

# 庄原市住宅基本計画（第2期） 概要版



平成29年3月

庄原市

# 第1 計画の基本的事項

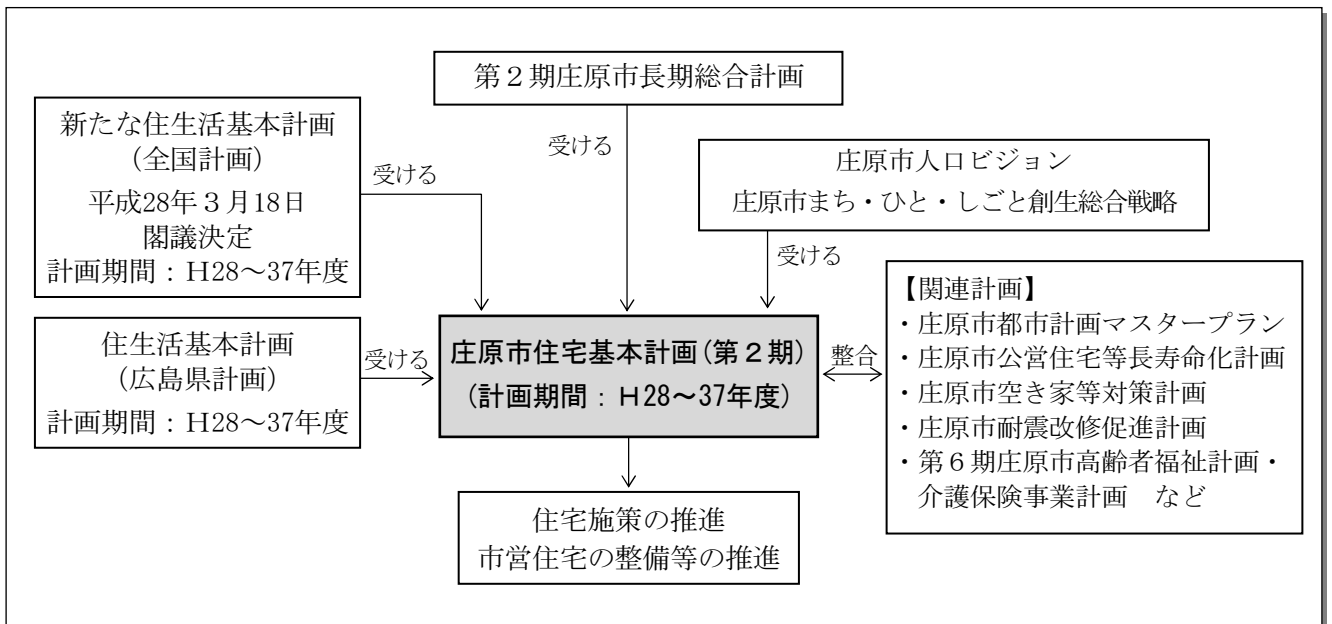
## 1 計画の目的

庄原市住宅基本計画（第2期）（以下「本計画」という。）は、住宅施策を取り巻く環境の変化に対応しつつ、本市の実情や市民ニーズに対応した住宅施策を進めるため、旧計画（平成20年3月策定）の見直しを行い、新たな計画を策定するもので、市民が安全・安心で快適な暮らしを実感できる住まいづくりの推進に資することを目的とするものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策の目標と方針を定めるもので、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第2に規定する「住宅マスタープラン」として位置づけ、住生活基本法の趣旨に沿って本市の住宅基本計画として策定します。

### ■庄原市住宅基本計画（第2期）の位置づけ



## 3 計画の期間

本計画の期間は、第2期庄原市長期総合計画、住生活基本計画（全国計画）、住生活基本計画（広島県計画）との整合を図り、平成28年度～37年度とします。

## 第2 旧計画における取組状況

旧計画において掲げた基本目標の達成に向けて、旧計画期間中、次のような施策に取り組みました。

基本目標	取組状況
(1) 定住に資する住まいづくり	・定住目的の転入者への住宅取得支援（転入定住者住宅取得及び改修補助金制度） ・「しょうばら空き家バンク」制度 ・空き家等を活用した移住希望者のための滞在施設の改修・整備等（しょうばら生活体験事業補助金制度） ・定住促進のための交流活動、相談、情報発信等に対する支援（自治振興区定住促進活動補助金制度） など
(2) 高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり	・住宅リフォームの促進（住宅リフォーム支援事業補助金制度） ・高齢者の冬期居住用住宅の整備 ・市営住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）の供給 など
(3) 子育てしやすい住まいづくり	・民間賃貸住宅の居住の支援（新婚世帯定住促進補助金制度） ・市営住宅（定住促進住宅）の供給 など
(4) 安全・安心で快適な住宅ストックの形成	・新築住宅への地域産材の活用促進（地域木材住宅建築普及奨励金制度） ・木造住宅の耐震診断及び耐震改修の促進（木造住宅耐震改修促進事業補助金制度） ・老朽化した危険な空き家対策（老朽危険建築物除却促進事業補助金制度） ・土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅等への安全対策（建築物土砂災害対策改修促進事業補助金制度） など
(5) 地域特性を生かした快適な住まいづくり	・生活道の整備の促進（生活道整備補助金制度） ・浄化槽設置、トイレ改修等、居住環境の向上に対する支援（浄化槽設置整備事業補助金制度、水洗便所改造資金融資あっせん利子補給（公共下水道）制度） など
(6) 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり	・地域住民団体等の活動拠点となる場の確保（集会施設借上助成金制度、集会施設整備補助金制度） ・まちづくり活動に関する取組の促進（まちづくり応援補助金制度） など
(7) 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築	・市民住宅（220戸）の取得 ・市営住宅の改善事業等の実施 ・市営住宅の計画的な修繕 など

## 第3 本市の現状

### 1 人口、世帯等の動向と住宅事情等

#### 【人口、世帯】

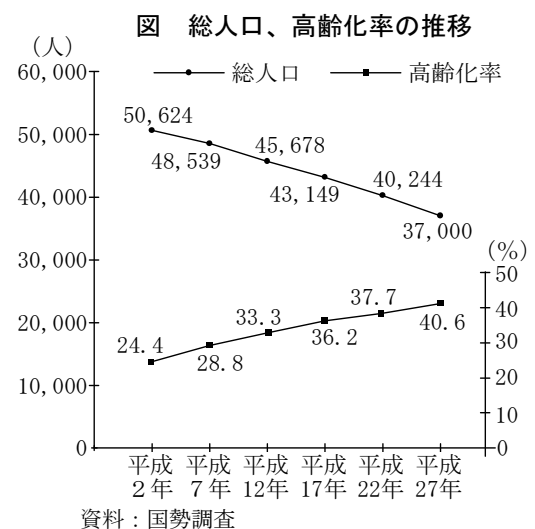
- ・総人口は減少、高齢化率は上昇を続けている。
- ・世帯数が減少する中で、高齢単身、高齢夫婦世帯の割合は上昇している。 など

#### 【住宅事情等】

- ・持ち家が約8割を占めている。
- ・空き家率が18.6%で、上昇している。
- ・借家、子育て世代の居住面積水準が低い。 など

### 2 市営住宅ストックの現状

- ・市営住宅を62団地 899戸管理している。
- ・管理戸数9戸以下の小規模な団地が30団地ある。
- ・昭和46年度以前（45年以上経過）に建設した市営住宅の割合が31.6%と高い。
- ・40㎡未満の狭小な市営住宅の割合が43.0%と高い。
- ・入居世帯のうち高齢者世帯が約4割と高い。
- ・居住面積水準が低い。 など



## 第4 住宅施策の課題

住まいづくりの課題	市営住宅の課題
① 地域特性を生かした住まいづくり	① 住宅セーフティネット機能の確保
② 定住の促進	② 老朽、狭小な市営住宅の整備
③ 高齢化に対応した住まいづくり	③ 設備等の水準の向上
④ 子育て世帯の居住の支援	④ 高齢者世帯の居住の安定
⑤ 持ち家の質の維持、向上	⑤ 子育て世帯の居住の支援
⑥ 借家の居住面積水準の向上	⑥ 定住の促進
⑦ 住宅の安全性の確保	⑦ 市営住宅の管理の効率化
⑧ 空き家の活用	

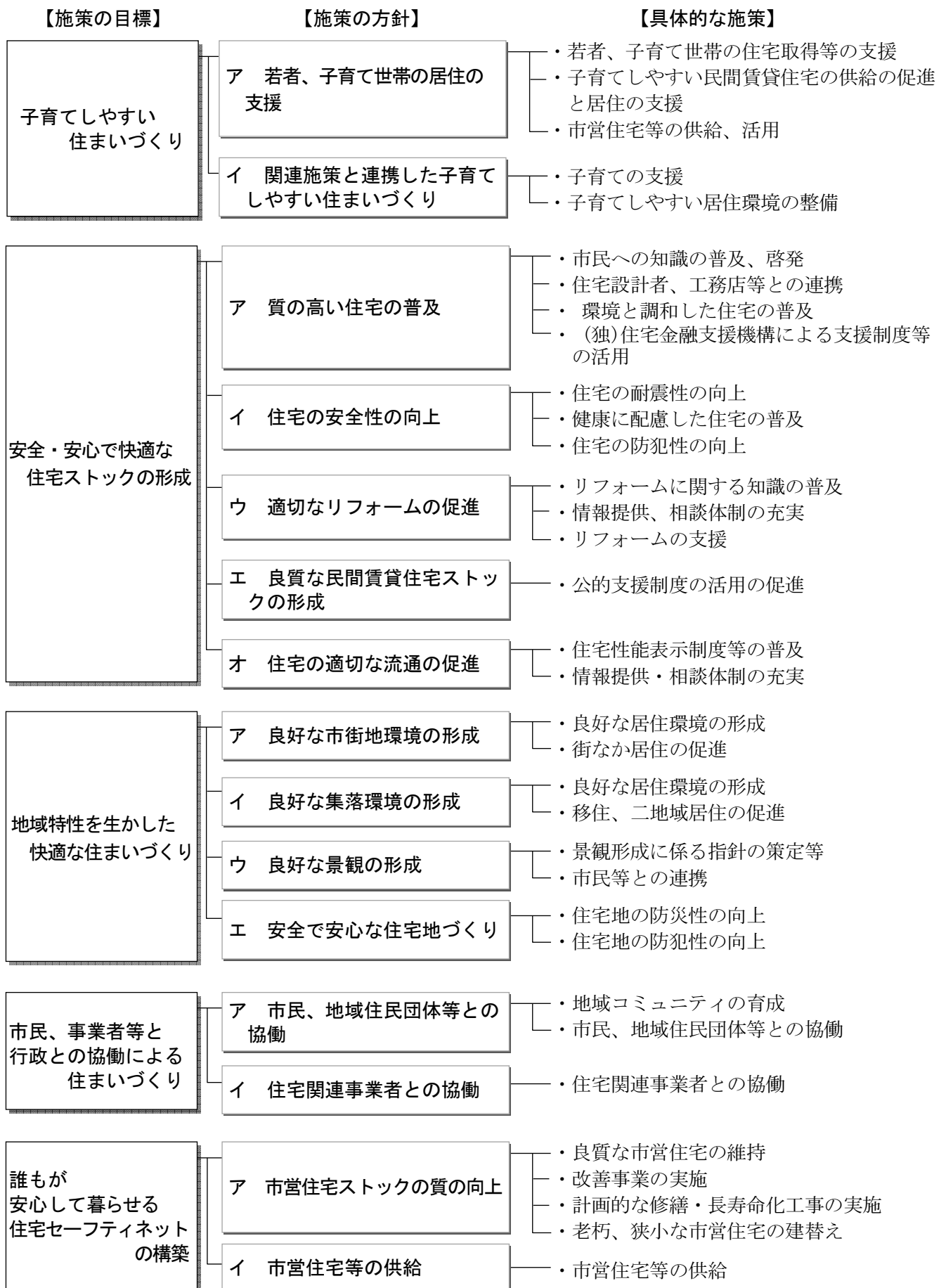
注-1：住まいづくりの課題は、国勢調査、住宅・土地統計調査などの統計資料の分析に基づいて把握しました。

注-2：市営住宅の課題は、市営住宅ストックと入居者の現状分析に基づいて把握しました。

## 第5 住宅施策の目標と方針

### 1 住まいづくりの理念、目標と施策体系





## 2 目標指標

住宅施策を着実に推進するための目標指標として、次表に示す数値目標を掲げます。

### ■住宅施策に係る目標指標

基本目標	目標指標	現状 (平成25年)	目標値 (平成37年)
高齢者、障害者が安心して暮らせる住まいづくり	65歳以上の高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	47.0%	66%
	65歳以上の高齢者が居住する住宅の高度のバリアフリー化率	9.2%	21%
子育てしやすい住まいづくり	子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	42.8%	46%
安全・安心で快適な住宅ストックの形成	持ち家の誘導居住面積水準達成率	83.5%	86%
	借家の誘導居住面積水準達成率	25.0%	28%
	持ち家のうち、増改築を行った住宅の割合（5年間）	36.4%	40%
	一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合	29.9%	41%
誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築	最低居住面積水準未達世帯率（市営住宅）	7.7%	解消

注-1：現状は、平成25年住宅・土地統計調査による。（市営住宅の最低居住面積水準未達世帯率は、市営住宅入居世帯の状況（平成28年9月末時点）による。）

-2：目標値は、住宅・土地統計調査等の統計資料を基に、今後の住宅減失数、新築数、リフォーム数などを推計した上で、国、県の目標値を参考にしながら設定した。

-3：「一定のバリアフリー化」とは、高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内のいずれかに該当すること。

-4：「高度のバリアフリー化」とは、高齢者等のための設備等のうち、2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅の確保のいずれにも該当すること。

-5：「誘導居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準のこと、「最低居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

-6：「一定の省エネルギー対策を講じた住宅」とは、全部又は一部を二重サッシ又は複層ガラスとした住宅のこと。

## 第6 市営住宅ストックの活用の方針

### 1 市営住宅の整備、活用の目標

#### (1) 市営住宅の役割

- ① 適正な規模、家賃の市営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定
- ② 高齢者、障害者等の居住に配慮した市営住宅の供給による住宅に困窮する高齢者、障害者等の居住の安定
- ③ 子育て世帯のニーズに対応した市営住宅の供給による子育て世帯の居住の支援
- ④ 民間借家市場を補完する多様な市営住宅の供給による定住の促進
- ⑤ 上記のほか、住宅に困窮する外国人、被災者、DV被害者、犯罪被害者などの居住の場の提供

#### (2) 目標指標

市営住宅の設備等に係る目標指標として、次表に示す数値目標を掲げます。

##### ■市営住宅の設備等に係る目標指標

指標	現状 (平成27年度)	目標値 (平成37年度)	備考
3箇所給湯設備の設置	34%	50%	・台所、洗面所、浴室
住戸内の手すり設置	25%	40%	・2箇所（トイレ、浴室）以上設置
トイレ改修	92%	95%	・水洗、洋式便器の設置
車椅子利用者向け住宅の整備戸数	2%	4%	・バリアフリー住宅で、屋外から住戸まで車椅子で移動可能

注-1：現状は現市営住宅管理戸数（899戸）に対する割合、目標値は川西住宅建替え後（現状から1戸減）の管理戸数（898戸）に対する割合

-2：目標値は、計画期間中の実施見通しに基づいて設定した値

### 2 市営住宅ストック活用の基本方針

- ① 市営住宅の供給量の確保
- ② 市営住宅の質の維持・向上
- ③ 市営住宅の長寿命化
- ④ 高齢者、障害者等に配慮した市営住宅ストックの形成
- ⑤ 子育てしやすい市営住宅の供給等
- ⑥ UIターン者のニーズに対応した市営住宅の活用
- ⑦ 地域特性や地域ニーズ等に対応した市営住宅の活用

### 3 団地別活用方針

市営住宅の長期的な活用方針は、次のとおりとします。

#### ■活用方針別団地数及び住宅数

活用方針		団地数	住宅数	方針
維持管理		16団地	213戸	・計画的に修繕しながら、維持管理します。
個別改善	個別改善	23団地	332戸	・3箇所給湯設備の設置、電気容量のアップ、住戸内の手すり設置等、必要な事業を実施します。
	個別改善・長寿命化	5団地	206戸	・3箇所給湯設備の設置、電気容量のアップ、住戸内の手すり設置等、必要な事業を実施します。 ・長寿命化型改善を実施します。（屋上防水、外壁、給・排水管、ガス管改修等）
建替え		2団地	18戸	・必要戸数の確保、定住促進の観点から、建替えを行います。
用途廃止		12団地	96戸	・原則、住棟単位で空き家になった時点で用途廃止します。 ・当面維持する団地は、必要な修繕を実施します。
その他		5団地	34戸	・住宅事情等を考慮しながら、管理運営のあり方を検討します。
合計		62団地	899戸	-

注：団地数は、個別改善と個別改善・長寿命化が1団地重複しています。

## 第7 計画の推進方策

- ① 住まいづくり意識の醸成
- ② 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力
  - 関連施策との連携
  - 国、県、公共機関等との連携
  - 住宅関連事業者との連携
  - 市民、地域住民団体、NPO等との連携
- ③ 計画の進行管理