

和歌山県地域住宅計画(第4期)

(第5回変更)

和歌山県、海南市、橋本市、紀の川市、岩出市、紀美野町、九度山町、高野町、広川町、有田川町、美浜町、みなべ町、那智勝浦町

令和5年4月

地域住宅計画

計画の名称	和歌山県地域住宅計画（第4期）
-------	-----------------

都道府県名	和歌山県	作成主体名
-------	------	-------

和歌山県、海南市、橋本市、紀の川市、岩出市、九度山町、美浜町、紀美野町、高野町、広川町、有田川町、みなべ町、那智勝浦町

計画期間	令和 2 年度 ~ 6 年度
------	----------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

和歌山県は、日本最大の半島である紀伊半島の南西部にあって、海・山・川と豊かな自然環境に恵まれた県である。
平成27年国勢調査によると、人口約96万人、世帯数約39万世帯となっており、人口の減少、少子高齢化、単身世帯の増加が進展している状況である。
また、平成30年住宅・土地統計調査によると、昭和55年以前に建築された住宅は全体の31%であり、建設時期の古い住宅が多く存在している。総住宅数は約49万戸であり、世帯数を上回っているなか、総住戸数に対する空き家率は20.3%と増加傾向にある。
次に、県下の公営住宅については、管理戸数が平成30年度時点で、約1万6千戸となっており、そのうち耐用年限の1/2を経過した古いストックは約1万1千戸で全体の69%となっており、昭和40年代に大量供給された住宅が更新時期を迎えている。
現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、空き家住宅の活用等を行っており、公的住宅施策としては、老朽化が著しい団地における建替事業と既存ストックの有効活用のための改善事業を計画的に実施することで持続的に公営住宅を供給するとともに、良質な賃貸住宅の供給として地域優良賃貸住宅の供給等を行っている。

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、近い将来発生が予想される東南海・南海地震に備え、新耐震基準以前に建設されたものも多く、耐震上不安がある。
- 公営住宅においては、昭和40年代に建設された既存ストックが一斉に更新時期を迎えており、円滑な更新及びストックの有効活用が必要となっている。
- 要支援世帯の居住の安定を確保する必要がある。
- 人口減少、高齢化、過疎化の進行により、地域活力の低下、空き家の増加が住環境を悪化させるなど問題化している。
- 住宅需要の減少に伴う地域住宅産業の衰退が危惧される一方、地球温暖化など環境問題が深刻化しており、環境に配慮した住まい・暮らしの実現が求められている。

3. 計画の目標

『良質な住宅ストックの形成を図る』

『要支援世帯の居住の安定の確保を図る』

『住環境改善による地域活性化を図る』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度			
住宅のバリアフリー化率	%	県営住宅において、室内段差の解消、手すりの設置等、バリアフリー化されている住宅の割合	30	1	32	6
既存ストックの改善進捗率	%	県営住宅長寿命化計画において、外壁改修等の改善の進捗率	30	1	87	6
過疎市町村等における人口指数	%	R1過疎地域等における推計人口に対する割合(R7将来推計人口では91.6%)	100	1	93.3	7

※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
公営住宅等長寿命化計画に基づく建替計画、集約化計画のある団地について、建替、除却を行う。
- 公営住宅等ストック総合改善事業、改良住宅ストック総合改善事業
居住環境向上のため、県内全域において公営住宅等の外壁改修等を行う。
- 地域優良賃貸住宅整備事業
少子高齢化社会に対応するため、県内全域において地域優良賃貸住宅の整備を行う。
- 住宅新築資金等貸付助成事業
市町村の財政負担を軽減し、貸付金の償還推進を図るために助成を行う。
- 空き家再生等推進事業
地域活性化のために、県内の農山村に増加する空き家を移住促進に活用するため改修支援を行う。
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効活用を行う。
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
公的賃貸住宅入居者の居住の安定確保を図るため、家賃支援を行う。
- 狭あい道路整備等促進事業

(2) 提案事業の概要

- 和歌山県住生活基本計画策定

(3) その他（関連事業など）

- 【効果促進事業】
- 公営住宅整備事業等に関連する事業
 - ・住生活総合調査の集計・分析
和歌山県における住生活の需要実態等を把握し、公営住宅等の住環境の向上を図る。
 - ・公営住宅の建替、除却事業、改善事業等に関連した事業、公営住宅駐車場等屋外整備事業
津波避難ビル機能の付加や駐車場整備、公営住宅の除却・除却後の敷地整備等を行い、住環境の向上を図る。
- 移転・設計等業務
公営住宅の建替事業（集約化による除却事業を含む）及び改善事業に伴う移転、設計等を行う。
- 移住推進空き家改修支援（空き家対策の促進）
和歌山県空家等対策推進協議会において対策を検討、実施、相談体制整備等を行うことで、空き家対策を促進する。
- 移住推進空き家改修支援（空き家利活用の促進）
所有者、移住予定者等への調査費用、流動化対策等の補助を行うことで、空き家の利活用を促進する。
- 【社会資本整備円滑化地籍整備事業】
- 社会資本整備円滑化地籍整備事業
空き家再生等推進事業に併せ、空き家対策に必要な土地境界情報等を整備しておくことで、空き家活用及び空き家跡地利用の円滑化を図る。

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	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		和歌山県		1,300
公営住宅等ストック総合改善事業		和歌山県		3,500
地域優良賃貸住宅整備事業		和歌山県		76
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業		和歌山県		100
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(活用)	和歌山県		128
	住宅新築資金等貸付助成事業	和歌山県		240
狭あい道路整備等促進事業		和歌山県		7
公営住宅等ストック総合改善事業		海南市		48
公営住宅等整備事業		橋本市		100
公営住宅等ストック総合改善事業		橋本市		88
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	橋本市		75
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		橋本市		36
公営住宅等整備事業		紀の川市		927
公営住宅等ストック総合改善事業		紀の川市		36
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	紀の川市		10
公営住宅等ストック総合改善事業		岩出市		135
公営住宅等整備事業		紀美野町		38
公営住宅等ストック総合改善事業		紀美野町		30
公営住宅等ストック総合改善事業		九度山町		22
地域優良賃貸住宅整備事業		九度山町		355
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	九度山町		10
公営住宅等ストック総合改善事業		高野町		150
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業等	広川町		8
公営住宅等ストック総合改善事業		有田川町		32
公営住宅等ストック総合改善事業		美浜町		45
公営住宅等ストック総合改善事業		みなべ町		90
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	みなべ町		6
公営住宅等整備事業		那智勝浦町		7
公営住宅等ストック総合改善事業		那智勝浦町		14
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		那智勝浦町		34
A1合計				7,647

Ac地域住宅計画に基づく事業(提案事業)				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
和歌山県住生活基本計画策定		和歌山県		6
Ac合計				6
小計(A1+Ac)				7,653

A2基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
A2合計				0

小計(A1+Ac+A2)				7,653
--------------	--	--	--	-------

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		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
B合計				0

C 関連事業(効果促進事業)

C 効果促進事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅整備事業等に関連する事業	住生活総合調査の集計・分析	和歌山県		3
公営住宅整備事業等に関連する事業	建替、除却、改善事業等関連事業	和歌山県		401
移転・設計等業務		和歌山県		50
移住推進空き家改修支援(空き家対策の促進)		和歌山県		36
移住推進空き家改修支援(空き家利活用の促進)		和歌山県		60
公営住宅整備事業等に関連する事業	移転・設計等業務	橋本市		11
公営住宅整備事業等に関連する事業	移転・設計等業務	紀美野町		15
改良住宅等ストック総合改善事業等に関連する事業	設計・管理等業務	広川町		5
C合計				581

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
社会資本整備円滑化地籍整備事業		湯浅町	面積 0.45km ²	60
D合計				60

小計(A1+Ac+A2+B+C+D) 8,294

効果促進事業等の割合 7.08% $(Ac+C)/(A1+Ac+A2+B+C+D)$

(参考)その他関連事業

(参考)関連事業				
	事業(例)	事業主体	規模等	交付期間内事業費
A'				
C'				

効果促進事業等の割合 7.08% $(Ac+C+C')/(A1+Ac+A2+A'+B+C+C'+D)$

※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

特になし

※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

特になし

※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

【橋本市】

中所得未満世帯の居住の安定を図るため、地域優良賃貸住宅制度要綱第2条第9項口の規定に基づく地域優良賃貸住宅を69戸供給する。

同住宅は、住宅市街地総合整備事業等の計画変更により新たな入居の予定が無くなった再開発住宅の用途を変更して供給するものであることから、入居対象世帯については、同要綱第5条第1項第1号から第4号までに該当する世帯のほか、住宅市街地総合整備事業等により入居した再開発住宅入居者世帯についても、同第6号に該当する入居対象世帯とする。

また、災害や火災により居住することが困難となった住宅に居住していた世帯や、居住する市営住宅の耐用年限経過又は高額所得であることを理由に市営住宅の明渡しが必要がある世帯についても、同第6号に該当する入居対象世帯とする。

「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。