

地域再生計画

1 地域再生計画の名称

基町地区再生計画

2 地域再生計画の作成主体の名称

広島市

3 地域再生計画の区域

広島市の区域の一部（基町地区）

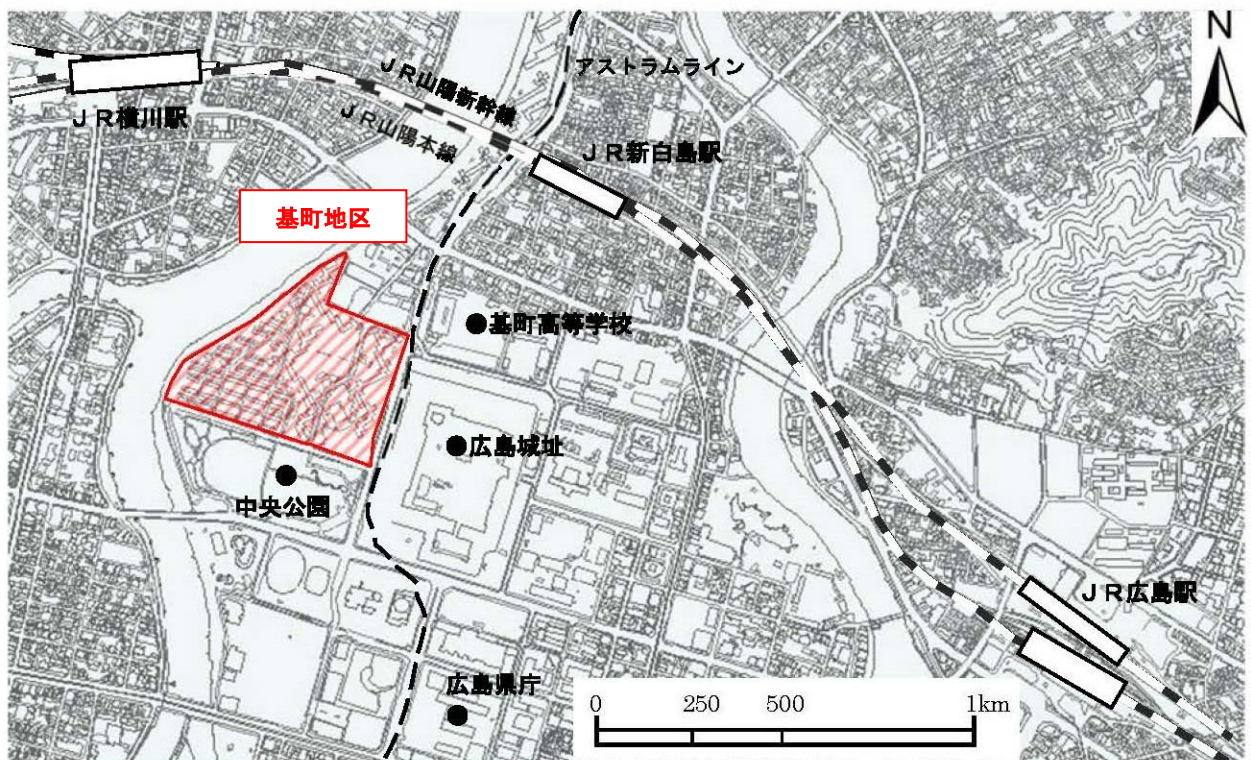
4 地域再生計画の目標

4-1 地域の現状

(1) 区域の位置

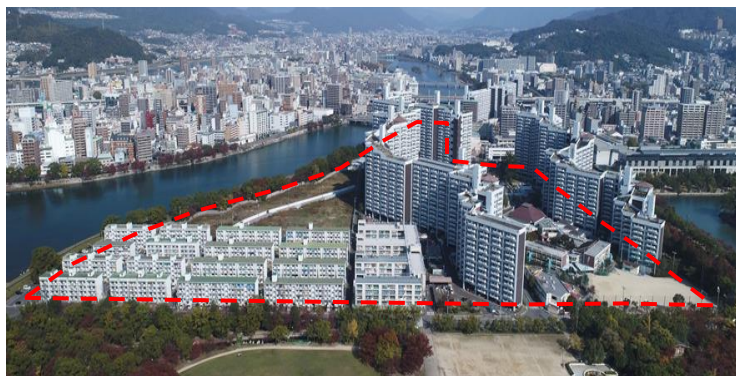
基町地区は、本市の都心部に位置しており、市営住宅（公営住宅、改良住宅等）や市営店舗、小学校、保育所、幼稚園等の公共施設のみで構成されている。

図 基町地区の位置



基町地区の航空写真

(南上空より)



(2) 基町地区の成り立ち

基町地区の位置する区域一帯（以下、「区域一帯」という。）は、戦前、軍用地であったが、昭和 20 年の原爆投下により軍施設は一瞬にして灰じんと化し、戦後、国有地として国の管理するところとなった。

本市は、昭和 21 年に区域一帯の西半分を公園用地として都市計画決定を行ったが、逼迫する住宅問題に対応するため、この公園用地の大半を戦災者のための住宅用地として国から借り受け、住宅営団、県、市が応急的に公的住宅（木造）1,815 戸を建設した。

原爆投下の影響を受け、市外に四散していた市民や、戦地等の外地からの引揚者が徐々に増加したことにより、本市の住宅数はさらに不足することとなった。そのため、戦後の社会情勢の混乱に乗じ、住居を持たない人々が、本川河川敷に無許可で民間不良住宅（雨露を凌ぐ程度の簡易的な住宅）を無秩序に建てた結果、これらが密集するに至った。

本市内の公的住宅（木造）は、短期間にできるだけ多くの戸数を建てる必要に迫られて建設されており、これらは戦後の資材不足、労務不足の影響を大いに受けて建設されたものであったことから、工法・材料も稚劣・粗雑なものが多かった。そのため、公的住宅（木造）は、年月の経過とともに加速的に老朽不良化が進むこととなったが、これを放置すると、風水害、火災等を機に非常事態に転じてしまう可能性が高まってきたことから、本市は、昭和 21 年に都市計画決定された公園用地の一部を、昭和 31 年に割愛し「一団地の住宅経営」（現在「一団地の住宅施設」）地区として都市計画変更を行い、老朽化した住宅の解消を図ると共に、公園予定地をその目的に沿って整備するよう計画を策定した。これにより、木造公営住宅の建て替えが実施され、昭和 43 年度までに市営住宅（基町アパート（中層棟））630 戸（現在 615 戸）と県営住宅 300 戸の耐火構造の中層住宅団地が建設された（県営住宅については、平成 29 年度に廃止・解体され、当該敷地については既に国に返還されている。）。

しかしながら、木造公営住宅の建て替えのみでは、本川河川敷に密集する民間不良住宅を含めた区域一帯の不良住宅解消は不可能であったため、広島県と本市は基町地区再開発促進協議会を設置し、基町地区が、市の中心部にあるという立地条件から、①土地の高度利用を図り、公共、公益施設を含めて総合的に整備すること、②地区内の居住者とともに広く市民の住宅需要に応えることを目指し、住宅地区改良事業と公営住宅事業を合わせた再開発を進めることとなった。

昭和 44 年に「広島市基町地区」の名称で改良地区の指定を受けるとともに、土地の高度利用を図り、環境の良好な市街地を形成するため「特定街区（壁面位置の指定、容積率 250%、高層棟高さ 65m 以下など）」を都市計画決定し、以後 10 年の歳月をかけて、市営住宅（基町アパート（高層棟）：公営住宅、改良住宅）2,964 戸等を建設した（以下、市営住

宅（基町アパート（中層棟））及び市営住宅（基町アパート（高層棟））を総称して「基町アパート」という。。

平成12年度から令和4年度にかけては、国土交通省の公営(改良)住宅ストック総合改善事業等の交付金を受け、建物の老朽化への対応や住環境の改善、ファミリー世帯の入居促進のための規模増改善等を目的とした基町住宅再整備事業を実施した。

表 基町アパートの概要（基町住宅再整備事業完了後 令和4年9月30日） 面積：㎡

建物名	建設年度	構造	建築面積	延面積	住戸数	タイプ：戸数
中層棟	第1～16 7アパート	昭和31-39年	208.43～ 354.40	832.98～ 1418.36	16-32戸	2K, 2DK:184戸 3K:254戸
	第177アパート	昭和40-42年	3,146.60	14,506.64	177戸	3K:177戸
	小計	—	7,998.13	33,572.38	615戸	—
高層棟	第187アパート	昭和43-49年	7,635.05	69,350.59	1,045戸	2DK:1,434戸
	第197アパート	昭和47-51年	3,963.26	56,036.47	878戸	3K:1,093戸
	第207アパート	昭和46-53年	5,661.10	51,819.52	803戸	3DK:190戸
	小計	—	17,259.41	177,206.58	2,726戸	1LDK:9戸

4-2 地域の課題

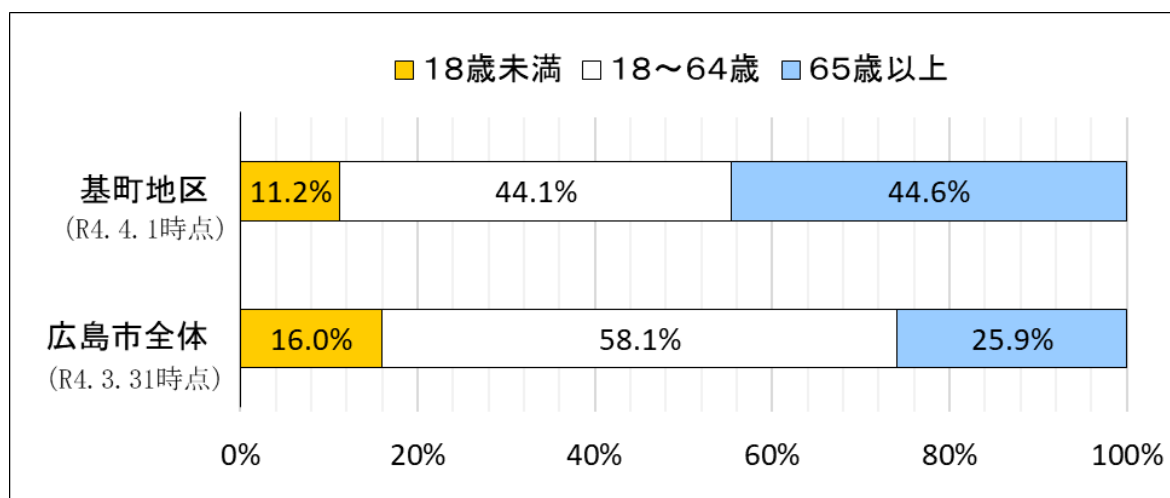
基町地区は、市営住宅や市営店舗等の公共施設のみで構成されている地区であるが、建設から40年以上が経過しており、施設の老朽化が進むとともに、以下のような課題が生じているため、令和2年5月に「基町地区活性化計画」を策定し、課題解決に向けて各種取組を進めたところである。

(1) 少子高齢化の進展

基町地区の高齢化率は44.6%と本市全体の割合に比べて高くなっており、自治会等の地域団体の役員の高齢化も進んでいることから、地域活動における次世代の担い手の確保が課題となっている。

また、18歳未満の子どもの割合は11.2%と本市全体の割合に比べて低く、平成29年には115人だった同地区内の小学校の児童数も、令和4年には83人と減少傾向にある。

＜基町地区と広島市全体の世代割合の比較＞



(2) 入居者の国籍の違いによる生活習慣等の相違

本市全体人口に占める外国人数の割合が1.6%であるのに対して、基町地区ではこれが27.6%と高い傾向にある。これに伴って、入居者間のごみ捨てや騒音等の生活ルールに関するトラブルも発生していることから、生活習慣や文化の相違を乗り越えた対応が必要となっている。

(3) まちのにぎわいや活力の低下

周辺地区に商業施設が整備されたこと等による市営店舗の利用者の減少や基町地区内でのイベント・地域活動の減少等により、まちのにぎわいや活力の低下が見られる。

4-3 目標

【概要】

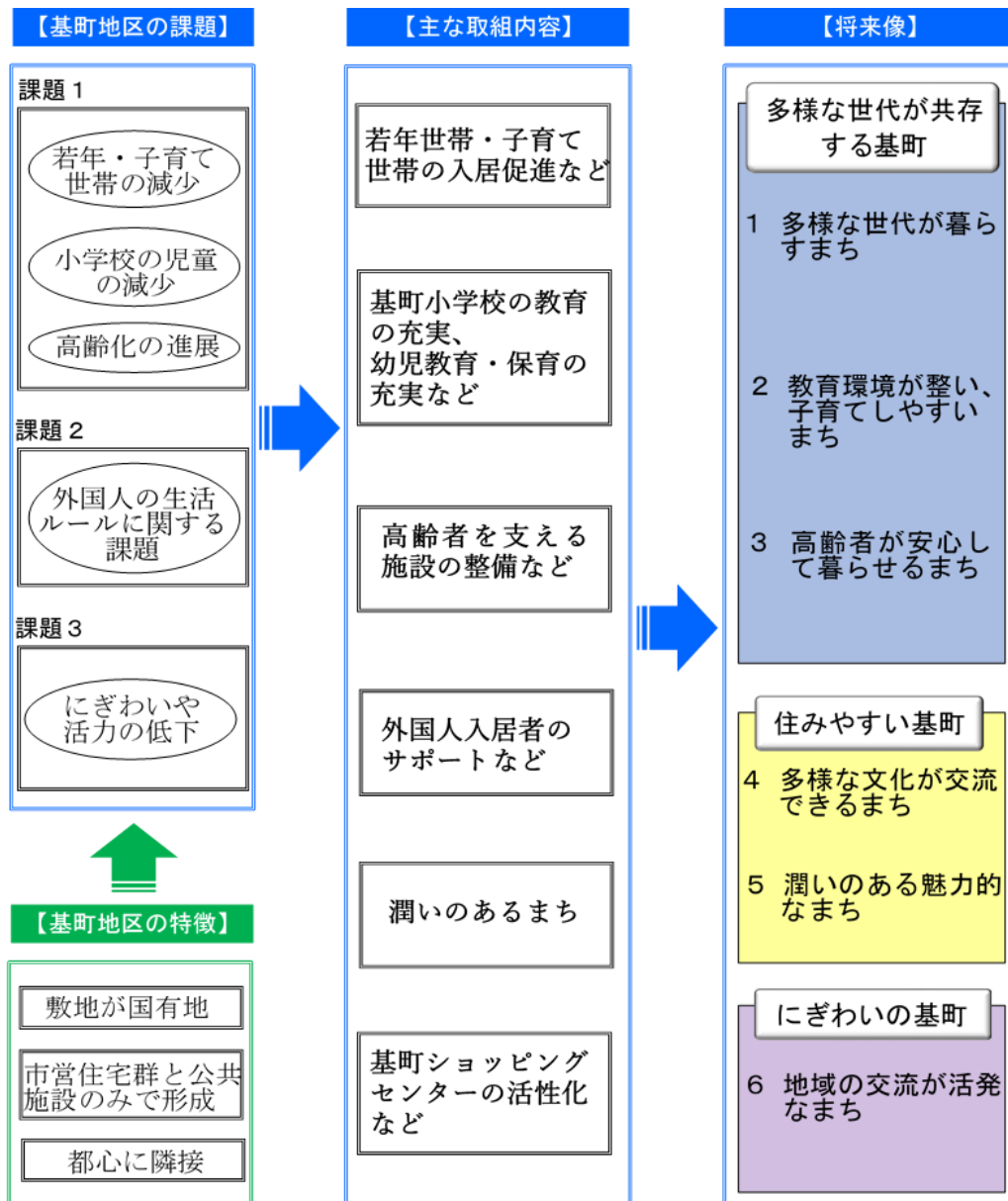
(1) 区域の活性化に向けた取組（基町地区活性化計画の策定）

基町地区では、少子高齢化の進展等に伴う様々な地域課題が顕在化していたため、平成25年7月に基町住宅地区活性化計画を策定し、地区の活性化に取り組んできたが、計画の策定から約5年を経過する中で、地域活動の担い手確保等の課題がより深刻化し、さらにスピード感を持って取組を進める必要性が高まった。

このため、平成30年12月に、基町地区が目指す将来像を「多様な世代が共存する、住みやすく、にぎわいのあるまち」と位置付けた「将来を見据えた基町地区のまちづくりビジョン」を地区住民等と本市とが共有した。

このビジョンの実現に向けて必要な取組を進めていくため、本市において地区住民等と共に令和2年5月に「基町地区活性化計画」（以下「活性化計画」という。）を策定し、地区住民等と協力し合いながら、地区の活性化に取り組んでいる。

< 将来像の実現に向けた取組（活性化への道筋） >



活性化計画に掲げた取組のうち、「若年世帯・子育て世帯の入居促進」については、多くの地区住民等から要望があったものであり、活性化計画においても重点項目として位置付けている。

(2) 多様な世代で構成されたコミュニティの形成

高齢化等により不足している地域活動の担い手を確保するとともに、コミュニティを維持・活性化するため、若年世帯や子育て世帯の入居を促進し、入居者の世代 割合のバランスがとれ、多様な世代で構成されたコミュニティを形成する。

具体的には、空き家期間が1年を超えている公営住宅の空き家（以下「空き家（1年超え）」という。）25戸を活用して、一定以上の収入がある等本来市営住宅の入居条件に該当しない世帯等（若年世帯、学生、親等の世話をするUターン世帯、地域貢献世帯※）を対象に、目的外使用許可による基町アパートへの入居を認める取組「特例的入居」を実施する。なお、目的外使用に当たっては公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しないことを前提とし、入居者については地域活動を積極的に行うことを条件とする。

また、目的外使用のほか、基町アパートの入居者募集（定期公募）において、入居者を若年・子育て世帯（収入要件等の市営住宅の申込資格を満たしている世帯に限る。）に限定した公募を行う。

これらを実施することにより、本地域再生計画の計画期間中に基町アパートの全体世帯数に対する若年世帯・子育て世帯の世帯数の割合（14.7%）を概ね7年間で本市全体の割合（25%）まで増やし、多様な世代で構成されたコミュニティを形成することを目指す。

※地域貢献世帯…市営住宅に入居しており、現に「基町地区社会福祉協議会」に属する団体（各自治会やPTA、子ども会連合会等）の役員（会長、副会長、会計等）に就いている者等がいる世帯

【数値目標】

事業の名称	若年世帯・子育て世帯の入居促進事業		基準年月
	K P I		
	基町アパートの全世帯に対する若年世帯・子育て世帯の世帯数の割合	公営住宅の目的外使用による入居者の地域活動※への参加回数	
2022年度	14.7%	54回（18世帯×3回）	2023年3月
2023年度	16.2%	57回（19世帯×3回）	2024年3月
2024年度	17.7%	60回（20世帯×3回）	2025年3月
2025年度	19.1%	63回（21世帯×3回）	2026年3月
2026年度	20.6%	66回（22世帯×3回）	2027年3月
2027年度	22.1%	69回（23世帯×3回）	2028年3月
2028年度	23.6%	72回（24世帯×3回）	2029年3月
2029年度	25.0%	75回（25世帯×3回）	2030年3月

※地域活動は、①原爆死没者慰霊盆踊り大会、②基町地区敬老会、③基町町民体育祭とする。

5 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

基町地区の活性化においては、「多様な世代が共存する、住みやすく、にぎわいのあるまち」を目指す将来像とし、その実現に向けて、次の3つの柱、6つの分野を掲げ、取組を進めていく。

多様な世代が共存する基町

1 多様な世代が暮らすまち

若年世帯や子育て世帯の入居を促進し、多様な世代で構成されたコミュニティを形成します。

2 教育環境が整い、子育てしやすいまち

子どもの増加が見込まれる基町小学校において、地区住民の協力の下、子どもたちが個に応じた確かな学力を身に付けることができる教育環境を整備します。また、幼児教育・保育環境についてもより充実させ、子どもたちが元気よく育ち、子育てしやすいまちにします。

3 高齢者が安心して暮らせるまち

宿泊機能を持つ介護事業所が整備され、親子が近居できる環境が整った、高齢者が安心して暮らせるまちにします。

住みやすい基町

4 多様な文化が交流できるまち

外国人と日本人とが、互いの生活習慣や文化の違いを認め合った上で理解し合い、尊重しながら交流するまちにします。

5 潤いのある魅力的なまち

旧太田川に面する県営基町住宅跡地を有効に活用し、中央公園に連なる水と緑を生かした広大な空間を確保し、潤いのある魅力的なまちにします。

にぎわいの基町

6 地域の交流が活発なまち

基町ショッピングセンターを活用するなどして、出会いや交流の場を創出し、魅力的でにぎわいのあるまちにします。

5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

○公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（国土交通省）：【A1202】

【住宅用途としての使用】

（1）公営住宅を住宅用途として目的外使用する理由及びその概要

基町地区活性化計画において「特例的入居の実施及び地域による受入れ」や「地域活動の即戦力となる人材（Uターン世帯）の確保」として掲げているとおり、地域活動の担い手を確保することを目的に、一定以上の収入がある等本来市営住宅の入居条件に該当しない世帯等（若年世帯、学生、親等の世話をするUターン世帯、地域貢献世帯）を、地域活動を積極的に行うことを条件に、基町アパート（公営住宅）への特例的入居を認め、空き家住戸を目的外使用する。

① 若年世帯の住宅として使用

多様な世代で構成されたコミュニティを形成し、多世代間の交流の促進を図るため、若年世帯の住宅として使用する。

② 学生の住宅として使用

地域活動の担い手を確保することを目的に、大学・大学院、専修学校又は各種学校に在籍する単身の学生の住宅として使用する。学生同士が自主的にグループを組み、一住戸に共同居住すること（ルームシェア）も可とする。また、卒業後、広島広域都市圏の区域内において就職した場合、卒業から最大3年間の使用を可とする。

③ 親等の世話をするUターン世帯の住宅として使用

高齢者が安心して暮らすことができるよう、基町アパートに入居している親等の世話をする者の住宅として使用する。

④ 地域貢献世帯の住宅として使用

地域活動の担い手として入居することにより、人・組織づくりを推進するため、基町アパートへの居住実績があり、地域活動に貢献している者の住宅として使用する。

（2）目的外使用に係る期間

目的外使用する期間は1年とする。

ただし、公営住宅のストックの状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、目的外使用に係る期間を更新する。

(3) 目的外使用する団地の状況

目的外使用する団地名、所在地、建設年度、戸数、目的外使用戸数、国庫補助金は、次のとおりである。

表 目的外使用する団地の状況（令和5年1月23日時点）

団地名 所在地	棟	建設 年度	戸数	目的外 使用戸数	国庫補助金 (単位:千円)
基町アパート (中層棟) 広島市中区基町16番	第1号棟	昭和31年	24戸	25戸	8,033
	第2号棟	昭和31年	24戸		8,033
	第3号棟	昭和33年	24戸		8,154
	第4号棟	昭和33年	24戸		8,154
	第5号棟	昭和31年	16戸		7,300
	第6号棟	昭和32年	24戸		6,921
	第7号棟	昭和34年	24戸		8,815
	第8号棟	昭和34年	24戸		8,815
	第9号棟	昭和35年	32戸		12,132
	第10号棟	昭和35年	32戸		12,132
	第11号棟	昭和36年	32戸		13,880
	第12号棟	昭和37年	31戸		14,276
	第13号棟	昭和38年	31戸		14,518
	第14号棟	昭和38年	32戸		14,986
	第15号棟	昭和39年	32戸		15,337
	第16号棟	昭和39年	32戸		15,337
	第17号棟	昭和40～ 42年	177戸 (乙種住宅*:1戸)		97,174
	小計		615戸 (公営住宅:614戸 乙種住宅*:1戸)	273,997	
基町アパート(高層棟) 広島市中区基町18番	第18号棟	昭和43～ 49年	1,045戸 (公営住宅:211戸 改良住宅:834戸)		2,430,290 (うち改良住宅分 1,948,670)
基町アパート(高層棟) 広島市中区基町19番	第19号棟	昭和47～ 51年	878戸 (改良住宅:873戸 乙種住宅*:5戸)		2,007,848 (うち改良住宅分 2,007,848)
基町アパート(高層棟) 広島市中区基町20番	第20号棟	昭和46～ 53年	803戸 (公営住宅:803戸)		1,880,808
基町アパート(高層棟)	小計		2,726戸 (公営住宅:1,014戸 改良住宅:1,707戸 乙種住宅*:5戸)		6,318,946 (うち改良住宅分 3,956,518)
合計			3,341戸 (公営住宅:1,628戸 改良住宅:1,707戸 乙種住宅*:6戸)		6,592,943

※乙種住宅とは、公共事業等のためその居住する住宅を失う者を入居させるために、市が建設した住宅。

※目的外使用については、各年度の空き家（1年超え）を使用する。

(4) 事業主体における過去3年間の応募倍率及び空き家（1年超え）戸数

① 過去3年間の応募倍率

表 過去3年間の基町アパート及び全市の応募倍率

年 度	基町の募集戸数	基町の応募者数	基町の応募倍率	全市の応募倍率
令和元年度	154戸	859人	5.6倍	10.8倍
令和2年度	160戸	915人	5.7倍	11.7倍
令和3年度	123戸	828人	6.7倍	14.7倍

なお、下表のとおり全市の公営住宅の空き家戸数は、応募し落選した者の数を上回っており、落選者は他の公営住宅の空き家の公募に応募することは可能である。

表 基町アパートの応募落選者数と全市の空き家戸数

年 度	基町の応募落選者数	全市の空き家戸数		
		空き家（1年以下）	空き家（1年超え）	
令和元年度	705人	2,784戸	634戸	2,150戸
令和2年度	755人	3,020戸	774戸	2,246戸
令和3年度	705人	2,831戸	727戸	2,104戸

※全市の空き家戸数は県営住宅を含み、空き家（1年以下）、空き家（1年超え）の戸数は市営住宅の戸数比率による。

② 過去3年間の空き家（1年超え）戸数

基町アパートにおける過去3年間及び令和4年度の空き家（1年超え）戸数は、次の表のとおりである。

表 過去3年間及び令和4年度の基町アパートの空き家（1年超え）戸数

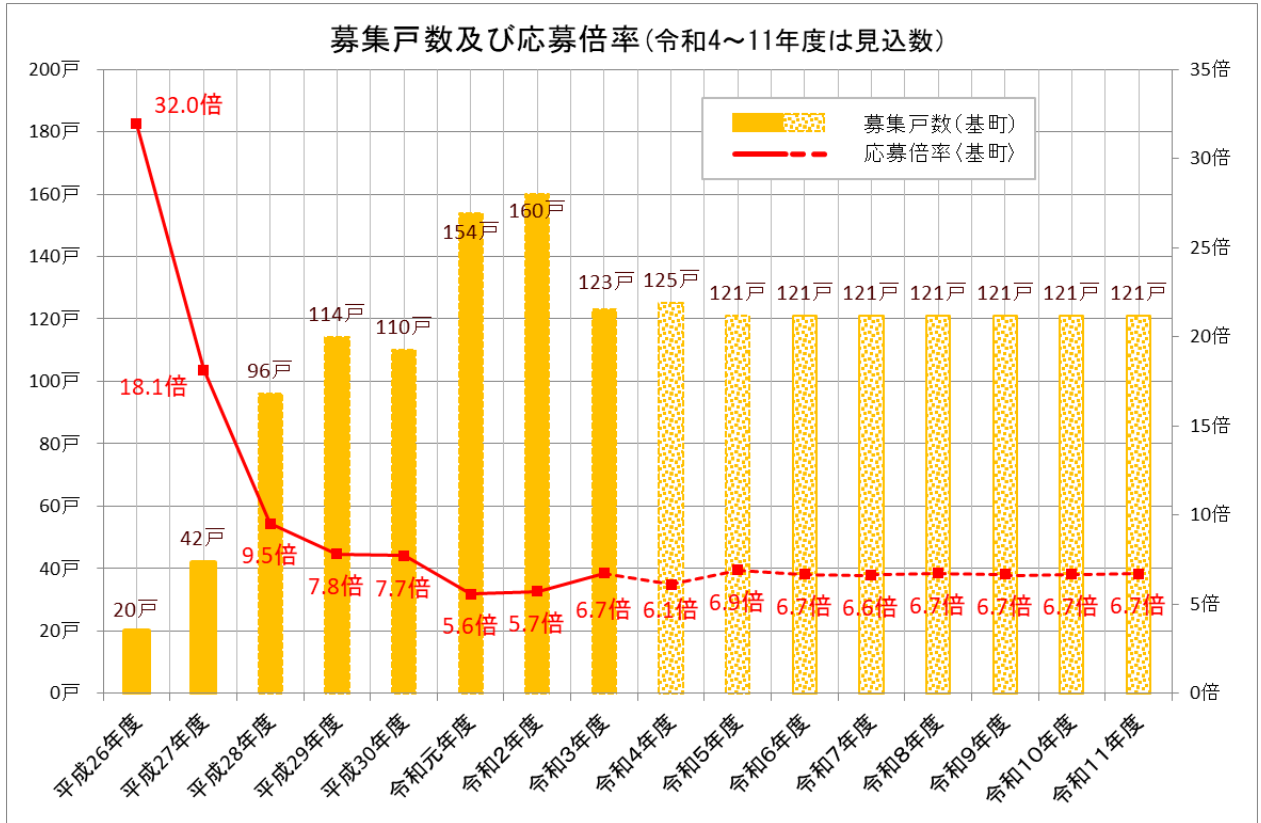
年 度	基町の空き家（1年超え）戸数
令和元年度	370戸
令和2年度	306戸
令和3年度	295戸
令和4年度	298戸

※各年度4月1日時点

③ これまでの応募倍率及び今後の見込み

基町アパートにおいては、基町住宅再整備事業を実施するため、工事に伴う入居者の一時移転用住戸を一定戸数確保していたが、工事の進捗に伴い、その必要戸数が減少したため、確保しておく必要がなくなった一時移転用住戸や改善済み住戸の空き家を公募したことで、平成27年度以降は、相対的に応募倍率が低下した。

同事業は、令和4年度に終了したことから、令和5年度以降も低い倍率で推移することが見込まれる。



※令和4～11年度の募集戸数の考え方

基町の募集戸数については、令和4年度は、実績（5月、8月、11月公募）に2月募集見込みを加え、令和5年度以降は、基町住宅再整備事業の終了に伴い、一時移転用住戸の確保や移転に伴う空き住戸の調整等が不要となるため、入居者の退去戸数を公募するものと見込み、過去3年間（令和元年度から令和3年度）の退去戸数の平均を各年度の募集戸数とした。

※令和4～11年度に応募倍率の考え方

基町に応募倍率については、応募者数を、令和4年度は、実績（5月、8月、11月公募）に2月募集見込み（実績の平均値）を加えた値とし、令和5年度以降は、各年度の直近3年間の応募者数の平均の値として、それぞれの募集戸数で除した値とした。

以上①から③により、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しないものと考えられる。

(5) 目的外使用の使用料

使用目的に応じて、近傍同種の住宅の家賃を基に使用料を決定する。

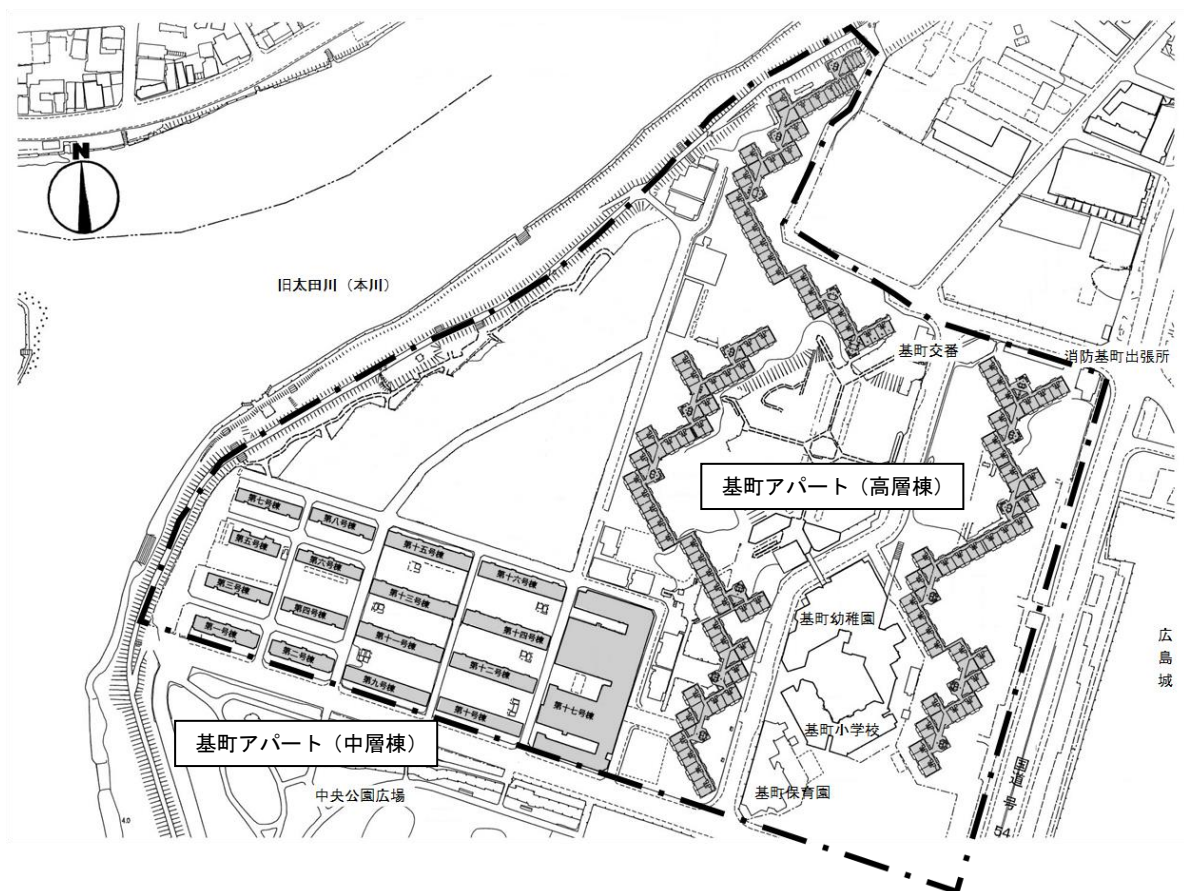
(6) 入居者に対する目的外使用時の主な条件

目的外使用による入居者には、地域活動を積極的に行うことのほか、公営住宅として適正かつ合理的な管理が行えるよう、公営住宅の本来入居者と同等の条件を設けることとする。主なものは、次のとおりとする。

- ・敷金、共益費等必要となる経費を負担すること。
- ・犬、猫等の動物は飼育しないこと。 等

(7) 目的外使用する団地の図面

図 基町地区の配置図



5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

(1) 基町アパート（改良住宅）における目的外使用

① 事業概要

活性化計画において「特例的入居の実施及び地域による受入れ」を重点取組として掲げ、地域活動の担い手を確保することを目的に、一定以上の収入がある等本来市営住宅の入居条件に該当しない世帯等（若年世帯、学生、親等の世話をするUターン世帯、地域貢献世帯）を、地域活動を積極的に行うことを条件に、基町アパート（改良住宅）への入居を認める特例的入居を実施している。

② 事業実施主体

広島市

③ 事業実施期間

令和5年4月1日から令和12年3月31日まで

(2) 若年・子育て世帯に限定した市営住宅の公募の実施

① 事業概要

基町アパートの入居者募集（定期公募）において、入居者を若年・子育て世帯（収入要件等の市営住宅の申込資格を満たしている世帯に限る。）に限定した公募を行っている。

② 事業実施主体

広島市

③ 事業実施期間

令和元年8月1日から令和12年3月31日まで

6 計画期間

地域再生計画の認定の日から令和12年3月31日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

4に掲げるKPIである若年・子育て世帯の世帯数の割合及び公営住宅の目的外使用による入居者の地域活動への参加回数について、（仮称）基町地区活性化推進協議会により事業の結果を検証し、改善点を踏まえて次年度以降の事業手法を改良することとする。

7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

地区住民の代表者及び本市の関係課職員等で構成する「（仮称）基町地区活性化推進協議会」を設置して、年1回以上開催することとし、取組の効果検証や必要に応じて取組の改善・工夫を検討し、翌年度以降の取組方針に反映させる。

7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

「（仮称）基町地区活性化推進協議会」の会議結果について、毎年度3月頃に目標の達成状況や取組状況も含め、本市ホームページで公表する。