

県営住宅再編5箇年計画（第3次）の概要

令和3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た取組の一環として、県営住宅の供給方針及び計画期間内の建替事業等の実施計画を定め、事業実施を行う。

2 計画期間

令和3年度～令和7年度（5年間）

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

3 基本理念等

（1）基本理念

誰もが暮らしやすい住環境の実現

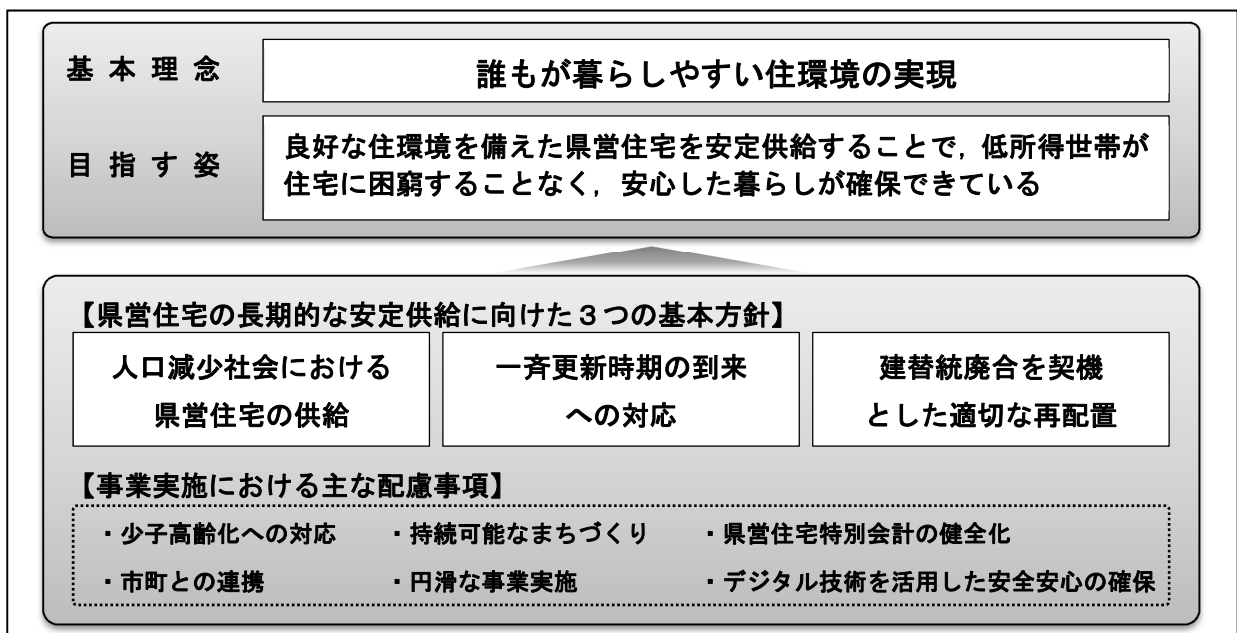
（2）目指す姿

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

4 取組の方向性

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

【計画イメージ】



5 取組内容

(1) 県営住宅の長期的な安定供給に向けた基本方針

ア 人口減少社会における県営住宅の供給

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

【世帯数及び県営住宅供給戸数の推計】

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

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

イ 一斉更新時期の到来への対応

(ア) 既存住宅の長寿命化による事業量の平準化の実施

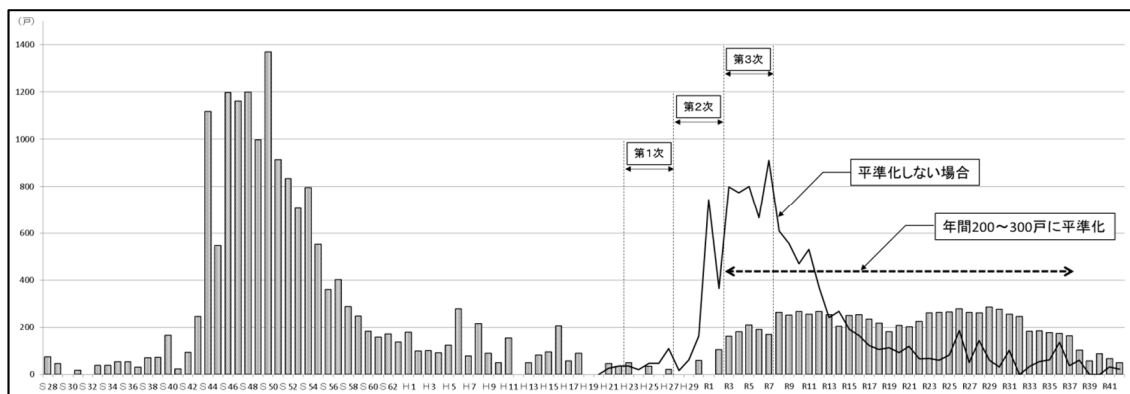
多くの財政負担とマンパワーを要する建替事業が一時期に集中しないよう事業量の平準化を図るため、既存の県営住宅を計画的に改修して長寿命化を実施

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

(イ) 建替統廃合の加速化

長寿命化の見通しが立たない住宅は、早期の建替統廃合を実施

【建替事業の平準化イメージ】



ウ 建替統廃合を契機とした適切な再配置

(ア) 地域ごとの需要の偏在による需要量と供給量の乖離解消

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

(イ) 危険エリアに立地する住宅の災害リスク解消

土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅は用途廃止し、災害リスクを解消

(2) 事業実施における主な配慮事項

ア 少子高齢化への対応

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

イ 持続可能なまちづくり

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

ウ 県営住宅特別会計の健全化

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

エ 市町との連携

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

オ 円滑な事業実施

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

カ デジタル技術を活用した安全安心の確保

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

(3) その他の取組（大規模災害への対応）

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

6 実施計画

(1) 再編整備の事業計画

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

【5年間（令和3～7年度）に建替統廃合に事業着手する見込みの団地】

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

※継続事業及び団地の一部に事業着手する団地を含む。

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

(2) 入居募集を停止する見込みの団地

円滑に建替統廃合の事業を実施するため、入居募集を計画的に停止する。

【5年間（令和3～7年度）に入居募集を停止する見込みの団地】

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

※団地の一部で入居募集を停止する見込みの団地を含む。

※下線部は、第2次計画から追加された団地を示す。

(3) 長寿命化工事等の事業計画

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

【5年間（令和3～7年度）に長寿命化工事等を行う見込みの団地数・棟数】

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