

庄原市住宅基本計画（第2期）



平成29年3月

庄原市

目 次

序 章	計画の基本的事項	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	1
第1章	人口、世帯等の動向と住宅事情等	2
1	庄原市の概要	2
2	人口、世帯等の動向	3
3	住宅事情等	7
4	住宅事情等に係る問題点と配慮事項	15
第2章	市営住宅ストックの現状	17
1	市営住宅ストックの概要	17
2	市営住宅と入居者の現状	23
3	市営住宅に係る問題点と配慮事項	33
第3章	住宅施策の課題	34
1	住まいづくりの課題	34
2	市営住宅の課題	35
第4章	住宅施策の目標	37
1	住まいづくりの理念と目標	37
2	住宅施策の目標	39
第5章	住宅施策の方針	41
1	住宅施策の体系	41
2	住宅施策の方針	42
第6章	市営住宅ストックの活用の方針	55
1	市営住宅の整備、活用の目標	55
2	市営住宅ストック活用の基本方針	58
3	団地別活用方針	59
第7章	計画の推進方策	61
1	住まいづくり意識の醸成	61
2	住生活に関わるすべての主体との連携及び協力	61
3	計画の進行管理	61
別紙	住宅性能水準、居住環境水準及び居住面積水準	62

序章 計画の基本的事項

1 計画の目的

本市は、第2期庄原市長期総合計画（平成28年3月策定）において、将来像として「美しく輝く 里山共生都市 ～みんなが“好き”と実感できる“しょうばら”～」を、基本施策のひとつに「“快適な暮らし”が実感できるまち」を掲げ、住宅施策について、市民の住環境の安定確保、空き家の適切な管理等、定住希望者への住宅供給、高齢者、障害者が安心して生活できる住まいづくりなどの施策を進めることとしています。

住宅施策については、平成20年3月に庄原市住宅基本計画（以下「旧計画」という。）を策定し、諸施策を進めてきましたが、その後、全国的な地方創生の取り組みの中で、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まいづくりが求められています。

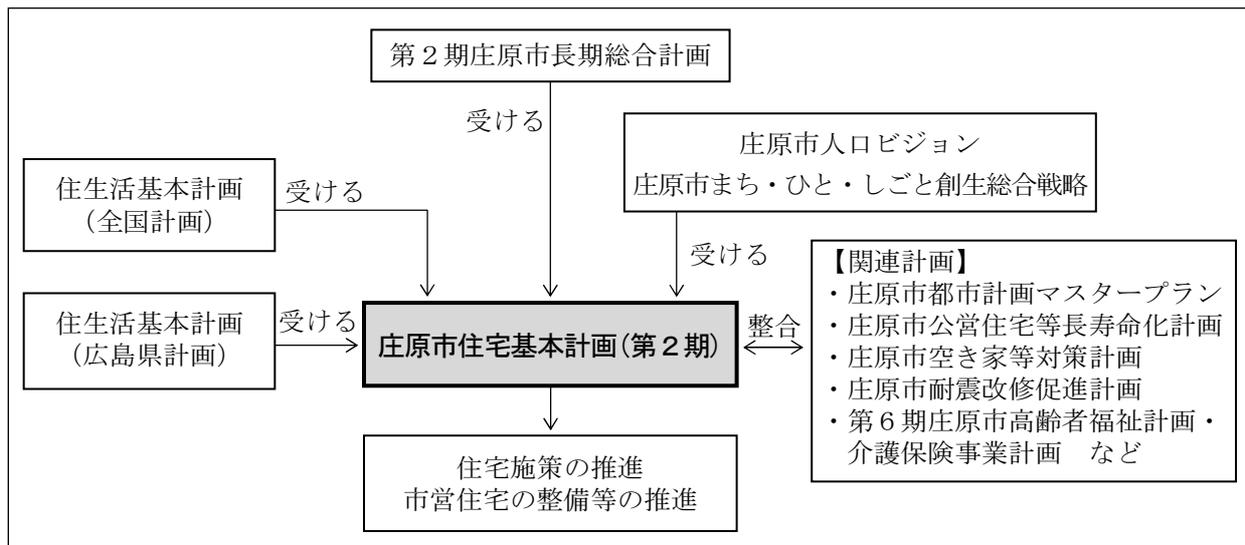
また、空き家問題の顕在化、市民の環境問題や防災、安全・安心に対する関心の高まりなど、住宅施策を取り巻く環境は大きく変化しており、本市の実情や市民ニーズに対応した住宅施策を進めるため、旧計画の見直しを行うことが必要となっています。

この庄原市住宅基本計画（第2期）（以下「本計画」という。）は、これらの背景を受けて、旧計画の見直しを行い、新たな計画を策定するもので、市民が安全・安心で快適な暮らしを実感できる住まいづくりの推進に資することを目的とするものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策の目標と方針を定めるもので、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第2に規定する「住宅マスタープラン」として位置づけ、住生活基本法の趣旨に沿って本市の住宅基本計画として策定するものです。

図 庄原市住宅基本計画（第2期）の位置づけ



3 計画の期間

本計画の目標年度は、第2期庄原市長期総合計画、住生活基本計画（全国計画、広島県計画）との整合を図り平成37年度とし、期間内において計画の着実な推進を図ります。

第1章 人口、世帯等の動向と住宅事情等

1 庄原市の概要

本市は、広島県の北東部、中国地方のほぼ中央に位置し、東は岡山県、北は島根県、鳥取県、西は三次市、南は府中市及び神石高原町に面しています。

市域面積は1,246.49km²で、広島県の約14%を占め（全国自治体で13番目の広さ（平成27年4月1日時点））、豊かな自然環境、里山景観、歴史的資源、里山文化（稲作、薪炭、和牛、伝統行事等）を有しています。

交通体系は、JR芸備線、同木次線、中国自動車道、松江自動車道、国道182号、同183号、同314号、同432号などの広域道路網等で形成されています。

地形は、全般的に緩やかな起伏の台地を形成していますが、北部の県境周辺部においては、標高1,200m級の高峰と森林に囲まれ、この地の沢を源流域とした河川が、江の川水系と高梁川水系に分岐しています。

気象は、中国山地内陸型の気候で、瀬戸内海沿岸に比べ冬期の気温が低く、夏期は比較的冷涼な山間特有の自然条件を有しています。

図 庄原市の位置と概要



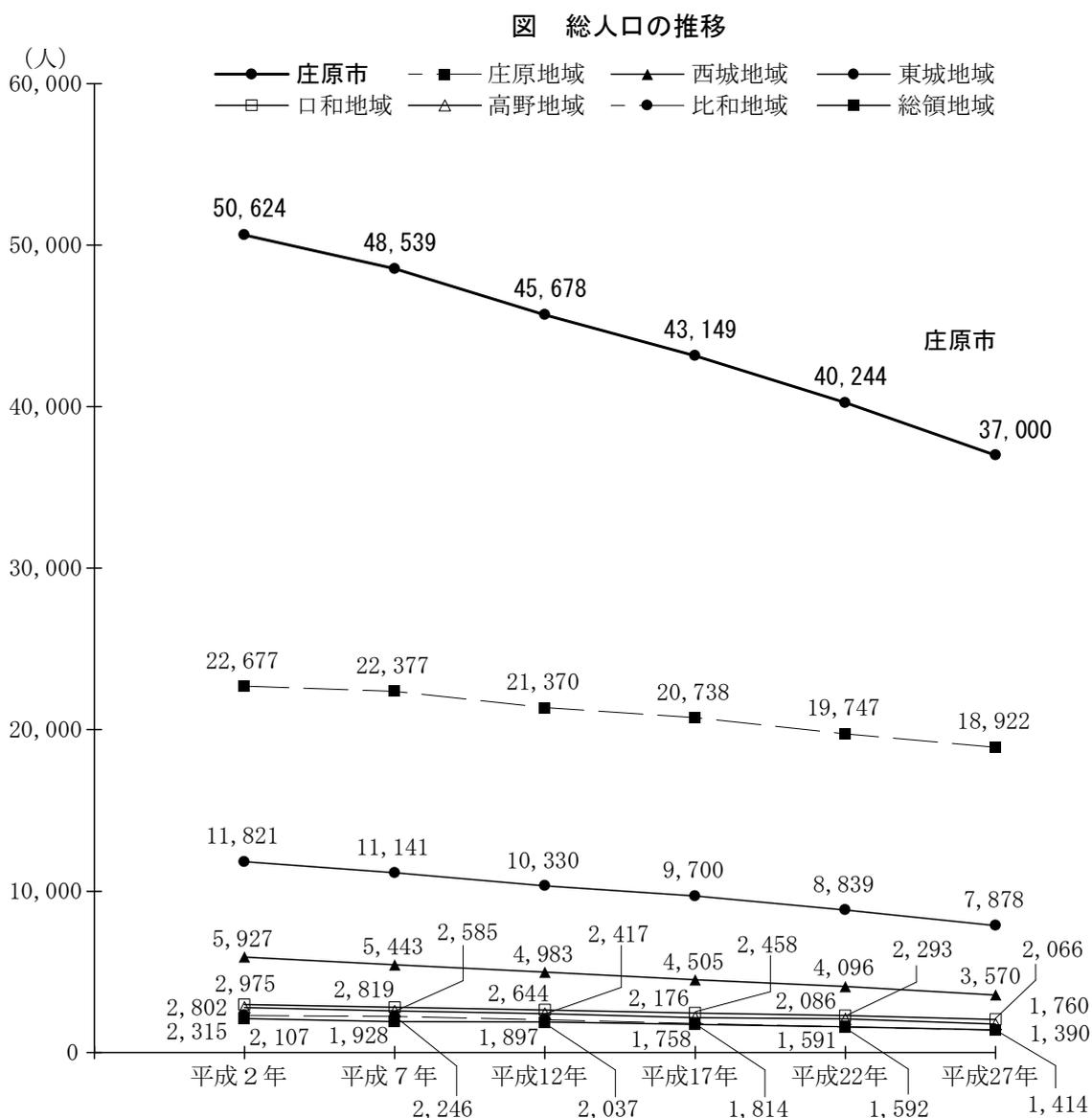
2 人口、世帯等の動向

(1) 人口の動向

ア 人口の推移

総人口は減少が続いており、平成27年は37,000人となっています。

地域別にみても、各地域とも減少が続いており、平成17～27年の10年間の減少率をみると、西城地域(-20.8%)、比和地域(-23.4%)、総領地域(-19.6%)などで高い状況にあります。



資料：国勢調査

イ 年齢三区分別人口割合

(7) 全市

平成27年の年齢三区分別人口割合は、0～14歳が10.7%、15～64歳が48.3%、65歳以上が40.6%となっており、0～14歳、15～64歳は低下、65歳以上は上昇しています。

65歳以上の割合（以下「高齢化率」という。）は4割を超え、広島県(27.2%)を13.4ポイント、全国(26.3%)を14.3ポイント上回っています。

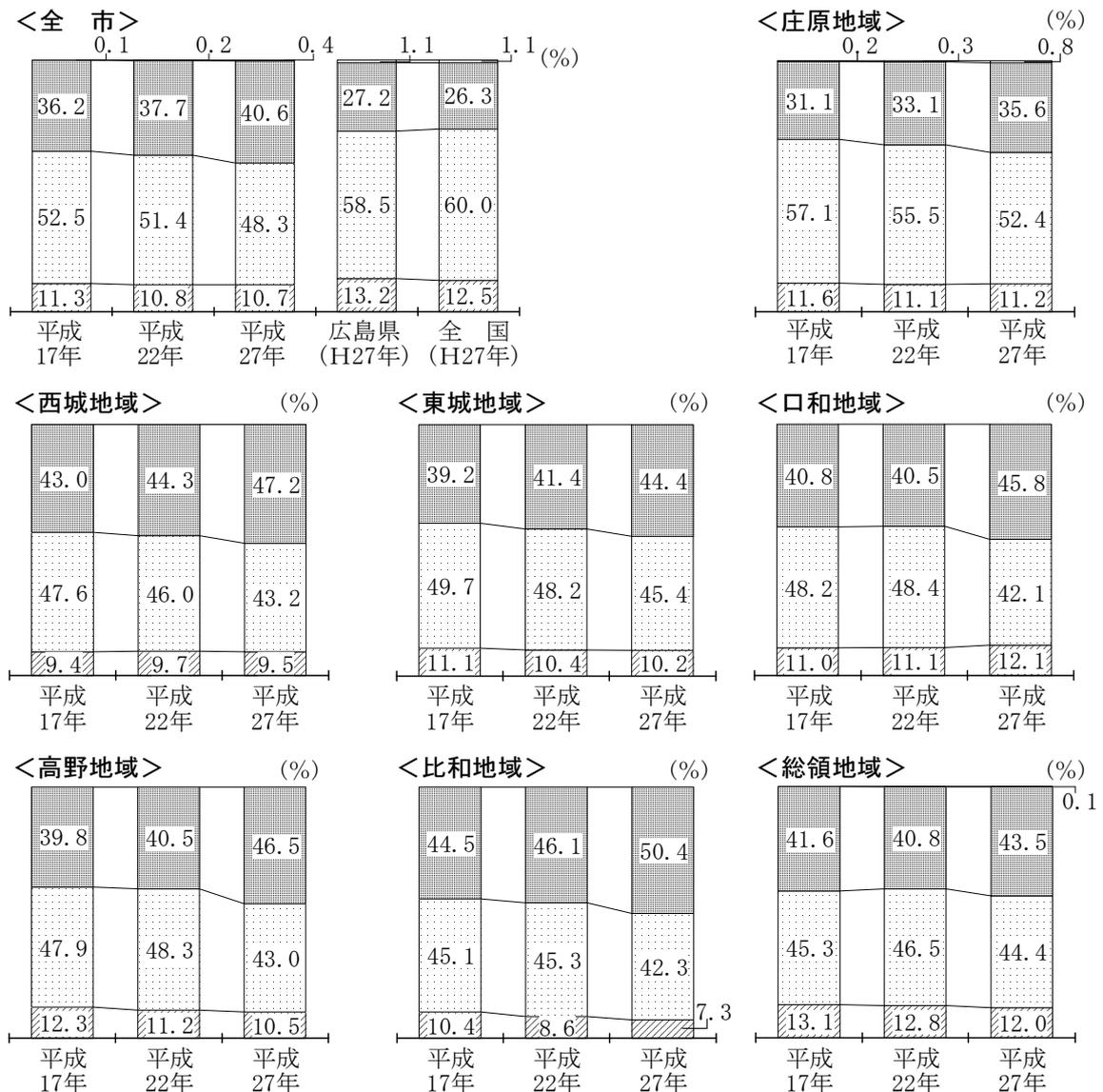
(イ) 地域別

地域別に年齢三区分別人口割合の推移をみると、各地域とも0～14歳、15～64歳は概ね低下、65歳以上は上昇しています。

平成27年の高齢化率は、庄原地域35.6%、西城地域47.2%、東城地域44.4%、口和地域45.8%、高野地域46.5%、比和地域50.4%、総領地域43.5%となっており、庄原地域を除く各地域で4割を超えて高くなっています。

図 年齢三区分別人口割合の推移と比較

▨ 0～14歳 ▨ 15～64歳 ▨ 65歳以上 □ 年齢不詳

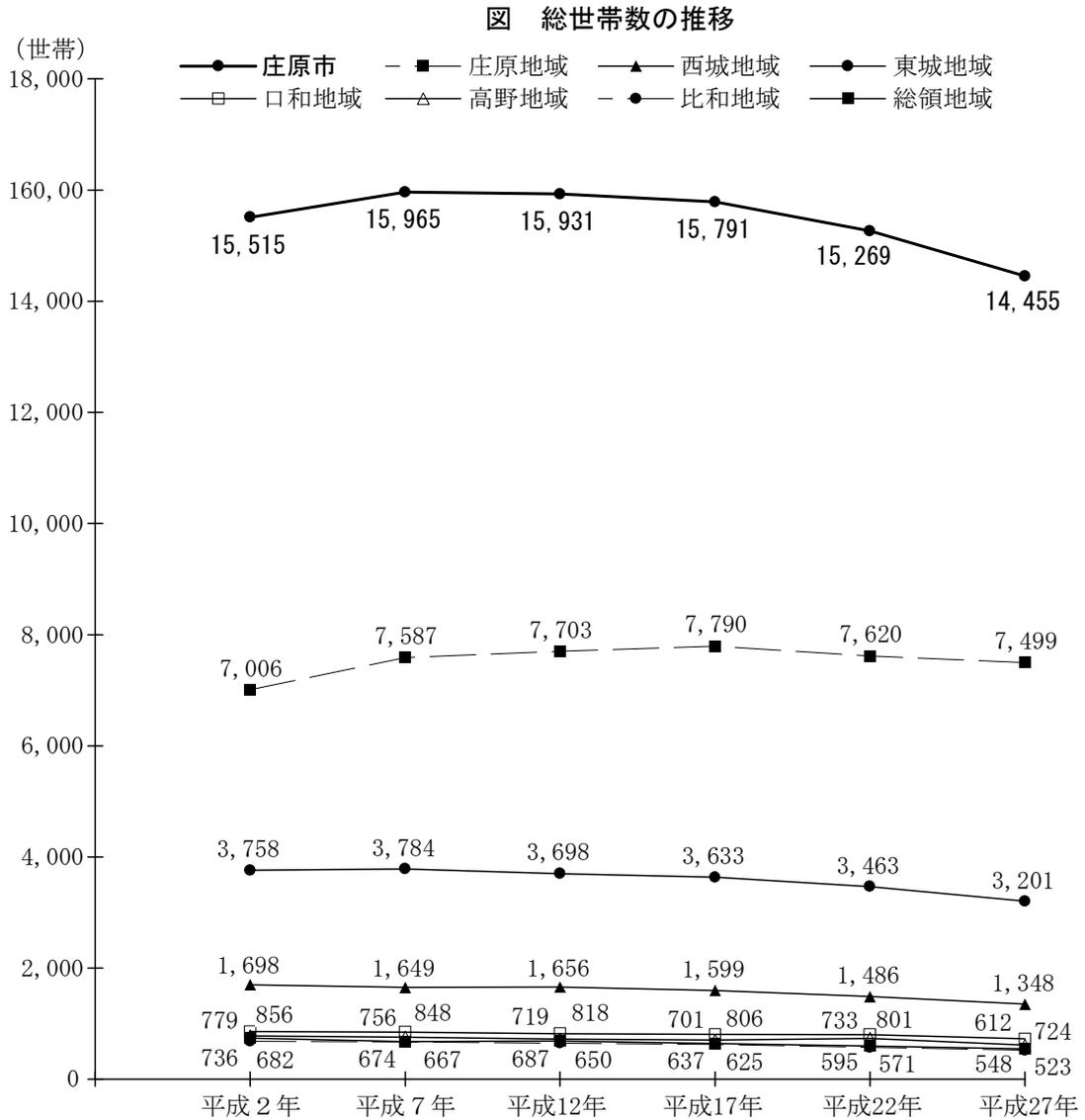


資料：国勢調査

(2) 世帯の動向

ア 総世帯

総世帯数は、平成7年以降減少に転じ、平成27年は14,455世帯となっています。
地域別にみても、各地域とも減少傾向にあります。



資料：国勢調査

イ 家族類型

平成27年の家族類型別世帯数割合は、親と子が25.0%で最も高く、次いで高齢夫婦17.5%、高齢単身16.8%、一般単身14.7%などの順となっています。

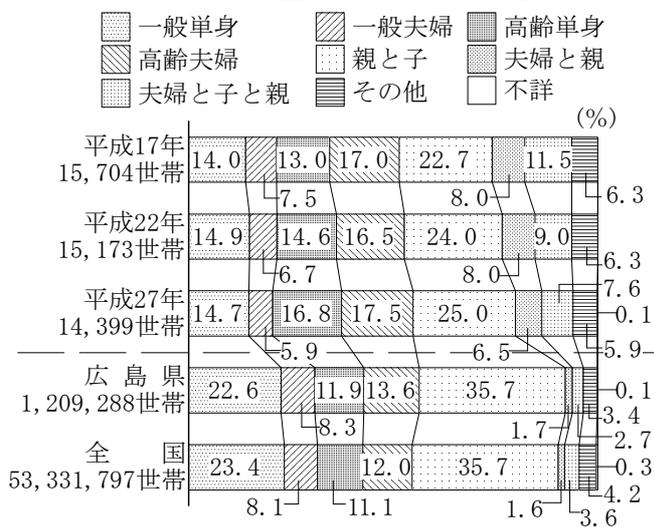
高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合は34.3%と、約1/3を占めています。

推移をみると、高齢単身、高齢夫婦、親と子の割合は上昇、一般夫婦、夫婦と子と親などは低下しています。

広島県や全国と比べると、本市は、高齢単身、高齢夫婦、夫婦と親、夫婦と子と親の割合が高く、一般単身、一般夫婦、親と子が低い状況にあります。

地域別にみると、庄原地域、高野地域を除く各地域で、高齢単身、高齢夫婦世帯が4割以上と高くなっています。また、庄原地域で一般単身、高野地域でその他、総領地域で親と子の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図 家族類型別世帯数割合の推移



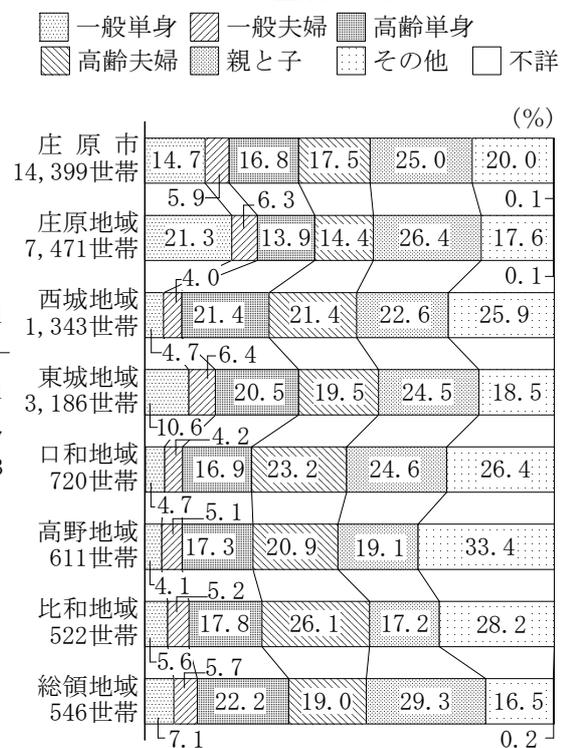
資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年）

注-1：世帯は一般世帯

-2：単身世帯、夫婦世帯の区分は次のとおり。

- ・ 高齢単身／65歳以上の単身世帯
- ・ 高齢夫婦／どちらか一方または両方が65歳以上の夫婦のみの世帯
- ・ 一般単身／高齢単身以外の単身世帯
- ・ 一般夫婦／高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯

図 家族類型別世帯数割合の比較



資料：平成27年国勢調査

注-1：世帯は一般世帯

-2：単身世帯、夫婦世帯の区分は左図と同様

3 住宅事情等

(1) 住宅ストックの状況

ア 住宅の所有関係

平成27年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家78.0%、公的借家 5.9%、民営借家14.3%、給与住宅 1.8%となっています。

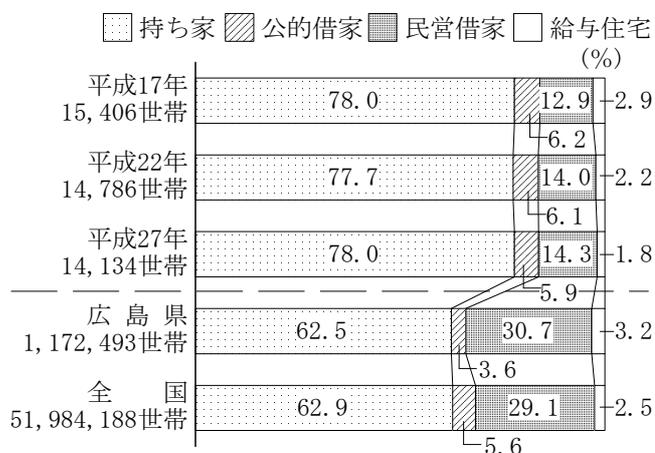
広島県や全国と比べると本市は、持ち家の割合が高く、民営借家が低い状況にあります。地域別にみると、各地域とも持ち家の割合が最も高くなっています。また、庄原地域で民営借家、総領地域で公的借家の割合が、他地域に比べて高くなっています。

イ 住宅の建て方

平成27年の住宅の建て方別主世帯数割合は、一戸建81.8%、長屋建 3.6%、共同住宅1～2階建 7.7%、共同住宅3階建以上 6.8%、その他 0.1%となっています。

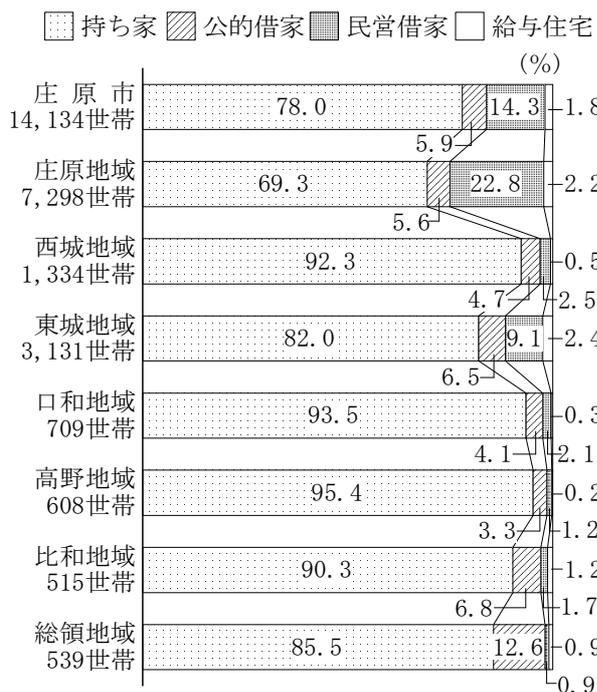
地域別にみると、各地域とも一戸建の割合が最も高くなっています。また、庄原地域で、共同住宅の割合が他地域に比べて高くなっています。

図 住宅の所有関係別主世帯数割合の推移



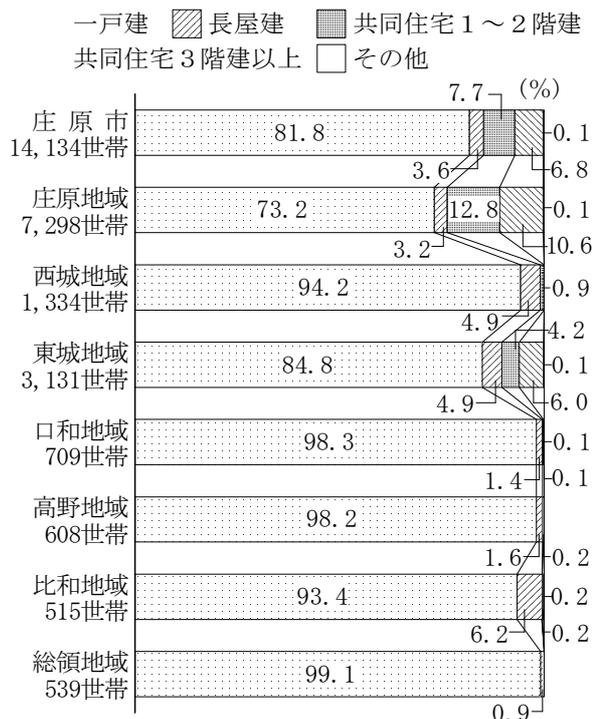
資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年）

図 住宅の所有関係別主世帯数割合の比較



資料：平成27年国勢調査

図 住宅の建て方別主世帯数割合の比較



資料：平成27年国勢調査

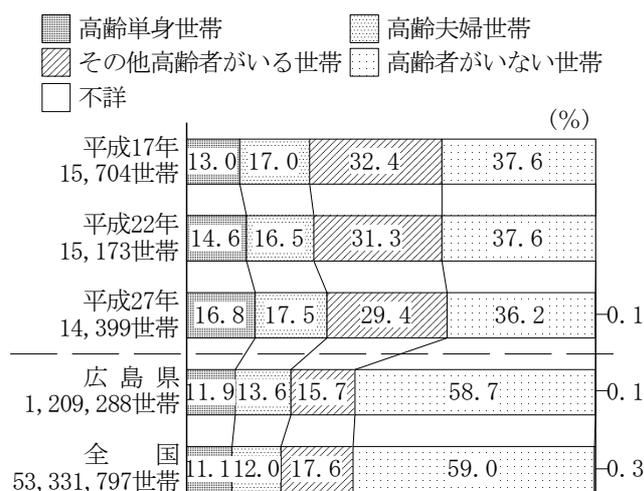
(2) 高齢者の住宅事情

ア 高齢者の居住する世帯

平成27年の高齢者の居住する世帯数割合は、高齢単身世帯が16.8%、高齢夫婦世帯が17.5%、その他高齢者がいる世帯が29.4%、合わせて63.7%で、広島県（41.2%）を22.5ポイント、全国（40.7%）を23.0ポイント上回り、高い状況にあります。

高齢者の居住する世帯数割合を地域別にみると、庄原地域54.2%、西城地域79.6%、東城地域68.9%、口和地域76.2%、高野地域82.1%、比和地域80.7%、総領地域70.3%で、庄原地域を除き、7～8割程度と高くなっています。

図 高齢者の居住する世帯数割合の推移



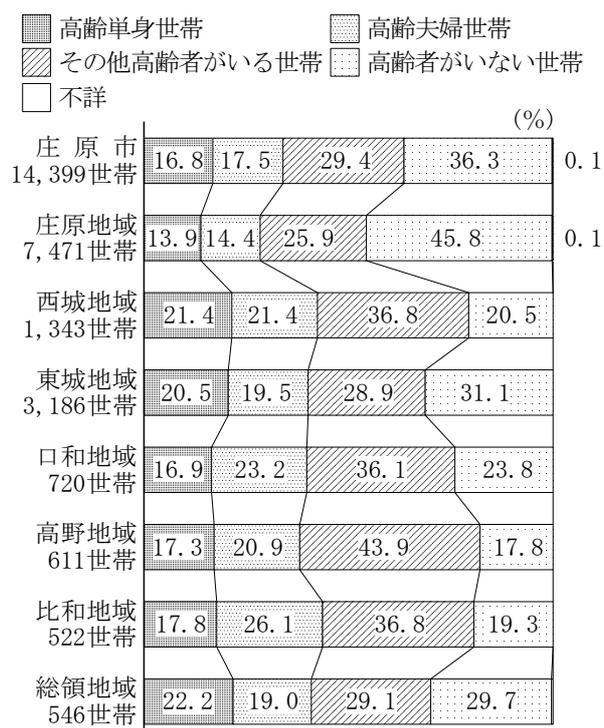
資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年）

注-1：世帯は一般世帯

-2：世帯の区分は次のとおり。

- ・高齢単身／65歳以上の単身世帯
- ・高齢夫婦／どちらか一方または両方が65歳以上の夫婦のみの世帯
- ・その他高齢者がいる世帯／高齢単身、高齢夫婦世帯以外の世帯で、65歳以上世帯員のいる世帯

図 高齢者の居住する世帯数割合の比較



資料：平成27年国勢調査

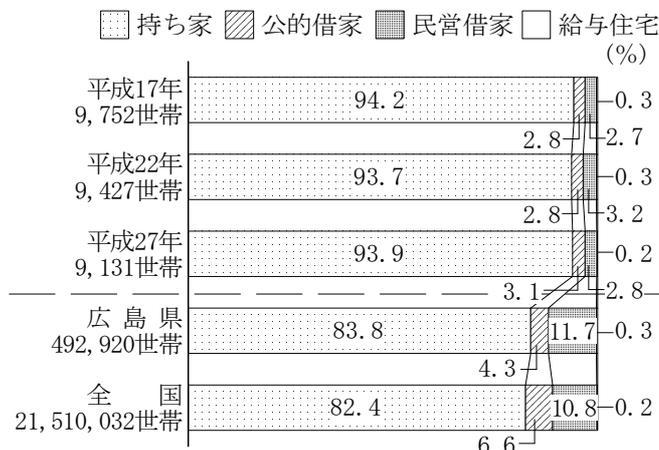
注-1：世帯は一般世帯

-2：世帯の区分は左図と同様

イ 高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係

平成27年の高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家93.9%、公的借家3.1%、民営借家2.8%、給与住宅0.2%で、持ち家が大半を占めています。

図 高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合の推移



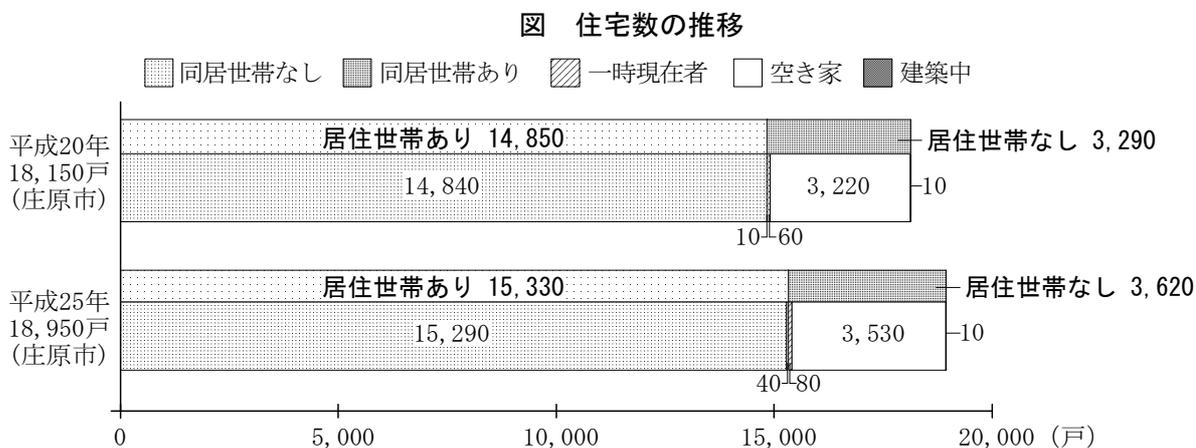
資料：国勢調査（広島県、全国は平成27年）

(3) 住宅・土地統計調査にみる住宅ストック等の状況

ア 住宅ストック

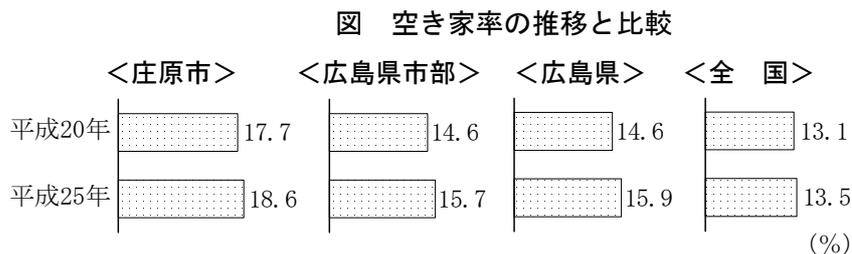
(7) 住宅数及び空き家率の推移

住宅数は増加しており、平成25年は18,950戸となっています。



資料：住宅・土地統計調査

空き家率は、平成25年18.6%で、広島県や全国に比べて高く、上昇しています。



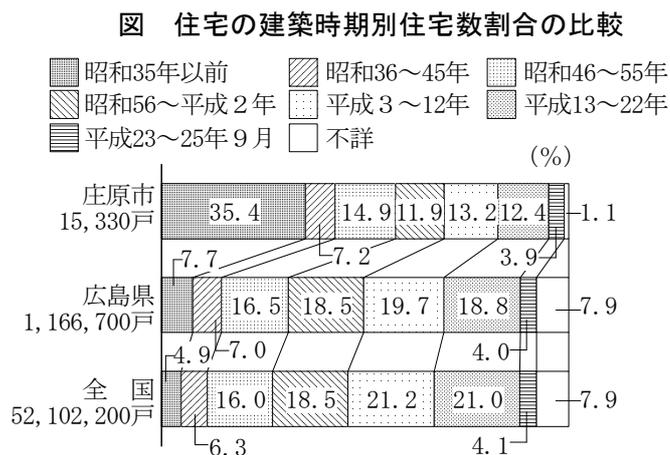
資料：住宅・土地統計調査

(イ) 住宅の建築時期

住宅の建築時期別住宅数割合は、昭和35年以前建築が35.4%で最も高く、次いで昭和46～55年14.9%、平成3～12年13.2%などの順となっています。

新耐震基準適用（昭和56年）より前に建築された住宅は57.5%で、約6割を占めています。

広島県、全国と比べると、本市は、昭和35年以前建築の住宅の割合が、特に高い状況にあります。



資料：平成25年住宅・土地統計調査

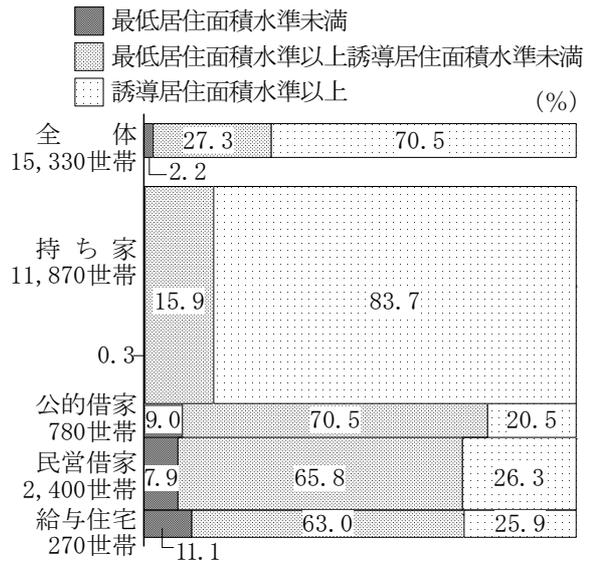
注：住宅・土地統計調査は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査することを目的とし、国勢調査区の中から調査区を抽出して、5年ごとに行われる調査である。平成25年調査の調査区は、平成22年国勢調査の調査区を基に、定められた抽出率により抽出されている。抽出調査であることから、調査結果は標本調査による推定値となり、数字の合計は必ずしも総計とは一致しない。

イ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未達の世帯割合が2.2%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が27.3%、誘導居住面積水準以上が70.5%となっています。

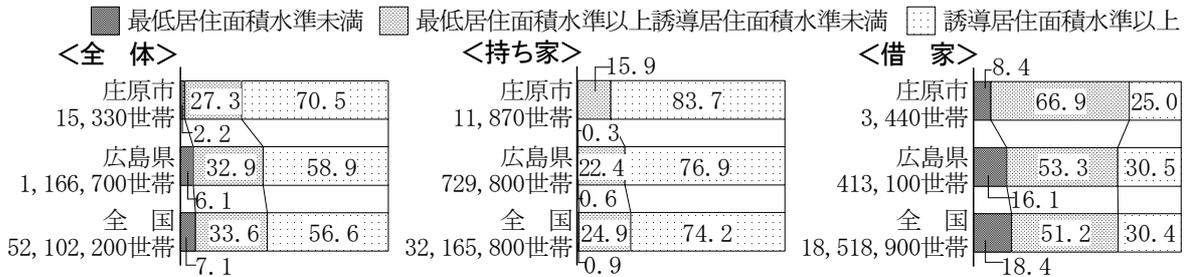
所有関係別にみると、持ち家の居住面積水準は高くなっていますが、借家については、最低居住面積水準未達の割合が、公的借家9.0%、民間借家7.9%、給与住宅11.1%、誘導居住面積水準以上の割合も2～3割程度であるなど、居住面積水準は低い状況にあります。

図 住宅の所有関係別居住面積水準の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

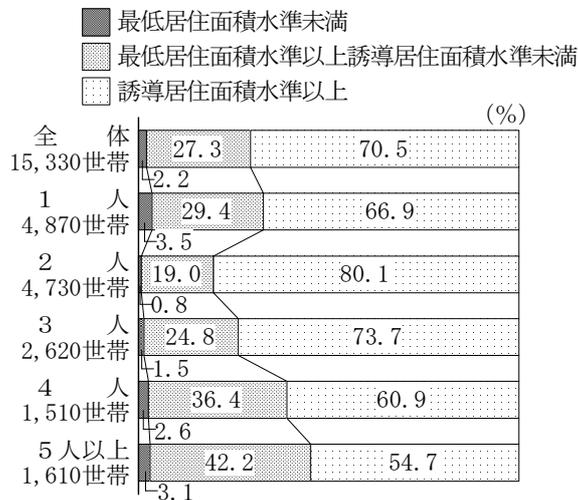
図 住宅の所有関係別居住面積水準の状況の比較 (%)



資料：平成25年住宅・土地統計調査

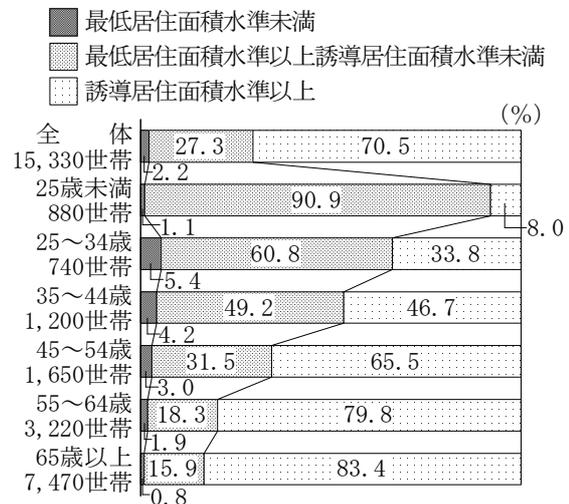
世帯人数別には、世帯人数が増加するにつれ、居住面積水準は低くなる傾向にあります。また、世帯主の年齢別にみると、最低居住面積水準未達の世帯割合が高いのは25～54歳の子育て世代であり、また、年齢が低いほど誘導居住面積水準以上の割合が低くなっています。

図 世帯人数別居住面積水準の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 世帯主の年齢別居住面積水準の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

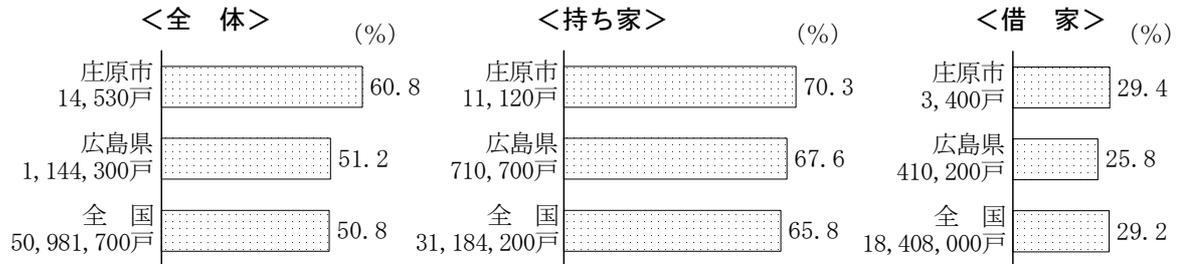
ウ 高齢者の住宅事情

(7) 高齢者等のための設備の状況

高齢者等のための設備がある住宅の割合は、全体で60.8%、所有関係別には、持ち家で70.3%、借家で29.4%となっています。

広島県、全国と比べると本市は、全体、持ち家で上回り、借家は同程度となっています。

図 高齢者等のための設備がある住宅の割合の比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

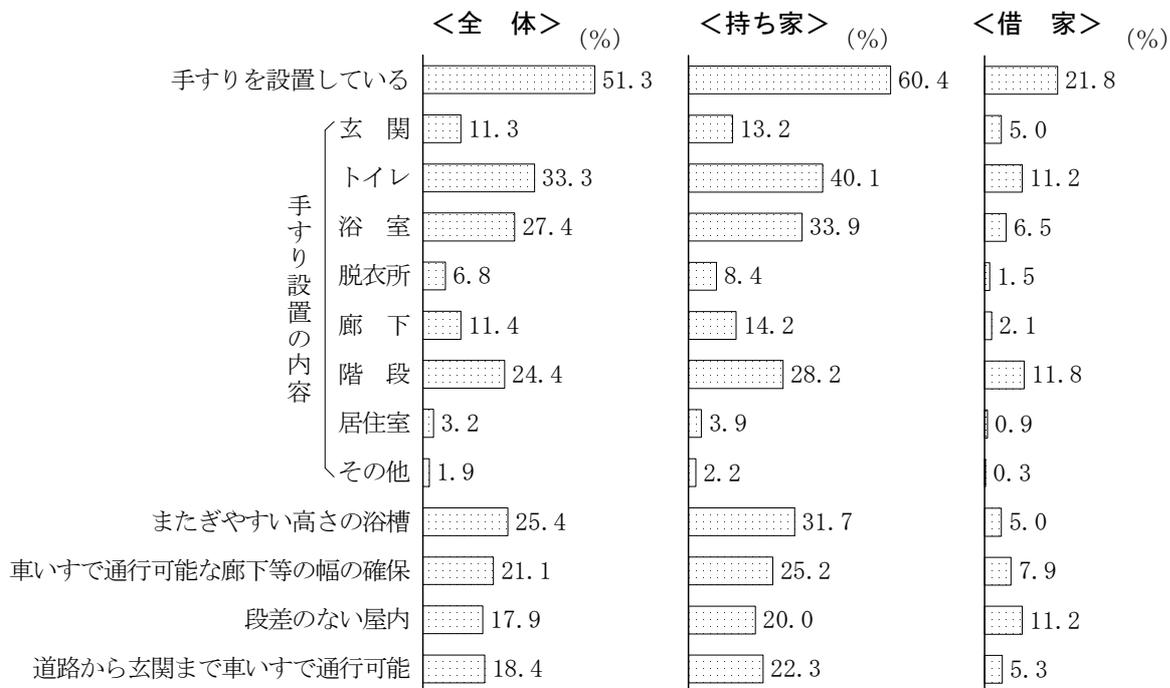
注-1：住宅は専用住宅

-2：「設備あり」または「設備なし」のうち「設備あり」のみ図示した。

高齢者等のための設備の内容は、全体、持ち家で、トイレ、浴室、階段などへの手すりの設置、またぎやすい高さの浴槽、車いすで通行可能な廊下等の幅の確保などの割合が高くなっています。

借家についてはいずれも低い状況にあり、高齢者等の居住に配慮した住宅の整備を進める必要があります。

図 高齢者等のための設備の内容



資料：平成25年住宅・土地統計調査

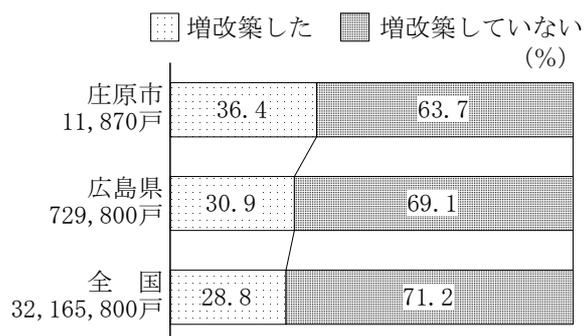
注-1：住宅は専用住宅

-2：割合は、専用住宅数に対するもの。

(イ) 増改築工事の実施状況（持ち家）

平成21年以降、増改築工事を実施した住宅（持ち家）の割合は36.4%で、広島県や全国に比べて高い状況にあります。

図 増改築工事の実施状況の比較（持ち家）



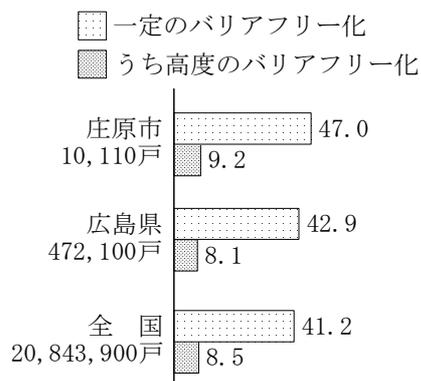
資料：平成25年住宅・土地統計調査

注：増改築工事の実施状況は、平成21年以降における工事の有無について。

(ウ) 住宅のバリアフリー化の状況

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の状況を見ると、一定のバリアフリー化がなされている住宅は47.0%、うち高度のバリアフリー化がなされている住宅は9.2%となっており、広島県や全国に比べて、高い状況にあります。

図 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の状況の比較



資料：平成25年住宅・土地統計調査

※一定のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内

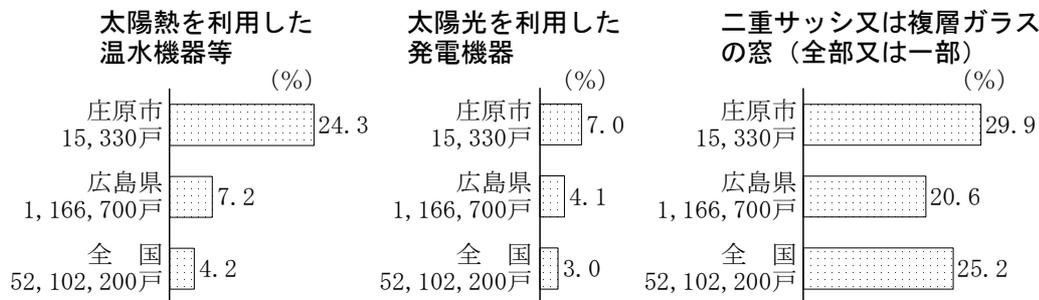
※高度のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内
- ・ 廊下などが車いすで通行可能な幅

エ 省エネルギー設備等設置住宅

省エネルギー設備等設置住宅数割合をみると、太陽熱を利用した温水機器等の設置は24.3%、太陽光を利用した発電機器の設置は7.0%、二重サッシ又は複層ガラスの窓（全部又は一部）の設置は29.9%で、いずれの設備も、広島県や全国に比べて高くなっています。

図 省エネルギー設備等設置住宅数割合の比較

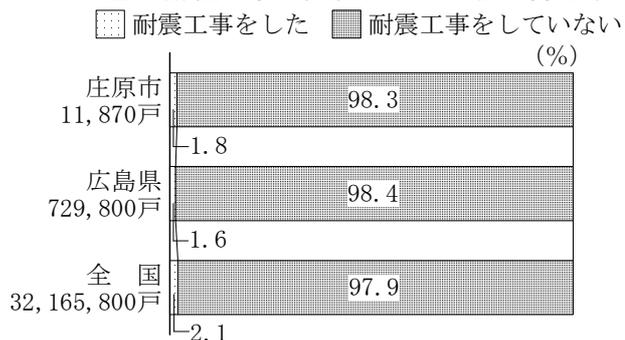


資料：平成25年住宅・土地統計調査

オ 耐震化の状況

平成21年以降、耐震工事を実施した住宅（持ち家）の割合は1.8%となっています。

図 耐震工事の実施状況の比較（持ち家）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

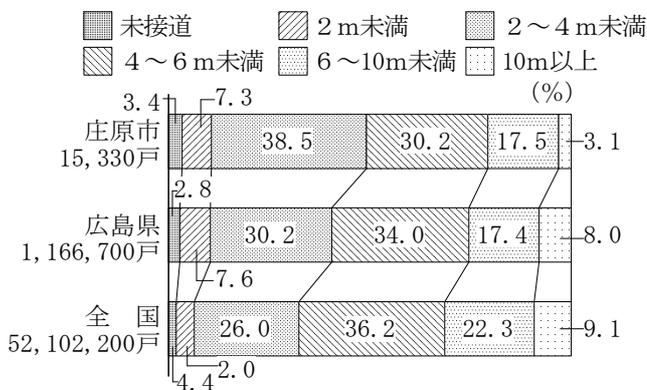
注：耐震工事の実施状況は、平成21年以降における工事の有無について。

カ 住宅の接道状況

住宅の接道状況は、未接道3.4%、幅員2m未満7.3%、幅員2～4m未満38.5%となっており、幅員4m以上の道路に接していない住宅は合わせて49.2%と、約半数を占めています。

広島県や全国と比べても、幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合は高い状況にあります。

図 住宅の接道状況の比較



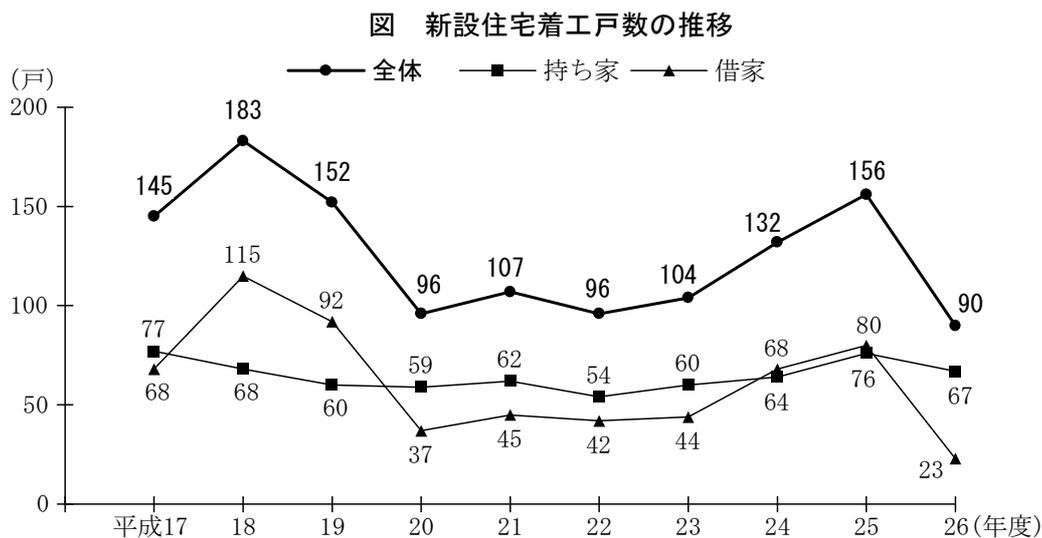
資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 住宅建設の動向

ア 新設住宅着工戸数の推移

平成26年度の新設住宅着工戸数は90戸で、平成20年度以降増加を続けていましたが、大幅に減少しています。

所有関係別にみると、持ち家は、60～80戸程度で概ね横ばいで推移していますが、借家は、平成20年度以降増加を続けていましたが、平成26年度に大幅に減少しています。

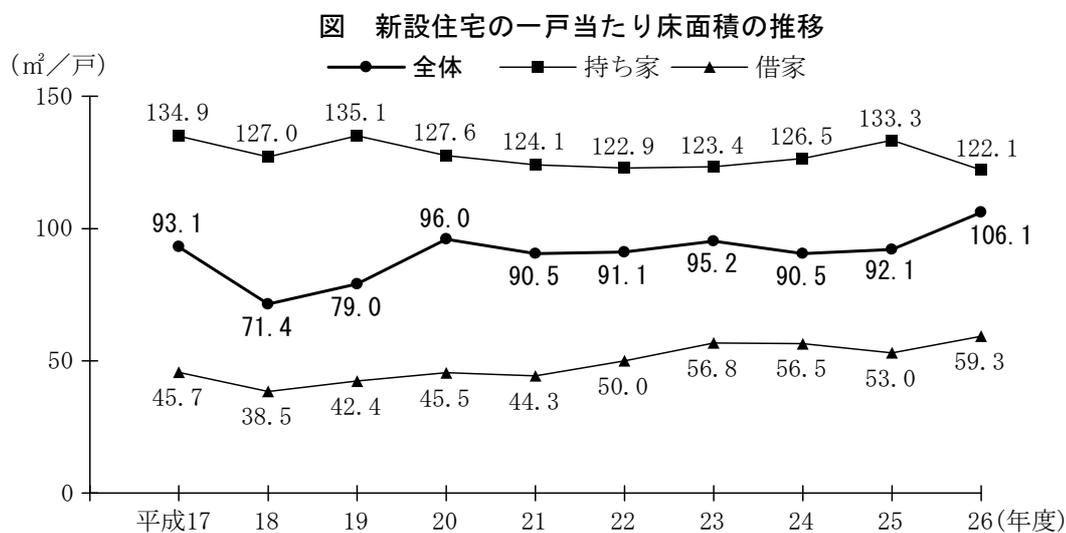


資料：建築統計年報

イ 新設住宅の一戸当たり床面積の推移

平成26年度の新設住宅の一戸当たり床面積は 106.1㎡で、借家の着工戸数が多い平成18～19年度を除き、90～110㎡程度で推移しています。

所有関係別にみると、持ち家は120～140㎡程度、借家は平成22年度に50㎡を超えて以降、拡大傾向にあります。



資料：建築統計年報

4 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

本市の住宅事情等に係る問題点と配慮事項を整理すると、次のとおりです。

表 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

(1/2)

項目		現状の整理	問題点と配慮事項
市の概要、特性		○豊かな自然環境、里山景観、歴史的資源、里山文化（稲作、薪炭、和牛、伝統行事等）を有している。	○地域特性を生かした住まいづくりを進める必要がある。
人口・世帯等の動向	人口の動向	○総人口は減少している。 ・各地域とも減少している。 ○高齢化率は上昇を続けている。 ・地域別高齢化率は、庄原地域35.6%、西城地域47.2%、東城地域44.4%、口和地域45.8%、高野地域46.5%、比和地域50.4%、総領地域43.5%となっている。	○今後さらなる人口減少、高齢化の進行が予想され、定住対策とともに、高齢化に対応した住宅施策を推進する必要がある。 ○人口流出に伴う過疎化、高齢化が進行しており、若者定住を促進する必要がある。
	世帯の動向	○世帯数は、平成7年以降減少している。 ○高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が34.3%と高い。 ・庄原地域、高野地域を除く各地域で4割以上と高い。 ○高齢単身、高齢夫婦の割合が上昇している。 ○広島県や全国に比べ、夫婦と親、夫婦と子と親など同居世帯率が高い。	○今後も高齢者世帯の増加が予想される。 ○住宅のバリアフリー化の促進など、高齢者の安全な居住に配慮した住宅ストックの形成を図る必要がある。 ○若者定住を促進するため、若者、子育て世帯のニーズに応じた住まいづくりを進める必要がある。
住宅事情等	住宅ストックの状況	○持ち家の割合が約8割を占めている。 ・庄原地域で民営借家、総領地域で公的借家の割合が、他地域に比べて高い。 ○一戸建の割合が約8割を占めている。	○一戸建、持ち家の割合が高く、ゆとりある住まいを維持する必要がある
	高齢者の住宅事情	○高齢者の居住する世帯の割合が63.7%と高い。 ・庄原地域を除く各地域で、7～8割と高い。 ○高齢者が居住する世帯のうち9割以上が持ち家に居住している。	○持ち家のバリアフリー化の促進など持ち家の高齢者居住対策に配慮する必要がある。
	住宅・土地統計調査にみる住宅ストック等の状況	○住宅数は、増加している。 ○空き家率が18.6%と高く、上昇している ○昭和35年以前に建築された住宅の割合が35.4%、新耐震基準適用より前に建築された住宅は57.5%と、それぞれ高い状況にある。 ○居住面積水準は、持ち家で高く、借家で低い。 ・4人以上の世帯、54歳以下の世帯で居住面積水準が低い。	○世帯数が減少傾向にある中で、住宅数は増加しており、住宅を適切に維持、管理する必要がある。 ○空き家の管理、有効活用方策、老朽化対策などを検討する必要がある。 ○古い住宅、新耐震基準適用以前の住宅が多いことに留意する必要がある ○借家の居住面積水準の向上を図る必要がある。 ○子育て世帯等のニーズに応じた住宅の供給等により、これらの世帯の居住面積水準の向上を図る必要がある

表 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

(2/2)

項目	現状の整理	問題点と配慮事項
住宅事情等 (続き)	○高齢者等のための設備の設置状況は、持ち家で高く、借家で低い。 ○高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は47.0%、うち高度のバリアフリー化率は 9.2%となっている。 ○省エネルギー設備等設置住宅数割合は、広島県や全国に比べて高い。 ○耐震工事の実施率が低い。 ○幅員 4 m以上の道路に接道していない住宅の割合が49.2%と高い。	○誰もが使いやすい設備の設置、住戸内やアプローチのバリアフリー化などがなされた住宅の整備を進める必要がある。 ○今後も、省エネルギーに配慮した住宅の整備を進める必要がある。 ○古い住宅、新耐震基準適用以前の住宅が多いことから、住宅の耐震化等を促進し、安全な住宅ストックを形成する必要がある。 ○接道状況の改善を図る必要がある。
住宅建設の動向	○新設住宅着工戸数は、持ち家は横ばいで推移、借家はH20～25年度まで増加、H26年度に大幅に減少 ○新設住宅の一戸当たり床面積は、持ち家は120～140㎡程度で推移、借家は拡大傾向にある。	○若者、子育て世帯、高齢者世帯等のニーズに応じた住宅の供給に配慮する必要がある。

第2章 市営住宅ストックの現状

1 市営住宅ストックの概要

本市においては、62団地 899戸の市営住宅を管理しています。

また、県営住宅が3団地 160戸あり、公的賃貸住宅は合わせて65団地 1,059戸あります。

表 公的賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

地域	市営住宅		県営住宅		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
庄原地域	20	388	3	160	23	548
西城地域	4	60	-	-	4	60
東城地域	15	274	-	-	15	274
口和地域	4	32	-	-	4	32
高野地域	8	26	-	-	8	26
比和地域	4	38	-	-	4	38
総領地域	7	81	-	-	7	81
合 計	62	899	3	160	65	1,059

注：管理戸数は、平成28年3月末時点（以下同様）

表 種別市営住宅管理戸数 (戸)

地域	公営住宅	改良住宅	特定公共 賃貸住宅	その他	合 計
庄原地域	223	-	29	136	388
西城地域	48	-	12	-	60
東城地域	125	-	8	141	274
口和地域	30	-	2	-	32
高野地域	6	-	13	7	26
比和地域	28	-	10	-	38
総領地域	26	16	39	-	81
合 計	486	16	113	284	899

注：「その他」は、高齢者向け優良賃貸住宅、定住促進住宅（借上げ市営住宅含む。）、新規居住者住宅、市民住宅（以下同様）

表 構造別市営住宅管理戸数 (戸)

地域	木 造	準耐火平家	準耐火二階	耐火構造	合 計
庄原地域	174	9	112	93	388
西城地域	60	-	-	-	60
東城地域	96	20	10	148	274
口和地域	32	-	-	-	32
高野地域	21	3	2	-	26
比和地域	38	-	-	-	38
総領地域	81	-	-	-	81
合 計	502	32	124	241	899

また、管理戸数別団地数（団地規模）は、9戸以下の団地が30団地あるなど、小規模な団地が多い状況にあります。

表 管理戸数別団地数 (団地)

地域	9戸以下	10～19戸	20～49戸	50戸以上	合計
庄原地域	9	3	6	2	20
西城地域	-	4	-	-	4
東城地域	6	5	2	2	15
口和地域	2	2	-	-	4
高野地域	7	1	-	-	8
比和地域	3	-	1	-	4
総領地域	3	2	2	-	7
合計	30	17	11	4	62

参考までに、市営及び県営住宅管理戸数の一般世帯数に対する割合を算出すると、以下のとおりです。

表 市営及び県営住宅管理戸数の一般世帯数に対する割合 (戸、世帯、%)

地域	市営及び県営 住宅管理戸数 ①	一般世帯数 ②	割合 ①/②
庄原地域	548	7,471	7.3
西城地域	60	1,343	4.5
東城地域	274	3,186	8.6
口和地域	32	720	4.4
高野地域	26	611	4.3
比和地域	38	522	7.3
総領地域	81	546	14.8
合計	1,059	14,399	7.4

注-1：一般世帯数は、平成27年国勢調査による。

-2：一般世帯とは、普通世帯（住居と生計を共にしている家族などの世帯、家族と一緒に間借りや同居している世帯、ひとりで一戸を構えて暮らしている世帯のこと）、間借り・下宿等の単身者及び独身寮等の単身者をいう。

表 地域別市営住宅管理戸数

(1/3)

地域	団地番号	団地名	建設年度	構造	階数	種別管理戸数 (戸)					団地管理戸数 (戸)	備 考
						公営住宅	改良住宅	特定公賃住宅	その他	合計		
庄原地域	1	刈屋口住宅	S 30	準耐火	平家	3				3	3	
	2	上野住宅	S 35	木造	平家	15				15	15	
	3	本町住宅	S 37	木造	平家	20				20	20	
	4	南新町住宅	S 38	木造	平家	30				30	30	
	5	西浦住宅	S 40	木造	平家	16				16	36	
			S 41	木造	平家	20				20		
	6	戸郷住宅	S 43	木造	平家	20				20	20	
	7	山の崎住宅	S 46	準耐火	2階	25				25	69	
			S 47	準耐火	2階	32				32		
			S 53	準耐火	2階	12				12		
	8	尾引住宅	S 49	準耐火	平家	4				4	4	
	9	小用住宅	S 53	準耐火	平家	2				2	2	
	10	南の里住宅	S 57	準耐火	2階	16				16	24	
			S 58	準耐火	2階	8				8		
	11	美湯ハイツ	H 13	木造	2階			10		10	29	
			H 14	木造	平家			2		2		
				木造	2階			8		8		
			H 15	木造	2階			9		9		
	12	東本町住宅	H 16	木造	平家				8	8	8	高齢者向け優良賃貸住宅
	13	南新町定住住宅	S 38	木造	平家				1	1	1	
14	紅屋定住住宅	S 39	準耐火	2階				9	9	13		
		S 41	準耐火	2階				4	4			
15	大歳定住住宅	S 50	耐火	平家				1	1	13	借上げ市営住宅	
		S 58	耐火	3階				12	12			
16	西上定住住宅	H 9	準耐火	2階				6	6	6	借上げ市営住宅	
17	田部定住住宅	H 10	木造	2階				8	8	8	借上げ市営住宅	
18	竹中定住住宅	H 13	木造	2階				4	4	4	借上げ市営住宅	
19	栗久定住住宅	H 13	木造	2階				3	3	3	借上げ市営住宅	
20	戸郷市民住宅	S 55	耐火	5階				80	80	80		
小 計						223	-	29	136	388	388	
西城地域	21	今西住宅	S 63	木造	2階	4				4	12	
			H 元	木造	2階	4				4		
			H 2	木造	2階	4				4		
	22	荒槇住宅	H 9	木造	2階	4		2		6	18	
			H 10	木造	平家	4				4		
	木造	2階		4		4		8				
	23	入江住宅	H 12	木造	2階	6		6		12	12	
	24	中野住宅	H 14	木造	平家	10				10	18	
H 15			木造	平家	8				8			
小 計						48	-	12	-	60	60	

表 地域別市営住宅管理戸数

(2/3)

地域	団地番号	団地名	建設年度	構造	階数	種別管理戸数 (戸)					団地管理戸数 (戸)	備考
						公営住宅	改良住宅	特定公賃住宅	その他	合計		
東城地域	25	小奴可住宅	S 32	木造	平家	5				5	5	
	26	森住宅	S 31	木造	平家	4				4	4	
	27	菅住宅	S 36	木造	平家	5				5	5	
	28	川西住宅	S 31	木造	平家	15				15	15	
	29	第一旭ヶ丘住宅	S 34	木造	平家	13				13	14	
			S 43	木造	平家	1				1		
	30	第二旭ヶ丘住宅	S 36	木造	平家	10				10	12	
			S 43	木造	平家	2				2		
	31	第一川東住宅	S 30	木造	平家	13				13	14	
			S 43	木造	平家	1				1		
	32	第二川東住宅	S 40	木造	平家	16				16	21	
			S 43	木造	平家	5				5		
	33	福代住宅	S 56	準耐火	2階	10				10	10	
	34	聖住宅	S 46	準耐火	平家	20				20	20	
	35	三坂住宅	S 34	木造	平家	5				5	5	
36	ベルメゾン宮平	H 12	耐火	2階			8		8	8		
37	東城定住住宅	S 38	木造	平家				1	1	1		
38	東城市民住宅	S 52	耐火	5階				80	80	80		
39	宮平市民住宅	H 4	耐火	5階				60	60	60		
小 計						125	-	8	141	274	274	
口和地域	40	永田住宅	H 3	木造	平家	2				2	4	
			H 4	木造	平家	2				2		
	41	向泉住宅	H 6	木造	2階	2				2	4	
			H 7	木造	2階	2				2		
	42	宮下ハイツ	H 11	木造	平家			2		2	14	
				木造	2階	8				8		
			H 12	木造	平家	4				4		
	43	吉木ハイツ	H 18	木造	平家	4				4	10	
			H 19	木造	平家	2				2		
			H 20	木造	平家	2				2		
H 21			木造	平家	2				2			
小 計						30	-	2	-	32	32	
高野地域	44	土手住宅	S 49	準耐火	2階	2				2	2	
	45	市場住宅	S 56	準耐火	平家	2				2	2	
	46	川角住宅	H 3	木造	平家	2				2	2	
	47	たかの神野瀬 タウン	H 12	木造	2階			2		2	13	
			H 13	木造	2階			2		2		
			H 14	木造	2階			2		2		
H 15			木造	平家			3		3			
	H 16	木造	2階			2		2				
	H 18	木造	2階			2		2				

表 地域別市営住宅管理戸数

(3/3)

地域	団地番号	団地名	建設年度	構造	階数	種別管理戸数 (戸)				団地管理戸数 (戸)	備考	
						公営住宅	改良住宅	特定公 共賃住 宅	その他			合計
高野地域 (続き)	48	グリーンハイツ 希望ヶ丘	H 5	木造	平家				1	1	4	
				木造	2階				1	1		
			H 6	木造	平家				1	1		
				木造	2階				1	1		
	49	新町新規居住者住宅	S 43	木造	平家				1	1	1	
	50	下本町新規居住者住宅	S 42	木造	2階				1	1	1	
51	土手東新規居住者住宅	S 46	準耐火	平家				1	1	1		
		小 計				6	-	13	7	26	26	
比和地域	52	大歳住宅	H11	木造	平家	2				2	6	
			H12	木造	平家	2				2		
			H13	木造	平家	2				2		
	53	学園前住宅	S 62	木造	2階	6				6	24	
			H元	木造	2階	2				2		
			H 5	木造	平家	2				2		
			H 6	木造	2階	4		2		6		
			H 7	木造	平家			2		2		
			H 8	木造	2階			2		2		
	54	下町住宅	H 6	木造	平家	2				2	4	
			H 7	木造	平家	2				2		
	55	泉ヶ丘住宅	H 8	木造	平家			2		2	4	
			H 9	木造	平家			2		2		
		小 計				28	-	10	-	38	38	
総領地域	56	五郎丸の里住宅	S 60	木造	2階	4				4	4	
	57	山崎の里住宅	H10	木造	2階	10		5		15	22	
			H11	木造	平家	3				3		
	58	五萬の里住宅	H11	木造	2階			4		4	20	
			H12	木造	2階			8		8		
			H13	木造	2階	4		3		7		
	59	合原の里住宅	H14	木造	2階	5				5	16	
			H 7	木造	2階			6		6		
			H 8	木造	2階			6		6		
	60	平井川の里住宅	H 9	木造	2階			4		4	6	
			H 5	木造	平家			3		3		
H 6			木造	2階			2		2			
61	日南の里住宅	H 7	木造	平家			1		1	10		
		H 8	木造	平家			3		3			
62	下市の里住宅	H 8	木造	2階			7		7	3		
		H11	木造	2階			3		3			
		小 計				26	16	39	-	81	81	
		合 計				486	16	113	284	899	899	

図 市営住宅の位置



凡 例	
●	木 造
■	準耐火平家
▲	準耐火二階
★	耐火構造
◎	市役所・支所

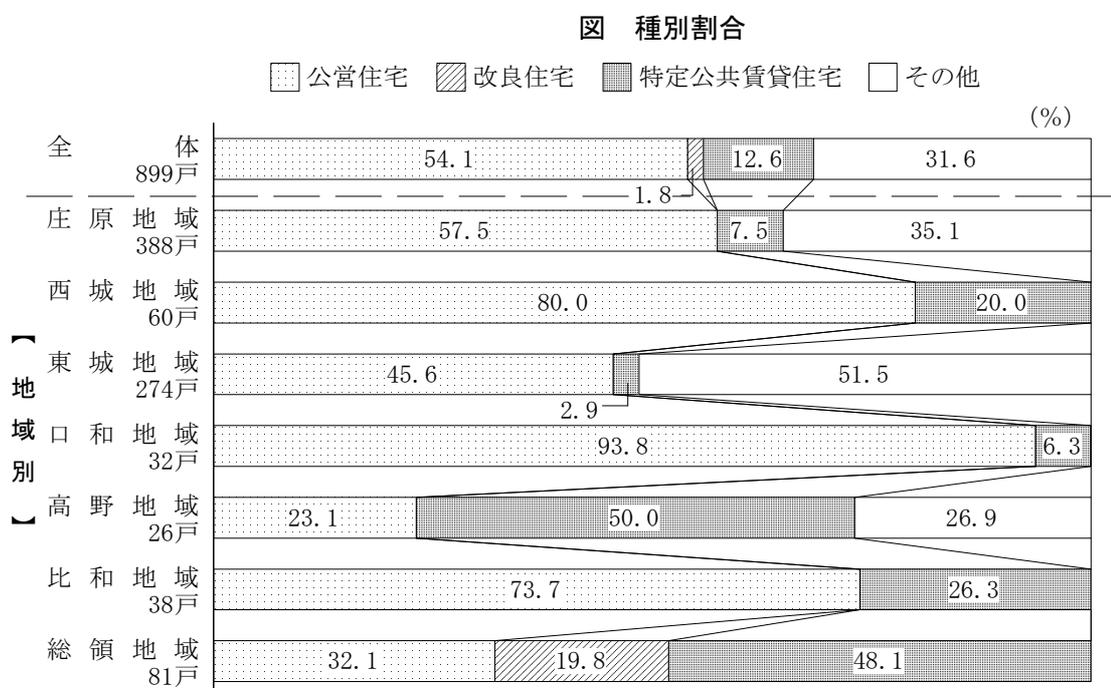
2 市営住宅と入居者の現状

(1) 市営住宅ストックの現状

ア 種別

種別割合は、公営住宅が54.1%、改良住宅 1.8%、特定公共賃貸住宅12.6%、その他 31.6%となっています。

地域別にみると、庄原地域、西城地域、口和地域、比和地域では公営住宅、東城地域ではその他、高野地域、総領地域では特定公共賃貸住宅の割合が、それぞれ最も高くなっています。



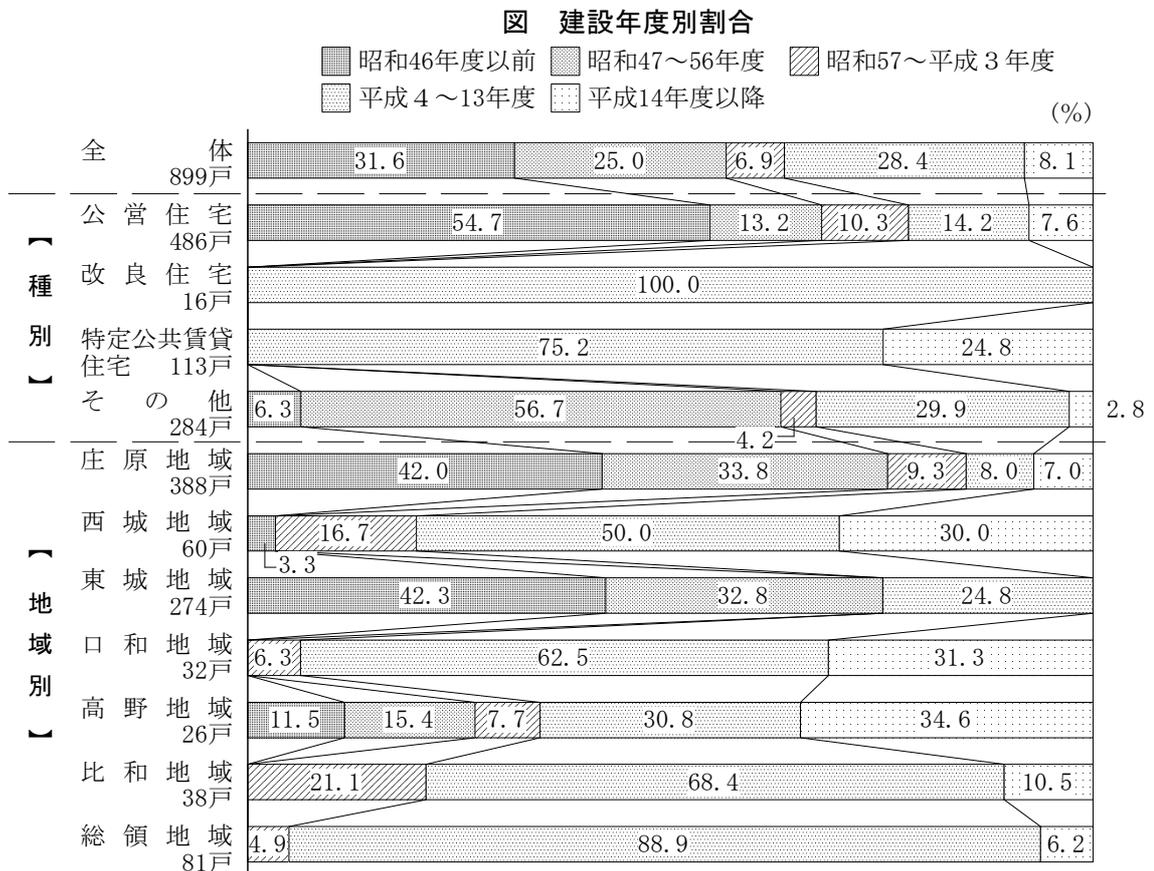
イ 建設年度

建設年度別割合は、昭和46年度以前（建設後45年以上経過）が31.6%で最も高く、次いで平成4～13年度（同15～24年経過）が28.4%、昭和47～56年度（同35～44年経過）が25.0%などの順となっています。

種別にみると、昭和56年度以前の住宅（建設後35年以上経過）が、公営住宅で67.9%、その他で63.0%と高くなっています。改良住宅、特定公共賃貸住宅は、全住宅が平成4年度以降の建設となっています。

地域別にみると、庄原地域、東城地域で、昭和56年度以前の割合が7割以上と高くなっています。

また、西城地域、口和地域、比和地域、総領地域では平成4～13年度（建設後15～24年経過）、高野地域で平成14年度以降（同15年未満）の割合が、それぞれ最も高くなっています。



ウ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況をみると、平成27年度末に耐用年限を経過する住宅は 269戸(29.9%)、耐用年限の1/2を経過する住宅は 443戸(49.3%)で、合わせて 712戸(79.2%)と多い状況にあります。

また、平成37年度末には、耐用年限を経過する住宅が 400戸(44.5%)、耐用年限の1/2を経過する住宅が 431戸(47.9%)、合わせて 831戸(92.4%)と見込まれます。

地域別に、平成37年度末に耐用年限を経過する住宅をみると、庄原地域（213戸、同地域管理戸数の54.9%）、高野地域（13戸、同地域管理戸数の50.0%）、比和地域（22戸、同地域管理戸数の57.9%）で、多くなるものと見込まれます。

表 構造別市営住宅の耐用年限経過状況

構 造	耐用 年限	管理 戸数 (戸)	平成27年度末 (戸)			平成37年度末 (戸)		
			経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
木 造	30	502	224	177	101	284	218	-
準耐火平家	30	32	32	-	-	32	-	-
準耐火二階	45	124	13	105	6	84	40	-
耐火構造	70	241	-	161	80	-	173	68
合 計	-	899	269	443	187	400	431	68
			29.9	49.3	20.8	44.5	47.9	7.6

注：合計欄下段数値は割合（%）

表 地域別市営住宅の耐用年限経過状況

地 域	管理 戸数 (戸)	平成27年度末 (戸)			平成37年度末 (戸)		
		経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
庄原地域	388	144	182	62	213	175	-
		37.1	46.9	16.0	54.9	45.1	-
西城地域	60	-	42	18	12	48	-
		-	70.0	30.0	20.0	80.0	-
東城地域	274	116	90	68	116	90	68
		42.3	32.8	24.8	42.3	32.8	24.8
口和地域	32	-	22	10	8	24	-
		-	68.8	31.3	25.0	75.0	-
高野地域	26	5	10	11	13	13	-
		19.2	38.5	42.3	50.0	50.0	-
比和地域	38	-	32	6	22	16	-
		-	84.2	15.8	57.9	42.1	-
総領地域	81	4	65	12	16	65	-
		4.9	80.2	14.8	19.8	80.2	-
合 計	899	269	443	187	400	431	68
		29.9	49.3	20.8	44.5	47.9	7.6

注：各地域及び合計欄下段数値は割合（%）

エ 住戸専用面積

住戸専用面積別割合は、30～40㎡未満が35.8%で最も高く、次いで50～60㎡未満が17.6%、70㎡以上が17.5%などの順となっています。40㎡（3人世帯(全て10歳以上)の最低居住面積水準）未満の割合は、43.0%と高くなっています。

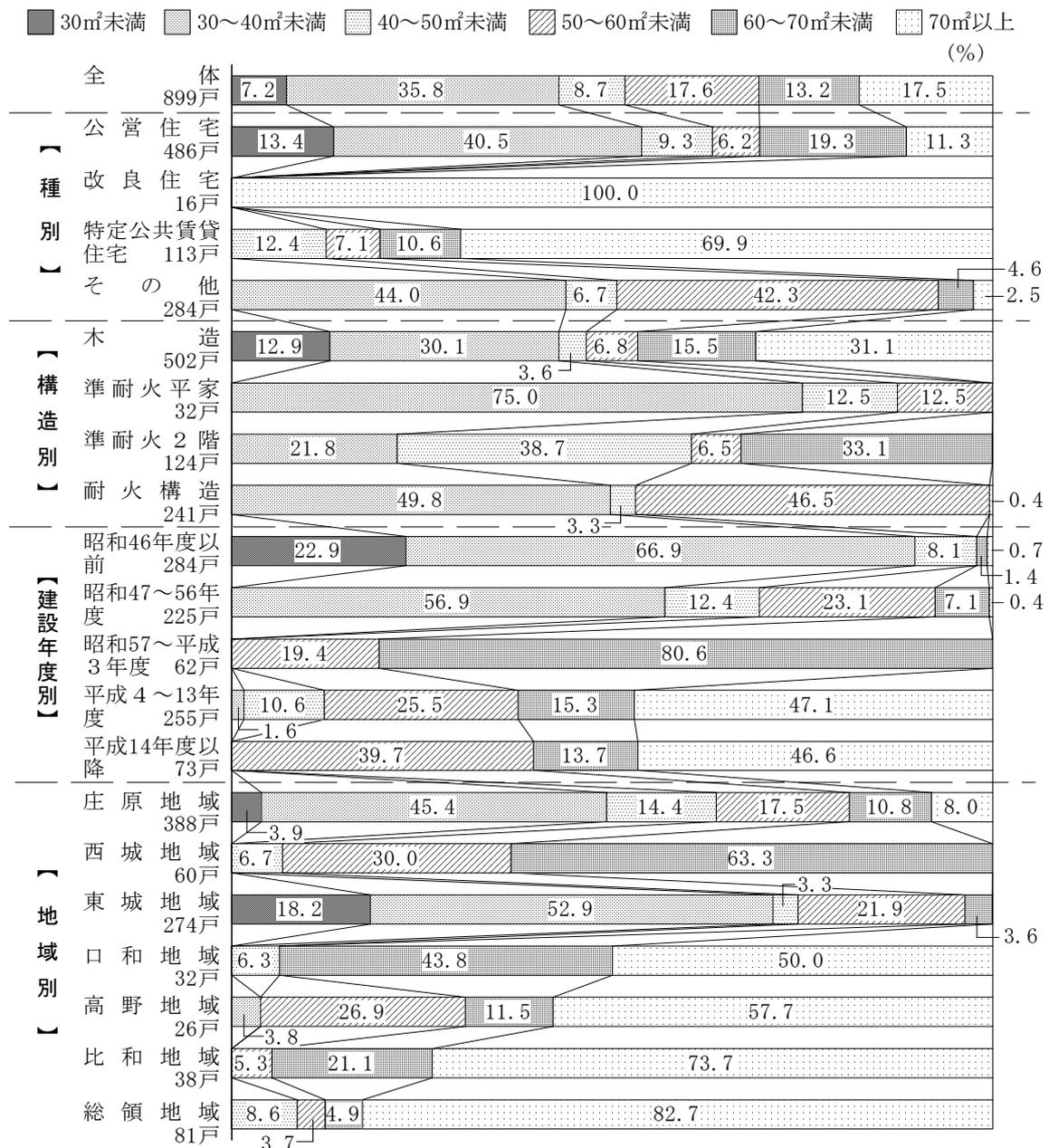
種別にみると、公営住宅、その他で40㎡未満の狭い住戸、改良住宅、特定公共賃貸住宅では70㎡以上の広い住戸の割合が高くなっています。

構造別にみると、木造では40㎡未満が43.0%と高い一方、70㎡以上も31.1%と約3割を占めています。準耐火平家では40㎡未満、準耐火2階では40～50㎡未満が最も高く、耐火構造は、30～40㎡未満、50～60㎡未満が同程度となっています。

建設年度別にみると、昭和46年度以前は、40㎡未満が89.8%と大半を占めていますが、建設時期が新しくなると、住戸面積は拡大する傾向にあります。

地域別にみると、庄原地域、東城地域で40㎡未満の割合が高く、特に東城地域では7割を超えています。口和地域、高野地域、比和地域、総領地域では、70㎡以上の広い住戸の割合が高くなっています。

図 住戸専用面積別割合



オ バリアフリーの状況

(ア) トイレの状況

水洗トイレの割合は91.9%、洋式トイレ（腰掛け式便座設置）の割合は93.0%と、いずれも高いですが、東城地域、高野地域では、他地域に比べてやや低い状況にあります。

図 水洗トイレの割合

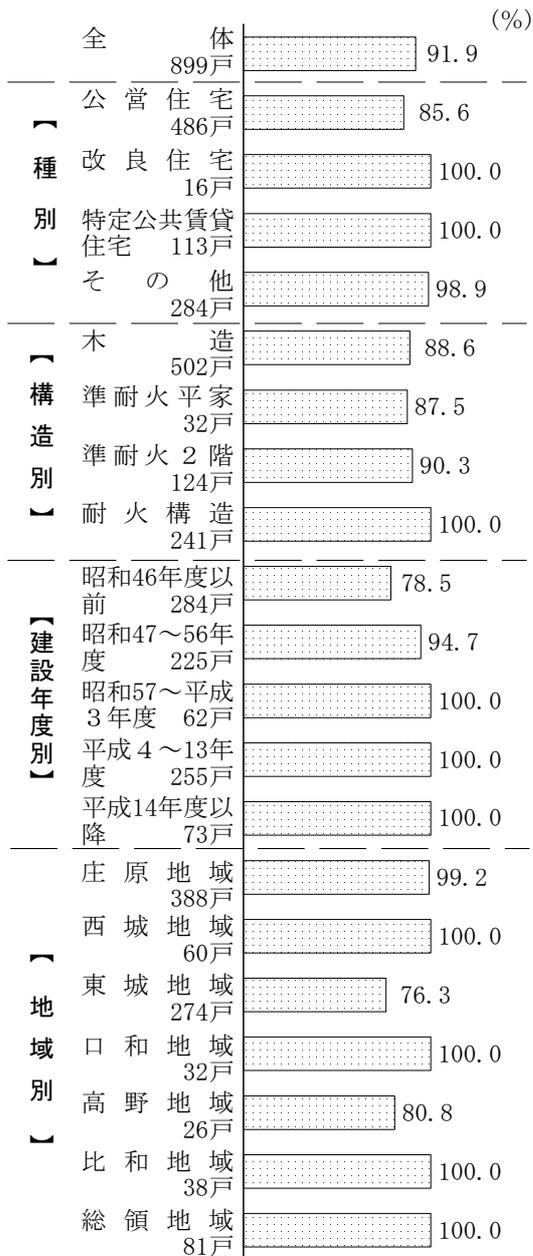
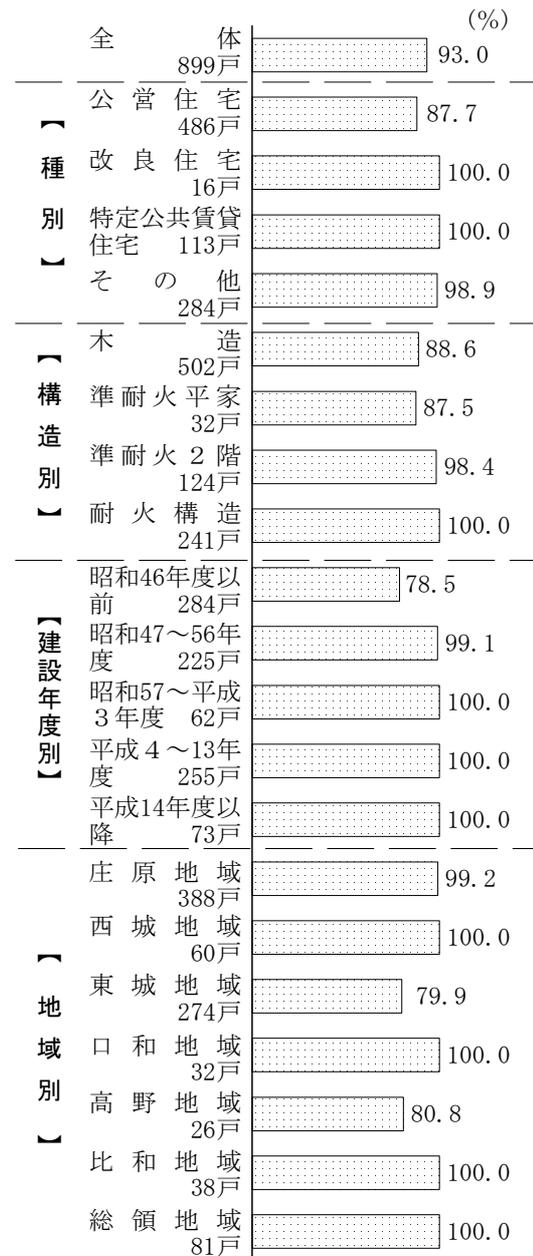


図 洋式トイレ（腰掛け式便座設置）の割合



(イ) 住戸内の段差解消

住戸内の段差解消割合は、24.8%と低い状況にあります。

段差解消割合が低いのは、種別では公営住宅、その他、構造別では木造を除く各構造、建設年度別では平成3年度以前の住宅、地域別では庄原地域、東城地域、口和地域、高野地域となっています。

(ウ) 住戸内の手すりの設置（浴室及びトイレへの手すりの設置）

住戸内の手すりの設置割合（浴室及びトイレの2か所設置）は、25.0%と低い状況にあります。

設置割合が低いのは、種別では特定公共賃貸住宅を除く各住宅、構造別では木造を除く各構造、建設年度別では平成3年度以前の住宅、地域別では庄原地域、東城地域となっています。

図 住戸内の段差解消割合

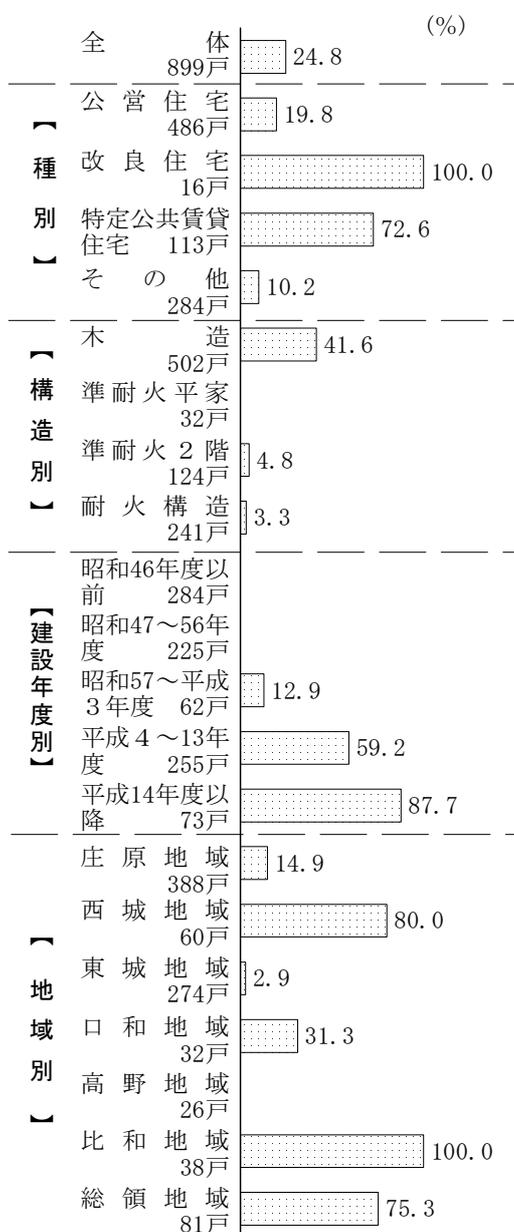
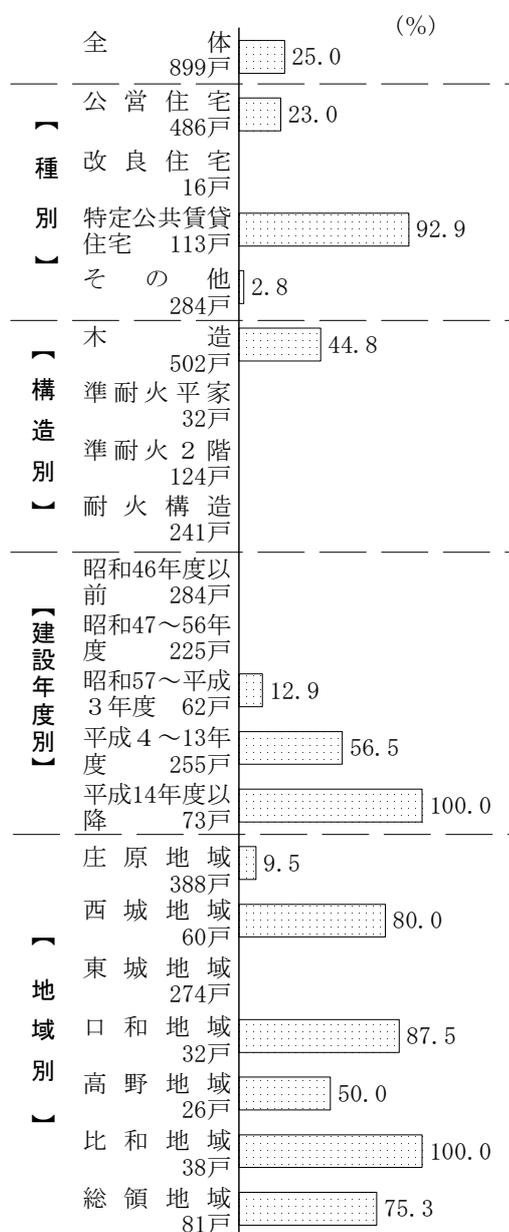


図 住戸内の手すりの設置割合



注-1：住戸内の段差解消は、室内の床が段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。）である住宅とした。

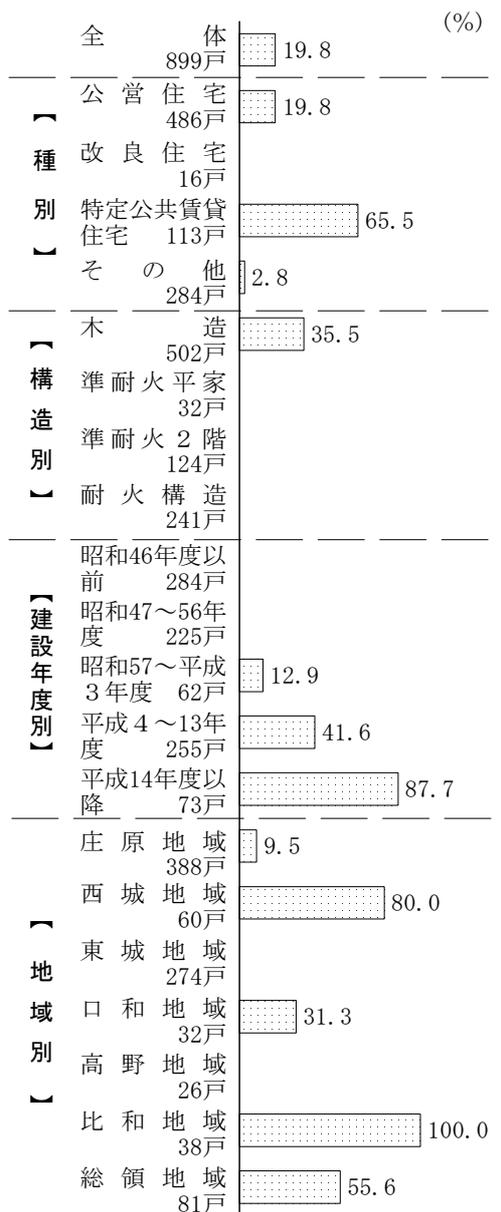
注-2：住戸内の手すりの設置は、浴室及びトイレの2か所に手すりが設置されている住宅とした。

(イ) 住戸内のバリアフリー化

住戸内のバリアフリー化の割合は、19.8%と低い状況にあります。

バリアフリー化の割合が低いのは、種別では特定公共賃貸住宅を除く各住宅、構造別では木造を除く各構造、建設年度別では平成3年度以前の住宅、地域別では庄原地域、東城地域、高野地域となっています。

図 住戸内のバリアフリー化の割合



注：住戸内のバリアフリー化は、洋式トイレ、住戸内の段差の解消、住戸内手すりの設置の全てがなされている住宅とした。（住戸へのアプローチ、玄関の上がり框については考慮していない。）

(2) 市営住宅の応募状況

市営住宅の応募倍率は 1.3倍となっており、庄原地域、口和地域で高い状況にあります。

表 市営住宅の募集・応募状況（平成25～27年度）

地域	募集戸数 (戸)	応募世帯数 (世帯)	応募倍率
庄原地域	35	98	2.8
西城地域	14	11	0.8
東城地域	16	11	0.7
口和地域	8	11	1.4
高野地域	6	7	1.2
比和地域	11	1	0.1
総領地域	21	10	0.5
合計	111	149	1.3

(3) 市営住宅入居世帯の現状

ア 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が27.5%で最も高く、次いで60～69歳が19.4%、40～49歳が18.7%などの順となっており、60歳以上の高齢の世帯主は46.9%と高くなっています。

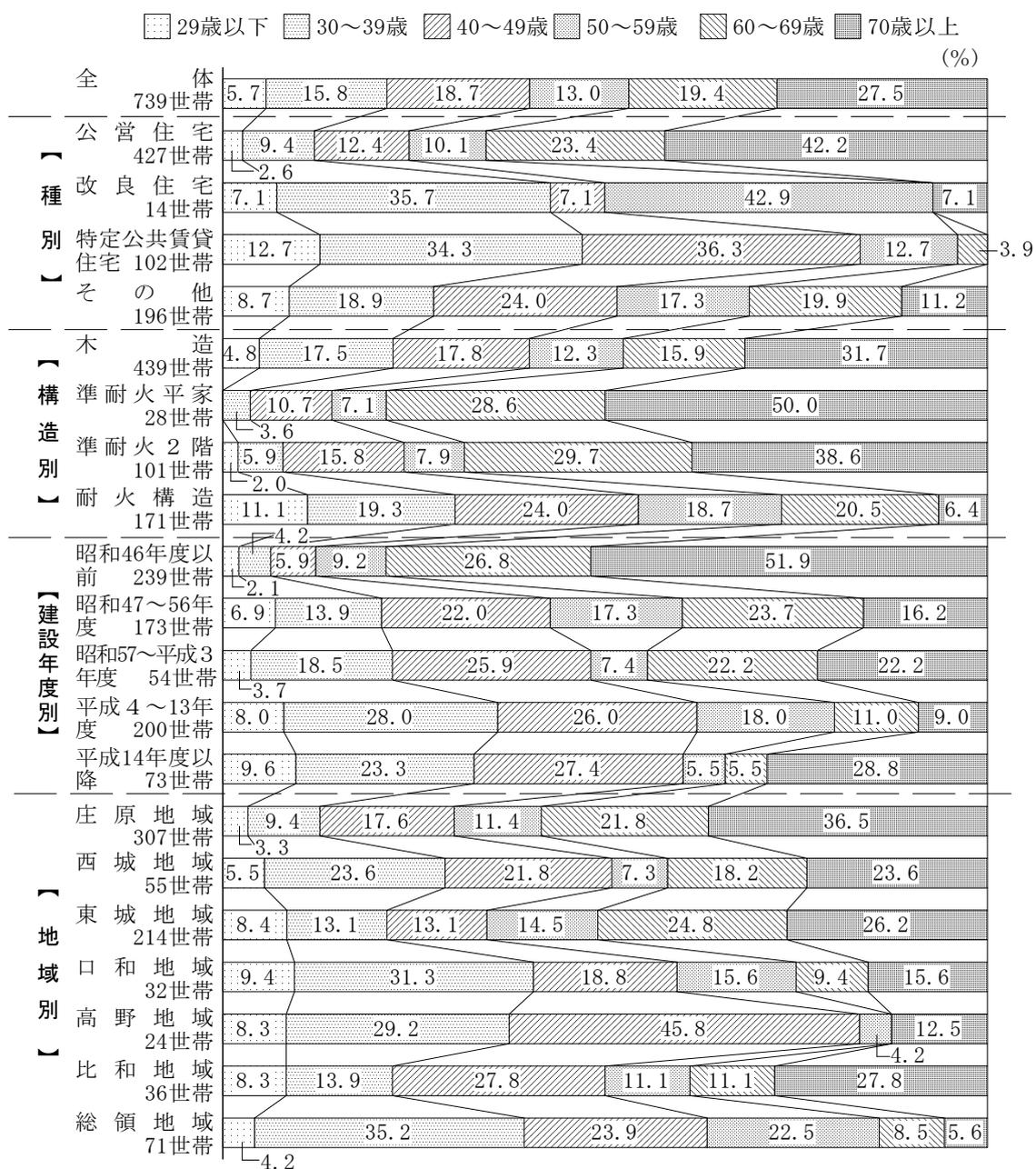
種別にみると、公営住宅で、60歳以上の割合が65.6%と6割を超えて高くなっています。

構造別にみると、耐火構造は49歳以下が54.4%と半数を超えています。準耐火平家、準耐火2階では、60歳以上が7～8割を占めています。

建設年度別にみると、建設時期が古い住宅で、高齢の世帯主の割合が高い傾向にあります。

地域別にみると、庄原地域、東城地域で60歳以上の割合が高く、その他の地域では30～40歳代の割合が高くなっています。

図 世帯主の年齢別割合



注-1：市営住宅入居世帯の状況は、平成28年9月末時点の入居世帯について分析した。

注-2：市営住宅の入居者については、年齢が60歳以上を「高齢」とした。（一般的には65歳以上を高齢者と言うが、ここでは、公営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の入居対象者の年齢基準(60歳)を参考に60歳以上とした。）

イ 家族類型

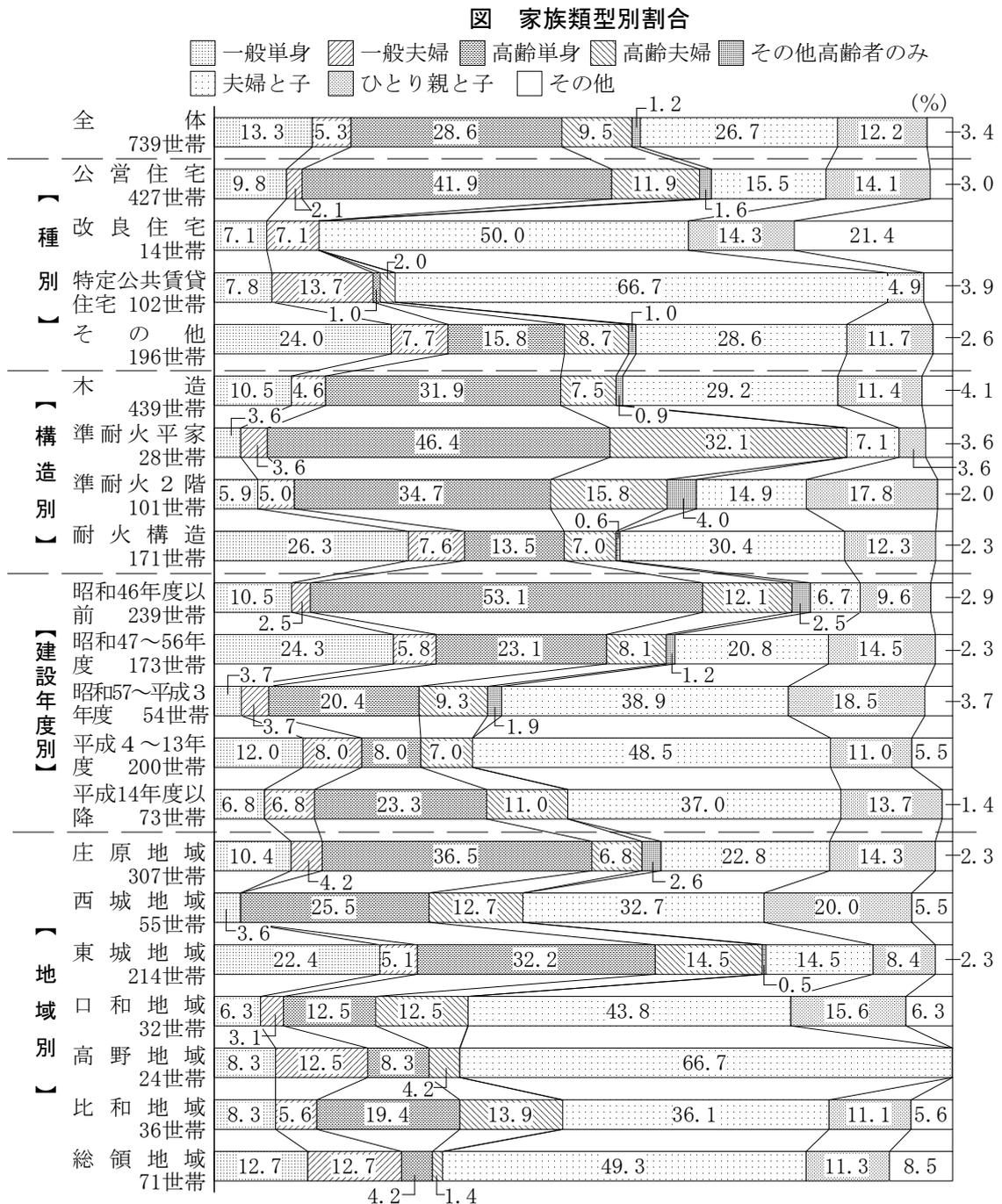
家族類型別割合は、高齢単身が28.6%で最も高く、次いで夫婦と子26.7%、一般単身13.3%などの順となっています。高齢単身、高齢夫婦、高齢者のみの世帯を合わせた高齢者世帯の割合は、39.3%と高い状況にあります。

種別にみると、公営住宅で、高齢者世帯が55.4%と半数を超えています。改良住宅、特定公共賃貸住宅では夫婦と子、その他では一般単身、夫婦と子の割合が高くなっています。

構造別にみると、木造、準耐火平家、準耐火2階で高齢者世帯の割合が高く、特に高齢単身の割合が高くなっています。耐火構造は、一般単身、夫婦と子の割合が高くなっています。

建設年度別にみると、昭和46年度以前では高齢単身が53.1%と半数を超えて高くなっています。また、昭和57年度以降については、夫婦と子の割合がそれぞれ最も高くなっています。

地域別にみると、庄原地域、西城地域、東城地域で高齢者世帯の割合が高く、その他の地域では、夫婦と子の割合が高くなっています。



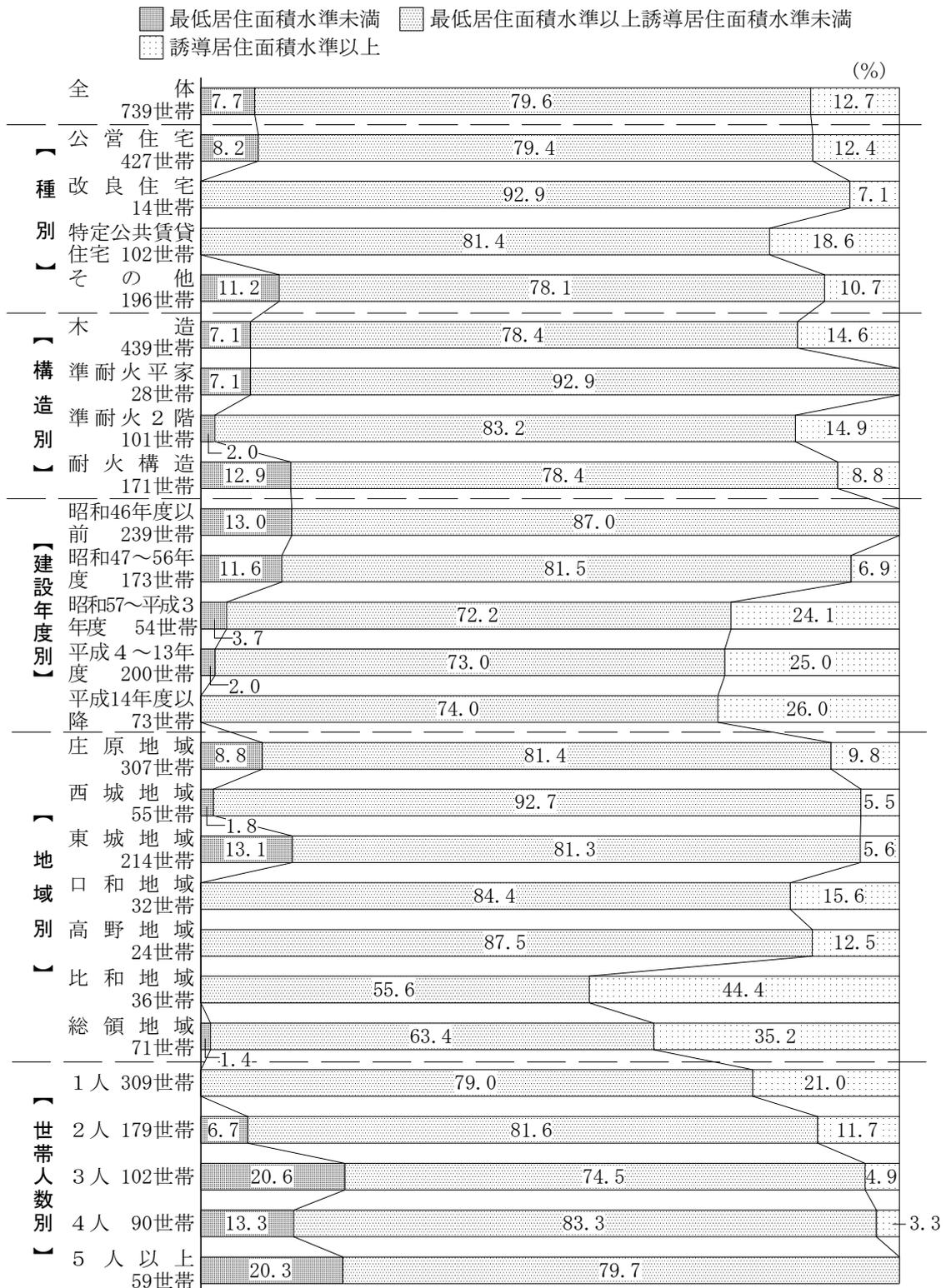
ウ 居住面積水準

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未達の割合が7.7%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が79.6%、誘導居住面積水準以上が12.7%となっています。

最低居住面積水準未達の割合が高いのは、種別では公営住宅、その他、構造別では耐火構造、建設年度別では昭和56年度以前、地域別では庄原地域、東城地域となっています。

世帯人数別では、世帯人数が増えると居住面積水準が低下する傾向にあります。

図 居住面積水準の状況



3 市営住宅に係る問題点と配慮事項

市営住宅に係る問題点と配慮事項を整理すると、次のとおりです。

表 市営住宅に係る問題点と配慮事項

項目	現状の整理	問題点と配慮事項
市営住宅ストックの概要	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅を62団地 899戸管理している。 ○管理戸数9戸以下の小規模な団地が30団地（全団地数の48.4%）となっている。 ○市営及び県営住宅管理戸数の一般世帯数に対する割合は7.4%である。 <ul style="list-style-type: none"> ・総領地域で14.8%と特に高く、西城地域、口和地域、高野地域で低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の管理の効率化を図る必要がある。 ○市営及び県営住宅管理戸数（対一般世帯数割合）の地域差に配慮する必要がある
市営住宅ストックの現状	<ul style="list-style-type: none"> ○種別割合は、公営住宅54.1%、改良住宅1.8%、特定公共賃貸住宅12.6%、その他31.6%となっている。 ○建設時期は、昭和46年度以前（45年以上経過）の割合が31.6%で最も高い。 <ul style="list-style-type: none"> ・庄原地域、東城地域で、昭和46年度以前の割合が高い。 ○平成37年度末に耐用年限を経過する住宅は44.5%、同1/2経過住宅は47.9%と見込まれる。 ○住戸専用面積は、40㎡未満の狭小な住宅が43.0%と高い。 <ul style="list-style-type: none"> ・庄原地域、東城地域で、40㎡未満の割合が高い。 ○トイレの水洗化率、洋式トイレ（腰掛け式便座）設置率はいずれも高い。 ○住戸内の段差解消割合、手すり設置割合がともに低い。 ○住戸内のバリアフリー化は、西城地域、比和地域を除き進んでいない。 ○応募倍率は1.3倍で、庄原地域、口和地域で高く、比和地域、総領地域で特に低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽な住宅が多く、これらの建替え、改修等により、市営住宅の質の向上を図る必要がある。 ○老朽、狭小な住宅の割合が高く、市営住宅の改善を図る必要がある。 ○住戸内のバリアフリー化を図る必要がある。 ○地域ニーズに配慮した市営住宅の整備等を行う必要がある。
市営住宅入居世帯の現状	<ul style="list-style-type: none"> ○60歳以上の世帯主の割合が46.9%、高齢者世帯（高齢単身、高齢夫婦、高齢者のみ）は39.3%と、高齢者の入居割合が高い。 <ul style="list-style-type: none"> ・庄原地域、東城地域で、60歳以上、高齢者世帯の割合が高い。 ○49歳以下の子育て世代は、西城地域、口和地域、高野地域、比和地域、総領地域で高い。 <ul style="list-style-type: none"> ・これらの地域は、夫婦と子、ひとり親と子の割合が高い。 ○居住面積水準が低い。 ○居住面積水準が低いのは、公営住宅、その他、耐火構造、昭和56年度以前、庄原地域、東城地域、3人以上の世帯となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者の居住の安定を確保するため、市営住宅のバリアフリー化等を進める必要がある。 ○子育て世帯のニーズに応じた市営住宅の整備を進める必要がある。 ○古い住宅の多い庄原地域、東城地域で居住面積水準が低く、住戸改善等により居住面積水準の向上を図る必要がある。 ○多人数世帯で居住面積水準が低く、居住面積水準の向上を図る必要がある。

第3章 住宅施策の課題

1 住まいづくりの課題

① 地域特性を生かした住まいづくり

本市は、豊かな自然環境、里山景観、歴史的資源、里山文化（稲作、薪炭、和牛、伝統行事等）を有しており、これらの特性を生かした住まいづくりを進める必要があります。

② 定住の促進

人口は減少が続き、高齢化率は4割を超えるなど、少子高齢化が進行しています。

また、人口動態については、社会動態、自然動態とも減少基調にあり、社会動態をみると、年間100～200人程度の減少となっています。

本市においては、定住の促進を図ることが大きな課題となっており、若者、子育て世帯、UIターン者などのニーズに対応した住宅の供給、定住条件の向上等により、定住の促進を図る必要があります。

③ 高齢化に対応した住まいづくり

高齢者等のための設備がある住宅の割合は、持ち家約70%、借家約29%となっており、借家で低くなっています。設備の内容は、手すり設置が約51%ですが、またぎやすい高さの浴槽、車いすで通行可能な廊下等の幅の確保などは約2割程度と低い状況にあります。

また、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は約47%、うち高度のバリアフリー化率は約9%、高齢者対応型共同住宅数割合は約2%など、いずれも低い状況にあります。

このため、既存住宅の高齢者等のための改善、高齢者等の居住に配慮した住宅建設の誘導など、高齢化に対応した住まいづくりを進める必要があります。

④ 子育て世帯の居住の支援

子育て世帯にあたる年齢層の世帯では居住面積水準が低く、子育て世帯のニーズに対応した賃貸住宅の供給や持ち家の取得支援により居住面積水準の向上を図るとともに、定住の促進に資する必要があります。

⑤ 持ち家の質の維持、向上

住宅は、一戸建、持ち家の割合が高くなっていますが、持ち家は、誘導居住面積水準以上が約84%に達するなど居住面積水準が高い状況にあり、こうした水準を維持する必要があります。

一方で、昭和35年以前に建築された住宅が、全住宅の約1/3を占めるなど住宅の老朽化が進んでおり、住宅の適切なリフォーム、良質な住宅に関する知識の普及等により、持ち家の質の向上を図る必要があります。

⑥ 借家の居住面積水準の向上

借家は、居住面積水準が低い状況にあります。

このため、老朽、狭小な市営住宅の整備、良質な民間賃貸住宅の供給の促進等により、借家の居住面積水準の向上を図る必要があります。

⑦ 住宅の安全性の確保

住宅の建築時期をみると、新耐震基準適用（昭和56年）より前に建築された住宅が約6割を占めるなど高い状況にあり、住宅の耐震診断、耐震改修の促進等により、地震時における住宅の安全性を確保する必要があります。

⑧ 空き家の活用

本市における空き家率は18.6%で、広島県や全国に比べて高く、上昇しています。

また、世帯数が減少を続けるなか住宅数は増加しており、今後、さらなる空き家の増加が見込まれます。

このため、空き家を高齢者、障害者等の居住の場、若者、子育て世帯等の定住のための住宅、団塊世代のUIターンや二地域居住の受入れ住宅などとして活用する必要があります。

さらに、空き家のうち約1/4に腐朽・破損がみられることから、空き家の適切な管理等により、良好な住環境を維持する必要があります。

2 市営住宅の課題

① 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅 899戸を管理（平成28年3月末時点）していますが、これらは住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅としての役割を果たしており、今後も、必要な住宅数の確保、適切な維持・管理等により、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要があります。

② 老朽、狭小な市営住宅の整備

市営住宅のうち耐用年限を経過する住宅の割合は、平成27年度末に約30%、平成37年度末には約45%となるなど、老朽住宅が多い状況にあります。

また、住戸専用面積40㎡未満の狭小な住宅が約43%を占め、最低居住面積水準未満割合も約8%と高い状況にあります。

これらの老朽、狭小な住宅の大半は、庄原地域、東城地域にあり、計画的、重点的な整備等により住宅の質の向上を図るとともに、居住面積水準の向上を図る必要があります。

③ 設備等の水準の向上

設備等の状況は、住戸内のバリアフリー化率約20%、住戸内の段差解消率約25%、住戸内の手すりの設置率約25%などとなっており、住戸のバリアフリー化は低い水準にあります。

このため、誰もが使いやすい設備等の整備、改善により、住宅の質の向上を図る必要があります。

注：住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは住宅を確保できない住民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するなどの仕組みや制度等を総称したものをいう。

④ 高齢者世帯の居住の安定

入居世帯については、60歳以上の高齢の世帯主の割合が約47%、高齢単身、高齢夫婦、高齢者のみの世帯を合わせた高齢者世帯の割合は約39%と高い状況にあります。

このため、高齢者等が暮らしやすいよう、住棟、住戸のバリアフリー化を推進するとともに、福祉施策との連携等により、高齢者等の居住の安定を図る必要があります。

⑤ 子育て世帯の居住の支援

入居世帯のうち、世帯主年齢49歳以下の割合は約40%で、市営住宅が子育て世帯の住宅供給の役割を担っており、これらの世帯のニーズに対応した住宅の整備等により、子育て世帯の居住を支援する必要があります。

⑥ 定住の促進

人口減少、高齢化が進行する中で、若者、子育て世帯の定住、団塊世代も含めたUIターンの促進などによる定住対策を図ることが大きな課題となっており、これらの世帯のニーズに対応した多様な市営住宅の供給を図る必要があります。

⑦ 市営住宅の管理の効率化

管理戸数9戸以下の小規模な団地が30団地（全団地数の約48%）と多く、管理が非効率なこと、良好な住環境やコミュニティの形成を図ることが困難なことなどの問題を抱えており、小規模で分散した住宅団地の統合等により、管理の効率化を図る必要があります。

第4章 住宅施策の目標

1 住まいづくりの理念と目標

(1) 住宅の位置づけ

住宅は、人生の大半を過ごし、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことができるかけがえのない空間であり、家族、社会の絆と愛着を育む貴重な場でもあります。

また、都市や街並み、家並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有するものです。

このように住宅は、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力と魅力あふれる社会の礎として、また、本市がまちづくりの基本理念として掲げる『みんなが“好き”と実感できるまちづくり』を推進する上での最も基本的な要素のひとつとして位置づけることができます。

(2) 住まいづくりの理念

本市の住宅の課題と特性、住宅の位置づけを踏まえ、次のような住まいづくりの理念を掲げます。

【住まいづくりの理念】

- 幸せな市民生活を確保し、活力ある地域社会を形成するうえでの基礎的条件であるゆとりある住宅ストックを形成し、市民一人ひとりが安全・安心で快適に暮らせる『豊かな住生活』の実現を目指します。
- 豊かな自然環境、特徴のある街並みなどの特性を活かしつつ、市民等と行政との協働により、質の高い住まいづくりを推進し、市民一人ひとりが『住み良さを実感できる住生活』の実現を目指します。

(3) 住まいづくりの目標

住まいづくりの理念と第2期庄原市長期総合計画における将来像である『美しく輝く 里山共生都市 ～みんなが“好き”と実感できる“しょうばら”～』を受けて、次のような住まいづくりの目標を掲げます。

【住まいづくりの目標】

『みんなが“好き”と実感できる住生活の実現』

- 美しい自然や里山文化に育まれた家族や社会の絆を大切にし、豊かな住生活を実現します。
- 利便性や快適性が確保され、安全で安心して暮らすことのできる住生活の実現を目指します。

【住まいづくりの理念と目標】

【住まいづくりの理念】

- 安全・安心で快適に暮らせる『豊かな住生活』の実現
- 市民等と行政との協働による『住み良さを実感できる住生活』の実現

【庄原市の将来像】

-第2期庄原市長期総合計画-

『美しく輝く 里山共生都市』
～みんなが“好き”と実感できる
“しょうばら”～

【住まいづくりの目標】

『みんなが“好き”と実感できる
住生活の実現』

2 住宅施策の目標

(1) 住宅施策の基本目標

ア 定住に資する住まいづくり

若者、子育て世帯、定年退職者等のU I ターン者の住宅の取得、賃貸住宅居住などの支援、空き家や土地資源の活用、庄原市への移住を希望する人の移住、定住などの総合的な支援などにより、U I ターンと定住の促進に資する住まいづくりを目指します。

イ 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり

高齢者、障害者が安全で安心な暮らしが実感できるよう、住宅のバリアフリー化の促進、高齢者や障害者向けの民間賃貸住宅の供給の促進、市営住宅等の整備を進めます。

また、福祉のまちづくりを進め、高齢者、障害者が住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住まいづくりを目指します。

ウ 子育てしやすい住まいづくり

若者、子育て世帯が定住し、安心して子どもを生み、育てられるよう、住宅の取得や民間賃貸住宅居住の支援、市営住宅等の供給を進めます。

また、子育て支援施策、まちづくり施策などと連携して子育てしやすい環境づくりを進め、子育て世帯が住みやすく、子育てしやすいまちづくりを目指します。

エ 安全・安心で快適な住宅ストックの形成

良質な持ち家の供給、適切なリフォームの促進等により、持ち家における高い居住水準を維持するとともに、安全・安心で快適な質の高い持ち家ストックの形成を目指します。

また、多様な世帯のニーズに対応した良質な民間賃貸住宅ストックの形成を目指します。

この場合、住宅性能水準（別紙1）、誘導居住面積水準（別紙3）に基づき、住宅性能の維持、向上とゆとりある住宅供給の促進を図るとともに、居住環境水準（別紙2）に基づき、地域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住環境の形成を目指します。

オ 地域特性を生かした快適な住まいづくり

市街地、集落における良好な居住環境づくり、歴史的街並み、良好な集落景観を生かした景観形成、安全で安心な住宅地づくりなどにより、市民が地域に誇りを持ち、安全で快適に暮らせる住まいづくりを目指します。

カ 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり

住まいづくりの母体となる地域コミュニティの育成を図るとともに、市民による主体的な住まいづくり、地域住民団体等による定住、移住の支援、住宅関連事業者による良質な住宅の生産、流通体制づくり、行政によるこれらの取り組みの支援など、市民、住宅関連事業者、行政がそれぞれの役割を担い、連携する協働の住まいづくりを目指します。

キ 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、ひとり親と子、外国人、D

V（近親者からの暴力）被害者、犯罪被害者などの世帯が、安全かつ安心して暮らせるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの構築を目指します。

この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模（別紙4最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指します。

(2) 目標指標

住宅施策を着実に推進するための目標指標として、次表に示す数値目標を掲げます。

これらの数値目標については、住宅・土地統計調査等に基づいて、定期的に達成率などの検証を行うものとします。

表 住宅施策に係る目標指標

基本目標	目標指標	現 状 (平成25年)	目標値 (平成37年)
高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり	65歳以上の高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	47.0%	66%
	65歳以上の高齢者が居住する住宅の高度のバリアフリー化率	9.2%	21%
子育てしやすい住まいづくり	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	42.8%	46%
安全・安心で快適な住宅ストックの形成	持ち家の誘導居住面積水準達成率	83.5%	86%
	借家の誘導居住面積水準達成率	25.0%	28%
	持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合（5年間）	36.4%	40%
	一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	29.9%	41%
誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築	最低居住面積水準未満世帯率(市営住宅)	7.7%	解消

注-1：現状は、平成25年住宅・土地統計調査による。（市営住宅の最低居住面積水準未満世帯率は、市営住宅入居世帯の状況（平成28年9月末時点）による。）

-2：目標値は、住宅・土地統計調査等の統計資料を基に、今後の住宅減失数、新築数、リフォーム数などを推計した上で、国、県の目標値を参考にしながら設定した。

-3：一定のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当すること。

-4：高度のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅の確保のいずれにも該当すること。

-5：一定の省エネルギー対策を講じた住宅とは、全部又は一部を二重サッシ又は複層ガラスとした住宅のこと。

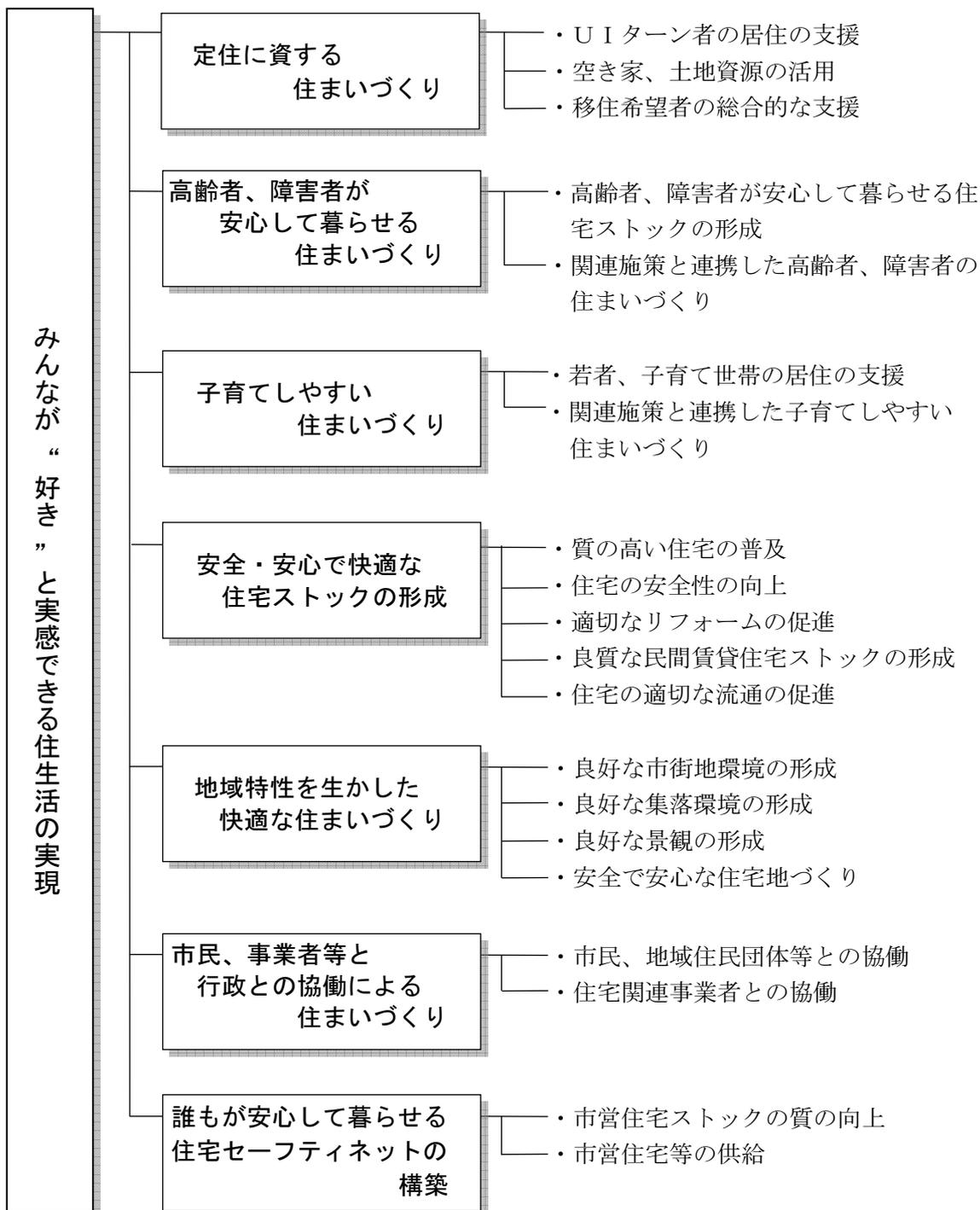
第5章 住宅施策の方針

1 住宅施策の体系

【住まいづくり
の目標】

【施策の目標】

【施策の方針】



2 住宅施策の方針

(1) 定住に資する住まいづくり

ア UIターン者の居住の支援

若者、子育て世帯、定年退職者等のUIターンと定住を促進するため、住宅の取得、増改築、民間賃貸住宅の供給、居住等を支援します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 住宅取得等に対する支援	・ UIターン者の住宅取得費、改修費等の助成
(イ) 民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援	・ UIターン者向けの民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援 (地域優良賃貸住宅制度の活用)
(ウ) 市営住宅等の供給、活用	・ UIターン者向けの多様な市営住宅等の供給 ・ 既存市営住宅の有効活用

<地域優良賃貸住宅制度>

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度

イ 空き家、土地資源の活用

空き家、遊休農地や里山などの土地資源を有効に活用し、UIターンと定住を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 空き家情報の収集・提供、相談体制の充実	・ 空き家バンク制度の拡充 ・ ホームページの活用、「広島県交流・定住ポータルサイト 広島暮らし」との連携等による空き家情報の収集、提供体制の強化 ・ 空き家提供意向のある住宅所有者、空き家利用を希望するUIターン者などに対する相談体制の充実
(イ) 空き家の活用の促進	・ UIターン者向け空き家取得費、改修費等の助成
(ウ) 土地資源の活用	・ 遊休農地、里山などの土地資源の提供意向に関する情報収集 ・ ホームページの活用、「広島県交流・定住ポータルサイト 広島暮らし」との連携等による土地資源の提供に係る情報収集・提供

【地域優良賃貸住宅制度の概要】

制度概要

① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位40%(月収21.4万円)以下の者
(収入分位70%までの者の入居も可)
高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、
地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

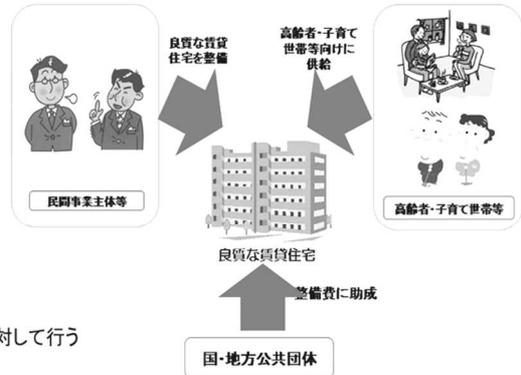
② 整備に対する国の支援

- ・事業者が民間事業者等の場合
⇒地方公共団体が助成する費用(住宅の建設・買取費の1/6等)の原則50%
- ・事業者が地方公共団体の場合
⇒住宅の整備費の原則50%

③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業者に対して行う
家賃低廉化助成に要する費用(上限:4万円/月・世帯)の原則50%

- i) 収入分位 0~25%(月収15.8万円以下)の世帯
- ii) 収入分位 25~40%(月収21.4万円以下)である次の世帯
高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- iii) 収入分位 25~50%(月収25.9万円以下)である新婚・子育て世帯
(H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置)



<制度イメージ(事業者が民間事業者等の場合)>

1世帯あたりの助成期間の限度は
・新婚世帯3年、
・低所得世帯20年 など

(資料：住宅セーフティネット(参考資料)(平成28年11月 国土交通省住宅局))

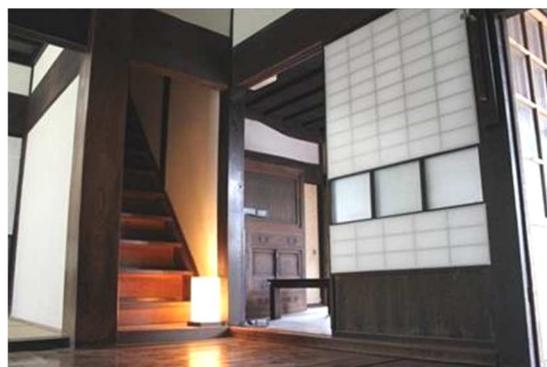
ウ 移住希望者の総合的な支援

庄原市への移住を希望する人のUIターン、二地域居住などを促進するため、情報の発信、生活体験の受入れ、移住の支援など、総合的な支援体制づくりを進めます。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 情報収集体制の整備	・空き家、遊休農地、里山等の提供に関する情報収集体制の整備（再掲）
(イ) 情報発信、登録	・ホームページの活用、「広島県交流・定住ポータルサイト 広島暮らし」との連携等（再掲） ・庄原市への移住希望者の登録
(ウ) お試し居住施設の整備、運営の支援	・庄原市への移住希望者が生活体験できる「お試し居住施設」の整備費、運営費などの助成
(エ) 移住・定住を支援するための体制づくり	・情報収集、発信、登録、空き家等の斡旋、移住・定住の支援等を総合的に進めるための組織の設立の検討 ・地域住民団体等と連携した移住・定住を支援するための体制づくり（営農指導、生活相談等）

【庄原暮らし お試し居住施設】



庄原暮らしお試し体験施設「くちわの家」（口和自治振興区）



西城「おためし住宅」（西城自治振興区）

(2) 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり

ア 高齢者、障害者が安心して暮らせる住宅ストックの形成

バリアフリー住宅に関する知識の普及を図るとともに、高齢者、障害者が暮らしやすい住宅ストックの形成を図ります。

また、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進などによる高齢者や障害者の民間賃貸住宅居住の支援、住宅に困窮する高齢者や障害者への市営住宅等の供給により、高齢者や障害者の安全・安心な賃貸住宅居住を支援します。

【具体的な施策】

項 目	施 策
(7) 市民への知識の普及、啓発	・バリアフリー住宅の新築・取得、既存住宅のバリアフリー化等に係る知識の普及、啓発
(4) 高齢者、障害者向け持ち家ストックの形成	・住宅リフォーム費用の助成 ・介護保険制度等による住宅改修の促進
(4) 高齢者や障害者向け民間賃貸住宅の供給の促進	・高齢者や障害者が安全かつ安心して暮らせる良質な民間賃貸住宅の供給の促進（地域優良賃貸住宅制度の活用）（再掲）
(1) 高齢者、障害者の民間賃貸住宅居住の支援	・サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進 ・高齢者、障害者などの入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録、情報提供、相談体制の充実等（広島県あんしん賃貸支援事業との連携）
(6) 市営住宅の活用	・住宅に困窮する高齢者、障害者への市営住宅の供給

イ 関連施策と連携した高齢者、障害者の住まいづくり

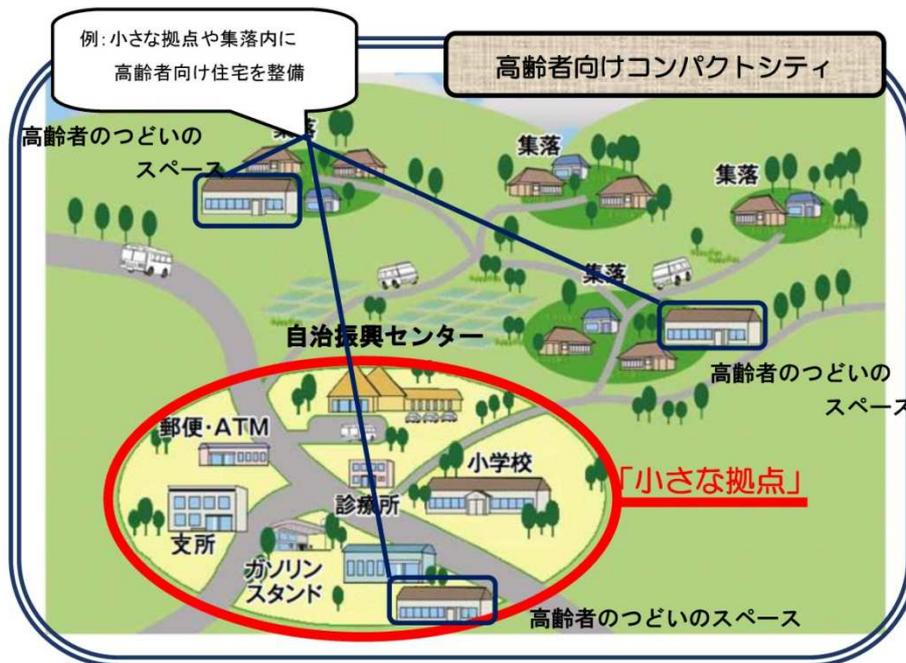
高齢者、障害者が住み慣れた地域で、安全かつ安心して自立した生活ができるよう、福祉施策と連携して、共同居住施設、冬期に居住するための施設等の確保を図ります。

また、道路、公園等の公共施設、公共建築物等のバリアフリー化や、誰もが使いやすく移動しやすいユニバーサルデザイン化されたまちづくりを推進します。

【具体的な施策】

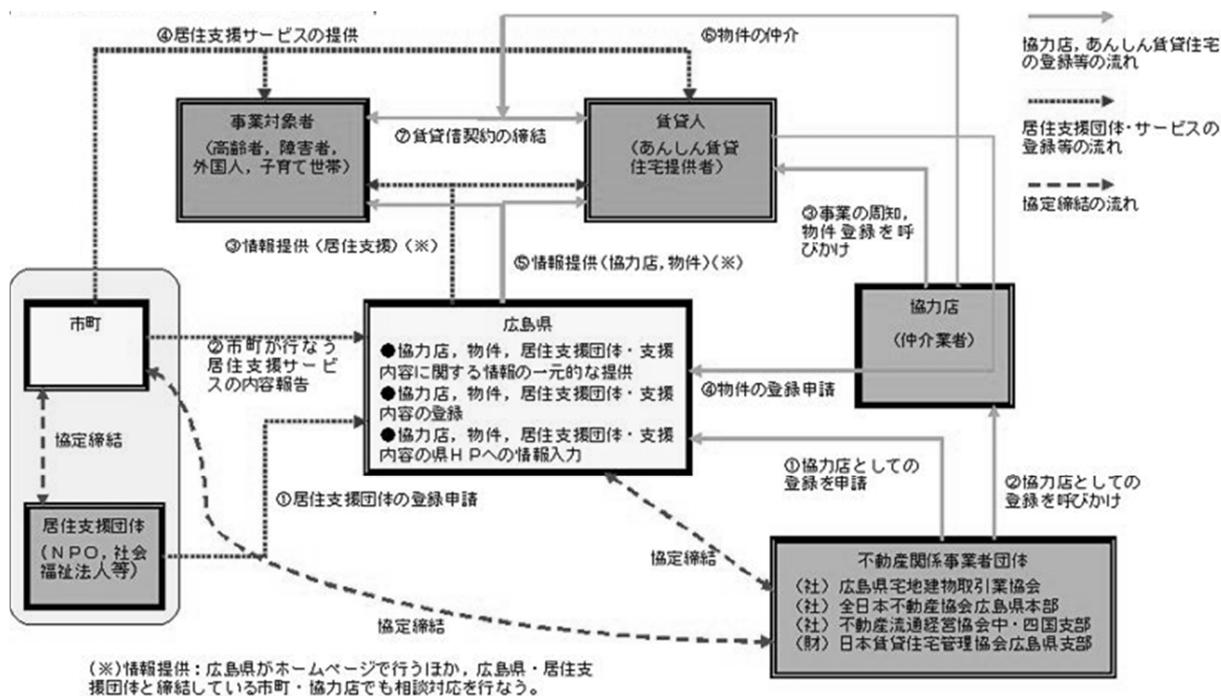
項 目	施 策
(7) 高齢者、障害者の共同居住施設の確保	・既設の高齢者等共同居住施設の拡充 ・冬期に市街地、中心集落に居住するための施設等の確保（新たな居住施設の整備、公共施設の統廃合等に伴う遊休施設や空き家の活用）
(4) 高齢者、障害者が暮らしやすい居住環境の整備	・道路、公園等の公共施設、公共建築物等のバリアフリー化の推進 ・まちのユニバーサルデザイン化の推進

【高齢者向けコンパクトシティ（小さな拠点）のイメージ】
（中長期的な将来（概ね10～20年後））



（資料：庄原市高齢者向けコンパクトシティ（小さな拠点）推進構想（平成28年1月策定））

【広島県あんしん賃貸支援事業の概要】



（広島県住宅課ホームページより）

(3) 子育てしやすい住まいづくり

ア 若者、子育て世帯の居住の支援

若者、子育て世帯の住宅取得等の支援、子育てしやすい民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援、住宅に困窮する若者、子育て世帯への市営住宅等の供給により、若者、子育て世帯の居住を支援します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 若者、子育て世帯の住宅取得等の支援	・若者、子育て世帯の住宅取得費、改修費等の助成
(イ) 子育てしやすい民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援	・子育て世帯が安全かつ安心して暮らせる良質な民間賃貸住宅の供給の促進（地域優良賃貸住宅制度の活用）（再掲） ・子育て世帯などの入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録、情報提供、相談体制の充実等（広島県あんしん賃貸支援事業との連携）（再掲） ・新婚世帯の民間賃貸住宅の家賃の補助
(ウ) 市営住宅等の供給、活用	・住宅に困窮する子育て世帯への市営住宅等の供給 ・若者、子育て世帯向けの多様な市営住宅等の供給

イ 関連施策と連携した子育てしやすい住まいづくり

子育て支援施策等と連携して、保育施設等の子育て支援施設の整備、子育て世帯と地域住民等との交流の促進などにより子育てを支援します。

また、「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例（広島県）「子どもの安全確保に関する防犯指針」に基づいて子ども達の利用する通学路等の安全性を確保するとともに、バリアフリー新法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）、ユニバーサルデザインひろしま推進指針、広島県福祉のまちづくり条例等に基づいて、道路、公園等の公共施設、公共建築物等のバリアフリー化や、誰もが使いやすく移動しやすいユニバーサルデザイン化されたまちづくりを推進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 子育ての支援	・子育て支援施設の充実（保育施設、公園等） ・子育て支援施策と連携した子育て世帯と地域住民等との交流の促進
(イ) 子育てしやすい居住環境の整備	・通学路等の安全性の確保 ・道路、公園等の公共施設、公共建築物等のバリアフリー化の推進（再掲） ・まちのユニバーサルデザイン化の推進（再掲）

(4) 安全・安心で快適な住宅ストックの形成

ア 質の高い住宅の普及

バリアフリー住宅、省資源・省エネルギー住宅、耐久性・耐震性、防犯性の高い住宅、健康、ユニバーサルデザイン、高度情報化などに配慮した住宅など、質の高い住宅の普及を図ります。

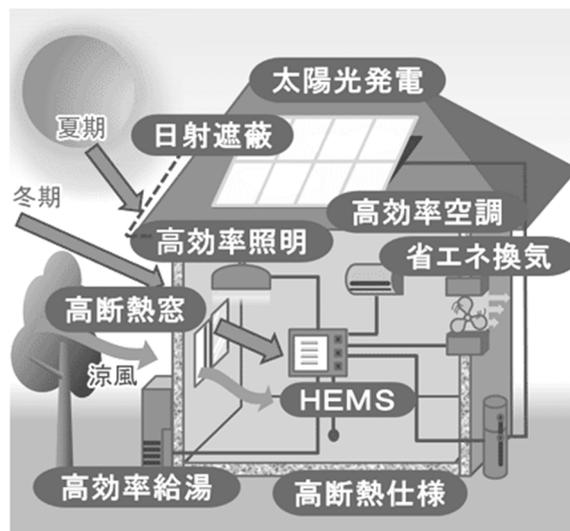
このため、市民に対し、質の高い住宅に関する知識の普及を図るとともに、住宅設計者、工務店等に対し、質の高い住宅の普及・啓発を促進します。

また、住宅・建築資材のリサイクルの普及、啓発を図るとともに、地域産木材を使用した木造住宅の普及を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 市民への知識の普及、啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・質の高い住宅に関するパンフレット等の活用、配布 ・質の高い住宅に関する情報の広報紙、ホームページ等への掲載 ・質の高い住宅の普及に関する情報提供、相談体制の充実 ・ユニバーサルデザインひろしま推進指針に基づく住宅のユニバーサルデザイン化の促進
(イ) 住宅設計者、工務店等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅設計者、工務店等に対する質の高い住宅の普及・啓発 ・住生活月間による住まいづくり相談会などと連動した企画の検討
(ウ) 環境と調和した住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築資材のリサイクルの普及、啓発 ・地域産木材を使用した木造住宅の普及
(エ) (独)住宅金融支援機構による支援制度等の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・(独)住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度の活用

【質の高い住宅（ZEH）のイメージ】



(経済産業省資源エネルギー庁ホームページより)

< ZEH (ゼッチ) > (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

住宅の高断熱化と高効率設備により、快適な室内環境と大幅な省エネルギーを同時に実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費する正味(ネット)のエネルギー量が概ねゼロ以下となる住宅のこと。

イ 住宅の安全性の向上

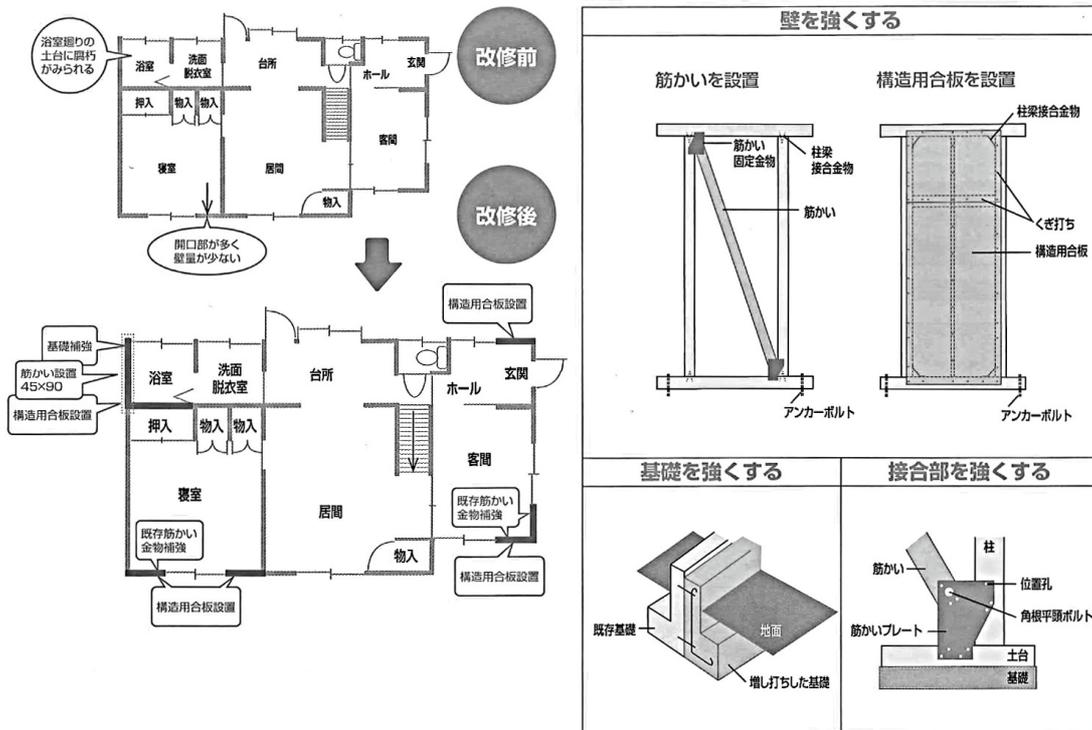
大規模な地震の危険性に備え、市民の安全・安心を確保するため、耐震診断・耐震改修を促進するとともに、地震に関する知識や建築物の耐震改修工法などの情報を提供し、耐震化の重要性に関する知識の普及を図ります。

また、「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例（広島県）「住宅の用に供する建築物に関する防犯指針」等に基づいて、犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有する住宅の普及、空き家の防犯対策などを促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 住宅の耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、事業者に対する耐震性の高い住宅、耐震改修等に関する知識の普及 ・木造住宅の耐震診断・耐震改修に係る助成
(イ) 健康に配慮した住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・健康に配慮した住宅に関する情報提供
(ウ) 住宅の防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯に配慮した住まいづくり ・空き家の防犯対策（出入口の施錠、さくの設置等）の推進

【木造住宅の耐震改修工法の例】



(資料：耐震改修促進法パンフレット（一般社団法人建築性能基準推進協会発行）)

ウ 適切なリフォームの促進

住宅ストックが長期にわたって有効に活用されるよう適切なリフォームを促進するため、市民、住宅関連事業者等に対し、リフォームに関する知識の普及・啓発を図ります。

また、市民が安心してリフォームを実施できるよう、県、住宅関係団体と連携を図りながら、情報提供、相談体制の充実を図ります。

さらに、リフォーム費用の助成などの支援を行います。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) リフォームに関する知識の普及	・リフォームに関するパンフレット等の活用、配布 ・リフォームに関する情報の広報紙、ホームページ等への掲載
(イ) 情報提供、相談体制の充実	・市のリフォーム相談窓口の設置、充実 ・県、住宅関係団体等との連携による情報提供、相談体制の充実 ・公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター登録の増改築相談員の活用
(ウ) リフォームの支援	・住宅リフォーム費用の助成（再掲） ・リフォーム工事の質の高い施工を確保するためのリフォームかし保険制度の普及

エ 良質な民間賃貸住宅ストックの形成

子育て世帯、高齢者、障害者、UIターン者など多様な世帯のニーズに対応した適切な規模、住宅性能を備えた良質な民間賃貸住宅ストックの形成を誘導するため、公的支援制度の活用を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
公的支援制度の活用の促進	・子育て世帯、高齢者、障害者、UIターン者などが安全かつ安心して暮らせる良質な民間賃貸住宅の供給の促進（地域優良賃貸住宅制度の活用）（再掲） ・（独）住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度（子育て世帯向け賃貸住宅融資）の活用の促進

オ 住宅の適切な流通の促進

市民が安心して住宅を取得、維持・管理などができるよう、県、関係機関等と連携して、住宅性能表示制度等の普及、情報提供、相談体制の充実等を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 住宅性能表示制度等の普及	・県、住宅関連事業者等と連携した住宅性能表示制度の普及 ・住宅履歴情報制度の普及
(イ) 情報提供・相談体制の充実	・新築・中古住宅の取得、リフォーム等に係るトラブル防止のための情報提供の充実 ・住宅に係る様々な問題に関する相談窓口の整備 ・「ひろしま住まいづくり支援ネットワーク」の活用 ・公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター等による住宅相談の活用

(5) 地域特性を生かした快適な住まいづくり

ア 良好な市街地環境の形成

市街地、中心集落においては、都市基盤施設、生活基盤施設の整備などにより、良好な居住環境の形成を図ります。

また、空き家の有効活用、市営住宅の建替え等により、高齢者、若者、子育て世帯等の街なか居住を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 市街地における道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備 中心集落における生活道路、排水施設等の生活基盤施設の整備 合併浄化槽などの設置の支援 老朽危険建物の除却の促進
(4) 街なか居住の促進	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の高齢者共同居住施設等としての活用の促進 空き家の活用による若者、子育て世帯の街なか居住の促進 市営住宅の建替え

イ 良好な集落環境の形成

集落においては、生活道路、集落排水施設の整備、合併浄化槽の設置等により、良好な居住環境の形成を図ります。

また、空き家、遊休農地、里山などを活用して移住、二地域居住を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> 生活道路、排水施設等の整備 合併浄化槽などの設置の支援（再掲） 老朽危険建物の除却の促進（再掲）
(4) 移住、二地域居住の促進	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用（再掲） 遊休農地、里山の活用（再掲）

ウ 良好な景観の形成

歴史的街並みの継承、良好な集落景観の維持など、地域の特性を生かした住まいづくりを通じて、良好な景観の形成を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 景観形成に係る指針の策定等	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性を生かした景観形成に係る指針の策定 指針に沿った住宅の普及
(4) 市民等との連携	<ul style="list-style-type: none"> 市民の地域づくり活動等と連携した良好な景観の形成 民間事業者等と連携した良好な景観の形成

エ 安全で安心な住宅地づくり

自然災害に関する市民への知識の普及・啓発、住宅・住宅地の災害防止対策、地域住民団体との連携などにより、住宅地の防災性の向上を図ります。

また、「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例（広島県）「道路、公園、駐車場及び駐輪場に関する防犯指針」などに基づく防犯に配慮した住環境の整備、広島県防災対策基本条例に基づく地域住民団体等と連携した防災の取り組みなどにより、住宅地の防犯性の向上を図るなど、安全で安心な住宅地づくりを推進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 住宅地の防災性の向上	<ul style="list-style-type: none">・ 自然災害の危険性及び避難に関する市民への知識の普及、啓発・ 土砂災害特別警戒区域内の住宅改修などの助成・ 関係部局、機関等と連携した宅地耐震化対策、土砂災害防止対策、浸水対策等の推進・ 地域住民団体のまちづくり活動などと連携したまちの防災性の向上
(4) 住宅地の防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none">・ 防犯に配慮した住環境の整備・ 地域住民団体のまちづくり活動などと連携したまちの防犯性の向上

(6) 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり

ア 市民、地域住民団体等との協働

市民、地域住民団体等の主体的な住まいづくり、まちづくりの取り組みを促進するため、その母体となる地域コミュニティの育成を図るとともに、活動の支援を行います。

また、市民団体、NPO等と連携して、高齢者、障害者、子育て世帯、移住者などの居住を支援するとともに、地域住民団体等によるまちづくり活動と連携して、安全・安心の住まいづくり、景観に配慮した住まいづくりなどを推進します。

【具体的な施策】

項目	施策（協働・連携する事項）
(7) 地域コミュニティの育成	<ul style="list-style-type: none">自治会組織への加入の促進、自治会等地域住民団体等のコミュニティ活動の支援地域住民団体等の活動、交流の拠点となる場の確保（集会施設、交流施設等の整備、既存の公共施設の活用等）
(イ) 市民、地域住民団体等との協働	<ul style="list-style-type: none">地域福祉等との連携による高齢者、障害者の在宅生活の支援地域社会活動による子育て世帯との交流、居住の支援地域住民団体、NPO等との連携による高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の支援（広島県あんしん賃貸支援事業との連携）（再掲）地域住民団体等のまちづくり活動などと連携した安全・安心の住まいづくり、景観に配慮した住まいづくり地域住民団体等と連携した移住者の支援体制づくり（営農指導、生活相談等）

イ 住宅関連事業者との協働

設計者、工務店、宅地建物取引事業者等の住宅関連事業者と連携して、住まいづくり、住宅市場等に関する情報提供、相談体制の充実を図ります。

また、住宅生産技術の向上等を通じて、快適な住まいづくりを進めます。

【具体的な施策】

項目	施策（協働・連携する事項）
住宅関連事業者との協働	<ul style="list-style-type: none">質の高い住宅、適切なリフォームに関する情報提供、知識の普及賃貸住宅、空き家情報などの情報提供住宅の取得、リフォーム、賃貸住宅入退居等に係る各種トラブル等に関する相談への対応住宅生産技術の向上に関する情報の提供

(7) 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

ア 市営住宅ストックの質の向上

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、ひとり親と子、外国人、DV被害者その他の犯罪被害者などが、安全かつ安心して暮らせるよう、良質な市営住宅ストックの形成を図ります。

このため、良質な市営住宅ストックについては、良好な居住環境を確保するため適切に維持するとともに、必要に応じて住戸内の手すりの設置、設備の改善などの改善事業を実施します。

また、市営住宅を有効活用するため、修繕、長寿命化工事などを計画的に実施します。

さらに、老朽化した団地のうち立地条件、敷地条件等に優れた団地については、市営住宅に対する需要を勘案しつつ建替えを行います。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 良質な市営住宅の維持	・良質な市営住宅の維持
(イ) 改善事業の実施	・市営住宅の質の向上を図るための改善事業の実施（住戸内の手すりの設置、設備の改善 など）
(ウ) 計画的な修繕・長寿命化工事の実施	・計画修繕の実施 ・長寿命化工事の実施
(エ) 老朽、狭小な市営住宅の建替え	・老朽、狭小な市営住宅の計画的な建替え

イ 市営住宅等の供給

若者、子育て世帯、高齢者、障害者、UIターン者など多様な世帯のニーズに対応した良質な市営住宅等の供給を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
市営住宅等の供給	・若者、子育て世帯、高齢者、障害者、UIターン者向け市営住宅等の供給

第6章 市営住宅ストックの活用の方針

1 市営住宅の整備、活用の目標

(1) 基本目標と役割

市民の豊かな住生活が実現されるためには、市民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されていることと、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることが必要です。

市営住宅は、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難であることにより、公的な支援により居住の安定の確保を図る必要のある世帯に対して、県営住宅等の公的賃貸住宅と連携しながら、適切な住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割を果たすもので、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを目標とするものです。

【市営住宅の役割】

- | |
|---|
| ① 適正な規模、家賃の市営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定 |
| ② 高齢者、障害者等の居住に配慮した市営住宅の供給による住宅に困窮する高齢者、障害者等の居住の安定 |
| ③ 子育て世帯のニーズに対応した市営住宅の供給による子育て世帯の居住の支援 |
| ④ 民間借家市場を補完する多様な市営住宅の供給による定住の促進 |
| ⑤ 上記のほか、住宅に困窮する外国人、被災者、DV被害者、犯罪被害者などの居住の場の提供 |

(2) 公営住宅の供給の目標量

市は、常に市内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するために必要があると認めるときは公営住宅の供給を行うこととし、計画期間中の目標量（県営住宅を含む。）を次のとおりとします。

表 公営住宅の供給の目標量（平成28～37年度）

	傾向的人口に対応した目標量	政策的人口に対応した目標量
公営住宅の供給の目標量	約 250戸	約 270戸

注-1：傾向的人口に対応した目標量は、現在の人口減少要因が継続する場合の将来人口推計値を受けて算出した供給目標量

-2：政策的人口に対応した目標量は、庄原市人口ビジョンを受けて算出した供給目標量

-3：供給の目標量は、建替えによる供給、空き家の発生戸数などで確保することとする。

(3) 整備水準の目標

市営住宅の建設（新規建設、建替え）の際の整備水準の目標は、「庄原市公営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例」に基づいて、次のとおりとします。

表 市営住宅の整備水準の目標

項目	整備水準	技術的基準 (以下の基準を満たす措置とする)	
健全な地域社会の形成	・周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備する。	-	
良好な居住環境の確保	・安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者にとって便利で快適なものとなるように整備する。	-	
費用の縮減への配慮	・建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮して建設する。	-	
位置の選定	・敷地は、防災、居住環境、入居者の日常生活の利便性を考慮して選定する。	-	
敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地などにおいては、安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。	-	
住棟等の基準	・敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境を確保するよう考慮して配置する。	-	
住宅の基準	防火、避難及び防犯	・防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。	-
	温熱環境	・住宅に係るエネルギー使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。	・第5の5の5-1省エネルギー対策(3)の等級4(ただし難しい場合は等級3)
	遮音性能	・住宅の床及び外壁の開口部の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。	・第5の8の8-1重量床衝撃音対策(3)イ(重量床衝撃音対策等級)の等級2又はロ(相当スラブ厚)①cの基準(15cm以上)(RC又はSRC以外の住宅は①dの基準(11cm以上)) ・第5の8の8-4透過損失等級(外壁開口部)(3)の等級2
	劣化の軽減	・構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。	・第5の3の3-1劣化対策等級(3)の等級3(木造は等級2)
	維持管理への配慮	・給水、排水及びガスの設備に係る配管は、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。	・第5の4の4-1維持管理対策等級(専用配管)(3)及び第4-2同(共用配管)(3)の等級2
住戸の基準	規模	・床面積の合計は、25㎡以上/戸とする。	-
	附帯設備	・台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビ受信設備及び電話配線を設ける。	-
	空気環境	・居室内の化学物質の発散による支障を防止するために必要な措置を講じる。	・第5の6の6-1ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)(2)イ②の特定建材を使用する場合は(3)のロ(ホルムアルデヒド発散等級)の等級3
	住戸内の各部	・移動の利便性及び安全性の確保を図るための措置その他の高齢者、障害者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。	・第5の9の9-1高齢者等配慮対策(専用部分)(3)の等級3

表 市営住宅の整備水準の目標（続き）

項 目	整備水準	技術的基準 (以下の基準を満たす措置とする)
共用部分	・通行の用に供する共用部分には、高齢者、障害者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。	・第5の9の9-2高齢者等配慮対策(共用部分)(3)の等級3
附帯施設	駐車場（*）	-
	自転車置場	-
	物 置	-
	ごみ置場	-
共同施設	児童遊園	-
	集会所	-
	広場及び緑地	-
	通 路	-
多様かつ質の高い住宅の供給（*）	・原則として、複数の住戸タイプが確保されていること。 ・LED照明の採用など、環境との共生に配慮されていること。	-

注-1：技術的基準は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）による。

-2：（*）は、今回任意に記述した事項

(4) 目標指標

市営住宅の設備等に係る目標指標として、次表に示す数値目標を掲げます。

表 市営住宅の設備等に係る目標指標

指 標	現 状 (平成27年度)	目 標 値 (平成37年度)	備 考
3箇所給湯設備の設置	34%	50%	・台所、洗面所、浴室
住戸内の手すり設置	25%	40%	・2箇所（トイレ、浴室）以上設置
トイレ改修	92%	95%	・水洗、洋式便器の設置
車椅子利用者向け住宅の整備戸数	2%	4%	・バリアフリー住宅で、屋外から住戸まで車椅子で移動可能

注-1：現状は現市営住宅管理戸数（899戸）に対する割合、目標値は川西住宅建替え後（現状から1戸減）の管理戸数（898戸）に対する割合

-2：目標値は、計画期間中に実施見通しに基づいて設定した値

2 市営住宅ストック活用の基本方針

市営住宅ストック活用の基本方針は、次のとおりとします。

① 市営住宅の供給量の確保

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯など多様な世帯の居住の安定を図るため、市営住宅の供給量を確保します。

② 市営住宅の質の維持・向上

市営住宅の計画的な修繕、設備の更新等により、市営住宅ストックの質の維持・向上を図ります。

③ 市営住宅の長寿命化

限られた財源の中で、市営住宅ストックの有効かつ効果的な活用を図るため、予防保全的な維持管理、耐久性の向上等を図る改善を実施し、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

④ 高齢者、障害者等に配慮した市営住宅ストックの形成

住戸内の手すりの設置、使いやすい設備など、高齢者等の居住に配慮した市営住宅の整備等により、住宅に困窮する高齢者、障害者等が安心して暮らせる住宅ストックを形成します。

また、福祉施策等と連携しながら、高齢者、障害者等が安全で安心して暮らせるための居住施設を確保します。

⑤ 子育てしやすい市営住宅の供給等

子育て世帯のニーズに対応した適切な規模、家賃の市営住宅の供給、集会所、児童遊園等の共同施設の整備等により、子育てしやすい市営住宅ストックを確保します。

⑥ UIターン者のニーズに対応した市営住宅の活用

UIターンによる定住を促進するため、若者、団塊世代などのニーズに対応した公共賃貸住宅の供給を図ります。

⑦ 地域特性や地域ニーズ等に対応した市営住宅の活用

各地域における市営住宅需要や空き家の状況等を勘案しながら、高齢者、障害者等、若者、子育て世帯などの入居対象世帯のニーズに対応した公共賃貸住宅の供給や市営住宅の整備等により、地域ニーズに対応した市営住宅の活用を図ります。

また、地域均衡のとれた良質な市営住宅ストックの形成を図ります。

3 団地別活用方針

本市において管理している市営住宅（62団地 899戸）の長期的な活用方針は、次のとおりとします。

(1) 維持管理

良質なストックについては、良好な居住環境を確保し、維持管理します。

また、改善等を行うストックについても、当該事業を実施するまでの期間は適切に維持します。

市営住宅ストックを適切に維持管理するため、日常的な保守点検、水漏れ等不測の時期に生じる支障に対する経常修繕、外壁の塗装等の周期的な計画修繕、空き家となった段階で行う修繕などを実施します。

表 維持管理対象団地

地域	団地名（）内は管理戸数	方針
庄原	美湯ハイツ（29戸）、東本町住宅（8戸）	・計画的に修繕しながら、維持管理する。
西城	荒槇住宅（18戸）、入江住宅（12戸）、中野住宅（18戸）	
東城	ベルメゾン宮平（8戸）	
口和	宮下ハイツ（14戸）、吉木ハイツ（10戸）	
高野	たかの神野瀬タウン（13戸）	
比和	大歳住宅（6戸）、学園前住宅（24戸）、下町住宅（4戸） 泉ヶ丘住宅（4戸）	
総領	山崎の里住宅（22戸）、五萬の里住宅（20戸）、下市の里住宅（3戸）	
合計	16団地、213戸	

(2) 個別改善

個別改善は、個別改善、個別改善・長寿命化とした住棟を対象とし、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型のうち必要な改善を行います。

ア 個別改善

居住性向上型（3箇所給湯設備の設置、電気容量のアップ）、福祉対応型（住戸内の手すり設置、トイレ改修（水洗化、洋式トイレの設置））などの改善事業を行います。

表 個別改善対象団地

地域	団地名（）内は管理戸数	方針	
庄原	南新町住宅（30戸）、戸郷住宅（20戸）、山の崎住宅（57戸）、尾引住宅（4戸）、小用住宅（2戸）、紅屋定住住宅（13戸）	・3箇所給湯設備の設置、電気容量のアップ、住戸内の手すり設置等、必要な事業を実施する。	
西城	今西住宅（12戸）		
東城	第一旭ヶ丘住宅（14戸）、第二旭ヶ丘住宅（12戸）、第一川東住宅（14戸）、第二川東住宅（21戸）、聖住宅（20戸）、東城定住住宅（1戸）、宮平市民住宅（60戸）		
口和	永田住宅（4戸）、向泉住宅（4戸）		
高野	市場住宅（2戸）、川角住宅（2戸）、グリーンハイツ希望ヶ丘（4戸）		
総領	五郎丸の里住宅（4戸）、合原の里住宅（16戸）、平井川の里住宅（6戸）、日南の里住宅（10戸）		
合計	23団地、332戸		-

イ 個別改善・長寿命化

アの改善事業のほか、長寿命化型改善（屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管改修など）を行います。

表 個別改善・長寿命化対象団地

地域	団地名（）内は管理戸数	方針
庄原	山の崎住宅（12戸）、南の里住宅（24戸）、戸郷市民住宅（80戸）	<ul style="list-style-type: none"> ・3箇所給湯設備の設置、電気容量のアップ、住戸内の手すり設置等、必要な事業を実施する。 ・長寿命化型改善を実施する。（屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管改修等）
東城	福代住宅（10戸）、東城市民住宅（80戸）	
合計	5団地、206戸	-

(3) 建替え

立地条件の優れている刈屋口住宅、川西住宅について、建替えを行います。

建替えにあたっては、土地の有効利用、入居者ニーズに応じた住宅供給、周辺環境との調和、良好な景観形成等を図ることとし、入居者の合意形成、仮住居の確保等を図りながら、計画的に実施します。

表 建替え対象団地

地域	団地名（）内は管理戸数	方針
庄原	刈屋口住宅（3戸）	<ul style="list-style-type: none"> ・必要戸数を確保するため、現敷地において建替えを行う。 ・定住促進を図るため、建替えを行う。
東城	川西住宅（15戸）	
合計	2団地、18戸	-

(4) 用途廃止

老朽化した団地のうち建替えを行わない団地については、将来的に用途廃止します。

用途廃止の時期は、原則として、住棟単位で空き家になった時点で対応することとし、当面維持する団地については、必要な修繕を実施します。

表 用途廃止対象団地

地域	団地名（）内は管理戸数	方針
庄原	上野住宅（15戸）、本町住宅（20戸）、西浦住宅（36戸）、南新町定住住宅（1戸）	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、住棟単位で空き家になった時点で用途廃止する。 ・当面維持する団地は必要な修繕を実施する。
東城	小奴可住宅（5戸）、森住宅（4戸）、菅住宅（5戸）、三坂住宅（5戸）	
高野	土手住宅（2戸）、新町新規居住者住宅（1戸）、下本町新規居住者住宅（1戸）、土手東新規居住者住宅（1戸）	
合計	12団地、96戸	-

(5) その他

庄原地域における借上げ市営住宅については、住宅事情や他の市営住宅の入居状況などの動向を考慮し、管理運営のあり方を検討します。

表 その他の団地

地域	団地名（）内は管理戸数	方針
庄原	大歳定住住宅（13戸）、西上定住住宅（6戸）、田部定住住宅（8戸）、竹中定住住宅（4戸）、栗久定住住宅（3戸）	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅事情等を考慮しながら、管理運営のあり方を検討する
合計	5団地、34戸	-

第7章 計画の推進方策

1 住まいづくり意識の醸成

良質な持ち家、賃貸住宅の建設、適切なリフォーム等を通じて良質な住宅ストックの形成を促進するためには、市民の住まいづくりに対する自主的な取り組みが不可欠です。

このため、本計画の周知を図るとともに、市広報誌、パンフレット、ホームページの活用等により、安全で質の高い住宅、適切なリフォーム、ユニバーサルデザインなどに関する情報提供に努め、住まいづくり意識の醸成を図ります。

2 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力

(1) 関連施策との連携

本計画に基づいて、UIターンと定住の促進、若者、子育て世帯、高齢者、障害者などの居住の支援、安全で安心な住まいづくりなどを効果的に推進するため、定住、子育て支援、福祉、まちづくり、環境、防災・防犯など関連施策との密接な連携を図ります。

(2) 国、県、公共機関等との連携

国、県の支援を受けて、市営住宅の整備、若者、子育て世帯、高齢者、障害者等が安心して暮らせる良質な賃貸住宅の供給、市街地、集落の生活環境の整備等を進めます。

また、国、県、(独)住宅金融支援機構、広島県住宅供給公社などの公共機関等の支援を受けて、住まいづくりに関する知識・技術を収集し、市民への情報提供、普及を図ります。

(3) 住宅関連事業者との連携

設計事務所、工務店等と連携して、住まいづくりに関する市民への情報提供、相談体制の充実を図るとともに、質の高い住宅、適切なリフォーム、耐震改修、地域産木材を利用した木造住宅などに関する知識、技術の向上等を図ります。

また、宅地建物取引事業者等と連携して、空き家や賃貸住宅に関する情報の提供、入退居等に関する相談体制の充実を図ります。

(4) 市民、地域住民団体、NPO等との連携

市民、地域住民団体、NPO等と連携して、住まいづくりに関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに、子育て世帯、高齢者、障害者、移住者などを地域全体で支援する体制づくりを進めます。

また、地域における防災・防犯活動、良好な街並み景観形成などに向けた地域住民団体、NPO等の取り組みを促進、支援します。

3 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、目標指標の達成状況、施策の効果等について定期的な分析・評価を行います。

また、今後の社会経済情勢や国及び県における住宅政策の変化、本市における住宅施策の効果に対する評価等を踏まえ、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行います。

別紙 住宅性能水準、居住環境水準及び居住面積水準

別紙 1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室等を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。
また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項目	指標
<p>(1) 安全・安心</p> <p>① 地震・大規模な火災に対する安全性</p> <p>② 自然災害に対する安全性</p> <p>③ 日常生活の安全性</p> <p>④ 環境阻害の防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地に関する宅地ハザードマップの作成・公表及び住民への情報提供 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち、未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
<p>(2) 美しさ・豊かさ</p> <p>① 緑</p> <p>② 市街地の空間のゆとり・景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率（緑被率） ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
<p>(3) 持続性</p> <p>① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性</p> <p>② 環境負荷への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率（街なか居住比率） ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
<p>(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>② ユニバーサルデザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準（別紙1）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者：55㎡
- ② 2人以上の世帯： $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者：40㎡
- ② 2人以上の世帯： $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注-1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

-2：世帯人数（注-1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

-3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準（別紙1）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- ① 単身者：25㎡
- ② 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

注-1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

-2：世帯人数（注-1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

-3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

庄原市住宅基本計画（第2期）

発行年月／平成29年3月

発行／庄原市

編集／庄原市環境建設部都市整備課

〒727-8501 広島県庄原市中本町一丁目10番1号

TEL : 0824-73-1151 FAX : 0824-73-1147

e-mail : toshi@city.shobara.lg.jp

