資料番号	15

令和８年 11 月 19 日
課　名　土木建築局住宅課
担当者　課長　中野
内　線　4163

「広島県営住宅再編計画 2026（案）」について

１　要旨

「安心▷誇り▷挑戦　ひろしまビジョン」の目指す県土の将来像を実現するための分野別計画である「社会資本未来プラン」における県営住宅部門の事業別計画として、「広島県営住宅再編計画 2026」を策定する。

２　広島県営住宅再編計画 2026（案）の概要

(1)　**計 画 期 間**　　令和８年度（2026 年度）～令和 12 年度（2030 年度）〔５年間〕

(2)　**実 施 方 針**

県営住宅を取り巻く現状と課題を踏まえ、取組方針を「安定した県営住宅の供給」と「良好な住環境の確保」とし、各取組方針に沿って「長期的な視点に立った継続した取組」を実施する。

【取組方針１】安定した県営住宅の供給

項　目	内　容
人口減少社会における県営住宅の供給	・圏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により、県営住宅の長期的な安定供給を実現 ・将来の供給戸数は、「要支援世帯数」に対する「供給戸数（応募倍率１倍未満の空き家を除いた戸数）」の割合を維持
更新時期の到来への対応	・既存の県営住宅を計画的に改修し長寿命化を図ることで、建替時期を分散させ事業量を平準化

【取組方針２】良好な住環境の確保

項　目	内　容
適切な配置による建替統廃合	・地域ごとの応募倍率の差異の解消に向け、需要の高い団地は最大限戸数を整備する一方、需要の低い団地は早期に統廃合を実施 ・危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消に向け、土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅は、今後の建替統廃合により用途廃止し、災害リスクを解消

(3) 事業実施箇所

○　建替える団地等については、需要評価及び立地評価が高い団地において、建物劣化状況及び事業効率性等を踏まえ選定した。

○　統合のための用途廃止する団地等については、需要及び入居率が低い団地において、建物劣化状況や移転先の確保状況を踏まえ選定した。

５年間（令和８年度～令和 12 年度）に建替統廃合に事業着手する見込みの団地等

所在地	建替える団地等	統合のため 用途廃止する団地等
広島市	下大町住宅（非現地・継続）	―
	鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅（継続）	―
	福島北住宅（継続）	―
	小河内住宅	―
	福島西住宅	―
	牛田住宅	―
	安佐住宅	―
	舟入住宅　１号館	―
廿日市市	―	廿日市住宅　９～13号館
福山市	引野住宅（継続）	―
	向ケ丘住宅 15、16号館（継続）	向ケ丘住宅１、２号館
	日吉台住宅（継続）	―
	―	駅家住宅１、２号館
熊野町	熊野住宅（継続）	西熊野住宅（継続）

３　成果目標

指標名		現状（Ｒ７）	目標（Ｒ12）
県営住宅	管理戸数	15,748 戸	約 14,900 戸
	供給戸数 （応募倍率が１倍未満の空き家戸数を除く）	14,144 戸	約 13,300 戸

４　添付資料

別紙１　「広島県営住宅再編計画 2026（案）」　【概要】

別紙２　「広島県営住宅再編計画 2026（案）」　【本文】

広島県営住宅再編計画 2026（案）概要版
～誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けて～

別紙１

1 計画の基本的事項

【計画の要旨】 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、県営住宅の供給における基本方針及び建替事業等の実施計画を定める。

【計 画 期 間】令和８年度 ～ 令和 12 年度

2 県営住宅を取り巻く現状と課題

（１）県営住宅の長期的な課題
- 県内人口は今後も減少見込みであるため、今後の世帯数減少を見据えた県営住宅の供給が必要である。
- 昭和 40～50 年代に建設された住宅が約 80%を占めるため、建替事業の平準化が必要である。
- 地域により応募倍率に大きな差異（広島市：14.6 倍、その他の地域：0.8 倍）が生じているため、この差異の解消が必要である。

（２）県営住宅を取り巻く状況
- 65 歳以上世帯員がいる世帯が全体の約６割を占めており、特に高齢単身世帯が増加傾向にある。
- 郊外団地は、空き家の増加及び高齢化に伴い、自治会活動等の地域コミュニティの維持が課題となっている。
- 建設資材の物価上昇等の影響により、建設費が高騰している。
- 気候変動対策としての CO2 削減の必要性がより高まっている

3 計画の基本的な考え方

基本理念：誰もが暮らしやすい住環境の実現

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

【取組方針１】安定した県営住宅の供給
Ⅰ 長期的な視点に立った継続した取組
(1) 人口減少社会における県営住宅の供給
(2) 一斉更新時期の到来への対応
Ⅱ 事業実施における配慮事項
(1) 県営住宅特別会計の健全化
(2) 市町との連携
(3) 円滑な事業実施
(4) 大規模災害への対応

【取組方針２】良好な住環境の確保
Ⅰ 長期的な視点に立った継続した取組
(1) 適切な配置による建替統廃合
Ⅱ 事業実施における配慮事項
(1) 少子高齢化への対応
(2) 環境負荷の低減
(3) 地域課題等への対応
(4) デジタル技術を活用した安全安心の確保

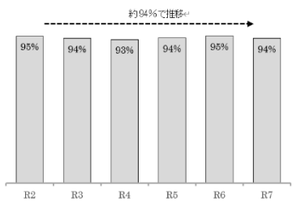
4 取組 方針１ 安定した県営住宅の供給

Ⅰ 長期的視点に立った継続した取組

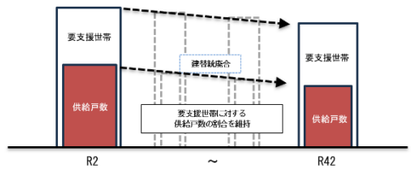
(1)人口減少社会における県営住宅の供給
- 圏域ごとの今後の世帯数の減少トレンドを見据え、既存ストックの建替統廃合により、県営住宅の長期的な安定供給を実現
- 将来の供給戸数は、「要支援世帯数」に対する「供給戸数（応募倍率１倍未満の空き家を除く戸数）」の割合を維持

項 目	令和２年度	令和７年度	令和 12 年度	令和 42 年度
要支援世帯数の推計	約 84 千世帯	約 81 千世帯	約 78 千世帯	約 61 千世帯
管理戸数	16,270 戸	15,748 戸	約 14,900 戸	約 11,000 戸
供給戸数（応募倍率１倍未満の空き家を除く戸数）	14,665 戸	14,144 戸	約 13,300 戸	約 11,000 戸

（注）供給戸数は、圏域（広島圏域（広島市を除く）、広島市、備後圏域、備北圏域）ごとに、要支援世帯に対する供給戸数の割合を維持するよう算出しているため、合計に対する割合は一致しない。

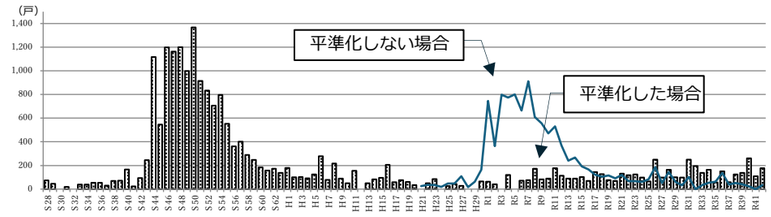


政策空き家を除く供給戸数に対する入居世帯数の割合



供給戸数の割合維持のイメージ

(2)一斉更新時期の到来への対応
既存の県営住宅を計画的に改修し長寿命化を図ることで、建替時期を分散させ、事業量を平準化



県営住宅建替事業の平準化イメージ図

Ⅱ 事業実施における配慮事項

配慮事項	内 容
(1)県営住宅特別会計の健全化	・仕様等の見直しや標準設計の導入によるコスト削減 ・借地返還による借地料の削減 ・余剰地売却、壁面広告、自動販売機の設置による収入確保
(2)市町との連携	・広島市との連携協定に基づく事業実施（県市共通の考え方による住宅供給、事業実施及び管理・運営における連携） ・市町との政策空き家の相互活用
(3)円滑な事業実施	・計画的な募集停止により再編に伴う入居者の移転先確保 ・募集停止は、地域に偏りがないよう計画的に実施
(4)大規模災害への対応	・大規模災害発生時に県営住宅を提供 ・県営住宅が被災した場合に入居者の安否確認や復旧を速やかに実施

方針２ 良好な住環境の確保

Ⅰ 長期的視点に立った継続した取組

(1)適切な配置による建替統廃合
- 地域ごとの応募倍率の差異の解消
  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
- 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、今後の建替統廃合により用途廃止し、災害リスクを解消

Ⅱ 事業実施における配慮事項

配慮事項	内 容
(1)少子高齢化への対応	・新婚世帯の入居優遇や子育て世帯の入居基準緩和及び限定公募の実施 ・高齢単身世帯等に対する見守り支援の実施 ・団地コミュニティの活性化を目的とした、若年世帯を対象とする政策空き家への期限付き入居の実施 ・建替えによるバリアフリー化の推進
(2)環境負荷の低減	・建替住宅の ZEH 水準※化及び太陽光発電の設置 ・既存住宅の長寿命化による廃棄物の削減
(3)地域課題等への対応	・地域コミュニティや外国人材の入居等における課題に対応するため、県営住宅の空き家を目的外として活用 ・単身入居可能住戸の拡大による空き家の有効活用 ・地域の景観に馴染む住宅の整備
(4)ﾃﾞｼﾞﾀﾙ技術を活用した安全安心の確保	・ドローン等のデジタル技術を活用した効果的かつ効率的な維持管理

※ZEH 水準：断熱性能と設備を含めた省エネルギー性能を高めた住宅

5 実施計画

５年間（令和８年度～令和 12 年度）に建替統廃合に事業着手する見込みの団地等

所在地	建替える団地等※	統合のため用途廃止する団地等※
広島市	下大町住宅（非現地・継続）	—
	鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅（継続）	—
	福島北住宅（継続）	—
	小河内住宅	—
	福島西住宅	—
	牛田住宅	—
	安佐住宅	—
	舟入住宅 １号館	—
廿日市市	—	廿日市住宅 ９～13 号館
福山市	引野住宅（継続）	—
	向ケ丘住宅 15、16 号館（継続）	向ケ丘住宅１、２号館
	日吉台住宅（継続）	—
	—	駅家住宅１、２号館
熊野町	熊野住宅（継続）	西熊野住宅（継続）

※建替える団地等：需要評価及び立地評価が高い団地において、建物劣化状況及び事業効率性等を踏まえ選定
※統合のため用途廃止する団地等：需要及び入居率が低い団地において、建物劣化状況や移転先の確保状況を踏まえ選定

別紙２

広島県営住宅再編計画 2026（案）

～誰もが暮らしやすい住環境の実現に向けて～



令和８年〇月

広　　島　　県

《表紙写真》
県営熊野住宅整備事業　完成写真
（安芸郡熊野町）

目　次

第１章　計画の基本的事項

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
２　住宅事情　…６
３　県営住宅の変遷　…１１
４　第３次計画の取組　…１６
５　県営住宅の現状　…１８
６　県営住宅の長期的な課題　…３２
７　県営住宅を取り巻く状況　…３４

第３章　計画の基本的な考え方

１　基本理念及び目指す姿　…３７
２　取組の方向性　…３８

第４章　取組

方針１　安定した県営住宅の供給　…３９
　Ⅰ　長期的視点に立った継続した取組　…３９
　Ⅱ　事業実施における配慮事項　…４３
方針２　良好な住環境の確保　…４６
　Ⅰ　長期的視点に立った継続した取組　…４６
　Ⅱ　事業実施における配慮事項　…４７

第５章　実施計画

１　再編整備の事業計画　…５１
２　入居募集を停止する見込みの団地　…５２

用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５３

第１章　計画の基本的事項

１　計画策定の趣旨

◆　本県では、誰もが暮らしやすい住環境の実現に向け、平成 23 年度以降、県営住宅の供給方針等を定めた計画を策定し５年ごと改定を行い、将来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に対応した環境の整備を行ってきました。

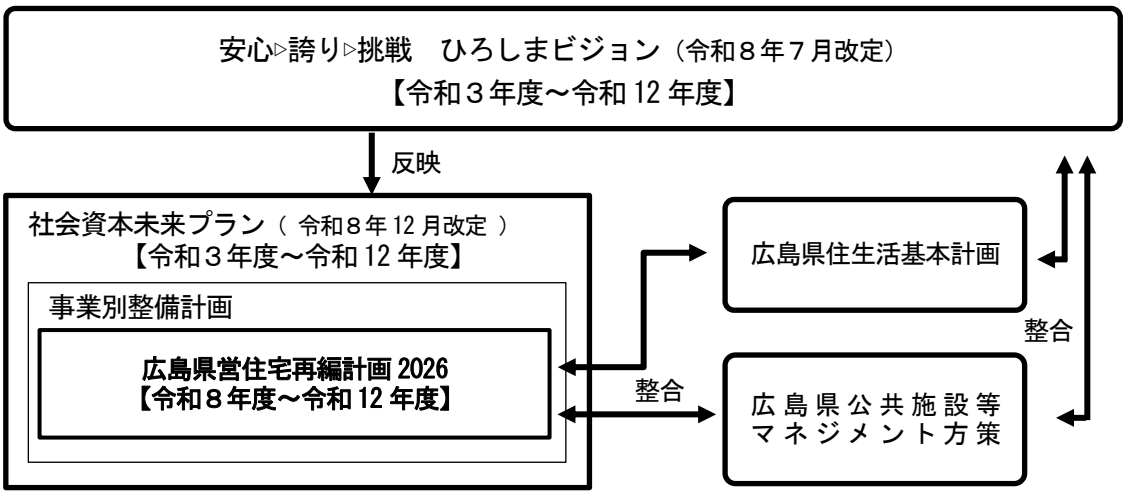
◆　この間、人口減少・少子高齢化のさらなる進行と地域による県営住宅需要の偏在、広島市に加え県内の他市町との連携強化、県営住宅を取り巻く状況も変化しています。さらに、平成 23 年３月東日本大震災以降、平成 26 年８月広島市豪雨災害、平成 30 年７月西日本豪雨災害、令和６年１月能登半島地震や令和８年熊本地震等大規模災害が発生し、その度に県営住宅の安全確保の必要性と災害時の避難者受入先としての重要性を再認識したところです。

◆　「県営住宅再編５箇年計画（第３次）」の計画期間が令和８年 12 月末を持って終了することから、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、県営住宅の供給における基本方針及び建替事業等の実施を定めた計画を策定します。

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策定している「社会資本未来プラン」における事業別整備計画として策定するものです。

◆　また、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針等を定めた「広島県住生活基本計画」や県有施設全体の最適化や長寿命化などを図り、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８年度から令和 12 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288万人をピークに減少しており、令和６年には270万人となっています。

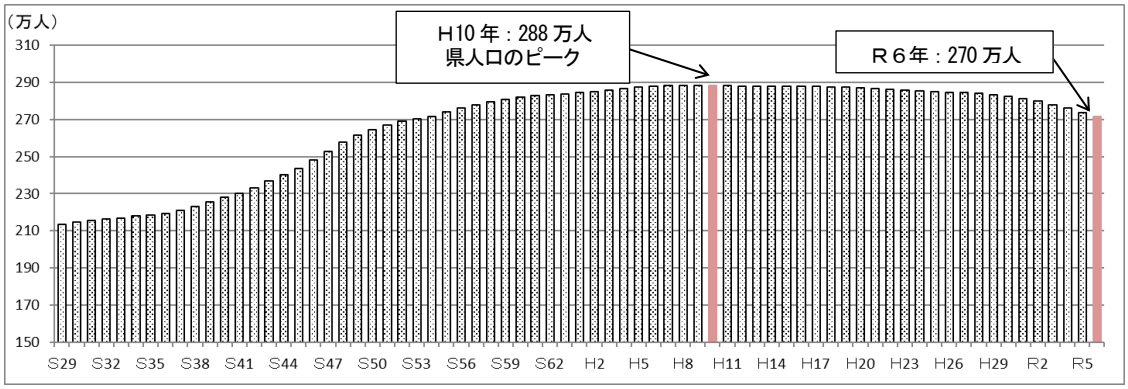


図 1　広島県人口の推移
（ 出典： 総務省人口推計 ）

◆　市町別では、東広島市、府中町及び海田町において人口増加する一方で、その他の市町においては、人口減少が進行しています。

表 1　市町別人口（令和２年、令和７年）及び増減率

市町	R2 （人）	R7 （人）	増減率 （ R2 ⇒ R7 ）
広島市	1,200,754	1,171,915	97.6%
呉市	214,592	191,584	89.3%
竹原市	23,993	21,739	90.6%
三原市	90,573	83,881	92.6%
尾道市	131,170	120,215	91.6%
福山市	460,930	440,422	95.6%
府中市	37,655	33,367	88.6%
三次市	50,681	46,559	91.9%
庄原市	33,633	29,598	88.0%
大竹市	26,319	24,648	93.7%
東広島市	196,608	198,502	101.0%
廿日市市	114,173	111,833	98.0%
安芸高田市	26,448	24,694	93.4%
江田島市	21,930	19,716	89.9%
府中町	51,155	51,172	100.0%
海田町	29,636	30,063	101.4%
熊野町	22,834	22,440	98.3%
坂町	12,582	12,015	95.5%
安芸太田町	5,740	5,039	87.8%
北広島町	17,763	15,912	89.6%
大崎上島町	7,158	6,484	90.6%
世羅町	15,125	13,721	90.7%
神石高原町	8,250	7,267	88.1%

（出典： 国勢調査）

◆　年齢別では、65歳以上の高齢者人口の割合は、令和７年に31％と年々増加しており高齢化が進行しています。

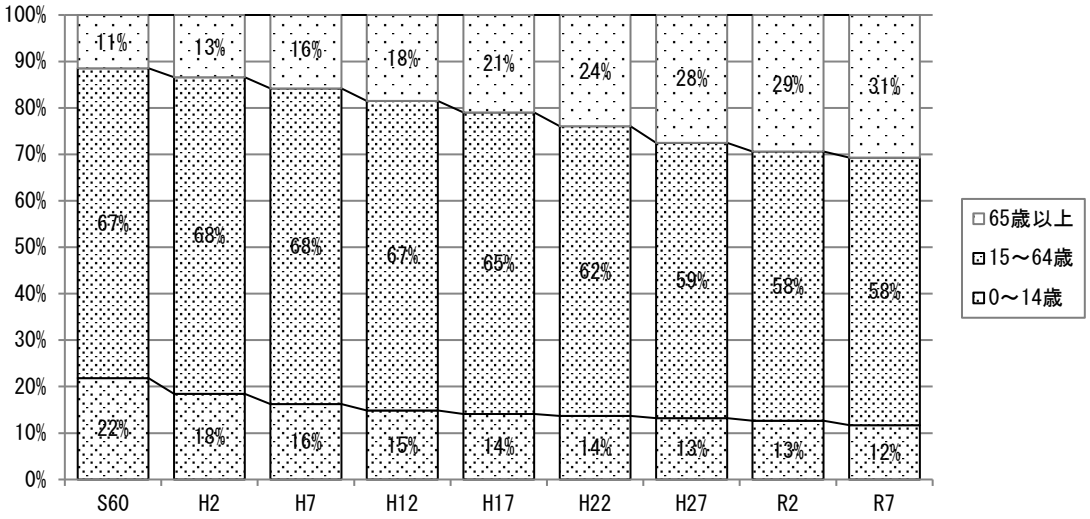


図 2　広島県の人口に対する年齢３区分別人口割合の推移

（ 出典：国勢調査 ）

◆　将来の人口推計では、令和42年に201.8万人まで減少する見込みとなっています。

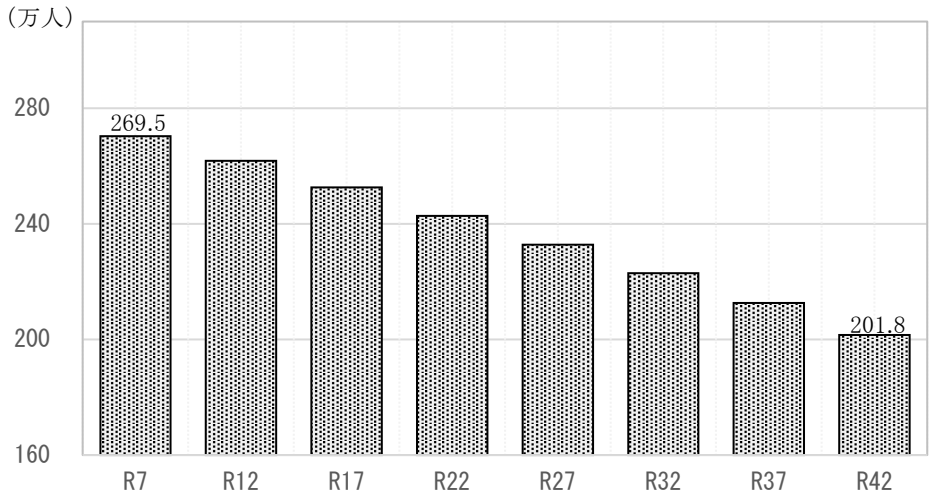


図 3　広島県人口の将来展望

（出典：「安心▷誇り▷挑戦　ひろしまビジョン」の将来人口推計における「社人研推計」による人口推計）

(2) 世帯の動向

◆　人口は減少する一方で、本県の一般世帯は増加が続いており、令和７年には1,245千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、令和７年には2.10人／世帯となっています。

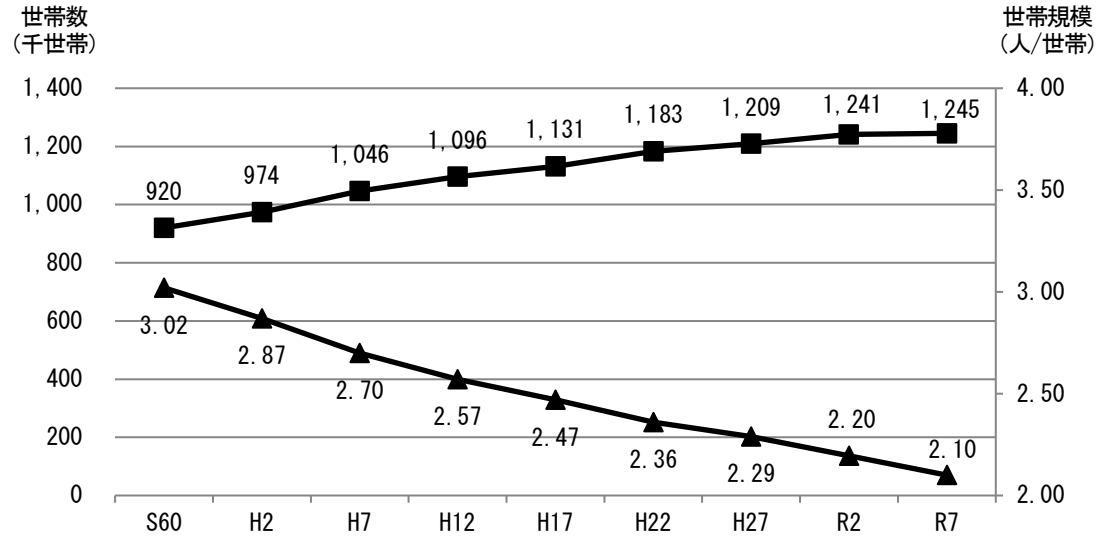


図 4　広島県の世帯数及び世帯規模の推移
（出典：国勢調査）

◆　家族構成別世帯割合では、高齢者（高齢単身、高齢夫婦）が増加傾向にあり、令和７年の高齢者（高齢単身、高齢夫婦）の世帯の割合は27.5％と全国値（25.1％）より2.4ﾎﾟｲﾝﾄ上回っています。

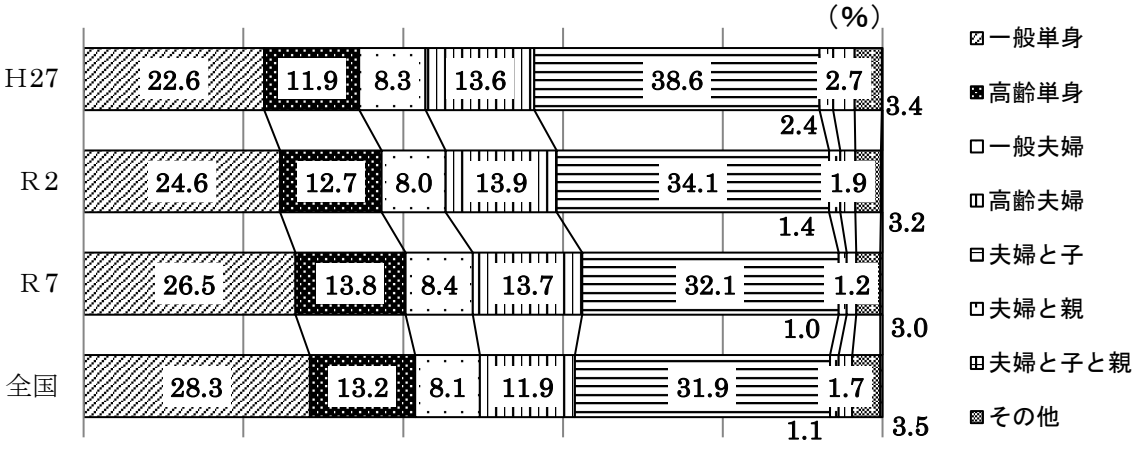


図 5　広島県の家族構成別世帯割合の推移
（出典：国勢調査）

2　住宅事情

(1) 住宅数と空き家の状況

◆　令和５年の住宅総数は1,466千戸に対し、世帯総数は1,238千世帯となっており、住宅数が世帯数を上回り空き家率が増加傾向にあります。

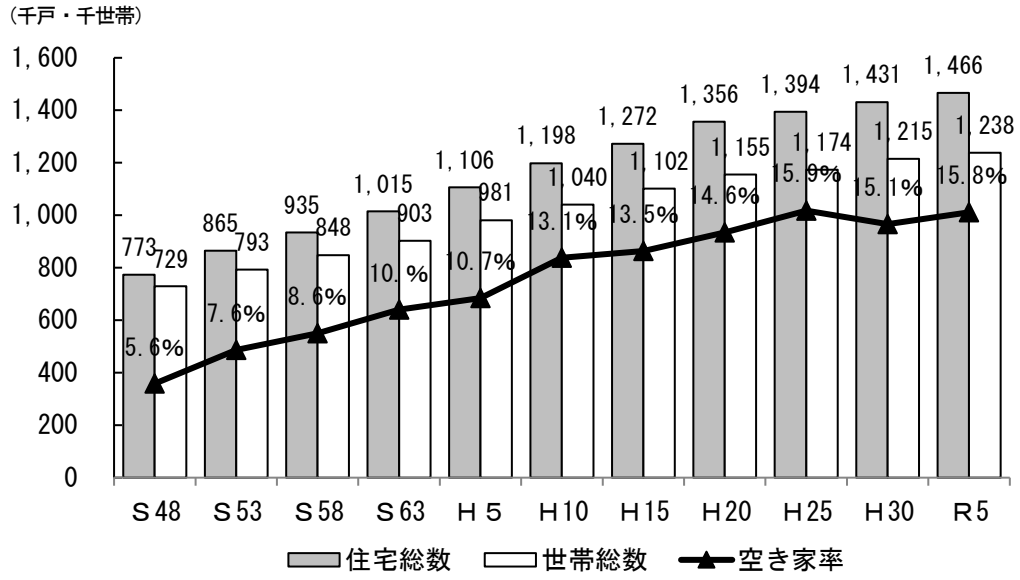


図 6　広島県の住宅総数、世帯総数及び空き家率の推移
（ 出典：住宅・土地統計調査 ）

◆　空き家の種類別割合では、その他の住宅（賃貸用や売却用でなく、具体の利用目的が決まっていない住宅等）が49.6%と、約半数を占めており、全国値（42.8%）より6.8ﾎﾟｲﾝﾄ上回っています。

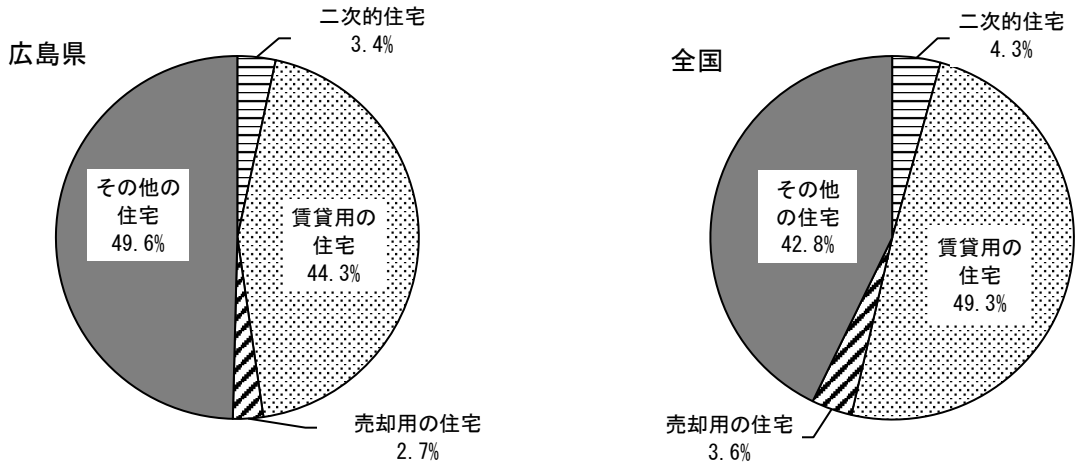


図 7　広島県の空き家の種類別割合
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

(2) 住宅の所有関係

◆　令和５年の住宅の所有関係別主世帯割合は、持ち家61.9%、公的借家2.7%、民営借家29.6%、給与住宅2.2%となっており、全国と比較すると公的借家が低い一方で、民間借家が多くなっています。

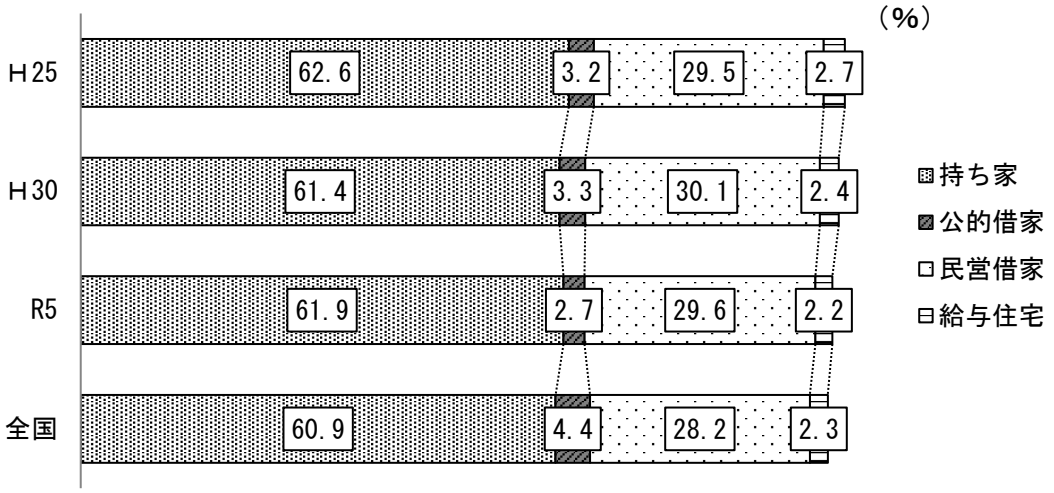


図 8　広島県の住宅の所有関係別主世帯数割合の推移
（ 出典：住宅・土地統計調査 ）

◆　市町別では、広島市、海田町、東広島市、府中町で、借家率が高くなっています。

表 2　広島県の市町別の持ち家率・借家率

市町	主世帯（戸）					持ち家率（%）	借家率（%）	（ 参考 ）令和２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	1,206,435	756,723	32,632	378,159	38,921	62.7%	37.3%	37.6%
広島市	549,917	302,053	16,680	211,089	20,095	54.9%	45.1%	45.8%
海田町	13,110	7,390	346	5,024	350	56.4%	43.6%	44.2%
東広島市	93,375	53,401	976	36,037	2,961	57.2%	42.8%	42.5%
府中町	21,876	13,213	77	8,046	540	60.4%	39.6%	40.2%
福山市	186,313	121,839	3,140	55,573	5,761	65.4%	34.6%	35.8%
大竹市	10,846	7,667	604	2,204	371	70.7%	29.3%	30.5%
三次市	19,962	14,381	598	4,374	609	72.0%	28.0%	28.8%
三原市	37,109	26,916	1,164	7,843	1,186	72.5%	27.5%	26.4%
廿日市市	47,018	34,999	1,496	9,768	755	74.4%	25.6%	24.8%
呉市	84,600	63,399	2,749	16,316	2,136	74.9%	25.1%	26.6%
尾道市	52,181	39,348	1,306	9,990	1,537	75.4%	24.6%	24.8%
大崎上島町	2,920	2,206	206	213	295	75.5%	24.5%	21.1%
竹原市	9,825	7,446	408	1,562	409	75.8%	24.2%	22.5%
坂町	4,933	3,792	410	604	127	76.9%	23.1%	22.9%
庄原市	12,509	9,628	605	1,963	313	77.0%	23.0%	22.8%
府中市	13,669	10,802	251	2,341	275	79.0%	21.0%	22.5%
江田島市	8,849	7,115	303	1,073	358	80.4%	19.6%	19.4%
北広島町	6,616	5,343	197	861	215	80.8%	19.2%	19.5%
安芸高田市	10,355	8,511	272	1,288	284	82.2%	17.8%	15.1%
熊野町	9,452	7,918	412	1,066	56	83.8%	16.2%	16.5%
世羅町	5,678	4,758	184	602	134	83.8%	16.2%	14.9%
安芸太田町	2,313	1,985	101	171	56	85.8%	14.2%	12.1%
神石高原町	3,009	2,613	147	151	98	86.8%	13.2%	10.4%

（ 出典：令和７年国勢調査 ）

(3) 住宅の規模

◆　１住宅当たり延べ面積では、持ち家は119.45㎡、借家全体は46.04㎡、１人当たり居住室の畳数では、持ち家は16.80畳、借家全体は10.64畳で、持ち家と借家で大きな差があります。

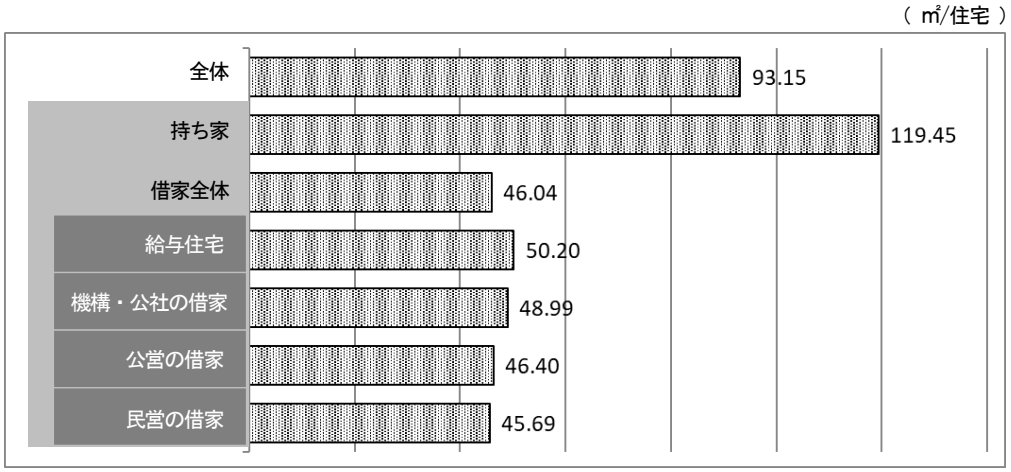


図 10　広島県の住宅の所有関係別１住宅当たり延べ面積の比較
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

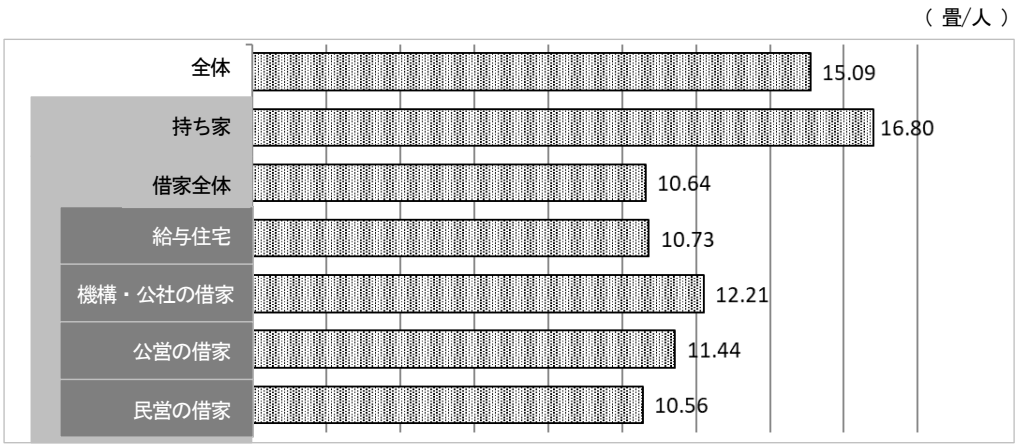


図 9　広島県の住宅の所有関係別１人当たり居住室の畳数の比較
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

◆　住宅の所有関係別の世帯人員別割合では、持ち家は２人（36.9%）の割合が高く、借家（給与住宅、公的借家、民間借家）は１人（55～60%程度）の割合が高くなっています。

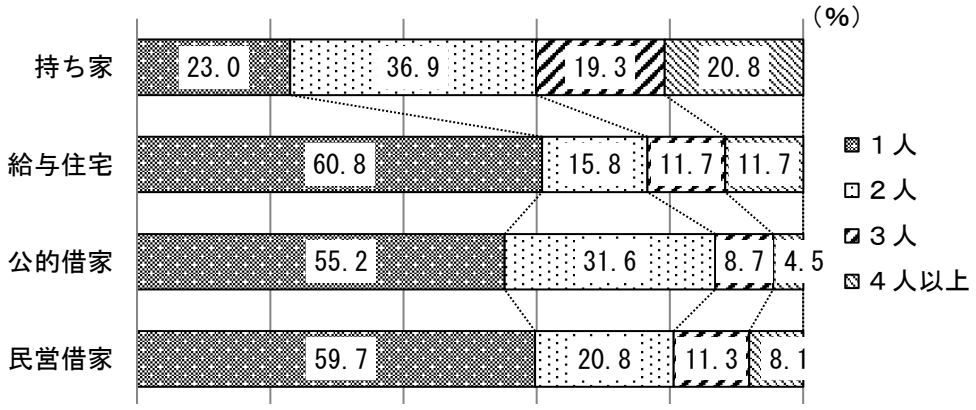


図 11　広島県の住宅の所有関係別世帯人員別割合の比較
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

(4) 居住面積水準

◆　令和５年の居住面積水準の状況では、最低居住面積水準以上の世帯が90.4%となっており、全国値（89.5%）より0.9ﾎﾟｲﾝﾄ上回っています。

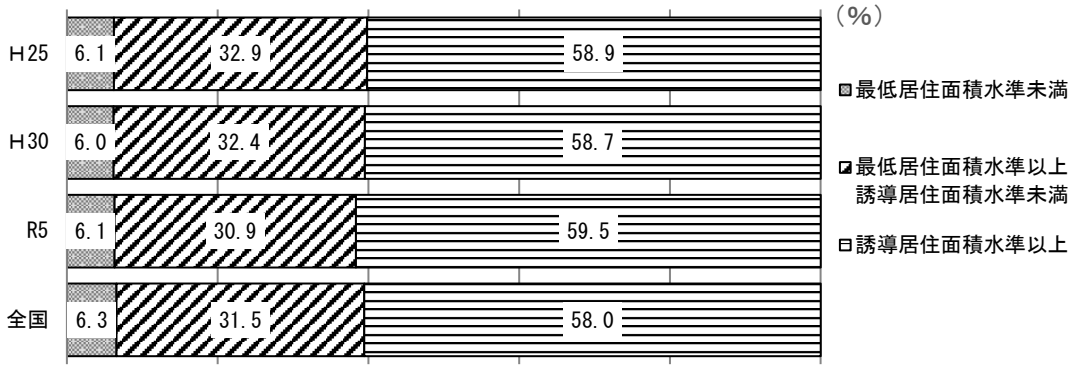


図 12　広島県の居住面積水準の状況の推移と比較
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

◆　所有関係別に最低居住面積水準未満率をみると、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17.2%、給与住宅13.6%と非常に高くなっており、公的借家も9.6%となっています。

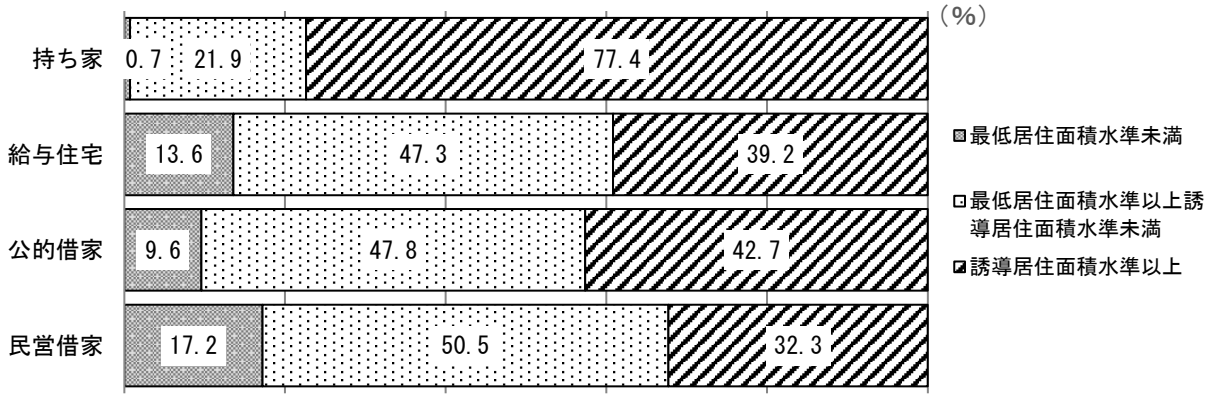


図 13　広島県の住宅の所有関係別居住面積水準の状況
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

(5) 民間借家の状況

◆ 民間借家の建設時期では、築25年以上（平成12年以前）のストックが、198,700戸と全体の56.7%を占めています。このうち木造住宅についても築25年以上のストックが41,800戸と木造住宅全体の57.0%となっています。

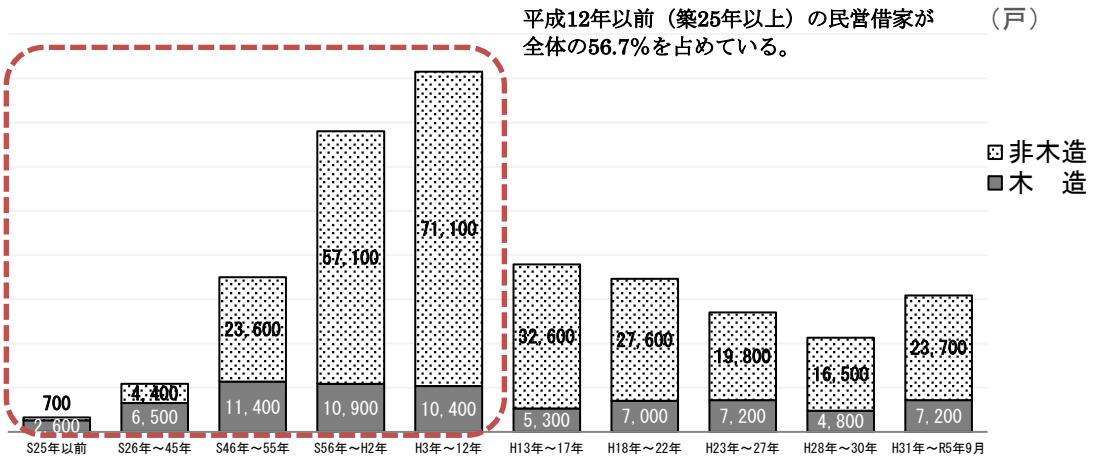
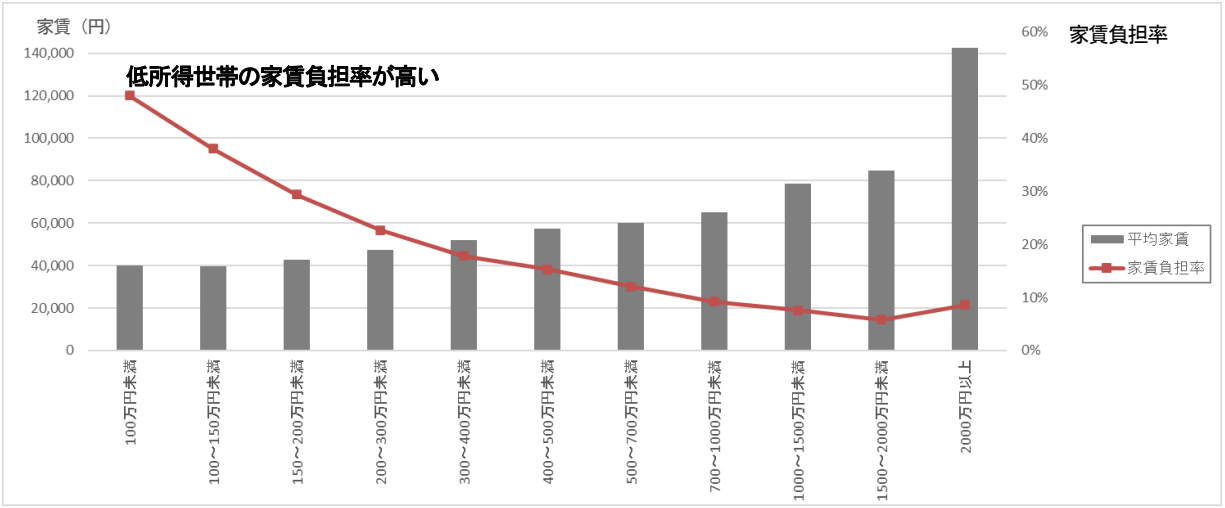


図 14　広島県の民間借家の建設時期及び構造種別
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

◆ 借家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）は高くなっています。



※ 家賃負担率＝平均家賃/年間収入
※ 家賃負担率を算定する際の年間収入：収入階級が 100 万円未満は 100 万円、2000 万円以上は 2000 万円、その他は中間値とする。

図 15　広島県の世帯の年間収入階級別の民営借家平均家賃及び家賃負担率
（ 出典：令和５年住宅・土地統計調査 ）

3　県営住宅の変遷

(1) 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てきました。

◆　高度経済成長期に入ってからは、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。ま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。

(2) 老朽住宅の建替えへの対応

◆　住宅不足に対応した大量建設から、県営住宅の建設事業は老朽化した既存住宅の建替えへと移行しています。

表 3　県営住宅の建替戸数等の推移（着工年度と戸数）

項　目	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	平均
建設戸数	0 戸	119 戸	0 戸	72 戸	75 戸	53 戸
解体戸数	0 戸	237 戸	48 戸	37 戸	316 戸	128 戸

(3) 主な事業概要

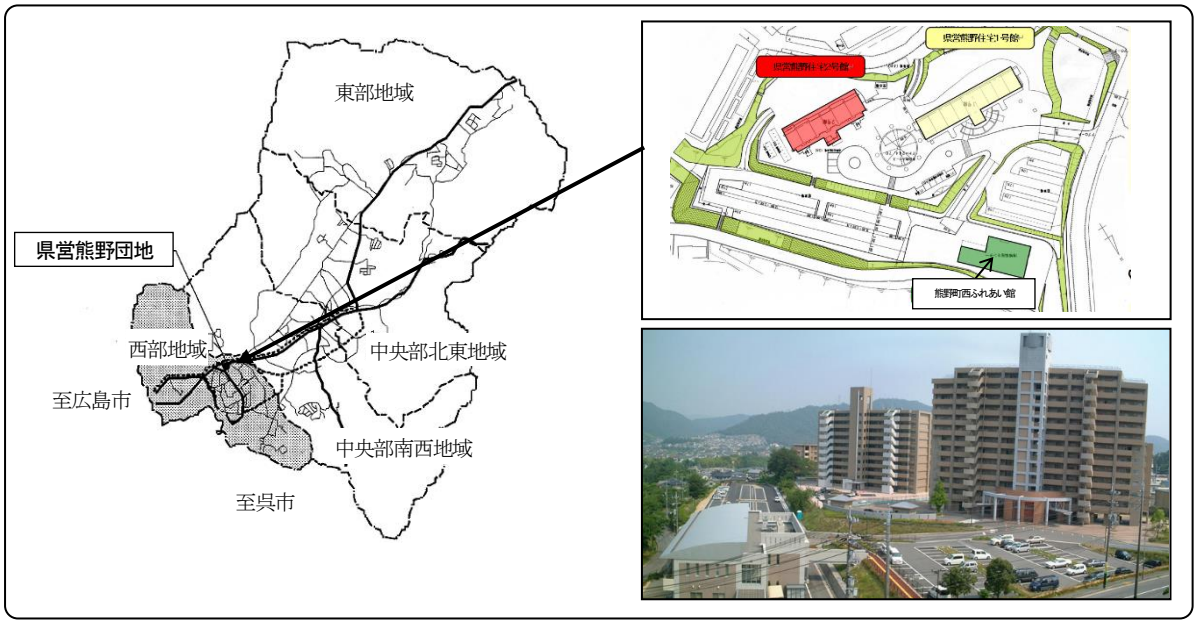
ア 福祉連携住宅の供給【平成 11 年度～平成 14 年度】

◆ 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、教育施設等が多く立地し、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等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ものです。

◆ 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て供給し、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＞



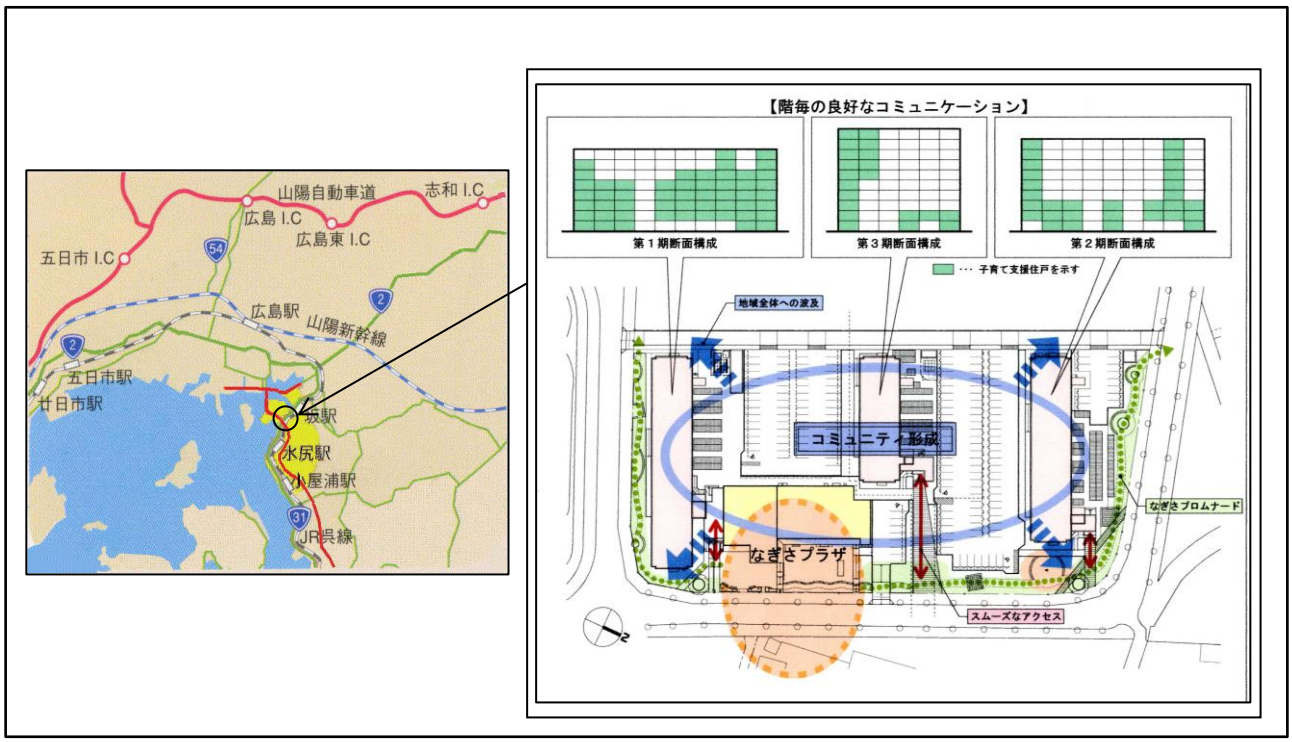
イ 子育て連携住宅（保育所併設県営住宅）【整備期間：平成 15 年度～平成 19 年度】

◆ 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。

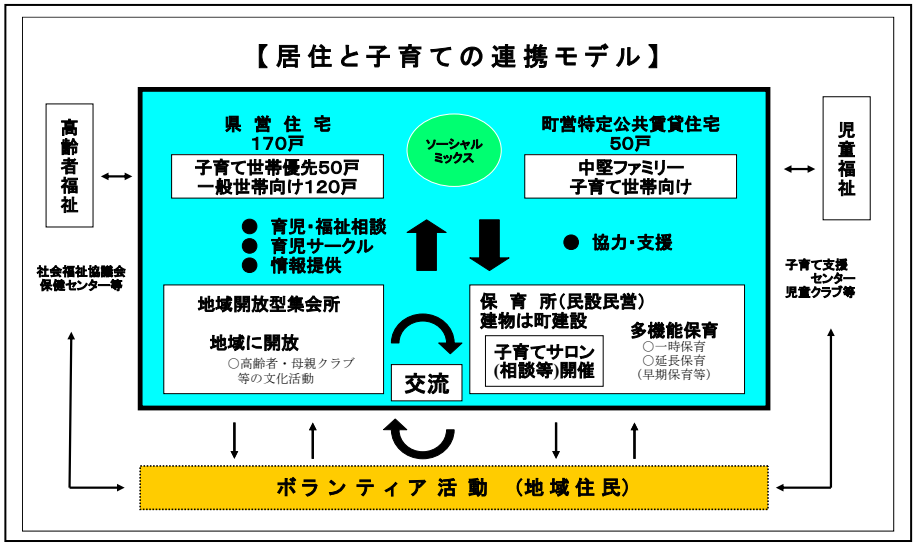
◆ こうした中、公営住宅の役割として子育て世帯を支援するために、保育所を併設した子育て支援住宅（県営平成ケ浜住宅、安芸郡坂町）を整備しました。

◆ 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した。現在は、ＰＦＩ事業期間が終了したことから、維持管理については、指定管理者制度に移行しています。

＜県営平成ケ浜住宅の位置及び配置＞



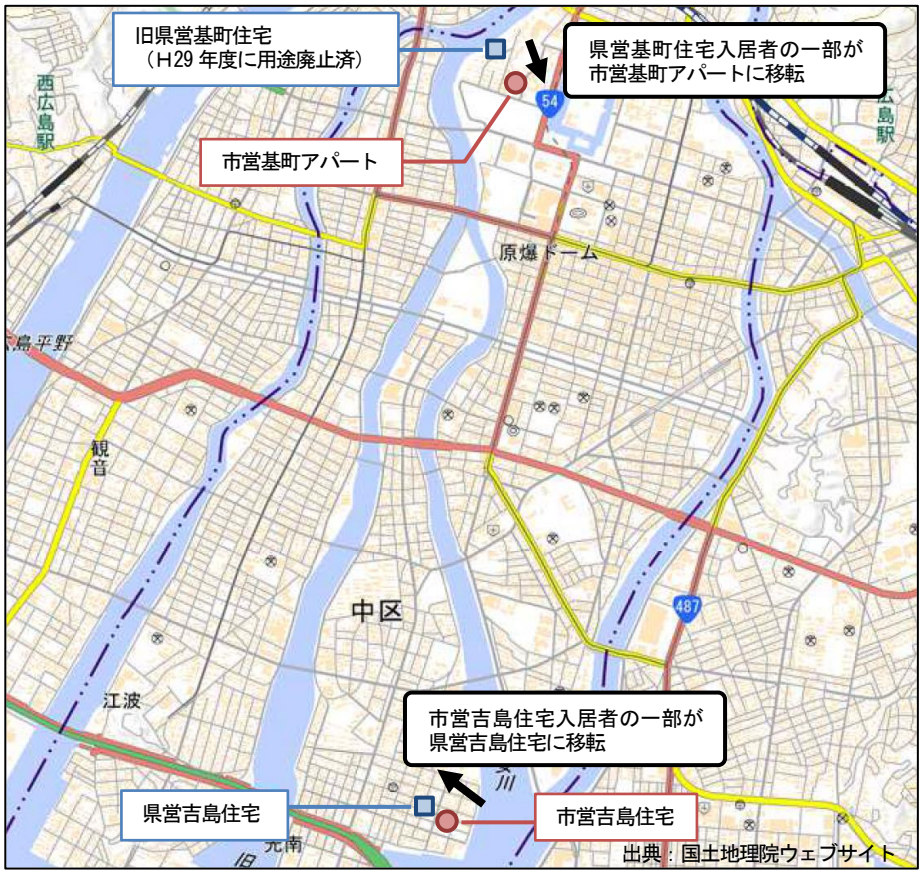
＜事業スキーム＞



ウ 個別事業における広島市との連携【整備期間：平成 24 年度～平成 29 年度】

◆　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、事業を実施しました。

＜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）

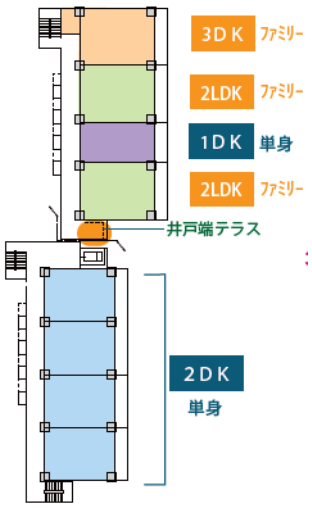
※ 県営基町住宅用途廃止事業（実施年度：H27～29 年度、廃止戸数：270 戸）

エ 魅力ある建築物創造事業

◆　周辺の景観への影響が大きい県営住宅の建替えは、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、景観に馴染む外観などを踏まえた住宅の整備となるよう取り組みました。

◆　県営熊野住宅５号館では、外観の景観配慮に加え、入居者同士のコミュニティを形成するための配置計画や入居者の将来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を採用しています。



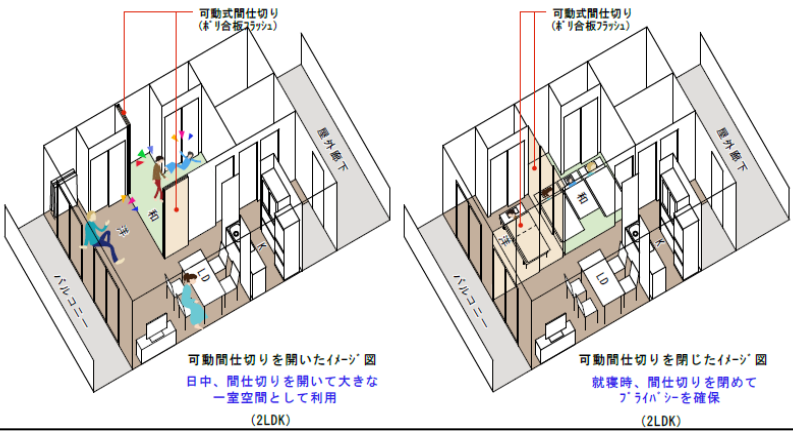


＜雁行プラン＞

○住棟は「雁行プラン」を採用し、緩やかな分節による小さな単位のグルーピングを生み、コミュニティを育む可能性を高めています。

＜井戸端テラス＞

○エレベーターに隣接して「井戸端テラス」を設けています。エレベーターホールは必ず訪れる場所であるため、エレベーターの待ち時間や偶然の通りすがり等、入居者同士が顔を合わせ会話するきっかけを作り、交流の生まれる可能性をさらに広げています。



＜可動間仕切り壁＞

○幅広い世代、家族構成の受け入れを想定し、多様な使い勝手に対応できる可動間仕切りをすべてのタイプの住戸に用い、入居者それぞれの暮らしに対応しやすい住戸としています。

4　第３次計画の取組

第３次計画は、令和３年度から令和７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、「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「事業実施における主な配慮事項」に基づき取組を実施してきました。

(1) 県営住宅の長期的な安定供給に向けた取組

ア 人口減少社会における県営住宅の供給

人口減少社会における県営住宅の供給方針に基づき、県営住宅の戸数を削減

◆　建替統廃合により戸数削減（現状（Ｒ２）：16,270戸、目標：約15,900戸、実績：15,748戸（移転完了住宅を除く。））

イ 一斉更新時期の到来への対応

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るため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化

◆　長寿命化工事の実施（目標：101棟　実績：83棟）

ウ 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を解消

◆　建替統廃合事業に着手（目標：建替10団地、用途廃止：11団地、実績：建替10団地、用途廃止11団地）

(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

新婚世帯の入居優遇、子育て世帯の入居要件緩和及び限定公募の実施、高齢者、障害者が安心して暮らせる住環境の整備

◆　新婚世帯優遇：43世帯

◆　子育て世帯の入居要件緩和及び限定公募の住戸決定（対象住戸数：336戸）

◆　デジタル技術を活用した見守り支援の仕組みの構築（モデル事業：県営鯉港住宅）

◆　高齢者向け改善工事：124戸

◆　若い世帯を対象とした期限付き入居：27世帯

イ 持続可能なまちづくり

地域特性を生かした魅力ある住宅の創造及びコンパクト＋ネットワークの考え方に基づいた再配置

◆　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：４団地

◆　建替統廃合事業に着手（目標：建替10団地、用途廃止：11団地、実績：建替10団地、用途廃止11団地）

ウ 県営住宅特別会計の健全化

借地返還による借地料の削減及び資産を活かした収入確保に向けた取組を推進

◆ 借地返還による借地料の削減：2,568千円（５年間）

◆ 自動販売機の設置及び壁面公告による収入確保：9,507千円（５年間）

◆ 建替統廃合により生じた余剰地の売却による収入確保：144,670 千円（５年間）

◆ 太陽光発電売電収入：10,921千円（５年間）

エ 市町との連携

（ア）広島市との連携協定に基づく事業実施

県市が将来にわたり、効果的・効率的に公営住宅等を供給するため、事業実施や管理・運営における連携について協定を締結しました。

◆ 県及び市は、それぞれが管理する公営住宅等について、長期的な供給目標戸数、再編・集約化（建替統廃合）及び長寿命化等による事業量の平準化を踏まえた供給計画を策定し、これに基づき住宅を供給する。

◆ 県及び市は、再編・集約化（建替統廃合）事業を実施するときは、効率的かつ円滑な事業実施に向けて連携するよう努める。

◆ 県及び市は、入居募集案内の相互配布、入居申込の相互受付等の入居募集業務の共同化に係る取組を継続していくほか、公営住宅等の管理・運営に関して更なる連携策の検討を行う。

（イ）県営住宅のある市町（広島市を除く）との覚書に基づく事業実施

◆ 更新事業等における空き家の相互活用に向け、提供可能な住戸の情報交換を実施

オ 円滑な事業実施

募集停止する地域が偏らないよう調整し、計画的な移転先の確保を実施

◆ 移転先活用団地：15団地

カ デジタル技術を活用した安全安心の確保

高精度カメラを搭載したドローン技術を活用することで、建物の劣化状況を高い精度で把握し、効果的かつ効率的な維持管理を実施

◆ ドローン技術を活用した維持管理の実施：県営高陽住宅３棟

5　県営住宅の現状

(1) 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

◆　今後の世帯数の減少トレンドを踏まえ既存ストックの建替統廃合を実施することとしており、令和７年４月１日時点において、県営住宅の団地数は107団地、管理戸数は15,968戸となっています。

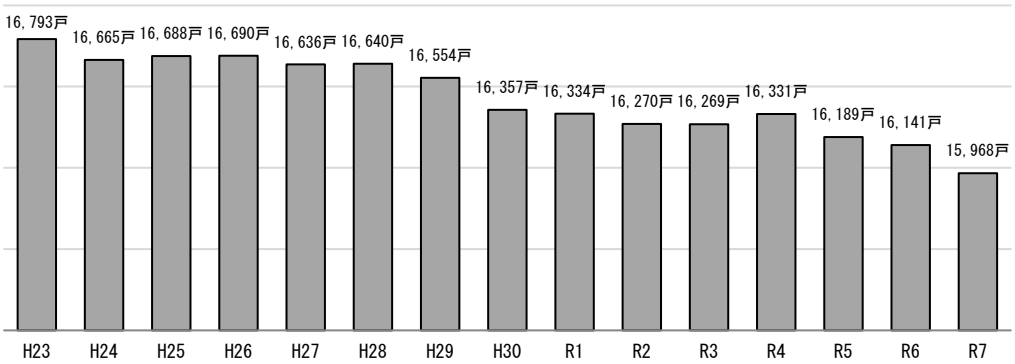


図 16　県営住宅の管理戸数推移
各年４月１日時点

◆　種別管理戸数は、公営住宅15,181戸（95.1%）、改良住宅 786戸（4.9%）、地域特別賃貸住宅１戸で、公営住宅が大半を占めています。

表 4　県営住宅の種別管理戸数（R7.4.1 現在）　（戸）

所在地	団地数（単位：団地）	公営住宅	改良住宅	地域特別賃貸住宅	合計
広島市	31	7,334	786		8,120
呉市	11	963		1	964
竹原市	4	198			198
三原市	8	709			709
尾道市	11	654			654
福山市	13	1,969			1,969
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	610			610
安芸郡坂町	4	224			224
合　計	107	15,181	786	1	15,968

◆　令和７年度末時点において、公営住宅全体に占める県営住宅の割合は38.6%とほぼ全国平均並み（35.0%）となっています。

◆　世帯数に対する県営住宅の供給割合は1.3%と全国平均並み（1.3%）となっています。

表 5　都道府県別公営住宅の状況

都道府県名	公営住宅（R7年度末）				世帯数（R7年）	世帯数に対する都道府県営住宅の供給割合（%）	世帯数に対する公営住宅の供給割合（%）
	都道府県営住宅	市区町村営住宅	計	都道府県営住宅の割合（%）			
北海道	21,508	130,199	151,707	14.2%	2,463,524	0.9%	6.2%
青森	5,226	14,732	19,958	26.2%	496,632	1.1%	4.0%
岩手	6,860	15,485	22,345	30.7%	485,627	1.4%	4.6%
宮城	8,692	34,844	43,536	20.0%	1,006,560	0.9%	4.3%
秋田	2,293	9,432	11,725	19.6%	376,929	0.6%	3.1%
山形	3,275	6,673	9,948	32.9%	397,843	0.8%	2.5%
福島	12,251	29,476	41,727	29.4%	733,660	1.7%	5.7%
茨城	12,955	20,316	33,271	38.9%	1,226,346	1.1%	2.7%
栃木	7,110	15,015	22,125	32.1%	817,873	0.9%	2.7%
群馬	9,986	22,676	32,662	30.6%	819,410	1.2%	4.0%
埼玉	26,894	15,798	42,692	63.0%	3,297,139	0.8%	1.3%
千葉	18,642	21,274	39,916	46.7%	2,881,044	0.6%	1.4%
東京	238,519	22,238	260,757	91.5%	7,577,227	3.1%	3.4%
神奈川	44,320	62,186	106,506	41.6%	4,345,597	1.0%	2.5%
新潟	5,241	13,116	18,357	28.6%	864,745	0.6%	2.1%
富山	2,611	8,178	10,789	24.2%	408,453	0.6%	2.6%
石川	5,089	6,737	11,826	43.0%	476,833	1.1%	2.5%
福井	1,718	7,099	8,817	19.5%	294,638	0.6%	3.0%
山梨	7,551	8,673	16,224	46.5%	346,265	2.2%	4.7%
長野	14,336	16,559	30,895	46.4%	843,505	1.7%	3.7%
岐阜	4,008	12,106	16,114	24.9%	793,759	0.5%	2.0%
静岡	13,263	24,558	37,821	35.1%	1,505,602	0.9%	2.5%
愛知	55,723	77,675	133,398	41.8%	3,362,095	1.7%	4.0%
三重	3,984	12,318	16,302	24.4%	750,458	0.5%	2.2%
滋賀	2,866	7,681	10,547	27.2%	592,623	0.5%	1.8%
京都	12,860	24,356	37,216	34.6%	1,222,546	1.1%	3.0%
大阪	109,010	119,306	228,316	47.7%	4,311,706	2.5%	5.3%
兵庫	43,526	70,443	113,969	38.2%	2,462,514	1.8%	4.6%
奈良	8,147	7,283	15,430	52.8%	544,470	1.5%	2.8%
和歌山	5,078	10,491	15,569	32.6%	388,913	1.3%	4.0%
鳥取	3,805	5,371	9,176	41.5%	220,024	1.7%	4.2%
島根	4,882	7,668	12,550	38.9%	266,158	1.8%	4.7%
岡山	6,731	16,468	23,199	29.0%	807,719	0.8%	2.9%
広島	15,652	24,920	40,572	38.6%	1,244,966	1.3%	3.3%
山口	12,699	24,881	37,580	33.8%	586,924	2.2%	6.4%
徳島	4,275	12,226	16,501	25.9%	303,857	1.4%	5.4%
香川	5,911	8,337	14,248	41.5%	410,008	1.4%	3.5%
愛媛	5,053	19,345	24,398	20.7%	593,179	0.9%	4.1%
高知	4,072	7,690	11,762	34.6%	306,329	1.3%	3.8%
福岡	28,266	84,591	112,857	25.0%	2,406,348	1.2%	4.7%
佐賀	6,218	9,287	15,505	40.1%	319,136	1.9%	4.9%
長崎	12,055	23,876	35,931	33.6%	552,468	2.2%	6.5%
熊本	8,252	32,562	40,814	20.2%	734,612	1.1%	5.6%
大分	8,557	16,468	25,025	34.2%	493,734	1.7%	5.1%
宮崎	8,667	20,804	29,471	29.4%	467,763	1.9%	6.3%
鹿児島	11,906	35,722	47,628	25.0%	720,247	1.7%	6.6%
沖縄	16,960	12,966	29,926	56.7%	653,611	2.6%	4.6%
合計	877,503	1,210,105	2,087,608	42.0%	57,181,619	1.5%	3.7%
東京都を除く	638,984	1,187,867	1,826,851	35.0%	49,604,392	1.3%	3.7%

※公営住宅数は、R8.3.31時点、世帯数は令和７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、そのほとんどがエレベーターのない住宅となっています。

表 6　構造別管理戸数の割合（R7.4.1 現在）　（%）

項　　目		低層耐火	中層耐火（EV なし）	中層耐火（EV あり）	高層耐火
全体（15,968 戸）		0.0	74.8	3.5	21.8
種別	公営住宅（15,181 戸）	－	77.7	3.7	18.6
	改良住宅（786 戸）	－	17.3	－	82.7
	地域特賃（1 戸）	100.0	－	－	－

（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、約 40%の住宅が建築後 50 年を経過しています。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。

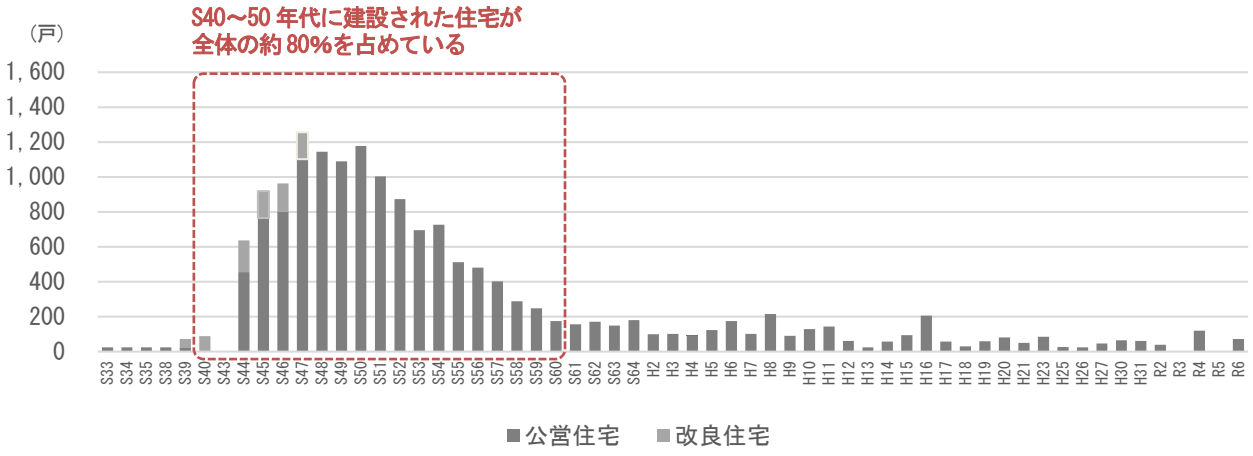


図 17　建設年度別管理戸数

表 7　種別の建設年度管理戸数割合（R7.4.1 現在）　（%）

項　　目		～S44	S45～S49	S50～S54	S55～S59	S60～H1	H2～H6	H7～H11	H12～H16	H17～H21	H22～H26	H27～R1	R2～
全体（15,968 戸）		5.6	33.6	28.0	12.1	5.2	3.7	4.3	2.8	1.8	0.8	1.1	1.0
種別	公営住宅（15,181 戸）	3.8	31.9	29.2	12.6	5.4	3.8	4.4	2.9	1.8	0.9	1.1	0.3
	改良住宅（786 戸）	40.2	59.8	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	地域特賃（1 戸）	－	－	－	－	－	100.0	－	－	－	－	－	－

（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45.0%を占めていますが、単身世帯（高齢単身、一般単身）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。

◆　こうしたことから、入居者の世帯人員別構成割合等を踏まえ、単身世帯にとって適正な広さとなる１ＤＫを整備するなど多様な規模の住戸を建替えに併せて整備する型別供給を推進する必要があります。

表 8　種別の住戸専用面積別管理戸数の割合（R7.4.1 現在）　（%）

項　目		30～40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
全体		9.2	30.2	45.0	11.6	4.0
種別	公営住宅	7.4	28.8	47.4	12.2	4.2
	改良住宅	43.8	56.2	－	－	－

表 9　種別の家族構成別世帯割合（R7.4.1 現在）　（%）

項　目		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		39.3	14.8	21.1	9.3	2.5	10.1	2.9
種別	公営住宅	38.5	14.9	21.8	9.3	2.5	10.3	2.8
	改良住宅	53.0	13.3	9.9	9.1	2.3	7.8	4.7

（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７年度末までに既存住宅の高齢者向け改善工事は、対象住戸において完了したことから、建替えによりバリアフリー化を推進する必要があります。

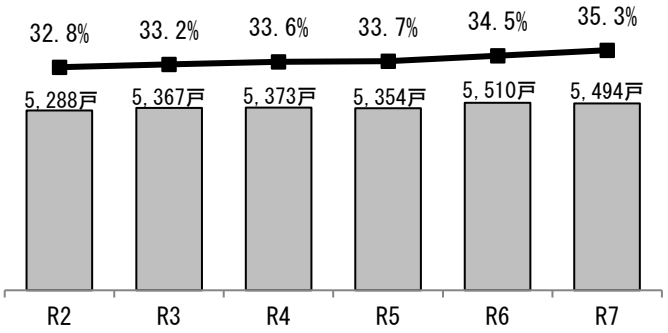


図 18　バリアフリー住戸数及びバリアフリー化率の推移（各年度末時点）

（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（R6.4.1 現在）

◆　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。

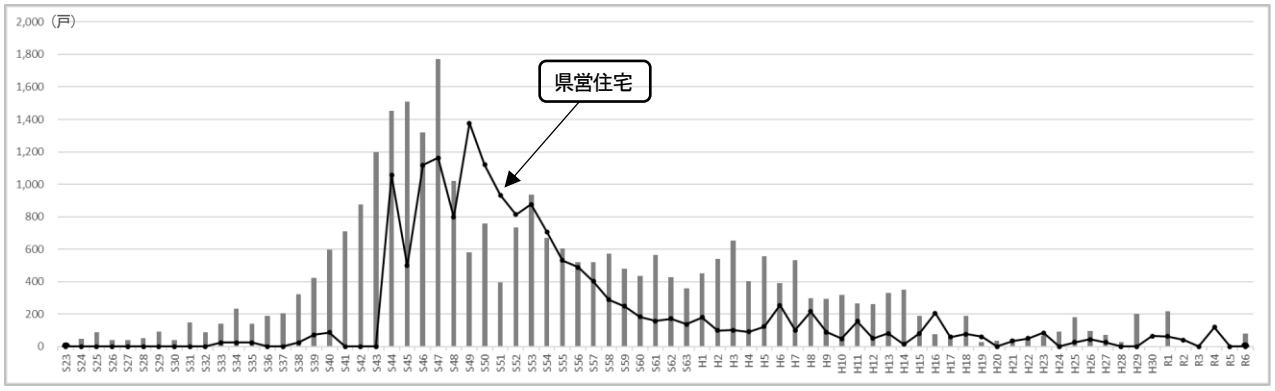


図 19　市町営住宅（公営住宅、改良住宅）の建設年度別の住宅戸数

◆　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います。

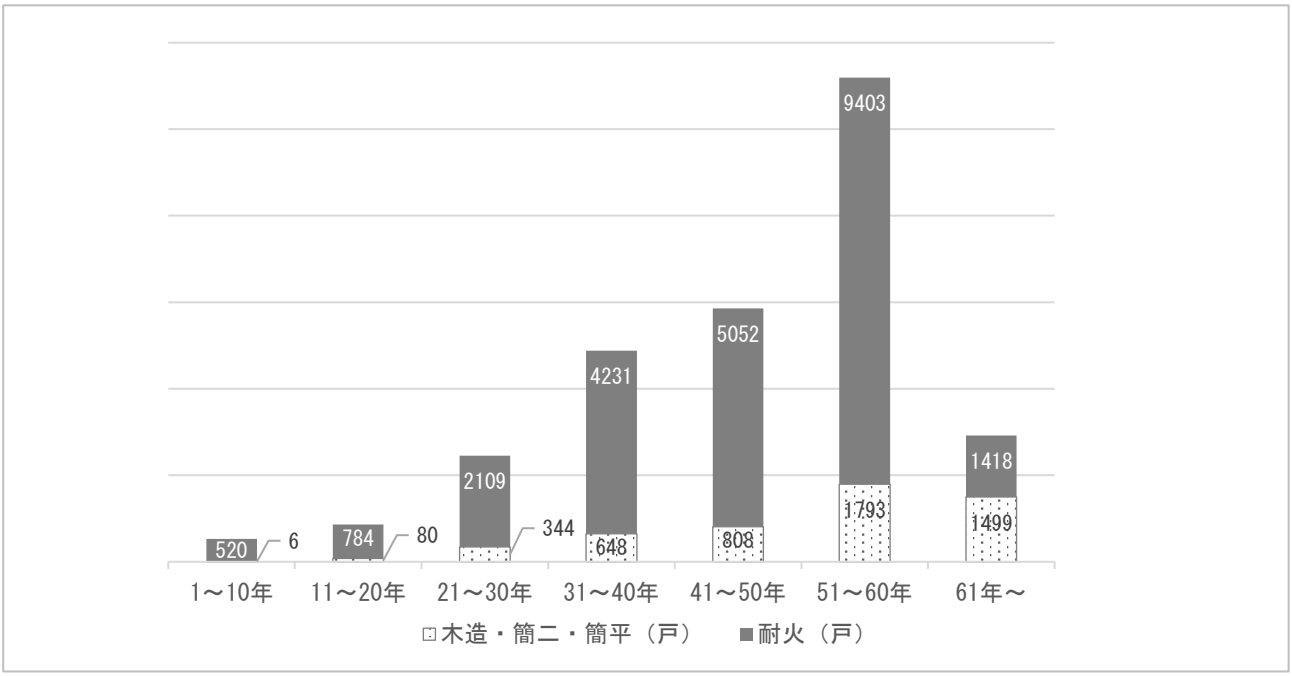


図 20　市町営住宅（公営住宅、改良住宅）の築年数及び構造別住宅戸数

(2) 入居者の現状

ア 入居者の年齢構成

◆ 県営住宅の入居者は、19,092人です。(R7.4.1現在)

表 10　年齢三区分別人口及び割合

項　　目	0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	不詳	合計
県営住宅（人）	1,836	9,063	8,193	－	19,092
割　合	9.6%	47.5%	42.9%	－	100 %
広島県　（人）	306,787	1,508,922	804,146	62,931	2,682,786
割　合	11.4%	56.2%	30.0%	2.3%	100 %

（出典：令和７年国勢調査）

◆ 年齢５歳階級別人口割合をみると、広島県全体の人口分布と比較した場合、70歳以上の県営住宅入居者の人口割合が高くなっています。

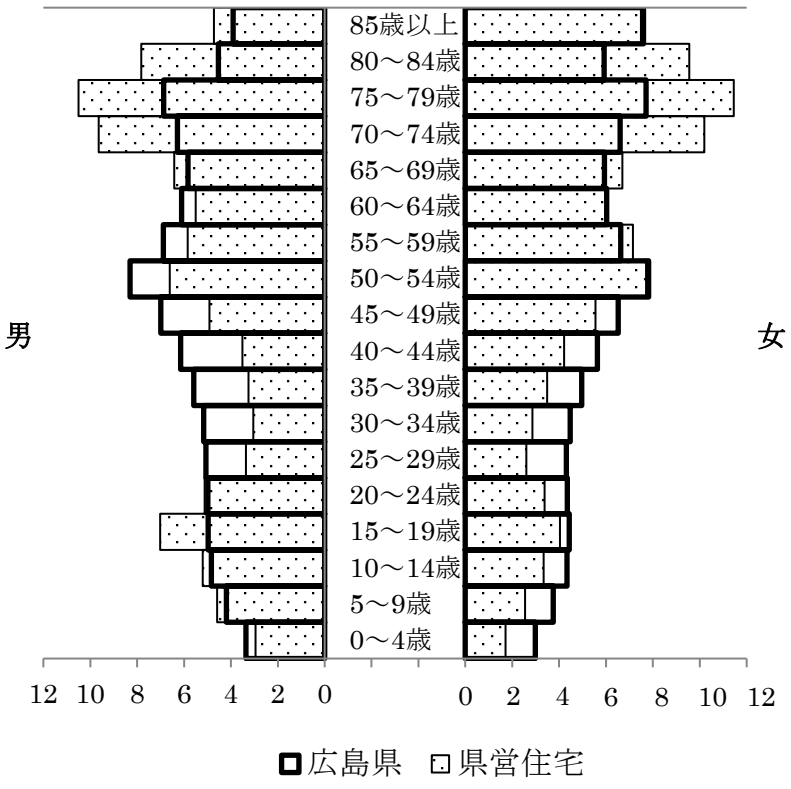


図 21　広島県と県営住宅入居者の年齢５歳階級別人口割合の比較
（出典：令和７年国勢調査）

イ 世帯の状況

（ア） 世帯主の年齢（R7.4.1現在）

◆ 世帯主の年齢別割合は、70歳以上が51.1%と最も高く、60歳以上の高齢世帯主の割合は66.8%となっています。

◆ 種別では、改良住宅で、60歳以上の割合が78.4%と高くなっています。

◆ 地域別では、広島市、三原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。

表 11 種別の世帯主の年齢別世帯数割合 （%）

項目		～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
全体		1.9	5.1	9.6	16.6	15.7	51.1
種別	公営住宅	2.0	5.2	9.8	16.9	15.8	50.3
	改良住宅	0.5	3.2	6.5	11.3	14.1	64.3

表 12 地域別の世帯主の年齢別世帯数割合 （%）

市町		～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60～69 歳	70 歳以上
全体		1.9	5.1	9.6	16.6	15.7	51.1
地域別	広島市	1.7	4.5	8.2	14.1	14.8	56.7
	呉市	2.4	6.9	7.8	21.8	13.8	47.2
	竹原市	1.3	8.2	9.4	18.9	15.1	47.2
	三原市	1.4	3.4	8.9	18.1	17.0	51.1
	尾道市	1.4	4.4	12.0	22.4	17.1	42.9
	福山市	1.4	2.3	10.9	18.3	16.9	50.2
	府中市	0.0	6.3	12.5	29.7	10.9	40.6
	三次市	4.2	9.2	12.5	22.5	19.2	32.5
	庄原市	1.0	9.9	24.8	19.8	18.8	25.7
	大竹市	2.3	4.1	15.2	16.4	18.7	43.3
	東広島市	2.4	9.3	15.4	16.7	14.2	41.9
	廿日市市	3.6	7.7	12.7	20.1	20.1	35.8
	安芸郡海田町	0.4	5.8	9.4	21.5	16.1	46.6
	安芸郡熊野町	2.2	3.9	6.7	14.0	15.6	57.5
	安芸郡坂町	6.9	13.3	14.9	15.4	11.7	37.8

（イ） 家族構成（R7.4.1現在）

◆ 県営住宅の家族構成別世帯数割合は、高齢単身世帯が39.3%で最も高く、次いでひとり親と子の世帯が21.1%、高齢夫婦世帯が14.8%、夫婦と子の世帯が10.1%、一般単身世帯が9.3%、一般夫婦が2.5%の順となっています。

◆ 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を合わせた高齢者のみの世帯数割合は54.1%を占め、高い割合となっています。

◆ 種別では、改良住宅の高齢単身世帯の割合が53.0%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単身及び高齢夫婦の割合が高くなっています。

表 13 種別の家族構成別世帯数割合 （%）

項目		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		39.3	14.8	21.1	9.3	2.5	10.1	2.9
種別	公営住宅	38.5	14.9	21.8	9.3	2.5	10.3	2.8
	改良住宅	53.0	13.3	9.9	9.1	2.3	7.8	4.7

表 14 地域別の家族構成別世帯数割合 （%）

市町		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		39.3	14.8	21.1	9.3	2.5	10.1	2.9
地域別	広島市	43.3	15.3	18.8	8.4	2.1	8.9	3.1
	呉市	38.6	12.6	22.1	12.9	2.7	8.4	2.6
	竹原市	39.0	13.2	23.9	8.8	4.4	8.2	2.5
	三原市	38.5	17.4	21.8	9.4	2.1	8.3	2.5
	尾道市	30.6	14.1	26.7	12.2	1.8	10.6	3.9
	福山市	38.9	13.6	21.2	10.5	2.8	10.6	2.3
	府中市	31.3	7.8	26.6	14.1	3.1	12.5	4.7
	三次市	33.3	12.5	20.8	18.3	5.8	8.3	0.8
	庄原市	12.9	18.8	32.7	10.9	5.0	16.8	3.0
	大竹市	27.5	18.7	24.0	10.5	2.3	15.8	1.2
	東広島市	34.6	15.4	23.2	5.3	4.9	13.0	3.7
	廿日市市	28.6	13.6	26.5	9.5	3.2	15.8	2.7
	安芸郡海田町	31.8	17.0	23.3	9.0	3.1	12.1	3.6
	安芸郡熊野町	48.0	13.4	19.6	7.0	1.7	7.8	2.5
	安芸郡坂町	26.6	13.3	29.8	6.9	1.6	17.6	4.3

◆　65歳以上世帯員がいる世帯の割合は、県営住宅で61.0%と高く、広島県全体の41.3%を上回っています。

◆　65歳以上の単身世帯の割合は、県営住宅で35.5%となっており、広島県全体の13.8%を上回っています。

◆　また、ひとり親と子の世帯の割合は、県営住宅で21.1%となっており、広島県全体の8.7%を上回っています。

◆　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等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。

表 15 入居世帯の家族構成

項　　目	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	10,683	－	1,244,966	－
65歳以上世帯員がいる世帯	6,521	61.0	514,709	41.3
うち単身世帯	3,792	35.5	172,309	13.8
ひとり親と子の世帯	2,254	21.1	107,757	8.7
うち母子世帯	2,103	19.7	92,368	7.4
障害者世帯	2,013	18.8	－	－

（出典：令和７年国勢調査）

（ウ）世帯人数（R7.4.1現在）

◆　世帯人数別世帯数割合は、１人が48.6%で最も高く、次いで２人が33.9%、３人が10.8%等となっています。

表 16 種別の世帯人数別世帯数割合　　（%）

項　　目		1人	2人	3人	4人	5人以上
全体		48.6	33.9	10.8	4.4	2.3
種別	公営住宅	47.8	34.3	11.0	4.5	2.4
	改良住宅	62.1	27.1	6.8	2.9	1.1

（エ） 居住面積水準 (R7.4.1現在)

◆ 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64.5%である一方、最低居住面積水準未満が1.6%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、広島市、庄原市、大竹市、廿日市市等で高くなっています。

表 17 種別の居住面積水準別世帯数割合 (%)

項　　目		最低居住面積水準未満	最低居住面積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		1.6	33.9	64.5
種別	公営住宅	1.4	31.7	66.9
	改良住宅	4.4	70.3	25.3

表 18 地域別の居住面積水準別世帯数割合 (%)

市　　町		最低居住面積水準未満	最低居住面積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		1.6	33.9	64.5
地域別	広島市	2.0	39.2	58.8
	呉市	0.5	27.5	72.0
	竹原市	0.6	25.8	73.6
	三原市	1.1	24.5	74.3
	尾道市	1.8	27.4	70.7
	福山市	1.4	32.8	65.9
	府中市	0.0	34.4	65.6
	三次市	0.0	32.5	67.5
	庄原市	2.0	40.6	57.4
	大竹市	2.3	29.8	67.8
	東広島市	1.6	28.5	69.9
	廿日市市	2.3	21.5	76.2
	安芸郡海田町	0.0	19.3	80.7
	安芸郡熊野町	0.0	37.2	62.8
	安芸郡坂町	0.0	24.5	75.5

ウ 収入分位 (R7.4.1現在)

◆ 収入分位がⅠ分位の世帯数が、全体では76.8%を占め、近年は77%前後で推移しています。

◆ また、収入超過者は、全体では9.7%となっています。

表 19 地域別の居住面積水準別世帯数割合 (世帯)

収入分位 / 項目	Ⅰ分位 104千円以下	Ⅱ分位 104～123千円以下	Ⅲ分位 123～139千円以下	Ⅳ分位 139～158千円以下	Ⅴ分位 158～186千円以下	Ⅵ分位 186～214千円以下	Ⅶ分位 214～259千円以下	Ⅷ分位 259千円を超える	不詳(空欄)	合計	うち収入超過者
公営住宅	7,700	390	284	276	357	305	318	436	9	10,066	994
割　合	76.5%	3.9%	2.8%	2.7%	3.5%	3.0%	3.2%	4.3%	0.1%	100.0%	9.9%
改良住宅	514	16	16	12	14	15	8	22	0	617	45
割　合	83.3%	2.6%	2.6%	1.9%	2.3%	2.4%	1.3%	3.6%	0.0%	100.0%	7.3%
全　体	8,205	406	300	288	371	320	326	458	9	10,683	1,039
割　合	76.8%	3.8%	2.8%	2.7%	3.5%	3.0%	3.1%	4.3%	0.1%	100.0%	9.7%

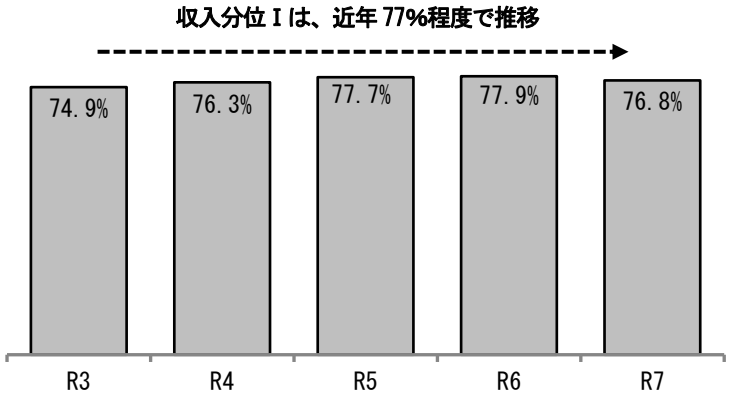


図 22 収入分位Ⅰの推移

(3) 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（令和２年度～令和６年度）は、全体では2.6倍となっています。

◆ 広島市の平均応募倍率は14.6倍と非常に高い一方、広島市を除くその他の地域が0.8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、市町ごとに大きな差異がある等、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等、より需要に即した施設配置が必要となります。

表 20 県営住宅の募集・応募状況（定期募集）　（戸、人）

項　目		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合　計
広島市	募集戸数	80	97	115	92	82	466
	応募者数	1,283	1,428	1,506	1,226	1,365	6,808
	応募倍率	16.0	14.7	13.1	13.3	16.6	14.6
その他の地域	募集戸数	530	688	624	662	563	3,067
	応募者数	381	414	422	607	598	2,422
	応募倍率	0.7	0.6	0.7	0.9	1.1	0.8
全　体	募集戸数	610	785	739	754	645	3,533
	応募者数	1,664	1,842	1,928	1,833	1,963	9,230
	応募倍率	2.7	2.3	2.6	2.4	3.0	2.6

表 21 県営住宅の市町別応募倍率（ 定期募集 ）　（倍）

市　町	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
広島市	16.0	14.7	13.1	13.3	16.6
中区	11.5	12.2	10.6	9.7	13.8
東区	19.1	10.6	7.4	5.1	14.3
南区	3.0	－	－	0.0	0.5
西区	41.3	32.0	22.3	32.9	33.1
安佐南区	10.4	9.4	11.3	10.3	7.9
安佐北区	－	－	－	－	－
呉市	0.8	0.4	0.4	1.0	1.2
竹原市	0.2	0.4	0.8	0.4	0.6
大竹市	0.2	0.3	0.1	0.4	0.2
東広島市	1.1	0.9	0.8	0.5	2.0
廿日市市	0.7	1.0	0.8	1.1	0.9
海田町	1.7	0.5	1.1	3.6	1.6
熊野町	3.5	－	4.7	8.5	3.9
坂町	6.4	6.1	4.8	3.2	2.9
三原市	0.2	0.1	0.3	0.2	0.1
尾道市	2.0	1.3	0.8	0.6	0.7
福山市	0.6	0.6	0.5	1.5	2.0
府中市	0.3	0.1	0.0	0.0	－
三次市	0.1	0.0	0.2	0.2	0.1
庄原市	0.2	－	－	0.1	0.1

※南区の令和5年度、6年度は、「期限付き入居」による募集のため応募倍率が低くなっている。
※安佐北区は、常時募集により募集をしているため定期募集していない。

イ 入居の状況

◆ 県営住宅の入居状況をみると、令和７年度の入居率は78.6%となっています。

表 22 県営住宅の入居状況 （戸）

項　　目	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度
管理戸数(A)	16,269	16,331	16,189	16,141	15,968
政策空き家戸数(B)	1,951	2,054	2,326	3,064	2,368
差引 (C)＝(A)－(B)	14,318	14,277	13,863	13,077	13,600
空き家戸数 (D)	2,400	2,639	2,502	2,006	2,917
入居率 (E) ＝【(C)－(D)】／(C)	83.2%	81.5%	82.0%	84.7%	78.6%

(4) 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令和７年度決算 （百万円）

<table>
<tr><td colspan="8">収入　6,214</td></tr>
<tr><td colspan="3">県営住宅使用料等使用料・手数料
2,682</td><td>その他
1,061</td><td colspan="2">国庫支出金
(建設費補助等)
1,016</td><td>県債
1,041</td><td>前年度
繰越金
414</td></tr>
<tr><td colspan="7">支出　5,710</td><td rowspan="2">翌年度
繰越金
504</td></tr>
<tr><td colspan="5">住宅管理費　2,204</td><td colspan="2" rowspan="2">建設費
2,644</td></tr>
<tr><td>指定管理者
委託料
1,505</td><td>職員
給与費
305</td><td>市町村
交付金
273</td><td>借地料
53</td><td>その他
68</td><td>公債費
862</td></tr>
</table>

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等を行い、借地の早期返還に取り組んでいます。

表 23　借地団地の推移 （団地）

項　目	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
団地数	9	9	7	7	7

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ています。

表 24 余剰地の売却状況

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
	宮ケ迫住宅	呉市	2,585.00
平成 26 年度	西観音住宅	広島市	1,649.00
平成 29 年度	丸子山住宅	竹原市	1,509.17
令和元年度	福島住宅	広島市	2,819.62
	上安住宅	広島市	963.00
令和４年度	上安住宅	広島市	507.36
	倉之内住宅	三原市	741.57
令和６年度	警固屋住宅	呉市	2,375.00
	須波住宅	三原市	3,888.83

エ 駐車場の有料化・貸付

◆ 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ています。

◆ 駐車場の空き区画を有効活用するため、介護事業等駐車場確保及び入居者用カーシェアリングを指定管理者の業務としています。

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）を導入しています。

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ています。

6　県営住宅の長期的な課題

(1) 人口と世帯数の減少

◆　県内人口は今後も減少する見込みであり、世帯数も将来的に減少に転じる見込みであるため、引き続き、今後の世帯数減少を見据えて県営住宅を供給していく必要があります。



図 23 「国立社会保障・人口問題研究所」による世帯推計

(2) 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。

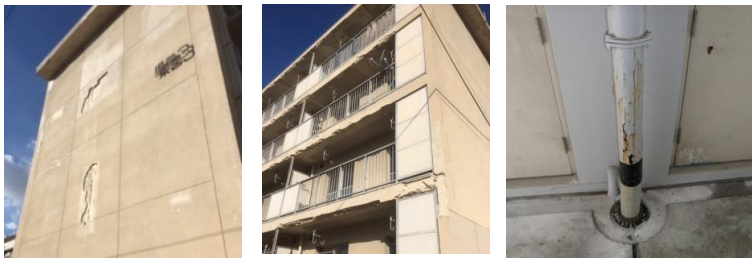
◆　適切な長寿命化工事を実施していない場合、築後 50 年程度で著しく老朽化するとされ、昭和 40 年代後半に建設された住宅は、今後一時期に集中して更新時期を迎えることとなります。

◆　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建替え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、建替えや用途廃止をしていく必要があります。

表 25 中層耐火構造の解体実績

	住宅名	建設年度	解体時築年数
用途廃止	南泉住宅	1968、1969	51、52
	のぞみが浜住宅	1965	57
	久保住宅	1967	55
	引野住宅	1971	51
	熊野住宅	1969	53
	泉住宅	1965、1966	57、58
	鯉港住宅	1973	51
	高屋住宅	1969	55

【写真】長寿命化の見通しが立たない県営住宅



(3) 応募倍率の差異の解消

◆　地域により応募倍率に大きな差異が生じており、都市部等の需要の高い住宅では、応募倍率が１倍を大きく超え、それ以外の需要の低い住宅では、応募倍率が１倍を下回る状況となっています。

◆　そのため、引き続き、応募倍率の差異の解消をしていく必要があります。

(4) 災害リスクの顕在化

◆　平成 26 年８月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区域指定により、40 団地 154 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６団地 10 棟は土砂災害特別警戒区域に立地しております。

◆　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等、災害リスクの解消を図る必要があります。

表 26 県営住宅の土砂災害特別警戒区域等の指定状況　（団地、棟）

	土石流		急傾斜地		地すべり		重複区域	合計
	特別警戒区域	警戒区域	特別警戒区域	警戒区域	特別警戒区域	警戒区域		
団 地 数	1	19	5	25	0	0	10	40
住 棟 数	1	88	9	72	0	0	16	154

7　県営住宅を取り巻く状況

(1) 入居率の推移

◆　前計画の供給の考え方に基づく、政策空き家を除く供給戸数に対する入居世帯数の割合は、約94%で推移しており、大きな変化は生じていないため、これまでの県営住宅の供給方針である「要支援世帯数に対する供給戸数の割合の維持を基本」とし、圏域ごとに今後の世帯数減少トレンドを見据えた県営住宅の供給を継続する必要があります。

　また、大規模災害時等の緊急的な需要への対応を考慮した場合、入居率は妥当な水準となっています。

大規模災害時等の緊急的な需要への対応

・広島県応急仮設住宅建設マニュアル（令和７年２月改訂）や平成 30 年７月豪雨災害の実績を踏まえ、南海トラフ巨大地震の被害を想定した場合、県営住宅の約５～10%を空き家として確保

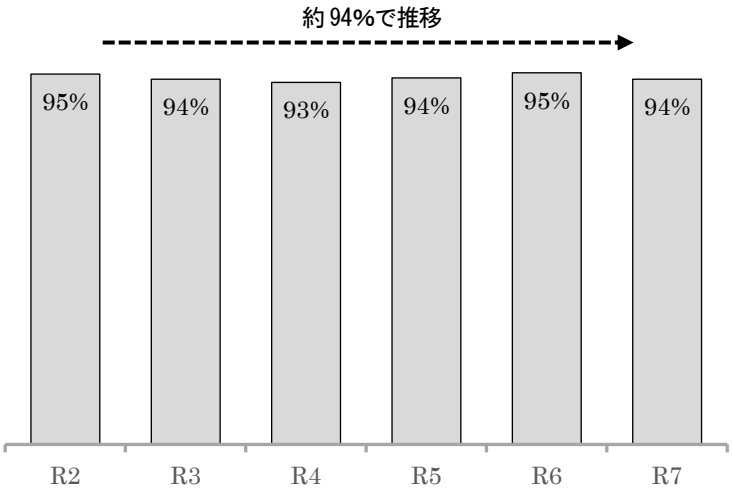


図 24 政策空き家を除く供給戸数に対する入居世帯数の割合

(2) 高齢単身世帯の増加

◆　県営住宅入居世帯について、高齢者がいる世帯の割合は年々増加しています。特に高齢単身世帯の割合が増加しています。

◆　こうしたことから、高齢単身世帯に対する見守り支援を充実させる必要があります。

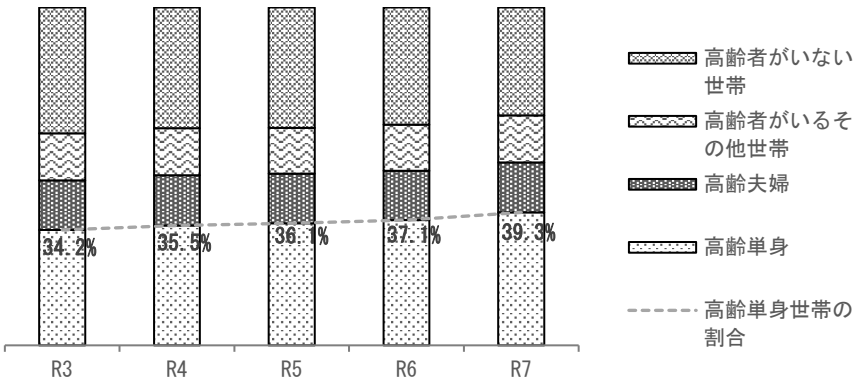


図 25　高齢単身世帯の増加

(3) 郊外団地の空き家の増加

◆　交通利便性や生活利便性の低い団地については、空き家が増加傾向にあります。

◆　このような団地は、募集を行っても応募が無く、常時空き家となっているものも一定数存在しています。

◆　こうしたことから、地域における住宅に対する多様な需要に対応するため、空き家を有効活用することが求められています。

(4) 建設費の高騰

◆　原材料・エネルギー価格の上昇や、人手不足等に伴う労務費の高騰により、近年建設費が高騰しています。

◆　こうしたことから、建設コストを縮減していく必要があります。

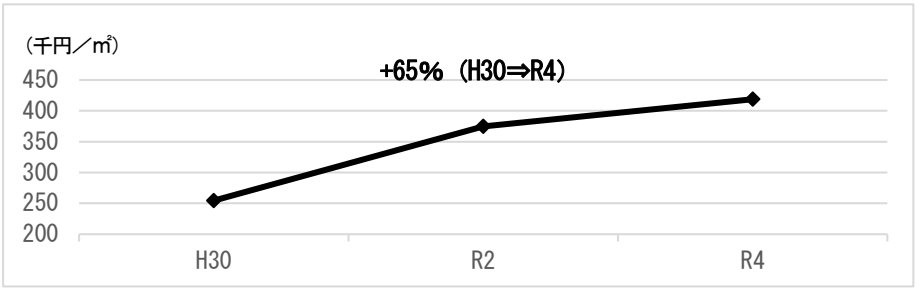


図 26　近年の県営住宅建設費推移

(5) 気候変動への対応

◆　県営住宅の整備にあたっては、気候変動対策の重要性を踏まえ、省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用を通じて、脱炭素化を進めていくことが求められています。

◆　公営住宅等の整備基準にあたっては、国の参酌基準である「公営住宅等整備基準」により、省エネ基準が ZEH 水準に引き上げられ、太陽光発電設備を原則設置することとされる基準の一部改正（令和４年４月１日改正）が行われました。

◆　県営住宅の整備においても脱炭素社会の実現に向け、より一層の省エネルギー性能の向上を図る必要があります。

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、「広島に生まれて良かった」、「広島で育って良かった」、「広島に住んで良かった」、「広島で働いて良かった」、さらには、「広島に訪れて良かった」と心から思える広島県の実現を基本理念とし、『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。それぞれが望む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今後の５年間の方向性である「シン・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

◆　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」により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、「安定した県営住宅の供給」及び「良好な住環境の確保」を取組方針とし、各取組方針に沿って、「長期的な視点に立った継続した取組」を実施します。

【計画イメージ】

基本理念	**誰もが暮らしやすい住環境の実現**
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**

【取組方針Ⅰ】安定した県営住宅の供給	
(1) 長期的な視点に立った継続した取組	
	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
(2) 事業実施における配慮事項	
	県営住宅特別会計の健全化
	市町との連携
	円滑な事業実施
	大規模災害への対応

【取組方針Ⅱ】良好な住環境の確保	
(1) 長期的な視点に立った継続した取組	
	適切な配置による建替統廃合
(2) 事業実施における配慮事項	
	少子高齢化への対応
	環境負荷の低減
	地域課題等への対応
	デジタル技術を活用した安全安心の確保

第４章　取　組

方針１　安定した県営住宅の供給

Ⅰ　長期的視点に立った継続した取組

（１）　人口減少社会における県営住宅の供給

◆　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により、県営住宅の長期的な安定供給を目指します。

【県営住宅の供給戸数の設定】

○県営住宅は、戦後の住宅不足や高度経済成長期の住宅需要等への対応として新規供給（量の確保）を行い、その後、住宅の充足状況を踏まえ既存住宅の有効活用へ転換しました。現在は、将来の人口減少を踏まえた供給を行うこととしています。

○平成 23 年度以降、県営住宅の供給方針を定めた計画を策定し、県営住宅の供給戸数は「公営住宅対象世帯に対する供給割合の維持」を基本としています。

○前計画においては、「公営住宅対象世帯」を新たに国のプログラムにおいて示された「要支援世帯数」とし、将来の供給戸数を「要支援世帯数」に対する「供給戸数（応募倍率１倍未満の空き家を除いた戸数）」の割合を維持することとしました。

将来の供給戸数＝将来の要支援世帯数×（供給戸数／要支援世帯数）

○供給割合については、令和２年度から令和７年度までの政策空き家を除いた供給戸数に対する入居率の推移に大きな変化はなく需給割合が保たれていることから、本計画においてもこの考え方を踏襲します。

○将来の要支援世帯数は、基幹統計調査（国勢調査、住宅・土地統計調査など）を反映した国のプログラムにより推計します。

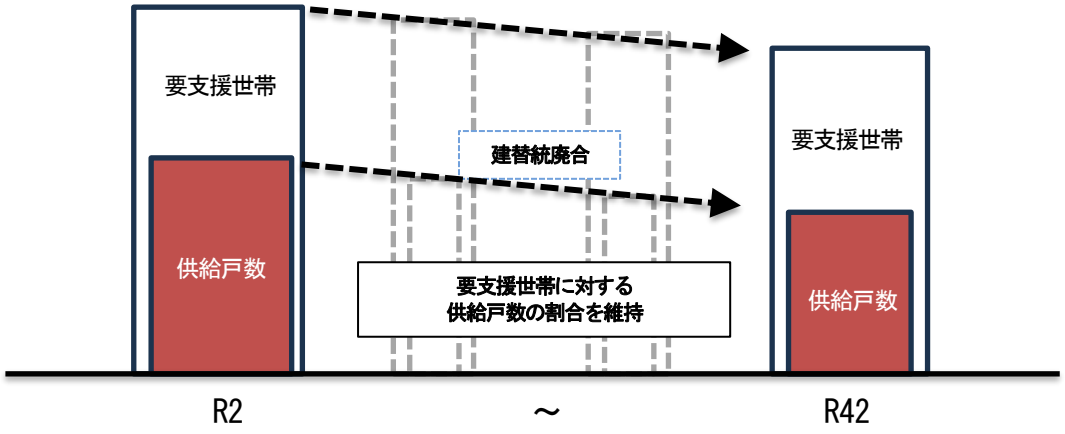


図 27　供給戸数の割合維持のイメージ図

表 27　将来供給戸数の推計の合計

項　　目	令和 2 年度	令和 7 年度	令和 12 年度	令和 42 年度
要支援世帯数の推計	約 84千世帯	約 81千世帯	約 78千世帯	約 61 千世帯
管理戸数	16, 270戸	15, 748戸	約 14, 900戸	約 11, 000戸
供給戸数 （応募倍率１倍未満の空き家を除く戸数）	14, 665戸	14, 144戸	約 13, 300戸	約 11, 000 戸

（注）供給戸数は、圏域（広島圏域（広島市を除く）、広島市、備後圏域、備北圏域）ごとに、要支援世帯に対する供給戸数の割合を維持するよう算出しているため、合計に対する割合は一致しない。

【参考】県営住宅の将来供給戸数を設定する上での留意点

１　世帯数に対する県営住宅の供給割合

◆　世帯数に対する県営住宅の供給割合は、全国の状況を見ると１.３％程度が一般的な水準となっています。本県においても、この割合を一つの目安としています。

２　市町と連携した供給を継続

◆　現状の県と市町の供給割合を基本とし、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「圏域ごとの要支援世帯に対する供給戸数の割合の維持を基本」とすることにより、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。

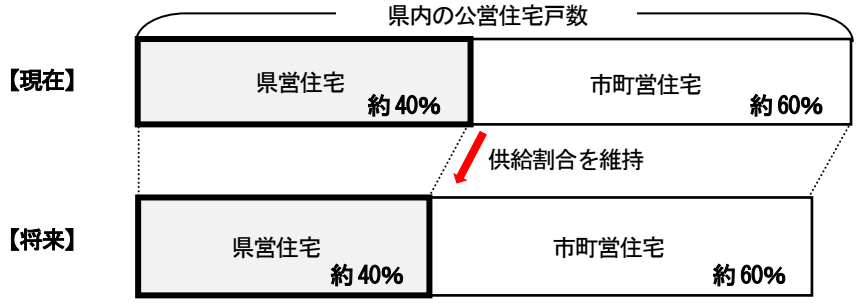


図 28　県と市町の連携した供給の考え方

（２）一斉更新時期の到来への対応

既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施

◆　昭和 40～50 年代に建設された県営住宅は全体の約 80%を占め、このままでは、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、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長寿命化を図ることで、建替時期を分散させていきます。

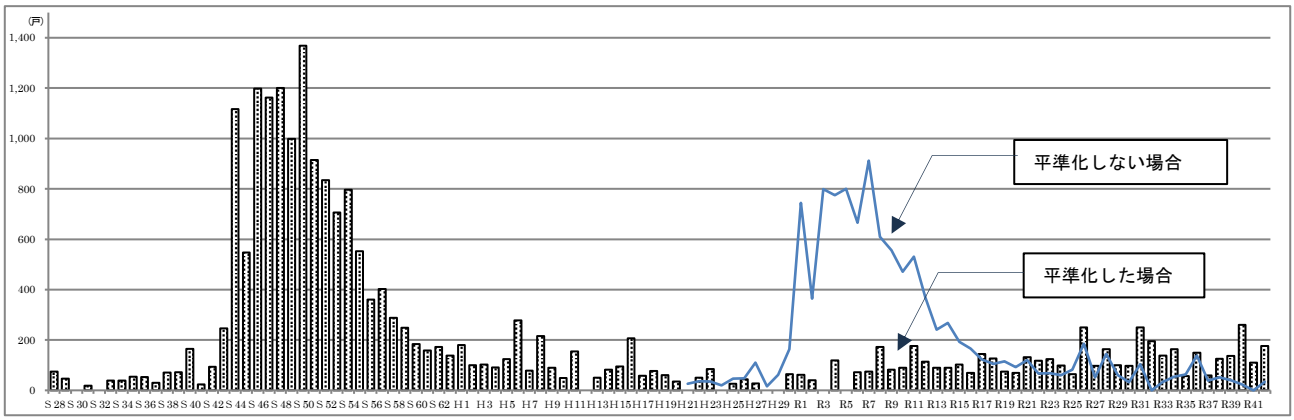


図 29　県営住宅建替事業の平準化イメージ

◆　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。

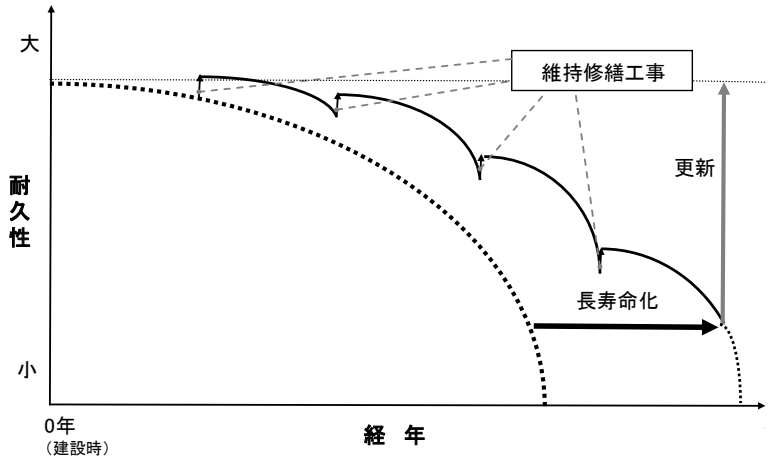


図 30　長寿命化のイメージ図

表 28　長寿命化のために必要な改修工事内容

事業内容	目　的
長寿命化	・躯体の劣化を防止することにより、建物の耐久性向上を図る。 ・劣化した給排水管・ガス管の更新等を行うことにより、破損や漏水を未然に防止する。
安全性確保	・躯体のひび割れ等を改修することで、水の侵入に伴う錆鉄筋の発生を防止し、爆裂による外壁の剥落等を防止する。 ・エレベーターを更新し、安全性の向上を図る。
居住性向上	・浴室が設置されていない住戸において、浴槽等を新設することで居住環境の改善を図る。 ・電気容量不足を解消し、居住環境の改善を図る。 ・公共下水道の供用開始に伴い、団地内の下水管を公共下水道に接続することにより、居住環境の改善を図る。
福祉改善	・共用部の階段に手すりがない住宅において、手すりを新設することでバリアフリー化を図る。 ・中層耐火の住宅において、エレベーターを設置することでバリアフリー化を図る。
脱炭素	・照明のLED化により、省エネルギーの促進を図る。

Ⅱ 事業実施における配慮事項

（１）県営住宅特別会計の健全化

◆　公営住宅の整備にあたっては、過剰な性能とならないように、適正なコストで建設できる仕様や寸法をあらかじめ設定する等、標準設計を導入し、事業全体の効率化と建設コストの縮減を図ります。

◆　借地返還による借地料の削減、壁面広告、自動販売機の設置等の資産活用及び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実施し、収支改善を図ります。

（２）市町との連携

ア 広島市との連携協定に基づく事業実施

令和３年３月に締結した協定により、次のことについて連携して実施します。

◆　住宅供給方針

長期的な供給目標戸数、需要量と供給量の乖離解消に向けた建替統廃合及び長寿命化等による事業量の平準化を踏まえた供給計画を策定し、これに基づき供給します。

◆　事業実施における県市連携

建替統廃合事業を実施するときは、効率的かつ円滑な事業実施に向けて連携するよう努めます。また、県営住宅と市営住宅の立地場所及び建設年度が近接する場合においては連携を図ります。

◆　管理・運営における県市連携

入居申込の相互受付等の入居募集業務の共同化に係る取組を継続して実施します。

イ 政策空き家の相互活用

◆　広島市を除く県営住宅がある市町においては、事業実施において、政策空き家の相互活用に向けて、締結した覚書に基づき、市町と事業連携を図ります。

（3）円滑な事業実施

◆　再編を行うためには、再編する団地に加え、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、再編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、過度なものとならないよう計画的に実施します。

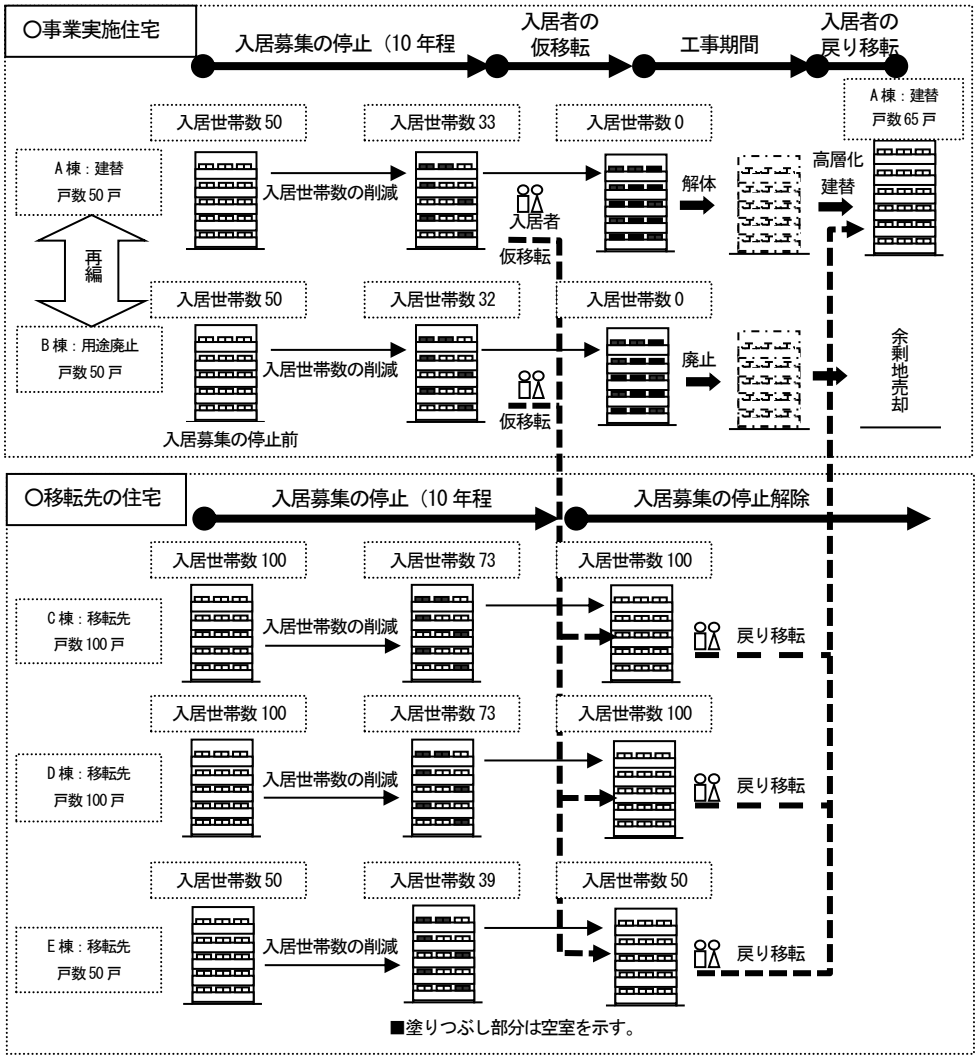


図 31　事業実施のイメージ

（４）大規模災害への対応

ア　災害時の県営住宅の提供について

◆　公営住宅は本来、住宅に困窮する低所得者に供給することを目的としておりますが、大規模災害時には、住まいを失った被災者に対する仮住居としても、重要な役割を担っています。

◆　大規模災害発生時には、次に掲げる事項に留意し、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県営及び市町営住宅の提供の意向等を含め、早期に協議調整（提供戸数、提供期間、入居決定方法、設備提供の有無等）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、入居決定方法等）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、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を確認し、次いで建物の被災状況確認を実施

②　建物の復旧期間等を勘案し、入居者の一時的な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、地元市町との調整結果を踏まえて、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等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

方針２　良好な住環境の確保

Ⅰ　長期的視点に立った継続した取組

（１）適切な配置による建替統廃合

・ 地域ごとの応募倍率の差異の解消

◆　広島市に立地する住宅の応募倍率が 14.6 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 0.8 倍である等、地域により差異が生じており、この差異の解消に向けた取組が必要となっています。

◆　こうしたことから、今後の建替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し、一方で、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、応募倍率の差異の解消に向けた取組を実施します。

・ 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、６団地 10 棟あります。

◆　こうしたことから、土砂災害特別警戒区域に立地している住宅については、今後の建替統廃合により用途廃止し、災害リスクの解消を図ります。

Ⅱ　事業実施における配慮事項

（1）少子高齢化への対応

ア　少子化への対応

（ア）新婚世帯の入居優遇

◆　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。）の入居の優遇に取り組みます。

（イ）子育て世帯に限定した公募

◆　子どもを産み育てやすい住環境を整備するために、利便性及び居住性の高い住宅において、子育て世帯に限定した公募を実施します。

イ　高齢者、障害者への対応

（ア）見守り支援の実施

◆　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、非常用通報ブザーが設置されている高齢者向けの住戸を供給しており、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。

◆　また、高齢単身世帯等の希望者に対し、指定管理者がコールサービスや訪問の見守り支援のサービスを提供していきます。

（イ）団地コミュニティの活性化

◆　団地コミュニティの活性化や政策空き家の有効活用を目的とした、若年世帯を対象とする政策空き家への期限付き入居を行います。

◆　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。

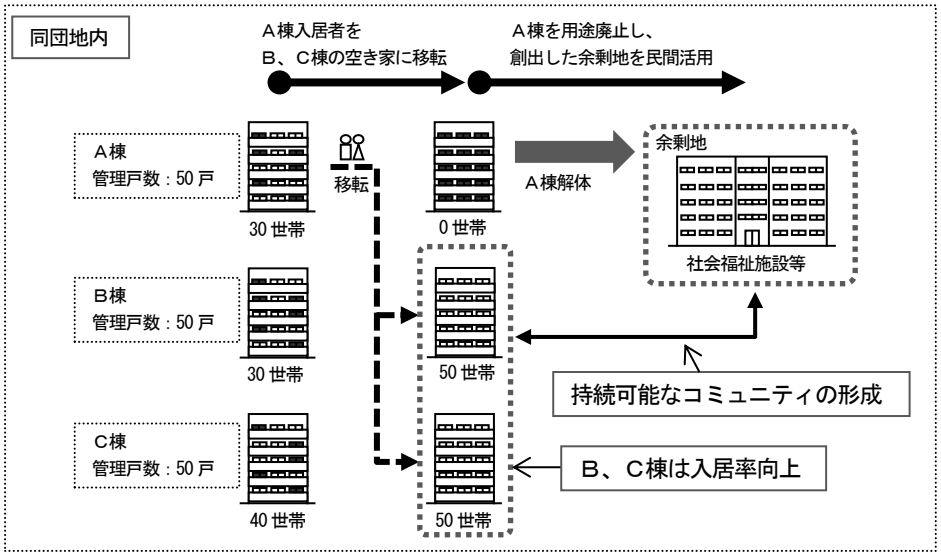


図 32　団地内集約のイメージ

（ウ）バリアフリー化の推進

◆　高齢者、障害者が安全かつ安心して居住を継続できる住環境を整備するため、県営住宅の建替えにあたっては、段差の解消、エレベーターの設置及び手すりの整備等、バリアフリー化を基本とした住宅を整備します。

（エ）型別供給の推進

◆　高齢単身世帯の増加を踏まえ、単身世帯にとって適正な広さである１ＤＫを供給するなど、多様な規模の住戸を建替えに併せて整備します。

（２）環境負荷の低減

◆　ネット・ゼロカーボン社会の実現に向けて、省エネ住宅等の普及・拡大における省エネルギーの徹底、再生可能エネルギーの活用が進み、二酸化炭素の排出をできるだけ抑えた暮らしや事業活動が求められてしています。

◆　県営住宅の建替えにおいても、高断熱・高効率設備の導入による ZEH 水準の住宅を整備し、あわせて太陽光発電設備を原則設置することで、環境への負荷が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、廃棄物削減等により環境保全の取組を進めます。

（３）地域課題等への対応

ア　空き住戸の有効活用

◆　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していますが、募集を行っても応募が無く空き家となっている住宅も一定数存在しています。

◆　このような住宅の空き家は、有効活用することが求められており、地域コミュニティの課題や外国人材の入居等における課題へ対応するため、目的外使用として柔軟に活用します。

◆　また、単身入居可能世帯は２DK 以下と限定されているため、地域の需要等を踏まえ、単身入居可能住宅を拡充することで、空き家の有効活用を図ります。

イ　景観に馴染む住宅整備

◆　建替えに際して景観に配慮が必要な住宅は、地域の景観に馴染む計画とします。

（4）デジタル技術を活用した安全安心の確保

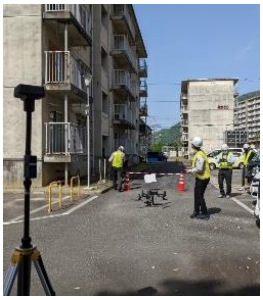
◆　住宅の躯体等の劣化状況を確認し、改修の必要性や優先度を把握するため、定期的な点検を実施しています。

◆　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、外壁上部や庇部分の劣化状況を詳細に把握するためには、足場の設置等が必要となり時間と費用を必要とします。

◆　こうしたことから、ドローン等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

《▼ ドローン調査》





※　高精度カメラを搭載したドローンにより外壁等の劣化状況を調査

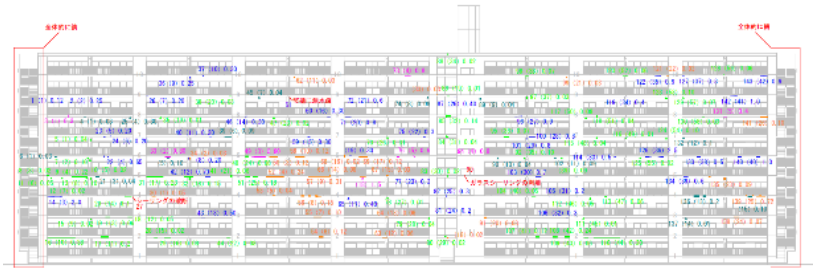
《 ▼ オルソ画像 》





※　高精度カメラで撮影しており、画像を拡大し、不具合箇所を確認できる。

※　劣化状況を集計



第５章　実施計画

１　再編整備の事業計画

◆　国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年８月改定）に基づき、計画期間内に建替統廃合することを見込む団地等は次のとおりです。

５年間（令和８年度～令和 12 年度）に建替統廃合に事業着手する見込みの団地等

所在地	建替える団地等	統合のため 用途廃止する団地等
広島市	下大町住宅（非現地・継続）	―
	鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅（継続）	―
	福島北住宅（継続）	―
	小河内住宅	―
	福島西住宅	―
	牛田住宅	―
	安佐住宅	―
	舟入住宅　１号館	―
廿日市市	―	廿日市住宅　９～13号館
福山市	引野住宅（継続）	―
	向ケ丘住宅 15、16号館（継続）	向ケ丘住宅１、２号館
	日吉台住宅（継続）	―
	―	駅家住宅１、２号館
熊野町	熊野住宅（継続）	西熊野住宅（継続）

※建替える団地等：需要評価及び立地評価が高い団地において、建物劣化状況及び事業効率性等を踏まえ選定
※統合のため用途廃止する団地等：需要及び入居率が低い団地において、建物劣化状況や移転先の確保状況を踏まえ選定
※鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅：鯉港住宅、宇品住宅、比治山住宅の順に建替等に着手

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、次の団地において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、入居募集を再開します。

５年間（令和８年度～令和 12 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、安佐住宅、別所住宅、虹山住宅、高陽住宅
呉市	宮ケ迫住宅、此原住宅、第三焼山住宅
廿日市市	廿日市住宅
三原市	明神住宅、皆実住宅
尾道市	新高山住宅、向東住宅、高須住宅、肥浜住宅
福山市	城東住宅、港町住宅、南泉住宅、向ケ丘住宅、引野住宅、日吉台住宅、城興ケ丘住宅、駅家住宅、蔵王住宅
府中市	府中住宅、高木住宅
安芸郡熊野町	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、新規団地

用語解説

<table>
<tr><th>用語</th><th>語義</th></tr>
<tr><td colspan="2">【 あ 】</td></tr>
<tr><td>一般世帯
（出典：国勢調査）</td><td>・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等に下宿している単身者
・会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舎、独身寮等に居住している単身者</td></tr>
<tr><td>一般単身</td><td>・60歳未満の単身世帯</td></tr>
<tr><td>一般夫婦</td><td>・高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">【 か 】</td></tr>
<tr><td>改良住宅</td><td>・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</td></tr>
<tr><td>型別供給</td><td>・世帯構成に応じた間取り（１ＤＫ、２ＤＫなど）を供給</td></tr>
<tr><td>給与住宅
（出典：住宅・土地統計調査）</td><td>・勤務先の会社・官公庁・団体等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</td></tr>
<tr><td>国のプログラム</td><td>・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」に基づくプログラム</td></tr>
<tr><td>供給戸数</td><td>・応募倍率１倍未満の空き家を除く戸数</td></tr>
<tr><td>人口減少社会における県営住宅の供給方針</td><td>・人口減少社会における県営住宅の供給として、Ｒ２年時点の「要支援世帯数」に対する「供給戸数」の割合を維持</td></tr>
<tr><td>居住面積水準
（出典：住生活基本計画（全国計画）令和３年３月19日）</td><td>・居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針</td></tr>
<tr><td>県営住宅</td><td>・県が事業主体として整備した公営住宅及び改良住宅</td></tr>
<tr><td>公営住宅</td><td>・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</td></tr>
<tr><td>高層耐火</td><td>・主要構造部が耐火構造の６階建て以上の建物</td></tr>
<tr><td>公的借家
（出典：住宅・土地統計調査）</td><td>・公営住宅、都市再生機構住宅、公社住宅</td></tr>
<tr><td>高齢単身</td><td>・60歳以上の単身世帯</td></tr>
<tr><td>高齢夫婦
（出典：国勢調査）</td><td>・どちらか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">【 さ 】</td></tr>
<tr><td>最低居住面積水準
（出典：住生活基本計画（全国計画）令和３年３月19日）</td><td>・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
<table><tr><td>面積の算出方法</td><td>・単身者　：25 ㎡
・２人以上：10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡</td></tr></table>なお、世帯人数は、年齢に応じて下表（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。
<table><tr><th>年齢</th><th>換算人数</th></tr><tr><td>３歳未満</td><td>0.25</td></tr><tr><td>３歳以上６歳未満</td><td>0.50</td></tr><tr><td>６歳以上１０歳未満</td><td>0.75</td></tr><tr><td>１０歳以上</td><td>1.00</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>事業着手</td><td>・建替える団地等
建替えるにあたり、基本計画に着手したとき
・統合のため用途廃止する団地等
用途廃止をするにあたり、入居者へ事業についての説明会を実施したとき</td></tr>
<tr><td>市町村交付金</td><td>・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</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>収入超過者</td><td>・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。</td></tr>
<tr><td>収入分位</td><td>・家計調査において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。
・収入月額によりⅠ～Ⅷに区分されている。</td></tr>
<tr><td>所有関係別主世帯
（出典:住宅・土地統計調査）</td><td>・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」となる。</td></tr>
<tr><td>政策空き家</td><td>・建替えや用途廃止において、入居者の移転先として確保するために、募集を停止している空き住戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">【 た 】</td></tr>
<tr><td>地域特別賃貸住宅</td><td>・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）用として供給されている。</td></tr>
<tr><td>中層耐火</td><td>・主要構造部が耐火構造の３～５階建の建物</td></tr>
<tr><td>低層耐火</td><td>・主要構造部が耐火構造の１又は２階建の建物</td></tr>
<tr><td colspan="2">【 や 】</td></tr>
<tr><td>家賃負担率
（出典：住宅・土地統計調査）</td><td>・家賃負担率 ＝ 平均家賃/年間収入
家賃負担率を算定する際の年間収入
・収入階級が100万円未満は100万円、2000万円以上は2000万円、その他は中間値。</td></tr>
<tr><td>要支援世帯</td><td>・最低居住面積水準（１人：25㎡、２人以上：10㎡×人数＋10㎡）を満たす住宅に住むことができない年収の世帯（著しい困窮年収未満世帯）</td></tr>
<tr><td>誘導居住面積水準
（出典：住生活基本計画（全国計画）令和３年３月19日）</td><td>・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
(1) 郊外や都市部以外の一般地域における戸建てを対象とする一般型誘導居住面積水準
① 単身者55m2
② 2人以上の世帯25m2×世帯人数＋25m2
(2) 都市の中心及びその周辺の共同住宅を対象とする都市居住型誘導居住面積水準
① 単身者40m2
② 2人以上の世帯20m2×世帯人数＋15m2
なお、世帯人数は、年齢に応じて下表（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。
<table>
<tr><th>年齢</th><th>換算人数</th></tr>
<tr><td>３歳未満</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td>３歳以上６歳未満</td><td>0.50</td></tr>
<tr><td>６歳以上１０歳未満</td><td>0.75</td></tr>
<tr><td>１０歳以上</td><td>1.00</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

広島県営住宅再編計画 2026（案）

令和８年（2026）年〇月策定
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　082-513-4178（ﾀﾞｲﾔﾙｲﾝ）
FAX　082-223-3551
E-mail　dojutaku@pref.hiroshima.lg.jp