

地域住宅計画(確定版)  
香取市地域

香取市

平成28年7月

# 地域住宅計画

計画の名称	香取市地域		
都道府県名	千葉県	作成主体名	香取市
計画期間	平成 22 年度	～	26 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

香取市は千葉県の北東部、東京から70km 圏、千葉市から50km 圏にあり、世界への玄関、成田空港から15km 圏に位置し、県内第4位の広大な市域面積（262, 31 k m<sup>2</sup>）を有する人口85, 400人、世帯数約29, 300世帯の地域である。

北部には水郷の風情が漂う利根川が東西に流れ、その流域には水田地帯が広がり、南部は山林と畑を中心とした平坦地が北総台地の一角を占めており、豊かな自然環境や歴史的資源等に恵まれ、佐原区、小見川区に市街地が形成され、市街地の郊外部には農村集落地等が分散している。

当該地域においても、全国的な傾向と同様に定住人口の減少、少子高齢化が進んでおり、魅力のある住宅地の形成や新たな雇用の場の創出等による定住人口減少の抑制、自然環境や歴史的資源および基幹産業である農業を活かした交流人口の増加による地域活力の向上を図ることが求められている。

住宅の状況を見ると、持ち家が84%と高く、公営住宅が1%、民営借家が11%となっている。

市営住宅は現在7団地294戸を管理しているが、その多くは老朽化が著しいため、大規模改修や住戸改善の必要性が高まっている。

## 2. 課題

○少子高齢化が進む中、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する住宅施策が求められているため、適切な入居管理の徹底を図り、真に住宅に困窮する者が入居しやすい環境を整備する必要がある。また、住宅確保要配慮者に対する住宅相談や民間賃貸住宅等の情報提供を行う必要がある。

○市営住宅の既存ストックの多くは住棟や設備の老朽化が著しいため、既存住宅の質を向上させ、良好なストックとして長期的に使用するための計画的な修繕・管理が求められている。

○住宅の安全、安心確保のため香取市耐震改修促進計画に基づき耐震化が求められている。

### 3. 計画の目標

『既存市営住宅の改善を行い、住環境の向上を推進する。』

『市営住宅ストックの活用によるセーフティネットの充実を図る。』

『地域と地場産業の活性化のため、県産材の活用など地域に根ざした住まいづくりの推進を図る。』

### 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 (実績値)	目標年度
老朽化した市営住宅の改修割合	%	香取市内における市営住宅の大規模改修実施戸数の割合	0%	22	16% (16%)	26
公営住宅長寿命化計画の策定	%	ストック住宅の有効活用に向けた計画策定割合	0%	22	100% (100%)	22
県産材の利用促進	戸	県産材を50%以上使用した新築住宅の戸数	6戸	22	26戸 (23戸)	26

提案事業

※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（平成22年度、平成23年度はA事業で実施。平成24年度からK事業で実施）

○地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、地域の居住環境の維持向上と市営住宅の長期にわたる有効活用を図る観点から、計画的な改修等を行い、公営住宅ストック総合改善事業を実施する。

- ・公営住宅等ストック総合改善事業…良質な公営住宅の効率的な供給の促進を目的として、既設公営住宅ストックの居住水準の向上、安全性の確保等を行うため、必要な改善を行う。
- ・既存市営住宅の中長期的な建て替えや改善コストの縮減から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を図る改善事業を計画的に進めるため公営住宅長寿命化計画の策定を行う。

### (2) 提案事業の概要（以下、平成24年度より社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）

- ・移転費等助成事業…建替事業等の従前居住者に対する移転費又は仮住居の借上げ費の助成を行う。
- ・県産材を使用した木造住宅の普及を目的として、県産材使用木造住宅を新築する者に対する助成等を行う。
- ・既存市営住宅の中長期的な建て替えや改善コストの縮減から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を図る改善事業を計画的に進めるため公営住宅長寿命化計画の策定を行う。

### (3) その他（関連事業など）

- ・移転費等助成事業…建替事業等の従前居住者に対する移転費又は仮住居の借上げ費の助成を行う。  
（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）
- ・県産材を使用した木造住宅の普及を目的として、県産材使用木造住宅を新築する者に対する助成等を行う。  
（社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施）

## 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(平成22年度、平成23年度はA事業で実施。平成24年度からK事業で実施)

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	香取市	48戸	492
公営住宅ストック総合改善事業(公営住宅長寿命化計画策定事業)	香取市		2
合計			494

### 提案事業(以下、平成24年度より社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
ちばの木で住まいづくり支援事業		香取市	23戸	6
公営住宅関連事業	移転補償費等	香取市	48戸	20
合計				26

### (参考)関連事業(社会資本総合整備計画の効果促進事業で実施)

事業(例)	事業主体	規模等
ちばの木で住まいづくり支援事業	香取市	23戸
公営住宅関連事業	香取市	48戸

※交付期間内事業費は概算事業費

■ 地域住宅交付金交付要綱第5に掲げる式による交付限度額（交付限度額1）

① 地域住宅計画期間  
H 22 ~ H 26

START

< Step 0 >

		22	23	24	25	26	(単位:百万円)	
地域住宅計画年度一 年度ごとC		9	94	211	82	164	基幹A合計	K
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)		9	77	174	67	164	491	423
基幹事業(A1)								
高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)		0	0	0	0	0		
公営住宅等整備事業		0	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)		0	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0		
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業		0	0	0	0	0		
公営住宅ストック総合改善事業		0	0	0	0	0		
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		0	0	0	0	0		
公営住宅等長期寿命化計画に基づき行う事業(A12)		0	77	174	67		318	
公営住宅等整備事業		0	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)		0	0	0	0	0		
特定優良賃貸住宅等整備事業		0	0	0	0	0		
公営住宅ストック総合改善事業		0	77	174	67		318	
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0		
基幹事業(A2)		0	0	0	0	0	0	0
市街地再開発事業		0	0	0	0	0		
優良建築物等整備事業		0	0	0	0	0		
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)		0	0	0	0	0		
中心市街地住宅供給事業		0	0	0	0	0		
住宅市街地整備事業		0	0	0	0	0		
住宅・建築物安全ストック形成事業		0	0	0	0	0		
住宅地区改良事業等		0	0	0	0	0		
災害公営住宅家賃低廉化事業		0	0	0	0	0		
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1		9	0	0	0	0		
基幹事業(A3)・・・(A1)に該当しない事業		9	0	0	0	164	173	423
公営住宅等整備事業		0	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)		0	0	0	0	0		
特定優良賃貸住宅等整備事業		0	0	0	0	0		
公営住宅ストック総合改善事業		0	0	0	0	164	173	423
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0		
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		0	0	0	0	0		
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2		0	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)		0	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業		0	0	0	0	0		
提案事業(B)							B合計	5
提案事業(R)							R合計	
都市・地域再生緊急促進事業(β)								

※1) H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)とはH21年度に行う、

- ・公営住宅等整備事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・特定優良賃貸住宅等整備事業
- ・公営住宅ストック総合改善事業
- ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業

のうち、高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)を除いた額とする  
※2) ~H20年度の高優賃を入力

$9/10 \times (A+B) + K + C + K$  のいずれか少ない額  $\times 1/2 + 9/20 \times R + \beta$  434 百万円

交付限度額1

■ 地域住宅特別措置法施行規則第6条第1項の規定による交付限度額（交付限度額2）

< Step 1 >

		(単位:戸)								
住宅の種類(i)	住宅の種類(ii)	構造	北海道 特別地区	北海道 一般地区	特別地区	大都市 地区	多雪寒冷 地区	奄美地区	一般地区	小計
N2 地域住宅計画に基づ き地方公共団体が新 たに整備する住宅	①公営住宅	超高層 一般								0
	②住宅地区 改良事業等	超高層 一般								0
	③その他の住宅	超高層 一般								0
N1 (1)計画期間終了の 日までに耐用年限の 2分の1を経過してい る公的賃貸住宅等 (2)必要な耐震性能 が確保されていないと 認められる公的賃貸 住宅等 (3)その他の事由に より住宅としての機能 が相当程度低下して いると認められる公的 賃貸住宅等	①公営住宅	超高層 一般				48				48
	②住宅地区 改良事業等	超高層 一般								0
	③その他の住宅	超高層 一般								0
	①公営住宅	超高層 一般								0
	②住宅地区 改良事業等	超高層 一般								0
	③その他の住宅	超高層 一般								0
	①公営住宅	超高層 一般								0
	②住宅地区 改良事業等	超高層 一般								0
	③その他の住宅	超高層 一般								0

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$  724 百万円

< Step 2 >

施設の種別	規模(単位)	用地費(千 円/単位)	区域内の 建築物の 戸数(戸)	補償費(千 円/単位)	単位当たり 整備費(千 円/単位)	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場(m)	下記以外			0	23	0
	住宅地区 改良事業			0	23	0
(2)下水道(m)				0	4	0
				0	4	0
(3)-1 河川(m) 整備費				0	3,700	0
				0	3,700	0
(4)-1 調整池(m) 整備費				0	140	0
				0	140	0
(5)優良施設建築物(m)				0	132	0
				0	680	0
(6)電線共同溝等(m)				0	5,300	0
(7)人工地盤(m)				0		0

施設整備の実施に要する費用 0 千円  
施設整備の実施に要する費用 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \sum Cn]$  724 百万円

■ 交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額)

交付限度額(交付限度額1と交付限度額2のいずれか小さい額) 434 百万円

# 社会資本整備総合交付金チェックシート

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称: 香取市における良好な景観と住環境の形成

地方公共団体名: 香取市

地域住宅計画の名称: 香取市地域

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①計画の目標が基本方針と適合している。	○
②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新      イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保      エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進      カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
II. 計画の効果・効率性	
①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
④事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
⑤事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	○
⑥地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	○
III. 計画の実現可能性	
①事業熟度が十分である。	○
②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	○