

海田町住宅マスタープラン

平成29年 3月

海田町

はじめに

海田町は、都市部と自然のバランスのとれたコンパクトで良好な住環境を有し、この人口減少時代の中でも、人口は微増しており、比較的若い世代が多いまちを維持しつつあります。

その一方で、少子高齢化は進行しており、中長期的には、人口が減少することが予測されています。

また、近年は、住民の災害に対する不安や環境問題、地域における空き家やコミュニティの問題など、住まいを取り巻く状況は大きく変化しており、安全・安心な住まい・住環境に対する関心が高まっています。

このような中、「第4次海田町総合計画」に基づき、住民の皆様が安全・安心で快適に暮らすことのできる住まいづくりを推進するため、社会情勢や国・県の住宅施策との整合性を図りながら、本町の総合的な住宅施策に関する指針として「海田町住宅マスタープラン」を策定いたしました。

本計画は、住宅・住環境に関する様々な課題に対応するため、「住んでみたい、住み続けたい、住んでよかった 豊かな暮らしのまち かいた」を基本理念に掲げ、計画期間を平成29年度から平成38年度までの10年間とする計画をとりまとめたものです。

中でも、「町営住宅を中核とした住宅セーフティネットの形成」、「災害に強い安全・安心な住まいづくり」、「ライフステージに応じた定住の促進」の3つを重点施策とし、住民の皆様が豊かなくらしのまちを実感できる住まいづくりを進め、子供からお年寄りの方までの全ての方が、いつまでも本町で暮らし続けたいと感じられる住まいづくりに取り組んでまいります。

計画実施にあたっては、海田らしさを追求しながら、住民の皆様、事業者、行政が一緒になって、よりよい住まいづくりに取り組んでいきたいと考えていますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

むすびに、計画の策定にあたっては、住民の皆様や各種団体等へのアンケート調査やヒアリング調査に加え、パブリックコメント等を通じて、より多くの声が反映できるように努めました。

ご協力を頂きました、学識経験者をはじめとする策定委員の皆様や、貴重なご意見・ご提言をお寄せいただいた住民の皆様・関係各位に対して、心からお礼を申し上げます。

平成 29 年 3 月

海田町長 西田祐三



目次

序章 海田町住宅マスタープランとは	1
1. 策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画年次	2
4. 計画の構成	2
第1章 住宅・住環境を取り巻く現状と問題点	3
1. 上位・関連計画	3
2. 海田町の概況	13
3. 人口・世帯の動向	14
4. 住宅事情	19
5. 住環境の現状	25
6. 公営住宅の現状	32
第2章 住民及び町営住宅入居者ニーズの把握（アンケート調査）	38
1. アンケートの概要	38
2. 住民アンケートの結果	38
3. 町営住宅居住者アンケートの結果	48
第3章 住宅の需給状況の把握（ヒアリング調査）	56
1. ヒアリング調査の概要	56
2. ヒアリング調査の結果	57
第4章 公的賃貸住宅必要戸数の推計	61
1. 推計の考え方	61
2. 推計の結果	62
第5章 住宅施策の課題	63
1. 住宅ストックについて	63
2. 住環境について	64
3. 居住ニーズについて	66
第6章 住宅施策の目標と方針	68
1. 住宅政策の基本理念	68
2. 住宅政策の基本目標	69
3. 住宅施策の方針と具体的施策	71

第7章 重点施策	83
1. 重点施策の考え方	83
2. 重点施策の概要	84
第8章 計画の推進方策	89
1. 推進体制	89
2. 役割分担	90
3. 住宅施策の進行管理	92

序章 海田町住宅マスタープランとは

1. 策定の背景と目的

海田町は、第4次海田町総合計画※において、質の高い住まいづくり、町営住宅※の計画的な整備などの住宅施策を進めることとしています。

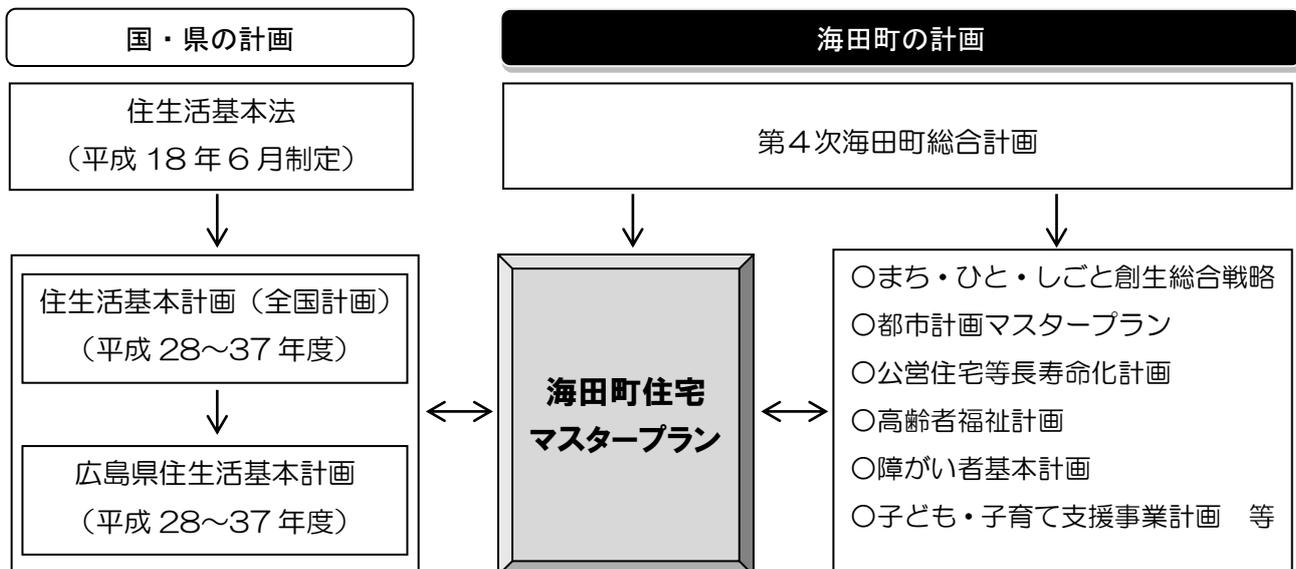
また、平成27年度に策定した「海田町まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、主な取組事項として、子育て支援、住みやすさの創出などを掲げており、居住環境の向上、住まいにおける安全・安心の確保など、多岐に渡る住宅施策を推進することとしています。

一方、本町では、平成14年3月に「海田町住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策を進めてきましたが、その後、国において住生活基本法※の制定（平成18年）、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）※の制定（平成19年）、高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正（平成23年）、空家等対策の推進に関する特別措置法※の制定（平成26年）などが行われたほか、住民の環境問題や防災、住まいの安全・安心確保に対する関心が高まっています。本町においても、住宅施策を取り巻く環境の変化を踏まえ、地域の実情や住民ニーズに対応した住宅施策を進めることが求められています。

以上を踏まえ、「海田町住宅マスタープラン」は、本町の住宅事情、住まいに関する住民ニーズ、住宅施策の課題などを把握し、住民が安全・安心で快適に暮らすことのできる住まいづくりを推進するため、本町の総合的な住宅施策に関する指針として策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「第4次海田町総合計画」を上位計画とし、国及び広島県が策定する「住生活基本計画」と整合したものとします。また、本町の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「都市計画マスタープラン」、「公営住宅等長寿命化計画※」をはじめとした住宅施策の関連計画と連携・整合を図り、海田町全体の住宅施策に関する指針として位置づけます。

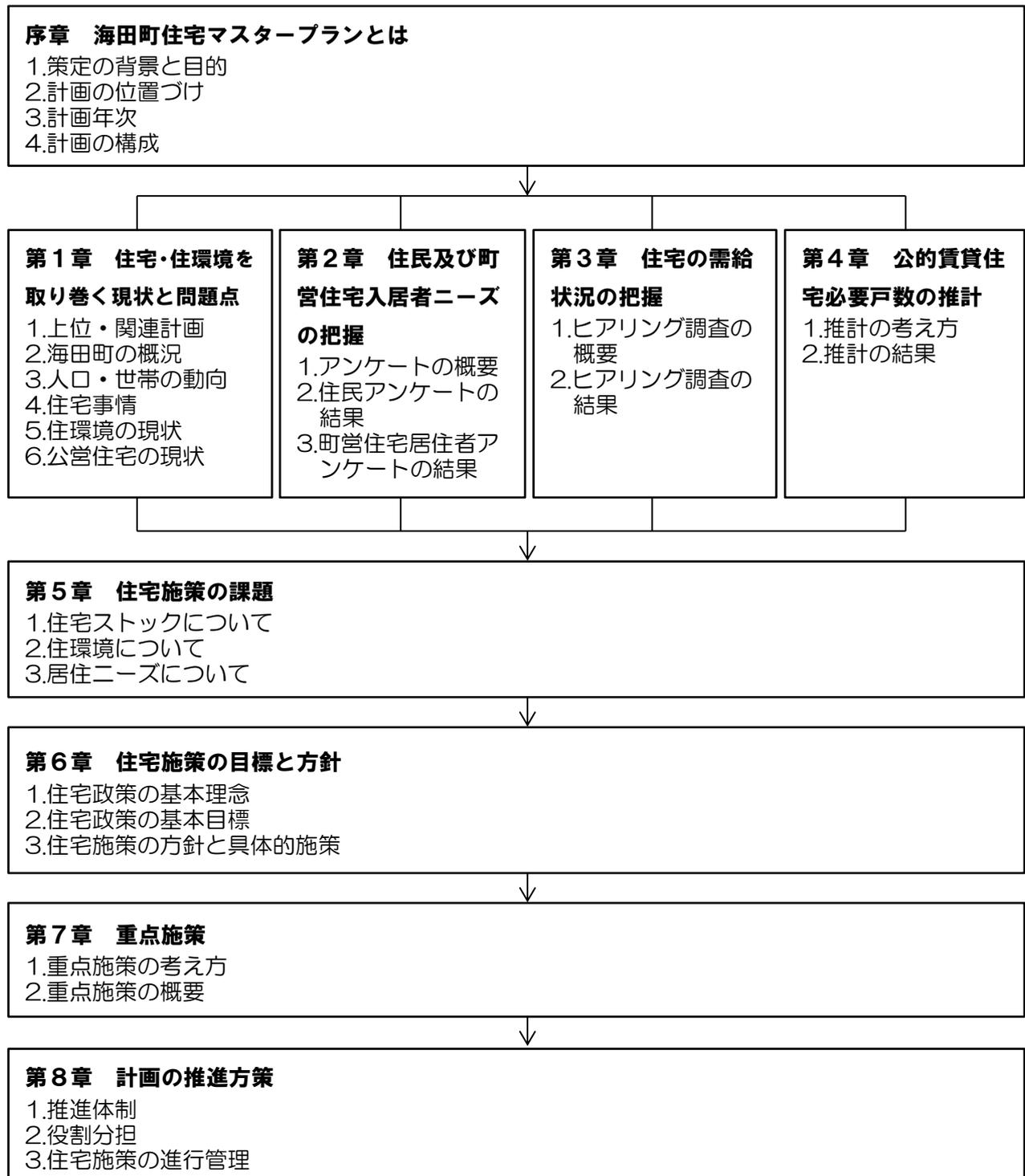


3. 計画年次

本計画は、平成29年度から平成38年度までの10年間を計画期間とします。

4. 計画の構成

本計画を策定するにあたっては、以下のフローに従って行うものとします。



第1章 住宅・住環境を取り巻く現状と問題点

1. 上位・関連計画

(1) 国・県の計画

① 住生活基本計画（全国計画）

閣議決定	平成28年3月18日
計画期間	平成28年度から平成37年度までの10年間
現状と今後10年の課題	<p>(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進行。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】</p> <p>(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】</p> <p>(3) 地域のコミュニティ*が希薄化しているなど居住環境の質が低下</p> <p>(4) 少子高齢化と人口減少が、1) 高齢化問題、2) 空き家問題、3) 地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】</p> <p>(5) リフォーム*・既存住宅流通等の住宅ストック*活用型市場への転換の遅れ</p> <p>(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】</p>
3つの視点に基づく8つの目標	<p>視点①「居住者からの視点」</p> <p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>(1) <u>希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</u></p> <p>(2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる</p> <p>【基本的な施策のポイント】</p> <p>・ <u>三世代同居・近居等</u>を促進し、子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備</p> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>(1) <u>安全に安心して生涯を送ることができるための住宅</u>の改善・供給</p> <p>(2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p> <p>【基本的な施策のポイント】</p> <p>・ 高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、<u>新たな高齢者向け住宅のガイドライン</u>を策定</p> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>(1) 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（<u>住宅確保要配慮者</u>）が、<u>安心して暮らせる住宅</u>を確保できる環境を実現</p> <p>【基本的な施策のポイント】</p> <p>・ 空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット*機能を強化</p>

視点②「住宅ストックからの視点」

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

【基本的な施策のポイント】

- ・既存の住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る
- ・既存住宅が流通し、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリ化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

【基本的な施策のポイント】

- ・老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進(マンションの建替え等の件数(S50年からの累計)を約500件に-約2万戸の建替え等-)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

【基本的な施策のポイント】

- ・空き家の増加を約100万戸抑制。既存住宅の流通促進により空き家の増加を抑制

視点③「産業・地域からの視点」

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

【基本的な施策のポイント】

- ・木造住宅の供給促進や生産体制整備(担い手の確保・育成、技術開発)
- ・住宅ストックビジネスの活性化(既存住宅流通・リフォーム市場を20兆円市場に)
- ・IoT住宅^{*}などの住生活関連ビジネスの新市場を創出

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化^{*}の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

② 住生活基本計画（広島県計画）

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間
基本方針	誰もが生き生きと暮らせる居住環境の実現
目標と 取組みの方向	<p>目標 1 多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備</p> <p>(ア) 魅力的な住宅ストックの充実</p> <p>a 多様な住まい選びが可能となる魅力的な住宅ストックの充実に向けた住宅供給の検討</p> <p>b 魅力ある居住環境の整備</p> <p>目標 2 次世代に承継される質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>(ア) 質の高い住宅の供給</p> <p>a 長期優良住宅制度の普及促進</p> <p>b 省エネルギー住宅の普及促進</p> <p>c 県産材活用やデザイン配慮、防犯性の高い住宅等の普及促進</p> <p>(イ) 既存住宅の維持管理やリフォーム等の促進</p> <p>a 住宅の耐震化の促進</p> <p>b 住宅リフォーム等の促進</p> <p>c 適切な情報提供による維持管理等の促進</p> <p>d リフォームに関する相談体制等の充実</p> <p>e 防災・減災意識の醸成</p> <p>(ウ) マンションの適切な維持管理、改修、建替えの促進</p> <p>a 円滑な改修、建替えに関する制度の普及促進</p> <p>b マンションの適切な管理・維持修繕の推進</p> <p>(エ) 空き家の発生抑制や適正管理等の総合的な対策の実施</p> <p>a 所有者等への情報提供や相談体制の強化</p> <p>b 空き家の適正管理に向けた情報発信</p> <p>c 空家対策特別措置法の円滑な運用に向けた市町への支援</p> <p>目標 3 良質で魅力的な住宅ストックが評価され流通する住宅市場の整備</p> <p>(ア) 良質で魅力的な住宅ストックがより多く流通する環境の整備</p> <p>a 既存住宅市場の活性化に向けた関係者との連携強化</p> <p>b 建物状況調査（インスペクション）や住宅瑕疵保険等による評価手法の普及</p> <p>c 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実</p> <p>(イ) 住宅市場活性化に関する情報の充実</p> <p>a 住宅取得、リフォーム促進のための情報発信</p> <p>b 住生活産業に関する情報発信</p>

	<p>目標4 結婚・出産を希望する若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>(ア) 子育てに配慮した住宅の普及促進</p> <p style="padding-left: 20px;">a 安心して子育てできる仕様や立地環境等を備えた住宅の普及</p> <p>(イ) 子育てしやすい居住環境に関する支援や情報の充実</p> <p style="padding-left: 20px;">a 子育て世帯等の公営住宅への入居支援</p> <p style="padding-left: 20px;">b 若年，子育て世帯等の民間賃貸住宅への入居支援</p> <p style="padding-left: 20px;">c 三世代同居・近居施策に関する情報発信</p> <p>目標5 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>(ア) 高齢化社会に対応した住宅の供給促進</p> <p style="padding-left: 20px;">a 需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅[*]の供給促進</p> <p style="padding-left: 20px;">b 住宅のバリアフリー[*]化の促進</p> <p style="padding-left: 20px;">c 公営住宅の適切な改修・整備</p> <p>(イ) 高齢者の住まいに関する支援や情報の充実</p> <p style="padding-left: 20px;">a 高齢者の賃貸住宅への入居支援</p> <p style="padding-left: 20px;">b 高齢者の住宅資産の活用や住替えに関する情報提供</p> <p>目標6 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>(ア) 安定した公営住宅の供給</p> <p style="padding-left: 20px;">a 市町と連携した公営住宅の供給</p> <p>(イ) 民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築</p> <p style="padding-left: 20px;">a 広島県居住支援協議会[*]を通じた福祉施策等との連携</p> <p style="padding-left: 20px;">b 広島県あんしん賃貸支援事業[*]の推進</p> <p style="padding-left: 20px;">c 国の新たな制度に対する取組</p>
--	--

③ 広島圏都市計画区域の整備，開発及び保全の方針

策定年次	平成23年9月
都市づくりの 基本目標	<p>1. 活力を生み出すまちづくり 2. 持続可能なまちづくり</p> <p>3. 個性あふれるまちづくり 4. 「安全」で「安心」なまちづくり</p> <p>5. みんなで創るまちづくり</p>
将来像	中国地方の先進的な高次都市機能 [*] を担う中核都市圏
市街地における建築物の密度構成に関する方針 ※住宅関連部分のみ抜粋	<p>(1) 住宅地</p> <p>4) 中枢・広域拠点の郊外部</p> <p>呉市の広地区，坂町，海田町，府中町の中心部などにおいては，鉄道駅を中心に中低層住宅を主体とした，都市空間の中密度な利用を図ります。</p>

(2) 海田町の計画

① 第4次海田町総合計画 後期基本計画

策定年次	平成28年9月
計画期間	平成28年度から平成32年度までの5年間
都市像	ひと輝く・四季彩のまち かいた ～海田らしさがきらりと光る, 支え合う豊かさづくり～
4つの 基本目標	「子育てしやすく人が輝くまち」 「環境を大切にするまち」 「個性と活力のあるまち」 「支え合いと協働のまち」
後期基本計画 施策の概要 ※住宅関連 部分のみ抜粋	<p>4 環境にやさしく快適なまちをつくろう</p> <p>4-3 快適な生活環境の整備 (1) 住宅・住環境の整備</p> <p>1 街なか居住の促進</p> <p>○海田市駅南口土地区画整理事業※に合わせた都市型住宅の供給促進</p> <p>○市街地における土地の有効活用と住宅の整備促進</p> <p>2 地区特性に応じた住宅・住環境の向上</p> <p>○地区特性に応じた用途地域の指定</p> <p>○都市計画道路の計画的な整備と景観形成の促進</p> <p>○住宅・住環境に関わる根幹的施設の整備・充実</p> <p>3 質の高い住まいづくりの推進</p> <p>○住宅の耐震化</p> <p>○住宅のバリアフリー化等の促進</p> <p>4 町営住宅の計画的な整備</p> <p>○住宅マスタープランの推進</p> <p>5 空き家の市場流通化</p> <p>○空き家の実態調査の実施</p> <p>○空き家の市場流通化に向けた取り組み</p> <p>7 参加と連携でまちづくりの推進力をつくろう</p> <p>7-2 交流と定住・居住の促進</p> <p>1 海田町での暮らしや魅力の発信</p> <p>○効果的なPR手法の検討</p> <p>○町内外における魅力の発信</p> <p>3 総合的な施策の実施と推進体制の充実</p> <p>○住みよいまちづくりに向けた総合的な施策の推進</p> <p>○交流・定住の推進体制の充実</p>

② 海田町都市計画マスタープラン

策定年次	平成 23 年 3 月																				
目標年次	平成 32 年度																				
都市づくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> ○恵まれた立地条件を活かした子育てしやすく、誰もが暮らしやすい都市づくり ○都市機能の強化による活力ある都市づくり ○住民等との協働による快適環境都市づくり 																				
都市づくりの基本的方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能の適正配置と計画的な土地利用 ・都市活動と住民生活を支える都市基盤の整備 ・交通結節点を活かした賑わい豊かな拠点形成 ・快適に暮らせる居住環境の形成 ・個性的でうるおいのある都市環境の形成 ・人と環境にやさしい都市環境の形成 ・災害等に強い都市づくり 																				
将来の都市構造	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡 例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>●</td> <td>地域拠点</td> </tr> <tr> <td>● (with center dot)</td> <td>中心核</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>地区拠点 (生活中心地)</td> </tr> <tr> <td>●</td> <td>産業拠点</td> </tr> <tr> <td>■ (yellow)</td> <td>居住ゾーン</td> </tr> <tr> <td>■ (green)</td> <td>自然緑地ゾーン</td> </tr> <tr> <td>● (with center dot)</td> <td>スポーツ・レクリエーション拠点</td> </tr> <tr> <td>— (grey)</td> <td>都市軸</td> </tr> <tr> <td>⋯ (blue)</td> <td>水辺の環境軸</td> </tr> </tbody> </table>	凡 例		●	地域拠点	● (with center dot)	中心核	●	地区拠点 (生活中心地)	●	産業拠点	■ (yellow)	居住ゾーン	■ (green)	自然緑地ゾーン	● (with center dot)	スポーツ・レクリエーション拠点	— (grey)	都市軸	⋯ (blue)	水辺の環境軸
凡 例																					
●	地域拠点																				
● (with center dot)	中心核																				
●	地区拠点 (生活中心地)																				
●	産業拠点																				
■ (yellow)	居住ゾーン																				
■ (green)	自然緑地ゾーン																				
● (with center dot)	スポーツ・レクリエーション拠点																				
— (grey)	都市軸																				
⋯ (blue)	水辺の環境軸																				
都市機能の適正配置と計画的な土地利用 ※住宅関連部分のみ抜粋	<p>(2) 都市的土地利用の方針</p> <p>ア 住居系土地利用</p> <p>(ア) 専用住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三迫地区の住宅団地については、低層で良好な住環境の保全を図ります。 ・稲葉、三迫、東地区などの東南部については、低層住宅を主体とし、自然環境と調和したゆとりある住宅地の形成を図ります。 																				

	<p>(イ) 一般住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地内の住宅地については、住宅主体の土地利用を維持するとともに、区画道路の整備等により居住環境の向上を図ります。 <p>(ロ) 住宅・商業複合地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和町，大正町，南堀川町などの地区については、住宅と商業施設等が複合した土地利用を維持することとし、商業・業務機能の充実，若者，子育て世帯，高齢者等の世帯などの多様なニーズに対応した良質な都市型住宅建設の誘導，低・未利用地の有効利用等を促進します。 ・新町，稲荷町，中店地区については、ＪＲ海田市駅周辺と一体的な市街地形成を図るため、住宅と商業施設等が調和した土地利用を誘導することとし、地域の街並みに配慮した落ち着いたある街並みの形成を図ります。
<p>快適に暮らせる居住環境の形成 ※住宅関連部分のみ抜粋</p>	<p>(２) 整備方針</p> <p>ア ＪＲ海田市駅北口周辺地区における居住環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新町，稲荷町，中店などＪＲ海田市駅北口周辺から旧山陽道沿いに広がる高密度な市街地については、狭あい道路*の拡幅，公園等の確保，道路整備を契機とした建物等の更新，不燃化の促進等により居住環境の改善を図ります。 ・これらの取組にあたっては、まちづくりに対する関係権利者等の意識の醸成を図るとともに、整備手法等について、住民と行政との協働による調査・研究を進めます。 <p>イ 既存住宅市街地における住環境の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧山陽道沿いの住宅市街地については、道路，街区公園，下水道等の整備を進めるとともに、住民と行政との協働による生活道路の整備等を進め、居住環境と防災性の向上を図ります。 ・瀬野川以南の住宅市街地については、都市計画道路や区画道路の整備等により日常生活の利便性の向上を図るとともに、街区公園，下水道等の整備，住民等と行政との協働による生活道路の整備等を進め、良好な環境の市街地の形成を図ります。 <p>ウ 住宅団地における良好な住環境の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三迫地区の住宅団地については、土地利用の適切な誘導等により、低層で専用度の高い住宅地として良好な住環境を保全します。 <p>エ 住宅と工場等が共存した市街地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・月見町周辺については、土地利用動向に対応した適切な土地利用規制，誘導を行うとともに、住環境の保護に配慮した環境保全対策などにより、住宅と工場等が共存した市街地の形成を図ります。 <p>オ 市街化進行地区におけるゆとりある住宅市街地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・稲葉，東，三迫地区等のうち、都市基盤施設が未整備のまま無秩序な市街化が進行している地区については、地域特性を活かした計画的な土地利用を進めることとし、規模の大きい宅地の供給，住宅地の緑化の促進など、田園景観と調和したゆとりのある市街地の形成を図ります。

③ 海田町まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年次	平成 27 年 9 月
対象期間	平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間
政策分野と 基本目標	<p>政策分野① 結婚・出産・子育ての希望をかなえる</p> <p>基本目標 結婚・妊娠・出産・育児のしやすいまちづくりに向けた環境整備等の取組を推進することにより、出生数の増加をめざします。</p> <p>◆出生数 316人（平成26年度）→335人（平成31年度）</p> <p>政策分野② 健康で安全・安心ないきいきとした暮らしを守る</p> <p>基本目標 住民に最も身近な基礎自治体として、住民の健康増進や心の豊かさの実感に向けた取組を推進することにより、健康寿命の増加をめざすとともに、安全・安心な生活の基礎となる防災、防犯への取組を充実強化します。</p> <p>◆平均寿命の増加分を上回る健康寿命の増加（平成31年度）</p> <p>政策分野③ 海田町への新しい人の流れをつくる</p> <p>基本目標 海田町への来訪や移住、定住に向けた情報発信や基盤整備、海田町の知名度向上に繋がる取組を推進することにより、人口の社会増の維持をめざします。</p> <p>◆人口の社会増減 +199人（平成26年度）→毎年度+値を維持</p> <p>政策分野④ 働きがいのある就労の場を確保する</p> <p>基本目標 海田町に住みながら通勤できる範囲での就労の場の確保に向けた環境整備等の取組を推進するため、起業件数の増加をめざします。</p> <p>◆創業支援事業計画に基づく年間起業家数 0人（平成26年度）→6人（平成31年度）</p>

④ 海田町子ども・子育て支援事業計画

策定年次	平成 27 年 3 月
対象期間	平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間
基本理念	親と子と地域が輝くまちづくり ～笑顔あふれる すこやか子育て応援プラン～
基本目標	1. 子どもが健やかに育つ環境の整備 2. 安心して子育てできる環境の整備 3. 子育てと仕事を両立できる環境の整備 4. 子どもの生きる力をはぐくむ環境の整備
基本施策 ※住宅関連 部分のみ抜粋	<p>基本施策 7. 子育てに配慮した生活環境の整備</p> <p>(1) 安全な公園や広場等の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもが遊びたくなるような公園・広場の充実に努めます。 ・不足している街区公園、近隣公園については、安全で魅力のある施設の計画的な整備を推進します。 ・公園の管理については、住民の主体的な参加を推進して、愛着のある公園を目指します。

	<p>(2) 子育て家庭に快適な生活環境の整備</p> <p>○子育てに配慮した環境整備とバリアフリーの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設や大規模商業施設等において、それぞれの施設の内容に応じた、授乳室、ベビーコーナー、休憩スペース、託児室などの適正な整備とともに、道路、公園等の公共施設、移動空間、公共建築物等のバリアフリー化及び民間建築物のバリアフリー化を促進するとともに、ユニバーサルデザイン*の導入を進めます。 <p>○町営住宅入居における優遇制度の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅入居における母子・父子世帯及び新婚世帯等の抽選時の当選確率の優遇制度を実施します。
--	---

⑤ 海田町高齢者福祉計画・第6期介護保険事業計画

策定年次	平成 27 年 3 月
対象期間	平成 27 年度から平成 29 年度までの 3 年間
基本理念	<p>高齢者一人ひとりが、住み慣れた地域で、安心していきいきと暮らせる社会の実現</p> <p>【基本理念を支え具体化するための根幹的なテーマ】</p> <p>海田町の資源・特性を生かした 地域包括ケアシステム*の構築 ～医療・介護・介護予防・住まい・生活支援などを一体的に提供する仕組みづくり・まちづくり～</p> <p>【重点的な目標】</p> <p>地域包括支援ネットワークの構築に向けたケアマネジメント機能の強化</p>
施策の基軸と 基本施策 ※住宅関連 部分のみ抜粋	<p>第2章 高齢者福祉の増進と日常生活の支援</p> <p>第2編 3. 高齢者等に配慮した住まいづくり</p> <p>(1) バリアフリー化等の促進</p> <p>○高齢者が自宅において安全・快適に暮らしやすくするため、バリアフリー化をはじめ各種制度や整備事例などの情報提供、相談の充実を図ります。</p> <p>(2) 高齢者が暮らしやすい居室等の確保</p> <p>○高齢者と同居する親族との良好な家族関係が保たれるよう、高齢者のための居室などを増改築する資金の貸付を行います。</p>

⑥ 第2次海田町障がい者基本計画

策定年次	平成 24 年 3 月
対象期間	平成 24 年度から平成 32 年度までの 9 年間
基本理念	『障がいの有無にかかわらず、すべての人が尊重し合い、支え合う、やすらぎのある地域社会の実現』をめざします
目標像	ともに生きる支え合いのまち・海田
基本施策 の展開 ※住宅関連	<p>2 安心して暮らせるまちをつくろう</p> <p>(4) 在宅サービスの充実と地域生活への移行支援</p> <p>②良好な居住の場の確保</p> <p>○入所施設・病院から地域生活への移行促進に向け、障がい者の居住の場の確保に</p>

<p>部分のみ抜粋</p>	<p>努めます。</p> <p>○自宅で生活しながら活動の範囲を広げ、生活の質の向上が図れるように、住宅改修等の住環境整備を促進します。</p> <p>3 安全で快適なまちをつくろう</p> <p>(1) 福祉のまちづくりとバリアフリー化の推進</p> <p>②住宅・建築物のバリアフリー化の推進</p> <p>○住宅のバリアフリー化など、障がい者等が暮らしやすい住まいづくりを促進します。</p> <p>○公共施設へのエレベーター設置やトイレのバリアフリー化などに取り組みます。</p> <p>○だれもが安心して快適に公共施設を利用できるよう、ユニバーサルデザインのまちづくりを進めていきます。</p> <p>○障がい者などが利用する民間施設においても、歩行者動線やトイレなどのバリアフリー化を促進します。</p> <p>○バリアフリーに関する法律や条例、実施例などの情報を提供し、啓発しながら、民間施設のバリアフリー化を促進します。</p> <p>③公共交通機関・歩行空間等のバリアフリー化の推進</p> <p>○公共交通機関における移動の円滑化を促進するため、交通事業者に働きかけます。</p> <p>○障がい者等に配慮した歩行者空間のバリアフリー化を進めます。</p> <p>⑤情報伝達と案内表示の充実</p> <p>○障がいの状況などを考慮しながら、行政情報の円滑な伝達や公共施設等の案内表示の充実を図ります。</p> <p>○障がい者等の日常生活や外出、社会参加を促進するマップなどの作成を検討します。</p>
---------------	---

2. 海田町の概況

(1) 位置・地勢

本町は、広島県の南西部、広島湾岸の東部に位置し、広島市、熊野町と隣接しています。

総面積は 13.79km²で、県下 23 市町のうち総面積が 2 番目に小さな自治体ですが、川、海、山地、丘陵地、平地と多彩な地形条件を有しています。

地形は、南東部に洞所山、城山、金ヶ燈籠山と連なる標高500～600m前後の山系が、北西側に日浦山を中心とした山地が位置しています。この2つの山地・山系に挟まれる形で瀬野川が流れ、その流域に平坦地が帯状に広がっています。

(2) 広域交通体系

鉄道は、JR山陽本線が東西方向を、JR呉線が南北方向を走り、広島市方面と東広島市方面、呉市方面とをつないでいます。

主要な道路網は、一般国道2号が東西方向を、一般国道31号が南北方向を走り、両者が交差して広島市の中心部方面などに向かっており、本町は、広島市、東広島市、呉市をつなぐ交通の結節点としての役割を担っています。



(3) 気候・気象条件

本町の気候は海洋性で、風向は年間を通して概ね東南東です。降雨量は、年 1,400mm～1,600mm程度、冬（12月～2月）の平均気温は 4.0℃～6.6℃、夏（7月～8月）の平均気温は 26℃で、降雨量、気温とも広島湾の沿岸部のほぼ平均値を示しています。

3. 人口・世帯の動向

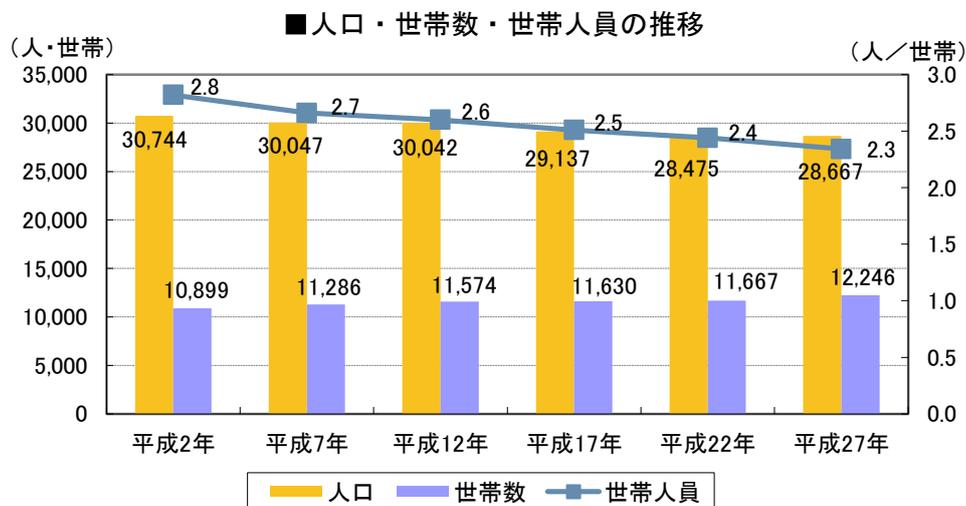
(1) 人口・世帯数・世帯人員の推移

- 人口は 28,500 人前後で、減少・横ばい傾向
- 世帯数は増加、1 世帯あたり人員は減少

本町の総人口は、平成 27（2015）年現在 28,667 人となっています。

人口の推移をみると、平成 2（1990）年から平成 22（2010）年までは漸減傾向にあったものの、平成 22 年以降は若干増加し、近年は 28,500 人前後で横ばい傾向にあります。

世帯数は、平成 2 年以降緩やかな増加傾向にある一方、1 世帯あたり人員は、平成 27（2015）年現在 2.3 人で減少傾向にあり、世帯の小規模化が進んでいます。



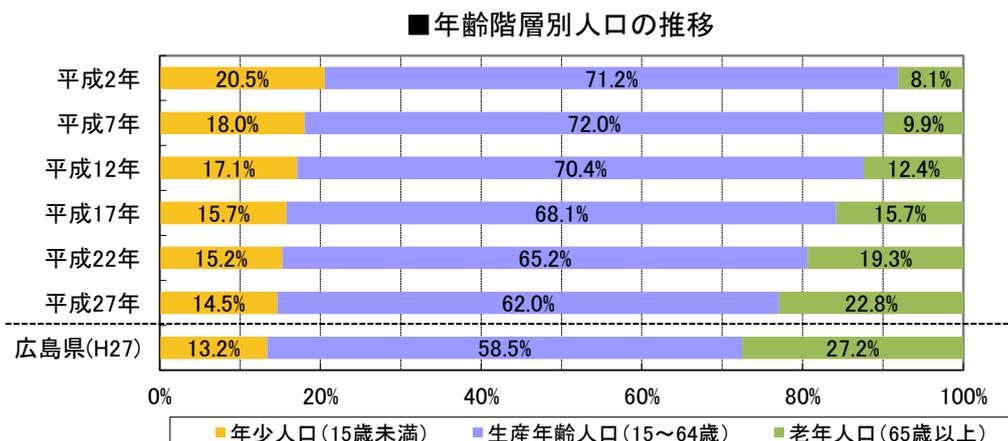
資料：国勢調査

(2) 年齢別人口の推移

- 少子高齢化が進行しているものの、比較的若い世代が多い

年齢3区分別人口割合の推移をみると、年少人口（15 歳未満人口）及び生産年齢人口（15～64 歳人口）割合が低下、老年人口（65 歳以上人口）割合が上昇し、少子高齢化が進行しています。

広島県平均と比べると、本町の年少人口及び生産年齢人口割合は高い一方、老年人口割合は低く、比較的若い世代が多いまちとなっています。



資料：国勢調査

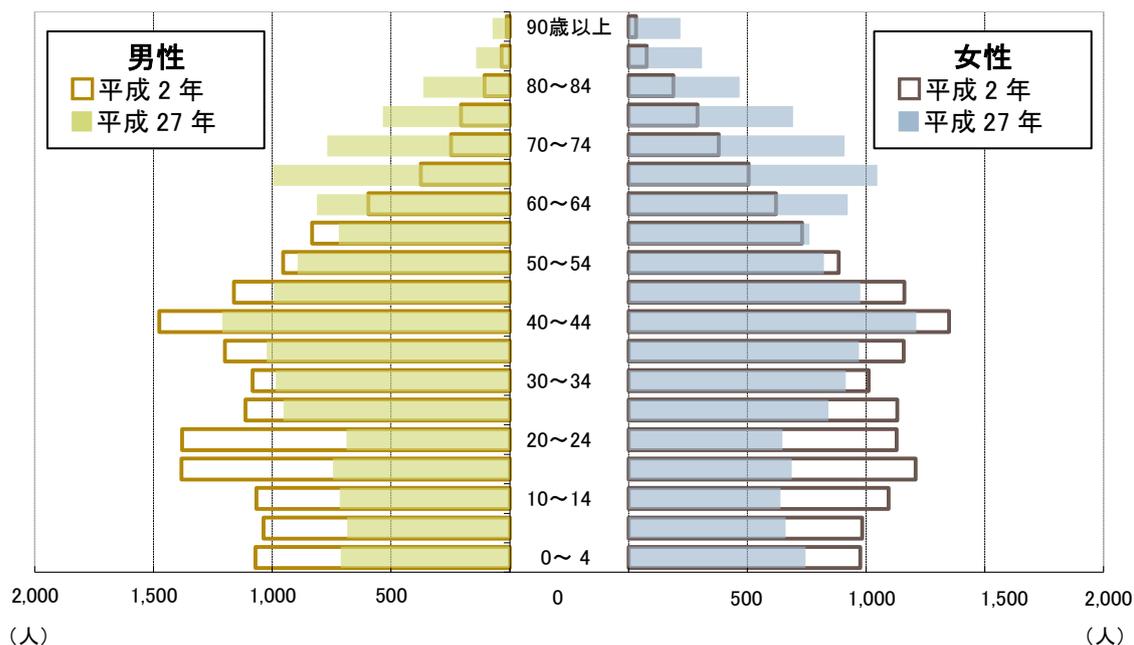
(3) 男女別人口ピラミッドの推移

- 40～44 歳，65～69 歳人口にふくらみ，55～59 歳人口にくびれ
- 24 歳以下の人口減少，60 歳以上の人口増加の傾向が顕著

人口構成を年齢5歳階級別にみると，平成 27（2015）年において男女ともに 40～44 歳人口，65～69 歳人口にふくらみがあり，逆に 55～59 歳人口にくびれがあります。

平成 2（1990）年と比較すると，60 歳以上の人口が大幅に増加している一方，24 歳以下の人口が大幅に減少しており，少子高齢化傾向が伺えます。

■ 5 歳階級別人口（人口ピラミッド）の推移

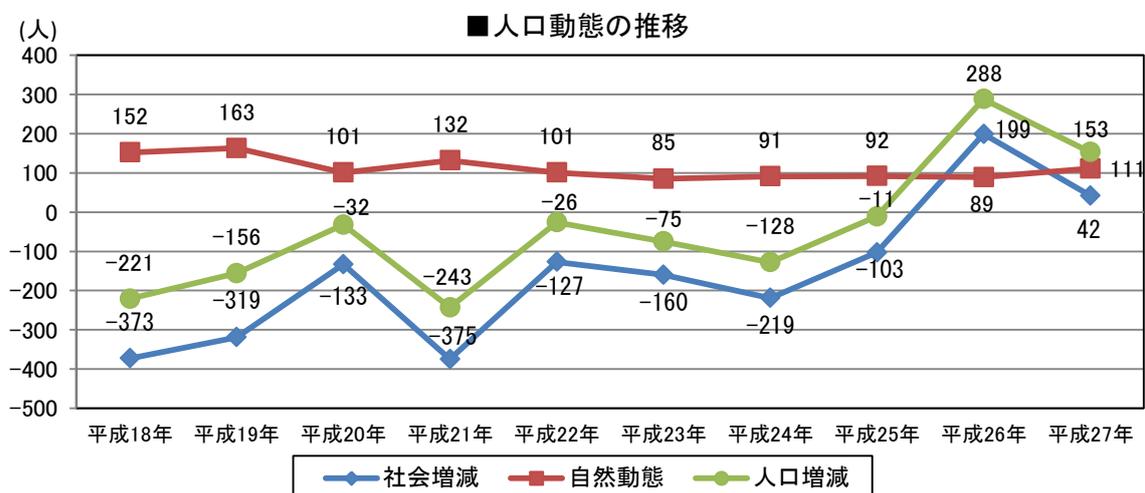


資料：国勢調査

(4) 人口動態の推移

- 「自然増」を維持しており，近年では「社会増」により人口が増加

人口動態の推移をみると，自然増減（出生数－死亡数）は平成 18（2006）年以降「自然増」で推移している。社会増減（転入数－転出数）は，平成 25（2013）年まで「社会減」が続き，近年は「社会増」に転じたことにより，人口が増加しています。



資料：広島県人口移動統計調査

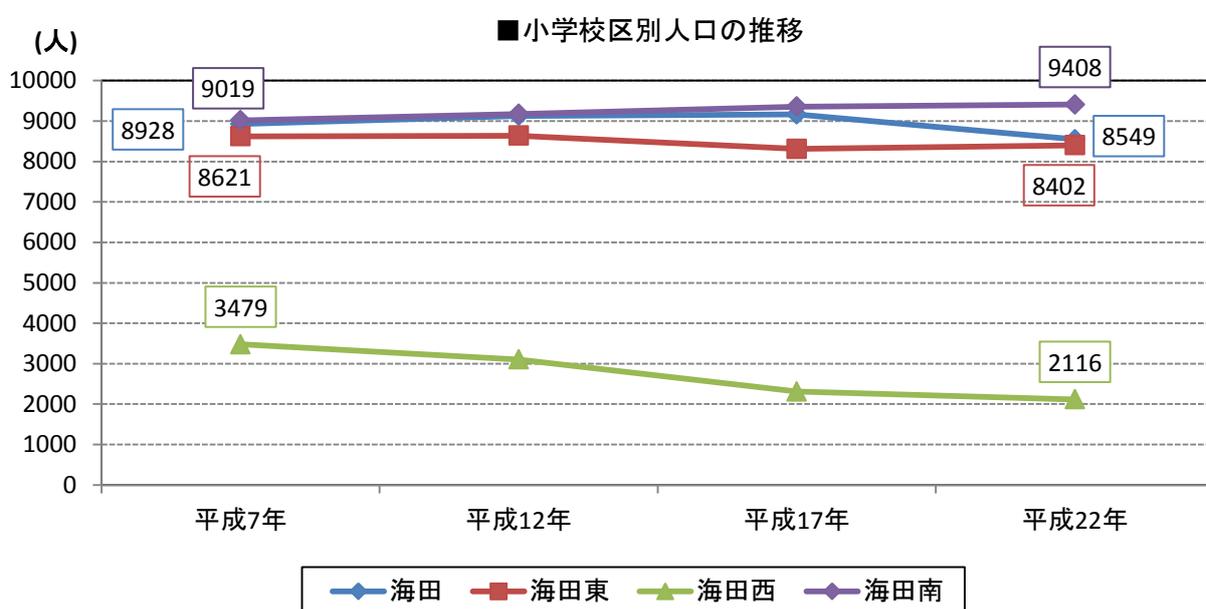
(5) 小学校区別人口の推移

●小学校区別人口は、海田南・海田・海田東・海田西の順が多い

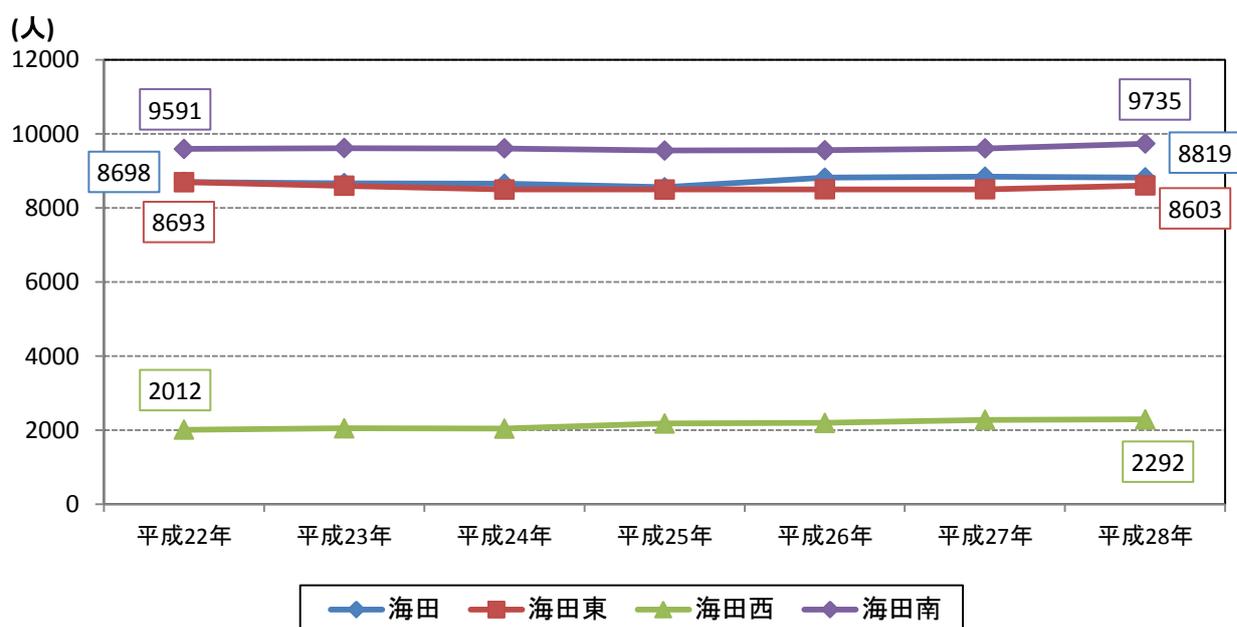
国勢調査で小学校区別人口をみると、海田南小学校区では平成7（1995）年以降増加傾向にあるほか、海田東小学校区でも平成17（2005）年から平成22（2010）年では増加へと転じています。

一方で、海田西小学校区では国家公務員宿舎や自衛隊官舎の移転により、平成7（1995）年以降減少傾向が続いているほか、海田小学校区でも平成17（2005）年から平成22（2010）年では減少に転じています。

住民基本台帳で平成22（2010）年以降の小学校区別人口をみると、海田東小学校区以外では微増傾向となっています。



資料：国勢調査



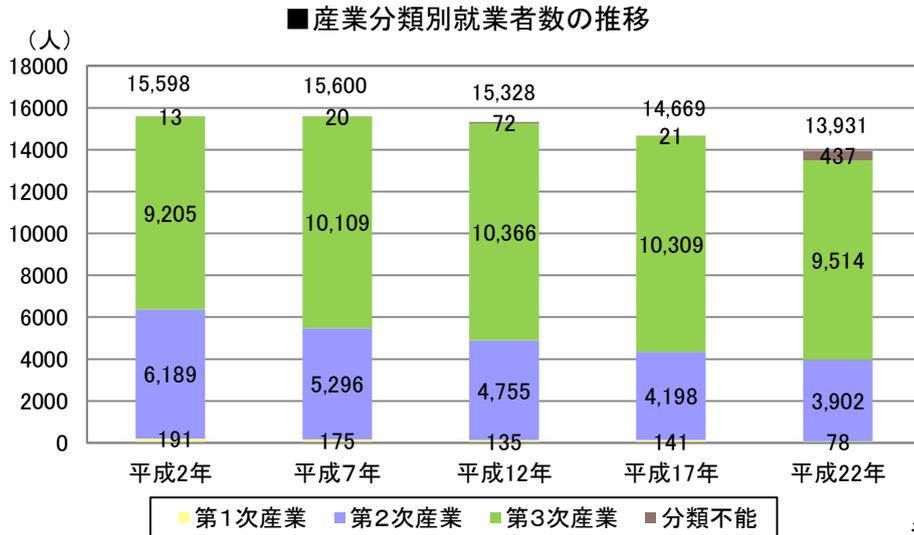
注) 平成22年～28年は9月末時点

資料：住民基本台帳

(6) 産業分類別就業者数の推移

- 就業者総数は減少傾向
- 第3次産業が主体であり、第2次産業就業者数は減少

平成22（2010）年における本町の就業者総数は、13,931人で減少傾向にあります。産業分類別就業者数は、第3次産業就業者数が7割近くを占め最も多くなっています。平成2（1990）年以降の推移をみると、第2次産業就業者数の減少が著しくなっています。

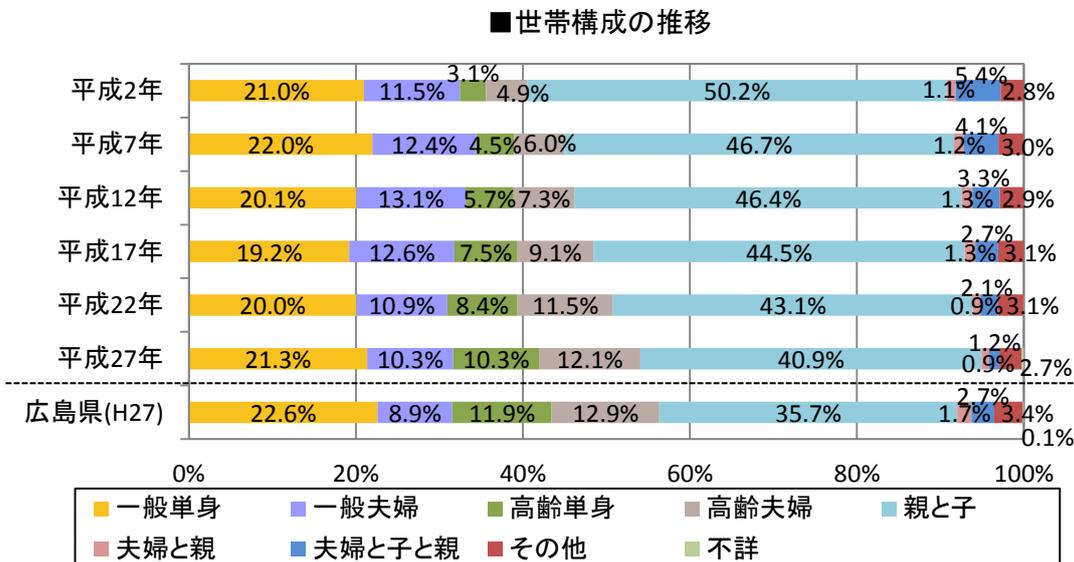


(7) 世帯構成の推移

- 「親と子」の割合は減少傾向にあるものの、相対的に高い割合
- 「高齢単身」や「高齢夫婦」が増加傾向

平成27（2015）年の家族類型別世帯数割合は、「親と子」の割合が40.9%で最も高く、次いで「一般単身」21.3%、「高齢夫婦」12.1%、「一般夫婦」「高齢単身」10.3%の順となっています。広島県平均と比べると、「親と子」の割合が高くなっています。

平成2（1990）年以降の推移をみると、「親と子」の割合が一貫して減少しており、「高齢単身」や「高齢夫婦」が年々増加しています。



(8) 通勤・通学の状況

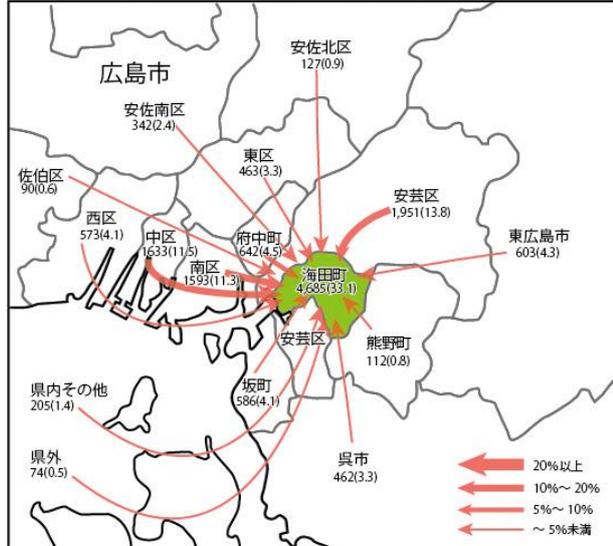
●流出・流入とも広島市との交流が深い

本町の就業者・通学者のうち町内で就業、通学している人は32.7%となっています。

町外への通勤・通学先は、広島市安芸区、南区、府中町などが多く、広島市への通勤率は45.0%と高くなっています。

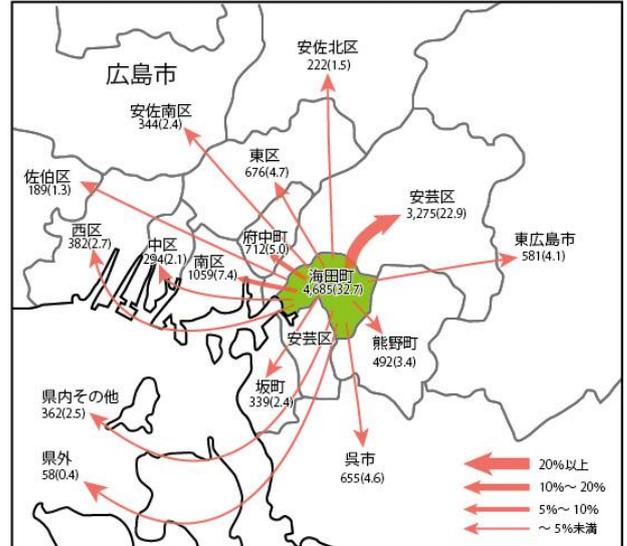
町外からの通勤・通学者をみると、広島市安芸区、中区、南区、府中町などからが多くなっています。

■通勤・通学（常住地ベース） 数字は実数（単位：人）、0内は割合（単位：%）



資料：平成22年国勢調査
注：常住就業者数は14,141

◆通勤・通学（従業地ベース） 数字は実数（単位：人）、0内は割合（単位：%）



資料：平成22年国勢調査
注：常住就業者数は14,325

■常住地別就業者・通学者

常住地		就業者・通学者数 (15歳以上) (人)	割合
海田町内		4,685	33.1%
海田町 以外	広島市計	6,772	47.3%
	広島市中区	1,633	11.5%
	広島市東区	463	3.3%
	広島市南区	1,593	11.3%
	広島市西区	573	4.1%
	広島市安佐南区	342	2.4%
	広島市安佐北区	127	0.9%
	広島市安芸区	1,951	13.8%
	広島市佐伯区	90	0.6%
	呉市	462	3.3%
	東広島市	603	4.3%
	府中町	642	4.5%
	熊野町	112	0.8%
	坂町	586	4.1%
	その他	205	1.4%
	県外	74	0.5%
	海田町以外計(流出人口)		9,456
就業者・通学者数合計		14,141	100.0%

■従業地別就業者・通学者

従業地		就業者・通学者数 (15歳以上) (人)	割合
海田町内		4,685	32.7%
海田町 以外	広島市計	6,441	45.0%
	広島市中区	294	2.1%
	広島市東区	676	4.7%
	広島市南区	1,059	7.4%
	広島市西区	382	2.7%
	広島市安佐南区	344	2.4%
	広島市安佐北区	222	1.5%
	広島市安芸区	3,275	22.9%
	広島市佐伯区	189	1.3%
	呉市	655	4.6%
	東広島市	581	4.1%
	府中町	712	5.0%
	熊野町	492	3.4%
	坂町	339	2.4%
	その他	362	2.5%
	県外	58	0.4%
	海田町以外計(流出人口)		9,640
就業者・通学者数合計		14,325	100.0%

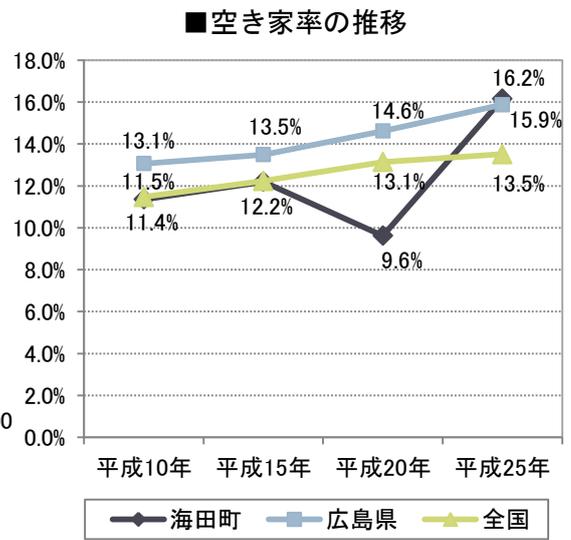
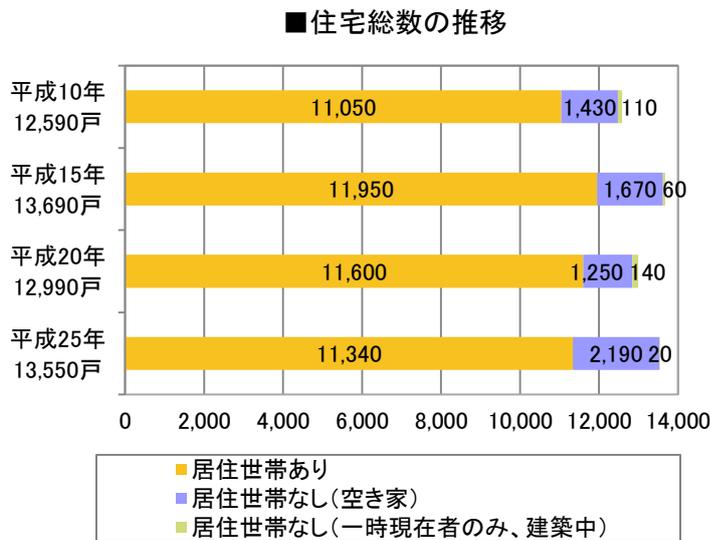
4. 住宅事情

(1) 住宅数の推移

- 居住世帯がある住宅は減少傾向
- 空き家率は 16.2% で、平成 20～25 年にかけて急激に上昇

平成 25 (2013) 年の住宅総数は 13,550 戸であり、平成 15 年以降、居住世帯がある住宅は減少しています。

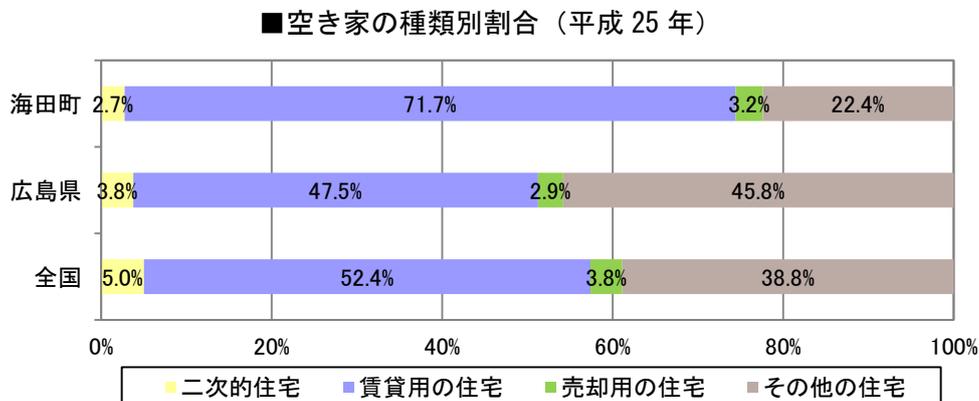
空き家率は、平成 25 (2013) 年で 16.2% となっており、平成 20 年よりも急激に上昇 (6.6 ポイント増) しています。平成 20 (2008) 年までは、全国・広島県平均を下回る空き家率であったが、平成 25 (2013) 年には全国・広島県平均よりも空き家率が高くなっています。



(2) 空き家の状況

- 空き家のうち、その他の住宅の占める割合が低い

空き家の種類ごとの割合をみると、賃貸用の住宅が 71.7% で最も多く、その他の住宅※は 22.4% です。本町の空き家におけるその他の住宅の割合は、広島県・全国平均と比べると大幅に低くなっています。



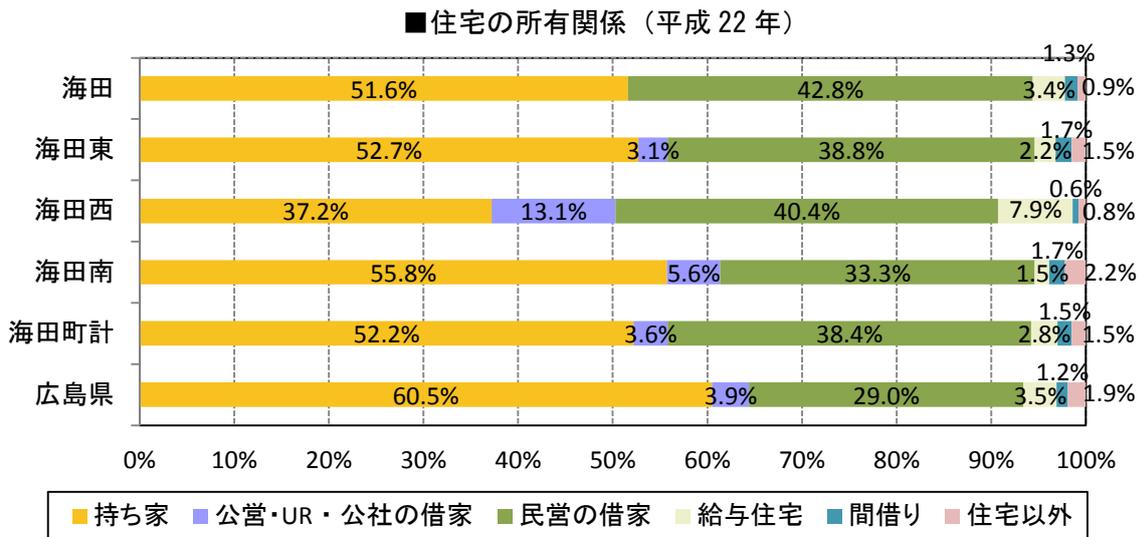
※その他の住宅：二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

(3) 住宅の所有関係

● 民営借家の割合が高く、持ち家の割合が低い

平成 22（2010）年の住宅所有関係は、持ち家が 52.2%で最も多く、民営借家 38.4%，公営・公社の借家 3.6%，給与住宅 2.8%の順になっています。広島県平均と比べると、本町は民営借家の割合が高く、持ち家の割合が低い状況にあります。

小学校区別住宅所有関係についてみると、海田小学校区、海田東小学校区、海田南小学校区では持ち家の割合が過半数を超えていますが、海田西小学校区では公営・公社の借家及び給与住宅の割合が相対的に高くなっています。



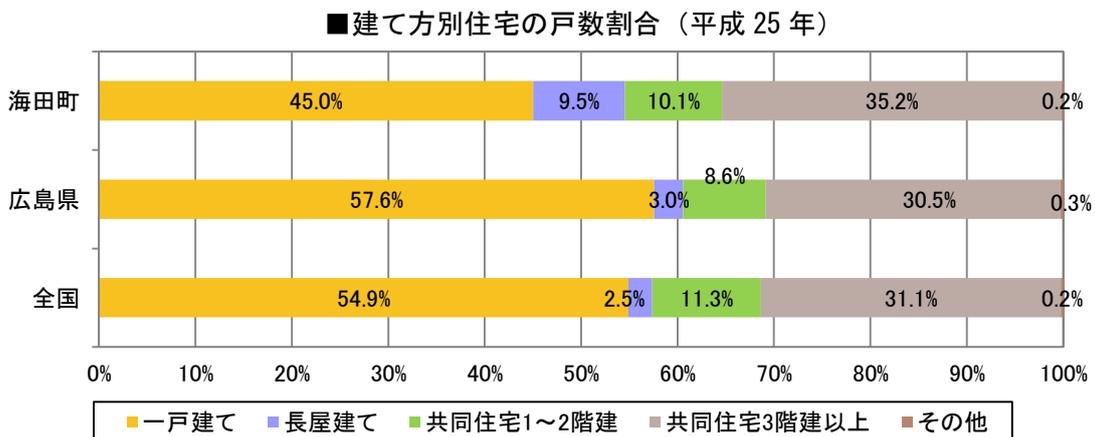
資料：国勢調査

(4) 住宅の建て方

● 共同住宅・長屋建て割合が高く、一戸建て割合が低い

平成 25（2013）年の建て方別住宅の戸数割合は、一戸建てが 45.0%で最も多く、共同住宅 3 階建以上 35.2%，共同住宅 1～2 階建 10.1%，長屋建て 9.5%の順になっています。

本町は、一戸建ての割合が低く、全国・広島県平均以下である一方、共同住宅、長屋建ての割合が高くなっています。特に共同住宅 3 階建以上の割合が高く、土地の高度利用がなされていると言えます。



資料：住宅・土地統計調査

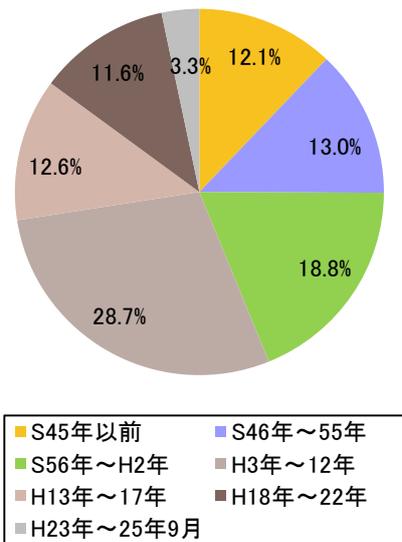
(5) 住宅の建築時期・構造

●新耐震基準※以前に建てられた住宅が全体の4分の1を占める

住宅の建築時期をみると、「平成3（1991）～平成12（2000）年」に建てられた住宅が28.7%で最も多く、新耐震基準（昭和56年基準）以前に建てられた住宅は、全体の25.1%となっています。

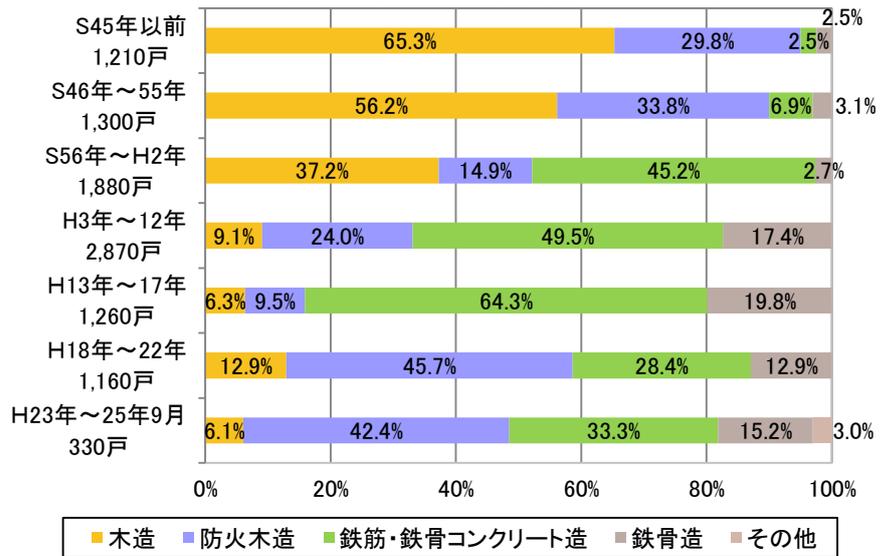
構造別では、昭和55年まで木造・防火木造の住宅が大半を占めており、昭和56年以降は鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高くなっています。

■住宅の建築時期割合（平成25年）



資料：住宅・土地統計調査

■構造別住宅の建築時期（平成25年）



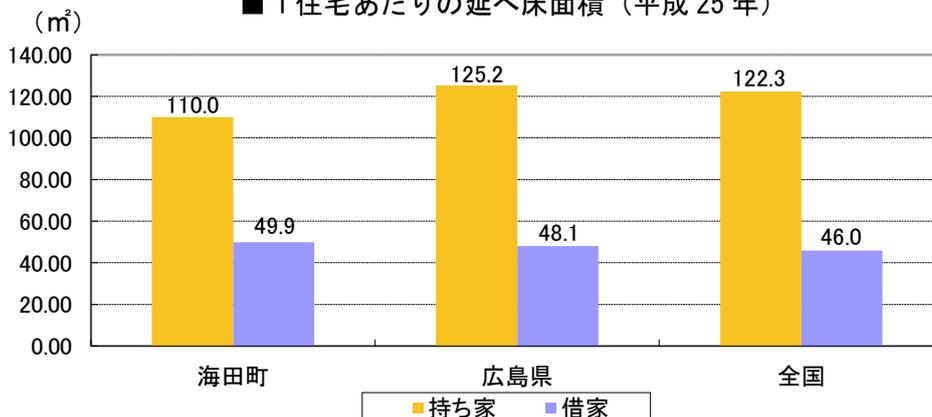
資料：住宅・土地統計調査

(6) 住宅の規模

●持ち家の延べ床面積は、広島県・全国平均よりも狭い傾向

平成25（2013）年における1住宅あたりの延べ床面積は、持ち家で110.0㎡、借家で49.9㎡です。持ち家面積は広島県・全国平均よりも10㎡以上狭く、借家面積は広島県・全国平均とほぼ同水準です。

■1住宅あたりの延べ床面積（平成25年）



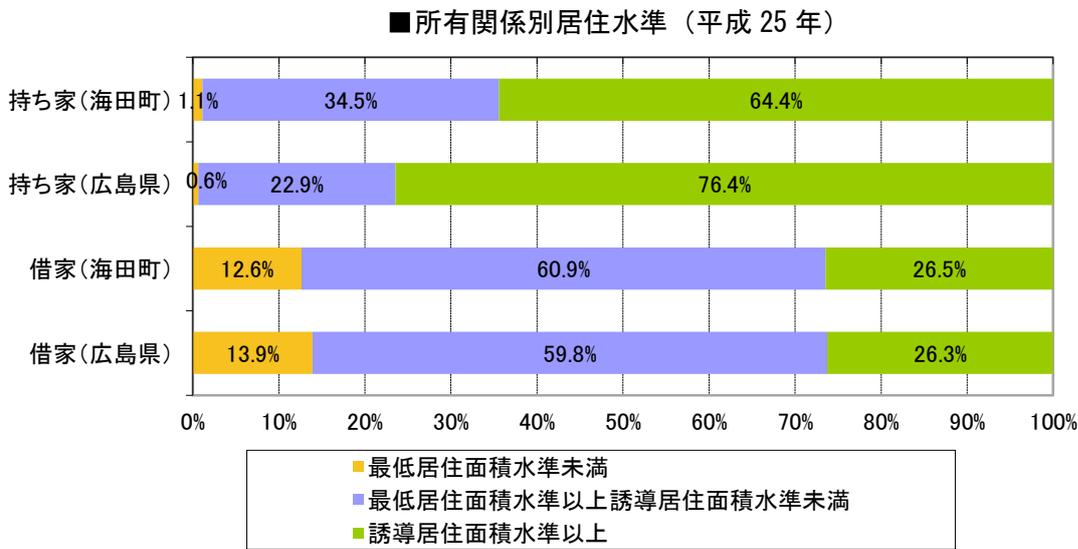
資料：住宅・土地統計調査

(7) 居住水準

- 持ち家における誘導居住面積水準以上割合は広島県平均よりも低い
- 借家は持ち家よりも居住水準が低い傾向

平成 25（2013）年における本町の居住水準をみると、持ち家では、誘導居住面積水準以上が 64.4%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が 34.5%、最低居住面積水準未満が 1.1%であり、誘導居住面積水準以上の割合は広島県平均よりも 10.0 ポイント低く、最低居住面積水準未満の割合が広島県平均よりも若干高くなっています。

借家では、誘導居住面積水準以上が 26.5%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が 60.9%、最低居住面積水準未満が 12.6%で、広島県平均とほぼ同水準です。借家は持ち家よりも相対的に居住水準が低くなっています。



■ 誘導居住面積水準及び最低居住面積水準について

1. 誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

2. 最低居住面積水準

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

◆ 参考：世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

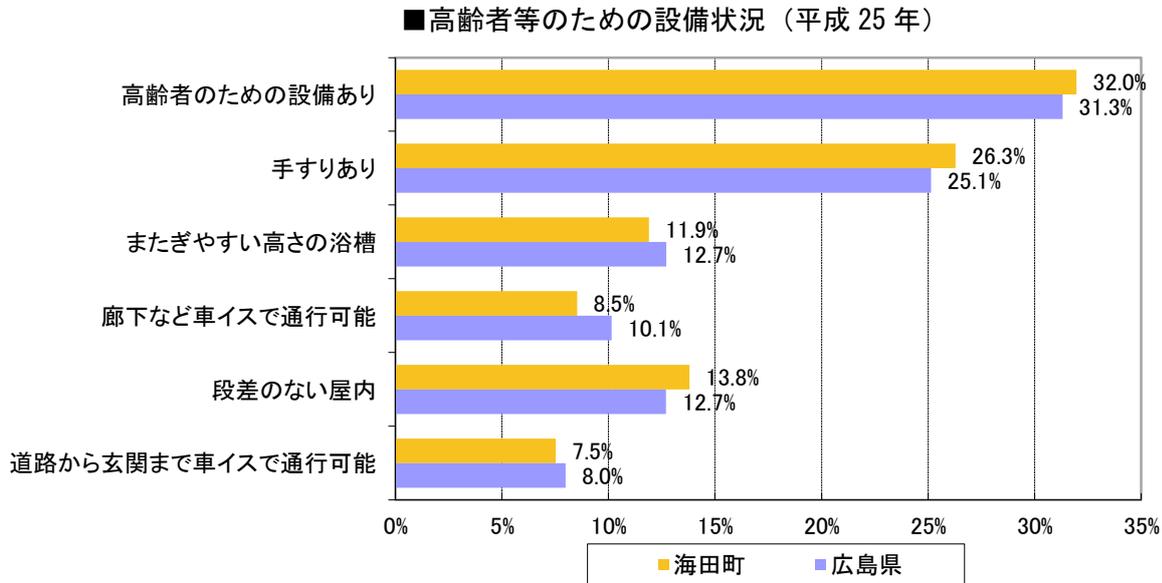
【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：住生活基本計画（全国計画）

(8) 高齢者などの住宅事情

●約7割の住宅でバリアフリー化未対応

平成 25（2013）年における高齢者や障がい者のための設備（手すりや段差解消など）の有無をみると、何らかの設備がある住宅は 32.0%で広島県平均を若干上回っていますが、約 7 割の住宅で未対応となっています。特に、「廊下など車イスで通行可能」、「道路から玄関まで車イスで通行可能」な住宅は全体の 1 割弱です。



資料：住宅・土地統計調査

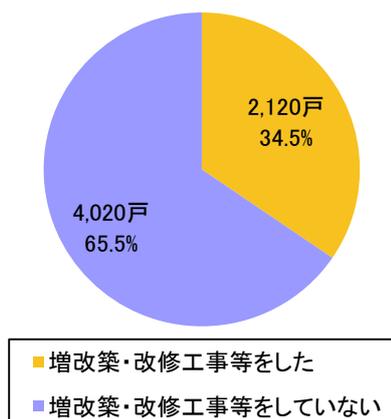
(9) 増改築などの状況

●持家の約 35%で増改築・改修工事を実施し、そのうちの約 6 割が水回りを改修

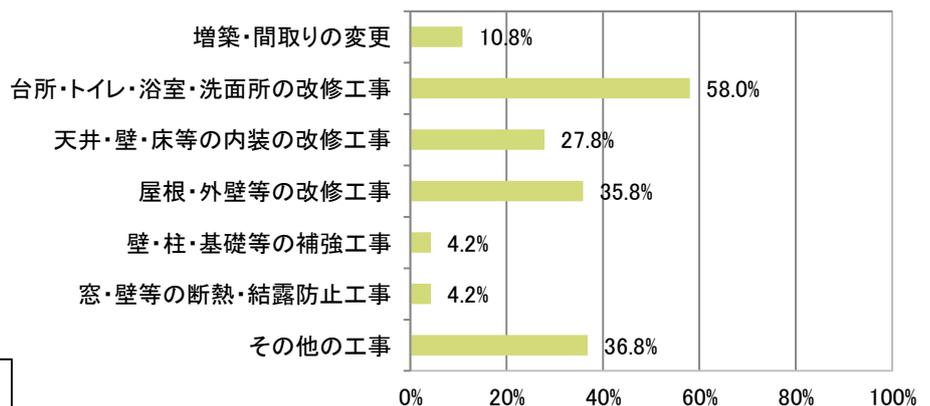
平成 21（2009）年以降に住宅の増改築・改修工事を行った割合は、持家総数のうち 34.5%となっています。増改築・改修工事の内訳をみると、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が 58.0%で最も多く、「その他の工事」36.8%、「屋根・外壁等の改修工事」35.8%の順となっています。

住宅の耐震性を向上させる「壁・柱・基礎等の補強工事」の実施割合は 4.2%と低くなっています。

■増改築・改修工事の実施状況（平成 25 年）



■増改築・改修工事の内訳（平成 25 年）



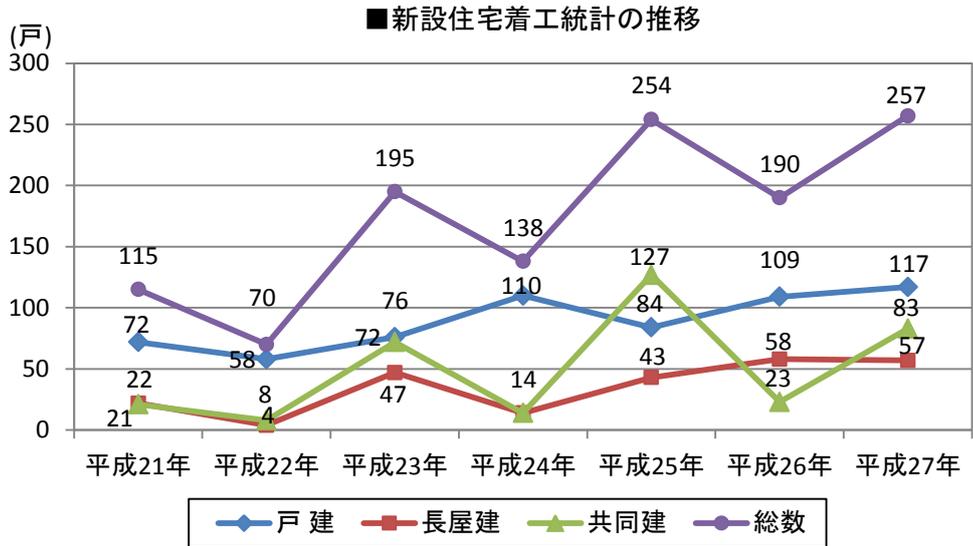
資料：住宅・土地統計調査

(10) 新設住宅着工の推移

●住宅着工件数は70～260戸で推移し、共同建の着工件数が総数に影響

平成21（2009）年以降の住宅着工件数は、総数が70～260戸程度で推移しています。平成27（2015）年には、近年で最も多い257戸の住宅が建設されています。

共同建は8～127戸と年次によりばらつきが大きく、総数に影響を及ぼしていることがわかります。戸建は平成24（2012）年以降、概ね100戸前後で推移しています。

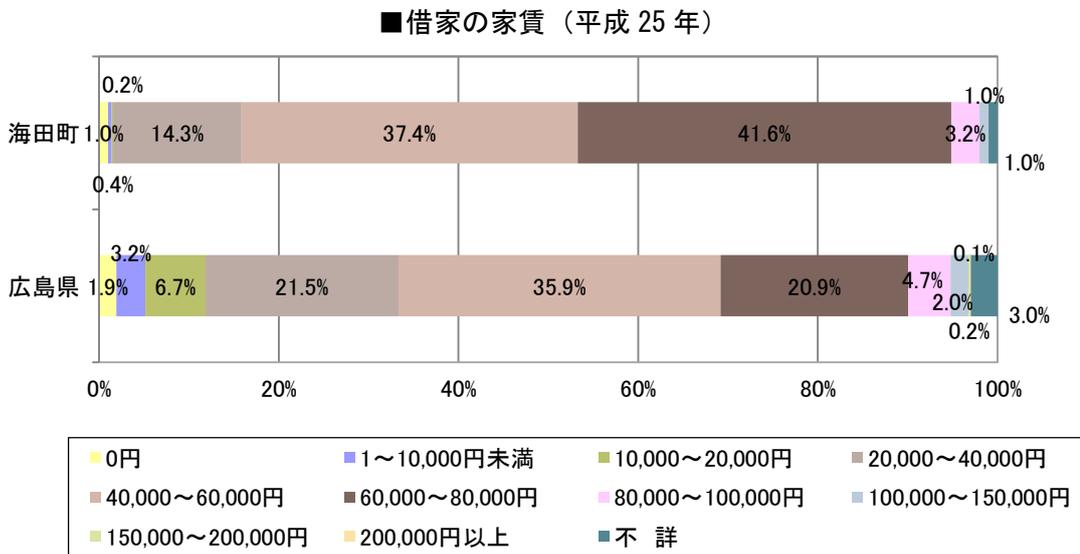


資料：広島県ホームページ

(11) 借家の家賃

●借家家賃の平均は約55,000円で、広島県平均よりも約7,500円高い。

平成25（2013）年における借家の1か月当たり家賃は平均54,896円で、広島県平均の47,269円よりも約7,500円高くなっています。本町では、1か月当たり家賃が「6万～8万円」が41.6%で最も多く、次いで「4万～6万円」が37.4%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

5. 住環境の現状

(1) 土地利用

●商業施設が混在した住宅地や農地と調和した低密な住宅地が広がっている

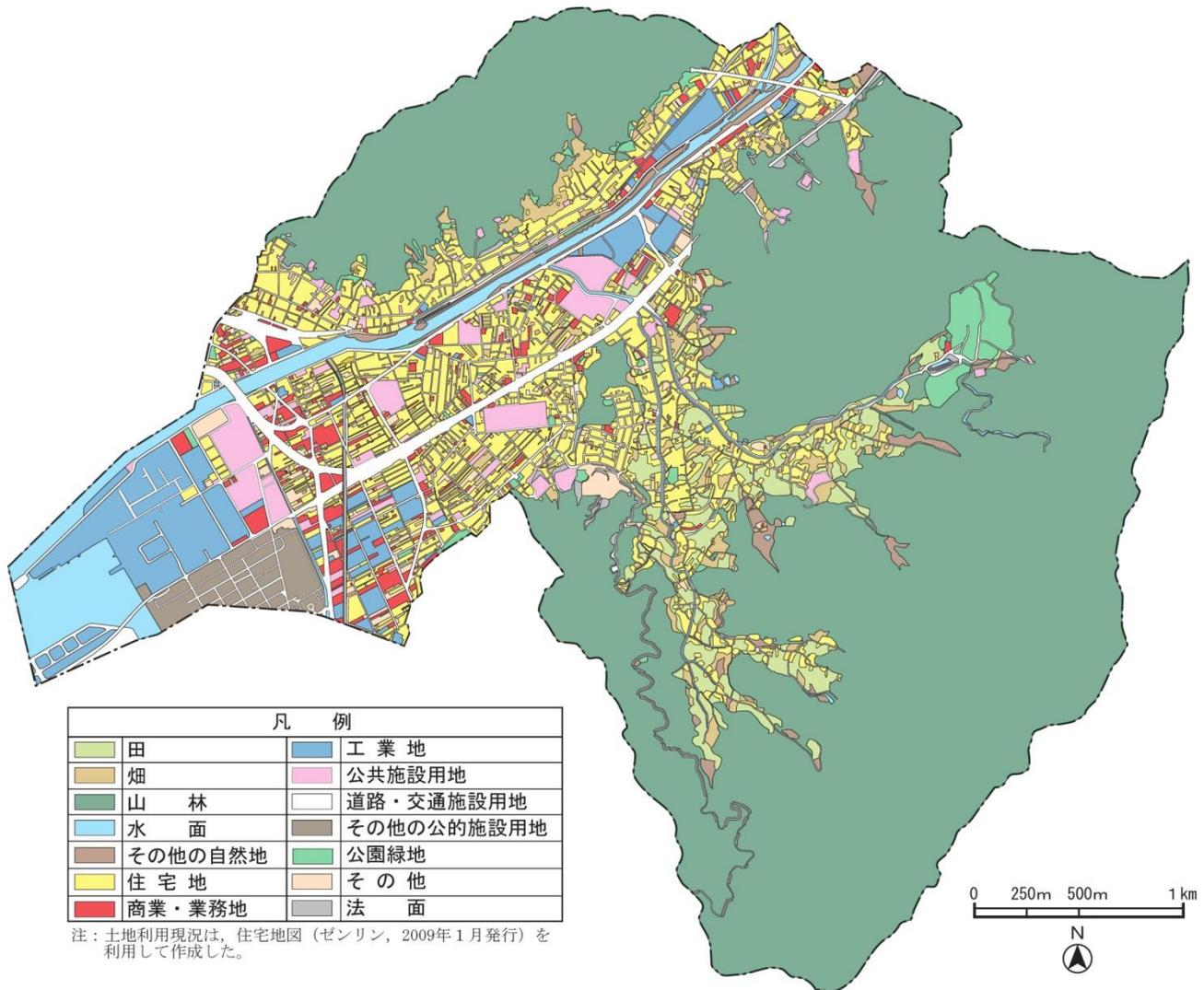
本町の市街地は、JR海田市駅周辺、旧山陽道沿い、臨海部、国道2号及び東広島バイパス沿い、国道31号沿い、東南部の山麓部などで形成されています。

住宅地は、JR海田市駅北口、旧山陽道沿い、東広島バイパス沿い、東南部などに分布しており、JR海田市駅南口や大正交差点周辺などでは商業施設が混在した住宅地、東南部は農地と調和した低密な住宅地が形成されています。

商業地は、JR海田市駅南口、大正交差点周辺から国道31号沿いにまとまって形成されているほか、国道2号沿いに分散して立地しています。

工業地は、臨海部、JR呉線東側、東部のJR山陽本線と県道東海田広島線に挟まれた区域などに分布しており、JR呉線東側は住工混合地区が形成されています。

■土地利用現況



資料：都市計画マスタープラン

(2) 法指定の状況

●市街化区域面積は 553ha で町域の 4 割を占める

本町は、全域が都市計画区域に指定され、このうち市街化区域は 553ha（町域の40%）が指定されています。

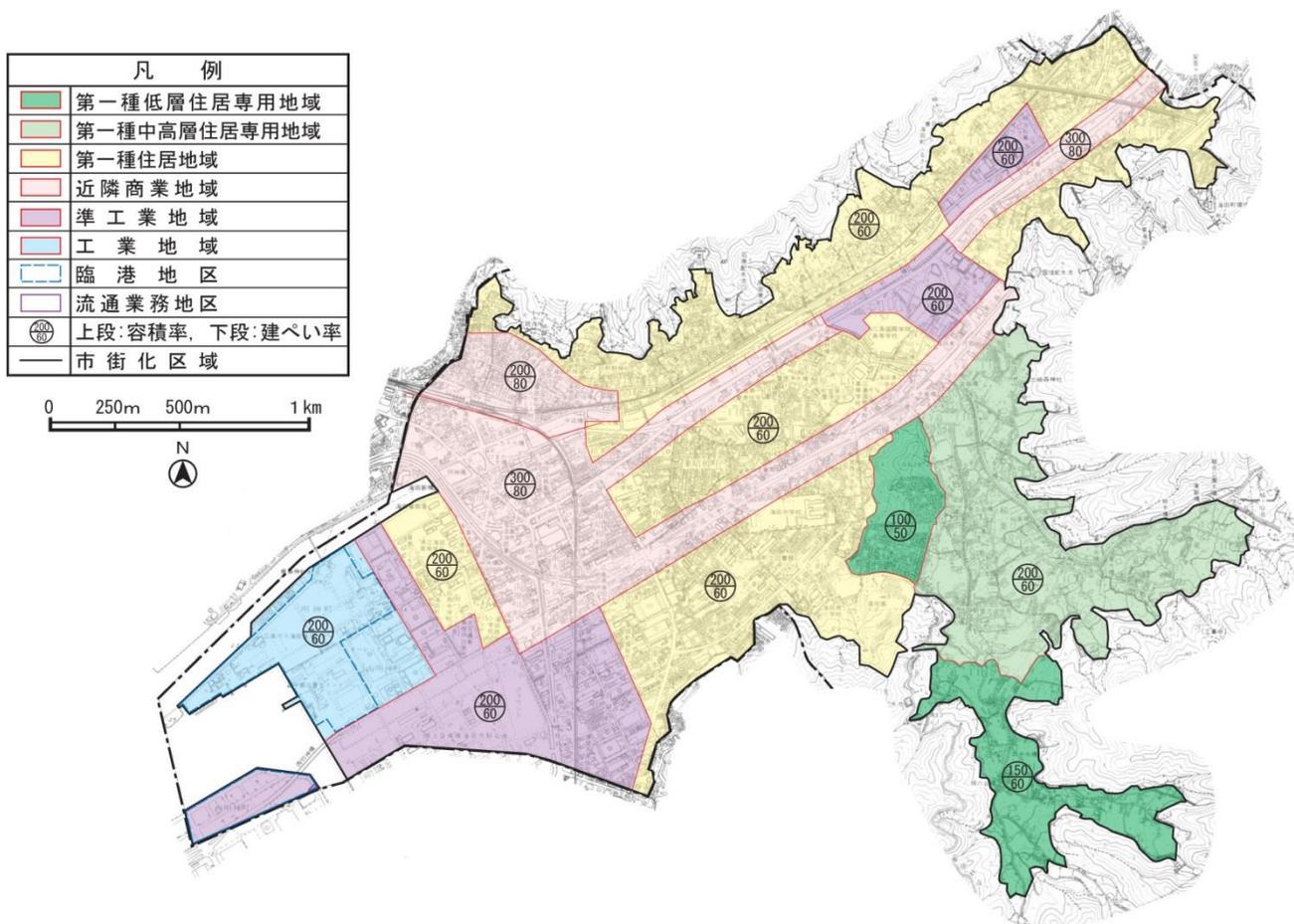
用途地域は、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域の6種類が指定されています。

また、その他の地域地区として、臨港地区（34ha）と流通業務地区（広島市東部流通業務地区73haのうち0.03ha）が指定されています。

■都市計画区域区分の状況

名 称	範 囲	面 積 (ha)		
		合 計	うち市街化区域	うち市街化調整区域
広島圏都市計画区域	行政区域の全域	1,381	553	828

■地域地区の指定状況

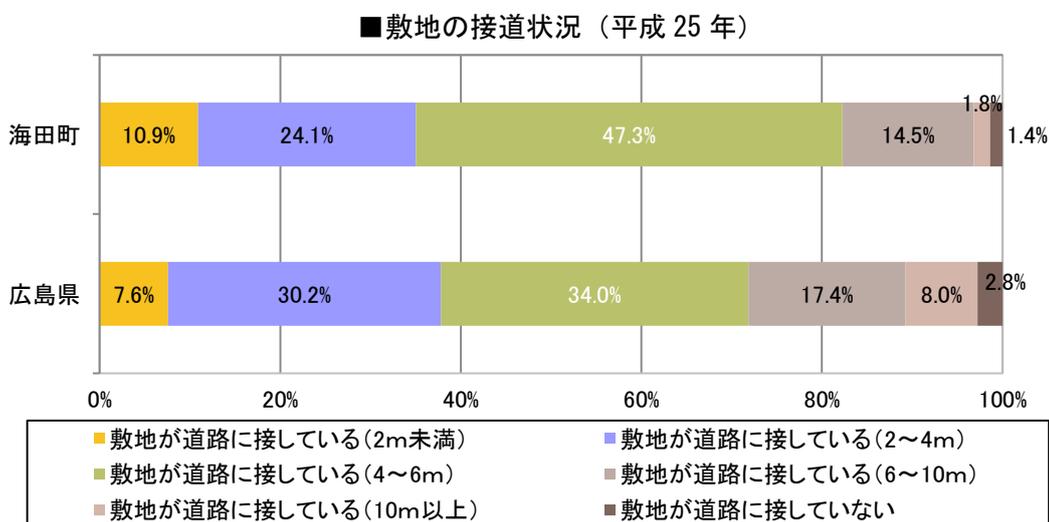


資料：都市計画マスタープラン

(3) 敷地に接している道路の状況

●接道状況の良くない敷地が4割弱存在

平成 25 (2013) 年における住宅地敷地の接道状況としては、「敷地が 4m 以上の道路に接している」が 6 割強である一方、「4m未滿の道路に接している」または「敷地が道路に接していない」が 4 割弱存在しています。



資料：住宅・土地統計調査

(4) 公園・緑地の整備状況

●1人当たり都市公園面積は約 10 m²で、広島県平均を下回る

都市計画公園は、街区公園8か所、近隣公園1か所、総合公園1か所、合わせて10か所 27.08haが計画決定されており、このうち整備済み面積は15.28haです。

また、その他の都市公園が13か所、河川緑地が2か所、ちびっこ公園が17か所、合わせて32か所 14.69haあり、これに都市計画公園を合わせた整備済み面積は29.97haです。

住民一人あたり面積は10.2m²で、広島県平均14.2m²(H26年度末)を下回っています。

■都市公園などの整備状況 (平成 28 年 3 月末時点)

種別	名称	計画決定面積(ha)	整備面積(ha)	名称	整備面積(ha)		
都市計画公園	街区公園	明神公園	0.29	0.32	その他の公園緑地等	その他の都市公園(13か所)	1.73
		昭和公園	0.21	0.19		河川緑地(2か所)	12.01
		三迫公園	0.29	0.29			
		一貫田公園	0.21	0.20		ちびっこ公園(17か所)	0.95
		日の出公園	0.10	0.09			
		港町公園	0.11	0.12			
		窪地公園	0.15	0.05		小計	14.69
		三迫第二公園	0.22	0.22		合計	29.97
	近隣公園	大立公園	1.40	—			
	総合公園	海田総合公園	24.10	13.80			
小計		27.08	15.28				

(6) 旧山陽道（西国街道）周辺の街並み

●旧山陽道（西国街道）周辺に、往時の歴史文化を伝える街並みが残されている

江戸時代に入り、大坂と下関を結ぶ西国街道の宿場町海田市は、広島城開城とともに城下から東（京・江戸）への第1番目の宿場として発展し、海田市には大名や役人の宿泊にあてる御茶屋（本陣）、脇本陣、人馬継所などの施設があり、人々の送迎などにぎやかであったと伝えられています。現在も、数寄屋風書院造りの奥座敷や木々に包まれた庭園を持ち、脇本陣に準ずる役割を果たした「旧千葉家住宅」や商家「三宅家住宅」、明顕寺の梵鐘など、往時が偲ばれる歴史的建造物が現存するとともに、新町・中店地区には、昔からの区画割りが残されており、風情のある街並みを見ることができます。

■西国街道・海田市 ガイドマップ

西国街道・海田市 ガイドマップ

●西国街道の歴史
広島城開城とともに政策的に人を集めて大きくくなった町。城を囲んで春日町と海田市は宿場を導くための中継点的役割を果たしました。
城下から東（京・江戸）への第一番目の宿駅として、城下の人々の送迎に賑やかであったと伝えられます。

●海田市の歴史
広島城開城とともに政策的に人を集めて大きくなくなった町。城を囲んで春日町と海田市は宿場を導くための中継点的役割を果たしました。
城下から東（京・江戸）への第一番目の宿駅として、城下の人々の送迎に賑やかであったと伝えられます。

●海野町と海田市
まわりの家族と人口の増加に対応するために新聞の開業が行われました。それに伴い、海野町も何らかの発展が行われました。
江戸時代には主に海野町から北へ流れていた海野川。当時、幅9尺（約2.7m）長さ87間（約67.3m）の大橋をはじめ、多くの橋が架かっていて伝えられます。

●ツアールート案内
（モデルコース）
海田市駅北口→1 三宅家住宅・明顕寺→2 千葉家→3 脇本陣跡→4 御茶屋跡→5 海野神社→6 西国街道→7 一里塚跡→8 明顕寺・海野神社→9 海子神社・火の見やぐら→海田市駅北口

●ガイドのご案内
※予約等によって変更になる可能性があります。
実施日時：毎月第4土曜日 13:00～
（7月・8月 9:00～）
所要時間：2時間程度
集合場所：JR海田市駅北口
申し込み：1週間前までに海田市企画課まで
参加人数：10名（先着順）
参加費：100円/1人
申込受付・企画
tel 082-823-9212
fax 082-823-9209

●海野町と海田市
まわりの家族と人口の増加に対応するために新聞の開業が行われました。それに伴い、海野町も何らかの発展が行われました。
江戸時代には主に海野町から北へ流れていた海野川。当時、幅9尺（約2.7m）長さ87間（約67.3m）の大橋をはじめ、多くの橋が架かっていて伝えられます。

●ツアールート案内
（モデルコース）
海田市駅北口→1 三宅家住宅・明顕寺→2 千葉家→3 脇本陣跡→4 御茶屋跡→5 海野神社→6 西国街道→7 一里塚跡→8 明顕寺・海野神社→9 海子神社・火の見やぐら→海田市駅北口

●ガイドのご案内
※予約等によって変更になる可能性があります。
実施日時：毎月第4土曜日 13:00～
（7月・8月 9:00～）
所要時間：2時間程度
集合場所：JR海田市駅北口
申し込み：1週間前までに海田市企画課まで
参加人数：10名（先着順）
参加費：100円/1人
申込受付・企画
tel 082-823-9212
fax 082-823-9209

●西国街道・海田市ガイドの会

1 三宅家住宅
●三宅家住宅
約200年前の建築で、江戸時代の面影がよく残っています。
●明顕寺
1641年（天文10年）開基。第2次長州戦争で戦死した高田藩士の墓や、菅州藩御茶屋跡時代の各工棟木（金庫）漆工製作の梵鐘があります。

2 千葉家（重要文化財跡）
●千葉家は江戸時代を通じて天下送り役・宿送り役・町奉行役など役職を勤めました。
●重要文化財跡
約200年前の建築で、江戸時代の面影がよく残っています。ここには御茶屋や脇本陣の代わりの、土蔵収入の休所することもあったようです。

3 脇本陣跡 加藤家（福屋）
●福屋は福屋といひ、広島の出陣から合せてきました。海田市の庄屋などの役職を勤め、脇本陣としての役割も果たしました（家老などが治まる）。明治になると安芸郡の郡役所がありました。

4 御茶屋（本陣）跡
●参勤交代の大名が宿泊する施設で、一般的に本陣と呼ばれていました。
●広島県では御茶屋
明治になって廃止され、海野町小学校が設置されました。

5 海野神社
●1654年（寛永8年）庄屋船屋次郎兵衛が棟主となり建造。1704年社殿造営。1825年（文政8年）拝殿建立。
●毎年10月の第2土日に秋祭りが行われます。

6 海道
●海道
西国街道が整備される以前、東西を結ぶ道として利用されていました。道沿いに加藤御茶屋や福屋御茶屋の墓、楠木地蔵などがあります。
●月見山大師堂
1830年（天保元年）開基。広島新四国八十八ヶ所35番霊場。

7 一里塚跡
●1638年（寛永10年）に西国街道が整備された際に一里ごとに塚を設けました。
●街道の両側に直径約6mの塚が設けられ、松の木が2本ずつ植えられていました。
●大正10年に撤去。

8 明顕寺（新町） 海野神社
●明顕寺（新町）【午前】
1834年（天保5年）開基。新町地区の明顕寺。
●海野神社【奥】
1873年（明治6年）海野川の潮禁止に伴い勧進されたと思われる。

9 明顕寺（橋町） 火の見やぐら
●明顕寺（橋町）
1818年（文政年間）以前に勧進。下町地区の明顕寺。
●火の見やぐら
古くは半鐘が吊っていて火災などの時にそれを鳴らして周囲の人に危険を知らせていました。

資料：西国街道・海田市ガイドの会作成



旧千葉家住宅



三宅家住宅

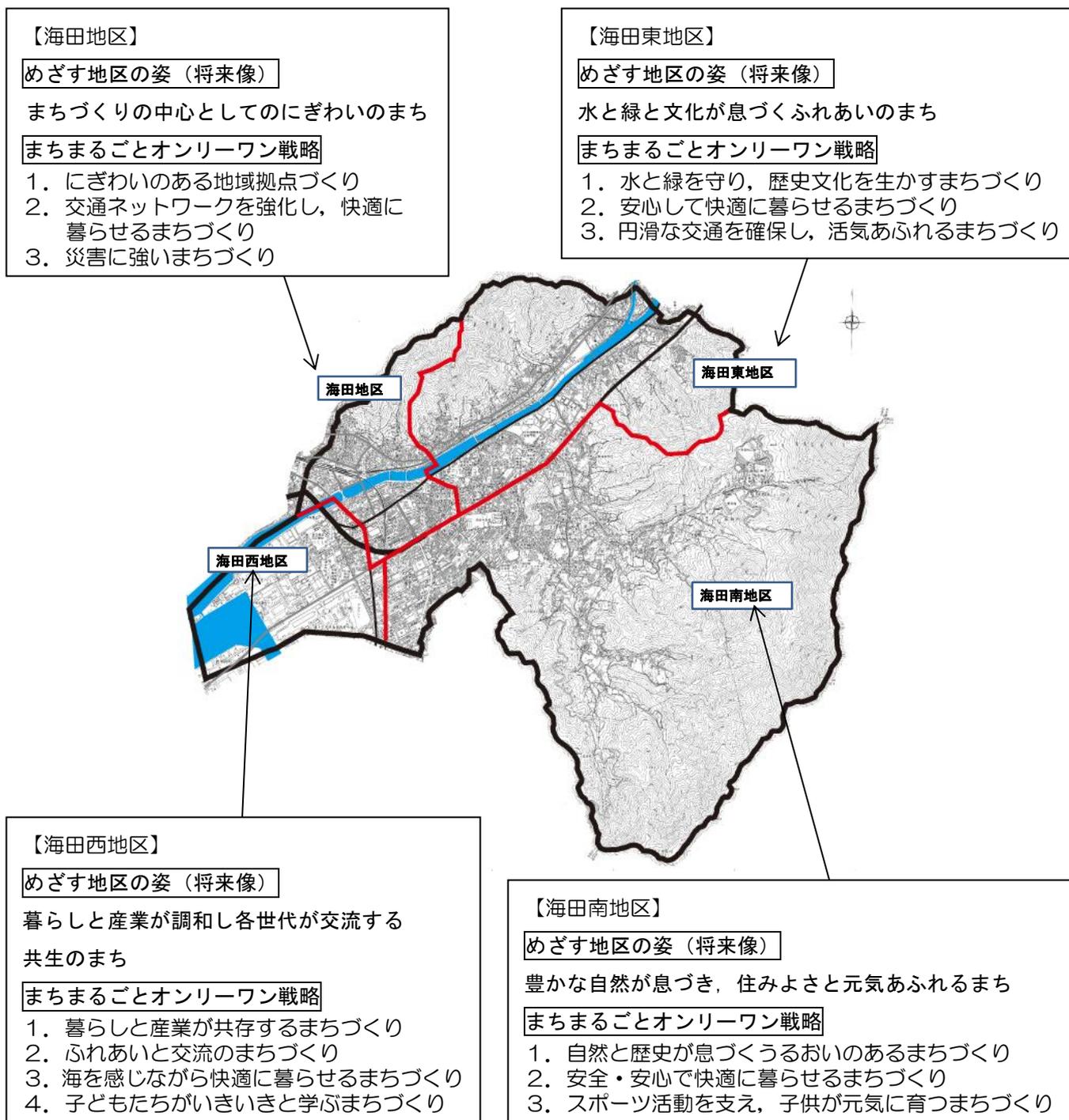
(7) 地区別まちづくりの状況

●第4次海田町総合計画後期基本計画では、地域の特徴を踏まえたまちづくりが進められている

第4次海田町総合計画後期基本計画においては、海田町らしく、つまり「オンリーワン」のまちとしての発展を目指すことを目標とする「まちまるごとオンリーワン」のスローガンをたて、まちづくりに取り組んでいます。

コンパクトな海田町においても、地区によって特徴があり、町の雰囲気、自然環境などが異なっているため、その地区の特性に応じた取組みを進めていくものとしています。

■第4次海田町総合計画 地区別まちづくりプラン



■地区別まちづくりの現状と問題点・課題

地区名	現状	問題点・課題
海田地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年の人口は 8,549 人，4 地区の中で 2 番目に多い。 持ち家の割合は町平均と同程度で (51.6%)，民営借家の割合が比較的高い (42.8%)。公営の借家などはない。 JR 山陽線，呉線や幹線道路が交錯する交通結節点で，商業，業務施設，公共公益施設が多数立地し，海田町の都市機能を担う地区。 地区北側は，日浦山の斜面地が位置し，南側は平坦な市街地が広がり，瀬野川が流れる。 海田市駅北口周辺は旧山陽道（西国街道）の宿駅として栄えた歴史的な場所で，古くからの街並みが残っている。 海田市駅南口周辺は商業・業務施設や住宅が混在。 	<ul style="list-style-type: none"> ○日浦山周辺には急傾斜地が存在し，土砂災害の危険性が高い。 ○海田市駅北口周辺は，狭あいな生活道路，木造住宅密集地が見られる。 ○海田市駅南口周辺は，土地区画整理事業による，町の玄関口としてのにぎわいの創出の検討が必要。
海田東地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年の人口は 8,402 人，4 地区の中で 3 番目に多い。 持ち家の割合，民営の借家の割合は町平均と同程度（持ち家 52.7%，民営借家 38.8%）。 瀬野川が地区を横断し，住宅地や工業地，公共施設が集積する地区と，緑豊かな山地部で形成されている。 瀬野川より北側は，旧山陽道（西国街道）沿いにあたり，山地と瀬野川に囲まれた区域に市街地が細長く立地。 瀬野川より南側は住宅地と工業地が形成されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○旧山陽道（西国街道）沿いは，狭あいな生活道路，木造住宅密集地が見られる。 ○瀬野川より南側は，住宅と商工地が混在し，狭い道路が多い。 ○瀬野川の氾濫により，地区の大部分に浸水被害が及び可能性がある。
海田南地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年の人口は 9,408 人，4 地区の中で最も多い。 持ち家の割合が 4 地区で最も高い (55.8%) 一方，民営の借家の割合は最も低い (33.3%)。 平地部に市街地，三迫川及び唐谷川沿いの緩斜面に住宅地及び農地，丘陵部に小規模な住宅団地が立地。唐谷川の上流部には海田総合公園が立地。 地区の南・東側は農地が多く，美しい棚田も見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区の北側は，狭い道路や坂道が多い。 ○地区の南・東側は農地が減少し，耕作放棄地の拡大が見られるとともに，交通や買物，通院などが不便。 ○土砂災害危険区域が多く，大雨時には，土砂災害の危険性がある。
海田西地区	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年の人口は 2,116 人，4 地区の中で最も少ない。 持ち家の割合が 4 地区で最も低く (37.2%)，公営・公社の割合が比較的高い (13.1%)。 海田市駅に比較的近く，交通利便性の高い地区。 海に面し，住宅，工場，商業・業務施設，公共公益施設などが立地。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区の西側は，住宅地と工業地が隣接し，公害防止対策の充実や公園緑地の確保が必要。 ○浸水や臨海部を中心とした高潮被害の可能性が高い。

注：人口及び住宅所有関係別割合は，小学校区別に計上

6. 公営住宅の現状

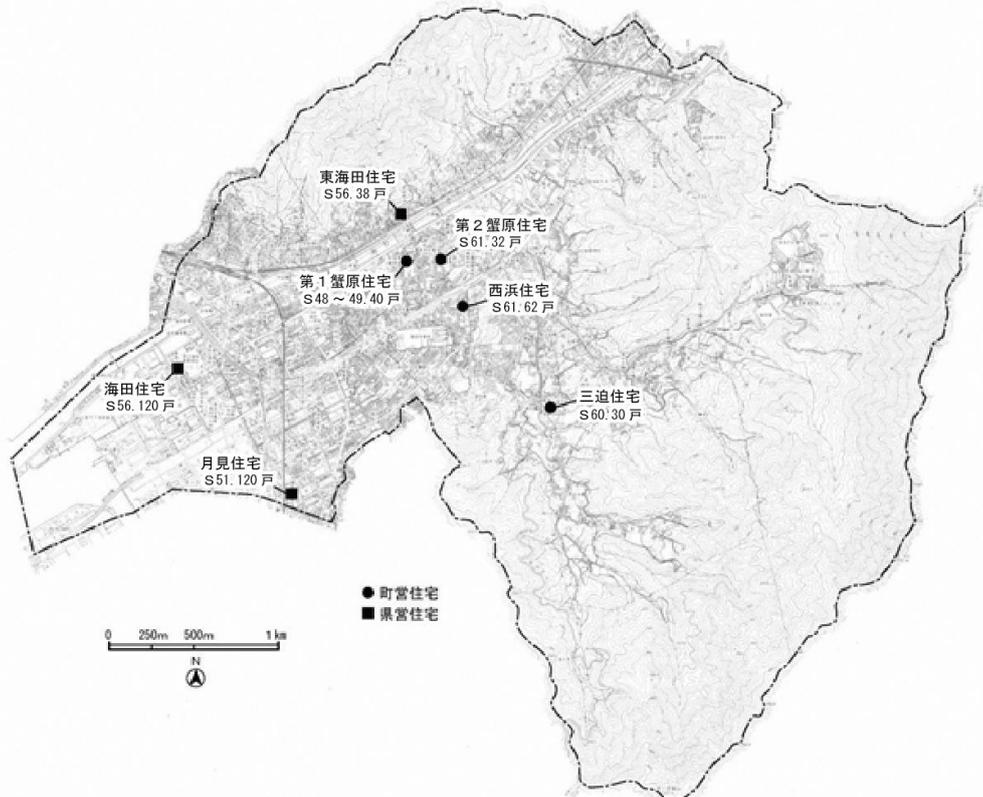
(1) 公営住宅の概要

本町においては、町営住宅を4団地164戸管理しています。また、県営住宅が3団地278戸あり、公共賃貸住宅管理戸数は、あわせて7団地442戸です。

町営住宅の概要は以下の通りで、構造は、各団地とも全て中層耐火構造※となっています。

■町営住宅の概要

団地番号	団地名	棟名	建設年度	種別	構造	階数	間取り	住戸専用面積(m ²)	管理戸数(戸)	
1	第1蟹原住宅	1号棟	S48年	公営	耐火	4階	6, 4.5, K	40.8	16	40
		2号棟	S49年	公営	耐火	4階	6, 4.5, 3, K	42.1	24	
2	三迫住宅	1号棟	S60年	公営	耐火	3階	(1・2階) 6, 6, 6, DK	61.8 59.2	8 4	30
		2号棟	S60年	公営	耐火	3階	(3階) 6, 6, 4.5, DK	61.8 59.2	12 6	
3	第2蟹原住宅	1号棟	S61年	公営	耐火	4階	6, 6, 4.5, DK	59.6	16	32
		2号棟	S61年	公営	耐火	4階	6, 6, 6, DK	63.0	16	
4	西浜住宅	1号棟	S61年	公営	耐火	4・5階	6, 6, 6, DK	62.1	18	62
		2号棟	S61年	公営	耐火	5階	6, 6, 4.5, DK	58.6	30	
		3号棟	S61年	公営	耐火	3・4階	6, 6, 4.5, DK	58.6	14	



■公営住宅の位置

(2) 町営住宅ストックの状況

① 耐用年限経過状況

平成 28 年度末の耐用年限経過状況は、第 1 蟹原住宅が耐用年限 1/2 経過、その他 3 団地は耐用年限 1/2 未経過です。

平成 33 年度末には、全ての町営住宅が耐用年限の 1/2 を経過します。

■耐用年限経過状況

団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	管理戸数(戸)	耐用年限	耐用年限経過状況 (平成 28 年度末)	
							経過年数	経過状況
1	第 1 蟹原住宅	1 号棟	S48 年	耐火	16	70 年	43	1/2 経過
		2 号棟	S49 年	耐火	24	70 年	42	1/2 経過
2	三迫住宅	1 号棟	S60 年	耐火	12	70 年	31	1/2 未経過
		2 号棟	S60 年	耐火	18	70 年	31	1/2 未経過
3	第 2 蟹原住宅	1 号棟	S61 年	耐火	16	70 年	30	1/2 未経過
		2 号棟	S61 年	耐火	16	70 年	30	1/2 未経過
4	西浜住宅	1 号棟	S61 年	耐火	18	70 年	30	1/2 未経過
		2 号棟	S61 年	耐火	30	70 年	30	1/2 未経過
		3 号棟	S61 年	耐火	14	70 年	30	1/2 未経過

② 設備の状況

町営住宅の浴室・浴槽の設置状況をみると、浴室は全住戸にありますが、浴槽は設置されていません。

また、3 箇所（台所・風呂・洗面所）給湯設備の設置状況は、全住戸において未設置です。

分電盤回路数は、第 1 蟹原住宅、三迫住宅は 4 回路、第 2 蟹原住宅、西浜住宅は 6 回路となっています。

■設備の状況

団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	管理戸数(戸)	浴室有無	浴槽有無	3 箇所給湯設備設置	分電盤回路数
1	第 1 蟹原住宅	1 号棟	S48 年	耐火	16	○	×	×	4
		2 号棟	S49 年	耐火	24	○	×	×	4
2	三迫住宅	1 号棟	S60 年	耐火	12	○	×	×	4
		2 号棟	S60 年	耐火	18	○	×	×	4
3	第 2 蟹原住宅	1 号棟	S61 年	耐火	16	○	×	×	6
		2 号棟	S61 年	耐火	16	○	×	×	6
4	西浜住宅	1 号棟	S61 年	耐火	18	○	×	×	6
		2 号棟	S61 年	耐火	30	○	×	×	6
		3 号棟	S61 年	耐火	14	○	×	×	6

③ バリアフリーの状況

共用部におけるバリアフリーの状況を見ると、階段室の手すりは全棟に設置されていますが、アプローチのスロープについては、第2蟹原住宅2号棟以外設置されていません。

住戸内におけるバリアフリーの状況を見ると、住戸内の段差解消は、全住戸でなされておらず、住戸内手すりも全住戸未設置です。

住戸内の廊下幅は、第2蟹原住宅で確保されていませんが、その他の住棟では確保されています。トイレについては、全住戸で水洗トイレ、洋式便器となっています。

■バリアフリーの状況

団地 番号	団地概要					バリアフリーの状況						
	団地名	棟名	建設 年度	構造	管理 戸数 (戸)	共用部		住戸内				
						アプ ロ ー チ の ス ロ ー プ 設 置	階 段 室 の 手 す り 設 置	段 差 解 消	廊 下 幅 確 保	手 す り 2 箇 所 設 置	水 洗 ト イ レ	洋 式 便 器 設 置
1	第1蟹原 住宅	1号棟	S48	耐火	16	×	○	×	○	×	○	○
		2号棟	S49	耐火	24	×	○	×	○	×	○	○
2	三迫住宅	1号棟	S60	耐火	12	×	○	×	○	×	○	○
		2号棟	S60	耐火	18	×	○	×	○	×	○	○
3	第2蟹原 住宅	1号棟	S61	耐火	16	×	○	×	×	×	○	○
		2号棟	S61	耐火	16	○	○	×	×	×	○	○
4	西浜住宅	1号棟	S61	耐火	18	×	○	×	○	×	○	○
		2号棟	S61	耐火	30	×	○	×	○	×	○	○
		3号棟	S61	耐火	14	×	○	×	○	×	○	○

注：バリアフリーは、以下の基準を満たす場合に「○」とした。

- 共用部階段室の手すり：両方または片側に設置されている場合
- 住戸内の段差解消：住戸内の段差が原則として各室境界で5mm 以下の場合
- 住戸内の廊下幅確保：78cm 以上確保されている場合
- 住戸内の手すり2箇所設置：浴室及びトイレに設置されている場合

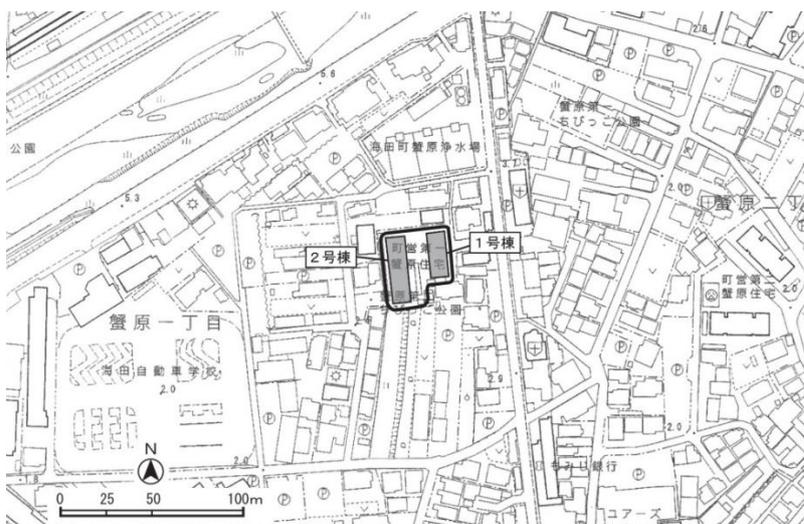
④ 敷地と周辺の状況

団地別の位置、敷地面積、形状、所有関係、土地利用規制などは以下の通りです。

■団地別敷地と周辺の状況

団地名	第1 蟹原住宅	所在地	海田町蟹原一丁目
建設年度	S48・49年	敷地面積	1734.20㎡
所有関係	国有地	前面道路幅員	6.3m
都市計画区域・地域	第一種住居地域	容積率	200%

団地位置図

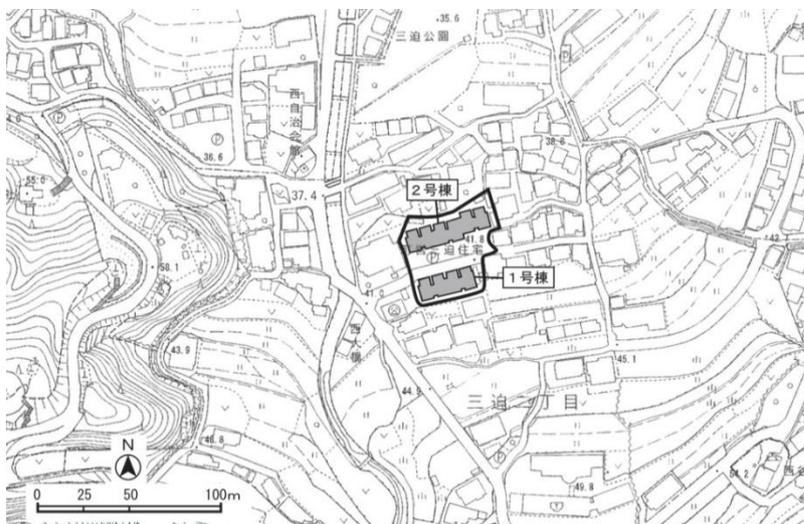


団地全景



団地名	三迫住宅	所在地	海田町三迫二丁目
建設年度	S60年	敷地面積	2885.20㎡
所有関係	民有地	前面道路幅員	6.2m
都市計画区域・地域	第一種中高層住居専用地域	容積率	200%

団地位置図



団地全景



団地名	第2蟹原住宅	所在地	海田町蟹原二丁目
建設年度	S61年	敷地面積	3344.00 m ²
所有関係	町有地	前面道路幅員	7.0m
都市計画区域・地域	第一種住居地域	容積率	200%

団地位置図



団地全景



団地名	西浜住宅	所在地	海田町西浜
建設年度	S61年	敷地面積	4689.00 m ²
所有関係	町有地	前面道路幅員	6.1m
都市計画区域・地域	第一種住居地域 (一部近隣商業地域)	容積率	200% (300%)

団地位置図



団地全景

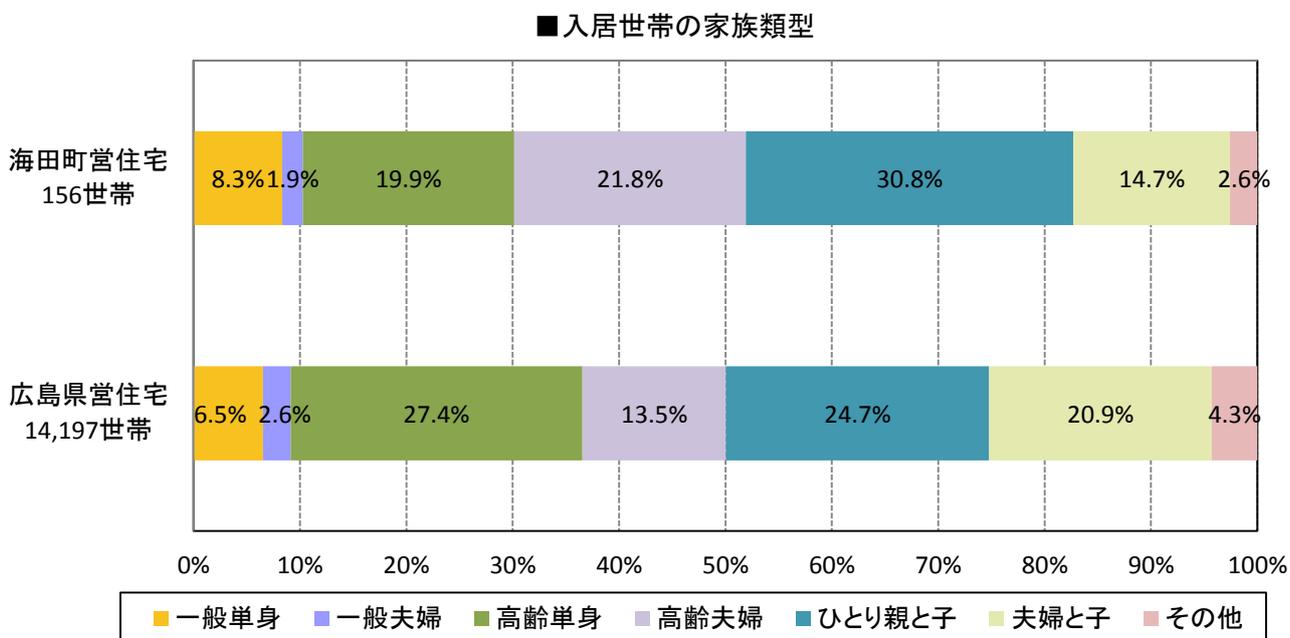


(3) 入居の状況

① 入居世帯の家族類型

入居世帯の家族類型別割合は、ひとり親と子が30.8%で最も高く、次いで高齢夫婦が21.8%、高齢単身が19.9%、夫婦と子が14.7%の順となっています。

高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合は、41.7%と高い状況にあります。



※海田町は平成28年12月末時点の世帯数、広島県は平成26年12月1日時点の世帯数。

② 町営住宅の入居募集状況

平成21年度から平成27年度における町営住宅の入居募集戸数は年間6~12戸で推移しており、応募倍率は4~17倍と高くなっています。

優先選考世帯では、母子・父子世帯の応募が多い状況となっています。

■ 年度別の入居募集状況

年 度	応募者数 (人)					一般世帯	計	募集戸数 (戸)	倍 率 (倍)
	優先選考世帯								
	高齢者	母子・父子	心身障害者	新婚世帯					
平成21年度	2	37	5	-	60	104	6	17	
平成22年度	3	11	1	-	36	51	6	9	
平成23年度	7	14	1	-	13	35	7	5	
平成24年度	2	19	4	-	25	50	7	7	
平成25年度	3	14	4	0	28	49	9	5	
平成26年度	3	7	1	3	15	29	8	4	
平成27年度	9	23	0	4	14	50	12	4	

※1 募集戸数は、申込がなかった住戸については再計上。

※2 新婚世帯の募集は平成25年度から開始。

第2章 住民及び町営住宅入居者ニーズの把握（アンケート調査）

1. アンケートの概要

本計画の策定にあたって、住民の意向を反映させた計画とするため、住まいや住環境の現状や課題、住宅施策に期待することなどを把握することを目的に、住民アンケート調査を実施しました。

また、町営住宅の入居者が抱える住宅課題やニーズを把握して、今後の町営住宅施策にこれらの意向を反映させることを目的に、町営住宅居住者アンケート調査を実施しました。

それぞれの調査概要は以下の通りです。

調査名	海田町の住まい・住環境に関する住民アンケート	町営住宅に関する居住者アンケート
調査期間	平成28年8月5日（金）～ 平成28年8月19日（金）	平成28年8月5日（金）～ 平成28年8月19日（金）
調査対象・ 調査方法	20歳以上の住民1,500人を対象に無作為抽出し、調査票を郵送・回収	町営住宅全入居者157世帯を対象に調査票をポスティング・回収
回収結果	有効回収数 608票 （回収率 40.5%）	有効回収数 92票 （回収率 58.6%）

2. 住民アンケートの結果

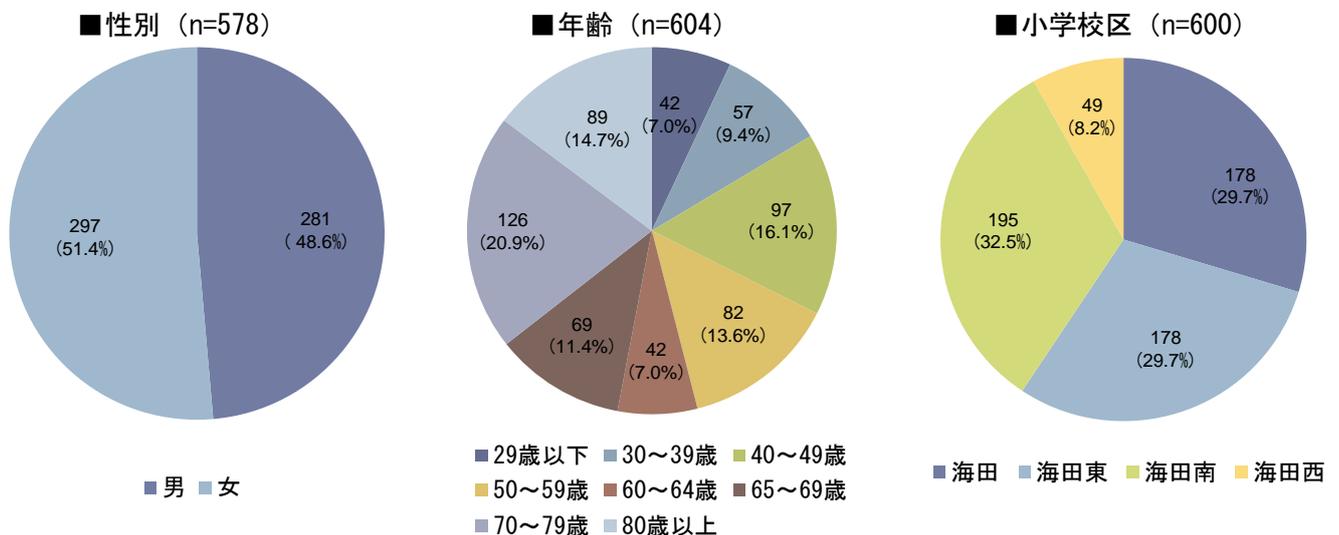
(1) 回答者の基本的な属性

① 性別・年齢・居住地区

回答者の性別は、「男性」が48.6%、「女性」が51.4%と、約半数ずつとなっています。

年齢別では、「70～79歳」が20.9%で最も多く、次いで、「40～49歳」が16.1%、「80歳以上」が14.7%となっています。約半数が65歳以上の高齢者の回答となっています。

お住まいの小学校区は「海田南」が32.5%で最も多く、次いで、「海田」「海田東」が29.7%で同数、「海田西」が8.2%となっています。

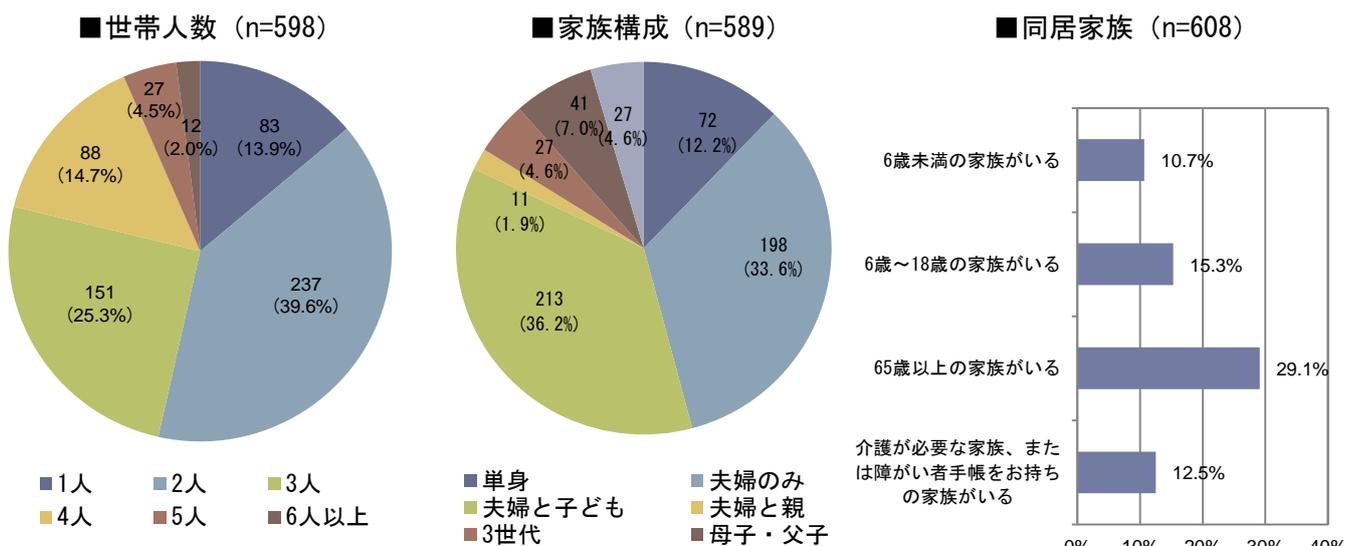


② 家族構成

回答者の世帯人数は、「2人」が39.6%で最も多く、次いで「3人」が25.3%、「4人」が14.7%、「1人」が13.9%となっています。

家族構成は、「夫婦と子ども」が36.2%で最も多く、次いで「夫婦のみ」が33.6%、「単身」が12.2%となっています。

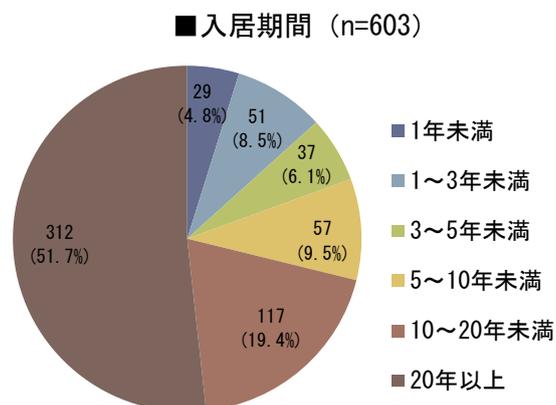
同居している家族のうち、「65歳以上の家族がいる」が29.1%、「6歳～18歳の家族がいる」が15.3%、「介護が必要な家族、または障がい者手帳をお持ちの家族がいる」が12.5%、「6歳未満の家族がいる」が10.7%となっています。



(2) 現在の住宅・住環境について

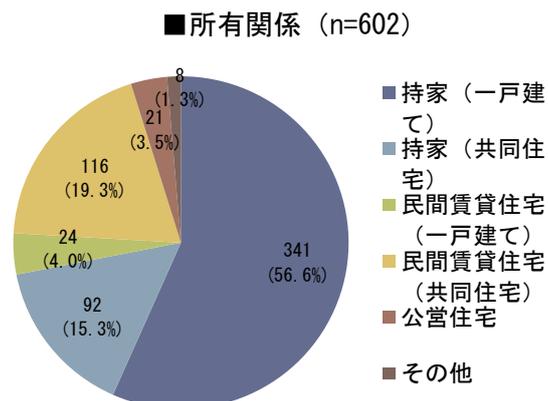
① 入居してからの期間

現在の住宅に入居してからの居住期間は、「20年以上」が51.7%で最も多く、次いで「10～20年未満」が19.4%、「5～10年未満」が9.5%の順となっており、半数以上が20年以上居住しています。



② 所有関係

現在の住宅の所有関係については、「持家（一戸建て）」が56.6%で半数以上を占め、次いで「民間賃貸住宅（共同住宅）」が19.3%、「持家（共同住宅）」が15.3%の順となっています。

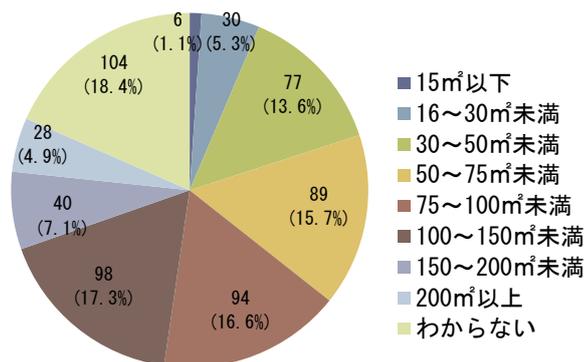


③ 延べ面積

現在の住宅の延べ面積は、「不明」を除くと「100～150㎡未満」が17.3%で最も多く、次いで「75～100㎡未満」が16.6%、「50～75㎡未満」が15.7%、「30～50㎡未満」が13.6%の順となっています。

一方、30㎡未満の比較的狭小な住宅に居住している世帯は6.4%存在しています。

■延べ面積 (n=566)

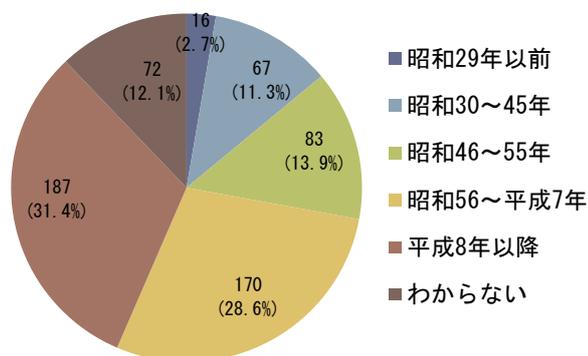


④ 建築時期

現在の住宅の建築時期は、「平成8年以降」が31.4%で最も多く、次いで「昭和56～平成7年」が28.6%、「昭和46～55年」が13.9%の順となっています。

新耐震基準（昭和56年基準）以前に建てられた住宅は、全体の約1/4を占めています。

■建築時期 (n=595)

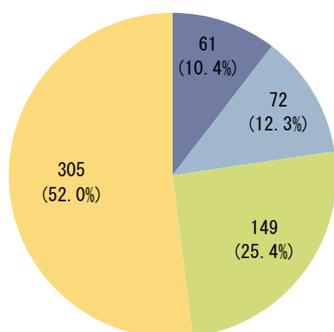


⑤ 耐震診断・耐震改修について

住宅の耐震診断※・耐震改修※について、「わからない」がそれぞれ半数以上を占め、「耐震診断／改修を行っておらず、今後行う予定がない」がそれぞれ約1/4となっています。また、実際に「耐震診断を行った」は10.4%、「耐震改修を行った」は4.2%です。

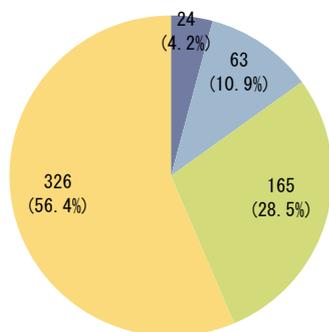
耐震改修を行わない理由としては、「耐震改修を行う費用が出せない」が43.6%で最も多く、コスト面での問題が大きいことが伺えます。

■耐震診断について (n=595)



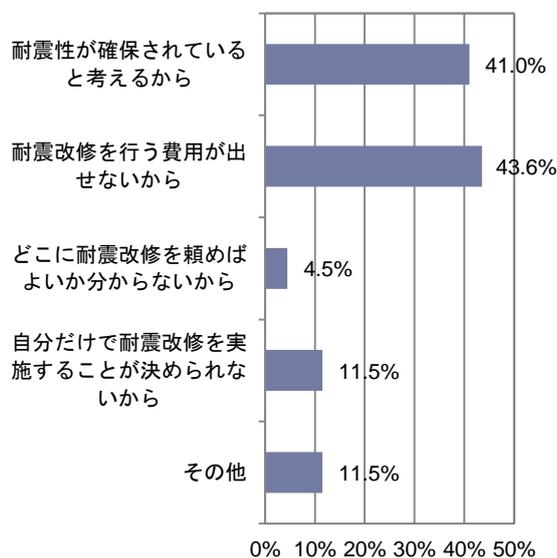
- 耐震診断を行った
- 耐震診断を行っていないが、今後行いたい
- 耐震診断を行っておらず、今後行う予定はない
- わからない

■耐震改修について (n=587)



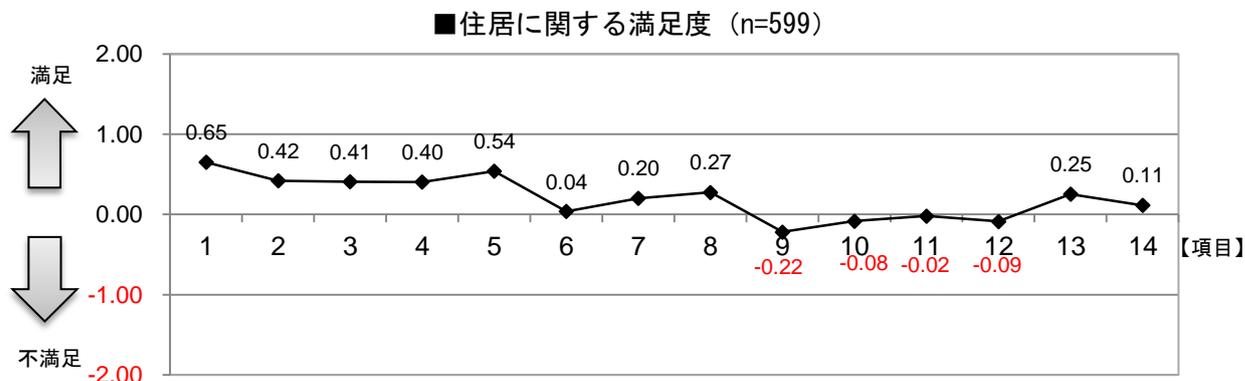
- 耐震改修を行った
- 耐震改修を行っていないが、今後行いたい
- 耐震改修を行っておらず、今後行う予定はない
- わからない

■耐震改修を行わない理由 (n=147)



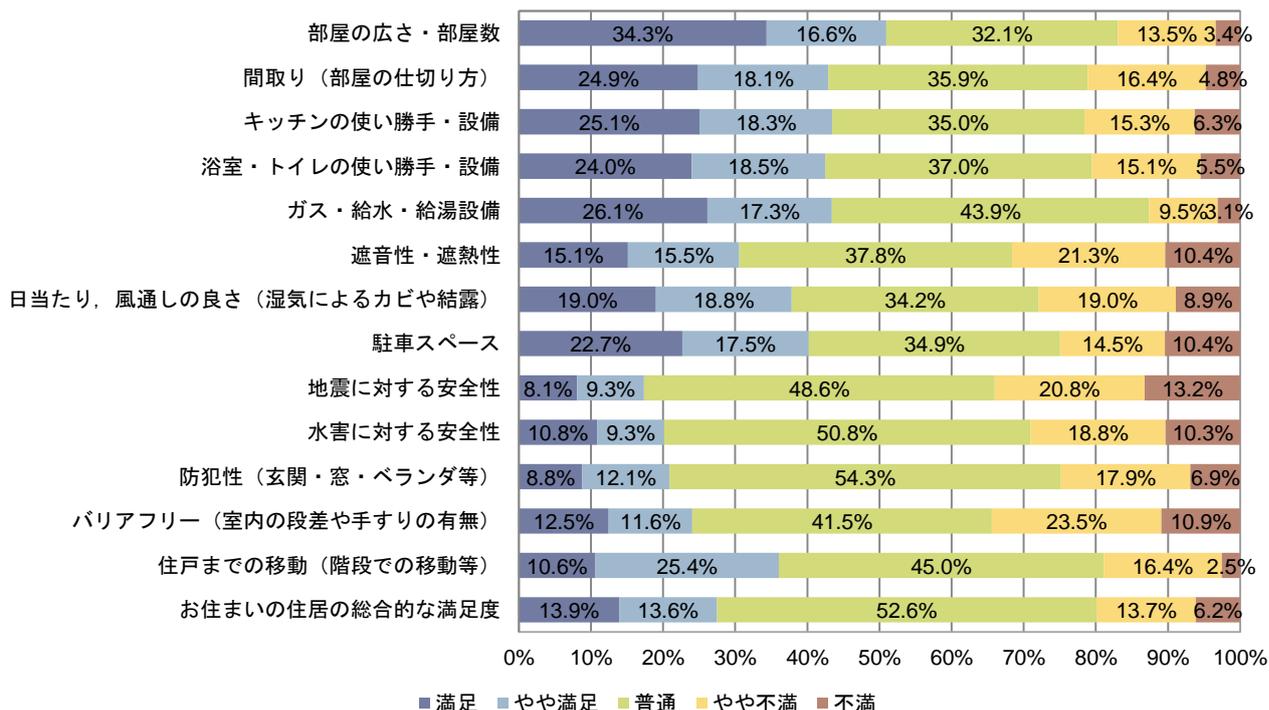
⑥ 住居に関する満足度

住居に関する満足度は、「部屋の広さ・部屋数」「間取り（部屋の仕切り方）」「キッチンの使い勝手・設備」「浴室・トイレの使い勝手・設備」「ガス・給水・給湯設備」などに対する満足度は特に高いものの、「地震に対する安全性」「水害に対する安全性」「バリアフリー（室内の段差や手すりの有無）」に対する満足度は比較的低くなっています。



- 【項目】(赤字:「満足」が「不満足」を下回る項目)
- 1.部屋の広さ・部屋数
 - 2.間取り（部屋の仕切り方）
 - 3.キッチンの使い勝手・設備
 - 4.浴室・トイレの使い勝手・設備
 - 5.ガス・給水・給湯設備
 - 6.遮音性・遮熱性
 - 7.日当たり，風通しの良さ（湿気によるカビや結露）
 - 8.駐車スペース
 - 9.地震に対する安全性
 - 10.水害に対する安全性
 - 11.防犯性（玄関・窓・ベランダ等）
 - 12.バリアフリー（室内の段差や手すりの有無）
 - 13.住戸までの移動（階段での移動等）
 - 14.お住まいの住居の総合的な満足度

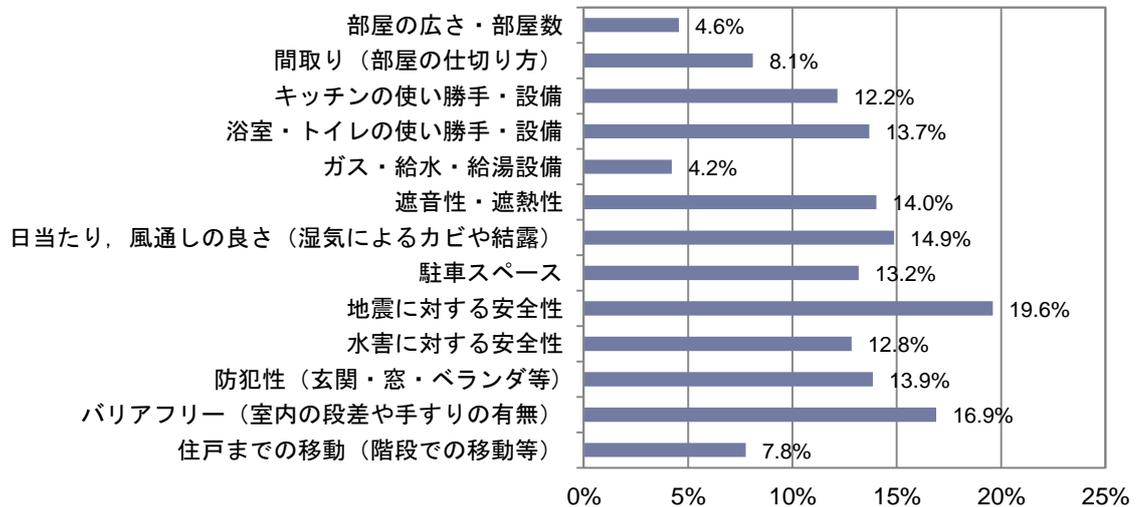
■住居に関する満足度 (n=599)



⑦ 住居において改善が必要だと思われる点

住居において改善が必要だと思われる点は、「地震に対する安全性」が19.6%で最も多く、次いで「バリアフリー（室内の段差や手すりの有無）」が16.9%、「日当たり，風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」が14.9%、「遮音性・遮熱性」が14.0%の順となっています。

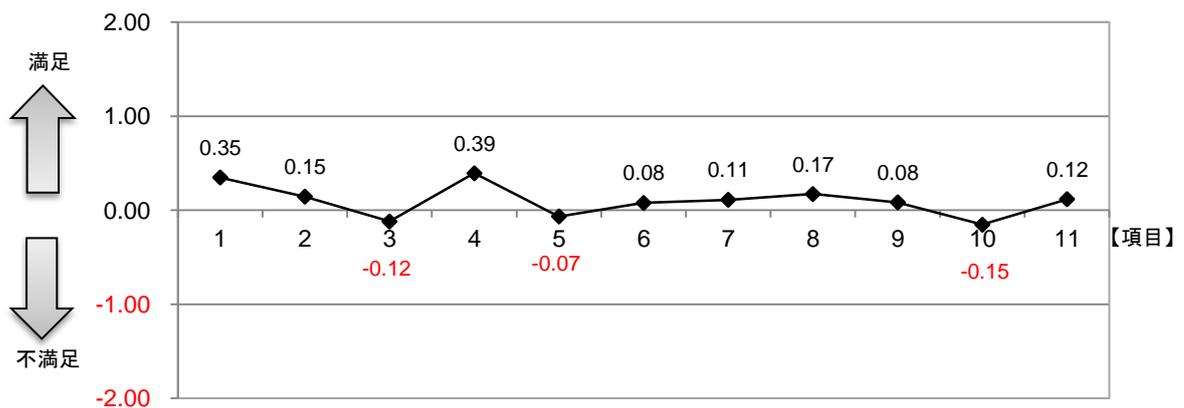
■住居において改善が必要だと思われる点 (n=592, 複数回答3つまで)



⑧ 周辺環境に関する満足度

周辺環境に関する満足度は、「緑などの自然環境の豊かさ」「日常の買い物の利便性」などに対する満足度は特に高いものの、「交通（道路）の安全性」「災害時の避難場所や避難経路の安全性」「子どもの遊び場・公園」に対する満足度は比較的低くなっています。

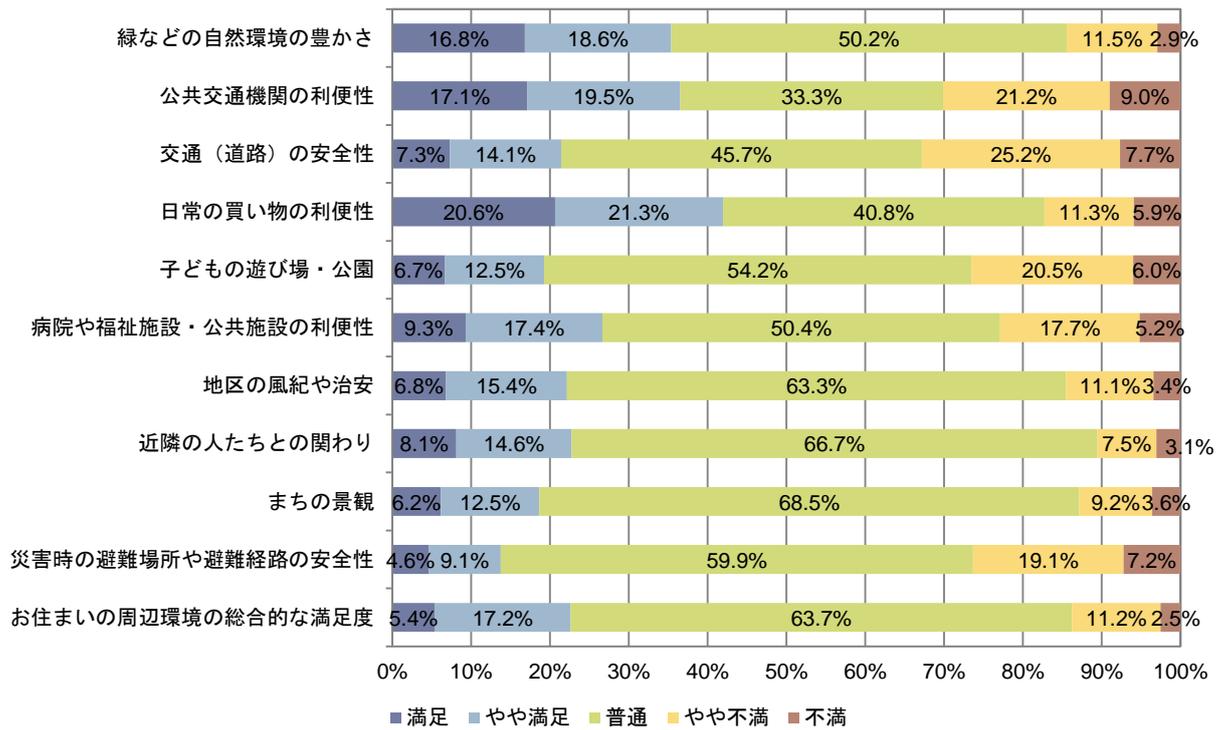
■周辺環境に関する満足度 (n=598)



【項目】（赤字：「満足」が「不満足」を下回る項目）

1. 緑などの自然環境の豊かさ 2. 公共交通機関の利便性 3. 交通（道路）の安全性
 4. 日常の買い物の利便性 5. 子どもの遊び場・公園 6. 病院や福祉施設・公共施設の利便性
 7. 地区の風紀や治安 8. 近隣の人たちとの関わり 9. まちの景観
 10. 災害時の避難場所や避難経路の安全性 11. お住まいの周辺環境の総合的な満足度

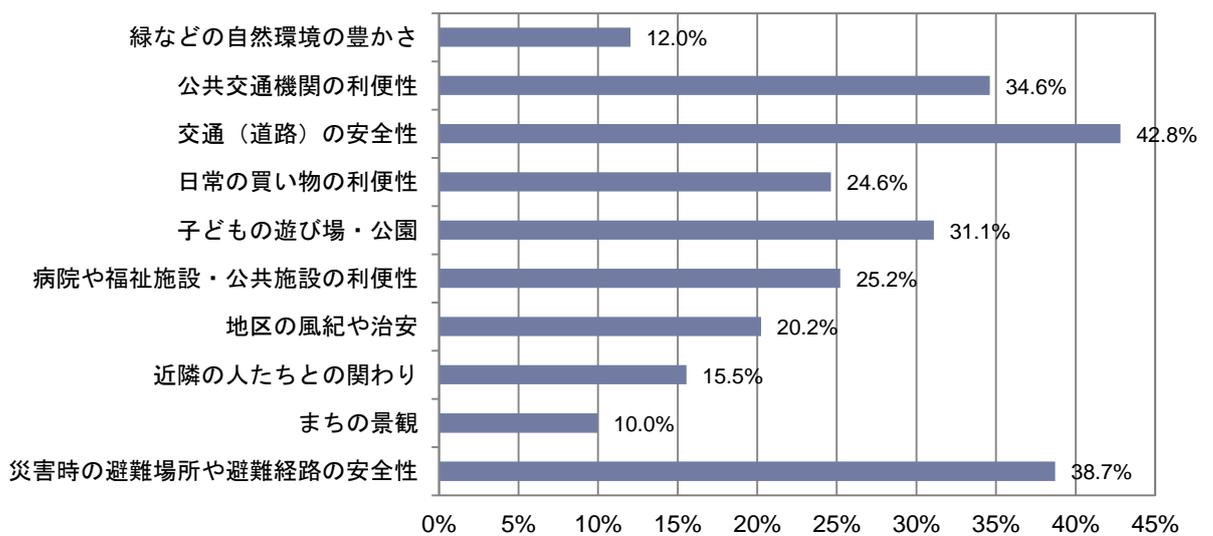
■周辺環境に関する満足度 (n=598)



⑨ 周辺環境において改善が必要だと思われる点

周辺環境において改善が必要だと思われる点は、「交通（道路）の安全性」が42.8%で最も多く、次いで「災害時の避難場所や避難経路の安全性」が38.7%、「公共交通機関の利便性」が34.6%、「子どもの遊び場・公園」が31.1%の順となっています。

■周辺環境において改善が必要だと思われる点 (n=341, 複数回答3つまで)



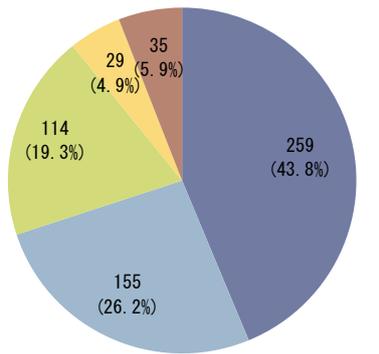
(3) 今後の住まい方について

① 今後の居住意向

今後も現在の住宅に住み続ける意向があるかを尋ねたところ、「住み続けたい」が43.8%で最も多く、次いで「住み続けざるを得ない」が26.2%、「予定はないが、いつか住替えたい」が19.3%の順となっています。

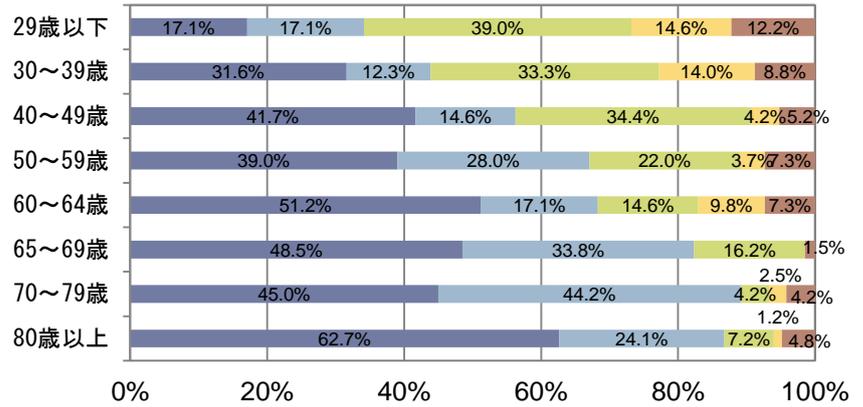
年代別に見ると、若い世代ほど「予定はないが、いつか住替えたい」「住替える予定がある」割合が高くなっています。

■今後の居住意向 (n=592)



- 住み続けたい
- 住み続けざるを得ない
- 予定はないが、いつか住替えたい
- 住替える予定がある
- 分からない

■年代別：今後の居住意向 (n=592)



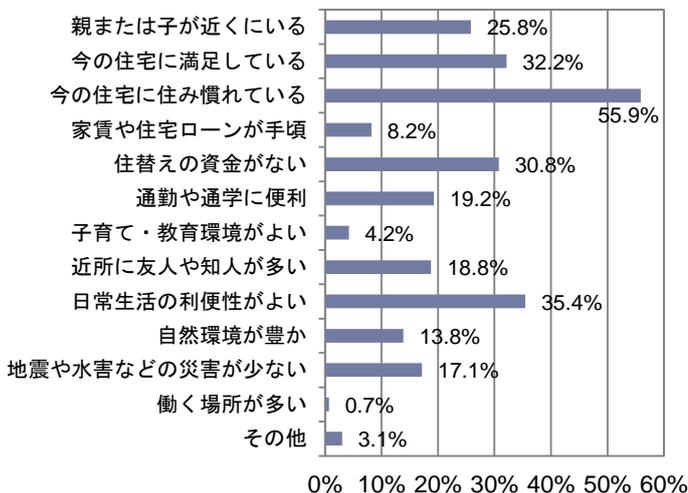
- 住み続けたい
- 住み続けざるを得ない
- 予定はないが、いつか住替えたい
- 住替える予定がある
- 分からない

② 住み続ける理由／住替えたい（住替える）理由

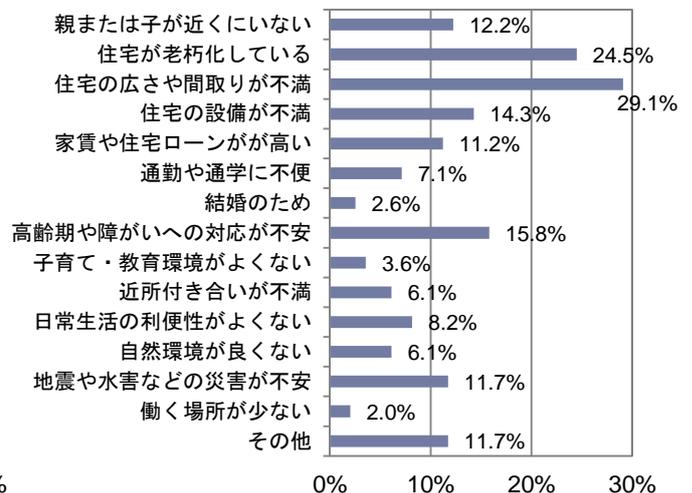
今後も現在の住宅に住み続ける理由としては、「今の住宅に住み慣れている」が55.9%で最も多く、次いで「日常生活の利便性がよい」が35.4%、「今の住宅に満足している」が32.2%、「住替えの資金がない」が30.8%の順となっています。

一方で、現在の住宅から住替えたい理由としては、「住宅の広さや間取りが不満」が29.1%で最も多く、次いで「住宅が老朽化している」が24.5%、「高齢期や障がいへの対応が不安」が15.8%の順となっています。

■住み続ける理由 (n=426, 複数回答)



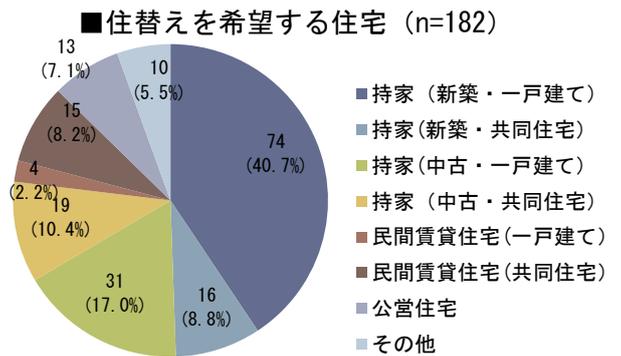
■住替えたい（住替える）理由 (n=196, 複数回答)



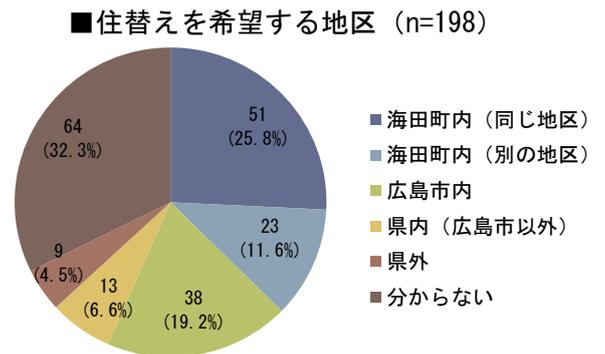
③ 住替えの際の希望

住替えの際に希望する住宅は、「持家（新築・一戸建て）」が40.7%で最も多く、次いで、「持家（中古・一戸建て）」が17.0%、「持家（中古・共同住宅）」が10.4%、「持家（新築・共同住宅）」が8.8%の順となっています。

新築の持家需要が高いものの、中古の持家需要も一定程度存在しています。



住替えを希望する地区は、「分からない」が32.3%で最も多く、次いで、「海田町内（同じ地区）」が25.8%、「広島市内」が19.2%、「海田町内（別の地区）」が11.6%の順となっています。



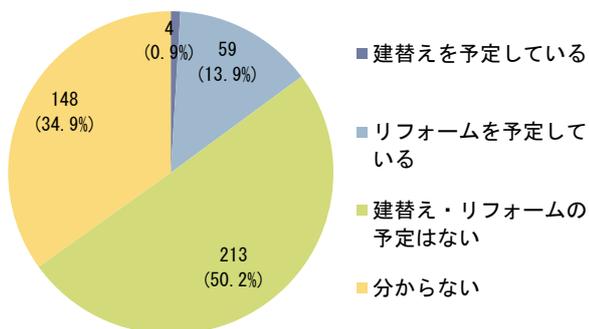
④ 建替え・リフォーム需要

持家所有者が、今後10年間のうちに住宅の建替えやリフォームを行う意向については、「建替え・リフォームの予定はない」が50.2%で最も多く、次いで「分からない」が34.9%、「リフォームを予定している」が13.9%となっています。

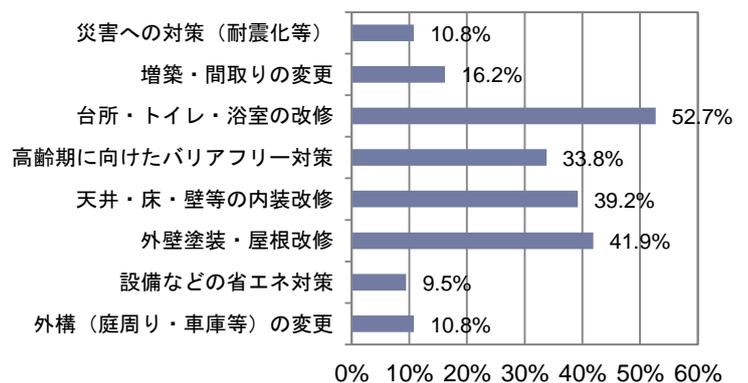
建替え・リフォームの内容としては、「台所・トイレ・浴室の改修」が52.7%で最も多く、「外壁塗装・屋根改修」が41.9%、「天井・床・壁等の内装改修」が39.2%、「高齢期に向けたバリアフリー対策」が33.8%の順となっています。

■建替え・リフォームの意向 (n=424)

※持家の方のみ回答



■建替え・リフォームの内容 (n=74, 複数回答)

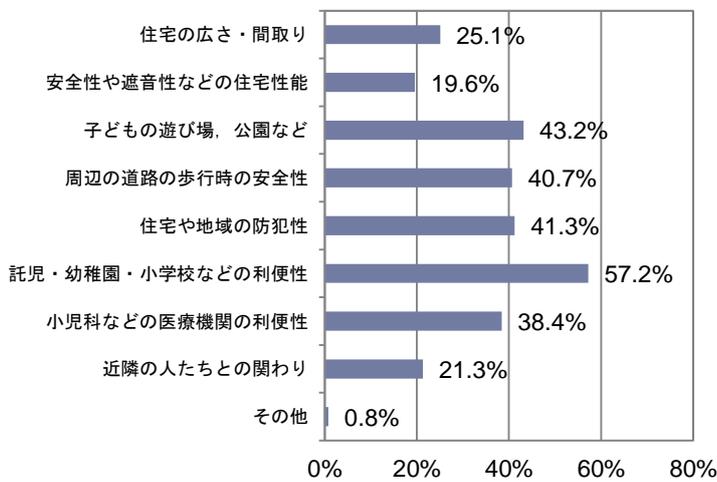


④ 子育て期に希望する住宅・住環境

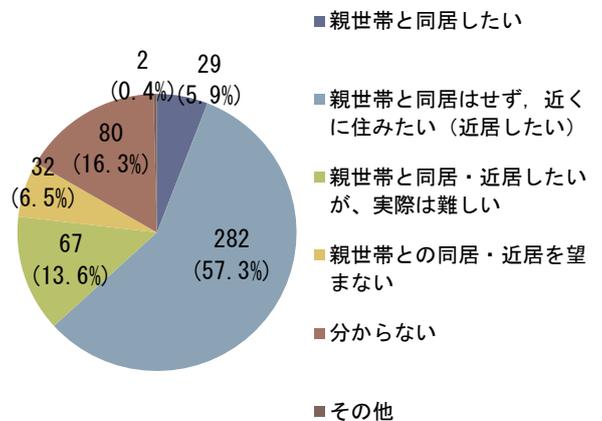
子育てをする上で、住宅や周辺の住環境において重視する点は、「託児・幼稚園・小学校などの利便性」が57.2%で最も多く、次いで「子どもの遊び場、公園など」が43.2%、「住宅や地域の防犯性」が41.3%、「周辺の道路の歩行時の安全性」が40.7%の順となっています。

また、子育て期における親世帯との同居や近居については、「親世帯と同居はせず、近くに住みたい(近居したい)」が57.3%で最も多く、次いで「分からない」が16.3%、「親世帯と同居・近居したいが、実際は難しい」が13.6%の順となっており、親世帯との近居の希望が高いことが伺えます。

■子育て期に住宅・住環境で重視する点 (n=526, 複数回答3つまで)

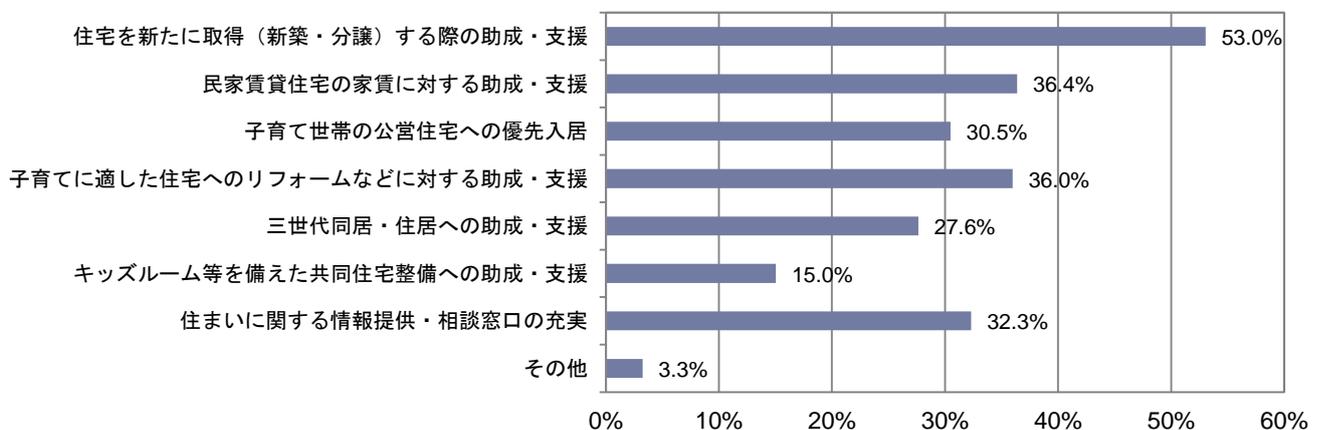


■子育て期における親世帯との同居・近居に関する意向 (n=492)



より子育てしやすいまちとなるために、住宅・住環境に関して必要な取組みは、「住宅を新たに取得(新築・分譲)する際の助成・支援」が53.0%で最も多く、次いで「民間賃貸住宅の家賃に対する助成・支援」が36.4%、「子育てに適した住宅へのリフォームなどに対する助成・支援」が36.0%、「住まいに関する情報提供・相談窓口の充実」が32.3%の順となっています。

■より子育てしやすいまちとなるために必要な取組み (n=492, 複数回答3つまで)

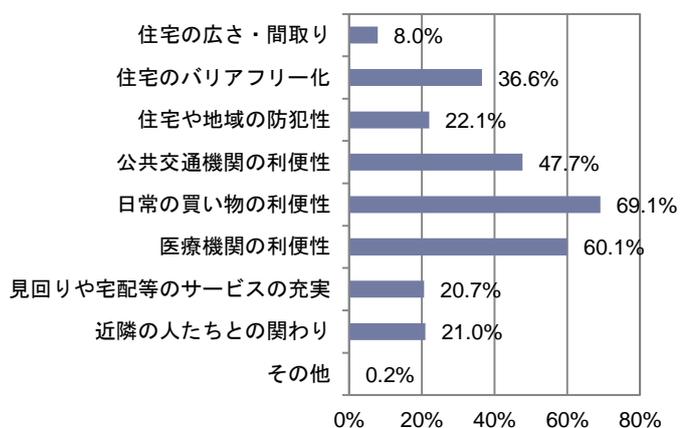


⑤ 高齢期に希望する住宅・住環境

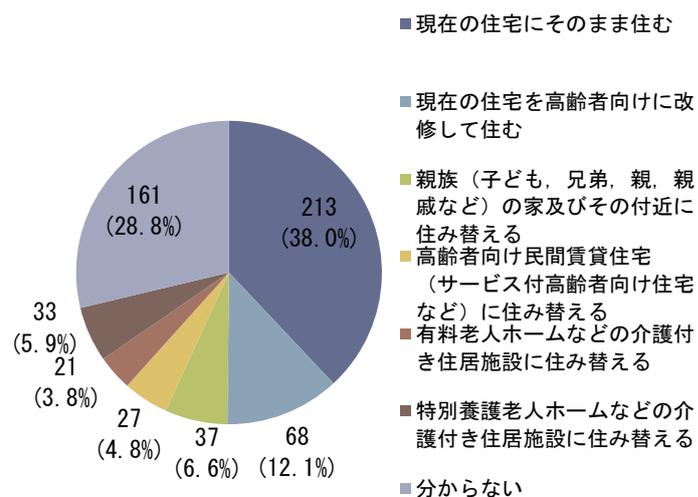
高齢期になった時に住宅や周辺環境において重視する点は、「日常の買い物の利便性」が69.1%で最も多く、次いで「医療機関の利便性」が60.1%、「公共交通機関の利便性」が47.7%、「住宅のバリアフリー化」が36.6%の順となっています。

高齢期に希望する住まいとしては、「現在の住宅にそのまま住む」が38.0%で最も多く、次いで「分からない」が28.8%、「現在の住宅を高齢者向けに改修して住む」が12.1%の順となっており、現在の自宅を活用したいという意向が半数を超えています。

■ 高齢期に住宅・住環境で重視する点 (n=566, 複数回答3つまで)

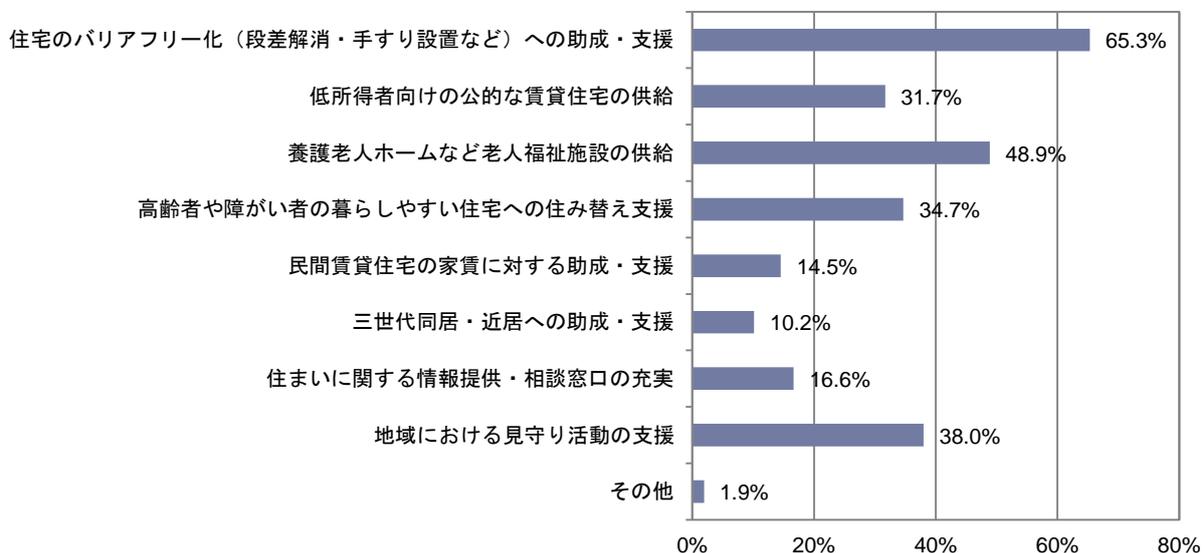


■ 高齢期に希望する住まい (n=568)



高齢者や障がい者にとって暮らしやすいまちとなるために、住宅・住環境に関して必要な取り組みは、「住宅のバリアフリー化(段差解消・手すり設置など)への助成・支援」が65.3%で最も多く、次いで「養護老人ホームなど老人福祉施設の供給」が48.9%、「地域における見守り活動の支援」が38.0%、「高齢者や障がい者の暮らしやすい住宅への住替え支援」が34.7%の順となっています。

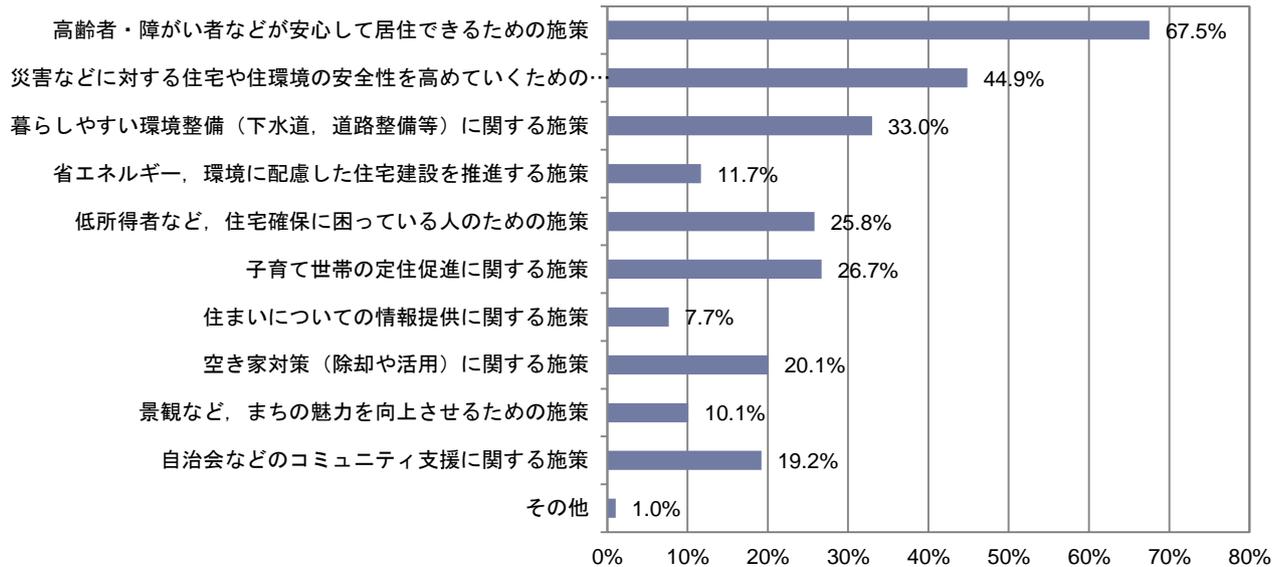
■ 高齢者や障がい者に暮らしやすいまちとなるために必要な取り組み (n=571, 複数回答3つまで)



⑥ 今後重点的に進めるべき住宅施策

より良い住宅や住環境を築くために、今後重点的に進めるべき住宅施策としては、「高齢者・障がい者などが安心して居住できるための施策」が67.5%で最も多く、次いで、「災害などに対する住宅や住環境の安全性を高めていくための施策」が44.9%、「暮らしやすい環境整備（下水道・道路整備等）に関する施策」が33.0%、「子育て世帯の定住促進に関する施策」が26.7%、「低所得者など、住宅確保に困っている人のための施策」が25.8%の順となっています。

■今後重点的に進めるべき住宅施策（n=573，複数回答3つまで）



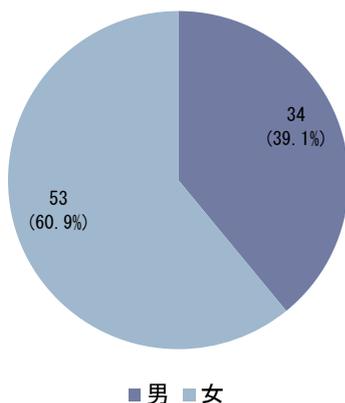
3. 町営住宅居住者アンケートの結果

(1) 回答者の基本的な属性

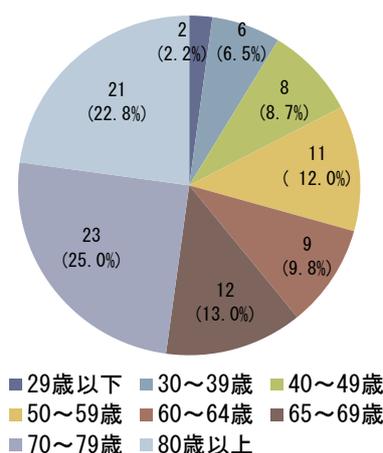
① 性別・年齢・入居している町営住宅

回答者の性別は、「男性」が39.1%、「女性」が60.9%と、女性が若干多くなっています。年齢別では、「70～79歳」が25.0%で最も多く、次いで、「80歳以上」が22.8%、「65～69歳」が13.0%となっています。約6割が65歳以上の高齢者の回答となっています。お住まいの町営住宅は「西浜住宅」が40.7%で最も多く、次いで、「第1蟹原住宅」が28.6%、「第2蟹原住宅」が17.6%、「三迫住宅」が13.2%となっています。

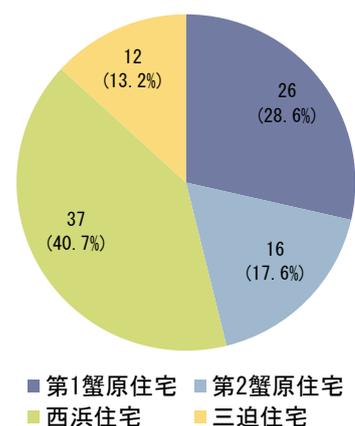
■性別（n=87）



■年齢（n=92）



■町営住宅（n=91）



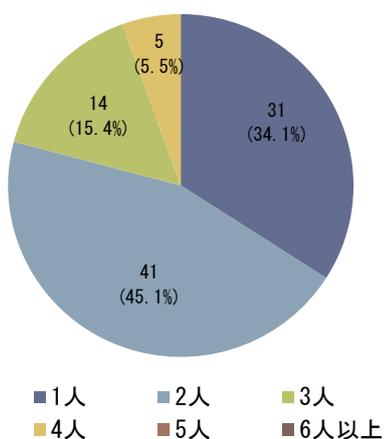
② 家族構成

回答者の世帯人数は、「2人」が45.1%で最も多く、次いで「1人」が34.1%、「3人」が15.4%、「4人」が5.5%となっています。

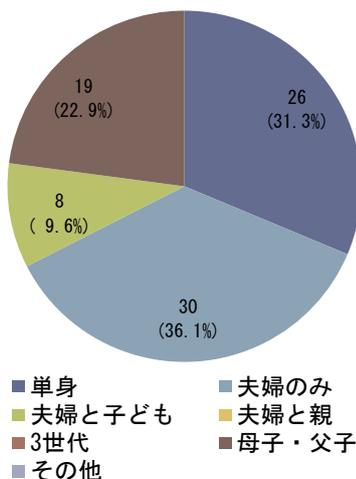
家族構成は、「夫婦のみ」が36.1%で最も多く、次いで「単身」が31.3%、「母子・父子」が22.9%の順となっています。

同居している家族のうち、「65歳以上の家族がいる」が28.3%、「6歳～18歳の家族がいる」が12.0%、「介護が必要な家族、または障がい者手帳をお持ちの家族がいる」が7.6%、「6歳未満の家族がいる」が4.3%となっています。

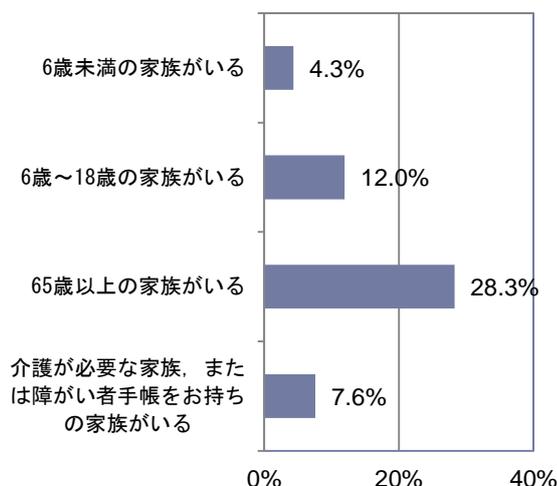
■世帯人数 (n=91)



■家族構成 (n=83)



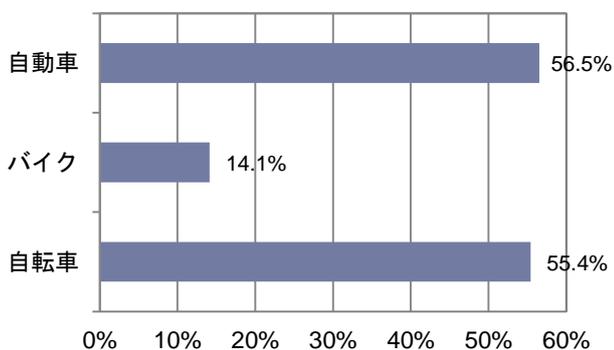
■同居家族 (n=92)



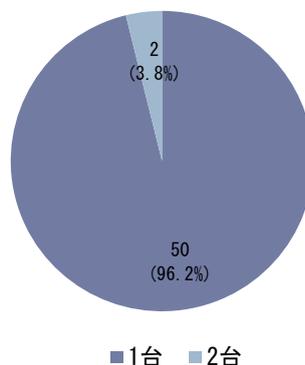
③ 自動車などの所有状況

自動車などの所有状況は、「自動車」の所有割合が56.5%、「自転車」の所有割合が55.4%、「バイク」の所有割合が14.1%となっています。自動車の所有台数は、「1台」が大半で、自転車の所有台数は「1台」が56.9%で最も多く、「2台」が41.2%となっています。

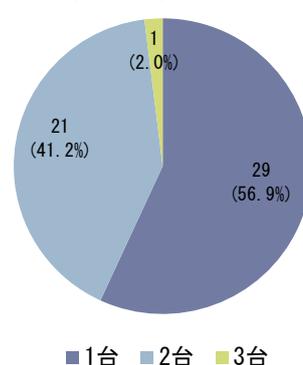
■自動車等の所有状況 (n=92)



■自動車所有台数 (n=52)



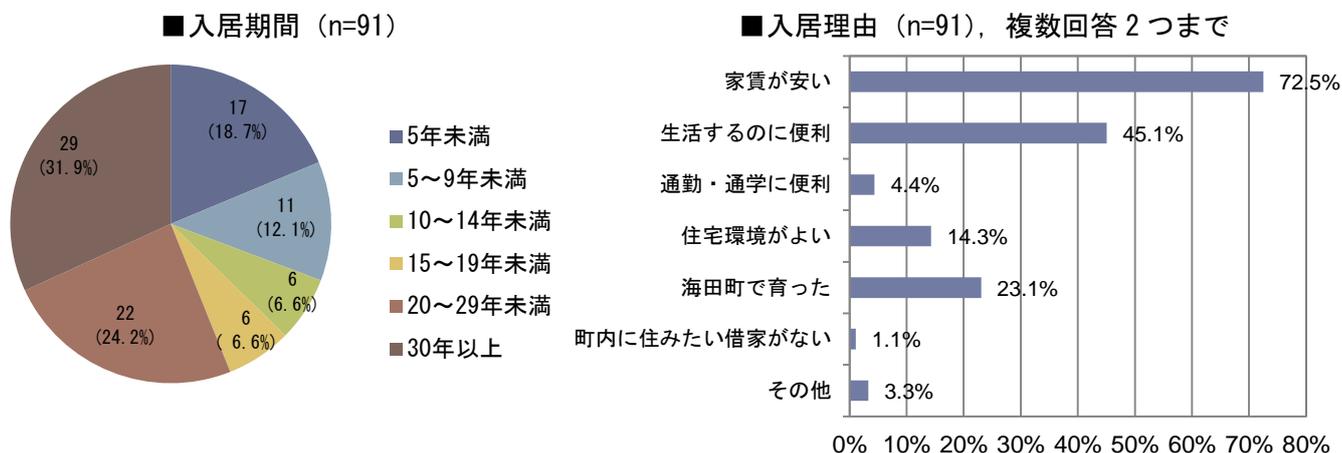
■自転車所有台数 (n=51)



④ 入居してからの期間と入居理由

入居してからの期間は「30年以上」が31.9%で最も多く、次いで「20～29年未満」が24.2%、「5年未満」が18.7%、「5～9年未満」が12.1%の順となっており、半数以上が20年以上居住し続けています。

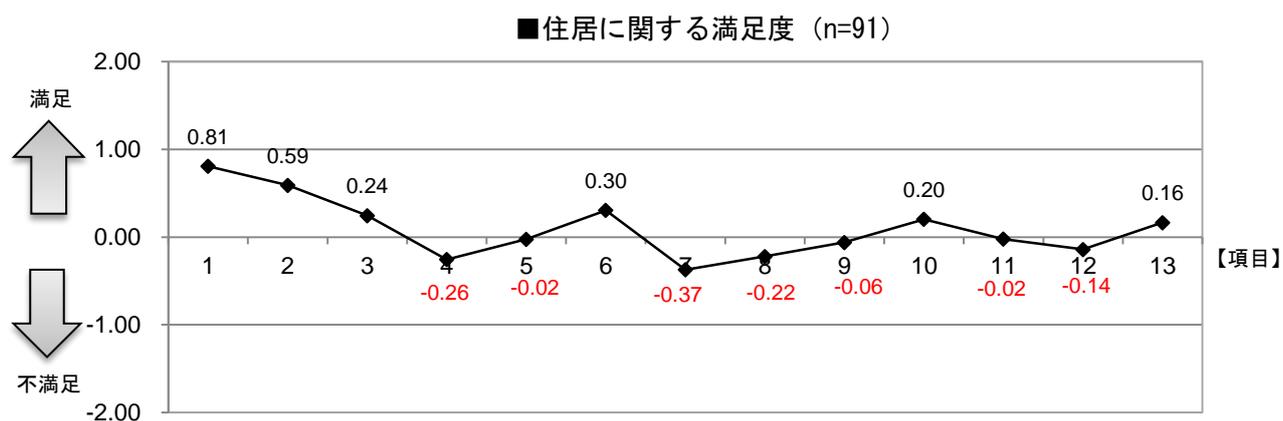
町営住宅への入居理由は、「家賃が安い」が72.5%で最も多く、次いで「生活するのに便利」が45.1%、「海田町で育った」が23.1%、「住宅環境がよい」が14.3%の順となっています。



(2) 現在の住宅・住環境について

① 住居に関する満足度

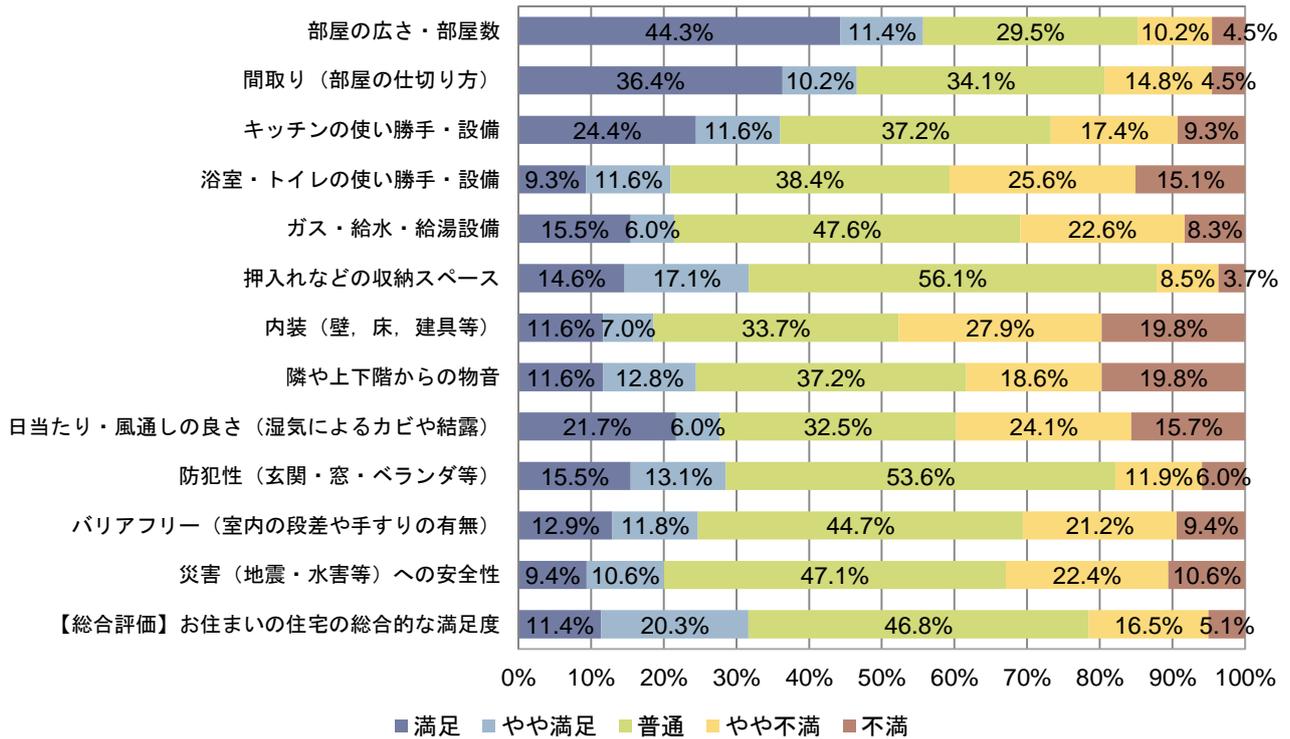
住居に関する満足度は、「部屋の広さ・部屋数」「間取り（部屋の仕切り方）」「キッチンの使い勝手・設備」「押入れなどの収納スペース」「防犯性（玄関・窓・ベランダ等）」に対する満足度は高いものの、「内装（壁, 床, 建具など）」「浴室・トイレの使い勝手・設備」「隣や上下階からの物音」に対する満足度は比較的低くなっています。



【項目】（赤字：「満足」が「不満足」を下回る項目）

1.部屋の広さ・部屋数 2.間取り（部屋の仕切り方） 3.キッチンの使い勝手・設備
 4.浴室・トイレの使い勝手・設備 5.ガス・給水・給湯設備 6.押入れなどの収納スペース
 7.内装（壁, 床, 建具など） 8.隣や上下階からの物音
 9.日当たり・風通しの良さ（湿気によるカビや結露） 10.防犯性（玄関・窓・ベランダ等）
 11.バリアフリー（室内の段差や手すりの有無） 12.災害（地震・水害等）への安全性
 13.お住まいの住宅の総合的な満足度

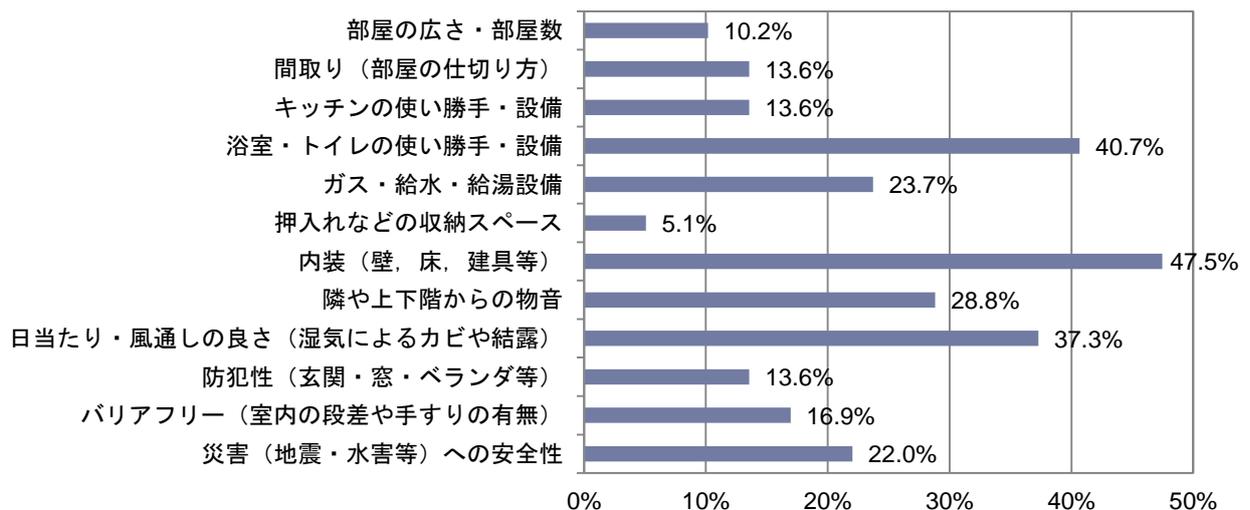
■住居に関する満足度 (n=91)



② 住居において改善が必要だと思われる点

住居において改善が必要だと思われる点は、「内装 (壁, 床, 建具等)」が 47.5% で最も多く、次いで「浴室・トイレの使い勝手・設備」が 40.7%、「日当たり・風通しの良さ (湿気によるカビや結露)」が 37.3%、「隣や上下階からの物音」が 28.8% の順となっています。

■住居において改善が必要だと思われる点 (n=59, 複数回答 3 つまで)

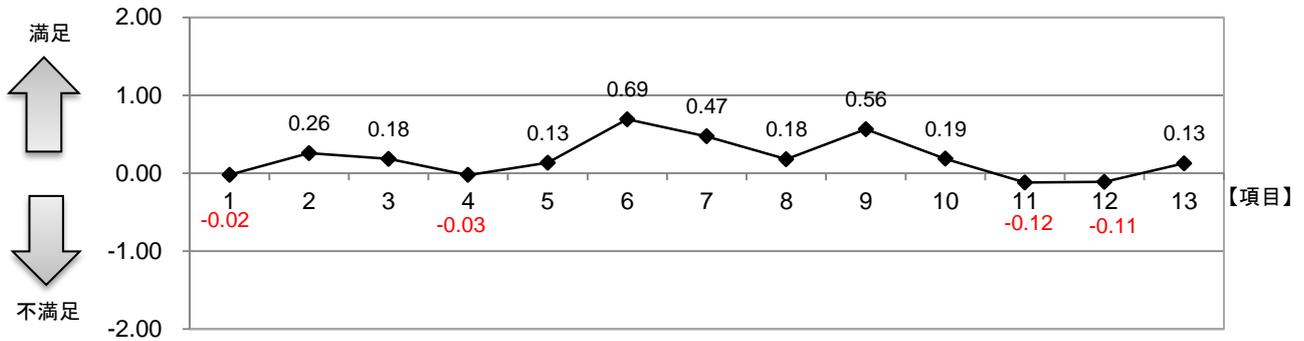


③ 団地内や周辺環境に関する満足度

団地内や周辺環境に関する満足度は、「日常の買い物の利便性」「病院や福祉施設・公共施設の利便性」「小学校・中学校など教育機関の利便性」など生活利便性に対する満足度が特に高くなっています。

一方で、「住民同士の交流（コミュニティ）」や「住民の年齢構成」に関しては、満足度が比較的低くなっています。

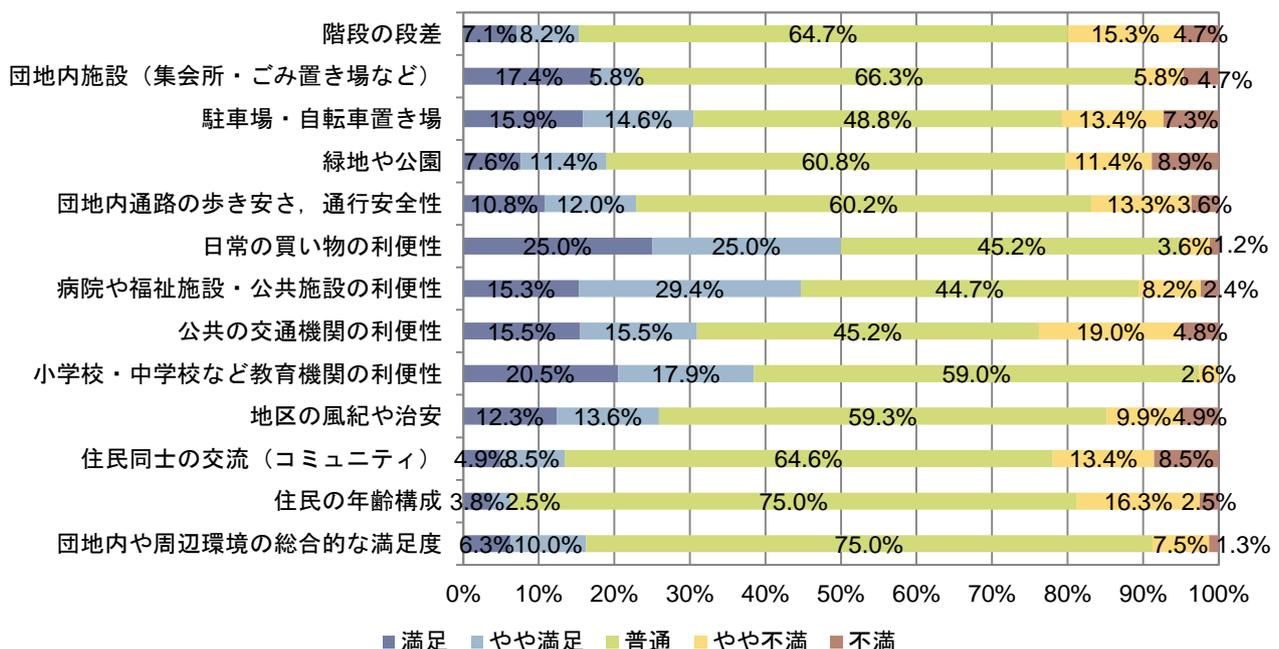
■ 団地内や周辺環境に関する満足度 (n=89)



【項目】(赤字:「満足」が「不満足」を下回る項目)

1. 階段の段差	2. 団地内施設 (集会所・ごみ置き場など)
3. 駐車場・自転車置き場	4. 緑地や公園
6. 日常の買い物の利便性	5. 団地内通路の歩きやすさ, 通行安全性
7. 病院や福祉施設・公共施設の利便性	9. 小学校・中学校など教育機関の利便性
8. 公共の交通機関の利便性	11. 住民同士の交流 (コミュニティ)
10. 地区の風紀や治安	12. 住民の年齢構成
13. 団地内や周辺環境の総合的な満足度	

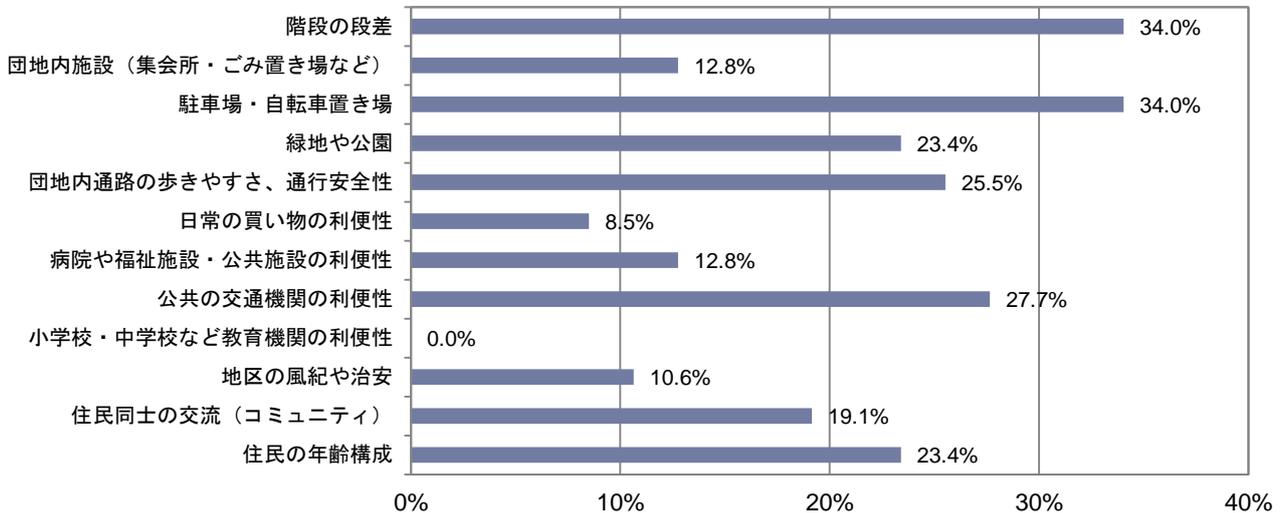
■ 団地内や周辺環境に関する満足度 (n=89)



④ 団地内や周辺環境において改善が必要だと思われる点

団地内や周辺環境において改善が必要だと思われる点は、「階段の段差」「駐車場・自転車置き場」がそれぞれ 34.0%で最も多く、次いで「公共の交通機関の利便性」が 27.7%、「団地内通路の歩きやすさ、通行安全性」が 25.5%の順となっています。

■ 団地内や周辺環境において改善が必要だと思われる点 (n=47, 複数回答 3 つまで)

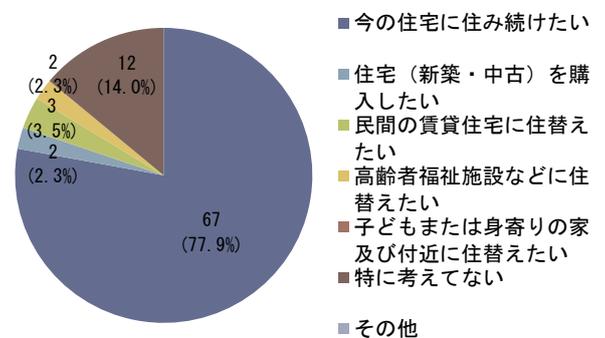


(3) 今後の町営住宅及び居住意向について

① 今後の居住意向

今後の居住意向として「今の住宅に住み続けたい」が 77.9%で大半を占め、「特に考えていない」が 14.0%、「民間の賃貸住宅に住替えたい」が 3.5%となっています。

■ 今後の居住意向 (n=86)

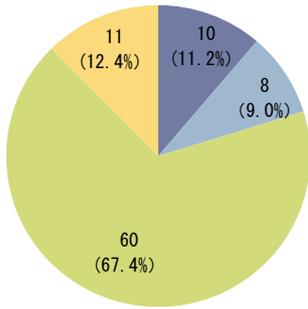


② 住宅の建替えや改善に関する意向

現在の町営住宅の建替えや改善に関する意向として「家賃が上がらない範囲で、悪いところを直す程度の改善を希望する」が 67.4%で最も多く、次いで「今のままでよい」が 12.4%、「家賃は上がってもよいので、建替えを希望する」が 11.2%、「家賃は上がってもよいので、改善を希望する」が 9.0%の順となっています。

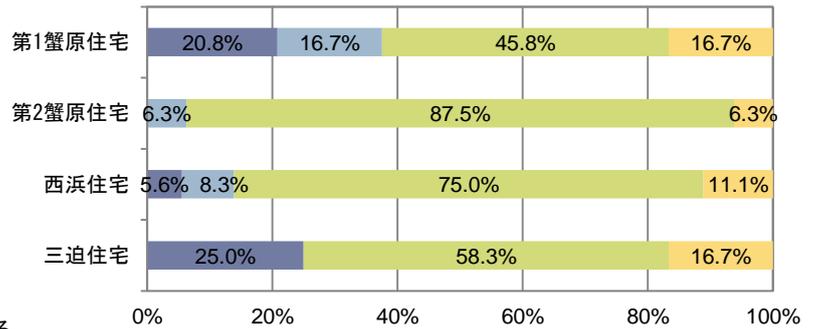
団地別で見ると、第2蟹原住宅と西浜住宅では「家賃が上がらない範囲で、悪いところを直す程度の改善を希望する」の割合が 75%以上を占めている一方、第1蟹原住宅と三迫住宅では「家賃は上がってもよいので、建替えを希望する」の割合が 2 割を超えています。また、第1蟹原住宅では「家賃は上がってもよいので、改善を希望する」の割合も比較的高くなっています。

■住宅の建替えや改善に関する意向 (n=89)



- 家賃が上がってもよいので、建替えを希望する
- 家賃が上がってもよいので、改善を希望する
- 家賃が上がらない範囲で、悪いところを直す程度の改善を希望する
- 今のままでよい

■団地別：住宅の建替えや改善に関する意向 (n=89)

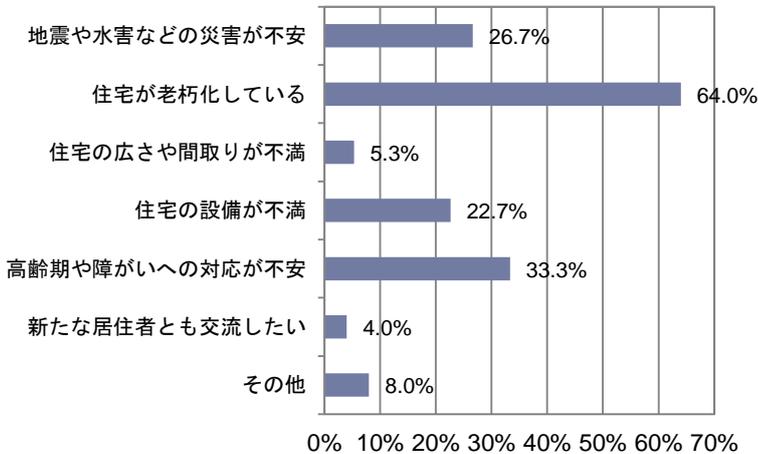


- 家賃が上がってもよいので、建替えを希望する
- 家賃が上がってもよいので、改善を希望する
- 家賃が上がらない範囲で、悪いところを直す程度の改善を希望する
- 今のままでよい

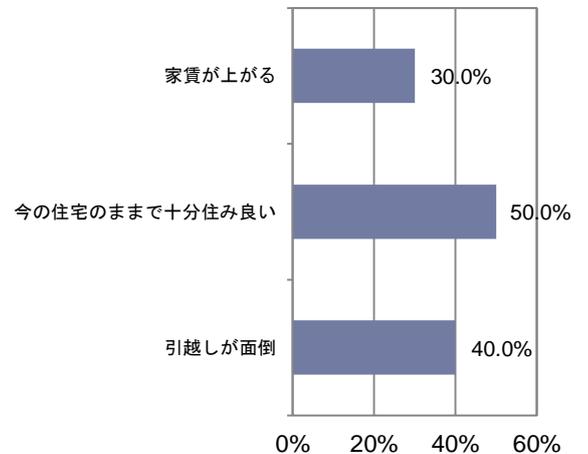
町営住宅の建替えや改善を希望する理由については、「住宅が老朽化している」が64.0%で最も多く、「高齢期や障がいへの対応が不安」が33.3%、「地震や水害などの災害が不安」が26.7%、「住宅の設備が不満」が22.7%の順となっています。

また、町営住宅が今のままでもよい理由については、「今の住宅のままで十分住み良い」が半数、「引越しが面倒」が4割、「家賃が上がる」が3割となっています。

■建替えや改善を希望する理由 (n=75)



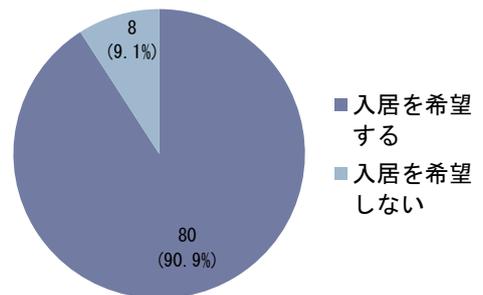
■今の住宅のままでよい理由 (n=20)



③ 将来建替えられた場合の対応

現在の町営住宅が将来建替えられた場合、「入居を希望する」が90.9%で、9割以上の入居者が継続して居住を希望しています。

■将来建替えられた場合の対応 (n=88)

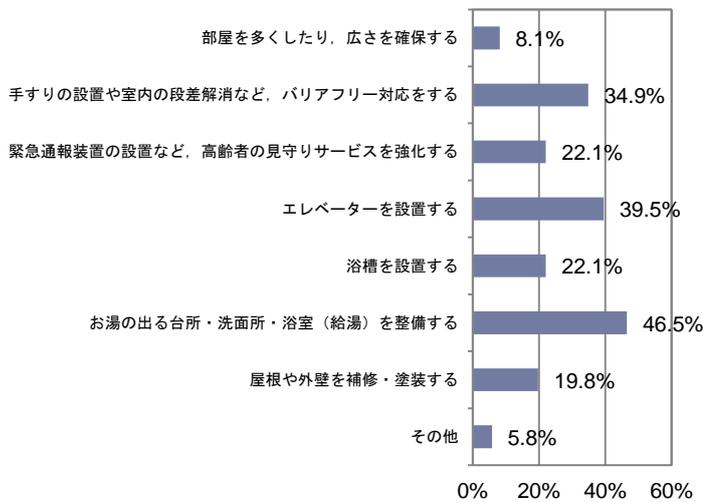


④ 建替えや改善において必要と思われる取組み

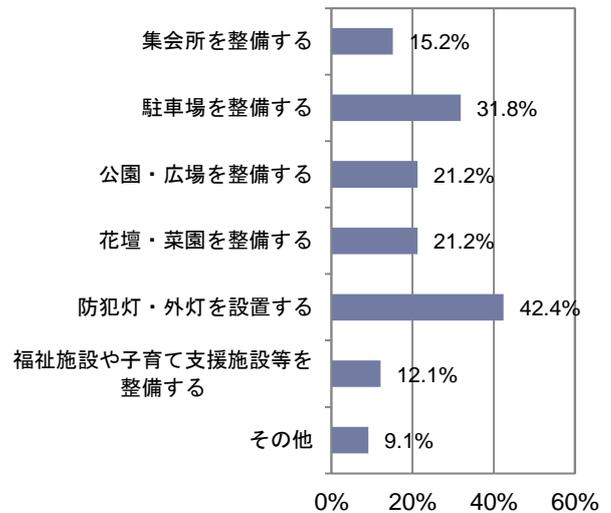
町営住宅の建替えや改善にあたって、今後必要と思われる取組みは、住宅に関して「お湯の出る台所・洗面所・浴室（給湯）を整備する」が46.5%で最も多く、次いで「エレベーターを設置する」が39.5%、「手すりの設置や室内の段差解消など、バリアフリー対応をする」が34.9%と続いています。

団地内に関しては、「防犯灯・外灯を設置する」が42.4%で最も多く、次いで「駐車場を整備する」が31.8%、「公園・広場を整備する」「花壇・菜園を整備する」がそれぞれ21.2%の順となっています。

■住宅に関する取組み (n=86, 複数回答 2 つまで)



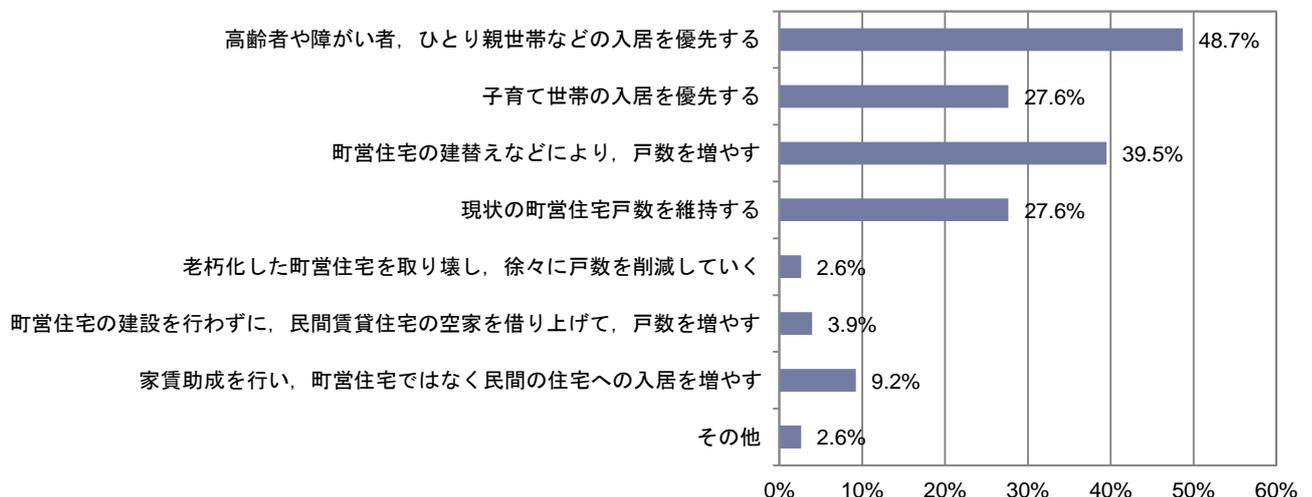
■団地内に関する取組み (n=66, 複数回答 2 つまで)



⑤ 今後の町営住宅のあり方

今後の町営住宅のあり方について、「高齢者や障がい者、ひとり親世帯などの入居を優先する」が48.7%で最も多く、次いで「町営住宅の建替えなどにより、戸数を増やす」が39.5%、「子育て世帯の入居を優先する」「現状の町営住宅戸数を維持する」がそれぞれ27.6%の順となっている。民間住宅への家賃助成や借上げ住宅の導入に関する意向は低くなっています。

■今後の町営住宅のあり方 (n=76, 複数回答)



第3章 住宅の需給状況の把握（ヒアリング調査）

1. ヒアリング調査の概要

（1）ヒアリング調査の目的

海田町内における住宅の市場動向，居住者のニーズ，空き家の動向，町に望む住宅施策など，統計データでは把握できない具体的な現状や動向，現場の声を把握するために，事業者及び関係団体を対象にヒアリング調査を実施しました。

（2）調査の方法

各事業者・関係団体に調査票を郵送し，事前に回答いただいた上で，各事業者・関係団体を個別に訪問し，対面方式で調査票の回答内容に対するヒアリングを実施しました。

（3）調査期間

平成28年8月29日（月）・30日（火）の2日間

（4）調査対象

以下の事業者8社及び関係団体5団体を対象にヒアリングを実施しました。

事業者	・海田町内に事業所がある不動産，建築設計事業者（計7社） ・サービス付高齢者向け住宅・介護サービス 事業者（計1社）	
関係団体	不動産関係	・（公社）宅地建物取引業協会 安芸賀茂支部 ・（公社）全日本不動産協会 広島県本部 ・（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会 広島支部
	福祉関係	・海田町社会福祉協議会※ ・地域包括支援センター※

2. ヒアリング調査の結果

(1) 不動産・建築設計事業者／関係団体の調査結果

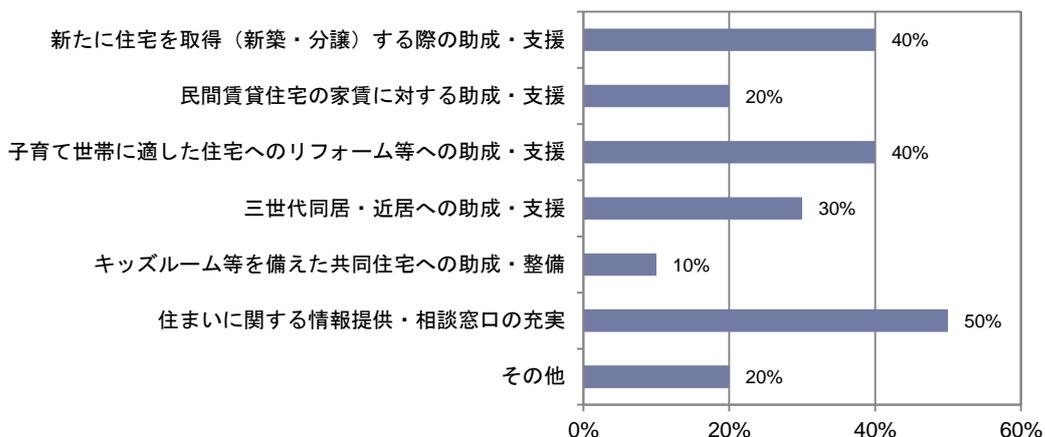
不動産・建築設計事業者及び関係団体へのヒアリング調査において、主に出された意見は以下の通りです。

<p>海田町内の住宅需要 (近年の動向)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 全般的に住宅需要は増加傾向にあり、特に新築戸建て住宅の需要が「著しく増えている」との回答が目立ちます。また、新築分譲マンションや賃貸物件についても「増えている」との回答が多くなっています。 <p style="text-align: center;">■ 町内の住宅需要 (n=10)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>物件種別</th> <th>1. 著しく増えている</th> <th>2. 増えている</th> <th>3. 変わらない</th> <th>4. 減っている</th> <th>5. 分からない</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸建住宅 (新築)</td> <td>40%</td> <td>40%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>戸建住宅 (中古)</td> <td>20%</td> <td>40%</td> <td>30%</td> <td>10%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>分譲マンション (新築)</td> <td>60%</td> <td>20%</td> <td>20%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>分譲マンション (中古)</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>20%</td> <td>10%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>賃貸物件</td> <td>10%</td> <td>40%</td> <td>40%</td> <td>10%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	物件種別	1. 著しく増えている	2. 増えている	3. 変わらない	4. 減っている	5. 分からない	戸建住宅 (新築)	40%	40%	10%	10%	0%	戸建住宅 (中古)	20%	40%	30%	10%	0%	分譲マンション (新築)	60%	20%	20%	0%	0%	分譲マンション (中古)	30%	40%	20%	10%	0%	賃貸物件	10%	40%	40%	10%	0%
物件種別	1. 著しく増えている	2. 増えている	3. 変わらない	4. 減っている	5. 分からない																																
戸建住宅 (新築)	40%	40%	10%	10%	0%																																
戸建住宅 (中古)	20%	40%	30%	10%	0%																																
分譲マンション (新築)	60%	20%	20%	0%	0%																																
分譲マンション (中古)	30%	40%	20%	10%	0%																																
賃貸物件	10%	40%	40%	10%	0%																																
<p>居住者ニーズ</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="218 887 395 1122"> <p>人気エリア</p> </td> <td data-bbox="400 887 1481 1122"> <ul style="list-style-type: none"> • 海田町は全体的に人気の高いエリアですが、特に、海田市駅徒歩圏の人气が高く、平地を希望するケースが多くなっています。 • 近隣の広島市や府中町では家賃の条件が合わずに、海田町内の物件を探す人も多くなっています。(ただし家賃面では、広島市内と大きく変わらない) • 三迫や畝、石原地区などは、新築戸建ての駐車場付物件であれば人気があります。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="218 1128 395 1317"> <p>持家・賃貸の別</p> </td> <td data-bbox="400 1128 1481 1317"> <ul style="list-style-type: none"> • 持家・賃貸ともに需要は高いが、近年、新婚世帯や若い世代(30代)は持家を望む傾向にあります。 • ただし、中心部は土地の値段も高く予算が合わないため、若い世代は三迫などの安い土地を購入して一戸建てを建てるケースが多くなっています。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="218 1323 395 1458"> <p>戸建て・共同住宅の別</p> </td> <td data-bbox="400 1323 1481 1458"> <ul style="list-style-type: none"> • 戸建て希望者が多いが、特に戸建て賃貸の物件が町内に不足しています。 • 共同住宅についても需要は高いです。海田町内は土地が少ないので、今後も土地の高度利用を図っていくことが必要です。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="218 1464 395 1599"> <p>新築・中古の別</p> </td> <td data-bbox="400 1464 1481 1599"> <ul style="list-style-type: none"> • やはり若い世代には新築の需要が高くなっています。 • 中古物件についても価格以上の価値があれば需要は高いですが、海田町内に良質な中古物件はまだ少ないです。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="218 1606 395 1794"> <p>リフォーム</p> </td> <td data-bbox="400 1606 1481 1794"> <ul style="list-style-type: none"> • 増税に向けて、外壁改修や大規模修繕が活発化しています。 • 中古住宅の需要があるため、リフォームは必須となっています。建設費の高騰により、若い世代は中古物件にも目を向けています。 • 水回り(風呂やトイレ)のみのリフォーム需要も高くなっています。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="218 1800 395 2078"> <p>耐震診断・耐震改修</p> </td> <td data-bbox="400 1800 1481 2078"> <ul style="list-style-type: none"> • 耐震診断・耐震改修に関しては関心が低く、実績もあまりありません。特に、耐震改修については、予算上実施できないケースが多くなっています(場合によっては建替えとあまり変わらない費用がかかることもある)。 • 築15~20年の物件では、耐震診断・瑕疵担保保険が付いているものが好まれます。ただし、町の耐震診断・耐震改修の補助は昭和56年以前に建てられた木造住宅が対象のため、制度と需要が合っていないと感じます。 </td> </tr> </table>	<p>人気エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 海田町は全体的に人気の高いエリアですが、特に、海田市駅徒歩圏の人气が高く、平地を希望するケースが多くなっています。 • 近隣の広島市や府中町では家賃の条件が合わずに、海田町内の物件を探す人も多くなっています。(ただし家賃面では、広島市内と大きく変わらない) • 三迫や畝、石原地区などは、新築戸建ての駐車場付物件であれば人気があります。 	<p>持家・賃貸の別</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 持家・賃貸ともに需要は高いが、近年、新婚世帯や若い世代(30代)は持家を望む傾向にあります。 • ただし、中心部は土地の値段も高く予算が合わないため、若い世代は三迫などの安い土地を購入して一戸建てを建てるケースが多くなっています。 	<p>戸建て・共同住宅の別</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 戸建て希望者が多いが、特に戸建て賃貸の物件が町内に不足しています。 • 共同住宅についても需要は高いです。海田町内は土地が少ないので、今後も土地の高度利用を図っていくことが必要です。 	<p>新築・中古の別</p>	<ul style="list-style-type: none"> • やはり若い世代には新築の需要が高くなっています。 • 中古物件についても価格以上の価値があれば需要は高いですが、海田町内に良質な中古物件はまだ少ないです。 	<p>リフォーム</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 増税に向けて、外壁改修や大規模修繕が活発化しています。 • 中古住宅の需要があるため、リフォームは必須となっています。建設費の高騰により、若い世代は中古物件にも目を向けています。 • 水回り(風呂やトイレ)のみのリフォーム需要も高くなっています。 	<p>耐震診断・耐震改修</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 耐震診断・耐震改修に関しては関心が低く、実績もあまりありません。特に、耐震改修については、予算上実施できないケースが多くなっています(場合によっては建替えとあまり変わらない費用がかかることもある)。 • 築15~20年の物件では、耐震診断・瑕疵担保保険が付いているものが好まれます。ただし、町の耐震診断・耐震改修の補助は昭和56年以前に建てられた木造住宅が対象のため、制度と需要が合っていないと感じます。 																								
<p>人気エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 海田町は全体的に人気の高いエリアですが、特に、海田市駅徒歩圏の人气が高く、平地を希望するケースが多くなっています。 • 近隣の広島市や府中町では家賃の条件が合わずに、海田町内の物件を探す人も多くなっています。(ただし家賃面では、広島市内と大きく変わらない) • 三迫や畝、石原地区などは、新築戸建ての駐車場付物件であれば人気があります。 																																				
<p>持家・賃貸の別</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 持家・賃貸ともに需要は高いが、近年、新婚世帯や若い世代(30代)は持家を望む傾向にあります。 • ただし、中心部は土地の値段も高く予算が合わないため、若い世代は三迫などの安い土地を購入して一戸建てを建てるケースが多くなっています。 																																				
<p>戸建て・共同住宅の別</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 戸建て希望者が多いが、特に戸建て賃貸の物件が町内に不足しています。 • 共同住宅についても需要は高いです。海田町内は土地が少ないので、今後も土地の高度利用を図っていくことが必要です。 																																				
<p>新築・中古の別</p>	<ul style="list-style-type: none"> • やはり若い世代には新築の需要が高くなっています。 • 中古物件についても価格以上の価値があれば需要は高いですが、海田町内に良質な中古物件はまだ少ないです。 																																				
<p>リフォーム</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 増税に向けて、外壁改修や大規模修繕が活発化しています。 • 中古住宅の需要があるため、リフォームは必須となっています。建設費の高騰により、若い世代は中古物件にも目を向けています。 • 水回り(風呂やトイレ)のみのリフォーム需要も高くなっています。 																																				
<p>耐震診断・耐震改修</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 耐震診断・耐震改修に関しては関心が低く、実績もあまりありません。特に、耐震改修については、予算上実施できないケースが多くなっています(場合によっては建替えとあまり変わらない費用がかかることもある)。 • 築15~20年の物件では、耐震診断・瑕疵担保保険が付いているものが好まれます。ただし、町の耐震診断・耐震改修の補助は昭和56年以前に建てられた木造住宅が対象のため、制度と需要が合っていないと感じます。 																																				

<p>その他 (敷金・礼金無し物件や保証人不要物件)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金・礼金無し物件、保証人不要物件を望む人が多くなっています。 ・高齢者の入居に際しては、見守りや病気などの懸念があるため、保証人がいなければ難しいとしている不動産業者が多いです。 ・保証人が確保できない場合は、保証会社に入ってもらおうよう促す場合もあります(ただし家賃滞納実績がある場合は拒否することもある)。 ・外国人に関しては、ハウスメーカーの物件など、大手の物件であれば入居できる可能性が高くなります。 												
<p>空き家・空室物件について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家は駅から遠く、坂のある住宅・団地等で特に増えています。団塊の世代は、年齢が上がるにつれて、平地での暮らしを希望する方が増えてきています。 ・海田市駅北側はうなぎの寝床(間口が狭く奥行きが深い建物や場所)になっており、道路を整備しない限り、空き家問題は解決しにくいです。 ・空き家・空き地は地域住民のために活用できるようにしてほしいとの意見がありました。(例えば、集会所や家庭菜園、ゲートボール場に転用するなど) ・空き家の解体費用の助成金導入などを検討すべきとの意見があがりました。 <p style="text-align: center;">■ 空き家・空室の状況 (n=10)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>■ 空き家・空室の状況 (n=10)</caption> <thead> <tr> <th>状況</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 著しく増えている</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2. 増えている</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>3. 変わらない</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>4. 減っている</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>5. 分からない</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	状況	割合	1. 著しく増えている	10%	2. 増えている	70%	3. 変わらない	10%	4. 減っている	10%	5. 分からない	0%
状況	割合												
1. 著しく増えている	10%												
2. 増えている	70%												
3. 変わらない	10%												
4. 減っている	10%												
5. 分からない	0%												
<p>住宅地などの開発意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、住宅地などを開発する意向については、「現在開発を行っている」「条件によっては開発の可能性がある」という事業者が4社で、開発の条件としては、地価が安価であること、周辺的生活利便施設が整っていること、基盤整備状況がよいこと、公共交通の利便性がよいことなどが挙げられました。 <p style="text-align: center;">■ 今後の開発意向 (n=10)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>■ 今後の開発意向 (n=10)</caption> <thead> <tr> <th>意向</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 現在開発を行っている</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2. 条件によっては開発の可能性はある</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>3. 開発の考えはない</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>4. 分からない</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>	意向	割合	1. 現在開発を行っている	10%	2. 条件によっては開発の可能性はある	30%	3. 開発の考えはない	20%	4. 分からない	40%		
意向	割合												
1. 現在開発を行っている	10%												
2. 条件によっては開発の可能性はある	30%												
3. 開発の考えはない	20%												
4. 分からない	40%												
<p>子育て世帯の定住促進施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯の定住促進に向けて、「住まいに関する情報提供・相談窓口の充実」を凶るべきという意見が特に多いです。また住宅に関する情報提供、空き家や法律问题に関する相談窓口の実施にあたっては、協力可能という事業者も数社存在しました。 ・「新たに住宅を取得(新築・分譲)する際の助成・支援」や「子育て世帯に適した住宅へのリフォームなどへの助成・支援」を求める意見も多く挙げられました。 ・「三世代同居・近居への助成・支援」については、海田町の売りとするために是非導入してほしいとの意見がありました。 ・「民間賃貸住宅の家賃に対する助成・支援」については、恒久的に出来る施策でなければ、導入を慎重に検討すべきとの意見が挙げられました。 ・その他、住宅施策だけではなく、保育所などの整備や医療費助成、出会いサポート、買い物などの割引サービスなどを組み合わせて、複合的に定住促進施策を実施すべきという意見や、道路に車が多く小さな子どもを安心して歩かせることが出来ない 												

ため、安心して暮らせる基盤整備を求める意見も挙げられました。

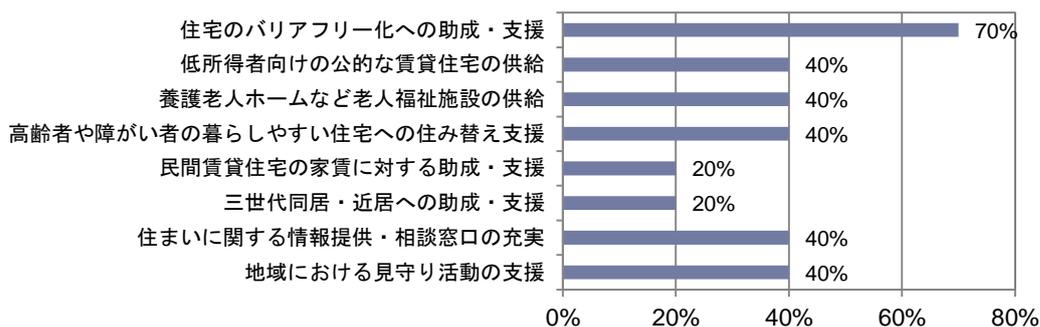
■子育て世帯の定住促進のために実施すべき施策 (n=10, 複数回答)



高齢者・障がい者
などが安心して暮
らすための施策

- 高齢者・障がい者が安心して暮らすためには、「住宅のバリアフリー化への助成・支援」を図るべきという意見が特に多くなっています。
- 高齢者などの安全・安心確保のため、緊急通報ボタンの設置、電話サービスなど、見守り体制の構築が必要との意見も多く挙げられました。
- 高齢者などの住宅確保が困難な世帯に対しては、一定数の公営住宅の供給は必要との意見も多くありました。特に、「借上げ公営住宅制度※」については、導入すべきという意見と慎重に検討すべきとの意見に分かれました。導入にあたっては、一棟全て借り上げる方式か、住戸単位で借り上げる方式とするかの検討、維持・管理・修繕の負担者の検討、周辺住民とのトラブル防止などが必要との意見が挙がりました。
- その他、高齢者などは1階を希望することが多く、条件に見合う住宅が見つかりづらいことが課題として挙げられました。

■高齢者・障がい者等が安心して暮らすために実施すべき施策 (n=10, 複数回答)



その他今後特に力
を入れるべき住宅
施策

- 安全・安心に暮らし続けることができるよう、狭い道路の改良など、基盤整備を重点的に行うべきとの意見が多く挙げられました。
- 海田市駅周辺に関しては、まちに賑わいを生み出すために駅前広場や街路の整備、容積率の緩和など、計画的なまちづくりを行っていく必要があるとの意見がありました。
- 「住まいづくりコンクール」を実施し、住民への周知を図るべきとの意見や、既存ストック活用を推進するために、リフォームのモデルを町で検討してはとの意見も挙がりました。

(2) 福祉関係事業者／関係団体の調査結果

福祉関係事業者及び関係団体へのヒアリング調査において、主に出された意見は以下の通りです。

海田町内の福祉関係施設需要 (近年の動向)	<ul style="list-style-type: none"> ・「特別養護老人ホーム」の需要は増加傾向にあり、「有料老人ホーム」「老人保健施設」「ケアハウス」「グループホーム」「サービス付き高齢者向け住宅」「障がい者支援施設(入所施設)」「養護老人ホーム」の需要は、変化なしとの回答が多く挙がりました。
高齢者・障がい者などの住替えにおける課題	<ul style="list-style-type: none"> ・住替えの課題としては「自宅を離れることへの抵抗感」や「保証人確保の困難さ」がハードルになることが多くなっています。 ・その他、「所有している土地の処分」や「希望する家賃・間取りの住宅が見つかりにくい」「高齢者や障がい者であることを理由に入居を拒否されることがある」などが課題となっています。 ・サービス付き高齢者向け住宅を希望する方は多いが、家賃や食費などが高く、金額的に見合わず断念する方も多くなっています。特に生活保護受給者や国民年金受給者の方は、金額的に入居が難しいのが現状です。
高齢者・障がい者などの住宅ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの方が交通の便がよい平地を希望されています。特に、山間部で買い物や通院に不便な方などは、中心部に移り住む場合が多くなっています。 ・バリアフリー化され、階段昇降のない住宅を希望する人が多くなっています。
高齢者・障がい者などが安心して暮らすための施策	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まいに関する情報提供・相談窓口の充実」を希望する意見が多くなっています。特に、生活保護受給者などの住宅確保要配慮者からの住宅に関する相談事などに対応する一元的な相談窓口を望む声が挙がっています。 ・「福祉ホーム」のように、高齢者や障がい者が共同で支えあいながら暮らせる住宅の整備を求める意見もありました。

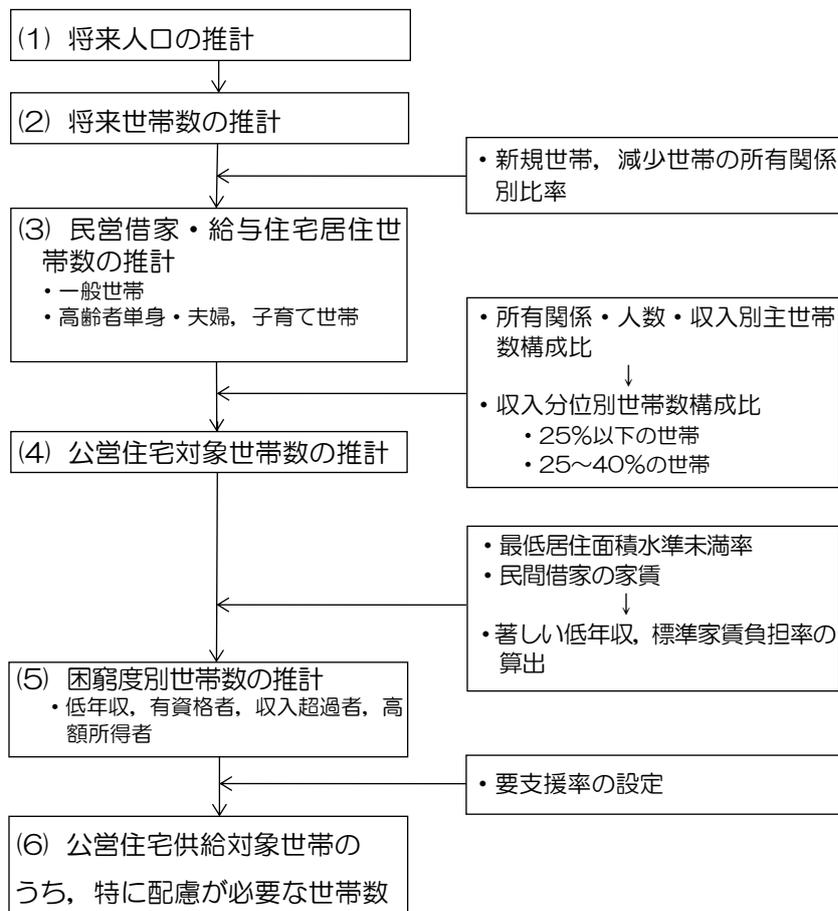
第4章 公的賃貸住宅必要戸数の推計

1. 推計の考え方

町営住宅必要戸数については、住生活基本計画（都道府県計画）策定のための「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（以下「支援プログラム」という。）（国土交通省）の考え方を受けて推計しました。

推計のフローは下図のとおりです。推計の期間は、平成28～37年度の10年間としました。

【支援プログラムにおける推計フロー】



2. 推計の結果

(1) 公営住宅供給必要戸数

平成28年度からの10年間における公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数は、支援プログラムにより推計した困窮度別世帯数に、住宅の困窮度に応じて設定した支援率を乗じて求めました。支援率は、特に困窮度が高いとされる次の2類型について100%としました。

- ① 最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿の世帯
- ② 最低居住面積水準以上のうち著しい困窮年収未滿かつ高家賃負担率の世帯

推計の結果、計画期間中における公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数は217戸（世帯）と見込まれています。

■公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数の推計（平成28～37年度）

区 分	支援率	公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数（世帯）
① 最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿の世帯	100%	56
② 最低居住面積水準以上のうち著しい困窮年収未滿かつ高家賃負担率の世帯	100%	161
合 計	—	217

(2) 公営住宅の充足状況の検討

今後10年間における公営住宅の充足状況は、公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数から、既存公営住宅による空き住戸発生戸数を差し引いて把握しました。

この結果、計画期間中の空き家発生戸数は238戸で、供給必要戸数217戸に対し、概ね充足している（充足率：110%）ものと見込まれます。

■公営住宅の充足状況の検討（平成28～37年度）

供給必要戸数 (戸)	公営住宅ストックによる空き住戸発生見込み量(戸)						充足状況（10年間） (戸)
	空き住戸として活用する公営住宅ストック数…②			空き住戸発生戸数…③			
	町営住宅	県営住宅	計	町営住宅	県営住宅	計④	
①							④-①
217	164	278	442	88	150	238	21 (充足)

注1：空き住戸として活用する公営住宅ストック数（…②）は、公営住宅ストック数と同数。

注2：空き住戸発生戸数（…③）は、町営住宅の空き住戸発生率（平成24～28年度5.4%/年）を踏まえ、以下の算定式に基づき算出した。

「空き住戸として活用する公営住宅ストック数（…②）」×5.4%×10（年間）

第5章 住宅施策の課題

1. 住宅ストックについて

(1) 住宅ストックに関する現状・問題点

【上位・関連計画より】

- 「住生活基本計画（全国計画）」では、「住宅ストックからの視点」において、既存住宅の質の向上、建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅の更新、急増する空き家の活用・除却の推進を重視。また、「産業・地域からの視点」において、木造住宅の供給促進を重視。
- 「第4次海田町総合計画 後期基本計画」では、質の高い住まいづくり（住宅の耐震化、バリアフリー化）、空き家の市場流通化を推進。

【住宅・住環境を取り巻く現状より】

- 居住世帯がある住宅は減少傾向。
- 空き家率は16.2%で、平成20～25年にかけて急激に上昇。
- 民営借家の割合が高く、持ち家、公営の借家の割合が低い。
- 共同住宅・長屋建て割合が高く、一戸建て割合が低い。
- 新耐震基準以前に建てられた住宅が全体の4分の1を占める。
- 持ち家の延べ床面積は、広島県・全国平均よりも狭い傾向。
- 借家は持ち家よりも居住水準が低い傾向。
- 約7割の住宅でバリアフリー化未対応。
- 持家の約35%で増改築・改修工事を実施し、そのうちの約6割が水回りを改修。

【住民アンケート調査より】

- 耐震診断を実際に行った人は10.4%、耐震改修を実際に行った人は4.2%。
- 「耐震改修を行う費用が出せない」ことが、耐震改修が進まない一番の要因。
- 住居に関する満足度はおおむね高いが、「地震・水害に対する安全性」「バリアフリー」の満足度が比較的低い。
- 住替えを希望する住宅としては、「持家（新築・一戸建て）」が最も多く、中古住宅の需要も一定程度存在。
- 建替え・リフォームを予定する人は「水回りの改修」や「外壁塗装・屋根改修」を希望。
- 高齢期に希望する住まいとしては、「現在の住宅にそのまま住む」「現在の住宅を高齢者向けに改修して住む」ことを希望する人が約半数。
- 高齢者や障がい者が暮らしやすいまちとなるために「住宅のバリアフリー化への助成・支援」を求める声が多い。

【事業者ヒアリング調査より】

- 空き家・空き地は駅から遠く、坂のある住宅などに増えており、解体費用の助成や地域住民のための活用を求める声が増えている。

(2) 住宅ストックに関する課題

■災害に強い安全な住まいづくり

本町の住宅ストックの約1/4が新耐震基準（昭和56年基準）以前に建てられたものとなっています。また、東日本大震災や各地で頻発する地震災害を受けて、アンケートの結果においても「地震に対する安全性」を求める割合が高くなっており、災害時の被害を最小限に抑えるためにも、住宅の耐震診断や耐震改修を促進するなど、安全性向上のための対策が必要です。

■ユニバーサルデザイン対応の住まいづくり

本町においても高齢化が進行するなか、約7割の住宅でバリアフリー化が未対応であり、アンケートの結果においても、「バリアフリー（室内の段差解消や手すりの設置）」を求める割合が高くなっています。そのため、高齢者や障がい者など、誰もが安心して快適に住み続けられるユニバーサルデザインの住まいづくりが必要です。

■良質な住宅ストックの形成と既存ストックの有効活用

既存ストックを有効活用するため、住宅のリフォームなどに対する支援制度の充実により、できるだけ長く住むことのできる良質な住宅ストックを増やしていくことが必要です。

また、近年増加している空き家についても、適正な管理、活用、除却を促進するとともに、利活用できる空き家については円滑な流通や適切な維持・管理により、資源として活用していくことが求められます。

■マンションの適切な管理と老朽化への対応

本町では3階建て以上の共同住宅に居住する世帯の割合が約35%と高く、マンションは街なかの主要な居住形態として定着していると言えます。そのため、マンションの計画的な維持管理とともに、今後は老朽化したマンションの修繕などが円滑に行われるよう支援に努める必要があります。

■自然環境にやさしい住まいづくり

地球温暖化問題の深刻化を受けて、エネルギー使用の効率化や資源のリサイクル、住宅・敷地内の緑化、太陽光発電などの自然エネルギーを利用した住宅の促進など、環境負荷の低減に配慮した住まいづくりが求められています。

また、森林の持つ環境保全機能や防災機能を維持し、森林の適切な管理を進めるためには、地域産材の利用拡大と良質な木造住宅の供給促進が必要です。

2. 住環境について

(1) 住環境に関する現状・問題点

【上位・関連計画より】

- 「第4次海田町総合計画 後期基本計画」では、街なか居住の促進、地区特性に応じた住宅・住環境の向上を推進。

- 「海田町都市計画マスタープラン」では、JR海田市駅北口周辺地区における居住環境の改善、既存住宅市街地における住環境の向上、住宅団地における良好な住環境の保全などを推進。

【住宅・住環境を取り巻く現状より】

- 商業施設が混在した住宅地や農地と調和した低密な住宅地が広がっている。
- 接道状況の良くない敷地が4割弱存在。
- 1人当たり都市公園面積は約10㎡で、広島県平均を下回る。

【住民アンケート結果より】

- 周辺環境に関する満足度は「日常の買い物の利便性」に対する満足度が高い一方、「交通（道路）の利便性」や「災害時の避難場所・避難経路」「子どもの遊び場・公園」の満足度が低い。
- 高齢期においては、「日常の買い物の利便性」「医療機関の利便性」「公共交通機関の利便性」といった生活利便性を求める声が多い。

【事業者ヒアリング調査より】

- 海田市駅徒歩圏など、利便性の高い平地に居住することを望む人が特に多い。
- 狭い道路などの基盤整備により安全・安心に暮らせる居住環境の形成を求める声が増えている。

(2) 住環境に関する課題

■安全・安心で快適な居住環境の整備

地震や水害、火災などの災害や犯罪、急病時など、住生活に起こり得る災難を想定し、誰もが安全で安心して暮らせるよう、生活道路や下水道、避難場所となる公園などの基盤整備、防犯灯の設置などによる住環境整備・改善が必要です。

■生活利便性の高いまちづくり

本町は、広島市、呉市などの都市に隣接し、かつ、これらを結ぶ交通結節点に位置しており、通勤・通学、買い物、通院、レジャーなどの利便性に優れた立地条件を有しています。また、住民アンケート調査や事業者ヒアリング調査においても、「駅やバス停から近い平地」を居住地として求める声が多く挙げられています。この優れた立地条件を最大限に活用し、公共交通を活用し、駅やバス停を中心としたコンパクトで生活利便性の高い居住環境整備を図る必要があります。

■地域資源を活用した魅力あるまちづくり

本町には、洞所山、城山、金ヶ燈籠山、日浦山や海田総合公園などの良好な自然環境、旧山陽道（西国街道）などの街並みといった、貴重な自然環境や地域固有の景観が見られ、これらを保全・形成するとともに、次世代に継承していくことが求められます。また、これらの地域資源を住民生活の潤いとして十分活かすとともに、交流人口の増加やまちの活性化に繋げていく必要があります。

■福祉など他分野との連携

高齢者支援や介護支援、障がい者支援、子育て支援などの様々なサービスや制度と住まい・まちづくり施策を連携させ、より高い生活の質を確保する必要があります。

3. 居住ニーズについて

(1) 居住ニーズに関する現状・問題点

【上位・関連計画より】

- 「住生活基本計画（全国計画）」では、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を重視。
- 「第4次海田町総合計画 後期基本計画」では、交流と定住・居住の促進、町営住宅の計画的な整備を推進。
- 「海田町子ども・子育て支援事業計画」では、子育てに配慮した生活環境の整備（安全の公園・広場の整備、子育てに配慮した環境整備とバリアフリーの推進、町営住宅における優遇制度の継続）を推進。
- 「海田町高齢者福祉計画」「第2次海田町障がい者基本計画」では、高齢者などに配慮した住まいづくり、障がい者の地域生活への移行を促進。

【住宅・住環境を取り巻く現状より】

- 少子高齢化が進行しているものの、比較的若い世代が多い。
- 家族累計別世帯数割合として、「親と子」の割合は減少傾向にあるものの、相対的に高い割合。
- 「高齢单身」や「高齢夫婦」が増加傾向。

【住民アンケート・町営住宅居住者アンケート結果より】

- 「子育て期における親世帯との近居」を望む人が最も多い。
- 子育て期においては、「託児・幼稚園・小学校などの利便性」を希望する人が多い。
- より子育てしやすいまちとなるために「住宅を新たに取得する際の助成・支援」を求める割合が半数以上。
- 町営住宅入居者については、「住民同士の交流（コミュニティ）」や「住民の年齢構成」に関して、満足度が低い。
- 町営住宅の今後の居住意向としては、「今の住宅に住み続けたい」が約8割。
- 建替えや改善に関する意向としては、「家賃が上がらない範囲での改善」を希望する人が多い。

【事業者ヒアリング調査より】

- 若い世代には新築の需要が高く、中古物件についても需要はあるが、海田町内に良質な中古物件が少ないとの意見が挙がった。
- 子育て世帯の定住促進のため「住まいに関する情報提供・相談窓口の充実」を求める声が多い。
- 高齢者や障がい者は「自宅を離れることへの抵抗感」や「保証人確保の困難さ」などがハードルとなり、住替えが進みにくい。

【公的賃貸住宅必要戸数の推計より】

- 今後 10 年間に於ける公営住宅の充足状況は、公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数に対して、既存公営住宅の空き家発生戸数によりまかなえる（充足する）見込み。

（2）居住ニーズに関する課題

■住宅セーフティネットの確保

社会情勢の変化により高齢者世帯や低所得者が増加しているのに加え、本町には外国人居住者も多く、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保が一層求められています。また、高齢者や障がい者などであることを理由に入居を拒まれるケースも多く、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる住宅の供給促進や家主への啓発・PRなどを行っていく必要があります。

住宅セーフティネットの中核を担う町営住宅については、需要推計の結果、今後 10 年間の公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数は、既存の空き家発生戸数（公営住宅供給可能戸数）によりまかなえるものと見込まれています。そのため、既存公営住宅ストックの適切な維持管理により供給量を確保するとともに、老朽化した住宅については集約建替えや改善・修繕などを実施していくことが求められます。

また、町営住宅では、入居者の高齢化などにより、コミュニティの維持・活性化が課題となっていることから、建替えに際しては、周辺地域の課題を踏まえ、福祉機能の導入や周辺環境の改善をあわせて進めていくことが求められます。

■子育てに対応した住まいづくり

少子高齢化の進行を食い止めるためには、特に若年世帯や子育て世帯の移住・定住を促進し、これらの世代が住んでみたいと思える良好な住まいづくりや居住環境整備を進めていくことが必要となります。

住民アンケート調査において、子育てしやすいまちとなるためには、住宅取得や民間賃貸住宅の家賃への助成・支援や子育て世帯に適した住宅への助成・支援などを求める声が多く、子育て世帯が希望する住宅を選択・確保できる環境の整備が必要です。

また、子育て期においては、親世帯との近居が特に望まれていることから、三世帯同居・近居の促進が求められます。

■多様化する居住ニーズへの対応

世帯構成の変化に加え、新築や中古に特にこだわらないといった住宅に対する価値観の変化や、利便性の高い街なか居住を望む高齢者、自然豊かな地域での子育てを望む子育て世帯が増えつつあるなど、住まいや居住環境を選ぶ視点は多様化しています。さらには、リノベーション・リフォームへの関心の高まりなど、多様化する居住ニーズへ対応した環境整備が必要です。

住民アンケート調査や事業者ヒアリング調査においては、「住まいに関する情報提供・相談窓口の充実」を求める声が多く、多様化する居住ニーズに対応するための一元的な相談窓口の設置が求められます。

第6章 住宅施策の目標と方針

1. 住宅政策の基本理念

海田町は、都市部でありながらも身近に豊かな自然があり、人々の活動を通じて四季を感じることが出来ます。また、広島市、呉市、東広島市などを結ぶ交通結節点に位置し、通勤・通学・買い物・レジャーなどの利便性に優れた立地条件を有しており、多彩な地域特性を活かした個性豊かなまちづくりが行われています。

第4次海田町総合計画では、海田町がめざす都市像として『ひと輝く・四季彩のまち かいだ ～海田らしさがきらりと光る、支えあう豊かさづくり～』を掲げており、住民が地域に愛着や誇りを持ち、「住み続けたい、住んでよかった」あるいは「出て行くことがあるかもしれないが、帰ってきたい」と思えるまち、そして他の地域の人々が「海田町に行ってみたい、住んでみたい」と感じるまちを目指しています。

こうした状況を踏まえ、海田町住宅マスタープランは、本町の恵まれた立地条件や自然・歴史・文化、住民一人ひとりによる地域活動、隣近所とのコミュニティを活かして、誰もが「住んでみたい、住み続けたい、住んでよかった」と思える豊かな住まいとまちを実現するため、住宅政策の基本理念及び基本目標を次のように定めます。

【住宅政策の基本理念】

**住んでみたい、住み続けたい、住んでよかった
豊かな暮らしのまち かいだ**

【住宅政策の基本目標】

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに応じた住まい・まちづくり

基本目標Ⅱ 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築

基本目標Ⅲ 安全で良質な住宅ストックの形成と次世代への継承

基本目標Ⅳ 海田らしさを活かした住まい・まちづくり

2. 住宅政策の基本目標

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに応じた住まい・まちづくり

少子高齢化の進行や社会経済状況の変化に応じて、若者、子育て世帯、高齢者、障がい者、外国人などのライフスタイルやライフステージ^{*}に対応した、多様な世帯が安心して暮らせる住まい・まちづくりを目指します。

ユニバーサルデザインの導入などにより、より暮らしやすい住まいの整備とまち全体のバリアフリー化を進めるとともに、若年世帯・子育て世帯が子どもを産み育てたいという思いを実現できる多様なサービス・サポートの充実、地域包括ケアの構築による高齢者の在宅生活を支える仕組みの構築など、多様なニーズに応じた居住環境の形成を進めます。

また、「海田町に行ってみたい、住んでみたい」、「海田町に住み続けたい、住んでよかった」という思いを実現できるよう、子育て世帯の定住促進に資する取組みを推進するとともに、身近な場所で、住まいに関する総合的な相談や情報提供ができるよう、ネットワークの構築を図ります。

基本方針Ⅰ-1.	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
基本方針Ⅰ-2.	高齢者・障がい者などが住みやすい居住環境の整備
基本方針Ⅰ-3.	総合的な住情報の提供と相談体制の充実

基本目標Ⅱ 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築

住宅の確保に配慮を要する低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯などの子育て世帯、生活保護受給者、被災者、外国人などの居住の安定的な確保を図るために、公的主体と民間事業者などが連携した重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

町営住宅については、住宅セーフティネットの中核として、住宅困窮者に対して適切に供給できるよう、計画的な修繕・維持管理を推進するとともに、福祉政策と連携した居住支援を進めます。

基本方針Ⅱ-1.	町営住宅などの供給と適切な維持管理
基本方針Ⅱ-2.	民間住宅への入居の円滑化と居住支援

基本目標Ⅲ 安全で良質な住宅ストックの形成と次世代への継承

大規模な地震や水害、火災などの災害に強い住宅ストックの形成を図るとともに、道路や公園、上下水道などの都市基盤の整備などによる防災機能の向上を図り、誰もが安全に安心して暮らすことのできる住環境の形成を目指します。

また、世代を超えて長く住み続けられる住まいづくりを目指し、長期優良住宅などの良質で安全な新築住宅の供給、既存住宅の適切な建替え・リフォームの推進と住宅性能の確保を図るとともに、環境にやさしい長寿命で良質な住宅ストックの形成を図ります。

さらに、建設後、相当な年数が経過している戸建住宅やマンションなどに対して、「適正な維持管理・再生」を行うことで、良質な住宅ストックの利活用と次世代への継承を進めます。

基本方針Ⅲ-1.	安全で安心な暮らしを支える住まい・まちづくり
基本方針Ⅲ-2.	長く住み続けられる住まいづくり
基本方針Ⅲ-3.	住宅の適正な管理・再生と次世代への継承

基本目標Ⅳ 海田らしさを活かした住まい・まちづくり

本町の生活利便性に優れた立地条件を最大限に活用し、駅やバス停などの公共交通アクセスが充実している地区周辺では、生活利便施設の集積と良好な住宅地の形成を図ることで、歩いて暮らせる「街なか居住」を推進します。

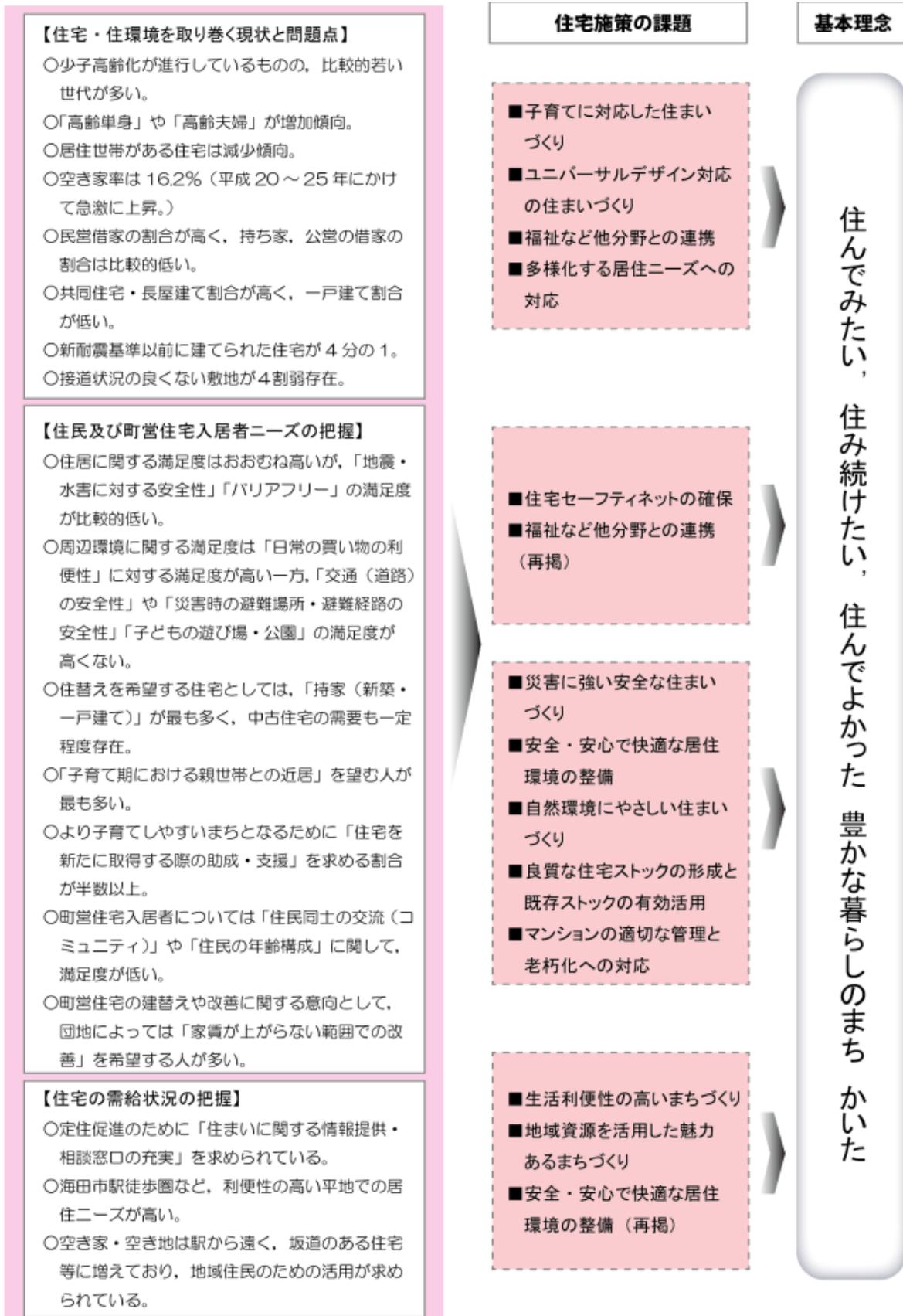
また、森林や緑地、河川、農地、海田総合公園などの良好な自然環境、歴史的な街並みといった、貴重な自然環境や本町の歴史を伝える歴史・文化的資源を保全・活用し、自然や歴史・文化を身近に感じられる住環境の形成を目指します。

さらに、地区の特性に応じて住宅団地の環境保全や改善を図るため、活力ある地域コミュニティづくりを推進するとともに、住民の主体的なまちづくり活動を支援し、地域の中で安心して住み続けることのできる住環境の形成を図ります。

基本方針Ⅳ-1.	街なか居住の推進
基本方針Ⅳ-2.	自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり
基本方針Ⅳ-3.	地域で安心して暮らすことのできるコミュニティづくり

3. 住宅施策の方針と具体的施策

(1) 施策の体系



基本目標	施策の基本方針と具体的な施策	重点施策
<p>基本目標Ⅰ</p> <p>多様な居住ニーズに応じた 住まい・まちづくり</p>	<p>I-1 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ①子育てしやすい住まいの供給【重点施策3】 ②町営住宅における子育て世帯の入居支援【重点施策1】 ③安心して子育てできる居住環境の形成【重点施策3】 ④定住促進に向けた情報発信の充実と方策の検討 <p>I-2 高齢者・障がい者などが住みやすい居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住まいのバリアフリー化の推進【重点施策3】 ②高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まいの供給促進 ③地域包括ケアシステムの構築 <p>I-3 総合的な住情報の提供と相談体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住まいや暮らしに関する住情報の提供【重点施策3】 ②多様なニーズに応える相談体制の充実 	<p>1</p> <p>町営住宅を中核とした住宅 セーフティネットの形成</p>
<p>基本目標Ⅱ</p> <p>暮らしを支える 住宅セーフティネットの構築</p>	<p>II-1 町営住宅などの供給と適切な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ①町営住宅の効率的・計画的な更新の推進【重点施策1】 ②町営住宅などの適切な管理・運営 <p>II-2 民間住宅への入居の円滑化と居住支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅困窮者の居住支援体制の強化【重点施策1】 ②民間活力を活用した住宅セーフティネット機能確保の検討 	<p>2</p> <p>災害に強い安全・安心な 住まいづくり</p>
<p>基本目標Ⅲ</p> <p>安全で良質な住宅ストックの 形成と次世代への継承</p>	<p>III-1 安全で安心な暮らしを支える住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ①耐震診断・耐震改修の促進【重点施策2】 ②地震などの災害に強い安全な住環境の整備【重点施策2】 ③開発行為の適正な指導・誘導 ④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進 <p>III-2 長く住み続けられる住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市場での価値が低下しない住まいづくりの促進 ②環境に配慮した住まい・住環境づくりの促進【重点施策3】 ③健康に配慮した住まいづくりの促進 <p>III-3 住宅の適正な管理・再生と次世代への継承</p> <ul style="list-style-type: none"> ①空き家の適正管理・有効活用【重点施策2】 ②良好な共同住宅ストックの維持管理 	<p>3</p> <p>ライフステージに応じた 定住の促進</p>
<p>基本目標Ⅳ</p> <p>海田らしさを活かした 住まい・まちづくり</p>	<p>IV-1 街なか居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ①海田市駅南口周辺における都市型住宅の供給促進 ②海田市駅北口周辺における住環境の改善 <p>IV-2 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ①地区計画や建築協定などの活用 ②良質な県産木材の普及・PR <p>IV-3 地域で安心して暮らすことのできるコミュニティづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ①コミュニティ活動の維持・促進 ②住民の防災意識の高揚による防災体制の確立【重点施策2】 	

(2) 施策の基本方針と具体的施策

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに応じた住まい・まちづくり

基本方針Ⅰ-1. 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備

【基本方針の考え方】

結婚・出産を希望する若者・子育て世帯が、安心して子どもを育て、快適に居住できるよう、子育て世帯のニーズにあった居住環境の整備を推進します。

また、子育て世帯が適切な負担で良質な住宅に居住できるよう、国の補助事業の活用など様々な支援策について、調査・検討を進めるとともに、町営住宅における子育て世帯の入居を支援します。

身近な地域においては、乳幼児の親子や子どもたちが集い、安全に活動することができる場を確保するなど、子育て環境の充実に向けたハード・ソフト両面からの環境整備を進めるとともに、子育て世帯などの定住促進に向けた情報発信に努めます。

【具体的な施策】

①子育てしやすい住まいの供給

- 住宅金融支援機構^{*}の融資の活用などにより、子育て世帯の持ち家取得を支援します。
- 住宅に困窮する子育て世帯などの増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の改修や入居者負担の軽減などの新たな住宅セーフティネット制度に関する国の施策の動向を注視しながら、その対応を検討します。
- 広島県が平成 25 年度に創設した「子育てスマイルマンション認定制度^{*}」の普及・啓発・活用を図り、一定の品質が確保された子育てのしやすいマンションの供給を促進します。
- 子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、助け合いながら子どもを育てることができるよう、親と子と孫からなる三世代近居・同居に対する支援について調査・検討を進めます。

②町営住宅における子育て世帯の入居支援

- 町営住宅の優先入居^{*}の制度を活用して、住宅の確保に配慮が必要なひとり親世帯、新婚世帯などが入居しやすくなる取組みを引き続き実施するとともに、社会情勢の変化に応じて優先入居枠の設定見直しを検討します。
- 子育て世帯を対象とした期限付き入居制度の導入について、調査・検討を進めます。
- 町営住宅の修繕や改善、建替えに合わせて、子育て世帯のニーズに対応した住戸規模、設備を備えた住戸の供給を図ります。
- 子育て世帯や高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した居住環境の整備に向けて、町営住宅の建替えなどの機会をとらえた、多世代が交流できる場の形成について検討します。

③安心して子育てできる居住環境の形成

- 子どもたちが安全に安心して遊び、活動できるよう、スポーツ・レクリエーションの拠点である海田総合公園や身近な街区公園・ちびっこ公園などの整備・充実を図ります。
- 子ども連れ・妊産婦なども安心して外出できるよう、安全な歩行者空間の形成、ユニバーサルデ

ザインの考え方に基づく施設整備を行い、子育てしやすい居住環境の形成を図ります。

○安心して、楽しみながら子育てができるよう、妊娠期から子育て期にわたる切れ目のない支援をワンストップで提供する拠点として、『かいた版ネウボラ』（ネウボラとは、フィンランド語で【アドバイスする場所】を意味し、妊娠から出産・子育てまでを切れ目なく支援する仕組みのこと）を設置します。

④定住促進に向けた情報発信の充実と方策の検討

○U I Jターン者の定住意向に応えるため、広島県交流・定住ポータルサイト「広島暮らし」※などを活用しながら住宅情報の発信・PRを図ります。

○広島県や関係団体などとの連携により、町外のU I Jターン※希望者に対して、本町の魅力を発信し、本町への転入を考えてもらえるように、町外での本町のPR活動に努めます。

○定住促進に向けた方策の検討を行います。

基本目標 I 多様な居住ニーズに応じた住まい・まちづくり

基本方針 I-2. 高齢者・障がい者などが住みやすい居住環境の整備

【基本方針の考え方】

高齢者、障がい者などが住み慣れた地域で、自立し、安心して快適に暮らせるよう、高齢者や障がい者向けの住宅や生活支援サービスの提供など、福祉政策と連携した住宅の供給を推進します。

特に、急速な高齢化の進行に伴い、住宅に居住しながら介護サービスや生活支援サービスなどを必要とする高齢者が増加すると考えられることから、海田町社会福祉協議会などの福祉団体、民間事業者など多様な主体との連携を強化し、住生活を支える多様なサービス・サポートの提供を図ります。

【具体的な施策】

①住まいのバリアフリー化の推進

○高齢者や障がい者のいる世帯が住宅リフォームを行う場合、住み慣れた住まいで安心して暮らし続けることができ、介護負担を軽減できるよう、住宅をバリアフリー化するための改修方法や助成制度に関する相談に応じるとともに、住宅改修の制度などの普及と利用促進を図ります。

○高齢者世帯や判断力の不十分な人などを狙った、悪質なリフォーム工事、リフォーム詐欺※に対処するため、クーリング・オフ※など消費者保護の制度について普及・啓発を図るとともに、リフォーム工事に関する情報提供を行います。

②高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まいの供給促進

○高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「サービス付高齢者向け住宅」について、その広報・周知を推進し、国の補助制度を活用した民間事業者などによる供給を促進します。

○住宅に困窮する高齢者世帯、障がい者世帯などの増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の改修や入居者負担の軽減などの新たな住宅セーフティネット制度に関する国の施策の動向を注視しながら、その対応を検討します。

③地域包括ケアシステムの構築

○高齢者がそれぞれ生きがいを持ち、住み慣れた地域で健やかに安心して暮らせるよう、地域包括支援センターを中心としながら、地域における支援体制の充実・強化を図るとともに、地域包括ケアシステムの構築を目指します。

基本目標Ⅰ 多様な居住ニーズに応じた住まい・まちづくり

基本方針Ⅰ-3. 総合的な住情報の提供と相談体制の充実

【基本方針の考え方】

住民の住まいや暮らしに係る多様なニーズに対応するため、ホームページなどを活用し、住まいの選択や取得、住替え、住まいの維持管理、住まいに関する法令や制度など、適切な住情報の提供を目指すとともに、相談体制の充実を図ります。

【具体的な施策】

①住まいや暮らしに関する住情報の提供

○広島県交流・定住ポータルサイト「広島暮らし」や海田町ホームページ、「暮らしの便利帳^{*}」などを活用しながら、移住や定住、住替えに関する情報、高齢者・障がい者向け住宅情報、子育てに適した住宅情報、リフォームに関する情報、就業に関する情報、暮らしやまちづくりに関する情報などを一元的に発信し、分かりやすい住情報の提供を目指します。

②多様なニーズに応える相談体制の充実

○住宅の取得や移住・住替えなどに伴う持ち家の処分や空き家の活用、「建てる・借りる・リフォームする」などの住宅に関するトラブルなど、住生活に関わる多様な相談ニーズに適切に対応するため、関係部局の連携を強化するとともに民間事業者・関連団体などとの連携を検討しながら、情報発信に努めます。

○消費生活相談員による「消費生活相談コーナー」を開設しており、住宅に関する消費生活トラブルを未然に防止し、解決のためのアドバイスなどを行います。

基本方針Ⅱ-1. 町営住宅などの供給と適切な維持管理

【基本方針の考え方】

住宅の確保に配慮を要する低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯などの子育て世帯、生活保護受給者、被災者、外国人などに対し、誰もが健康で文化的な生活を営むことができるよう、その基盤となる住宅として、町営住宅・県営住宅の供給、維持・管理を推進します。特に、老朽化の進んだ町営住宅ストックは、地域特性や老朽度などを踏まえ、重要度や優先度を精査した上で計画的な建替えや修繕・改善を推進します。

また、福祉・保健・医療施策との連携により、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様なニーズに応じた住環境の整備を行うことを検討します。

【具体的な施策】

①町営住宅の効率的・計画的な更新の推進

○住宅に困窮している世帯の状況を踏まえ、町営住宅の計画的な供給を図るとともに、町営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、「海田町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替事業や修繕・改善事業を計画的に進めます。

○老朽化の進んだ町営住宅ストックについては、需要や立地状況、高度利用の可能性などを踏まえ、建替えや他の住宅との集約化を検討します。

○昭和60年代に建設した中層耐火構造の団地については、外壁や屋上防水など、それぞれの耐用年数に応じた長寿命化に資する更新など、年次毎の事業費の平準化に配慮しながら、計画的に修繕・改善を行い、適切な維持保全を図ります。

○住戸内の段差の解消、手すりの設置など、子育て世帯や高齢者のニーズに対応した住戸の修繕・改善を図るとともに、町営住宅を建替える場合は、多様な間取りの供給について検討します。

○子育て世帯や高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した、多世代が交流できる場の形成について検討します。

○今後の町営住宅の必要戸数の確保において、効率的な公共投資を行うため、民間の資金やノウハウを活用するPFI※事業などの導入について調査・研究を進めます。

②町営住宅などの適切な管理・運営

○限られた町営住宅ストックの有効活用を図るため、高額所得者や滞納者に対する明け渡しの請求などを行い、入居の適正化に努めます。

○真に住宅に困窮している世帯に公平性を持って対応するためには、住宅の流動性を高める必要があることから、期限付き入居制度などの導入について調査・研究を進めます。

○県営住宅などの公的賃貸住宅についても、住宅困窮者に対する居住支援と、効率的・計画的な運営・更新などが実施されるよう連携し、住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

基本方針Ⅱ-2. 民間住宅への入居の円滑化と居住支援

【基本方針の考え方】

行政と民間事業者・NPOなどの連携により、低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯などの子育て世帯、生活保護受給者、被災者、外国人などの住宅困窮者がそれぞれの状況に応じて適切な住宅を確保できるように、「広島県居住支援協議会」との連携により、居住の支援を図ります。

特に、民間賃貸住宅市場においては、高齢者などが家賃滞納に対する不安や身寄りがないことによる緊急時の対応への不安などの理由により、入居を拒まれるケースが見られることから、住宅困窮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる支援策を推進します。

また、民間活力を活用しつつ、重層的な住宅セーフティネット機能確保について検討を進めます。

【具体的な施策】

①住宅困窮者の居住支援体制の強化

○民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の円滑入居支援策の効率的な推進を図るために、各市町と広島県、関係団体などで構成する「広島県居住支援協議会」を平成25年5月に設立しており、住宅部局と福祉部局で連携しながら、住宅確保要配慮者の円滑入居支援に対する効果的な取組みを推進します。

○住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅に関する情報の提供や居住の支援を行い、住宅確保要配慮者の入居をサポートする「広島県あんしん賃貸支援事業」の活用を図ります。

○民間賃貸住宅への家賃補助によるセーフティネット機能の確保については、施策対象や給付基準、財政的負担など整理すべき課題が多いことから、今後、国や他の自治体の導入状況などを踏まえて慎重に検討します。

②民間活力を活用した住宅セーフティネット機能確保の検討

○国土交通省の新たなセーフティネット検討小委員会において、「新たなセーフティネット住宅」についての新たな制度の構築を検討していることから、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に向け、国の施策の動向を注視しながら、新たな制度への対応を検討します。

○町営住宅の直接供給によらない公的賃貸住宅の確保施策である、「借上げ公営住宅制度」については、維持管理を含めたトータルコストに配慮しながら、民間借家の借上げ方式の導入について調査・研究を進めます。

基本方針Ⅲ-1. 安全で安心な暮らしを支える住まい・まちづくり

【基本方針の考え方】

地震や火災・水害などの災害に強い住宅ストックの形成を目指し、耐震診断や耐震改修を促進するとともに、道路や公園、河川などの整備により、都市防災機能の向上を図り、誰もが安全で安心して暮らすことのできる住環境の形成を目指します。

また、災害時だけでなく、平常時から災害に関するリスクなどの情報を住民に的確に提供することにより、防災意識の向上を図ります。

さらに、空き巣など住宅侵入窃盗による被害などを防止するため、住宅の防犯性の向上のための情報提供を行うとともに、地域における防犯まちづくりを促進します。

【具体的な施策】

①耐震診断・耐震改修の促進

○地震に強いまちづくりを進め、住民の生命及び財産の保護を図ることを目的として、「海田町耐震改修促進計画」に基づき、既存木造住宅の耐震診断や耐震改修への支援など、住宅の耐震対策に引き続き取り組みます。

○耐震診断・耐震改修について住民が気軽に相談できるよう、相談窓口を設置するとともに、耐震対策に関わる補助制度などについてホームページや広報を通じて情報発信を行い、住宅の耐震対策についてさらなる意識啓発を図ります。

②地震などの災害に強い安全な住環境の整備

○密集した住宅市街地については、狭あい道路の解消や街区公園、下水道などの都市基盤整備を推進し、防災性と日常生活の利便性を高めるなど、地域の実情に応じた住環境の改善を図ります。

○住民などの防災の知識を深めるとともに、防災意識や避難の心構えを向上させることで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行い、ハード・ソフト両面からの総合的な対策を進めます。

○土砂災害防止法に基づき、広島県が行う土砂災害警戒区域^{*}・土砂災害特別警戒区域^{*}の指定により、土砂災害のおそれのある区域については、危険区域の周知、警戒避難体制の整備、土砂災害対策改修工事費の補助、住宅などの新規立地の抑制などにより、建築物の被害の軽減を図り、災害に強い住まい・住環境づくりを推進します。

③開発行為の適正な指導・誘導

○都市基盤施設が未整備のまま市街化が進行している地区については、適正な開発行為などの指導・誘導を行い、安全でゆとりのある住環境づくりを推進します。

④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進

○「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例に基づく防犯指針^{*}などを踏まえ、防犯に配慮した住まいづくりについての情報提供を行い、住民の防犯意識向上に努めます。

○自治会が設置する防犯灯への補助金を交付することにより、地域の声を反映したきめ細やかな防犯環境の整備を図り、地域ぐるみでの犯罪の抑止に努めます。

基本目標Ⅲ 安全で良質な住宅ストックの形成と次世代への継承

基本方針Ⅲ-2. 長く住み続けられる住まいづくり

【基本方針の考え方】

住宅の適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく住まいの普及を目指します。

また、地球規模での温暖化などの環境問題が顕在化しており、中でも住宅はエネルギー消費や建設廃棄物の発生などにより環境に対して大きな負荷を与えることから、住まいの省エネルギー化や住宅敷地内の緑化など、省エネルギー・省資源に配慮した住まいづくりを促進します。

さらに、快適で健康的な住生活を送るために、シックハウス*やアスベスト*などの問題に対応し、良好な室内環境や周辺環境の整備を図ります。

【具体的な施策】

①市場での価値が低下しない住まいづくりの促進

○住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的とした「長期優良住宅」などの良質で安全な新築住宅の供給を促進します。

○新築時に義務付けられている建築基準法上の完了検査や検査済証の取得を徹底するとともに、耐震性、防火性能、高齢者や障がい者などへの配慮など、住宅性能に関する評価基準である「住宅性能表示制度*」の一層の普及・啓発に努めます。

②環境に配慮した住まい・住環境づくりの促進

○住宅への太陽光発電システム*や燃料電池*、蓄電池*などの導入や HEMS*（ホームエネルギー・マネジメントシステムの略称）の設置に関する支援策などの情報提供を図ることで、エネルギーの効率的な利用を促進します。

○暑熱環境を緩和し、身近な暮らしを潤いのあるものとするため、ゴーヤなどによる「みどりのカーテンづくり*」に取り組みます。

③健康に配慮した住まいづくりの促進

○ホルムアルデヒドやアセトアルデヒドなどシックハウス症候群を起こす原因となる化学製品の住宅建材や内装材への使用を抑えるとともに、アスベストの飛散などを防ぐために、健康被害の防止に関する情報提供を行います。

基本方針Ⅲ-3. 住宅の適正な管理・再生と次世代への継承

【基本方針の考え方】

海田町においても、高齢化の進行など社会構造の変化により、近年空き家率が上昇しており、生活環境、防災、防犯、景観などに関する様々な「空き家問題」への対応が求められています。

特に、管理が適正になされていない空き家や老朽化して危険な空き家については、空き家対策特別措置法に基づき適正に対応するとともに、空き家の所有者に対して、適正管理の重要性について周知・啓発に取り組み、管理不良空き家の発生抑制に努めます。また、活用が可能な空き家については、既存住宅市場に流通させ利活用が図れるよう、その仕組みについて検討します。

さらに、本町が多く抱えている共同住宅ストックについては、適正な維持管理と計画的な修繕などが進められるよう、区分所有者や管理組合などに対して情報提供を図ります。

【具体的な施策】

①空き家の適正管理・有効活用

○町内の空き家状況の把握に努め、倒壊の危険があるなどの管理が適正になされていない空き家などに関しては、所有者に対し、意向調査を行い、適切な管理や活用のための検討を行っていきます。

○空き家化のプロセスに応じた、発生抑制・適正管理・活用・除却に係る対策について、広島県空き家対策推進協議会による「広島県空き家対策対応指針^{*}」を参考に空き家に関する対策計画を策定します。

○空き家の有効活用に関する情報発信は、「ひろしま空き家の窓口^{*}」などを活用しながら、本町の魅力や住みやすさについてもあわせてPRを行います。

○空き家を活用した、集会所など地域の集いの場づくりについて調査・研究を進めます。

②良好な共同住宅ストックの維持管理

○住民や管理組合、住宅供給事業者、管理会社などに対し、修繕積立金の運用、維持管理履歴記録簿の整備や入居マナーの周知方法など、先進的な取り組み事例の紹介を含めた各種の情報提供などを行います。

基本目標Ⅳ 海田らしさを活かした住まい・まちづくり

基本方針Ⅳ-1. 街なか居住の推進

【基本方針の考え方】

JR海田市駅周辺の市街地における定住人口の確保とまちの活性化を図るため、都市基盤の整備や土地の有効活用などとあわせて、生活利便性の高い住まい・住環境づくりを促進します。

海田市駅南口周辺については、多様なニーズに対応した良質な都市型住宅の供給を促進するとともに、北口周辺においては地区住民との協議・調整を図りながら、住環境の改善を図ります。

【具体的な施策】

①海田市駅南口周辺における都市型住宅の供給促進

○海田市駅南口周辺においては、駅前広場、街路、公園など都市基盤整備及び高次都市機能の導入を推進するとともに、若者、子育て世帯、高齢者世帯などの多様なニーズに対応する良質な都市型住宅の供給促進を図ります。

○地区計画を定めた海田市駅南口地区計画区域については、街並み形成のルールに従って良好な住環境づくりを進めます。

②海田市駅北口周辺における住環境の改善

○海田市駅北口周辺から旧山陽道沿いに広がる高密な市街地については、狭あい道路の拡幅、公園などの確保、道路整備を契機とした建物などの更新、不燃化の促進などにより、住環境の改善を図ります。

基本目標Ⅳ 海田らしさを活かした住まい・まちづくり

基本方針Ⅳ-2. 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり

【基本方針の考え方】

本町の有する森林や緑地、河川、農地、海田総合公園などの良好な自然環境、旧山陽道（西国街道）などの歴史的な街並みといった、貴重な自然環境や本町の歴史を伝える歴史・文化的資源を保全・活用し、それぞれの地区の特性に配慮した、海田らしい魅力ある住まい・住環境づくりを推進します。

また、広島県産木材の利用促進を図り、木の文化の継承発展と循環型社会の構築を目指します。

【具体的な施策】

①地区計画^{*}や建築協定^{*}などの活用

○地区の特性を生かした、潤いある良好なまちなみの創出を図るため、住民が参画する地区計画や建築協定、緑地協定^{*}、景観協定^{*}などの地域のルールづくりの仕組みを活用します。

○地域住民が主体となった住宅地のまちなみ形成に係るルールづくりなどの活動を推進するため、出前講座や各種制度の情報提供などを行います。

②良質な県産木材の普及・PR

○住宅の建設に係る良質な県産木材の利用拡大を図るため、広島県が実施する「ひろしまの森に木づかう家」融資制度*の普及・啓発を行います。

基本目標Ⅳ 海田らしさを活かした住まい・まちづくり

基本方針Ⅳ-3. 地域で安心して暮らすことのできるコミュニティづくり

【基本方針の考え方】

少子高齢化の進行や高齢単身者の増加、核家族化の進行などにより、地域コミュニティ機能の低下が懸念されることから、高齢者や障がい者を含め、全ての住民が住み慣れた地域でいきいきと暮らし続けることができるよう、住民主体のコミュニティ活動に対して支援を行います。

また、地域住民が主体となった防犯・防災体制の充実に向け、住民への防災・防犯知識の普及・啓発を図るとともに、活動に対する支援を行います。

【具体的な施策】

①コミュニティ活動の維持・促進

○多様な世帯や世代が暮らしやすい地域コミュニティの形成に向けて、各種団体との連携を図りながら、地域における子育てネットワークづくりや高齢者などの生活支援ネットワークづくり、見守り支援など、コミュニティ活動への支援に努めます。

○町営住宅における高齢化の進行などに配慮し、コミュニティを維持・形成していくため、新婚世帯や子育て世帯など多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めるとともに、既に居住している住民と新たな住民との交流を促進するための取組みについて検討を進めます。

②住民の防災意識の高揚による防災体制の確立

○災害に強い住環境づくりを進めるため、住民、各種団体、ボランティアや企業による、自主防災組織*の設立支援や育成を促進し、防災訓練など、住民の防災に関する知識の普及・啓発を図ります。

第7章 重点施策

1. 重点施策の考え方

住宅政策の基本理念「住んでみたい、住み続けたい、住んでよかった 豊かな暮らしのまち かいいた」の実現に向けて、高い効果をもたらすことが期待できるとともに、本町の抱える課題解決に寄与すると考えられる取組みを「重点施策」として位置づけます。本町においては、①住宅セーフティネットとして最も重要な町営住宅の供給や「広島県居住支援協議会」との連携による、誰もが安心できる居住環境の形成、②各地で発生する災害に対応する安全な住宅ストックの形成、③今後の人口減少・高齢化に応じた定住促進を重要な課題と捉え、これらに対応する重点施策を設定します。重点施策に関連する施策は、施策項目間、関連分野間で連携しながら、住民と行政、住宅関連事業者などの多様な主体の参画と協働による横断的な体制のもとで、優先的かつ重点的に推進していきます。また今後取り組む施策の成果を示す指標として、重点施策に伴う数値目標を設定します。

■重点施策と基本方針の関連性

基本目標	多様な居住ニーズに応じた住まい・まちづくり			暮らしを支える住宅セーフティネットの構築		安全で良質な住宅ストックの形成と次世代への継承			海田らしさを活かした住まい・まちづくり		
	I-1	I-2	I-3	II-1	II-2	III-1	III-2	III-3	IV-1	IV-2	IV-3
基本方針	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備	高齢者・障がい者などが住みやすい居住環境の整備	総合的な住情報の提供と相談体制の充実	町営住宅などの供給と適切な維持管理	民間住宅への入居の円滑化と居住支援	安全で安心な暮らしを支える住まい・まちづくり	長く住み続けられる住まいづくり	住宅の適正な管理・再生と次世代への継承	街なか居住の推進	自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり	地域で安心して暮らすことのできるコミュニティづくり
重点施策											
1. 町営住宅を中核とした住宅セーフティネットの形成	●			●	●						■
2. 災害に強い安全・安心な住まいづくり			■			●		●		■	●
3. ライフステージに応じた定住の促進	●	●	●				●		■	■	

●特に関連があるもの

■関連があるもの

2. 重点施策の概要

重点施策 1 町営住宅を中核とした住宅セーフティネットの形成

【重点施策の方針】

町営住宅は、住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対するセーフティネットとして最も重要な住宅です。一方で、入居者の高齢化などにより、コミュニティの維持・活性化が課題となっています。

そこで、真に住宅に困窮する世帯に対して、的確な住宅供給が行われるよう、公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した住宅の建替えや他の住宅との集約化を検討するとともに、既存住宅の改善を進めます。また、町営住宅のバリアフリー化を促進し、誰もが住みやすいと感じる住宅整備を行います。

また、所得の低い新婚世帯が町営住宅に入居できる機会を増やすことで「結婚して、子育てをする人生設計が可能となる」環境づくりを支援するとともに、町営住宅における良好なコミュニティ形成の担い手を確保するため、新婚世帯など多様な世代の入居促進を図るとともに、子育て世帯や高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した多世代が交流できる場の形成について検討します。

さらに、「広島県居住支援協議会」との連携により、既存の空き家などを活用した重層的な住宅セーフティネット機能確保について検討を進めます。

【該当する施策と関連事業】

基本方針	具体的な施策	関連事業	担当課
I-1	町営住宅における子育て世帯の入居支援（P73）	・町営住宅優先入居の実施	都市整備課
II-1	町営住宅の効率的・計画的な更新の推進（P76）	・長寿命化計画の実施 ・町営住宅改修	都市整備課
II-2	住宅困窮者の居住支援体制の強化（P77）	・「広島県居住支援協議会」との連携による施策（広島県あんしん賃貸支援事業など）の実施	都市整備課

※関連事業は、平成29年3月現在のもの

【成果指標】

指標	現状値	目標値 (平成38年度)	出典
町営住宅における新婚世帯の優先入居世帯数	0世帯 (平成28年)	10世帯	
町営住宅の一定のバリアフリー化 [※] 率	0% (平成28年)	100%	
町営住宅入居者の住まいに関する満足度（「不満」「やや不満」と回答した人の割合）	21.6% (平成28年)	減少	町営住宅居住者アンケート調査

※一定のバリアフリー化：住生活基本計画（全国計画）における「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」を示す指標の一つであり、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するものを指す。

【公営住宅の供給目標量】

「第4章 公的賃貸住宅必要戸数の推計」において、住生活基本計画（全国計画）で示されている考え方を参考に、平成 28～37 年度における海田町での公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数を算定したところ、238 世帯となりました。

公営住宅の充足状況は、公営住宅供給対象世帯のうち、特に配慮が必要な世帯数から、既存公営住宅による空き住戸発生戸数を差し引いて把握したところ、計画期間中の空き住戸発生戸数は 238 戸で、供給必要戸数 217 戸に対し、充足するものと見込まれます。

この結果、計画期間中の公営住宅（県営住宅を含む）の供給目標量は、次の通りとします。

■公営住宅の供給目標量（平成 28～37 年度）

供給方策	供給目標戸数（戸）
空き住戸の発生による公営住宅の供給	238 戸

【町営住宅の管理戸数の目標】

町営住宅の管理戸数は、現状の管理戸数を維持することで、空き住戸の発生による供給で必要戸数を概ね賄えると予測されることから、管理戸数の目標を次の通りとします。

■町営住宅の管理戸数の目標

現状（平成 28 年）	目標年次（平成 38 年度）
164 戸	164 戸

【重点施策の方針】

東日本大震災や熊本地震といった大地震や広島市で発生した土砂災害などが本町で起こった場合、新耐震基準を満たしていない住宅ストックへの多大な被害、土砂災害による周辺住宅への被害が想定されます。本町においては、建築基準法（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率は13%で、建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新していくことが求められます。災害への対策は、住民の人命を守るために早急に取り組むことが必要であることから、重点施策として位置づけ、「災害に強い安全・安心な住まいづくり」を進めます。

重点施策においては、「耐震診断・耐震改修の促進」「地震などの災害に強い安全な住環境の整備」「空き家の適正管理・有効活用」「住民の防災意識の高揚による防災体制の確立」の4つの方策により実現を図ります。

「耐震診断・耐震改修の促進」においては、既存木造住宅の耐震診断や耐震改修に対する費用の補助、相談窓口の設置、補助制度に関する情報発信を行います。

「地震などの災害に強い安全な住環境の整備」においては、土砂災害のおそれのある区域での危険区域の周知、警戒避難体制の整備、土砂災害対策改修工事費の補助、住宅などの新規立地の抑制、ハザードマップの作成・提供などにより、住民の生命の安全を確保します。

「空き家の適正管理・有効活用」においては、空き家実態調査により所有者の意向を確認した後、適切な管理や活用のための手法の検討を行うとともに、危険空き家の除却促進方策について検討します。

「住民の防災意識の高揚による防災体制の確立」においては、自主防災組織の設立支援や育成を促進することで、地域における自主的な防災活動を支援します。

【該当する施策と関連事業】

基本方針	具体的な施策	関連事業	担当課
Ⅲ-1	耐震診断・耐震改修の促進 (P78)	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震診断補助 木造住宅耐震改修補助 	建設課
Ⅲ-1	地震などの災害に強い安全な住環境の整備 (P78)	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップの作成・提供 建築物土砂災害対策改修促進 	生活安全課 建設課
Ⅲ-3	空き家の適正管理・有効活用 (P80)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家実態調査の実施 空き家に関する対策計画策定の検討 住宅情報の発信 	都市整備課 企画課
Ⅳ-3	住民の防災意識の高揚による防災体制の確立 (P82)	<ul style="list-style-type: none"> 自主防災組織育成推進補助 	生活安全課

※関連事業は、平成29年3月現在のもの

【成果指標】

指 標	現 状 値		目 標 値 (平成 38 年度)	出 典
住宅の耐震性の確保（新耐震基準に適合する住宅ストック比率）	87% (平成 28 年)	▶	90%	耐震改修促進計画 ※計画改定後は、変更後の指標に読み替える
空き家となっている住宅の比率	16% (平成 25 年)	▶	増加の抑制	住宅・土地統計調査
自主防災組織率（活動カバ一率）	85.1% (平成 27 年度)	▶	100%	

重点施策 3

ライフステージに応じた定住の促進

【重点施策の方針】

本町の総人口は、近年横ばい傾向にあるものの、中長期的には、多くの地方都市と同様、人口が減少していくことが予測されています。定住人口が減少していくことで、地域経済や財政、雇用、社会保障など、住民の生活に様々な影響を与えることが危惧されます。そのため、本町が「住んでみたい」まちとして町内外から認識されることに加え、一度本町に居住した人がいつまでも「住み続けたい」、「住んでよかった」と感じる住まい・まちづくりを進めていくことが重要です。

また、本町は年少人口割合が比較的高く、比較的若い世代の多いまちであることに加え、都市部と自然のバランスがとれた、コンパクトで良好な住環境を有していることから、これらの強みを活かし、子育て世帯の定住促進などに取り組んでいく必要があります。

そのため、まちなか居住、三世代同居・近居など、本町ならではの多様な住まい方をライフステージに応じて提案するなど、町内外の居住希望者に対し、暮らしに関する情報提供を行います。特に、本町に「住んでみたい」と考える子育て世帯の定住を促進し、地域の活性化とコミュニティの維持を図るため、子育て世帯などの持ち家取得を支援する制度の創設について調査・検討を進めます。また、妊娠期から子育て期にわたる切れ目なく支援する仕組みを構築するなど、子育て政策と連携しながら安心して子育てできる居住環境の形成を図ります。

さらに、本町に居住している人がいつまでも「住み続けたい」と感じる住まいづくりに向けて、高齢者向けの住宅改修などの住宅リフォームに関する制度やみどりのカーテンづくりの取り組みなど住まいに関する情報発信や相談窓口の設置を行い、分かりやすい住情報の提供を目指します。

【該当する施策と関連事業】

基本方針	具体的な施策	関連事業	担当課
I-1	子育てしやすい住まいの供給 (P73)	・三世同居・近居に対する支援の検討	こども課 都市整備課 企画課
I-1	安心して子育てできる居住環境の形成 (P73)	・かいた版ネウボラ事業	こども課 保健センター
I-2	住まいのバリアフリー化の推進 (P74)	・住宅改修費支給 (要支援・要介護認定者) ・住宅改修支給 (重度障がい者) ・消費生活相談コーナーの開設	長寿保険課 社会福祉課 生活安全課
I-3	住まいや暮らしに関する情報の提供 (P75)	・ポータルサイトやパンフレットによる情報発信	企画課 都市整備課
Ⅲ-2	環境に配慮した住まい・住環境づくりの推進 (P79)	・みどりのカーテン	生活安全課

※関連事業は、平成29年3月現在のもの

【成果指標】

指 標	現 状 値	目 標 値 (平成 38 年度)	出 典
人口の社会増減	+49人 (平成 27 年)	毎年度+を維持	広島県人口移動統計調査
現在の住宅に住み続けたいと感じる人の割合	43.8% (平成 28 年)	50%	住民アンケート調査

第8章 計画の推進方策

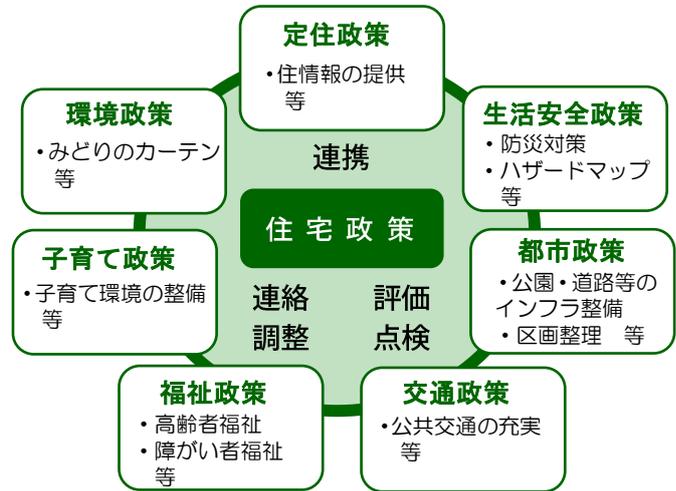
1. 推進体制

(1) 庁内における住宅政策の連携

住宅政策に関連する行政分野は広範囲であり、具体的な施策の実現には、住宅政策のみならず、福祉政策や子育て政策、都市政策、環境政策など多様な分野との綿密な連携が不可欠です。そのため、各種施策について関係部署と調整を図りながら、総合的な施策の推進に努めます。

また、施策の推進にあたっては、住民や事業者などの理解と協力を得ながら、施策の緊急性や整備効果などの視点に留意し、効果的・効率的な取組みに努めます。

■ 庁内における住宅政策の連携



(2) 国や県などとの連携

住宅施策を確実に実行していくためには、これまで以上に国、広島県と海田町が連携・協力していくことが重要です。そのため、全国的な住宅政策の動向や県政の方向性などを踏まえながら、町の具体的な施策を検討します。

また、広島県、関係市町、不動産関係団体、居住支援団体で構成する「広島県居住支援協議会」の構成員として連携・協力しながら、若年・子育て世帯、高齢者、障がい者世帯など、住宅確保要配慮者に対する施策を計画的に進めます。

■ 「広島県居住支援協議会」の構成



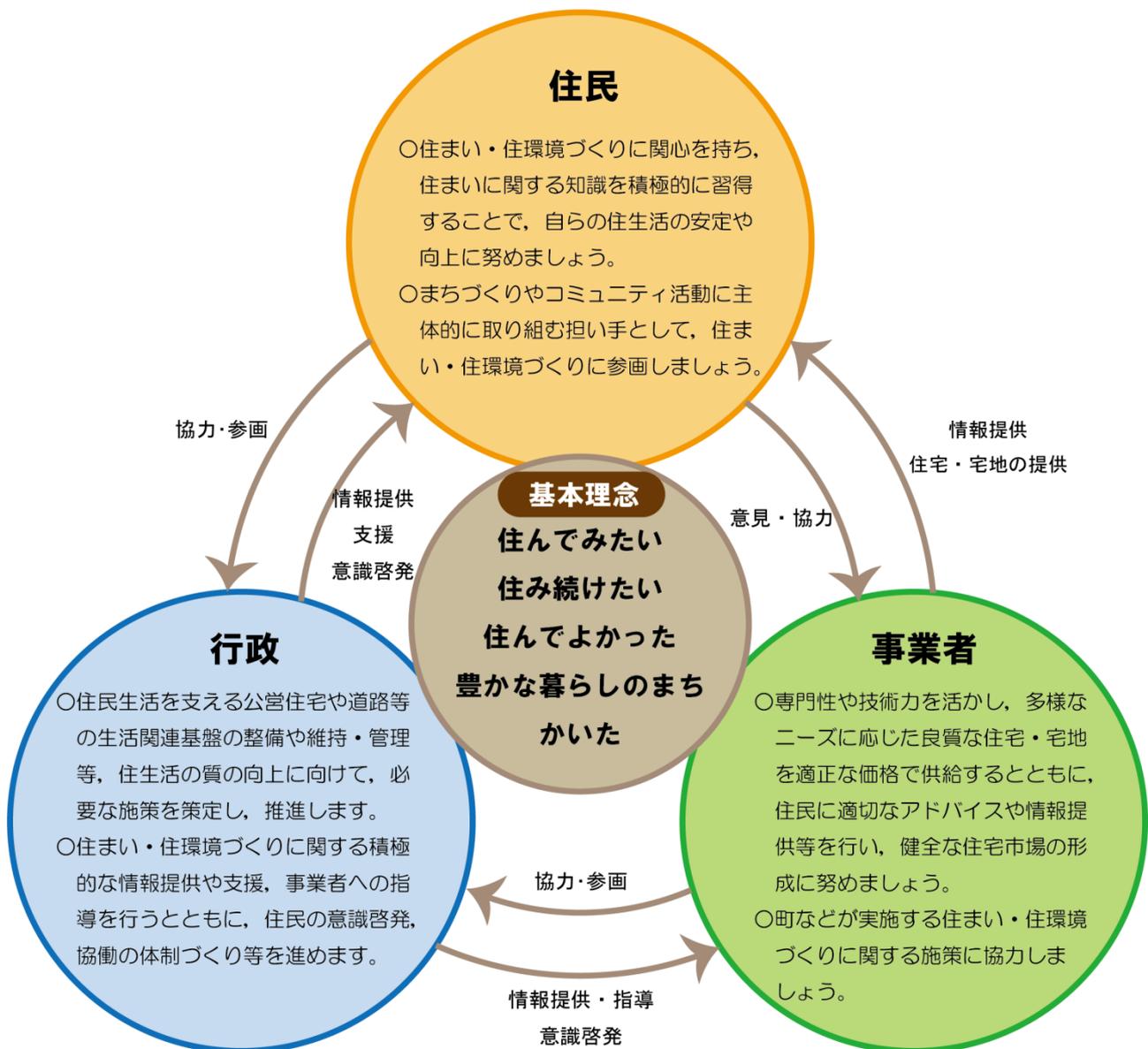
2. 役割分担

様々な住宅施策を展開するなかで、行政のみで対応できる施策は非常に限られており、多くの施策には住民、民間事業者の協力・連携が不可欠です。

そこで、住民、民間事業者、行政などが、それぞれの役割を認識し、互いに連携しながら、「住んでみたい、住み続けたい、住んでよかった 豊かな暮らしのまち かいだ」の実現に向け、良好な住まい・住環境づくりを行っていくことが必要です。

このため、本計画の基本目標や住宅施策の展開に対して、次のような役割分担のもと、各主体と連携・協力しながら、住まい・住環境づくりを推進していきます。

■住民・事業者・行政の役割分担



また、第7章に掲げた重点施策については、住民・事業者・行政が次のような役割を担うことにより、成果指標（目標値）の達成を目指します。

【重点施策における住民・事業者・行政の役割】

重点施策	住民の役割	事業者の役割	行政の役割
重点施策1 町営住宅を中核とした住宅セーフティネットの形成	○町営住宅への適正な入居に努めましょう。 ○地域コミュニティの維持・活性化に協力しましょう。	○専門性や技術力を活かし、町営住宅の改修事業や既存の空き家に関する情報提供に協力しましょう。	○町営住宅の計画的・効率的な維持・管理・更新を推進します。 ○「広島県居住支援協議会」との連携により住宅困窮者の居住支援施策に取り組みます。
重点施策2 災害に強い安全・安心な住まいづくり	○老朽化した住宅の耐震診断、耐震改修を行いましょう。 ○老朽化の進んだ空き家の適正管理に努めましょう。 ○地域の自主防災組織の活動に参画しましょう。	○専門性や技術力を活かし、住宅の耐震診断や耐震改修を適正な価格で行いましょう。 ○災害の危険性が高い区域での宅地開発は避けましょう。	○住民の生命を守るため、防災性向上の情報発信を行うとともに、地域による安全確保に向けた取組みを支援します。
重点施策3 ライフステージに応じた定住の促進	○住みなれた地域で暮らし続けられるように、まちづくり活動に興味を持ち、楽しみながら参画していきましょう。 ○みどりのカーテンの設置に協力しましょう。	○専門性や技術力を活かし、住宅のバリアフリー化工事などを適正な価格で行いましょう。 ○住宅や宅地に関する情報提供に協力しましょう。	○ライフステージに応じた定住促進に関する情報発信を行うとともに、住まい・住環境の向上に向けた取組みを支援します。

「住んでみたい、住み続けたい、住んでよかった 豊かな暮らしのまち かいだ」

<将来のまちのイメージ>

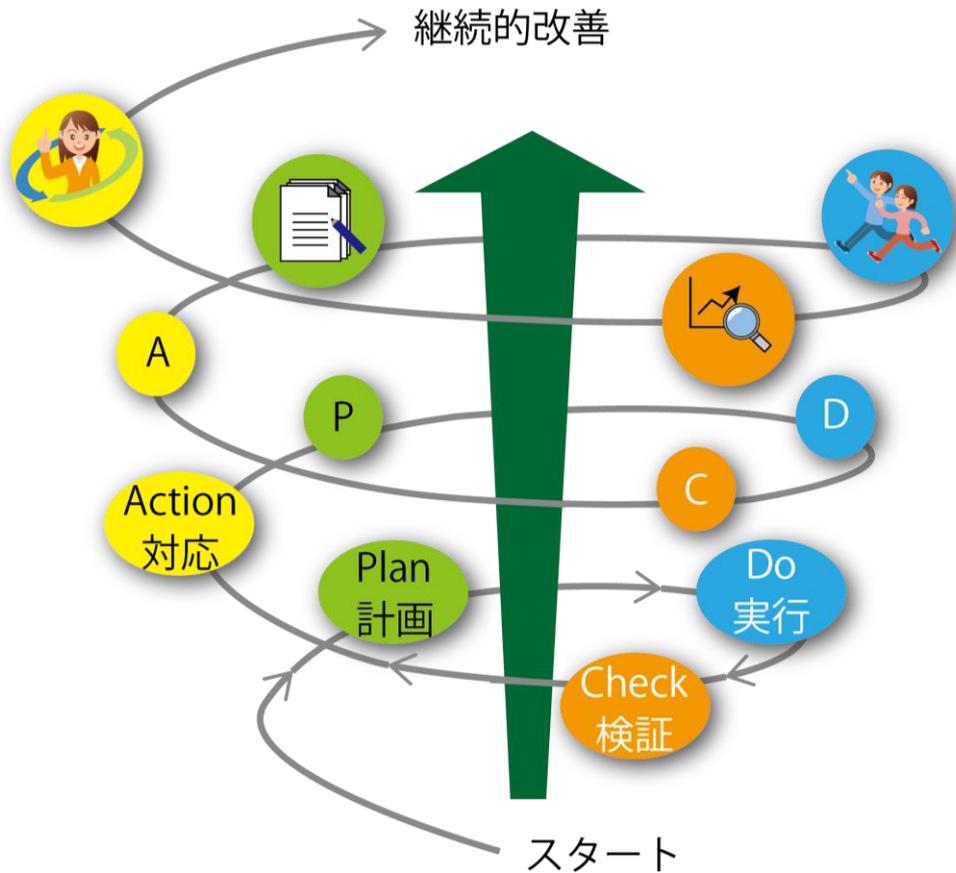


3. 住宅施策の進行管理

本計画において位置づけられた各住宅施策については、施策・事業の進捗状況の評価に加え、設定した成果指標（目標値）の達成状況により、定量的な評価を行います。

また、上位・関連計画の見直しや社会経済情勢の変化などにより、本計画内容に見直しの必要が生じた場合は、既存施策の見直しや新たな施策の立案を行い、効果的・効率的な計画の進行管理を行っていきます。

■PDCAサイクルに基づく住宅施策の進行管理



資料編

資料 1. 計画策定の経緯

資料 2. 策定委員会 委員名簿

資料 3. 海田町住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

資料 4. 用語の解説

資料 1. 計画策定の経緯

年月日	内容
平成 28 年 7 月 4 日	第 1 回作業班会議 ・住宅マスタープランについて ・アンケート調査票について
8 月 5 日～19 日	住民アンケート調査・町営住宅居住者アンケート調査
8 月 29 日・30 日	ヒアリング調査
9 月 27 日	第 1 回策定委員会 ・住宅マスタープランについて ・住宅・住環境を取り巻く現状と課題 ・町民及び町営住宅入居者ニーズの把握 ・住宅の需給状況の把握 ・公的賃貸住宅必要戸数の推計 ・住宅施策の課題の分析
11 月 9 日	第 2 回作業班会議 ・住宅政策の基本理念と目標について ・基本方針・具体的施策について
11 月 24 日	第 2 回策定委員会 ・第 1 回策定委員会における意見と対応方針について ・住宅政策の基本理念と目標について ・基本方針・具体的施策について ・成果指標について ・重点施策について
平成 29 年 1 月 5 日	第 3 回作業班会議 ・重点施策について
2 月 7 日	第 3 回策定委員会 ・第 2 回策定委員会における意見と対応方針について ・重点施策について ・計画の推進方策について
2 月 21 日	建設産業委員会 ・住宅マスタープランの策定について
3 月 1 日～14 日	パブリックコメントの実施

資料2. 策定委員会 委員名簿

	所属	職名	氏名
委員長	海田町	副町長	胡家 亮一
委員	広島工業大学 工学部建築工学科	教授	清田 誠良
委員	広島国際大学 工学部住環境デザイン学科	准教授	橋本 清勇
委員	自治会連合会	会長	山岡 崇義
委員	町営住宅入居者選考委員会	委員	三浦 裕豊
委員	海田町	企画部長	鶴岡 靖三
委員	海田町	総務部長	丹羽 勤
委員	海田町	福祉保健部長	湯木 淳子
委員	海田町	建設部長	久保田 誠司



資料 3. 海田町住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、海田町住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）の設置及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 住宅マスタープランの策定に関すること。
- (2) 住宅マスタープランの推進に関すること。
- (3) 前号に掲げるもののほか、住宅マスタープランに関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織し、それぞれ別表第1に掲げる者をもって組織する。

2 委員会の設置は、前条に規定する事務が終了するまでとする。

(委員長)

第4条 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

2 委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、建設部長がその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が召集し、委員長が議長となる。

2 委員長は、必要に応じて委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(作業班)

第6条 委員会に、住宅マスタープランの素案を検討するため、作業班を置く。

2 作業班は、班長及び班員をもって組織し、それぞれ別表第2に掲げる課の職員をもって充てる。

3 班長は、作業班の会議を招集し、総括する。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、建設部都市整備課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年6月22日から施行する。

別表1（第3条関係）

	職名等
委員長	副町長
委員	学識経験者 自治会連合会会長 町営住宅入居者選考委員会委員 企画部長 総務部長 福祉保健部長 建設部長

別表2（第6条関係）

	課名
班長	建設部都市整備課
班員	企画部企画課 総務部生活安全課 福祉保健部社会福祉課 福祉保健部こども課 福祉保健部長寿保険課 福祉保健部保健センター 建設部建設課

資料4. 用語の解説

あ	
アイ・オー・ティー(IoT)住宅	「Internet of Things」の略で、モノのインターネット化を指す。住宅においては、家にある家電製品とスマートフォンを繋げ、外出先からでも操作可能とするなどの取組みが行われている。
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するために制定された法律。
アスベスト	天然に鉱山で採掘され、ケイ酸塩を主成分とする繊維状の鉱物。耐熱性、保温性、防火性、防音性、耐摩耗性などに優れ、糸状や布状に加工しやすく、安価なので、建材をはじめとした様々な製品に使用されていたが、大量に吸い込んだ場合に重大な健康被害が発生することが分かり、2004年10月1日をもって製造・使用が原則禁止となった。
一定のバリアフリー化	住生活基本計画（全国計画）における「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標」を示す指標の一つであり、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するものを指す。
か	
借上げ公営住宅制度	民間の土地所有者などが建設した賃貸住宅を、公営住宅法に基づき町が公営住宅として借り上げ、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で提供する制度。
狭あい道路	幅員が4mに満たない狭い道路のこと。
クーリング・オフ	契約した後、頭を冷やして(Cooling Off)冷静に考え直す時間を消費者に与え、一定期間内であれば無条件で契約を解除することができる特別な制度。
暮らしの便利帳	海田町における役場での各種手続きに関する情報や災害時の避難施設一覧、医療機関情報などの地域情報が掲載されている冊子のこと。
景観協定	景観計画区域内で協定を結んだ住民らで守る自主的なルール。自治体の認可が必要で、景観計画より細かく制限することができる。土地の所有者が変わっても、協定の内容は引き継がれる。
建築協定	住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度で、敷地や建築物に関して、きめ細やかなルールを定めるもの。協定の締結には、自治体の認可が必要となる。
公営住宅等長寿命化計画	町営住宅の実態把握と将来需要量の予測等をふまえ、町営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を促進するため、建替えや予防保全的な維持管理等、町営住宅の計画的な活用手法を定める計画。
高次都市機能	行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど住民生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え、広域的に影響のある機能のこと。
国土強靱化	いかなる自然災害等が発生しても、人命の保護が最大限図られ、様々な重要機能が機能不全に陥らず、迅速な復旧復興が可能になるよう、強くしなやかな地域づくりを行うこと。

子育てスマイルマンション認定制度	マンションの住戸内・共用部などの「ハード仕様」、子育て支援サービス提供などの「ソフト支援」、便利な「立地環境」について、子育てしやすさに配慮したマンションを広島県が認定し、情報発信する制度。
コミュニティ	地域住民の自主性に基づき、地域を快適に住み良くするため形成された住民同士のつながりや任意の組織。
さ	
サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者住まい法」の改正によってできた高齢者向けの賃貸住宅制度。安否確認や生活相談といったサービスの提供が義務づけられており、契約者保護の規定も充実させている。
自主防災組織	災害が発生した際、被害を最小限に食い止めるため、平常時における地域内の安全点検・防災訓練の実施・防災意識の啓発、非常時における初期消火・被災者の救出救助・避難所への避難などを担う、地域住民による任意の防災組織。
シックハウス	住宅の新築や改築工事後、住宅建材から室内に発生する揮発性化学物質やダニアレルゲンが原因で体調不良または健康障害を引き起こすこと。
社会福祉協議会	民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織で、昭和 26（1951）年に制定された社会福祉事業法（現在の「社会福祉法」）に基づき、設置されている。地域住民、民生委員・児童委員、社会福祉施設・社会福祉法人等の社会福祉関係者、保険・医療・教育など関係機関の参加・協力のもと、地域の人々が住み慣れたまちで安心して生活することできる「福祉のまちづくり」の実現を目指した様々な活動を行っている。
住生活基本法	国民の豊かな住生活の実現を目指し、安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律。平成 18 年 6 月に施行され、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他基本となる事項について定める。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）	住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、賃貸住宅の供給を総合的に推進する法律。
住宅金融支援機構	住宅金融公庫の業務を継承した独立行政法人。一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する機構。
（住宅）ストック	在庫品、手持品。本計画では、現在建築されている住宅のことを指す。
住宅性能表示制度	住宅の性能水準に関する情報を、共通のものさしにより表示・評価するために設けられた住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度。
住宅セーフティネット	住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。公営住宅の供給をはじめ、生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援、民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備などが挙げられる。
新耐震基準	昭和 56 年 6 月に施行されたもので、震度 6 程度の地震でも倒壊しない強度が施されている建物などがこの基準に該当する。

第4次海田町総合計画	海田町の将来に向けたまちづくりを総合的・計画的に進めるための指針となるもので、海田町の最上位に位置する計画。基本構想・基本計画・実施計画で構成される。
耐震改修	耐震診断の結果、対象建築物が有する耐震性が目標水準より下回っていることが判明した場合に行う補強工事。
耐震診断	既存の建築物の耐震性能を調べ、想定される地震に対する安全性や受ける被害の程度を判断するもの。
太陽光発電システム	太陽電池を利用し、太陽光のエネルギーを直接的に電力に変換する発電方式。ソーラー発電とも呼ばれる。再生可能エネルギーの一種であり、太陽エネルギー利用の一形態である。
地域包括ケアシステム	高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができる地域の包括的な支援・サービス提供体制のこと。
地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、高齢者の保健・医療・福祉・介護に関する幅広い相談に応じ、必要な助言や支援を行う相談窓口のこと。また、介護予防ケアマネジメント、権利擁護・虐待早期発見・防止、地域のケアマネジャーなどの支援等も行う。
地区計画	一体的な街区について、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定めて街区内の開発行為等を規制し、誘導していくために、市町村が都市計画として定める計画制度（都市計画法第12条の5）。
蓄電池	電気を貯めたり使ったりできる装置のことで、充放電を繰り返し行うことができるので、二次電池・バッテリーともいう。安い深夜電力を蓄えておき、非常時や昼間の高い電気料金の時に使用することができる。
中層耐火構造	階数が3から5で、主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）が鉄筋コンクリート造など火災に耐える構造であり、ドアや窓に防火設備を備えた建築物。
町営住宅	「公営住宅法」に基づいて、海田町が供給する公営住宅。
長期優良住宅	数世代にわたって暮らせる住宅。耐久・耐震・省エネ性に優れ、配管等の維持管理や間取りの変更などが容易にできるよう一定の措置が講じられたもの。長期優良住宅促進法の認定基準を満たす住宅を取得した場合、住宅ローン減税の拡充・登録免許税の税率引き下げ・不動産取得税の控除額拡充・固定資産税減額期間の延長などの減税措置を受けることができる。
土砂災害警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（土砂災害防止法第6条）。
土砂災害特別警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（土砂災害防止法第8条）。
土地区画整理事業	都市計画区域内で道路、公園、河川等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用を増進するため、土地区画整理法により土地の区画や形質の変更、公共施設の新設や変更を行う事業。

な

燃料電池	乾電池などの一次電池や、充電して繰り返ししようする二次電池のように、蓄えられた電気を取り出す「電池」とは異なり、水素と酸素の電気化学反応により発生した電気を継続的に取り出すことができる発電装置。
------	---

は

ハザードマップ	特定の地域で特定の自然災害が発生した場合に、その被害が当該地域にどのような被害をもたらすかを地形図上に図示したもの。
バリアフリー	人々が生活するうえでの障壁となるものを取り除くという考え方。
ひろしま空き家の窓口	近年増加している空き家の適切な管理や有効活用の促進を図るため、広島県が設置している空き家所有者向けの無料相談窓口。
広島県空き家対策対応指針	空き家問題の現状と課題を踏まえて、広島県、市町、不動産関係団体が連携して空き家対策を進めていくための方向性と具体的対策を示す指針。広島県空き家対策推進協議会が策定している。
広島県あんしん賃貸支援事業	高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯（小さな子供がいる世帯または一人親世帯）（以下「高齢者など」という。）の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行なうことにより、高齢者などの入居をサポートする事業。
広島県居住支援協議会	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人そのほか住宅の確保に特に配慮を要する人（以下「住宅確保要配慮者」という。）が民間賃貸住宅へ円滑入居できるようにする方策について協議するために、住宅セーフティネット法に基づき、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に関する支援を行う団体などにより組織された協議会。
広島県交流・定住ポータルサイト「広島暮らし」	東京圏などで高まりつつある地方移住の機運を取り込み、定住につなげる仕組みづくりを推進する一貫として、市町の環境や定住支援策など移住希望者が求める情報を集約・紹介するポータルサイト。広島県が運営している。
「ひろしまの森に木づかう家」融資制度	県産材の消費拡大を図るため、広島県産材を一定以上使用して住宅を新築、改築または増築する施主が住宅ローンを利用した場合、民間金融機関から通常よりも低利な融資制度が受けられる制度。
ピーエフアイ（PFI）	Private Finance Initiative の略称で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
ヘムス（HEMS）	ホームエネルギーマネジメントシステムの略称で、家庭でエネルギーを節約するための管理システムのこと。家電や電気設備とつないで、電気やガスなどの使用量をモニター画面などで「見える化」したり、家電機器を「自動制御」する。政府は2030年までに全ての住まいにHEMSを設置することを目指している。
「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例に基づく防犯指針	広島県が策定している「減らそう犯罪」ひろしま安全なまちづくり推進条例の規定に基づき、「子どもの安全確保に関する防犯指針」「道路、公園、駐車場及び駐輪場に関する防犯指針」「住宅の用に供する防犯指針」を定めたもの。

ま

みどりのカーテンづくり	家の窓際でつる性の植物をカーテンのように育てて、日光を遮ったり和らげることで室温の上昇を抑えたり、植物の間を通り抜ける風が冷やされることで家の中を快適にするもの。
-------------	---

や

(町営住宅の)優先入居	住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度の高い者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、倍率優遇や戸数枠設定等の方式により、入居者先行において優先的に取り扱うこと。
ユニバーサルデザイン	「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいなどの有無に関わらず利用することができる施設・製品・情報の設計。
ユーアイジェー (UIJ) ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。

ら

ライフステージ	人間の一生における出生から、就学、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなど、人生の節目によって生活スタイルが変わることや、これに着目した考え方。
リフォーム	住宅の改善、修繕、模様替えに類するもの。
リフォーム詐欺	リフォーム工事をする意思も能力もないのに、被害者に対し虚偽の事実を申し向け、材料費や工事費などの名目で現金を騙し取る詐欺のこと。
緑地協定	都市緑地法に基づき、都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。

住んでみたい，住み続けたい，住んでよかった
豊かな暮らしのまち かいた

—海田町住宅マスタープラン—

発行日 平成 29 年 3 月
編集・発行 海田町 建設部 都市整備課
〒736-8601 広島県安芸郡海田町上市 14 番 18 号
Tel : 082-823-9634
Fax : 082-823-9203
E-Mail : toshisei@town.kaita.lg.jp