

地域住宅計画（社会資本総合整備計画）

計画の名称	呉市内地域		
都道府県名	広島県	作成主体名	呉市
計画期間	令和 8 年度 ～ 令和 12 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

呉市は、人口約19万8千人、世帯数約10万4千世帯の地域である。
市営住宅は、79団地 3,605戸を有しているが、その半数以上は昭和40年代以前に建設されたものであり、老朽化が著しく、そのため募集停止としている戸数は1,447戸に上っている。

2. 課題

呉市の中心市街地にある公園アパート・東二河アパートは、ともに昭和40年代に旧耐震基準で建設されており、全ての住棟において、耐震性が不足し、外壁・開放廊下でコンクリートが剥落するなどの劣化が進行しているため、入居者の安全性が確保されていない状況である。
また、手すりの設置や段差の解消等が未対応で、エレベーターも有していないため、高齢者・障害者が暮らしにくい状況である。
呉市営住宅長寿命化計画では、この2アパートについて事業手法を「統合建替」と位置付けている。

3. 計画の目標

- 1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継（多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備等）
- 2 良好な居住環境の形成（老朽化した公営住宅・改良住宅の除却による住環境の改善等）

4. 目標を定量化する指標等

公園アパート（公営住宅 3住棟102戸、改良住宅 1住棟20戸）・東二河アパート（改良住宅 4住棟149戸）を集約し、建て替える。

- (1) 公園アパート・東二河アパートの計271戸（公営住宅102戸、改良住宅169戸）を廃止し、新たに155戸（公営住宅135戸、更新住宅20戸）を整備する。
- (2) 公園アパート・東二河アパートの計8住棟（公営住宅3住棟、改良住宅5住棟）を除却する。

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の整備	%	整備予定の155戸のうち、整備が完了した住戸の割合	0%	R7	74%	R12
老朽市営住宅の除却	住棟	除却予定の8住棟のうち、除却が完了した住棟の数	0住棟	R7	2住棟	R12

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

①基幹事業の概要

公営住宅等整備事業	住宅に困窮する低所得者層等向けの公営住宅等の集約・建替えを実施し、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を推進する。
更新住宅建設事業	住宅に困窮する低所得者層等向けの改良住宅等の集約・建替えを実施し、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を推進する。
改善推進事業	更新住宅建設事業に伴い必要となる移転事業を実施し、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を推進する。

②効果促進事業の概要

公営住宅等駐車場整備事業	公営住宅の建替えにあわせた駐車場等の整備を行い、良質な住宅ストックの形成を実現する。
公営住宅等整備事業に係る移転促進事業	公営住宅等整備事業を推進するための移転費・仮移転先の家賃の補助その他支援を行い、住宅確保要配慮者の住宅を確保するとともに、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を実現する。
更新住宅建設事業に係る移転促進事業	更新住宅建設事業を推進するための移転費・仮移転先の家賃の補助その他支援を行い、住宅確保要配慮者の住宅を確保するとともに、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を実現する。
公営住宅等整備事業に係る併設保育所除却事業	公営住宅の建替えに伴い、公営住宅の住棟の1階部分に併設している呉市保育所を除却し、良好な居住環境の形成を実現する。
公営住宅等整備事業に係る調査設計事業	公営住宅等整備事業で整備する住棟の建設及び除却する住棟の解体に係る調査設計を行い、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を実現する。
更新住宅建設事業に係る調査設計事業	更新住宅建設事業で整備する住棟の建設及び除却する住棟の解体に係る調査設計を行い、良質な住宅ストック・良好な居住環境の形成を実現する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業 (集約・建替え)	呉市	135戸	3,202
更新住宅建設事業 (集約・建替え)	呉市	20戸	468
改善推進事業 (建替えに伴う移転事業)	呉市	—	5
合計			3,675

(参考) 効果促進事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等駐車場整備事業	呉市	—	35
公営住宅等整備事業に係る移転促進事業	呉市	—	90
更新住宅建設事業に係る移転促進事業	呉市	—	24
公営住宅等整備事業に係る併設保育所除却事業	呉市	—	2
公営住宅等整備事業に係る調査設計事業	呉市	—	21
更新住宅建設事業に係る調査設計事業	呉市	—	5
合計			177

※ 全て防災・安全交付金（重点配分）

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。