

江田島市

「えたじま」に住みたい・

住み続けたいと思える

魅力ある住まいづくり

# 住宅マスタープラン(案)

やっぱり  
島暮らしじやろ

平成30年6月



江田島市



# 目 次

序章 計画の目的と構成.....	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画期間.....	2
4 計画の構成.....	3
第1章 住宅・住環境の現状.....	4
1 江田島市の概況.....	4
2 住宅事情に係る地域の特性.....	7
3 江田島市の住宅事情.....	15
4 住まいに関する市民の意識調査の結果.....	26
第2章 住宅政策の動向.....	31
1 住宅政策に係る情勢の変化.....	31
2 上位計画・関連計画などの概要.....	33
第3章 住宅に関わる課題.....	39
1 本市の現状分析を踏まえた「強み」と「弱み」.....	39
2 本市の住宅に関わる課題.....	40
第4章 住宅政策の基本方針と基本施策.....	41
1 住宅政策の基本理念（住宅政策の目指す姿）.....	41
2 住宅政策の基本目標.....	42
第5章 施策の推進に向けて.....	54
1 成果指標の設定.....	54
2 住まいづくりの推進体制.....	54
3 住宅マスタープランの進行管理.....	56



## 序章 計画の目的と構成

### 1 計画の背景と目的

#### (1) 背景

国は、本格的な少子高齢化社会、人口減少社会の到来を控え、将来における豊かな住生活の実現を図るため、平成18年に従来の「住宅建設計画法」を廃止し、新たに「住生活基本法（以下「法」という。）」を制定しました。この法律により、住宅政策は住宅セーフティネット\*の確保を図りつつ、「住宅の量の確保」から居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」への本格的な政策転換が図られました。併せて国は、同法の理念実現のために「住生活基本計画（以下、「全国計画」という。）」を策定しました。

広島県においても、平成18年に法第17条第1項に基づき、全国計画に即した「住生活基本計画（以下、「広島県計画」という。）」を策定し、県内の市町が地域の実情に応じた住宅施策を展開する際の指針が示されました。

その後、社会経済情勢（少子高齢化・人口減少・厳しい経済情勢など）や将来懸念される大規模な災害などに対する住まいの安全・安心を確保する必要性の増大など、住生活を取り巻く環境の変化に対応するため、国は平成23年及び平成28年に全国計画の見直しを行い、県も同様に広島県計画の見直しを行なっています。

一方、江田島市（以下、「本市」という。）では、住宅政策の指針として平成20年に「江田島市住宅マスタープラン」（以下、「前計画」という。）を策定し、住生活に係る個別の施策に取り組む中で、平成26年には、市営住宅の適切な維持・管理による長寿命化について定めた「江田島市市営住宅長寿命化計画」を策定し、平成29年には、増加する空き家の適切な維持・管理、利活用や除却などについて定めた「江田島市空き家等対策計画」と建築物の耐震診断及び耐震改修の促進について定めた「江田島市耐震改修促進計画」を策定しました。

しかしながら、前計画の策定から10年を迎え、本市においても、少子高齢化や人口減少の進行とともに、移住者などの定住促進や子育てに適した住環境の整備、高齢者などの安心確保、住宅の安全性確保など居住ニーズの多様化も進んでおり、住生活を取り巻く様々な課題に的確に対応し、地域特性を活かした魅力ある住まいづくりに向けた総合的かつ効果的な取組が求められています。

※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方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況などに適した住宅を確保できるような様々な仕組みの総称。

#### (2) 目的

新たな「江田島市住宅マスタープラン」（以下、「本計画」という。）は、本市の住生活を取り巻く様々な課題に的確に対応した住宅政策の指針を定め、事業者や市民・団体と広く共有・協働することで、江田島に住みたい・住み続けたいと思える魅力ある住まいづくりを、計画的かつ総合的に推進していくことを目的として策定します。

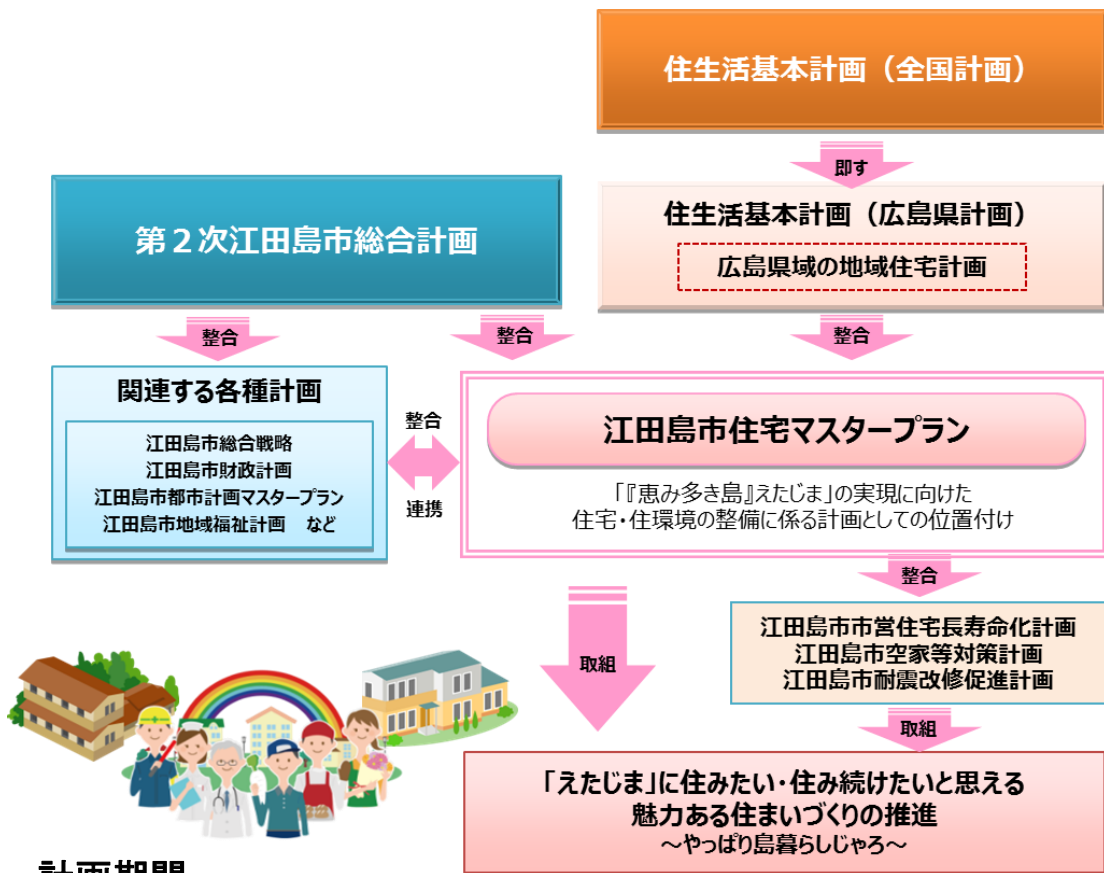


## 2 計画の位置付け

本計画は、国及び県の住宅行政との連携を図るため、国・県が策定した「全国計画」及び「広島県計画」を踏まえつつ、本市の地域特性を反映した計画とします。

また、本計画は、「第2次江田島市総合計画」で目指す「協働と交流で創り出す『恵み多き島』えたじま」の実現に向けた住宅・住環境の整備に係る計画であり「江田島市市営住宅長寿命化計画」や「江田島市空家等対策計画」、「江田島市耐震改修促進計画」など住まいづくりに関わる計画の上位計画として、住宅政策を計画的かつ総合的に推進するための指針となります。

### □ 江田島市住宅マスタープランの位置付け



## 3 計画期間

目標年次：平成39（2027）年度 計画期間：平成30年度～39年度の10年間

本計画は、目標年次を平成39（2027）年度、計画期間を平成30（2018）年度から平成39（2027）年度までの10年間とします。

なお、計画期間内において、概ね5年ごとの全国計画及び広島県計画の変更や社会経済情勢の変化、住宅事情などを踏まえて、必要に応じ計画の見直しを行うこととします。



## 4 計画の構成

本計画は、先の計画の背景と目的、計画の位置付けなどを踏まえ、江田島に住みたい・住みたいと思える魅力ある住まいづくりを計画的かつ総合的に推進していくための礎となるよう、わかりやすい構成を心掛け、以下に示す「計画の構成」を基本に策定する。





# 第1章 住宅・住環境の現状

## 1 江田島市の概況

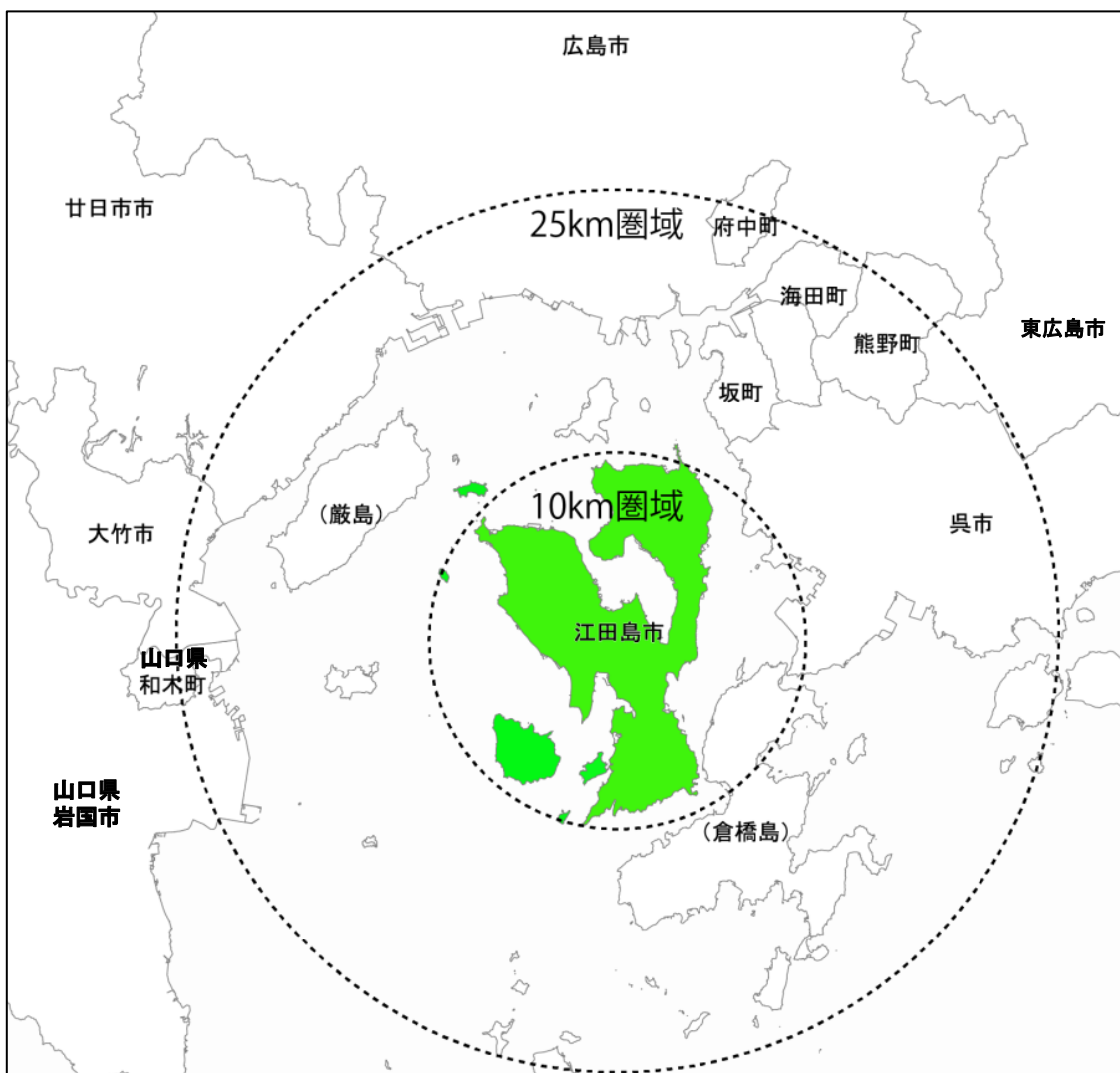
### (1) 位置・地勢

平成16年11月1日に江田島町，能美町，沖美町，大柿町の4町が合併し誕生した本市は，広島県南西部に位置し，広島湾に浮かぶ江田島，能美島と，その周辺に点在する島々で構成されており，市域の総面積は100.70km<sup>2</sup>です。

その地形は，島特有の急峻な斜面が多く，三高山（砲台山），宇根山（野登呂山），陀峯山，古鷹山など山地や丘陵地が土地の大半を占めています。そのため平地部が少なく，中央地区，飛渡瀬・江南地区，中町・鹿川地区，大原地区など海岸沿いや谷間の狭い平地に市街地や集落が形成されています。

現在，本市では，住宅密集市街地の存在，低・未利用地の存在，市街地と農地との混在，耕作放棄地の広がりなど，土地利用上の問題を抱えています。

#### □ 広島県における本市の位置図及び市域図

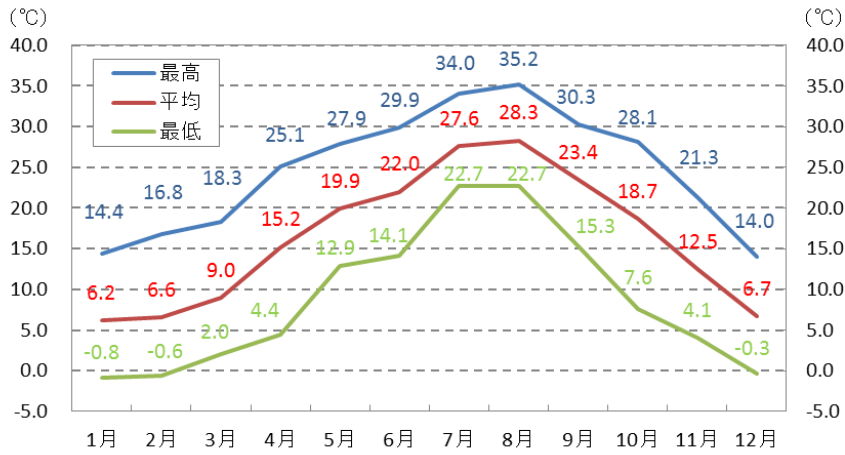




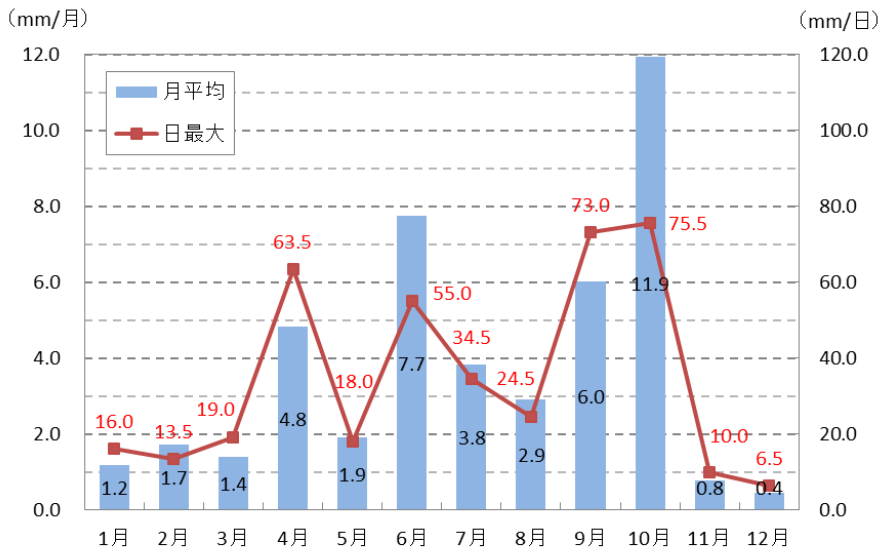
## (2) 自然条件

本市の気候は、一般的に「温暖少雨」を特徴とする瀬戸内式気候であり、人が日々の暮らしを営んでいく上で非常に良好な環境であるといえます。最寄りの広島气象台呉特別地域気象観測所によると、気温（平成29年）は年間平均16.3℃、月平均6～29℃の間で変動しており、冬でも比較的温暖です。また、年間降雨量（同年）は1,360mm/年であり、雨量の最も多い10月で月平均11.9mm/月、最も少ない12月で同0.4mm/月となっています。

□月別にみた最高・平均・最低気温



□月別にみた日平均及び日最大降雨量



(平成29年気象庁HPより、広島气象台呉特別地域気象観測所における観測結果)





### (3) 自然災害の状況

平成23年3月に発生した東日本大震災をきっかけに、多くの市民が防災意識や社会における結びつきを強く意識しました。その後も、平成26年8月の広島豪雨災害や平成28年4月の熊本地震、10月の鳥取県中部での地震、平成29年7月の九州北部豪雨など、大規模な災害によって多くの人の生活や命が脅かされました。

本市においても、ゲリラ豪雨に伴う浸水やがけ崩れ、台風による高潮被害などが発生しており、また、南海トラフ巨大地震が発生した場合は、県内最大の津波の発生が予測されています。



## 2 住宅事情に係る地域の特性

### (1) 人口・世帯などの動向

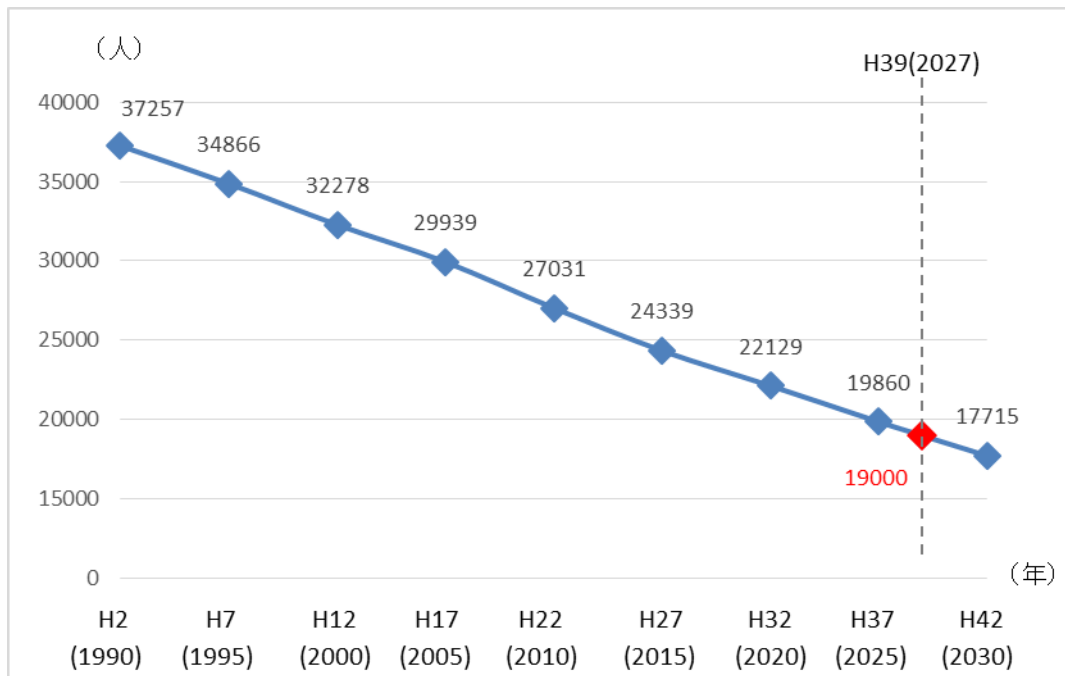
#### ア 居住人口の動向

本市の居住人口<sup>\*</sup>は、24,339人（平成27年時点）であり、直近25年間（平成2年以降）の推移をみると、約1万3千人（約35%）が減少しました。また、計画期間の最終年度である平成39年度の本市の推計人口は約19,000人となっています。

（※平成12年以前の本市人口は、合併前の旧4町の人口合計値。）

#### □本市の居住人口の推移

（資料：平成2～27年国勢調査，平成32～42年国立社会保障・人口問題研究所による推計値）



【参考】住民基本台帳人口(H30.3.31現在)：23,594人(うち外国人市民人口：741人)

#### イ 人口動態の動向

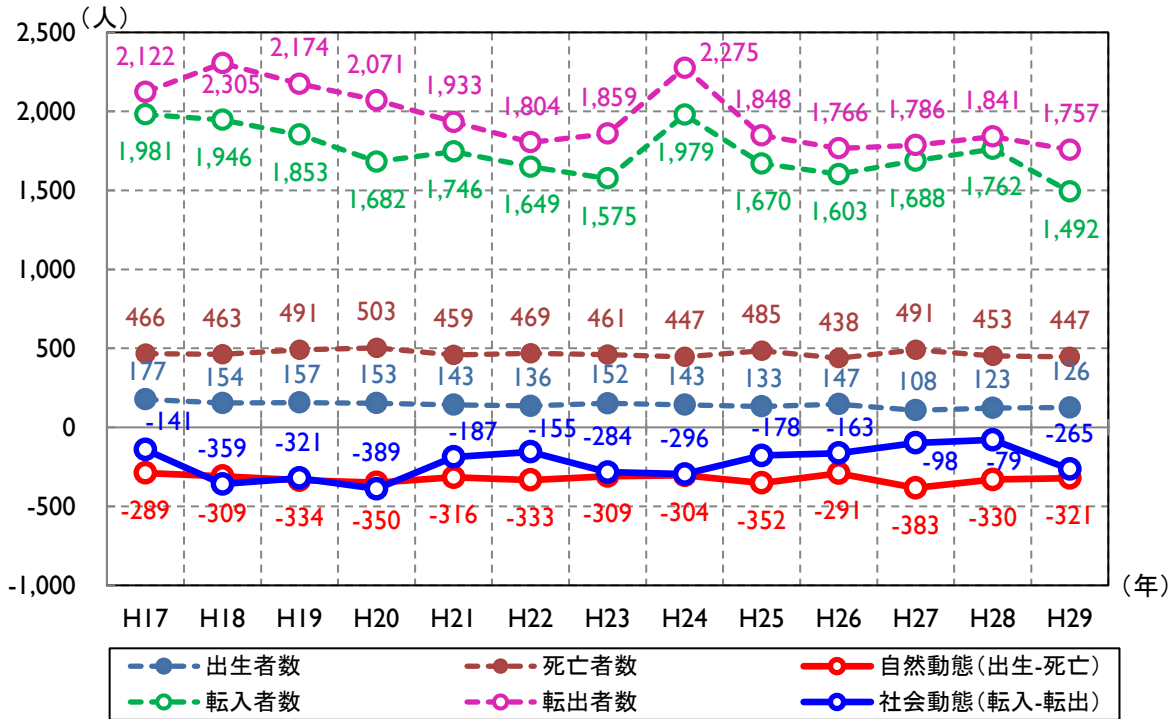
本市の人口動態<sup>\*</sup>について、次頁図のとおり、新市発足後（平成17年以降）の推移をみると、自然動態，社会動態ともに、いずれの年次においてもマイナス値であることから、人口減少が急速に進んでいます。

自然動態（出生者数－死亡者数）については、死亡者数が出生者数を上回り、毎年300人前後の自然減で推移しています。一方、社会動態（転入者数－転出者数）についても、転出者数が転入者数を上回る社会減の状態が続いており、平成29年における社会減は265人となっています。

（※本市住民基本台帳に基づく統計調査であり、いずれの年も10月1日統計値。）

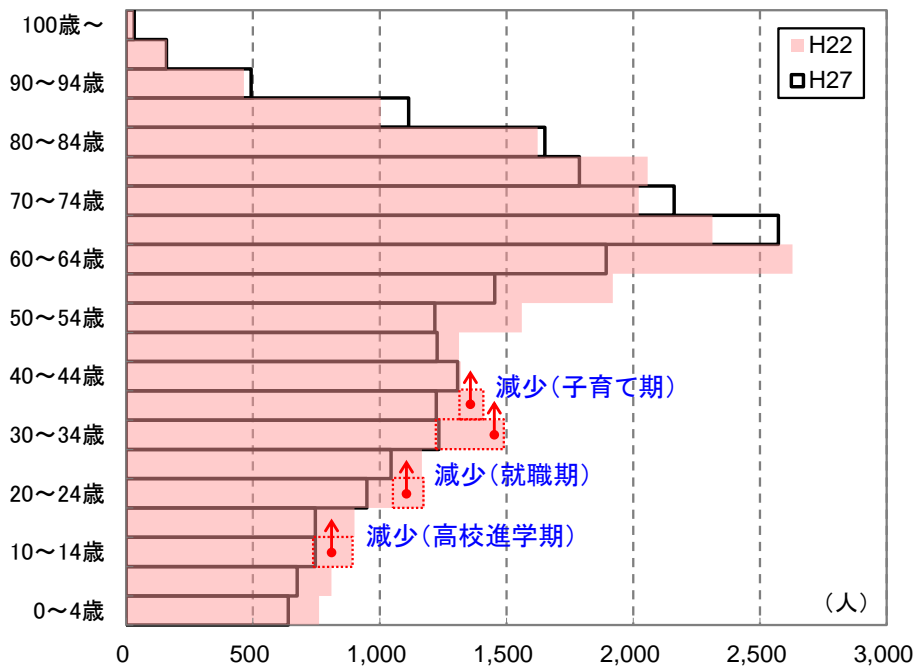


本市人口の自然動態・社会動態別推移（資料：広島県人口移動統計調査）



また、本市の5歳階級別人口を平成22年と5年後の平成27年とで比較（22年のある階級人口と27年の1つ上の階級人口とで比較）したとき、人口減少は「高校進学期」に相当する10～14歳，「就職期」に相当する20～24歳，「子育て期」に相当する30～39歳といった年齢層において特に顕著であることが分かります。

本市の5歳階級別人口構成（平成22年と平成27年国勢調査による比較）





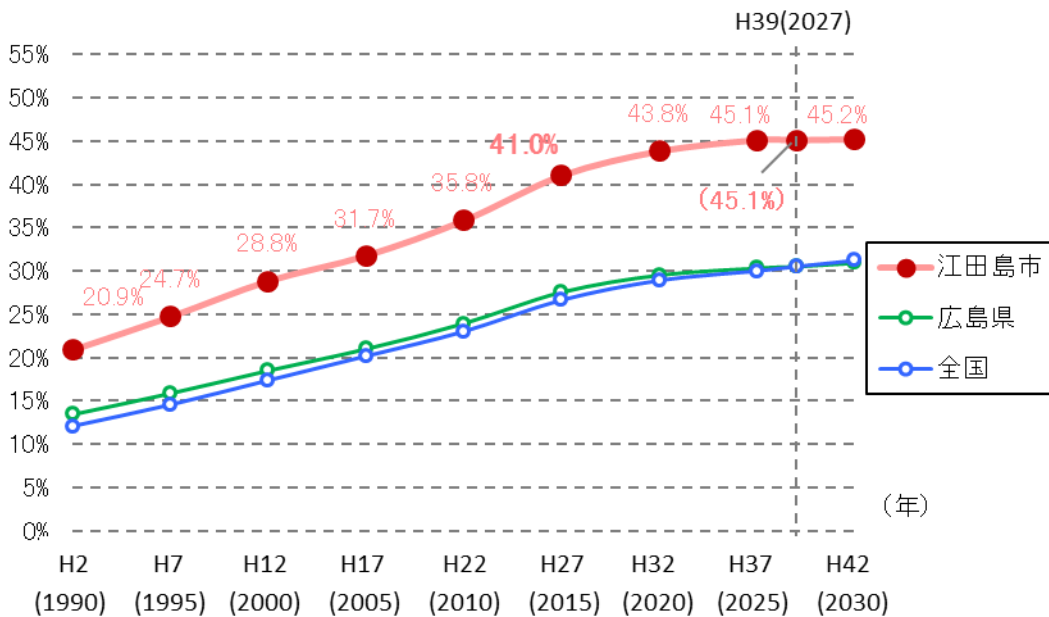
## ウ 高齢化の動向

本市に居住する65歳以上高齢者人口は、平成27年時点で9,970人であり、各年齢層の合計人口に対する比率（高齢化率<sup>\*</sup>）は41%に達しています。これは、全国及び広島県平均の27%前後に対して突出した値です。また、計画期間の最終年度である平成39（2027）年度における本市の高齢化率の推計値は約45.1%となっています。

（※高齢化率：65歳以上人口に対する年齢不詳者を除く全階級人口の比率。）

### ロ本市の高齢化率の推移

（資料：平成2～27年国勢調査，平成32～42年国立社会保障・人口問題研究所による推計値）



【参考】住民基本台帳に基づく高齢化率(H30.3.31現在)：43.2%

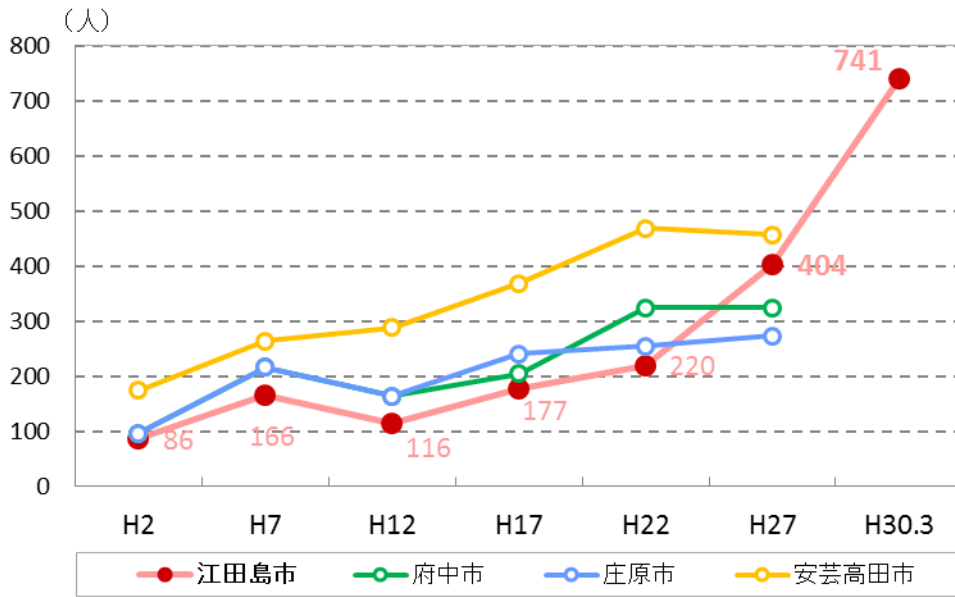
## エ 外国人居住人口の動向

本市では近年、次項図のとおり、カキ工場や造船所などにおいて、貴重な労働力として、多くの外国人を雇用する動きがみられます。これに伴い、外国人居住者は平成17年以降から急激に増加しており、平成27年には404人が暮らしています。本市と同規模の人口を有する府中市（40,069人），庄原市（37,000人），安芸高田市（29,488人）と比べた場合、安芸高田市に次いで多く、また平成2年（25年前）の外国人居住人口を基準（1.0）としたときの平成27年の伸び率は、4市の中で最も高く、4.7倍にも増加しています。

さらに、平成30年3月末現在の本市の外国人居住人口は741人であり、平成2年基準時に対して8.6倍にも増加しています。



□外国人居住人口の推移（資料：平成2～27年国勢調査，本市調べ）



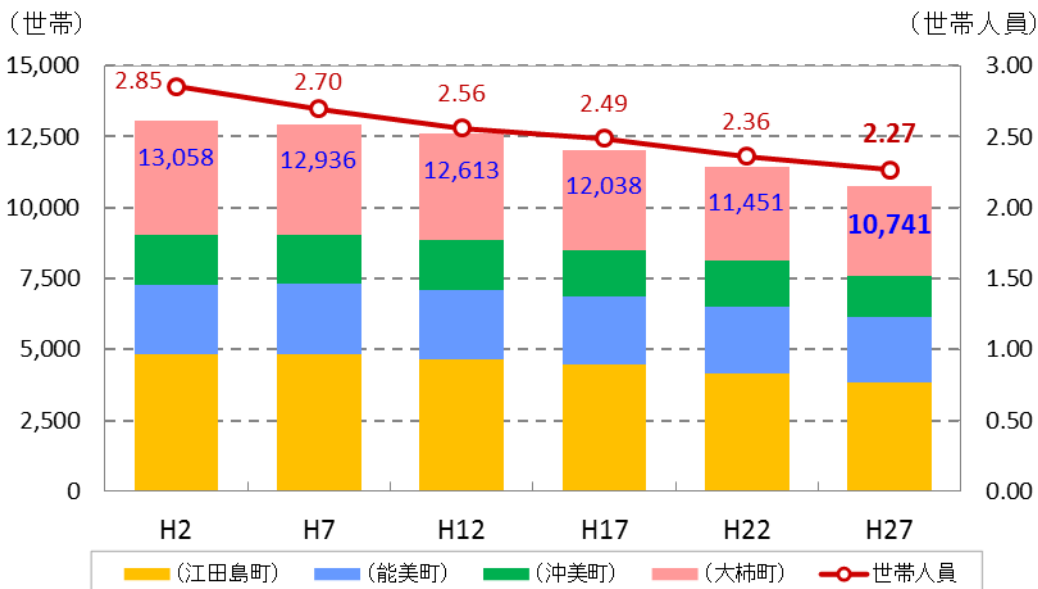
### オ 居住世帯数及び世帯人員の動向

本市の居住世帯数<sup>\*</sup>は、10,741世帯（平成27年時点）であり、直近25年間（平成2年以降）の推移をみると、約2.3千世帯（約18%）が減少しました。また、本市の人口を世帯数で除した1世帯あたり平均人数（世帯人員）は、平成27年時点で2.27人/世帯と直近25年間で減少し続けています。

以上のことから、本市の人口減少は、「世帯そのものの減少」と「世帯の少人数化」がともに進んだ結果であると考えられます。

（※平成12年以前の本市世帯数は、合併前の旧4町の世帯数合計値。）

□本市4地域別にみた居住世帯数及び世帯人員の推移（資料：平成2～27年国勢調査）



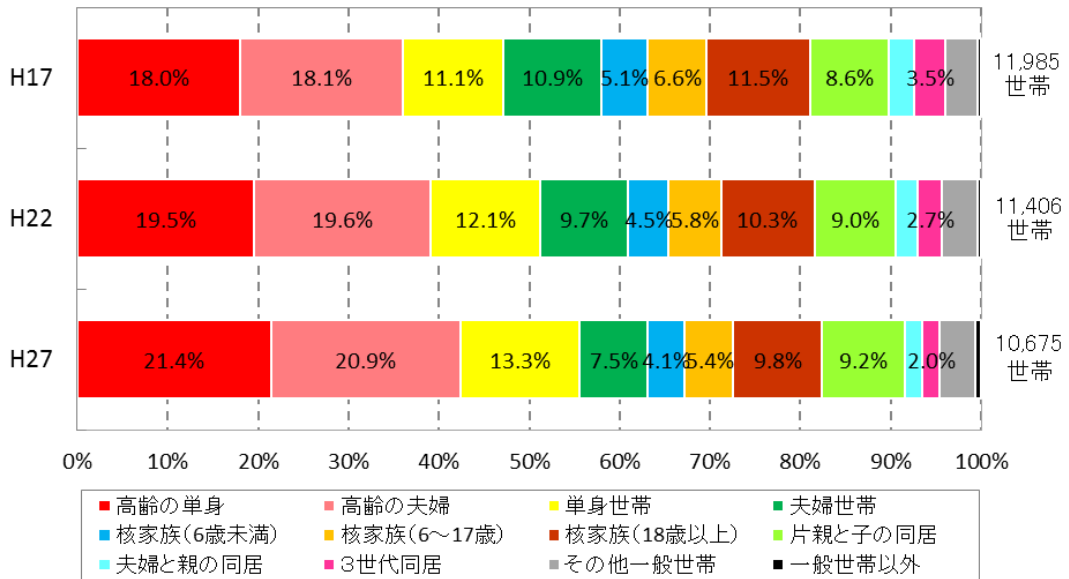


## カ 居住世帯類型の動向

本市居住者の世帯類型別比率<sup>※</sup>について、直近10年間（平成17年以降）の推移をみると、高齢世帯の占める割合（36%→42%）や単身世帯の割合（11%→13%）が増加しています。また、高度経済成長期以降に核家族化が進んだ結果として、3世代同居世帯は平成27年時点で214世帯（2%）にまで落ち込んでいます。

（※世帯類型は「12の類型」に区分して整理した。各類型の定義は下欄を参照。）

□居住世帯の世帯類型別比率の推移（資料：平成17～27年国勢調査）



- ・単身世帯については65歳以上の単身者を「高齢の単身」、それ以外を「単身世帯」とし、区分しています。
- ・夫婦世帯については、世帯主が65歳以上の夫婦世帯を「高齢の夫婦」、それ以外を「夫婦世帯」とし、区分しています。
- ・両親と子の同居世帯を「核家族」とし、子の年齢に応じて3類型に区分しています。
- ・父親と子（父子家庭）又は母親と子（母子家庭）が同居する世帯を「片親と子の同居」としています。
- ・独立した夫婦とどちらかの両親又は片親が同居する世帯を「夫婦と親の同居」としています。
- ・独立した夫婦と子、どちらかの両親又は片親が同居する世帯を「3世代同居」としています。
- ・一般世帯とは、住居と生計を共にしている人の集まりや一戸を構えて住んでいる単身者などを指し、寮・寄宿舎の学生、病院・療養所の入院者、社会施設の入所者などは「一般世帯以外」としています。





## キ 就業者などの通勤・通学流動状況

本市の15歳以上就業者及び通学者の通勤・通学流動状況をみると、本市から他市町への就業・通学者数（2,876人）の方が他市町から本市への就業・通学者数（1,608人）より多いことから、本市の昼間人口は夜間人口に比べて約1.3千人少ないことが分かります。

本市から他市町への就業者の就業先は呉市（1,204人）及び広島市（947人）が多く、両市だけで江田島市に居住する全就業者（11,407人）の約2割を占めています。一方、他市町から本市への就業者の常住先は呉市（971人）が最も多く、広島市（383人）がこれに次ぎます。このことから、就業において、本市は流入・流出の両面から呉市、広島市との関係が強いといえます。

また、本市から他市町への通学者の通学先は広島市（354人）が最も多く、呉市（122人）がこれに次ぎます。一方、他市町から本市への通学者は僅か（11人）です。このことから、高校、大学などへの通学において、本市から広島市、呉市などへの流出が目立ちます。

□本市に関わる就業者・通学者の通勤・通学流動状況（資料：平成27年国勢調査）

	市内へ流入する就業者・通学者数(人)			市外へ流出する就業者・通学者数(人)			流入－流出(A－B)
	総数(A)	就業者	通学者	総数(B)	就業者	通学者	
流入者・流出者総数	1,608	1,597	11	2,876	2,354	522	▲ 1,268
県内計	1,495	1,484	11	2,800	2,293	507	▲ 1,305
呉市	979	971	8	1,326	1,204	122	▲ 347
広島市	384	383	1	1,301	947	354	▲ 917
府中町	12	12	0	33	33	0	▲ 21
坂町	20	20	0	42	33	9	▲ 22
東広島市	44	44	0	30	22	8	14
海田町	23	23	0	29	19	10	▲ 6
廿日市市	10	9	1	15	15	0	▲ 5
福山市	2	2	0	11	10	1	▲ 9
その他市町村	21	20	1	13	10	3	8
県外計	113	113	0	51	39	12	62



## (2) 生活基盤の整備状況

### ア 道路ネットワーク

本市の幹線道路は、国道487号及び県道江田島大柿線が南北交通軸を形成するとともに、これら路線に接続して島内を周回する県道高田沖美江田島線、県道石風呂切串線などの路線でネットワークを形成しています。

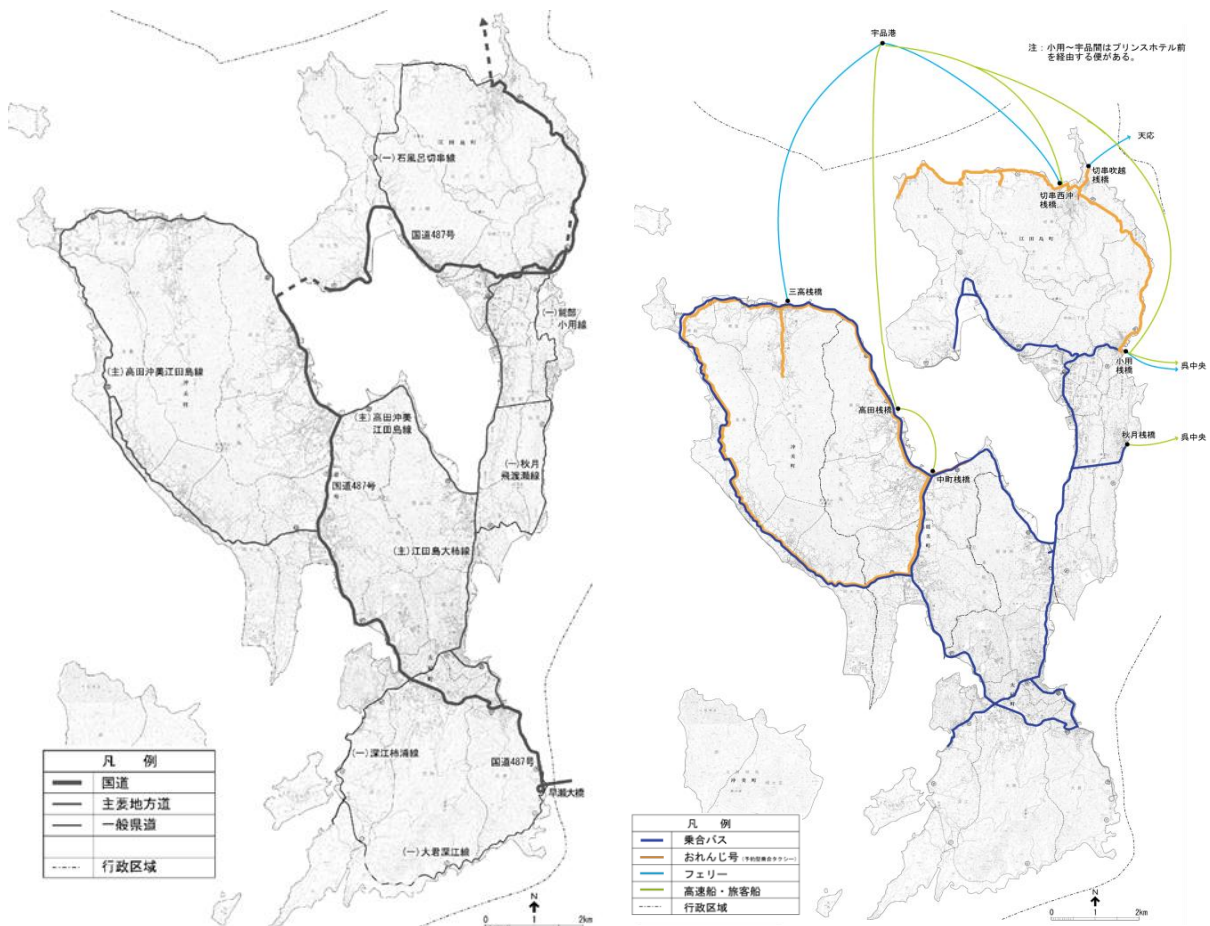
また、平成25年3月には、「第二音戸大橋」が開通し、呉市を起点とする陸路の利便性が大きく向上しました。

### イ 公共交通

本市の公共交通は、フェリー、高速船・旅客船が海上輸送、乗合バス、乗合タクシーが陸上輸送をそれぞれ担っています。フェリー、高速船、旅客船は、小用港や中町港など市内の各棧橋と広島市（宇品港）、呉市（呉中央港、天応港）とを概ね30分で結び、通勤・通学・通院など市民の日常生活を支える基幹交通であるとともに、観光・物流でも重要な役割を担っています。

また、乗合バス（江田島バス）は、第三セクター方式により小用～大柿線など8路線が現在運行しており、生活拠点や交通拠点を連絡しています。一方、乗合タクシー（おれんじ号）は、乗合バスが運行しない公共交通空白地域（江田島北部・沖美町）を補完し、特定の曜日のみに運行する事前予約型タクシーとなっています。

□本市の幹線道路ネットワークの現状（左図）・本市の公共交通ネットワークの現状（右図）  
（資料：江田島市都市計画マスタープラン・江田島市公共交通マップ）





### ウ 下水道の整備状況

本市の下水道整備について、公共下水道，特定環境保全公共下水道及び農業集落排水処理施設の整備を進めており，平成27年度末の整備率は78.5%となっています。

### エ 情報通信基盤の整備状況

本市では，平成26年8月以降，市内すべての地区で，光回線が利用できるようになり，一般向け回線の通信スピードが格段に向上しています。

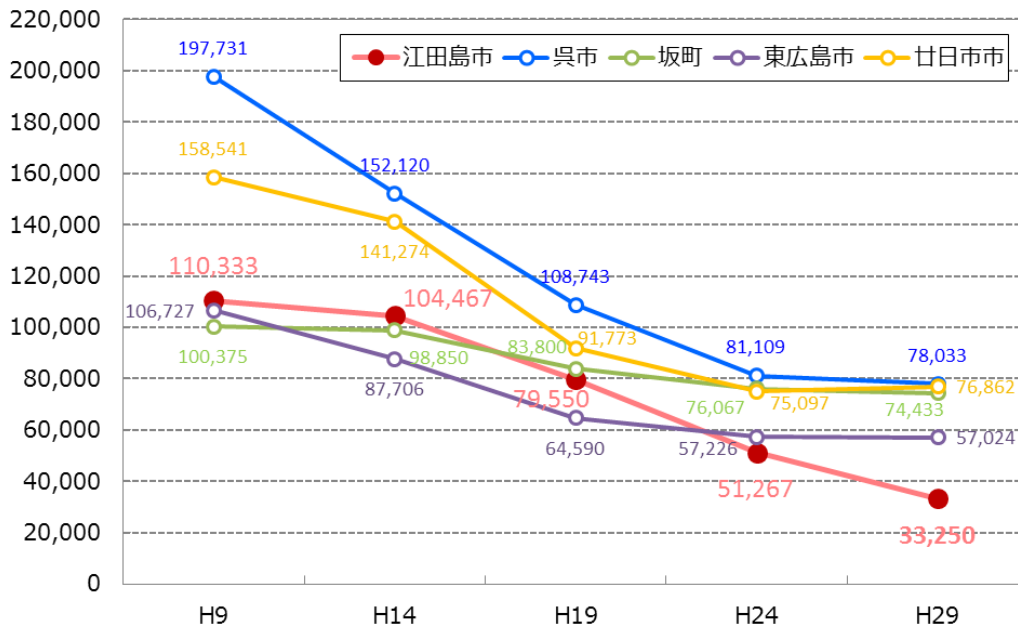
## (3) 住宅地価の動向

本市の土地価格（地価）について，平成29年地価公示資料によると，市内に6ヶ所設定されている標準地の地価は概ね近似した値を示しており，その平均地価は同29年において約3.3万円/㎡でした。また，本市の平均地価の推移をみると，平成9年（11万円/㎡）以降，下落し続けています。

なお，隣接する呉市や広島市近郊の市町の平均地価の推移は，本市と同様，下落してきましたが，平成24年から29年の間で下落幅が縮小しています。

#### □住宅平均地価の推移（資料：地価公示資料）

住宅平均地価(円/㎡)





### 3 江田島市の住宅事情

#### (1) 住宅ストックの状況

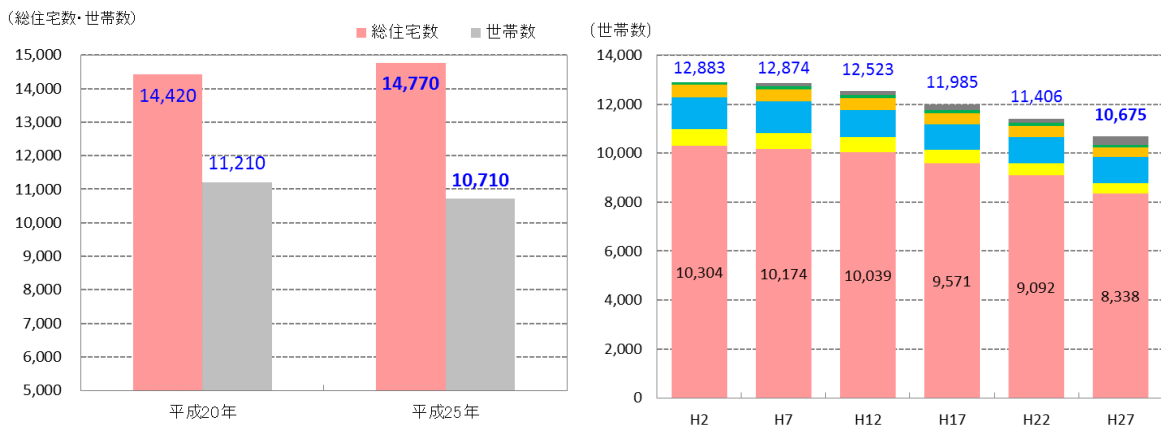
##### ア 総住宅数と世帯数の動向

本市の総住宅数は、平成25年時点で14,770戸であり、5年前（14,420戸）に比べて増加しています。一方、住宅などに実際に居住している世帯数は、平成25年時点で10,710世帯であり、5年前（11,210世帯）に比べて減少しています。居住世帯数が減少しているにもかかわらず、住宅数は増加しており、「住宅の余剰」が生じています。

また、住宅の所有関係別による世帯数の動向をみると、総世帯数の約8割を占める持ち家は、平成2年（10,304世帯）から平成27年（8,338世帯）の間に約2千世帯（19%）減少しています。

#### □総住宅数と世帯数の動向[左図]・住宅の所有関係別にみた世帯数の動向[右図]

（資料：平成20年及び25年住宅・土地統計調査，平成2年～27年国勢調査）



##### イ 建築年別・建築構造別の住宅状況

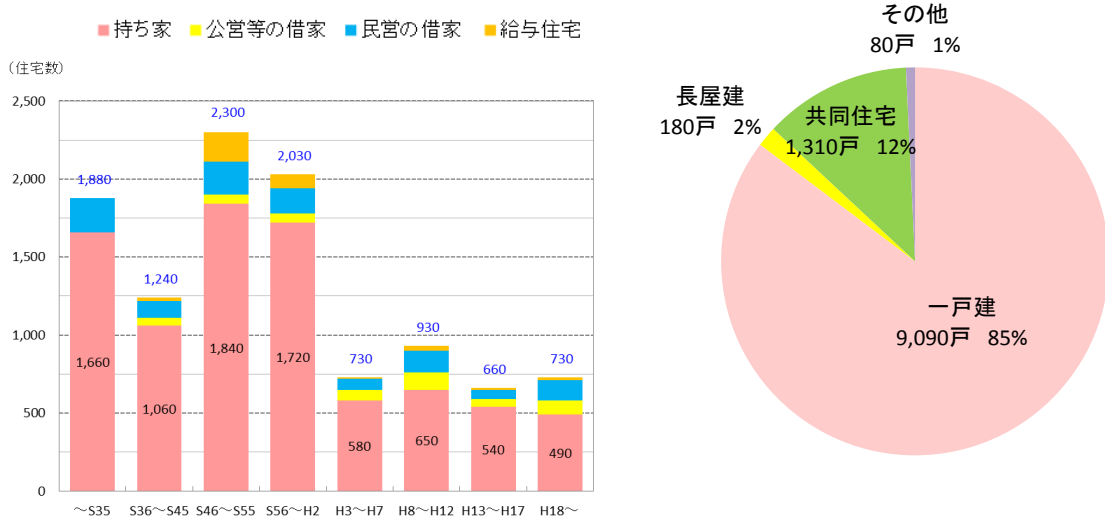
建築年別（10年区分）の住宅数については、次項図のとおり、昭和46年から平成2年に建てられた住宅が多く、持ち家はその大半を占めています。その後、平成3年以降に建てられた住宅は持ち家を中心に大幅に減少しています。すなわち、昭和55年以前に建てられ、「概ね40年以上」経過した住宅が半数以上（51%）を占めています。なお、借家住宅（民営公営等ともに）は年代による増減変動が小さく、一定の戸数が建設されています。

また、建築構造別の住宅割合をみると、一戸建住宅が全体の8割以上を占めており、共同住宅は1割程度となっています。



□ 建築年別の住宅数[左図]・建築構造別の住宅の割合[右図]

(資料：平成25年住宅・土地統計調査)



ウ 住宅規模の状況

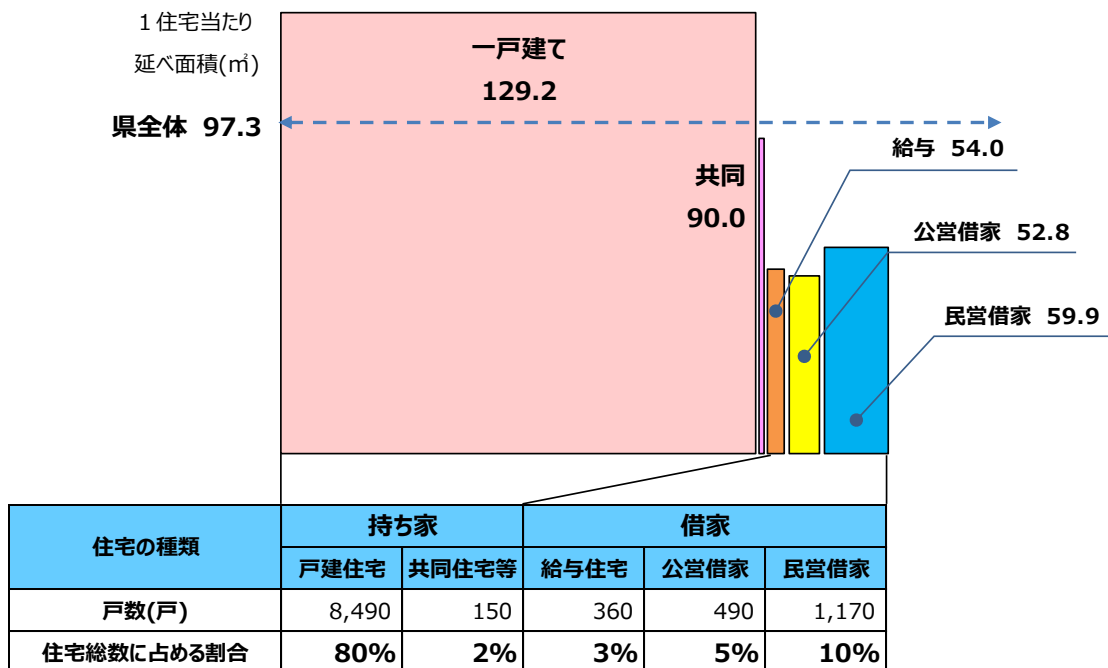
平成25年住宅・土地統計調査に基づく本市の住宅の平均規模（延べ面積）は、持ち家が129.2㎡、借家が57.1㎡と大きな差があります。

一方、広島県全体では持ち家が125.2㎡、借家が48.1㎡となっており、呉市、廿日市市などと比較してもゆとりのある住宅規模であることがうかがわれます。

□ 住宅の平均規模(延べ面積)の状況 (資料：平成25年住宅・土地統計調査)

	江田島市	広島県	呉市	廿日市市	東広島市
持ち家	129.2	125.2	115.6	123.4	140.5
借家	57.1	48.1	51.8	53.4	43.0

□ 江田島市の住宅ストックの姿 (資料：平成25年住宅土地統計調査)





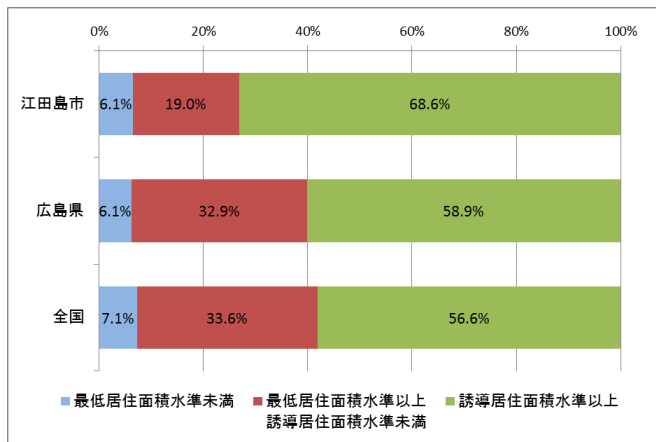
## エ 居住面積水準の状況

平成25年における最低居住面積水準未達世帯の割合は6.1%、誘導居住面積水準以上世帯の割合は68.6%と、全国平均や広島県より誘導居住面積水準以上世帯が多い状況となっています。

本市における最低居住面積水準未達世帯の割合（平成25年）は、持ち家では0.6%、公的借家は0.6%、民営借家1.5%、給与住宅0.1%となっており民営借家における最低居住面積水準未達世帯の割合が高くなっています。

### □居住面積水準の状況の比較[左図]・本市の所有関係別居住面積水準の状況[右図]

（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



	持ち家	給与住宅	公的借家	民営借家
最低居住面積水準未達	0.6%	0.1%	0.6%	1.5%
最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	17.1%	94.4%	87.8%	71.8%
誘導居住面積水準以上	82.3%	2.8%	2.0%	17.1%

### 【参考】居住面積水準について

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	居住型	
			都市居住型	一般型（江田島市）
水準等	健康で文化的な住宅を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定
面積の算出方法	・単身者：25m <sup>2</sup> ・2人以上： 10m <sup>2</sup> ×世帯人数+10m <sup>2</sup>	—	・単身者：40m <sup>2</sup> ・2人以上： 20m <sup>2</sup> ×世帯人数+15m <sup>2</sup>	・単身者：55m <sup>2</sup> ・2人以上： 25m <sup>2</sup> ×世帯人数+25m <sup>2</sup>

注：上表「面積の算出方法」における世帯人数は、年齢に応じて下表（世帯人数換算）により算出する。ただし、これにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。換算した世帯人数が4人を超えた場合は、算出した面積から5%を控除します。

年齢	3歳未満	3歳以上6歳未満	6歳以上10歳未満	10歳以上
換算人数	0.25	0.50	0.75	1.00





## (2) 住宅フローの状況

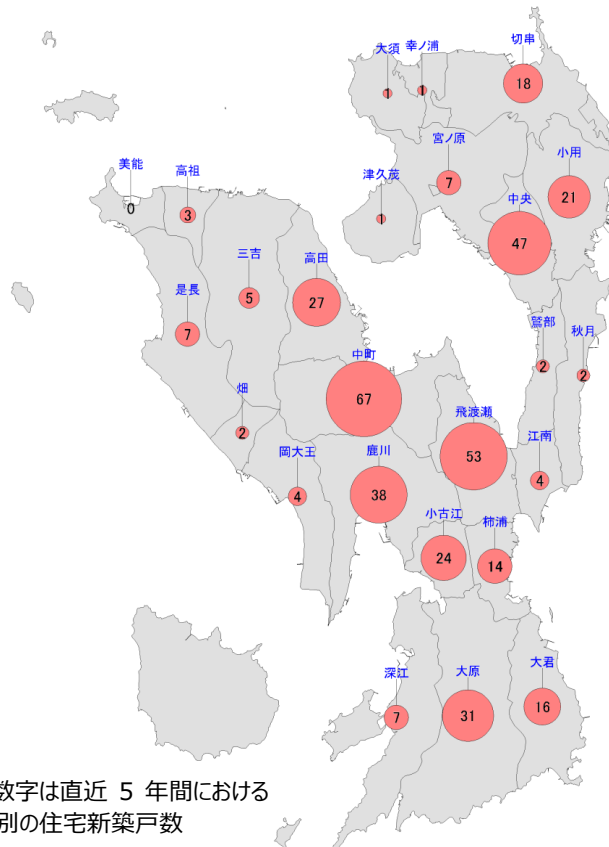
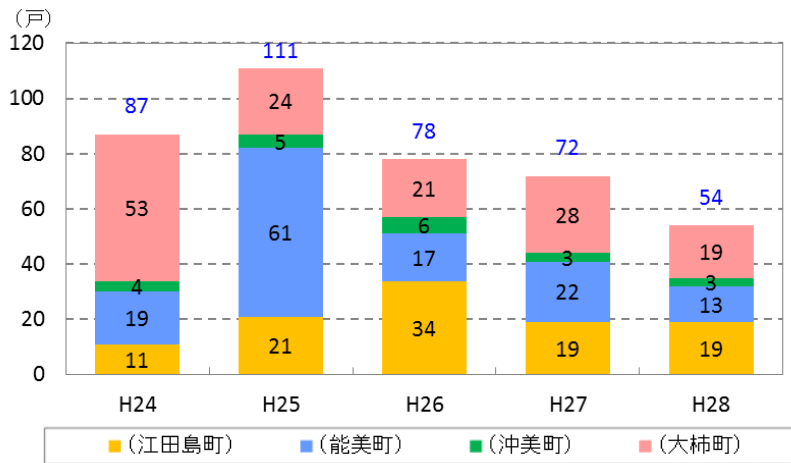
### ア 新設住宅着工戸数の動向

本市における新設住宅着工戸数の動向（平成21年度～28年度）をみると、世帯数減少による影響のためか、平成25年度以降大きく減少し、平成28年度は計54件となっています。

地域別（旧町別）に整理すると、大柿町及び能美町で多くの住宅が着工している傾向にあります。

また、同5年間に新設された住宅の立地場所を地区別に整理すると、江田島町中央、能美町中町及び鹿川、大柿町飛渡瀬及び大原などの地区に多く分布しています。

□新設住宅着工戸数の地域別動向〔上表〕と地区別分布状況〔次項〕（本市調べ）



※○の数字は直近5年間における地区別の住宅新築戸数



### (3) 公営住宅などの状況

#### ア 公営住宅などの概況

市営住宅など市が管理する公的賃貸住宅（49団地）は、平成30年3月現在で637戸（110棟）に上ります。なお、平成26年3月策定の「江田島市市営住宅長寿命化計画」では、将来の住宅需要や住宅の耐久性など総合的な観点から、うち189戸（59棟）を「用途廃止」とし、今後も市が計画的に管理していく住宅を448戸（51棟）に抑制する方針が示されています。また、建替え計画のある22戸（2棟）については、住宅需要などを見極めながら判断することとしています。

#### □公的賃貸住宅の分布状況（資料：江田島市市営住宅長寿命化計画を基に更新）





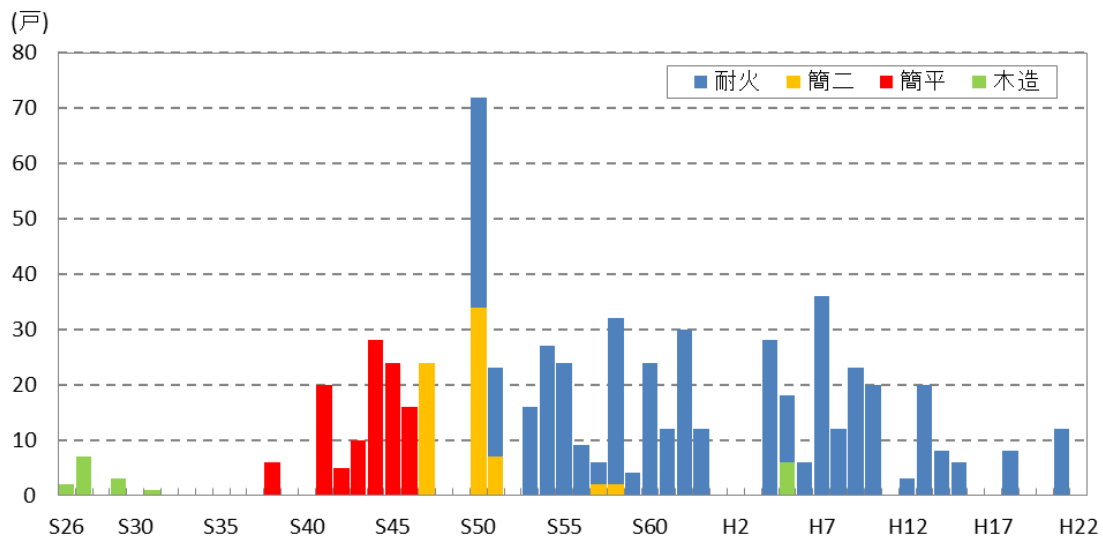
## イ 公営住宅などの建築分類

公的賃貸住宅（平成30年3月現在）を建築構造別に分類すると、木造が19戸（3.0%）、簡易耐火構造平屋（簡平）が109戸（17.1%）、簡易耐火構造二階建て（簡二）が69戸（10.8%）、耐火構造が440戸（69.1%）となっています。また、建築年別に分類すると、昭和40年代前半は「簡平」、同後半は「簡二」の住宅が多くを占めますが、昭和50年代に入ると耐火構造タイプによる集合住宅が主流となります。

現行の市営住宅長寿命化計画によると、昭和30、40年代を中心に建設された木造又は簡易耐火構造タイプの住宅は、耐用年数に達しており、住宅設備などの劣化が著しいことから、「用途廃止」とする方針が示されています。これにより、市が将来も計画的に管理していく住宅は、すべて昭和50年代以降に建設された比較的新しいタイプに限られます。

### □ 建築年別・建築構造別にみた公的賃貸住宅戸数

（資料：江田島市市営住宅長寿命化計画を基に更新）



	~S40	S41~S45	S46~S50	S51~S55	S56~S60	S61~H2	H3~H7	H8~H12	H13~	合計(戸)	
											比率
耐火	0	0	38	83	71	54	82	58	54	440	69.1%
簡二	0	0	58	7	4	0	0	0	0	69	10.8%
簡平	6	87	16	0	0	0	0	0	0	109	17.1%
木造	13	0	0	0	0	0	0	6	0	19	3.0%
合計	19	87	112	90	75	54	88	58	54	637	100.0%

※耐火は耐火構造、簡二は簡易耐火構造二階建、簡平は簡易耐火構造平屋建を表す。

※赤字(グレーハッチ)は長寿命化計画において「用途廃止」とされた住戸数。



## ウ 公営住宅などの将来管理状況と空き家状況

現行の市営住宅長寿命化計画では、市が管理する公的賃貸住宅637戸のうち、189戸を「用途廃止」とし、残り448戸（現状比約70.3%）を計画的に管理していく方針を打ち出しています。

また、市が将来も計画的に管理する住宅には平成30年3月現在330世帯（入居率73.7%）が入居しています。一方、「用途廃止」が決定した住宅にも92世帯（同48.7%）が暮らしています。

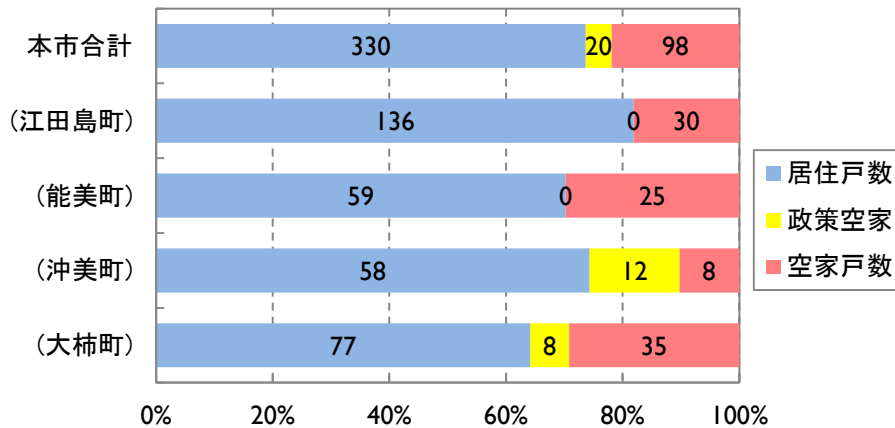
さらに、将来の計画的管理物件448戸のうち、政策空家（20戸）<sup>\*</sup>を除く真の空き家（修繕を要するものも含む）は98戸（空家率22.9%）に上ります。

（※政策空家：修繕などのため、新規の入居募集を行わない空き家のこと。）

□公的賃貸住宅の入居状況（廃止・管理の別）（H30.3現在）

	住戸数		入居戸数 (B)	入居率 (B/A)
	(A)	(比率)		
計画管理	448	70.3%	330	73.7%
用途廃止	189	29.7%	92	48.7%
合計	637	100.0%	422	66.2%

□公的賃貸住宅（地域別）の空き家状況（H30.3現在）



□公的賃貸住宅の空き家状況（資料：江田島市市営住宅長寿命化計画）（H30.3現在）

	計画管理 戸数(戸)	入居戸数 (戸)	入居率	政策空家 (戸)	空家戸数(戸)			空家率
					計	空家戸数(戸)		
						(公募可能)	(要修繕)	
a	b	b/a	c	d=a-b-c	d1	d2	d/(a-c)	
江田島町	166	136	81.9%	0	30	9	33	18.1%
能美町	84	59	70.2%	0	25	7	18	29.8%
沖美町	78	58	74.4%	12	8	12	5	12.1%
大柿町	120	77	64.2%	8	35	3	11	31.3%
合計	448	330	73.7%	20	98	31	67	22.9%

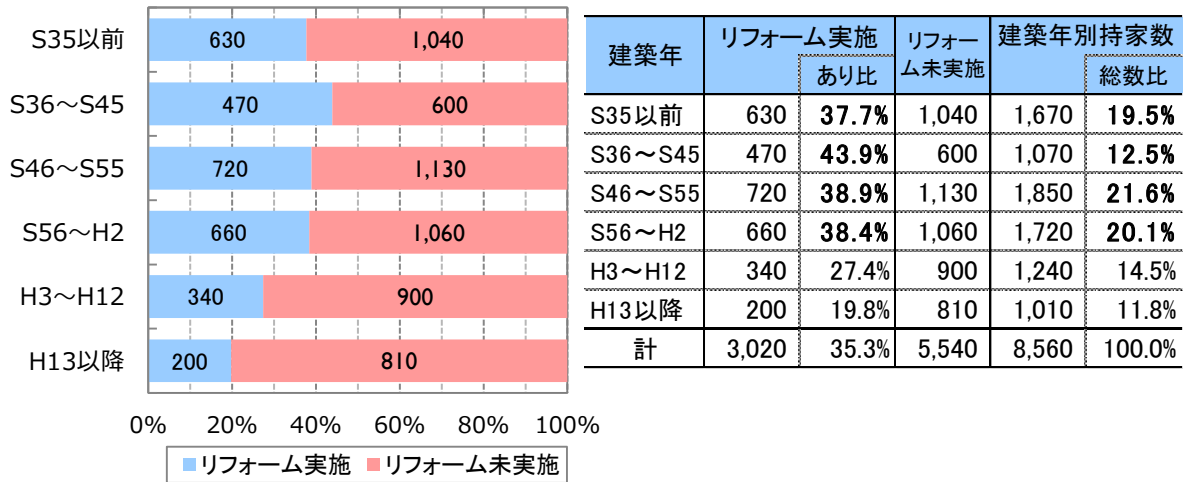


## (4) 住宅リフォームなどの状況

### ア 持ち家のリフォームの実施状況

住宅・土地統計調査より、持ち家のリフォームの実施状況をみると、全体の約35%で何らかのリフォームが実施されています。建築年別にみると、昭和40年代前後に建てられた住宅のリフォーム割合が最も高く、昭和36～55年に建てられた住宅2,920戸（総戸数比約34%）のうち1,190戸（約41%）の家屋においてリフォームが行われています。

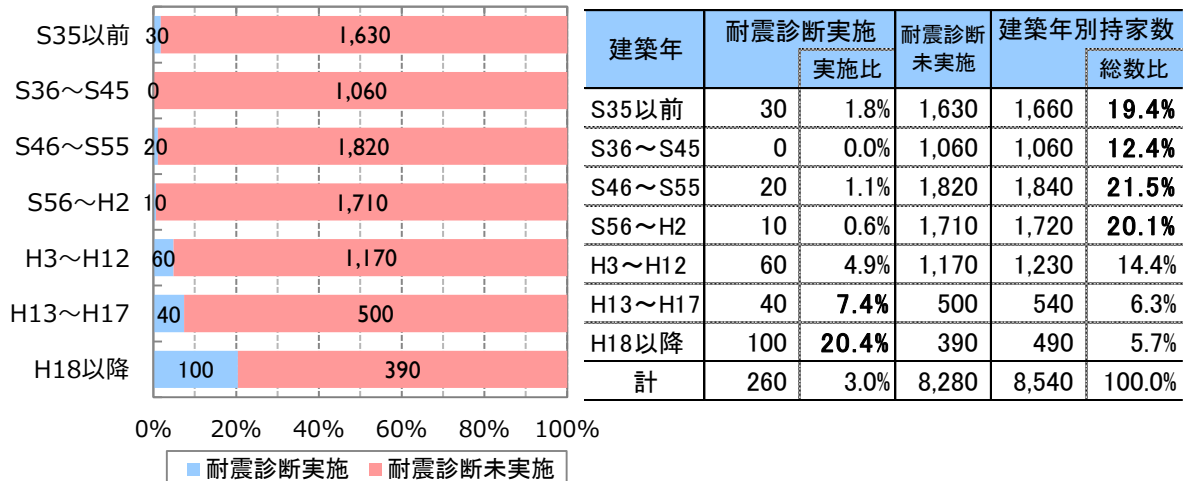
□建築年別にみた持ち家のリフォームの実施状況（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



### イ 持ち家の耐震診断及び耐震改修工事の実施状況

住宅・土地統計調査によると、持ち家の耐震診断の実施については、260戸（総戸数比3%）にとどまっている状況です。ただし、建築年別でみると、築年数の少ない住宅ほど耐震診断を実施している割合が高く、平成18年以降に建てられた住宅においては、490戸のうち100戸（約20%）の家屋で実施されています。これに対し、平成17年以前に建てられた住宅は、8,050戸（総戸数比約94%）のうちわずか160戸（約2%）に過ぎません。

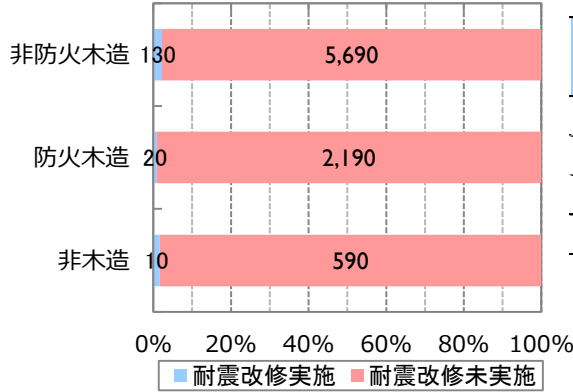
□建築年別にみた持ち家の耐震診断の有無状況（資料：平成25年住宅・土地統計調査）





また、持ち家の耐震改修工事の実施については、160戸（総戸数比約2%）にとどまっている状況です。これを建築構造別で見ると、非防火木造の住宅5,820戸（総戸数比約67%）のうち130戸（約2%）の家屋について耐震改修工事が行われています。

□ 建築構造別にみた持ち家の耐震改修工事の実施状況（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



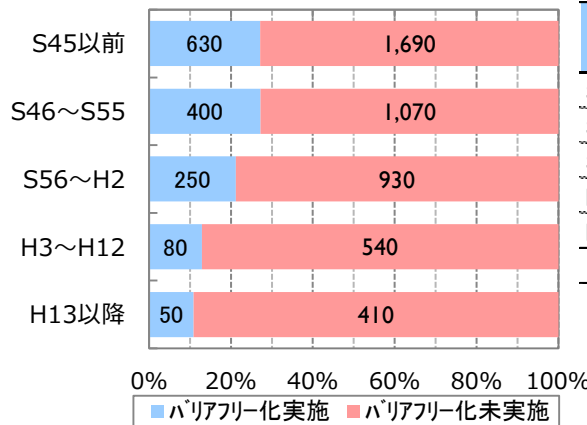
建築年	耐震改修実施		耐震改修未実施	建築年別持家数	
	実施比	未実施		総数比	総数比
非防火木造	130	2.2%	5,690	5,820	67.4%
防火木造	20	0.9%	2,190	2,210	25.6%
非木造	10	1.7%	590	600	7.0%
計	160	1.9%	8,470	8,630	100.0%

ウ 高齢者が同居する持ち家のバリアフリー化工事の実施状況

高齢者（65歳以上）が同居する持ち家6,050世帯を対象に、高齢者などのための住宅バリアフリー化工事の実施状況をみると、1,410戸（総戸数比約23%）で何らかの工事が実施されています。これを建築年別で見ると、昭和55年以前に建てられた住宅（総戸数比約63%）のバリアフリー化工事の実施割合（約27%）が相対的に高く、住宅のリフォームに併せてバリアフリー化工事も行っているものと推察されます。

□ 建築年別にみた持ち家\*のバリアフリー化工事の実施

（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



建築年	バリアフリー化実施		バリアフリー化未実施	建築年別持家数	
	実施比	未実施		総数比	総数比
S45以前	630	27.2%	1,690	2,320	38.3%
S46~S55	400	27.2%	1,070	1,470	24.3%
S56~H2	250	21.2%	930	1,180	19.5%
H3~H12	80	12.9%	540	620	10.2%
H13以降	50	10.9%	410	460	7.6%
計	1,410	23.3%	4,640	6,050	70.9%

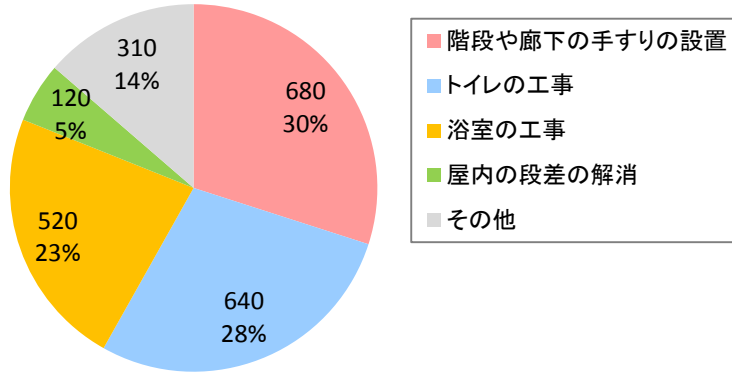
\*ここでは、高齢者が同居する持ち家に限ります。





なお、住宅バリアフリー化工事の実施内容としては、「階段や廊下の手すりの設置（30%）」、「トイレの工事（28%）」、「浴室の工事（23%）」といった部分的な対策が多く、「屋内の段差の解消（5%）」のように家屋全体に及ぶ対策は少ない状況となっています。

□高齢者が同居する持ち家のバリアフリー工事の内訳（資料：平成25年住宅・土地統計調査）





## (5) 空き家の状況

### ア 空き家等実態調査に基づく空き家の状況

本市では、空家等対策計画の策定に向けて、本市全域を対象とする空き家等実態調査が平成27年8～9月に実施されました。同調査によると、市内の空き家等<sup>\*</sup>と思われる住宅数は1,374戸あり、空き家率は13.0%となっています。

また、空き家等と思われる住宅を状態別にみると「そのまま再利用可能」が759戸、「小規模の修繕により再利用可能」が428戸であり、これらを合わせた再利用可能と判断できるものが8割以上(1,187戸)となっています。

一方、損傷が激しく、倒壊の危険性があると想定される「不具合が見られる空き家」は179戸に上り、空き家等と思われる住宅の13.0%を占めています。

(※空き家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。))

#### □ 空き家等実態調査の結果 (資料：江田島市空家等対策計画より)

##### (空き家数)

空き家等と思われる住宅数	住宅総数	空き家率
1,374戸	10,530戸	13.0%

##### (状態判定別の内訳)

空き家等と思われる住宅の状態	そのまま再利用可能	小規模の修繕により再利用可能	不具合が見られる空き家	不明	合計
棟数	759戸	428戸	179戸	8戸	1,374戸
構成比	55.2%	31.2%	13.0%	0.6%	100%

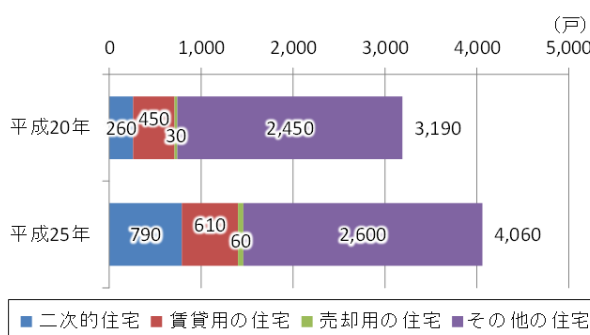
※住宅総数は課税台帳より算出しました。

### イ 空き家等の動向

平成25年住宅・土地統計調査によると、江田島市の空き家数は、平成20年から平成25年までの5年間で約1.3倍に増加しています。

一方、国立社会保障・人口問題研究所によると、本市の人口減少(p7)は今後も進行することが見込まれており、さらなる空き家等の増加が予想されます。

#### □ 空き家の種類別住戸数 (資料：平成20、25年住宅・土地統計調査)



二次的の住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅(別荘)など

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)



## 4 住まいに関する市民の意識調査の結果

「住まいに関する市民の意識調査」は市民の住宅や住環境に関するニーズを把握することで、今後の住宅施策を検討することを目的として、対象を16歳以上の江田島市民より無作為に抽出し実施しました。

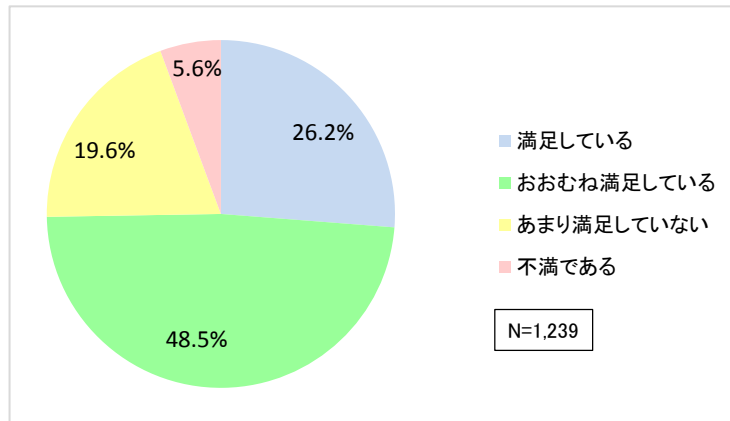
(配布数：3,000, 回収数：1,292, 回収率：43.1%)

### (1) 現在の住宅の満足度

設問「あなたは現在のお住まいに満足していますか。」では、「おおむね満足している」が48.5%と最も多く、次いで「満足」の26.2%となっています。

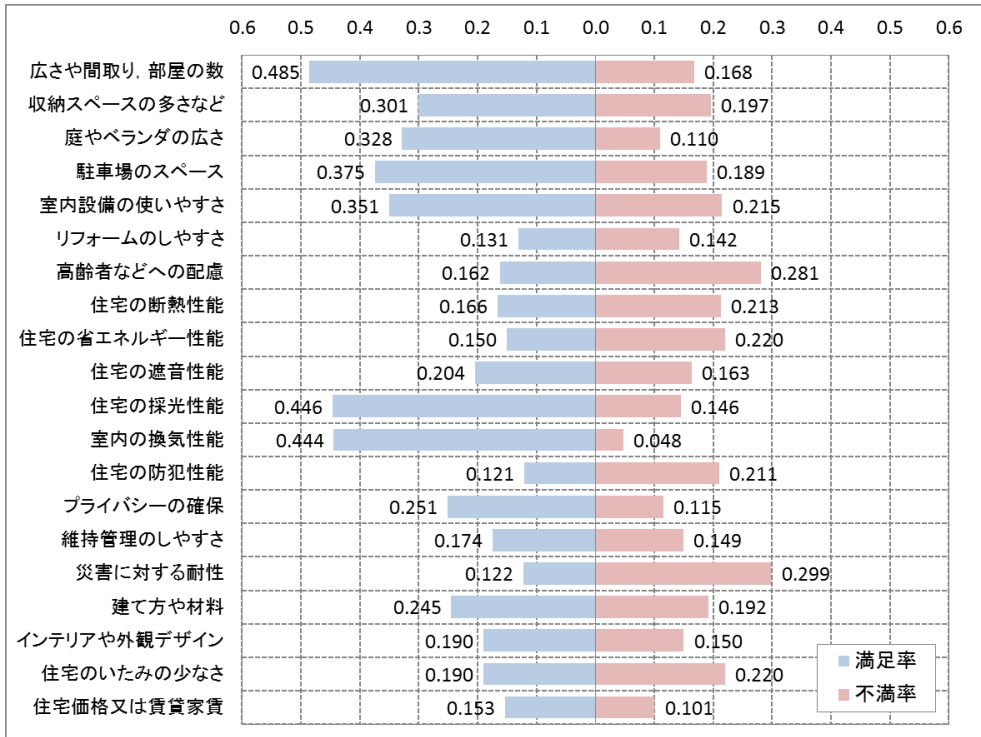
「満足」(26.2%)と「おおむね満足」(48.5%)の合計は74.7%と全体の約7割になっています。

□現在の住宅の満足度別の回答割合(不明を除く)



また、設問「現在の住宅に満足していること・不満に思うこと」をみると、「満足していること」は、「広さや間取り, 部屋の数」などの満足数が多く一方、「不満に思うこと」は、「災害に対する耐性」, 「高齢者などへの配慮」などの不満数が多くなっています。

□現在の住宅における項目別の満足率・不満率



※満足率/不満率は, 年齢層間の違いを相対的に比較する必要性から, 満足数及び不満数を各年齢層の全回答数で割った比率にて算出しました。

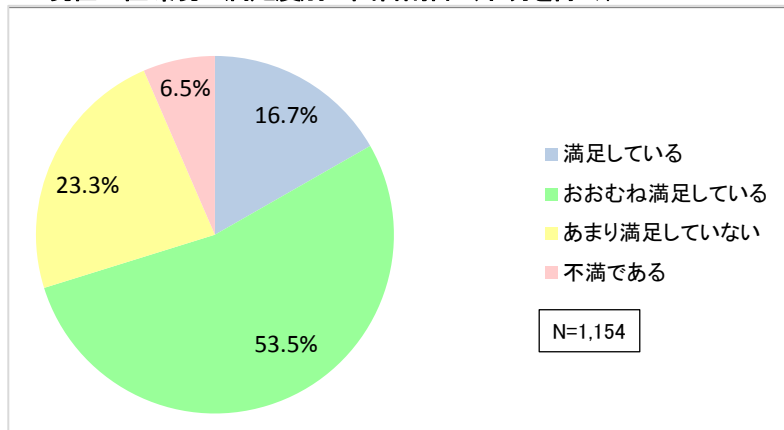


## (2) 現在の住環境の満足度

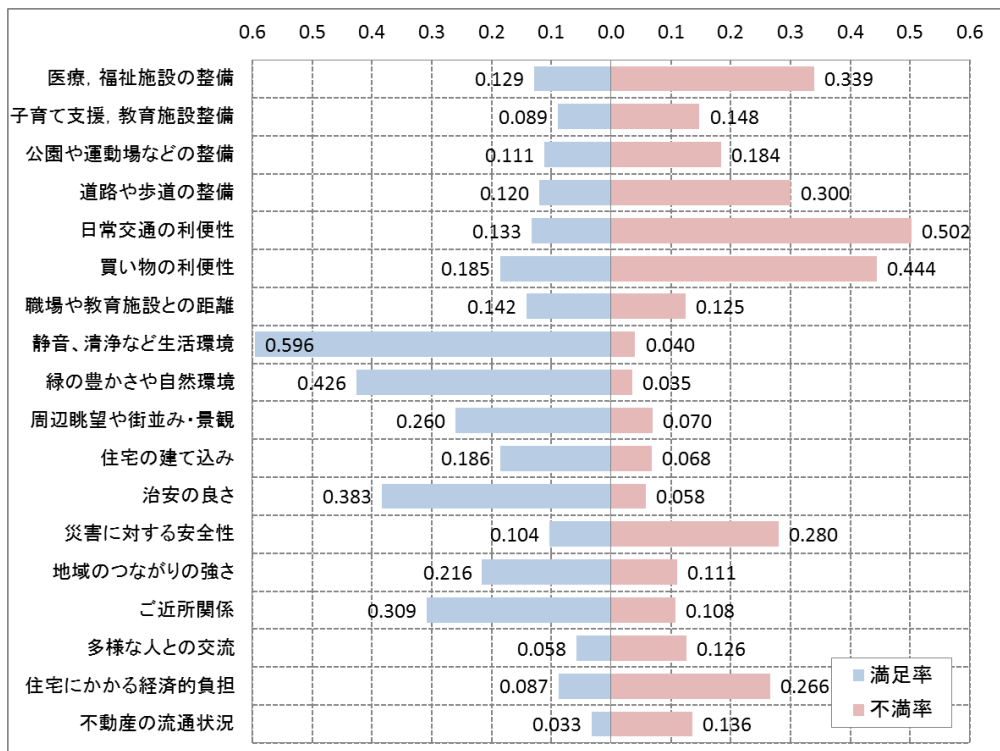
設問「あなたは現在の住環境に満足していますか。」では、「おおむね満足している」が53.5%と最も多く、次いで「満足」の16.7%となっており、「満足」と「おおむね満足」の合計が全体の約7割となっています。「不満である」は6.5%と最も少ない結果となっており、「不満」と「やや不満」の合計は約3割となっています。

また、設問「現在の住環境に満足していること・不満に思うこと」をみると、「満足していること」は「静音、清浄などの生活環境」、「緑の豊かさや自然環境」などの満足数が多く、一方「不満に思うこと」は「日常交通の利便性」「買い物の利便性」「医療、福祉施設の整備」などの不満数が多くなっています。

□現在の住環境の満足度別の回答割合（不明を除く）



□現在の住環境における項目別の満足率・不満率



※満足率/不満率は、年齢層間の違いを相対的に比較する必要性から、満足数及び不満数を各年齢層の全回答数で割った比率にて算出しました。

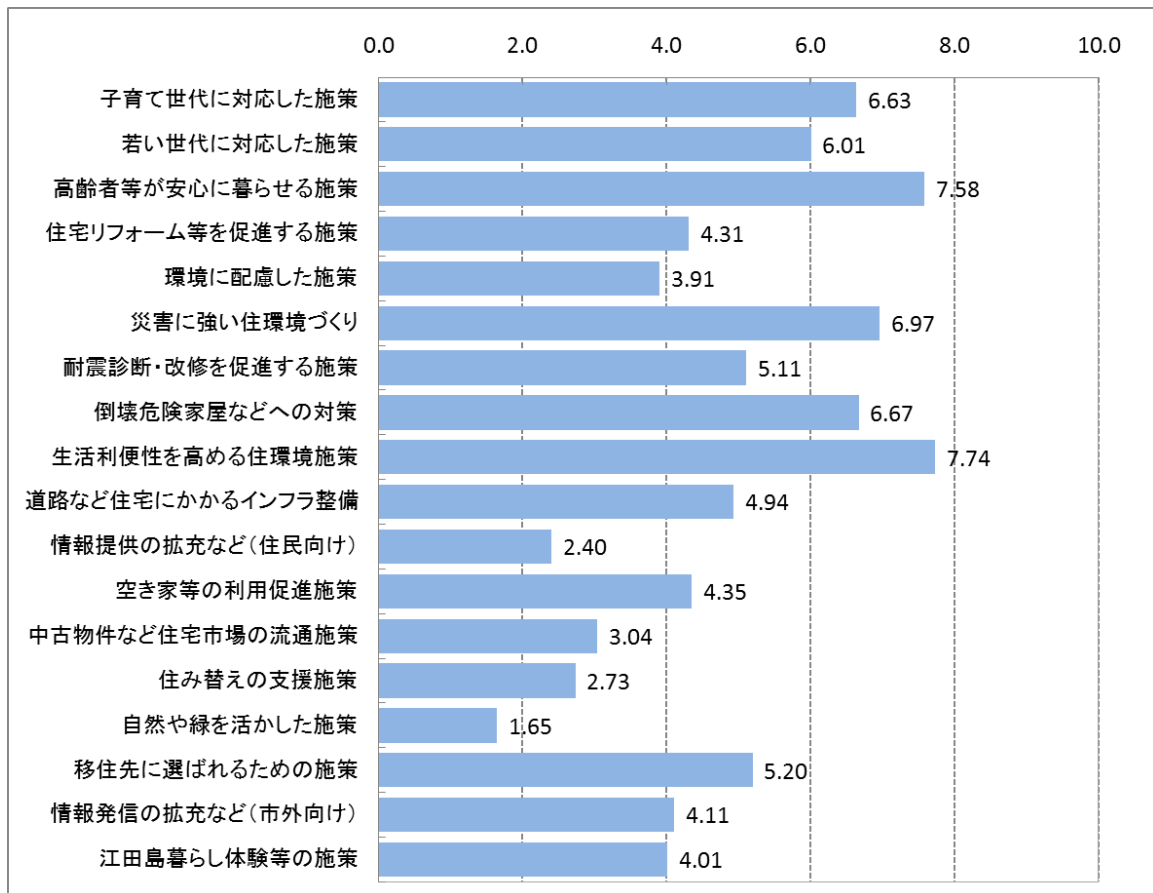


### (3) 市が取り組むべき住宅施策

「今後、住生活に関する「夢や理想」を実現するため、江田島市が特に取り組むべき住宅施策」として、市が取り組むべき住宅施策を「重要または重要でない」の判断基準に基づき、施策別に評価を行いました。

「重要」とする割合の高い施策としては、「生活利便性を高める住環境施策」「高齢者等が安心して暮らせる住宅施策」, 「災害に強い住環境づくり」などが多く挙げられました。

□市が取り組むべき住宅施策別の重要度評価点



#### ※重要度評価点の算出方法

「重要：10pt」, 「やや重要：5pt」, 「あまり重要でない：-5pt」, 「重要でない：-10pt」と評点した上で、各評点にそれぞれの回答数を乗じた総和に対し、これを回答数(計)で割った値(加重平均値)を「重要度評価点」と呼ぶこととします。

(例) 子育て世代に対応した施策の重要度評価点

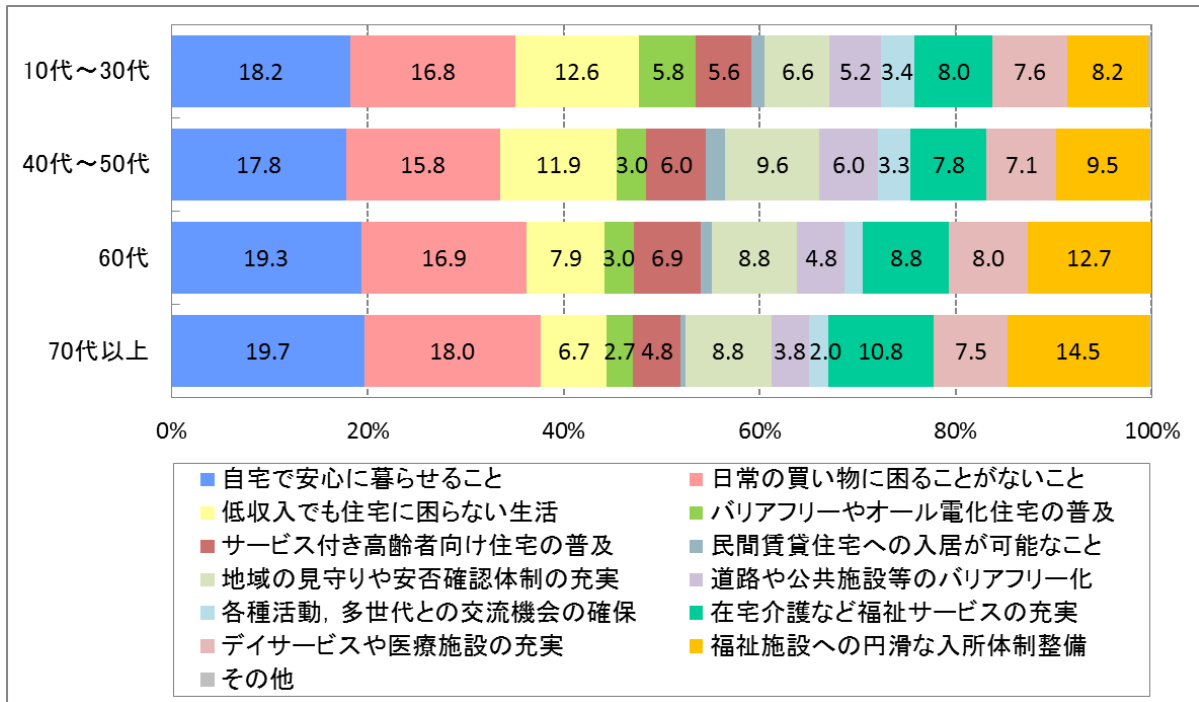
$$\{10\text{pt} \times 591 + 5\text{pt} \times 399 + (-5\text{pt}) \times 85 + (-10\text{pt}) \times 21\} / 1096 = 6.63$$



### (4) 老後の理想の住まい・住環境で重要と思うこと

「老後の理想の住まい・住環境で重要と思うこと」として、「自宅で安心して暮らせる」「日常生活に必要な買い物に困ることがない」はすべての年齢層に共通して多かった回答です。一方、現在の高齢者（60代又は70代以上）は「福祉施設への円滑な入所体制整備」への回答が多いのに対し、将来の高齢者（10代～30代又は40代～50代）は「低収入でも住宅に困らない生活」への回答が多いのが特徴的です。

□回答結果一覧（老後の理想の住まい・住環境で重要と思うこと別）



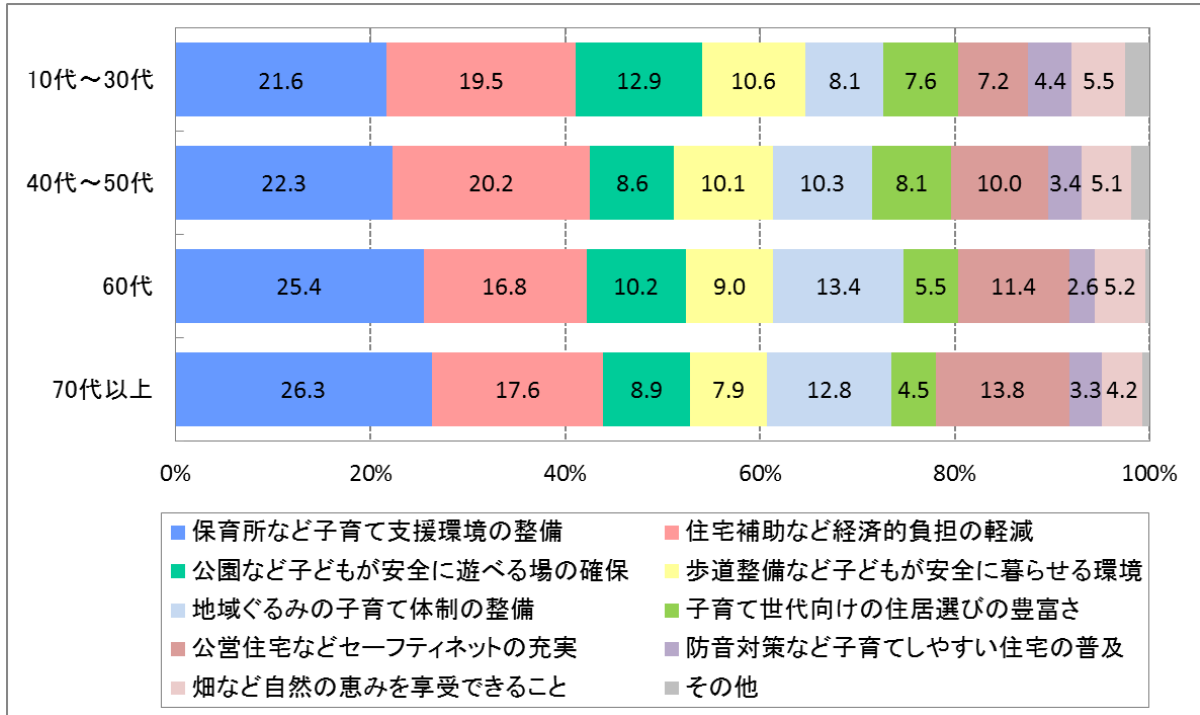




### (5) 「子育て世代に選ばれる市」となるために重要と思うこと

「子育て世代に選ばれる市となるために重要と思うこと」として、「保育所など子育て支援環境の整備」「住宅補助など経済的負担の軽減」はすべての年齢層に共通して多かった回答です。一方、子育て世代（10代～30代）に着目すると、「公園など子どもが安全に遊べる場の確保」「歩道整備など子どもが安全に暮らせる環境」を挙げる回答が他の世代に比べて多いのが特徴的です。

□回答結果一覧（子育て世代に選ばれる市となるために重要と思うこと別）



## 第2章 住宅政策の動向

### 1 住宅政策に係る情勢の変化

#### (1) 主な関連法制度の動き

住宅政策に係る情勢の変化をみると、平成18年に、新たな「住生活基本法」が制定されて以降、従来までの、「住宅の量の確保」から居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」への本格的な政策転換が図られています。また、住まいを取り巻く安全性に対する機運の高まりを受け、これに呼応するように「建築物の耐震改修の促進に関する法律」や「空家等対策の推進に関する特別措置法」などが制定されました。

本市では、市町村合併以降、その担うべき役割も大きく変化し、さらに、少子高齢化・人口減少社会の到来によるライフスタイルの変化、防災などに関する市民意識の高まり、居住の安定確保など、住宅政策を取り巻く環境も変化しています。

計画策定にあたっては、本市の住まいの現状やそれを取り巻く環境に加え、主な関連法制度の動きも踏まえながら計画を策定します。

#### □ 本市のまちづくり及び主な住宅政策関連法制度の動き（1/2）

年	項目	概要
平成16年	合併	合併により「江田島市」誕生
平成17年	政策	「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」に関する答申（国土交通省 社会資本整備審議会）
平成18年	関連法	<b>住生活基本法の制定</b> ・豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に向けた住宅、住環境の整備 ・住生活基本計画の策定
	(上位計画)	<b>住生活基本計画（全国計画）の策定</b>
	(上位計画)	<b>住生活基本計画（広島県計画）の策定</b>
平成19年	関連法	<b>住宅瑕疵担保履行法</b> ・平成17年の「耐震偽装問題」を契機に、住宅の買主などを保護するため、新築住宅の売主や請負人に、保証金の供託又は保険への加入（資力確保措置）を義務付け。
	関連法	<b>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</b> ・低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を促進
	(上位計画)	<b>第1次 江田島市総合計画の策定</b>
	関連計画	<b>江田島市耐震改修促進計画（第1期計画）を策定</b>



□ 本市のまちづくり及び主な住宅政策関連法制度の動き（2/2）

年	項目	概要
平成 20 年	関連法	<b>長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）の制定</b> ・長期にわたり良好に使用する措置が講じられた「長期優良住宅」について、その建築、維持保全の計画を認定する制度を創設
	計画	<b>「江田島市住宅マスタープラン」（前計画）を策定</b>
平成 21 年	関連法	<b>公営住宅法施行令の改正</b> ・平成 8 年に収入分位が設定されて以降、10 年以上見直しがないこと及びこの間の収入分位の変化などを踏まえ、収入基準の見直しがなされた。
	政策	<b>公営住宅等長寿命化計画策定指針の制定（国土交通省）</b> ・公営住宅などにおいて点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及び予防保全的管理、長寿命化に資する改善の推進を定義
平成 23 年	関連法	<b>高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正</b> ・住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるため、高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅」への一本化と住宅金融支援機構の保険の特例措置などを講じる。
	関連計画	<b>江田島市都市計画マスタープランの策定</b>
平成 24 年	関連法	<b>公営住宅法の改正</b> ・地方分権改革推進計画（平成21年12月15日閣議決定）に基づく地方分権一括法の制定により公営住宅法が改正され、入居者資格要件の一部【①同居親族要件，②入居収入基準】及び③整備基準を各事業主体が条例で規定することとされた。
平成 25 年	関連法	<b>建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正</b> ・平成18年の改正で地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられ、本改正では、病院、店舗、旅館などの不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホームなどの大規模なものなどについて、耐震診断の実施が義務付けられた。
	関連計画	<b>江田島市市営住宅長寿命化計画の策定</b>
平成 26 年	関連法	<b>空家等対策の推進に関する特別措置法の制定</b> ・増加しつつある空き家とそれらの及ぼす悪影響を考慮し国策として空き家対策を進める必要性が高まる中、特別措置法を制定し、市町村の空き家対策に法的根拠を与える。
平成 27 年	上位計画	<b>第 2 次江田島市総合計画の策定</b>
平成 28 年	(上位計画)	<b>住生活基本計画（全国計画）の改定</b>
平成 29 年	関連法	<b>住宅セーフティネット法の改正</b> ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る。
	(上位計画)	<b>住生活基本計画（広島県計画）の改定</b>
	関連計画	<b>江田島市耐震改修促進計画（第 2 期計画）を策定</b>
	関連計画	<b>江田島市空家等対策計画を策定</b>
平成 30 年	本計画	<b>「江田島市住宅マスタープラン」（新計画）を策定</b>



## 2 上位計画・関連計画などの概要

### (1) 住生活基本計画（全国計画）

わが国が直面する少子高齢化・人口減少などの課題の解決に向けて、住生活基本法（平成18年法律第61号）の制定から10年を経た平成28年3月、「住生活基本計画（全国計画）」が改定されました。

改訂計画では、住生活にかかる現状と課題を踏まえ、以下の基本的な方針が掲げられ、3つの視点と8つの目標が設定されました。

#### □ 住生活にかかる課題とそれを踏まえた改定計画の方針

【住生活・住環境の現状と今後10年の課題】
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少子高齢化・人口減少の急速な進展及び大都市圏における後期高齢者の急増（高齢化問題）</li> <li>・ 世帯数の減少により空き家がさらに増加（空き家問題）</li> <li>・ 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（安全性確保）</li> <li>・ 少子高齢化と人口減少が、高齢化問題、空き家問題、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）</li> <li>・ 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（住宅ストック活用）</li> <li>・ マンションの老朽化・空き家の増加による防災・治安・衛生面等での課題の顕在化（マンション問題）</li> </ul>



【少子高齢化・人口減少などの課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性】
<ol style="list-style-type: none"> <li>① 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現</li> <li>② 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換</li> <li>③ 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化</li> </ol>



3つの視点	8つの目標
居住者からの視点	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</li> <li>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</li> </ol>
住宅ストックからの視点	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>⑥ 急増する空き家の活用・除却の推進</li> </ol>
産業・地域からの視点	<ol style="list-style-type: none"> <li>⑦ 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</li> <li>⑧ 住宅地の魅力の維持・向上</li> </ol>

※住宅すごろく：「フリダシは新婚時代の小さなアパート、子供が生まれるころに少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建を手にいれたらアガリ。」というような主に昭和の時代を中心に一般に典型的と信じられてきた住宅の住替えパターン



## (2) 住生活基本計画（広島県計画）

住生活基本法に基づく広島県計画として位置付けられ、広島県内全域を対象とし市町が取り組むべき施策の基本的な指針にもなるものとされています。

先の住生活基本計画(全国計画)の改訂を踏まえ、平成28年度に計画期間を平成28(2016)年度から平成37(2025)年度までの10年間とする新たな計画として、「県内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針」を『誰もが生き生きと暮らせる居住環境の実現』として掲げ、以下の2つの視点と6つの目標、それらを達成するための施策が示されました。

### □ 住生活基本計画（広島県計画）の目標と目指す姿（将来像）

視点／目標		目指す姿
居住環境・住宅ストックからの視点	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	◇ ライフステージの変化など住まいに対するニーズに応じた多様な住まい選びが可能となる、豊かで魅力ある居住環境の整備
	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	◇ 長期優良住宅等の普及による、将来にわたり活用される安全で質の高い住宅の供給 ◇ 既存住宅の適切な維持管理やニーズに応じたリフォームなどの実施による、安全性や質の向上 ◇ マンションの適切な維持管理の実施や建替えの促進と、安全性や質の向上 ◇ 空き家の発生抑制や適正管理等の促進による、良好な居住環境の確保
	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	◇ リフォーム投資の拡大などによる住宅市場が活性化と多様なニーズに応える住生活産業の発展 ◇ 消費者に対する既存住宅の品質や魅力に関する情報の分かりやすい提供と価値のある住宅の流通する環境の整備
居住者からの視点	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	◇ 子育てしやすい居住環境が広く提供され、子育て世帯が安心して暮らすことができる。 ◇ 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が、収入や人数などの世帯の状況に応じて望む住宅を選択できる環境が整っている。
	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	◇ 高齢者が安全に安心して生活できるよう、バリアフリー化などの高齢者に配慮した住宅が改善・供給されている。 ◇ 高齢者が望む地域において、住宅を確保することができる環境が整っている。
	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	◇ 県と市町が連携して公営住宅を供給することによる、誰もが健康で文化的な生活を営むための住宅の確保 ◇ 低額所得者、障がい者、外国人等のすべての方々が安心して民間賃貸住宅へ入居できる環境の整備





### (3) 第2次江田島市総合計画

第2次江田島市総合計画は、本市の将来の都市像とその実現のために必要な施策の方針などを示したものです。

基本構想では、10年後の目指す姿（スローガン）として「協働と交流で創り出す『恵み多き島』えたじま」を掲げ、まちづくりの基本戦略やまちづくりの方針を定めています。

前期基本計画では、これからの5年間において、目指す姿を実現するために取り組む施策をわかりやすく体系づけています。

住生活に関する施策としては、主に、「市民満足度の高いまちづくり」の中で「高齢者福祉・介護施設の整備」、「セーフティネットの確保」や「住宅・住環境の整備」をはじめとして多くの施策が位置付けられています。

#### □ 第2次江田島市総合計画の施策体系と住生活に関する主な施策

計画の主旨	
<p>【江田島市の10年後の目指す姿】 協働と交流で創り出す 『恵み多き島』 えたじま</p> <p>【まちづくりの基本戦略】 「市民満足度の高いまちづくり」と「未来を切り開くまちづくり」</p>	
① 市民満足度の高いまちづくりの展開方向<部門ごとの方向>と住生活に関する主な施策	
<p>1 教育・文化部門 ～人が育ち、輝くまち～</p> <p>2 産業・観光部門 ～元気な産業・観光を生み出すまち～</p> <p>3 福祉・保健部門 ～健康で安心して暮らせるまち～</p> <p>4 生活・環境部門 ～生活と環境を守り、高めるまち～</p> <p>5 安全・安心部門 ～災害に強く、安心して暮らせるまち～</p> <p>6 基盤部門 ～しっかりとした基盤を備えたまち～</p> <p>7 地域部門 ～地域が元気で、にぎやかなまち～</p>	<p>『高齢者福祉・介護の充実』 ⇒ 高齢者福祉・介護施設の整備</p> <p>『社会福祉の充実』 ⇒ セーフティネットの確保</p> <p>『生活基盤の整備』 ⇒ 住宅・住環境の整備</p>
② 未来を切り開くまちづくりの展開方向と住生活に関する主な施策	
<p>● 「絵になる島」づくりプロジェクト ～瀬戸内海で最も美しい景観の島の実現～</p> <p>● 「楽しめる島」づくりプロジェクト ～海や島の自然を生かした観光・交流人口の拡大～</p> <p>● 「自慢できる島」づくりプロジェクト ～地域ブランドと人材育成による新たな魅力づくり～</p> <p>● 「また来たい島」づくりプロジェクト ～リピーター獲得に向けた環境整備～</p>	<p>『おもてなしの島づくり』 ⇒ 交流・定住推進活動の支援</p> <p>『交流・定住の条件整備』 ⇒ えたじま暮らし体験の促進 ⇒ 定住促進のための住居確保支援</p>





#### (4) 江田島市営住宅長寿命化計画

江田島市営住宅長寿命化計画は、厳しい財政的制約の中で、本市が管理・運営する市営住宅ストックの改善や長寿命化などの事業を着実に進めるため、長期的な計画のもと、事業量の平準化を図ることを目的としてその方向性を定めています。

また、市営住宅ストックを安全で快適な住まいとして長期間活用するため、修繕改善、建替などに係る長期的な方針を定めるとともに、長寿命化によるライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図るための計画的な改善の方向性を定めています。

#### □ 市営住宅長寿命化計画の基本的な方向性

計画期間		
平成26（2016）年度から平成35（2025）年度までの10年間		
計画の目的		
<b>ア 市営住宅ストックの有効活用</b> ：修繕・改善・建替などに係る長期的な方針に基づく計画的な維持管理 <b>イ 市営住宅の質の向上</b> ：居住性向上，福祉対応などを目的とした改善の計画的推進 <b>ウ ライフサイクルコストの縮減</b> ：予防保全的な観点からの長寿命化改善などの計画的推進 <b>エ 事業量の平準化</b> ：長期的な計画に基づく事業量の平準化		
長寿命化を図るべき市営住宅（平成25年4月1日時点）		
種別	主な施策	主な実施方針
公営住宅	▶公営住宅管理戸数 <b>569 戸</b> ▶維持管理予定戸数 505 戸 うち修繕対応予定戸数 343 戸 うち改善予定戸数 162 戸 ▶建替え予定戸数 42 戸 ▶用途廃止予定戸数 22 戸	<b>【建替事業の実施方針】</b> ※黒張住宅／れい明住宅 ▶土地の有効利用，入居者ニーズに応じた住宅供給。入居者の合意形成や仮住居の確保などを図りながら計画的に事業を実施
	▶改良住宅管理戸数 <b>58 戸</b> ▶維持管理予定戸数 58 戸 うち修繕対応予定戸数 40 戸 うち改善予定戸数 18 戸	
特定公共賃貸住宅	▶特定公共賃貸住宅管理戸数 <b>9 戸</b> ▶維持管理予定戸数 9 戸 うち修繕対応予定戸数 9 戸	<b>【改善事業の実施方針】</b> ※特に公営住宅／改良住宅 <b>ア 修繕対応</b> ▶定期点検の充実 など <b>イ 居住性向上型</b> ▶電気容量のアップ，3 箇所給湯設備設置 ▶1 階床下の湿気対策・床改修 <b>ウ 福祉対応型</b> ▶浴室・台所の改修・住戸内の段差解消 ▶住戸内の手すり設置 <b>エ 長寿命化型</b> ▶屋上防水のグレードアップ ▶外壁のグレードアップ ▶バルコニー床改修 ▶鉄製バルコニー手すり，防護柵の高耐久性塗装，アルミ化 ▶ガス管改修（屋外）
コミュニティ住宅	▶コミュニティ住宅管理戸数 <b>16 戸</b> ▶維持管理予定戸数 16 戸 うち修繕対応予定戸数 16 戸	
市単独施策住宅	▶市単独施策住宅管理戸数 <b>7 戸</b> ▶維持管理予定戸数 7 戸 うち修繕対応予定戸数 7 戸	

**（５）江田島市耐震改修促進計画（第２期計画）**

江田島市耐震改修促進計画（第２期計画）は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号）の規定に基づき、平成19年3月に策定した「江田島市耐震改修促進計画」（以下、「第１期計画」という。）を基に、同法の改正による耐震化の取り組みの強化や、「広島県耐震改修促進計画」（県計画）の新たな策定を受け、計画の改定を行ったもので、市内の建築物（市有及び民有）の耐震診断及び耐震改修に関する施策の基本的な方向性などを定めています。

**□ 江田島市耐震改修促進計画（第２期計画）の基本的な方向性**

計画期間	
平成29（2017）年度から平成36（2026）年度まで（総合計画と整合）※平成31（2019）年度に検証を行う。	
耐震化の目標（平成36（2026）年度末）	
<p>▶住宅の耐震化割合：75%</p> <p>▶多数の者が利用する建築物の耐震化割合：90%</p> <p>※住宅は平成51（2039）年度末まで、多数の者が利用する建築物は平成39（2027）年度末までに、対象となる全ての住宅・建築物の耐震化を図る。</p>	
建築物の耐震化の促進を図るための施策	
方向性	主な施策
耐震化のボトルネック解消に向けた施策	<p><b>建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>意識啓発による耐震化の促進</li> <li>地震防災マップの公表</li> <li>相談体制及び情報提供の充実</li> <li>パンフレットの配布、セミナーや講習会の開催</li> <li>リフォームにあわせた耐震改修の誘導</li> <li>所有者個別のきめ細かな対応</li> </ul>
	<p><b>耐震診断及び耐震改修に対する支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅の耐震診断事業</li> <li>木造住宅の耐震改修補助事業</li> <li>木造住宅の補強設計への補助【新規】</li> <li>建替えへの費用補助【新規】</li> <li>空き家対策と連携した耐震改修、除却への補助【新規・重点】</li> <li>簡易（部分）改修、耐震シェルターなどへの補助【新規・重点】</li> </ul>
	<p><b>安心して耐震改修を行うための環境整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断及び耐震改修技術者の育成</li> <li>耐震改修工法の普及</li> <li>事業者の登録制度の整備【新規】</li> <li>市民ニーズを反映した支援施策の検討</li> </ul>
市有建築物の計画的な耐震化	<ul style="list-style-type: none"> <li>多数の者が利用する建築物の耐震化</li> <li>指定避難所の耐震化</li> </ul>
地震災害時などの総合的な安全確保	<p><b>地震に伴うがけ崩れなどによる建築物の被害の軽減対策に関する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>がけ地近接等危険住宅移転事業【新規】</li> <li>建築物土砂災害対策改修促進事業【新規】</li> <li>急傾斜地崩壊対策事業など</li> </ul>
	<p><b>建築物の総合的な安全対策に関する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存建築物の総合的な安全対策</li> </ul>



## (6) 江田島市空家等対策計画

江田島市空家等対策計画は、市内における空き家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第6条の規定に基づき策定された計画で、本市の空き家等対策に関する基本的な考え方や取組などを定めています。

### □ 江田島市空家等対策計画の基本的な方向性

計画期間	
平成29（2017）年度から平成33（2026）年度までの5年間	
空き家等対策の基本方針	
<p>① 地域住民、専門家団体などの多様な主体との連携により空き家対策に取り組む。          ・市、地域住民、不動産・法務・建築・福祉等の専門家団体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携</p> <p>② 適正管理や活用を含めた総合的な視点で空き家等対策に取り組む。          ・適正管理や活用など空き家等の状態に応じた効果的な対策の推進          ・空き家等の売買、賃貸などの幅広いニーズを掘り起こす取組の充実</p> <p>③ 市民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に対して必要な措置を講ずる。          ・危険空き家等の除却の支援          ・特措法に基づく特定空家等の所有者などに対する助言・指導と勧告</p>	
空き家等対策の取組	
方向性	主な取組み
(1) 空き家等の調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等情報の継続的な蓄積</li> <li>・空き家等実態調査結果のデータベースの更新</li> </ul>
(2) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	<p>【地域住民、空き家所有者等への啓発】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の納税通知書の活用</li> <li>・空き家リーフレットの作成、活用 → 講演会等の開催</li> </ul> <p>【地域と連携した空き家等の維持管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理代行サービスの提供</li> </ul>
(3) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進	<p>【空き家バンク制度の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの運営充実</li> <li>・固定資産税の納税通知書の活用【再掲】</li> <li>・空き家等清掃費補助</li> <li>・定住促進補助（転入者の住宅新築・購入費補助）</li> </ul> <p>【空き家等の流動化の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の掘り起し、情報発信</li> <li>・空き家リーフレットの作成、活用【再掲】</li> </ul> <p>【跡地の活用の検討】</p> <p>【地域の特性を活かした空き家等の活用策の検討】</p>
(4) 特定空家等に対する措置等	<p>【安全対策措置の通知】</p> <p>【特定空家等に対する措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の所有者などに対する助言・指導、勧告等</li> </ul> <p>【危険家屋の除却の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・危険家屋除却費補助</li> </ul>
(5) 住民等からの相談への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家団体との連携</li> </ul>
(6) 対策の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁内連携体制の整備 など</li> </ul>
(7) その他対策の実施に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画の検証や新たな取組の検討、計画の見直し。</li> </ul>



## 第3章 住宅に関わる課題

### 1 本市の現状分析を踏まえた「強み」と「弱み」

現状分析に基づき、全般的な特徴及び住宅に関する特徴を抽出し、本市の「強み」と「弱み」を整理します。

	細目	具体的特徴
全般的な特徴	強み	①世帯主などが呉市，広島市に就業する居住世帯が多く，船や陸路によるアクセス性が高い。 ②移住者や外国人居住者が増加傾向 ③土地価格は下落傾向が続き，比較的安価 ④都市インフラの整備水準は比較的高い。
	弱み	⑤高齢化の急激な進行（高齢化率 41%） ⑥自然動態（出生数-死亡数）は近年常にマイナス ⑦人口の流出は，高校進学期，就職期，子育て期に特化 ⑧平地部の少ない地形的制約により小規模な市街地や集落の中に人口が分布
住宅に関する特徴	強み	⑨住宅の新設は，都市拠点及び地域拠点 <sup>※1</sup> に集中している傾向にある。 ⑩将来も引き続き利用予定の市営住宅の入居率は9割以上 <sup>※2</sup> となる見込み。 ⑪本市の空き家は現在 1,374 戸あり，うち6割は腐朽・破損なく利活用可能 ⑫近隣都市と比べ，ゆとりある住宅規模 ⑬静かで空気がキレイな生活環境への満足度が高い。
	弱み	⑭世帯数は減少しているのに，住宅数は増加 ⑮市営住宅 637 戸のうち，耐用年数を超過した 189 戸(49 棟)を用途廃止予定 ⑯腐朽・破損などに伴う持ち家のリフォームの実施は約4割 ⑰耐震改修工事の必要な住宅が多い。 ⑱公営住宅を含む賃貸住宅の多くが世帯向けの間取りで，単身向けの面積で安価な物件が少ない。

※1 第2次江田島市総合計画において設定している都市構造の形成に必要な拠点

※2 用途廃止が決定した住宅の入居者が将来も引き続き管理する予定の住宅に移転した場合



## 2 本市の住宅に関わる課題

前項を踏まえ、住宅に関わる本市の課題を上位計画・関連計画などから求められる3つの視点から整理します。

居住者からの視点	前項の 強み・弱み
<b>①多様な主体がいきいきと暮らせる住生活の実現</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障がい者に対応した住宅の必要性</li> <li>・国際化の進展への対応</li> </ul>	② ⑤
<b>②子育て世代や若年層の定住促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若年層の定住を促す住宅政策の必要性</li> <li>・シングル（若年層）向けの住宅の不足</li> </ul>	⑥、⑦ ⑱
<b>③移住者の増加に向けた施策の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少に歯止めをかけ、移住者が増える住宅政策の必要性</li> <li>・市外居住者に向けた情報発信の拡充の必要性</li> </ul>	②、④ ⑬
居住環境からの視点	前項の 強み・弱み
<b>④豊かな自然環境や生活基盤を活かした住環境の整備</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・呉市、広島市への交通アクセス性が高く、便利な立地を活かせていないこと。</li> <li>・中古住宅・新築を問わず、住宅取得に有利な地域特性を活かせていないこと。</li> </ul>	①、③ ⑨、⑫ ⑬ ⑦
<b>⑤リフォームなどによる住宅の質の向上と流通促進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増加する空き家などへの対応</li> <li>・リフォームと併せて行う効率的なバリアフリー対応の促進</li> </ul>	⑪ ⑭、⑯
<b>⑥住宅機能の安全・安心の確保</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震化の促進</li> <li>・住宅密集地や極端に道幅の狭い道路の解消</li> <li>・危険な空き家の解体・除却</li> </ul>	⑪ ⑧、⑰
住宅セーフティネットからの視点	前項の 強み・弱み
<b>⑦市営住宅の適切な維持・管理</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の機能向上と長寿命化</li> <li>・多様化する居住者の価値観への対応</li> <li>・効率的かつ住民満足度の高い維持管理</li> </ul>	②、⑩ ⑤、⑮ ⑱
<b>⑧民間との連携による新たな住宅セーフティネットの構築</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様化する居住者の価値観への対応（再掲）</li> <li>・増加する空き家などへの対応（再掲）</li> </ul>	②、⑪ ⑤、⑭



## 第4章 住宅政策の基本目標と基本方針

### 1 住宅政策の基本理念（住宅政策の目指す姿）

本市は、瀬戸内の美しい海，緑豊かな山や農地などの恵まれた自然環境，旧海軍兵学校に代表される歴史・文化や中国地方の中心都市である広島市に近接する立地条件など，多くの地域資源に恵まれ，その自然や歴史，文化などをもとにした農水産業，観光，商工業などの産業に支えられた，人と地域のつながりの残る恵み多き島です。

一方で，少子高齢化の進行，単身世帯の増加などによるライフスタイルの多様化災害に対する不安の高まり，加えて，老朽化が進んだ空き家などの問題も生じています。また，空き家に限らず，旧耐震基準の時代に建てられた住宅が多く存在するなど，住宅政策を取り巻く課題も顕在化しています。

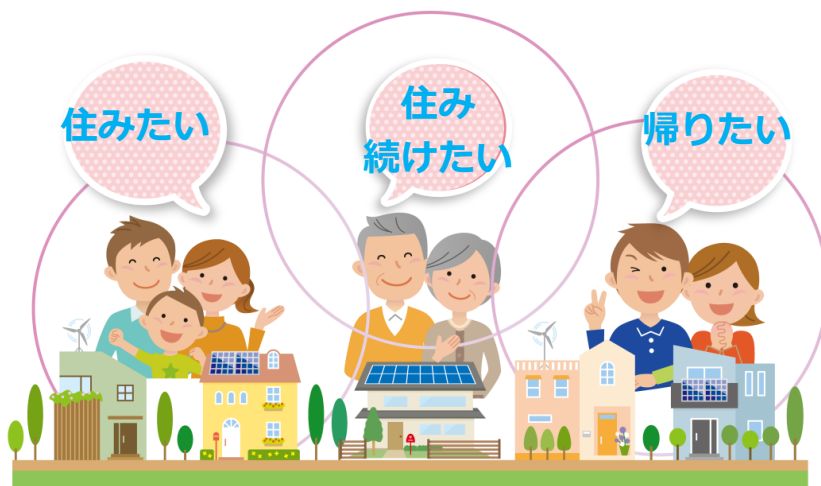
生活の拠点となる住宅は，幼少期から老年期を過ごす大切な場所であり，良好な住まいを確保することは，安心・安全な日常生活を送る上で必要不可欠です。

こうした状況を踏まえ，魅力あふれる島としての地域特性を生かしつつ，快適な住環境を守り，育て，次世代に継承していくことで，誰もが住み続けたいと思えるまちを目指すため，住宅政策の基本理念を次のとおり定めます。

**「えたじま」に住みたい・住み続けたいと思える  
魅力ある住まいづくり  
～ やっぱり島暮らしじゃろ～**

#### □ 「住みたい・住み続けたい」とは・・・

安心・安全で快適な暮らしができる環境づくりを目指すとともに，市外からは「住みたい」，今現在，本市に住んでいる子どもから高齢者までの誰もが「住み続けたい」，そして一度市外へ出た人が愛着ある，生まれ育った故郷に「帰りたい」と思うような魅力的な住まい・住環境を形成していきます。

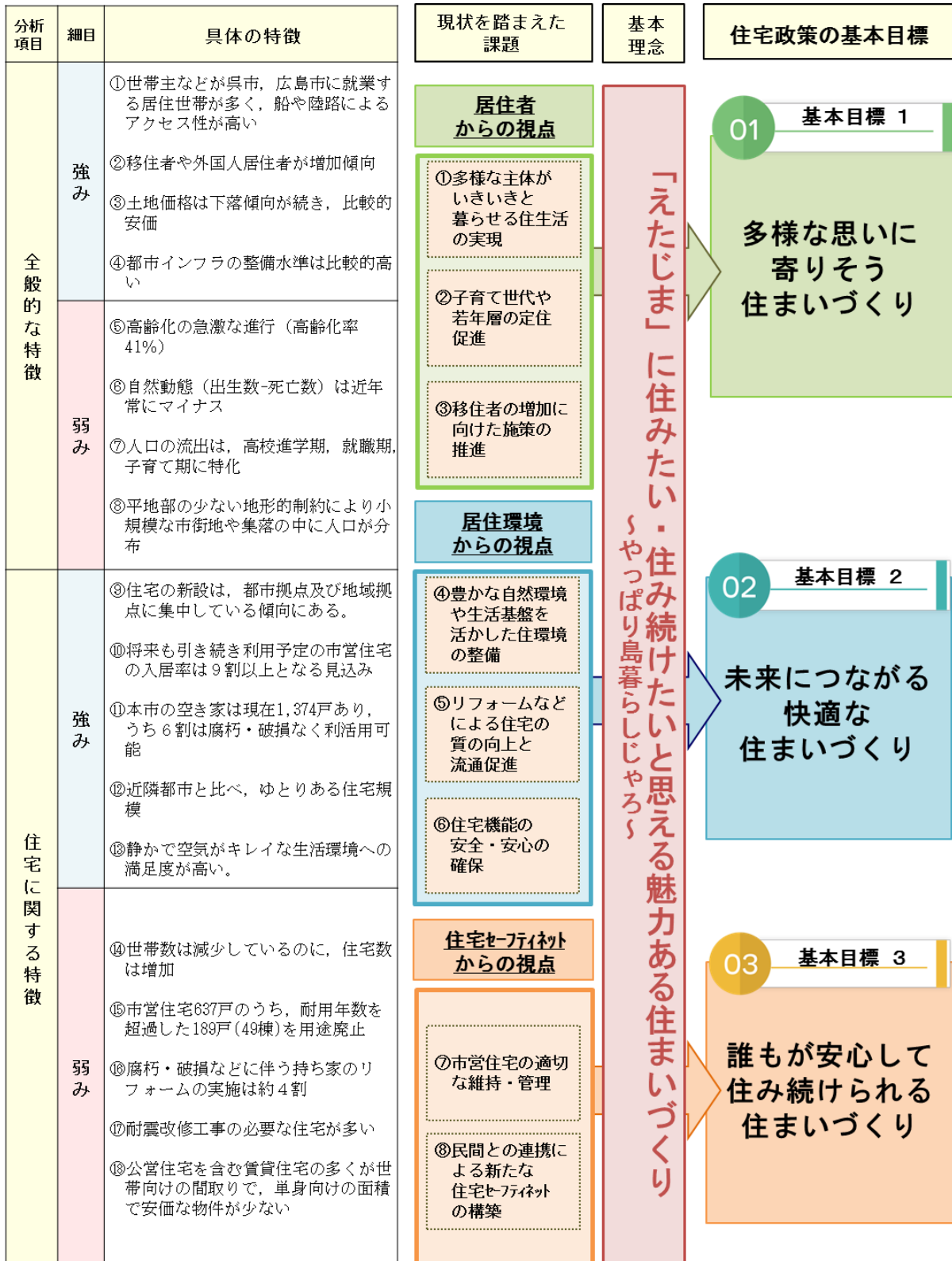






## 2 住宅政策の基本目標

基本理念である『「えたじま」に住みたい・住み続けたいと思える魅力ある住まいづくり』の実現に向けて、住宅に関わる課題と住まいづくりの基本的な方向性を踏まえ、今後の住宅政策を推進していく上での、住宅政策の3つの基本目標を設定します。



01

基本目標 1

## 多様な思いに寄りそう住まいづくり

ライフステージごとに変化する住まいのニーズ（思い）に対応した支援方を居住者の目線に立って（寄りそって）考えていくことで、すべての人が住みやすい住まいづくりを目指します。

- ▶ 人口減少・少子高齢化の進行に歯止めをかけるため、子育て世代をはじめとする若年層のニーズに対応した住環境を整備することで、若い世代の定住を促進します。
- ▶ また、関係機関との連携のもと、高齢者や障がい者などの実情に応じた福祉サービスの提供やリフォーム、バリアフリー設備の整備を支援するとともに地域コミュニティの強化などを促進することで、誰もが住み慣れた地域で、自分らしく生活できる住環境の整備に努めます。
- ▶ さらに、多くの地域資源に恵まれる本市の特性を活かし、人口減少下におけるライフスタイルの多様化に応えるとともに、新たな人材や資源の流れを活性化させる「二地域居住<sup>\*</sup>」の支援など、本市での新しい暮らしを希望される人々を支える、魅力ある住環境づくりを目指します。

※二地域居住：都会に暮らす人が、農山漁村などにも生活拠点をもち、週末など一定期間をそこで過ごすこと

基本方針

- 1 高齢者や障がい者などがいきいきと生活できる住環境の整備
- 2 子育て世代や若年層が住みやすい住環境の整備
- 3 恵み多き島で暮らしたくなる「ほど良い島暮らし」の発信





## 1 高齢者や障がい者などがいきいきと生活できる住環境の整備

本市では、高齢者や障がい者、外国人などが健康で自立した生活ができる環境の実現に向け、医療・介護・福祉サービスなどに関する各種制度や支援体制の整備に取り組んでいます。住宅分野においても高齢者や障がい者などの健康で自立した在宅生活の実現に向けた取組や外国人世帯の増加に伴う国際化の進展に対応した取組が求められています。

このため、本市では、関係機関との連携のもと、身体状況の変化に応じた福祉サービスなどを提供するとともに、高齢者や障がい者などの実情に応じたサービス付き高齢者向け住宅の供給やリフォームやバリアフリー設備の整備などを促進することで、住み慣れた地域での居住継続を支援します。また、必要に応じて高齢者向け住宅などへの住み替えや建替なども選択できるよう支援することで、高齢者や障がい者などが自分らしく生活できる住環境の整備に努めます。

さらに、多彩なコミュニティ形成を支援することで、高齢者や障がい者、外国人などが地域で孤立することなく、安心して生活できる住生活の実現を目指します。

### 【基本施策】

#### ○ 将来においても住みやすい環境の整備

- ▶ 高齢になっても、住み慣れた自宅で安心して生活できるよう、「いきいき百歳体操」などの介護予防を推進するとともに、日常生活における困りごとに対する支援体制の更なる充実を図ります。
- ▶ 高齢者の身体状況に応じたサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することで、住み慣れた地域に住み続けられるよう支援します。

#### ○ ライフステージの変化に応じた住み替えなどの支援

- ▶ 適切な時期に希望する住宅・施設への住み替えや住宅の建替えなどができるよう、関係機関との連携による住まいの情報収集と発信を行うとともに、市民が気軽に相談できるような体制づくりを検討します。

#### ○ 住宅のバリアフリー化などの促進

- ▶ 高齢者などの住宅内における段差や温度差などによる重大事故を防ぐため関係機関との連携のもと、住宅のバリアフリー化や断熱リフォームなどを促進します。

#### ○ 多彩なコミュニティ形成の促進

- ▶ 高齢者や障がい者、外国人などが地域において孤立することのないよう、住生活の基本である地域コミュニティの維持・強化に向けた取組を関係機関と連携し、支援することで、住環境の向上に努めます。



## 2 子育て世代や若年層が住みやすい住環境の整備

本市では、子育て世代が、安心して子どもを産み・育てることができる環境の実現に向け、子育て支援、保育サービスなどに関する各種制度や支援体制の整備も含め、地域ぐるみで子どもを育てる環境づくりを推進しています。住宅分野においても子育てに適した住まいづくりへの支援などに取り組むことで、子育て世代の定住に向けた支援策の充実を図ることが求められています。

若年層の定住のためには、地域での仕事の創出や承継はもとより、良質な住宅の取得に向けた支援体制や、近隣都市へのアクセス性向上など、若年層のニーズを踏まえた住環境の整備が重要となります。

このため、本市では、子育て支援に関する施策や交通、道路網に関する施策とも連携し、子育て世帯や若年層が定住しやすい住環境の整備（特にニーズの高い持ち家施策）を促進するとともに、世代間で助け合いながら安心して子育てができるよう、多世代同居・近居住宅を建築する際の支援制度などについても検討していきます。

### 【基本施策】

#### ○ 良質な住宅の新築や増改築の支援

- ▶ 若い世代が市内に住宅を新築する際や既存住宅の取得、リフォームなどする際の各種支援策について検討します。

#### ○ 若い世代が望む住宅を選択・確保できる環境の整備

- ▶ 子どもの成長や収入などの状況に応じて、ゆとりある住まいの確保ができるよう支援することで、子育てのしやすい居住環境の整備に努めます。
- ▶ 単身世帯や新婚世帯などに向けた賃貸住宅の供給を促進し、若年層の定住を図ります。さらに、隣接する呉市や広島市内との通勤・通学・通院に配慮した公共交通網の整備など若い世代のニーズを踏まえた住環境の整備を検討します。

#### ○ 多世代同居・近居の普及促進

- ▶ 子育て世帯が安心して子供を生み育てることができる環境の整備やその親世帯の見守りなどができる三世代同居・近居を実現するためのリフォームや住宅の取得を支援します。

#### ○ 安心して子育てできる環境の整備に向けた支援

- ▶ 子育て相談・園庭開放など、子育て支援サービス、保育ニーズに応じた多様な保育サービスの充実を図り、安心して子育てできる環境づくりを推進するとともに、本市の豊富な既存住宅を活用した子育て支援施策について検討します。



### 3 恵み多き島で暮らしたくなる「ほど良い島暮らし」の発信

「島暮らし」には、自然豊かな環境で、海の幸やマリンスポーツなどを楽しめるというプラスの面がある一方で、「不便である」というマイナスのイメージがあると思われま

す。しかし、本市は「島」でありながら、郊外型の商業施設や病院、介護保険施設などの生活基盤施設はもとより、子育て支援施設や小・中・高の教育施設、公園、情報通信基盤（光回線）なども整備され、一定水準の都市機能を備えています。

こうした都市機能を備える一方で、本市は、都会にはない豊かな自然や質の高い地域資源、地域における人とのつながりや自然とのつながりなどを体験・実感できる恵み多き島でもあり、気軽に良質な「ほど良い島暮らし<sup>※</sup>」を始めるには適した住環境にあります。また、瀬戸内式の温暖な気候は、住む人を温和に育み、田舎らしさの残る、ゆったりした時間をもたらします。

このため、本市では、先輩移住者との交流の場づくりや、既存住宅を活用した住まいづくりの事例を紹介するなど、恵み多き島で暮らしたくなる「ほど良い島暮らし」について広く情報発信を行うとともに、気軽に体験できるような取組を支援することで、「島暮らし」のイメージを一新できるよう努めます。

※ほど良い島暮らし：島特有の自然を感じながら、大きな不便もなく、それぞれのライフスタイルに合わせた生活ができる暮らし

#### 【基本施策】

##### ○ 移住希望者に向けた生活情報の広報拡充

- ▶ 本市が実施している定住促進施策に関する情報と併せて、インフラなどの整備状況や日々の生活に直結する情報を発信することで「ほど良い島暮らし」をPRします。
- ▶ 実際に移住された方の「ほど良い島暮らし」を紹介するとともに、移住者との交流の場を設けることで、情報発信を促進します。

##### ○ 「二地域居住」に対する支援の拡充

- ▶ 都市部で暮らす人が、気軽に二地域居住を始められるよう、民間事業者との連携のもと、空き家・空き室を活用した定期借家契約<sup>※</sup>などの普及・促進を図るとともに、住宅の維持管理が容易となる仕組みづくりを検討します。

※定期借家契約：契約期間の満了により、更新されることなく契約が終了する建物賃貸借契約

##### ○ 「民泊」や「お試し暮らし制度」の拡充

- ▶ 移住希望者が、本市の魅力を実感し、移住に向けて前進するための仕掛けづくりとして、様々な地域での住体験ができるよう、「民泊<sup>※</sup>」や「お試し暮らし制度」の発展・拡充を行い、地域活性化と住宅ストックの有効活用を推進します。

※民泊：農業・漁業体験活動を通じて本市の人・もの・情報と深く触れ合うことができる体験型民宿





02

基本目標 2

## 未来につながる快適な住まいづくり

本市の豊富な住宅ストックと豊かな自然環境を活かした魅力的な居住環境の整備に取り組むとともに、良好な状態で次の世代へ引き継げるよう支援することで、未来につながる住まいづくりを目指します。

- ▶ 本市の豊かな自然環境と近隣の大都市である広島市や呉市へのアクセスの良さを活かした住まいづくりを進めることで、ベッドタウンとしての魅力や二地域居住、スローライフに適した住環境の維持・強化を図り、定住人口の増加を目指します。
- ▶ また、安全・安心かつ世代を超えて長く住み続けられる住環境づくりを目指し長期優良住宅<sup>\*</sup>の普及に努めるとともに、既存住宅については耐震改修やバリアフリー化、適切なリフォームを推進し、住宅性能の向上を図るとともに、良質な一戸建ての空き家、賃貸住宅の空き室の有効な活用方策を充実させます。
- ▶ さらに、耐震性がなく、耐震改修する予定のない空き家や耐用年限を超え又は維持管理が不十分で、老朽化や劣化の著しい空き家などの除却を促進することで、安全な住環境の確保に努めます。

※長期優良住宅：長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の建築及び維持保全に関する計画の認定を受けた住宅のこと

基本方針

- 1 自然環境や生活基盤を活かした魅力的な住環境の実現
- 2 既存住宅のリフォームなどによる住宅の質の向上と流通促進
- 3 安全に暮らせる住環境の整備促進







## 1 自然環境や生活基盤を活かした魅力的な住環境の実現

本市は、島を囲む瀬戸内海をはじめとした豊かな自然に恵まれ、近隣の大都市である広島市や呉市へは船で30分とアクセス性も高いことなどから、かつてよりベッドタウンとしての機能を果たしてきました。

また、市内の高校生の多くは、両市へ通学する一方、両市から本市へ通勤・通学する人も少なくありません。こうした近隣都市へも気軽にアクセスできる本市の立地は、二地域居住やスローライフを実現する上でも適した立地条件といえます。一方で、市民満足度も高い、豊かな自然の恵みを感じることができる住環境を次世代に引き継ぐためには、地球温暖化などの環境問題に対する対応も求められています。

このため、本市では、豊かな自然環境に配慮した交通や道路網といった都市基盤の充実や通勤・通学・通院に配慮したファミリー世帯向け住宅や住宅団地などの整備を促進することで、広島市や呉市など近隣都市のベッドタウンとしての魅力を維持・強化します。また、自然との調和をより重視した家庭菜園付き住宅や別荘地的な住環境の維持・供給や、省エネ住宅などの普及・促進を通して環境問題へも配慮を図るなど、本市の有する自然環境や生活基盤を活かした魅力的な住環境の実現及び維持・向上を目指します。

### 【基本施策】

#### ○ 近隣都市への通勤・通学・通院に適した住環境の整備促進

- 本市の地価の安さや宅地の広さ、隣接する広島市・呉市へのアクセスの良さを活かすため、民間事業者との協働により、通勤・通学・通院に利便性の高い港周辺や幹線道路沿いにファミリー世帯向けの住宅団地などの整備を促進するとともに、これらの住まいから本市の子育て施設や公園、商業施設、病院へのアクセスも確保することで、子育て世代の移住・定住を促進します。

#### ○ 自然と調和した住宅・別荘地の供給促進

- 豊かな自然環境と優れた風致景観を活かした居住環境の維持・供給を促進することで、時間に追われる都会での忙しい生活を忘れる、ゆったりとリラックスできる別荘のような環境での住生活を実現します。また、都心部では困難な家庭菜園付き住宅など、日々の暮らしの中で自然の恵みを実感できるような新たな団地形成についても検討します。

#### ○ 環境にやさしい住宅の普及に向けた取組

- 新築時や増改築時に、住宅の断熱性能などの向上や高効率の給湯・空調機器の導入を図ることで、省エネルギー性能の高い住宅の普及や再生可能エネルギーの活用を促進し、自然環境の保護と住宅の質の向上、家計への負担軽減の実現を図ります。



## 2 既存住宅のリフォームなどによる住宅の質の向上と流通促進

本市では、多くの住宅ストックが存在していますが、様々な理由から利活用がなされていない場合もあり、それらの維持管理や有効な活用の促進とともに、住宅市場への流通促進が求められています。

このため、本市では、良質な住宅の新築とともに、専門家などとの連携のもと既存住宅などの適切な管理による計画的な修繕、ライフステージに応じたリフォームやリノベーションなどを促進することで、長く住まえる住宅の普及を図るとともに、住宅などストックの質の向上を推進します。

また、住宅性能表示制度や住宅現況調査の普及・促進などにより、市民が安心して良質な住宅を取得できるような体制の整備に努めるとともに、空き家の所有者などが既存住宅を有効活用する際の支援体制を関係団体と連携し、整備することで、住宅の流通促進を図ります。

### 【基本施策】

#### ○ 空き家バンクなどによる良質な空き家の流通促進

- 本市の特性である利活用可能な多数の空き家について、空き家の所有者などに空き家バンク制度やD I Y型賃貸などの多様な契約形態などを情報発信するとともに、既存住宅を本市が借り受け、子育て世代などに貸し出す制度を拡充・取組の加速化を図ります。さらに、空き家を有効活用する際の方策や支援体制を自治会やまちづくり協議会などと連携しながら整備することで、利用促進につなげ、空き家の流通促進を図ります。

#### ○ 計画的な改修と適切な維持管理の推進に併せた循環利用の促進

- 既存住宅などの適切な維持管理に関する情報提供を行うとともに、リフォーム・リノベーションしやすい制度や環境づくりに取り組むことで、住宅ストックの質の向上と有効活用を支援します。

#### ○ 住宅性能表示制度、住宅現況調査の普及促進

- 市民が安心して良質な住宅を取得できるよう、住宅性能表示制度や瑕疵担保保険、住宅履歴情報の有無、住宅現況調査の実施状況の公開などの普及促進に努めます。

#### ○ 住宅関連事業者の登録制度の構築に向けた取組

- 住まいの新築・増改築・解体などを行う際の相談・依頼先として申請のあった市内の民間事業者などのうち、所定の要件を満たすものを本市が公表することにより、市民が事業者などを安心して選び、要望に応じた住まいの新築などができるような制度づくりを検討します。



### 3 安全に暮らせる住環境の整備促進

近年、未曾有の大雨や地震などが全国各地で発生しており、本市でも、これらの災害がいつ発生してもおかしくないと考えられ、市民の防災意識も高まっています。こうした中、将来懸念される大規模な災害などに対する備えとして、住まいの安全・安心の確保に向けた取組の必要性はますます増大しています。

本市としても、地域防災計画や耐震改修促進計画の策定と、これらに基づく様々な取組を続けていますが、引き続き防災対策を実施していく必要があります。

このため、本市では、住まいの安全・安心に関する市民の理解・関心を深める取組を進めるほか、耐震性のない老朽空き家の除却や住まいの増改築に併せた効率的な耐震改修の実施、住宅密集地や極端に道幅の狭い道路の解消などを促進することにより、市民が安全に暮らせる住環境の実現を目指します。

#### 【基本施策】

##### ○ 耐震診断・耐震改修の促進と耐震性のない危険な住宅の除却促進

- ▶ 耐震化に関するセミナーや講習会などを実施することで耐震化の必要性や耐震診断制度を周知するとともに、建物全体の耐震改修だけでなく、低コストで一定の効果が得られる、簡易（部分的）改修による安全確保も支援します。
- ▶ 耐震性がなく、耐震改修する予定のない空き家については、所有者にその危険性を認識してもらうことを通じて、除却を促します。

##### ○ 防災意識の向上と防災対策事業などによる災害に強い住環境の整備

- ▶ 地震発生時の室内の安全確保のため、移動・転倒のおそれのある家具固定避難経路の確保などについて普及・啓発を推進します。
- ▶ 住宅密集地や極端に道幅の狭い道路が存在していることから、地震や火災など、災害時の速やかな避難のため、住宅の耐火構造への転換や道路の改良など、安全な住環境の形成を促進します。

##### ○ 空家等対策計画に基づく老朽空き家等への対策の推進

- ▶ 危険家屋の除却の進捗状況を踏まえ、必要に応じて解体費補助制度の見直しを検討するとともに、老朽空き家等の「特定空家等<sup>\*</sup>」への対応については江田島市空家等対策協議会の意見を聴きながら、適切な措置を講じます。

※特定空家等：周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる空き家等のこと

03

基本目標 3

## 誰もが安心して住み続けられる住まいづくり

住宅セーフティネット機能の強化に官民連携で取り組むことで、誰もが安心して住み続けられる住まいづくりを目指します。

- ▶ 人口減少・少子高齢化の進行，世帯の小規模化など家族形態の変化に応じて高齢者世帯や障がい者世帯，子育て世帯，若年世帯などのライフスタイルやライフステージに対応した，住宅セーフティネットとしての住まいの確保を官民協働により進めるとともに，多様な世帯が地域コミュニティの中で支え合いながら，安心して住み続けられる住まいづくりを目指します。
- ▶ 特に，自力で適切な居住水準を確保できない低所得世帯や，真に住宅に困窮する高齢者世帯，障がい者世帯，子育て世帯などに対して，適切に市営住宅を供給できるよう，計画的な供給・維持管理を推進するとともに，福祉政策と連携した住まいづくりを推進します。
- ▶ また，民間賃貸住宅においても，誰もが安心して入居できる新たな住宅セーフティネットの構築を検討します。

基  
本  
方  
針

1 市営住宅の適切な維持管理の推進

2 新しい時代に対応した官民連携による居住安定の確保







## 1 市営住宅の適切な維持管理の推進

本市における住宅セーフティネット施策の根幹は市営住宅であり、引き続き計画的かつ効率的に市営住宅を供給することで、住宅確保要配慮者<sup>\*</sup>などの居住安定の確保を図ることが求められています。

一方で、入居者の世帯構成などと住戸規模などのミスマッチへの対応、住宅に困窮しているが入居資格要件の一部を満たさない者への対応、入居需要が少なく長い間空き室となっている住戸への対応、老朽化の進行する住棟の入居者に対する安全確保対策など様々な課題が山積しています。

このため、市営住宅ストックの有効活用や入居の公平性を確保するため、世帯人数や世帯構成身体機能上の制限がある者の有無などに応じた適切な住戸への入居を促すとともに、入居後の世帯構成などの変化にも柔軟

に対応するための体制づくりや長い間空き室となっている住戸や建物全体の入居率の低い住棟を有効活用するための方策などについて検討します。

また、市営住宅長寿命化計画による計画的な修繕、改善などに引き続き取り組むことにより、入居者の安全確保と住環境の向上、市営住宅の長寿命化を図ります。さらに、民間活力の導入による市営住宅の効率的な維持管理・運営について検討を進めます。

※住宅確保要配慮者・・・高齢者，低所得者，障がい者，外国人，被災者などの住宅の確保に特に配慮を要する者

### 【基本施策】

#### ○ 市営住宅の計画的な更新・改修によるストック確保と長寿命化の推進

▶ 「江田島市市営住宅長寿命化計画」に基づき、社会経済情勢の変化、本市の人口、世帯数の状況、民間賃貸住宅の供給状況、入居希望者の応募状況などを勘案しつつ、修繕などを計画的に実施し、市営住宅の適切かつ効率的な維持管理に努めます。

#### ○ 多様な住宅確保要配慮者に対応した入居資格要件・住み替え体制の整備

▶ 需要の高い住戸には、優先的に入居させるべき対象層を設定することや市営住宅の入居資格要件の一部を満たさない人への対応についても検討します。また、入居者の個別の事情により、必要な場合には、円滑に住み替えができる仕組みづくりを構築します。

#### ○ 市営住宅の目的外使用などによる多様な有効活用に向けた取組

▶ 市営住宅の需給状況に応じて、空き住宅などを地域活動の拠点や交流の場として貸与するなど、自治会などと連携しながら、住民福祉の向上につながる有効な活用方法について検討します。

#### ○ 指定管理者制度などによる効率的な市営住宅の維持管理に向けた取組

▶ サービスの質の向上やより効率的な維持管理によるコスト削減を目指し、まずは既存住宅の整理統合を推進するとともに、「指定管理者制度」などの導入を含めた民間のノウハウを活用した新たな取組について検討します。



## 2 新しい時代に対応した官民連携による居住安定の確保

国際化や個性が尊重される社会の円熟化などにより、居住者の価値観の多様化や高齢者世帯の増加、ひとり親世帯、外国人世帯、DV 被害者など複雑化する住宅確保要配慮者への対応が求められています。こうした中、市営住宅の在り方も変化しており、近年では、単に居住の安定の確保のみならず、居住者のニーズに的確に対応した住宅確保が求められるようになってきていることから、本市においても、これらのニーズに的確に対応した住宅供給を行うための体制作りが求められています。

このため、本市では、限られた財源の中で効果的に住宅確保要配慮者などへの住宅供給を可能とするため、国・県と連携を図りつつ、民間の住宅ストックの活用や活力の導入などによる住宅の供給や維持管理方法について検討を進めるとともに、福祉、保健・医療施策との連携のもと、住み慣れた地域での居住継続など、居住者の多様なニーズに対応するための住環境の整備にも取り組みます。

また、既存住宅の有効活用に関する取組と同様に、将来的に未利用となることが見込まれる市営住宅を含む公共施設については、売却などによる活用促進を図る一方で、自治会やまちづくり協議会などとも協議しながら、他の施設へ用途変更するなど、公共施設の柔軟な利活用による地域活性化を模索します。

### 【基本施策】

#### ○ 国・県と連携した住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅入居支援

- ▶ 住宅セーフティネット法に基づく施策や広島県居住支援協議会が打ち出した方策に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう支援し、民間活力を活用した多様な住宅確保要配慮者のニーズに合わせた住宅供給を促進します。

#### ○ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット構築に向けた取組

- ▶ 新たな住宅セーフティネットの一環として、民間賃貸住宅を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅を確保する場合の改修費補助制度や民間賃貸住宅への入居に伴う入居者の経済的負担を軽減するための家賃補助制度について検討します。

#### ○ 将来においても住みやすい環境の整備

- ▶ (再掲) (p 44 参照)

#### ○ 未利用施設の活用に向けた取組

- ▶ 地域住民の住環境の向上のため、未利用となる見込みの市営住宅を含む公共施設などを、地域の実情に合わせ、医療などの充実のための訪問看護・介護の地域拠点や地域活性化に資する交流施設、その他の公共施設などへの転換手法について検討します。



## 第5章 施策の推進に向けて

### 1 成果指標の設定

本計画に掲げた施策に基づく本市の取組や事業全体の成果指標には、第2次江田島市総合計画の検証などをするために実施される「市民満足度調査」における「住宅・住環境の整備」に対する満足度ポイント\*と「住まいに関するアンケート調査」における「現在のお住まい」、「現在の住環境」に対する満足率を使用します。

計画最終年度（平成39（2027）年度）には、目標値である「市民満足度70.0ポイント以上」、「満足率90.0%以上」の達成を目指し、本計画に掲げる基本方針に基づいた施策に取り組みます。

※満足度ポイント：市民満足度調査の結果を測定可能な定量（ポイント）に換算したもの。

#### 【計画全体の成果指標】

住宅政策の基本理念 (住宅政策の目指す姿)	成果指標	現状値	目標値
「えたじま」に住みたい・住み続けたいと思える魅力ある住まいづくり	市民満足度調査における「住宅・住環境の整備」に対する満足度ポイント	57.0 ポイント (H29年度) (2017年度)	70.0 ポイント以上 (H39年度) (2027年度)
	住まいに関するアンケート調査における「現在のお住まい」に対する満足率	74.7% (H29年度) (2017年度)	90.0%以上 (H39年度) (2027年度)
	住まいに関するアンケート調査における「現在の住環境」に対する満足率	70.2% (H29年度) (2017年度)	

### 2 住まいづくりの推進体制

本計画に示す基本理念の実現に向け、市、事業者と市民・団体とが本計画の目指す姿や目標を共有しながら、連携・協働することで、効率的かつ効果的な施策の推進を目指します。

#### ○ 市の役割

▶ 本計画に掲げる基本理念の実現に向けた各種施策を、事業者及び市民・団体との連携のもと、総合的かつ計画的に推進します。

本計画に基づき、総合的かつ計画的な視点から住宅施策を推進するため、都市計画や福祉、環境など多様な部署との連携を図るとともに、施策の緊急性や整備効果などの視点にも留意しつつ、事業者、市民・団体と協働することで、効果的かつ効率的な施策の推進を目指します。

また、市民主体の住まいづくりに対して積極的な支援を行うとともに、市民のニーズや社会情勢の変化を的確に捉え、必要に応じて、国や県及び関係機関と連携を図ることで、円滑で効率の良い施策の推進を目指します。



○ 事業者の役割

- ▶ 地域社会を構成する一員として、良好な住宅・住環境の維持・創出に努めることが求められます。

社会情勢の変化や居住ニーズの多様化などから生じる、住生活を取り巻く様々な課題に的確に対応するには、本市の住まいづくりに対する事業者の理解と協力が不可欠です。

このため、より良い住まいづくりに向けては、住宅関連事業者の専門性を活かした参画・支援はもとより、他の事業者においても、事業活動を通じて住宅・住環境の向上に努めるなど、地域社会を構成する一員として、積極的な地域貢献や住まいづくりへの参画・支援が求められます。

○ 市民・団体の役割

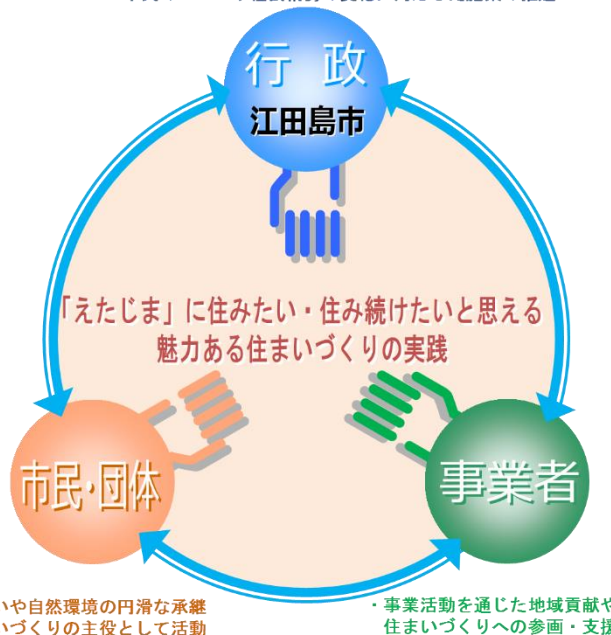
- ▶ 良好な住まいとその環境を次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を認識しつつ、住まいづくりの主役として、意識を高めていくことが求められます。

望ましい本市の住まいづくりを進めていく上では、市民一人ひとりが住まいや自然環境という資産を次の世代へ良好な状態で引き継ぐことが重要です。

また、各地域固有の課題の解決など、地域レベルで解決すべき事項については自治会やまちづくり協議会などの関係団体を通して市や住宅関連事業者と連携して取り組むなど、住まいづくりの主役として、活動していくことが求められます。

□ 住まいづくりの推進に向けた役割分担（概念図）

- ・事業者、市民・団体との協働による施策の推進
- ・市民のニーズや社会情勢の変化に対応した施策の推進



- ・住まいや自然環境の円滑な承継
- ・住まいづくりの主役として活動

- ・事業活動を通じた地域貢献や住まいづくりへの参画・支援

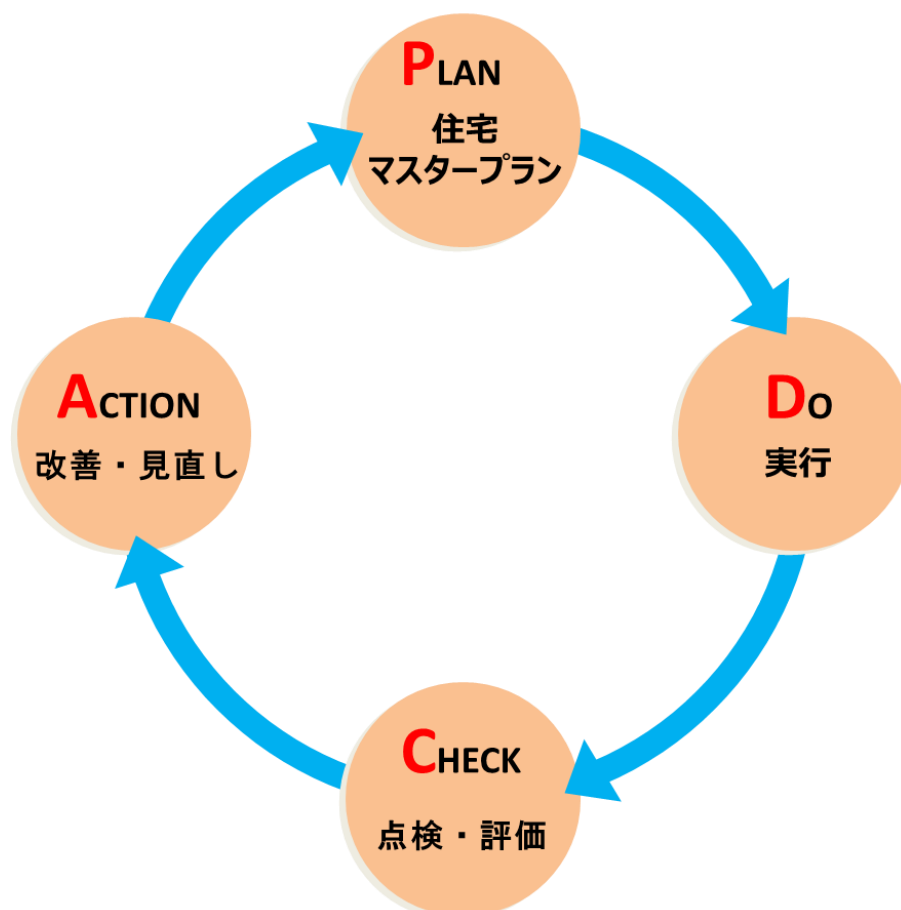
### 3 住宅マスタープランの進行管理

- ・本マスタープランに基づく住宅政策を着実に実行するため、PDCAサイクルの考えに基づいて必要に応じて施策の見直しを行いながら、住まいづくりの進行を管理します。

望ましい本市の住まいづくりを実現していくためには、継続性や安定性ある取組みが求められる一方、社会情勢やまちづくり全体の流れの変化にも柔軟に対応していく必要があります。

このため、住宅マスタープランの進行管理においては、PDCAサイクルを取り入れ、本計画で掲げた施策の実施状況や目標の達成状況を検証し、必要に応じて施策の見直しを行います。

#### □ 「PDCA」による進行管理のイメージ





---

## 江田島市住宅マスタープラン

---

発行者：江田島市土木建築部都市整備課  
〒737-2297 江田島市大柿町大原505番地  
TEL. 0823 (43) 1647 (直通)  
FAX. 0823 (57) 4434  
<http://www.city.etajima.hiroshima.jp/>

---