

ひろしまけん  
広島県における安全・安心な居住環境の形成

ちいきじゅうたくけいかく ひろしまけんないちいき だいにき  
(地域住宅計画 広島県内地域(第Ⅱ期))

ひろしまけん ひろしまし くれし たけはらし みはらし おのみちし ふちゅうし みよしし しょうばらし  
広島県・広島市・呉市・竹原市・三原市・尾道市・府中市・三次市・庄原市・  
おおたけし ひがしひろしまし はつかいちし あきたかたし えたじまし ふちゅうちょう かいたちょう  
大竹市・東広島市・廿日市市・安芸高田市・江田島市・府中町・海田町・  
くまのちょう さかちょう あきおおたちょう きたひろしまちょう おおさきかみじまちょう せらちょう じんせきこうげんちょう  
熊野町・坂町・安芸太田町・北広島町・大崎上島町・世羅町・神石高原町

平成30年3月  
(変更第2回)

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

平成30年3月1日

計画の名称										1 広島県における安全・安心な居住環境の形成（地域住宅計画 広島県内地域（第II期））			重点計画の該当				
計画の期間		平成28年度～平成32年度（5年間）			交付対象		広島県・広島市・呉市・竹原市・三原市・尾道市・府中市・三次市・庄原市・大竹市・東広島市・廿日市市・安芸高田市・江田島市・府中町・海田町・熊野町・坂町・安芸太田町・北広島町・大崎上島町・世羅町・神石高原町										
計画の目標										<ul style="list-style-type: none"> <li>多様なニーズに対応した住宅ストックの整備等を行うことにより、良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承を図る。</li> <li>低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の居住の安定確保に資するため、公営住宅の整備や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む。</li> <li>老朽化した公営住宅の除却を進め、住棟の集約や建替えを行うことによるコンパクトシティ化を推進する。</li> <li>地域特性を活かし、地域活性化に資する住宅・住環境の整備等を行うことによる地方定住を促進する。</li> <li>既存住宅団地の活性化及び地域コミュニティの維持など、地域課題の解消に向けた取組を行う。</li> <li>周辺環境の悪化を防止し、良好な居住環境の形成を図るため不良住宅、老朽空き家住宅の除却を推進する。</li> </ul>							
計画の成果目標（定量的指標）										<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅耐震診断率・耐震化率（耐震診断率：平成32年度までに100%。耐震化率：平成32年度までに各事業主体における耐震化率目標値）</li> <li>公営住宅に設置されたエレベーター（以下「E V」という。）の耐震対策実施率（耐震対策実施率：平成32年度までに40.0%）</li> <li>公営住宅における外壁改修実施率（外壁改修実施率：平成32年度までに67%）</li> <li>公営住宅のバリアフリー化の割合（一定のバリアフリー化率：平成32年度までに35%、高度のバリアフリー化：平成32年度までに24%）</li> <li>長寿命化計画に基づき用途廃止する老朽公営住宅の除却事業実施割合（除却事業実施戸数：平成32年度までに223戸）</li> <li>除却を推進すべき区域内における不良住宅除却事業実施割合（除却事業実施戸数：平成32年度までに945戸）</li> </ul>							
定量的指標の定義及び算定式										定量的指標の現況値及び目標値			備考				
										当初現況値	中間目標値	最終目標値					
										(H28当初)	(H30末)	(H32末)	※中間目標は任意				
各事業主体における公営住宅管理状況、事業実施状況をもとに算出する。 （公営住宅の耐震診断率）＝（耐震診断実施済みの公営住宅戸数）／（耐震性が確認されていない公営住宅戸数）（％）										98.9%	-	100%					
各事業主体における公営住宅管理状況、事業実施状況をもとに算出する。 （公営住宅の耐震化率）＝（耐震性が確認された公営住宅戸数+公営住宅建設戸数+公営住宅耐震改修戸数）／（全公営住宅戸数）（％）										96.1%	-	97%					
各事業主体における公営住宅管理状況、事業実施状況をもとに算出する。 （公営住宅に設置されたE Vの耐震対策実施率）＝（公営住宅に設置された耐震対策済E V台数）／（公営住宅に設置されたE V台数）（％）										34.6%	-	40%					
各事業主体における公営住宅管理状況、事業実施状況をもとに算出する。 （公営住宅の外壁改修実施率）＝（外壁改修実施済みの公営住宅棟数）／（外壁改修が必要な公営住宅棟数）（％）										51.4%	-	67%					
各事業主体における公営住宅管理状況、事業実施状況をもとに算出する。 （公営住宅の一定のバリアフリー化率）＝（一定のバリアフリー化済み公営住宅戸数）／（全公営住宅戸数）（％）										31.2%	-	35%					
各事業主体における公営住宅管理状況、事業実施状況をもとに算出する。 （公営住宅の高度のバリアフリー化率）＝（高度のバリアフリー化済み公営住宅戸数）／（全公営住宅戸数）（％）										21.7%	-	24%					
各事業主体における長寿命化計画、事業実施状況をもとに算出する。 （長寿命化計画に基づき用途廃止する老朽公営住宅除却事業実施率）＝（除却済みの老朽公営住宅戸数）／（除却予定戸数）（％）										0.0%	-	100%					
各事業主体における不良住宅の除却目標戸数と、事業実施状況をもとに算出する。 （除却事業実施率）＝（除却済みの不良住宅戸数）／（除却目標戸数）（％）										0.0%	-	100%					
全体事業費		合計 (A+B+C+D)		16,924百万円	A	16,802百万円 提案事業(Ac):1,889百万円	B	0百万円	C	122百万円	D	0百万円	効果促進事業費の割合 (C+A c) / (A+B+C+D)		11.9%		
交付対象事業																	
A 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業）																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）				全体事業費 （百万円）	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考	
									H28	H29	H30	H31					H32
1-A-1-1	住宅	一般	広島県	直接	広島県	公営住宅等整備事業	建替 2 団地	広島市外						2,143		策定済	
1-A-1-2	住宅	一般	広島県	直接	広島県	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	広島市外						2,514		策定済	
1-A-1-3	住宅	一般	広島県	直接	広島県	住宅新築資金貸付助成事業	償還推進助成	呉市外						20		-	
1-A-2-1	住宅	一般	広島市	直接	広島市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善, 全面的改善	広島市						3,979		策定済	
1-A-2-2	住宅	一般	広島市	直接	広島市	改良住宅ストック総合改善事業	個別改善, 全面的改善	広島市						2,596		策定済	
1-A-3-1	住宅	一般	呉市	直接	呉市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	呉市						145		策定済	
1-A-3-2	住宅	一般	呉市	直接	呉市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高優賃	呉市						111		-	
1-A-3-3	住宅	一般	呉市	直接	呉市	改良住宅ストック総合改善事業	個別改善	呉市						54		策定済	
1-A-3-4	住宅	一般	呉市	間接	民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業	呉市						14		-	
1-A-4-1	住宅	一般	竹原市	直接	竹原市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	竹原市						132		策定済	
1-A-4-2	住宅	一般	竹原市	直接	竹原市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地優賃	竹原市						31		-	
1-A-4-3	住宅	一般	竹原市	直/間	竹原市/民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業, 空き家実態調査	竹原市						42		-	
1-A-5-1	住宅	一般	三原市	直接	三原市	公営住宅等整備事業	建替 1 団地	三原市						65		策定済	
1-A-5-2	住宅	一般	三原市	直接	三原市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	三原市						54		策定済	
1-A-5-3	住宅	一般	三原市	直接	三原市	改良住宅ストック総合改善事業	個別改善	三原市						176		策定済	
1-A-5-4	住宅	一般	三原市	直/間	三原市/民間	空き家再生等推進事業	空き家実態調査, 老朽住宅除却事業	三原市						37		-	
1-A-6-1	住宅	一般	尾道市	直接	尾道市	公営住宅等整備事業	建替 3 団地	尾道市						0		策定済	
1-A-6-2	住宅	一般	尾道市	直接	尾道市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	尾道市						212		策定済	
1-A-6-3	住宅	一般	尾道市	直接	尾道市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅, 高優賃	尾道市						3		-	

1-A-7-1	住宅	一般	府中市	直接	府中市	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画策定、個別改善	府中市						81	策定済
1-A-7-2	住宅	一般	府中市	間接	府中市	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業	府中市						11	—
1-A-8-1	住宅	一般	三次市	直接	三次市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高優賃	三次市						46	—
1-A-8-2	住宅	一般	三次市	直/間	三次市/民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業、空き家実態調査	三次市						23	—
1-A-8-3	住宅	一般	三次市	直接	三次市	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画改定	三次市						5	策定済
1-A-8-4	住宅	一般	三次市	直接	三次市	公営住宅等整備事業	建替 1 団地	三次市						387	策定済
1-A-9-1	住宅	一般	庄原市	直接	庄原市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	庄原市						92	策定済
1-A-9-2	住宅	一般	庄原市	直接	庄原市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	特公賃	庄原市						19	—
1-A-9-3	住宅	一般	庄原市	直/間	庄原市/民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業、空き家実態調査	庄原市						14	—
1-A-10-1	住宅	一般	大竹市	直接	大竹市	空き家再生等推進事業	空き家実態調査、老朽住宅除却事業	大竹市						12	—
1-A-10-2	住宅	一般	大竹市	直接	大竹市	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画改定	大竹市						8	策定済
1-A-11-1	住宅	一般	東広島市	直接	東広島市	公営住宅等整備事業	建替 1 団地	東広島市						0	策定済
1-A-11-2	住宅	一般	東広島市	直接	東広島市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	東広島市						373	策定済
1-A-11-3	住宅	一般	東広島市	直接	東広島市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	特公賃	東広島市						0	—
1-A-11-4	住宅	一般	東広島市	直接	東広島市	改良住宅ストック総合改善事業	個別改善	東広島市						5	策定済
1-A-11-5	住宅	一般	東広島市	間接	民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業、空き家活用事業	東広島市						12	—
1-A-12-1	住宅	一般	廿日市市	直接	廿日市市	公営住宅等整備事業	建替 2 団地	廿日市市						421	策定済
1-A-12-2	住宅	一般	廿日市市	直/間	廿日市市/民間	空き家再生等推進事業	空き家実態調査、老朽住宅除却事業	廿日市市						15	—
1-A-12-3	住宅	一般	廿日市市	直接	廿日市市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	廿日市市						154	策定済
1-A-13-1	住宅	一般	安芸高田市	直接	安芸高田市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	安芸高田市						47	策定済
1-A-13-2	住宅	一般	安芸高田市	直接	安芸高田市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅	安芸高田市						21	—
1-A-13-3	住宅	一般	安芸高田市	間接	民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業	安芸高田市						13	—
1-A-14-1	住宅	一般	江田島市	直接	江田島市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	江田島市						187	策定済
1-A-14-2	住宅	一般	江田島市	直接	江田島市	改良住宅ストック総合改善事業	個別改善	江田島市						43	策定済
1-A-14-3	住宅	一般	江田島市	直/間	江田島市/民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業、空き家実態調査	江田島市						8	—
1-A-15-1	住宅	一般	府中町	直接	府中町	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅	府中町						54	—
1-A-16-1	住宅	一般	海田町	直接	海田町	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画改定、個別改善	海田町						159	策定済
1-A-17-1	住宅	一般	熊野町	直接	熊野町	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画改定	熊野町						2	策定済
1-A-19-1	住宅	一般	安芸太田町	直接	安芸太田町	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	安芸太田町						32	策定済
1-A-19-2	住宅	一般	安芸太田町	間接	民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業	安芸太田町						5	—
1-A-20-1	住宅	一般	北広島町	直接	北広島町	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	北広島町						53	策定済
1-A-20-2	住宅	一般	北広島町	間接	民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業	北広島町						22	—
1-A-21-1	住宅	一般	大崎上島町	直接	大崎上島町	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	大崎上島町						125	策定済
1-A-21-2	住宅	一般	大崎上島町	間接	民間	空き家再生等推進事業	老朽住宅除却事業	大崎上島町						15	—
1-A-22-1	住宅	一般	世羅町	直接	世羅町	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画改定	世羅町						21	策定済
1-A-23-1	住宅	一般	神石高原町	直接	神石高原町	公営住宅等整備事業	建替 1 団地	神石高原町						95	策定済
1-A-23-2	住宅	一般	神石高原町	直接	神石高原町	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅	神石高原町						5	—
A 合計													14,913		

A 基幹事業 (A c 地域住宅計画に基づく事業 (提案事業))

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	事業実施期間 (年度)					全体事業費 (百万円)	備考	
								H28	H29	H30	H31	H32			
1-Ac-1-1	住宅	一般	広島県	直接	広島県	県営住宅建替余剰地検討事業	公営住宅建替事業余剰地に係る検討事業	広島県						5	
1-Ac-2-1	住宅	一般	広島市	直接	広島市	公営住宅等駐車場改善事業	既存公営住宅の駐車場整備	広島市						46	
1-Ac-2-2	住宅	一般	広島市	直接	広島市	公営住宅等除却事業	老朽公営住宅の除却	広島市						69	
1-Ac-2-3	住宅	一般	広島市	直接	広島市	公営住宅整備事業等に伴う調査設計事業	既存公営住宅の駐車場整備に係る設計	広島市						14	
1-Ac-2-4	住宅	一般	広島市	間接	民間	高齢者向け住宅改造支援事業	民間住宅のリフォーム支援	広島市						561	
1-Ac-2-5	住宅	一般	広島市	間接	民間	障害者向け住宅改造支援事業	民間住宅のリフォーム支援	広島市						43	
1-Ac-2-6	住宅	一般	広島市	直接	広島市	住宅相談・住情報提供事業	住宅相談、マンション無料相談事業	広島市						6	
1-Ac-2-7	住宅	一般	広島市	直接	広島市	住まいづくりビジョン推進事業	住まいづくりの情報拠点整備、アドバイザー派遣	広島市						2	
1-Ac-2-8	住宅	一般	広島市	直接	広島市	家賃補助事業	家賃補助事業	広島市						139	
1-Ac-2-9	住宅	一般	広島市	直接	広島市	地域住宅施策関連調査	団地更新計画等検討調査	広島市						15	
1-Ac-2-10	住宅	一般	広島市	間接	民間	既存住宅団地活性化支援事業	空き家リフォーム支援及び家賃補助事業	広島市						31	
1-Ac-3-1	住宅	一般	呉市	直接	呉市	公営住宅等除却事業	老朽公営住宅の除却	呉市						5	
1-Ac-3-2	住宅	一般	呉市	直接	呉市	住宅相談・住情報提供事業	空家の適正管理啓発	呉市						0	
1-Ac-4-1	住宅	一般	竹原市	直接	竹原市	公営住宅等除却事業	老朽公営住宅の除却	竹原市						21	
1-Ac-4-2	住宅	一般	竹原市	間接	民間	定住推進支援事業	移住者向け住宅改修補助	竹原市						5	
1-Ac-5-1	住宅	一般	三原市	直接	三原市	公営住宅整備事業等に伴う調査設計事業	公営住宅の改善事業 (基幹対象外) の設計	三原市						6	
1-Ac-5-2	住宅	一般	三原市	直接	三原市	改良住宅ストック総合改善事業	改良住宅の改善事業 (基幹対象外)	三原市						168	
1-Ac-5-3	住宅	一般	三原市	直接	三原市	公営住宅等除却事業	老朽公営住宅の除却	三原市						94	
1-Ac-5-4	住宅	一般	三原市	直接	三原市	老朽公営住宅の用途廃止に伴う移転促進事業	移転費	三原市						14	



交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H28	H29	H30	H31	H32
配分額 (a)	1,179.049	971.406			
計画別流用増△減額 (b)	0.000	0.000			
交付額 (c=a+b)	1,179.049	971.406			
前年度からの繰越額 (d)		41.067			
支払済額 (e)	1,122.324	950.135			
翌年度繰越額 (f)	41.067	59.606			
うち未契約繰越額 (g)	10.877	0.000			
不用額 (h = c+d-e-f)	15.658	2.732			
未契約繰越＋不用率 (h = (g+h)/(c+d))	2.251%	0.270%			
未契約繰越＋不用率が10%を超えている場合その理由					

※ 平成28年度以降の各年度の決算額を記載。

# 地域住宅計画（社会資本総合整備計画）

計画の名称	広島県内地域		
都道府県名	広島県	作成主体名	広島県・広島市・呉市・竹原市・三原市・尾道市・府中市・三次市・庄原市・大竹市・東広島市・廿日市市・安芸高田市・江田島市・府中町・海田町・熊野町・坂町・安芸太田町・北広島町・大崎上島町・世羅町・神石高原町
計画期間	平成 28 年度	～	平成 32 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

### 1 地域の概要

・広島県内地域は中国地方山陽側の中央に位置し、県内人口は約284万人（約123万世帯）となっている。戦後、臨海都市部において重工業地帯を形成・発展してきた。過疎地域では、少子・高齢化が進む中、地域定住対策が大きな課題となっている。

・住宅の供給状況は、住宅総数は総世帯数の約1.19倍、空き家率15.9%（平成20年：14.6%）となっており、量的には充足している。しかし、世帯収入は低下しており、年間収入400万円以下の世帯割合は全世帯で52.5%、借家世帯で61.9%（平成20年：全世帯47.0%、借家世帯55.4%）となっている。また、低所得者向けの公営住宅募集倍率は都市部を中心に高止まり（平成21年～平成26年平均7.6倍）となっている。急速な都市化が進展した昭和40年代に建設・供給された大量の公共住宅の老朽化が進んでおり、建替え・改善等が課題となっている。

・住環境の整備状況は、一住宅当たりの居住面積は増加傾向にあるが、持ち家と借家の格差は大きく、持ち家の半分以上（持ち家123.9㎡、借家47.7㎡）である。高齢者世帯が増加傾向にある中、段差解消や手すりの設置等が整備された住宅割合は全世帯で51.5%、高齢者世帯で64.9%となっている。

### 2 事業主体個別状況

事業主体名	住宅市街地の形成の概要	住宅・住環境の現況	実施中の民間住宅政策	実施中の公的住宅政策
広島県	—	・県営住宅は現在約1万6千戸を管理している。昭和40年代から50年代にかけて集中的に供給した住宅（現在の管理戸数の6割を占める。）の老朽化が進行しており、更新時期が迫っている。	・良質な賃貸住宅の市場誘導として高齢者向け優良賃貸住宅の家賃減額補助等、特定優良賃貸住宅の家賃減額補助等 ・住宅関連情報の提供・普及・啓発 ・広島県あんしん賃貸支援事業	・長寿命化計画、県営住宅再編5箇年計画による整備事業等を実施中 ・高齢化に対応したバリアフリー化などの住戸改善 ・子育て世帯の支援を目的とした住宅の供給
広島市	・中心市街地は戦後の復興土地区画整理により都市基盤は整備されている。 ・都市機能が集積し、行政、金融、卸売り、サービス業等の第3次産業の比率が高い。 ・北及び西方面に山裾を開発しながら、住宅地が形成されている。	・市営住宅は現在約1万5千戸を管理している。昭和40年代から50年代にかけて集中的に供給した住宅（現在の管理戸数の約6割を占める。）の老朽化が進行しており、更新時期が迫っている。 ・住宅戸数が世帯数を上回っているなか、高齢者世帯の増加や安全・安心に対する意識の高まり等に対応した住宅性能の向上、多様な居住ニーズに応じた良質な住宅ストックの形成と活用が求められている。 ・地域の環境や景観に配慮した良好な居住環境の形成を促進することが重要である。 ・本市の住宅団地には完成から30～40年以上経過しているものも多く、人口減少や高齢化が一斉に進行しており、それに伴う交通環境や買い物環境等の生活利便性の低下、地域活動の衰退等によるコミュニティの希薄化など様々な問題が顕著に現れている。	・特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃減額補助 ・住宅相談の開催（弁護士・建築士） ・マンション管理支援（マンション管理基礎セミナー開催等） ・住情報の提供 ・住まいのアドバイザー派遣 ・住宅耐震診断費補助 ・住宅耐震改修設計・改修費補助 ・高齢者・障害者向け住宅改修費補助 ・子育て世帯住替え促進リフォーム費補助 ・子育て世帯住替え促進家賃補助	・既存ストック住宅の改善 ・全面的改善（2戸→1戸、3戸→2戸を含む） ・高齢化に対応した住戸改善 ・車椅子常用户に向けた住戸改善 ・浴槽等の設置 ・附設駐車場の整備 ・PFI事業による市営住宅等の更新
呉市	・戦前は、軍港として発展した。 ・中心市街地は戦災復興計画により都市基盤が整備されているが計画外の区域では狭隘な道路が多い。 ・市町村合併により島嶼部には小規模集落がある。	・斜面地に老朽化した空家木造住宅が多い。 ・生活道路網が未整備の密集市街地が多い。 ・H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率（空き家戸数/住宅総数）：22.1%で県全体の空き家率（15.9%）より高い。	・高齢者向け優良賃貸住宅の家賃減額補助 ・定住支援窓口 ・空き家バンク ・危険建物除却促進事業 ・空き家の適正管理に関する情報の提供・啓発	・老朽化した住宅の建替・住戸改善

## 2 事業主体個別状況

事業主体名	住宅市街地の形成の概要	住宅・住環境の現況	実施中の民間住宅政策	実施中の公的住宅政策
竹原市	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地は沿岸部の各地域から国道432号沿いを中心に形成され、その多くは自然環境に囲まれている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅総数、空家数はともに増加傾向にある。</li> <li>一戸建て住宅の比率が高く、共同住宅の比率が低い。</li> <li>木造住宅の比率が高く、老朽化が進む住宅に高齢者が多い。</li> <li>H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):19.1%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンク</li> <li>住宅改修助成事業</li> <li>木造住宅耐震診断補助</li> <li>木造住宅耐震改修補助</li> <li>空き家移住改修補助事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した公的住宅の住戸改善及び除却</li> <li>子育て世帯の支援を目的とした住宅の供給促進</li> </ul>
三原市	<ul style="list-style-type: none"> <li>大手工場の立地と国道、鉄道などが通う交通の要衝地を中心に発展</li> <li>住宅市街地の整備は土地区画整理事業の実施により行われている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市基盤施設が未整備のまま密集住宅地が形成されている地区については、市街地の面的改善により住環境と防災性の向上を図る必要がある。</li> <li>地域の特性を生かした個性的な住まいづくりを推進する必要がある。</li> <li>H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):16.3%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンク</li> <li>空き家改修等支援事業</li> <li>木造住宅耐震診断事業、耐震改修補助事業</li> <li>要緊急安全確認大規模建築物耐震化事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良質な公的賃貸住宅の供給</li> <li>高齢者の居住に配慮した住宅を供給するとともに生活援助員による福祉サービスを通じて高齢者等の在宅支援を図るシルバーハウジングプロジェクトの実施</li> <li>長寿命化計画による既存住宅ストックの改善及び老朽化した住宅の除却</li> </ul>
尾道市	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿岸地域を中心に発展。</li> <li>海岸沿いの狭い平地や山麓部で都市基盤が未整備のまま高密度な住宅が形成され、狭隘な道路が多い。</li> <li>少子、高齢化が進行している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の規模・設備が不十分なまま老朽化した木造賃貸住宅が多い。</li> <li>少子化、高齢化の進行に対応した安全で良質な住宅ストックの形成が求められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域優良賃貸住宅(高齢者型)の家賃支援</li> <li>空き家バンク</li> <li>空家等改修支援事業</li> <li>老朽危険空家等除却促進事業</li> <li>空家等活用促進モデル事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅ストックの改善</li> <li>老朽化した公営住宅の建替え</li> <li>老朽化した公営住宅の除却</li> </ul>
府中市	<ul style="list-style-type: none"> <li>織物・木製品加工・家具等、地域資源を生かした地方特産工業と、工作機械・鋳物等の金属機械工業を併せ持つ、内陸工業都市として発展した旧府中市街地と、銀山街道の宿場町として栄え、商業を中心に発展した旧上下町市街地がある。中心市街地においては、どちらも道路狭隘である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した木造の市営住宅が多い</li> <li>中心市街地では、老朽木造住宅の密集した地域が多い。</li> <li>H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):18.3%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権付住宅敷地の賃貸制度(33区画・賃貸期間50年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した木造市営住宅の修繕及びストック総合改善事業等による居住環境整備を進める。</li> </ul>
三次市	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地は商業を中心に栄えてきた。また、周辺部は農林業や工作機械・繊維を中心に地域の特性を活かし産業が発展してきた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和30年～40年代に建設した木造住宅が多く、現在の生活水準に照らし合わせても規模・設備とも不十分である。</li> <li>既存住宅の有効活用を図るため、長寿命化に向けた整備が求められている。</li> <li>H25年住宅・土地統計調査における住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):17.2%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者向け優良賃貸住宅の家賃支援等</li> <li>老朽危険建物除却促進事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した公的住宅の住戸改善及び除却</li> <li>長寿命化計画による整備事業等を実施</li> </ul>
庄原市	<ul style="list-style-type: none"> <li>中国山地のほぼ中央に位置し、山々に囲まれた河川沿いに広がる盆地や流域の平坦地に、複数の市街地と大小の集落を形成。</li> <li>山陽と山陰を結ぶ交通の要衝地として、発展してきた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建ての持ち家の割合が高い一方で、空き家が増加。</li> <li>規模・設備が不十分なまま建築後35年を経過した老朽公営住宅が多い。</li> <li>少子化、高齢化の進行に対応した安全で良質な住宅が求められている。</li> <li>H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):18.6%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅リフォーム支援事業補助金</li> <li>地域木材住宅建築普及奨励金</li> <li>建築物吹付けアスベスト除去工事等補助金</li> <li>木造住宅耐震診断及び耐震改修工事費補助金</li> <li>新婚世帯定住促進補助金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良質な公的賃貸住宅の供給</li> <li>居住性向上のための住戸改善</li> <li>老朽化した公的住宅の修繕及び除去</li> </ul>
大竹市	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海部の工業地帯を中心に発展。市街地は沿岸部に沿って南北に形成されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和30年代以降に建設した木造及び簡易耐火構造住宅の老朽化による建替、道路建設による住宅移転、高齢化に対応した住宅供給等の居住環境の整備が必要である。</li> <li>H25年住宅・土地統計調査における住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):17.9%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町が実施する住宅リフォーム事業</li> <li>木造住宅耐震診断・改修補助事業</li> <li>空き家バンク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長寿命化計画による整備事業等を実施</li> <li>老朽化した公的住宅の住戸改善及び除却</li> </ul>

2 事業主体個別状況				
事業主体名	住宅市街地の形成の概要	住宅・住環境の現況	実施中の民間住宅政策	実施中の公的住宅政策
東広島市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広島中央テクノポリス・臨空タウン等の拠点地域の開発と連携した住宅・宅地が供給されている。</li> <li>・中心市街地周辺に住宅が形成され、全体的に狭隘な道路が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活の利便が高い地域にマンションの建設が増加している。</li> <li>・中心部では民間借家率が高く、周辺地域では一戸建て持ち家が大半を占めている。</li> <li>・高齢者、子育て世帯等の居住に配慮した住宅ストックの形成を図る必要がある。</li> <li>・公営住宅の木造は耐用年数が大幅に過ぎた住宅が全体の約5割、簡易耐火構造は耐用年数を越えた住宅が全体の約7割あり、老朽化が著く、現在の生活水準を満たす良好な住環境を有する住宅の整備が必要である。</li> <li>・H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):16.3%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム等に関する情報提供</li> <li>・旧耐震基準により建設された一戸建て住宅の耐震診断</li> <li>・木造住宅耐震診断改修補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公的住宅の除却</li> <li>・老朽化した住宅のストック活用計画による計画的改修・修繕</li> </ul>
廿日市市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部に既存市街地が、その周辺には開発による大規模団地や中小団地が形成されている。JR駅周辺等拠点地区では広域的サービス施設や交通施設の整備が継続進行している。</li> <li>・内陸部の市街地は、自然発生的集落と開発された住宅団地で、基盤整備は未整備。</li> <li>・島しょ部の住宅市街地については、高密度な混在市街地が形成されており、歴史的な風情をもつ町並みを形成している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地では、宅地基盤が脆弱で民間木造住宅が密集した地区や老朽化の進行が見られる地区を抱えている。新設の民間賃貸住宅が増加する反面、低家賃の民間住宅は老朽化に伴い解体が進んでいる。</li> <li>・計画的に開発整備した住宅地は、一定水準の居住環境の維持・形成が図れている。</li> <li>・島しょ部及び山間部では、民間借家の割合が非常に低いため、持ち家等がない住民は公営住宅に対しての依存率が高い。</li> <li>・H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):11.1%で県全体の空き家率(15.9%)より低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断事業</li> <li>・耐震改修補助</li> <li>・老朽住宅除却事業</li> <li>・空き家バンク</li> <li>・空き家活用支援補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の計画的維持修繕改善</li> <li>・老朽化の著しい公営住宅の建替</li> </ul>
安芸高田市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心地(吉田)に商業地が形成され、その周辺に住宅市街地が分布している。</li> <li>・既存市街地は狭隘な道路が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・持ち家率が高く、一戸建てが大半を占め、住宅規模も比較的大きい。</li> <li>・公営住宅は、建築後概ね30年を経過した木造、簡平住宅の老朽化が進んでいる。</li> <li>・子育て世帯、高齢者等の居住環境の整備が必要である。</li> <li>・H25年住宅・土地統計調査における住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):19.6%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅耐震診断改修補助</li> <li>・子育て、婚活定住促進団地購入補助</li> <li>・子育て、婚活住宅新築等補助</li> <li>・老朽住宅除却等事業</li> <li>・空き家バンク</li> <li>・空き家改修補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の排水施設整備</li> <li>・定住促進のための宅地の整備及び供給</li> <li>・老朽化した公的住宅の除却</li> </ul>
江田島市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・島しょ部特有の平地部が少ない地形により、密集住宅地が多く海岸線の一部と市内平地部に人口と都市機能が集中している。</li> <li>・平地部には防衛施設等があり、戦前から傾斜地に住宅地が形成され、全体的に狭隘な道路が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過疎化、少子高齢化、公営住宅の老朽化や入居者の高齢化が進み、特に昭和30、40年代に建築された老朽化が著しい住宅があり、居住環境上の課題がある。</li> <li>・老朽住宅の建替・解体・改修を行い、良好な住環境を備えた住宅の整備を進める必要がある。</li> <li>・H25年住宅・土地統計調査における住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):27.5%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・危険家屋除却事業</li> <li>・木造住宅耐震診断業務</li> <li>・木造住宅耐震改修補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公的住宅の建替事業</li> <li>・老朽化した公的住宅の住戸改善及び除却</li> </ul>
府中町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模工場の立地に伴い発展</li> <li>・町内の市街化は、町西側の平地部から町北東域の丘陵地へ徐々に進行し、人口密度は全国的にも非常に高くなっている。</li> <li>・丘陵地の比較的新しい住宅団地を除き、全体的に狭隘な道路が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内の住宅は築20年以上の木造住宅が多く、老朽化が進んでいる</li> <li>・公営住宅も大半が昭和20、30年代に建築され、老朽化が著しくなっている。</li> <li>・人口は平成7年以降、横ばい～微増傾向にある中で少子高齢化傾向が表れてきており、これに対応した住宅ストックの形成が求められている。</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公的住宅の建替及び除却、住戸改善</li> <li>・高齢者向け住宅の供給促進</li> <li>・子育て世帯への支援など多様なニーズに応じた住宅の供給</li> </ul>
海田町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道や国道等が交わる交通結節点のまちとして発展</li> <li>・JR海田市駅周辺、大正交差点周辺などには商業施設が混在した住宅地、東南部は農地と調和した低密な市街地が形成されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広島県平均、広島市に比べ持家比率が低く、住宅規模も狭い状況にある。</li> <li>・木造建べい率が、JR海田市駅北口周辺、昭和町周辺が高い。</li> <li>・借家需要世帯のニーズに対応した良質な借家ストックを形成し、改修、建替により居住水準の向上を図る必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅耐震診断補助</li> <li>・木造住宅耐震改修補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公的住宅の住戸改善</li> </ul>

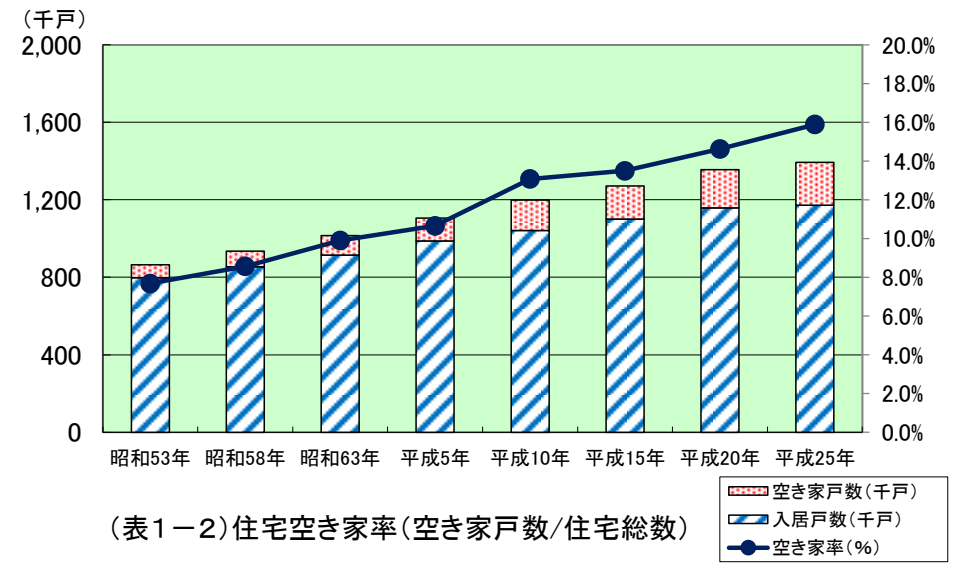
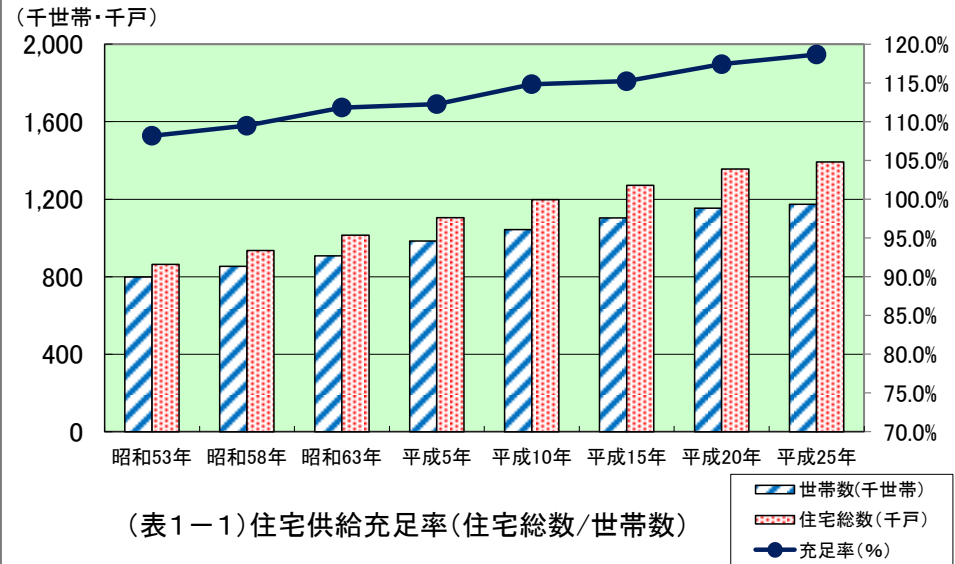


## 2 事業主体個別状況

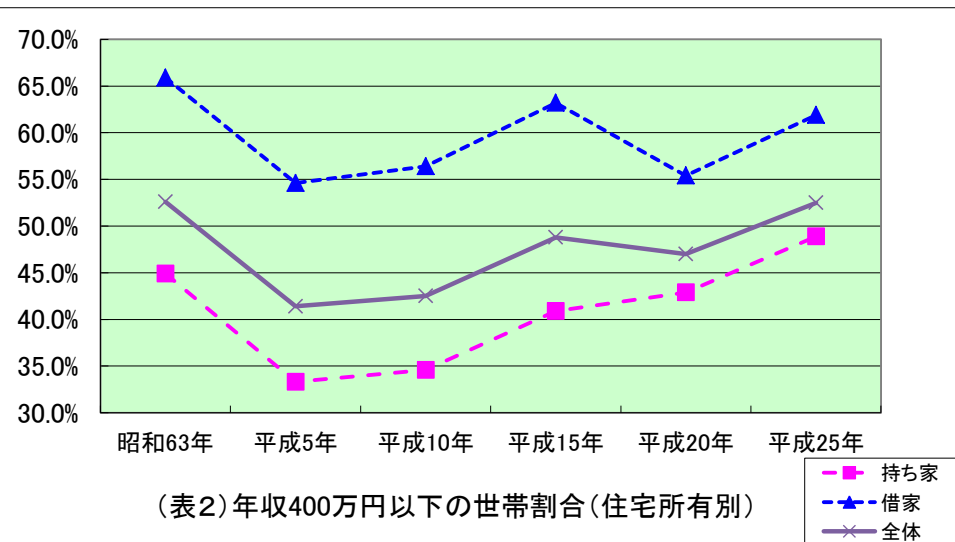
事業主体名	住宅市街地の形成の概要	住宅・住環境の現況	実施中の民間住宅政策	実施中の公的住宅政策
熊野町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南西部市街地や丘陵地の裾野付近には住宅団地が整備され、低層・中層専用住宅地が形成されている。</li> <li>・その他の地区は、ミニ開発が進行し、農家住宅と都市型住宅とが混在する一般住宅地となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存市街地内の都市基盤整備の遅れから、狭隘道路を中心とした市街地形成(多くは農地への宅地開発の進展)や旧街道沿いを中心として木造密集地等が形成されている地区もある。</li> <li>・中心市街地の人口空洞化が進行</li> <li>・用途廃止とする公営住宅の建替事業の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅耐震診断補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公的住宅の住戸改善</li> </ul>
坂町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存市街地は、一部に民間住宅地開発が見られるが、多くは戦前からの住宅地が形成され、全体的に狭隘な道路が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存市街地内では、古い住宅が密集しているため、安全・防災面での不安がある地域がある。</li> <li>・町内の住宅は昭和55年以前の旧耐震基準により建築された木造住宅が多い。</li> <li>・新市街地では人口増加傾向にあるが、旧市街地では高齢化が進んでいるなど、地域間格差が生じている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅耐震診断補助</li> </ul>	—
安芸太田町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加計・戸河内の中心地域は、旧幹線道路沿いに木造2階建店舗併用住宅が連続的に集積している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加計・戸河内の中心地域以外は、農家住宅が点在して山村風景を創りだしている。</li> <li>・周辺地域の一部では、人口減少によりコミュニティの維持も困難となりつつある。</li> <li>・築35年以上の公営住宅が多く存在しており、建替事業及び民間住宅への移転事業等の実施が余儀なくされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家バンク事業</li> <li>・定住促進空家活用事業</li> <li>・子育て世帯定住応援制度(新築・購入・改修補助)</li> <li>・Uターン世帯定住応援制度(改修)</li> <li>・定住促進奨励制度(新築・購入物件の固定資産税1/2補助)</li> <li>・住宅改修助成金交付制度</li> <li>・お試し住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な賃貸住宅の供給として特公賃の供給</li> <li>・老朽化した住宅の修繕。</li> <li>・移転の勧告</li> </ul>
北広島町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路沿線を中心に発展</li> <li>・町内各地域に小規模公営住宅が点在している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化する入居者に対応する住宅の改修が必要。</li> <li>・地域間で整備水準に格差を生じている。特に中心部において、老朽化した公営住宅が多い。</li> <li>・H25年住宅・土地統計調査による住宅空き家率(空き家戸数/住宅総数):26.2%で県全体の空き家率(15.9%)より高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家情報バンク</li> <li>・定住相談窓口(暮らしアドバイザー)の設置</li> <li>・住宅建築補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した住宅の維持補修</li> <li>・若者定住促進のための公的賃貸住宅及び宅地の供給</li> </ul>
大崎上島町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町は島の中央に主峰神峯山(標高452.8m)があり、その尾根が海岸線まで迫る瀬戸内離島の特有の地形条件により、特に木江地区及び東野地区は、平坦地に乏しく集落は、海岸線に沿って形成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の規模・設備が不十分なまま老朽化した木造賃貸住宅が多い。公営住宅全体の48%を占める昭和40年代以前に建設した住宅は老朽化が著しく進んでいる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住情報の提供</li> <li>・危険建物除却促進事業</li> <li>・住宅新築・改築助成金</li> <li>・空き家バンク</li> <li>・定住促進住宅用地の分譲</li> <li>・お試し定住体験</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した住宅の住戸修繕</li> <li>・子育て支援住宅の供給</li> <li>・老朽化した公的住宅の除却</li> <li>・定住促進用住宅「トライアルハウス大串」の貸付</li> </ul>
世羅町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町内中心部を横断する国道432号バイパス周辺地域を中心に市街地が形成されている。</li> <li>・役場本庁舎がある甲山・世羅地域では国道184号・432号・主要地方道三原東城線が、せらにし支所がある小国地域では主要地方道世羅甲田線・吉舎豊栄線・三次大和線がそれぞれ放射線状に伸びており、周辺地域はこれらに沿う形で小規模の集落が点在している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道432号バイパスの開通以降本町中心地域に民間賃貸住宅の建設が相次いだため、今後老朽化した民間賃貸住宅の空き家が増加すると予想される。</li> <li>・周辺部の人口が減少し、空家が増加している。</li> <li>・少子化、高齢化の進行に対応した安全で良質な住宅ストックの形成が求められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅リフォーム補助事業</li> <li>・住宅耐震診断費補助事業</li> <li>・定住促進空家活用事業</li> <li>・住宅関連情報の提供</li> <li>・空家情報の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅ストックの改善・維持</li> <li>・良質な賃貸住宅の供給として特公賃の供給</li> </ul>
神石高原町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役場各支所を中心に市街地が点在する。</li> <li>・中山間地域のため市街地は小規模である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化が進む中で、高齢者向け賃貸住宅が未整備である。</li> <li>・民間賃貸住宅はほとんどないことから、公的賃貸住宅の重要度が高い。</li> <li>・人口の減少により空き家が増加している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク</li> <li>・住宅建築補助事業</li> <li>・空き家及び住宅改修補助事業</li> <li>・定住団地区区分譲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者対応住宅の供給</li> <li>・良質な賃貸住宅の供給として特優賃や高優賃の供給</li> <li>・既存住宅の維持修繕</li> <li>・老朽化住宅の建替</li> </ul>

# 1 住宅の供給量

## ①住宅供給（供給戸数，空き家数）



## ②年収400万円以下の世帯割合推移

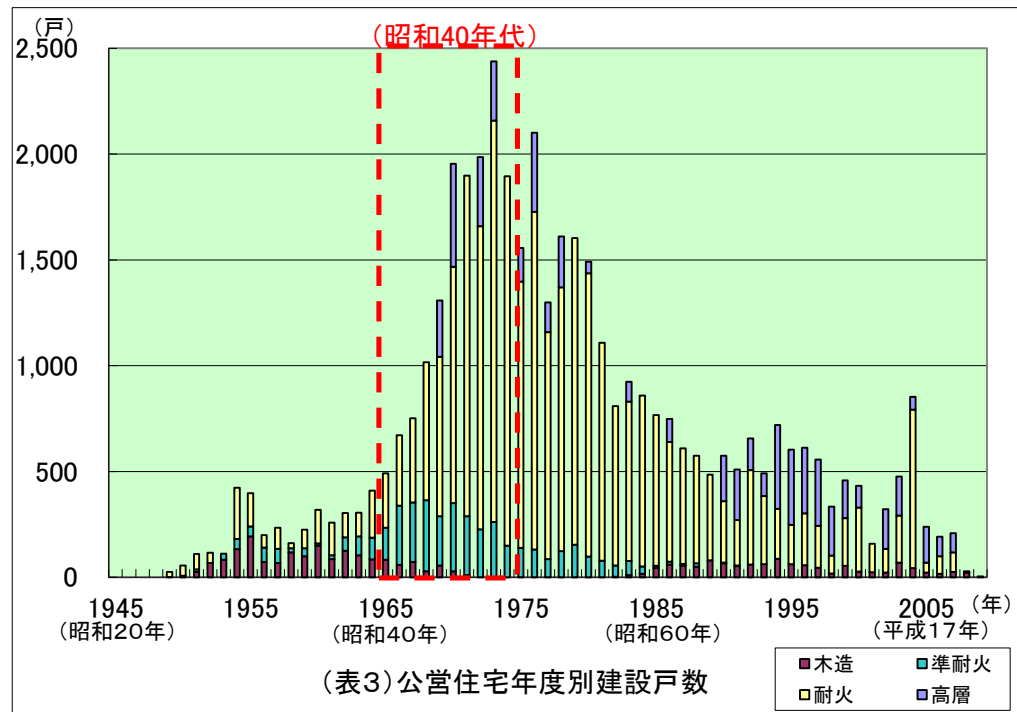


## ③公営住宅（低所得者向け住宅）募集倍率

年度	都市部以外※	都市部	全域
平成21年	1.6倍	8.8倍	7.9倍
平成22年	1.2倍	8.0倍	7.2倍
平成23年	1.1倍	8.1倍	7.2倍
平成24年	0.9倍	7.1倍	6.2倍
平成25年	0.9倍	6.9倍	6.0倍
平成26年	0.7倍	6.5倍	5.5倍
平均	1.1倍	7.6倍	6.7倍

※都市部以外：過疎地域自立促進特別措置法(平成12年法律第15号)に基づく次の指定市町  
 呉市(旧倉橋町・下蒲刈町・蒲刈町・豊浜町・豊町の区域)，三原市(旧大和町・久井町の区域)，尾道市  
 (旧御調町・瀬戸田町の区域)，福山市(旧内海町の区域)，府中市，三次市，庄原市，東広島市(旧福  
 富町・豊栄町・河内町の区域)，廿日市市(旧吉和村・宮島町の区域)，安芸高田市，江田島市，安芸太  
 田町，北広島町，大崎上島町，世羅町，神石高原町

#### ④公営住宅建設状況

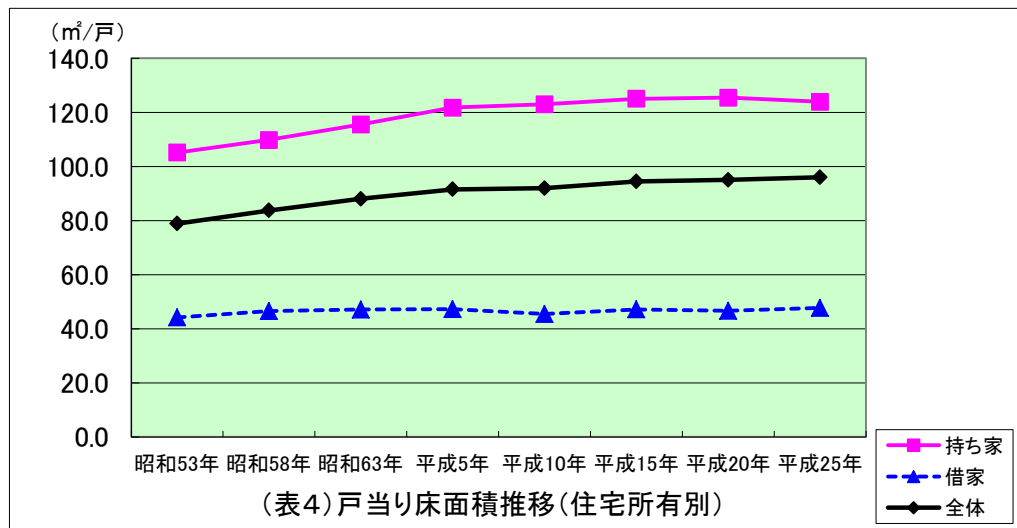


#### ⑤既存公営住宅耐用年数状況 (平成27年4月1日時点)

構造種別	耐用年数 過半未満	耐用年数 過半以上	耐用年数 超過
木造	294戸	827戸	<b>1,904戸</b>
	9.72%	27.34%	<b>62.94%</b>
準耐火	0戸	<b>1,402戸</b>	1,771戸
	0.00%	<b>44.19%</b>	55.81%
耐火	<b>13,805戸</b>	21,908戸	0戸
	<b>38.66%</b>	61.34%	0.00%
計	14,099戸	24,137戸	3,675戸
	33.64%	57.59%	8.77%

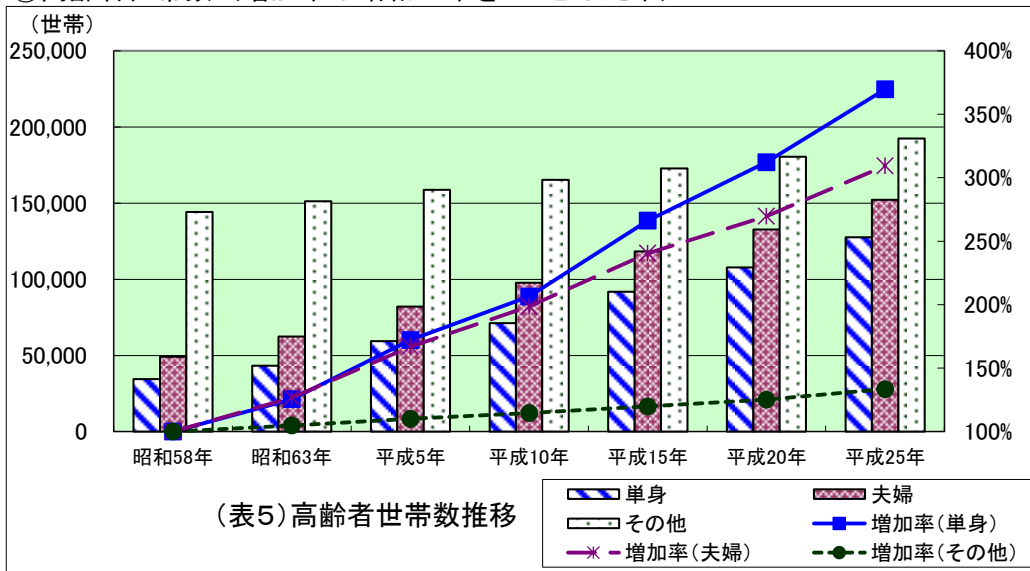
※耐用年数：公営住宅法施行令の規程による償却額算定上の耐用年数。各構造別の耐用年数は耐火70年、準耐火45年、木造30年。

#### ⑥居住水準 (戸当り床面積推移)



## 2 少子・高齢化

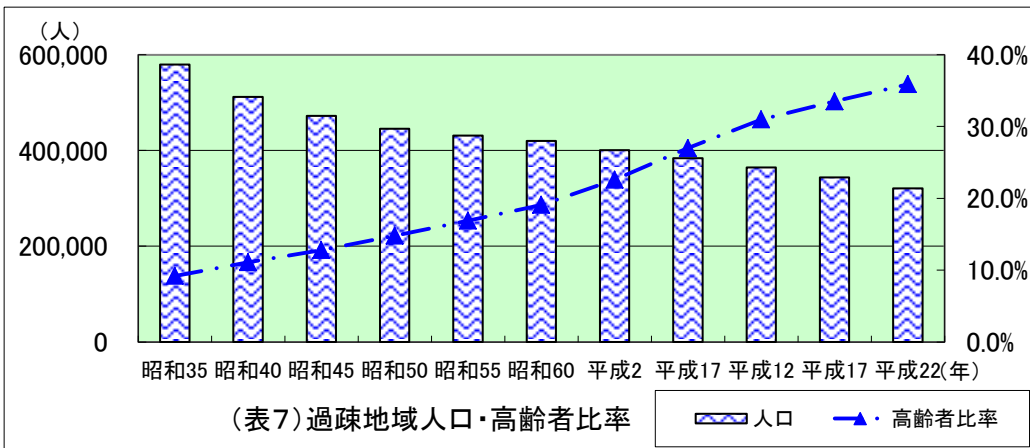
### ①高齢者世帯数（増加率は昭和58年を100とした率）



## 3 住環境整備・過疎化

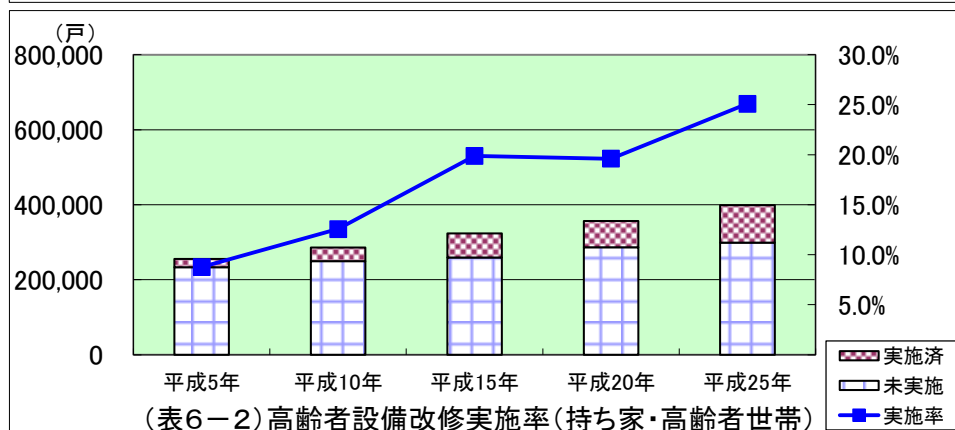
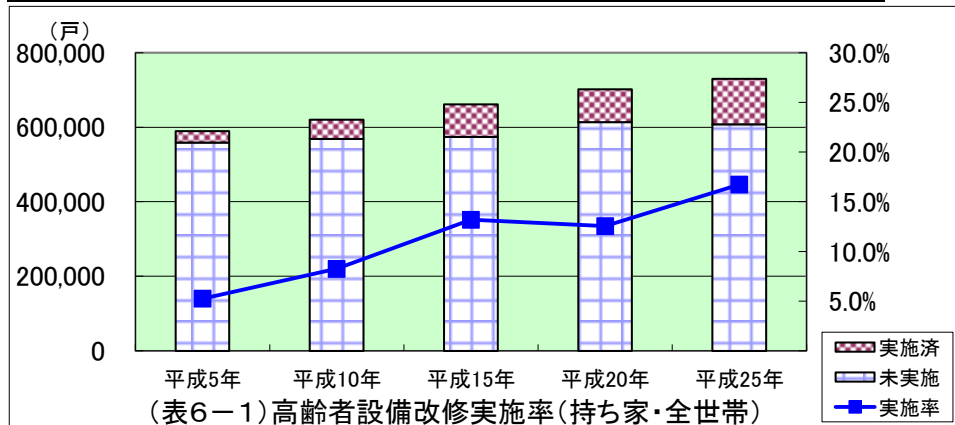
### ①過疎地域の人口の現状

項目	過疎地域	県	過疎地域の対県比率	出典
人口	320,876人	2,860,750人	11.20%	平成22年国勢調査
高齢者比率	35.90%	23.70%	-	平成22年国勢調査 65歳以上
若年者比率	11.00%	14.90%	-	平成22年国勢調査 15~29歳
人口増減率	△6.6%	△0.6%	-	国勢調査 平成17年~平成22年



### ②高齢者用設備整備（平成25年度整備状況）

	全体		高齢者世帯	
	住戸数	割合	住宅数	割合
全戸数（整備状況不詳戸数を含む）	1,166,700	100.0%	472,100	100.0%
高齢者用設備整備済み	600,300	<b>51.5%</b>	306,200	<b>64.9%</b>
整備内容	手すり	482,000	263,900	55.9%
	浴槽	243,800	128,000	27.1%
	廊下幅	194,500	99,200	21.0%
	段差解消	屋内	243,500	89,200
屋外		153,100	79,800	16.9%
高齢者用設備未整備	542,600	<b>46.5%</b>	163,200	<b>34.6%</b>



### 3 地域の現況

- 1-① 公営住宅の応募倍率は高く、特に都市部において高止まりとなっている。
- 1-② 公営住宅全体の6割を超える住戸が耐用年数の過半を超えており、昭和40年代以前に建設した住宅を中心に老朽化が著しい。
- 1-③ 社会経済情勢の変化に対応した質の高い住宅ストックの形成が求められている。
- 1-④ 持ち家と比較し借家の最低居住水準未満世帯の割合は高い。また誘導居住水準未満世帯の割合は4割強である。
  
- 2-① 高齢者世帯が増加しており、特に単身・高齢者夫婦世帯の増加により世帯自体が小規模化している。
- 2-② 少子化が進む中、子育て支援が求められている。
- 2-③ 住宅確保要配慮者に対する住宅のセーフティーネットの強化が求められている。
  
- 3-① 中心市街地の人口は減少傾向にある。
- 3-② 過疎地域は高齢化と人口減少が進んでいる。
- 3-③ 適切な管理が行われていない空き家や不良住宅が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

## 2. 課題

- 1-① 市町と連携した公営住宅の供給
- 1-② 老朽化した公営住宅の建替・改善
- 1-③ 住宅の耐用性、耐震性、省エネルギー性の向上等、質の高い住宅ストックの形成
- 1-④ 居住水準の高い民間借家市場の誘導
  
- 2-① 高齢者、障害者の居住の安定及び居住環境の整備
- 2-② 子育て世帯の居住の安定及び居住環境の整備
- 2-③ 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
  
- 3-① 老朽化した公営住宅の除却を進め、住棟の集約や建て替えを行うことによるコンパクトシティ化の推進
- 3-② 過疎地域のUIJターン世帯の定住促進住宅等の整備による地方定住の促進
- 3-③ 安全で安心な住環境の整備

### 3. 計画の目標

#### 事業主体共通事項

- ①『良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継』（多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備等）
- ②『公営住宅の整備や民間賃貸住宅の活用による住宅確保要配慮者の居住の安定』（いきいきとした少子・高齢化社会を支える居住環境の整備）
- ③『良好な居住環境の形成』（コンパクトシティ化，地域特性を活かした地方定住の促進，既存団地活性化・地域コミュニティ維持等の地域課題の解消，不良住宅等の除却による居住環境改善等）

### 4. 目標を定量化する指標等

	指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
1	公営住宅耐震診断率	%	新耐震基準(S56年)以前に建設された公営住宅における耐震診断実施割合	98.9%	H28	100%	H32
	公営住宅耐震化率 ※参考 【住生活基本計画(広島県計画)指標-目標:県営分は平成29年度までに100%】	%	公営住宅における ①新耐震基準による建設戸数 ②耐震診断上支障の無い戸数 ③改修工事実施戸数の占める割合	96.1%	H28	97%	H32
	公営住宅に設置されたEVの耐震化率	%	公営住宅におけるEVの耐震対策実施割合(P波感知型地震時管制運転装置対応状況)	34.6%	H28	40%	H32
	公営住宅の外壁改修実施率	%	築後20年以上経過した公営住宅(耐火構造)における外壁改修の実施割合	51.4%	H28	67%	H32
2	公営住宅の一定のバリアフリー化の割合 ※参考 【住生活基本計画(広島県計画)指標-目標:平成29年度までに高齢者居住住宅の50%】	%	公営住宅における一定のバリアフリー化※ <sup>1</sup> された住戸の割合	31.2%	H28	35%	H32
	公営住宅の高度のバリアフリー化の割合	%	公営住宅における高度のバリアフリー化※ <sup>2</sup> された住戸の割合	21.7%	H28	24%	H32
3	老朽公営住宅除却事業実施率 (除却目標戸数:平成32年度までに223戸)	%	各事業主体の長寿命化計画に基づき用途廃止する老朽公営住宅の除却事業実施割合	0.0%	H28	100%	H32
	除却を推進すべき区域内の不良住宅除却事業実施率 (除却目標戸数:平成32年度までに945戸)	%	除却を推進すべき区域内※ <sup>3</sup> における不良住宅の除却事業実施割合	0.0%	H28	100%	H32

#### 備考

- ※1 一定のバリアフリー化: 屋内の2箇所以上の手すり設置または段差解消のいずれかの整備が完了した住戸
- ※2 高度のバリアフリー化: 屋内の①2箇所以上の手すり設置②屋内の段差解消③車椅子で通行可能な廊下幅の全ての整備が完了した住戸
- ※3 除却を推進すべき区域: 呉市全域, 竹原市全域, 三原市全域, 府中市全域, 三次市全域, 庄原市全域, 大竹市全域, 東広島市全域, 廿日市市全域, 安芸高田市全域, 江田島市全域, 安芸太田町全域, 北広島町全域, 大崎上島町全域

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 目標「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継」

多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備等として次の事業を実施

#### ① 基幹事業

公営住宅等整備事業	住宅に困窮する低所得者層等向けの公営住宅等の整備，建て替えを実施し良質な住宅ストックを形成する。
公営住宅等ストック総合改善事業	既設公営住宅等に係る改善事業を実施し良質な住宅ストックを形成する。
改良住宅ストック総合改善事業	既設改良住宅等に係る改善事業を実施し居住環境の改善等を図る。
住宅新築資金等貸付助成事業	住宅新築資金貸付事業に係る償還推進経費に対する助成を行う。

#### ② 提案事業

公営住宅整備事業等に係る調査設計事業	公営住宅整備等を推進するための調査設計を行い，住宅要配慮者の住宅確保・居住環境の改善を実現する。
公営住宅等ストック総合改善事業	既設公営住宅等の改善事業（基幹事業対象外）を行い，居住環境の改善を実現する。
公営住宅等駐車場改善事業	既設公営住宅等の駐車場改善事業を実施し，居住環境の改善を実現する。
住まいづくりビジョン推進事業	住まいづくりの情報拠点整備，住まいづくりのアドバイザー派遣等を実施し，良質な住宅ストックを形成する。
住宅相談・住情報提供事業	住宅に関する情報提供を実施し，良質な住宅ストックの形成を実現する。
地域住宅施策関連事業	住宅施策関連計画等の策定のための調査を行い，良質な住宅ストックの形成，住宅要配慮者の居住の安定・確保，住環境整備を実現する。
優良住宅団地開発支援事業	定住促進団地を形成するための造成を行う民間事業者に助成を行い定住促進と良質な居住環境の整備を図る。
改良住宅ストック総合改善事業	既設改良住宅等に係る改善事業（基幹事業対象外）を実施し居住環境の改善等を図る。
県営住宅建替余剰地検討事業	県営住宅建替事業に伴い発生する余剰地の活用について検討を行い，良質な住宅ストックを形成する。

#### ③ 効果促進事業

公営住宅等駐車場整備事業	公営住宅等建設に併せた駐車場整備を行い，居住環境の改善を実現する。
公営住宅整備等に係る移転促進事業	公営住宅整備等を推進するための移転費，仮移転先の家賃補助を行い，住宅要配慮者の住宅確保・居住環境の改善を実現する。

### (2) 目標「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」

いきいきとした少子・高齢化社会を支える居住環境の整備等として次の事業を実施

#### ① 基幹事業

公営住宅等整備事業	住宅に困窮する低所得者層等向けの公営住宅等の整備，建て替えを実施し良質な住宅ストックを形成する。
公営住宅等ストック総合改善事業	既設公営住宅等に係る改善事業を実施し良質な住宅ストックを形成する。
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅等公的賃貸住宅の家賃の低廉化を実施することで，低額所得者等の居住の安定確保を図る。
改良住宅ストック総合改善事業	既設改良住宅等に係る改善事業を実施し居住環境の改善等を図る。

#### ② 提案事業

住まいづくりビジョン推進事業	住まいづくりの情報拠点整備，住まいづくりのアドバイザー派遣等を実施し，良質な住宅ストックを形成する。
住宅相談・住情報提供事業	住宅に関する情報提供を実施し，良質な住宅ストックの形成を実現する。

地域住宅施策関連事業	住宅施策関連計画等の策定のための調査を行い、良質な住宅ストックの形成、住宅要配慮者の居住の安定・確保、住環境整備を実現する。
高齢者向け住宅改造支援事業	住宅リフォームに要する費用の助成により、居住環境の向上及び良質な住宅ストックを形成する。
障害者向け住宅改造支援事業	住宅リフォームに要する費用の助成により、居住環境の向上及び良質な住宅ストックを形成する。
大竹市子育て・高齢者等あんしんリフォーム事業	住宅リフォームに要する費用の助成により、居住環境の向上及び良質な住宅ストックを形成する。
安全・安心・住環境リフォーム助成事業	住宅リフォームに要する費用の助成により、居住環境の向上及び良質な住宅ストックを形成する。
家賃補助事業	住宅要配慮者等への家賃補助を実施し、居住の安定・確保を実現する。

### ③効果促進事業

公営住宅整備等に係る移転促進事業	公営住宅整備等を推進するための移転費、仮移転先の家賃補助を行い、住宅要配慮者の住宅確保・居住環境の改善を実現する。
------------------	---

### (3) 目標「良好な居住環境の形成」

コンパクトシティ化、地域特性を活かした地方定住の促進、既存団地活性化・地域コミュニティ維持等の地域課題の解消、不良住宅等の除却による居住環境改善等として、次の事業を実施

#### ①基幹事業

空家再生等推進事業	不良住宅又は空き家住宅等の除却及び活用を推進し、良好な居住環境を形成する。
-----------	---------------------------------------

#### ②提案事業

公営住宅等除却事業	地域の住宅施策を推進するため、用途廃止した老朽公営住宅等を除却し、住環境の改善を実現する。
老朽公営住宅の用途廃止に伴う移転促進事業	用途廃止の対象となる老朽公営住宅の居住者の移転を促進し、老朽公営住宅の除却による住環境の改善を実現する。
定住推進支援事業	定住者向けの支援事業（情報提供、住宅建設費補助、定住促進住宅の賃料補助等）を実施し、地域活性化に資する住環境の整備を実現する。
既存住宅団地活性化支援事業	既存住宅団地の活性化のためのリフォーム補助及び家賃補助事業を実施する。
公営住宅整備事業等に伴う調査設計事業	公営住宅整備等を推進するための調査設計を行い、住宅要配慮者の住宅確保・居住環境の改善を実現する。
公営住宅等ストック総合改善事業	既設公営住宅等の改善事業（基幹事業対象外）を行い、居住環境の改善を実現する。
住まいづくりビジョン推進事業	住まいづくりの情報拠点整備、住まいづくりのアドバイザー派遣等を実施し、良質な住宅ストックを形成する。
住宅相談・住情報提供事業	住宅に関する情報提供を実施し、良質な住宅ストックの形成を実現する。
地域住宅施策関連事業	住宅施策関連計画等の策定のための調査を行い、良質な住宅ストックの形成、住宅要配慮者の居住の安定・確保、住環境整備を実現する。
改良住宅ストック総合改善事業	既設改良住宅等に係る改善事業（基幹事業対象外）を実施し居住環境の改善等を図る。

### (4) その他（関連事業等）

広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域)
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域)防災・安全
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域(第Ⅱ期))
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域(第Ⅱ期))防災・安全

備考 事業名は該当する複数の目標に重複して記載している。  
地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域は広島県全域とする。



## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

### 基幹事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費		
公営住宅整備事業等	公営住宅等整備事業	広島県			
		社会資本	153戸	2,143	
		広島市			
		防災・安全	146戸	2,309	
		三原市			
		社会資本	0戸	65	
		尾道市			
		社会資本	0戸	0	
		三次市			
		社会資本	21戸	387	
		庄原市			
		防災・安全	14戸	290	
		東広島市			
	社会資本	0戸	0		
	廿日市市				
	社会資本	48戸	421		
	府中町				
	防災・安全	20戸	635		
	神石高原町				
	社会資本	6戸	95		
	公営住宅等ストック総合改善事業	広島県	社会資本	2021戸	2,514
			防災・安全	529戸	2,430
			広島市		
社会資本			1693戸	3,979	
防災・安全			947戸	1,086	
呉市					
社会資本			231戸	145	
防災・安全			631戸	582	
竹原市					
社会資本			152戸	132	
三原市					
社会資本			106戸	54	
防災・安全			167戸	201	
尾道市					
社会資本			176戸	212	
府中市					
社会資本			-	81	
三次市					
社会資本			-	5	
防災・安全			82戸	81	
庄原市					
社会資本			229戸	92	
大竹市					
社会資本	0戸	8			
東広島市					
社会資本	317戸	373			
廿日市市					
社会資本	272戸	154			
防災・安全	102戸	134			
安芸高田市					
社会資本	56戸	47			

公営住宅整備事業等

公営住宅等ストック総合改善事業

江田島市	社会資本	135戸	187
府中町	防災・安全	36戸	11
海田町	社会資本	64戸	159
熊野町	社会資本	0戸	2
安芸太田町	社会資本	45戸	32
北広島町	社会資本	57戸	53
大崎上島町	社会資本	118戸	125
世羅町	社会資本	12戸	21

公的賃貸住宅家賃低廉化事業

呉市	社会資本	409戸	111
竹原市	社会資本	116戸	31
尾道市	社会資本	116戸	3
三次市	社会資本	205戸	46
庄原市	社会資本	66戸	19
東広島市	社会資本	0戸	0
安芸高田市	社会資本	40戸	21
府中町	社会資本	80戸	54
神石高原町	社会資本	10戸	5

住宅地区改良事業等

改良住宅ストック総合改善事業

広島市	社会資本	1026戸	2,596
	防災・安全	28戸	45
呉市	社会資本	85戸	54
	防災・安全	151戸	149
三原市	社会資本	238戸	176
	防災・安全	78戸	203
三次市	防災・安全	88戸	18
東広島市	社会資本	16戸	5
江田島市	社会資本	9戸	43

空き家再生等推進事業

呉市	社会資本	46戸	14
竹原市	社会資本	20戸	42
三原市	社会資本	30戸	37
府中市	社会資本	25戸	11

住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	三次市		
		社会資本	45戸	23
		庄原市		
		社会資本	28戸	14
		大竹市		
		社会資本	15戸	12
		東広島市		
		社会資本	12戸	12
		廿日市市		
		社会資本	20戸	15
		安芸高田市		
		社会資本	44戸	13
		江田島市		
		社会資本	19戸	8
安芸太田町				
社会資本	15戸	5		
北広島町				
社会資本	15戸	22		
大崎上島町				
社会資本	57戸	15		
	住宅新築資金貸付助成事業	広島県		
		社会資本	-	20
住宅・建築物安全ストック形成事業		東広島市		
		防災・安全	63戸	11
		坂町		
		防災・安全	40戸	1
社会資本計				14,913
防災・安全計				8,186
基幹事業合計				23,099

地域住宅政策推進事業(提案事業)

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅整備事業等に伴う調査設計事業	広島市 社会資本	-	14
	三原市 社会資本	-	6
	庄原市 社会資本	-	18
	東広島市 社会資本	-	0
公営住宅等除却事業	広島市 社会資本	49戸	69
	呉市 社会資本	16戸	5
	竹原市 社会資本	27戸	21
	三原市 社会資本	55戸	94
	尾道市 社会資本	18戸	15
	府中市 社会資本	49戸	54
	三次市 社会資本	45戸	37
	東広島市 社会資本	0戸	0
	安芸高田市 社会資本	2戸	2
	江田島市 社会資本	47戸	22
	府中町 社会資本	6戸	8
	熊野町 社会資本	3戸	2
	安芸太田町 社会資本	6戸	4
	大崎上島町 社会資本	14戸	25
公営住宅等ストック総合整備事業	尾道市 社会資本	6戸	11
	庄原市 社会資本	222戸	138
	東広島市 社会資本	20戸	13
	廿日市市 社会資本	0戸	17
	安芸太田町 社会資本	17戸	13
	北広島町 社会資本	23戸	14
公営住宅等駐車場改善事業	広島市 社会資本	6団地	46
老朽公営住宅の用途廃止に伴う移転促進事業	三原市 社会資本	-	14
	府中町 社会資本	-	7

県営住宅建替余剰地検討事業	広島県			
		社会資本	-	5
高齢者向け住宅改造支援事業	広島市			
		社会資本	-	561
障害者向け住宅改造支援事業	広島市			
		社会資本	-	43
住まいづくりビジョン推進事業	広島市			
		社会資本	-	2
住宅相談・住情報提供事業	広島市			
		社会資本	-	6
	呉市			
		社会資本	-	0
地域住宅施策関連調査	広島市			
		社会資本	-	15
	庄原市			
		社会資本	-	1
	廿日市市			
	社会資本	-	3	
定住推進支援事業	竹原市			
		社会資本	-	5
	庄原市			
		社会資本	-	13
	大竹市			
		社会資本	-	20
	安芸高田市			
		社会資本	-	14
	府中町			
		社会資本	-	2
安芸太田町				
	社会資本	-	66	
北広島町				
	社会資本	-	39	
世羅町				
	社会資本	-	8	
神石高原町				
	社会資本	-	45	
家賃補助事業	広島市			
		社会資本	-	139
	東広島市			
		社会資本	-	7
既存住宅団地活性化支援事業	広島市			
		社会資本	-	31
大竹市子育て・高齢者等あんしんリフォーム事業	大竹市			
		社会資本	-	2
安全・安心・住環境リフォーム助成事業	安芸高田市			
		社会資本	-	8
優良住宅団地開発支援事業	安芸高田市			
		社会資本	-	14
改良住宅ストック総合改善事業	三原市			
		社会資本	-	168
提案事業合計				1,889

※参考:効果促進事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等駐車場整備事業	廿日市市 社会資本	24区画	1
	神石高原町 社会資本	0区画	0
非現地建替え事業に伴う公営住宅除却事業	廿日市市 社会資本	10戸	17
公営住宅整備等に係る移転促進事業	広島市 社会資本	-	77
	呉市 社会資本	-	15
	廿日市市 社会資本	-	7
	江田島市 社会資本	-	5
効果促進事業計			122

基幹事業・提案事業・効果促進事業 総合計

社会資本合計			16,924
防災・安全合計			8,186
総合計			25,110

※交付期間内事業費は概算事業費

その他関連する事業

事業名等	事業主体	備考
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域)	県及び22市町	社会資本整備総合交付金事業
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域)防災・安全	県及び22市町	社会資本整備総合交付金事業 (防災・安全)
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域(第Ⅱ期))	県及び22市町	社会資本整備総合交付金事業
広島県における安全・安心な居住環境の形成(地域住宅計画 広島県内地域(第Ⅱ期))防災・安全	県及び9市町	社会資本整備総合交付金事業 (防災・安全)

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. 住宅確保要配慮者に係る公的賃貸住宅の管理に関する事項

○公営住宅の優先入居の対象とする住宅確保要配慮者の範囲及び優先入居の実施方法

事業主体名	優先入居の対象となる住宅確保要配慮者の範囲																					優先入居の実施方法				
	被災者	高齢者	障害者 身体障害者・知的障害者・精神障害者	母子家庭	父子家庭	子供を育成する家庭	中国残留邦人	海外からの引揚者	ホームレス	新婚世帯	原子爆弾被爆者	戦傷病者	ハンセン病療養所入所者	犯罪被害者	DV被害者	炭鉱離職者	親子ペア	多回数落選	多子世帯	離職退去者	雇用促進住宅廃止に伴う退去者	シックハウス対策	その他	倍率優遇方式	戸数枠設定方式	ポイント方式他
広島県	○	○	○	○	○		○	○		○	○		○	○	○		○		○					○		
広島市		○	○	○	○			○			○	○	○	○	○			○	○					○		
呉市	○	○	○	○	○	○※1				○※1	○	○	○	○	○				○					○		
竹原市	○	○	○	○	○		○	○		○	○		○	○	○			○	○				○	○		
三原市		○	○	○	○	○		○			○		○		○				○					○		
尾道市		○	○	○	○	○	○	○	○		○		○	○	○	○			○		○	○		○		
(福山市)		○	○	○	○	○		○			○				○	○		○	○				○	○		
府中市																										
三次市	○	○	○	○				○			○	○			○				○					○	○	
庄原市		○	○	○				○								○								○		
大竹市	○	○	○	○				○			○		○	○	○				○					○		
東広島市		○	○	○	○			○			○	○	○	○	○				○	○			○			
廿日市市		○	○	○	○			○			○	○	○	○	○				○					○		
安芸高田市																										
江田島市																										
府中町		○	○	○				○			○					○			○						○	
海田町		○	○	○	○			○		○														○		
熊野町	○	○	○	○			○	○			○	○	○	○	○				○					○		
坂町																		○						○		
安芸太田町	○	○	○	○				○			○	○	○	○	○										○	
北広島町	○	○	○	○				○								○									○	
大崎上島町		○	○	○				○								○									○	
世羅町	優先入居の世帯範囲は限定しておらず、選考委員会でそれぞれ判断する。																									
神石高原町	○	○	○	○	○			○						○	○									○		

※1:新築募集のみ

○地域優良賃貸住宅（一般型）の入居者資格世帯

- ・ 田草住宅(安芸高田市) 義務教育修了前までの子供がいる世帯
- ・ 平成ヶ浜住宅(坂町) 満5歳以下の児童若しくは乳幼児又は妊娠中の者を有する世帯



(図面) 社会資本総合整備計画 (地域住宅支援)

計画の名称	1 広島県における安全・安心な居住環境の形成 (地域住宅計画 広島県内地域 (第Ⅱ期))		
計画の期間	平成28年度 ~ 平成32年度 (5年間)	交付対象	広島県・広島市・呉市・竹原市・三原市・尾道市・府中市・三次市・庄原市・大竹市・東広島市・廿日市市・安芸高田市・江田島市・府中町・海田町・熊野町・坂町・安芸太田町・北広島町・大崎上島町・世羅町・神石高原町

