

# 第9章 住宅



県営鯉港住宅整備事業（プロポーザル特定者の提案図）（広島市）

# 1 住宅事情の概要

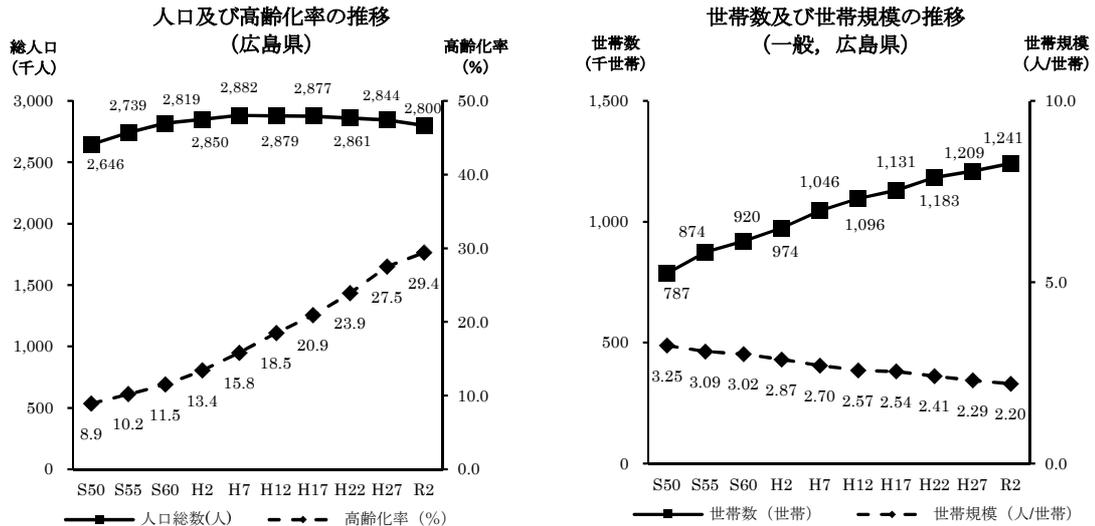
## (1) 人口及び世帯数の推移

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。



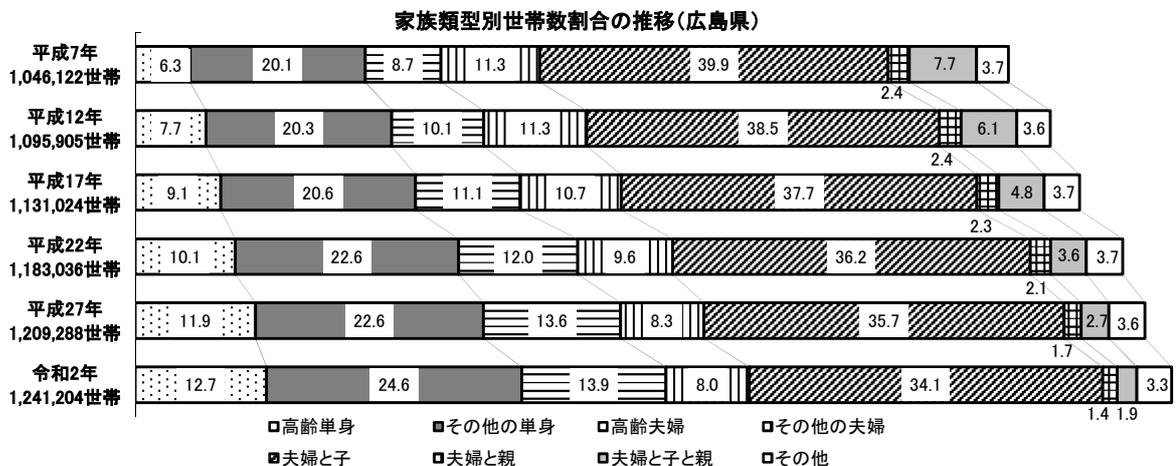
注-1: 国勢調査による。  
 注-2: 高齢化率は全人口のうち65歳以上の人口の割合

注-1: 国勢調査による。  
 注-2: 世帯数、世帯規模は一般世帯数  
 注-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。  
 注-2: 世帯数は一般世帯  
 注-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、平成 30 年時点で約 1,431 千戸あり、増加傾向にある。

このうち空き家は約 216 千戸で、空き家率は 15.1%であり、増加傾向にある。

図 住宅数の推移（広島県）

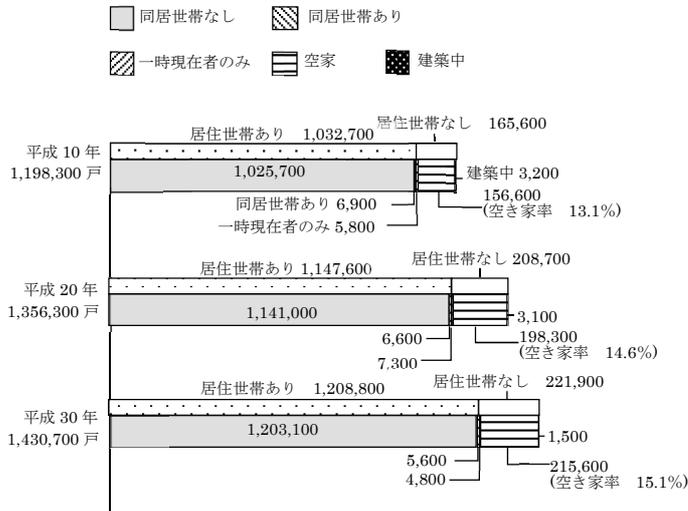
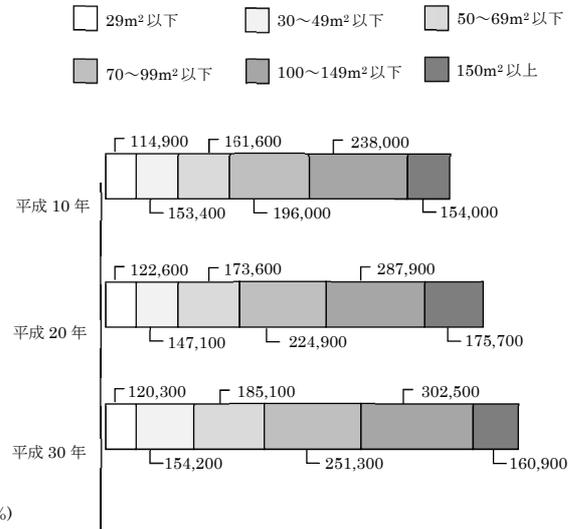


図 規模別住宅数の推移（広島県）



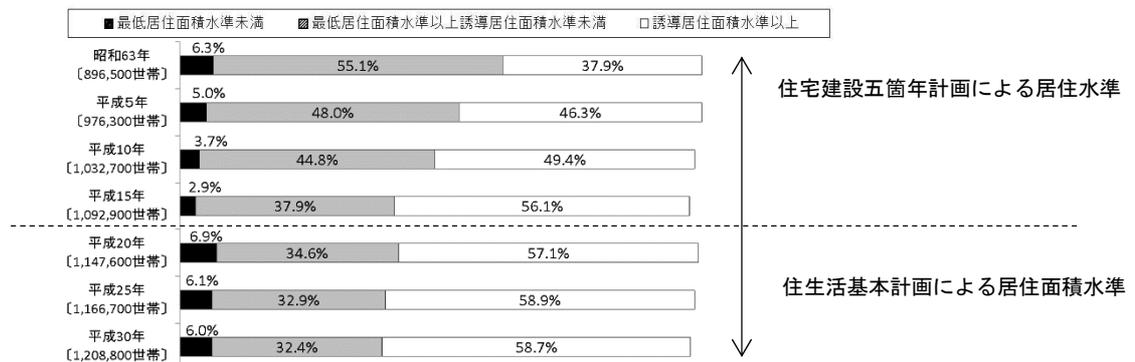
注 1：平成 10 年～平成 30 年住宅・土地統計調査による。  
注 2：抽出調査のため、図中数値は合計値と一致しない。

### (4) 居住水準

居住面積水準の状況は、平成 30 年時点で最低居住面積水準未達世帯の割合が 6.0%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が 32.4%、誘導居住面積水準以上が 58.7%となっている。（最低居住面積水準・誘導居住面積水準については、住生活基本計画に定める水準による。）

平成 20 年から、最低居住面積水準未達の割合が著しく上昇しているのは、平成 15 年までは住宅建設五箇年計画による居住水準に基づく水準としていたものが、平成 20 年から住生活基本計画による居住水準に基づく水準による数値としたことによる最低居住面積水準の面積増加が一因と考えられる。

居住面積水準の推移（広島県）



注 1：昭和 63 年～平成 15 年の数値は、住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画に定める居住水準及び誘導居住水準による数値とした。住生活基本計画に基づく水準と比較すると、後者の水準面積が増加しており、特に単身者の最低居住面積水準が 18 m<sup>2</sup>から 25 m<sup>2</sup>に増加している。

- 2：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。
- 3：割合は、主世帯数に対するもの
- 4：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。
- 5：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）」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策定しており、国が策定する全国計画に即して、本県における施策の基本的な方針、地域特性に応じた目標・施策を定めている。令和3年3月に行われた全国計画の変更を受け、令和4年3月に、広島県計画を策定した。

### (1) 計画期間

令和3年度～令和12年度

### (2) 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

### (3) 施策体系

#### ア 3つの視点と9つの施策目標

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 DXの活用による効果的な住宅施策等の推進
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

#### イ 主な指標

項 目	現 状 値	目 標 値
魅力的な居住環境の創出に向けて市町等と連携した取組件数（累計）	0件（R2）	5件（R7）
県外からの移住者の空き家バンク成約数	80件（R2）	120件（R7）
住宅の耐震化率	84.5%（R2）	92%（R7）、100%（R17）
デジタル技術を活用した住宅施策等の実施数（実行段階となったものに限る。）	0（R2）	4（R7）
子育てスマイルマンション認定戸数（累計）	2,420戸（R2）	3,000戸（R6）
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）	7,790戸（R2）	8,200戸（R5）
居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	42.9%（R2）	86.0%（R12）
認定長期優良住宅のストック数	21,851戸（R2）	44,300戸（R12）
既存住宅の流通割合	16.5%（H30）	30%（R12）
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	23.9%（H30）	37%（R12）
認定長期優良住宅のストック数	21,851戸（R2）	44,300戸（R12）
マンション管理適正化推進計画策定の市町数（県が策定主体の町を含む。）	0市町（R2）	全市町（R7）
空き家数の増加の抑制	空き家数 約44,300戸 （H31.4時点）	空き家数を増やさない（R10）
消費者・事業者向けセミナー、出前講座、住宅相談会の実施	5件／年	7件／年以上

項目	令和3～7年度 (5年間)	令和3～12年度 (10年間)
公営住宅の供給目標量 (既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数)	7,800戸	16,600戸

### 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、千円）

区分		年度						計	累計 (S23～R4)
		H30	R元	R2	R3	R4			
県	公営 着工戸数(戸)	64	62	40	0	119	285	21,848 (230)	
	事業費(千円)	280,406	1,138,010	538,722	1,961,784	1,041,450	4,960,372	—	
市 町	公営 着工戸数(戸)	0	218	0	0	104	322	41,180	
	事業費(千円)	0	4,493,442	0	0	174,760	4,668,202	—	
計	公営 着工戸数(戸)	64	280	40	0	223	607	63,028	
	事業費(千円)	280,406	5,631,452	538,722	1,961,784	1,216,210	9,628,574	—	

(注)1. 県営の公営欄の( )数は内数でPFI事業による買取戸数である。  
2. 事業費は国費対象の事業費ベースである。

県営住宅の建設状況

(着工ベース 単位：戸)

建設年度別	S23~50	51~55	56~60	61~H2	3~7	8~12	13~17	18~22	23~27	28~R 2	3~4	累計 (S23~R4)
広島市	8,599 (830)	1,646	502	184	140	237	238 [110]	35	162			11,743 [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	71	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	119	22,678 [230] (830)

(注) ( ) 内は内数で、県営改良住宅分を表す。  
 [ ] 内は内数で、PFI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

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

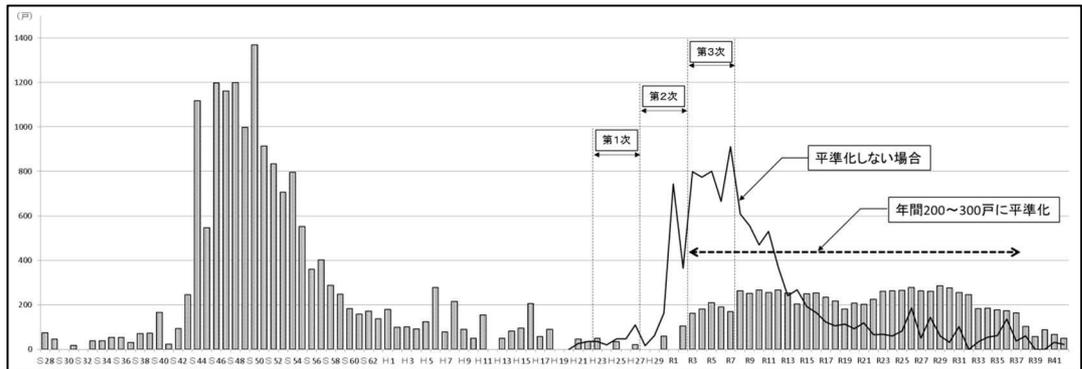
多くの財政負担とマンパワーを要する建替事業が一時期に集中しないよう事業量の平準化を図るため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化を実施

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

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

建替事業の平準化イメージ



(ウ) 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

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

第3次計画（令和3～7年度）で建替統廃合に事業着手する見込みの団地

区分	所在地	団地名
建替える団地	広島市	福島北住宅、鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅 下大町住宅（非現地）
	福山市	向ヶ丘住宅 15、16 号館、南泉住宅 78、80 号館（継続） 引野住宅（継続）、日吉台住宅
	安芸郡熊野町	熊野住宅 40～54 号館（継続）
統合のため 用途廃止する団地	広島市	高陽住宅 35～38 号館、あさひが丘住宅 1～4 号館
	三原市	須波住宅

	尾道市	のぞみが浜住宅1号館（継続）、久保住宅（継続）、新高山住宅1、2号館
	福山市	吉津住宅、泉住宅、南泉住宅81号館、高屋住宅2号館
	安芸郡熊野町	西熊野住宅（継続）

※第2次計画からの継続事業及び団地の一部に事業着手する団地を含む。

※鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅については、3団地に係る基本計画を策定した上で、順次建替に着手する予定。

## 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5年3月31日現在で県内12市3町に16,231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5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	5,542 [136]	2,602 [650]	8,144 [786]		8,144 [786]
呉市	11	742	221	963	1	964
竹原市	4	198		198		198
三原市	9	769		769		769
尾道市	12	696		696		696
福山市	14	1,972	90	2,062		2,062
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	384	270	654		654
〃坂町	4	54	170	224		224
合計	110	12,827 [136]	3,403 [650]	16,230 [786]	1	16,231 [786]

※〔 〕は改良住宅の戸数で内数

### (4) 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4年度は2.5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平成30年時点で215,600戸、空き家率は15.1%（全国平均13.6%）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。

### 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ウェブサイト「みんと。」を平成28年度に開設した。このウェブサイトでは、空き家の検索機能のほか、最新の活用事例の紹介や、空き家の隠れた魅力をブログ形式で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。

ホームページ URL : <http://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

都市部において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」や、郊外での低密度な市街地の形成の進行が懸念される中、持続可能なまちづくりの実現に向けて、居住誘導区域内の既存住宅の利活用を促していく必要がある。

県民がライフステージやライフスタイルなどの変化に応じて、多様な選択肢から魅力的な居住環境を選び、住み替えることができる環境を整備するため、有識者を交えた施策検討の結果も踏まえた「中古住宅の流通促進に向けた方策について（令和4年度とりまとめ）」を定めた。令和5年度からはこれに基づき、幅広い年代の方に対して「豊かな暮らしやライフスタイル」を提案していく中でリノベーションの普及促進を図るとともに、「不動産関連情報一元化・オープン化」の推進による市場活性化に取り組むこととしている。

## (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年度には東広島市の「鏡山、西条町下見（広島大学周辺エリア）」を、令和4年度には府中市の「中心市街地（府中駅西側エリア）・既存住宅団地」、廿日市市の「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、各市における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

	H23～R 元	R2	R3	R4	計
件数	229	7	3	2	241
戸数	7,569	221	54	76	7920

## (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～H30	R 元	R2	R3	R4	計
件数	33 (29)	4 (2)	4 (5)	4 (4)	4 (3)	49 (42)
戸数	2,037 (1,873)	225 (90)	158 (265)	161 (146)	165 (121)	2,746 (2,495)

## (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 4 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) 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り組みを、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。

