

# 地域住宅計画

## 高岡地域住宅計画(H27-32)

たかおか し  
高岡市

令和元年12月

# 地域住宅計画

計画の名称	高岡地域(H27-32)
-------	--------------

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

計画期間	平成 27 年度 ~ 令和 2 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17万3千人、世帯数約6万8千世帯(H29.12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25年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は72,980戸であり、そのうち居住世帯のある住宅は61,810戸となっている。その内訳の主なものは、持家49,650戸、公営借家560戸、民営借家9,710戸、給与住宅980戸である。

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、良好な住宅団地の形成及び定住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、空き家の活用推進等を行っている。

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サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進等を行っている。

## 2. 課題

### ○住宅施策全般に係る課題

- ・平成24年度に発足した「高岡市空き家活用推進協議会」を通じて、官民連携した空き家の有効活用にあ資する情報提供や流通促進策が求められている。
- ・良好な住宅団地の形成及び定住促進にあ資することを目的とする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。
- ・低所得者や高齢者・障害者だけでなく、子育て世帯等、幅広い世帯への良質で低廉な家賃の住宅供給や住宅支援が必要である。
- ・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

- ・平成24年2月に策定された「高岡市公営住宅長寿命化計画」に基づく、既存ストックの適切な維持修繕が必要である。
- ・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等を見直し、新たな目標を早急に策定する必要がある。
- ・老朽化した簡易耐火平屋建て住宅の早急な建替が必要である。
- ・平成30年3月に策定された「高岡市住生活基本計画」に基づき設定した供給目標量に向けて、施設の維持修繕や廃止に取り組む必要がある。

### 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	目標値		
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
老朽化した市営住宅の計画的な建替を実施し、低所得者等に対する居住の安定を確保する。	%	市営住宅における耐用年限を超過した住戸の割合	14.5%	27	13.4%	2
高岡市公営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な改修を行うことにより、良質な住宅資産を形成する。	%	高岡市公営住宅長寿命化計画の達成率	25.6%	27	53.8%	2
まちなか区域において、民間事業者と連携し、優良な共同住宅の建設を促進する。	戸	まちなか区域における、市が認定した優良な共同住宅の戸数	101戸	27	135戸	2
サービス付き高齢者向け住宅の家賃補助を行うことにより、民間の建設事業を促進する。	戸	高岡市内におけるサービス付き高齢者向け住宅の供給戸数	134戸	27	400戸	2
居住環境の質的向上を図り、まちなか区域への居住を推進する。	人	たかおか暮らし支援事業により、新たにまちなか区域に定住したと考えられる人口数	0人	2	60人	2
民間事業者と連携し、優良な宅地開発を推進することにより、良好な住環境と住文化を形成する。	人	定住促進団地支援事業において、市内に定住したと考えられる人口数	2,251人	27	3,350人	2
まちなか区域において老朽危険空き家の除却を推進し、道路や隣地の安全を確保する。	%	まちなか区域における老朽危険空き家の除却率	0.0%	27	33.3%	2
まちなか区域において空き家建築物の活用を推進し、安心できる居住環境を形成する。	%	まちなか区域における空き家の割合	2.53%	27	2.16%	2

※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「たかおか暮らし支援事業」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。
- ・子育て世帯や高齢者世帯等、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象とした地域優良賃貸住宅制度の活用により、民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給を促進する。

## 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)
  - ・矢田団地建替事業(基本・実施設計、建替用地造成設計、建替工事 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) 中保団地A～D棟、国吉団地E棟、中之宮団地A・B棟、守山団地A棟、
  - (屋上防水改修) 中保団地B棟、蓮花寺団地B・C棟、国吉団地A～C棟、立野団地C・E棟、
  - 公営住宅長寿命化計画策定業務
3. 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
  - ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進
4. 住宅地区改良事業等 空き家再生等推進事業
  - 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、まちなか区域において空き家の活用を推進する。

### (2) 提案事業の概要

1. 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 ・『高岡市まちなか区域』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、建設費の助成を行う。
  - たかおか暮らし支援事業 ・『高岡市まちなか区域』内で、居住推進及び居住環境の質的向上を図る。
2. 定住促進策として行う高岡市独自の住宅支援
  - 定住促進住宅団地支援事業 ・定住促進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。
3. 空き家活用を推進するための団体への支援
  - 高岡市空き家活用推進事業 ・高岡市空き家活用推進協議会への活動支援を行う。
4. 高岡市新住宅マスタープランの策定
  - 高岡市新住宅マスタープラン策定事業 ・平成30年度以降の住宅マスタープランの策定を行う。
5. 住環境問題解決のためのコーディネートの支援
  - まちなか居住促進のためのコーディネート支援事業 ・敷地整序や接道道路の改善や空き家や空き地の利活用についてのコーディネート支援を行う。

### (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) 中保団地A~D棟、国吉団地E棟、中之宮団地A・B棟、守山団地A棟	高岡市	378戸	147
	(屋上防水改修) 中保団地B棟、蓮花寺団地B・C棟、国吉団地A~C棟、立野団地C、E棟			
	公営住宅長寿命化計画策定業務			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	サービス付き高齢者向け住宅	民間	—	494
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却タイプ)	民間	33戸	27
	空き家再生等推進事業(活用タイプ)	民間	3戸	25
合計				1,146
提案事業				
事業	事業主体		規模等	交付期間内 事業費
高岡市まちなか居住支援事業	民間		—	27
高岡市定住促進団地支援事業	民間		—	312
高岡市空き家活用推進事業	高岡市		—	5
高岡市新住宅マスタープラン策定事業	高岡市		—	2
まちなか居住促進のためのコーディネート支援事業	高岡市		—	3
たかおか暮らし支援事業	民間		—	13
合計				362

### (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・子育て世帯等、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、安全に安心して住むことができ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: 矢田団地)

※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必要があります。)

## 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。