

尾道市公共施設等総合管理計画 個別施設計画

大分類： 1 1 市営住宅系施設

中分類： 2 3 単市・その他住宅

令和3年3月

広島県尾道市

(まちづくり推進課・施設管理課)

【目次】

- 1 個別施設計画策定の趣旨及び概要
 - (1) 策定の趣旨
 - (2) 計画概要と計画期間

- 2 対象となる施設一覧及び概要
 - (1) 対象施設一覧
 - (2) 対象施設配置図
 - (3) 対象施設の役割

- 3 各種分析結果
 - (1) 劣化状況
 - (2) 安全性（耐震性、危険区域）に関する状況
 - (3) 機能性（施設設備、環境性能、バリアフリー等）に関する状況
 - (4) 利用状況
 - (5) コスト状況

- 4 今後の基本的な方向性
 - (1) 現状と課題
 - (2) 今後の施設の考え方
 - (3) 検討すべき方向性と実施時期

1 個別施設計画策定の主旨及び概要

(1) 策定の趣旨

尾道市が保有する公共建築物やインフラ資産は、今後、大量に更新時期を迎えます。厳しい財政状況や人口減少等による利用需要の変化等が見込まれるなか、公共建築物やインフラ資産の長期的視点による更新統廃合等を計画的に実施し、財政負担の軽減と平準化及び施設の適切な配置を実現する必要があります。

尾道市は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」及び「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に基づき、平成28年度に「尾道市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」を策定しました。

総合管理計画の4つの基本原則とこれを踏まえた実施方針、施設類型ごとの管理に関する基本方針に基づき、個別施設計画（以下、「本計画」という。）を策定しました。

(2) 計画概要と計画期間

本計画は、総合管理計画「第4章 施設類型ごとの管理に関する基本方針」で規定される施設類型「4-1-1 市営住宅系施設」の単市・その他住宅について、施設の現状、役割、課題を整理し、今後の各施設の基本的な方向性及び考え方を示したものです。

本計画に基づく各施設のあり方の具体的な検討や実施については、議会及び市民との問題意識や情報の共有化を図りながら、取り組むこととします。

計画期間は、総合管理計画と同期を図るため、本計画策定時から令和28年度までとしますが、社会情勢の変化や社会的ニーズに基づき、必要に応じて計画の改定を行うとともに、各期（短期・中期・長期）に改定を行うこととします。

2 対象施設の一覧及び役割

(1) 対象施設一覧表（別紙1）

(2) 対象施設配置図（別紙2）

(3) 対象施設の役割

単市住宅は、市営住宅のうち、国の補助を受けることなく単独で建設した住宅です。

特定公共賃貸住宅は、中堅所得者層を中心とした良質な賃貸住宅に対するニーズに対し、地域の住宅事情によって、民間の賃貸住宅等だけでは良質な賃貸住宅の供給不足が想定される場合に、地方公共団体が建設し管理する住宅です。

市有住宅は、市有公舎等で使用していた建物を、用途廃止後も個人向け住宅として貸し付けているものです。

3 各種分析結果

(1) 劣化状況

- ア 単市住宅は、全て昭和49年度以前に建設された住宅で老朽化が進んでいます。
- イ 特定公共賃貸住宅は、平成5年から平成13年にかけて建設された住宅で、建設後30年未満となっており、いずれも耐火構造の住宅です。
- ウ 市有住宅は、いずれも耐用年数を大幅に経過しており、老朽化が進んでいます。

(2) 安全性（耐震性、危険区域）に関する状況

- ア 令和2年4月1日現在での単市住宅の管理戸数16戸は、老朽化等により募集を停止しており、そのうち10戸は耐震性が不足しています。
- イ 令和2年4月1日現在での特定公共賃貸住宅管理戸数36戸は、耐震性が確保されており、また土砂災害特別警戒区域に該当する住棟はありません。
- ウ 市有住宅は、いずれも旧耐震基準の建物です。耐震診断・改修が未実施であるため、大きな地震への備えは十分ではありません。また、高潮や津波による浸水想定区域内の住宅が4戸、土石流・急傾斜警戒区域内の住宅が1戸あります。

(3) 機能性（施設設備、環境性能、バリアフリー等）に関する状況

- ア 単市住宅は、住戸内のバリアフリー対応等はされていない状況です。
- イ 特定公共賃貸住宅は、トイレの水洗化率及び洋式トイレ（腰掛け式便座）整備率ともに100%となっています。
また、高度のバリアフリー化（2箇所事業の手すり設置、段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の全てに該当）も100%です。
- ウ 市有住宅は、いずれも設備が古くバリアフリー対応等はされていない状況です。

(4) 利用状況

- ア 単市住宅の入居世帯（令和元年7月1日時点）の状況は、高齢（※）単身世帯及び高齢夫婦世帯ともに36%で、全体の7割を占めています。
また、入居世帯の人数別割合は、1人及び2人とも45%で、全体の9割を占めている状況です。
居住年数別割合では、10年以上の世帯が90%となっています。
 - イ 特定公共賃貸住宅の入居世帯の状況は、18歳未満の子どもがいる子育て世帯が46%と最も高い割合となっています。また、入居世帯の人数別割合は、4人以上が36%、3人以上が16%を超えている状況です。
居住年数別割合では、5年未満が43%と最も高い割合です。
 - ウ 市有住宅は、6戸中3戸が入居中です。
- ※ 公営住宅の年齢基準から60歳以上を高齢者とした。

(5) コスト状況

- ア 単市住宅は、募集を停止し、入居者が退去後は用途廃止を予定している住宅であるため、投資的な改修・修繕は行わず、小規模の補修や日常的な修繕のみ実施しています。
- イ 特定公共賃貸住宅は、平成25年度から指定管理者による管理制度を導入し、民間の管理技術を生かした維持管理によりコストの縮減を図り、かつ入居者が安全・安心に生活できるよう質の高い修繕や適正な設備点検を実施しています。
また、空戸が発生した場合は、速やかに空家修繕工事を発注し、定期募集による安定した住宅供給や災害発生時の被災者の受入れへの即時対応を図っています。
- ウ 市有住宅は、入居者が退去後は解体を予定しているため、投資的な改修・修繕は行わず、小規模の補修や日常的な修繕のみ実施しています。

4 今後の基本的な方向性

(1) 現状と課題

- ア 戦後の住宅難の解消や高度経済成長に伴う人口増加に対応して供給された単市住宅は、設備も古く老朽化が進んでいます。
- イ 特定公共賃貸住宅は、建設当時と比べて民間の賃貸住宅供給状況が変化したことなどから、空戸の入居者を募集しても応募が少ない状況があります。
- ウ 市有住宅は、いずれも老朽化が進んでおり、安全性に問題があります。

(2) 今後の施設の考え方

- ア 単市住宅は、募集を停止している住宅であり、全入居者が退去した後は速やかに用途廃止を行います。用途廃止後の施設については、尾道市公有財産利活用検討委員会に利活用方針を諮ったうえで処分を決定します。
- イ 特定公共賃貸住宅は、入居の対象としている中堅所得者層への周知や、入居者資格の緩和等を検討するなど、空戸の解消を図ります。
- ウ 市有住宅は、当面は貸付けを継続しますが、新たな入居の募集は行いません。

(3) 検討すべき方向性と実施時期（各施設毎の詳細は別紙3）

- ア 単市住宅は、募集を停止している住宅であり、全入居者が退去した後速やかに用途廃止を行います。
- イ 特定公共賃貸住宅は、建物の修繕等の計画的実施や予防保全による建物の長寿命化を推進し、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ウ 市有住宅は、現在の入居者が退去次第、老朽化の激しい建物から順次解体していきます。

別紙1 (対象施設一覧表)

ア 単市住宅

No.	施設名称	所管	所在地	主たる建物の建築年	延床面積 (㎡)
1	尾崎住宅	まちづくり推進課	尾道市尾崎本町7	S27	46.28
2	枕谷	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町2657	S40	207.36
3	名荷武政	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町名荷1610-2	S43	42.42
4	林新下脇山	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町林1330-1	S43	53.00
5	林三軒屋	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町林21-4	S49	60.35

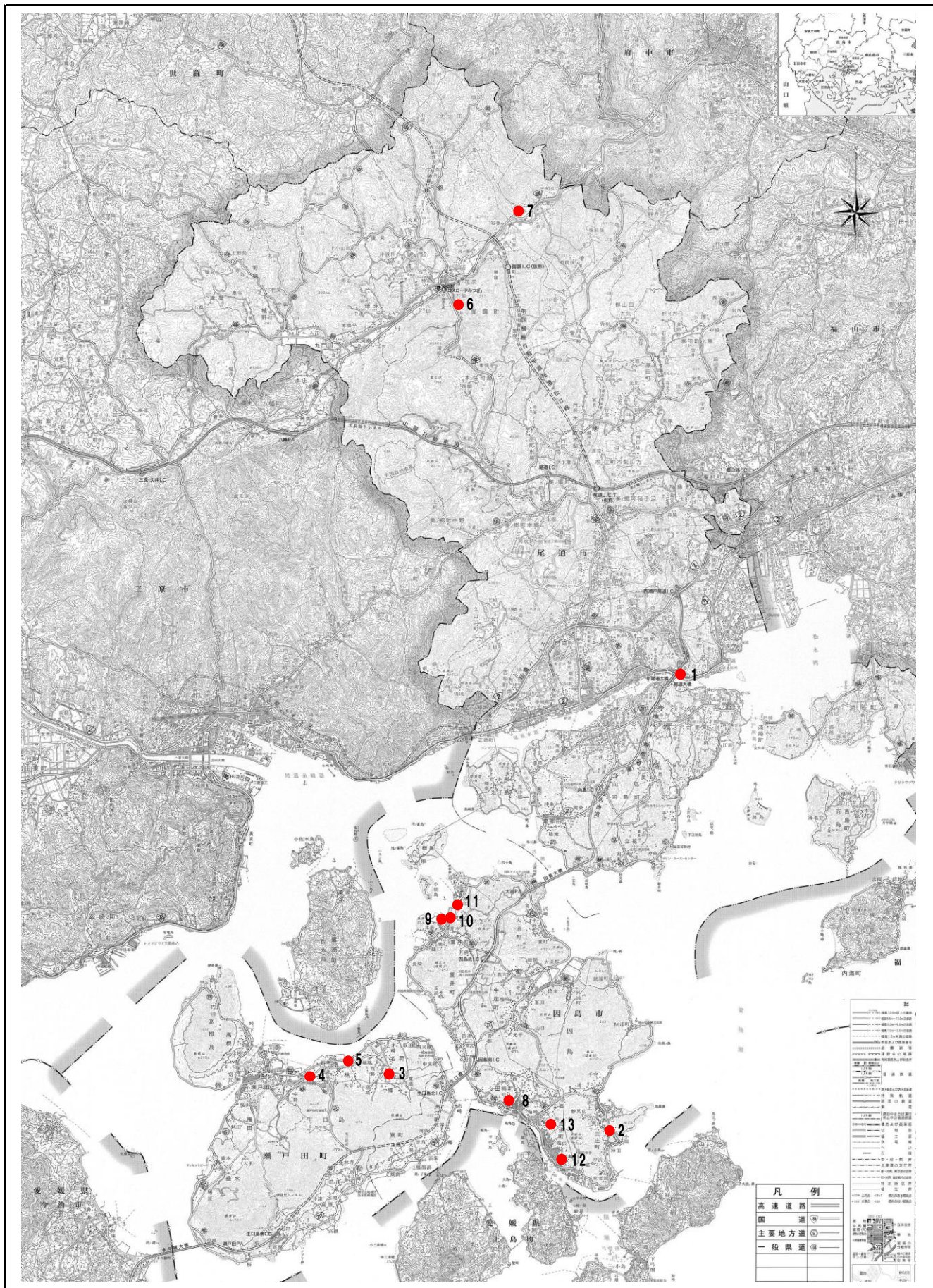
イ 特定公共賃貸住宅

No.	施設名称	所管	所在地	主たる建物の建築年	延床面積 (㎡)
6	才の奥住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町市932	H5	1,518.89
7	本西	まちづくり推進課	尾道市御調町本119-1	H13	1,670.07

ウ 市有住宅

No.	施設名称	所管	所在地	主たる建物の建築年	延床面積 (㎡)
8	井元住宅	因島総合支所施設管理課	尾道市因島田熊町2458番地2	S28	38.01
9	本郷沖住宅	因島総合支所施設管理課	尾道市因島重井町2684番地	S28	214.87
10	新開住宅	因島総合支所施設管理課	尾道市因島重井町2686番地	S28	121.48
11	細口住宅	因島総合支所施設管理課	尾道市因島重井町709番地7	S28	62.46
12	平木住宅	因島総合支所施設管理課	尾道市因島土生町2025番地1	S40	72.90
13	元湊学寮宿舎住宅	因島総合支所施設管理課	尾道市因島土生町1486番地2	S34	228.66

別紙2 (対象施設配置図)



No	施設名称	基本的な方向性	短期計画							中期計画		長期計画	
			R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09~R13	R14~R18	R19~R23	R24~R28
10	新開住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
11	細口住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
12	平木住宅	処分	処分										
13	元湊学寮宿舍住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			