

福山市住生活基本計画

だれもが安心して安全に、快適に住み続けられる住まいづくり

2016年度(平成28年度)～2025年度(平成37年度)

2016年(平成28年)4月

福 山 市

目 次

第1章 はじめに	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	6
4 基本的な方針	6
第2章 福山市の現状と課題	7
1 市の地勢と都市構造	7
2 福山市の住宅の現状	8
3 福山市の人口と世帯の状況	18
4 その他のデータ	26
5 福山市の新しいまちづくりに関する市民アンケート調査（抜粋）	27
6 課題整理	30
第3章 市営住宅等のあり方	32
1 市営住宅等ストックの現状	32
2 入居者の状況	36
3 申込の状況	42
4 市営住宅等に関わる課題整理	44
5 目標年次における市営住宅等の管理戸数	46
第4章 基本理念・目標・方針・施策	49
1 基本理念	49
2 基本目標と基本方針	50
3 住宅関連施策の展開	51
4 体系図	69
5 成果指標	70
第5章 計画推進体制	71
1 推進体制	71
2 関係機関一覧	74
用語集	75

第1章 はじめに

1 計画の背景と目的

福山市では、1998年（平成10年）に「福山市住宅マスタープラン」を策定し、『全ての人にやさしく 生き生きとした人の暮らしを創り出す 豊かな住まいづくり』を基本テーマに福山市の中長期にわたる基本的な住宅政策の方向のあらましを示しました。その後、国においては、国民の豊かな住生活を実現するために、「住宅建設計画法」に代わり、2006年（平成18年）6月に「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。そして、2007年（平成19年）には「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）」が制定されました。

本市では、平成の合併による市域の広がりを受け、2008年（平成20年）には「福山市住宅マスタープラン」を補完するものとして「福山市住宅政策実施計画」を策定していましたが、2015年度（平成27年度）をもって計画期間が終了します。

この間、少子・高齢化の進行に伴う高齢者のみの世帯や、単身世帯、夫婦のみの世帯の増加など家族形態の多様化が進み、住まいに対するニーズやライフスタイルは一層多様化すると考えられます。また、本市においても人口が減少しており、老朽化した空き家等の問題が表面化してきています。

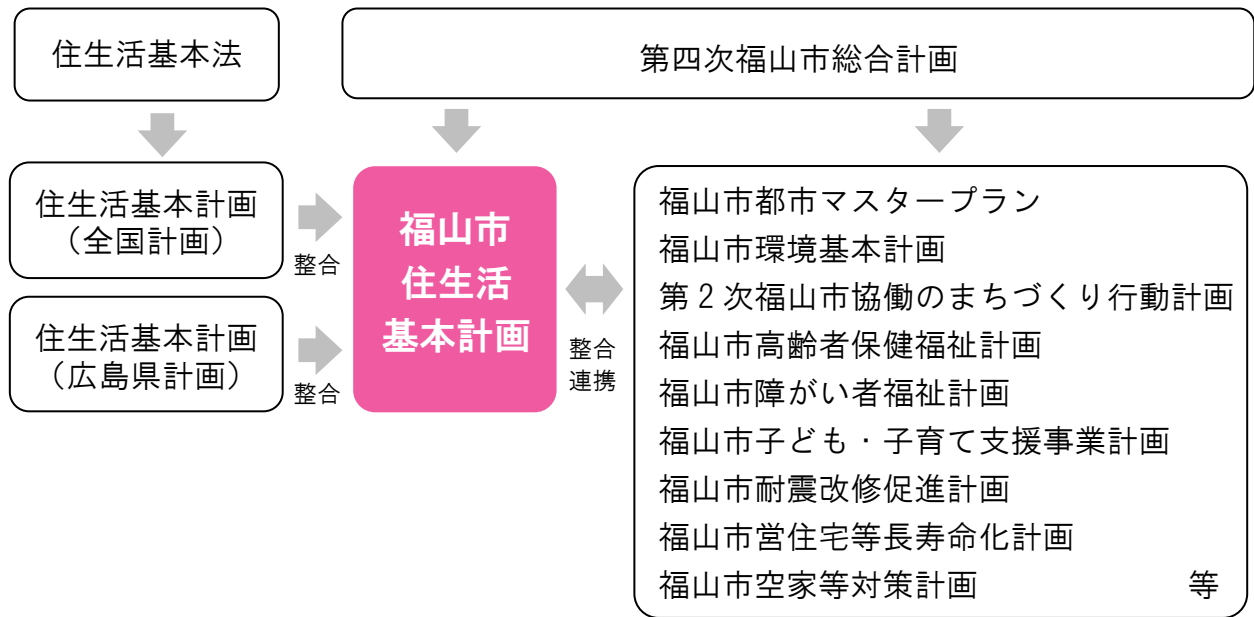
こうした状況をふまえ、「福山市住生活基本計画」は、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した住まい・住まい方に関する施策を講ずることにより、市民の安心・安全で快適な住生活を実現することを目的に策定します。そして、住環境の多様性等をより高めることで、さらに「住みたい・住み続けたいまち」となるよう取り組んでいきます。

2 計画の位置づけ

(1) 上位・関連計画

本計画は、本市の住宅政策の基本的な方向性を示すものであり、国や広島県の住生活基本計画、市の上位・関連計画と整合、連携を図ります。

上位・関連計画との関連性

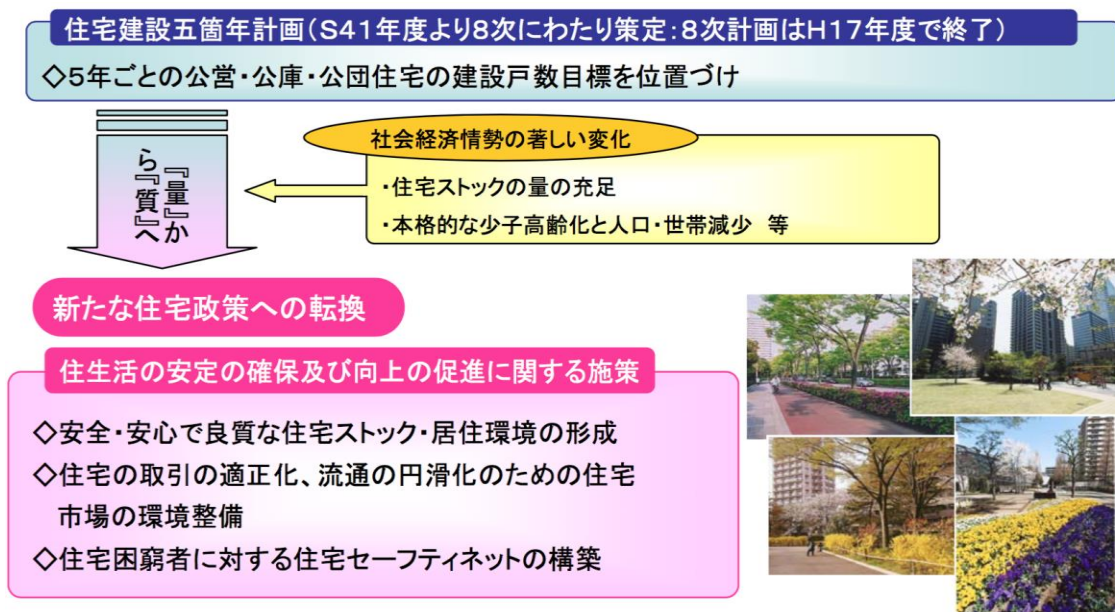


(2) 国・県の住宅・住環境に関する計画

① 住生活基本法(2006年(平成18年)6月8日法律第61号)

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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体及び住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

住生活基本法の概要



国・県の住生活基本計画の目標との比較

目標	国 住生活 基本計画	県 住生活 基本計画	福山市 住生活 基本計画
安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	●	●	●
住宅の適正な管理及び再生	●	-	●
多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	●	●	●
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	●	●	●
付加価値の高い住宅の普及による住宅産業の活性化等	-	●	-

(3) 福山市の上位・関連計画

① 第四次福山市総合計画

■基本理念・将来都市像

基本理念	人間環境都市
将来都市像	にぎわい しあわせ あふれる躍動都市 ～ばらのまち 福山～

■基本目標

- だれもが安心して安全で快適に暮らせるまち（安心・安全・環境）
- 子どもが健やかに育ち、だれもが健康でいきいきと暮らせるまち（保健・福祉・医療）
- 多様に学び、文化をはぐくむまち（教育・文化）
- 産業の力みなぎる活力とにぎわいのあるまち（活力・交流）
- 市民とともにつくる自立したまち（協働・行革）

■施策（関連するもの）

施策の大綱	施策	取組
安心して安全に生活できる地域社会づくりの推進	○ 暮らしの安心・安全の確保	○ 防犯活動の推進
自然と調和したうるおいとゆとりのある環境と景観の形成	○ 良好な環境と景観の形成	○ 自然と調和した環境づくりの推進 ○ 福山らしい景観の形成
快適な暮らしを支える生活基盤の整備	○ 快適な暮らしの場の形成 ○ 暮らしを支える地域交通の確保	○ 住宅・宅地の適切な確保 ○ 利便性の高い市街地の形成
地球にやさしい環境づくりと循環型社会の形成	○ 自然と共生する低炭素・循環型社会の構築	○ 地球・地域環境の保全 ○ 循環型社会の構築
高齢者の豊かで実りある生活を支えるまちづくりの推進	○ 高齢者の豊かで実りある生活を支えるまちづくり	○ 高齢者を地域で支え合うまちづくり
障がいのある人の自立と安心を支えるまちづくりの推進	○ 障がいのある人の自立と安心を支えるまちづくり	○ 自立し安心して生活できるまちづくり

② 福山市営住宅等長寿命化計画(2013年(平成25年)3月)

■計画の目的

本市の市営住宅等に関する現状をふまえ、本計画は、安全で快適な住まいを長期的に確保するため、市営住宅等の立地や老朽度及び修繕履歴等を把握したうえで、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的としています。

■維持管理の方針

●市営住宅等の状況把握

管理している市営住宅等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、データベース化し、有効活用を図る。また、団地・住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みの構築に努める。

●予防保全的管理の実施

市営住宅等の予防保全的な修繕管理を実施する。

■長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

●団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理

市営住宅等の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅等の建替え及び管理の実現を目指す。建替えにおいては、立地バランス等にも配慮し、団地の統廃合を進める。

●計画的な修繕・改善の実施による長期的な活用

市営住宅等を長期的に活用するため、予防保全的管理において適切な手法を選択し、計画的な修繕を実施する。また、仕様の変更による耐久性の向上や予防保全的な修繕や改善を実施することによる修繕周期の延長等によって、ライフサイクルコストの縮減を図る。

●日常保守点検の充実

日常的な保守点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

3 計画期間

2016年度（平成28年度）から2025年度（平成37年度）までの10年間とし、社会情勢等の変化にあわせ、必要に応じて見直していきます。

2016年度（平成28年度）～2025年度（平成37年度）

4 基本的な方針

人口減少社会における少子高齢化，ライフスタイルの変化やライフステージ・価値観の多様化に伴う住宅ニーズの高度化・多様化，厳しい雇用・所得環境などの社会状況，地球温暖化・激甚災害の多発などの自然環境，住宅総数の充足や増え続ける空き家問題や既存住宅に対する消費者不安などの住宅事情，住宅を確保するために支援が必要な者に対する住宅セーフティネットの推進などに対応していくことが必要と考えられます。

また，住宅は，家族と暮らし，学び育て，憩い安らぐ私的な「生活基盤」であるとともに，街並みを構成する要素のひとつとしての「都市基盤」であり，地域の方々と共に地域の安全・環境・福祉・文化などのコミュニティ活動を行う「社会基盤」でもあり，社会の持続的安定及び発展を図るうえで極めて重要な意義を有しております。

豊かな住生活は，人々のニーズが反映される市場において，一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とし，国などと市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに，住宅確保要配慮者等に対する住宅確保について，その誘導・補完を行うこととします。

また，だれもが安心・安全で快適な住生活を送れるよう，国・県はもとより，居住者・地域・住宅関連民間事業者や福祉事業者などと相互に連携する中で，ハード・ソフト両面で総合的かつ計画的に取り組むこととします。

さらに，本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し，今後の施策展開に反映していくこととします。

第2章 福山市の現状と課題

1 市の地勢と都市構造

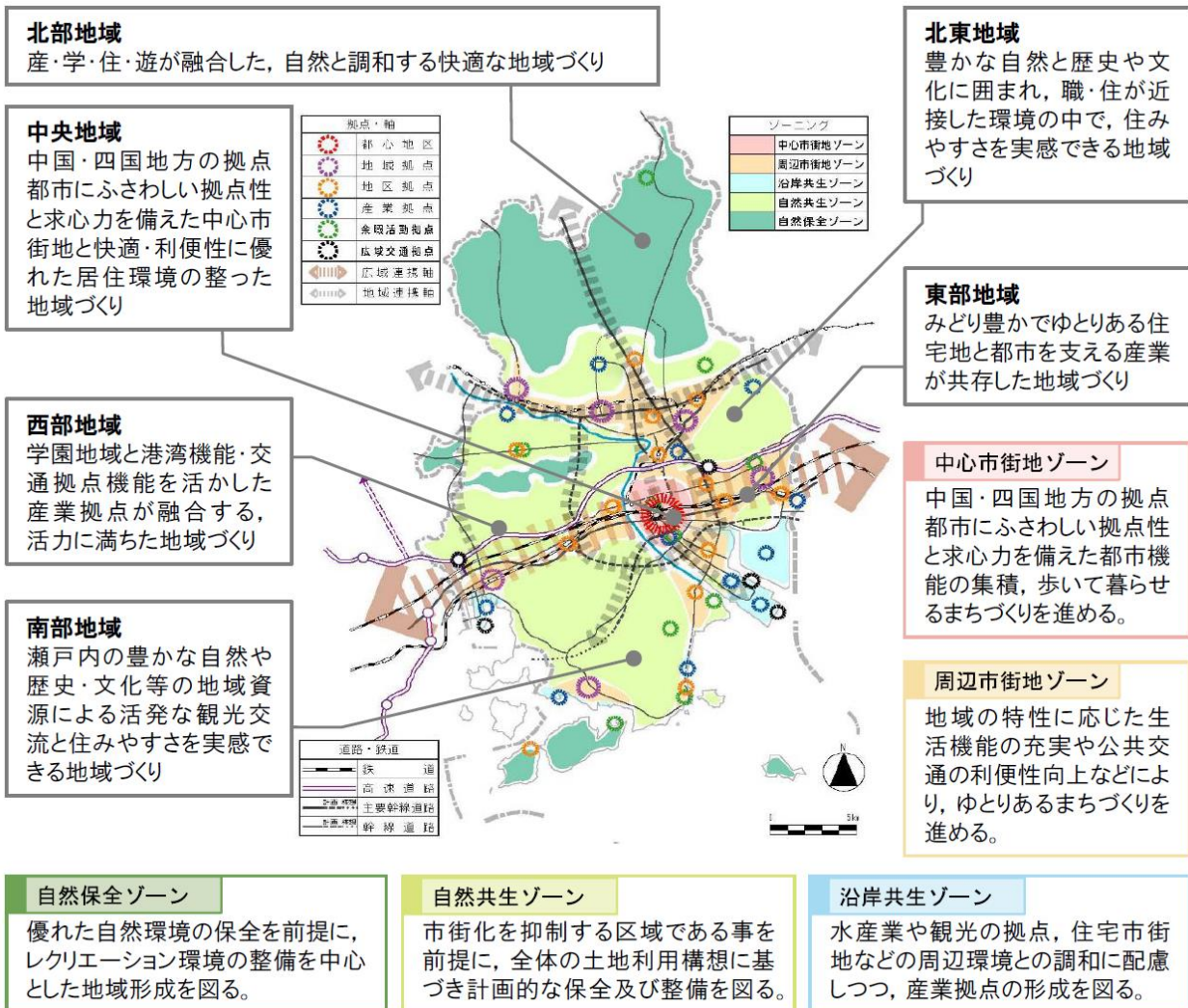
福山市は、広島県の東部、瀬戸内海沿岸のほぼ中央部に位置しており、市域面積は、518.14km²（2015年（平成27年）時点）となっています。

市域の北部、西部、南部には、400～500m級の山々が連なり、中部から南部にかけては緩やかな傾斜面を形成しています。山系を縫って西北部から南に貫流する一級河川芦田川の水系を中心に堆積された平野部が形成され、市街地が発達しています。市南部の海岸線は遠浅海面を擁しており、田島、横島、走島、仙酔島など多島美ある景勝地となり、瀬戸内海国立公園の一郭を形成しています。

また、山陽本線、山陽新幹線、山陽自動車道、国道2号など、市域を東西に横断する軸は、国土形成を図る広域連携軸の一部を形成しています。

こうした特性を活かし、福山市では、以下の方針を定めています。

都市構造図とまちづくりの方針



出典：福山市都市マスタープラン

2 福山市の住宅の現状

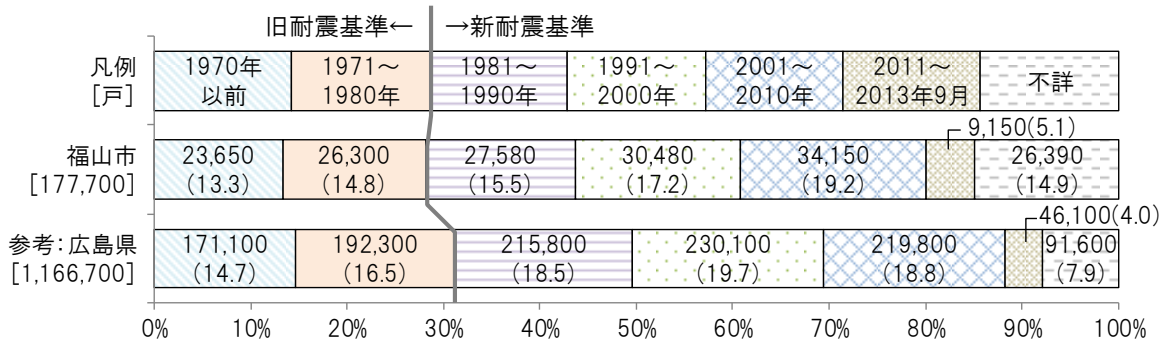
(1) 住宅ストックの状況

■旧耐震基準の住宅は 28.1%あり、その中で木造・防火木造が多い

住宅総数の 57.0%が 1981 年（昭和 56 年）以降の新耐震基準の住宅となっています。また、旧耐震基準については、県よりも低い割合となっていますが、28.1%存在しています。（図-1）

構造別で見ると、建設時期が古いほど木造の割合が高くなっています。（図-2）

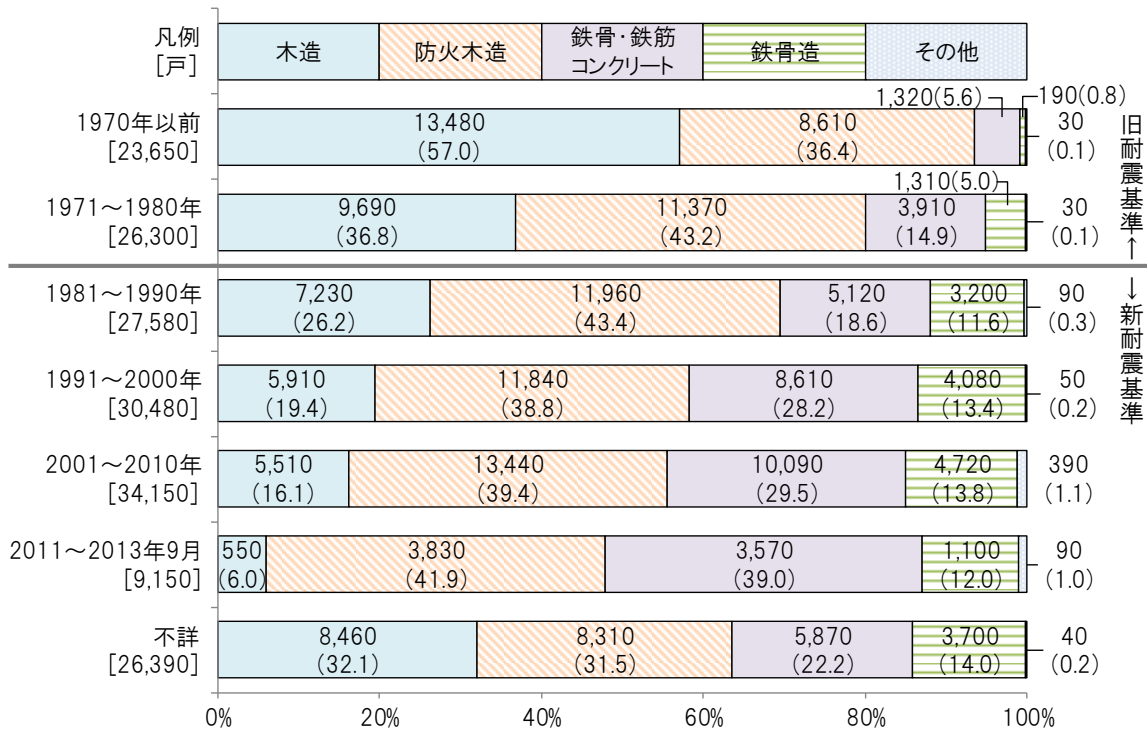
図-1 建設時期別戸数の状況(2013年(平成25年))



注1：図内の数値は「居住者のいる住宅数」を示し、() は住宅総数に対する割合である
注2：推計調査ため、合計が100%にならない場合がある

資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図-2 建設の時期別構造割合(2013年(平成25年))



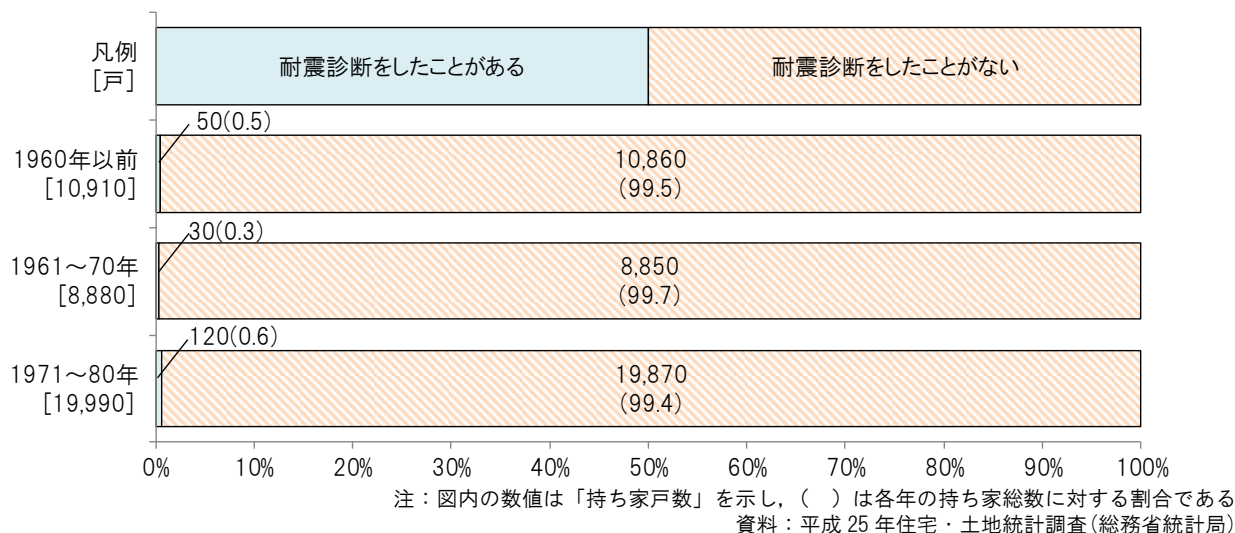
注1：図内の数値は「居住者のいる住宅数」を示し、() は住宅総数に対する割合である
注2：推計調査ため、合計が100%にならない場合がある

資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■耐震診断を実施した旧耐震基準住宅は0.5%しかない

旧耐震基準で建設された建物は、耐震性が低いことが想定されますが、耐震診断をしたことがある建物は0.5%であり、ほとんどの住宅で耐震診断が実施されていない状況となっています。(図-3)

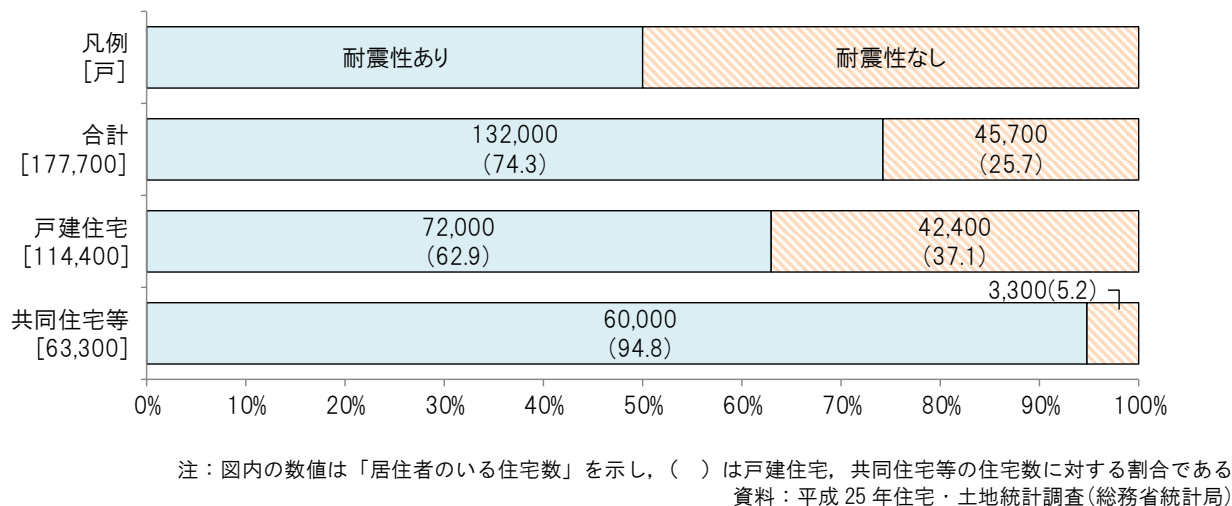
図-3 耐震診断の有無(2013年(平成25年))



■住宅の耐震化率は74.3%

耐震性がある住宅は、132,000戸(74.3%)となっています。そのうち、耐震性がある共同住宅等は60,000戸(94.8%)であり、戸建住宅よりも耐震化率は高くなっています。(図-4)

図-4 耐震性の有無 (2013年(平成25年))

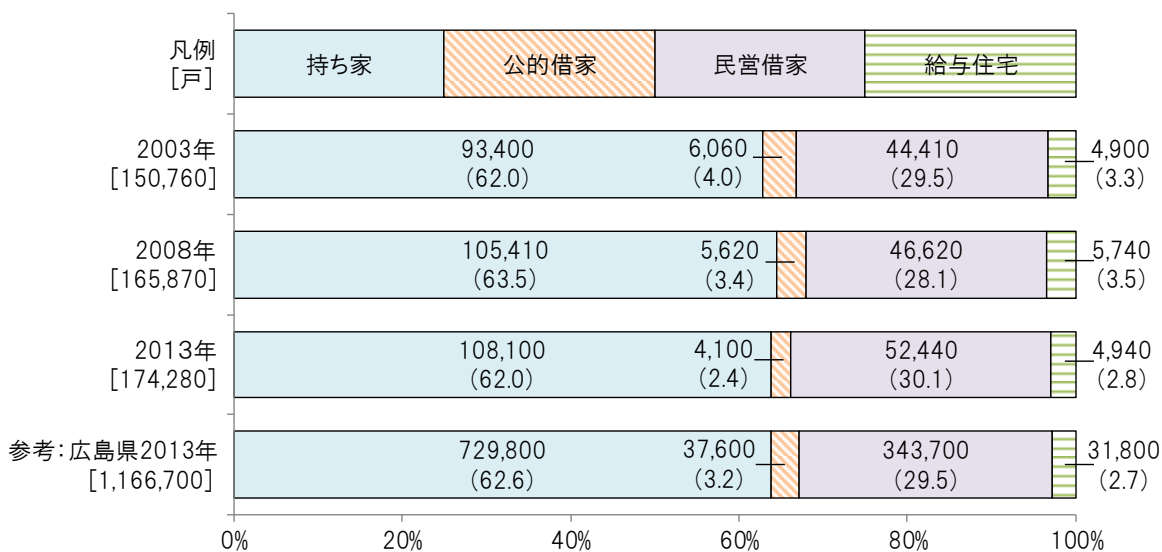


■専用住宅の中で、持ち家は半数を超え、一戸建ての占める割合が最も多い

2013年（平成25年）の持ち家は108,100戸であり、持ち家率は62.0%と専用住宅総数の過半数を占めています。民営借家は増加傾向にあり、全体の30.1%となっています。（図-5）

また、住宅の建て方では一戸建てが最も多く、共同住宅は、戸数、割合ともに増加傾向にあります。（図-6）

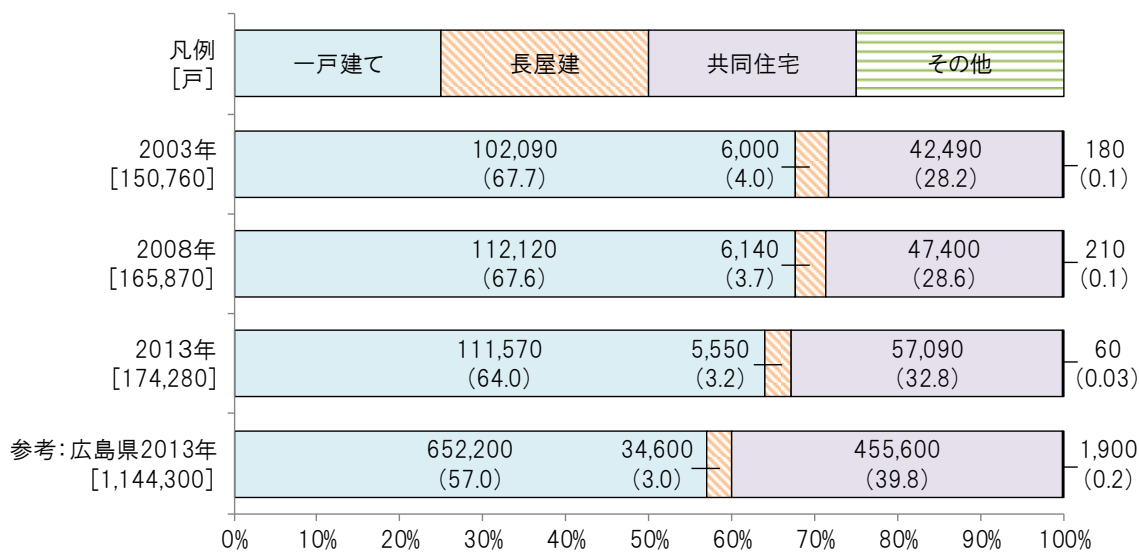
図-5 住宅の所有関係別専用住宅の推移



注1：図内の数値は「専用住宅数」を示し、（ ）は各年の専用住宅総数に対する割合である
 注2：推計調査ため、合計が100%にならない場合がある
 注3：2003年の数値は、旧沼隈町を含まない(公表データなし)
 注4：給与住宅とは社宅や官舎をいう

資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図-6 住宅の建て方別専用住宅の推移



注1：図内の数値は「専用住宅数」を示し、（ ）は各年の専用住宅総数に対する割合である
 注2：推計調査ため、合計が100%にならない場合がある
 注3：2003年の数値は、旧沼隈町を含まない(公表データなし)

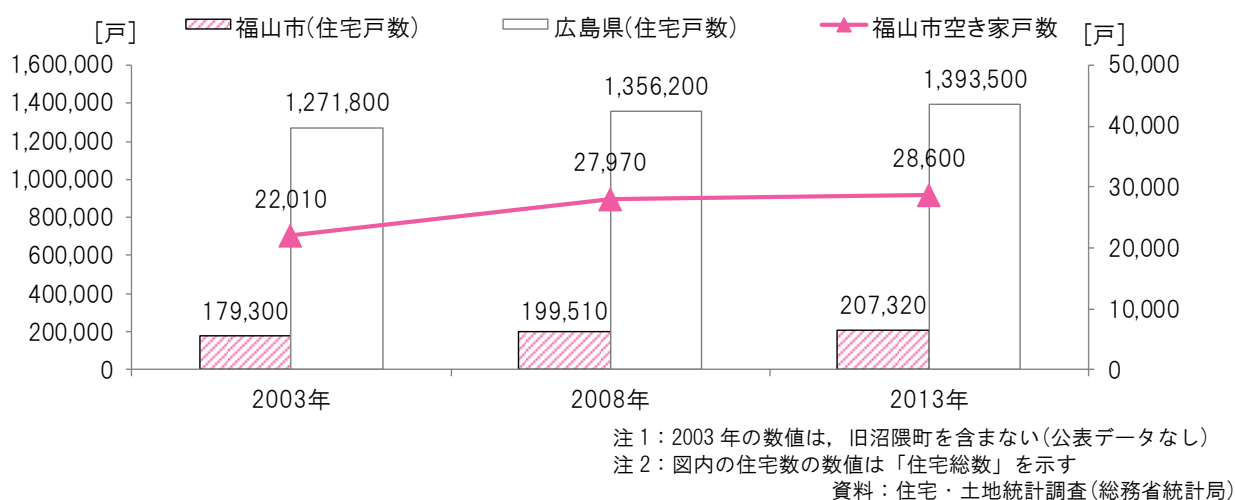
資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■住宅戸数及び空き家戸数は、ともに年々増加傾向

本市，県ともに住宅戸数は年々増加しており，2008年（平成20年）から2013年（平成25年）にかけての住宅戸数は，本市は7,810戸(3.9%)，県は37,300戸(2.8%)増加しています。

また，本市の空き家戸数は，630戸(2.3%)増加しています。（図-7）

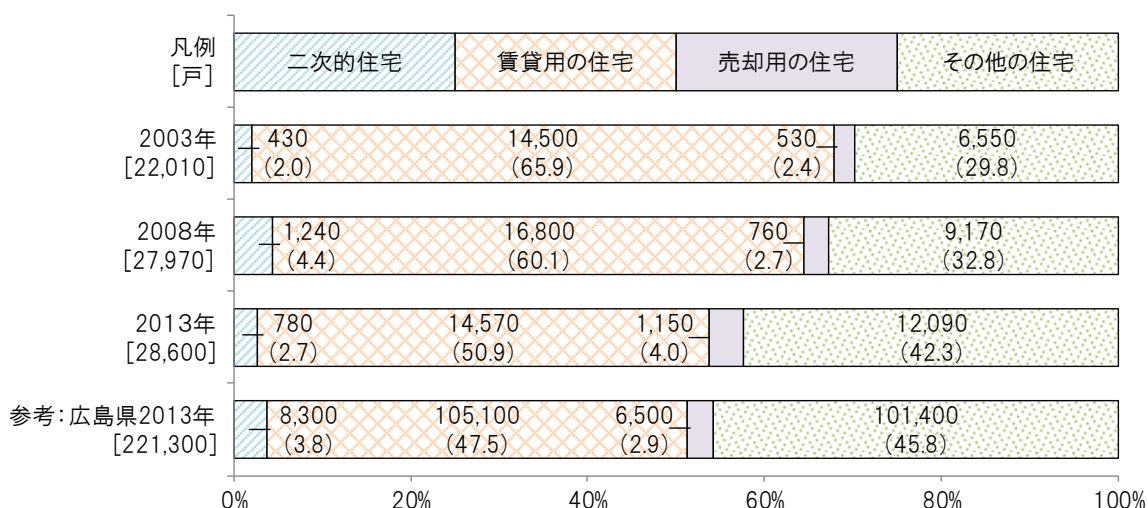
図-7 住宅戸数と空き家戸数の推移



■その他の住宅は，12,090戸存在

空き家のうち，42.3%を占めている「その他の住宅」は，2008年（平成20年）から2013年（平成25年）の間に約3,000戸増えています。（図-8）

図-8 空き家の類型別推移



注1：図内の数値は「空き家戸数」を示し，()は各年の空き家総数に対する割合である
 注2：推計調査のため，合計が100%にならない場合がある
 注3：2003年の数値は，旧沼隈町を含まない(公表データなし)
 注4：二次的住宅とは，別荘（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）、ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅をいう
 資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

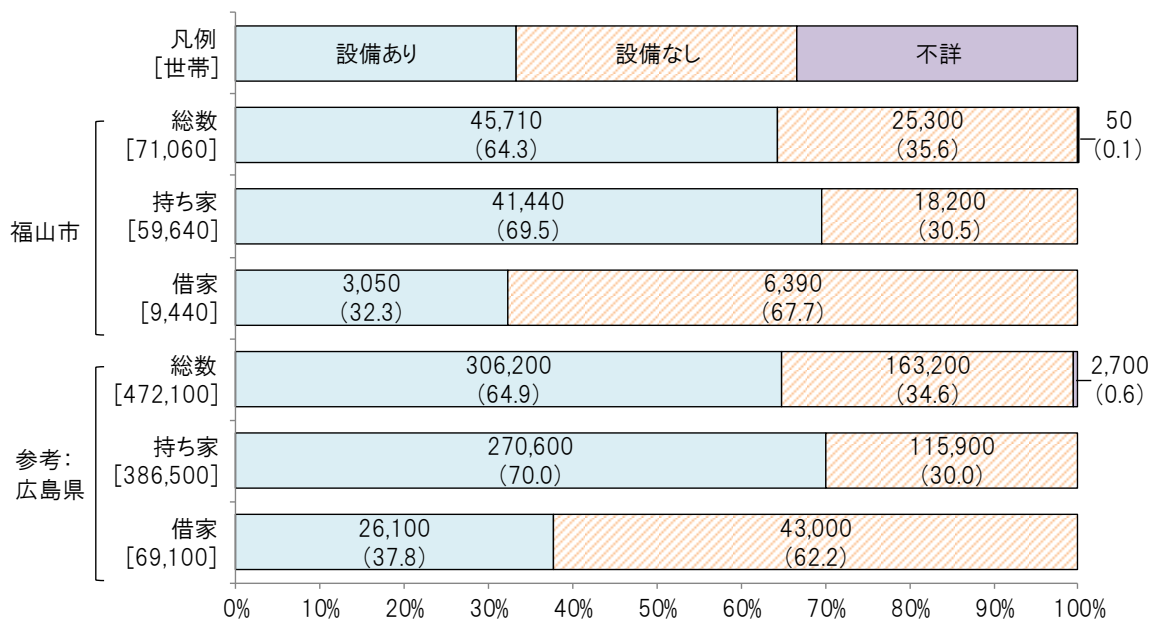
(2) 高齢者への配慮

■借家は高齢者のための設備が少ない

手すり、段差のない室内、廊下幅の確保など高齢者のための設備を設置している家の割合は、持ち家は69.5%と高く、借家は32.3%と低くなっています。(図-9)

また、高齢者のための設備の設置状況を建設年度別にみると、1991年(平成3年)以降から「設備あり」の割合が高くなっています。(図-10)

図-9 住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況



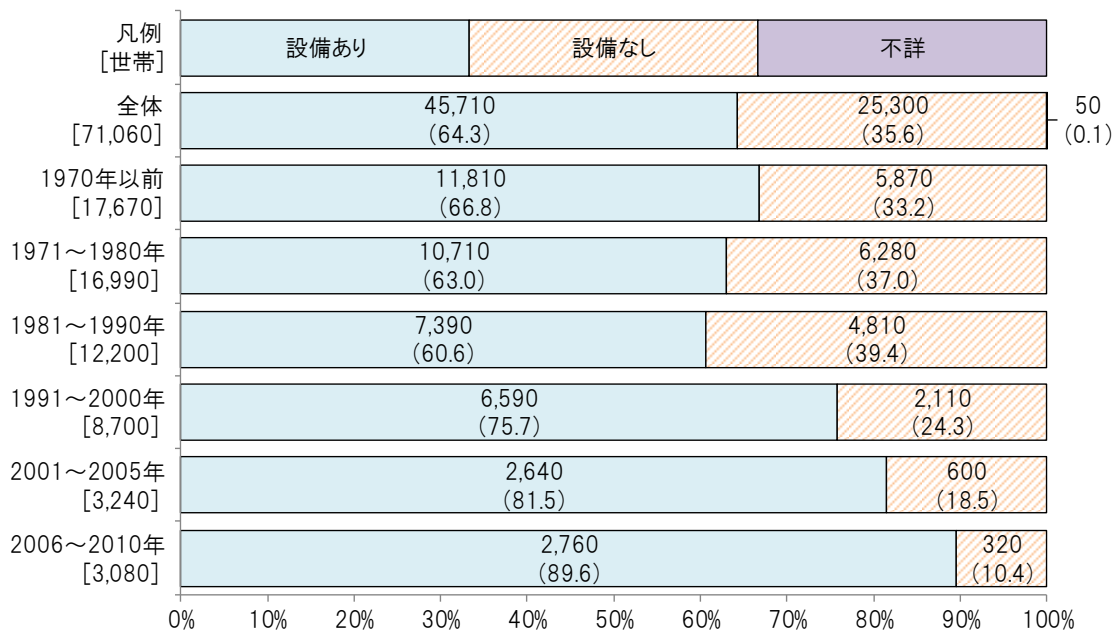
注1: 図内の数値は「65歳以上の世帯員がいる主世帯数」を示し、()は各所有関係の主世帯総数に対する割合である

注2: 推計調査ため、合計が100%にならない場合がある

注3: 主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、同居世帯を除く世帯をいう

資料: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図-10 住宅の建設年度別高齢者のための設備の設置状況



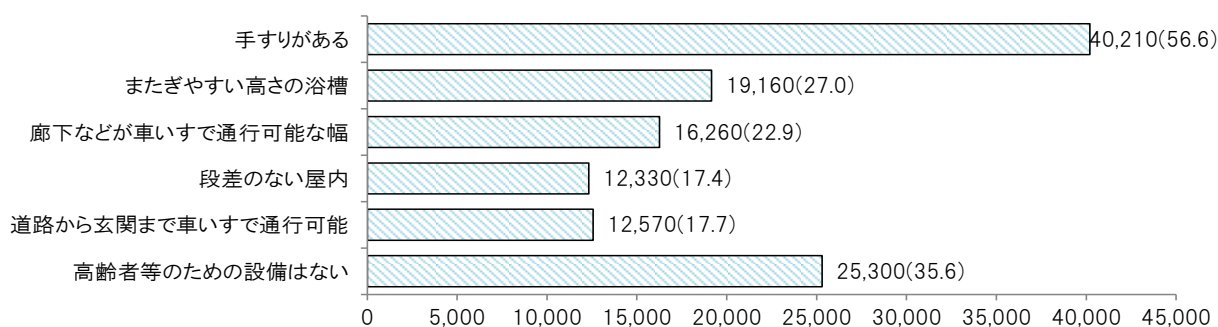
注1: 図内の数値は「65歳以上の世帯員がいる主世帯数」を示し、()は各所有関係の主世帯総数に対する割合である

資料: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■高齢者がいる世帯の35.6%は高齢者のための設備がない

高齢者のための設備について、個別の設置状況は「手すり」の設置率が最も高く56.6%となっていますが、高齢者がいる世帯であっても、35.6%は高齢者等のための設備はない状況にあります。(図-11)

図-11 高齢者のための設備状況



注1：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は主世帯総数に対する割合である

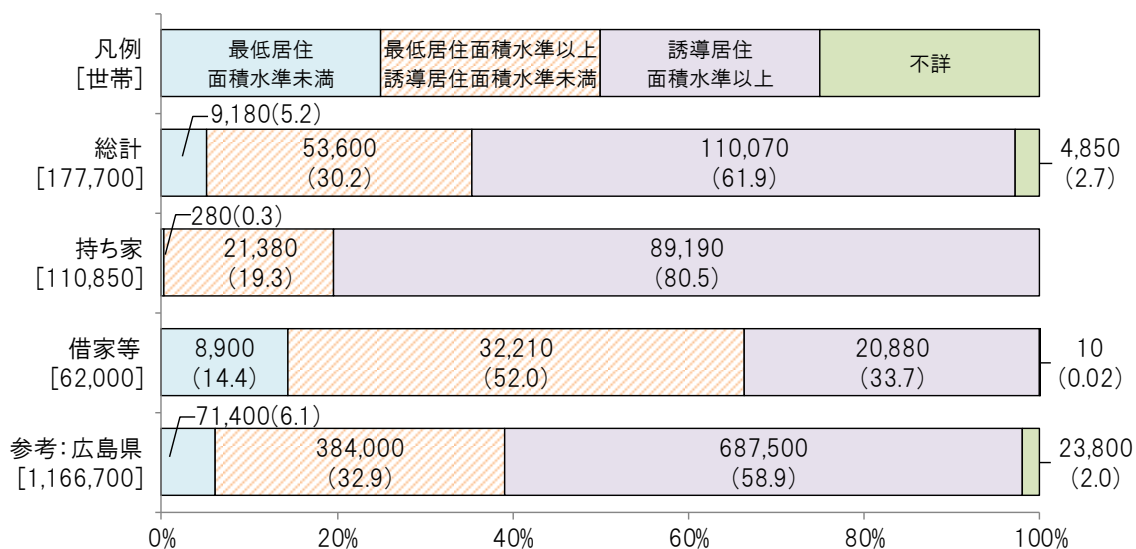
資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(3) 住宅の広さ・居住面積水準

■持ち家に比べて最低居住面積水準未達の住宅割合が高い借家等

2013年(平成25年)の本市の持ち家では、最低居住面積水準未達の割合が0.3%であるのに比べ、借家等では14.4%と高くなっています。(図-12)

図-12 住宅の所有関係別居住面積水準の状況(2013年(平成25年))



注1：図内の数値は「主世帯数」を示し、()は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である

注2：推計調査ため、合計が100%にならない場合がある

資料：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■参考：居住面積水準について

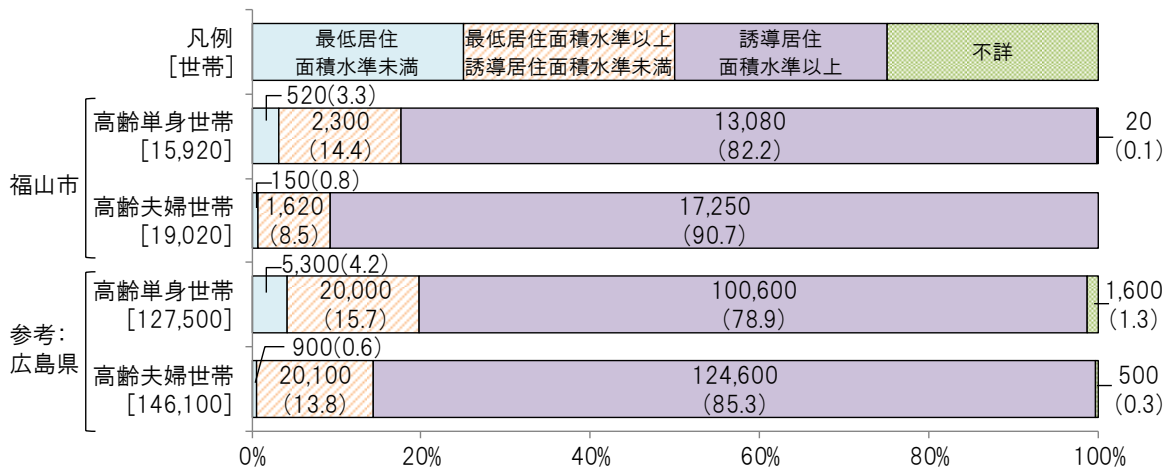
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	都市居住型	一般型
			誘導居住面積水準	誘導居住面積水準
水準等	健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅に関する水準	世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定
面積の算出方法	・ 単身者：25㎡ ・ 2人以上 10㎡×世帯人数+10㎡	—	・ 単身者：40㎡ ・ 2人以上 20㎡×世帯人数+15㎡	・ 単身者：55㎡ ・ 2人以上 25㎡×世帯人数+25㎡

上記「面積の算出方法」における世帯人数は、年齢に応じて右表（世帯人数換算）により算定する。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。 また、換算した世帯人数が4人を超える場合は、算出した面積から5%を控除する。	年齢	換算人数
	3歳未満	0.25
	3歳以上6歳未満	0.50
	6歳以上10歳未満	0.75
	10歳以上	1.00

■誘導居住面積水準以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が多い

高齢単身及び高齢夫婦世帯においては、誘導居住面積水準以上の世帯が多く、ともに80%を超えています。（図-13）

図-13 高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の居住面積水準



注1：図内の数値は「主世帯数」を示し、()は各世帯の主世帯数に対する割合である

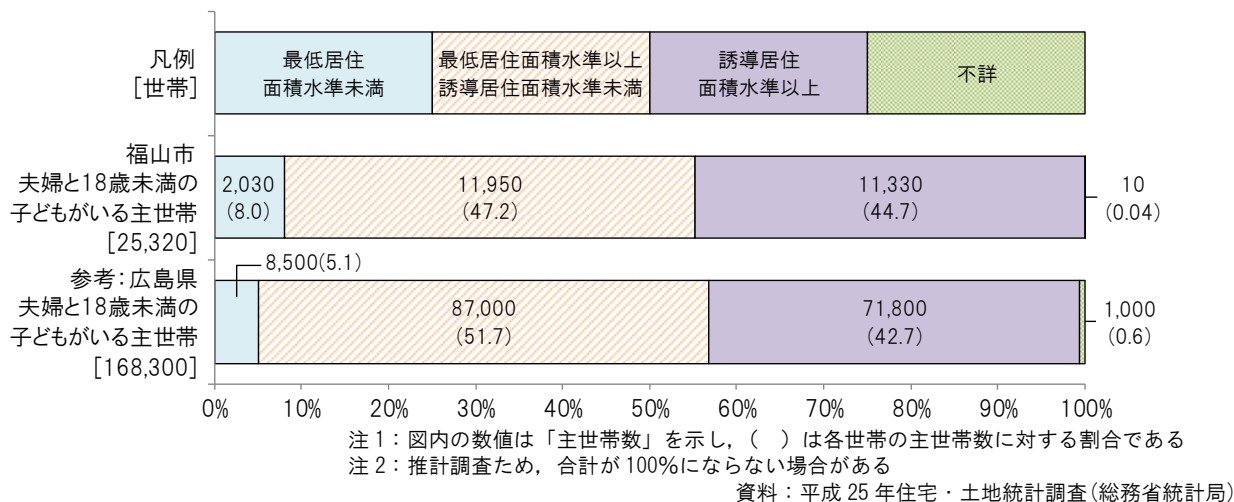
注2：推計調査ため、合計が100%にならない場合がある

資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

■子育て世帯の8.0%は最低居住面積水準未満

夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯において、誘導居住面積水準以上の世帯が44.7%の一方、最低居住面積水準未満の世帯が8.0%となっています。(図-14)

図-14 子育て世帯の居住面積水準

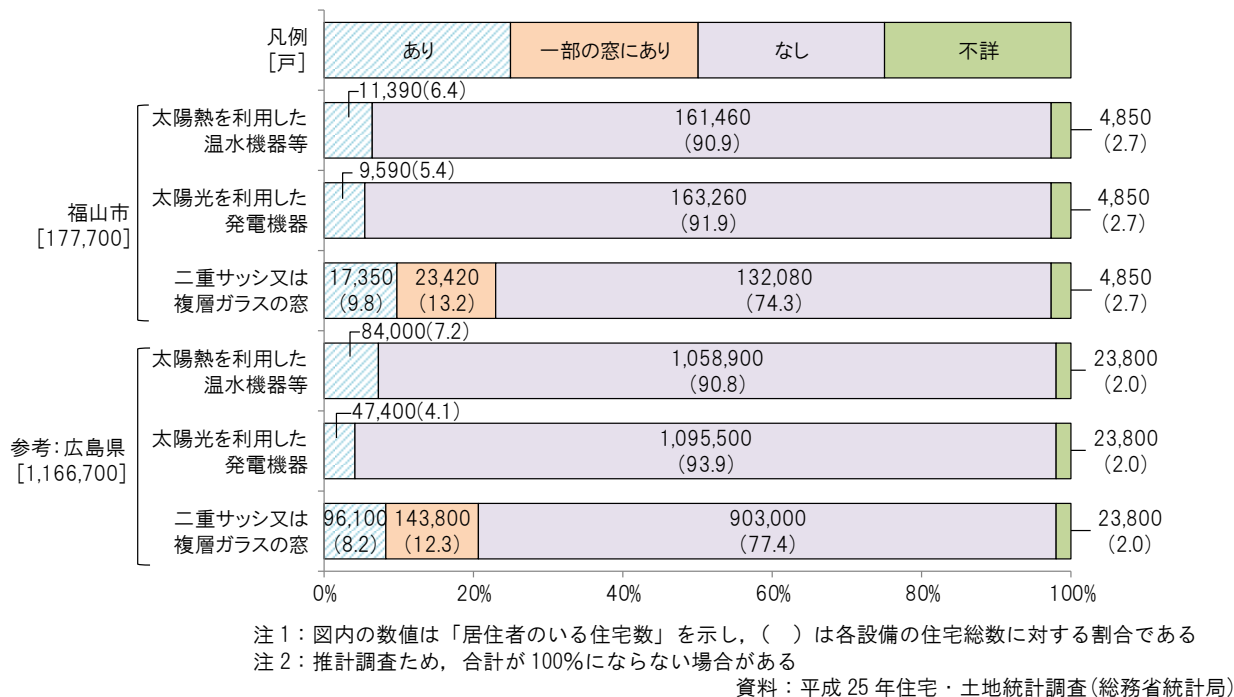


(4) 環境等への配慮

■低い省エネ設備の設置状況

住宅の省エネ設備として「太陽熱を利用した温水機器等」「太陽光を利用した発電機器」「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のいずれについても設置されている割合が低くなっています。(図-15)

図-15 省エネ設備の設置状況

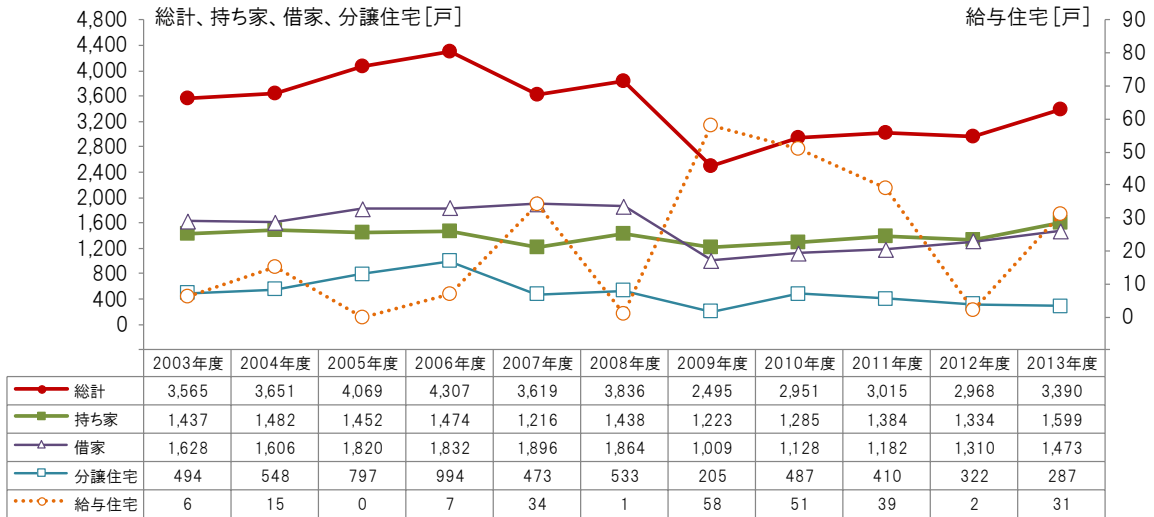


(5) 住宅の建設状況

■新設住宅着工戸数は減少傾向

新設住宅着工戸数の総計では、全体的に減少傾向にあります。2009年度（平成21年度）から増え始めています。2013年度（平成25年度）には3,390戸となっています。（図-16）

図-16 住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移

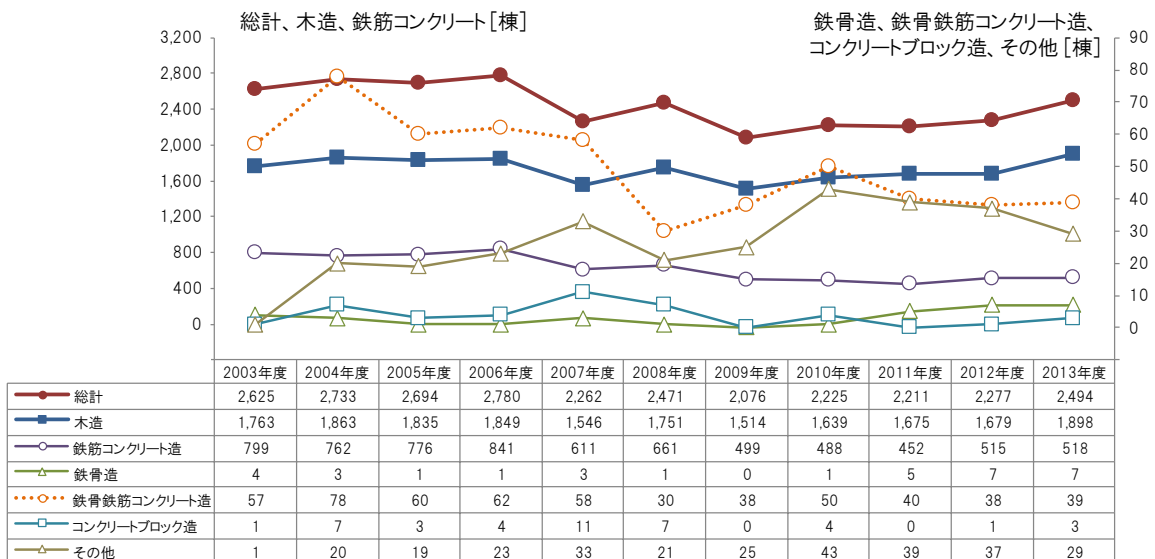


資料：建築統計年報（国土交通省）

■構造別新設着工棟数は木造が最も多い

構造別新設着工棟数の総数は、全体的に減少傾向にあります。2010年度（平成22年度）から増え始めています。棟数は、木造が最も多く、2013年度（平成25年度）では、全体の76.1%を占めています。（図-17）

図-17 住宅の構造別新設住宅着工棟数の推移



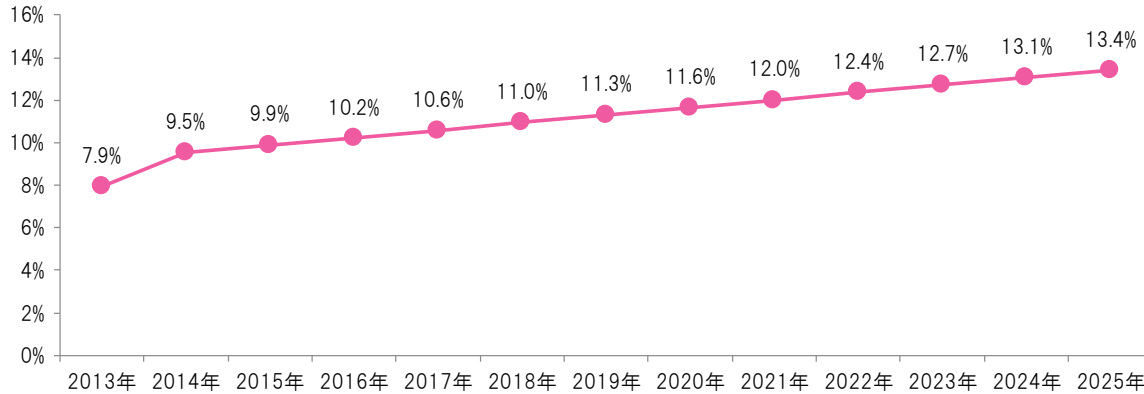
資料：建築統計年報（国土交通省）

(6) 既存住宅の流通等

■中古住宅流通シェアは7.9%

中古住宅流通シェアを推計すると、2013年（平成25年）は7.9%、計画最終年の2025年（平成37年）は13.4%と想定されます。（図-18）

図-18 中古住宅流通シェア



注1：中古住宅流通シェアは、ある年に持ち家として取得した住宅（新設住宅＋中古住宅）に対する、持ち家として取得した中古住宅の割合をいい、「持ち家として取得した中古住宅数／（新設住宅戸数（持ち家）＋持ち家として取得した中古住宅数）×100%」で算出している

注2：新設住宅は、過去の実績をもとに線形推計している。また、持ち家として取得した中古住宅数は、2008年（平成20年）と2013年（平成25年）の実績から、1年あたりの持ち家として取得した中古住宅数を算出し、これに、施策による効果を加えて推計している

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）、建築統計年報（国土交通省総合政策局）を用いて独自に推計

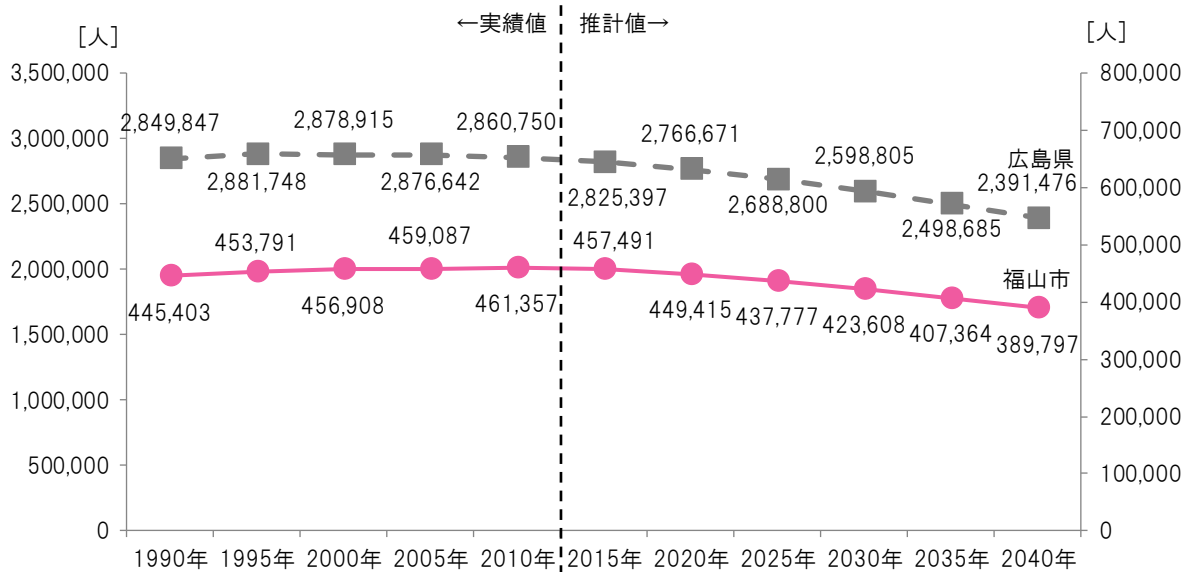
3 福山市の人口と世帯の状況

■2010年(平成22年)をピークに人口減少に転じると予想される

本市の人口は、2010年(平成22年)には461,357人、2015年(平成27年)には457,491人(推計値)となっており、これまで微増してきましたが、2015年(平成27年)には減少に転じ、10年後の2025年(平成37年)には437,777人、2040年(平成52年)には、40万人を下回る推計となっています。

一方、県の人口も、年々減少しており、2025年(平成37年)には2,688,800人になると予測されています。(図-19)

図-19 総人口の推移



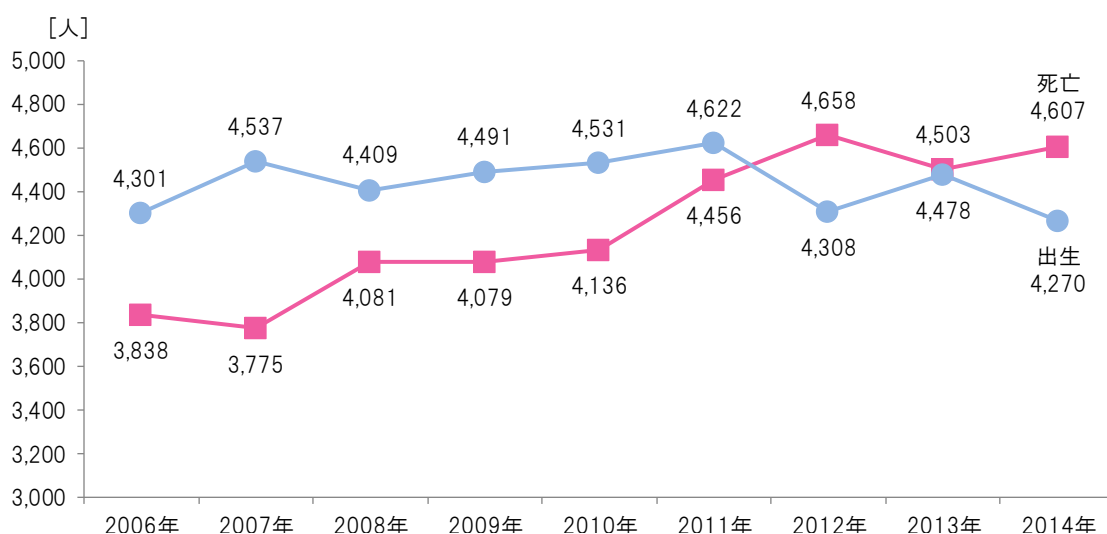
資料：2010年(平成22年)までは国勢調査。2015年(平成27年)以降は、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口

■2012年(平成24年)に自然減に転じ、2013年(平成25年)に社会減となった

自然動態においては、出生者数が2011年(平成23年)までは死亡者数を上回っていましたが、2012年(平成24年)に死亡者数が上回る自然減となりました。(図-20)

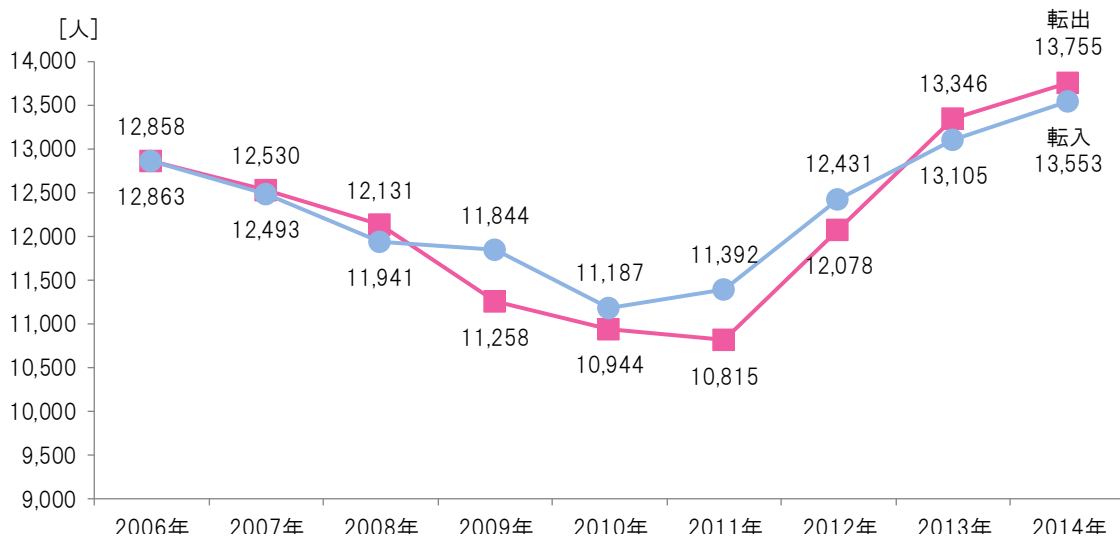
また、社会動態は、2009年(平成21年)～2012年(平成24年)までは、転入者数が転出者数を上回っていましたが、2013年(平成25年)には、転出者数が上回り、社会減となっています。(図-21)

図-20 自然動態



注：2013年(平成25年)以降は外国人住民を含めた数値を記載している
資料：統計ふくやま

図-21 社会動態



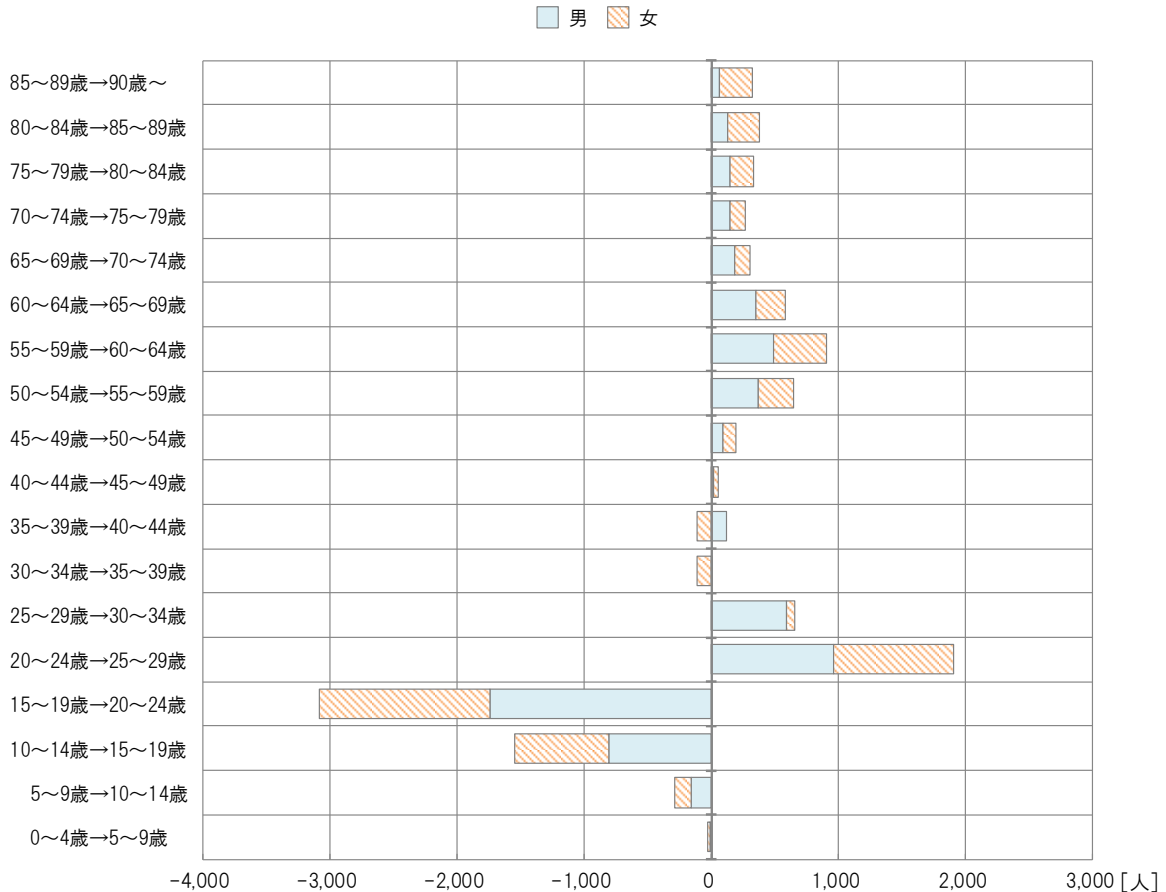
注：2013年(平成25年)以降は外国人住民を含めた数値を記載している
資料：統計ふくやま

■移動により20代前半までは減少, 20代半ば以降は増加傾向

15歳～19歳→20歳～24歳が最も多く減少しており, それより若年の世代も減少となっています。

一方, 20歳～24歳→25歳～29歳以降の世代では増加しています。(図-22)

図-22 年齢階層別純移動数(2005年→2010年)



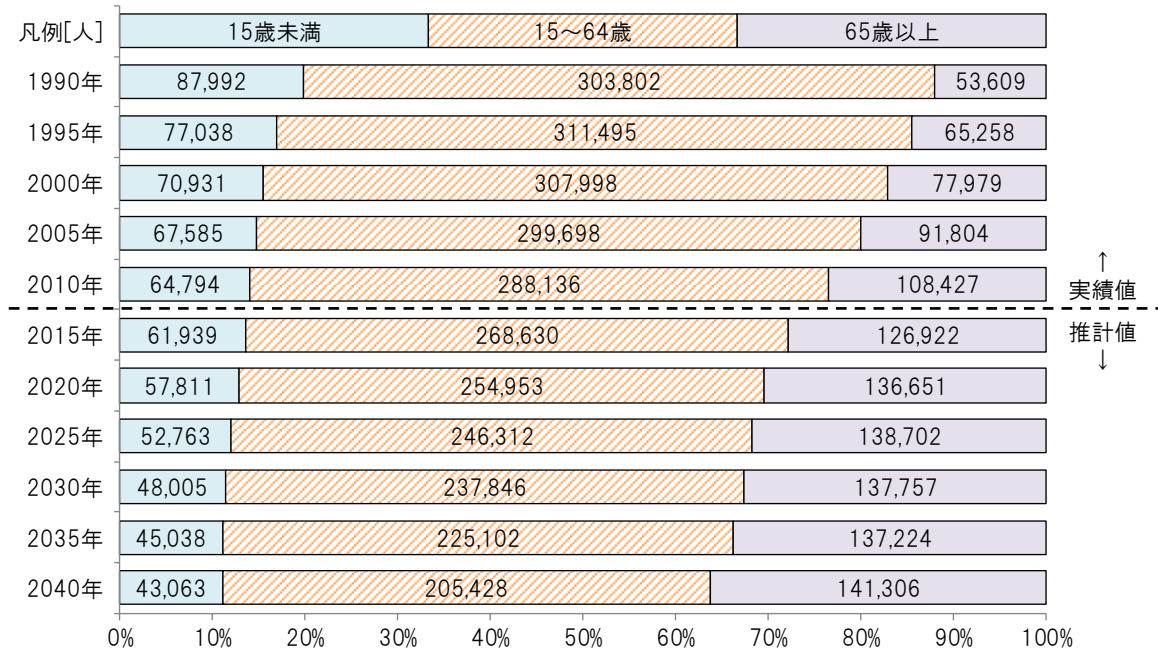
資料：国勢調査, 住民基本台帳人口移動報告に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成 (RESAS 地域経済分析システムより)

■ますます少子高齢化が進行

本市の高齢者人口（65歳以上）は年々増加する一方で、年少人口（15歳未満）はますます減少することが推計されています。県も同様の傾向を示しています。

（図-23・図-24）

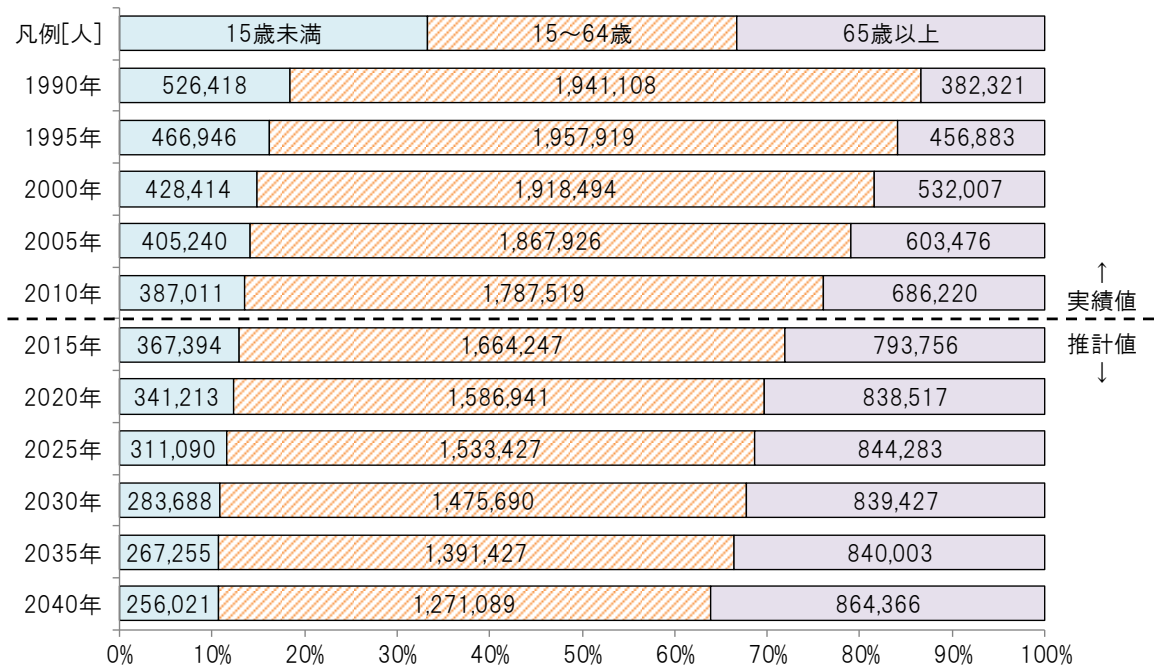
図-23 年齢3区分人口(福山市)



注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している
注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある

資料：2010年（平成22年）までは国勢調査。2015年（平成27年）以降は国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口

図-24 【参考】年齢3区分人口(広島県)



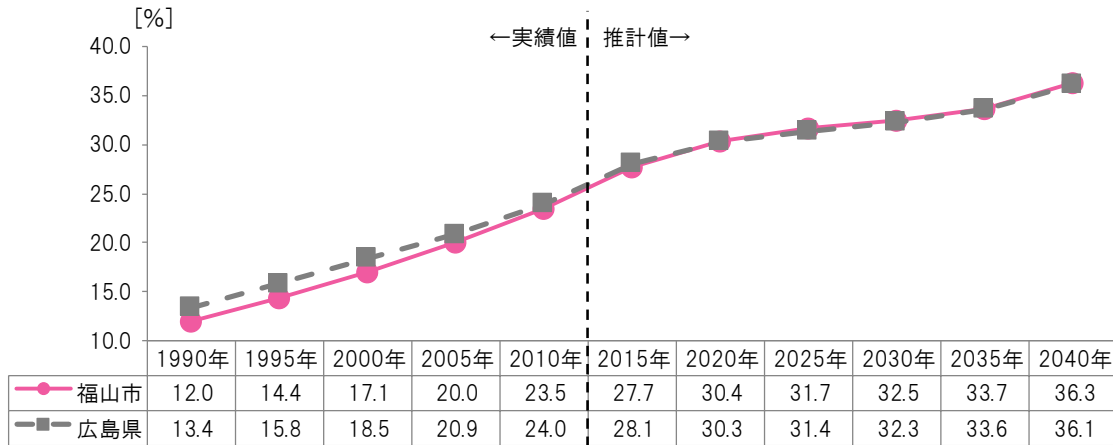
注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している
注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある

資料：2010年（平成22年）までは国勢調査。2015年（平成27年）以降は国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口

■ますます上昇する高齢化率

総人口のうち65歳以上が占める割合（以下「高齢化率」という。）は、2010年（平成22年）で23.5%となっており、広島県よりも0.5ポイント低くなっていますが、2020年（平成32年）には30%を超える高齢化率となることが推計されています。（図-25）

図-25 高齢化率の推移



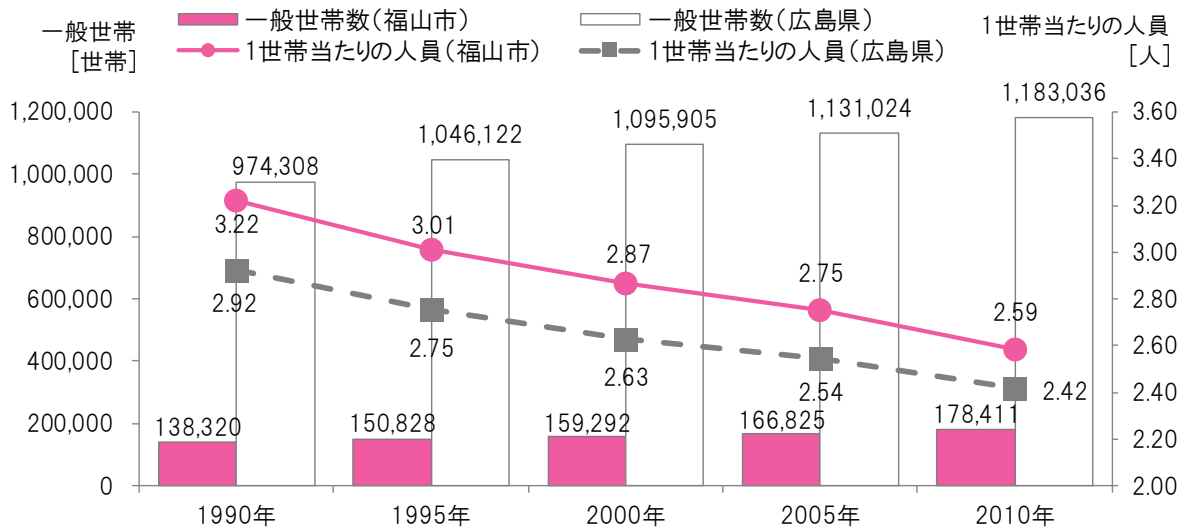
注：年齢不詳人口を按分して計算している
資料：2010年（平成22年）までは国勢調査。2015年（平成27年）以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計

■一般世帯数は増加傾向にあり、1世帯当たり人員は減少傾向にある

福山市の一般世帯数は、年々、増加していく傾向となっています。

1世帯当たりの人員は、広島県平均より高い値となっていますが、2000年（平成12年）以降、3人を下回り、減少傾向にあります。（図-26）

図-26 世帯の推移



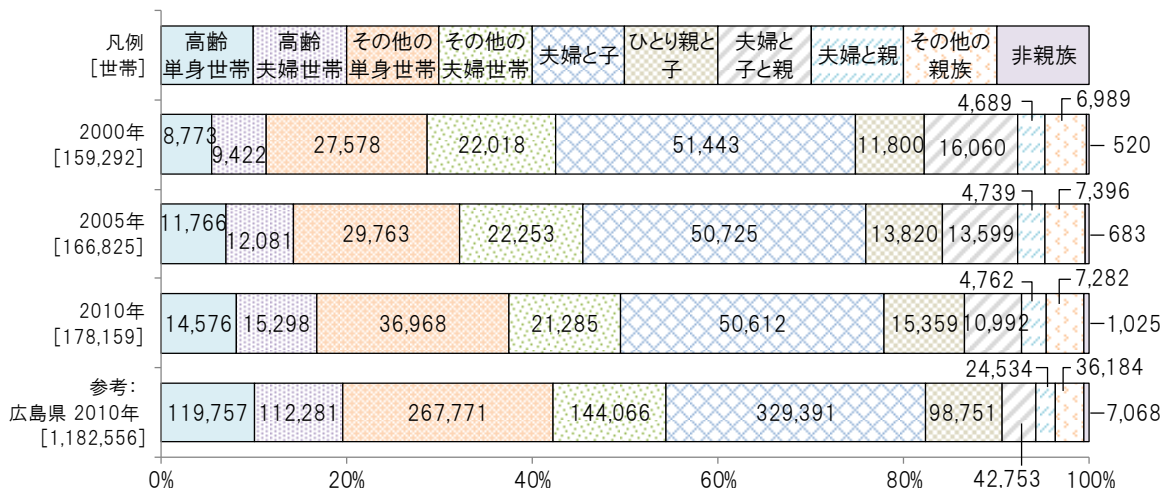
注1：図内の世帯は「一般世帯(総世帯から病院や老人ホーム等の施設に居住する世帯を除く世帯)」を示す
注2：1世帯当たりの人員は総人口に対する一般世帯数を示す

資料：国勢調査

■多様化が進む世帯類型

2010年（平成22年）の一般世帯総数に占める割合は、「夫婦と子」が最も高く、次いで「その他の単身世帯(高齢者を除く単身世帯)」となっています。また、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦世帯」の高齢者世帯及び「ひとり親と子」の世帯が増加しています。（図-27）

図-27 家族類型別世帯数の推移

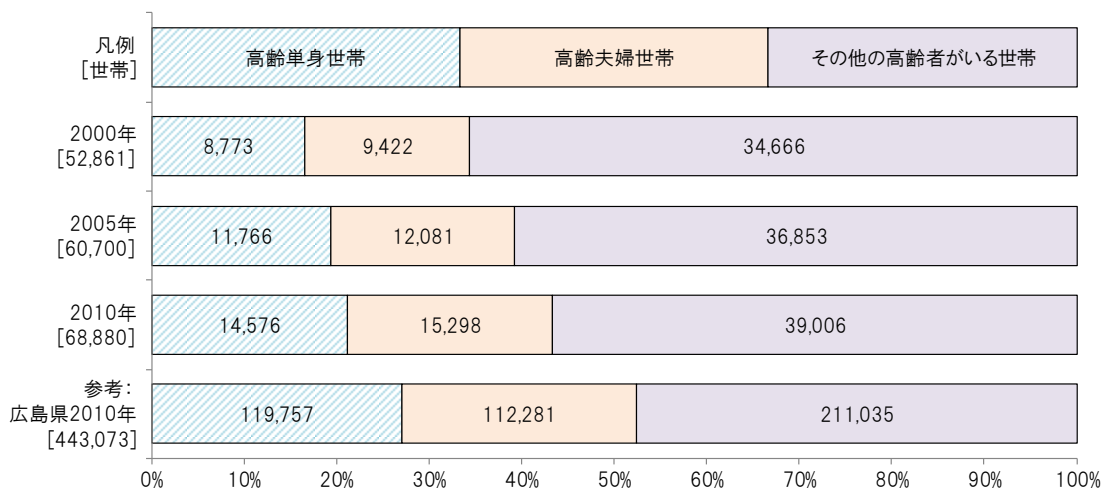


注1：図内の数値は「一般世帯数」を示す
 注2：2010年（平成22年）の合計値は、不詳を除く
 注3：年号の下の [] 内の数値は、「一般世帯総数」を示す
 資料：国勢調査

■増加する高齢単身世帯と高齢夫婦世帯

高齢者がいる世帯は、年々増加傾向にあります。2010年（平成22年）の一般世帯総数178,411世帯に対して、高齢者がいる世帯は68,880世帯であり、38.6%を占めています。そのうち、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯は、増加傾向にあり、高齢者がいる世帯に占める割合も増加しています。（図-28）

図-28 高齢者がいる世帯の推移

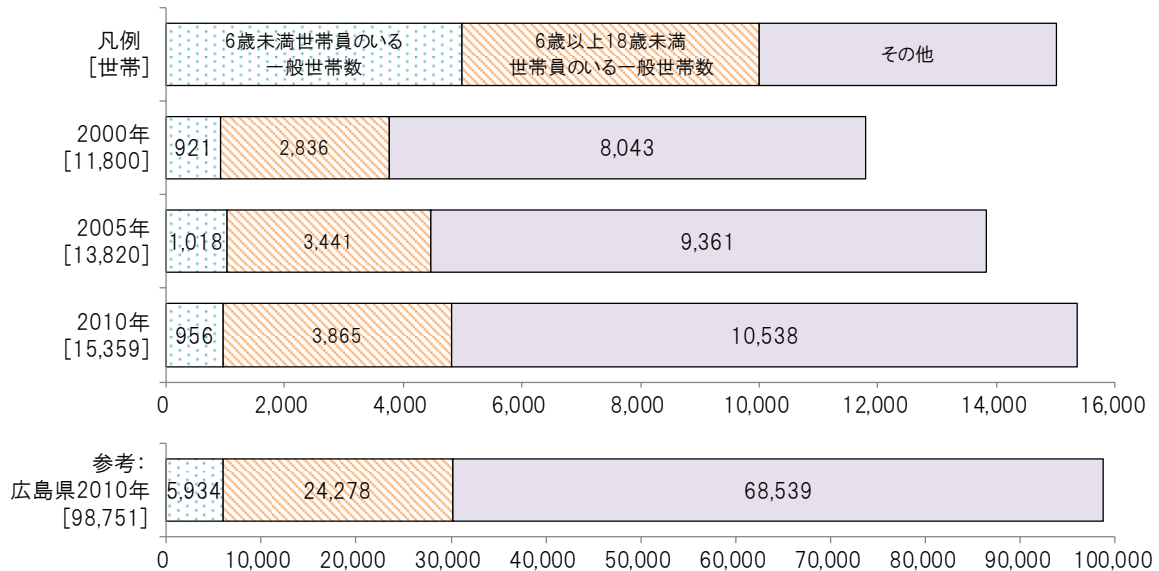


注1：図内の数値は「一般世帯数」を示す
 注2：年号の下の [] 内の数値は、「高齢者がいる一般世帯数」を示す
 資料：国勢調査

■ひとり親と子の世帯は年々増加傾向

ひとり親と子の世帯は年々増加しています。そのうち、6歳未満の子どもがいる世帯は減少していますが、6歳以上18歳未満の世帯は増加しています。(図-29)

図-29 ひとり親と子(母子・父子)の世帯の推移



注1: 図内の数値は「一般世帯数」を示す

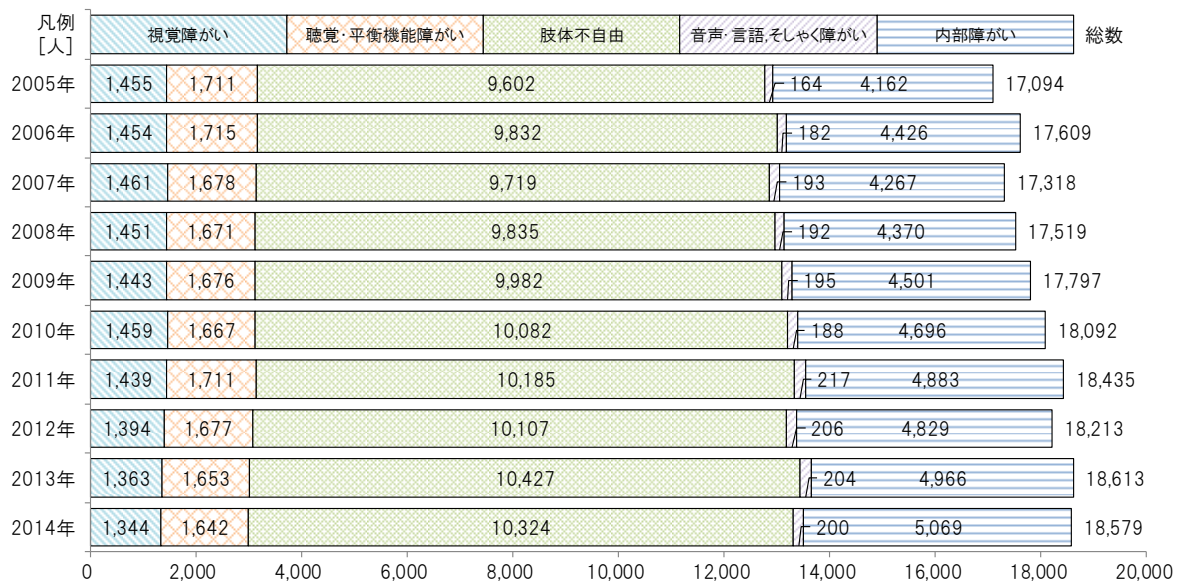
注2: 年号の下の [] 内の数値は、「ひとり親と子の一般世帯数」を示す

資料: 国勢調査

■身体障がい者手帳所持者は増加傾向

身体障がい者手帳所持者は増加傾向にあります。そのうち、住宅性能（バリアフリー等）に関わる肢体不自由者数は、年々増加傾向にあります。(図-30)

図-30 身体障がい者手帳交付数の推移



資料: 福山市障がい福祉課

■その他の障がい者手帳所持者も増加傾向

知的障がい者に交付される療育手帳所持者，精神障がい者保健福祉手帳所持者も年々増加傾向にあります。（図-31・図-32）

図-31 療育手帳の所持者の推移

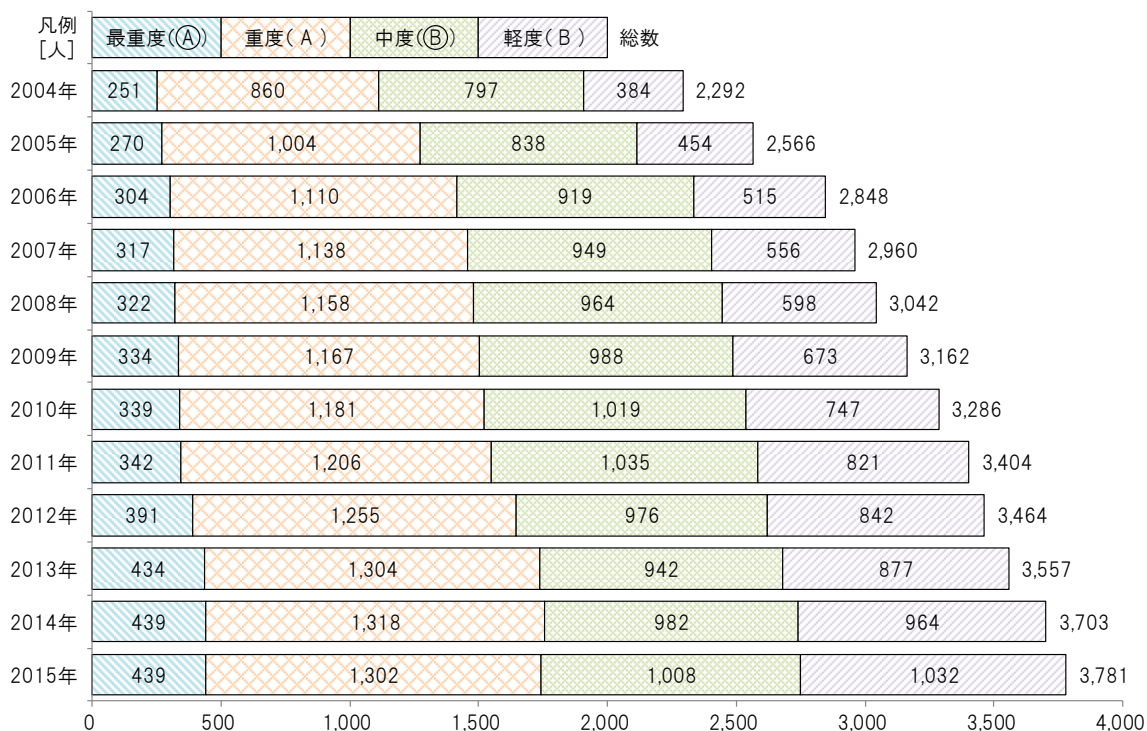
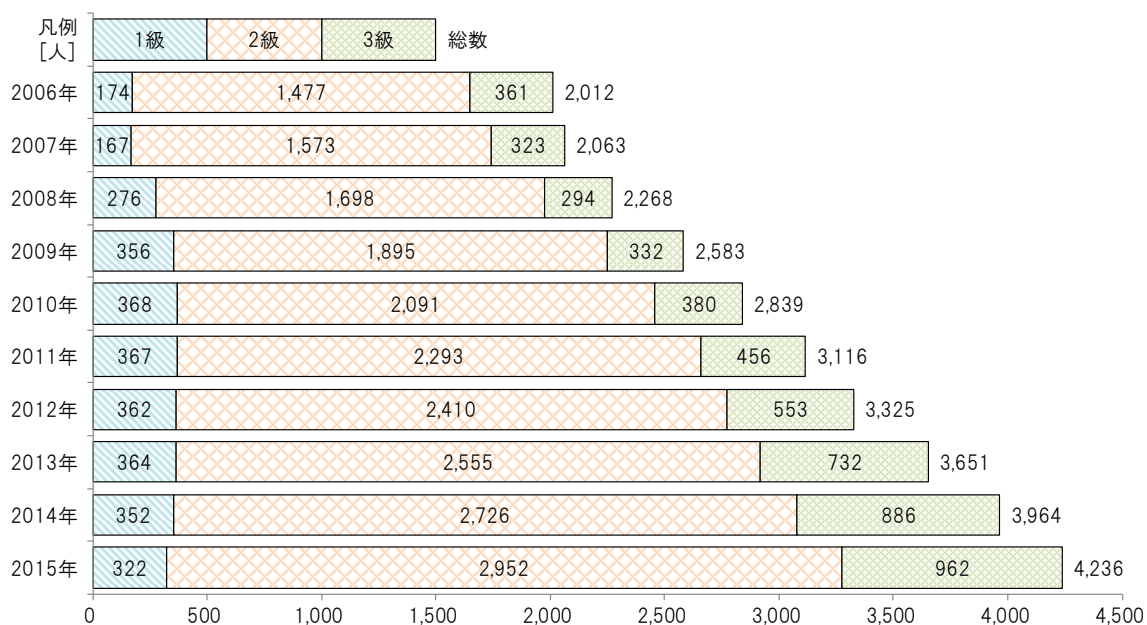


図-32 精神障がい者保健福祉手帳の所持者の推移



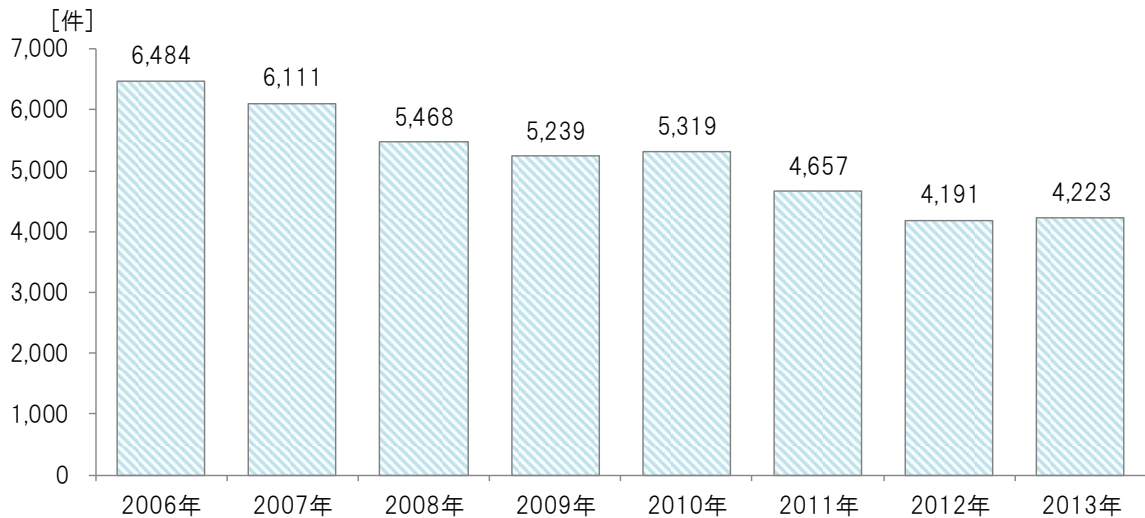
資料：広島県提供資料

4 その他のデータ

■減少を続ける犯罪認知件数

市内における犯罪認知件数は、年々減少しています。(図-33)

図-33 犯罪認知件数

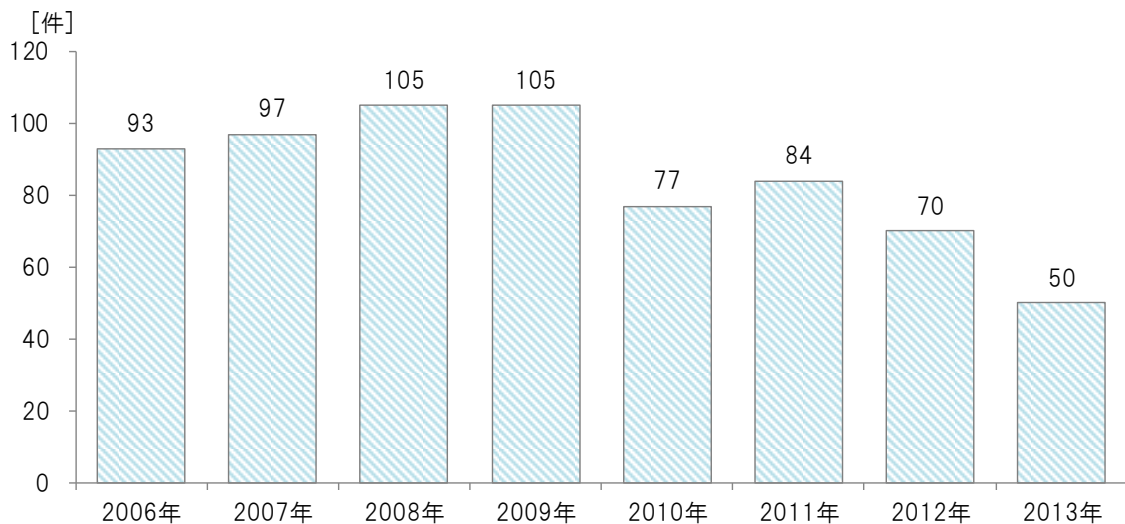


資料：犯罪統計書（広島県警察本部）

■減少傾向にある建物の火災発生件数

建物の火災発生件数は、2009年（平成21年）まで上昇していましたが、それ以降、減少傾向となっています。(図-34)

図-34 建物の火災発生件数



資料：福山地区消防組合消防局警防部警防課資料(統計ふくやま)

5 福山市の新しいまちづくりに関する市民アンケート調査(抜粋)

(1) 概要

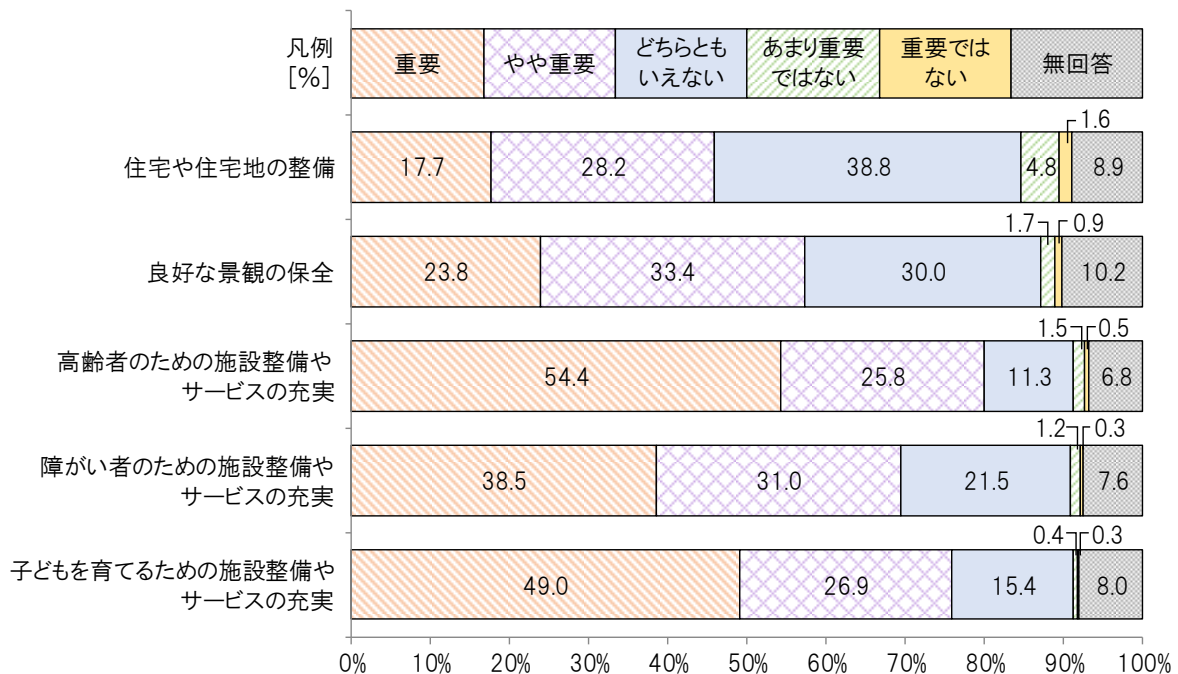
調査の目的	福山市のめざすべき将来像やまちづくりのあり方などについて、市民の意向やニーズを把握し、新たな総合計画に反映するため。
調査対象	福山市に住民登録されている20歳以上の男女から4,000人を無作為に抽出。
調査方法	郵送により調査票を配布・回収。
調査期間	2015年(平成27年)2月25日(水)～3月12日(木)
回答数	1,512票

(2) 結果

■市役所サービスなどに対する重要度

「高齢者のための施設整備やサービスの充実」や「子どもを育てるための施設整備やサービスの充実」では、重要・やや重要とする割合が高くなっています。(図-35)

図-35 重要度

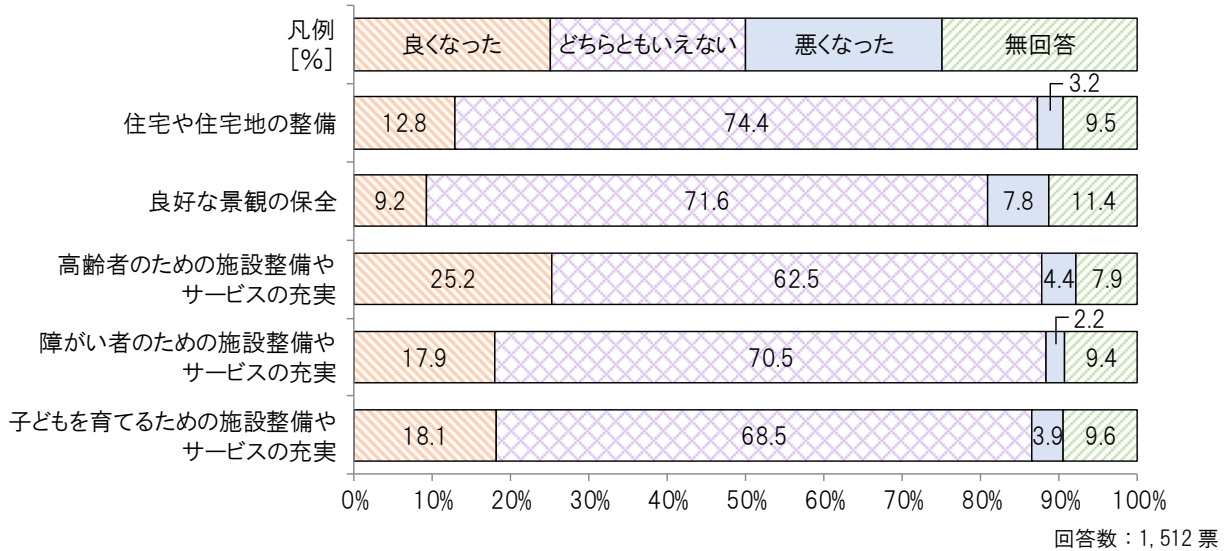


回答数：1,512票

■市役所サービスなどに対する改善度

「高齢者のための施設整備やサービスの充実」は、良くなったとする割合が25.2%となっており、他の項目に比べて高くなっています。(図-36)

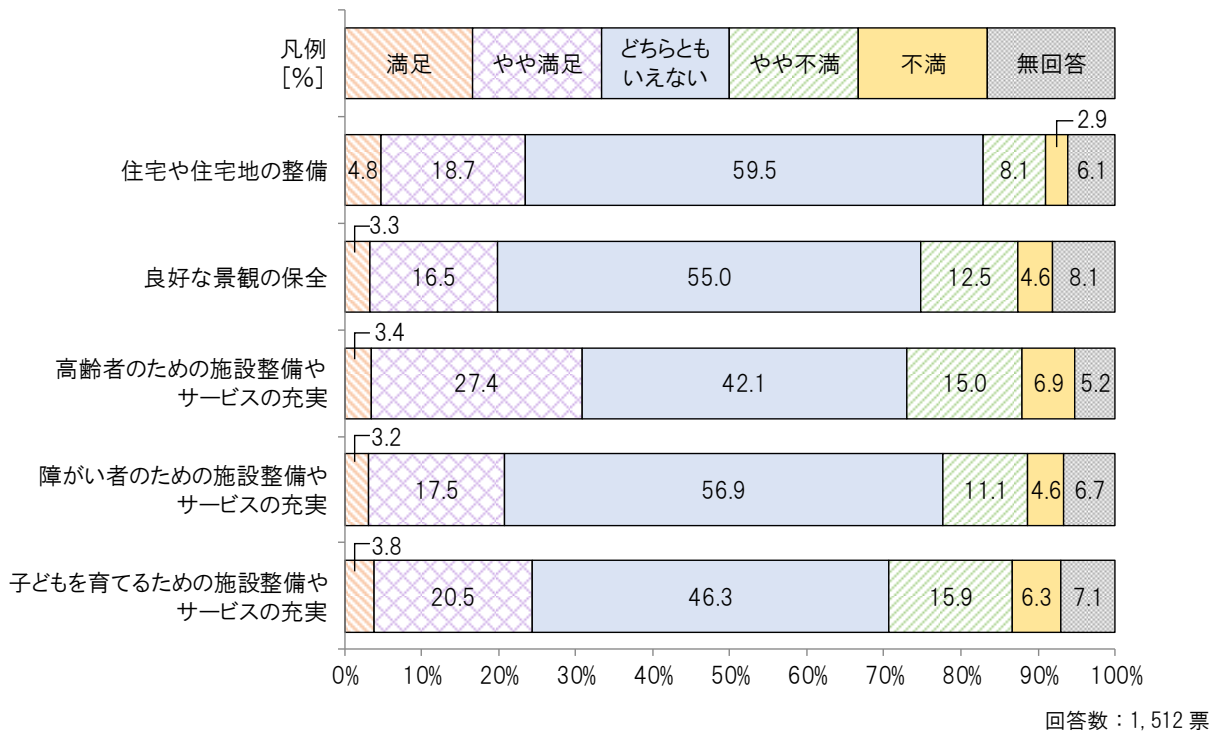
図-36 改善度(2015年(平成27年)を基準に概ね5年前に比べて)



■市役所サービスなどに対する満足度

「高齢者のための施設整備やサービスの充実」及び「子どもを育てるための施設整備やサービスの充実」については満足・やや満足の割合が比較的高くなっています。(図-37)

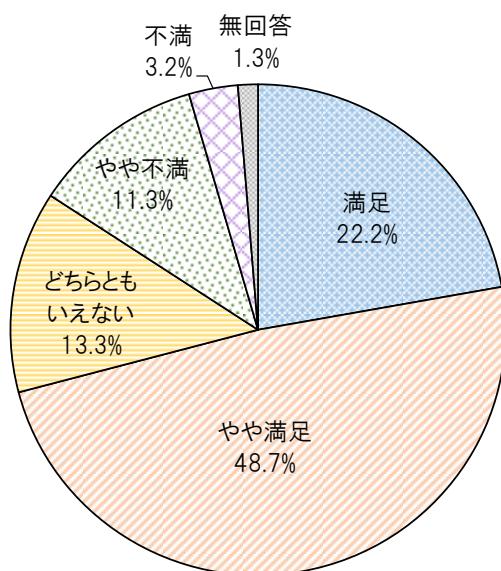
図-37 満足度



■福山市の住みやすさ

70.9%は「満足（満足+やや満足）」と回答していますが、14.5%は「不満（不満+やや不満）」となっています。（図-38）

図-38 住みやすさ

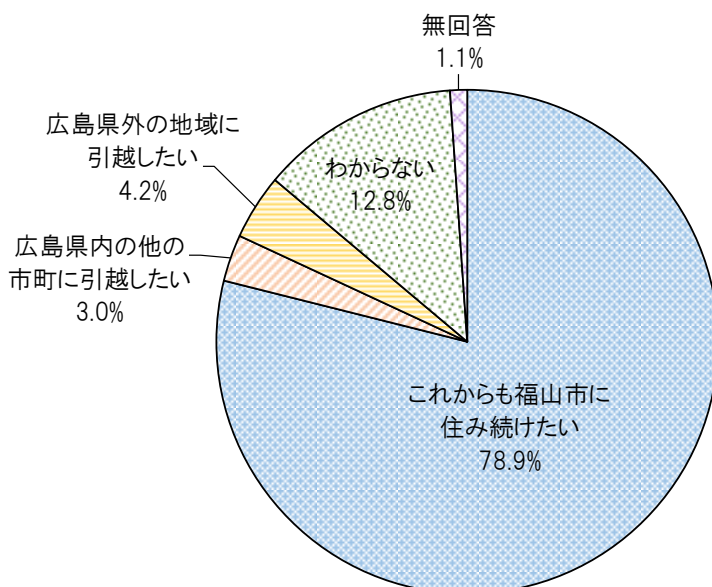


回答数：1,512票

■福山市への定住意向

78.9%は、「これからも福山市に住み続けたい」となっていますが、一方で、7.2%は引越したい（「広島県外の地域に引越したい」+「広島県内の他の市町に引越したい」）と回答しています。（図-39）

図-39 定住意向



回答数：1,512票

6 課題整理

福山市の住宅事情などをふまえ、住宅・住生活に関わる課題を整理します。

■住宅の質・性能に関する課題

課題 1 長期にわたって住み続けられる良質な住宅の普及が必要

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への転換が大切です。この観点から、既存住宅やこれからつくられる住宅の質を高めるとともに、住宅市場で循環利用される建物の適切な管理が重要となります。

また、本市では南海トラフを震源とする地震が起こった場合に、最大震度 6 強の揺れとなり、建物の全半壊約 6 万 8 千戸、死傷者は約 1 万 2 千人と予測されています。そうした中で、耐震性が低いと想定される住宅も残されており、安心・安全な住まいづくりが求められます。

こうした安全面を考慮し、維持管理が行き届いた良質で長持ちする住宅の普及が必要となります。

課題 2 省エネルギー・省資源に配慮した住宅の普及が必要

環境問題、資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、本市では、太陽熱を利用した温水機器、太陽光を利用した発電機器など、省エネ設備の普及状況は 1 割に満たず、普及が十分とはいえない状況です。

「都市の低炭素化の促進に関する法律：通称 エコまち法（2012 年（平成 24 年）12 月 4 日）」も施行され、都市部におけるエネルギー消費の削減（低炭素化）による地球温暖化対策がより進む中、住宅部門においても、省エネルギー・省資源に配慮した住宅の普及が必要となります。

■住環境に関する課題

課題 3 既存住宅の流通と住環境の保全に向け、空き家に対する適切な対応が必要

総務省が行った「平成 25 年住宅・土地統計調査」では、本市には、空き家が 28,600 戸存在し、うち賃貸用や売却用等の空き家が 16,500 戸、一方、その他の空き家が 12,090 戸あるとされています。

持ち家を取得する際に、中古住宅を購入したとする割合は、持ち家総数の 1 割にも満たず、流通状況は小規模となっています。そうした中、民間業界団体とともに、中古住宅の性能等への不安解消や各種支援制度の啓発等に取り組むことが求められます。

また、管理不全の空き家は防災、衛生、景観等について地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。今後、所有者・管理者の適正管理や管理不全の空き家を増やさないよう、市民意識の醸成が必要となります。

課題4 住みよい住環境・コミュニティの充実が必要

犯罪認知件数は、年々減少傾向となっており、建物の火災発生件数も減少傾向となっていることから、住環境の安全性は徐々に改善されつつあります。また、各地域に自主防災組織もあり、防災意識が高いことが伺えます。

住み続けられるまちとなるためには、防犯・防災に強いまちづくりを進めるとともに、地域住民が協力してコミュニティを形成し、安心・安全な住環境を整えることが必要となります。

■多様な居住ニーズへの対応に関する課題

課題5 多様な居住ニーズに対応した住宅の流通が必要

少子高齢化やライフスタイルの変化、あるいはライフステージや価値観の多様化に伴い、居住ニーズも多様化しています。

シェアハウス、まちなか居住、三世帯同居、二地域居住、移住等の新たな価値観も増え、それぞれの居住ニーズに対応した住宅の流通が必要となります。

■住宅確保要配慮者に関する課題

課題6 住宅確保要配慮者を支援するセーフティネットの充実が必要

近年、厳しい経済・雇用情勢に伴う所得水準の低下により、住宅困窮者への対応が求められます。また、低額所得者・被災者・高齢者・障がい者・子どもを育成する家庭・外国人その他住宅の確保に特に配慮する者（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に入居を希望しても、入居が困難な場合があります。

このことから、住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう、セーフティネットの充実が必要となります。

■人口減少・少子高齢化に関する課題

課題7 人口減少・少子高齢化に対応した定住促進が必要

本市の人口は減少に転じており、このことから、市外居住者から選ばれるまちとなるよう、これまで本市が培ってきた豊かで多様な地域資源を活かし、U I Jターン（転入）、定住促進が進むよう、良質な住宅や住みやすい住環境の提供が必要となります。

また、本市では、生産年齢人口（16～64歳）、年少人口（15歳未満）がともに減少を続け、今後も少子化の傾向が続くことが予想されています。出生数が伸び悩む中、生産年齢人口の減少は、年少人口の減少につながることから、子育て世帯に選ばれる良質な住宅の普及、住みやすい住環境の確保・提供が必要となります。

第3章 市営住宅等のあり方

1 市営住宅等ストックの現状

(1) 市営住宅等の管理戸数

本市が保有している市営住宅等の管理戸数は合計 3,304 戸であり、中央地域に多くあります。

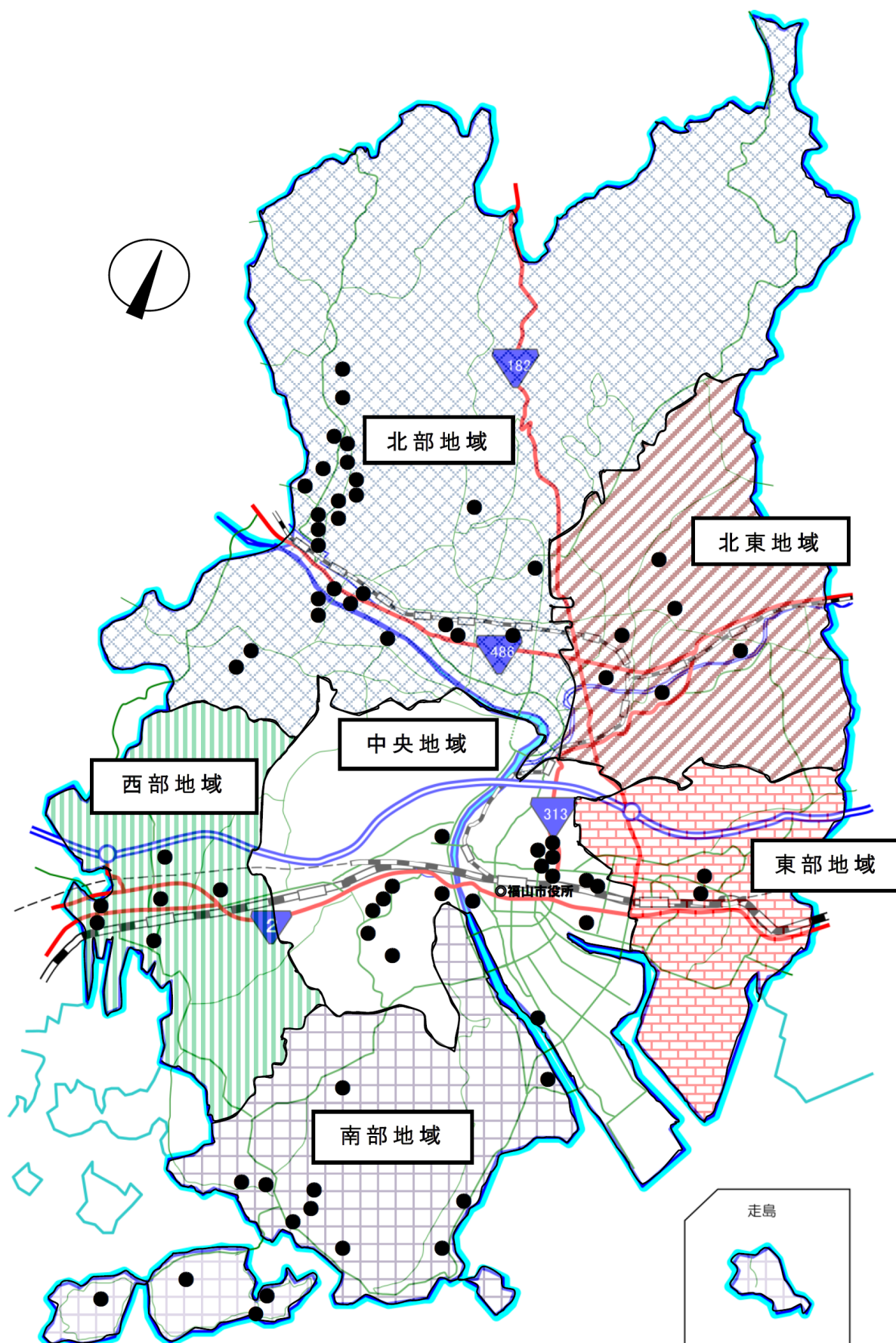
■市営住宅等 地域別管理戸数（2015年(平成27年)3月末時点） (戸)

	中央地域	東部地域	西部地域	南部地域	北部地域	北東地域	合計
団地数	17	2	6	16	27	6	74
棟数	119	27	71	41	93	24	375
管理戸数	1,709	465	233	469	371	57	3,304
市全体の割合	51.7%	14.1%	7.1%	14.2%	11.2%	1.7%	100%

□【参考】県営住宅 地域別管理戸数（2015年(平成27年)3月末時点） (戸)

	中央地域	東部地域	西部地域	南部地域	北部地域	北東地域	合計
団地数	6	5	2	1	1	0	15
棟数	24	45	5	6	7	0	87
管理戸数	556	1,145	104	117	170	0	2,092
市全体の割合	26.6%	54.7%	5.0%	5.6%	8.1%	0.0%	100%

(2) 市営住宅等の位置



(3) 構造別管理戸数

「高層」「中層・耐二」の耐火造が多く、2,701戸（81.7%）と多くあります。

■構造別管理戸数（2015年(平成27年)3月末時点） (戸)

	高層	中層・耐二	簡二	簡平	木造	合計
管理戸数	338	2,363	358	149	96	3,304
市全体の割合	10.2%	71.5%	10.9%	4.5%	2.9%	100%

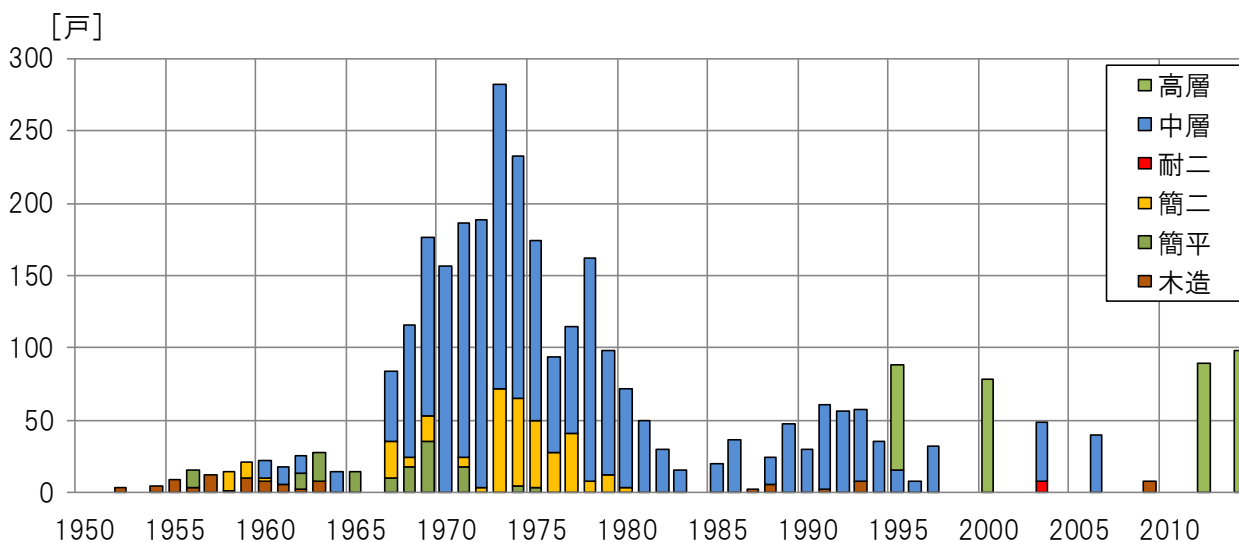
構造 高層：高層(6階以上)耐火構造建築物
 中層：中層(3~5階)耐火構造建築物
 耐二：耐火構造二階建
 簡二：簡易耐火構造二階建
 簡平：簡易耐火構造平家建

(4) 耐用年数状況

耐用年数を超過している住宅は、「簡二」「簡平」「木造」で295戸（8.9%）あります。

■構造別戸数（2015年(平成27年)3月末時点） (戸)

構造	耐用年数超過	耐用年数過半以上	耐用年数過半未満	合計
高層 (耐用年数：70年)	0 0.0%	0 0.0%	338 100%	338 100%
中耐・耐二 (耐用年数：70年)	0 0.0%	1,701 72.0%	662 28.0%	2,363 100%
簡二 (耐用年数：45年)	77 21.5%	281 78.5%	0 0.0%	358 100%
簡平 (耐用年数：30年)	149 100%	0 0.0%	0 0.0%	149 100%
木造 (耐用年数：30年)	69 71.9%	19 19.8%	8 8.3%	96 100%
合計	295 8.9%	2,001 60.6%	1,008 30.5%	3,304 100%



■長寿命化計画における活用手法別戸数（2015年(平成27年)3月末時点）（戸）

	耐用年数超過	耐用年数過半以上	耐用年数過半未満	合計
維持管理	0	1,776	1,008	2,784
うち修繕対応	0	137	743	880
うち改善対応	0	1,639	265	1,904
建替え予定	66	165	0	231
用途廃止	229	60	0	289
合計	295	2,001	1,008	3,304

■長寿命化計画における改善実績（2015年(平成27年)3月末時点）

改善内容	工事内容	2013年度	2014年度
居住性向上	電気容量アップ	5棟	9棟
	下水道接続	8棟	1棟
安全性確保	ガス管改修	1棟	9棟
長寿命化	外壁改修	5棟	4棟
	屋上防水	17棟	4棟

2 入居者の状況

(1) 入居戸数及び入居率

入居戸数は、2,712戸であり、政策空家を除いた入居率は91.5%となっています。毎年、概ね90%以上で推移しています。

■入居戸数及び入居率（2015年(平成27年)3月末時点） (戸)

	高層	中層・耐二	簡二	簡平	木造	合計
管理戸数	338	2,363	358	149	96	3,304
政策空家を除いた戸数	338	2,211	271	64	79	2,963
入居戸数	333	2,028	208	64	79	2,712
入居率	98.5%	85.8%	58.1%	43.0%	81.3%	82.1%
政策空家を除いた入居率	98.5%	91.7%	76.8%	100%	100%	91.5%

政策空家：入居者が退去後、用途廃止等を行うため、新たな募集を行わない空家

■入居戸数及び入居率（過去4年：各年度3月末時点） (戸)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度
管理戸数	3,291	3,289	3,328	3,270
政策空家を除いた戸数	3,024	3,003	2,976	2,964
入居戸数	2,741	2,755	2,748	2,737
入居率	83.3%	83.8%	82.6%	83.7%
政策空家を除いた入居率	90.6%	91.7%	92.3%	92.3%

(2) 世帯主年齢

世帯主は、60歳代・70歳以上で過半数を超えており、年々増加しています。

■世帯主の年齢構成（過去5年：各年度3月末時点） (世帯)

	2010年度		2011年度		2012年度		2013年度		2014年度	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
20歳未満	1	0.0%	0	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
20歳代	107	3.9%	124	4.5%	118	4.3%	116	4.3%	113	4.2%
30歳代	382	14.0%	347	12.6%	328	12.0%	297	10.9%	270	9.9%
40歳代	418	15.2%	452	16.4%	474	17.2%	485	17.7%	480	17.7%
50歳代	414	15.1%	395	14.3%	366	13.3%	351	12.8%	366	13.5%
60歳代	614	22.4%	587	21.3%	583	21.2%	585	21.4%	551	20.3%
70歳以上	805	29.4%	850	30.9%	878	32.0%	902	33.0%	932	34.4%
総計	2,741	100%	2,755	100%	2,748	100%	2,737	100%	2,712	100%

(3) 入居者の世帯人数

単身世帯及び2人世帯が多く、単身世帯は、年々増加しています。

■世帯人数の推移（過去5年：各年度3月末時点） （世帯）

	2010年度		2011年度		2012年度		2013年度		2014年度	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1人	834	30.4%	845	30.7%	864	31.5%	895	32.7%	913	33.7%
2人	927	33.8%	953	34.6%	973	35.4%	939	34.3%	910	33.6%
3人	487	17.8%	470	17.1%	460	16.7%	459	16.8%	463	17.1%
4人	336	12.3%	322	11.7%	305	11.1%	291	10.6%	271	10.0%
5人	128	4.7%	134	4.9%	110	4.0%	118	4.3%	120	4.4%
6人	28	1.0%	26	0.9%	30	1.1%	29	1.1%	30	1.1%
7人	—	—	4	0.1%	5	0.2%	5	0.2%	4	0.1%
8人	1	0.0%	—	—	—	—	—	—	—	—
9人	—	—	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	—	—
10人	—	—	—	—	—	—	—	—	1	0.0%
総計	2,741	100%	2,755	100%	2,748	100%	2,737	100%	2,712	100%

(4) 高齢者のいる世帯の割合

高齢者(60歳以上)のいる世帯は1,542世帯(56.9%)となっており、年々増加しています。あわせて、単身高齢者世帯も増加傾向にあります。

高齢化率(65歳以上)は年々増加しており、2014年度には、27.6%となっています。

■ 高齢者のいる世帯数の推移(過去5年:各年度3月末時点) (世帯)

区分	2010年度		2011年度		2012年度		2013年度		2014年度	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
高齢者(60歳以上)のいる世帯	1,486	54.2%	1,507	54.7%	1,525	55.5%	1,545	56.4%	1,542	56.9%
うち65歳以上	1,183	43.2%	1,207	43.8%	1,242	45.2%	1,278	46.7%	1,312	48.4%
総計	2,741	—	2,755	—	2,748	—	2,737	—	2,712	—

■ 単身高齢者世帯数の推移(過去5年:各年度3月末時点) (世帯)

区分	2010年度		2011年度		2012年度		2013年度		2014年度	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
60歳以上	653	23.8%	665	24.1%	677	24.6%	705	25.8%	716	26.4%
うち65歳以上	533	19.4%	542	19.7%	563	20.5%	595	21.7%	620	22.9%
総計	2,741	—	2,755	—	2,748	—	2,737	—	2,712	—

■ 高齢化率の推移(過去5年:各年度3月末時点) (人)

年 度	全入居者数	高齢者数				〔参考〕 福山市の 高齢化率
		60歳以上	割合	65歳以上	割合	
2010年度	6,309	1,951	30.9%	1,506	23.9%	22.4%
2011年度	6,312	1,991	31.5%	1,547	24.5%	22.6%
2012年度	6,184	2,009	32.5%	1,592	25.7%	23.6%
2013年度	6,122	2,034	33.2%	1,626	26.6%	24.5%
2014年度	6,024	2,025	33.6%	1,665	27.6%	25.4%

(5) 障がい者のいる世帯の割合

障がい者のいる世帯の割合は、全世帯数に対し約 17% で推移しています。

■障がい者のいる世帯数の推移（過去 5 年：各年度 3 月末時点）（世帯）

	全世帯数	障がい者の いる世帯数	割合
2010 年度	2,741	456	16.6%
2011 年度	2,755	471	17.1%
2012 年度	2,748	461	16.8%
2013 年度	2,737	467	17.1%
2014 年度	2,712	480	17.7%

■障がい者の入居者数の推移（過去 5 年：各年度 3 月末時点）（人）

	全入居者数	障がい者数	障がい者数		割合
			身体 1・2 級 療育(A)・A 精神 1 級	身体 3～6 級 療育(B)・B 精神 2 級・3 級	
2010 年度	6,309	507	192	315	8.0%
2011 年度	6,312	524	204	320	8.3%
2012 年度	6,184	510	194	316	8.2%
2013 年度	6,122	520	192	328	8.5%
2014 年度	6,024	535	204	331	8.9%

※収入申告書による

(6) 子育て世帯の割合

全世帯の18%～20%程度で推移していますが、子育て世帯は減少傾向となっています。

■子育て世帯の推移（過去5年：各年度3月末時点）（世帯）

	全世帯数	子育て世帯数	割合
2010年度	2,741	564	20.6%
2011年度	2,755	553	20.1%
2012年度	2,748	547	19.9%
2013年度	2,737	527	19.3%
2014年度	2,712	492	18.1%

子育て世帯：小学生以下の子どもがいる世帯

(7) 収入超過者・高額所得者の推移

収入超過者は2014年度に261人、高額所得者は9人となっています。

■収入超過者・高額所得者の推移（過去5年：各年度3月末時点）（世帯）

	収入超過者	高額所得者
2010年度	179	6
2011年度	189	4
2012年度	167	4
2013年度	140	3
※2014年度	261	9

※法改正により2009年度以降、収入基準が引き下げられましたが、改正前から入居している世帯については5年間の経過措置が設けられていました。経過措置が終了し、改正後の基準が適用されたために増加したものです。

収入超過者：引き続き3年以上入居しており、収入基準が一般世帯：158,001円以上、裁量階層世帯(※)：214,001円以上の世帯
高額所得者：引き続き5年以上入居しており、収入基準が最近2年続いて313,001円以上の世帯

(※) 裁量階層世帯：入居者が60歳以上の者であり、かつ同居者のいずれもが60歳以上または18歳未満の世帯、入居者または同居者が1級から4級の身体障がい者手帳・1級または2級の精神障がい者手帳または同程度の療育手帳の交付を受けている世帯、同居者に小学校未就学の子どもがいる世帯などに該当する世帯

(8) 居住面積水準の状況

最低居住面積水準未満の世帯数は、全体で 149 世帯あり、5.5%を占めています
が、年々減少傾向にあります。

■最低居住面積水準未満の世帯数の推移（2015年(平成27年)3月末時点）（世帯）

		25㎡ 未満	25～ 30㎡	30～ 40㎡	40～ 50㎡	50～ 57㎡	57～ 66.5㎡	66.5㎡ 以上	総計
1人世帯	未満 世帯数	1	—	—	—	—	—	—	1
	世帯数	1	14	291	203	193	144	67	913
2人世帯	未満 世帯数	0	7	—	—	—	—	—	7
	世帯数	0	7	99	177	238	266	123	910
3人世帯	未満 世帯数	0	3	29	—	—	—	—	32
	世帯数	0	3	32	95	105	158	70	463
4人世帯	未満 世帯数	0	1	14	42	—	—	—	57
	世帯数	0	1	14	57	49	114	36	271
5人世帯	未満 世帯数	0	0	0	13	16	—	—	29
	世帯数	0	0	0	14	30	56	20	120
6人世帯	未満 世帯数	0	0	2	6	3	8	—	19
	世帯数	0	0	2	6	4	15	3	30
7人世帯	未満 世帯数	0	0	0	1	1	1	0	3
	世帯数	0	0	0	1	1	1	1	4
10人世帯	未満 世帯数	0	0	0	0	0	1	0	1
	世帯数	0	0	0	0	0	1	0	1
総計	未満 世帯数	1	11	45	62	20	10	0	149
	世帯数	1	25	438	553	620	755	320	2,712

※太枠は、最低居住面積水準未満の世帯数を表す

■最低居住面積水準未満の世帯数（過去5年：各年度3月末時点） （世帯）

年度	最低居住面積水準未満世帯	全世帯	割合
2010年度	216	2,741	7.9%
2011年度	207	2,755	7.5%
2012年度	158	2,748	5.7%
2013年度	149	2,737	5.4%
2014年度	149	2,712	5.5%

3 申込の状況

(1) 申込倍率

申込倍率は、過去5年において2014年度で最も高くなっており、9.0倍となっています。

■申込倍率の推移（過去5年：各年度3月末時点）

	募集戸数	申込総数	倍率
2010年度	140戸	597件	4.2倍
2011年度	152戸	601件	3.9倍
2012年度	111戸	876件	7.9倍
2013年度	112戸	770件	6.9倍
2014年度	116戸	1,043件	9.0倍

(2) 地域別募集戸数(常時募集を除く)

地域別では、管理戸数が最も多い「中央」にて募集戸数が多くなっています。

■地域別募集戸数の推移（過去5年：各年度3月末時点） （戸）

地域別	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度
中央	46	52	42	33	55
東部	18	37	15	13	13
西部	5	2	6	9	5
南部	18	14	4	4	6
北部	4	6	6	4	3
北東部	2	1	1	1	1
総計	93	112	74	64	83

(3) 申込者の年齢別内訳

20歳～40歳の割合が減少している一方、60歳以上の割合が増加しています。

■ 申込者の年齢別内訳の推移（過去5年：各年度3月末時点） (件)

年齢区分	2010年度		2011年度		2012年度		2013年度		2014年度	
	申込件数	割合	申込件数	割合	申込件数	割合	申込件数	割合	申込件数	割合
20歳未満	5	0.8%	9	1.5%	3	0.3%	4	0.5%	2	0.2%
20～30歳	115	19.2%	130	21.6%	134	15.3%	133	17.3%	118	11.3%
30～40歳	142	23.8%	108	18.0%	158	18.0%	130	16.9%	136	13.0%
40～50歳	74	12.4%	83	13.8%	107	12.2%	82	10.7%	152	14.6%
50～60歳	73	12.3%	58	9.6%	74	8.5%	46	6.0%	95	9.1%
60～70歳	126	21.1%	137	22.8%	252	28.8%	226	29.3%	280	26.8%
70～80歳	55	9.2%	69	11.5%	136	15.5%	129	16.7%	229	22.0%
80～90歳	7	1.2%	7	1.2%	12	1.4%	19	2.5%	28	2.7%
90～100歳	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.1%	3	0.3%
合計	597	100%	601	100%	876	100%	770	100%	1,043	100%

(4) 退去の状況

年平均136戸の退去があり、2014年度は146戸となっています。

■ 退去戸数の推移（過去5年：各年度3月末時点） (戸)

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度
退去戸数	141	150	116	127	146

4 市営住宅等に関わる課題整理

課題 1 住宅困窮者の多様化に対する住宅供給が必要

少子高齢化の進行や世帯構造の変化に伴い、高齢者、障がい者、子育て世帯、母子、父子、DV被害者など、住宅に困窮する世帯が多様化しています。

こうした住宅困窮者の多様化に対応するため、国の動きも見据えながら、市営住宅等の募集・選定方法について調査し、適切な住宅供給を図ります。

課題 2 高齢者世帯の安心した居住の確保が必要

高齢者世帯の入居率が高く、そのうち高齢単身世帯が多く、安心した居住生活を営むため、市営住宅管理人などや地域における各種団体（福祉を高める会・民生児童委員など）と連携し見守り活動の推進に努めるとともに、住民相互によるコミュニティや地域コミュニティの活性化を図ります。

また、シルバーハウジングに入居する高齢者等に対しては、福祉施策と連携した生活援助員による、生活相談、安否確認、緊急時の対応などのサービスを提供します。

課題 3 子育て世帯の居住促進を進め、少子化への対応が必要

社会経済情勢の悪化が、少子化が進む原因の1つとされています。

こうした経済的に困窮する子育て世帯に向けて、良質で低廉な家賃の市営住宅を供給することで、経済的負担を軽減していく必要があります。

そのため、市営住宅に子育て世帯専用枠を設け、入居機会の確保を図ります。

課題 4 収入超過者・高額所得者への適切な対応が必要

2009年（平成21年）に公営住宅法の一部が改正されたことによる入居収入基準の見直しや入居後の収入増、家族構成の変化などによる収入超過者が居住し続けることにより、真に住宅に困窮する低額所得者との間の不公平感が生じており、その解消が必要となっています。

真に住宅に困窮する世帯に対応するため、収入超過者・高額所得者の退去の促進を図り、適正管理に努めます。

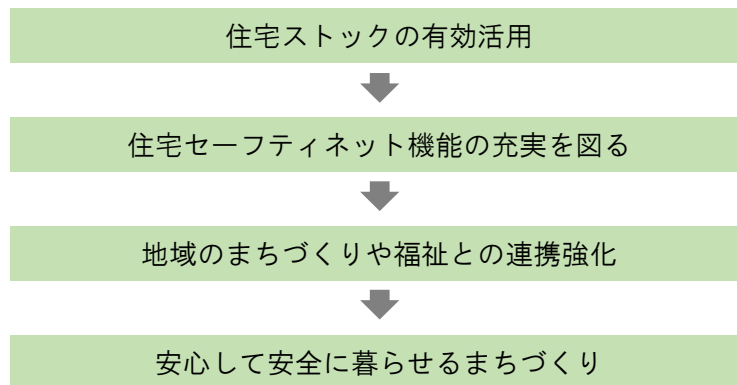
課題 5 市営住宅等の適切な維持・管理が必要

厳しい財政状況の中，更新期を迎えつつある老朽化した市営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い，市営住宅等の需要に的確に対応する必要があります。

良質な市営住宅等のストックの形成を実現するため，人口・世帯数の動向や需要動向，地域の実情等をふまえながら，点検の強化，計画的な修繕及び改善等の維持管理を行うとともに，管理運営コストの縮減を視野に入れた長寿命化を図ります。

市営住宅等の役割

既存住宅の老朽化，入居者の高齢化，住宅困窮者の多様化が進むなか，既存の住宅ストックを最大限有効活用しつつ，計画的な改修・バリアフリー化等を実施するとともに，自力で住宅を確保することが困難な住宅困窮者に対して，市営住宅等を的確に供給する「住宅セーフティネット」の中心的役割を担っています。



5 目標年次における市営住宅等の管理戸数

目標年次における市営住宅等の管理戸数については、市営住宅等が果たす役割に基づき、その需要数を見込むなかで供給方法を検討し適正な管理戸数を設定します。

(1) 需要見込数

目標年次における市営住宅等の管理戸数を設定するために、公的支援を必要とする世帯数を、住生活基本法に基づく全国計画で示されている考え方により、算出します。

(世帯)

	現在 2015年度(平成27年度)	目標年 2025年度(平成37年度)
世帯数	162,193	157,269
うち、民営借家等世帯数	52,115	50,532

民営借家等に住む世帯のうち公営住宅の入居基準を満たしているもので、
2025年度(平成37年度)までに「公的支援を必要とする世帯数」※1
2,100世帯(推計)

※1:「公的支援を必要とする世帯」

- ・最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収※2未満の世帯
- ・最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満のうち高家賃負担世帯

※2:「著しい困窮年収」

- ・自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

(2) 供給見込数

市営住宅等からの退去により生じる空き家等への募集，老朽化した住宅の建替後の募集などをふまえ，目標年次までの供給見込数を算出します。

過去の退去状況及び今後の収入超過者などの退去の促進を図ることにより，年間126戸の退去が見込まれることから，2025年度（平成37年度）までの今後10年間で1,260戸の空き家分と建替えによる新規募集分60戸を供給するものです。

なお，空き家については，既存の住宅ストックを最大限有効活用するため，収入超過者・高額所得者に対する退去の促進，家賃滞納者への明け渡し請求などを実施し，空き家の確保を図ります。

また，他の公営住宅等による空き家等を活用して2025年度（平成37年度）までの今後10年間で780戸が供給可能と推計しています。

上記の結果，合計2,100戸が供給可能と推計しています。

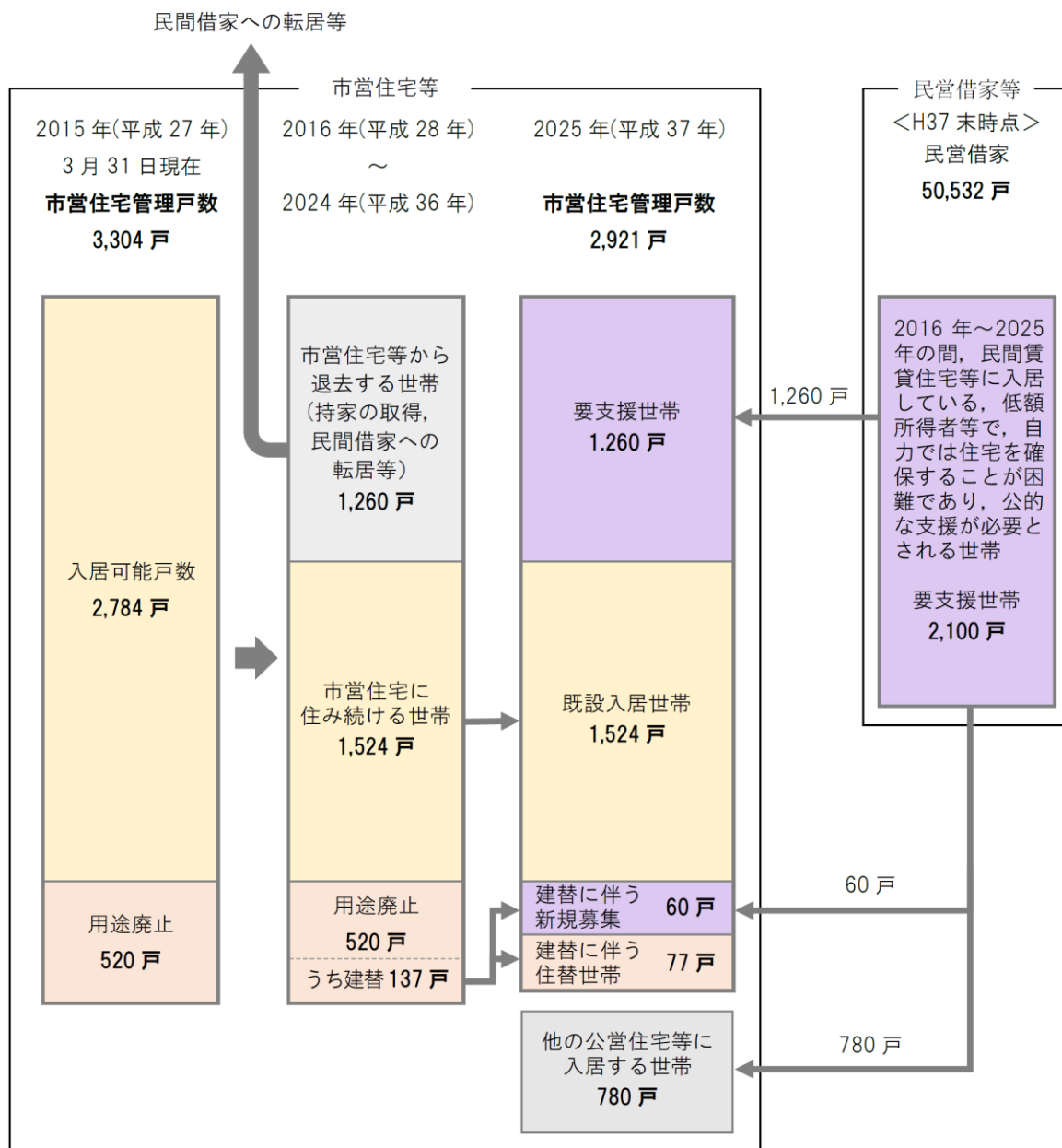
(3) 2025年度（平成37年度）の市営住宅等管理戸数

(1)及び(2)より目標年次までの需要見込数については，空き家への募集等により，ほぼ対応できると考えられます。

このため，2025年度（平成37年度）の市営住宅等の管理戸数については，老朽化等により今後用途廃止する戸数を除き，建替による戸数を加えた戸数となります。

現在の管理戸数	3,304戸
目標年次までに用途廃止する戸数	520戸
用途廃止する住戸のうち建替による戸数	137戸
2025年(平成37年度)市営住宅等管理戸数	2,921戸

(4) 市営住宅等の供給見込みの考え方



第4章 基本理念・目標・方針・施策

本市の住宅事情，課題整理をふまえ，基本理念，基本目標，基本方針を定めます。

1 基本理念

だれもが安心して安全に， 快適に住み続けられる住まいづくり

生活していく上で基礎となる重要な要素は「衣・食・住」と言われます。そのうち「住（住宅）」は，人々の命を守り，快適で健康的な暮らしを実現する役割を持っています。さらに，人間性を形成していく中核的な場も持ち合わせており，住宅は，「生活の器」と言えます。

そのため，住宅はあらゆる人が取得・確保でき，健康的・文化的な生活をおくることができなければなりません。

しかし，低額所得者，高齢者，障がい者，子育て世帯，その他住宅の確保に特に配慮を要する世帯（住宅確保要配慮者）にとっては，住宅の購入や賃貸住宅への入居が困難となることが見受けられます。こうした方たちのために，市営住宅等による住宅セーフティネットがありますが，特に居住ニーズに合わせた供給が必要となっています。

また，市内の住宅のなかには，老朽化した住宅や耐震性が低い住宅もあります。居住者の生命を守るためにも，適切な改善を進めるとともに長く使える住宅の普及が求められています。

こうしたことから，福山市住生活基本計画では，「だれもが安心して安全に，快適に住み続けられる住まいづくり」を目指します。



2 基本目標と基本方針

課題への対応、基本理念の達成に向け、基本目標と基本方針を定めます。

基本目標1 安心・安全で豊かな住まいと住環境の構築

長期にわたって住み続けられる住宅の普及や空き家の活用と流通が重要視されています。また、地震、台風等の災害に対して強く丈夫な住宅の普及により、安心・安全な住まいづくりも大切です。

また、住宅は街を構成する要素であるため、住んでよかったと思える、快適で住みよい住環境整備を行い、うるおいのある街並み景観形成も重要です。

さらに、住みよい環境づくりには、近隣住民同士が交流をもち共に支え助け合う関係づくりが重要です。

こうしたことから、「安心・安全で豊かな住まいと住環境の構築」を進めます。

基本方針1-1 良質な住宅ストックの形成

基本方針1-2 豊かな住環境の整備

基本目標2 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

シェアハウス、二地域居住、移住、親族との同居・近居、まちなか居住、田舎暮らしなど、居住ニーズは多様化しており、加えて、ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住宅の普及も求められています。

また、今後も高齢者や障がい者、住宅確保要配慮者への対応が求められるなか、住み慣れた地域で暮らし続けることができる住宅・住環境の実現が大切となります。

さらに、本市では、年少人口と生産年齢人口は減少し、少子化が進むことが予想されています。人口を維持していくためには、特に子育て世代の定住が不可欠となっていることから、子育てに配慮した住宅・住環境の推進が重要となります。

こうしたことから、「多様な居住ニーズに対応する住まいの実現」を進めます。

基本方針2-1 多様化する住まいのあり方に対応する住宅の実現

基本方針2-2 高齢者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

基本方針2-3 障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

基本方針2-4 子どもの健やかな成長につながる住まいの実現

基本方針2-5 多様な社会的弱者の居住の安定確保の実現

基本目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

空き家の増加に対して、良質な空き家の流通促進が求められています。

市営住宅等において、老朽化が進むなか、居住者の安心・安全を確保するため、適切な修繕・保全等、適正な管理が重要となります。また、住宅確保要配慮者に対して、公営住宅の適正な供給も大切となります。

こうしたことから、「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」を進めます。

基本方針3-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備

基本方針3-2 市営住宅等の適正な管理

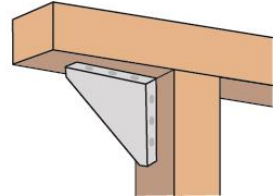
3 住宅関連施策の展開

基本目標1 安心・安全で豊かな住まいと住環境の構築

1-1 良質な住宅ストックの形成

1-1-1 住宅の耐震化の推進

本市では、耐震性が低い旧耐震基準の住宅の99.5%は「耐震診断をしたことがない」とされています。また、「耐震性なし」と推計される住宅は、46,800戸（26.3%）あり、中でも戸建て住宅の割合が高く44,400戸（94.9%）が「耐震性なし」と推計されています。



南海トラフを震源とする地震の被害想定をはじめ、突発的な地震に対して、居住者の生命を守る住まいづくりに向け、住宅の耐震化への重要性の理解の促進、耐震化への支援を推進します。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none">❖ 福山市木造住宅耐震診断費補助事業の推進❖ 福山市木造住宅耐震改修費補助事業の推進❖ 住宅の耐震改修に伴う固定資産税の減額措置❖ 住宅耐震化に関する情報発信
-----------	--

福山市木造住宅耐震診断・改修費補助事業の概要

木造住宅耐震診断費補助事業

■趣旨

地震の際の住宅の倒壊等による被害の軽減を図るため、市民の皆さんが自ら行う、一定の要件を満たす木造住宅（戸建住宅または併用住宅）の耐震診断について、耐震診断資格者が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助する制度。

木造住宅耐震改修費補助事業

■趣旨

地震の際の住宅の倒壊等による被害の軽減を図るため、市民の皆さんが自ら行う、一定の要件を満たす木造住宅（戸建住宅または併用住宅）の耐震改修（補強工事）について、耐震診断資格者が設計及び工事監理する耐震改修工事（耐震改修工事後の上部構造評点を1.0以上にするもの）に要する費用の一部を補助する制度。

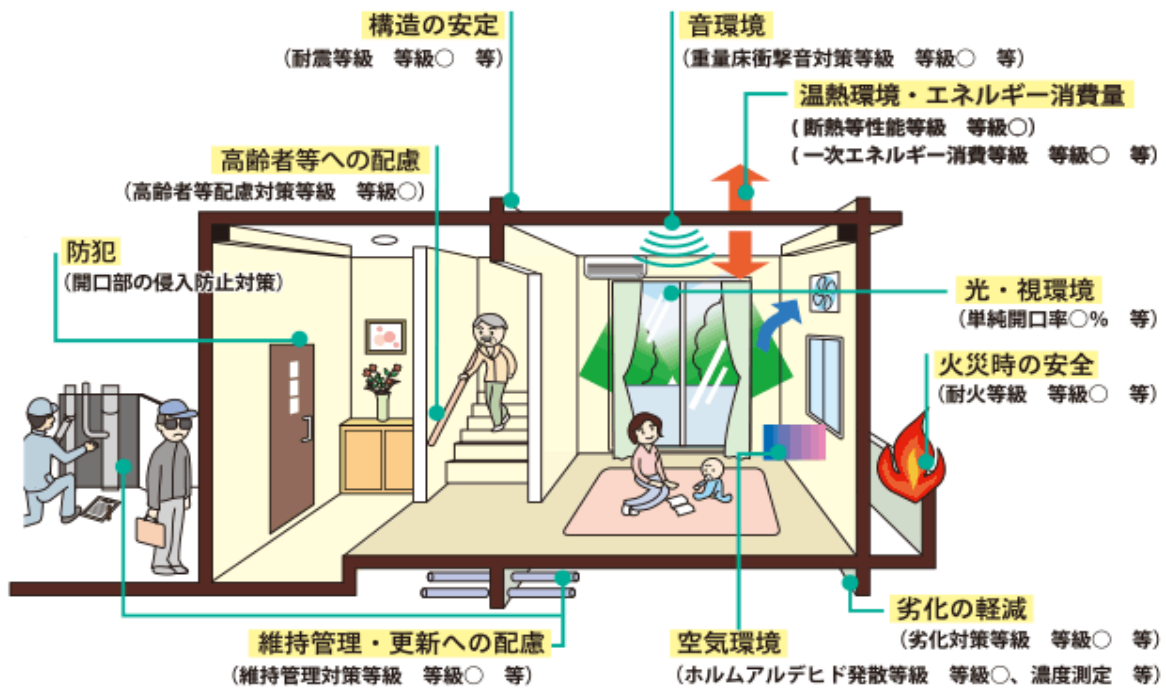
1-1-2 住宅性能表示制度の普及促進

住宅性能表示により、住宅の劣化や不具合、性能が分かり、消費者が住宅を比較検討する際や購入する際に役立ち、良質な住宅を安心して取得することができます。特に、既存住宅（空き家）の普及に効果があると考えられます。

このように、住宅性能表示により、良質な住宅が流通し、市民の安心・安全な生活につながることから、住宅性能表示制度の普及を促進します。

具体的取組	❖ 住宅性能表示制度の普及促進
-------	-----------------

住宅性能表示のイメージ



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 HP

日本住宅性能表示基準の内容

性能表示事項	新築住宅	既存住宅	性能表示事項	新築住宅	既存住宅
地震などに対する強さ	○	○	窓の面積	○	○
火災に対する安全性	○	○	遮音対策	○	-
柱や土台などの耐久性	○	-	高齢者等への配慮	○	○
配管の清掃や取り替えのしやすさ	○	○	現況検査により認められる劣化等の状況	-	○ 必須事項
省エネルギー対策	○	-	特定現況検査により認められる劣化等の状況	-	○ 選択事項
シックハウス対策	○	○			

資料：品確法第3条1項，国土交通省告示第1347号

1-1-3 長期優良住宅の普及促進

住宅ストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ことが重要となっています。

長く住み続けられる良質な住宅の将来世代への継承、環境負荷の低減により、豊かでやさしい暮らしへの転換を図るため、長期優良住宅の普及を進めます。

具体的 事業	❖ 長期優良住宅（200年住宅）に係る固定資産税の減額措置等税の特例
-----------	------------------------------------

長期優良住宅に必要な条件

- ✓ 長期に使用するための構造及び設備（長期使用構造等）を有していること
- ✓ 居住環境等への配慮があること
- ✓ 一定面積以上の住戸面積を有していること
- ✓ 維持保全の期間・方法を定めていること

A 住宅の長寿命化のために必要な性能

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 間取り等の変えやすさ(可変性)

B 社会的資産として求められる性能

- ⑤ バリアフリー性
- ⑥ 省エネルギー性

C その他必要とされる要件

- ⑦ 住環境への配慮
- ⑧ 住戸面積
- ⑨ 維持保全計画の作成

※④、⑤については共同住宅のみ適用



出典：長く住み続けられる住宅のためにパンフレット（長期優良住宅普及促進コンソーシアム）より

1-1-4 省エネルギーに配慮した住宅の普及促進

近年、自然環境の破壊、温暖化等が問題となっており、住まいづくりにおいても、省エネルギー、省資源に配慮した、環境にやさしい住宅の普及が求められています。

このため、太陽などの自然エネルギーの活用による省エネルギー化、建材のリサイクルなどによる省資源化など、環境に配慮した設備の普及や住宅建設に対する意識啓発を図ります。

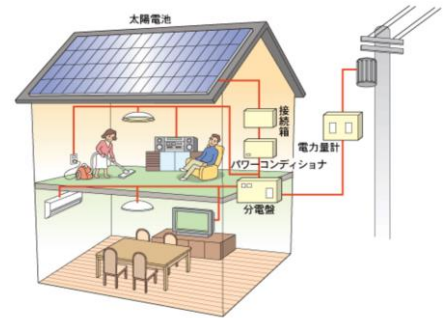


具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 福山市住宅用太陽光発電システム設置費補助事業の推進 ❖ 福山市住宅用太陽熱利用システム設置費補助事業の推進 ❖ 住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置 ❖ 省エネ住宅の普及に関する情報発信
-----------	---

福山市住宅用太陽光発電システム設置補助事業の概要

■趣旨

市民の自然エネルギー利用を積極的に支援することにより、地球環境の保全と環境問題についての市民意識の高揚を図り、環境にやさしいまちづくりを推進していくため、住宅用太陽光発電システムを設置する方等に対して、予算の範囲内で設置費用の補助を行う。



出典：一般社団法人 太陽光発電協会 HP より

■補助対象

- (1)自ら居住する福山市内の住宅にシステム(未使用)を設置する方、または福山市内に自ら居住するために住宅用太陽光発電システム(未使用)付き住宅を購入する方
- (2)市税の滞納がない方
- (3)指定する期限までに、補助金交付申請書及びその他必要書類一式を提出することができる方

1-1-5 その他の支援制度の利用促進

消費者の住まいの取得促進や住宅設備の向上, 良質な住宅の普及や快適な住環境の実現に向けて, 民間住宅に対する住宅支援制度の普及と利用促進を図ります。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 住宅取得融資（フラット 35）の普及【住宅金融支援機構】 ❖ 新築・中古住宅に対する固定資産税の減額
-----------	---

住宅取得融資(フラット 35)の概要

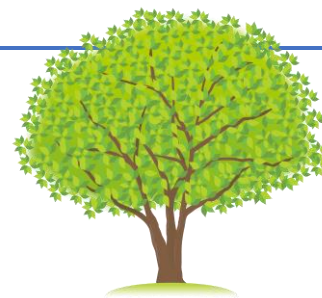
■ 概要	フラット 35 は, 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して消費者に提供している長期固定金利住宅ローン。
■ メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">① ずっと固定金利の安心 <li style="width: 50%;">② 質の高い住宅取得を金利引下げで応援 <li style="width: 50%;">③ 保証料 0 円, 繰上返済手数料 0 円 <li style="width: 50%;">④ 返済中も安心サポート

1-2 豊かな住環境の整備

1-2-1 良好な景観の整備

市民の理解と参加により, 街なかの緑化を進め, 緑豊かなまちを整備します。

また, うるおいのある豊かな生活環境の創造に向け, 地域の歴史・文化・自然と調和した景観の形成を誘導します。



具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 景観計画に基づく景観形成の推進【福山市景観計画】 ❖ ばら花壇づくりへの支援 ❖ 都市公園の整備 ❖ 水辺空間の保全と創出 ❖ 緑地協定の推進
-----------	---

1-2-2 空き家発生の予防・抑制と適正管理，有効活用

本市の人口は、減少していくことが予想されており、さらに、高齢化率の上昇，1世帯あたり人員の減少，中古住宅シェアの低迷等から、今後、空き家が増えていくことが考えられます。



適正な管理が行われていない空き家は、安全性の低下，公衆衛生の悪化，景観の阻害等様々な問題を発生させるおそれがあります。

そのため、住宅の管理意識の啓発や住まい方の提案等を行い、空き家発生の予防・抑制，適正管理の普及に努めます。

また、中古住宅(空き家)の流通が求められるなか、空き家の質の向上や住宅情報の明確化，利活用に関する制度の活用などを進めるとともに、空き家を地域資源として地域とともに取り組みを進め、空き家の有効活用につなげます。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 住宅性能表示制度の普及促進 ❖ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及【国土交通省】 ❖ 高齢者等の住み替え支援事業の普及【国土交通省】 ❖ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の普及【国土交通省】 ❖ 中古住宅取得・リフォームの支援【住宅金融支援機構】 ❖ 住宅取得融資（フラット35）の普及【住宅金融支援機構】 ❖ 空き家発生の予防・抑制，適正管理の周知・啓発 ❖ 水洗便所改造資金融資あっせん制度の推進 ❖ 定住・移住への支援
-----------	--

福山市空家等対策条例の抜粋

■目的（第1条）

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項の規定に基づき本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため福山市空家等対策計画を策定すること、法第7条第1項の規定に基づき福山市空家等対策協議会を設置することその他必要な事項を定めることにより、空家等に関する対策を推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

■基本理念（第3条）

適切な管理が行われていない空家等が防災，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，社会問題となっていることを認識し，空家等の所有者等と市，市民，市民活動を行う団体，事業者等がこの問題に関心をもって，相互に連携を図り，空家等の発生を予防し，及び抑制するとともに，地域資源として有効活用の促進，適正な管理が行われるよう取り組まなければならない。

特定空家等に対する措置等

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講じていきます。

(1) 特定空家等の判断基準

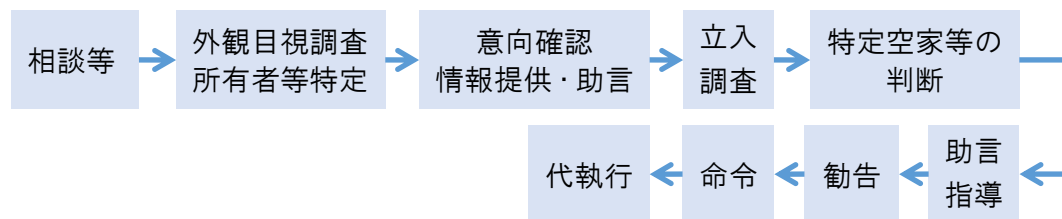
特定空家等の判断基準は、福山市空家等対策協議会の意見を聴いて定める、「特定空家等の判定票」によるものとします。

なお、この「特定空家等の判定票」は、事例等の知見の集積をふまえ、福山市空家等対策協議会の意見を聴いて適時見直しをすることとします。

(2) 行政の関与の可否の判断

実態調査や近隣住民等からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断することとします。

(3) 特定空家等に対する措置の流れ（概要）



1-2-3 地域ぐるみで助け合うコミュニティの形成

良好な地域コミュニティの形成は、日々の生活を豊かにするとともに、災害時や緊急時など、いざというときに支え合う関係づくりの基盤となります。さらに、防犯力の向上、地域の祭や伝統の継承など、安心・安全で、文化的な活力ある生活につながります。



そのため、共に支え合い、助け合うコミュニティ形成・活動を推進します。空家等の有効活用を協働で推進します。

具体的
取組

❖ 自治会・町内会活動の推進

基本目標2 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

2-1 多様化する住まいのあり方に対応する住宅の実現

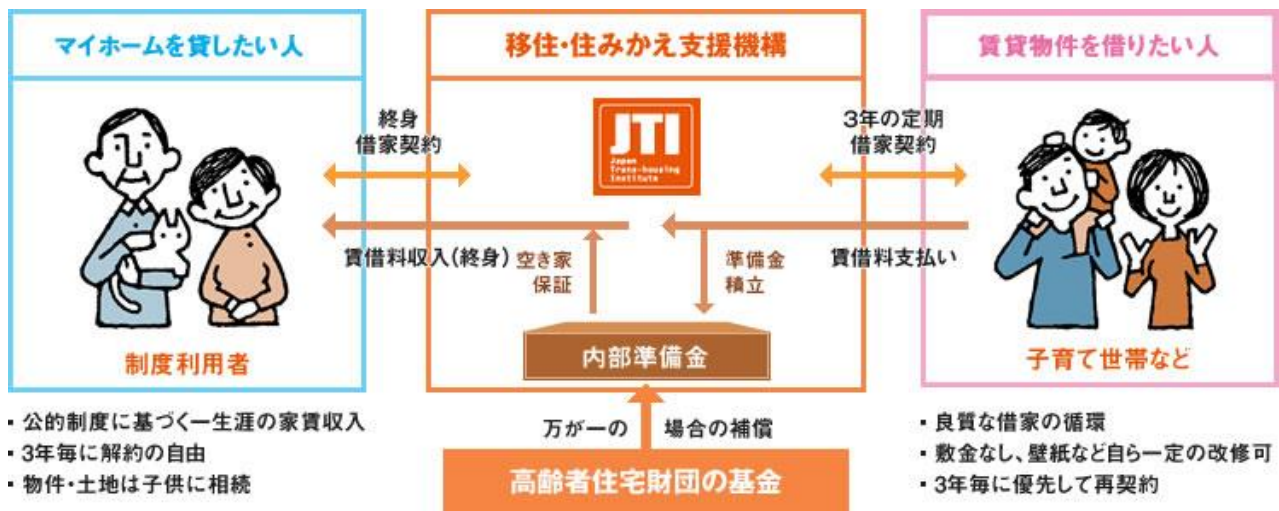
2-1-1 多様化する住まいのあり方に対応する住宅の供給

シェアハウス，二地域居住，移住，親族との同居・近居，まちなか居住，田舎暮らしなど，多様な居住ニーズに応じた住まいの供給には既存住宅を活用することが必要です。

そのため，それぞれのニーズに適した住宅に関する情報提供や既存住宅を活用する制度の利用促進を図ります。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ マイホーム借上げ制度の普及 【一般社団法人 移住・住みかえ支援機構】 ❖ 不動産担保型生活資金貸付制度(リバースモーゲージ)の普及 【広島県社会福祉協議会】 ❖ 定住・移住への支援
-----------	--

マイホーム借上げ制度の仕組み



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 HP より
















2-2 高齢者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

2-2-1 高齢者が安心して居住できる住まいの充実

本市では、今後も高齢者数の増加が見込まれることから、高齢者が安心して住める住まいの普及や三世帯同居・近居の推進を図ります。

<p>具体的 取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 家賃債務保証制度の普及【(財)高齢者住宅財団】 ❖ あんしん賃貸支援事業の普及【広島県居住支援協議会】 ❖ 地域優良賃貸住宅（高齢者向け）入居者への家賃補助事業（ふくやまいきいき住宅）の普及 ❖ バリアフリー設備の普及・充実の推進 ❖ 介護保険制度の住宅改修の普及 ❖ 地域包括ケアシステムの構築 ❖ 見守り体制の構築 ❖ 三世帯同居・近居の推進
-------------------	--

家賃債務保証制度の概要

<p>■ 概要</p> <p>高齢者世帯，障がい者世帯，子育て世帯，外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し，連帯保証人の役割を担うことで，賃貸住宅への入居を支援する制度。高齢者住宅財団が当該世帯の家賃債務等を保証することにより，賃貸住宅の家主は家賃の不払いに係る心配がほとんど無くなる。</p> <p>■ 対象住宅</p> <p>高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅。</p>	<p>■ 対象世帯</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">  高齢者世帯 </td> <td> 60歳以上の方、または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の方 (同居者は、配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族等に限る) </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  障害者世帯 </td> <td> 障害の程度が次に該当する方が入居する世帯 ①身体障害：1～6級 ②精神障害：1～3級 ③知的障害：精神障害に準ずる </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  子育て世帯 </td> <td> 18歳以下の扶養義務のある子が同居する世帯 (収入階層の50%未満の世帯に限る) </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  外国人世帯 </td> <td> 次のいずれかの交付を受けた方が入居する世帯 ・在留カード ・特別永住者証明書 ・在留カードまたは特別永住者証明書とみなされる外国人登録証明書 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  解雇等による 住居退去者世帯 </td> <td> 平成20年4月1日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯 (その後の就労等により賃料を支払える収入がある場合に限る) </td> </tr> </table> <p>出典：家賃債務保証制度のご案内リーフレット（一般財団法人 高齢者住宅財団）より</p>	 高齢者世帯	60歳以上の方、または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の方 (同居者は、配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族等に限る)	 障害者世帯	障害の程度が次に該当する方が入居する世帯 ①身体障害：1～6級 ②精神障害：1～3級 ③知的障害：精神障害に準ずる	 子育て世帯	18歳以下の扶養義務のある子が同居する世帯 (収入階層の50%未満の世帯に限る)	 外国人世帯	次のいずれかの交付を受けた方が入居する世帯 ・在留カード ・特別永住者証明書 ・在留カードまたは特別永住者証明書とみなされる外国人登録証明書	 解雇等による 住居退去者世帯	平成20年4月1日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯 (その後の就労等により賃料を支払える収入がある場合に限る)
 高齢者世帯	60歳以上の方、または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の方 (同居者は、配偶者、60歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族等に限る)										
 障害者世帯	障害の程度が次に該当する方が入居する世帯 ①身体障害：1～6級 ②精神障害：1～3級 ③知的障害：精神障害に準ずる										
 子育て世帯	18歳以下の扶養義務のある子が同居する世帯 (収入階層の50%未満の世帯に限る)										
 外国人世帯	次のいずれかの交付を受けた方が入居する世帯 ・在留カード ・特別永住者証明書 ・在留カードまたは特別永住者証明書とみなされる外国人登録証明書										
 解雇等による 住居退去者世帯	平成20年4月1日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯 (その後の就労等により賃料を支払える収入がある場合に限る)										

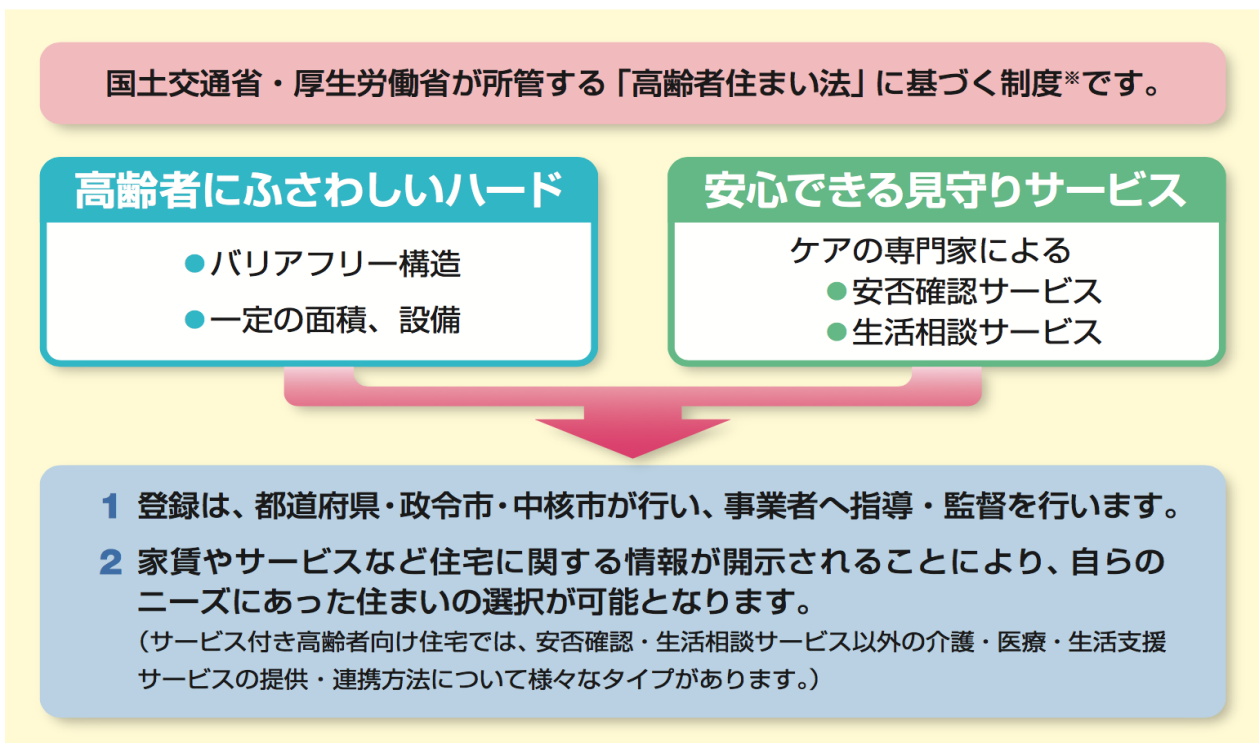
2-2-2 サービス付き高齢者向け住宅の供給

本市では、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加しており、今後、高齢者数の増加、高齢化率の上昇が予測されています。このことから、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが重要となります。

そのため、居室の広さや設備、バリアフリーなどのハード面、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスの提供など、高齢者が安心して暮らすことができる環境を備えた「サービス付き高齢者向け住宅」の普及促進を図ります。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ サービス付き高齢者向け住宅整備事業の普及【国土交通省】 ❖ サービス付き高齢者向け住宅の情報発信
-----------	---

サービス付き高齢者向け住宅の概要



※「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設された制度

出典：サービス付き高齢者向け住宅パンフレット(国土交通省・厚生労働省)

2-2-3 福祉と連携した市営住宅等の供給

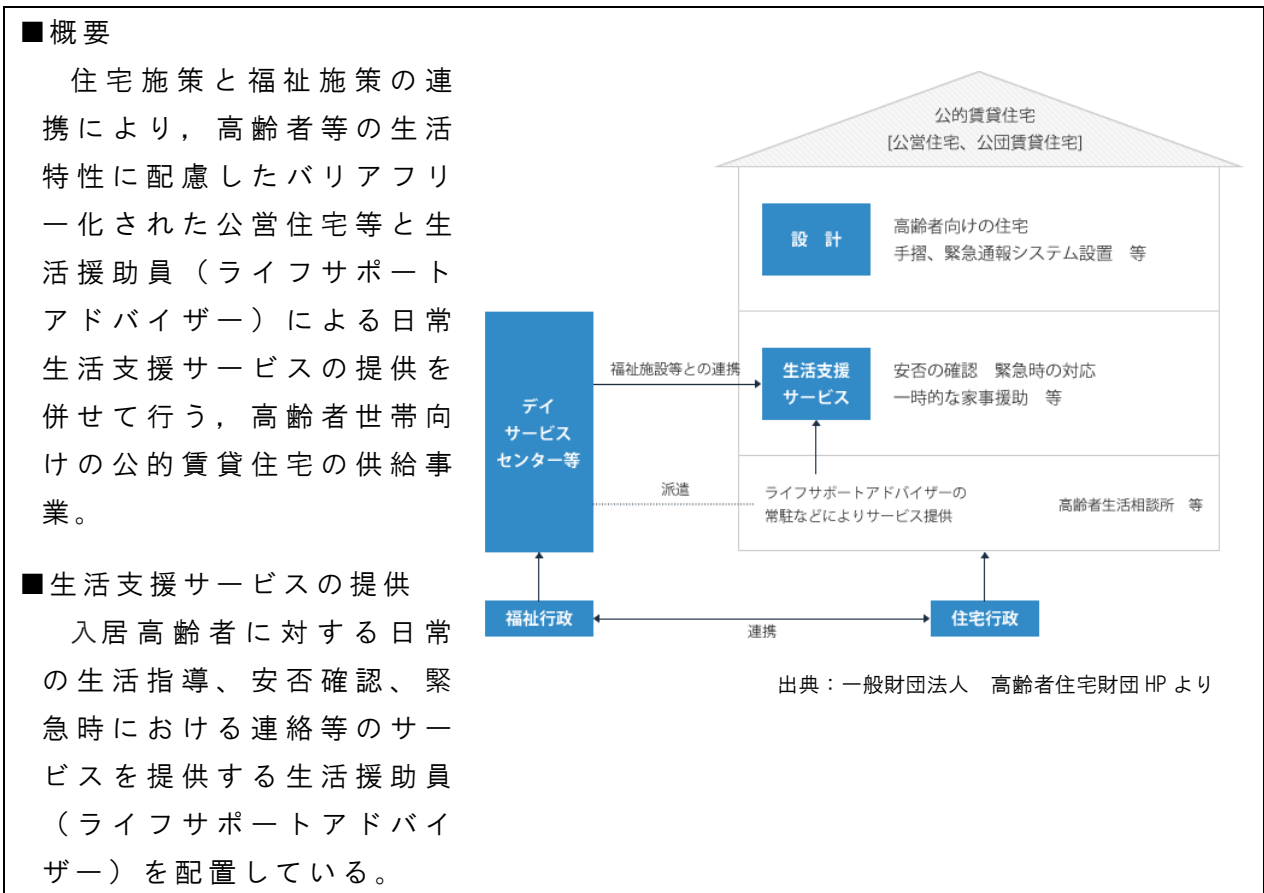
市営住宅等において、特に単身高齢者の入居者が多く、孤立死の心配があります。こうしたなか、高齢者向けの住宅としてシルバーハウジングを80戸整備（山手市営住宅14号棟20戸・深津市営住宅1号棟30戸・深津市営住宅2号棟30戸）しており、生活援助員が生活相談や安否確認を行っています。また、各住戸には緊急通報装置を設置し、ハード面での対応も行っています。

さらに、75歳以上の単身入居者に対しては、緊急連絡先届出書の提出を依頼しています。今後も、市営住宅等入居者の高齢化が進むなか、市営住宅管理人などや地域における各種団体（福祉を高める会・民生児童委員など）と連携し、住民相互による見守り活動を推進します。

なお、75歳以上の居場所づくり事業として「ふれあいサロン」などの様々な活動を行っています。

<p>具体的 取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ シルバーハウジングの普及促進 ❖ 福祉部局と連携した見守り体制の構築
-------------------	---

シルバーハウジングの概要



2-3 障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

2-3-1 バリアフリー化の推進

安全な日常生活を送り、また、介助しやすい環境を整えるため、バリアフリー設備の普及・充実を推進します。また、障がい者にとって快適な住まいづくりや住環境の向上に努めます。



<p>具体的 取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ バリアフリー設備の普及・充実の推進 ❖ 福山市障がい者・児住宅改造費補助事業の推進
-------------------	--

バリアフリーの概要

ハートのあるビルをつくらう

劇場や銀行、ホテル、デパートなど、誰もが利用する建築物、老人ホームや福祉ホームなど、お年寄りや障害をお持ちの方が主に利用する建築物、事務所や学校、マンションなど、多くの方々が利用する建築物は、社会全体の財産です。お年寄りや障害をお持ちの方も、子どもや妊娠中の方も、皆が利用しやすい建築物にしていきたいと思います。

バリアフリー化とは…

浴室等
浴室やシャワー室は車いすを使用する方でも使いやすいように

トイレ
トイレは車いすを使用する方でも使いやすいように

廊下等
廊下は車いすを使用する方や目の不自由な方も安心して楽に通れるように

エレベーター
エレベーターは車いすを使用する方や目の不自由な方も利用しやすく

階段
階段は手すりをつけて緩やかに

アプローチ
出入口までは段差がないかスロープに

出入口
玄関や部屋のドアは車いすを使用する方でも通れるように

視覚障害者誘導用ブロック等
視覚障害者誘導用ブロック等で安全に

駐車場
駐車スペースは車いすを使用する方でも楽に利用できるように

出典：バリアフリー法パンフレット（国土交通省）より

2-3-2 障がい者が安心して居住できる住まいの充実

介助者の高齢化などにより、自宅での生活が困難となった障がい者は、グループホーム等に入居することが多い傾向にあります。また、施設や病院から地域生活へ移行する人や地域で生活を続けたい人の拠点となるグループホーム等のニーズが今後も見込まれるため、グループホーム等の住まいの場の充実を図ります。



また、障がい者の入居が可能な住宅の整備や入居に関わる支援を行います。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 居住サポート事業の普及促進 ❖ あんしん賃貸支援事業の普及【広島県居住支援協議会】 ❖ グループホームの整備の普及・充実 ❖ 家賃債務保証制度の普及【(財)高齢者住宅財団】
-----------	---

居住サポート事業の概要

■ 概要

賃貸契約による一般住宅※への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者の地域生活を支援する。

※一般住宅とは、公営住宅及び民間の賃貸住宅(アパート、マンション、一戸建て)のことをいう。

■ 対象となる障がい者

賃貸契約による一般住宅への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者。ただし、現にグループホームに入居している者を除く。

■ 事業の具体的内容

賃貸契約による一般住宅への入居に当たって支援が必要な障がい者について、不動産業者に対する一般住宅のあっせん依頼、障がい者と家主等との入居契約手続きに関わる支援、保証人が必要となる場合における調整、家主等に対する相談・助言、入居後の緊急時における対応等を行う。

(1)入居支援

不動産業者に対する物件あっせん依頼及び家主等との入居契約手続き支援。地域において公的保証人制度がある場合には、必要に応じその利用支援を行う。

(2)24時間支援

夜間を含め、緊急に対応が必要となる場合における相談支援、関係機関との連絡・調整等、必要な支援を行う。

(3)居住支援のための関係機関によるサポート体制の調整

利用者の生活上の課題に応じ、関係機関から必要な支援を受けることができるよう調整を行う。

2-4 子どもの健やかな成長につながる住まいの実現

2-4-1 子育てに配慮した住宅・住環境の推進

人口推計によると、年少人口と生産年齢人口は、減少を続けることが予想されています。そのなか、本市の人口減少を抑制するためには、子育て世代の定住が重要となります。

そのため、子育て世代の居住ニーズをかなえる住宅・住環境の推進を図るとともに、子育て負担の軽減につながる三世帯同居・近居の推進を行います。



具体的 取組	<ul style="list-style-type: none">❖ あんしん賃貸支援事業の普及【広島県居住支援協議会】❖ 住宅取得融資（フラット35）の普及【住宅金融支援機構】❖ 母子父子寡婦福祉資金貸付（住宅資金）制度の推進❖ 三世帯同居・近居の推進
-----------	---

2-4-2 子育て支援のための市営住宅等の供給

社会を維持していくには、一定量の生産年齢人口が必要です。しかし、生産年齢人口となりうる子どもの数が、全人口に対して減少する少子化の進行が続いており、その要因のひとつに経済的負担があげられています。

そうしたことから、子育て世帯の住宅にかかる負担を軽減するため子育て世帯向けの市営住宅等の供給量を拡充するとともに、入居基準の緩和を行います。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none">❖ 子育て世帯向け住宅の供給量の拡充❖ 子育て世帯の入居収入基準の緩和
-----------	--

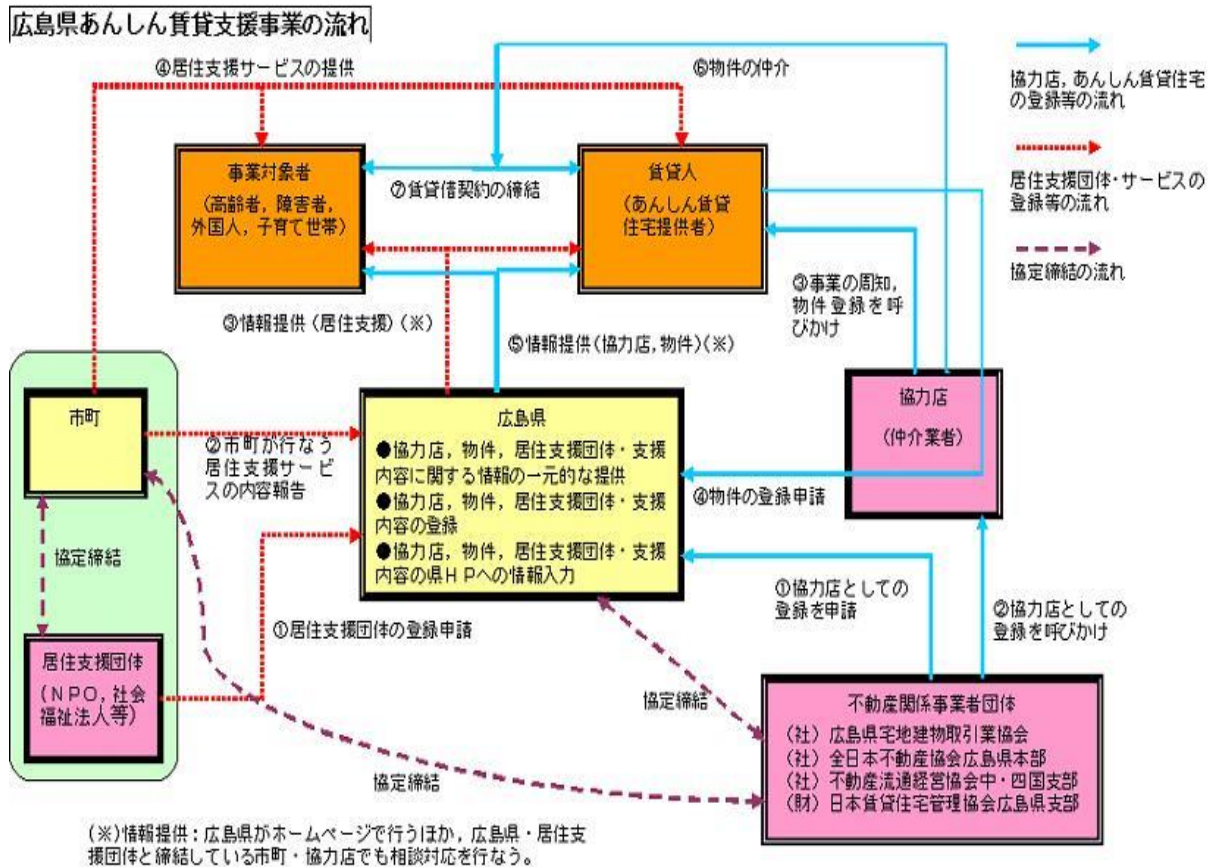
2-5 多様な社会的弱者の居住の安定確保の実現

2-5-1 広島県あんしん賃貸支援事業の推進

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等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うことにより、高齢者等の入居をサポートする「広島県あんしん賃貸支援事業」について普及促進を図ります。

具体的 取組	❖ あんしん賃貸支援団体、あんしん賃貸協力店との連携の推進 【広島県居住支援協議会】
-----------	---

広島県あんしん賃貸支援事業の流れ



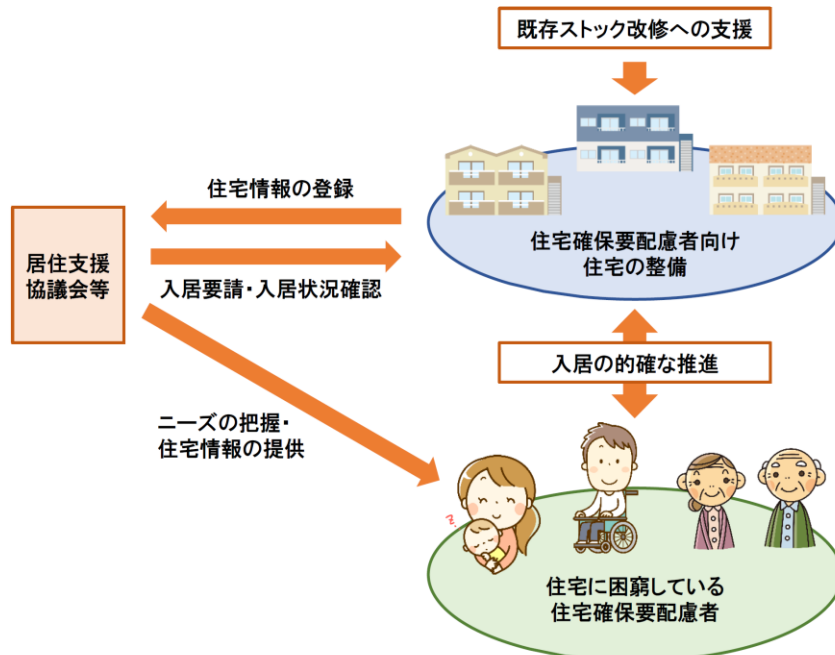
出典：広島県 HP（あんしん賃貸支援事業）より

2-5-2 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の普及促進

住宅に困窮している低額所得者，被災者，高齢者，障がい者，子育て世帯等の居住の安定確保に向け，居住支援協議会等との連携や適切な管理のもとで，空き家等を活用したりリフォームや既存建物の用途変更による一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るための推進事業の普及促進に努めます。

具体的 取組	❖ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の普及 【国土交通省・居住支援協議会】
-----------	--

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の仕組み



国土交通省 住宅確保要配慮者安心居住推進事業の事業スキーム（案）の資料を参考に作成

空き家等を改修する場合の補助内容

補助額	
○補助対象工事	
バリアフリー改修工事	○手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事
耐震改修工事	○現行の耐震基準に適合させるために必要な改修工事
用途変更工事	○戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事（設備の設置・改良工事等）
居住支援協議会が認める工事	○入居対象者の居住の安定の確保を図るため居住支援協議会が必要と認める改修工事 〔間取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の高効率化に係る工事、キッズルームの設置に係る工事等〕 <small>※ 居住支援協議会毎の補助対象工事は、本事業のホームページで確認してください。</small>
○補助率・補助限度額	
補助率	: 1 / 3
補助限度額	: 50万円 / 戸（他用途から賃貸住宅に用途変更する場合、100万円 / 戸）

出典：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業チラシより

基本目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される 住宅市場の環境整備

3-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備

3-1-1 民間事業者等との連携

空き家が増加している状況の中、空き家の市場流通や有効活用が課題となっています。

住宅性能表示制度、既存住宅売買瑕疵保険制度、建物検査等の普及・定着による信頼性の高い不動産流通市場の形成によって、空き家を含めた既存住宅ストックの活用の促進を図ります。

具体的 取組	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 既存住宅売買瑕疵保険の普及 ❖ インスペクション（建物検査）の普及 ❖ 住宅性能表示制度の普及 ❖ 住宅履歴情報の蓄積の促進と情報活用による住宅関連産業活性化
-----------	--

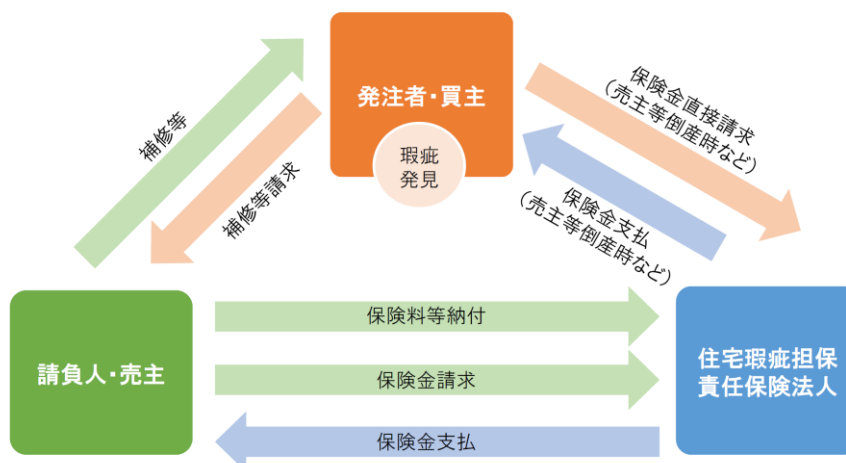
既存住宅売買瑕疵保険の概要

既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。

既存住宅売買瑕疵保険への加入には、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要となっている。そのため、中古住宅を購入しようとしている消費者にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となる。

売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。

保険の仕組み



3-2 市営住宅等の適正な管理

3-2-1 市営住宅等の適正な管理と供給

公営住宅は、住宅に困窮している世帯に対して、健康で文化的な生活が送れるよう、セーフティネットの役割を有しています。

本市では、3,304戸の市営住宅等を管理しており、入居率は91.5%（2015年（平成27年）3月末時点）となっています。

今後も、住宅確保要配慮者の居住安定化を図るため、県と連携して適正な戸数の供給を図ります。

また、計画的な修繕により維持管理を行うとともに、老朽化が進む比較的小規模な団地については今後、拠点性・利便性の高い団地へ集約を検討するなど適切な管理を行います。



具体的 取組	❖ 長寿命化計画の推進
-----------	-------------

3-2-2 福祉と連携した市営住宅等の供給【再掲】

61 ページに記載している内容を参照

3-2-3 子育て支援のための市営住宅等の供給【再掲】

64 ページに記載している内容を参照

4 体系図

基本理念	基本目標	基本方針	住宅関連施策の展開
だれもが安心して安全に、快適に住み続けられる住まいづくり	1 安心・安全で豊かな住まいと住環境の構築	1-1 良質な住宅ストックの形成	1-1-1 住宅の耐震化の推進
			1-1-2 住宅性能表示制度の普及促進
			1-1-3 長期優良住宅の普及促進
			1-1-4 省エネルギーに配慮した住宅の普及促進
			1-1-5 その他の支援制度の利用促進
		1-2 豊かな住環境の整備	1-2-1 良好な景観の整備
	1-2-2 空き家発生の予防・抑制と適正管理，有効活用		
	1-2-3 地域ぐるみで助け合うコミュニティの形成		
	2 多様な居住ニーズに対応する住まいの実現	2-1 多様化する住まいのあり方に対応する住宅の実現	2-1-1 多様化する住まいのあり方に対応する住宅の供給
			2-2 高齢者が安心して健康に暮らせる住まいの実現
		2-2-2 サービス付き高齢者向け住宅の供給	
		2-2-3 福祉と連携した市営住宅等の供給	
		2-3 障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現	2-3-1 バリアフリー化の推進
			2-3-2 障がい者が安心して居住できる住まいの充実
		2-4 子どもの健やかな成長につながる住まいの実現	2-4-1 子育てに配慮した住宅・住環境の推進
			2-4-2 子育て支援のための市営住宅等の供給
		2-5 多様な社会的弱者の居住の安定確保の実現	2-5-1 広島県あんしん賃貸支援事業の推進
			2-5-2 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の普及促進
	3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	3-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備	3-1-1 民間事業者等との連携
			3-2 市営住宅等の適正な管理
		3-2-2 福祉と連携した市営住宅等の供給【再掲】	
3-2-3 子育て支援のための市営住宅等の供給【再掲】			

5 成果指標

■安心・安全で豊かな住まいと住環境の構築

基本方針	項目	現 状	目 標 (2025 年度)
1-1 良質な住宅ストックの形成	住宅の耐震化率	74.3% (2013 年度)	福山市耐震改修促進計画による
	長期優良住宅の認定戸数	384 件 (2014 年度)	4,500 件 (今後 10 年間)
1-2 豊かな住環境の整備	空き家戸数 (その他の住宅数)	12,090 戸 (2013 年度)	現状維持
	危険空家等是正棟数	28 棟 (2015 年度 9 ヶ月間)	500 棟 (今後 10 年間)

■多様な居住ニーズに対応する住まいの実現

基本方針	項目	現 状	目 標 (2025 年度)
2-2 高齢者が安心して健康に暮らせる 住まいの実現	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.4% (2014 年度)	4%
	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.6% (2013 年度)	75%
2-4 子どもの健やかな成長につながる 住まいの実現	市営住宅等における子育て世帯向け住宅の供給戸数	39 戸 (過去 5 年間)	100 戸 (今後 10 年間)

※一定のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消

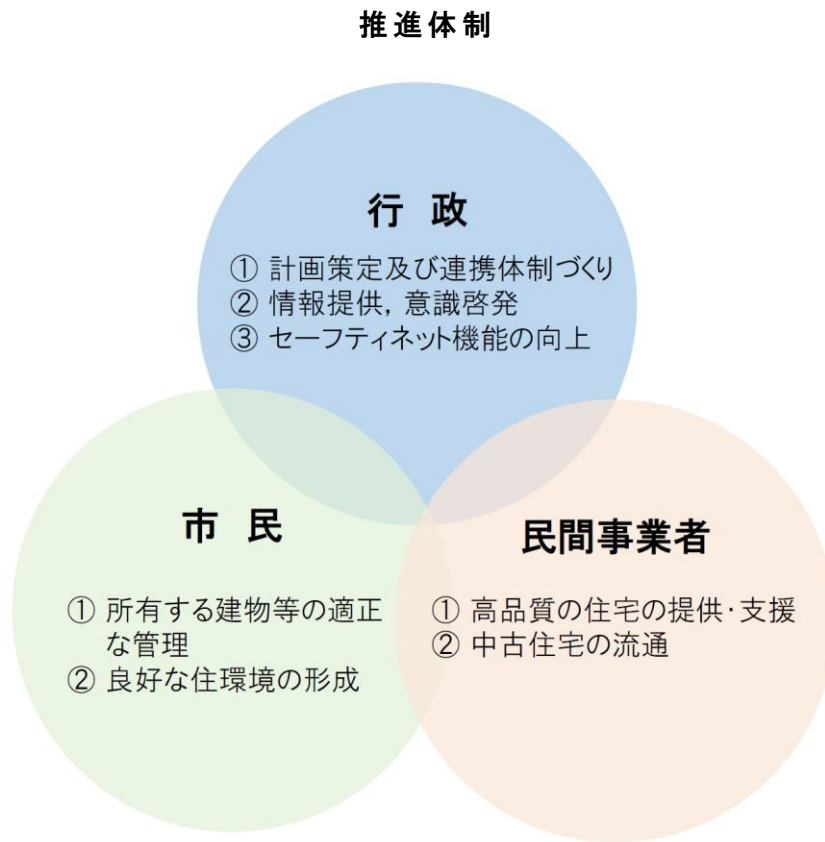
■多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

基本方針	項目	現 状	目 標 (2025 年度)
3-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備	住宅を取得する際の既存住宅が占める割合	7.9% (2013 年度)	15%

第5章 計画推進体制

1 推進体制

福山市住生活基本計画は、行政（国・県・市）、市民（居住者・地域）、民間事業者（住宅関連民間事業者（団体）・福祉事業者（団体）等）などの様々な主体が連携して推進していきます。



(1) 庁内連携

まちづくり・福祉・環境などの部署と連携し総合的に取り組みます。

(2) 国・県との連携

国・県・市が連携し、だれもが豊かな住生活を送れる実現に向け、取り組むとともに、それぞれ役割を担います。

市は、計画の進行管理を行い、効率的かつ効果的に取り組みます。

また、県・県内市町、民間団体・NPO団体で構成する「広島県居住支援協議会」・「ひろしま住まいづくり支援ネットワーク」を通じた活動を行います。

居住支援協議会

低額所得者，被災者，高齢者，障がい者，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て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です。

広島県では，2013年（平成25年）5月21日に設立しています。



広島県居住支援協議会会員

(公社)広島県宅地建物取引業協会，
 (公社)全日本不動産協会広島県本部，
 (一社)不動産流通経営協会展・四国支部，
 (公財)日本賃貸住宅管理協会広島県支部，
 特定非営利活動法人住宅支援びんご NPO センター
 広島県，広島市，呉市，竹原市，三原市，尾道市，福山市，府中市，三次市，
 庄原市，大竹市，東広島市，廿日市市，安芸高田市，江田島市，府中町，
 海田町，熊野町，坂町，安芸太田町，北広島町，大崎上島町，世羅町，神石高原町

出典：民間賃貸住宅の居住支援のご案内（広島県居住支援協議会）パンフレットより


ひろしま住まいづくり支援ネットワーク

県内の建築・住宅関係団体が提供する住まいづくりに関する情報を共有し、県民が安心して適切な住まいづくりが行えるよう支援することを目的に、次の団体で構成しています。

- 広島県
- 三次市
- 呉市
- 東広島市
- 福山市
- 廿日市市
- 住宅金融支援機構中国支店
- (公社)広島県建築士会
- (一社)広島県建築士事務所協会
- (公社)日本建築家協会中国支部
- (一社)広島県建築センター協会
- 広島県住宅産業四団体協議会
 - (一社)広島県住宅産業協会
 - (一社)全国住宅産業協会中国支部
 - (一社)日本ツーバイフォー建築協会広島県支部
 - 広島ハウスメーカー協会
- (一社)日本住宅リフォーム産業協会中国四国支部

ひろしま住まいづくり支援ネットワーク (建築の専門家等)

ホームページによる
情報提供



- ・住まいづくりのポイント
- ・高齢者のための住宅改修ポイント
- ・耐震診断

安心できる
住宅相談



- ・これから住まいづくりをお考えの方
- ・現在工事中の方
- ・すでに工事が完了している方



出典：ひろしま住まいづくり支援ネットワーク パンフレット

(3) 居住者・地域との連携

居住者・所有者・管理者及び地域は適切な管理による美しい街並みや景観に努めることはもとより、交通弱者や一人暮らし高齢者などの社会的弱者が豊かさを実感できる住生活が営まれるように相互に協力し、まちづくりを行うことが求められます。

(4) 住宅関連民間事業者（団体）、福祉事業者（団体）などとの連携

多様な居住ニーズに対応したり提案したりできる、あるいは消費者が安心して既存住宅の購入をしたり良質な住宅を供給することのできる市場の整備に努めることが求められます。さらに、住宅要配慮者の住宅確保への協力を努めるとともに、災害時をはじめ住宅政策の推進への協力が求められます。

また、豊かな住生活の実現に向け、福祉事業者などとの協力も行います。

2 関係機関一覧

住宅要配慮者の住宅確保に関すること		広島県居住支援協議会
住宅取得等に関する金融サービスの提供について		(独)住宅金融支援機構
住宅に関する様々な相談に関すること		住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム紛争処理支援センター)
建築に関する専門的な事項		(一社)広島県建築士事務所協会 (公社)広島県建築士会 (公社)日本建築家協会中国支部 (一社)広島県建築センター協会 広島県住宅課
契約解除（クーリングオフ等）について		広島県生活センター 福山市消費生活センター
紛争 処理機関	建設工事の請負契約に関する紛争	広島県建設工事紛争審査会（広島県土木総務課内）
	民事に関する紛争	広島弁護士会仲裁センター 簡易裁判所（地方裁判所）

あ エコまち法

(都市の低炭素化の促進に関する法律)

社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定め、低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずることにより、地球温暖化対策の推進に関する法律と相まって、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与することを目的とする法律。

か 瑕疵(かし)

通常、一般的には備わっているにもかかわらず本来あるべき機能・品質・性能・状態が備わっていないこと。

旧耐震基準

1981年(昭和56年)5月31日以前の耐震基準。建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。

グループホーム

高齢者、障がい者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域生活の中で共同して居住し生活を行う場。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営されている。

景観計画

良好な景観の形成を図るため、景観計画区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画。

公営住宅法

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

コミュニティ

人々が助け合いの意識をもって共同生活を営む一定の地域、及びその人々の集団、地域社会。

さ サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

自然動態

一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいう。

社会動態

一定期間における転入・転出に伴う人口の動きをいう。

住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念，基本的施策，住生活基本計画その他の基本となる事項を定め，住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し，国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに，国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。

住宅金融支援機構

「住宅金融公庫法」に基づき，国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設を促進するため，銀行その他一般の金融機関の融通が困難な長期低利の住宅資金の融通を主たる目的とした住宅金融公庫の業務を継承し，2007年（平成19年）4月1日に発足した独立行政法人のこと。

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，障がい者，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（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し，基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることにより，住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り，もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

住宅性能表示制度

住宅品質確保促進法に基づき創設された制度。第三者機関（国土交通大臣が指定した住宅性能評価機関）が住宅の構造耐力や遮音性，省エネルギー性などの住宅性能の9分野について等級評価する仕組み。指定住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合は，その記載内容（住宅性能）が契約内容として保証される。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で自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，身体状況等に適した住宅を確保できる仕組み。

循環型社会

これまでの大量生産・大量流通・大量消費・大量廃棄という社会システムの反省に立ち，持続的な発展が可能な，地球に優しい暮らし方をする新たな社会システムが循環型社会である。言い換えれば，資源の循環利用を進め，環境への負荷を最小にして自然に戻す社会，将来世代のため，資源や地球環境を大切にす社会のことである。

新耐震基準

地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現在の耐震基準。1978年（昭和53年）の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正され，1981年（昭和56年）6月から適用されている。

た 地域包括ケアシステム

地域住民に対し、保健サービス(健康づくり)、医療サービス及び在宅ケア、リハビリテーション等の介護を含む福祉サービスを、関係者が連携、協力して、地域住民のニーズに応じて一体的、体系的に提供する仕組みのこと。

地域優良賃貸住宅(高齢者向け)

民間により建設された、高齢者世帯の居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅。

低炭素化

低炭素エネルギーの導入などの環境配慮を徹底する社会システムにより、地球温暖化の原因である二酸化炭素(CO₂)などの温室効果ガスの排出を、自然が吸収できる量以内に削減すること。

特定空家

「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他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状態にあると認められる状態にある空家と定義されている。

な 二地域居住

複数の住宅に居住すること。都市の住まいで主に生活しながら、週末を田舎のセカンドハウスで過ごすス

タイルや、田舎を中心に暮らしながら、都市部に仕事のための住まいを別に持つスタイルなどがある。

は バリアフリー

心身の障がいなどでハンディキャップのある人にとって、物理的(建物の段差等)な障壁(バリア)が取り除かれた状態。

や 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、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態。

用途廃止

行政財産としての用途を廃止すること。

ら ライフサイクルコスト(LCC)

企画設計費、建設費、維持管理費及び廃棄処分費など、建築物の生涯に必要な全てのコストを示す。

リバースモーゲージ

自宅を担保にした年金制度の一種。不動産(自宅)を担保に、金融機関や自治体等から融資を受け、死亡時にその担保不動産を売却して融資残高を返済する制度のこと。自宅に住み続けながら、自宅を担保に融資を受けられるため、高齢者が年金以外に生活資金を得る手段として注目されている。

福山市住生活基本計画

福山市 建設局 建築部 住宅課

〒720-8501 福山市東桜町3番5号

TEL.084-928-1102

福山市ホームページ

<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/>

