

地域住宅計画(第4回変更)

高岡地域住宅計画(R3-7)

たかおか し
高岡市

令和6年1月

地域住宅計画

計画の名称	高岡地域住宅計画(R3-7)		
都道府県名	富山県	作成主体名	高岡市
計画期間	令和 3 年度	～	令和 7 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17万人、世帯数約6万9千世帯(R2.3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、近隣市町村等への転出により人口が減少しており、中心市街地の空洞化及び地域生活拠点における地域のコミュニティの希薄化が進みつつある。こうしたことから、持続可能な都市構造として「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりに取り組んでいるところである。

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は74,610戸であり、そのうち居住世帯のある住宅は63,200戸となっている。その内訳の主なものは、持家47,610戸、公営借家1,300戸、民営借家11,350戸、給与住宅1,550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。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。

民間住宅施策としては、公共交通等利便性の高い市街地及び居住誘導区域内での定住や、良好な住宅団地を形成し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家賃補助を行っている。

2. 課題

- 住宅施策全般に係る課題
- ・空き家が増加しており、高岡市空き家活用推進協議会による空き家と住まいの総合相談や空き家の有効活用に資する情報提供及び流通促進策等、官民連携した総合的な空き家対策の推進が必要である。また、空き家発生予防に向けた取り組みが必要である。
 - ・持続可能な都市構造とするため、まちなか居住推進及び居住誘導区域内の居住人口の維持と誘導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
- ・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。

3. 計画の目標

- ・良質な住宅ストックの形成と誰もが安全で安心して自分らしく住み続けられる住まいと住環境づくり。
- ・コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりと連携し、良好な住環境と住文化を形成する。

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
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。	%	地域住宅計画期間における高岡市公営住宅長寿命化計画の達成率	0%	3	100%	7
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、高齢者の居住の安定を確保する。	%	公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施しているサービス付き高齢者向け住宅管理戸数に対する入居戸数の割合	82%	3	100%	7
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。	%	市内における老朽危険空き家の除却率	20%	3	53.3%	7
民間事業者と連携し、優良な宅地を供給することにより、良好な住環境と住文化を形成する。 (従前値: 4,083人(R1末現在))	人	定住促進住宅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	4,083人	3	4,453人	7
居住環境の質的向上を図り、まちなか区域の居住人口の減少を抑制する。 (従前値: 12,257人(R1末現在))	人	まちなか区域の居住人口	12,257人	3	11,285人	7
居住誘導区域内の居住人口を維持する。	人/ha	居住誘導区域内1haあたりの人口密度	40人/ha	3	40人/ha	7

※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

(1) 基幹事業の概要

- 公営住宅等ストック総合改善事業(個別改善事業)
(屋上防水改修)中保団地C～E棟、守山団地A～E棟、吉住又新団地A・B棟
(外壁改修)中保団地E棟、守山団地B・D棟、国吉団地B・D・E棟、東五位団地A～C棟
(LED化)エルパセオハイツ 特定公共賃貸住宅部分
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
・地域優良賃貸住宅を対象とした家賃の低廉化
- 住宅地区改良事業等 空き家再生等推進事業
・不良住宅の解体に要する費用の一部を補助

(2) 提案事業の概要

- たかおか暮らし支援事業 居住誘導区域内(まちなか区域を含む)での住宅取得及びリフォーム等の際の補助。
- 定住促進住宅団地支援事業 都市計画区域での優良な住宅団地において、土地または土地付き建物を取得する際の補助。
- 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。
- 空き家賃貸活用支援事業 居住誘導区域内(まちなか区域を含む)での空き家を賃貸物件化するためのリフォームの補助。
- 空き家バンク住宅取得支援事業 居住誘導区域内(まちなか区域を含む)での空き家取得の際の補助。
- 良好な居住環境の形成のためのコーディネート支援事業 住環境問題解決のためのコーディネートの支援。

(3) その他(関連事業など)

- 公営住宅等ストック総合改善事業(LED化)エルパセオハイツ 市有住宅部分

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				
地域住宅計画		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	細項目			
公営住宅等ストック総合改善事業	(屋上防水改修)中保団地C～E棟、守山団地A～E棟、吉住又新団地A・B棟	高岡市	469戸	512
	(外壁改修)中保団地E棟、守山団地B・D棟、国吉団地B・D・E棟、東五位団地A～C棟			
	(LED化)エルパセオハイツ 特定公共賃貸住宅部分			
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	373戸	557
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	15戸	7
合計				1,076
提案事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
たかおか暮らし支援事業		民間	—	128
高岡市定住促進住宅団地支援事業		民間	—	39
高岡市空き家活用推進事業		民間	—	5
高岡市空き家賃貸活用支援事業		民間	—	10
高岡市空き家バンク住宅取得支援事業		民間	—	14
良好な居住環境の形成のためのコーディネート支援事業		高岡市	—	12
合計				208

(参考)関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業(例)	事業主体	規模等
公営住宅等ストック総合改善事業(LED化)エルパセオハイツ 市有住宅部分	高岡市	26戸

※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

特になし

※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)

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。