

庄原市住生活基本計画（案）

令和8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	2
第1章	庄原市の動向と住宅事情等	4
1	庄原市の概要	4
2	人口、世帯等の動向	5
3	住宅事情等	11
4	市営住宅ストックの状況	24
5	住宅事情等に係る問題点と配慮事項	29
第2章	現計画の検証	32
第3章	住生活に係る課題	40
第4章	住生活の目標	42
1	住生活の基本理念と目標	42
2	住生活に係る施策の目標	43
第5章	住生活に係る施策の方針	44
1	施策の体系	44
2	施策の方針	45
第6章	計画の推進方策	67
1	市民主体の取組の促進	67
2	住生活に関わるすべての主体との連携及び協力	67
3	計画の進行管理	67
別紙	住宅性能水準、居住環境水準	68

序章 計画の基本的事項

1 計画の目的

本市は、平成28年度に「庄原市住宅基本計画（第2期）」（計画期間：平成29～令和7年度、以下「現計画」といいます。）を策定し、『みんなが“好き”と実感できる住生活の実現』を目標に掲げて、定住の促進、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定、住宅の耐震化、空き家対策、市営住宅対策などの施策を進めてきました。

この間、計画策定から概ね10年を経過し、人口減少と少子高齢化の進行、災害リスクの増大、空き家の増加など住生活を取り巻く課題は一層深刻化しており、定住の促進、居住の安定と安全の確保などに向けた取組が大きな課題となっています。

一方、住生活基本計画（全国計画）においては、今後、人口、総世帯数の減少と高齢単身世帯の増加が継続するなど住宅市場が変容する中で、これまでに蓄積された住宅・住宅地が市場を通じて最大限に活用されることで人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指すこととされています。

また、そのために、国は、市場の環境整備、誘導、補完の役割を担うことが必要であると、地方公共団体においては、官民連携による住宅ストックのマネジメント※、住生活のサポート等を通じて居住者の多様なニーズや課題に対応した、持続可能で誰もが安心して暮らせる住生活の確保を図る役割を担うことが求められています。

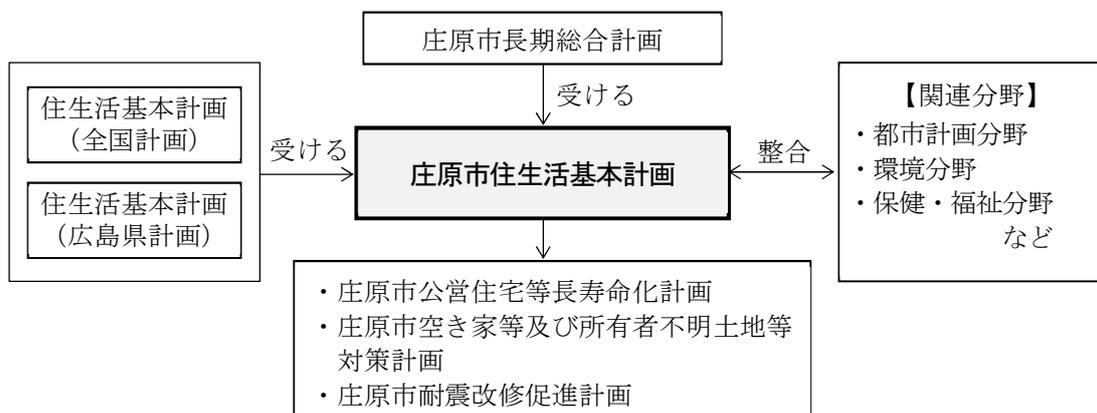
こうした背景を踏まえ、現計画について、上位計画の状況や社会環境の変化、本市の住生活に係る施策の進捗状況などを踏まえて見直しを行い、改定するもので（以下、改定後の計画を「本計画」といいます。）、市民の安心な暮らしを支える豊かな住生活の実現に資することを目的とするものです。

※：住宅ストックのマネジメントとは、既存住宅ストックの機能の診断、リフォームなどの保全・維持対策などを通じて有効活用を図ることなど計画的な管理手法。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく本市の住生活基本計画として、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、上位計画である庄原市長期総合計画を受けるとともに、住生活基本計画（全国計画）、同（広島県計画）、本市の関連分野の計画などとの整合を図りながら策定します。

図 庄原市住生活基本計画の位置づけ



3 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度～令和17年度とし、期間内において計画の着実な推進を図ります。

本計画は、今後の住生活を取り巻く環境や国及び県の施策の変化、施策の評価等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行います。

参考 住生活基本計画とは

【住生活とは】

- 「住生活」は「住宅とまわりの居住環境及び地域コミュニティの中で営まれる生活」として用います。

【住生活基本計画とは】

- 住生活基本計画は、住生活基本法（以下、ここでは「法」といいます。）において、全国計画と都道府県計画が規定されており、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策（注）を総合的かつ計画的に推進するための基本計画として定められます。

注：法に定められている住生活に係る基本的施策（法第11条～第14条）

- ・住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ・地域における居住環境の維持及び向上
- ・住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ・居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

＜全国計画の主な計画事項＞（法第15条第2項より）

- (1) 計画期間
- (2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- (3) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- (4) 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策 など

＜都道府県計画の主な計画事項＞（法第17条第2項より）

- (1) 計画期間
- (2) 都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- (3) 都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- (4) 前号の目標を達成するために必要と認められる都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
- (5) 計画期間における都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量 など

【市区町村の住生活基本計画について】

- 市区町村の住生活基本計画については、全国計画において「より地域に密着した行政主体である市区町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが望ましい。」と記載されており、住生活基本計画の策定が求められている。

第1章 庄原市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接しています。

市域面積は1,246.49km²で、広島県の約15%を占め（全国自治体で14番目の広さ（令和7年10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。

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、北部の県境周辺部では、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。

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。

図 庄原市の位置と概要



2 人口、世帯等の動向

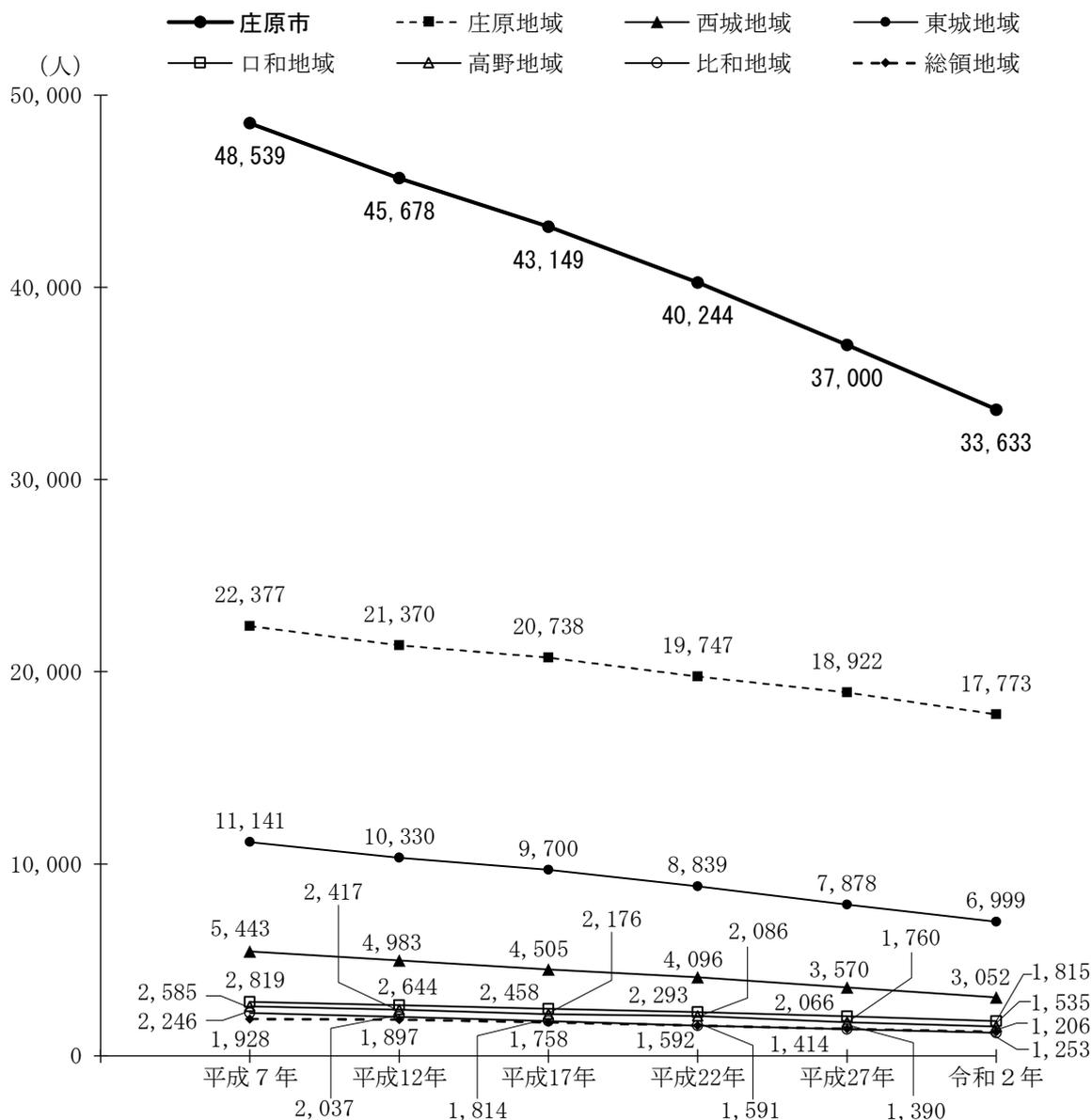
(1) 人口の動向

ア 総人口の推移

総人口は減少が続いており、令和2年は33,633人で、平成22～令和2年の10年間の減少率は16.4%となっています。

10年間の減少率を地域別にみると、庄原地域10.0%、西城地域25.5%、東城地域20.8%、口和地域20.8%、高野地域26.4%、比和地域24.2%、総領地域21.3%となっており、庄原地域を除き、各地域で大きく減少しています。

図 総人口の推移



資料：国勢調査

イ 年齢三区分別人口割合

(7) 全市

令和2年の年齢三区分別人口割合は、0～14歳が10.2%、15～64歳が45.8%、65歳以上が43.3%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」といいます。）は4割を超えて高く、広島県（29.0%）を14.3ポイント、全国（28.0%）を15.3ポイント上回っています。

(4) 地域別

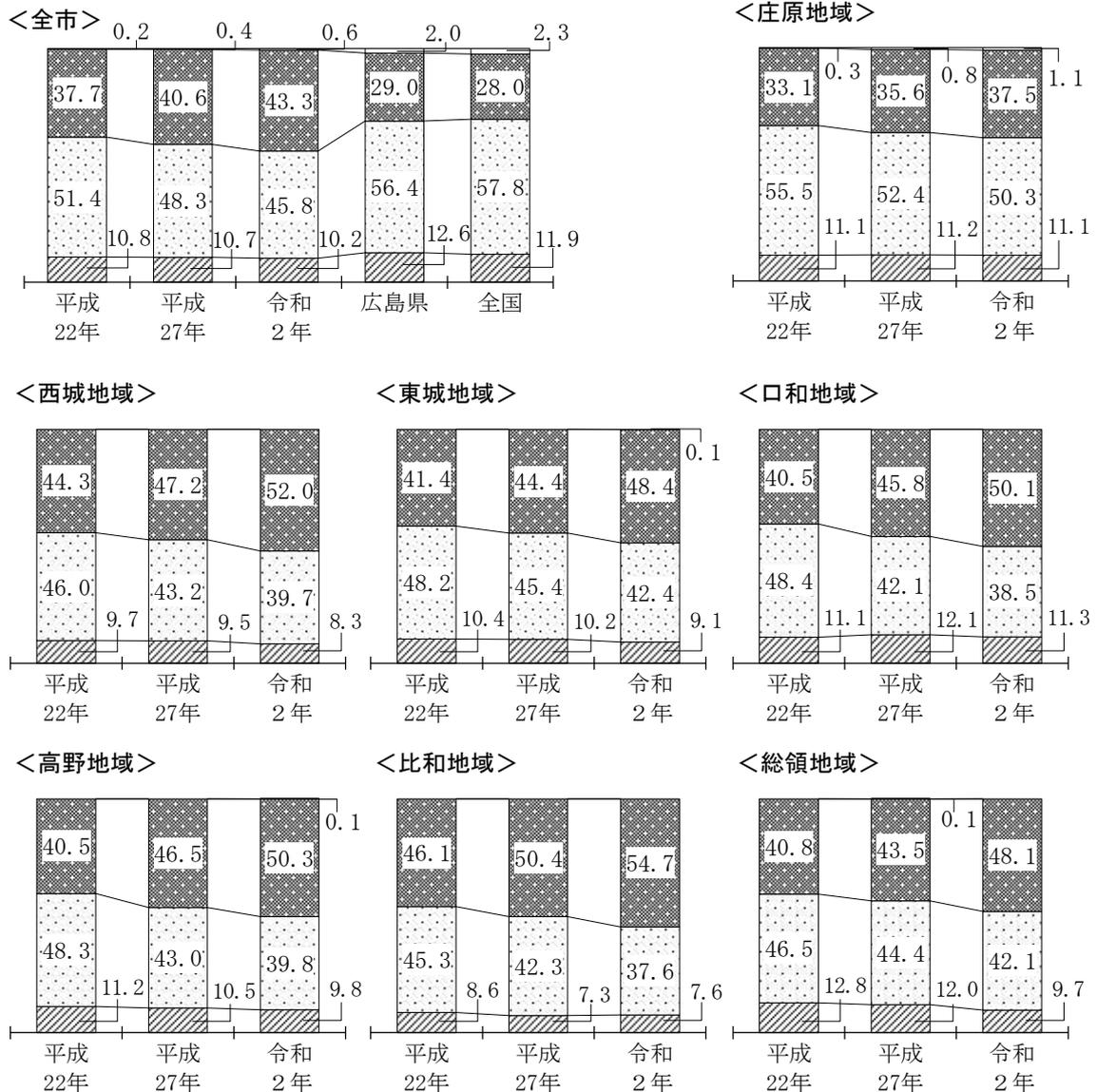
年齢三区分別人口割合の推移を地域別にみると、0～14歳は庄原地域、比和地域で概ね横ばい、その他の地域は低下、15～64歳は全ての地域で低下、65歳以上は上昇しています。

令和2年の高齢化率は、庄原地域37.5%、西城地域52.0%、東城地域48.4%、口和地域50.1%、高野地域50.3%、比和地域54.7%、総領地域48.1%となっており、西城地域、口和地域、高野地域、比和地域では5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

(%)

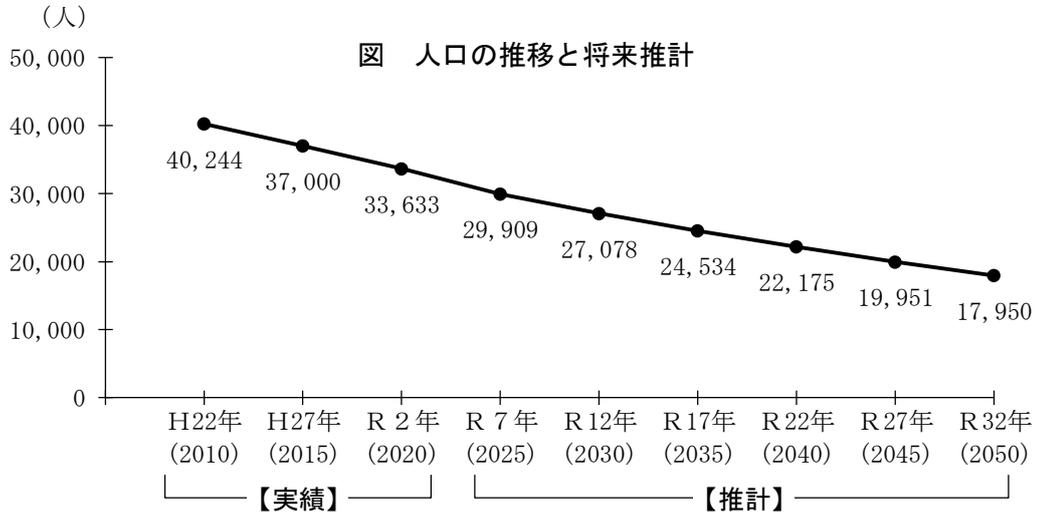


資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年）

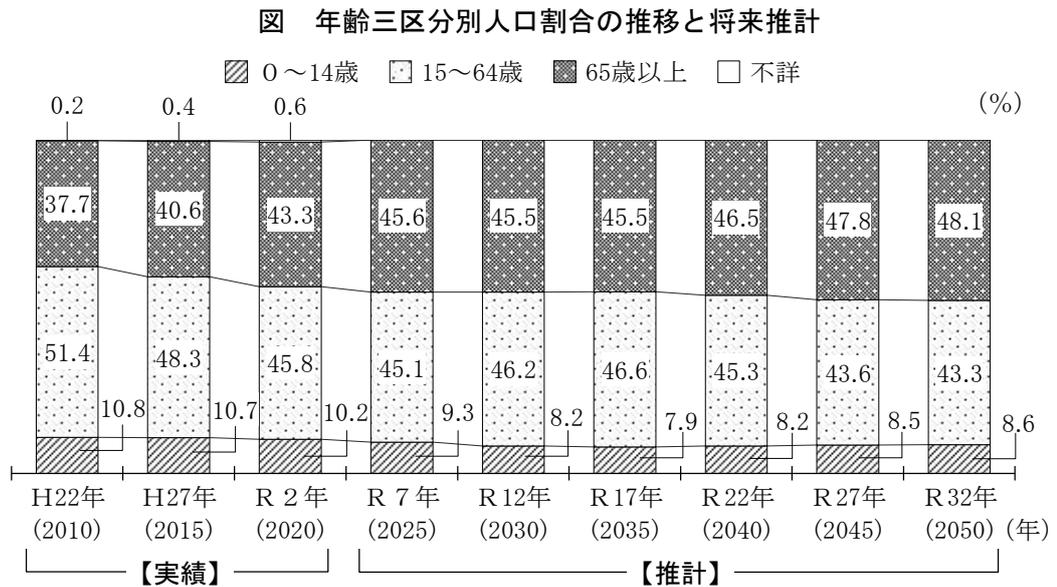
ウ 人口の将来見通し

国立社会保障・人口問題研究所の推計（令和5年推計）（以下「社人研推計」といいます。）によると、本市の人口は今後も減少が続き、令和32年には約18千人へと、大幅に減少するものと見込まれます。

一方、高齢化率は上昇を続け、令和32年には約48%に達するものと見込まれます。



資料：実績は国勢調査、推計は社人研推計。

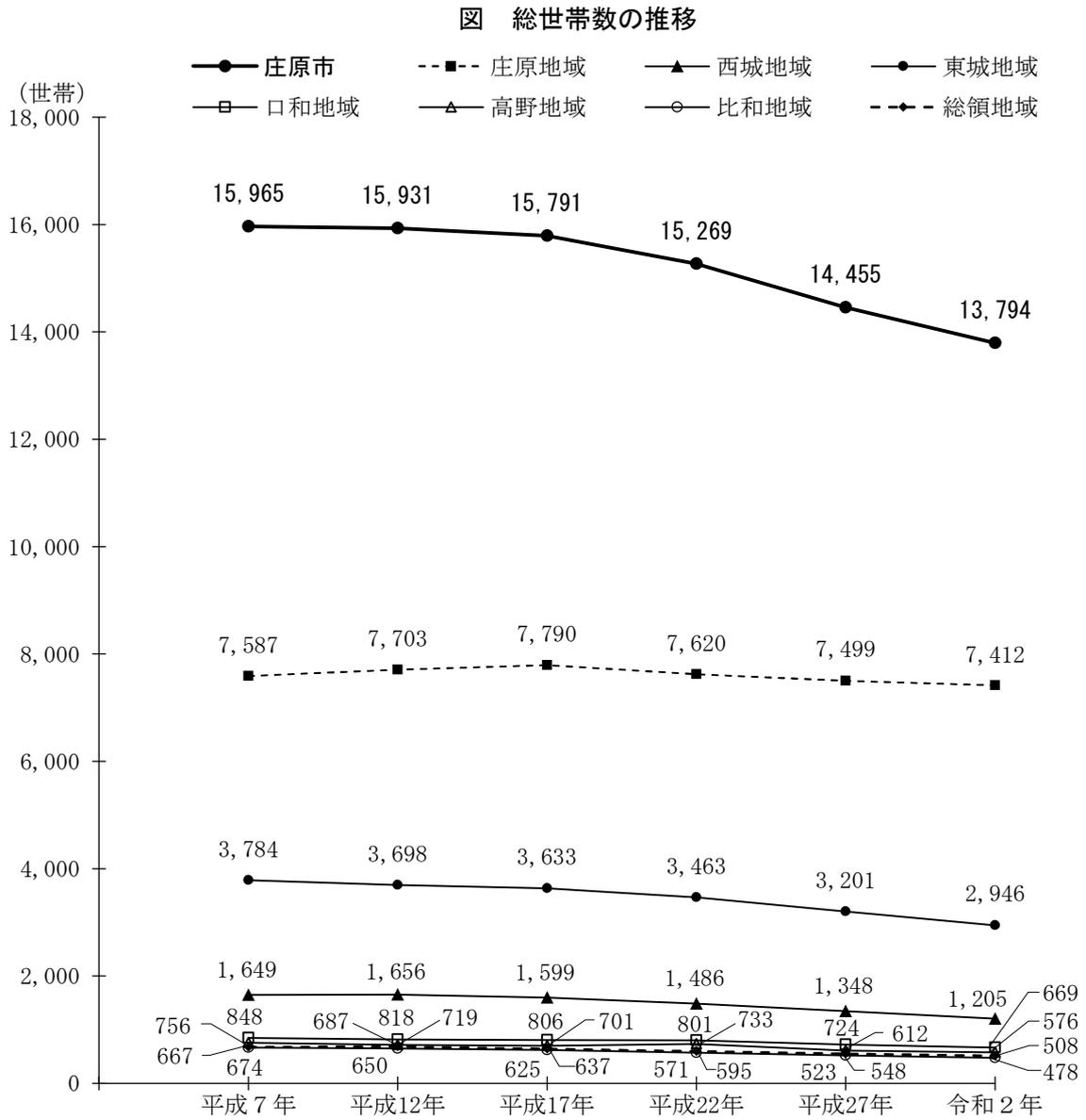


資料：実績は国勢調査、推計は社人研推計。

(2) 世帯の動向

ア 総世帯数の推移

総世帯数も減少が続いており、令和2年は13,794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

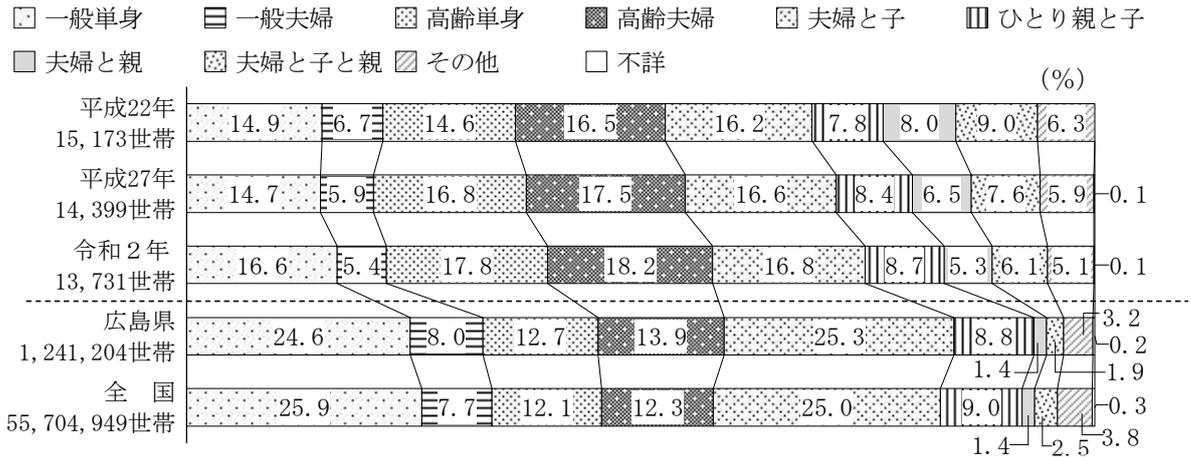
イ 家族類型

令和2年の家族類型別世帯数割合は、高齢夫婦が18.2%で最も高く、次いで高齢単身が17.8%、夫婦と子が16.8%、一般単身が16.6%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世帯の割合は36.0%と高くなっています。

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

また、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、夫婦と子などが低くなっています。

図 家族類型別世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年）

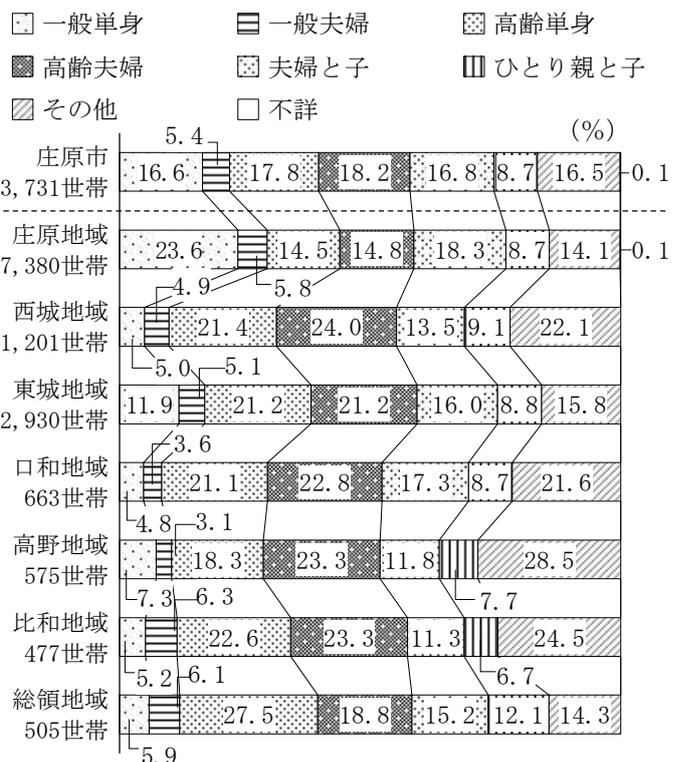
注-1：世帯は一般世帯。

-2：高齢単身は65歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身以外の単身世帯、高齢夫婦はどちらか一方または両方が65歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯。（地域別も同様。）

家族類型別世帯数割合を地域別にみると、庄原地域を除く各地域で、高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢世帯の割合が4割以上となっています。

また、庄原地域で一般単身、高野地域でその他、総領地域で高齢単身の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図 地域別家族類型別世帯数割合



資料：令和2年国勢調査

注：世帯は一般世帯。

ウ 高齢者世帯及び子育て世帯の推移

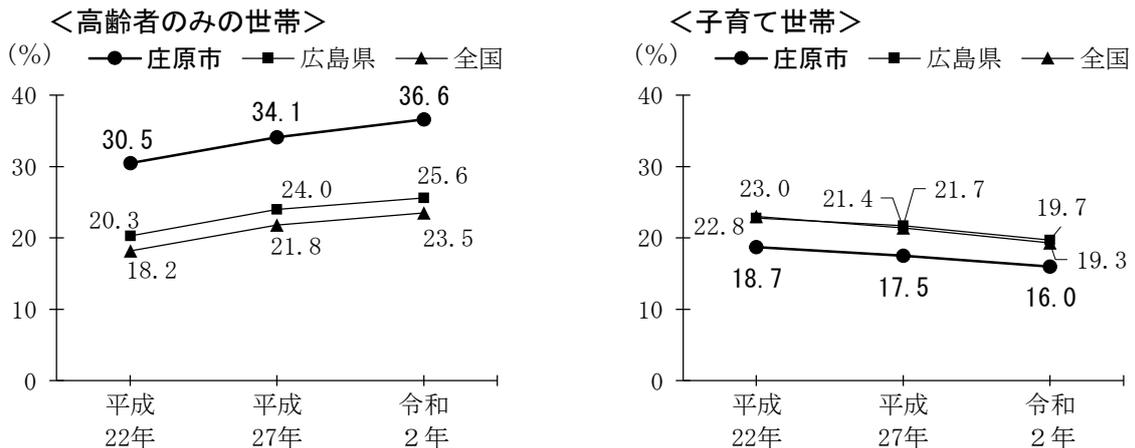
(7) 高齢者のみの世帯

令和2年の高齢者のみの世帯（65歳以上世帯員のみで構成される世帯）の割合は36.6%で上昇傾向にあり、広島県、全国を大きく上回っています。

(イ) 子育て世帯

令和2年の子育て世帯（18歳未満の世帯員がいる世帯）の割合は16.0%で低下傾向にあり、広島県、全国を下回っています。

図 高齢者のみの世帯及び子育て世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査

注-1：世帯は一般世帯。

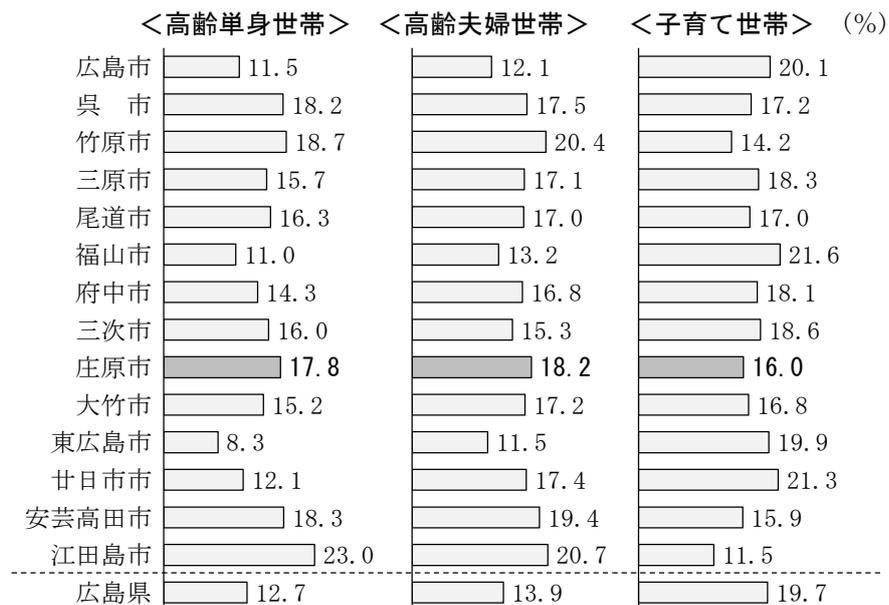
-2：高齢者のみの世帯は65歳以上世帯員のみで構成される世帯、子育て世帯は18歳未満の世帯員がいる世帯。

(7) 高齢单身、高齢夫婦世帯及び子育て世帯数割合の比較

高齢单身、高齢夫婦世帯及び子育て世帯の割合を県内他市と比較すると、高齢单身世帯は17.8%で14市中上位から5番目、高齢夫婦世帯は18.2%で同4番目となっています。

また、子育て世帯は16.0%で、下位から4番目となっています。

図 高齢单身、高齢夫婦世帯及び子育て世帯数割合の比較



資料：令和2年国勢調査

注-1：世帯は一般世帯。

-2：高齢单身世帯は65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯はどちらか一方又は両方が65歳以上の夫婦のみの世帯。

3 住宅事情等

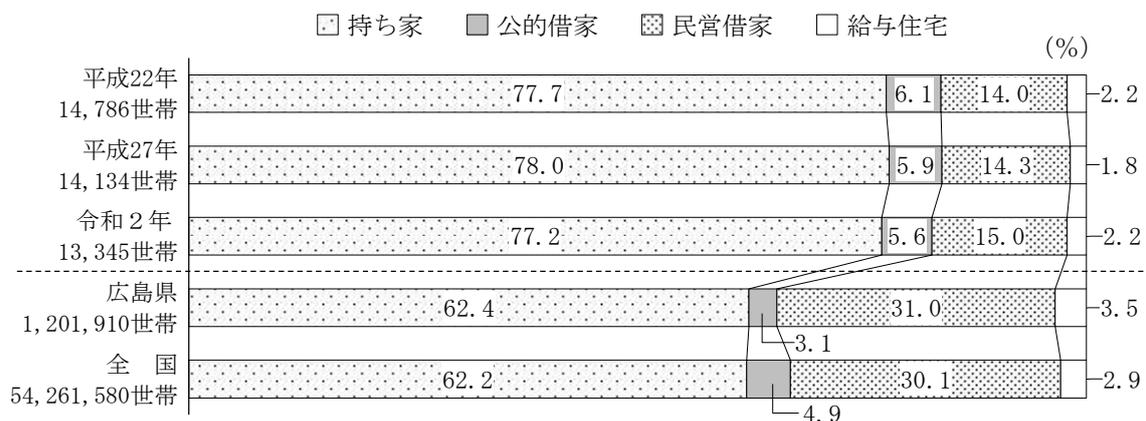
(1) 住宅ストックの状況

ア 住宅の所有関係

令和2年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家77.2%、公的借家 5.6%、民営借家15.0%、給与住宅 2.2%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と比較

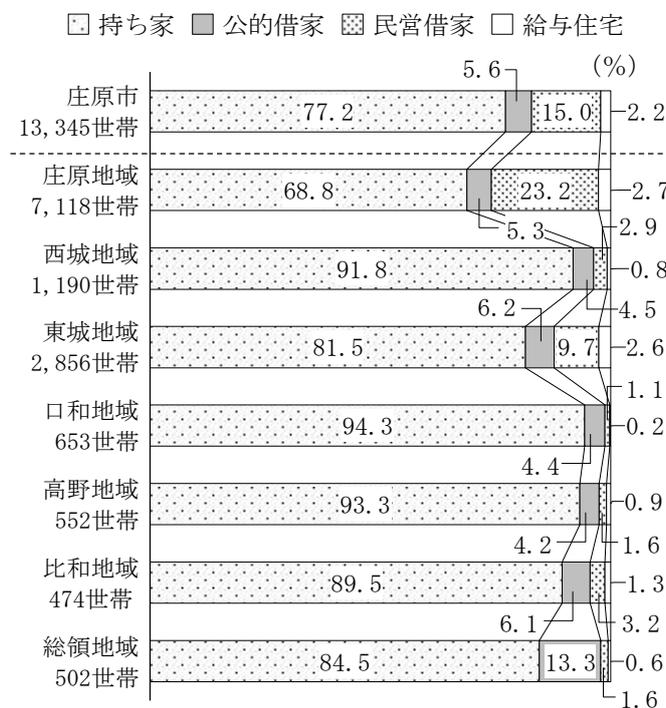


資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年）

住宅の所有関係別主世帯数割合を地域別にみると、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。

図 地域別住宅の所有関係別主世帯数割合



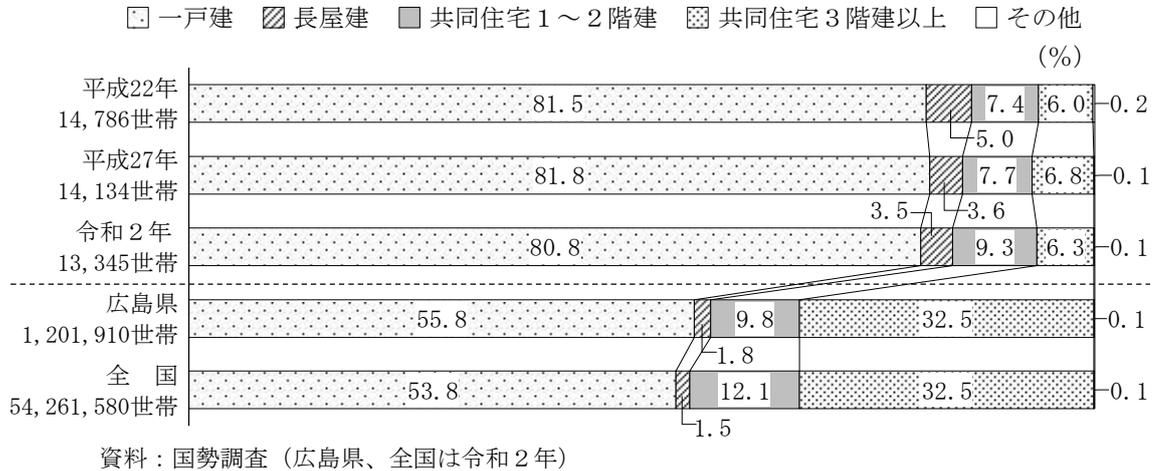
資料：令和2年国勢調査

イ 住宅の建て方

令和2年の住宅の建て方別主世帯数割合は、一戸建80.8%、長屋建 3.5%、共同住宅1～2階建 9.3%、共同住宅3階建以上 6.3%、その他 0.1%となっています。

広島県や全国と比べると、本市は、一戸建の割合が高く、共同住宅3階建以上が低くなっています。

図 住宅の建て方別主世帯数割合の推移と比較



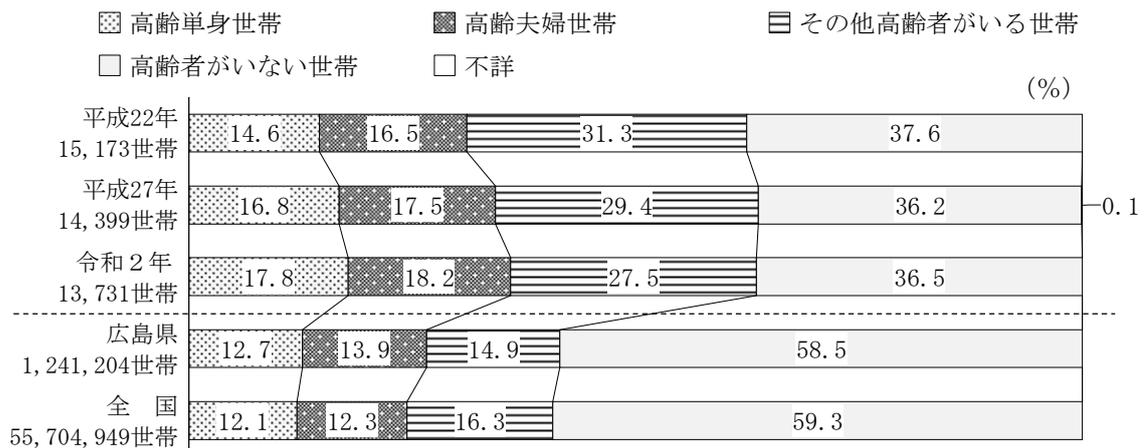
(2) 高齢者の住宅事情

ア 高齢者の居住する世帯

令和2年の高齢者の居住する世帯数割合は、高齢単身世帯が17.8%、高齢夫婦世帯が18.2%、その他高齢者がいる世帯が27.5%、合わせて63.5%で、広島県（41.5%）を22.0ポイント、全国（40.7%）を22.8ポイント上回り、高い状況にあります。

推移をみると、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は上昇、その他高齢者がいる世帯は低下しています。

図 高齢者の居住する世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年）

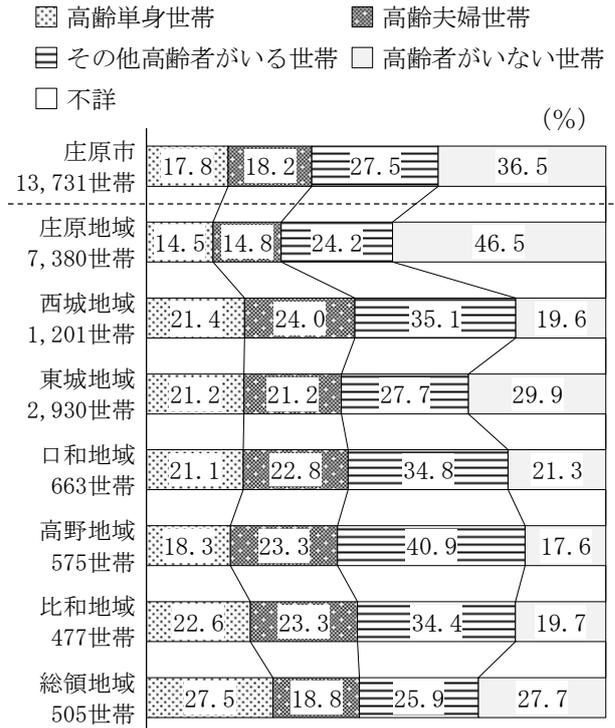
注-1：世帯は一般世帯。

-2：高齢者の居住する世帯は、世帯に65歳以上世帯員が含まれる世帯。（地域別も同様）

-3：高齢単身世帯は65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯は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は、高齢単身及び高齢夫婦世帯を除く65歳以上世帯員のいる世帯。（地域別も同様）

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53.5%、西城地域80.5%、東城地域70.1%、口和地域78.7%、高野地域82.5%、比和地域80.3%、総領地域72.2%で、庄原地域を除き7～8割と高くなっています。

図 地域別高齢者の居住する世帯数割合

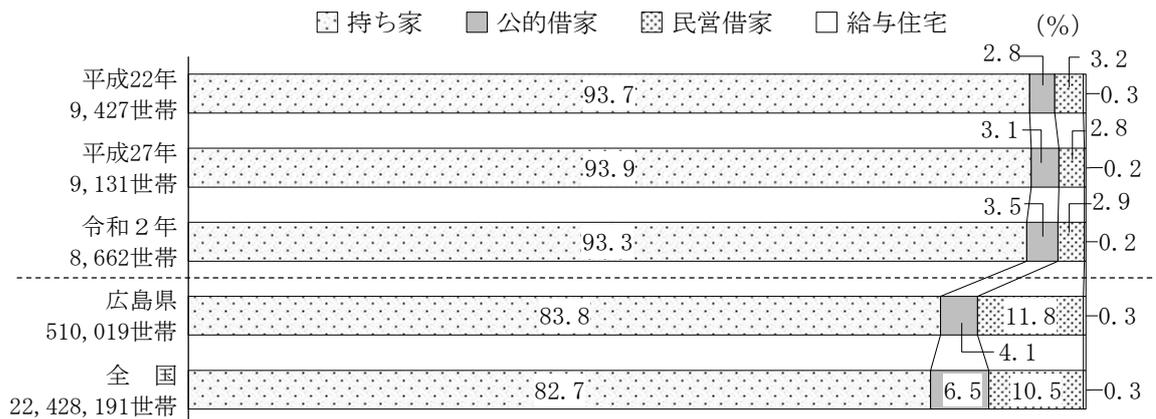


資料：令和2年国勢調査
注：世帯は一般世帯。

イ 高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係

令和2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93.3%、公的借家 3.5%、民営借家 2.9%、給与住宅 0.2%で、持ち家がほとんどを占めています。広島県や全国と比べると、本市は、持ち家の割合が高く、民営借家が低くなっています。

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と比較



資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年）

(3) 住宅・土地統計調査にみる住宅ストック等の状況

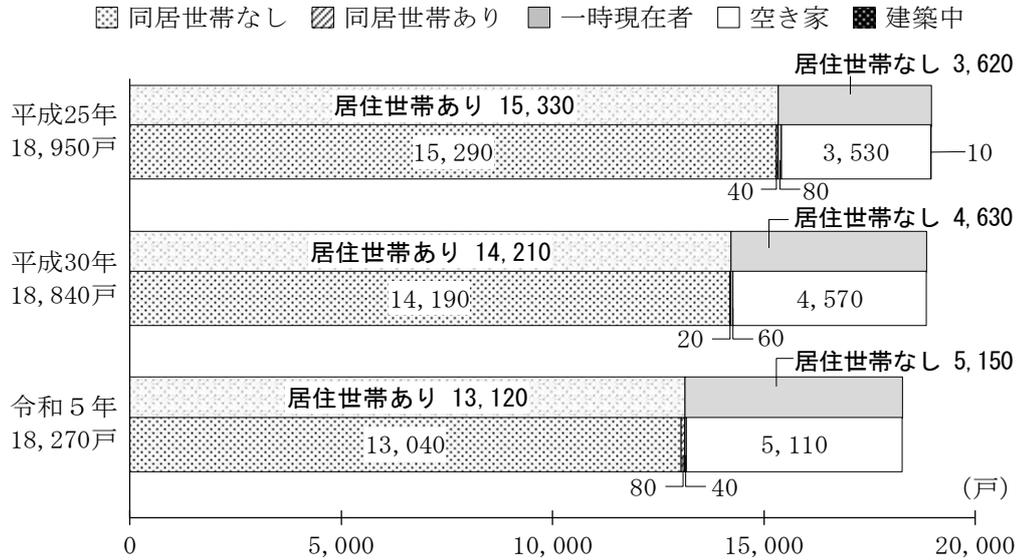
ア 住宅ストック

(7) 住宅数の推移

住宅数は減少傾向にあり、令和5年は18,270戸となっています。

一方で空き家数は増加しており、令和5年は5,110戸で、平成25年（10年前）の1.45倍となっています。

図 住宅数の推移



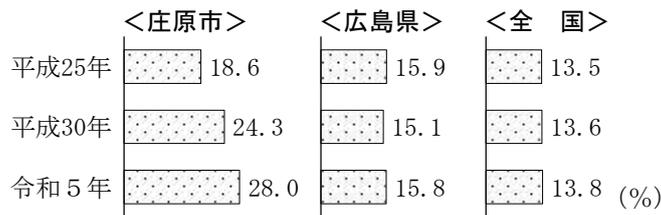
資料：住宅・土地統計調査

(イ) 空き家の状況

① 空き家率

空き家率は上昇を続けており、令和5年は28.0%で、広島県や全国を大きく上回っています。

図 空き家率の推移と比較



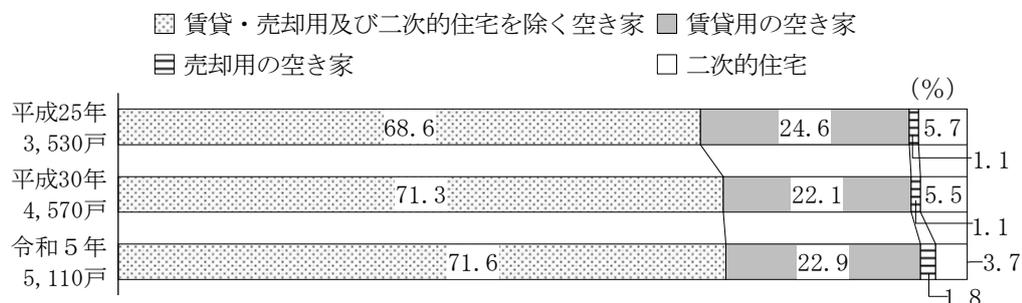
資料：住宅・土地統計調査

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し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、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。令和5年調査の調査区は、令和2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。

② 空き家の種類

令和5年の空き家の種類別割合は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家71.6%、賃貸用の空き家22.9%、売却用の空き家1.8%、二次的住宅3.7%となっており、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（使用目的のない空き家）が約7割を占めています。

図 空き家の種類別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

注：抽出調査のため、図中割合の合計値は必ずしも100%にはならない。（以下同様）

【空き家の種類】（令和5年住宅・土地統計調査 用語解説）

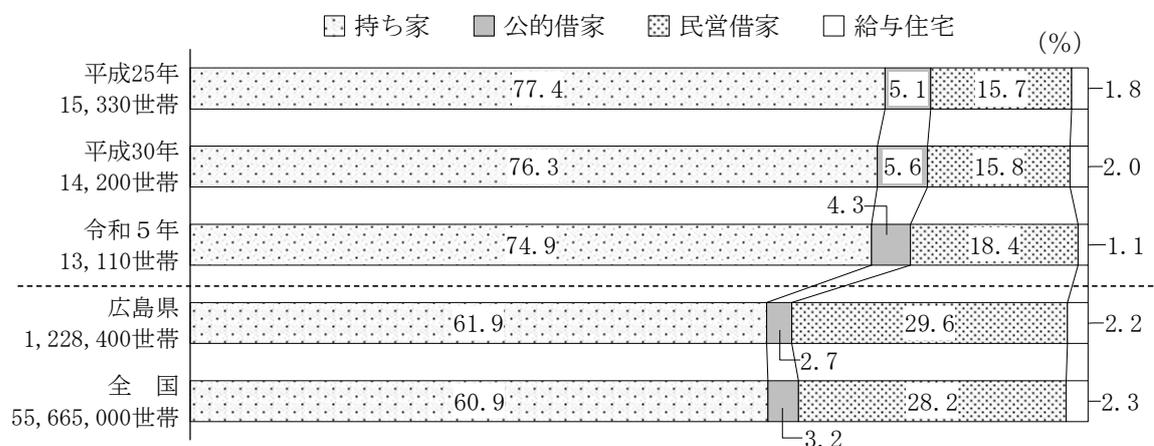
種類	内容	
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

(ウ) 住宅の所有関係

令和5年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家74.9%、公的借家4.3%、民営借家18.4%、給与住宅1.1%となっており、民営借家は上昇、そのほかは低下しています。

広島県や全国と比べると、本市は、持ち家、公的借家の割合が高く、民営借家が低い状況にあります。

図 住宅の所有関係別主世帯数割合の推移と比較

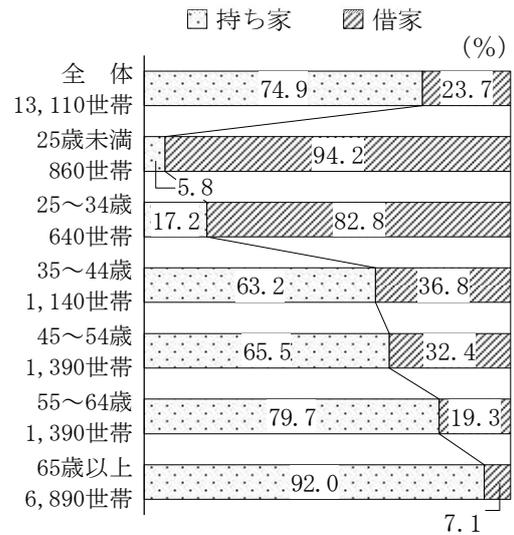


資料：住宅・土地統計調査

住宅の所有関係別主世帯数割合を家計を主に支える者の年齢別にみると、34歳までは借家が8割以上を占めていますが、35歳以降になると持ち家が借家を上回ります。

年齢があがるにつれて持ち家の割合は高まり、65歳以上では9割を超えています。

図 家計を主に支える者の年齢別住宅の所有関係別主世帯数割合



資料：令和5年住宅・土地統計調査

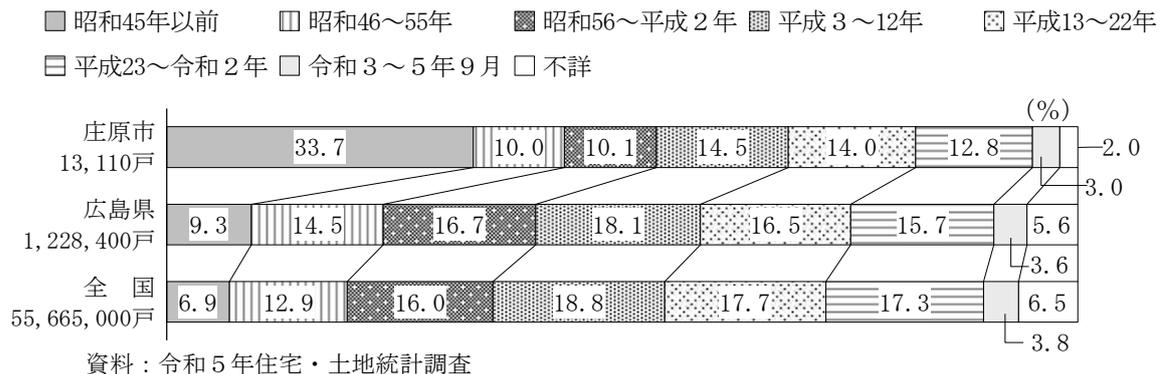
(I) 住宅の建築時期

住宅の建築時期別住宅数割合は、昭和45年以前建築（建築後53年以上経過）が33.7%で最も高く、次いで平成3～12年（同23～32年経過）が14.5%、平成13～22年（同13～22年経過）が14.0%などの順となっています。（建築後経過年数は令和5年を基準）

また、新耐震基準適用（昭和56年）以前に建築された住宅は43.7%、同適用以降は54.4%となっています。

これを広島県、全国と比べると、本市は、新耐震基準適用以前の住宅の割合が高くなっています。

図 住宅の建築時期別住宅数割合の比較



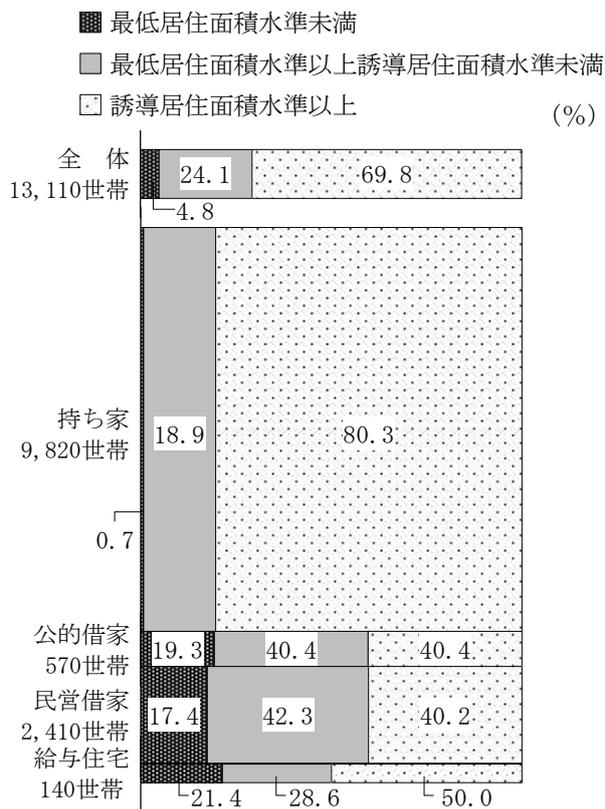
資料：令和5年住宅・土地統計調査

イ 居住面積水準の状況

居住面積水準は、最低居住面積水準未満の世帯割合が4.8%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が24.1%、誘導居住面積水準以上が69.8%となっています。

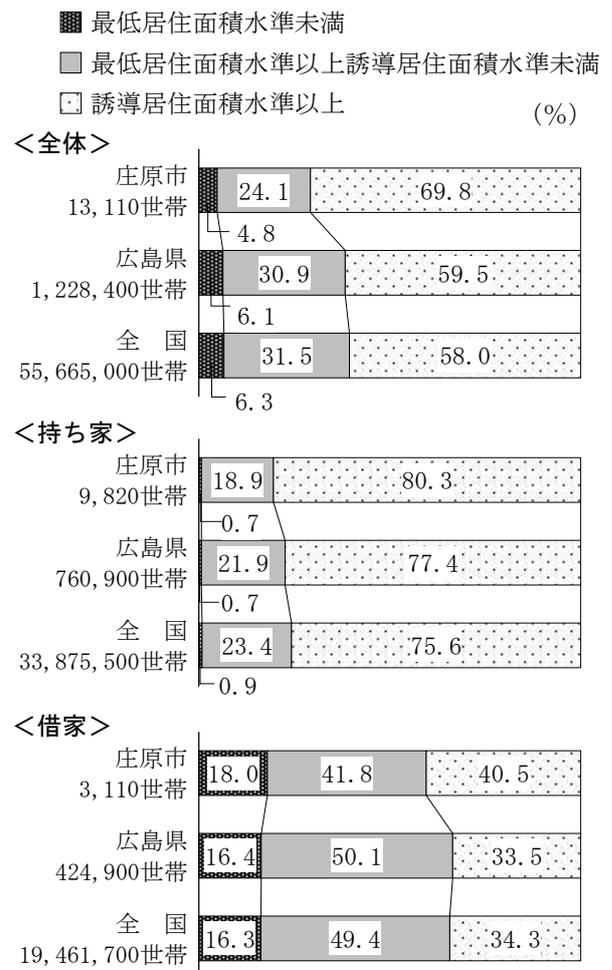
所有関係別にみると、持ち家の居住面積水準は高くなっていますが、借家については、最低居住面積水準未満の割合が、公的借家19.3%、民営借家17.4%、給与住宅21.4%と高くなっており、居住面積水準は低い状況にあります。

図 住宅の所有関係別居住面積水準



資料：令和5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比較



資料：令和5年住宅・土地統計調査

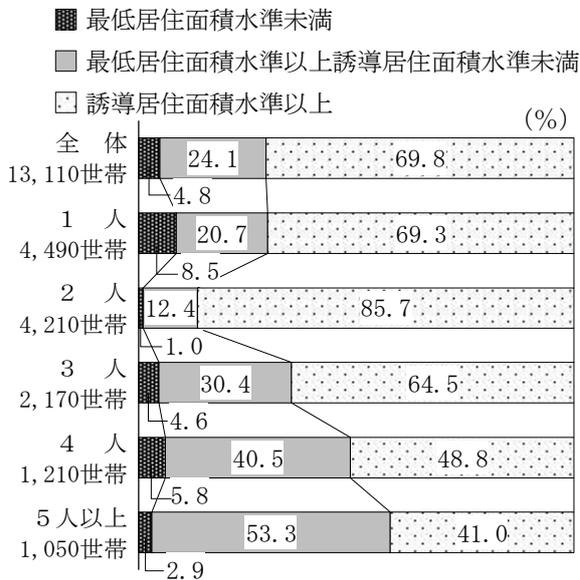
■居住面積水準について

- ・最低居住面積水準とは、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。
- ・誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、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、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる。

居住面積水準の状況を世帯人数別にみると、世帯人数が増加するにつれて、居住面積水準は低くなる傾向にあります。また、1人世帯で、最低居住面積水準未達の割合が高くなっています。

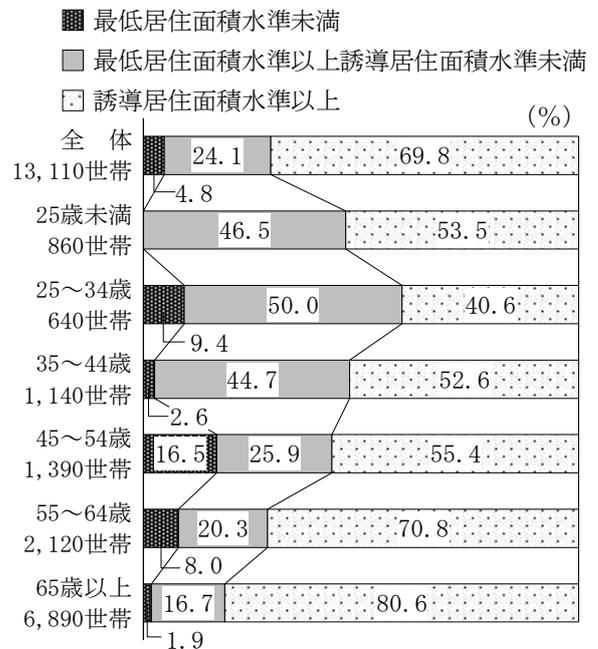
世帯主の年齢別にみると、年齢があがるにつれて、居住面積水準は高くなる傾向にあります。一方で、25～34歳、45～54歳及び55～64歳で最低居住面積水準未達の割合が高くなっています。

図 世帯人数別居住面積水準



資料：令和5年住宅・土地統計調査

図 世帯主の年齢別居住面積水準

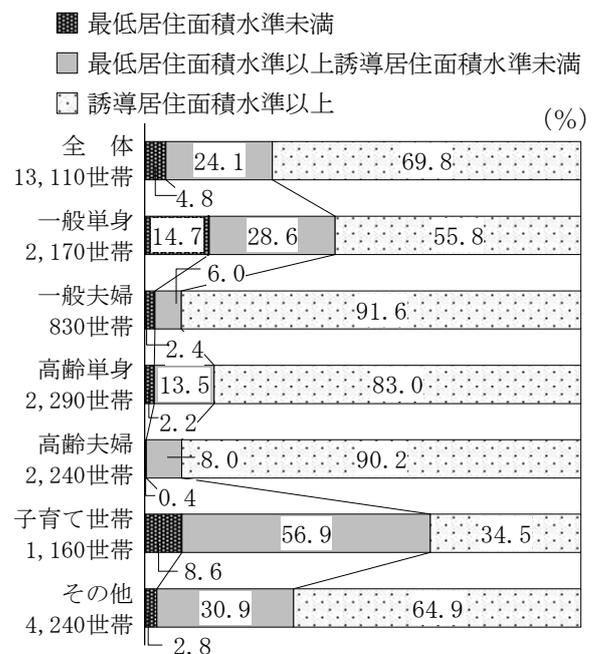


資料：令和5年住宅・土地統計調査

家族類型別にみると、一般単身、子育て世帯で、最低居住面積水準未達の世帯割合が高くなっています。

また、子育て世帯は、誘導居住面積水準の割合も低く、居住面積水準は低い状況にあります。

図 家族類型別世帯数居住面積水準



資料：令和5年住宅・土地統計調査

注-1：高齢単身は65歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身以外の単身世帯、高齢夫婦は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯。

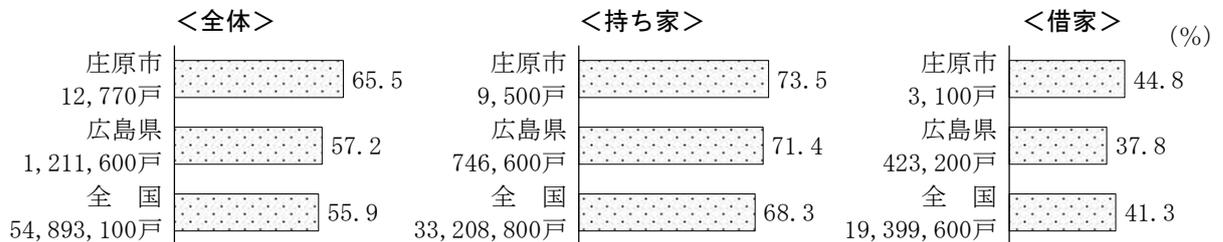
-2：子育て世帯は、18歳未満が含まれる世帯。（集計結果が表章されている夫婦と18歳未満の世帯員のいる世帯、夫婦と18歳未満及び65歳以上の世帯員のいる世帯の合計とした。）

ウ 高齢者の住宅の状況

(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65.5%、所有関係別には、持ち家で73.5%、借家で44.8%となっており、いずれも広島県、全国を上回っています。

図 住宅の所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の割合の比較



資料：令和5年住宅・土地統計調査

注-1：住宅は専用住宅。

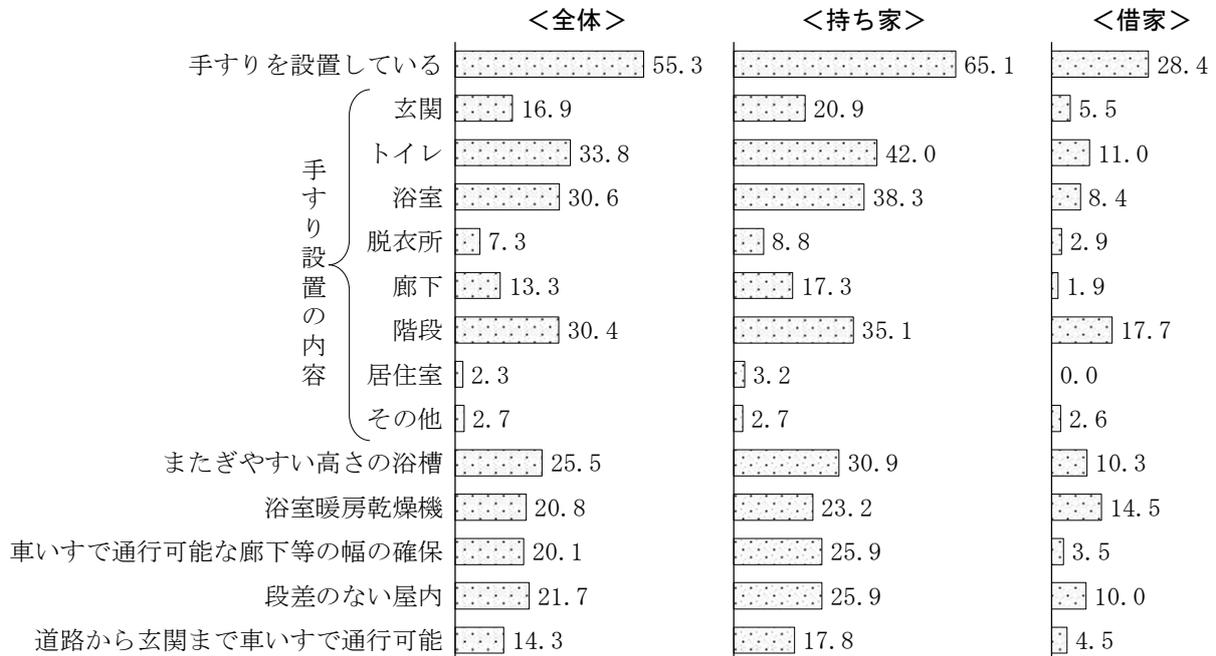
-2：「設備あり」または「設備なし」のうち「設備あり」のみ図示した。

高齢者等のための設備の内容は、全体では、トイレ、浴室、階段への手すりの設置、またぎやすい高さの浴槽などで高くなっています。

所有関係別にみると、持ち家は、トイレ、浴室、階段への手すりの設置、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、段差のない屋内などの割合が高くなっています。

借家についてはいずれの割合も低く、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 住宅の所有関係別高齢者等のための設備の内容



資料：令和5年住宅・土地統計調査

注-1：住宅は専用住宅。

-2：割合は、専用住宅数に対して。

(イ) 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みると、一定のバリアフリー化住宅は54.3%、うち高度のバリアフリー化住宅は11.2%となっており、いずれも広島県や全国を上回っています。

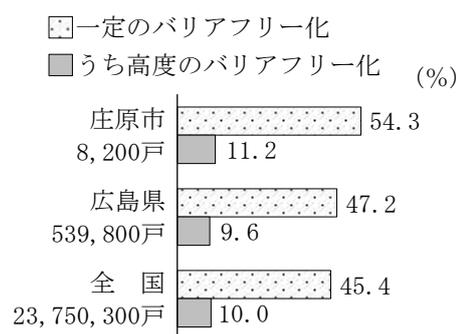
※一定のバリアフリー化とは、高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

- ・ 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

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

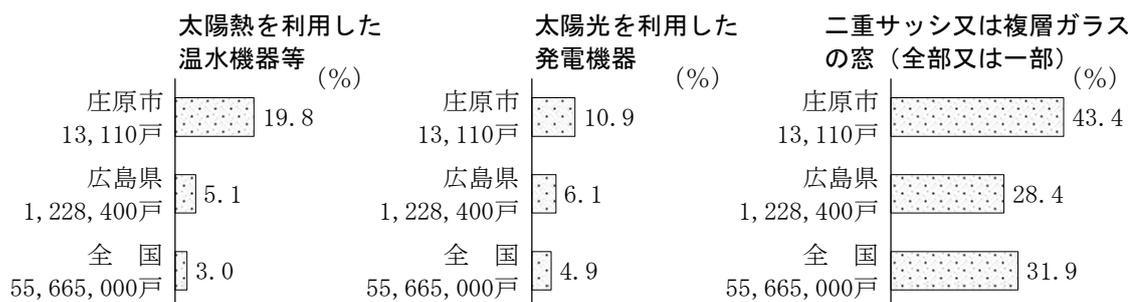


資料：令和5年住宅・土地統計調査

エ 省エネルギー設備等設置住宅

省エネルギー設備等の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等の割合が19.8%、太陽光を利用した発電機器の割合が10.9%、二重サッシ又は複層ガラスの窓（全部又は一部）の割合が43.4%で、いずれも広島県、全国の設定率を上回っています。

図 省エネルギー設備等設置住宅数割合の比較



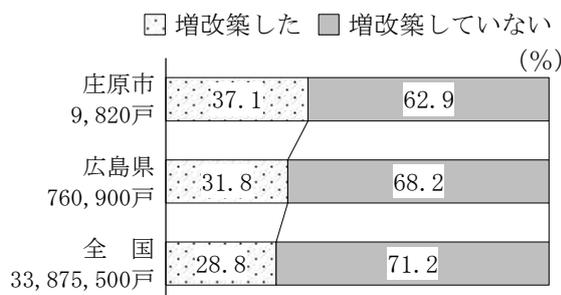
資料：令和5年住宅・土地統計調査

オ 増改築工事の実施状況（持ち家）

令和元年以降、増改築工事を実施した持ち家の割合は37.1%で、広島県や全国に比べて高くなっています。

実施した増改築工事の内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、その他の工事の割合が高くなっています。

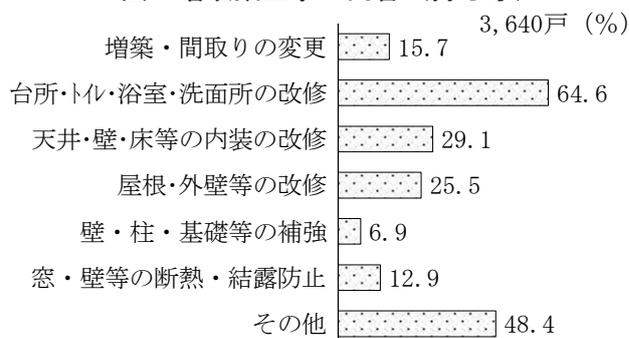
図 増改築工事の実施状況の比較（持ち家）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

注：増改築工事の実施状況は、令和元年以降の工事の有無について。

図 増改築工事の内容（持ち家）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

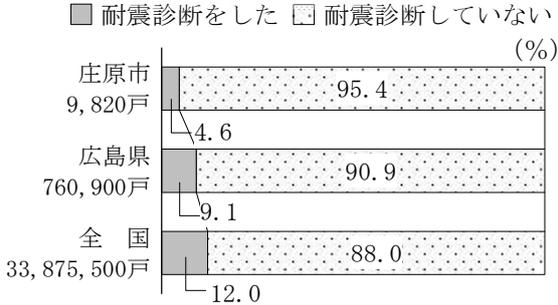
注-1：割合は、増改築工事を実施した住宅数に対して。

注-2：その他は、ベランダの設置や修理、手すりの設置、電気配線などの工事。

カ 耐震化の状況（持ち家）

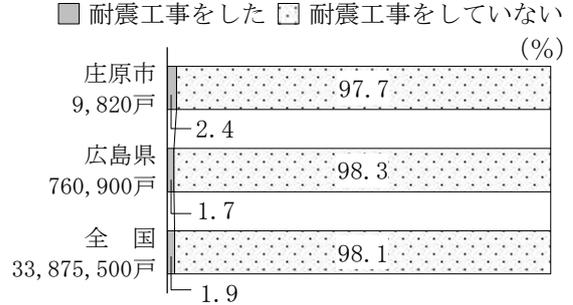
令和元年以降、耐震診断した持ち家の割合は 4.6%で、広島県、全国を下回っています。また、令和元年以降、耐震改修工事を実施した持ち家の割合は 2.4%となっています。

図 耐震診断の実施状況の比較
（持ち家）



資料：令和5年住宅・土地統計調査
注：耐震診断の実施状況は、令和元年以降の実施の有無について。

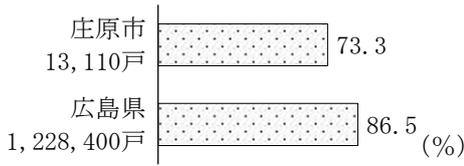
図 耐震改修工事の実施状況の比較
（持ち家）



資料：令和5年住宅・土地統計調査
注：耐震改修工事の実施状況は、令和元年以降の工事の有無について。

住宅の耐震化率は 73.3%で、広島県を下回っています。

図 住宅の耐震化率（令和5年）



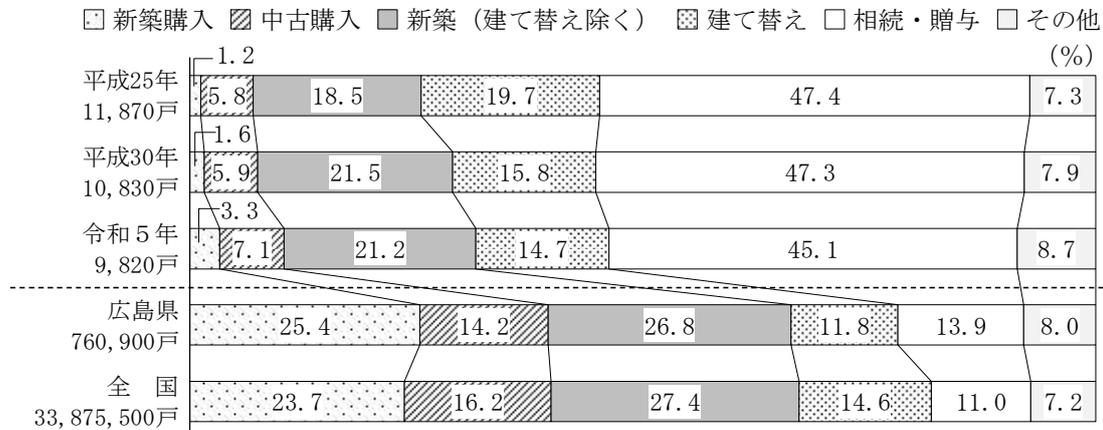
資料：令和5年住宅・土地統計調査より。
（広島県提供）

キ 持ち家の取得方法

令和5年の持ち家の取得方法別割合は、相続・贈与が45.1%で最も高く、次いで、新築（建て替え除く）が21.2%、建て替えが14.7%の順となっています。

推移をみると、新築購入、中古購入、その他が上昇、建て替え、相続・贈与が低下しています。

図 持ち家の取得方法別割合の推移と比較



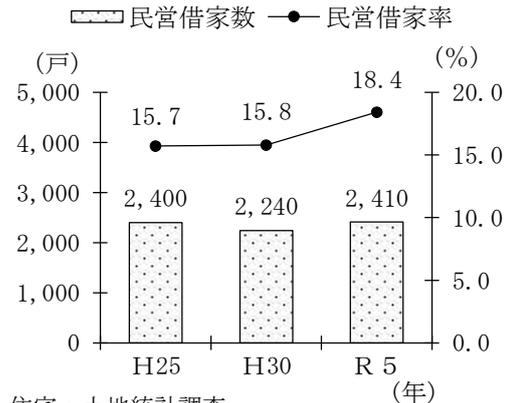
資料：住宅・土地統計調査

ク 民営借家の状況

(7) 民営借家数の推移

民営借家数は概ね横ばいで推移、民営借家率は上昇傾向にあり、令和5年は、民営借家数 2,410戸、民営借家率18.4%となっています。

図 民営借家数の推移



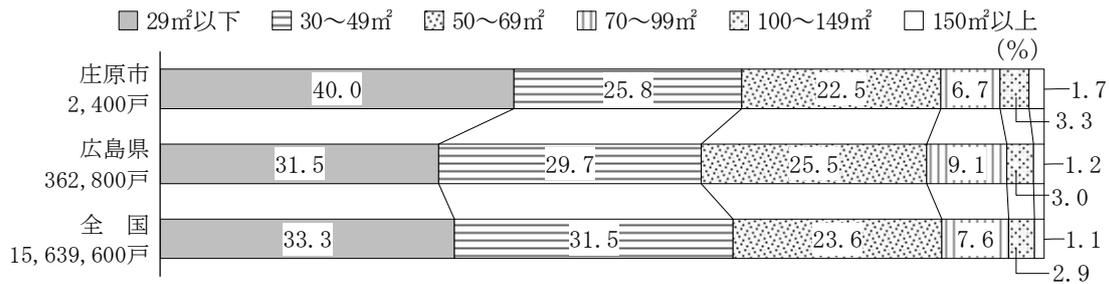
資料：住宅・土地統計調査

注：民営借家率=民営借家数/住宅総数×100 (%)

(イ) 規模（延べ面積）

民営借家の延べ面積別割合は、29㎡以下が40.0%で最も高く、次いで30～49㎡が25.8%、50～69㎡が22.5%の順となっており、広島県や全国に比べ、29㎡以下の狭い住宅の割合が高くなっています。

図 民営借家の延べ面積別割合の比較



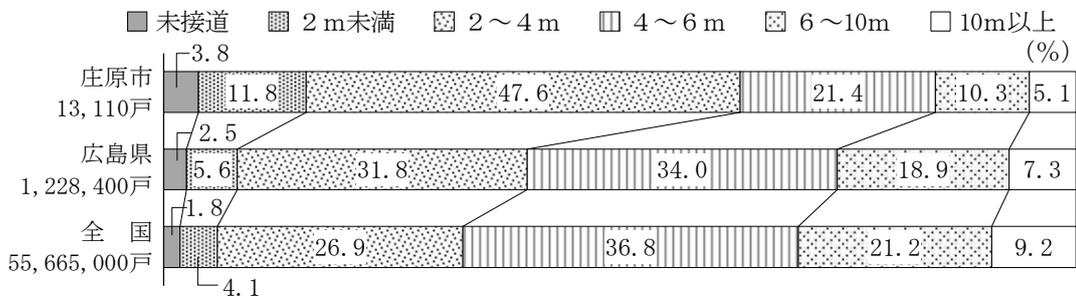
資料：令和5年住宅・土地統計調査

注：住宅は専用住宅。

ケ 敷地の接道状況

敷地の接道状況は、未接道 3.8%、幅員2m未満11.8%、幅員2～4m未満47.6%で、幅員4m以上の道路に接していない敷地は合わせて63.2%となっており、広島県、全国と比べても高くなっています。

図 敷地に接している道路の幅員別住宅数割合の比較



資料：令和5年住宅・土地統計調査

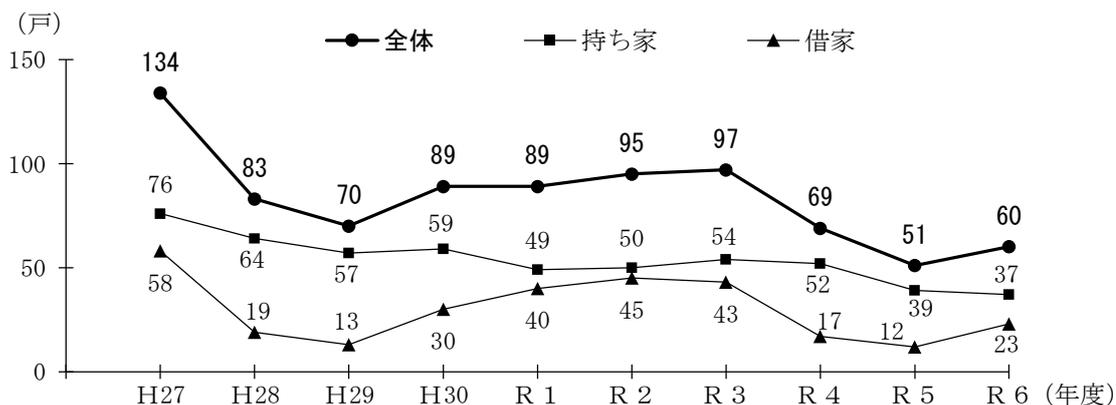
(4) 住宅建設の動向

ア 新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数は、平成30～令和3年度まで90～100戸程度で推移していましたが、令和4年度以降減少し、令和6年度は60戸となっています。

所有関係別にみると、持ち家は減少傾向にあり、令和6年度は37戸となっています。借家は、平成29年度以降増加傾向にありましたが、令和4年度に減少に転じ、令和6年度は23戸となっています。

図 新設住宅着工戸数の推移



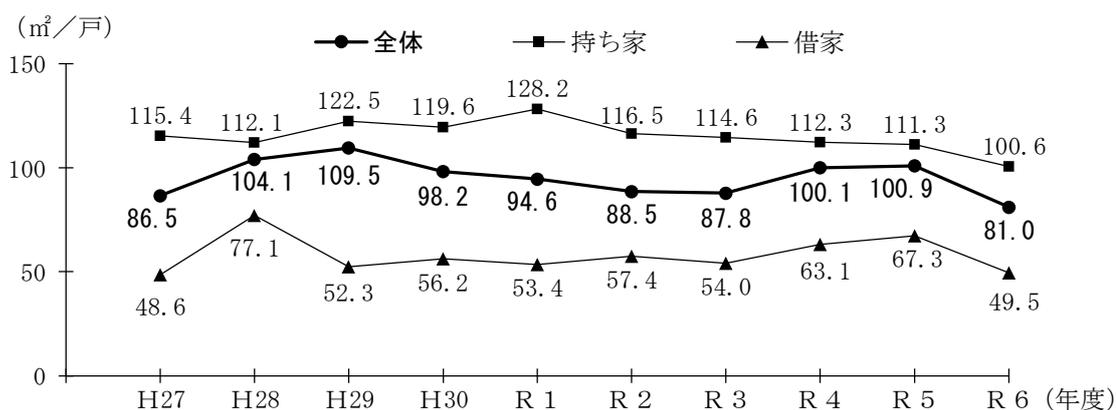
資料：建築統計年報

イ 新設住宅の1戸当たり床面積の推移

新設住宅の1戸当たり床面積は、令和5年度まで90～100㎡程度で推移していましたが、令和6年度は81.0㎡に縮小しています。

所有関係別にみると、持ち家は、令和5年度まで110～120㎡程度で推移していましたが、令和6年度は100.6㎡に縮小しています。借家についても、平成29年度～令和5年度まで55～70㎡程度で推移していましたが、令和6年度は49.5㎡に縮小しています。

図 新設住宅の1戸当たり床面積の推移



資料：建築統計年報

4 市営住宅ストックの状況

(1) 管理戸数

本市においては、58団地 867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、公共賃貸住宅は合わせて61団地 1,027戸となっています。

表 公共賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

	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
全市	58	867	3	160	61	1,027
庄原地域	16	365	3	160	19	525
西城地域	4	60	-	-	4	60
東城地域	15	266	-	-	15	266
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	80	-	-	7	80

注：管理戸数は、令和7年8月31日時点。(以下同様)

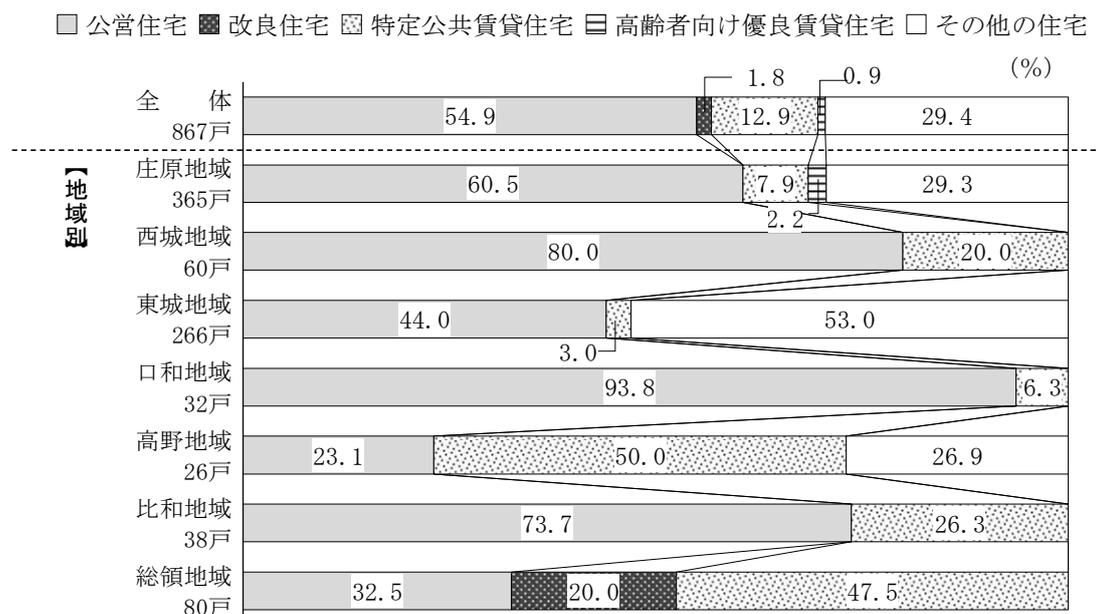
(2) 市営住宅ストックの現状

ア 種別

市営住宅の種別割合は、公営住宅54.9%、改良住宅 1.8%、特定公共賃貸住宅12.9%、高齢者向け優良賃貸住宅 0.9%、その他の住宅29.4%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、比和地域は公営住宅、高野地域、総領地域は特定公共賃貸住宅、東城地域はその他の住宅の割合が、それぞれ最も高くなっています。

図 種別割合



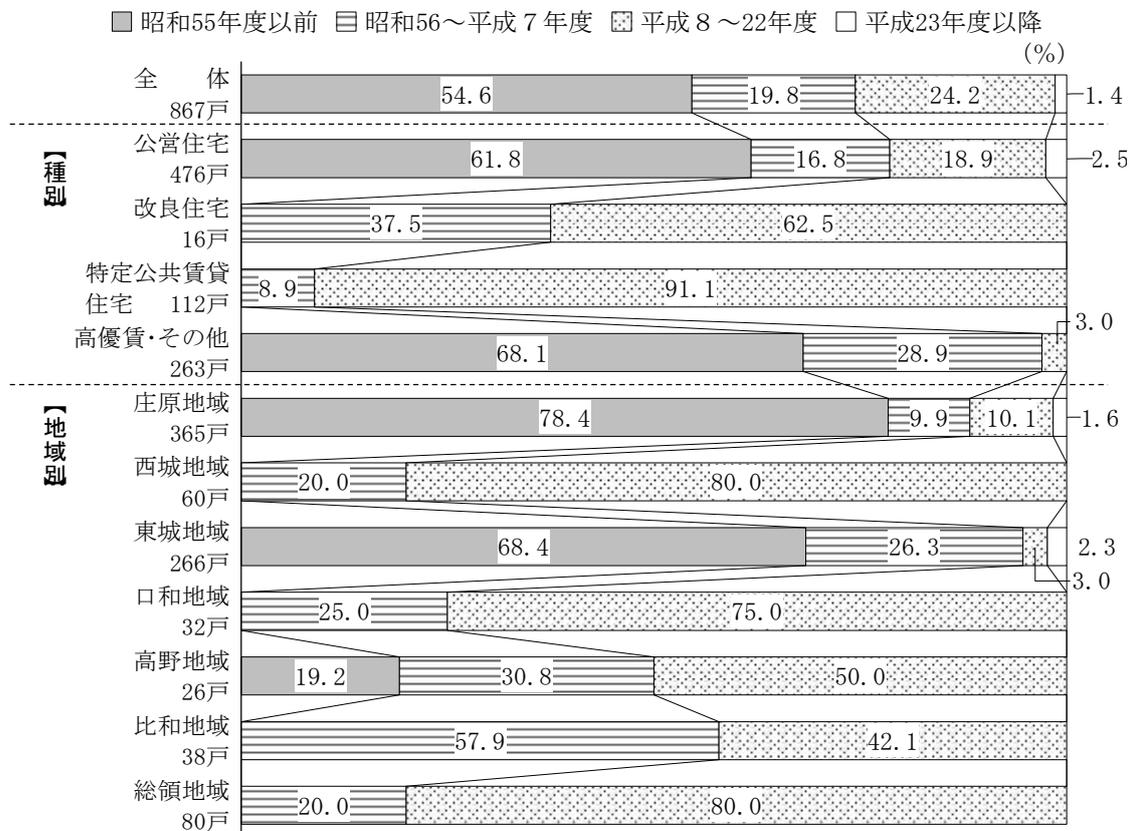
イ 建設年度

市営住宅の建設年度別割合は、昭和55年度以前（建設後45年以上経過）が54.6%で最も高く、次いで平成8～22年度（同15～29年経過）が24.2%、昭和56～平成7年度（同30～44年経過）が19.8%、平成23年度以降（同15年未満）が1.4%となっています。（経過年数は令和7年度を基準）

種別にみると、公営住宅、高優賃・その他は昭和55年度以前、改良住宅、特定公共賃貸住宅は平成8～22年度の割合が、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、東城地域で昭和55年度以前が7～8割程度を占め、古い住宅の割合が高くなっています。

図 建設年度別割合



注：種別「高優賃・その他」は、高齢者向け優良賃貸住宅及びその他の住宅。（以下同様）

ウ 耐用年数経過状況

市営住宅の耐用年数経過状況をみると、令和7年度末に耐用年数を経過する住宅は378戸(43.6%)と多くなっています。

これを構造別にみると、木造は479戸中265戸(55.3%)、準耐火平家は全戸、同二階は118戸中84戸(71.2%)が、既に耐用年数を経過しています。

また、計画期間末である令和17年度末には、耐用年数を経過する住宅は602戸(69.4%)と見込まれます。

これを地域別にみると、西城地域、比和地域、総領地域は全戸、高野地域でも9割以上と見込まれます。

表 構造別市営住宅の耐用年数経過状況

	耐用年数	管理戸数(戸)	令和7年度末(戸)			令和17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	479	265	202	12	455	12	12
準耐火平家	30	29	29	-	-	29	-	-
準耐火二階	45	118	84	34	-	118	-	-
耐火構造	70	241	-	173	68	-	241	-
全市	-	867	378	409	80	602	253	12
			43.6	47.2	9.2	69.4	29.2	1.4

注：全市欄下段数値は割合(%)

表 地域別市営住宅の耐用年数経過状況

	管理戸数(戸)	令和7年度末(戸)			令和17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	365	205	154	6	266	93	6
		56.2	42.2	1.6	72.9	25.5	1.6
西城地域	60	12	48	-	60	-	-
		20.0	80.0	-	100.0	-	-
東城地域	266	102	90	74	112	148	6
		38.3	33.8	27.8	42.1	55.6	2.3
口和地域	32	8	24	-	22	10	-
		25.0	75.0	-	68.8	31.3	-
高野地域	26	13	13	-	24	2	-
		50.0	50.0	-	92.3	7.7	-
比和地域	38	22	16	-	38	-	-
		57.9	42.1	-	100.0	-	-
総領地域	80	16	64	-	80	-	-
		20.0	80.0	-	100.0	-	-
全市	867	378	409	80	602	253	12
		43.6	47.2	9.2	69.4	29.2	1.4

注：各地域及び全市欄下段数値は割合(%)

エ 構造

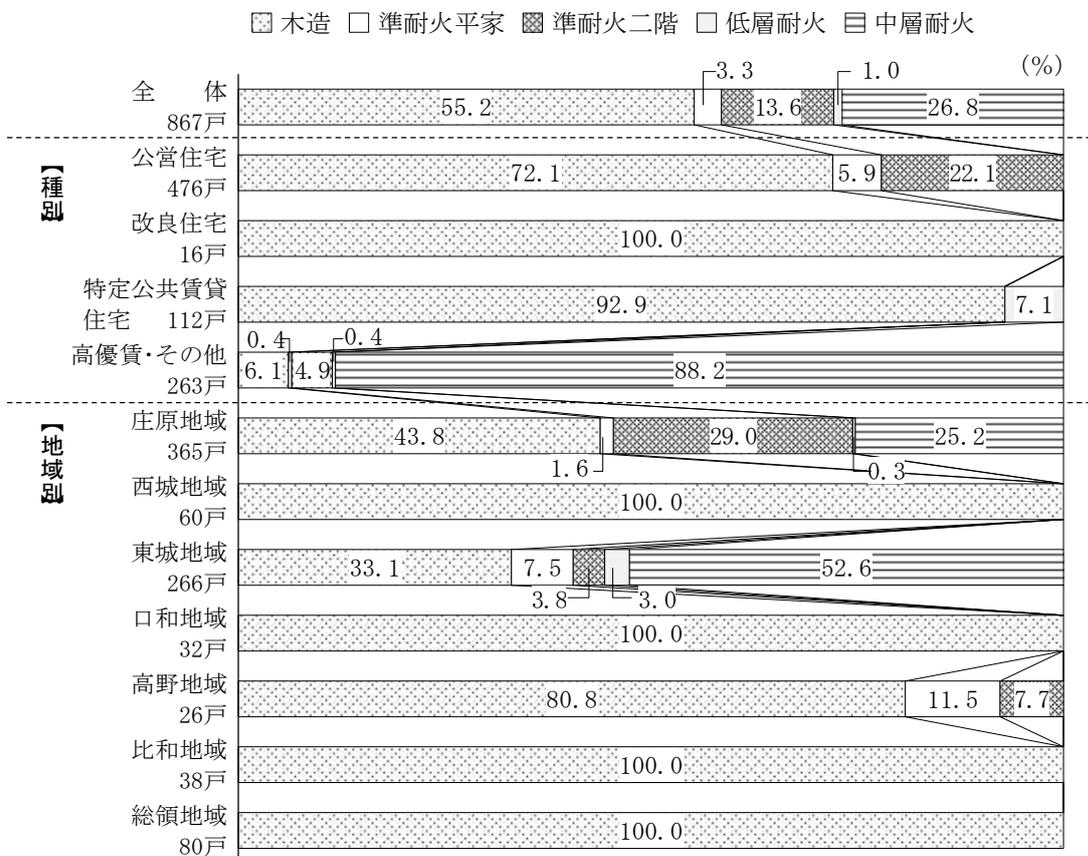
市営住宅の構造別割合は、木造が55.2%で最も高く、次いで中層耐火が26.8%、準耐火二階が13.6%、準耐火平家が3.3%、低層耐火が1.0%となっています。

種別にみると、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅は木造、高優賃・その他は中層耐火の割合が、それぞれ最も高くなっています。

地域別にみると、西城地域、口和地域、比和地域、総領地域は全住戸が木造、高野地域も木造が約8割を占めています。

庄原地域は木造が約4割、準耐火二階が約3割、東城地域は中層耐火が約5割を占めています。

図 構造別割合



オ 住戸専用面積

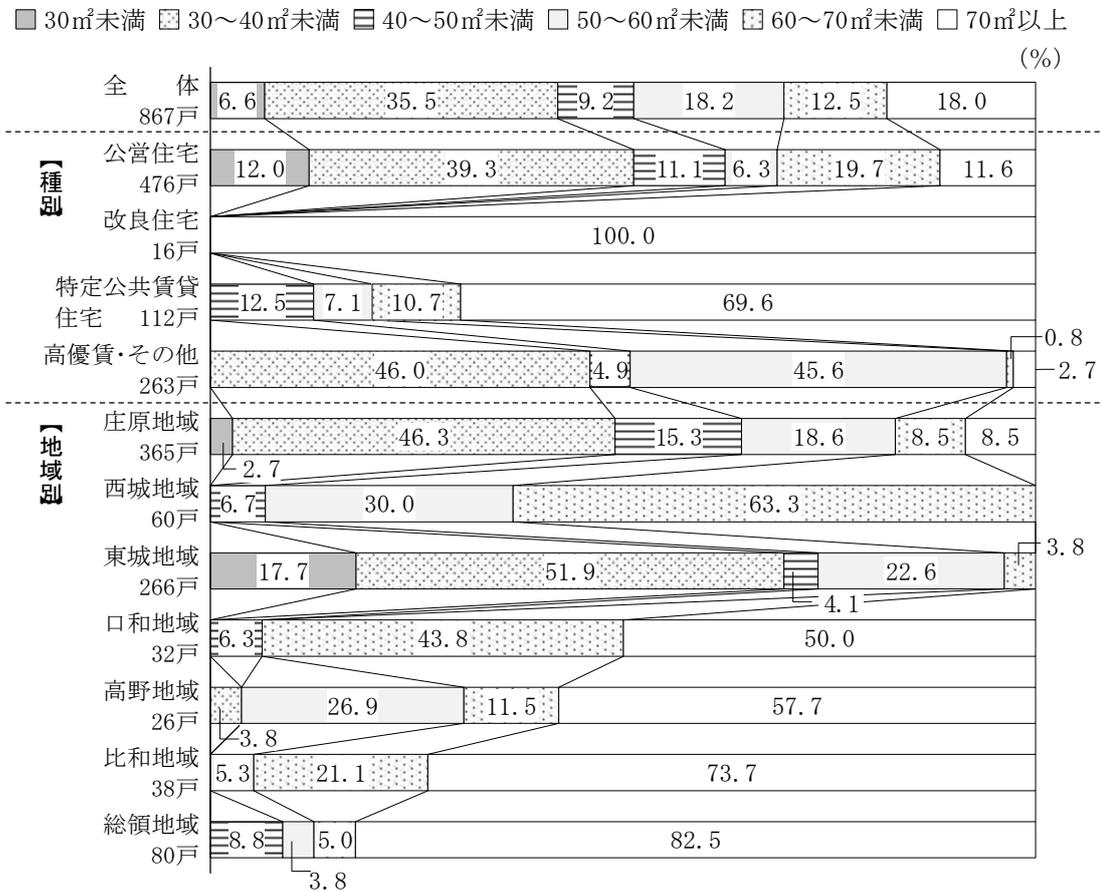
市営住宅の住戸専用面積別割合は、30～40㎡未満が35.5%で最も高く、次いで50～60㎡未満が18.2%、70㎡以上が18.0%の順となっています。また、40㎡未満の狭小な住戸の割合は42.1%と、4割以上を占めています。（40㎡は3人世帯（全て10歳以上）の最低居住面積水準。）

種別にみると、公営住宅、高優賃・その他は40㎡未満の狭小な住戸の割合が高く、改良住宅、特定公共賃貸住宅は70㎡以上の広い住戸の割合が高くなっています。

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、特に東城地域では約7割を占めています。

比和地域、総領地域では、70㎡以上の割合が7～8割を占め、高くなっています。

図 住戸専用面積別割合



5 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 (1/3)

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	○総人口は、全市、各地域で減少している。 ○年齢三区分別人口割合は、0～14歳、15～64歳は低下、65歳以上（高齢化率）は上昇している。 ・高齢化率は全市で43.3%、地域別には庄原地域37.5%、西城地域52.0%、東城地域48.4%、口和地域50.1%、高野地域50.3%、比和地域54.7%、総領地域48.1%となっている。 ○社人研推計によると、人口は今後も減少が続き、高齢化率は、令和32年に約48%まで高まるものと見込まれる。	○今後、さらなる人口減少、高齢化の進行が見込まれており、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。
	○世帯数も、全市、各地域で減少している。 ○高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢世帯の割合が36.0%と高い。 ・高齢世帯は、庄原地域を除く各地域で4割以上となっている。 ○一般単身、高齢単身、高齢夫婦、ひとり親と子などの割合が上昇、一般夫婦などが低下している。 ○高齢者のみの世帯割合は上昇、子育て世帯は低下を続けている。	○今後も高齢世帯の増加が見込まれており、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。 ○高齢世帯、ひとり親と子の世帯等に対する住宅セーフティネット機能の確保に向け配慮する必要がある。 ○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	○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。
	○高齢者の居住する世帯割合は63.5%で、広島県や全国を大きく上回っている。 ・高齢者の居住する世帯割合は、庄原地域を除く各地域で7～8割程度と高い。 ○高齢者が居住する世帯の住宅の所有関係は持ち家が約9割、借家が約1割となっている。	○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。 ○借家に居住する高齢者世帯の居住の安定に配慮する必要がある。

表 住宅事情等に係る問題点と配慮事項 (2/3)

項目	現状の整理	問題点と配慮事項	
住宅事情等 (続き)	住宅数と空き家の状況	<p>○住宅数は減少、空き家数は増加している。</p> <p>○空き家率が28.0%と高く、広島県や全国を大きく上回っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（使用目的のない空き家）が7割を占める。 	<p>○空き家数は増加しており、空き家発生を抑制するための取組を進める必要がある。</p> <p>○空き家の管理、有効活用方策、老朽化対策などに取り組む必要がある。</p>
	住宅の所有関係、建築時期	<p>○家計を主に支える者の年齢別住宅の所有関係は、年齢が高くなるにつれて持ち家率が高まる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・34歳未満の若い世代は借家率が8割以上と高い。 <p>○新耐震基準適用（昭和56年）以前の住宅の割合が43.7%と高い。</p>	<p>○各世代のニーズに応じた住まいづくりを進める必要がある。</p> <p>○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。</p>
	居住面積水準	<p>○居住面積水準は、持ち家で高く、借家で低い。</p> <p>○家族類型別には、一般単身、子育て世帯で居住面積水準が低い。</p>	<p>○借家の居住面積水準の向上を図る必要がある。</p> <p>○子育て世帯等のニーズに応じた住宅の供給等により、居住面積水準の向上を図る必要がある。</p>
	高齢者等のための設備の設置状況	<p>○高齢者等のための設備の設置割合は、持ち家73.5%、借家44.8%で、借家で低い。</p>	<p>○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。</p>
	省エネルギー設備等設置状況	<p>○省エネルギー設備等設置住宅数割合（太陽熱利用19.8%、太陽光利用10.9%、二重サッシ等43.4%）は、広島県や全国に比べて高い。</p>	<p>○省エネルギーに配慮した住宅の整備をさらに進める必要がある。</p>
	持ち家の増改築、耐震改修等	<p>○持ち家における令和元年以降の増改築工事の実施率（37.1%）は、広島県や全国に比べて高い。</p> <p>○持ち家における令和元年以降の耐震診断実施率（4.6%）、耐震改修工事実施率（2.4%）は、ともに低い。</p>	<p>○適切なリフォームを進め、安全・安心な住宅ストックを形成する必要がある。</p> <p>○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。</p>
	持ち家の取得方法	<p>○持ち家の取得方法は、相続・贈与の割合が45.1%と半数近くを占め、新築購入、中古購入などの割合は低い。</p>	<p>○質の高い住宅ストックの形成により、住宅の流通促進、活用を図る必要がある。</p>
	民営借家の状況	<p>○民営借家率は上昇傾向にあるが、規模が小さく、家賃も比較的高い。</p>	<p>○多様な世帯のニーズに応じた適切な規模、家賃の民営借家の供給に配慮する必要がある。</p>
	敷地の接道状況	<p>○幅員4m以上の道路に接道していない敷地が63.2%と高い。</p>	<p>○接道状況の改善を図る必要がある。</p>

表 住宅事情等に係る問題点と配慮事項 (3/3)

項目	現状の整理	問題点と配慮事項
住宅建設の動向	<ul style="list-style-type: none"> ○新設住宅着工戸数は、持ち家は減少傾向、借家は近年減少している。 ○新設住宅の1戸当たり床面積は、持ち家、借家とも縮小傾向にある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
市営住宅ストック	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅を58団地 867戸管理している。 ○建設年度は、昭和55年度以前（建設後45年以上経過）の割合が54.6%と高い。 ○耐用年数を既に経過している市営住宅は、全市で43.6%となっている。 ○計画期間末に耐用年数を経過する市営住宅は全市で69.4%、地域別には、西城地域、比和地域、総領地域で全戸、高野地域も9割以上となる。 ○木造が55.2%と半数以上を占めている。 ○40㎡未満の狭小な住宅の割合は42.1%で、庄原地域、東城地域で割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽、狭小な市営住宅が多く、これらの建替、改善等による質の向上を図る必要がある。

第2章 現計画の検証

ここでは、現計画の検証として、7項目の基本目標ごとに、目標指標の達成状況と住宅施策の実施状況を整理し、今後の取組課題と計画改定の方向について考察を行います。

【現計画における7項目の基本目標】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 定住に資する住まいづくり (2) 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり (3) 子育てしやすい住まいづくり (4) 安全・安心で快適な住宅ストックの形成 (5) 地域特性を生かした快適な住まいづくり (6) 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり (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 |
|--|

(1) 定住に資する住まいづくり

ア 目標指標の達成状況

- ・目標指標は設定されていません。

イ 住宅施策の実施状況

- ・UIターン者の住宅取得等の支援、空き家バンク制度を通じた空き家等の活用、自治振興区を中心とした移住・定住に係る活動等に対する支援などを行っています。
- ・UIターン者向けの民間賃貸住宅の供給、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は進んでいません。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
ア UIターン者の居住の支援	<ul style="list-style-type: none"> ○UIターン者の住宅取得費、改修費等の助成（定住促進奨励金）を実施している。 ○UIターン者向けの市営住宅（定住促進住宅）を供給している。 ×UIターン者向けの民間賃貸住宅の供給等（地域優良賃貸住宅制度の活用）は未実施である。
イ 空き家、土地資源の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家バンク制度の拡充、広島県との連携等による空き家等に係る情報提供、相談体制の充実を図っている。 ○UIターン者向け空き家取得費、改修費等の助成（定住促進奨励金）を実施している。 △土地資源（遊休農地、里山等）に限定した情報収集は未実施だが、空き家の付帯物件として、土地資源に関する情報収集を行っている。
ウ 移住希望者の総合的な支援	<ul style="list-style-type: none"> ○移住希望者に対し、空き家バンクへの会員登録を進めている。 ○お試し居住施設「くちわの家」に対し、整備費、運営費を助成している。 ○自治振興区を中心とした移住・定住に係る活動等を支援している。 ×移住・定住を総合的に支援するための組織の検討は進んでいない。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方向

本市では、概ね30年後の2050年の将来人口が、現在の半数程度まで減少するものと見込まれており、移住・定住の促進を図ることが喫緊の課題となっています。

現計画期間中は、UIターン者の住宅取得等の支援、空き家バンク制度を通じた空き家等の活用などに取り組んできましたが、人口減少、少子高齢化は続いており、引き続き、施策の実施、充実を図る必要があります。

計画改定にあたっては、現計画を踏襲、拡充し、移住希望者のニーズに応じた居住の支援を充実するなど、定住に資する住まいづくりを一層進めるための施策について検討する必要があります。

(2) 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり

ア 目標指標の達成状況

- ・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、高度のバリアフリー化率とも、実績値は目標値を下回っています。

表 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくりに係る目標と実績

指 標	現計画		実績値 (令和5年)
	現 状 (平成25年)	目 標 値 (令和7年)	
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%	54.3%
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%	11.2%

注-1：現計画の現状は平成25年住宅・土地統計調査による。

-2：実績値は、令和5年住宅・土地統計調査による。

-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か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か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。

イ 住宅施策の実施状況

- ・既存住宅のバリアフリー化に係る知識の普及、啓発、住宅リフォーム費用の助成、市営住宅の供給、高齢者冬期安心住宅の整備などを進めています。
- ・高齢者、障害者向けの民間賃貸住宅の供給や居住の支援などは進んでいません。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
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	○住宅リフォーム費用の助成（住宅リフォーム支援事業）の実施、介護保険制度等の活用による住宅改修等を進めている。 ○高齢者向けの市営住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）を供給している。 △既存住宅のバリアフリー化等に係る知識の普及、啓発は行ったが、バリアフリー住宅の新築・取得に関しては行っていない。 ×高齢者等向けの民間賃貸住宅の供給等（地域優良賃貸住宅制度の活用）は未実施である。 ×サービス付き高齢者向け住宅は未整備、広島県あんしん賃貸支援事業との連携も図られていない。
イ 関連施策と連携した高齢者、障害者の住まいづくり	○高齢者冬期安心住宅を設置し、高齢者等の居住を支援している。 ×高齢者等共同居住施設を設置しているが、入居者が減少しており、施設の拡充等を行っていない。 ×公共施設、公共建築物等のバリアフリー化、まちのユニバーサルデザイン化が進んでいない。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方向

本市では高齢化が進行し、概ね30年後の2050年には、高齢化率が約5割に達するものと見込まれており、高齢者等が安心して暮らせるまちづくりを行うことが課題のひとつとなっています。

現計画期間中は、既存住宅のバリアフリー化等に係る知識の普及、啓発、住宅リフォーム促進に係る施策に取り組んできましたが、高齢者、障害者の民間賃貸住宅居住の支援、まちのバリアフリー化等は進んでおらず、関係部局や関連事業者等と連携し、高齢者、障害者の安全、安心なまちづくりに取り組む必要があります。

計画改定にあたっては、現計画を踏襲、充実するなど、高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくりを進めるための施策を検討する必要があります。

(3) 子育てしやすい住まいづくり

ア 目標指標の達成状況

- ・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率の実績値は目標値を下回っています。

表 子育てしやすい住まいづくりに係る目標と実績

指 標	現計画		実績値 (令和5年)
	現 状 (平成25年)	目標値 (令和7年)	
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	42.8%	46%	34.5%

注-1：実績値は、令和5年住宅・土地統計調査による。

-2：子育て世帯は、18歳未満が含まれる世帯（夫婦と18歳未満のいる世帯、夫婦と18歳未満及び65歳以上の世帯員のいる世帯）とした。

イ 住宅施策の実施状況

- ・子育て世帯等への市営住宅の供給による子育て世帯の住まいの確保、子育て関連施策と連携した子育て支援施設の充実、地域住民等との交流の促進、関係機関との連携による通学路等の安全対策等を実施しています。
- ・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や民間賃貸住宅の居住支援などは進んでいません。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
ア 若者、子育て世帯の居住の支援	○子育て世帯等への市営住宅（特定公共賃貸住宅等）の供給を行っている。 ×若者、子育て世帯の住宅取得費、改修費等の助成は未実施である。 ×子育て世帯への民間賃貸住宅の供給等（地域優良賃貸住宅制度の活用）は未実施である。 ×広島県あんしん賃貸支援事業との連携は図られていない。 ×新婚世帯の民間賃貸住宅の家賃補助は未実施である。（令和元年度で終了）
イ 関連施策と連携した子育てしやすい住まいづくり	○病児病後児保育施設の開設、保育所内における病後児支援室の整備、子育て支援センターの改修等、子育て支援施設の充実を図っている。 ○地域子育て支援センターの設置、各保育所における地域交流活動等により、子育て世帯と地域住民等との交流を進めている。 ○関係機関と連携し、通学路等の安全対策を実施している。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方角

人口減少に歯止めをかけるためには、若者、子育て世帯の定住を促進する必要があります。

現計画期間中は、子育て施策と連携した子育てしやすい居住環境の整備に取り組んできましたが、若者、子育て世帯への住宅取得のための支援、民間賃貸住宅の供給等は進んでおらず、目標指標とした「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」も未達成です。

計画改定にあたっては、現計画を踏襲、拡充するなど、子育て世帯が暮らしやすく、移住、定住の促進につながる施策の検討を行う必要があります。

(4) 安全・安心で快適な住宅ストックの形成

ア 目標指標の達成状況

- ・誘導居住面積水準達成率の実績値は、持ち家は目標値を下回り、借家は目標を達成しました。
- ・持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合（5年間）の実績値は、目標値を下回っています。
- ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合の実績値は、目標を達成しています。

表 安全・安心で快適な住宅ストックの形成に係る目標と実績

指 標	現計画		実績値 (令和5年)
	現 状 (平成25年)	目標値 (令和7年)	
持ち家の誘導居住面積水準達成率	83.5%	86%	80.3%
借家の誘導居住面積水準達成率	25.0%	28%	40.5%
持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合(5年間)	36.4%	40%	37.1%
一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	29.9%	41%	43.4%

注-1：実績値は、令和5年住宅・土地統計調査による。

-2：持ち家・借家の居住面積水準は、専用住宅における割合。

-3：一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とした。

イ 住宅施策の実施状況

- ・地域産木材を使用した木造住宅に対する奨励金の交付、木造住宅の耐震性の向上に係る助成を実施しています。
- ・省資源・省エネルギー住宅など、質の高い住宅に関する情報提供や相談体制の充実、知識の普及、啓発、住宅性能表示制度等の普及、住宅の流通に係る情報提供・相談体制の充実などは進んでいません。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
ア 質の高い住宅の普及	○地域産木材を使用した木造住宅の普及（庄原市地域木材住宅建築普及奨励金）を進めている。 ×質の高い住宅に関する情報提供、相談体制の充実は進んでいない。 ×住宅設計者、工務店等と連携した普及活動等は未実施である。
イ 住宅の安全性の向上	○木造住宅の耐震診断・耐震改修に係る助成（木造住宅耐震改修促進事業補助金）を実施している。 ×健康に配慮した住宅に関する情報提供等を行っていない。 ×防犯に配慮した住まいづくり、空き家の防犯対策などは進んでいない。
ウ 適切なリフォームの促進	○リフォームに関するパンフレットを配布し、普及、啓発を図った。 ×市のリフォーム相談窓口は未設置、県や住宅関係団体等との連携も図られていない。
エ 良質な民間賃貸住宅ストックの形成	×良質な民間賃貸住宅の供給等（地域優良賃貸住宅制度の活用）は未実施である。 ×(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）の活用に係る支援（情報提供、相談等）は行っていない。
オ 住宅の適切な流通の促進	△住生活パネル展示において、新築・中古住宅の取得、リフォーム等に係るトラブル防止等に係るパンフレットを配布した。 ×住宅性能表示制度等の普及等は進んでいない。 ×住宅に係る様々な問題に関する相談窓口は未整備である。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方向

現計画期間中は、地域産木材を使用した住宅の普及、木造住宅の耐震性の向上に取り組んできましたが、安心・安全で快適な住まいづくりや住宅の適切な流通等に係る情報提供、相談体制の構築は進んでおらず、関係機関等と連携して取り組む必要があります。

また、目標指標とした「持ち家の誘導居住面積水準達成率」や「持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合」は未達成であり、世帯属性の変化や状況に応じた適切な規模の住宅への住み替えを支援するとともに、リフォーム等による既存住宅の性能向上等、良質な住宅ストックの形成を図る必要があります。

計画改定にあたっては、今後の空き家の増加の見込み、自然災害リスクの増大等を踏まえ、現計画を踏襲、拡充するとともに、安全、安心な住まいづくりの観点から施策の検討を行う必要があります。

(5) 地域特性を生かした快適な住まいづくり

ア 目標指標の達成状況

目標指標は設定されていません。

イ 住宅施策の実施状況

- ・都市基盤施設等の整備、老朽危険建物の除却による景観形成、空き家対策に取り組む団体との連携、土砂災害特別警戒区域内の住宅改修助成の実施、防犯カメラの設置や防犯灯の維持管理などを進めています。
- ・景観形成に係る指針は未策定です。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
ア 良好な市街地環境の形成	○道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を進めている。 ○空き家の活用による若者、子育て世帯の街なか居住を進めている。 ×空き家の高齢者共同居住施設等としての活用は未実施である。
イ 良好な集落環境の形成	○生活道路、排水施設等の生活基盤施設の整備を進めている。 ○空き家バンク制度の拡充による空き家の活用を図っている。 △土地資源（遊休農地、里山等）に限定した情報収集は未実施だが、空き家の付帯物件として、土地資源に関する情報収集を行っている。（再掲）
ウ 良好な景観の形成	○老朽危険建物の除却（老朽危険建築物除却促進事業補助金制度）を進めている。 ○市民活動団体の良好な景観づくりに対する支援（まちづくり応援補助金）を行っている。 ○空き家対策に取り組む団体と連携し、景観形成に取り組んでいる。 ×地域特性を生かした景観形成に係る指針は未策定である。
エ 安全で安心な住宅地づくり	○土砂災害特別警戒区域内の住宅改修（建築物土砂災害対策改修促進事業補助金）の助成を実施している。 ○地域住民団体のまちづくり活動などに対する支援（補助金交付等）を行っている。 ○防犯カメラの設置、防犯灯の維持管理など、防犯に配慮した住環境の整備を進めている。 ×自治振興区や自治会等との防犯性を高めるための活動等に係る連携は図られていない。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方向

本市は豊かな自然環境、歴史的街並み、良好な集落景観を有しており、これらを生かした良好な居住環境を形成する必要があります。

また近年、頻発、激甚化する災害に対し、安全で安心して暮らせる住環境の形成を図る必要があります。

現計画期間中は、都市基盤施設等の整備、空き家対策の実施による良好な居住環境の形成、関係機関との連携による住宅地づくりを進めており、引き続き、これらの施策に取り組み、誰もが暮らしやすい、快適な住まいづくりに取り組む必要があります。

計画改定にあたっては、現計画を踏襲、拡充するとともに、災害への対応に重点をおいた施策の検討を行う必要があります。

(6) 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり

ア 目標指標の達成状況

目標指標は設定されていません。

イ 住宅施策の実施状況

- ・地域住民団体等のコミュニティ活動の支援、活動等の拠点となる場の確保、地域住民団体等のまちづくり活動などと連携した住まいづくり、移住者の支援体制づくりなどを進めています。
- ・住宅関連事業者等との協働による賃貸住宅等に係る情報提供、各種トラブル等に関する相談への対応などは進んでいません。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
ア 市民、地域住民団体等との協働	○地域住民団体等のコミュニティ活動の支援、活動等の拠点となる場の確保等により、地域コミュニティの育成を進めている。 ○地域住民団体等のまちづくり活動などと連携した住まいづくり、移住者の支援体制づくりを進めている。 ×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は未実施である。
イ 住宅関連事業者との協働	×住宅関連事業者等との協働による賃貸住宅等に係る情報提供、各種トラブル等に関する相談への対応等は未実施である。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方角

多岐にわたる住まいづくりの取組において、市民や地域住民団体等が果たす役割は大きく、引き続き、市民や地域住民団体等と協働してまちづくり活動などと連携した住まいづくりを進めるとともに、住宅関連事業者との連携を強化しながら住まいづくりに取り組む必要があります。

計画改定にあたっては、現計画を踏襲するなど、協働による住まいづくりに向けた取組の検討を行う必要があります。

(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 目標指標の達成状況

- ・市営住宅に入居する世帯の最低居住面積水準未満世帯率は、目標である解消には至っていません。

表 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築に係る目標と実績

指 標	現計画		実績値 (令和5年)
	現 状 (平成25年)	目標値 (令和7年)	
最低居住面積水準未満世帯率（市営住宅）	7.7%	解消	6.6%

注：実績値は「庄原市公営住宅等長寿命化計画」（令和6年3月 庄原市）による。

イ 住宅施策の実施状況

- ・若者、子育て世帯、高齢者、障害者、UIターン者等に対する市営住宅の供給、公営住宅等長寿命化計画に基づいた市営住宅ストックの質の向上などを進めています。

表 現計画における主な施策の実施状況と評価

施策の方針	主な施策の実施状況と評価 (○：実施済・継続中、△：一部実施の施策、×：未実施の施策)
ア 市営住宅ストックの質の向上	○良質な市営住宅の維持管理に努めている。 ○市営住宅について、計画的な修繕を実施するとともに、改善事業、長寿命化工事等を実施している。 ○老朽、狭小な市営住宅について、建替えを実施している。
イ 市営住宅等の供給	○若者、子育て世帯、高齢者、障害者、UIターン者等に対し、市営住宅等を供給している。

ウ 今後の取組課題と計画改定の方向

今後も引き続き、住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定確保を図るとともに、高齢者世帯や子育て世帯の居住の支援、定住促進のため、市営住宅の整備等を実施し、有効活用を図る必要があります。

計画改定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づいた施策の方向付けを行い、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットを構築する必要があります。

第3章 住生活に係る課題

本市の住宅事情等、現計画の検証、上位計画・関連計画等を踏まえて住生活に係る課題を列記すると、次のとおりです。

① 高齢化に対応した住まいづくり

本市の高齢化率は4割を超えて高くなっていますが、概ね30年後の2050年には、約5割に達する（社人研推計による。）と見込まれています。また、高齢者の居住する世帯の割合も約6割と高い状況にあります。

このため、バリアフリー住宅など高齢者の暮らしやすい住宅ストックを形成するとともに、高齢者等が安心して暮らせる居住環境の整備等を進める必要があります。

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化については、一定のバリアフリー化率が約54%、うち高度のバリアフリー化率は約11%で、いずれも現計画で定めた目標を達成できておらず、既存住宅の高齢者等のためのリフォームの促進、高齢者等のニーズに配慮した住宅の供給等により、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。

また、本市においては、高齢者の安心・安全な暮らしを確保するため、高齢者冬期安心住宅の整備に取り組んでおり、引き続き、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいづくりを進める必要があります。

② 子育て世帯が暮らしやすい住まいづくり

本市の子育て世帯の割合は16%で、低下が続いています。

また、若年、子育て世帯に該当する年齢層（34歳以下）では借家率が8割以上（25歳未満約94%、25～34歳約83%）と高いですが、本市の民間借家は規模が小さく、家賃も高いことなど問題を抱えています。

このため、若年世帯や子育て世帯のニーズに対応した持ち家の取得支援、適切な規模、家賃の良質な賃貸住宅の供給等を促進するとともに、子育てしやすい居住環境の整備等により、子育て世帯が住みたくなる居住環境を形成する必要があります。

国の「こども未来戦略」（令和5年12月22日閣議決定）においては、全てのこども・子育て世帯を切れ目なく支援するための加速化プラン（今後3年間の集中的な取組）のひとつとして、「ライフステージを通じた子育てに係る経済的支援の強化や若い世代の所得向上に向けた取組」が掲げられ、その具体的施策のひとつとして「子育て世帯に対する住宅支援の強化～子育てにやさしい住まいの拡充～」が位置づけられており、子育て世帯の居住の支援に重点的に取り組む必要があります。

③ 住宅セーフティネット機能の確保

本市は、市営住宅 867戸を管理していますが、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。

また、市営住宅は老朽、狭小な住宅が多く、これらの建替えを進め、良質な市営住宅ストックの形成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います。

④ 定住の促進

本市では人口減少が続いており、概ね30年後の2050年の人口は、現在の半数程度まで減少する（社人研推計による。）と見込まれており、定住の促進を図ることが喫緊の課題となっています。

庄原市長期総合計画では、まちづくりの柱として、将来に希望が繋がっていく仕組みづくりを掲げ、移住・定住を促進するため、移住に係る情報提供の充実、住宅取得等への支援の拡充、地域の受け入れ体制の構築等に取り組むこととしており、若者、子育て世帯、定住希望者等のニーズに対応した住宅の供給、支援制度の充実、総合的な支援体制の構築等により、定住の促進を図る必要があります。

⑤ 住宅の質の向上

本市は持ち家率が高く、居住面積水準も高い状況にある一方で、新耐震基準適用（昭和56年）以前の住宅が約44%を占めるなど古い住宅が多く、安全で快適な住まいを確保するためには、耐震改修や適切なリフォーム等を促進し、既存持ち家ストックの質の向上を図る必要があります。

借家については、居住面積水準は広島県や全国と比べ低い状況にあり、良質な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。

また、地球温暖化対策が急務となるなか、脱炭素社会の実現に向け、住宅への省エネルギー設備等の設置の促進等により、質の高い住宅ストックを形成する必要があります。

⑥ 空き家の有効活用

本市における空き家率は28%で、空き家数は10年前の1.45倍となっています。

空き家のうち約7割は使用目的のない空き家で、このうち、腐朽・破損がない空き家は約8割、そのほとんどが一戸建となっています。

今後も空き家の増加が見込まれるなか、空き家バンク制度の活用の促進等により、これらの空き家を有効に活用する必要があります。

また、空き家を放置すると劣化が進み活用が困難となるほか、生活環境に悪影響を及ぼすなど様々な問題を生じるため、適正な管理、活用を図る必要があります。

⑦ 住宅地の安全性の確保と住環境の向上

自然災害リスクの増大に対応し、安全で安心な住まいを確保するため、同リスクの高い区域における住宅の建築を抑制するなど、安全対策を講じる必要があります。

また、本市では、幅員4m以上の道路に接していない敷地が約6割を占めており、災害時における避難、緊急車両の離合などに問題を生じるため、道路整備等により、住宅地の安全性と住環境の向上を図る必要があります。

⑧ 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、森林資源、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。

第4章 住生活の目標

1 住生活の基本理念と目標

(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、本市が将来像として掲げる『安心な暮らしが充実し、庄原に関わる人の未来がつながっていくまち』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) 基本理念

本市の住生活の課題と特性、住宅の位置づけを踏まえ、次のような基本理念を掲げます。

【基本理念】

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まいづくりを通じて、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。

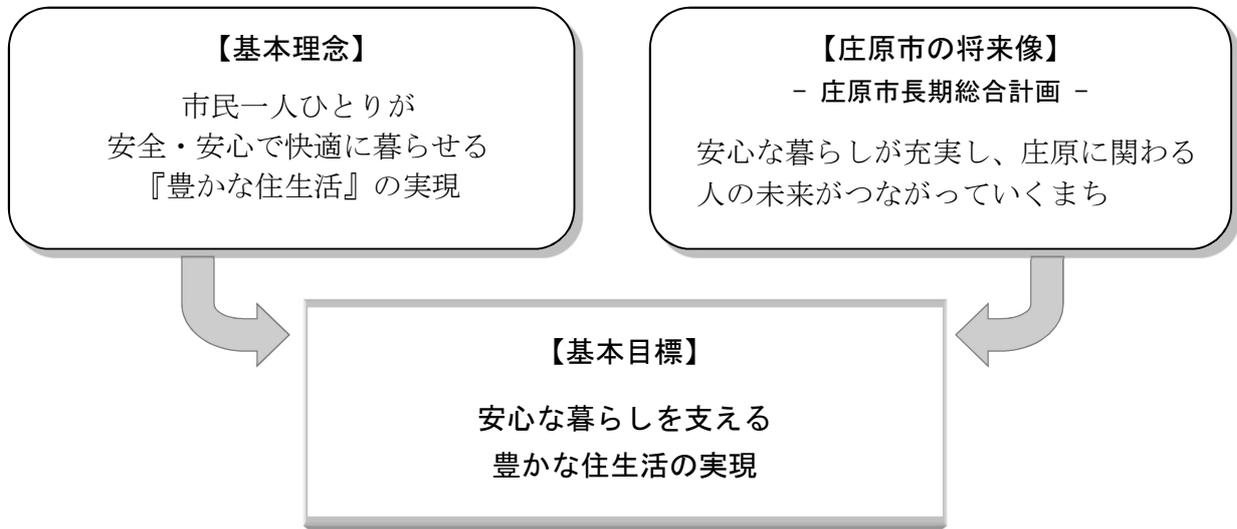
(3) 基本目標

基本理念と庄原市長期総合計画における将来像である『安心な暮らしが充実し、庄原に関わる人の未来がつながっていくまち』を受けて、次のような基本目標を掲げます。

【基本目標】

安心な暮らしを支える 豊かな住生活の実現

【住生活の基本理念と基本目標】



2 住生活に係る施策の目標

住生活の基本目標を実現するため、次の8つの住生活の目標を掲げ、施策を推進します。

目標1 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり

高齢者、障害者が安心して暮らせる住宅ストックを形成するとともに、福祉施策等と連携した居住支援により、高齢者、障害者が住み慣れた地域で、安心して暮らせる住まいづくりを目指します。

目標2 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり

若者、子育て世帯の住宅確保の支援、子育てしやすい居住環境の整備等により、子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりを目指します。

目標3 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者への居住の支援、市営住宅の計画的な整備等により、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築を目指します。

目標4 定住に資する住まいづくり

定住者の住宅確保の支援、情報提供の充実や総合的な支援体制の構築により、定住に資する住まいづくりを目指します。

目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

質の高い住宅の普及、住宅の安全性の向上、適切なりフォームの促進等により、多世代にわたり活用される住宅ストックの形成を目指します。

目標6 住宅の適切な管理と有効活用

空き家の発生抑制、適正管理と有効活用、既存住宅ストックの流通の促進等により、住宅の適切な管理と有効活用に取り組みます。

目標7 安全・安心で快適に暮らせる住宅地の形成

住宅地の防災性の向上、市街地、集落における良好な居住環境づくりなどを通じて、市民が地域に愛着を持ち、安全・安心で快適に暮らせる住宅地の形成を目指します。

目標8 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、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。

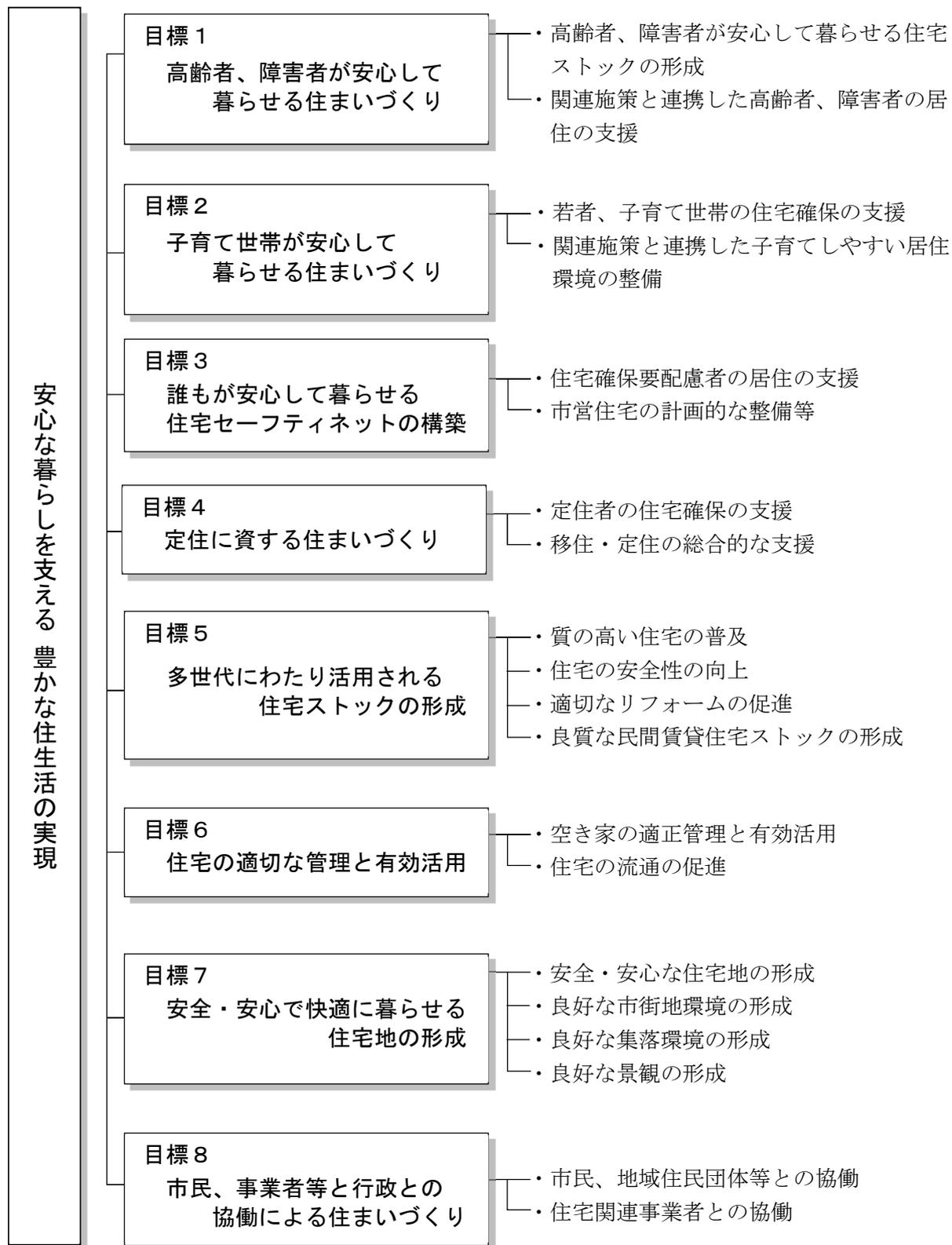
第5章 住生活に係る施策の方針

1 施策の体系

【基本目標】

【施策の目標】

【施策の方針】



2 施策の方針

(1) 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり（目標1）

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、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
(ア) 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
(イ) 高齢者、障害者向け持ち家ストックの形成	・介護保険制度等による住宅改修の促進 ・住宅リフォーム費用の補助制度（住宅リフォーム支援事業補助金）の周知、活用の促進
(ウ) 高齢者や障害者が安心して暮らせる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検討） ・サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進
(エ) 高齢者、障害者の民間賃貸住宅居住の支援	・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）
(オ) 市営住宅の供給	・住宅に困窮する高齢者、障害者への市営住宅の供給 ・バリアフリー化された市営住宅の供給

【地域優良賃貸住宅制度の概要】

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・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良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)〕

2. 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70%(月収38.7万円)以下の者
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
・事業主体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%
・事業主体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主体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%
※ ただし、公営住宅並み家賃への引下げに対応した額を限度とする
i) 収入分位 0~25%(月収15.8万円以下)の世帯
ii) 収入分位 0~40%(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 0~50%(月収25.9万円以下)である新婚・子育て世帯

民間事業者等

良質な賃貸住宅を整備

高齢者・子育て世帯等向けに供給

良質な賃貸住宅

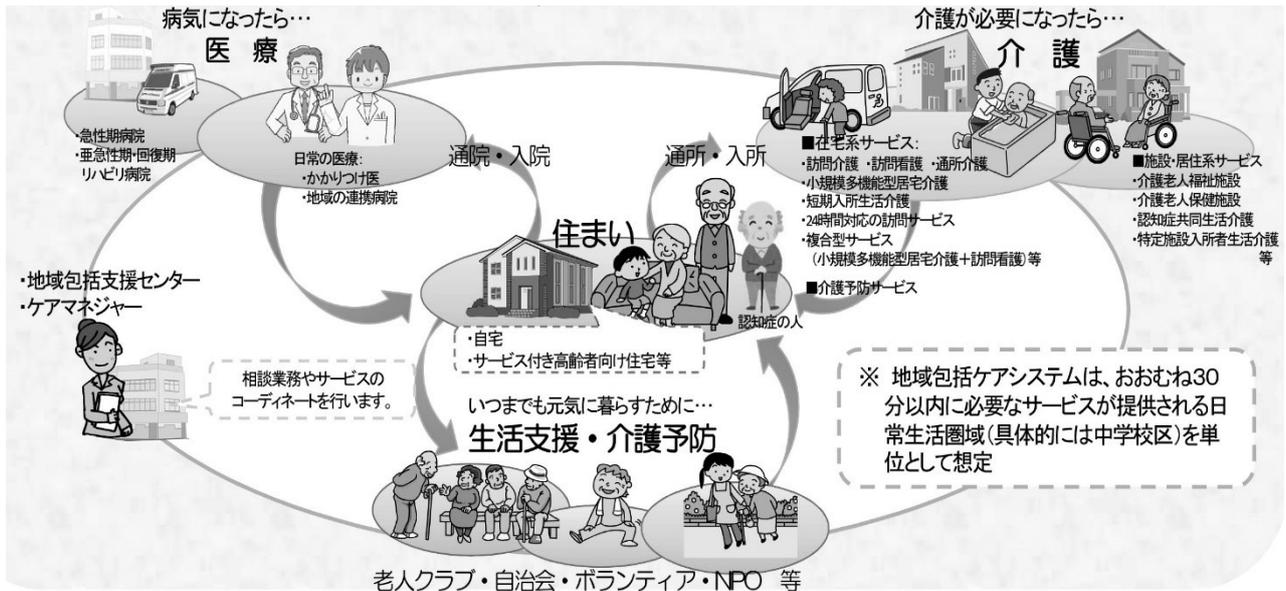
整備費に助成

国・地方公共団体

<制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合）>

(国土交通省住宅局ホームページより)

【地域包括ケアシステムのイメージ】



(厚生労働省ホームページより)

ウ 目標指標

指標	現状値 (令和5年)	目標値 (令和17年)
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	54.3%	74%
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	11.2%	20%

注-1: 現状値は令和5年住宅・土地統計調査。目標値は、令和5年以前の住宅ストックにおける手すり設置工事と令和5年から令和17年までに建築されるバリアフリー住宅によるバリアフリー化率の上昇を見込んで設定した。

- 2: 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か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。
- 3: 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か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。

(2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり（目標2）

ア 若者、子育て世帯の住宅確保の支援

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促進と居住の支援、市営住宅の供給により、若者、子育て世帯に対する住宅確保を支援します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 若者、子育て世帯等の住宅取得、改修等の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てしやすい住宅に関する知識の普及 ・子育て世帯の住宅取得費、改修費等の補助の検討 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業等、子育て世帯等の住宅取得、改修等に係る国の支援制度の周知、活用の促進
(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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検討）（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、子育て世帯等の民間賃貸住宅の家賃補助制度の検討
(ウ) 市営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯への市営住宅の優先入居 ・若者、子育て世帯向けの多様な市営住宅の供給

【長期優良住宅化リフォーム推進事業（子育て世帯向け改修工事）の概要】

【表：補助の対象となる工事】

記号	分野
ア	住宅内の事故防止
イ	子どもの様子の見守り
ウ	不審者の侵入防止
エ	災害への備え
オ	親子がふれあえる空間づくり
カ	子どもの成長を支える空間づくり
キ	生活騒音への配慮
ク	子育てに必要な収納の確保
ケ	家事負担の軽減

<子育て世帯向けリフォームの例>

キッズスペースの設置
(カ：子どもの成長を支える空間づくり)



※住宅に固定されないものは対象外

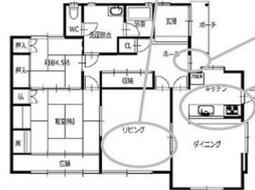
防犯カメラの設置
(ウ：不審者の侵入防止)



対面キッチンへの変更
(イ：子どもの様子の見守り)



家事をしながら子どもを見守れるよう対面型キッチンへ変更



（資料：長期優良住宅化リフォーム推進事業概要説明リーフレット（国土交通省））

<長期優良住宅化リフォーム推進事業>

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う事業。

イ 関連施策と連携した子育てしやすい居住環境の整備

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、関係機関等と連携し、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

(3) 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築（目標3）

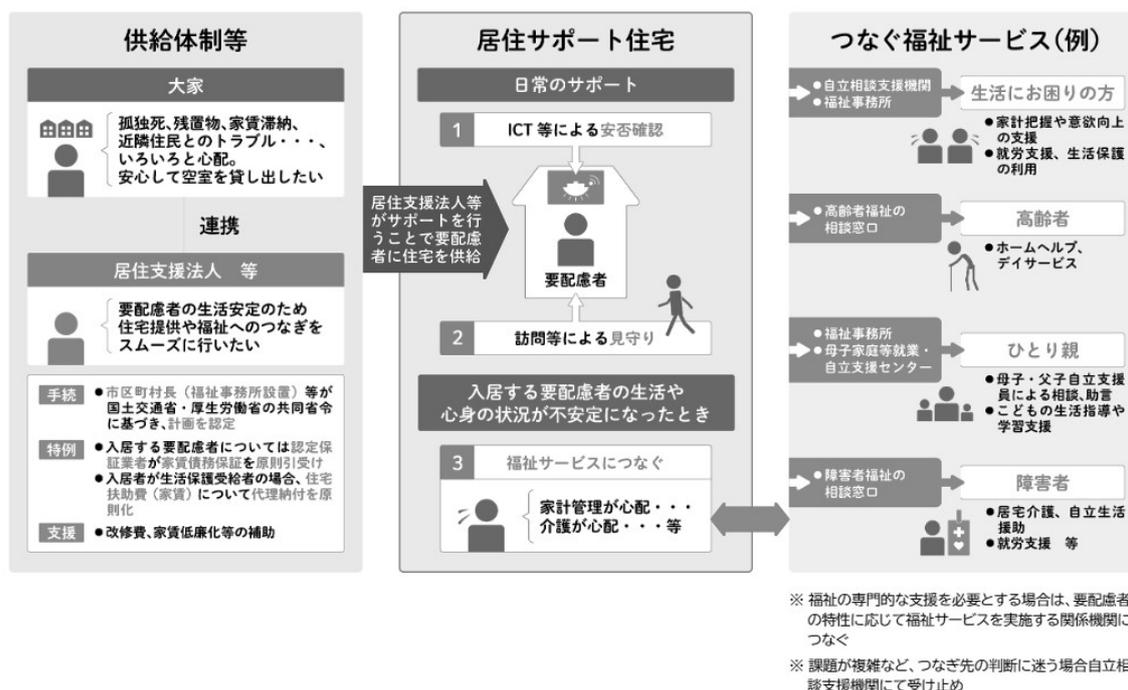
ア 住宅確保要配慮者の居住の支援

住宅に困窮する住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等）が、安全かつ安心して賃貸住宅に居住できるよう、入居を拒まない賃貸住宅の確保、不動産関係、福祉関係等と連携した居住の支援等により、住宅セーフティネットの構築を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 賃貸住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の促進と情報提供の充実 居住支援法人等が入居中のサポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の供給の促進 公営住宅等と民間賃貸住宅の相互補完による賃貸住宅の確保
(イ) 関係機関等と連携した居住の支援	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関係団体、福祉関係団体等と連携した居住支援協議会の設置の検討
(ウ) 市営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅への優先入居 若者、子育て世帯、高齢者、障害者向け市営住宅の供給

【居住サポート住宅の概要】



（居住サポート住宅情報提供システムホームページより）

<居住サポート住宅>

居住支援法人等（*）が大家と連携し、入居中の居住サポート（日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ等）を行う住宅。居住サポート住宅事業に関する計画について、福祉事務所設置自治体の長が認定する。

*：サポートを行う者は、社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外でも可能。

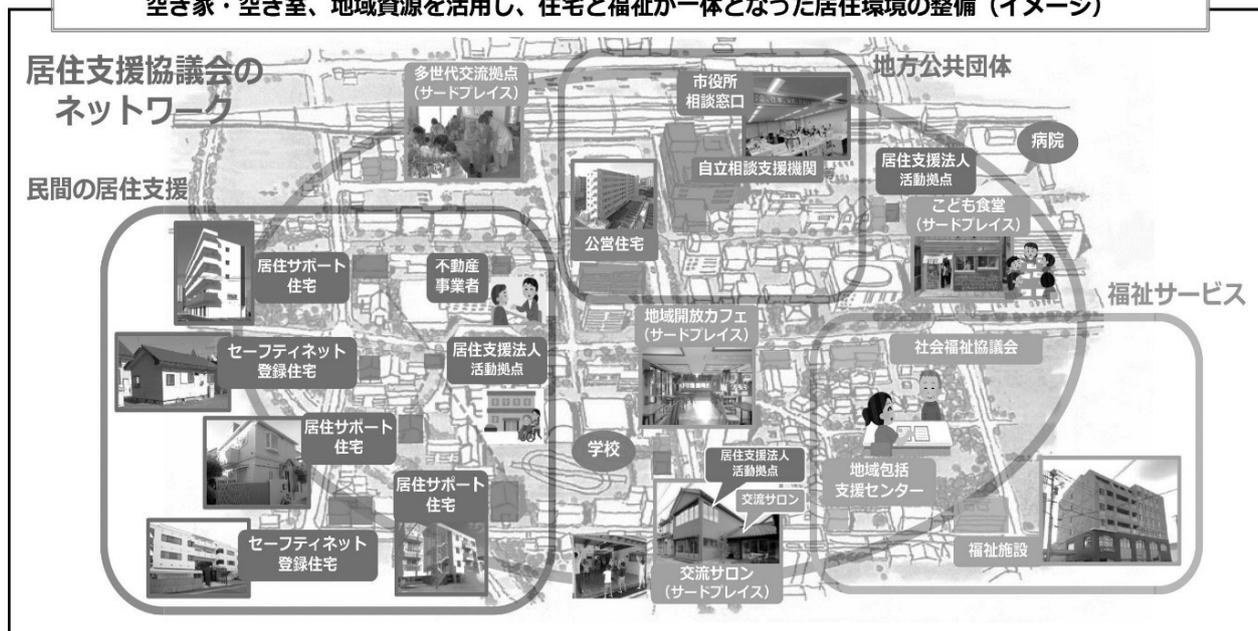
（居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定している。）

【住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制】

- ・ 市区町村による居住支援協議会※設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進。

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

空き家・空き室、地域資源を活用し、住宅と福祉が一体となった居住環境の整備（イメージ）



(資料：「住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律について」の概要（国土交通省）)

イ 市営住宅の計画的な整備等

「庄原市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的な整備等を進め、良質な市営住宅ストックの形成を図ります。

また、長期的な公営住宅等必要量の見通しを踏まえながら、市営住宅の集約・再編を進めます。

【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 上記のほか、住宅に困窮する生活保護受給者、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 |
| ⑤ 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 |

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 市営住宅の質の維持・向上	・良質な市営住宅の維持 ・市営住宅の質の向上を図るための改善事業の実施（住戸内手すりの設置、設備の改善 など）
(イ) 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
(ウ) 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の実施
(エ) 市営住宅の集約・再編	・長期的な公営住宅等必要量の見通しを踏まえた、利便性の高い団地への市営住宅の集約・再編の推進

ウ 目標指標

指標	現状値 (令和5年)	目標値 (令和17年)
市営住宅の高度のバリアフリー化率	23.3%	27%

注-1：現状値は「庄原市公営住宅等長寿命化計画」（令和6年3月）による。

-2：目標値は、市資料、上記計画における建替計画に基づき設定。

(4) 定住に資する住まいづくり（目標4）

ア 定住者の住宅確保の支援

市内居住者、移住者（以下「定住者」といいます。）の住宅取得等の支援、民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援、市営住宅の供給により、定住者に対する住宅確保を支援します。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 住宅取得等に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・市内居住者の住宅取得費、改修費等の支援の検討 ・移住者の住宅取得費、改修費等の補助制度（定住促進奨励金）の周知、活用の促進 ・移住者が空き家を賃貸住宅として活用する場合の補助制度の検討 ・「しょうばら空き家バンク」制度の活用の促進 ・「しょうばら空き家バンク」制度を市内居住者が利用できる仕組みの検討
(イ) 民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・定住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検討）（再掲） ・若年単身世帯、新婚世帯、子育て世帯等の民間賃貸住宅の家賃補助制度の検討（再掲）
(ウ) 市営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・若年世帯向け、移住者向けなど多様な市営住宅の供給

イ 移住・定住の総合的な支援

庄原市への移住・定住を促進するため、情報の受発信、生活体験の受入れなど、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
(7) 情報収集体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(イ) 情報発信、登録	<ul style="list-style-type: none"> ・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」との連携の強化 ・庄原市への移住希望者の登録の促進
(ウ) お試し居住施設の整備、運営の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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」の拡充 ・地域自治組織への運営費助成等による運営の支援
(I) 移住・定住を支援するための体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・「移住・定住トータルサポート窓口」の周知、利用の促進 ・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） ・支所における移住・定住相談体制の充実

【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)

ウ 目標指標

指標	現状値	目標値 (令和17年)
しょうばら空き家バンクの登録件数	35件/年	50件/年
しょうばら空き家バンクの成約件数	7件/年程度	10件/年

注-1: しょうばら空き家バンクの登録件数の現状値、目標値は市資料による。

-2: しょうばら空き家バンクの成約件数の現状値、目標値は「庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画」(令和8年3月 庄原市)による。

(5) 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成（目標5）

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、住宅性能水準（別紙1、68頁参照）に示す水準を参考にした、質の高い住宅ストックの形成を図ります。

また、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、長期優良住宅、ZEH水準住宅などの普及を図るとともに、住宅・建築資材のリサイクル、地域産木材を使用した木造住宅の建設・改修等を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 市民への知識の普及、啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・質の高い住宅に関する情報提供の充実（パンフレット等の活用・配布、広報紙、ホームページ等への掲載） ・質の高い住宅に関する相談体制の充実 ・「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) 長期優良住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅認定制度の普及 ・長期優良住宅の普及による質の高い住宅ストックの形成
(ウ) 環境に配慮した住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH水準住宅、脱炭素志向型住宅（GX志向型住宅）等の普及 ・（独）住宅金融支援機構フラット35Sの利用の促進
(エ) 地域産材の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域産木材を使用した住宅の新築・改修に係る補助制度（地域木材住宅建築普及奨励金）の周知、活用の促進 ・広島県「ひろしまの森に木づかう家」制度の周知、活用の促進
(オ) 住宅・建築資材のリサイクルの促進	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築資材のリサイクルの普及、啓発 ・解体工事業者等に対する住宅の分別解体、分別回収の徹底
(カ) 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

<2050年カーボンニュートラル>

2020(令和2)年10月、政府は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロ(*)にする、2050年カーボンニュートラルの実現を目指すことを宣言した。住宅・建築物分野においては、住宅・建築物の断熱化や省エネルギー性能の高い住宅等の供給の促進等により、脱炭素化を目指している。

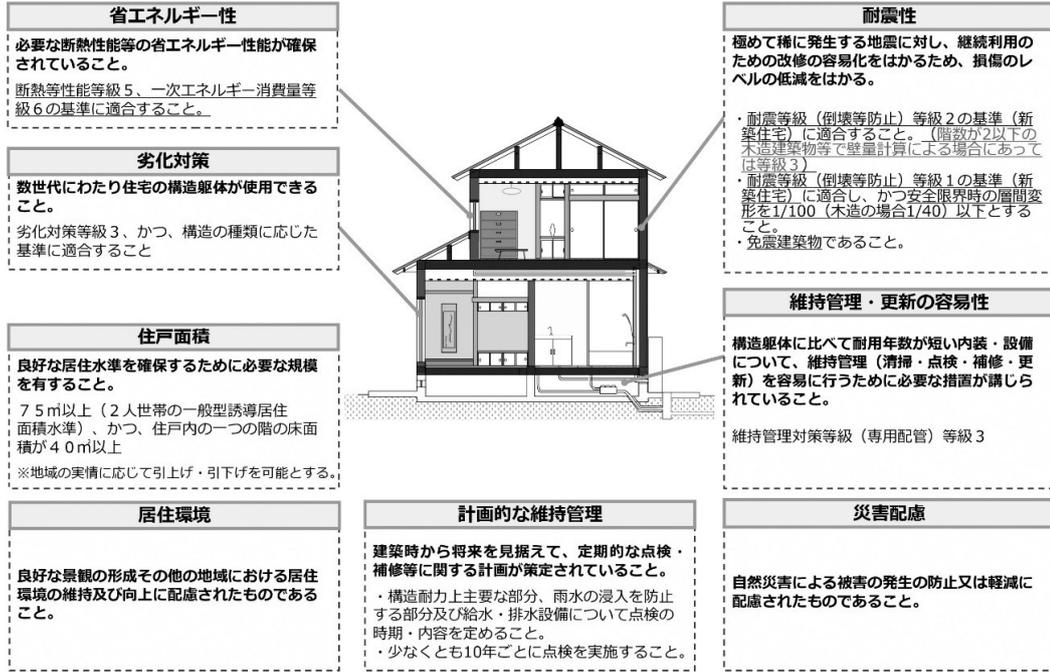
*：「排出を全体としてゼロ」は、温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

<脱炭素志向型住宅（GX志向型住宅）>

ZEH基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能を有する住宅のこと。

（GXとは「グリーントランスフォーメーション」の略称で、脱炭素社会の実現に向けて、再生可能なクリーンエネルギーに転換していく取組のこと。）

【長期優良住宅認定制度の基準（新築・木造戸建）】

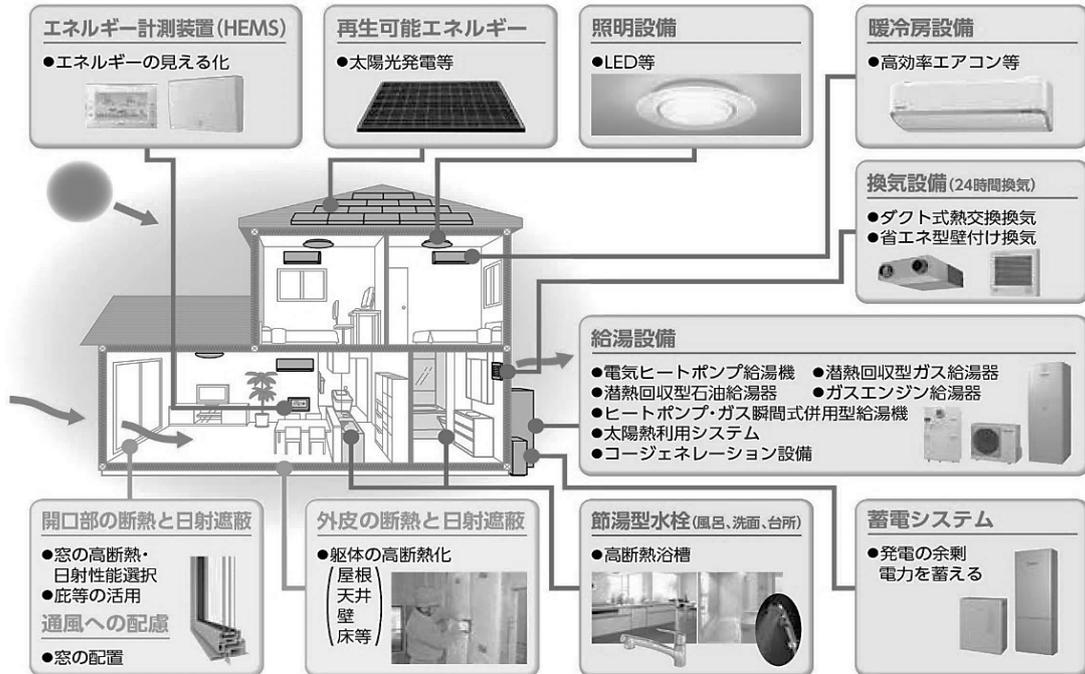


（資料：長期優良住宅認定制度の概要（国土交通省））

＜長期優良住宅認定制度＞

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するもの。認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例措置、地震保険料の割引等を受けることができる。

【質の高い住宅（ZEH）のイメージ】



（資料：ZEHのつくり方2025年版（一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会））

＜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、地震に関する知識や建築物の耐震改修工法などの知識の普及、耐震診断・耐震改修の促進等により、住宅の耐震性の向上を図ります。あわせて、住宅用火災報知器の設置、耐震改修とあわせたリフォームの促進などにより、住宅の防災機能の向上を図ります。

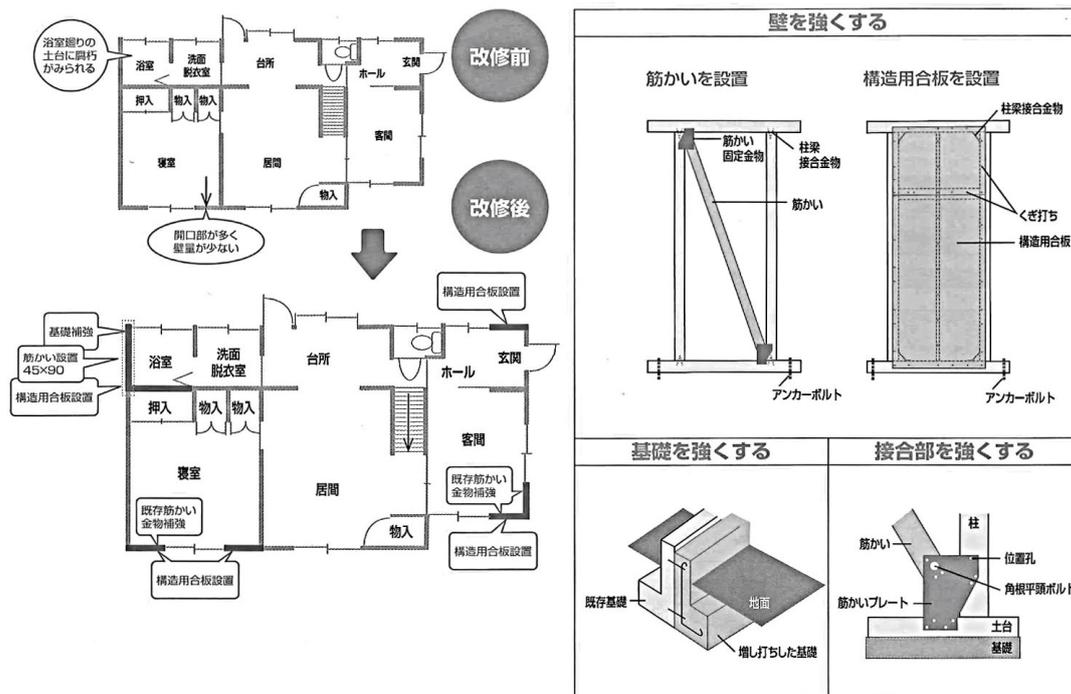
「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例（広島県）の規定に基づく「住宅等の建築物に関する防犯指針」等により、防犯性能の高い住宅の普及を図ります。

また、アスベストの排出抑制等による健康被害対策に取り組みます。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 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 ・「庄原市耐震改修促進計画」、「広島県住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（県市町共同策定）」に基づいた住宅の耐震化の促進 ・木造住宅の耐震診断・耐震改修に係る補助制度（木造住宅耐震改修促進事業補助金）の周知、活用促進 ・家具等の転倒防止対策の普及
(イ) 住宅の防災機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅用火災報知器の設置、点検等に係る啓発 ・感震ブレーカーの普及 ・耐震改修とあわせた断熱改修等のリフォームの促進
(ウ) 住宅の防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅等の建築物に関する防犯指針に基づく防犯性能の高い住宅の普及 ・空き家の防犯対策（出入口の施錠、さくの設置等）の促進
(エ) 健康被害対策	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、事業者に対するシックハウス、アスベスト等に関する知識の普及 ・リフォーム、解体等の工事時におけるアスベスト飛散防止対策の強化

【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

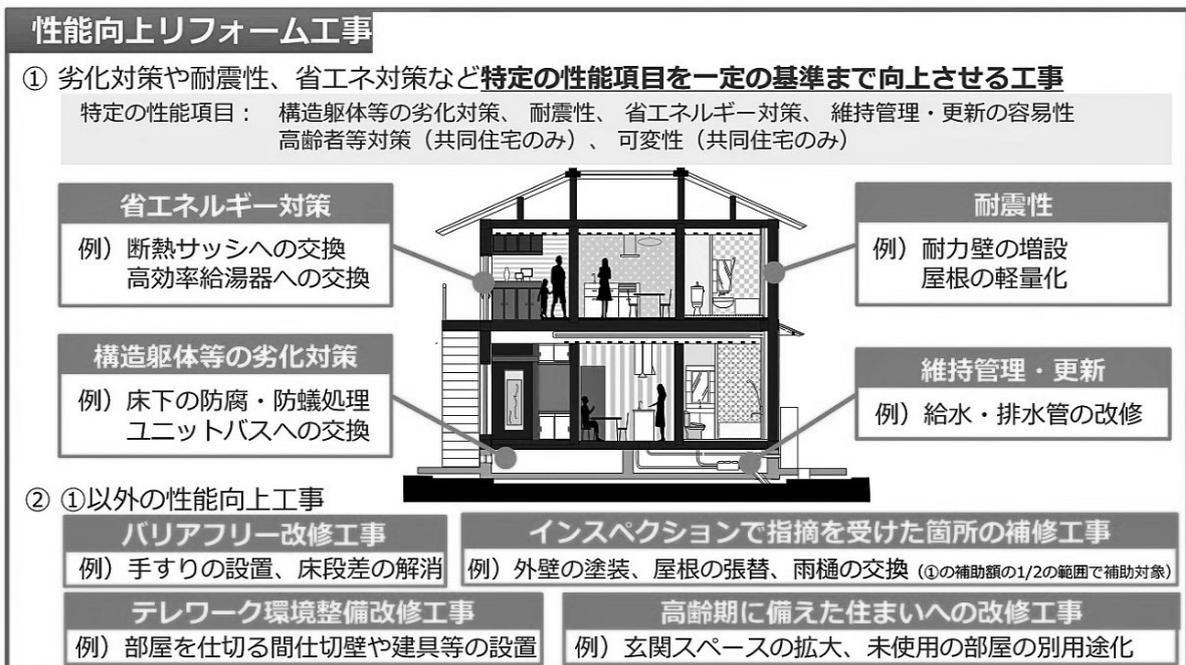
住宅ストックが長期にわたって有効に活用されるよう適切なリフォームを促進するため、市民、住宅関連事業者等に対し、リフォームに関する知識の普及・啓発を図ります。

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。

【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	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームに関する知識の普及（パンフレット等の活用・配布、広報紙、ホームページ等への掲載） ・リフォーム支援ネット（リフォネット、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）の周知
(イ) 情報提供、相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(ウ) リフォームの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム費用の補助制度（住宅リフォーム支援事業補助金）の周知、活用の促進（再掲） ・長期優良住宅化リフォーム推進事業等、国の住宅リフォームに係る支援制度の周知、活用の促進（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

【長期優良住宅化リフォーム推進事業（性能向上リフォーム工事）の概要】



(資料：長期優良住宅化リフォーム推進事業概要説明リーフレット（国土交通省）)

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、定住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
(7) 公的支援制度の活用の促進	・子育て世帯、高齢者、障害者、定住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検討）（再掲） ・(独)住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度（子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資）の活用の促進

オ 目標指標

指標	現状値 (令和5年)	目標値 (令和17年)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	43.4%	55%
住宅の耐震化率	73.3%	97.8%以上 (令和16年)
持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合（5年間）	37.1%	40%

注-1：一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合の現状値は、令和5年住宅・土地統計調査。目標値は、令和5年以前の住宅ストックにおける省エネルギー化工事と令和5年から令和17年までに建築される省エネルギー住宅によるバリアフリー化率の上昇を見込んで設定した。

-2：住宅の耐震化率の現状値は令和5年住宅・土地統計調査（広島県提供）、目標値（令和16年）は庄原市長期総合計画による。

-3：持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合（5年間）の現状値は、令和5年住宅・土地統計調査。目標値は、平成31年～令和5年9月の間における建築後経過年数別の増改築工事実施率をもとに、令和17年度における一定の築後経過年数別の増改築工事実施率を見込んで設定した。

(6) 住宅の適切な管理と有効活用（目標6）

ア 空き家の適正管理と有効活用

「庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画」に基づき、空き家の発生抑制、将来の空き家化を未然に防ぐための市民意識の醸成・啓発に取り組みます。

また、空き家等所有者、自治振興区等と連携し、空き家の適正管理と有効活用を図るとともに、危険な空き家等の除却促進に関する取組を行います。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 空き家の発生抑制	・空き家に係る市民意識の醸成・啓発
(イ) 空き家の適正管理	・空き家に係るデータベースの整備、更新 ・空き家等及び所有者不明土地等の情報把握 ・「空き家等相談総合窓口」の充実 ・適正管理を促進するための情報提供 ・自治振興区と連携した空き家等を継続的に見守る仕組みの検討 ・空き家の防犯対策（出入口の施錠、さくの設置等）の促進（再掲）
(ウ) 空き家の有効活用	・住宅取得費、改修費等の補助制度（定住促進奨励金）の周知、活用の促進（再掲） ・「しょうばら空き家バンク」制度の活用の促進（再掲） ・自治振興区と連携した良質な空き家の把握と空き家バンクへの登録の働きかけ ・空き家バンク登録に係る家財道具等の処分費補助制度（空き家家財道具等処分支援補助金）の周知、活用の促進 ・広島県が開設する「ひろしま空き家バンク みんな。」との連携による情報提供、相談体制の強化 ・空き家等の活用支援の検討 ・空き家等及び所有者不明土地等の流通の促進
(エ) 専門家等との連携	・「あきやねっと庄原」（庄原市空き家解決専門家ネットワーク）と連携した相談体制の充実、空き家の活用の促進 ・空家等管理活用支援法人の指定の検討
(オ) 危険空き家等対策	・危険空き家の除却に係る補助制度（老朽危険建築物除却促進事業補助金）の周知、活用の促進 ・所有者等による自主的な除却の促進 ・跡地利用の検討 ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置 ・問題のある所有者不明土地等に対する措置

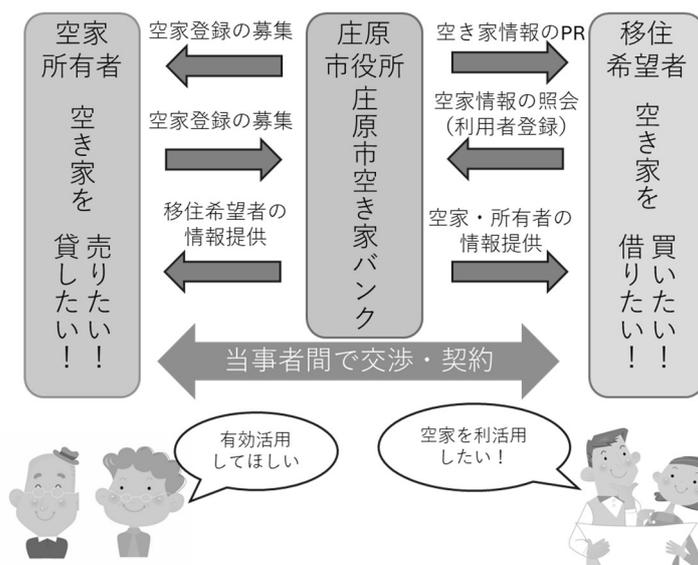
注-1：管理不全空家等とは、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

-2：特定空家等とは、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態と認められる空家等。

<あきやねっと庄原（庄原市空き家解決専門家ネットワーク）>

庄原市の空き家問題を解決するため集まった司法書士、行政書士、不動産業者等を中心とする専門家集団で、非営利の民間組織。空き家問題解決事業、空き家問題解決のための啓発啓蒙事業、移住者・交流人口支援・中間支援事業等を行っている。

【「しょうばら空き家バンク」制度の概要】



(資料：庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画（令和8年3月 庄原市）)

イ 住宅の流通の促進

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
(7) 住宅の評価手法の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等の普及、活用による既存住宅の品質確保 ・安心R住宅の普及
(イ) 情報提供・相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・リフォーム支援ネット（リフォネット、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）の周知（再掲）
(ウ) 住み替えの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・住み替え支援制度の周知、活用の促進（高齢者等の所有する住宅の賃貸住宅としての活用 等）
(エ) 空き家等の流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・「しょうばら空き家バンク」制度の活用の促進（再掲） ・住宅関連事業者等との連携

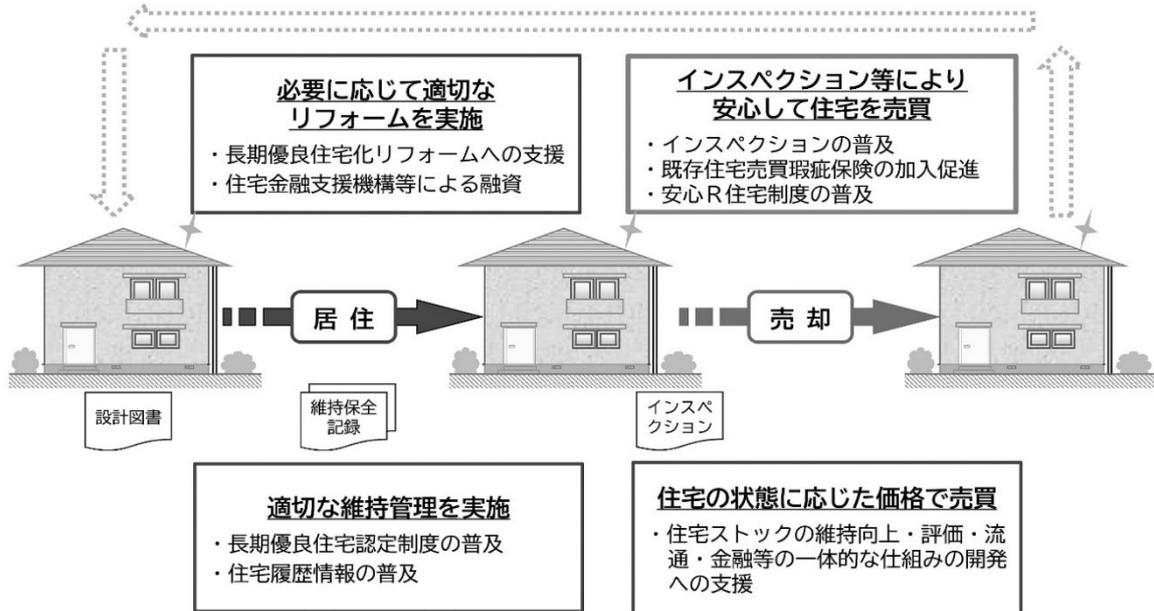
<建物状況調査（インスペクション）>

国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行うもの。

<安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）>

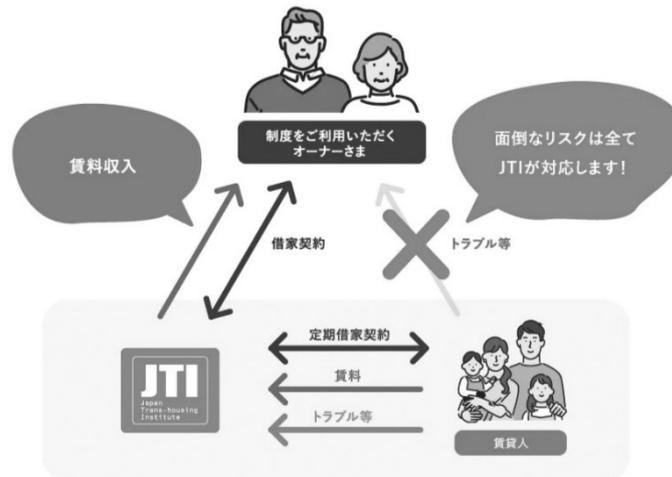
耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度。既存住宅の流通促進に向けて「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図ることを目的とする。

【既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策の概要】



(資料：既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料（国土交通省）)

【住み替えの支援（マイホーム借上げ制度）の概要】



((一社) 移住・住みかえ支援機構HPより)

<住み替えの支援（マイホーム借上げ制度）>

50歳以上を対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸する制度で、安定した賃料収入を保証することで、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金等として活用することができる。

【住宅性能表示制度の概要】

安心point 1
第三者の専門家が公正にチェック

国土交通大臣等に登録された第三者機関である登録住宅性能評価機関が、住宅の性能の評価を行います。新築住宅の場合は、設計段階と建設工事・完成段階の評価があります。

設計段階
設計図書の評価
求められている性能とそれに設計されているかを設計図書等により評価します。

建設工事・完成段階
施工段階・完成段階の検査
設計図書等のとおり施工されているかを現場検査により確認します。

1 基礎部分の完了時
2 躯体工事の完了時
3 内装下地部分前
4 竣工時

建設住宅性能評価書の発行

建設住宅性能評価マーク

戸建て住宅の場合、原則4回の現場検査を行います！

※既存住宅については、現状の性能の評価を行う制度があります。

安心point 2
住まいの性能をわかりやすく表示

住宅の耐震性、耐久性、省エネ性など最大10分野の性能を等級や数値などで表示します。等級は数字が大きいくほど性能が高いことを表します。

評価イメージ

- 1 構造の安定 (耐震性) 等級3
- 2 火災時の安全 等級1
- 3 劣化の軽減 (耐久性) 等級3
- 4 維持管理・更新への配慮 等級3
- 5 温熱環境・エネルギー消費量 (省エネ性) 等級5
- 6 空気環境 等級3
- 7 高齢者等への配慮 (バリアフリー性) 等級2

希望の性能で専業主婦に伝えられたので、望みどおりの性能の住宅になりました。

建設住宅性能評価書を受けると完成後、見えなくなってしまう箇所についても検査が行われるので、安心して暮らせます。

安心point 3
万一のトラブルにも専門機関が対応してくれるので安心

建設住宅性能評価書を取得した住宅でトラブルが起きた場合、住宅紛争処理支援センターにおいて、建築士・弁護士による電話相談や対面相談などが無料で受けられるほか、指定住宅紛争処理機関(全国の弁護士会)が迅速な解決を図る紛争処理を申請料1万円のみで利用することができます。

1 構造の安定 (耐震性等)
耐震性については烈震や超震のしるきに等級1~3で表示します。耐震等級3は建築基準法レベル (耐震等級1) の1.5倍の強さがあります。

2 火災時の安全
着火性は火災時の安全を確保するための対策について評価します。外壁や窓については、どれくらいの時間、火災に耐えられるかを等級により表示します。

3 劣化の軽減 (耐久性)
住宅に使用される材料の劣化の進行を遅らせるための対策がどの程度講じられているかを等級1~3で表示します。等級3は3世代(概ね75~80年)まで構造躯体がらつことが想定されています。

4 維持管理・更新への配慮
点検口が設置されているかなど、維持管理(掃除、点検、補修)のしやすさを等級1~3で表示します。

5 温熱環境・エネルギー消費量 (省エネ性)
住宅の外壁(外壁、窓など)の断熱性能を等級1~7で表示します。また、エネルギー消費性能(外皮の断熱性能、給排水、給湯などの設備の省エネ性能を総合的に評価)を等級1~6で表示します。

6 空気環境
住宅室内での健康への影響の原因として指摘されているホルムアルデヒドについて、建材からの発散量の少なさを等級1~3で表示します。化学物質の濃度を測定して表示することも可能です。

7 高齢者等への配慮 (バリアフリー性)
手すりの設置や段差の解消などの高齢者等への配慮のための対策がどの程度講じられているかを等級1~5で表示します。

8 光・視環境
⑨音環境
⑩防犯

※各分野の性能評価は、在野の専門家を併用したものです。
※※以外の要素項目もありません。

(資料：住宅性能表示の概要 (令和5年12月改訂版 国土交通省))

<住宅性能表示制度>

良質な住宅を取得できる市場形成のための「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、外観や間取りからでは分かりにくい住宅性能の10分野(構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮、防犯)について等級等で示したものの。住宅性能表示住宅は、地震保険の優遇措置等が受けられる。

ウ 目標指標

指標	現状値	目標値 (令和17年)
老朽危険空き家数	559件 (令和7年)	増やさない
持ち家のうち、中古住宅を取得した割合	7.1% (令和5年)	11%

注-1：老朽危険空き家数の現状値、目標値とも「庄原市空き家等及び所有者不明土地等対策計画」(令和8年3月 庄原市)による。

-2：持ち家のうち、中古住宅を取得した割合の現状値は令和5年住宅・土地統計調査。目標値は、建築時期別の持ち家ストック取得における中古住宅割合の推移をもとに、令和17年度における一定の建築時期別の中古住宅割合を見込んで設定した。

(7) 安全・安心で快適に暮らせる住宅地の形成（目標7）

ア 安全・安心な住宅地の形成

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）の規定に基づく「道路、公園、駐車場及び駐輪場に関する防犯指針」に基づく犯罪の起こりにくい住環境の整備、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組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補助制度（建築物土砂災害対策改修工事補助制度）の周知、活用の促進・土砂災害特別警戒区域内からの住宅の移転の促進・ブロック塀等の安全確保に係る制度（ブロック塀等安全確保事業補助金補助制度）の周知、活用の促進・災害リスクの高いエリアにおける開発行為や住宅建築の抑制・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、河川改修、浸水対策、避難路・排水路の整備等の推進・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
(イ) 住宅地の防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none">・道路、公園、駐車場及び駐輪場に関する防犯指針に基づく犯罪の起こりにくい住環境の整備・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

イ 良好な市街地環境の形成

「庄原市都市計画マスタープラン」、 「庄原市立地適正化計画」に基づき、コンパクトな都市づくりを推進します。

また、各拠点において、生活利便施設の維持、公共交通の確保、住宅整備を一体的に進めるなど、持続可能な拠点づくりを推進します。

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を進めるとともに、居住環境水準（別紙2、70頁参照）に示す水準を参考に、良好な居住環境を形成します。

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) コンパクトな都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の誘導施設の立地誘導、居住誘導区域への居住誘導等によるコンパクトな都市づくりの推進 ・庄原地域の既成市街地における住宅供給の促進
(イ) 持続可能な地域の拠点づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・各地域の拠点における生活利便施設の維持、公共交通の確保等による生活の利便性の確保 ・拠点における高齢者向け住宅など多様な住宅の供給 ・拠点における市営住宅ストックの有効活用
(ウ) 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 ・市街地における空き家跡地等を活用した道路等の都市基盤施設の整備と住宅供給の促進 ・駐車場の整備、住宅供給など再開発の促進 ・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 ・合併浄化槽の設置 ・老朽危険建物の除却の促進
(エ) 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 ・市街地内の空き地を活用した住宅供給の促進 ・市営住宅の建替え

ウ 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 ・集落における小規模な水道施設の整備の支援の検討 ・合併浄化槽の設置（再掲） ・老朽危険建物の除却の促進（再掲）
(イ) 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

エ 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) 良好な景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・無秩序な開発の抑制による自然景観の保全、集落景観の維持
(イ) 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

(8) 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり（目標8）

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、まちづくりの取組を促進するため、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、地域住民団体、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）
(4) 地域住民団体、NPO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 地域住民団体等との連携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） 地域住民団体等と連携した拠点における活力の維持、安全・安心の住まいづくり、景観に配慮した住まいづくり NPO等との連携による空き家化した街なかの建物の活用と街並みの再生 地域住民団体、NPO等と連携した移住者等の支援体制づくり（営農指導、生活相談、交流への参加促進等）
(5) 地域住民団体、NPO等の支援	<ul style="list-style-type: none"> 空き家活用、移住、住まいづくりの状況などに関する情報の提供、情報交換の場の提供 高齢者、障害者、子育て世帯等の居住支援に取り組む地域住民団体、NPO等の支援 移住・定住の促進に取り組む地域住民団体、NPO等の支援

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に関する情報の提供等を通じて、住宅関連事業者の取組を支援します。

【具体的な施策】

項目	施策（協働・連携する事項）
(7) 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
(4) 住宅関連事業者の支援	<ul style="list-style-type: none"> 住宅生産技術の向上に関する情報の提供 工務店の担い手の確保・育成の支援

第6章 計画の推進方策

1 市民主体の取組の促進

本計画に掲げる住生活の基本目標を達成するためには、市民の主体的な取組が不可欠です。

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、質の高い住宅、適切なリフォーム、空き家の適正管理と有効活用、安全・安心な住宅地の形成などに関する情報提供、地域住民団体等の取組の支援などにより、住生活に係る市民主体の取組を促進します。

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、高齢者、障害者、若者、子育て世帯などの居住の支援、住宅セーフティネットの構築、定住の促進、多世代にわたり活用される住宅ストックの形成、安全、安心で快適に暮らせる住宅地の形成などに係る施策を効果的に推進するため、福祉、子育て支援、定住、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)住宅金融支援機構などの関係機関等の支援を受けて、住生活に関する知識・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、住生活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、住生活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、地域における移住・定住の促進、拠点の活力維持、安全・安心の住まいづくりなどに向けた地域住民団体、NPO等の取組を支援します。

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分析・評価を行います。

今後の住生活を取り巻く環境や国及び県の施策の変化、施策の評価等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行います。

別紙 住宅性能水準、居住環境水準

別紙 1 住宅性能水準

住宅性能水準は、世帯の構成及び状況に応じた住替えを含む居住者ニーズ及び将来世代への継承を含む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、規模

- 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、他の基本的機能、居住性能、利便性等の居住者の多様なニーズも勘案の上、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正な規模の収納スペースを確保する。
- ④ その上で、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が25㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40㎡程度を上回る住宅とする。
- ⑤ なお、主として既存住宅の活用が想定されるセーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等、政策目的に照らして適正な水準を確保する必要がある場合は、上記によらないことができる。

(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) 遮音性等

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、通路及び出入口の幅員の確保、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係る適正な水準を確保する。

(11) 子育て世帯等への配慮

子育て世帯における多様な住まい方・働き方へ対応できるように、見守りのしやすさや可変性のある間取り、収納や設備の工夫、転落防止の手すりやクッション性のある床材、丸みをもたせた壁や柱の角など、子育てしやすい居住環境と子どもの事故防止に関して、適正な水準を確保する。

(12) 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

再生可能エネルギーの利用、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、グリーンインフラの考え方も踏まえた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、門扉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。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

(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の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、住宅の適切な維持管理、建替え等により良好な居住環境が維持できること。
- ② コンパクト・プラス・ネットワークの実現への配慮
立地適正化計画に基づく持続可能な都市構造に配慮したまちの構成であること。
- ③ 環境負荷への配慮
グリーンインフラの活用等により、環境への負荷の低減や自然との共生が実現できる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等が確保されていること。