

鈴鹿市地域住宅計画

鈴鹿市における住宅セーフティネットの構築と住環境の向上

すずかし
鈴鹿市

平成27年3月

地域住宅計画

計画の名称	鈴鹿市地域住宅計画		
都道府県名	三重県	作成主体名	鈴鹿市
計画期間	平成 23 年度	～	27 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当地域は、三重県の北中部に位置し、平成17年国勢調査によると、人口は約19万3千人（前回比 約7千人増）、世帯数は約6万9千世帯（前回比 約6千世帯増）となっており、平成26年をピークに、人口は減少に転じるものと推計されています。少子高齢化は、全国・三重県に比べると緩やかに推移していますが、確実に進んでおり、平成18年の高齢化率は16%、平成20年は約17%、平成21年は18%、平成30年には23%に達するものと推計されています。

平成20年住宅・土地統計調査によると、市内の住宅総数は約7万7千戸（前回比 約5千戸増）で世帯数を上回っており、住宅ストックの必要量は確保されています。

持ち家率は67%、高齢者等のための設備がある住宅が50%（持ち家62%、借家20%）、耐震診断事業実施戸数は、平成15年度に730戸で、その後、減少傾向にありましたが、平成18年以降は、増加傾向にあります。また、住宅耐震化率の状況を見ますと、平成15年度時点で72%でしたが、平成17年度には76%と耐震化率も増加傾向にあります。耐震性のない住宅が依然として残っています。

公的住宅施策としては、建築物耐震化促進事業、高齢者及び障がい者住宅改造補助事業などにより、安全ですべての人にやさしい住まいづくりを進め、良好な街並み・住環境の形成を図っています。

また、平成22年4月1日現在で、約1千8百戸の市営住宅を管理していますが、耐用年限の1/2を超過した住宅が全体の1/4を超え、施設の老朽化と設備の陳腐化が進んでいます。耐震住宅等移転事業、高齢者・障がい者対応改修などを行い、低廉で良質な住宅の供給を図っています。

2. 課題

- 市営住宅は、老朽化などにより住環境の悪化した住宅が増加しており、構造や経過年数などから総合的に判断して、計画的に長寿命化や用途廃止等を行う必要があります。
- 少子高齢化が進むなか、高齢者・障がい者仕様への改善、高齢者等対応の市営住宅の整備などを進めながら、すべての人が自立して、暮らし続けられる住まいづくりを推進する必要があります。
- 豊かで快適な住環境を整備するため、良質な住宅ストックと良好な住宅市街地の形成を推進する必要があります。
- 東海・東南海・南海地震の発生が予想され、地震とそれに伴う火災が危惧されるなか、民間住宅の耐震化の促進支援、老朽化した市営住宅の更新・改善のほか、住宅市街地の安全性を確保するために必要な事業を実施するための現況把握などを進めながら、災害に強い住まいづくりを推進する必要があります。
- 高齢者・障がい者・外国人・子育て世帯など、住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅を活用して安定した住宅供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への住み替えや居住を支援する必要があります。

3. 計画の目標

- ①だれもが快適に住み続けられる住まい・まちづくり
- ②災害に強く、安心して暮らせる住まい・まちづくり
- ③民間賃貸住宅等を活用したすまいのセーフティネットづくり

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
住環境向上のための改善率	%	市営住宅のうち中層住宅の管理戸数に対する長寿命化型改善された戸数の割合	24	23	73	27
良好な住宅市街地とする整備率	%	老朽化団地における市営住宅の整備状況の割合	11	23	45	27
空き家実態把握調査の実施戸数	戸	市内の空き家のうち、その他住宅に分類される空き家の実態把握調査を実施した戸数	0	23	4,280	27

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

(1) 基幹事業の概要

* 公営住宅ストック総合改善事業

公営住宅の住戸内や共用部分及び屋外において、福祉対応改修のほか、屋根等の防水改修、外壁等の補修・改修、公共下水道の供用開始に伴う接続工事などの個別改善を行い、市営住宅の安全性・居住性の向上を図ります。

* 住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）

空家等対策計画の策定等、今後の住宅政策を推進していくための資料を得るため、空き家実態把握調査を行います。

(2) 提案事業の概要

* 市営住宅総合再生事業

住まい支援策のあり方、既存の市営住宅の住宅及び用地の活用手法の検討を行い、老朽化の著しい市営住宅については、移転補償を行い、他の市営住宅等への住み替えを進め、防災・防犯対策及び景観形成のため、順次、解体・整地するほか、市営住宅の住宅施設及び用地、市営住宅周辺の道路など公共公益施設の整備を行うことにより、市営住宅をより良質な住宅として、市営住宅団地を含む地域をより良好な住宅市街地として、再生を図ります。

耐震性能が十分でないなど老朽化の著しい木造・簡易耐火構造の市営住宅について、移転補償を行い、他の市営住宅等への住替えを進めるとともに、空家となった住宅については、防災・防犯対策及び景観形成のため、順次、解体・整地します。

(3) その他（関連事業など）

* 公的賃貸住宅家賃対策調整補助事業

まちづくり交付金の交付対象事業若しくは住宅市街地総合整備事業により整備された公営住宅で、平成18年4月1日以降に管理開始された住宅についての家賃に係る補助

* 居住支援協議会事業

三重県居住支援連絡会に参画し、居住支援団体や不動産関係団体等と連携して、住宅確保要配慮者（高齢者・障がい者・子育て世帯、外国人・罹災者世帯等）の円滑な民間賃貸住宅への入居を支援します。

* 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

国土交通省の実施する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」と連携し、住宅確保要配慮者に安心・快適な住まいが供給されるよう支援します。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は千円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅ストック総合改善事業	鈴鹿市	延べ 1,471戸程度	215,000
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	鈴鹿市	4,280戸程度	6,500
合計			221,500

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
市営住宅総合再生事業		鈴鹿市	-	35,000
合計				35,000

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
公的賃貸住宅家賃対策調整補助事業	鈴鹿市	82戸
居住支援協議会事業	(三重県居住支援連絡会)	-
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	(国土交通省)	-

※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

該当なし