

# 地域住宅計画

第2期富山地域

富山市

平成26年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	第2期富山地域
都道府県名	富山県
作成主体名	富山市
計画期間	平成22年度 ～ 平成26年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

富山市は、水深1,000mの「海の幸の宝庫」富山湾から、標高3,000m級の雄大な北アルプス立山連峰まで、標高差4,000mの多様な地勢を有する、面積約1,242km<sup>2</sup>、人口約42万人、世帯数約16万世帯の中核都市である。

本市では自動車依存や持ち家志向が高く、都心地区をはじめとした各地域の拠点地区においては周辺部の住宅団地への人口流出が続き、空洞化や高齢化が進展している。また、更新時期を迎えた古い住宅は、建て替えるよりも取り壊される傾向が強く、地域コミュニティーや地域景観の維持・形成が困難になるなど住環境上の課題が生じている地域も存在する。このことから中心市街地や公共交通機関の沿線地域を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりに取り組んでいる。

このような経緯から現在、公的住宅施策としては地域の需要やまちづくりと連動した公営住宅の整備を基本に、民間活力を利用した公営住宅の供給、地域バランスの取れた住宅の供給、既存ストックの建替・改善の推進を行っており、民間住宅施策としては耐震改修の支援や若年ファミリー向けの良質な住宅供給の促進を行っている。

## 2. 課題

○公営住宅において、昭和40年代以前に建設し更新時期を迎えた団地をはじめ、新耐震基準以前に建設された耐震上不安がある団地が残っており、建替・改善を進める必要がある。

○高齢者や身体障害者など誰もが安心して暮らせる環境を整えるために、公営住宅のバリアフリー対策を引き続き行う必要がある。

○都心地区をはじめとした各地域の拠点地区において、モータリゼーションの進展と活発な郊外開発等の要因から、空洞化・高齢化の傾向が顕著となっているため、高齢者等に対する居住環境の整備を行う必要がある。

○過去の地震において、耐震性能を満たしていない木造住宅に甚大な被害が生じていることから、木造住宅の耐震改修を引き続き支援し、耐震機能を向上させる必要がある。

○定期的実施している富山市民意識調査において、「富山市の住み良さ」に関する質問では「住み良い」「まあ住み良い」との回答が8割あまりとなっている一方で、今後のまちづくりにおいて重点的に取り組むべき課題（『すべてにやさしい安全なまち』に関する施策）に関する質問では、雪に強いまちづくり（第1位）、災害に強いまちづくり（第2位）、防犯・防災体制の充実（第4位）などが挙げられている。本市が選ばれる都市となり、さらには市民の定住意識を高めるため、これら課題の早急な解決を図る必要がある。

### 3. 計画の目標

- 子供から高齢者、障害者まですべての人が安心して快適・安全に暮らすことができる住環境を整備する。
- まちづくりと連動した地域の活性化に寄与する住環境を整備する。
- 定住意識が高い「選ばれる都市」となる住環境を整備する。

### 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
老朽化公営住宅の割合	%	公営住宅の管理戸数に対する耐用年限超過住宅戸数の割合	19.9	22	18.0	26
公営住宅におけるバリアフリー化住宅の割合	%	公営住宅の管理戸数に対するバリアフリー化戸数の割合	32.6	22	37.4	26
まちづくりと連動した公営住宅の整備	%	まちなか・公共交通沿線地域(*1)に供給する公営住宅の割合	48.6	22	49.7	26
定住意識の割合	%	富山市民意識調査における「今後も富山市に住み続けたいか」の項目で、「ずっと住み続けたい」「できるなら住み続けたい」との回答の割合	84.8	22	85.3	26

\*1. まちなか・公共交通沿線地域に供給する公営住宅とは、富山市が定める「富山市まちなか居住推進事業」「富山市公共交通沿線居住推進事業」に位置づけがある対象区域内で供給する公営住宅を指す。

※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

### 目標①：子供から高齢者、障害者まですべての人が安心して快適に暮らすことができる住環境の整備

#### ○基幹事業

- ・ 公営住宅等整備事業 既存公営住宅の建替。
- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業 子育て世帯や高齢者世帯、障害者世帯等に対する地域優良賃貸住宅の整備を促進。
- ・ 公営住宅等ストック総合改善事業 既存公営住宅における改善。(景観改善(外壁落下防止)・高齢者向け改善・耐震補強・駐輪場整備・屋上断熱防
- ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業 平成18年度以降管理開始の公営住宅や特定公共賃貸住宅を対象とした家賃の低廉化。

#### ○提案事業

- ・ 公営住宅緊急通報装置等設置事業 既存公営住宅において緊急通報装置や住宅用火災警報器を設置。
- ・ 公営住宅駐車場等整備事業 公営住宅の建替に伴う駐車場等の整備。
- ・ 公営住宅整備関連事業 公営住宅の建替に伴う移転補償等。
- ・ 公営住宅改善関連事業 公営住宅の改善(耐震補強)に伴う1階店舗部分の買収等。
- ・ 市営賃貸住宅改善事業 市営賃貸住宅における改善。
- ・ 公営住宅解体事業 老朽公営住宅の解体。
- ・ 住替え支援事業 高齢者の持家を活用した子育て世帯への転貸。
- ・ 耐震改修支援事業 一戸建て木造住宅の耐震改修に要する工事費の一部を補助。
- ・ 指定道路図・調書作成事業 富山市全域の指定道路の情報を一般に公開するため調査等。
- ・ まち並み修景等整備事業 伝統的屋敷・一般建築物の修景、空き家屋の店舗改修など活性化工事に要する工事費の一部を助成。

### 目標②：まちづくりと連動した地域の活性化に寄与する住環境の整備

#### ○基幹事業

- ・ 公営住宅等整備事業 拠点区域内で民間事業者等が建設した住宅を市が借上げ、公営住宅として提供。

#### ○提案事業

- ・ 住替え支援事業 高齢者の持家を活用した子育て世帯への転貸。
- ・ 公共交通沿線居住推進事業 公共交通沿線居住推進地区内の住宅建設・取得者等に補助金を交付。
- ・ 住宅政策推進事業 総合的な住宅政策を展開するための指針となる「富山市住生活基本計画」の策定に向けた調査や、**空き家対策等を含む住宅政策にかかる調査・研究等。**

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	既存住宅の建替事業	富山市	3団地 1,995
	借上げ市営住宅事業	富山市	185戸 266
公営住宅等ストック総合改善事業	景観改善工事（外壁落下防止工事）	富山市	17棟 159
	高齢者向け住戸改善工事	富山市	20戸 63
	耐震補強工事	富山市	1棟 80
	屋上断熱防水工事	富山市	10棟 44
	駐輪場整備工事	富山市	40棟 24
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	富山市	-	81
合計			2,712

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内事業費
公営住宅緊急通報装置等設置事業		富山市	-	7
公営住宅駐車場等整備事業		富山市	-	94
公営住宅整備関連事業		富山市	-	38
公営住宅改善関連事業	買収費	富山市	-	19
市営賃貸住宅改善事業		富山市	-	138
公営住宅解体事業		富山市	-	40
住替え支援事業		富山市	-	1
耐震改修支援事業		富山市	-	24
指定道路図・調書作成事業		富山市	-	22
公共交通沿線居住推進事業		富山市	-	90
住宅政策推進事業		富山市	-	21
まち並み修景等整備事業		富山市	-	23
合計				517

(参考) 関連事業

事業（例）	事業主体	規模等

\*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

※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

※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

- 「高額所得者に対する市営住宅明渡事務処理要領」に基づき、高額所得者認定の後、明渡し相談・明渡し指導を行い、明渡しに応じない者には訴訟の提起を行う。
- 国からの通知（平成16年3月31日付け国住総第191号）に基づき、DV被害者については、その住宅に困窮する実情に応じて地域の住宅事情、ストックの状況等を総合的に勘案して優先入居の取扱いを行う。
- 住宅確保要配慮者のニーズに対応するため、地域の実情を踏まえた公営住宅の優先入居等を検討、実施する。

「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。