

日向市公営住宅長寿命化計画 (概要版)

平成 30 年 3 月改定

日 向 市

1. 計画策定の背景と目的

(1) 背景

日向市では、厳しさが増す財政状況下において、老朽化した大量の公営住宅（以下「市営住宅」とする）ストックを円滑に更新するために、平成 23 年度に「日向市公営住宅長寿命化計画」を策定し、予防保全的な観点から修繕や改善の実施等、効率的かつ的確な市営住宅の供給を行っています。

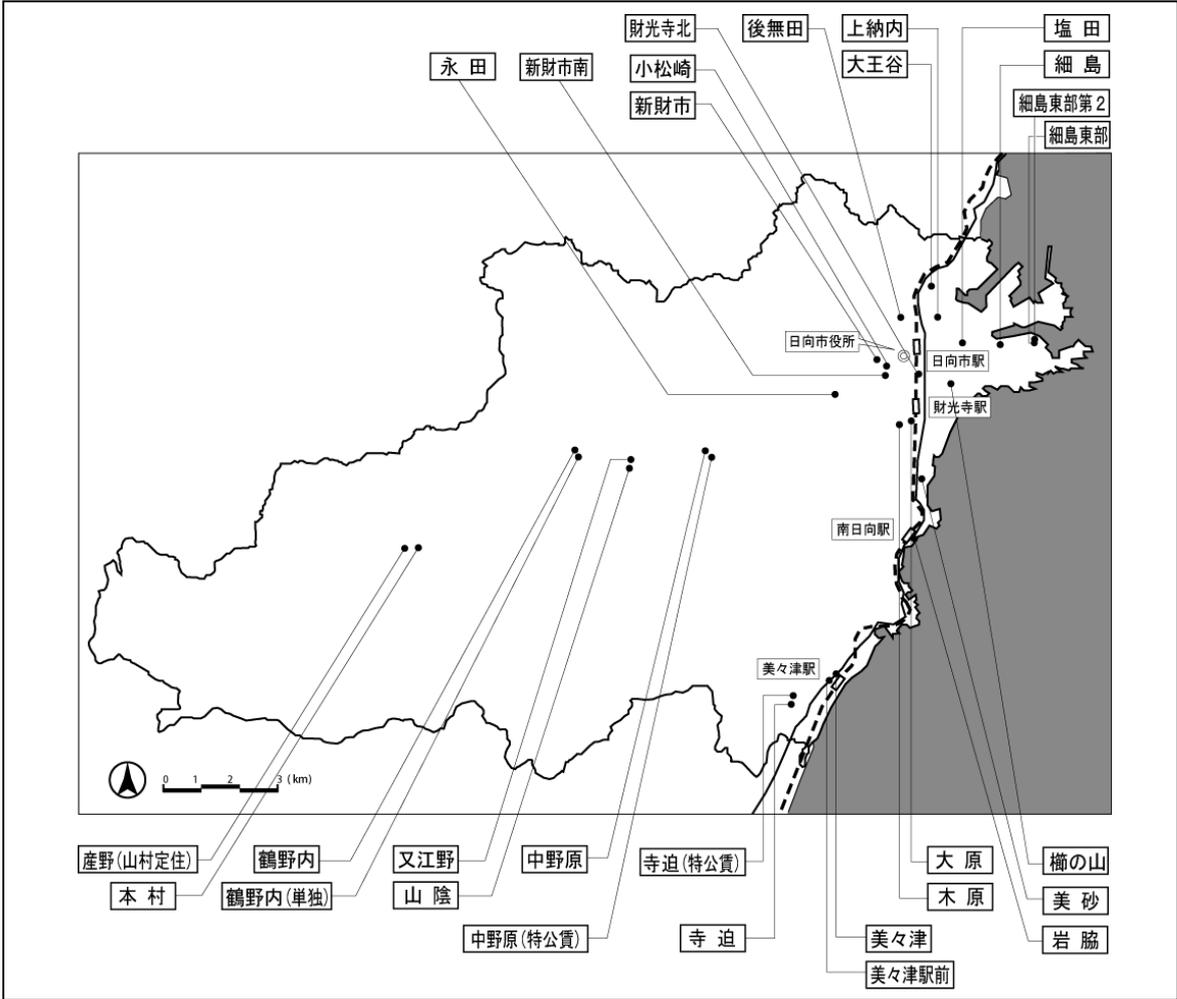
関係省庁からは、計画策定後、「国土交通省インフラ長寿命化計画（平成 26 年 3 月）」や「公共施設等総合管理計画（平成 26 年 4 月）」などの共通的な計画・指針が改定され、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されています。このことから、本計画の改定を行うこととしました。

なお、日向市では「日向市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 11 月）」を策定しており、これら関連計画との整合性を図りながら、本計画を改定することとします。

(2) 目的

市営住宅ストックの状況を把握し、団地別・住棟別の適切な活用手法を選択するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善等の維持管理計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的としています。

■市営住宅の位置



(3) 対象

本計画の対象は、市営住宅全団地（29 団地、1,332 戸）とします。

※平成 29 年 3 月現在

■住宅別概況

番号	名称	建設年度 (年度～年度)	棟数	戸数	構造	敷地面積 (㎡)	現行 建ぺい率 (%)	指定 建ぺい率 (%)	現行 容積率 (%)	指定 容積率 (%)	用途地域	備考	
一般 公営	1	後無田	S61～S63	15	90	中耐	13,113	18	50	54	100	一低	
	2	永田	H6	2	12	低耐	2,673	17	70	34	200	調整区域	
	3	美々津駅前	H12	2	12	中耐	1,005	32	指定なし	97	指定なし	区域外	
	4	美砂	H2～H5	8	97	中耐	13,746	14	60	53	200	二住	
	5	新財市	H7～H13	16	180	中耐	31,538	16	50	49	100	一低	
	6	岩脇	S40	2	6	簡平	2,790	15	60	26	200	二住	
			S57	4	8	低耐							
	7	上納内	H15	1	18	中耐	2,740	23	60	68	200	一住	
	8	櫛の山	S44～S48	10	250	中耐	13,446	18	60	90	200	二中	
	9	大原	S49～S60	5	100	中耐	7,349	16	60	80	200	二住	
	10	木原	S50～S51	4	80	中耐	5,390	18	60	90	200	二住	
	11	大王谷	S51～S53	6	84	中耐	7,902	24	50	72	100	一低	
	12	塩田	S53～S55	6	128	中耐	12,793	17	60	68	200	準工	
	13	美々津	S53	3	6	低耐	1,018	18	指定なし	35	指定なし	区域外	
	14	新財市南	S54	1	16	中耐	1,344	19	60	78	200	準住居	
	15	財光寺北	S56～S58	3	70	中耐	6,376	15	60	76	200	二住	
	16	小松崎	S59	1	16	中耐	1,936	15	60	61	200	一住	
	17	細島	H1	1	12	中耐	784	38	60	115	200	準工	
	18	山陰	S47～S49	7	30	簡二	3,491	20	指定なし	40	指定なし	区域外	
	19	又江野	H1・H2	2	18	低耐	3,061	22	指定なし	44	指定なし	区域外	
			H14	1	8	木二							
	20	鶴野内	H3	1	10	低耐	2,537	12	指定なし	24	指定なし	区域外	
21	寺迫	H6・H8	2	8	低耐	4,722	7	指定なし	14	指定なし	区域外		
		H15	1	2	木二								
22	本村	H6	1	4	低耐	2,113	6	指定なし	12	指定なし	区域外		
23	中野原	H10～H13	10	20	木二	6,731	13	指定なし	27	指定なし	区域外		
小計			115	1,285									
改良	24	細島東部	H10～H12	3	12	低耐	2,043	21	60	41	200	二住	住環境 整備事業
	25	細島東部第2	H19・H22	2	22	中耐	3,567	28	60	50	200	二住	住環境 整備事業
特 公 賃	26	寺迫（特公賃）	H6	1	4	低耐	4,722	3	指定なし	6	指定なし	区域外	
	27	中野原（特公賃）	H7	1	4	低耐	1,168	12	指定なし	25	指定なし	区域外	
単 独	28	鶴野内（単独）	H5	3	3	木平			指定なし		指定なし	区域外	
山 村 定 住	29	産野（山村定住）	H7	2	2	木平			指定なし		指定なし	区域外	
合計			127	1,332									

※構造について

1. 簡平 簡易耐火構造平屋建ての住宅
2. 低耐 耐火構造の2階建ての住宅
3. 中耐 耐火構造の3階～5階建ての住宅

※用途地域について

区域外：都市計画区域外

2. 日向市の住宅事情

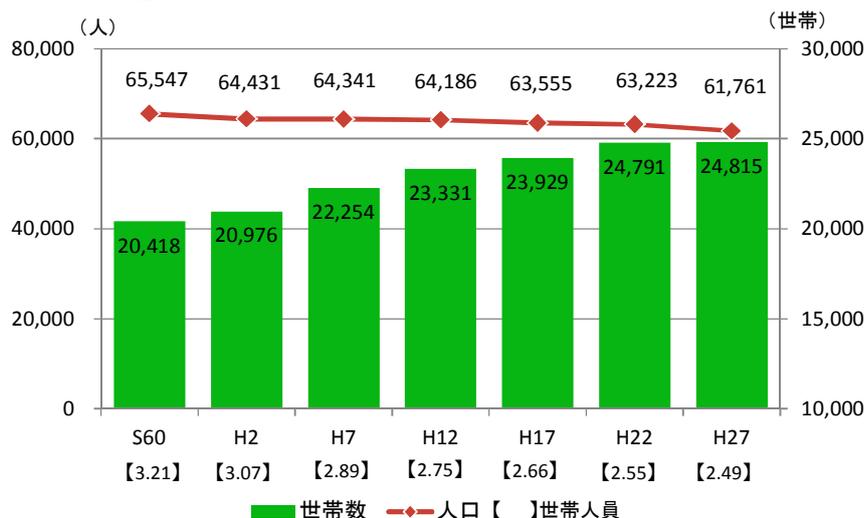
(1) 人口・世帯

●人口は概ね横ばい、世帯数は増加が続いている

◇人口は平成 27 年の国勢調査時点では 61,761 人で、平成 22 年までは 1,000 人未満の減少傾向であったが、平成 27 年は平成 2 年以来の 1,000 人以上の減少となっています。

◇世帯数は、平成 22 年までは増加傾向であったが、平成 27 年は横ばいとなっています。

■人口及び世帯数の推移



※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

資料：平成 27 年国勢調査

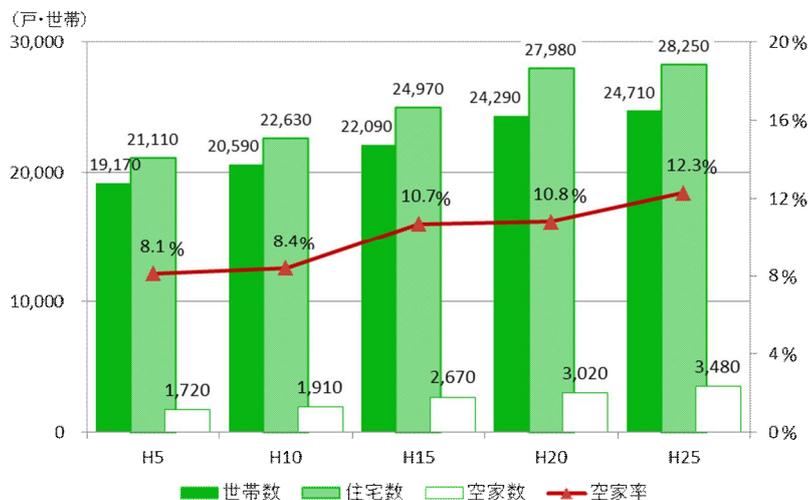
(2) 住宅事情

●住宅数が世帯数を上回る状況が続く

◇平成 25 年の住宅総数は 28,250 戸で、世帯数は 24,710 世帯となっており、旧日向市と旧東郷町の合併後の平成 20 年と大きく変化はなく、住宅数が世帯を上回っています。

◇平成 25 年の空家は 3,480 戸で、住宅総数に占める空家の割合は 12.3%と、空家率は上昇傾向にあります。

■住宅数の推移



※平成 15 年までは旧日向市のみ、平成 20 年は現在の市域における数値

資料：平成 5 年まで住宅統計調査、平成 10 年以降は住宅・土地統計調査

3. 市営住宅の現状と問題点について

(1) 市営住宅の現況

◇日向市の市営住宅を建築年別、構造別にそのストック状況を整理すると、下表の通りです。

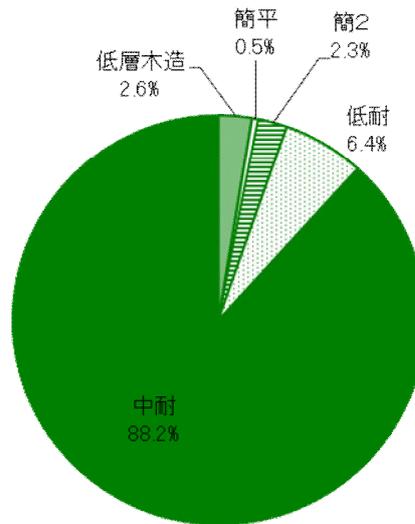
◇最も建築年が古いのは昭和40年建築の岩脇住宅で、築後50年を経過しています。

●耐火造（低層、中層）の住宅が約95%を占める

構造別では、中層耐火造が88.2%、低層耐火造が6.4%となっています。

その他は準耐火造（簡平、簡2）が2.8%、低層木造が2.6%です。

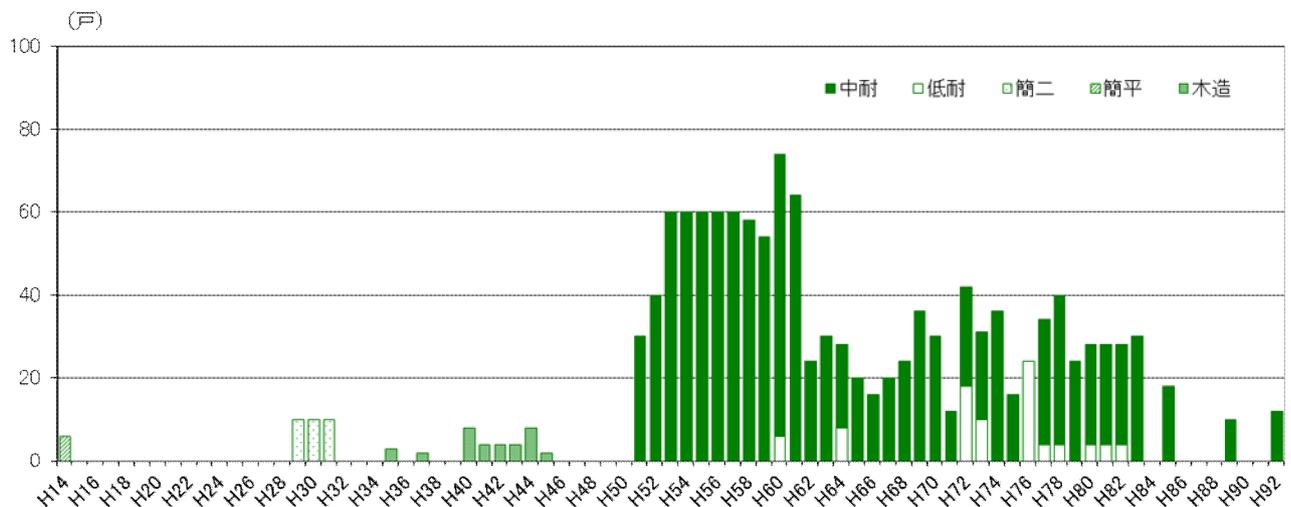
■構造別住宅戸数割合



●準耐火造（簡平・簡二）の36戸は用途廃止等の検討が必要

昭和40年建築の簡易耐火造平屋建の6戸は耐用年数（30年）を経過しており、用途廃止等の検討が必要です。また、昭和47年～昭和49年建築の簡易耐火構造二階建の30戸についても耐用年数（45年）を10年以内に迎えることから、用途廃止等の検討が必要です。

■年次別耐用年限経過住戸数



(2) 入居者の状況

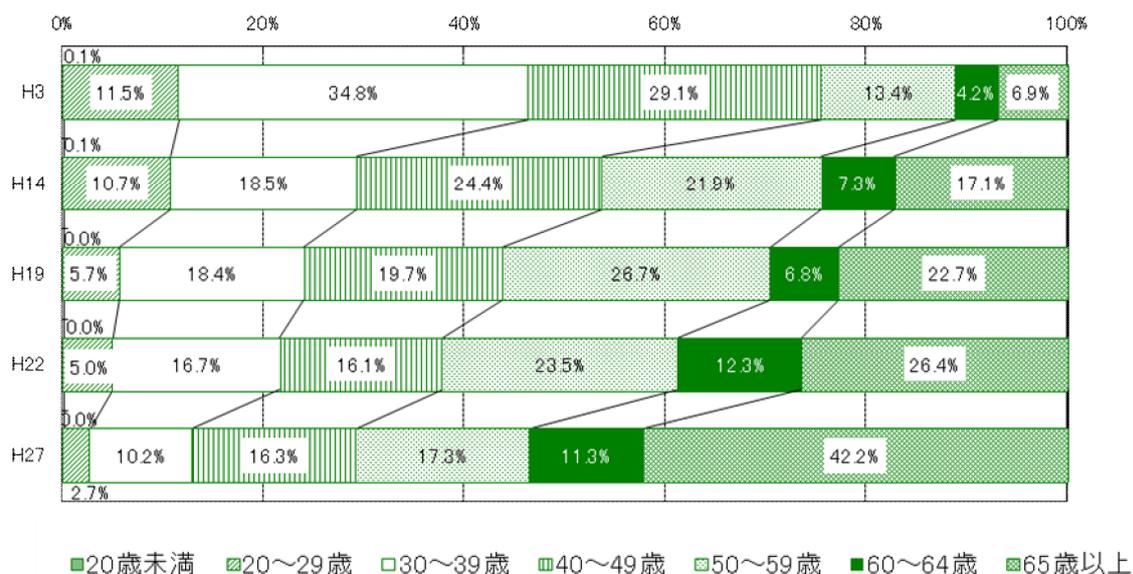
平成 28 年 3 月現在の居住世帯データをもとに分析すると、以下の通りです。

●世帯主年齢 65 歳以上は 42.2%で、高齢化率は増加傾向

◇世帯主年齢は 65 歳以上が最も多く 42.2%、次いで 50～59 歳が 17.3%となっています。

◇65 歳以上の割合は、平成 3 年が 6.9%であり、24 年間で 35.3%増加しています。

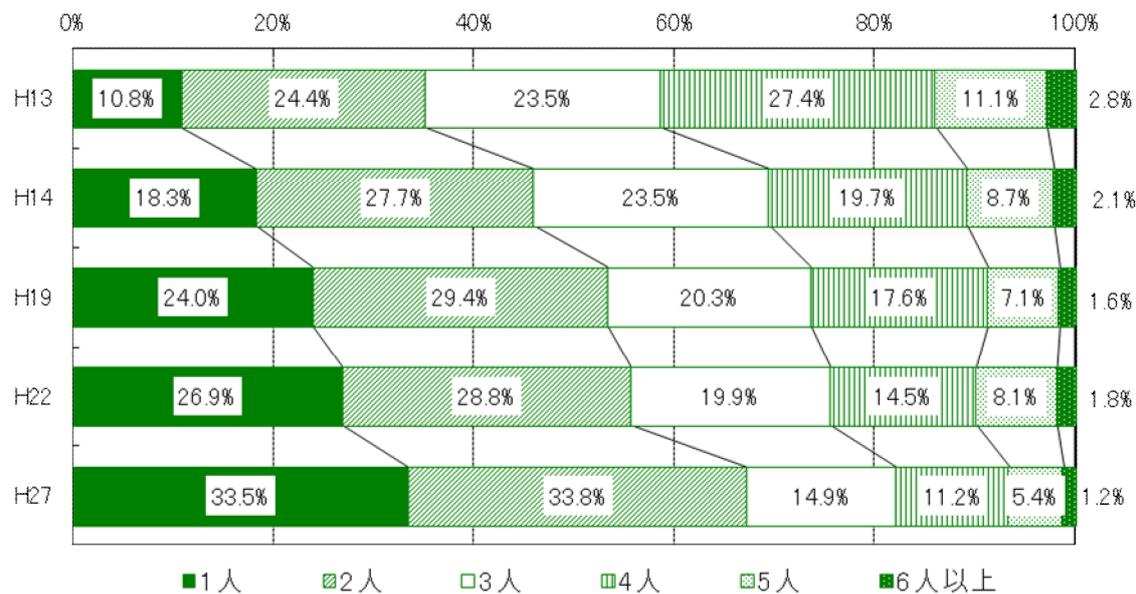
■世帯主年齢別世帯数の割合



●単身世帯または、2人世帯の割合が増加傾向

◇平成 27 年は単身世帯が 33.5%、2人世帯が 33.8%であり、2人以下の小規模世帯が約 7 割を占めており、年々その割合が増加傾向です。

■世帯人員別世帯数の割合



(3) 市営住宅ストックに関する課題

日向市の住宅事情や市営住宅ストックの状況を踏まえ、今後の市営住宅ストックに関する課題は以下のように整理されます。

●真に住宅に困窮する世帯への適切な供給

◇社会経済情勢が絶えず変化するなかで、居住の安定の確保が必要な世帯は多様化する傾向にあります。住宅セーフティネットでの市営住宅の役割を果たすために、真に住宅に困窮する市民に対して適切な供給を進める必要があります。

●高齢社会に対応したストックへの改善

◇将来の人口は緩やかな減少が続く一方で、高齢者については平成 37 年頃まで増加が続きますが、後期高齢者は平成 32 年以降も増加すると見られています。市営住宅居住世帯の高齢化も進行していることも踏まえ、バリアフリー化等高齢社会に対応したストックへの改善が必要です。

●老朽ストックへの対応

◇耐用年数を経過している岩脇住宅（簡平 6 戸）と、今後 10 年以内に耐用年数を経過する山陰住宅（簡二 30 戸）は老朽化が進んでいることから、「日向市公共施設等総合管理計画」に基づき、用途廃止等の検討を行う必要があります。

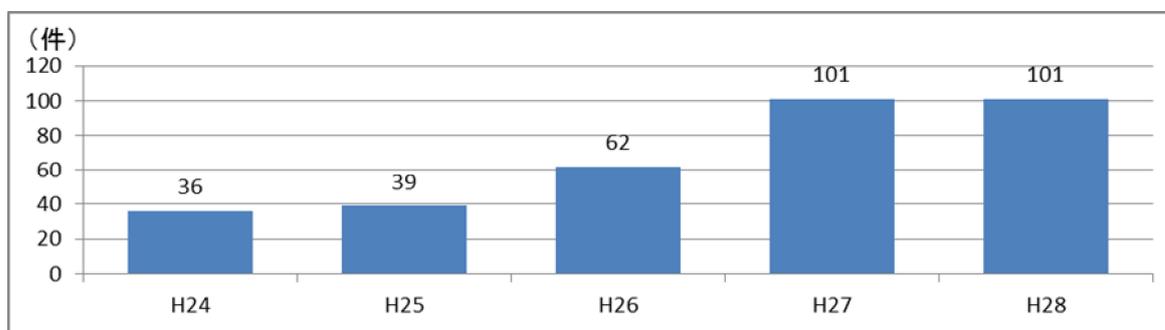
■山陰住宅（昭和 47～49 年度建設）



●空家の適正管理及び有効活用

◇日向市全体の住宅数は、平成 25 年の住宅戸数が 28,250 戸、世帯数が 24,710 世帯と住宅戸数が世帯数を上回っている状況にあり、空家が増加傾向にあります。同様に、日向市が管理する市営住宅も空家戸数が増加傾向にあります。今後は、これら空家の適正管理を行うとともに、有効活用を図る必要があります。

■市営住宅の空家状況



※入居者の退去後、修繕、入居者の募集を行っている最中であり、各年度末時点では入居決定を行っていないものの戸数。

●計画的な維持管理の実施

◇昭和 40 年代以降建築の耐火造の住宅については、厳しい財政状況やストック重視の観点から長く大切に使いながら、真に住宅に困窮する市民に供給することが求められます。そのため、長寿命化の視点をもって、効率的で計画的な点検・修繕・改善に取り組む必要があります。

4. 長寿命化の基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ①管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ②市営住宅の定期点検を実施するとともに、入居者との情報交換等を進める事により劣化状況を把握し、予防保全的な維持管理を実施します。
- ③市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認、更新できる仕組みを整理します。
- ④市営住宅が長く大切に使われるよう、入居者に対して適切な使用を促します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ①予防保全的な修繕・改善
 - ・従来の対症療法的な維持管理ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ②適切な維持管理による修繕周期の延長
 - ・耐久性向上の改修工事や、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ③定期点検の充実
 - ・標準的な修繕周期に先立って住棟単位毎の定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善工事の効率化を図ります。

5. 計画期間

計画期間は、10年間（平成30年～平成39年）とします。

計画内容は社会情勢の変化、建替えや修繕・改善事業の進捗状況等に応じ、5年ごとに見直しを行うこととします。

6. 長寿命化を図るべき市営住宅

日向市全体の住宅数は、平成25年の住宅戸数は28,250戸、世帯数は24,710世帯と住宅戸数が世帯数を上回る状況です。また、計画期間内に耐用年数を経過する市営住宅が、岩脇住宅2棟（6戸）、山陰住宅7棟（30戸）計9棟（36戸）あり、建設年が昭和40年代の建物は、計画期間後5年以内に耐用年数を迎える状況です。

以上より、近年、増加傾向にある空家の有効活用を図る施策の展開を行っていくとともに、計画期間内に耐用年数を経過する岩脇住宅2棟（6戸）、山陰住宅7棟（30戸）計9棟（36戸）は、用途廃止等の検討を行います。昭和40年代に建設した中層耐火構造の櫛の山住宅10棟（250戸）、大原住宅3棟（60戸）の計13棟（310戸）については、地域の実情等に応じて適正管理戸数の維持を図るものとします。

■団地別選定結果一覧

団地名称	種別	構造	建設年度	戸数	判定結果(1,332戸)						計	備考
					新規整備事業予定	維持管理予定		建替事業予定	用途廃止予定			
						計画修繕対応	改善事業予定					
							個別改善事業予定			全面的改善予定		
後無田	公営	中耐	S61~63	90	—	—	90	—	—	—	90	
永田	公営	低耐	H6	12	—	12	—	—	—	—	12	
美々津駅前	公営	中耐	H12	12	—	12	—	—	—	—	12	
美砂	公営	中耐	H2~5	97	—	97	—	—	—	—	97	
新財市	公営	中耐	H7~13	180	—	180	—	—	—	—	180	
岩脇	公営	簡平	S40・57	6	—	—	—	—	—	6	6	
	公営	低耐	S57	8	—	—	8	—	—	—	8	
上納内	公営	中耐	H15	18	—	18	—	—	—	—	18	
櫛の山	公営	中耐	S44~48	250	—	250	—	—	—	—	250	
大原	公営	中耐	S49~50・60	100	—	—	100	—	—	—	100	
木原	公営	中耐	S50~51	80	—	—	80	—	—	—	80	
大王谷	公営	中耐	S51~53	84	—	84	—	—	—	—	84	
塩田	公営	中耐	S53~55	128	—	—	128	—	—	—	128	
美々津	公営	低耐	S53	6	—	6	—	—	—	—	6	
新財市南	公営	中耐	S54	16	—	—	16	—	—	—	16	
財光寺北	公営	中耐	S56~58	70	—	—	70	—	—	—	70	
小松崎	公営	中耐	S59	16	—	—	16	—	—	—	16	
細島	公営	中耐	H1	12	—	12	—	—	—	—	12	
山陰	公営	簡二	S47~49	30	—	—	—	—	—	30	30	
又江野	公営	低耐	H1~2	18	—	18	—	—	—	—	18	
	公営	木二	H14	8	—	8	—	—	—	—	8	
鶴野内	公営	低耐	H3	10	—	10	—	—	—	—	10	
寺迫	公営	低耐	H6・8	8	—	8	—	—	—	—	8	
	公営	木二	H15	2	—	2	—	—	—	—	2	
本村	公営	低耐	H6	4	—	4	—	—	—	—	4	
中野原	公営	木二	H10~13	20	—	20	—	—	—	—	20	
細島東部	改良	低耐	H10~12	12	—	12	—	—	—	—	12	
細島東部第2	改良	中耐	H19・22	22	—	22	—	—	—	—	22	
寺迫	特公賃	低耐	H6	4	—	4	—	—	—	—	4	
中野原	特公賃	低耐	H7	4	—	4	—	—	—	—	4	
鶴野内	単独	木平	H5	3	—	3	—	—	—	—	3	
産野	定住	木平	H7	2	—	2	—	—	—	—	2	
総計	29団地		127棟/1332戸		0	788	508	0	0	36	1,332	

7. 点検の実施方針

(1) 日常点検の実施方針

- ◇建築基準法第 12 条に規定される定期調査ないし定期点検は概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期で実施します。よって、日常点検は適宜実施します。
- ◇調査内容と調査項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準じて実施します。

(2) データベース化

- ◇日常点検結果は「公営住宅等維持管理データベース」を使用し管理を行います。

8. 計画修繕の実施方針

- ◇標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、市営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用します。

9. 改善事業の実施方針

(1) 修繕対応

- ◇選定フローにおいて修繕対応と判断されたものについては、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性等の維持が図られ、長期的に活用することができるように、修繕を実施します。

(2) 居住性向上型

- ◇屋外環境の整備や住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

(3) 福祉対応型

- ◇高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

(4) 安全性確保型

- ◇耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。
- ◇防犯性や落下・転倒防止等、生活事故防止に配慮した改善を行います。

(5) 長寿命化型

- ◇一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

10. 建替事業の実施方針

(1) 少子高齢社会に対応し、地域活性化に資するストックとします

- ◇少子高齢社会の進行を踏まえ、今後、市営住宅は高齢者・障がい者等をはじめとしてすべての人にやさしい住宅とする必要があることから、建替える住宅は全てバリアフリー仕様とします。
- ◇高齢単身者向けの住戸とファミリー向けの一般住戸を混在させる等、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティの維持形成に資する計画とします。
- ◇住戸プランは高齢単身者向け、高齢者夫婦世帯向け、2～3人の小規模世帯向け、4人以上のファミリー向けの4種類を基本プランとして供給します。
- ◇将来的には世帯数の減少も見込まれるため、建替後の市営住宅戸数が過多にならないよう、長期的な視点を持って供給します。

(2) 低炭素社会づくり、循環型社会づくりに資するストックとします

- ◇太陽光の活用、自然通風の活用、断熱化等により、低炭素社会づくりに寄与する住まいづくりを目指します。
- ◇「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年5月公布）」に基づき、森を育て、林業の振興を図るために、木材の積極的な利用に努めます。
- ◇建設副産物の発生抑制、再使用及び再生利用に努めます。

(3) 民間活力等の活用

- ◇市営住宅の整備・管理にあたっては、従来の運営手法との比較検討を十分に行いながら、民間活力等の活用や、多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応するため、民間のノウハウを活用した指定管理者制度の導入を推進します。

(4) 民間賃貸住宅の有効活用

- ◇市内の民間賃貸住宅には多数の空き家が存在し、住宅確保要配慮者や低額所得者の入居が可能なストックも形成されつつあることから、市場状況を踏まえながら、これらを有効活用します。

1.1. 長寿命化のための事業実施予定一覧

住棟単位の長寿命化事業実施予定を示します。

① 様式への整理（一部抜粋）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 日向市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 改良住宅 その他

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 遅じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
後無田	1	6	中耐	S62			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											709	
後無田	2	6	中耐	S62			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											709	
後無田	3	6	中耐	S62			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											708	
後無田	4	6	中耐	S62			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											709	
後無田	5	6	中耐	S62			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											709	
後無田	6	6	中耐	S62			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											708	
後無田	7	6	中耐	S63			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											646	
後無田	8	6	中耐	S63			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											647	
後無田	9	6	中耐	S63			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											646	
後無田	10	6	中耐	S61			屋上防水・外壁塗装等・バルコニー手摺・給水管・給湯管・貯水 槽・貯水槽・給水ポンプ・排水設備・ガス設備 ← 計画期間10年の前期中に実施 →											727	

1.2. ライフサイクルコストの改善効果の評価

- ◇従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。
- ◇定期点検により市営住宅ストックの現状を把握した上で適切な改善及び修繕を実施することで、市営住宅の安全性を確保することができます。
- ◇市営住宅の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

13. 特定目的公営住宅整備計画

(1) 整備計画に係る基本的な考え方

◇住宅に困窮する世帯全般への対応についての基本的な考え方

- ・だれもが安心して生活を送るには、それぞれの世帯の状況に応じた適切な住宅を確保できることが重要であることから、公的賃貸住宅を的確に供給するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を進めます。

◇住宅に困窮する高齢者世帯への対応

- ・住宅セーフティネットでの市営住宅の役割を果たすために、高齢者等で真に住宅に困窮する市民に対し、公平・適正な供給を進めます。
- ・高齢者世帯等の入居を敬遠しない民間賃貸住宅の普及・拡大に努めます。

◇住宅に困窮する障がい者世帯への対応

- ・住宅セーフティネットでの市営住宅の役割を果たすために、障がい者等で真に住宅に困窮する市民に対し、公平・適正な供給を進めます。
- ・障がい者世帯等の入居を敬遠しない民間賃貸住宅の普及・拡大に努めます。

◇特目住宅の位置づけ

- ・高齢化の一層の進行により、今後は低所得の高齢者等の増加が想定されることから、高齢者や障がい者の居住の安定を図るための住宅として位置づけます。

(2) 整備目標

◇計画期間の終期における市営住宅のバリアフリー化率の目標

- ・計画期間の終期（平成39年）の市営住宅の戸数：1,296戸
- ・計画期間の終期（平成39年）の市営住宅のバリアフリー化戸数：452戸
- ・バリアフリー化率：34.9%

◇特目住宅について、計画期間中に整備を行う戸数及び計画期間の終期における管理戸数の設定

- ・現時点の特目住宅戸数：57戸
- ・計画期間中に整備を行う特目住宅戸数：18戸
- ・計画期間の終期（平成39年）の特目住宅管理戸数：75戸

(3) 整備目標実現のための特目住宅の整備方針

◇高齢者世帯向け住宅の整備方針

- ・高齢者世帯向けの特目住宅は、高齢者の身体機能の低下等に配慮し、以下の事項を踏まえた高齢化対応仕様の住宅または車いすの利用に対応した仕様とした住宅を標準とします。

- ①高齢者世帯向けの特目住宅の規模・構造等は公営住宅建設基準によります。
- ②高齢者の生活に適するような良好な立地条件を考慮します。
- ③一般世帯との社会的融合が行われるように配慮します。
- ④平屋または共同住宅の1階部分に限ります。
- ⑤団地内には、できる限り高齢者の余暇の利用に適する施設を設けます。

◇障がい者世帯向け住宅の整備方針

- ・障がい者世帯向けの特目住宅は、障がい者の心身機能の特性によって配慮すべきことが大きく異なります。従って、障がい者世帯向けの特目住宅を供給する際は、関係課と連携を図りながら地域のニーズを把握した上で住宅を計画する。主な配慮事項は以下の通りです。

- ①障がい者世帯向けの特目住宅の規模・構造等は公営住宅建設基準によります。
- ②障がい者の通勤や日常生活に便利な立地条件を考慮します。
- ③原則として平屋または共同住宅の1階部分とします。
- ④設計にあたっては、肢体不自由者、視覚障がい者、聴覚障がい者の心身機能の特性を十分に踏まえます。

(4) 整備計画

■計画期間内に整備する特目住宅の整備計画表

名称	棟 番号	戸数	構造	建設年度 (予定)	建築・改善事業の内容										
					H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)	
後無田	—	2	中耐	H36								改善(高齢者向)			
後無田	—	2	中耐	H37									改善(高齢者向)		
後無田	—	1	中耐	H38										改善(高齢者向)	
新財市	—	2	中耐	H39											改善(高齢者向)
大原	—	2	中耐	H32			改善(高齢者向)								
木原	—	1	中耐	H33				改善(高齢者向)							
大王谷	—	1	中耐	H30	改善(高齢者向)										
大王谷	—	2	中耐	H31		改善(高齢者向)									
塩田	—	1	中耐	H33				改善(高齢者向)							
塩田	—	1	中耐	H34					改善(高齢者向)						
財光寺北	—	1	中耐	H34					改善(高齢者向)						
財光寺北	—	1	中耐	H35						改善(高齢者向)					
小松崎	—	1	中耐	H35						改善(高齢者向)					

14. 駐車場の整備方針

市営住宅には、駐車場が確保されていない団地もあり、供給と需要バランス等を考慮しながら、1戸1台以上の駐車場整備を検討していきます。

■市営住宅駐車場一覧

住宅名称	建築年度	棟数	戸数	駐車台数	来客駐 車台数	ライン無し 駐車台数	備考
後無田	S61～S63	15	90	84	15	1	
永田	H6	2	12	12	-	-	
美々津駅前	H12	2	12	12	-	-	
美砂	H2～H5	8	97	98	-	-	4台分除外
新財市	H7～H13	16	180	210	10	-	他駐車有
岩脇	S40・S57	6	14	16	-	1	
上納内	H15	1	18	21	3	-	
櫛の山	S44～S48	10	250	260	12	1	
大原	S49～S60	5	100	89	-	-	他駐車有
木原	S50～S51	4	80	100	-	-	
大王谷	S51～S53	6	84	71	-	-	他駐車有
塩田	S53～S55	6	128	131	-	2	
美々津	S53	3	6	2	-	2	
新財市南	S54	1	16	14	-	14	
財光寺北	S56～S58	3	70	61	-	15	
小松崎	S59	1	16	26	7	-	
細島	H1	1	12	9	-	-	
山陰	S47～49	7	30	32	-	32	
又江野	H2・H17	3	26	32	-	-	4台分公民館
鶴野内	H3・H5	4	13	23	-	6	
寺迫	H6・H8・H15	4	14	24	-	-	
本村	H6	1	4	10	-	6	
中野原	H7・H10～13	11	24	24	-	-	2倍駐車可能
細島東部	H10～H12	3	12	12	-	-	
細島東部第2	H19～H22	2	22	22	-	-	
産野	H7	2	2	4	-	4	
合計		127	1,332	1,399	47	84	

