

廿日市市市営住宅等整備計画

令和7年3月

廿日市市

目 次

序 章	計画の基本的事項	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間等	2
第 1 章	人口・世帯の動向と住宅事情	3
1	人口、世帯の動向	3
2	住宅事情等	5
第 2 章	市営住宅等の現状と長期的な需給見通し	7
1	市営住宅等の概要	7
2	市営住宅等の現状	9
3	入居者の現状	12
4	入居者の意向	15
5	公営住宅等の長期的な需給見通し	19
第 3 章	市営住宅等の課題	21
第 4 章	市営住宅等の整備・活用の目標と方針（長期）	25
1	市営住宅等の役割と基本目標	25
2	市営住宅等の施策の方針	27
3	市営住宅等の整備・活用に係る地域別の方針	31
4	市営住宅等の整備・活用等の方針	32
第 5 章	計画期間中の実施方針	35
1	点検の実施方針	35
2	計画修繕の実施方針	36
3	改善事業の実施方針	37
4	建替事業の実施方針	39
5	用途廃止等の実施方針	39
第 6 章	計画の推進方策	41

序章 計画の基本的事項

1 計画の目的

本市は、市営住宅等35団地 1,001戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、子育て世帯等の居住の安定と中山間地域等における定住促進を図るための住宅として活用しています。

これらは、令和元年度に策定した「廿日市市市営住宅等整備計画」（以下「現計画」といいます。）に基づいて、計画的な整備等と維持管理を行っています。現計画策定から概ね5年が経過し、近年の社会情勢の変化、公営住宅等の長期的な需給見通し等に基づいた市営住宅等の整備等を進めていく必要性が生じています。

廿日市市市営住宅等整備計画（以下「本計画」といいます。）は、こうした背景を踏まえた見直しを行うとともに、市営住宅等の現状と市営住宅等入居者の意向等を踏まえて改定するもので、市営住宅等の整備等を計画的に進めることを目的とするものです。

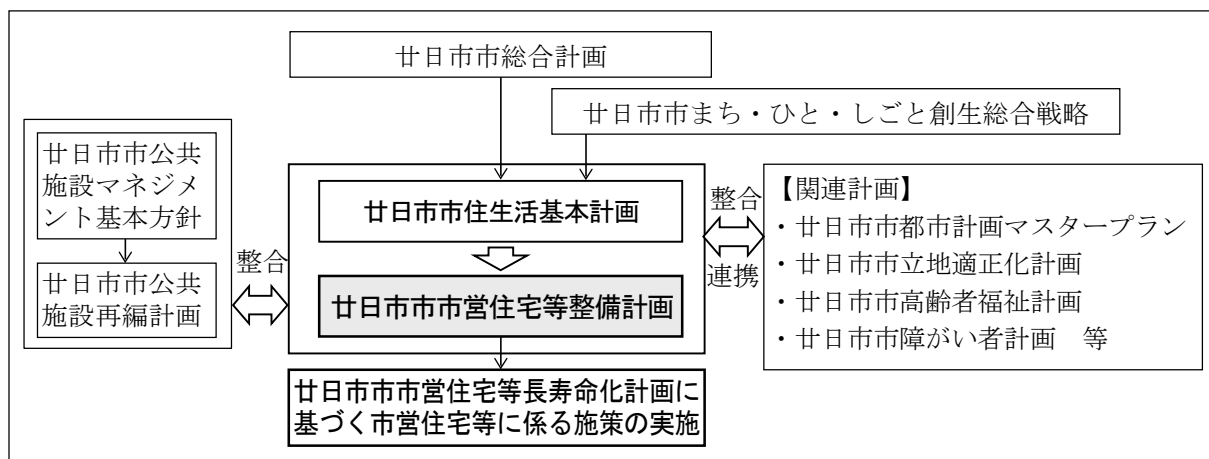
改定にあたっては、中山間地域等における過疎化や産業の担い手不足の深刻化、国の「こども未来戦略」（令和5年12月22日閣議決定）に基づく住宅支援の取組などを背景として、市営住宅等に求められる役割が多様化していることを踏まえて、「地域課題に対応した市営住宅等の多様な活用」を主眼として行います。

2 計画の位置づけ

本計画は、廿日市市住生活基本計画を上位計画とし、市営住宅等に係る施策の実施方針等を定める計画として位置づけます。

また、本計画は、第6次廿日市市総合計画、住生活基本計画（全国計画）、住生活基本計画（広島県計画）、廿日市市住生活基本計画などの上位計画を受けるとともに、本市の関連計画との整合を図るものとします。

【廿日市市市営住宅等整備計画の位置づけ】



3 計画期間等

本計画の計画期間は、令和7(2025)年度～16(2034)年度の10年間とします。

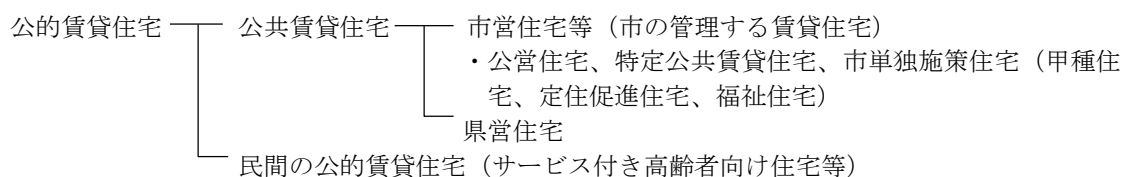
本計画は、公営住宅等の長期的な需給見通しに基づいて策定することとし、目標年度を概ね30年後の令和37(2055)年度とします。

計画期間：令和7(2025)年度～16(2034)年度

目標年度：令和37(2055)年度

■用語の定義

- ・「市営住宅等」は、市の管理する賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、市単独施策住宅（甲種住宅、定住促進住宅、福祉住宅））の総称とする。これに県営住宅（本市には公営住宅のみ）を加えたものを「公共賃貸住宅」、さらに民間の公的賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）を加えたものを「公的賃貸住宅」と称する。（注参照）



【市単独施策住宅（以下「単市住宅」という。）の入居対象世帯】

- ・甲種住宅：入居に係る基準（収入基準、住所要件等）はない。
- ・定住促進住宅：一戸建タイプは、45歳未満で配偶者、義務教育終了前の子どものいる世帯が対象（居住期間は、原則として入居後10年又は義務教育終了後3年以内のうち早い日まで）
アパートタイプは、45歳未満の単身世帯・小家族世帯が対象（居住期間は、原則として入居後10年又は45歳に達した日のいずれか早い日まで）
- ・福祉住宅：住宅に困窮している高齢者(60歳以上)又は障がい者で、ひとり暮らし又は現に同居している親族（同居しようとする場合を含む。世帯人員は3人以下）があり、世帯全員の収入が公営住宅の収入基準以下である世帯が対象

注：本市では、「廿日市市営住宅設置、整備及び管理条例」において公営住宅と甲種住宅を市営住宅と規定し、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、福祉住宅については、それぞれ個別の管理条例を定めており、これらの住宅を総称する言葉として「市営住宅等」を用いている。

- ・「公営住宅等」は、公営住宅及び児童遊園、集会所等の共同施設と定義されている（公営住宅等整備事業対象要綱（平成17年8月1日国住備第37号）が、本計画では、この定義に加えて、公営住宅の入居収入基準（本来階層）に該当する低額所得者等を対象とした公共賃貸住宅として、公営住宅及び福祉住宅の総称としている。

第1章 人口・世帯の動向と住宅事情

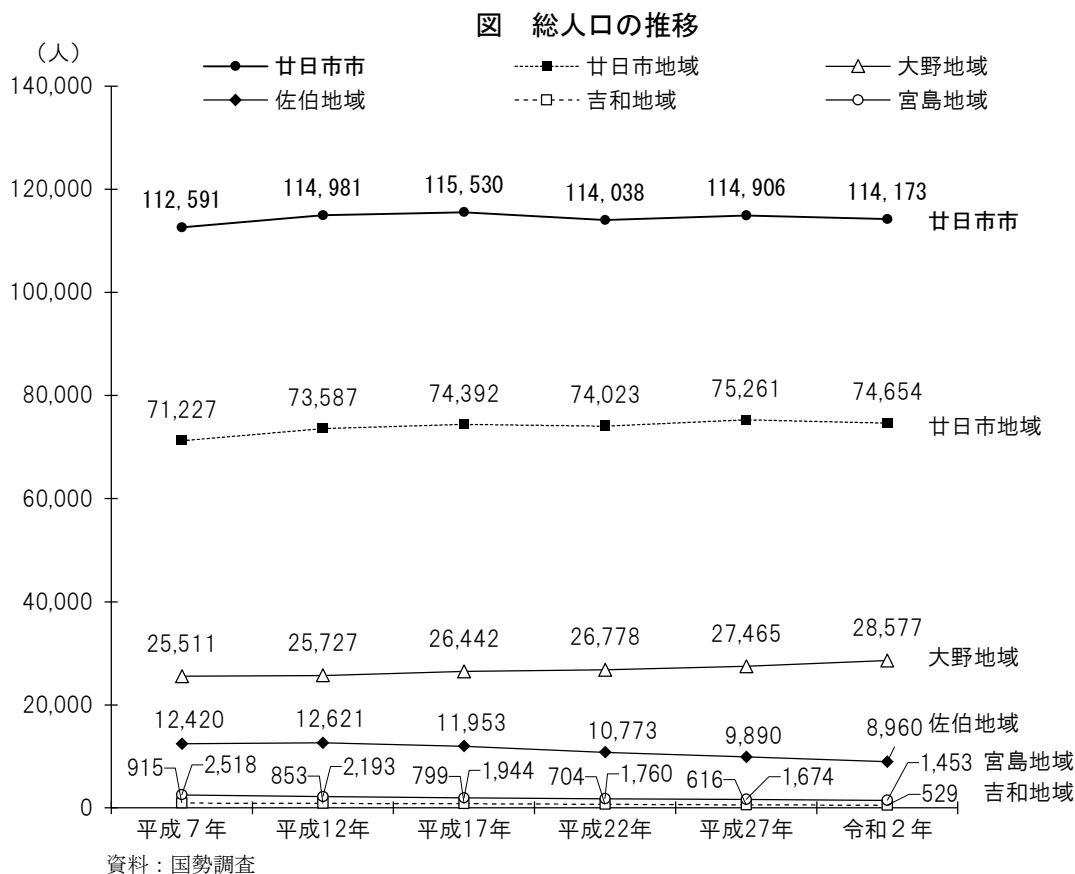
1 人口、世帯の動向

(1) 人口の動向

ア 総人口の推移

本市の総人口は、平成12年以降概ね横ばいで推移しており、令和2年は114,173人となっています。

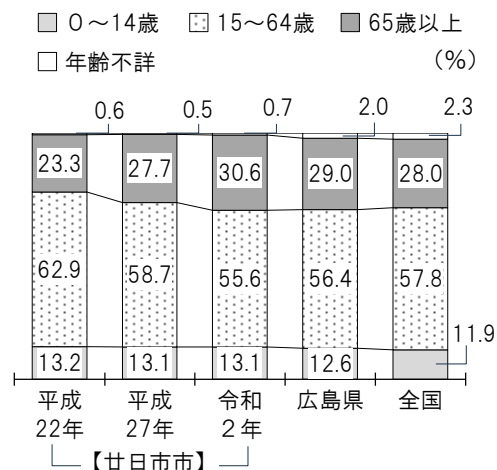
総人口の推移を地域別にみると、廿日市地域は概ね横ばい、大野地域は増加、佐伯、吉和、宮島地域は減少傾向にあります。



イ 年齢三区分別人口割合

令和2年の年齢三区分別人口割合をみると、0～14歳は13.1%、15～64歳は55.6%、65歳以上は30.6%となっており、平成22年以降、0～14歳は横ばい、15～64歳は低下、65歳以上は上昇傾向にあります。

図 年齢三区分別人口割合の推移と比較



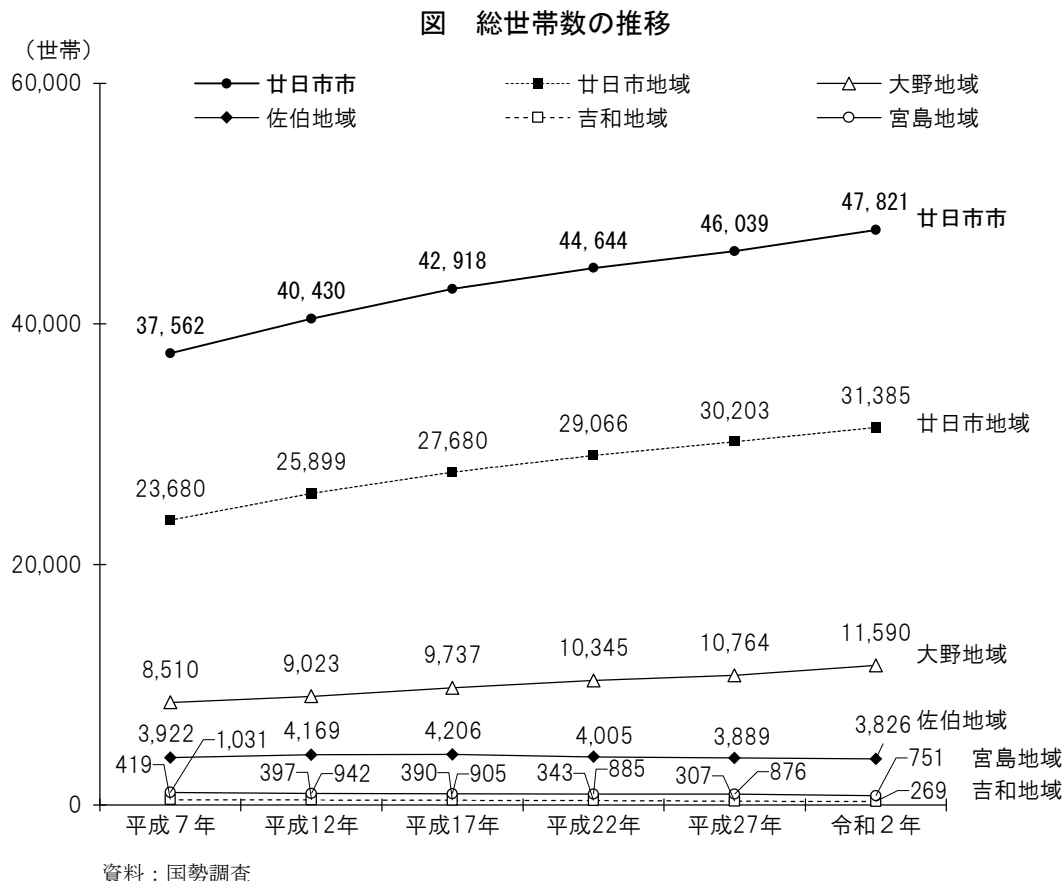
資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年国勢調査）

(2) 世帯の動向

ア 総世帯数の推移

総世帯数は増加が続いており、令和2年は47,821世帯となっています。

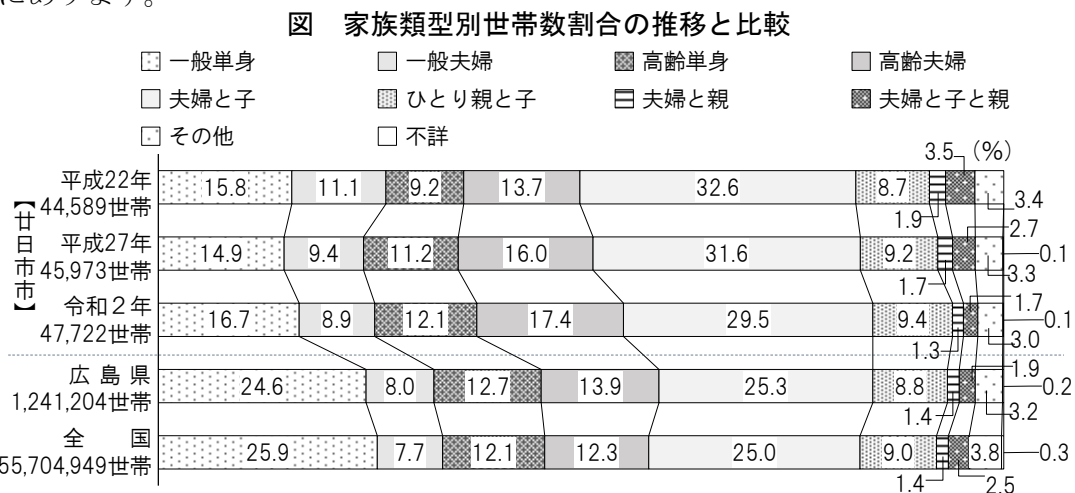
総世帯数の推移を地域別にみると、廿日市、大野地域は増加、佐伯、吉和、宮島地域は減少傾向にあります。



イ 家族類型別割合

令和2年の家族類型別世帯数割合は、夫婦と子が29.5%で最も高く、次いで高齢夫婦が17.4%、一般単身が16.7%の順となっています。

また、高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合は29.5%と約3割を占め、上昇傾向にあります。

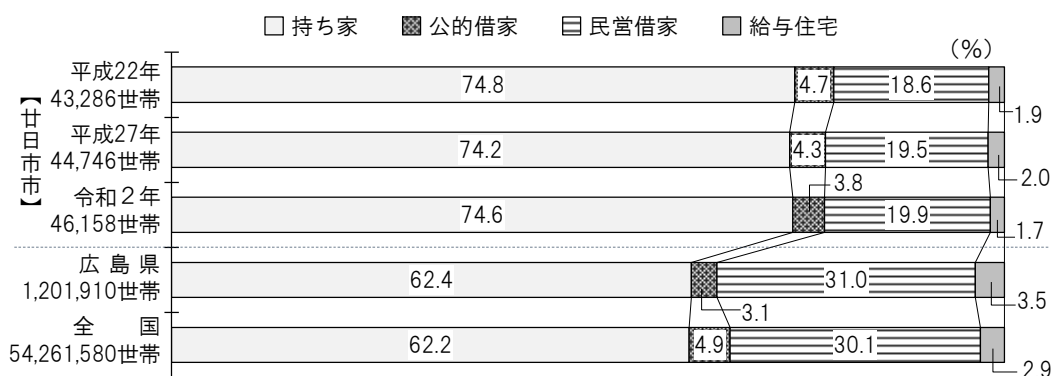


2 住宅事情等

(1) 住宅の所有関係

令和2年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家が74.6%、公的借家 3.8%、民営借家19.9%、給与住宅 1.7%となっており、公的借家が低下、民営借家は上昇傾向にあります。広島県、全国と比べると、本市は、持ち家の割合が高く、民営借家が低い状況にあります。

図 住宅の所有関係別主世帯数割合の推移と比較



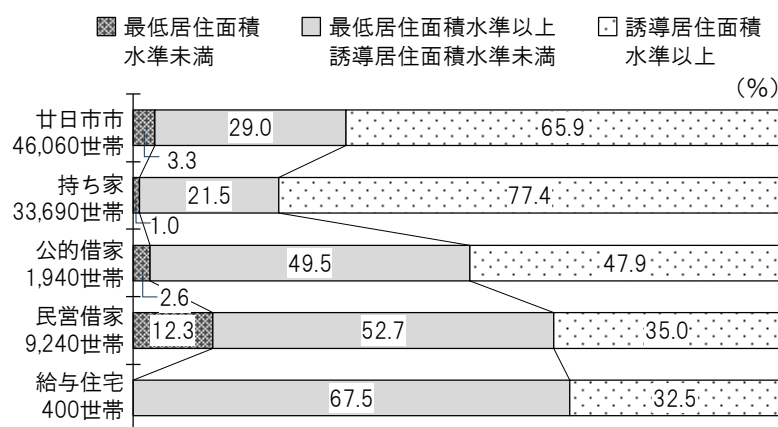
資料：国勢調査（広島県、全国は令和2年国勢調査）

(2) 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況をみると、最低居住面積水準未満の割合が 3.3%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満29.0%、誘導居住面積水準以上65.9%となっています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は、誘導居住面積水準以上が77.4%であるなど居住面積水準は高い一方、借家では、最低居住面積水準未満の割合が、公的借家で 2.6%、民営借家で12.3%となっており、居住面積水準が低い状況にあります。

図 住宅の所有関係別居住面積水準の状況（廿日市市、平成30年）



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■居住面積水準について

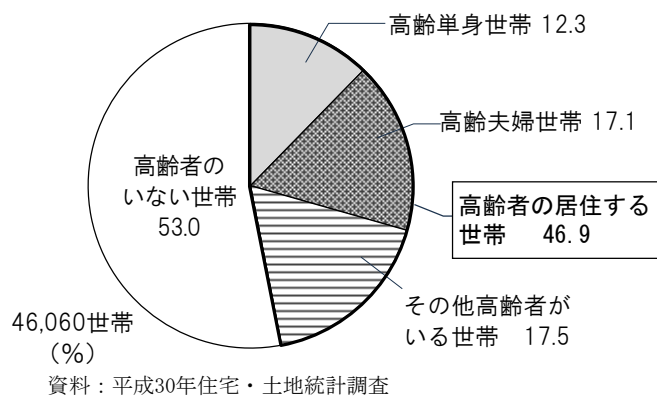
- ・最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。
- ・誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる。

(3) 高齢者の住宅事情

ア 高齢者の居住する世帯

高齢者の居住する主世帯数割合は、高齢单身12.3%、高齢夫婦17.1%、その他高齢者がいる世帯17.5%で、合わせて46.9%となっています。

図 高齢者の居住する主世帯数割合



イ 住宅の所有関係

高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家が87.7%、公的借家 3.5%、民営借家 8.0%、給与住宅 0.2%となっています。

また、高齢単身世帯で、公的借家、民営借家の割合が、他の世帯より高くなっています。

ウ 居住面積水準

高齢者の居住する世帯の居住面積水準は、最低居住面積水準未満の割合が 1.2%、誘導居住面積水準以上が78.1%であるなど、全市（前頁参照）と比べて高くなっています。

図 高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別世帯数割合

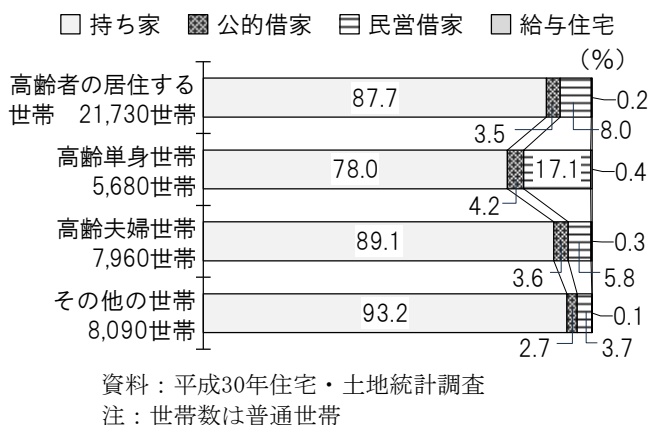
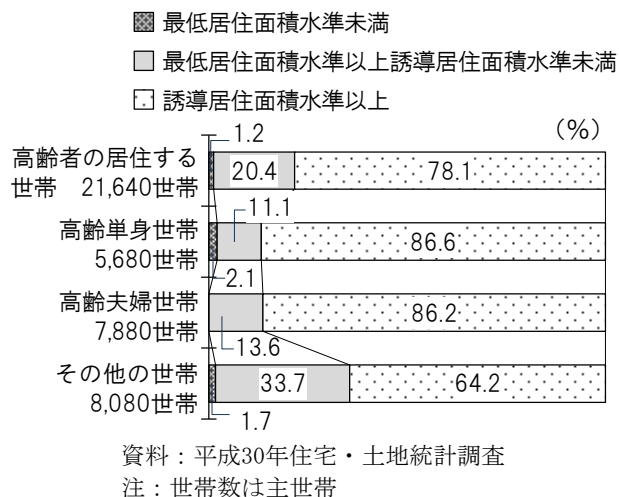


図 高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合



注：「高齢者の居住する世帯」は65歳以上世帯員のいる世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦世帯」はどちらか一方または両方が65歳以上の夫婦のみの世帯、「その他の世帯」は高齢单身、高齢夫婦世帯を除いた65歳以上世帯員のいる世帯とした。

第2章 市営住宅等の現状と長期的な需給見通し

1 市営住宅等の概要

(1) 公共賃貸住宅管理戸数

本市においては、35団地 1,001戸の市営住宅等を管理しています。

また、県営住宅が3団地 1,196戸あり、公共賃貸住宅は合わせて38団地 2,197戸あります。

表 公共賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

	市営住宅等		県営住宅		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
全 市	35	1,001	3	1,196	38	2,197
廿日市地域	7	300	3	1,196	10	1,496
大野地域	3	341	－	－	3	341
佐伯地域	9	144	－	－	9	144
吉和地域	4	33	－	－	4	33
宮島地域	12	183	－	－	12	183

注：管理戸数は、令和7年3月末時点（以下同様）

(2) 市営住宅等の概要

ア 種別

種別管理戸数は、公営住宅 900戸、特定公共賃貸住宅12戸、単市住宅89戸（甲種住宅52戸、定住促進住宅16戸、福祉住宅21戸）です。

表 種別管理戸数 (戸)

	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	単市住宅			合 計
			甲種住宅	定住促進 住宅	福祉住宅	
全 市	900	12	52	16	21	1,001
廿日市地域	300	－	－	－	－	300
大野地域	341	－	－	－	－	341
佐伯地域	144	－	－	－	－	144
吉和地域	12	－	5	16	－	33
宮島地域	103	12	47	－	21	183

イ 団地規模

管理戸数別団地数（団地規模）は、9戸以下の小規模な団地が11団地60戸となっています。

表 管理戸数別団地数

（団地、戸）

	9戸以下		10～19戸		20～49戸		50戸以上		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
全 市	11	60	10	154	11	373	3	414	35	1,001
廿日市地域	－	－	2	32	4	148	1	120	7	300
大野地域	－	－	－	－	1	47	2	294	3	341
佐伯地域	5	29	－	－	4	115	－	－	9	144
吉和地域	3	17	1	16	－	－	－	－	4	33
宮島地域	3	14	7	106	2	63	－	－	12	183

ウ 募集停止中の団地

老朽化等により現在募集停止している団地は、10団地 242戸と多い状況にあります。

表 募集停止中の団地

（団地、戸）

	全 体		うち募集停止中		募集停止中を除いた団地	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
全 市	35	1,001	10	242	25	759
廿日市地域	7	300	2	76	5	224
大野地域	3	341	1	47	2	294
佐伯地域	9	144	4	55	5	89
吉和地域	4	33	－	－	4	33
宮島地域	12	183	3	64	9	119

注：募集停止中の団地は、令和7年3月末時点。

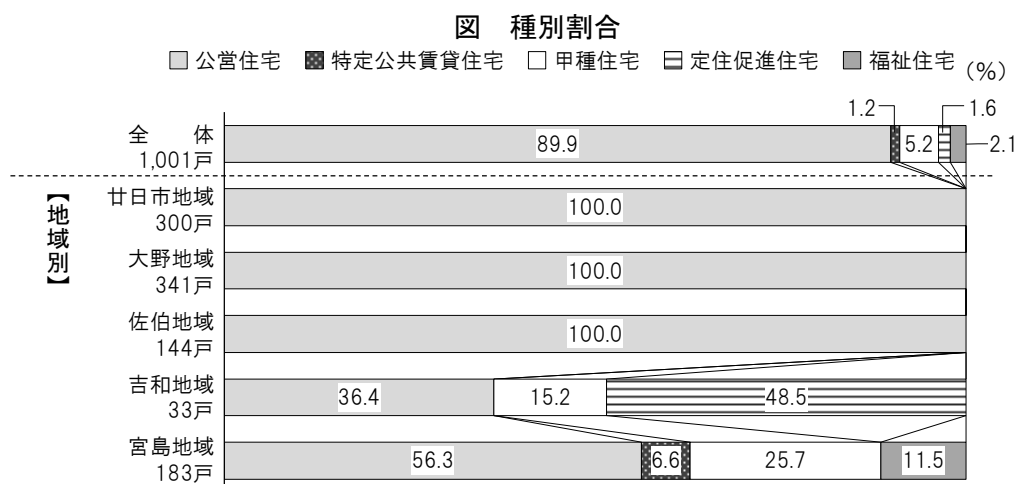
エ 災害危険区域

住棟の全部又は一部が土砂災害特別警戒区域に含まれる市営住宅等は12団地29棟と多く（令和5年10月末時点）、これらの住棟の安全対策等について配慮する必要があります。

2 市営住宅等の現状

(1) 種別

市営住宅等の種別割合は、公営住宅89.9%、特定公共賃貸住宅 1.2%、甲種住宅 5.2%、定住促進住宅 1.6%、福祉住宅 2.1%となっており、公営住宅が大半を占めています。

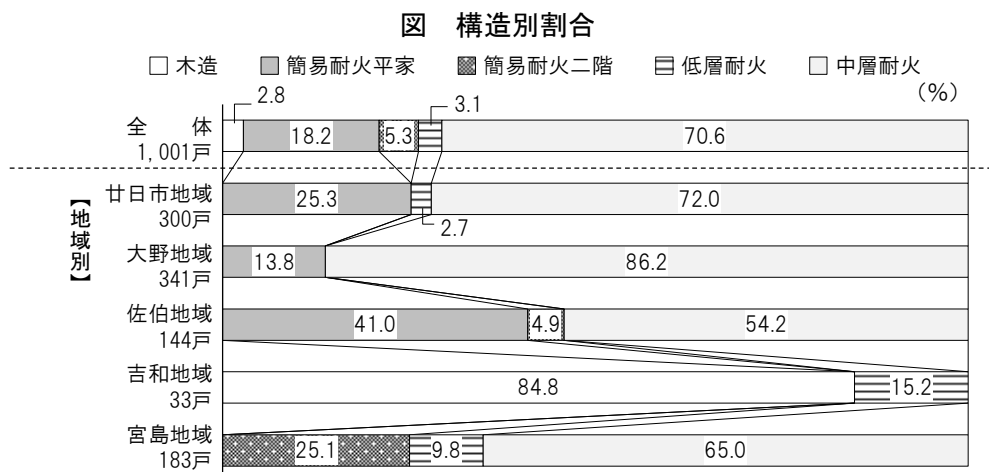


(2) 構造

市営住宅等の構造別割合は、木造 2.8%、簡易耐火平家18.2%、簡易耐火二階 5.3%、低層耐火 3.1%、中層耐火70.6%で、耐火構造が約 7 割を占めています。

地域別にみると、廿日市、大野、佐伯、宮島地域は中層耐火、吉和地域は木造の割合が、それぞれ最も高くなっています。

また、佐伯地域で簡易耐火平家、宮島地域で簡易耐火二階の割合が、他地域に比べて高くなっています。

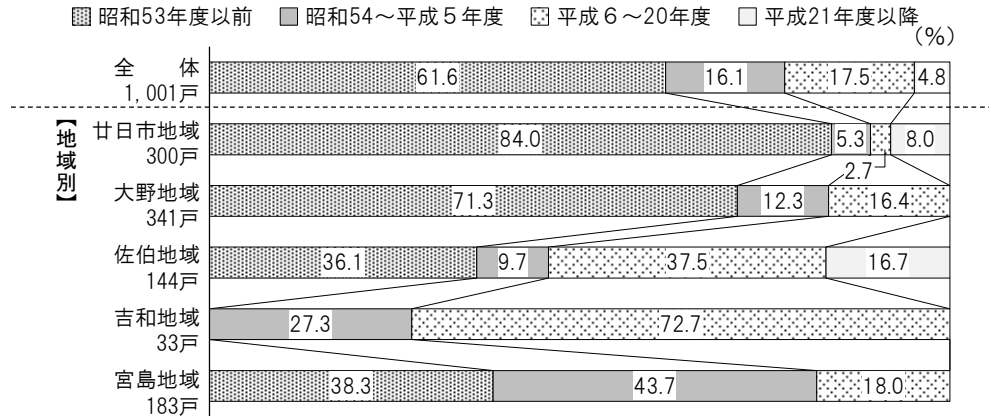


(3) 建設年度

市営住宅等の建設年度別割合は、昭和53年度以前（建設後45年以上経過）が61.6%と約 6 割を占めています。次いで、平成 6～20年度（同15～29年経過）が17.5%、昭和54～平成 5 年度（同30～44年経過）が16.1%、平成21年度以降（同15年未満）が 4.8%の順となっています。（経過年数は令和 5 (2023) 年度を基準）

地域別にみると、廿日市、大野地域で昭和53年度以前（建設後45年以上経過）が 7～8 割、宮島地域で平成 5 年度以前（建設後30年以上経過）の割合が約 8 割を占めており、古い住宅が多い状況にあります。

図 建設年度別割合



注：建設年度は竣工年度（以下同様）

(4) 耐用年限経過状況

令和5年度末に法定耐用年限を経過した住宅は232戸で、管理戸数の23.2%を占めています。

これを構造別にみると、簡易耐火平家は全182戸が、簡易耐火二階は53戸中46戸（86.8%）が法定耐用年限を経過しています。

表 法定耐用年限経過状況（令和6年3月末時点）

（戸、%）

構 造 (法定耐用年限)	木 造 (30年)	簡易耐火平家 (30年)	簡易耐火二階 (45年)	耐火構造 (70年)	合 計
管理戸数	28	182	53	738	1,001
法定耐用年限経過戸数 (割合)	4 (14.3)	182 (100.0)	46 (86.8)	0 (-)	232 (23.2)

注：法定耐用年限は、公営住宅法施行令第13条第1項に定められる年数。

(5) 住戸専用面積

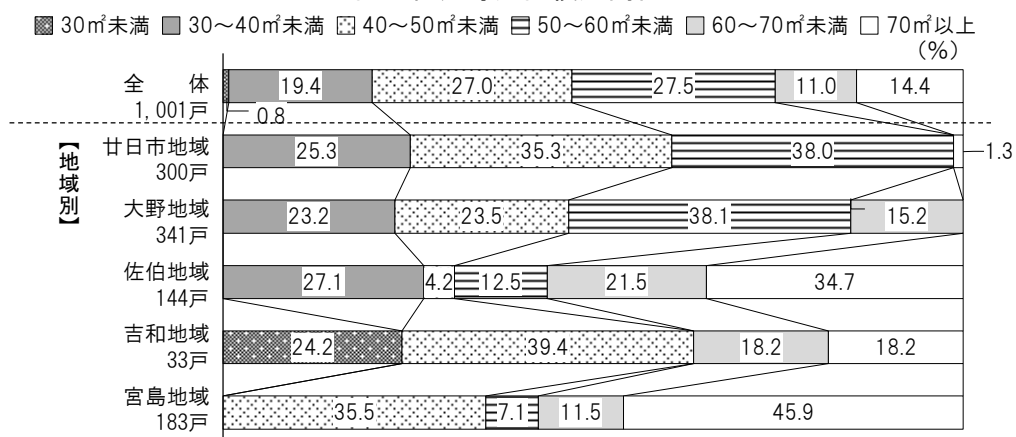
市営住宅等の住戸専用面積別割合は、50～60㎡未満が27.5%で最も高く、次いで40～50㎡未満が27.0%、30～40㎡未満が19.4%の順となっています。

また、40㎡未満の狭小な住宅(注)は20.2%と、約2割を占めています。

地域別にみると、廿日市、大野地域で50～60㎡未満、吉和地域で40～50㎡未満、佐伯、宮島地域で70㎡以上の割合が、それぞれ最も高くなっています。

注：40㎡は3人世帯（世帯員全員が10歳以上）の最低居住面積水準の面積基準値

図 住戸専用面積別割合



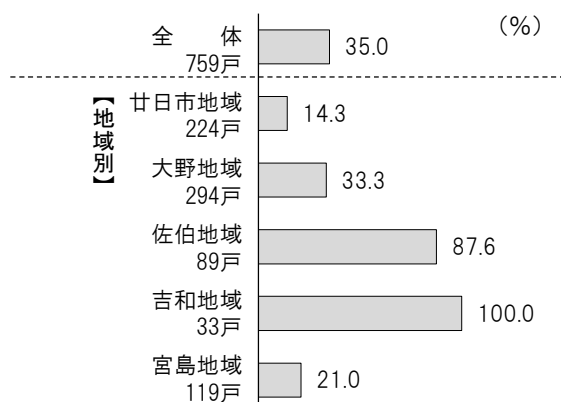
(6) 設備等の状況

設備等の状況は、募集停止中を除く 759 戸について集計しました。

ア 3 か所給湯設備の整備状況

3 か所給湯が可能な住戸の割合は35.0%と、低い状況にあります。

図 3 か所給湯設備の整備率



イ 住戸内の段差解消、手すりの設置状況

住戸内の段差解消率は15.2%、住戸内の手すり設置率は87.4%となっています。

図 住戸内の段差解消率

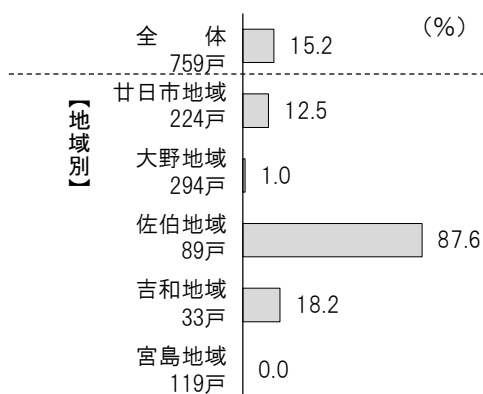
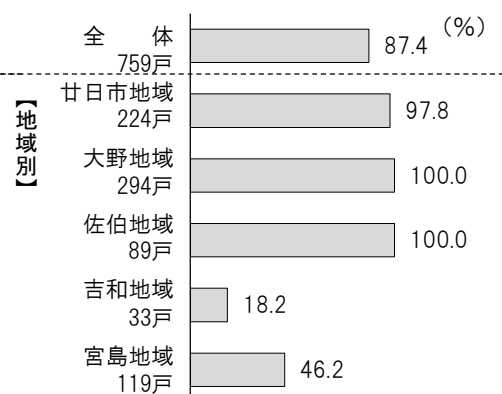


図 住戸内の手すり設置率



注-1：住戸内の段差解消は、室内の床が段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。）である住宅とした。

注-2：住戸内の手すり設置は、浴室及びトイレの2箇所に手すりが設置されている住宅とした。

ウ 住戸内のバリアフリー化

一定のバリアフリー化率は87.4%、高度のバリアフリー化率は15.2%となっています。

図 一定のバリアフリー化率

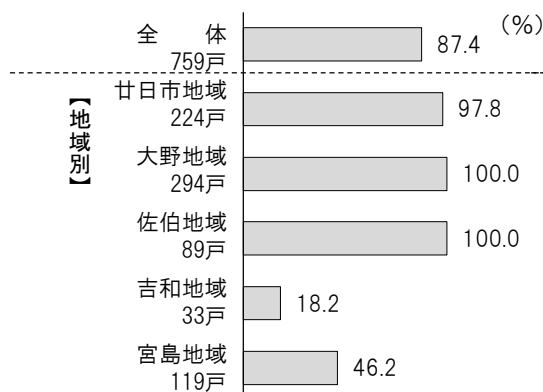
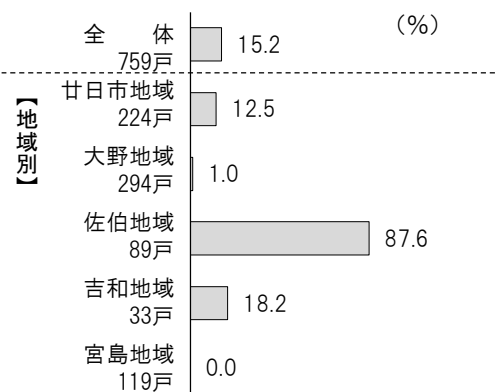


図 高度のバリアフリー化率



注-1：一定のバリアフリー化は、住戸内の段差解消または住戸内2箇所以上手すり設置に該当する住宅とした。

注-2：高度のバリアフリー化は、住戸内の段差解消、住戸内2箇所以上手すり設置、車いすで通行可能な廊下幅（78cm以上）確保の全てに該当する住宅とした。

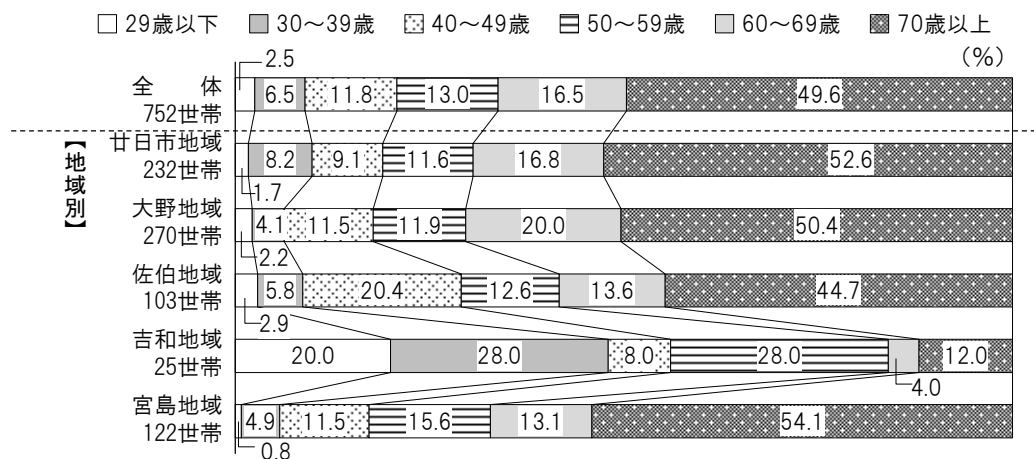
3 入居者の現状

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢別割合は、70歳以上が49.6%で最も高く、次いで、60～69歳が16.5%、50～59歳が13.0%となっており、60歳以上の高齢世帯主は66.1%と、6割以上を占めています。

地域別にみると、廿日市、大野、宮島地域で、高齢世帯主の割合がそれぞれ約7割を占める一方、吉和地域では、49歳以下が約6割と高くなっています。

図 世帯主の年齢別割合



注-1：市営住宅等入居世帯の状況は、令和5年8月8日時点の入居世帯について集計した。

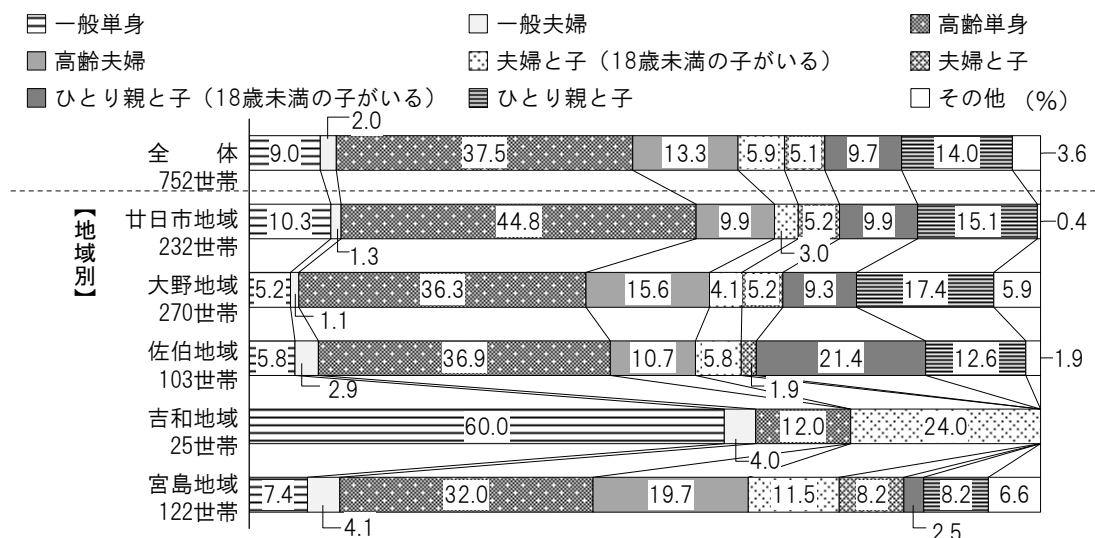
-2：市営住宅等の入居者については、年齢が60歳以上を「高齢」とした。

(2) 家族類型

家族類型別割合をみると、高齢単身が37.5%で最も高く、次いで、ひとり親と子が14.0%、高齢夫婦が13.3%の順となっており、高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢世帯の割合は50.8%と半数を占めています。高齢者世帯の割合は、廿日市地域(54.7%)、大野地域(51.9%)、宮島地域(51.7%)で、高い状況にあります。

また、18歳未満の子がいる夫婦と子及び同ひとり親と子（以下「子育て世帯」という。）の割合は、合わせて15.6%となっています。子育て世帯の割合は、佐伯地域(27.2%)で約3割と高くなっています。

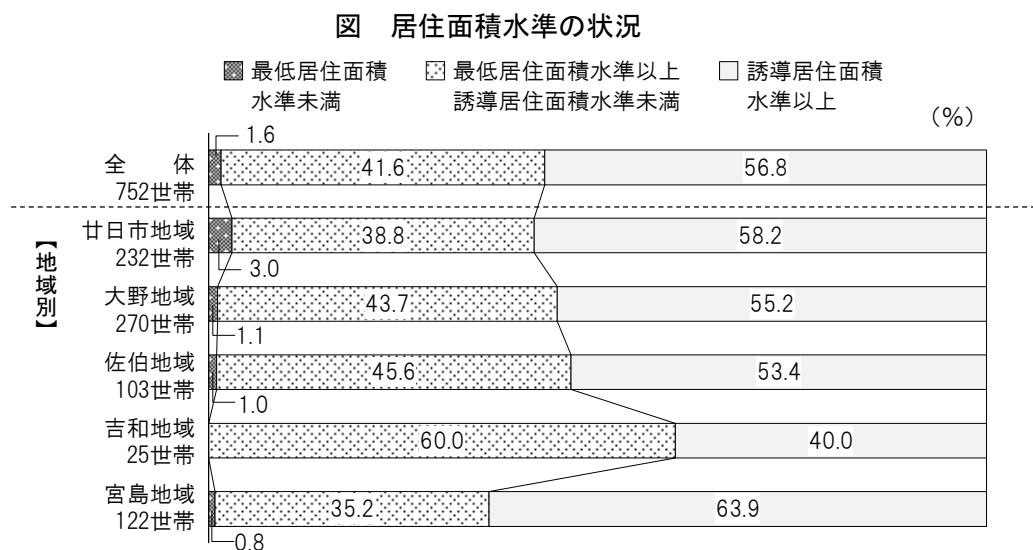
図 家族類型別割合



注：高齢単身は60歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身を除く単身世帯、高齢夫婦はどちらか一方または両方が60歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦を除く夫婦のみの世帯

(3) 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満の割合が 1.6%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満41.6%、誘導居住面積水準以上56.8%となっています。



(4) 市営住宅等の空き家、募集・応募状況

ア 空き家の現状

市営住宅等の空き家の現状をみると、募集停止中の空き家を除く空き家戸数は90戸、空き家率は11.9%となっています。

空き家率は、佐伯、吉和地域で、2割を超えて高い状況にあります。

表 空き家率の現状

		管理戸数（戸）			募集停止中 を除く空き 家戸数(戸) ②	空き家率 (%) ②/①*100
		戸数	募集停止 戸数	募集停止 中を除く 戸 数 ①		
全 市		1,001	242	759	90	11.9
種 別	公営住宅	900	224	676	77	11.4
	特定公共 賃貸住宅	12	－	12	3	25.0
	単市住宅	89	18	71	10	14.1
地 域 別	廿日市	300	76	224	12	5.4
	大 野	341	47	294	34	11.6
	佐 伯	144	55	89	19	21.3
	吉 和	33	－	33	8	24.2
	宮 島	183	64	119	17	14.3

注：空き家戸数は令和5年8月8日時点で、募集停止中の空き家を除く。

イ 募集・応募状況

市営住宅等の平均応募倍率は 3.3倍となっています。

地域別にみると、廿日市地域 7.0倍、大野地域 2.3倍、佐伯地域 1.9倍、宮島地域 0.6倍で、廿日市地域で特に高くなっています。

表 市営住宅等の応募状況（平成30～令和4年度）

		募集戸数 (戸) ①	応募世帯数 (世帯) ②	平均 応募倍率 ②/①
全 市		158	528	3.3
地域別	廿日市	44	307	7.0
	大 野	61	139	2.3
	佐 伯	37	72	1.9
	吉 和	－	－	－
	宮 島	16	10	0.6

注：定期募集について集計。

ウ 公営住宅応募世帯の構成

公営住宅応募世帯の構成（家族類型）別割合は、子育て世帯が44.1%（ひとり親と子が34.4%、夫婦と子が9.7%）、高齢単身が29.1%とそれぞれ高くなっており、これらのニーズに対応した市営住宅等の供給を進める必要があります。

表 公営住宅応募世帯の構成（平成30～令和4年度）（世帯、%）

		高齢単 身世帯	高齢以 外の単 身世帯	高齢者 のみの 世帯	子育て世帯		その他 の世帯	合計	うち障が い者がい る世帯	うち身体 障がい者 がいる世 帯
					ひとり 親と子	夫婦と子				
全 市		99	22	35	117	33	34	340	54	26
		29.1	6.5	10.3	34.4	9.7	10.0	100	15.9	7.6
地域別	廿日市	69	16	24	60	13	14	196	32	13
		35.2	8.2	12.2	30.6	6.6	7.1	100	16.3	6.6
	大 野	17	5	7	38	6	12	85	17	9
		20.0	5.9	8.2	44.7	7.1	14.1	100	20.0	10.6
	佐 伯	13	1	3	18	8	7	50	5	4
		26.0	2.0	6.0	36.0	16.0	14.0	100	10.0	8.0
	吉 和	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	宮 島	－	－	1	1	6	1	9	－	－
		－	－	11.1	11.1	66.7	11.1	100	－	－

注-1：定期募集について集計（上段：世帯数、下段：割合）

-2：世帯数は実世帯数

-3：家族類型の分類は、次のとおり。

- ・ 高齢単身世帯：60歳以上の単身世帯
- ・ 高齢者のみの世帯：全員が60歳以上の世帯（60歳以上の夫婦世帯を含む。）
- ・ 子育て世帯：18歳未満の子どもがいる世帯

4 入居者の意向

市営住宅等の入居者を対象として、住まいに関する意向を把握するために実施したアンケート調査の概要及び調査結果の概要は、次のとおりです。

(1) 調査の概要

調査の概要は、次のとおりです。

調査対象	・市営住宅等に入居する全世帯
調査方法	・調査票の配布・回収は、市営住宅等指定管理者により、次の方法で行った。 配布：郵送配布又はポスティング、回収：郵送回収又は持参
調査期間	・令和5年6月26日～9月29日
有効回収率	・配布数 748件、有効回収数 431件、有効回収率57.6%

(2) 調査結果の概要

ア 回答者の属性

回答者の居住地域は、廿日市地域が約34%、大野地域が約39%、佐伯地域が約14%、吉和地域が約1%、宮島地域が約12%となっています。

回答者が居住する市営住宅等の構造は、耐火構造の割合が約9割を占めています。

図 回答者の居住地域

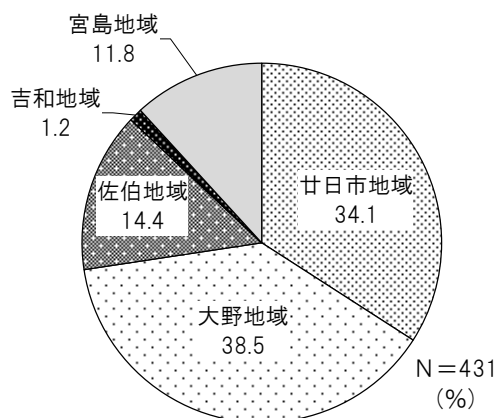
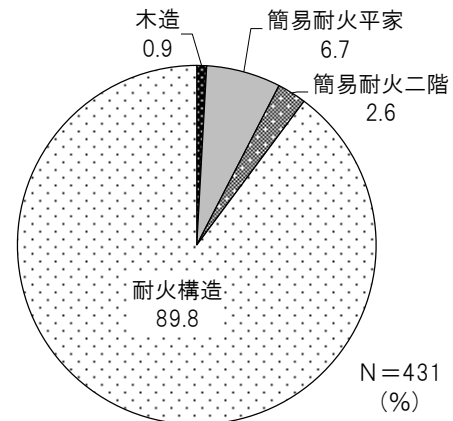


図 回答者が居住する住宅の構造



世帯主の年齢は、60歳代以上が約7割を占めています。

また、家族構成は、高齢単身、高齢夫婦を合わせた割合が約5割、子育て世帯（18歳未満の子がいる夫婦と子及びひとり親と子）が約2割となっています。

図 世帯主の年齢

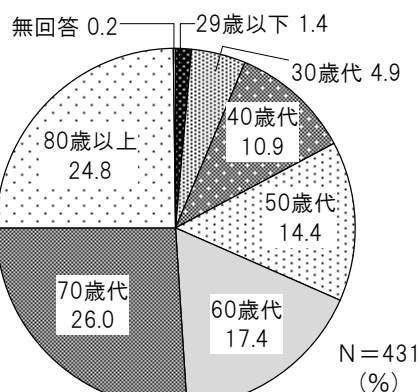
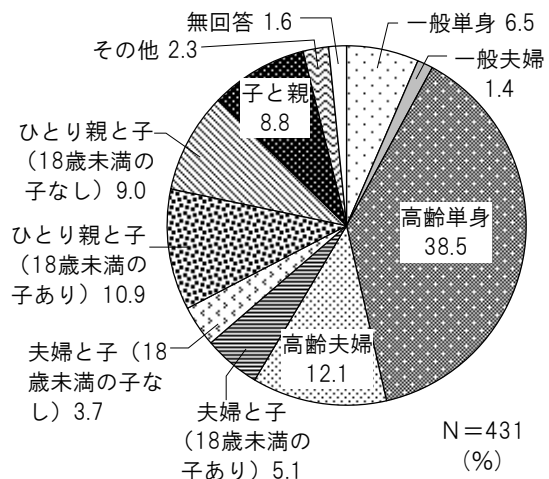


図 世帯主からみた家族構成

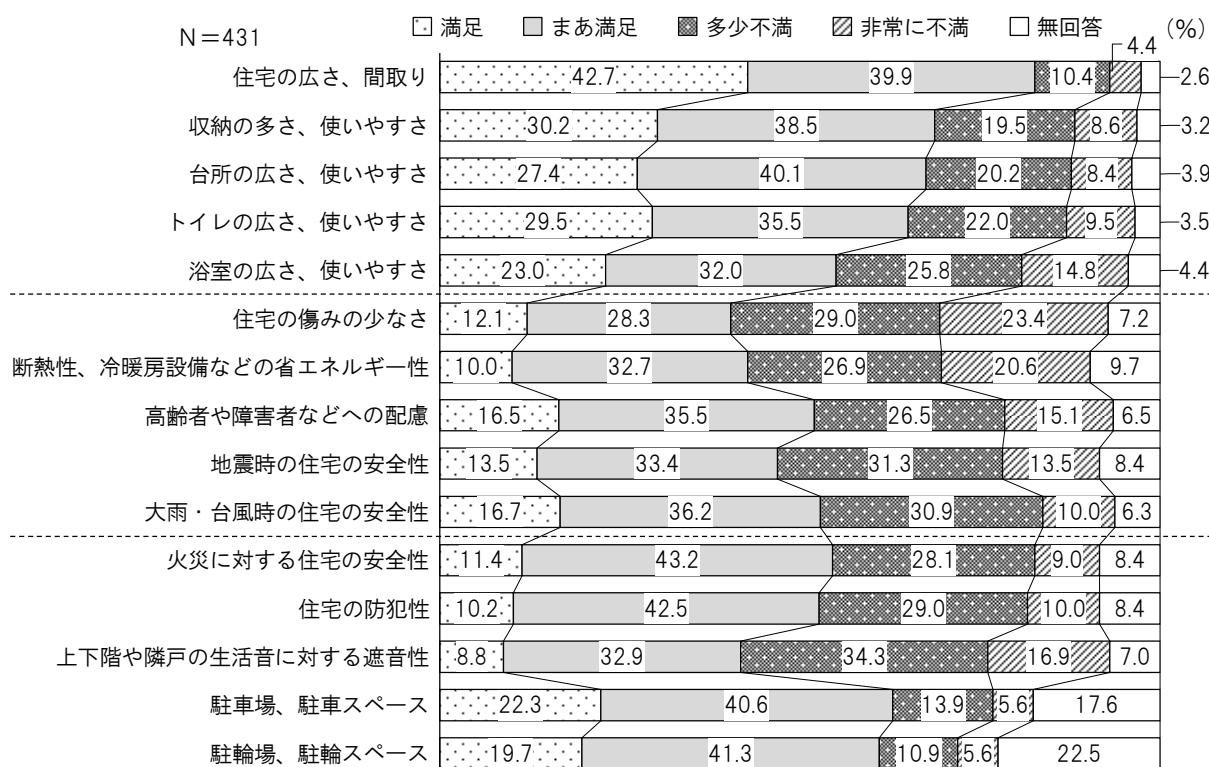


イ 住宅に対する評価

現在住んでいる市営住宅等に対する評価をみると、「満足」又は「まあ満足」の割合は、「住宅の広さ、間取り」、「収納の多さ、使いやすさ」、「台所の広さ、使いやすさ」、「トイレの広さ、使いやすさ」、「駐車場、駐車スペース」、「駐輪場、駐輪スペース」について、6割を超えて高くなっています。

一方、「多少不満」又は「非常に不満」の割合は、「住宅の傷みの少なさ」、「上下階や隣戸の生活音に対する遮音性」について、5割以上となっています。

図 住宅に対する評価



ウ 住宅の改善について

住宅の改善希望が「ある」と答えた人は約6割で、改善希望箇所は「室内の内装の劣化対策、改修」と「浴室の劣化対策、設備の改善」が5割以上となっています。

図 住宅の改善希望

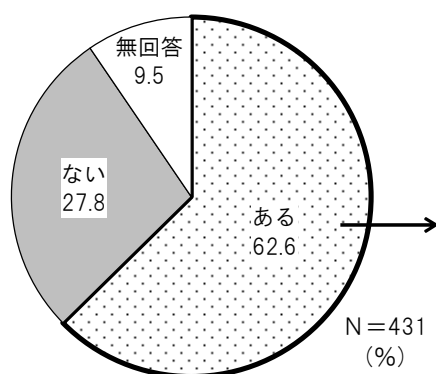
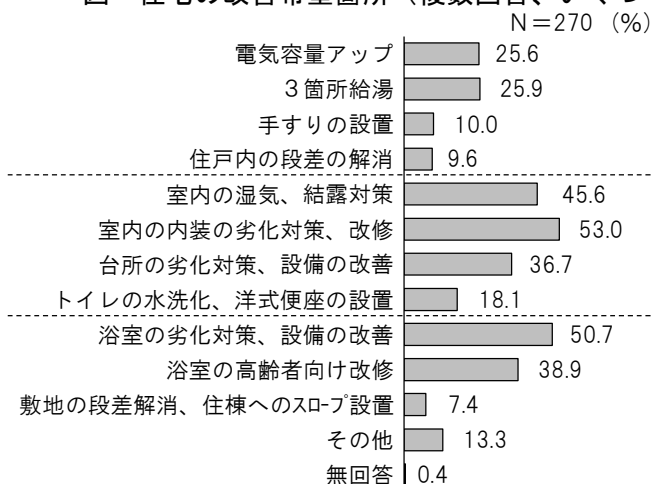


図 住宅の改善希望箇所（複数回答、いくつでも）



エ 定住・住み替え意向

定住・住み替え意向は、「住み続けたい」と答えた「定住意向がある」人の割合が約57%、「近いうちに住み替える予定」、「いずれは住み替えるつもり」、「住み替えたいが、現実的には難しい」を合わせた「住み替え意向がある」人の割合が約25%となっています。

住み替え意向がある人の住み替えを考える主な理由は、「住宅、設備の老朽化」が43%で最も高くなっています。

また、住み替える場合の住宅は「分からない、考えていない」が約32%、「別の公営住宅等に入居」が約19%など、住み替え先は「分からない、考えていない」が約33%、「廿日市市内」が約30%などとなっています。

図 定住・住み替え意向

図 住み替えを考える主な理由

(複数回答、3つ以内)

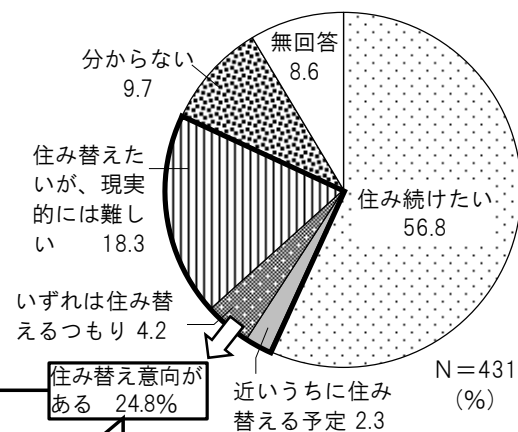
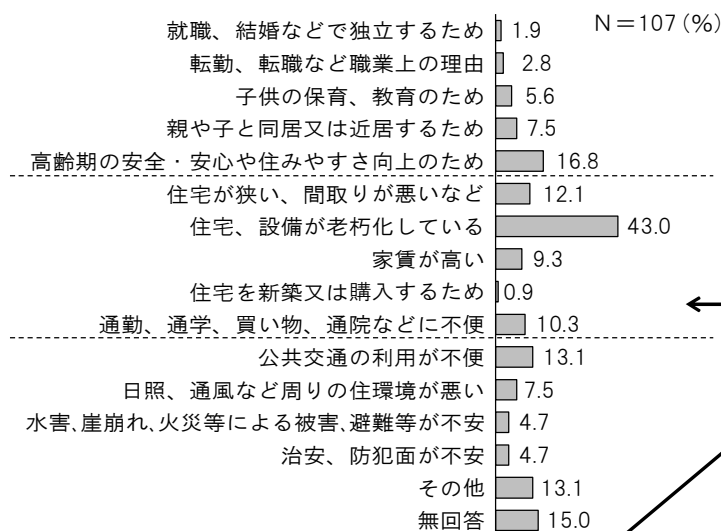


図 住み替える場合の住宅

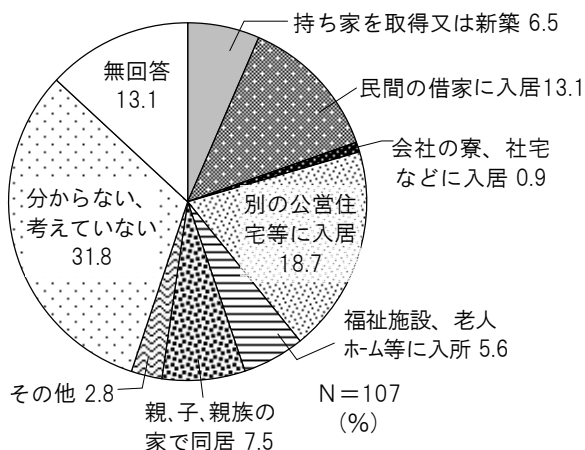
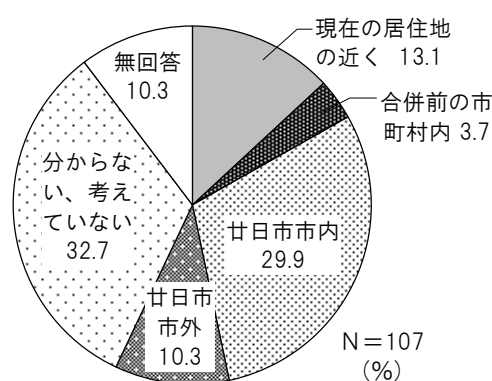


図 住み替える場合の住み替え先



オ 市営住宅等が廃止された場合の意向

現在住んでいる市営住宅等が廃止された場合の意向は、「別の市営住宅等に住み替えたい」が約41%、「分からない、何ともいえない」が約33%などとなっています。

別の市営住宅等に住み替える場合に希望する市営住宅等の場所は、「現在の居住地の近く」が約55%と、半数を超えています。

図 現在住んでいる市営住宅等が廃止された場合の意向

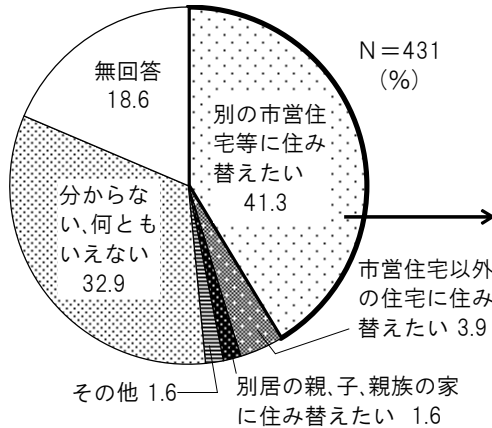
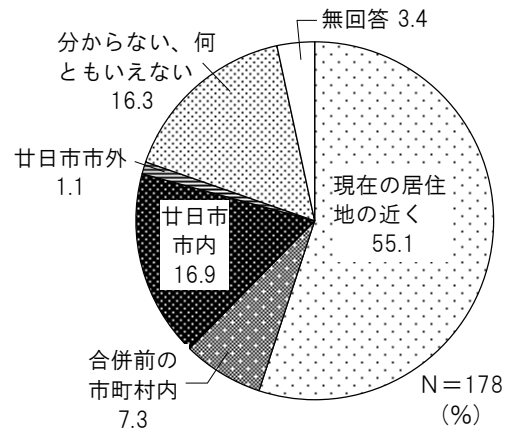
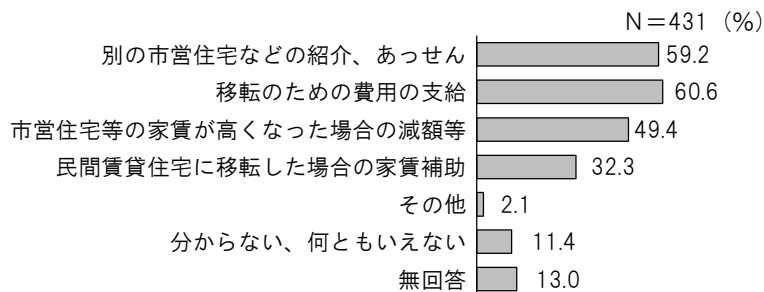


図 希望する市営住宅等の場所



また、現在住んでいる市営住宅等から転居することが必要になった場合に希望する支援策は、「別の市営住宅などの紹介、あっせん」、「移転のための費用の支給」がそれぞれ約6割、「市営住宅等の家賃が高くなった場合の減額等」が約5割となっています。

図 転居に際して希望する支援策（複数回答、いくつでも）



カ まとめ

入居者の市営住宅等に対する評価、改善希望からは、不満率の高い「住宅の傷み」、「上下階や隣戸の生活音の遮音性」などの対策や、改善希望の割合の高い「室内の劣化した内装の改修」、「浴室の劣化対策、設備の改善」などに取り組む必要があります。

定住・住み替え意向については、定住意向のある人の割合が約6割と高く、入居者が安全で安心して暮らせるよう、市営住宅等の質の向上と有効活用を図る必要があります。

一方、老朽化した市営住宅等を廃止する場合は、「別の市営住宅等への住み替え」、「現在の居住地の近く」などの入居者の意向を踏まえた代替住宅の提供を検討するとともに、「移転のための費用の支給」、「別の市営住宅などの紹介、あっせん」、「市営住宅等の家賃が高くなった場合の減額等」などの支援策を検討する必要があります。

5 公営住宅等の長期的な需給見通し

市営住宅等のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図る必要のある世帯（以下「要支援世帯」といいます。）を対象とした公営住宅等について、長期的な需給見通しの検討を行いました。

(1) 公営住宅等必要戸数の推計

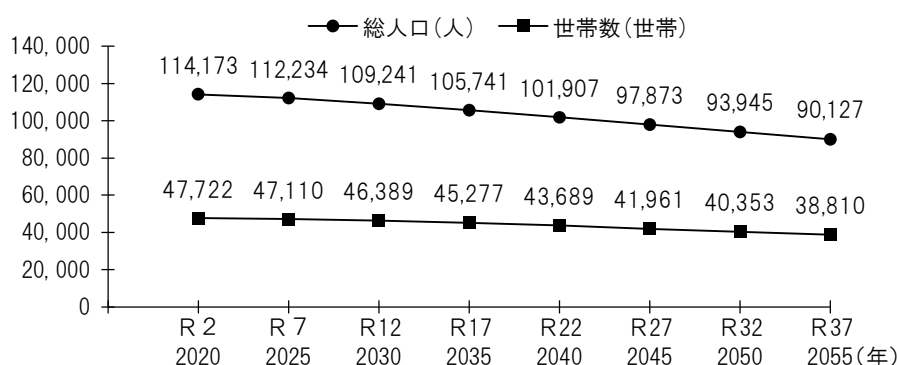
公営住宅等必要戸数は、将来人口及び世帯数と要支援世帯数を推計した上で算出しました。

ア 将来人口及び世帯数の推計

将来人口は、令和32年までは国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）の推計値を受け、令和37年は社人研推計値をトレンドして推計しました。（注-1）

将来世帯数は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（令和3年10月公表国土技術政策総合研究所）（以下「支援プログラム」といいます。）を用いて推計しました。

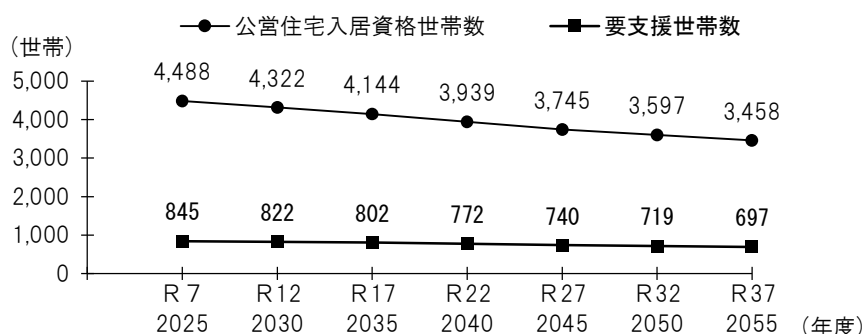
図 将来人口及び世帯数の推計



イ 要支援世帯数の推計

要支援世帯数は、将来世帯数を基に、支援プログラムを用いて推計しました。（注-2）

図 公営住宅入居資格世帯数及び要支援世帯数の推計



注-1：将来人口は、国の指針（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課））を受けて社人研推計値を採用する。なお、本市は、これとは別に多様な施策を考慮した本市独自の推計人口を人口ビジョンとして掲げている。

注-2：要支援世帯数は、公営住宅入居資格世帯のうち次の①及び②に該当する世帯数とした。

- ① 最低居住面積水準未満の世帯（最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準）
- ② 最低居住面積水準以上の世帯のうち、高家賃負担率以上の世帯（高家賃負担率とは、年収 200万円未満の世帯の平均家賃負担率（平成30年時点では約29%））

ウ 公営住宅等必要戸数の推計

公営住宅等必要戸数は、要支援世帯数を基に、空き家修繕、災害時等の対応などを考慮して、5%を加算した戸数としました。

表 全市の公営住宅等必要戸数の想定

	令和7 (2025) 年 度	令和17 (2035) 年 度	令和27 (2045) 年 度	令和37 (2055) 年 度
要支援世帯数 (世帯)	845	802	740	697
公営住宅等必要戸数 (戸)	888	843	777	732

注：公営住宅等必要戸数は、要支援世帯数×1.05により算出した。(小数第1位切り上げ)

(2) 公営住宅等過不足の見通し

公営住宅等過不足の見通しは、将来の公営住宅等ストック数から公営住宅等必要戸数を差し引いて求めました。

公営住宅等過不足の見通しは、次表のとおりです。

表 公営住宅等過不足の見通し

(戸)

	現 状 の 管理戸数	区 分	令和7 (2025) 年 度	令和17 (2035) 年 度	令和27 (2045) 年 度	令和37 (2055) 年 度	過不足の見通し
全 市	市営 921 県営 1,196 計 2,117	必要戸数 ①	888	843	777	732	・ 概ね20年後までは余剰が生じる。 ・ 概ね30年後は、使用年数未経過戸数の減少に伴い大幅に不足する。
		未経過戸数②	市営	690	682	410	274
			県営	1,196	1,196	1,196	156
			合計	1,886	1,878	1,606	430
		過不足②-①	998	1,035	829	△ 302	
廿日市・ 大野地域	市営 641 県営 1,196 計 1,837	必要戸数	852	817	758	718	・ 概ね20年後までは余剰が生じる。 ・ 概ね30年後は、使用年数未経過戸数の減少に伴い大幅に不足する。
		未経過戸数	市営	518	518	254	130
			県営	1,196	1,196	1,196	156
			合計	1,714	1,714	1,450	286
		過不足	862	897	692	△ 432	
佐伯地域	市営 144 県営 - 計 144	必要戸数	19	15	11	8	・ 検討期間を通じて、余剰が生じる。
		未経過戸数	82	78	78	78	
		過不足	63	63	67	70	
吉和地域	市営 12 県営 - 計 12	必要戸数	2	1	1	1	・ 概ね20年後以降、数戸不足する。
		未経過戸数	12	8	0	0	
		過不足	10	7	△ 1	△ 1	
宮島地域	市営 124 県営 - 計 124	必要戸数	15	10	7	5	・ 検討期間を通じて、余剰が生じる。
		未経過戸数	78	78	78	66	
		過不足	63	68	71	61	

注-1：公営住宅等は、市営住宅等のうち公営住宅及び福祉住宅と県営住宅（全て公営住宅）とした。

-2：現状の管理戸数は、R 5 (2023)年度の公営住宅等管理戸数。

-3：未経過戸数は、使用年数未経過の戸数。（使用年数は、木造及び簡易耐火平家は45年（法定耐用年数30年の1.5倍）、簡易耐火二階は45年（法定耐用年数）、耐火構造は70年（法定耐用年数）とした。）

-4：地域別公営住宅等必要戸数は、地域別の借家主世帯数を推計した上で、全市の公営住宅等必要戸数推計値を当該借家主世帯数構成比で比例配分して求めた。

第3章 市営住宅等の課題

市営住宅等の課題は、人口・世帯の動向と住宅事情、市営住宅等の現状と入居者の意向、公営住宅等需給見通し等を踏まえ、以下の5つの視点から整理しました。

視点1 住宅セーフティネットの構築

① 要支援世帯に対応した公営住宅等の供給量の確保

本市においては、市営住宅等が35団地 1,001戸、県営住宅が3団地 1,196戸あるなど公共賃貸住宅が多くあり、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの居住の安定を確保する役割を果たしています。

一方、市営住宅等のうち公営住宅の応募倍率は、全市で 3.3倍、地域別には廿日市地域 7.0倍、大野地域 2.3倍、佐伯地域 1.9倍、宮島地域 0.6倍などで、廿日市、大野、佐伯地域において高くなっています。

このため、市営住宅等の適切な供給、県営住宅との連携等により住宅に困窮する要支援世帯に対応した公営住宅等の供給量を確保し、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要があります。

② 高齢者、障がい者等が暮らしやすい住宅ストックの形成

市営住宅等の入居世帯については、世帯主年齢60歳以上の世帯が約66%、高齢单身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯が約51%と半数を占めています。

また、公営住宅応募世帯の構成（家族類型）別割合をみると、高齢単身世帯と高齢単身を除く高齢者のみの世帯を合わせた割合が約39%と高い状況にあるほか、障がい者がいる世帯も約16%を占めています。

さらに、入居者のうち定住意向のある人の割合は、世帯主年齢70歳以上で約6割を占めるなど高年齢の世帯で高くなっています。

このため、高齢者、障がい者等が暮らしやすいよう、住棟、住戸のバリアフリー化等を進めるとともに、これらの世帯の居住を支援する必要があります。

③ 子育て世帯の居住の支援

市営住宅等入居世帯のうち、子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯、以下この項で同様）の割合は約16%と入居世帯の約2割近くを占めています。

また、公営住宅応募世帯の構成（家族類型）別割合をみると、子育て世帯は約44%（ひとり親と子約34%、夫婦と子約10%）と半数近くを占めており、公営住宅に対するニーズが高くなっています。

このため、子育て世帯のニーズに対応した市営住宅等の供給等を進めるとともに、これらの世帯の居住を支援する必要があります。

一方、国の「こども未来戦略」（令和5年12月22日閣議決定）においては、全てのこども・子育て世帯を切れ目なく支援するための加速化プラン（今後3年間の集中的な取組）のひとつとして、「ライフステージを通じた子育てに係る経済的支援の強化や若い世代の所得向上に向けた取組」が掲げられ、その具体的施策のひとつとして「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～」が位置づけられており、市営住宅等に係る施策においても、子育て世帯の居住の支援に重点的に取り組む必

があります。

視点2 中山間地域等における地域課題への対応

④ 移住・定住の促進

中山間地域等に位置づけられる佐伯、吉和、宮島の各地域では、人口減少と高齢化が進み（高齢化率は、佐伯地域43.0%、吉和地域49.0%、宮島地域45.7%（令和2年国勢調査））、若者、子育て世帯等の移住・定住の促進が大きな課題となっており、これらの世帯のニーズに対応した多様な市営住宅等の供給を図る必要があります。

⑤ 地域産業の振興等に資する住宅の確保

佐伯、吉和地域では農林業や工業、宮島地域では漁業や観光関連産業が盛んで、地域の社会・経済を支えています。各地域とも人口減少と高齢化が進む中で、産業の担い手、従業者の確保等が課題となっています。

これらの地域においては、市場原理で供給される民間借家の割合が低く（廿日市地域23.0%、大野地域17.9%、佐伯地域3.6%、吉和地域3.5%、宮島地域5.9%（令和2年国勢調査））、借家居住を希望する担い手、従業者等の住宅を確保するためには、必要に応じてこれらの世帯のニーズに対応した多様な市営住宅等の供給を図る必要があります。

⑥ 空き家の有効利用

募集停止中を除く市営住宅等の現状の空き家率は約12%と高い状況にあり、佐伯地域（約21%）、吉和地域（約24%）、宮島地域（約14%）で特に高くなっています。

このため、これらの空き家を若者、子育て世帯等の移住・定住向け住宅として活用するなど、空き家となっている市営住宅等の有効利用を図る必要があります。

視点3 市営住宅等の再編と適正配置

⑦ 長期的視点での市営住宅等の再編・整備

公営住宅等の長期的必要戸数（2055年）は、全市で730戸程度と見込まれており、この必要戸数と使用年数を経過した住宅を除く公営住宅等ストックを比較すると、廿日市・大野地域は430戸程度、吉和地域は数戸不足し、佐伯地域は70戸、宮島地域は60戸程度余剰が生じるものと見込まれます。

このため、市営住宅等を効果的、効率的に供給する上では、地域別の長期的な需給見通しを踏まえ、廿日市、大野地域において公営住宅を重点的に供給し、佐伯、宮島地域では公営住宅を削減、集約化するなど、市営住宅等ストックの再編・整備を進める必要があります。

⑧ 市営住宅等の適正配置

市営住宅等については、管理戸数9戸以下の小規模な団地が11団地（管理戸数60戸）、募集停止中の団地が10団地（同242戸）と多く、管理が非効率なこと、良好な住環境やコミュニティの形成を図ることが困難なことなどの問題を抱えており、これらの団地の統廃合等を進め、管理の効率化を図る必要があります。

一方、本市は、廿日市市立地適正化計画において、都市づくりの目標のひとつに「多

「極ネットワーク型コンパクトシティの形成」を掲げ、一定の人口密度の維持により都市機能等が持続的に確保されるよう、居住を維持・誘導すべき「居住誘導区域」を設定しており、市営住宅等の統廃合、再編・整備等においては、居住誘導区域への集約化に向けた再配置を進める必要があります。

視点4 良質な市営住宅等ストックの形成

⑨ 市営住宅等の安全性の確保

本市では、土砂災害特別警戒区域に住棟の全部又は一部が含まれる市営住宅等が12団地、29棟と多く、特に宮島地域で多い状況にあります。

このため、住棟の安全対策を講じるなど、市営住宅等の安全性の確保を図る必要があります。

⑩ 市営住宅等の質の向上

市営住宅等のうち、概ね10年後の令和16年度末に耐用年限を経過する住宅は約26%、住戸専用面積40㎡未満の狭小な住宅は約20%あるなど、老朽、狭小な住宅が多い状況にあります。

また、市営住宅等の設備等の状況は、3箇所給湯設備の整備率（35%）、住戸内の段差解消率（約15%）などで低い水準にあります。

さらに、入居者アンケート調査において、住宅に対する不満率が「住宅の傷みの少なさ」、「上下階や隣戸の生活音に対する遮音性」で5割を超えていること、住宅の修繕や改善を希望する人が約6割で、そのうち「室内の内装の劣化対策、改修」、「浴室の劣化対策、設備の改善」を望む人が約5割を占めることなど、市営住宅の改善が強く望まれています。

このため、老朽、狭小な市営住宅等の建替え、その他の市営住宅等の設備の改善等を進め、住宅の質の向上を図る必要があります。

⑪ 市営住宅等の長寿命化

市営住宅等の長期的な不足が見込まれる中で、良質な市営住宅等ストックをできるだけ長期間活用するため、日常的な保守点検等の維持管理を適切に実施するとともに、市営住宅等ストックの劣化状況等を踏まえて、計画改修、長寿命化等を計画的に行う必要があります。

また、長期的な市営住宅等必要量の見通しを踏まえて、計画的に建替えを進める必要があります。

視点5 民間との連携による住宅セーフティネットの強化

⑫ 民間賃貸住宅の活用

本市では、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅が現状で700戸程度あり（今回推計）、住宅に困窮する低額所得者等の要支援世帯の賃貸住宅として一定の役割を果たしています。

今後、公営住宅等ストックが耐用年限経過に伴い大幅に不足すると見込まれる中で、要支援世帯の賃貸住宅を確保するためには、市営住宅等の整備等と合わせ、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のより一層の活用を図る必要があります、賃貸住宅

の家主との連携、入居者の支援などの体制を整備、充実する必要があります。

⑬ 民間事業者等との連携

市営住宅等の再編・整備等を財源的制約の中で着実に進める上では、建替事業における土地の有効・高度利用と余剰地の活用、市営住宅等と他用途の複合的整備、統廃合等に伴う跡地等の有効活用など、事業の収益性も考慮しながら取り組む必要があります。

これらの取組を民間の資金、経営ノウハウ、技術力を活用しながら進めるため、P P P / P F I 手法（注）の導入など民間事業者との連携による事業の展開を図る必要があります。

注：P P P / P F I（官民連携）について

- ・ P P P（Public Private Partnership）とは、公共サービスの提供に民間主体が参画する手法を幅広く捉えた概念である。（例：指定管理者制度、包括的民間委託など）
- ・ P F I（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で、P P Pの一手法である。

第4章 市営住宅等の整備・活用の目標と方針（長期）

1 市営住宅等の役割と基本目標

(1) 市営住宅等の意義と役割

市民の豊かな住生活が実現されるためには、多様化・高度化する市民の居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されていること、市場において自ら適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることが必要です。

市営住宅等は、市場において自ら適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活困窮者、外国人、被災者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、県営住宅等の公共賃貸住宅と連携しながら、住宅セーフティネットとしての役割を果たすもので、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを目標とするものです。

また、民間賃貸住宅の少ない地域における中堅所得世帯、移住者、従業者等の住宅の確保など、地域課題に対応した住宅の供給を通じ、地域の活性化に資することを目標とするものです。

市営住宅等の役割を整理すると、次のとおりです。

【市営住宅等の役割】

- | |
|--|
| ① 適正な規模、家賃の市営住宅等の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定 |
| ② 高齢者、障がい者等の居住に配慮した市営住宅等の供給による住宅に困窮する高齢者、障がい者等の居住の安定 |
| ③ 子育て世帯等のニーズに対応した市営住宅等の供給による子育て世帯の居住の支援 |
| ④ 上記のほか、住宅に困窮する生活困窮者、外国人、被災者、DV被害者、犯罪被害者などの居住の場の提供 |
| ⑤ 地域課題に対応した多様な市営住宅等の供給による地域の活性化 |

市営住宅等の種別ごとの役割は、次のとおりです。

表 市営住宅等の役割

種 別	役 割	役割番号	主な入居基準（参考）
公営住宅	・公営住宅法に基づいて供給する住宅で、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の居住の安定を図るもの	①②③ ④⑤	・所得制限（158,000円以下） *1裁量階層：214,000円以下 ・同居親族（高齢単身を除く）のある世帯
特定公共賃貸住宅	・特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅で、子育て世帯等の中堅所得者の居住の支援により、居住面積水準の向上と定住の促進を図るもの	③④⑤	・所得制限（158,000～487,000円） *2成長階層：123,000～487,000円 ・同居親族のある世帯
甲種住宅	・市単独施策による住宅で、主に子育て支援、定住促進のための住宅として活用するもの	③⑤	・なし
定住促進住宅	・市単独施策による住宅で、過疎地域における若年世帯、子育て世帯等の定住の促進を図るもの	③⑤	・45歳未満の単身又は義務教育終了前の子どもがある世帯 ・居住期間等の制限
福祉住宅	・市単独施策による住宅で、公営住宅を補完して住宅に困窮する高齢者又は障がい者世帯の居住の安定を図るもの	①② ④⑤	・所得制限（214,000円以下） ・60歳以上又は障がい者 ・単身又は世帯人員3人以下

*1裁量階層：高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等のうち、特に居住の安定を図る必要のある世帯

*2成長階層：入居世帯員のうち、年間総所得額が最も高額の方の年齢が40歳未満である世帯

(2) 市営住宅等の基本目標

① 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者に対する市営住宅等の供給などにより、住宅セーフティネット機能の充実と居住の安定の確保を図ります。

② 中山間地域等における移住・定住の促進と地域の活性化

廿日市、大野地域の集落、佐伯、吉和、宮島地域などの中山間地域等において、移住・定住の促進などの地域課題に対応した多様な市営住宅等の供給により、地域の活性化を図ります。

(3) 市営住宅等の管理戸数の見通し

市営住宅等の長期的な管理戸数の見通しは、次のとおりです。

なお、市営住宅等に入居中の住宅確保要配慮者の居住のための管理戸数は維持することとし、必要に応じて管理戸数の見通しについて見直しを行います。

表 市営住宅等の管理戸数の見通し（短期・長期）

	令和 7 (2025) 年度	令和17 (2035) 年度	令和37 (2055) 年度
市営住宅等管理戸数	1, 001戸	約 850戸	約 640戸
うち公営住宅	900戸	約 770戸	約 570戸
要支援世帯向け活用	900戸	約 750戸	約 480戸
地域課題対応型活用	－	約 20戸	約 90戸

注-1：令和17 (2035) 年度及び令和37 (2055) 年度の管理戸数は、県営住宅との連携による公営住宅等必要戸数の確保、良質な市営住宅等ストックの有効活用、管理戸数の適正化等の観点から想定した戸数。

-2：公営住宅のうち要支援世帯向け活用は、公営住宅等必要戸数として供給を想定した戸数、地域課題対応型活用は、子育て世帯、高齢者、障がい者等の居住の支援、移住・定住の促進など地域課題に対応した活用を想定した戸数。

表 地域別市営住宅等の管理戸数の見通し（長期）

	令和 7 (2025) 年度			令和37 (2055) 年度				合 計
	公営住宅	その他	合 計	公営住宅	要支援世帯向け活用	地域課題対応型活用	その他	
全 市	900戸	101戸	1, 001戸	567戸	474戸	93戸	77戸	644戸
廿日市・大野地域	641戸	－	641戸	430戸	430戸	－	－	430戸
佐伯地域	144戸	－	144戸	78戸	24戸	54戸	－	78戸
吉和地域	12戸	21戸	33戸	2戸	2戸	－	21戸	23戸
宮島地域	103戸	80戸	183戸	57戸	18戸	39戸	56戸	113戸

注-1：令和37 (2055) 年度の管理戸数は、県営住宅との連携による公営住宅等必要戸数の確保、良質な市営住宅等ストックの有効活用、管理戸数の適正化等の観点から想定した戸数。

-2：公営住宅のうち要支援世帯向け活用は、公営住宅等必要戸数として供給を想定した戸数、地域課題対応型活用は、子育て世帯、高齢者、障がい者等の居住の支援、移住・定住の促進など地域課題に対応した活用を想定した戸数。

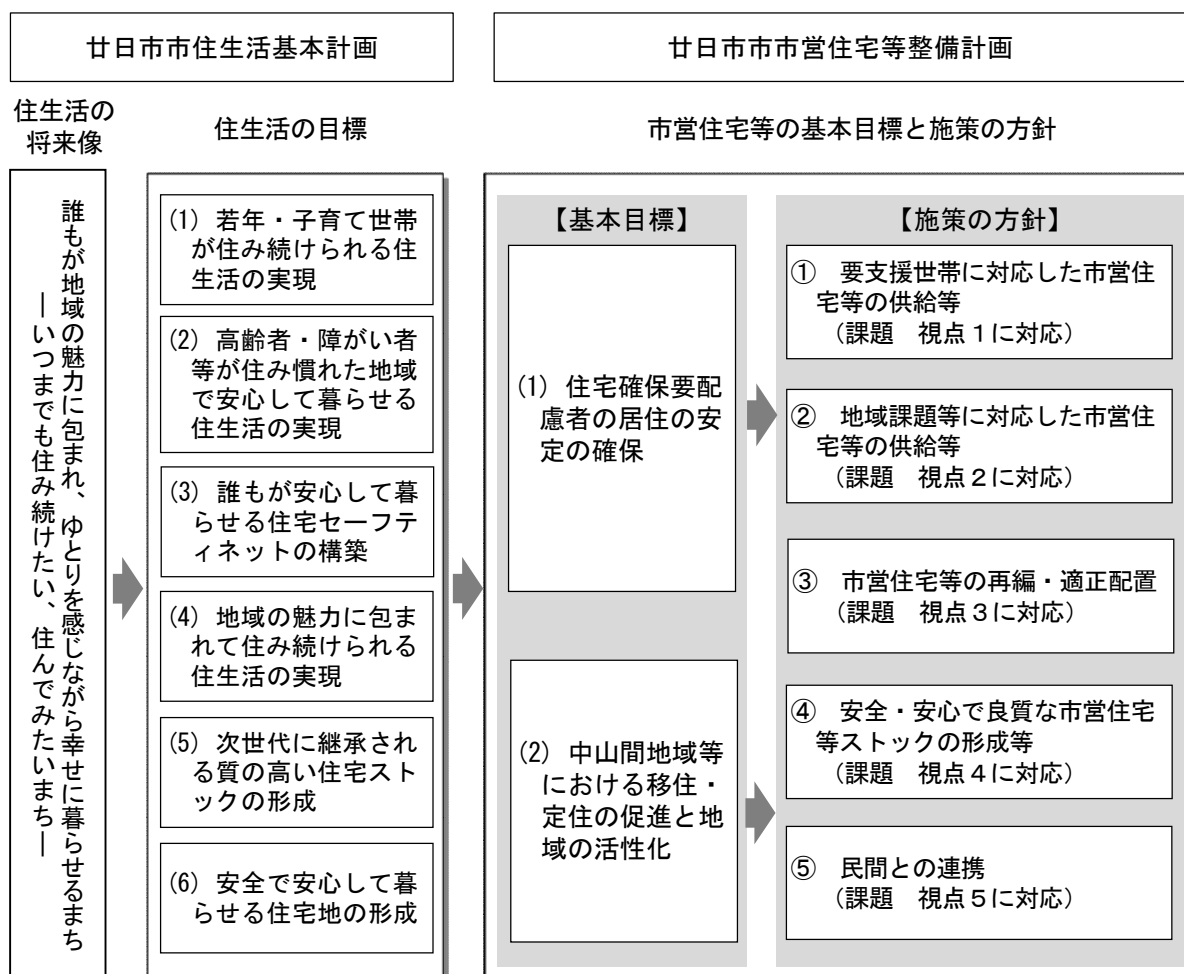
-3：その他は、特定公共賃貸住宅、甲種住宅、定住促進住宅及び福祉住宅。

-4：廿日市地域と大野地域は、公営住宅等必要戸数の確保に向けて、市営住宅の建替え等や県営住宅との連携において一体的に取り組む必要があるため、一地域として管理戸数を想定した。

2 市営住宅等の施策の方針

市営住宅等に係る施策の体系は、次図のとおりです。

【市営住宅等に係る施策の体系】



(1) 要支援世帯に対応した市営住宅等の供給等

ア 長期的な公営住宅等必要戸数の確保

住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等が適切な住宅に入居できるよう、公営住宅等必要戸数に対応した市営住宅等の供給量を確保します。

<具体的な取組>

- ・広島県との連携による公営住宅等必要戸数の確保
- ・市営住宅等の計画的な建替え等

イ 高齢者、障がい者等が暮らしやすい市営住宅等の供給等

住宅に困窮する高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で住み続けられるよう、高齢者、障がい者等の暮らしやすい良質な市営住宅等ストックの確保を図るとともに、適切な入居措置を講じます。

また、福祉施策等と連携して、高齢者、障がい者等の在宅生活を支援します。

<具体的な取組>

- ・建替え等によるバリアフリーの市営住宅等の確保

- ・公営住宅への優先入居（高齢単身世帯、母子・父子世帯など）
- ・上層階から1階への優先的な住み替え（階段の昇降が困難な方）
- ・福祉施策等と連携した高齢者、障がい者等の居住の支援

ウ 子育て世帯が暮らしやすい市営住宅等の供給等

住宅に困窮する子育て世帯が安心して暮らせるよう、子育てに適した良質な市営住宅等ストックの確保を図るとともに、適切な入居措置を講じます。

また、子育て支援施策等と連携して、子育て世帯の在宅生活を支援します。

<具体的な取組>

- ・建替え等による子育てに適した市営住宅等の確保
- ・子育て環境の優れた市営住宅等への子育て世帯の優先入居
- ・子育て支援施策等と連携した子育て世帯の居住の支援

エ 生活困窮世帯の居住支援

経済的に困窮し、最低限度の生活を維持することができなくなるおそれのある生活困窮者に対して、福祉部局と連携し、市営住宅等の空き家への入居支援と入居後の生活支援を一体的に行うなど、包括的な居住支援を行います。

<具体的な取組>

- ・市営住宅等の空き家の生活困窮者の住宅としての活用

(2) 地域課題等に対応した市営住宅等の供給等

ア 移住・定住の促進等

中山間地域等において、若年・子育て世帯等の移住・定住を促進するため、市営住宅等ストックの確保と有効活用を進めます。

<具体的な取組>

- ・地域における移住・定住ニーズに対応した市営住宅等ストックの確保
- ・若年・子育て世帯等が入居しやすい入居措置
- ・定住促進住宅（吉和地域）の入居条件の見直し

イ 地域産業の振興等に資する住宅の確保

中山間地域等において、地域の事業所の従業者等のうち借家居住を希望する世帯の住宅を確保するため、必要に応じ、市営住宅等ストックの確保と有効活用を進めます。

<具体的な取組>

- ・地域産業の従業者等のニーズに対応した市営住宅等ストックの確保
- ・地域産業の従業者等が入居しやすい入居措置
- ・定住促進住宅（吉和地域）の入居条件の見直し（再掲）

ウ 公営住宅ストックの多様な活用

公営住宅に余剰が見込まれる佐伯地域、宮島地域においては、良質な公営住宅ストックを地域課題に対応した住宅として有効に活用します。

<具体的な活用（例示）>

- ・移住者用住宅

- ・子育て世帯支援用住宅
- ・事業所従業者の一時的居住用住宅 など

(3) 市営住宅等の再編・適正配置

ア 公営住宅等需給見通しに基づく市営住宅等の再編と適正配置

地域別の長期的な公営住宅等需給見通しに基づいて、市営住宅等の維持、建替え、用途廃止等を進めます。

また、市営住宅等を利便性の高い地域に集約化するなど、配置の適正化を図ります。

<具体的な取組>

- ・市営住宅等の統廃合と計画的な建替え
- ・利便性の高い団地等への集約化
- ・居住誘導、防災・減災に配慮した市営住宅等の再配置

イ 老朽化した市営住宅等の用途廃止と跡地の有効活用

地域における管理戸数の適正化を図るとともに、老朽化した住宅、団地の更新と跡地の有効活用を通じた地域の活性化を図るため、老朽化した市営住宅等の用途廃止と跡地の有効活用を進めます。

<具体的な取組>

- ・老朽化した市営住宅等の用途廃止（入居者の移転の促進、空き家の解体等）
- ・用途廃止跡地の有効活用

(4) 安全・安心で良質な市営住宅等ストックの形成等

ア 良質な市営住宅等の供給

市営住宅等の建替え等においては、高齢者、障がい者、子育て世帯などを含め、誰もが暮らしやすい良質な市営住宅等の供給を進めます。

<具体的な取組>

- ・ユニバーサルデザインの採用
- ・防災性、防犯性、環境との調和等に配慮した住宅、住環境の整備
- ・脱炭素社会に対応した住宅の整備、設備の導入
- ・子育てに適した住宅、住環境の整備

イ 市営住宅等ストックの質の維持、向上

市営住宅等ストックの質の維持・向上を図るため、市営住宅等の予防保全的な維持管理、計画的な修繕、改善等を進めます。

<具体的な取組>

- ・予防保全的な維持管理、計画的な修繕
- ・住戸、住棟等の個別改善（居住性向上型改善、福祉対応型改善、安全性確保型改善、長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、子育て世帯支援型改善）

ウ 市営住宅等の安全性の確保

土砂災害特別警戒区域に含まれる住棟については、必要に応じ、安全確保対策を講じます。

また、土砂災害、浸水などの恐れのある場所に立地する市営住宅等の居住者に対して、防災、減災に係る取組の周知と意識啓発を行います。

＜具体的な取組＞

- ・土砂災害特別警戒区域に含まれる住棟の安全確保対策
- ・ハザードマップなどによる災害の恐れのある箇所、避難所などの周知 など

エ 災害応急対策への備え

災害時において、災害により自宅が被害を受けた者に対して、応急仮設住宅の供与や公営住宅等の提供が迅速に行えるよう、廿日市地域防災計画に基づいて、平常時より準備を進めます。

また、被災者用の住宅が不足する場合は、広島県と連携して応急借上げ住宅制度を活用するなど、民間賃貸住宅の活用を図ります。

＜具体的な取組＞

- ・応急仮設住宅建設予定地の選定
- ・公営住宅等を避難用住居としてあっせんできる住宅のリスト作成
- ・応急借上げ住宅制度に係る広島県及び関係市町との連携体制の構築

(5) 民間との連携

ア 民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネット機能の充実・強化

公営住宅等必要戸数に対応した良質なストック数が不足する場合は、必要戸数を確保するため、必要に応じて民間賃貸住宅の活用を図ります。

＜具体的な取組＞

- ・低廉な家賃かつ一定の質を有する民間賃貸住宅の活用（入居者に対する家賃補助制度の導入の検討）
- ・住宅セーフティネット制度の運用（入居を拒まない賃貸住宅の登録、登録住宅の改修、家賃低廉化等の経済的支援、入居支援等）
- ・居住支援協議会との連携による民間賃貸住宅オーナー、入居者双方の支援

イ 民間との連携による市営住宅等の整備等

市営住宅等の維持管理、改善、建替え、用途廃止した団地の跡地の有効活用等を効果的、効率的に進めるため、民間との連携による事業を実施します。

＜具体的な取組＞

- ・建替事業等におけるPPP／PFI手法（注-1）の導入
- ・用途廃止団地の跡地活用等におけるサウンディング調査（注-2）の実施 など

注-1：PPP／PFI（官民連携）については、24頁参照。

-2：サウンディングとは、事業発案段階や事業化検討段階において、民間事業者との直接対話により、事業内容や事業スキーム等に関する意見や事業提案等を把握するもので、当該事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法である。

また、事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業に対する民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上を期待するものである。

3 市営住宅等の整備・活用に係る地域別の方針

(1) 廿日市・大野地域

- ・廿日市・大野地域は、1970年代に集中的に建設された公営住宅が2040年代に耐用年限を経過することなどから、長期的に要支援世帯向け公営住宅の大幅な不足が見込まれるため、公営住宅等必要戸数の確保に計画的に取り組む必要があります。
- ・このため、良質な公営住宅ストックを維持するとともに、老朽化が見込まれる団地、住棟について、必要に応じて統合、集約しながら建替えを行います。
- ・また、県営住宅との連携により必要なストック数を確保します。
- ・老朽化の進行している団地及び土砂災害特別警戒区域内にある団地は、用途廃止することとし、民間活力の活用等による跡地の有効活用を図ります。

(2) 佐伯・吉和地域

- ・佐伯・吉和地域は、人口減少等に伴い要支援世帯向け公営住宅は余剰が生じています。
- ・一方で、過疎化が進む中で地域社会の活力を維持するためには、定住人口や地域産業の担い手、従業者等の確保を図る必要があります、これらの世帯のニーズに対応した良質な市営住宅等を供給する必要があります。
- ・このため、地域ごとの公営住宅等必要戸数を踏まえて、良質な公営住宅の維持、老朽化した公営住宅の建替え等を行います。
- ・また、良質な公営住宅及び公営住宅以外のストックは、定住促進等の地域課題対応型住宅として活用します。
- ・老朽化の進行している団地、余剰が見込まれる団地は、用途廃止します。

(3) 宮島地域

- ・宮島地域は、人口減少等に伴い要支援世帯向け公営住宅は余剰が生じています。
- ・一方で、人口減少と高齢化が進む中で、定住人口の確保、漁業や観光関連産業の担い手、従業者の確保等が課題となっており、島における生活や就業形態等の特性に基づく居住ニーズに対応した多様な住宅を供給する必要があります。
- ・このため、公営住宅等必要戸数を踏まえて、良質な公営住宅を維持するとともに、余剰の生じた良質な公営住宅と公営住宅以外のストックを地域課題対応型住宅として活用します。
- ・老朽化の進行している団地は用途廃止し、跡地の有効活用を図ります。

4 市営住宅等の整備・活用等の方針

各団地・住棟の長期的な整備・活用等の方針は、次のとおりとします。

(1) 維持・改善・要支援世帯向け活用

要支援世帯向け公営住宅として活用する良質な市営住宅等ストックについては、計画的に修繕を行いながら活用することとし、日常的な保守点検、水漏れ等不特定の時期に生じる支障に対応する経常修繕、外壁の再塗装等周期的に改修する計画修繕・改修などを実施します。

また、必要に応じて、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型などの個別改善事業を実施します。

表 維持・改善・要支援世帯向け活用対象団地・住棟（長期（概ね30年後））

地域	団地番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
廿日市	3	住吉住宅	5号館	公営	耐火	2階	H11	4	・計画的に修繕しながら活用する。 ・必要に応じて、個別改善事業を行う。
			6号館	公営	耐火	2階	H11	4	
	6	金剛寺住宅	－	公営	耐火	4階	H25	24	
大野	34	梅原1号	1	公営	耐火	3階	H4	24	
	35	梅原2号	2	公営	耐火	3階	H5	18	
	36	梅原3号	3	公営	耐火	4階	H6	16	
	37	梅原4号	4	公営	耐火	4階	H6	16	
	38	梅原5号	5	公営	耐火	3階	H9	24	
佐伯	10	新宮原住宅	－	公営	耐火	4階	H29	24	
宮島	40	金岡コーポⅠ	－	公営	耐火	3階	H5	18	
9 団地			－	－	－	－	－	172	－

(2) 維持・改善・地域課題対応型活用

公営住宅に余剰が見込まれる地域においては、良質な公営住宅ストックを、公営住宅入居資格世帯向けのほか、子育て世帯、高齢者、障がい者等の居住の支援、移住・定住の促進など地域課題に対応した住宅として活用します。

また、必要に応じて、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型などの個別改善を行います。

さらに、土砂災害特別警戒区域に含まれている住棟について、安全確保対策を講じます。

表 維持・改善・地域課題対応型活用対象団地（長期（概ね30年後））

地域	番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設年度	管理戸数(戸)	方針
佐伯	16	心和住宅	1号館	公営	耐火	3階	H 9	18	・地域課題等に対応した住宅として活用する。 ・必要に応じて、個別改善事業を行う。 ・土砂災害特別警戒区域に含まれている住棟は、安全確保対策を講じる。 ・西連コーポ ・長浜コーポ ・網之浦コーポ ・高葦コーポ ・金岡コーポⅡ ・輝ハイツ
			2号館	公営	耐火	3階	H11	12	
	17	法伝平住宅	-	公営	耐火	4階	H15	24	
吉和	20	定住促進住宅（一戸建）	-	単市（定住）	木造	2階	H14	6	
	21	定住促進住宅（APタイプ）	A～B	単市（定住）	木造	平家	H14	10	
	22	花原住宅	-	単市（甲種）	耐火	2階	S 56	5	
宮島	41	西連コーポ	-	公営	耐火	3階	S 62	11	
	42	長浜コーポ	-	公営	耐火	3階	S 61	16	
	44	網之浦コーポ	-	公営	耐火	2階	S 60	12	
	47	高葦コーポ	-	単市（甲種）	耐火	4階	S 58	19	
	48	金岡コーポⅡ	-	特公賃	耐火	3階	H 8	12	
	49	みどりハイツ	-	単市（福祉）	耐火	3階	H 6	21	
	50	輝ハイツ	-	単市（甲種）	耐火	3階	H 4	4	
12団地			-	-	-	-	-	170	-

(3) 建替え

老朽化した団地の更新、市営住宅等必要戸数の確保、定住促進等を図るため、立地条件、敷地条件等に優れた団地を対象に、建替えを行います。

建替えは、市営住宅等需要の動向、空き家の状況等を勘案するとともに、必要に応じて近隣の団地を統合、集約しながら実施します。

建替えを計画的かつ着実に進めるため、入居者の他団地等への移転を促進するとともに、建替えの際には、土地の有効利用、入居者ニーズに応じた住宅供給、周辺環境との調和、良好な景観形成等を図ることとし、入居者の合意形成、仮住居の確保等を図りながら、計画的に進めます。

(4) 用途廃止と跡地の有効活用

ア 用途廃止

老朽化した団地のうち、建替えを行わない団地は用途廃止します。

用途廃止の時期は、原則として、住棟単位で空き家になった時点で対応することとし、当面維持する団地については、必要な修繕を実施します。

イ 跡地の有効活用

用途廃止する団地のうち、立地条件や敷地条件の良い団地については、民間と連携して跡地の有効活用を促進することとし、入居世帯の他団地等への移転と老朽住宅の解体を優先的に進めます。

表 用途廃止対象団地・住棟（長期（概ね30年後））

地域	団地 番号	団地名	棟名	種別	構造	階数	建設 年度	管理 戸数 (戸)	跡地活用 を促進す る団地	方 針
廿日市	1	檜原住宅	1～10	公営	簡耐	平家	S40	39	○	・募集停止する。 ・住棟単位で空き家 になった時点で用 途廃止する。 ・当面維持する団地 は必要な修繕を行 う。 ・立地条件や敷地条 件の良い団地は、 跡地の有効活用を 促進する。
	2	長橋住宅	1～10	公営	簡耐	平家	S42	37	○	
大野	23	水之越	た1～ 6	公営	簡耐	平家	S40	24	○	
			れ7～12	公営	簡耐	平家	S41	23		
	33	物見山13号	13	公営	耐火	4階	S53	24	○	
佐伯	8	大別府住宅	1～3	公営	簡耐	平家	S46	10	-	
			4～9	公営	簡耐	平家	S44	20		
			10～13	公営	簡耐	平家	S43	7		
	11	泉水住宅	1～3	公営	簡耐	平家	S49	8	-	
	12	向原住宅	1～2	公営	簡耐	平家	S53	7	-	
	13	中央住宅	1～2	公営	簡耐	2階	S55	7	-	
	14	本郷住宅	-	公営	簡耐	平家	S56	4	-	
	15	所山住宅	-	公営	簡耐	平家	S56	3	-	
吉和	19	市垣内住宅	-	公営	木造	2階	H10	8	-	
宮島	39	ひの木住宅	1～2	公営	簡耐	2階	S44	12	-	
			3～6	公営	簡耐	2階	S47	30		
	43	網之浦住宅	1～2	公営	簡耐	2階	S44 ～50	4	○	
	45	網之浦住宅	3	単市 (甲種)	耐火	2階	S51	6	○	
	46	中西住宅	-	単市 (甲種)	耐火	4階	S47	18	○	
15団地			-	-	-	-	-	291	-	-

第5章 計画期間中の実施方針

市営住宅等の整備等に係る計画期間中の実施方針として、次の事項を定めます。

- ・点検の実施方針
- ・計画修繕の実施方針
- ・改善事業の実施方針
- ・建替事業の実施方針
- ・用途廃止等の実施方針

1 点検の実施方針

市営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、全住棟を対象とした日常点検、建築基準法第12条に規定される法定点検を実施するほか、法定点検の対象外の住棟についても、定期的に法定点検と同様の点検を実施します。（以下、法定点検と合わせ「定期点検」といいます。）

日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

点検の結果はそれぞれ管理データベース等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

【実施内容】

- ・日常点検、定期点検の実施
- ・管理データベース等への記録

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の考え方

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、日常点検、定期点検等に基づいて、不測の時期に生じる支障等に対応した経常修繕、周期的に対応する必要のある計画修繕を実施します。

表 修繕の分類

分 類		内 容
経常修繕		・水漏れ、外壁のひび割れ等、不測の時期に生じる支障等に対するその都度の修繕 ・軽微な維持補修、退居修繕等
計 画 修 繕	一般修繕	・周期的に実施する必要のある修繕のうち、大規模改修に比べ多額の費用を要さないもの（建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修等）
	大規模改修	・周期的に実施する必要のある修繕のうち、屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下地改修等、多額の費用を要するもの

(2) 大規模改修の実施方針

計画修繕のうち大規模改修は、屋上防水改修、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガスパ管改修について、修繕周期、修繕履歴、現地調査で把握した劣化状況（屋上防水、外壁）、事業の平準化等を考慮しながら年次計画を定め、計画的に実施します。

大規模改修は、計画期間中の活用方針を維持管理（長期的な方針で建替え、用途廃止とした住棟は除く。注）、個別改善とした簡易耐火二階、耐火構造の住棟を対象とします。

注：長期的な方針で建替え又は用途廃止とした住棟のうち、劣化状況調査（令和5年度実施）で屋上防水（屋根）又は外壁の劣化度がCと判定された住棟は、屋上防水（屋根）改修、外壁改修（いずれも通常改修）を実施します。

(3) 計画期間中の取組

計画期間中に大規模改修を実施する団地・住棟は、次のとおりとします。

表 計画期間中の取組（大規模改修の内容と実施対象団地・住棟）

内 容		対象団地
屋上防水(屋根) 改修	長寿命化	梅原5号、西連コーポ、網之浦コーポ、高葦コーポ
	通常	住吉住宅3号館、物見山5号
外壁改修	長寿命化	野坂住宅2号館、梅原1・2号、西連コーポ、長浜コーポ、高葦コーポ
	通常	物見山3・5・8・10・11号、中央住宅(1・2号)

3 改善事業の実施方針

(1) 実施方針

計画期間中の活用方針を個別改善とした住棟を対象に、次の個別改善事業を実施します。

ア 居住性向上型

日常生活における快適性を確保し、居住性の向上を図るための改善を行います。

【実施内容】

- ・浴室設備の設置
- ・公共下水道接続

イ 福祉対応型

高齢者等が安全に安心して暮らせるよう、高齢者等向けの改善を行います。

【実施内容】

- ・車いす利用者向け改善（建具改修）
- ・住戸内手すりの設置

ウ 安全性確保型

鉄製で劣化の進むバルコニー手すりについて、安全性を確保するための改善を行います。
また、土砂災害特別警戒区域内における安全確保対策を実施します。

【実施内容】

- ・バルコニー手すり改修（アルミ化）
- ・土砂災害特別警戒区域内における安全対策工事

エ 長寿命化型

長期的に活用すべき市営住宅等ストックについて、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】

- ・屋上防水改修（勾配）（断熱性、防水性、耐久性向上）
- ・外壁改修（断熱性、防水性、耐久性向上）

オ 脱炭素社会対応型

市営住宅等団地の共用部分について、省エネルギー性能の向上を図るための設備の改善を行います。

【実施内容】

- ・共用部のLED電球の設置

カ 子育て世帯支援型

子育て世帯が安全に安心して暮らせるよう、窓からの子どもの転落事故防止のための改善を行います。

【実施内容】

- ・窓への転落防止柵の設置

(2) 長寿命化型改善事業の方針

長期的に活用する市営住宅等ストックについては、劣化の防止、耐久性の向上などの観点から、予防保全的な改善を行います。

ア LCCの縮減

大規模改修を実施する住棟のうち、長寿命化型改善を実施した場合にLCCの縮減効果がある住棟については長寿命化工事を行い、LCCの縮減を図ります。

イ 仕様のグレードアップ等による長寿命化

市営住宅等ストックの長寿命化を図り、LCCの縮減につなげていくため、屋上防水改修、外壁改修、給・排水管改修、ガス管改修等の大規模改修工事については、従前の仕様に対して、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易化などにつながるよう、仕様のグレードアップ等を図ります。

ウ 予防保全措置による長寿命化

長寿命化工事を実施した住棟は、実施後、国が示す適正修繕を実施します。

(3) 計画期間中の取組

計画期間中に個別改善事業を実施する団地・住棟は、次のとおりです。

表 計画期間中の取組（個別改善事業の内容と実施対象団地・住棟）

内 容		対象団地・住棟
居住性向上型	浴室設備の設置	物見山住宅
	公共下水道接続	野坂住宅
福祉対応型	車いす利用者向け改善	心和住宅、法伝平住宅
	住戸内手すりの設置	花原住宅、金岡コーポⅠ、高葦コーポ、金岡コーポⅡ、輝ハイツ
安全性確保型	バルコニー手すり改修	野坂住宅2号館、西連コーポ、長浜コーポ、高葦コーポ
	土砂災害特別警戒区域内における安全対策工事	高葦コーポ
長寿命化型	屋上防水改修（勾配）	梅原5号、西連コーポ、網之浦コーポ、高葦コーポ
	外壁改修	野坂住宅2号館、梅原1・2号、西連コーポ、長浜コーポ、高葦コーポ
脱炭素社会対応型	共用部のLED電球の設置	定住促進住宅、花原住宅、高葦コーポ、輝ハイツ
子育て世帯支援型	窓への転落防止柵の設置	梅原1～5号、輝ハイツ

注：長寿命化型の対象団地は、前項「2 計画修繕の実施方針」の「(3) 計画期間中の取組」対象団地・住棟と重複している。

4 建替事業の実施方針

建替事業は、昭和40年代に建設した耐火構造の市営住宅が法定耐用年数を経過する長期に向けて計画的に実施する必要があり、計画期間中に次のような準備作業を進めます。

＜計画期間中の準備作業＞

- ・ 建替基本方針の検討（統合建替等の方針、住宅供給戸数、入居世帯像と住戸面積等）
- ・ 民間活力の導入による事業手法の検討
- ・ 仮住居の計画的な確保 など

5 用途廃止等の実施方針

(1) 用途廃止・解体の実施方針

計画期間中の用途廃止・解体は、次の団地、住棟を対象として進めます。

- ・ 土砂災害特別警戒区域内にある団地
- ・ 民有地の借地
- ・ 用途廃止後、土地活用の促進を想定している団地
- ・ その他、全戸空き家となっている住棟

解体戸数は、用途廃止予定団地の全管理戸数 291戸の1／2以上を目標とします。

解体の優先順位については、土地活用の促進を想定している団地のうち、全戸空き家の住棟を優先します。

(2) 跡地活用 of 取組方針

用途廃止後に住宅用地、商業施設用地など跡地活用の可能性のある団地については、民間との連携を図りながら跡地活用を促進します。

跡地活用を着実に進めるため、現入居世帯の意向に配慮しながら他の市営住宅団地等への移転を進めます。

(3) 団地別取組方針

計画期間中の団地別取組方針は、次表のとおりとします。

表 用途廃止等に係る計画期間中の団地別取組方針

地域	団地番号	団地名	住棟概要				計画期間中の取組方針	解体戸数(戸)
			種別	構造階数	建設年度	管理戸数(戸)		
廿日市	1	樫原住宅	公営	簡耐平家	S 40	39	・入居世帯の他団地等への移転を促進し、空き家になった時点で解体する。 ・民間への売却など、住宅用地としての活用を進める。	39
	2	長橋住宅	公営	簡耐平家	S 42	37	・入居世帯の他団地等への移転を促進し、空き家になった時点で解体する。 ・地権者と新たな土地活用に向けて調整していく。	37
大野	23	水之越	公営	簡耐平家	S 40・41	47	・土砂災害特別警戒区域内にあり、入居世帯の他団地等への移転を促進し、空き家になった時点で解体する。 ・筏津地区のまちづくりとの整合に配慮しながら、民間と連携して跡地活用を進める。	47
佐伯	8	大別府住宅	公営	簡耐平家	S 43～44・46	37	・全戸空き家の住棟を解体する。(注)	4
宮島	39	ひの木住宅	公営	簡耐2階	S 44・47	42	・全戸空き家の住棟を解体する。(注)	5
	43	網之浦住宅1・2	公営	簡耐2階	S 44・50	4	・全戸空き家の住棟を解体する。(注)	2
	46	中西住宅	単市	耐火4階	S 47	18	・土砂災害特別警戒区域内にあり、敷地の防災対策を講じた上で、小家族向け市営住宅用地等として活用する。	18
合計	-	-	-	-	-	224	-	152

注：解体戸数は、令和5年8月8日時点で住棟単位で空き家となっている住棟の戸数で、計画期間中の空き家の発生状況に応じ、適宜見直しを行う。

第6章 計画の推進方策

本計画を着実に進める上で取り組む必要のある事項を列記すると、次のとおりです。

① 計画の推進体制の充実等

本計画を着実に推進するため、必要な財源を確保するとともに、改善、建替え、用途廃止団地跡地の有効活用等の事業実施体制を強化します。

また、高齢者・障がい者福祉施策、子育て支援施策、定住・地域振興施策等と連携して地域課題等に対応した市営住宅等の活用を効果的に進めるため、関係部局との連携体制を強化します。

② 市営住宅等ストックの点検と情報の適切な管理

市営住宅等ストックの適切な維持管理、計画的な修繕等を進めるため、建物の現状、点検記録、修繕・改善履歴等のデータを一元的に管理し、必要に応じて検索・閲覧できる管理データベース等を作成するなど、ストックに関する情報を的確に管理します。

③ 情報提供・相談体制の充実

市営住宅等を有効に活用するため、募集等の情報を市民、市外居住者等に効果的に提供するための体制の整備、相談体制の整備など、情報提供・相談体制の充実に図ります。

④ 事業実施に係る居住者の合意形成

建替え、個別改善、大規模改修等の事業を居住者の理解と協力を得ながら円滑に進めるため、本計画の周知を図ります。

また、事業実施段階では、事業実施方針の周知、計画段階における居住者ニーズの把握と計画への反映などを通じて、居住者の合意形成を図りながら事業を実施します。

⑤ 関係機関との連携

本計画を着実に実施するため、国、広島県の支援を受けて、市営住宅等の建替え、個別改善、大規模改修等の事業を実施します。

また、公営住宅等必要戸数の確保、既存ストックの有効活用等を図るため、県営住宅と連携し、空き家情報等の交換・協調提供、仮住居の相互提供、改善、建替え等の整備内容における協調などを進めます。

⑥ 民間との連携

市営住宅等の建替え、用途廃止跡地の有効活用等を効果的、効率的に進めるため、地域の実情を踏まえつつ、民間活力の導入を図ります。

また、公営住宅等必要戸数に対応した良質な賃貸住宅を確保するため、必要に応じて、住宅セーフティネット制度の運用等により、民間賃貸住宅の活用を図ります。

⑦ 計画の適切な管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、事業内容、効果等を検証し、計画の進行に反映します。

また、今後の社会経済情勢や国及び県における住宅政策の変化、市営住宅等に対する市民ニーズの変化等を踏まえ、概ね５年後に計画の見直しを行います。