

廿日市市住宅整備基本計画（概要）

1 計画策定の趣旨等

(1) 住宅施策の背景

住宅を取り巻く環境は、経済構造の変革、地方分権の進展などを背景に大きく変貌しており、国の住宅政策においても、豊かな住生活は、市場において実現されることを基本とし、行政の役割として、市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、市場を補完して賃貸住宅を適切に供給すること（住宅セーフティネット）との方針が示された。

(2) 計画策定の趣旨

本市における住宅セーフティネット機能の確保を図るため、公営住宅及び福祉住宅（以下「公営住宅等」という。）の適切な供給を行うとともに、市営住宅等(注)の維持管理や整備を効率的、計画的に実施する。

注：市営住宅等は、市の管理する賃貸住宅の総称で、現在、公営住宅914戸、福祉住宅21戸、甲種住宅43戸、特定公共賃貸住宅12戸、定住促進住宅16戸、計1,006戸を管理している。

参考：広島県は、本市域内で、1,196戸の公営住宅を管理している。

(3) 計画期間

平成19～27年度（中間年における見直しを行う）

2 市営住宅等の整備・活用の目標と施策の方針

(1) 市営住宅等の役割

- ① 公営住宅等の供給による真に住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定
- ② 高齢者・障がい者に配慮した市営住宅等のストックの形成による住宅に困窮する高齢者・障がい者の居住の安定
- ③ 子育て世帯の居住の支援

(2) 公営住宅等の供給の目標量

真に住宅に困窮する低額所得者等に対し、公営住宅等を県営住宅と連携しながら、適切に供給する。

佐伯地域、吉和地域及び宮島地域の公営住宅入居者資格世帯については、民間の賃貸住宅が少なく、住宅市場での選択肢が限られる地域のため、公営住宅のストックを活用し出来る限り支援する。

供給の目標量とは、計画期間中の空家募集の戸数を合計したものをいう。

【公営住宅の供給の目標量】

	前半5年 (平成18～22年度)	10年間 (平成18～27度)
公営住宅等の供給の目標量 (うち市で管理する公営住宅等)	約 390戸 (約 130戸)	約 790戸 (約 270戸)

注-1：公営住宅等の目標量は、市が管理する公営住宅と県営住宅を合わせた住宅をいう。

-2：計画期間は、県の計画に合わせた。

(3) 市営住宅等に係る施策の方針と目標指標

ア 施策の方針

- ① 真に住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定の確保を図るために、公営住宅等の供給量の確保に努めるとともに、適切な入居措置を講じる。
- ② 市営住宅等の維持・改善を図るとともに、必要に応じて、経年などによる劣化対策などを進める。
- ③ 住宅に困窮する高齢者・障がい者の居住の安定を図るため、住棟、住戸の改善を進める。
- ④ 住宅に困窮する子育て世帯を支援する。

イ 目標指標

指 標	現況(平成18年度)	目標(平成27年度)	備 考
公営住宅等の供給目標戸数	—	約 270戸	(再掲)
建替え戸数	—	40戸	・金剛寺住宅 ・新宮原住宅
住戸内手すり設置率	約 9%	約 55%	・手すり2箇所(トイレ、浴室)設置
車椅子利用者向け住宅数	6戸	20戸	

3 市営住宅等ストックの整備・活用方針

区 分	整備方針	対象団地
個別改善	・車椅子利用者向けの改善として、1階住戸のバリアフリー化、スロープの設置等を行う。	住吉住宅1・2号館、物見山12号館など
	・高齢者向け改善として、住戸内(トイレ、浴室)手摺の設置を行う。 ・住棟階段室への手摺設置を行う。	住吉住宅、桜尾住宅、野坂住宅、大東住宅、中央住宅、細井原住宅、市垣内住宅、物見山住宅、梅原住宅、金岡コーポ、西連コーポ、長浜コーポ、網之浦コーポ、高葦コーポなど
建 替 え	・劣化及び老朽化の顕著な住棟については、建替えを行う。	金剛寺住宅、新宮原住宅
募集を行わない	・空き家の生じた住戸は募集を行わない。	*檜原住宅、*長橋住宅、中小原住宅、新宮原住宅、*水之越住宅、*ひの木住宅(昭和44建設)、中西住宅、*網之浦住宅(公営・昭和44年建設)

*：既に募集を行っていない住宅

4 修繕計画について

(1) 修繕計画の考え方

市営住宅等を維持・管理するためには、保守点検、経常修繕、計画修繕などを効率的・計画的に実施する必要がある。

【修繕の区分と内容】

区 分	内 容
保守点検	・エレベーター、消防設備の点検、受水槽の清掃等通常の住宅管理に必要な保守点検
経常修繕	・随時行う必要がある維持補修（退居に伴う修繕、その他軽微な修繕等）
計画修繕	・計画的に実施する必要がある修繕（屋上防水改修、外壁改修、設備改修、浴槽・流し台の改修等）

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、修繕履歴と修繕後の経過年数、劣化状況等を考慮しながら優先度の高いものから、実施する。

【計画期間中の主な大規模修繕】

内 容	対象団地
屋上防水改修	住吉住宅、物見山住宅、網之浦住宅など
外壁改修	物見山住宅、高葦コーポなど
給水管改修	住吉住宅、桜尾住宅、野坂住宅、物見山住宅など

5 駐車場の整備について

市営住宅等における、駐車車両管理の適正化と受益者負担の公平化を図るため、状況に応じて計画的に舗装、区画線等の整備を行い、駐車場使用料の有料化を進める。