

— 広島市住まいづくりに関する方針 —

(令和6年4月更新)

住宅は、市民が日々の生活を営み、家庭の幸せを育み、明日への活力を養う最も重要な生活基盤ですが、先の第二次世界大戦により、市民の多くが住宅を失いました。

戦後は、深刻な住宅不足を解消するため公的住宅の整備を進めるとともに、戦災からの復興に合わせて民間住宅の建設が進んだことから、広島市においても昭和43年には住宅数が世帯数を上回って1世帯1住戸が確保されました。

その後も住宅団地の開発などにより住宅の供給が進み、量的には充足した状態が恒常化する中で、人口減少や居住者の高齢化、新築中心の住宅市場の拡大などが要因となって、現在では空き家の増加という問題も顕在化してきています。

人口減少や環境問題がますます深刻化している状況において、住宅を大量生産・大量消費するフロー型社会から、良質な住宅を造り、次世代へ引き継いで長く大切に使用するストック型社会への転換が求められており、これまで以上に耐震性、耐久性、バリアフリー性、省エネ性など住宅単体の品質を高めるとともに、良質な中古住宅の流通に向けて住宅市場の環境整備を進める必要があります。

併せて、高齢者や障害者など住宅確保要配慮者の居住の安定の確保、平成26年8月20日豪雨災害等を教訓とした自然災害等に対する安全性の確保、水と緑を生かした潤いと安らぎを与える都市景観の形成、高齢化が進む住宅団地等における地域コミュニティの再生などにより、すべての市民が安心して、また、地域への愛着を感じながら暮らすことができる住環境を形成していくことも重要です。

こうしたことから、本市では、次に示す各計画に記載した住まいづくりに関する様々な取組を、市民や住宅関連事業者（住宅メーカー、建築士関係団体、不動産関係団体、金融機関、NPO等）と効果的に連携・協力して進めることにより、すべての市民が豊かな住生活を享受できるようになることを目指します。

1 良質な住宅ストックの形成に関するもの

(1) 広島市建築物耐震改修促進計画（第3期）（令和3年3月策定）

〔計画の性格〕建築物の耐震化に関する目標、基本方針及びその取組・支援などを示す計画で、住宅の耐震化率（令和7年度95%）を目標として掲げている。

〔主な取組〕住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援や所有者の意識啓発、耐震改修促進税制の紹介等

(2) 広島市空家等対策計画（第2期）（令和4年3月策定）

〔計画の性格〕空き家となることを未然に防止すること、空き家となればその流通・活用を促すこと、流通・活用が困難な空き家は適切な管理及び除却を促進すること、というように取組を3段階に体系化した上で、総合的かつ計画的に展開していくもの。

〔主な取組〕空き家の発生抑制、流通・活用の促進、適切な管理及び除却の促進

(3) 広島市マンション管理適正化推進計画（令和5年3月策定）

〔計画の性格〕マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく計画であり、マンションにおける建物の高経年化と管理組合構成員の高齢化という「2つの古い」の下においても、マンションが適正に管理され、市民にとって安全・安心な居住環境・都市環境が確保できるよう、マンション管理を体系的に推進しようとするもの。

〔主な取組〕融資制度等の周知や修繕等の管理に関するアドバイスの実施などの建物の管理の適正化への支援、管理組合の運営に関する情報提供などマンション管理士等の専門家とも連携した管理組合の適切な運営への支援

(4) 広島市地球温暖化対策実行計画（令和5年3月改定）

〔計画の性格〕深刻化する地球温暖化の問題に対応するため、目指すべき姿や温室効果ガス排出量の削減目標を掲げ、同排出量の削減（緩和策）及び気候変動の影響への適応（適応策）に関する方向性や基本方針、施策等を定めた計画で、住宅の脱炭素化を推進している。

〔主な取組〕ZEH・断熱リフォームの普及促進、ZEH-M（ゼッチ・マンション）建築補助、家庭用スマートエネルギー設備設置補助（家庭用燃料電池、家庭用蓄電池、V2H充放電設備）

- (5) 第2次広島市地域共生社会実現計画（令和6年3月策定）
 【計画の性格】社会福祉法に基づく市町村地域福祉計画として、地域における高齢者の福祉、障害者の福祉、児童の福祉その他の福祉に関し共通して取り組むべき事項などを一体的に定めた計画で、「安心して暮らすことができる生活環境の整備」の取組の一つとして「住宅・居住環境の整備」を掲げている。
 本計画は、各福祉分野の個別計画に対し、福祉の各分野における共通的な事項を記載する上位計画として位置付けられている。
 【主な取組】住宅確保要配慮者が入居しやすい環境の整備、多様なニーズに配慮した市営住宅の整備・改善、居住環境の向上のための住宅改修支援
- (6) 広島市障害者計画（令和6年3月策定）
 【計画の性格】障害者施策全般にわたる推進の方向性と具体的な方策を示す中長期的な計画で、施策の一つとして「安心して暮らせる住まいの確保の支援」を掲げている。
 【主な取組】住宅改造（バリアフリー）等の支援、民間賃貸住宅等への入居等の相談支援の充実、グループホーム等の整備促進等
- (7) 広島市高齢者施策推進プラン（令和6年2月策定）
 【計画の性格】高齢者施策の総合的な推進と介護保険事業の円滑な実施を図ることを目的に、老人福祉計画と介護保険事業計画とを一体化し、基本理念、目標、重点施策等を示したもので、施策の一つとして「高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らしていくための環境づくり」を掲げている。
 【主な取組】住宅改修（バリアフリー）等への支援、高齢者に配慮した住まいの整備供給の促進等

2 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に関するもの

- (1) 広島市市営住宅マネジメント計画（「基本方針編」平成27年3月策定・「推進プラン編」平成28年12月策定）
 【計画の性格】少子高齢化や人口減少の進行などを踏まえ、長期的な視点から、今後の市営住宅の方向性と団地の再編・集約化等の進め方を示している。
 【主な取組】民間賃貸住宅の活用を効果的に組み合わせた弾力的な住宅セーフティーネットづくり、社会経済情勢の変化等を踏まえた管理運営基準の見直し、目標管理戸数の設定による計画的な更新等
- (2) 第2次広島市地域共生社会実現計画（再掲）
- (3) 第2期広島市子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月策定）
 【計画の性格】子ども・子育て支援に係る基本理念、基本目標や施策展開等を示す計画で、施策の一つとして「生活の安定に資するための支援の充実」を掲げている。
 【主な取組】ひとり親世帯・多子世帯に対する市営住宅入居の促進等
- (4) 広島市障害者計画（再掲）
- (5) 広島市高齢者施策推進プラン（再掲）
- (6) 広島市多文化共生のまちづくり推進指針（平成26年4月改定）
 【計画の性格】多文化共生のまちづくりを進める上での市の方向性を示したもので、「多文化共生のまちづくりに向けた今後の取組」の中で、外国人市民等の住宅確保支援に関する取組を盛り込んでいる。
 【主な取組】市営住宅の入居に関する情報の多言語化や、宅地建物取引業者等への啓発等
- (7) 第4次広島市安全なまちづくりの推進に関する基本計画（令和3年3月）
 【計画の性格】安全なまちづくりの総合的かつ計画的な推進を図るために策定した安全なまちづくりの推進に関する基本的な計画で、基本方針として「犯罪被害者等への支援体制づくり」「再犯防止のための体制づくり」を掲げている。
 【主な取組】犯罪被害者等に対する市営住宅への入居抽選時の優遇、犯罪をした者等の社会復帰へ向けた定住先の確保
- (8) 第3次広島市男女共同参画基本計画（令和3年3月）
 【計画の性格】性差による差別がなく、対等のパートナーとして責任を分かち合い、個性や能力を十分に発揮できる社会を実現することを目的として、本市の男女共同参画施策の方向性や内容を示す計画で、施策の一つとして、DV被害者の「住宅の確保に向けた支援」を掲げている。
 【主な取組】DV被害者に対する市営住宅入居の優遇措置の実施等

3 居住地の安全・安心に関するもの

(1) 広島市地域防災計画 (昭和40年6月策定 (令和6年3月修正))

〔計画の性格〕 総合的かつ計画的な防災行政の推進を図り、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的に、防災に関し、本市や関係機関等が処理すべき事務や業務の大綱、市民の役割、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興に関する事項を定めた計画

〔主な取組〕 不燃建築物の建築促進などの都市の防災構造化の推進、宅地造成工事の規制・指導など宅地災害等の予防対策、被災時の応急仮設住宅等の建設・供与など住宅応急対策

(2) 平成26年8月20日豪雨災害 復興まちづくりビジョン (平成27年3月策定)

〔計画の性格〕 防災・減災のための施設整備など被災地域のまちづくりの骨格と、その実現に向けた実施方針を示すもの

〔主な取組〕 避難路や雨水排水施設の整備、住宅再建の支援等とともに、国や県が取り組む砂防堰堤等の整備、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害警戒区域等の指定等

4 居住地の潤い・魅力の向上や活性化に関するもの

(1) 広島市景観計画 (平成26年7月策定)

〔計画の性格〕 本市の目指す「美しく品のある都市景観」を総合的かつ計画的に実現していくための景観形成の方針やルール、方策などを体系的に示す計画

〔主な取組〕 建築物や工作物の形態意匠の基準に基づく景観誘導等

(2) 住宅団地の活性化に向けて (平成27年3月策定)

〔計画の性格〕 「住み続けられるまちづくり」、「多様な世代が集うコミュニティの再生」を目指した、住宅団地の活性化に関する方針を示すもの

〔主な取組〕 住宅団地における空き家の活用や子育て世帯の住替えに対する支援等

(3) 基町地区活性化計画 (令和2年5月策定)

〔計画の性格〕 高齢化の進展等に伴うコミュニティ活動の停滞など様々な地域課題が顕在化している基町地区において、「多様な世代が共存する、住みやすく、にぎわいのあるまち」を目指し、地区住民等と協力し合いながら、地区の活性化に取り組むもの

〔主な取組〕 若年世帯・子育て世帯の入居促進、高齢者を支える施設の整備、基町第17アパートの建替え、基町ショッピングセンターの活性化等

(4) 各地区・地域における地区計画

〔計画の性格〕 各地区の魅力の向上や特性に応じたまちづくりの誘導を図るため、建築物の用途、高さなどのルールを定めるもの

〔主な取組〕 郊外の住宅団地や都心部において都心居住を推進する地区などを含む、72地区 (R6.3現在) で地区計画を定めている。

5 都市づくり・地域づくりに関するもの

(1) 広島市立地適正化計画 (平成31年1月作成)

〔計画の性格〕 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に居住機能や都市機能を誘導するエリアを設定して、緩やかにこれらの機能を誘導することにより、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組を推進しようとするもの

〔主な取組〕 都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、それぞれの区域において講ずる施策を定めている。

(2) ひろしま都心活性化プラン (平成29年3月策定)

〔計画の性格〕 都心を活性化するため、中長期的な視点で本市の都心の将来像や目指す姿、その具体化に向けた施策等を示すもので、基本方針の一つに「安全・安心で快適な都心ライフを支える環境づくり」を掲げている。

〔主な取組〕 多様な世代が交流できる「住みよい」都心づくり

(3) 活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013（平成25年6月策定）

【計画の性格】西風新都の都市づくりの方向性や進め方を示す計画で、基本方針の一つとして「住む」機能の充実強化を掲げている。

【主な取組】宅地開発の促進等による居住地としての魅力向上、都市内幹線道路の整備等による生活環境の向上