

第8章 建築



熊本地震の建築物応急危険度判定活動の様子（平成28年4～5月）

1 施策方針

(1) 建築物の安全安心の確保と質の向上

県民の生命、健康及び財産の保護を図るため、建築物の敷地、構造、設備及び用途の規制を行うことによって、更には耐震改修やがけ地付近の危険住宅の移転の促進、既存特殊建築物の防災対策等を通じて、建築物の安全と安心の確保と都市環境の整備を図る。また、地球温暖化防止に資する省エネルギー対策や環境との調和など建築物の質の向上に向けた普及啓発を行う。

(2) 建築士及び建築士事務所の指導

建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化を図り、建築物の質の向上に寄与することを目的とした建築士法に基づき、建築士及び建築士事務所の指導を行う。

(3) 宅地建物取引業者の指導

良好な宅地、建物の供給を円滑にするため、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、この事業に必要な規制を行うことによって、業務の適正な運営と取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護、並びに宅地及び建物の流通の円滑化を図る。

(4) 人にやさしいまちづくりの推進

高齢者等が円滑に利用できる建築物の建築を促進し、高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するほか、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を行う事業の促進を図る。

2 建築基準行政

建築基準法は、健全な都市環境を守ることを目的に建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている。

建築確認検査は、建築主事又は指定確認検査機関が建築物又はその建築計画が適法であるかどうかを、建築工事の着手前、工事途中及び完了後においてチェックする制度である。

県は、確認検査事務の迅速かつ確かな処理を行うため、土木建築局建築課のほか西部、東部、北部の各建設事務所の合計3ヶ所に建築主事を配置している。

また、広島市（昭和27年4月）、福山市（昭和46年10月）、呉市（昭和50年4月）に建築主事を設置し特定行政庁として発足したのに加えて、尾道市（昭和56年10月）、三原市（昭和57年4月）、東広島市（昭和60年4月）、廿日市市（昭和63年4月）、三次市（平成17年4月）に建築主事を設置し、業務の一部を行う限定特定行政庁として発足した。その後、東広島市は平成18年4月から、尾道市、三原市及び廿日市市は平成20年4月から特定行政庁として発足し、確認等の事務の全てを行うこととなった。

平成11年5月の建築基準法改正により、民間の指定確認検査機関が確認検査業務を行うことができることとなり、広島県を業務区域に含んでいる大臣指定の12機関、中国地方整備局長指定の2機関及び知事指定の1機関（平成28年4月1日現在）が業務を行っている。

また、平成19年6月の建築基準法改正により、一定規模以上の建築物の確認に構造計算適合性判定が必要となり、広島県では県及び指定構造計算適合性判定機関2社で業務を行っている。

なお、平成22年度から「建築共用データベースシステム」を導入し、確認に係る多様なデータを共有することで、適切かつ効率的な事務の運用を行っている。

平成28年3月に広島県耐震改修促進計画（第2期計画）を策定し、地震による被害の軽減効果が高いと考えられる大規模建築物、広域緊急輸送道路沿道建築物及び防災拠点建築物について重点的に取り組むこととし、耐震化状況の公表、耐震診断の義務付け、所有者の費用負担の軽減につながる支援を実施することにより、耐震化の促進を図っている。

年度別確認申請等の推移

特定行政庁建築物等確認申請受付状況（計画変更確認申請を含まず計画通知を含む。）（単位：件）

行政庁等	23	24	25	26	27
広島県	259	312	263	204	173
広島市	818	697	690	548	493
呉市	271	323	300	263	206
福山市	176	158	130	89	116
東広島市	259	223	194	187	123
尾道市	75	90	62	45	48
三原市	41	40	24	26	33
廿日市市	85	87	80	74	58
三次市	63	61	94	76	66
民間指定機関	9,217	9,558	10,348	9,422	10,662

その他の事項の状況（県全体）

年度	道路位置指定 (単位：m)	昇降機等検査 (単位：件)	昇降機等定期報告 (単位：件)	し尿浄化槽設置 (単位：件)
23	4,718 (147)	439 0	17,215 18	596 (1,665)
24	6,938 (168)	469 0	17,061 23	713 (1,662)
25	6,003 (167)	400 0	17,306 24	162 (1,551)
26	5,698 (159)	445 0	17,662 25	450 (1,511)
27	6,094 (173)	408 0	17,887 25	437 (1,041)

(注) 1 道路位置指定の（）内は、件数

2 昇降機等検査、昇降機等定期報告は上段：エレベーター、エスカレーター、下段：遊戯施設の件数

3 し尿浄化槽設置の（）内は、浄化槽法による届出の件数

3 建築協定

建築協定とは、住宅地としての良好な環境や、商店街としての利便をより高度に維持増進するため、地域住民に建築基準法の一般的基準を超えた基準を定めることができるという準立法的権限を認めた制度である。

広島県内では、現在10市町において建築協定条例を制定しており、県内の認可件数（平成28年3月31日現在、失効分及び廃止は除く。）は32件である。

建築協定条例制定市町

行政庁	制定年	許可件数	行政庁	制定年	許可件数
広島市	昭和53年	42 (19件失効)	廿日市市	昭和56年	14 (12件失効)
福山市	昭和48年	2 (2件失効)	府中町	昭和52年	0
呉市	昭和50年	0	坂町	平成11年	1
尾道市	昭和57年	1	竹原市	平成4年	0
三原市	昭和57年	2 (1件失効)	東広島市 (旧河内町)	平成6年	5 (3件失効) (2件廃止)
東広島市	昭和60年	14 (10件失効)			

4 建築審査会

建築審査会は、建築基準法に関する特定行政庁又は建築主事の処分に対する不服申立の裁決、用途地域内の建築制限、建築物の高さの制限、道路内の建築制限、接道の制限についてなど特定行政庁のただし書許可に対する同意について決議を行うとともに、諮問事項の調査審議並びに関係機関に対し建議するために設けられている。県内では県、広島市、呉市、福山市、東広島市、三原市、尾道市及び廿日市市の特定行政庁に設置され、許可に対して同意を議決したものは、次のとおりである。

建築審査会取扱件数

(単位：件)

年度	内 容	特 定 行 政 庁								計
		広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	
23	用途地域関係		1	2						3
	敷地等と道路の関係	33	145	28	97	19	4	14	9	349
	道路内の建築物	1	1	4		1	1	1	1	10
	容積率制限、高さ制限、日影規制		7		2					9
	計	34	154	34	99	20	5	15	10	371
24	用途地域関係	1			1				1	3
	敷地等と道路の関係	44	177	21	107	12	4	16	10	391
	道路内の建築物		1		1					2
	容積率制限、高さ制限、日影規制		8	1					1	10
	計	45	186	22	109	12	4	16	12	406
25	用途地域関係		2		1					3
	敷地等と道路の関係	23	162	29	110	24	3	19	16	386
	道路内の建築物		15							15
	容積率制限、高さ制限、日影規制		10		3				1	11
	計	23	189	29	114	24	3	19	17	418
26	用途地域関係	1			2	1		1		5
	敷地等と道路の関係	27	127	25	109	23	2	21	10	344
	道路内の建築物		16	1				2	1	20
	容積率制限、高さ制限、日影規制	1	3		1				1	6
	計	29	146	26	112	24	2	24	12	375
27	用途地域関係	1	1		1					3
	敷地等と道路の関係	31	154	12	103	14		17	8	339
	道路内の建築物	1	18			1				20
	容積率制限、高さ制限、日影規制		4		1					5
	計	33	177	12	105	15		17	8	367

5 建築設計・工事監理業務の適正化

(1) 建築士の育成

建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化を図り、建築物の質の向上に寄与することを目的として建築士法が昭和25年に制定され、更に昭和58年の一部改正により、昭和59年度から伝統的木造建築物の技術者を育成するために、木造建築士資格が創設された。

これにより、一級・二級及び木造建築士制度が確立し、それぞれの業務範囲が規定された。

これらの資格の取得は、一級建築士については国土交通大臣、二級建築士及び木造建築士については知事が行う試験に合格しなければならない。

(2) 二級・木造建築士試験の状況

(単位：人)

年	申込者数	受験者数	合格者数	合格率
23	855(27)	711(21)	164(6)	23.1%(28.6%)
24	782(10)	643(8)	152(3)	23.6%(37.5%)
25	677(14)	556(13)	107(1)	19.2%(7.7%)
26	649(12)	533(8)	152(2)	28.5%(25.0%)
27	624(10)	530(8)	119(1)	22.5%(12.5%)

(注) ()内は木造建築士(外数)

(3) 建築士及び建築士事務所の登録状況

それぞれの試験の合格者の申請により、一級建築士については国土交通大臣が、二級建築士及び木造建築士については県知事が免許を与えている。

また、他人の求めに応じ報酬を得て設計、工事監理等を業として行う場合は、建築士事務所を定めて知事への登録を必要としている。

建築士数、建築士事務所登録数

(平成28年3月31日現在)

	一級	二級	木造	合計
建築士数	363,232	17,987	501	381,720
建築士事務所登録数	1,893	498	10	2,401

(4) 地震被災建築物応急危険度判定士の育成

阪神・淡路大震災を契機として、地震による被災建築物の余震二次災害を防止するため、応急危険度判定士を育成する。

「地震被災建築物応急危険度判定士」とは、一級・二級及び木造建築士のうち知事の指定する講習会を受講し、知事が判定士として認定した者である。

(単位：人)

年度	指定講習受講者数	登録者総数(年度末)
23	192	2,211
24	136	2,229
25	110	2,186
26	116	2,170
27	147	2,123

6 宅地建物取引業

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)に基づき、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士等に対して必要な規制を行う。

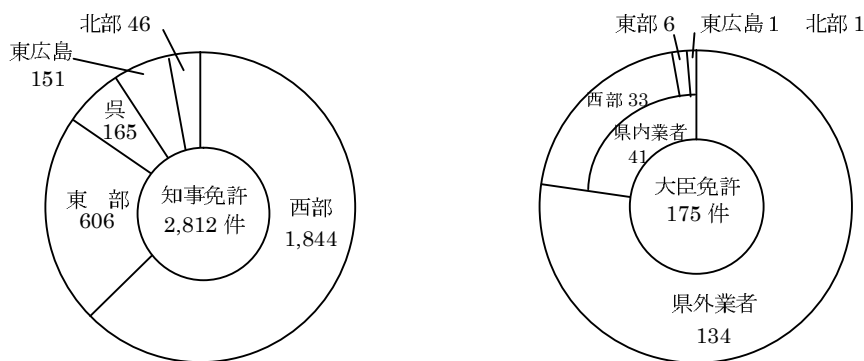
また、年間2,000件以上寄せられる不動産取引に関する苦情相談について、国土交通省及び県市町の消費生活部署等と連携し対応している。

(1) 宅地建物取引業者**① 年度別宅地建物取引業者免許状況(広島県知事免許)**

年度	当初件数	新規	更新	小計	廃業等	年度末件数
23	2,857	118	730	848	145	2,830
24	2,830	107	731	838	132	2,805
25	2,805	99	599	698	106	2,798
26	2,798	132	185	317	108	2,822
27	2,822	99	199	298	109	2,812

② 建設事務所別宅地建物取引業者状況（広島県内）

（平成28年3月31日現在）



※知事免許：広島県のみならず事務所を設置

※大臣免許：広島県及び他の都道府県に事務所を設置

(2) 宅地建物取引士

① 宅地建物取引士資格試験受験状況

宅地建物取引士資格試験受験状況（広島県）

年度	受験申込者数(人)	受験者数(人)	合格者数(人)	合格率(%)
23	4,320	3,574	563	15.8
24	4,524	3,724	588	15.8
25	4,423	3,588	480	13.4
26	4,547	3,645	596	16.4
27	4,570	3,610	529	14.7

② 宅地建物取引士登録者数

20,630人（平成28年3月31日現在）

7 県補助事業（耐震・がけ近）

(1) 広島県建築物耐震化促進事業

耐震改修促進法の改正により耐震診断の実施を義務付けられた要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断を実施する所有者への補助を実施する市町に対し、その耐震診断費用の一部を県が補助する事業である。

平成27年度補助実績

行政庁	補助件数	補助金額（県費）
福山市	3件	5,441千円
尾道市	2件	3,573千円
三原市	1件	1,243千円
合計	6件	10,257千円

(2) がけ地近接等危険住宅移転事業

昭和48年度から、がけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において、危険住宅の移転を行う者に対して、その除却等及び新たに建設する住宅（購入も含む）に要する費用の一部を国、県及び市町が助成している。

直近5年間の実績については、平成27年度に建物除却1戸802千円（県費200千円）のみとなっている。

8 福祉のまちづくりの推進

「広島県福祉のまちづくり条例」の基本理念に基づき、すべての県民が自らの意思で自由に行動し、社会参加できるような生活環境を整備することにより、住みよい福祉のまちづくりの実現を図る。

「バリアフリー法」による認定

特定建築物の認定

高齢者及び障害者等が特段の不自由なく建築物を利用できる水準（平成14年度までは誘導的基準・平成15年度からは利用円滑化誘導基準・平成18年12月20日からは建築物移動等円滑化誘導基準）を充足する特定建築物の促進を図る。

広島県全体の認定件数

(単位：件)

年 度	23	24	25	26	27
認定件数	8	7	7	5	9

広島県全体の各件数

(単位：件)

年 度	23	24	25	26	27
事前協議件数	360	371	383	305	291
適合通知書交付件	66	75	74	43	40
適合証交付件数	29	33	28	33	24

9 広島県耐震改修促進計画（第2期計画）

県内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図り、地震による建築物の倒壊等の被害から県民の生命、身体及び財産を保護することを目的とし、平成25年11月に改正された建築物の耐震改修の促進に関する法律により、大規模建築物に耐震診断を義務付ける等、耐震化の促進に向けた取組が強化されたことを踏まえて、第2期計画（計画期間：平成28～32年度）を策定した。

(1) 耐震化率の状況と目標

対象建築物	【現状】 (H27年度末推計値)	【目標】 (H32年度末)	【目指す姿】
多数の者が利用する建築物	86.4%	92.0%	100% (H42年度末)
住宅	79.2%	85.0%	100% (H47年度末)

(2) 取組の内容（施策）

多数の者が利用する建築物	(1) 市町の補助制度の継続、創設の促進 (2) 公共建築物の計画的な耐震化 (3) 所有者への意識啓発
大規模建築物	(4) 耐震化状況の公表による促進 (5) 民間建築物の耐震化促進 県及び市町の協調補助による耐震改修の補助制度の創設
避難路沿道建築物 (広域緊急輸送道路)	(6) 耐震診断義務付け (7) 民間建築物の耐震化促進 ①県による耐震診断の補助制度を創設 ②県及び市町の協調補助による耐震改修の補助制度の創設
防災拠点建築物	(8) 耐震化状況の公表による促進
住宅	(1) 市町の補助制度の改善、創設の促進 (2) 所有者への意識啓発
全般事項	(1) 相談体制の整備や情報提供の充実 (2) 関係団体との連携等による普及啓発

10 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）受託業務

融資住宅の建設を促進するため、県と各特定行政庁は、建物の設計審査及び現場審査等について住宅金融公庫から委託を受けて処理していたが、平成19年3月末で住宅金融公庫が廃止され、新たに住宅金融支援機構が設立されたことに伴い、受託業務は災害復興住宅等に限定されている。

平成20年度からの建設件数は、0件である。

11 建築動態統計調査受託業務

建築物の建設の着工動態及び滅失動態を明らかにし、建築及び住宅に関する基礎資料とするため、毎月1回、国の指定統計として建築着工統計調査、届出統計として建築物滅失統計調査を国土交通大臣からの委託により行っている。

県内の着工建築物等の状況は次のとおりである。

(1) 建築着工統計

市郡別着工建築物の床面積の状況

(単位：㎡)

市郡		暦年	23年	24年	25年	26年	27年
市	計		2,441,642	2,348,997	2,966,246	2,556,891	2,179,047
郡	計		139,111	127,388	163,315	152,093	202,126
県	計		2,580,753	2,476,385	3,129,561	2,708,984	2,381,173
内 訳	木造		1,018,570	981,761	1,189,833	977,543	999,246
	鉄骨造		862,449	929,420	1,117,965	1,099,679	995,035
	鉄筋 コンクリート造		603,367	537,233	732,039	602,115	355,548
	鉄骨鉄筋 コンクリート造		63,841	21,720	81,702	16,322	24,213
	コンクリート ブロック造		587	107	1,544	241	157
	その他		31,939	6,144	6,478	13,084	6,974
全	国	計	126,508,570	132,608,530	147,672,808	134,021,335	129,623,858

(2) 住宅着工統計

新設住宅の戸数の状況等については、県のホームページに掲載。

(3) 建築物滅失統計

除却建築物構造別床面積の状況

(単位：㎡)

	23年	24年	25年	26年	27年
計	442,942	314,069	449,895	377,614	363,756
木造	168,982	139,671	214,528	123,330	124,720
非木造	273,960	174,398	235,367	254,284	239,036

災害建築物構造別床面積の状況

(単位：㎡)

	23年	24年	25年	26年	27年
計	19,797	22,095	19,082	20,333	153,901
木造	14,946	13,180	14,457	17,163	48,826
非木造	4,851	8,915	4,625	3,170	105,075

1.2 省エネルギー計画書の届出業務

建築物のエネルギーの合理化に資するため、オフィスビル・ホテル・病院・住宅等の建築物の内、300㎡以上の建築物について、省エネルギー計画書の届出を義務付けている。

県内の届出の状況は次のとおりである。

※ 届出対象規模については、平成22年3月31日までは2000㎡以上、平成22年4月1日からは300㎡以上に拡大。

省エネルギー計画書届出件数

(単位：件)

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
23年度	125	423	59	186	48	28	30	14	0	913
24年度	127	467	40	157	54	23	33	31	0	932
25年度	127	507	64	191	56	16	44	37	0	1,042
26年度	126	309	42	159	80	21	31	21	4	793
27年度	119	439	38	138	71	20	35	30	1	891

1.3 長期優良住宅の認定業務

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成21年6月4日施行）に規定する、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である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定している。

県内の認定の状況は次のとおりである。

長期優良住宅の認定件数

(単位：件)

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
23年度	178	739	146	405	209	53	150	72	12	1,964
24年度	216	665	137	393	167	56	123	87	8	1,852
25年度	234	844	160	375	212	61	136	75	5	2,102
26年度	202	577	148	384	184	55	121	85	10	1,766
27年度	189	665	128	401	183	49	100	104	12	1,831

1.4 低炭素建築物の認定業務

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年12月4日施行）に規定する、建築物の新築、増築、改築、修繕若しくは模様替え、空気調和設備等の設置について、都市の低炭素化に資する措置が講じられた建築物に関する計画を認定している。

県内の認定の状況は次のとおりである。

低炭素建築物の認定件数

(単位：件)

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
24年度	1	1	0	0	4	0	0	0	0	6
25年度	3	18	3	5	4	2	1	2	1	39
26年度	5	92	5	3	0	0	1	0	0	106
27年度	4	79	18	10	15	2	3	15	0	146

第9章 住宅



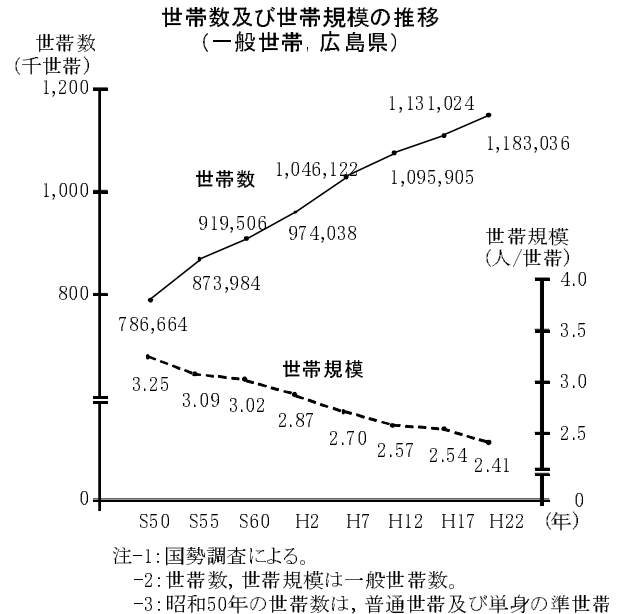
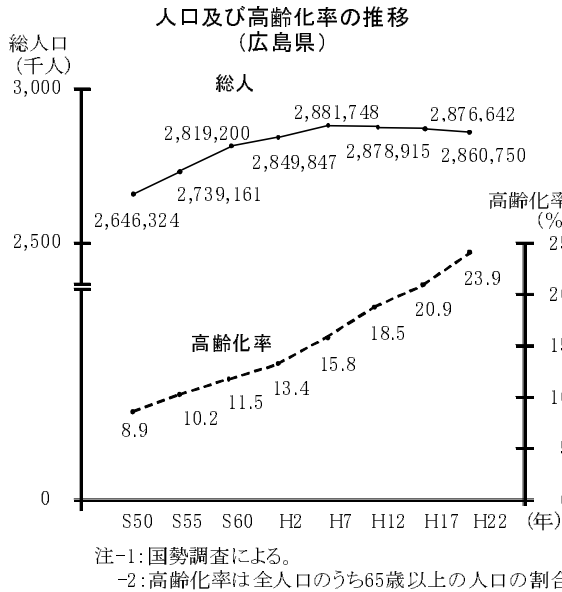
県営吉島住宅整備事業・完成写真（広島市中区）

1 住宅事情の概要

(1) 人口及び世帯数の推移

平成22年の国勢調査では本県の人口は約2,860千人となり、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23.9%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。

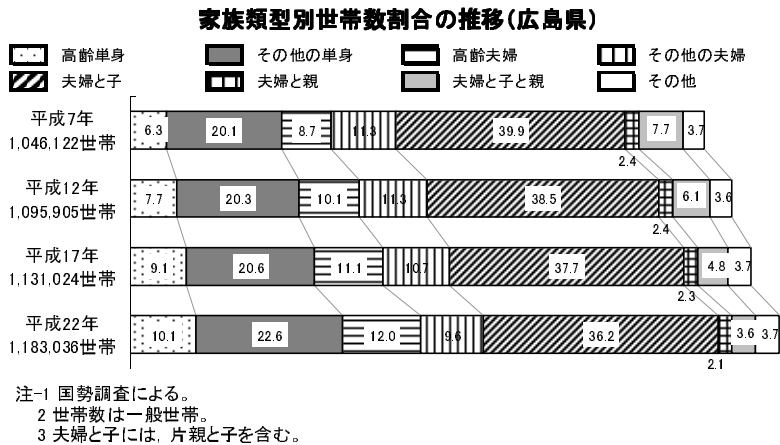
一方で平成22年世帯数は約1,183千世帯（一般世帯）で、一定の増加傾向を維持している。これは、世帯規模の縮小に伴うもので、1世帯あたり人員は、平成22年で2.41人/世帯となっている。



(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。

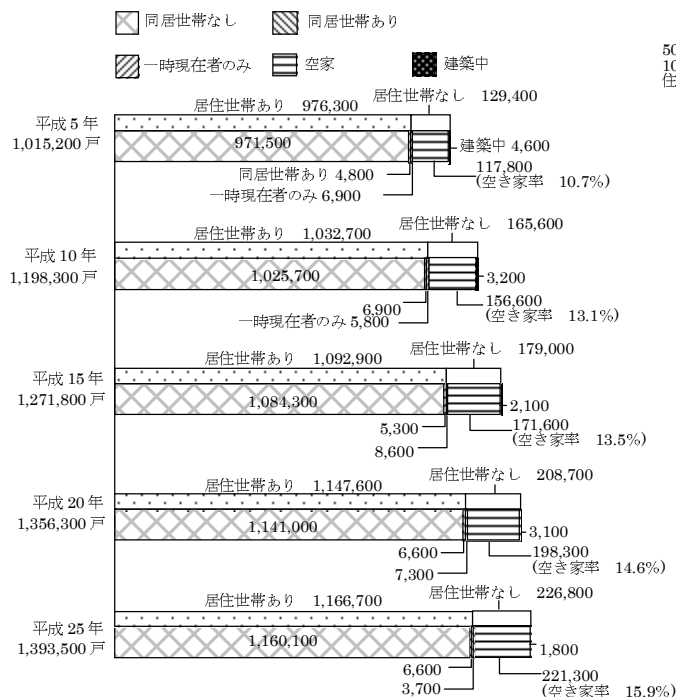
特に高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合は、平成22年で合わせて22.1%で、平成7年以降15年間で7.1ポイント上昇しており、今後、これらの高齢者世帯の増加に対応した住宅対策が重要な課題となる。



(3) 住宅数の推移

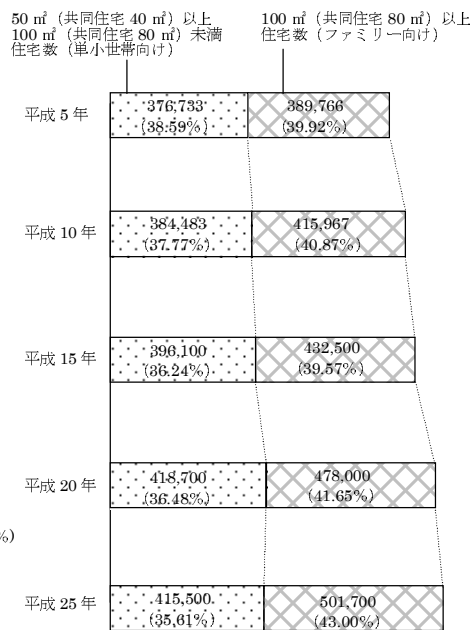
本県の住宅数は、平成25年時点で約1,394千戸あり、増加傾向にある。
このうち空き家は約221千戸で、空き家率は15.9%であり、増加傾向にある。

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。

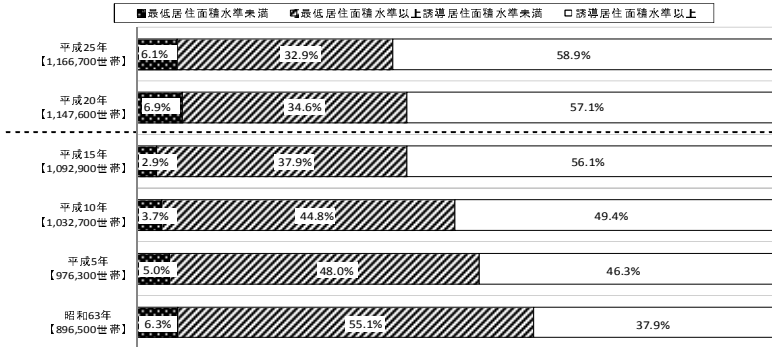
(4) 居住水準

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。

居住面積水準の状況を住宅の所有関係別にみると、持家については誘導居住面積水準達成率が76.9%と高いが、借家は最低居住面積水準未満世帯の割合が、公的借家9.6%、民営借家17.4%、給与住宅10.4%と高く、借家の居住面積水準の向上を図ることが大きな課題となっている。

居住面積水準状況の推移(広島県)

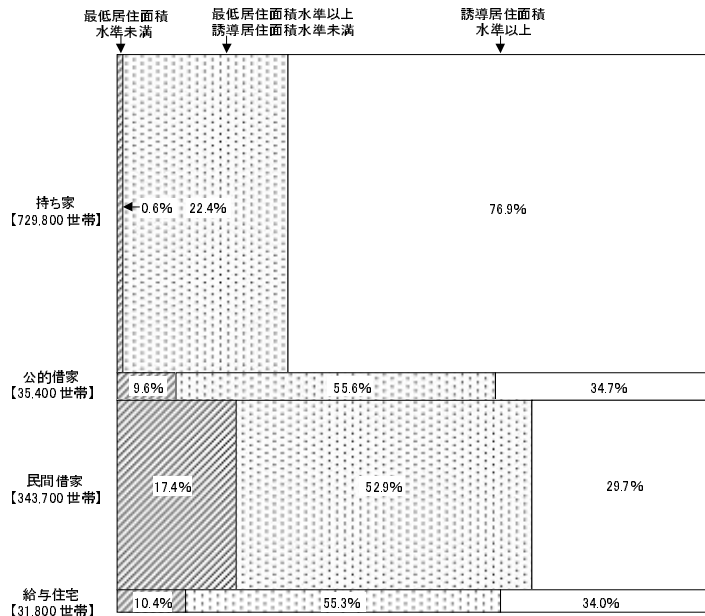


↑ 住生活基本計画による居住面積水準

↓ 住宅建設五箇年計画による居住水準

- 注-1：昭和63年～平成15年の数値は、住宅建設計画法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。
- 注-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。
- 注-3：割合は、主世帯数に対するもの
- 注-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。
- 注-5：抽出調査のため、図中数値は必ずしも100%にはならない。

住宅の所有関係別居住水準の状況(広島県)



- 注-1：平成25年住宅・土地統計調査による。
- 注-2：割合は所有関係別の総和に対するもの
- 注-3：抽出調査のため、図中数値は必ずしも100%にはならない。

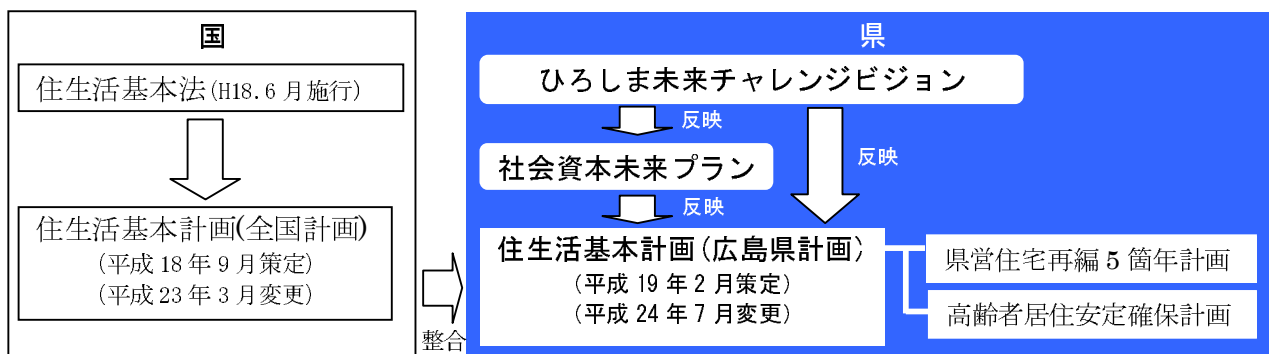
2 住生活基本計画(広島県計画)の概要

平成18年6月に住生活基本法(平成18年6月8日法律第61号)が制定され、住生活基本計画(全国計画)が平成18年9月19日付けで閣議決定された。その後、社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ見直され、平成23年3月15日付けで変更が行なわれた。広島県計画もこれに即して見直し、今後10年間の住宅施策の方向性を定めた。

(1) 計画の位置づけと計画期間

① 計画の位置づけ

住宅政策の基本的な方向性を定める総合計画であり、県営住宅再編5箇年計画など、個別計画の上位計画として位置づけられる。



② 計画期間

全国計画及びひろしま未来チャレンジビジョンに即して、10年間（平成23～32年度）とする。

(2) 計画の概要

① 基本理念

誰もが、いつまでも広島県に住みたいと感ずることができる住まいづくりの推進
～豊かな住まいの実現～

② 施策目標

基本理念の具現化に向け、4つの施策目標を定め、施策目標ごとに目指す姿を掲げる。

◆ 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ・ 住宅の耐震性や地域の防災性が向上し、県民が安心して暮らすことができるまちづくりが進んでいます。
- ・ 高齢者、障害者の身体機能に対応したサービス付きの高齢者向け住宅や、バリアフリー化された住宅の供給が促進され、支援や介護が必要となっても住み慣れた地域で生活することができる環境が整っています。
- ・ 子育てしやすい住宅の供給が促進され、子育ての負担の軽減や、若い世代が「結婚して、子育てする人生設計が可能となる」環境づくりの取組みが広がっています。
- ・ 内外の多様な人々が集い、暮らしたいと感じる魅力ある住環境の整備が進んでいます。

◆ 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- ・ 住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定制度が普及し、将来にわたり活用される良質な住宅ストックが形成され、既存住宅が円滑に活用される（中古住宅が流通する）環境が整っています。
- ・ 住宅ローン減税等の住宅取得支援制度の情報が広く隅々まで行き渡り、住宅を取得しやすい環境が整っています。
- ・ 長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金を設定している分譲マンションが増加し、計画的な維持修繕が促進されています。

◆ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・ 誰もが健康で文化的な生活を営むことができるよう、県と市町が連携して公営住宅を供給し、県民生活の安定と社会福祉の増進の取組みが進んでいます。

- ・ 高齢者、障害者、外国人等全ての方々が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。

◆ **付加価値の高い住宅の普及による住宅産業の活性化等**

- ・ 県産材を活用した住宅、デザインに配慮した住宅、省エネ住宅、長持ちする住宅、子育てを支援する住宅など、ハードとソフトの両面において新たな県民ニーズを捉えた住宅が普及することで、住宅産業が活性化し、地域社会の魅力が向上しています。
- ・ きめ細やかな県民ニーズを捉えた住宅リフォームが推進され、地域の住宅関連産業が活性化しています。

(3) 施策の成果指標

施策	現状値	目標値
① 住宅の耐震化の推進		
住宅の耐震化率	74.3%(H20)	広島県耐震改修促進計画による
県営住宅の耐震化率	98.0%(H23)	100%(H29)
② 高齢社会に対応した住宅の供給促進		
サービス付き高齢者向け住宅の登録件数	制度開始(H23)	2,800戸(H26)
65歳以上の世帯員のいる住宅の一定のバリアフリー化率*	39.0%(H20)	46%(H26)
※ 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		
③ 子育てに配慮した住宅・住環境の推進		
子育てスマイルマンション供給戸数	制度開始(H25)	2,000戸(H34)
子育て支援を目的とした公営住宅の供給	50戸(H22)	225戸(H26)
④ 省エネルギー住宅、長期優良住宅の普及促進		
一定の省エネルギー対策を講じた住宅*ストック比率	15.4%(H20)	県営住宅での取組により民間住宅へ普及
長期優良住宅の年間認定戸数	2,071戸(H20)	2,250戸(H32)
※ 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅のこと。		
⑤ ひろしま住まいづくり支援ネットワークの活用		
消費者・事業者向けセミナー、出前講座、住宅相談会の実施	7件(H22)	7件以上(毎年度)
ひろしま住まいづくりコンクールの実施	1回(H22)	1回(毎年度)
⑥ 住宅リフォームの普及促進		
住宅リフォーム工事に対する助成を行う市町数	5市(H23)	23市町(H25)
⑦ 最低居住面積水準未達世帯の割合の改善		
民間借家における最低居住面積水準*未達世帯の割合	18.8%(H20)	現状維持(H27)

- ※ 世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営むために、必要不可欠な住宅の面積を定めた水準のこと
- ※ 公営住宅の供給のサービス水準（施策対象世帯数に対する管理戸数のこと）を維持することにより、現状維持を図る

(4) 計画期間内における広島県内の公営住宅供給の目標量※

	平成23～27年度 (5年間)	平成23～32年度 (10年間)
公営住宅の供給目標量 (市町営の公営住宅を含む)	7,500戸	14,500戸

※ 計画期間内における建設戸数と、管理中の既存ストックを活用した空き家募集により提供する戸数を合計したもの

3 県の主要住宅施策

(1) サービス付き高齢者向け住宅の登録促進

平成23年4月に改正公布された「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	H24	H25	H26	H27	計
件数	53	70	44	20	16	203
戸数	1,566	2,338	1,397	562	1,091	6,954

(2) 子育てスマイルマンション認定制度の実施

① 制度の目的

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。

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	計
件数	8 (2)	11 (3)	3 (12)	22 (17)
戸数	798 (250)	645 (167)	98 (855)	1,541 (1,272)

② 制度の概要

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、地元金融機関と連携した優遇金利の適用や物品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。



(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27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を開催した。

構成団体

地方公共団体	広島県，県内全市町（住宅及び福祉部局）
不動産関係団体	公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会
	公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部
	一般社団法人 不動産流通経営協会中・四国支部
	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会広島県支部
居住支援団体	特定非営利活動法人 住宅支援びんごNPOセンター

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、外国人等の入居を受け入れる民間賃貸住宅、登録に協力する不動産事業者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%）となっており、特に過疎地域や郊外団地では、住替えが促進されず、空き家問題が深刻化しつつある。

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26年7月には、空き家の売買・賃貸等の様々な相談にワンストップで対応できる相談窓口を設置し、空き家所有者の相談に対応している。

また、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。

構成団体

地方公共団体	広島県（住宅課【事務局】，税務課，地域力創造課，環境保全課，循環型社会課，建築課） 県内全市町
不動産関係団体	公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会
	公益社団法人 全日本不動産協会広島県本部
	広島宅建株式会社

③ 空き家活用推進チームの設置

空き家問題は、多岐にわたり、地域ごとに抱える課題も異なることから、地域の実情に応じた空き家活用に向けた検討を行う市町を支援するため、大学教授、広報関係者、NPO、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、建築士、宅地建物取引士等の専門家をメンバーとする空き家活用推進チームを平成27年9月に設置した。

市町の抱える課題に応じたチームメンバーの派遣事業及び市町との課題別勉強会の開催など、専門家による実践的なアドバイスを行うことによる市町の支援を行っている。

4 住宅建設事業等

(1) 公営住宅の建設状況

公営住宅法（昭和26年法律第193号）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					累計 (S23~H27)	平成28年度 実施予定
		23	24	25	26	27		
県 営	公営 着工戸数(戸)	85	0	26	44	27	21,563 (230)	0
	事業費(千円)	101,537	706,950	578,177	716,937	629,978	—	—
市 町 営	公営 着工戸数(戸)	40	151	28	130	122	40,678	156
	事業費(千円)	1,265,046	813,612	1,341,171	1,798,682	547,856	—	—
県 市 町 計	公営 着工戸数(戸)	125	151	54	174	149	62,241	156
	事業費(千円)	1,366,583	1,520,562	1,919,348	2,515,619	1,177,834	—	—

(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。

(2) 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~ 27	累計 (S23~H27)
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。(買取ベース)

県営住宅の建替え、住戸改善の実施状況

(単位：戸)

建設年度別 区分	S41~ 50	51~55	56~60	61~ H2	3~7	8~12	13~17	18~22	23~27	累計 (S35~H27)	
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	(960) 5,563
	計	(-) —	(6) 362	(136) 553	(10) 498	(270) 581	(9) 537	(136) 1,262	(364) 1,741	(165) 165	(1,096) 5,699

(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。

(3) 住宅地区改良事業等の状況

住宅地区改良事業は、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）に基づき、市町の申出により国土交通大臣が指定した地区の不良住宅を除去するとともに、改良住宅を建設して居住者をこれに入居させ、地区を整備することによって健全な住宅環境をつくるものであり、県内では 26（2）地区において、不良住宅除却買収戸数 2,900（764）戸、改良住宅建設 4,828（830）戸の実績がある。（注）（ ）内は県事業を表す。

小規模住宅地区等改良事業は、不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止を目的とし平成 9 年度に創設された事業で、事業の内容としては、小規模住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業がある。

改良住宅等改善事業は、改良住宅等の建替、増改築等を行い、改良住宅等の居住水準及び住環境の向上を図ることを目的としている事業で、事業内容としては、建替事業、改良住宅ストック総合改善事業、既設改善関連建設事業及び駐車場整備事業がある。

(4) 街なみ環境整備事業

住宅が密集している等により住環境の整備改善を必要とする区域において、地区施設、住宅、生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区を形成することを目的としている。

街なみ環境整備事業実施状況

年 度	23	24	25	26	27	28年度 実施予定
施行地区	3	4	5	4	4	3

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 28 年 3 月 31 日現在で県内 12 市 3 町に 16,620 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28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	32	5,782 〔136〕	2,575 〔650〕	8,357 〔786〕		8,357 〔786〕
呉市	13	810	221	1,031	1	1,032
竹原市	4	198		198		198
三原市	9	786		786		786
尾道市	13	719		719		719
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	115	13,369 〔136〕	3,250 〔650〕	16,619 〔786〕	1	16,620 〔786〕

※〔 〕は改良住宅の戸数で内数

(2) 県営住宅応募倍率の推移

平成10年度以降の応募倍率の推移を見ると、世帯収入400万円未満の世帯が県全体の52%となる等、低額所得者の急増に伴う県営住宅への需要の高まりにより、応募倍率は急激に増加した。その後、平成21年4月に改正公営住宅法施行令が施行され、入居者の収入制限の上限額が低減されたこと、郊外の団地について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り、募集倍率は低下傾向にある。なお、平成26年度は、土砂災害のため募集倍率の高い広島地区において10月募集を取止めた影響で3.2倍となった。

