

柴田地域住宅等整備計画

柴田地域住宅計画

柴田町

平成22年11月

社会資本総合整備計画の名称	柴田地域住宅等整備計画
地域住宅計画の名称	柴田地域住宅計画
作成主体	柴田町
計画期間	平成20年度 ~ 平成24年度

1. 地域の住宅施策の経緯及び現況

- ・当該地域は宮城県の南部、仙南地域のほぼ中央に位置する総面積53.98平方キロメートルの町で、町の中央に白石川が流れ、東南部で阿武隈川と合流している。また、北西部は高館丘陵の南端にあたり、200m級の山が連なる。県都仙台市の南部に位置し、国道4号・349号などの幹線道路が走り、仙台空港や東北自動車道村田インターチェンジから10数キロの距離にある。公共交通機関としては、JR東北本線の船岡駅、槻木駅、阿武隈急行線の東船岡駅がある。
- ・現在、町の人口は38,481人(14,536世帯)であるが、年々老年人口が増加しており、少子高齢化が進んでいる。
- ・町が管理する公的住宅(町営住宅・改良住宅)の戸数は505戸である。昭和30年代に内陸型の工業地帯として工場誘致を進めたことから、町の人口は急激に増加し、その受け皿としてほとんどの町営住宅は昭和35年頃から昭和60年ごろの間に建設された。建設から40数年~20年が経過しており、建替えや住宅のリニューアルが求められている。また、高齢者や母子家庭の増加により、低家賃を求めて町営住宅の申込者が増加している。
- ・民間住宅の施策としては、震災対策事業として木造住宅耐震対策事業やスクールゾーン内危険ブロック塀等除却事業を行っている。公的住宅施策としては、一団地の建替事業を行っているが厳しい予算の関係からなかなか進展していない。一方、他の町営住宅も老朽化が進行していることから、町営住宅全体のストック活用策を積極的に計画・実施していくことが必要不可欠である。

2. 課題

- 現在管理している町営住宅の大部分(66%)は、昭和30年代から40年代に建築され、建物・設備・公共施設等の老朽化が著しく、且つ地上デジタル放送や住宅用火災警報器など新技術の普及、法律・基準の改正等々、様々な点からも建て替えや住環境の整備が求められている。
- 町営住宅は低家賃であるため、特に高齢者世帯や母子世帯の入居希望が多いことから、住宅セーフティネットの充実が求められている。
- 将来の宮城県沖地震に備え、町内にあるS56年6月以前に建築された民間木造住宅の耐震性能の向上・確保と老朽化した危険ブロック塀の除却が急務である。
- 市街地の中に幅員4m未満の狭あい道路があり、沿線住民の生活上の不便が生じている他、災害時に緊急車両の乗り入れや消防活動に支障をきたしている。

3. 計画の目標

- セーフティネットの充実に向け、安全基準を満たさない老朽化した公営住宅等について、改善・建替を実施して良質な住宅ストックの形成を図る。
- 震災や火災等の災害に強い住宅や道路等の面的な整備を促進し、安全で快適な住環境の構築を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指標	定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考
		当初現況値	中間目標値	最終目標値	
新耐震基準に適合しない老朽化した町営住宅の割合	町営住宅管理戸数に対する旧耐震基準により整備された町営住宅戸数の割合 $(\text{新耐震基準に適合しない町営住宅の割合}) = (\text{旧耐震基準により建設された町営住宅の戸数}) \div (\text{町営住宅の全戸数})$ ・現況値 66.3%=335戸/505戸*100 ・目標値 56.3%=279戸/496戸*100	66.3%		56.3%	
町営住宅の消防法に適合する住宅の割合	町営住宅入居戸数における消防法に適合する(自動火災警報設備及び住宅用火災警報設備等の設置)住宅戸数の割合 $(\text{自動火災警報設備及び住宅用火災警報設備等の設置町営住宅の割合}) = (\text{設置済み町営住宅の戸数}) \div (\text{町営住宅の全戸数} - \text{政策空き家戸数})$ ・現況値 77.0%=356戸/462戸*100	77%		100%	
		H19		H24	
		H19		H20	

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

A 基幹事業の概要

A1-A: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

■公営住宅等整備事業

- ・耐用年限を経過した公営住宅を建替えし、耐震性の向上とバリアフリー化等による居住性の向上を図る。
- ・建替事業の中で団地内の幹線道路や周辺町道を整備(歩道拡幅・バリアフリー化)することにより、入居者の安全と団地周辺住宅を含めた住環境の向上を図る。
- ・老朽化した集会所の建て替えについては、地域の子どもや高齢者を支援する機能を含めた整備を行う。

■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を策定する。

A1-B: 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

■建替団地移転費助成事業

- ・建替団地における既設町営住宅解体に伴う移転者及び戻り入居者に対し移転費の助成を行う。

■町営住宅関連事業

- ・火災警報機設置：消防法の改正を受け、既存住宅に住宅用火災警報機の設置を行い、火災による人身災害や建物喪失の軽減を図る。
- ・既存住宅耐震診断：旧耐震基準で建設された既存改良住宅について、耐震診断を行う。
- ・地上デジタル放送電波障害防除：町営住宅建物の影響により電波障害となっているエリアに対し、テレビ共聴設備の改修を行う。
- ・電波障害エリアの電波調査：既存住宅の既電波障害エリアにおける地上デジタル波の受信状況を調査し、受信状況を確認する。
- ・既存住宅物置建て替え：老朽化による雨漏り等で支障がある住宅物置について、改築し利便性を確保する。
- ・既存住宅ガス配管改修：検査により関係機関(消防署・供給業者)から改善を求められているガス引き込み管について改修(配管更新：耐震・耐蝕)を行い、安全の確保を図る。

■地震災害対策事業

- ・木造住宅耐震改修工事助成事業：耐震診断により危険性が指摘された戸建て木造住宅の耐震改修工事に対し費用の一部を助成する。
- ・危険ブロック塀等除却事業：公道に面した危険なブロック塀等の所有者に対し除却及び軽量塀等の設置による費用の一部を助成する。

A2:住環境整備事業

■狭あい道路整備等促進事業

- ・狭あい道路沿線住民の生活上の不便、緊急車両の乗り入れや消防活動への支障等様々な問題の解決を図るため、狭あい道路の幅員を法で定める最低4.0m以上確保し、道路整備を行うことで安全な道路機能の保持、良好な市街地の形成と居住環境の向上を図る。

■住宅・建築物安全ストック形成事業

- ・昭和56年6月以前に建築された戸建て木造住宅の所有者の求めに応じ、耐震診断士を派遣し一般診断及び耐震改修計画の作成を行う。

B 関連社会資本整備事業の概要

C 効果促進事業の概要

■建替団地移転費助成事業

- ・建替団地における既設町営住宅解体に伴う移転者及び戻り入居者に対し移転費の助成を行う。

■町営住宅関連事業

- ・北船岡町営住宅2号棟の新築工事に伴い、工事の監理を委託するもの。

■地震災害対策事業

- ・木造住宅耐震改修工事助成事業：耐震診断により危険性が指摘された戸建て木造住宅の耐震改修工事に対し費用の一部を助成する。
- ・危険ブロック塀等除却事業：公道に面した危険なブロック塀等の所有者に対し除却及び軽量塀等の設置による費用の一部を助成する。

D その他(関連事業など)

6. 目標を達成するために必要な事業等に関する経費等

特定計画(地域住宅計画)に基づく事業														
基幹事業・A														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費(百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
1	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業						88	
2	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画策定						15	
3	住宅	一般	柴田町	直/間	柴田町/民間	住宅・建築物安全ストック形成事業	民間木造住宅耐震改修助成事業						1	
小計												104		
基幹事業・K														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費(百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
1	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業						94	
小計												94		
提案事業														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費(百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
1	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	建替団地移転費助成事業							2	
2	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	町営住宅関連事業							29	
3	住宅	一般	柴田町	直/間	柴田町/民間	地震災害対策事業							4	
小計												35		
合計												233		

全体事業費	合計(A+B+C)	997	A(うちA1-B)	950(0)	B	0	C	47	効果促進事業費の割合((A1-B)+C)/(A+B+C)	4.71%
-------	-----------	-----	-----------	--------	---	---	---	----	------------------------------	-------

A 基幹事業														
A1-K: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費(百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
1	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業						812	
小計												812		
A1-B: 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費(百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
小計												0		
A2: 住環境整備事業														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費(百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
1	住宅	一般	柴田町	間接	柴田町/民間	狭あい道路整備等促進事業							132	
2	住宅	一般	柴田町	間接	柴田町/民間	住宅・建築物安全ストック形成事業	民間木造住宅耐震診断助成事業						6	
小計												138		
合計												950		

B 関連社会資本整備事業														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
合 計												0		
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考		
C 効果促進事業														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H20	H21	H22	H23	H24		
1	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	建替団地移転費助成事業							26	
2	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	地震災害対策事業	耐震改修助成／危険ブロック塀等除却						4	
3	住宅	一般	柴田町	直接	柴田町	町営住宅関連事業	工事監理						17	
合 計												47		
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考		
1	A1-K-1	既存町営住宅入居者へ移転費補助を行うことにより、町営住宅の建替事業が円滑に実施できる。												
2	A2-1	耐震診断により耐震改修が必要とされた住宅において耐震改修工事に助成を行うことにより、耐震改修率の向上を図る。												
3	A1-K-1	町営住宅の建替えを進めることで、町営住宅全体の耐震化率を高めることが出来る。												

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

該当無し

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

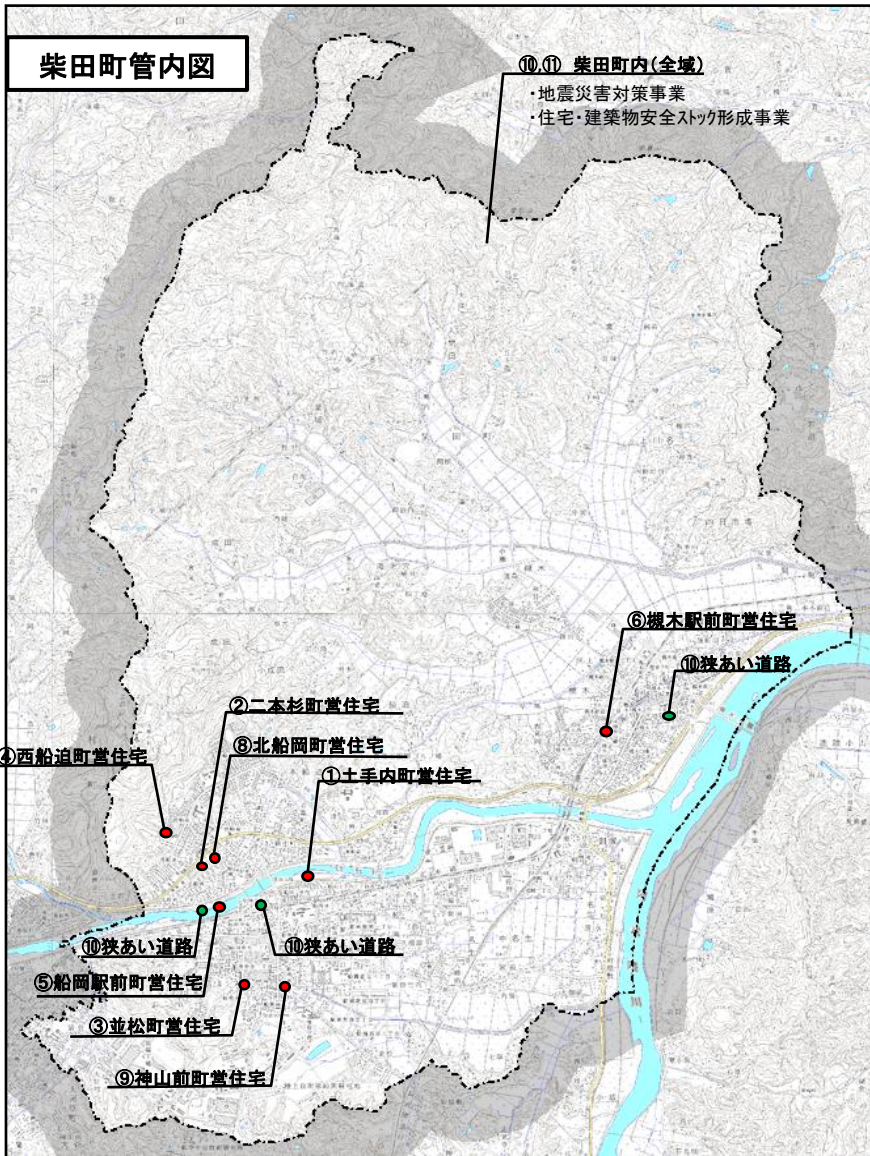
該当無し

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

町営住宅の入居者が、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団である場合及び当該暴力団員と同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員である場合の入居を排除する。

(参考様式3)地域住宅支援

計画の名称	柴田町における住宅セーフティネットの構築と住環境の向上		
計画の期間	平成20年度 ~ 平成24年度	交付対象	柴田町



区分		交付対象事業名	公営住宅											備考		
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪			
基幹事業	A1	1 公営住宅等整備事業(A) :二本杉町営住宅建替事業		●												
		2 公営住宅等整備事業(K) :二本杉町営住宅建替事業		●												
		3 公営住宅等ストック総合改善事業 (長寿命化計画・地デジアンテナ改修)	●	●	●	◎	◎	◎	◎	●	◎					
	A2	1 狭あい道路整備等促進事業											●			
2 住宅・建築物安全ストック形成事業 (民間木造住宅耐震診断助成事業)													●	(全域)		
関連社会資本整備事業	B															
効果促進事業	C	1 建替団地移転費助成事業		●												
		2 町営住宅関連事業 (火災警報器設置)	●	●		●	●	●								
		3 町営住宅関連事業 (改良住宅耐震診断)										●				
		4 町営住宅関連事業 (電波障害エリア地デジ電波調査)					●	●		●						
		5 町営住宅関連事業 (地デジ電波障害防除施設改修)					●									
		6 町営住宅関連事業 (改良住宅ガス管改修)										●				
		7 町営住宅関連事業 (公営住宅物置建替え)				●	●									
		8 町営住宅関連事業 (工事監理)									●					
		9 地震災害対策事業 (木造住宅耐震改修工事助成)												●	(全域)	
		10 地震災害対策事業 (危険ブロック塀等除却助成)												●	(全域)	

●:1項目該当 ◎:2項目該当