

### 3 安心・安全な暮らしづくり

#### (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた良好な居住環境整備等の推進

##### 国への提案事項

本県では、地域の特性や規模に応じた「コンパクト・プラス・ネットワーク型」の都市構造へ転換するとともに、「安心・安全」を基本に、社会が求める空間に対する価値観を踏まえ、デジタル技術やデータなどを活用しながら、大都市圏では得られない「活力」と「魅力」に満ちあふれた広島らしい都市の実現に向け取り組んでいるところであり、次のとおり提案する。

##### 1 財政措置の充実・拡充等

- 〔①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進、②空き家対策の強化、③安定かつ効率的な公営住宅の供給、④建築物の耐震化の促進、⑤再開発事業等の促進による拠点性の向上、⑥公園、緑地等のオープンスペースの充実、⑦立地適正化計画による都市機能の集約と居住誘導の促進〕
- 事業に必要な財政措置の確保及び補助対象メニューの拡充等を行うこと。

##### 2 制度等の改定

- 〔①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進、②空き家対策の強化〕
- 法の改正又は運用指針等への位置づけ、取組を推進すること。

##### 3 機運醸成・啓発等の強化

- 〔①土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進、④建築物の耐震化の促進〕
- 国民の行動を促すため、国においても啓発強化を図ること。

3 安心・安全な暮らしづくり  
(4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた  
良好な居住環境整備等の推進

国への提案事項

将来の都市像

空き家バンクによる  
空き家の有効活用



③安定かつ効率的な公営住宅の供給

⑥公園、緑地等の  
オープンスペースの充実

⑦立地適正化計画による  
都市機能の集約と  
居住誘導の促進

ランドバンクの活用  
中古住宅の流通促進



④建築物の耐震化の促進

⑤再開発事業等の促進による  
拠点性の向上

都市計画道路等の  
整備の促進



②空き家対策の強化  
(老朽危険空き家の除却)

①土砂災害特別警戒区域の  
逆線引きの推進

流域治水等に対応した  
防災指針に基づく  
防災・減災まちづくり



ウォーカブルなまちなか  
の形成

## 国への提案事項

### ① 土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進

|                                   |                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市計画制度による土地<br>利用規制が円滑に進<br>む環境整備 | ○ 災害ハザードエリアに対し、逆線引きや地区計画等を活用した土地利用規制について、積極的に促すよう都市計画運用指針に位置付けるとともに、住民の認知度向上や機運醸成に取り組むこと。 |
| 逆線引きに係る手続き<br>の円滑化への支援            | ○ 逆線引きの箇所が多数予定されるため、都市計画法上の大臣同意における協議・調整期間を短縮するなど、手続きを簡略化すること。                            |
| 財政措置の拡充                           | ○ 地権者等の調査、都市計画の図書作成等にかかる費用について、集約都市形成支援事業等の国の支援メニューの対象とすること。                              |

### ② 空き家対策の強化

|                                 |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空家法の推進に係る事<br>務の効率化・円滑化へ<br>の支援 | ○ 空き家に係る固定資産税等の住宅用地特例の除外対象範囲について、空家法に基づく勧告以前の段階において除外する場合の仕組みや基準を明確化すること。<br>○ 代執行に至る手続きのうち、特に多数の相続人がいる場合の所有者等の探索基準を明確化する規定を追加するなど、手続きの簡素化を図ること。 |
| 財政措置の拡充(国庫<br>補助要件の緩和)          | ○ 代執行による空き家除却に係る国庫補助要件を緩和すること。                                                                                                                   |
| 不動産関連情報の流通<br>環境の整備における連<br>携強化 | ○ 不動産流通市場の活性化に向けて、不動産関連情報の整備及び保有機関の連携強化を促進すること。                                                                                                  |

## 国への提案事項

### ③ 安定かつ効率的な公営住宅の供給

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 更新時期を迎えた公営住宅の長寿命化や建替えへの支援 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高度経済成長期に集中して建設された県営住宅の建替事業が計画的かつ着実に実施できるよう、公営住宅整備事業等に係る社会資本整備総合交付金を確保するとともに、既設公営住宅の除却に係る入居者の移転経費を交付対象とすること。</li> <li>○ 同じ公営住宅でも大都市より地方都市の方が家賃収入が少ないことを踏まえ、地域に応じた交付金の国費率を設定すること。(現状は全国一律45%)</li> </ul> |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ④ 建築物の耐震化の促進

|             |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 民間建築物等の耐震化  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 多数の者の避難や救援・救護活動に関係する避難路沿道建築物などについて、財政措置(特別交付税の措置率の嵩上げ等)の拡充を図ること。</li> <li>○ 令和7年度末までとされている補助事業の期間の延長を図ること。</li> </ul>                                                                           |
| 社会福祉施設等の耐震化 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 多くの要配慮者が利用する障害児者関係施設や公立保育所等について、耐震化を促進できるよう財政措置の充実を図ること。</li> </ul>                                                                                                                             |
| 住宅の耐震化      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 総合支援メニューの補助限度額等の更なる拡充を図ること。</li> <li>○ 地震により倒壊する可能性の高い住宅の除却と災害リスクの低い地域への居住誘導など持続可能なまちづくりの促進のため、総合支援メニューの対象に除却及び非現地建替えを追加すること。</li> <li>○ 耐震改修等だけでなく、旧耐震住宅から新耐震住宅への住み替えに係る施策の充実を図ること。</li> </ul> |
| 国民への啓発強化    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 耐震化に対する国民の行動を促すため、国においても啓発強化を図ること。</li> </ul>                                                                                                                                                   |

## 国への提案事項

### ⑤ 再開発事業等の促進による拠点性の向上

|          |                                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続的な財政措置 | ○ 物価高騰の中、広島県の中核拠点性向上に資する紙屋町・八丁堀地区における都心の活性化に向けたリーディングプロジェクトである基町相生通地区第一種市街地再開発事業のピークを迎えることから、着実に推進するために必要な財政措置を図ること。 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ⑥ 公園、緑地等のオープンスペースの充実

|             |                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続的な財政措置    | ○ 集中的に更新時期を迎える施設の対策費用や利用者ニーズに応じた施設の充実化を図る費用等、都市公園等の施設整備のための予算を確保すること。                             |
| 補助対象メニューの拡充 | ○ 都市公園等事業における公園施設改修や柔軟な利活用等に必要な整備に対して、補助対象メニューの拡充を図ること。<br>○ 「公園施設長寿命化対策支援事業」等について、支援の一層の充実を図ること。 |

### ⑦ 立地適正化計画による都市機能の集約と居住誘導の促進

|          |                                                                                                                               |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続的な財政措置 | ○ 持続可能なまちづくりの実現に向けた居住誘導の取組を着実に実施するため、立地適正化計画に基づく都市機能誘導施設の整備等に係る都市再生整備計画関連事業(社会資本整備総合交付金及び都市構造再編集集中支援事業補助金など)に対し、必要な財政措置を図ること。 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

【提案先省庁：総務省、財務省、厚生労働省、国土交通省】

## ① 土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進

### 現 状

#### [現状]

- 全国最多の土砂災害特別警戒区域 約4.5万か所
- 県内全域で約12万人が居住(推計)
- 上記のうち、市街化区域内に約5.7千か所  
⇒都市のコンパクト化を進めながら、災害に強い都市構造に向けた逆線引き※の取組の推進が必要。

※都市計画上の市街化区域を市街化調整区域に変更すること

#### [目標]

- ・防災上危険が懸念される地域の居住人口  
12万人(R2) ⇒ 10万人以下(R12)
- ・令和10年度に2度目の逆線引き(令和6年度に全国に先駆けて県全域での逆線引きを実施)
- ・今後20年で段階的に逆線引きを完了。
- ・50年後に特別警戒区域内の居住者をゼロにする。

#### [国の取組]

- 都市再生特別措置法等の一部改正。
  - ・都市計画区域全域において、土砂災害特別警戒区域における自己の業務用施設の開発が原則禁止。
  - ・居住誘導区域内の防災対策を記載する防災指針が位置付けられた。
- 流域治水関連法案等により、災害ハザードエリアにおける、地区計画の記載の充実や許可制度の創設など、土地利用規制に係る法整備が進められている。

## 3 安心・安全な暮らしづくり (4)持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

### 課 題

#### [環境整備に係る課題]

- 都市計画運用指針では、逆線引きを検討することが望ましいとの記載にとどまっており、一部の自治体で取り組まれているものの、全国的な取組となっていない。
- 逆線引きの必要性を全国的に住民が認知することにより、私権制限を受ける土地所有者が受忍しやすい環境整備が必要である。

#### [実務上の課題]

- 逆線引きの取組は、土地所有者等に対し、取組の必要性や生活への影響等を丁寧に説明しながら進めているが、所有者が特定できないことや取組内容が知られていないことなどにより、理解を得るのに時間を要している状況にある。
- 逆線引きの対象箇所が多いため、都市計画法上の手続きのための資料作成に膨大なリソースが必要となるとともに、手続きを円滑に進める必要がある。

## ② 空き家対策の強化

## 3 安心・安全な暮らしづくり (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

### 現 状

- 「広島県空き家対策対応指針」に基づき総合的な空き家対策を推進しており、空き家ポータルサイト「みんと。」などで空き家の利活用促進、空き家所有者・相続予定者の行動変容に向けた取組を強化している。
- 中古住宅の流通促進を図るため、「居住誘導及び中古住宅の需要拡大に向けた官民連携プロジェクト DIG:R HIROSHIMA」、「不動産関連情報の一元化・オープン化による市場活性化」に令和5年度から着手している。

| 空き家の現状 | 114,700戸※1 | 推 移 | H15     | H20     | H25      | H30      | R5       |
|--------|------------|-----|---------|---------|----------|----------|----------|
|        |            |     | 66,100戸 | 84,600戸 | 101,400戸 | 114,200戸 | 114,700戸 |

※1 住宅・土地統計調査(R5年10月1日現在)の集計結果のうち、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戸数。

### 課 題

#### 1 空き家対策の推進には、市町の事務負担を軽減するような事務の効率化・円滑化への支援が必要

- 空き家に係る固定資産税の住宅用地特例については、空家法に基づく勧告により除外される。勧告以前については、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」には、除外されるものとある(※2)が、仕組みや基準が不明確なため、地方税法において明確化してほしいとの意見が出ている。

※2 「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について(平成27年5月26日付総税固第42号)

- ガイドライン等において、調査すべき公的書類が例示されたものの、多数の相続人がいる場合の所有者の探索範囲や、建物と土地の所有者が異なる場合の助言・指導・勧告などの手続の対象範囲が明確に定められていないことから、代執行に至るまでに多大な労力と時間が必要となっている。

#### 2 市町による行政措置の加速に向け、国庫補助活用時の事務負担の軽減が必要

- 代執行による空き家除却に対する国庫補助要件として、事前に除却費用の回収可否を明確にすることが必要であるが、代執行時点では、費用の回収可否や回収可能額の確定が困難である。市町による行政措置を加速するため、代執行による空き家除却に係る国庫補助要件緩和が必要である。

#### 3 都市部の住宅ストックの活用促進に向け、不動産関連情報の流通環境の整備が必要

- 本県では、データ連携基盤(DoboX)を活用した不動産関連情報の一元化を進めており、「不動産情報ライブラリ」で公開されているデータなどを集約し、消費者や事業者が地域の利便性、安全性、住宅に関する情報(マンションの管理状況、推定空き家の分布など)を地図上で重ね合わせて閲覧できるサービスを令和6年度から提供している。データの利活用を更に促進するためには、国や民間企業などが推進する取組(不動産ID、都市計画情報のオープンデータ化、住宅履歴情報など)との連携強化が必要である。

### ③ 安定かつ効率的な公営住宅の供給

### 3 安心・安全な暮らしづくり (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

広島県では、「誰もが暮らしやすい住環境の実現」を基本理念とした「県営住宅再編5箇年計画」により、県営住宅の長期的な安定供給を図るための取組を進めている。

## 現状／広島県の取組

[現状]

○ 昭和40～50年代に建設された県営住宅が約80パーセントを占め、一斉に更新時期を迎えている。

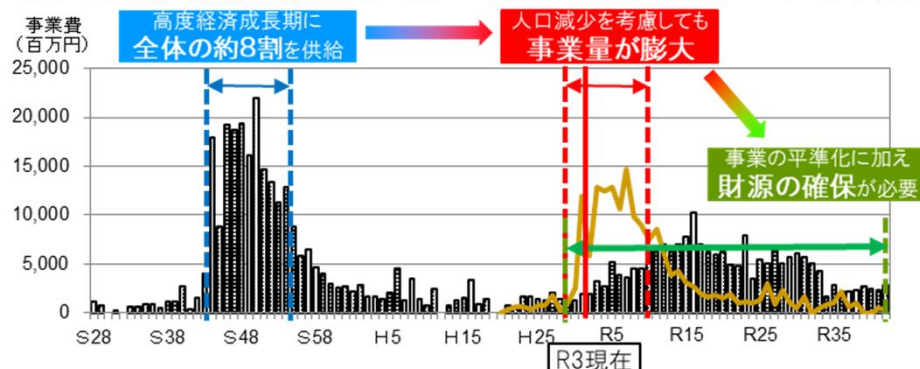
[広島県の取組]

○ 人口・世帯数の減少も踏まえ、県営住宅の総量を中長期的に削減しつつ、地域ごとの需要を考慮した建替統廃合を積極的に進めるなど、安定かつ効率的な供給に取り組むこととしている。

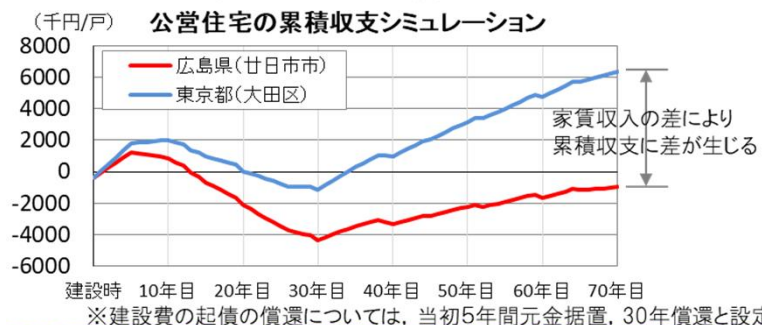
○ 長寿命化等により建替時期を分散化させ、事業量の平準化を図ることとし、長期の収支シミュレーションに、将来の収支見込を立てたうえで建替計画を策定・実施している。

## 課 題

- 極力事業量を平準化した場合でも、ピーク時の事業費は令和3年度予算の2～3倍となる見込であり、事業の着実な実施には、公営住宅整備事業等に係る交付金の確保が課題である。(既設公営住宅の廃止は、R7年度までに約200戸を予定)



- また、大都市と地方都市で公営住宅の整備や維持保全に係る事業費に差がない一方で、公営住宅法で定められた家賃額には差が生じるため、特に地方においては、更新時期が集中する中で事業全体の収支均衡を図るうえで課題がある。

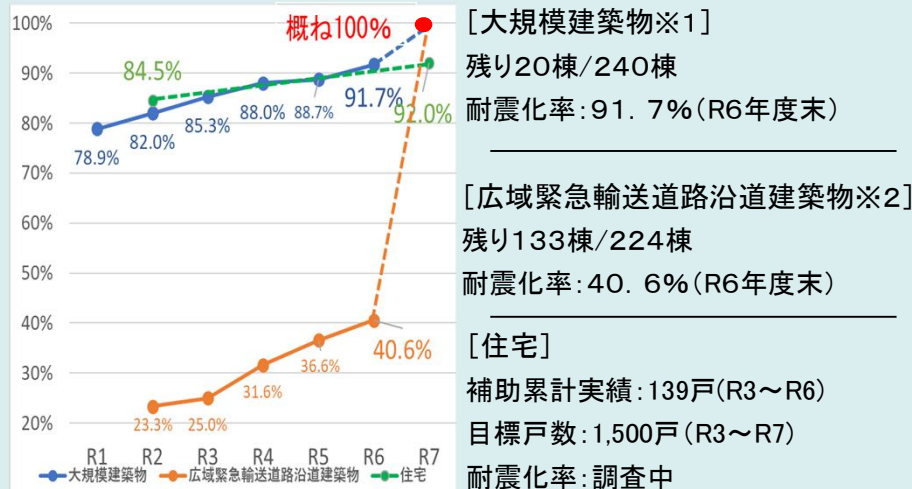


#### ④ 建築物の耐震化の促進

### 現 状

- 「広島県耐震改修促進計画(第3期計画)」に基づき、耐震診断義務付け建築物及び住宅の耐震化に係る所有者の支援に重点的に取り組んでいる。
- 耐震診断義務付け建築物の耐震化率は、令和7年度までに概ね100%を目標とし、補助制度の普及により着実に向上しているが、目標の達成は厳しい状況。
- 住宅の耐震化率は、令和7年度までに92%を目標とし、補助制度の普及に取り組んでいるが申請件数が伸び悩んでいる。

#### 広島県の耐震化の状況



※1 不特定多数の者が利用する建築物(病院、店舗等)及び避難弱者が利用する建築物(学校、老人ホーム等)のうち一定規模以上のもの。

※2 広島県緊急輸送道路ネットワーク計画(平成25年6月)に定める広域緊急輸送道路のうち、大規模地震時に通行を確保すべきとして、広島県耐震改修促進計画(第2期計画平成28年3月)で指定された道路の沿道の建築物

### 3 安心・安全な暮らしづくり (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

### 課 題

#### [耐震診断義務付け建築物]

- 補助を活用してもなお、所有者の自己負担が大きいことや、耐震改修等の工事が賃貸事業者等の営業活動に支障となることを要因として、耐震化に前向きな所有者が少ない。

#### [住宅]

- 多くの所有者が高齢者であるため、補助を活用してもなお、所有者の自己負担が大きいことや、住宅の今後の持続性を踏まえると、耐震化に前向きな意向を示す所有者は少ない。
- 除却・非現地建替えの補助率等が耐震改修・建替えに比べて低く、除却が促進されない。

#### (参考) 補助率等の比較

- ・耐震改修・建替え(総合支援メニュー)  
補助率80%・最大115万円
- ・除却・非現地建替え  
補助率23%・最大97.86万円

- 旧耐震基準の住宅は膨大にあるため、耐震改修や建替えの促進施策だけでなく、旧耐震住宅から新耐震住宅への住み替え促進の施策([参考]がけ地近接等危険住宅移転事業)が、目標の達成には必要。

## ⑤ 再開発事業等の促進による拠点性の向上

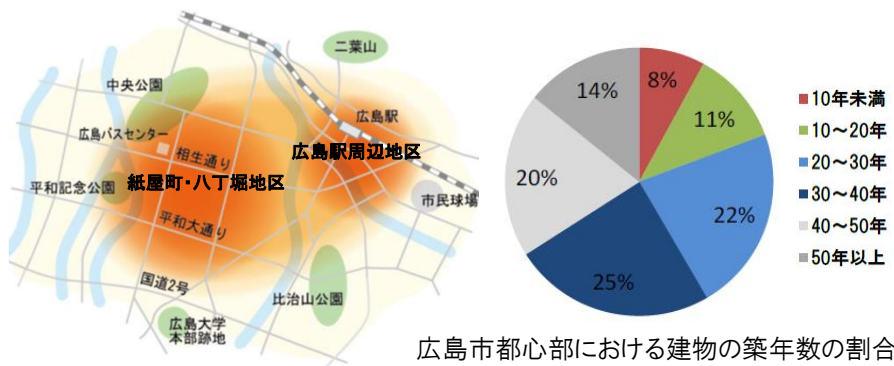
### 現 状

#### [現状]

- 本県では、都市の拠点性の向上に資する観点から市街地再開発事業を支援しており、過去約20年間で、8地区の再開発事業に対し、補助金を交付している。
- 広島市都心部においては、数多くの建物が更新時期を迎えており、立地に見合う土地の高度利用が図られていないため、都市の活力・魅力が不足している。

#### [広島県の取組]

- 平成29年に広島市とともに「ひろしま都心活性化プラン」を策定し、都心の活性化に向けた取組を進めている。
- 紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディングプロジェクトとして、基町相生通地区第一種市街地再開発事業を広島市とともに促進している。



楕円形の広島市都心※のイメージ (平成26年度広島市都心部実態調査より)

※広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、都市機能の集積・強化を図ることにより、相互に刺激し高め合う「楕円形の都心づくり」を推進。

## 3 安心・安全な暮らしづくり

### (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた良好な居住環境整備等の推進

### 課 題

#### [継続的な財政措置が必要]

- 基町相生通地区第一種市街地再開発事業(事業期間:R4～R11、総事業費:約580億円)は、物価高騰の中、令和6年度から建築工事に着手し、事業が本格化しており、令和8年度は事業費がピークを迎えることから、多額の事業費が必要。

#### (事業の必要性)

当事業は、広島バスセンター等の交通広域結節点に近接しており、世界に通用するラグジュアリーホテルや高規格オフィス等の魅力ある都市機能を導入し、広島商工会議所の移転先となる等、地域経済の活性化を先導する事業であり、県の中核拠点性向上に寄与する。

#### (完成イメージ)



高層棟



高層棟低層部

## ⑥ 公園、緑地等のオープンスペースの充実

### 3 安心・安全な暮らしづくり (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

広島県では、将来にわたって愛され続ける公園を目指し、「ひろしま公園活性化プラン」(計画期間: 令和4~12年度)を策定し、県立都市公園における利用者ニーズに応じた施設の充実化の取組を進めている。

## 現状／広島県の取組

### [現状]

- 本県では、開園から長期間が経過し、老朽化対策を必要とする公園施設が急増しており、安心・安全な公園利用のための施設の更新が急務となっている。
- 多様化するニーズに対応するため、利用者ニーズを踏まえた、公園施設の更新を行う必要がある。
- 大規模な運動施設においては、大会の開催のために必要な公認の継続のため、定期的に施設の更新を行っている。

### [広島県の取組]

- 公園施設長寿命化計画を作成し、施設毎に優先順位を付けて計画的に老朽化対策に取り組むこととしている。
- 公園を取り巻く社会情勢の変化への柔軟な対応や利用者ニーズに応じた施設の更新・充実化に取組み、県民の健康・スポーツなどの夢や希望への挑戦を後押しし、将来にわたって愛され続ける公園を目指している。

## 課題

- 計画的な老朽化対策の着実な実施や利用者ニーズに応じた施設の充実化を図るためには、更なる予算措置が必要。
- 小規模な公園を管理する自治体の財政負担が大きいため、老朽化対策では交付金を活用するための事業費や公園面積等の要件を緩和すること。
- また、多様化するニーズへの対応や公園運営のために必要な施設の更新に関して交付対象の範囲を拡充すること。(異なる種別への施設更新、認定競技場として運営するためのトラックの更新、プールの防水塗装など)

### 【交付対象とならない事例】

○異なる種別への施設更新 (例: 大型遊具 → スケートボード場)



○公認を維持するためのトラック更新



○防水対策(例: プール防水塗装)



## ⑦ 立地適正化計画による都市機能の集約と居住誘導の促進

## 3 安心・安全な暮らしづくり (4) 持続可能なまちづくりの実現に向けた 良好な居住環境整備等の推進

### 現 状

#### [現状]

- 本県では、急激な人口減少・超高齢化社会を迎え、都市の中心部では、空き地や空き家がランダムに発生する都市のスポンジ化が進んでおり、郊外では拡散した低密度な市街地が形成されるなど、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小などが懸念されている。

#### [広島県の取組]

- このため、地域特性や規模に応じた拠点ごとに必要な都市機能の集約や、拠点間が最適な公共交通ネットワーク等で結ばれた、「持続可能な集約型都市構造」の形成に向け、県内市町と連携して取り組んでいる。
- 特に、「盛土規正法の運用」や「市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組」など、全国に先駆けた取組も実施しているところ。
- 県内市町においても、都市計画区域を有する全市町で立地適正化計画の策定に向けた検討が開始されるなど、全国有数の「コンパクト・プラス・ネットワーク」先進県となっている。

| 立地適正化計画作成状況 | 市町数(全20市町)R7.3末時点(予定) |
|-------------|-----------------------|
| 策定・公表済      | 16市町                  |
| 作成中・作成予定    | 4市町                   |

### 課 題

#### [継続的な財政措置が必要]

- 市町においては立地適正化計画で位置付けた都市機能誘導施設の整備等による居住誘導の取組を、都市再生整備計画関連事業として重点事業に位置付け実施しているところであるが、多額の事業費が必要。
- 一方、都市再生整備計画関連事業は、全国的な事業量の増加により、国費確保が難しい状況であり、各市町においては単独費の充当や事業スケジュールの調整を余儀なくされている状況。
- 計画的な整備による居住誘導の実現に向け、安定的な予算総額の確保と、重点的な予算配分が必要。

#### 県内実施事業(R7事業箇所)

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・福山駅周辺地区(2期)</li> <li>・神辺駅周辺地区</li> <li>・呉駅周辺地区</li> <li>・府中地区</li> <li>・西高屋駅周辺地区</li> <li>・西条駅周辺地区</li> <li>・大竹地区</li> <li>・玖波地区</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・三原円一エリア・三原内港周辺地区</li> <li>・本郷駅周辺(2期)・東本通地区</li> <li>・竹原中心市街地地区(2期)</li> <li>・廿日市市地域医療拠点等整備地区(2期)</li> <li>・新機能都市開発事業地区</li> <li>・未来物流産業団地造成事業地区</li> <li>・庄原地区</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

合計 15地区