

| | |
|------|---|
| 資料番号 | 4 |
|------|---|

令和3年11月19日
 課名 土木建築局住宅課
 担当者 課長 川島
 内線 4163

住生活基本計画（広島県計画）の変更骨子案について

1 要旨・目的

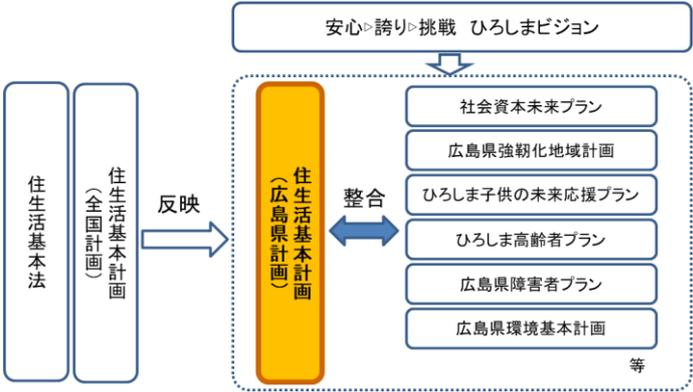
本県における住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、ひろしまビジョンの策定、住生活基本計画（全国計画）の変更、社会情勢の変化等を踏まえ、住生活基本計画（広島県計画）を変更することとし、変更骨子案を作成した。

2 現状・背景

- (1) 住生活基本計画（広島県計画）は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針、目標、施策等を定めるもので、国が策定する全国計画に即して策定している。
- (2) 社会経済情勢の変化等を踏まえて全国計画が令和3年3月に変更され、広島県計画を変更する必要が生じた。

(3) 本県における当計画の位置付け

- ア 住生活の安定の確保及び向上に向けて全国計画が定める基本的な施策を踏まえ、本県における施策等を定めるものである。
- イ ひろしまビジョンの目指す姿の実現に向けて策定している、社会資本未来プラン等やそれらに基づく各種の事業計画で定めている施策を反映し整合を図っている。



3 骨子案の概要

- (1) 計画期間
令和3年度～令和12年度
- (2) 策定に当たっての考え方

ア 変更の方向性

全国計画の変更、ひろしまビジョンの策定、社会情勢の変化、現計画の成果と課題を踏まえ（詳細 別紙1）、県計画変更の方向性を次のとおりとする。

- ① 新たな日常を踏まえた、広島地域特性を生かした適散・適集による持続可能なまちづくりや、豪雨災害への対応、住宅施策等におけるDXの推進の新たな施策を盛り込む。
- ② 少子高齢化の進行に対応した住宅の普及促進、質の高い住宅ストックの形成や住宅ストック活用型市場への転換等、継続的に実施すべき住宅施策については、カーボンニュートラル等の新たなトレンドを取り入れ、発展的に継続する。
- ③ 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境については、これまでの取組及びひろしまビジョンを踏まえ、適散・適集による持続可能なまちづくりに向けて地域ごとに必要な取組を進めていくことを県民に分かりやすく示す。

イ 基本方針

広島県の強みである都市と自然の近接性を最大限生かした「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現を目指す。

- ▶ 子育てし易い居住環境の整備，バリアフリー化，空き家の活用促進等，子どもから高齢者までの県民の皆様や，これから広島県に移り住もうとする方々の多様なニーズに応じる。
- ▶ 災害リスクの高い土地から安全な場所への居住誘導等により，災害に対する安全な居住環境の形成を図る。
- ▶ 新しい社会におけるリモートワークや二地域居住等の新しい働き方・住まい方の促進に取り組む。

(3) 取組の方向

基本方針の実現に向けた目標や施策を県民にわかりやすく示すため，現行計画の6つの目標を「社会環境の変化」，「居住者」，「住宅ストック」の3つの視点と9つの目標に再編し，施策に取り組む。（詳細 別紙2）

| 視点 | 目標 |
|---------|--|
| 社会環境の変化 | 目標1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備【拡充】 |
| | 目標2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備【拡充】 |
| | 目標3 DXの活用による効果的な住宅施策等の推進【新規】 |
| 居住者 | 目標4 子どもを産み育てやすい住まいの実現 |
| | 目標5 多様な世代が支え合い，高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成 |
| | 目標6 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 |
| 住宅ストック | 目標7 カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成【強化】 |
| | 目標8 マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進 |
| | 目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展【拡充】 |

(4) 根拠法令

住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項

4 スケジュール

| | | |
|------|----|--|
| 令和4年 | 1月 | 変更計画案について建設委員会で説明 パブリックコメントの実施 市町協議（法定）の実施 |
| 令和4年 | 3月 | 国同意協議 変更計画の策定 |

変更の方向性を定める上での要因

1 現行計画（計画期間：平成 28 年度～令和 7 年度）の概要

(1) 基本方針

誰もが生き生きと暮らせる居住環境の実現

(2) 基本方針の考え方

ひろしま未来チャレンジビジョンの目指す姿の実現に向けた視点のひとつである「ファミリー・フレンドリー<家族で暮らしやすいまちは、誰もが暮らしやすい>」との整合を図る。

(3) 施策体系

基本方針の実現にむけた目標や施策を県民にわかりやすく示すため、「居住環境・住宅ストック」と「居住者」の2つの視点から6つの目標を設定している。

| 視点 | 目標 | 施策 |
|-------------|--|---|
| 居住環境・住宅ストック | 1 多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備 | ① 魅力的な住宅ストックの充実 |
| | 2 次世代に承継される質の高い住宅ストックへの更新 | ① 質の高い住宅の供給 ② 既存住宅の維持管理やリフォーム等の促進 ③ マンションの適切な維持管理、改修、建替えの促進 ④ 空き家の発生抑制や適正管理等の総合的な対策の実施 |
| | 3 良質で魅力的な住宅ストックが評価され流通する住宅市場の整備 | ① 良質で魅力的な住宅ストックがより多く流通する環境の整備 ② 住宅市場の活性化に関する情報の充実 |
| 居住者 | 4 結婚・出産を希望する若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現 | ① 子育てに配慮した住宅の普及促進 ② 子育てしやすい居住環境に関する支援や情報の充実 |
| | 5 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 | ① 高齢社会に対応した住宅の供給促進 ② 高齢者の住まいに関する支援や情報の充実 |
| | 6 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 | ① 安定した公営住宅の供給 ② 民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築 |

(4) 成果と課題

6つの目標を掲げて取組を進めた現行計画の主な成果と課題は次のとおり。

| | |
|----|---|
| 成果 | <ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅、子育てスマイルマンション、公営住宅の供給は概ね順調に推移した。 県営住宅の100%耐震化を達成した。 |
| 課題 | <ul style="list-style-type: none"> 現行計画で新たに掲げた「多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備」については、事業の具体化を図ったところであり、今後、取組の着実な推進が必要である。 省エネ住宅等の次世代に承継される質の高い住宅ストックの形成や、既存住宅の流通促進は十分とはいえず、また、管理・活用されていない空き家が依然として多い。質の高い住宅が社会全体で持続的に活用される環境の実現を図る等、現行の住宅ストックに関する取組について、社会環境の変化も踏まえながら、継続的かつ発展的に進めて行く必要がある。 |

2 全国計画の変更（令和3年3月）の概要

住生活をめぐる現状と課題を踏まえ、継続的に実施すべき取組に、次の2点の要素を追加した上で、次表のと通りの構成となっている。

ポイント①：社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策

- ・新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進
- ・安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保

ポイント②：2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策

- ・長期優良住宅やZEHストックの拡充、LCCM住宅や炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及
- ・住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など更なる規制の強化

| 視 点 | 目 標 |
|-----------------|---|
| 社会環境の変化からの視点 | (目標1) 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 【新規】 (目標2) 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 【新規】 |
| 居住者・コミュニティからの視点 | (目標3) 子どもを産み育てやすい住まいの実現 【継続】 (目標4) 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 【継続】 (目標5) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 【継続】 |
| 住宅ストック・産業からの視点 | (目標6) 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 【強化】 (目標7) 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 【継続】 (目標8) 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 【継続】 |

3 住宅を取り巻く県内の状況

- (1) 人口は平成10年をピークに減少しており、人口減少及び少子高齢化が今後も進行する見込み。
- (2) 空き家率(15.1%)はやや減少したものの、依然として全国(13.6%)よりも高い。
- (3) 既存住宅の流通割合(16.5%)は全国(14.5%)を上回ってはいるが、依然として低い。

4 社会情勢の変化

- (1) コロナ禍により、広島の地域特性を生かした適散・適集による持続可能なまちづくりを加速させる必要性が明確化。
- (2) 平成26年の8.20豪雨災害、平成30年7月豪雨災害、令和3年8月11日からの大雨災害と、土砂災害による住宅地の被災が相次いでいる。
- (3) DXや2050年カーボンニュートラル等、住宅ストックの形成に影響する新たなトレンドが発生している。

住生活基本計画（広島県計画）の変更骨子案

（1）計画期間

令和3年度～令和12年度

（2）基本方針

広島の強みである都市と自然の近接性を最大限生かした「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現を目指す。

- ▶ 子育てし易い居住環境の整備，バリアフリー化，空き家の活用促進等，子どもから高齢者までの県民の皆様や，これから広島県に移り住もうとする方々の多様なニーズに応じる。
- ▶ 災害リスクの高い土地から安全な場所への居住誘導等により，災害に対する安全な居住環境の形成を図る。
- ▶ 新しい社会におけるリモートワークや二地域居住等の新しい働き方・住まい方の促進に取り組む。

（3）施策体系

基本方針の実現に向けた目標や施策を県民にわかりやすく示すため，現行計画の6つの目標を「社会環境の変化」，「居住者」，「住宅ストック」の3つの視点と9つの目標に再編し，施策に取り組む。

| 視点 | 目標 | 目指す姿 | 施策と主な取組 |
|---------|--|--|--|
| 社会環境の変化 | 目標1 広島らしい多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備【拡充】 | 都市では，居住誘導区域内への居住誘導により，適切に集中したコンパクト＋ネットワーク型の持続可能なまちづくりが推進され，県全体の発展を牽引するとともに，中山間地域等においては，適切な分散により自然豊かで心身が癒される地域が形成されています。また，イノベーションを創出する交流の場と心身を豊にする自然が近接している広島の強みやそれぞれのエリアの特色を生かした，ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が進み，多様なニーズに対応した適散・適集な居住環境が整備されています。 | 【コンパクトで持続可能なまちづくりの推進】 ① 広島の強みとそれぞれのエリアの特色を生かした「適散・適集」なゆとりと魅力ある居住環境の創出 【新規】 ② 都心部における広くゆとりがある等の多様なマンションストックの普及 【新規】 ③ 居住誘導区域内における中古住宅の有効活用 【新規】 ④ 居住誘導区域内におけるランドバンク事業等による低未利用地の良好な居住環境への転換 【新規】 ⑤ 移住定住に向けた空き家の有効活用 【新規】 【中山間地域等の活性化】 ⑥ 移住定住に向けた空き家の有効活用（再掲） |
| | 目標2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備【拡充】 | (1) 土砂災害特別警戒区域等，災害リスクの高いエリアから災害リスクが低いエリアへの移住が進み，安全な居住環境が形成されています。 (2) 災害に強い住宅・住宅地が形成されるとともに，災害の発生により住宅を失った場合には，迅速に仮住宅の提供等が行われています。 | ① 災害リスクの高い土地からの移住の促進 【新規】 ・災害リスクの高い土地の都市的土地利用の抑制 ・災害リスクの高い土地からの移住の誘導 ② 災害時における迅速な居住の安定の確保 【強化】 ・防災・減災意識の醸成 ・住宅の耐震化の促進 ・住宅の災害対策の強化 ・応急仮設住宅の供与 ・住宅の応急修理の実施 |

| 視点 | 目標 | 目指す姿 | 施策と主な取組 |
|------------|---|--|--|
| | 目標3 DXの活用による効果的な住宅施策等の推進【新規】 | <p>(1) 都市計画基礎調査情報のオープンデータ化やデジタル技術の活用により、地域課題の解決が進み、良好かつ安全な居住環境が実現されています。</p> <p>(2) 新技術を活用して県営住宅の設計・建設・管理等の各プロセスにおいて効率化が図られており、地域の建設現場においても新技術の普及が進んでいます。</p> | <p>① データやデジタル技術を活用した地域課題の解決の推進 【新規】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画基礎調査結果のオープンデータ化 AI等を活用した空き家のマッチング促進 <p>② 新技術を活用した住宅の設計・建設・管理プロセスのDXの推進 【新規】</p> <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅への3次元設計(BIM)の試行実施 ドローン等を活用した県営住宅の安全安心の確保 県営住宅におけるデジタル技術を活用した高齢者の見守り等の仕組みの構築 |
| 居住者 | 目標4 子どもを産み育てやすい住まいの実現 | <p>(1) 子育てしやすい居住環境が広く提供され、子育て世帯が安心して暮らすことができます。</p> <p>(2) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が、収入や人数などの世帯の状況に応じて望む住宅を選択できる環境が整っています。</p> | <p>① 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 安心して子育てできる仕様や立地環境等を備えた住宅の普及 <p>② 子育てしやすい居住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯等の公営住宅への入居支援 若年、子育て世帯等の民間賃貸住宅への入居支援 |
| | 目標5 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成 | <p>(1) 高齢者等が安全に安心して生活できるよう、バリアフリー化等の高齢者等に配慮した住宅が適切に供給されています。</p> <p>(2) 高齢者等が希望する地域に居住できるよう、入居可能な住宅が確保されているとともに、多世代共生などの安心して暮らせるコミュニティが形成されています。</p> | <p>① 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給 公営住宅の有効活用 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策の促進 <p>② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者の賃貸住宅への入居支援 高齢者の状況に応じた住替えに関する情報提供 住宅団地の再生等、多様な世代がつながり交流するミクストコミュニティの形成 |
| | 目標6 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 | <p>(1) 県と市町が連携して公営住宅を供給するとともに、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットが構築され、誰もが健康で文化的な生活を営むための住宅を確保しています。</p> <p>(2) 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等のすべての住宅確保要配慮者※が適切な入居支援を受けられる環境が整っています。</p> <p>※住宅確保要配慮者 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」において定められており、他に外国人、DV被害者、犯罪被害者、保護観察対象者等が該当する。</p> | <p>① 公営住宅の安定供給と民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町と連携した公営住宅の供給 セーフティネット住宅の登録と活用の促進 <p>② 福祉施策と一体になった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 広島県居住支援協議会を通じた福祉施策等との連携 市町居住支援協議会の設立や居住支援法人の増加等の更なる居住支援体制の充実 |

| 視点 | 目標 | 目指す姿 | 施策と主な取組 |
|--------|---|--|--|
| 住宅ストック | 目標7 カーボンニュートラルに向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成【強化】 | <p>(1) 既存住宅の品質や魅力に関する情報が消費者に分かりやすく提供され、価値のある住宅が流通し、柔軟な住替えが行える環境が整っています。</p> <p>(2) 既存住宅の適切な維持管理や省エネ・バリアフリー化を図りながら、ニーズに応じたリフォーム等の実施により、安全性や質の向上が図られています。</p> <p>(3) 長期優良住宅等の普及により、将来にわたり活用される安全で質の高い住宅が供給されるとともに、カーボンニュートラルに向けて、更なる省エネルギー化や再生可能エネルギー等を活用した住宅（ZEH等）の普及が進んでいます。</p> | <p>① ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅市場の活性化に向けた関係者との連携強化 ・建物状況調査(インスペクション)や住宅瑕疵担保責任保険等による評価手法の普及 ・住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実 <p>② 既存住宅の維持管理やリフォーム等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム等の促進 ・適切な情報提供による維持管理等の促進 ・リフォームに関する相談体制等の充実 <p>③ 長期優良住宅や省エネルギー住宅等の質の高い住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅制度の更なる普及促進 ・カーボンニュートラルを見据えた省エネルギー住宅等の普及促進 【強化】 ・県産材活用やデザイン配慮、防犯性の高い住宅等の普及促進 |
| | 目標8 マンションや空き家の適切な管理・除却・更新の推進 | <p>(1) マンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の向上が図られています。</p> <p>(2) 空き家の発生抑制や適正管理等が進み、良好な居住環境が保たれています。</p> | <p>① マンションの適切な維持管理、改修、建替えの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な改修、建替えに関する制度の普及促進 ・マンションの適切な管理・維持修繕の推進 ・改正マンション管理適正化法に基づくマンション管理の適正化 <p>② 空き家の発生抑制や適正管理等の総合的な対策の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への情報提供や相談体制の強化 ・空き家の適正管理に向けた情報発信 ・空家対策特別措置法の円滑な運用に向けた市町への支援 |
| | 目標9 地域の住宅市場・住生活産業の更なる発展【拡充】 | <p>(1) リフォーム投資の拡大等により住宅市場が活性化し、多様なニーズに応える住生活産業が発展しています。</p> <p>(2) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保や育成が進んでいます。</p> | <p>① 住宅市場の活性化に関する情報の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得、リフォーム促進のための情報発信 ・住生活産業に関する情報発信 <p>② 住生活産業の担い手の確保・育成 【拡充】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住生活産業の人材育成の支援 ・住生活産業における好事例の発掘による地域への波及 |