

# 「小松島市営住宅長寿命化計画」概要版

※この計画は、令和4年4月改訂の「小松島市公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画に該当するものである。

## 1. 現状と課題

### ①低廉な民間賃貸ストックを考慮し、需要を見据えた市営住宅事業の展開

- ・将来的に市営住宅の需要量は減少し、平成29年度改定時よりさらに少なくなる見込みである。
- ・限られた財政のなか、今後もすべての団地を継続管理し、改善工事等を行っていくのではなく、民営借家の状況も考慮しながら中長期の需要を見据えた管理戸数を設定し、継続管理していく住棟に改善予算を適切に配分するなど、的確な事業展開をはかる必要がある。

### ②耐震性に課題のある住宅への対応

- ・新耐震基準を満たしていない住宅が268戸ある。当該住宅の入居者の移転・退去および用途廃止により安全性の確保に向けた取組が順調に進んでおり、今後も引き続き対応を行う。

### ③長寿命化のための適切な維持管理

- ・耐用年限まで30～40年程度の耐火造の住棟の長寿命化改善に継続して取り組む必要がある。
- ・長期活用に向けては、空き家改修時の対応なども含めた居住性能向上への対応も課題となる。

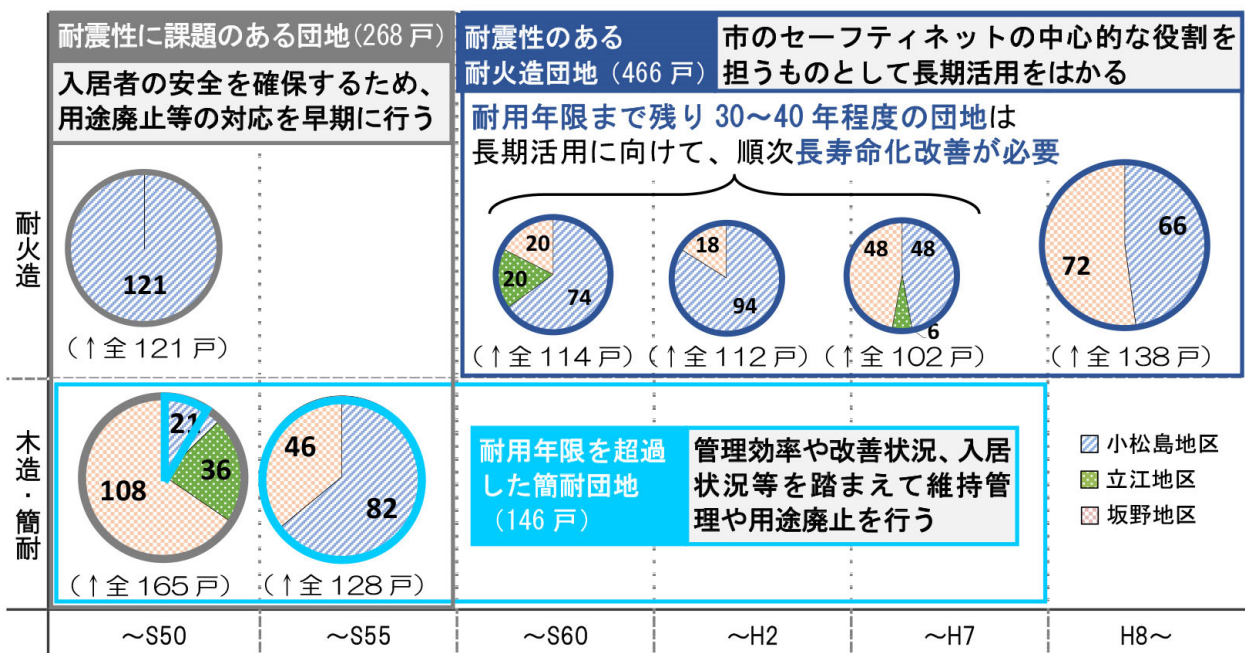
### ④耐用年限を超過する木造・簡耐団地への対応

- ・すべての木造・簡耐団地が本計画期間中に耐用年限を超過する。改善工事の実施状況や入居状況等に配慮しながら、中長期の需要などを踏まえた活用の方針を示す必要がある。

### ⑤入居者の高齢化への対応

- ・65歳以上の高齢入居者が42.7%であるが、高齢者対応仕様となっていない住戸が大半であるため、改修等による対応や、住み替えなどの方策を検討する必要がある。

## ■建築時期・構造別の市営住宅の状況



## 2. 市営住宅の役割とあり方

### (1) 市営住宅の基本的な役割

- ・国の方針を踏まえつつ、本市では、低廉な家賃で比較的新しい民間賃貸住宅が多数あることから、これらのセーフティネット機能を視野に入れる。ただし、民間賃貸住宅では対応の難しい住宅確保要配慮者に対しては、県営住宅および市営住宅が「住宅セーフティネットの中核」として役割を果たすことを基本とする。

### (2) 市営住宅の多様な展開のあり方

- ・上述の「住宅セーフティネットの中核」としての役割を基本としながら、可能な範囲で、市民の公共財として市の施策やまちづくりに寄与する副次的な役割を展開

#### ①地域のまちづくりとの連動

- ・市営住宅の敷地・建物や共同施設などを地域のまちづくりのために活用（例：地域住民も利用できる公園、周辺地域も含めた身近な避難場所や防災用具置き場等）

#### ②定住促進など、市の多様な施策と連動した展開

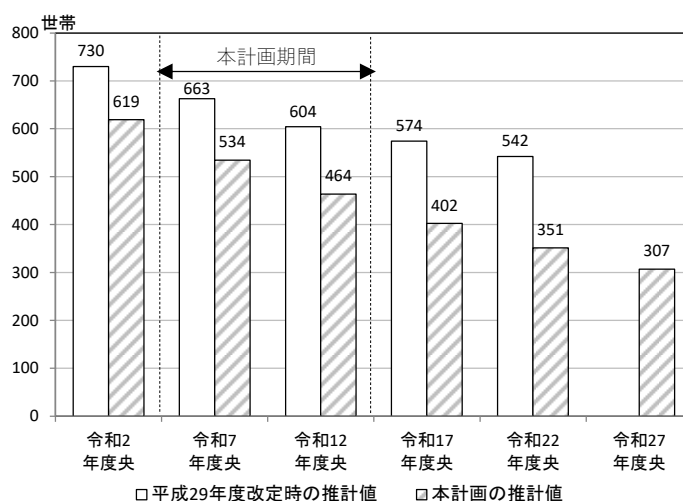
- ・人口減少傾向にある本市において、若年世帯の定住促進のため、市営住宅において若年世帯や子育て世帯の入居を進めるなど、他の施策と連動した展開

## 3. 市営住宅の目標管理戸数の考え方

### ■著しい困窮年収未満の世帯数の推移（推計値）

- ・令和7年度の市営住宅の需要量（著しい困窮年収未満の世帯数）は、現市営住宅の管理戸数よりも少ない。長期においても需要量は減少すると推測される。
- ・また、平成29年度改定時と比べて、需要量の見込みはさらに減少する結果となっている。

図 著しい困窮年収未満の世帯数の推移（推計値）



### ■市営住宅の目標管理戸数の考え方

本計画期間の最終年度である令和14年度時点では500戸程度を目標とし、約350戸減少（現状管理戸数：880戸）させることとする。

4. 計画期間における事業手法

|                   |             | 団地名         | 管理戸数 | 入居戸数         | 事業手法        | 事業の考え方  | 事業終了時管理戸数(見込み) |
|-------------------|-------------|-------------|------|--------------|-------------|---|----------------|
| 木造・簡易耐火造          | 耐震性に課題のある団地 | 青葉6         | 1    | 0<br>(募集停止)  | 用途廃止(優先)    | ○高齢化が進む入居者の移転・退去を促すために、低層階住戸や低層の簡耐団地などの <b>移転先を確保</b> し、移転斡旋を行うとともに、 <b>除却・廃止</b> を進め、可能な限り早期に用途廃止を図る。          | 0戸(▲1)         |
|                   |             | 中田          | 2    | 0<br>(募集停止)  |             |   | 0戸(▲2)         |
|                   |             | 立江清水        | 36   | 4<br>(募集停止)  |             |   | 0戸(▲36)        |
|                   |             | 大林          | 108  | 34<br>(募集停止) |             |   | 0戸(▲108)       |
|                   | その他の団地      | 大瀬          | 18   | 11           | 用途廃止/維持管理   | ○段階的に用途廃止を行う。<br>○管理しやすいまとまった団地で近年改善済みの住棟については住棟単位で当面「維持管理」を行い、現入居者は、これらをはじめとした継続管理を行う住棟への住み替えを促していくことで、集約化を図る。 | 12戸(▲6)*       |
|                   |             | 第2          | 8    | 7            | 用途廃止        |   | 2戸(▲6)*        |
|                   |             | 第3          | 14   | 10           | 用途廃止/維持管理   |   | 4戸(▲10)*       |
|                   |             | 第4          | 30   | 14           |             |   | 2戸(▲28)*       |
|                   |             | 相久          | 12   | 6            | 用途廃止        |   | 10戸(▲2)*       |
|                   |             | ミぞ口         | 34   | 23           |             |   | 28戸(▲6)*       |
|                   |             | 第3泰地        | 10   | 6            |             |   | 4戸(▲6)*        |
|                   |             | 泰地東         | 13   | 5            |             |   | 3戸(▲10)*       |
|                   | 泰地西         | 7           | 6    | 4戸(▲3)*      |             |   |                |
|                   | 低耐・中耐       | 耐震性に課題のある団地 | 喜来   | 121          | 0<br>(募集停止) | 用途廃止(優先)  | (青葉6～立江清水と同じ)  |
| 耐用年限まで30～40年程度の団地 |             | 加藤南         | 24   | 14           | 長寿命化改善      | ○耐用年限までの供用期間を踏まえ、 <b>築30年を経過</b> しているものについては長期活用に向けて、引き続き <b>屋上防水工事・外壁改修工事</b> を中心とした長寿命化改善を進める。                | 24戸            |
|                   |             | 加藤          | 42   | 28           |             |   | 42戸            |
|                   |             | 新櫛漕         | 20   | 15           |             |   | 20戸            |
|                   |             | 泰地南         | 8    | 5            |             |   | 8戸             |
|                   |             | 新相久         | 20   | 11           |             |   | 20戸            |
|                   |             | 豊ノ本         | 118  | 81           |             |   | 118戸           |
|                   |             | 太郎丸         | 42   | 24           |             |   | 42戸            |
|                   |             | 櫛漕          | 6    | 4            |             |   | 6戸             |
| 加藤西               |             | 36          | 27   | 36戸          |             |   |                |
| 耐用年限まで40年以上の団地    |             | 和田島         | 96   | 73           | 維持管理        | —   | 96戸            |
|                   |             | 旗山          | 19   | 18           |             |   | 19戸            |
|                   |             | 日峰          | 35   | 35           |             |   | 35戸            |
| 合計                |             |             | 880  | 461          | 用途廃止(除却)    | 345戸(うち優先268戸)  | 535戸(▲345)     |
|                   |             |             |      |              | 長寿命化改善      | 292戸  |                |
|                   |             |             |      |              | 維持管理        | 224戸  |                |

※用途廃止を行う住棟ごとに、現在の入居者数から直近5年間の平均退去率に基づいて退去が進んだ場合の10年後の入居者数を算出(算出結果(小数点以下切り捨て)を団地単位で合算した上で、住棟単位の戸数になるように補正)

参考. 事業の実施スケジュール (仮)

表 用途廃止のスケジュール

| 団地名   | 事業手法         | 事業の実施年度と戸数            |    |    |    |    |     |     |     |     |     |
|---|--------------|-----------------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
|   |              | R5                    | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 |
| 青葉 6<br>中田  | 用途廃止<br>(優先) | 除却                    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |
| 喜来※ <sup>1</sup>                                    | 用途廃止<br>(優先) | 跡地活用検討+廃止             |    |    |    |    |     |     |     |     |     |
| 立江清水、<br>大林   | 用途廃止<br>(優先) | 移転※ <sup>2</sup> ・退去  |    |    |    | 除却 |     |     |     |     |     |
| 大瀬、第2、<br>第3、第4、<br>相久、ミゾ口、<br>第3泰地、<br>泰地東、<br>泰地西 | 用途廃止         | 移転・退去が完了した住戸から用途廃止・除却 |    |    |    |    |     |     |     |     |     |

※1 R5：方向性を決定、R6～：用途廃止に向けた手続き

※2 他団地への入居者移転の斡旋 計 38 戸 (年間 10 戸程度の移転)

表 改善のスケジュール

| 団地名   | 事業手法       | 事業の実施年度と戸数                        |               |               |               |                |              |                |                 |     |     | 参考<br>本計画<br>期間外 |
|---|------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|-----|-----|------------------|
|   |            | R5                                | R6            | R7            | R8            | R9             | R10          | R11            | R12             | R13 | R14 |                  |
| 加藤南   | 長寿命化<br>型  |                                   | ← 令和 6~7 年度 → |               |               |                |              |                |                 |     |     |                  |
| 加藤  |            | ← 令和 5 年度 →                       |               | ← 令和 7~9 年度 → |               |                |              |                |                 |     |     |                  |
| 新櫛淵   |            |                                   |               |               |               |                |              |                | ← 令和 13~14 年度 → |     |     |                  |
| 泰地南   |            |                                   |               |               | ← 令和 8~9 年度 → |                |              |                |                 |     |     |                  |
| 新相久   |            |                                   |               |               |               | ← 令和 9~11 年度 → |              |                |                 |     |     |                  |
| 豊ノ本   |            |                                   |               |               |               |                |              | ← 令和 11 年度 ~ → |                 |     |     |                  |
| 太郎丸   |            |                                   |               |               |               |                |              |                | ← 令和 12 年度 ~ →  |     |     |                  |
| 櫛淵  |            |                                   |               |               |               |                |              | ← 令和 11 年度 →   |                 |     |     |                  |
| 加藤西   |            |                                   |               |               |               |                | ← 令和 10 年度 → |                |                 |     |     |                  |
| 計   |            |                                   | 292 戸         |               |               |                |              |                |                 |     |     |                  |
| 加藤南、<br>加藤、豊ノ本、<br>太郎丸、櫛淵、<br>加藤西、<br>和田島、旗山、<br>日峰 | 居住性<br>確保型 | 住棟ごとに計画的に実施                       |               |               |               |                |              |                |                 |     |     | 330<br>戸         |
| (全団地)   | 長寿命化型      | 順次、配管の耐久性・耐食性向上に向けた給水管改修工事を実施     |               |               |               |                |              |                |                 |     |     | —                |
| (全団地)   | 居住性<br>確保型 | 退去の発生に応じて空き家改修として実施               |               |               |               |                |              |                |                 |     |     | —                |
| (中耐 1 階)  | 福祉対応型      | 中耐住棟 1 階の端住戸で発生する空き家において、必要に応じて実施 |               |               |               |                |              |                |                 |     |     | —                |