

(素案)

広島市市営住宅マネジメント計画
(第2期)

令和8年(2026年)1月

広 島 市

目 次

第1章 計画の目的等

1	計画の目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の対象	2
4	計画の期間	2

第2章 市営住宅を取り巻く情勢

1	社会情勢	3
2	住宅事情	5

第3章 市営住宅の現状及び課題

1	住戸の状況	6
2	入居者の状況	9
3	応募者の状況	12
4	第1期計画の取組状況	13
5	課題のまとめ	15

第4章 市営住宅の基本方針及び施策展開等

1	国の住宅政策等の動向	17
2	関連する本市の計画等	19
3	を目指すべき姿	20
4	基本方針と施策展開	20

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	27
2	維持保全	29
3	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	30

用語解説	31
------	----

資料 市営住宅一覧（団地別）	35
----------------	----

第1章 計画の目的等

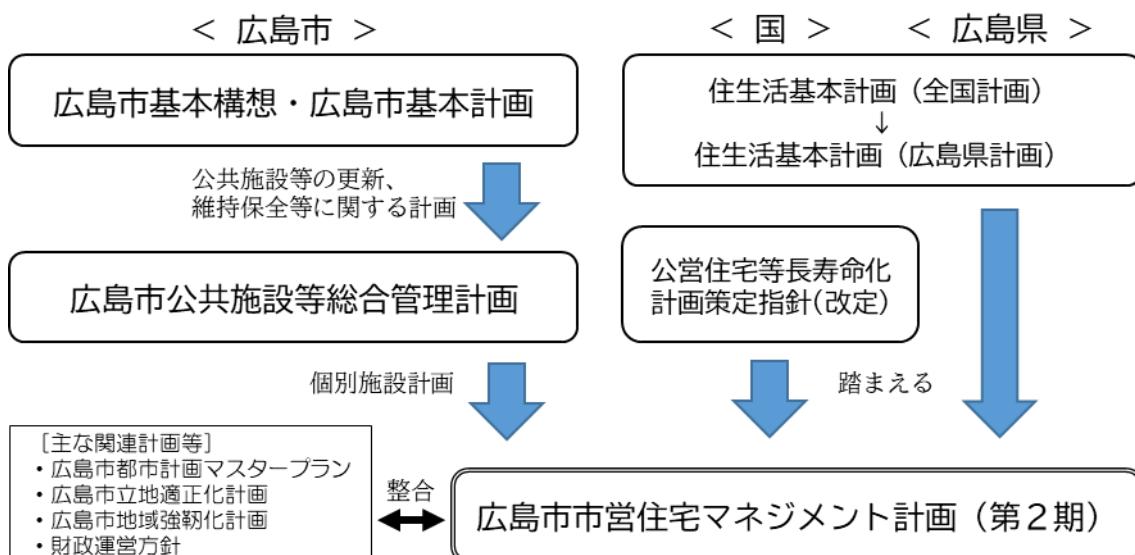
1 計画の目的

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。

また、住生活基本法※に基づく、「住生活基本計画※（全国計画）」及び「住生活基本計画（広島県計画）」並びに公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）※を踏まえるとともに、市営住宅施策に関する本市の他部門計画等との整合を図っています。



3 計画の対象

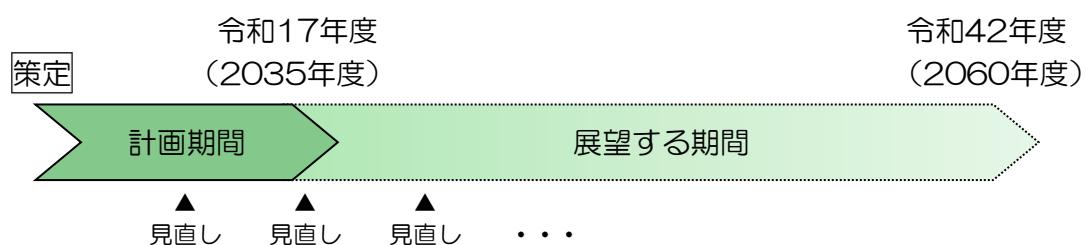
本市の全ての市営住宅（公営住宅法による公営住宅以外（改良住宅※、コミュニティ住宅※等）を含む。）を対象とします。

4 計画の期間

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期計画策定時から概ね50年後の令和42年（2060年）を展望し、概ね10年後を目指した計画とします。）

なお、本計画は、社会情勢、経済状況及び住宅事情の変化等により、5年ごとを目途に必要に応じて見直しを行います。



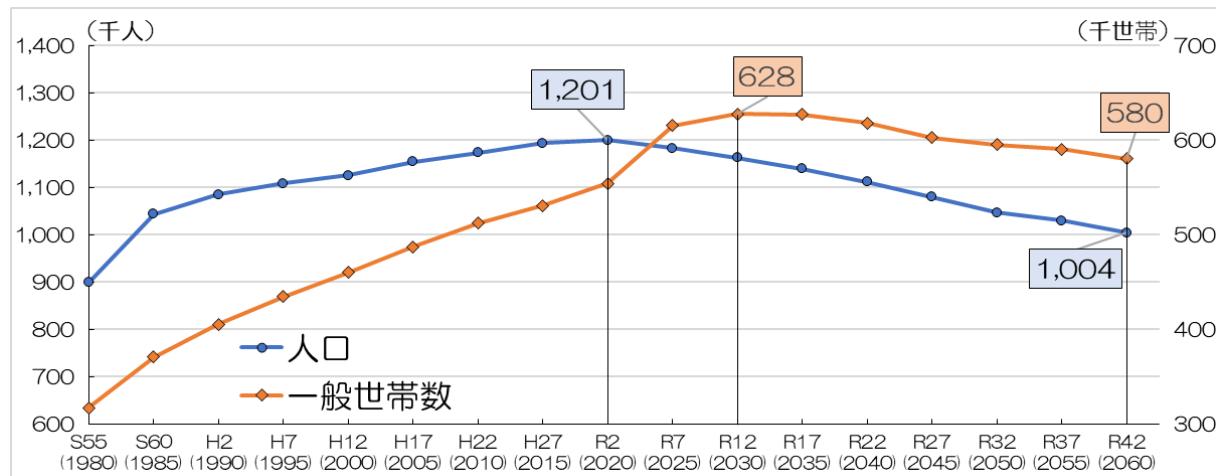
第2章 市営住宅を取り巻く情勢

1 社会情勢

(1) 人口・世帯数の減少

人口は、令和2年（2020年）の1,201千人をピークに減少傾向であり、令和42年（2060年）には1,004千人まで減少すると推計されます。

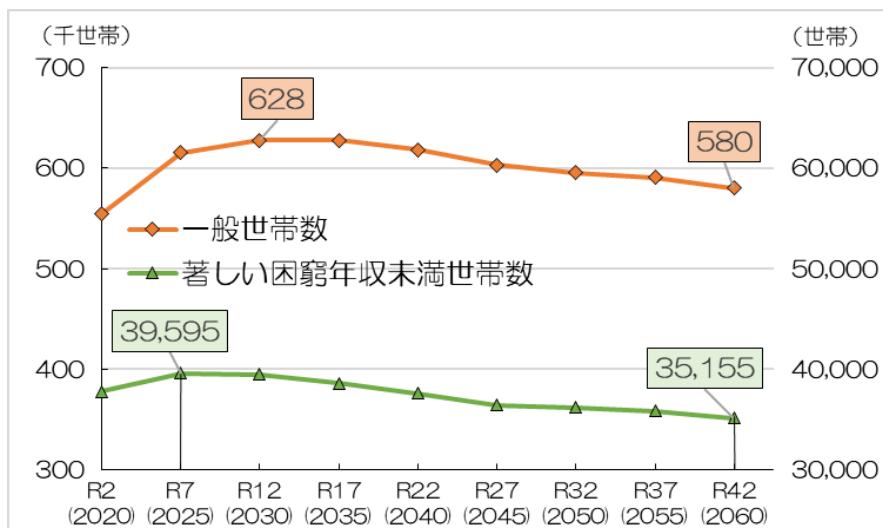
一般世帯数は、令和12年（2030年）の628千世帯をピークに減少に転じ、令和42年（2060年）には580千世帯まで減少すると推計されます。



※令和2年（2020年）までは国勢調査結果による実績値
令和7年（2025年）以降は推計値であり、推計主体は次のとおり
人口：令和32年（2050年）まで：国立社会保障・人口問題研究所
令和37年（2055年）以降：住宅政策課
一般世帯数：住宅政策課

(2) 著しい困窮年収未満世帯数の減少

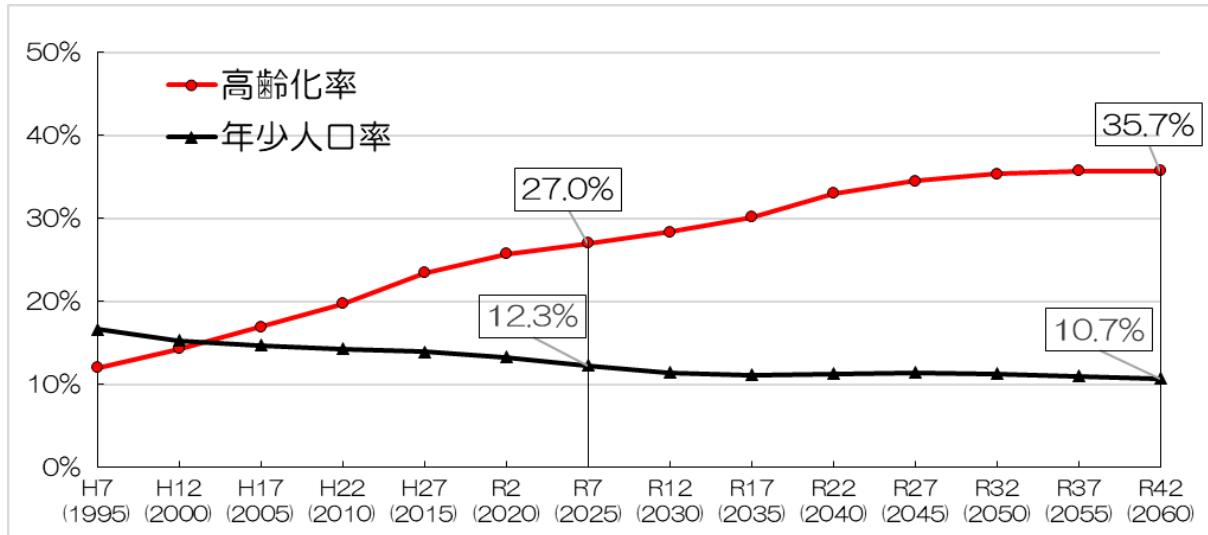
著しい困窮年収未満世帯数※は、一般世帯数の減少トレンドに類似しており、令和7年（2025年）の約40,000世帯をピークに減少に転じ、令和42年（2060年）には約35,000世帯まで減少すると推計されます。



※著しい困窮年収未満世帯数：住宅政策課による推計値

(3) 少子高齢化の進展

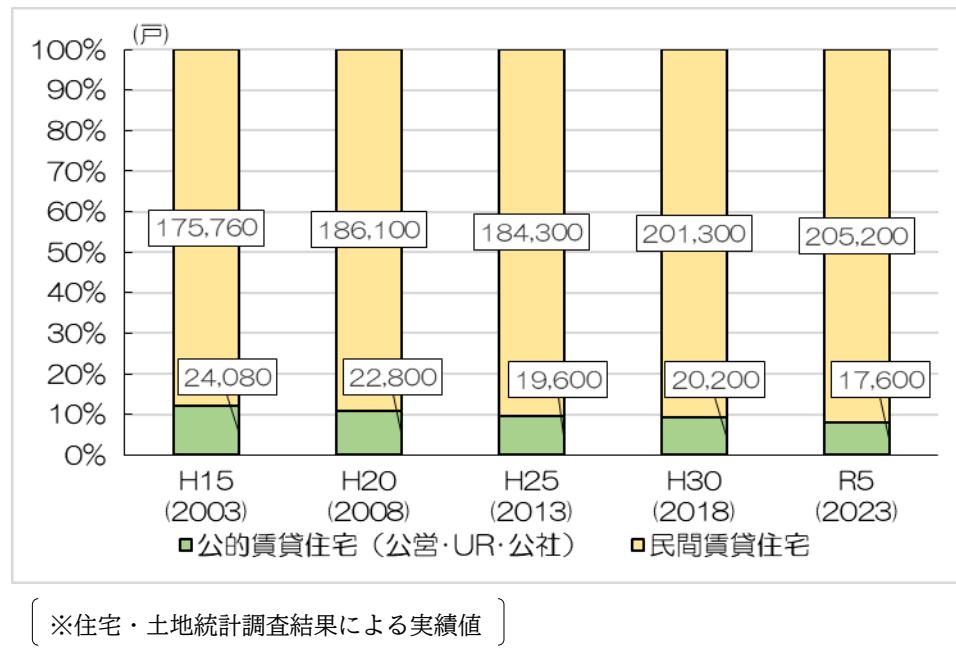
令和7年（2025年）時点において、年少人口の比率が12.3%、高齢化率が27.0%となっています。少子高齢化は今後も進行し、令和42年（2060年）には、年少人口の比率が10.7%、高齢化率が35.7%と、年々、両者の開きが大きくなると推計されます。



※令和2年（2020年）までは国勢調査結果による実績値
令和7年（2025年）以降は推計値であり、推計主体は次のとおり
令和32年（2050年）まで：国立社会保障・人口問題研究所
令和37年（2055年）以降：住宅政策課

2 住宅事情

- ・ 民間賃貸住宅は増加が続いている、令和5年（2023年）時点において、約205千戸あります。一方、公的賃貸住宅（公営・UR・公社）は、約17,600戸まで減少しており、民間賃貸住宅の比率が徐々に高くなっています。（空き家を除いた数値）



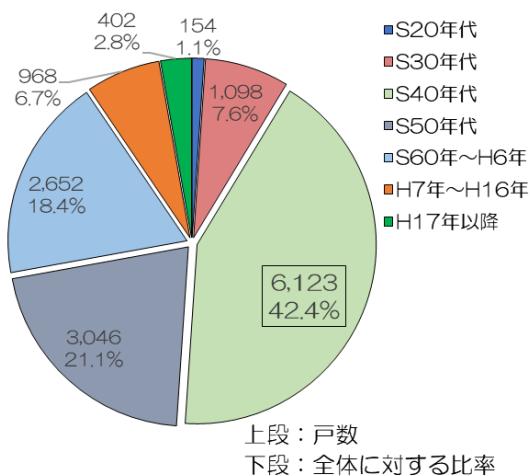
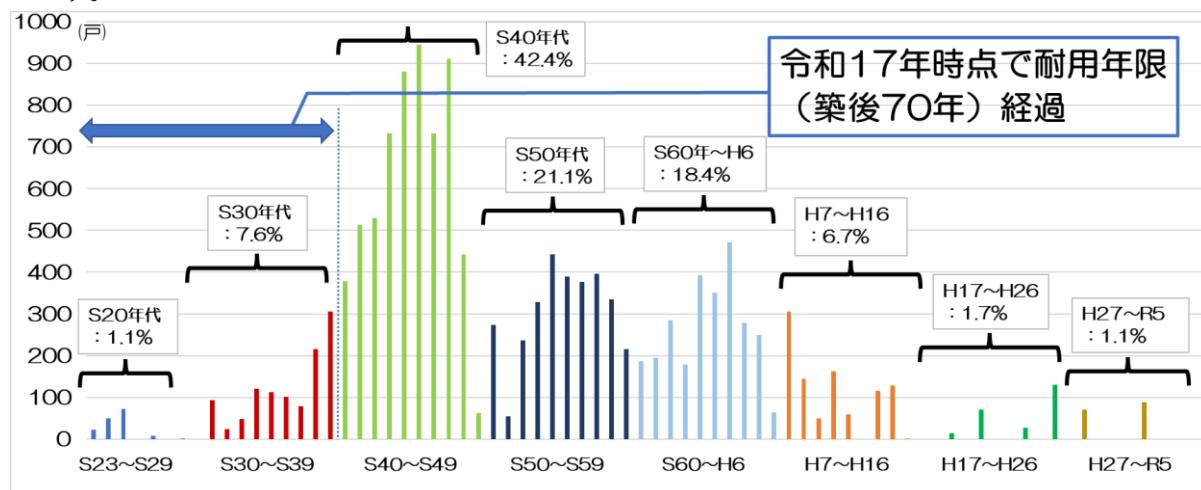
- ・ 令和7年（2025年）時点において、民間賃貸住宅約240千戸（空き家を含む）のうち、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅※は、約32,000戸あると推計されます。（※住宅政策課による推計値）

第3章 市営住宅の現状及び課題

1 住戸の状況（特記なき限り、令和7年（2025年）4月1日時点の数値）

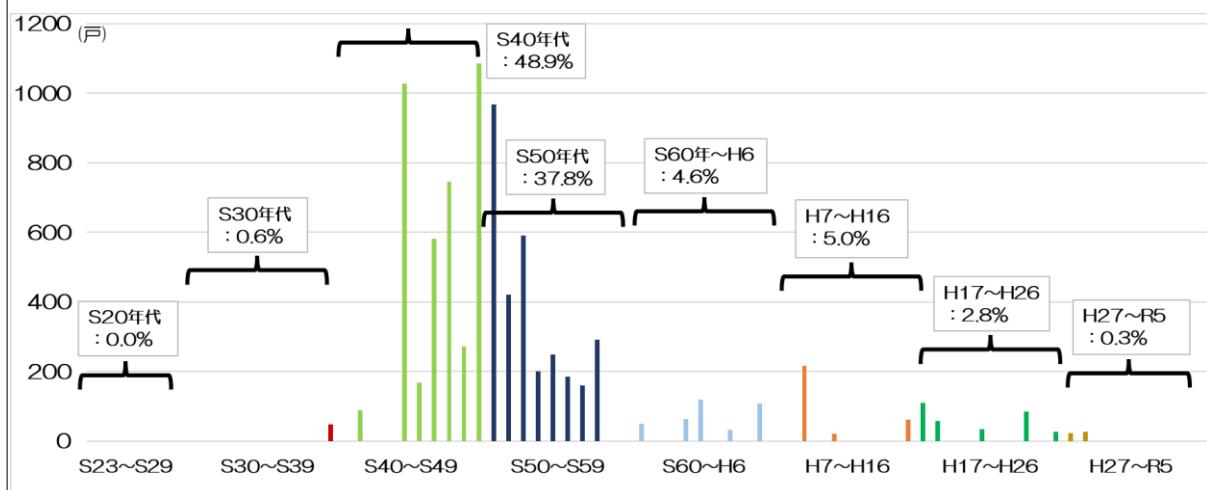
（1）建設年度別の管理戸数

- ・管理戸数は、559棟、14,443戸です。
- ・昭和40年代（1965年～1974年）に建設したものが全体の約4割（6,000戸以上）を占めており、これらは令和10年代後半から、建替時期の目安となる耐用年限※を経過し始めます。



参考：県営住宅の状況

- ・本市域内の管理戸数は、8,120戸です。



(2) 構造別の管理戸数（行政区別）

- ・鉄筋コンクリート造等の耐火構造が14,057戸あり、全体の97.3%を占めています。

	木造	準耐火構造	耐火構造	合計（戸）	耐火構造の戸数割合
中区	2	0	4,915	4,917	99.9 %
東区	0	267	2,738	3,005	91.1 %
南区	1	28	1,614	1,643	98.2 %
西区	0	10	3,858	3,868	99.7 %
安佐南区	0	0	172	172	100.0 %
安佐北区	1	8	247	256	96.5 %
安芸区	1	0	181	182	99.5 %
佐伯区	10	58	332	400	83.0 %
合計	15	371	14,057	14,443	97.3 %

※公営住宅法施行令第13条に定められた、構造別の耐用年限※は、以下のとおりです。

	木造	準耐火構造	耐火構造
耐用年限	30年	45年	70年

(3) 行政区別の管理戸数

- ・中区が全体の34%と最多く、次いで西区、東区、南区となっています。

	棟数(棟)	管理戸数(戸)	管理戸数の割合
中区	82	4,917	34.0 %
東区	135	3,005	20.8 %
南区	57	1,643	11.4 %
西区	203	3,868	26.8 %
安佐南区	5	172	1.2 %
安佐北区	20	256	1.8 %
安芸区	26	182	1.2 %
佐伯区	31	400	2.8 %
合計	559	14,443	100 %

(4) 規模別の管理戸数

- ・ほとんどの住棟が100戸/棟未満ですが、一部地域には、100戸/棟を超える大規模な住棟があります。

	棟数(棟)	管理戸数(戸)	棟数の割合	管理戸数の割合
50戸未満	518	8,413	92.7 %	58.2 %
50戸～100戸	27	1,851	4.8 %	12.8 %
100戸～150戸	8	895	1.4 %	6.2 %
150戸～200戸	2	348	0.4 %	2.4 %
200戸以上	4	2,936	0.7 %	20.4 %
合計	559	14,443	100 %	100 %

(5) 耐震性の状況

- ・耐震化率は87.8%であり、一部の住宅において耐震性が不足している状況です。

	棟数(棟)	管理戸数(戸)	管理戸数の割合
耐震性有り	409	12,677	87.8 %
耐震性無し	150	1,766	12.2 %
合計	559	14,443	100 %

※建替事業中のものは、（建替後の）耐震性有りとしてカウントしています。

(6) 土砂災害特別警戒区域の指定状況

- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内にある住宅のうち、10棟については、土砂災害に対する対応が、一部の住戸に必要な状況です。

	棟数(棟)	棟数の割合
レッドゾーン内（対応未）	10	1.8 %
レッドゾーン内（対応済）	5	0.9 %
区域外	544	97.3 %
合計	559	100 %

※対応済みとは、補強工事が完了している、または、詳細調査により住戸内部にまで影響を及ぼさないことが確認できた住棟を指します。

2 入居者の状況（特記なき限り、令和7年（2025年）4月1日時点の数値）

（1）年齢3区分別の入居者

広島市全体と比較して、少子高齢化が著しく進行している状況です。

	年少人口 (0~14歳)	労働人口 (15~64歳)	高齢人口 (65歳以上)
市営住宅	6.7 %	44.5 %	48.8 %
市全体	12.3 %	60.7 %	27.0 %

※市全体の数値は、国立社会保障・人口問題研究所の令和7年推計による

（2）年齢別の入居者

70歳代の入居者が最も多く全体の約22.3%、次いで80歳代が約16.2%です。

年齢別	入居者数 (人)	割合
0~9歳	728	3.9 %
10~19歳	1,227	6.6 %
20~29歳	1,114	6.0 %
30~39歳	1,119	6.0 %
40~49歳	1,626	8.7 %
50~59歳	2,595	13.9 %
60~69歳	2,368	12.7 %
70~79歳	4,162	22.3 %
80~89歳	3,027	16.2 %
90歳以上	689	3.7 %
合計	18,655	100 %

（3）外国人の入居者

入居者18,655人のうち、2,127人（約11.4%）が外国人入居者です。

特に、基町アパートにおいては、入居者4,107人のうち、1,300人（約31.7%）が外国人入居者と高い割合であり、その他の市営住宅の外国人入居者は、827人（約5.7%）です。

なお、広島市全体では、外国人は約23,300人（市域内の人口の約2.0%）です。

※外国人入居者の人数とは、入居時に把握した国籍情報を基に作成した概数

※市全体の数値は、住民基本台帳（令和7年3月末時点）の情報による

(4) 世帯人員別の入居世帯

1人（単身）世帯が最も多く全体の約53.2%、次いで2人世帯が約32.4%であり、少人数世帯化が進行しています。

平均世帯人員（入居者数/入居世帯数）は、約1.7人/世帯です。

なお、広島市全体では、平均世帯人員は約2.0人/世帯です。

※市全体の数値は、住民基本台帳（令和7年3月末時点）の情報による

世帯人員	入居世帯数	割合
1人（単身）	5,877	53.2 %
うち 65歳以上	4,390	39.7 %
2人	3,583	32.4 %
3人	1,012	9.1 %
4人以上	583	5.3 %
合計	11,055	100 %

(5) 世帯構成別の入居世帯（行政区別）

夫婦のみ世帯が全体の約16.7%、子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）が約9.5%です。

行政区	1人（単身） 世帯	夫婦のみ世帯	子育て（18歳未 満の子がいる） 世帯	その他	合計
中区	2,004	603	415	631	3,653
東区	1,165	306	108	388	1,967
南区	760	255	92	337	1,444
西区	1,544	550	319	716	3,129
安佐南区	67	37	17	36	157
安佐北区	96	32	26	49	203
安芸区	72	24	21	42	159
佐伯区	169	45	50	79	343
合計	5,877	1,852	1,048	2,278	11,055
割合	53.2%	16.7%	9.5%	20.6%	100%

(6) 入居期間別の入居世帯

入居期間が20年以上である入居世帯が全体の約53.0%であり、入居期間が長期にわたる傾向にあります。また、平均入居期間は、約23.5年です。

なお、公営住宅以外の民間賃貸住宅（全国）の平均入居期間は、単身世帯で約3年、ファミリー世帯で約5年とされています。

（出典：（公財）日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所 第28回 賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』2023年4月～2024年3月）

入居期間	世帯数	割合		
4年以下	1,508	13.6%	28.4%	47.0%
5～9年	1,631	14.8%		
10～14年	1,118	10.1%		
15～19年	937	8.5%		
20～24年	1,072	9.7%	17.6%	53.0%
25～29年	880	8.0%		
30～34年	1,024	9.3%		
35～39年	676	6.1%	15.4%	
40～44年	575	5.2%		
45～49年	461	4.2%	20.0%	
50年以上	1,173	10.6%		
計	11,055	100%	100%	100%

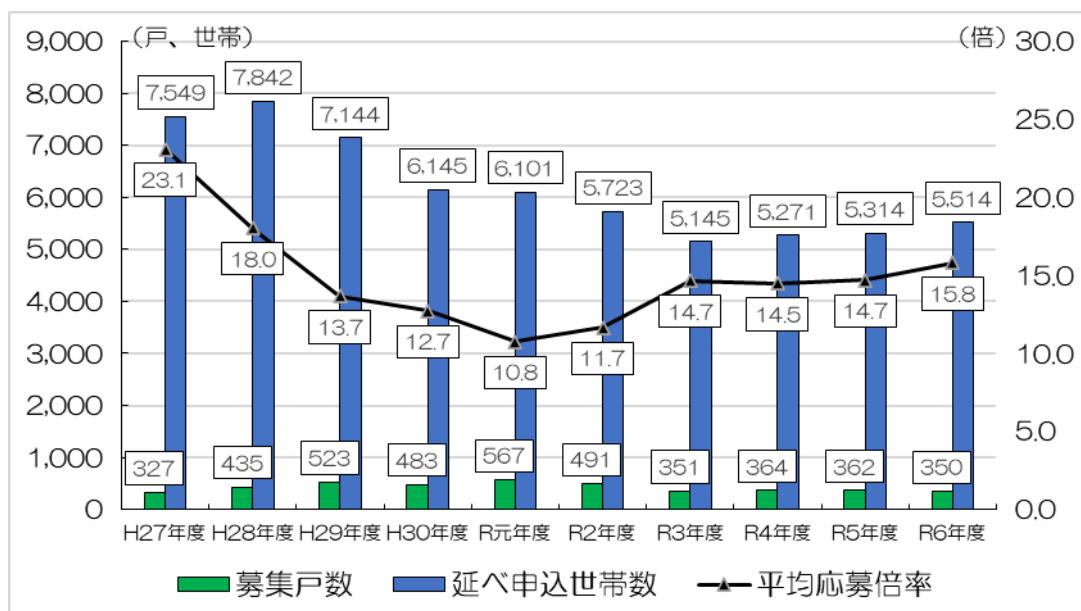
(7) 世帯人員と住戸規模の状況

1人（単身）世帯5,877世帯のうち、約6割が家族向け住戸等の単身世帯向け以外の住戸に入居するなど、世帯人員と住戸規模のミスマッチ※が生じています。

3 応募者の状況

平成27年度（2015年度）から令和6年度（2024年度）の10年間において、次のような状況です。

- 定期公募の申込世帯数は、第1期計画策定時（平成27年度）から約3割減少しています。
- 市営住宅全体の平均応募倍率は、概ね15倍前後で推移しています。
- 年4回の定期公募に対し、約半数の世帯が複数回応募しており、申込世帯の実数は延べ申込世帯の約半数です。
- 申込世帯数の約1割は、すでに市営住宅又は県営住宅に居住しながら、他の市営住宅に応募しています。
- 人気の高い約1割の住戸に申込みの約半数が集中しています。一方で、人気の低い約1割の住戸には申込みが無い状況です。
- 人気の高い約1割の住戸を除く住戸への平均応募倍率は、第1期計画策定時の約10倍から、現在では約8倍に低下しています。
- 当選者の3人に1人（第1期計画策定時は4人に1人）は、自己の都合を理由に入居を辞退されており、全ての申込世帯が必ずしも住宅に困窮しているとは言えない状況です。



4 第1期計画の取組状況（平成27年度～令和7年度）

(1) 市営住宅のコミュニティの維持・活性化の取組（基町アパート）

高齢化率の高い基町アパートにおいて次の①及び②の取組を実施した結果、同アパートの高齢化率は、令和元年度（2019年度）から令和6年度（2024年度）の5年間で、47.4%から43.7%と3.7ポイント減少しました。一方で、同取組により入居した世帯のうち、①は約43%、②は約76%が外国人世帯となっています。

① コミュニティ活動への参加を条件とした若年世帯等への特例的入居

（令和7年（2025年）4月時点：55戸中49戸が入居）

② 子育て・若年夫婦世帯等に限定した定期公募

（令和7年（2025年）4月時点：年間50戸公募、累計187戸が入居）

(2) 県市の相互連携

将来にわたり県市が一体となって、広島市域内の住宅に困窮する低額所得者に対し、効果的・効率的に公営住宅等を供給するため、令和3年（2021年）3月、本市と広島県において、「広島市域内の県営住宅及び市営住宅の効果的・効率的な供給に向けての連携協定」（以下「県市の連携協定」という。）を締結し、事業実施や管理・運営における県市連携について合意しました。

〈主な連携内容〉

- ・再編・集約化の事業実施における連携
- ・管理・運営における連携
- ・供給計画策定における連携

(3) 広島市居住支援協議会の設置

住宅セーフティネット法※に基づき、住宅確保要配慮者※の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、平成30年（2018年）7月、不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人※及び有識者等で構成する広島市居住支援協議会を設立し、連携体制を構築してきました。

(4) 市営住宅の管理戸数の維持

一般世帯数が、計画策定期（平成27年（2015年）3月）よりも高い数値で推移すると想定される期間は、現状の管理戸数の維持に努め、その後は、一般世帯数の減少に合わせて管理戸数を削減していくという方針の下、計画期間内（令和7年度（2025年度）まで）は、管理戸数を維持してきました。

(5) 市営住宅の建替え及び維持保全

令和10年代後半からの建替えの集中する時期を見据え、管理戸数を概ね維持するという方針の下、安全確保及び財政負担の平準化の観点から、耐用年限^{*}を迎えた住宅に加え、耐震性が不足する住宅などを対象とし、これまでに南観音住宅（89戸、令和3年度（2021年度）完成）及び基町第17アパート（177戸、令和8年度（2026年度）完成予定）の建替えを実施してきました。その他の住宅については、地域コミュニティや市街地環境との調和の考慮、予算の確保など諸条件の検討に時間を要し、事業に着手できていない状況です。

耐震改修については、耐震性が不足する住宅（昭和47年以降建設）1,036戸のうち44戸について工事を実施しました。

また、平成17年度（2005年度）から順次取り組んできた、基町高層アパートにおける最低居住面積水準^{*}未満の世帯の解消及び子育て世帯の入居促進など住宅団地の活性化を目的とした規模増（隣接住戸の結合）を含む住戸改善について、令和4年度（2022年度）をもって、2,726戸全ての改善が完了しました。



南観音住宅外観（令和3年度完成）



南観音住宅内観（令和3年度完成）



福島第26アパート外観（耐震改修）



基町高層アパート内観

※各市営住宅の状況は、巻末資料（市営住宅一覧（団地別））のとおりです。

5 課題のまとめ

市営住宅を取り巻く情勢や市営住宅の現状等から、市営住宅の適切な管理運営に係る課題としては次のとおりです。

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

- ・ 市営住宅入居者の年少人口率は6.7%、高齢化率は48.8%であり、いずれも広島市全体（年少人口率12.3%、高齢化率27.0%）と比べて少子高齢化が進行しており、団地内のコミュニティの担い手不足が懸念されます。
- ・ 市営住宅の入居者の収入は、入居後も低い状況が続く場合が多いことから、その入居期間は、入居世帯の半数以上において20年以上（平均入居期間：約23.5年）となっており、入居世帯の入れ替わりが少なく、結果として高齢化率の上昇にもつながっています。

イ 増加する外国人入居者の地域社会への参画

市営住宅における外国人入居者の割合は11.4%（基町アパート：31.7%、その他の住宅：5.7%）であり、広島市全体の2.0%よりも著しく高く、外国人入居者も積極的に地域社会に参画できるような環境づくりを行う必要があります。

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

- ・ 人口は、令和2年頃をピークに減少傾向であり、一般世帯数は、令和12年の約628千世帯をピークに徐々に減少していくと推計されます。
- ・ 著しい困窮年収未満世帯数※は、令和7年の約40,000世帯をピークに、令和42年には約35,000世帯まで減少すると推計されます。

イ 市営住宅の申込世帯数の減少等

- ・ 公募の申込世帯数は、第1期計画策定期から約3割減少しています。
- ・ 人気の高い約1割の住戸に申込みの約半数が集中する一方で、人気の低い約1割の住戸には申込みが無い状況です。人気の高い約1割の住戸を除く住戸への平均応募倍率は約8倍となっており、第1期計画策定期の約10倍から低下しています。
- ・ 当選者の3人に1人は、自己の都合を理由に入居を辞退しており、第1期計画策定期の4人に1人の割合から増加傾向にあることから、全ての申込世帯が必ずしも住宅に困窮しているとまでは言えない状況です。

ウ 民間の住宅ストックの増加

低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅※ストック※は本市域内で約32,000戸（令和7年）と推計され、県営住宅を含む公営住宅ストック約22,000戸を加えると、著しい困窮年収未満世帯数約40,000世帯を上回っており、十分なストックが供給されています。

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

耐震性が不足する市営住宅や土砂災害特別警戒区域内の市営住宅への対応が十分に進められていない状況です。

イ 耐用年限※を迎える市営住宅の増加

本計画の終期である令和17年度（2035年度）までに新たに耐用年限を迎える市営住宅が約1,000戸、令和18年度（2036年度）以降の10年間で新たに耐用年限を迎えるものは約6,000戸以上（全体の約4割）あります。

ウ 投資的経費の見通し

普通建設事業費に充てられる財源の平準化により、建替えや維持保全が計画どおりに進められていない状況です。

エ 世帯人数と住戸規模のミスマッチ※の発生

市営住宅の長い入居期間のうちに入居当初時よりも世帯人数が減少し、住戸規模とのミスマッチ（単身世帯の約6割が家族向け住宅に入居）が生じており、家族向け住宅の有効活用ができていない状況です。

第4章 市営住宅の基本方針と施策展開等

1 国の住宅政策等の動向

凡例：
コ…コミュニティに関連する事項
供…供給戸数に関連する事項
再…再編・集約化等に関連する事項

(1) 住生活基本計画※（全国計画）について

「住生活基本法※」に基づく、国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計画である「住生活基本計画（全国計画）」が令和3年（2021年）に改正され、以下のような基本的な施策が示されています。

ア 安全な住宅・住宅地の形成（頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保）【再】

- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上

イ 住宅確保要配慮者※（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保（住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備）【コ・供・再】

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック※改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進

(2) こども未来戦略について【□・再】

全てのこども・子育て世帯を対象にライフステージ全体を俯瞰して、切れ目のない子育て支援の充実を図るとともに、共働き・共育てを推進していくため「こども未来戦略」が令和5年（2023年）12月に策定され、以下のような施策が示されています。

子育て世帯に対する住宅支援の強化～子育てにやさしい住まいの拡充～

- 立地や間取りなどの面で子育て環境に優れた公営住宅等の公的賃貸住宅を対象に、必要に応じて住戸の改修支援等を行い、全ての事業主体で子育て世帯等が優先的に入居できる仕組みの導入を働きかける。

(3) 住宅セーフティネット法※（住宅確保要配慮者※に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）による制度について【再】

「住生活基本法※」の基本理念にのっとり制定された「住宅セーフティネット法」が平成29年（2017年）に改正され、将来的に高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、賃貸人から入居が制限される懸念のある住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録制度や居住支援法人※の指定等、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることとされました。

また、令和5年度（2023年度）から、公営住宅の代替としての機能を強化するため、公営住宅の建替え・除却の際に従前入居者の移転先としてセーフティネット専用住宅※を活用する場合の家賃補助期間が、一般的の者は10年、高齢者・障害者は20年であったところ、継続必要性を踏まえた上で、10年ごとに延長できることとされました。

さらに、令和7年（2025年）10月、「住宅セーフティネット法」の一部が改正され、単身世帯の増加、持ち家率の低下等により住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定されることから、居住支援法人等が見守りや安否確認等の入居中のサポートを行う居住サポート住宅※の認定制度が開始されました。

(4) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）※について【供・再】

平成28年（2016年）8月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針において、将来の公営住宅等の供給戸数については、著しい困窮年収未満世帯数※を推計した上で、公営住宅等に限らず民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた著しい困窮年収未満世帯への対応を検討した上で設定することとされています。

2 関連する本市の計画等

凡例：〔コ〕…コミュニティに関連する事項
 〔供〕…供給戸数に関連する事項
 〔再〕…再編・集約化等に関連する事項

(1) 広島市多文化共生のまちづくり推進指針（令和7年10月）【コ】

外国人市民が国籍にかかわらず市民として、地域で暮らす全ての人と共に安心して快適に暮らし、円滑に生活を営むことができるよう諸環境を整えていく必要があることなどから、外国人市民の暮らしやすさに配慮したまちづくりの推進や多文化共生意識の醸成を目標に、交流機会の創出や相互理解の促進等を基本施策として掲げています。

(2) 広島市地域強靭化計画（令和4年3月）【再】

国の国土強靭化基本法に基づく、本市の強靭化に関する施策を総合的、計画的に推進するための指針である「広島市地域強靭化計画（令和4年3月）」において、令和17年度（2035年度）までに、耐震改修や建替え等により市営住宅の耐震化率を100%にすることを目標に掲げています。

(3) 財政運営方針（令和6年度～9年度）（令和6年2月）【供・再】

投資的経費の見直しとして、将来の公債費を抑制するため、新規の市債発行を伴う公共事業について、長期的な視点に立って事業の着手時期や進度の調整を図ることとしています。

(4) 広島市公共施設等総合管理計画※（令和4年3月）【再】

インフラ資産とハコモノ資産のそれぞれの特性に応じて、更新・維持保全等を計画的に行うことで、財政負担の縮減・平準化を図りながら、市民ニーズに対応した自立的な行財政運営を推進していくこととしており、市営住宅については、「広島市市営住宅マネジメント計画※」に基づいて検討の対象となる施設を決定することとされています。

参考 県営住宅再編5箇年計画(第3次)（令和8年度改定予定）【供・再】

著しい困窮年収未満世帯数※のトレンドを基に将来の供給戸数を設定しています。

3 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」

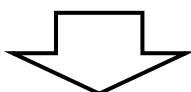
4 基本方針と施策展開

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。

課題1 市営住宅の
コミュニティについて

課題2-1 市営住宅の
供給について(供給戸数)

課題2-2 市営住宅の
供給について(再編・集約化等)



基本方針

施策展開

**① コミュニティの活性化に
資する管理運営**

コミュニティの活性化（ハード面）

コミュニティの活性化（ソフト面）

**2-1 中長期的な住宅供給方針
(目標管理戸数の設定)**

中長期的な目標管理戸数の設定

広島県との連携

再編・集約化におけるコスト縮減等の取組

**2-2 中長期的な住宅供給方針
(持続可能な住宅供給)**

安全・安心な居住環境の取組

民間賃貸住宅の有効活用等

まちづくりの観点

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（学校区単位など）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。

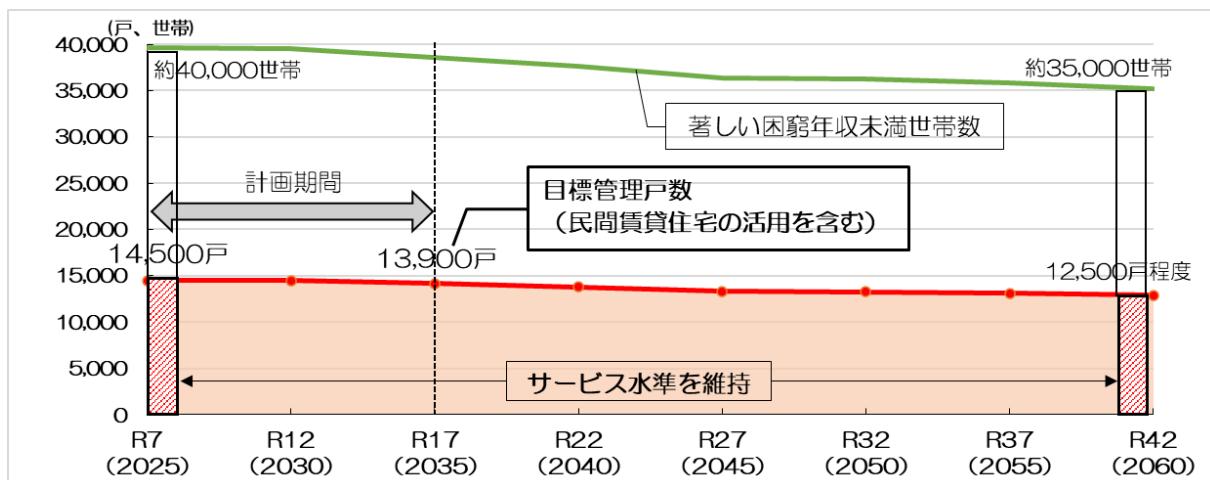
方針2-1 中長期的な住宅供給方針（目標管理戸数の設定）

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の今後の動向や近年の申込世帯数、申込住宅の偏りや当選後の辞退の状況等を考慮すると、本市における市営住宅の需要は今後、徐々に減少する見込みです。

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漸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遞減するに当たり、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、民間活力の導入などを検討し、コスト縮減を図ります。

- ・ PPP (PFIなど)
- ・ 設計施工一括方式 (DB)
- ・ 民間市街地再開発への参画

(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。

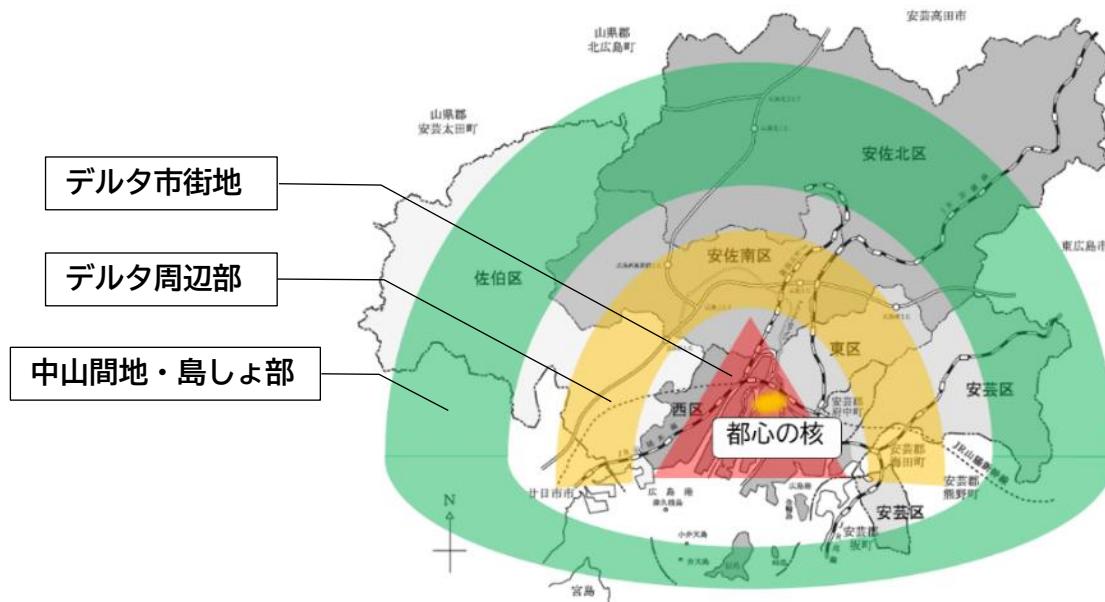
ウ 民間賃貸住宅市場全体で住宅確保要配慮者^{*}が入居しやすい環境整備を進めるため、広島市居住支援協議会による、住宅情報の提供や居住支援法人^{*}の紹介等の支援を行います。

(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>※「都心の核となる地域等」とは、都心の核として位置付けられている広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を中心とした地域、高容積率が指定された商業系用途地域にある地域及びこれらに隣接する地域を指します。</p>
デルタ周辺部	<p>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。</p> <p>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。</p>
中山間地・島しょ部	<p>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。</p> <p>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。</p>

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

計画期間内の対象住宅として、次のとおり分類します。

- 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等

ア 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に検討した上で、更新計画を作成します。また、PFI方式など民間活力の導入を検討しコスト縮減を図るほか、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。

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いきます。

イ 入居募集停止の方針

再編・集約化及び耐震改修に伴う入居者の移転の際の、移転対象者を低減するため、計画的に対象住宅の入居募集を停止するほか、現在の生活圏（学校区単位など）が大きく変化する事がないよう、周辺の既存住宅についても入居募集を抑制することにより、団地規模や空き家状況に応じ計画的に移転先住戸を確保するよう努めます。

広島市市営住宅マネジメント計画（第2期）

<（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 【千田団地】千田住宅 ^耐	中区基町 中区千田町	438戸 1戸	0戸	
		【江波南団地】江波南住宅 ^耐	中区江波南	1戸		
		【仁保本浦団地】仁保本浦住宅ほか5棟 ^耐	南区黄金山町	29戸		
	デルタ周辺部	【高須団地】高須第1アパートほか3棟 ^耐	西区高須	80戸	0戸	
		【庚午北団地】庚午北ブロック住宅 ^耐	西区庚午中	2戸		
		【中山北山団地】中山北山アパートほか5棟 ^耐	東区中山北町	29戸		
建替え	デルタ市街地	【鈴が峰団地】鈴が峰東第44・45アパート ^耐 ^レ	西区鈴が峰町	4戸	0戸	
		【台団地】台住宅 ^耐	安佐北区可部東	1戸		
		【矢野幸崎団地】矢野幸崎住宅7号棟 ^耐	安芸区矢野東	1戸		
		【美の里団地】美の里（南）住宅 ^耐	佐伯区美の里	6戸		
		【白木堀越団地】白木堀越ブロック住宅 ^耐	安佐北区白木町	8戸		
		小計		600戸	0戸	
	デルタ周辺部	【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	
耐震改修	デルタ市街地	【福島団地】福島第3,5~11アパート 福島第16~18アパート（※2）	西区福島町	184戸	180戸	
		【光団地】光第12・13アパート（※2）	西区小河内町	80戸	80戸	
		【己斐団地】己斐アパート1~3号棟 ^耐 ^店	西区己斐本町	48戸	50戸	
		【桜が丘団地】桜が丘第1アパートほか48棟 ^耐 ^レ ^店	東区戸坂桜上町	75戸	110戸	
		【百田団地】戸坂百田第21アパート ^耐 ^店	東区戸坂南	487戸	440戸	
	デルタ周辺部	戸坂百田ブロック住宅 ^耐	東区戸坂南	16戸	50戸	
		【東浄団地】戸坂東浄第18アパート ^耐 ^店	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		
		【千同団地】千同住宅7~16号棟 ^耐	佐伯区千同	70戸		
		小計		1,315戸	1,290戸	
民間活用	デルタ市街地	【霞団地】霞第A1~A5アパート ^耐	南区霞	486戸	486戸	
		【鈴が峰団地】鈴が峰第5アパート ^耐	西区鈴が峰町	54戸	54戸	
	デルタ周辺部	鈴が峰東第1アパートほか28棟 ^耐		134戸	134戸	
		鈴が峰西第1アパートほか21棟 ^耐		212戸	212戸	
地域活用	デルタ市街地	小計		886戸	886戸	
		【西白島団地】西白島アパート ^耐	中区西白島町	47戸	240戸	
		【河原町団地】河原町アパート ^耐 ^店	中区河原町	44戸		
		【横川団地】横川第1~3アパート ^耐 ^店	西区三篠町	66戸		
		【中広団地】中広アパート ^耐 ^店 （※3）	西区中広町	26戸		
	中山間地・島しょ部	小計		183戸	240戸	
		【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：「^耐」は耐震性が不足する住宅を含む団地、「^レ」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、「^店」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。

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、エレベーター等）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

入居者へのサービス低下を防ぐ観点から、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、車椅子常用者に対応したスロープの設置や水回り設備の改善に取り組みます。

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みます。

(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。

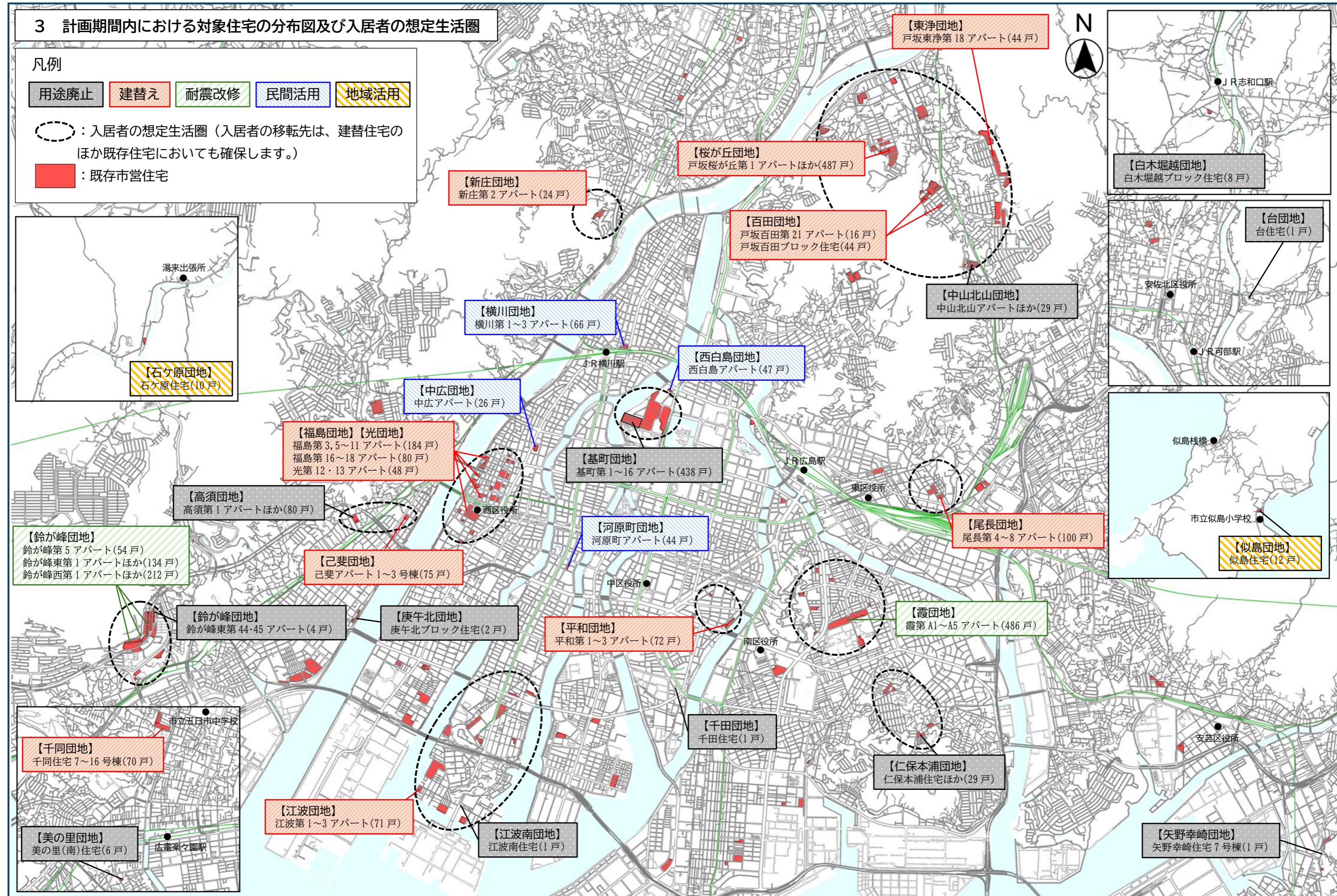
3 計画期間内における対象住宅の分布図及び入居者の想定生活圏

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
ほか既存住宅においても確保します。）

：既存市営住宅



用語解説

本文中の語句の右肩に※印を付したものについて、50音順に解説しています。

— あ —

著しい困窮年収未満世帯数

公営住宅の入居要件を満たす世帯のうち、適正な家賃負担額（世帯収入に対する家賃の割合が適正な額）の範囲内で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に達していない世帯の数。

— か —

改良住宅

住宅地区改良事業（不良住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、不良住宅を除却して地区の整備改善を目的とする事業）の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の入居者のために建設された住宅

借上げ公営(市営)住宅

平成8年度（1996年度）の公営住宅法の改正により導入された制度。民間事業者等が新築し又は所有している住宅を、事業主体（市）が借り上げて、公営住宅として転貸するもの。

居住サポート住宅

令和7年（2025年）10月に制度が開始された、居住支援法人等が住宅確保要配慮者のニーズに応じ、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行うこととして認定を受けた住宅を指す。法では、「居住安定援助賃貸住宅」の名称で定められている。

居住支援法人

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づき、都道府県知事が指定するものであり、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行う法人を指す。

限定公募

政策的な目的にかなうよう、法制度の範囲内で入居者の資格や要件を限定して公募すること。

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

公営住宅の点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、予防的保全管理、長寿命化に資する改善を推進していくために、国において平成21年3月に策定（平成28年8月改定）されたもの。

コミュニティ住宅

密集住宅市街地整備促進事業（老朽住宅が密集している地区において、老朽住宅を除去して地区の防災性の向上と居住環境の改善を目的とする事業）の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の入居者のために建設された住宅

ー さ ー**最低居住面積水準**

台所・便所・浴室等の住宅としての基本的な機能を備え、かつ、世帯人数に応じた最低限の広さが確保された住宅の水準を指す。国の住生活基本計画において面積水準が定められており、例えば、単身の場合は 25m^2 、2人世帯の場合は 30m^2 となる。

※2人以上の世帯： $10\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{m}^2$

(4人を超える世帯は、算出した面積の5%を控除)

集約型都市構造

市街地の無秩序な拡大を抑制し、公共交通にアクセスしやすい場所に、居住機能、医療・福祉等の生活サービス機能などを集積させる都市構造のこと。

本市の目指す都市構造として、「広島市都市計画マスタープラン」に示されている。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者その他の住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」により定義されている。

住宅セーフティネット法

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する事項について定めた法律

住生活基本計画

住生活基本法に基づく、国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計画であり、住生活基本計画として、国及び県において、それぞれ定めることが義務付けられている。

住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた法律

ストック

ある一時点に存在する社会資本など経済諸量の大きさを示す概念。（ \leftrightarrow フロー）

「市営住宅ストック」とは、現在管理している市営住宅の数を示す。

セーフティネット専用住宅

セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者の専用のものとして登録を受けた住宅を指し、国の住宅改修費補助や家賃低廉化補助等を受けることができる。法では、「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」の名称で定められている。

ー た ー**耐用年限**

施設の建替時期の目安となる建設後の経過年数。
市営住宅の場合、公営住宅法において、鉄筋コンクリート造などの耐火構造の場合は70年、補強コンクリートブロック造などの準耐火構造の場合は45年などとされている。

低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

民間賃貸住宅のうち、生活保護制度における本市の住宅扶助費以下の家賃、かつ、最低居住面積が確保された耐震性のある住宅を指す。

ー は ー**広島市基本計画**

広島市基本構想を達成するための施策の大綱を総合的・体系的に定めるもの。

広島市基本構想

広島市の将来の都市像及びそれを実現するための施策の構想について地方自治法に基づき定めるもの。

広島市公共施設等総合管理計画

広島市の公共施設等の更新、維持保全等に関する計画で、平成29年2月に策定（令和4年3月改訂）したもの。

広島市公共施設福祉環境整備要綱

広島市が設置し又は管理する施設について、身体障害者や高齢者などを含めた全ての市民が安全かつ快適に利用できるよう、その構造及び設備の整備に関する基準を定めたもの。

広島市市営住宅マネジメント計画

広島市の今後の市営住宅の方向性及び団地の再編・集約化等について示した計画で、平成27年3月（基本方針編）及び平成28年12月（推進プラン編）に策定したもの。

広島市PPP/PFI手法導入優先的検討指針

広島市において多様なPPP/PFI手法の導入を優先的に検討するための手続きについて定めるとともに、効果的・効率的な公共施設等の整備等を全庁的に推進するため、平成30年4月に策定（令和7年4月改定）したもの。

ー ま ー**ミスマッチ**

入居している世帯人員に対して、住戸面積が広すぎる・狭すぎるなど、適切な状態でないこと。

目標管理戸数

住宅セーフティネットとして本市が管理又は関与する住宅の将来的な目標戸数を言い、次のアからウの合計とする。

ア 市営住宅の戸数

イ 家賃補助を受ける世帯が入居する民間賃貸住宅の戸数

ウ 市が市営住宅として借上げた民間賃貸住宅の戸数

— や —**家賃補助制度**

民間賃貸住宅に入居する者を対象に、一定の条件の範囲内で、家賃の一部を補助する制度。

用途廃止

市営住宅が耐用年限を経過し老朽化するなど公共の用に供する必要がなくなった場合にその用途を廃止し、使用をやめること。

予防保全

施設事故の防止や施設機能を維持するために、積極的に定期点検や日常点検を行い、事故や故障の発生前に対策を実施して本来の機能維持を図ること。

— ら —**ライフサイクルコスト
(LCC)**

建築物等の企画・設計から、建設、維持管理、除却するまでの期間に要する総額費用のこと。

※令和7年4月1日時点

資料 市営住宅一覧（団地別）

	エリア区分	団地名	所在地	管理戸数	空家戸数	建設年度	敷地面積(m²)	延べ面積(m²)	主構造	第1期			第2期		
										計画	対象戸数	期末での状況	計画	対象戸数	
1	デルタ市街地	西白島アパート	中区西白島町	47	21	昭和43年度	841.63	1,833.00	RC	民間活用	47	未着手(事業計画の検討中)	民間活用	47	
2	デルタ市街地	基町アパート	中区基町	3,341	497	昭和31~50年度	93,457.43	133,354.60	RC・S	建替え	177	着手済(第17アパート)	用途廃止	438	
3	デルタ市街地	宝町住宅	中区宝町		33	3	昭和57年度	1,914.97	1,934.48	SRC	—	—	—	—	
4	デルタ市街地	平和アパート	中区昭和町		72	2	昭和23~24年度	3,892.67	2,875.92	RC	民間活用	72	未着手(事業計画の検討中)	建替え	72
5	デルタ市街地	千田住宅	中区千田町三丁目	1	0	昭和37年度	160.37	59.50	W	用途廃止	1	未着手(入居者との調整中)	用途廃止	1	
6	デルタ市街地	吉島東住宅	中区吉島東一丁目	119	12	平成元年度	4,445.64	7,264.01	SRC	—	—	—	—	—	
7	デルタ市街地	吉島西住宅	中区吉島西三丁目	75	26	昭和56年度	5,342.49	4,154.55	RC	—	—	—	—	—	
8	デルタ市街地	吉島住宅	中区吉島新町一丁目	200	8	平成25~27年度	8,181.66	10,139.36	RC	—	—	—	—	—	
9	デルタ市街地	河原町アパート	中区河原町	44	15	昭和42年度	1,004.82	1,594.56	RC	民間活用	44	未着手(事業計画の検討中)	民間活用	44	
10	デルタ市街地	西川口住宅	中区西川口町		12	2	昭和54年度	800.23	732.60	RC	—	—	—	—	
11	デルタ市街地	西川口南住宅	中区西川口町		11	0	平成8年度	683.63	666.75	RC	—	—	—	—	
12	デルタ市街地	舟入南住宅	中区舟入南四丁目		49	4	平成9年度	2,910.19	3,096.01	RC	—	—	—	—	
13	デルタ市街地	舟入南アパート	中区舟入南四丁目		30	7	昭和49年度	1,969.43	1,425.90	RC	—	—	—	—	
14	デルタ市街地	江波みなど東住宅	中区江波東一丁目	116	20	昭和58~60年度	9,017.34	7,068.12	RC	—	—	—	—	—	
15	デルタ市街地	江波東アパート	中区江波東二丁目	79	27	昭和46~47年度	1,640.41	3,115.45	RC	耐震改修	14	完了(第2アパート)	—	—	
16	デルタ市街地	江波みなど西住宅	中区江波西一丁目	72	17	昭和58~59年度	7,240.87	4,511.02	RC	—	—	—	—	—	
17	デルタ市街地	江波皿山東住宅	中区江波西一丁目	43	9	昭和58~61年度	4,111.31	2,596.53	RC	—	—	—	—	—	
18	デルタ市街地	江波皿山住宅	中区江波西二丁目	76	21	昭和61~62年度	7,298.70	4,563.76	RC	—	—	—	—	—	
19	デルタ市街地	江波沖住宅	中区江波西二丁目	274	35	平成3~5年度	21,258.99	16,430.67	SRC・RC	—	—	—	—	—	
20	デルタ市街地	江波山住宅	中区江波南二丁目	52	15	昭和54年度	4,330.57	2,915.12	RC	—	—	—	—	—	
21	デルタ市街地	江波南住宅	中区江波南二丁目・三丁目	1	0	昭和24年度	83.43	33.05	W	用途廃止	2	着手済(2棟のうち1棟(1戸)廃止)	用途廃止	1	
22	デルタ市街地	江波緑住宅	中区江波南三丁目	99	17	昭和55~56年度	9,874.80	5,798.34	RC	—	—	—	—	—	
23	デルタ市街地	江波アパート	中区江波栄町	71	26	昭和39~40年度	3,351.48	3,378.89	RC	—	—	—	建替え	71	
中区計				23団地	4,917戸	784戸	194,010.33	219,542.19						674戸	
24	デルタ周辺部	戸坂川根住宅	東区戸坂山根一丁目	195	10	平成3年度	14,511.84	11,688.83	RC	—	—	—	—	—	
25	デルタ周辺部	戸坂大須住宅	東区戸坂千足一丁目	76	5	平成元年度	8,225.84	4,397.79	RC	—	—	—	—	—	
26	デルタ周辺部	戸坂千足住宅	東区戸坂千足二丁目	45	4	平成5年度	3,546.05	2,849.58	RC	—	—	—	—	—	
27	デルタ周辺部	戸坂桜が丘アパート	東区戸坂桜西町・桜上町	285	7	昭和39~44年度		10,493.17	RC						
28	デルタ周辺部	戸坂桜が丘ブロック住宅	東区戸坂桜上町	195	募集停止	昭和39~41年度	30,431.34	7,821.77	CB	建替え	416	未着手(事業計画の検討中)	建替え	487	
29	デルタ周辺部	戸坂桜が丘母子住宅	東区戸坂桜上町	7	募集停止	昭和41年度		266.77	CB						
30	デルタ周辺部	戸坂中島住宅	東区戸坂くるめ木一丁目	94	9	昭和63年度	7,786.09	5,674.44	RC	—	—	—	—	—	
31	デルタ周辺部	戸坂東浄アパート	東区戸坂新町一丁目・二丁目	1,015	259	昭和44~47年度	96,380.13	42,074.06	RC・S	建替え	44	未着手(事業計画の検討中)	建替え	44	
32	デルタ周辺部	戸坂百田ブロック住宅	東区戸坂南一丁目	44	募集停止	昭和42~43年度	32,318.91	1,807.08	CB	建替え	44	未着手(事業計画の検討中)	建替え	60	
33	デルタ周辺部	戸坂百田アパート	東区戸坂南一丁目	346	171	昭和42~44年度		12,813.72	RC	用途廃止	16	着手済(18棟のうち12棟(39戸)廃止)	用途廃止	29	
34	デルタ周辺部	中山北山引揚者住宅	東区中山北町	3	募集停止	昭和36年度		89.22	CB						
35	デルタ周辺部	中山北山プロック住宅	東区中山北町	18	募集停止	昭和36~38年度	8,363.63	664.02	CB	用途廃止	68	着手済(18棟のうち12棟(39戸)廃止)	用途廃止	29	
36	デルタ周辺部	中山北山アパート	東区中山北町	8	募集停止	昭和37年度		289.44	RC						
37	デルタ周辺部	牛田早稲田住宅	東区牛田早稲田四丁目	140	35	昭和55年度	11,288.20	8,525.60	RC	—	—	—	—	—	
38	デルタ市街地	若草住宅	東区若草町	203	13	平成13~14年度	4,651.54	11,657.76	SRC	—	—	—	—	—	
39	デルタ市街地	尾長東住宅	東区尾長東一丁目	20	2	平成7年度		1,370.22	RC	—	—	—	—	—	
40	デルタ市街地	尾長アパート	東区尾長東一丁目	124	50	昭和34~42年度	9,814.70	5,553.32	RC	—	—	—	建替え	100	
41	デルタ市街地	曙住宅	東区曙二丁目	64	1	平成5年度		4,093.26	RC	—	—	—	—	—	
42	デルタ市街地	矢賀住宅	東区矢賀四丁目	123	11	平成8~10年度	7,336.26	7,918.00	RC	—	—	—	—	—	
東区計				19団地	3,005戸	577戸	194,654.53	140,048.05						720戸	
43	デルタ市街地	大須賀住宅	南区大須賀町	126	8	平成元年度	1,840.41	8,295.70	RC	—	—	—	—	—	
44	デルタ市街地	京橋住宅	南区京橋町	28	5	平成23年度	2,067.91	1,104.14	RC	—	—	—	—	—	
45	デルタ市街地	段原住宅	南区段原二丁目・三丁目	63	3	平成3~4年度	3,420.74	3,599.08	SRC・RC	—	—	—	—	—	
46	デルタ市街地	段原南住宅	南区段原南一丁目	70	6	平成元~4年度	5,910.98	4,089.18	RC	—	—	—	—	—	
47	デルタ市街地	霞住宅	南区霞一丁目	570	68	昭和53~58年度	29,861.70	28,929.51	RC	耐震改修	486	未着手(事業計画の検討中)	耐震改修	486	
48	デルタ市街地	霞南住宅	南区霞一丁目	70	3	平成20年度	5,342.41	4,315.85	RC	—	—	—	—	—	
49	デルタ市街地	段原山崎住宅	南区段原山崎三丁目	15	1	平成18年度	937.64	899.30	RC	—	—	—	—	—	
50															

広島市市営住宅マネジメント計画（第2期）

	エリア区分	団地名	所在地	管理戸数	空家戸数	建設年度	敷地面積(m ²)	延べ面積(m ²)	主構造	第1期			第2期	
										計画	対象戸数	期末での状況	計画	対象戸数
64	デルタ市街地	横川アパート	西区三篠町一丁目	66	募集停止	昭和34~36年度	2,734.01	2,543.04	RC	民間活用	66	未着手(事業計画の検討中)	民間活用	66
65	デルタ市街地	中広アパート	西区中広町一丁目	26	募集停止	昭和45年度	3,184.12	1,006.18	SRC	民間活用	26	未着手(事業計画の検討中)	民間活用	26
66	デルタ市街地	光アパート	西区小河内町一丁目	48	8	昭和40年度	2,199.09	2,167.92	RC	—	—	—	建替え	48
67	デルタ市街地	小河内アパート	西区小河内町一丁目	64	9	昭和41年度	2,338.94	2,968.32	RC	—	—	—	—	—
68	デルタ市街地	小河内住宅	西区小河内町一丁目	26	0	平成6年度	1,512.88	1,754.00	RC	—	—	—	—	—
69	デルタ市街地	都住宅	西区小河内町二丁目・都町	339	21	昭和62~平成5年度	21,453.19	20,469.32	SRC・RC	—	—	—	—	—
70	デルタ市街地	つくも住宅	西区福島町一丁目	18	3	平成14年度	2,074.87	1,231.30	RC	—	—	—	—	—
71	デルタ市街地	福島アパート	西区福島町一丁目・二丁目	600	74	昭和34~平成5年度	28,052.18	30,304.02	SRC・RC	耐震改修	30	完了(第26アパート)	建替え	264
72	デルタ市街地	観音新アパート	西区観音新町一丁目	72	16	昭和41年度	4,418.61	2,603.04	RC	—	—	—	—	—
73	デルタ市街地	観音新母子住宅	西区観音新町一丁目	23	6	昭和42年度		805.92	RC	—	—	—	—	—
74	デルタ市街地	南観音住宅	西区観音新町二丁目	89	3	平成31年度	2,829.26	4,582.13	RC	建替え	76	完了	—	—
75	デルタ市街地	南観音南アパート	西区観音新町三丁目	120	18	昭和58・59年度	10,286.96	7,268.40	RC	—	—	—	—	—
76	デルタ市街地	観音新町東住宅	西区観音新町一丁目	205	16	平成7年度	10,263.50	13,990.85	RC	—	—	—	—	—
77	デルタ周辺部	新庄アパート	西区西区新庄村	128	43	昭和40・41年度	7,011.17	4,567.04	RC	—	—	—	建替え	24
78	デルタ周辺部	己斐ふじハイツアパート	西区己斐中三丁目	319	49	昭和42~57年度	16,639.77	14,420.30	RC	—	—	—	—	—
79	デルタ市街地	己斐アパート	西区己斐本町二丁目	75	募集停止	昭和38・39年度	2,200.42	2,806.47	RC	建替え	75	未着手(事業計画の検討中)	建替え	75
80	デルタ市街地	高須ブロック住宅	西区高須一丁目	8	1	昭和25・27年度	4,691.88	344.16	CB	—	—	—	用途廃止	80
81	デルタ市街地	高須アパート	西区高須一丁目	72	募集停止	昭和25年度		2,911.68	RC	建替え	84	着手後一旦中止	—	—
82	デルタ市街地	庚午北ブロック住宅	西区庚午中一丁目	2	2	募集停止	昭和43年度	82.14	CB	用途廃止	12	着手済(6棟のうち5棟(10戸)廃止)	用途廃止	2
83	デルタ市街地	庚午北アパート	西区庚午中一丁目	95	1	昭和38~41年度	4,253.44	3,319.92	RC	—	—	—	—	—
84	デルタ市街地	庚午南住宅	西区庚午南一丁目・二丁目	417	31	昭和59~63年度		36,273.09	28,376.87	RC	—	—	—	—
85	デルタ市街地	庚午南アパート	西区庚午南二丁目	32	7	昭和44年度	2,024.21	1,178.24	RC	—	—	—	—	—
86	デルタ周辺部	鈴が峰アパート	西区鈴が峰町	224	23	昭和54・55年度	70,500.17	13,095.48	RC	—	—	—	用途廃止	4
87	デルタ周辺部	鈴が峰東アパート	西区鈴が峰町	238	43	昭和53年度		14,334.82	RC	耐震改修	506	未着手(事業計画の検討中)	耐震改修	400
88	デルタ周辺部	鈴が峰西アパート	西区鈴が峰町	212	40	昭和52年度	11,570.36	RC	—	—	—	—	—	—
89	デルタ周辺部	鈴が峰南アパート	西区鈴が峰町	140	12	昭和54・57年度	4,065.54	8,172.00	SRC・RC	—	—	—	—	—
90	デルタ周辺部	井口住宅	西区井口三丁目	210	9	平成2年度	11,564.01	12,673.29	SRC	—	—	—	—	—
西区計				27団地	3,868戸	433戸	250,571.31	209,547.21	—	—	—	—	989戸	
91	デルタ周辺部	東野住宅(借)	安佐南区東野三丁目	39	6	平成8年度	2,725.45	2,348.44	RC	—	—	—	—	—
92	デルタ周辺部	中須住宅(借)	安佐南区中須一丁目	45	0	平成3年度	2,961.59	2,703.72	RC	—	—	—	—	—
93	デルタ周辺部	祇園水越住宅(借)	安佐南区祇園二丁目	30	5	平成7年度	2,283.16	2,118.90	RC	—	—	—	—	—
94	デルタ周辺部	祇園天の辻住宅	安佐南区祇園三丁目	20	1	平成7年度	1,469.66	1,406.60	RC	—	—	—	—	—
95	デルタ周辺部	祇園導正寺住宅	安佐南区祇園三丁目	38	1	平成6年度	3,134.29	2,495.52	RC	—	—	—	—	0戸
安佐南区計				5団地	172戸	13戸	12,574.15	11,073.18	—	—	—	—	—	
96	中山間地・島しょ部	白木堀越ブロック住宅	安佐北区白木町大字秋山	8	募集停止	昭和47・48年度	1,001.00	303.60	CB	用途廃止	8	未着手(入居者との調整中)	用途廃止	8
97	デルタ周辺部	ふじランド第一住宅	安佐北区口田南三丁目・四丁目	15	0	昭和44年度	2,582.39	607.50	RC	—	—	—	—	—
98	デルタ周辺部	ふじランド第二住宅	安佐北区口田南四丁目	6	0	昭和44年度		184.68	RC	—	—	—	—	—
99	デルタ周辺部	三入住宅	安佐北区三入一丁目	30	2	平成4年度	2,780.13	1,872.15	RC	—	—	—	—	—
100	デルタ周辺部	可部中野住宅	安佐北区可部六丁目	30	6	平成7年度	3,865.00	2,060.12	RC	—	—	—	—	—
101	デルタ周辺部	上中住宅	安佐北区可部六丁目	52	7	平成11年度	3,464.54	2,951.16	RC	—	—	—	—	—
102	デルタ周辺部	台住宅	安佐北区可部東五丁目	1	募集停止	昭和29年度	6,107.36	34.65	W	建替え	1	未着手(事業計画の検討中)	用途廃止	1
103	デルタ周辺部	可部中島アパート	安佐北区可部南二丁目	90	20	昭和48・51年度	4,329.46	4,403.80	RC	—	—	—	—	—
104	中山間地・島しょ部	安佐飯室住宅	安佐北区安佐町大字飯室	24	1	平成4年度	1,922.14	1,492.78	RC	—	—	—	—	—
105	デルタ周辺部	可部東原住宅	安佐北区可部東五丁目							用途廃止	12	完了	—	—
106	中山間地・島しょ部	安佐上畠西住宅(借)	安佐北区安佐町大字飯室							用途廃止	10	完了	—	—
107	中山間地・島しょ部	安佐北原住宅	安佐北区安佐町大字久地							用途廃止	12	完了	—	—
108	中山間地・島しょ部	白木井原ブロック住宅	安佐北区白木町大字井原							用途廃止	2	完了	—	—
安佐北区計				9団地	256戸	36戸	26,052.02	13,910.44	—	—	—	—	9戸	
109	デルタ周辺部	中須賀住宅	安芸区中野五丁目	30	5	昭和63年度	3,189.08	1,914.59	RC	—	—	—	—	—
110	デルタ周辺部	船越西古谷住宅	安芸区船越一丁目	61	6	昭和60年度	6,610.71	3,920.31	RC	—	—	—	—	—
111	デルタ周辺部	船越北鴻治住宅(借)	安芸区船越南三丁目	54	6	昭和58年度	5,370.20	3,442.98	RC	—	—	—	—	—
1														

登録番号	広K6-2025-●●●
名 称	広島市市営住宅マネジメント計画（第2期）
主 管 課 所 在 地	広島市 都市整備局 住宅部 住宅政策課 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号 (〒730-8586) TEL 082-504-2292
発行年月	令和 年(年) 月