

地域住宅計画

高岡地域(H22-26)

たかおか し
高岡市

平成27年2月

地域住宅計画

計画の名称	高岡地域 (H22-26)
-------	---------------

都道府県名	富山県	作成主体名	高岡市
-------	-----	-------	-----

計画期間	平成 22 年度 ~ 26 年度
------	------------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

高岡地域は、富山県の西部に位置し、人口約17万9千人、世帯数約6万3千世帯(H21.11月住民基本台帳)の地域である。

高岡市は、豊富な電力、工業用水、港湾等の好条件のもとで近代産業が発達し、日本海沿岸有数の工業都市を形成している。中心市街地の周辺部は戦前から住宅地が形成されており、全体的に狭隘な道路が多く、老朽化した木造住宅が多いところである。

昭和62年以降、近隣市町村への転出により、中心市街地では、空き家・空き店舗の増加等による市街地の空洞化と住民間のコミュニティの希薄化が進みつつある。また、老朽化した家屋の放置による住環境の悪化が課題である。

平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は70,600戸であり、その内訳の主なものは、持家47,350戸、公営借家1,000戸、機構・公社借家300戸、民営借家10,630戸、給与住宅620戸となっている。住宅総数が世帯数を上回っており、ストックの有効活用が住宅政策における重要事項となっている。

民間住宅施策としては、公共交通等利便性の高い市街地での定住や、市街地の遊休・未利用地の活用促進を目的とした、定住促進住宅団地支援事業、耐震化の促進支援、住情報の提供等を行っている。公的賃貸住宅施策としては、老朽化した市営住宅の建替及び住戸改善、また、良質な賃貸住宅として特公賃や高齢者向け優良賃貸住宅等の供給等を行っている。

2. 課題

○住宅施策全般に係る課題

- ・空き家を活用した住替え誘導による居住のミスマッチ状況の解消等、空き家の有効活用に資する情報提供や流通促進策が求められている。
- ・既存ストックの高齢者向けの改善や省エネ化等住まいの居住水準の向上が求められている。
- ・市街化区域内の低・未利用地を活用するため、良質な民間宅地開発を誘導するための施策や支援策が求められている。
- ・中心市街地活性化につながるまちなか居住促進のための支援策が求められている。
- ・買い物等に便利で、管理の容易な中心市街地での共同住宅の整備が求められている。
- ・耐震性向上など住まいの安全性確保への取り組みが必要である。

○市営住宅整備・管理に係る課題

- ・既存ストックの改善等による有効活用と適切な維持修繕計画の確立が必要である。
- ・平成21年3月に策定された「高岡市住宅マスタープラン」の供給目標量の設定に基づき、老朽化した市営住宅を中心に計画的な建替えを促進する必要がある。

3. 計画の目標

民間活力、既存ストックを活用するとして国・県の「住生活基本計画」を踏まえ、本市においても民間事業者の能力の活用を図り、住宅困窮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅の供給の促進と、官民の役割を明確にしながら、公的賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットの構築を図る。また、住まいや地域の抱える諸課題に応じていくため、五つの基本目標(①良質な住宅資産の形成、②居住の安定(住宅セーフティネット)の確保、③良好な住環境と住文化の形成、④連携・協働の住まいづくり、⑤住まいづくりへの参加と情報の共有)を設定し、良質な住宅ストックの形成と、市民が安全で安心して住み続けられる住環境づくりを目指す。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
まちなか区域での優良な賃貸住宅の供給の割合	戸	まちなか区域での優良な賃貸住宅の供給戸数 (まちなか居住支援事業をうけた賃貸住宅数) <高岡市建築住宅課>	0戸	22	40戸	26
地域優良賃貸住宅(高齢者型)の割合	戸	高岡市内における地域優良賃貸住宅(高齢者型)の 供給戸数 <高岡市住宅マスタープラン>	61戸	22	81戸	26
定住促進住宅団地支援事業の割合	戸	定住促進住宅団地支援事業の助成戸数 <高岡市建築住宅課> 57戸(年間平均実績)×5年=285戸	519戸	22	804戸	26
市内全域での老朽危険家屋の戸数	戸	市内全域での老朽危険家屋の戸数	300戸	22	284戸	26
まちなか区域での空き家建築物の戸数	戸	まちなか区域での空き家建築物の戸数	656戸	22	655戸	26

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: 定住促進住宅団地支援事業の活用促進

<事業の概要>

- ・市が指定する定住促進住宅団地の土地購入者に対する資金の一部助成制度の活用を促進し、良好な住宅団地の形成や定住促進を図る。

目標②: まちなか居住支援事業の活用促進及び中心市街地における共同住宅の供給促進

<事業の概要>

- ・中心市街地活性化基本計画の重点施策である「まちなか居住の推進」策と連携し、まちなか居住促進のための支援制度「高岡市まちなか住宅取得支援事業」「高岡市まちなか共同住宅建設促進事業」「高岡市まちなか優良賃貸住宅補助事業」の啓蒙普及に努めその活用を図る。

目標③: 市営住宅・公的賃貸住宅の整備促進

<事業の概要>

- ・経済的困窮に加え、高齢者・子育て世帯等民間市場では受け入れが容易でない住宅困窮者を対象に、住宅セーフティネット機能の中核としての役割を果たすべく整備を促進する。このため、適正な入居者管理や既存ストックの改善事業、建替事業を推進する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

1. 公営住宅整備事業(市営住宅の建替、設計委託費等)
 - ・西干場市営住宅建替事業(32戸)
 - ・戸出西部市営住宅建替事業(基本・実施設計、地質調査、測量、建替、第1期40戸、集会所)
 - ・矢田市営住宅建替事業(用地測量、地質調査、基本計画 24戸)
2. 公営住宅ストック総合改善事業(個別改善事業)
(外壁改修) 東古府市営住宅2号棟、国吉市営住宅B・C・D棟、東五位市営住宅D棟、一宮市営住宅、中保市営住宅A棟
(給水方式切替) 中之宮市営住宅A・B棟、一宮市営住宅
 - ・高岡市市営住宅長寿命化計画策定業務委託
3. 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅、市営住宅家賃低廉化、サービス付き高齢者向け住宅
4. 住宅地区改良事業等 空き家再生等推進事業(除却)
居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、高岡市全域において不良住宅の除却を推進します。
5. 住宅地区改良事業等 空き家再生等推進事業(活用)
居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、まちなか区域において空き家住宅の活用を推進します。

(2) 提案事業の概要

1. 定住促進策として行う高岡市独自の住宅支援
 - 優良住宅団地支援事業(H23年度より、「定住促進住宅団地支援事業」に名称を変更)
 - ・優良住宅団地の指定を行い、都市計画区域での優良な住宅団地を供給し、定住を促進する。併せて、遊休農地、工場跡地の活用を促進する。
2. 中心市街地区域の定住促進施策として行う高岡市独自の支援
 - まちなか居住支援事業
 - ・『まちなか区域』内で、民間事業者によって建設される優良な賃貸住宅に対し、市独自の助成を行う。
 - ・『まちなか区域』内で、マンション取得や戸建て住宅を取得した者に市独自の助成を行う。
 - ・『まちなか区域』内で、耐震改修工事と同時にリフォームを行った者に市独自の助成を行う。
3. 雇用促進住宅(大滝宿舎)の買取り
 - ・市営住宅を補完する賃貸住宅として雇用促進住宅(大滝宿舎)を買取る。
4. 住宅相談・住情報提供業務委託
 - ・(社)富山県宅地建物取引業協会高岡支部に業務委託し、空き家等の資産活用や、豊富で的確な情報を提供する。
5. 市営住宅改善事業
(屋上防水改修) 蓮花寺市営住宅A棟、中保市営住宅A棟

(3) その他(関連事業など)

特に無し

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	公営住宅等整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業	外壁改修 東古府2号棟、国吉B～D棟 東五位D棟、一宮	高岡市	174戸	85
	給水方式切替 中之宮A、B棟、一宮	高岡市	—	1
	高岡市市営住宅長寿命化計画策定業務委託	高岡市	—	1
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高優賃の家賃軽減助成	民間	—	3
	市営住宅	高岡市	—	4
	サービス付き高齢者向け住宅	民間	—	49
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	高岡市	16戸	2
	空き家再生等推進事業(活用)	民間	1戸	3
合計				1,291
提案事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
優良住宅団地支援事業(H23年度より、「定住促進住宅団地支援事業」に名称を変更)		高岡市	—	136
まちなか居住支援事業		高岡市	—	91
雇用促進住宅(大滝宿舎)買取り		高岡市	—	29
住宅相談・住情報提供		高岡市	—	1
市営住宅改善事業	屋上防水改修 蓮花寺A棟、中保A棟	高岡市	48戸	10
合計				267

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

経済的な住宅困窮者に加え、高齢者・障害者・子育て世帯など、民間市場では住宅確保が容易でない住宅困窮者を対象に、安全・安心して住まえる住宅として老朽化した公営住宅を計画的に建替整備する。
(事業箇所名：西干場市営住宅団地、戸出西部市営住宅団地、矢田市営住宅団地)

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

配慮入居者：低額所得者(収入分位25%以下)

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- ・住宅確保要配慮者のニーズに対応するため、地域の実情を踏まえた公営住宅の優先入居等を検討実施する。
- ・配偶者からの暴力被害者(DV被害者)については、福祉部局等が自立に向けた支援を行っている場合に受け入れる。
- ・高額所得者については早急に退去を求め、適正な公営住宅の入居者管理を行う。
- ・収入超過者については、「収入超過者」である旨の本人への通知を行うとともに、入居者の明渡し努力義務について指導する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。