

## 「県営住宅再編5箇年計画（第3次）」の骨子案について

住 宅 課

### 1 要旨

社会資本未来プランの事業別整備計画である「県営住宅再編5箇年計画（第2次）」の計画期間が満了するため、社会資本未来プランの見直しにあわせて、第3次計画を策定することとし、その骨子案を作成した。

### 2 現行計画について

#### (1) 計画の概要

「誰もが暮らしやすい住環境」の実現に向けて、H28～R2年度の5箇年の建替・統廃合及び募集停止する団地を定め、事業実施を行うもの

#### (2) 現行計画の成果等

- ① 取組は概ね計画通り実施できている。
- ② 少子高齢化の加速や県営住宅の一斉更新時期の到来、需要の偏在等の状況変化を踏まえ、県営住宅の安定供給に向けて取り組む必要がある。

### 3 第3次計画の骨子案について

県営住宅の長期的な安定供給に向けて、次の考え方により改定を行う。

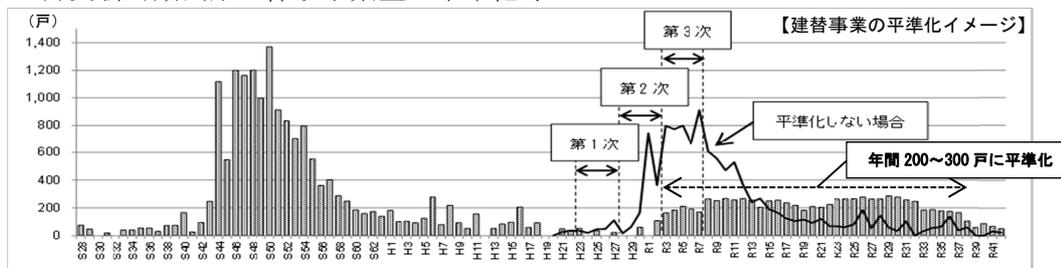
#### (1) 改定ポイント

##### ① 構成の再整理

- ア 県営住宅を安定的に供給していくための基本方針を明確化する。
- イ 事業を円滑に進めるために配慮が必要な事項を整理する。
- ウ 大規模災害時の被災者への県営住宅の提供について、適切な運用に向けた整理をする。

##### ② 課題等への対応

- ア 一斉更新時期到来に伴う事業量の平準化等



- イ 建替統廃合を契機とした再配置により需要の偏在を解消

- ウ デジタル技術を積極的に活用した、入居者同士の見守りなどを支援する仕組みの構築や効果的かつ効率的な維持管理の実施

##### ③ 計画期間

令和3年度～令和7年度（5年間）

#### (2) 骨子案

県営住宅の長期的な安定供給に向けた3つの基本方針（「人口減少社会における県営住宅の供給」、「一斉更新時期の到来への対応」、「建替統廃合を契機とした適切な再配置」）及び事業を円滑に進めるために配慮すべき主な事項に基づく取組内容を整理した。

### 4 スケジュール

令和3年2月 計画案作成

令和3年3月 計画策定・公表

# 県営住宅再編5箇年計画（第3次）の骨子案について

## 現行計画の概要 【計画期間：平成28年度～令和2年度】

- 【基本理念】誰もが暮らしやすい住環境  
 【目指す姿】良好な住環境を備えた県営住宅を安定供給することで、住宅に困窮する低所得者の安心した暮らしが確保できている。  
 【施策の方向性と取組】

方針	取組内容	主な施策
I 安定した県営住宅の供給	ア 人口減少社会における県営住宅の供給	建替統廃合による戸数削減等
	イ 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応	耐震化の推進、長寿命化による事業量平準化
	ウ 特別会計の健全化	借地返還、壁面広告等による収支改善
	エ 円滑な事業実施への対応	計画的な募集停止、政策空き家の削減
	オ 管理運営における市町との連携	広島市との管理運営一本化に向けた取組等
II 良好な住環境の確保	ア 防災・減災への対応	災害時の県営住宅提供ルールの整理等
	イ 団地コミュニティの活性化	若い世帯を対象とした期限付き入居制度導入
	ウ 少子高齢化への対応	新婚世帯の入居優遇、バリアフリー化等
	エ コンパクトで住みやすい住環境への配慮	職住近接に応じた供給等
	オ 環境負荷への対応	省エネルギー化の推進、廃棄物の削減

## 現行計画の成果と課題

- 【現行計画での成果】
- 将来の世帯数減少を見据えた建替統廃合（着手済を含む）
 

	計画	実績
建替	4棟 193戸	4棟 193戸
用途廃止	31棟 720戸	27棟 601戸

 ※ 概ね計画通り実施。未着手の西熊野住宅の用途廃止（4棟119戸）は、移転先の確保に時間を要していることから、第3次計画期間に実施予定
  - 建替事業量の平準化を目的とした長寿命化工事の計画的実施  
 →外壁改修：83棟2,254戸、屋上防水改修：63棟1,884戸
  - 耐震化率：100%達成
  - 借地料削減：27,963千円/年
  - 壁面広告、自販機、太陽光発電による収入確保：4,895千円/年
  - 県営住宅が所在する市町（広島市を除く）と募集停止住戸の相互活用に係る覚書を締結
  - 若い世帯の期限付き入居：32世帯
  - 新婚世帯の優先入居実績→応募：438世帯、入居：111世帯
  - 高齢者向け改善工事实績：176戸（バリアフリー化率：32.6%）
  - 被災者への県営住宅提供  
 →平成28年熊本地震：8戸、平成30年7月豪雨：68戸

- 【課題】
- 現行計画での取組は概ね計画通り実施しており、引き続き、県営住宅の安定供給に向けて取り組む必要がある。
  - 特に、県営住宅の入居者の少子高齢化が著しく、今後もさらなる進展が想定されること、また、建替統廃合の加速化に向けて募集停止住戸の増加が想定されることから、見守り機能や団地コミュニティの低下に係る対策の強化が必要である。①

## 現行計画策定後の社会情勢の変化等

- 昭和40～50年代に大量供給された住宅の一斉更新時期が到来した。②
- 地域の中でも応募倍率の高い住宅と低い住宅があり（需要の偏在）、入居率の差が拡大している。③
- 現行計画期間中に、新たに土砂災害特別警戒区域の指定が2棟、土砂災害警戒区域の指定が77棟あり、頻発する大規模災害に対して、災害リスクの高い住宅が顕在化している。④
- デジタル技術が急速に進展している。⑤

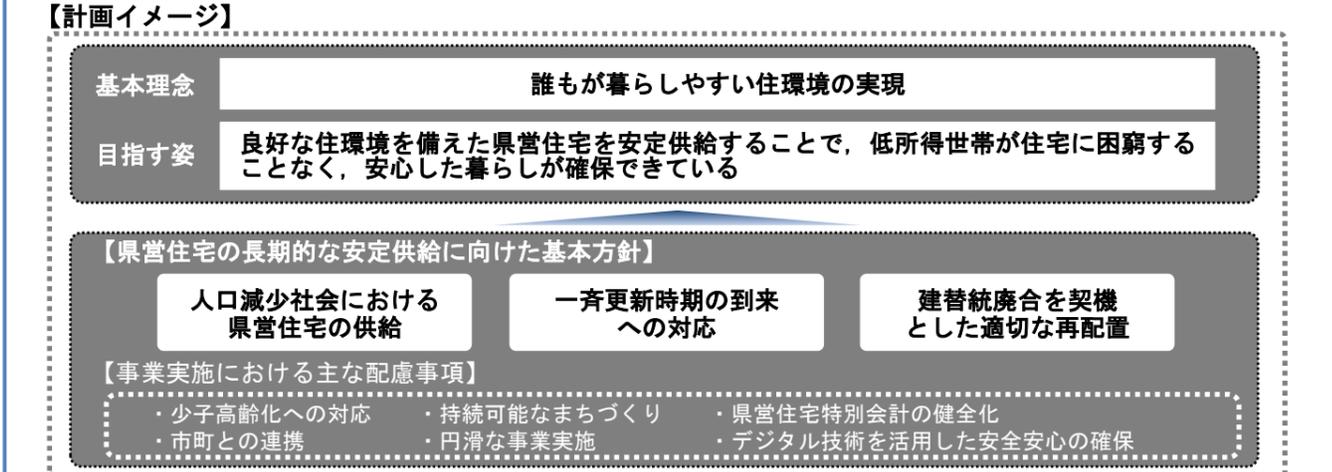
## 改定ポイント

- 【構成の再整理】
- 県営住宅を安定的に供給していくための基本方針を明確化する。
  - 事業を円滑に進めるために配慮が必要な事項を整理する。
  - 大規模災害時の被災者への県営住宅の提供について、適切な運用に向けた整理をする。

- 【課題等への対応】
- 一斉更新時期の到来 ②
    - 計画的に長寿命化（供用期間50年→70年に延長）し、建替時期を分散させることで、事業量を平準化
    - 長寿命化の見通しが立たない住宅は、早期に建替統廃合を実施
    - 長寿命化する住宅の計画的な設備更新等により入居者ニーズに対応し、入居率を向上
  - 建替統廃合を契機に再配置③ ④
    - 需要の偏在への対応（入居の見込めない団地を需要の高い近隣の団地に統合等）
    - 土砂災害特別警戒区域に立地する住宅の災害リスク解消
  - さらなる少子高齢化の進展 ①
    - 多様な世帯の入居を促進するとともに、高齢者も安心して暮らすことができるよう、入居者同士の見守りなどを支援する仕組みの構築
  - デジタル技術の積極的な活用 ⑤
    - デジタル技術を活用した効果的かつ効率的な維持管理

## 第3次計画について 【計画期間：令和3年度～令和7年度】

- 【計画の概要】  
 県営住宅の長期的な安定供給に向けた3つの基本方針（「人口減少社会における県営住宅の供給」「一斉更新時期の到来への対応」「建替統廃合を契機とした適切な再配置」）及び事業を円滑に進めるために配慮すべき6つの事項に基づく取組をあわせて実施することで、「誰もが暮らしやすい住環境の実現」を目指す。



【県営住宅の長期的な安定供給に向けた基本方針】

方針	取組内容
I 人口減少社会における県営住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来の世帯数の減少トレンドを見据えた適切な将来供給戸数の実現</li> <li>県営住宅の現状の地域需要及び施策対象の世帯の将来推移を見据え、建替統廃合を行いながら適切な将来供給戸数を目指す（R42目標：約11千戸）</li> </ul>
II 一斉更新時期の到来への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施</li> <li>一斉更新時期の到来に伴う財政負担やマンパワーの集中を避けるため、計画的な改修を行い建物の長寿命化を図ることにより、建替時期を分散させ、事業量を平準化</li> <li>長寿命化する住宅は、入居者ニーズに対応した計画的な設備更新等の実施</li> <li>建替統廃合の加速化</li> <li>長寿命化の見通しが立たない住宅は、早期に建替統廃合を実施</li> </ul>
III 建替統廃合を契機とした適切な再配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域ごとの需要の偏在による需要量と供給量の乖離解消</li> <li>建替統廃合に当たっては、団地ごとの需要、立地を勘案し、同一生活圏内の県営住宅の充足状況等を評価した上で、メリハリある再配置を実施</li> <li>危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消</li> <li>土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅は、建替統廃合を契機に廃止</li> </ul>

【事業実施における主な配慮事項】

事項	取組内容
少子高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>新婚世帯の入居優遇の実施、住宅のバリアフリー化の推進</li> <li>デジタル技術等を活用した入居者同士の見守りなどを支援する仕組みの構築</li> <li>団地コミュニティ活性化に向け、募集停止団地での若い世帯を対象として期限付き入居の促進、入居が見込めない団地は、団地内集約をし、創出した余剰地の民間活用</li> </ul>
持続可能なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性を生かした魅力ある住宅の創造に向けたプロポーザル方式の活用</li> <li>コンパクト+ネットワークの考え方に基づいた再配置</li> <li>省エネルギー化の促進や廃棄物の削減等による環境負荷の低減</li> </ul>
県営住宅特別会計の健全化	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの取組（借地返還、壁面広告・自動販売機の設置等）の継続</li> <li>募集停止団地の利用されていない駐車場について、期限付き貸付の実施</li> </ul>
市町との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>広島市については、管理運営面でのさらなる一元化に向けた協議を継続</li> <li>広島市以外の市町については、募集停止住戸の相互活用に係る覚書に基づく具体連携の実施</li> </ul>
円滑な事業実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替等の加速化に伴い、入居者の仮移転先住戸の不足が見込まれることから、民間賃貸住宅の空き家活用について、不動産関係団体と連携</li> </ul>
デジタル技術を活用した安全安心の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>ドローン技術の活用や赤外線調査など、デジタル技術を活用した効果的かつ効率的な維持管理の推進</li> </ul>

【その他の取組】

事項	取組内容
頻発する大規模災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模災害時に、被災者に対して県営・市町営住宅を迅速に提供できるよう、過去の災害での課題の共有や県・市町の役割の明確化</li> </ul>