

# 県営住宅再編5箇年計画（第2次）

平成28年3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) 人口の動向	3
	(2) 世帯の動向	4
2	住宅事情	5
	(1) 住宅数と空き家の状況	5
	(2) 住宅の所有関係	6
	(3) 住宅の規模	7
	(4) 居住面積水準	8
	(5) 民間借家の状況	9
3	県営住宅の現状	11
	(1) 県営住宅の変遷	11
	(2) 第1次計画の取組	16
	(3) 県営住宅ストックの現状	18
	(4) 入居者の現状	25
	(5) 応募倍率等	32
	(6) 管理運営の状況	33
4	県営住宅の課題及び状況の変化	35
	(1) 人口と世帯数の減少	35
	(2) 建設年時が偏在している県営住宅	36
	(3) 財政事情を踏まえた維持管理	37
	(4) 県営住宅ストックの状況	37
	(5) 管理運営における市町との連携	38
	(6) 大規模災害の発生	38
	(7) 少子高齢化の進行	39
	(8) 入居者の高齢化	39

### 第3章 計画の基本的な考え方

1 基本理念及び目指す姿	40
(1) 基本理念	40
(2) 目指す姿	40
2 施策の方向性	41

### 第4章 取組

1 安定した公営住宅の供給	42
(1) 人口減少社会における県営住宅の供給	42
(2) 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応	44
(3) 特別会計の健全化	45
(4) 円滑な事業実施への対応	46
(5) 管理運営における市町との連携	47
2 良好な住環境の確保	48
(1) 防災・減災への対応	48
(2) 団地コミュニティの活性化	50
(3) 少子高齢化への対応	50
(4) コンパクトで住みやすい住環境への配慮	50
(5) 環境負荷への対応	51

### 第5章 実施計画

1 再編整備の事業計画	52
2 入居募集を停止する見込みの団地	53

【参考】将来の県営住宅事業の財源に係る課題について	54
---------------------------	----

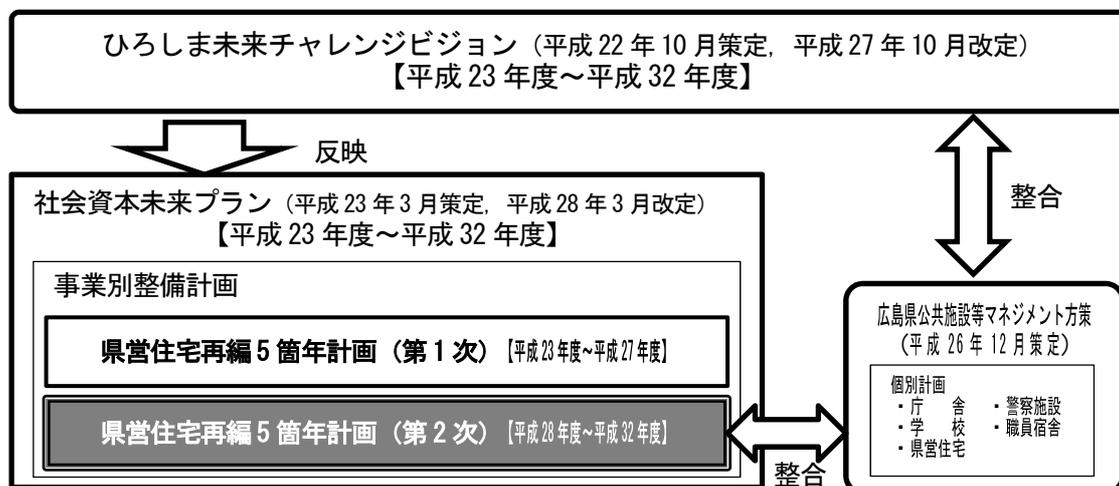
## 第1章 計画の概要

### 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推進するために、県営住宅の供給方針である「県営住宅再編5箇年計画（以下「第1次計画」という。）」を平成23年度に策定し、財政状況の逼迫化を踏まえながら、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、人口減少と少子高齢化のさらなる進行、広島市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。また、平成26年8月20日に発生した広島市の豪雨災害を受け、県営住宅の安全確保の必要性と災害時の避難者の受け入れ先としての対応の重要性を再認識したところです。
- ◆ 第1次計画については、平成27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、平成28年度から平成32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2次)」を策定します。

## 2 計画の位置付け

- ◆ 本県では、広島県の総合戦略である「ひろしま未来チャレンジビジョン」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」の社会資本マネジメント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

- ◆ 平成28年度から平成32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対応し、必要に応じて見直すこととします。

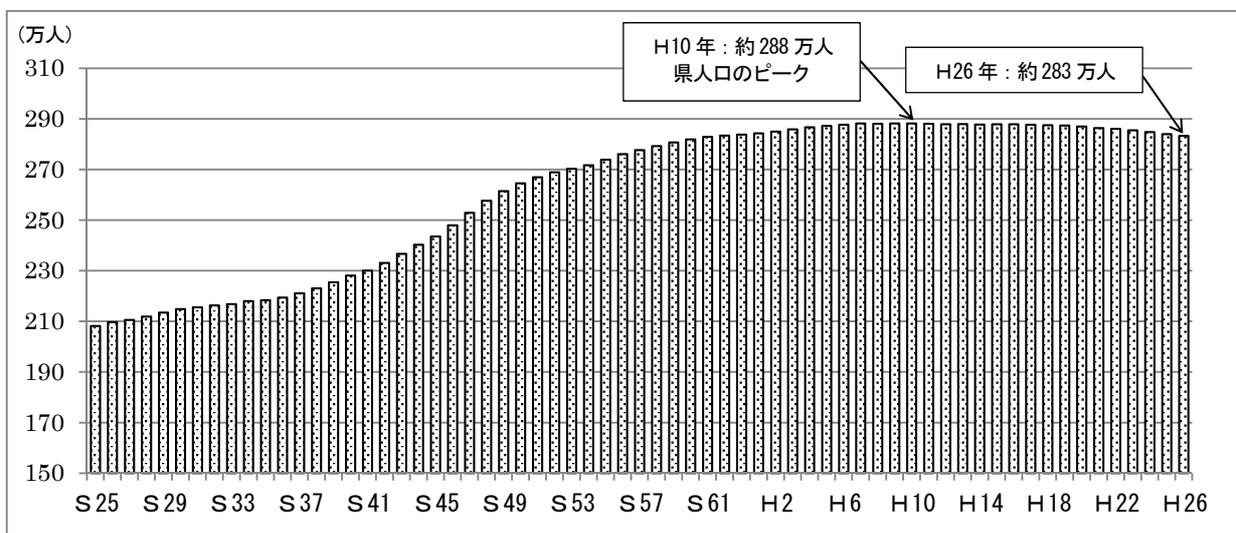
## 第2章 県営住宅を取り巻く現状と課題

### 1 人口、世帯の動向

#### (1) 人口の動向

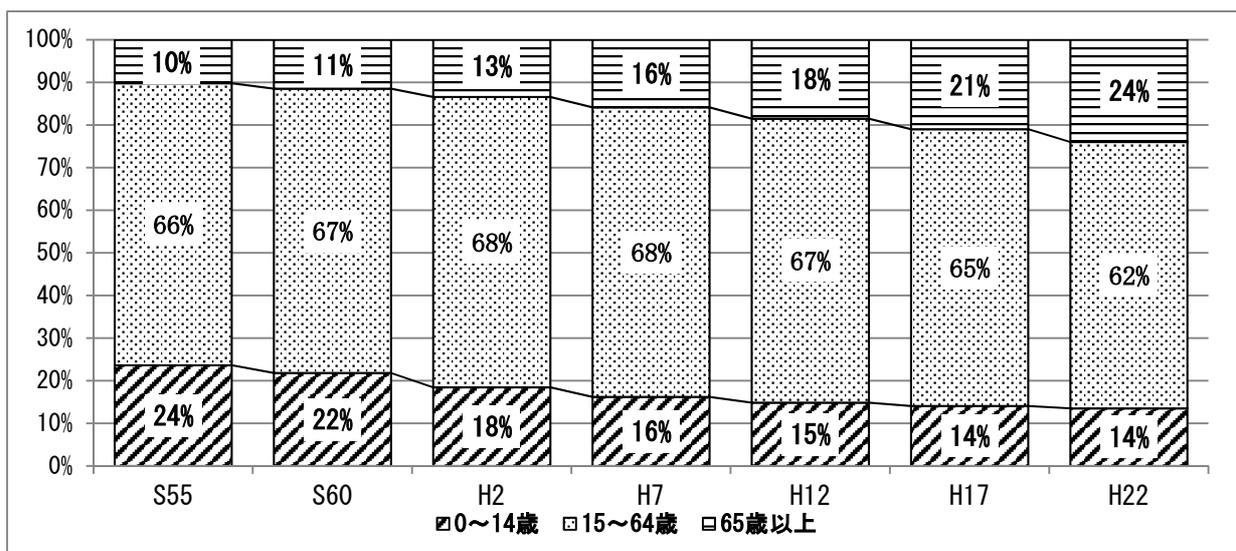
- ◆ 本県の人口は、平成10年の約288万人をピークに減少しており、平成26年には約283万人となっています。
- ◆ 高齢化が進行しており、65歳以上の高齢者人口の割合は、平成22年には約24%となっています。

【図表1】 広島県人口の推移



出典：総務省統計局「人口推計（各年10月1日現在）」、国勢調査

【図表2】 広島県の人口に対する年齢3区分別人口割合の推移



出典：国勢調査

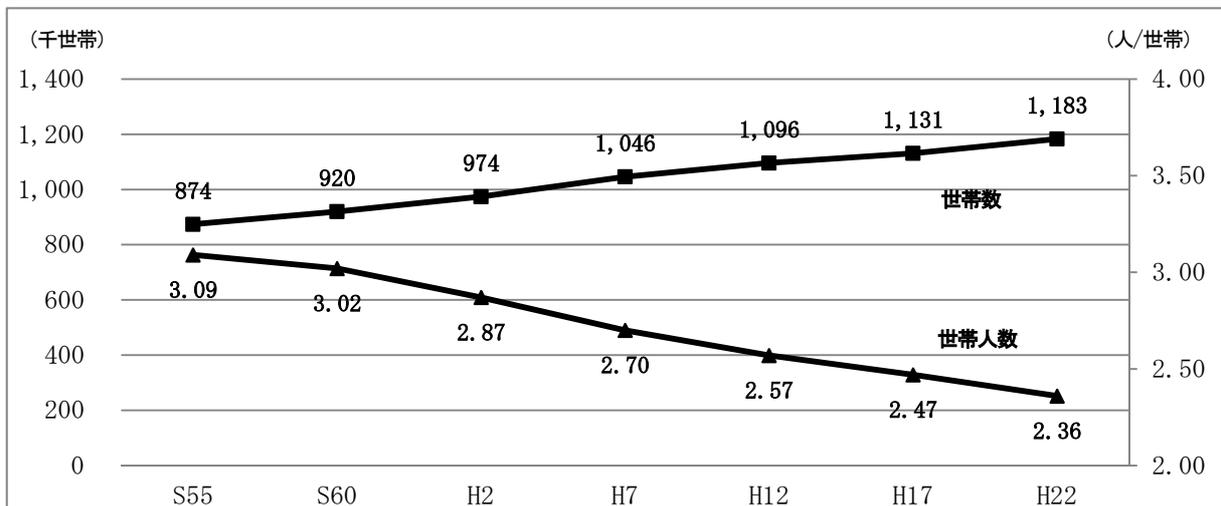
## (2) 世帯の動向

- ◆ 本県の一般世帯<sup>※</sup>数（以下「世帯数」という。）は増加が続いており、平成22年には約1,183千世帯となっています。
- ◆ 世帯規模は縮小傾向にあり、平成22年には2.36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、一般単身、高齢単身、高齢夫婦などは上昇し、一般夫婦、夫婦と子、夫婦と子と親などは低下しています。

※一般世帯とは次の世帯をいいます。

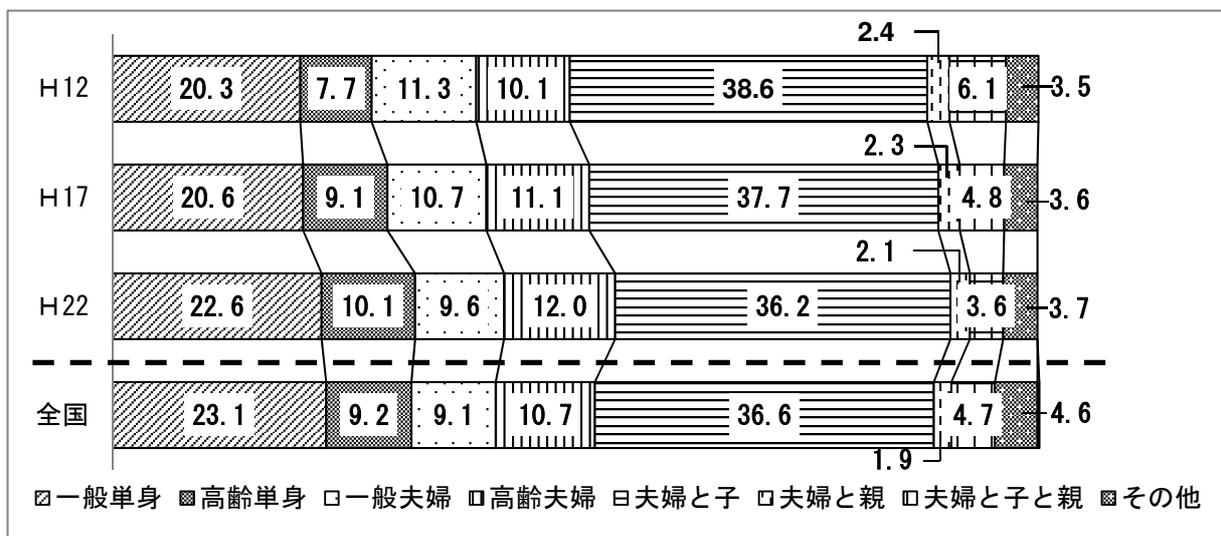
- ・住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者（ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）
- ・上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- ・会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

【図表3】 広島県の世帯数及び世帯規模の推移



出典：国勢調査

【図表4】 広島県の家族構成別世帯割合の推移



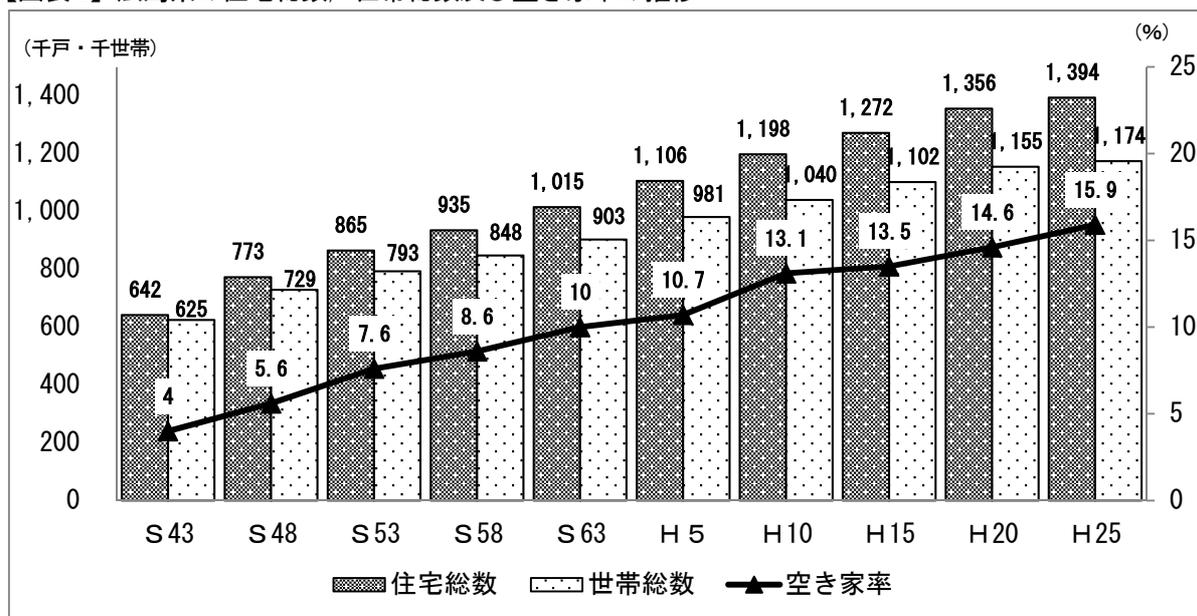
出典：国勢調査

## 2 住宅事情

### (1) 住宅数と空き家の状況

- ◆ 平成25年の住宅総数は約1,394千戸に対し世帯総数は約1,174千世帯となっており、住宅数が世帯数を大きく上回っています。
- ◆ 空き家率は常に上昇し、平成25年には15.9%となっており、全国の空き家率(13.5%)を2.4ポイント上回っています。

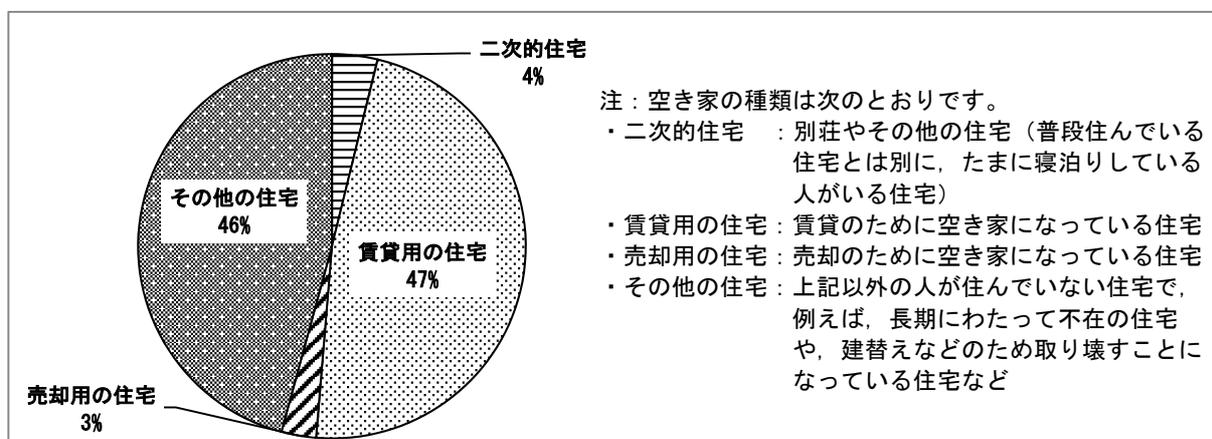
【図表5】 広島県の住宅総数、世帯総数及び空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ◆ 空き家の種類別割合をみると、賃貸用の住宅、売却用の住宅が合わせて約50%と、半数を占めています。
- ◆ また、その他の住宅（長期間空き家となっている住宅等）も、約46%と高くなっています。

【図表6】 広島県の空き家の種類別割合



出典：平成25年住宅・土地統計調査

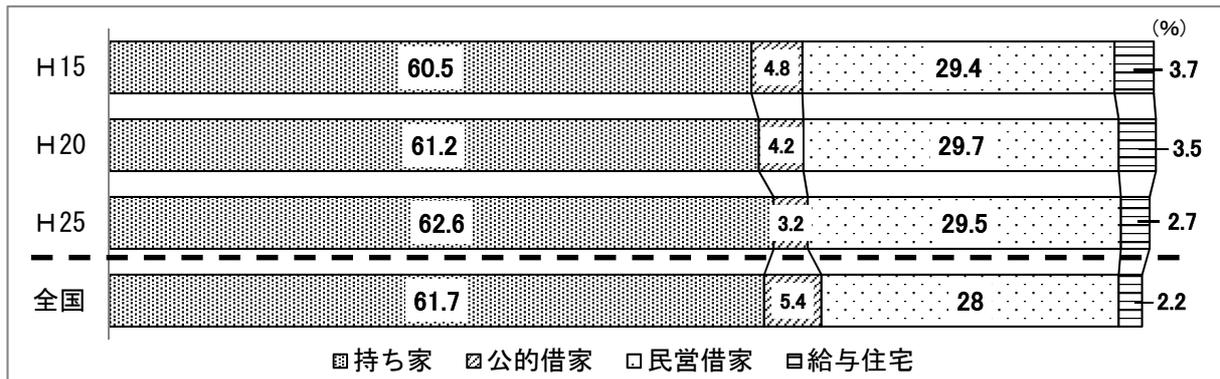
## (2) 住宅の所有関係

- ◆ 平成25年の住宅の所有関係別主世帯\*数割合は、持ち家62.6%、公的借家（公営住宅、都市再生機構住宅、公社住宅）3.2%、民営借家29.5%、給与住宅\*2.7%となっています。

\*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

【図表7】 広島県の住宅の所有関係別主世帯数割合の推移



出典：住宅・土地統計調査

- ◆ 市町別に持ち家率と借家率をみると、借家率は、広島市とその周辺の市町で高くなっています。

【図表8】 広島県の市町別の持ち家率・借家率

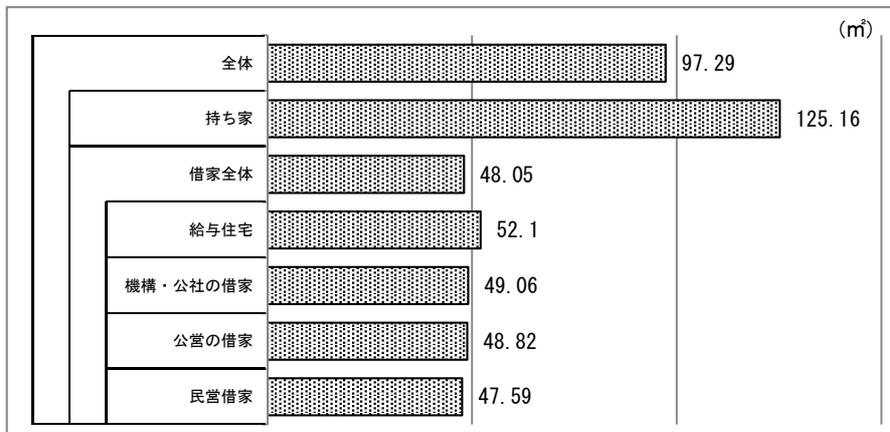
	主世帯					持ち家率	借家率	参考 平成17年国勢調査 借家率
	総数	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅			
広島県	1,146,269	715,557	46,670	342,868	41,174	62.4	37.6	37.2
広島市	497,593	265,478	22,128	188,892	21,095	53.4	46.6	46.5
海田町	11,309	6,083	422	4,481	323	53.8	46.2	48.0
東広島市	78,500	45,397	1,535	28,321	3,247	57.8	42.2	41.8
府中町	19,892	11,547	97	7,629	619	58.0	42.0	43.7
大竹市	11,539	7,357	961	2,137	1,084	63.8	36.2	32.6
福山市	171,793	111,345	4,890	50,015	5,543	64.8	35.2	35.0
呉市	95,002	68,726	4,084	19,455	2,737	72.3	27.7	28.7
三原市	38,614	27,903	2,169	7,167	1,375	72.3	27.7	28.6
三次市	21,073	15,421	1,091	3,942	619	73.2	26.8	26.2
尾道市	56,629	41,940	2,001	11,103	1,585	74.1	25.9	25.2
廿日市市	43,286	32,383	2,046	8,053	804	74.8	25.2	24.7
坂町	4,989	3,826	345	679	139	76.7	23.3	18.0
竹原市	11,102	8,610	771	1,461	260	77.6	22.4	24.5
庄原市	14,786	11,491	897	2,074	324	77.7	22.3	22.0
府中市	14,603	11,415	420	2,539	229	78.2	21.8	24.1
大崎上島町	3,661	2,942	255	272	192	80.4	19.6	18.5
熊野町	9,166	7,478	707	947	34	81.6	18.4	19.4
江田島市	11,114	9,092	493	1,058	471	81.8	18.2	17.6
北広島町	7,346	6,141	281	769	155	83.6	16.4	15.6
安芸高田市	11,310	9,522	435	1,188	165	84.2	15.8	14.7
世羅町	6,304	5,440	331	461	72	86.3	13.7	13.6
安芸太田町	2,965	2,625	121	153	66	88.5	11.5	11.3
神石高原町	3,693	3,395	190	72	36	91.9	8.1	8.2

出典：平成22年国勢調査

### (3) 住宅の規模

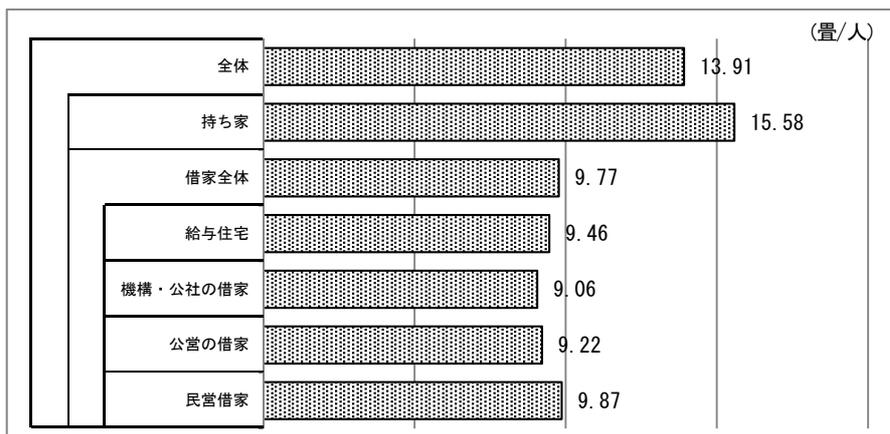
- ◆ 1住宅当たり延べ面積をみると、持ち家は125.16㎡、借家はいずれも50㎡程度で、住宅の規模に大きな開きがあります。

【図表9】 広島県の住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積の比較



出典：平成25年住宅・土地統計調査

【図表10】 広島県の住宅の所有関係別1人当たり居住室の畳数の比較

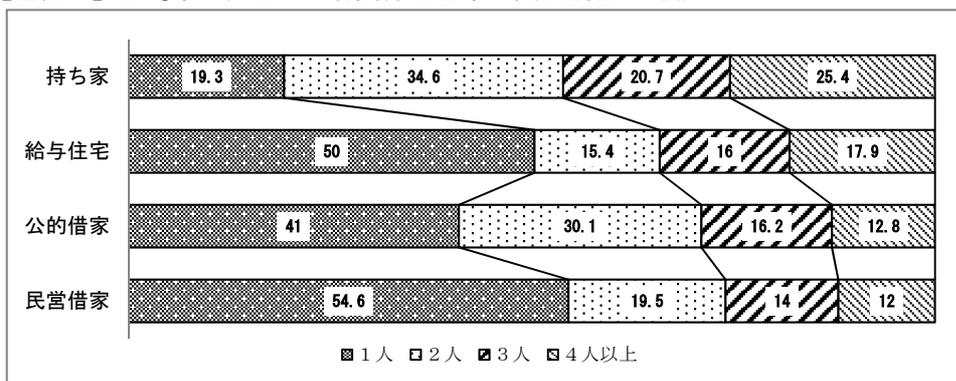


出典：平成25年住宅・土地統計調査

- ◆ 住宅の所有関係別の世帯人員別割合をみると、持ち家は2人(34.6%)、4人以上(25.4%)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(40~50%)の割合が高くなっています。

(%)

【図表11】 広島県の住宅の所有関係別世帯人員別割合の比較

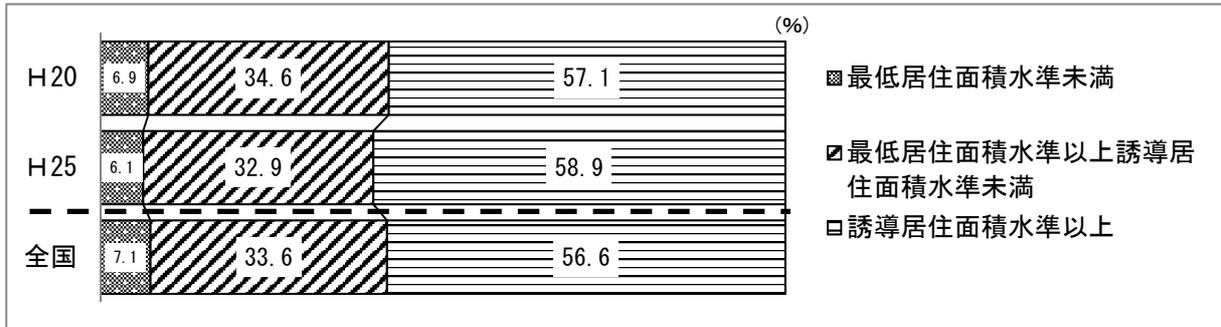


出典：平成25年住宅・土地統計調査

#### (4) 居住面積水準\*

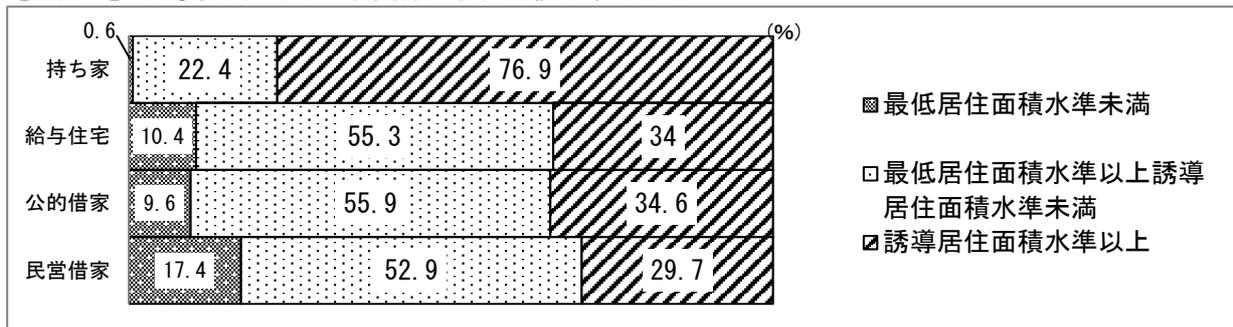
- ◆ 平成25年の居住面積水準の状況をみると、最低居住面積水準未達が6.1%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達32.9%、誘導居住面積水準以上58.9%となっています。
- ◆ 所有関係別に最低居住面積水準未達率をみると、持ち家は0.6%ですが、借家では、公的借家9.6%、民営借家17.4%、給与住宅10.4%となっており、いずれも高くなっています。

【図表12】 広島県の居住面積水準の状況の推移と比較



出典：平成25年住宅・土地統計調査

【図表13】 広島県の住宅の所有関係別居住面積水準の状況



出典：平成25年住宅・土地統計調査

#### ※居住面積水準

- ・最低居住面積水準とは、世帯人数<sup>※1</sup>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㎡ ・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㎡

※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。

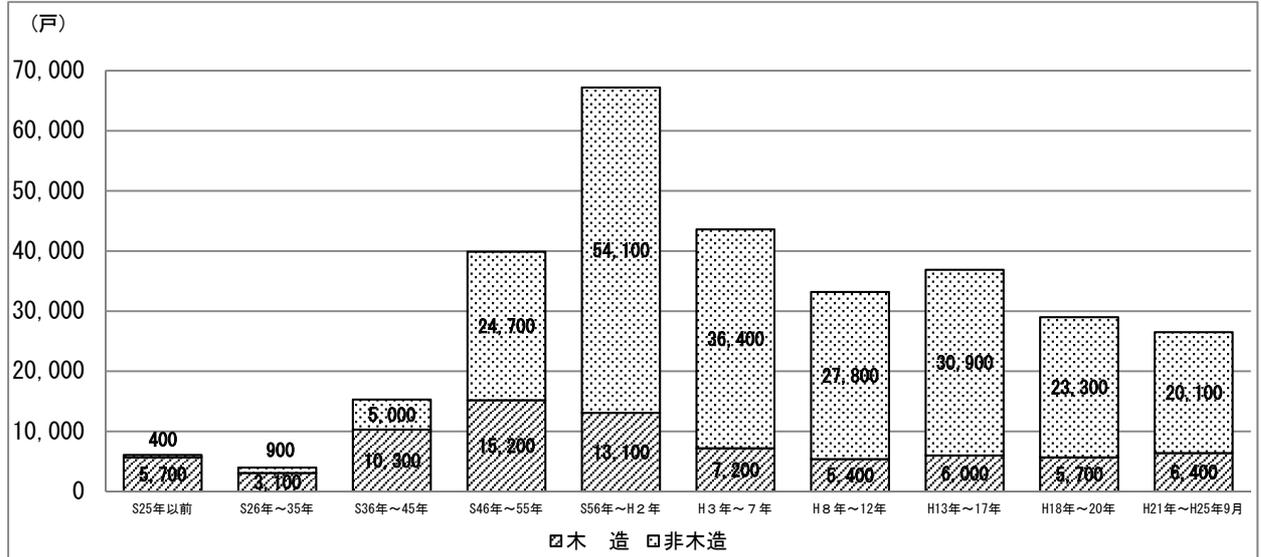
<世帯人数換算>

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

- ◆ 建設時期で見ると、平成2年以前（築25年以上）のストックが、132,500戸と全体の約44%を占めています。特に木造住宅については、平成2年以前のストックが47,400戸と木造住宅全体の約60%となっています。

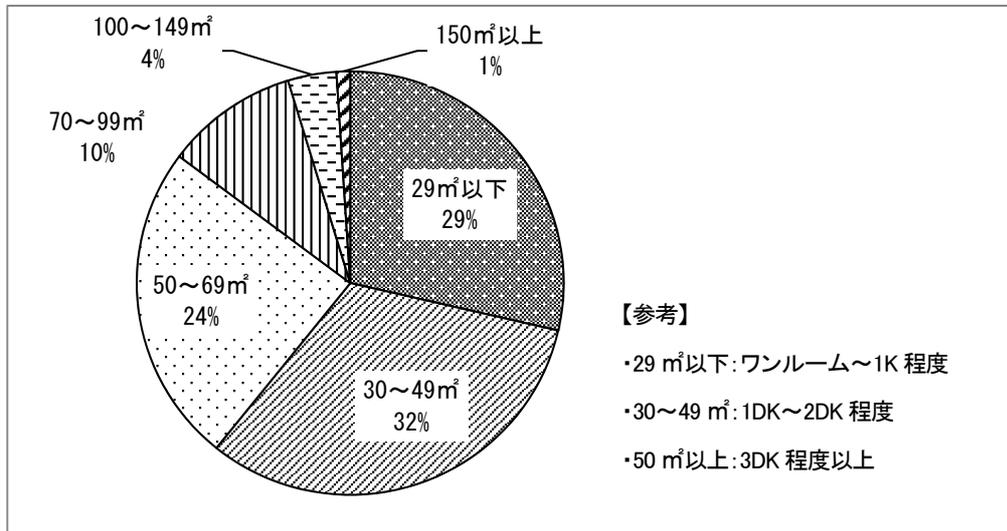
【図表14】 広島県の民間借家の建設時期及び構造種別



出典：平成25年住宅・土地統計調査

- ◆ 延べ面積で見ると、49㎡以下のストックが約60%を占めています。

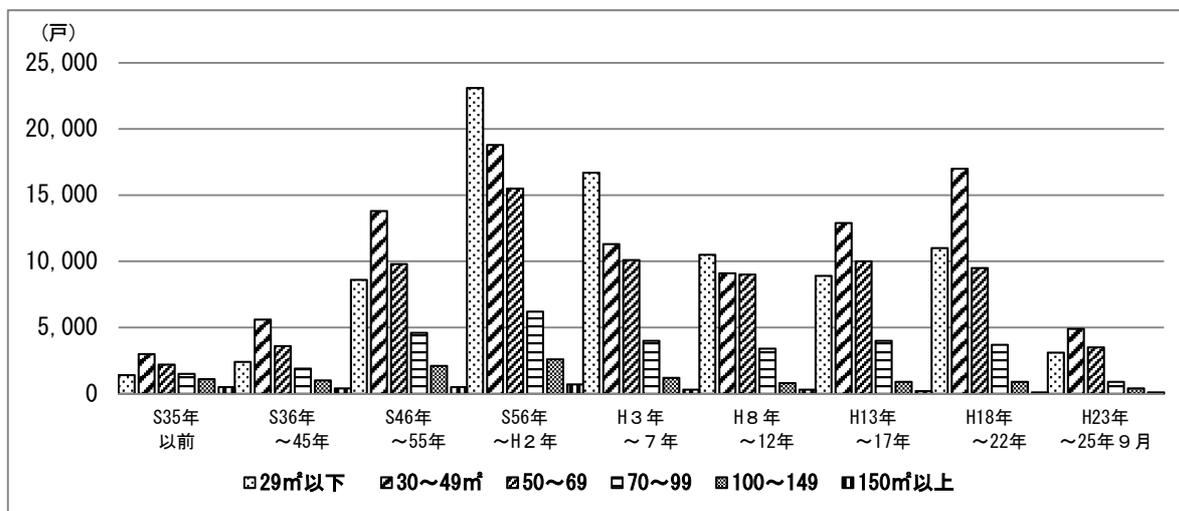
【図表15】 広島県の民間借家の延べ面積割合



出典：平成25年住宅・土地統計調査

- ◆ 延べ面積 29㎡以下の供給戸数は平成3年以降減少傾向となっており、30～49㎡の供給戸数が平成13年以降増加傾向にあります。

【図表16】 広島県の建築時期別の民間借家の延べ面積割合



出典：平成25年住宅・土地統計調査

- ◆ 賃貸用空き家の建て方別の割合をみると、共同住宅が約80%を占めています。

【図表17】 広島県の賃貸用空き家の建て方別割合

	空き家戸数	割合
一戸建住宅	7,940戸	7.6%
長屋住宅	11,150戸	10.7%
共同住宅	85,470戸	81.7%
その他	100戸	0.1%

出典：平成25年住宅・土地統計調査

- ◆ 共同住宅の空き家の市町別割合は、広島市が約50%を占めており、続いて、福山市、東広島市、呉市となっています。

【図表18】 広島県の共同住宅空き家の市町別割合

市町	空き家数	割合
広島市	43,810	51.3%
福山市	11,420	13.4%
東広島市	9,460	11.1%
呉市	8,600	10.1%
三原市	2,220	2.6%
尾道市	1,850	2.2%
府中町	1,180	1.4%
海田町	930	1.1%
府中市	920	1.1%
世羅町	900	1.1%
廿日市市	850	1.0%
大竹市	800	0.9%
三次市	680	0.8%
庄原市	520	0.6%

市町	空き家数	割合
江田島市	420	0.5%
竹原市	330	0.4%
北広島町	230	0.3%
安芸高田市	210	0.2%
熊野町	140	0.2%

出典：平成25年住宅・土地統計調査

### 3 県営住宅の現状

#### (1) 県営住宅<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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、又は転貸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り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。

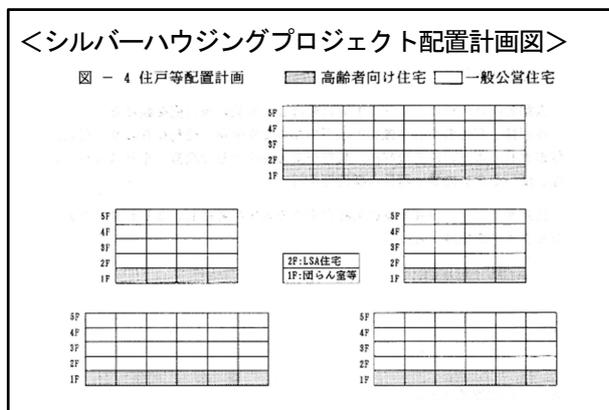
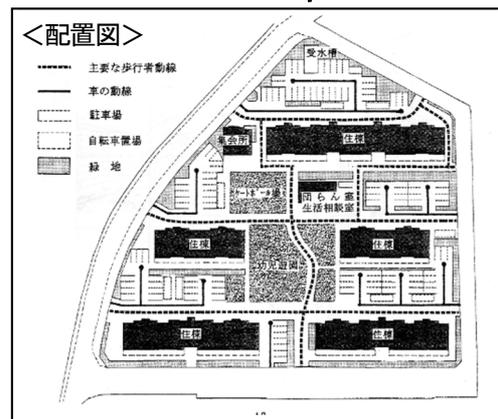
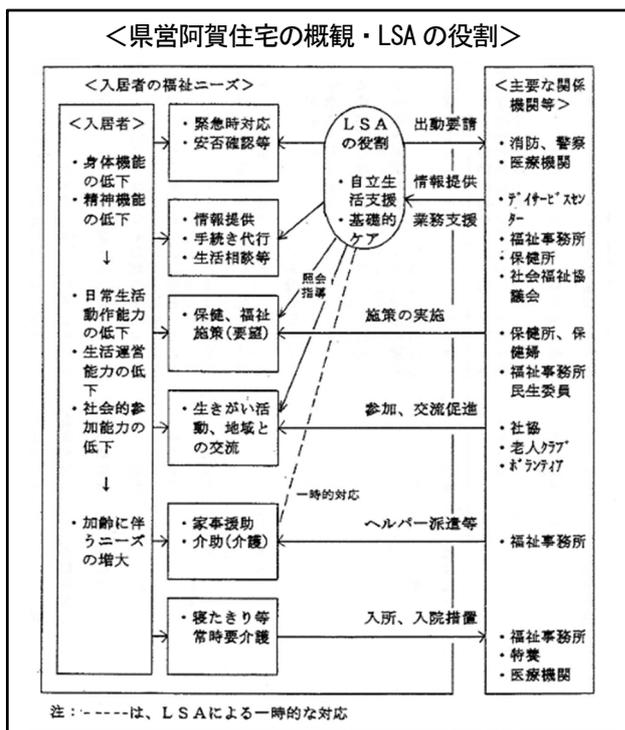
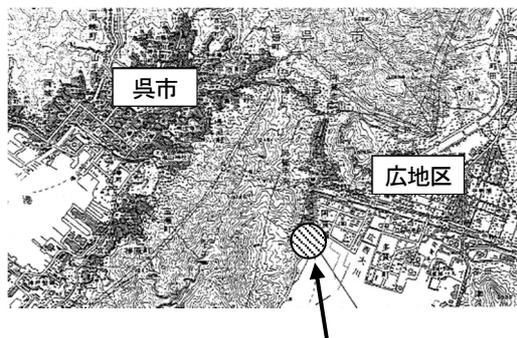
【図表 19】 県営住宅の建設戸数等の推移（着工年度戸数）

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	平均
建設戸数	85戸	0戸	50戸	20戸	27戸	36.4戸
解体戸数	123戸	12戸	48戸	24戸	36戸	48.6戸

## ウ 主な事業概要

### (ア) シルバーハウジングプロジェクト【平成3年度～平成5年度】

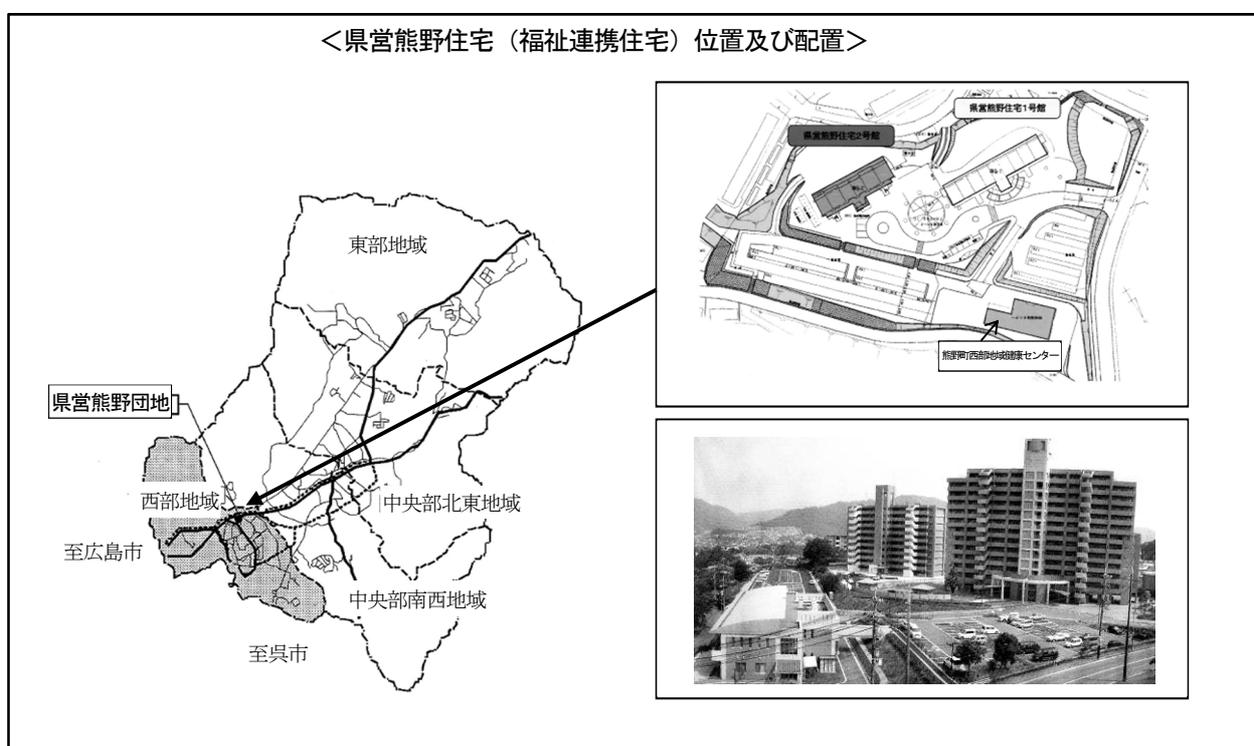
- ◆ 急速な高齢化の進行に対応し、高齢者が自立して豊かな生活を営むことができる長寿社会をめざすためには、住宅対策と併せて福祉、保健、医療施策との連携を図りつつ、総合的な在宅生活支援体制を確立する必要がある。高齢者対策の重点事業のひとつとして、県営阿賀住宅（呉市）で県内におけるシルバーハウジングプロジェクトのモデル事業を実施しました。
- ◆ この事業では、各住棟の1階部分を高齢者専用住宅とし、高齢者の自立生活を支援するための生活援助員（LSA）の派遣による福祉サービスを呉市福祉部局との連携により行っています。
- ◆ また、LSAの日常の勤務場所となる生活相談室は、日常における相談の受付や緊急時の迅速な対応を可能とするため、敷地中央に設置しています。



住戸整備状況	住戸数
一般住宅（2～4階）	84戸
高齢者住宅（1階）	28戸
合計	112戸
LSA住宅（別棟）	1戸

### (イ) 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、公営住宅、特定優良賃貸住宅を組み合わせ、熊野町の社会福祉施設と連携して、団地全体のコミュニティの形成に配慮した住宅供給を行ったものです。

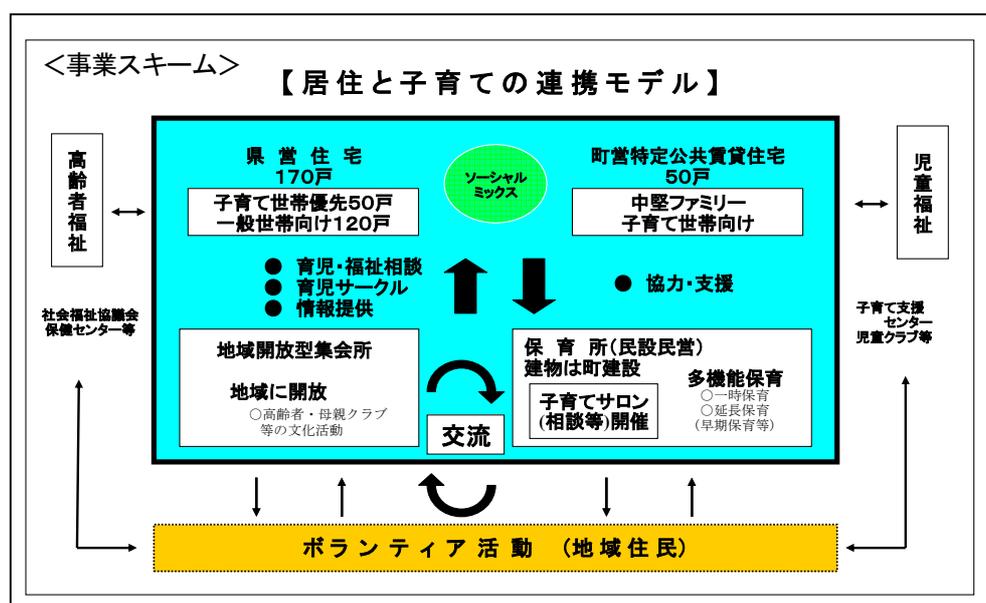
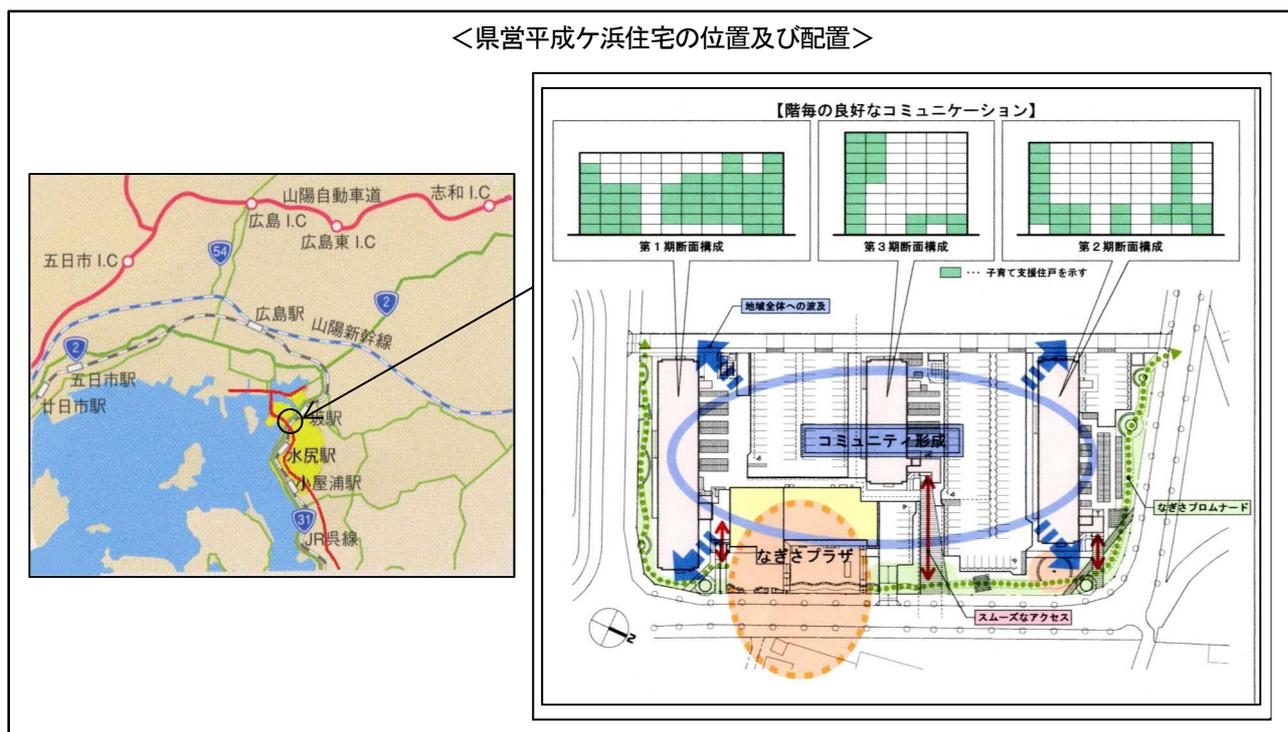


### ＜多世代交流の様子＞



(ウ) 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】

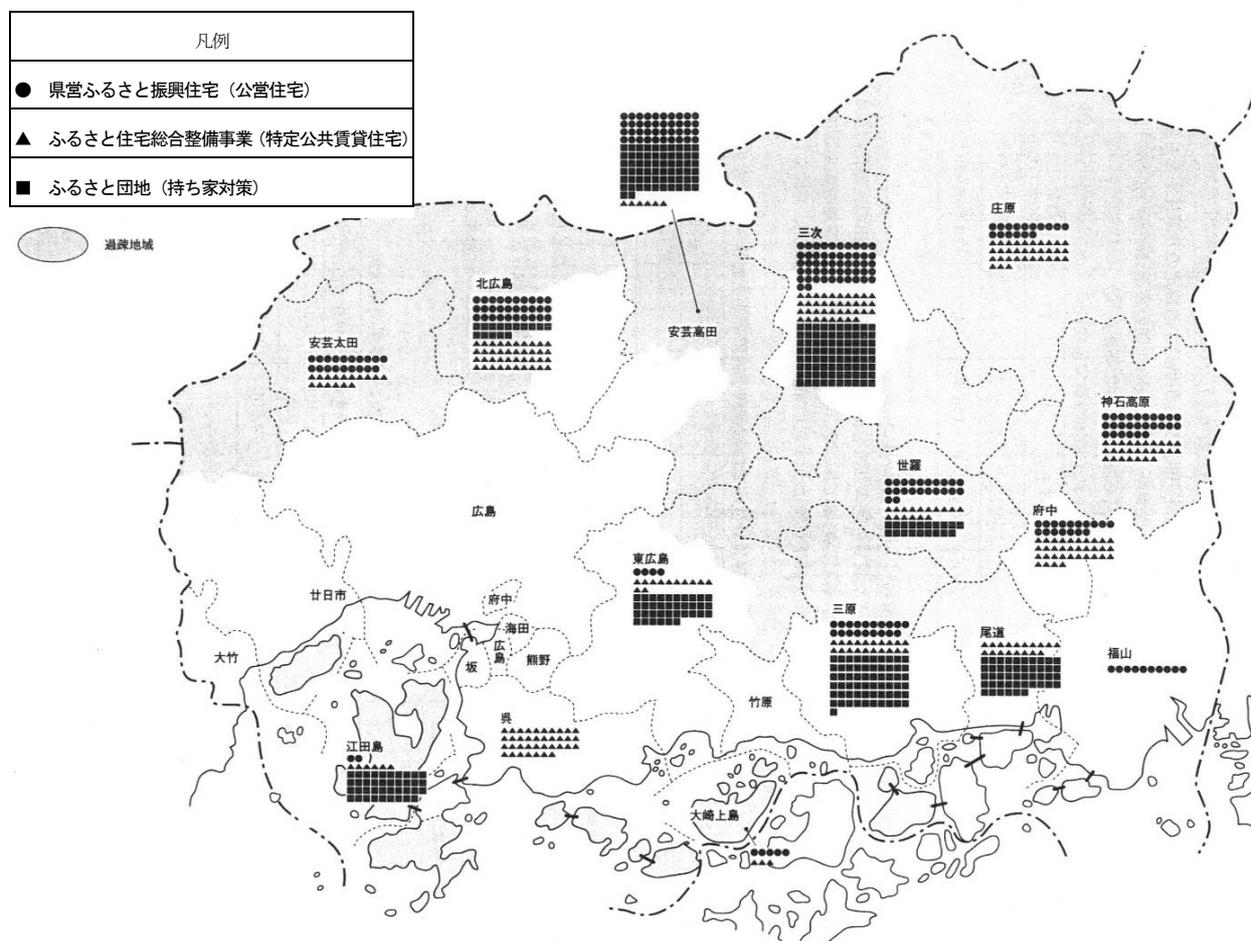
- ◆ 近年、核家族化や都市化の進行により住民相互のつながりが希薄化し、家庭や地域の子育て力の低下や育児の孤立化・負担感の増大が問題となっており、子育てに夢が持てる社会にするためには、地域の子育て資源である保育所等の多様な子育て支援サービスの充実を図る必要があります。
- ◆ こうした中、公営住宅の役割として子育て世帯を支援するために、保育所を併設した子育て支援住宅（県営平成ヶ浜住宅、安芸郡坂町）を供給しました。
- ◆ 事業を効果的に実施するため、PFI事業手法により民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、施設の建設、維持管理を行っています。



(エ) 過疎地域の定住住宅対策

- ◆ 過疎地域における定住を促進し、人口流出を防止する目的で、昭和50年代後半から持ち家及び借家に対する様々な支援を行ってきました。

＜過疎地域における定住住宅対策実績（平成17年度までの実績）＞



※県営ふるさと振興住宅（事業期間：昭和59年～平成6年）

過疎地域の市町村の定住促進を目的とし、県が公営住宅を建設し一定期間管理した後に、市町へ譲渡した住宅のこと。

※ふるさと住宅総合整備事業

過疎地域の市町村において、主に中堅所得者の定住促進を目的に市町村が整備した賃貸住宅で、整備費の一部を県が支援したもの。

※ふるさと団地（事業期間：平成3年～平成16年）

過疎地域の市町村において、持ち家の取得による定住促進を目的に、公共施設の整った住宅団地を整備したもので、整備費の一部を県が支援したもの。

## (2) 第1次計画の取組

- ◆ 第1次計画は、平成23年度から平成27年度までを計画期間とし、「県営住宅の長期的な展望に立った基本方針」及び「事業実施において配慮する事項」に基づき事業を実施してきました。

### ア 県営住宅の長期的な展望に立った基本方針

#### (ア) 人口減少社会における県営住宅の供給方針

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、県営住宅の戸数を削減

- ・ 建替統廃合の実施（建替住棟：5棟、用途廃止住棟：12棟）

#### (イ) 既存ストックを活かした少子高齢化への対応

既存ストックを活かした少子高齢化への対応として、県民が生き生きと暮らし、「子育てするなら広島県で！」と選ばれる環境づくりに取り組む

- ・ 新婚世帯の入居優遇制度を導入（平成24年2月1日施行）
- ・ 入居承継制度の見直し（平成24年4月1日施行）

#### (ウ) 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応

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り、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化を実施

- ・ 長寿命化工事の実施（外壁改修：75棟、屋上防水改修：63棟）

### イ 事業実施において配慮する事項

#### (ア) コンパクトなまちづくりの推進に対応した配置計画等

次の方針に基づき、老朽化に伴う建替又は用途廃止により県営住宅を統廃合

【方針】 職住近接に応じた供給、高齢者や子育て世帯への支援、需要に応じた供給  
(建替団地：舟入住宅、吉島住宅、登町住宅)

#### (イ) 地球環境への配慮

県営住宅の建設において、建築物の長い耐用年数を見据え、住戸内の断熱性の向上や太陽光発電の導入により省エネルギー化を進め、環境への負担が少ない持続可能な社会づくりに貢献（県営住宅整備基準を省エネ等級3から省エネ等級4に改正（平成24年10月1日施行））

#### (ウ) 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。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実施

## (エ) 県営住宅事業費特別会計の安定化

借地に立地する団地を優先的に廃止し、借地を返還することにより歳出を削減。また、自動販売機の設置や壁面での屋外広告掲示により収入を確保

- ・借地返還：基町住宅の一部返還
- ・土地売却：昭和住宅跡地，引野住宅跡地，宮ヶ迫住宅跡地，西観音住宅跡地
- ・壁面広告：比治山住宅，宇品住宅
- ・自動販売機設置：引野住宅，日吉台住宅，城興ヶ丘住宅

## (オ) 市町などの多様な主体との連携（景観形成など市町が進めるまちづくりとの連携）

プロポーザル方式を活用し、市町の景観形成に配慮した建替事業を実施

- ・舟入住宅，吉島住宅（広島型建築プロポーザル方式\*）

写真 県営舟入住宅



### ※広島型建築プロポーザル方式

魅力ある公共建築物の創造を目的に、従来の競争入札方式により設計者を選定するのではなく、良い提案を提出した設計者を選定するため、次の工夫を盛り込んだプロポーザル方式です。

- ・参加資格のオープン化
- ・建築関係団体との協定に基づく審査員選定
- ・技術提案を重視した審査
- ・公開ヒアリングなど審査過程の透明化

## (カ) 統廃合する住宅の入居者の移転先を確保するための方策

事業実施のため、計画的な募集停止の実施

### (3) 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

- ◆ 県営住宅の団地数は115団地、管理戸数は16,636戸(平成27年4月1日現在)です。
- ◆ 10年間の県営住宅の管理戸数の推移をみると、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。
- ◆ 種別管理戸数は、公営住宅15,849戸(95.3%)、改良住宅786戸(4.7%)、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。

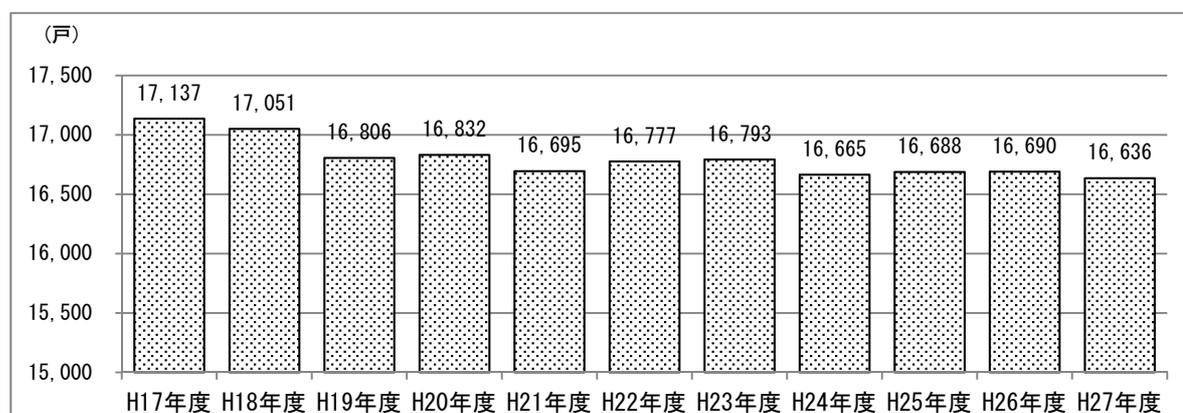
※地域特別賃貸住宅：地域特別賃貸住宅供給計画に基づき建設された住宅のこと。県営阿賀住宅(シルバーハウジング)の生活援助員(LSA)用として供給

【図表20】 県営住宅の市町別管理戸数 (平成27年4月1日現在) (単位：戸)

所在地	団地数(単位：団地)	公営住宅〔改良住宅〕	地域特賃	合計〔改良住宅〕
広島市	32	8,373 [786]		8,373 [786]
呉市	13	1,031	1	1,032
竹原市	4	198		198
三原市	9	786		786
尾道市	13	719		719
福山市	15	2,092		2,092
府中市	2	120		120
三次市	5	211		211
庄原市	3	160		160
大竹市	3	230		230
東広島市	4	325		325
廿日市市	3	1,196		1,196
安芸郡海田町	3	278		278
安芸郡熊野町	2	692		692
安芸郡坂町	4	224		224
合計	115	16,635 [786]	1	16,636 [786]

※〔 〕は改良住宅の戸数で内数

【図表21】 県営住宅の管理戸数推移



※管理戸数は、各年4.1現在

- ◆ 本県では、県営住宅の公営住宅に占める割合は38.0%（全国平均\*36.0%）、世帯数に対する公営住宅の供給割合は3.5%（全国平均4.2%）、借家世帯数に対する公営住宅の供給割合は9.7%（全国平均12.1%）となっています。

※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た。

【図表22】都道府県別公営住宅数の状況

都道府県名	公営住宅（H25年度末）				世帯数 （H22年）	世帯数に対する 公営住宅の 供給割合（%）	借家世帯数 （H22年）	借家世帯数に 対する公営住 宅の供給割合 （%）
	都道府県 営住宅名	市区町村 営住宅	計	都道府県 営住宅の 割合（%）				
北海道	22,967	141,592	164,559	14.0%	2,418,305	6.8%	1,004,798	16.4%
青森	5,491	15,343	20,834	26.4%	511,427	4.1%	141,580	14.7%
岩手	5,278	12,432	17,710	29.8%	482,845	3.7%	134,268	13.2%
宮城	8,833	22,006	30,839	28.6%	900,352	3.4%	338,323	9.1%
秋田	2,299	10,013	12,312	18.7%	389,095	3.2%	79,814	15.4%
山形	3,295	6,934	10,229	32.2%	387,682	2.6%	91,868	11.1%
福島	8,122	29,952	38,074	21.3%	719,441	5.3%	212,982	17.9%
茨城	13,070	22,020	35,090	37.2%	1,086,715	3.2%	298,814	11.7%
栃木	6,966	15,534	22,500	31.0%	744,193	3.0%	221,825	10.1%
群馬	10,242	23,857	34,099	30.0%	754,324	4.5%	211,441	16.1%
埼玉	26,763	16,901	43,664	61.3%	2,837,542	1.5%	913,775	4.8%
千葉	18,597	21,305	39,902	46.6%	2,512,441	1.6%	829,988	4.8%
東京	246,661	21,241	267,902	92.1%	6,382,049	4.2%	3,256,996	8.2%
神奈川	44,600	63,031	107,631	41.4%	3,830,111	2.8%	1,491,635	7.2%
新潟	6,118	13,050	19,168	31.9%	837,387	2.3%	205,075	9.3%
富山	2,678	8,669	11,347	23.6%	382,431	3.0%	78,481	14.5%
石川	5,159	7,322	12,481	41.3%	440,247	2.8%	128,005	9.8%
福井	2,039	6,710	8,749	23.3%	274,818	3.2%	63,476	13.8%
山梨	7,509	9,502	17,011	44.1%	327,075	5.2%	96,168	17.7%
長野	15,366	18,116	33,482	45.9%	792,831	4.2%	213,886	15.7%
岐阜	4,433	13,532	17,965	24.7%	735,702	2.4%	185,157	9.7%
静岡	15,003	27,017	42,020	35.7%	1,397,173	3.0%	448,152	9.4%
愛知	58,530	80,129	138,659	42.2%	2,929,943	4.7%	1,121,608	12.4%
三重	4,089	13,139	17,228	23.7%	703,237	2.4%	170,209	10.1%
滋賀	3,056	8,768	11,824	25.8%	517,049	2.3%	136,470	8.7%
京都	13,087	25,418	38,505	34.0%	1,120,440	3.4%	411,465	9.4%
大阪	135,557	105,608	241,165	56.2%	3,823,279	6.3%	1,665,022	14.5%
兵庫	52,404	78,778	131,182	39.9%	2,252,522	5.8%	767,240	17.1%
奈良	8,343	7,924	16,267	51.3%	522,600	3.1%	136,508	11.9%
和歌山	5,149	11,302	16,451	31.3%	392,842	4.2%	97,883	16.8%
鳥取	3,997	5,690	9,687	41.3%	211,396	4.6%	60,127	16.1%
島根	5,025	8,103	13,128	38.3%	260,921	5.0%	70,225	18.7%
岡山	6,850	17,026	23,876	28.7%	752,878	3.2%	239,097	10.0%
広島	15,903	25,969	41,872	38.0%	1,183,036	3.5%	430,712	9.7%
山口	13,027	26,173	39,200	33.2%	596,231	6.6%	187,110	21.0%
徳島	4,620	12,929	17,549	26.3%	301,546	5.8%	84,611	20.7%
香川	6,105	9,344	15,449	39.5%	389,652	4.0%	110,092	14.0%
愛媛	5,023	19,699	24,722	20.3%	589,676	4.2%	186,786	13.2%
高知	4,049	8,229	12,278	33.0%	321,004	3.8%	101,379	12.1%
福岡	29,064	87,573	116,637	24.9%	2,106,654	5.5%	942,541	12.4%
佐賀	6,309	9,625	15,934	39.6%	294,120	5.4%	85,173	18.7%
長崎	12,310	24,792	37,102	33.2%	556,895	6.7%	184,764	20.1%
熊本	8,266	32,154	40,420	20.5%	686,123	5.9%	238,565	16.9%
大分	8,671	17,664	26,335	32.9%	480,443	5.5%	170,410	15.5%
宮崎	8,950	21,954	30,904	29.0%	459,177	6.7%	150,183	20.6%
鹿児島	12,026	36,612	48,638	24.7%	727,273	6.7%	239,773	20.3%
沖縄	17,024	12,712	29,736	57.3%	519,184	5.7%	248,709	12.0%
合計	928,923	1,233,393	2,162,316	43.0%	51,842,307	4.2%	18,883,169	11.5%
東京都を除く	682,262	1,212,152	1,894,414	36.0%	45,460,258	4.2%	15,626,173	12.1%

※公営住宅数は、H26.3.31現在、世帯数及び借家世帯数は、平成22年国勢調査

(イ) 構造

- ◆ 構造別管理戸数割合は、中層耐火が約80%を占めています。
- ◆ 地域別には、竹原市では中層耐火（EVあり）、安芸郡坂町では高層耐火、その他の地域では中層耐火（EVなし）について、それぞれ割合が高くなっています。

【図表23】 種別の構造別管理戸数割合 （平成27年4月1日現在） （単位：％）

		低層耐火	中層耐火 (EVなし)	中層耐火 (EVあり)	高層耐火
全体（16,636戸）		0.0	78.0	2.6	19.4
種 別	公営住宅（15,849戸）	0.0	81.0	2.7	16.2
	改良住宅（786戸）	—	17.3	—	82.7
	地域特賃（1戸）	100.0	—	—	—

【図表24】 地域別の構造別管理戸数割合 （平成27年4月1日現在） （単位：％）

		低層耐火	中層耐火 (EVなし)	中層耐火 (EVあり)	高層耐火
全体（16,636戸）		0.0	78.0	2.6	19.4
地 域 別	広島市（8,373戸）	—	68.8	0.7	30.4
	呉市（1,032戸）	0.1	74.4	4.1	21.4
	竹原市（198戸）	—	35.4	64.6	—
	三原市（786戸）	—	93.9	6.1	—
	尾道市（719戸）	—	93.9	6.1	—
	福山市（2,092戸）	—	93.0	2.7	4.3
	府中市（120戸）	—	100.0	—	—
	三次市（211戸）	—	100.0	—	—
	庄原市（160戸）	—	100.0	—	—
	大竹市（230戸）	—	100.0	—	—
	東広島市（325戸）	—	84.6	—	15.4
	廿日市市（1,196戸）	—	95.3	4.7	—
	安芸郡海田町（278戸）	—	100.0	—	—
	安芸郡熊野町（692戸）	—	74.9	—	25.1
安芸郡坂町（224戸）	—	24.1	—	75.9	

※構造については、次のとおり。

- ・低層耐火：主要構造部が耐火構造の1又は2階建の建物
- ・中層耐火：同3～5階建の建物
- ・高層耐火：同6階建以上の建物

(ウ) 建設年度

- ◆ 建設年度別管理戸数割合は、昭和45～54年度の10年間に建設された住宅が約60%を占めています。
- ◆ また、昭和54年度以前に建設（建設後35年（耐火構造の耐用年限の1/2）を経過）した住宅が約70%を占めています。
- ◆ 種別でみると、改良住宅については、全戸が昭和49年度以前の建設（建設後40年以上経過）となっています。

【図表25】種別の建設年度別管理戸数割合（平成27年4月1日現在）

（単位：％）

		～S39	S40～ S44	S45～ S49	S50～ S54	S55～ S59	S60～ H1	H2～ H6	H7～ H11	H12～ H16	H17～ H21	H22～
全体（16,636戸）		3.0	7.6	33.0	27.3	11.6	5.0	3.6	4.1	2.7	1.4	0.8
種別	公営住宅（15,849戸）	2.9	6.3	31.6	28.6	12.2	5.2	3.7	4.3	2.8	1.5	0.9
	改良住宅（786戸）	6.1	34.1	59.8	—	—	—	—	—	—	—	—
	地域特賃（1戸）	—	—	—	—	—	—	100	—	—	—	—

【図表26】地域別の建設年度別管理戸数割合（平成27年4月1日現在）

（単位：％）

		～S39	S40～ S44	S45～ S49	S50～ S54	S55～ S59	S60～ H1	H2～ H6	H7～ H11	H12～ H16	H17～ H21	H22～
全体（16,636戸）		3.0	7.6	33.0	27.3	11.6	5.0	3.6	4.1	2.7	1.4	0.8
地域別	広島市（8,373戸）	2.8	10.2	38.9	29.0	7.6	2.8	1.7	2.8	2.0	1.1	1.0
	呉市（1,032戸）	8.5	—	26.4	15.1	5.6	11.0	14.1	11.8	—	7.5	—
	竹原市（198戸）	—	—	—	10.1	25.3	—	—	16.2	48.5	—	—
	三原市（786戸）	2.0	—	32.1	34.4	25.4	—	—	—	6.1	—	—
	尾道市（719戸）	3.2	9.9	19.1	35.6	5.6	8.1	12.5	3.3	2.8	—	—
	福山市（2,092戸）	6.8	5.2	48.3	14.2	6.6	6.9	4.4	7.6	—	—	—
	府中市（120戸）	—	—	50.0	—	—	25.0	25.0	—	—	—	—
	三次市（211戸）	—	—	28.4	19.0	29.9	22.7	—	—	—	—	—
	庄原市（160戸）	—	—	—	68.8	18.8	12.5	—	—	—	—	—
	大竹市（230戸）	—	—	—	100.0	—	—	—	—	—	—	—
	東広島市（325戸）	—	—	36.6	—	29.5	18.5	—	15.4	—	—	—
	廿日市市（1,196戸）	—	—	—	51.0	38.5	5.9	—	4.7	—	—	—
	安芸郡海田町（278戸）	—	—	—	43.2	56.8	—	—	—	—	—	—
	安芸郡熊野町（692戸）	—	40.3	34.6	—	—	—	16.4	—	8.7	—	—
安芸郡坂町（224戸）	—	—	—	—	—	24.1	—	—	—	53.6	22.3	

(工) 住戸専用面積

- ◆ 住戸専用面積別管理戸数割合は、全体で見ると、50～60㎡未満の割合が42.8%で最も高くなっています。
- ◆ 種別で見ると、改良住宅については、全住戸が50㎡未満（例：4人世帯(全員が10歳以上)の最低居住面積水準の面積は50㎡）となっています。
- ◆ 地域別で見ると、福山市、安芸郡熊野町で、50㎡未満の住戸の割合が高くなっています。

【図表27】種別の住戸専用面積別管理戸数割合（平成27年4月1日現在）（単位：%）

		30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
全体（16,636戸）		13.4	29.1	42.8	10.7	4.0
種別	公営住宅（15,849戸）	11.9	27.8	44.9	11.2	4.2
	改良住宅（786戸）	43.8	56.2	—	—	—
	地域特質（1戸）	—	—	—	—	100.0

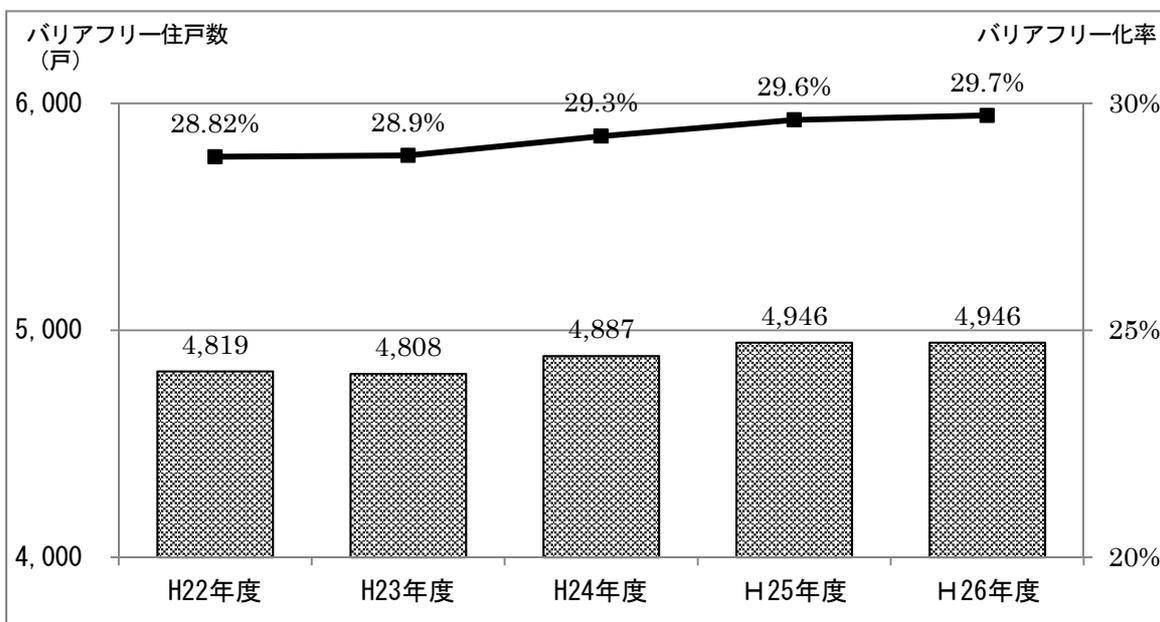
【図表28】地域別の住戸専用面積別管理戸数割合（平成27年4月1日現在）（単位：%）

		30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
全体（16,636戸）		13.4	29.1	42.8	10.7	4.0
地域別	広島市（8,373戸）	14.6	33.5	41.3	7.9	2.7
	呉市（1,032戸）	17.7	26.8	29.0	23.0	3.5
	竹原市（198戸）	—	19.7	39.9	26.3	14.1
	三原市（786戸）	2.0	34.1	50.6	12.8	0.4
	尾道市（719戸）	13.1	18.6	48.5	17.1	2.6
	福山市（2,092戸）	19.7	37.1	23.9	9.0	10.3
	府中市（120戸）	—	30.0	31.7	38.3	—
	三次市（211戸）	14.2	14.2	38.4	31.3	1.9
	庄原市（160戸）	—	—	68.8	31.3	—
	大竹市（230戸）	—	—	100.0	—	—
	東広島市（325戸）	—	39.1	16.0	28.0	16.9
	廿日市市（1,196戸）	—	2.1	93.2	3.2	1.5
	安芸郡海田町（278戸）	—	—	100.0	—	—
	安芸郡熊野町（692戸）	38.4	42.1	4.3	11.6	3.6
	安芸郡坂町（224戸）	—	17.9	47.3	21.9	12.9

(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バリアフリー化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。
- ◆ 平成26年度末までにバリアフリー化された県営住宅数は4,946戸で、バリアフリー化率は29.7%です。

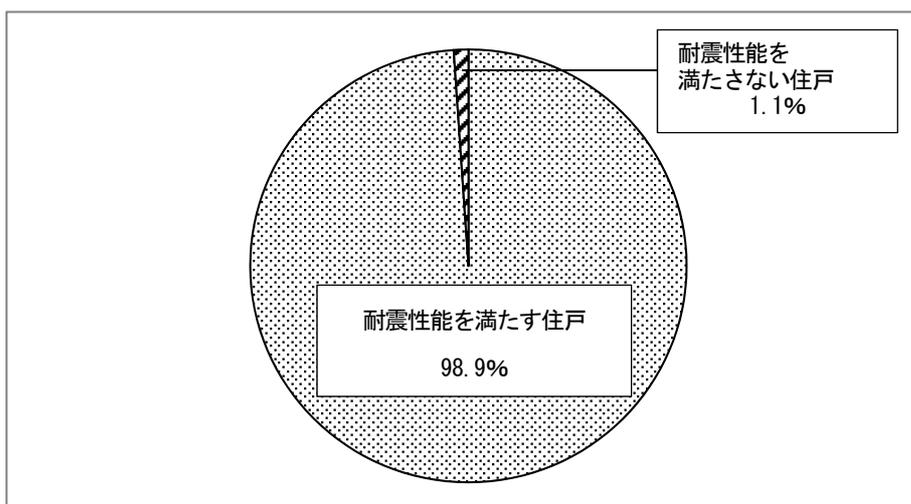
【図表 29】 バリアフリー住戸数及びバリアフリー化率の推移（県営住宅）



(カ) 耐震化の状況

- ◆ 県営住宅の耐震化率は、98.9%となっています。

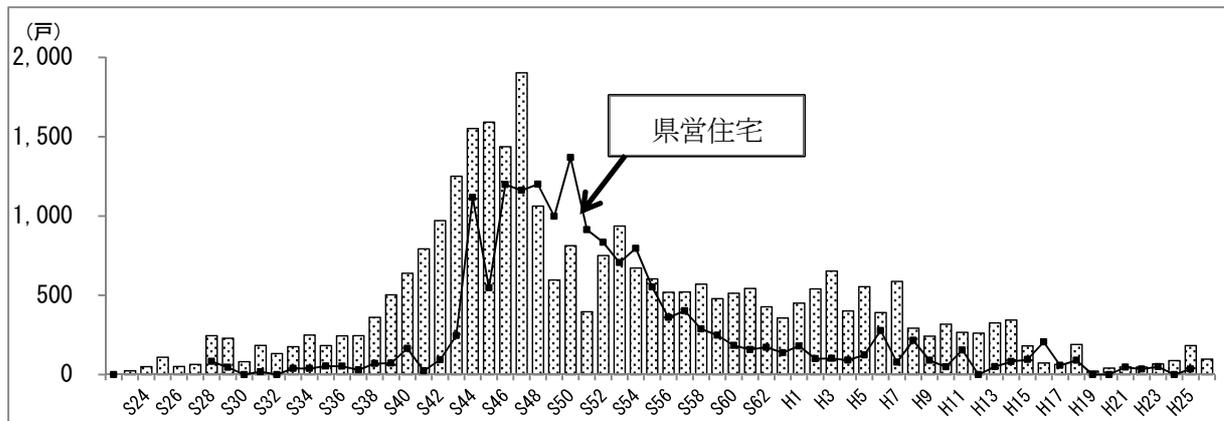
【図表 30】 耐震化率（県営住宅）



## (参考) 市町における公営住宅等ストックの現状

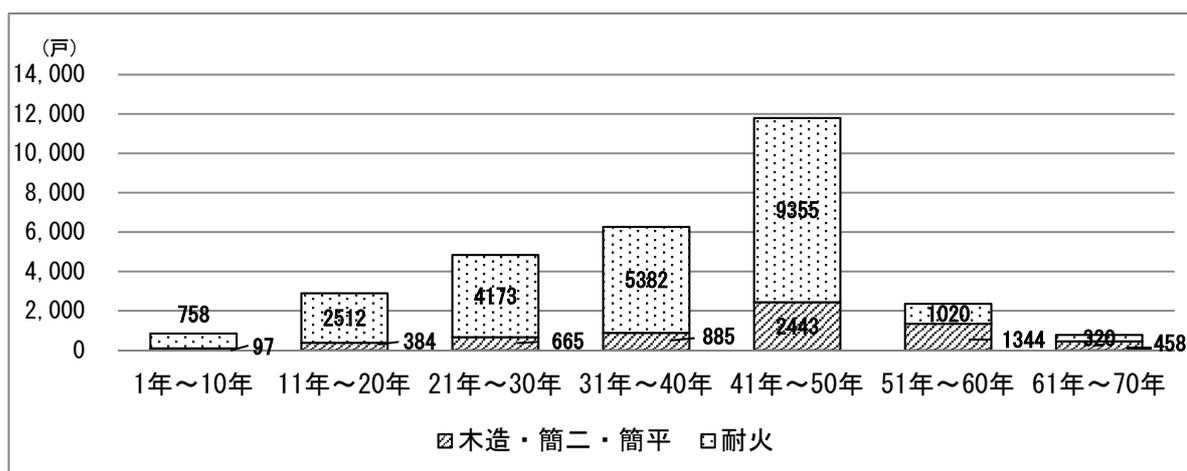
- ◆ 県営住宅と同様に、高度経済成長期に建設された市町営住宅のストックが大量にあります。

【図表 31】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ます。

【図表 32】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



## (4) 入居者の現状

### ア 入居者の年齢構成

- ◆ 県営住宅の入居者は、31,572人（平成26年12月1日時点、以下同様）です。
- ◆ 年齢三区分別人口割合を広島県と比べると、県営住宅入居者は、0～14歳、65歳以上で上回り、15～64歳で下回っています。

【図表 33】 年齢三区分別人口及び割合 (人)

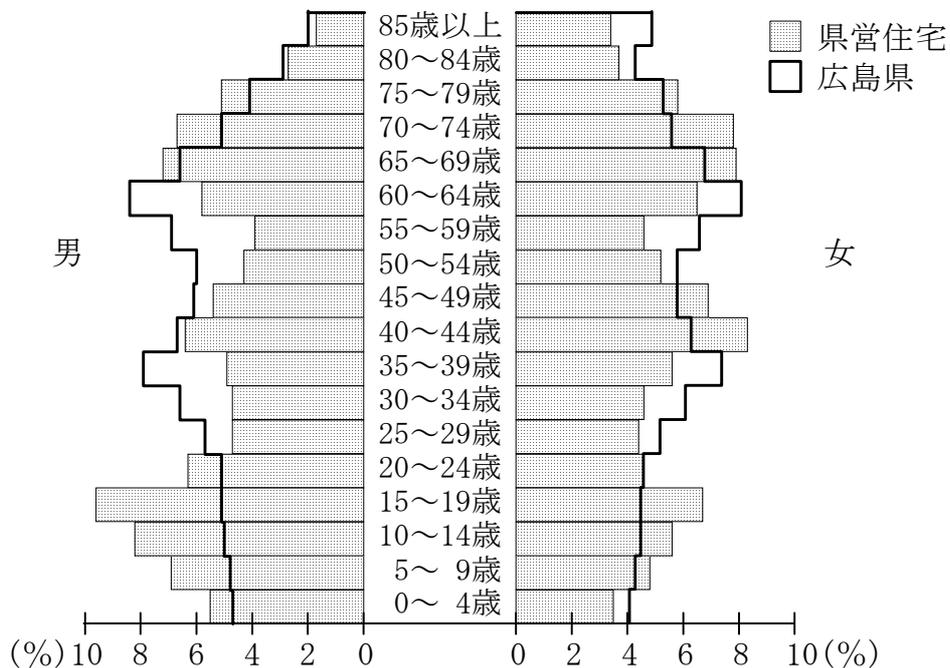
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	不詳	合計
県営住宅	5,297	17,920	8,355	-	31,572
割合	16.8%	56.8%	26.5%	-	100.0%
広島県	386,810	1,765,036	676,660	32,244	2,860,750
割合	13.5%	61.7%	23.7%	1.1%	100.0%

出典：平成22年国勢調査

※県営住宅は、地域特別賃貸住宅入居者（1世帯、3人）を除く。

- ◆ 年齢5歳階級別人口割合をみると、0～19歳の県営住宅入居者の人口割合が高くなっています。

【図表 34】 広島県と県営住宅入居者の年齢5歳階級別人口割合の比較



## 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31.9%で最も高く、次いで60～69歳が21.3%となっており、60歳以上の高齢世帯主は53.2%と、半数を占めています。
- ◆ 種別にみると、改良住宅で、60歳以上の割合が73.1%と高くなっています。
- ◆ 地域別にみると、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。

【図表35】種別の世帯主の年齢別割合 (%)

		～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
全体 (14,197世帯)		4.4	10.7	18.9	12.8	21.3	31.9
種別	公営住宅 (13,467世帯)	4.4	11.0	19.5	13.0	20.9	31.2
	改良住宅 (730世帯)	4.7	5.1	8.6	8.5	28.2	44.9

【図表36】地域別の世帯主の年齢別割合 (%)

		～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
全体 (14,197世帯)		4.4	10.7	18.9	12.8	21.3	31.9
地域別	広島市 (7,100世帯)	4.4	9.2	15.5	11.3	22.4	37.3
	呉市 (861世帯)	4.3	8.4	21.3	12.4	18.6	35.1
	竹原市 (183世帯)	4.4	12.6	23.5	12.6	21.9	25.1
	三原市 (663世帯)	3.6	9.8	22.0	13.6	25.5	25.5
	尾道市 (631世帯)	4.4	12.4	23.8	15.1	17.7	26.6
	福山市 (1,683世帯)	2.3	10.1	20.9	14.6	21.6	30.5
	府中市 (95世帯)	2.1	15.8	35.8	15.8	15.8	14.7
	三次市 (197世帯)	8.6	14.2	26.4	18.3	16.8	15.7
	庄原市 (147世帯)	6.1	19.0	27.9	19.7	19.0	8.2
	大竹市 (213世帯)	4.7	18.8	18.8	15.5	24.9	17.4
	東広島市 (310世帯)	4.5	18.4	25.5	11.9	16.8	22.9
	廿日市市 (1,092世帯)	7.8	16.8	24.8	18.0	17.9	14.7
	安芸郡海田町 (268世帯)	5.6	6.7	21.6	15.3	22.8	28.0
	安芸郡熊野町 (548世帯)	2.7	7.8	17.0	9.3	21.0	42.2
	安芸郡坂町 (206世帯)	9.2	22.8	20.4	7.3	17.0	23.3

(イ) 家族構成

- ◆ 家族構成別世帯数割合をみると、高齢単身が27.4%で最も高く、次いでひとり親と子が24.7%、夫婦と子が20.9%、高齢夫婦が13.5%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40.9%を占めています。
- ◆ 種別でみると、改良住宅については、高齢単身の割合が42.7%と高くなっています。
- ◆ 地域別でみると、安芸郡熊野町の高齢単身の割合及び広島市の高齢単身、高齢夫婦の割合が全体より高くなっています。

【図表37】種別の家族構成別世帯数割合 (%)

		高齢単身	高齢夫婦	ひとり親と子	一般単身	一般夫婦	夫婦と子	その他の世帯
全体 (14,197世帯)		27.4	13.5	24.7	6.5	2.6	20.9	4.3
種別	公営住宅 (13,467世帯)	26.6	13.5	25.4	6.4	2.6	21.5	4.1
	改良住宅 (730世帯)	42.7	14.5	12.3	9.5	2.6	10.1	8.2

【図表38】地域別の家族構成別世帯数割合 (%)

		高齢単身	高齢夫婦	ひとり親と子	一般単身	一般夫婦	夫婦と子	その他の世帯
地域別	広島市 (7,100世帯)	31.3	15.0	22.1	6.5	2.2	18.1	4.8
	呉市 (861世帯)	30.7	13.0	27.0	7.4	2.1	15.3	4.4
	竹原市 (183世帯)	21.9	11.5	25.7	8.7	1.1	25.1	6.0
	三原市 (663世帯)	24.4	14.9	24.0	7.5	2.7	22.8	3.6
	尾道市 (631世帯)	20.8	12.4	29.2	5.9	2.5	23.5	5.9
	福山市 (1,683世帯)	27.5	11.3	27.4	6.7	2.5	21.1	3.6
	府中市 (95世帯)	13.7	8.4	30.5	5.3	4.2	32.6	5.3
	三次市 (197世帯)	18.3	10.7	30.4	9.1	5.1	19.8	6.6
	庄原市 (147世帯)	8.2	8.2	30.6	4.1	7.5	38.8	2.7
	大竹市 (213世帯)	16.0	13.6	29.1	8.0	3.3	25.4	4.7
	東広島市 (310世帯)	19.4	11.6	25.5	4.2	7.4	29.0	2.9
	廿日市市 (1,092世帯)	12.6	10.0	30.5	6.2	4.1	33.3	3.2
	安芸郡海田町 (268世帯)	17.5	16.8	31.0	4.9	2.2	24.3	3.4
	安芸郡熊野町 (548世帯)	41.4	11.7	19.3	6.9	1.8	16.8	2.0
	安芸郡坂町 (265世帯)	20.9	13.6	28.1	4.4	1.0	29.6	2.4

※高齢単身、夫婦世帯の分類は次のとおり。

- ・ 高齢単身：60歳以上の単身世帯
- ・ 高齢夫婦：どちらか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯
- ・ 一般単身：60歳未満の単身世帯
- ・ 一般夫婦：高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯

- ◆ 65歳以上世帯員がいる世帯の割合は、県営住宅で46.2%と高く、広島県を8.7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23.4%となっており、広島県を13.3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24.7%となっており、広島県を16.4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の機能を果たしていることがわかります。

【図表 39】 入居世帯の家族構成

	県営住宅入居世帯		国勢調査	
	世帯数	割合 (%)	広島県	割合 (%)
世帯数	14,197	-	1,183,036	-
65歳以上世帯員がいる世帯	6,564	46.2	443,073	37.5
うち単身世帯	3,320	23.4	119,757	10.1
ひとり親と子の世帯	3,507	24.7	98,751	8.3
うち母子世帯	3,271	23.0	84,785	7.2
障害者世帯	1,593	11.2	-	-

出典：平成22年国勢調査

※割合は、それぞれ世帯数に対するもの。国勢調査は一般世帯数

(ウ) 世帯人数

- ◆ 世帯人数別世帯数割合は、1人が33.9%で最も高く、次いで2人32.6%、3人17.3%などとなっています。
- ◆ 高齢単身世帯数の割合が高かった改良住宅、安芸郡熊野町では、1人の世帯割合が高くなっています。

【図表 40】 種別の世帯人数別世帯数割合 (%)

		1人	2人	3人	4人	5人以上
全体 (14,197世帯)		33.9	32.6	17.3	11.1	5.1
種別	公営住宅 (13,467世帯)	32.9	32.7	17.8	11.4	5.2
	改良住宅 (730世帯)	52.2	30.8	8.5	5.3	3.2

【図表 41】 地域別の世帯人数別世帯数割合 (%)

		1人	2人	3人	4人	5人以上
全体 (14,197世帯)		33.9	32.6	17.3	11.1	5.1
地域別	広島市 (7,100世帯)	37.7	32.8	16.0	9.1	4.5
	呉市 (861世帯)	38.1	33.0	14.9	10.6	3.5
	竹原市 (183世帯)	30.6	28.4	23.5	12.0	5.5
	三原市 (663世帯)	32.0	34.4	17.0	12.1	4.5
	尾道市 (631世帯)	26.6	33.8	20.6	13.2	5.9
	福山市 (1,683世帯)	34.2	31.4	17.5	11.6	5.3
	府中市 (95世帯)	18.9	23.2	31.6	17.9	8.4
	三次市 (197世帯)	27.4	32.0	23.4	11.7	5.6
	庄原市 (147世帯)	12.2	29.3	23.1	21.8	13.6
	大竹市 (213世帯)	23.9	35.2	20.2	14.1	6.6
	東広島市 (310世帯)	23.5	32.9	21.9	16.8	4.8
	廿日市市 (1,092世帯)	18.9	33.7	21.1	17.6	8.8
	安芸郡海田町 (268世帯)	22.4	40.3	22.8	10.4	4.1
	安芸郡熊野町 (548世帯)	48.4	27.7	11.9	8.8	3.3
	安芸郡坂町 (206世帯)	25.2	31.1	19.4	18.0	6.3

(エ) 居住面積水準

- ◆ 居住面積水準別世帯数の状況は、最低居住面積水準未満が 4.9%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満が 50.8%、誘導居住面積水準以上が 44.3%となっています。
- ◆ 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、尾道市、福山市、府中市、東広島市、安芸郡熊野町などで高くなっています。
- ◆ 誘導居住面積水準以上世帯数の割合は、呉市、竹原市、三原市、廿日市市、安芸郡海田町、安芸郡坂町で高くなっています。

【図表 42】 種別の居住面積水準別世帯数割合 (％)

		最低居住面積 水準未満	最低居住水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積 水準以上
全体 (14,197世帯)		4.9	50.8	44.3
種 別	公営住宅 (13,467世帯)	4.7	49.8	45.5
	改良住宅 (730世帯)	8.9	68.9	22.2

【図表 43】 地域別の居住面積水準別世帯数割合 (％)

		最低居住面積 水準未満	最低居住水準以上 誘導居住面積水準未満	誘導居住面積 水準以上
全体 (14,197世帯)		4.9	50.8	44.3
地 域 別	広島市 (7,100世帯)	4.9	51.7	43.4
	呉市 (861世帯)	4.4	44.4	51.2
	竹原市 (183世帯)	2.7	43.7	53.6
	三原市 (663世帯)	4.8	43.9	51.3
	尾道市 (631世帯)	6.2	54.5	39.3
	福山市 (1,683世帯)	7.1	55.8	37.1
	府中市 (95世帯)	8.4	58.9	32.6
	三次市 (197世帯)	2.0	56.3	41.6
	庄原市 (147世帯)	2.0	66.7	31.3
	大竹市 (213世帯)	1.9	48.4	49.8
	東広島市 (310世帯)	6.1	45.5	48.4
	廿日市市 (1,092世帯)	2.3	44.9	52.8
	安芸郡海田町 (268世帯)	1.9	35.1	63.1
	安芸郡熊野町 (548世帯)	9.9	58.2	31.9
	安芸郡坂町 (206世帯)	0.5	42.7	56.8

## ウ 収入分位

- ◆ 収入分位がⅠ分位の世帯数が、全体では77.0%を占め増加傾向にあります。
- ◆ また、収入超過者は、公営住宅では10.0%となっています。

【図表 44】 種別・収入分位別世帯数及び割合

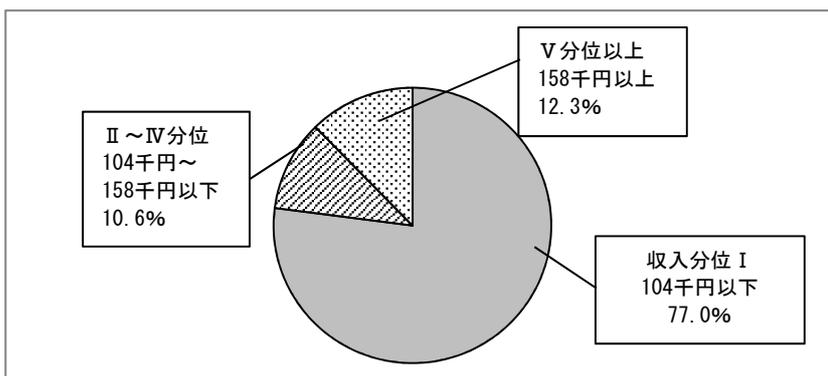
(世帯)

	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位	VI分位	VII分位	VIII分位	不詳 (空欄)	合計	うち 収入超 過者
	104千円 以下	104~123 千円以下	123~139 千円以下	139~158 千円以下	158~186 千円以下	186~214 千円以下	214~259 千円以下	259千円を 超える			
公営住宅	10,496	613	441	452	471	375	376	524	2	13,750	1,380
割合	76.3%	4.5%	3.2%	3.3%	3.4%	2.7%	2.7%	3.8%	0.0%	100.0%	10.0%
改良住宅	663	16	11	11	10	4	8	16	0	739	49
割合	89.7%	2.2%	1.5%	1.5%	1.4%	0.5%	1.1%	2.2%	0.0%	100.0%	6.6%
全体	11,159	629	452	463	481	379	384	540	2	14,489	1,429
割合	77.0%	4.3%	3.1%	3.2%	3.3%	2.6%	2.7%	3.7%	0.0%	100.0%	12.8%

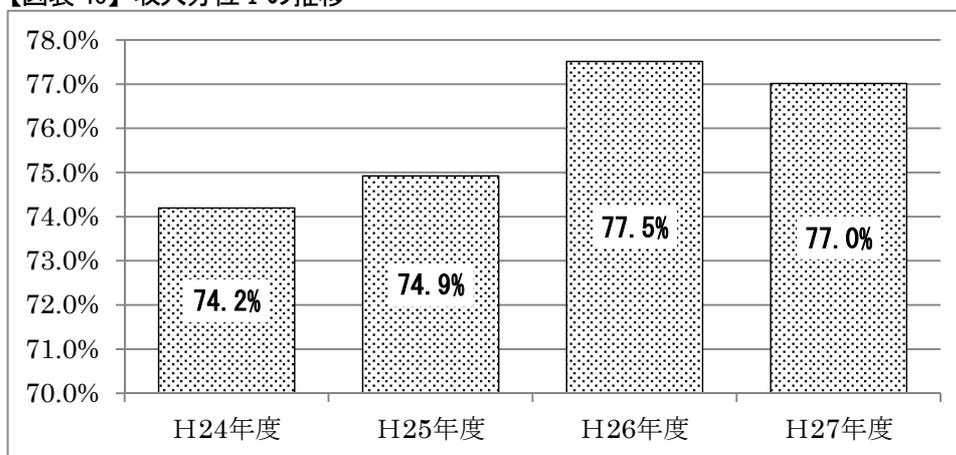
※収入分位：家計調査（総務省）において、全世帯（2人以上世帯）を収入別に分布させたもの。例えば、公営住宅の収入基準（一般世帯）の上限である政令月収158千円は、全世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から1/4の位置である。

※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。

【図表 45】 種別・収入分位別世帯数及び割合



【図表 46】 収入分位Ⅰの推移



## (5) 応募倍率等

### ア 募集・応募状況

- ◆ 県営住宅の平均応募倍率（平成23～26年度）は、広島市が9.80倍、その他の地域が2.34倍、全体では4.00倍となっています。

【図表 47】 県営住宅の募集・応募状況（定期募集） (戸, 人)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	合計
広島市	募集戸数	139	191	143	79	552
	応募者数	1,314	1,337	1,612	1,148	5,411
	応募倍率	9.45	7.00	11.27	14.53	9.80
その他の地域	募集戸数	395	459	542	539	1,935
	応募者数	1,321	1,308	1,092	806	4,527
	応募倍率	3.34	2.85	2.01	1.50	2.34
全体	募集戸数	534	650	685	618	2,487
	応募者数	2,635	2,645	2,704	1,954	9,938
	応募倍率	4.93	4.07	3.95	3.16	4.00

### イ 入居の状況

- ◆ 県営住宅の入居状況をみると、平成27年4月1日の入居率は91.1%となっています。

【図表 48】 入居の現状 (戸, 世帯)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
管理戸数	16,793	16,665	16,688	16,690	16,636
政策空き家戸数	783	762	957	1,107	1,159
差引	16,010	15,903	15,731	15,583	15,477
空き家戸数	970	970	1,040	1,112	1,383
入居率	93.9%	93.9%	93.4%	92.9%	91.1%

※各年4.1現在

※政策空き家：継続的な建替事業実施のため、入居者の移転先等として確保している空き家

※入居率：政策空き家を除く管理戸数に対する入居戸数の割合

$$\text{入居率} = (\text{管理戸数} - \text{政策空き家戸数} - \text{空き家戸数}) / (\text{管理戸数} - \text{政策空き家戸数}) \times 100 (\%)$$

## (6) 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。

参考：県営住宅事業費特別会計平成26年度決算

(単位：百万円)

収入 5,405										
県営住宅使用料等使用料・手数料 3,379					公有財産 売払 451	その他 325	国庫 支出金 (建設費 補助等) 322	県債 549	前年度 繰越金 379	
支出 5,079										
住宅管理費 2,034					減債基金積立* 636	建設費 1,238	公債費 1,171		翌年 度繰 越金 326	
指定管理者委託料 1,207	職員 給与 費 286	市町 村交 付金 246	借 地 料 83	その 他 212						

※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

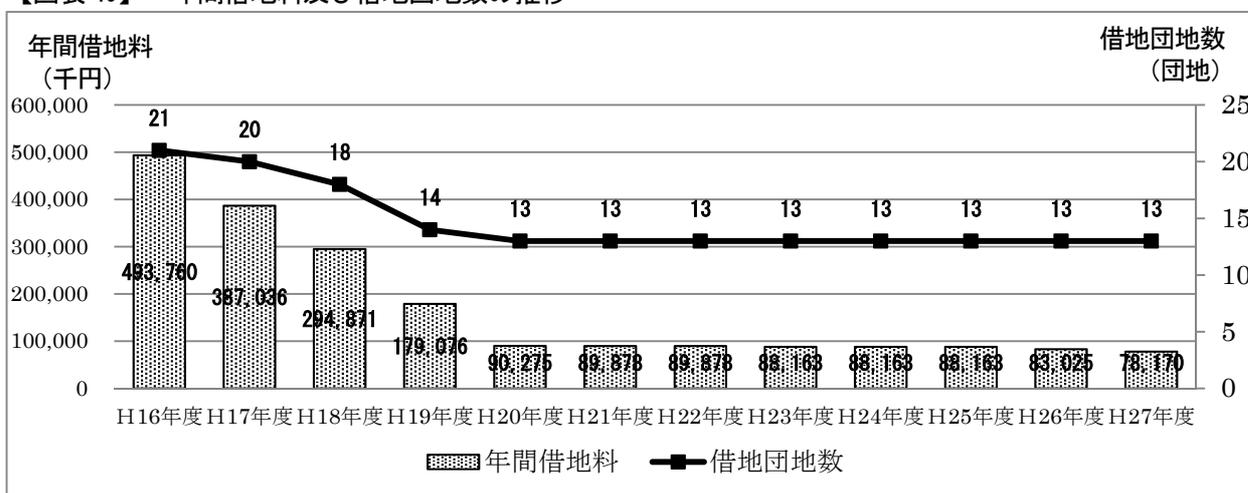
※減債基金積立

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の売却による収入等の積立

### 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。

【図表 49】 年間借地料及び借地団地数の推移



## 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。

【図表 50】 余剰地の売却状況（平成 17～26 年度、県営住宅）

売却年度	住宅名	所在市町	売却面積 (㎡)
平成17年度	上安住宅	広島市	8,746.93
	西山本住宅	広島市	79.35
平成19年度	宇品住宅	広島市	994.81
	青原住宅	広島市	109.38
平成21年度	田の浦住宅	竹原市	620.93
平成22年度	海田住宅	海田町	2,924.12
平成23年度	昭和住宅	呉市	4,343.72
平成25年度	引野住宅	福山市	3,202.37
	宮ヶ迫住宅	呉市	2,585.00
平成26年度	西観音住宅	広島市	1,649.00

## 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。

## 4 県営住宅の課題及び状況の変化

### (1) 人口と世帯数の減少

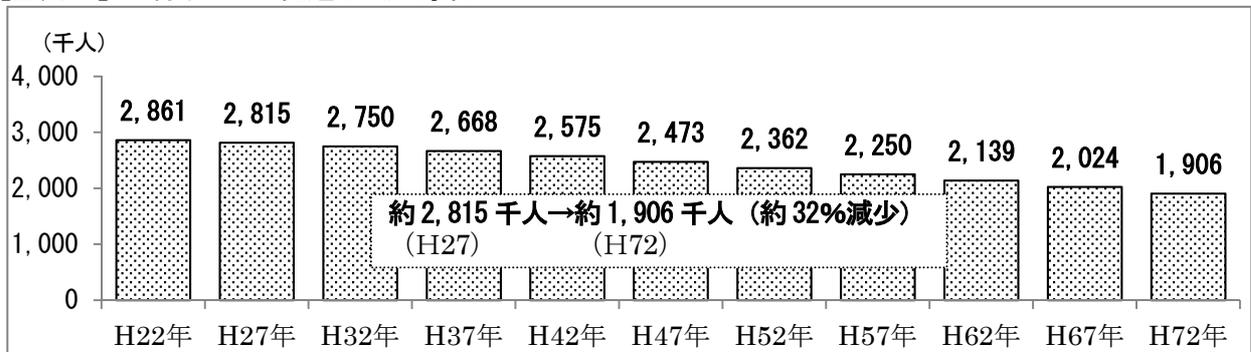
#### ア 県営住宅の供給戸数

- ◆ 本格的な人口減少社会に移行しており、ひろしま未来チャレンジビジョンの「現状で推移した場合」の推計では、平成72年の人口は200万人を下回る見込みです。
- ◆ こうした将来の人口推計や世帯推計を見据え、将来的に必要な県営住宅の供給戸数を定めて、これに向けて適切に建替え、維持管理を行う必要があります。

#### イ 県営住宅の配置計画

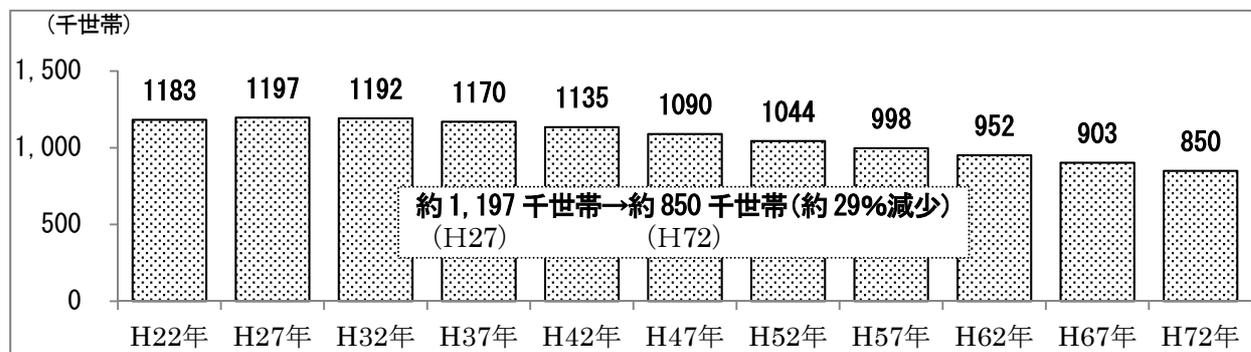
- ◆ 人口減少と少子高齢化が同時に進行することにより、地方自治体の投資余力は今後一層低下すると想定されており、今後のまちづくりにおいては、居住機能や商業・業務機能など、様々な都市機能を拠点に集約することにより、新たなインフラ投資や維持管理費の抑制に向けた取組が必要とされています。また、多くの人々が、都市機能を効率的・効果的に利用できるよう、居住機能の配置も重要となっています。
- ◆ このようなまちづくりに係る方向性を踏まえ、教育・文化施設や、医療・福祉施設といった他の公共・公益施設と同様に、県営住宅についてもコンパクトなまちづくりの推進に対応した配置等が求められます。

【図表 51】 将来人口の見通し（広島県）



出典：ひろしま未来チャレンジビジョンの広島県人口の将来展望における「現状で推移した場合」の人口推計

【図表 52】 将来の一般世帯数の見通し（広島県）



※一般世帯数は、ひろしま未来チャレンジビジョンの広島県人口の将来展望における「現状で推移した場合」の人口推計を基に、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成26年4月推計）の年齢5歳階級別世帯形成率を乗じて推計

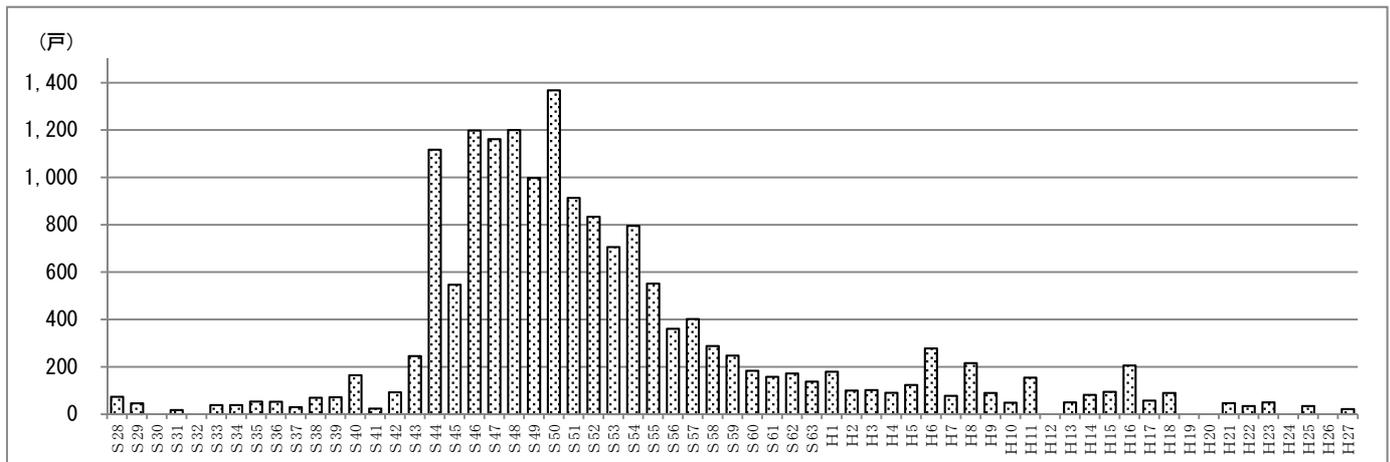
## (2) 建設年時が偏在している県営住宅

- ◆ 昭和44～53年の10年間に大量に建設された県営住宅は全体の約60%を占め、老朽化による傷みが現われ始めています。
- ◆ 近年の県営住宅建設戸数は、年平均約36戸/年（平成23～27年の5年間の平均）で、県営住宅総数の約0.2%と少ない状況で、このままのペースでは、大量供給時期の県営住宅の建替えが一時的に集中する恐れがあります。

写真 老朽化による傷みが現われた県営住宅



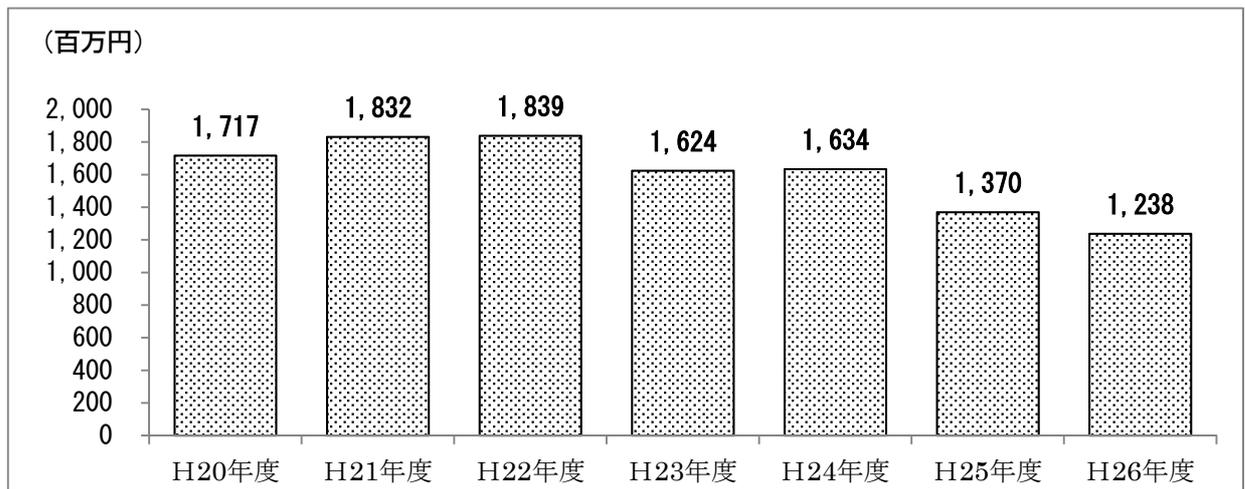
【図表 53】 県営住宅の建設年度別管理戸数



### (3) 財政事情を踏まえた維持管理

- ◆ 本県の財政状況は逼迫しており、建替等の事業費は減少傾向にあります。今行すべき建替えや改修等を先送りし、次世代に不良ストックを残すことや負担を押し付けることは避けなければなりません。
- ◆ 将来的にも県営住宅を適切に運営するためには、財政状況を見極め、必要な事業費を把握し、建替えや改修等の維持管理を継続的に実施する必要があります。

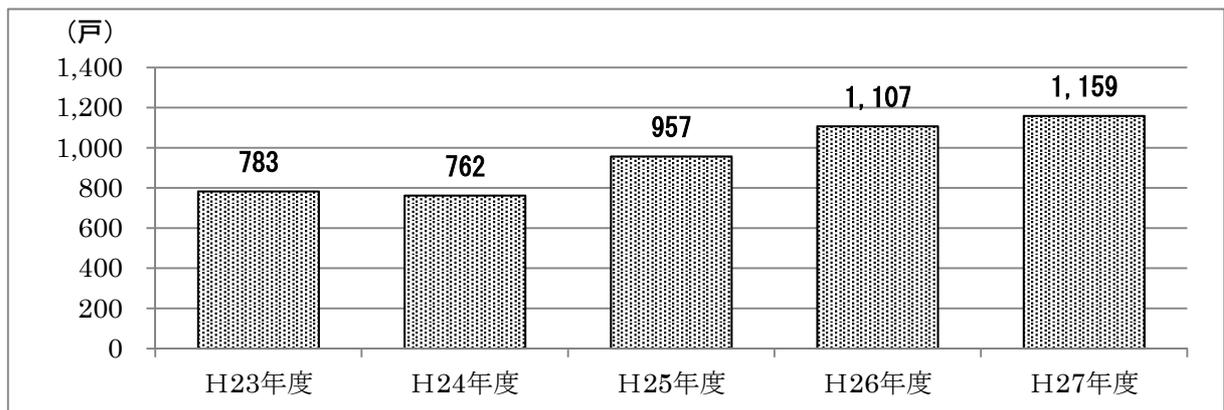
【図表 54】 建替等事業費の推移



### (4) 県営住宅ストックの状況

- ◆ 継続的な建替事業実施のため、入居者の移転先等として政策空き家を確保しており、約1.1千戸の政策空き家があります。
- ◆ 政策空き家の削減や有効活用を行う必要があります。

【図表 55】 政策空き家戸数の推移



## (5) 管理運営における市町との連携

- ◆ 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。
- ◆ 近年は、大量の新規建設は終了し、県の建設事業の主体は、新規供給から既存ストックの長寿命化と老朽化した住宅の建替えや統廃合に移行しています。
- ◆ 更に、公営住宅については、住民にとって、県営住宅と市町営住宅の区別は、重要ではないことから、県と市町で連携を図りながら、公営住宅の管理運営を、如何に効果的に行っていくかが課題となっています。
- ◆ 第1次計画においては、長期的な公営住宅ストック総量の考え方として、県と市町の連携供給を基本方針として示しました。また、県営住宅を活用して、地域の実情に応じた子育て世帯や高齢者世帯向けの施策を地元市町と連携して実施して行くことを掲げました。
- ◆ 第1次計画における取組とは別に、政令指定都市である広島市と類似する分野において、県と広島市が連携していくことで合意し、公営住宅を取組の1つとして検討が開始されました。

## (6) 大規模災害の発生

- ◆ 平成26年8月20日に発生した広島市の豪雨災害により県営住宅が被災しており、災害に対するハード・ソフト両面での備えの必要性を再認識したところです。  
今後の自然災害に対して、県営住宅のより一層の安全対策及び自治会等の組織により主体的に実施されている防災活動を円滑に進めるため、住宅管理者として積極的に協力・支援を行う必要があります。
- ◆ また、大規模災害に備え、被災者の避難用住宅として県営住宅を早期提供できる仕組みづくりを行う必要があります。

写真 県営緑丘住宅被災状況



## (7) 少子高齢化の進行

- ◆ 年齢区分別の将来推計人口によると、平成22年から平成72年の50年間で、0～15歳未満の年少人口は13.5%から10.2%に、また、15～65歳未満の生産年齢人口は62.5%から52.3%に、それぞれ減少し、65歳以上の老年人口は24.0%から37.4%に増加する見込みとなっています。
- ◆ このため、高齢者の暮らしやすい住環境の整備に加え、若い世代の子育て環境の整備に取り組む必要があります。

【図表 56】 広島県の年齢3区分別人口割合の推計

	平成22年	平成72年	増減
年少人口（0～15歳未満）	13.5%	10.2%	▲3.3%
生産年齢人口（15歳～65歳未満）	62.5%	52.3%	▲10.2%
高齢者人口（65歳以上）	24.0%	37.4%	+13.4%

出典：ひろしま未来チャレンジビジョンの広島県人口の将来展望における「現状で推移した場合」の人口推計

## (8) 入居者の高齢化

- ◆ 県営住宅の入居者の高齢者世帯の割合は、平成21年から平成27年の間に、29.1%から41.5%と12.4ポイント増加しています。
- ◆ 政策空き家等の空き家が多い団地においては、高齢者世帯割合が高くなる傾向があり、自治会運営に支障をきたしているケースもあることから、若い世代の居住によるソーシャルミックスを促進し、団地コミュニティの活性化を図る必要があります。

【図表 57】 県営住宅の高齢者世帯割合の推移

	平成21年	平成27年	増減
高齢者世帯※	29.1%	41.5%	+12.4%

※高齢者世帯：高齢単身と高齢夫婦の合計

【図表58】 平均空き家率と高齢者世帯割合の関係

	高齢者世帯割合
平均空き家率※以上の団地	49.1%
平均空き家率未満の団地	38.7%

※平均空き家率：政策空き家を含む空き家率（平均＝17%）

## 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「ひろしま未来チャレンジビジョン」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「仕事でチャレンジ！暮らしをエンジョイ！活気あふれる広島県～仕事も暮らしも。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視点のひとつである「ファミリー・フレンドリー《家族で暮らしやすいまちは、誰もが暮らしやすい》」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

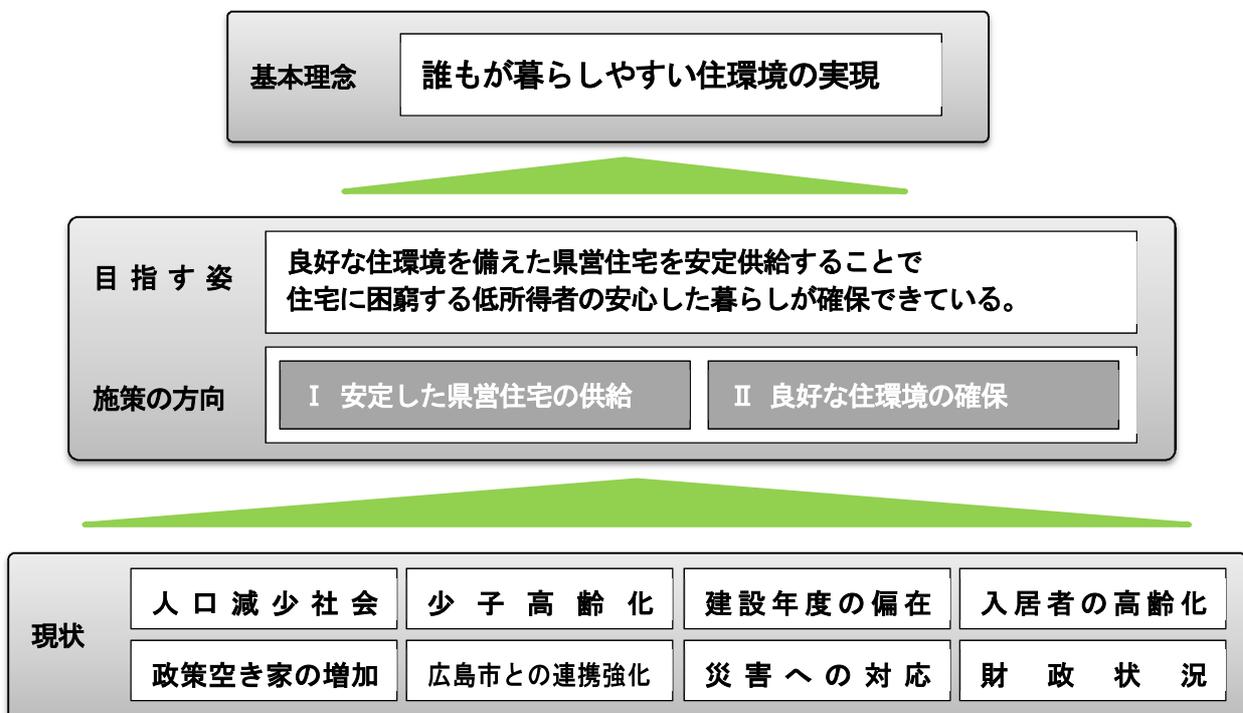
##### 良好な住環境を備えた県営住宅を安定供給することで、 住宅に困窮する低所得者の安心した暮らしが確保できている。

- ◆ 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 施策の方向性

基本理念及び目指す姿の実現に向け、県営住宅の現状と課題及び状況の変化を踏まえ、必要な取組を2つの施策として、実施していきます。

施 策	取 組
1 安定した県営住宅の供給	(1) 人口減少社会における県営住宅の供給
	(2) 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応
	(3) 特別会計の健全化
	(4) 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）
	(5) 管理運営における市町との連携
2 良好な住環境の確保	(1) 防災・減災への対応
	(2) 団地コミュニティの活性化
	(3) 少子高齢化への対応
	(4) コンパクトで住みやすい住環境への配慮
	(5) 環境負荷への対応



## 第4章 取組

### 1 安定した公営住宅の供給

#### (1) 人口減少社会における県営住宅の供給

- ◆ ひろしま未来チャレンジビジョン（改定）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。
- ◆ 県内の住宅総数が約1,394千戸に対し、総世帯数は約1,174千世帯（平成25年住宅・土地統計調査）と、住宅総数が総世帯数を約19%上回っており、人口減少に応じて空き家数も増加することが予想されます。
- ◆ 民間住宅では、老朽住宅の解体に伴う一定数の新規供給を継続する必要がありますが、それ以上に中古住宅の流通促進等が重要となっています。また、県営住宅についても人口減少への対応が必要となっています。
- ◆ こうしたことから、今後の世帯数の減少のトレンド（すう勢）を踏まえつつ、既存ストックの建替統廃合により、県営住宅の戸数を削減していきます。

【図表 59】 人口減少が現在の推計どおり減少した場合の世帯数と県営住宅戸数

	平成 22 年度	平成 27 年度 (推計)	平成 32 年度 (推計)	平成 72 年度 (推計)
一般世帯数の推計	約 1,183 千世帯	約 1,197 千世帯	約 1,192 千世帯	約 850 千世帯
県営住宅供給戸数	16,777 戸	16,636 戸	約 16.2 千戸	約 11 千戸
うち広島市域	8,472 戸	8,373 戸	約 8.1 千戸	約 6 千戸

#### 【参考】 県営住宅の戸数を削減するうえでの留意点

- ① 公営住宅対象世帯数<sup>※</sup>に対する供給戸数の割合（以下、「公営住宅対象世帯へのサービス水準」という。）の維持を基本

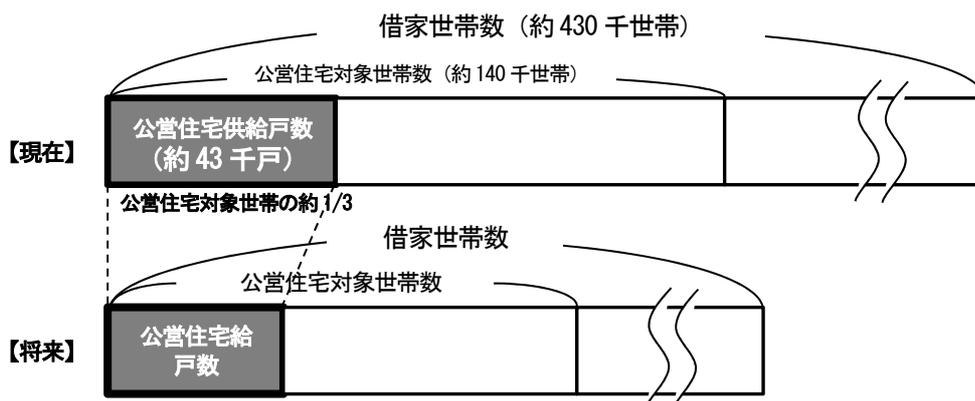
※公営住宅対象世帯数：公営住宅の規定により入居資格世帯とされている収入分位 25%相当の借家世帯数

- ◆ 現在の公営住宅対象世帯へのサービス水準【約 1 / 3】を維持することを基本とします。

#### 【理由】

県内の低所得者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みます。

【図表 60】 公営住宅対象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 【参考 県営住宅戸数：市町営住宅戸数≒4：6】

- ◆ 現状の供給割合を基本とし、今後も県は、市町と連携して公営住宅を供給していきます。

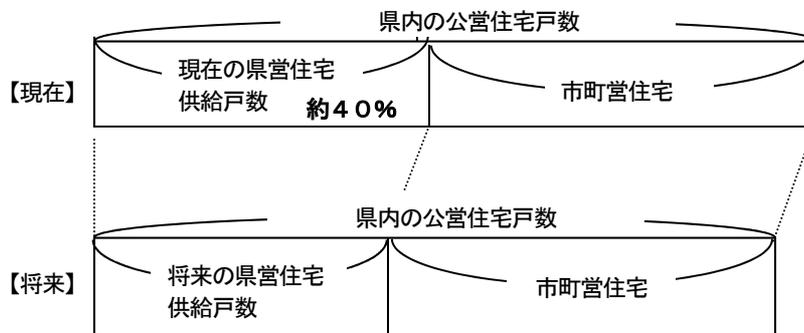
【理由】

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の占める割合は、全国平均並みとなっています。

今後も、県は、コンパクトなまちづくりの推進、子育て支援住宅の推進、省エネルギー化による地球環境への配慮など、社会情勢の変化に対応するように公営住宅の供給について、市町と連携して取り組んでいきます。

さらに、県営住宅は、今後、大量の更新時期を迎えると考えられ、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長寿命化技術の向上に努め、市町への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 61】 県と市町の連携した供給の考え方



## (2) 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応

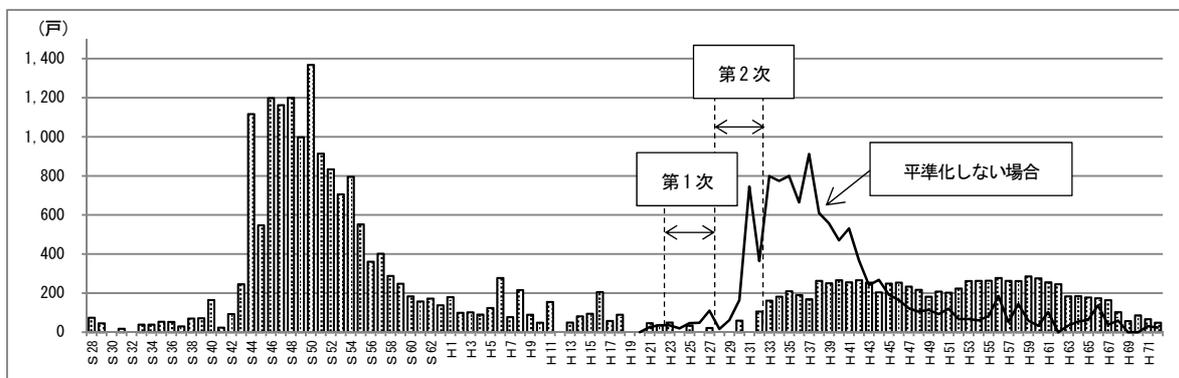
### ア 耐震化の推進

- ◆ 本計画期間内に耐震化率100%を達成します。

### イ 既存住宅を長寿命化し、事業量の平準化を実施

- ◆ 昭和44年から昭和53年の10年間に建設された県営住宅は全体の約60%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<sup>※</sup>し、建替時期を分散させていきます。
- ◆ また、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実施住棟の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。

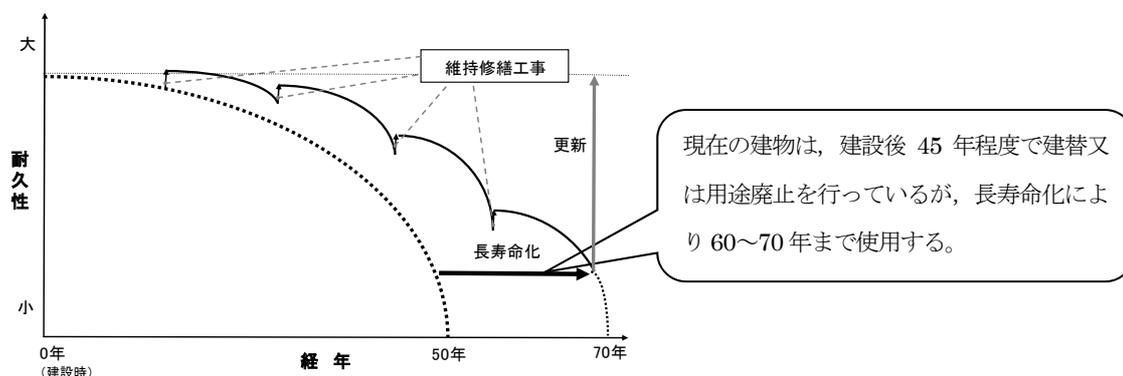
【図表 62】 建替事業における平準化のイメージ



#### ※長寿命化について

- ◆ 仕様のグレードアップ、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、住宅の改善工事や長寿命化工事を実施しています。

【図表 63】 長寿命化のイメージ図



【図表 64】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
個別改善	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	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
		バルコニー手摺改修	
	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	
全面的改善	トータルリモデル	健全なストックの長期間維持	

### (3) 特別会計の健全化

#### ア 歳出抑制の徹底

- ◆ 借地に立地する団地を優先的に廃止し借地を返還することにより、借地料の削減を図ります。
- ◆ 建替事業における県営住宅の仕様等の見直し及び広島型プロポーザル方式による提案等により、建設コストの縮減を図ります。

#### イ 資産を活かした収入確保に向けた取組の推進

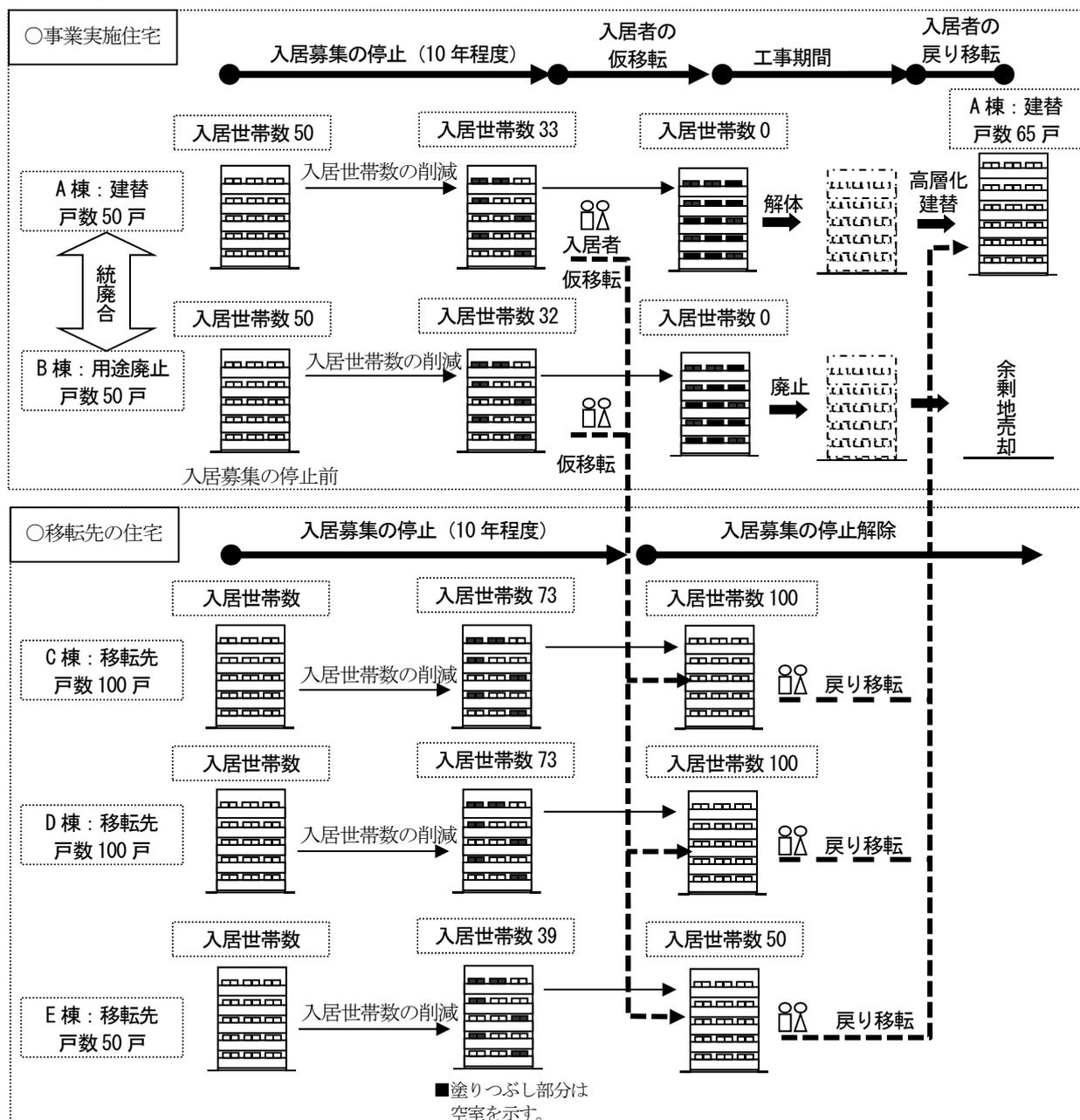
- ◆ 自動販売機の設置、壁面での屋外広告掲示などにより収入を確保します。
- ◆ 建築物の高層化に努め、土地の有効利用を図り、発生した余剰地を売却・賃貸します。

#### (4) 円滑な事業実施への対応

##### ア 計画的な入居募集停止の実施

- ◆ 統廃合を行うためには、統廃合する団地の入居募集の停止に加え、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、過度なものにならないよう計画的に実施します。

【図表 65】 事業実施のイメージ



##### イ 政策空き家削減に向けた取組の検討

- ◆ 建替事業の入居者の移転先として確保している政策空き家が、増加傾向にあることから、政策空き家の抑制に向け、財政負担に配慮しつつ民間賃貸住宅ストックの活用に向けた仕組みづくりの検討を行っていきます。

## (5) 管理運営における市町との連携

### ア 広島市との管理運営一本化に向けた取組

- ◆ 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一本化の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って、住民の利便性の向上を図っています。
- ◆ 広島市と検討、協議を進めてきた結果、広島市域の県営住宅については、市域内の一元的な公営住宅施策の企画・実施を可能とし行政効率化に寄与することや、利用者の利便性の向上が期待できることから、広島市に移管する方向で協議、調整を進めていきます。

### イ 公営住宅の管理運営における連携方策の検討

- ◆ 他の市町においても、公営住宅の管理運営を効率的に行う必要がありますが、市町ごとに公営住宅ストックの状況、管理サービスの提供方法など管理運営面で異なるため、先行している広島市との管理運営一本化の状況を踏まえ、各市町の状況を考慮した検討を行います。

## 2 良好な住環境の確保

### (1) 防災・減災への対応

#### ア 安全対策

- ◆ 県営住宅については、防災・減災への対応として、災害の発生のおそれの多い土地及び居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、建設することが原則です。しかしながら、既存の県営住宅は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）等の施行前に建設されていることから、新たに土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）に指定された場合については、想定される災害の種類や災害の程度、建物の防災・減災に対する安全対策の状況、入居者の日常生活の利便性の確保等を総合的に勘案して今後の対応を判断する必要があります。
- ◆ 既存の県営住宅が、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等として指定を受けた地域に立地していることが判明した場合は、当該団地の入居率や応募倍率といった地域ニーズを考慮しながら、砂防ダム、がけの崩壊防止工事といった今後の地域の防災対策計画の有無、建物の構造的な対策の要否などを勘案し、個々に、今後の対応を判断します。
- ◆ 特に、土砂災害特別警戒区域として指定された区域に存する住棟の構造的な対策の要否については、区域指定において定められた「土石によって建物に作用する力の大きさとその高さ」に対する構造上の安全検証を行うとともに、窓等の開口部からの土砂の流入の有無を検証し、必要に応じて、安全対策工事を実施します。
- ◆ 土砂災害警戒区域等の指定を受けた地域内の既存の県営住宅は、市町及び地元自治会と連携して警戒避難体制の構築に向けた取組を進めます。
- ◆ 土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定のための基礎調査結果が区域の指定に先立って公表された場合は、市町と連携しながら入居者に対して基礎調査結果や警戒避難の必要性等を周知するとともに、必要に応じて、建物の構造上の安全性検証を行い、安全対策を講ずるものとします。
- ◆ 県が策定している災害危険箇所図や市町が策定しているハザードマップについて、県営住宅入居者への周知を図ります。また、県営住宅の入居者募集に際しては、土砂災害警戒区域等（基礎調査結果を含む。）や災害危険箇所に立地する県営住宅名を公表します。
- ◆ 市町からの県営住宅の津波避難ビルへの活用要請や集会所の一時避難場所としての協力要請については、市町の防災体制、更には建物形態や立地状況を勘案し、積極的に対応します。

## イ 災害時の対応

### (ア) 災害時の県営住宅の提供について

- ◆ 平成26年8月20日に発生した広島市の豪雨災害における、被災者への県営住宅の提供の取組を踏まえ、次に掲げる事項に留意し、大規模災害時に被災者に対し県営住宅を速やかに提供します。

#### 【留意事項】

- ① 被災者への大規模災害時の県営住宅の提供については、被災市町の要請状況を勘案し広島県地域防災計画に基づき対応
- ② 避難用住宅として提供可能な県営住宅の戸数を把握（被災直後は概数）
- ③ 被災市町と、被災者への避難用住宅として市町営住宅の提供の意向などを含め、早期に協議調整（提供戸数、提供期間、入居決定方法、設備提供の有無など）を開始
- ④ 災害救助法に基づく応急仮設住宅（建設及び民間借上げ）の提供が決定した場合は、それぞれの提供方針（提供戸数、提供期間、入居決定方法など）の調整・整理を実施
- ⑤ 被災者の住宅確保が円滑に進むように、被災者への避難用住宅に関する情報提供を一元化

### (イ) 県営住宅が被災した場合の対応について

- ◆ 県営住宅については、被災しないよう事前の対策が重要ですが、被災した場合は、次に掲げる事項に留意し、対応します。

#### 【留意事項】

- ① 初期対応としては、県営住宅自治会や指定管理者と連携して、最優先に入居者の安否や避難状況の確認し、次いで建物の被災状況確認を実施
- ② 初期対応の結果を元に、建物の復旧期間等を勘案し、入居者の住まいの確保を速やかに実施
- ③ 大規模災害で、地域全体での避難用住宅の確保が必要となる場合は、地元市町と調整の結果を踏まえて、被災した県営住宅入居者に係る避難用住宅の提供方法を決定
- ④ 被災した住宅の復旧については、入居者の安定的な住まいを確保するため、速やかに実施
- ⑤ 大規模災害の場合にあっては、建物の被災の程度や地域の安全性の確保などを総合的に勘案して復旧の可否を検討し、その結果を元に実施

## (2) 団地コミュニティの活性化

- ◆ 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していきます。

## (3) 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、若い世代が「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、取り組めます。

### 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、⑤床の段差解消、⑥レバーハンドル(各扉等)

### ウ 建替余剰地を活用し、地域の実情に応じた、福祉施設等との連携の実施

- ◆ 高齢者が支援や介護が必要になっても住み慣れた地域で自立した生活ができる住環境の整備や子育て世帯が安心して子育てができる住環境の整備に向け、建替え時の余剰地を活用し、市町や民間事業者との連携を図りながら、地域の実情を踏まえた地域支援拠点としての福祉施設等の導入に取り組んでいきます。

## (4) コンパクトで住みやすい住環境への配慮

- ◆ 次の方針に基づき、県営住宅の老朽化に伴う建替又は用途廃止を行い統廃合します。

#### 【方針】

##### ① 職住近接に応じた供給

- ◆ 産業を支える労働力の適切な供給のため、産業団地や商業・業務地に近接した団地に統合します。

##### ② 高齢者や子育て世帯への支援

- ◆ 高齢者の安心な暮らし、子育て世帯の負担軽減を考慮し、医療、介護や子育てのサービスと連携するとともにサービスが受けやすい団地に統合します。

##### ③ 需要に応じた供給

- ◆ 需要の低下が予想される主に郊外の団地は、空き家の状況により縮小又は廃止を検討します。

## **(5) 環境負荷への対応**

### **ア 省エネルギー化の推進**

- ◆ 県内の二酸化炭素排出量においては、民生部門の伸び率が高い状況にあり、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。

### **イ 廃棄物の削減**

- ◆ 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。

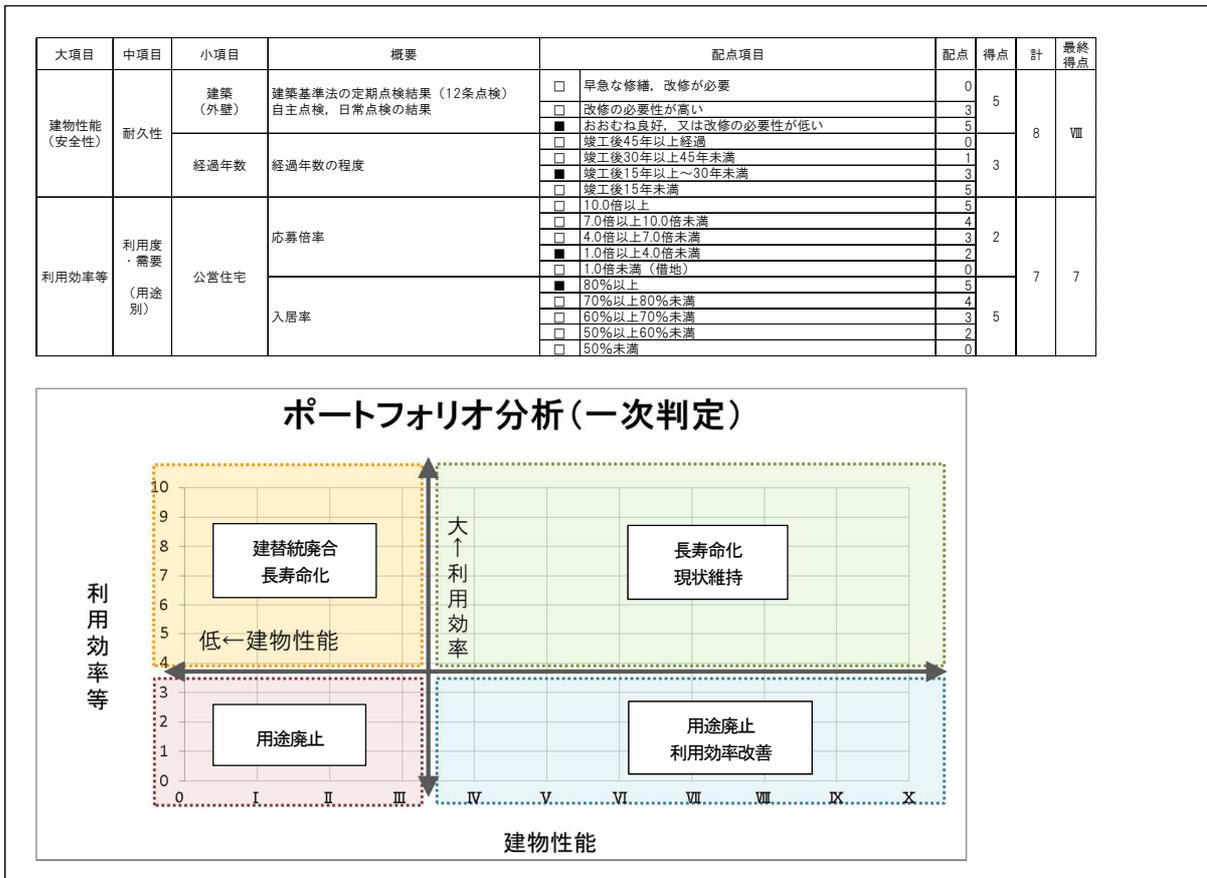
# 第5章 実施計画

## 1 再編整備の事業計画

- ◆ 一次判定として、定量的な評価ツール\*による判定を行い、二次判定で県営住宅の立地状況等を勘案し、計画期間内に建替統廃合することを見込む団地を決定します。

\*建築年及び劣化状況を建物性能とし、応募倍率及び入居率を利用効率とした「ポートフォリオ分析」により、「建替統廃合・長寿命化」、「長寿命化・現状維持」などの類型に分類

【図表 66】ポートフォリオ分析



### 5年間(平成28年度~平成32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	吉島住宅(継続)
	福山市	南泉住宅78, 80号館 引野住宅
	安芸郡熊野町	熊野住宅40~54号館
統合のため 用途廃止する団地	広島市	基町住宅(継続)
	呉市	寺迫住宅, 警固屋住宅
	三原市	倉之内住宅10号館
	尾道市	吉和手崎住宅(継続), 久保住宅, のぞみが浜住宅1号館
	福山市	北美台住宅
	安芸郡熊野町	西熊野住宅

\*継続事業及び団地の一部に事業着手する団地を含む。

## 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します。なお、政策空き家として一定戸数の確保ができた場合は、入居募集を開始します。
- ◆ また、入居募集停止団地の一部について、若い世帯を対象とした期限付き入居制度を導入して、政策空き家を活用します。

### 5年間（平成28年度～平成32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	基町住宅、長寿園北高層住宅、牛田住宅、牛田高層住宅、宇品住宅、鯉港住宅、比治山住宅、東観音住宅、西観音住宅、福島北住宅、小河内住宅、福島西住宅、下大町住宅、虹山住宅
呉市	豊栄住宅、鍋山住宅、阿賀住宅、寺迫住宅、警固屋住宅、宮ヶ迫住宅、此原住宅、 <u>第三焼山住宅</u>
三原市	中之町住宅、倉之内住宅、明神住宅、須波住宅、 <u>皆実住宅</u>
尾道市	吉和手崎住宅、のぞみが浜住宅、久保住宅、古浜住宅、 <u>新高山住宅</u> 、 <u>高須住宅</u>
福山市	港町住宅、泉住宅、南泉住宅、北美台住宅、向ヶ丘住宅、高屋住宅、引野住宅、吉津住宅、 <u>日吉台住宅</u>
三次市	<u>三次住宅</u> 、 <u>八次住宅</u>
安芸郡熊野町	熊野住宅、西熊野住宅
安芸郡坂町	平成ヶ浜住宅

※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1次計画から追加された団地

## 【参考】

### 将来の県営住宅事業の財源に係る課題について

- ◆ 近年は県の厳しい財政状況を踏まえ、建設事業の実施における選択と集中の徹底による建設事業費の削減や資産を活かした収入確保に向けた取組により、一般会計からの繰り入れなしに特別会計を運営しているものの、収支の均衡を図るには大変厳しい状況が続いています。
- ◆ 今後5年間についても、建設事業量を抑え、基金の取崩しで対応することで、一般会計からの繰り入れなしで特別会計を運営していきますが、長期的には高度経済成長期に大量に建設された既存ストックの更新が必要となることから、何らかの財源の確保が必要となります。



## 県営住宅再編5箇年計画（第2次）

平成28（2016）年3月策定  
広島県（土木建築局住宅課）  
〒730-8511 広島市中区基町10番52号  
TEL 082-513-4164（ダイヤル）  
FAX 082-223-3551  
E-mail [dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp](mailto:dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp)