



6. 公営住宅の供給計画

現状755世帯である著しい困窮年収水準未満の世帯数（需要）は、10年後（令和17年）には591世帯、20年後（令和27年）には452世帯まで減少する見込みとなっている。

将来の住宅需要には、特定公共賃貸住宅を除く市営住宅・県営住宅、民間賃貸住宅の役割分担により対応する。

市営住宅は老朽化状況等を踏まえて供給戸数の適正化を図り、県営住宅の動向を注視し民間市場との連携を通じて、持続可能で適切な住宅セーフティネットを構築する。

		現状 2025 (R7)	10年後 2035 (R17)	20年後 2045 (R27)
需要	必要戸数	755	591	452
	供給			
供給	市営住宅	532	448	387
	県営住宅	96	46	46
	民間住宅	127	97	19
	合計	755	591	452

【参考】市内における低廉な民間賃貸住宅の供給戸数の推計（R5住宅・土地統計調査）…238戸

● 市営住宅の供給戸数の適正化

将来的な需要の減少を鑑み、本市では既存ストックの有効活用と管理の効率化を図る。

このため、既に用途廃止を決定している住宅、今後20年以内に耐用年限を迎える住宅、耐震性が不足している中層耐火造住宅については、建替えを行わず段階的に廃止することを基本方針とする。

[用途廃止の進め方]

既に耐用年限を超過している木造・簡易耐火造住宅、耐震性が不足しており住宅の劣化が進行し早急な対応が必要な中層耐火造住宅については、入居者の退去に合わせて速やかに廃止を進める。居住者の生活環境に配慮しつつ、今後約10年間を目途に移転等により退去を推進する。

[供給戸数の推移]

段階的な用途廃止により、令和17年時点の供給戸数は448戸となる。また、令和27年時点において継続的に活用可能な戸数は387戸となる見込みである。



注：R7年時点で政策空家が178戸あるため。公営住宅の管理戸数は710戸。

● 県営住宅の供給動向

現在96戸を管理運用している南あわじ市内の県営住宅については、継続的な入居者募集を行っている2団地・46戸を供給計画に反映する。



注：R7年時点で募集停止中の住宅が64戸あるため。総戸数は160戸。

● 民間住宅との連携とセーフティネットの構築

民間賃貸住宅の供給状況を踏まえ、需要に対し公営住宅では不足する分については民間賃貸住宅が引き続きセーフティネットとして重要な役割を担うものとし、セーフティネット住宅への登録推進を継続する。なお、今後急激な物価高騰等により低廉な民間住宅の供給が大きく減少した場合には、家賃補助制度等の導入を検討するなど、公営住宅で対応しきれない需要に対して柔軟な支援策を講じることで対応する。

1. 計画策定の概要

取組経緯

住生活基本法・国の指針策定に伴い、本市では平成25年に計画を策定した。その後、令和元年度の改定を行い、本市における公営住宅事業を推進してきた。

改定目的

本年度策定の「南あわじ市住生活基本計画」との整合を図り、上位計画が示す住環境施策の基本方針に基づいた効率的なストック管理・更新を推進するため、本計画の見直しを行う。

計画期間

上位計画等の計画期間等を考慮し、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とする。ただし、本計画は概ね5年ごとに見直しを行うとともに、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行う。

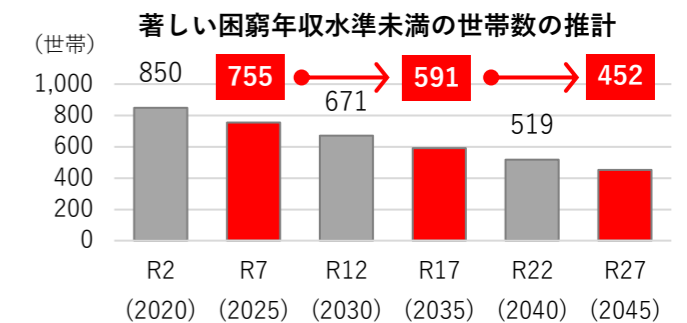
2. 南あわじ市の公営住宅等の現状と課題

■ 人口・世帯数の推移と将来需要

本市の人口・世帯数は、今後も長期的な減少傾向が続く見込みとなっている。

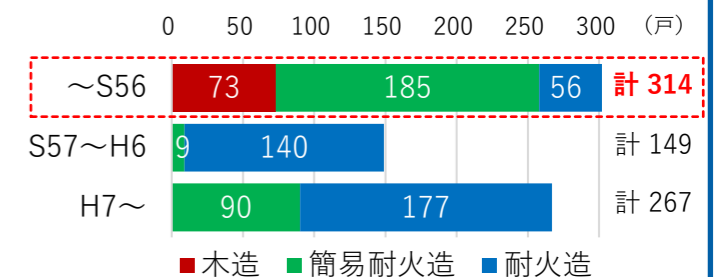
そのため、令和7年時点で約755世帯であった著しい困窮年収水準未満世帯数（需要）は、令和17年には約590世帯、令和27年には約450世帯まで減少する見込みである。

※国土交通省提供「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により試算



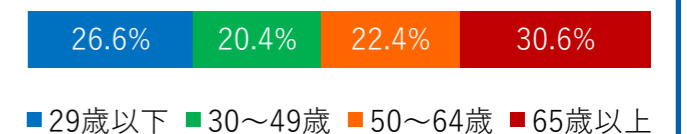
■ 市営住宅の状況（令和7年4月現在）

市が管理する730戸の公営住宅等は約4割（314戸）が古い耐震基準で建設されており、老朽化が進行している。小規模団地が点在し現代の居住水準や福祉機能（バリアフリー等）に対応できていない状況である。



■ 入居者の状況（令和7年4月現在）

65歳以上の高齢者が3割を超えている。また、単身高齢者世帯は2割を超えており、入居者の高齢化が進んでいる。



本市の公営住宅等が抱える主要な課題

小規模で老朽化が進む公営住宅等への対応

住宅セーフティネット機能の維持・向上

高齢者世帯、若年定住や子育て世帯への対応

計画的な事業実施による事業負担の軽減

3. 長寿命化に関する方針



■ 公営住宅等ストック活用の基本方針

不具合が起きてから対応する従来の「対症療法型」から、計画的な「予防保全型」へと転換する。
また、設備等の仕様をアップグレードして耐久性を高めることで、既存ストックの長寿命化を図り、効率的で無駄のない維持管理と修繕を実現する。
そのために、団地・住棟ごとの基本情報や修繕履歴、点検結果をデータベース化し一元管理する。

■ 長寿命化計画における基本的考え方

- ・住宅ストックの健全性を確保し、良質な住環境の形成を通じて地域のまちづくりに寄与する。
- ・団地の長期的なライフサイクルを見据え、効率的な事業実施を図る。
- ・「南あわじ市営住宅条例及び施行規則」が定める整備基準に基づき適正な整備を進める。
- ・事業費は社会資本整備総合交付金を積極的に活用し、財源の確保と着実な事業推進を図る。

4. 事業手法の選定結果と市営住宅の活用方針

■ 各団地の事業手法の選定

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）に示されている「事業手法の選定フロー」に基づき、公営住宅等の事業手法を選定した。



5. 事業の実施方針

■ 点検の実施方針

安全性確保と適切な維持管理を図るため、定期点検と日常点検を実施し、点検結果に基づき対策、履歴を記録し、次期計画へ反映する。

■ 用途廃止の実施方針

今後概ね10年間で用途廃止を進める住宅の居住者に対しては、福祉対応型住宅をはじめとする個々のニーズに応じた住戸の斡旋を行うなど、丁寧な合意形成を図りながら円滑な移転を促進する。

対象住宅において入居者が退去した住戸は順次「政策空家」として管理し、全居住者の退去完了後、速やかに住宅の廃止を実施する。

■ 改善事業の実施方針

既存住棟の安全性と居住水準を向上させ、「安心・安全・快適」な住環境を整備することを基本方針とする。

また、住戸内の一斉改修に伴う入居者の仮移転負担を軽減し、施工を円滑に進めるため、空家発生時の修繕に合わせた重点的な改善の実施も検討する。

団地名	戸数	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
川向団地	24								●	●	
しづおり団地	24					▲					
湊団地	30	●	●								
阿那賀団地	20						●	●			
三条住宅	20					●					
富田住宅	57			●	●						●
四季の丘団地	50			●	●						

●：屋根・外壁改善、給排水管・給湯器更新 ▲：エレベーター更新

■ 修繕等の実施方針

安全性と機能維持を長期的に図るため、点検結果や修繕履歴に基づく「予防保全」を徹底し、建物の経年劣化や標準修繕周期に応じた計画的かつ適切な修繕を実施する。