

地域住宅計画

第3期 富山地域住宅計画

富山市

第4回変更 平成31年2月

地域住宅計画

計画の名称	第3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27年度 ~ 平成31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1,242km²、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、今後もそうした団地が増え続けるなかで、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。

○居住区域が広がり、人口密度が低くなっていることから、行政サービスコストの上昇や車を自由に使えない市民が生活しづらい構造とならないよう公共交通の利便性の高い地域への居住誘導が必要である。

○適正に管理されていない問題がある空き家が年々増え続けており、空き家の利活用や危険空き家に対する取り組みが必要である。

○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9割弱となっている一方で、今後のまちづくりに関し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。

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	19.4	27	19.4	31
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	38.5	27	41.4	31
公共交通の便利な地域人口割合	%	総人口に占める公共交通の便利な地域人口割合	32.2	27	38.8	31
地域優良賃貸住宅（高齢者型）の入居割合	%	地域優良賃貸住宅（高齢者型）管理戸数に対する入居戸数の割合	77.6	27	100.0	31
住宅の耐震化率	%	市域内の住宅総数のうち、新耐震基準で建築したものと耐震化工事を行ったものを合わせた数の割合	78.0	27	85.0	31
公営住宅における外壁安全改修済の割合	%	公営住宅のうち、外壁安全改修が必要な住棟における実施済みの割合	37.8	27	44.7	31
空き家総数に占める腐朽・破損があるその他住宅の割合	%	住宅・土地統計調査における、空き家総数に占める腐朽・破損があるその他住宅の割合	15.1	27	15.1	31

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・安全に暮らすことができる住環境の整備

○基幹事業

- ・ 公営住宅等ストック総合改善事業 既存公営住宅における改善。(外壁落下防止・高齢者向け改善・屋上断熱防水・下水道接続)
- ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業 優良賃貸住宅を対象とした家賃の低廉化。

○提案事業

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 指定道路図・調書作成事業 都市計画区域編入に伴う指定道路台帳の整備
- ・ 八尾地区景観まちづくり推進区域補助事業 伝統的家屋・一般建築物の修景、空家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。
- ・ 消雪装置設置事業 町内消雪装置整備支援

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

- ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業 優良賃貸住宅を対象とした家賃の低廉化。
- ・ 空き家再生等推進事業 空き家を利用した滞在型体験施設整備や文化財建造物活用
空き家住宅等の実態把握

○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。
- ・ 住宅政策推進事業 空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための「空家等対策計画」の策定や、空家の利活用に向けた調査、企画の立案等。
富山市住生活基本計画の実施状況や本市の住宅や住環境を取り巻く課題を整理し、住生活基本計画の方向性や重点的に取り組むべき事項を調査、検討を行う。

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
公営住宅等ストック総合改善事業	外壁落下防止工事(防)	富山市	6団地	171
	高齢者向け住戸改善工事(社)	富山市	4団地	39
	屋上断熱防水工事(社)	富山市	7団地	174
	下水道接続工事(社)	富山市	1団地	13
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(社)		富山市	-	101
空き家再生等推進事業(社)		富山市		209
合計				707

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内事業費
公営住宅解体事業(社)		富山市	-	26
耐震改修支援事業(社)(防)		富山市	-	9
住宅政策推進事業(社)		富山市	-	65
指定道路・調書作成事業(社)		富山市	-	12
八尾地区景観まちづくり推進区域補助事業(社)		富山市	-	6
消雪装置設置事業(社)		富山市	-	124
合計				242

(参考) 効果促進事業		
事業	事業主体	規模等
消雪装置設置事業(社)	富山市	-
地域防犯施設設置事業(防)	富山市	-
住宅政策推進事業(空き家リノベーション事業)(社)	富山市	-
文化財建造物公開・活用事業(社)	富山市	-

*交付期間内事業費は概算事業費

※事業名の(社)：社会資本整備総合交付金、(防)：防災・安全交付金を示す。

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。