

た か ま つ し し ゃ か い し ほ ん そ う ご う せ い び け い か く
高松市社会資本総合整備計画
た か ま つ し ち い き じ ゅ う た く け い か く だ い か い へ ん こ う
(高松市地域住宅計画・第5回変更)

た か ま つ し
高松市

平成27年3月

社会資本整備総合計画（地域住宅計画）

計画の名称	高松市における市営住宅等の住環境整備		地域住宅計画の名称	高松市地域
都道府県名	香川県	作成主体名	高松市	
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

高松市地域は、四国の北東部、香川県のほぼ中央部に位置し、平成17年度に周辺6町と合併、人口約42万人世帯数約18万世帯の地域となり、恵まれた風土とその地理的優位性を生かした四国の中枢管理都市として、更なる飛躍発展を目指している。

高松市の住宅事情は量的に充足しているものの、安全性・機能性を重視した質的向上を図るなど、市営住宅ストックの有効活用が住宅政策の重要な要素となっている。

市営住宅は、昭和26年に住宅の供給を開始して以来、高齢者・障害者向け住宅等を含む市営住宅の供給や老朽化した住宅の住戸改善を進めてきた。平成22年4月1日現在の管理戸数は、55団地4,324戸となっており、今後は安全な住宅供給と良好な住生活の提供を主眼とした効果的な市営住宅ストックの活用による良質な住宅ストックの形成が求められている。

人口減少社会や地球環境問題、資源の有限性などを踏まえ、これまでの拡大基調から転換し、コンパクトで持続可能な都市づくりを目指すため、中心市街地において、人口や都市機能の集積を生かしたコミュニティと安心のあるまちづくりを基本方針に定めた「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」を平成25年2月に策定している。

2. 課題

○老朽住宅の早期改善と将来動向を見据えた計画的な事業の推進を図る必要がある。

○安全性・機能性に優れた良質な市営住宅ストックの形成を図るためには、建て替えによる住宅供給が不可欠であるが、厳しい財政状況下において、既存ストックの有効活用を図り、良質な市営住宅を確保するため、計画的な建て替えや改善に努める必要がある。

○高齢者世帯や子育て世帯等の居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対し、居住環境が良好な賃貸住宅の供給の拡大を図る必要がある。

○既存市営住宅ストックの中には、設備等の面で依然として居住水準の低い住宅が多く存在しており、生活環境の快適性を高め環境衛生の向上を図るため、住環境の改善事業を行う必要がある。

○公営住宅法施行令改正により、大幅な家賃の負担増となる既存入居者の居住の安定を図る必要がある。

○中心市街地は、細分化された土地が多く機能更新が困難で、計画的に住宅供給する場合、土地の集約を図る必要がある。

3. 計画の目標

『老朽ストックの適切な改善等による良質なストックの形成と住環境の向上を実現する。』

『公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる。』

『公営住宅法施行令改正により、大幅な家賃の負担増となる既存入居者に対し、負担軽減措置を実施する。』

『中心市街地において、市街地再開発事業を活用して住環境の向上を図る。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
建替戸数	戸数	市営住宅ストック総合活用計画や合併時の建設計画に基づき老朽化した市営住宅の建て替えを行った戸数	0戸	22	14戸	27
外壁改修戸数	戸数	市営住宅の長寿命化のため、外壁や屋上防水工事を行った戸数	0戸	22	228戸	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。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: 老朽ストックの適切な改善等による良質ストックの形成と住環境の向上を実現する。

目標②: 公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

<事業の概要>

・公営住宅等の長寿命化計画を策定し、これに基づく予防保全管理、長寿命化に資する改善を推進していく。

目標③: 公営住宅法施行令改正により、大幅な家賃の負担増となる既存入居者に対し、負担軽減措置を実施する。

<事業の概要>

・公営住宅法施行令改正に伴う家賃上昇に対して更なる激変緩和措置の事業を実施する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)				
事業	事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	公営住宅の建て替え	高松市	56戸	54
公営住宅等ストック総合改善事業	外壁改修等	高松市	120戸	86
	耐震診断等	高松市	120戸	5
	設備改善	高松市	1286戸	79
	内壁改修等	高松市	83戸	23
	公営住宅等長寿命化計画策定事業	高松市	一式	2
住宅地区改良事業等	更新住宅建設等	高松市	33戸	141
	外壁改修等	高松市	52戸	51
	改良住宅等長寿命化計画策定事業	高松市	一式	1
A1 小計				442
Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)				
事業	事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
市営住宅除却工事	住宅除却	高松市	9戸	2
市営住宅設備改善工事实施設計	設備改善工事实施設計業務委託	高松市	60戸	1
市営住宅設備改善工事監理業務	設備改善工事監理業務委託	高松市	280戸	1
公営住宅法施行令改正に伴う家賃上昇に対する更なる激変緩和措置事業	家賃の負担軽減措置の実施	高松市	一式	4
Ac 小計				8
小計(A1+Ac)				450
A2 地域住宅計画に基づく事業以外の事業				
事業	事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
市街地再開発事業推進計画策定業務	市街地再開発事業推進計画策定業務委託	高松市	一式	7
小計(A2)				7
計(A1+Ac+A2)				457

B 関連事業(関連社会資本整備事業)

B 関連社会資本整備事業				
事業	事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(B)				0

C 関連事業(効果促進事業)

C 効果促進事業				
事業	事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等関連事業	市営住宅除却工事	高松市	25戸	12
公営住宅等関連事業	市営住宅設備改善工事实施設計	高松市	458戸	3
公営住宅等関連事業	市営住宅設備改善工事監理業務	高松市	930戸	2
公営住宅等関連事業	市営住宅建設等工事实施設計	高松市	44戸	11
公営住宅等関連事業	市営住宅建設等工事監理業務	高松市	56戸	5
公営住宅等関連事業	市営住宅建替に伴う仮住居費	高松市	10戸	36
公営住宅等関連事業	市営住宅建替等移転補償	高松市	3戸	1
公営住宅等関連事業	市営住宅EV安全装置改善	高松市	1機	1
公営住宅等関連事業	市営住宅緊急通報装置設置工事	高松市	50戸	5
小計(C)				76

合計(A1+Ac+A2+B+C)	533
------------------	-----

効果促進事業の割合	15.8%	※(Ac+C)/(A1+Ac+A2+B+C)
-----------	-------	------------------------

※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

【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】

認定事業者は特定優良賃貸住宅について、募集をしたにもかかわらず、3ヶ月以上入居者を確保できないときは、市長の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

【配慮入居者】

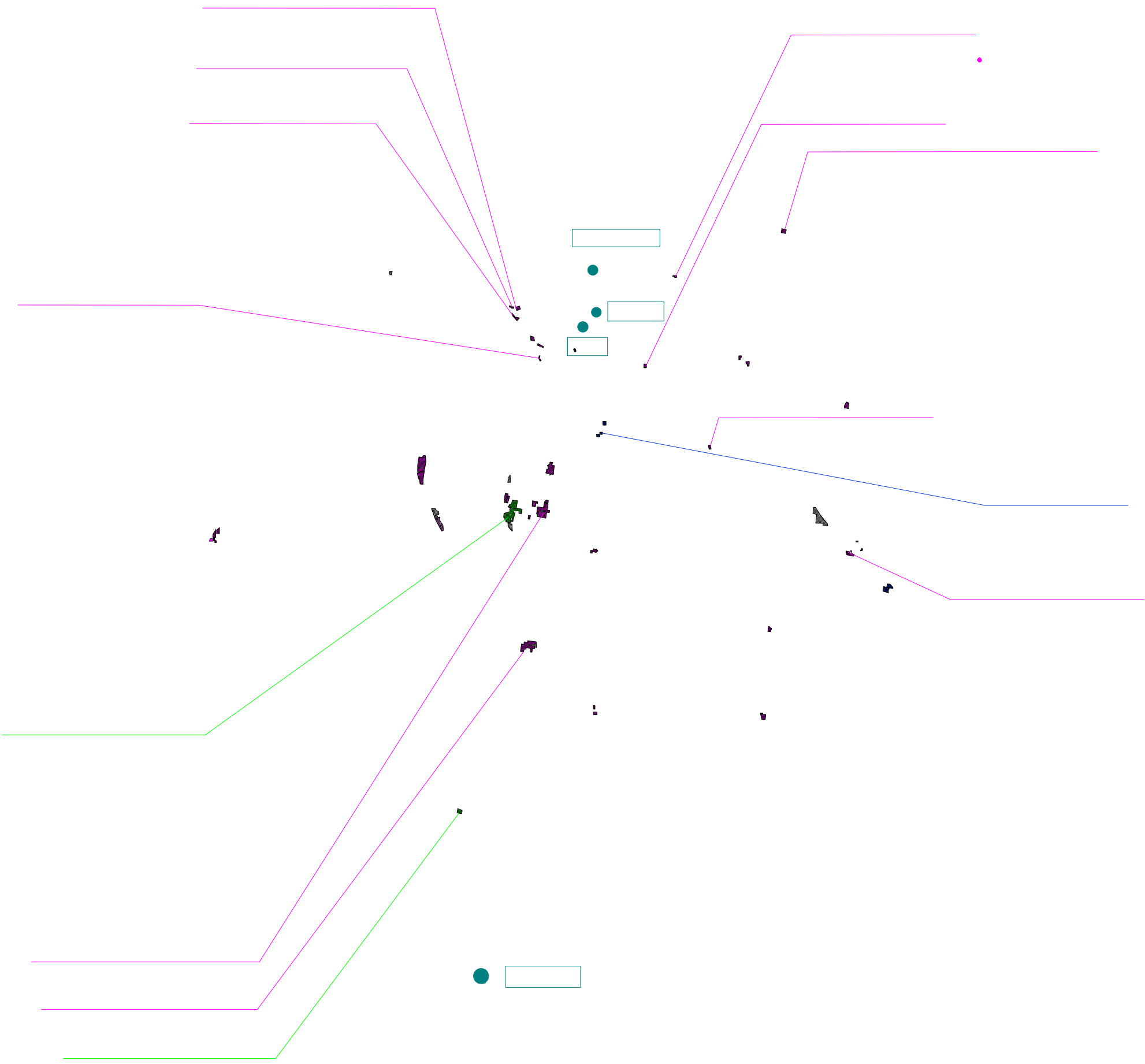
収入基準外（収入分位25%未満または80%超）で入居を希望する者

※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

○市営住宅需要に適切に対応するための、効率的な管理運営や入居者の適正管理を推進する。

「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。



-
-
-