

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 2 市営住宅

令和3年3月

広島県尾道市

(まちづくり推進課)

【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」の市営住宅について、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

市営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法（昭和26年法律第193号）の規定に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で供給されるものです。

また、平成19年7月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）（平成19年法律第112号）では、市営住宅は、低額所得者のほか、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせる住まいとして、中核的な役割を果たすことが位置

づけられています。

3 各種分析結果

(1) 劣化状況

昭和49年度以前に建設された住宅が全体の約39%、昭和50年度から昭和59年度までに建設された住宅が約21%と、建設後35年以上経過した住宅がおよそ6割を占めており、これらの住宅が将来一時期に集中して更新時期を迎えることとなります。

(2) 安全性（耐震性、危険区域）に関する状況

令和2年4月1日現在での市営住宅の管理戸数1,275戸のうち、老朽化が進み耐震性が不足している住宅341戸は、新たな入居者の募集を停止しています。

また、募集中の市営住宅のうち、土砂災害特別警戒区域に建物の一部が該当している市営住宅は4棟あります。

(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

募集中の市営住宅の共同住棟においては、1階アプローチの段差解消率は55%です。また、階段室の手すり設置率は96%と高い状況にあります。

募集中住宅の住戸内のトイレの水洗化率は98%を超えていますが、洋式トイレ（腰掛け式便座）整備率は73%となっており、中でも、尾道地域の昭和49年以前に建設された市営住宅で低い割合となっています。

募集中住宅の住戸内のバリアフリー化は、一定のバリアフリー化率（2箇所以上の手すり設置又は段差解消）は41%、高度のバリアフリー化率（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）が28%となっています。

(4) 利用状況

市営住宅の入居世帯（令和元年7月1日時点）の状況は、60歳以上の高齢（※）単身世帯が30%、高齢夫婦世帯が12%と高齢者世帯が40%を超えている一方で、子育て世帯は夫婦と子が8.5%、ひとり親世帯が13.5%と合計で22%となっています。

また、入居世帯の人数別割合は、1人が40%、2人が32%と併せて72%となり、少人数世帯の割合が高くなっています。

居住年数別割合では、20年以上が40%と最も高く、中でも向島地域及び因島地域で20年以上の世帯割合が高い状況にあります。

※ 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

市営住宅は、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な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、速やかに空戸の修繕工事を発注し、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受入れへの即時対応を図っています。

市営住宅ストックのライフサイクルコストの縮減を図りつつ、効率的かつ円滑な整備等と維持管理を推進しています。

なお、市営住宅の入居者が支払う住宅使用料の収納率は、指定管理制度導入以降毎年度98%前後を推移しており、今後も市と指定管理者が連携して、収納率の向上の取組みを行います。

4 今後の基本的な方向性

(1) 現状と課題

昭和26年の公営住宅法制定以降、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、昭和50年代にかけて供給された市営住宅が全体の6割を占め、耐用年限の経過に伴い、将来一時期に集中して改修や更新の時期を迎えます。

また、これらの市営住宅は、建物や建築設備の老朽化とともに、入居者の高齢化も進んでおり、エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化など居住環境の改善も課題となっています。

(2) 今後の施設の考え方

市営住宅は、低額所得者のほか、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせるよう、住まいのセーフティネットとしての役割を果たしています。

入居者が安全で安心して居住するための改善や修繕、定期点検の実施方針などを定め、効果的・効率的なストックマネジメントを進めます。

なお、募集停止中の住宅については、全入居者が退去した後速やかに用途廃止を行います。

また、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諮り、利活用方針を決定します。

(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）

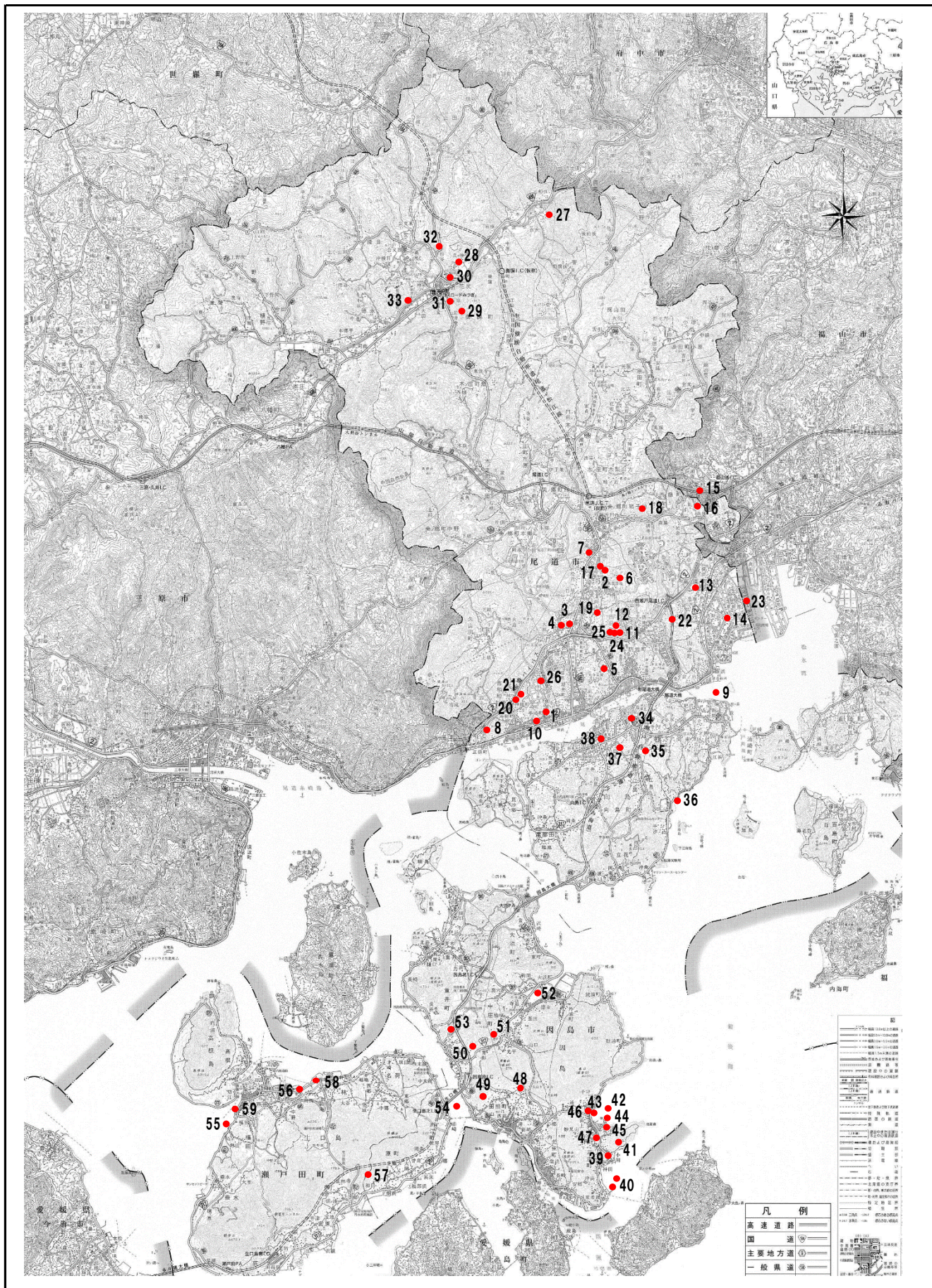
市営住宅建物の修繕等の計画的実施や予防保全による建物の長寿命化を推進し、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ります。

別紙1 (対象施設一覧表)

No.	施設名称	所管	所在地	主たる建物の建築年	延床面積 (㎡)
1	吉和霞ヶ丘住宅	まちづくり推進課	尾道市手崎町15	S29	861.55
2	三成住宅	まちづくり推進課	尾道市美ノ郷町三成2262	S29	112.36
3	栗原みどりが丘住宅	まちづくり推進課	尾道市栗原町4984-6	H元	3,073.67
4	栗原門田住宅	まちづくり推進課	尾道市栗原町3491-1	S31	1,966.33
5	栗原堂ヶ迫住宅	まちづくり推進課	尾道市栗原東二丁目13	S32	337.14
6	三美園住宅	まちづくり推進課	尾道市美ノ郷町三成20351-36	S44	2,685.34
7	幸が丘住宅	まちづくり推進課	尾道市栗原町11230-1	S46	3,047.27
8	福地浜住宅	まちづくり推進課	尾道市福地町2-8	S48	1,493.00
9	天女が浜住宅	まちづくり推進課	尾道市向東町9218-1	S52	2,648.33
10	のぞみが浜住宅	まちづくり推進課	尾道市古浜町11-1	S53	4,742.36
11	北久保中層住宅	まちづくり推進課	尾道市防地町23-1	S43	711.78
12	久保西住宅	まちづくり推進課	尾道市久保町995	S54	233.88
13	阿草住宅	まちづくり推進課	尾道市高須町2575	S45	440.42
14	大田住宅	まちづくり推進課	尾道市高須町1520	S46	254.92
15	割石住宅	まちづくり推進課	尾道市西藤町1404	H24	167.20
16	福田住宅	まちづくり推進課	尾道市西藤町1561-1	H19	454.80
17	三成が丘住宅	まちづくり推進課	尾道市美ノ郷町三成2231-5	S57	210.29
18	下三成住宅	まちづくり推進課	尾道市美ノ郷町三成25-1	H24	167.20
19	栗原向ヶ峠住宅	まちづくり推進課	尾道市栗原町21564-1	H5	2,708.00
20	沖側住宅	まちづくり推進課	尾道市沖側町7-1	S55	1,633.10
21	神田住宅	まちづくり推進課	尾道市神田町7-35	S56	1,334.38
22	新高山住宅	まちづくり推進課	尾道市新高山二丁目2631-6	S49	3,351.56
23	東新涯住宅	まちづくり推進課	尾道市高須町4824-2	H7	4,495.25
24	北久保南住宅	まちづくり推進課	尾道市防地町26-27	H14	1,235.11
25	中越住宅	まちづくり推進課	尾道市長江三丁目27-7	S51	746.82
26	ひらはら台住宅	まちづくり推進課	尾道市平原一丁目10-45	H18	2,506.34
27	大蔵住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町大蔵8-1	H14	1,747.45
28	貝ヶ原住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町貝ヶ原365-1	H15	2,598.97
29	岩井堂住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町市378	H18	2,584.51
30	中央住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町市1126-1	S59	1,207.65
31	土井ノ内住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町市323-1	S63	1,252.94
32	杉谷住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町貝ヶ原410-1	H4	1,919.77
33	神西住宅	まちづくり推進課	尾道市御調町神469-1	H8	1,777.04
34	兼吉ブロック住宅	まちづくり推進課	尾道市向島町739	S28	1,029.60
35	江奥住宅	まちづくり推進課	尾道市向島町3846	H2	621.00

No.	施設名称	所管	所在地	主たる建物の建築年	延床面積 (㎡)
36	干汐住宅	まちづくり推進課	尾道市向島町74-6	S42	64.36
37	宇山住宅	まちづくり推進課	尾道市向島町6215-1	S44	349.95
38	歌島住宅	まちづくり推進課	尾道市向島町5742	S54	778.13
39	津無が尻住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町3526	S26	242.20
40	家老渡住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町3900-2	S26	984.94
41	折古住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町3230	S27	456.47
42	向浜住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町1607-1	S58	8,055.89
43	寺谷住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町2055-1	S34	242.97
44	江良崎住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町2259-1	S25	426.84
45	坂本住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町2173	S25	592.36
46	甲田住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町1823-3	S51	600.61
47	江良住宅	まちづくり推進課	尾道市因島三庄町2532-5	S61	139.70
48	下長沢住宅	まちづくり推進課	尾道市因島田熊町1925-1	S29	346.50
49	足摺住宅	まちづくり推進課	尾道市因島田熊町4240-5	S56	1,017.90
50	畑田住宅	まちづくり推進課	尾道市因島中庄町1926	S43	1,714.68
51	青影住宅	まちづくり推進課	尾道市因島中庄町1773-1	S43	944.10
52	釜田住宅	まちづくり推進課	尾道市因島中庄町219-1	S45	260.95
53	小田浦住宅	まちづくり推進課	尾道市因島重井町5226	S41	1,294.68
54	赤崎住宅	まちづくり推進課	尾道市因島洲江町1740	S50	117.72
55	福田江処住宅	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町福田296-1	S32	581.93
56	中野脇山住宅	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町中野110-1	S50	237.05
57	御寺和木住宅	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町御寺1208-9	H8	446.40
58	林住宅	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町林1314-1	H16	2,262.31
59	福田たちばな住宅	まちづくり推進課	尾道市瀬戸田町福田577-1	H25	1,917.79

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
18	下三成住宅	現状維持	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒
19	栗原向ヶ峠住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
20	沖側住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持
21	神田住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持
22	新高山住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持	⇒
23	東新涯住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
24	北久保南住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
25	中越住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
26	ひらはら台住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
27	大蔵住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
28	貝ヶ原住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
29	岩井堂住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
30	中央住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討
31	土井ノ内住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討
32	杉谷住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
33	神西住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
34	兼吉ブロック住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
35	江奥住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新

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
36	干汐住宅	用途廃止	現状維持	用途廃止									
37	宇山住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
38	歌島住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持
39	津無が尻住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
40	家老渡住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
41	折古住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
42	向浜住宅	改修・更新	現状維持	⇒	改修・更新	⇒	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新
43	寺谷住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
44	江良崎住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
45	坂本住宅	改修・更新 (一部検討)	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	一部検討	現状維持	改修・更新	現状維持
46	甲田住宅	改修・更新 (一部検討)	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	一部検討	現状維持	改修・更新	現状維持
47	江良住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
48	下長沢住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
49	足摺住宅	改修・更新	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	改修・更新	現状維持
50	畑田住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討	
51	青影住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			
52	釜田住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討	
53	小田浦住宅	検討	現状維持	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	検討			

