

---

---

高 松 市

市営住宅ストック総合活用計画

概 要 版

---

---

平成 20 年 3 月

高 松 市

## 目 次

1	計画の策定にあたって .....	1
2	本市における市営住宅の課題 .....	3
3	市営住宅ストック活用の基本方針 .....	4
4	ストック活用手法の選定方針 .....	6
5	市営住宅ストック活用計画 .....	9
6	計画の実現に向けて .....	13

# 1 計画の策定にあたって

## (1) 公営住宅を取り巻く国・県の動向について

### 住宅施策にかかる国の動向

国においては、これまで昭和 41 年より住宅建設 5 箇年計画に基づき、戦後の住宅不足解消と最低限の居住確保のために、住宅フローの供給を第 1 の目的として、公営住宅の供給と民間住宅の誘導を図ってきた。

しかし、昨今の社会情勢において、住宅ストック量の充足と本格的な少子高齢化と人口・世帯減少、また国や地方自治体での財源確保の困難や、自治体の経営破綻など、行政が主導として住宅を供給し続ける施策が困難な状況になってきており、現在あるストックの有効活用と民間との連携、そして安全で安心・良質な住宅ストック・居住環境の形成が求められるようになり、平成 18 年 6 月に、新たに「住生活基本法」を施行し、これに基づく住生活基本計画を国、都道府県において策定することが義務付けられている。

国が示す住生活基本計画の新たな住宅施策の展開において、「住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築」が掲げてあり、その中の公営住宅の役割として“真の住宅困窮者に対する公平かつ的確な供給”が謳われている。そして、この目的のため、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの役割を担うとされている。

最近の公営住宅制度等の主な変遷事項

年度	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	
公営住宅制度関係事項		中堅所得者向け特定優良賃貸住宅制度				応能応益家賃制度										
				公営住宅の買い取り借り上げ方式												
								公営住宅ストック総合活用計画								
								公営住宅整備基準の住宅性能評価法導入								
								第八期住宅建設五箇年計画 (バリアフリー化目標設定)								
								高齢者向け優良賃貸住宅制度								
														住生活基本法		
														住生活基本計画		
														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)		
公営住宅連携事項			長寿社会設計指針						次世代省エネ基準 品確法に基づく住宅性能表示制度							
								都市基盤整備公団分譲住宅から撤退								
											UR都市機構誕生					

↑  
従前計画

↑  
本計画

## 県の住宅施策の動向

県は、これまで、八期にわたる香川県住宅建設五箇年計画(昭和41年度～平成17年度)に基づき、公営住宅の建設を中心とした住宅行政を進めており、平成18年度末で6,436戸の県営住宅を管理している。市町営住宅と合わせると、県下全体での公営住宅等のストック数は約1万6千戸となる。

また、平成19年度に、「住生活基本法」に基づき「香川県における住宅施策に係る指針」(香川県住生活基本計画)を策定し、これまでの公営住宅建設主体の方針から、民間住宅市場の活用や既存公営住宅ストックの活用を図る方針への転換を示したところである。

## (2) 策定の目的と位置づけ

前項のような、国や県での住宅行政にかかる動向とともに、本市においても、市営住宅を中心とした住宅行政から脱却し、民間市場と連携した真の住宅困窮世帯に適切な住宅ストックの供給を図っていくため、合併した町営住宅も含めた市営住宅の今後の供給方針および各団地住棟の供給手法や具体的な改善計画を位置づける「高松市市営住宅ストック総合活用計画」を策定することとした。

なお、本計画は、「高松市新総合計画」の住宅部門の市営住宅にかかる個別計画であり、本市には現在市営住宅ストックが4,340戸、県営住宅が4,900戸あり、これら県営住宅等と連携し、住宅困窮層からのニーズに対応していく必要から、上記の国および県の住生活基本計画の理念を継承し、本市の市営住宅の基本的な指針を示すものである。

## (3) 計画の対象

計画の対象範囲は高松市全域とし、対象団地は市が管理する下記の市営住宅とする。

	団地数	住戸数
公営住宅	42 団地	3,638 戸
特定公共賃貸住宅	4 団地	48 戸
改良住宅	6 団地	613 戸
更新住宅	2 団地	30 戸
その他の市営住宅	3 団地	11 戸
合計	57 団地	4,340 戸

## (4) 計画の期間

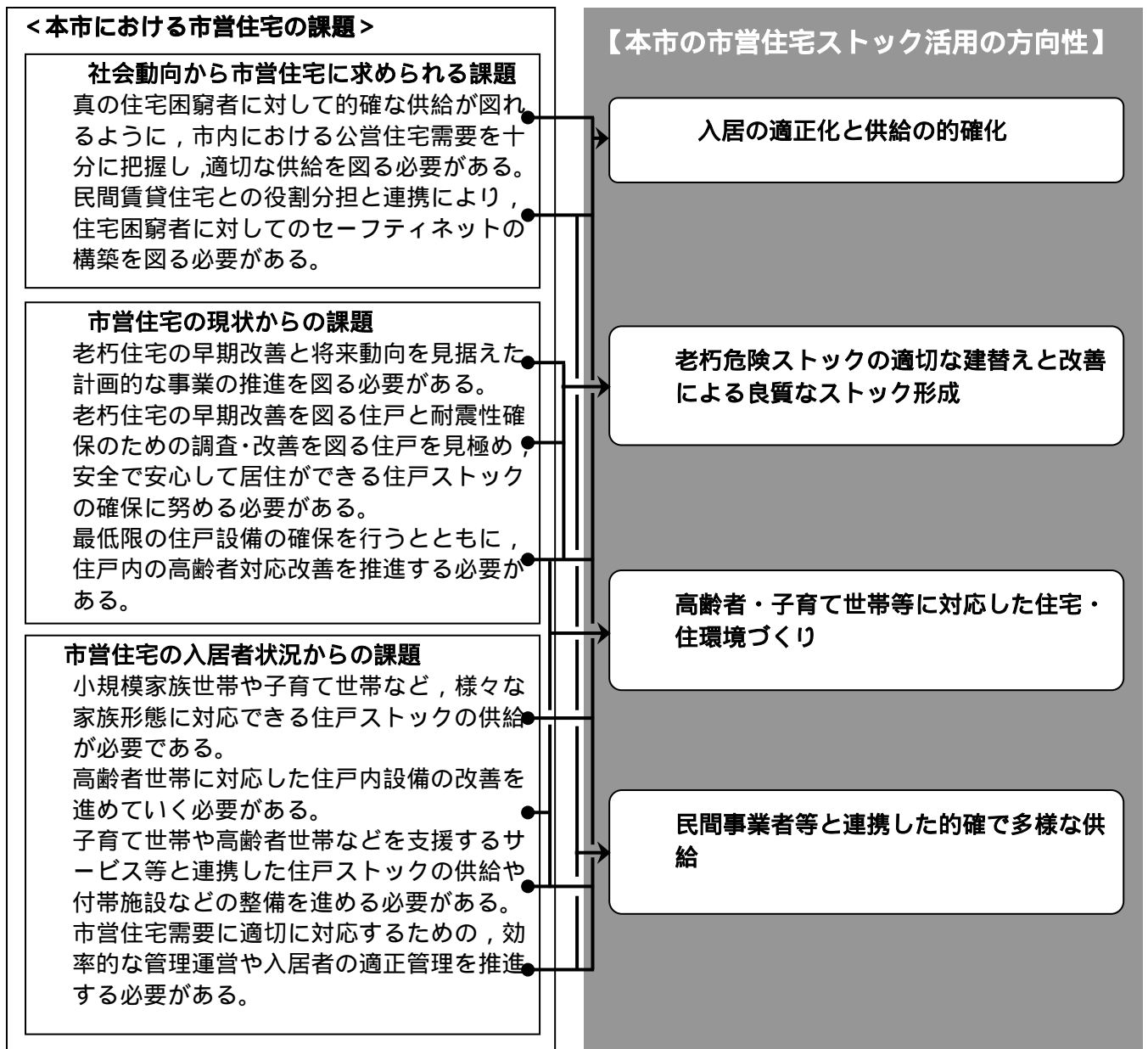
計画の期間は、平成20年度から平成29年度までの10年間とし、平成24年度までを前期、平成25年度以降を後期とする。

なお、計画内容は原則、5年ごとに見直しを行うほか、必要に応じ随時見直すものとする。

計画期間	年 度
前期計画期間	平成20年度～平成24年度
後期計画期間	平成25年度～平成29年度

## 2 本市における市営住宅の課題

### (1) 市営住宅の課題と活用の方向性



## 3 市営住宅ストック活用の基本方針

### (1) ストック活用の基本理念

戦後の深刻な住宅不足や居住水準の低い時代には、公営住宅の量の確保が住宅政策の中心であったが、長く続いた不況からの回復により、民間住宅供給も活性化し、現在では世帯数を上回る住宅数が確保され、住宅事情は大きく変化してきている。

また、少子高齢社会が急速に進展し、家族観やライフスタイルも多様化し、公営住宅政策の多様な展開が求められている。

一方で、国が平成 18 年 6 月に制定した「住生活基本法」においては、国民の住生活の安定の確保および向上の促進を掲げられており、住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築を主軸として、“真の住宅困窮者に対する公平かつ的確な供給”により、市民生活の安心・安全の基軸施策としての展開が公営住宅に求められている。

こうした状況を鑑み、今後の本市の市営住宅は、低額所得・住宅困窮世帯に対する福祉的役割を考慮する中で、安全な住宅供給と良好な住生活の提供を主眼とし、効果的な市営住宅ストックの活用による良質な住宅ストックの形成を目指すものとする。

### (2) ストック活用の基本目標

市営住宅の役割とストック活用に係わる課題を勘案して、ストック活用の基本理念を踏まえた本市における市営住宅ストック活用の基本目標を以下に示す。

#### 入居の適正化と供給の的確化

市営住宅は市民生活のセーフティネットとして、真に住宅に困窮する低額所得者および高齢者世帯、子育て世帯向けとして、適正な入居と的確な供給を行う  
まちづくりと連動し、各団地の立地条件を考慮した供給・整備を行う  
入居者の居住実態や家賃負担等に考慮した供給・管理を行い、住み替え促進や民間住宅との連携等により、空家ストックを有効活用する

#### 老朽危険ストックの適切な建替えと改善による良質なストック形成

老朽化したストックについては、地域需要を鑑みながら必要に応じて集約化や用途廃止を行い、可能な限り建替えや改善等を行う  
老朽化ストックの解消にあたっては、市の財政状況を考慮しつつ、民間と連携した供給方式の導入や、用途廃止等の跡地の有効活用など、効率的な土地利用と事業運営を行う  
建替えは、建替え時の入居者確保を原則とし、ゆとりある居住環境の提供と合理的な管理・運営が行える、適切な規模で行う  
既存ストックについては、適切な居住水準と基礎的な住宅性能水準を確保し、できるだけ長期間活用できるような改善を行う

## 高齢者・子育て世帯等に対応した住宅・住環境づくり

高齢者や子育て世帯など誰もが安心して居住できるように、ユニバーサルデザインの考えに基づき、住戸内・共用部分・屋外・外構におけるバリアフリー化を推進する。特に建替えにあたっては、バリアフリー化住戸の供給を進める

建替え等の整備と合わせて、団地規模に応じて高齢者向け施設などの福祉施設の併設を検討する民間住宅市場の活用による地域優良賃貸住宅の供給を進める

建替え等の整備と合わせて、子供の一時預かりや交流施設など、子育て世帯への支援となるサービス提供のできる施設併設や機能設置を進める

入居者の募集において、高齢者や子育て世帯などの優先入居について検討し、型別供給やソーシャルミックスなどを図り、高齢者や子育て世帯の住みよい環境づくりを進める

建替えや用途廃止等による跡地や余剰地の活用として、公園や地域コミュニティ施設の整備を行うなど、高齢者や子育て世帯の良好な住環境の形成と地域への貢献を進める

## 民間事業者等と連携した的確で多様な供給

建替事業や住宅の管理運営において、民間事業者および県などの他の公的団体との連携も積極的に進め、効率かつ質の高い住宅の供給・整備を行う

特に民間事業者との連携において、有効な活用手法を検討し、適正供給や老朽危険住宅の解消等に寄与する施策展開を図る

### (3) 本市における市営住宅の目標管理戸数

本計画における目標管理戸数は、以下のように設定する。

**平成29年度における市営住宅の目標管理戸数 : 4,032戸**  
(現管理戸数4,340戸より308戸の減少)

上記の内、公営住宅の目標管理戸数 : 3,335戸(303戸減)

## 4 スtock活用手法の選定方針

### (1) 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替え・用途廃止・全面的改善・個別改善・維持保全（計画修繕）・維持保全とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

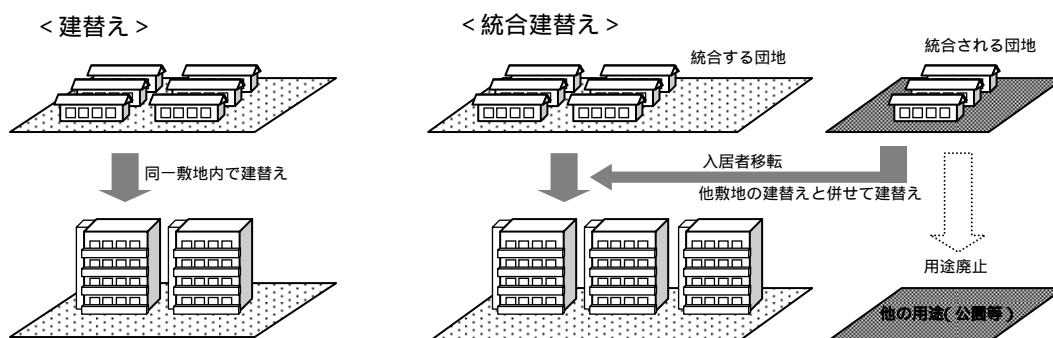
#### 建替え・統合建替え

現存する市営住宅または共同施設を除去し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを本計画では「建替え」とする。

建替え戸数分を他の建替え団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「統合建替え」とする。

#### < 標準管理期間 >

耐火構造：35～70年，準耐火構造（簡2）：22.5年～45年，木造・簡平：15～30年



#### 用途廃止

耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを本計画では「用途廃止」とする。

#### 全面的改善（昭和56年度以前の中高層耐火造の住棟を対象とする）

以下の改善内容を全て含み、住戸については、躯体を残し全面的またはそれに準ずる改善を行うものを本計画では「全面的改善」とする。

- ・規模増改善など大規模な間取りの変更を行う改善
- ・住戸改善（居住性向上・高齢者対応）
- ・共用部分改善（高齢者対応・安全性確保）
- ・屋外・外構改善（高齢者対応）

#### < 標準管理期間 >

概ね30年以上



## 個別改善

全面的改善によらず、市営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。

- ・規模増改善（2戸1改善・増築等）
- ・住戸改善（居住性向上・高齢者対応・安全性確保）
- ・共用部分改善（居住性向上・高齢者対応・安全性確保・住環境向上）
- ・屋外・外構改善（居住性向上・高齢者対応・安全性確保・住環境向上）

### < 標準管理期間 >

一定規模の個別改善（規模増改善など大規模な改善）：概ね 20 年以上  
 通常の個別改善：概ね 10 年以上

表 公営住宅ストック総合改善事業の個別改善メニュー

	居住性向上	高齢者対応	安全性確保	住環境向上
住戸改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の段差解消</li> <li>・便所、浴室の高齢対応</li> <li>・浴室の設置</li> <li>・非常用ブザーの設置</li> <li>・玄関等への手摺設置</li> <li>・火災報知器の設置</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・ビュッパが困難な玄関錠への取替え（玄関扉取替えも含む）</li> <li>・その他</li> </ul>	
共用部分改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層エレベーターの設置</li> <li>・段差の解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・防犯カメラの設置</li> <li>・その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共視聴アンテナ設備設置（地上波デジタル改修）</li> <li>・外壁等の景観向上（外壁等のグレードアップ）</li> </ul>
屋外・外構改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水処理施設の整備（便所の水洗化等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺設置</li> <li>・スロープの設置による段差の解消</li> <li>・幅員確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・防犯上有効な塀、柵垣の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所整備</li> <li>・児童遊園整備</li> <li>・景観向上、住環境の向上に資する植栽、通路の整備</li> <li>・その他</li> </ul>

## 維持保全（計画修繕）について

改善・修繕のうち、上記の個別改善の事業メニューにおいて、単体では個別改善事業として実施できないメニューに関して、市が単独で計画的に改善・修繕を行うものを本計画では「維持保全（計画修繕）」とする。

## 維持保全

市営住宅の効用を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを本計画では「維持保全」とする。

- ・維持保守点検
- ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- ・計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に行う大規模な修繕）
- ・空家修繕 等

## (2) 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

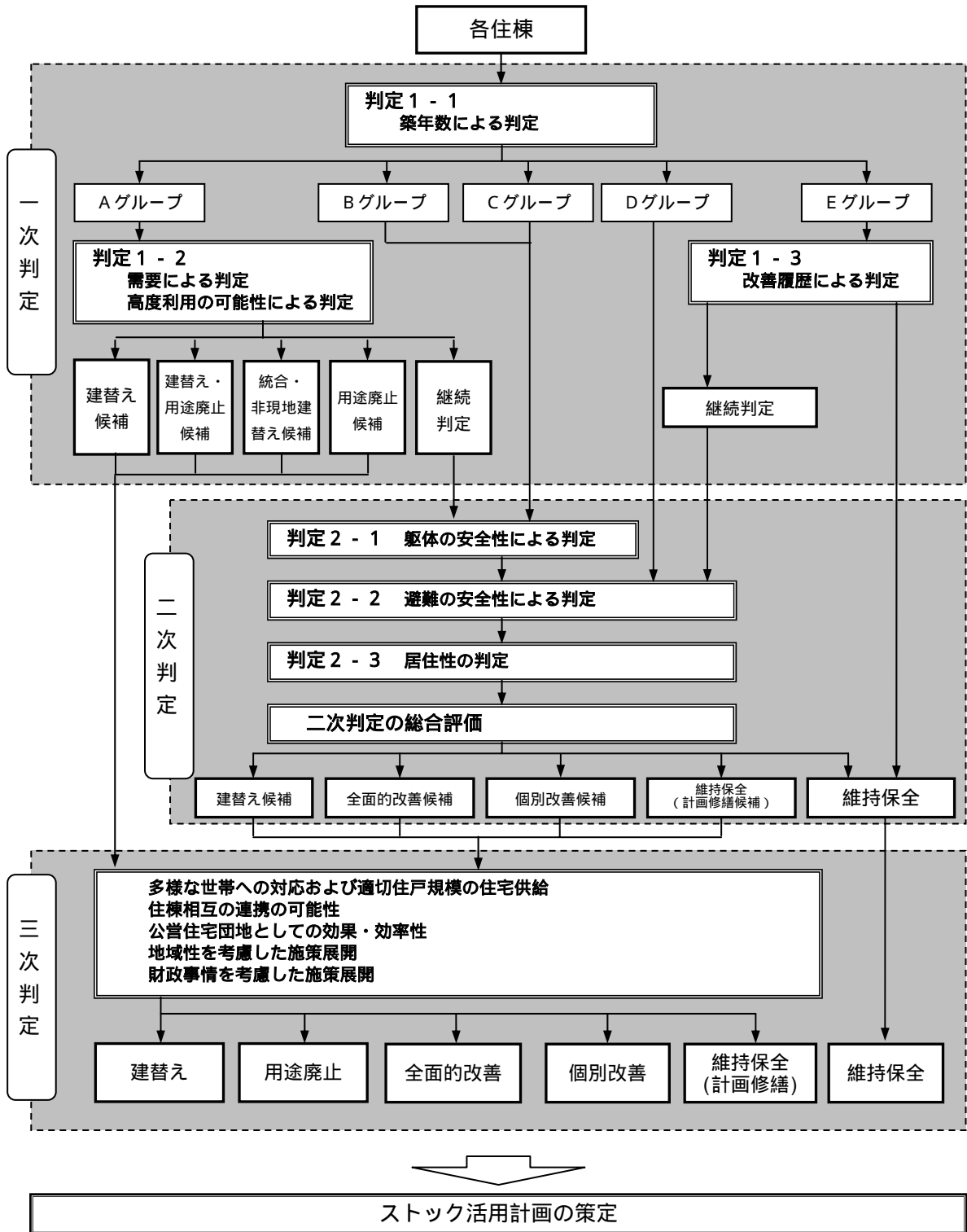


図 手法選定の全体フロー

## 5 市営住宅ストック活用計画

### (1) 活用手法別整備戸数等

三次判定までの結果，計画対象管理戸数 4,340 戸の活用手法別の内訳戸数は以下のとおりとなる。

ただし，下記戸数は計画期間外に実施するものも含む。

表 活用手法別整備戸数

活用手法	H19年度の管理戸数	整備戸数	増減戸数
建替え（統合建替え含む） 1	1,211 戸	1,108 戸	103 戸
用途廃止	245 戸	0 戸	245 戸
全面的改善	8 戸	8 戸	
個別改善	2,739 戸	2,739 戸	
（うち計画修繕含む）	（2,436 戸）	（2,436 戸）	
維持保全（計画修繕） 2	107 戸（2,543 戸）	107 戸（2,543 戸）	
維持保全	30 戸	30 戸	
上記以外の供給 3		40 戸	40 戸
管理戸数計	4,340 戸	4,032 戸	308 戸

はマイナス

- 1 建替えの整備戸数の内訳は，次ページの表に記載のとおりである。建替え時期の検証にあたっては，1次・2次判定をベースとした上で，3次判定によって対象団地を総合的に検討し，計画期間内に建て替える9団地と次期以降に整備を予定する4団地に位置付けている。
- 2 維持保全（計画修繕）は個別改善と重複する住棟も含めると（ ）の整備数となる。
- 3 計画期間内の建替等の整備においては，本市の財政状況等を勘案するとともに，民間賃貸住宅の活性化に資するため，民間との連携による供給（40戸）を図るものとする。この供給としては，「借り上げ公営住宅」等が想定される。

## (2) 団地別活用手法

本計画に位置付けを行う団地ごとの活用手法については、下記に示すとおりとする。

No	団地名	総戸数 (戸)	構造 階数	戸数 (戸)	活用手法	備考
公営住宅						
1	朝日町	72	耐4	72	個別改善	
2	花園町	66	耐3・4	66	個別改善	
3	木太町A	56	耐4	56	個別改善	
4	木太町B	32	耐4	32	個別改善	
5	木太町本村	54	耐3	54	個別改善	
6	高松町	72	耐4	72	個別改善	
7	水田	399	簡平	107	建替え	次期
			簡2	133		
			耐4	159		
8	高田北	28	簡平	28	統合建替え	
9	川東	36	耐3	36	個別改善	
10	高田	115	簡平	70	統合建替え	
			簡2	45		
11	西宝町A	50	耐3・4	50	個別改善	
12	西宝町B	56	耐4	56	個別改善	
13	西宝町C	40	耐4	28	個別改善	
			耐3	12		
14	旭ヶ丘	41	耐5	41	個別改善	
15	宮脇町	60	耐5	60	個別改善	
16	香西本町	36	耐8	36	維持保全 (計画修繕)	
17	檀紙町	162	簡平	98	建替え	次期
			簡2	64		
18	石清尾	72	耐4	72	個別改善	
19	飯田町	270	簡平	162	建替え	次期
			簡2	108		
20	中野町	28	耐7	28	維持保全 (計画修繕)	
21	上之町A	24	簡2	24	統合建替え	
22	上之町B	56	簡2	20		
			耐3	36		
23	上之町C	42	耐3	36		
			簡2	6		
24	成合町田中	111	木平	31	用途廃止	
			簡平	39		
			簡2	41		
25	勅使町田中	109	簡平	49	用途廃止	
			簡2	60		
26	太田上町	48	耐3	48	個別改善	
27	仏生山町	20	木平	20	用途廃止	
28	寺井町	490	簡2	250	建替え	次期
			耐5	240		

No	団地名	総戸数 (戸)	構造 階数	戸数 (戸)	活用手法	備考
公営住宅						
29	すみれ	730	耐5	690	個別改善	
				40		
30	屋島西町新浜	104	耐4	104	個別改善	
31	川島東	12	耐3	12	個別改善	
32	前田	12	耐3	12	個別改善	
33	鹿角	24	耐3	24	個別改善	
34	西浦	30	耐3	30	個別改善	
35	上天神南	24	耐3	24	個別改善	
36	河北	6	耐3	6	個別改善	
37	本町	9	耐3	9	個別改善	
38	東山	8	耐2	8	個別改善	
39	東山第2	6	簡2	6	建替え	
40	東山第3	12	簡2	4	建替え	
			耐2	8		
41	さくら	6	簡2	6	建替え	
42	香南町北部	10	耐2	10	個別改善	
引揚者住宅						
43	香南町西部	1	木平	1	用途廃止	
単独住宅						
44	北井	6	木平	6	個別改善	
応急簡易住宅						
45	松島町	4	簡平	4	用途廃止	
特定公共賃貸住宅						
46	旭ヶ丘	1	耐2	1	個別改善	
47	香西本町	1	耐2	1	維持保全 (計画改善)	
48	中村	42	耐3・6	42	維持保全 (計画改善)	
49	北山	4	耐2	4	個別改善	
改良住宅						
50	昭和	48	簡2	48	個別改善	
51	上天神町	138	簡2	138	個別改善	
52	川島南	34	簡2	34	個別改善	
53	あかつき	352	簡2	352	個別改善	
54	下向田	8	簡2	8	建替え	
55	香南町北部	33	簡2	25	個別改善	
				8		
更新住宅						
56	香南町北部	14	耐2	14	維持保全	
57	下向田	16	耐2	16	維持保全	

### (3) 計画期間に取り組む手法別スケジュール

本計画期間において取り組む活用手法別の実施スケジュールを以下に示す。

#### < 建替え >

団地名	管理戸数	建設戸数	前期					後期					30年度以降		
			20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度			
高田・高田北	143	80													
上之町A・B・C	122	80													
水田(簡平・簡二)	240	240													建替え事業期間
檀紙町	162	162													建替え事業期間
飯田町	270	270													建替え事業期間
寺井町(簡二)	250	250													建替え事業期間
さくら	6	8													
東山第2	6	8													
東山第3	4	2													
下向田(改良)	8	8													
合計	1,211	1,108				26				160					922

#### < 全面的改善 >

団地名	管理戸数	整備戸数	前期					前期計	後期					後期計	計画期間合計	30年度以降	合計
			20年度	21年度	22年度	23年度	24年度		25年度	26年度	27年度	28年度	29年度				
東山第3	8	8															
合計	8	8				8	8				0			0	8	0	8

< 個別改善 >

改善メニュー	団地名	管理戸数	整備戸数	前期					前期計	後期					後期計	計画期間合計	30年度以降	合計	
				20年度	21年度	22年度	23年度	24年度		25年度	26年度	27年度	28年度	29年度					
屋外・外構改善 居住性向上型 (便所の水洗化)	昭和(改良), 川島南(改良), あかつき(改良)	434	258	←→					258						0	258	0	258	
共用部分改善 住環境向上型 (外観改善等)	水田(耐火), 西宝町C, 石清尾, すみれ, 屋島西町新浜, 川島東, 前田, 鹿角, 西浦, 上天神南, あかつき(改良)	1,559	942	←→					902						40	942	0	942	
共用部分改善 高齢者対応型 (共用部の段差解消等)	朝日町, 花園町, 木太町本村, 水田(耐火), 西宝町A・B・C, 宮脇町, 寺井町, すみれ, 川島東, 前田, 鹿角, 西浦, 上天神南, 本町	1,638	1,016						←→	426						590	1,016	0	1,016
共用部分改善 安全性確保型 (耐震診断)	花園町, 水田(耐火), 西宝町A・B・C, すみれ, 上天神町(改良), 川島南(改良), 香南町北部(改良)	1,246	484	←→					484						0	484	0	484	
屋外・外構改善 居住性向上型 (下水道接続)	すみれ, 上天神南	754	754	←→					754						0	754	0	754	
住戸改善 高齢者対応型 (火災報知器の設置)	木太町A・B, 高松町, 西宝町A・B・C, 旭ヶ丘, 檀紙町, 石清尾, 上之町A・B・C, 成合町田中, 勅使町田中, 太田上町, 仏生山町, すみれ, 屋島西町新浜, 川島東, 前田, 鹿角, 西浦, 上天神南, 河北, 本町, 東山, 東山第2・第3, さくら, 香南町北部, 昭和, 上天神町, 川島南, あかつき, 香南町北部(改良), 旭ヶ丘, 北山, 松島町, 北井	2,604	2,399	←→					2,399						0	2,399	0	2,399	
共用部分改善 住環境向上型 (共視聴アンテナ設備設置・地上波デジタル化改修)	木太町A・B, 高松町, 川東, 西宝町A・B・C, 旭ヶ丘, 宮脇町, 石清尾, 太田上町, 屋島西町新浜, 川島東, 前田, 鹿角, 西浦, 上天神南, 旭ヶ丘(特公賃)	770	770	←→					770						0	770	0	770	

< 計画修繕 >

修繕メニュー	団地名	管理戸数	整備戸数	前期					前期計	後期					後期計	計画期間合計	30年度以降	合計	
				20年度	21年度	22年度	23年度	24年度		25年度	26年度	27年度	28年度	29年度					
居住性向上修繕 (住戸内の手摺設置・段差解消等)	朝日町, 花園町, 木太町本村, 水田(耐4一部), 西宝町A・B・C, 宮脇町, 石清尾, 寺井町(耐5), すみれ(障害者向け住戸以外), 屋島西町新浜, 川島東, 前田, 鹿角, 西浦, 上天神南, 本町, 香南町北部, 旭ヶ丘(特公賃), 香西本町(特公賃), 中村, 北山, 昭和, 上天神町, 川島南, あかつき, 香南町北部(改良)	2,477	2,163	←→					1,013						1,150	2,163	0	2,163	
共用部分改善 住環境向上型 (外観改善等)	木太町A・B, 高松町, 川東, 旭ヶ丘, 香西本町, 中野町, 太田上町, 本町, 中村, 北山	404	404						←→	32						354	386	18	404
住環境向上修繕 (外壁改修)	水田(簡平), 檀紙町(簡平), 飯田町(簡平)	672	367						←→	187						180	367	0	367

## 6 計画の実現に向けて

### (1) 建替え事業等の実現に向けて

計画期間内約 180 戸、その後の計画期間外約 920 戸の建替え対象ストックについては、安全で安心な居住環境を入居者に提供していくため、実施スケジュールに基づき建替え事業を推進するとともに、財政状況等によっては、可能な限り多くの建替え事業を実施し、危険な老朽住戸の解消を図っていく必要がある。

また、用途廃止対象団地と関連する建替え対象団地では、用途廃止の実施年度を見極めながら建替えを推進する。

これらを踏まえて、建替え事業の早期実現に向けた今後の課題事項について、以下にまとめる。

#### 建替基本計画の検討

新たな事業手法も含め、各団地での建替え事業を行う際には、周辺環境や景観との調和に配慮して建替基本計画を作成し、団地毎の特性や条件、居住者の状況に応じた適切な整備戸数や事業手法を検討する。

整備戸数については、事業実施団地の特性だけではなく、市全体の地域供給バランスを考慮し、検討を行う。

大規模団地（100 戸以上）の整備にあたっては、社会福祉施設や地域支援施設などの併設の検討が必要となるが、地域の特性や、団地居住者や周辺住民の意向等も勘案し、周辺地域のまちづくりと整合のとれた計画を検討する。

#### 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替え事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る。

建替え等の推進にあたっては、工事車両の出入や工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていく。

用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望の汲み取りや、事業の周知を行い、他団地への住み替えなどを行う。

#### 建替え余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替え事業の実施により、余剰地が発生した場合は、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討し、用地の売却により得られた収益金を次の建替え事業等への事業費に充てるなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討する。

#### 新たな事業手法等の検討

建替え事業の実施にあたっては、財政的な負担軽減や民間活用も検討する必要があることから、PFI や借上げ公営等の新たな事業手法について、導入の効果と留意点、事業成立性、民間事業者の実施意向等を十分に検討した上で、適切な事業手法での実施を図る。

## (2) 他の事業主体との連携について

公営住宅以外の施策や他の事業主体と連携した住宅の供給・管理については、以下の点に留意し、事業を進めていくものとする。

### 県営住宅との連携

市内に存在する市営住宅と県営住宅は、市民にとっては同じ公営住宅であることから、双方の募集状況や団地・住戸の概要などお互いの情報を共有し、市民への適切な情報提供を図る。

また、市内公営住宅の半数以上を県営住宅が占めていることから、市内地域需要を勘案しつつ、適切な供給が行えるよう、供給戸数の見直し等においては、県担当部局と十分な情報交換・調整を図るものとする。

### 民間事業者との連携

今後、市営住宅など公的賃貸住宅の整備・確保については、県などの他の公的団体との連携の他にも、民間事業者との連携も積極的に図っていく。

民間事業者との連携では、地域の住宅戸数バランスや民間市場の動向などを十分に考慮しながら、地域優良賃貸住宅・借上げ公営住宅・PFI方式などの導入を検討していく。

また、公的賃貸住宅の管理運営についても適切な連携が図れるように事業を進めていく。

なお、民間事業者との連携により公的賃貸住宅の整備・確保をした場合、これらの戸数は、目標管理戸数に含めて考えていくこととし、本市における公的賃貸住宅の適切な供給量と事業量の確保に努めていくものとする。

### ○空家の有効活用の推進・適正入居の推進

現在、市営住宅の空家の募集情報については、市の広報誌やインターネットを通じて行っているが、今後は、空家の有効活用を図るためにも、収入超過世帯などの民間住宅市場で適合できる世帯に対する退去と高齢者世帯等に対する住替え情報の提供（斡旋）を行っていくことを検討していく。

### ○民間住宅市場を拡大する公的支援

民間住宅市場の動向などの情報集約に努め、地域優良賃貸住宅制度の活用を進める。

### ○直接供給補完対策としてのPFI方式・借り上げ公営住宅などの導入

建替え構想の立案にあたっては、市営住宅の直接供給の代替策として、PFI方式など民間の資金や運営ノウハウを活用した住宅供給の方法を検討していく。

また、建替え事業や用途廃止を進めるにあたって、借り上げ公営住宅など一時的な供給枠の確保の手法についても導入を検討する。

### ○公営住宅の土地資産の有効活用

市営住宅跡地の有効活用として、民間賃貸住宅の供給や定期借地権付き分譲住宅用地への転換等を検討することにも努める。

### 福祉施策との連携

市営住宅の供給にあたって、建替えに合わせて高齢者福祉施設、子育て支援施設および障害者福祉施設等の導入検討に際しては、福祉関係部局と綿密な連携・調整を行い、事業推進を図るものとする。

### 都市整備施策との連携

市営住宅の供給においては、建替え等の団地整備に併せて公園や道路等、団地周辺の住環境と連動した一体的な整備を検討するとともに、都市整備関係部局と綿密な連携・調整を行い、入居者および周辺住民にとって快適な生活空間の提供が行われるように努める。



**高松市市営住宅ストック総合活用計画**

**概要版**

---

平成 20 年 3 月

---

発行者： 高松市 都市整備部 住宅課

---

〒760-8571  
高松市番町一丁目 8 番 15 号  
Tel 087-839-2541