

和歌山県地域住宅計画(第5期)

(第2回変更)

和歌山県、海南市、橋本市、御坊市、田辺市、新宮市、紀の川市、岩出市、紀美野町、九
度山町、高野町、湯浅町、広川町、有田川町、美浜町、由良町、印南町、みなべ町、日高
川町、白浜町、上富田町、那智勝浦町、太地町、古座川町、串本町

令和8年6月

地域住宅計画

計画の名称	和歌山県地域住宅計画（第5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、御坊市、田辺市、新宮市、紀の川市、岩出市、紀美野町、九度山町、高野町、湯浅町、広川町、有田川町、美浜町、由良町、印南町、みなべ町、日高川町、白浜町、上富田町、那智勝浦町、太地町、古座川町、串本町
計画期間	令和 7 年度	～	11 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。

令和2年国勢調査によると、人口約92万人、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、令和5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29%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50万戸であり、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21.2%と増加傾向にある。

次に、県下の公営住宅については、管理戸数が令和5年度末時点で、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1万3千戸で全体の79%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・改良住宅においては、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	基準年度	目標値	目標年度
公営住宅等の耐震化率	%	公営住宅・改良住宅における耐震性を有する住宅の割合	87	6	100	11
公営住宅等のバリアフリー化率	%	公営住宅・改良住宅における室内段差の解消、手すりの設置等、バリアフリー化されている住宅の割合	26	6	28	11
過疎市町村等における人口指数	%	R6過疎地域等における推計人口に対する割合(R12将来推計人口では91.1%)	100	6	94	12

※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
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。
- 住宅地区改良事業等（改良住宅ストック総合改善事業など）
居住環境向上のため、県内全域において改良住宅等の建替、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
不良住宅等の除却を進めるとともに、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。
- 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
空き家実態調査等を行う。
- 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。

(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。
 - ・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。
- 住宅地区改良事業等に関連する事業
 - ・改善事業に伴う設計等を行う。
- 地域優良賃貸住宅整備事業に関連する事業
地域優良賃貸住宅整備事業に関連する工事（駐車場整備等）を行い、住環境の向上を図る。
- 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。

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	公営住宅等の整備など	和歌山県		2,365
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	和歌山県		2,210
地域優良賃貸住宅整備事業	地域優良賃貸住宅の整備	和歌山県		0
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備	和歌山県		0
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		175
	住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	和歌山県		0
	住宅新築資金等貸付助成事業	和歌山県		300
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	海南市		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	海南市		107
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	海南市		158
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	橋本市		141
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	橋本市		787
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	橋本市		42
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		橋本市		51
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	御坊市		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	御坊市		98
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	御坊市		180
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	田辺市		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	田辺市		73
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	田辺市		308
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	新宮市		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	新宮市		634
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	新宮市		83
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	紀の川市		1,872
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	紀の川市		128
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	紀の川市		185
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	岩出市		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	岩出市		5

公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	紀美野町	502
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	紀美野町	28
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	九度山町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	九度山町	0
地域優良賃貸住宅整備事業		九度山町	174
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	高野町	466
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	高野町	60
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	湯浅町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	湯浅町	0
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	湯浅町	70
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	広川町	177
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	有田川町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	有田川町	182
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	有田川町	0
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	美浜町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	美浜町	12
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	由良町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	由良町	0
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	由良町	0
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	印南町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	印南町	5
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	印南町	5
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	みなべ町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	みなべ町	145
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	みなべ町	46
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	15
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	日高川町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	日高川町	27
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	白浜町	0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	白浜町	93
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	白浜町	0
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	白浜町	30

住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(実態把握)	白浜町		14
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	上富田町		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	上富田町		3
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	上富田町		0
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	那智勝浦町		15
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	那智勝浦町		0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		那智勝浦町		100
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	太地町		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	太地町		0
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業(除却)	太地町		8
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	古座川町		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	古座川町		30
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		古座川町		40
公営住宅等整備事業	公営住宅等の整備など	串本町		0
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善など	串本町		75
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業など	串本町		73
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		串本町		31
A1合計				12,328

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		10
Ac合計				10
小計(A1+Ac)				12,338

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)				12,338
--------------	--	--	--	--------

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	0
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	915
移住推進空き家改修支援(空き家対策の促進)	空き家相談窓口の設置、協議会の運営	和歌山県	70
移住推進空き家改修支援(空き家利活用の促進)		和歌山県	46
公営住宅整備事業等に関連する事業		海南市	0
住宅地区改良事業等に関連する事業		海南市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		橋本市	0
住宅地区改良事業等に関連する事業		橋本市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		御坊市	0
住宅地区改良事業等に関連する事業		御坊市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		田辺市	0
住宅地区改良事業等に関連する事業		田辺市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		新宮市	0
住宅地区改良事業等に関連する事業		新宮市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		紀の川市	5
住宅地区改良事業等に関連する事業		紀の川市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		岩出市	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		紀美野町	45
公営住宅整備事業等に関連する事業		九度山町	0
地域優良賃貸住宅整備事業に関連する事業		九度山町	0
公営住宅整備事業等に関連する事業		高野町	30
公営住宅整備事業等に関連する事業		湯浅町	0

住宅地区改良事業等に関連する事業		湯浅町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		広川町		14
公営住宅整備事業等に関連する事業		有田川町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		有田川町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		美浜町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		由良町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		由良町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		印南町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		印南町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		みなべ町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		みなべ町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		日高川町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		白浜町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		白浜町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		上富田町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		上富田町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		那智勝浦町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		太地町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		古座川町		0
公営住宅整備事業等に関連する事業		串本町		0
住宅地区改良事業等に関連する事業		串本町		0
C合計				1,125

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
	D合計				0

小計(A1+Ac+A2+B+C+D)	13,463
--------------------	--------

効果促進事業等の割合 8.43% $(Ac+C)/(A1+Ac+A2+B+C+D)$

(参考)その他関連事業

(参考)関連事業

A' C'	事業(例)		事業主体	規模等	交付期間内事業費

効果促進事業等の割合 8.43% $(Ac+C+C')/(A1+Ac+A2+A'+B+C+C'+D)$

※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。）

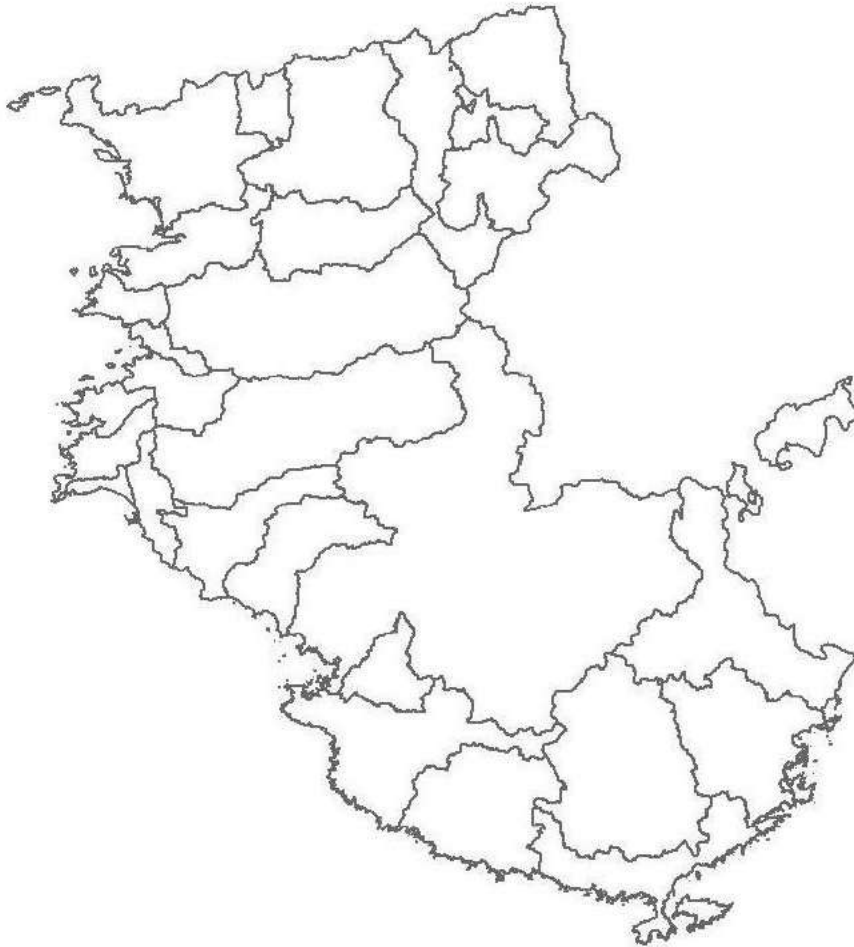
9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

【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の必要がある世帯、**5年以上継続して橋本市に定住する意向がある39歳以下の者を含む世帯**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。

(参考様式3)

(参考図面)

計画の名称	1 和歌山県地域住宅整備計画（第5期）		
計画の期間	令和7年度～令和11年度（5年間）	交付対象	和歌山県、海南市、橋本市、御坊市、田辺市、新宮市、紀の川市、岩出市、紀美野町、九度山町、高野町、湯浅町、広川町、有田川町、美浜町、由良町、印南町、みなべ町、日高川町、白浜町、上富田町、那智勝浦町、太地町、古座川町、串本町
 ○公営住宅等整備事業（除却事業を含む） ○公営住宅等ストック総合改善事業 （効果促進事業）公営住宅整備事業等に関連する事業 ○地域優良賃貸住宅整備事業 （効果促進事業）地域優良賃貸住宅整備事業に関連する事業 ○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 ○空き家再生等推進事業 ○住宅地区改良事業等計画基礎調査事業 （効果促進事業）移住推進空き家改修支援（空き家対策の促進） （効果促進事業）移住推進空き家改修支援（空き家利活用の促進） （提案事業）和歌山県住生活基本計画策定 ……………県全域 ○住宅新築資金等貸付助成事業 ……………県内20市町 ○住宅地区改良事業等（改良住宅ストック総合改善事業など） （効果促進事業）住宅地区改良事業等に関連する事業 ……………県内15市町 ○公的賃貸住宅家賃低廉化事業 ……………県内4市町			