

## 第9章 住宅



県営熊野住宅整備事業（完成予定図）（安芸郡熊野町）

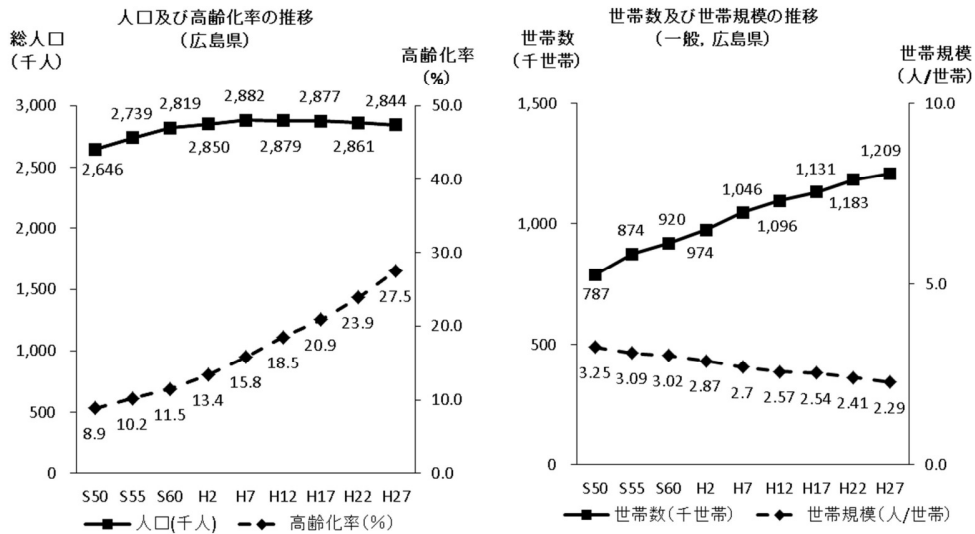


# 1 住宅事情の概要

## (1) 人口及び世帯数の推移

平成27年の国勢調査では本県の人口は約2,844千人となり、人口減少局面を迎えている。このうち65歳以上の高齢者の割合は27.5%と上昇傾向にあり、全国値を0.9ポイント上回るペースで高齢化が進行している。

一方、平成27年世帯数は約1,209千世帯（一般世帯）で、一定の増加傾向を維持している。これは、世帯規模の縮小に伴うもので、1世帯あたり人員は、平成27年で2.29人/世帯となっている。



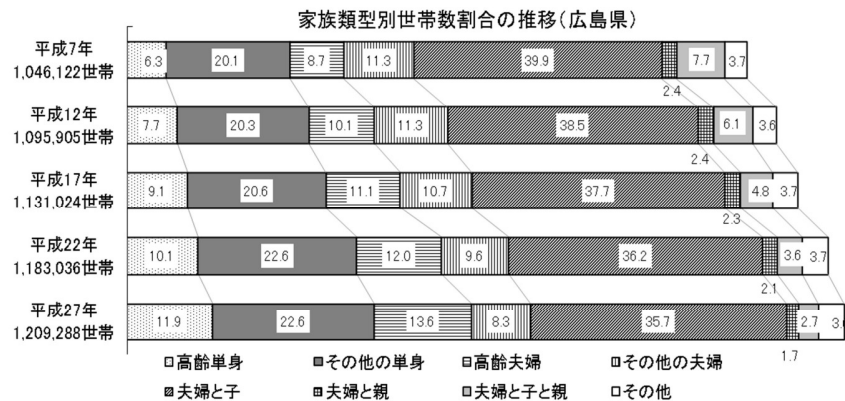
注-1: 国勢調査による。  
 -2: 高齢化率は全人口のうち65歳以上の人口の割合

注-1: 国勢調査による。  
 -2: 世帯数、世帯規模は一般世帯数  
 -3: 昭和50年の世帯数は、普通世帯及び単身の準世帯。

## (2) 世帯の動向

世帯の動向について、家族類型別世帯数割合の推移をみると、単身世帯、夫婦世帯等少人数の世帯の割合が高まりつつある。

特に高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合は、平成27年で合わせて25.5%で、平成7年以降20年間で10.5ポイント上昇しており、今後、これらの高齢者世帯の増加に対応した住宅対策が重要な課題となる。



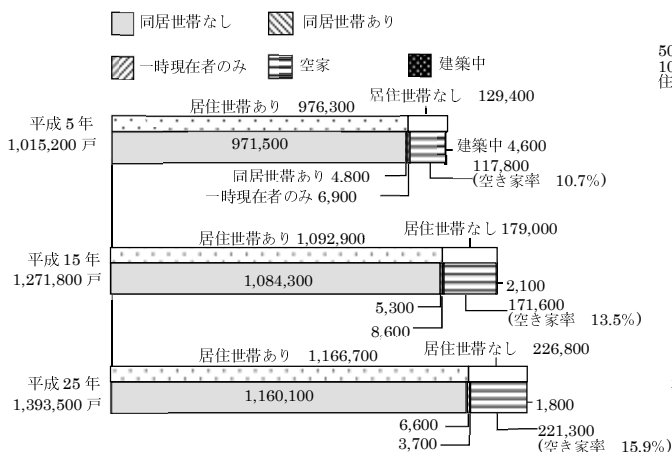
注-1: 国勢調査による。  
 -2: 世帯数は一般世帯  
 -3: 夫婦と子には、片親と子を含む

### (3) 住宅数の推移

本県の住宅数は、平成25年時点で約1,394千戸あり、増加傾向にある。

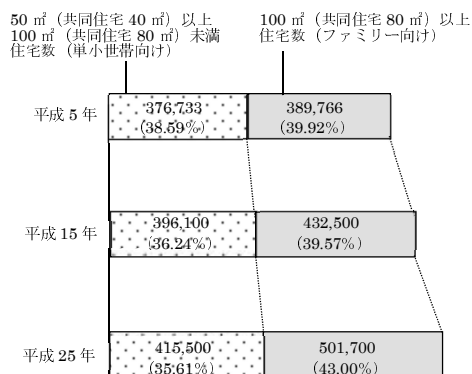
このうち空き家は約221千戸で、空き家率は15.9%であり、増加傾向にある。

図 住宅数の推移（広島県）



注1：平成5年は住宅統計調査，平成10年～平成25年は住宅・土地統計調査による。  
注2：抽出調査のため，図注数値は合計値と一致しない。

図 規模別住宅数の推移（広島県）



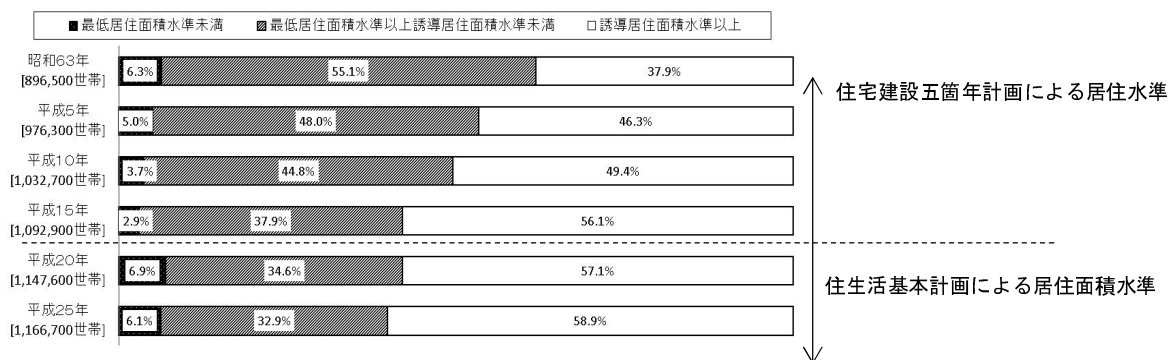
注1：平成5年は住宅統計調査，平成10年～平成25年は住宅・土地統計調査による。

### (4) 居住水準

居住面積水準の状況は、平成25年時点で最低居住面積水準未満世帯の割合が6.1%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が32.9%、誘導居住面積水準以上が58.9%となっている。（最低居住面積水準・誘導居住面積水準については、住生活基本計画に定める水準による。）

平成20年から、最低居住面積水準未満の割合が著しく上昇しているのは、平成15年までは住宅建設五箇年計画による居住水準に基づく水準としていたものが、平成20年から住生活基本計画による居住水準に基づく水準による数値としたことによる最低居住面積水準の面積増加が一因と考えられる。

居住面積水準の推移（広島県）



注1：昭和63年～平成15年の数値は、住宅建設計画に基づく住宅建設五箇年計画に定める居住水準及び誘導居住水準による数値とした。住生活基本計画に基づく水準と比較すると、後者の水準面積が増加しており、特に単身者の最低居住面積水準が18㎡から25㎡に増加している。

- 2：昭和63年及び平成5年は住宅統計調査，平成10年及び平成25年は住宅・土地統計調査による。
- 3：割合は、主世帯数に対するもの
- 4：昭和63年の誘導居住水準は、共同住宅は都市居住型，その他は一般型で集計した。
- 5：抽出調査のため，図中数値は必ずしも100%にはならない。

## 2 「住生活基本計画（広島県計画）」の概要

「住生活基本計画（広島県計画）」は、住生活基本法第17条第1項に基づき、県民の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おり、国が策定する全国計画に即して、本県における施策の基本的な方針、地域特性に応じた目標・施策を定めている。平成28年3月に行われた全国計画の変更を受け、平成29年3月、広島県計画を策定した。

### (1) 計画の位置づけと計画期間

「ひろしま未来チャレンジビジョン」の目指す姿の実現に向けて策定している、「社会資本未来プラン」等やそれらに基づく各種の事業計画で定めている施策を反映し整合を図っており、計画期間を平成28年度から平成37年度としている。

### (2) 計画の概要

#### ① 基本理念

「誰もが生き生きと暮らせる居住環境の実現」

#### ② 6つの施策目標と目指す姿

##### 多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備

- ・ライフステージの変化など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、豊かで魅力ある居住環境が整備されています。

##### 次世代に継承される質の高い住宅ストックへの更新

- ・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ています。
- ・既存住宅の適切な維持管理や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。
- ・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性管理等が進み、良好な居住環境が保たれています。

##### 良質で魅力的な住宅ストックが評価され流通する住宅市場の整備

- ・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。
- ・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。

##### 結婚・出産を希望する若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・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。

##### 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ・高齢者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に配慮した住宅が改善・供給されています。
- ・高齢者が望む地域において、住宅を確保することができる環境が整っています。

##### 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・県と市町が連携して公営住宅を供給することにより、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、障がい者、外国人等のすべての方々安心して民間賃貸住宅へ入居できる環境が整っています。

### 3 主要住宅施策

#### (1) サービス付き高齢者向け住宅の登録促進

平成 23 年 4 月に改正された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、状況把握サービス、生活相談サービスその他高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設された。

広島県、広島市、福山市及び呉市に登録窓口を設け、登録推進を進めている。

##### サービス付き高齢者向け住宅の登録件数及び戸数

	H23~H27	H28	H29	計
件数	193	12	14	219
戸数	6,261	305	514	7,080

#### (2) 子育てスマイルマンション認定制度の実施

##### ① 目的

多様な人材が集まる魅力的な生活環境の創出に向け、「広島県子育てスマイルマンション認定制度」を創設し、子育てしやすいマンションの供給を促進するとともに、認定事例の情報発信により、子育て世帯の意識醸成を図ることで、「子育てしやすい住まい環境」の整備を促進する。

##### ② 概要

県内のマンションを対象に、住戸内及び共用部などの仕様や子育て支援サービス提供などのソフト支援、立地環境において、子育てのしやすさに配慮したマンションを県が認定する。

認定マンション購入者に対しては、金融機関と連携した優遇金利の適用の提供等特典の付与が行われる。

住宅供給者に対しては、認定を受けることで建築基準法に基づく総合設計制度を活用した容積率緩和が行われる場合がある。

##### 子育てスマイルマンションの認定件数及び戸数 ( ) 内は竣工認定数

	H25	H26	H27	H28	H29	計
件数	8 (2)	11 (3)	3 (14)	6 (2)	2 (4)	30 (25)
戸数	798 (250)	645 (167)	98 (1,025)	307 (55)	67 (151)	1,915 (1,648)

#### (3) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

##### ① 居住支援協議会の活動

高齢者や障害者、外国人等は、家賃の支払い能力に問題が無い場合でも死亡時の対応や生活習慣の違いによる近隣トラブル等への懸念から、民間賃貸住宅への入居を拒否されることが多い。

こうした住宅確保に特に配慮を要する者の居住支援を多様な主体が連携して行うため、地方公共団体や関係事業者団体等を構成員とする、広島県居住支援協議会を平成 25 年度に設立している。

平成 29 年度は、高齢者の入居支援体制の検討部会の設置や賃貸人等へのセミナー、意見交換

会を開催した。

## ② あんしん賃貸支援事業の推進

平成20年度から高齢者や障害者、外国人等が入居できる民間賃貸住宅の仲介を行う不動産事業者（協力店）及び居住支援に協力する団体に関する情報提供等を行っている。

## (4) 空き家問題への対応

### ① 空き家問題の現状

人口減少・高齢化に伴い、全国的に空き家は増加しており、適切に管理されていない空き家の増加によって、防災・防犯機能の低下、景観等の悪化など諸問題が発生している。一方で、積極的な利活用を進めることによって、空き家は有用な資産にもなり得るものである。平成25年時点で、広島県の空き家総数は221,300戸、空き家率は15.9%（全国平均13.5%）となっている。

### ② 広島県空き家対策推進協議会の設立

適切に管理されていない空き家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、県、市町及び関係団体による「広島県空き家対策推進協議会」を平成26年6月に設立し、空き家問題について全県的に取り組んでいる。平成27年2月には、同協議会「空き家対策対応指針部会」において、県、市町、不動産関係団体が連携して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」を策定した。

### ③ 広島県空き家バンクウェブサイト「みんと。」の開設

空き家の利活用を促進するため、各市町の空き家情報をとりまとめて発信する、ひろしま空き家バンクウェブサイト「みんと。」を平成29年3月に開設した。このウェブサイトでは、空き家の検索機能のほか、最新の活用事例の紹介や、空き家の隠れた魅力をブログ形式で紹介するコンテンツを発信している。

ホームページ URL : <http://minto-hiroshima.jp/>

上記のほか、平成28年度より空き家活用検討事業として、専門家チームの市町や地域への派遣やリノベーション研修会を実施し、空き家の活用促進に取り組んでいる。

## 4 住宅建設事業等

### (1) 公営住宅の建設状況

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸することを目的として、国の補助金を受けて建設を進めている。

#### 公営住宅の建設状況（最近5箇年間）

区分		年度					計	累計 (S23~H29)
		H25	H26	H27	H28	H29		
県	公営 着工戸数(戸)	26	44	27	0	0	97	21,563 (230)
	事業費(千円)	578,177	716,937	629,978	420,253	58,856	2,404,201	—
市町	公営 着工戸数(戸)	130	122	180	180	0	612	40,858
	事業費(千円)	1,798,682	547,856	3,575,911	3,575,911	0	9,498,360	—
計	公営 着工戸数(戸)	156	166	207	180	0	709	62,421
	事業費(千円)	2,376,859	1,264,793	4,205,889	3,996,164	58,856	11,902,561	—

(注)1. 県営の公営欄の( )数は内数でPFI事業による買取戸数である。

2. 事業費は国費対象の事業費ベースである。

県営住宅の建設状況

(着工ベース 単位：戸)

建設年度別	S23 ~40	41~ 45	46~ 50	51~ 55	56~ 60	61~ H2	3~ 7	8~ 12	13~ 17	18~ 22	23~ 29	累計 (S23~H29)
広島市	2,821 (136)	1,726 (334)	4,052 (360)	1,646	502	184	140	237	238 [110]	35	162	11,743 [110] (830)
広島市周辺市町	138	729	199	40	458	74	122	78	60 [60]	110 [60]		2,008 [120]
小計	2,959 (136)	2,455 (334)	4,251 (360)	1,686	960	258	262	315	298 [170]	145 [60]	162	13,751 [230] (830)
呉市	331	393	218	156	58	154	104	122		77	20	1,633
竹原市	107	96	60	50	20			44	84			461
三原市	179	96	312	280	133	8	8		48			1,064
尾道市	157	211	107	256	60	70	58	24	20			963
福山市	570	749	905	314	142	144	106	135				3,065
府中市			60		5	52	20					137
三次市	16		60	40	92	47	36					291
庄原市			30	80	52	6	8					176
大竹市	36	28	60	170								294
東広島市	82		119		96	60	58					415
安芸高田市					10	10	20					40
江田島市							2					2
安芸太田町					4	11	4					19
北広島町					16	10	4					30
世羅町						8	10					18
大崎上島町							6					6
神石高原町						8	20					28
小計	1,478	1,573	1,931	1,346	688	588	464	325	152	77	20	8,642
合計	4,437 (136)	4,028 (334)	6,182 (360)	3,032	1,648	846	726	640	450 [170]	222 [60]	182	22,393 [230] (830)

(注) ( )内は内数で、県営改良住宅分を表す。  
[ ]内は内数で、PFI事業による買取戸数を表す。

県営住宅の建替、住戸改善の実施状況

(単位：戸)

建設年度別	S41~ 50	51~55	56~60	61~ H2	3~7	8~12	13~17	18~22	23~29	累計 (S41~H29)
建替	399	604	661	152	374	640	441 [170]	222 [60]	182	3,675 [230]
住戸改善	増築	( - ) —	( - ) —	(136) 136	( - ) —	( - ) —	( - ) —	( - ) —	( - ) —	( 136 ) 136
	改築	( - ) —	( 6 ) 362	( - ) 417	( 10 ) 498	(270) 581	( 9 ) 537	( 136 ) 1,262	( 364 ) 1,741	( 165 ) 165
	計	( - ) —	( 6 ) 362	(136) 553	( 10 ) 498	(270) 581	( 9 ) 537	( 136 ) 1,262	( 364 ) 1,741	( 165 ) 165

(注) 1 ( )内は内数で県営改良住宅分を表す。  
2 [ ]内は内数でPFI事業による買取戸数を表す。  
3 改築の内には、昭和62年度より、高齢者のための設備の設置を含む。



## 5 県営住宅の管理状況等

### (1) 県営住宅の管理状況

県営住宅は、平成30年3月31日現在で県内12市3町に16,357戸あり、住宅管理業務は、入居者の募集、選考及び決定、家賃徴収、住宅の維持修繕等多岐にわたる。

入居者の募集は、6・10・2月のほか必要に応じて行っている。また、募集に当たっては、新聞や県・市町の広報誌等による広報活動を実施している。

入居者の選考及び決定については、新築及び空家住宅とも、公募のうえ公開抽選により入居者を決定している。

家賃等の徴収については、口座振替制度の普及、滞納者に対する電話や夜間・休日を含む戸別訪問等による督促・納付指導、年2回の徴収強化月間の設定などにより、収納率の向上と長期滞納者の発生の未然防止に努めるとともに、生活困窮者等の家賃負担能力の低い入居者に対しては、家賃減免制度の利用を指導するなど、きめこまかい対応を図っている。

また、長期滞納者については、住宅明渡請求訴訟等の法的措置を講じている。

住宅の維持修繕については、日々の小規模な修繕等は速やかに対応するとともに、大規模修繕についても、順次計画的に行っている。

なお、複雑多様化している県営住宅の管理に対応することを目的とし、指定管理者制度を導入し、管理業務の適正化と合理化を図っている。

種別、構造別、所在地別県営住宅管理戸数 (平成30年3月31日現在) (単位：戸)

所在地	団地数	公 営 住 宅 ・ 改 良 住 宅			特別住宅	合 計
		中 耐	高 層	小 計	低 耐	
広島市	31	5,542 [136]	2,602 [650]	8,144 [786]		8,144 [786]
呉市	12	783	221	1,004	1	1,005
竹原市	4	198		198		198
三原市	9	786		786		786
尾道市	12	696		696		696
福山市	15	2,002	90	2,092		2,092
府中市	2	120		120		120
三次市	5	211		211		211
庄原市	3	160		160		160
大竹市	3	230		230		230
東広島市	4	275	50	325		325
廿日市市	3	1,196		1,196		1,196
安芸郡海田町	3	278		278		278
〃 熊野町	2	548	144	692		692
〃 坂町	4	54	170	224		224
合 計	112	13,079 [136]	3,277 [650]	16,356 [786]	1	16,357 [786]

※ [ ] は改良住宅の戸数で内数

### (2) 県営住宅応募倍率の推移

応募倍率は、平成15年度に9.0倍と高い水準であったが、平成21年4月の改正公営住宅法施行令により入居者の収入制限の上限が低減されたこと、また、郊外の団地の申込者数が募集住宅の戸数を下回る場合があること等によって、平成29年度は2.0倍、過去5年間では2.0倍から4.1倍の間で推移している。

