



民間開発（戸建て住宅分譲地，分譲マンション）を誘導するための支援策に向けたサウンディング型市場調査の結果について

令和8年5月15日から6月15日まで，標記のサウンディング型市場調査を実施しました。

本調査は，人口戦略対策の一環として，特に若い世代の市内への移住を促進するため，民間事業者による開発（戸建て住宅分譲地，分譲マンション）（以下「住居系開発」といいます。）を誘導するための支援策を検討することを目的として実施しており，7事業者との対話において，以下のとおり意見をいただきました。

今後，これらの意見を参考として，民間事業者による住居系開発の誘導についての検討を進めていきます。

1 実施概要

(1) 目的

本調査は，人口戦略対策の一環として，特に若い世代の市内への移住を促進することを目的とした住居系開発を誘導する支援策について検討するため，実施するものです。

(2) 実施期間

令和8年5月15日	実施要領の公表
5月15日～29日	参加申込期間
6月8日～15日	対話の実施

2 本調査への参加事業者

7事業者

3 事業者からの主な意見

(1) 住居系開発の需要見込み（住居系開発の件数が低迷している要因）

ア 呉市からの転出が増加・呉市への転入が減少している理由

- ・大学等の進学で転出した若者が卒業後，学んだ知識を生かして働くことができる職種や働く場の選択肢が少ない。
- ・買物等の利便性が低い。
- ・土地価格が高い。

イ 市内の住宅分譲地・分譲マンションのストック数の現状

- ・若い世代が求める価格帯（3千万円台）の住宅分譲地や分譲マンションは不足している。
- ・広地区の利便性の良いところで足りていない。
- ・高価格帯のストック数は充足している。

ウ 今後の住居系開発需要の見込み

- ・若者向け（3千万円～4千万円台）の分譲マンションが建設できれば需要はある。
- ・中央地区の分譲マンションの需要は今後も増えていくと思われる。
- ・中央地区は，現在建築中のマンションをもって充足するのではないか。

- ・ 広地区の東部は，都市計画道路の整備に乗じて戸建て住宅のニーズがある。
- ・ 今後，広地区であれば，まだ住居系開発のニーズはあると思われる。
- ・ 賃貸住宅のニーズは増加すると見込まれる。

(2) (1)を踏まえた上で，住居系開発の適地

- ・ 中央地区，広地区及び昭和（焼山）地区にニーズがある。
- ・ 複合防衛拠点の整備内容により，中央地区をはじめ警固屋地区，宮原地区にも一定のニーズが生じる可能性がある。
- ・ 警固屋地区，宮原地区及び音戸地区への住宅系開発のニーズは低いものと思われる。

(3) 住居系開発に係る課題（どのようなことがネックとなって，特に若い世代が希望する住居系開発が進まないのか）

ア 若い世代が希望する住居の条件

- ・ 利便性が良い（買物等の商業施設，公共交通手段，通学の便が良い）。
- ・ 価格が低い（3千万円台）。
- ・ 若い世代同士が繋がりやすく，生活や子育ての悩みを共有できるコミュニティーを築ける環境

イ アの住居系開発を実施する際の課題

- ・ 利便性の良いエリアに土地の空きが無く，まとまった住居系開発が行いにくい。
- ・ 地価が高い。

(4) 具体的に若い世代に購入してもらうための住居系開発に必要な呉市の支援

- ・ 転入者に対する支援
- ・ 若い世代（35歳くらいまで）に対する住宅購入時の支援金・補助金制度
- ・ 開発で整備した道路の買い取り（開発事業者は利益を確保しやすく，安価な価格で若い世代への土地提供が可能となる。）
- ・ 開発事業者に対する補助制度
- ・ 開発許可に際し，用途地域毎に定める区画面積の基準数値の緩和（土地の価格が下がるため，若い世代も購入しやすくなる。）
- ・ 土地の取得が課題となっているケースもあるため，土地提供者に対する支援
- ・ 賃貸住宅へ居住する人への家賃補助や住宅の取得支援
- ・ 市街化調整区域において住居系開発を行うための，地区計画の策定に対する支援

(5) その他

- ・ 現在も住宅取得支援を行っているようだが，PRが不足している。呉市の魅力とともに居住や子育てに関する支援策を効果的に広報し，選ばれる市となる必要がある。