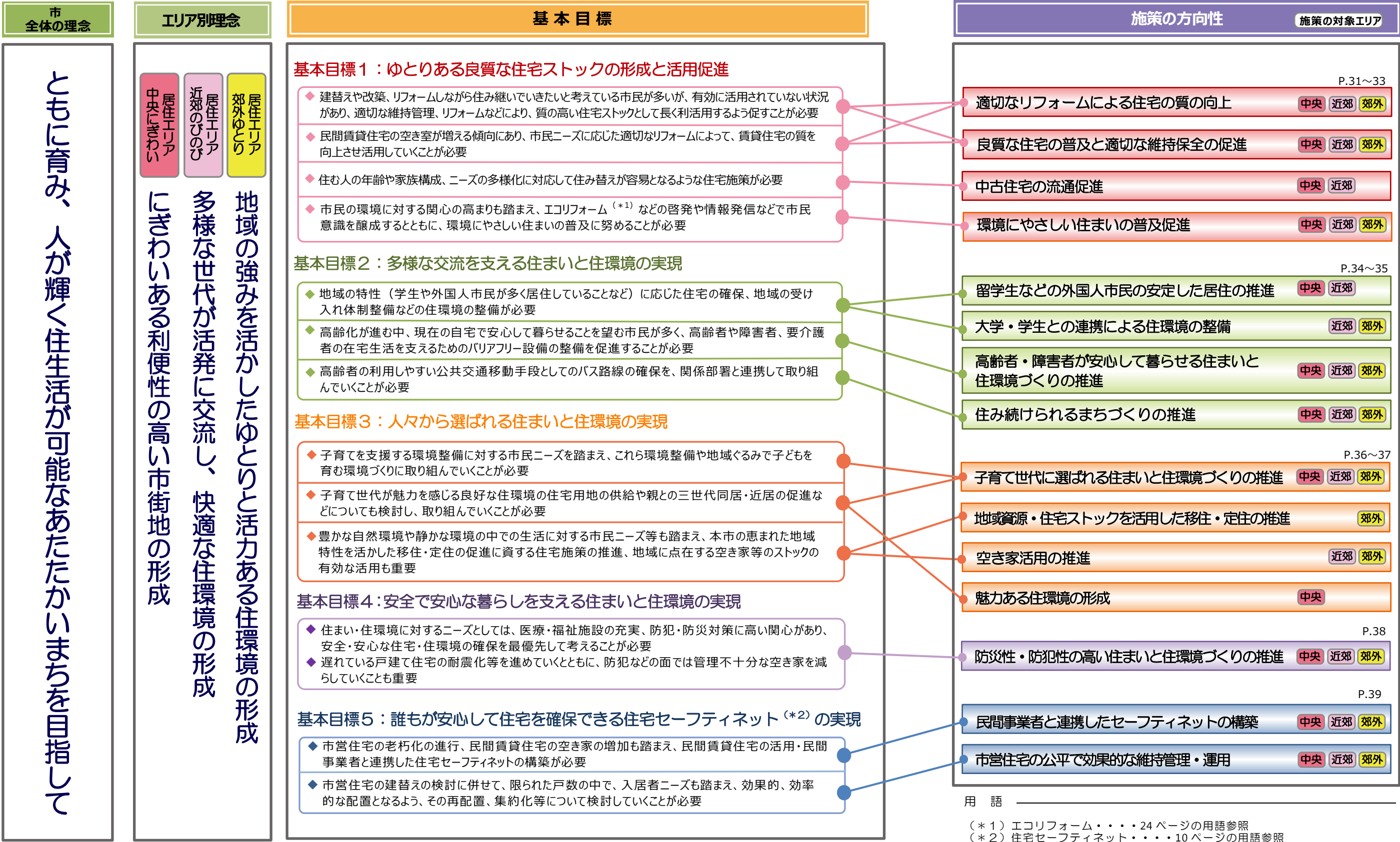


第6章 施策の方向性

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 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