

第5章 住宅マスタープランの考え方

5-1.基本理念

第四次東広島市総合計画では、「未来にはばたく国際学術研究都市～ともに育み、人が輝くまち～」を本市の将来都市像としており、この将来都市像の実現に向け、「ともに育み、人が輝く住生活が可能なあたたかいまちを目指して」を住宅マスタープランの基本理念として取り組んできました。

今回の見直しにあたっては、新たな住宅課題への対応の視点も加えつつ、その将来像の実現に向けた取組みを進めていくことが重要と考え、引き続き、「ともに育み、人が輝く住生活が可能なあたたかいまちを目指して」を基本理念とし、人が輝くことができる住生活を、市民等がともに育みながら、それにより誰もがあたたかさを感じるまちへとつなげていくことを目標とします。

なお、これからの住宅政策は社会経済情勢の変化を背景に「誰もが安心して住宅を確保できる住宅セーフティネット^(＊1)の実現」、「多様な交流を支える住まいと住環境の実現」、「人々から選ばれる住まいと住環境の実現」等がますます求められると考えられます。それらの実現には、市民の住まいや住環境に関わる多様な担い手が連携・協力していくことが必要であると考えられます。

市民の考える理想の住まい・住環境の把握（第4章）

市民の考える理想の住まい・住環境	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の考える「理想の住まい・住環境」を計画に反映させることを目的に、市民3,000人を対象にアンケート調査を実施 ○市全体の傾向に加え、地域性を考慮した3つのエリア毎の分析も行い、エリア別理念、基本目標に結果を反映
-------------------------	---

住宅マスタープランの考え方（第5章）

基本理念	○市民のニーズを踏まえ、今後の住宅施策が目指す姿を設定
エリア別理念	○3つのエリアの地域特性、市民ニーズを踏まえた住宅施策を重点的に実施していくため、新たに各エリアにおける住宅施策の目指す姿を設定
基本目標	○市民ニーズを踏まえ、基本理念の実現に向けて必要となる施策の枠組みを設定し、その枠組み毎の施策の目指すところを基本目標として示す。

展開する施策の方向性（第6章）

施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○各基本目標を達成するため今後展開していく施策のうち、住宅施策に関する具体的施策のポイントを施策の方向性として示す。 ○施策の方向性としては、エリア別の地域特性に応じ、どのエリアで重点的に展開するかを併せて示す。
---------------	---

用語

(＊1) 住宅セーフティネット・・・10ページの用語参照

5-2.エリア別理念

第4章において、地域特性を踏まえたエリア別の分析を行ったところ、エリアにより住宅施策に対するニーズが異なることが明らかとなりました。

そこで、この度の住宅マスタープランの見直しにあたっては、市全体としての基本理念のもと、具体的な市民ニーズを踏まえたエリア毎の住宅施策の目指す姿をエリア別理念として設定し、展開する施策の方向性を検討していきます。

エリア区分	中央にぎわい居住エリア
エリア特性・ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○大学生や若者世代、外国人市民など様々な人が住んでおり、賃貸住宅も多いエリアです。都市型のすこしやすく機能的な住宅や住環境に対する様々なニーズに対応した住宅政策が必要です。 ○様々な都市機能が集積しているエリアです。利便性の高い、職住のバランスのとれた市の中心部として発展していくことが求められます。
エリア理念	にぎわいある利便性の高い市街地の形成

エリア区分	近郊のびのび居住エリア
エリア特性・ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○都市機能が充実している市の中心部に近く、また、田園や里山などの自然にも恵まれた地域です。子育て世代に必要な広い家など、市民のニーズに対応した快適な住宅、住環境を確保していくことが必要です。 ○恵まれた立地特性を活かして様々な人々の交流を進めるため、空き家を活用した交流拠点づくりなども必要となってきます。
エリア理念	多様な世代が活発に交流し、快適な住環境の形成

エリア区分	郊外ゆとり居住エリア
エリア特性・ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ○恵まれた自然環境の中で、ずっと住み続けることができるような住宅・住環境が求められています。 ○空き家や古民家を活用した移住・定住者の受け入れなどにより、地域活力の維持・活性化が求められています。
エリア理念	地域の強みを活かしたゆとりと活力ある住環境の形成

5-3.基本目標

市民アンケート調査で把握した市民の考える理想の住まい・住環境に近づけるために、どのような施策が必要となるかについて、施策の枠組み毎に、その目指すべき姿を基本目標として次のとおり設定しました。（施策の枠組みは、全国計画及び広島県計画における枠組みを参考に設定しています）

施策の枠組み	基本目標	設定理由
住宅ストックの流通促進	ゆとりある良質な住宅ストックの形成と活用促進	※市民アンケート調査の結果をもとに、具体的な市民ニーズ、本市の住まいと住環境の現状を踏まえて設定
多様な交流の支援	多様な交流を支える住まいと住環境の実現	
移住・定住促進	人々から選ばれる住まいと住環境の実現	
基本的な住環境の整備	安全で安心な暮らしを支える住まいと住環境の実現	
住宅セーフティネット ^(*1) 構築	誰もが安心して住宅を確保できる住宅セーフティネットの実現	※行政上の責務として必要

(1) 基本目標1：ゆとりある良質な住宅ストックの形成と活用促進

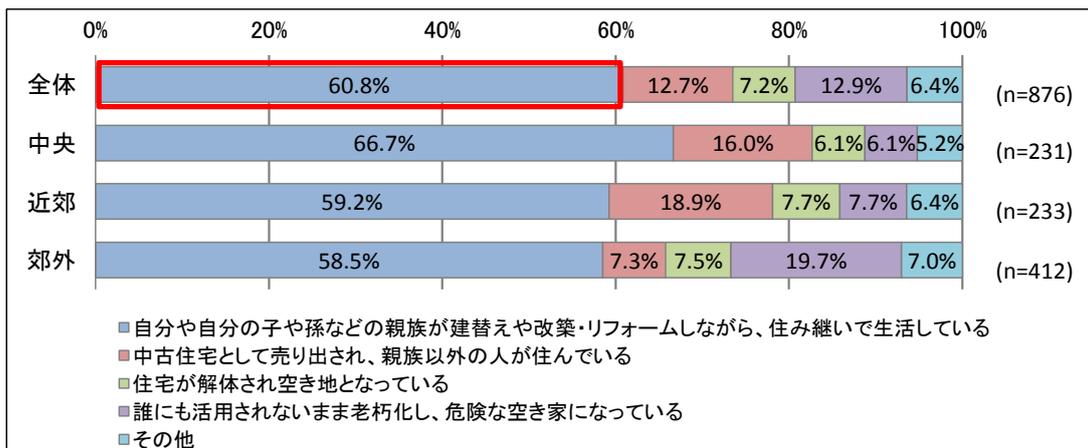
- ① 持ち家に住む人の多くは、30年後の自宅について「自分や自分の子や孫などの親族が建替えや改築・リフォームをしながら住み継いで生活している」と考えているにもかかわらず、有効に活用されていない状況が見られることから、持ち家を適切に維持管理するとともに、適切なリフォームを施したりして、質の高い住宅ストックとして長く活用するよう促していくことが必要です。（グラフ5-1参照）
- ② 民間賃貸住宅においても、築年数が経過して設備などが古くなった賃貸住宅の空き室が増える傾向にあり、収納や設備の充実等のニーズに応じた適切なリフォームによって、賃貸住宅の質を向上させ活用していく必要があります。（グラフ5-2参照）
- ③ 子育てしやすい住宅、医療・福祉施設への移動が容易な中央・近郊の住宅等、住む人の年齢や家族構成、市民のニーズの多様化等により、住宅に対するニーズも変化していきます。住む人のニーズにあった住宅への住み替えが容易となるような住宅施策が必要です。

用語

(*1) 住宅セーフティネット・・・10ページの用語参照

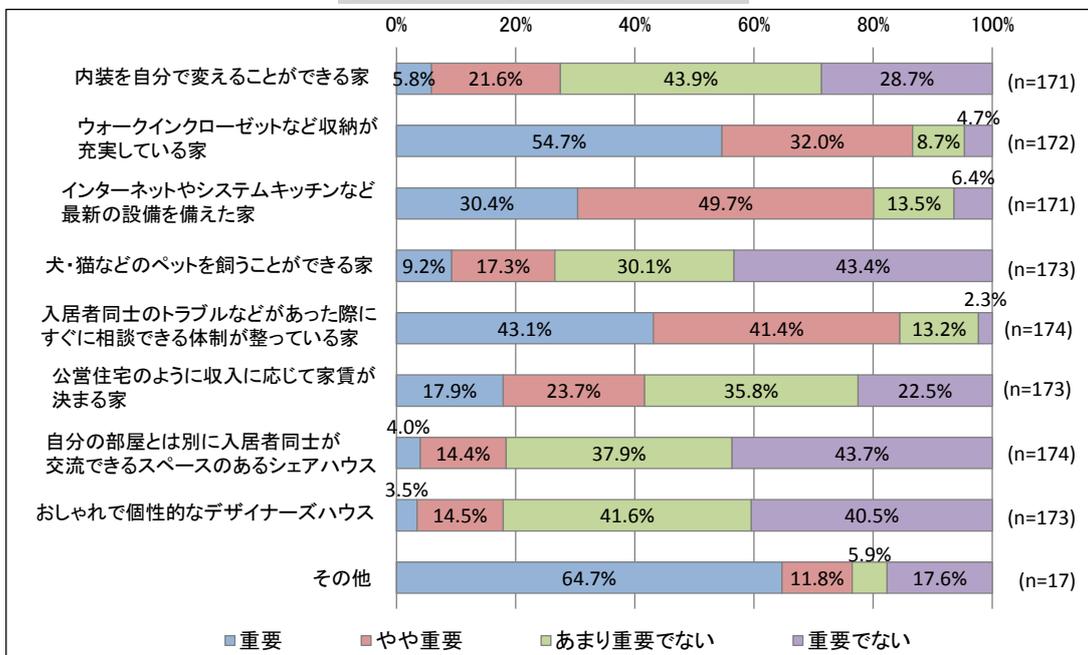
- ④ 本市では、平成 27 (2015) 年 3 月に環境をキーワードとしたまちづくりの構想である「東広島市環境先進都市ビジョン」を策定し、「スマートシティ^(※1)の構築」、「ひがしひろしま環境スタイル」などの目標を掲げ、次世代型の環境都市の構築を目指しています。また、市民が理想とする住まいを考える上で、住宅の断熱性やエネルギーを効率的に創る・使うことが重要視されていることから、住宅にかかわる分野においても、エコリフォーム^(※2)などの啓発や情報発信などで市民意識を醸成するとともに、環境にやさしい住まいの普及に努めることが必要となります。(表 5-3 参照)

【グラフ5-1】 自宅は 30 年後どうなっているか



資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査 (平成 29 年 3 月)

【グラフ5-2】 賃貸住宅へのニーズ



資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査 (平成 29 年 3 月)

用語

- (※1) スマートシティ・・・IT や環境技術などの先端技術を利用して街全体のエネルギーの有効利用を図る環境配慮型都市
- (※2) エコリフォーム・・・断熱材や省エネ資材を用いることで、“冬は暖かく、夏は涼しい快適な住宅”にしたり、太陽光発電などの自然エネルギーを活用することで、二酸化炭素の排出量を削減し、“地球に優しいリフォーム”を行うもの

【表5-3】理想の住まいで重要なこと（上位5位）

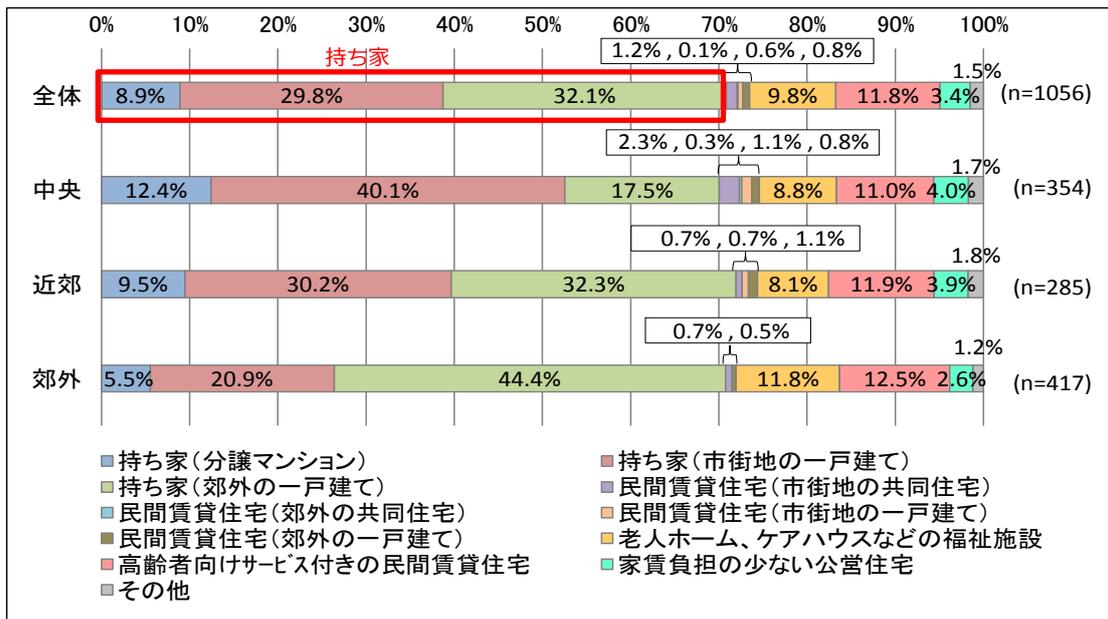
順位	理想の住まいのために重要なこと	重要と回答
1	地震や火災などの災害時にも壊れにくい安全な家	79.4%
2	夏涼しく冬あたたかい断熱性の優れた家	72.5%
3	泥棒などの不審者が入りにくい防犯性の高い家	66.0%
4	採光性のよい、明るくすがすがしい家	65.0%
5	年をとったり体が不自由になっても住みやすいバリアフリー化がされている家	60.3%

資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成29年3月）

(2) 基本目標2：多様な交流を支える住まいと住環境の実現

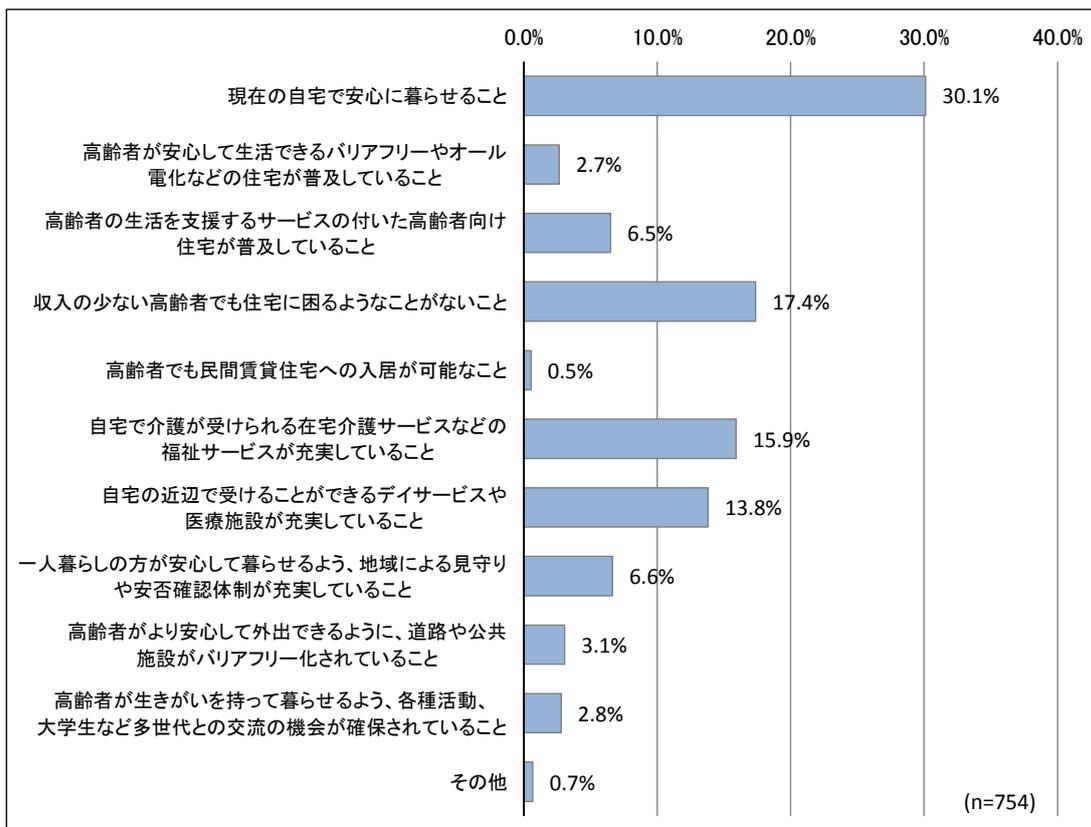
- ① 本市には4つの大学が立地し、多くの学生が居住しています。また、多くの外国人市民も居住しています。学生や外国人市民が多く居住している地域や、移住・定住者が多く居住している地域など、地域の特性に応じた住宅の確保、地域の受け入れ体制の整備などの住環境の整備が必要となってきます。
- ② 本市においても、今後、ますます高齢化が進行していくことが予想されています。このような状況の中、理想の老後の住まいとしては持ち家を望む市民が多く、また、多くの市民が老後を過ごすために必要な住環境としては、医療施設や福祉サービスの充実とともに、現在の住宅で安心して暮らせることが重要であると考えています。そのため、関係機関や事業者と連携して、高齢者や障害者、要介護者が自宅で安心して暮らすためには、これらの方自身が健康で自立した生活ができることが大切であり、在宅生活を支えるために住宅のバリアフリー設備整備を促進する必要があります。（グラフ2-5、グラフ5-4、グラフ5-5参照）
- ③ 郊外ゆとり居住エリア地域などでは、日常的に様々な都市機能や生活利便施設が整っている中央の市街地へ移動する必要があります。そのため、高齢者の利用しやすい公共交通移動手段としてのバス路線の確保に取り組んでいく必要があります。

【グラフ5-4】理想の老後の住まいの形態



資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

【グラフ5-5】老後を過ごすための住環境について重要なこと

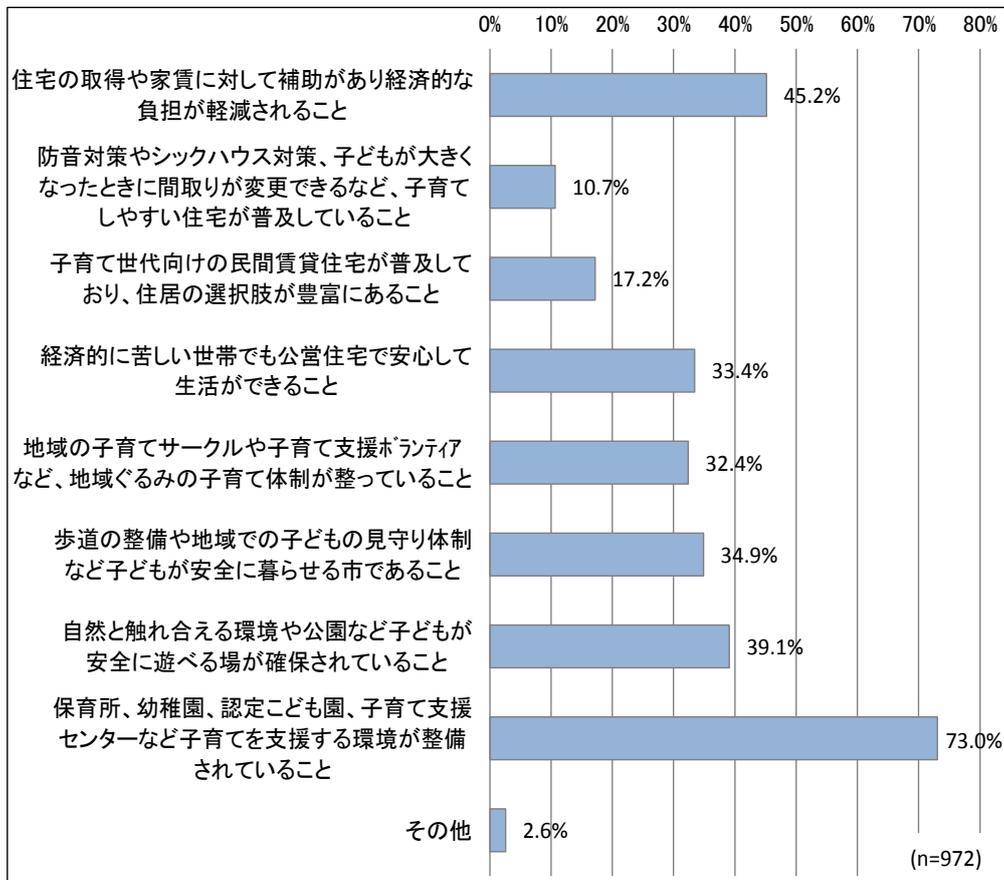


資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

(3) 基本目標3：人々から選ばれる住まいと住環境の実現

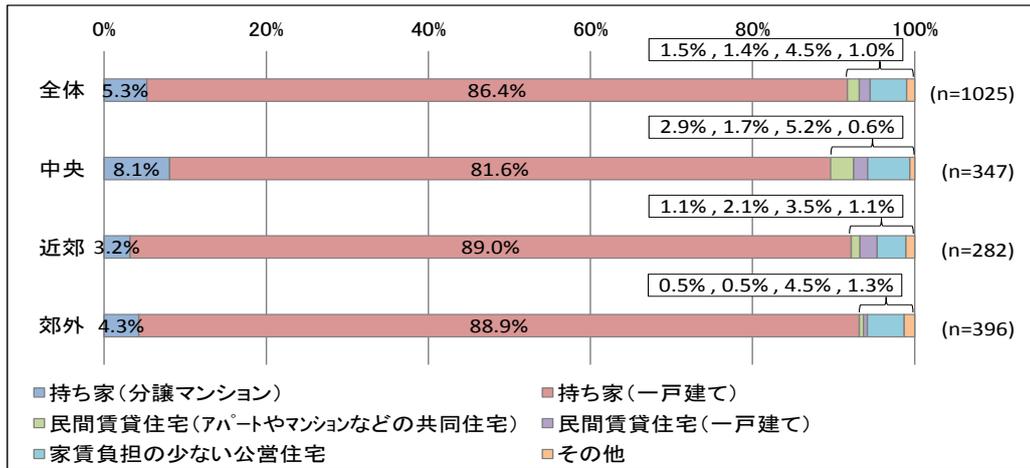
- ① 結婚・出産を希望する若者や子育て世代は、保育所、幼稚園、認定こども園、子育て支援センターなど子育てを支援する環境整備に対するニーズが高いことから、これらの環境整備や地域ぐるみで子どもを育む環境の整備に取り組んでいく必要があります。（グラフ5-6参照）
- ② 子育て世代の理想の住まいとして、約8割の市民が持ち家（一戸建て）と考えており、良好で魅力的な住環境の住宅用地を供給して持ち家（一戸建て）を求める方のニーズに応えるとともに、親との三世帯同居や近居の促進などについても検討し、取り組んでいく必要があります。（グラフ5-7参照）
- ③ 本市の持ち家は、広島県全体と比較しても比較的広い家が多いということがいえます。また、自分が住んでいる地域の良いところとして、豊かな自然環境や静かな環境の中で生活が送れることについての市民の評価が高いことから、恵まれた地域特性を活かした移住・定住の促進に資する住宅施策の推進、地域に点在する空き家等のストックの有効活用も重要となってきます。（表5-8参照）

【グラフ5-6】子育て世代に選ばれる市になるために重要と思うこと



資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成29年3月）

【グラフ5-7】子育てをするうえで理想の住居・建て方



資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

【表5-8】住んでいてよかったこと（上位5位）

順位	住んでいてよかったこと、また将来こうなってほしいと思うこと	重要と回答
1	静かな環境でゆとりある落ち着いた生活が送れる	46.0%
2	豊かな自然に囲まれ水や空気がきれいな健康的な生活ができる	38.9%
3	スーパーや飲食店などが多く、日常生活の利便性が高い	27.2%
4	高齢になっても知人が多く住み慣れた地域に住み続けられる	25.5%
5	自然環境と利便性のバランスが良く生活がしやすい	19.4%

資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

(4) 基本目標4：安全で安心な暮らしを支える住まいと住環境の実現

- ① 住まい・住環境に対しては、医療・福祉施設の充実、防犯・防災対策に高いニーズがあり、今後の本市の住宅政策においては、安全・安心な住宅・住環境の確保を最優先して考える必要があります。遅れている戸建て住宅の耐震化等を進めていくとともに、防犯などの面では管理不十分な空き家を減らしていくことも重要です。

【表5-9】理想の住まいと住環境（上位5位まで）

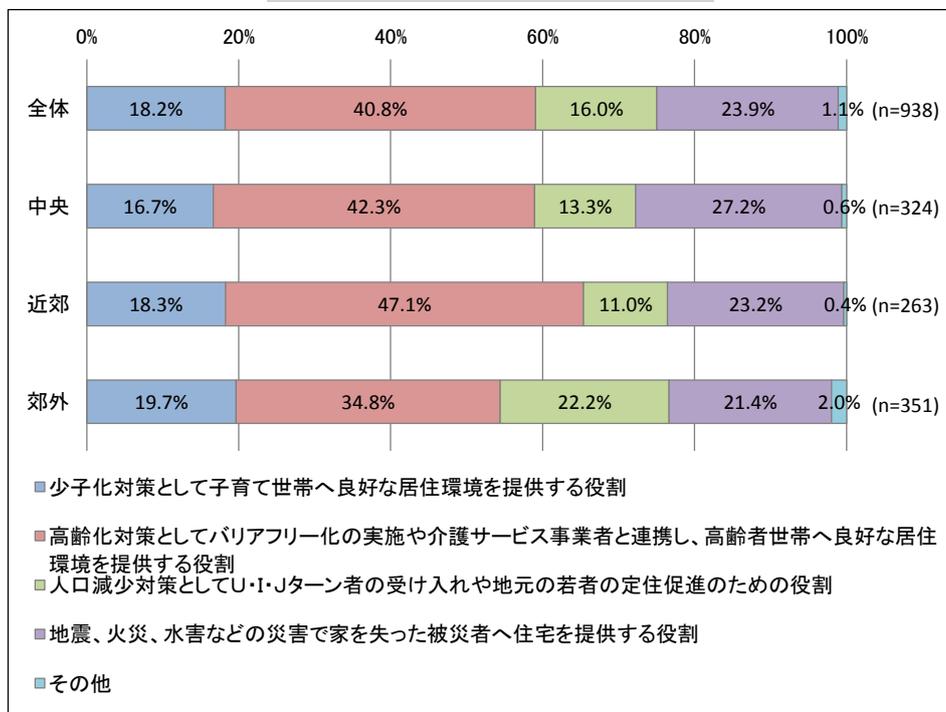
順位	理想の住まいのために重要なこと	重要と回答	理想の住環境のために重要なこと	重要と回答
1	地震や火災などの災害時にも壊れにくい安全な家	79.4%	医療施設、福祉施設が充実しており、安心して生活が送れる	74.4%
2	夏涼しく冬あたたかい断熱性の優れた家	72.5%	防犯灯整備や防犯活動などで犯罪が少なく治安が良い	70.8%
3	泥棒などの不審者が入りにくい防犯性の高い家	66.0%	治水や土砂対策、避難所整備など防災対策がしっかりしており、安心して生活ができる	66.9%
4	採光性のよい、明るくすがすがしい家	65.0%	土地や建物にかかる税金などが安く、住宅にかかる経済的な負担が少なく済む	63.2%
5	年をとったり、体が不自由になっても住みやすいバリアフリー化がされている家	60.3%	スーパーや飲食店などが多く、日常生活の利便性が高い	58.5%

資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

**(5) 基本目標 5 : 誰もが安心して住宅を確保できる
住宅セーフティネット (*1) の実現**

- ① 本市では市営住宅 60 団地、996 戸を保有しています。住宅に困窮する低所得の世帯数はおおむね横ばいですが、その受け皿となる市営住宅の老朽化が進み、需要に答えられていない状況です。また、高齢者や障害者、外国人などの民間賃貸住宅の入居希望が増えていますが、「高齢者、障害者、外国人であること」などの理由で民間賃貸住宅への入居が拒まれることが少なからずあります。その一方で、民間賃貸住宅の空き家が増加している状況もあることから、民間賃貸住宅の活用・民間事業者と連携した住宅セーフティネットの構築が必要です。
- ② 市営住宅には、「高齢者世帯への良好な居住環境の提供」、「火災などの被災者への住宅の供給」など多様な役割が求められています。また、市営住宅の応募倍率には、地域により大きな偏りが見られ、その配置が入居希望者のニーズに合っていない状況があります。このため、市営住宅の建替えの検討に併せて、限られた戸数の中で、効果的、効率的な配置となるよう、その再配置、集約化等について検討していく必要があります。（グラフ 5-10 参照）

【グラフ 5-10】市営住宅の活用方法



資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

用語

(*1) 住宅セーフティネット・・・10 ページの用語参照