

高梁市地域住宅等整備計画

(社会資本総合整備計画)

たかはししちいき
高梁市地域
だい へんこう
(第2変更)

おかやまけんたかはしし
岡山県高梁市

令和6年4月

地域住宅計画

計画の名称	高梁市地域住宅等整備計画		
都道府県名	岡山県	作成主体名	高梁市
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 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中西部に位置し、人口約29,000人、世帯数約14,000世帯の地域である。高梁市は、総じて西に高く東に低い地勢で、高梁川及び成羽川とその支流に沿って帯状に曲折した低地部と高原部に至る傾斜部及び高原部からなっている。人口は低地部に集中しているが、傾斜部や高原部にも集落が点在する。全体的に少子高齢化、人口の流出が進み、老朽化した住宅や空き家住宅も目立ってきている。

市街地においては、大学の開学に伴い学生向けのワンルームアパート等が建設されているものの、世帯向けの賃貸住宅が不足傾向にある。周辺地域の人口密集地区では、民間賃貸住宅が少ないことから、必然的に公営住宅への依存度が高くなっている。そのため、公営住宅が本来の住宅セーフティネットの役割だけでなく、定住促進、人口流出の抑制という役割も担っている。

現在、公営住宅については長期に渡って活用するため計画的に改善を行い、若者子育て世帯向けには地域優良賃貸住宅を整備しているほか、良質で低廉な宅地の造成・分譲を行っている。住まいに関する支援策として、宅地購入や新築住宅建設、リフォーム、民間賃貸住宅の家賃等に対し助成を行い、定住を促進している。

また、空き家住宅については安心・安全な住環境づくりに悪影響を及ぼす恐れがある老朽危険建物の除却支援に加え、空き家となっている古民家を改修し、滞在型観光施設（宿泊施設）として整備している。

2. 課題

- 子育て世帯が定住するための良質な世帯向け賃貸住宅の不足が、結婚や出産、子供の進学などを契機に市外へ転出したり、U1Jターンを阻害し人口流出に拍車を掛ける要因の一つとなっているため、その受け皿を整備する必要がある。
- 公営住宅については空き部屋の割合が高まっており、住宅管理戸数の整理を行う必要がある。その中で、長期に渡って活用する住宅については計画的に外壁等の改修を行う必要がある。
- 倒壊等により、近隣及び道路等に重大な損害を及ぼす恐れのある老朽危険建物の除却を促進し、安心・安全を確保するとともに住環境の向上を図る必要がある。
- 歴史的な町並みの景観を維持するため、空き家住宅を地域資源として捉え、観光の拠点施設として整備し有効活用を図る必要がある。

3. 計画の目標

公営住宅の長寿命化を図り良質な住宅を供給するとともに、空き家対策に取り組み、誰もが安心・安全に暮らすことができるよう住環境の向上を推進することにより、「住んでよかった、住み続けたいまちづくり」を目指す。

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	目標年度
市営住宅の長寿命化の推進	%	公営住宅等長寿命化計画に基づき、改善工事を実施した戸数の割合	32.8%	R3	48.2%	R7
良質な住宅ストックの形成(子育て世帯の住宅の確保)	%	地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)の供給目標の達成率	76.5%	R3	100.0%	R7
空き家対策の推進	%	実態調査において空き家と判断された住宅のうち、除却及び活用に取り組む空き家数の割合	6.1%	R3	10.9%	R7

※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

- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業…子育て世帯向けの賃貸住宅を建設し、良好な住環境を提供することで、若者世代の定住促進を図る。
- ・ 公営住宅等ストック総合改善事業…公営住宅等長寿命化計画に基づき、改善工事を実施することで、公営住宅の長寿命化、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図る。
- ・ 空き家再生等推進事業(除却)…老朽化し倒壊の危険のある空き家の除却に対して助成を行い、安心・安全の確保及び住環境の向上を図る。
- ・ 空き家再生等推進事業(活用)…歴史的町並みに点在する空き家となっている古民家を改修し、滞在体験型観光の拠点施設として整備することにより地域資源の活用、地域の活性化を図る。

(2) 提案事業の概要

該当なし

(3) その他（関連事業など）

(関連社会資本整備事業)

該当なし

(効果促進事業)

- ・ 特定公共賃貸住宅改善に係る実施設計及び工事監理業務を委託する。
- ・ 古民家改修に伴う指導及び滞在体験型観光まちづくりに係る監修を委託する。
- ・ 公営住宅の防犯カメラの設置、避難階段改修工事に係る実施設計及び工事監理業務を委託する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(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
地域優良賃貸住宅整備事業	高梁市	3戸	108
公営住宅等ストック総合改善事業	高梁市	131戸	341
公営住宅等ストック総合改善事業(長寿命化計画更新事業)	高梁市	1,021戸	4
空き家再生等推進事業(除却)	民間事業者	50棟	20
空き家再生等推進事業(活用)	高梁市	2棟	117
合計			590

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(例)	事業主体	規模等
特定公共賃貸住宅改善に係る設計等事業(効果促進事業)	高梁市	
古民家再生に係る指導監修等事業(効果促進事業)	高梁市	
公営住宅等ストック総合改善に係る設計等事業(効果促進事業)	高梁市	

※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

公営住宅における暴力団員等の不法行為防止のための措置を条例等で明確化し、警察と連携して暴力団員の排除を行う。

少子化及び人口流出が急速に進行する状況下、子育て世帯の居住の安定の確保が重要な課題となっていることから、地域優良賃貸住宅の入居者資格は地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）第5条第1項第1号に定める世帯とする。

「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。