場において、良質で魅力的な住宅ストックが住宅資産として高く評価され、より多く流通する環境を整備するため、学識経験者、県内の不動産事業者、買取再販事業者、金融機関等の既存住宅市場を取り巻く様々な関係者と課題や施策の方向性を共有するとともに、市場の形成に向けた具体的な取組を連携して推進します。
- ◇ 県内の住宅市場の活性化に向け、住宅ストックを適正な価格で、安心して売買や賃貸できる環境を整備するよう、既存住宅の品質や状態に関する情報（建物状況調査⁵³（インスペクション）や住宅履歴情報⁵⁴等）の提供、リバースモーゲージ⁵⁵等の金融商品の活用促進等の取組を実施します。

b 建物状況調査（インスペクション）や住宅瑕疵担保責任保険等による評価手法の普及

- ◇ 建物状況調査を活用した品質確保や消費者に対する既存住宅の適切な情報提供が進むよう、制度の普及を図ります。
- ◇ 安心して住宅を取得することができるよう、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険制度や、既存住宅売買かし保険の普及を図ります。
- ◇ リフォーム工事の質の高い施工を確保するため、リフォームかし保険制度の普及を図ります。

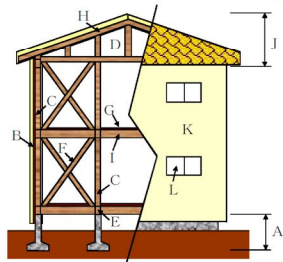
<建物状況調査（インスペクション）の概要>

●建物状況調査とは？

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

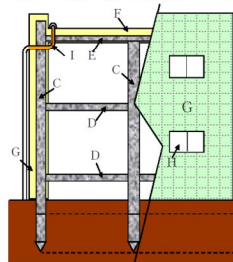
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎くい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。

資料：国土交通省資料

⁵³ 建物状況調査：建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。住宅瑕疵担保責任保険協会が実施する講習を修了した建築士が実施する。

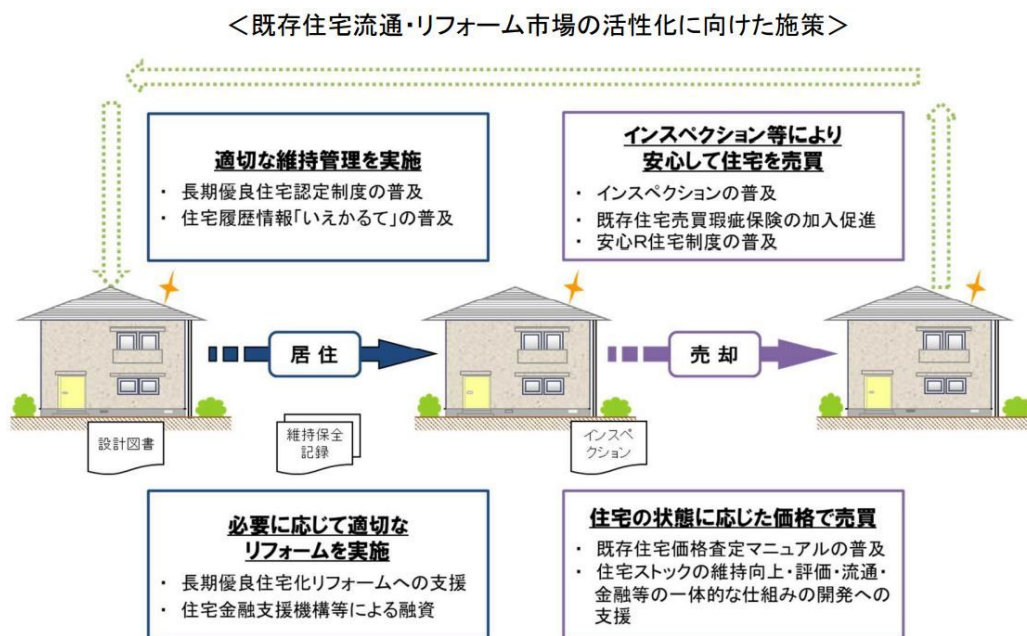
⁵⁴ 住宅履歴情報：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。国土交通省により住宅履歴情報の蓄積・活用の指針が定められている。

⁵⁵ リバースモーゲージ：住宅ローンの一種。居住する住宅や土地を担保として生活資金等の融資を受け、利用者の死亡時に不動産の売却等により返済する仕組み。近年は、住宅のリフォームや住替えを支援する金融商品についても、独立行政法人住宅金融支援機構や民間金融機関等が提供している。

c 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実

- ◇ 消費者が新築、又は購入する住宅の性能を容易に確認できる質の高い住宅ストックを増やすために、住宅性能表示制度の普及を図ります。
- ◇ 住宅履歴情報等の、消費者に対し住宅の品質をわかりやすく提供する制度の普及を図ります。
- ◇ 既存住宅においても、選ぶ際に必要な情報が十分に提供され、安心して住宅を取得することができるよう、安心R住宅制度の普及を図ります。

<既存住宅流通・リフォーム市場活性化に向けた施策イメージ図>



資料：令和4年度住宅局予算概算要求概要（国土交通省）

(イ) 既存住宅の維持管理やリフォーム等の促進

a 住宅リフォーム等の促進

- ◇ 既存住宅の耐久性等の向上、省エネルギー性の向上、バリアフリー化やヒートショック防止等の高齢者対応等、品質の向上に向けた住宅リフォームの実施により、住まいに対する様々なニーズに対応できる住宅に更新することが重要です。
- ◇ 既存住宅を次世代に承継される良質で魅力的なものとするため、リフォームの実施を促進します。
- ◇ 国、各種団体の支援制度を県民が活用できるよう、適切な情報提供を行います。

b 適切な情報提供による維持管理等の促進

- ◇ 住宅の適切な維持管理とは、所有者等が住宅を「きちんと手入れする」行為であり、日常的・定期的に各部位の点検を行うこと、必要に応じて修繕等を行うこと、これらの履歴を作成し、保存することなどをいいます。
- ◇ 住宅の適切な維持管理が住宅のライフサイクルコストの低減につながる等、所有者等に対し住宅の適切な維持管理の重要性に関する情報発信を行います。

c リフォームに関する相談体制等の充実

- ◇ 消費者行政部局や全国的に住宅相談全般を受け付けている「公益財団法人住宅リフォーム紛争処理支援センター」等と連携を図り、住宅リフォームに関する相談窓口を県及び市町に設置します。
- ◇ 消費者が安心してリフォーム事業者を選択するための「住宅リフォーム事業者団体登録制度⁵⁶」の充実に向け、リフォーム事業者への周知を図るとともに制度の普及を図ります。

(ウ) 長期優良住宅や省エネルギー住宅等の質の高い住宅の供給質の高い住宅の供給

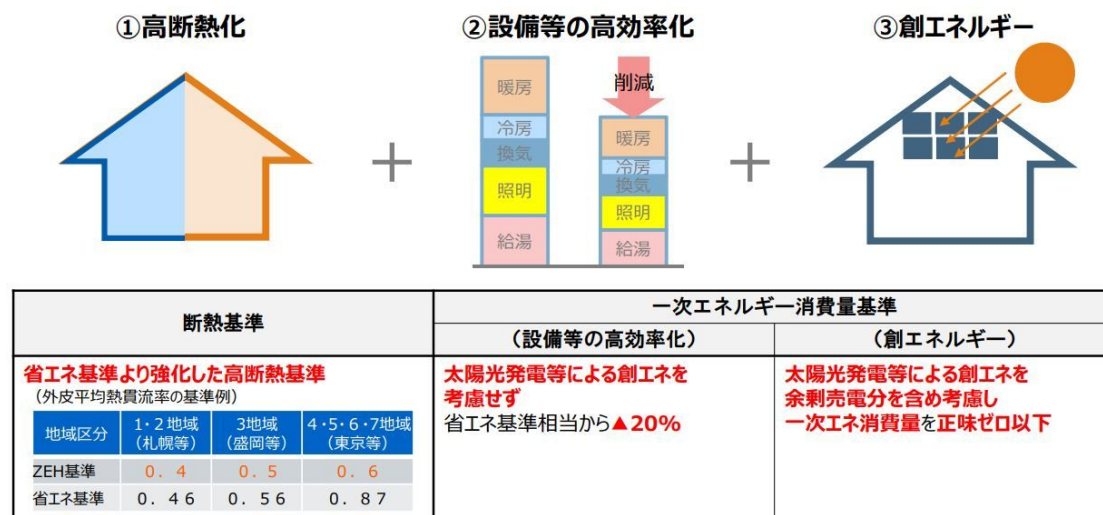
a 長期優良住宅制度の更なる普及促進

- ◇ 長期優良住宅を普及させることにより、耐久性が高く、質の高い住宅ストックの形成を図ります。
- ◇ 平成 28 年度から開始された既存住宅の長期優良住宅認定制度や、令和 3 年度から開始された分譲マンションにおける住棟認定制度等についても、情報発信を行い普及に努めます。

b カーボンニュートラルを見据えた省エネルギー住宅等の普及促進

- ◇ 2050 年カーボンニュートラルを見据え、関係団体等との連携により、長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅や ZEH，ライフサイクルで CO2 排出量をマイナスにする LCCM 住宅，住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図る V2H⁵⁷，炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及を図り、住宅分野におけるエネルギー消費量の削減に努めます。

< ZEH の概念図 >

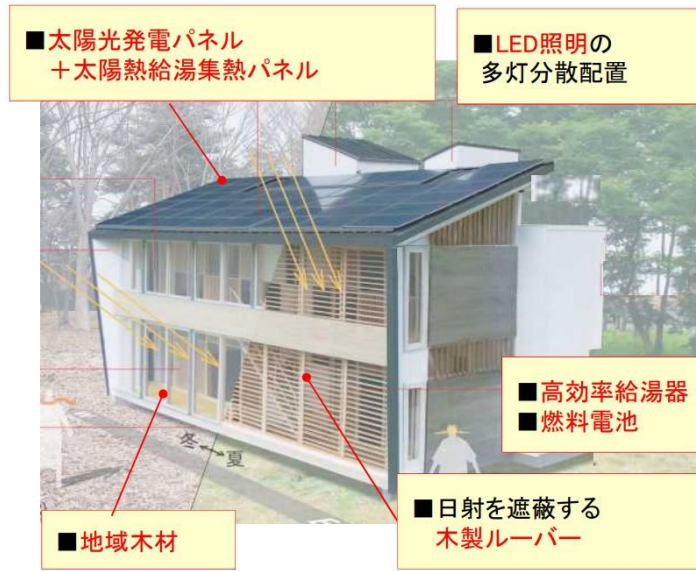


資料：住宅・建築物の省エネ・省CO₂施策とZEH等に関する支援事業の動向（令和3年3月 国土交通省住宅局住宅生産課）

⁵⁶ 住宅リフォーム事業者団体登録制度：要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保し、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるよう情報提供を行う制度

⁵⁷ V2H：Vehicle to Home の略。電気自動車を充電するだけでなく、貯めた電気を家庭で使用する仕組みのこと。

<LCCM住宅の例>



<木造建築物の普及拡大>



資料：（左）住宅・建築物の省エネ・省CO₂施策とZEH等に関する支援事業の動向（令和3年3月 国土交通省住宅局住宅生産課），（右）国土交通省における地球温暖化緩和策の取組概要（国土交通省）

- ◇ 建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能基準や、省エネルギー住宅の魅力や価値（経済性、快適・健康性、レジリエンス）の情報を発信し、省エネルギー住宅の普及促進を図ります。

（参考）ZEHのメリット

(1) 経済性

高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を安く抑えることができます。さらに、太陽光発電等の創エネについて売電を行った場合は収入を得ることができます。

(2) 快適・健康性

高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、夏は涼しく、冬は暖かい、快適な生活が送れます。さらに、冬は、効率的に家全体を暖められるので、急激な温度変化によるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を防ぐ効果もあります。

(3) レジリエンス

台風や地震等、災害の発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気が使うことができ、非常時でも安心な生活を送ることができます。

（出典：経済産業省資源エネルギー庁 HP）

- ◇ デジタル技術の進展を踏まえ、今後、IoT技術の導入等により、暮らしの利便性を高めるいわゆるスマートハウスの需要が増すと考えられ、適切な情報提供を行います。
- ◇ 国、各種団体の支援制度（補助制度、融資制度、減税制度）を県民が活用できるよう、適切な情報提供を行います。

◇ 県営住宅においても、省エネルギー性能の向上に資する設備を積極的に採用します。

c 県産材活用やデザイン配慮，防犯性の高い住宅等の普及促進

◇ 県内の住宅の大部分は木造戸建て住宅であり，良質な木造住宅の供給促進による地域経済の活性化が重要です。環境対策や地産地消につながるよう，県産材を活用した質の高い住宅の普及を図ります。

◇ ひろしま住まいづくりネットワーク（P57 参照）との連携により，ひろしま住まいづくりコンクール等で県内の創意工夫された住宅で優れた事例を表彰すること等により，デザイン性に配慮し住まいのニーズに対応した住宅の普及を図り，魅力ある住宅ストックの形成に努めます。

◇ 「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例に基づき，防犯性の高い良質な住宅の普及を図ることにより，犯罪の起こりにくい環境づくりを進めることを目的として，平成 15 年 12 月に「住宅の用に供する建築物に関する防犯指針」が定められています。この指針や公益社団法人広島県防犯連合会による「防犯モデルマンション登録制度⁵⁸」，防犯性能の高い建物部品の普及等により，住まいの防犯対策に取り組みます。

成果指標

項目	現状値	目標値
既存住宅の流通割合	16.5% (H30)	30% (R12)
認定長期優良住宅のストック数	21,851 戸 (R2)	44,300 戸 (R12)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率【再掲】	23.9% (H30)	37% (R12)
二酸化炭素排出量（民生（家庭））	579 万 t-CO ₂ (H25)	449 万 t-CO ₂ (R7) (▲22%) 399 万 t-CO ₂ (R12) (▲31%) 第3次広島県地球温暖化防止地域計画と整合※

※ 広島県地球温暖化防止地域計画の改定後は変更後の指標に読み替える。

⁵⁸ 防犯モデルマンション登録制度：防犯に配慮した構造・設備の基準を満たしているマンションを認定・登録する制度

(2) 目標8 マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進

ア 目指す姿

- ◇ マンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られています。
- ◇ 空き家の発生抑制や適正管理等が進み、良好な居住環境が保たれています。

イ 現状と課題

(ア) マンションストックの状況

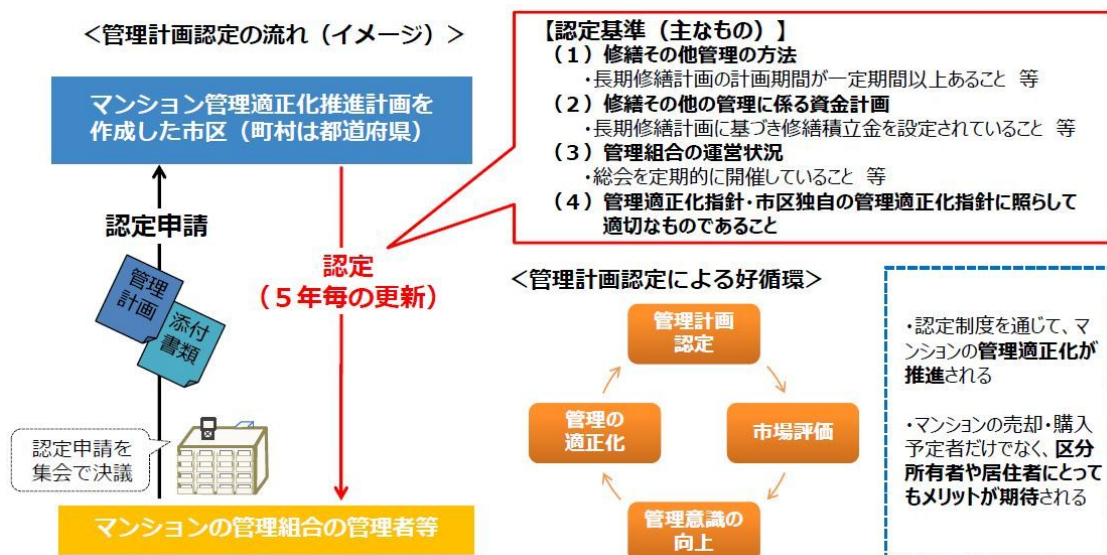
- ◇ 県内のマンションは昭和40年頃から建設が始まり、現在では約118千戸のストックがあると考えられます。そのうち、築40年以上となる高経年マンションストックは約10千戸（約8.4%）ですが、今後10年後には約3倍（約28千戸）、20年後には約6倍（約63千戸）と急速な増加が見込まれます。【資料編 図表40】
- ◇ マンションの快適な居住環境を維持するためには、適時・適切な修繕工事を行うことが必要ですが、一般的にマンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の修繕工事は、マンションの購入者（区分所有者）で構成した団体（管理組合）が行うこととなります。
- ◇ 共用部分の修繕工事は、15年、30年と長い周期で実施されるものが多く、多額の費用を要するため、マンションの建設当初から、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、概算の費用を盛り込んだ長期修繕計画を作成し、修繕工事に要する費用を、あらかじめ長期間にわたり計画的に積み立てていく必要があります。
- ◇ 平成24年度に実施した「広島県マンション実態調査」によると、96%のマンションで管理組合が組織されており、97%で修繕積立金の積立を行っています。一方で、管理への問題意識として、「マンションの管理に対して無関心な居住者が多い」や「役員のなり手がいない」等が挙げられています。
- ◇ 多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、居住者の高齢化や賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等により管理組合のなり手が不足し適正な管理が困難な状況になると、管理不全による共有部分の機能停止、設備の劣化や、防災、治安、衛生面での課題が顕在化するおそれがあります。
- ◇ また、今後は、築年数の経過に伴い、建替えが必要な老朽化したマンションが増加することが見込まれ、これらのマンションの円滑な建替え等を進める必要があります。
- ◇ 立地条件等によっては建替えに向けた合意形成が困難な場合も予想されることから、長期に使用できるよう、適正な管理が今後重要となってくると考えられます。
- ◇ このような状況を踏まえて、マンション管理適正化法が改正され、令和4年度からマンションの管理の適正化のために、地方公共団体は必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができるようになるとともに、マンション管理適正化推進計画制度の策定により、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができることとなりました。

＜マンションの管理に地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安＞

助言、指導項目	判断基準の目安
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない
管理規約	➢ 管理規約が存在しない
管理組合の経理	➢ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
長期修繕計画の作成及び見直し等	➢ 修繕積立金が積み立てられていない

（出典）「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（国土交通省）を基に作成

＜マンションの管理計画認定のイメージ図＞



資料：国土交通省記作成資料

＜マンションの管理計画の認定基準＞

認定項目	認定基準
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ol style="list-style-type: none"> ①緊急時等における専有部分の立入り ②修繕等の履歴情報の保管 ③管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕 ・積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

資料：「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（国土交通省）を基に作成

(イ) 空き家の状況

- ◇ 県内の空き家の状況は、平成 30 年総務省の住宅・土地統計調査によると空き家数が 215,600 戸、空き家率が 15.1%であり、5 年前の前回調査と比べると低下したものの、全国と比較して高い状況にあります。これは、「ほぼ 6 戸に 1 戸が空き家」という状況です。
- ◇ このうち、その他の住宅⁵⁹ に分類される空き家が 53.0%を占め、全国よりも割合が高くなっています。その他の住宅は個人の所有が多く、空き家の中でも管理が不適切になりやすいと言われていることから、適正管理や活用等の対策を行う必要があります。
【資料編 図表 41】
- ◇ 市別に空き家総数とその他の住宅の割合を比較すると、広島市では約 3 割程度であるのに対し、江田島市、安芸高田市では 8 割を超えているなど、空き家の属性は地域により異なっています。【資料編 図表 42】
- ◇ 既存住宅が有効活用されていないだけでなく、適正管理されずに放置された空き家が、生活環境、防災、防犯、景観等に関する様々な「空き家問題」を引き起こしています。
- ◇ 狭小な道路と敷地が多い斜面市街地や密集市街地における空き家、居住世帯の高齢化が進行している中山間・瀬戸内沿岸地域の農山村・漁村集落における空き家、「オールドタウン化」する郊外住宅団地における空き家など、地域により空き家の発生要因や、空き家の発生に伴う問題が異なるため、それぞれの地域性や住民ニーズ等を踏まえた空き家対策が求められます。
- ◇ そのため、県、市町、広島県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会広島県本部で構成する「広島県空き家対策推進協議会」を平成 26 年 6 月に設立し、相談窓口の設置等の空き家問題への取組を開始しました。
- ◇ 広島県空き家対策推進協会での議論を基に、様々な関係者が空き家対策を進めていくための方向性と具体的対策を示す「広島県空き家対策対応指針」を平成 27 年 2 月に策定し 5 年が経過した令和 2 年 2 月に指針の見直しを行いました。見直しでは、「今後空き家になると見込まれる住宅」から「老朽・老朽危険空き家」に至るまで、空き家の状態等を 5 つの段階に分類し、各段階と立地するエリアに応じた具体的な対策を検討しています。

<対策の方向性と優先順位>

空き家の状態等		今後、建築される住宅 (将来の空き家)	今後、空き家になると 見込まれる住宅	活用可能な 空き家	不適正管理 空き家	老朽・老朽危険 空き家
対策の方向性		将来(長期)の空き家化を未然に防ぐ 抜本的な施策	空き家にさせない 施策	所有者の行動を 変容させる施策	自らの解体又は 適正管理を促す施策	解消を確実に 進める施策
優先度※		優先度③	優先度①	優先度②	優先度③	優先度①
立地する エリア	都市部	・将来にわたり住みたいと思える魅力ある居住環境の創出	・住まいの終活促進 ・中古住宅の流通促進、品質不安の解消	・メリットを増やし・伝え、市場流通を促進	・デメリットを生む仕組み等により、解体・流通を促進	・行政措置の加速化
	その他 中山間部等		・住まいの終活促進 ・活用見込みのない空き家は解体促進	・空き家バンクを強化し、移住定住への活用を支援	・低廉な管理サービスの創出	

⁵⁹ その他の住宅：人が居住していない住宅のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の住宅。

- ◇ また、全国的な空き家問題に対応するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家対策特別措置法」という。）が制定されました。
- ◇ 空家対策特別措置法では、市町は空家等対策計画⁶⁰を作成し空き家対策の実施等必要な措置を講ずるよう努め、県は市町に対し必要な支援を行うこととされています。
- ◇ 特定空家等⁶¹について、広島県空き家対策推進協議会において「特定空家等の判定票」を作成し、各市町で活用しています。
- ◇ 空き家問題の解決に向けては、県と市町が連携し具体的な対策を総合的に推進していくことが重要です。

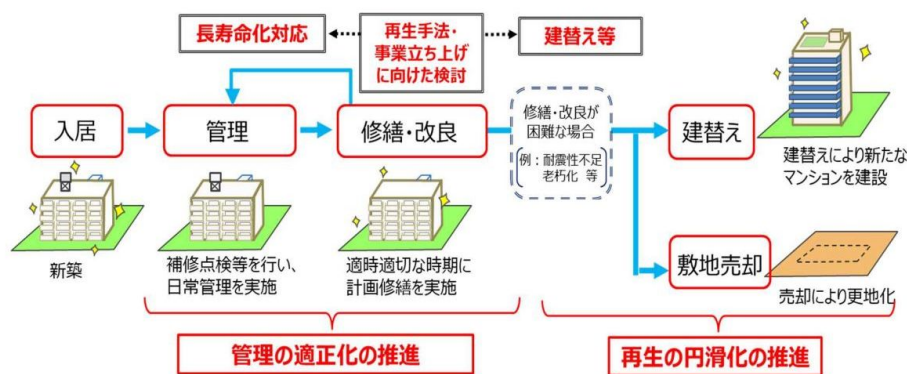
ウ 今後の取組

(ア) マンションの適切な維持管理、改修、建替えの促進

a マンションの適切な管理・維持修繕の推進

- ◇ マンション管理組合の運営、建物構造の技術的問題等の管理に関して専門的な知識を持ち、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする「マンション管理士」制度について普及を進めることにより、マンションの適切な管理の促進を図ります。
- ◇ ひろしま住まいづくり支援ネットワーク（P57 参照）による住宅相談会や出前講座により、マンションの適正な維持修繕の必要性や、マンションを建替えるための手続き等について、県民に周知します。

<マンションの適正な管理と再生のフローイメージ図>



資料：令和4年度住宅局予算概算要求概要（国土交通省）

b 改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化

- ◇ 県及び市は、マンション管理適正化法に基づき、必要に応じて助言及び指導等を行うとともに、マンション管理適正化推進計画制度を策定し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する等、マンション管理の適正化を図ります。

⁶⁰ 空家等対策計画：空家対策特別措置法第6条に基づき市町が定めることができる空家等に関する対策についての計画。

⁶¹ 特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。空家対策特別措置法第2条第2項。

c 円滑な改修、建替えに関する制度の普及促進

- ◇ 敷地売却制度⁶²等を活用した円滑な建替え・改修や再開発事業⁶³を活用した住宅団地の再生等、実施事例や制度内容の情報発信を行うことにより、制度の普及を図ります。

(イ) 空き家の発生抑制や適正管理等の総合的な対策の実施

a 所有者等への情報提供や相談体制の強化

- ◇ 既存住宅流通の活性化や円滑な相続の実施など、空き家の発生を抑制するための取組を行います。
- ◇ 高齢者世帯やその親族に対して、将来の住宅の管理・処分の方法をあらかじめ話し合い決めておく「住まいの終活」の普及により、空き家の発生抑制に対する意識の醸成を図ります。
- ◇ 広島県空き家対策推進協議会の活動を通して市町や関係団体と連携し、空き家所有者への情報提供や相談体制の強化を図ります。

b 空き家の適正管理に向けた情報発信

- ◇ 市町の地域性（都市部、中山間部等）を踏まえ、空き家の適正管理に向けた支援策を検討します。
- ◇ 適正管理に向けた所有者の意識啓発や相談窓口の周知等の情報発信を行います。

c 空家対策特別措置法の円滑な運用に向けた市町への支援

- ◇ 周囲に悪影響を及ぼすような老朽化した空き家やニーズに合わない空き家について、周辺の安全性や景観の確保のため、除却を促進します。
- ◇ 市町における空家等対策計画の策定を支援するとともに、空家対策特別措置法の円滑な運用が図れるよう、市町が行う特定空家等に対する指導等について技術的な支援を行います。

成果指標

項目	現状値	目標値
マンション管理適正化推進計画を策定した市町数(県が策定主体の町を含む。)	0市町 (R2)	全市町 (R7) (マンションが存在する市町に限る。 令和3年度時点で15市町。)
空き家数の増加の抑制	空き家数約44,300戸 (H31.4時点) (主に戸建住宅)	空き家数を増やさない (R10) 広島県空き家対策対応指針 (R2) と 整合※

※ 広島県空き家対策対応指針の改訂後は変更後の指標に読み替える。

⁶² 敷地売却制度：マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、耐震性不足の認定を受けたマンションについては区分所有者等の4/5以上の同意によりマンション及びその敷地の売却を行うことができる制度

⁶³ 再開発事業：都市再開発法第2条で定義される市街地再開発事業。

(3) 目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展

ア 目指す姿

- ◇ リフォーム投資の拡大等により住宅市場が活性化し、多様なニーズに応える住生活産業が
発展しています。
- ◇ 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保や育成が進んでいます。

イ 現状と課題

(ア) 地域の住宅市場の状況

- ◇ 県内の民間住宅における元請完成工事高⁶⁴は減少傾向にあり、平成25年度からでは、
9.2%の減少となっています。
- ◇ 工事種類別にみると、新設工事が年々減少していますが、維持・修繕工事は年度ごとに
ばらつきがあるものの、ほぼ横ばいとなっており、元請完成工事高に占める維持・修繕の
割合が徐々に高くなっています。【資料編 図表43】
- ◇ 全国の状況と比較すると、平成25年度の伸び率は全国よりも大きく増加していますが、
平成30年度の伸び率は全国よりも減少しています。
- ◇ 元請完成工事高の割合で比較すると、全国に比べ、新設工事が低く維持・修繕工事が高
い傾向となっています。【資料編 図表44】

(イ) 地域の住生活産業の状況

- ◇ 建設産業における、本県の県内総生産、就業者数に占める割合が、それぞれ4.9%（平
成29年度）、7.6%（平成27年）になっており、特に中山間地域においては、総生産に占
める割合が20%を超えている町もあり、本県の経済活動や雇用の維持・確保の面において
も社会に貢献しています。
- ◇ 建設業で働く就業者は、高齢化が進み、若手の人材が不足している状態です。

ウ 今後の取組

(ア) 住宅市場活性化に関する情報の充実

a 住宅取得、リフォーム促進のための情報発信

- ◇ 平成18年度から、県内の建築・住宅関係団体と連携し、県民が安心して適切な住まい
づくりを行うことができるよう、住宅に関する知識や制度の普及、支援を目的に「ひろし
ま住まいづくり支援ネットワーク」を立ち上げ、住宅相談会、消費者・事業者向けのセミ
ナー、出前講座等を行ってきました。
- ◇ 今後も、ひろしま住まいづくり支援ネットワークを活用し、県民が安心して住宅を取得
でき、リフォーム等の実施により快適な住宅で生活できるよう、住宅に関する知識や支援
制度に関する情報をわかりやすく発信します。

⁶⁴ 元請完成工事高：発注者から直接請け負った建設工事のうち、決算期以内に引渡し完了したものについての最終請負高と未完成工事の決算期中の出来高相当額をいう

b 住生活産業に関する情報発信

- ◇ 既存住宅の維持管理やリフォーム、空き家管理等の住生活産業や、子育て世帯や高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス等に関する情報発信を行い、良質で安全な住宅の供給、居住者の利便性の向上を図ります。
- ◇ 国、各種団体の支援制度を県民が活用できるよう、適切な情報提供を行います。

(イ) 住生活産業の担い手確保・育成

a 住生活産業の人材育成の支援

- ◇ 未就学児や小中学生等の次世代への魅力発信のため、業界団体と連携し、イベント等の開催や出前講座等の取組を実施します。
- ◇ 高校生等を対象に、建設業界に興味を持ち、入職の契機としてもらうため、業界団体と連携し県内建設産業についての説明会等を実施します。
- ◇ 若手・中堅技術者に向け技能・技術力の向上のためのセミナーを実施します。
- ◇ 職業能力開発施設等において、主に建築大工の知識・技能の習得に向けた訓練を実施します。

b 住生活産業における好事例の発掘による地域への波及

- ◇ 県とひろしま住まいづくり支援ネットワークで実施する「ひろしま住まいづくりコンクール」において県内の創意工夫された魅力的なリフォーム事例、新築事例等を表彰し、地域への波及につながるよう、情報発信を行います。

<ひろしま住まいづくり支援ネットワーク>

安心・安全の住まいづくりをめざして

建築士、住宅関連事業者、行政などの関係団体で構成する“ひろしま住まいづくり支援ネットワーク”がみなさんの住まいづくりをサポートします。



資料：ひろしま住まいづくり支援ネットワーク HP

成果指標

項目	現状値	目標値
消費者・事業者向けセミナー，出前講座，住宅相談会の実施	5件／年	7件／年以上

第4章 計画の推進

1 各主体の連携及び協力

- ◇ 広島県計画に基づく施策を推進していくためには、国、県、市町のみならず、住生活に関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが重要です。
- ◇ このため、県としては、国、市町とこれまで以上に緊密な連携・協働を図るとともに、産官で組織された「ひろしま住まいづくり支援ネットワーク」を活用して、本計画に基づく施策を計画的に進めます。
- ◇ また、県、市町、不動産関係団体、居住支援団体で構成する「広島県居住支援協議会」の取組により、若年・子育て世帯、高齢者等、住宅確保要配慮者に対する施策を計画的に進めます。

2 計画の進行管理

- ◇ 本計画による施策の取組状況を把握するため、概ね5年後に各施策の実施状況を取りまとめ、計画の点検、評価を行います。
- ◇ また、社会経済情勢、住宅事情の変化など、計画策定時に想定されていない事象等に的確かつ柔軟に対応するため、必要な時期に見直しを行います。

【各施策の進行を管理する指標】

目標 1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
立地適正化計画策定市町数（累計）	7 市町（R1）	14 市町（R7）
魅力的な居住環境の創出に向けて市町等と連携した取組件数（累計）	0 件（R2）	5 件（R7）
県外からの移住者の空き家バンク成約数	80 件（R2）	120 件（R7）

目標 2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
都市再生特別措置法に基づく防災指針を策定した市町数	0 市町（R2）	14 市町（R7）
住宅の耐震化率	84.5%（R2）	92%（R7）, 100%（R17） 広島県耐震改修促進計画（第3期計画）と整合※
出水期までの間における、応急仮設住宅及び被災住宅の応急修理に係る、県と市町及び関係機関との災害発生時の対応等の確認の実施回数	3 回／年（R2）	5 回／年以上（毎年度）

※広島県耐震改修促進計画の改定後は変更後の指標に読み替える。

目標 3 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数（実行段階となったものに限る。）	0（R2）	4（R7）

目標 4 子どもを産み育てやすい住まいの実現

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
子育てスマイルマンション認定戸数（累計）	2,420 戸（R2）	3,000 戸（R6） ひろしま子供の未来応援プランと整合※
県営住宅における新婚・子育て世帯の優先入居戸数（累計）	476 戸（R2）	725 戸（R6） ひろしま子供の未来応援プランと整合※

※ひろしま子供の未来応援プランの改訂後は変更後の指標に読み替える。

目標5 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）	7,790 戸（R2）	8,200 戸（R5） ひろしま高齢者プランと整合※
65歳以上の世帯員がいる世帯の一定のバリアフリー化性能を有する住宅の割合	44.3%（H30）	75%（R7） ひろしま高齢者プランと整合※
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	23.9%（H30）	37%（R12）
県営住宅のバリアフリー化率	32.8%（R2）	37.4%（R7） ひろしま高齢者プランと整合※

※ひろしま高齢者プランの改定後は変更後の指標に読み替える。

目標6 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	42.9%（R2）	86.0%（R12）

目標7 カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
認定長期優良住宅のストック数	21,851 戸（R2）	44,300 戸（R12）
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率【再掲】	23.9%（H30）	37%（R12）
既存住宅の流通割合	16.5%（H30）	30%（R12）
二酸化炭素排出量（民生（家庭））	579 万 t-CO ₂ （H25）	449 万 t-CO ₂ （R7）（▲22%） 399 万 t-CO ₂ （R12）（▲31%） 第3次広島県地球温暖化防止地域計画と整合※

※広島県地球温暖化防止地域計画の改定後は変更後の指標に読み替える。

目標8 マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
マンション管理適正化推進計画を策定した市町数（県が策定主体の町を含む。）	0市町（R2）	全市町（R7） （マンションが存在する市町に限る。 令和3年度時点で15市町。）
空き家数の増加の抑制	空き家数約44,300戸 （H31.4時点） （主に戸建住宅）	空き家数を増やさない（R10） 広島県空き家対策対応指針（R2）と 整合※

※広島県空き家対策対応指針の改訂後は変更後の指標に読み替える。

目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展

項目	現状値（年度）	目標値（年度）
消費者・事業者向けセミナー、出前講座、住宅相談会の実施	5件／年	7件／年以上

計画期間における広島県の区域内の公営住宅供給の目標量

項目	目標値
公営住宅の供給目標量 計画期間内の既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数	令和3～7年度（5年間） 7,800戸
	令和3～12年度（10年間） 16,600戸

住生活基本計画（広島県計画）

平成19年2月（策定）

平成24年7月（変更）

平成29年3月（変更）

令和4年〇月（変更）

広島県（土木建築局住宅課）

〒730-8511 広島市中区基町10-52

TEL 082-513-4164（ダイヤル）

FAX 082-223-3551

E-mail dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp