

地域住宅計画

こうちけんちいき
高知県地域

(第9回変更)

こうちけんおよ けんないぜんしちょうそん
高知県及び県内全市町村

平成23年2月

地域住宅計画

計画の名称	高知県地域		
都道府県名	高知県	作成主体名	高知県及び県内全市町村
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

高知県は四国の南部に位置し、人口約80万人である。

平成15年住宅・土地統計調査によると、総住宅数は約37万戸となっているが、居住世帯のある住宅は約32万戸である。そのうち、昭和56年以前に建設された木造専用住宅が約12万戸存在している。このため、近い将来起こると予想されている南海地震に備えるため、平成15年度から木造住宅耐震診断事業を実施してきており、平成17年度からは耐震改修事業も実施することとしている。

公営住宅については、住宅に困窮する低額所得者対策のほか中山間地域における定住対策、地場産業振興対策等として整備してきている。現在管理戸数は約1.2万戸であり、そのうち耐用年数の1/2以上が経過した古いストックが1/3（約4千戸）を占めており、これまでもストック総合活用計画に基づき計画的に更新・改善を行ってきている。

また、高齢化も顕著で、平成12年度の国勢調査によれば、人口に占める65歳以上の高齢者の割合は25.0%であり全国平均（19.0%）に比べてかなり高く、全国第3位の高齢化率となっている。特に、中山間地域では高齢化の進行と併せて過疎化の進行も著しい。このため、高齢者の居住については、県の住宅マスタープランでも重要な課題として位置づけ、既存公営住宅の高齢者向け改善や民間型高齢者向け優良賃貸住宅の供給等を積極的に推進してきている。

2. 課題

- ①南海地震対策の一つの大きな柱として耐震性に問題がある民間住宅への対応があげられ、耐震診断事業や耐震改修事業のこれまで以上の積極的な展開が必要である。
- ②公営住宅については、バリアフリー化や耐震化も含め、居住性の向上を図るべき老朽化した住宅ストックが数多く存在しており、ストックの有効活用の観点からもこれらの更新・改善が求められている。
- ③過疎化の進行や高齢者のみ世帯の増加と相まって、高齢者の居住問題はさらに大きくなることが予想されるため、高齢社会に対応した住宅の供給、住情報の的確な提供など高齢者のニーズに合わせたきめ細かな対応が求められている。

3. 計画の目標

○快適で安全な住まいの環境をつくる

近い将来起こると予想される南海地震に対応するため、既存木造住宅の耐震化を推進する。

○良質な住宅ストックを形成する

県民のライフステージ、ライフスタイルの変化や多様化に対応するため、公的支援による良質な民間住宅の供給促進をはじめ、定住促進のためのファミリー向け住宅や宅地の供給等を推進する。また、既存の老朽化した公営住宅等の建替や改善を実施し、良質な住宅ストックの形成を図る。

○みんなが安心して暮らせるすまいをつくる

高齢者、障害者等住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、公営住宅、地域優良賃貸住宅等の的確な供給を推進する。全国平均に比して高齢化率が高い本県の状況をふまえ、特に高齢者が安全に安心して暮らし続けることのできる住宅の供給を、福祉部局等とも連携を図りながら促進する。また、住宅要配慮者等に対する公的賃貸住宅の入居募集に係る情報提供も併せて実施する。

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	
耐震性の高められた既存木造住宅戸数	戸	木造住宅耐震改修助成事業の実施戸数	0	H16	H22
老朽化した公営住宅の割合	%	県下の公営住宅管理戸数に対する昭和56年度以前の準耐火構造及び木造の管理戸数割合	25.5	H16	H22
高齢者が安全に安心して暮らし続けることのできる住宅の供給戸数	戸	地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給戸数	93	H16	H22

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

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・・・県営建替 1団地 234戸、市町村営建替 8団地 165戸、新規 4団地11戸、買取3団地 12戸
 - 特定公共賃貸住宅整備事業・・・市町村営
 - 高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業・・・民間型 85戸
 - 地域優良賃貸住宅整備事業・・・高知県全域において整備の促進を行う。入居者資格として特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯（一般型）として、UJIターン者、若年世帯、災害被災者、密集市街地からの立退者、公営住宅の収入超過者、その他市町村長が特に定住促進対策等として入居が必要と認める世帯とする。
一般型（公共供給）5団地 29戸
高齢者型（民間供給）1団地 22戸
 - 公営住宅等ストック総合改善事業・・・県営 外壁改修・下水道接続・アスベスト除去・火災報知器設置・地上デジタル放送対応等
市町村営 高齢者向け改善・外壁改修・下水道接続・火災報知器設置・地上デジタル放送対応等
 - 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - 住宅地区改良等事業・・・県 住宅新築資金等貸付助成事業、市町村 既設改良住宅個別改善事業
 - 空き家再生等推進事業・・・過疎地における不良住宅の除却、空き家建築物の活用
 - 住宅・建築物安全ストック形成事業・・・民間木造住宅及び公営住宅の耐震診断・改修設計、民間木造住宅の耐震改修費用に対する助成^{注1}、及び住宅の耐震化のための普及啓発事業
- 住宅市街地総合整備事業・・・密集市街地における居住環境の改善を行うための整備計画策定等事業

注1：助成額は60万円（耐震改修費用の額が60万円未満の場合には当該費用の額）及び耐震改修に係る所得税の特別控除額の合計額とし、当該特別控除額を差し引いて補助金を交付

(2) 提案事業の概要

- 建替移転費等助成事業・・・公営住宅建替事業に伴う移転費・仮住居費の助成
 - 駐車場整備事業・・・公営住宅団地等の駐車場整備
 - 定住団地整備事業・・・地域に定住を希望する者用の分譲宅地の整備
 - 地域木造振興事業・・・地域木造住宅の普及促進のための広報・モデル住宅の建設及び展示、県内産材活用木造住宅に対する助成等
 - 公営住宅等用地取得等事業・・・公営住宅及び特定公共賃貸住宅用地の取得整備等
 - 南海地震対策事業・・・民間木造住宅の耐震改修費用に対する助成^{注1}、地域の災害時（津波）避難場所の整備
 - 住情報提供事業・・・公共賃貸住宅インフォメーションセンターの維持運営
- 公的賃貸住宅ストック改善事業・・・既存公的賃貸住宅への改善事業のうち、基幹事業に含まれないもの
- 基礎調査事業・・・将来の住宅政策を策定するための資料収集を目的とした基礎的調査
 - 公営住宅除却事業・・・景観向上、防犯、跡地の公的利用等を目的とした公営住宅の除却
 - 定住促進活性化事業・・・定住促進に係る助成
 - 管理用データベース作成等事業・・・家賃算定基準の見直し等に伴い必要となる入居者管理のためのデータベースの更新等
 - 公営住宅家賃激変緩和対策事業・・・公営住宅法施行令改正に伴って家賃が上昇する入居者に対する家賃の軽減
公営住宅法施行令の改正、公営住宅建替事業又は公営住宅ストック改善事業の施行に伴って家賃が
上昇する入居者に対する家賃の軽減

注1：助成額は60万円（耐震改修費用の額が60万円未満の場合には当該費用の額）及び耐震改修に係る所得税の特別控除額の合計額とし、当該特別控除額を差し引いて補助金を交付

(3) その他（関連事業など）

- 関連事業・・・社会資本総合整備計画「高知県における安全・安心なすまいづくり・まちづくりと活力ある地域づくり」における、住宅耐震改修助成事業、建替移転費等助成事業、駐車場整備事業、公営住宅等用地取得等事業、公的賃貸住宅ストック改善事業、基礎調査事業、管理用データベース作成等事業、公営住宅家賃激変緩和対策事業、地域木造振興事業及び定住促進活性化事業の平成22年度事業

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	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	公営住宅等整備事業			
特定公共賃貸住宅整備事業		津野町		9
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業		高知市	85戸	142
地域優良賃貸住宅(一般型)		津野町 外	29戸	369
地域優良賃貸住宅(高齢者型)		高知市	22戸	33
公営住宅等ストック総合改善事業		高知県 外		1,878
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		高知県 外		436
住宅・建築物安全ストック形成事業		高知県 外		244
住宅市街地総合整備事業		高知市		10
合計				8,918
住宅地区改良等事業	住宅新築資金等貸付助成事業	高知県		701
	既設改良住宅個別改善事業	高知市 外		493
	空き家再生等推進事業	香美市 外		248
合計				1,442

提案事業(地域住宅推進支援事業)				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
	建替移転費等助成事業			
駐車場整備事業		高知県 外		150
定住団地整備事業		四万十町		37
地域木造振興事業	地域木造住宅普及啓発事業	高知県		5
	こうち安心の木の住まい助成事業	高知県		281
	木の住まい情報発信事業	高知県		18
	町産材活用住宅への助成事業	梶原町 外		32
	木造モデル住宅展示普及事業	津野町 外		22
公営住宅等用地取得等事業		津野町 外		100
南海地震対策事業	木造住宅耐震改修助成事業	高知県 外		439
	防災施設整備事業	南国市 四万十市		83
住情報提供事業	公共賃貸住宅インフォメーションセンター	高知県		1
公的賃貸住宅ストック改善事業		高知県 外		141
基礎調査事業		高知県 外		13
公営住宅除却事業		香南市 外		35
定住促進活性化事業		馬路村 外		12
管理用データベース作成等事業		高知県 外		19
公営住宅家賃激変緩和対策事業		高知県 外		1
合計				1,502

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模
社会資本総合整備計画「高知県における安全・安心なすまいづくり・まちづくりと活力ある地域づくり」における、住宅耐震改修助成事業、建替移転費等助成事業、駐車場整備事業、公営住宅等用地取得等事業、公的賃貸住宅ストック改善事業、基礎調査事業、管理用データベース作成等事業、公営住宅家賃激変緩和対策事業、地域木造振興事業及び定住促進活性化事業の平成22年度事業。	高知県 外	

※交付期間内事業費は概算事業費

長寿化計画
策定年度
平成 21 年度

長寿化係数
r = 1

C = 2,055.873

▲変更しないでください

▲計画策定の次年度より使用

C(H21) 2,055.873

C(H22) 0

(単位:千円)

	H21年度交付金算定対象事業費			H22年度交付金算定対象事業費		
	A=A1+A2+A3			A=A1+A2+A3		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3
基幹事業(A1)	32,276	1,813,975	0	0	0	0
高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)	32,276			0		
公営住宅等整備事業						
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	32,276					
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業						
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業						
公営住宅ストック総合改善事業						
公的賃貸住宅家賃低廉化事業				0		
公営住宅等長寿化計画に基づき行う事業(A12)				0		
公営住宅等整備事業						
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)						
特定優良賃貸住宅等整備事業						
公営住宅ストック総合改善事業				0		
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業				0		
基幹事業(A2)		1,813,975			0	
市街地再開発事業						
優良建築物等整備事業						
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)						
都心共同住宅供給事業						
住宅市街地基盤整備事業						
住宅・建築物安全ストック形成事業		121,025				
住宅地区改良事業等						
災害公営住宅家賃低廉化事業						
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)		1,692,950				
基幹事業(A3)・・・(A1に該当しない事業)						0
公営住宅等整備事業						0
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)						0
特定優良賃貸住宅等整備事業						0
公営住宅ストック総合改善事業						0
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業						0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業						0

※H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う、

- ・公営住宅等整備事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・特定優良賃貸住宅等整備事業
- ・公営住宅ストック総合改善事業
- ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業

のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)を除いた額とする