

市営松中住宅建替基本計画概要版

1 松中住宅建替基本計画の概要と現況及び課題

1 計画の背景と目的

光市では、令和4年3月に策定した「光市営住宅等長寿命化計画」において、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、新たな住宅整備事業を円滑に進めていくために、建設場所や建物の規模・構造・間取り・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。

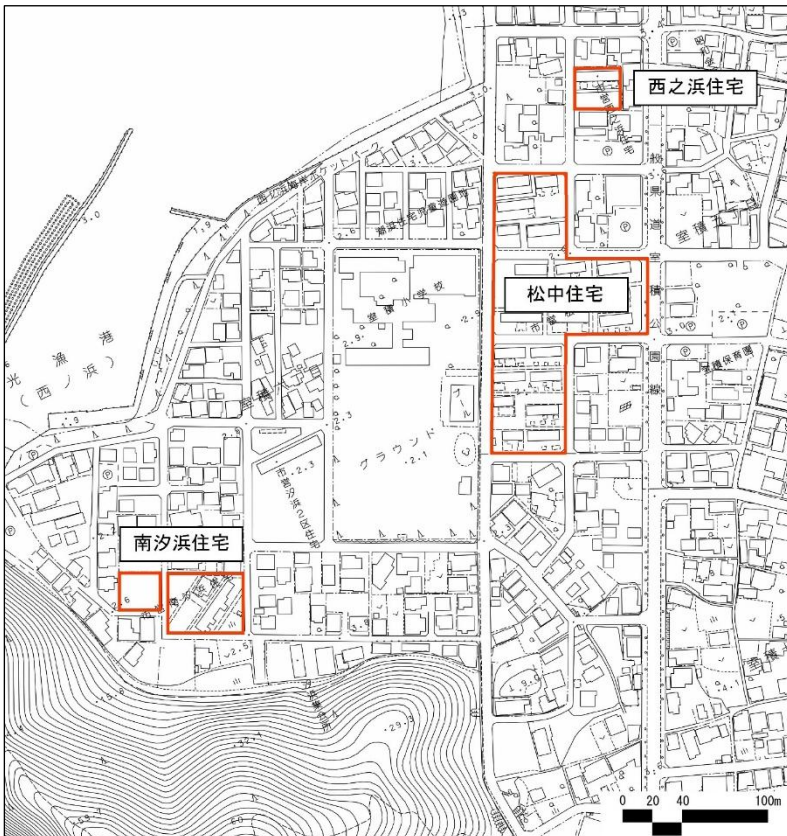
2 建替計画対象住宅の概要と現況

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。

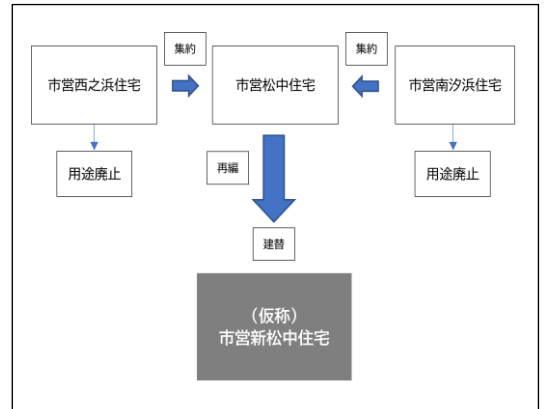
構造は、松中住宅、西之浜住宅は簡易耐火構造の二階建、南汐浜住宅は簡易耐火構造の平屋建となっており、松中住宅、西之浜住宅、南汐浜住宅のいずれもが、耐用年限を超過しています。

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
管理戸数	123戸	8戸	8戸

【松中住宅、西之浜住宅、南汐浜住宅の位置】



【集約・再編・建替えのイメージ】



3 (仮称)新松中住宅の整備にかかる課題

- (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やセーフティネットとしての住宅を整備
 - ・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
- (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
 - ・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
 - ・周囲の景観に配慮した住棟を計画
- (3) 入居者の現況からの課題
 - ・より一層のバリアフリー化を図り、入居世帯人員に応じた間取り、面積の住宅を整備
 - ・移転を希望する入居者が全員入居できる住戸を確保
 - ・入居者間及び地域のコミュニティの継承を図る

2 テーマと計画条件

1 テーマと基本方針

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」
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 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

2 住棟・住戸供給条件等

(1) (仮称)新松中住宅供給目標

(仮称)新松中住宅の供給戸数は、光市営住宅等長寿命化計画で推計した戸数と入居者意向調査の結果から定めます。

(仮称)新松中住宅の供給戸数は32戸を目標

(2) (仮称)新松中住宅の型別供給戸数条件

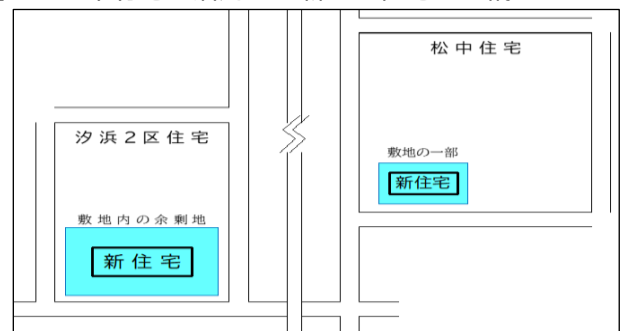
間取り	1DK	2DK	3DK	備考(戸数判断)
供給戸数	8戸	22戸	2戸	入居世帯及び入居者意向調査結果による

3 建設場所と整備方針

(1) 建設場所

松中住宅付近の一定規模の広さを有する市有地より建替候補地を選定し、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】



(2) 整備方針

【新住宅A】汐浜2区住宅敷地内の余剰地に整備

新たに整備する住宅は、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、鉄筋コンクリート造4階とします。

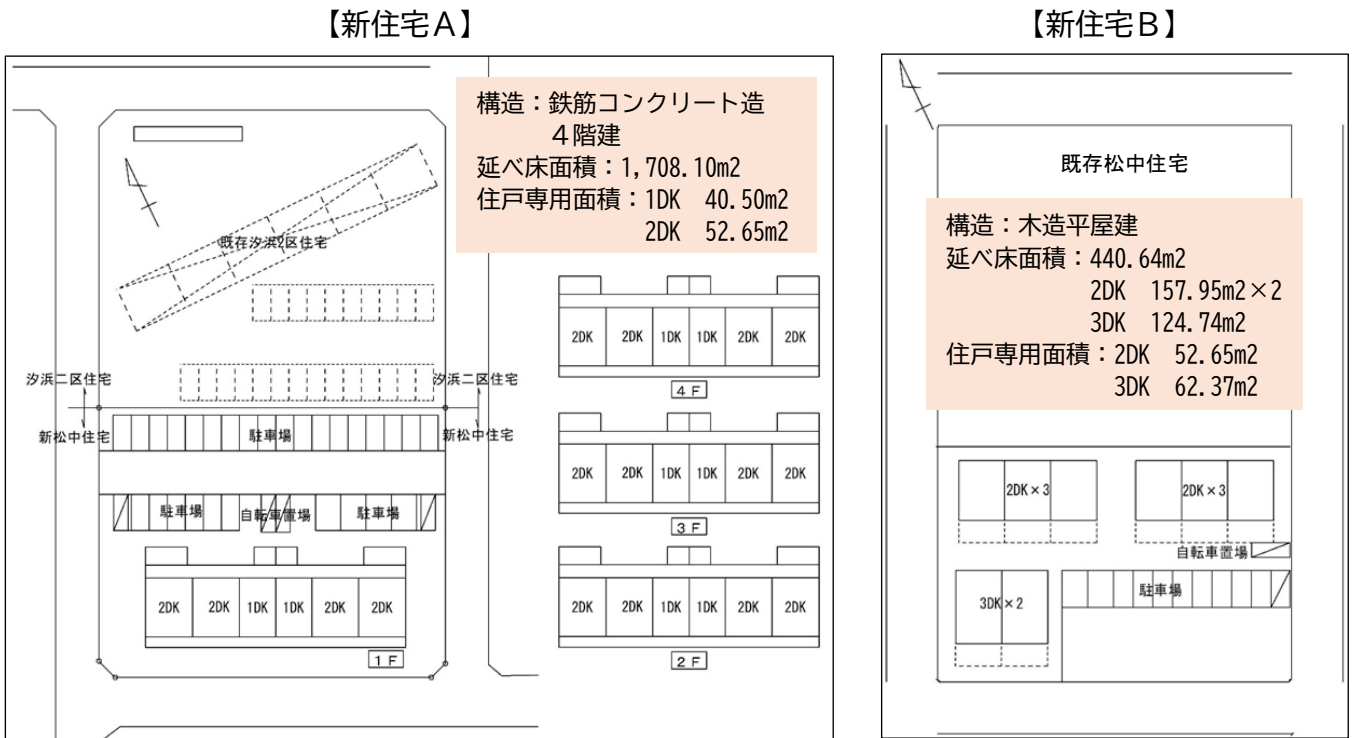
【新住宅B】松中住宅の敷地の一部に整備

新たに整備する住宅は、8戸程度として敷地南側に既存松中住宅の規模以下となる平屋建とします。

3 団地整備計画

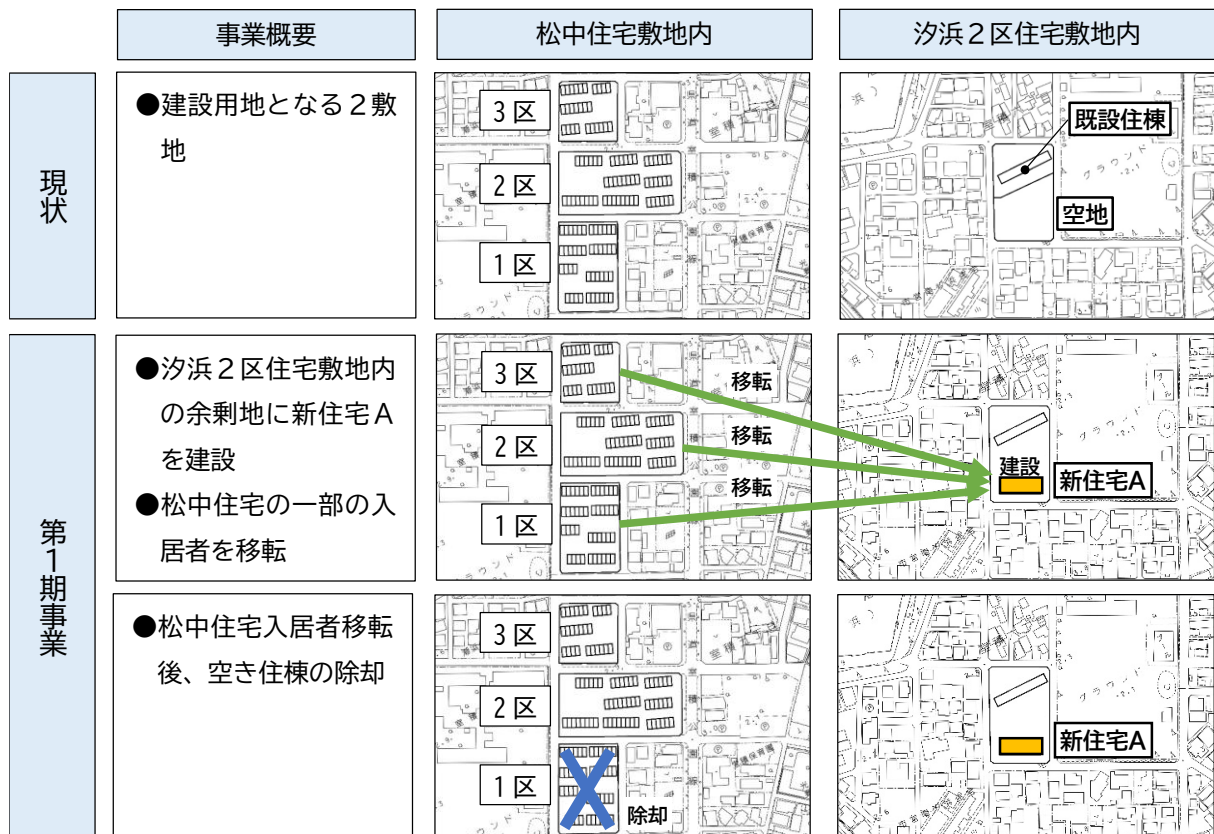
1 住棟・住戸計画

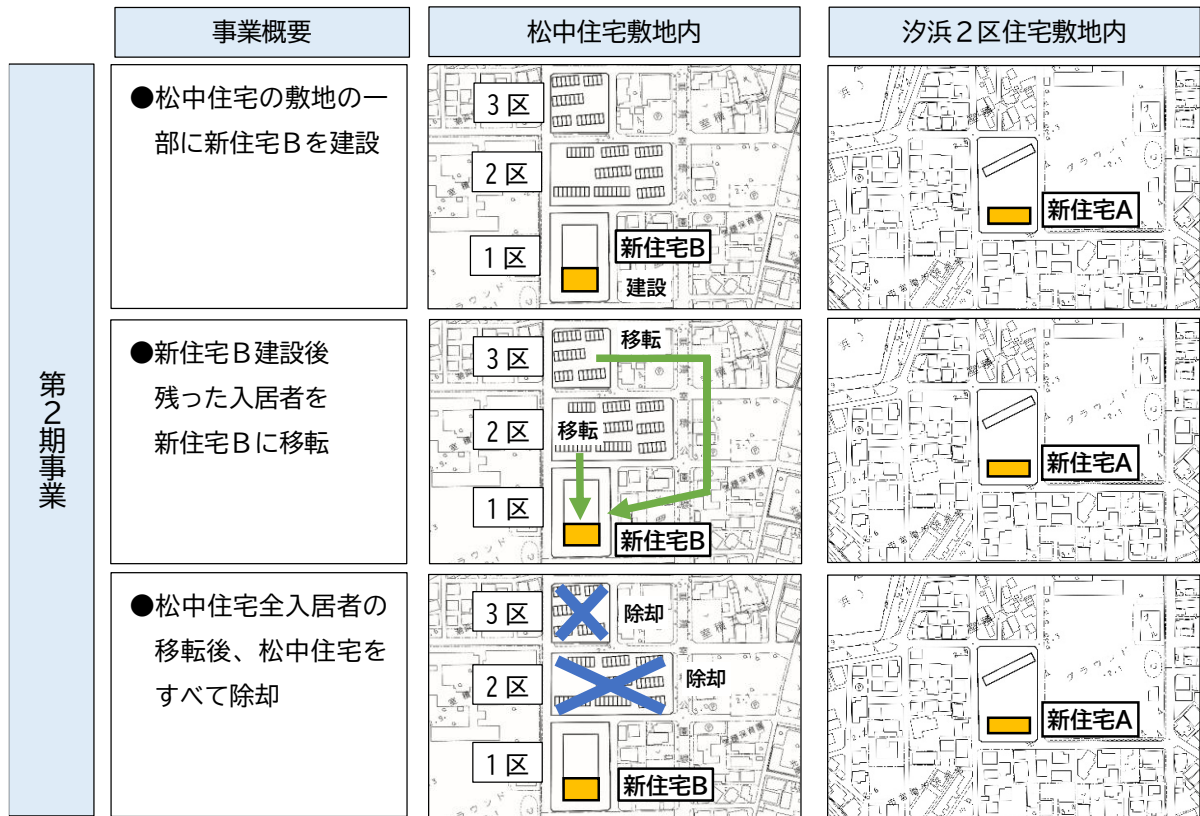
(1) 住戸プラン



(2) 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、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。





2 概算事業費と事業スケジュール

(1) 概算事業費

区分		概算事業費	備考
基本・実施設計(解体設計含む)	新住宅A	約 62,000 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
	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	

(2) 事業スケジュール

工程	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
基本計画											
第1期事業	新住宅A基本・実施設計										
	新住宅A建設										
	入居者移転										
	既存住宅解体										
第2期事業	新住宅B基本・実施設計										
	新住宅B建設										
	入居者移転										
	既存住宅解体										

※ 第2期事業の新住宅Bについて、必要に応じてプランを見直します。

4 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、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、従来の方式で事業を進めます。

■■■ 編集・発行 ■■■

〒743-8501

山口県光市中央六丁目1番1号

山口県光市建設部建築住宅課

TEL 0833-72-1566

<http://www.city.hikari.lg.jp>