

## 4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり

### (4)安全・安心な暮らしづくり ③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。

4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり  
(4) 安全・安心な暮らしづくり  
③ 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

<p>都市計画制度による  <u>土地利用規制が円滑に                  進む環境整備</u></p>	<p>○ 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。</p>
<p>財政措置の拡充</p>	<p>○ 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。</p>

② 空き家対策の強化

<p>空家法の推進に係る  <u>事務の効率化・円滑化                  への支援</u></p>	<p>○ 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。                  ○ 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。</p>
<p>財政措置の拡充(国庫                  補助要件の緩和)</p>	<p>○ 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。</p>
<p>不動産関連情報の流通  <u>環境の整備における                  連携強化</u></p>	<p>○ 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推進すること。</p>

**国への提案事項**

③ 安定かつ効率的な公営住宅の供給

<p><u>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</u></p>	<p>○ 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こと。</p>
---	---

④ 建築物の耐震化の促進

<p><u>民間建築物等の耐震化</u></p>	<p>○ 多数の者の避難や救援・救護活動に係る避難路沿道建築物などについて、財政措置(補助限度額及び補助率の引き上げ等)の更なる拡充を図ること。</p>
<p><u>社会福祉施設等の耐震化</u></p>	<p>○ 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継続的な財政措置と補助制度の見直しを図ること。</p>
<p><u>住宅の耐震化</u></p>	<p>○ 住宅の耐震改修等に対する財政措置(補助限度額及び補助率の引き上げ等)の更なる拡充を図ること。          ○ 耐震改修工事のコストを抑えた工法の積極的な普及促進を図ること。          ○ 高齢者を対象に耐震改修費用の融資を行うリ・バース60について、金融機関の取り扱いが広がるよう普及促進を図ること。</p>
<p><u>国民への啓発強化</u></p>	<p>○ 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。</p>

4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり  
 (4)安全・安心な暮らしづくり  
 ③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**

⑤ 再開発事業等の促進による拠点性の向上

<p>継続的な財政措置</p>	<p>○ 広島県の中核拠点性向上に資する第一種市街地再開発事業について、基町相生通地区は令和9年度に高層棟が竣工予定であり、広島八丁堀3番7番地区においても令和8年度から新たに事業を開始することから、事業の着実な推進に必要な財政措置を図ること。</p>
-----------------	--

⑥ 公園、緑地等のオープンスペースの充実

<p>継続的な財政措置</p>	<p>○ 都市公園等について、集中的に更新時期を迎える施設の対策や、バリアフリー化など誰もが安心して利用できる環境づくり、民間活力の導入など利用者ニーズに応じた施設の充実化などを着実に推進するために必要な財政措置を図ること。                  ○ 令和8年度からバリアフリー化の補助対象外となった県立都市公園について、補助対象とすること。</p>
<p>補助要件の緩和</p>	<p>○ 小規模な公園を管理する自治体においては、老朽化対策の交付要件(事業費、公園面積等)が厳しく、負担が大きくなっているため、補助要件を緩和すること。</p>

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

<p>継続的な財政措置</p>	<p>○ 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。</p>
-----------------	---

【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
- 令和6年度に全国に先駆けて県全域での逆線引きを完了し、令和7年度から2回目の取組に着手。

#### [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回目の逆線引きを完了。
- ・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。

## 4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり

### (4)安全・安心な暮らしづくり

- ③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、地権者等の調査や都市計画手続きのための資料作成に膨大なリソースが必要である。

4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり  
 (4)安全・安心な暮らしづくり  
 ③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

② 空き家対策の強化

**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入居していない住宅戸数。

**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<sup>(※2)</sup>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。

- 4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり  
 (4)安全・安心な暮らしづくり  
 ③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

③ 安定かつ効率的な公営住宅の供給

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、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**

● 計画的な長寿命化工事等を行い、事業量の平準化を行う必要がある。また、極力事業量を平準化した場合でも、毎年200戸程度の建替工事を行う必要があることから、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。



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及び住宅の耐震化率はそれぞれの目標に向け、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。
- ※次期(第4期)計画は、令和8年度中に策定予定。

広島県の耐震化の状況



[大規模建築物※1]

残り20棟/240棟  
 耐震化率:91.7%(R7年度)

[広域緊急輸送道路沿道建築物※2]

残り127棟/224棟  
 耐震化率:43.3%(R7年度)

[住宅]

補助累計実績:201戸(R3~R7年度)  
 目標戸数:1,500戸(R3~R7)  
 耐震化率:調査中

※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

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り、補助を活用してもなお所有者の自己負担が大きいこと等から、耐震改修等の工事に前向きな所有者が少ない。

[既存の補助メニューにおける補助率、補助限度額]

- ・耐震改修・建替え(総合支援メニュー)  
 補助率80%・補助限度額115万円
- ・除却(個別支援メニュー)  
 補助率23%・補助限度額97.86万円

- 高齢者を対象に耐震改修費用の融資を行うリ・バース60について、制度の普及が進んでいない。

[リ・バース60に係る県内の対応状況(R8.4)]

補助制度創設2市/23市町、取扱金融機関数2

[普及・啓発活動]

- 耐震性がない建築物の所有者に対して、耐震改修の必要性を広く周知できていない。

## 4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり

### (4) 安全・安心な暮らしづくり

#### ③ 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

## ⑤ 再開発事業等の促進による拠点性の向上

### 現 状

#### [現状]

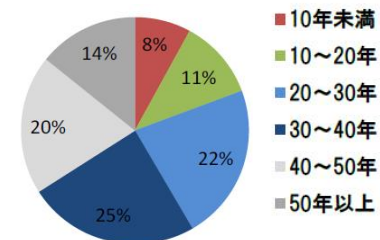
○ 広島市都心部は、数多くの建物が更新時期を迎えており、立地に見合う土地の高度利用が図られていないため、都市の活力・魅力が不足している。

#### [広島県の取組]

○ 平成29年に広島市と策定した「ひろしま都心活性化プラン」に基づき、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けて、基町相生通地区及び広島八丁堀3番7番地区の第一種市街地再開発事業を広島市と連携し支援している。



楕円形の広島市都心のイメージ



広島市都心部における建物の築年数の割合  
(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。

### 課 題

#### [継続的な財政措置が必要]

● 基町相生通地区(事業期間:R4～R11、総事業費:約580億円)は、物価高騰の中、令和9年度の高層棟竣工を予定している。  
また、基町相生通地区に近接する広島八丁堀3番7番地区についても令和8年3月に都市計画決定し、新たに事業を開始することから、継続的な財政措置が必要。

#### [事業の必要性]

● 基町相生通地区は、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る。

また、広島八丁堀3番7番地区は、国際交流拠点等の整備により、国際競争力等の向上につながる事業である。

これらの事業は、県の中核拠点性を向上させ、県全域の発展に寄与するものである。

#### [整備イメージ]

(基町相生通地区)



高層棟

(広島八丁堀3番7番地区)



高層棟低層部

(事業間の位置関係)



引用元: ひろしま地区ナビ

⑥ 公園、緑地等のオープンスペースの充実

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]

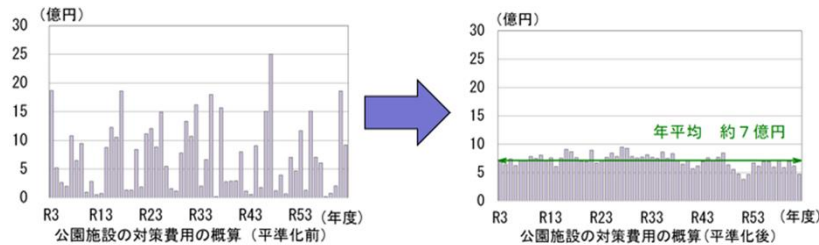
- 本県では、開園から長期間が経過し、老朽化対策を必要とする公園施設が増加している。

【参考】びんご運動公園【供用開始:平成5年10月】32年経過  
 みよし公園 【供用開始:平成3年10月】34年経過  
 せら県民公園 【供用開始:平成18年4月】20年経過

- 公園のバリアフリー化が必要な箇所も数多く残っているが、県立都市公園は令和8年度からバリアフリー化の補助対象外となった。

[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老朽化対策に取り組んでいる。



【参考】県立3公園施設の老朽化対策費用(単独含む)

- 誰もが安心して利用できる環境づくりの取組として、施設毎に優先順位を付けてバリアフリー化や感染症対策に取り組んでいる。
- 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・充実化に取り組んでいる。

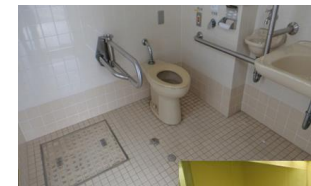
課題

- 計画的な老朽化対策やバリアフリー化の着実な実施、利用者ニーズに応じた施設の充実化を図るためには、確実な財政措置が必要。
- トイレの衛生環境の改善を図るため、「都市公園における感染症対策」も継続的な対策が必要。
- パークPFIなど、国が重点事業としている民間活力を導入した施設整備や公園管理運営の品質向上等に資する取組を推進するための確実な財政措置が必要。
- 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、老朽化対策における公園面積や事業費等の補助要件の緩和が必要。

【官民連携型賑わい拠点創出事業事例】  
 ○びんご運動公園特定公園施設の整備  
 (アーバンスポーツパーク)



【トイレのバリアフリー化・感染症対策】  
 ○多目的トイレ・トイレ手洗い場【現況】



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

4 県民の安全・安心な暮らしの基盤づくり  
 (4) 安全・安心な暮らしづくり  
 ③ 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、「盛土規制法の運用」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)R8.4末時点
策定・公表済	17市町
作成中・作成予定	3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の評価・見直しによる実効性向上に取り組むとともに、計画に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。

**県内実施予定箇所**

<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>・五本松公園周辺地区</li> <li>・呉駅周辺地区</li> <li>・西条駅周辺地区</li> <li>・大竹地区</li> <li>・玖波地区</li> <li>・三次十日市地区</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>・東広島入野産業団地地区</li> </ul>
---	--

合計 15 地区