

しゃかいしほんそうごうせいびけいかく
社会資本総合整備計画
とくしましぜんちいきじゅうたくけいかく
(徳島市全地域住宅計画)

とくしまし
徳島市

平成25年2月

社会資本総合整備計画

計画の名称	徳島市社会資本総合整備計画・徳島市全地域		地域住宅計画の名称	徳島市全地域
都道府県名	徳島県	作成主体名	徳島市	
計画期間	平成 21 年度 ~ 24 年度			

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

徳島市の人口は、平成16年から20年までの4年間で約2千人減の26万5,284人、世帯数は逆に約3,000世帯増の11万2,430世帯となっている。人口に占める65才以上の割合は2.4%増の21.9%、14才以下の割合は0.6%減の13.5%となっており本市においても急速な人口減少と核家族化及び少子高齢化が同時進行している。また、平成15年度住宅土地統計調査によると、本市の専用住宅総数は10万1千910戸で、うち空家数が1万8千400戸、空家率は18%にのぼる。さらに本市統計によると、直近5年間の新築及び改修が戸建専用住宅では4,953戸、共同住宅では454棟あり、このことから世帯の増加をうわまわる住宅が新たに供給され、本市の住宅ストックは量的には充足していることが伺える。以上の状況を踏まえ、人口減少・少子高齢化・核家族化に伴う住宅ニーズの変化にあわせ、老朽化したストックを改善すると共に民間活力の利用も含め、効率的な住宅供給を行なう必要がある。現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援を、公的住宅施策としては居住水準の向上を目指し老朽市営住宅の建替及び改善事業、耐震化事業並びに新たに民間活力を利用した高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業を進めているところである。

2. 課題

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、旧耐震基準で建設されたものが多く、長年放置されたままで周辺居住環境を悪化させている空き家も増加している。また、バリアフリー対策も遅れており、高齢者等誰もが安心して暮らせる環境が整っていない。

厳しい財政環境のなかにあって、住宅政策のニーズの変化を的確にとらえ、高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業等により民間活力も積極的に利用すると共に、状況によっては非効率的な老朽市営住宅の用途廃止も含め、事業を厳選し投資を行うことで既設ストックの有効活用を行なっていく必要がある。また、老朽化している共同施設の整備を行う必要がある。

3. 計画の目標

- 『既存ストックを有効活用するために、厳選して投資を行うことにより効率的に老朽化したストックの改善を図る。』
- 『民間活力を利用した、高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進を行い、高齢者の居住の安定性を確保する。』
- 『大規模な地震災害に対し、安全、安心な住まいを確保する。』
- 『老朽化した共同施設の整備を図る。』
- 『危険廃屋を解体することにより、周辺住環境の改善を図る。』

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
改善が必要な老朽市営住宅の戸数	戸	昭和56年以前に建設された木造、ブロック造の老朽市営住宅のうち建替及び用途廃止(非効率な物件)による改善が必要なものの戸数	491戸	20	486戸	24
整備が必要な共同施設	棟	耐用年数が過ぎた共同施設で改築などの整備が必要なものの棟数	0棟	21	1棟	24
高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進戸数	戸	徳島市内に於いて高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定を受けた戸数	83戸	20	113戸	24
倒壊する可能性が高い木造住宅の改修戸数	戸	倒壊する可能性が高いと判断されたもののうち実際に耐震改修を行なった戸数	113戸	20	273戸	24
ストック総合改善事業実施戸数	戸	生活排水を公共下水道あるいは合併処理浄化槽を介して排水している市営住宅の戸数	1,688戸	20	1,836戸	24
	戸	外壁・屋根の改善工事を実施した市営住宅の戸数	136戸	20	236戸	24
	戸	昭和56年以前に建設されたラーメン構造の市営住宅の耐震診断・設計・工事を行う	0戸	21	432戸	24
危険廃屋の解体数	戸	周辺住環境を悪化させている危険廃屋の解体戸数	0戸	21	15戸	24

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

事業の概要

- ・公営住宅等整備事業...宮島団地を建替えるための調査。目標 に対応。
 - ・公営住宅等整備事業...佐古団地集会所の改築を行う目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...中島田団地の個別改善事業を行う。目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...城東団地の個別改善事業を行う。目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...市営住宅のテレビ受信設備を改善する。目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...市営住宅各戸に火災警報器を設置する。目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...市営住宅の屋根防水・外壁改装事業等を行う。目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...市営住宅の手摺取替事業を行う。目標 に対応。
 - ・公営住宅ストック総合改善事業...市営住宅の耐震診断・補強設計を行う。目標 に対応。
-
- ・地域優良賃貸住宅整備事業...民間活力を利用した高齢者世帯に対する地域優良賃貸住宅の供給を促進する。目標 に対応。
地域優良賃貸住宅の整備に関する事項 整備を促進すべき地域...徳島市全地域
 - ・住宅地区改良事業等...市営住宅各戸に火災警報器を設置する。目標 に対応。
 - ・住宅地区改良事業等...市営住宅外壁改修工事を行う。目標 に対応。
 - ・住宅地区改良事業等...市営住宅の耐震診断・補強設計を行う。目標 に対応。
 - ・空き家再生等推進事業...危険廃屋に対し、その解体費の補助を行う。目標 に対応。
 - ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業...高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助を行う。目標 に対応。

(2) 提案事業の概要

- ・公営住宅の関連事業...城東団地130戸の個別改善事業を行うための実施設計を行う。目標 に対応。
- ・民間住宅の耐震改修...耐震診断で「倒壊する可能性が高い」と判定された木造住宅に対し、県と共に耐震改修工事の補助を行う。目標 に対応。
- ・住生活基本計画見直し事業...平成19年度に策定した「徳島市住生活基本計画」を5年をめぐりに見直すもの。

(3) その他（関連事業など）

--

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(共同施設整備)	徳島市	1団地	7
公営住宅ストック総合改善事業(耐震診断・設計・工事)	徳島市	7団地	81
公営住宅ストック総合改善事業	徳島市	13団地	95
地域優良賃貸住宅整備事業	徳島市	18戸	18
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	徳島市	2団地	8
公営住宅等整備事業	徳島市	1団地	1
住宅地区改良事業等	徳島市	6団地	56
空き家再生等推進事業	徳島市	15戸	4
合計			270

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
民間住宅の耐震改修		徳島市	160戸	47
住生活基本計画見直し事業		徳島市	一式	3
合計				51

(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

事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

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必要があります。)

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。