

地域住宅計画 (第6回変更)

はまだちいき
浜田地域

しまねけんはまだし
島根県浜田市

平成22年3月

地域住宅計画

計画の名称	浜田地域		
都道府県名	島根県	作成主体名	浜田市
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は日本海と中国山地に囲まれた島根県西部、石見地方の中心に位置し、丘陵地や山地が大部分を占めている。本市は、平成17年10月1日に浜田市、金城町、旭町、弥栄村、三隅町の5市町村が合併し、新たに浜田市として誕生した。総面積は約689k㎡あり、県内2番目の広さで島根県の総面積の10.3%を占めている。市町村合併時の人口は約6万3千人、世帯数は約2万6千世帯の地域で、人口は減少しているが、世帯数は増加傾向にあり、平均世帯人員は2.4人と核家族化が進んでいる。住宅は、戸建て住宅や木造住宅の割合が高く、新耐震基準以前の建物も多く存在している。地震災害等に対する危険性が高く、老朽住宅の建替えや耐震改修などの改善を誘導していくことが求められている。また、漁業集落等に狭あいな道路が多く、このような地区では住宅の建替えが進んでいない。現在、公的住宅施策としては、市営住宅約760戸を管理し、老朽化した住宅の建替え、優良賃貸住宅供給促進、既存市営住宅改善による高齢化等対策とともに、定住化対策として公的住宅の供給を行っている。また、まちなみ環境の整備を推進するために「狭あい道路拡幅整備事業」「緑と花の沿道推進事業」などに取り組んでいる。既存市営住宅の老朽化した屋根防水シートに新たに合成高分子ルーフィングシート防水 機械的固定 断熱（遮熱シート）工法を施し改修工事を行う。

2. 課題

本市は、約760戸の市営住宅を管理しており、その内、公的補助により整備した公営住宅等が約640戸ある。しかし、その約3分の1を新耐震基準以前に建てられた簡易耐火構造住宅が占めている。これらの住宅は老朽化の進んだ狭あいな住宅で、居住水準が低く早期の建替えが求められている。また、中層耐火構造住宅の内、高齢者・障害者対策未実施住宅の住戸改善や共用部分改善、既存ストック住宅の維持・修繕や居住性向上の設備改善が必要となっている。市町村合併による広範囲な地域の実情と多様なニーズに対応するために、誘致企業の就業者、収入超過者及び高額所得者の受け皿並びに定住促進対策として、公営住宅や特定優良賃貸住宅、市単独費による賃貸住宅の供給を行う必要がある。少子高齢化や核家族化が進行する中で、住み慣れた地域での生活しやすい居住環境を創出し、潤いのある安全なまちづくりを推進するために、狭あい道路の拡幅、まちなみ環境の整備、民間住宅耐震化の促進等を誘導する必要がある。事業縮小が不可避となった独立行政法人が、運営コスト削減のため賃貸住宅事業から撤退する動きもあり、そこに暮らす住民を救済する必要がある。また、本市は企業誘致を積極的に推進しており、勤労者に対し安定的な生活確保の基盤となる住宅を存続させることが求められている。

3 . 計画の目標

- 『公営住宅の建設、建替えと多様なニーズに対応する特定優良賃貸住宅の整備』
- 『既存ストック市営住宅の居住性向上などの整備』
- 『市民の主体的な取組による、まちなみ環境の整備、住環境の整備などの支援制度の推進と誘導』
- 『独立行政法人が運営する賃貸住宅の買取りによる住居の安定確保』

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
公的住宅の供給戸数	戸	定住促進や多様な世帯の賃貸住宅需要に対応するための公的住宅(公営住宅、改良住宅、特公賃住宅)の供給戸数(災害公営住宅・改良店舗を除く)	612戸	17	642戸	21
老朽公営住宅の建替え戸数	戸	市営公営住宅の内、居住水準が特に低い老朽化した簡易耐火構造の低層住宅の建替え戸数	132戸	17	140戸	21
市営住宅の高齢者・身障者向け住宅の割合	%	浜田市の市営住宅の内、中層耐火住宅における高齢者・身障者対応住宅の割合	8%	16	15%	21
沿道(公道)緑化整備事業の件数	件	浜田市内の、用途地域内における沿道(公道)の緑化整備事業の件数	35件	16	70件	21
狭あい道路拡幅整備事業の箇所数	箇所	浜田市内の、都市計画区域内における狭あい道路拡幅整備事業の箇所数	16箇所	16	26箇所	21

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

- ・ 公営住宅整備事業及び特定優良賃貸住宅供給促進事業により、定住促進や誘致企業の就業者対策などの、多様なニーズに対応した公的賃貸住宅の供給を行う。
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業により、高齢者・障害者対策未実施住宅の住戸や共用部分の改善を行い、居住水準の向上による良質なストック形成を図る。

(2) 提案事業の概要

- ・ 公営住宅の建替え及び公営住宅ストック総合改善事業に伴う移転促進費助成を行う。
- ・ 生活しやすい居住環境を創出し、潤いのある安全なまちづくりを推進するために、狭あい道路の整備、まちなみ環境の整備（緑と花の沿道推進事業）などを行う。
- ・ 公的住宅ストックの居住環境の整備を行う。
- ・ 地場産材を利用した住宅の新築及び増改築に対する助成事業等を行う。
- ・ 公的住宅の供給促進に伴ない駐車場の整備を行い、入居者の生活の安定を図る。
- ・ 狭あいな道路状況や市街地環境を改善していくため、道路の基礎調査を行い、建築行為に関する道路情報の整備と建築確認申請審査事務の円滑化を図る。

(3) その他（関連事業など）

- ・ 耐震改修の誘導については、島根県耐震改修促進計画を踏まえ、浜田市耐震改修促進計画を定める予定である。また、新市住宅マスタープラン策定においても検討する。
- ・ 小中学校の耐震診断については、現在耐震化優先度調査を実施中で、終了後、具体的な計画を策定予定である。

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	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	浜田市	8戸	119
特定優良賃貸住宅等整備事業	浜田市	30戸	381
公営住宅ストック総合改善事業	浜田市	22戸	21
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	浜田市	3戸	3
公営住宅等ストック総合改善事業			45
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			2
合計			571

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅ストック総合改善事業の移転促進費助成		浜田市	21世帯	5
公的住宅ストック改善事業		浜田市	-	29
まちなみ環境整備事業(緑と花の沿道推進事業)		浜田市	35件	2
狭あい道路拡幅整備事業		浜田市	10箇所	10
公営住宅整備事業(建替え)の移転費助成		浜田市	8世帯	1
地場産材利用促進事業		浜田市	-	19
公的住宅駐車場整備事業		浜田市	55台	6
指定道路図及び指定道路調書の作成事業		浜田市	-	50
合計				122

(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

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

該当なし

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

該当なし

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

特になし

「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。