

## 第3章 これまでの住宅政策

### 3-1. 国の住宅政策

#### (1) 少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性の提示

近年、我が国においては、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、地球環境問題の深刻化や低い経済成長率という社会・経済情勢の大きな変化に直面しています。

住宅政策においても、これらの動向を踏まえ、良質な住宅ストックを継承し、より豊かで環境に優しい暮らしへの転換を図るため、平成20(2008)年12月には長期優良住宅<sup>(\*)</sup>の普及の促進に関する法律が制定され、平成22年5月には、国土交通省成長戦略において「住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略」が掲げられました。

また、新規供給重視、公的 direct 供給支援重視から市場重視、ストック活用重視への転換を図るため、平成18(2006)年に住生活基本法が施行され、これに基づく全国計画が策定されました。その後、全国計画は3度の見直しを経ており、現在の全国計画は平成28(2016)年3月に策定されています。

この新たな全国計画では、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止め、「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現」、「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」、「住生活を支え強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化」をポイントとして、次の8つの目標が設定されています。

居住者からの視点	目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
	目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
住宅ストックからの視点	目標4：住宅すごろく <sup>(*)</sup> を超える新たな住宅循環システムの構築
	目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
	目標6：急増する空き家の活用・除却の推進
産業・地域からの視点	目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
	目標8：住宅地の魅力の維持・向上

【図3-1】「住生活基本計画（全国計画）」（国土交通省）における8つの目標

#### 用語

(\*) 長期優良住宅・・・長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成21年6月施行）に基づき認定された、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。構造躯体の劣化対策や耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有するとともに、一定の維持保全計画を策定することが要件。認定された長期優良住宅は建築等計画に基づき、建築および維持保全を行うこととなる。

(\*) 住宅すごろく・・・生涯の住まいの変遷を双六遊びにたとえた言い方

急増する空き家の抑制に向け、空き家数の数値目標が初めて設定されるとともに、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新として、耐震性の向上などの防災対策もその目標に掲げられています。

#### (2) 公営住宅を中心とした住宅政策からの転換～住宅セーフティネット法等の施行～

公営住宅を中心に取り組んできた住宅確保要配慮者<sup>(※1)</sup>への対応は、平成19(2007)年7月に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<sup>(※2)</sup>法)が施行され、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めて、住宅に困窮する低所得者、高齢者や障害者、子育て世帯等に対する住宅の確保を総合的に進める方向が示されました。

また、平成23(2011)年4月には、高齢者の居住の安定を確保するため、医療・介護・住宅が連携し安心できる高齢者向け住宅の供給を確保するため、高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)が改正されました。

なお、住宅セーフティネット機能の強化に向け、家賃や家賃債務保証料の低廉化を含めた総合的な「新たな住宅セーフティネット制度」が平成29(2017)年10月に施行されました。



資料：サービス付き高齢者向け住宅パンフレット(国土交通省・厚生労働省)

【図3-2】高齢者世帯等が安心して居住できる「サービス付き高齢者向け住宅<sup>(※3)</sup>」のイメージ

#### 用語

- (※1) 住宅確保要配慮者・・・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、生活保護受給者等で住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々
- (※2) 住宅セーフティネット・・・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、ひとり親世帯、生活保護受給者等で住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような仕組み
- (※3) サービス付き高齢者向け住宅・・・手すりの設置や段差解消等のバリアフリー化がなされるとともに、緊急通報や安否確認、買い物代行等のサービスが提供される住宅のことを指す。

### (3) 環境問題への対応やまちづくりからの住宅政策～エコまち法の施行～

環境への負荷の軽減、人口減少社会における持続可能なまちづくりに向け、都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進（コンパクトシティ<sup>(※1)</sup>の形成）、建築物の低炭素化等の施策を総合的に推進することにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的に、都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）が平成24（2012）年12月に施行されました。

## 3-2.東広島市の取組状況

本市では、平成9（1997）年1月に住宅政策の基本的な方針として住宅マスタープランを策定し、平成19（2007）年、平成23（2011）年に改訂を行ってきました。この住宅マスタープランでは5つの基本目標が定められ、それに基づいて各種の施策が展開されてきています。

### (1) 基本目標1：安全・安心な住まい・住環境づくり

#### ① 住宅ストックの質の向上

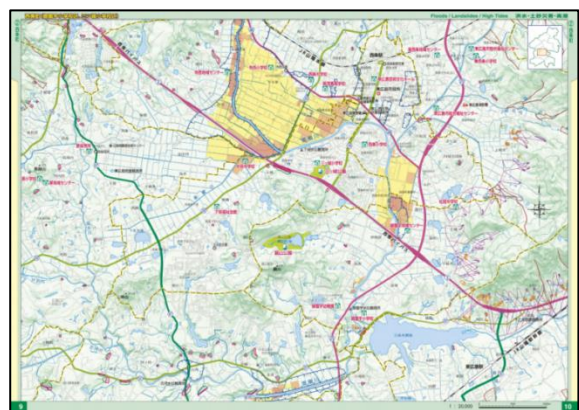
質の高い住宅の普及を促進するため、住宅リフォーム等に関するパンフレットの配布や広報紙、ホームページ、FM東広島等を活用し、積極的に市民に情報提供を行ってきました。

また、リフォームや住宅に関する相談などを行う住まいるダイヤルの案内など、消費者の住宅リフォームに関わる不安を解消できるよう取り組みを進めてきました。

#### ② 安全・安心な住宅・住宅地づくり

地震が発生しても倒壊しないよう既存木造住宅の耐震化を促進するため、市では耐震診断及び耐震改修補助事業を行っており、耐震診断については、平成23（2011）年度から平成28（2016）年度までに65件実施しました。

また、土砂災害等による被害を減らすため、広島県と連携し、治水・土砂災害対策（ハード）を計画的に進めているほか、出前講座やハザードマップ等の作成・配布、ホームページでの情報発信、自主防災組織や住民自治協議会等との連携により、地域防災力の向上に努めています。



【図3-3】東広島市ハザードマップ

## 用語

(※1) コンパクトシティ・・・都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市、またはそれを目指した都市政策のこと。



防犯の面からは、犯罪を防止し安心して住める地域づくりに向け、防犯灯設置の補助を実施してきたほか、防犯連合会等の関係機関と協力し、夜間における巡回活動などを実施しています。

(2) 基本目標2：住みたい・住み続けたい魅力的な住まい・住環境づくり

① 良質な宅地の供給及び良好な住環境の形成

公共交通の充実による住環境の向上に向け、東広島市都市交通マスタープランや地域公共交通網形成計画等を策定しました。また、良好な宅地の供給のため、平成29(2017)年3月のJR寺家駅開業に併せた土地区画整理事業を進め、分譲を開始しました。



【図3-4】寺家地区土地区画整理事業

良好な住環境の形成に向けては、地区計画に基づく街並みの景観承継・形成の取組を進めています。また、東広島運動公園・龍王山総合公園の整備などを計画通り進めています。

また、厳しい財政状況を踏まえ、選択と集中投資による狭隘道路の改良、計画的な上下水道の整備・合併浄化槽の設置を進め、生活環境の改善に取り組んでいます。

さらに、環境先進都市ビジョン行動計画に基づき、スマートハウス(\*1)化の支援を進めるとともに、環境に優しい住まいや省エネルギー関連助成制度などの情報提供を行っています。

② 地域特性を活かした住まいづくり

本市ならではの魅力的な住環境や住まいの情報発信に向けて、(公社)広島県宅地建物取引業協会と締結した「東広島市空き家バンクの相談等に関する協定」に基づき、当協会と連携した空き家に関する情報収集体制を構築しました。



【図3-5】ウェブサイト「空き家バンク ひろしま空き家の窓口」

また、同協会が運営するウェブサイト「空き家バンク ひろしま空き家の窓口」を活用した空き家情報の提供や、ウェブサイト「広島県交流定住ポータルサイト 広島暮らし」において、本市の空き家バンクを紹介するなど情報発信を行っています。

用語

(\*1) スマートハウス・・・情報技術を活用して家庭内のエネルギー機器や家電などをネットワーク化し、エネルギーの消費を最適に制御した住宅

(3) 基本目標3：社会的に支援が望まれる方の住まい・住環境づくり

① 高齢者や障害者が暮らしやすく、子育てしやすい住まいづくり、住環境づくり

市では冊子「介護保険サービス事業所ガイドブック」を作成・配布し介護保険における住宅改修について対象となる改修項目、支給基準や申請方法などを紹介しているほか、冊子「障害者福祉制度のてびき」を配布し、日常生活用具等給付事業での住宅改修費の案内、出前講座等での説明を行っています。



【図3-6】サービス事業所ガイドブック

また、高齢者等の一般民間住宅への居住支援として、広島県居住支援協議会と連携し、あんしん賃貸住宅<sup>(\*)</sup>の登録制度の情報提供や登録促進、相談体制の充実

等の取り組みを進めるほか、福祉サービスを併設した高齢者住宅「サービス付き高齢者向け住宅<sup>(\*\*2)</sup>」についての市の窓口での情報提供を行っています。

さらに、高齢者の所有する戸建て住宅等を活用した利便性の高い地域などへの住み替え支援制度とそれと連動した子育て世帯の居住の支援等についての検討も進めています。

② 多様な主体との協働による住環境づくり

地域ニーズに対応した定住支援として、地域づくりを担う住民自治協議会・NPO等の新たな“公”の活動を支援する市民協働センターの運営を行っています。

また、これらの市民活動のための財源確保として、地域づくり推進交付金の地域選択事業の中に、新たに「定住促進事業」を設けました。



【図3-7】市民活動情報サイト(フェイスブック)

(4) 基本目標4：実効性を重視した住宅セーフティネット<sup>(\*\*3)</sup>機能の強化

① 民間活力を活用した、住宅セーフティネット機能確保の検討

平成24(2012)年度に、民間活力(PFI・PPP手法<sup>(\*\*4)</sup>)を活用した市営住宅の建替えについても検討してきましたが、事業規模の面などから見送っております。

既存の民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げる借上型市営住宅の事業者公募を行い、平成25(2013)年度に10戸の民間賃貸住宅の借上げを行っています。

用語

- (\*) あんしん賃貸住宅・・・高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯(小さな子どもがいる世帯又はひとり親世帯)の入居を受け入れることとして、県に登録された民間賃貸住宅
- (\*\*2) サービス付き高齢者向け住宅・・・10ページの用語参照
- (\*\*3) 住宅セーフティネット・・・10ページの用語参照
- (\*\*4) PFI・PPP手法・・・PPPはPublic Private Partnershipの略で、民間と連携して公共サービスの提供を行う手法のこと。PFIはPrivate Finance Initiativeの略で、PPPの代表的な手法の一つで、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うもの

② 市営住宅を核とした、地域における住生活の拠点づくりの検討

平成 24（2012）年度の民間活力（PFI・PPP 手法<sup>(\*1)</sup>）を活用した市営住宅の建替え検討の際に、福祉施策との連携による高齢者や障害者の自立支援のための支援施設、子育て支援施設を併設した市営住宅整備についても検討を行いました。立地条件の制約などからこちらも見送っております。

(5) 基本目標 5：効果的、効率的な市営住宅の有効活用

① 市営住宅の供給量の確保及び質の維持向上

平成 24（2012）年度の民間活力（PFI・PPP 手法）を活用した市営住宅の建替え検討の際に、市の遊休地を活用した市営住宅供給についても検討を行いました。結果としてすでに記述したとおり見送っております。

また、(4) ①ですすでに触れたように、借上型市営住宅として、平成 25（2013）年度に 10 戸の民間賃貸住宅の借上げを行っています。

既存の市営住宅については、計画的に居住性や耐久性の向上を図る改修工事を行ってきました。

② 公平で効果的な市営住宅の管理・活用

市営住宅の管理の効率化については、指定管理者制度を導入し維持管理業務を行っています。また、一部の住宅を被災者用の緊急入居先等として有効活用しています。さらに、耐用年数が経過した小規模な市営住宅については、平成 23（2011）年度以降 17 住宅の解体、用途廃止を行うとともに、応募者の収入、家賃負担や居住水準の状況などの把握を行い、住宅困窮度に的確に対応した入居措置に努めています。

③ 高齢者や障害者や子育て世帯向け市営住宅の供給等

本市では、市営住宅長寿命化計画に基づき、統廃合や長寿命化工事を行うこととしています。この計画に基づき、市営住宅の改修に併せて、住戸内手すりの設置等を行っています。



【図 3-8】住戸内手すりの整備

用語

(\*1) PFI・PPP 手法・・・13 ページの用語参照