

# 第10章 住宅



県営舟入住宅整備事業・完成予想図(広島市中区)



# 1 住宅事情の概要

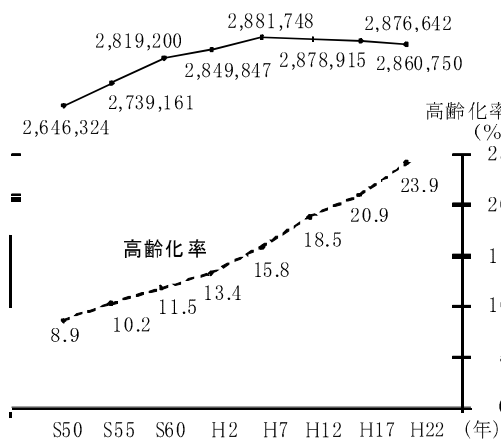
## (1) 人口及び世帯数の推移

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。

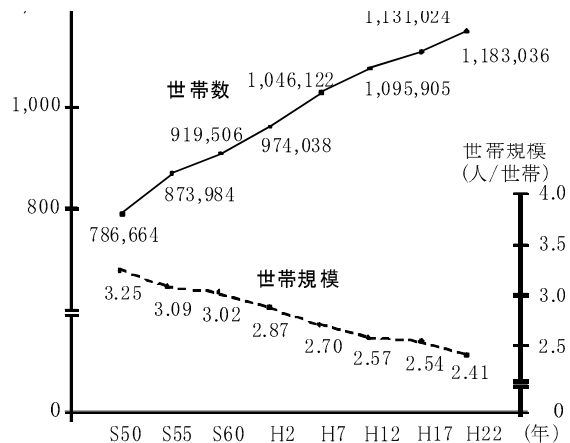
このうち65歳以上の高齢者の割合は23.9%と上昇傾向にあり、全国値を0.9ポイント上回るペースで高齢化が進行している。

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。



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。

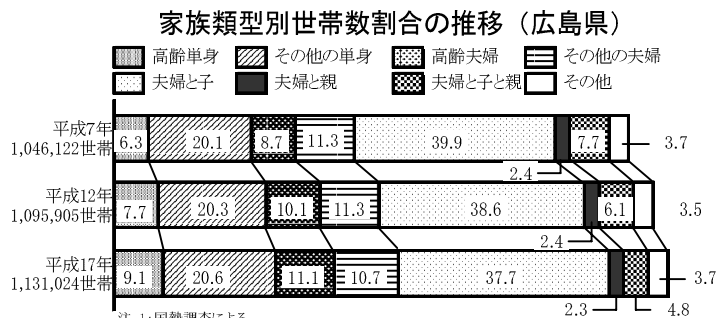


注-1:国勢調査による。  
-2:世帯数、世帯規模は一般世帯数。  
-3:昭和50年の世帯数は、普通世帯及び単身の準世帯

## (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17年で合わせて20.2%で、平成7年以降10年間で5.2ポイント上昇しており、今後、これら的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。



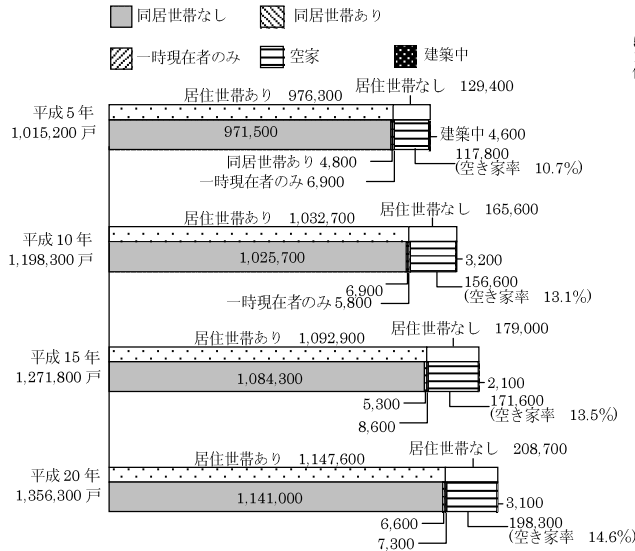
注-1:国勢調査による。  
2:世帯数は一般世帯。  
3:夫婦と子には、片親と子を含む。  
4:高齢夫婦は、片方または両方が65歳以上の夫婦。  
5:その他の世帯は、他の親族を含む世帯、兄弟世帯、非親族世帯など。

(3) 住宅数の推移

本県の住宅数は、平成20年時点で約1,356千戸あり、増加傾向にある。

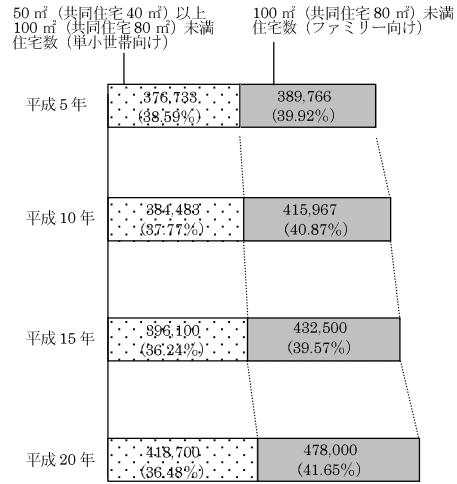
このうち空き家は約198千戸で、空き家率は14.6%であり、増加傾向にある。

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20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20年は住宅・土地統計調査による。

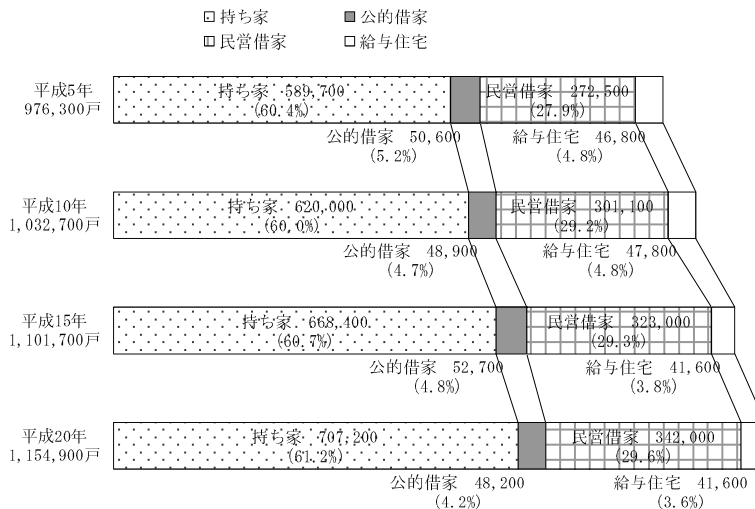
(4) 住宅の所有関係

住宅の所有関係別割合は、平成20年時点で持家61.2%、公的借家4.2%、民営借家29.6%、給与住宅3.6%で、借家合計では37.4%となっている。

これを平成5年時点と比較すると、持家の割合が0.8ポイント上昇しているが、これは持家の増加率（15年間で19.9%増加）が借家（同16.7%増加）を上回ったことによる。

また、全国平均と比較すると、持家の割合は同じであるが、公的借家の割合が1.8ポイント低くなっている。

図 住宅の所有関係別主世帯数及び同割合の推移（広島県）



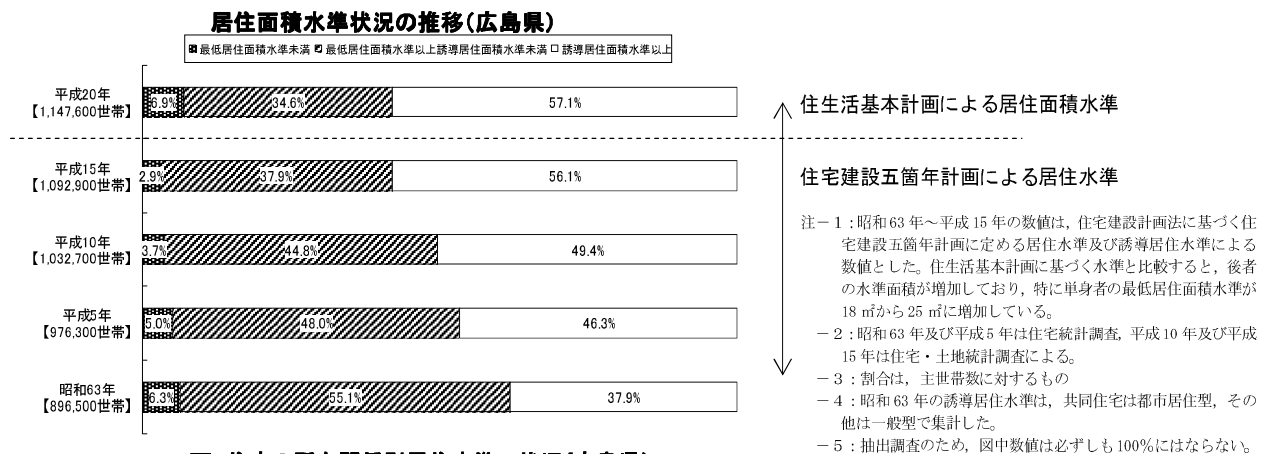
注1：平成5年は住宅統計調査、平成10年～平成20年は住宅・土地統計調査による。  
注2：割合は主世帯数に対するもの。  
注3：抽出調査のため、図注数値は合計値と一致しない。

(5) 居住水準

居住面積水準の状況は、平成20年時点で最低居住面積水準未満世帯の割合が6.9%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満34.6%、誘導居住面積水準以上57.1%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。)

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76.4%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11.4%、民間借家18.8%、給与住宅14.6%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。

平成15年までの住宅建設五箇年計画による居住水準の状況と比較すると、最低居住面積水準未満世帯の割合が4.0ポイント上昇している。これは住生活基本計画による最低居住面積水準の面積増加も一因と考えられるが、特に民間借家に占める最低居住面積水準未満世帯の割合の高さは、愛知県等を上回り、全国6位となっており、一層の向上を図る必要がある。



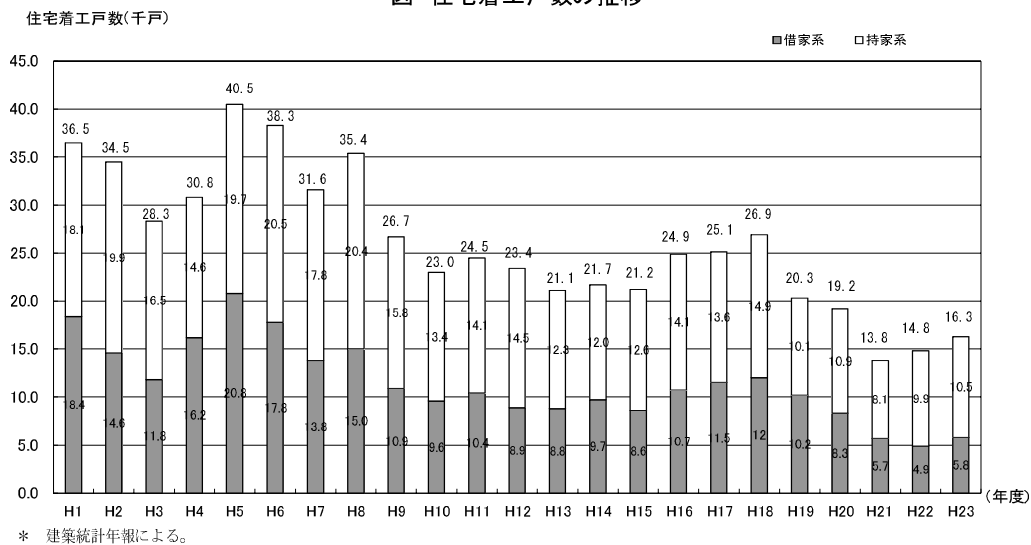
(6) 住宅着工の動向

ア 住宅着工戸数の推移

平成5年に数次にわたる経済対策や金利等の低下によって過去20年間で最高の住宅着工戸数を記録したが、その後借家を中心とした需給調整が続いたため、着工戸数は減少している。

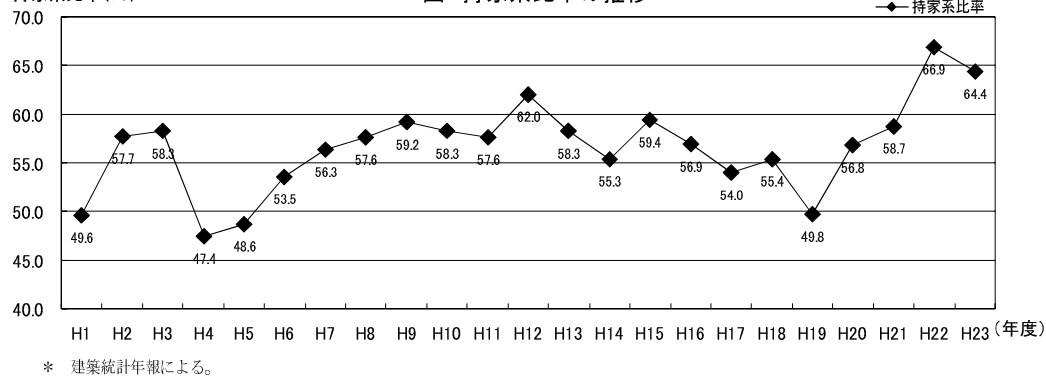
平成8年に景気対策として超低金利施策が実施されたことや消費税の引き上げをにらんだ駆け込み需要もあって一旦復調したが、平成9年度以降は2万戸台に落ち込んでおり、H21年には1.5万戸下回った。H21年以降は徐々にではあるが着工戸数の回復を見せている。

図 住宅着工戸数の推移



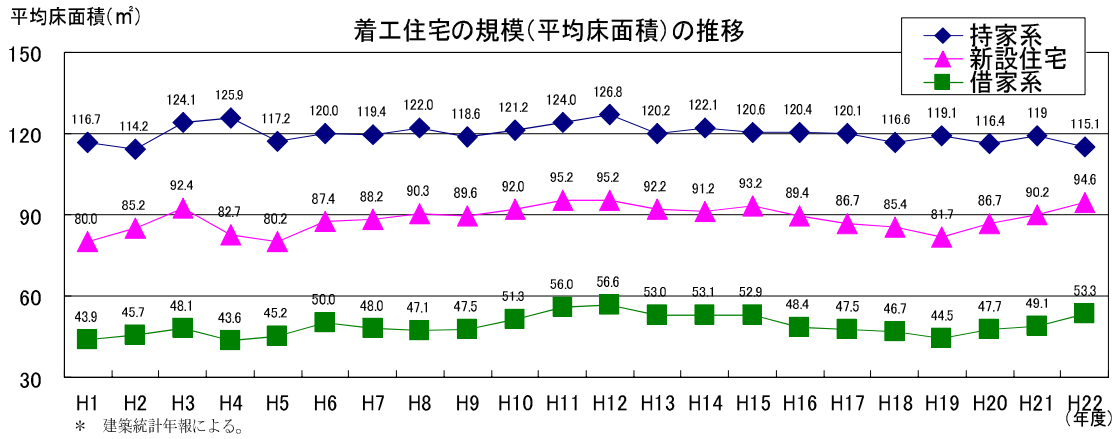
持家系比率(%)

図 持家系比率の推移



イ 新設住宅の規模の推移

着工住宅の規模は、平成5年以降、持家を中心として拡大してきたが、平成12年度をピークに縮小し、その後横ばい傾向にある。特に借家については、依然狭小な床面積で推移している。

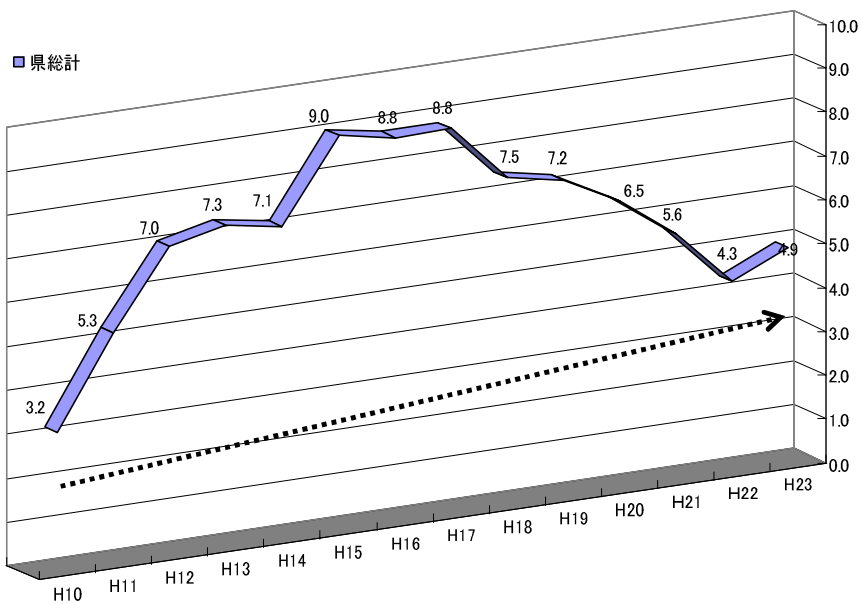


(7) 県営住宅募集倍率の推移

平成10年度以降の募集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、近年の低所得者の急増に伴い、募集倍率は急激に増加しており、県営住宅需要が高まっていることを示している。

平成21年4月に改正公営住宅法施行令が施行され、入居者の収入基準が低減されたことにより、一時的に応募倍率は低下しているが、平成23年度は増加に転じるなど、中期的には増加傾向となることが予測される。

図 県営住宅募集倍率推移



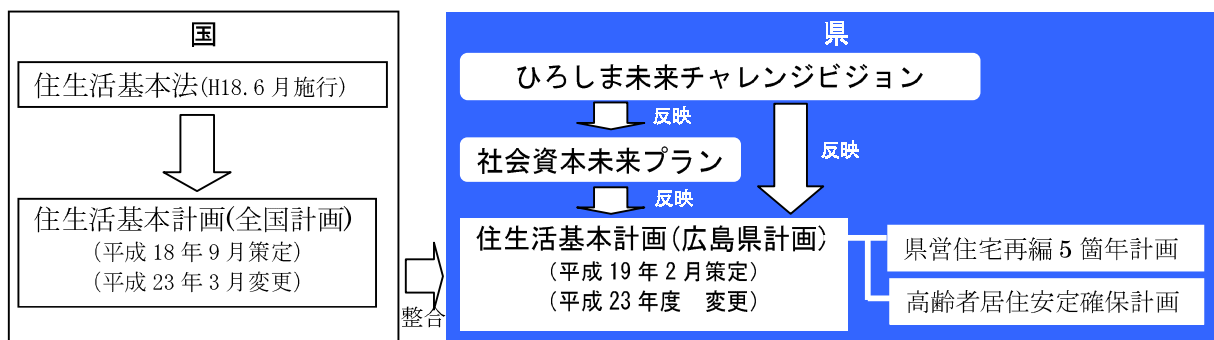
## 2 住生活基本計画（広島県計画）の概要

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日付けで閣議決定した。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

#### ア 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。



#### イ 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

#### ア 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～

#### イ 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 内外の多様な人々が集い、暮らしたいと感ず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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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**

- ① 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。
- ② 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**

- ① 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。
- ② 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
<b>ア 住宅の耐震化の推進</b>		
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)
<b>イ 高齢社会に対応した住宅の供給促進</b>		
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		
<b>ウ 子育てに配慮した住宅・住環境の推進</b>		
子どもと子育てにやさしい住まいづくりの施策	検討(H23)	具体化 (H27)
子育て支援を目的とした公営住宅の供給	50戸(H22)	225戸(H26)
<b>エ 省エネルギー住宅、長期優良住宅の普及促進</b>		
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。		
<b>オ ひろしま住まいづくり支援ネットワークの活用</b>		
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)
<b>カ 住宅リフォームの普及促進</b>		
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)
<b>キ 最低居住面積水準未達世帯の割合の改善</b>		
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 住宅建設事業等の概要

#### (1) 公営住宅等の建設状況

##### 【公営住宅】

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。

##### 【特定優良賃貸住宅】

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）に基づき、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供給を促進するため、民間の土地所有者に対し公的補助を行い、優良な賃貸住宅の拡大を図る。

##### 【高齢者向け優良賃貸住宅】

高齢者の安定した居住を確保するため、民間の土地所有者等による賃貸住宅経営を誘導しつつ、高齢者世帯の金融資産等の活用と効率的な補助の組み合わせにより、低廉な家賃で入居できる優良な賃貸住宅の供給促進を図る。

公営住宅等の建設状況（最近 5 箇年間）

区分		年度					累計 (S23~H23)	平成24年度 実施予定
		19	20	21	22	23		
県営	公営 着工戸数(戸)	60 (60)	82	50	0	85	22,287 (230)	0
	事業費(千円)	1,058,984 (668,653)	248,810	961,900	0	101,537	—	—
市町営	公営 着工戸数(戸)	18	79	6	137	40	40,247	151
	事業費(千円)	214,337	326,072	796,928	507,260	238,190	—	—
県市町計	公営 着工戸数(戸)	78 (60)	161	56	137	125	62,534 (230)	151
	事業費(千円)	1,273,321 (668,653)	574,882	1,758,828	507,260	339,727	—	—

- (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. 県営の事業費欄の( )数はPFI事業による買取金額である。  
 3. 事業費は国費対象の事業費ベースである。

特定優良賃貸住宅の建設状況（最近 5 箇年間）

区分		年度					累計 (S23~H23)	平成24年度 実施予定
		19	20	21	22	23		
県営	公共団体 着工	0	0	0	0	0	1	0
	民間等 戸数	0	0	0	0	0	120	0
	計 (戸)	0	0	0	0	0	121	0
	事業費(千円)	0	0	0	0	0	—	—
市町営	公共団体 着工	20 (0)	9 (0)	10 (0)	0 (0)	0 (0)	861 (18)	0 (0)
	民間等 戸数	0 (120)	0 (30)	0 (45)	0 (15)	0 (26)	274 (559)	0 (0)
	計 (戸)	20 (120)	9 (30)	10 (45)	0 (15)	0 (26)	1,135 (577)	0 (0)
	事業費(千円)	413,662	248,677	76,097	78,465	0	—	—
県市町計	公共団体 着工	20 (0)	9 (0)	10 (0)	0 (0)	0 (0)	862 (18)	0 (0)
	民間等 戸数	0 (120)	0 (30)	0 (45)	0 (15)	0 (26)	394 (559)	0 (0)
	計 (戸)	20 (120)	9 (30)	10 (45)	0 (15)	0 (26)	1,256 (577)	0 (0)
	事業費(千円)	413,662	248,677	76,097	78,465	0	—	—

- (注) 1. 平成4年度までは地域特別賃貸住宅制度による建設戸数である。  
 2. 事業費は国費対象の事業費ベースである。  
 3. 民間等着工戸数は事業計画認定ベース  
 4. ( )数は高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画認定(予定)戸数(外数)である。  
 5. 民間等の戸数は、県または市町が事業者へ直接補助をした戸数である。

## (2) 県営住宅の建設状況

## 県営住宅の建設状況

(着工ベース 単位：戸)

建設年度別 市町別	建設年度別											累計 (S23~H23)
	S23 ~40	41~ 45	46~ 50	51~ 55	56~ 60	61~ H2	3~ 7	8~ 12	13~ 17	18~ 22	23	
広島市	2,821 (136)	1,726 (334)	4,052 (360)	1,646	502	184	140	237	238 [110]	35	85	11,666 [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]	85	13,674 [230] (830)
呉市	331	393	218	156	58	154	104	122		77		1,613
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	0	8,622
合計	4,437 (136)	4,028 (334)	6,182 (360)	3,032	1,648	846	726	640	450 [170]	222 [60]	85	22,296 [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)

区分	建設年度別	S41～	51～55	56～60	61～	3～7	8～12	13～17	18～22	23	累計 (S35～H23)
		50			H2						
建替		399	604	661	152	374	640	441 [170]	222 [60]	85	3,578 [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) (独) 都市再生機構の住宅建設状況

住宅難の緩和を図るため、住宅建設供給事業を行う特殊法人として日本住宅公団が昭和30年に設立され、昭和56年に住宅・都市整備公団、平成11年に都市基盤整備公団、そして平成16年には都市再生機構へ改組された。

昭和39年度から賃貸住宅の建設が開始されたが、昭和48年度から工事監督業務については住宅供給公社が受託している。また、昭和49年度から民営賃貸向特定分譲住宅の建設が開始されてきた。近年は、新規建設は無く、当時の建物は老朽化してきている。

(独) 都市再生機構住宅建設状況 (民営賃貸向特定分譲住宅を含む。)

(単位：戸)

区分	年度	19	20	21	22	23	累計 (S30～H23)
分 賃	譲	0	0	0	0	0	561
	貸	0	0	0	0	0	4,477
合 計		0	0	0	0	0	5,038

(4) 住宅地区改良事業等の状況

ア 住宅地区改良事業

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る。

県内では26(2)地区において、不良住宅除却買取戸数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。

イ 小規模住宅地区等改良事業

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。

老朽住宅除却実施状況

年 度	19	20	21	22	23	24年度 実施予定
不良住宅又は空家住宅除却戸数(戸)	0	0	0	17	64	60

ウ 改良住宅等改善事業

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。

建替事業及び既設改善関連建設事業による更新住宅建設状況

年 度	19	20	21	22	23	24年度 実施予定
更新住宅建設戸数(戸)	0	0	0	0	0	0

エ 住宅市街地総合整備事業

既成市街地や公共施設の著しい不足等により，住環境の整備及び良質な住宅の供給が必要と認められる住宅市街地において，居住環境の整備，都市機能の更新，住宅事情の改善，老朽住宅の建替えの促進等を行うことを目的としている。（平成15年度までの住宅市街地整備総合支援事業，密集住宅市街地整備促進事業が統合）

住宅市街地総合整備事業実施状況

年 度	19		20		21		22		23		24年度 実施予定	
施 行 地 区	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
都市再生住宅建設(戸)	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※各年度 左欄：密集住宅市街地整備型，右欄：拠点開発型・沿道等整備型

オ 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	19	20	21	22	23	24年度 実施予定
施 行 地 区	4	3	3	3	3	5

#### 4 県営住宅の管理状況

県営住宅は、平成24年4月1日現在で県内12市3町に16,665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。

家賃徴収については、口座振替制度の普及、滞納者の事情聴取や戸別訪問、夜間休日の督促・徴収、年3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ている。また、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が、近年の経済状況を反映し、新たな長期滞納者の発生が後を絶たない状況である。

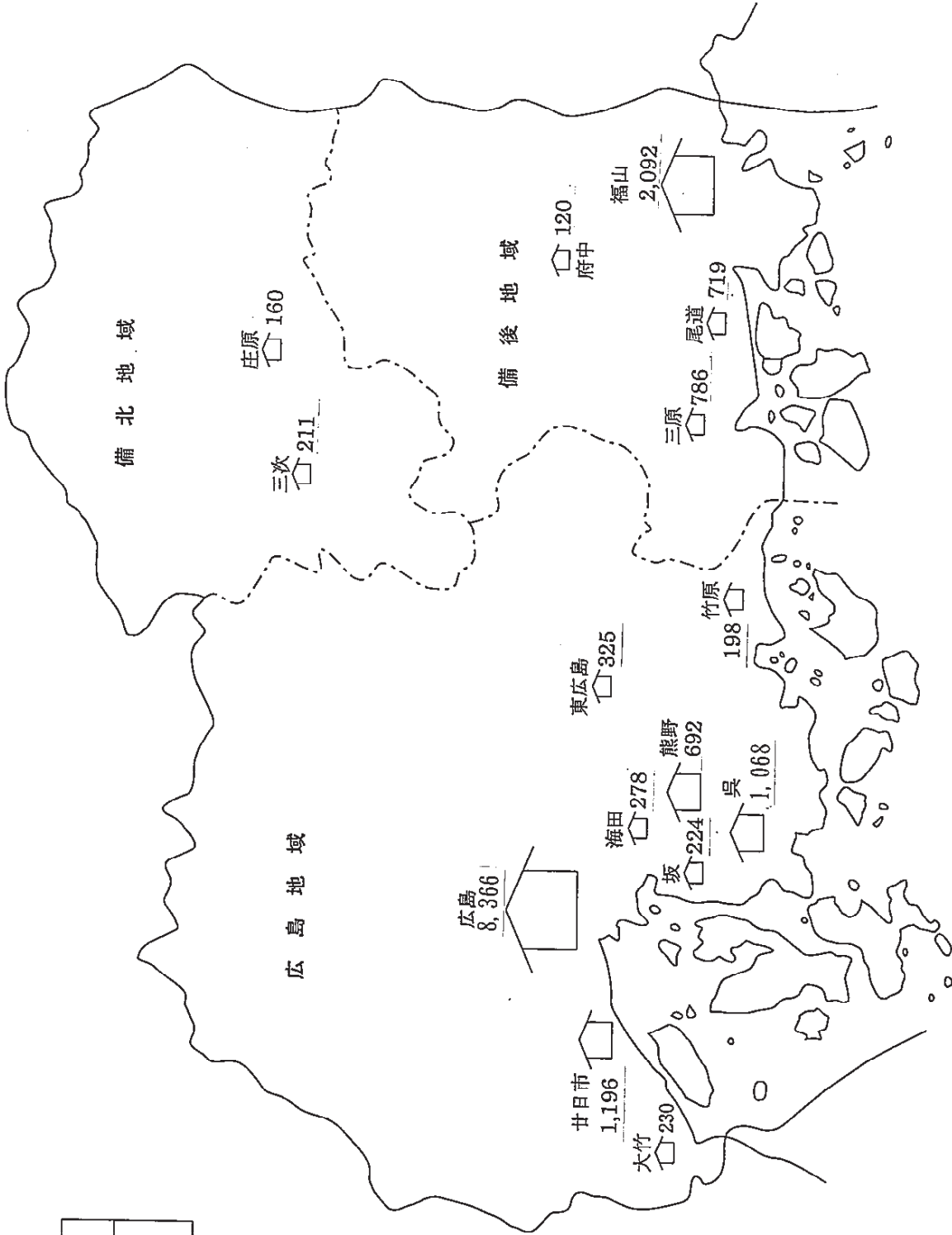
住宅の維持修繕については、日々の小規模な修繕等は速やかに対応するとともに、大規模修繕についても、順次計画的に行っている。

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 (H24.4.1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
		簡 平	簡 二	中 耐	高 層	小 計	鉄 筋	
広島市	中区	6		624	1,171	1,795		1,795
	東区	4		352	120	472		472
	南区	3		305		305		305
	西区	6		196	330	526		526
	安佐南区	10		1,460	223	1,683		1,683
	安佐北区	3		2,965	620	3,585		3,585
	小計	32		5,902	2,464	8,366		8,366
呉市	13		12	834	221	1,067	1	1,068
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		12	13,513	3,139	16,664	1	16,665

県営住宅管理戸数分布図（改良住宅を含む）



凡	例
---	地
⌂	県営住宅
	城

(注) H24.4.1現在

建設事務所

西 部	12,577
東 部	3,717
北 部	371
合 計	16,665

