

東広島市住宅マスタープラン

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



目 次

第1章 はじめに	1
1-1. 全体構成	1
1-2. 策定の目的	2
1-3. 計画の位置づけ	2
1-4. 計画の期間	3
第2章 東広島市の概要	4
2-1. 東広島市の位置と歴史	4
2-2. 土地利用状況	4
2-3. 人口	6
2-4. 住宅数と空き家の状況	8
第3章 これまでの住宅政策	9
3-1. 国の住宅政策	9
3-2. 東広島市の取組状況	11
第4章 市民の考える理想の住まい・住環境	15
4-1. 市民のニーズの把握の必要性・手法	15
4-2. エリアの設定	15
4-3. 調査の実施概要	18
4-4. 調査結果及びその概要	19
第5章 住宅マスタープランの考え方	21
5-1. 基本理念	21
5-2. エリア別理念	22
5-3. 基本目標	23

第6章 施策の方向性.....	30
6-1. 施策体系図	30
6-2. 施策の展開.....	31
(1)ゆとりある良質な住宅ストックの形成と活用促進に向けた施策	31
(2)多様な交流を支える住まいと住環境の実現に向けた施策	34
(3)人々から選ばれる住まいと住環境の実現に向けた施策.....	36
(4)安全で安心な暮らしを支える住まいと住環境の実現に向けた施策	38
(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の実現に向けた施策	39
第7章 計画の執行体制・管理	40
7-1. 多様な組織、団体との連携.....	40
7-2. 計画の進行管理	41

第1章 はじめに

1-1.全体構成

この東広島市住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」という。）の全体構成は、以下のとおりとなっています。

第1章 はじめに

- ・策定の目的、位置づけ、計画期間について定めています。



第2章 東広島市の概要

- ・土地利用状況や人口の動向、住宅数や空き家の状況等、本市における住宅ストックや住生活の現状について整理しています。



第3章 これまでの住宅政策

- ・少子高齢化や人口減少社会への対応等、住生活を取り巻く環境の変化を踏まえた国における住宅政策の方向性について整理しています。
- ・本市における住宅政策について、改訂前の住宅マスタープランの基本目標、具体的な取組実績について整理しています。



第4章 市民の考える理想の住まい・住環境

- ・地域特性を踏まえた住環境づくりの必要性の観点から、地域の自然環境や土地利用状況、住宅の状況等に応じたエリアの設定を行っています。
- ・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実施した市民アンケート調査の結果を示しています。



第5章 住宅マスタープランの考え方

- ・市民のニーズを踏まえ、今後の住宅施策の基本理念、エリア別理念を設定しています。
- ・基本理念、エリア別理念の実現に向けて必要となる施策の5つの枠組みごとに、住宅施策の目指す基本目標を設定しています。



第6章 施策の方向性

- ・5つの基本目標ごとに、目標の実現に向けた具体的な施策の方向性を定めています。



第7章 計画の執行体制・管理

- ・計画の執行体制や進行管理について定めています。

1-2.策定の目的

住宅マスタープランは、平成9（1997）年1月に策定されて以降、国の住宅政策の見直しに伴い、平成19（2007）年3月、平成23（2011）年7月に改訂され、今回で3回目の見直しとなります。

その間、平成18（2006）年6月に住生活基本法が施行され、住宅建設五箇年計画に変わり新たな住生活基本計画が策定され、住宅施策の方針は、住宅の量を増やすことから、住宅の質を高め次世代へ継承できる社会的資産にすることへと大きく転換しました。

昨今、人口の減少、少子高齢化の進行、住宅の過剰供給、新築中心の住宅流通市場などといった構造的な問題を背景に、新たな住宅課題として空き家問題がクローズアップされてきています。本市においても、空き家問題をはじめとし、地域毎に異なる住宅に関する課題が顕在化してきています。

様々な課題に、限られた予算で効果的に対応するには、地域の実情を的確に把握した上で、長期的視点から目標を設定し、それに則した計画を実現していく必要があります。

住宅マスタープランは、目指すべき理想の住まいと住環境とは何かについて、本市の現状を踏まえ、市民と行政がその将来像を共有し、民間の住宅供給事業者や不動産業者等とも力を合わせて計画の実現に向かって行動する基本的な方向性を示すものです。

また、住宅全般に関連する「住環境」の向上という視点から、これまで住宅政策には直接関係ないとされていた分野についても、一部、その意義を捉え直し、各分野との連携を深めていくことを目的としています。

《本計画における「住まい」・「住環境」とは》

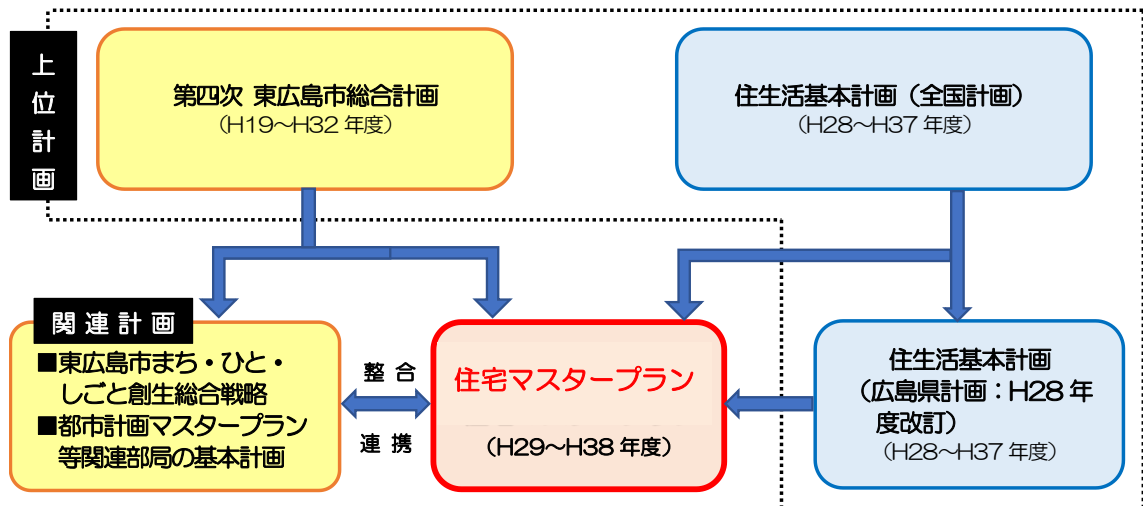
住まい...一戸建て住宅やアパート・マンションなど、居住を目的とする建物

住環境...日常生活の利便性や周辺の治安、気候など、住まいをとりまく社会環境や自然環境

1-3.計画の位置づけ

住宅マスタープランは、本市が進むべき基本的な方向性や諸施策を総合的に示した「第四次東広島市総合計画」を上位計画とした住宅部門の基本計画として位置づけられます。

また、国及び県が策定する「住生活基本計画」との整合を図りながら、都市計画や福祉など関連する部門別計画と連携しつつ計画を推進していきます。



【図 1-1】本計画の位置づけ

《上位計画の概要について》

総合計画…市の最上位計画として位置づけられるものであり、長期的視点から健全なまちづくりを推進するため、東広島市の抱える課題や強みを明らかにした上で、東広島市が進むべき基本的な方向性及び今後実施されるべき諸施策を総合的にまとめたものです。

住生活基本計画(全国計画)…住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。

計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

住生活基本計画(広島県計画)…住生活基本法に基づき、国が策定する住生活基本計画(全国計画)(以下「全国計画」という。)に即して、広島県における住生活の安定の確保及び促進に関する計画として、基本的な方針、地域特性に応じた目標・施策が定められており、平成 28(2016)年 3 月の全国計画の変更を受け、広島県計画も変更されました。広島県計画は、広島県の総合計画「ひろしま未来チャレンジビジョン」が示す基本理念「将来にわたって、『広島に生まれ、育ち、住み、働いて良かった』と心から思える広島県の実現」に向けた住宅施策の基本的な事項を定め、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に位置づけられた施策を反映し整合を図っています。

1-4.計画の期間

計画期間は、平成 29(2017)年度から平成 38(2026)年度までの 10 年間とし、社会経済情勢、国や県の住宅政策の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第2章 東広島市の概要

2-1.東広島市の位置と歴史

(1) 位 置

本市は、広島県のほぼ中心に位置しており、北は三次市及び安芸高田市、東は三原市及び世羅町、西は広島市及び熊野町、南は呉市及び竹原市に面しています。



【図2-1】東広島市の位置

(2) 歴 史

本市は、昭和49（1974）年に西条町、八本松町、志和町、高屋町の4町の合併により誕生しました。

長い歴史と伝統、恵まれた自然環境を背景に「人間と自然の調和のとれた学園都市」を将来の都市像に掲げ、賀茂学園都市建設、広島中央テクノポリス建設の2大プロジェクトを推進し、広島大学の統合移転や近畿大学工学部の移転統合など学術研究機能の集積を進めるとともに、産業団地、産業支援機関などの産業基盤の整備や、新幹線東広島駅、山陽自動車道など高速交通網の整備などにより、都市としての骨格を形成し、大きく発展してきました。

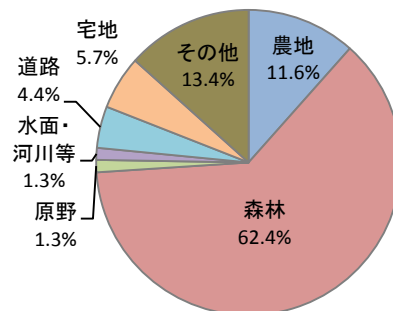
その後、本市は、平成17（2005）年2月の黒瀬町、福富町、豊栄町、河内町、安芸津町との合併を経て、新たな東広島市としてスタートし、平成20（2008）年2月には「未来にはばたく国際学術研究都市～ともに育み、人が輝くまち～」を新しい将来都市像に掲げ、まちづくりを進めてきています。

2-2.土地利用状況

(1) 土地利用

本市は概ね市域の周囲を森林が取り囲んでおり、その内側に広がる平坦地において、主に幹線道路沿いや鉄道駅を中心に宅地が形成されています。また、これら市街地の周辺に農地が広がっています。

【グラフ2-2】地目別土地利用の現況
(平成25年度現在)



市域の構成を平成 25（2013）年度の土地利用の面で見ると、森林、原野、水面・河川・水路を含む自然的土地利用が 65.0%となっており、宅地、道路、その他を含む都市的土地利用が 23.5%、農業的土地利用が 11.6%となっています。



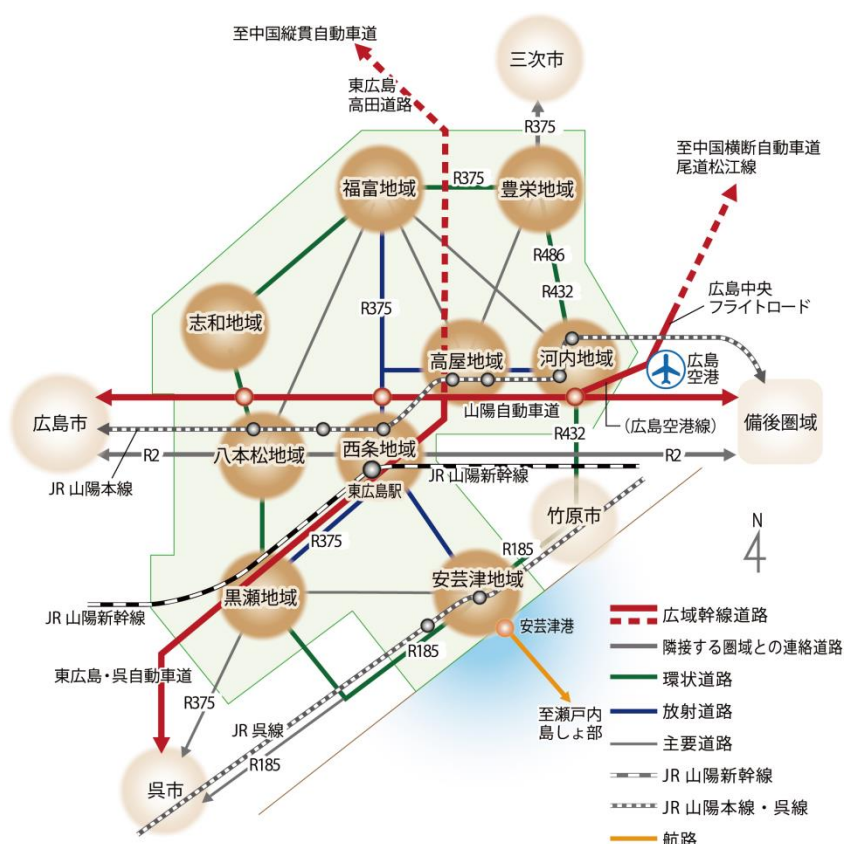
【図 2－3】空から見た東広島市

(2) 道路、交通

本市における広域的な高規格道路網は、山陽自動車道のほか、東広島・呉自動車道が全線開通しています。また、国道 2 号安芸バイパスの整備が進められており、北部を縦断して安芸高田市に至る東広島高田道路が計画されています。

地域間の幹線道路網は、東西方向では国道 2 号及び国道 486 号と沿岸部の国道 185 号が、南北方向では国道 375 号及び国道 432 号が幹線としての役割を果たしているほか、主要地方道、一般県道が国道を補完してネットワークを形成しています。また、これらに連絡する市道が市民の日常生活を支えています。

本市の公共交通は、JR 山陽本線、呉線、JR 山陽新幹線の鉄道、バス路線、航路、近接する広島空港など、多様な交通機関を利用することが可能となっています。



【図 2－4】交通ネットワーク

2-3.人口

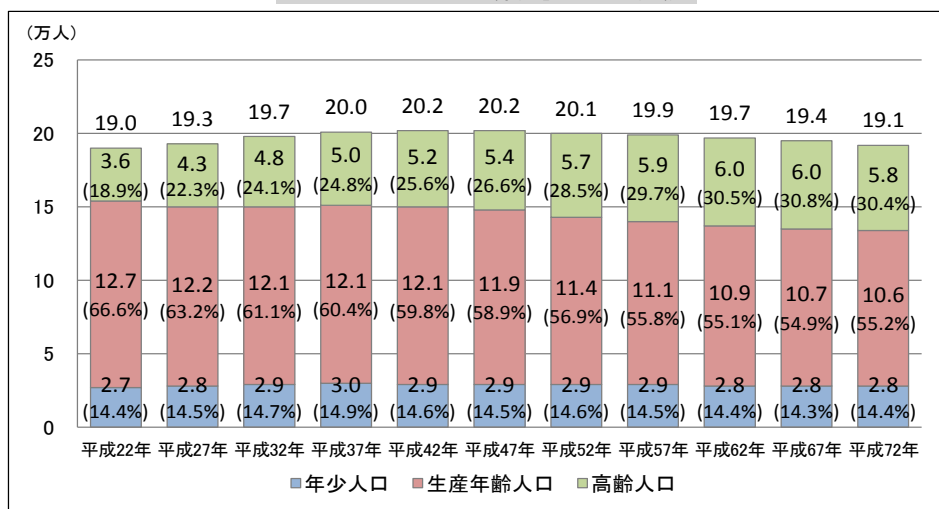
(1) 人口の動向（本市全体の人口推移と将来推計）

全国の人口は、平成 20（2008）年をピークとして減少局面に入っており、また、高齢化も進行してきており、今後、加速度的に人口減少が進み、高齢化が進行すると予想されています。

一方、本市の人口は、大学の移転や好調な企業立地を背景に、順調に増加を続けてきました。特に、本市においては、20 歳前後の学生が多いのが特徴です。今後、人口構成で多数を占める団塊の世代の減少、少子化の影響や大幅な社会増^{（*1）}が見込めないことから、将来的には人口減少に転じることが予測されています。

そのため、今後 10 年間は、産業振興や子育て支援、定住促進を重点的に推進し、市民生活の向上と都市機能の強化を図ることで、早期に出生率の向上を図るとともに、持続的な社会増を実現することで、その後の人口減少を抑制し、平成 72（2060）年に人口 19.1 万人を維持することを目標としています。

【グラフ2-5】目標推計人口の推移

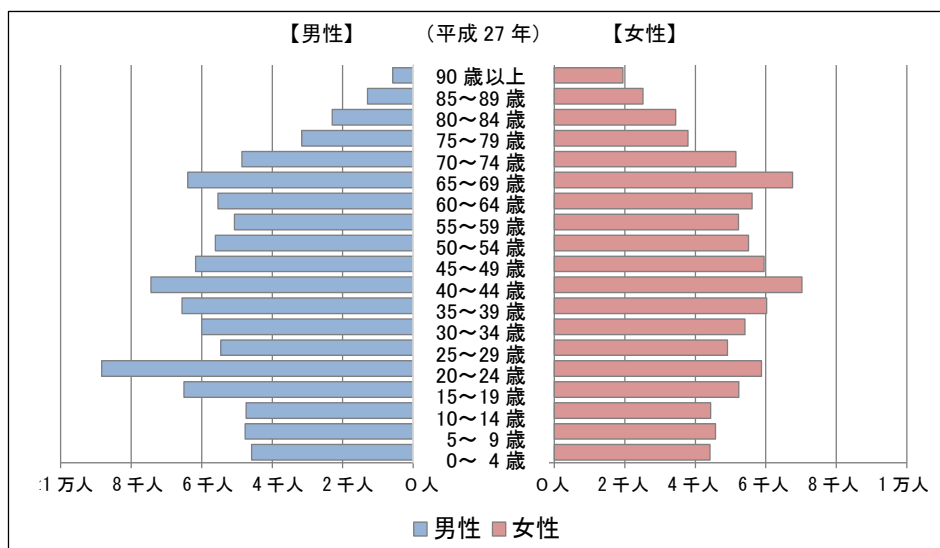


資料：東広島市長期人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

用語

（*1）社会増・・・転入者が転出者を上回ること。

【グラフ2-6】年齢階層別人口（平成27年）

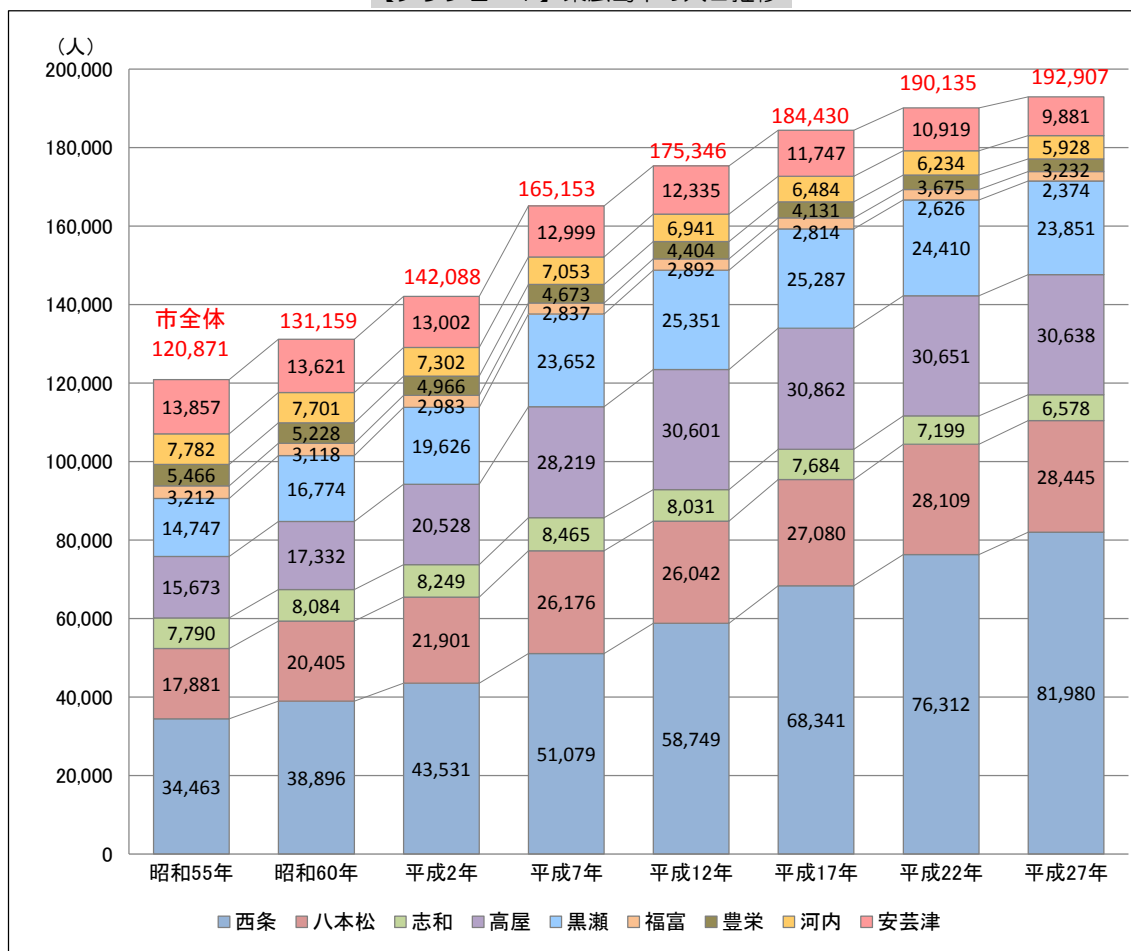


資料：国勢調査

(2) 地域別の人口の推移

本市の人口は、平成27（2015）年国勢調査によると市全体で192,907人で、近年、西条町、八本松町以外の地域では横ばいまたは減少傾向となっています。

【グラフ2-7】東広島市の人口推移



資料：国勢調査

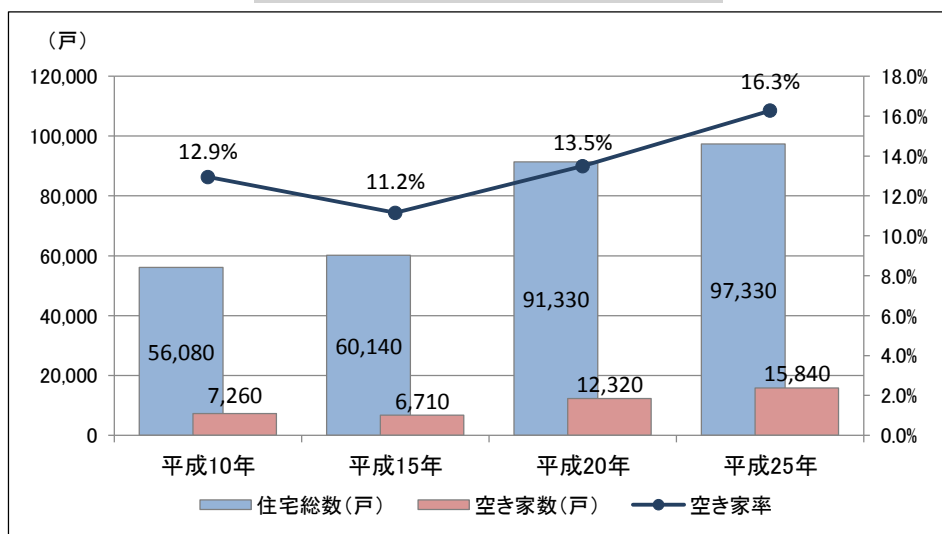
2-4.住宅数と空き家の状況

本市の住宅数の状況は、企業誘致による生産年齢人口の増加等により増加傾向にあり、平成25（2013）年の市内の総住宅戸数は約97,330戸と市内の総世帯数の約80,970世帯を上回っています。

また、住宅の築年数を見ると、県全体に比べ平成3（1991）年以降に建築されたものが多く、比較的新しい年次に新築された住宅が多いことがうかがえます。

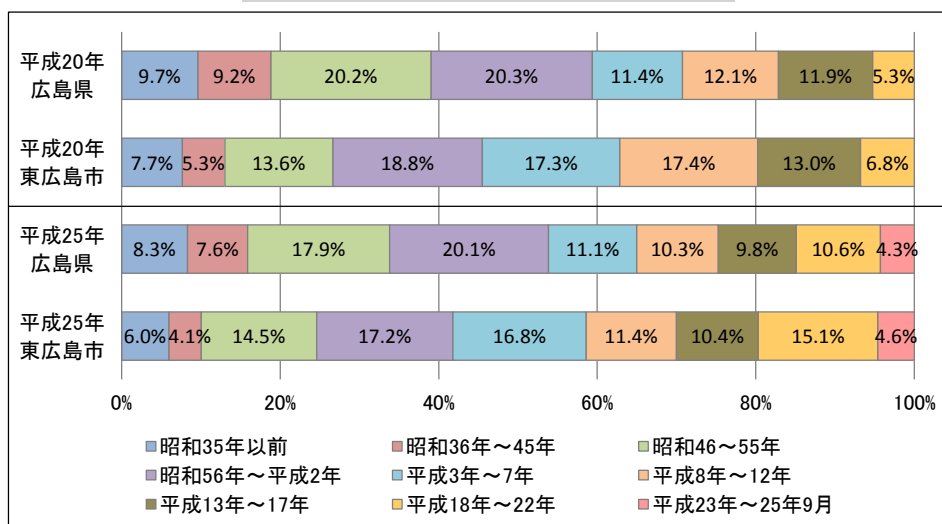
一方、住宅数の増加に伴い、空き家となる住宅の数も増加傾向にあり、住宅・土地統計調査による空き家率（※1）は16.3%まで上昇しています。

【グラフ2-8】住宅数と空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

【グラフ2-9】持ち家の築年別ストック数



資料：住宅・土地統計調査（平成20年・25年）

用語

（※1）空き家率・・・住宅数（戸）に対する空き家数（戸）の割合

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^{（＊）}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、公的直接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 ^{（＊2）} 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

（＊1）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。

（＊2）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^(※1)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^(※2)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^(※3)」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、身体状況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^(＊1)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

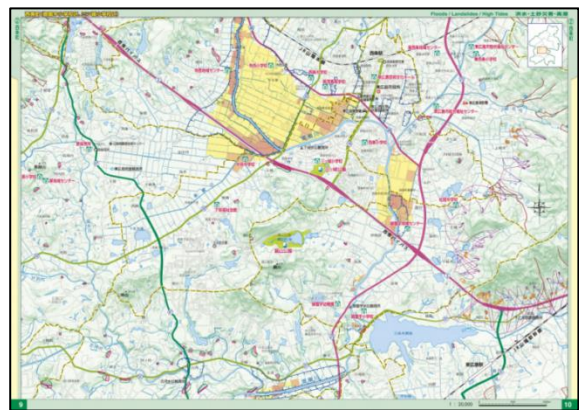
質の高い住宅の普及を促進するため、住宅リフォーム等に関するパンフレットの配布や広報紙、ホームページ、FM 東広島等を活用し、積極的に市民に情報提供を行ってきました。

また、リフォームや住宅に関する相談などを行う住まいの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^(*)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^(*)」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^(*)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^(*))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

- (*)1 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^{（*1）}）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おります。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

第4章 市民の考える理想の住まい・住環境

4-1.市民のニーズの把握の必要性・手法

本市は、都市部や農山漁村など特色ある地域構造を有するとともに、その住民構成も大学生をはじめとした若者世代、外国人市民などを含め様々な市民が居住する特徴のあるものとなっています。そのような中、少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化に伴い、住宅や住環境に求める市民のニーズも多様化してきています。

住生活は、市民の生活の最も基本となるものであり、市民のニーズを踏まえた住宅施策を進めていくことが重要であることから、住宅マスタープランの見直しにあたり、「東広島市の住まいに関するアンケート調査」を実施し、それによって把握した市民のニーズを計画に反映させることとしました。

4-2.エリアの設定

(1) エリア設定の目的

これまでの住宅マスタープランでは、市内一律で住宅政策の基本的な方向性を示してきました。

本市は、海、山、田園などの自然環境や歴史文化に恵まれる一方、高速交通網の整備や賀茂学園都市・広島中央テクノポリスの建設によって、大学・試験研究機関、先端技術産業の集積も見られ、場所により特色のある地域構造となっています。

そこで、新たな住宅マスタープランにおいては、これら地域の特性を踏まえ、人口集積の状況、土地利用や都市化の状況と将来像（第2次東広島市都市計画マスタープラン）、不動産取引の状況等に応じて市域を3つのエリアに類型化し、エリアごとに計画の施策展開を検討していくこととします。

そのため、「東広島市の住まいに関するアンケート調査」より、市全体での分析に加え、エリアごとに市民の住まいや住環境に関する意識等の意見を集約・分析しています。

(2) 各エリアの範囲・定義

各エリアの範囲・定義は、以下のとおりとします。

エリア区分	中央にぎわい居住エリア	
範囲・定義	- 交通結節点機能を中心に商業・業務などの都市的な機能が集積し、人口が集中している地域 - 民間による中古住宅の流通が盛んな地域	 出典：Google Earth

エリア区分	近郊のびのび居住エリア	
範囲・定義	- 中央にぎわい居住エリア以外の、ある程度の都市機能、人口が集積している市街地地域 - 民間による中古住宅の流通が可能な地域	 出典：Google Earth

エリア区分	郊外ゆとり居住エリア	
範囲・定義	- 豊かな自然環境と調和した、人口密度の低い住居地域 - 民間による中古住宅の流通が難しい地域	 出典：Google Earth

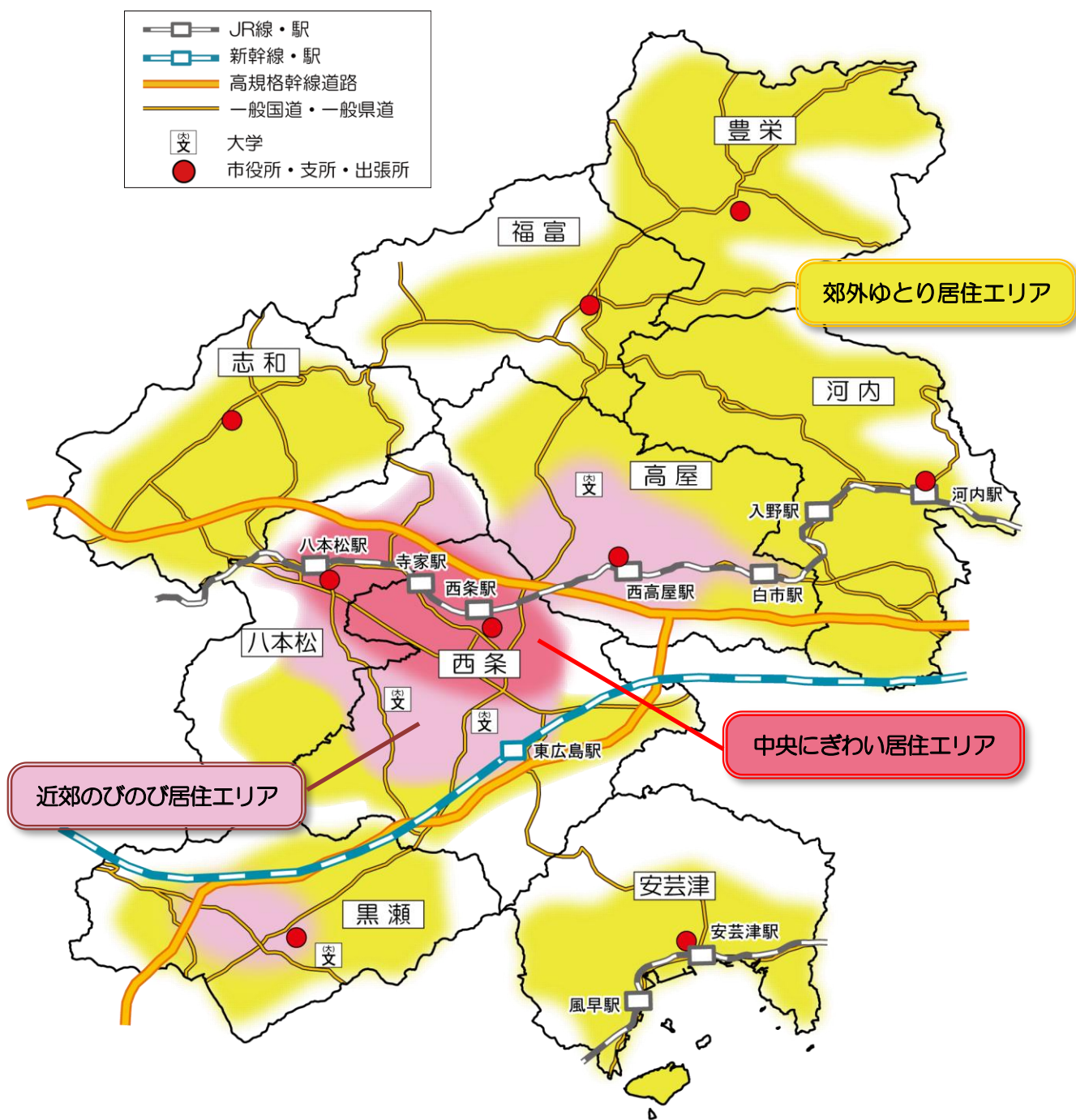


図4-1 エリア区分

4-3.調査の実施概要

1) 調査の目的

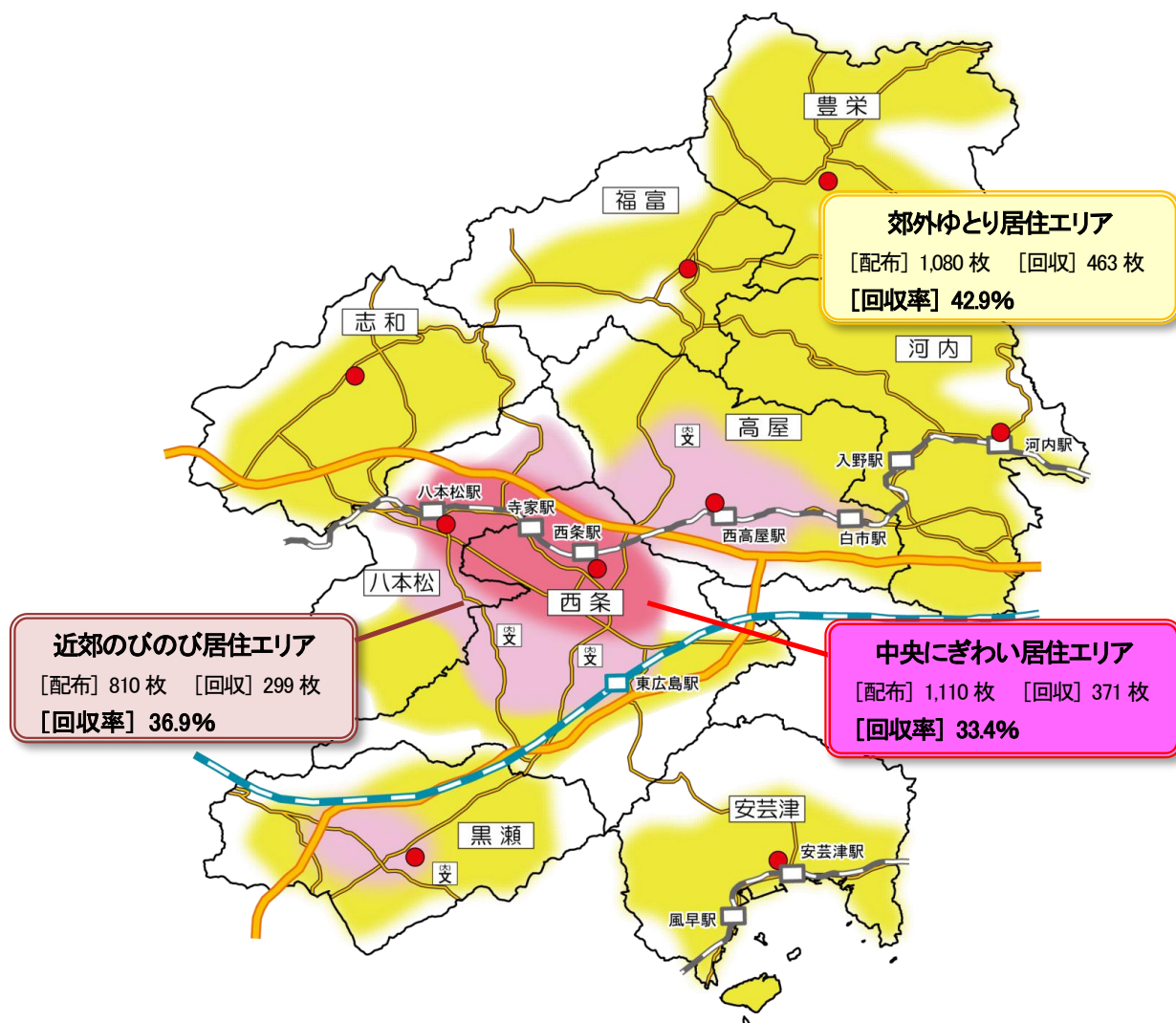
住宅マスタープランの見直しにあたっての基礎資料として、市民の住まいや住環境に関する意識等に関する意見を集約・分析し、住宅・住環境に関する本市の現状や今後の住宅施策に関するニーズを把握することを目的として調査を実施しました。

2) 調査対象 : 本市在住の20歳以上の市民

3) 調査方法 : 住宅マスタープランで設定した3エリアの人口比に従い、計3,000人を住民基本台帳より無作為に抽出、アンケート調査票を郵送で配布し、郵送で回収した。

4) 調査期間 : 平成29(2017)年2月13日～3月10日

5) 配布回収状況: 配布数 3,000 枚 回収数 1,133 枚 回収率 37.8%



4-4.調査結果及びその概要

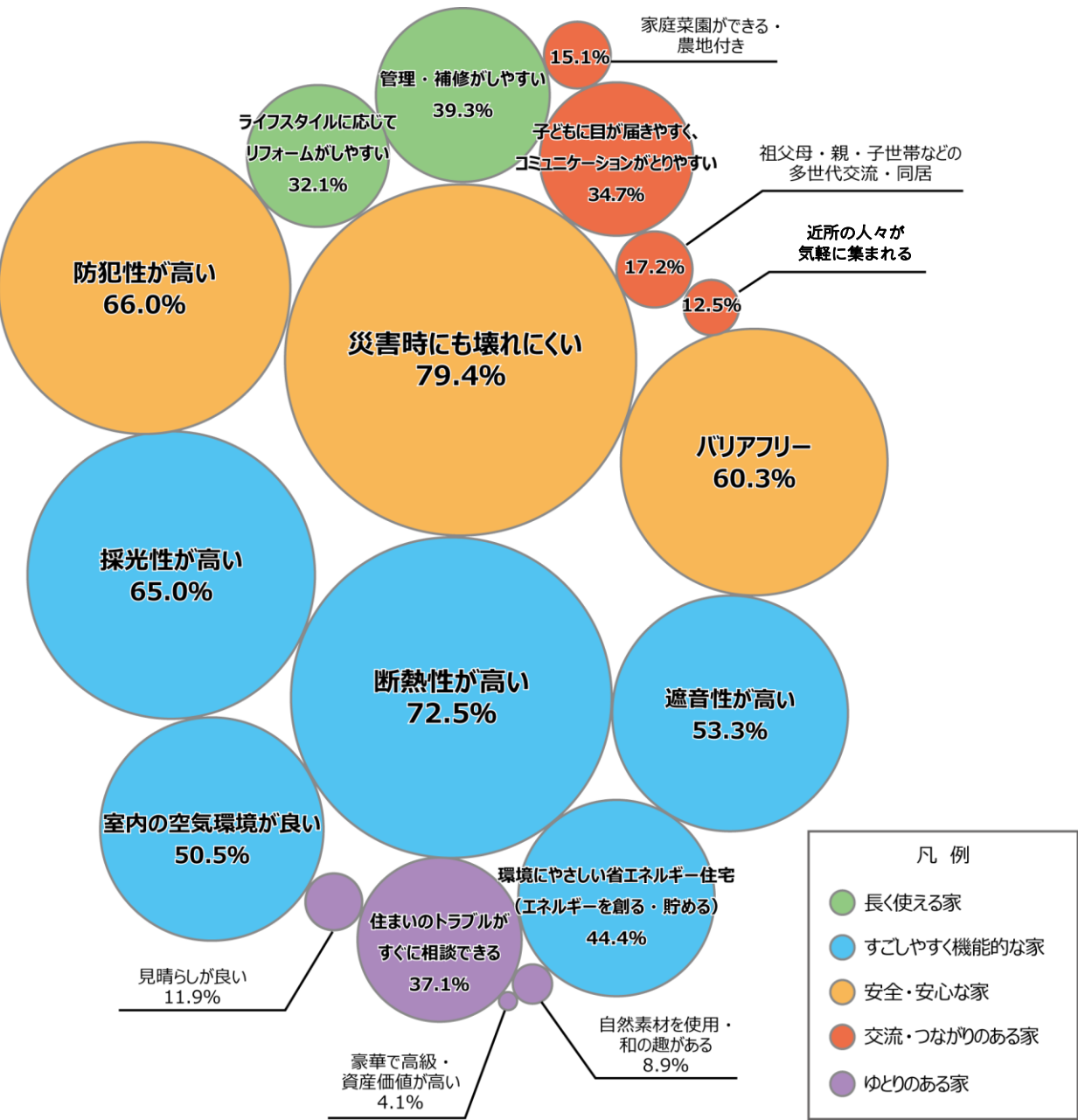
(1) 理想の住まいとは

住宅・住環境に関する本市の現状・課題及び今後の住宅施策に関するニーズを把握するために実施した「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）において、「理想とする住まいを考えたときに重要だと思うことは何か」を尋ね、「重要」と回答した人の割合を円の大きさで示すバブルチャートで示し分析しました。

市の傾向

「安全・安心な家」と「すごしやすい機能的な家」に市民ニーズが集中していることから、「防犯・防災に配慮された安全・安心で過ごしやすい住まい」を求める人が多いと考えられます。

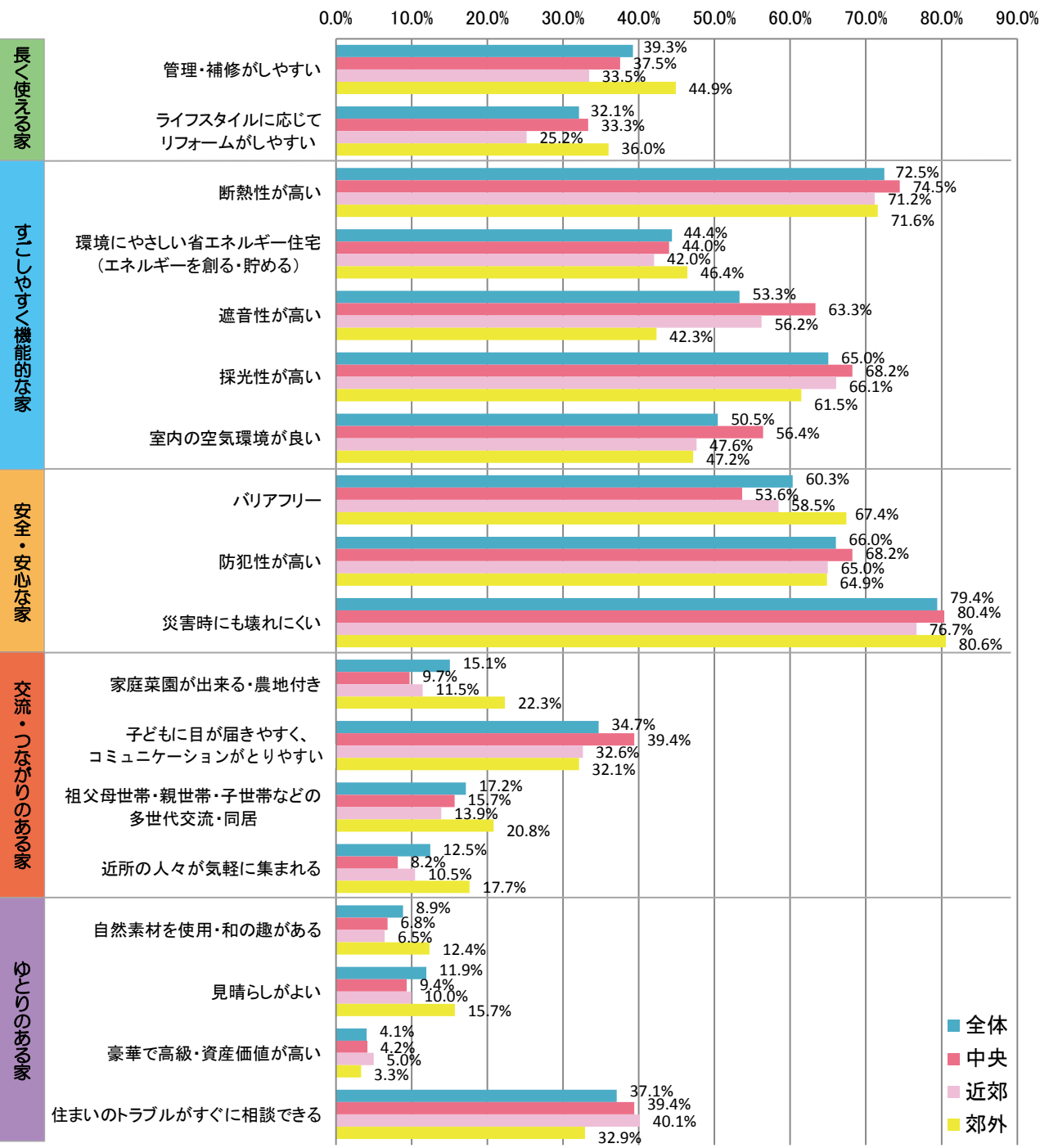
東広島市に求められる理想の住まい（市全体の傾向）



エリア別傾向

○中央では「遮音性が高い」、「採光性が高い」、「室内の空気環境が良い」など「住宅の性能」への関心が他のエリアより高くなっています。
○郊外では「管理・補修、リフォームがしやすい」といった「長く使える家」への関心や「バリアフリー」、「多世代交流」、「気軽に集まれる場」などの、高齢者への配慮や世代間・隣近所での交流にかかる関心が他のエリアより高くなっています。
○近郊は、中央と郊外との概ね中間にあたる傾向にあります。

東広島市に求められる理想の住まい（エリア別の傾向）



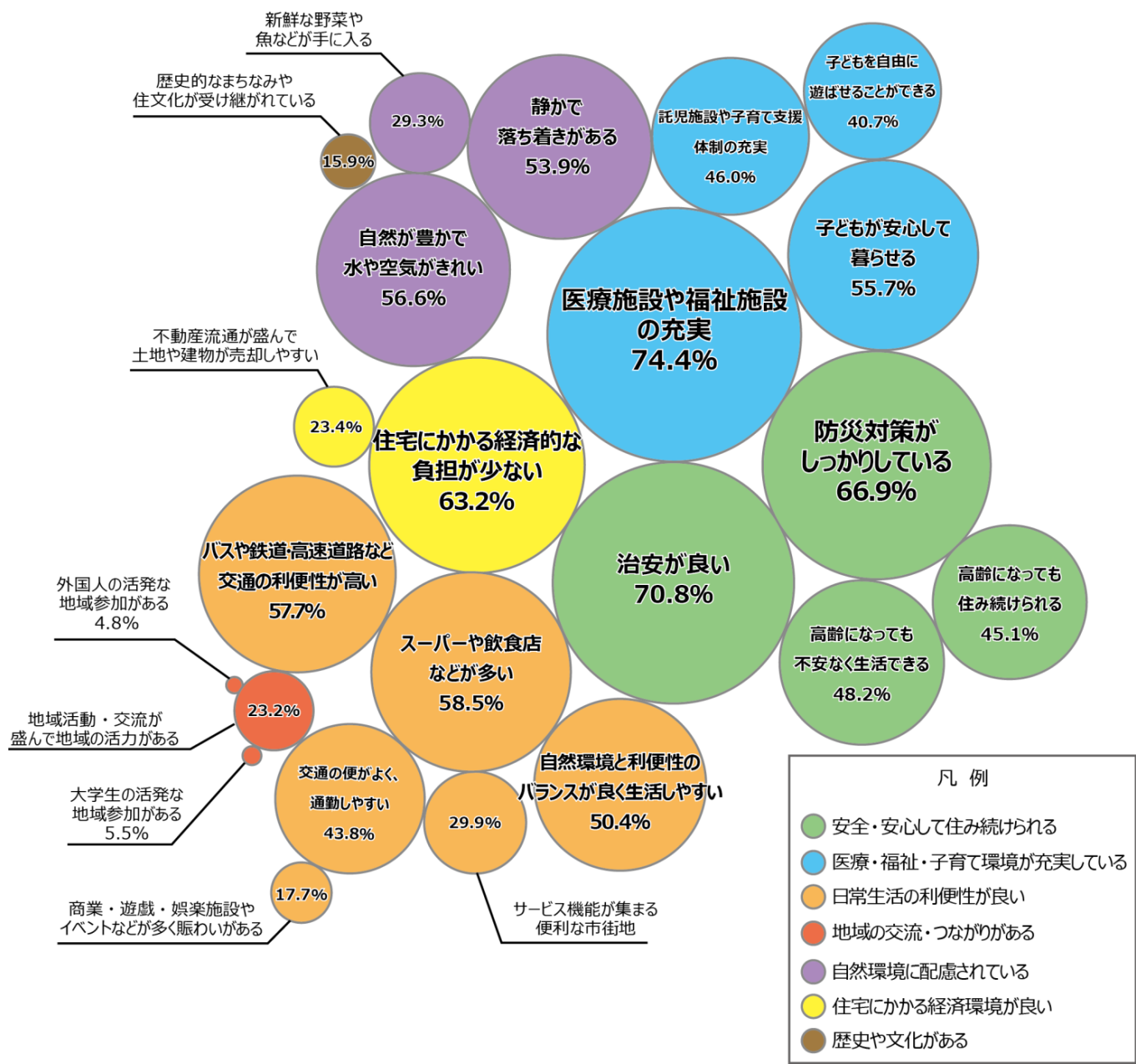
(2) 理想の住環境とは

「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）において、「理想とする住環境を考えたときに重要だと思うことは何か」を尋ね、「重要」と回答した人の割合を円の大きさで示すバブルチャートで示し分析しました。

の市
傾全
向体

どのエリアでも共通して「医療施設や福祉施設の充実」が重視される傾向にあります。また、「安全・安心して住み続けられる住環境」の割合も高いことから、「医療・福祉施設が整った安全・安心な住環境」を求める人が多いと考えられます。

東広島市に求められる理想の住環境（市全体の傾向）

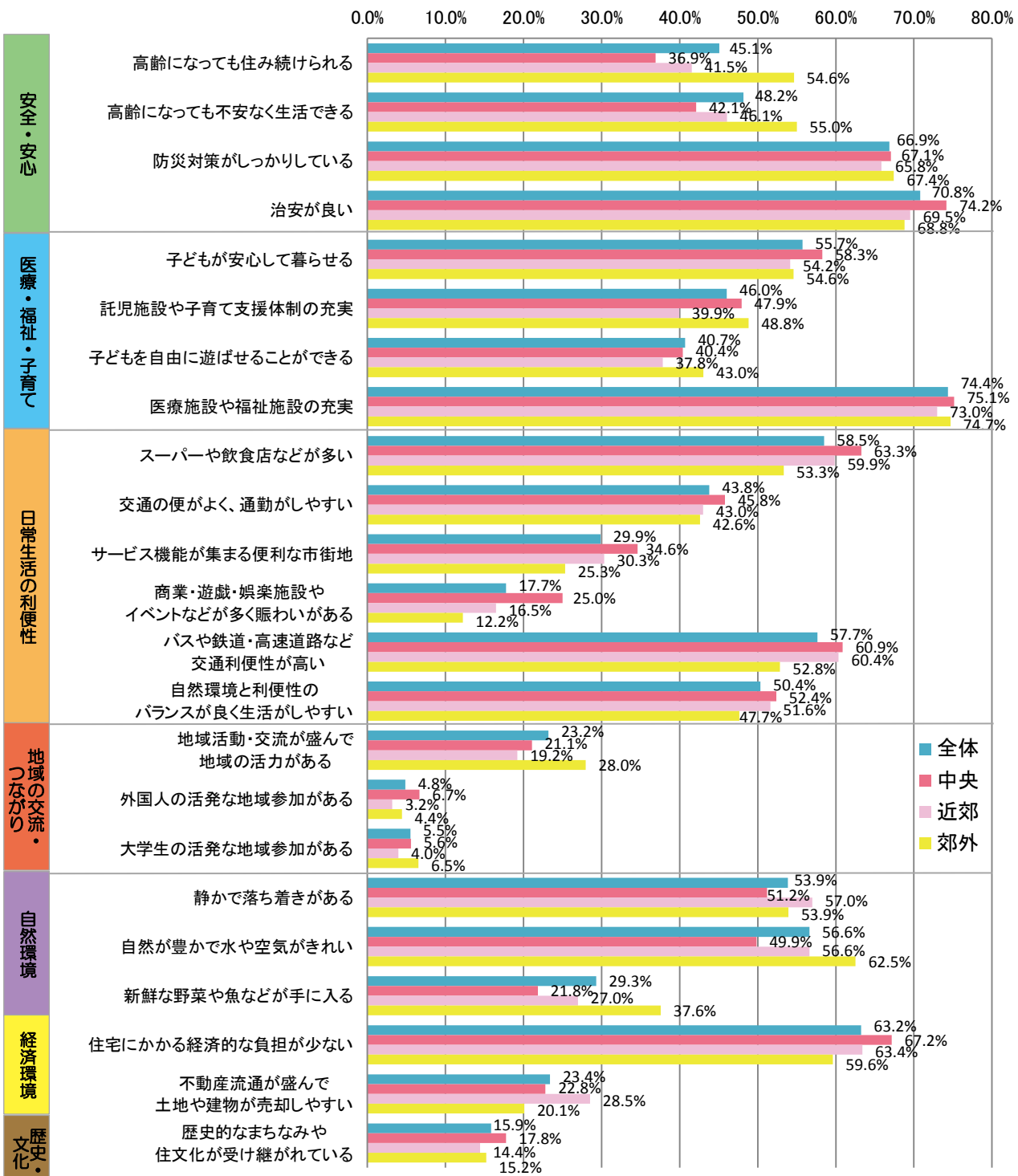


の
傾
ア
向
別

〇エリア別にみると、「治安が良い」、「住宅にかかる経済的な負担が少ない」、「日常生活の利便性が高い」住環境を求める市民ニーズは中央ほど高くなる傾向にあります。

〇一方、「高齢になっても地域に住み続けられる」、「高齢になっても不安なく生活できる」は、郊外にいくほど重視されている傾向にあります。

東広島市に求められる理想の住環境（エリア別の割合）



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

○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

○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	○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	○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	○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

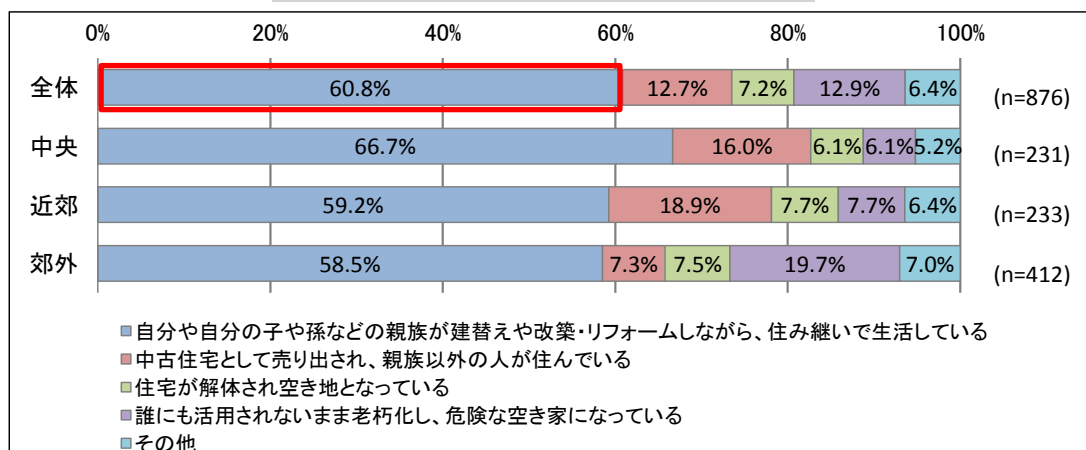
- ① 持ち家に住む人の多くは、30年後の自宅について「自分や自分の子や孫などの親族が建替えや改築・リフォームをしながら住み継いで生活している」と考えているにもかかわらず、有効に活用されていない状況が見られることから、持ち家を適切に維持管理するとともに、適切なリフォームを施したりして、質の高い住宅ストックとして長く利活用するよう促していくことが必要です。（グラフ 5-1 参照）
- ② 民間賃貸住宅においても、築年数が経過して設備などが古くなった賃貸住宅の空き室が増える傾向にあり、収納や設備の充実等のニーズに応じた適切なリフォームによって、賃貸住宅の質を向上させ活用していく必要があります。（グラフ 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

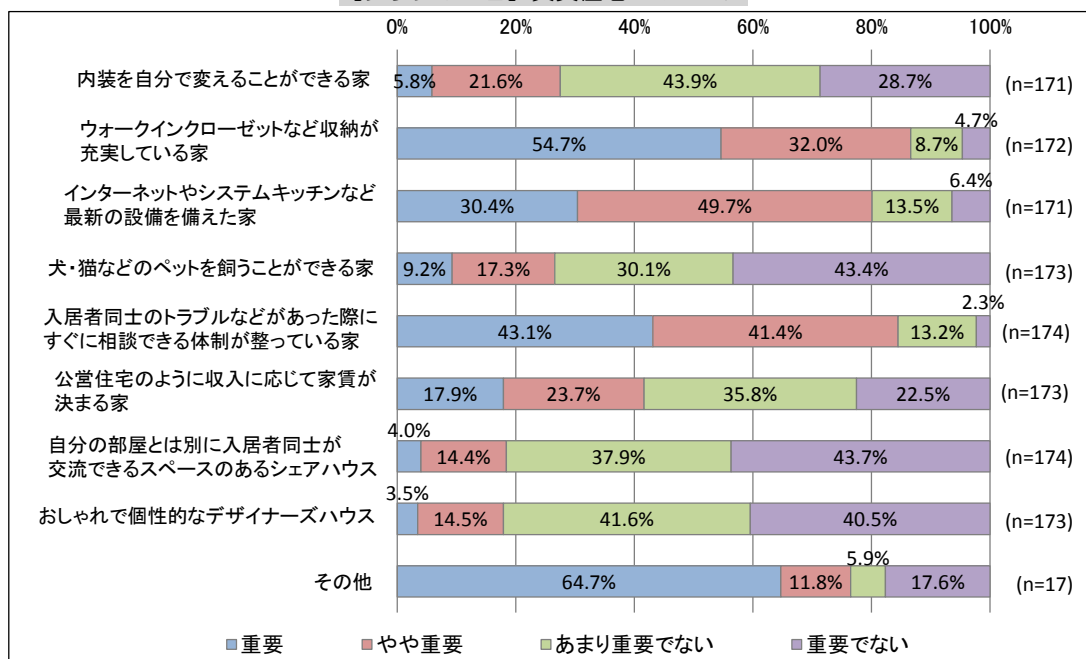
- ④ 本市では、平成 27（2015）年 3 月に環境をキーワードとしたまちづくりの構想である「東広島市環境先進都市ビジョン」を策定し、「スマートシティ^{（＊１）}の構築」、「ひがしひろしま環境スタイル」などの目標を掲げ、次世代型の環境都市の構築を目指しています。また、市民が理想とする住まいを考える上で、住宅の断熱性やエネルギーを効率的に創る・使うことが重要視されていることから、住宅にかかわる分野においても、エコリフォーム^{（＊２）}などの啓発や情報発信などで市民意識を醸成するとともに、環境にやさしい住まいの普及に努めることが必要となります。（表 5-3 参照）

【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）

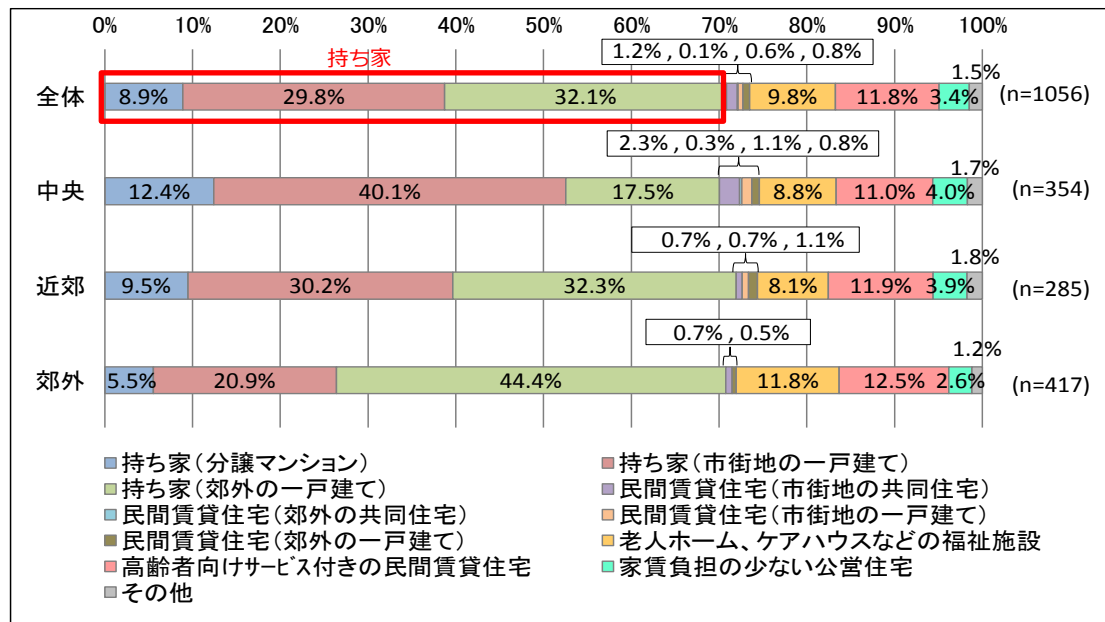
順位	理想の住まいのために重要なこと	重要と回答
1	地震や火災などの災害時にも壊れにくい安全な家	79.4%
2	夏涼しく冬あたたかい断熱性の優れた家	72.5%
3	泥棒などの不審者が入りにくい防犯性の高い家	66.0%
4	採光性のよい、明るくすがすがしい家	65.0%
5	年をとったり体が不自由になっても住みやすいバリアフリー化がされている家	60.3%

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

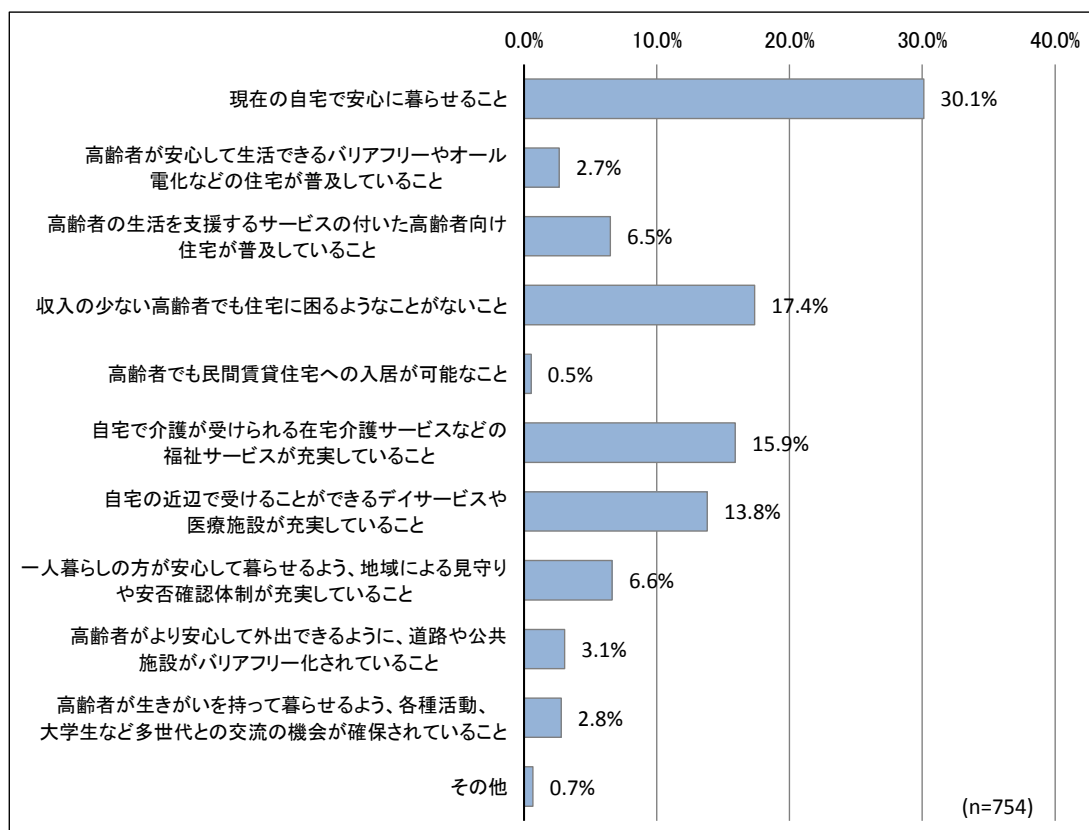
- ① 本市には4つの大学が立地し、多くの学生が居住しています。また、多くの外国人市民も居住しています。学生や外国人市民が多く居住している地域や、移住・定住者が多く居住している地域など、地域の特性に応じた住宅の確保、地域の受け入れ体制の整備などの住環境の整備が必要となってきます。
- ② 本市においても、今後、ますます高齢化が進行していくことが予想されています。このような状況の中、理想の老後の住まいとしては持ち家を望む市民が多く、また、多くの市民が老後を過ごすために必要な住環境としては、医療施設や福祉サービスの充実とともに、現在の住宅で安心して暮らせることが重要であると考えています。そのため、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

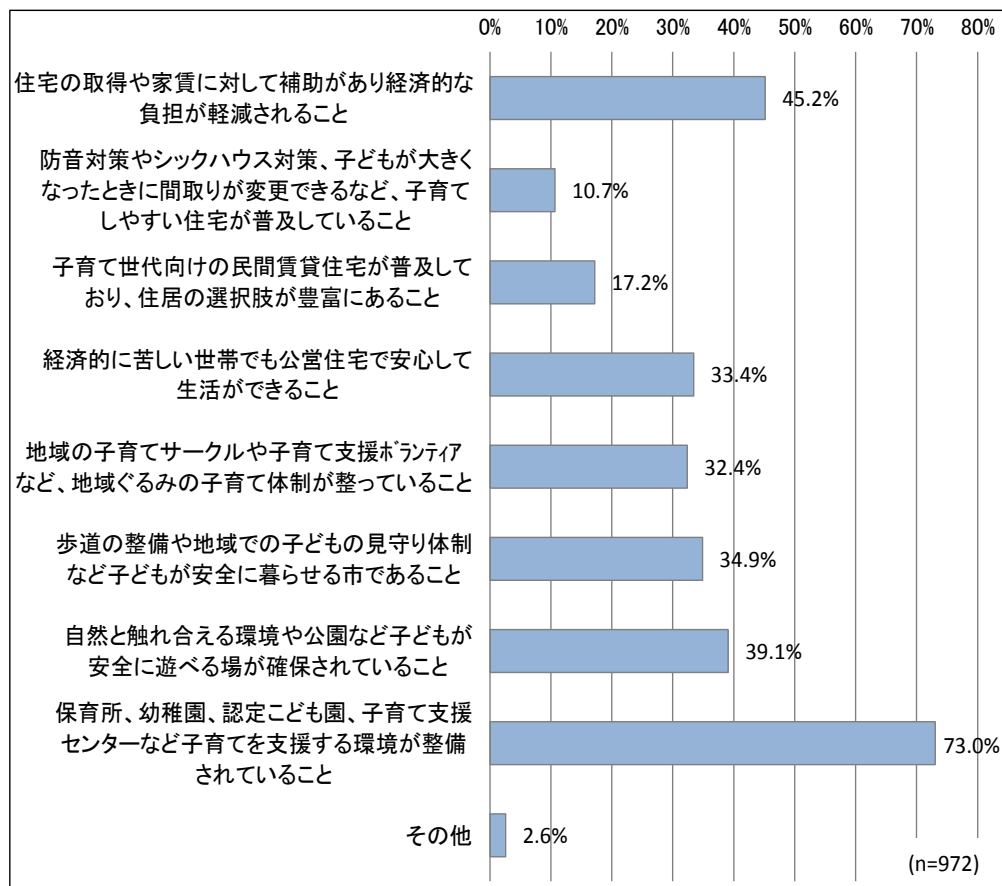


資料：東広島市の住まいに関するアンケート調査（平成 29 年 3 月）

(3) 基本目標 3：人々から選ばれる住まいと住環境の実現

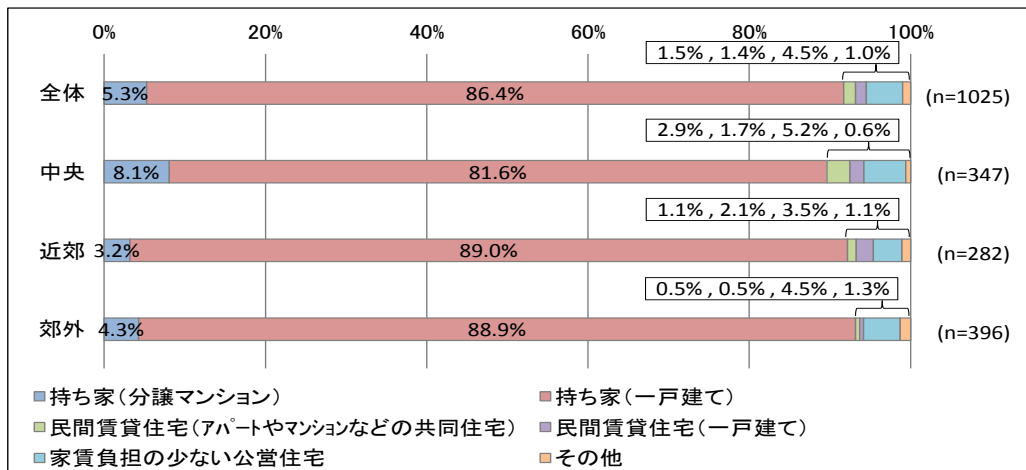
- ① 結婚・出産を希望する若者や子育て世代は、保育所、幼稚園、認定こども園、子育て支援センターなど子育てを支援する環境整備に対するニーズが高いことから、これらの環境整備や地域ぐるみで子どもを育む環境の整備に取り組んでいく必要があります。（グラフ 5-6 参照）
- ② 子育て世代の理想の住まいとして、約 8 割の市民が持ち家（一戸建て）と考えており、良好で魅力的な住環境の住宅用地を供給して持ち家（一戸建て）を求める方のニーズに応えるとともに、親との三世代同居や近居の促進などについても検討し、取り組んでいく必要があります。（グラフ 5-7 参照）
- ③ 本市の持ち家は、広島県全体と比較しても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）

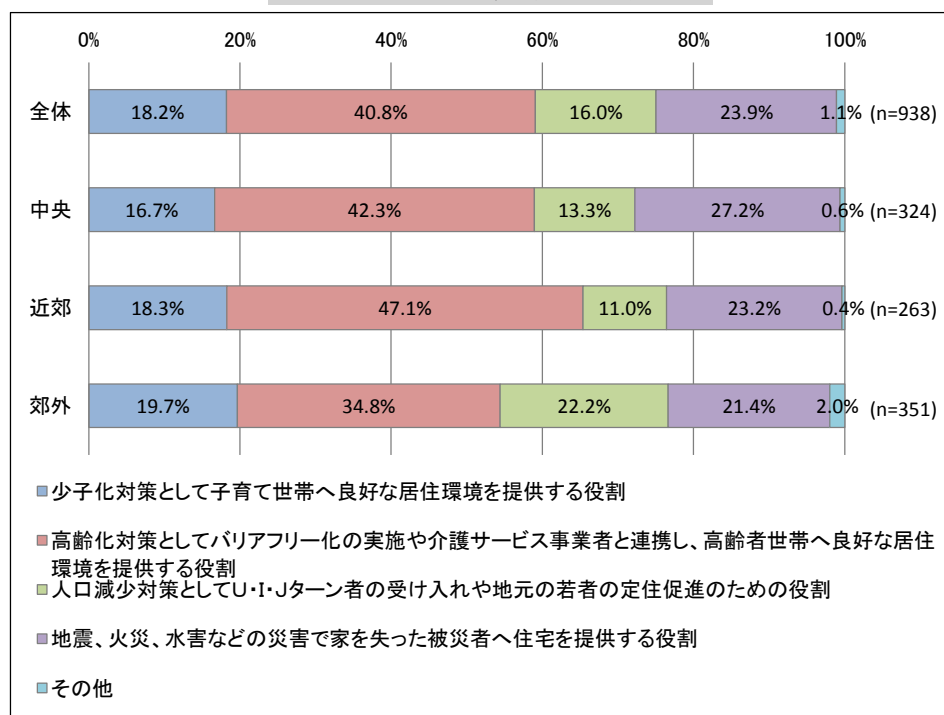
順位	理想の住まいのために重要なこと	重要と回答	理想の住環境のために重要なこと	重要と回答
1	地震や火災などの災害時にも壊れにくい安全な家	79.4%	医療施設、福祉施設が充実しており、安心して生活が送れる	74.4%
2	夏涼しく冬あたたかい断熱性の優れた家	72.5%	防犯灯整備や防犯活動などで犯罪が少なく治安が良い	70.8%
3	泥棒などの不審者が入りにくい防犯性の高い家	66.0%	治水や土砂対策、避難所整備など防災対策がしっかりしており、安心して生活ができる	66.9%
4	採光性のよい、明るくすがすがしい家	65.0%	土地や建物にかかる税金などが安く、住宅にかかる経済的な負担が少なくて済む	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）

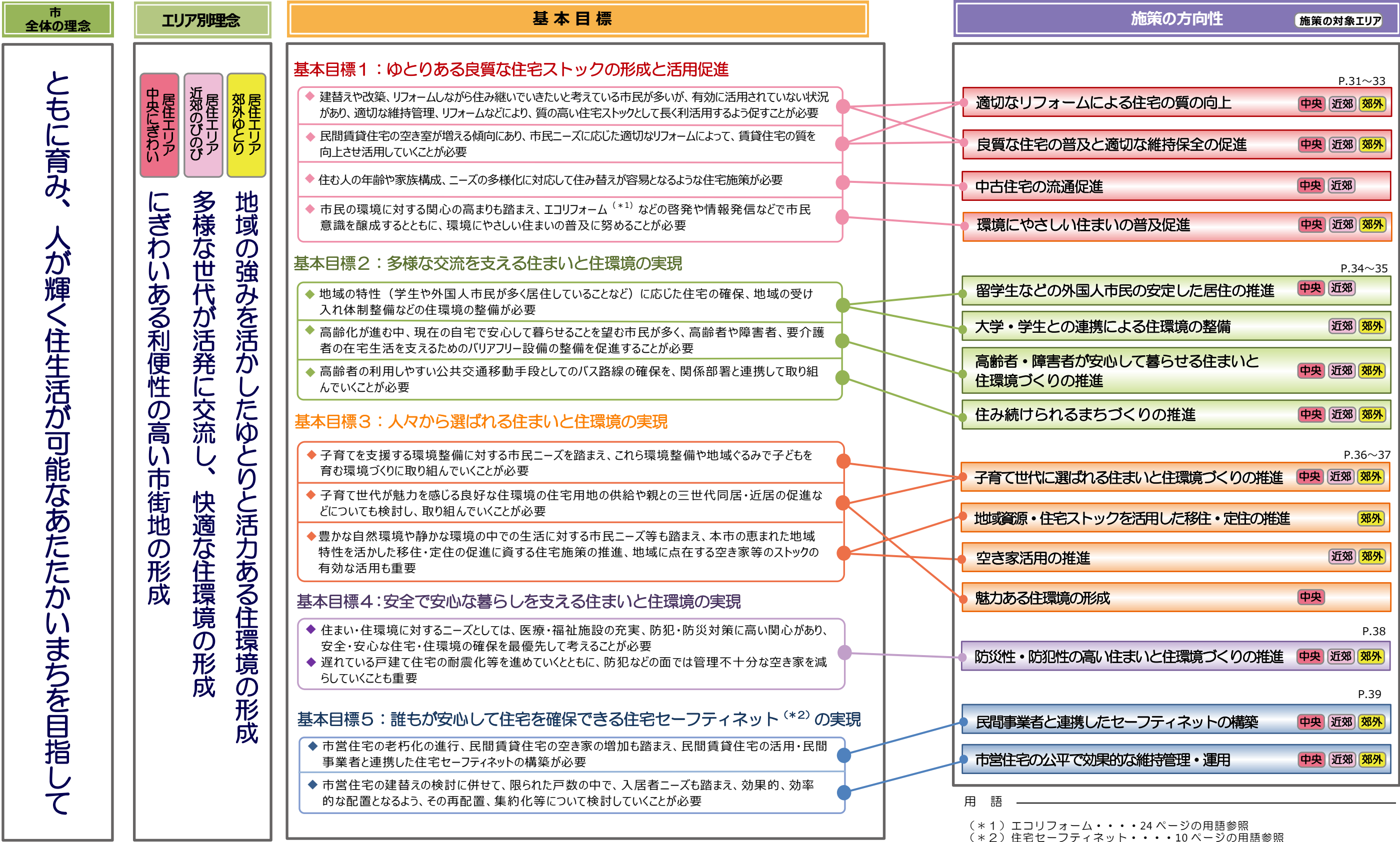
用 語

(＊1) 住宅セーフティネット・・・10 ページの用語参照

第6章 施策の方向性

6-1. 施策体系図

市全体の理念、エリア別理念を基に、5つの基本目標を掲げました。基本目標の達成に向け、住環境に関する具体的な施策を総合的かつ計画的に推進していきます。
また、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な施策のポイントを施策の方向性として整理しています。各施策について、地域特性を踏まえ重点的に取り組むエリアも設定しています。



6-2.施策の展開

(1) ゆとりある良質な住宅ストックの形成と活用促進に向けた施策

不適正管理住宅の抑制や適切な維持管理・リフォームの促進などにより、良質な住宅ストックを形成し、活用される環境整備に取り組みます。

1) 施策の方向性

エリア別の地域特性に応じて次の施策を展開します。

施策 1 適切なリフォームによる住宅の質の向上

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 主に持ち家の所有者に対して、住宅の耐震性能やバリアフリー性能などの向上や、住む人のニーズに沿ったリフォームが出来るよう各種支援制度などの情報提供を行っていきます。（32 ページ「本市の民間住宅に関する各種支援制度一覧」参照）
- 民間賃貸住宅については空き家が多い一方で、高齢者等のためのバリアフリー設備の整備が遅れているという現状があります。賃貸住宅のオーナー等に対して、今後の需要に応じたリフォームをするよう行政としてどのような働きかけができるかについて、対策を検討していきます。

本市の民間住宅に関する各種支援制度一覧

平成 29(2017)年 4 月 1 日現在

制 度	内 容
提携融資制度	市内に勤務、又は居住している勤労者等に対して、教育費、住宅費、医療費、介護器具購入費、冠婚葬祭費、東広島市墓園の使用料等、下水道整備に伴う改築費用について、中国労働金庫と提携した融資を行っている。
木造住宅耐震診断事業	市内に存する木造住宅(長屋を含む。)において、応募のあった住宅(当該実施要綱に該当する住宅に限る。)に対し、市が診断士を派遣し耐震診断を実施する。
小型浄化槽設置整備事業補助金	生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止することにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与することを目的とし、小型浄化槽を設置する方に市が補助金を交付する。
スマートハウス ^(※1) 化支援補助金	省エネルギー及び新エネルギーの活用を推進することにより、地球環境の保全に寄与するとともに、市民の環境保全に関する意識の高揚を図ることを目的に住宅のスマートハウス化を支援する。
木造住宅耐震改修補助金	市内に存する木造住宅(長屋を含む。)において、応募のあった住宅(当該実施要綱に該当する住宅に限る。)に対し、市が耐震改修に係る費用の一部を補助する。
介護保険住宅改修費支給制度	要支援または要介護認定を受けている在宅の方で、日常生活上、困難となる箇所につき、手すり取付など比較的小規模な限られた項目の工事を対象として、地域包括支援センターや居宅介護支援事業所のケアマネージャーを通して工事の事前申請を行い、住宅改修した方に住宅改修費を支給する。 支給対象となる住宅改修費の上限は 20 万円で、介護認定にあわせて発行される介護保険負担割合証の負担割合に応じて支給される。
障害者日常生活用具等給付事業(居宅生活動作補助用具)	下肢、体幹機能障害又は乳幼児期以前の非進行性脳病変による運動機能障害3級以上の身体障害者などの障害による日常生活上の困難を解消するため、改修工事費の一部を給付する(新築は対象外)。
薪・木質ペレットストーブ設置補助金	地域資源を活かした再生可能エネルギーの利活用を推進し、市民の環境保全に関する意識の高揚を図ることを目的とし、木質バイオマスを活用した薪ストーブ・木質ペレットストーブの設置に係る本体購入費及び設置工事費等について、支援する。

用 語

(※1) スマートハウス・・・12 ページの用語参照

施策 2 良質な住宅の普及と適切な維持保全の促進

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 住宅に長く住み続け、その価値を維持していくためには、住む人が定期的に住宅の点検をし、必要に応じて補修をしていく必要があります。そのため、住宅が適切に維持管理されるよう、住宅の所有者等に対して必要な情報提供をしていきます。また、長期優良住宅^(※1)の所有者に対しては、法律で作成が義務付けられている点検・修繕計画書に沿って点検等をするよう指導・助言を行っていきます。

施策 3 中古住宅の流通促進

対象エリア：中央・近郊

- 空き家の発生抑制や中古住宅の円滑な取引が可能となるよう、法務局、（公社）広島県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会広島県本部など関係団体と連携しながら、効果的な対策について検討を進めていきます。

施策 4 環境にやさしい住まいの普及促進

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 東広島市スマートハウス^(※2)化支援補助金の交付、長期優良住宅制度やエコリフォーム^(※3)の啓発及び補助制度についての情報提供を行っていきます。

2) 成果指標

成 果 指 標		現状	目 標	
			目標値	目標年度
1	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	31%	現状以上	平成 38 年
2	長期優良住宅の認定件数割合 (認定件数／新設住宅着工件数(戸建))	25%	30%	平成 38 年

1：住宅・土地統計調査から

2：住宅課

用 語

(※1) 長期優良住宅・・・9 ページの用語参照

(※2) スマートハウス・・・12 ページの用語参照

(※3) エコリフォーム・・・24 ページの用語参照

(2) 多様な交流を支える住まいと住環境の実現に向けた施策

学生、外国人市民の受け入れ体制の整備や高齢者等が安心して自宅で暮らせる住まいづくりの支援等により、様々な属性の市民が本市に住まい、交流できる住環境の整備に取り組めます。

1) 施策の方向性

エリア別の地域特性に応じて次の施策を展開します。

施策 1 留学生などの外国人市民の安定した居住の推進

対象エリア：中央・近郊

- 本市で新たに生活を開始する留学生や技能実習生をはじめとした外国人市民は、生活習慣の違いなどから入居を拒まれやすい状況にあります。このため、新たな住宅セーフティネット^(※1)制度における住宅確保要配慮者^(※2)向け賃貸住宅制度の啓発や情報提供などを行っていきます。

施策 2 大学・学生との連携による住環境の整備

対象エリア：近郊・郊外

- 大学、学生との連携・交流による地域課題の解決に向けた取り組みや、にぎわいの創出に向けた空き家を地域活動拠点などに活用する取り組みの支援を行っていきます。
- 高齢者が大学での生涯学習や学生との交流を通じて、「知的刺激や多世代交流の不在」を解消するというコンセプトのもと、本市ならではの CCRC^(※3)の構築について検討していきます。

施策 3 高齢者・障害者が安心して暮らせる住まいと住環境づくりの推進

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 老後の住まいについて、福祉サービスを受けながら現在の住宅で安心して暮らしたいと多くの人が思っている一方で、実際の住宅における高齢者のための設備の整備は遅れている現状があります。このため、高齢者や障害者、要支援・要介護者が身体状況の変化に応じて住みやすい住宅へ改修できるよう、リフォームに関する情報提供を行っていくとともに、特に配慮が必要な方々に対して介護保険制度に基づく居宅介護住宅改修費等の支給や東広島市障害者日常生活用具等給付事業による住宅改修費給付などの支援を行っていきます。

施策 4 住み続けられるまちづくりの推進

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 日常生活を支える交通として、通勤、通学、買物、通院等の生活に欠かせない移動を円滑にする交通網の維持・構築について関係機関・事業者と連携して進めていきます。

用語

(※1) 住宅セーフティネット・・・10 ページの用語参照

(※2) 住宅確保要配慮者・・・10 ページの用語参照

(※3) CCRC・・・Continuing Care Retirement Community の略。仕事をリタイアした人が第二の人生を健康的に楽しむ街として米国から生まれた概念で、元気なうちに地方に移住し、必要な時に医療と介護のケアを受けて住み続けることができる場所（街）を指す。

2) 成果指標

成 果 指 標	現状	目 標	
		目標値	目標年度
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	31%	現状以上	平成 38 年

住宅・土地統計調査から

(3) 人々から選ばれる住まいと住環境の実現に向けた施策

子育てしやすい住宅の普及や三世帯同居・近居の促進、田舎暮らし希望者の受け入れ体制の構築、良好で魅力的な住環境の住宅用地の供給などにより、移住・定住希望者から本市が選ばれるような住環境の整備に取り組みます。

1) 施策の方向性

エリア別の地域特性に応じて次の施策を展開していきます。

施策 1 子育て世代に選ばれる住まいと住環境づくりの推進

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 世代間で助け合いながら安心して子育てができるよう、三世帯同居・近居住宅を建築する際の支援制度や、民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームする際の支援制度等の情報提供を行っていきます。
- 子育て世代向けの市営住宅として民間賃貸住宅の借上げ及びひだまりハウスの運営を引き続き実施し、子育て世代に対しての住宅支援を行います。

施策 2 地域資源・住宅ストックを活用した移住・定住の推進

対象エリア：郊外

- 住民自治協議会との連携により、定住促進事業として地域の魅力づくりや魅力の発信、移住・定住希望者の受け入れ支援に取り組んでいきます。
- 本市への移住・定住に関する相談窓口として平成 28（2016）年度に設置された東広島定住サポートセンターの運営を行っていきます。
- 地域住民、民間企業、大学等と連携し、豊かな自然や住文化の維持・継承、移住・定住対策に取り組めます。

施策 3 空き家活用の推進

対象エリア：近郊・郊外

- 東広島市空き家バンクへの登録、東広島定住サポートセンターの利用促進により、移住・定住希望者の多様なニーズに対応していきます。
- 郊外での空き家の活用を妨げる要因の一つに、採算性の低さから不動産仲介業者が敬遠することがあります。また、当事者同士での契約についても購入後のトラブルへの不安や諸手続きの煩雑さ等があります。このような郊外特有のさまざまな課題の解決に向け、法務局、（公社）広島県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会広島県本部など関係団体と連携し、効果的な対策について検討を進めていきます。
- 東広島市空家等対策計画の中で、空き家の活用促進に向けた有効な施策立案について関係機関との協議も含め検討していきます。

施策 4 魅力ある住環境の形成

対象エリア：中央

- 寺家地区（寺家駅周辺）、八本松駅前地区及び西条第二地区（黒瀬川と国道 486 号に囲まれる地区）において、土地区画整理事業や地区計画制度を活用したまちづくりを進め、魅力ある住環境の形成を図ります。

2) 成果指標

成 果 指 標	現状	目 標	
		目標値	目標年度
定住サポートセンター利用者のうち、移住・定住に結び付いた世帯数（延べ数）	3 世帯 （H28 末）	20 世帯 （H28-32）	平成 32 年

第四次東広島市総合計画 後期基本計画から

(4) 安全で安心な暮らしを支える住まいと住環境の実現に向けた施策

本市の市民ニーズの高い、防犯・防災対策など、安全に安心して住み続けられる住環境の整備に取り組みます。

1) 施策の方向性

施策	防災性・防犯性の高い住まいと住環境づくりの推進	対象エリア：中央・近郊・郊外
-----------	--------------------------------	----------------

- 地震などの自然災害に備え、東広島市木造住宅耐震改修事業補助金の交付による住宅の耐震化などの防災性の高い住まいづくりの支援、ハザードマップによる危険箇所の周知や、東広島市がけ地近接等危険住宅移転事業補助金の交付によるがけに近接した住宅の移転などの支援を行って、市民の安心・安全な暮らしを支えていきます。
- 放置され、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家の管理者に対し、適切な対応をとるよう指導するとともに、東広島市空家等対策計画に基づき市民に対する周知などを行い、適切に管理されていない空き家の発生を予防していきます。

2) 成果指標

成 果 指 標	現状	目 標	
		目標値	目標年度
住宅の耐震化率	84.1%	90%	平成 32 年

東広島市耐震改修促進計画から

(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)の実現に向けた施策

住宅に困窮する方々が住宅を確保できる環境を整備するために必要な各種施策に取り組みます。

1) 施策の方向性

施策 1 民間事業者と連携したセーフティネットの構築

対象エリア：中央・近郊・郊外

- 市営住宅の応募倍率の高い地域において、市営住宅だけでは対応できないニーズに対し、民間賃貸住宅への円滑な入居支援や民間賃貸住宅の空き家を活用するなど、民間事業者等と連携した重層的なセーフティネットの構築を検討していきます。
- 高齢者や障害者、外国人市民等に対して入居を拒まない民間賃貸住宅を増やすため、民間賃貸住宅のオーナーや管理業者などに働きかけを行い、必要な情報提供を行うことで、高齢者等の入居・居住が円滑に行えるような環境を整えていきます。

施策 2 市営住宅の公平で効果的な維持管理・運用

対象エリア：中央・近郊・郊外

- バリアフリー化等により居住性の向上を目指すとともに計画的な改修を行うことで長寿命化を図っていきます。また、必要住宅数の確保にあたっては、入居希望者のニーズに応じた再配置、集約化を進めるとともに、PFI^(※2)、民間賃貸住宅の借り上げなど、民間活用を検討し、より効率的、効果的な住宅の整備、管理運用を進めます。
- 入居要件を満たさなくなった世帯への明渡請求の厳格な実施など適正な入居者管理を行うとともに、高齢者、障害者やひとり親世帯の入居抽選への配慮等、真に住宅に困窮している世帯の居住の安定を確保していきます。
- 火災などの災害で家を失った被災者に対して、応急的に市営住宅を提供していきます。

2) 成果指標

成果指標		現状	目 標	
			目標値	目標年度
1	市営住宅の住戸内の手すり設置率	71.2%	90%	平成 37 年
2	市営住宅トイレの水洗化率	86.7%	90%	平成 37 年
3	あんしん賃貸住宅 ^(※3) 協力店登録数	6	現状以上	平成 38 年

1、2：東広島市市営住宅ストック総合活用計画・長寿命化計画から

3：広島県居住支援協議会

用 語

(※1) 住宅セーフティネット・・・10 ページの用語参照

(※2) PFI・・・13 ページの用語参照

(※3) あんしん賃貸住宅・・・13 ページの用語参照

第7章 計画の執行体制・管理

7-1.多様な組織、団体との連携

今後、行政はもちろん、市民一人一人をはじめ、住民自治協議会、市民活動団体等の各種団体、大学、住宅関連企業をはじめとした民間事業者など、市民の住まいや住環境に関わる多様な担い手が主体的な役割を果たし、ともに連携・協力しながら施策の推進に取り組んでいきます。



(1) 市民

住宅の所有者や居住者は、住まいを長く大切に使い、ライフスタイルやステージに応じてリフォーム等を行い、良質な住宅ストックを将来に継承していく必要があります。

また、市民一人一人が、地域コミュニティを構成する一員であることを自覚し、地域における良好なコミュニティや住環境の形成、防犯・防災等の地域課題の解決の主要な担い手となって取り組むことも必要です。

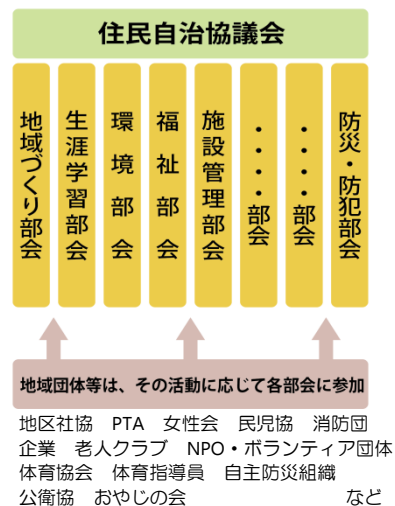


(2) 住民自治協議会

住民自治協議会は、住民個人のほか、さまざまな団体で構成される地域を代表する組織であり、行政等と連携して様々な地域課題を解決する中心的な役割を担うものとして期待されています。

そのため、地域に密着した組織として、地域ニーズを的確に把握し、地域特性を踏まえ、地元の人材を発掘・活用して、まちづくりや居住支援に取り組む必要があります。

住民自治協議会のイメージ



(3) NPO法人・専門家

住宅やまちづくり、福祉、子育てなど幅広い分野で活躍するNPO法人や専門家は、その専門性を活かしたアドバイザー、地域とともに課題を解決していくためのコーディネーターとしての役割を果たしていくことが求められます。

(4) 民間事業者

建築業者や不動産業者など、住まいに関わる民間事業者は、安全で機能性・快適性を備えた住宅を供給、流通させていく役割を担い、住宅の設計、建設、販売や管理の各段階において、良質なサービスや適切な情報の提供に努めることが求められます。

また、市民のニーズや地域特性を踏まえ、周辺環境への調和に配慮した住宅にするなど、地域のまちづくりを担う一員としての役割も期待されます。

福祉サービス事業者は、高齢者や子育て世帯に対して適切なサービスや情報提供を行うとともに、他の分野の主体や行政とも連携をとりながら、これらの世帯が安心して暮らし続けていけるよう支援を行っていくことが期待されています。

(5) 市

市は、国や県、関係機関等との連携を強化し、安全で魅力ある住まいとまちづくりの実現に向け、住宅マスタープランに定める各種施策を強力かつ総合的に進めていくとともに、地域における市民やNPO法人、民間事業者などの主体的な活動への支援に取り組んでいきます。

7-2.計画の進行管理

住宅マスタープランで掲げた目標を実現していくためには、推進体制を整備し、着実に実現を図るとともに、適切に進行管理を行うことが求められます。

国においては、全国計画の見直しを、社会情勢の変化や5年毎に行われる住生活総合調査、住宅・土地統計調査の結果を踏まえて行うこととされています。

本市においても、それらの調査結果や計画見直しの内容を踏まえ、本計画に大きな影響を与える結果が出た場合、必要かつ適切に見直しを行うことが求められます。そのため、本計画の計画期間は10年間であるものの、5年毎に見直し作業を行います。

なお、見直し作業にあたっては、本計画で位置付けた施策の実施状況を測定し、成果目標の達成状況を評価し、必要な改善策を検討することが重要であり、PDCAサイクルを取り入れ、計画の進行管理を行います。

PDCA（計画—実行—点検—改善）サイクル



住宅マスタープラン策定委員会
委員名簿

所属等（就任時）	氏 名	任 期
広島大学大学院工学研究科 社会環境区間部門 教授	平野 吉信	2016. 8. 1～2017. 3. 31
広島大学産学・地域連携センター 地域連携部門 教授・部門長	塚本 俊明	2017. 4. 1～2018. 3. 31
近畿大学工学部建築学科 准教授	松田 博幸	2016. 8. 1～2018. 3. 31
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 中国ブロック広島県支部支部長	前場 俊輔	2016. 8. 1～2018. 3. 31
東広島市副市長	下田 輝治	2016. 8. 1～
東広島市政策企画部長	西村 克也	2016. 8. 1～
東広島市健康福祉部長	増田 泰二	2016. 8. 1～
東広島市こども未来部長	石原 さやか	2016. 8. 1～
東広島市都市部長	来得 康德	2016. 8. 1～2017. 3. 31
東広島市都市部長	加藤 博明	2017. 4. 1～
東広島市建設部長	市川 宏行	2016. 8. 1～