

## 社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

平成28年 3月 日

[illegible]



# 美作市地域住宅計画

(社会資本総合整備計画)

美作市地域

みまさかし  
美作市

(第4回変更)

平成28年3月

# 地域住宅計画

|       |           |       |       |
|-------|-----------|-------|-------|
| 計画の名称 | 美作市地域住宅計画 |       |       |
| 都道府県名 | 岡山県       | 作成主体名 | 美作市   |
| 計画期間  | 平成 24 年度  | ～     | 28 年度 |

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は岡山県の東北部に位置し、人口約3万人、世帯数11,205世帯の地域であり、人口及び世帯数ともに減少傾向にある。（平成22年度国勢調査）

美作市は、古くから交通の要衝として、周辺の地域とは主要な道路や鉄道と結ばれており、農業・建設業などの構成比が高い。

住宅の規模・設備が不十分のまま老朽化した住宅が多い状況である。

美作市の住宅数は13,420戸（平成20年住宅・土地統計調査）で、その内持ち家9,438世帯、公営借家639世帯、民間借家997世帯等（平成22年国勢調査）となっている。住宅数が世帯数を上回っており、既存住宅の改修や、市民の定住化等が重要な課題となっている。

公的住宅施策としては、老朽化した住宅の住戸改善を行っている。

## 2. 課題

- 高齢化が進み、バリアフリー化等、高齢者が安全で安心して暮らせる環境が整っていない。
- 新耐震基準以前に建築された住棟が多く、耐震上不安がある。
- 老朽化が著しい公営住宅に関しては、面積や設備の点で、居住水準が低い。
- 民間の住宅について空家となっている箇所が多い。

### 3. 計画の目標

『セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。』  
『自らが住む地域へと関心が広がる中、地域づくりにつながるような住環境向上を実現する。』  
『公営住宅に太陽光発電装置を設置する。』

### 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 |
|-----------------|-----|-------------------|-------|------|-------|------|
|                 |     |                   |       |      |       |      |
| 公営住宅のバリアフリー化の推進 | 戸   | バリアフリー化された公営住宅の割合 | 8.9%  | 23   | 9.8%  | 28   |
| 公営住宅の耐震化の推進     | 団地  | 耐震診断を行った公営住宅団地の割合 | 11.5% | 23   | 61.5% | 28   |
|                 |     |                   |       |      |       |      |
|                 |     |                   |       |      |       |      |

※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

#### ○公的賃貸住宅家賃低廉化事業

平成20年度、平成22年度において新築した公営住宅について、引き続き公的賃貸住宅家賃低廉化事業を行う。

#### ○公営住宅等整備事業

福本団地及び奥団地の建て替えを行う。

#### ○公営住宅等ストック総合改善事業

林野駅前団地、バレンタイン駅前団地等で太陽光発電装置の設置を行う。

昭和56年以前に建てられた公営住宅において、耐震診断を行う。

給湯設備の改善、高齢者向けに浴室やトイレなどに手すり等を設置し、高齢者等に住みやすい公営住宅を供給する。

### (2) 提案事業の概要

該当なし

### (3) その他（関連事業など）

#### ○効果促進事業

公営住宅の改善に係る設計等を行うことにより、公営住宅等ストック総合改善事業の実施を円滑に進める。

市営住宅の老朽化に伴い、屋上防水耐久性向上のストック改善事業を実施する。

## 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<br>事業費 |
|-------------------------|------|------|--------------|
| 公的賃貸住宅家賃低廉化事業           | 美作市  | 12戸  | 30           |
| 公営住宅等ストック総合改善事業(太陽光発電)  | 美作市  | 3団地  | 8            |
| 公営住宅等ストック総合改善事業(耐震診断)   | 美作市  | 13団地 | 9            |
| 公営住宅等ストック総合改善事業(個別改善事業) | 美作市  | 180戸 | 54           |
| 公営住宅等整備事業               | 美作市  | 2団地  | 220          |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
|                         |      |      |              |
| 合計                      |      |      | 321          |

### 提案事業

| 事業 | 細項目 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|----|-----|------|-----|--------------|
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
| 合計 |     |      |     | 0            |

### (参考)関連事業

| 事業                      | 事業主体 | 規模等 |
|-------------------------|------|-----|
| 公営住宅の改善に係る設計等事業(効果促進事業) | 美作市  | —   |
| 公営住宅の改善に係る事業等(効果促進事業)   | 美作市  | —   |
|                         |      |     |
|                         |      |     |

※交付期間内事業費は概算事業費

## 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

公営住宅における暴力団員等の不法行為防止のための措置を条例等で明確化し、警察と連携して暴力団員の排除を行う。

「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。

# 社会資本整備総合交付金チェックシート

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称:美作市地域住宅計画

事業主体名:美作市

チェック欄

|                                                                                                                                                                                                  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| I. 目標の妥当性                                                                                                                                                                                        |   |
| ★①計画の目標が基本方針と適合している。                                                                                                                                                                             | ○ |
| ★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。                                                                                                                                                            | ○ |
| ★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。                                                                                                                                                                   | ○ |
| ★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。                                                                                                                                                               | ○ |
| ⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。<br>(該当するものに○)<br>ア 老朽化した住宅ストックの更新      イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善<br>ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保      エ 既存住宅ストックの有効活用<br>オ まちなか居住の推進      カ 地方定住の推進<br>キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入) | ○ |
| ⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。                                                                                                                                                                |   |
| II. 計画の効果・効率性                                                                                                                                                                                    |   |
| ★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。                                                                                                                                                                 | ○ |
| ★②十分な事業効果が得られることが確認されている。                                                                                                                                                                        | ○ |
| ③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。                                                                                                                                                                     |   |
| ④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。                                                                                                                                                                     |   |
| ⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。                                                                                                                                                                       |   |
| ⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。                                                                                                                                                 |   |
| ⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。                                                                                                                                                                   |   |
| ⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。<br>(評価結果として該当するものに○)<br>ア 80点以上      イ 60～79点      ウ 60点未満                                                                                       |   |
| III. 計画の実現可能性                                                                                                                                                                                    |   |
| ★①事業熟度が十分である。                                                                                                                                                                                    | ○ |
| ★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。                                                                                                                                                              | ○ |
| ★③地域住宅計画を公表することとしている。                                                                                                                                                                            | ○ |
| ④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。                                                                                                                                                              |   |
| ⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。                                                                                                                                                                      |   |
| ⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。                                                                                                                                                                     |   |