

地域住宅計画

くらしきしちいき
倉敷市地域

くらしきし
倉敷市

平成22年3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 22 年度	～	26 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48万人、世帯数19万世帯の地域である。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10万人と全体人口の約21%を占める。平成7年度の国勢調査時における高齢人口は5.7万人（全体の約13%）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2.9万世帯で、そのうち借家に居住している世帯は約4,700世帯である。さらにこの世帯のうち子世帯と一緒に居住している世帯は0%である。また、倉敷市内の共同住宅（借家に限る）総数約4.7万戸に対し、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、倉敷市営住宅の管理戸数は、現在4,248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、船穂地区の順に多くなっている。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、まもなく耐用年数の1/2を経過するものが多い。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。

また、昭和30年代に建設された倉敷市営中庄団地は、準耐火構造、木造の建物が大半を占めている住宅である。平成9年度より同団地の建替事業を進めているが、現在事業のほぼ半分を完了しており、今後も継続して事業を進めていくことが必要である。

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を保存・整備していくための修理・修景や公営住宅法施行令の改正に伴う家賃の更なる激変緩和措置等を行うことが必要となっている。

3. 計画の目標

- 『倉敷市営中庄団地建替事業の進捗率を伸ばし、高齢化社会、福祉社会に対応した住宅の供給を図る』
- 『民間の土地所有者等による賃貸住宅経営を誘導し、高齢者の安全で安定した居住を確保するため、高齢者の居住の用に供する優良な賃貸住宅を供給する』
- 『公営住宅の既存ストックの効率的な活用を目指す』
- 『伝統的建造物群の保存をする』

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
公営住宅の建替	戸	倉敷市営中庄団地建替戸数	217	21	259	26
高齢者対応型共同住宅の供給	戸	高齢者向け優良賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備戸数	50	21	125	26
公営住宅の居住水準の向上	%	公営住宅等(市による共同アンテナ設置団地)の地上デジタル放送対応済み戸数の割合	70.1	21	100	22
〃	%	公営住宅等の火災警報器設置戸数の割合	64.3	21	100	22

※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

- ・基本・実施設計、地質調査
- ・建物除却
- ・本体工事 等

地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備事業

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備を促進すべき地域

- ・倉敷市全域

入居者資格

- ・高齢者世帯であって、その所得が48万7千円以下の者 等

補助対象部分

- ・住宅の共同施設等整備費
- ・加齢対応構造等整備費（緊急通報装置、エレベーターの設置等）
- ・団地関連施設整備費 等

公営住宅ストック総合改善事業

- ・住戸改善
- ・共用部分改善 等

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

- ・公営住宅建替事業に伴う入居者移転費等助成
- ・改良住宅等（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・改良住宅）の住戸改善、共用部分改善等
- ・伝統的建造物群の内装・設備以外の改修等に対し、補助等を行う。
- ・公営住宅法施行令の改正に伴い、収入分位が2段階上昇する場合に、激変緩和期間を2年間延長し、5年間から7年間にする。

(3) その他（関連事業など）

該当なし

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		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	42戸	617
地域優良賃貸住宅整備事業		倉敷市	75戸	196
公営住宅ストック総合改善事業		倉敷市	2,154戸	765
住宅地区改良事業等		倉敷市	187戸	73
合計				1,651
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等関連事業推進事業	建替に伴う移転費助成	倉敷市	23戸	4
改良住宅等改修事業		倉敷市	87戸	12
公営住宅法施行令改正に伴う更なる激変緩和措置等事業		倉敷市	260戸	16
伝統的建造物群保存事業		民間事業者	15戸	75
合計				32

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ことが必要です。）

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。