

かがわけんしゃかいしほんそうごうせいびけいかく
香川県社会資本総合整備計画

計画名：香川県における安全・安心・快適な
住まいづくり、まちづくりの実現

第 4 回 変 更

かがわけん まるがめし ぜんつうじし かんおんじし し ひがし し みとよし とのしょうちょう
香川県、丸亀市、善通寺市、観音寺市、さぬき市、東かがわ市、三豊市、土庄町
しょうどしまちょう みきちょう なおしまちょう うたづちょう あやがわちょう ことひらちょう たどつちょう ちょう
小豆島町、三木町、直島町、宇多津町、綾川町、琴平町、多度津町、まんのう町

平成25年2月

社会資本整備総合計画（地域住宅計画）

計画の名称	香川県における安全・安心・快適な住まいづくり、まちづくりの実現	地域住宅計画の名称	香川県地域
都道府県名	香川県		
作成主体名	香川県、丸亀市、善通寺市、観音寺市、さぬき市、東かがわ市、三豊市、土庄町、小豆島町、三木町、直島町、宇多津町、綾川町、琴平町、多度津町、まんのう町		
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

香川県は四国の北東部に位置し、北は瀬戸内海をはさんで、瀬戸大橋で岡山県と結ばれ、東及び南は徳島県に、西は愛媛県に接している。人口約100万人、世帯数約38万世帯の地域であり、面積は1,876平方kmと全国で最も小さく、平地と山地はおよそ相半ばしている。

香川県においても、住宅・住環境を取り巻く経済社会環境の変化は、全国と同様に早いペースで進んでおり、特に人口は、既に減少に転じ、高齢化率についても全国平均を大きく上回っている状況にある。さらに、農村漁村部の過疎化や、都市部の中心市街地の空洞化など、地域活力の衰退が顕著に見られる地域も存在する。

平成20年住宅・土地統計調査によると、香川県の総住宅数は約44万6千戸、総世帯数は約37万5千世帯であり、総住宅数は総世帯数を上回っており、量の上では充足しているといえる。しかしながら、昭和55年以前に建築された住宅の割合を見ると、38.5%と全国値32.0%を上回っており、安全性や居住性の面で低位な状況にあるため、非成長・成熟社会におけるストックの有効活用が住宅政策において重要になっている。

現在、公的賃貸住宅施策としては、主に、老朽化した住宅のストック改善等を行っており、民間住宅施策としては耐震化に関する啓発事業、住情報の提供などを行っている。

2. 課題

<公的賃貸住宅について>

県内の公営住宅

県内の公営住宅（県及び市町営住宅）は約15,700戸のストックがあるが、それらの約2分の1は昭和40年代以前に建設され、老朽化が進んだ住宅ストックである。

1世帯あたりの住宅数は1.18戸で、量的には確保されていること、昨今の深刻な財政状況等から、住宅ストック全体の水準を引き上げてストックを有効に活用していくことは、本県における住宅施策の基本的な課題となっている。今後は、計画的な改善等を実施し、適切に維持管理をして既存ストックの有効活用を図る必要がある。

<住宅・まちづくりについて>

安全な住宅の確保

新耐震基準以前に建てられた住宅が約143,700戸あるが、既存住宅の耐震化に対する認識は、徐々に高まっているものの、実際の診断・改修は進んでおらず、より一層の普及啓発を行う必要である。

環境に配慮したまちづくり

環境の概念を広く捉え、良好な環境の形成に資する総合的な環境配慮の取り組みを行うことが必要である。

3 . 計画の目標

『公営住宅等について、既存ストックの改修による居住性能の向上と機能の充実、更には、予防保全的な維持管理を推進することにより、ストックの長寿命化を図る。』

『安全で、快適な住まいづくりを推進する』

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
長寿命化が図られた公営住宅の割合	%	外壁の防水性や設備配管の耐久性を向上させ、長寿命化が図れた割合	34.6%	22	51.5%	27
住環境の向上が図られた公営住宅の割合	%	高齢者対応や一般設備機器等の改善が図られた割合	18.7%	22	25.2%	27
耐震性能が確保された民間住宅の戸数	戸	既存不適格の住宅のうち、大地震時の安全性が確保された戸数	0	22	250	27
優良な住宅の普及啓発	戸	住宅建設戸数のうち、長期優良住宅に認定された戸数	0	22	2,500	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

(1) 基幹事業の概要

公営住宅等ストック総合改善事業

既設公営住宅において、外壁改修による長寿命化型改善や3点給湯方式対応による居住性向上などの改善事業を行う。

共用部（階段、廊下）に手摺やEVを設置し、高齢者等の安全性や利便性の向上を図る。

公営住宅等の長寿命化が図れるよう、長寿命化計画を策定する。

住宅地区改良事業等

住宅新築資金等貸付助成事業（償還推進助成）を活用し、償還率の向上を図る。

改良住宅の耐震診断を行い、必要に応じて、改修等を実施する。

住宅・建築物安全ストック形成事業

公共施設の耐震化を実現するよう、耐震診断等を実施する。

民間住宅の耐震診断に要する費用の一部について助成を行い、住宅の耐震化を実現する。

(2) 提案事業の概要

住宅関連情報提供

住宅の耐震診断・耐震改修の普及・啓発を行う。

(3) その他（関連事業など）

民間住宅関連事業

民間住宅の耐震改修に要する費用の一部について助成を行い、住宅の耐震化を実現する。

民間賃貸住宅の活用により、住宅のセーフティネットの機能向上を図る。

住宅関連情報提供

住宅相談、木造住宅・高齢化対応住宅などの住宅関連情報の提供を行う。

公営住宅等関連事業

老朽化した公的賃貸住宅の除却工事等、基幹事業と一体的に実施する事業を行う。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

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
公営住宅等ストック総合改善事業	屋島西団地外8団地の外壁改善	香川県	799戸	791
	高松元山団地外1団地の手摺設置	香川県	150戸	78
	丸亀城東団地外6団地の給湯等設備改善	香川県	305戸	171
	宇多津団地外3団地EV設置	香川県	175戸	157
	木太川西団地外1団地の全面的設備改善	香川県	151戸	592
	牟礼団地外1団地の耐震改修工事	香川県	94戸	225
	公営住宅等長寿命化計画の策定	丸亀市		8
	公営住宅等長寿命化計画の策定	さぬき市		7
	花園団地内部改修	東かがわ市	6戸	21
	公営住宅等長寿命化計画の策定	東かがわ市		3
	宮尾団地外壁改修	三豊市	20戸	13
	公営住宅等長寿命化計画の策定	三豊市		13
	公営住宅等長寿命化計画の策定	土庄町		2
	石場団地外1団地耐震改修及び外壁改修	小豆島町	12戸	40
	公営住宅等長寿命化計画の策定	三木町		5
	公営住宅等長寿命化計画の策定	直島町		4
	公営住宅等長寿命化計画の策定	宇多津町		6
	公営住宅等長寿命化計画の策定	綾川町		4
	公営住宅等長寿命化計画の策定	琴平町		6
	公営住宅等長寿命化計画の策定	多度津町		5
	長尾団地外1団地の外壁改善	まんのう町	22戸	36
	公営住宅等長寿命化計画の策定	まんのう町		6
住宅地区改良事業等	新築資金等貸付助成事業	香川県	4市町	2
	丸山改良住宅の外壁改善	善通寺市	48戸	25
	草壁本町団地外1団地の耐震診断及び外壁改善等	小豆島町	45戸	23
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地域優良賃貸住宅(民間)	宇多津町	24戸	1
A1 小計				2,244
A0 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
住宅関連情報提供	講習会の開催	香川県		5
指定道路調査に係る住宅関連情報	指定道路の閲覧システム	香川県		2
A0 小計				7
小計(A1 + A0)				2,251

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
住宅・建築物安全ストック形成事業	民間住宅の耐震診断費	関係市町		120
	住宅の耐震化の実施等に関する事業	香川県		11
	公共施設の耐震診断等	丸亀市、さぬき市、琴平等		56
	緊急輸送道路沿道の建築物の耐震対策への支援	観音寺市、さぬき市		13
A2 小計				200

計(A1 + A0 + A2)	2,451
-----------------	-------

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

一体的に実施することにより期待される効果

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
1. 民間住宅耐震対策支援事業	民間住宅の耐震改修工事費の一部支援	関係市町		315
2. 住宅関連等情報提供	住宅相談	香川県		2
3. 公営住宅等関連事業	老朽化した福田団地の除却工事	小豆島町	1棟2戸	3
	老朽化した黒岩団地の除却工事	土庄町		4
	町営小海浜団地集会所建設工事	土庄町		35
	市営花園団地移転費助成	東かがわ市		2
小計(C)				361

一体的に実施することにより期待される効果

C-1 基幹事業と一体的に民間住宅への耐震改修工事費の一部に支援することにより、既存不適格建築物の耐震化を図り、安全なまちづくりが実現できる。

C-2 基幹事業と一体的に行うことにより、安全で、快適な住まいづくり、まちづくりの実現を図ることができる。

C-3 基幹事業と一体的に行うことにより、計画的かつ迅速に事業を実施することが可能となる。

合計(A1 + A0 + A2 + B + C)	2,812
--------------------------	-------

その他関連する事業

地域自主戦略交付金				
事業	事業内容	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業	県営丸亀安達団地他1団地給湯等設備改善	香川県		139
小計(A1')				139

効果促進事業の割合 12.5% $(A0 + C) / (A1 + A0 + A2 + B + C + A1')$

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

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

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

「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

