

地域住宅計画

とほし
鳥羽市

平成23年4月

地域住宅計画

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

当該地域は、三重県の南部に位置し、人口約22,000人、世帯数約8,400世帯の地域である。鳥羽市は伊勢志摩国立公園の玄関口として、観光及び水産業を中心に発展してきたまちである。住宅地は既成市街地を中心に新たに整備された住宅地と、昔からの農漁村集落の住宅地などのほか、4つの有人離島に集落が点在している。集落の大半が山間部に存在していることから、全体的に平地が少なく住宅地が密集している地域が多く存在する。

平成20年住宅・土地統計調査による住宅所有関係比率によると、持家率が80%、公営借家5%、民営借家8%、給与住宅7%となっている。平成15年の調査より持家率が約4%上昇している。

現在、民間住宅施策としては耐震化に向けて調査・改修支援、住情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、平成22年度末で公営住宅12団地539戸、改良住宅1団地16戸、特定公共賃貸住宅1団地8戸の住宅を管理し、老朽化した住宅の住戸改善、良質な賃貸住宅の供給等を行っている。

- 現在、管理する公営住宅563戸のうち93戸が耐用年数を経過しており、10年後には更に約130戸の公営住宅が耐用年数を経過するため、良好なストックに更新していく必要がある。
- 中層の公営住宅においては平成17年度より実施の地域住宅計画により、順次大規模な改善工事を実施しているが、未実施となっている棟は、潮風や風雨により建物が錆びや水垢等で汚れ景観を損なっている。強い海風を伴う雨天時には、サッシ周縁部からの雨水の浸入が発生する。また、潮風による建物の劣化が目立つことから、セラミックやシリコンを配合した弾性仕上塗材による躯体保護機能向上を図り、水密性の高いサッシへの交換と併せて景観改善を図る必要がある。
- 大規模な改善工事に合わせて給排水管・ガス管の改修等を行い、長寿命化を図るとともに、電力容量up、児童公園整備・集会所改修を行い、居住性を向上させる必要がある。
- 団地内の駐車場スペースが不足していることもあり、無秩序な駐車による通行への支障が発生している。災害発生時の混乱も予想されることから、駐車場として区画を整備し管理していく必要がある。

3. 計画の目標

『良好な住宅を供給することにより、より豊かな暮らしが実感できる地域づくりを実現する。』

『自らが住む地域へと関心が広がり、地域づくりにつながるような住宅及び環境の向上を実現する。』

『災害に強い安全で安心な住まいづくりを実現する。』

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
景観改善等のストック更新がされた公営住宅の割合	戸	市内における公営住宅の改善工事された住宅の戸数	160	23	240	27
ガス管・電気容量UP等の長寿命化が実施された公営住宅の割合	戸	市内における公営住宅の改善工事された住宅の戸数	0	23	240	27
駐車場が整備された公営住宅の割合	区画	市内における公営住宅のうち駐車場が整備された区画数	58	23	93	27
木造耐震診断実施戸数	戸	市内における昭和56年以前の木造住宅で耐震診断実施戸数(公的支援のみ)	161	23	210	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: 良好な住宅を供給することにより、より豊かな暮らしが実感できる地域づくりを実現する。

<事業の概要>

・中層の公営住宅においては平成17年度より実施の地域住宅計画により、順次大規模な改善工事を実施しているが、未実施となっている棟は、潮風や風雨により建物が錆びや水垢等で汚れ景観を損なっている。強い海風を伴う雨天時には、サッシ周縁部からの雨水の浸入が発生する。また、潮風による建物の劣化が目立つことから、セラミックやシリコンを配合した弾性仕上塗材による躯体保護機能向上を図り、水密性の高いサッシへの交換と併せて景観改善を図る。

・大規模な改善工事に合わせて給排水管・ガス管の改修等を行い、長寿命化を図るとともに、電力容量up、児童公園整備・集会所改修を行い、居住性を向上させる。

目標②: 自らが住む地域へ関心が広がり、地域づくりにつながるような住環境向上を実現する。

<事業の概要>

・団地内の共有スペースのストック更新を行い、幼児から高齢者までが安全に生活できる住環境の向上を図る。

・団地内の空きスペースの有効活用のため、公園、駐車場、集会所等の整備事業等を行い公営住宅周辺の環境整備と入居者の利便性向上を図る。

目標③: 災害に強い安全で安心な住まいづくりを実現する。

<事業の概要>

・地震等の自然災害による住宅の倒壊等の危険性が高いとされる、耐用年数を経過した公営住宅空家及び老朽化住宅を解体し、住民の安全確保と団地全体の景観改善を図る。跡地については建て替え用地として管理を行う。

・災害に対する住民の意識向上を目指して、民間木造住宅の耐震診断を促進する。

・地震時等における最低限の安全性を確保するため、個人が行う木造住宅耐震補強工事に対して補助を行う。

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	鳥羽市	240戸	153,700
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	鳥羽市	26戸	20,000
合計			173,700

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅環境改善事業		鳥羽市	-	33,047
合計				33,047

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
住宅・建築物耐震改修等事業(木造住宅耐震診断補助)	鳥羽市	50戸

※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

「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。