

津島市市営住宅管理計画

2021年3月

建設産業部 都市計画課

津島市市営住宅管理計画

1 はじめに

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者層への住宅供給という役割を担っています。一方、本市における財政状況は依然として厳しい状況にあり、平成 29 年 3 月に策定された「津島市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の維持管理経費は老朽化に伴いますます増大することから、本市の公共施設の約 3 割の削減が必要とされています。

このことから、市営住宅についても本市の身の丈にあった規模への見直しを進めるため、平成 24 年 12 月に策定した津島市市営住宅整備計画を改訂します。

2 老朽化などの現況

本市の市営住宅は、又吉耐火住宅や蛭間住宅の中層住宅では、まだ耐用年数を超過していないものの、昭和 20 年代から 40 年代に建設された低層住宅では、その全てで耐用年数を大幅に超過しています。また、それらの住宅においては、耐震性の不足から、地震や台風での倒壊が懸念されています。

3 方針

今後は維持管理費の抑制が急務であることから、新たな住宅の建築を抑制しつつ、身の丈に合った規模への縮小を図ります。耐用年数を超過していない又吉耐火住宅及び蛭間住宅は、今後も必要な維持管理を行いつつ、中長期的な視点から施設の在り方を検討してまいります。一方、耐震性が低く、耐用年数を大幅に超過し老朽化が著しい住宅については、入居者の安全性の確保や修繕に係る経費の抑制を目的に、段階的に縮小、廃止します。

安全性の確保については、倒壊等が懸念されるすべての住宅を対象に、速やかに移転に係る支援を実施することで、移転を希望する入居者の安全を確保します。また、住宅の廃止の順番は、建築後の経過年数、入居状況、跡地の売却・利活用の容易さなどを総合的に勘案して、比較的短期に廃止が期待できる住宅を優先します。

4 入居者への対応

段階的に縮小、廃止する住宅の入居者には、その所得状況に応じ、民間住宅や今後も維持管理を継続する市営住宅、あるいは新たに導入を検討する借上市営住宅への移転をお願いすることで、既存入居者の住宅を確保します。また、市営住宅への住み替えに伴う家賃上昇の負担を軽減するため家賃補助等を検討します。

市営住宅の現況

団地名	管理戸数		入居状況		建設年	構造	耐用年数	耐用超過年数
	小計	詳細	入居戸数	入居率				
城山住宅(木)	10戸	10戸	7戸	70%	S25	木造平屋	30年	40年
蛭間住宅(簡平)	12戸	12戸	5戸	42%	S30	簡耐平屋	30年	35年
江西住宅	16戸	1戸	13戸	81%	S30	木造平屋	30年	35年
		7戸			S31	木造平屋	30年	34年
		6戸			S31	簡耐2階	45年	19年
		2戸			S31	簡耐平屋	30年	34年
		0戸			S34	木造平屋	30年	31年
青塚住宅	47戸	5戸	26戸	55%	S32	木造平屋	30年	33年
		10戸			S32	木造平屋	30年	33年
		10戸			S32	簡耐2階	45年	18年
		2戸			S33	木造平屋	30年	32年
		4戸			S33	簡耐平屋	30年	32年
		6戸			S33	木造平屋	30年	32年
		2戸			S34	木造平屋	30年	31年
		8戸			S37	簡耐平屋	30年	28年
宮川住宅	31戸	8戸	25戸	81%	S34	簡耐平屋	30年	31年
		11戸			S36	木造平屋	30年	29年
		12戸			S37	木造平屋	30年	28年
唐臼住宅	99戸	36戸	71戸	72%	S38	簡耐平屋	30年	27年
		20戸			S39	簡耐平屋	30年	26年
		20戸			S40	簡耐平屋	30年	25年
		23戸			S41	簡耐平屋	30年	24年
大縄住宅	55戸	20戸	36戸	65%	S42	簡耐平屋	30年	23年
		15戸			S43	簡耐平屋	30年	22年
		20戸			S44	簡耐平屋	30年	21年
百町住宅	45戸	15戸	29戸	64%	S45	簡耐平屋	30年	20年
		15戸			S46	簡耐平屋	30年	19年
		15戸			S47	簡耐平屋	30年	18年
又吉住宅(耐)	16戸	16戸	11戸	69%	S49	耐火4階	70年	0年
蛭間住宅	48戸	24戸	38戸	79%	H3	耐火4階	70年	0年
		24戸			H5	耐火4階		0年
10団地	379戸		261世帯	69%	—	—	—	—

令和2年6月現在

住宅別管理方針

団地名	都市計画 区域区分	敷地 面積	今後の進め方
城山住宅（木）	市街化 調整区域	3,577㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
蛭間住宅（簡平）	市街化 調整区域	2,016㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
江西住宅	市街化区域	6,675㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
青塚住宅	市街化 調整区域	9,700㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
宮川住宅	市街化区域	4,784㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
唐臼住宅	市街化区域	17,668㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
大縄住宅	市街化 調整区域	6,400㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
百町住宅	市街化 調整区域	8,132㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止に向けた準備を行う ・跡地については売却や賃貸等を検討する
又吉住宅（耐）	市街化地域	1,110㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅として維持管理を継続する
蛭間住宅	市街化 調整区域	3,753㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅として維持管理を継続する