

「小松島市営住宅長寿命化計画」（概要版）

※この計画は、平成 29 年 3 月策定の「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

- ・市営住宅の空き家率が 40%程度と高く、将来的にもその需要量が減少し続けると推測
- ・民営借家は、平成 3 年以降の新しい住宅が 7 割を占め、比較的家賃が安い

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 6 団地（全 323 戸）あり、耐震性を確保する必要がある

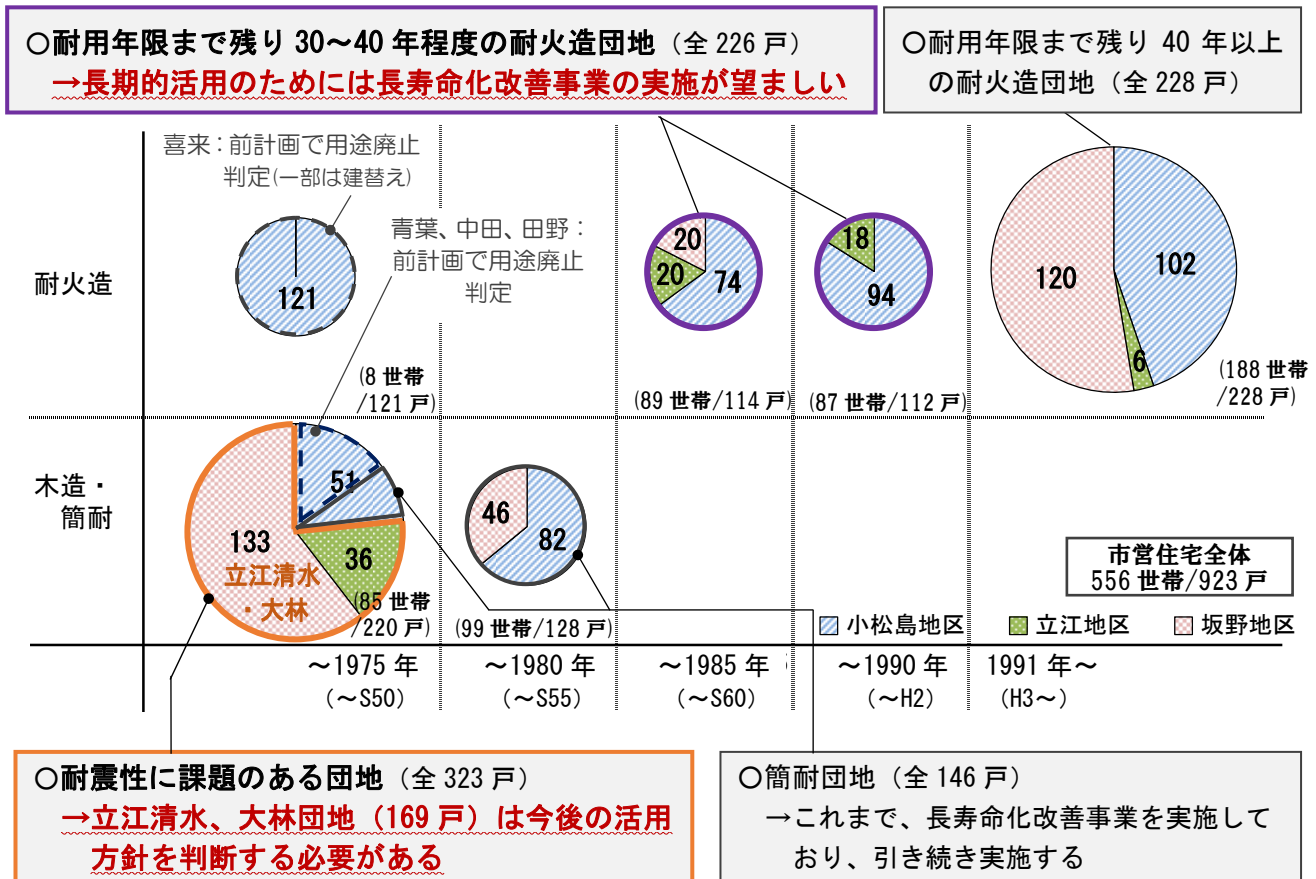
③長寿命化のための適切な維持管理

- ・耐用年限まで 30～40 年程度の耐火造の住棟は、老朽化が進行しており、今後活用するためには長寿命化改善工事の実施が必要

④入居者の高齢化への対応

- ・65 歳以上の高齢入居者が 36.5%と多いが、市営住宅では、高齢者対応仕様となっていない住戸が大半であり、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）

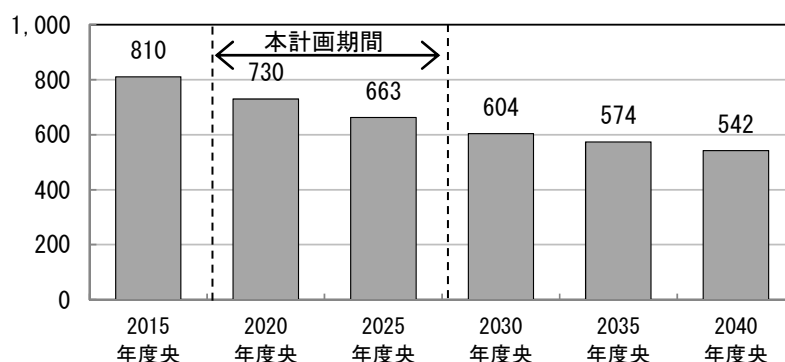
②定住促進など、市の多様な施策と連動した展開

- ・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）

2020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く、長期においても需要量は減少すると推測される。



■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 2027年度（平成39年度）時点では660戸程度を目標とし、約260戸減少（現状管理戸数：923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	現状戸数		判定等		事業手法等					
木造・簡易耐火造	耐震性に課題のある団地	青葉6	1	→	現在用途廃止にむけて事業実施中	→	用途廃止					
		中田	4									
		田野	28									
		立江清水	36									
		大林	133									
	その他の団地	大瀬	18	→	外観景観改善、 屋上防水等の改善事業 実施中 (計画のあるものも 含む)	→	長寿命化改善					
		第2	8									
		第3	14									
		第4	30									
		相久	12									
		ミぞ口	34									
		第3泰地	10									
		泰地東	13									
		泰地西	7									
低耐・中耐	耐震性に課題のある団地	喜来	121	→	現在用途廃止にむけて事業実施中	→	用途廃止					
	耐用年限まで30～40年程度の団地	加藤南	24									
		加藤	42									
		新櫛淵	20									
		泰地南	8									
		新相久	20									
		豊ノ本	118									
		太郎丸	42									
	耐用年限まで40年以上の団地	櫛淵	6					→	—	→	維持管理	
		加藤西	36					→	—	→		
		和田島	96					→	—	→		
		旗山	7					→	現在、増築事業実施中	→		増築・維持管理
		日峰	35					→	—	→		維持管理
合計			923									

参考. 事業の実施スケジュール (仮)

表 建設・建替・用途廃止のスケジュール

団地名	種別	事業の実施年度と戸数									
		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39
旗山	増築	12戸 建設									
大林	一部建替	← 入居者合 意形成、		基本計画等	※	50戸建替					
立江清水	用途廃止 (大林に集約)				※			大林に 集約・除却			
喜来	用途廃止								除却		
青葉6 中田、田野	用途廃止	移転・退去が完了した住戸から用途廃止・除却									

※ 他団地への入居者移転の斡旋

注：大林の建替戸数は、総戸数が市営住宅の目標管理戸数（約660戸）に合致するようにするためには上表のように50戸程度となるが、実際の計画戸数は、事業着手時点の入居世帯数等を踏まえて決定する。

表 改善のスケジュール

団地名	種別	事業の実施年度と戸数										参考 本計画 期間外	
		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		
大瀬	長寿命化型	←平成 30～31 年度→											
第 2		←平成 30～31 年度→											
第 3			←平成 31～32 年度→										
第 4				←平成 32～34 年度→									
相久						←平成 34 年度→							
ミゾ口							←平成 35～36 年度→						
第 3 泰地								←平成 36～37 年度→					
泰地東									←平成 37～39 年度→				
泰地西										←平成 38～39 年度→			
加藤南			←平成 31～33 年度→										
加藤				←平成 32～35 年度→									
新櫛淵					←平成 33～36 年度→								
泰地南						←平成 34～37 年度→							
新相久							←平成 35～38 年度→						
豊ノ本								←平成 36 年度～→					
太郎丸									←平成 37～39 年度→				
計		350 戸										—	
(空家共通)	居住性確保型	退去の発生に応じて空家改修として実施										—	
(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家において、必要に応じて実施										—	