

市當松中住宅建替基本計画

令和8年3月



目 次

第1章	市営松中住宅建替基本計画の概要	1
1	計画の背景と目的	1
2	建替基本計画の位置づけ	1
3	建替計画対象住宅	2
第2章	現況及び課題の整理	4
1	本市の住宅事情の現況	4
2	対象住宅の現況	9
3	対象住宅の入居者の現況	11
4	(仮称)新松中住宅の整備にかかる課題	16
第3章	テーマと基本方針	17
1	テーマ	17
2	基本方針	17
第4章	計画条件の整理	18
1	住棟・住戸供給条件等	18
2	建設場所の検討	19
3	整備方針	24
第5章	団地整備計画の検討	25
1	住棟・住戸計画	25
2	配置計画	27
3	新住宅の整備条件	30
4	概算事業費	32
5	事業スケジュール	33
第6章	事業手法の検討	34
1	事業手法の検討	34
2	民間活力の導入の可能性	35
3	事業手法検討のまとめ	37

第1章 市営松中住宅建替基本計画の概要

1 計画の背景と目的

本市の市営住宅は、昭和39年から50年代半ばにかけて大量に供給されたため、現在、市営住宅の約4割が耐用年限を超過した状況となっています。

また、将来の人口推計やストック推計の動向から、著しい困窮年収未満世帯の数は年々減少が見込まれ、市営住宅の需要に影響を及ぼしています。

これまで本市では、耐用年限を超過した市営住宅の入居者の移転を進め、老朽化が著しい市営住宅の用途廃止を進めてきましたが、移転先となる市営住宅のストックが不足しているため、円滑に事業を進めることが難しくなっています。

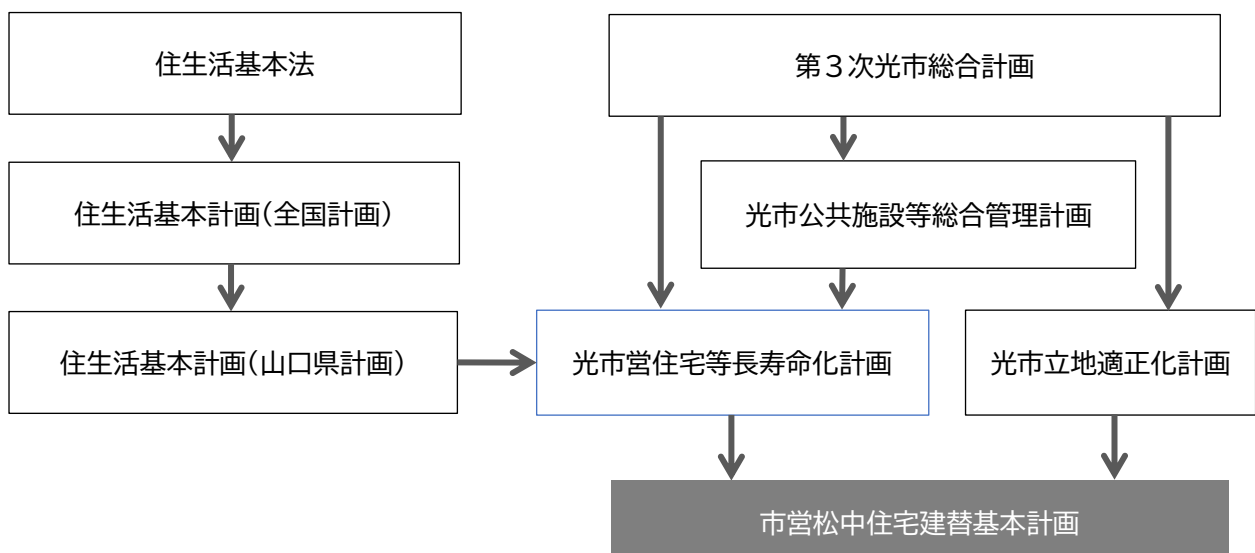
こうした状況から、令和4年3月に策定した「光市営住宅等長寿命化計画」では、一部の老朽化した市営住宅を集約・再編して建替え、入居者の移転先を確保しながら、総管理戸数の縮減を図ることとしています。

市営松中住宅建替基本計画（以下「本計画」という。）は、「光市営住宅等長寿命化計画」に基づき、室積地区の松中住宅、南汐浜住宅、西之浜住宅の3団地を松中住宅に集約・再編し、新たな住宅を整備するにあたり、事業を円滑に進めていくために、その住宅の建設場所や建物の規模・構造・型別・建設手法など、建替えに必要な基本的事項について定めるものです。

2 建替基本計画の位置づけ

本計画は、「第3次光市総合計画」を上位計画として、公共施設等の総合的管理の基本となる「光市公共施設等総合管理計画」、居住促進区域等を定める「光市立地適正化計画」や公営住宅等の整備方針を示した「光市営住宅等長寿命化計画」など、関連する計画との連携や整合を図ります。

【市営松中住宅建替基本計画の位置づけ】



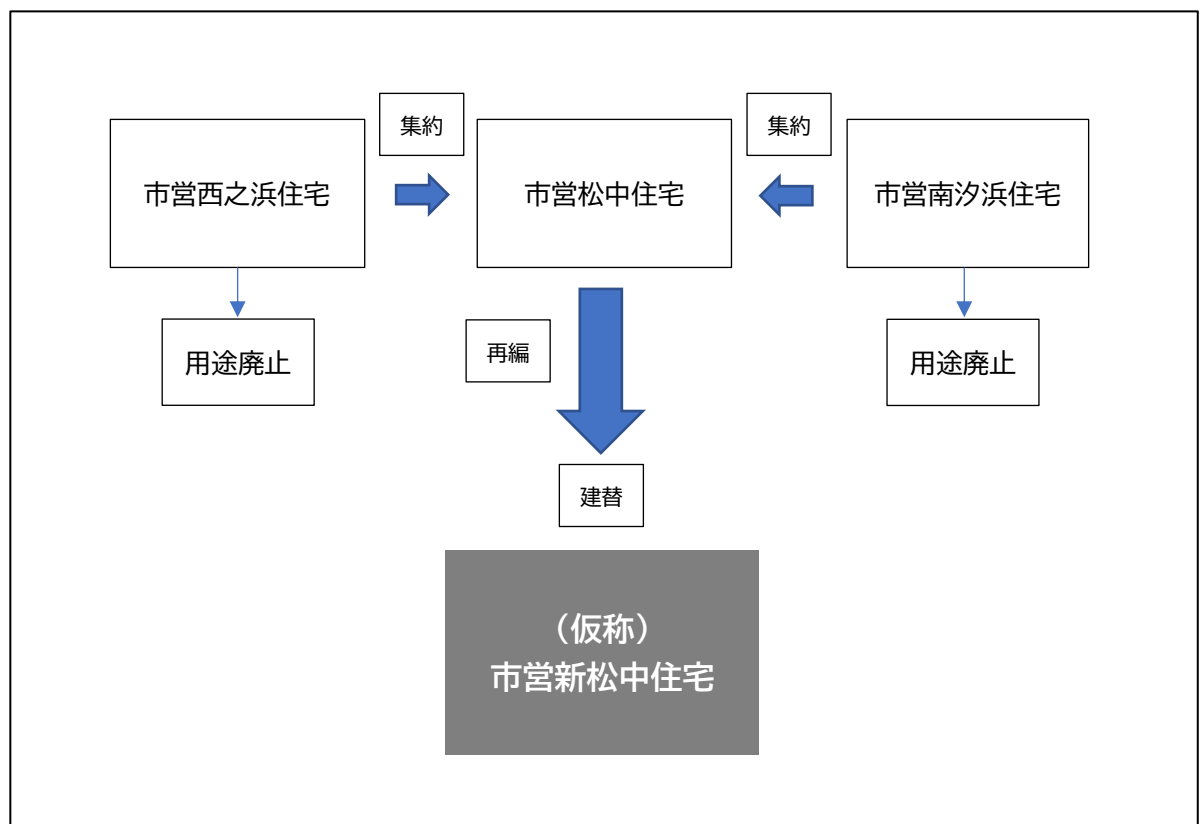
3 建替計画対象住宅

令和4年3月に策定した「光市営住宅等長寿命化計画」では、室積地区の松中住宅と、先に用途廃止に向けて入居者の移転を進めている西之浜住宅、南汐浜住宅を集約・再編し、建替えることとしています。

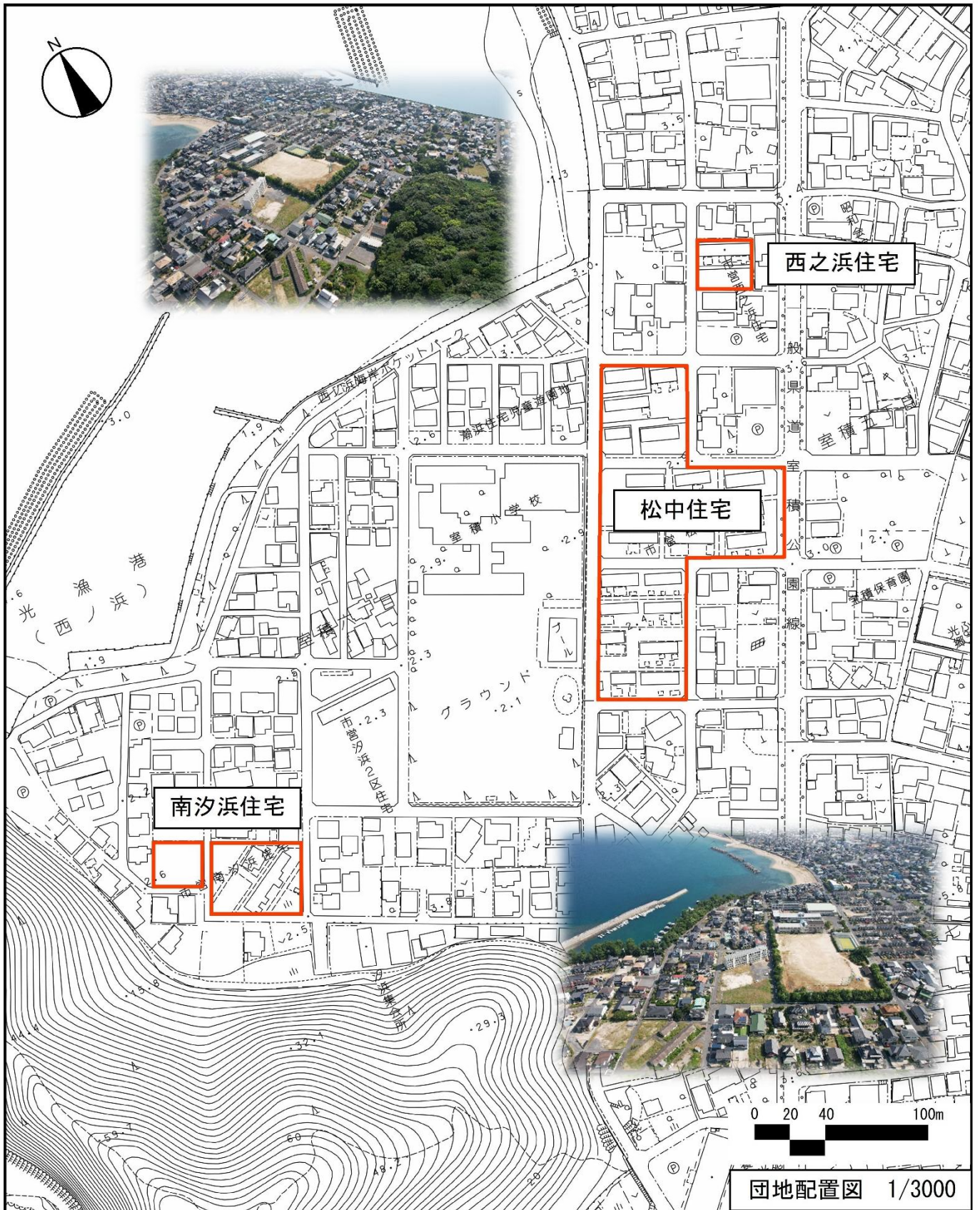
【松中住宅・西之浜住宅・南汐浜住宅の概要】

団地名称	市営松中住宅	市営西之浜住宅	市営南汐浜住宅
位置	室積五丁目15番外	室積五丁目19番	室積六丁目14番
敷地面積	12,035m ²	1,055m ²	3,051m ²
住棟数	21棟	1棟	2棟
住棟階数	2階建	2階建	1階建
構造	コンクリートブロック造	コンクリートブロック造	コンクリートブロック造
戸数	123戸	8戸	8戸

【松中住宅の集約・再編・建替えのイメージ】



【松中住宅、西之浜住宅、南汐浜住宅の位置】



第2章 現況及び課題の整理

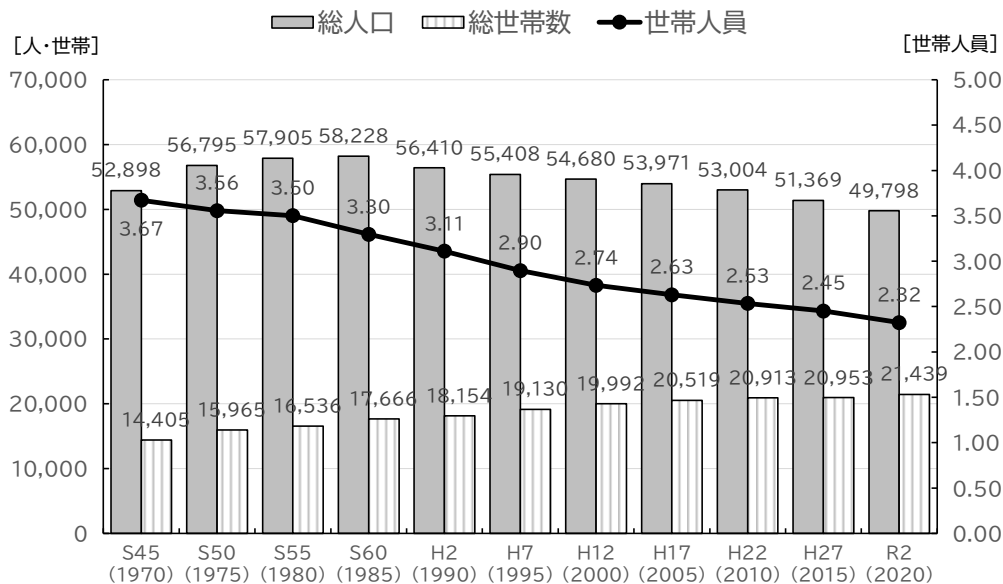
1 本市の住宅事情の現況

(1) 本市の人口・世帯の現況

ア 人口・世帯数

本市の人口は増加が続いていましたが、昭和60年頃をピークに減少に転じており、人口減少社会が国全体より早く到来しています。一方で、世帯数については増加が続いており、それに伴い世帯人員は減少しており、平成7年以降は1世帯あたり3人を下回っています。

【人口・世帯の推移】

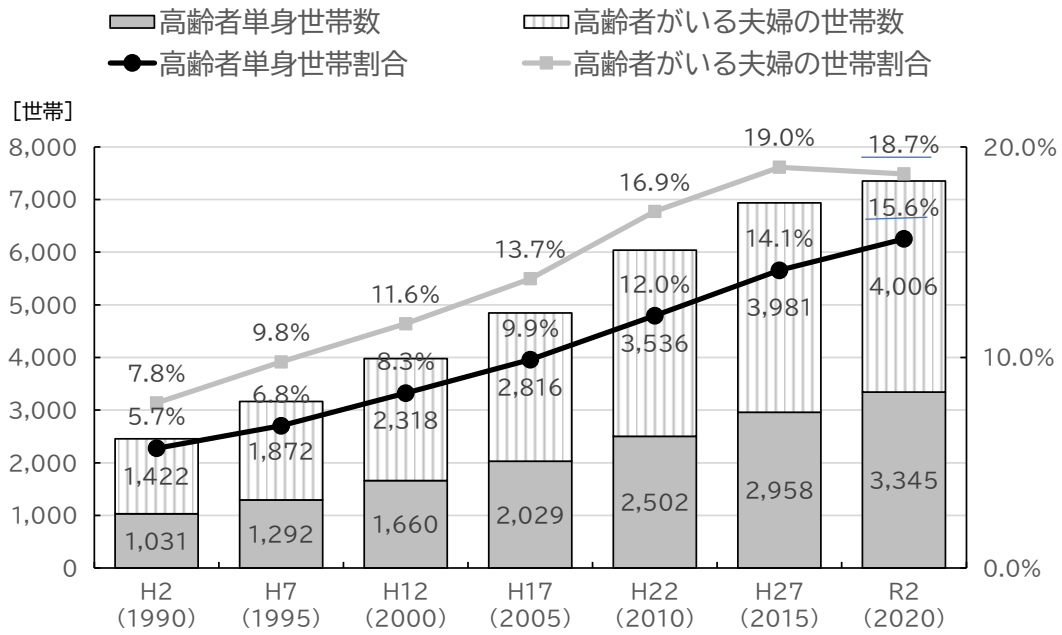


資料：国勢調査(総務省)

イ 高齢者・高齢世帯の現況

高齢者の単身世帯や高齢者がいる夫婦世帯は年々増加しており、令和2年では一般世帯数に対する割合は、高齢者の単身世帯で15.6%、高齢者がいる夫婦世帯で18.7%となり、合わせると34.3%(約3世帯に1世帯)が高齢者単身又は高齢者がいる夫婦世帯となっています。

【高齢者世帯の推移】



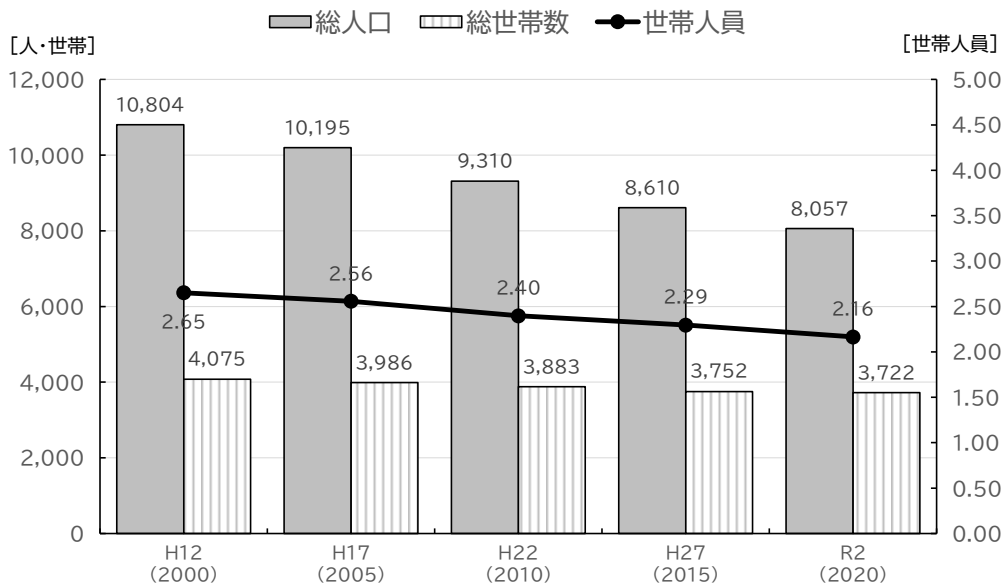
資料：国勢調査(総務省)

(2) 室積地区の人口・世帯の現況

ア 人口・世帯数

室積地区の人口、世帯数、世帯人員について、減少が続いています。世帯人員は、市全体と比較すると少なくなっており、1世帯あたり2人となっています。

【人口・世帯の推移】



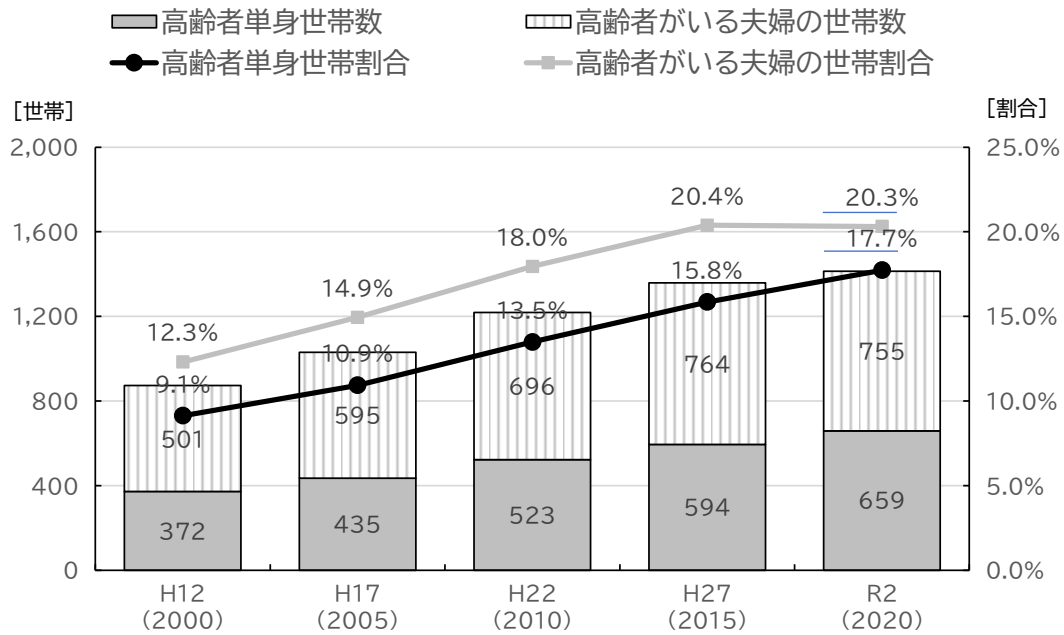
資料：国勢調査(総務省)

イ 高齢者・高齢世帯の現況

室積地区の高齢者の単身世帯や高齢者がいる夫婦世帯は年々増加しており、特に高齢者の単身世帯の増加が顕著です。

令和2年では、一般世帯数に対する割合が高齢者の単身世帯で17.7%、高齢者がいる夫婦世帯で20.3%となっています。高齢者単身と高齢者がいる夫婦世帯を合わせた合計は38.0%となり、市全体より3.7ポイント高くなっています。

【高齢者世帯の推移】



資料：国勢調査(総務省)

ウ 室積地区の人口、世帯特性

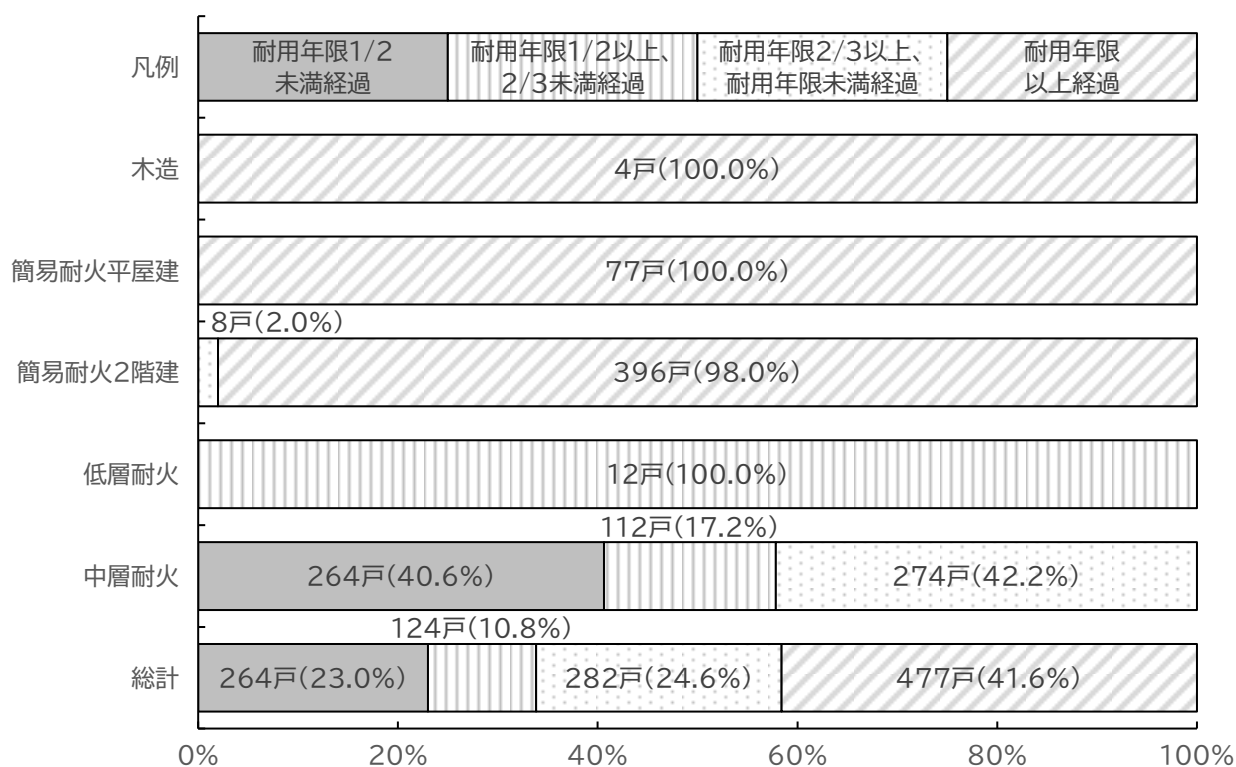
室積地区では、世帯の小規模化と高齢化（高齢単身及び高齢夫婦世帯率）が市全体と比較すると進行しています。

(3) 本市市営住宅の現況

ア 耐用年限

令和6年10月1日時点では、市営住宅の4割以上が耐用年限を超過しており、特に、耐用年限が30年の木造と簡易耐火構造平屋建が全て耐用年限を超過しています。また、耐用年限が45年の簡易耐火構造二階建も9割以上が耐用年限を超過しています。耐用年限が70年の中層耐火構造は、過半数が耐用年限の1/2を超過しています。

【耐用年限の経過状況】



注：令和6年10月1日時点における経過状況を集計

【参考：構造別耐用年限】

構造	木平・簡易耐火構造平屋建	簡易耐火構造二階建(準耐火構造)	低層耐火構造・中層耐火構造
耐用年限	30年	45年	70年

資料：公営住宅法施行令第13条 / 公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について
(住宅局長通知：建設省住総発第一三五号)

イ 市営住宅の入居世帯人員

市営住宅の入居世帯数は、令和6年10月1日時点で812世帯となっています。

世帯人員別世帯数を整理すると、以下のように1人世帯が約6割を占め、2人世帯を合わせると8割を超え、1～3人世帯が9割以上を占めています。

【市営住宅(特公賃は除く)入居世帯人員】

世帯人員	世帯数(世帯)	構成比
1人	460	56.7%
2人	226	27.8%
3人	70	8.6%
4人	35	4.3%
5人	19	2.4%
6人	1	0.1%
7人	1	0.1%
計	812	100.0%

注：令和6年10月1日時点

2 対象住宅の現況

(1) 団地の現況

令和6年10月1日時点の管理戸数は、松中住宅21棟123戸、西之浜住宅1棟8戸、南汐浜住宅2棟8戸で、3団地合計の棟数は24棟、戸数は139戸です。

構造は、松中住宅、西之浜住宅は簡易耐火構造の二階建、南汐浜住宅は簡易耐火構造の平屋建となっており、松中住宅、西之浜住宅、南汐浜住宅のいずれもが、耐用年限を超過していません。

令和6年10月1日時点の入居世帯数は、松中住宅が55世帯、西之浜住宅、南汐浜住宅は共に1世帯となっています。

【建替集約団地の現況】

住宅名	棟番号	棟数	建設年度	構造階数	戸数(戸)	間取り	入居世帯数(世帯)
松中住宅	1～124号室	21	S40～S43	簡易耐火構造 二階建	123	3K	55
西之浜住宅	7～14号室	1	S45	簡易耐火構造 二階建	8	3K	1
南汐浜住宅	6～13号室	2	S39	簡易耐火構造 平屋建	8	3K	1
合計		24			139		57

注：令和6年10月1日時点

(2) 建物等の現況

松中住宅、西之浜住宅、南汐浜住宅の各住宅は、以下のような状況にあります。

【3団地の建物の状況】

- ・外壁のモルタルや屋根の防水が劣化しており補修が困難な状況です。
- ・給排水、電気等の設備は、漏水や漏電などの不具合が多く老朽化が進んでいます。
- ・室内の壁や天井などの内装材に、経年劣化による損傷や結露による汚れが多く見受けられ、内装材が一部崩落している住戸もあります。
- ・シロアリによる被害が進んでおり、2階の床が落下する恐れのある住戸があります。
- ・住戸の半数以上が空家であるため、地域の景観を損ねています。
- ・3団地とも高潮浸水想定区域に指定されており、0.5m～3mの高潮による被害が想定されます。
- ・南汐浜住宅の敷地の一部は土砂災害警戒区域に指定されています。

(松中住宅外観)



(松中住宅外観)



(松中住宅シロアリ被害)



(松中住宅内装)



(松中住宅玄関)



(松中住宅周辺状況)



(西之浜住宅外観)



(南汐浜住宅外観)



3 対象住宅の入居者の現況

(1) 入居世帯の現況

令和6年10月1日時点の松中住宅、西之浜住宅、南汐浜住宅の入居戸数、空家戸数及び入居世帯等の状況は、以下のとおりです。

【団地別入居戸数・空家戸数】

住宅名	管理戸数	入居戸数	空家戸数
松中住宅	123戸 -	55戸 44.7%	68戸 55.3%
西之浜住宅	8戸 -	1戸 12.5%	7戸 87.5%
南汐浜住宅	8戸 -	1戸 12.5%	7戸 87.5%
総数	139戸 -	57戸 41.0%	82戸 59.0%

注：令和6年10月1日時点

【世帯人員別世帯数】

住宅名	1人	2人	3人	4人	5人	6人	総数
松中住宅	38世帯 69.1%	15世帯 27.3%	2世帯 3.6%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	55世帯 100.0%
西之浜住宅	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 100.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 100.0%
南汐浜住宅	1世帯 100.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 100.0%

注：令和6年10月1日時点

【世帯主年齢別世帯数】

住宅名	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	総数
松中住宅	0世帯 0.0%	2世帯 3.6%	10世帯 18.2%	6世帯 10.9%	37世帯 67.3%	55世帯 100.0%
西之浜住宅	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 100.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 100.0%
南汐浜住宅	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 100.0%	1世帯 100.0%

注：令和6年10月1日時点

【年齢別世帯人員数】

住宅名	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代	総数
松中住宅	1人	1人	1人	4人	13人	9人	25人	17人	3人	74人
	1.3%	1.3%	1.3%	5.4%	17.6%	12.2%	33.8%	23.0%	4.1%	100.0%
西之浜住宅	0人	1人	0人	0人	1人	1人	0人	0人	0人	3人
	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
南汐浜住宅	0人	0人	0人	0人	0人	0人	0人	1人	0人	1人
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%

注：令和6年10月1日時点

【居住年数別世帯数】

住宅名	10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40年以上	総数
松中住宅	4世帯	6世帯	13世帯	12世帯	20世帯	55世帯
	7.3%	10.9%	23.6%	21.8%	36.4%	100.0%
西之浜住宅	0世帯	0世帯	1世帯	0世帯	0世帯	1世帯
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
南汐浜住宅	0世帯	0世帯	1世帯	0世帯	0世帯	1世帯
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

注：令和6年10月1日時点

(2) 入居者意向調査の結果

令和6年7月から8月にかけて、松中住宅入居者全世帯に対して建替えに向けた意向調査を実施しました。以下、その結果を示します。

なお、西之浜住宅及び南汐浜住宅の入居者については、他の市営住宅への移転を希望していることから、調査対象外としました。

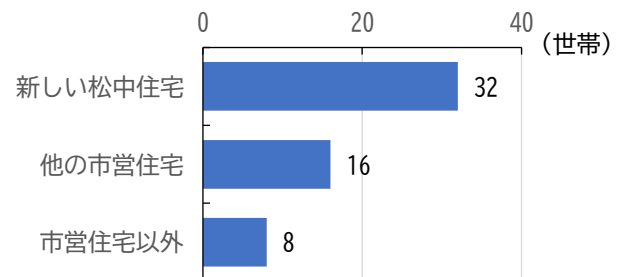
ア 松中住宅入居世帯を対象にした設問【調査対象：56世帯】

問1 希望する移転先

希望する移転先は、新しい松中住宅が最も多く32世帯で57.1%、次いで他の市営住宅が16世帯で28.6%となっています。

【希望する移転先】

希望の移転先	回答数	割合
新しい松中住宅	32	57.1%
他の市営住宅	16	28.6%
市営住宅以外	8	14.3%
総計	56	100.0%



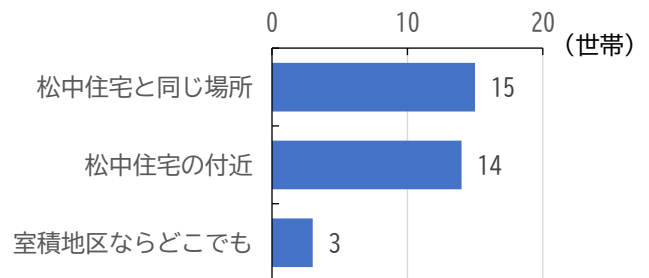
イ 新しい松中住宅への移転を希望する世帯を対象にした設問【調査対象：32世帯】

問1 希望する新しい住宅の建設場所

希望する新しい住宅の建設場所は、松中住宅と同じ場所が最も多く15世帯で46.9%、次いで松中住宅の付近が14世帯で43.7%となっており、松中住宅と同じ場所及び付近を希望する世帯が9割以上を占めています。

【希望する新しい住宅の建設場所】

	回答数	割合
松中住宅と同じ場所	15	46.9%
松中住宅の付近	14	43.7%
室積地区ならどこでも	3	9.4%
総計	32	100.0%

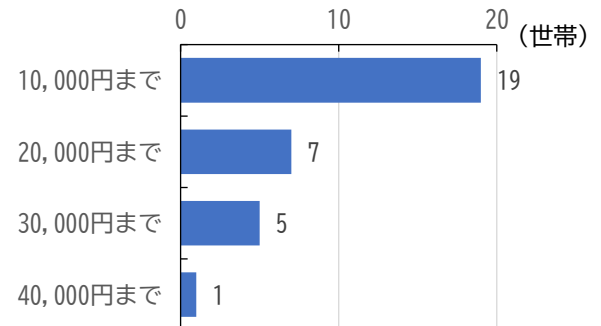


問2 家賃許容額

家賃の支払い許容額は、10,000円までが最も多く19世帯で59.4%、次いで、20,000円までが7世帯で21.9%となっています。

【家賃許容額】

	回答数	割合
10,000円まで	19	59.4%
20,000円まで	7	21.9%
30,000円まで	5	15.6%
40,000円まで	1	3.1%
総計	32	100.0%

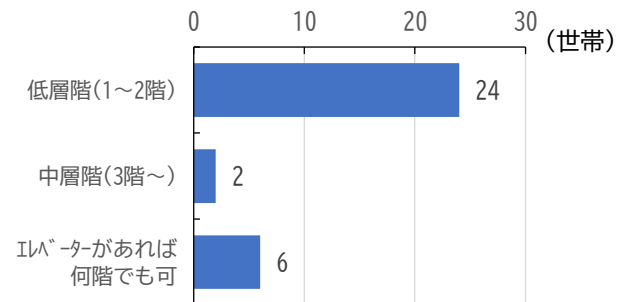


問3 希望する階層

希望する階層は、低層階が最も多く24世帯で75.0%、次いで、エレベーターがあれば何階でも可が6世帯で18.8%となっています。

【希望する階層】

	回答数	割合
低層階(1~2階)	24	75.0%
中層階(3階~)	2	6.2%
エレベーターがあれば何階でも可	6	18.8%
総計	32	100.0%

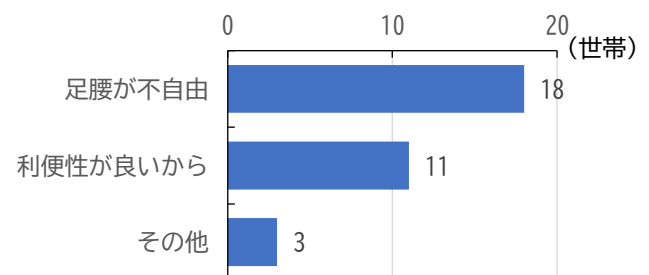


問4 希望階層の理由

問3の階層を希望した理由は、足腰が不自由が最も多く18世帯で56.2%、次いで、利便性が良いからが11世帯で34.4%となっています。

【希望階層の理由】

	回答数	割合
足腰が不自由	18	56.2%
利便性が良いから	11	34.4%
その他	3	9.4%
総計	32	100.0%

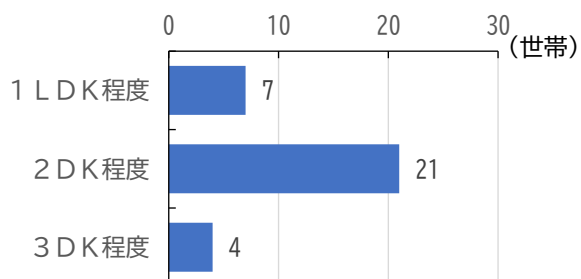


問5 希望する間取り

希望する間取りは、2DK程度が最も多く21世帯で65.6%、次いで、1LDK程度が7世帯で21.9%となっており、1LDKもしくは2DKを希望する世帯が8.5割以上を占めています。

【希望する間取り】

	回答数	割合
1LDK程度	7	21.9%
2DK程度	21	65.6%
3DK程度	4	12.5%
総計	32	100.0%



ウ 松中住宅入居者の意向調査のまとめ

松中住宅入居者の意向調査結果において、主要な調査項目となる新住宅への入居希望者数や、新住宅の建設場所、階数、間取りについて整理すると、入居世帯の過半数が新住宅への移転を希望している状況で、その大多数が松中住宅の敷地内及び松中住宅付近への建設を希望しており、あわせて地域環境を維持したい意向が強いことがわかりました。また、階数や間取りについては、1階もしくは2階の低階層であることや、1LDK、2DKなどの小規模な間取りへの需要が強いことも明らかになりました。

4 (仮称) 新松中住宅の整備にかかる課題

本市の住宅事情、建替対象住宅、入居世帯の現況から、(仮称)新松中住宅の整備にかかる課題を3つの視点で整理しました。

(1) 本市の住宅事情の現況からの課題

- ・高齢者が安心して生活できる住宅を整備する必要があります。
- ・住宅セーフティネットとしての住宅を整備する必要があります。
- ・将来の市営住宅の需要を見据え、総管理戸数の縮減を図る必要があります。

(2) 建替対象住宅の現況からの課題

- ・老朽化した市営住宅の建替えや用途廃止を速やかに進める必要があります。
- ・自然災害(地震・高潮・土砂)に対するソフト・ハード面での対応策を検討する必要があります。
- ・周囲の景観に配慮した住棟を計画する必要があります。

(3) 入居者の現況からの課題

- ・対象住宅の入居者のほとんどが高齢者であることから、より一層のバリアフリー化を図る必要があります。
- ・移転を希望する入居者が全員入居できる住戸を確保する必要があります。
- ・入居世帯人員に応じた間取り、面積の住宅の整備をする必要があります。
- ・松中住宅の敷地内を含む、周辺地域内での建替えを検討する必要があります。
- ・入居者間及び地域のコミュニティの継承を図る整備計画とする必要があります。

第3章 テーマと基本方針

1 テーマ

「地域に根差し、安心して快適に暮らせる団地の整備」

松中住宅のコミュニティの継承を図りながら、将来の市営住宅の需要に合った、誰もが安心して快適に生活することができる住宅を整備します。

2 基本方針

- (1) 安全・安心で快適に暮らし続けられる住環境を整備します
- (2) 周辺地域の景観と環境に配慮した住宅を整備します
- (3) 地域コミュニティの活性化につながる団地を整備します

第4章 計画条件の整理

1 住棟・住戸供給条件等

(1) 供給戸数条件等

新たに整備する住宅の戸数を、「光市営住宅等長寿命化計画」で推計した戸数と、松中住宅入居者に行った意向調査の結果から定めます。

① 室積地区の市営住宅の戸数

【光市営住宅等長寿命化計画策定時の管理戸数】(令和4年3月時点)

集約・再編・建替える住宅			今後も維持管理していく住宅			合計
松中	西之浜	南汐浜	汐浜2区	みたらい	中央	
123	14	8	24	64	12	245
小計 145			小計 100			

② 市営住宅全体の将来の需要推計から、室積地区に必要な市営住宅の戸数を推計します。

市営住宅全体の状況		→	市営住宅室積地区の状況	
令和4年3月時点の戸数	令和13年度末需要推計戸数		令和4年3月時点の戸数	令和13年度末需要推計戸数
1,203	640※		245	131

※光市営住宅等長寿命化計画で推計した戸数

室積地区の市営住宅の戸数と将来の需要推計から、将来室積地区に必要な市営住宅は131戸と推計しました。このうち100戸は今後も維持管理していく住宅であることから、新住宅の整備戸数の推計は31戸となります。

③ 松中住宅入居意向調査の結果から新たに整備が必要な総戸数

松中住宅入居者意向調査結果より、32世帯が新住宅への入居を希望しています。

④ 以上、②、③の結果から、

(仮称) 新松中住宅の供給戸数は32戸を目標

とします。

(2) 型別供給条件

新たに整備する住宅の間取りでの供給戸数について、移転を希望する入居者の世帯構成及び入居者への意向調査の結果から定めます。

① 新住宅への移転を希望する入居者の世帯構成（令和6年10月1日時点）

世帯構成	1人世帯	2人世帯	3人世帯	合計
世帯数	18	12	2	32



② 世帯構成による間取りの検討

間取り	1DK又は2DK	3DK
世帯構成	単身又は2人世帯向け	3人以上世帯向け
必要戸数	30	2



③ 型別戸数

間取り	1DK	2DK	3DK
供給戸数	8	22	2

入居世帯状況及び入居者意向調査の結果から判断

2 建設場所の検討

建替用地については、松中住宅を含む近隣で建替えを希望する入居者がほとんどであったことから、松中住宅付近の一定規模の広さを有する市有地から候補地を選定し、その中から建設場所を決定します。

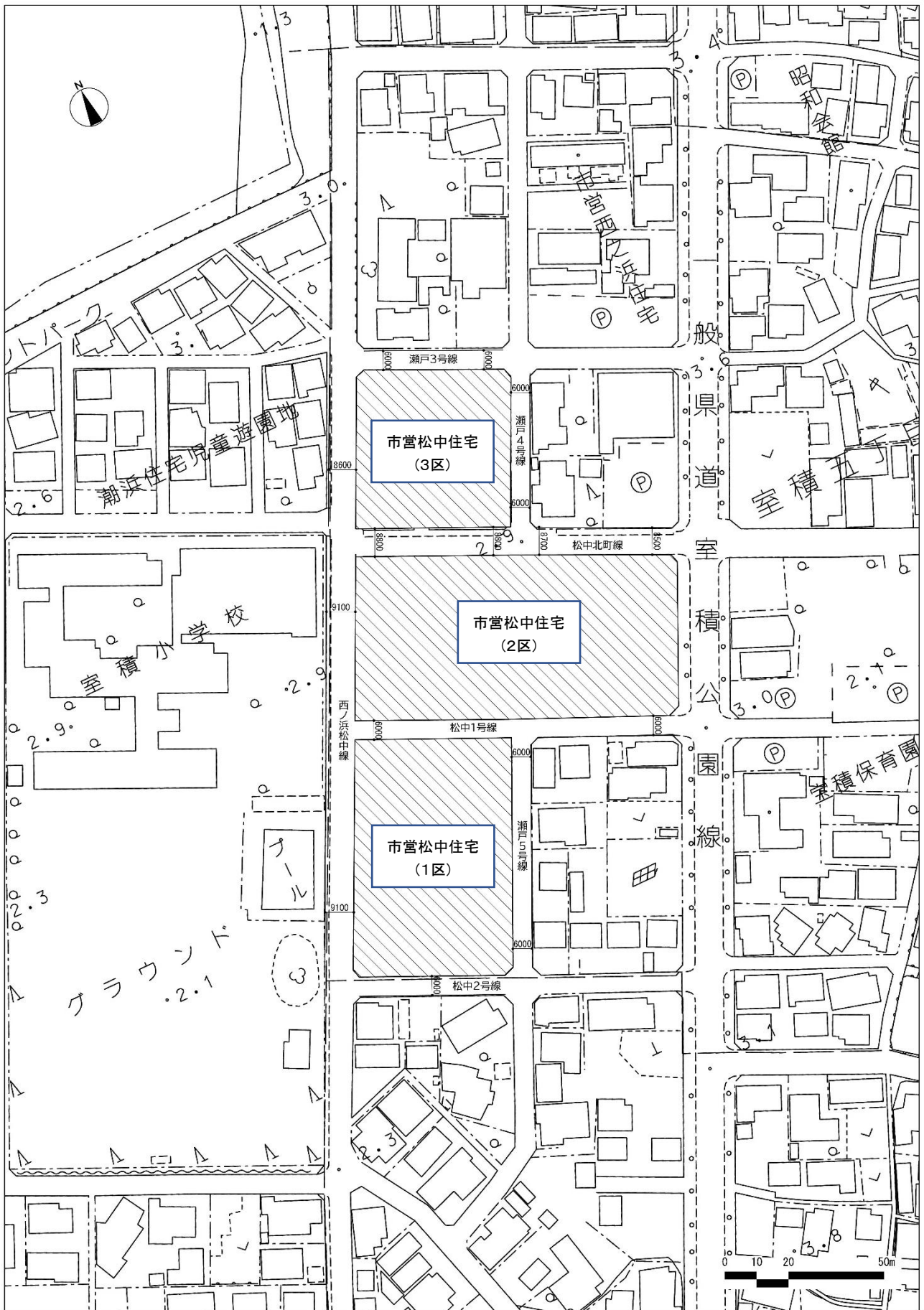
(1) 建替候補地

松中住宅付近の市有地の中から、松中住宅の敷地、南汐浜住宅の敷地、汐浜2区住宅敷地内の余剰地の3つの用地を建替候補地とします。

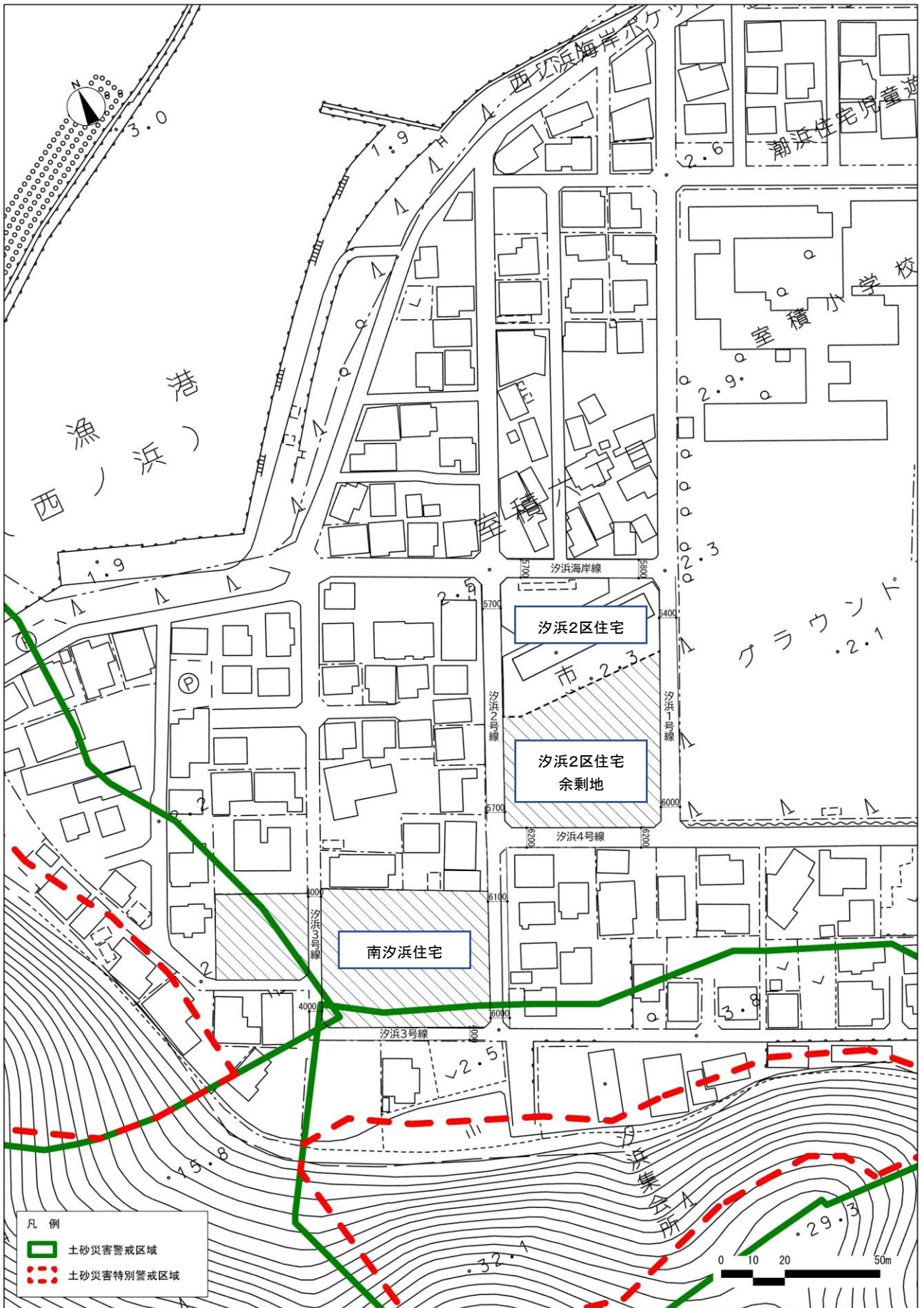
【建設候補地の概要】

建替対象の条件		松中住宅	汐浜2区住宅	南汐浜住宅
全敷地面積		12,035m ²	3,894m ²	3,051m ²
敷地区画数		3区画の一部	1区画の一部	1区画
用途地域		第一種中高層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域
土砂災害警戒区域		無	無	有(一部)
高潮浸水想定区域		有(0.5~3m)	有(0.5~3m)	有(0.5~3m)
津波災害警戒区域		有(一部)	有(一部)	有(一部)
地形		室積湾と御手洗湾に囲まれた半島の形状で、南側には峨眉山を主峰としており、住宅用地は平坦地である。		
日影規制		住棟高さ10mを超える場合、測定面が平均地盤面より4mにおける日影が、隣地境界から5m以内は4時間、10m以内は2.5時間の影響範囲を許容する		
立地適正化計画の位置づけ		居住促進区域 に指定	居住促進区域 に指定	なし
アクセス条件	接道幅員	6.0m~9.1m	6.0m	4.0m
	進入口数	3周	3周	3周
	主要道路(8m以上)までの距離	県道室積公園線 に接している	県道室積公園線 まで約260m	県道室積公園線 まで約330m
敷地規模地形 等条件	敷地の形状	整形	整形	整形
	敷地内高低差	平坦地	平坦地	平坦地
	擁壁・法面がある場合の高さ	無	無	無
供給処理条件	上・下水道の 引き込み距離	有	有	有
災害時の避難 場所	地震	室積小学校	室積小学校	室積小学校
	浸水	室積コミュニティセンター	室積コミュニティセンター	室積コミュニティセンター

【松中住宅の敷地形状・接道状況・周辺の状況】



【汐浜2区住宅・南汐浜住宅の敷地形状・接道状況・周辺の状況】



(2) 建設場所の選定

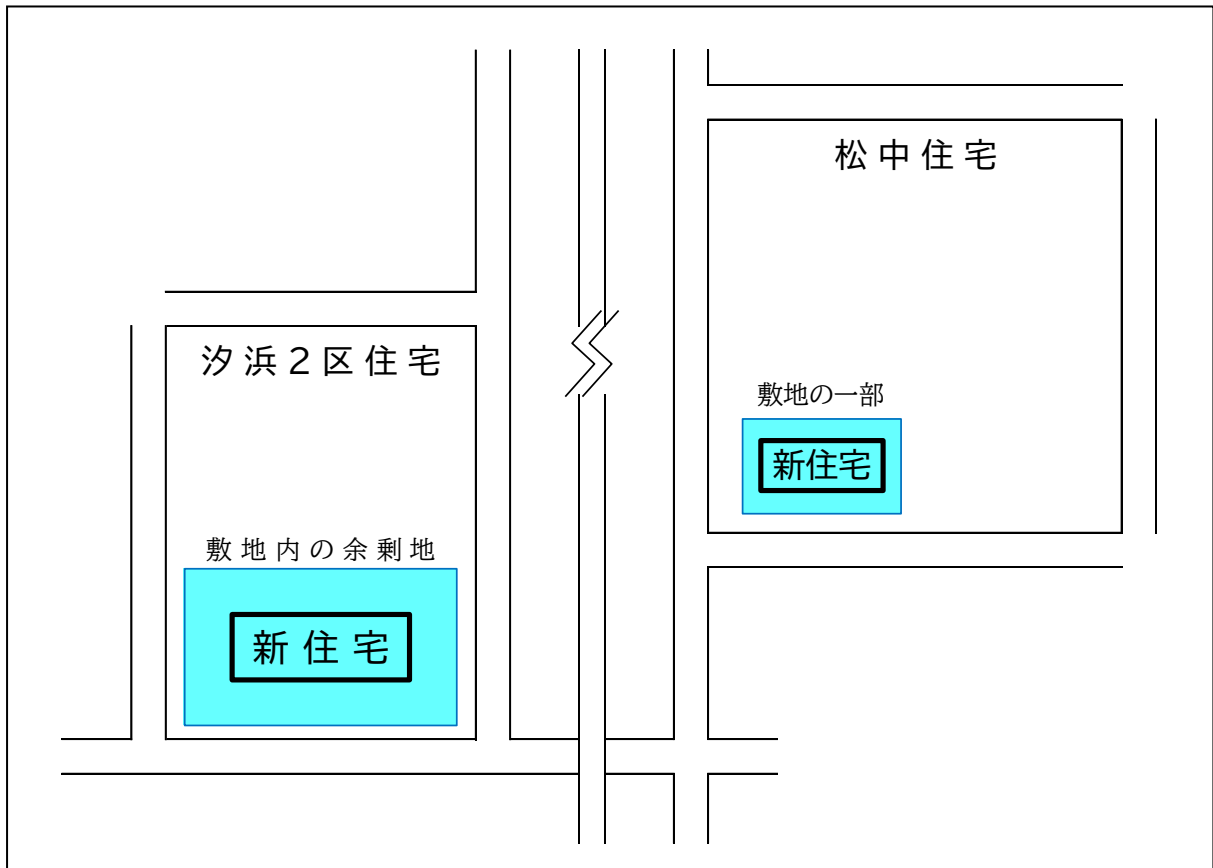
松中住宅、汐浜2区住宅、南汐浜住宅の敷地条件を比較検討し、建設場所を決定します。

【各敷地条件の比較】

敷地名	条件の比較内容	判定
松中住宅敷地	3つの敷地の中で最も面積が大きく、建替用地としては問題ないが、現地建替えとなるため、入居者の仮移転が必要となる。入居者の移転状況によっては、一部の敷地を活用することが可能である。	○
汐浜2区住宅敷地内の余剰地	非現地建替えにより入居者の移転負担を軽減することができるが、敷地内の余剰地は、建替用地としては狭小であるため、駐車場も含め、計画で定めた全ての住戸を整備するのは難しい。	○
南汐浜住宅敷地	非現地建替えにより入居者の移転負担を軽減することができるが、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されているため、建替用地には適していない。	×

以上の結果から、非現地建替えとなる汐浜2区住宅敷地内の余剰地と現地建替えとなる松中住宅の敷地の一部の2つの市有地を活用し、新たな市営住宅を整備します。

【2つの市有地を活用した新たな住宅の整備イメージ】



3 整備方針

計画条件で設定した汐浜2区住宅敷地内の余剰地と松中住宅の敷地の一部を活用して、以下の整備方針で新たな市営住宅を整備します。また、汐浜2区住宅敷地内の余剰地に整備する市営住宅を「新住宅A」とし、松中住宅の敷地の一部に整備する市営住宅を「新住宅B」とします。

(1) 汐浜2区住宅敷地内の余剰地に整備する新住宅Aの整備方針

- ・新たに整備する住宅は、周辺の住民や環境に配慮する必要があることから、同一敷地内にある汐浜2区住宅の規模以下となるように、1DK、2DKといった小規模な間取りの住戸で構成し、総戸数は24戸、階数は4階とします。
- ・新住宅の構造は、4階建の集合住宅となることから、耐久性、耐火性、遮音性に優れた鉄筋コンクリート造とします。
- ・バリアフリーの観点から、エレベーターを設置します。
- ・駐車場は平面駐車とし、1世帯1台程度整備します。また、障がい者専用駐車場、福祉介護サービス用車両の駐停車スペースも整備します。
- ・駐輪場は1戸につき1台程度屋根付きの自転車置き場を整備します。
- ・ガス置き場、ごみ置き場をそれぞれ1か所程度整備します。

(2) 松中住宅の敷地の一部に整備する新住宅Bの整備方針

- ・新たな住宅を整備する場所は、新たな住宅への移転を希望する入居者が最も多い松中住宅の南側の敷地とします。
- ・新たに整備する住宅は、8戸程度を整備し、階数は、周辺の住宅への影響を配慮する必要があるため、既存松中住宅の規模以下となる平屋建とします。
- ・新住宅の構造は、平屋建となることから、コストや工期を考慮し木造とします。
- ・駐車場は平面駐車とし、1世帯1台程度整備します。また、障がい者専用駐車場、福祉介護サービス用車両の駐停車スペースも整備します。
- ・ガス置き場、ごみ置き場をそれぞれ1か所程度整備します。

第5章 団地整備計画の検討

1 住棟・住戸計画

(1) 住戸プラン

住戸プランは、入居者の世帯員の数に応じて、1DK、2DK、3DKの3タイプの住戸を整備します。各プランの住戸面積は、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月閣議決定）が示す居住面積水準（※1）を参考に設定します。なお、住戸専用面積は家賃設定に配慮し、規模係数（※2）の基準となる面積65m²の範囲内を基本とします。

【国が示す居住面積水準】

居住面積水準（m ² ）	単身	2人	3人	4人	概要
最低居住面積水準（※3）	25	30	40	50	
誘導居住面積水準（※4）	40	55	75	95	都市居住型

資料：住生活基本計画

※1 居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画」に定められた住宅の面積に関する水準です。

※2 規模係数

各住戸の床面積に応じて定められる数値です。65m²を基準として住戸の面積が広い場合は1を超え、狭い場合は1未満になります。規模係数は家賃に反映されるため、1以下となるように計画します。

※3 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

※4 誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。

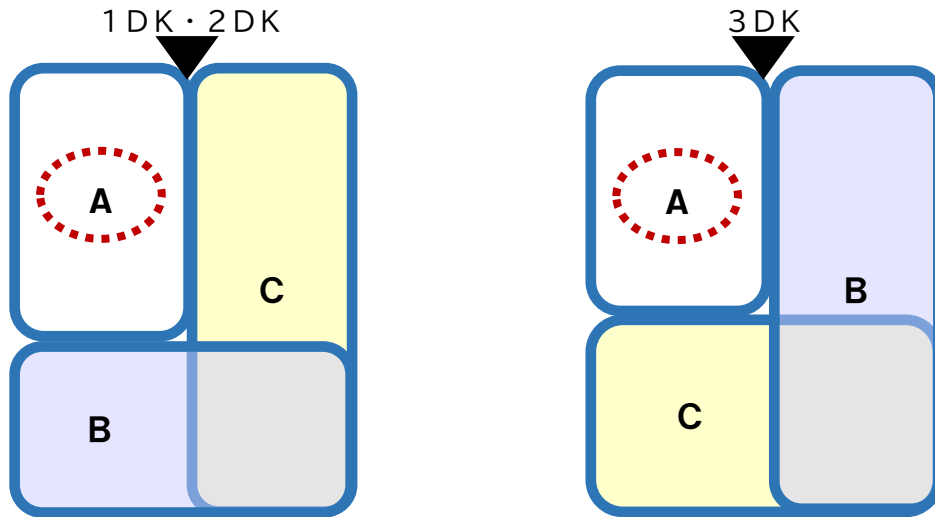
【住戸タイプ】

住戸タイプ	住戸専用面積	1人世帯	2人世帯	3人世帯
1DK	40m ² 程度	○	×	×
2DK	55m ² 程度	△	○	×
3DK	65m ² 程度	×	×	○

○：原則 △：事業の許容範囲 ×：不可

各タイプのゾーニングは、下記のとおりとします。なお、本プランは、従前の市営住宅を参考にしたモデルプランであり、具体的な検討は基本設計で行います。

【ゾーニング】

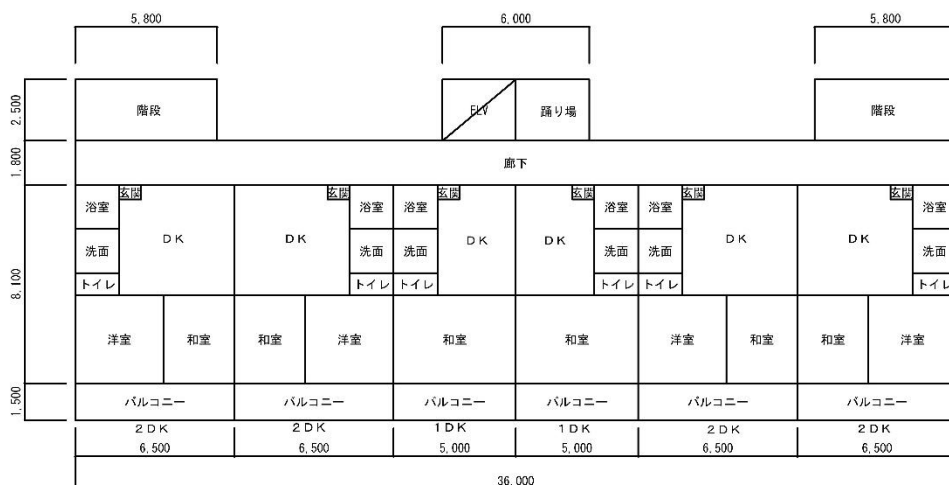


A：水まわり（浴室・トイレ・洗面脱衣） B：寝室 C：DK（台所・食堂・居間）

2 配置計画

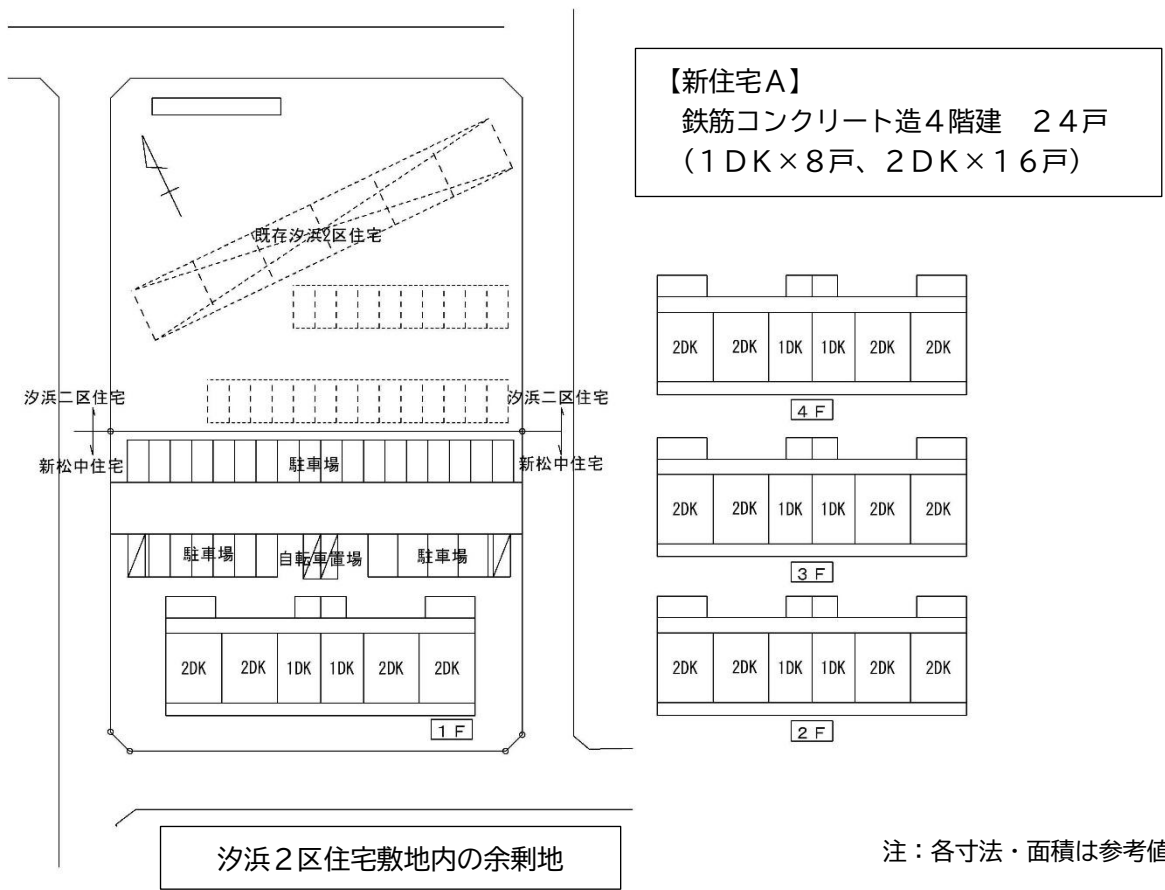
(1) 汐浜2区住宅敷地内の余剰地に整備する住宅（新住宅A）

ア 住戸プラン



新住宅A（1DK、2DK）
 構造：鉄筋コンクリート造4階建
 延べ床面積：1,708.10m²
 住戸専用面積：1DK 40.50m²、2DK 52.65m²

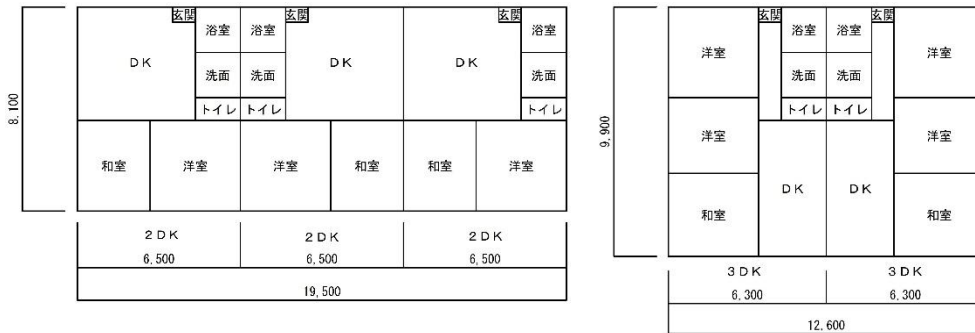
イ 配置プラン



注：各寸法・面積は参考値

(2) 松中住宅の敷地の一部に整備する住宅（新住宅B）

ア 住戸プラン



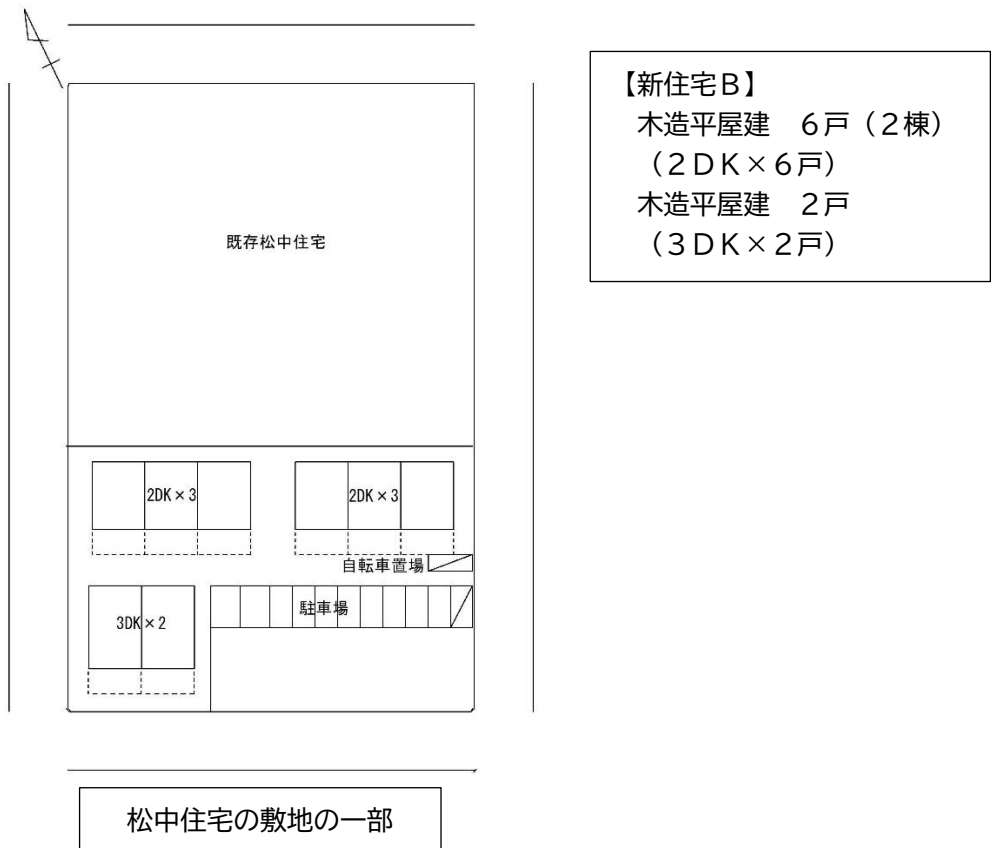
新住宅B（2DK、3DK）

構造：木造平屋建

延べ床面積：440.64m²（2DK 157.95m²×2棟、3DK 124.74m²）

住戸専用面積：2DK 52.65m²、3DK 62.37m²

イ 配置プラン



注：各寸法・面積は参考値

(3) 松中住宅の建替事業の流れ

汐浜2区住宅敷地内の余剰地と松中住宅の敷地の一部における、住棟建設と入居者移転の流れについて、概要を示します。また、新住宅Aの建設に関する事業を「第1期事業」とし、新住宅Bの建設に関する事業を「第2期事業」とします。

	事業概要	松中住宅敷地内	汐浜2区住宅敷地内
現状	●建設用地となる2敷地		
	第1期事業	●汐浜2区住宅敷地内の余剰地に新住宅Aを建設 ●松中住宅の一部の入居者を移転	
●松中住宅入居者移転後、空き住棟の除却			
第2期事業		●松中住宅の敷地の一部に新住宅Bを建設	
	●新住宅B建設後残った入居者を新住宅Bに移転		
	●松中住宅全入居者の移転後、松中住宅をすべて除却		

3 新住宅の整備条件

(1) インフラ条件

主なインフラ条件について整理します。

ア 上水

前面道路の市水道本管から引込み、直圧による供給とします。

イ 下水

公共下水の供用開始区域であるため、公共下水への接続とします。

ウ ガス

プロパンガス容器収納庫からガス配管によって住棟に供給します。

エ 電気

中国電力の電柱から住棟への直接配電又は受電室やハンドホールによる受電に基づき、住棟への配電設備を整備します。

オ テレビ電波受信

共同アンテナによる受信とします。

カ 電話・インターネット回線

端子盤、空配管等を設置します。

キ 雨水排水

建設用地から排出される雨量を算定し、周辺の影響を検討した上で、周辺の公道側溝へ放流します。

ク 消防水利

計画地周辺道路に消防水利(消火栓)があり、新たに消防水利を設置する必要はありません。

(2) 屋外施設条件

屋外施設について、以下のような土地利用を検討します。

ア 駐車場

平面駐車とし、建設戸数分の駐車台数を確保します。

障がい者専用駐車スペースを確保します。

駐車場へのアプローチ道路は緊急車両が通行可能な幅員を確保します。

福祉介護車両の一時停車スペースを検討します。

イ 自転車置き場

自転車置き場は、建設戸数分の駐輪台数を確保します。
屋根付の自転車置き場の整備を検討します。

ウ ごみ置き場

ごみ置き場を1か所程度整備します。
設置場所は、ごみ収集の業務が容易になるよう団地外周道路沿いに整備します。

(3) 自然災害対策

ア 高潮対策

建替予定地の汐浜2区住宅と松中住宅の敷地は、最大浸水深0.5mから3.0m未満の高潮浸水想定区域に指定されています。建物と床高を上げるなどのハード面での対策は基本設計で検討していく必要がありますが、基本的には、入居者への避難場所までの経路や情報共有などソフト面での強化を図ります。

(4) その他、基本設計時に留意すべき事項

ア カーボンニュートラル・省エネルギー対策

国が推進するカーボンニュートラル（省CO²排出量削減）に対応する住宅政策としてZEH（ゼッチ）（Net Zero Energy House）を推奨しています。

省エネ基準適合性は、「外皮性能基準」と「一次エネルギー消費量基準」で判定されます。

市営住宅においても、住棟（屋根・壁・窓）の外皮性能の確保や一次エネルギー（※1）消費となる熱効率の高い機器（オール電化設備）及び24時間換気設備と熱交換型換気装置などにより、ZEH基準を満たす住棟プランを検討します。

（例）・再生可能エネルギーとして太陽光パネルの設置

- ・室温を一定に保つ熱交換型換気装置
- ・屋根、外壁の断熱工法（ZEHの断熱性能UA値（※2）0.6 地域区分4～7の実現）
- ・複層ガラス樹脂サッシ、二重サッシ
- ・一次エネルギー消費量（空調設備・換気設備・給湯設備が対象）の基準値以下

※1 一次エネルギー

加工されない状態で供給されるエネルギーをいいます。

※2 UA

単位温度差あたりの外皮総熱損失量÷外皮総面積

イ ユニバーサルデザイン・バリアフリー

ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者をはじめ、障がい者や子どもなど誰もが安心して暮らせる住宅環境の整備を目指します。また、エレベーター、段差の解消、手すりの設置、水まわり設備など、全ての人が利用しやすいバリアフリー化を検討します。

(5) 建設事業コストの低減策

建設時の仕様コスト等について、低減策を検討します。また、コスト低減策の中には、将来のランニングコストの抑制を含んだものとして検討します。

【事業費の低減策】

- ・モジュールの検討：共用部をまとめることで無駄なスペースを少なくする。
- ・建物形状の簡素化：簡素な形状にする。
- ・B L 製品の見直し：B L 製品にこだわらず、同等の性能をもつ汎用品も検討の対象とし、比較検討する。
- ・内装パネル工法と在来工法とのコスト比較：内装パネル工法と在来工法を比較し、安価な方を採用する。
- ・内装仕上げの見直し：特殊な材料は避け、汎用品を使用する。
- ・建具の規格化：特殊なサイズ・型は使用しないようにする。
- ・外壁の装飾の見直し：外観は周辺環境を考慮し、華美な装飾は行わないようにする。
- ・土地の形状：土地の形状等変更するような造成等を行わない計画とする。

4 概算事業費

本計画の主な事業の概算事業費は以下のとおりです。

この概算金額は、あくまでも現時点での想定金額であり、今後の詳細な設計や社会情勢等により変動する可能性があります。

概算事業費については、建設コストの低減をはじめ、ランニングコスト・環境負荷の低減、修繕費・保全費の低減に配慮した設計を行い、コストの縮減に努めます。また、財源については、国土交通省の社会資本整備総合交付金、市債として公営住宅建設事業債の活用など、可能な限り有利な財源の確保を検討します。

【概算事業費】

区分		事業費
基本・実施設計 (解体設計含む)	新住宅A	約62,000千円
	新住宅B	約33,000千円
建設 (工事監理含む)	新住宅A	約867,000千円
	新住宅B	約259,000千円
既存松中住宅解体費		約164,000千円
合 計		約1,385,000千円

- ・消費税及び地方消費税を含んでいます
- ・今後の建築費物価動向は考慮していません

5 事業スケジュール

本計画の事業スケジュールは、以下の予定とし、新住宅Aについては令和12年度の供用開始、新住宅Bについては、令和14年度の供用開始を目指します。

【事業スケジュール】

年度		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度
計画	基本計画	■				■	(新住宅Bのプラン検証※)				
	新住宅A 基本・実施設計			■							
第1期事業	新住宅A 建設					■					
	入居者 移転							■			
	既存住宅 解体							■			
	新住宅B 基本・実施設計						■				
第2期事業	新住宅B 建設								■		
	入居者 移転									■	
	既存住宅 解体										■

・入居者の移転の状況によっては変更の可能性があります。

※ 第2期事業の新住宅Bについては、本計画策定後、入居者の意向が変わることが十分考えられることから、再度、入居者の意向調査を実施し、必要に応じて本計画で示すプラン（建設場所、建設戸数など）を見直します。

第6章 事業手法の検討

1 事業手法の検討

本計画の実施にあたり、民間活力を活用した事業手法と、従来どおりの直接建設方式による事業手法の2つの手法を比較検討し、最も適した手法を選択します。なお、民間活力の活用方式については、PPP事業の手法のうち、多くの自治体において導入実績のある「借上げ方式」と「PFI事業方式」の2つの方式を対象としました。

(1) 対象とする事業手法

直接建設方式		地方公共団体が直接建設し供給する方式
民間活力 活用方式	借上げ方式	民間事業者等が建設・保有する住宅を借上げ、供給する方式
	PFI事業方式（※） （BT, BT0, BOT, B00等）	民間事業者が建設した住宅を地方公共団体が所有権移転の際に買い取り、供給する方法

※ PFI事業方式について

BT方式：民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転する事業方式

BT0方式：民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持、管理及び運営を行う事業方式

BOT方式：民間事業者が施設等を建設し、維持、管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式

B00方式：民間事業者が施設等を建設し、維持、管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体、撤去する等の事業方式

2 民間活力の導入の可能性

民間活力の導入の可能性について検討するために、不動産事業者、実績のある他市や民間事業者等にヒアリングを行いました。

ヒアリングで出された意見は、以下のとおりです。

(1) 借上げ住宅について

ア 民間が所有する賃貸アパートを市が公営住宅として借り上げることに対する意見

- ・条件に合致した空き住戸をまとめた数量で供給することは難しいと思われる。
- ・戸別（部屋ごと）で契約するのであれば可能かもしれない。
- ・不動産会社同士の連携が難しいため、まとめて契約を締結するのは難しいと思われる。
- ・民間賃貸と借上げ市営の部屋が同一住宅内で混在した場合、入居者の考え方の相違によるトラブルが考えられる。
- ・新築住宅を20年間借上げすることを想定した場合、借上げ終了後における民間賃貸住宅としての運用が難しいことが想定され、家主のリスクが高いのではないかとと思われる。
- ・単身高齢者などの孤独死の対策を検討する必要がある。
- ・入居者の入居許可について、民間賃貸住宅では家主が面接等により入居の可否を決めることができるが、市営住宅は入居基準に基づいて決めている。借地借家法や公営住宅法等の制約に留意が必要と思われる。
- ・空き住戸の調査や家主との折衝が極めて難しい。
- ・市が負担する家賃の差額が想定以上に大きい。
- ・空き住戸となった場合は、国交付金の対象とならないため、全額市負担となる。
- ・賃貸住宅の所有者や不動産事業者との契約条件等を個別に協議し、協定を締結することになるため、事務手続が複雑になり、公平性を担保することが難しくなる。
- ・入居者の申告等による修繕は、民間と賃貸住宅で取扱いが異なることから、市が直接修繕を行っており、財政負担が大きくなっている。

(2) PFI事業について

ア 事業を民間で実施することに対する意見

- ・建設主体の事業者では、建設と解体などの工事関係のみの対応となり、移転対応や土地売却等の対応は難しい。
- ・入居者の移転支援について、専門的な経験や知識が必要であり、資金やスケジュール等のリスクが大きい。
- ・建設や土地活用も含めた規模になると、整備戸数や敷地の広さに見合ったスケールメリットが必要になってくる。

イ 直接建設方式とPFI事業方式の比較検討

直接建設方式と比較するために、PFI事業方式の中から、管理運営を含まないBT方式を選択し、客観的な視点から比較検討しました。

【直接建設方式とPFI事業方式(BT方式)比較】

評価項目	評価視点	評価	直接建設方式	評価	PFI事業方式(BT方式)
発注 手続等	入札等 手続	○	通常業務としている事務手続 であり効率は良い。	△	可能性調査や要求水準書の作 成等に時間を要する。
整備水準	設計段階	○	国が定めた公営住宅整備基準 に基づいた設計を行うため、一 定水準は保つことは可能。	○	発注者が定めた要求水準書に 基づいた設計を行うことにな るが、公営住宅整備基準に基 づいた設計をすることは同じ。
事業 リスク	設計段階	○	入札執行等の事務手続に時間 を要するが、PFI事業方式よ り効率的に事業を進めること ができる。	△	要求水準書により、計画から設 計までを一貫して取り組むこ とができるが、モニタリング等 実施する必要があるため、直 接建設方式よりも時間を要す る。
	建設時	△	設計図書に基づいた施工管理 が必要。	△	契約から建設に至るまで相当 な時間を要するため、建設中の 資材等高騰への対処が難しい。
事業の 効率性	整備費	△	公営住宅整備基準の見直しに より、建設事業費が上昇して いる。	△	公営住宅整備基準の見直しに より、受注者の創意工夫による 事業費の削減効果が見込めな い。
	試算 事業費	○	13.43億円	△	13.45億円
	事業費の 削減効果	△	発注時の入札落札率を考慮す ると、ある程度の事業費の縮減 は可能であるが、近年の物価上 昇を考えると削減効果は薄い。	△	近年の物価上昇から包括発注 による事業費の削減効果が見 込めない。
地元の 経済効果	事業者 の参加	○	分離分割発注により、地元の事 業者の参画が期待できる。	△	長期にわたる総合的な事業と なるため、受注者が限定され る。
事業化の 実現性等	事業参画 者の確保	○	分離分割発注により、中小企業 の受注機会の拡大を図ることが 可能。	△	事業規模が小さいため、参画す る可能性は低い。
総合評価 ※○の数の多い事業方 式が優位性は高いと判 断して◎を表示		◎	建設事業の事務手続過程にお いて、効率性を確保しやすい。 地元事業者が参画しやすいこ とから、その経済効果を引き出 せる事業として評価できる。	△	建設事業の効率性は確保でき るが、事務手続は複雑なため、 発注手続における効率性は低 下する。経済効果や事業の実 現性に乏しい。

3 事業手法検討のまとめ

(1) 借上げ方式について

借上げ方式については、初期投資が少ないという大きなメリットがある一方で、契約条件の問題や入居者トラブル等を危惧する意見がありました。また、市の財政負担においては、民間住宅家賃と公営住宅家賃の差額負担が大きいことや、空家の家賃に係る交付金の取扱いなどの多くの課題がありました。

こうした課題を解決するには、民間事業者と個別に協議を重ねるなど時間を要するほか、財政負担の課題や条件に合致した必要数の空き住戸の確保など困難なものが多いことから、本事業での借上げ方式の導入は見送ります。

(2) P F I 事業方式について

P F I 事業方式に関するヒアリング調査では、民間事業者からの積極的な意見は得られませんでした。また、入居者の移転支援については、民間事業者で対応が可能な範囲が限られているといった意見もありました。

さらに、直接建設方式とP F I 事業方式（B T方式）の比較においては、各評価項目を整理した総合的な評価により、効率性、コスト、実現性などの観点から、直接建設方式のほうが優位であるといった結果になりました。

したがって、本事業は、市が主体となって、設計や建設を直接行う従来の方式で事業を進めます。