

くらしきしちいきじゅうたくとうせいびけいかく
倉敷市地域住宅等整備計画

(社会資本総合整備計画)

倉敷市地域
(第2回変更)

倉敷市

平成28年8月

地域住宅計画

計画の名称	倉敷市地域		
都道府県名	岡山県	作成主体名	倉敷市
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

倉敷市は、岡山県の南部に位置し、人口約48万人、世帯数約20万世帯の地域である。倉敷川周辺には、有力商人の商家や、物資輸送に携わった水夫達の町家が建ち並び、伝統的な町並みを形成している。倉敷市の高齢人口（65歳以上）は約12万人と全体人口の約25%を占める。平成17年度の国勢調査時における高齢人口は約9万人（全体の約19%）であり、この10数年間で大幅な伸びを示している。

平成20年住宅・土地統計調査によると、65歳以上の単身世帯と65歳以上の夫婦世帯の総数は約3万世帯で、そのうち借家に居住している世帯は約4,700世帯である。また、倉敷市内の共同住宅（借家に限る）総数約4.8万戸に対し、高齢者対応型共同住宅（手摺設置、バリアフリー仕様等）戸数は290戸にとどまっている。高齢者世帯数が、高齢者対応型共同住宅戸数を大きく上回っており、この格差の解消が住宅政策において重要な事項となっている。

一方、倉敷市営住宅等の管理戸数は、現在4,235戸で倉敷地区が半数以上を占め、次いで児島、水島、玉島、真備、船穂地区の順となっている。また、建築年別の住戸数を見ると、1966～1980年度に建てられた住戸数は、約2,900戸で、全体の約7割を占め、中層耐火構造の住戸では、耐用年数の1/2を経過するものが2/3を占めている。この中層耐火構造の耐用年数の延伸を図ることが、重要な事項となっている。

2. 課題

人口の高齢化に伴い、健康に過ごす高齢期間が延びるとともに価値観の変化や住宅事情から子供世帯とは別に独立して居住する高齢者世帯が増加しつつある。このような状況の中、高齢者単身・夫婦世帯の心身状況に対応した住宅整備が急務となっている。

一方、公営住宅については、昭和30～40年代に建設されたものが多数存在し、性能や機能面で依然として居住水準が低い状態のままである。

また、市内にある文化的価値の高い伝統的建造物群等を保存・整備していくための修理・修景等を行うことが必要となっている。倉敷市住生活基本計画が平成23年に策定されてから概ね5年を経過することから、目標の再検討を行うことが必要となっている。

3. 計画の目標

歴史・文化や地域の特性を活かした住み良い『倉敷の住生活』が享受できるまちを目指し、安心して住み続けることができ、誰もが住み良い居住環境を守り・育む、住まい・まちづくりを進める。

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
高齢者対応型共同住宅の供給の推進	%	高齢者数に対するサービス付き高齢者向け住宅の供給割合	0.53	27	0.8	31
市営住宅等の長寿命化の推進 (長寿命化計画の達成率の増加)	%	中層耐火構造の住宅のうち、倉敷市営住宅等長寿命化計画に基づいて改善を図った割合(戸数)	19	27	66	31
市営住宅の老朽化比率の改善	%	昭和45年以前に建設された市営住宅の割合(戸数)	26.9	27	22	31

※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

- 公営住宅等整備事業
 - ・市営中庄団地の一部及び市営中庄大寺団地の建替
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・住戸改善
 - ・共用部分改善 等
- 地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）整備事業
 - 対象地域
 - ・倉敷市全域
 - 補助対象部分
 - ・住宅の建設に要する費用
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - 対象とする住宅
 - ・市営中庄団地（新規整備分）
 - ・地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）
 - ・地域優良賃貸住宅（高齢者型）
- 改良住宅ストック総合改善事業
 - ・住戸改善
 - ・共用部分改善 等

(2) 提案事業の概要

該当なし

(3) その他（関連事業など）

- ・単独住宅及びストック総合改善事業の対象とならない公営住宅又は改良住宅の住戸改善、共用部分改善等
- ・伝統的建造物群等の内装・設備以外の改修等に対し、補助等を行う。
- ・住生活基本計画の見直しを行い、公的賃貸住宅を含めた住宅施策のさらなる充実を図る。
- ・市営中庄団地の建替えに伴い、駐車場等を整備することにより、入居者の利便性を向上させる。
- ・PFIによる市営中庄団地の建替えを適切にモニタリングすることにより、適正な公営住宅の供給を図る。
- ・市営中庄団地の建替えに伴い、既存入居者が民間賃貸住宅に仮入居する場合、家賃を助成することにより事業の円滑な実施を図る。

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	倉敷市	300戸	5,119
公営住宅等ストック総合改善事業	倉敷市	736戸	815
公営住宅等ストック総合改善事業	倉敷市	140戸	23
地域優良賃貸住宅整備事業	民間事業者	45戸	120
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	倉敷市	300戸	96
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	民間事業者	101戸	36
改良住宅ストック総合改善事業	倉敷市	33戸	14
合計			6,223

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
再開発住宅等改修事業(効果促進事業)	倉敷市	73戸
伝統的建造物群等保存事業(効果促進事業)	民間事業者	30戸
市営中庄団地建替えに伴う駐車場等整備事業(効果促進事業)	倉敷市	—
市営中庄団地建替えに伴うモニタリング事業(効果促進事業)	倉敷市	—
市営中庄団地建替えに伴う仮住居家賃助成事業(効果促進事業)	倉敷市	3世帯
住生活基本計画策定事業(効果促進事業)	倉敷市	—

※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

平成20年2月議会において暴力団排除の旨を追加した条例が議決され、同年4月11日に各所轄警察署と確認書を締結した。

「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。