

# 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

2026年(令和8年)6月

福山市

# 目次

第1章 はじめに .....	2
1-1 計画の背景と目的 .....	2
1-2 計画の位置付け .....	3
1-3 計画期間.....	3
第2章 福山市の現状と課題.....	4
2-1 福山市の人口と世帯の状況.....	4
(1)人口の状況 .....	4
(2)世帯の状況.....	6
2-2 福山市の住宅の現状 .....	11
(1)住宅ストックの状況 .....	11
(2)高齢者への配慮 .....	15
(3)環境等への配慮 .....	16
(4)住宅の建設状況 .....	17
(5)既存住宅の流通等 .....	18
2-3 その他のデータ .....	19
2-4 前計画(2016年度～2025年度)の振り返り .....	23
2-5 市民アンケート調査結果 .....	24
2-6 現状・課題整理 .....	35
第3章 基本理念・目標・施策展開 .....	38
3-1 基本理念.....	39
3-2 基本目標 .....	39
3-3 施策展開 .....	42
3-4 体系図・指標一覧.....	59
第4章 計画推進体制 .....	61
資料編.....	62
用語集 .....	62

## 注記

- ・グラフの数値は四捨五入しており、総数と内訳、割合の合計は必ずしも一致しない場合があります。
- ・横棒グラフ中の()内の数値は割合です。

# 第1章 はじめに

## 1-1 計画の背景と目的

本格的な人口・世帯数減少社会の到来を目前に控え、国民の豊かな住生活の実現のため、「住宅建設計画法」にかわり、2006年(平成18年)6月に住生活基本法(以下「法」という。)が制定され、あわせて住生活基本計画(全国計画)(以下「全国計画」という。)が策定されました。以降、国において全国計画の見直しが行われ、2021年(令和3年)3月の見直しでは、社会環境の変化、居住者・コミュニティ、住宅ストックといった視点、2026年(令和8年)3月の見直しでは、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点から施策の方向性等が示されています。

広島県では、全国計画の改定、住宅を取り巻く県内の状況、社会情勢の変化及び「住生活基本計画(広島県計画・平成28年度～令和2年度)」の課題を踏まえ、2022年(令和4年)に『「適散・適集な地域づくり」に向けた、広島らしい魅力ある居住環境の実現』を基本方針とした「住生活基本計画(広島県計画・令和3年度～令和12年度)」を策定しています。

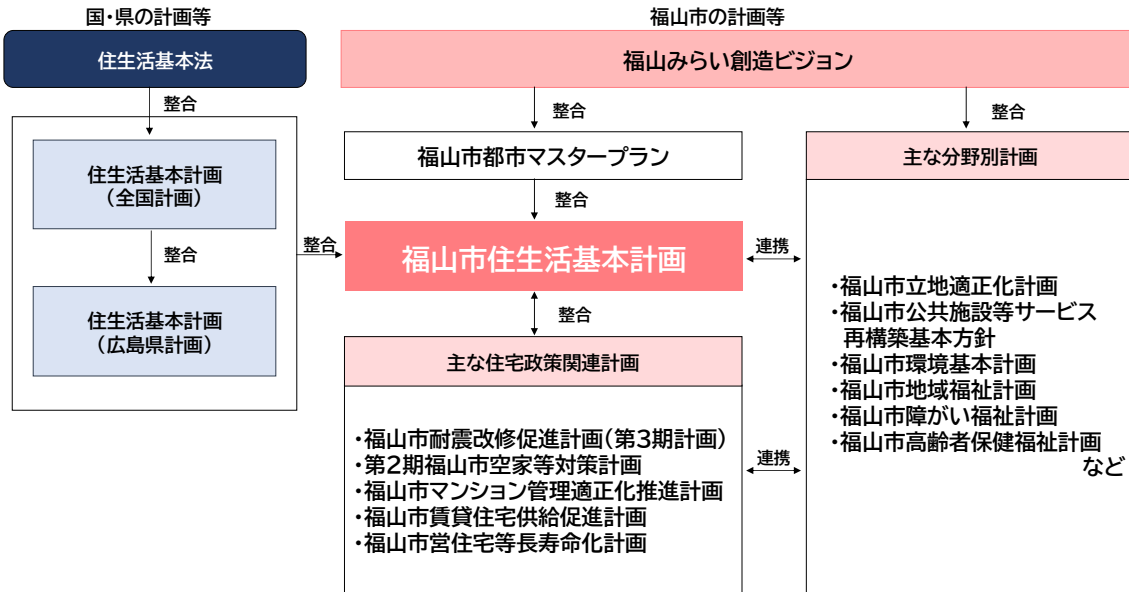
本市においては、中長期にわたる基本的な住宅政策の方向性を示す計画として1998年(平成10年)に「福山市住宅マスタープラン」、2008年(平成20年)に「福山市住宅政策実施計画」を策定したのち、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した住まい・住まい方に関する施策を講ずるため、2016年(平成28年)に「福山市住生活基本計画」を策定しました。計画期間が経過する中で、人口減少や少子高齢化の進行をはじめ、コロナ禍を契機としたテレワークの普及等による住まい方・働き方の変化、激甚化する災害への対応、脱炭素社会の実現に向けた取組が進むなど、社会環境の変化に伴い、住生活の課題が多様化しており、総合的、計画的に住宅施策に取り組むことが求められています。

こうした状況を踏まえ、2016年(平成28年)の計画策定以降に生じた社会情勢の変化等に伴う新たな課題に対応するとともに、市民の豊かな住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するために「福山市住生活基本計画」を策定します。

## 1-2 計画の位置付け

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



## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は2026年度(令和8年度)から2035年度(令和17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ます。

2026年度(令和8年度)～2035年度(令和17年度)

## 第2章 福山市の現状と課題

### 2-1 福山市の人口と世帯の状況

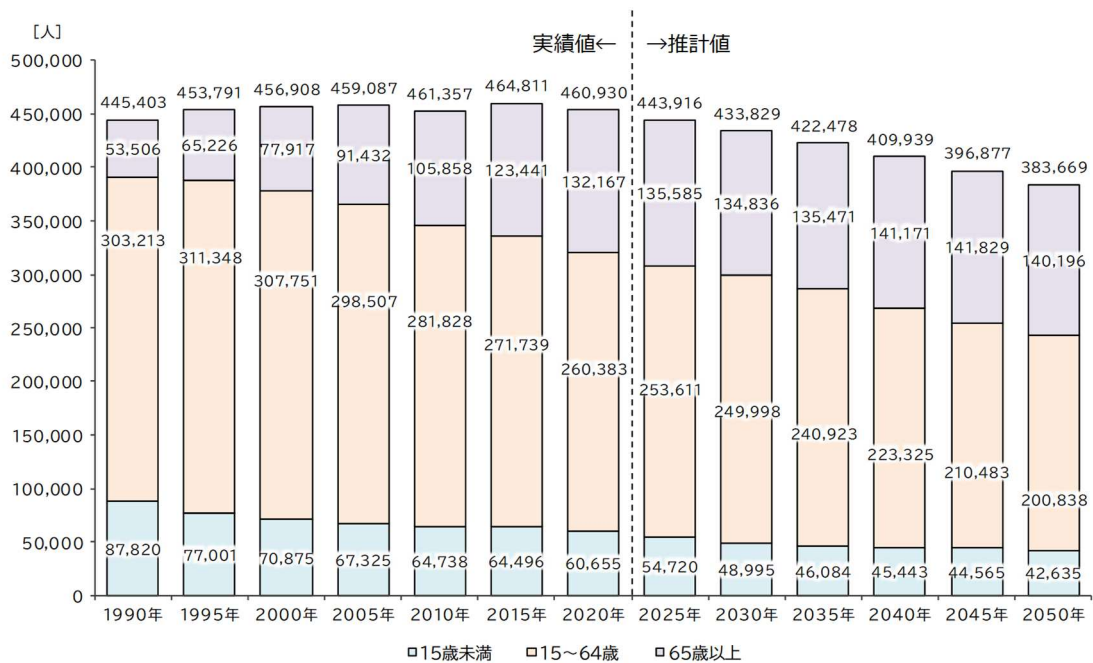
#### (1) 人口の状況

##### ■人口の推移

本市の総人口は、2015年(平成27年)までは増加していましたが、2020年(令和2年)には460,930人と減少に転じており、将来推計においても、2045年(令和27年)には40万人を下回る推計となっています。

64歳以下の人口が減少し、65歳以上の人口の増加が進んでおり、将来推計においても少子高齢化がさらに進行することが推計されています。

将来人口推計



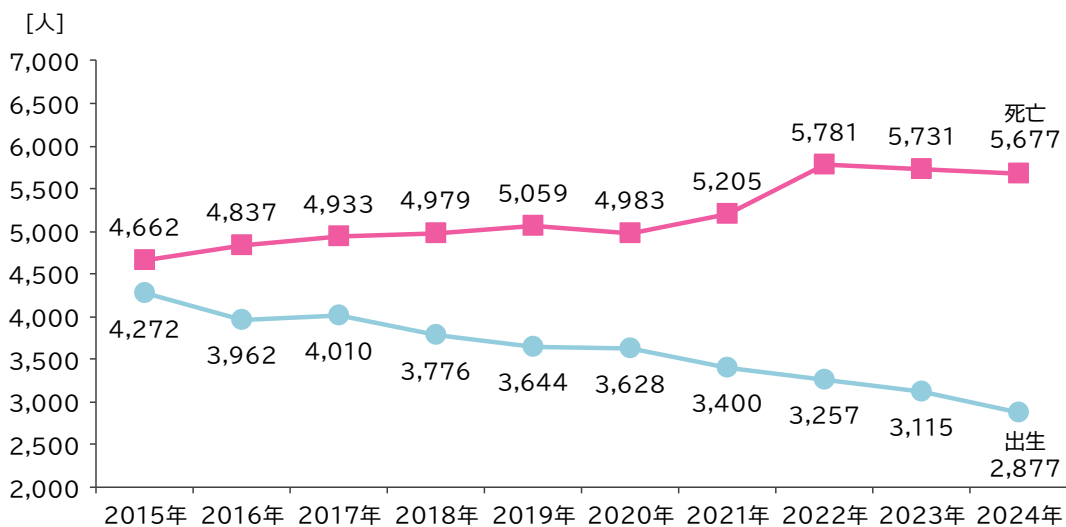
出典：2020年までは国勢調査(総務省統計局)  
2025年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口

## ■人口の動態

自然動態においては、出生数の減少、死亡数の増加の傾向が進み、2024年(令和6年)には出生数2,877人、死亡数5,677人と死亡数が出生数を約2,800人上回りました。

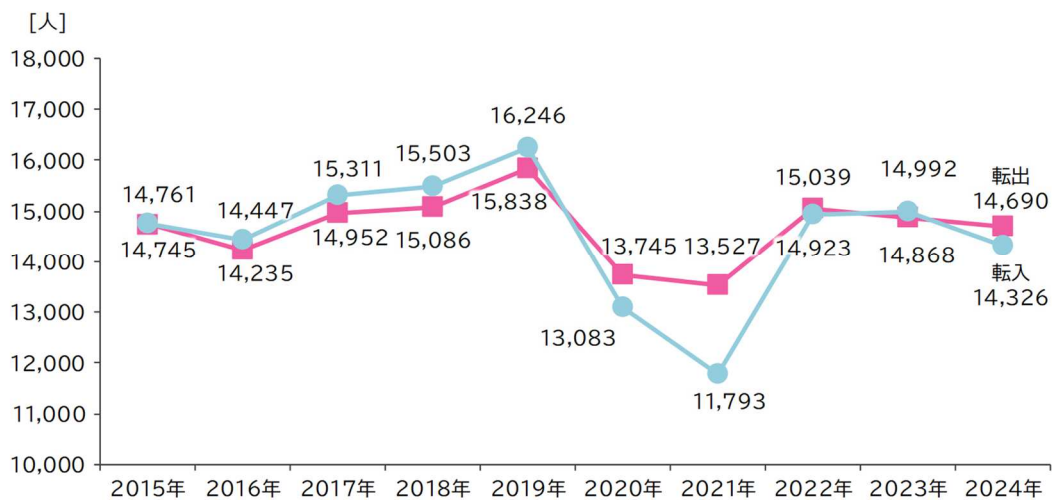
社会動態においては、2019年(令和元年)までは転入数が転出数を上回る社会増となつていますが、2020年(令和2年)と2021年(令和3年)は転入数が大幅に減少し、社会減となり、2024年(令和6年)には364人の社会減となっています。

### 自然動態



出典:統計ふくやま

### 社会動態

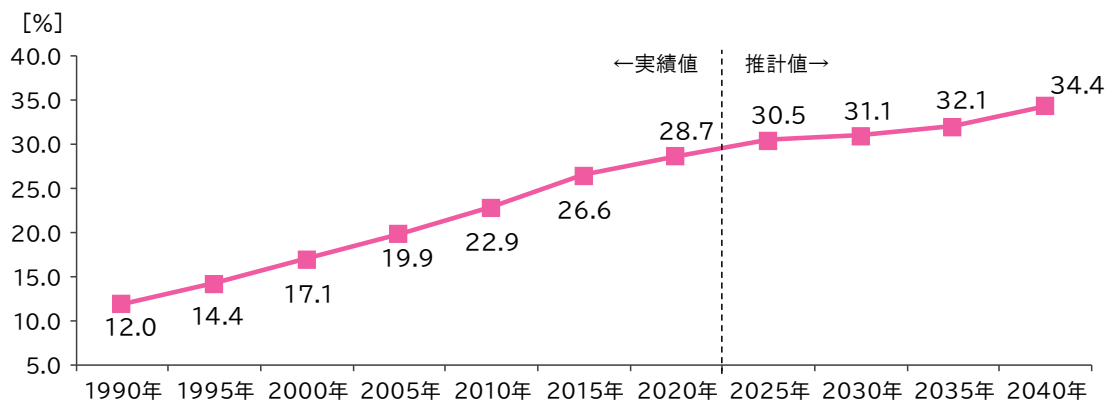


出典:統計ふくやま

## ■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、2020年(令和2年)に28.7%となっています。今後は高齢化率の上昇の速度が緩やかにはなるものの、継続するものと推計されています。

高齢化率の推移



出典:2020年までは国勢調査(総務省統計局)  
2025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

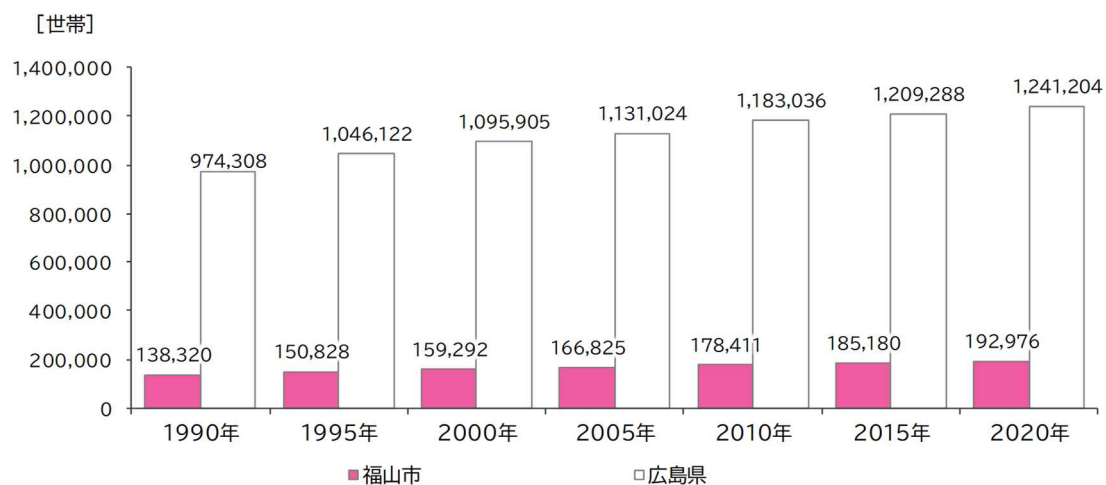
## (2) 世帯の状況

### ■世帯数の推移

本市の一般世帯数は年々、増加しており、2020年(令和2年)には192,976世帯となっており、これをピークに、減少していくことが予想されています。

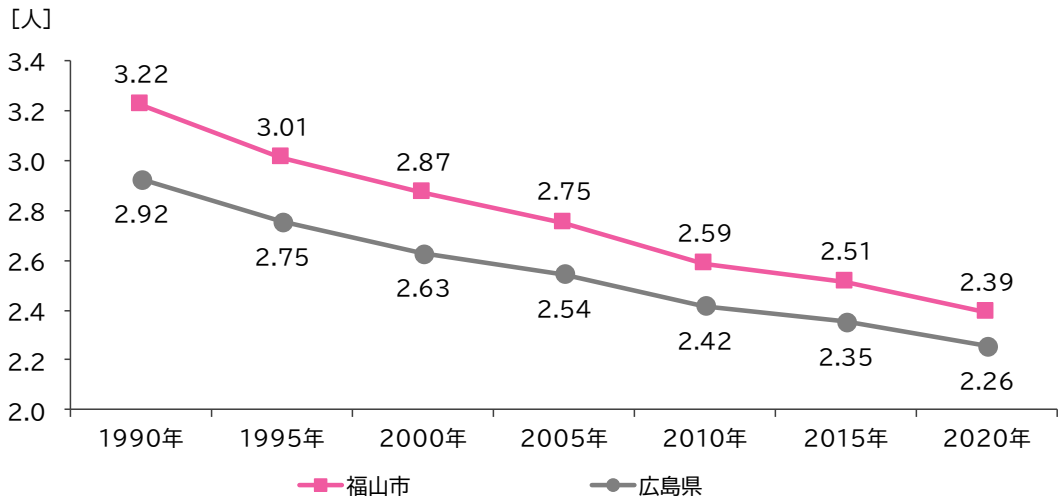
1世帯当たりの人員は2020年(令和2年)に2.39人と広島県より高い値となっていますが、減少傾向が続いています。

一般世帯数の推移



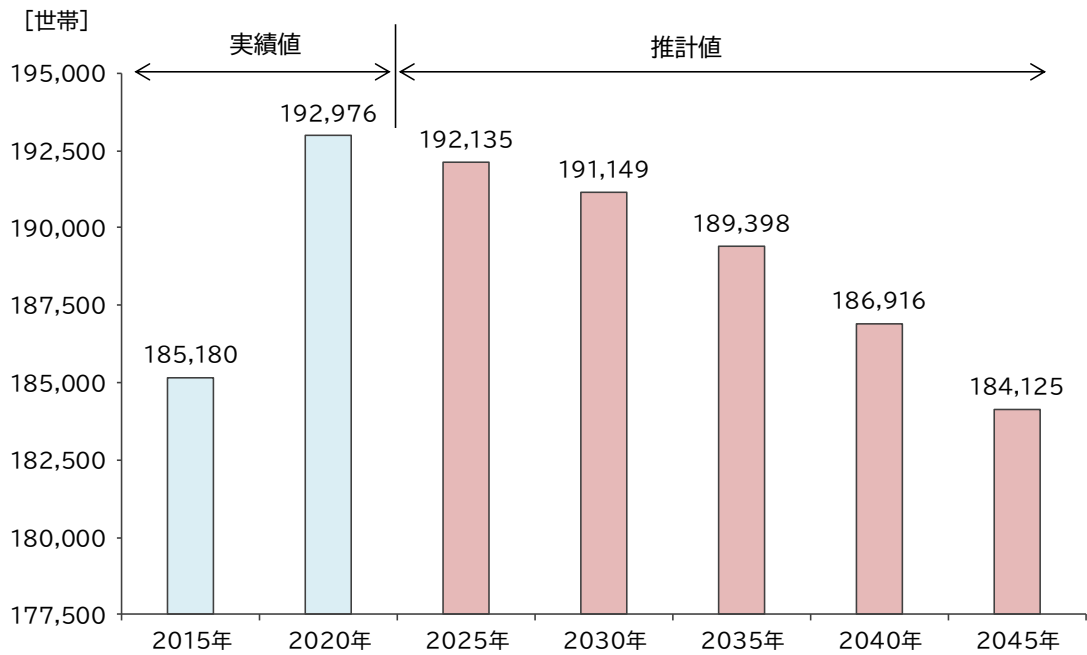
※一般世帯とは、主に住居と生計を共にしている人の集まり等のこと。  
社会施設の入居者や病院の入院者等といった「施設等の世帯」は含まない。  
出典:国勢調査(総務省統計局)

### 1世帯当たりの人員数の推移



出典:国勢調査(総務省統計局)を基に福山市作成

### 世帯数の推計

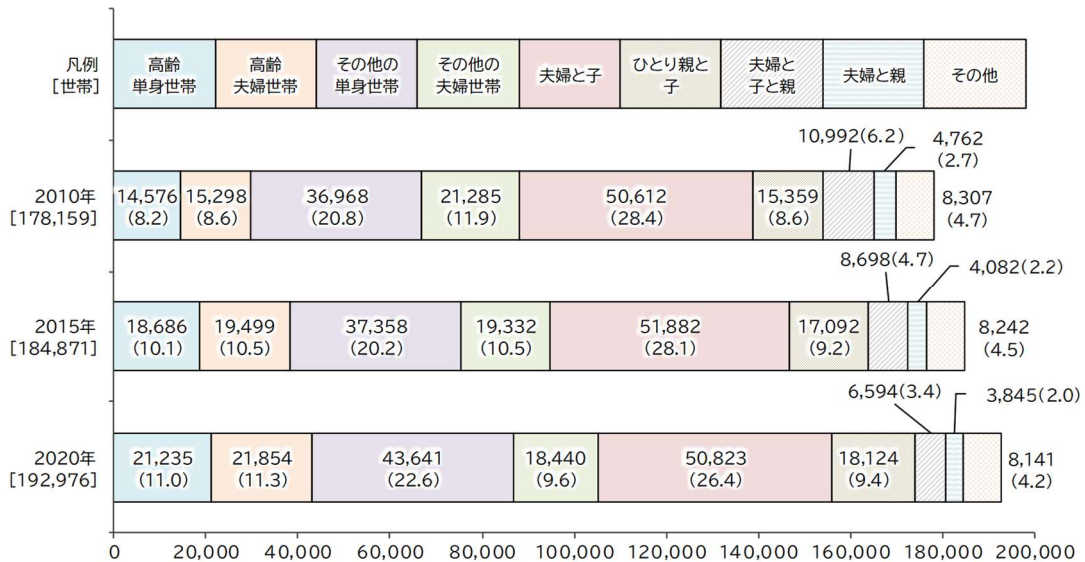


出典:実績値は国勢調査(総務省統計局)、  
推計値は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土交通省国土技術政策総合研究所)を用いて福山市作成

## ■家族類型別の世帯数の推移

本市の家族類型別一般世帯数をみると、「夫婦と子」の世帯は2020年(令和2年)に50,823世帯と最も多く、全体の約26%を占めていますが、全体に占める割合は低下傾向にあります。一方で、「高齢単身世帯」や「高齢夫婦世帯」が大幅に増加しています。

家族類型別世帯数の推移

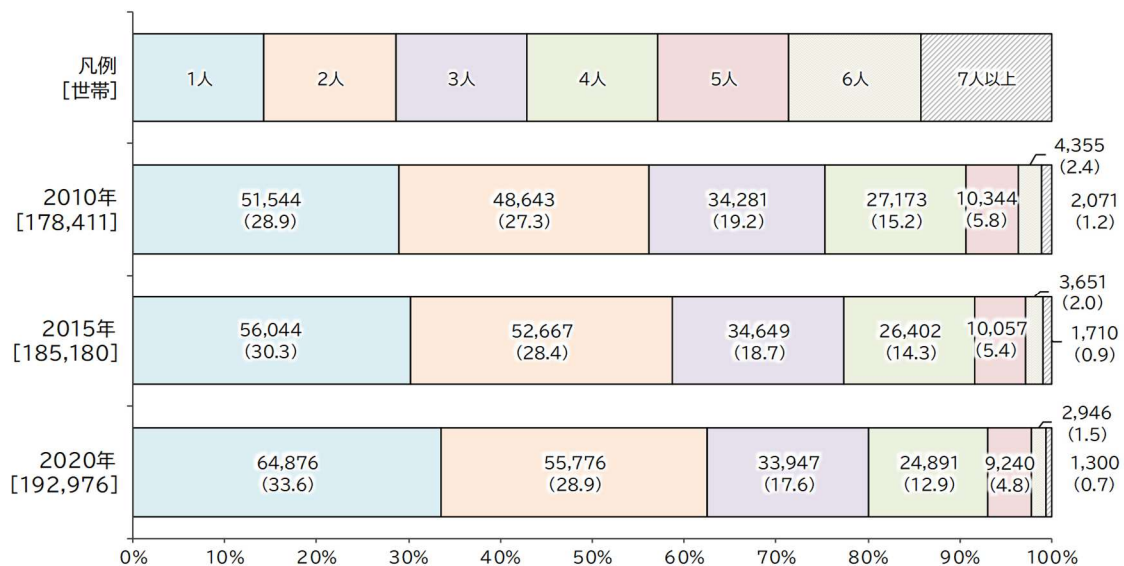


出典:国勢調査(総務省統計局)

## ■世帯人数の変化

本市の世帯人員の人数別一般世帯数は、単身世帯、2人世帯が増加しており、2020年(令和2年)では全体の6割以上を占めています。

世帯人員の人数別一般世帯数の推移

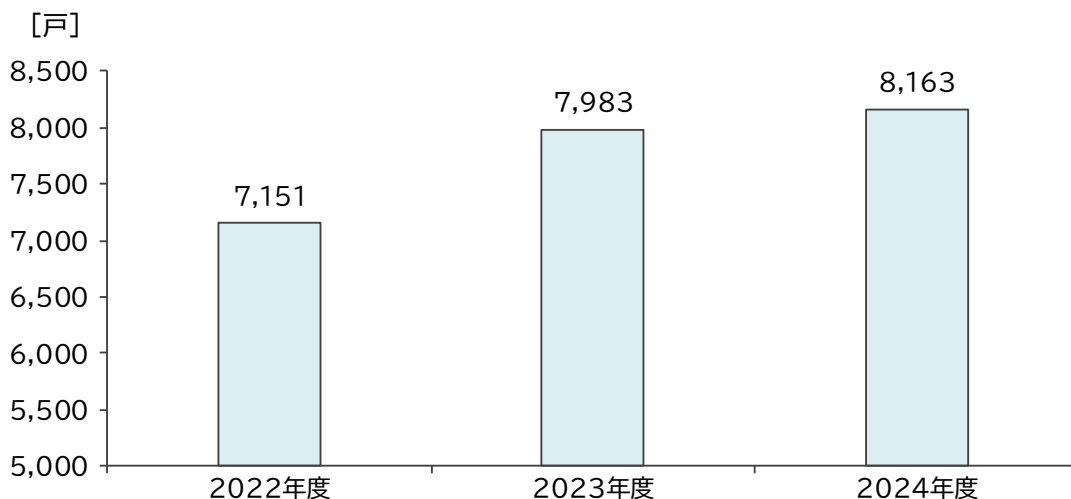


出典:国勢調査(総務省統計局)

## ■セーフティネット住宅

本市でのセーフティネット住宅※登録戸数は増加しており、2024年度(令和6年度)末時点では1,161棟、8,163戸が登録されています。

セーフティネット住宅の累計登録戸数の推移

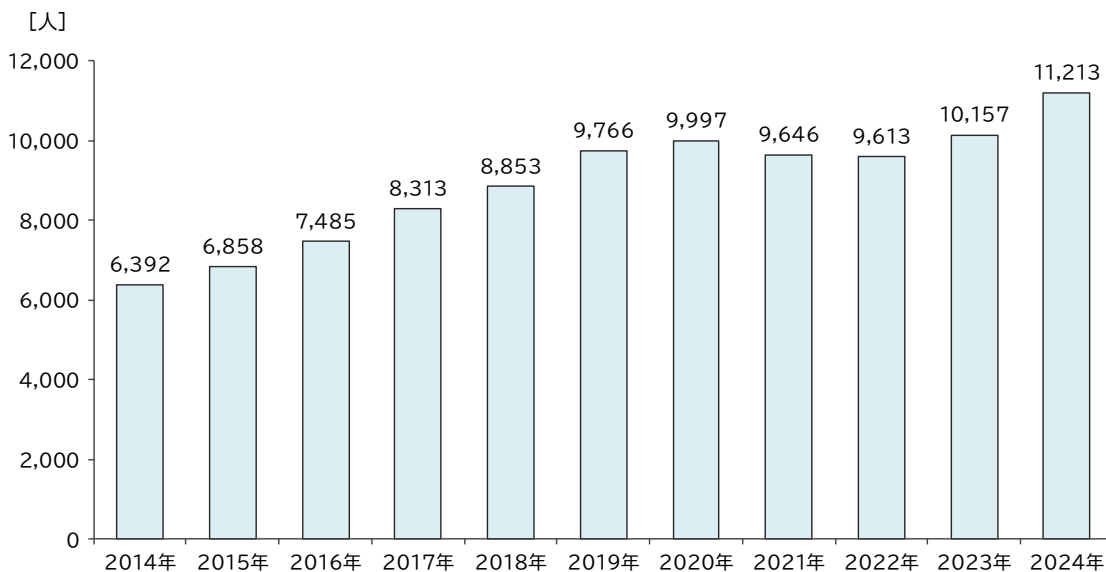


※セーフティネット住宅とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅  
出典:セーフティネット住宅情報提供システム

## ■外国人人口

本市の外国人の人口は増加傾向にあり、2024年(令和6年)には11,213人となっています。

外国人人口の推移

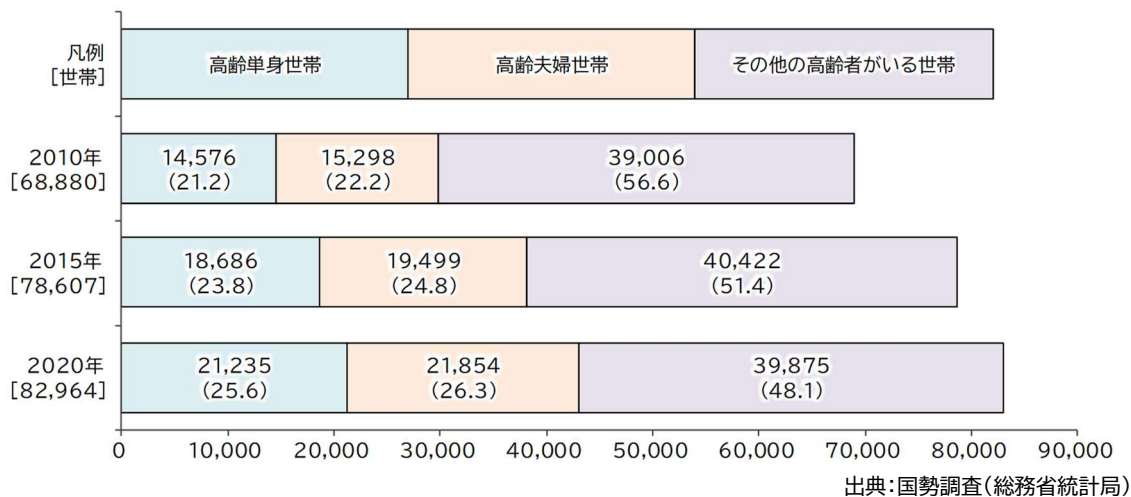


※各年5月末時点  
出典:住民基本台帳人口(福山市)

## ■高齢者がいる世帯の推移

本市の高齢者世帯の状況では、2010年(平成22年)から2020年(令和2年)の10年間で高齢者がいる世帯は約1.2倍に増加しており、高齢単身世帯数は約1.5倍、高齢夫婦世帯数が約1.4倍に増加しています。

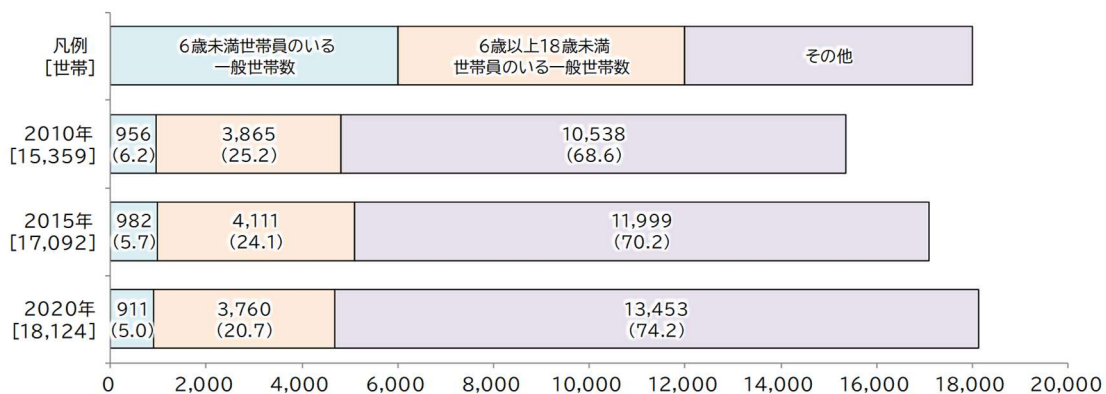
高齢者世帯数の推移



## ■ひとり親と子の世帯の推移

本市の6歳未満の子どもがいるひとり親世帯は近年減少傾向にありますが、ひとり親と子の世帯の総数は増加しています。

ひとり親世帯数の推移



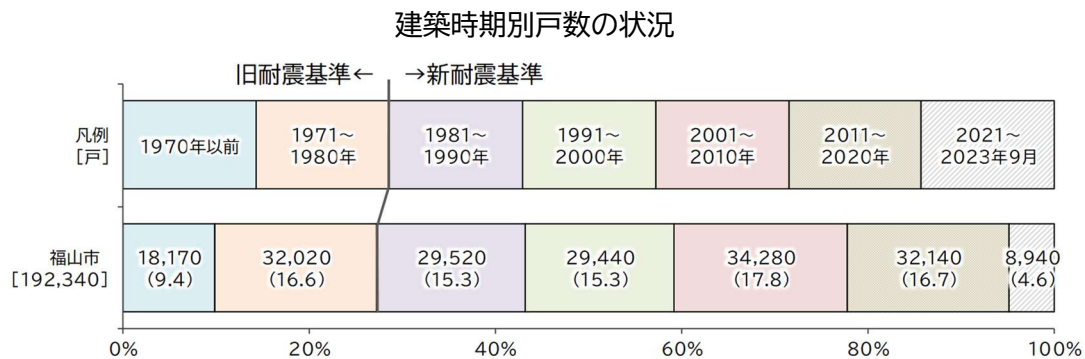
## 2-2 福山市の住宅の現状

### (1) 住宅ストックの状況

#### ■住宅の建築時期

住宅総数のうち26%にあたる50,190戸は旧耐震基準※のもとで建築された住宅となっています。

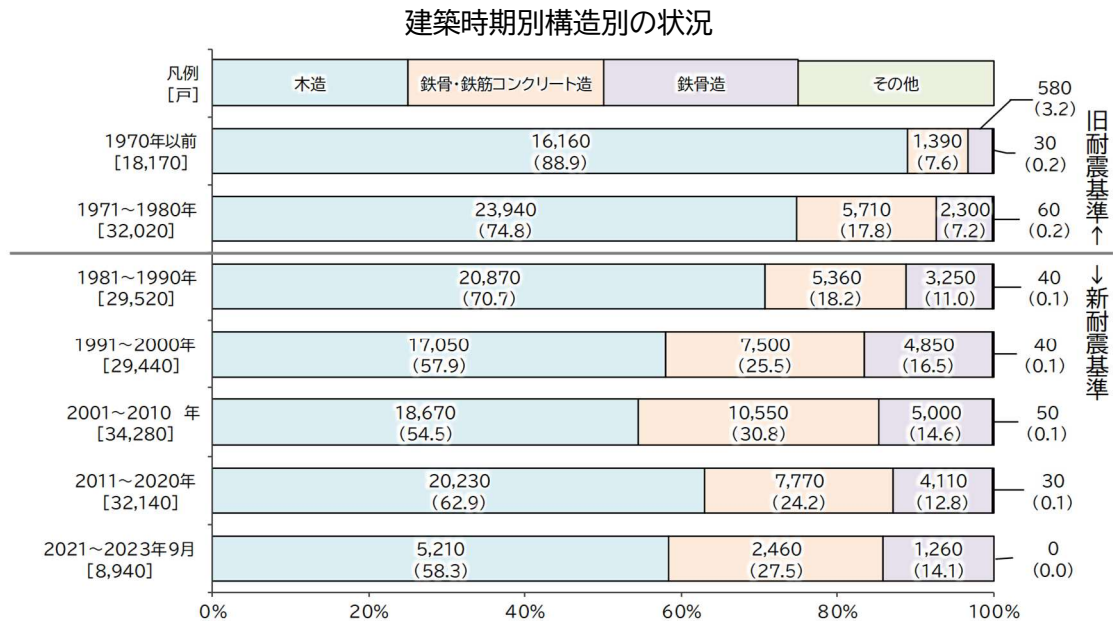
住宅の構造を建築時期別にみると、1970年(昭和45年)以前は木造が9割近くを占めていましたが、2021年(令和3年)～2023年(令和5年)9月では木造は6割弱となり、鉄骨・鉄筋コンクリート造、鉄骨造が4割以上を占めています。



※総数に「不詳」を含む。

※旧耐震基準とは、1981(昭和56年)年5月までの建築基準法の耐震基準が強化される前に適用されていた基準で、耐震性が不十分なものが多く存在する。

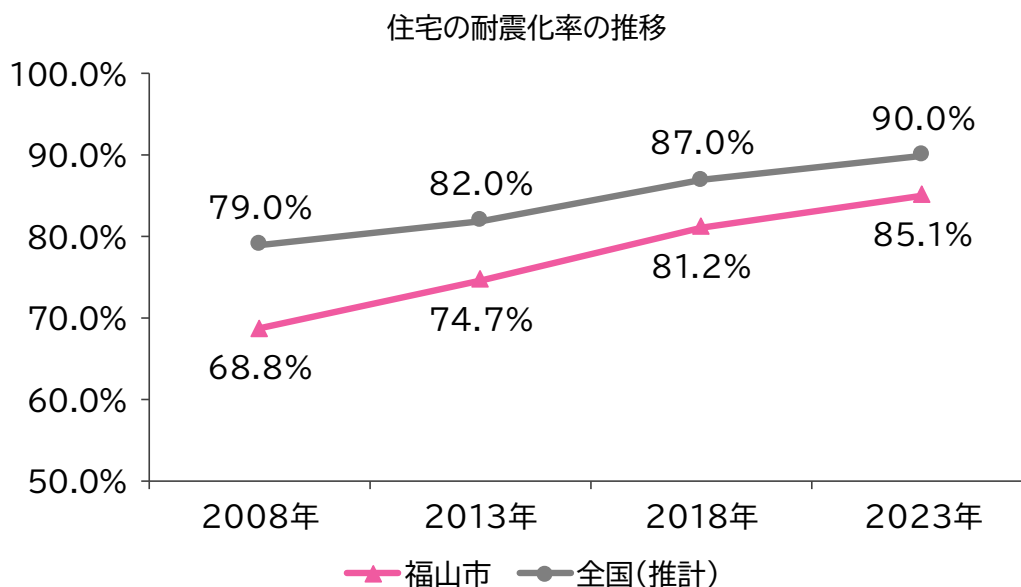
出典:令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)



出典:令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ■住宅の耐震化率

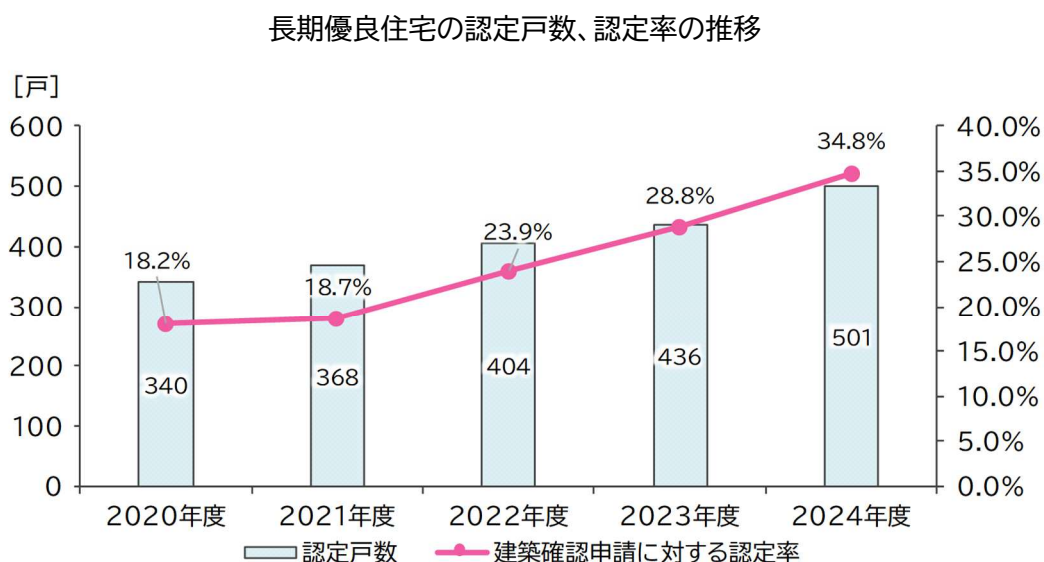
本市の耐震化率は、全国値に比べ5ポイントほど少ないですが、同じく増加しています。



出典:全国値は国による推計値、福山市分は住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に福山市作成

## ■長期優良住宅の認定戸数

認定戸数は、増加しており、建築確認申請件数に対する認定割合も直近5年間で約2倍になっています。

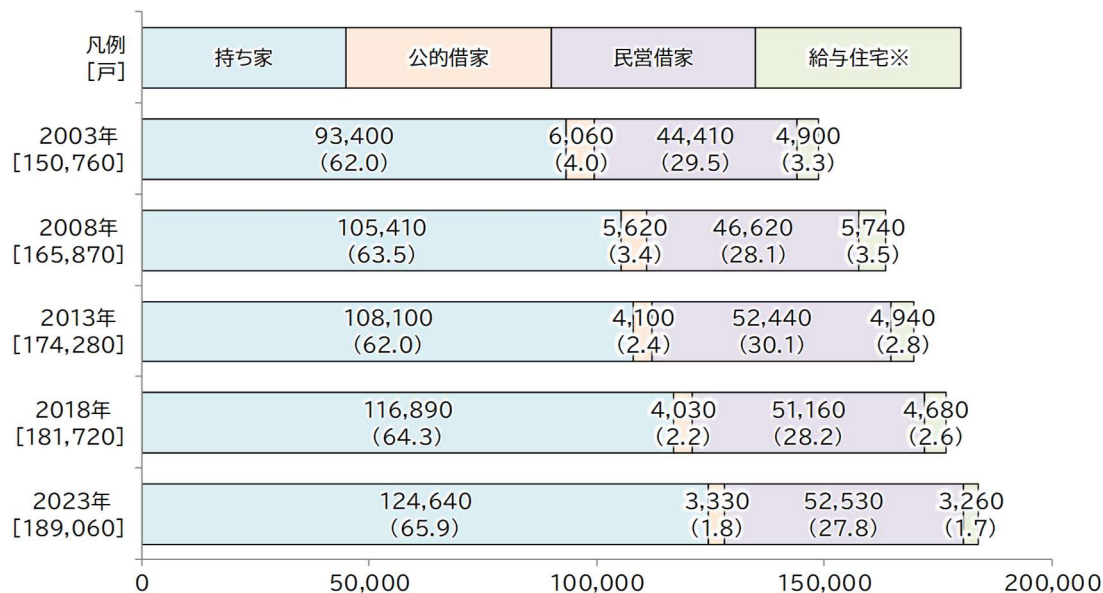


出典:福山市作成

## ■住宅の所有

専用住宅のうち持ち家は124,640戸であり、持ち家率は65.9%となっています。民営借家の割合は2013年(平成25年)の30.1%をピークに減少しています。

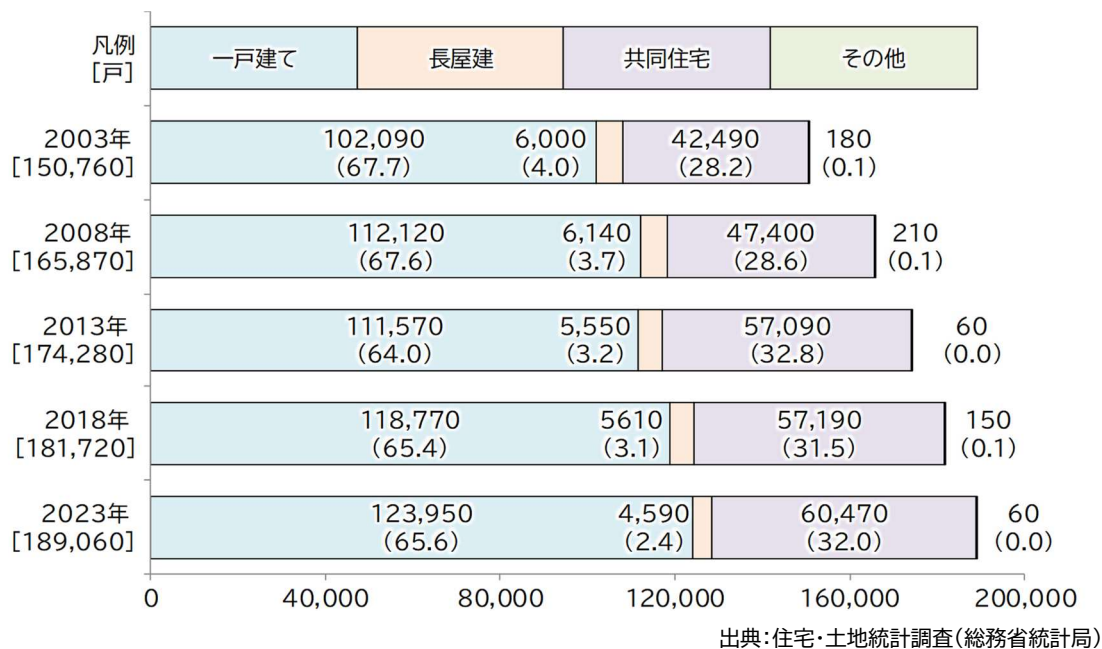
住宅の所有関係別専用住宅の推移



※給与住宅とは社宅や公務員住宅などをさす。

出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

住宅の建て方別専用住宅の推移

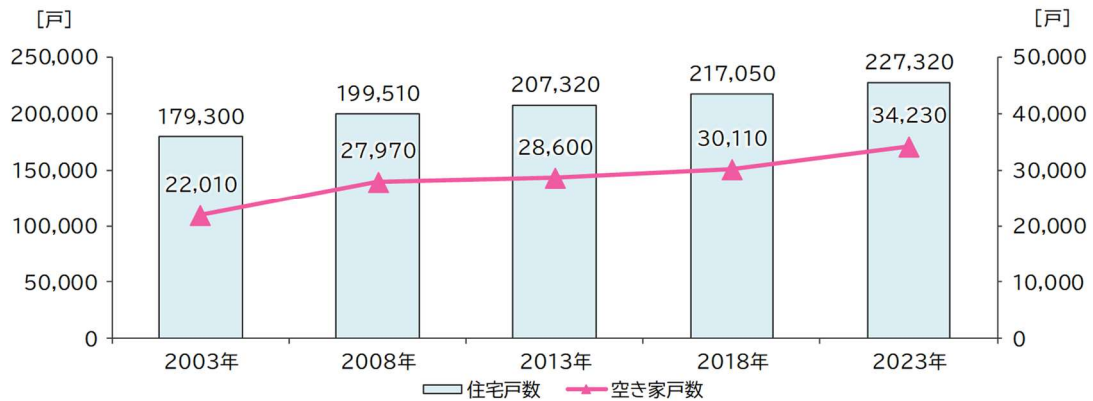


出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ■住宅戸数及び空き家戸数

住宅戸数は年々増加しており、2023年(令和5年)には227,320戸となっています。空き家戸数も増加しており、2023年(令和5年)には34,230戸で住宅全体の約15%を占めています。

住宅戸数と空き家戸数の推移

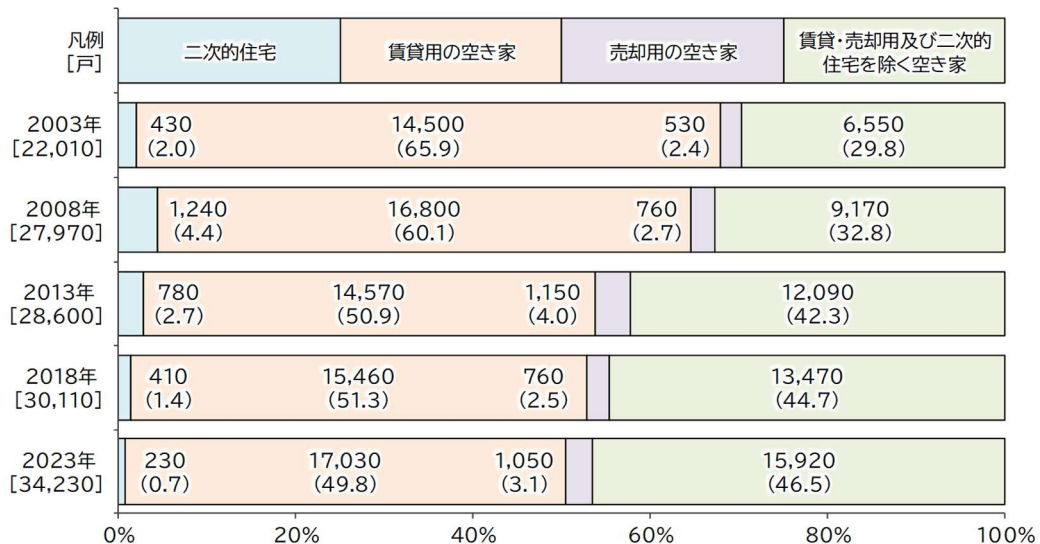


出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ■空き家の内訳

空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅※を除く空き家」の戸数は年々増加しており、2023年(令和5年)は空き家全体の46.5%を占め、2003年(平成15年)からの20年間で戸数は2.4倍に増えています。

空き家の類型別推移



※二次的住宅とは別荘やふだん住んでいる住宅とは別でたまに寝泊まりしている人がいる住宅

出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## (2) 高齢者への配慮

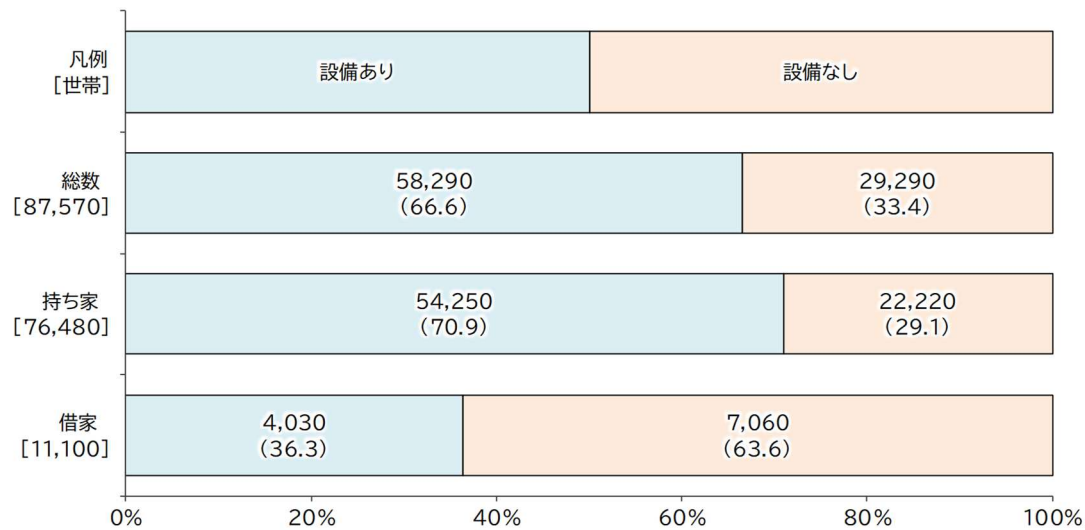
### ■高齢者のための設備の状況

手すりやまたぎやすい高さの浴槽、段差のない屋内など的高齢者のための設備を備えている住宅は持ち家では70.9%ですが、借家では36.3%にとどまっています。

また、建築時期別にみると、2001年(平成13年)以降に建築された住宅では7割を超える住宅で設備を備えています。

項目別の設置状況では、「手すり」の設置が最も多く58.4%となっています。次いで「またぎやすい高さの浴槽」、「浴室暖房乾燥機」が多くなっています。

住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況

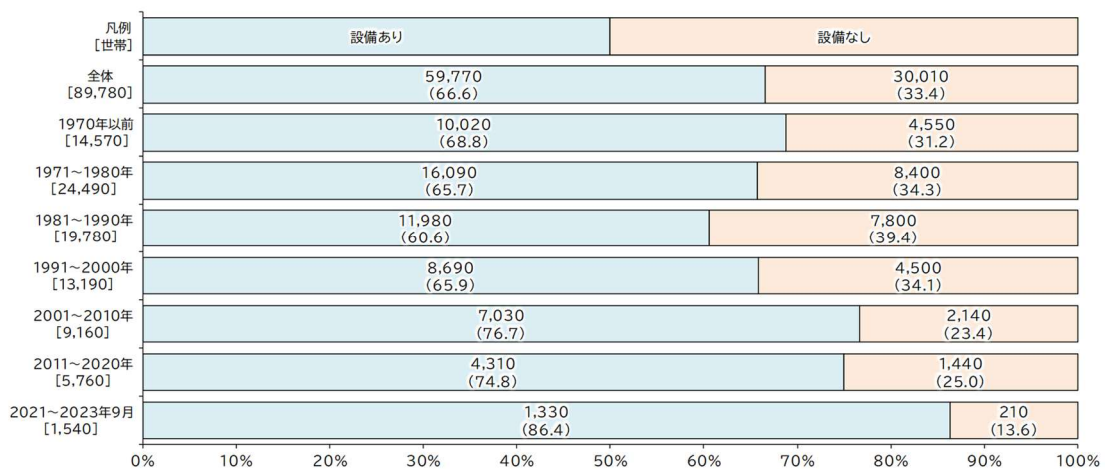


※図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」をさす

※主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯)をいう

出典:令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

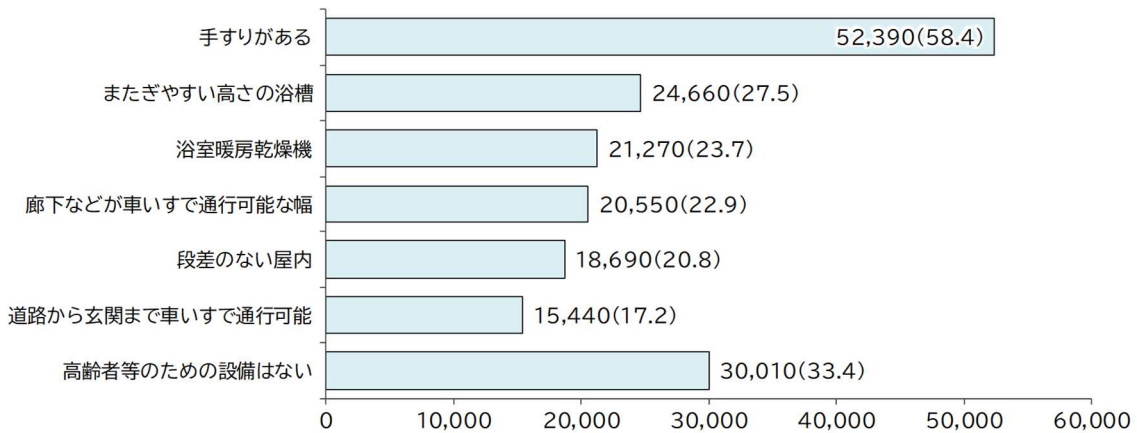
住宅の建築時期別高齢者のための設備の設置状況



※図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」をさす

出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

### 高齢者のための設備状況



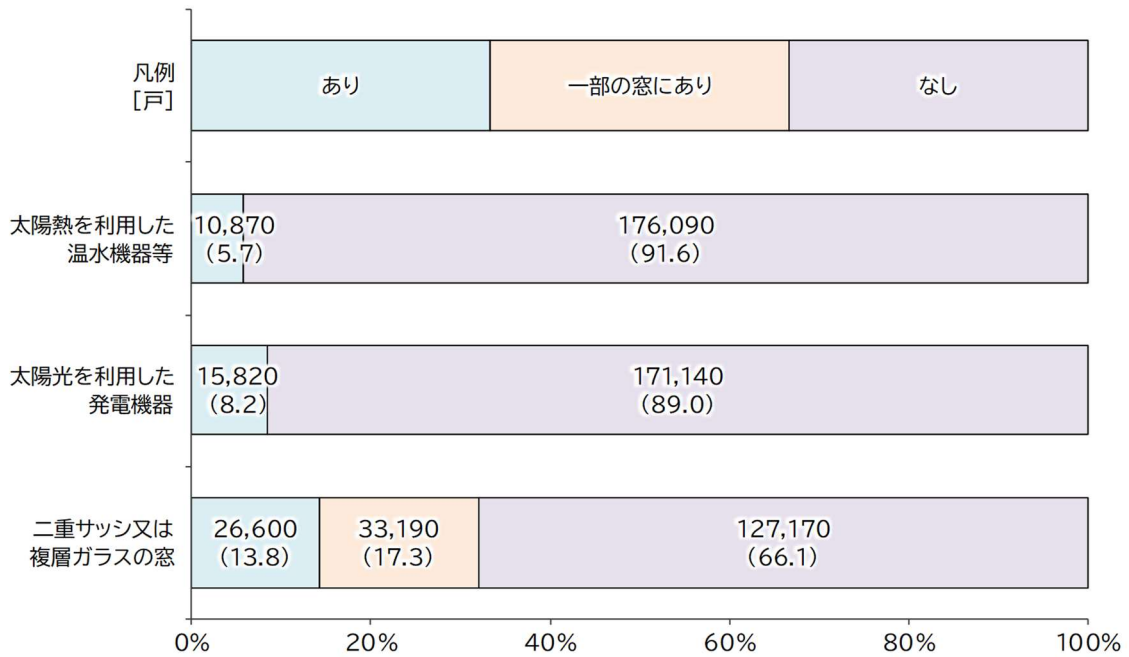
※図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」をさす  
出典：令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

### (3) 環境等への配慮

#### ■省エネ設備の設置状況

住宅の省エネ化を図る設備として「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が最も多く設置されています。

### 省エネ設備の設置状況

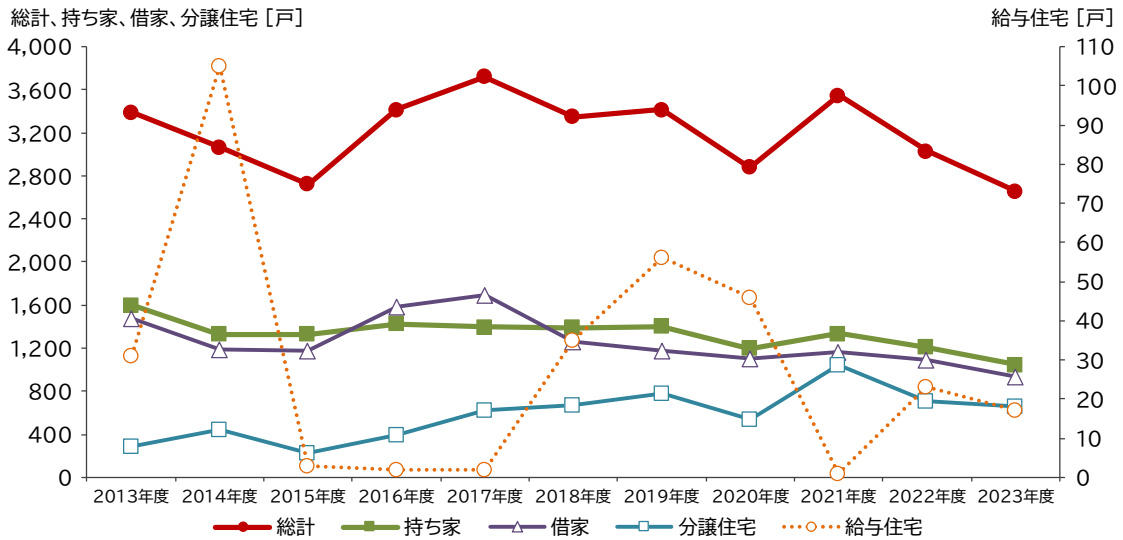


※総数に「不詳」を含む。  
出典：令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

#### (4)住宅の建設状況

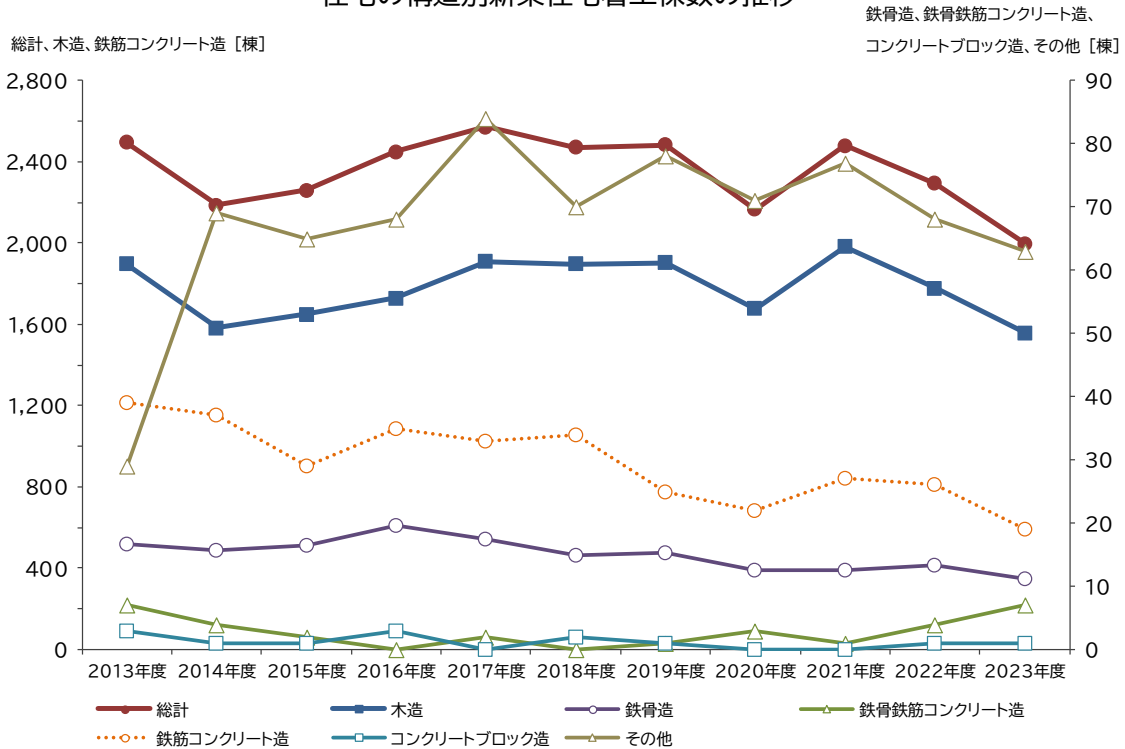
新築住宅着工戸数の推移をみると、持ち家、借家は緩やかな減少傾向にあります。分譲住宅は増加傾向にあります。新築住宅着工棟数の構造別の推移をみると、木造が最も多く、全体の8割弱を占めています。鉄骨造、鉄筋コンクリート造が減少傾向にあります。

#### 住宅の所有関係別新築住宅着工戸数の推移



出典:建築着工統計調査 住宅着工統計(国土交通省)

#### 住宅の構造別新築住宅着工棟数の推移



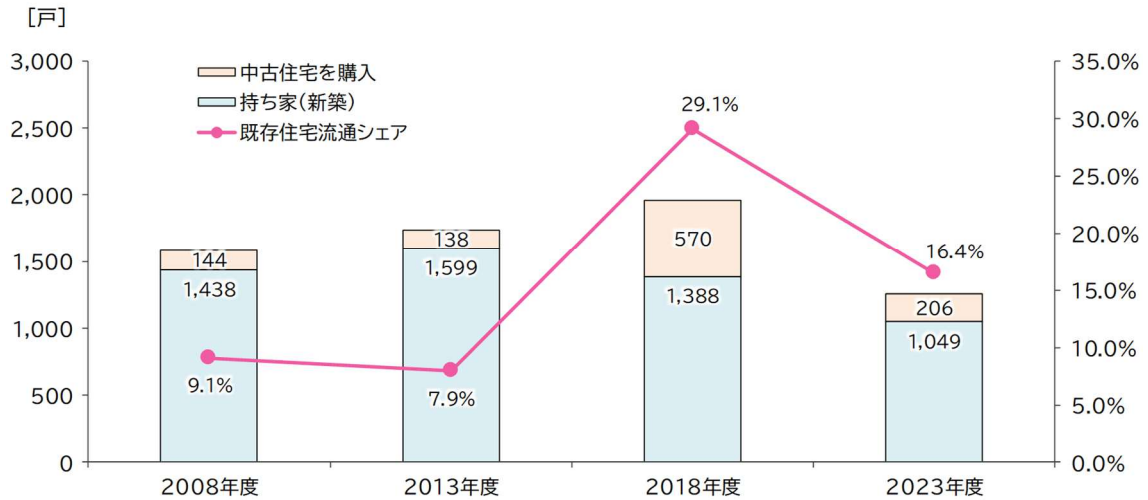
出典:建築着工統計調査 住宅着工統計(国土交通省)

(5) 既存住宅の流通等

■ 住宅の取得における既存住宅の割合

本市の現在住んでいる住宅の取得方法のうち、中古住宅購入の割合は住宅・土地統計調査のデータから推計したところ2008年(平成20年)、2013年(平成25年)は10%に満たなかったものの、2023年(令和5年)では16.4%と増加しています。

既存住宅流通シェア

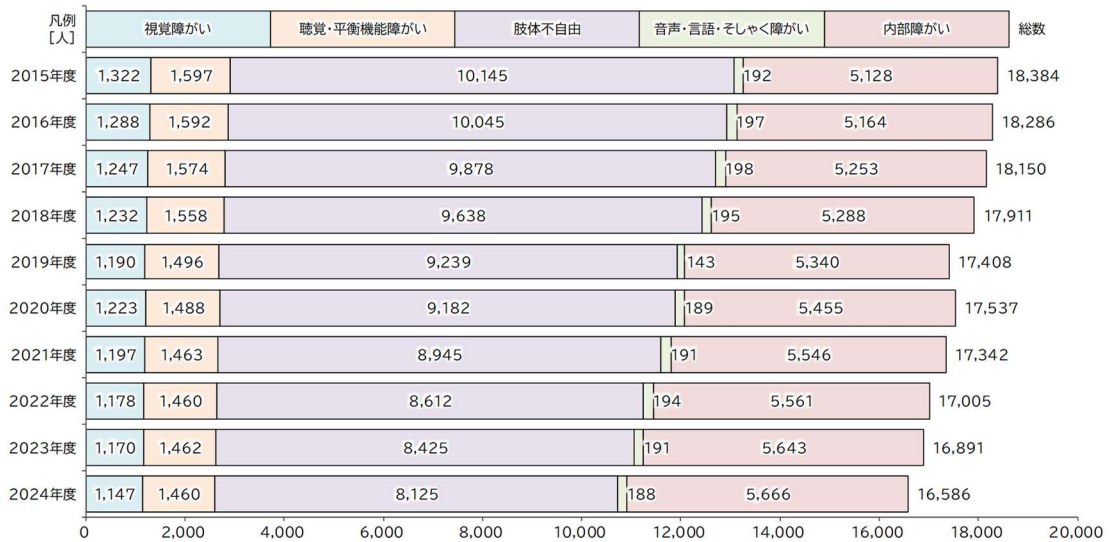


出典: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)を基に福山市作成

## 2-3 その他のデータ

### ■身体障がい者手帳交付数の推移

身体障がい者手帳交付数は減少傾向にあります。このうち内部障がいの交付数は増加しています。

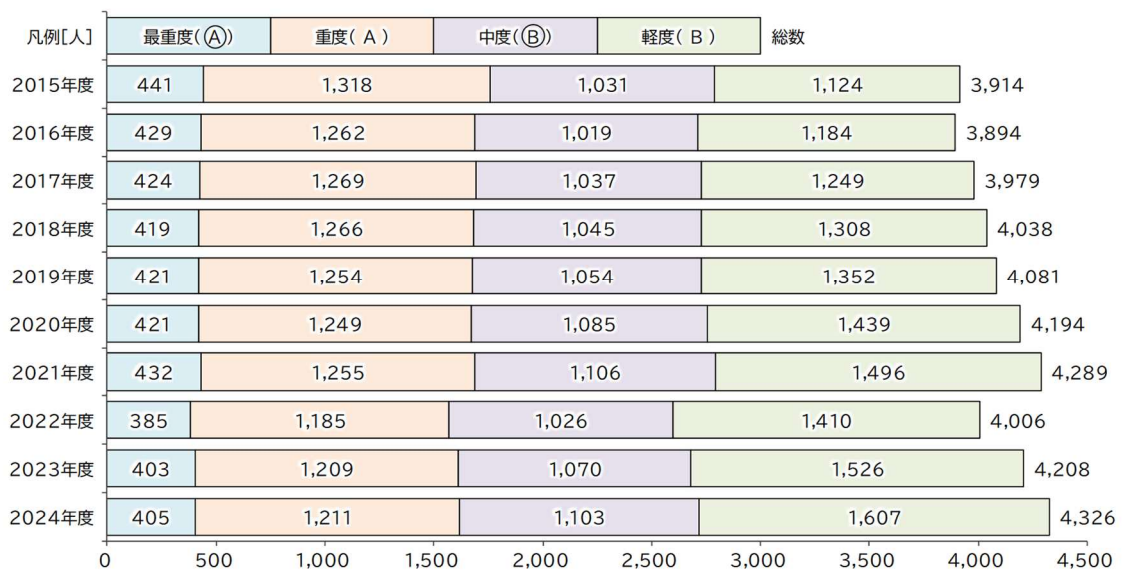


出典:福山市作成

### ■その他の障がい者手帳交付数の推移

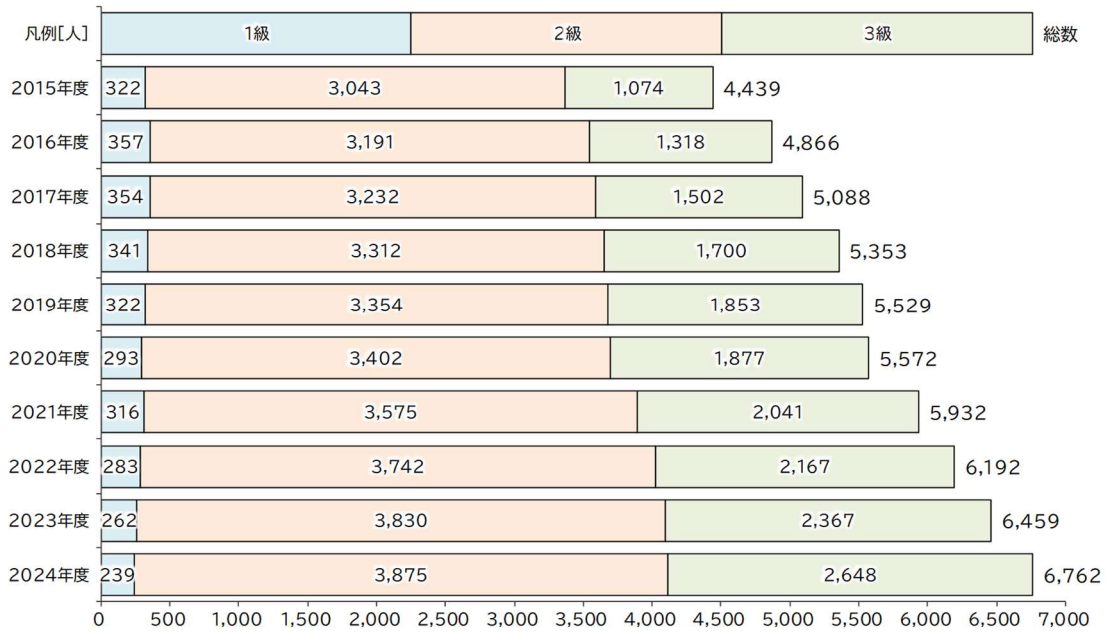
知的障がい者に交付される療育手帳交付数は増加傾向にありましたが、2022年度(令和4年度)は減少していますが、再び増加に転じています。精神障がい者保健福祉手帳交付数は増加傾向にあります。

#### 療育手帳



出典:福山市作成

## 精神障がい者保健福祉手帳

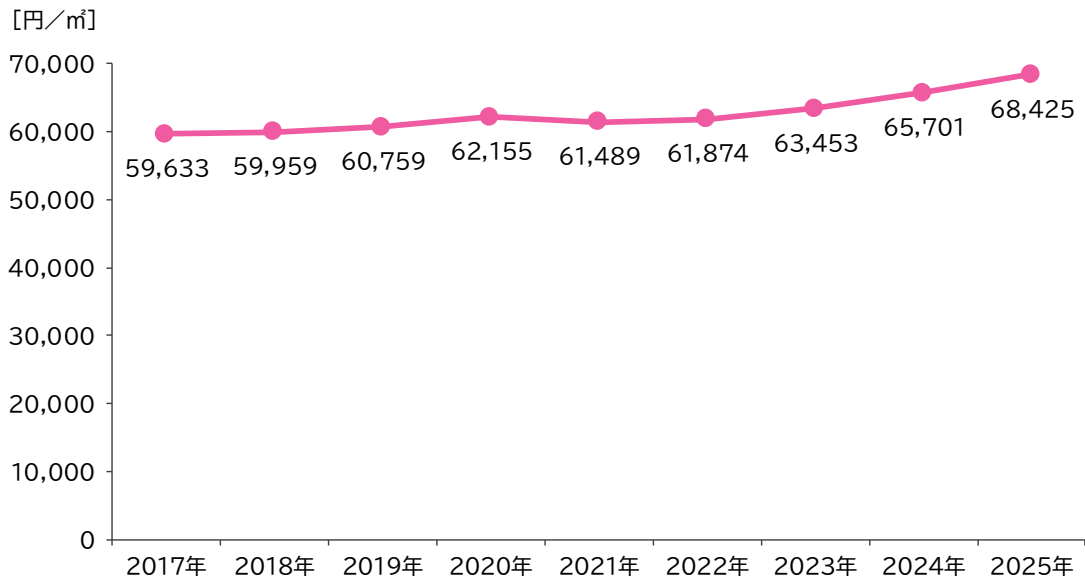


出典:福山市作成

## ■地価

本市の地価公示価格の平均の推移をみると上昇傾向が続いています。

### 地価公示価格の平均の推移

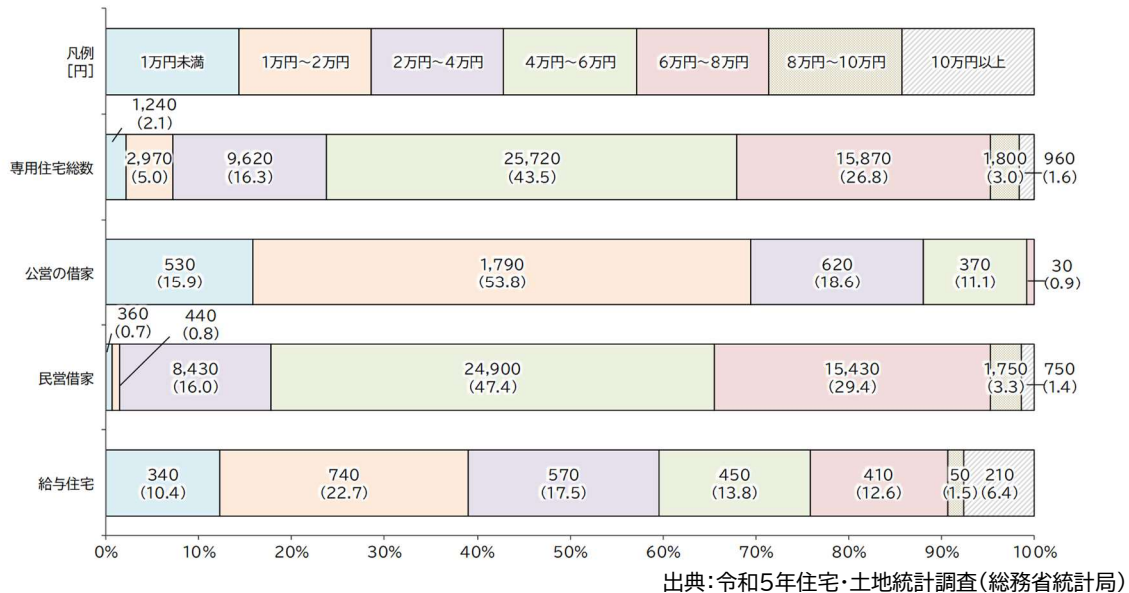


出典:地価公示

## ■家賃

専用住宅の1か月当たり家賃別割合をみると、民間借家では「4万円～6万円」が47.4%と最も多く、次いで「6万円～8万円」が多くなっています。

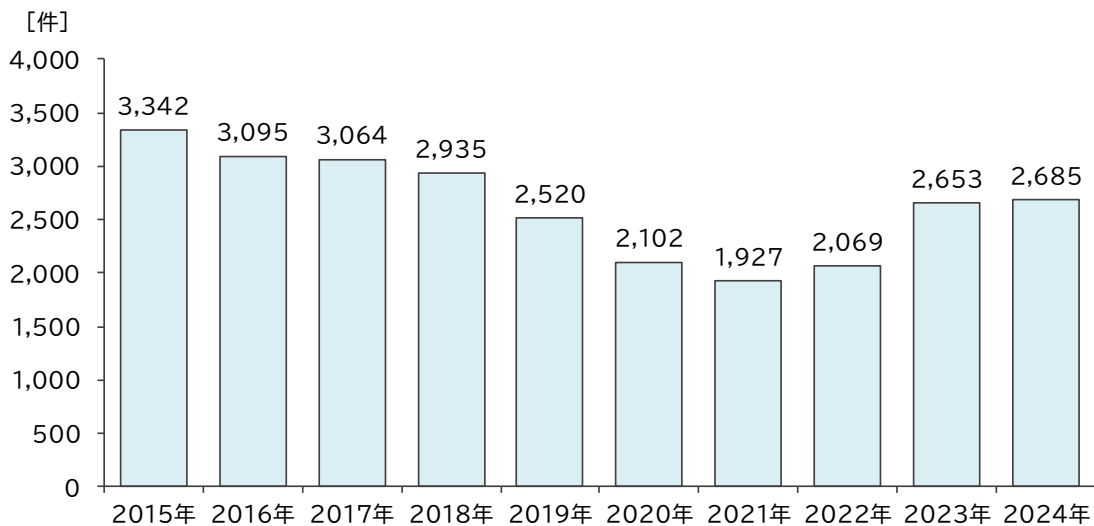
住宅の所有関係別1か月当たり家賃の状況



## ■犯罪認知件数

本市の犯罪認知件数は2021年(令和3年)までは減少傾向にありましたが、2022年(令和4年)以降には増加に転じています。

年度別犯罪認知件数

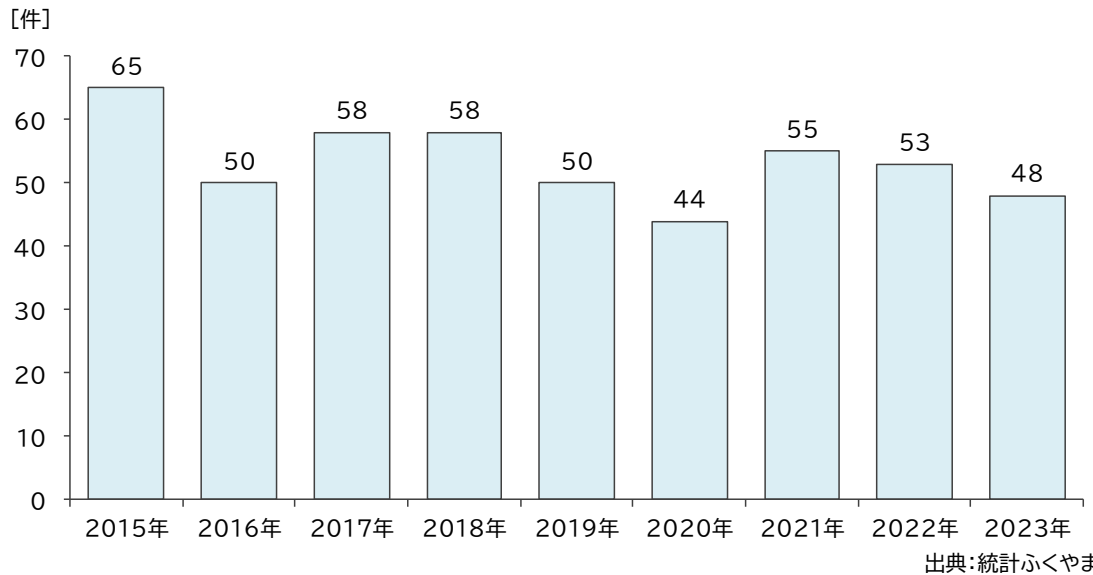


出典：犯罪統計書(広島県警察本部)

### ■建物の火災発生件数

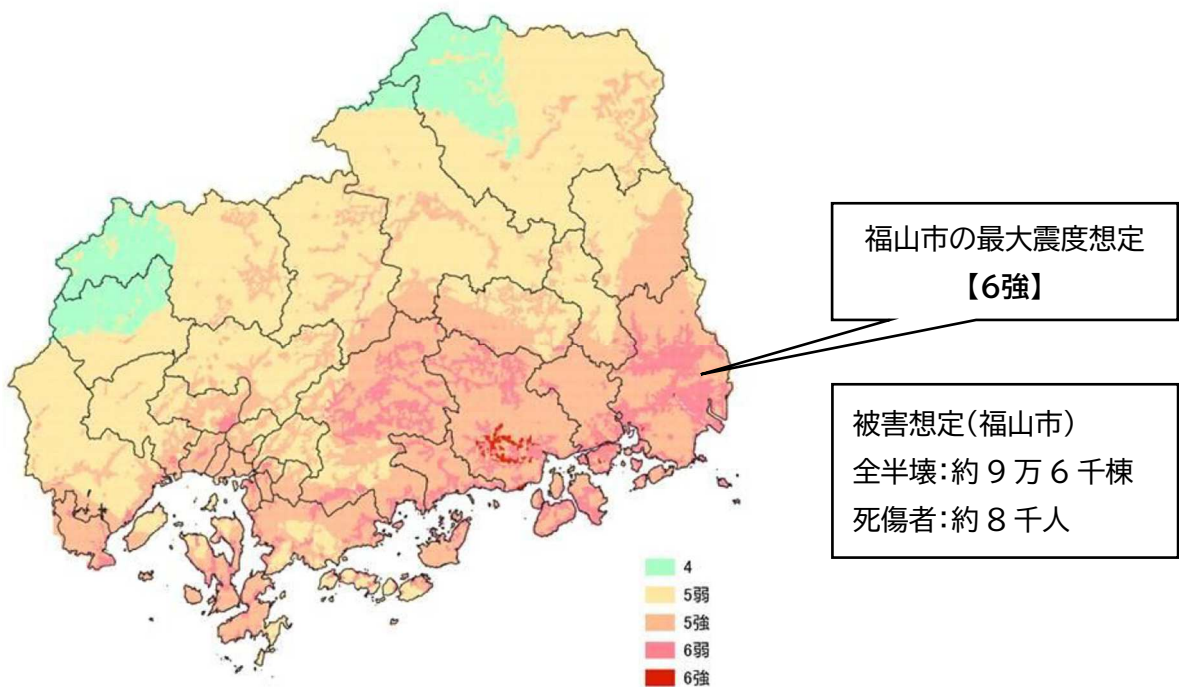
本市の建物の火災発生件数は近年、50～60件程度で推移しており、2023年(令和5年)は48件となっています。

年別火災発生件数



### ■南海トラフ巨大地震の震度想定

南海トラフ巨大地震が発生した場合に、福山市は最大震度6強と想定されています。



出典:「広島県地震被害想定調査結果(概要版)(令和7年10月)」(広島県)

## 2-4 前計画（2016年度～2025年度）の振り返り

2016年(平成28年)に策定した計画に示している各指標に関する達成状況は、次のとおりとなっています。目標を達成した指標は3つとなっていますが、多くの指標において改善傾向がみられます。

成果指標	計画策定時	目標	直近の実績値	達成状況
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【第3期計画90% (2025年度)】	85.1% (2023年度)	B
長期優良住宅の認定戸数	384件 (2014年度)	4,500件 (今後10年間)	3,940件 (2015年度～ 2024年度)	B
空き家戸数※1 (その他の住宅数)	12,090戸 (2013年度)	現状維持	15,920戸 (令和5年住宅・ 土地統計調査)	C
危険空家等是正棟数※2	28棟 (2015年度 9ヶ月間)	500棟 (今後10年間)	619棟 (2024年度末 時点)	A
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%	2.72% (2024年度末 時点)	B
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%	48.6% (令和5年住宅・ 土地統計調査)	C
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)	100戸 (2016年度～ 2024年度)	A
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%	16.4% (令和5年住宅・ 土地統計調査)	A

(評価)A:達成、B:目標は達成していないが、順調に推移している、

C:目標値との乖離が大きい

※1 住宅・土地統計調査による空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅」を除く空き家

※2 2015年度空家等実態調査においてD及びE判定されたもののうち解体された棟数

## 2-5 市民アンケート調査結果

住生活基本計画の策定にあたり、住環境に対する満足度や重要な項目、今後の居住意向などに関する市民意向を把握し、住生活基本計画の改定の基礎資料及び今後の住宅施策の方向性の検討に資することを目的とし、市民アンケート調査を実施しました。

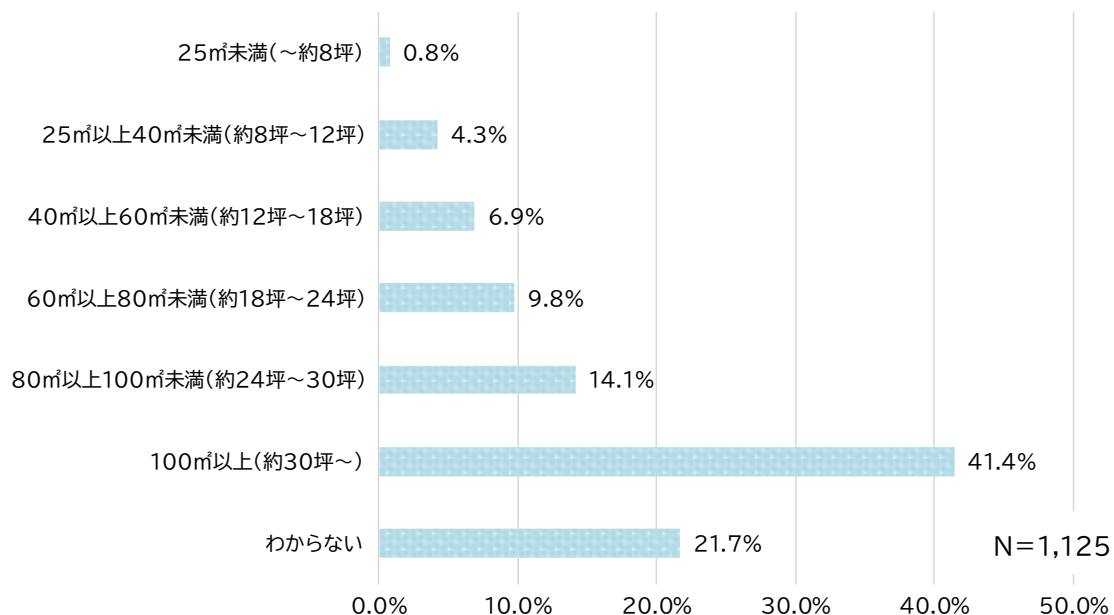
調査方法や回収状況は以下のとおりです。

調査の対象	福山市在住の18歳以上の市民
調査方法	郵送配布、回収は郵送及びインターネットによる
調査期間	2025年(令和7年)8月29日～9月18日
配布数	4,000
有効回収数(回収率)	1,125(28.1%)

### (1)現在の住まいについての調査結果

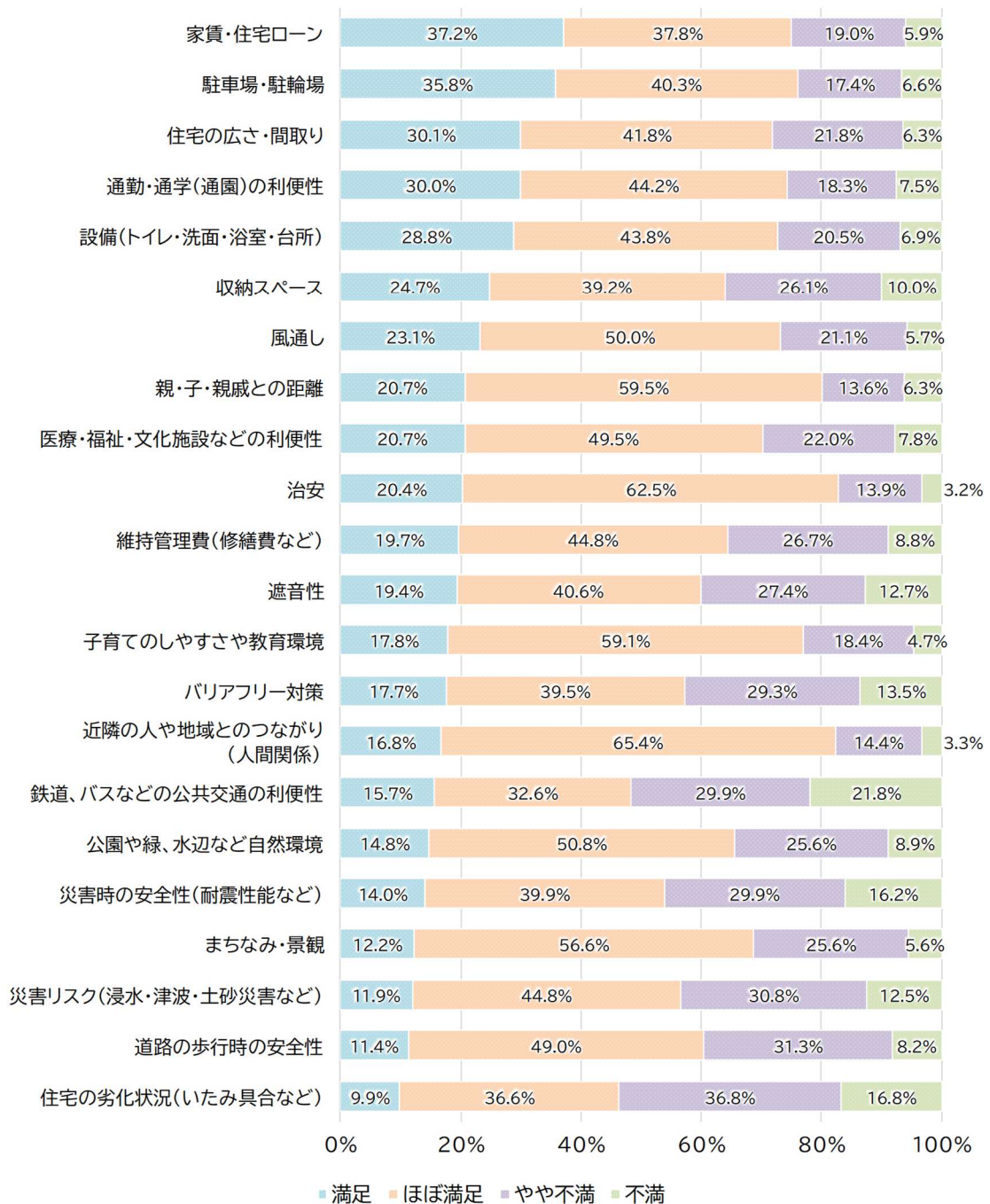
問 現在のお住まいの住宅の広さ(延べ床面積)をお答えください。

○「100㎡以上(約30坪～)」の回答率が突出して高く、次いで「80㎡以上100㎡未満(約24坪～30坪)」となっています。



問 現在のお住まいの住宅、住環境に対する満足度について、あてはまるものに○してください。

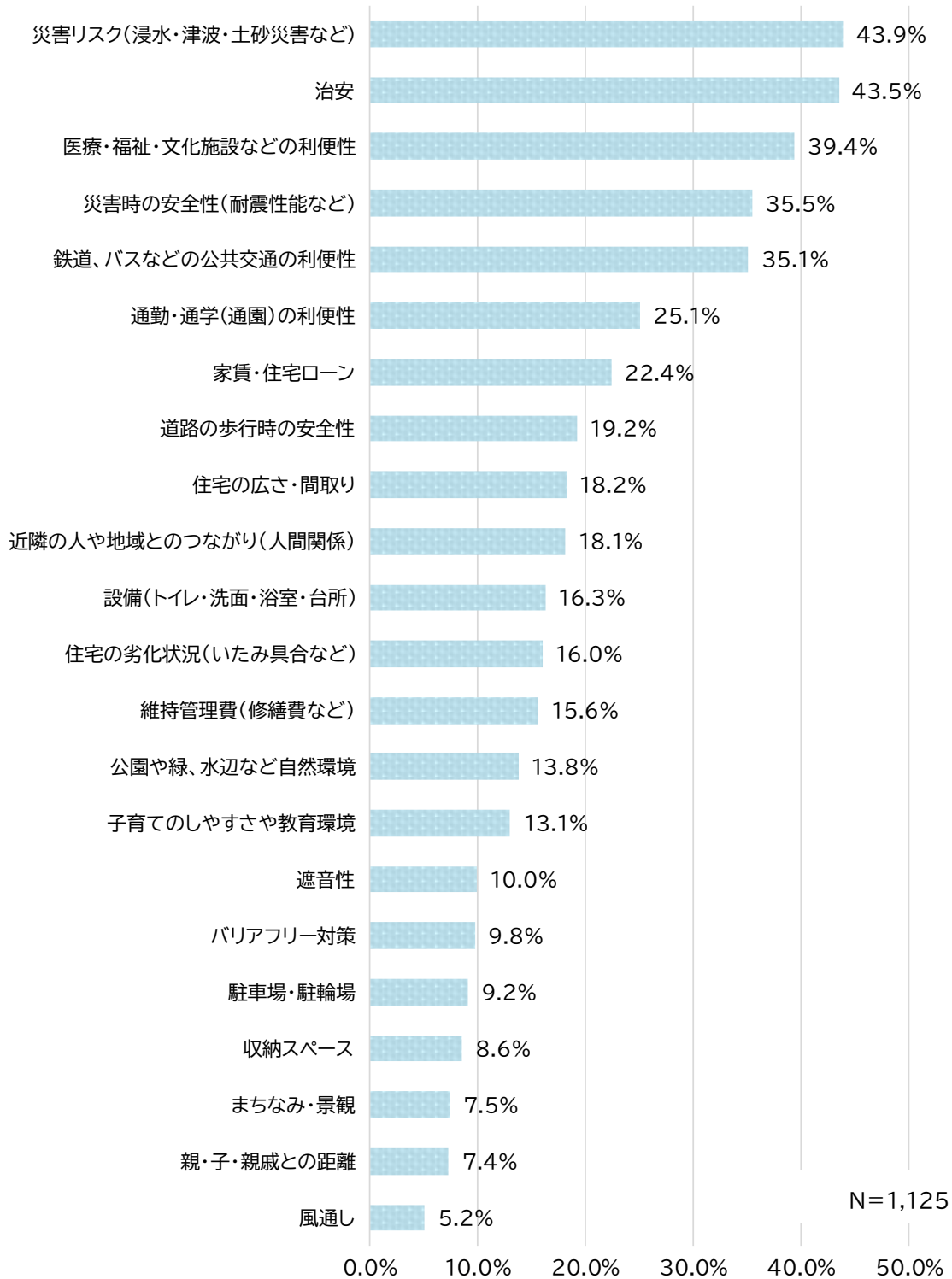
○「家賃・住宅ローン」、「駐車場・駐輪場」、「住宅の広さ・間取り」の順で満足と回答した人が多くなっています。  
 ○反対に「鉄道、バスなどの公共交通の利便性」や「住宅の劣化状況」、「災害時の安全性」が不満であると回答した人が多くなっています。



※バリアフリー対策とは住宅内や階段の手すり・段差の解消・エレベーターの有無などをいいます。

問 前問の項目のうち、あなたが最も重要と思うものを選んでください。

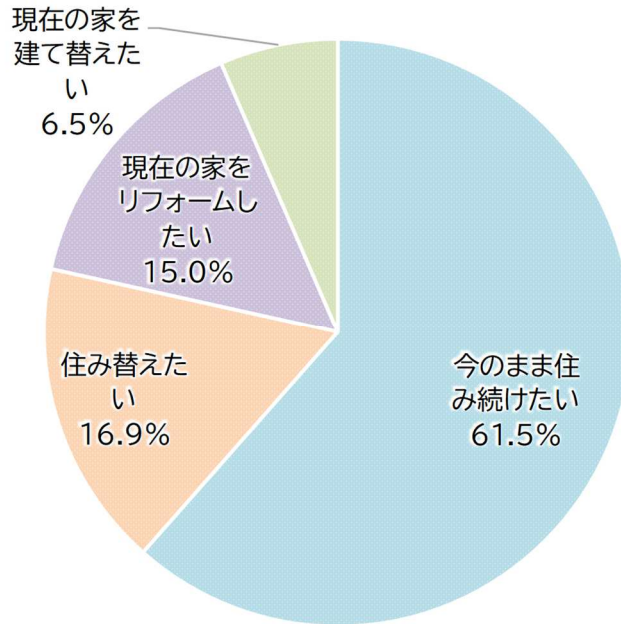
○「災害リスク(浸水・津波・土砂災害など)」の回答が最も多く、次いで「治安」となっています。



(2)住まいの計画についての調査結果

問 あなたは現在の住まいに住み続けたいとお考えですか。

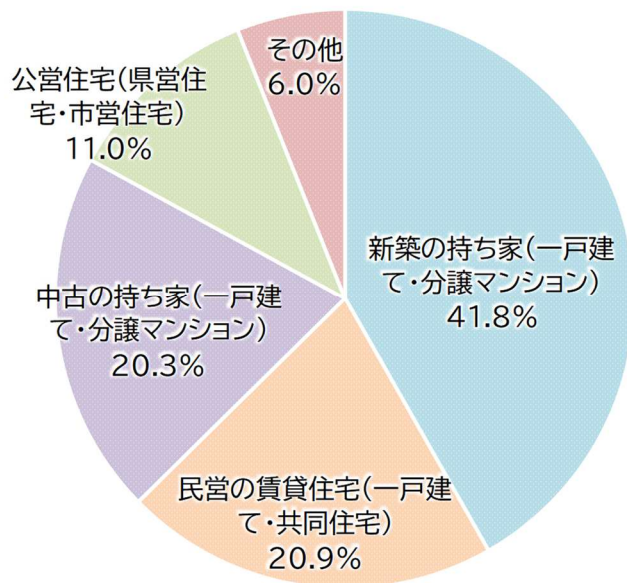
○「今のまま住み続けたい」の回答が突出して多く、次いで「住み替えたい」となっています。



N=1,125

問 「住み替えたい」と選んだ方にお聞きします。住み替え後の住宅の希望の種類について教えてください。

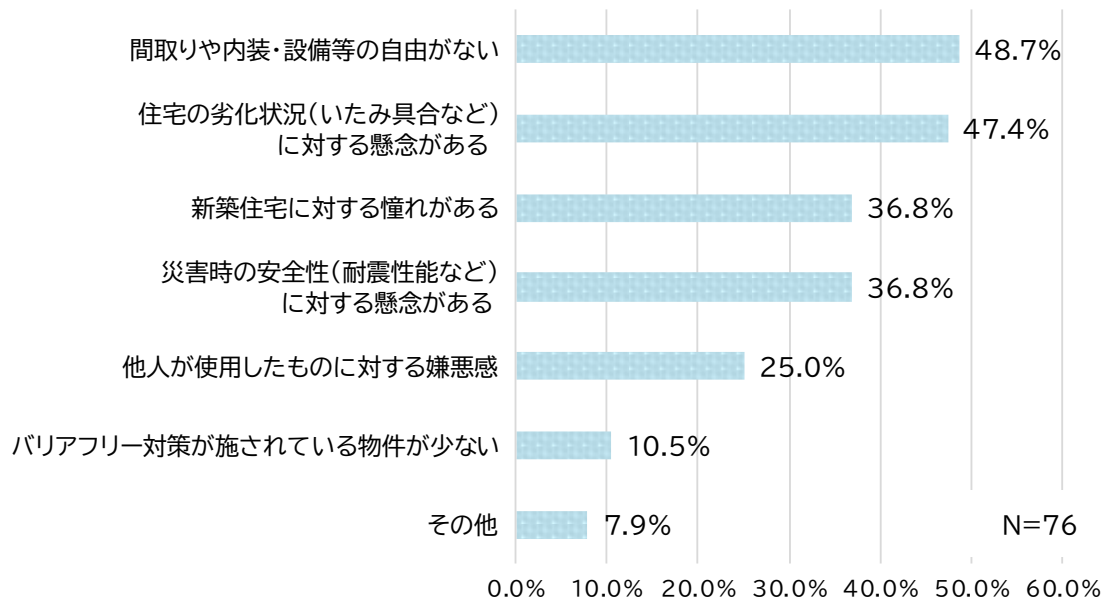
○「新築の持ち家(一戸建て・分譲マンション)」の回答が最も多く、次いで「民営の賃貸住宅(一戸建て・共同住宅)」となっています。



N=185

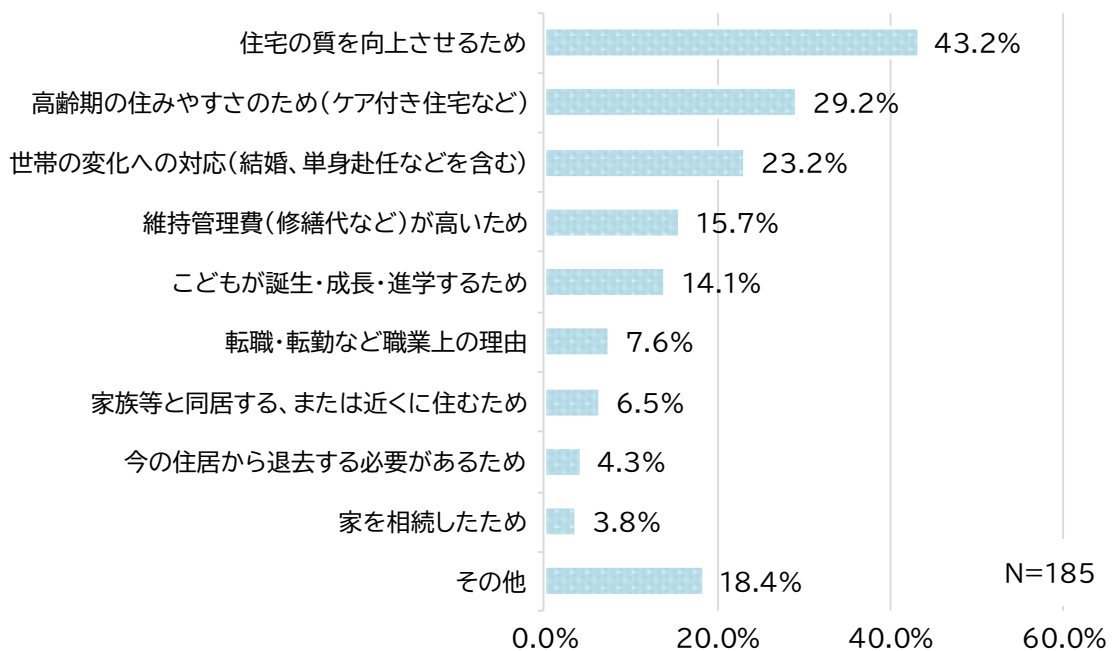
問 住み替え先として「新築の持ち家(一戸建て・分譲マンション)」を選んだ方にお聞きします。  
中古の持ち家(一戸建て・分譲マンション)を選ばなかった理由をお答えください。

○「間取りや内装・設備等の自由がない」の回答が最も多く、次いで「住宅の劣化状況(いたみ具合など)に対する懸念がある」となっています。



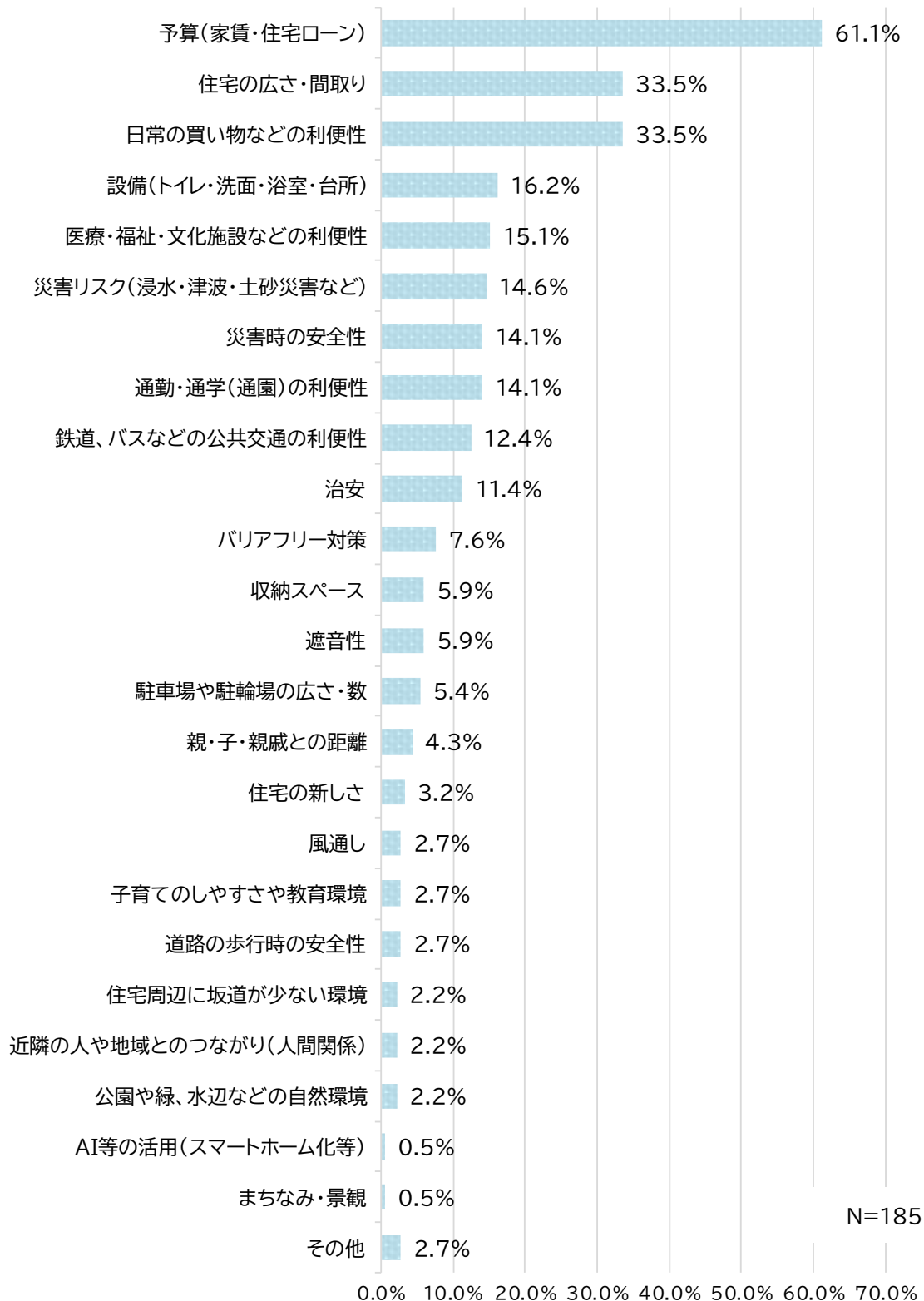
問 住み替えをお考えの理由をお答えください。

○「住宅の質を向上させるため」の回答が最も多く、次いで「高齢期の住みやすさ(ケア付き住宅など)」となっています。



問 住み替えにあたり、重視する点を教えてください。

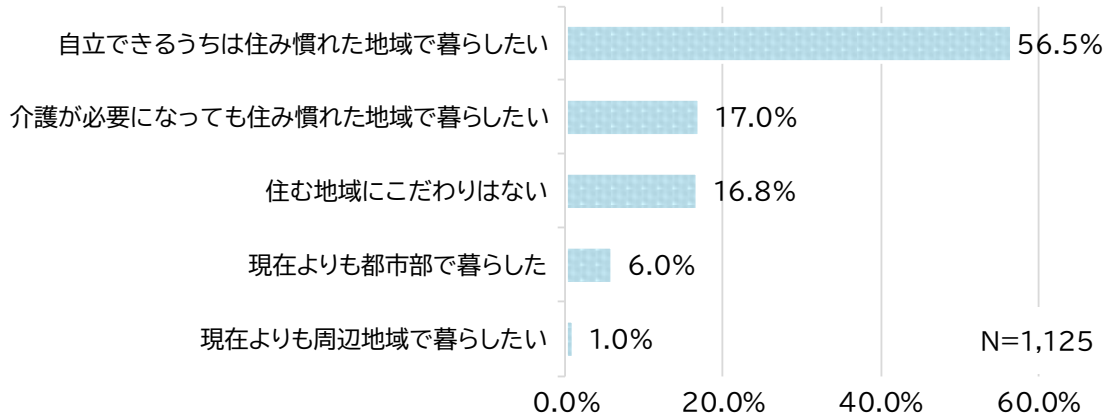
○「予算(家賃・住宅ローン)」の回答が最も多く、次いで「日常の買い物などの利便性」や「住宅の広さ・間取り」となっています。



### (3) 高齢期の住まいについての調査結果

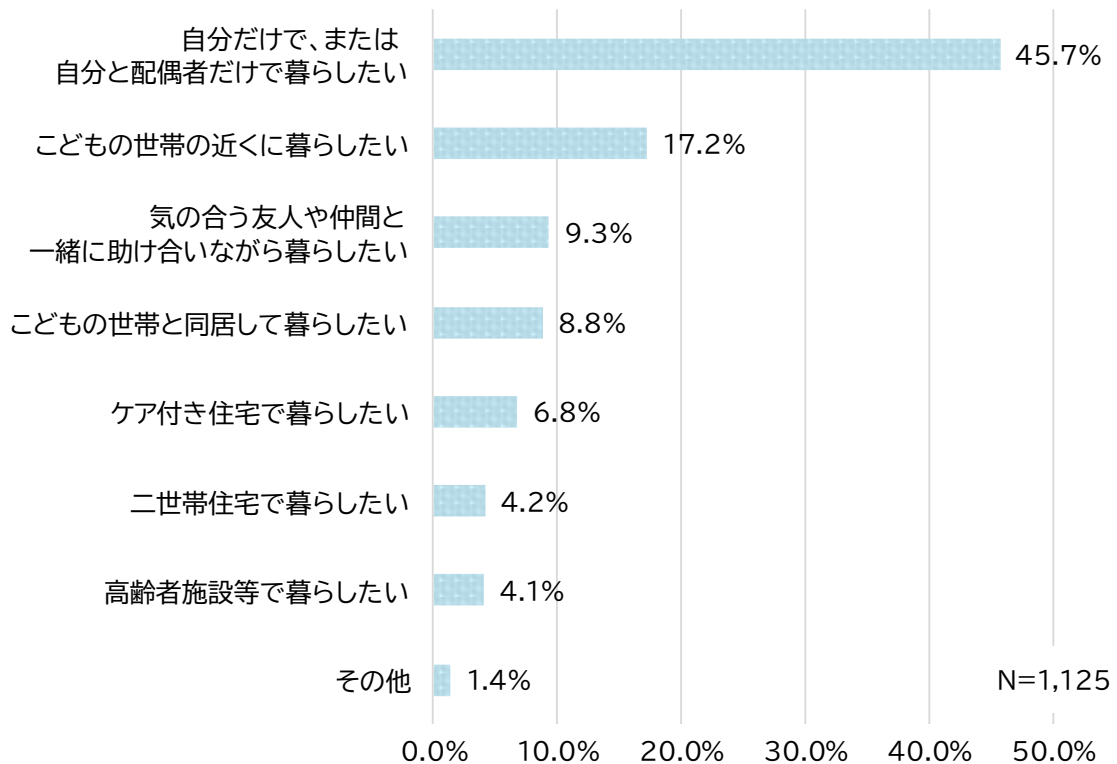
問 あなたは高齢期(老後)に住み慣れた地域に住み続けたいと思いますか。

○「自立できるうちは住み慣れた地域で暮らしたい」の回答が突出して多くなっています。



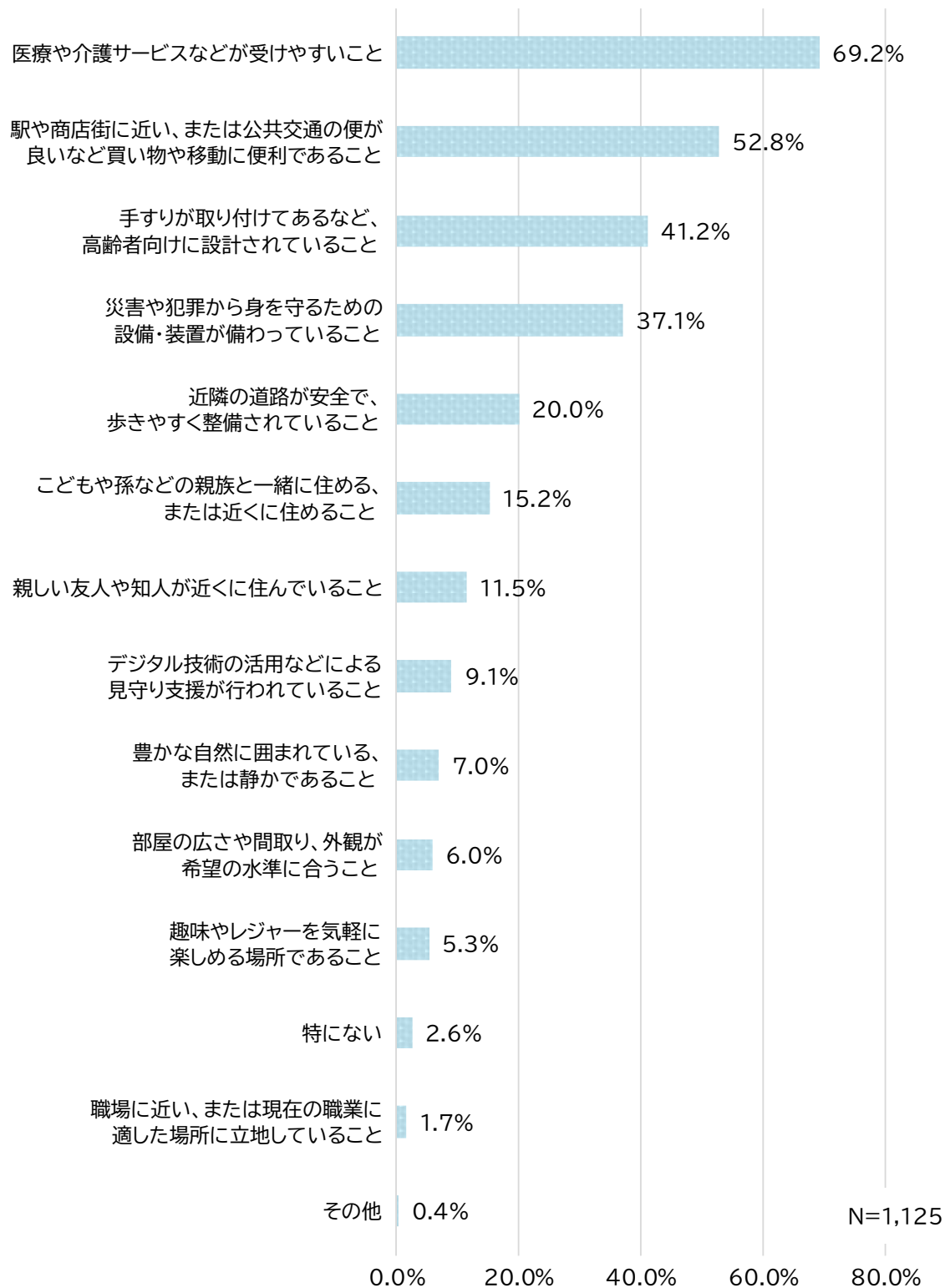
問 高齢になった時(既に高齢の方も含む)の暮らし方として、あなたの考えに近いものはどれですか。

○「自分だけで、または自分と配偶者だけで暮らしたい」の回答が突出して多く、次いで「こどもの世帯の近くに暮らしたい」となっています。



問 高齢者が安心して暮らすために、住まいにはどのようなことが必要だと思いますか。

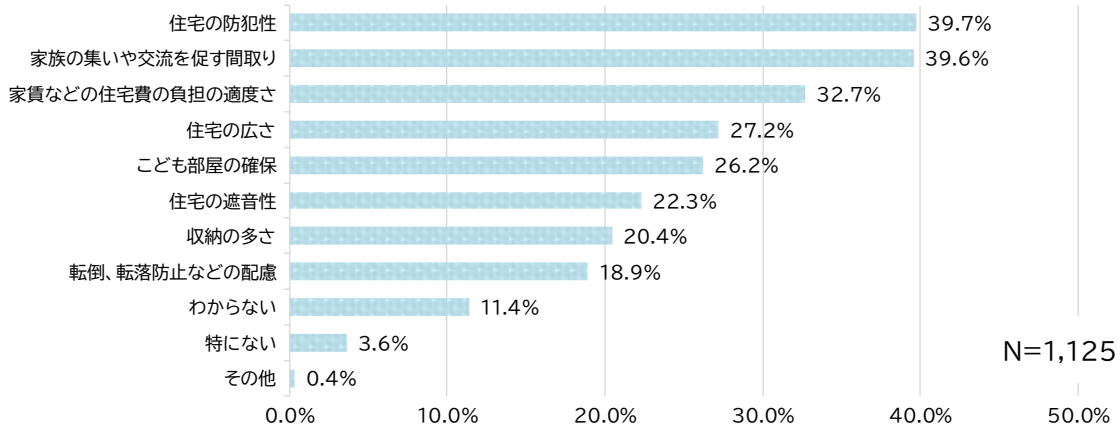
○「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」の回答が最も多く、次いで「駅や商店街に近い、または公共交通の便が良いなど買い物や移動に便利であること」となっています。



(4)子育てに関わる住宅や住環境についての調査結果

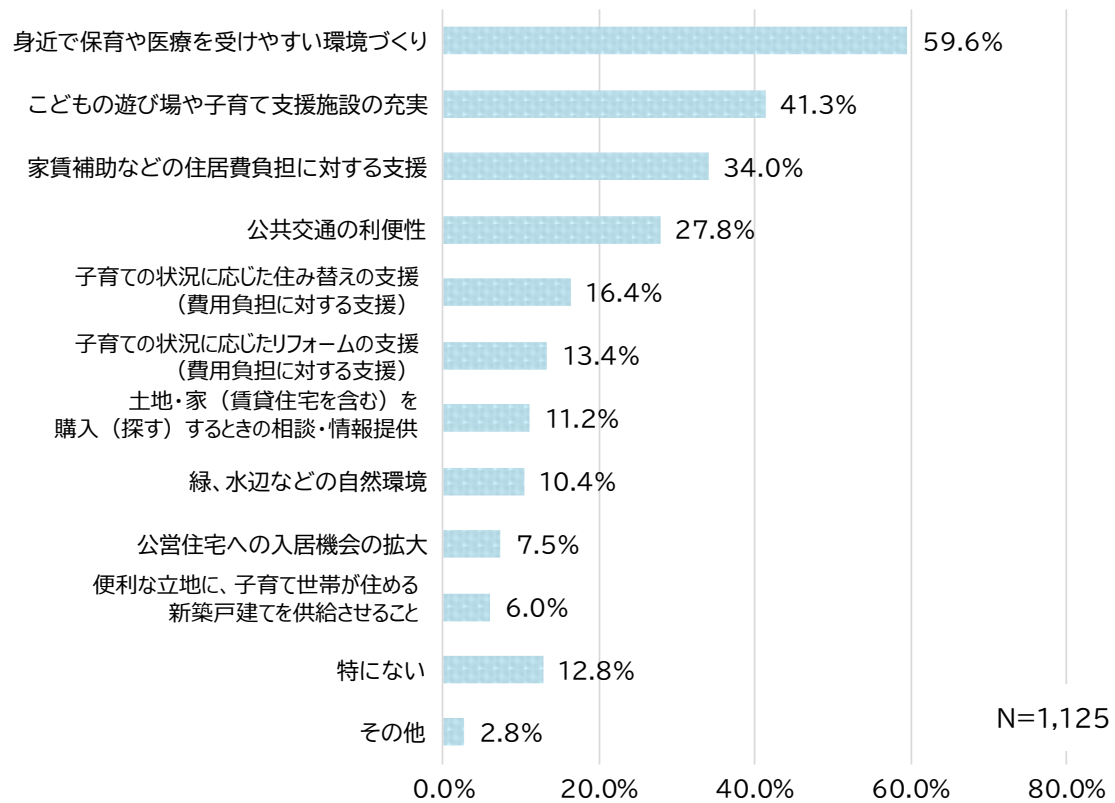
問 あなたは、子育てするためには、住宅についてどのようなことが重要だと思いますか。

○「住宅の防犯性」や「家族の集いや交流を促す間取り」の回答が比較的多く、次いで「家賃などの住宅費の負担の適度さ」となっています。



問 子育て世帯が本市に住み続けたいと思うためには、どのような支援が必要だと思いますか。

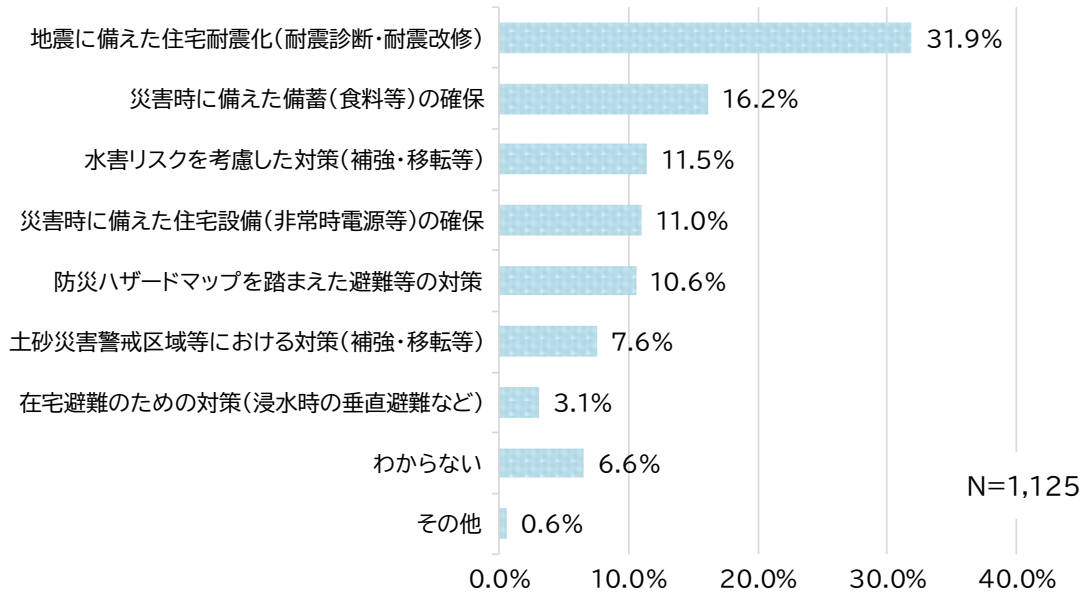
○「身近で保育や医療を受けやすい環境づくり」の回答が最も多く、次いで「こどもの遊び場や子育て支援施設の充実」となっています。



(5)住まいの防災・環境対策についての調査結果

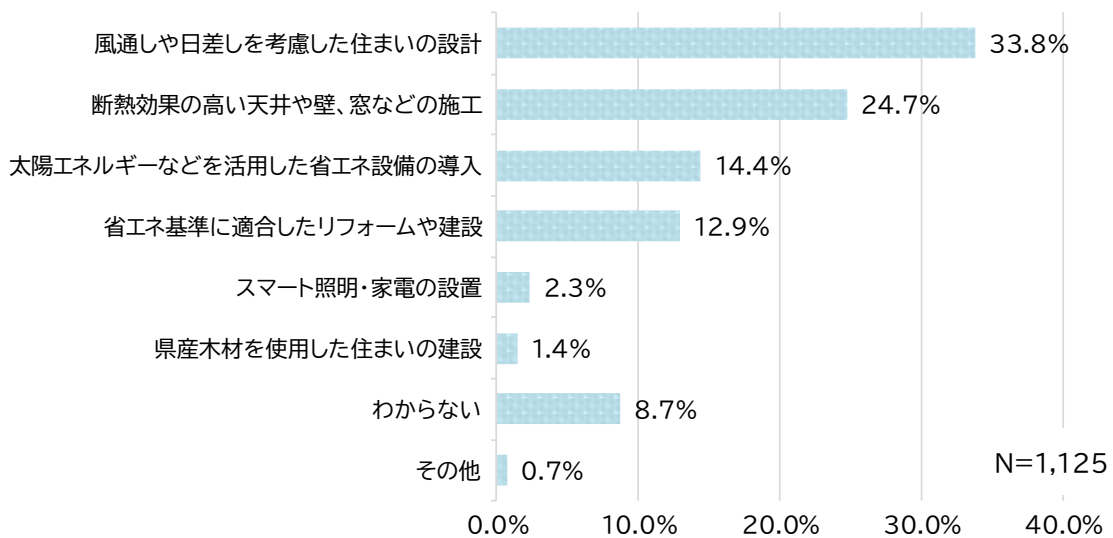
問 あなたが住まいの防災対策として最も重視する取組をお答えください。

○「地震に備えた住宅耐震化」の回答が最も多く、次いで「災害時に備えた備蓄の確保」となっています。



問 あなたが住まいの環境対策として最も重視する取組をお答えください。

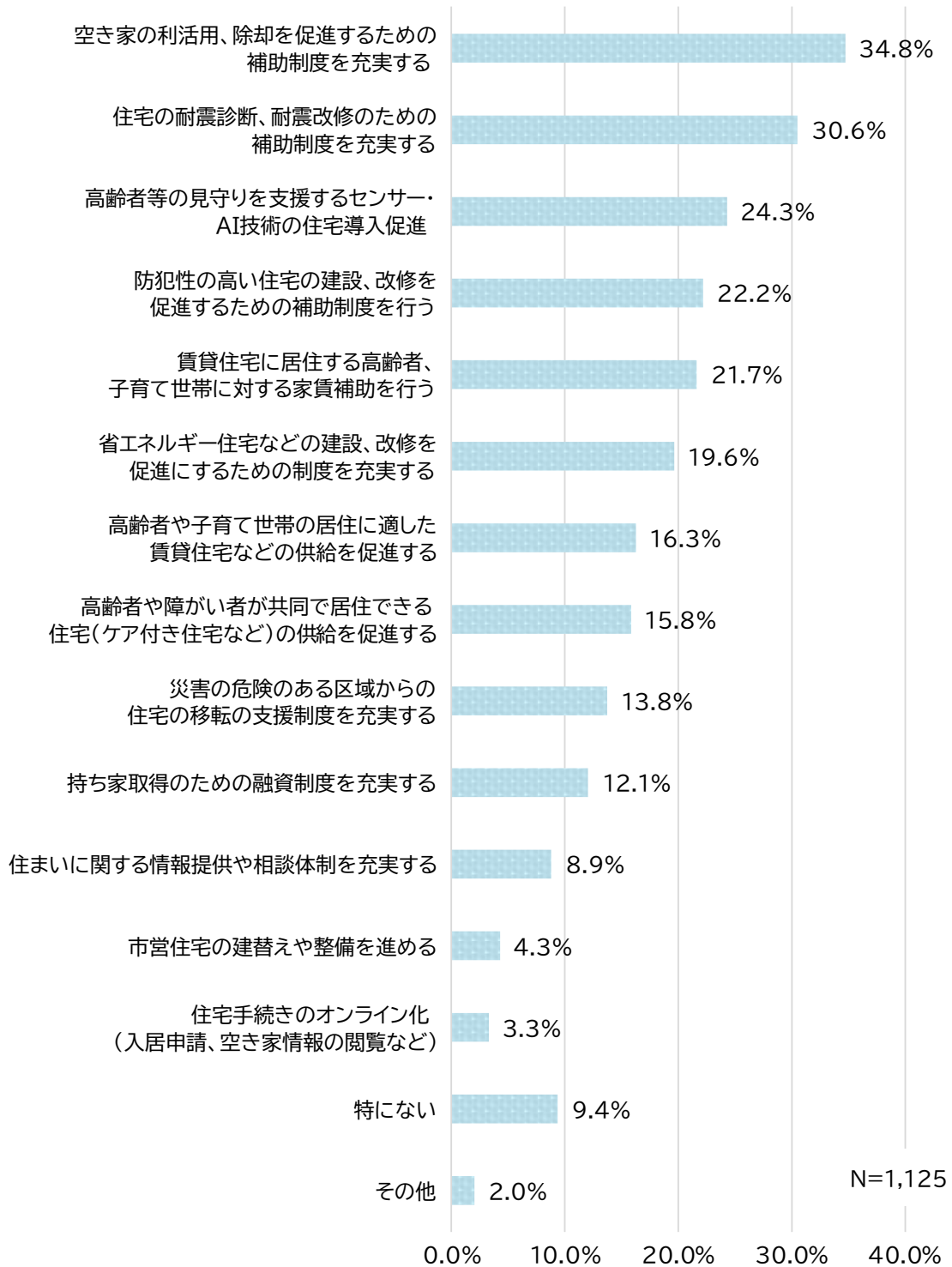
○「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」の回答が最も多く、次いで「断熱効果の高い天井や壁、窓などの施工」となっています。



(6)これからの住宅施策についての調査結果

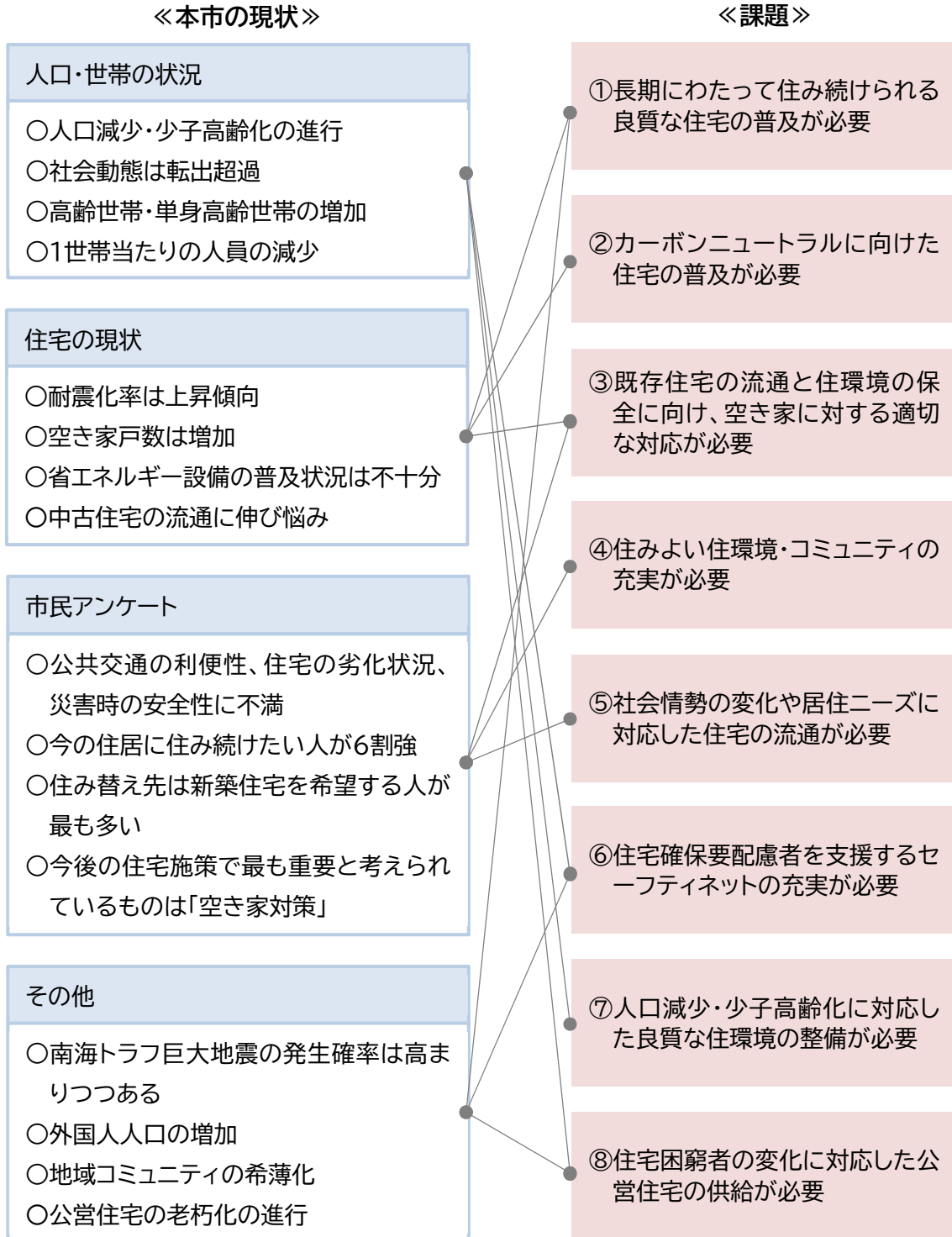
問 あなたのお住まいの地域において、暮らしやすい住まいづくりを進めるためには、どのような住宅施策が重要とお考えですか。

○「空き家の利活用、除却を促進するための補助制度を充実する」の回答が最も多く、次いで「住宅の耐震診断、耐震改修のための補助制度を充実する」となっています。



## 2-6 現状・課題整理

福山市の住宅事情などを踏まえ、住宅・住生活に係る課題を整理します。



### 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

- 大雨や台風による気象災害が激甚化・頻発化しています。
- 本市では南海トラフ巨大地震が起こった場合に、最大震度6強の揺れとなることが予測されています。耐震性が低い住宅の耐震化など、安心・安全な住まいづくりが求められます。
- 「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あり、住宅の質の向上や建物の適切な維持管理が求められます。
- 住宅の質の安定的な確保に向けて、良質で長持ちする住宅の普及が必要です。

### 課題2 カーボンニュートラルに向けた住宅の普及が必要

- 本市は、2023年(令和5年)2月に「ゼロカーボンシティ」を宣言し、2050年までに温室効果ガス排出量を実質ゼロとすることをめざしています。
- 太陽光発電設備などの省エネルギー設備の普及状況は十分とはいえない状況です。
- 省エネルギー設備の普及に加え、緑化の推進など、カーボンニュートラルに向けた取組の促進が求められています。

### 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

- 空き家が増加しており、これらの解消は全国的な問題となっています。
- 民間事業者等とともに、中古住宅の性能に対する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ています。
- 管理不全の空き家は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、市民との協働による空き家対策が必要となります。

### 課題4 住みよい住環境・コミュニティの充実が必要

- 本市では、これまでに自治会や学区まちづくり推進委員会活動を支援してきましたが、人口減少や少子高齢化等に伴い、地域コミュニティの希薄化が問題となっています。
- 住み続けられるまちに向けて、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。

### 課題5 社会情勢の変化や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などに伴い、居住ニーズも多様化しているため、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。

### 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

- 人口構造の変化等に伴い、住宅確保要配慮者の世帯構成等も変化しており、これらへの対応が求められます。
- 高齢者や外国人などの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。

#### 課題7 人口減少・少子高齢化に対応した良質な住環境の整備が必要

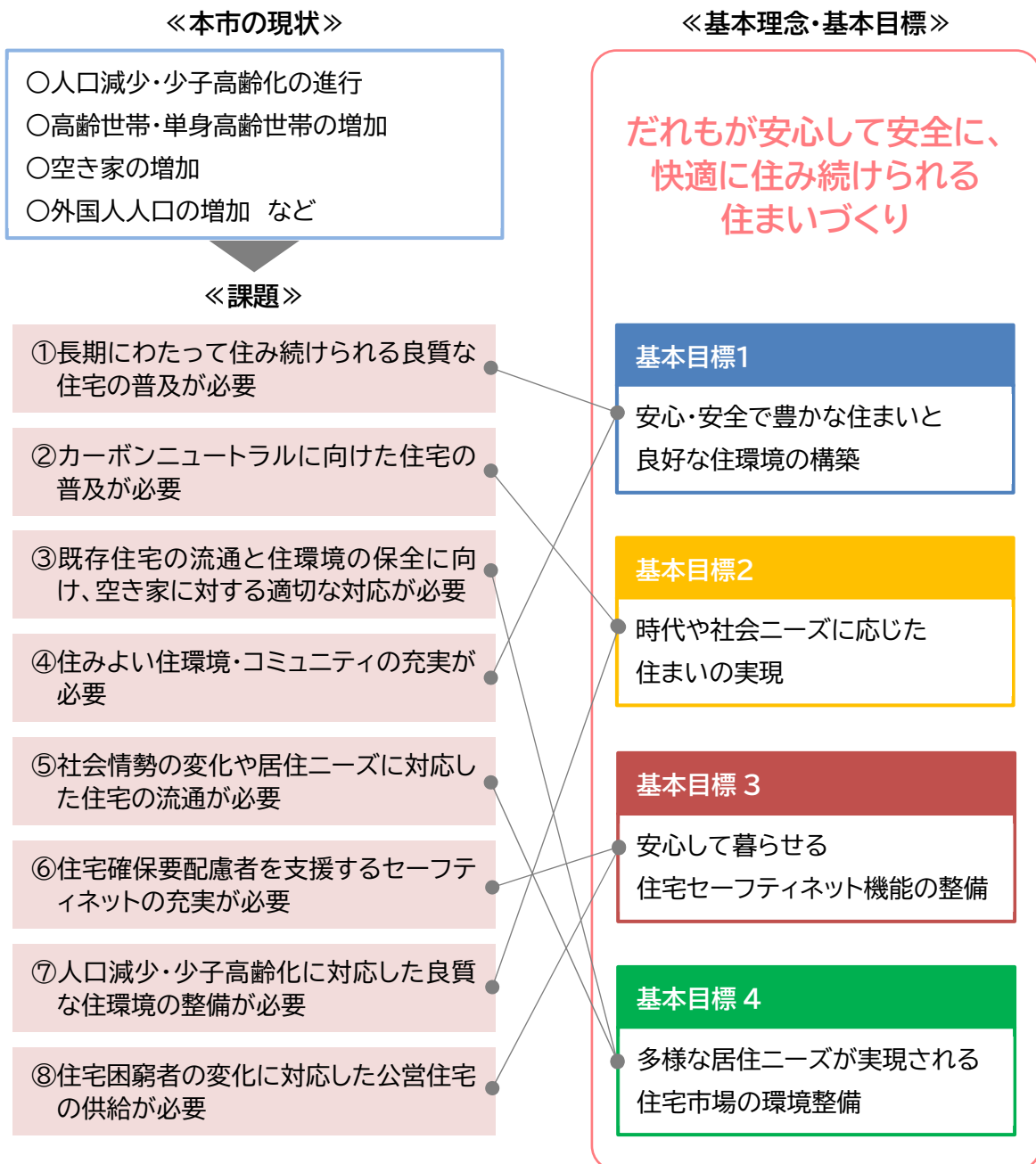
- 居住地として選ばれるまちとなるよう、これまで本市が培ってきた豊かで多様な地域資源を生かし、UIターン(転入)、移住・定住が進むよう、良質な住宅や住みやすい住環境の提供が必要となります。
- 生産年齢人口の減少は、年少人口の減少につながることから、子育て世帯に選ばれる良質な住宅の普及、住みやすい住環境の確保・提供が必要となります。
- 人口減少に対応する都市づくりの考え方を示した立地適正化計画等と連動した居住の誘導が必要となります。

#### 課題8 住宅困窮者の変化に対応した公営住宅の供給が必要

- 住宅困窮者のニーズや世帯構成等の変化に対応し、バリアフリー化等に対応した住宅供給が必要となっています。
- 住宅セーフティネットとして、持続的に、適切に供給していくため、老朽化した住宅の集約化や機能の複合化の検討を含め、適正な維持管理をしていく必要があります。

## 第3章 基本理念・目標・施策展開

本市の住宅の現状、課題を踏まえ、基本理念並びに目標等を以下のとおり定めます。



### 3-1 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

住まいは、市民が人生の大半を過ごす日常生活の基盤であるとともに、人々の社会生活や地域コミュニティの活動を支える拠点でもあります。また、まちやまちなみの重要な構成要素でもあり、安全、環境、文化等の地域環境と大きく関連しています。このことから、住宅は単に個人の資産ということだけではなく、市全体の持続的な発展と安定につながる重要な役割を担っています。誰もが、安心・安全でニーズに応じた住まいを確保し、魅力あふれる住環境で、豊かな住生活を実現することができるよう、福山市住生活基本計画では、引き続き「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」の実現をめざします。

### 3-2 基本目標

基本理念に設定した「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」を実現するために、4つの基本目標を設定します。本計画においては、SDGs(持続可能な開発目標)の視点を取り入れ、目標の達成に向けて取り組みます。

#### 基本目標1 安心・安全で豊かな住まいと良好な住環境の構築

長年にわたって住み続けられる市街地の形成と、自然災害に対して強く丈夫な住宅地を形成し、安心・安全に住み続けられる住まいづくりを進めます。また、住宅を資産として後世に引き継ぐ観点から、まちづくりと連携した居住地の形成を進めるとともに、可能な限り良質な住宅ストックを多く残すための住まいづくりを進めます。

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あることから、コミュニティ形成への取組も進めていきます。

こうしたことから、住宅ストックの維持と質の向上及び居住地としての住環境づくりを実現するため、「安心・安全で豊かな住まいと良好な住環境の構築」を進めます。

施策1-1 安心・安全な住まいの形成

施策1-2 良質な住宅ストックの形成

施策1-3 まちづくりと連携した居住の促進

施策1-4 豊かな住環境の整備

<b>関連する SDGs目標</b>						
------------------------	---	---	---	---	--	---

**基本目標2 時代や社会ニーズに応じた住まいの実現**

近年の社会情勢は、「新たな日常」やDXの進展、環境への意識の高まりなどを受け、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、ライフスタイルの在り方が変化しています。

こうしたことから、デジタル技術や環境への配慮、多様化するライフスタイルに対応するため、「時代や社会ニーズに応じた住まいの実現」を進めます。

- 施策2-1 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進
- 施策2-2 カーボンニュートラルに向けた取組の促進
- 施策2-3 多様化する住まいのニーズに対応する住宅の実現

<b>関連する SDGs目標</b>					
------------------------	---	---	---	---	--

**基本目標3 安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の整備**

高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者の安定した住まいの確保が求められる中、住み慣れた地域で暮らし続けることができる住宅・住環境の実現が重要となります。

また、本市では、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、特に子育て世代への支援が不可欠となっていることから、子育てに配慮した住宅・住環境の実現が重要となります。

こうしたことから、住宅確保要配慮者が安心して生活できる環境を整えるため、「安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の整備」を進めます。

- 施策3-1 高齢者・障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現
- 施策3-2 こどもの健やかな成長につながる住まいの実現
- 施策3-3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保の実現
- 施策3-4 公営住宅の適切な維持管理と供給

<p>関連する SDGs目標</p>	<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>4 質の高い教育をみんなに</p> 	<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> 	<p>16 平和と公正をすべての人に</p> 
------------------------	--	---	--	--	---

**基本目標4 多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備**

空き家の増加に対しては、良質な空き家は流通促進、周辺に影響を及ぼす空き家は適切な管理等を促していく必要があります。

住生活産業の発展による既存住宅の活用や、各種支援制度の利用促進を実現するため、「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。

**施策4-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備**

**施策4-2 支援制度の利用促進**

<p>関連する SDGs目標</p>	<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>4 質の高い教育をみんなに</p> 	<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> 	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p> 
------------------------	---	--	---	---	---	--	--

### 3-3 施策展開

これまでに設定した基本理念、基本目標を踏まえ、施策の方向性を示します。

#### 基本目標1 安心・安全で豊かな住まいと良好な住環境の構築

##### 施策1-1 安心・安全な住まいの形成

###### 1-1-1 住宅・住宅地の耐震化の推進

南海トラフを震源とする大規模地震の発生が懸念される中、耐震性の向上に資する補助制度を運用していますが、居住者の生命を守る住まいづくりを実現するため、住宅の耐震化への理解の促進、耐震化への支援をより一層推進します。

また、家屋倒壊による火災発生や避難経路の遮断など、災害時の被害拡大が特に懸念される場所の建替え等の促進による改善やブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、危険なブロック塀等への指導や適正管理の啓発などを進めます。

###### 1-1-2 災害に強い住宅・住宅地づくりや防災意識の啓発

激甚化・頻発化する自然災害に対しては、災害リスクに応じた安全な住宅地への立地誘導や住宅地内におけるインフラ整備等の行政によるまちづくりをさらに推進します。

また、市民や企業の自らの判断で被害を回避する判断・行動をしていただくため、災害リスクの高いエリアにおける道路整備や既に指定されている災害ハザードエリアにおける市街化区域からの除外を行うこと、災害リスクの高いエリアにおける移転支援・災害リスクの低減など、防災対策を進めます。

###### 1-1-3 防犯対策など安心な住環境の形成

犯罪認知件数は近年増加傾向にあり、高額の特種詐欺被害等も発生していることから、地域防犯力の更なる強化に取り組みます。

また、交通安全教育の推進や通学路の安全対策など、安心して暮らせる住環境の形成に取り組みます。

##### 施策1-2 良質な住宅ストックの形成

###### 1-2-1 住宅性能表示制度の普及促進

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。

###### 1-2-2 長期優良住宅の普及促進

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。

## 施策1-3 まちづくりと連携した居住の促進

### 1-3-1 立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進の検討

中心市街地や地域の生活拠点に、その規模や特性に応じた医療・福祉施設や商業施設などの生活に必要なサービスを提供する都市機能や居住機能を誘導し、これらを利便性の高い公共交通などで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めるため、2020年(令和2年)4月に、「福山市立地適正化計画」を作成・公表しています。

この実現のためには、災害リスクが低く、生活利便性の高い場所への居住誘導を図るとともに、地域特性や移動需要に応じて、交通モードを適材適所に配置し、便利で持続可能な地域公共交通ネットワークを構築する「福山・笠岡地域公共交通計画」と連携したまちづくりを推進します。

### 1-3-2 居住誘導区域内における既存住宅の有効活用の検討

立地適正化計画に定める居住誘導区域内の、既存住宅の活用について再生や流通の促進を図る取組を推進します。

## 施策1-4 豊かな住環境の整備

### 1-4-1 良好な景観の整備

緑の基本計画に基づき、多様な主体の連携により、街なかの緑を整備し、健康で快適に暮らせる都市環境の構築をめざします。

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めざします。

### 1-4-2 持続可能な地域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。

## ■成果指標

基本目標1に対する成果指標は次のとおりとします。

成果指標	現状	目標 (2035)
①住宅の耐震化率	85.1% (2023年度)	耐震改修促進計画 による※
②長期優良住宅の認定戸数	3,960戸 (2024年度)	8,500戸

※ 県が2026年度(令和8年度)中の策定を進めている、広島県の次期耐震改修促進計画に基づき、市が策定する福山市耐震改修促進計画(第4期計画)において目標値を定める。

## ■具体的な取組

<b>施策1-1 安心・安全な住まいの形成</b>	
1-1-1 住宅・住宅地の耐震化の推進 ・住宅・建築物の耐震化対策など減災化の推進	
1-1-2 災害に強い住宅・住宅地づくりや防災意識の啓発 ○災害ハザードエリアの住宅地への積極的な情報提供と防災意識の醸成 ○災害ハザードエリアに居住する世帯の居住移転等の推進 ・がけ地近接等危険住宅移転事業、住宅・建築物土砂災害対策改修促進事業 ○倒壊の恐れのある老朽化した空き家の解消 ○自主防災活動の推進 ・災害時における緊急避難場所自主開設マニュアル作成の手引きの普及・活用等 ○災害時要援護者への避難体制の構築 ・避難確保計画の作成、避難支援プランの作成等	
1-1-3 防犯対策など安心な住環境の形成 ・迷惑電話防止機能が付いた機器の購入支援 ・防犯カメラの整備・保守	
<b>施策1-2 良質な住宅ストックの形成</b>	
1-2-1 住宅性能表示制度の普及促進 ○住宅性能表示制度の普及促進	
1-2-2 長期優良住宅の普及促進 ○新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置	
<b>施策1-3 まちづくりと連携した居住の促進</b>	
1-3-1 立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進の検討 ○都市再生特別措置法に基づく誘導施設・住宅の届出の運用	

	○ライフステージに応じた住まいの住み替えの推進
	1-3-2 居住誘導区域内における既存住宅の有効活用の検討 ○立地や管理状況の良好な既存住宅の多様な利活用の推進
施策1-4 豊かな住環境の整備	
	1-4-1 良好な景観の整備 ○景観形成の誘導 ・景観計画に基づく景観形成の推進 ・ばら花壇づくりへの支援 ・都市公園の整備
	1-4-2 持続可能な地域コミュニティの形成 ・自治会・町内会活動の推進 ・地域まちづくり推進事業 ・地域おこし協力隊の活動促進

## 施策2-1 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進

### 2-1-1 インフラマネジメント基盤(住宅に関する情報等)の活用の推進

広島県が運用する、公共土木施設等のインフラマネジメント基盤(DoboX)を活用し新たなサービス・付加価値の創出を進めるとともに、新たなデータ利活用を通じて効率的なインフラ整備の実現を図るとともに、従来の維持管理手法を高度化・効率化することで、インフラを適切に維持管理します。

また、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害リスク情報や、公共土木施設等の情報も活用し、良好な住環境の整備を行います。

### 2-1-2 住宅行政におけるデジタル技術の活用

市のホームページを生かして、住宅支援メニューや市営住宅等の場所などの情報を、分かりやすく、容易にアクセス可能とします。

また、空き家に関する相談や建築相談などについて、SNSでの窓口予約に取り組めます。

## 施策2-2 カーボンニュートラルに向けた取組の促進

### 2-2-1 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、環境にやさしい取組が求められています。

このため、太陽光発電設備の設置などの再生可能エネルギーの導入や高断熱化など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。

## 施策2-3 多様化する住まいのニーズに対応する住宅の実現

### 2-3-1 多様化する住まいの在り方に対応する住宅の供給

多様なライフスタイルの普及につれ、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、新たな日常や多様な価値観に対応した、職住一体・職住近接の環境整備や、ライフスタイルに応じてその時々住まい方を実現できる住まいを供給することが必要です。

また、生活利便性の高いまちなかから自然環境が多い山間部まで、多様なエリアの魅力を感じられる本市の強みを活かし、希望するエリアへの住み替えによる新たな生活において満足度の高い暮らしを実現する取組を推進します。

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。

### 2-3-2 移住・定住への支援

本市への移住・定住の促進及び中小企業等における人手不足を解消するため、東京圏から移住して広島県が開設するマッチングサイトに移住支援金の対象として掲載する求人に就業した方を対象に移住支援金を交付しており、引き続き、移住支援金の交付による移住・定住支援を進めます。

また、若者の就職に伴うU・I・Jターンの促進を図るため、備後圏外から備後圏内に就職し、本市に移住する場合の支援を進めます。

このほか、定年退職後のU・I・Jターン世帯を確保するため、移住ポータルサイトを開設し、不動産情報の周知と移住促進を進めています。

#### ■成果指標

基本目標2に対する成果指標は次のとおりとします。

成果指標	現状	目標 (2035)
③低炭素建築物の認定戸数	485戸 (2024年度)	1,500戸

#### ■具体的な取組

<b>施策2-1 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進</b>
2-1-1 インフラマネジメント基盤(住宅に関する情報等)の活用の推進 ・インフラマネジメント基盤「DoboX」の活用促進
2-1-2 住宅行政におけるデジタル技術の活用 ・デジタル技術を活用した高齢者の健康管理や見守りなどのサービスの普及 ・SNSでの窓口予約による効率化 ・ホームページのアクセシビリティ向上
<b>施策2-2 カーボンニュートラルに向けた取組の促進</b>
2-2-1 省エネルギーに配慮した住宅の普及促進 ○住宅の省エネルギー性能向上などによる脱炭素化の推進 ・福山市家庭向け創エネ・蓄エネ設備導入補助金事業の推進 ○長寿命で使い続けられる住宅の供給
<b>施策2-3 多様化する住まいのニーズに対応する住宅の実現</b>
2-3-1 多様化する住まいの在り方に対応する住宅の供給 ○テレワークなどに対応した職住一体・近接の環境の整備 ○シェアハウス等多様な住まい方に対応した住宅の供給促進

2-3-2 移住・定住への支援

- 福山市移住ポータルサイトの運用
- 福山市版空き家バンクの活用促進

### 施策3-1 高齢者・障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現

#### 3-1-1 高齢者が安心して居住できる住まいの充実

近年、単身高齢者の増加に伴い、免許返納による買い物難民や孤独死が発生するなど、高齢者に関する深刻な課題が浮き彫りになる中、本市でも高齢者数が増加していくことが見込まれています。

高齢者が安心して暮らせる住まいを整備するためには、バリアフリー化などの住宅改修の支援のほか、見守り体制の充実等が必要であり、高齢者の多様な生活スタイルの確保に向け、身体の状態や多様化する価値観、ニーズに対応した住環境の整備をめざします。

#### 3-1-2 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、グループホーム等は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の役割を果たしています。今後もニーズに沿った住環境の整備に努めます。

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。

### 施策3-2 こどもの健やかな成長につながる住まいの実現

#### 3-2-1 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。そのなかで、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、子育てにおいて親からの支援を受けられるような三世帯同居・近居の居住環境づくりや、利便性が高く経済的に無理のない負担で生活できる住まいを供給することで、若者や子育て世帯が希望する住まいを選択でき、安心して子供を産み育てられる居住環境づくりを推進します。

#### 3-2-2 子育て支援のための若者夫婦・子育て世帯へ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こどもの数が、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を供給するとともに、入居基準の緩和を行い、若者夫婦の入居を可能にします。

### 施策3-3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保の実現

#### 3-3-1 住宅セーフティネット制度の推進・普及

住宅セーフティネット制度は、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんと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、外国人等の住宅の確保に配慮を要する方々をつなぐ制度です。

本制度の利用による住宅確保要配慮者の居住の安定確保の実現と、民間賃貸住宅の空き家・空き室の解消をめざし、住宅セーフティネット制度の活用を推進します。

また、参画している広島県居住支援協議会との協力体制の強化、福山市居住支援協議会の設立の検討を行い、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図ります。

### 施策3-4 公営住宅の適切な維持管理と供給

#### 3-4-1 公営住宅の適切な維持管理と供給

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、2025年(令和7年)3月末時点において、69団地、3,067戸の市営住宅等を管理していますが、設備等の老朽化が進行しているとともに更新時期を迎えています。今後も、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして、居住の安定化を図るために、県と連携し適正な戸数の供給を図るとともに、老朽化した住宅の集約化や機能の複合化を検討していきます。

## ■目標年次における市営住宅等の必要管理戸数

市営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮する者への的確な供給が求められており、将来需要を算出するにあたっては、著しい困窮年収水準未滿かつ最低居住面積水準未滿の世帯など世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数(以下「要支援世帯数」という。)を的確に推計することが必要となります。

推計にあたっては、国が示す算出プログラムを用いて推計し、その結果を基に将来の管理戸数を設定します。

### (1) 公営住宅等の需要検討

#### ① 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未滿の世帯数の推計結果

本市における公営住宅の入居資格世帯数は、2025年度(令和7年度)の23,878世帯から、2035年度(令和17年度)には22,069世帯まで、著しい困窮年収水準未滿世帯数は、2025年度(令和7年度)の8,969世帯から、2035年度(令和17年度)には7,932世帯まで、それぞれ減少する見通しとなっています。

(単位:世帯、()内は世帯数総数に対する割合)

区分	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
世帯数総数 (一般世帯)	192,135	191,149	189,398	186,916	184,125
住宅確保 要配慮者世帯	48,930 (25.5%)	48,106 (25.2%)	47,230 (24.9%)	46,273 (24.8%)	45,321 (24.6%)
公営住宅 入居資格世帯	23,878 (12.4%)	22,925 (12.0%)	22,069 (11.7%)	21,265 (11.4%)	20,560 (11.2%)
著しい困窮年収 水準未滿の世帯	8,969 (4.7%)	8,416 (4.4%)	7,932 (4.2%)	7,500 (4.0%)	7,150 (3.9%)

※住宅確保要配慮者世帯:低額所得者、高齢者、子どもを養育している者 など

※公営住宅入居資格世帯:低額所得者等(単身世帯は一定の要件あり) など

※著しい困窮年収水準未滿の世帯:適正家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準を満たす面積の住宅(各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅)に居住するために必要な年収未滿の世帯

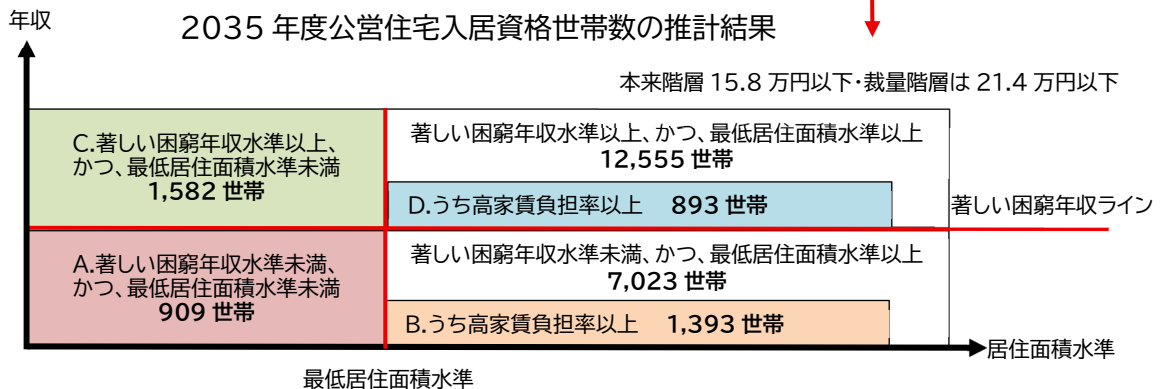
②要支援世帯数の推計結果

要支援世帯数は、2025年度(令和7年度)の5,227世帯から、2035年度(令和17年度)には4,777世帯まで減少する見通しとなっています。

要支援世帯数の年度別推計結果

		2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	1,050	978	909	844	798
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	1,610	1,495	1,393	1,303	1,230
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	1,649	1,620	1,582	1,538	1,491
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	919	909	893	875	857
合計		5,227	5,002	4,777	4,560	4,377

※四捨五入により、合計値がずれる可能性があります。



※求められたA～Dの各類型において、要支援世帯数を設定するにあたっては、各類型の世帯数に算入率を乗じ、その合計を要支援世帯数とする。  
 国の算出プログラムにおいては、Aは100%算入が必須、B及びCは100%算入が理想、Dは地域の実情や政策ニーズに応じて算入と示されているが、本市では全て100%算入とする。

### ③要支援世帯への対応と 2035 年度(令和 17 年度)の必要管理戸数の設定

本市の著しい困窮年収未満世帯数に対しては、公営住宅(県営住宅を含む)及びセーフティネット住宅等の民間賃貸住宅で対応するものとします。

その中でも公営住宅は、要支援世帯数に対応するものとします。広島県と福山市の割合は現在の割合(4:6)を踏まえることとし、県営住宅を除く市営住宅等の必要戸数を 2,870 戸とします。

また、市営住宅等必要戸数の算出にあたっては、上記要支援世帯数に対応した必要戸数に本市独自の施策である「若者夫婦・子育て世帯向け住宅」加えた戸数とします。

(2035 年度末若者夫婦・子育て世帯向け住宅の戸数(予定) 130 戸)

**目標年次における市営住宅等の必要管理戸数 3,000 戸**

(2024 年度末の管理戸数 3,067 戸)

## ■成果指標

基本目標3に対する成果指標は次のとおりとします。

成果指標	現状	目標 (2035)
④セーフティネット住宅の登録戸数	8,163戸 (2024年度)	9,000戸
⑤市営住宅等における子育て世帯向け住宅の供給戸数	100戸	230戸

## ■具体的な取組

<b>施策3-1 高齢者・障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現</b>	
<b>3-1-1 高齢者が安心して居住できる住まいの充実</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○バリアフリー化等の良好な住環境を確保する高齢者向け住宅リフォームの推進</li> <li>○世代間の支え合いの期待できる子世帯との同居・近居の推進</li> <li>○高齢者の健康管理や見守りなどのサービスの普及</li> <li>○相談体制や情報提供の充実と金融手法の活用による高齢期に備えた住み替えの推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃債務保証制度の普及【(財)高齢者住宅財団】</li> <li>・あんしん賃貸支援事業の普及【広島県居住支援協議会】</li> </ul> </li> <li>○サービス付き高齢者向け住宅の情報発信(情報提供システムの周知)</li> </ul>
<b>3-1-2 障がい者が安心して居住できる住まいの充実</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○居住サポート事業の普及促進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃債務保証制度の普及【(財)高齢者住宅財団】</li> <li>・あんしん賃貸支援事業の普及【広島県居住支援協議会】</li> </ul> </li> <li>○グループホームの提供体制の確保</li> <li>○バリアフリー設備の普及・充実の推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅改修費(日常生活用具費)支給事業の推進</li> </ul> </li> <li>○広島県「ユニバーサルデザインひろしま推進指針」の推進</li> </ul>
<b>施策3-2 こどもの健やかな成長につながる住まいの実現</b>	
<b>3-2-1 子育てに配慮した住宅・住環境の推進</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○若者・子育て世帯に向けた良質な賃貸住宅の供給               <ul style="list-style-type: none"> <li>・あんしん賃貸支援事業の普及【広島県居住支援協議会】</li> </ul> </li> <li>○住宅の取得を希望する若年・子育て世帯の希望に合った良質な住宅の供給と無理のない負担で住宅を取得できる環境の整備</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育てスマイルマンション認定制度(広島県)</li> <li>・住宅取得融資(フラット35)の普及【住宅金融支援機構】</li> <li>○本市で居住を希望、検討する若者・子育て世帯に対する住宅情報の充実、発信</li> <li>○親世代との同居・近居の推進・職住近接・育住近接などの働きながら子育てしやすい環境の整備</li> <li>・母子父子寡婦福祉資金貸付(住宅資金)制度</li> </ul>
	<p>3-2-2 子育て支援のための若者夫婦・子育て世帯への市営住宅等の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者夫婦・子育て世帯向け住宅の供給量の拡充</li> <li>・若者夫婦・子育て世帯の入居収入基準の緩和</li> </ul>
<p><b>施策3-3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保の実現</b></p>	
	<p>3-3-1 住宅セーフティネット制度の推進・普及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や外国人等の入居を拒まない住宅として登録されたセーフティネット住宅の普及促進</li> <li>・公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の双方を柱とした住宅セーフティネットの構築</li> <li>・子育て世帯も対象とした居住サポート住宅の普及促進</li> <li>・居住支援法人をはじめとする民間団体が、円滑に地域のニーズに応じた入居・生活支援などの活動ができる環境の整備</li> <li>・福山市居住支援協議会の設立の検討</li> </ul>
<p><b>施策3-4 公営住宅の適切な維持管理と供給</b></p>	
	<p>3-4-1 公営住宅の適切な管理と供給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な長寿命化、再整備の推進</li> <li>・公営住宅の整備・管理・所有・運営における民間事業者のノウハウ活用</li> </ul>

**施策4-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備****4-1-1 民間事業者との連携**

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、既存住宅ストックの活用の促進を図ります。

**4-1-2 マンションの適切な維持管理・改修・建替えの促進**

マンション等の共同住宅は、日常的なメンテナンスや大規模改修などを適切に行うことで、建物の寿命を延ばすことができます。また、共同住宅の建替えは、所有者の合意形成などに時間を要し、適切な時期に建替え等を進めることが難しく、多くの世帯の住生活に影響を及ぼします。

そのため、マンションの適切な維持管理・改修及び建替えを促進するための取組を進めます。

**4-1-3 空き家の発生予防・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、世帯人員の減少等から、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、空き家の発生予防・抑制、適正管理を促進します。

また、空き家の流通が求められるなか、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、地域と連携して取組を進め、有効活用につなげます。

**施策4-2 支援制度の利用促進****4-2-1 住宅取得等にかかる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。

**4-2-2 市内における担い手の確保・育成、住生活産業の発展**

住宅の長寿命化や円滑な建替え等を進めるためには、行政による取組・支援だけでは対応することが困難であるため、住宅に係るすべての住生活産業で連携する必要があります。

特に、大災害などの緊急的な修復が必要な場合や、住宅の維持・管理、共同住宅の建替え対応などに関しては、身近に適切な技術者を配置し、日常的に相談が可能な環境を整えることが重要となります。

そのため、住宅に係る技術者の確保・育成に努め、市内業者を中心として住生活産業の発展を推進します。

## ■成果指標

基本目標4に対する成果指標は次のとおりとします。

成果指標	現状	目標
⑥「その他の空き家」※1の数	6,359件 (2025年度)	6,359件 (2030年度)
⑦周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等※2の数	410件 (2025年度)	解消 (2030年度)
⑧住宅を取得する際の既存住宅が占める割合	16.4% (2023年)	20% (2033年)

※1 その他の空き家とは、「賃貸・売却用及び二次的住宅」を除く空き家

※2 周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等とは、倒壊の危険性が大きく、かつ、倒壊した場合に隣地や公道に大きな影響を及ぼすおそれがある空家等

## ■具体的な取組

### 施策4-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備

#### 4-1-1 民間事業者との連携

- 購入物件の安心感を高める制度の普及などによる既存住宅流通の活性化
  - ・住宅性能表示制度、インスペクション(建物検査)、既存住宅売買瑕疵保険の普及促進
- 売却・賃貸時を見据えた所有者等による点検・リフォームなどの適切な維持管理の推進
  - ・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

#### 4-1-2 マンションの適切な維持管理・改修・建替えの促進

- 分譲マンションの管理の適正化と再生の推進
  - ・改正マンション関係法の円滑な施行を通じた管理計画認定制度の普及促進
  - ・マンションの維持管理・建替えの技術者の確保・育成
  - ・マンション長寿命化工事に伴う固定資産税の減額措置

#### 4-1-3 空き家の発生予防・抑制と適正管理、有効活用

- 空き家の実態把握などによる適切な管理の促進
  - ・空き家の発生予防・抑制、適正管理の周知・啓発
- 空き家の除却や建替え、跡地利用の促進による管理不全化する空き家の解消

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福山市空家除却支援事業の推進</li> <li>○立地や管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・福山市空家リノベーション事業の推進</li> <li>・高齢者等の住み替え支援事業、リバースモーゲージやリースバックの普及</li> <li>・中古住宅取得・リフォームの支援【住宅金融支援機構】</li> </ul> </li> <li>○空家等管理活用支援法人との連携</li> </ul>
<b>施策4-2 支援制度の利用促進</b>	
	<p>4-2-1 住宅取得等にかかる支援制度の利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅取得融資(フラット35)の普及【住宅金融支援機構】</li> <li>・新築住宅に対する固定資産税の減額</li> </ul>
	<p>4-2-2 市内における担い手の確保・育成、住生活産業の発展</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設工事における週休2日の取組</li> <li>・女性・外国人をはじめとする多様な人材の確保</li> <li>・住まいづくり支援ネットワークの推進</li> </ul>

### 3-4 体系図・指標一覧

#### ■体系図

基本理念	基本目標	施策	施策の展開	成果指標	
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 築 安心・安全で豊かな住まいと良好な住環境の構築	1-1 安心・安全な住まいの形成	1-1-1 住宅・住宅地の耐震化の推進	①住宅の耐震化率 ②長期優良住宅の認定戸数	
			1-1-2 災害に強い住宅・住宅地づくりや防災意識の啓発		
			1-1-3 防犯対策など安心な住環境の形成		
		1-2 良質な住宅ストックの形成	1-2-1 住宅性能表示制度の普及促進		
			1-2-2 長期優良住宅の普及促進		
		1-3 まちづくりと連携した居住の促進	1-3-1 立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進の検討		
			1-3-2 居住誘導区域内における既存住宅の有効活用の検討		
		1-4 豊かな住環境の整備	1-4-1 良好な景観の整備		
	1-4-2 持続可能な地域コミュニティの形成				
	2 まいの実現 時代や社会ニーズに応じた住まい	2-1 効果的な住宅施策等に向けたDXの推進	2-1-1 インフラマネジメント基盤(住宅に関する情報等)の活用の推進	③低炭素建築物の認定戸数	
			2-1-2 住宅行政におけるデジタル技術の活用		
		2-2 カーボンニュートラルに向けた取組の促進	2-2-1 省エネルギーに配慮した住宅の普及促進		
			2-3 多様化する住まいのニーズに対応する住宅の実現		2-3-1 多様化する住まいの在り方に対応する住宅の供給
		2-3-2 移住・定住への支援			
		3 ネット機能の整備 安心して暮らせる住宅セーフティ	3-1 高齢者・障がい者が安心して健康に暮らせる住まいの実現		3-1-1 高齢者が安心して居住できる住まいの充実
	3-1-2 障がい者が安心して居住できる住まいの充実				
	3-2 こどもの健やかな成長につながる住まいの実現		3-2-1 子育てに配慮した住宅・住環境の推進		
			3-2-2 子育て支援のための若者夫婦・子育て世帯への市営住宅等の供給		
	3-3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保の実現		3-3-1 住宅セーフティネット制度の推進・普及		
	3-4 公営住宅の適切な維持管理と供給		3-4-1 公営住宅の適切な維持管理と供給		
4 住宅市場の環境整備 多様な居住ニーズが実現される	4-1 既存住宅が円滑に活用される環境の整備		4-1-1 民間事業者との連携	⑥「その他の空き家」の数 ⑦周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等の数 ⑧住宅を取得する際の既存住宅が占める割合	
			4-1-2 マンションの適切な維持管理・改修・建替えの促進		
		4-1-3 空き家の発生予防・抑制と適正管理、有効活用			
	4-2 支援制度の利用促進	4-2-1 住宅取得等にかかる支援制度の利用促進			
		4-2-2 市内における担い手の確保・育成、住生活産業の発展			

■成果指標一覧

基本目標		成果指標	現状	目標 <sup>※1</sup> (2035)
1	安心・安全で豊かな住まいと良好な住環境の構築	①住宅の耐震化率	85.1% (2023年度)	耐震改修促進計画による <sup>※2</sup>
		②長期優良住宅の認定戸数	3,960戸 (2024年度)	8,500戸
2	時代や社会ニーズに応じた住まいの実現	③低炭素建築物の認定戸数	485戸 (2024年度)	1,500戸
3	安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の整備	④セーフティネット住宅の登録戸数	8,163戸 (2024年度)	9,000戸
		⑤市営住宅等における子育て世帯向け住宅の供給戸数	100戸	230戸
4	多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備	⑥「その他の空き家」 <sup>※3</sup> の数	6,359件 (2025年度)	6,359件 (2030年度)
		⑦周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等 <sup>※4</sup> の数	410件 (2025年度)	解消 (2030年度)
		⑧住宅を取得する際の既存住宅が占める割合	16.4% (2023年)	20% (2033年)

※1 目標値は原則計画期間末時点とします。

※2 県が2026年度(令和8年度)中の策定を進めている、広島県の次期耐震改修促進計画に基づき、市が策定する福山市耐震改修促進計画(第4期計画)において目標値を定める。

※3 その他の空き家とは、「賃貸・売却用及び二次的住宅」を除く空き家

※4 周辺に大きな影響を及ぼすおそれのある危険な空家等とは、倒壊の危険性が大きく、かつ、倒壊した場合に隣地や公道に大きな影響を及ぼすおそれがある空家等

## 第4章 計画推進体制

本計画は、行政(国・県・市)、市民(居住者・地域)、民間事業者等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、豊かで安心した住生活の実現に向け、取り組みます。

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。

### (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) 民間事業者等との連携

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、住宅確保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。

## 資料編

### 用語集

あ行	
空家等管理活用支援法人	市長から指定を受けて、空家等の管理・活用に取り組む所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチングなどを行う法人(非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人、会社等)。
空き家バンク	所有者から売買等の希望のあった空き家情報を、空き家の利用を希望する方に提供する取組。(本市では、広島県宅地建物取引業協会福山支部との協定に基づき、空き家の流通を図っています。)
著しい困窮年収水準	適正家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準を満たす面積の住宅(各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅)に居住するために必要な年収。
インスペクション(建物状況調査)	国土交通省の定める講習を修了した建築士が、構造耐力上主要な部分(基礎、壁、柱等)や雨水の侵入を防止する部分(屋根、外壁等)について目視、計測等により不具合が発生していないか等を確認する調査。
AI	人工知能(Artificial Intelligence)の略称。人間と同じような思考プロセスで動くプログラムのこと。
か行	
カーボンニュートラル	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロとすること。
既存住宅	居住に供されている、または供されたことのある住宅。
既存住宅売買瑕疵保険制度	既存住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵(欠陥)が発見された場合に生じる補修費用などの経済的な負担をカバーする検査と保証がセットになった保険。
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、損傷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。
居住サポート住宅	居住支援法人等が大家と連携し、①日常の安否確認、②訪問等による見守り、③生活・心身の状況 が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅。

居住支援協議会	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する団体。
居住支援法人	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守り等の生活支援等を実施する法人として都道府県が指定した法人。
居住面積水準	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう定められた住宅の面積に関する水準。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域。
近居	親と子の世帯の住まいが別々であるものの、徒歩や自動車、公共交通等により、容易に移動できる近い距離にあること。
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。
コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少の状況において、生活に必要となる各種サービスを効率的に提供するために都市のコンパクト化を図りながら、大都市圏域と多様な特色を持った地方圏域とをネットワークで繋ぐことで、圏域間での人・モノ・情報の高密度な交流を促進し、国全体の生産性を高める国土構造の実現をめざす考え方。

## さ行

災害時要援護者	災害時に自力で避難することができない人。
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、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、国土交通省・厚生労働省の共管で創設された登録制度により都道府県・政令市・中核市へ登録された住宅。バリアフリー構造等を有し、見守りや生活相談などの高齢者を支援するサービスを提供する住宅。
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、その他非化石エネルギーのうち、エネルギー源として持続的に利用することができるもの。
最低居住面積水準	世帯人数に応じて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の面積に関する水準のこと。
自然動態	一定期間における出生・死亡に伴う人口の動き。

持続可能な開 発 目 標 (SDGs)	2015年(平成27年)9月の国連サミットで採択された「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現をめざす世界共通の目標。2030年(令和12年)を達成期限とし、17のゴールと169のターゲットから構成されている。
社会動態	一定期間における転入・転出に伴う人口の動き。
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。
住生活産業	住宅の新築や維持管理、流通、保険等の住宅に関連する多様な産業。
住宅確保要配慮者	住宅セーフティネット法第2条に定義される者のほか、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。
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。
住宅ストック	既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。
住宅セーフティネット	住宅確保要配慮者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。公的賃貸住宅、民間賃貸住宅と、居住支援を行う者によって構成される。
住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律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等について等級評価する仕組み。
省エネ基準	建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な構造及び設備に関する基準。一次エネルギー消費量基準と室内と屋外の境界にあたる壁や天井などについて定めた外皮基準からなる。
省エネルギー設備	LED照明や高効率エアコン、断熱材、太陽光発電など、少ないエネルギーで同等以上の機能を発揮し、エネルギーを効率よく使用する設備。住宅・土地統計調査では「省エネルギー設備」を「太陽熱を利用した温水器等」、「太陽熱を利用した発電機器」、「二重又は複層ガラスの窓」としている。

新耐震基準	地震に対して安全な建物と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。
スマートホーム	IoT技術やAI等を利用して、複数の家電製品や住宅設備をインターネットに接続し、自動化や遠隔操作できるようにした便利な住宅。
セーフティネット住宅	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に基づき、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。
ゼロカーボンシティ	2050年(令和32年)までに温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることをめざすことを表明した自治体。福山市は2023年(令和5年)2月27日に宣言。
専用住宅	居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など他の用途に使用するための部分がない住宅。

#### た行

脱炭素社会	地球温暖化の原因となる二酸化炭素などの排出量が実質的にゼロとなる状態をめざす社会のあり方。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅認定制度の基準を満たし、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。
DX	Digital Transformation(デジタルトランスフォーメーション)の略称。「ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」という考え方。
低炭素建築物	都市の低炭素化の促進に関する法律に定められたものであり、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域等内に建築される建築物。

#### な行

二地域居住	都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部で過ごしたり、仕事をしたりする新しいライフスタイル。
-------	--

は行	
ハザードマップ	自然災害の被害が及ぶ範囲、被害の程度など想定される自然災害の情報に加え、災害時の避難場所や公的機関の位置等を示した地図。福山市では、水害(洪水・土砂災害)や津波、地震、ため池等に関するハザードマップを公開している。
バリアフリー	多様な人が社会に参加する上での障壁(バリア)をなくすこと。住宅においては、段差の解消や手すりの設置、車いす対応など、だれもが暮らしやすいように配慮すること。
避難確保計画	要配慮者利用施設(社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する方が利用する施設)の所有者や管理者が作成する計画であり、施設の利用者の円滑かつ迅速な避難を確保するために必要な事項等を定めた計画。
避難支援プラン	災害時に自力での避難が難しく、特に支援を必要とする避難行動要支援者が安全に避難できるよう、地域の避難支援団体や福祉専門職が、災害時に「誰と」「どこに」避難をするかなどを定める計画。

や行	
U・I・J ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。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。
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として、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。
ユニバーサルデザイン	障がいの有無、年齢、性別などにかかわらず多様な人々が利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境をデザインするという積極的な考え方。 障壁を取り除いていくという考え方であるバリアフリーとは異なる。

ら行	
リノベーション	既存の住宅や建物に対して、大規模な改修などを施し、ニーズに応じた新たな機能の付与や価値を高めること。
リバースモーゲージ	借り手(高齢者)が自らの持ち家に継続居住しながら、住まいを担保にして、金融機関から生活資金融資を受け、死亡時に住まいを売却し、融資の返済を行う仕組み。
リフォーム	既存の住宅や建物について、修繕や改築により、原状回復や部分的な設備の更新を行うこと。