住み続けられる
まちづくり



多様な世代が集う
コミュニティの再生



住宅団地の活性化に向けて

～ 素 案 ～

広　島　市

平成２６年１２月



住み続けられる
まちづくり



多様な世代が集う
コミュニティの再生

はじめに

広島市では、都市化や高度経済成長による急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴って、デルタ部郊外の丘陵部を中心に、戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地が数多く開発されました。

こうした住宅団地の多くは、かつて山林等であった場所が開発され、まちづくりが計画的に行われているため、住宅の区画、道路の配置、公園・広場の整備、街並み・景観など、居住地として良好な環境を有しています。

その一方で、住宅団地には完成から３０～４０年以上経過しているものも多く、人口減少や高齢化が一斉に進行しており、それに伴う交通環境や買い物環境等の生活利便性の低下、地域活動の衰退等によるコミュニティの希薄化など様々な問題が顕著に現れています。

そうした状況においても、６割以上の方が住み慣れた住宅団地に「住み続けたい」と思っておられることからも（平成２５年度団地住民等意識調査結果）、住み続けることができるまちづくりを進めていく必要があります。

このため、有識者、団地住民、交通・住宅など各分野の関係事業者により構成する「住宅団地活性化研究会」を設置し、住宅団地活性化の総合的な対策について様々な議論・検討を重ねてきました。

本書は研究会での議論を踏まえ、「住み続けられるまちづくり」、「多様な世代が集うコミュニティの再生」を目指した市の方針を示すものです。

今後、本書に掲げた施策を基本に、住民、地域団体、事業者の連携の下、住宅団地の活性化を着実に進めてまいります。



目　次

第１章　住宅団地の現状

１　広島市の住宅団地の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ　１
２　住宅団地の完成からの年数の経過に見られる特徴・・・・・・・・・・・Ｐ　５
３　住宅団体の各時期における人口構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ　６
４　住宅団地の世帯数及び平均世帯人員の推移・・・・・・・・・・・・・・Ｐ　７
５　住民意識と町内会・自治会の活動状況・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ　８
６　住宅団地の現状のまとめ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１０

第２章　住宅団地の位置付け及び目指す方向

１　住宅団地の位置付け及び目指す方向・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１１
２　住宅団地の活性化に向けた目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１２

第３章　住宅団地活性化の検討課題及び支援施策の提案

１　今後３０年間を見据えた検討課題及び課題解決のための方針・・・・・Ｐ１３
２　住宅団地活性化に向けた支援施策の提案・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１４
３　住宅団地活性化を牽引する「先導施策」の提案・・・・・・・・・・・・Ｐ２１

第４章　住宅団地の分類及び考えられる取組例

１　住宅団地の分類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３０
２　住宅団地の完成からの経過年数に応じた各時期の取組例・・・・・・・Ｐ３０
３　住宅団地の規模別の分類及び各タイプの取組例・・・・・・・・・・・・Ｐ３１
４　住宅団地が所在するエリア別の分類及び各エリアの取組例・・・・・・Ｐ３２

付　録

１　住宅団地活性化研究会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ３９
２　広島市の住宅団地の一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４０

参考資料１（広島市の住宅団地の分布状況）・・・・・・・・・・・・・・・
参考資料２（住宅団地の一覧）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
参考資料３（高齢化率の状況等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
参考資料４（団地住民等意識調査結果）・・・・・・・・・・・・・・・・・
参考資料５（町内会・自治会活動状況調査結果）・・・・・・・・・・・・・
参考資料６（住宅団地の生活環境の満足度及びタイプ別分類）・・・・・・
参考資料７（現状調査結果[団地カルテ]）・・・・・・・・・・・・・・・・

別途作成予定

別冊「住宅団地活性化の手引き～取組手順・事例～（仮称）」（別途作成予定）

第１章　住宅団地の現状

1　広島市の住宅団地の概要

(1)　居住環境

本市では、昭和４０～５０年代を中心に、デルタ部郊外に戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地（※）が数多く開発された。

＜住宅団地の規模別、年代別の開発状況＞

区　分	中規模 (5~20ha 未満)	大規模 (20ha 以上)	計
昭和40年代以前	68	8	76
昭和50年代	24	24	48
昭和60年代以降	23	20	43
不　明	2	0	2
計	117	52	169

※　本書における「住宅団地」とは、住宅を集積させることを主な目的として開発された地域で、「広島市開発動向図」等により区域が特定できる開発面積が５ヘクタール以上のもの（平成２５年度末時点で開発が完了しているもの）を対象としており、その数は１６９になる。（付録２「広島市の住宅団地の一覧」参照。この中には、都市計画法の開発許可制度等が整備される前に開発された団地もある。また、これら以外にも市内には、開発規模が５ヘクタール未満の小さな団地が数多く存在する。）

住宅団地の多くは、都市計画法の開発許可制度等に基づいて整備が行われており、住宅の区画、道路の配置、公園・広場の整備、街並み・景観など、居住地として良好な環境を有している。

こうした住宅団地は、かつて山林等であった丘陵部を開発したものが多く、高台に位置するため、団地内道路や団地に通じる道路に坂が多い。このため、団地名称の多くに「丘」、「台」、「ハイツ」、「ヒル」といった高所を意味する言葉が使われており（169 団地中 89 団地）、住宅団地が高所にあることが名称にも現れている。



住まい

多くの団地が良好な住環境を守るため、都市計画法において低層住宅の建築促進を目的とした第一種低層住宅専用地域に指定されている。このため、２階建ての戸建て住宅が中心となり、住宅の広さや日当たりの条件が良い。団地住民を対象に行った意識調査においても、６割以上が現在の住宅に満足しており、項目別では「日当たり・風通し」、「敷地の広さ」、「駐車スペース」、「住宅の広さや間取り」などの満足度が特に高い。

その一方で、建築から３０～４０年が経過しているものも多く、住宅の老朽化が進んでいる。

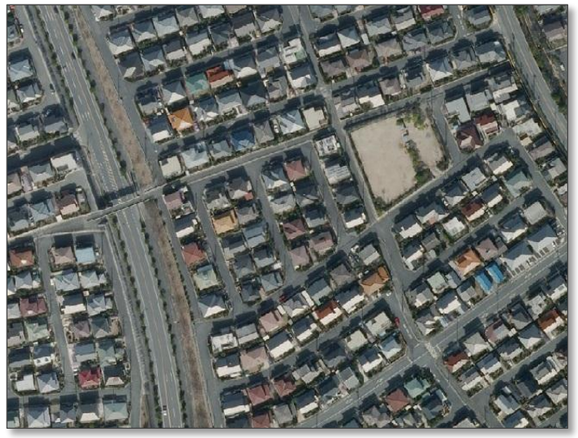
住宅のほとんどは持ち家であり、意識調査では将来的に不安なことの一つとして「住宅の老朽化」（４割以上）が挙がっている。

まちづくりのルール

住宅団地の中には、住民の合意により、建築物の敷地面積や柵の構造・高さなどについて制限を設けるなど、それぞれの地区における独自のまちづくりのルールを定めた「地区計画」や「建築協定」により、街並み・景観の維持等の取組を行っているところもある。

【地区計画】（19 団地で策定）
市町村が住民等の意見を反映して策定する計画であり、良好な都市環境の形成を図るため、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などを地区の特性に応じて定める。

【建築協定】（８団地で締結）
土地所有者等同士による建築物の基準に関する協定であり、住宅地としての環境を高度に維持管理することなどを目的として、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、建築設備等に関する基準を定める。



道路整備

多くの団地において、団地内の道路は離合が十分可能な５～６m以上の幅員が確保されており、中には２車線で幅員が 20mを超えるところもある。そうした道路は計画的に配置されており、団地によっては、安全やプライバシーに配慮し、その街区の居住者のみが使用するように道路が袋小路の形状になっているところもある。

また、道路の曲がり角を通りやすくするために宅地の区画の角を切っている隅切りや、雨水などを有効に排水するために必要な側溝も設けられている。

団地内の勾配

団地の多くは山肌に沿って開発されているため、団地内道路や団地に通じる道路に坂が多く、169 団地の団地全体の勾配（団地内の標高の最高点と最低点の標高差から算出）の平均は約 10%となっている。また、中には団地全体の勾配が 18%とかなり急なところもある。

こうした坂道は、若年層にはそれほど負担にはならないが、特に車を運転しなくなった高齢者には、団地内の移動さえも大きな負担となり、交通弱者や買い物弱者になりやすいと考えられる。

公園・緑地等整備

開発を行う場合には、都市計画法等により、原則として開発面積の一定以上を公園・緑地等として確保するとともに、必要に応じて公園の種別に適合する公園施設などを設けることとされている。

団地住民を対象に行った意識調査においても、５割以上が「公園・広場の整備状況」に満足している（不満は１割未満）。



生活サービス機能

特に大規模団地には、団地内にスーパー、銀行、郵便局、小・中学校、公民館、バス路線などの生活サービス機能が一通り揃っており、利便性が高い。

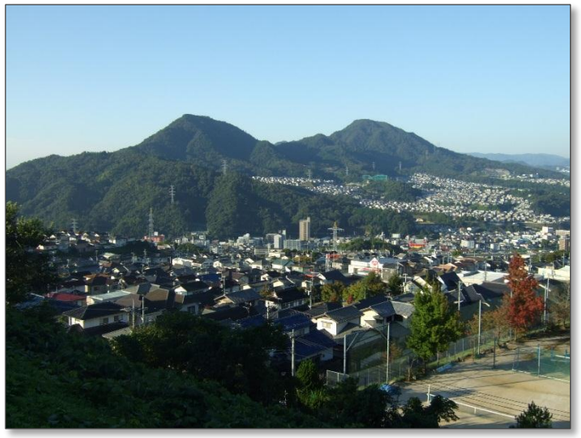
こうした生活サービス機能は、団地が完成し、人口が増加する際に整備等が進むが、人口がピークを迎えた後、利用者の減少等による規模の縮小や廃止が見られる。

また、団地内には福祉医療関係の施設が少ないなど、高齢化の進行による人口構成の変化にも十分対応しているとは言えず、生活する上での住民の不安の原因にもなっている。

公共交通

利用される主な公共交通機関はバスである。ほとんどの団地において、団地内道路又は団地に隣接する道路にバス路線が通っているものの（169 団地中 147 団地）、団地人口がピークを迎えた後の人口減少や高齢化の進行により、通学者や通勤者が減少し、バスの便数が減少する傾向にある。

なお、公共交通サービスが行き届いていない地域等の一部では、乗合タクシー（ジャンボタクシー等を利用し、決まった時刻等に何人かで乗り合う仕組み）を導入しているところもある。



地域コミュニティ

団地の町内会加入率は比較的高いが、近年減少傾向にある。また、高齢化の進行により、高齢者の脱退も進んでおり、今後の地域コミュニティの維持が課題となっている。

＜参考：広島市全体の町内会加入率の推移＞

H21	H22	H23	H24	H25
66.4%	65.6%	64.9%	64.0%	63.3%

空き家・空き地

団地完成後の年数の経過に伴い、どこの団地にも少なからず空き家が発生している。また、空き家だけでなく、完成から数十年が経過しているにもかかわらず、空き地が目立つ団地も見られる。

こうした空き家・空き地の中には、資産保有等の観点から所有者が売却や賃貸に出さないケースも見られ、今後、適正に管理されない空き家・空き地が増加すれば、団地の景観の悪化、防犯力の低下、団地の荒廃につながるおそれがある。

なお、空き家を解体することで土地に係る固定資産税の特例措置の適用がなくなり、所有者の負担が増えることも空き家の解体が進まない一因になっていると考えられる。

参考：広島市の住宅団地の空き家率：６．２％

※空き家率は、住民意識調査を行った２４団地について、住宅地図において氏名の表示がないものを空き家とみなして、その割合を算出したもの。

安全・防災対策等

開発を行う場合には、都市計画法等に基づき、地盤の状況などに応じて、地盤の改良、のり面の保護、擁壁又は排水施設等の設置など、必要な安全・防災対策を講じることとされている。

また、開発区域の地形や降水量等から想定される雨水・汚水を有効に排出できる排水施設（水路等）を設置するとともに、必要に応じて開発区域内に一時雨水を貯留する調整池を設置することとされている。

ほとんどの団地は高台に位置するため、洪水や津波による被害は想定されないが、山裾に近いところが多いため、土石流やがけ崩れなどによる被害が想定され、団地の一部が土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険箇所等に指定されているところもある。



＜8･20豪雨災害において被災した住宅団地＞

平成 26 年８月 20 日の豪雨により発生した土砂災害は、本市の安佐南区及び安佐北区において 74 名もの犠牲者を伴う甚大な被害をもたらした。土石流・がけ崩れの発生により、特に山裾近くの住宅地が大きな被害を受けた。これらの地区のうち、安佐南区八木地区及び安佐北区可部東地区においては、住宅団地が含まれている。

(1)　安佐南区八木地区

「八木が丘団地」（犠牲者 10 名）及び「阿武の里団地」（犠牲者４名）において大きな被害が出た。これらの団地は、それぞれ昭和 40 年、38 年頃に完成している（登記簿確認による）。都市計画法の開発許可制度や宅地造成等規制法といった宅地開発に関する法整備の前に開発されたものであり、道路の幅員が狭く、隅切りや側溝もほとんど設けられていない。

このような法整備前に開発された小規模な団地（169 団地に含まれていない。）は、他の地域にも数多くあると考えられる。

(2)　安佐北区可部東地区

「新建団地」（犠牲者３名：救助活動中の消防隊員１名含む。）において大きな被害が出た。当団地は、昭和 45 年に完成した大規模な団地であるが、上記と同様に法整備前に開発されたものである。

※各団地の犠牲者数は新聞報道による数字

安佐南区八木地区の住宅団地の被災状況

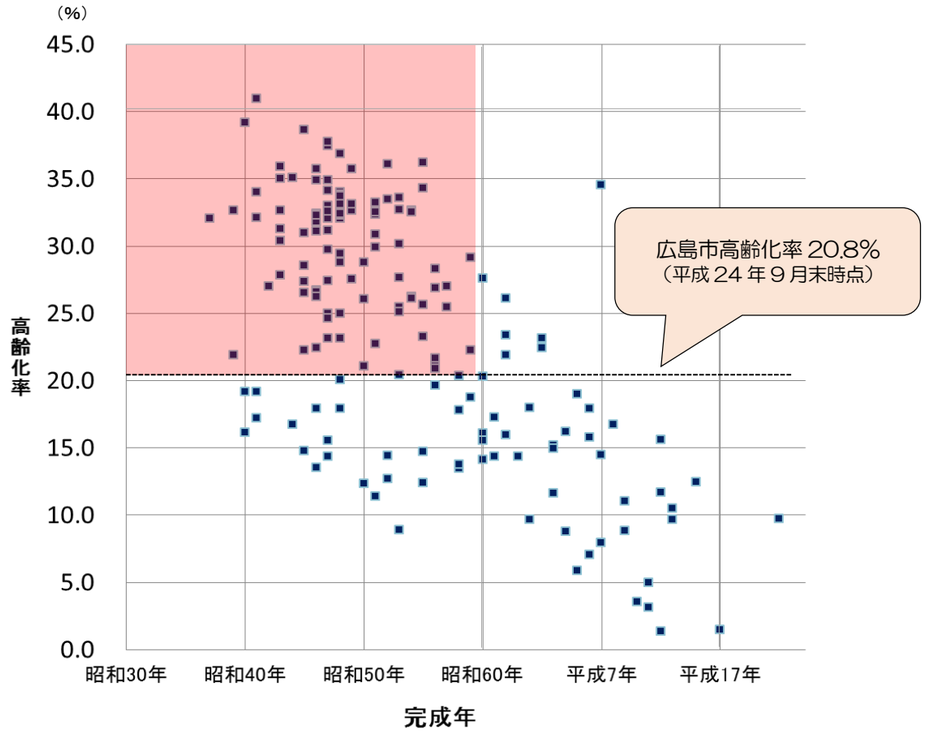


(2)　人口・高齢化率

住宅団地は、完成に伴い、３０～４０歳代の子育て世帯が一斉に入居することから、高齢化が一斉に進行する。

下の図は、広島市の住宅団地の完成年別の高齢化率（65 歳以上の人口の割合）の状況を表したものであり、昭和５０年代以前に完成した団地（124 団地）では、約８割の団地（97 団地）が、広島市の高齢化率（２０．８%）を超えており、中には４０%を超えているものもある。

住宅団地の完成年別の高齢化率の状況



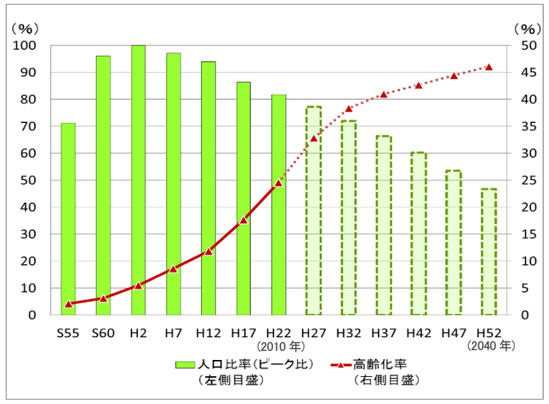
※広島市の住宅団地の高齢化率を、住宅団地の完成年別に表したもの。
※網掛けの部分は昭和50年代以前に完成し、市全体の高齢化率を超えている住宅団地を表している。

左下のグラフは、昭和５０年代に開発された広島市のある大規模な住宅団地の人口及び高齢化率の将来推計を示したものである。右下のグラフは、国立社会保障・人口問題研究所による広島市の人口及び高齢化率の将来推計を示したものである。

どちらも人口はピークを迎えた後に継続して減少し、高齢化率は上昇しているが、住宅団地のグラフは市全体のものに比べて、人口は急激に減少し、高齢化率は急激に上昇していることが分かる。

住宅団地では、人口減少及び高齢化に伴う交通環境や買い物環境等の利便性の低下、地域活動の衰退等によるコミュニティの希薄化など様々な課題が顕著に現れており、こうした課題は、将来、他の地域に先行して深刻化するおそれがある。

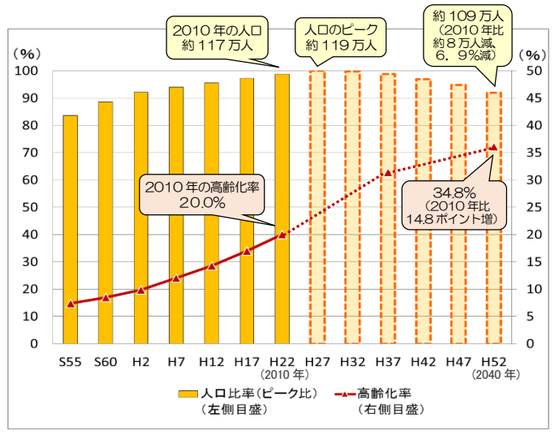
A団地の人口･高齢化率の将来推計



※実線が実績、点線が将来推計であり、人口は最も多かった国勢調査年（平成2年）を100とした場合の人口比率を表している。

※将来推計は、5年に1回実施される国勢調査結果を基に5歳階級別人口の変化率（コーホート変化率）により行っている。

広島市の人口･高齢化率の将来推計



※実線が実績、点線が将来推計であり、人口は最も多いと推計されている国勢調査年（平成27年）を100とした場合の人口比率を表している。

※将来推計は、国立社会保障･人口問題研究所の推計値

（参考：全国、広島市、A団地の人口推計）

	2010 年	2040 年	増減率
全国	１億 2,806 万人	１億 723 万人	▲16.3%
広島市	117 万人	109 万人	▲6.9%
A団地	81.7	46.7	▲42.8%

※A団地の数字は、ピーク時人口（1990 年（平成２年））を 100 とした場合の比率

（参考：全国、広島市、A団地の高齢化率推計）

	2010 年	2040 年	増減
全国	23.1%	36.1%	＋13.0 ポイント
広島市	20.0%	34.8%	＋14.8 ポイント
A団地	24.6%	46.1%	＋21.5 ポイント

広島市の住宅団地の分布及び高齢化率の状況

＜凡例：高齢化率＞　（%）

	40以上～
	30以上 ～ 40未満
	20以上 ～ 30未満
	～ 20未満

※住宅団地を含む町丁目のエリアでの高齢化率を示す。

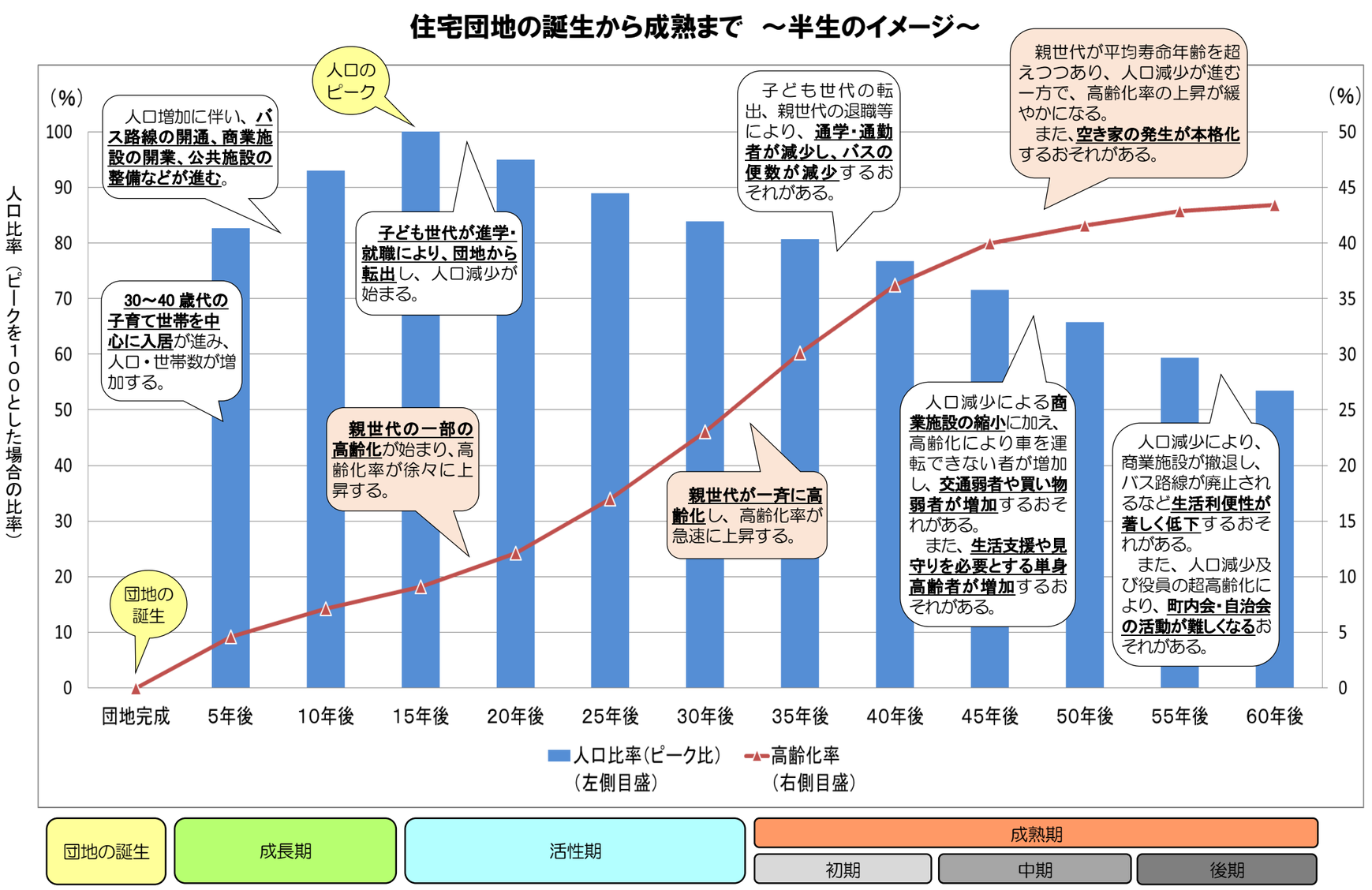
＜凡例＞

- ＪＲ線
- 広島電鉄線
- アストラムライン
- 主要道路

２　住宅団地の完成からの年数の経過に見られる特徴

住宅団地の多くは、開発により「誕生」し、３０～４０歳代の子育て世帯を中心に入居が進み、人口・世帯数が右肩上がりに増加する「成長期」に入る。それに伴い、バス路線の開通、商業施設の開業、公共施設の整備などが進み、人口がピークとなる頃に「活性期」を迎える。そして、活性期がしばらく続いた後、人口減少や高齢化率の上昇等により、様々な課題が発生する「成熟期」に突入していく。

こうした状況は、発生時期の早い遅いはあるものの、ほとんどの団地に見られ、次のとおり、団地の誕生から成熟までの人口・高齢化率の推移により住宅団地の半生をイメージすると、それぞれの時期における特徴が見られる。



※　上記グラフの人口比率は、団地住民を対象に意識調査を行った２４団地（付録２「広島市の住宅団地の一覧」参照）について、各団地の「国勢調査結果の人口のピークを１００とした場合の人口比率」を５年ごとに算出し、それらを平均したもの。また、高齢化率は２４団地の高齢化率を平均したもの。

※　２４団地の完成からの経過年数は様々であり、最長のものでも５０年程度であるため、その先の人口・高齢化率については、５年に１回実施される国勢調査結果を基に５歳階級別人口の変化率（コーホート変化率）より推計している。

住宅団地の各時期の状況

◆成長期

３０～４０歳代の子育て世帯を中心に入居が進み、人口・世帯数が右肩上がりに増加し、子どもを通じて新たなコミュニティが生まれる。

また、人口・世帯数の増加に伴い、バス路線の開通、商業施設の開業、公共施設の整備などが進む。

◆活性期

人口のピークを迎えた後、子ども世代の進学・就職による団地からの転出等により、人口は徐々に減少し、高齢化率も徐々に上昇していくものの、まだ現役世代が多い。

通学・通勤者等も多いため、バス路線、商業施設の利用者も多く、バス路線等はそのまま維持される。

◆成熟期（初期）

住宅を購入した親世代が一斉に高齢化し、高齢化率が急速に上昇するものの、まだまだ元気な高齢者が多い。

一方で、子ども世代の減少により、子どもを対象としたイベントが減少するなど、コミュニティが希薄化するおそれがある。

また、子ども世代の転出、親世代の定年退職等により通学・通勤者が減少し、バスの便数が減少するおそれがある。

◆成熟期（中期）

親世代が平均寿命年齢を超えつつあり、人口減少が進む一方で、高齢化率の上昇が緩やかになる。

高齢化により車を運転できない者が増加し、交通弱者や買い物弱者が増加するおそれがある。

また、人口減少により、商業施設の縮小、バス便のさらなる減少が進むおそれがある。

その他、人口減少や高齢化等により地域活動の参加者の減少や役員のなり手不足が大きな問題になるおそれがある。

◆成熟期（後期）

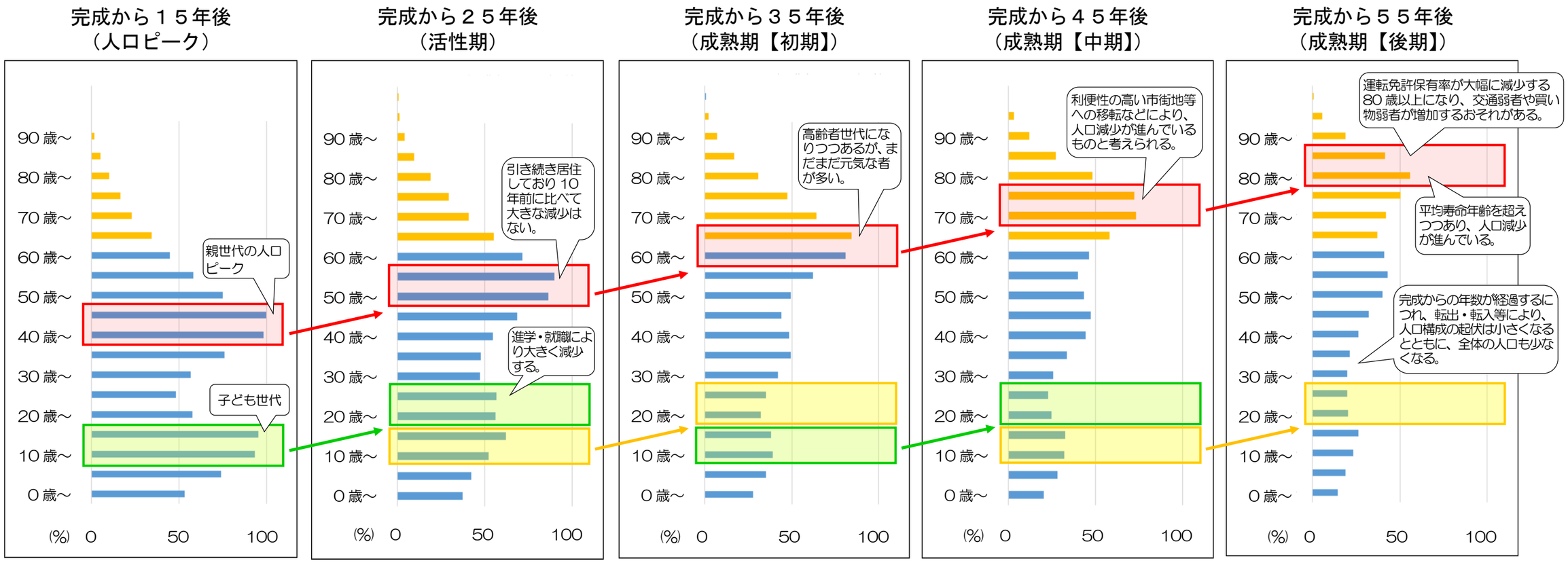
さらなる人口減少により、商業施設が撤退し、バス路線が廃止されるなど生活利便性が著しく低下するおそれがある。

また、人口減少及び役員の超高齢化により、町内会・自治会の活動やコミュニティの維持が難しくなるおそれがある。

３　住宅団地の各時期における人口構成

住宅団地の誕生から成熟までのそれぞれの時期の人口構成について、特に特徴的なこととして次のことが挙げられる。

① 団地完成当初は３０～４０歳代の親世代及びその子ども世代の人口が特に多く、人口構成がかなり偏っている。
② 子ども世代は１０歳代から２０歳代への移行時期に進学や就職により団地から転出するため大きく減少するのに対し、親世代はそのまま居住している。
③ 団地完成から４０年後頃に、親世代が一斉に高齢化する。



成長期（人口ピーク）	活性期	成熟期		
		初期	中期	後期
団地完成後、３０～４０歳代の子育て世帯を中心に入居が進み、１５年程度経過した人口ピーク時には、４０歳代の親世代及び１０歳代の子ども世代の人口が多くなる。	子ども世代は、１０歳代から２０歳代への移行時期に進学や就職により団地から転出するため、大きく減少する。 一方、親世代は引き続き居住しており大きな減少はない。	親世代が一斉に高齢化し、高齢化率が急速に上昇するが、まだまだ元気な高齢者が多い。	親世代の減少が進んでいる。 その理由として、高齢化の進行に伴う生活利便性の高い市街地への移転などが考えられる。	親世代が平均寿命年齢を超えつつあり、人口減少がさらに進んでいる。 また、運転免許保有率は８０歳以上になると大幅に減少するため、交通弱者や買い物弱者が増加するおそれがある。

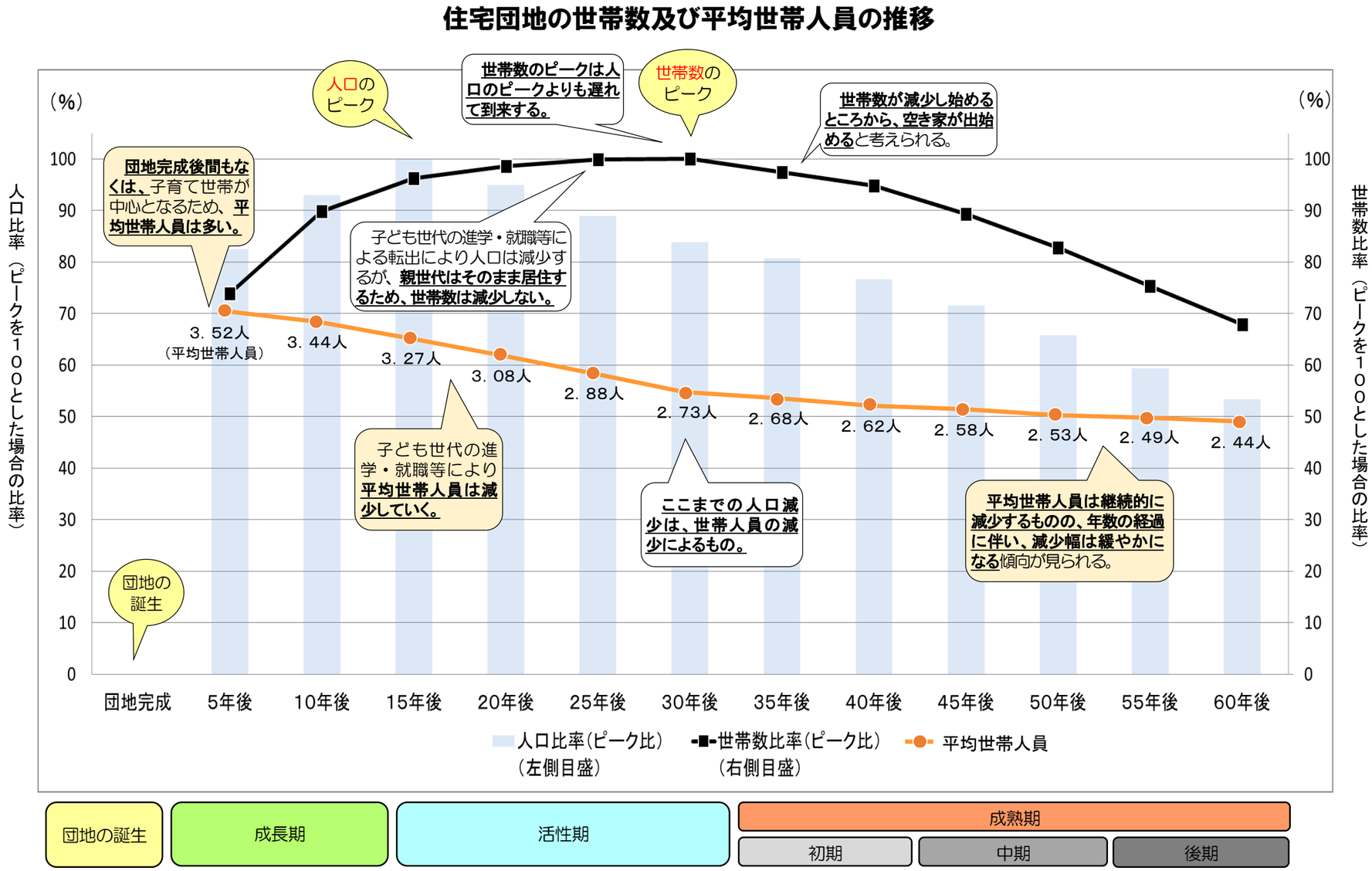
※　上記の各時期における人口構成は、団地住民を対象に意識調査を行った２４団地の人口集計を基に、「完成から１５年後（人口ピーク）」の中の「人口が最も多い年代（４５～４９歳）の人口」を１００とした場合の比率により表わしている。

＜運転免許保有率（広島県）＞
65～69 歳・・・66.6%
70～74 歳・・・63.1%
75～79 歳・・・43.8%
80 歳以上　・・・19.3%

４　住宅団地の世帯数及び平均世帯人員の推移

住宅団地における世帯数及び平均世帯人員の推移について、特に特徴的なこととして次のことが挙げられる。

① 団地完成後間もなくは、子育て世帯が中心であるため、平均世帯人員は３．５２人と多い。
② 人口のピーク後、子ども世代が進学や就職等により転出するため人口は減少するが、親世代は残るため世帯数はすぐには減少しない。
③ 平均世帯人員は継続的に減少するものの、子ども世代の転出が一段落を迎えることで、減少幅は緩やかになる傾向が見られる。



※　上記グラフの人口比率及び世帯数比率は、団地住民を対象に意識調査を行った２４団地について、各団地の「国勢調査結果の人口・世帯数のピークを１００とした場合のそれぞれの比率」を５年ごとに算出し、それらを平均したもの。また、平均世帯人員は２４団地の世帯人員を平均したもの。
※　２４団地の完成からの経過年数は様々であり、最長のものでも５０年程度であるため、その先の世帯数・世帯人員は、実績の変化率により推計している。

５　住民意識と町内会・自治会の活動状況

住宅団地の現状及び課題等を把握するため、団地居住者等を対象とした意識調査及び町内会・自治会を対象とした活動状況の調査を実施した。

(1)　団地住民等の意識

ア　調査時期
　平成２５年８月

イ　調査対象
　２４団地（※）の居住者（10,484 人）及び住宅団地外の居住者（2,000 人）
　※１６９団地のうち町丁目の範囲と団地の範囲が同一の団地から抽出。対象者は無作為抽出。
　　２４団地は付録２「広島市の住宅団地の一覧」参照

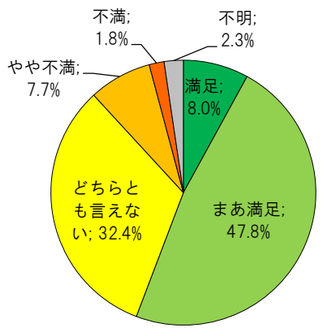
ウ　回答者数
　団地居住者 4,496 人（回答率 42.9%）、団地外居住者 626 人（回答率 31.3%）

生活環境の満足度

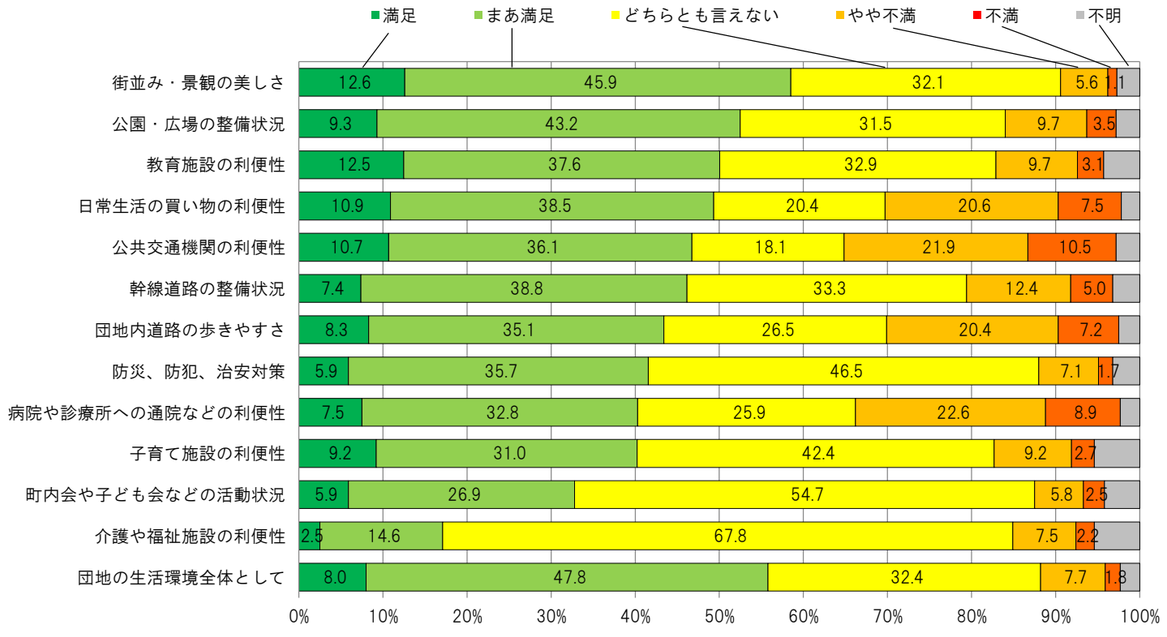
◆　55.8%の団地住民が生活環境全体として満足と回答している。一方、不満足と回答しているのは 9.5%と１割未満である。

◆　項目別の満足度は、「街並み・景観の美しさ」（58.5%）が最も高く、「公園・広場の整備状況」（52.5%）が続いている。

＜生活環境全体の満足度＞

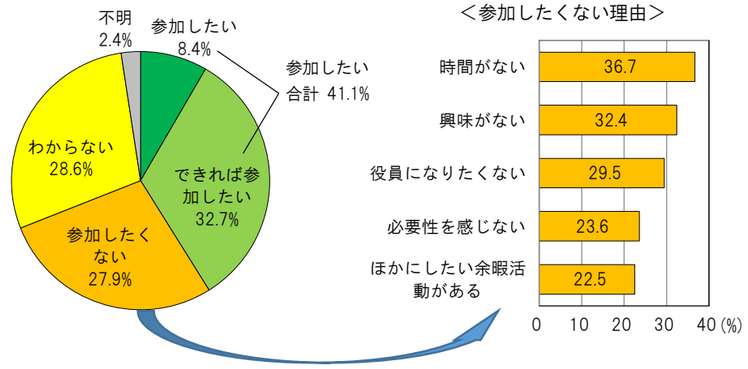


＜項目別満足度＞



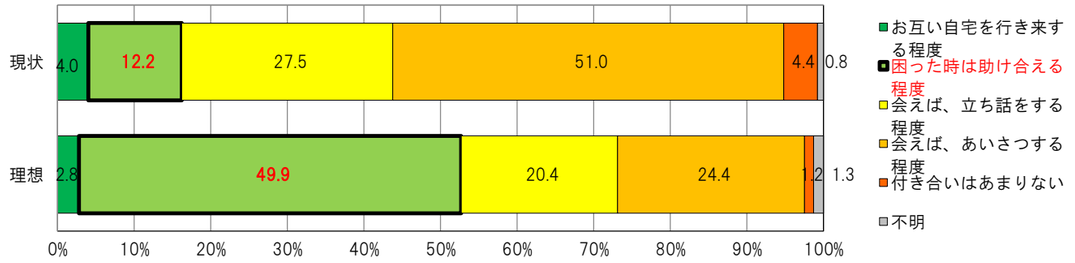
地域活動への参加意思

◆　地域活動に参加したいが 41.1%に対し、参加したくないが 27.9%であり、参加したい人の方が上回っている。



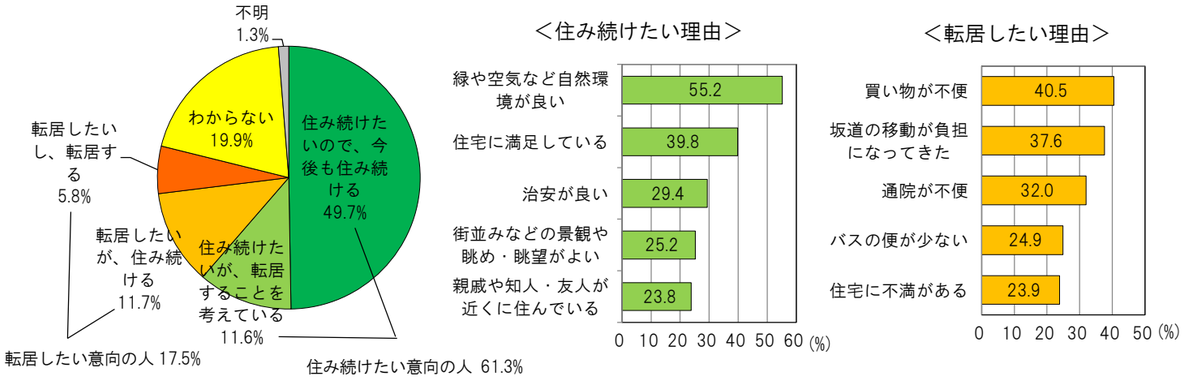
近所付き合い

◆　49.9%の人が「困った時は助け合える程度」の付き合いを望んでいるのに対し、現状ではそうした付き合いをしている人は 12.2%にとどまる。理想と現状にかい離が見られる。



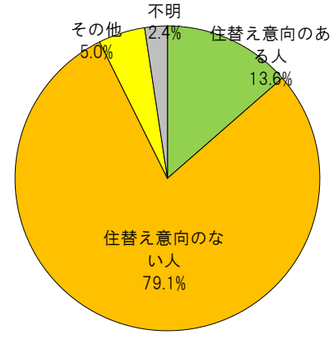
定住意向

◆　現在の住宅に住み続けたい人（61.3%）が転居したい人（17.5%）を大きく上回る。



団地外居住者（デルタ居住者）の住宅団地への住替え意向

◆　デルタ居住者の 79.1%は住宅団地への住替え意向はなく、住替え意向のある人は 13.6%にとどまる。

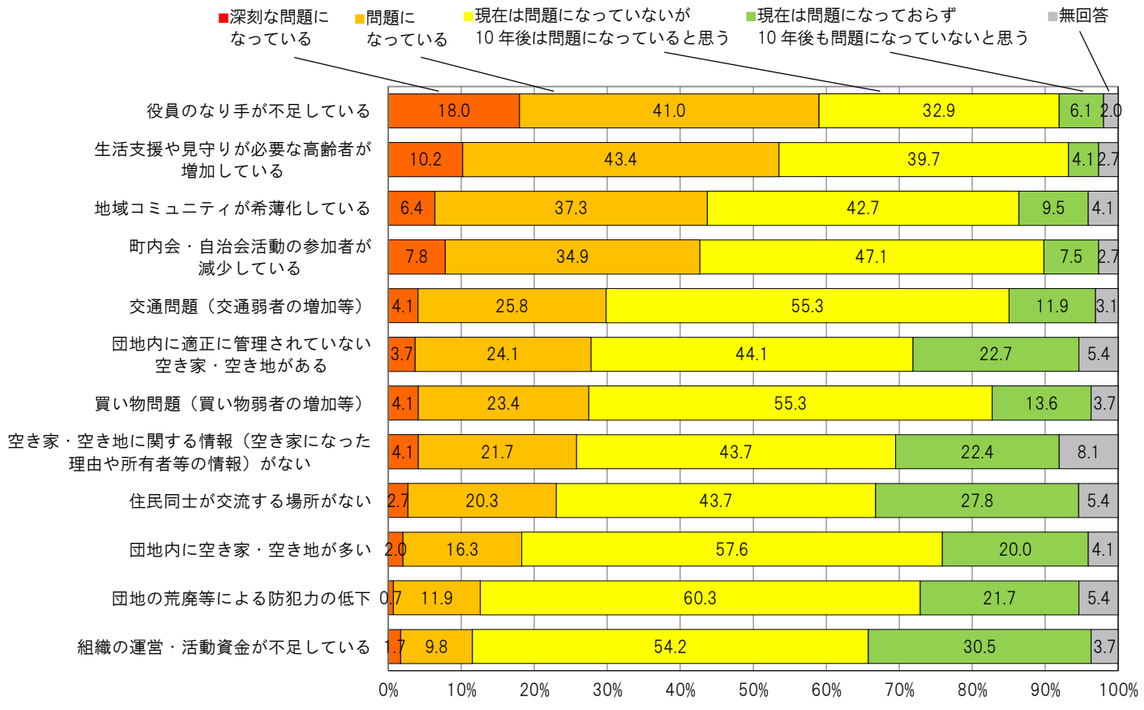


(2)　町内会・自治会の活動状況

ア　調査時期
　平成２６年７月
イ　調査対象
　３７３町内会・自治会
　※活動範囲が１６９団地内又は団地の一部にかかっている町内会・自治会の代表者に調査票を郵送
ウ　回答数
　２９５町内会・自治会（回答率 78.9%）

住宅団地が抱える問題

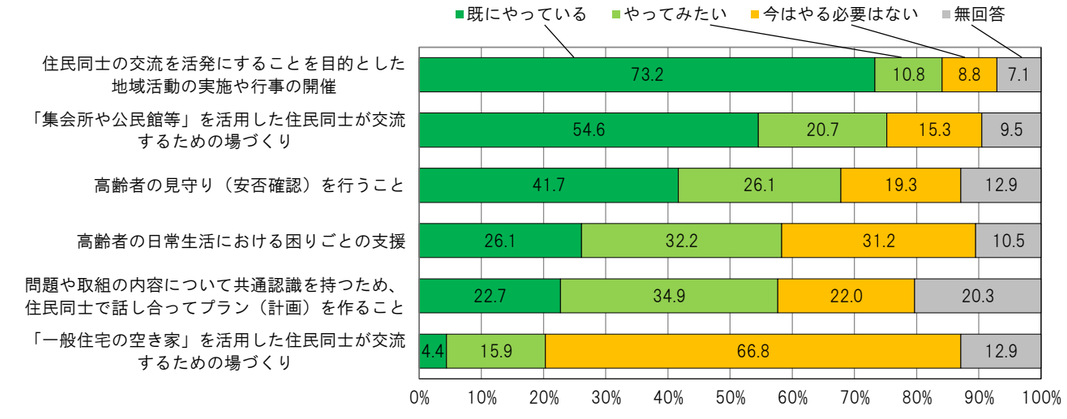
◆　町内会・自治会等の「役員のなり手不足」（59.0%）が最も多く、「生活支援や見守りが必要な高齢者の増加」（53.6%）、「地域コミュニティの希薄化」（43.7%）、「町内会・自治会活動の参加者の減少」（42.7%）と続いている。
◆　上記の４項目は、「現在は問題になっていないが 10 年後には問題になると思う」の回答を含めると、概ね９割の人が問題意識を持っている。



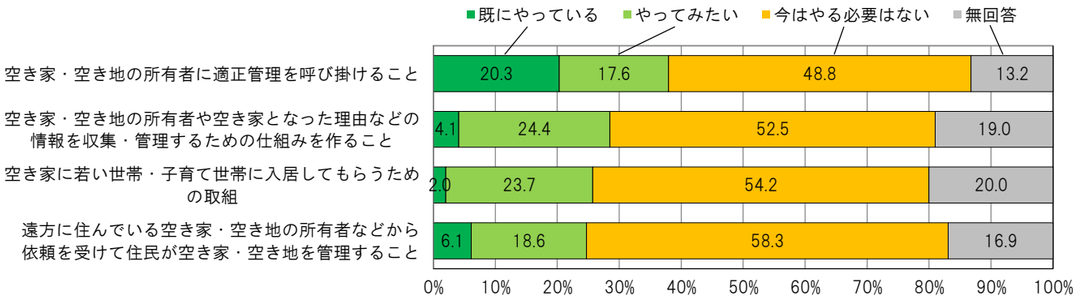
課題解決のための取組状況

◆　「地域コミュニティに関すること」について、「地域活動の実施や行事の開催」（73.2%）や「集会所等での住民交流」（54.6%）、「高齢者の見守り」（41.7%）は、比較的多くの町内会・自治会が取り組んでいる。
◆　「空き家・空き地に関すること」について、約８割の町内会・自治会が１０年後には問題になっていると回答している中で、「空き家に若い世帯・子育て世帯に入居してもらうための取組」を「やってみたい」の回答は、２割を超えるにもかかわらず、実際にやっているのは 2.0%にとどまる。

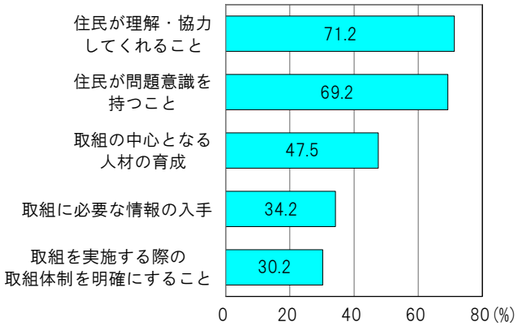
＜地域コミュニティに関すること＞



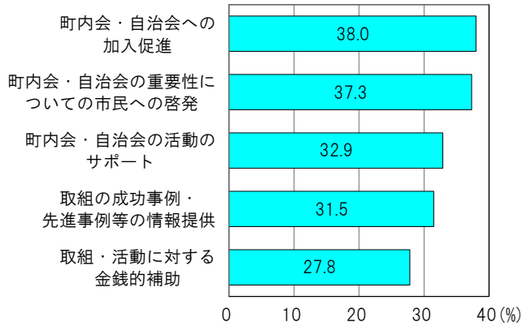
＜空き家・空き地に関すること＞



＜住宅団地の課題解決のために重要なこと＞



＜取組に必要な外部（行政・事業者・ＮＰＯ法人等）のサポート＞



６　住宅団地の現状のまとめ

人口、高齢化

○　人口減少、高齢化が進行しており、このまま放置すれば、いずれは団地としての存続が難しくなるおそれがある。
　→　６割以上の団地で市の平均高齢化率を超えている。開発年の古い団地ほど顕著
　→　子育て世帯を中心とした入居が一斉に進んだため、人口構成に偏りが見られる。

○　高齢者が地域内で孤立するおそれがある。
　→　高齢者のうち８割以上が単身や夫婦のみの世帯

地域コミュニティ

○　地域コミュニティの希薄化が進んでいる。
　→　地域活動に参加したい意向を持っている人は約３割
　→　実際に地域活動の運営に携わっている人は約１割
　→　「困ったときに助け合える程度」の近所付き合いをしているのは約１割

○　地域コミュニティ再生のポテンシャルは高い。
　→　町内会・自治会加入率が高く、１００％のところも見られる。
　→　約５割の人が「困ったときに助け合える程度」の近所付き合いを望んでいる。
　→　８割以上の人が高齢者への声掛けが必要と感じている。

生活、住まい

○　「住む」機能に特化しており、子育てしやすい良好な住環境を有している。
　→　多くの団地が第一種低層住宅専用地域に指定されている。
　→　地区計画や建築協定を策定している団地も見られる。
　→　道路・公園等が計画的に整備され、団地内に学校が設置されているところもある。

○　定住意向を持つ人が多く、住み続けられる地域づくりが求められている。
　→　定住意向を持つ人は約６割、転居したいと考えている人は約２割
　→　約半数の人が現在の住まいを子どもなどに相続して活用したいと考えている。

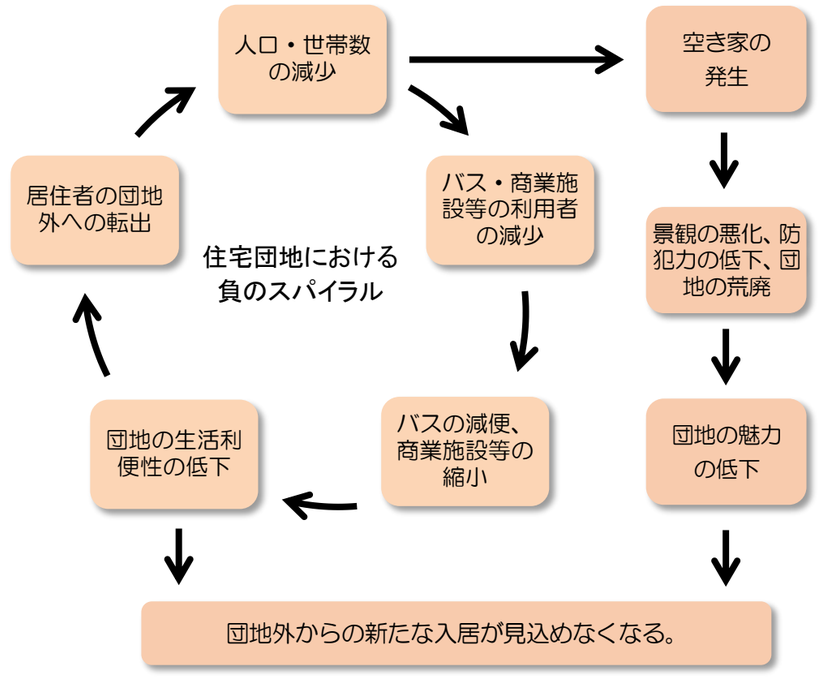
○　空き家・空き地の増加による景観の悪化や防犯性の低下が懸念される。
　→　どの団地でも空き家・空き地が発生している。

○　高齢化に伴う運転免許の返納により移動や買い物、通院等が困難になる住民が増加する。
　→　多くの団地が高台に位置し、団地内道路や団地に通じる道路に坂が多い。
　→　車やバイクが移動手段の中心
　→　中小規模団地には団地内にスーパーや病院などの生活サービス機能が揃っていない。

○　このままではデルタ居住者の団地への住替えは難しい。
　→　デルタ居住者の約８割の人は、団地へ住替え意向を持っていない。

住宅団地における負のスパイラル

　住宅団地においては、人口・世帯数の減少が、バス・商業施設等の利用者の減少、バスの減便・商業施設等の縮小、団地の生活利便性の低下へとつながり、さらなる人口・世帯数の減少を招くというように、「負のスパイラル」に陥るおそれがあると考えられる。
　また、空き家の発生による団地の荒廃などが団地の魅力の低下につながり、住宅団地への新たな入居が見込めない状況に陥るおそれがある。
　このため、早い段階でこの「負のスパイラル」を断ち切ることが重要である。



　この負のスパイラルが続くと、住み続けたい人がいるにもかかわらず団地としての存続が難しい状況に陥るおそれがある。

１　住宅団地の位置付け及び目指す方向

広島市の都市構造

◆広島市の都市構造の変遷･特色

○　広島市は従来、三角州（デルタ）の街と呼ばれ、その中で様々な機能が完結していた。

○　しかしながら、人口増加等によって都市圏が拡大し、平地、丘陵部、山間部、島しょ部など、様々な地勢を有する都市となり、地域ごとに機能を分担し合いながら発展してきた。

○　広島市の持続的な発展等においては、地域ごとの機能や特色を再確認しつつ、それらに磨きをかけるとともに、地域間の交流・連携を深めていくことが肝要である。

＜三つのエリアの設定について＞

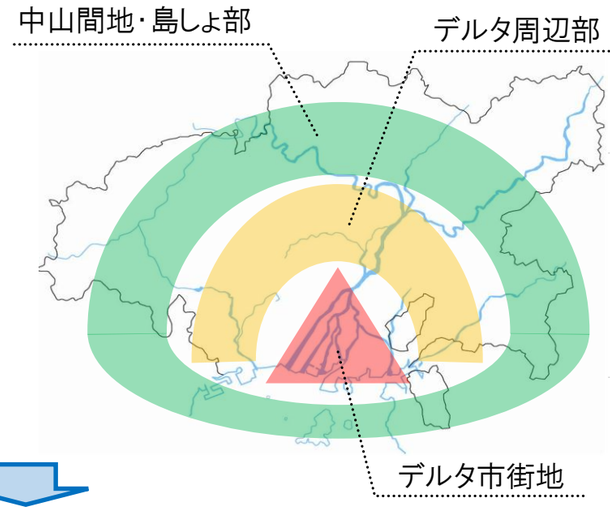
広島市の都市構造から、地域ごとの機能や特色が最大限に発揮できるよう、下図のように「デルタ市街地」と、それを取り囲むように開発された「デルタ周辺部」、さらにその外側にある「中山間地・島しょ部」の三つのエリアを設定する。

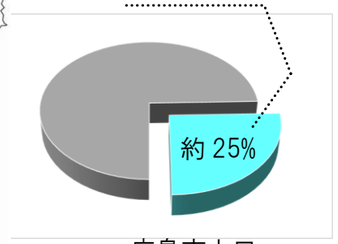
三つのエリアの機能・特色

＜デルタ市街地＞
高次な都市機能が集積し、活発な経済活動が展開されるエリア

＜デルタ周辺部＞
居住の場として市民の生活を支えるエリア

＜中山間地・島しょ部＞
市民が日常的に触れ合える豊かな自然が広がるエリア





広島市人口
約 118 万人
（平成 24 年 9 月末現在）

【住宅団地の位置付け】
「デルタ周辺部」は、広島市が持続的に発展等していくための市民の居住の場として重要な機能を担う区域であり、当該区域において居住機能の中核となる住宅団地の果たすべき役割は極めて重要である。

広島市の人口動向

◆広島市の人口

○　国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2040 年の広島市の人口（約 109 万人[2010 年から約８万人減少]）は、平成２年当時と同程度となる見込みである。

◆広島市の高齢化率

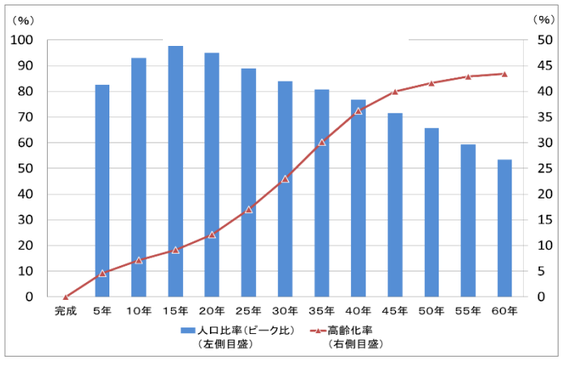
○　国立社会保障・人口問題研究所の推計では、高齢化率は 2010 年の 20.0%に対し、2040 年は 34.8%と約 1.7 倍に増加する見込みである。

＜住宅団地の将来の状況及び住民の意向等＞

①　2040 年までの概ね 30 年間で見た場合、市全体の人口はあまり減少しないものの、住宅団地においては高齢化率が高く既に人口が減少傾向にあるところもあるため、今後、急速な高齢化の進行及び団地人口の大幅な減少により、居住機能としての役割を果たせなくなるおそれがある。

②　その一方で、住宅団地は居住地として良好な環境を有しているため、生活環境にほぼ満足している住民が多く、また、終の棲家として現在の住宅への定住意向を持つ人も多いことから、「住み続けられるまちづくり」が求められている。

住宅団地の完成からの経過年数に応じた人口･高齢化率の推移



【住宅団地の目指す方向】
計画的に造成された良好な住環境を生かし、３０年後においても住み続けられるまちづくり、多様な世代が集うコミュニティの再生を目指し、活性化対策を講じる。

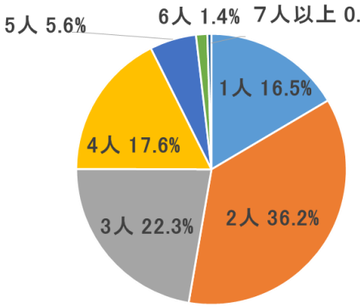
２　住宅団地の活性化に向けた目標

これまで見てきたとおり、住宅団地の人口は完成から約１５年後をピークに、子ども世代の進学・就職による転出等により減少に転じており、こうした**世帯人員の減少による人口減少は避けられない**と考えられる。なお、下図のとおり、**世帯数は団地の完成から３０年後にピークを迎えるものの、その時点の人口は人口ピーク時の約８割**となると見込まれる。

その一方で、子ども世代の転出が一段落を迎えることで、**世帯数ピーク後の平均世帯人員の減少幅は緩やかになってくる**。このことから、**「世帯数ピーク時と同程度の世帯数」を維持することができれば、将来においても、人口は人口ピーク時の８割程度を見込むことができる**と考えられる。

以上のことから、住宅団地の活性化に向けて**「世帯数がピークを迎えた時期の世帯数を維持する」**ことを目指す。

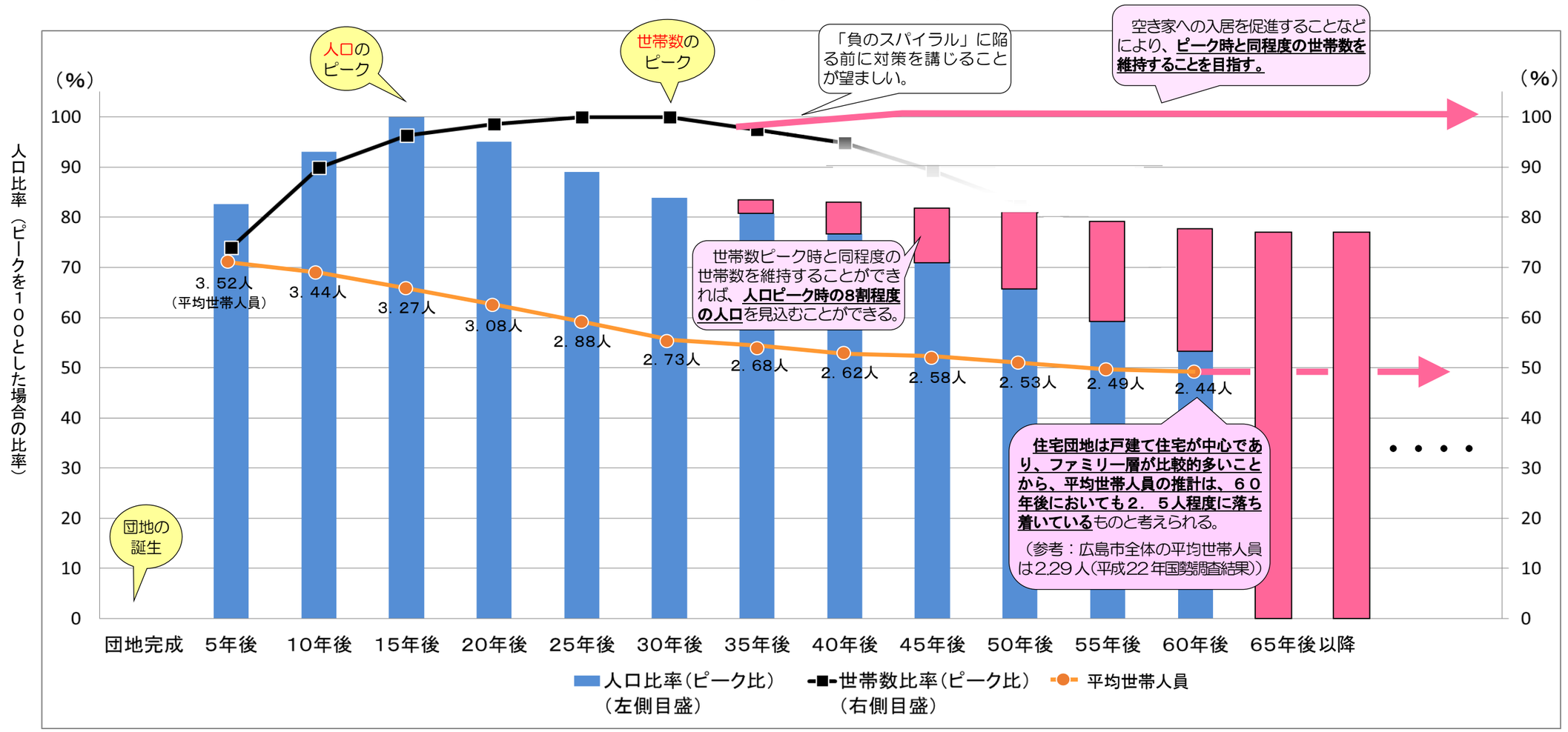
現時点（H22 国勢調査結果）の団地の世帯人員の割合と平均世帯人員



平均世帯人員：２．６６人
※世帯人員の割合、平均世帯人員ともに意識調査を行った２４団地の平均。２４団地の完成からの経過年数の平均は約３３年

＜参考：広島県の平均世帯人員の推計＞
2010年(H22)：２．３６人
2025年(H37)：２．２１人
2035年(H47)：２．１９人
※国立社会保障・人口問題研究所による推計

住宅団地の活性化に向けた目標



団地の誕生 | 成長期 | 活性期 | 成熟期（初期 | 中期 | 後期）

※　上記グラフの人口比率及び世帯数比率は、団地住民を対象に意識調査を行った２４団地について、各団地の「国勢調査結果の人口・世帯数のピークを１００とした場合のそれぞれの比率」を５年ごとに算出し、それらを平均したもの。また、平均世帯人員は２４団地の世帯人員を平均したもの。

※　２４団地の完成からの経過年数は様々であり、最長のものでも５０年程度であるため、その先の世帯数・世帯人員は、実績の変化率により推計している。

第３章　住宅団地活性化の検討課題及び支援施策の提案

１　今後３０年間を見据えた検討課題及び課題解決のための方針

今後３０年間を見据えた検討課題		課題解決のための方針	
１ 問題意識の共有	高齢化の進行状況や日常生活機能の状況など、各団地における現状や、将来見込まれる課題を住民間で共有し、地域全体で問題意識を高めていく必要がある。	**各団地における「活性化プラン」の作成**	住民による、①団地の目指すべき将来像、②取り組みたいメニュー等を盛り込んだ「活性化プラン」の作成を支援する。
２ 目指すべき将来像の構築	住み続けたくなるまちづくりを進めていくためには、住民が主体となって、各団地の特性に応じた将来ビジョンを作成する必要がある。	**活性化に向けた取組の核となる組織づくり**	活性化のための取組の主体となる町内会・自治会等の機能向上の支援などに取り組む。
３ 活性化の取組体制の強化	地域の活性化を進めていくためには、取組の主体となる組織を含めた取組体制がしっかりしていなければならない。このため、必要に応じて取組体制を強化する必要がある。	**地域リーダーの育成**	活性化のための取組を先頭に立って取り組む地域リーダーを育成する。
４ 活性化を牽引する人材や活動拠点の確保	地域づくりを実践していくために必要な基本的な知識やノウハウを有し、地域を牽引することができる人材を確保する必要がある。 また、住民の地域づくり活動を支えていく拠点となり、地域住民が気軽に利用できる居場所を確保する必要がある。	**地域資源の活用**	空き家・空き地等を活用した地域活動の拠点づくりの支援や、定年退職者等の地域デビューの促進（人的資源の活用）などに取り組む。
５ 若い世代の入居促進	高齢化等に伴う地域コミュニティの担い手不足を解消するため、子育て世帯などの若い世代を中心に、住宅団地への入居を促進する必要がある。	**住替え対策**	住替え意向のある子育て世帯などが住み替えやすくなるための支援や、市内外の方への団地の魅力のＰＲなどに取り組む。
６ 高齢者の生活支援	高齢単身世帯、高齢夫婦のみの世帯が、地域から孤立した状況にならず、地域で支え合い安心して暮らし続けられるよう支援する必要がある。 また、高齢者が生き生きと暮らせるよう、社会参加を促進していく必要がある。	**高齢者の生活を支える仕組みづくり**	地域で孤立するおそれのある高齢者の生活を支えるため、地域と福祉団体等との連携や、地域における相互扶助の強化（見守り）などに取り組む。
７ 移動手段の確保	路線バス等公共交通サービスのない団地においては、地域の特性に応じて住民の移動手段を確保する必要がある。	**いきがい・雇用創出対策**	高齢者のいきがいづくりや地域内における働く場の確保などに取り組む。
８ 買い物環境の確保	車が運転できなくなった高齢者や乳児を持つ子育て世帯など、買い物に不自由している人の買い物環境を確保する必要がある。	**交通対策**	交通弱者等の移動手段を確保するための支援や、公共交通機関の利便性の向上などに取り組む。
９ 安心・安全な住環境の維持	空き家・空き地などの増加に伴う住環境の荒廃を防止し、安心で安全な住環境を維持する必要がある。	**買い物対策**	食料品・日用品を家庭に届ける宅配サービスの利用促進など、買い物弱者等の支援などに取り組む。
１０ 災害への対応	災害の未然防止や災害時の被害をできる限り軽減するため、「自助」、「共助」、「公助」が相互に連携し、一体となって災害への対応に取り組む必要がある。	**空き家・空き地対策**	空き家・空き地の発生抑制、空き家・空き地所有者への適正管理の働きかけなどに取り組む。
１１ 著しい人口減少への対応	住替え等が進まず、極端な人口減少によりコミュニティが成立し得なくなる住宅団地の対応を検討する必要がある。	**インフラ維持管理**	良好な住環境を維持するために公園や道路等のインフラを適正に維持管理する。
		団地間の連携	共通の課題を抱える団地の連携を促進する。
		災害対策	砂防事業等の推進と合わせ、住民の防災意識を高め災害から命を守るため、自主防災組織等への支援を行うなど、地域の防災力の向上に取り組む。
		居住機能が低下していく団地への対策	将来的に、団地内の居住者がまばらになり、団地としての居住機能が低下した場合などを想定し、その状況・段階に応じた対策について検討する。

本表の各施策はアイデア段階のもの

２ 住宅団地活性化に向けた支援施策の提案

「課題解決のための方針」に基づき、市として取り組むべき支援施策を提案する。（住宅団地活性化を牽引する支援施策を「先導施策」とし、２１ページ以降に概要を記載）

こうした支援施策を活用しながら、住民同士が話し合い、協力し合い、課題の解決に一丸となって取り組む中で、住民間の信頼関係や共助意識が芽生え、「コミュニティの再生・強化」につながり、そして、その取組を継続することが、「住み続けることができるまちづくり」につながるものと期待する。

なお、住宅団地が抱える課題は、団地の完成からの経過年数、団地の規模、立地条件、交通環境、買い物環境、住民の意識の違い、町内会・自治会等の活動状況などによってそれぞれ異なるため、これらの支援施策の中から、それぞれの課題の解決に効果的なものを選択・活用し、支援に取り組む。

1 各団地における「住宅団地活性化プラン」の作成

団地の現状・課題を把握し、将来像等を明確にするため、住民による、①団地の目指すべき将来像、②取組メニュー等を盛り込んだ「住宅団地活性化プラン」の作成を支援する。

1 「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」【先導施策1（P22）】 新規

住宅団地の活性化のために、町内会・自治会等が主体的に行う次のような取組に対して、補助金を交付する。

① 「住宅団地活性化プラン」の作成
② 空き家等を活用した住民間の交流拠点づくり
③ 空き地を活用した菜園・花壇づくり
④ プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビュー支援
⑤ 交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくり
⑥ 住民勉強会の開催（アドバイザー・講師の招へい、他団地の見学等）
⑦ その他住宅団地の活性化に資する地域独自の取組

2 「住宅団地活性化プラン」の作成に対する補助【先導施策1-①（P23）】 新規

アドバイザー・コンサルタントなどの専門家の招へいや住民アンケートの実施など、町内会・自治会等が「住宅団地活性化プラン」を作成するために必要な費用を補助する。

※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ

3 「住宅団地活性化事業推進会議（仮称）」の設置 新規

団地活性化プランの作成過程において、行政への要望事項の実現可能性等を検討する仕組みとして、庁内の関係課長等で構成する会議を設置する。

4 住宅団地活性化担当職員の配置 新規

住宅団地活性化に関する住民同士の話合いや取組の検討等の初期段階から関与し、包括的・継続的に支援・助言を行うため、各区役所に担当職員を配置する。

5 住宅団地活性化に精通した職員の育成 新規

住宅団地の課題解決に向けた市民相談機能等を強化するため、地域コミュニティの活性化に取り組む上で必要となるノウハウや知識を有する職員を育成する。

6 市政出前講座の開設 拡充

市職員が公民館等に出向いて市民等を対象に行う出前講座に、住宅団地の活性化に向けた講座を追加する。

7 「ひろしま地図ナビ」の機能追加 拡充

団地住民が主体となって、自らが住む団地の現状・課題分析を効率的に行えるよう、市民向け統合型ＧＩＳ（ひろしま地図ナビ）に、医療情報、統計情報（人口、世帯数、年齢別人口）等のデータを追加する。

8 まちづくり活動（街並みルールづくり等）への支援

街並みのルールづくりや建築物の共同建替えなどに取り組む住民等の要請に応じて、市職員出前講座等による技術的な支援を行う。

また、地区計画や建築協定など具体的なまちづくり計画を作成しようとするときは、アドバイザーやコンサルタント派遣による専門的な支援を行う。

9 区の魅力と活力向上推進事業

住民との対話等を踏まえ、地域の魅力や活力の向上に資する住民の主体的かつ継続的なまちづくり活動に対して、活動経費の一部に対する補助金の交付や事業の委託、活動に必要な物品（プロジェクターやスクリーン、アンプ・マイクセット等）の貸出し等により、支援する。

本表の各施策はアイデア段階のもの

2 活性化に向けた取組の核となる組織づくり

活性化のための取組の主体となる町内会・自治会等の機能向上の支援などに取り組む。

１０ 住民勉強会の開催等に対する補助【先導施策1-⑥(P25)】
専門家や他団地の住民をアドバイザー・講師として招いた住民勉強会の開催や他団地の取組のバスツアーによる見学などを行うために必要な費用を補助する。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ

新 規

１１ 町内会・自治会の加入促進等
現在、各区役所が地域と連携して行っている加入促進等の取組（マンション等への協力依頼、市ホームページでの加入取次ぎ、町内会長等を対象とした研修会・情報交換会の開催など）を積極的に推進していくとともに、町内会・自治会の重要性や加入理由等を研究・整理し、組織活性化のための新たな取組について検討する。

拡 充

１２ 区の魅力と活力向上推進事業
住民との対話等を踏まえ、地域の魅力や活力の向上に資する住民の主体的かつ継続的なまちづくり活動に対して、活動経費の一部に対する補助金の交付や事業の委託、活動に必要な物品の貸出し等により、支援する。

再 掲

１３ 集会施設整備補助
地域のコミュニティづくりを推進するために住民組織自ら集会施設を整備する場合に、集会施設の新築、購入、増築、改修等及び初年度備品購入に要する費用について、一部を補助する。

１４ 地域情報の共有化の促進等
地域情報の共有化の促進、住民相互のコミュニケーションの増進を図るため、町内会等が設置する屋外掲示板の経費補助や、地域ポータルサイト「こむねっとひろしま」を活用した地域団体のホームページの作成支援を行う。

3 地域リーダーの育成

活性化のための取組を先頭に立って取り組む地域リーダーを育成する。

１５ 住民勉強会の開催等に対する補助【先導施策1-⑥(P25)】
専門家や他団地の住民をアドバイザー・講師として招いた住民勉強会の開催や他団地の取組のバスツアーによる見学などを行うために必要な費用を補助する。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ

再 掲

１６ 町内会長等を対象とした研修会・情報交換会の開催
町内会長等の地域団体役員を対象に、先進地域の取組事例の紹介、ベテラン町内会長による講演、参加者同士の情報交換、各種支援制度の紹介などの内容を盛り込んだ研修会・情報交換会を各区で開催する。

本表の各施策はアイデア段階のもの

4 地域資源の活用

空き家・空き地等を活用した地域活動の拠点づくりの支援や、定年退職者等の地域デビューの促進（人的資源の活用）などに取り組む。

１７ 空き家等を活用した住民間の交流拠点づくりに対する補助 【先導施策1-②(P23)】 新 規
空き家等を活用した交流拠点づくりに取り組む町内会・自治会等に対し、当該取組に係る費用を補助する（リフォーム費や家賃の補助等を想定）。
※施策番号１の「”まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューのーつ

１８ 空き地を活用した菜園・花壇づくり等に対する補助 【先導施策1-③(P24)】 新 規
団地内の空き地を活用した小規模の菜園や花壇づくり等に取り組む町内会・自治会等に対し、道具や肥料、苗の購入など、取組に必要な費用を補助する。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューのーつ

１９ プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビューの支援に対する補助 【先導施策1-④(P24)】 新 規
経験豊かなプラチナ世代（概ね５５歳以上の世代）やリタイヤ世代等の地域デビューに取り組む町内会・自治会等に対し、講座やイベントの開催などの取組に必要な費用を補助する。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューのーつ

２０ 大学との連携によるコミュニティの活性化 新 規
住宅団地が抱える課題の解決等に関心のある大学教員と連携して、課題解決に向けた取組を行う町内会・自治会等に対し、必要なまちづくり活動の支援を行う。

２１ 地域の子育てオープンスペースの開設・運営の支援
公民館・児童館等において、子育て中の親と乳幼児がいつでも気軽に集い、子どもを自由に遊ばせながら、親子の相互交流を図るとともに、支援者（地域団体、子育て支援ボランティア等）による相談ができる親子交流の場の開設・運営を支援する。

２２ ファミリー・サポート・センター事業
子どもの一時預かりなど、子育ての援助を受けたい人（依頼会員）と、援助を行いたい人（提供会員）を登録し、会員同士による子育ての相互援助活動を行う会員組織「ファミリー・サポート・センター」の活用により、地域において子育て家庭を支援する。

２３ 広島市立学校特別教室等開放事業
市民の生涯学習の振興を図るため、広島市立の小学校の特別教室等を学校教育に支障のない範囲で、学習活動等の市民の自主的な利用に供する。

5 住替え対策

住替え意向のある子育て世帯などが住み替えやすくなるための支援や、市内外の方への団地の魅力のＰＲなどに取り組む。

２４ 住宅団地の空き家への住替え促進 【先導施策2(P27)】 新 規
住宅団地の空き家解消や住宅団地への転入促進などに取り組む町内会・自治会等と連携し、空き家の解消や子育て世帯の住替えのための支援を行う。

２５「“近くて安心”親子近隣居住助成（仮称）」 【先導施策3(P27)】 新 規
子育てや生活支援・見守りなど親子間の支え合いの促進、地域コミュニティの次世代の担い手の確保などのため、小学生以下の子がいる世帯が、市内に居住する親世帯の近くに住替える場合に助成を行う。

２６ 住宅団地の魅力を紹介するＷＥＢページの作成支援 新 規
住宅団地の情報に特化したＷＥＢページを作成し、市ホームページや「こむねっとひろしま」、住宅開発業者等のホームページにリンクさせ、個々の住宅団地の魅力・情報を広く発信する。

２７ 広報紙「ひろしま市民と市政」への住宅団地の魅力特集の掲載 拡 充
広報紙「ひろしま市民と市政」に、帰省時期（８月頃）に合わせて住宅団地の魅力特集を掲載する。

２８ 子どもの見守り活動
各小・中学校で募集している、保護者や地域住民による「学校安全ガードボランティア」への参加を促進し、子どもの登下校時刻に合わせ、通学路において見守り活動を実施する。

本表の各施策はアイデア段階のもの

6 高齢者の生活を支える仕組みづくり

地域で孤立するおそれのある高齢者の生活を支えるため、地域と福祉団体等との連携や、地域における相互扶助の強化（見守り）などに取り組む。

２９ 高齢者地域支え合いモデル事業の取組の拡充【先導施策4（P28）】（拡充）
様々な地域団体等が行っている高齢者の見守り活動等に関する情報を集約し、地域包括支援センターがこれらの活動のコーディネーターとなって連携を強化しながら、地域全体で高齢者を支え合う仕組みを構築する。
これまで小学校区単位で地域を選定してモデル事業として実施しており、今後、モデル事業の実施状況等を踏まえながら、高齢者の日常生活支援策の本格的な事業展開に向けた検討を行う。

３０ 高齢者見守り支援システムの開発（新規）
市内企業や市民病院、市立大学等が連携して、市立大学のシーズ（みみスイッチ）を核とした生活リズム等を測定する製品を開発するとともに、その製品を高齢者の見守りや健康管理に活用するシステムを開発する。

３１ 配食サービス
一人暮らし等の虚弱で調理が困難な高齢者に、栄養バランスの取れた食事を提供し、高齢者の健康保持を図るとともに、安否を確認する。

３２ あんしん電話設置
病弱な高齢者などから、自宅で急病や事故などの緊急時に、緊急通報装置を押すと、24 時間 365 日体制の電話相談センターが受信し、近隣の人や消防局に事態を知らせて安全を確保する。また、相談対応や定期的な声かけを行う。

３３ 住宅改修費補助
介護保険の住宅改修支給制度を補完し、高齢者等の住まいのバリアフリー化のための工事費を補助する。

３４「住まいのアドバイザー」の派遣
バリアフリー化、省エネルギー化、耐震化などの住宅のリフォームを検討する住民の自宅に、中立的な立場の専門家「住まいのアドバイザー」を派遣し、個々の居住ニーズや身体状況等に応じた適切な助言を行う。

３５ 家族介護教室
在宅で高齢者を介護している家族等に対し、介護方法や介護者の健康管理に関する知識・技術の習得の機会の提供や情報提供を行うほか、介護者同士の交流の場を持つことにより、介護している家族等の身体的及び精神的負担の軽減を図る。

7 いきがい・雇用創出対策

高齢者のいきがいづくりや地域内における働く場の確保などに取り組む。

３６「協同労働」モデル事業の本格展開【先導施策5（P28）】（拡充）
「協同労働」（※）により、高齢者の働く場を創出するため、プラットフォーム（地域人材の発掘・育成、事業化の支援などを行う事務所）を設置するとともに、「協同労働」を活用した個別プロジェクト（子育て支援事業等）の立ち上げに対する支援を行う。
※「協同労働」とは、自ら出資して経営に参画し、生きがいを感じながら地域課題の解決に取り組む労働形態

３７ プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビューの支援に対する補助【先導施策1-④（P24）】（再掲）
経験豊かなプラチナ世代（概ね５５歳以上の世代）やリタイヤ世代等の地域デビューに取り組む町内会・自治会等に対し、講座やイベントの開催などの取組に必要な費用を補助する。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ

３８ 区の魅力と活力向上推進事業（再掲）
住民との対話等を踏まえ、地域の魅力や活力の向上に資する住民の主体的かつ継続的なまちづくり活動に対して、活動経費の一部に対する補助金の交付や事業の委託、活動に必要な物品の貸出し等により、支援する。

３９ ファミリー・サポート・センター事業（再掲）
子どもの一時預かりなど、子育ての援助を受けたい人（依頼会員）と、援助を行いたい人（提供会員）を登録し、会員同士による子育ての相互援助活動を行う会員組織「ファミリー・サポート・センター」の活用により、地域において子育て家庭を支援する。

４０ ひと・まち広島未来づくりファンド（愛称：ふむふむ）
地域社会が抱えている課題を発見し、解決していくための市民による自主的なまちづくり活動に対して必要な費用を補助する。（公益財団法人広島市文化財団実施事業）

４１ 市民活動保険制度
ボランティア清掃など自主的・自発的な市民活動の実施中に事故にあった場合に、補償金を給付する。

４２ アクティブシニア健康増進リーダー養成事業
高齢者等の健康づくりをサポートする「アクティブシニア健康増進リーダー」として高齢者を養成し、健康づくりのための指導者として活躍できる機会を提供する。

本表の各施策はアイデア段階のもの

8 交通対策

交通弱者等の移動手段を確保するための支援や、公共交通機関の利便性の向上などに取り組む。

４３ 地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援

【先導施策6（P29）】

住宅団地については、需要に応じ「定時定路線型交通」や「デマンド型交通」など地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入を支援する。

さらに、国による補助制度に加えて、本市独自で、郊外住宅団地、中山間地域といった地域特性に応じた財政的支援の拡充等を検討する。

拡 充

４４ バス活性化基本計画に基づく活性化策の検討

バス活性化基本計画（平成 26 年度末取りまとめ予定）の検討過程の中で、デマンド型交通など地域等における生活交通との連携を図りながら、バス路線の新設・再編を始めとするバス活性化策の検討を進める。

新 規

４５ スポンサー付きループバスの導入の検討

交通サービスが十分でない地域において、地域ニーズを踏まえながらバス事業者以外の民間事業者（大規模小売店舗、民間総合病院等）が運行するループバスの導入について検討する。

新 規

４６ 超小型モビリティによる共同利用システムの検討

西風新都の交通課題等に対応し、域内移動の円滑化・活発化、高齢者や子育て世代の外出機会の増加等を図るため、新しい乗り物である超小型モビリティの活用とその効率的な運用を行うシステム（共同利用）の導入について検討する。

新 規

４７ バス運行対策費補助

地域住民の生活に必要不可欠な既存のバス路線を維持することを目的として、利用者の減少等のために維持が困難となった路線や、廃止された路線を別の事業者が運行する廃止代替路線等に対し、発生した収支不足額を補助する。

9 買い物対策

食料品・日用品を家庭に届ける宅配サービスの利用促進など買い物弱者等の支援などに取り組む。

４８ 交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくりに対する補助

【先導施策1-⑤（P25）】

交流拠点等にインターネット環境を整備してネットスーパーが利用できるようにし、高齢者など買い物に不自由している者を支援するとともに、住民同士がインターネットの使い方を教え合い、将来的にはインターネットに不慣れな高齢者等が自宅でもネットスーパーを利用できるようにする。

※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ

新 規

４９ スーパー等が行っている宅配や移動販売等のサービスの情報提供

既に市域内で開始されているスーパーやコンビニエンスストア等による宅配や移動販売などの買い物支援サービスについて情報提供を行う。

新 規

５０ 移動販売実施事業者への協力

新たな買い物困難地域への移動販売車の導入や、販売ルートの変更・拡充を促進しようとする販売事業者と団地住民との調整などの支援を行う。

拡 充

本表の各施策はアイデア段階のもの

10 空き家・空き地対策

空き家・空き地の発生抑制、空き家・空き地所有者への適正管理の働きかけなどに取り組む。

５１　老朽空き家対策【先導施策7（P29）】
老朽空き家の実態把握調査、老朽空き家の除却に対する支援制度の創設、老朽空き家対策に係る条例の制定、固定資産税の算定に係る特例措置の制度改正の国への提案・要望等老朽空き家対策の検討を行う。
新 規

５２　空き家等を活用した住民間の交流拠点づくりに対する補助【先導施策1-②（P23）】
空き家等を活用した交流拠点づくりに取り組む町内会・自治会等に対し、当該取組に係る費用を補助する（リフォーム費用や家賃への補助等を想定）。
※施策番号１の「”まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ
再 掲

５３　空き地を活用した菜園・花壇づくり等に対する補助【先導施策1-③（P24）】
団地内の空き地を活用した小規模の菜園や花壇づくり等に取り組む町内会・自治会等に対し、道具や肥料、苗の購入など、取組に必要な費用を補助する。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ
再 掲

５４　住宅団地の空き家への住替え促進【先導施策2（P27）】
住宅団地の空き家解消や住宅団地への転入促進などに取り組む町内会・自治会等と連携し、空き家の解消や子育て世帯の住替えのための支援を行う。
再 掲

５５「“近くて安心”親子近隣居住助成（仮称）」【先導施策3（P27）】
子育てや生活支援・見守りなど親子間の支え合いの促進、地域コミュニティの次世代の担い手の確保などのため、小学生以下の子がいる世帯が、市内に居住する親世帯の近くに住替える場合に助成を行う。
再 掲

11 インフラ維持管理

良好な住環境を維持するために公園や道路等のインフラを適正に維持管理する。

５６　身近な公園再生事業
町内会・自治会等地域の団体や有志の会など任意の団体が、自らの発案により公園の再生活動をする場合に、緑化指導者の派遣や、活動当初に必要となる資材の提供等を行う。

５７　街路灯設置費補助事業
町内会・自治会や商店会、防犯組合等が街路灯を設置する場合に、その費用について補助金を交付する。

５８　街路灯維持補修費補助事業
町内会・自治会や商店会、防犯組合等が街路灯を維持管理する場合に、その費用について補助金を交付する。

５９　街区公園清掃等報奨金制度
町内会等の地域団体が定期的に公園の清掃や除草を行う場合に、その活動に対する報奨金を交付する。

本表の各施策はアイデア段階のもの

12 団地間の連携

共通の課題を抱える団地の連携を促進する。

６０ 住民勉強会の開催等に対する補助【先導施策1-⑥(P25)】
専門家や他団地の住民をアドバイザー・講師として招いた住民勉強会の開催や他団地の取組のバスツアーによる見学などを行うために必要な費用を補助する。
その際、他団地との合同での勉強会の開催や他団地の見学を通じて団地間の連携を深めていく。
※施策番号１の「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ

再 掲

６１ 町内会長等を対象とした研修会・情報交換会の開催
町内会長等の地域団体役員を対象に、先進地域の取組事例の紹介、ベテラン町内会長による講演、参加者同士の情報交換、各種支援制度の紹介などの内容を盛り込んだ研修会・情報交換会を各区で開催する。

再 掲

13 災害対策

砂防事業等の推進と合わせ、住民の防災意識を高め災害から命を守るため、自主防災組織等への支援を行うなど、地域の防災力の向上に取り組む。

６２ 国・県が推進する砂防事業等に対する支援
国や県が実施する砂防事業や、県が実施する土砂災害警戒区域等の指定に対して、円滑な事業推進のための積極的な支援を行う。

新 規

６３ 土砂災害防止法におけるソフト対策の推進
土砂災害警戒区域等の指定後は、自主防災組織等と連携して、警戒避難体制の整備を進めるとともに、土砂災害ハザードマップを作成する。

新 規

６４ 自主防災組織への支援
地域の特性を理解し、防災意識を高め災害から命を守るため、自助、共助が機能する自主防災組織を目標として、地域の特性に応じたきめ細かな支援を行う。

新 規

６５ 被災地に居住する者に対する支援策の検討
平成２６年８月２０日の豪雨災害で被災した地区について、復興まちづくりビジョンを策定し、被災住宅の再建を支援して、安全・安心なまちづくりを進める。

新 規

６６ 防災情報の提供
① 防災情報メールの配信
防災対策などに役立つよう、あらかじめ登録された携帯電話やパソコンに、避難勧告等の緊急かつ重要な防災情報等を電子メールにより配信する。
② 「ひろしま地図ナビ」を活用した防災情報の提供
土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域などの防災情報を「ひろしま地図ナビ」を活用し、広く市民に提供する。

14 居住機能が低下していく団地への対策

将来的に、団地内の居住者がまばらになり、団地としての居住機能が低下した場合などを想定し、その人口減少や空き家・空き地の状況・段階に応じた対策について検討する。

６７ 多様な生活スタイルへの対応
セカンドハウスなどの２地域居住の場とすることや、団地住民による空き地の共同利用、住宅以外の用途での利用など、多様な生活スタイルに応じた利用方法を検討する。

新 規

本表の各施策はアイデア段階のもの

３　住宅団地活性化を牽引する「先導施策」の提案

住宅団地の活性化を支援していくために提案した施策の中で、特にその効果が期待でき、活性化を牽引していくと考えられるものを「先導施策」とし、積極的な活用を図る。

＜住宅団地活性化を牽引する「先導施策」＞

新規　施策１　「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」【P22】

- ①　「住宅団地活性化プラン」の作成に対する補助【P23】
- ②　空き家等を活用した住民間の交流拠点づくりに対する補助【P23】
- ③　空き地を活用した菜園・花壇づくり等に対する補助【P24】
- ④　プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビュー支援に対する補助【P24】
- ⑤　交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくりに対する補助【P25】
- ⑥　住民勉強会の開催等に対する補助【P25】
- ⑦　その他住宅団地の活性化に資する地域独自の取組に対する補助【P26】

新規　施策２　住宅団地の空き家への住替え促進【P27】

新規　施策３　「“近くて安心”親子近隣居住助成（仮称）」【P27】

拡充　施策４　高齢者地域支え合いモデル事業の取組の拡充【P28】

拡充　施策５　「協同労働」モデル事業の本格展開【P28】

拡充　施策６　地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援【P29】

新規　施策７　老朽空き家対策【P29】

本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策1

新規

「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」（案）

1　目的

住民等が自主的・継続的に行う住宅団地の活性化に資する取組を総合的に支援することによって、自助・共助を基調とした住宅団地の活性化を推進する。また、住民が取組を検討する早い段階から行政が助言・支援などを行うことにより、住民と行政とが一緒になってまちづくりを進めていく。

2　制度の概要

町内会・自治会、連合町内会、地区社会福祉協議会が実施する次の取組に対して補助を行う。

(1)　「住宅団地活性化プラン」の作成

団地が抱える課題等を住民間で共有することを目的に、住民同士が話し合って、①団地が目指す将来像、②取組メニュー、③取組体制について記載した「住宅団地活性化プラン」を作成する。

なお、活性化プランがより良いものになるよう作成の早い段階から、市職員が助言等を行う。

(2)　空き家等を活用した住民間の交流拠点づくり

一般住宅の空き家等を活用して、地域活動や住民間交流の場となる拠点を作る。

(3)　空き地を活用した菜園・花壇づくり

団地内の空き地を適正に管理するとともに、住民間交流の場とすることを目的に、空き地を菜園・花壇として活用する。

(4)　プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビュー支援

地域に潜在している経験豊かなプラチナ世代（概ね５５歳以上の世代）やリタイヤ世代等が地域の担い手として活躍できるよう、同世代を対象に、地域デビューをテーマにした講座や地域デビューのきっかけとなるイベントの開催などを行う。

(5)　交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくり

集会所等の地域の交流拠点等にインターネット環境を整備してネットスーパーが利用できるようにし、高齢者など買い物に不自由している者を支援するとともに、住民同士がインターネットの使い方を教え合い、将来的にはインターネットに不慣れな高齢者等が自宅でもネットスーパーを利用できるようにする。

(6)　住民勉強会の開催等

専門家や他団地の住民をアドバイザー・講師として招いた住民勉強会や他団地の取組のバスツアーによる見学などを行う。

(7)　その他住宅団地の活性化に資する地域独自の取組

上記以外の住宅団地の活性化に資する地域独自の取組に対して補助を行う。

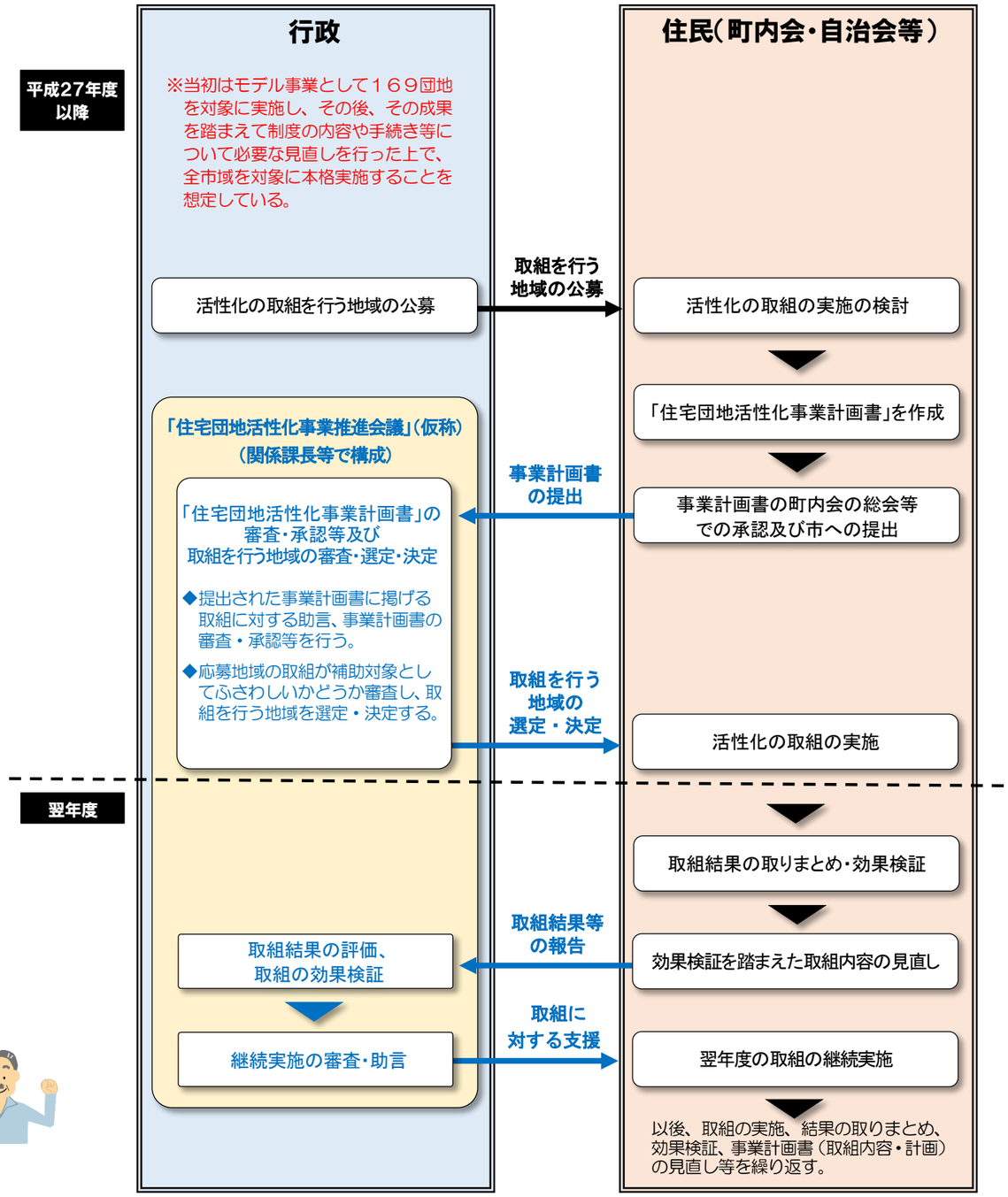
3　実施場所

当初はモデル事業として１６９団地を対象に実施し、その後、その成果を踏まえて制度の内容や手続き等について必要な見直しを行った上で、全市域を対象に本格実施することを想定している。



住民等の取組を支援

＜「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の流れ（イメージ）＞



本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策1-①

新 規

「住宅団地活性化プラン」の作成に対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

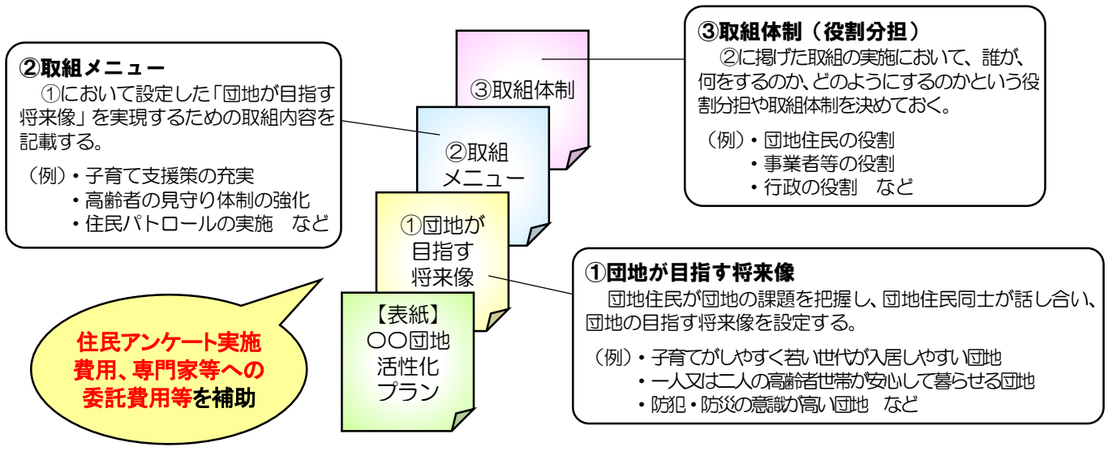
1　目的

団地が抱える課題の解決等のために住民が協力するには、住民間でその課題等について共通認識を持ち、それらを解決するための取組内容等について共有を図る必要がある。このため、団地が抱える課題等について住民同士が話し合い、団地が目指す将来像やそれを実現するための取組内容、取組の実施における役割分担・体制等を明確にし、それを形にした活性化プランを団地ごとに作成する。

2　制度の概要

町内会・自治会等が「住宅団地活性化プラン」を作成するために必要な費用を補助する。

活性化プランは、①団地が目指す将来像（団地が抱える解決すべき課題等）、②課題を解決するための取組メニュー、③取組体制（役割分担）の三つの項目で構成する。



②取組メニュー

①において設定した「団地が目指す将来像」を実現するための取組内容を記載する。

（例）・子育て支援策の充実
・高齢者の見守り体制の強化
・住民パトロールの実施　など

③取組体制（役割分担）

②に掲げた取組の実施において、誰が、何をするのか、どのようにするのかという役割分担や取組体制を決めておく。

（例）・団地住民の役割
・事業者等の役割
・行政の役割　など

①団地が目指す将来像

団地住民が団地の課題を把握し、団地住民同士が話し合い、団地の目指す将来像を設定する。

（例）・子育てがしやすく若い世代が入居しやすい団地
・一人又は二人の高齢者世帯が安心して暮らせる団地
・防犯・防災の意識が高い団地　など

住民アンケート実施費用、専門家等への委託費用等を補助

＜「住宅団地活性化プラン」の作成等の流れ＞

①「○○団地活性化プラン」（素案）を作成するための住民間の仲間づくり
↓
②現状・課題の把握、アンケート実施
↓
③「○○団地活性化プラン」（素案）の作成

Step1

住民のみによる「○○団地活性化プラン」（素案）の作成

（住民レベルのプランの作成）

住宅団地の目指すべき将来像を住民同士で話し合い、それを形にした活性化プラン（素案）を作成する。

④「○○団地活性化プラン」を作成するための事業者等を含めた組織づくり
↓
⑤具体的な取組メニュー・取組体制の検討
↓
⑥「○○団地活性化プラン」の作成

Step2

事業者等を含めた組織による「○○団地活性化プラン」の作成

Step1 で作成した住民レベルの活性化プラン（素案）を基に、その実現のために協力が必要となる事業者等を巻き込んで、活性化プランを作成する。

先導施策1-②

新 規

空き家等を活用した住民間の交流拠点づくりに対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

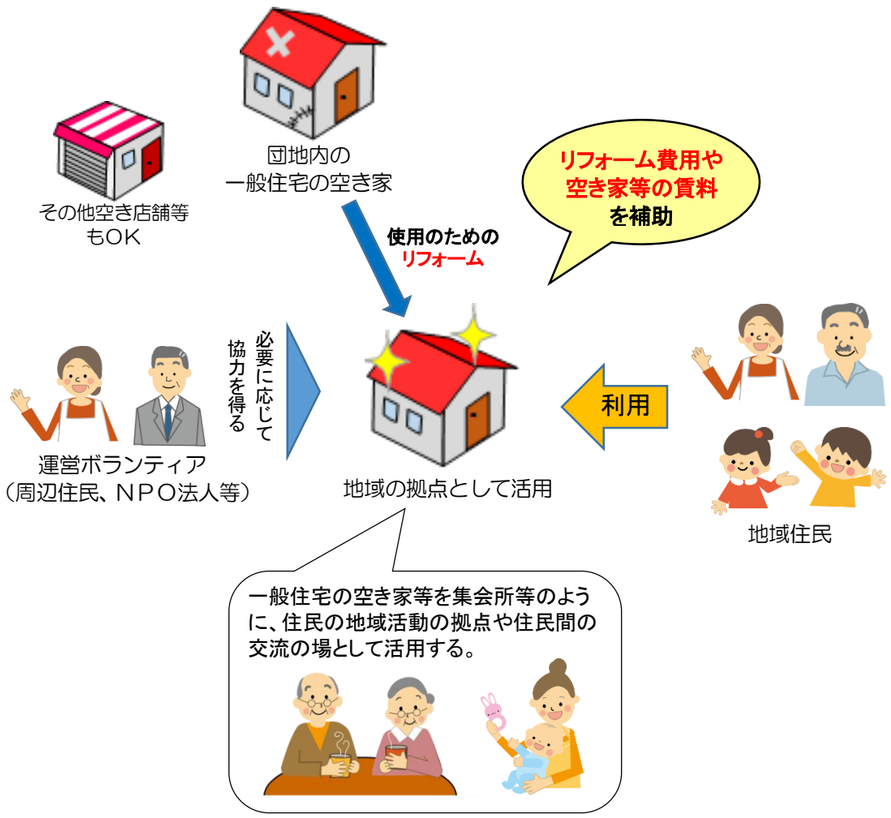
1　目的

一般住宅の空き家等を活用して、地域活動や住民間交流の場となる拠点を作る。

2　制度の概要

一般住宅の空き家等を活用した地域活動や住民間交流の場となる拠点づくりのため、空き家のリフォーム費用や賃料等を補助する。

＜取組イメージ＞



本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策1－③

新 規

空き地を活用した菜園・花壇づくり等に対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

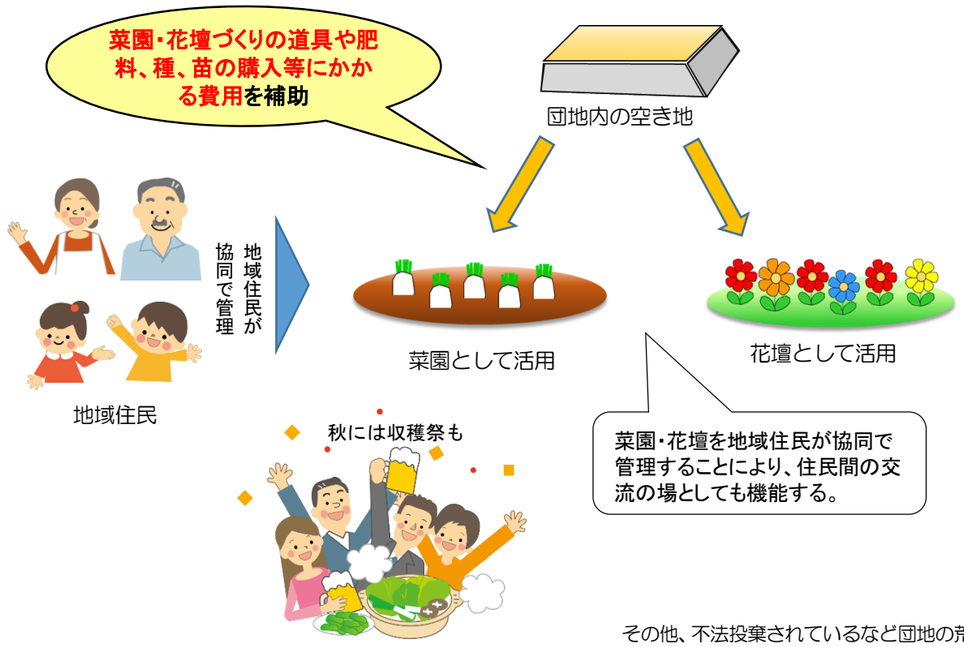
1　目的

団地内の空き地を適正に管理するとともに、住民間交流の場とすることを目的に、空き地を菜園・花壇等として活用する。

2　制度の概要

団地内の空き地を活用した小規模の菜園や花壇づくり等に取り組む町内会・自治会等に対し、道具や肥料、苗の購入など、取組に必要な費用を補助する。

＜取組イメージ＞



その他、不法投棄されているなど団地の荒廃の原因となっている空き地をきれいにし、その後適正に管理するといった取組もOK



先導施策1－④

新 規

プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビュー支援に対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

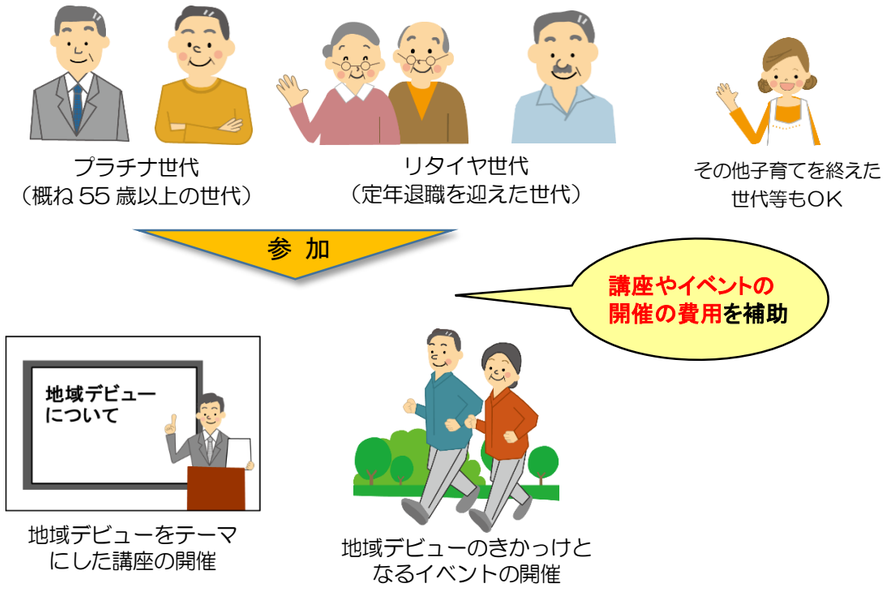
1　目的

地域に潜在している経験豊かなプラチナ世代（概ね５５歳以上の世代）やリタイヤ世代等が地域の担い手として活躍できるよう、これらの世代を対象に、地域デビューをテーマにした講座や地域デビューのきっかけとなるイベントの開催などを行う。

2　制度の概要

経験豊かなプラチナ世代（概ね５５歳以上の世代）やリタイヤ世代等の地域デビューに取り組む町内会・自治会等に対し、講座やイベントの開催などの取組に必要な費用を補助する。

＜取組イメージ＞



本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策1－⑤

新 規

交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくりに対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

1　目的

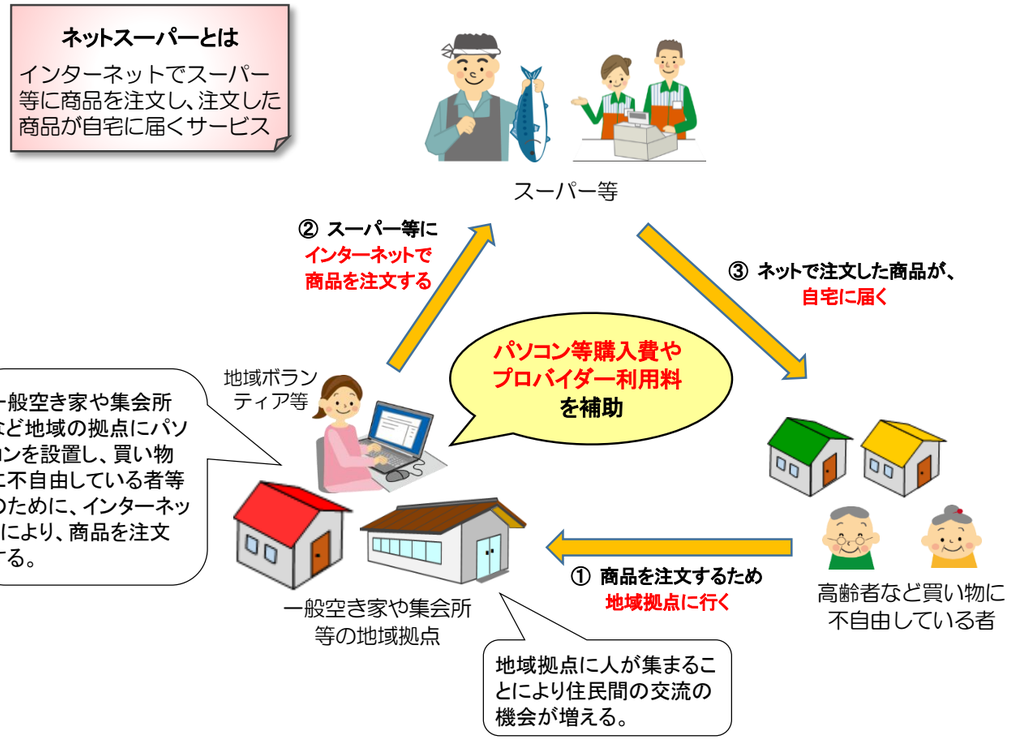
集会所等の地域の交流拠点にインターネット環境を整備してネットスーパーが利用できるようにし、高齢者など買い物に不自由している者を支援するとともに、住民同士がインターネットの使い方を教え合い、将来的にはインターネットに不慣れな高齢者等が自宅でもネットスーパーを利用できるようにする。

また、集会所等にネットスーパーの利用のために人が参集することにより、住民間の交流の機会を増やす。

2　制度の概要

集会所等の地域の交流拠点にインターネット環境を整備してネットスーパーが利用できるようにする場合に、パソコン・プリンター等の購入費用、プロバイダー利用料等を補助する。

＜取組イメージ＞



先導施策1－⑥

新 規

住民勉強会の開催等に対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

1　目的

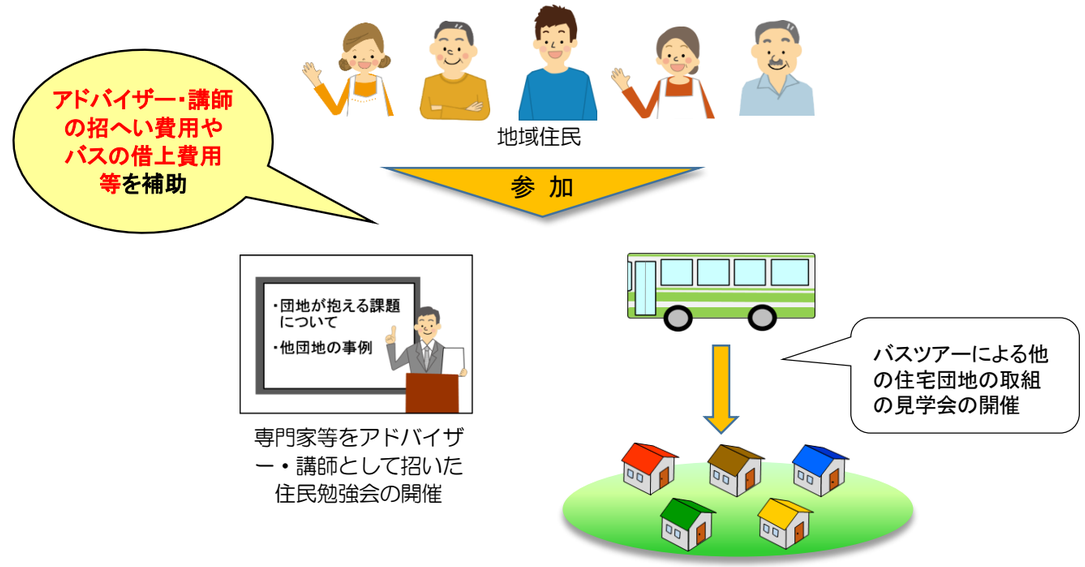
住宅団地が抱える課題について、住民が理解を深めたり、問題解決のためのヒントを得るために、専門家や他の住宅団地の住民をアドバイザー・講師として招いた住民勉強会の開催や他団地の取組の見学などを行う。

その際に他団地との合同での勉強会の開催や他団地の見学を通じて団地間の連携を深めていく。

2　制度の概要

アドバイザー・講師の招へいに要する費用や他団地の取組を見学する場合のバスの借上費用など、住民勉強会に必要な費用を補助する。

＜取組イメージ＞



本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策1-⑦

新 規

その他住宅団地の活性化に資する地域独自の取組に対する補助（案）

【「“まるごと元気”住宅団地活性化補助（仮称）」の補助メニューの一つ】

1　目的

地域コミュニティの活性化のための新たな行事・イベント、地域独自の高齢者の生活支援・見守りなど、住宅団地の活性化に資する地域独自の取組を支援する。

2　制度の概要

先導施策１-①～⑥以外の住宅団地の活性化に資する地域独自の取組に必要な費用を補助する。

＜考えられる取組例＞



地域コミュニティの活性化のための
新たな行事・イベントの開催





地域独自の高齢者の
生活支援・見守り活動

各取組の費用を補助



地域独自の空き家対策の取組



地域独自の子育て支援の取組

本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策2

新 規

住宅団地の空き家への住替え促進（案）

1　目的

住宅団地内で空き家になっている住宅を市場に流通させるとともに、子育て世帯等の新たな転入につなげる。

また、長期的な視点から、地域コミュニティの次世代の担い手を確保するとともに、住宅団地など高齢化率の高い地域等の人口構成のバランスを図ることも期待できる。

2　施策の概要

町内会・自治会等の自治組織が中心となって空き家への入居を促進するための仕組みをモデル的に実施する。

(1)　内容

【登録住宅の所有者がリフォームする場合】

① 登録住宅の所有者への賃貸のためのリフォーム費の補助

② 登録住宅に賃借により入居した世帯への家賃補助

【登録住宅の入居者がリフォームする場合】

① 登録住宅の入居者へのリフォーム費の補助

② 登録住宅に賃借により入居した場合は家賃も補助

(2)　主な申請要件

【対象住宅の要件】

① 自治組織が指定する「登録住宅」であること。

【入居世帯の要件】

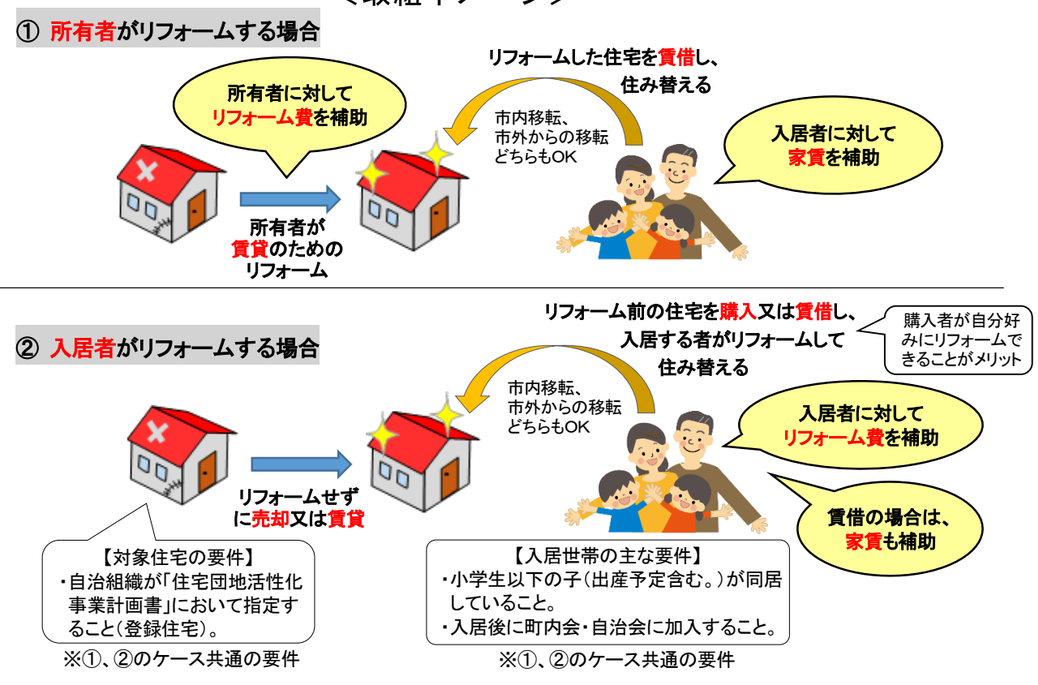
① 住替え時に、小学生以下の子（出産予定を含む。）が同居していること。

② 入居後に、町内会・自治会に加入すること。

3　実施場所

当初はモデル事業として１６９団地を対象に実施する。

＜取組イメージ＞



※①、②のケース共通の要件

※①、②のケース共通の要件

先導施策3

新 規

「“近くて安心”親子近隣居住助成（仮称）」（案）

1　目的

離れて暮らす子世帯が、親世帯の近くに住み替えることにより、親子間の子育てや生活支援・見守りなどの支え合いを促進し、親世帯・子世帯がともに安心して暮らすことができる環境を作る。

また、長期的な視点から、地域コミュニティの次世代の担い手を確保するとともに、住宅団地など高齢化率の高い地域等の人口構成のバランスを図ることも期待できる。

2　制度の概要

小学生以下の子（出産予定含む）がいる子世帯が、市内に居住する親世帯の近く（同一の小学校区又は直線距離が概ね１．２ｋｍ）に、住宅を取得（新築・購入）又は賃借し、住み替える場合に、「引越し費用」や「登記費用」を助成する。

(1)　助成内容

ア　住宅の取得・賃借の場合に「引越し費用」を助成

イ　取得については「登記費用」を追加助成

(2)　対象住宅

新築・中古、戸建て・マンションを問わない。

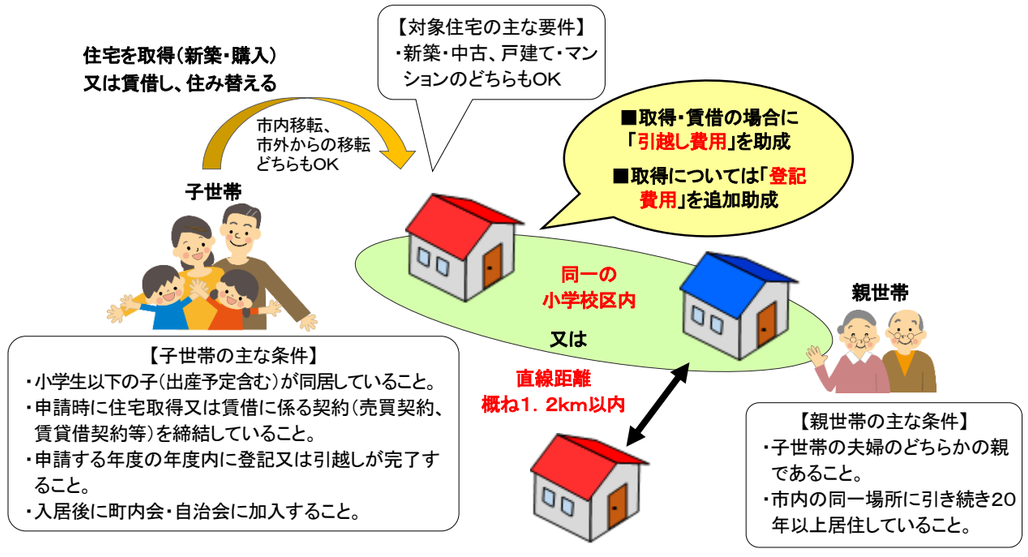
(3)　主な申請要件

ア　住替え時に、子世帯に小学生以下の子（出産予定を含む。）が同居していること。

イ　住替え時に、親世帯が市内の同一場所に引き続き２０年以上居住していること。

ウ　入居後に、町内会・自治会に加入すること。

＜取組イメージ＞



本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策4

拡 充

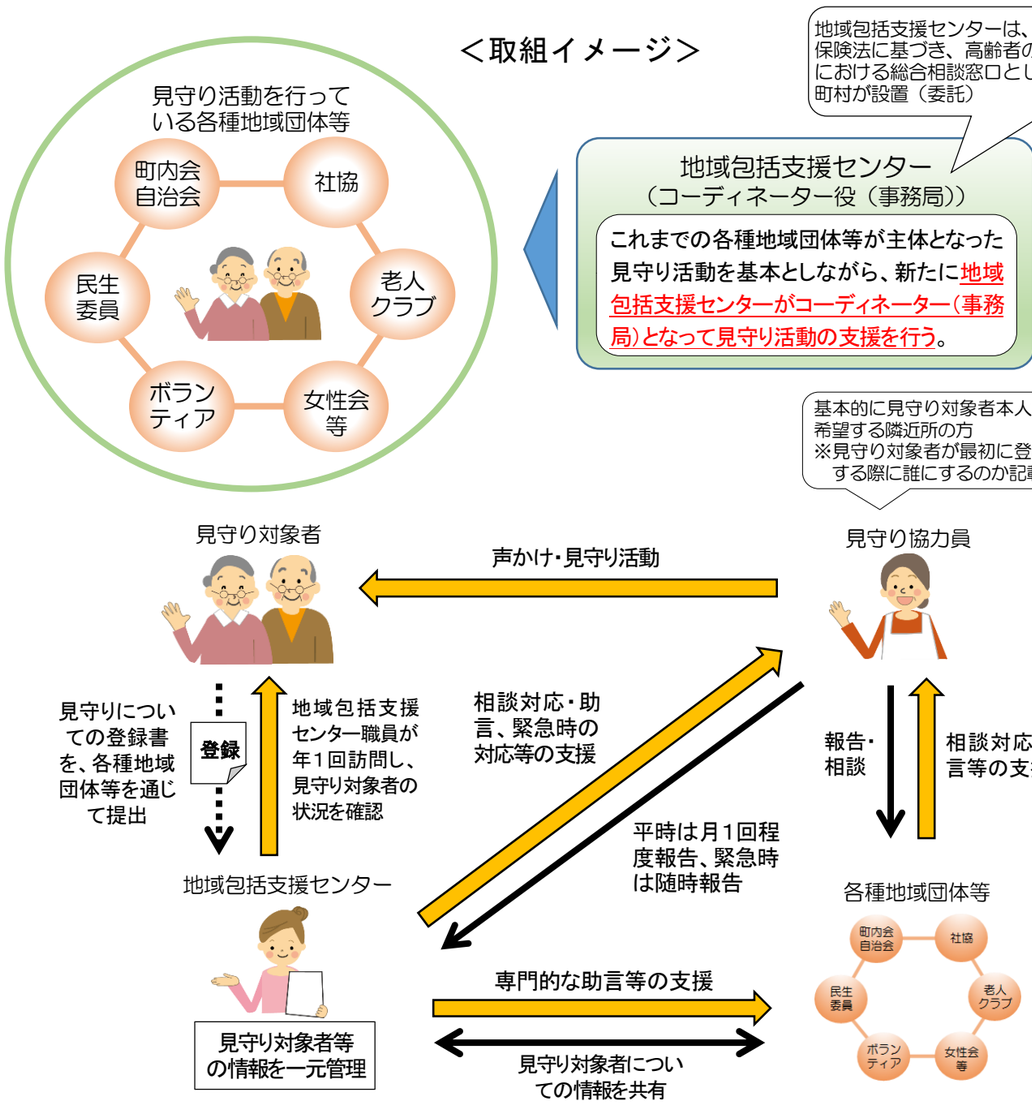
高齢者地域支え合いモデル事業の取組の拡充

1　概要

様々な地域団体等が行っている高齢者の見守り活動等に関する情報を集約し、地域包括支援センターがこれらの活動のコーディネーターとなって連携を強化しながら、地域全体で高齢者を支え合う仕組みを構築する。

本事業については、これまで小学校区単位で地域を選定してモデル事業として実施しており、今後、モデル事業の実施状況等を踏まえながら、高齢者の日常生活支援策の本格的な事業展開に向けた検討を行う。

＜取組イメージ＞



※　見守り活動を基本としながらも、高齢者いきいきサロンの創設・充実等の高齢者の活動・交流の場づくりや、隣近所やボランティアによる助け合い、シルバー人材センターやＮＰＯ等による生活支援サービスへの繋ぎなどを通じて、共に支え合う地域づくりを目指す。

先導施策5

拡 充

「協同労働」モデル事業の本格展開

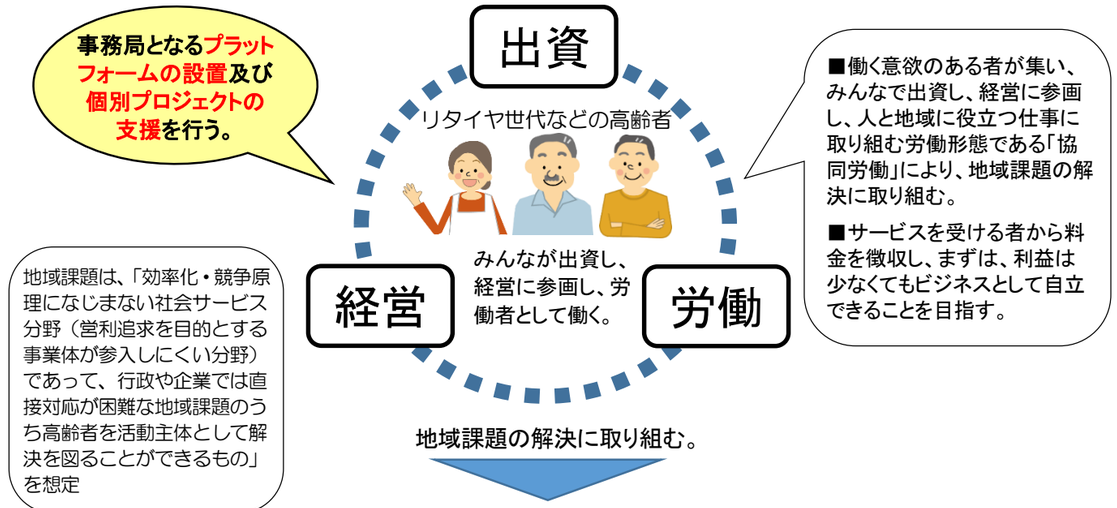
1　目的

自ら出資して経営に参画し、生きがいを感じながら地域課題の解決に取り組む労働形態である「協同労働」により、高齢者の働く場を創出するため、プラットフォームを設置するとともに、「協同労働」を活用した個別プロジェクトの立ち上げに対する支援を行う。

2　事業の概要

まずはモデル事業として、事務局となるプラットフォームの設置及び実際に地域において課題解決に取り組む個別プロジェクトに対する支援を行い、その成果と課題を検証し、「協同労働」により高齢者の働く場を創出する仕組みを構築する。

＜取組イメージ＞



＜「協同労働」により取り組むことがふさわしい地域課題の例＞

① 福祉事業（高齢者・障害者に対する生活支援、介護事業など）
② 子育て支援事業（保育、託児、学童保育、病後保育など）
③ コミュニティ振興事業（地域イベントの企画・運営、交流を目的とするコミュニティカフェの運営など）
④ 農業事業（耕作放棄地や空き地を活用した地元特産農産物の栽培、食品加工、地産池消の推進、朝市の開催など）
⑤ 防犯・防災事業（空き家・空き地管理、夜間パトロールなど）
⑥ 複合型事業（上記を二つ以上組み合わせた、多世代交流型の事業）

本表の各施策はアイデア段階のもの

先導施策6

拡充

地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援

1　目的

公共交通サービスが行き届いていない地域等における、地域が主体となった乗合タクシー導入の取組に対して、その各段階において適切な支援を行う。

2　制度の概要

(1)　支援対象

地域住民が主体となり乗合タクシー等を導入する取組

(2)　市の主な支援内容

ア　導入段階

- 地域からの相談への対応
- 地域への市政出前講座の実施
- 住民アンケート調査に関するノウハウの提供
- 他地域での取組事例紹介
- 地元の協議会へ参加し、運行方式・運行ルート・料金等について地域とともに検討
- 関係機関との調整
- 実験運行経費の一部負担（最長１年間。運行経費と運行収入との差額）

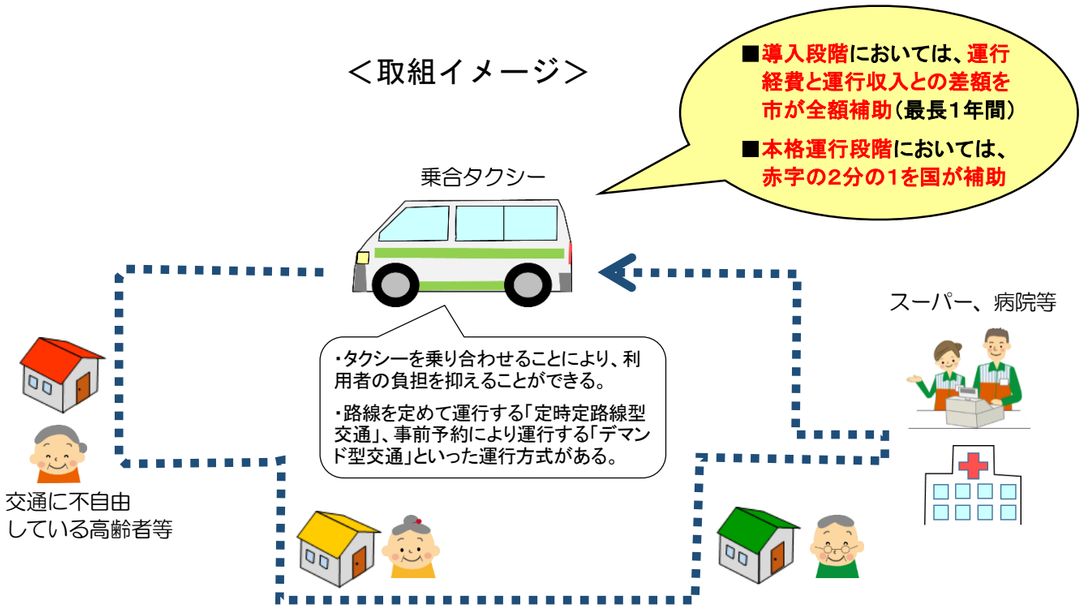
イ　本格運行段階

- 運行ルート・ダイヤ等の運行計画の見直しや利用促進策・資金確保などについて地域と一緒に検討
- 運行計画の変更等に必要となる地域公共交通会議の開催
- 国の補助制度の活用に当たっての調整

(3)　拡充内容

国による補助制度に加えて本市独自で、郊外住宅団地、中山間地域といった地域特性に応じた財政的支援の拡充等を検討

＜取組イメージ＞



先導施策7

新規

老朽空き家対策（案）

1　目的

市民の生活環境への悪影響を防止し、安全・安心なまちづくりを推進するため、老朽空き家の実態を把握し、所有者に対する適正管理の指導や除去支援等の検討を行う。

2　事業概要

(1)　老朽空き家の実態調査

現地調査や地元町内会・自治会等への聞き取りにより、適正に管理されていない空き家を把握した上で、これらについて、倒壊・崩壊等の周辺に被害を及ぼす危険度について、防災上の判定を行うとともに、景観上、衛生上の支障の有無について実態を調査する。

(2)　老朽空き家の除去に対する支援制度創設の検討

防災上、景観上等の問題がある老朽空き家の除去を促進するため、除去に要する費用の一部を補助する制度を検討する。

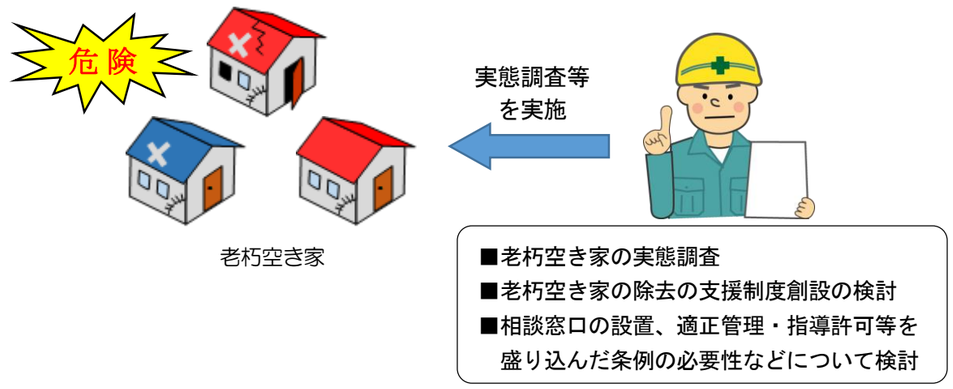
(3)　上記(1)及び(2)を含めた老朽空き家対策の検討

老朽空き家についての相談窓口の設置や、老朽空き家に対する適正管理及び指導強化等を盛り込んだ条例の必要性などについて検討する。

(4)　固定資産税の算定にかかる特例措置の制度改正の国への提案・要望の検討

宅地の固定資産税については、空き家であっても住宅が存在することにより、減額の特例措置が適用されている。この特例措置が空き家の解体が進まない一因になっていると考えられることから、必要に応じて制度改正について国へ提案・要望する。

＜取組イメージ＞



第４章　住宅団地の分類及び考えられる取組例

1　住宅団地の分類

広島市の住宅団地は、デルタ周辺部を中心に分布しているが、中にはデルタ市街地に近接している団地や中山間地に位置する団地もある。

また、団地規模の違い（人口・世帯数の多寡）などにより、様々な特徴が見られる。

その他、団地の完成からの経過年数によっても人口構成、高齢化率等も大きく変化していく。

このように、団地の完成からの経過年数や規模、立地条件などの違いにより、住宅団地を活性化するための道筋や将来像の描き方も大きく異なってくることが考えられる。

このため、次の三つの観点から住宅団地を分類し、それぞれについて考えられる取組例を示す。

＜住宅団地の三つの観点からの分類＞

①　住宅団地の完成からの経過年数による区分

団地の完成からの経過年数によって、人口減少や高齢化率の上昇など、人口構成が大きく異なる。

②　住宅団地の規模等によるタイプ区分

大規模団地には生活利便性が一通り揃っている、中小規模団地は立地条件によって状況が異なるなど、規模や立地条件によって異なる特徴が見られる。

③　市街地からの近接性によるエリア区分

生活サービスが集積しているデルタ市街地からの近接性に応じて特徴が異なる。

2　住宅団地の完成からの経過年数に応じた各時期の取組例

住宅団地の完成からの経過年数に応じた時期ごとに、人口構成・高齢化率、コミュニティ、生活利便性など様々な状況の違いがあるため、活性化の方向性についても、それぞれの状況に応じたものにする必要がある。このため、次のとおり各時期の考えられる取組例を示す。

区　分	住宅団地例	各時期の状況	考えられる取組例
成長期 （団地誕生～人口ピーク）	スカイレールタウン瀬野みどり坂、サンヒルズ中山、若葉台など 【約10団地、２万人】	３０～４０歳代の子育て世帯を中心に入居が進み、人口・世帯数が右肩上がりに増加し、子どもを通じて新たなコミュニティが生まれる。 また、人口・世帯数の増加に伴い、バス路線の開通、商業施設の開業、公共施設の整備などが進む。	**◆地域の基盤となる新たなコミュニティづくり等** ・　３０～４０歳代の子育て世帯を中心に入居が進むため、**「28:子どもの見守り活動」**などによる、特に子どもを通じた新たなコミュニティづくりを行う。
活性期 （人口ピーク～完成後３５年頃）	井口台パークタウン、可部勝木台、東観音台　など 【約60団地、11万人】	人口のピークを迎えた後、子ども世代の進学・就職による団地からの転出等により、人口は徐々に減少し、高齢化率も徐々に上昇していくものの、まだ現役世代が多い。 通学・通勤者等も多いため、バス路線、商業施設の利用者も多く、バス路線等はそのまま維持される。	**◆子育てを終えた者の地域参加の促進、成熟期に向けた準備等** ・　子ども世代が進学・就職し、子育てを終えた者が出てくるため、そうした者を**「19:プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビューの支援に対する補助」**などを活用し、地域コミュニティへの参加を促し、地域の担い手の育成やグループづくりなどを行う。 ・　**「1:“まるごと元気”住宅団地活性化補助」**を活用した住宅団地活性化プランの作成、**「10:住民勉強会の開催等に対する補助」**などを活用し、成熟期に向けて、将来発生すると考えられる問題に対する住民の意識づくりや住民同士が支え合う仕組みづくりなどの準備を行う。
成熟期【初期】 （完成後３５年頃～４５年頃）	五月が丘団地、八幡が丘団地、虹山団地など 【約80団地、11万人】	住宅を購入した親世代が一斉に高齢化し、高齢化率が急速に上昇するものの、まだまだ元気な高齢者が多い。 一方で、子ども世代の減少により、子どもを対象としたイベントが減少するなど、コミュニティが希薄化するおそれがある。 また、子ども世代の転出、親世代の定年退職等により通学・通勤者が減少し、バスの便数が減少するおそれがある。	**◆経験豊かで元気な高齢者の活用、子ども世代の帰郷の促進等** ・　高齢化率が急速に上昇するものの、まだまだ元気な高齢者も多いため、**「19:プラチナ世代・リタイヤ世代等の地域デビューの支援に対する補助」**などを活用し、そうした高齢者の力を活用して、地域コミュニティの活性化を図る。 ・　子ども世代が 30～40 歳代の子育て世代になっているため、この世代で親元の近くへの住替えを考える者に対し、市の制度**「25”近くて安心”親子近隣居住助成」**をＰＲするなど、子育て世帯の入居促進に力を入れる。
成熟期【中期】 （完成後４５年頃～５５年頃）	ひばりが丘団地、瀬野川団地、あさおか台団地 など 【約20団地、２万人】	親世代が平均寿命年齢を超えつつあり、人口減少が進む一方で、高齢化率の上昇が緩やかになる。 高齢化により車を運転できない者が増加し、交通弱者や買い物弱者が増加するおそれがある。 また、人口減少により、商業施設の縮小、バス便のさらなる減少が進むおそれがある。 その他、人口減少や高齢化等により地域活動の参加者の減少や役員のなり手不足が大きな問題になるおそれがある。	**◆高齢者の生活支援・見守りなど住民同士の支え合い、空き家の有効活用** ・　交通弱者や買い物弱者、単身高齢者が増加するおそれがあるため、**「43:地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援」**や**「48:交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくりに対する補助」**などを活用し、そうした高齢者の生活支援や見守りを行うなど、住民同士が支え合う。 ・　空き家の発生が本格化するおそれがあるため、**「24:住宅団地の空き家への住替え促進」**や**「25”近くて安心”親子近隣居住助成」**など空き家の有効活用や若い世代の積極的な住替え促進などに力を入れる。
成熟期【後期】 （完成後５５年頃～）	該当なし	さらなる人口減少により、商業施設が撤退し、バス路線が廃止されるなど生活利便性が著しく低下するおそれがある。 また、人口減少及び役員の超高齢化により、町内会・自治会の活動やコミュニティの維持が難しくなるおそれがある。	**◆外部（NPO法人、民間事業者等）による支援の活用の検討等** ・　人口減少及び役員の超高齢化により、町内会・自治会の活動が難しくなるおそれがあるため、ＮＰＯ法人や民間事業者などの外部の力を活用することも考えられる。

※「住宅団地例」に掲げた団地は、完成後の経過年数により当てはめたものであり、必ずしも各団地の状況がこの表に記載した状況になっているものではない。また、「住宅団地例」の団地数及び人口は、参考として１６９団地を大まかに分類したもの。

３　住宅団地の規模別の分類及び各タイプの取組例

大規模団地では、団地内にスーパー、銀行、学校、公民館、バス路線などの生活サービス機能が一通り揃っているのに対して、中小規模団地では団地内に生活サービス機能が充足していないため、周辺地域の生活サービス機能を利用しなければならないなどの違いがある。

また、中小規模団地については、生活サービス機能を有する大規模団地や周辺地域に隣接している、又は周辺地域から離れているなどの立地条件によって状況が異なるものと考えられる。

このため、「団地の規模」及び「団地の立地条件」に応じて、ＡからＤまでの四つの団地タイプを設定し、各タイプの考えられる取組例を示す。

タイプ区分		住宅団地例	主な特徴	考えられる取組例
A	**大規模団地** （世帯数2,000 程度以上）	高陽ニュータウン、美鈴が丘団地、毘沙門台団地など 【約15団地、８万人】	人口・世帯数が多く団地自体にバス路線、商業施設等を呼び込む力（マーケット）があり、<u>住宅団地内に生活サービス機能が一通り揃っていることから、利便性が高い</u>と考えられる。 なお、団地居住者を対象とした意識調査においても、交通関係や買い物環境など各分野の満足度が全体的に高い。	**◆主体性・独自性を持ったコミュニティづくり** ・　生活サービス機能は一通り揃っているため、**「1：“まるごと元気”住宅団地活性化補助」**や**「9：区の魅力と活力向上推進事業補助」**、**「40：ひと・まち広島未来づくりファンド」**などを活用し、主体性・独自性を持ったコミュニティづくり及び次世代のコミュニティづくりを担う若い世代の呼び込みに力を入れる。 ・　住宅団地の範囲が町内会・自治会の活動範囲や小学校区と一致しているため、町内会等の活動の活性化がそのまま住宅団地の活性化につながることから、**基礎組織である町内会等が連携し、団地全体の課題に取り組む**。
B	**大規模団地隣接型**	諸木団地、山田団地　など 【約5団地、１万人】	団地自体はそれほど大きくないが、大規模団地に隣接しているため、<u>実質的に大規模団地の一部となっており、大規模団地の利便性を共有することが可能</u>となっている。 なお、意識調査においても大規模団地と同様に各分野の満足度が全体的に高い。	**◆大規模団地との連携強化** ・　実質的に大規模団地の一部となっており、生活利便性はある程度確保されていることから、**「1：“まるごと元気”住宅団地活性化補助」**などを活用し、イベントの合同開催や消防訓練の合同実施など、大規模団地との連携に力を入れる。
C	**中小規模団地**	**周辺地域と相互依存型**	安古市東亜ハイツ・豊松園団地、平和台団地、ふじが丘団地、鈴が台団地　など 【約130団地、14万人】	団地自体はそれほど大きくなく、<u>周辺地域や他の住宅団地に生活サービス機能を相互依存しているケースが多い</u>。 多くの団地がこのタイプに分類され、意識調査では、特定の分野の満足度が高い、あるいは低いなど、様々なパターンが見られる。	**◆周辺地域との連携強化** ・　交通や買い物など広域的に課題解決する必要がある場合や周辺地域に大きく依存している場合に、**「43：地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援」**を活用した乗合タクシーの合同運行や**「50：移動販売実施事業者への協力」**を活用した合同協力依頼など、関係のある周辺地域や他の団地との連携に力を入れる。
D		**単独型**	中央グリーンハイツ　など 【約20団地、３万人】	団地自体はそれほど大きくなく、周辺に連携が可能な住宅団地や地域が少ない。中山間地に比較的多く見られる。 <u>意識調査においても、各分野の満足度が全体的に低い傾向にある</u>。	**◆危機意識の共有によるコミュニティの強化等** ・　周辺地域や他の団地との連携を模索しつつも、住民間で危機意識を共有するため、**「10：住民勉強会の開催等に対する補助」**や**「1：“まるごと元気”住宅団地活性化補助」**を活用した住宅団地活性化プランの作成など、団地内の全世帯を巻き込んだコミュニティの強化及び生活利便性の向上に力を入れる。

※「住宅団地例」の団地数及び人口は、参考として１６９団地を大まかに分類したもの。

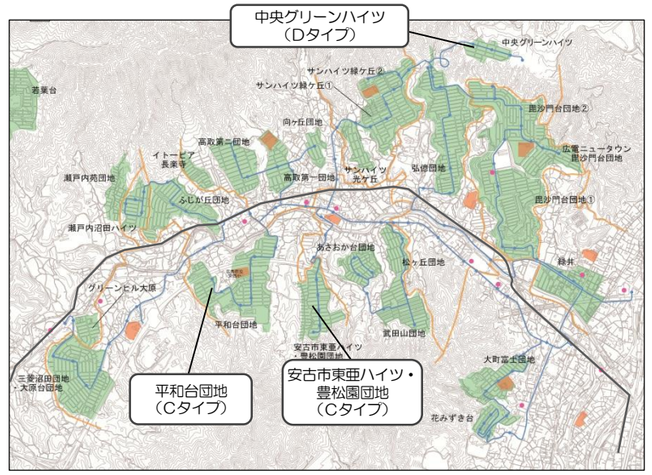
＜各タイプ別の生活満足度の傾向＞
団地居住者に対する意識調査の結果を見ても、大規模団地は交通、買い物など各分野の生活満足度が全般的に高いのに対し、中小規模団地は立地条件により満足度にバラつきがあり、大規模団地に隣接している場合は大規模団地と同程度に高く、周辺地域から離れている場合は低いなど、上記の分類と同様の傾向が見られた。

＜五日市地区周辺の住宅団地の状況＞



※「山田団地」（Bタイプ）は、大規模団地（Aタイプ）である「美鈴が丘団地」に隣接しており、団地の境目が分からないくらいに一体化している。

＜安川流域地区の住宅団地の状況＞



※「安古市東亜ハイツ・豊松園団地」（Cタイプ）と「平和台団地」（Cタイプ）との間には団地同士をつなぐ道路が整備されており、安古市東亜ハイツ・豊松園団地は、平和台団地の公共施設（小中学校）を使用するなど依存関係にある。

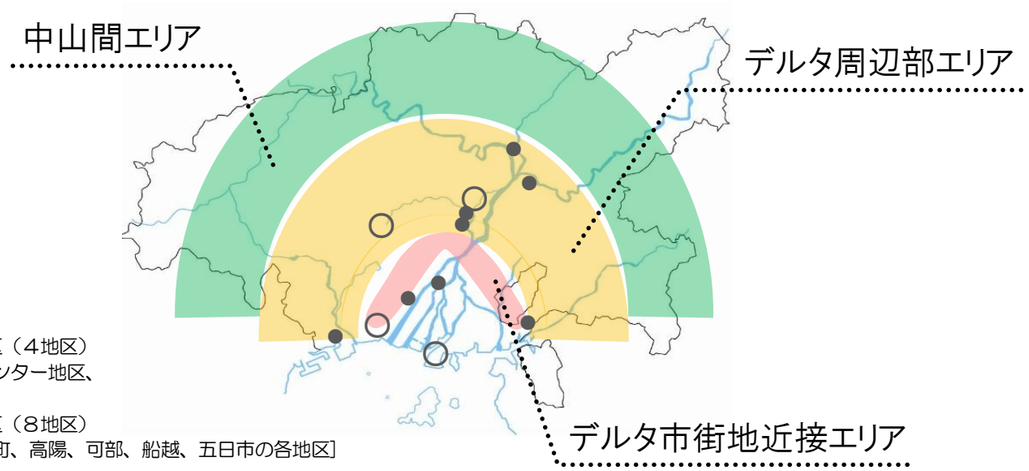
※「中央グリーンハイツ」（Dタイプ）は、他の団地から離れており、また、高低差もあるため、地理的条件としては周辺地域から独立している。

４　住宅団地が所在するエリア別の分類及び各エリアの取組例

住宅団地はデルタ周辺部を中心に分布しているが、生活サービス機能が集積しているデルタ市街地からの近接性に応じて、特徴が異なると考えられる。このため、デルタ市街地からの距離などの地理的条件に応じて、①デルタ市街地近接エリア、②デルタ周辺部エリア、③中山間エリアの三つのエリアを設定し、各エリアの特徴に応じた取組例を示す。

エリア区分		住宅団地例	主な特徴	**考えられる取組例**
デルタ市街地近接エリア	西広島駅周辺や牛田地区などデルタ市街地に近接したエリア	己斐イトーピア、早稲田団地、丹那 など 【約30団地、３万人】	デルタ市街地に近接しており、交通アクセスも良いため、デルタ市街地に集積している生活サービス機能を日常的に利用することが可能である。	**◆デルタ市街地の施設･機能の活用** ・　デルタ市街地と直接結ばれた交通アクセスを生かし、デルタ市街地に集積している生活サービス機能を有効的に活用する。
デルタ周辺部エリア	デルタ市街地を取り囲んでいる郊外エリア	弘億団地、ハイライフ高陽、昭和台団地など 【約120団地、19万人】	デルタ市街地からは離れているが、生活サービス機能が集積している拠点地区が点在しており、こうした地区を利用することで生活利便性が確保できると考えられる。	**◆拠点地区の施設･機能の活用、交通手段の確保** ・　拠点地区への交通アクセスを生かし、拠点地区の生活サービス機能を有効に活用することが基本となるが、交通サービスが十分でない地域等については、必要に応じて**「43：地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援」**を活用するなど交通手段の確保に力を入れる。
			＜安川流域地区・高陽地区・中山地区・五日市地区＞ デルタ周辺部の中でも、多くの住宅団地が連たんするなどの特徴のある安川流域、高陽、中山及び五日市の各地区については、それぞれの特徴に応じた活性化の方向性が考えられる。	次ページのとおり。
中山間エリア	デルタ市街地から離れた中山間のエリア	杉並台団地、安佐グリーンランドなど 【約20団地、４万人】	デルタ市街地や拠点地区から離れており、日常生活において広域的に移動する必要があるため、他のエリアに比べて車を運転しない者が交通弱者や買い物弱者になりやすく、また、問題が深刻化しやすいと考えられる。	**◆地域の交通弱者や買い物弱者等の支援** ・　**「43：地域特性に応じた運行方式による乗合タクシーの導入支援」**や**「47：バス運行対策費補助」**、**「48：交流拠点等におけるネットスーパー利用の環境づくりに対する補助」**、**「50：移動販売実施事業者への協力」**などにより、地域の交通弱者や買い物弱者等の支援に力を入れる。

※「住宅団地例」の団地数及び人口は、参考として１６９団地を大まかに分類したもの。



＜各エリアに見られる共通の傾向＞
現状調査結果等に基づいて、団地の路線価格、規模（世帯数）、高齢化率、完成年、バス路線の有無等で団地を分類し、各団地の分布状況の傾向を確認したところ、路線価格の状況については、デルタ市街地からの距離などの地理的条件や生活利便施設との近接性にある程度比例している傾向が見られたものの、その他の項目では、エリアでくくることができるような特別な傾向は見られなかった。

エリア別の分類の状況（イメージ）

※エリアの範囲はイメージであり、各団地をエリア付けするものではない。実際の取組は、個々の団地の状況に応じたものになる。

＜安川流域地区＞

【特徴】
　アストラムライン沿いに住宅団地が連たんしている。

【活性化の方向性】
　アストラムラインやフィーダーバスを生かしながら、地区の活性化を目指す。

＜高陽地区＞

【特徴】
　大規模団地である高陽ニュータウンを中心に住宅団地が密集している。

【活性化の方向性】
　高陽ニュータウンを中心に周辺団地が連携し、相互補完しながら、地区の活性化を目指す。

＜五日市地区＞

【特徴】
　西広島バイパス（国道２号）沿いに住宅団地が連たんしている。また、地区内にＪＲ山陽本線及び広島電鉄宮島線が通っている。

【活性化の方向性】
　西広島バイパスやＪＲ・広電各駅のアクセスの良さを生かしながら、地区の活性化を目指す。

＜中山地区＞

【特徴】
　ＪＲ芸備線沿いに住宅団地が連たんし、ＪＲ広島駅にも比較的近い。

【活性化の方向性】
　ＪＲ広島駅等へのアクセスの良さを生かしながら、地区の活性化を目指す。

安川流域地区周辺の住宅団地の状況

＜安川流域地区の特徴等＞

【特徴】
アストラムライン沿いに住宅団地が連たんしている。

【活性化の方向性】
アストラムラインやフィーダーバスを生かしながら、地区の活性化を目指す。

200m

中央グリーンハイツ D

【中央グリーンハイツ】
◆公共交通機関、買い物環境、病院施設の不満度が非常に高い。
◆また、子育て施設、教育施設の満足度も低い。

サンハイツ緑ケ丘② C
サンハイツ緑ケ丘① C
上安小
若葉台 D
C向ケ丘団地
安北小
C高取第二団地
【ふじが丘団地】教育施設及び子育て施設の満足度は低いものの、アストラム駅（長楽寺）が近い（0.3km）ため公共交通の満足度が高く、また、幹線道路へのアクセスもしやすいなど、団地の全体としての満足度はかなり高い。
イトーピア C長楽寺
C瀬戸内苑団地
C高取第一団地
サンハイツ光ケ丘 C
C弘億団地
ふじが丘団地 C
高取
イズミ安古市店
上安
フレスタ安店
長楽寺
安東
安東小
安小
万惣高取店
C瀬戸内沼田ハイツ
C
あさおか台団地
伴
広島市立安西小
松ヶ丘団地 C
生協ひろしまコープ安東
フレスタ相田店
毘沙門台
C緑井
緑井小
万惣緑井店
JR 緑井駅
フジグラン緑井
ザ・ビッグ安古市店
グリーンヒル大原 C
イズミ沼田店
ビッグハウス沼田店
フレスタ沼田店
大原
伴東小
平和台団地 C
武田山団地 C
大町
JR 大町駅
安古市東亜ハイツ・豊松園団地 C
C大町富士団地
三菱沼田団地・大原台団地 C
大町小
ユアーズ大町店
万惣中須店
古市
C花みずき台
中筋

毘沙門台団地② A
毘沙門台小
広電ニュータウン毘沙門台団地 A
ピュアークック毘沙門台店
毘沙門台団地① A

【平和台団地】公共交通・買い物の満足度はそれほど高くないものの、団地内に保育園（私立）・小・中・高があり、子育て施設・教育施設の利便性の満足度がかなり高い。また、公園整備の満足度も高い。

団地同士をつなぐ道路が整備されており、東亜ハイツは平和台の公共施設（小中学校）を使用するなど依存関係にある。

【安古市東亜ハイツ・豊松園団地】
◆各分野の満足度が全般的に低く、団地全体としての満足度も低い。
◆特に、公共交通、買い物環境、団地内道路、病院施設の不満度が高い。

1本のバスルートが複数の団地を通っているため、バス会社に要望等する場合は、団地間の連携が必要になる。

【毘沙門台団地・広電ニュータウン毘沙門台団地】
◆大規模団地であり、団地内にスーパー、コンビニ、保育園・幼稚園、小学校、高校、ガソリンスタンド、郵便局など、生活利便施設が揃っており、団地の全体としての満足度はかなり高い。
◆団地からアストラム駅（毘沙門台）が近く（0.3km）、また、団地内を通るバスセンター行きのバス便があり、公共交通の満足度は特に高い。

＜凡例＞
○ 緑の塗りつぶしは「住宅団地」を表す。
○ 団地名称の脇にある A、B、C、D は、「団地のタイプ」を表す。
○ オレンジの塗りつぶしは「小学校」、オレンジ線は「小学校区」を表す。
○ 青線は「バス路線」、青点は「バス停」を表す。
○ 黒線は「アストラムライン」、黒点は「アストラムラインの駅」を表す。
○ ピンク点は「スーパー等」を表す。

高陽地区周辺の住宅団地の状況

＜高陽地区の特徴等＞

【特徴】
大規模団地である高陽ニュータウンを中心に住宅団地が密集している。

【活性化の方向性】
高陽ニュータウンを中心に周辺団地が連携し、相互補完しながら、地区の活性化を目指す。

200m

別所団地・
細田山団地 C

JR 上八木駅

八木小

中八木 C

高陽第一 B

JR 玖村駅

梅林小

JR 梅林駅

イズミ
八木店

翠光台団地 C

はすが丘団地 C

口田東小

マックスバリュ
高陽店

城ケ丘団地 C

落合小

生協ひろしま
コープ高陽

JR 安芸矢口駅

フレスタ
矢口店

口田小

レッツ口田店

ふじランド C

【ふじランド】団地内道路の満足度は低いものの、各分野の満足度が全体的に比較的高く、団地の全体としての満足度も比較的高い。

高陽
ニュータウン
B住区 A

落合東小

諸木団地 B

ハイライフ高陽①
C

ハイライフ高陽②
C

高陽台 C

城ケ丘団地・
城ケ丘第二団地 C

矢口が丘 C

JR 深川駅

万惣
高陽深川店

高陽ニュータウンA1 住区 A
・高陽ニュータウンA2 住区

【高陽ニュータウンＡ１・２住区】
◆大規模団地であり、団地内に便数の多いバス路線、ショッピングセンター、保育園、幼稚園、小学校、中学校、高校、銀行、郵便局、公民館など生活利便施設が揃っており、団地の全体としての満足度はかなり高い。
◆特に公共交通、買い物、教育施設、病院通院の満足度はかなり高い。

真亀小

亀崎小

フジグラン
高陽

ユアーズ
高陽店

深川小

JR 中深川駅

高陽深川台 C

倉掛小

高陽ニュータウン A
C住区

【諸木団地】大規模団地である高陽ニュータウンに隣接しており、公共交通の利便性、買い物環境、病院通院の満足度はかなり高い。

五月ヶ丘団地 C

＜凡例＞
○ 緑の塗りつぶしは「住宅団地」を表す。
○ 団地名称の脇にある A、B、C、D は、「団地のタイプ」を表す。
○ オレンジの塗りつぶしは「小学校」、オレンジ線は「小学校区」を表す。
○ 青線は「バス路線」、青点は「バス停」を表す。
○ ピンク点は「スーパー等」を表す。

中山地区周辺の住宅団地の状況

＜中山地区＞

【特徴】
ＪＲ芸備線沿いに住宅団地が連たんし、ＪＲ広島駅にも比較的近い。

【活性化の方向性】
ＪＲ広島駅等へのアクセスの良さを生かしながら、地区の活性化を目指す。

【やすらぎが丘団地】
◆中小規模団地であり、全般的に満足度が低く、団地全体としての満足度も低い。
◆また、教育施設、子育て施設、公園整備は不満度の方が高い。

【清風台】
◆教育施設、公園整備の満足度が高い。
◆一方で、公共交通、買い物、病院通院の満足が低い。

【鏡ケ丘団地】
◆中小規模団地であり、全般的に満足度が低く、団地全体としての満足度も低い。
◆特に公共交通、買い物環境、団地内道路、病院通院は不満度の方が高い。

＜凡例＞
○ 緑の塗りつぶしは「住宅団地」を表す。
○ 団地名称の脇にある A、B、C、D は、「団地のタイプ」を表す。
○ オレンジの塗りつぶしは「小学校」、オレンジ線は「小学校区」を表す。
○ 青線は「バス路線」、青点は「バス停」を表す。
○ 黒線は「アストラムライン」、黒点は「アストラムラインの駅」を表す。
○ ピンク点は「スーパー等」を表す。

西原 C
桜が丘団地 C
戸坂住宅団地 C
香里園 C
百田団地 C
鈴が台団地 C
牛田早稲田 C
サンヒルズ中山 C
ライブヒルズ未来 C
東園団地 C
光が丘団地 C
東山 C
東浄団地① C
東浄団地② C
ひばりが丘団地 C
清風台 C
中山町南山 C
ホーメスト広島中山台 C
やすらぎが丘団地 C
鏡ヶ丘団地 C

JR 戸坂駅
JR 矢賀駅
JR 広島駅

ユアーズ 戸坂店
ザ・ビッグ 戸坂店
戸坂小
戸坂城山小
不動院前
ピュアークック 牛田店
マルシェー 戸坂東浄店
東浄小
上温品小
温品小
牛田新町小
早稲田小
ユアーズ 楠木店
牛田
マダムジョイ 牛田店
牛田小
フレスタ 牛田店
マルシェー 牛田店
ユアーズ 牛田店
白島
フジ白島店
城北
白島小
ゆめマート 二葉の里
マックスバリュ 広島駅北口店
ユアーズ 光町店
尾長小
県庁前
中山小
スパーク 中山店
マックスバリュ フォレオ広島東店
矢賀小
サンリブ 府中
万惣 府中店
スパーク こいこい市場
イオンモール広島府中

府中町

200m

五日市地区周辺の住宅団地の状況（その１）

＜五日市地区の特徴等＞

【特徴】
西広島バイパス（国道２号）沿いに住宅団地が連たんしている。また、地区内にＪＲ山陽本線及び広島電鉄宮島線が通っている。

【活性化の方向性】
西広島バイパスやＪＲ・広電各駅のアクセスの良さを生かしながら、地区の活性化を目指す。

200m

C 薬師が丘団地
八幡が丘団地②
C
利松第一
C
A 美鈴が丘団地②
B 山田団地
山田小
C 古田台ヒルズ・古江の丘
C 田方ヶ丘
美鈴が丘団地①
A
C 古江
古田台小
古江西
A 鈴が峰団地
万惣 五日市利松店
八幡東小
八幡が丘団地①
C
八幡小
ザ・ビッグ 五日市店
サンリブ 五日市店
折出団地
C
C 東観音台団地
C 城山
生協ひろしまコープ 五日市北
イズミ 八幡店
日の木団地 C
C 観音台団地
フレスタ 波出石店
五日市観音西小
美鈴園団地①
C
美鈴園団地②
A 井口台 パークタウン①
A 井口台 パークタウン②
ピュアークック 鈴ケ峰店
鈴が峰小
井口台小
マックスバリュ 草津南店
草津南駅
フジ井口店
万惣 井口台店
フレスタ 皆賀店
C 昭和台①
五日市東小
阿瀬波団地
C
JR 新井口駅
商工センター入口駅
スパーク アルパーク店
西部臨海5工区
アルパーク C
天満屋広島アルパーク店
井口明神小
井口小
昭和台②
C
イズミ 五日市店
五日市観音小
マルシェー 五日市中央店
ユアーズ 三筋店
C 新宮苑
C
廿日市市
月見台団地②
中央第一 C
ブロマート 五日市店
駅前第一
C
ユアーズ 鈴ケ峰店
鈴が台団地 C
井口駅
西部臨海2工区
C
五日市小
五日市中央小
五日市福屋
月見台団地①
C
スパーク 佐方店
C 緑ケ丘団地
JR 五日市駅
広電五日市駅
スパーク 五日市駅前店
鈴が峰女子大前駅
ピュアークック ふれあい市場井口店
小已斐新開 C
佐伯区役所前
楽々園
マダムジョイ 楽々園店
スパーク 五日市店
五日市南小
フレスタ 海老園店
なぎさ公園小
西部臨海1工区
C

【山田団地】
◆大規模団地である美鈴が丘団地と隣接しており、全体的に満足度は高い。
◆特に、バスの便数が多いため（160 便／日）、公共交通の利便性はかなり高い。

【八幡が丘団地】
◆近隣にスーパーが多くあり、買い物の満足度はかなり高い。
◆一方で、公共交通、団地内通路、幹線道路といった交通関係は不満度の方が高く、団地の全体としての満足度はそれほど高くない。

【美鈴が丘団地】
◆大規模団地であり、団地内にスーパー、コンビニ、保育園・幼稚園、小学校、中学校、高校、ガソリンスタンド、銀行、郵便局、公民館など、生活利便施設が揃っており、団地の全体としての満足度はかなり高い。
◆団地内を通るバスの便数が多く（160 便／日）、公共交通の利便性は高い。

山田団地と美鈴が丘団地は、団地の境目が分からないくらいに一体化している。

【井口台パークタウン】
◆大規模団地であり、団地内にバス路線、スーパー、コンビニ、幼稚園、小学校、中学校、ガソリンスタンド、銀行、郵便局など、生活利便施設が通り揃っており、団地の全体としての満足度はかなり高い。
◆また、バスの便数が少なく公共交通の満足度は低いものの、団地は国道２号に接しており、幹線道路にアクセスしやすい。

【鈴が台団地】
◆団地の比較的近く（0.5km）にＪＲ駅があり、団地に接する国道２号に都心直通便が通るバス停がある。団地近く（0.5～0.8km）に複数のスーパーがあり、大型ショッピングセンターも近く（1.7km）にあるなど生活利便性は高い。
◆また、団地は国道２号に接しており、幹線道路へアクセスしやすく、団地の全体としての満足度はかなり高い。

＜凡例＞
○ 緑の塗りつぶしは「住宅団地」を表す。
○ 団地名称の脇にある A、B、C、D は、「団地のタイプ」を表す。
○ オレンジの塗りつぶしは「小学校」、オレンジ線は「小学校区」を表す。
○ 青線は「バス路線」、青点は「バス停」を表す。
○ 黒線は「広島電鉄（路面電車）」、黒点は「広島電鉄の駅」を表す。
○ ピンク点は「スーパー等」を表す。

五日市地区周辺の住宅団地の状況（その２）

＜五日市地区の特徴等＞

【特徴】
西広島バイパス（国道２号）沿いに住宅団地が連たんしている。また、地区内にＪＲ山陽本線及び広島電鉄宮島線が通っている。

【活性化の方向性】
西広島バイパスやＪＲ・広電各駅のアクセスの良さを生かしながら、地区の活性化を目指す。

200m

200m

五月が丘団地② A

五月が丘団地① A

【五月が丘団地】
◆大規模団地であり、団地内にバス路線、スーパー、コンビニ、銀行、郵便局、公民館など、生活利便施設が揃っており、団地の全体としての満足度は高い。

ピュアークック五月が丘店

五月が丘小

石内小

国迫団地 C

C 己斐緑ケ丘団地

日生団地 C

己斐上小

大迫団地① C

C 三滝観音台

C 広電己斐団地

ピュアークック己斐上店

大迫団地② C

西風新都広島ライセンスパーク杜の街 C

C 明山台団地

日生己斐東住宅団地 C

己斐イートピア C

己斐東小

広島ハイツ C

マックスバリュ石内店

B 己斐もみじケ丘

C ふじハイツ

フレスタ己斐上店

【山田団地】
◆大規模団地である美鈴が丘団地と隣接しており、全体的に満足度は高い。
◆特に、バスの便数が多いため（160 便／日）、公共交通の利便性はかなり高い。

【己斐イトーピア】
◆団地はＪＲ西広島駅北側にあり、公共交通や買い物の利便性の満足度は高くないものの、団地全体としての満足度は比較的高い。

【美鈴が丘団地】
◆大規模団地であり、団地内にスーパー、コンビニ、保育園・幼稚園、小学校、中学校、高校、ガソリンスタンド、銀行、郵便局、公民館など、生活利便施設が揃っており、団地の全体としての満足度はかなり高い。
◆団地内を通るバスの便数が多く（160 便／日）、公共交通の利便性は高い。

B 山田団地

山田小

A 高須台パークタウン

己斐小

イズミ己斐店

フレスタ上天満店

JR 西広島駅

マダムジョイ己斐店

高須小

山田団地と美鈴が丘団地は、団地の境目が分からないくらいに一体化している。

古田台ヒルズ・古江の丘 C

広電西広島駅

観音町

天満町

A 美鈴が丘② 団地

フレスタ美鈴が丘店

C 田方ケ丘

福島町

ユアーズ天満店

美鈴が丘小

美鈴が丘① A 団地

古田台小

古江東町 C

西観音町

古江 C

スパークニュー庚午店

ユアーズ高須店

＜凡例＞
- 緑の塗りつぶしは「住宅団地」を表す。
- 団地名称の脇にある A、B、C、D は、「団地のタイプ」を表す。
- オレンジの塗りつぶしは「小学校」、オレンジ線は「小学校区」を表す。
- 青線は「バス路線」、青点は「バス停」を表す。
- 黒線は「広島電鉄（路面電車）」、黒点は「広島電鉄の駅」を表す。
- ピンク点は「スーパー等」を表す。

付 録

1　住宅団地活性化研究会

⑴　概要

住宅団地の活性化に向けた対策を検討するに当たり、様々な分野の専門家等から幅広く意見を聴くため、学識経験者、団地住民、関係団体で構成する「住宅団地活性化研究会」を設置し、様々な議論・検討を重ねた。

⑵　構成メンバー

区　分	所属・役職等	氏　名
学識経験者	広島市立大学国際学部准教授	金谷 信子
	広島大学大学院工学研究院准教授	塚井 誠人
	県立広島大学名誉教授【委員長】	間野 博
	広島修道大学人間環境学部長	三浦 浩之
団地住民	佐伯区美鈴が丘連合町内会理事長	澤田 俊子
	安佐南区毘沙門台学区社会福祉協議会事務局長	林 裕
	安佐北区亀崎自治連合会顧問	吉村 栄夫
関係団体	公益社団法人広島県宅地建物取引業協会 情報政策委員会委員長	今田 正志
	広島県スーパーマーケット協会事務局長	古森 公人
	社会福祉法人広島市社会福祉協議会福祉課長	鈴川 千賀子
	一般社団法人広島県住宅産業協会	竹内 賢治
	公益社団法人広島県バス協会専務理事	西川 雅己
	一般社団法人広島県タクシー協会専務理事	槇田 繁

⑶　開催結果

	開催日	議　　題
第１回	平成２５年 ５月２９日	・委員長の選任 ・住宅団地の活性化に向けた検討 ・住宅団地の現状 ・住宅団地の現状調査・団地住民等の意識調査
第２回	７月２６日	【視察】 ・やぐちおもいやりタクシー ・生協ひろしま移動店舗 ・「ゆうやけルーム高陽」
第３回	１１月８日	・意識調査及び現状調査の結果報告について ・住宅団地の活性化に向けた課題について
第４回	平成２６年 １月３０日	・課題設定の再整理及び課題への対策方針について ・活性化対策の取組イメージについて
第５回	３月２４日	・総合的な対策の取りまとめイメージについて ・活性化方策の検討について
第６回	６月２日	・住宅団地のエリア別・タイプ別の活性化の方向性について ・住宅団地活性化に向けた支援施策の検討について
第７回	７月３１日	・住宅団地の分類及び各区分における活性化の方向性について ・総合的な対策の公表イメージについて ・総合的な対策の展開イメージについて
第８回	１２月３日	・「住宅団地の活性化に向けて（素案）」について

2　広島市の住宅団地の一覧

団地住民を対象とした意識調査を実施した団地（計２４団地）

No.	区	名　　称	完成年	開発規模(ha)	世帯数	人口	高齢化率(%)	
1	東区	光が丘団地	S39	36.9	1,220	2,477	21.9	
2	東区	香里園	S40	5.9	252	567	16.2	
3	東区	鏡ヶ丘団地	S40	10.4	369	811	39.2	★
4	東区	鈴が丘団地	S41	5.7	370	810	32.2	
5	東区	ひばりが丘団地	S41	8.3	294	664	34.1	
6	東区	観音原団地	S43	5.2	350	854	35.0	
7	東区	五月ヶ丘団地	S43	10.5	378	881	30.4	
8	東区	百田団地	S43	12.6	822	1,537	35.9	
9	東区	東園団地	S45	5.0	318	735	31.0	
10	東区	やすらぎが丘団地	S46	11.6	480	1070	35.8	★
11	東区	東浄団地（東浄）	S46	27.0	1,319	2,796	31.2	
12	東区	東浄団地（浄玄寺）	S48	5.1	170	406	25.0	
13	東区	桜ヶ丘団地	S47	18.1	958	1,909	37.5	
14	東区	早稲田団地	S53	12.9	1,280	3,417	9.0	
15	東区	大和台団地	S54	11.7	300	714	26.3	
16	東区	中山町南山	S60	6.7	129	343	20.3	
17	東区	馬木ハイツ	S62	6.2	158	416	21.9	
18	東区	ホーメスト広島中山台	H3	15.4	370	1,010	15.2	
19	東区	東山	H6	7.2	207	486	15.8	
20	東区	清風台	H11	17.5	468	1,608	3.2	★
21	東区	戸坂住宅団地	H12	8.2	67	215	1.4	
22	東区	ライフヒルズ未来	H15	8.6	241	660	12.5	
23	東区	サンヒルズ中山	H22	11.3	266	697	9.8	
24	南区	丹那	S43	5.0	282	631	30.4	★
25	南区	杉山団地	S47	7.7	175	375	31.2	
26	南区	仁保団地	S49	5.3	105	237	27.6	
27	南区	ニュー旭ヶ丘	S57	8.9	291	658	27.1	
28	南区	向洋ニュータウン洋光台	S63	55.1	1,560	4,165	14.4	
29	南区	アメニティタウン仁保南	H4	21.2	599	1,626	16.2	
30	南区	丹那ハイツ	H5	5.5	154	371	19.0	
31	西区	己斐緑ヶ丘団地	S39	5.2	199	450	32.7	
32	西区	ふじハイツ	S45	18.0	1,054	2,291	27.4	
33	西区	鈴が台団地	S46	28.8	1,395	3,301	26.7	★
34	西区	三滝観音台	S47	5.1	174	412	25.0	
35	西区	明山台団地	S47	9.2	180	400	32.6	
36	西区	日生己斐東住宅団地	S47	12.6	448	1,041	32.1	
37	西区	国迫団地	S47	12.7	498	1,139	33.0	
38	西区	己斐イトーピア	S48	16.3	466	1,063	36.9	★
39	西区	広島ハイツ	S48	7.0	79	164	32.1	
40	西区	大迫団地（己斐大迫）	S48	15.5	320	739	28.8	
41	西区	大迫団地（茶臼山）	S50	9.9	197	455	28.8	
42	西区	日生団地	S49	5.0	128	289	32.7	
43	西区	古江東町	S50	5.6	90	225	12.4	
44	西区	古江	S50	5.9	75	178	21.1	
45	西区	山田団地	S53	29.3	795	1,808	33.6	★
46	西区	西部臨海１工区	S53	48.5	351	886	20.4	
47	西区	鈴が峰団地	S53	54.1	2,190	5,090	25.5	
48	西区	広電己斐団地	S54	11.8	335	757	32.7	
49	西区	西部臨海５工区	S55	10.9	706	1,807	12.5	
50	西区	西部臨海２工区	S55	13.0	406	1,105	14.8	
51	西区	己斐もみじヶ丘	S55	22.3	530	1,246	23.3	
52	西区	田方ヶ丘	S56	5.4	100	237	21.1	
53	西区	阿瀬波団地	S58	6.1	150	365	17.8	
54	西区	井口台パークタウン（１期）	S58	60.2	2,704	7,466	13.5	★
55	西区	井口台パークタウン（２期）	H1	7.6	104	298	9.7	
56	西区	古江西	S60	6.1	80	206	16.1	
57	西区	三滝本町	S62	7.6	200	446	23.4	
58	西区	小己斐新開	H6	14.5	406	1,104	7.1	
59	西区	古田台ヒルズ・古江の丘	H12	38.5	156	415	15.6	
60	西区	高須台パークタウン	H13	68.6	2,755	7,521	10.6	

No.	区	名　　称	完成年	開発規模(ha)	世帯数	人口	高齢化率(%)	
61	安佐南区	あさおか台団地	S43	12.0	555	1,285	32.7	
62	安佐南区	第二祇園ヶ丘団地	S44	7.9	208	470	35.1	★
63	安佐南区	第一東亜ハイツ	S46	5.8	262	673	22.5	
64	安佐南区	瀬戸内苑団地	S46	8.0	260	616	18.0	
65	安佐南区	松ヶ丘団地	S46	10.5	331	771	34.9	
66	安佐南区	藤興園団地	S46	15.5	86	212	13.6	
67	安佐南区	下城ハイツ	S46	20.0	221	524	18.0	
68	安佐南区	西原	S47	5.4	183	403	14.4	
69	安佐南区	サンハイツ光が丘	S47	7.5	176	378	37.8	
70	安佐南区	武田山団地	S47	20.1	740	1,724	34.9	
71	安佐南区	向ヶ丘団地	S48	5.3	87	212	20.1	
72	安佐南区	伴ハイツ	S48	9.1	243	576	18.0	
73	安佐南区	大町富士団地	S48	9.2	567	1,330	32.6	
74	安佐南区	高取第一団地	S48	10.7	425	1,018	29.5	
75	安佐南区	ふじが丘団地	S48	17.9	590	1,460	34.0	★
76	安佐南区	安古市東亜ハイツ・豊松園団地	S48	17.9	905	2,158	33.1	★
77	安佐南区	三菱沼田団地・大原台団地	S48	19.1	840	2,108	33.9	
78	安佐南区	緑ヶ丘団地	S49	6.3	237	540	35.7	
79	安佐南区	サンハイツ緑ヶ丘	S50	25.0	1,559	3,617	26.1	
80	安佐南区	中八木	S51	9.3	300	771	11.5	
81	安佐南区	瀬戸内沼田ハイツ	S51	16.2	456	1,113	22.8	
82	安佐南区	高取第二団地	S51	24.2	650	1,567	33.3	
83	安佐南区	別所団地／細田山団地	S52	17.0	476	1,071	24.7	
84	安佐南区	緑井	S52	23.2	470	1,109	12.7	
85	安佐南区	毘沙門台団地（１期）	S53	50.4	1,329	3,291	32.7	
86	安佐南区	毘沙門台団地（２期）	S54	37.6	1,050	2,569	32.6	★
87	安佐南区	毘沙門台団地（３期）	H4	22.9	351	1,127	8.8	
88	安佐南区	平和台団地	S53	41.9	1,128	2,810	30.2	★
89	安佐南区	弘億団地	S55	49.6	1,514	3,667	34.3	
90	安佐南区	中央グリーンハイツ	S56	7.9	295	765	20.9	★

No.	区	名　　称	完成年	開発規模(ha)	世帯数	人口	高齢化率(%)	
91	安佐南区	サンハイツ緑ヶ丘	S59	14.0	690	1,594	22.3	
92	安佐南区	新祇園東亜ハイツ	H2	5.2	120	308	22.5	
93	安佐南区	グリーンヒル大原	H6	8.0	235	557	18.0	
94	安佐南区	A・CITY アベニュー花の季台	H9	91.8	2,320	6,798	8.9	
95	安佐南区	イトーピア長楽寺	H12	6.9	193	521	11.7	
96	安佐南区	花みずき台	H13	9.9	235	656	9.7	
97	安佐南区	若葉台	H17	49.2	661	2,291	1.5	
98	安佐北区	城ヶ丘団地（仏ヶ迫）	S42	6.7	118	281	27.0	
99	安佐北区	城ヶ丘団地・城ヶ丘第二団地(城ヶ丘)	S45	10.8	440	1,131	22.3	
100	安佐北区	平和台団地	S43	5.0	87	218	27.9	
101	安佐北区	新建団地（新建）	S45	5.3	63	147	28.6	
102	安佐北区	新建団地（台）	S45	22.7	348	811	28.6	
103	安佐北区	可部第一東亜ハイツ	S45	6.2	166	344	38.6	
104	安佐北区	可部第二東亜ハイツ	S52	14.6	442	1,087	33.5	
105	安佐北区	南が丘団地	S46	18.0	336	763	32.4	
106	安佐北区	ふじランド	S46	18.2	535	1,347	26.7	★
107	安佐北区	虹山団地	S46	44.0	1,393	3,277	31.8	★
108	安佐北区	可部グリーンライフ	S47	6.9	304	687	34.2	
109	安佐北区	福王寺団地	S47	8.7	51	123	27.5	
110	安佐北区	安佐グリーンランド	S47	15.0	305	753	23.2	
111	安佐北区	瀬戸内ニューハイツ	S48	8.7	436	990	32.4	
112	安佐北区	譲羽団地	S48	19.9	287	709	23.2	
113	安佐北区	翠光台団地	S48	35.4	1,026	2,411	32.4	
114	安佐北区	ふじビレッジ	S51	15.4	380	874	32.4	
115	安佐北区	コープタウンあさひが丘	S51	145.8	3,044	7,183	30.0	★
116	安佐北区	はすが丘団地	S52	42.7	1,282	3,085	36.1	
117	安佐北区	くすの木台団地	S53	37.1	914	2,282	25.2	
118	安佐北区	高陽ニュータウンC住区	S53	81.0	2,093	5,065	27.7	
119	安佐北区	高陽ニュータウンB住区	S56	37.6	1,753	3,839	21.7	
120	安佐北区	高陽ニュータウンA１住区・高陽ニュータウンA２住区	S56	156.0	4,072	9,936	26.9	★

付 録

No.	区	名　　称	完成年	開発規模(ha)	世帯数	人口	高齢化率(%)	
121	安佐北区	諸木団地	S55	14.8	206	480	36.3	★
122	安佐北区	矢口が丘	S59	57.9	1,463	3,993	18.8	
123	安佐北区	ハイライフ高陽（岩上第二）	S60	6.5	185	514	15.6	
124	安佐北区	ハイライフ高陽（岩上）	S62	23.3	676	1,798	16.0	
125	安佐北区	インターハイツ森城	S60	47.0	256	612	27.6	
126	安佐北区	高陽第一	S60	65.2	1,826	4,218	14.1	
127	安佐北区	安佐ニュータウン星が丘	H2	36.6	587	1,450	23.2	
128	安佐北区	桐陽台	H3	87.8	1,728	4,775	15.0	
129	安佐北区	可部勝木台	H5	35.5	894	2,954	5.9	★
130	安佐北区	高陽台	H7	12.7	368	891	8.0	
131	安佐北区	高陽深川台	H7	15.2	313	920	14.5	
132	安佐北区	希望が丘	H8	10.0	244	688	16.8	
133	安芸区	瀬野川団地	S41	5.0	152	357	41.0	
134	安芸区	大磯団地	S43	7.7	382	875	31.3	
135	安芸区	月ヶ丘団地	S55	10.4	228	612	25.7	★
136	安芸区	五月台団地	S58	5.3	236	387	13.8	
137	安芸区	安芸矢野ニュータウン	H9	104.7	2,519	6,978	11.1	
138	安芸区	スカイレールタウン瀬野みどり坂	H10	121.4	1,791	6,071	3.6	
139	安芸区	望が丘団地	不明	6.6	287	646	32.1	
140	安芸区	瀬野みつぎ団地	不明	11.2	500	1,285	25.0	
141	佐伯区	緑が丘団地	S37	7.0	196	443	32.1	
142	佐伯区	美鈴園団地（西山）	S40	7.2	202	511	19.2	
143	佐伯区	美鈴園団地（皆賀）	S41	8.6	241	610	19.2	
144	佐伯区	駅前第一	S41	12.7	356	797	17.2	
145	佐伯区	中央第一	S44	5.4	151	346	16.8	
146	佐伯区	昭和台	S45	5.2	146	366	14.8	
147	佐伯区	日の木団地	S45	7.3	204	486	26.6	
148	佐伯区	月見台団地（１期）	S46	5.2	146	355	26.3	
149	佐伯区	月見台団地（２期）	S58	6.4	179	473	20.4	
150	佐伯区	観音台団地	S46	18.4	592	1,491	32.3	
151	佐伯区	荒蒔団地	S47	5.0	140	304	29.8	
152	佐伯区	新宮苑	S47	8.7	244	608	15.6	
153	佐伯区	八幡が丘団地（八幡ヶ丘）	S48	7.1	359	842	33.7	★
154	佐伯区	八幡が丘団地（保井田）	S49	9.0	269	597	33.2	
155	佐伯区	薬師が丘団地	S51	60.2	1,219	2,983	32.6	
156	佐伯区	五月が丘団地（１期）	S51	109.8	2,898	6,984	30.9	★
157	佐伯区	五月が丘団地（２期）	S59	11.3				
158	佐伯区	昭和台	S52	27.1	759	1,898	14.4	
159	佐伯区	折出団地	S54	12.3	344	919	26.2	
160	佐伯区	利松第一	S56	5.9	165	409	19.7	
161	佐伯区	美鈴が丘団地（１期）	S56	113.2	3,289	8,132	28.3	★
162	佐伯区	美鈴が丘団地（２期）	S61	28.9	756	2,040	17.3	
163	佐伯区	杉並台団地	S57	44.0	889	2,151	25.5	
164	佐伯区	イトーピア五日市藤の木	S61	58.0	1,793	4,994	14.4	
165	佐伯区	城山	S62	5.8	162	433	26.2	
166	佐伯区	東観音台	H1	46.6	1,237	3,422	18.0	
167	佐伯区	ピアステージ彩が丘	H3	49.7	1,395	4,262	11.7	
168	佐伯区	魚切ハイツ・ハーブヒルズ	H7	9.7	163	354	34.6	
169	佐伯区	西風新都広島ライセンスパーク杜の街	H11	110.1	634	2,166	5.0	

※　本資料における「住宅団地」とは、住宅を集積させることを主な目的として開発された地域で、「広島市開発動向図」等により区域が特定できる開発面積が５ｈａ以上のもの（平成２５年度末時点で開発が完了しているもの）。

※　名称は、原則、通称名を使用。ただし、同じ名称のものがある場合は、（　　）内に開発名称を併記

※　世帯数及び人口は、平成２４年９月末時点の住民基本台帳の年齢別・町丁目別データを使用

【世帯数】

世帯数は、町丁目の数字のみ把握可能なため、主に次の手順により調整している。

①　団地の範囲が、「町丁目の範囲と同じ」場合は、「町丁目の世帯数」を「団地の世帯数」とする。

②　団地の範囲が、「町丁目の一部」の場合は、開発時の「計画戸数」と「町丁目の世帯数」を比較して小さい方とする。

③　「計画戸数」が「不明」の場合は、「開発面積に２８戸（※）を乗じた数字」と「町丁目の世帯数」を比較して小さい方とする。

※２８戸は、「団地の範囲が町丁目と一致している団地」の１ｈａ当たりの平均世帯数

【人口】

人口は、町丁目の数字のみ把握可能なため、次の手順により調整している。

①　団地の範囲が、「町丁目の範囲と同じ」場合は、「町丁目の人口」を団地の人口とする。

②　団地の範囲が、「町丁目の一部」の場合は、「町丁目の人口」を「町丁目の世帯数」で除して「１世帯当たりの人員」を算出し、これを「団地の世帯数」に乗じる。

【高齢化率】

団地の範囲にかかる「町丁目の人口」を「町丁目の６５歳以上の人口」で除した数字

※本資料の人物のイラスト：WANPUG