

広島市市営住宅マネジメント計画（第2期）素案【概要版】

第1章 計画の目的等

1 計画の目的

低額所得者等の住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保を目的に設置されている市営住宅について、引き続き、その適切な管理運営を行いながら、中長期的な住宅供給方針を設定するために、令和7年度（2025年度）までを計画期間として策定している「広島市市営住宅マネジメント計画」を改定し、「広島市市営住宅マネジメント計画（第2期）」として策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、「広島市基本構想・広島市基本計画」及び「広島市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする、本市の市営住宅施策に関する計画です。

3 計画の対象

本市の全ての市営住宅を対象とします。

4 計画期間

令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。（第1期計画から概ね50年後の令和42年度（2060年度）を展望し、概ね10年後を目指した計画とします。）

第2章、第3章 市営住宅を取り巻く情勢 及び 市営住宅の現状及び課題

市営住宅の適切な管理運営に係る現状と課題は次のとおりです。

課題1 市営住宅のコミュニティについて

次のような状況を踏まえ、多様性を踏まえたコミュニティの活性化に資するものとする必要があります。

- ア 少子高齢化による団地内コミュニティの担い手不足
イ 増加する外国人入居者の地域社会への参画

	市営住宅	市全体
年少人口率	6.7%	12.3%
高齢化率	48.8%	27.0%
外国人率	11.4%	2.0%

課題2 市営住宅の供給について

2-1 供給戸数

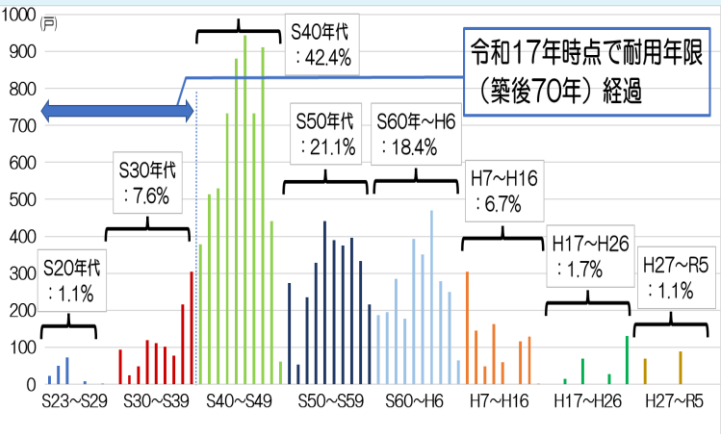
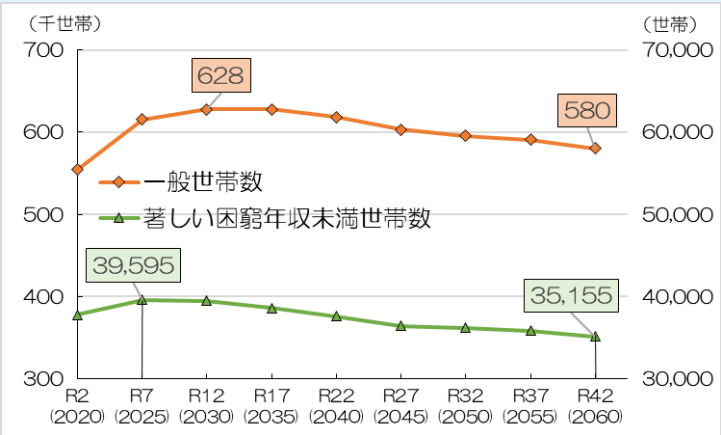
次のような状況を踏まえ、市営住宅の供給戸数は、低額所得者等の住宅確保要配慮者の世帯数に応じたものを確保することができるよう、引き続き設定する必要があります。

- ア 人口、一般世帯数及び著しい困窮年収未満世帯数の減少
イ 市営住宅の申込世帯数の減少等
ウ 民間住宅ストックの増加

2-2 再編・集約化等

供給戸数の確保に際しては、次のような課題解消に向けて、安定的な財源を確保しつつ、再編・集約化（用途廃止・建替え）及び耐震改修並びに維持保全を行っていく必要があります。

- ア 耐震性が不足する市営住宅等への対応
イ 耐用年限を迎える市営住宅の増加
ウ 投資的経費の見通し
エ 世帯人数と住戸規模のミスマッチの発生



第4章 市営住宅の基本方針及び施策展開等

1 目指すべき姿

「市営住宅の適切な供給による、住宅確保要配慮者の安全・安心な居住環境の確保」

2 基本方針と施策展開

安定した居住環境の確保のため、課題に対して次の2つの基本方針の下、施策を展開します。

方針1 コミュニティの活性化に資する管理運営

市営住宅の管理運営に当たっては、ハード・ソフトの両面からコミュニティの活性化に資するものとなるための取組を進めていきます。

施策展開1：コミュニティの活性化（ハード面）

(1) 入居者の生活圏への配慮

再編・集約化に当たっては、入居者の生活圏（学区単位など）が大きく変化することがないように配慮します。

(2) 周辺地域とのつながりの配慮

大規模な市営住宅団地（概ね200戸以上）については、周辺地域とのつながりが薄くなる傾向があるため、民間賃貸住宅の活用により直接建設による供給を抑制することで団地規模を縮小し、周辺地域に溶け込みやすい環境を作ります。

(3) 安全・安心な居住環境の確保

高齢者等に対応したバリアフリー改修や低層階への住替えを促進するとともに、管理運営の効率化についても検討を進め、安全・安心な居住環境を確保します。

(4) 子育て・若年夫婦世帯等への支援

建替える住宅については、住戸面積・間取りなど子育てしやすい住戸を整備するとともに、敷地内に広場や駐車場など子育てに配慮した住環境を整えます。

また、既存の住宅については、内装仕上げや設備、外構（遊具、広場）などを工夫した子育て世帯等の居住に適した、魅力ある住環境となるような改修に取り組みます。

施策展開2：コミュニティの活性化（ソフト面）

- (1) 少子高齢化や外国人入居者の増加が進む中、市営住宅団地を含めたコミュニティの担い手を確保するためにも、ひろしまLMO等の地域・市民団体と連携した周辺地域に融合するコミュニティ形成を誘導します。

ア 子育て・若年夫婦世帯等への支援

子育て・若年夫婦世帯等に対し、基町団地における取組を踏まえ、限定公募などを活用し、比較的住戸規模の大きな市営住宅を優先的に供給することにより、居住の安定とともに世代のバランスを改善し、コミュニティの活性化を図ります。

また、子育て・若年夫婦世帯等が、優先的に入居できる制度の構築等について速やかに検討し、更なる子育て世帯等への支援について取り組みます。

さらに、こうした取組の成果などを踏まえ、本来の入居対象者の入居を阻害しない範囲内で、目的外使用による子育て世帯等の住まいの確保を検討します。

イ エリアごとのバランスを考慮した入居者募集

デルタ周辺部にある市営住宅については、子育て・若年夫婦世帯等の入居比率を増やせるよう、エリアごとのバランスを考慮して入居者の募集を行います。

ウ 地域の活動拠点等としての有効活用の検討

地域の活力やにぎわい創出に資する可能性のある市営住宅については、関係部局と情報共有・連携を図り、国との目的外使用承認に係る協議の上、地域の活動拠点などとして活用することや、用途廃止し市営住宅以外の他の用途に変えて活用することなどを検討します。

(2) 外国人世帯との交流機会の創出や相互理解の促進

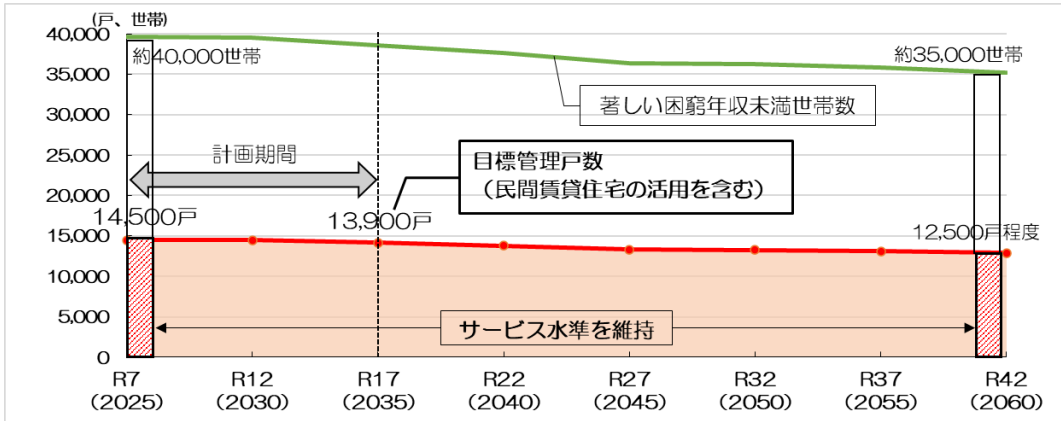
外国人世帯のひろしまLMO等の地域・市民団体の活動への参加など社会参画を促進するとともに、外国人世帯を受け入れる側の異文化等への理解促進に努めます。

方針2-1 中長期的な住宅供給方針（目標管理戸数の設定）

国土交通省が新たに示した推計法に基づく「著しい困窮年収未満世帯数」のトレンドを基に目標管理戸数を設定し、効率的な再編・集約化に取り組みます。

施策展開1：中長期的な目標管理戸数の設定

著しい困窮年収未満世帯数について、現在の約40,000世帯から令和42年度（2060年度）は約35,000世帯まで減少すると推計されます。市営住宅の管理戸数は約14,500戸であり、今後も官民を合わせた良質な住宅を供給する現在のサービス水準を維持する考え方の下、著しい困窮年収未満世帯数の減少トレンドに合わせて目標管理戸数を逡減していくこととし、中長期的な目標管理戸数として令和42年度（2060年度）に約12,500戸、本計画の終期である令和17年度（2035年度）の目標管理戸数を約13,900戸に設定します。



	令和7年度(2025年度)	令和17年度(2035年度)	令和42年度(2060年度)
著しい困窮年収未満世帯(推計)	約40,000世帯		約35,000世帯
市営住宅	約14,500戸	約13,900戸 (目標管理戸数)	約12,500戸

施策展開2：広島県との連携

県市の連携協定において、住宅の供給方針については、将来の広島市域内の人口、世帯数及び住宅に困窮する低額所得者世帯数等について同じ手法で推計し、共通の考え方にに基づき、市全体の長期的な目標管理戸数を設定することとしています。

市営住宅を、著しい困窮年収未満世帯数の減少トレンドに合わせて供給戸数を逡減するに当たり、市域内の県営住宅についても、広島県において、本市と同じ考え方で目標管理戸数を設定します。

また、設定した目標管理戸数を踏まえ、再編・集約化の際には、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。

参考 令和7年度（2025年度）の市域内の県営住宅の管理戸数：約8,120戸

施策展開3：再編・集約化におけるコスト縮減等の取組

(1) 民間活力の導入検討

建替えの際は、「広島市PPP/PFI手法導入優先的検討指針」に基づくPPP/PFI手法の導入や、民間市街地再開発への参画などを検討し、コスト縮減を図ります。

(2) 敷地の有効活用

低密度利用であった敷地は高度利用化することや、団地規模の縮小等により余剰地が生じる場合は、売却処分の上、必要に応じその場所にふさわしい活用を促します。

(3) 効率的な維持管理

耐用年限を経過した住宅のうち、借地を敷地とするものは、原則として、用途廃止することとし、敷地の返還による支出削減や他の用途への土地利用の転換に寄与します。

方針2-2 中長期的な住宅供給方針（持続可能な住宅供給）

市営住宅の再編・集約化等は、持続可能な住宅供給に対応できるよう、県営住宅を含めたエリアごとのバランスを考慮しつつ、計画的かつ適切に行い、財政負担の縮減及び平準化を図ります。

施策展開1：安全・安心な居住環境の取組

(1) 計画的な再編・集約化

今後、耐用年限を迎える市営住宅が増加することを踏まえ、財源の確保に努めるとともに、民間活力による手法の導入や財政負担の平準化などを図りながら計画的な再編・集約化に取り組みます。

なお、市営店舗については、広島市公共施設等総合管理計画のとおり、耐用年限まで活用し、原則建替えは行わないこととし、市営住宅の再編・集約化を進める中で、地域に対する利便施設としての役割など個々の事情を踏まえ検討します。

(2) 安全性の確保

ア 耐震性が不足する住宅については、入居者及び周辺住民の安全・安心な居住環境を確保するため、用途廃止・建替え・耐震改修や入居者の移転を進めます。

イ 土砂災害特別警戒区域内の住宅については、入居者を移転させ、用途廃止を進めます。

(3) 計画的な維持保全

建替時期の目安とする耐用年限まで市営住宅としての機能を確保するため、計画的な維持保全等に取り組みます。

施策展開2：民間賃貸住宅の有効活用等

(1) 民間賃貸住宅の有効活用

ア 耐震性が不足する市営住宅等の用途廃止・建替えが集中的に必要となり、管理戸数の大きな変動に対して迅速な対応を要する場合等に、セーフティネット住宅の家賃補助制度や民間賃貸住宅を借上げて公営住宅として供給する制度等を活用します。

イ 市営住宅の廃止時における従前入居者のうち、主に高齢世帯の住替え先として民間賃貸住宅を活用し、市営住宅の直接建設による供給を抑制します。あわせて、世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消を図ります。

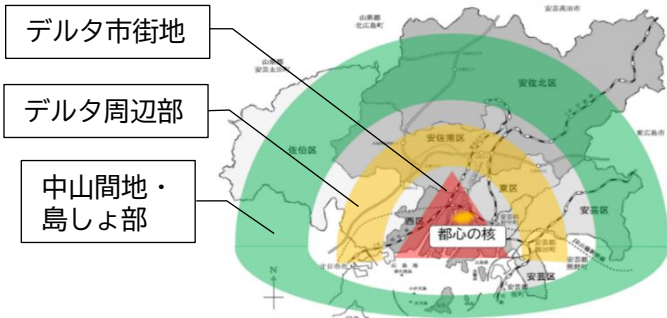
ウ 民間賃貸住宅市場全体で住宅確保要配慮者が入居しやすい環境整備を進めるため、広島市居住支援協議会による、住宅情報の提供や居住支援法人の紹介等の支援を行います。

(2) 将来的な市営住宅の他用途への転用

将来的には、余剰となる市営住宅について、住宅以外の他の用途に変えて活用することなども視野に入れます。

施策展開3：まちづくりの観点

本市が都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に掲げている「集約型都市構造」への転換に寄与するよう、公共交通等を軸としたコンパクトなまちづくりを推進する観点を踏まえて再編・集約化を図ります。



エリア	方針
デルタ市街地	生活や公共交通の利便性が高く、高齢者世帯にも暮らしやすい環境であるため、原則、最大限活用することとし、計画的な建替えのほか、民間賃貸住宅の活用を進めます。 なお、都心の核となる地域等については、原則、用途廃止とし、その立地にふさわしい土地利用や都市機能の集約による地域の活力とにぎわいの創出に寄与します。
デルタ周辺部	生活や公共交通の利便性、周辺の住環境への影響を団地毎に考慮し、計画的に建替えを進め、利便性が劣る団地については、原則、団地規模の縮小または統廃合を行います。 建替えにおいては、子育て世帯の入居も想定し、住戸面積・間取りなど子育てしやすい住戸を整備するとともに、敷地内に広場や駐車場など子育てに配慮した環境を整えます。
中山間地・島しょ部	立地適正化計画における居住誘導区域外であることから、原則、用途廃止とします。 なお、豊かな自然に囲まれた田園生活など多様な居住ニーズがあることから、地域のまちづくり計画等に基づき、地域の活力とにぎわいの創出を目的とした機能が求められる場合は、その活用を検討します。

第5章 市営住宅の再編・集約化等に向けた取組

1 再編・集約化及び耐震改修

(1) 対象とする住宅

原則、建替時期の目安となる耐用年限まで既存ストックを最大限活用するという方針の下、計画期間内に再編・集約化及び耐震改修による事業の対象とする住宅（以下「対象住宅」という。）は、以下のいずれかに該当する住宅とします。

対象住宅	戸数
① 耐震性が不足する住宅	3,006 戸
② 計画期間の終期までに耐用年限に達する住宅	
③ 上記①、②の住宅又は県営住宅に近接しており、これらの住宅の用途廃止・建替えに合わせて再編・集約化することが適切な住宅	
④ 主に中山間地・島しょ部において、地域の活力やにぎわい創出に資する可能性のある住宅	

※計画期間内における個別の対象住宅は別表のとおり

(2) 対象住宅の方針区分

- ア 用途廃止：市営住宅としての用途を廃止する住宅
- イ 建 替 え：現在地で建替えを行う住宅（耐震性が不足する住宅においては、昭和 46 年以前に建築されたもの）
- ウ 耐震改修：耐震改修を行う住宅（耐震性が不足する住宅で、昭和 47 年以降に建築されたもの）
- エ 民間活用：立地的に民間活力の導入による市街地再開発事業等の事業化の可能性が期待されるなど、具体的な開発動向や民間への売却の可能性などを見極めながら、市営住宅の存廃を検討する住宅
- オ 地域活用：地域の活性化に資する可能性のある住宅であることから、地域のまちづくり計画等に基づき、他の用途に変えての活用を検討する住宅

(3) 再編・集約化及び耐震改修の進め方

市営住宅団地ごとに周辺の実情なども考慮しながら、建物の配置や規模、集約する団地との位置関係、仮移転を含む入居者の移転計画などを具体的に検討した上で、更新計画を作成します。

その後、この更新計画に基づき、予算措置の見通しや、事業に伴う周辺への影響、推進体制の整備などを踏まえ、順次、再編・集約化及び耐震改修を進めて行きます。

2 維持保全

全ての市営住宅について、建替時期の目安とする耐用年限まで市営住宅としての機能を確保するため、以下のとおり維持保全に取り組みます。

(1) 計画的な改修

予防保全の観点から、住宅の主要な部位（屋上防水、外壁、E V等）について、その劣化状況や財政状況を勘案しながら、計画的な改修に努め、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図ります。

(2) 経常的な修繕等

空き家修繕を行うとともに、定期的な点検により既存ストックの状態を把握しながら経常的な修繕を行います。また、修繕履歴や点検結果等の記録を蓄積し、計画的な維持保全を適切に行うための基礎資料とします。

(3) 高齢者等に配慮した改善

バリアフリー化を図るため、住戸内の手すりの設置や段差解消等に取り組むとともに、車いす常用户者に対応したスロープの設置や水回り設備等の改善に取り組めます。

また、共用部分については、広島市公共施設福祉環境整備要綱に定める基準への適合の有無を確認し、現場の状況に応じて改善に取り組めます。

(4) 管理運営の効率化

将来にわたり適切かつ安定した管理運営が行えるよう、共益費の徴収方法等の管理運営の在り方について検討します。

<（別表）計画期間内における対象住宅>

方針の 区分	エリア 区分	【団 地 名】住 宅 名	所 在 地	現状の 管理戸数	事業後の 想定戸数 （※1）
用途廃止	デルタ 市街地	【基町団地】基町第1～16 アパート	中区基町	438 戸	0 戸
		【千田団地】千田住宅 [㊦]	中区千田町	1 戸	
		【江波南団地】江波南住宅 [㊦]	中区江波南	1 戸	
		【仁保本浦団地】仁保本浦住宅ほか5棟 [㊦]	南区黄金山町	29 戸	
		【高須団地】高須第1 アパートほか3棟 [㊦]	西区高須	80 戸	
		【庚午北団地】庚午北ブロック住宅 [㊦]	西区庚午中	2 戸	
デルタ 周辺部	【中山北山団地】中山北山アパートほか5棟 [㊦]	東区中山北町	29 戸	0 戸	
	【鈴が峰団地】鈴が峰東第44・45 アパート [㊦] [㊬]	西区鈴が峰町	4 戸		
	【台団地】台住宅 [㊦]	安佐北区可部東	1 戸		
	【矢野幸崎団地】矢野幸崎住宅7号棟 [㊦]	安芸区矢野東	1 戸		
	【美の里団地】美の里（南）住宅 [㊦]	佐伯区美の里	6 戸		
中山間地	【白木堀越団地】白木堀越ブロック住宅 [㊦]	安佐北区白木町	8 戸	0 戸	
小 計				600 戸	0 戸
建替え	デルタ 市街地	【平和団地】平和第1～3 アパート	中区昭和町	72 戸	70 戸
		【江波団地】江波第1～3 アパート	中区江波栄町	71 戸	70 戸
		【尾長団地】尾長第4～8 アパート	東区尾長東	100 戸	100 戸
		【福島団地】福島第3,5～11 アパート	西区福島町	184 戸	180 戸
		福島第16～18 アパート（※2）	西区福島町	80 戸	80 戸
		【光団地】光第12・13 アパート（※2）	西区小河内町	48 戸	50 戸
		【己斐団地】己斐アパート1～3号棟 [㊦] [㊤]	西区己斐本町	75 戸	110 戸
	デルタ 周辺部	【桜が丘団地】桜が丘第1 アパートほか48棟 [㊦] [㊬] [㊤]	東区戸坂桜上町	487 戸	440 戸
		【百田団地】戸坂百田第21 アパート [㊦] [㊤]	東区戸坂南	16 戸	50 戸
		戸坂百田ブロック住宅 [㊦]	東区戸坂南	44 戸	
【東浄団地】戸坂東浄第18 アパート [㊦] [㊤]		東区戸坂新町	44 戸		
【新庄団地】新庄第2 アパート	西区新庄町	24 戸	20 戸		
【千同団地】千同住宅7～16号棟 [㊦]	佐伯区千同	70 戸	70 戸		
小 計				1,315 戸	1,290 戸
耐震改修	デルタ 市街地	【霞団地】霞第A1～A5 アパート [㊦]	南区霞	486 戸	486 戸
	デルタ 周辺部	【鈴が峰団地】鈴が峰第5 アパート [㊦]	西区鈴が峰町	54 戸	54 戸
		鈴が峰東第1 アパートほか28棟 [㊦]		134 戸	134 戸
		鈴が峰西第1 アパートほか21棟 [㊦]		212 戸	212 戸
小 計				886 戸	886 戸
民間活用	デルタ 市街地	【西白島団地】西白島アパート [㊦]	中区西白島町	47 戸	240 戸
		【河原町団地】河原町アパート [㊦] [㊤]	中区河原町	44 戸	
		【横川団地】横川第1～3 アパート [㊦] [㊤]	西区三篠町	66 戸	
		【中広団地】中広アパート [㊦] [㊤] （※3）	西区中広町	26 戸	
小 計				183 戸	240 戸
地域活用	中山間地 ・島しょ部	【似島団地】似島住宅	南区似島町	12 戸	—
		【石ヶ原団地】石ヶ原住宅	佐伯区湯来町	10 戸	—
小 計				22 戸	—
合 計				3,006 戸	2,416 戸

凡例：「[㊦]」は耐震性が不足する住宅を含む団地、「[㊬]」は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内にある住宅を含む団地、「[㊤]」は市営店舗と一体となった住宅を含む団地を示します。

※1：建替後の戸数は、各住宅の敷地における容積率等の条件を踏まえ、更新計画により検討を行い、市営住宅全体の管理戸数やエリア毎の方針も考慮した上で決定します。なお、建替えの敷地は、現在地を基本とした上で、入居者の生活圏を考慮し、近傍の低利用の市営住宅用地（仁保宮の脇住宅 2 期用地（南区西本浦町）など）についても検討します。

※2：県営住宅と近接しており、広島県と連携して検討します。

※3：UR 賃貸住宅との合築であるため、（独）都市再生機構と協議・調整の上、事業の推進を図ります。

計画期間内における対象住宅の分布図及び入居者の想定生活圏

凡例

用途廃止	建替え	耐震改修	民間活用	地域活用
------	-----	------	------	------

○：入居者の想定生活圏（入居者の移転先は、建替住宅のほか既存住宅においても確保します。）

：既存市営住宅

