

海田町住宅マスタープラン

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**

概要版



平成29年3月
海田町

住宅マスタープランの体系

【住宅・住環境を取り巻く現状と問題点】

- 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。
- 「高齢単身」や「高齢夫婦」が増加傾向。
- 居住世帯がある住宅は減少傾向。
- 空き家率は16.2%（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、公営の借家の割合は比較的低い。
- 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4分の1。
- 接道状況の良くない敷地が4割弱存在。

【住民及び町営住宅入居者ニーズの把握】

- 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。
- 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）の安全性」や「災害時の避難場所・避難経路の安全性」「子どもの遊び場・公園」の満足度が低い。
- 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。
- 「子育て期における親世帯との近居」を望む人が最も多い。
- 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。
- 町営住宅の建替えや改善に関する意向として、団地によっては「家賃が上がらない範囲での改善」を希望する人が多い。

【住宅の需給状況の把握】

- 定住促進のために「住まいに関する情報提供・相談窓口の充実」を求められている。
- 海田市駅徒歩圏など、利便性の高い平地での居住ニーズが高い。
- 空き家・空き地は駅から遠く、坂道のある住宅等に増えており、地域住民のための活用が求められている。

住宅施策の課題

- 子育てに対応した住まいづくり
- ユニバーサルデザイン対応の住まいづくり
- 福祉など他分野との連携
- 多様化する居住ニーズへの対応

- 住宅セーフティネットの確保
- 福祉など他分野との連携（再掲）

- 災害に強い安全な住まいづくり
- 安全・安心で快適な居住環境の整備
- 自然環境にやさしい住まいづくり
- 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの有効活用
- マンションの適切な管理と老朽化への対応

- 生活利便性の高いまちづくり
- 地域資源を活用した魅力あるまちづくり
- 安全・安心で快適な居住環境の整備（再掲）

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た

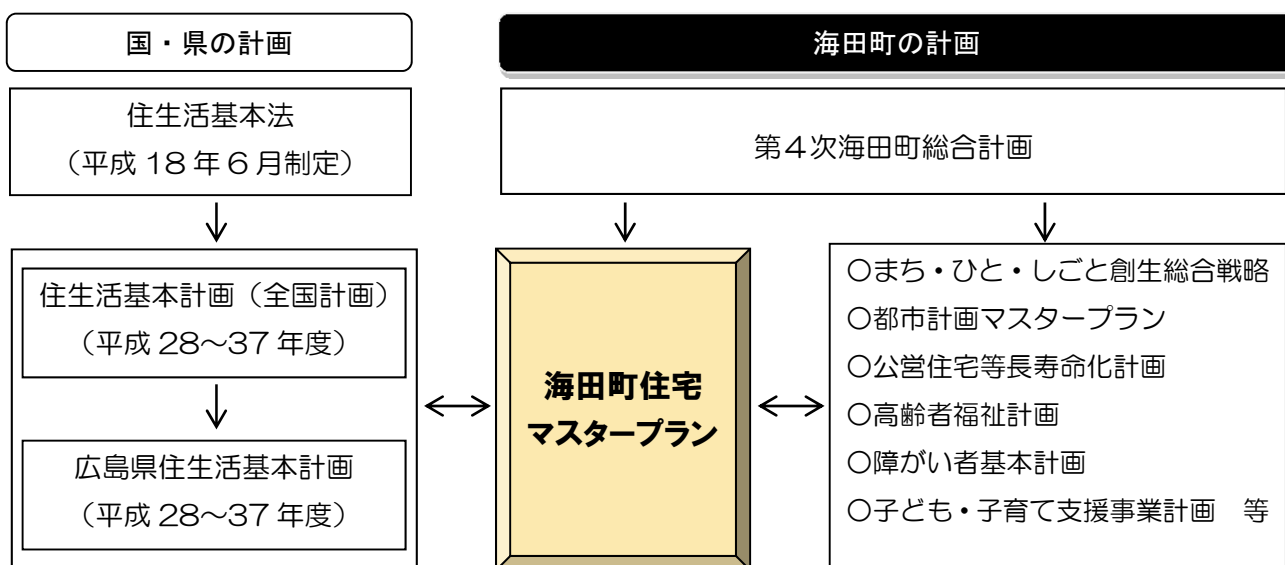
基本目標	施策の基本方針と具体的な施策	重点施策
基本目標 I 多様な居住ニーズに応じた 住まい・まちづくり	I-1 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備 ①子育てしやすい住まいの供給 【重点施策3】 ②町営住宅における子育て世帯の入居支援 【重点施策1】 ③安心して子育てできる居住環境の形成 【重点施策3】 ④定住促進に向けた情報発信の充実と方策の検討 I-2 高齢者・障がい者などが住みやすい居住環境の整備 ①住まいのバリアフリー化の推進 【重点施策3】 ②高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まいの供給促進 ③地域包括ケアシステムの構築 I-3 総合的な住情報の提供と相談体制の充実 ①住まい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	1 セーフティネットの形成 町営住宅を中核とした住宅
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	II-1 町営住宅などの供給と適切な維持管理 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 II-2 民間住宅への入居の円滑化と居住支援 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	2 住まいづくり 災害に強い安全・安心な
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	III-1 安全で安心な暮らしを支える住まい・まちづくり 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 III-2 長く住み続けられる住まいづくり 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 III-3 住宅の適正な管理・再生と次世代への継承 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	3 定住の促進 ライフステージに応じた
基本目標 IV 海田らしさを活かした 住まい・まちづくり	IV-1 街なか居住の推進 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 IV-2 自然・歴史・文化を活かした住まい・まちづくり 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 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 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】	

計画策定の背景と目的

1. 策定の背景と目的

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、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の高まりなど、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



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. 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 かいた」

<将来のまちのイメージ>



重点施策

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。

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



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

【該当する施策と関連事業】

(※関連事業は、平成29年3月現在のもの)

具体的な施策	関連事業	担当課
町営住宅における子育て世帯の入居支援	・町営住宅優先入居の実施	都市整備課
町営住宅の効率的・計画的な更新の推進	・長寿命化計画の実施 ・町営住宅改修	都市整備課
住宅困窮者の居住支援体制の強化	・「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

【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】

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】

現状（平成 28 年）	目標年次（平成 38 年度）
164戸	164戸

■町営住宅の全景



第1 蟹原住宅



三迫住宅



第2 蟹原住宅



西浜住宅

重点施策 2 災害に強い安全・安心な住まいづくり

【該当する施策と関連事業】

(※関連事業は、平成29年3月現在のもの)

具体的な施策	関連事業	担当課
耐震診断・耐震改修の促進	<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
地震などの災害に強い安全な住環境の整備	<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
空き家の適正管理・有効活用	<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
住民の防災意識の高揚による防災体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> 自主防災組織育成推進補助 	生活安全課

【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（活動カバー率）	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

【該当する施策と関連事業】

(※関連事業は、平成29年3月現在のもの)

具体的な施策	関連事業	担当課
子育てしやすい住まいの供給	<ul style="list-style-type: none"> 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
安心して子育てできる居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> かいた版ネウボラ事業 	こども課 保健センター
住まいのバリアフリー化の推進	<ul style="list-style-type: none"> 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
住まいや暮らしに関する住情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> 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
環境に配慮した住まい・住環境づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> みどりのカーテン 	生活安全課

【成果指標】

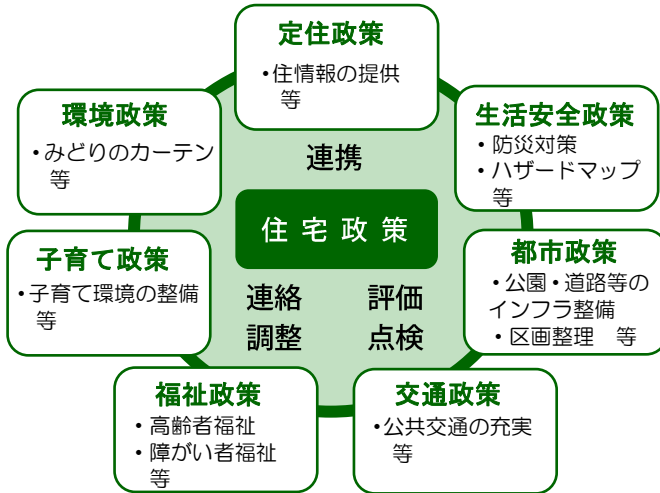
指 標	現 状 値	目 標 値 (平成 38 年度)	出 典
人口の社会増減	+49人 (平成 27 年)	毎年度+を維持	広島県人口移動統計調査
現在の住宅に住み続けたいと感じる人の割合	43.8% (平成 28 年)	50%	住民アンケート調査

計画の推進方策

1. 推進体制

住宅政策に関連する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。

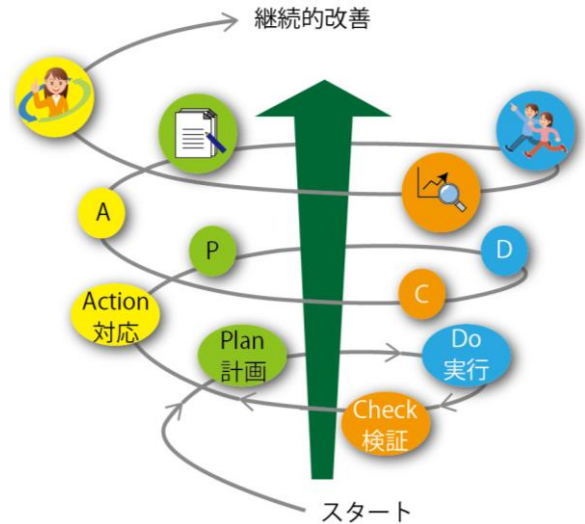
■ 庁内における住宅政策の連携



2. 住宅施策の進行管理

P D C Aサイクルに基づき、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。

■ P D C Aサイクルに基づく住宅施策の進行管理



3. 住民・事業者・行政の役割分担

本計画の基本目標や住宅施策の展開に対して、右図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。



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