

県営住宅再編5箇年計画（第2次）の概要

平成 28 年 3 月

住 宅 課

1 趣旨

誰もが暮らしやすい住環境の実現に向け、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、県営住宅の供給方針を定める。

2 計画期間

平成 28 年度から平成 32 年度の 5 年間の計画とする。

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、必要に応じて見直しを行う。

3 基本理念等

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、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。

4 施策の方向性と取組

施策	取組
(1) 安定した 県営住宅の供給	ア 人口減少社会における県営住宅の供給
	イ 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応
	ウ 特別会計の健全化
	エ 円滑な事業実施への対応（事業に伴う入居者の移転先確保）
	オ 管理運営における市町との連携
(2) 良好な 住環境の確保	ア 防災・減災への対応
	イ 団地コミュニティの活性化
	ウ 少子高齢化への対応
	エ コンパクトで住みやすい住環境への配慮
	オ 環境負荷への対応

5 取組内容

(1) 安定した県営住宅の供給

ア 人口減少社会における県営住宅の供給

県営住宅の現状と概ね 50 年後を見据え、今後の世帯数の減少のトレンドを踏まえつつ、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

【人口減少が現在の推計どおり減少した場合の一般世帯数と県営住宅戸数の推計】

	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

供給戸数の削減に当たっての留意点

- ・現状の公営住宅対象世帯数に対する供給戸数の割合（約 1/3）の維持を基本とする。
- ・現状の供給割合（県：市町≒4：6）を基本とし、今後も、市町と連携した公営住宅供給を継続する。

イ 建設年度別の住宅戸数の偏在への対応

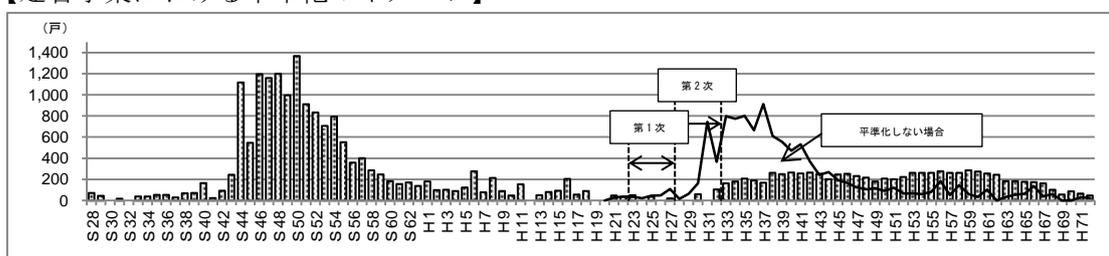
(ア) 耐震化の推進

本計画期間内に耐震化率 100%を達成

(イ) 既存住宅を長寿命化し、事業量の平準化を実施

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

【建替事業における平準化のイメージ】



ウ 特別会計の健全化

- (ア) 歳出抑制の徹底
借地返還及び建設コストの縮減による歳出抑制
- (イ) 資産を活かした収入確保に向けた取組みの推進
自動販売機の設置及び壁面広告等による収入の確保

エ 円滑な事業実施への対応（事業に伴う入居者の移転先確保）

- (ア) 計画的な入居募集停止の実施
募集停止する地域が偏らないよう調整し、過度なものとならないよう計画的に実施
- (イ) 政策空き家*削減に向けた取組の検討
仮移転先などへの民間賃貸住宅空き家等の活用策を検討
※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

オ 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
先行取組（募集案内の共同配布、申込みの相互受付）の実施及び協議の継続
- (イ) 公営住宅の管理運営における連携方策の検討
他の市町においては、広島市との管理運営一本化の状況を踏まえ、各市町と協議を実施し、公営住宅の管理運営を効果的に行うための連携方策を検討

(2) 良好な住環境の確保

ア 防災・減災への対応

- (ア) 安全対策
土砂災害防止法に基づく、土砂災害警戒区域等の指定に対応した安全対策（対策工事、警戒避難体制の構築、ハザードマップの周知等）を実施
- (イ) 災害時の対応
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検証し、今後のルールとして予め整理することで、大規模災害時の被災者に対し、早期に住宅の提供を実施

イ 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

ウ 少子高齢化への対応

- (ア) 新婚世帯の入居の優遇
新婚世帯の入居優遇の実施により、若い世代が、「結婚して、子育てをする人生設計が可能となる」住まいの確保
- (イ) 高齢者、障害者向け住まいの確保
バリアフリー化の推進により、高齢者、障害者向け住まいの確保
- (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できる住環境の整備に向け、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

エ コンパクトで住みやすい住環境への配慮

県営住宅の老朽化に伴う建替又は用途廃止における統廃合の基本方針（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）

オ 環境負荷への対応

- (ア) 省エネルギー化の推進
県営住宅の建設における省エネルギー化の推進
- (イ) 廃棄物の削減
既存住宅の長寿命化を促進し、廃棄物の削減

6 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

※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

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

※事業継続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（政策空き家として一定戸数の確保できた場合、入居募集を開始）

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

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>且吉台住宅</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