

# 広島市市営住宅マネジメント計画 ～ 基本方針編 ～

平成27年3月

広島市



— 目 次 —

<b>第1章 計画の目的等</b>	
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付けと構成	1
3 計画の期間	2
<b>第2章 市営住宅を取り巻く情勢</b>	
1 社会情勢の変化	3
2 国の住宅政策等の動向	4
<b>第3章 市営住宅ストックの現状</b>	
1 住戸の状況	6
2 入居者の状況	8
3 応募者の状況	11
<b>第4章 基本的な方針</b>	
1 課題	13
2 取組の方向性	13
3 基本的な方針と施策展開	14
<b>第5章 再編・集約化等の方針</b>	
1 再編・集約化の方針	19
2 入居募集停止等の方針	21
3 維持保全の方針	21
用語の解説	22

本文中の語句の右肩に\*印を付したものについて、五十音順に解説しています。



# 第1章 計画の目的等

## 1 計画策定の背景と目的

平成 21 年 3 月に策定した「広島市市営住宅ストック有効活用計画」では、原則として、市営住宅の新設は行わないこと、既設住宅は耐用年限まで最大限活用することを基本的な方針とし、これまで市営住宅の供給（整備・管理）に取り組んできました。

一方、本市では、人口は平成 27 年頃に、世帯数は平成 37 年頃にピークを迎え、その後はいずれも減少することが見込まれています。

また、高度経済成長期に建設された多くの市営住宅が、平成 40 年代後半から一斉に耐用年限に達することになります。

こうしたことに加え、高齢化の進展、民間住宅の状況、さらには公営住宅分野における県市連携のあり方等を踏まえつつ、財政負担の縮減や平準化といった観点からも計画を見直し、長期的な視点に立った新たな計画を策定するものです。

この新たな計画「広島市市営住宅マネジメント計画」は、低額所得者や高齢者、障害者、子どもを育成する家庭など住宅の確保に特に配慮を必要とする者（以下「住宅確保要配慮者\*」という。）が適切な住宅を確保できるよう、民間賃貸住宅の活用も考慮しつつ、市営住宅ストックを再編・集約化し、適切な管理運営を行うことを目的としています。

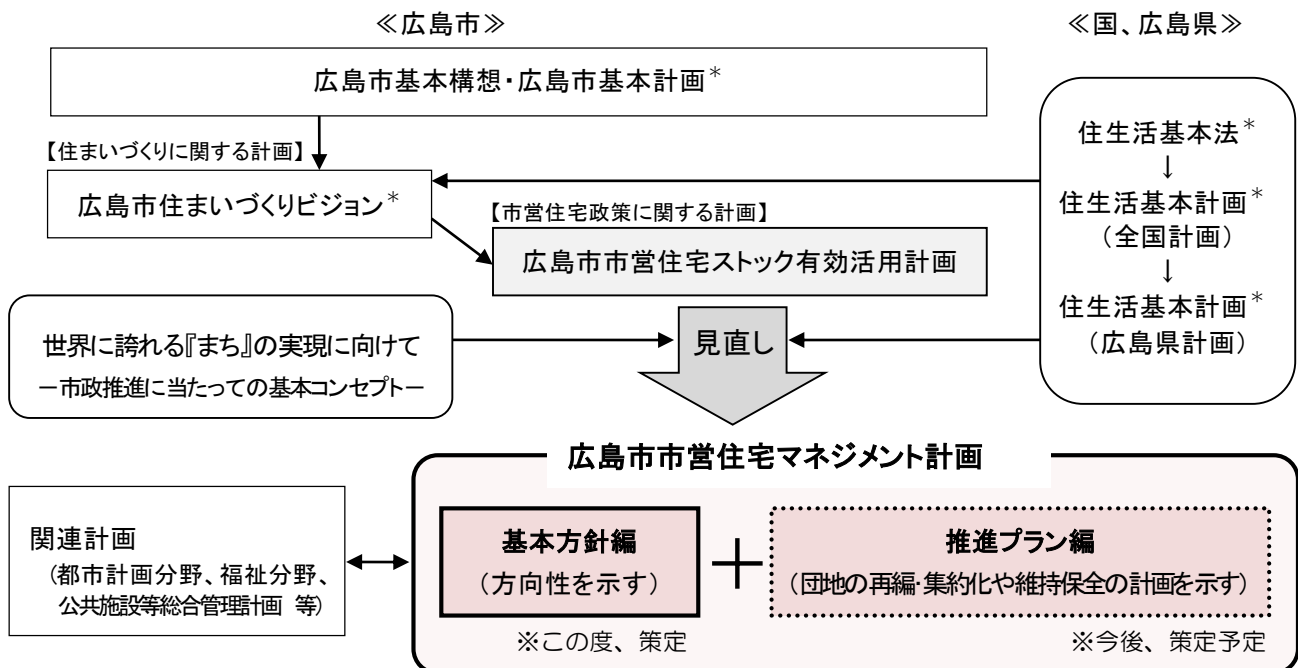
## 2 計画の位置付けと構成

本計画は、「広島市基本構想\*」及び「広島市基本計画\*」並びに「広島市住まいづくりビジョン\*」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、平成 23 年 12 月に公表した「世界に誇れる『まち』の実現に向けて一市政推進に当たっての基本コンセプト」並びに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）」を踏まえた計画であり、今後策定する「公共施設等総合管理計画」に内容を反映させることとしています。

計画の対象は、本市の全市営住宅（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）も含む。）とします。

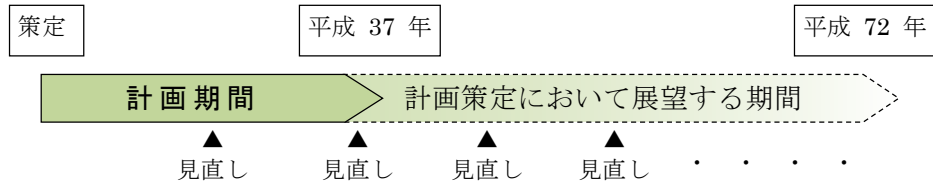
今後の市営住宅の方向性を示す「基本方針編」と、基本方針に基づいた団地の再編・集約化等に関する計画を示す「推進プラン編」から構成しています。



### 3 計画の期間

平成 37 年度までとします。（概ね 50 年先を展望し、概ね 10 年後を目指した計画とします。）

なお、「推進プラン編」については、社会情勢、経済状況及び住宅事情の変化に応じ、5年ごとを目途に見直すこととします。



## 第2章 市営住宅を取り巻く情勢

### 1 社会情勢の変化（広島市全体）

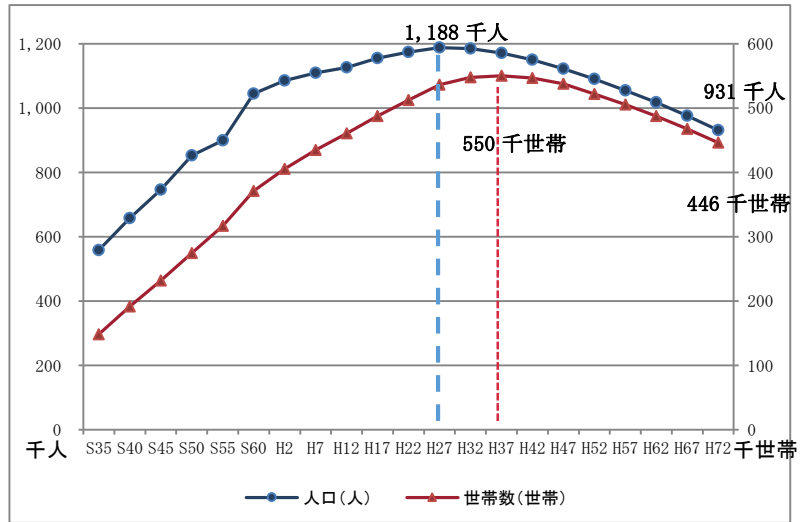
#### （1）人口・世帯数の減少

人口は、ここ数年内にピーク（5年間隔の推計によれば平成27年に1,188千人）を迎え、その後は減少に転じ、平成72年には931千人と推計されます。

（平成22年 1,175千人）

一般世帯数は、平成37年頃の550千世帯をピークに減少に転じ、平成72年には446千世帯と推計されます。

（平成22年 515千世帯）

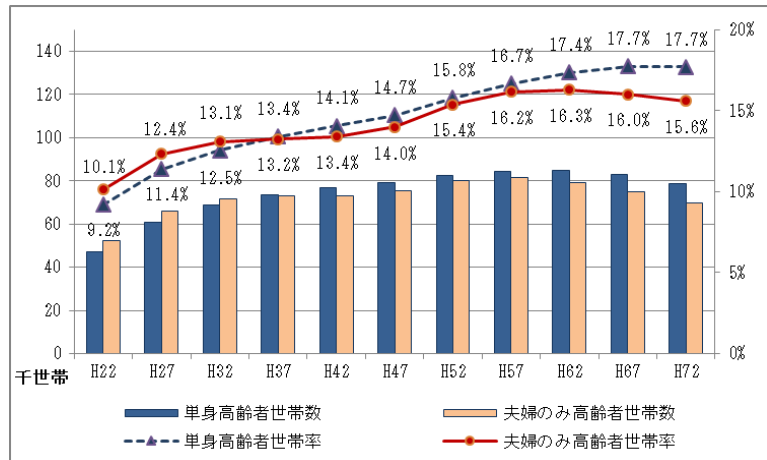


【人口・世帯数の推移】（各年度末値）

#### （2）少子・高齢化の進展

平成72年には年少人口の比率が10.7%（平成22年14.5%）、高齢化率が37.6%（平成22年20.0%）と推計されます。

単身高齢者世帯と夫婦のみ高齢者世帯の計は、平成72年には33.3%（平成22年19.3%）と推計されます。



【高齢者世帯数等の推移】（各年度末値）

※ 上記グラフの値は、平成22年までは国勢調査結果による実績値であり、平成27年以降は以下の手法等により平成25年に算出した推計値です。

○推計手法：人 □：コーホート法

世帯数：世帯規模と世帯形成率を推計のうえ世帯数を推計

○推計主体：人 □：平成52年まで；国立社会保障・人口問題研究所  
平成57年以降；住宅政策課

世帯数：住宅政策課

○推計期間設定の考え方：

いったん整備した市営住宅は、概ね50年から70年程度の長期にわたり供用・維持管理していくものであるため、本市市域の人口等の将来的な動向について、概ね50年先の平成72年度まで推計

## 2 国の住宅政策等の動向

### （1）住生活基本計画\*（全国計画）について

平成 18 年に制定された「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する「住生活基本計画\*（全国計画）」が平成 23 年に改正されており、以下のような考え方や住宅セーフティネットの構築に向けた施策の方向が示されています。

#### ア 基本的な考え方

- 住宅ストック\*の適正な管理と再生が大きな課題となっており、団塊の世代の高齢化をはじめ高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給の要請など、住生活の安定の確保及び向上の促進に向け、ハード面と併せたソフト面での施策の充実を図る。
- 人口減少や近い将来直面する世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境を背景に、住宅市場の環境整備が喫緊の課題となっており、併せて、住宅困窮者が多様化する中で、公平かつ的確な住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図る。

#### イ 住宅セーフティネットの構築に向けた基本的な施策等

- 目標
  - ・住宅確保要配慮者\*（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等）が適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。
- 主な基本的施策
  - ・低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給すること。
  - ・住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進すること。
  - ・既存ストック\*の有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図ること。
  - ・高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、ハード・ソフト両面の取組を促進すること。



## （２）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\*）に基づく基本的な方針について

「住生活基本法」の基本理念にのっとり平成 19 年に制定された「住宅セーフティネット法」に基づいて定められた「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基本方針」では、以下のような基本的事項が示されています。

- 賃貸住宅市場全体を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に構築することが必要。
- 住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給するため一層の管理の適正化が必要。
- 既存の公営住宅ストック\*の有効活用等効率的な方策の可能性を検討することが重要。
- 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ついて、居住支援協議会を活用し、関係者が密接に連携して支援することが必要。

## （３）公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について

公共施設等の老朽化対策が全国的にも大きな課題となっています。

地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、

- ・財政負担の縮減・平準化
- ・公共施設等の最適な配置

を実現することが必要となっています。

このため、各地方公共団体で検討を進めているほか、国においても、平成 26 年 4 月の総務大臣通知などにより、地方公共団体に対して、計画（「公共施設等総合管理計画」）を策定し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを要請しています。

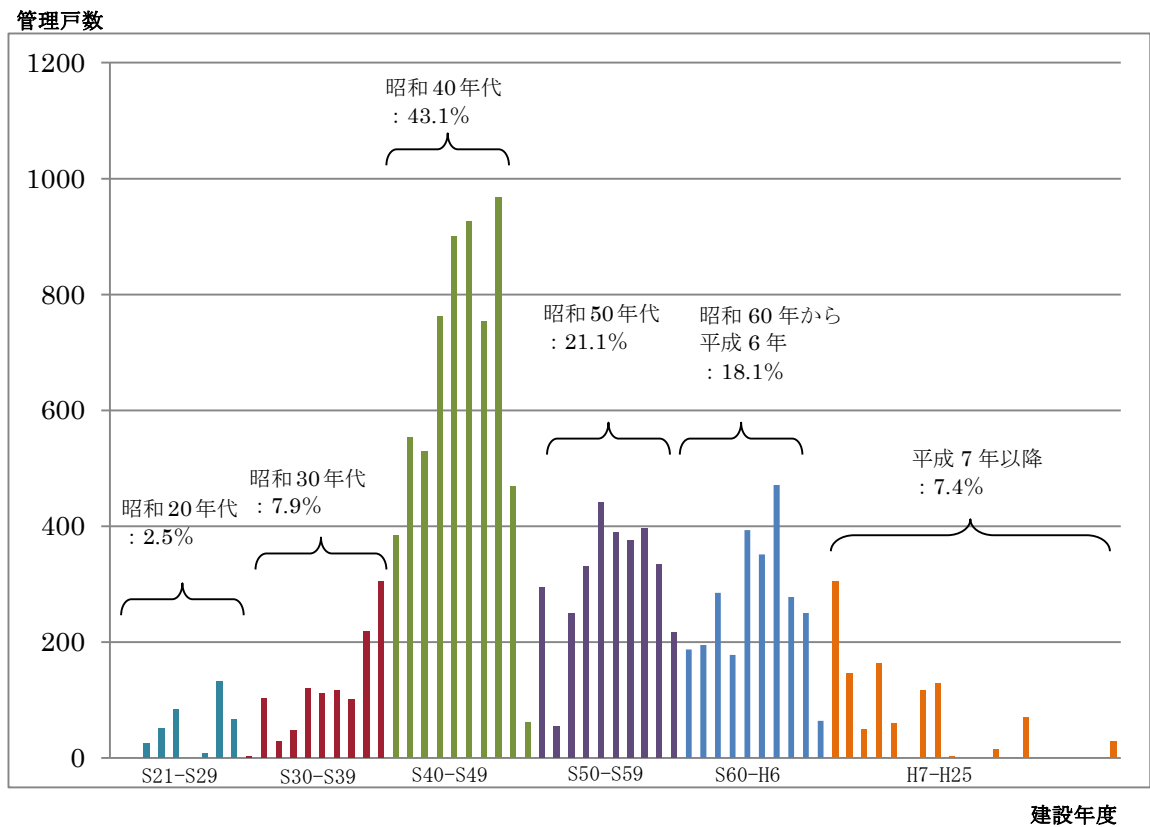
### 第3章 市営住宅ストック\*の現状

（特記のないものは、平成26年4月1日時点）

#### 1 住戸の状況

##### （1）建設年代別の管理戸数

- 管理戸数は14,640戸、625棟です。
- 昭和40年代に建設したものが43.1%（6,305戸）を占めています。
- 平成40年代からは、これらの耐用年限\*である建設後70年を経過し始めます。耐用年限\*は、更新時期の目安となります。



（２）構造別の管理戸数

- ・耐火構造が 14,079 戸あり、96.2%を占めています。

（戸）

	木 造	準耐火構造	耐火構造	計
中区	3	16	4,928	4,947
東区	0	322	2,739	3,061
南区	2	51	1,614	1,667
西区	1	36	3,865	3,902
安佐南区	0	3	172	175
安佐北区	10	47	248	305
安芸区	2	0	181	183
佐伯区	10	58	332	400
計	28	533	14,079	14,640

※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）バリアフリー化等の状況

- ・バリアフリー化等が図られた住戸は、3,239 戸（22.1%）です。

区 分	戸 数
バリアフリー住宅	3,070
新規建設	1,856
住戸改善(福島地区・基町地区)	829
高齢者向け住戸改善	385
シルバーハウジング	58
車椅子常用者向け住宅	103
新規建設	79
住戸改善	24
肢体不自由者向け住宅	4
視覚障害者向け住宅	2
計	3,237
管理戸数(14,640 戸)に対する割合	22.1%

## 2 入居者の状況

### （1）年齢と世帯規模の状況

高齢化が進み、世帯規模は縮小する傾向にあります。

- 年齢3区分別人口の割合

若年人口と労働人口の割合は減少し、高齢人口の割合は増加する傾向にあります。

	若年人口 (0歳以上 14歳以下)	労働人口 (15歳以上 64歳以下)	高齢人口 (65歳以上)
市営住宅	9.4%	52.1%	38.5%
(参考 市全体)	(14.4%)	(63.4%)	(22.3%)

(市全体の値は、平成26年3月末時点の「住民基本台帳による広島市の年齢別人口」による外国人人口を含む数です。四捨五入のため、合計が100%になりません。)

- 平均世帯規模は、約1.9人です。
- 高齢者のいる世帯は、58.4%です。
- 少人数世帯（単身及び二人世帯）は、78.0%です。
- 単身世帯は、43.9%、高齢者の単身世帯は30.6%です。
- 高齢者のみの夫婦世帯は、11.3%です。

### （2）入居期間の状況

- 入居期間が10年以上の世帯が、73.5%、30年以上の世帯が26.9%です。

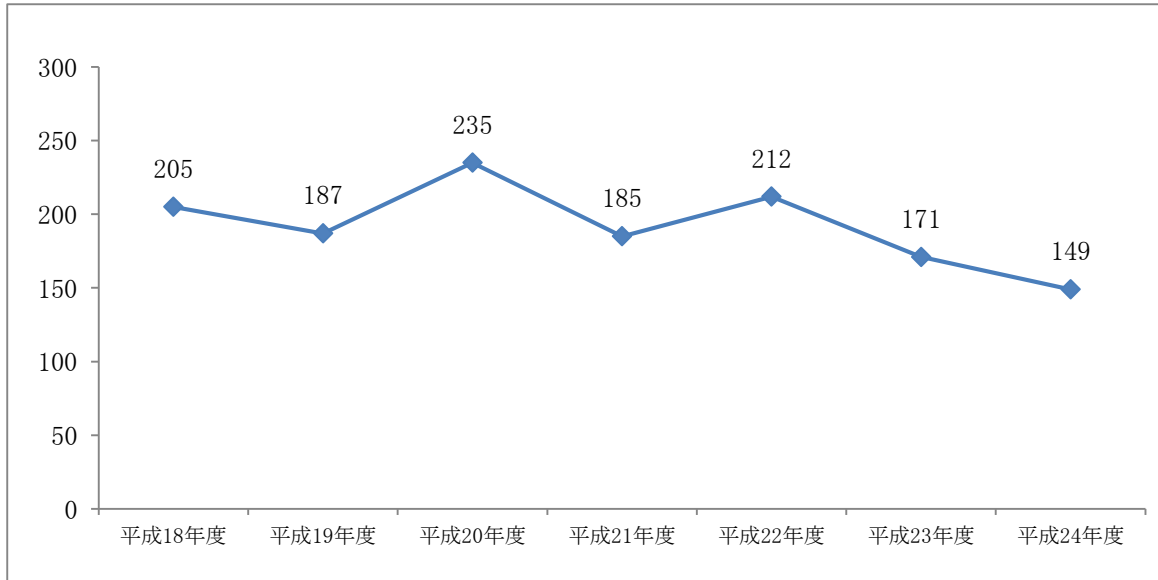
入居期間	世帯数	割合	
		割合	割合
～4年	1,490	11.9%	26.5%
5～9年	1,832	14.6%	
10～14年	1,669	13.3%	26.6%
15～19年	1,663	13.3%	
20～24年	1,524	12.2%	20.0%
25～29年	979	7.8%	
30～34年	923	7.4%	26.9%
35～39年	740	5.9%	
40年以上	1,699	13.6%	73.5%
計	12,519		

- ちなみに、民間賃貸住宅の入居期間の平均は、約7年です。（平成20年住宅・土地統計調査結果により住宅政策課で推計）

（補足）平成25年住宅・土地統計調査結果の一部が、総務省から速報として公表（平成26年7月29日）されましたが、本計画内の同調査結果に関連する記述は、確報集計結果が公表された後に更新します。

### （３）入居承継\*の状況

- 入居名義人の死亡や転出に伴う同居人への承継を、年間約 150 から 200 件程度行っています。



### （４）収入超過者\*及び高額所得者\*の状況

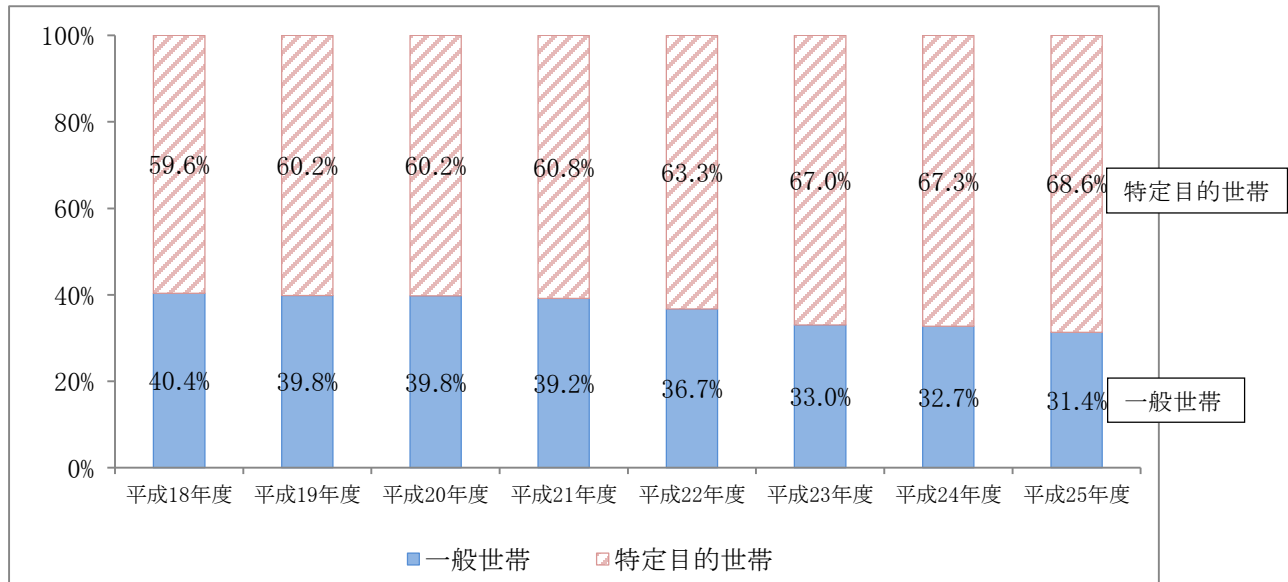
- 平成 25 年度の収入超過者\*は 704 世帯、高額所得者\*は 6 世帯です。
- 収入超過者\*に対しては自主退去を指導し、高額所得者\*に対しては明渡し請求に取り組んでいます。
- 法令改正により平成 21 年度に引き下げられた収入基準が、経過措置期間 5 年間を経て、平成 26 年度から適用されるため、一時的には、収入超過者\*及び高額所得者\*が増加することが見込まれます。

### （５）世帯人員数と住戸規模の状況

- 単身世帯 5,495 世帯のうち、2,095 世帯（38.1%）が、家族向けなどの単身者向け以外の住戸に入居するなど、世帯人員数と住戸規模のミスマッチ\*が生じています。

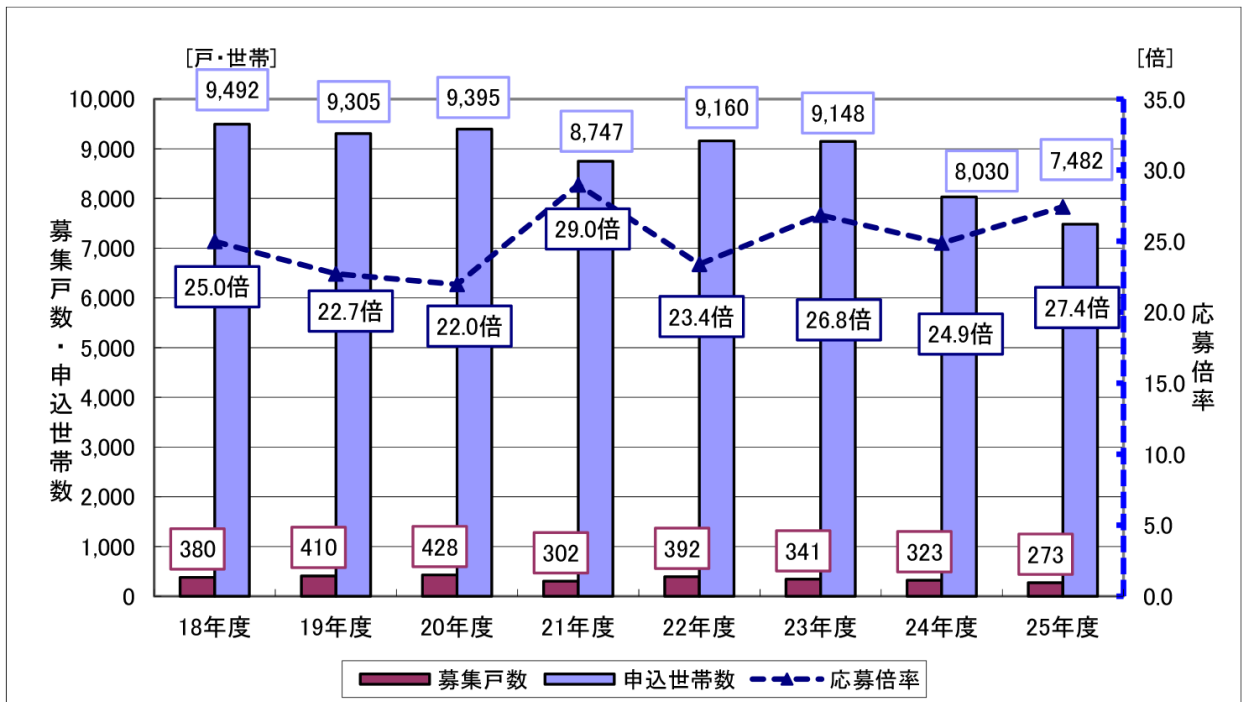
（6）新規入居世帯の状況

新たに入居する世帯のうち、約7割が、住宅の確保に特に配慮を要する高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯などの世帯(特定目的世帯)であり、増加傾向にあります。



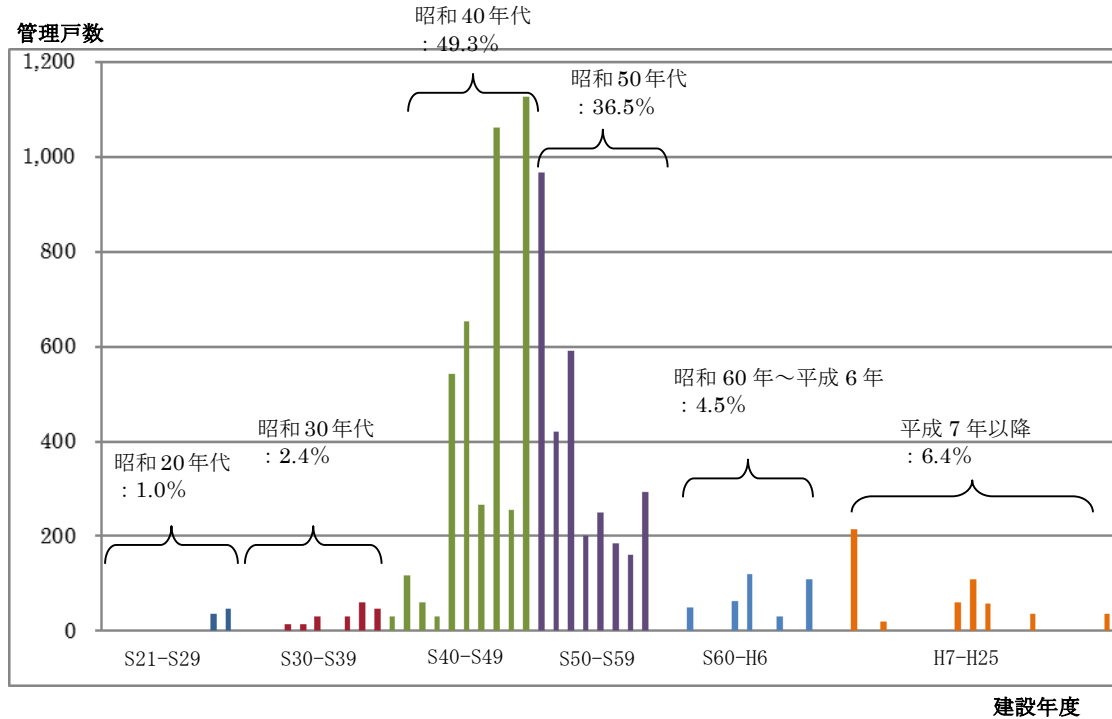
### 3 応募者の状況

- ・市営住宅全体の平均応募倍率は、20～30倍で推移しています。
- ・年4回の定期公募に対し、半数以上が2回以上応募しており、申込世帯数の実数は申込世帯数の延べ数の約半分です。（※下表の申込世帯数は延べ数を表しています。）
- ・申込世帯数の約1割は、すでに市営住宅・県営住宅に居住しながら、他の市営住宅へ応募しています。
- ・住戸別では、都市部で倍率が100倍を超える住戸がある一方で、郊外部では、応募がない住戸や倍率が1倍の住戸もあります。
- ・同じ団地の住戸に複数回応募する世帯や、当選後に入居を辞退する世帯もあります。



**参考1 県営住宅ストック\*の現状（本市域内 平成25年4月時点）**

- 管理戸数は8,401戸、268棟です。
- 昭和40年代に建設したものが49.3%（4,143戸）あります。



**参考2 民間賃貸住宅の空き家の状況（平成20年住宅・土地統計調査より）**

- 本市域内の官民の賃貸用及び持ち家は約577,000戸あると推計され、空き家率は13.7%、空き家戸数は約78,900戸と推計されています。空き家率は、近年概ね一定です。
- 民間賃貸住宅は約150,000戸あると推計され、このうち、老朽・破損のない共同住宅で鉄骨造、鉄筋コンクリート造の空き家は、約26,800戸と推計されています。

※空き家には、一時居住用の住宅や建築中の住宅を含みません。



## 第4章 基本的な方針

### 1 課題

市営住宅ストック\*の状況から、今後の整備や管理運営に当たっては、次のような課題が想定され、これらへの適切な対応が求められています。

#### (1) 住宅困窮者\*・入居者への的確な対応

定期公募における応募倍率が示すとおり、希望する市営住宅に入居できる世帯は限られており、住宅困窮者\*の入居機会の向上や入居者と住宅困窮者\*間の公平性の確保、入居世帯規模と住戸規模のミスマッチ\*解消により、真に住宅に困窮する方々への対応が必要となっ  
ています。

#### (2) 周辺環境の改善やコミュニティの再生

団地内の少子・高齢化の進展などにより、コミュニティ活動が衰退しています。

#### (3) 住宅として必要な機能の確保

超高齢社会の中で、市営住宅ストック\*の最大限活用のため、バリアフリー化や耐震性・居住性等の向上を図る改善など計画的な維持保全が求められています。

#### (4) ストック\*更新に伴う財政負担の縮減・平準化

人口減少社会を迎えるとともに、本市の財政が依然厳しい状況にある中で、昭和40年代に建設された大量の市営住宅の更新時期が到来することから、今後の市営住宅の整備・管理における財政負担の縮減・平準化が必要となっています。

### 2 取組の方向性

市営住宅を真に住宅に困窮する方々に的確に提供し、今後とも市民の住宅セーフティネットの核としての役割を果たしていくため、また、住宅確保要配慮者\*の居住の安定確保を民間賃貸住宅を含めた住宅市場全体により図っていくため、次のような方向性をもって取り組みます。

- 市営住宅を住宅セーフティネットの核としての的確に提供する適正な管理運営を進めます。
- コミュニティの活性化と周辺環境向上の促進を図ります。
- バリアフリー化や耐震性・居住性等の向上を進めます。
- 今後の人口・世帯数の推移や高齢化の進展と本市の財政状況を踏まえ、適切な管理戸数の設定を行います。
- 計画的な維持保全と再編・集約化により、財政負担の縮減・平準化を図ります。
- 費用対効果を勘案しながら、民間賃貸住宅の住宅セーフティネットとしての活用を図ります。

### 3 基本的な方針と施策展開

#### 方針1：成熟社会における弾力的な住宅セーフティネットづくり

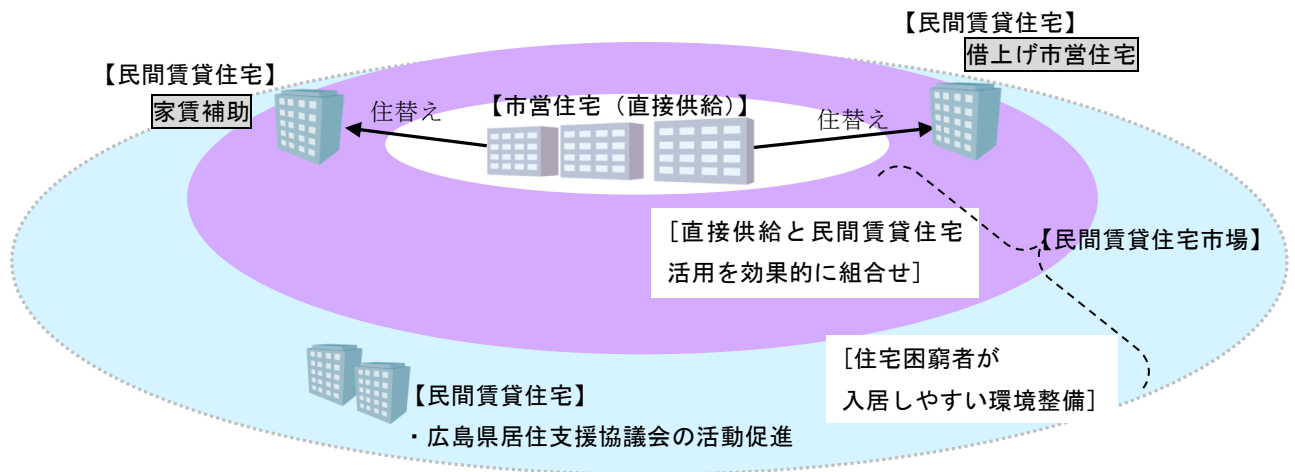
成熟社会にふさわしいモデルとして、これまでの直接供給（ハード施策）に加えて民間賃貸住宅の活用（ソフト施策）により、社会経済情勢の変化等に対応できる弾力的な住宅セーフティネットをつくりまします。

#### 施策展開1：直接供給と民間賃貸住宅の活用との効果的な組み合わせ

住宅セーフティネットの核となる直接供給の市営住宅に加えて、新たに民間賃貸住宅の活用を効果的に組み合わせることにより、社会経済情勢の変化や住宅困窮者\*・入居者の多様なニーズに弾力的に対応します。

#### 施策展開2：民間賃貸住宅市場の環境整備

市営住宅をすべての住宅困窮者\*に対して提供することは困難なことから、平成25年5月に設立された広島県居住支援協議会\*による、住宅情報の提供等の支援や住宅セーフティネット整備推進事業\*の活用促進を図り、民間賃貸住宅市場全体で住宅困窮者\*が入居しやすい環境整備を進めます。



#### 〔民間賃貸住宅の活用例〕

##### ○ 借上げ市営住宅\*

住戸規模、バリアフリー等の一定基準を満たす民間賃貸住宅を、市営住宅として借り上げる制度です。

- ・耐用年限\*を迎えた市営住宅の更新が集中し、急激な管理戸数の減少に対応する場合や直接供給での対応が困難となる場合での活用が想定されます。
- ・（借地である等の理由から）既存市営住宅を用途廃止\*する時に、周辺の市営住宅の配置やニーズから、同エリア内に市営住宅の確保が必要な場合での活用が想定されます。

○ 家賃補助制度\*

個々の事情により民間賃貸住宅への住替えを希望する入居者を対象として、民間賃貸住宅の家賃等を限度額の範囲内で期間を定めて補助することで、住替えを支援するものです。

- 市営住宅を用途廃止\*する際、入居者が住み慣れた地域での居住の継続を希望する場合での活用が想定されます。
- 高齢者である市営住宅入居者が、加齢・病気等により階段の昇り降りが困難となり市営住宅内での住替えが困難な場合での活用が想定されます。

**方針 2：住宅困窮者・入居者に優しく住みよい市営住宅づくり**

社会経済情勢の変化等を踏まえた管理運営基準の見直し、高齢者等に配慮した施設整備、コミュニティ再生の取組などを進めることにより、住宅困窮者\*や入居者に優しく、住みよい市営住宅をつくります。

**施策展開 1：社会経済情勢の変化等を踏まえた管理運営基準の見直し**

社会経済情勢の変化や住宅困窮者\*の状況を踏まえ、適宜、管理運営基準の見直しを行います。

## (1) 入居者・非入居者間の公平性の確保

- 入居者、非入居者間の公平性確保の観点から、中途同居\*や入居承継\*の承認基準を見直します。（公営住宅分野の県市連携\*における管理運営一本化の一環）

## (2) 住宅困窮者\*の入居機会の向上

- 今後管理戸数を増やさない状況において、住宅困窮者\*のうち著しく所得が低い世帯の入居機会向上の観点から、応募倍率、今後の世帯数や世帯収入の動向、民間賃貸住宅市場の環境変化等を見ながら、必要に応じて収入基準を引き下げること等について検討を行います。
- 現在は市営住宅入居者の住替え目的による新規入居申込を可能としていますが、住宅困窮者\*の入居機会向上の観点から、住宅困窮要件の運用を厳格化し、入居資格を市営住宅・県営住宅の非入居者に限定すること等について検討を行います。
- 住宅確保要配慮者\*のうち、若年世帯や子育て世帯など、段階的な収入増加が見込まれることなどによって数年後の居住の安定確保に懸念がない層を対象に、定期借家制度の導入を検討します。

**施策展開 2：高齢者・障害者等に配慮した居住環境の向上**

超高齢社会の到来に対応し、市営住宅及びその周辺において、高齢者・障害者等に配慮した居住環境の向上を図ります。

## (1) 施設整備の推進

- 高齢者等対応の住戸の整備やバリアフリー化を推進します。
- シルバーハウジングについては、LSA（生活援助員）・緊急通報システムに係る経費や他の高齢者とのサービスの差などの課題を踏まえ、より効果的で公平なサービスのあり方について検討します。

## (2) 少人数世帯化の進展への対応

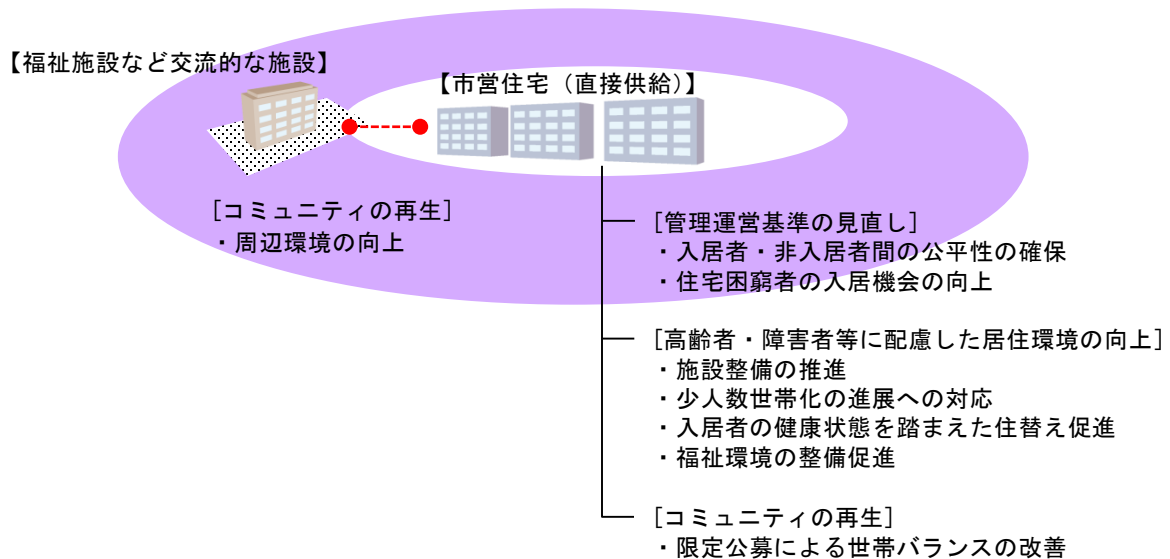
単身高齢者世帯、夫婦のみ高齢者世帯など少人数世帯化の進展を踏まえ、建替えに当たってはコミュニティのバランスに配慮しつつ、小規模住戸（1DK、2DK）の戸数比率を高める構成とします。

- (3) 入居者の健康状態を踏まえた住替え促進  
 入居後に、加齢・病気等により階段の昇り降りが困難となった場合の支援策として、市営住宅内での住替えを促進します。
- (4) 福祉環境の整備促進  
 福祉施策との連携のもと、敷地の高度利用等により創出した余剰地について福祉施設等の立地誘導に努めるとともに、市営住宅の空き家を福祉事業で活用することについても検討します。

### 施策展開3：コミュニティの再生

少子高齢化の進展により活力が低下している市営住宅団地について、コミュニティの再生を図ります。

- (1) 限定公募\*による世帯バランスの改善等  
 若年世帯、子育て世帯を対象とした限定公募\*や、自治会への加入・地域活動への参加の働きかけを行います。
- (2) 周辺環境の向上  
 入居者同士や地域住民が触れ合えるよう、周辺環境の向上（交流的な施設・スペースの立地誘導等）に努めます。



### 方針3：人口減少社会に向けた健全な運営基盤づくり

今後、人口減少社会に突入し、市営住宅ニーズ（入居資格者数）も縮小していくことが見込まれることや、税収減やハコモノ更新時期の集中による財政負担増が想定されることから、計画的な更新や民間賃貸住宅の効果的な活用等により、健全な運営基盤をつくります。

#### 施策展開1：目標管理戸数\*の設定による計画的な更新

計画期間（平成37年度まで）においては、目標管理戸数\*を設定し、この実現を目指して計画的な更新（建替え・用途廃止\*）及び再編・集約化を進め、財政負担の縮減・平準化を図ります。

目標管理戸数\*は、本市域内で同じ役割を担う県営住宅の事業主体である広島県と協議・調整を行い、今後策定する「推進プラン編」において設定します。

中長期的には、一般世帯数が現状を下回る時期までは現状の管理戸数を維持し、以降は一般世帯数に対する比率を維持しながら、一般世帯数の減少に合わせて管理戸数を削減することを基本的な方向とします。

#### 施策展開2：民間賃貸住宅市場の効果的な活用

前述の目標管理戸数\*の内数として、借上げ市営住宅\*制度や家賃補助制度\*（方針1の施策展開）を効果的に活用し、財政負担の縮減や平準化に向けた、管理運営コスト、更新コストの縮減を図ります。

#### 施策展開3：計画的な維持保全

日常的な維持管理に加え、予防保全\*の観点に基づく修繕と耐久性や耐震性の向上等を図る改善を計画的に実施し、ライフサイクルコスト\*の縮減を図ります。

#### 施策展開4：計画的な再編・集約化及び民間活力の導入等

市営住宅の計画的な再編・集約化や建替え時における効果的な民間活力の導入等により、管理運営コスト、更新コストの縮減を図ります。

##### (1) 計画的な再編・集約化

従来比較的に低利用であった敷地の高度利用や用途廃止\*団地の建替え団地への集約化等により、管理運営コストの縮減を図ります。

##### (2) 民間活力の導入等

建替えに当たっては、効果的に民間活力の導入を図りながら、少人数世帯化の進展への対応として小規模住戸の戸数比率を高めること（方針2の施策展開2）により住棟全体のダウンサイジング\*を進め、更新コストの縮減を図ります。

##### (3) 環境負荷の低減

建替えに当たっては、コストを勘案しながら地球環境負荷の低減を図ります。

## 第5章 再編・集約化等の方針

### 1 再編・集約化の方針

#### (1) 再編・集約化の方針

まちづくり・コミュニティの視点及び効率的な維持管理の視点からの計画的な再編・集約化により、適切に再配置を行うとともに、管理運営コストの縮減と更新（建替え・用途廃止）における財政負担の縮減・平準化を図ります。

また、再編・集約化の判断においては、同じ公営住宅である県営住宅の配置にも留意します。

まちづくり・コミュニティの視点	1 エリアごとのバランスやコミュニティの維持に配慮
	2 集約型都市構造*の形成等に寄与
	3 敷地の有効利用
	4 小規模団地は用途廃止*し、近傍の団地へ集約化
効率的な維持管理の視点	5 借地の団地は用途廃止*し、敷地を返還又は土地利用を転換
	6 地震や土砂災害に対する安全性の低い住棟は建替えや近傍の団地へ集約化

#### まちづくり・コミュニティの視点

##### 方針1 エリアごとのバランスやコミュニティの維持に配慮

再編・集約化に当たっては、住宅ニーズなどに的確に対応できるよう、エリアごとのバランスに配慮します。

用途廃止団地等の集約先は、入居者ができる限り同一の生活圏で継続的に居住できる近傍の団地とするよう配慮します。

用途廃止の検討に当たっては、市営住宅団地周辺の地域コミュニティの維持にも配慮します。

##### 方針2 集約型都市構造\*の形成等に寄与

本市の将来都市構造である集約型都市構造\*の形成や用途地域に応じた適切な都市機能導入に寄与するよう、以下の観点で再編・集約化を行います。

- ・拠点地区やその周辺など、生活利便性の高い地区への再編・集約化
- ・軌道系交通機関や幹線道路の近傍など、交通利便性の高い地区への再編・集約化
- ・都心部の高容積率が指定された商業系用途地域にある団地は、民間によってその立地にふさわしい土地の有効活用や都市機能の集積による活力とにぎわいの創出を図るため、原則、用途廃止\*

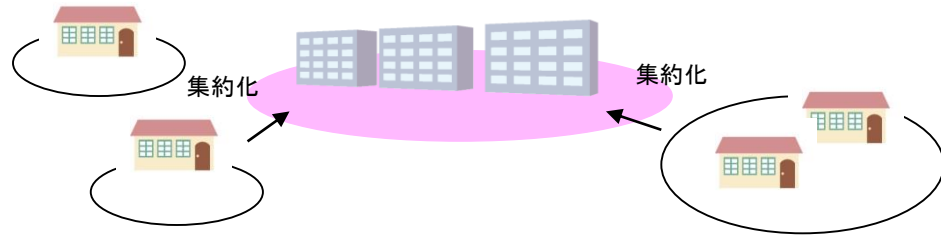
##### 方針3 敷地の有効利用

これまで比較的低密度利用であった敷地の有効利用により、効率的な維持管理を図ります。

余剰地の活用の可能性がある団地については、敷地の有効利用により余剰地を創出し、地域の特性に応じて土地売却時に条件を付与することにより、市の施策展開に沿った新規導入機能等（福祉施設等）の誘導を図ります。

**方針4 小規模団地は用途廃止\*し、近傍の団地へ集約化**

活力ある多様なコミュニティ形成が難しく、また、維持管理効率の低い小規模団地は用途廃止\*し、近傍の中規模・大規模団地へ集約化します。



**効率的な維持管理の視点**

**方針5 借地の団地は用途廃止\*し、敷地を返還又は土地利用を転換**

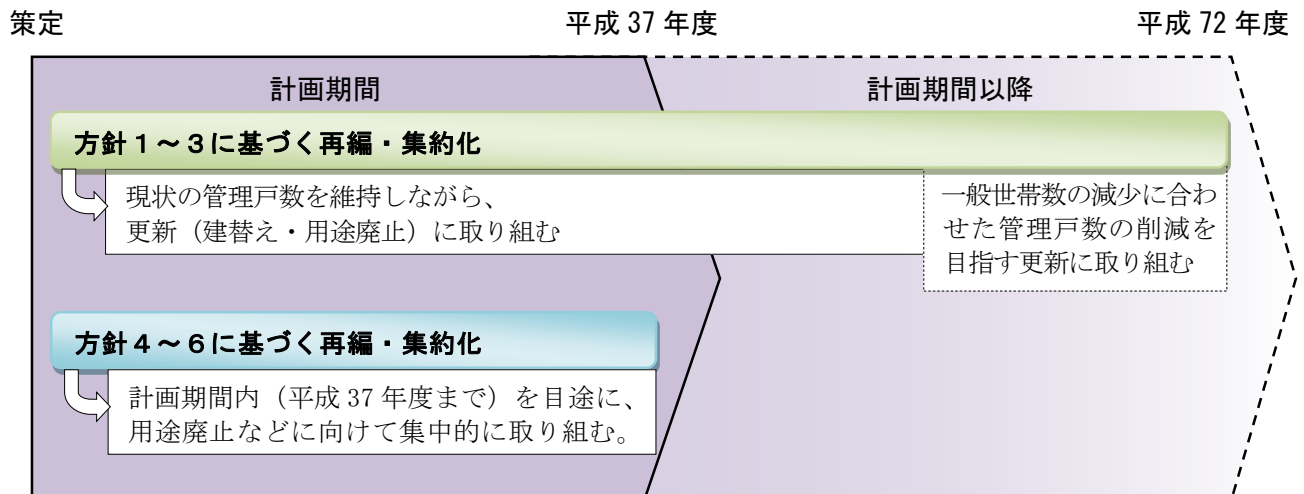
既に耐用年限\*を経過した住宅のある借地の団地は原則として用途廃止\*し、敷地の返還による借地料支出の削減や必要となる他の用途への土地利用転換を図ります。

**方針6 地震や土砂災害に対する安全性の低い住棟は建替えや近傍の団地へ集約化**

次に該当する市営住宅は、残りの耐用年数を踏まえて、建替えや近傍の中規模・大規模団地へ集約化します。

- ・耐震性能が低い住棟のうち、コンクリート強度が低いもの
- ・土砂災害特別警戒区域（基礎調査の結果から指定が見込まれる区域を含む。）内の住棟のうち、想定される土石により作用する力に対して、所要の安全性の確保が困難なもの

**(2) 再編・集約化のスケジュール**





## 2 入居募集停止等の方針

今後、市営住宅の更新時期の集中に伴い、入居者の移転先確保など入居者対応が困難になることが予想されることから、入居者の円滑な移転を進めるため、入居募集停止や移転について、以下の方針で計画的に取り組みます。

- (1) 再編・集約化により建替えや用途廃止する市営住宅及びこれらの住宅の入居者の移転先とする市営住宅については、移転対象者数を低減するとともに移転先住戸を確保するため、団地規模や空き家状況に応じた適切な期間を設けて入居募集の停止を行います。
- (2) 建替えや用途廃止する市営住宅については、入居募集の停止と連動して入居者の移転経費を支援することにより、移転先となる市営住宅や民間賃貸住宅への入居者の計画的な移転を促進します。
- (3) 移転促進に当たっては、移転先でのコミュニティの確保や、移転が完了するまでの間の現入居者の安全・安心に配慮します。

## 3 維持保全の方針

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、以下の方針で取り組みます。

- (1) 市営住宅ストック\*の状態把握及び日常的な維持管理の方針
  - すべての市営住宅について、定期的な点検を実施します。入居者や第三者の安全に関わる箇所については、事故を未然に防止するため、重点的な点検と維持管理を行います。
  - 点検結果と修繕履歴データを団地別及び住棟別に記録します。
- (2) 長寿命化に関する方針
  - 再編・集約化の方針に基づき建替時期の目安とする耐用年限\*まで活用する住宅について、予防保全\*の観点に基づく計画的な修繕と耐久性や耐震性の向上等を図る改善を計画的に実施し、長寿命化を図ります。

## ■語句の解説

本文中の語句の右肩に＊印を付したものについて、五十音順に解説しています。

### 一かー

改良住宅

住宅地区改理事業（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居住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。

居住支援協議会

「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（セーフティネット法）」に基づいて、高齢者、障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関して必要な措置を協議するため設置する協議会。

地方公共団体（住宅部局と福祉部局等）、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理事業を営む者の団体、NPO 法人などで構成する。

広島県居住支援協議会は平成 25 年 5 月に設立された。

縣市連携

広島県と広島市がそれぞれ実施している類似の事務事業等について分析を行い、互いの連携や役割分担を整理することで、県民・市民にとってより有益な行政サービスを提供するための取組

限定公募

政策的な目的にかなうよう、入居者の資格や要件を限定して公募すること。

高額所得者

市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間継続して高額所得基準を超える収入のある者のこと。近傍同種の住宅の家賃が適用され、住宅の明渡請求の対象となる。

（改良住宅等一部の住宅は対象外である。）

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居住者のために建設された住宅

### 一さー

収入超過者

市営住宅に引き続き3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者のこと。割増家賃が適用されるとともに、住宅の明渡努力義務を負う。

集約型都市構造	<p>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。</p> <p>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。</p>
住宅確保要配慮者	<p>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」（略称：住宅セーフティネット法）により定義されている。</p>
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	<p>略称：住宅セーフティネット法</p> <p>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</p>
住宅困窮者	<p>一般的には、現に住宅に困窮していることが明らかな者のこと。</p> <p>本計画では、市営住宅入居資格者のうち、入居希望を持つ者のことを指す。</p>
住宅セーフティネット整備推進事業	<p>既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空き家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助するもの。</p>
住生活基本計画	<p>住生活基本法に基づいて、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として、国は住生活基本計画（全国計画）、広島県は住生活基本計画（県計画）を作成することになっている。</p>
住生活基本法	<p>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</p>
ストック	<p>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。（⇔フロー）</p> <p>「市営住宅ストック」とは、現在管理している市営住宅を示す。</p>
一たー 耐用年限	<p>市営住宅の更新時期の目安となる建設後の経過年数。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。</p>

ダウンサイジング	現状の機能を維持しながら、規模を縮小すること。
中途同居	一定の条件を満たす場合に、入居の際に同居した親族以外の者を同居させること。
一な一 入居承継	入居名義人の死亡・退去時に同居していた者が、一定の条件を満たす場合に、市営住宅の入居の権利を承継すること。
一は一 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。
広島市住まいづくりビジョン	広島市の今後の住宅政策の基本的な方向を示し、市民の豊かな住生活の実現に向けた施策を総合的・計画的に推進するため、住生活基本法を踏まえ平成 19 年 12 月に策定したもの。
一ま一 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、下記のア及びイの合計とする。 ア 市営住宅の戸数 イ 家賃補助を適用する世帯が入居する民間賃貸住宅の戸数
一や一 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。現状では、国による助成や補助がなく、地方公共団体独自の取組となる。
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。
一ら一 ライフサイクルコスト（LCC）	建築物等の企画・設計から、建設、運用した後、除去するまでの期間に要する総費用のこと。