

地域住宅計画(確定版)

いわき^{ち い き}地域

いわき^し市

平成23年9月

地域住宅計画

計画の名称	いわき地域		
都道府県名	福島県	作成主体名	いわき市
計画期間	平成 18 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

いわき市は福島県の南東端に位置し、総面積が1,231km²で全国有数の広さを持つ市であり、地形は西方の阿武隈高原から東方へゆるやかに低くなり、平坦地を形成、夏井川、鮫川を中心とした河川が市域を貫流し太平洋に注いでいる。気象条件は海洋性気候のため温暖で、降雪はほとんどない。また、パランスのとれた高い工業集積が進み、南東北の工業拠点地域としての役割を担っている。

本市の人口は約35万人、世帯数約13万世帯、世帯の存する住宅は約11万戸である。

住宅・土地統計調査によると、世帯が存する住宅のうち、持家7万戸、借家3万9千戸となっており、借家のうち公営借家1万戸、民営借家2万5千戸、給与住宅4千戸ほどである。

住宅政策においては、少子高齢社会の進展や人口減少社会の兆し、さらには民と官の役割の変化などに伴って、今までの政策が大きく変貌しようとしていて、狭小な住宅や旧態依然の設備環境の住宅、さらには高齢者対応に適していない住宅などが多数存在し、今後はこれらストックの有効活用が急務であるとともに、民間市場の活性化のための誘導策が重要な事項である。また、過疎中山間地域においては、定住人口が減少しているという実態がある。

本市においては、これら課題への対応を図るべく平成12年度に「いわき市住宅マスタープラン」、平成14年度に「いわき市公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、いわき市住宅マスタープランの住宅政策基本方針である『市民が安心して生活できる住環境の整備』、『多様な居住者が安心して住み続けられる住まい・まちづくり』、『いわき市民のライフステージに対応した安心・快適な住まいづくり』、『いわきの自然環境と調和する住まい・まちづくり』、『中心市街地の居住人口増加の促進』、『既存ストックの活用と質の向上』、『いわきらしい住まい・まちづくりを支える民間業者の支援』に基づき、今後の社会状況に対応した戦略的な住宅施策を展開している。

現在、行っている施策としては、民間住宅施策として、リフォーム支援が挙げられる。一方公的住宅施策としては、最低居住水準未達世帯の解消を図り、良好な居住環境に配慮した公営住宅の建替、下水道切替、駐車場整備、高齢者対応としての高品質の供給等を行っている。

2. 課題

- 「真に住宅に困窮する低額所得世帯」に対し、現況市営住宅ストックの適正な供給の見直しを図り、維持・管理の効率化・合理化を図る必要がある。
- 老朽住宅や居住水準の劣る市営住宅について、計画的な建替・維持修繕を行うことにより、良質な住宅ストックの維持・更新を図ることが必要である。
- 高齢者や障害者の自立した生活の確立のため、既存ストックの高齢化対応を進めることが必要である。

3. 計画の目標

『誰もが安心・快適に暮らせる住まいづくり』

『安全・快適な定住環境づくり』

『活力ある良質な住宅市場の形成』

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
公営住宅の下水道接続戸数の割合	%	公営住宅戸数における下水道接続戸数の割合	72.5%	17	84%	22
民間住宅のリフォーム支援の件数	件	各種リフォーム工事を支援することにより、民間住宅ストックの改善の件数	1,152	17	2,830	22

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

- 公営住宅の建替促進することにより最低居住水準未達世帯の解消に努める。
- 公営住宅の下水道接続を行うことにより、居住環境の向上を図る。
- 公営住宅への火災警報器設置を行い、居住者の安全を確保する。
- 公営住宅の地上デジタルテレビ放送対応を行い、居住環境の向上を図る。
- 公営住宅の外壁落下防止のため外壁改修を行い、安全性を確保する。

(2) 提案事業の概要

- 公営住宅駐車場の整備を行うことにより、より良い住空間の創出を目指す。
- 民間住宅のリフォーム支援を行うことにより、市民の良好な住宅ストック形成を促進する。
- 公営住宅のデジタル放送対応工事を計画的に行うために、既存機器等が使用可能かどうかの実態調査を行う。
- 新エネルギー・省エネルギー機器の導入支援を行うことにより、環境に配慮した住まいづくりを目指す。

(3) その他（関連事業など）

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

交付金算定対象事業費	1,013	要綱第5に掲げる式による交付限度額	460
本計画における交付限度額	460	国費率	45.4%

(金額の単位は百万円)

基幹事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
事業	細項目				
公営住宅整備事業		いわき市(船戸5号棟)	建替:15戸	218	218
公営住宅ストック総合改善事業	居住性向上 下水道接続	いわき市(御代 外)	244戸 外	132	132
	安全性確保 火災警報器設置	いわき市(南白土団地 外)	204戸 外	34	34
	居住性向上 地上デジタルテレビ放送対応	いわき市(南白土団地 外)	72戸 外	83	83
	安全性確保 外壁改修	いわき市(久世原団地)	66戸	56	56
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		いわき市(船戸2号棟 外)	12戸 外	210	210
合計				733	733
住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	いわき市(八仙)	下水道接続460戸	61	61
			火災警報器設置460戸	4	4
			地デジ対応460戸	29	29
合計				94	94

提案事業(地域住宅推進支援事業)		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
事業	細項目				
公営住宅等の駐車場整備	駐車場整備事業	いわき市(船戸)	15台	2	2
民間住宅リフォームの助成	民間住宅リフォーム助成	いわき市	1,086件	132	132
地上デジタル放送対応調査	地上デジタル放送対応調査	いわき市(御代団地 外)	244戸 外	8	8
環境負荷軽減型住宅整備費補助	新エネ・省エネ機器の導入補助	いわき市	357件	24	24
公営住宅への火災警報器設置	火災警報器設置	いわき市(下荒川団地 外)	32戸 外	9	9
公営住宅の地上デジタルテレビ放送対応	地上デジタル放送対応工事	いわき市(下荒川団地 外)	32戸 外	6	6
公営住宅の下水道接続	下水道接続工事設計委託	いわき市(中岡団地 外)	158戸 外	4	4
住宅政策推進事業	市住生活基本計画策定事務費	いわき市	市営住宅	1	1
合計				186	186

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

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

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

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

公営住宅は、昨今の経済情勢を反映して、5倍近い応募倍率となっており、一部に収入超過者等が入居していることから、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に水平的不公平感が生まれている。このため、地域における住宅セーフティネットとして十分機能していない面があり、入居者の適正化を図る必要がある。

また、ライフステージに応じた住宅の需要と供給のミスマッチが発生している現状があるため、入居にあたっては配慮しなければならない事項である。さらには、良好な居住環境の確保のために既存ストックの適正な維持管理に努めていく必要がある。

「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。