

「県営住宅再編5箇年計画（第3次）（案）」について

住 宅 課

1 要旨

誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けた取組の一環として、県営住宅の供給方針及び計画期間内の建替事業等の実施計画である「県営住宅再編5箇年計画（第3次）」を策定する。

2 計画期間

令和3年度～令和7年度（5年間）

なお、今後の社会経済情勢、住宅事情及び財政状況等の変化により、計画変更の必要が生じた場合には、期間中であっても見直しを行う。

3 基本理念等

(1) 基本理念

誰もが暮らしやすい住環境の実現

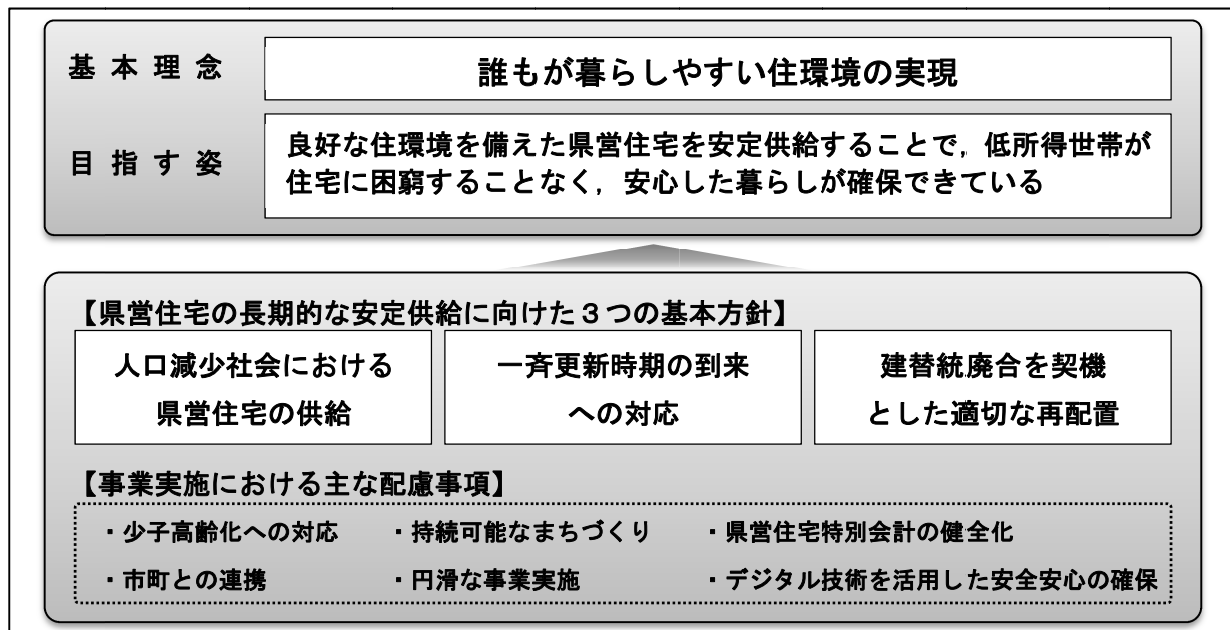
(2) 目指す姿

良好な住環境を備えた県営住宅を安定供給することで、低所得世帯が住宅に困窮することなく、安心した暮らしが確保できている。

4 取組の方向性

基本理念等の実現に向け、県営住宅の長期的な安定供給に向けた3つの基本方針及び事業を円滑に進めるために配慮すべき事項に基づく取組を実施する。

【計画イメージ】



5 取組内容

(1) 県営住宅の長期的な安定供給に向けた基本方針

ア 人口減少社会における県営住宅の供給

適切な将来供給戸数を確保するため、地域ごとの今後の世帯数の減少トレンドを見据え、既存ストックの建替統廃合を実施

【世帯数及び県営住宅供給戸数の推計】

	平成 22 年度	令和 2 年度	令和 7 年度 (推計)	令和 42 年度 (推計)
一般世帯数の推計	約 1,183 千世帯	約 1,228 千世帯	約 1,227 千世帯	約 994 千世帯
うち著しい困窮年収 未済世帯※数の推計	—	約 92 千世帯	約 90 千世帯	約 71 千世帯
県営住宅供給戸数	16,777 戸	16,270 戸	約 15.9 千戸	約 11.1 千戸
うち広島圏域	12,689 戸	12,244 戸	約 12.1 千戸	約 8.7 千戸
うち備後圏域	3,717 戸	3,655 戸	約 3.4 千戸	約 2.2 千戸
うち備北圏域	371 戸	371 戸	約 0.4 千戸	約 0.2 千戸

※ 著しい困窮年収未済世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

イ 一斉更新時期の到来への対応

(ア) 既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施

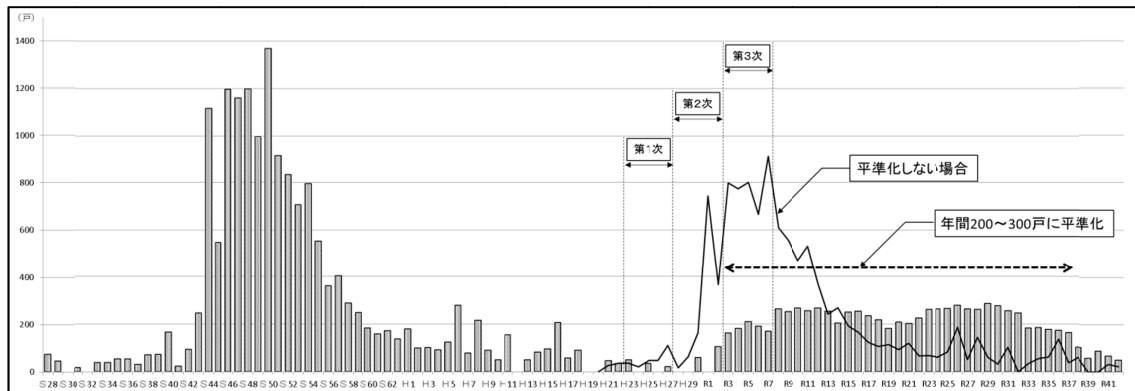
多くの財政負担とマンパワーを要する建替事業が一時期に集中しないよう事業量の平準化を図るため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化を実施

また、長寿命化工事を実施する住宅は、入居者ニーズに対応した計画的な設備更新等をあわせて実施

(イ) 建替統廃合の加速化

長寿命化の見通しが立たない住宅は、早期の建替統廃合を実施

【建替事業の平準化イメージ】



ウ 建替統廃合を契機とした適切な再配置

(ア) 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

需要の高い団地は最大限の戸数を整備する一方で、需要が低く入居率が低い団地は早期に統廃合を実施

(イ) 危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消

土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅は用途廃止し、災害リスクを解消

(2) 事業実施における主な配慮事項

ア 少子高齢化への対応

項 目	取組内容
新婚世帯の入居の優遇	新婚世帯の入居優遇の実施により、若い世帯向け住まいの確保
高齢者、障害者向け住まいの確保	バリアフリー化の推進により、高齢者、障害者向け住まいの確保
デジタル技術を活用した見守り支援	人感センサーによる通報システムなど、デジタル技術を活用した入居者同士などの見守りを支援する仕組みの構築
団地コミュニティの活性化	若い世帯を対象とした政策空き家への期限付き入居を継続実施するとともに、入居が見込めない団地は団地内集約し、創出した余剰地を民間活用

イ 持続可能なまちづくり

項 目	取組内容
地域特性を生かした魅力ある住宅の創造	建替時に広島型建築プロポーザル方式を活用し、地域が抱える課題等に対して優れた提案をした設計者を選定
コンパクト＋ネットワークの考え方に基づいた再配置	需要に応じたメリハリのある再配置や災害リスクの高い住宅の解消
環境負荷の削減	県営住宅の建設における省エネルギー化の促進や既存住宅の長寿命化による廃棄物の削減

ウ 県営住宅特別会計の健全化

項 目	取組内容
県営住宅特別会計の健全化	募集停止団地の駐車場の空き区画の期限付き貸付の導入 これまでの取組（借地返還、壁面広告、自動販売機の設置、余剰地の売却等）の継続実施

エ 市町との連携

項 目	取組内容
広島市と管理運営面での一元化に向けた取組	募集案内の共同配布、申込の相互受付を継続するとともに、さらなる一元化に向けた協議を推進
政策空き家の相互活用に向けた連携	連携の見込みがある事業について、個別に市町と協議し、具体的な連携を実施

オ 円滑な事業実施

項 目	取組内容
計画的な募集停止の実施	募集停止する地域が偏らないよう調整して、過度なものとならないよう計画的に実施
仮移転先住戸の確保	県営住宅のみでは仮移転先住戸が不足する場合に備えて、民間賃貸住宅ストックの活用に向けた不動産関係団体との連携の実施

カ デジタル技術を活用した安全安心の確保

項 目	取組内容
デジタル技術を活用した維持管理	ドローン技術や赤外線調査などのデジタル技術を活用し、効果的かつ効率的な維持管理を実施

(3) その他の取組（大規模災害への対応）

項 目	取組内容
災害時の県営住宅の提供	平時から過去の災害における課題の共有や提供にあたっての役割を明確化し、大規模災害発生時に県営住宅を迅速に提供
県営住宅が被災した場合の対応	入居者の安否確認や入居者の一時的な住まいの確保、被災した住宅の復旧を速やかに実施

6 実施計画

(1) 再編整備の事業計画

各団地の地域需要や利便性等を考慮した上で、計画期間内に建替統廃合することを見込む団地を決定する。

【5年間（令和3～7年度）に建替統廃合に事業着手する見込みの団地】

区 分	所在地	団地名
建替える団地	広島市	福島北住宅、鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅 下大町住宅（非現地）
	福山市	向ヶ丘住宅 15、16 号館、南泉住宅 78、80 号館（継続） 引野住宅（継続）、日吉台住宅
	安芸郡熊野町	熊野住宅 40～54 号館（継続）
統合のため 用途廃止する団地	広島市	高陽住宅 35～38 号館、あさひが丘住宅 1～4 号館
	三原市	須波住宅
	尾道市	のぞみが浜住宅 1 号館（継続）、久保住宅（継続）、 新高山住宅 1、2 号館
	福山市	吉津住宅、泉住宅、南泉住宅 81 号館、高屋住宅 2 号館
	安芸郡熊野町	西熊野住宅（継続）

※継続事業及び団地の一部に事業着手する団地を含む。

※鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅については、3 団地に係る基本計画を策定した上で、順次建替に着手する予定。

(2) 入居募集を停止する見込みの団地

円滑に建替統廃合の事業を実施するため、入居募集を計画的に停止する。

【5年間（令和3～7年度）に入居募集を停止する見込みの団地】

所在地	団地名
広島市	舟入住宅、長寿園北高層住宅、牛田住宅、宇品住宅、鯉港住宅、比治山住宅、福島北住宅、小河内住宅 福島西住宅、下大町住宅、 <u>安佐住宅</u> 、 <u>別所住宅</u> 、 <u>あさひが丘住宅</u> 、 <u>虹山住宅</u> 、 <u>高陽住宅</u>
呉市	宮ヶ迫住宅、此原住宅、第三焼山住宅、 <u>小坪住宅</u>
廿日市市	<u>廿日市住宅</u>
三原市	明神住宅、須波住宅、皆実住宅
尾道市	<u>三美園住宅</u> 、新高山住宅、 <u>向東住宅</u> 、高須住宅、 <u>肥浜住宅</u>
福山市	城東住宅、港町住宅、泉住宅、南泉住宅、向ヶ丘住宅、高屋住宅、引野住宅、吉津住宅、日吉台住宅 <u>城興ヶ丘住宅</u> 、 <u>駅家住宅</u>
三次市	三次住宅、 <u>王之段住宅</u> 、八次住宅
府中市	<u>府中住宅</u> 、 <u>高木住宅</u>
熊野町	熊野住宅、西熊野住宅

※団地の一部で入居募集を停止する見込みの団地を含む。

※下線部は、第2次計画から追加された団地を示す。

(3) 長寿命化工事等の事業計画

今後の建替統廃合の事業量を平準化するために、残り管理期間等を踏まえて、計画的に長寿命化工事や入居者ニーズに対応した設備更新等を行う。

【5年間（令和3～7年度）に長寿命化工事等を行う見込みの団地数・棟数】

工事内容	団地数・棟数
外壁・屋上防水改修工事	長寿園南高層住宅 ほか 31 団地 計 101 棟
給排水・ガス管・浴室改修工事	安佐住宅 ほか 5 団地 計 25 棟
エレベーター改修工事	東観音住宅 2 棟
高齢者向け改善工事	本町住宅 ほか 14 団地 計 44 棟
電気容量改善工事	高陽住宅 ほか 6 団地 計 30 棟

県営住宅再編5箇年計画（第3次）（案）



令和3年 月
広島県

目 次

第1章 計画の概要

1	計画策定の趣旨	1
2	計画の位置付け	2
3	計画期間	2

第2章 県営住宅を取り巻く現状と課題

1	人口、世帯の動向	3
	(1) 人口及び少子高齢化の動向	3
	(2) 世帯の動向	3
2	住宅事情	4
	(1) 住宅数と空き家の状況	4
	(2) 住宅の所有関係	4
	(3) 住宅の規模	4
	(4) 居住面積水準	5
	(5) 民間借家の状況	5
3	県営住宅の現状	6
	(1) 県営住宅の変遷	6
	(2) 県営住宅ストックの現状	10
	(3) 入居者の現状	13
	(4) 応募倍率等に係る地域間格差の拡大	15
	(5) 管理運営の状況	16
4	第2次計画の取組成果	17
	(1) 安定した県営住宅の供給	17
	(2) 良好な住環境の確保	18
	(3) 第2次計画の取組成果を踏まえた対応	19
5	第2次計画策定後の社会情勢の変化等	20
	(1) 一斉更新時期の到来	20
	(2) 需要の偏在	20
	(3) 災害リスクの顕在化	21
	(4) デジタル技術の進展	21

第3章 計画の基本的な考え方

- 1 基本理念及び目指す姿 2 2
 - (1) 基本理念 2 2
 - (2) 目指す姿 2 2
- 2 取組の方向性 2 3

第4章 取組

- 1 県営住宅の長期的な安定供給に向けた基本方針 2 4
 - (1) 人口減少社会における県営住宅の供給 2 4
 - (2) 一斉更新時期の到来への対応 2 6
 - (3) 建替統廃合を契機とした適切な再配置 2 7
- 2 事業実施における主な配慮事項 2 8
 - (1) 少子高齢化への対応 2 8
 - (2) 持続可能なまちづくり 2 9
 - (3) 県営住宅特別会計の健全化 3 0
 - (4) 市町との連携 3 0
 - (5) 円滑な事業実施 3 1
 - (6) デジタル技術を活用した安全安心の確保 3 2
- 3 頻発する大規模災害への対応 3 3

第5章 実施計画

- 1 再編整備の事業計画 3 4
- 2 入居募集を停止する見込みの団地 3 4
- 3 長寿命化工事等の事業計画 3 5

《表紙写真》

県営吉島住宅整備事業 完成写真
(広島市中区)

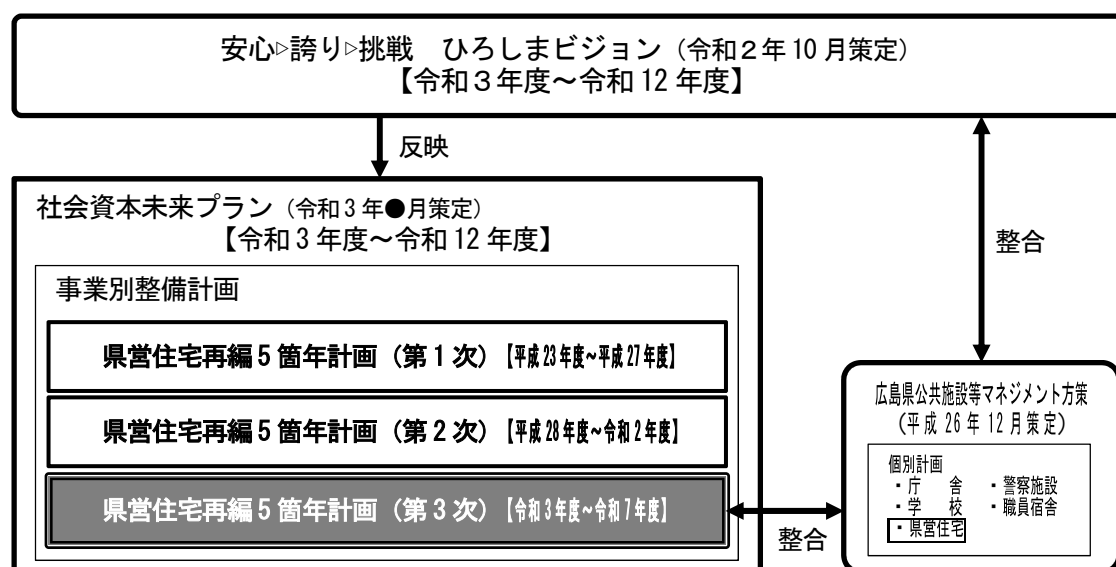
第1章 計画の概要

1 計画策定の趣旨

- ◆ 本県では、県民の安心な暮らしづくりを住宅の面から推進するために、平成23年度以降、第1次及び第2次の県営住宅再編5箇年計画を策定し、県営住宅の供給方針等を定め、厳しい財政状況も踏まえながら、今後の人口と世帯数の減少を見据え、老朽化が進行しつつある県営住宅の更新を計画的かつ効率的に進め、併せて少子高齢化の進行へ対応した環境の整備を行ってきました。
- ◆ この間、人口減少・少子高齢化のさらなる進行と地域間の格差拡大、地域による県営住宅需要の偏在、広島市に加え県内の他の市町との連携強化に係る取組など、県営住宅を取り巻く状況も大きく変化しています。さらに、平成23年の東日本大震災以降、平成26年8月20日の広島市豪雨災害、平成28年熊本地震や平成30年7月西日本豪雨災害など大規模災害が毎年のように発生し、その度に県営住宅の安全確保の必要性和災害時の避難者の受入先としての重要性を再認識したところです。
- ◆ 第2次計画については、令和2年度末をもって終了します。こうしたことから、引き続き、誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けて住宅に困窮する低所得者の安心した暮らしを確保するため、令和3年度から令和7年度までの県営住宅の供給方針を定めた「県営住宅再編5箇年計画（第3次）」を策定します。

2 計画の位置付け

- ◆ 本県では、広島県の総合計画である「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」が目指す県土の将来像を実現するため、土木建築局が担う今後の社会資本分野のマネジメントの基本方針として「社会資本未来プラン」を策定しています。
- ◆ 本計画は「社会資本未来プラン」の基本方針に沿って定めています。
- ◆ また、県有施設全体の最適化を図り、全庁的な共通認識の下で取組を進める「広島県公共施設等マネジメント方策」との整合を図ります。



3 計画期間

- ◆ 令和3年度から令和7年度までの5年間の計画とします。
- ◆ なお、今後の社会経済情勢、住宅事情及び財政状況等の変化により、計画変更の必要が生じた場合には、期間中であっても見直しを行います。

第2章 県営住宅を取り巻く現状と課題

1 人口、世帯の動向

(1) 人口及び少子高齢化の動向

- ◆ 本県の人口は、平成10年の約288万人をピークに減少しており、令和元年には約280万人となっています。
- ◆ 市町別では、広島市や東広島市などでは人口増加が続く一方で、呉市や江田島市などでは人口減少が進行しており、人口動向に大きな差異が生じ、地域間格差が広がっています。
- ◆ 年齢別では、65歳以上の高齢者人口の割合が、平成17年からの10年間で約6%増加しており、引き続き高齢化が顕著に進行しています。
- ◆ 将来の人口推計では、令和42年に約215万人まで減少する見込みとなっています。
- ◆ また、年齢区分別では、平成27年から令和42年までの45年間で、0～15歳未満の年少人口が1.6ポイント減少する一方で、65歳以上の高齢者人口が8ポイント増加しており、少子高齢化がさらに進行する見込みとなっています。

【資料編 図表1】

【資料編 図表2】

【資料編 図表3】

【資料編 図表4】

【資料編 図表5】

(2) 世帯の動向

- ◆ 人口が減少する一方で、本県の一般世帯※数（以下「世帯数」という。）は増加が続いており、平成27年には約1,209千世帯となっています。
- ◆ 世帯分離の進行を背景に世帯規模は縮小傾向にあり、平成27年には2.29人／世帯となっています。
- ◆ 家族構成別世帯割合の推移をみると、高齢者のみの世帯（高齢単身、高齢夫婦）の割合の増加が顕著であり、平成17年からの10年間で5%以上増加しています。

【資料編 図表6】

【資料編 図表7】

※一般世帯とは次の世帯をいいます。

- ・住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者（ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）
- ・上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- ・会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

2 住宅事情

(1) 住宅数と空き家の状況

- ◆ 平成30年の住宅総数は約1,431千戸に対し世帯総数は約1,215千世帯となっており、住宅数が世帯数を大きく上回っています。
- ◆ 平成30年の空き家率は平成25年より低下しているものの、15%を超えており、全国の空き家率（13.6%）を1.5ポイント上回っています。
- ◆ 空き家の種類別割合をみると、その他の住宅（賃貸用でも売却用でもなく、具体の利用目的が決まっていない住宅等）が約53%と、半数以上を占めており、全国値（41.1%）よりも11.4ポイントも上回っています。

【資料編 図表 8】

【資料編 図表 9】

(2) 住宅の所有関係

- ◆ 平成30年の住宅の所有関係別主世帯[※]数割合は、持ち家61.4%、公的借家（公営住宅、都市再生機構住宅、公社住宅）3.3%、民営借家30.1%、給与住宅[※]2.4%となっており、全国と比べると公的借家が少ない一方、民営借家が多くなっています。

【資料編 図表 10】

※住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合は、そのうちの主な世帯を「主世帯」とし、他の世帯は「同居世帯」となります。
※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅

- ◆ 市町別では、広島市とその周辺の市町（東広島市、府中町、海田町）で、借家率が高くなっています。

【資料編 図表 11】

(3) 住宅の規模

- ◆ 1住宅当たり延べ面積では、持ち家は120.10㎡、借家は47.81㎡、1人当たり居住室の畳数では、持ち家は16.31畳、借家は10.42畳で、住宅の規模に大きな差があります。
- ◆ 住宅の所有関係別の世帯人員別割合では、持ち家は2人（35.6%）、4人以上（23.0%）の割合が高く、また、借家（公的借家、民間借家、給与住宅）は1人（50～60%程度）の割合が高くなっています。

【資料編 図表 12、13】

【資料編 図表 14】

(4) 居住面積水準*

- ◆ 平成30年の居住面積水準の状況をみると、誘導居住面積水準以上の世帯が58.7%となっている一方で、依然として解消すべき最低居住面積水準未達の世帯が6.0%おり課題となっています。
- ◆ 所有関係別に最低居住面積水準未達率をみると、持ち家は0.7%でありごくわずかですが、借家では、特に民営借家16.2%、給与住宅15.8%と非常に高くなっており、公的借家も9.2%となっています。

【資料編 図表 15】

【資料編 図表 16】

※居住面積水準

- ・最低居住面積水準とは、世帯人数^{※1}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です。
- ・誘導居住面積水準とは、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で、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなります。

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 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の面積に関する水準	世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定
面積の 算出 方 法	・単身者 : 25 m ² ・2人以上 : 10 m ² ×世帯人数+ 10 m ²	—	・単身者 : 40 m ² ・2人以上 : 20 m ² ×世帯人数+ 15 m ²	・単身者 : 55 m ² ・2人以上 : 25 m ² ×世帯人数+ 25 m ²

※1：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。

＜世帯人数換算＞	
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

(5) 民間借家の状況

- ◆ 民間借家の建設時期別では、築25年以上（平成7年以前）のストックが、166,800戸と全体の約50%を占めています。特に木造住宅については、築25年以上のストックが45,800戸と木造住宅全体の約64%となっています。
- ◆ 世帯の年間収入階級別では、収入が低くなると、平均家賃も低くなる一方で、収入に対する家賃が占める割合（家賃負担率）は高くなっており、民営借家に居住する低額所得者の家賃負担が大きくなっています。

【資料編 図表 17】

【資料編 図表 18】

3 県営住宅の現状

(1) 県営住宅※の変遷

ア 戦後の住宅不足と高度経済成長期の住宅需要への対応

- ◆ 広島県においては、戦後復興と住宅不足の解消のため、昭和 26 年に公布された公営住宅法に基づき、県内の市町と連携して公営住宅※の建設をスタートしました。
- ◆ 昭和 35 年には、住宅地区改良法が公布され、不良住宅が密集し保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区の住環境の向上を図るため、改良住宅※の建設を進めました。
- ◆ 高度経済成長期に入ってから、中山間地域から瀬戸内工業地域へ大量に人口が移動し、広島市や福山市の周辺では、乱開発によって無秩序な市街地が形成される中、上下水道や教育施設等のインフラ整備が追いつかなくなり、住宅不足と地価の高騰が大きな問題となりました。
- ◆ これらの問題を解消するため、県は、広島市とその周辺で、高陽ニュータウン、廿日市ニュータウン等の団地に、福山市では、産業振興の一環として企業誘致に合わせて整備した住宅団地に年間 500 戸以上の県営住宅を建設しました。(市町においても同時期に県の約 1.5 倍の市町営住宅を建設しています。)

※県営住宅：県が事業主体として整備した公営住宅及び改良住宅のことをいう。

※公営住宅：公営住宅法（昭和 26 年 6 月 4 日法律第 193 号）に基づき整備された住宅のことで、次の①～③を満たしたものをいう。

- ① 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行って管理するものであること。
- ② 低額所得者に賃貸し、又は転賃するための住宅及びその附帯施設であること。
- ③ 公営住宅法の規定による国の補助に係るものであること。

※改良住宅：住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）に基づき整備された住宅のこと。不良住宅が密集し保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、環境の改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団建設を地方公共団体が行うものであること。

イ 老朽住宅の建替えへの対応

- ◆ 近年は、住宅不足に対応した大量建設は一段落し、県営住宅の建設事業は新規建設から老朽化した既存住宅の建替えへと移行しています。

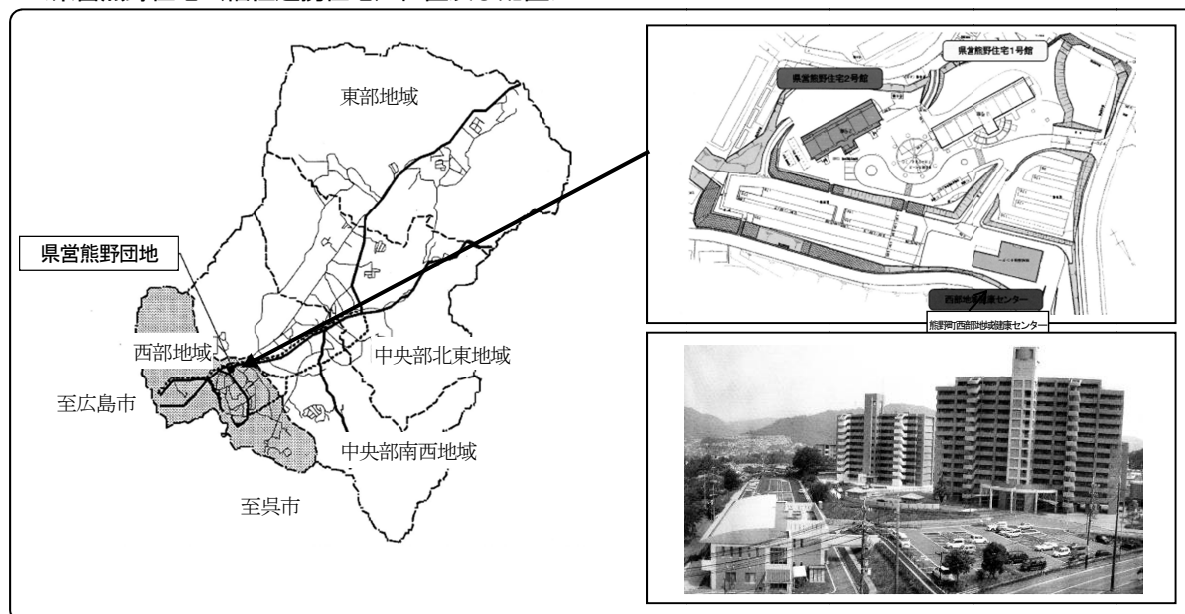
【資料編 図表 19】

ウ 主な事業概要

(ア) 福祉連携住宅の供給【平成 11 年度～平成 14 年度】

- ◆ 県営熊野住宅がある安芸郡熊野町西部地区は、西の広島市方面と、南の呉市方面のそれぞれに通じる道路の分起点に位置し、通勤条件に恵まれています。広島都市圏の郊外型住宅団地として、昭和 40 年代に大規模住宅団地が造成され、団地を中心に商業、医療、教育施設などが多く立地し、熊野町の中心地的な役割を担うエリアとなっています。
- ◆ 一方で、急激な高齢化に伴い、学校施設の余剰化、社会福祉施設の不足などの問題が発生しました。これは、特定の世代が短期に集中して居住したことによる歪みの現れです。
- ◆ こうしたことから、この事業は、子育て世帯、高齢者、低所得者及びその他の世帯が適度に混住し、厚みのある地域コミュニティが形成されるように、福祉連携住宅として高齢者専用住宅や身障者向け住宅を整備した公営住宅に加え、主に子育て世代向けの特定優良賃貸住宅を組み合わせることで供給し、熊野町の高齢者や子育て世帯を支援する機能を有した福祉施設を併設して、団地全体のコミュニティの形成に配慮した住環境整備を行ったものです。

<県営熊野住宅（福祉連携住宅）位置及び配置>



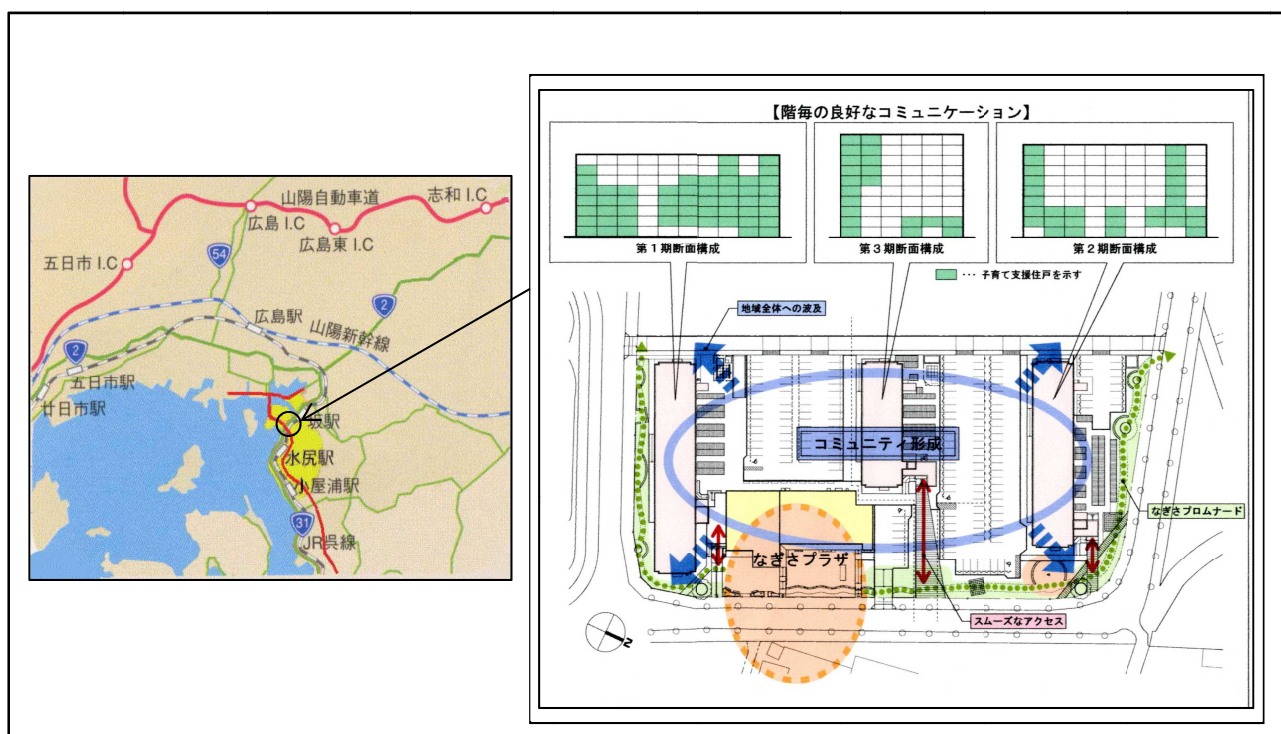
<多世代交流の様子>



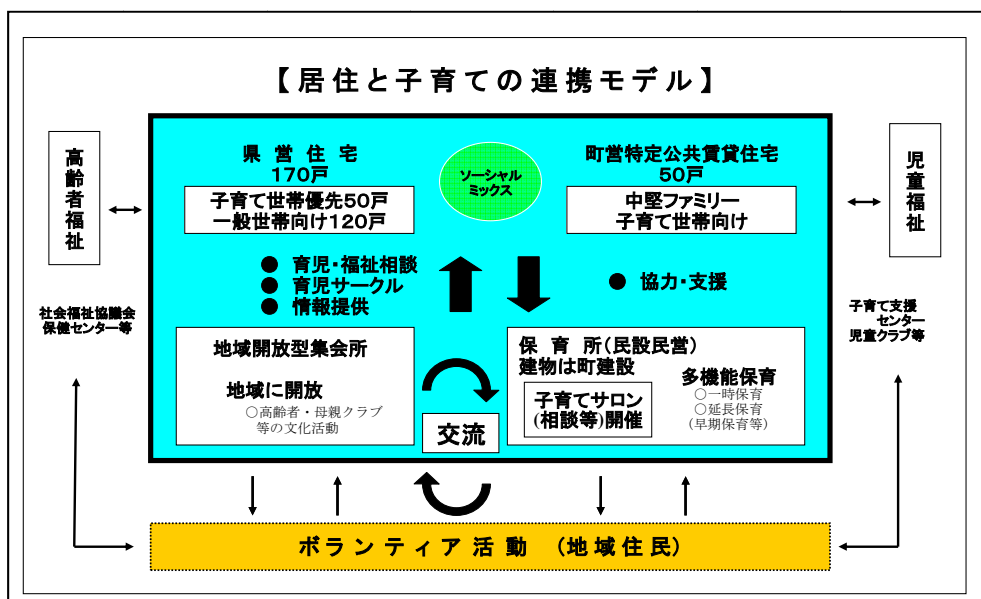
(イ) 子育て連携住宅（保育所併設県営住宅）【整備期間：平成15年度～平成19年度】

- ◆ 近年、核家族化や都市化の進行により住民相互のつながりが希薄化し、家庭や地域の子育て力の低下や育児の孤立化・負担感の増大が問題となっており、子育てに夢が持てる社会にするためには、地域の子育て資源である保育所等の多様な子育て支援サービスの充実を図る必要があります。
- ◆ こうした中、公営住宅の役割として子育て世帯を支援するために、保育所を併設した子育て支援住宅（県営平成ヶ浜住宅、安芸郡坂町）を整備しました。
- ◆ 事業を効果的に実施するため、PFI事業手法により民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、施設の建設、維持管理を行っています。

<県営平成ヶ浜住宅の位置及び配置>



<事業スキーム>



(ウ) 個別事業における広島市との連携

- ◆ 広島市営吉島住宅更新事業及び県営基町住宅用途廃止事業の実施に伴い必要となる、現入居者の移転先について、県営住宅及び市営住宅の空き家を相互に提供し、事業の円滑かつ効率的な実施を図る個別事業連携について、県市で覚書・協定を締結し、実施しました。

<事業連携した住宅の位置>



※ 市営吉島住宅更新事業（実施年度：H24～28年度、整備戸数：200戸）

※ 県営基町住宅用途廃止事業（実施年度：H27～29年度、廃止戸数：270戸）

(エ) 魅力ある建築物創造事業

- ◆ 比較的大規模で周辺の景観への影響が大きい団地における県営住宅の建替えでは、広島型建築プロポーザル方式による設計者選定の手法を採用し、設定したテーマに沿った積極的な提案を求め、より良好な施設整備となるよう取り組みました。
- ◆ 県営吉島住宅（第4期）や県営熊野住宅（北ブロック）では外観の景観配慮に加え、入居者の将来の世帯構成の変化に柔軟に対応できる各住戸の間取りの提案があり、実際の設計に反映しました。

【写真】県営吉島住宅（第4期）、県営熊野住宅（北ブロック）の外観及び間取り（提案時）

<県営吉島住宅（第4期）>



<県営熊野住宅（北ブロック）>



(2) 県営住宅ストックの現状

ア 県営住宅の管理戸数

(ア) 県営住宅の管理戸数

- ◆ 県営住宅の管理戸数は、平成17年度の17,137戸（平成17年4月1日現在）をピークに、減少しています。
- ◆ 令和2年4月1日現在、県営住宅の団地数は110団地、管理戸数は16,270戸です。
- ◆ 種別管理戸数は、公営住宅15,483戸（95.2%）、改良住宅786戸（4.8%）、地域特別賃貸住宅※（以下「地域特賃」という。）1戸で、公営住宅が大半を占めています。

※地域特別賃貸住宅：地域特別賃貸住宅供給計画に基づき建設された住宅のこと。県営阿賀住宅（シルバーハウジング）の生活援助員（LSA）用として供給

- ◆ 市町営住宅を含めた公営住宅全体に占める県営住宅の割合は37.8%とほぼ全国平均並み（全国平均※35.1%）である一方、世帯数に対する公営住宅の供給割合は3.4%（全国平均4.0%）、借家世帯数に対する公営住宅の供給割合は9.4%（全国平均11.8%）と低くなっています。

※東京都は、他の道府県とは異なる特別区制度を採用しており、区営住宅の割合が低いため比較対象から外している。

(イ) 構造

- ◆ 構造別管理戸数割合は、中層耐火※が約80%を占め、そのほとんどがエレベーターのない住宅となっており、高齢者世帯が増え続ける中、ハード面での大きな課題となっています。

※中層耐火：主要構造部が耐火構造の3～5階建の建物

(ウ) 建設年度

- ◆ 建設年度別管理戸数割合は、昭和40～50年代に建設された住宅が約80%を占め、建築後50年を経過し始めていることから、これらの既存住宅が今後一時期に集中して更新時期を迎えることになります。
- ◆ 改良住宅については、全住戸が建設後45年を経過（昭和49年度以前の建設）となっています。

【資料編 図表 20】

【資料編 図表 21】

【資料編 図表 22】

【資料編 図表 23】

【資料編 図表 24, 25】

(エ) 住戸専用面積

- ◆ 住戸専用面積は、50～60㎡の割合が最も高く、全管理戸数の44.1%を占めていますが、県営住宅入居者は1人世帯が最も多く、当該世帯に対しては比較的広い面積となっています。
- ◆ 一方で、改良住宅では全住戸が50㎡未満（4人世帯(全員が10歳以上)の最低居住面積水準 50㎡）であるなど、多人数世帯に対しては狭い面積の住戸が存在しており、世帯人数と住戸専用面積のミスマッチが生じています。
- ◆ こうしたことから、入居者の世帯人員別構成割合を踏まえた多様な規模の住戸を建替に併せて整備する「型別供給」を引き続き推進する必要があります。

【資料編 図表 26】

(オ) バリアフリーの状況

- ◆ 高齢者等が安心して暮らせるよう、バリアフリー住宅への建替えと既存住宅の高齢者向け改善工事を行うことにより、県営住宅のバリアフリー化を進めています。
- ◆ 令和元年度末までにバリアフリー化された県営住宅数は 5,276戸で、バリアフリー化率は依然32.6%と低い状況にあり、県営住宅の高齢者世帯割合が高いことを踏まえると引き続きバリアフリー化を推進する必要があります。

【資料編 図表 27, 29】

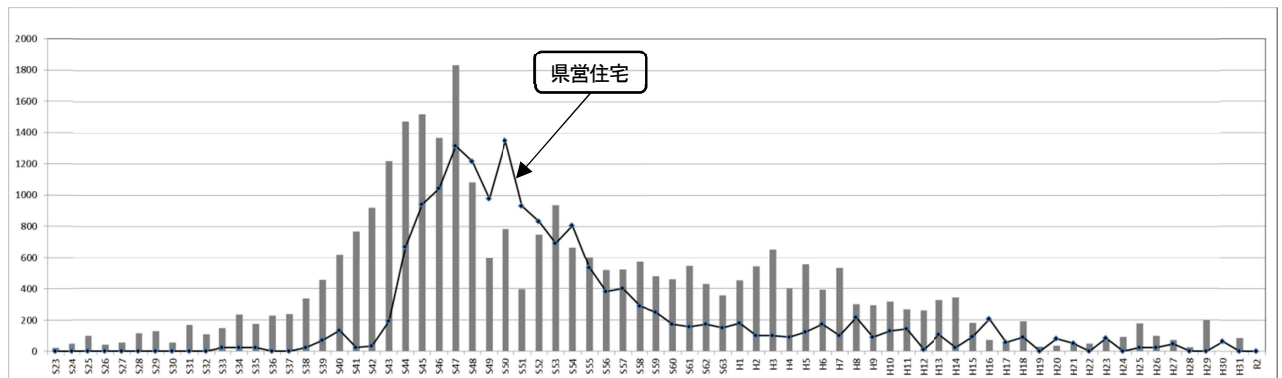
(カ) 耐震化の状況

- ◆ 県営住宅の耐震化率は、100%となっています。

（参考）市町における公営住宅等ストックの現状

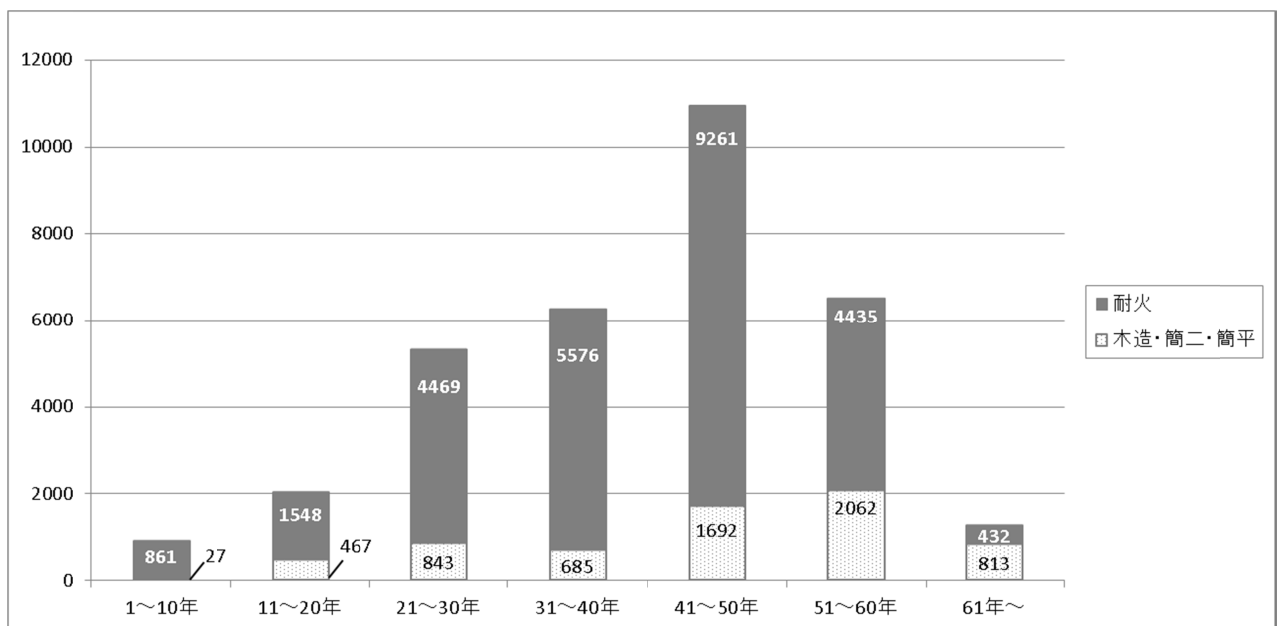
- ◆ 県営住宅と同様に、高度経済成長期に建設された市町営住宅のストックが大量にあります。

【図表 1】市町営住宅（公営住宅、改良住宅）の建設年度別の住宅戸数



- ◆ 防火性能の低い木造、簡易耐火構造の住宅の多くが、更新されずに残っていています。

【図表 2】市町営住宅（公営住宅、改良住宅）の築年数及び構造別住宅戸数



(3) 入居者の現状

ア 入居者の年齢構成

- ◆ 県営住宅の入居者は、24,235人（令和2年4月1日時点、以下同様）です。
- ◆ 年齢5歳階級別人口割合をみると、10～19歳、70～84歳の県営住宅入居者の人口割合が高くなっています。
- ◆ 70～84歳の割合が高い背景には、県営住宅の入居者募集の際に、住宅確保の面で配慮が必要な世帯として、高齢者世帯の優遇措置を講じていること、さらには民間借家での住宅確保が難しい現状があることが考えられます。
- ◆ また、10～19歳の割合が高い背景には、県営住宅の入居者募集の際に、住宅確保の面で配慮が必要な世帯として、ひとり親世帯の優遇措置を講じていることが考えられます。

【資料編 図表 28】

【資料編 図表 29】

イ 世帯の状況

（ア）世帯主の年齢

- ◆ 世帯主の年齢別割合は、70歳以上が42.1%で最も高く、次いで60～69歳が17.9%となっており、60歳以上の高齢世帯主は約60%となっています。
- ◆ 種別では、改良住宅で、60歳以上の割合が75.1%と高くなっています。
- ◆ 地域別では、広島市及び安芸郡熊野町で、60歳以上の割合が高くなっています。

【資料編 図表 30】

【資料編 図表 31】

（イ）家族構成

- ◆ 家族構成別世帯数割合をみると、高齢単身が33.0%で最も高く、次いでひとり親と子が23.4%、夫婦と子が14.8%、高齢夫婦が14.6%などの順となっています。
- ◆ 高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者のみの世帯数割合は47.6%を占め、非常に高くなっています。
- ◆ 種別では、改良住宅については、高齢単身の割合が48.2%と高くなっています。
- ◆ 地域別では、広島市、安芸郡熊野町の高齢者のみ世帯の割合が高くなっています。
- ◆ 65歳以上世帯員がいる世帯の割合は、県営住宅で54.9%と高く、広島県全体を13.8ポイント上回っています。
- ◆ 65歳以上の単身世帯の割合は、県営住宅で29.8%となっており、広島県

【資料編 図表 32】

【資料編 図表 33】

【資料編 図表 34】

全体を17.9ポイント上回っています。

- ◆ また、ひとり親と子の世帯の割合は、県営住宅で23.4%となっており、広島県全体を14.8ポイント上回っています。
- ◆ これらのことから、県営住宅が、高齢単身世帯、ひとり親と子の世帯などの住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしていることがわかります。

(ウ) 世帯人数

- ◆ 世帯人数別世帯数割合は、1人が41.1%で最も高く、次いで2人が34.6%、3人が14.2%などとなっています。

【資料編 図表 35】

(エ) 居住面積水準

- ◆ 居住面積水準別世帯数の状況は、誘導居住面積水準以上が55.5%である一方で、本来解消されるべき最低居住面積水準未満が依然2.6%あります。
- ◆ 最低居住面積水準未満世帯数の割合は、種別では改良住宅、地域別では、建設年度の古い住宅が多い広島市、尾道市、福山市、大竹市、安芸郡熊野町などで高くなっています。
- ◆ こうしたことから、入居者の世帯人員別構成割合を踏まえた多様な規模の住戸を建替に併せて整備する「型別供給」を引き続き推進し、最低居住面積水準未満の住戸を解消する必要があります。

【資料編 図表 36】

【資料編 図表 37】

ウ 収入分位*

- ◆ 収入分位がⅠ分位の世帯数が、全体では75.4%を占め、近年は75%前後で推移しています。
- ◆ また、収入超過者※は、全体では11.2%となっています。

【資料編 図表 38～40】

※収入分位：家計調査（総務省）において、全世帯（2人以上世帯）を収入別に分布させたもの。例えば、公営住宅の収入基準（一般世帯）の上限である政令月収158千円は、全世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から1/4の位置である。

※収入超過者：県営住宅に引き続き3年以上入居し、公営住宅の場合は収入が月額158千円（身体障害者世帯等の裁量階層については214千円）、改良住宅の場合は収入が月額114千円（身体障害者世帯等の裁量階層については139千円）を超える者のことであり、住宅の明け渡しの努力義務が課せられる。

(4) 応募倍率等に係る地域間格差の拡大

ア 募集・応募状況

- ◆ 県営住宅の平均応募倍率（平成27年度～令和元年度）は、全体では2.4倍となっています。
- ◆ 広島市が12.9倍と非常に高い一方、広島市を除くその他の地域が0.7倍となっており、地域により大きな差異が生じています。
- ◆ さらに細かく見ると、市町ごと、さらには同じ広島市内でも区ごとに大きな差異があるなど、地域間の格差が拡大している状況です。
- ◆ こうしたことから、今後は県内一律で統廃合を進めていくのではなく、地域ごとの需要の多寡を踏まえ、需要の高い地域に立地する団地は建て替えを契機に可能な限り多くの住宅を整備し、募集に対して応募が下回るような需要の低い地域に立地する団地は統廃合を進めるなど、より需要に即した施設配置が必要となります。

【資料編 図表 41, 42】

イ 入居の状況

- ◆ 県営住宅の入居状況をみると、令和2年4月1日の入居率は83.4%となっています。
- ◆ 近年減少傾向にはありますが、低所得者向けの住宅という特性から景況が良い時期はニーズが減る傾向があり、令和元年度まで続いた好景気が背景にあると考えられます。
- ◆ 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、景況は大幅に悪化しており、令和2年度の応募倍率にも上昇傾向が見られることから、今後は需要が大きく増えると予測されます。

【資料編 図表 43】

(5) 管理運営の状況

- ◆ 限られた財源の中で、県営住宅の整備、維持管理を適切に進めるため、管理の効率化に向けた取組を進めています。

ア 特別会計への移行

- ◆ 県営住宅の整備、維持管理等に係る収支を明確にし、会計の明瞭化を図るため、平成12年度から特別会計制度に移行しました。

【図表3】（参考）県営住宅事業費特別会計令和元年度決算（単位：百万円）

収入 5, 761								
県営住宅使用料・手数料 3, 091				公有財産 売払 820	その他 387	国庫支出金 (建設費補助等) 554	県債 739	前年度繰 越金 170
支出 4, 808								翌年度繰 越金 953
住宅管理費 2, 006					建設費 1, 642	公債費 1, 159		
指定管理者 委託料 1, 306	職員 給与費 296	市町村 交付金 260	借地料 48	その他 96				

※市町村交付金

国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律により、県営住宅の所在する市町に対して、国有資産等所在市町村交付金を交付するもの

イ 借地の返還

- ◆ 住宅管理費の支出の縮減を目的に、老朽化した県営住宅の統合建替や用途廃止などを行い、借地の早期返還に取り組んでいます。

【資料編 図表 44】

ウ 余剰地の売却

- ◆ 老朽化した県営住宅の建替や用途廃止により発生した余剰地を売却し、県営住宅の整備、維持管理のための財源に充てました。

【資料編 図表 45】

エ 駐車場の有料化

- ◆ 駐車場利用の公平化を図るため、平成10年度から順次有料化を進め、収入を県営住宅の整備、維持管理のための財源に充てました。

オ 指定管理者制度の導入

- ◆ 県営住宅の管理の効率化を図るため、平成19年度から指定管理者制度（民間事業者による管理）を導入しました。

カ 資産を活用した収入確保

- ◆ 自動販売機の設置や住宅壁面での屋外広告により収入を確保し、県営住宅の整備、維持管理のための財源に充てました。

4 第2次計画の取組成果

第2次計画は、平成28年度から令和2年度までを計画期間とし、誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けて、「安定した県営住宅の供給」及び「良好な住環境の確保」の施策に基づき取組みを実施してきました。

(1) 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

今後の世帯数の減少トレンド（すう勢）を踏まえつつ、必要な時期に見直しを行いながら、建替統廃合により、県営住宅の戸数を削減

- ◆ 建替統廃合の実施（建替：4棟193戸，用途廃止：27棟484戸）

イ 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応

県営住宅の耐震化を推進するとともに、多額の財政負担を要する建替事業が一時期に集中しないよう事業の平準化を図るため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化を実施

- ◆ 耐震化率100%達成（平成29年度末）
- ◆ 長寿命化工事の実施（外壁全面改修：87棟，屋上防水全面改修：70棟）

ウ 特別会計の健全化

歳出抑制の徹底及び資産を活かした収入確保に向けた取組みを推進

- ◆ 借地に立地している住宅は優先的に近隣の県営住宅に統廃合し，土地を返還することで，計27,963千円/年の借地料を削減（4団地）
- ◆ 広島型建築プロポーザル方式による提案において建設コストの縮減策を求め，設計に反映する等により，コスト縮減を図った（外壁へのALCの採用，合理的な平面・立面計画 等）
- ◆ 自動販売機の設置及び壁面公告による収入確保：年平均約2,695千円
- ◆ 太陽光発電売電収入：年平均約2,200千円

エ 円滑な事業実施への対応（事業に伴う入居者の移転先確保）

募集停止する地域が偏らないよう調整し，過度なものとならないよう計画的に実施するとともに，仮移転先などへの民間賃貸住宅等の活用策を検討

- ◆ 募集停止する住宅は，毎年度住戸単位で必要数を精査した上で見直し，過度なものとならないように配慮
- ◆ 仮移転先などへの民間賃貸住宅等の活用について，不動産関係団体へのヒアリングや全国調査を実施し，活用にあたっての問題点等を整理

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継続協議及び他の市町との管理運営を効果的に行うための連携方策の検討

- ◆ 広島市とは、先行取組（募集案内の共同配布、申込みの相互受付）を継続実施するとともに、度重なる豪雨災害対応による一時中断を経て、管理運営一本化に向けた協議を行っている。
- ◆ 広島市以外の市町とは、効果的な連携方策として、県営住宅及び市町営住宅の政策空き家（入居者の移転先確保のため募集を停止した住戸）を相互に活用することとし、覚書を締結

(2) 良好な住環境の確保

ア 防災・減災への対応

土砂災害等に対する安全対策（対策工事、警戒避難体制の構築、ハザードマップの周知等）を実施するとともに、災害発生時に被災者へ早期に県営住宅を提供できる仕組みづくりの検討

- ◆ 県営住宅を含むエリアに土砂災害特別警戒区域等が指定される場合は、基礎調査結果が公表された段階で迅速に入居者へ周知等を行うとともに、建物の構造安全性検証を実施し、検証結果に応じ安全対策工事等を実施

（建物の構造安全性検証 2団地、安全対策実施 1団地）

- ◆ 広島市での豪雨災害の経験を踏まえ、災害が発生した場合に迅速に提供可能な県営住宅の空き住戸を常時一定数確保
- ◆ 平成28年熊本地震被災者向けに県営住宅の提供：8戸
- ◆ 平成30年7月豪雨災害での被災者向けに県営住宅の提供：68戸
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い住宅を失った者への県営住宅の提供：8戸

イ 団地コミュニティの活性化

事業実施に伴う移転先確保のために募集を停止している空き家（政策空き家）のある団地について、団地コミュニティの活性化を図るため、若い世帯を対象とした期限付き入居制度を導入

- ◆ 入居実績：32世帯（10団地）

ウ 少子高齢化への対応

新婚世帯の入居優遇やバリアフリー化の推進による高齢者、障害者向け住まいの確保、建替余剰地を活用し、地域の実情に応じた福祉施設等との併設を検討

- ◆ 新婚世帯優遇（応募者数：438世帯、入居者数：111世帯）
- ◆ 高齢者向け改善工事：176戸（平成28年度～令和元年度）
- ◆ 県営住宅の建替えにあたっては、事前に市町にヒアリングし、福祉施設等の需要について確認し、不足する状況であれば余剰地への福祉施設等の整備に向けて検討（熊野住宅北ブロック2工区）

エ コンパクトで住みやすい住環境への配慮

県営住宅の統廃合にあたっては、利便性のよい住宅に統廃合するとともに、地域の実情を踏まえ、現入居者の世帯構成等を考慮した供給計画とするなど、コンパクトで住みやすい住環境となるよう配慮

オ 環境負荷への対応

県営住宅の省エネルギー化の推進や既存住宅の長寿命化の促進による廃棄物の削減

- ◆ 県営住宅の建て替えにおいて、断熱等性能等級4を満足する仕様（高断熱化、ペアガラスの採用等）とすることで、年間冷暖房負荷を軽減させること等により、持続可能な社会づくりの貢献に向けて配慮
- ◆ 年間平均400戸程度の長寿命化工事を実施し、建物の耐用年数を延ばすことにより、除却に伴う廃棄物を削減

(3) 第2次計画の取組成果を踏まえた対応

- ◆ 第2次計画での取組は概ね計画どおり実施しており、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ります。
- ◆ 特に、県営住宅入居者の少子高齢化のさらなる進行や建替統廃合の加速化に伴う募集停止住戸の増加が想定されることから、高齢者世帯を対象とした見守り機能や団地コミュニティの低下に対する対策の強化に取り組む必要があります。

5 第2次計画策定後の社会情勢の変化等

(1) 一斉更新時期の到来

- ◆ 昭和 40～50 年代に建設された県営住宅は、全体戸数の約 80%を占めています。
- ◆ 適切な長寿命化工事を実施していない場合、築後 50 年程度で著しく老朽化し、更新時期を迎えることから、昭和 40 年代前半に建設された住宅は、すでに更新時期が到来しています。
- ◆ これまで計画的に大規模改修による長寿命化を図っていますが、長寿命化を図るべき住宅は膨大であり、全ての住宅について対応するには至っていないことから、大規模改修による長寿命化の見通しが立たない住宅が現われ始めています。

【資料編 図表 24】

【資料編 図表 46】

【写真】長寿命化の見通しが立たない県営住宅



- ◆ こうしたことから、引き続き、計画的な長寿命化を図ることにより事業量を平準化するとともに、老朽化が著しく、改修工事をしても長寿命化の見通しが立たない住宅は、早期に建替え等更新していく必要があります。

(2) 需要の偏在

- ◆ 応募倍率の低い住宅は、空き家が増えるとともに、入居者の高齢化が進み、団地内コミュニティの低下や自治会の運営に支障が生じるなど、課題となっています。
- ◆ 一方で、都市部などの需要の高い住宅では、応募倍率が1を大きく超えており、全ての入居希望世帯に対して供給ができていない状況となっています。
- ◆ こうしたことから、将来的にも県営住宅を適切に運営するためには、地域ごとの需要の多寡も踏まえ、より需要に即したメリハリのある施設配置を徹底する必要があります。

【資料編 図表 41, 42】

(3) 災害リスクの顕在化

- ◆ 平成 26 年 8 月 20 日に発生した広島市の豪雨災害に続き、平成 30 年 7 月の西日本豪雨災害においても県営住宅が被災しており、災害リスクに対するハード・ソフト両面での備えの必要性を再認識したところです。

【写真】 県営緑丘住宅被災状況



- ◆ 本県では、土砂災害防止法に基づく基礎調査及び区域指定が令和元年度までに集中的に行われ、その結果、43 団地 157 棟の県営住宅が土砂災害警戒区域等に立地しています。そのうち 7 団地 12 棟は土砂災害特別警戒区域に立地しており、災害リスクの高い住宅が顕在化しています。
- ◆ これらの住宅については、基礎調査結果が公表された段階で迅速に入居者へ周知等を行うとともに、建物の構造安全性検証を実施し、検証結果に応じ安全対策工事等を実施しました。
- ◆ 土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅については、建替統廃合のタイミングで用途廃止するなど、災害リスクの解消を図る必要があります。

【資料編 図表 47】

(4) デジタル技術の進展

- ◆ 近年、AI/IoTなどのデジタル技術が急速に進展しており、様々な分野において活用が図られています。
- ◆ すでに様々な社会インフラの老朽化対策などにおいて、デジタル技術が積極的に活用されており、県営住宅においてもデジタル技術を活用した効果的かつ効率的な維持管理を行う必要があります。

第3章 計画の基本的な考え方

1 基本理念及び目指す姿

(1) 基本理念

誰もが暮らしやすい住環境の実現

- ◆ 本県の総合計画「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」では、基本理念として「将来にわたって、「広島に生まれ、育ち、住み、働いて良かった」と心から思える広島県の実現」を基に「県民一人一人が「安心」の土台と「誇り」により、夢や希望に「挑戦」しています ～仕事も暮らしも。里もまちも。それぞれの欲張りなライフスタイルの実現～」を目指す姿としています。
- ◆ この目指す姿の実現に向けた基本的な考え方のひとつである「特性を生かした適散・適集な地域づくり」を一層推進するよう、「誰もが暮らしやすい住環境の実現」を、住宅政策の基本理念とします。

(2) 目指す姿

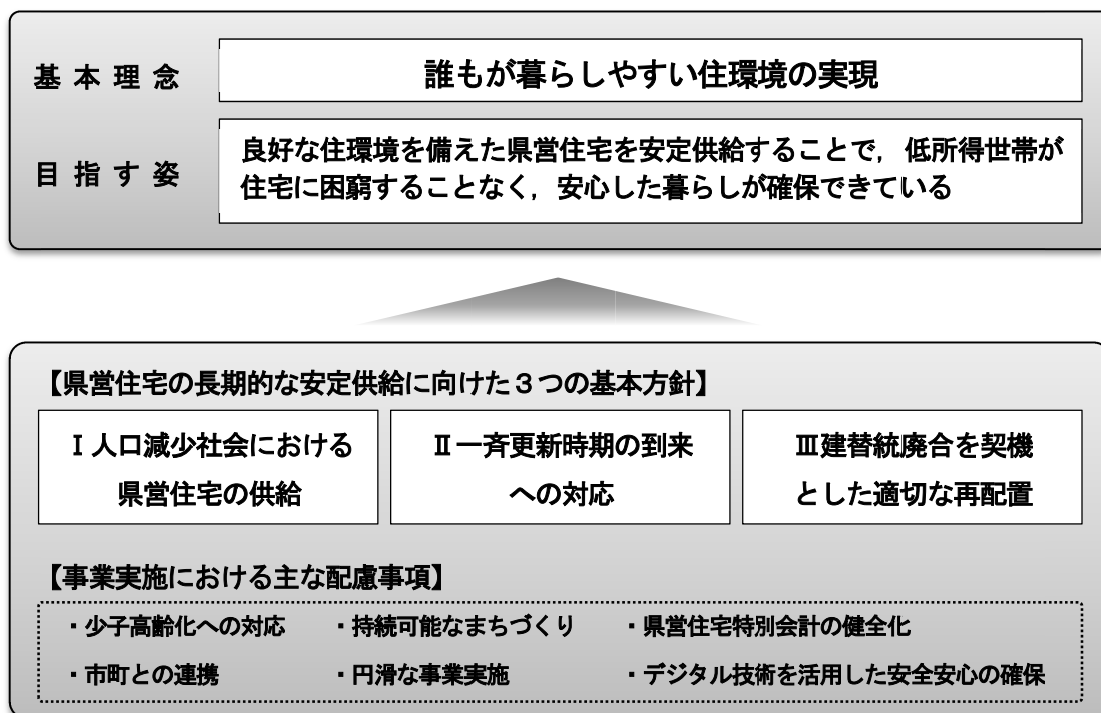
良好な住環境を備えた県営住宅を安定供給することで、 低所得世帯が住宅に困窮することなく、安心した暮らしが確保できている

- ◆ 住宅政策の基本理念を基に、公営住宅の目的である「住宅に困窮する低所得者に対し、健康で文化的な生活を営むことができる住宅の供給」によって実現した暮らし方を目指す姿とします。

2 取組の方向性

- ◆ 基本理念及び目指す姿の実現に向け、3つの基本方針及び事業を円滑に進めるために配慮すべき事項に基づく取組を実施していきます。

【図表4】計画イメージ



【図表5】3つの基本方針に基づく取組内容

基本方針	取組内容
Ⅰ 人口減少社会における県営住宅の供給	・ 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
Ⅱ 一斉更新時期の到来への対応	・ 既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施 ・ 建替統廃合の加速化
Ⅲ 建替統廃合を契機とした適切な再配置	・ 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 ・ 危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消

- ◆ また、頻発する大規模災害に備えて、発災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、取組を実施していきます。

第4章 取 組

1 県営住宅の長期的な安定供給に向けた基本方針

(1) 人口減少社会における県営住宅の供給

- ◆ 「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」に基づき、新たな広島県づくりを推し進めることを目指していますが、県内の人口は、今後、減少していく見込みとなっています。
- ◆ ただし、人口減少の進行には地域差があり、広島市や東広島市などでは引き続き人口増加が続く一方、呉市や江田島市など、すでに人口減少が進行している市町がある等、地域間格差が拡大しています。
- ◆ 県営住宅についても地域ごとの人口減少の進行状況に即した対応が必要であり、地域ごとの今後の世帯数の減少のトレンド（すう勢）を見据え、既存ストックの建替統廃合により、県営住宅の長期的な安定供給を目指します。

【資料編 図表 4】

【資料編 図表 2】

【図表 6】 世帯数の推計と県営住宅戸数

	平成 22 年度	令和 2 年度	令和 7 年度	令和 42 年度
一般世帯数の推計	約 1,183 千世帯	約 1,228 千世帯	約 1,227 千世帯	約 994 千世帯
うち著しい困窮年収未満世帯※数の推計	—	約 92 千世帯	約 90 千世帯	約 71 千世帯
県営住宅供給戸数	16,777 戸	16,270 戸	約 15.9 千戸	約 11.1 千戸
うち広島圏域	12,689 戸	12,244 戸	約 12.1 千戸	約 8.7 千戸
うち備後圏域	3,717 戸	3,655 戸	約 3.4 千戸	約 2.2 千戸
うち備北圏域	371 戸	371 戸	約 0.4 千戸	約 0.2 千戸

※ 著しい困窮年収未満世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

【参考】県営住宅の将来供給戸数を設定するうえでの留意点

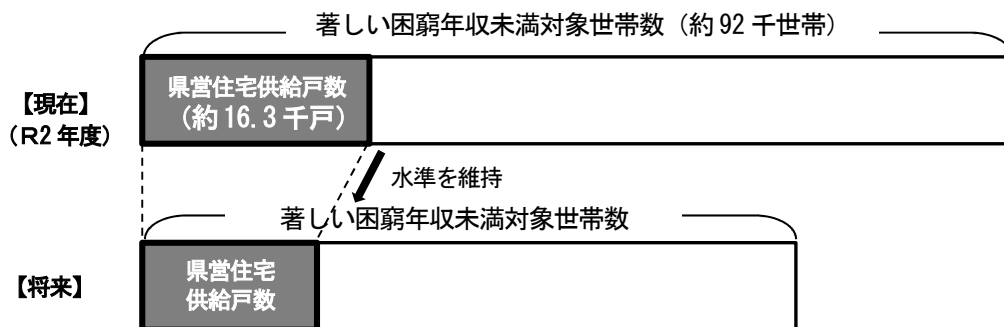
- ①近年の応募状況などにより地域需要を考慮した上で、著しい困窮年収未満世帯数に対する供給戸数の割合（以下、「困窮世帯へのサービス水準」という。）の維持を基本とする。

- ◆ 現在（令和2年度時点）の困窮世帯へのサービス水準を維持することを基本とします。

【理由】

県内の著しい困窮年収未満世帯に対する住宅供給について、抜本的な変更を必要とする状況等は生じていないことから、本計画期間中は、現状のまま推移するものと見込んでいます。

【図表7】困窮世帯へのサービス水準の割合維持の考え方



② 市町と連携した供給を継続

- ◆ 市町においても、同様の考え方により設定した市町営住宅の将来供給戸数を見据えた建替統廃合等を行っていくことにより、今後も市町と連携して公営住宅を供給していきます。

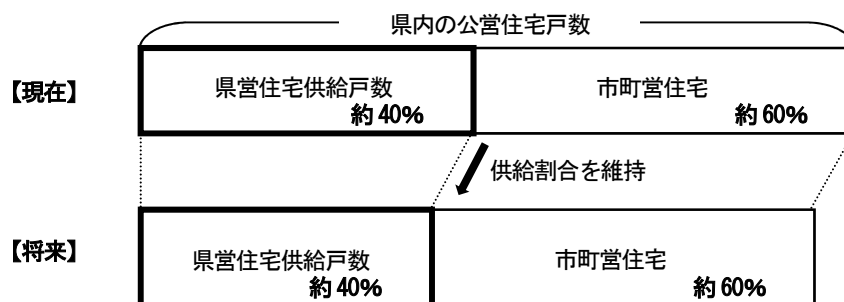
【理由】

公営住宅は、高度経済成長期における都市部への人口流入や企業誘致等の振興に伴う人口増によって大量の供給が必要となりましたが、市町のみでは対応が難しいことから、県と市町が連携して供給に取り組んできました。その結果、現在の県内の公営住宅数における県営住宅と市町営住宅の供給割合（≒4：6）は、全国平均並みとなっています。

今後も、市町においても困窮世帯へのサービス水準を維持した将来供給戸数を設定することにより、結果的に現状の供給割合を維持した上で、県・市町で連携して公営住宅を供給していきます。

さらに、県営住宅は、今後、大量の更新時期を迎えることから、公営住宅制度を適切に維持していくためには、県自らが既存ストックの点検・長寿命化技術の向上に努め、市町へ技術情報を提供していくことが重要になると考えています。

【図表8】県と市町の連携した供給の考え方



(2) 一斉更新時期の到来への対応

ア 既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施

- ◆ 昭和 40 年から 50 年代に建設された県営住宅は全体の約 80%を占め、このまま施策を打たなければ、集中して建替時期を迎えることになることから、多くの財政負担やマンパワーを要する建替事業が一時期に集中しないよう、事業量の平準化を図る必要があります。
- ◆ このため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化※し、建替時期を分散させていきます。
- ◆ 長寿命化工事の実施においては、劣化状況や建替時期等を勘案しながら工事内容と実施時期を設定し、効果的な事業の推進を図ります。
- ◆ また、長寿命化工事を実施する住宅は、その後 20 年程度維持管理することから、入居者ニーズに対応した計画的な設備更新等もあわせて行います。

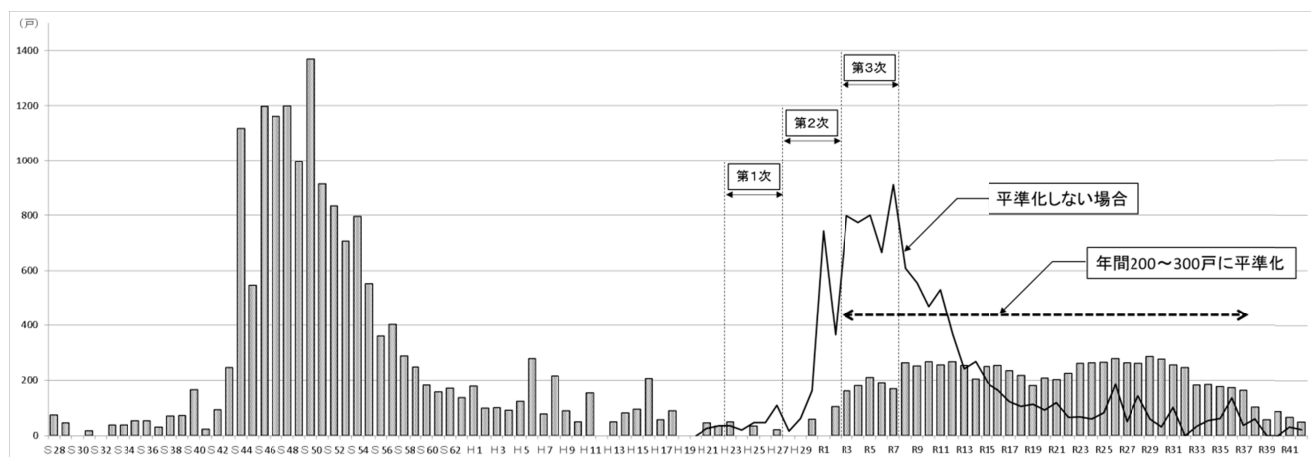
※長寿命化：仕様（耐久性能等）のグレードアップ、管理の容易化などにより建物の使用期間の長期化を図ること。厳しい財政状況において、大量の県営住宅ストックを一斉に建替えることは困難なため、長寿命化工事や設備改修工事を実施します。

【資料編 図表 24】

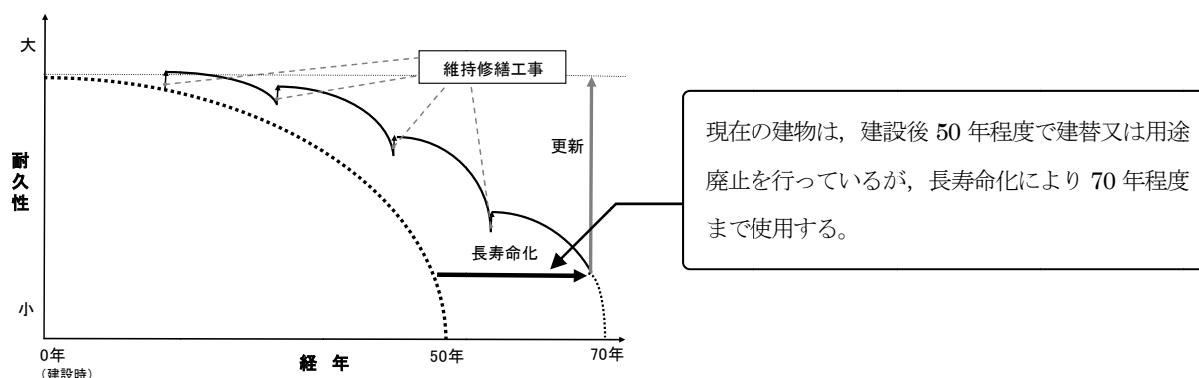
イ 建替統廃合の加速化

- ◆ 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行います。

【図表 9】 県営住宅建替事業の平準化イメージ



【図表 10】 長寿命化のイメージ図



【図表 11】長寿命化のために必要な改修工事内容

改善の型	工事内容	目 的
居住性向上型	電気容量のアップ	電気容量の不足により最低限の生活ができない住戸の解消
	公共下水道接続	法律に基づく環境整備
福祉対応型	高齢者向け改善	バリアフリー化など現在の入居者及び将来の高齢化社会への対応
安全性確保型	外壁改修	入居者の安全性確保
	屋上防水改修	
	バルコニー手摺改修	
	エレベーター改修	
長寿命化型	外壁改修	仕様のグレードアップ、管理の容易化などによる建物の長寿命化
	屋上防水改修	
	給排水管及びガス管改修	
	浴室改修	
	住戸の内装改修	

(3) 建替統廃合を契機とした適切な再配置

ア 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

- ◆ 広島市に立地する住宅の応募倍率が 12.9 倍と非常に高い一方、広島市以外の地域に立地する住宅の応募倍率は 0.7 倍である等、地域により大きな差異が生じた結果、需要の偏在による需要量と供給量との乖離が拡大してきています。
- ◆ こうしたことから、今後の建替え統廃合に当たっては、需要の高い団地については最大限の戸数を整備する一方、需要が低く入居率が低い団地については早期に統廃合することで需要量と供給量との乖離を解消していきます。

【資料編 図表 41】

イ 危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消

- ◆ 土砂災害特別警戒区域内に立地している住宅が、7 団地 12 棟あり、災害リスクの高い住宅が顕在化しています。
- ◆ こうしたことから、今後の建替え統廃合に当たっては、土砂災害特別警戒区域に立地している住宅については用途廃止し、災害リスクの解消を図ります。

【資料編 図表 47】

2 事業実施における主な配慮事項

(1) 少子高齢化への対応

ア 新婚世帯の入居の優遇

- ◆ 非正規雇用者の増加など、若者の経済基盤が脆弱化していることが、「結婚したい」という希望をかなえられない一因となっていることから、若い世帯が「結婚して、子育てをする人生設計が可能となる」環境づくりとして、新婚世帯（婚約を含む。）の入居の優遇に、引き続き、取り組みます。

イ 高齢者、障害者向け住まいの確保

- ◆ 高齢者、障害者が安心して暮らせる住宅を提供するため、建替えにおいては、床の段差解消、エレベーターの設置等のバリアフリー化を推進します。また、既存住宅の1，2階の住戸においては、高齢者向け改善事業※を引き続き、進めていきます。

※高齢者向け改善事業：高齢者が入居している住宅において、次の設備を設置し、高齢者が安心して暮らせる環境を整備すること。

【設置する設備等】

- ①手摺(玄関、便所、浴室)、②コンセント(便所)、③ガス漏れ警報機用コンセント
④非常用通報ブザー（人感センサーによる通報システムなどの導入を検討）
⑤床の段差解消、⑥レバーハンドル(各扉等)

ウ デジタル技術等を活用した見守り支援

- ◆ 高齢単身世帯の増加に伴い、入居者の孤独死リスクが高まっています。
- ◆ 現在、高齢者世帯の見守り支援として、高齢者向けの住戸に非常用通報ブザーを設置しており、緊急時にブザーを鳴らし、近隣住民等に知らせることで、早期に対応することができます。
- ◆ しかし、緊急時に自力でボタンを押す必要があることから、押すことができなかった場合は、発見が遅れてしまう恐れがあります。
- ◆ こうしたことから、緊急時により確実な対応が図られるよう、人感センサーによる通報システムなど、デジタル技術を活用した入居者同士などの見守りを支援する仕組みを構築します。

【資料編 図表 32】

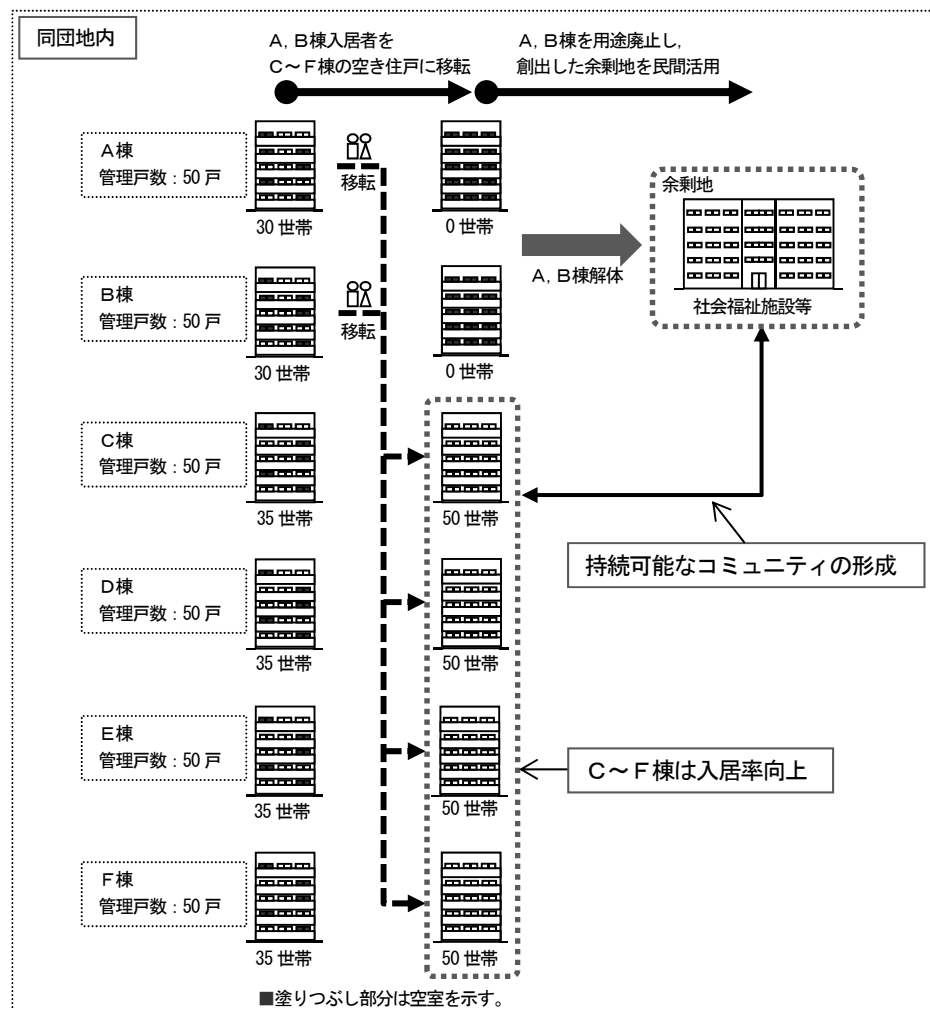
エ 団地コミュニティの活性化

- ◆ 今後の建替統廃合の加速化に伴い、政策空き家の増加も見込まれることから、団地コミュニティの活性化を図るため、引き続き、若い世帯を対象とした政策空き家への期限付き入居の促進を図ります。
- ◆ 入居が見込めず、空き家の多い団地については、団地内集約（一部の住棟を用途廃止し、他の住棟の空き家に集約）することにより、入居率の向上を

【資料編 図表 48】

図るとともに、創出した余剰地を民間活用することにより、団地外も含めた持続可能なコミュニティの形成を促します。

【図表 12】団地内集約のイメージ



(2) 持続可能なまちづくり

ア 地域特性を生かした魅力ある住宅の創造

- ◆ 県営住宅は、住宅に困窮する低所得者の生活の安定確保を目的に供給するとともに、地域コミュニティの活性化や景観形成への配慮など、地域が抱える課題等への対応が求められます。
- ◆ こうしたことから、建替時において広島型建築プロポーザル方式を活用し、地域が抱える課題等に対して優れた提案をした設計者を選定することにより、地域特性を生かした魅力ある住宅の創造を目指します。

【P.9 参照】

イ コンパクト+ネットワークの考え方に基づいた再配置

- ◆ 「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」では、地域特性や規模に応じた拠点ごとに必要な都市機能の集約や災害リスクの低いエリアへの居住誘導に向

けた取組を推進することとしています。

- ◆ こうしたことから、県営住宅の建替統廃合にあたっては、需要に応じたメリハリのある再配置や災害リスクの高い住宅の解消を図っていきます。

ウ 環境負荷の軽減

- ◆ 県内の二酸化炭素排出量は、電力の低炭素化やエネルギー消費量の減少等を背景に、減少傾向にあります。依然として民生部門での排出量が高い状況にあり、県民、事業者、行政など各主体による二酸化炭素排出量の削減に向けた取組が必要とされています。
- ◆ 県営住宅の建設においても、建築物の長い耐用年数を見据え、住戸内の断熱性の向上などにより省エネルギー化を進め、引き続き、環境への負荷の少ない持続可能な社会づくりに貢献します。
- ◆ また、既存住宅の長寿命化を推進し、廃棄物の削減などの環境保全の取組を進めます。

(3) 県営住宅特別会計の健全化

- ◆ 募集停止している団地は、空き家の増加とともに、駐車場の空き区画も増えることから、当該空き区画を活用した駐車場運営事業者等への期限付き貸付を実施します。
- ◆ また、借地返還による借地料の削減や壁面広告、自動販売機の設置などの資産活用、土地の有効活用による余剰地の売却等による収入確保を引き続き実施し、収支改善を図ります。

(4) 市町との連携

ア 広島市との管理運営面での一元化に向けた取組

- ◆ 県と広島市は、住民の利便性の向上に向けた取組として、協議が整ったものから段階的に実施することとしており、次のとおり管理運営面での一元化に向けた取組を順次開始しています。
- ① 募集案内の共同配布（平成 25 年 4 月～）
入居者公募について、募集案内の共同配布や募集に関する簡易な相談を県と広島市のいずれの窓口でも対応することとしています。
 - ② 申込みの相互受付（平成 27 年 5 月～）
応募者の入居申請書を県と広島市のいずれの窓口でも受付することによ

て、住民の利便性の向上を図っています。

- ◆ また、管理運営面でのさらなる一元化に向けて、継続して密に協議を進めていきます。

イ 政策空き家の相互活用に向けた連携

- ◆ 政策空き家の相互活用に向けて締結した覚書に基づき、各市町と密に情報交換をし、連携の見込みがある事業については個別に市町と協議し、具体的な連携を進めます。

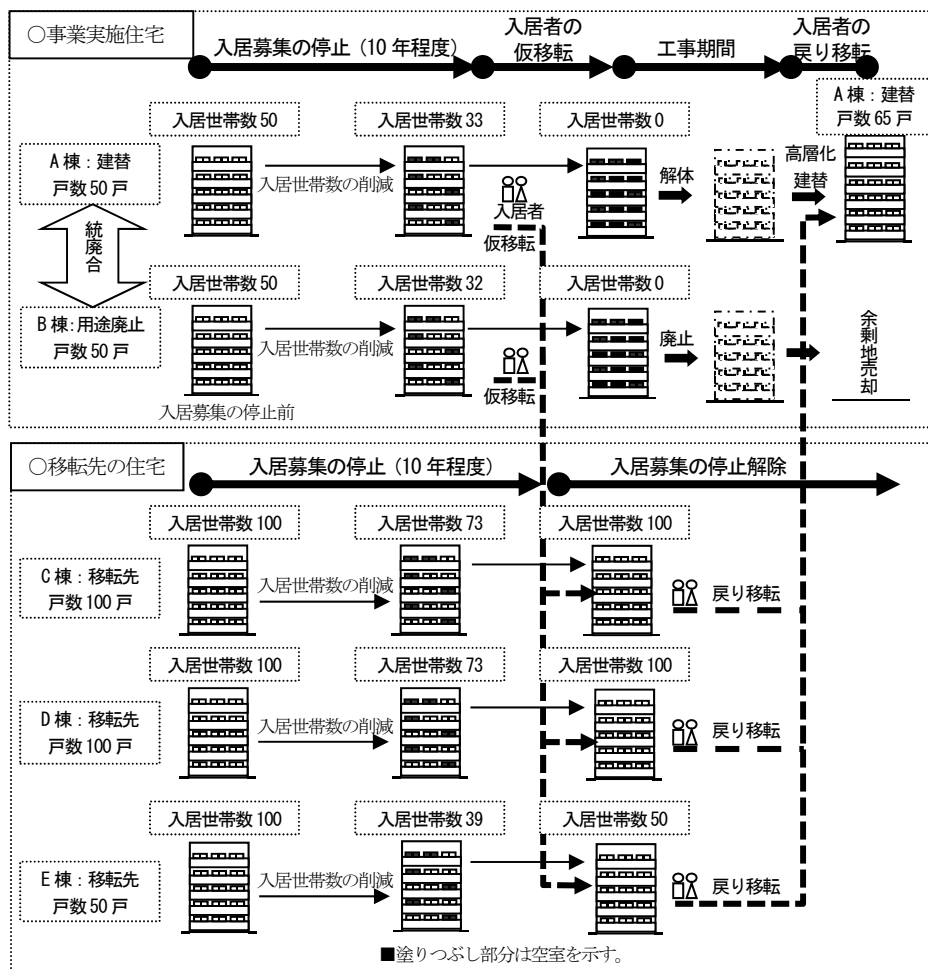
【P. 18 参照】

(5) 円滑な事業実施

ア 計画的な募集停止の実施

- ◆ 統廃合を行うためには、統廃合する団地に加え、工事期間中の入居者の移転先を確保する必要があることから、統廃合する周辺に位置する団地の入居募集の停止が避けられません。
- ◆ 募集停止する地域が偏らないよう調整して、過度なものとならないよう計画的に実施します。

【図表 13】事業実施のイメージ



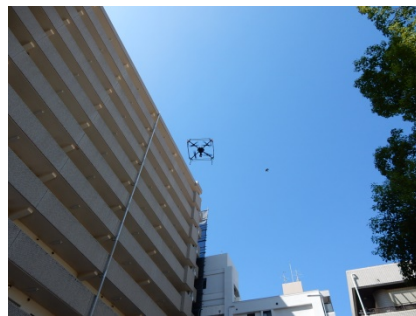
イ 仮移転先住戸の確保

- ◆ 今後の建替統廃合の加速化に伴い、仮移転先住戸の不足が想定されます。
- ◆ 県営住宅のみでは仮移転先住戸が不足する場合に備えて、民間賃貸住宅ストックの活用に向けた不動産関係団体との連携を図ります。

(6) デジタル技術を活用した安全安心の確保

- ◆ 住宅の躯体等の劣化状況を確認し、改修の必要性や優先度を把握するため、定期的な点検を実施しています。
- ◆ しかし、点検方法が目視によるものや手の届く範囲の打診調査であることから、外壁上部や底部分の劣化状況を詳細に確認することが難しいため、優先度の差が判別しにくく、評価結果も点検者によるばらつきが生じる状況となっています。
- ◆ こうしたことから、ドローン技術や赤外線調査などのデジタル技術を活用することで、建物の劣化状況を高い精度で予測し、効果的かつ効率的な維持管理を行います。

【写真】 デジタル技術を活用した維持管理イメージ



※ 広島県外壁補修工事業協同組合より写真提供
(最終版では、県撮影写真に差替予定)