

東広島市住宅マスタープラン

概要版

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



東広島市住宅マスタープラン概要版

東広島市役所 住宅課 計画調整係
〒739-8601 広島県東広島市西条栄町8-29
TEL:082-420-0946 FAX:082-422-5010



くふうに
満ちてる
東広島
平成30年2月
東広島市

新しい住宅マスタープランの策定について

計画の概要等

計画の目的

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。

この度、国の住宅政策の見直しや、本市における住宅政策を取り巻く環境の変化等を踏まえ、平成23(2011)年7月に改訂した計画の見直しを行いました。

計画の期間

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を踏まえ、必要に応じて見直しをします。

見直しの観点

● 地域特性を踏まえた住宅政策の推進に向けて

これまでの住宅マスタープラン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が、今回の見直しでは、地域の特性を踏まえ、市域を3つのエリアに類型化し、エリアごとに施策展開を検討していくこととしました。

● 市民の考える理想の住まい・住環境の実現に向けて

本市の住生活の現状・課題について整理するとともに、市民が夢や希望をもって地域に住み続けられる住環境を実現するために、アンケート調査により市民の考える「理想の住まい・住環境」について把握しました。

地域特性を踏まえた3つのエリア設定

中央にぎわい居住エリア

- 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



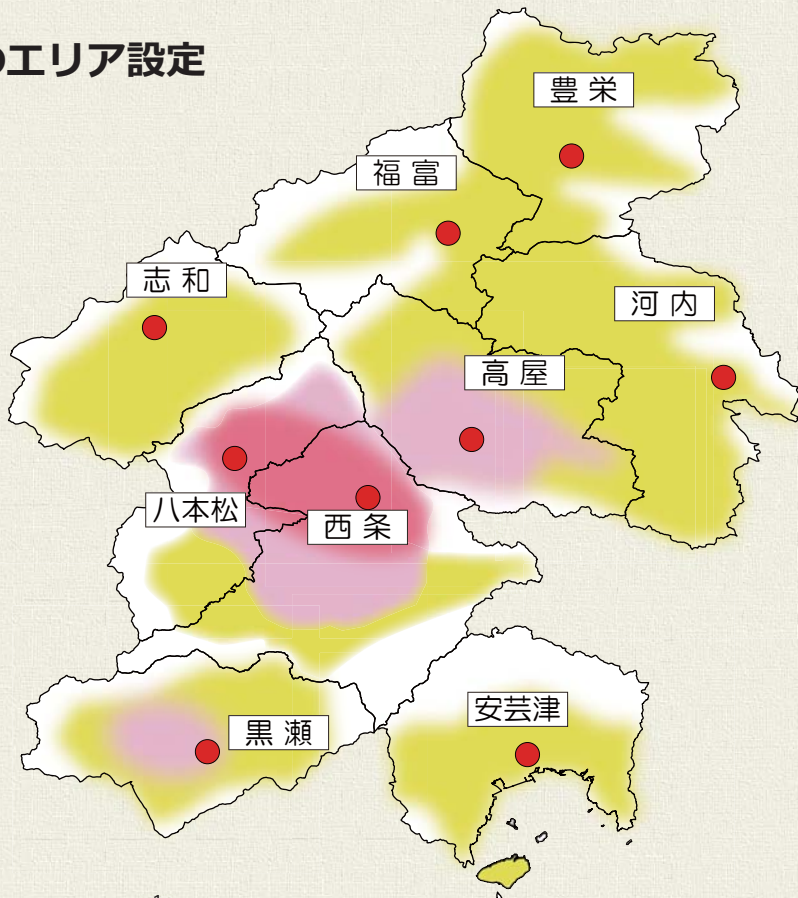
近郊のびのび居住エリア

- 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



郊外ゆとり居住エリア

- 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



市民の考える理想の住まい・住環境（市民アンケート調査結果より）

Q. あなたが理想とする**住まい**を考えたとき、重要だと思うことは何ですか。

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%

Q. あなたが理想とする**住環境**を考えたとき、重要だと思うことは何ですか。

1	医療施設、福祉施設が充実しており、安心して生活ができる	74.4%
2	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	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	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	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%

住宅マスタープランの理念と目標

基本理念

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

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した。

エリア別理念

住宅政策に対する市民ニーズは、中央、近郊、郊外のエリアによって異なっていることから、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ました。

中央 にぎわいある利便性の高い市街地の形成

近郊 多様な世代が活発に交流し、快適な住環境の形成

郊外 地域の強みを活かしたゆとりと活力ある住環境の形成

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しました。

施策の枠組み	基本目標
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
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 ^(*) 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

(*)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

施策体系

市全体の基本理念、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、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も設定しています。

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。
施策の方向性として整理し、また、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



(※1) エコリフォーム……断熱材や省エネ資材、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
(※2) 住宅セーフティネット……2ページの注釈参照

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。

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

〔具体的施策〕 ●各種支援制度等の情報提供 ●賃貸住宅オーナーへの働きかけ

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

〔具体的施策〕 ●住宅維持管理に関する情報提供 ●長期優良住宅^(※1)所有者への助言・指導

施策 3 中古住宅の流通促進

対象エリア：中央・近郊

〔具体的施策〕 ●関係団体と連携した効果的な対策の検討

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

〔具体的施策〕 ●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など

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。

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

〔具体的施策〕 ●新たな住宅セーフティネット^(※4)制度における住宅確保要配慮者^(※5)向け賃貸住宅制度の啓発や情報提供

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

〔具体的施策〕 ●空き家を地域活動拠点などに活用する取組みの支援
●CCRC^(※6)構築についての検討

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

〔具体的施策〕 ●リフォームに関する情報提供 ●特に配慮が必要な方々に対する住宅改修費等の支援

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

〔具体的施策〕 ●関係機関・事業者と連携した交通網の維持・構築の推進

(※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住宅で、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)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)エコリフォーム……4ページの注釈参照

(※4)住宅セーフティネット……2ページの注釈参照

(※5)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

(※6)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。

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代同居・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。

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

〔具体的施策〕 ●三世代同居・近居住宅を建築する際の支援制度等の情報提供
●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

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

〔具体的施策〕 ●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
●東広島定住サポートセンターの運営
●豊かな自然や住文化の維持・継承、移住・定住対策

施策 3 空き家活用の推進

対象エリア：近郊・郊外

〔具体的施策〕 ●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
●郊外特有のさまざまな課題の解決に向けた効果的な対策の検討
●空き家の活用促進に向けた有効な施策立案の検討

施策 4 魅力ある住環境の形成

対象エリア：中央

〔具体的施策〕 ●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の推進
(寺家地区、八本松駅前地区、西条第二地区)

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。

施策 防犯性・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

〔具体的施策〕 ●東広島市木造住宅耐震改修事業補助金の交付、ハザードマップによる危険箇所の周知等
●適正に管理されていない空き家管理者への指導、市民に対する周知等

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

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。

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

〔具体的施策〕 ●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の活用等
●民間賃貸住宅のオーナーや管理業者などへの働きかけ、情報提供

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

〔具体的施策〕 ●バリアフリー化・長寿命化、再配置・集約化の推進、民間活用(PFI・PPP手法^(※7)等)の検討
●適正な入居者管理、高齢者、障害者やひとり親世帯の入居抽選への配慮等
●被災者に対する応急的な住宅提供

(※7)PFI・PPP手法……PPPは、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、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