

第7章 都市



基町相生通地区第一種市街地再開発事業
高層棟及び変電所棟新築工事 起工式

1 都市行政の課題

現行の都市計画法は、高度経済成長期に都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、都市のスプロール化の防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導など、集中する人口や諸機能を都市内にいかに配置するかという点に重点を置いた、土地利用追従型の運用がなされてきた。

しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。

特に、これまで我が国が経験したことのない急激な人口減少・超高齢社会を迎え、これまでの人口増加や成長・拡大を前提とした都市づくりから、一定の区域に無駄なく必要な都市のサービス機能を集約化した集約型都市構造への転換を図っていくことが、これからの都市づくりに強く求められている。このような大きな転換点の中、高度経済成長期に建てられた建築物の更新期の到来を迎え、空き地、空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行するなど、コンパクトなまちづくりの推進に向けた新たな課題も発生している。

また、異常気象により、全国的にこれまで経験のない災害が頻発しており、本県においても頻繁に襲う豪雨災害では甚大な被害が繰り返し発生しており、災害リスクの高い区域に市街地が形成されている状況が明らかになっている。加えて、東日本大震災等の教訓を踏まえた南海トラフ地震等の広域災害への対策が求められるなど、これからの都市づくりにおいては、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策により、都市の災害リスクを低下させ、災害発生時においても人命を守り、被害を最小限に止めることが喫緊の課題となっている。

さらに、新型コロナの感染拡大は、これまでの働き方や移動手段、日常生活などに大きな影響を与え、外出自粛や人との接触機会の低減の観点から、オンライン授業やテレワークの拡大など、人々のライフスタイルや価値観が大きく変化した。この「新しい生活様式」に対応した、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が求められている。

一方で、2つの世界文化遺産をはじめとした多様な地域資源を有する本県では、国内外から多様な人々を呼び込み、地域の活力やイノベーションの原動力を生み出すため、多様な人材をひきつける魅力的な自然的環境や景観等の保全・創出が重要となっている。

こうした都市づくりに求められる様々な要請に的確に応えるには、都市計画行政は、多角的な視点を持ち、将来の都市像を明確化した上で、社会経済情勢の変化に対応した都市計画制度の積極的な運用と、都市計画における県と市町の連携・協働をより一層推進することで、新たな都市づくりに向けて、行政・民間事業者・住民が一体となって取り組んでいく必要がある。

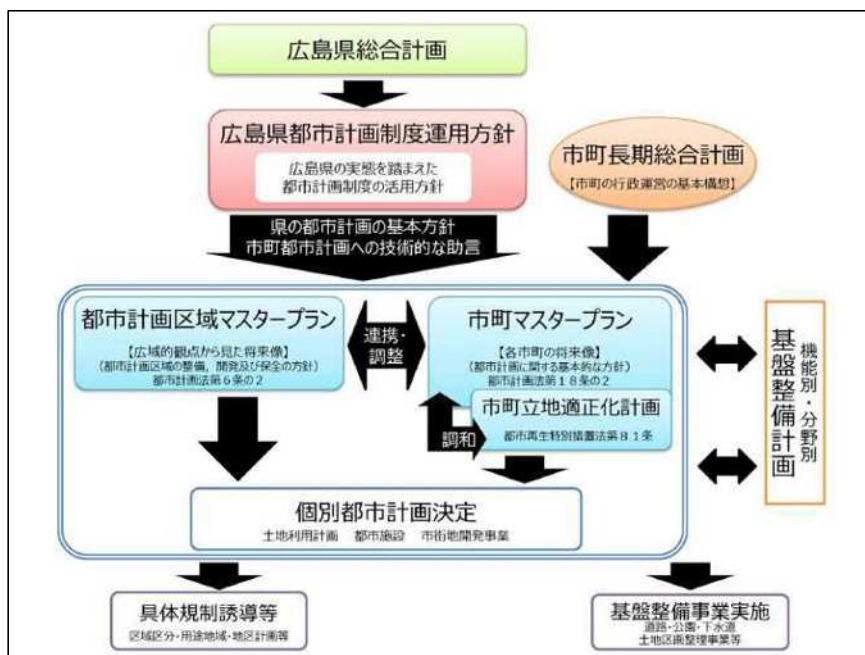
2 都市計画行政の取組方針

(1) 広島県都市計画制度運用方針

本県の都市づくりの透明化や都市計画制度の積極的な活用、県と市町の都市計画における一層の連携と協働の実現に向け、今後の県の都市計画制度の運用についての基本方針として、平成14年3月に「広島県都市計画制度運用方針」を策定し、運用してきた。

その後、人口減少・超高齢社会の到来や大規模災害の頻発、インバウンドなどの交流人口の増加等といった社会経済情勢の変化に的確に対応するため、令和元年12月に「広島県都市計画制度運用方針」を改定している。

改定した「広島県都市計画制度運用方針」では、本県の都市を取り巻く課題や潮流を踏まえ、本県における都市の目指すべき将来像を設定し、将来像に向けた運用方策を策定した。



広島県都市計画制度運用方針とマスタープランの位置づけ

(2) 広島県都市計画区域マスタープラン

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、都市計画法第6条の2の規定に基づき策定するもので、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくものである。

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針や、主要な都市計画の決定の方針など、都市計画の基本的な方針を県民に示すとともに、各市町が行うまちづくりの指針としての役割を担う。

広島県では、これまで22の都市計画区域ごとに都市計画区域マスタープランを策定していたが、広域的な視点に立って都市づくりを進めていく必要があることから、都市計画区域を越えて強い結びつきのある一体的な地域（圏域）として「広島圏域」「備後圏域」「備北圏域」の3圏域を設定し、圏域を単位とした新たな都市計画区域マスタープランを令和3年3月に策定した。

現行マスタープラン

22 区域

広島圏	東広島
竹原	宮島
安芸津	江田島
川尻安浦	音戸
千代田	吉田
河内	佐伯
備後圏	上下
因島瀬戸田	
本郷	世羅甲山
御調	
三次圏	東城
庄原	西城

新たな都市計画区域マスタープラン

3 圏域

広島圏域	広島圏 東広島 竹原 宮島 安芸津 川尻安浦 江田島 千代田 吉田 河内 佐伯 音戸
備後圏域	備後圏 因島瀬戸田 上下 本郷 世羅甲山 御調
備北圏域	三次圏 東城 庄原 西城

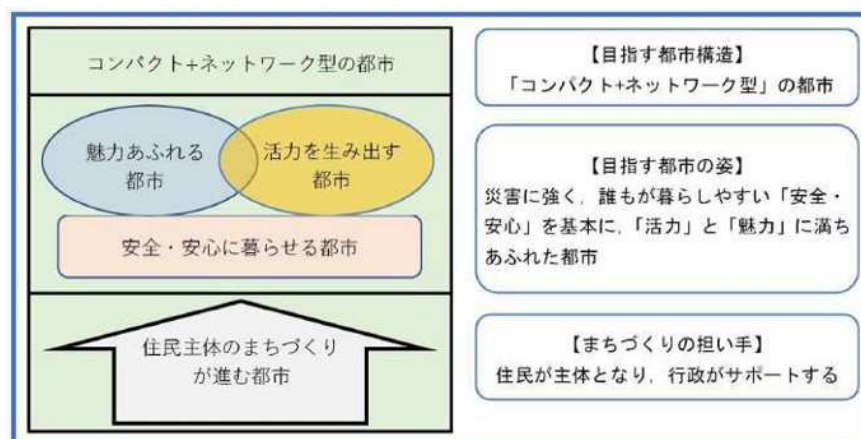


ア 広島県における都市の目指すべき将来像

医療・福祉施設、商業施設や住居がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる「コンパクト+ネットワーク型」の都市を再構築する。

また、災害に強く、誰もが暮らしやすい「安全・安心」を基本に、新型コロナ危機後の社会が求める空間に対する新たな価値観を踏まえ、様々な人材や企業をひきつける「活力」と「魅力」に満ちあふれた都市を、「住民が主体」となり、行政がサポートしながら協働で作りに上げていく。

これらの将来像は、交通や安全・安心などの分野におけるデジタル技術やデータなどを積極的に活用し、スマートシティの取組を進めながら実現していく。



将来像のイメージ

イ 目標年次

圏域の長期的な発展方向を踏まえ、最新の国勢調査が行われた年次を基準とし、策定から概ね 20 年後(令和 22 (2040) 年)の都市の姿を展望しつつ、概ね 10 年以内の各々の都市計画の整備目標を定める。

基準年次	目標年次
平成 27 (2015) 年	令和 12 (2030) 年

ウ 新たな都市計画区域マスタープランの要点

(7) コンパクト+ネットワーク型の都市

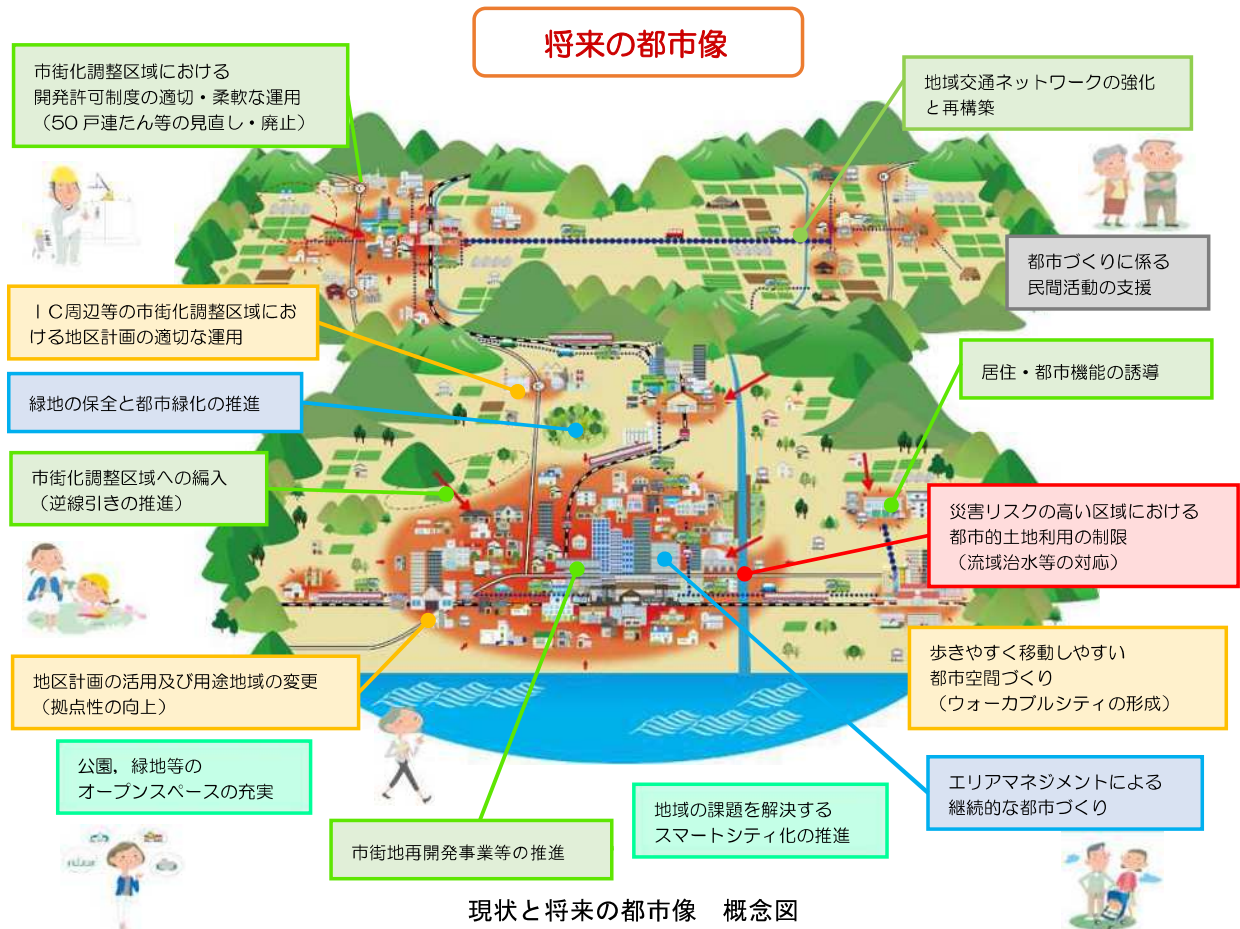
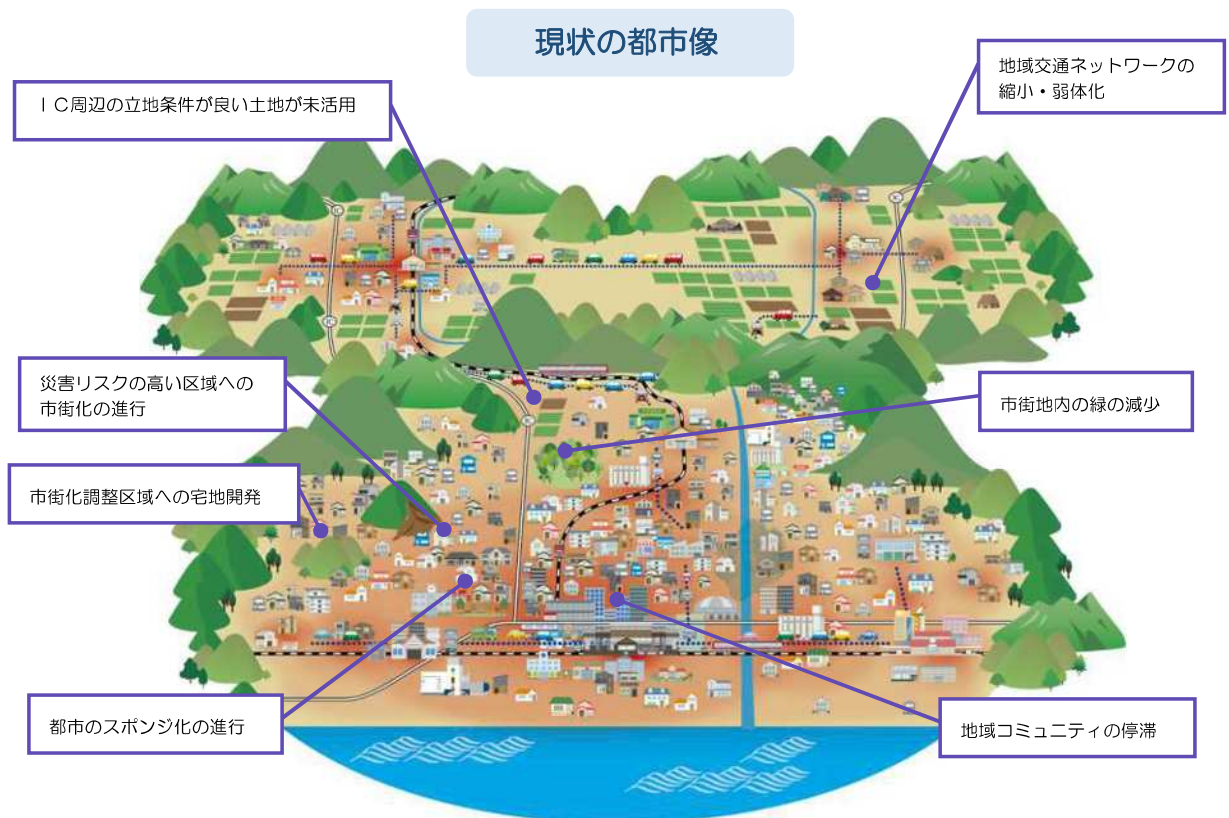
- ・ 人口減少社会において日常生活サービスを効率的に享受できる集約型都市構造の形成
- ・ 災害リスクの高い区域に立地した居住を安全で利便性の高いエリアへと誘導
- ・ 集約された拠点の多様なサービスを享受するために拠点間を結ぶネットワークの強化

(イ) 安全・安心を基本に、活力と魅力に満ちあふれた都市

- ・ 総合的な防災・減災対策による安全・安心に暮らせる都市づくり
- ・ イノベーションを生み出す多様な人材を呼び込む魅力的な都市空間の形成
- ・ 転出の抑制やU I J ターンの拡大に向け、「都市と自然の近接性」を生かした大都市圏にはない広島らしいゆとりと魅力あるまちづくりの推進

(ロ) デジタル技術の進展や新型コロナ危機の対応などを踏まえて求められる新しい社会

- ・ データと新技術を活用したまちづくり (スマートシティ化)
- ・ 新しい生活様式に対応したゆとりある空間の形成



現状と将来の都市像 概念図

(3) 市町における都市計画

ア 市町マスタープラン

市町マスタープランは、市町の建設に関する基本構想（長期総合計画等）と都市計画区域マスタープランに即し、各市町の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町が、より地域に密着した見地から、その創意工夫のもと、市町の定める都市計画の方針を定めるものである。

イ 立地適正化計画

立地適正化計画は、都市全体を見渡ししながら今後の都市像を描き、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して防災指針を定め必要な防災・減災対策に取り組むことにより、コンパクト＋ネットワーク型の都市の実現に向け、策定するアクションプランで、令和7年3月末時点で、県内16市町が策定を行っている。

3 都市計画行政の具体的施策

(1) 都市再生整備計画に係る事業

地域の特性を生かしたまちづくりを実施し、将来にわたって持続可能な都市とするため、都市再生整備計画※による事業を促進する。

都市再生整備計画に係る事業には、都市再生整備事業及び立地適正化計画に基づく都市構造再編集集中支援事業がある。

都市再生整備事業では、道路や地域交流センター等の公共公益施設の整備により、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る。

都市構造再編集集中支援事業では、「立地適正化計画」に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する、医療・福祉・子育て支援・教育文化等の公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る。

※都市再生整備計画：都市の再生に必要な公共公益施設の整備に関する計画

(2) 都市防災総合推進事業

避難地・避難路等の公共施設整備や、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上並びに被災地における復興まちづくり等を総合的に促進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る。

(3) 都市空間情報デジタル基盤整備構築支援事業

まちづくりのデジタル・トランスフォーメーションを推進するため、現実の都市をサイバー空間上に再現する3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を進め、防災やまちづくりなどの地域課題を解決するスマートシティ化に向けた取組での利活用促進を図る。

(4) 持続可能なまちづくり推進事業

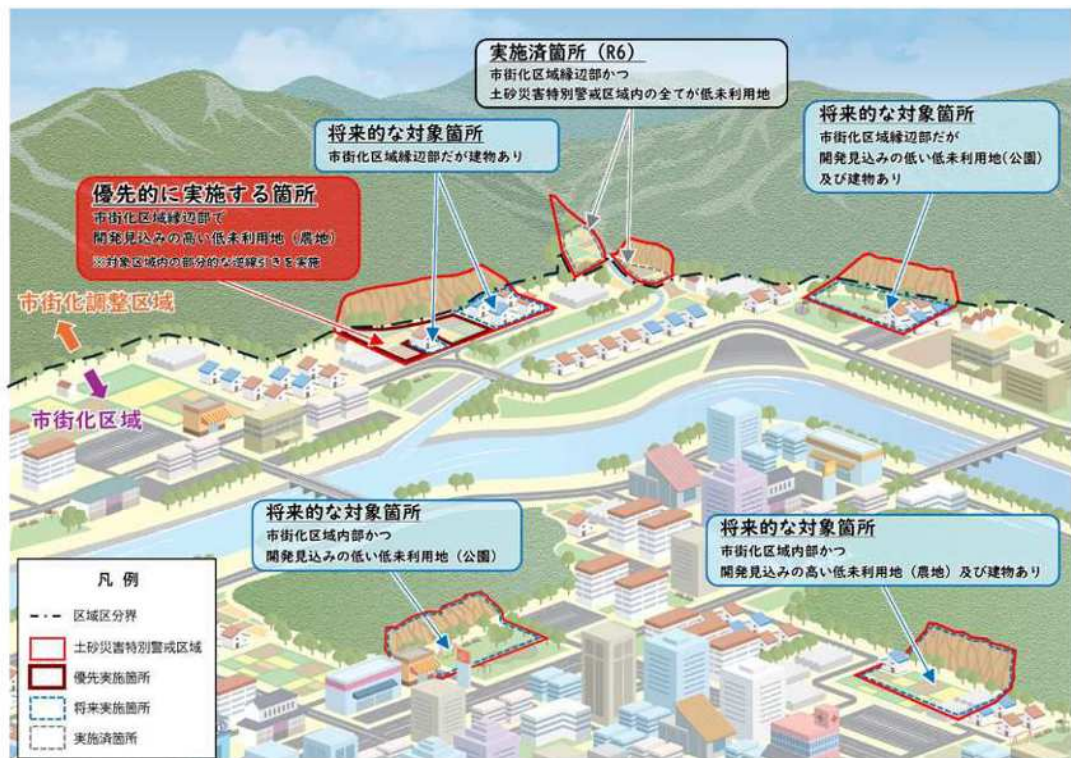
コンパクトなまちづくりに向け、人口減少下における県民生活や地域経済などの持続性を維持していくために、土砂災害特別警戒区域の逆線引き等により災害リスクの高い区域における住宅などの土地利用を抑制する取組を推進するとともに、広島型ランドバンク事業により中心市街地の都市のスポンジ化を解消し、適切な土地利用を図る。

土砂災害特別警戒区域の逆線引き

災害リスクの高い区域における住宅・店舗などの都市的土地利用を抑制するため、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。

逆線引き対象箇所が多数あること等から段階的に進めることとし、市街化区域外縁部への都市の広がりを防ぎ、新たな開発を抑制する観点から、まずは市街化区域縁辺部の低未利用地（建物なし）を対象とし、令和7年3月31日に都市計画変更を告示した。

次回以降の具体的な取組の進め方や目指す姿の実現に向けたロードマップを示した取組方針を令和7年2月に策定したところであり、本方針に基づき取組を進めていく。

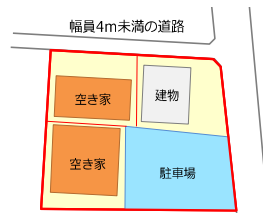


広島型ランドバンク事業

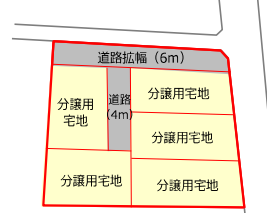
ランドバンク事業は、空き家や空き地などの未利用ストックについて、接道状況や土地形状の改善を図り、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業。

広島型では、地元住民組織と自治体で事業を進めるランドバンク協議会を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行う。モデル地区として令和3年度から三原市本町地区を、令和5年度から府中市府中・出口地区、令和6年度から海田町海田市駅北口地区を決定し、事業を行っている。

【従前土地利用】



【事業後】



4 都市環境の整備

(1) 屋外広告物

「屋外広告物法」、「広島県屋外広告物条例」及び「広島県屋外広告物に関する規則」により、屋外広告物の禁止地域及び許可地域を指定して、良好な景観の形成や風致の維持を図るとともに、公衆に対する危害の防止に努めている。

屋外広告物に関する事務については、市町長に権限移譲されており、市町長が屋外広告物の許可や無許可・違反広告物の取締りに当たっている。

また、屋外広告業者に対しては、講習会の開催及び屋外広告業の登録により、屋外広告物に関する法令等の知識の普及を図るとともに、業界の実態を把握してその指導育成に努めている。

屋外広告物の令和6年度の許可件数は、3,496件（県条例適用地域）である。

(2) 緑地協定

都市の過密化等に伴う生活環境の悪化が叫ばれている中で、都市の緑が次第に姿を消しつつある。

そこで、「都市緑地法」に基づき、都市計画区域内における相当規模の一団の土地又は道路、河川等に隣接する相当の区間にわたる土地の所有者が市街地の良好な環境を確保するため、その全員の合意により、当該土地の区域における緑地の保全又は緑化に関する協定を締結するものである。

5 開発許可制度

都市及びその周辺部における無秩序な宅地等の開発を防ぎ、良好な都市環境の形成を図るため、開発許可制度等の適正な運用を行う。

また、大地震等が発生した場合に、大きな被害が生ずるおそれのある大規模盛土造成地の位置を示した、大規模盛土造成地マップを公表している。

(1) 制度の概要

都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、それぞれの区域で一定規模以上の宅地開発、一定目的以外の開発行為等を行う場合、あらかじめ知事の許可を受けることが必要となっている。

また、この制度は、昭和49年の「都市計画法」の一部改正により、一定規模以上の開発行為については、区域区分が決定されていないいわゆる非線引都市計画区域においても適用されることとなり、平成12年の一部改正により、都市計画区域外の区域における一定規模以上の開発行為についても適用されることとなった。

政令指定都市である広島市、中核市である福山市、呉市（平成28年度に移行）及び権限移譲のあった三次市（平成17年度より）、東広島市（平成18年度より）、三原市・尾道市・廿日市市・竹原市※（平成20年度より）においては、それぞれの市の区域における開発許可事務は、それぞれの市において処理している（※竹原市は1ha未満の事務のみが移譲の対象）。

(2) 許可状況

ア 都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可状況

(令和7年3月31日 現在)

管轄建設事務所	年度 区分 市町名	R4								R5								R6							
		市街化 区域	市街化 調整区域	非線引 区域	都市計画 区域外	市街化 区域	市街化 調整区域	非線引 区域	都市計画 区域外	市街化 区域	市街化 調整区域	非線引 区域	都市計画 区域外	市街化 区域	市街化 調整区域	非線引 区域	都市計画 区域外	市街化 区域	市街化 調整区域	非線引 区域	都市計画 区域外	市街化 区域	市街化 調整区域	非線引 区域	都市計画 区域外
		許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)	許可 件数	許可 面積 (ha)
西部	竹原市																								
	大竹市	1	0.7																						
	安芸高田市																								
	江田島市																								
	府中町																	1	0.1						
	海田町	2	2.3															1	0.3						
	熊野町	2	0.6							3	1.1	5	1.3					2	0.9	2	0.7				
	坂町																								
	安芸太田町																								
	北広島町													1	0.6										
	大崎上島町																								
東部	小計	5	3.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	1.1	5	1.3	1	0.6	0	0.0	4	1.3	2	0.7	0	0.0	0	0.0
	世羅町																								
	府中市	1	0.3							2	0.5							1	0.2						
	神石高原町																								
北部	小計	1	0.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	0.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	庄原市																								
合計		6	3.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	1.6	5	1.3	1	0.6	0	0.0	5	1.5	2	0.7	1	0.6	0	0.0
協議(第34条の2)																									

- (注) ・開発変更許可分は計上しない。
 ・市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発は市街化調整区域の開発に計上した。
 ・竹原市については、県許可分（1ha以上のもの）のみを計上した。

イ 都市計画法第 43 条の規定による建築許可状況

都市計画法第43条

(令和7年3月31日 現在)

管轄建設事務所	年度 区分 市町名	R4		R5		R6	
		許可 件数	許可 面積 (㎡)	許可 件数	許可 面積 (㎡)	許可 件数	許可 面積 (㎡)
西部	大竹市						
	府中町						
	海田町						
	熊野町	6	1,690	1	525	4	1,407
	坂町						
	小計	6	1,690	1	525	4	1,407
東部	府中市						
	小計	0	0	0	0	0	0
合計		6	1,690	1	525	4	1,407
協議(第43条の3)							

6 危険な盛土等を規制する取組

令和3年7月に静岡県熱海市において発生した土石流災害は、上流部の盛土が崩落したことが被害の甚大化に繋がったとされている。これまでの法律では、盛土等による災害から人命を守るという観点での規制が十分でないエリアが存在していたため、都市地域における宅地を造成するための盛土等を規制していた“宅地造成等規制法”が抜本的に改正され、“宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）”とし、土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制することとされた。危険な盛土等への対応としては、これまで広島県は、平成16年以降「広島県土砂の適正処理に関する条例」により規制等を行ってきたところではあるが、より一層、安全・安心なまちづくりを推進するため、一部の事務を市町に移譲する等、全国に先駆けて令和5年9月28日からオール広島県での取り組みを開始した。

新たな法律（盛土規制法）の制度概要

(1) 規制区域の指定

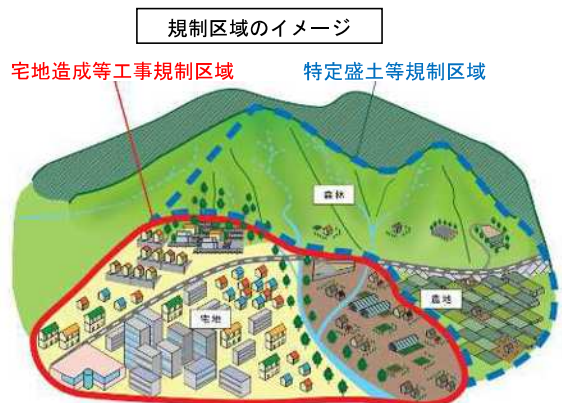
盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアを規制区域とした。

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

特定盛土等規制区域

市街地や集落から離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア



※国の要領に基づき調査した結果、広島県では、県内全域（政令市の広島市、中核市の福山市、呉市においては、各市が調査を行い、規制区域を指定）が規制区域となった。

(2) 安全な盛土等の造成

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ広島県もしくは市町の許可が必要であり、申請窓口・許可担当部署は表-1を参照。

表-1

管轄区域	申請所在地	申請窓口	許可担当部署			
			盛土、切土又は土石の堆積の面積			
			1ha 未満	1ha 以上 5ha 未満	5ha 以上	
西部建設事務所	竹原市	竹原市	竹原市	西部建設事務所	県庁	
	大竹市	大竹市	大竹市			
	東広島市	東広島市	東広島市			
	廿日市市	廿日市市	廿日市市			
	江田島市	江田島市	西部建設事務所			
	府中町	府中町	西部建設事務所			
	海田町	海田町	西部建設事務所			
	熊野町	熊野町	熊野町			
	坂町	坂町	坂町			
	安芸太田町	安芸太田町	西部建設事務所			
	北広島町	北広島町	西部建設事務所			
	大崎上島町	大崎上島町	西部建設事務所			
東部建設事務所	三原市	三原市	三原市	東部建設事務所	県庁	
	尾道市	尾道市	尾道市			
	府中市	府中市	東部建設事務所			
	世羅町	世羅町	東部建設事務所			
	神石高原町	神石高原町	神石高原町			
北部建設事務所	三次市	三次市	三次市	北部建設事務所		
	庄原市	庄原市	庄原市			
	安芸高田市	安芸高田市	安芸高田市			
広島市	広島市	広島市	広島市			
呉市	呉市	呉市	呉市			
福山市	福山市	福山市	福山市			

(3) 盛土等を安全に保つ責務

規制区域内で盛土等が行われた土地では、過去の盛土等を含めて、土地所有者等が常に安全な状態に維持する必要がある、場合によっては原因行為者も是正措置等の命令の対象となる。

(4) 実効性のある罰則

罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反時に対する懲役刑や罰金刑の水準が県条例等よりも強化された。

※詳細は広島県の HP (<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/moridokeihatsu.html#>) をご確認ください。

7 街路事業

(1) 街路事業の概要

本県の都市計画道路は、広島市において昭和3年に29路線を定め、昭和5年から街路事業に着手したのが最初である。その後、尾道市をはじめ呉市、福山市、その他の市町においても逐次計画決定されている。

本県では、「防災・減災対策の充実・強化」、「経済・物流を支える基盤の強化」、「コンパクトで持続可能なまちづくりの推進」を推進するため、「広島県道路整備計画2021」に基づき整備の重点化を図り、都市の骨格となる幹線街路、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に寄与する街路の整備を進めている。

また、鉄道による交通の遮断及び地域の分断を解消するため、鉄道の高架化を促進することとし、昭和54年度に着手した三原駅周辺におけるＪＲ山陽本線・呉線の連続立体交差事業を平成5年度に完了させ、平成5年度からは広島市東部地区（広島市南区・安芸区、府中町、海田町）においてＪＲ山陽本線・呉線の連続立体交差事業に着手している。

さらには、バリアフリーに対応した交通結節点や駅周辺整備を行い、公共交通機関の一層の利用促進を図ることとしている。

(2) 主な事業の概要

ア 街路事業

路線名	事業区間	事業延長	計画幅員	総事業費
吉行飯田線	東広島市西条町寺家	1,055 m	25 m	約44億円
栗柄広谷線	府中市栗柄町～高木町	1,517 m	14.5～18 m	約111億円

※栗柄広谷線の総事業費は道路事業費を含む

イ 連続立体交差事業

事業箇所名	事業主体	事業延長	踏切除却	総事業費
広島市東部地区	広島県 広島市	山陽本線 3.9 km 呉線 1.2 km	山陽本線 12ヶ所 呉線 4ヶ所	約915億円

(3) 令和7年度事業の内容

ア 県事業（公共）

（単位：千円）

区分 工種	箇所	事業費	説明
改築	16	2,567,760	吉行飯田線、栗柄広谷線 ほか
鉄道高架	1	2,319,200	広島市東部地区連続立体交差事業
その他	-	31,413	市町事業指導監督費
計	17	4,918,373	

※令和6年度12月補正（国補正対応分）含む

イ 市町事業（政令市を除く）

（単位：千円）

工種	区分	箇所	事業費	説明
改築		23	2,944,744	畑口寺田線（廿日市市）、寺家中央線（東広島市）、本町古浜線（三原市）ほか

※令和6年度12月補正（国補正対応分）含む

8 市街地開発事業等

(1) 市街地開発事業計画の概要

ア 土地区画整理事業計画

土地区画整理事業は、都市基盤の整備水準が低い地区について、土地の交換分合を行って宅地の区画・形状を整え、減歩によって生み出した用地により道路、公園などの公共施設を整備・改善し、土地利用の増進を図るものである。

現在施行中の事業について、都市計画決定状況は、次表のとおりである。

（令和7年3月31日現在）

都市計画 区域名	都市名	都市計画決定		都市計画 区域名	都市名	都市計画決定		都市計画 区域名	都市名	都市計画決定	
		決定 地域数	面積 (ha)			決定 地域数	面積 (ha)			決定 地域数	面積 (ha)
広島圏	大竹市	—	—	広島圏	坂町	—	—	東広島	東広島市	1	10.6
	廿日市市	—	—		呉市	—	—	竹原	竹原氏	1	30.3
	広島市	2	9.0	備後圏	三原市	—	—	本郷	三原市	1	47.8
	府中町	1	12.2		尾道市	—	—	三次	三次市	—	—
	海田町	—	—		福山市	2	80.9	安浦	呉市	—	—
	熊野町	—	—		府中市	—	—	庄原	庄原市	—	—
合計										190.8ha	

イ 市街地再開発事業計画

市街地再開発事業は、市街地の高度利用を図る地区内で、公共施設の整備とともに、用途、容積、防災、美観を考慮した市街地をつくり、都市機能の更新を図るものである。

この事業は、市街地建築物に、従前の権利者全般の希望を換地床と共有持分となる土地に権利変換させ、この建築物（再開発ビル）の余裕部分（保留床）に広域都市計画から所要される業務、商業等の機能を収容しつつ、公共用地を生み出していくものである。

(2) 市街地開発事業の概要

市街化の進展に応じた効率的な公共施設の整備及び良好な宅地の供給を図るため、土地区画整理事業を推進するとともに、既成市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を促進している。

ア 土地区画整理事業

現在、土地区画整理事業については、6箇所 約 181.8ha（広島市を除く）が事業期間中である。

このうち交付金及び補助事業により実施中の箇所は、次表のとおりである。

また、県は、土地区画整理事業促進のため、必要に応じて県道負担金を支出している。

交付金及び補助事業一覧

(令和 7 年 3 月 31 日 現在)

都市名	施行地区	施行期間	面積 (ha)
竹 原 市	新 開	平成 8 年度～令和 10 年度	30.3
三 原 市	東 本 通	平成 11 年度～令和 11 年度	47.7
府 中 町	向 洋 駅 周 辺	平成 14 年度～令和 15 年度	12.2
福 山 市	川 南	昭和 50 年度～令和 9 年度	10.6
東 広 島 市	八 本 松 駅 前	平成 28 年度～令和 14 年度	10.7
合 計			111.5

※広島市及び、社会資本整備総合交付金の交付期間が終了した地区を除く。

県道負担金（当初予算）	令和 7 年度
	107,000 千円

イ 市街地再開発事業

市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再開発法に基づいて市街地整備を施行する個人又は組合の事業に要する経費の一部を国、県及び市町が助成している。

9 公園事業

(1) 公園事業の概要

本県における都市公園等の開設状況は、令和5年度末において一人当たりの面積は11.6㎡となっており、全国平均の10.9㎡は上回っているものの、都市ごとに整備水準の格差が生じている。

公園は、県民に対し安らぎや憩いの場、レクリエーション活動の場を提供するとともに、都市環境の保全、大地震火災時における避難地や延焼防止機能など、多くの役割を有する重要な施設であるため、こうした機能を総合的に発揮できるよう、住区基幹公園、都市基幹公園、特殊公園及び都市緑地等をその種別に応じた適正な配置と規模で設置する。

また、県民のレクリエーション活動の広域化、多様化傾向に対応するため、広域公園を配置し、健全な野外レクリエーション活動を促進する。

【県立公園（土木建築局所管）の概要】

- 備北圏における総合文化ゾーン建設の方針を受け、文化活動を推進する主要施設として「みよし公園」を整備しており、カルチャーセンター、子どもの広場、パークゴルフ場、テニスコート、文化の広場、芝生広場、温水プール等を設置して備北圏及び周辺地域の利用に供している。
- 備後圏における都市公園の水準を引き上げ、広域化・多様化するレクリエーション需要に対処するとともに、スポーツの振興を図るため、「びんご運動公園」を整備しており、陸上競技場、球技場、テニスコート、野球場等を設置して備後圏及び周辺地域の利用に供している。
- 世羅高原の持つ魅力ある風土の下で、「県民のやすらぎ交流拠点」を基本テーマに、地域交流や自然とのふれあいを通じ、心身のリフレッシュできる公園として「せら県民公園」を整備しており、交流広場、のんびり高原、レクリエーション広場、ミニチュアガーデン等の第Ⅰ期整備区域を県民の利用に供している。また、平成20年4月12日に自然の生態を学習することができる自然観察園を、平成23年4月1日に散策道を追加開園している。

公 園 名	所在地	面 積 (ha)	総事業費 (百万円)	事業年度
びんご運動公園	尾道市	87.6	約21,912	S58年度～H14年度
みよし公園	三次市	52.8	約10,683	S55年度～H12年度
せら県民公園	世羅町	63.3	約3,891※	H14年度～

※ せら県民公園総事業費は、第Ⅰ期区域＋自然観察園

(2) 事業の実施状況

ア 主な事業の内容

- ・避難地、防災拠点等となる都市公園等の整備
- ・施設の老朽化対策（長寿命化計画策定、計画的な改築・更新）、バリアフリー化対策等

イ 都市公園のアセットマネジメント

土木建築局所管の都市公園では、平成 22 年度にびんご運動公園、平成 23 年度にみよし公園及びせら県民公園の長寿命化計画を策定しており、令和 2 年度から令和 3 年度に計画の見直しを行った。今後は適切な施設点検・保守対策及び長寿命化計画に基づく施設の修繕・改築・更新を行い、ライフサイクルコストの縮減と予算の平準化を図る。

ウ 令和 7 年度事業費

(単位：千円)

区 分	令和 7 年度予算
公 共 事 業	492,030
単独建設事業	42,000
維持修繕事業	71,600

エ 都市公園等整備状況

令和5年度末都市公園等整備現況調査結果(市町別)

都市公園等とは、「都市公園法」に基づき国又は地方公共団体が設置する都市公園、及び都市計画区域外において都市公園に準じて配置されている特定地区公園(カントリーパーク)を指す。

(令和5年3月31日 現在)

	住区基幹公園						都市基幹公園				大規模公園		特殊公園	国営公園	その他	都市公園等合計		都市計 画区域 人口等 (千人)	一人当た り公園等 面積(m ² /人)				
	街区公園		近隣公園		地区公園		総合公園		運動公園		広域公園					箇所	面積(ha)			箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)
	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)											
合計	2915	413.7	114	227.7	27	145.3	28	430.7	20	297.0	5	291.2	30	669.5	1	338.8	173	202.4	3313	3016.2	2602	11.6	
広島市	1019	170.7	48	104.8	12	58.6	8	179.4	5	94.7	2	125.5	12	107.4			78	86.1	1184	927.1	1147	8.1	
呉市	315	33.8	10	14.1	5	28.3	3	31.7	2	22.8			6	78.6			1	5.8	342	215.1	204	10.5	
竹原市	10	2.2	2	2.3			2	45.4											14	49.9	25	19.9	
三原市	89	16.8	3	8.2					1	17.5							3	14.4	96	57.0	87	6.5	
尾道市	65	12.0	2	3.7			1	3.2	3	25.2	1	87.6					7	3.0	79	134.7	124	10.9	
福山市	631	88.3	20	34.3	3	18.4	5	39.7	2	24.1			7	41.2			51	68.1	719	314.1	445	7.1	
府中市	35	6.9	4	6.6			1	3.8	1	9.8			2	18.7			2	0.7	45	46.5	31	15.0	
三次市	14	3.2	3	5.4	1	6.6	1	6.2	1	26.4	1	50.9							21	98.6	32	30.8	
庄原市	2	0.4	1	1.2			1	24.4	1	11.2					1	338.8			6	376.0	17	221.2	
大竹市	54	5.0	1	2.3	1	7.3	1	12.8									1	1.5	58	28.8	25	11.5	
東広島市	404	33.6	8	17.6			3	54.1	1	20.6							6	0.8	422	126.6	184	6.9	
廿日市市	207	29.5	9	23.7	1	6.2			1	24.5			2	422.7			20	7.5	240	514.1	112	45.9	
安芸高田市																					6		
江田島市	6	1.0	2	2.3	1	4.6			1	8.5			1	1.0			1	3.0	12	20.4	21	9.7	
府中町	10	2.2			1	5.6	1	16.3											12	24.1	53	4.5	
海田町	21	3.2					1	13.8											22	17.0	30	5.7	
熊野町	7	0.8			1	4.0											1	1.5	9	6.3	23	2.7	
坂町	25	3.4	1	1.3	1	5.8											1	0.5	28	11.0	13	8.5	
北広島町									1	11.7							1	9.5	2	21.2	17	12.4	
世羅町	1	0.8									1	27.2							2	28.0	6	46.7	

※特殊公園は風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園の合計

※その他は緑地帯、都市緑地、広域公園、緑道、カントリーパークの合計

※表示数値以下を四捨五入しているため、合計が一致しない場合がある

10 下水道事業

(1) 下水道事業の概要

広島県内 23 市町のうち公共下水道を実施しているのは、22 市町であり、令和 5 年度末の県内の下水道普及率は、77.5%である。また、農業・漁業集落排水や合併浄化槽等による汚水処理に係るものを含めた汚水処理人口普及率は、90.7%である。

(2) 公共下水道事業（特定環境保全公共下水道を含む。）の概要

公共下水道は、主として市街地における雨水及び汚水を排除し、又は処理するための下水道で、終末処理場を有するものと、流域下水道に接続するものがある。

現在、下水道計画を有さない神石高原町を除く全ての市町（14 市 8 町）において、公共下水道事業を実施している。

公共下水道の整備状況

（令和 6 年 3 月 31 日 現在）

市町名	処理人口 (A) 千人	行政人口 (B) 千人	普及率 (A/B) %	市町名	処理人口 (A) 千人	行政人口 (B) 千人	普及率 (A/B) %
広島市	1,134.7	1,175.3	96.5	安芸高田市	9.4	26.4	35.8
呉市	181.0	203.5	88.9	江田島市	12.5	20.6	60.9
竹原市	4.7	22.9	20.6	府中町	51.9	52.4	99.0
三原市	43.9	87.4	50.2	海田町	30.6	30.8	99.4
尾道市	21.8	127.4	17.1	熊野町	21.3	23.5	90.6
福山市	348.3	456.3	76.3	坂町	12.4	12.6	98.8
府中市	12.5	35.7	34.9	安芸太田町	2.3	5.5	42.2
三次市	20.3	48.3	42.0	北広島町	7.9	17.1	46.4
庄原市	12.8	31.6	40.4	大崎上島町	2.2	6.7	32.8
大竹市	24.4	25.6	95.7	世羅町	1.8	14.7	11.9
東広島市	89.2	189.6	47.1	神石高原町	－	8.0	－
廿日市市	75.9	115.7	65.6	県計	2,121.8	2,737.4	77.5

1. 行政人口は、令和 6 年 3 月 31 日現在の住民基本台帳人口による。
2. 処理人口は、令和 6 年 4 月 1 日までの供用開始公示済み区域内人口とする。
3. 各数値は四捨五入を行っているため、合計が合わないことがある。

(3) 流域下水道事業の概要

流域下水道は 2 以上の市町村の区域における下水を排除し、終末処理場を有するものであり、本県には太田川流域下水道、芦田川流域下水道及び沼田川流域下水道の 3 件があるが、地方公営企業法の適用に伴い、令和元年度から上下水道部へ移管した。

第8章 建築

国土交通省からのお知らせ

国土交通省

設計者・工務店の皆様へ

2024年5月版

もうすぐ始まります!

2025年4月から ルールを改正します!



3つの改正するルール

- <1つめ> **全ての新築で省エネ基準適合を義務化!**
- <2つめ> **木造戸建住宅[※]の建築確認手続き等を見直し!**
※新築戸建住宅(1戸建)・新築2戸建
- <3つめ> **木造戸建住宅の壁量計算等を見直し!**

詳細は裏面をご覧ください

3つの改正するルール

2025年4月以降に工事に着手するものが対象です。

- <1つめ> **全ての新築で省エネ基準適合を義務化!**
 - ① 省エネ適判手続きが必要になります。
 - ② 仕様基準で評価する場合は省エネ適判は不要です。
- <2つめ> **木造戸建住宅[※]の建築確認手続き等を見直し!**
※新築戸建住宅(1戸建)・新築2戸建
 - ① 「建築確認」が必要な対象範囲を拡大します。
 - ② 「審査省略」の対象範囲を限定します。
 - ③ 構造・省エネ関連の図書等の提出が必要になります。

4号建築物	新2号建築物	新3号建築物
 木造 2階建て (一部2階建て)	 木造 2階建て (一部2階建て)	 木造 3階建て (一部3階建て)
建築申請書 図書 (一部提出義務)	建築申請書 図書 + 構造関係図書等の提出(追加) + 省エネ関連の図書(追加)	建築申請書 図書 (変更なし)
- <3つめ> **木造戸建住宅の壁量計算等を見直し!**
 - ➡ 重い屋根・軽い屋根等の区分を廃止
 - ・算定式に基づき、壁量および柱の小径を算定
 - ・表計算ツール・早見表(試算例)を使用可能

わかりやすい解説動画やテキストはこちら

解説動画

<https://www.shoenehouonline.jp/>



テキスト

<https://www.mhl.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>



資料：国土交通省 住宅局 建築部(建築企画課) TEL:03-5253-2111

2025 年 4 月施行に係る国土交通省のお知らせチラシ
(建築基準法・建築物省エネ法の改正)

1 施策方針

(1) 建築物の安全安心の確保と質の向上

建築物の耐震化やがけ地付近の危険住宅の移転の促進、既存建築物の防災対策等を通じて、建築物の安全と安心の確保を図る。また、地球温暖化防止に資する省エネルギー対策や環境との調和など、建築物の質の向上に向けて取り組む。

(2) 建築士及び建築士事務所の指導

建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化を図り、建築物の質の向上に寄与することを目的とした建築士法に基づき、建築士及び建築士事務所の指導を行う。

(3) 宅地建物取引業者の指導

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、この事業に必要な規制を行うことによって、業務の適正な運営と取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図る。

(4) 人にやさしいまちづくりの推進

高齢者等が円滑に利用できる建築物の建築を促進し、高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するほか、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を行う事業の促進を図る。

2 建築基準行政

建築基準法は、健全な都市環境を守ることを目的に、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている。

建築確認検査は、建築主事又は指定確認検査機関が建築物又はその建築計画が適法であるかどうかを、建築工事の着手前、工事途中及び完了後においてチェックする制度である。

県は、確認検査事務の迅速かつ的確な処理を行うため、土木建築局建築課のほか西部、東部、北部の各建設事務所に建築主事を配置している。

また、広島市（昭和 27 年 4 月）、福山市（昭和 46 年 10 月）、呉市（昭和 50 年 4 月）に建築主事を設置し特定行政庁として発足したのに加えて、尾道市（昭和 56 年 10 月）、三原市（昭和 57 年 4 月）、東広島市（昭和 60 年 4 月）、廿日市市（昭和 63 年 4 月）、三次市（平成 17 年 4 月）に建築主事を配置し、業務の一部を行う限定特定行政庁として発足した。その後、東広島市は平成 18 年 4 月から、尾道市、三原市及び廿日市市は平成 20 年 4 月から特定行政庁として発足し、確認等の事務の全てを行うこととなった。

平成 11 年 5 月の建築基準法改正により、民間の指定確認検査機関が確認検査業務を行うことができることとなり、広島県を業務区域に含んでいる大臣指定の 4 機関、中国地方整備局長指定の 2 機関（以上、県内に事務所を開設しているものに限る。）及び知事指定の 1 機関（令和 7 年 3 月 31 日現在）が業務を行っている。

また、平成 19 年 6 月の建築基準法改正により、一定規模以上の建築物の確認に構造計算適合性判定が必要となり、広島県では県及び指定構造計算適合性判定機関 2 社で業務を行っている。

なお、平成 22 年度から「建築共用データベースシステム」を導入し、確認に係る多様なデータを共有することで、適切かつ効率的な事務の運用を行っている。

年度別確認申請等の推移

特定行政庁建築物等確認申請受付状況（計画変更確認申請を含まず計画通知を含む。）

（単位：件）

行政庁等	年 度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
広 島 県		117	124	101	84	74
広 島 市		304	316	262	235	220
呉 市		132	133	139	134	117
福 山 市		72	53	48	52	40
東 広 島 市		82	113	84	77	77
尾 道 市		32	29	16	20	17
三 原 市		18	17	20	16	25
廿 日 市 市		52	38	41	37	33
三 次 市		42	52	31	34	31
民間指定機関		8,972	9,532	8,673	8,054	8,116

3 建築審査会

建築審査会は、建築基準法に関する特定行政庁又は建築主事の処分に対する不服申立の裁決、用途地域内の建築制限、建築物の高さの制限、道路内の建築制限、接道の制限等について特定行政庁の許可に対する同意の決議を行うとともに、諮問事項の調査審議並びに関係機関に対し建議するために設けられている。県内では、県、広島市、呉市、福山市、東広島市、三原市、尾道市及び廿日市市の特定行政庁に設置され、許可に対して同意を議決したものは、次のとおりである。

建築審査会取扱件数

（単位：件）

年 度	内 容	特 定 行 政 庁								計
		広 島 県	広 島 市	呉 市	福 山 市	東 広 島 市	三 原 市	尾 道 市	廿 日 市 市	
R 2	用途地域関係			1	1					2
	敷地等と道路の関係	2	87	8	60	6	2	18	4	187
	道路内の建築物		5							5
	容積率制限、高さ制限、日影規制									0
	計	2	92	9	61	6	2	18	4	194
R3	用途地域関係				1					1
	敷地等と道路の関係	2	115	6	3	21	70	4	5	226
	道路内の建築物		2							2
	容積率制限、高さ制限、日影規制	1	2		1				1	5
	計	3	119	6	5	21	70	4	6	234
R4	用途地域関係				2			2		4
	敷地等と道路の関係	14	124	6	69	9	3	11	11	247
	道路内の建築物	2	2				1			5
	容積率制限、高さ制限、日影規制				1					1
	計	16	126	6	72	9	4	13	11	257
R5	用途地域関係	1		11	2					14
	敷地等と道路の関係	11	106	10	47	8	3	6	6	197
	道路内の建築物									
	容積率制限、高さ制限、日影規制									
	計	12	106	21	49	8	3	6	6	211
R6	用途地域関係		2							2
	敷地等と道路の関係	3	74	9	35	3	0	5	5	134
	道路内の建築物		1							1
	容積率制限、高さ制限、日影規制									
	計	3	77	9	35	3	0	5	5	137

4 建築設計・工事監理業務の適正化

(1) 建築士の育成

建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化を図り、建築物の質の向上に寄与することを目的として、建築士法が昭和 25 年に制定され、更に昭和 58 年の一部改正により、昭和 59 年度から伝統的木造建築物の技術者を育成するために、木造建築士資格が創設された。

これにより、一級・二級及び木造建築士制度が確立し、それぞれの業務範囲が規定された。

これらの資格の取得は、一級建築士については国土交通大臣、二級建築士及び木造建築士については知事が行う試験に合格しなければならない。

(2) 二級・木造建築士試験（広島県知事施行）の状況

(単位：人)

年	申込者数[A]	受験者数[B]	合格者数[C]	合格率[C/B]
R 2	673 (7)	564 (4)	141 (0)	25.0% (0.0%)
R 3	694 (6)	569 (4)	125 (0)	22.0% (0.0%)
R 4	710 (8)	570 (4)	154 (1)	27.0% (25.0%)
R 5	590 (5)	447 (3)	87 (1)	19.5% (33.3%)
R 6	575 (3)	450 (3)	103 (2)	22.9% (66.7%)

(注) () 内は木造建築士 (外数)

(3) 建築士及び建築士事務所の登録状況

一級建築士については国土交通大臣が、二級建築士及び木造建築士については知事が、該当の建築士試験の合格者の申請に基づいて建築士名簿に登録し、免許を与えている。

また、他人の求めに応じ報酬を得て設計、工事監理等を業として行う場合は、建築士事務所を定めて知事への登録を必要としている。

広島県知事登録の建築士及び建築士事務所

(令和 7 年 3 月 31 日 現在)

	一級	二級	木造	合計
建築士	—	19,036	504	19,540
建築士事務所	1,608	479	3	2,090

※ 一級建築士 (大臣免許) の登録数 (全国) は、令和 6 年 4 月 1 日現在 (令和 7 年 4 月 11 日までに公式に発表された数値の中で最新のもの) で、381,303 名

(4) 地震被災建築物応急危険度判定士及び判定コーディネーターの養成

阪神・淡路大震災を契機として、地震による被災建築物の余震二次災害を防止するため、平成 6 年度から応急危険度判定士の、平成 30 年度からは判定活動において中心的な役割を担う判定コーディネーターの養成を行っている。

「地震被災建築物応急危険度判定士」とは、一級・二級及び木造建築士等のうち知事の指定する講習会を受講し、知事が判定士として認定した者である。

(単位：人)

年度	応急危険度判定士		判定コーディネーター	
	講習受講者数	登録者総数 (年度末)	講習受講者数	登録者総数 (年度末)
R 2	97	2,354	39	172
R 3	116	2,300	—	172
R 4	76	2,190	30	198
R 5	88	2,125	31	229
R 6	107	2,079	29	254

5 宅地建物取引業

宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士等に対して必要な規制を行う。

また、不動産取引に関する苦情相談について、国土交通省及び県市町の消費生活部署等と連携し対応している。

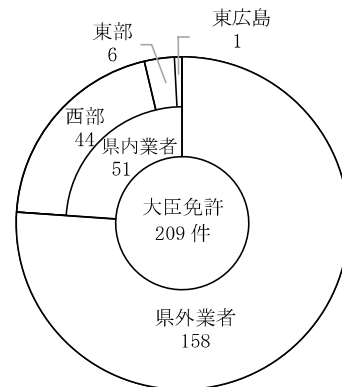
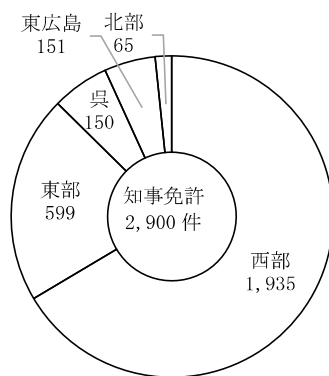
(1) 宅地建物取引業者

ア 年度別宅地建物取引業者免許状況（広島県知事免許）

年 度	当初件数	新 規	更 新	小 計	廃 業 等	年度末件数
R 2	2,831	109	253	362	97	2,843
R 3	2,843	131	639	770	106	2,868
R 4	2,868	120	665	785	112	2,876
R 5	2,876	140	582	722	130	2,886
R 6	2,886	111	317	428	97	2,900

イ 建設事務所別宅地建物取引業者状況（広島県内）

（令和 7 年 3 月 31 日 現在）



※知事免許：広島県のみに事務所を設置

※大臣免許：広島県及び他の都道府県に事務所を設置

(2) 宅地建物取引士

ア 宅地建物取引士資格試験受験状況

宅地建物取引士資格試験受験状況（広島県）

年 度	受験申込者数(人)	受験者数 (人)	合格者数 (人)	合格率 (%)
R 2	4,831	3,919	592	15.1
R 3	5,512	4,391	777	17.7
R 4	5,410	4,322	681	15.8
R 5	5,457	4,318	694	16.1
R 6	5,624	4,485	819	18.3

イ 宅地建物取引士登録者数

24,763 人（令和 7 年 3 月 31 日 現在）

6 県補助事業（耐震・がけ近）

(1) 建築物耐震化促進事業

ア 大規模建築物に係る耐震改修補助制度

不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物の耐震化を促進するため、民間所有者が行う耐震改修工事等を支援する市町に対して補助する。

イ 広域緊急輸送道路沿道建築物に係る耐震診断、耐震改修補助制度

早期の救助・復旧活動の際に、道路機能を保持する必要がある広域緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、民間所有者が行う耐震診断を支援するとともに、耐震改修工事等を支援する市町に対して補助する。

ウ 住宅に係る耐震改修等補助制度

都市拠点、地域拠点等への住み替えと耐震基準を満たしていない住宅（木造戸建て）の除却を促進するため、民間所有者が行う耐震改修、現地建替、非現地建替、除却を支援する市町に対して補助する。

(2) がけ地近接等危険住宅移転事業

昭和 48 年度から、がけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において、危険住宅の移転を行う者に対して、その除却等及び新たに建設する住宅（購入も含む）に要する費用の一部を国、県及び市町が助成している。

直近 5 年間の実績については、令和 2 年度に建物除却 4 戸 3,900 千円（県費 972 千円）、建物助成 1 戸 3,115 千円（県費 778 千円）、令和 3 年度に建物除却 2 戸 1,950 千円（県費 486 千円）、令和 4 年度に建物除却 2 戸 1,950 千円（県費 486 千円）、建物助成 1 戸 3,811 千円（県費 952 千円）、令和 5 年度に建物除却 2 戸 1,950 千円（県費 486 千円）、令和 6 年度に建物除却 7 戸 23,928 千円（県費 3,883 千円）、建物助成 2 戸 10,564 千円（県費 1,468 千円）となっている。

(3) 建築物土砂災害対策改修促進事業

平成 27 年度に、土砂災害特別警戒区域内の既存の住宅・建築物の所有者に対して、土砂災害対策改修に要する費用の一部を国、県及び市町が助成する制度を創設した。

7 福祉のまちづくりの推進

「広島県福祉のまちづくり条例」の基本理念に基づき、全ての県民が自らの意思で自由に行動し、社会参加できるような生活環境を整備することにより、住みよい福祉のまちづくりの実現を図る。

「バリアフリー法」による認定

特定建築物の認定

高齢者及び障害者等が特段の不自由なく建築物を利用できる水準（平成 14 年度までは誘導的基準・平成 15 年度からは利用円滑化誘導基準・平成 18 年 12 月 20 日からは建築物移動等円滑化誘導基準）を充足する特定建築物の促進を図る。

広島県全体の認定件数（バリアフリー法）（単位：件）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
認定件数	6	10	6	8	5

広島県全体の各件数（広島県福祉のまちづくり条例）（単位：件）

年 度	R2	R3	R4	R5	R6
事前協議件数	259	239	266	252	224
適合通知書交付	34	47	34	32	26
適合証交付件数	23	16	17	10	14

8 広島県耐震改修促進計画（第3期計画）

耐震診断義務付け対象建築物（大規模建築物、防災業務等の中心となる建築物、広域緊急輸送道路沿道建築物）及び住宅の耐震化の促進に重点的に取り組むことを示した第3期計画（計画期間：令和3～7年度）を策定した。

(1) 耐震化率の状況と目標

対象建築物		【現状】	【目標】	【目指す姿】
多数の者が利用する建築物		91.3% (R2年度末)	96% (R7年度末)	100% (R12年度末)
耐震診断義務付	大規模建築物	91.7% (R6年度末)	耐震性不足の建築物を概ね解消	—
	防災業務等の拠点となる建築物	97.9% (R6年度末)		—
	広域緊急輸送道路建築物	40.6% (R6年度末)		—
住宅		84.5% (R2年度末)	92%	100% (R17年度末)

(2) 施策体系

全般事項	(1) 相談体制の整備や情報提供の充実 (2) 関係団体との連携等による普及啓発
多数の者が利用する建築物	(1) 市町の補助制度の継続、創設の促進 (2) 計画的な耐震化に向けた指導 (3) 所有者への意識啓発
大規模建築物 【重点】	(4) 公表した耐震化状況の更新 (5) 対象建築物の耐震化に向けた指導等 (6) 民間建築物の耐震改修への支援 (7) 公共建築物の計画的な耐震化
防災業務等の中心となる建築物 【重点】	(8) 公表した耐震化状況の更新 (9) 公共建築物の計画的な耐震化
広域緊急輸送道路沿道建築物 【重点】	(10) 公表した耐震化状況の更新 (11) 対象建築物の耐震化に向けた指導等 (12) 民間建築物の耐震改修への支援 (13) 公共建築物の計画的な耐震化
住宅 【重点】	(1) 市町の補助制度の改善への支援、創設の促進 (2) 所有者への意識啓発

9 建築動態統計調査受託業務

建築物の建設の着工動態及び滅失動態を明らかにし、建築及び住宅に関する基礎資料とするため、毎月1回、国の指定統計として建築着工統計調査、届出統計として建築物滅失統計調査を国土交通大臣からの委託により行っている。

そのうち、県内の着工建築物の状況は、次のとおりである。

(1) 建築着工統計

市郡別着工建築物の床面積の状況

(単位：㎡)

暦年 市郡		R 2 年	R 3 年	R 4 年	R 5 年	R 6 年
市	計	2, 286, 471	2, 174, 772	2, 108, 853	2, 065, 083	1, 899, 645
郡	計	128, 699	115, 457	96, 589	97, 644	104, 751
県	計	2, 415, 170	2, 290, 229	2, 205, 442	2, 162, 727	2, 004, 396
内 訳	木 造	1, 022, 047	1, 081, 154	1, 009, 704	955, 349	893, 716
	鉄 骨 造	1, 032, 758	824, 314	806, 073	776, 210	754, 518
	鉄 筋 コンクリート造	332, 204	367, 634	344, 949	388, 387	300, 089
	鉄 骨 鉄 筋 コンクリート造	18, 252	8, 849	30, 898	22, 932	36, 824
	コンクリート ブ ロ ッ ク 造	264	23	164	37	114
	そ の 他	9, 645	8, 255	13, 654	19, 812	19, 135
全 国 計		113, 743, 649	122, 238, 890	119, 466, 373	111, 213, 656	102, 739, 329

(2) 住宅着工統計

新設住宅の戸数の状況等については、県のホームページに掲載している。

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/107/1275877418054.html>

10 建築物省エネルギー消費性能向上の認定等業務

建築物の省エネ性能の向上を図るため、①大規模な非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置（適合判定義務）、届出義務（平成 29 年 4 月 1 日施行）及び、②省エネ基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置（認定制度）（平成 28 年 4 月 1 日施行）を講じている。

県内の認定状況等は、次のとおりである。

所管行政庁への届出件数

（単位：件）

所管行政庁 年度		広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
R 2	届出件数	80	274	25	153	67	13	31	23	4	670
R 3	届出件数	59	257	10	108	44	4	12	21	14	529
R 4	届出件数	58	295	19	90	59	8	16	22	7	574
R 5	届出件数	17	222	9	95	44	3	13	22	2	427
R 6	届出件数	49	222	20	93	48	4	10	15	1	462

建築物省エネ向上の認定件数

（単位：件）

所管行政庁 年度		広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
R 2	性能向上計画認定件数	2	7	0	24	1	0	2	0	0	36
	基準適合認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 3	性能向上計画認定件数	17	4	4	82	33	8	14	1	0	163
	基準適合認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 4	性能向上計画認定件数	40	83	8	50	30	11	12	16	3	253
	基準適合認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 5	性能向上計画認定件数	27	104	2	10	26	3	4	21	10	207
	基準適合認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 6	性能向上計画認定件数	3	25	2	1	2	0	2	11	0	46
	基準適合認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11 長期優良住宅の認定業務

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 21 年 6 月 4 日施行）に規定する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である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定している。

県内の認定の状況は、次のとおりである。

長期優良住宅の認定件数

(単位：件)

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉 市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合 計
R 2	189	643	88	396	210	44	118	105	4	1,797
R 3	206	727	68	425	235	52	119	112	10	1,954
R 4	227	834	71	460	267	61	120	96	13	2,149
R 5	266	966	81	524	258	71	127	110	8	2,411
R 6	307	1,087	102	611	322	50	135	147	13	2,774

12 低炭素建築物の認定業務

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 12 月 4 日施行）に規定する建築物の新築、増築、改築、修繕若しくは模様替え、空気調和設備等の設置について、都市の低炭素化に資する措置が講じられた建築物に関する計画を認定している。

県内の認定の状況は、次のとおりである。

低炭素建築物の認定件数

(単位：件)

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉 市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合 計
R 2	23	187	3	71	8	2	17	8	1	320
R 3	45	309	20	150	30	5	14	55	5	633
R 4	54	696	43	136	32	14	12	40	0	1,027
R 5	21	81	2	66	9	2	4	17	0	202
R 6	4	77	7	69	7	3	7	9	0	183

第9章 住 宅



県営熊野住宅 5 号館（安芸郡熊野町）

1 住宅事情の概要

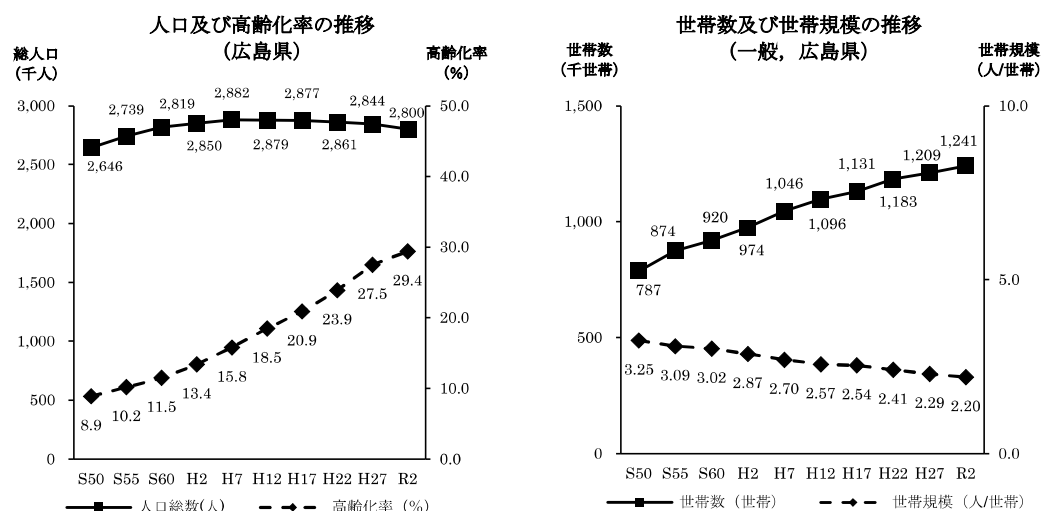
(1) 人口及び世帯数の推移

令和2年の国勢調査では本県の人口は約2,800千人となり、人口減少局面を迎えている。

このうち65歳以上の高齢者の割合は29.4%と上昇傾向にあり、全国値を0.8ポイント上回るペースで高齢化が進行している。

一方、令和2年の世帯数は約1,241千世帯（一般世帯）で、一定の増加傾向を維持している。

これは、世帯規模の縮小に伴うもので、1世帯あたり人員は、令和2年で2.20人／世帯となっている。



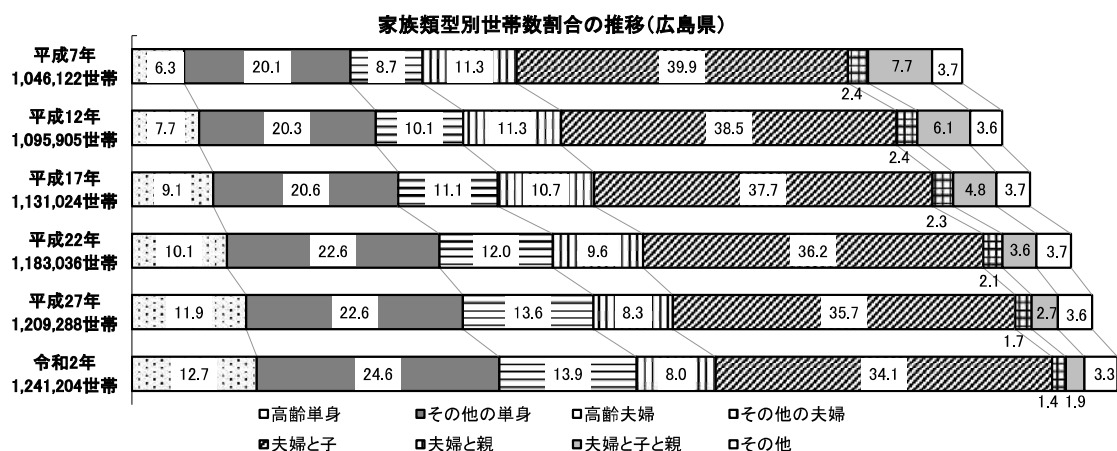
注-1：国勢調査による。
-2：高齢化率は全人口のうち65歳以上の人口の割合

注-1：国勢調査による。
-2：世帯数、世帯規模は一般世帯数
-3：昭和50年の世帯数は、普通世帯及び単身の準世帯。

(2) 世帯の動向

世帯の動向について、家族類型別世帯数割合の推移をみると、単身世帯、夫婦世帯等少人数の世帯の割合が高まりつつある。

特に高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合は、令和2年で合わせて26.6%で、平成7年以降25年間で11.6ポイント上昇しており、今後、これらの高齢者世帯の増加に対応した住宅対策が重要な課題となる。



注-1：国勢調査による。
-2：世帯数は一般世帯
-3：夫婦と子には、片親と子を含む

(3) 住宅数の推移

本県の住宅数は、令和5年時点で約1,466千戸あり、増加傾向にある。

このうち空き家は約231千戸で、空き家率は15.8%であり、増加傾向にある。

図 住宅数の推移（広島県）

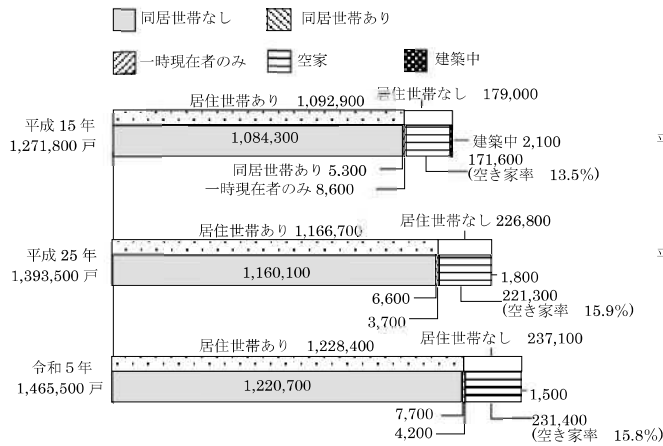
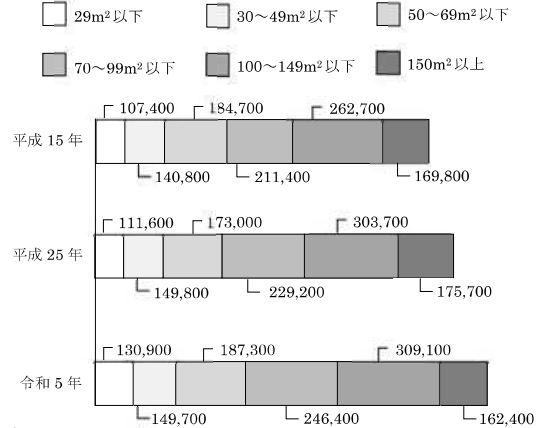


図 規模別住宅数の推移（広島県）



注1：平成15年～令和5年住宅・土地統計調査による。
注2：抽出調査のため、図中数値は合計値と一致しない。

(4) 居住水準

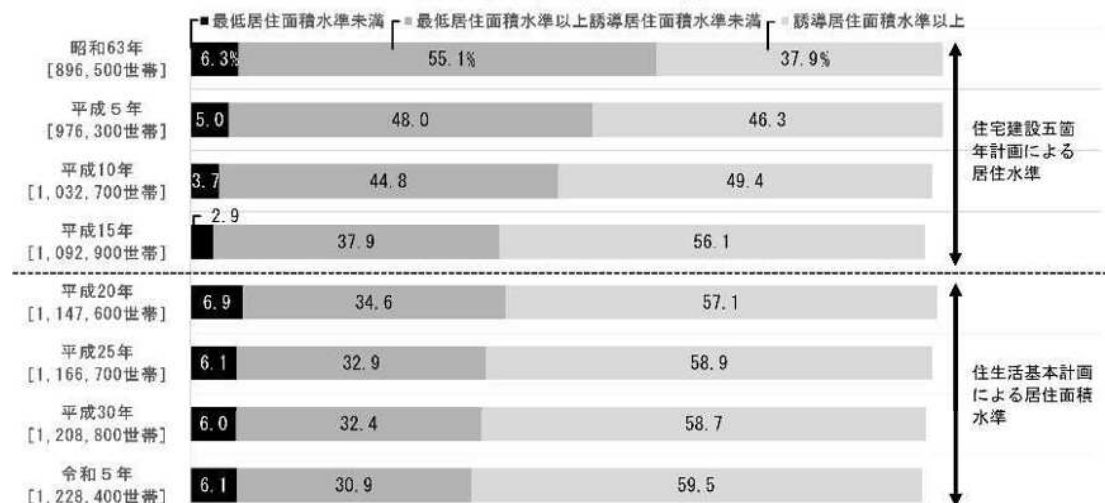
豊かな住生活の実現の前提として、「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」が住生活基本計画で定められている。

「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の基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準であり、「誘導居住面積水準」とは、世帯人数に応じて豊かで多様なライフスタイルを想定した場合に必要な住宅面積に関する水準である。

平成20年から最低居住面積水準未達世帯の割合が著しく上昇しているのは、平成17年に住宅建設五箇年計画が完了し、新たな住生活基本計画で、その水準が見直されたことが一因と考えられる。

令和5年は、広島県内で誘導居住面積水準以上世帯の割合が59.5%となり、全国平均の58.0%を超える過去最高の供給割合となる一方で、最低居住面積水準未達世帯の割合は平成25年から減少していない。

居住面積水準の推移（広島県）



注1：昭和63年及び平成5年は住宅統計調査、平成10年以降は、住宅・土地統計調査による。
注2：割合は、主世帯数に対するもの
注3：昭和63年の誘導居住水準は、共同住宅は都市居住型、その他は一般型で集計した。
注4：抽出調査のため、図中数値は必ずしも100%にはならない。

2 「住生活基本計画（広島県計画）」の概要

「住生活基本計画（広島県計画）※1」は、住生活基本法第17条第1項に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画として令和4年3月に、広島県計画を策定した。

計画期間は令和3年度～令和12年度の10か年で5か年ごとに一度見直しを行うこととしている。（次回見直しは令和8年度予定）

※1 広島県ホームページに掲載

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/juseikatukihonkeikaku.html>

(1) 計画の基本方針

「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

(2) 施策体系

基本方針の実現に向けて「社会環境の変化」、「居住者」、「住宅ストック」の3つの視点と9つの目標を設定し、施策を推進する。

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
	目標2 災害に強く安心して暮らせる居住環境の整備
	目標3 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進
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
	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

3 主要住宅施策

(1) 公営住宅事業

ア 公営住宅の建設状況

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸することを目的として、国の補助金を受けて建設を進めている。

また、外壁改修・屋上防水改修工事、高齢者向け住戸改善工事、電気容量改善工事など既存住宅の長寿命化や居住性の向上を目的とした工事を進めている。

公営住宅の建設状況（最近5箇年間）

（単位：戸）

年度			R2	R3	R4	R5	R6	計
区分								
県	公営	着工戸数(戸)	40	0	119	0	72	231
市町	公営	着工戸数(戸)	0	0	80	183	6	269
計	公営	着工戸数(戸)	40	0	199	183	78	500

県営住宅の建設状況

(着工ベース 単位：戸)

建設年度別	S 23～50	51～55	56～60	61～H 2	3～7	8～12	13～17	18～22	23～27	28～R 2	3～6	累計 (S23～R6)
広島市	8,599 (830)	1,646	502	184	140	237	238 [110]	35	162		72	11,815 [110] (830)
広島市周辺市町	1,066	40	458	74	122	78	60 [60]	110 [60]		126	71	2,205 [120]
小計	9,665 (830)	1,686	960	258	262	315	298 [170]	145 [60]	162	126	143	13,948 [230] (830)
呉市	942	156	58	154	104	122		77	20			1,633
竹原市	263	50	20			44	84					461
三原市	587	280	133	8	8		48					1,064
尾道市	475	256	60	70	58	24	20					963
福山市	2,224	314	142	144	106	135				40	48	3,153
府中市	60		5	52	20							137
三次市	76	40	92	47	36							291
庄原市	30	80	52	6	8							176
大竹市	124	170										294
東広島市	201		96	60	58							415
安芸高田市			10	10	20							40
江田島市					2							2
安芸太田町			4	11	4							19
北広島町			16	10	4							30
世羅町				8	10							18
大崎上島町					6							6
神石高原町				8	20							28
小計	4,982	1,346	688	588	464	325	152	77	20	40	48	8,730
合計	14,647 (830)	3,032	1,648	846	726	640	450 [170]	222 [60]	182	166	191	22,750 [230] (830)

(注) () 内は内数で、県営改良住宅分を表す。

[] 内は内数で、P F I 事業による買取戸数を表す。

県が建設し、市町へ譲渡した住宅を含む。

建設着工戸数であり、除却した戸数は差し引いていない。

イ 県営住宅の再編整備

本県では、平成 23 年度以降、県営住宅再編 5 箇年計画を策定し、県営住宅の供給方針等を定め、厳しい財政状況も踏まえながら、今後の人口と世帯数の減少を見据え、老朽化が進行しつつある県営住宅の更新を計画的かつ効率的に進め、併せて少子高齢化の進行へ対応した環境の整備を行っている。

令和 3 年 3 月に策定した第 3 次計画（計画期間：令和 3～7 年度）では、県営住宅の長期的な安定供給に向け、「人口減少社会における県営住宅の供給」、「一斉更新時期の到来への対応」、「建替統廃合を契機とした適切な再配置」の 3 つを基本方針とし、次のとおり取り組みを進めている。

(7) 人口減少社会における県営住宅の供給

適切な将来供給戸数を確保するため、地域ごとの今後の世帯数の減少トレンドを見据え、既存ストックの建替統廃合を実施している。

世帯数及び県営住宅供給戸数の推計

	平成 22 年度	令和 2 年度	令和 7 年度 (推計)	令和 42 年度 (推計)
一般世帯数の推計	約 1,183 千世帯	約 1,228 千世帯	約 1,227 千世帯	約 994 千世帯
うち著しい困窮年収 未満世帯※数の推計	—	約 92 千世帯	約 90 千世帯	約 71 千世帯
県営住宅供給戸数	16,777 戸	16,270 戸	約 15.9 千戸	約 11.1 千戸
うち広島圏域	12,689 戸	12,244 戸	約 12.1 千戸	約 8.7 千戸
うち備後圏域	3,717 戸	3,655 戸	約 3.4 千戸	約 2.2 千戸
うち備北圏域	371 戸	371 戸	約 0.4 千戸	約 0.2 千戸

※ 著しい困窮年収未満世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

(イ) 一斉更新時期の到来への対応

a 既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施

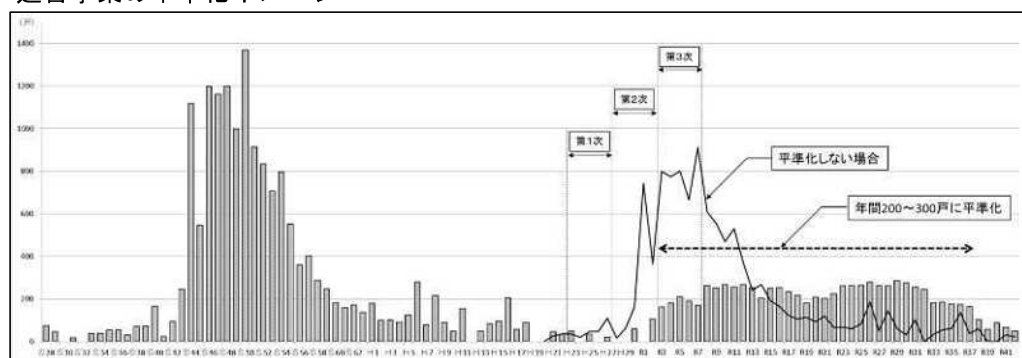
多くの財政負担とマンパワーを要する建替事業が一時期に集中しないよう事業量の平準化を図るため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化を実施している。

また、長寿命化工事を実施する住宅は、入居者ニーズに対応した計画的な設備更新等をあわせて実施している。

b 建替統廃合の加速化

長寿命化の見通しが立たない住宅は、早期の建替統廃合を実施している。

建替事業の平準化イメージ



(ロ) 建替統廃合を契機とした適切な再配置

a 地域ごとの需要の偏在による需要量と供給量の乖離解消

需要の高い団地は最大限の戸数を整備する一方で、需要が低く入居率が低い団地は早期に統廃合を実施している。

b 危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消

土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅は用途廃止し、災害リスクを解消している。

ウ 県営住宅の管理状況等

(7) 県営住宅の管理状況

県営住宅は、令和 7 年 3 月 31 日現在で県内 12 市 3 町に 15,968 戸あり、住宅管理業務は、入居者の募集、選考及び決定、家賃徴収、住宅の維持修繕等多岐にわたる。

入居者の募集は、6・10・2 月のほか必要に応じて行っている。また、募集に当たっては、新聞や県・市町の広報誌等による広報活動を実施している。

入居者の選考及び決定については、新築及び空家住宅とも公募のうえ公開抽選により入居者を決定している。

家賃等の徴収については、口座振替制度の普及、滞納者に対する電話や夜間・休日を含む戸別訪問等による督促・納付指導、年2回の徴収強化月間の設定などにより、収納率の向上と長期滞納者の発生未然防止に努めるとともに、生活困窮者等の家賃負担能力の低い入居者に対しては、家賃減免制度の利用を指導するなど、きめこまかい対応を図っている。

また、長期滞納者については、住宅明渡請求訴訟等の法的措置を講じている。

住宅の維持修繕については、日々の小規模な修繕等は速やかに対応するとともに、大規模修繕についても、順次計画的に行っている。

なお、複雑多様化している県営住宅の管理に対応することを目的とし、指定管理者制度を導入し、管理業務の適正化と合理化を図っている。

種別、構造別、所在地別県営住宅管理戸数

(令和7年3月31日現在) (単位:戸)

所在地	団地数	公営住宅・改良住宅			特別住宅	合計
		中耐	高層	小計	低耐	
広島市	31	5,518 [136]	2,602 [650]	8,120 [786]		8,120 [786]
呉市	11	742	221	963	1	964
竹原市	4	198		198		198
三原市	8	709		709		709
尾道市	11	654		654		654
福山市	13	1,879	90	1,969		1,969
府中市	2	120		120		120
三次市	5	211		211		211
庄原市	3	160		160		160
大竹市	3	230		230		230
東広島市	4	275	50	325		325
廿日市市	3	1,196		1,196		1,196
安芸郡海田町	3	278		278		278
〃熊野町	2	340	270	610		610
〃坂町	4	54	170	224		224
合計	107	12,785 [136]	3,403 [650]	16,188 [786]	1	15,968 [786]

※〔 〕は改良住宅の戸数で内数

(イ) 県営住宅応募倍率の推移

応募倍率は、平成15年度に9.0倍と高い水準であったが、郊外の団地の申込者数が募集住宅の戸数を下回る場合があること等によって、令和6年度は2.2倍、過去5年間では1.8倍から2.5倍の間で推移している。

(2) 空き家対策の推進

ア 空き家の現状

人口減少・高齢化の進行に伴い、空き家は全国的に増加しており、広島県内の空き家総数は令和5年時点で231,400戸、空き家率は15.8%（全国平均13.8%）となっている。適切に管理されていない空き家の発生によって地域の防災・防犯機能の低下、景観の悪化などが懸念される。一方で、空き家は貴重な地域資源として利活用を推進することで、地域活性化や移住・定住促進に繋がることが期待される。

イ 広島県空き家対策推進協議会の設立

適切に管理されていない空き家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、空き家対策を全県的に推進していくため、平成26年度に県、市町及び関係団体による「広島県空き家対策推進協議会」を設立し、県内の空き家対策の方向性などを示した「広島県空き家対策対応指針」を策定した。さらに、令和元年度に指針を改定し、よ

り具体的な目標設定や空き家の状態などに応じた対策などを位置づけた。令和7年度には、空家特措法の改正やこれまでの取組状況を踏まえた更新を行い、今後の空き家対策の対応方針を整理した。

ウ 広島県空き家バンクウェブサイト「みんと。」の開設

空き家の利活用を促進するため、各市町の空き家情報をとりまとめて発信する、ひろしま空き家バンク「みんと。」を平成28年度に開設した。「みんと。」では、空き家の検索機能のほか、空き家のポテンシャルを紹介するコンテンツや、空き家を活用した広島らしいライフスタイルの事例紹介等の情報発信を行っている。その他、VR内覧機能の実装、補助金情報の追加により、サイト訪問者のニーズに応じた情報の充実を図っている。

ホームページ URL : <https://minto-hiroshima.jp/>



上記のほか、平成27年度より空き家活用検討事業として、専門家チームの市町や地域への派遣を実施し、空き家の活用促進に取り組んでいる。

(3) 中古住宅の流通促進

持続可能なまちづくりの実現に向けて、都市のスポンジ化や低密度な市街地の形成を抑制し、地域特性に応じて都市機能や居住人口を誘導するため、居住誘導区域内の住宅ストックの活用を促進していく必要がある。

このため、令和5年度から、県民の居住地や住まいの選択における意識変容に向けて、都市的なライフスタイルやリノベーションの魅力を発信する官民連携プロジェクト「DIG: R HIROSHIMA (ディグアールヒロシマ)」を開始するとともに、不動産流通の活性化に向けて、不動産取引に関連する情報（法規制、災害リスク、住宅の管理状況、地域の利便性など）をインフラマネジメント基盤「Dobox」に集約し、不動産事業者の業務効率化・消費者への情報提供の充実等を推進している。

(4) ゆとりと魅力ある居住環境の創出

広島型の「適散・適集」なまちづくりの実現に向けて、地域特性を生かしたゆとりと魅力ある居住環境の創出を図るため、モデル地区を選定し、市町が取り組む居住環境の将来ビジョン策定等の取組を支援するとともに、その成果を他市町へ波及させていく。

令和3年度に東広島市「鏡山、西条町下見（広島大学周辺エリア）」、令和4年度に府中市「中心市街地（府中駅西側エリア）・既存住宅団地」、廿日市市「シビックコア地区（市役所周辺エリア）」をモデル地区として選定し、各エリアにおける居住環境の将来ビジョンの実現に向けた取組を支援している。

(5) サービス付き高齢者向け住宅の登録促進

平成23年4月に改正された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、状況把握サービス、生活相談サービスその他高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設された。

広島県、広島市、福山市及び呉市に登録窓口を設け、登録推進を進めている。

サービス付き高齢者向け住宅の登録件数及び戸数（各年度末日時点）

	R2	R3	R4	R5	R6
件数	236	239	241	244	247
戸数	7,790	7,844	7,920	8,008	8,043

(6) 子育てスマイルマンション認定制度の実施

ア 目的

多様な人材が集まる魅力的な生活環境の創出に向け、「広島県子育てスマイルマンション認定制度」を創設し、子育てしやすいマンションの供給を促進するとともに、認定事例の情報発信により、子育て世帯の意識醸成を図ることで、「子育てしやすい住まい環境」の整備を促進する。

イ 概要

県内のマンションを対象に、住戸内及び共用部などの仕様や子育て支援サービス提供などのソフト支援、立地環境において、子育てのしやすさに配慮したマンションを県が認定する。

認定マンション購入者に対しては、金融機関と連携した優遇金利の適用の提供等特典の付与が行われる。

住宅供給者に対しては、認定を受けることで建築基準法に基づく総合設計制度を活用した容積率緩和が行われる場合がある。

子育てスマイルマンションの認定件数及び戸数

※（ ）内は竣工認定数

	H25～R2	R3	R4	R5	R6	計
件数	41 (36)	4 (4)	4 (3)	2 (3)	0 (2)	51 (48)
戸数	2,420 (2,228)	161 (146)	165 (121)	59 (130)	0 (54)	2,805 (2,679)

(7) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

ア 居住支援協議会の活動

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という）は、家賃の支払い能力に問題が無い場合でも死亡時の対応や生活習慣の違いによる近隣トラブル等への懸念から、民間賃貸住宅への入居を拒否されることが多い。

こうした住宅確保要配慮者の居住支援を多様な主体が連携して行うため、地方公共団体や関係事業者団体等を構成員とする、広島県居住支援協議会を平成25年度に設立している。

令和6年度は、賃貸人等へのセミナーの開催、市町における居住支援協議会設立を促すための意見交換会開催、並びに外国人の居住支援体制構築のための検討部会・セミナー開催等の取組を行った。

イ あんしん賃貸支援事業の推進

平成20年度から住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅の仲介を行う不動産事業者（協力店）及び居住支援に協力する団体に関する情報提供等を行っている。

(8) 外国人材の円滑な住宅確保の取組

少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少等に伴い、様々な業界で人手不足の深刻化が懸念されており外国人材の需要は拡大している。今後、県内企業における外国人材の受入体制を充実させることが急務であるなか、住宅確保においては、外国人居住を拒否する賃貸人が多く受入企業が苦慮している。

そのため、受入企業や外国人材が円滑に住宅を確保できる環境の整備に向け、令和7年度は外国人材の賃貸借における課題を調査・検討し、賃貸人が抱える拒否感の解消など円滑な住宅確保のための仕組みを構築する。

(9) 広島県マンション管理適正化推進指針の策定

ア マンション管理の現状

県内のマンションストックは令和2年度時点度で、約118千戸。そのうち、建物の老朽化や居住者の高齢化等による管理組合の担い手不足が顕著な築40年を超える高経年マンションは約10千戸存在し、その数は今後急増が見込まれる。全国的にも、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、地方公共団体が助言・指導を行うことや、適切な管理計画を有するマンションの認定等、地方公共団体の関与の強化が図られることとなっている。

イ 広島県マンション管理適正化推進指針の策定

広島県内の分譲マンションの適切な管理等に向けた取組を、県及び市町が連携して進め、県内のマンションの適切な維持管理の実施や建替えが進み、安全性や質の維持向上が図られていることを目指すため、令和4年7月に、広島県マンション管理適正化推進指針を策定した。

計画期間は令和4年7月～令和13年3月（令和12年度末）とし、本県の住宅施策の基本的な事項を定めた住生活基本計画（広島県計画）に基づくとともに、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針」を反映する。