

地域住宅計画

よっかいちしちいきじゅうたくけいかく
四日市市地域住宅計画

よっかいちし
四日市市

平成21年2月

地域住宅計画

| | | | |
|-------|------------|-------|-------|
| 計画の名称 | 四日市市地域住宅計画 | | |
| 都道府県名 | 三重県 | 作成主体名 | 四日市市 |
| 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

当該地域は三重県の北東部に位置し、人口約31万人、世帯数約12万世帯の地域である。

四日市市は、古くは東海道の宿場町として街道筋を中心に発展してきた歴史をもち、近現代では四日市港を背景に産業基盤整備が進み、昭和30年代には我が国最初の石油化学コンビナートが形成されるなど、重化学を核とした産業都市として発展してきた。産業の集積に伴って就業者の住宅需要が増大し、企業の社宅立地のほか昭和30～40年代を中心に大規模団地開発が進められていった。

平成15年住宅・土地統計調査によると、持家67,620世帯、公営借家2,740世帯、機構・公社借家1,780世帯、民間借家20,440世帯（特定優良賃貸住宅7団地、174戸）、給与住宅4,180世帯となっている。本市の公営住宅は、耐用年数を超過している住宅が全体の約3分の1となっており、建替え、除却等を進めていく必要がある。少子高齢化の進展に従って、高齢者単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が顕著であり、また、身体障害者も増加しているため、バリアフリー化を進めていく必要がある。

2. 課題

誰もが安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、バリアフリー対策が遅れており、高齢者や障害者の生活を支える住宅・住環境の整備が求められる。

古い住宅に関しては、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままである。継続して使用する団地については、住環境を向上すべく住戸の改善を行っていく必要がある。

子育て世帯などの住み替え、家族変化などに対応できる良質な賃貸住宅のストックが求められている。

3 . 計画の目標

『安心して住み続けられるゆとりある住生活の実現』

『誰もが住みたくくなるような魅力ある住生活の実現』

4 . 目標を定量化する指標等

| 指 標 | 単 位 | 定 義 | 従前値 | 基準年度 | 目標値 | 目標年度 |
|---------------|-----|----------------------------|------|------|------|------|
| | | | | | | |
| 高齢者対応型住宅数 | 戸 | 既設公営住宅を高齢者向けに改善を行った戸数の累計 | 224戸 | 18 | 257戸 | 22 |
| 身体障害者対応型住宅数 | 戸 | 既設公営住宅を身体障害者向けに改善を行った戸数の累計 | 37戸 | 18 | 42戸 | 22 |
| 新たな公営住宅の建替え戸数 | 戸 | 老朽化した曙町団地の建替え戸数 | 0戸 | 18 | 55戸 | 22 |
| | | | | | | |

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

(1) 基幹事業の概要

- < 公営住宅等整備事業 >
- ・耐震基準を満たしていない老朽化した曙町市営住宅の建替えを行う。
- < 公営住宅ストック総合改善事業 >
- ・少子高齢社会に対応するため、既存の公営住宅のバリアフリー化を進める。
- ・住環境の居住性、安全性の向上を図るため、電気容量改良工事等を実施する。
- ・消防法の改正により、既存の公営住宅に火災警報器を設置する。
- ・地上デジタル放送に対応するため、既存の公営住宅の改善工事を実施する。
- < 住宅地区改良事業等 >
- ・改良住宅の耐震補強工事、電気容量改良工事、水道直圧化工事等を実施する。
- ・消防法の改正により、既存の公営住宅に火災警報器を設置する。
- ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業による道路現況調査や整備プログラムの策定を行う。

(2) 提案事業の概要

- < 公営住宅整備事業に伴う移転事業 >
- ・曙町市営住宅の建替えに伴って生じる入居者の移転費用を補償する。
- < 公営住宅建替事業に係るコスト縮減等支援委託業務 >
- ・曙町市営住宅建替事業にあたり、コスト縮減等を目標とする事業手法の審査支援等の業務委託をする。
- < 市営住宅防災事業 >
- ・消防法の改正により、既存の公営住宅に火災警報器を設置する。
- < 公営住宅改善事業 >
- ・地上デジタル放送に対応するため、公営住宅の調査・改善工事を実施する。
- ・グループホームとして提供するため、既設の公営住宅のバリアフリー化を進める。
- < 防犯・景観形成のための事業 >
- ・防犯対策及び団地内の景観を向上させるため、老朽化した空家の除却を進める。
- < 耐震対策事業に係る移転事業 >
- ・耐震基準を満たしていない公営住宅から移転するための移転費用を補償する。
- < 既成市街地住環境基礎調査事業 >
- ・既成市街地の良好な居住環境の形成のための道路現況調査を行う。
- < 離職退去者向け居住安定確保対策事業 >
- ・離職に伴い退去を余儀なくされた方に対し住宅を提供するため、長期空家となっている公営住宅の補修を行う。

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 | |
| 公営住宅等整備事業 | 四日市市 | 65戸 | 777 | |
| 公営住宅ストック総合改善事業 | 四日市市 | 2233戸 | 177 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 住宅地区改良事業等 | 四日市市 | 156戸 | 181 | |
| 合計 | | | 1,135 | |

| 提案事業 | | | | |
|-------------------------|------------------------------|------|-------|--------------|
| 事業 | 細項目 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内 事業費 |
| 公営住宅建替事業に係るコスト縮減等支援委託業務 | PFI等支援業務委託費 | 四日市市 | - | 28 |
| 公営住宅整備事業に伴う移転業務 | 移転補償費 | 四日市市 | 30戸 | 9 |
| 市営住宅防災業務 | 火災報知器設置 | 四日市市 | 424 | 5 |
| 公営住宅改善事業 | 地上デジタル対応事業費、グループホームのバリアフリー化事 | 四日市市 | 2000戸 | 76 |
| 防犯・景観形成のための事業 | 市営住宅除却費 | 四日市市 | 10戸 | 6 |
| 耐震対策事業にかかる移転事業 | 移転補償費 | 四日市市 | 10戸 | 1 |
| 既成市街地住環境基礎調査事業 | 指定道路図・道路調書作成等委託費 | 四日市市 | 100戸 | 9 |
| 離職退去者向け居住安定確保対策事業 | 公営住宅補修費 | 四日市市 | 10戸 | 3 |
| 合計 | | | | 137 |

| (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

該当なし

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

該当なし

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

「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。