

# 井原市地域住宅計画

(社会資本総合整備計画)

いばらしちいき  
井原市地域

いばらし  
井原市

(第4回変更)

平成31年2月

# 地域住宅計画（社会資本総合整備計画）

計画の名称	井原市地域住宅計画		
都道府県名	岡山県	作成主体名	井原市
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は岡山県の南西部に位置し、西は広島県に接しています。人口は約**41,000人**、世帯数約16,500世帯、面積243.54 Km<sup>2</sup>で高梁川支流の小田川が、地域の南部を西から東へ貫流し、その流域の平野部に市街地が形成されています。また、北部は、標高200～400メートルの丘陵地帯で吉備高原へと続いています。地形的には井原市街地を除いては、ほとんどが山々に囲まれた農山村地域です。

本市の住宅政策は、これまで市営住宅の建設を重点的に進め、昭和30年代から量的な供給の促進を図り、住宅に困窮する低所得者のために供給を行ってきました。

今後、市営住宅の長寿命化を図るため、新築を含めた予防保全的な維持管理を推進することにより、良質な市営住宅のストック水準を確保するとともに、段差解消や手すりの設置、バリアフリー化など高齢者や障害者等にやさしい居住環境の整備改善が必要となっています。

また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすと考えられる空家等が存在することから、空家等実態調査により現況を把握し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策を講じることが必要となっています。

## 2. 課題

○既存の市営住宅は昭和50年代に建設した鉄筋コンクリート造のものが多く、台所、浴室、トイレ等の設備仕様や間取りなどが時代ニーズに対応できておらず、高齢者対応もされていない状態である。また、設備等の老朽化により入居者には不便さ、管理者には修繕負担の増加が予想されることから、屋根、外壁、設備等計画的な改修により、長期的な活用を前提とした住宅の品質を確保していく必要がある。

○空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する「家屋等」に関して、空家等対策計画の策定等により対策を具体化していく必要がある。

### 3. 計画の目標

地域特性を生かした良質で利便性の高い住宅・住環境づくりを進め、若者から高齢者まで、誰もが安心して住み続けられる快適な定住空間の形成に努める。

空家等の実態調査により現況を把握し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策につなげていく。

### 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
市営住宅の長寿命化対策の推進 (長寿命化計画の達成率の増加)	%	屋根、外壁、設備等の改修率	0.0%	27	81.0%	31
市営住宅の長寿命化対策の推進 (長寿命化計画の達成率の増加)	%	屋外老朽配管の整備率	0.0%	27	42.9%	31
空家対策の推進	%	空家等実態調査の実施率	0.0%	27	100.0%	31

※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

- 経年劣化による外壁改修、屋根防水、老朽給水管、設備等の改修を実施し、安全性の確保、住環境の向上に向けて適切な改善を行う。
- 空家等の実態調査により現況を把握し、諸施策の基礎資料となるデータベースを作成する。

### (2) 提案事業の概要

該当なし

### (3) その他（関連事業など）

該当なし

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(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
公営住宅等ストック総合改善事業	井原市	17棟	484
住宅地区改良事業等	井原市	40,000棟	5
合計			489

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業		
事業	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

該当なし

「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。