

呉市営住宅（中央地区）の集約化について

1 趣旨

令和7年2月12日（水）に開催された産業建設委員会民生委員会連合審査会において、中央地区の呉市営住宅「公園アパート」及び「東二河アパート」を集約化する事業（以下「集約化事業」といいます。）に着手することを報告しました。

この度は、集約化事業に関する入居者意向調査の結果と、それを踏まえて当該事業の基本構想について検討した内容を報告するものです。

2 入居者説明会の実施及び入居者意向調査の結果

(1) 入居者説明会の実施

令和7年7月25日（金）午後7時から呉市立呉中央中学校多目的室において、公園アパート及び東二河アパートの入居者を対象に説明会を実施し、集約化事業の概要、供用開始後の家賃等の設定の考え方、移転費の補償等について説明しました。

なお、説明会には90世帯101人の参加がありました（対象世帯数：133世帯、参加率：67.7パーセント）。

(2) 入居者意向調査の結果

説明会実施後に、改めて公園アパート及び東二河アパートの全入居者の133世帯を訪問等して調査票を配付し、入居者意向調査を実施しました。

集約後の市営住宅への入居希望等について、意向調査の結果は、次のとおりです。

意向調査の結果（抜粋）

（世帯数）

回答の内容	回答数
集約後の市営住宅への入居を希望する	116
他の市営住宅、介護施設等に移転する	9
分からない	8
計	133

3 集約化事業の概要

集約先	公園アパート敷地	整備戸数	150戸程度
-----	----------	------	--------

(1) 集約先

集約化事業を進めるに当たり、集約先については、様々な可能性を考慮して、公園アパート敷地及び東二河アパート敷地のほか、他の市有地、民間所有地なども含めて調査・検討を行いました。適地となる敷地の確保が見通せないことから、公園アパート敷地と東二河アパート敷地のいずれかへ集約することとし、この2か所を比較した結果、公園アパート敷地を集約先としました。

比較した点として、まず、都市計画法（昭和43年法律第100号）による用途地域は、公園アパート敷地が「第一種住居地域」であるのに対し、東二河アパート敷地は、「近隣商業地域」であり容積率が高いことから、延べ面積の広い建物を建設することが可能となります。

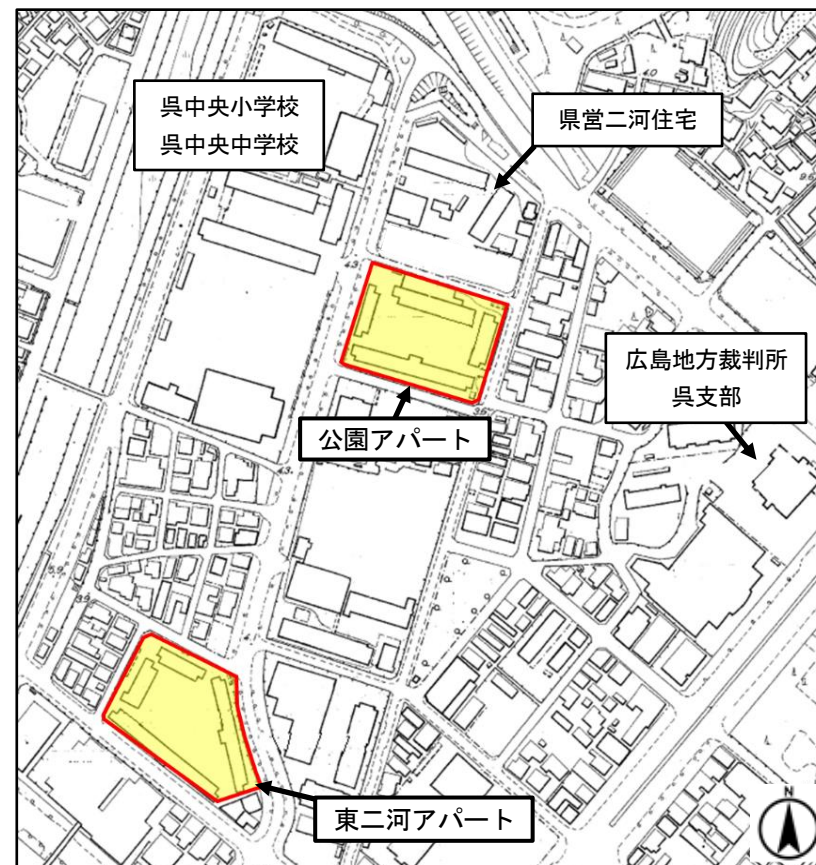
一方、敷地面積はいずれも約5,000平方メートルで同程度ではありますが、公園アパート敷地は方形で施設整備の自由度が高いと考えられるのに対し、東二河アパート敷地は不整形の五角形であるため施設整備の自由度が低く、また、併設予定の保育所用地を確保することも困難と考えました。

加えて、公園アパート敷地は、県営二河住宅や、呉市立呉中央小学校、呉中央中学校等の文教施設に隣接しており、住環境・子育て環境として適していることを考慮して、こちらを集約先と決定したものです。

なお、公園アパート敷地を民間事業者売却した場合、売却後の利用形態によっては住環境・子育て環境として適した当該エリアの一体性が損なわれるおそれがあることについても考慮しています。

(2) 整備戸数

整備戸数については、公園アパートの管理戸数122戸及び東二河アパートの管理戸数149戸の計271戸のうち、現在入居している133世帯分（令和7年7月1日現在）については移転を想定して整備することとし、さらに、将来的な本市の市営住宅全体の必要戸数を確保する観点から、150戸程度としました。



なお、新規整備戸数の一部については、子育て世帯向けの住戸等として新規募集を行い、若者やファミリー層を呼び込むことで、将来の団地コミュニティや地域コミュニティの形成にも寄与できると考えています。

(3) 概算事業費

集約化事業の概算事業費については、約54億円を見込んでいます。

(千円)

	事業費（税込）	うち国庫支出金
調査・設計費	298,331	107,964
建設工事費	4,048,068	1,932,447
解体工事費	924,110	441,254
移転費・移転支援業務費	134,090	62,578
計	5,404,599	2,544,243

【市営住宅及び保育所の配置イメージ】



(4) 建設工事中の仮移転

公園アパートの4住棟のうち、集約先となる新しい市営住宅（以下「新住宅」といいます。）を建設する敷地に存する一部の住棟は、建設工事に先立って解体・撤去を行うため、当該住棟の入居者は、新住宅が完成して入居できるようになるまでは、他の住宅へ仮移転する必要があります。

仮移転する入居者の負担ができるだけ少なくなるよう、仮移転先として、東二河アパートを始めとする市営住宅の空き住戸を確保するなどの対応を考えています。

なお、仮移転に要する転居費用等は、市の補償基準に基づき補償を行います。

(5) 完成後の移転

新住宅への入居については、原則として、新住宅（1期工事）完成後に、公園アパートの現入居者から優先的に入居してもらい、東二河アパートの現入居者は新住宅（2期工事）完成後に、入居してもらうこととします。

なお、新住宅に入居する際の移転（仮移転先からの戻り移転を含みます。）に要する転居費用等についても、市の補償基準に基づき補償を行います。

4 集約化事業のスケジュール（案）

	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
測量・設計	基本構想 →	基本設計・実施設計(1期) →					実施設計(2期) →			
解体工事				公園アパート の一部 →			公園アパート の残り全部 →			東二河アパート の全部 →
建設工事					本体工事(1期) →			本体工事(2期) →		
入居者移転等	意向調査 →		公園アパートの 一部入居者 →	仮移転			● 新住宅入居 (公園アパート入居者等)		● 新住宅入居 (東二河アパート入居者等)	

※ 参考（保育所スケジュール）

	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度
測量・設計						基本設計・実施設計 →				
建設工事								本体工事 →		● 運営開始