

地域住宅計画

かごしまけんぜんちいき だい き
鹿児島県全地域(第2期)

かごしまけん かごしまし かのやし あくねし いずみし いぶすきし さつませんだいし
鹿児島県, 鹿児島市, 鹿屋市, 阿久根市, 出水市, 指宿市, 薩摩川内市,
ひおきし そおし きりしまし くしきのし みなみ し しぶしし あまみし
日置市, 曾於市, 霧島市, いちき串木野市, 南さつま市, 志布志市, 奄美市,
みなみきゅうしゅうし いさし あいらし ちょう ながしまちよう ゆうすいちよう きんこうちよう
南九州市, 伊佐市, 始良市, さつま町, 長島町, 湧水町, 錦江町,
みなみおおすみちよう きもつきちよう みなみたねちよう やまとそん うけんそん せとうちちよう たつごうちよう きかいちよう
南大隅町, 肝付町, 南種子町, 大和村, 宇検村, 瀬戸内町, 龍郷町, 喜界町,
とくのしまちよう あまぎちよう いせんちよう わどまりちよう ちなちよう よろんちよう
徳之島町, 天城町, 伊仙町, 和泊町, 知名町, 与論町

平成22年3月

(第1回変更)

地域住宅計画

計画の名称	鹿児島県全地域（第2期）		
都道府県名	鹿児島県	作成主体名	鹿児島県、鹿児島市、鹿屋市、阿久根市、出水市、指宿市、薩摩川内市、日置市、曾於市、霧島市、いちき串木野市、南さつま市、志布志市、奄美市、南九州市、伊佐市、始良市、さつま町、長島町、湧水町、錦江町、南大隅町、肝付町、南種子町、大和村、宇検村、瀬戸内町、龍郷町、喜界町、徳之島町、天城町、伊仙町、和泊町、知名町、与論町
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

当該地域は鹿児島県全域であり、人口約171万人、世帯数約74万世帯の地域である。総人口は既に減少局面にあり、総世帯数の伸びも鈍化し、2005年から2010年をピークに減少することが予想されている。高齢化率は26%（全国第7位）、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の割合はそれぞれ13.4%、13.1%で共に全国1位となっており、全国平均より10年早く高齢化が進行している。また、南北600kmに及ぶ県土の広がりの中で、多くの離島（有人27）を有し、半島地域を含め地理的条件に恵まれない地域を中心として過疎市町村（全45市町村中40市町村：H17.5.1現在）も多い。一人あたり県民所得は全国の76.9%と低い水準にある（全国第43位）。一方、1993年に世界自然遺産に登録された屋久島など、豊かな自然に恵まれ、県民の環境への関心も高まっている。

平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅数は851,300戸で世帯数を上回っており、空家の増加傾向が顕著である（空家率15.3%）。住宅の所有関係別には持家472,400戸（67.8%）、公営借家46,400戸（6.7%）、民営借家172,900戸（24.8%）となっており、特に地方部では持家率が高く、民間借家率が低くなっている。

現在、住宅対策については、定住促進策としても有効な公営住宅や特公賃の直接供給を中心とした取り組み、耐用年数の1/2を経過した老朽公営住宅や改良住宅ストックの建替・改善、また、ファミリー世帯向け住宅として民間活力を活用した特優賃の供給、高齢者世帯の居住の安定を図るための高優賃の供給等、地域材を活用した木造住宅促進対策、環境共生住宅やバリアフリー住宅の普及促進のための情報提供等を行ってきたところである。

2. 課題

○公営住宅等についてはセーフティネット機能の一層の向上を図るため、借上げ等を含めた民間活力の活用や、老朽化した団地の計画的な建替え等を進めながら、地域の需要動向等に適切に対応した再編・整備を行うとともに、福祉との連携にも配慮しながら、良質な公営住宅等の供給促進策を講じる必要がある。

○全国より10年速い高齢化の進行や人口・世帯数の減少が見込まれる中、公営住宅や改良住宅等の既存ストックについては安全性などの改善を進めながら有効活用を図りつつ、高齢者等が安心して快適な生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化など高齢者等に配慮した住まいづくりの促進等を講じる必要がある。

○県民のニーズの多様化に的確に対応するため、既存ストックの有効活用や安全性など住環境の改善に努めながら、進展する高齢化社会への対応やユニバーサルデザインの普及、環境対策の推進を図るとともに、地域材の利用促進や技能者の育成など、居住水準向上のための施策や、住まいに関する相談・情報の提供等を講じる必要がある。

3. 計画の目標

計画の目標 「ゆとりとうるおいのある住まいの実現」

県民の豊かでうるおいのある生活を実現する上で、ゆとりある広さの住宅に安心して住めること、個々人が望むライフスタイルをその住宅や地域の中で実現できることが重要である。このため、「ゆとりとうるおいのある住まいの実現」を計画の目標とした上で、

- ①良質な住宅・宅地ストックの形成
 - ②少子・高齢化、環境問題等に対応した住まいづくり
 - ③住情報の提供体制の整備と住宅関連産業の育成
- 等の施策を展開し、ゆとりとうるおいのある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	目標年度	
			基準年度	基準年度	基準年度	
最低居住面積水準未達世帯の割合	%	最低居住面積水準未達世帯の割合(住宅土地統計調査)	4.3%	20	3.5%	26
公営住宅の最低居住面積水準未達世帯の割合	%	公営住宅における最低居住面積水準未達世帯の割合(住宅土地統計調査)	6.5%	20	2.7%	26
住宅のバリアフリー化率	%	65歳以上の世帯員のいる主世帯のうち、バリアフリー化(手すりの設置(2箇所)、段差の解消、広い廊下)された住宅の割合(住宅土地統計調査)	5.9%	20	6.9%	26
公営住宅のバリアフリー化率	%	公営住宅におけるバリアフリー化(手すりの設置(2箇所)、段差の解消、広い廊下)された住宅の割合	16%	20	21%	26
誘導居住面積水準達成世帯の割合	%	誘導居住面積水準達成世帯の割合(住宅土地統計調査)	57%	20	62%	26
住宅及び住環境に対する満足度	%	住宅及び住環境に対し満足している世帯の割合(住宅需要実態調査)	78%	20	81%	26

※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: 良質な住宅・宅地ストックの形成

<事業の概要>

・環境、安全、情報化など県民の多様な居住ニーズに対応した良質な住宅・宅地ストックの形成を図るため、公的賃貸住宅・民間住宅等に係る現況・基礎調査等を行うとともに、公営住宅、改良住宅、地域優良賃貸住宅等をはじめとする公的賃貸住宅の的確な供給の促進や住戸改善等による既存公的賃貸住宅の再生、リフォームによる既存ストックの活用を促進を図るために、公営住宅等整備事業や地域優良賃貸住宅整備事業、住宅地区改良事業等、公営住宅ストック総合改善事業、住宅・建築物安全ストック形成事業、公営住宅の関連施設等・駐車場整備、公営住宅等用地造成等事業、公営住宅移転助成事業、家賃低廉化事業、老朽住宅除去等を実施する。さらに、既成住宅地においては、住環境の整備・改善を図るため、生活道路等の生活基盤施設、防災施設等の整備を行う。

・住宅の耐震化を促進するために、住宅耐震改修促進事業や公営住宅等耐震診断事業を実施する。

目標②: 少子・高齢化、環境問題等に対応した住まいづくり

<事業の概要>

・少子・高齢化に対応し、誰もが安心して快適にくらせる住まい・住環境を形成するため、シルバーハウジング・プロジェクト等による公的賃貸住宅の供給や公営住宅ストック総合改善事業等を実施するとともに、子育てしやすい住環境や高齢者等に配慮した良質な民間賃貸住宅ストックの形成を図るため、地域優良賃貸住宅整備事業等を実施する。

・環境問題への対応や定住の促進、地域の気候・風土等への配慮などの課題に対応した住まい・住環境を形成するため、環境への負荷を低減する環境共生住宅の普及や、ウッドタウン・プロジェクトなど多様な住宅・宅地供給の促進を図るために公営住宅等整備事業を実施するとともに、地域材を利用した家づくりの促進を図るかごしま材の家普及促進事業等を実施する。

目標③: 住情報の提供体制の整備と住宅関連産業の育成

<事業の概要>

・木造住宅建設技術者の技術力の向上や住宅関連産業を育成するため、木造住宅建設技能者に対する技術講習会や情報の提供、後継者の育成支援、住宅関連産業等によるネットワークづくりへの支援等を行う、地域木造住宅供給促進事業や木造住宅建設技能者育成支援事業等を実施する。

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

既存ストックについては、躯体の長寿命化や安全性の確保、外壁落下防止等緊急性の有無、土地の高度利用・有効利用、住宅需要、居住性の状況等により計画的に建替（公営住宅等の関連施設等整備等を含む。）・トータルリモデル・個別改善・アスベスト改修等を行い居住環境の改善を図る。さらに、定住促進等地域の住宅事情に応じて、公営住宅・地域優良賃貸住宅の新規建設（借上等含む。）、これら関連施設等の整備を図る。また、建替・新設とも高齢者支援施策であるシルバーハウジングプロジェクトの活用、社会福祉施設併設等の検討等、地域の状況に応じた福祉との連携を図る。

また、民間の土地所有者等による中堅所得者や高齢者、障害者世帯、子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する優良な賃貸住宅の建設等に対する効率的な助成を通じて、公営住宅を補完する地域優良賃貸住宅の供給の促進を図るとともに、公営住宅及び地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の家賃軽減対策として家賃低廉化事業を実施し、低廉で良質な賃貸住宅の供給を図る。

住宅地区改良事業等については、老朽化した改良住宅ストックの建替・個別改善、除却等を行うことにより居住環境の改善等を図るとともに、民間空家の活用による住宅供給を図る。

①地域優良賃貸住宅整備事業の概要

（ア）少子高齢社会に対応するため、地域優良賃貸住宅整備事業により子育て世帯や高齢者世帯、障害者等世帯などに対する賃貸住宅の供給を促進する。

②地域優良賃貸住宅の整備に関する事項

（ア）整備を促進すべき地域：鹿児島県全域

（イ）特別な事情のため入居させることが適当と認められる世帯（一般型）

- ・ 公的賃貸住宅等の建替え又は除却により住宅を必要とする者
- ・ 他の公的住宅の入居者で入居基準に抵触することとなった者
- ・ マンション建替えの円滑化に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃貸人
- ・ 災害被災者
- ・ 密集市街地からの立退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者
- ・ 出産や自宅の建替え等により一時的な仮住居を必要とする者
- ・ その他の特別な事情により、住宅の確保に配慮を要すると知事が認めた者

(2) 提案事業の概要

公営住宅の整備等基幹事業の実施に必要な土地取得・造成を行うとともに、公営住宅等の関連施設の整備、駐車場等の整備、団地住民と地域住民等との交流施設の整備を行い団地の居住環境の整備を図る。並びに、公営住宅法施行令の一部改正による既存入居者の急激な家賃上昇を抑えるため、政令で規定する措置に加えた更なる激変緩和措置を講じ、居住の安定を図る。また、過疎対策等として定住促進を図るため、公営住宅入居階層外の受け入れ先として地方公共団体単独建設住宅の供給等を行う。

既存ストックの活用(既存施設のリニューアル工事、バリアフリー化、耐震診断等含む)及び地域の住宅施策を検討するための現況・需要調査等を実施するほか、建替事業をスムーズに行うための移転費の助成等を実施する。さらに福祉と連携し高齢者世帯向けの生活支援サービスを併せて行うシルバーハウジングプロジェクトの計画策定を引き続き行っていくほか、「生涯あんしん居住」に向けた取り組みとして、行政、福祉団体、民間事業者等の多様な主体が連携しながら高齢者等が生涯安心して、生き生きと暮らせる安定的な居住を確保するための課題の整理、計画の策定、これに基づく具体的な活動、支援方策等様々な関連施策事業の実施を通じて、地域に寄与する住宅政策を推進する。

また、既成住宅地の住環境等の整備を図るほか、住宅相談(常設・住宅フェア)、公共賃貸住宅・地域材活用・リフォーム・住宅耐震等の各種住情報提供等事業を行い、総合的な住宅施策の普及、啓発及び事業の促進を図り、県民の住生活に資するものとする。

(3) その他(関連事業など)

住宅・建築物耐震改修等事業として、木造住宅耐震技術講習会を実施し、技術者の育成を行う。

独立行政法人都市再生機構及び鹿児島県住宅供給公社の管理する賃貸住宅等については、鹿児島県地域住宅協議会において連絡調整を図るものとする。

良好な住宅及び宅地の供給に資するため、住宅市街地基盤整備事業により公共施設の整備を実施する。

既成市街地における密集市街地の整備改善及び住宅等を整備するため、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により、老朽建築物等の除却や緑地・公園などの整備を実施する。

住環境の整備改善等を図るため、街なみ環境整備事業により公園整備や通路の整備並びに修景助成等を実施する。

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	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	鹿児島県	87戸	1,793
	鹿児島市	301戸	3,993
	鹿屋市	61戸	899
	阿久根市	35戸	363
	出水市	44戸	697
	薩摩川内市	54戸	364
	日置市	62戸	914
	曾於市	48戸	720
	霧島市	70戸	896
	いちき串木野市	10戸	124
	南さつま市	20戸	347
	志布志市	40戸	533
	南九州市	18戸	254
	さつま町	12戸	122
	長島町	8戸	107
	始良市	32戸	439
	湧水町	12戸	209
	錦江町	28戸	344
	大和村	4戸	69
	宇検村	4戸	78
	瀬戸内町	2戸	27
	龍郷町	12戸	239
	喜界町	20戸	379
	徳之島町	25戸	481
	天城町	12戸	228
	伊仙町	26戸	398
	和泊町	62戸	1,033
知名町	24戸	466	
与論町	8戸	141	
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)	鹿児島県	75戸	176
	鹿児島市	150戸	273

公営住宅等ストック総合改善事業

鹿児島県	7,376戸	3,428
鹿児島市	4,535戸	1,788
鹿屋市	214戸	152
阿久根市	101戸	61
出水市	511戸	34
指宿市	670戸	104
薩摩川内市	220戸	256
日置市	戸	6
曾於市	172戸	156
霧島市	1,075戸	52
いちき串木野市	戸	4
志布志市	130戸	275
奄美市	229戸	162
南九州市	66戸	99
伊佐市	戸	7
さつま町	12戸	32
長島町	戸	5
始良市	32戸	30
始良市	78戸	1
始良市	24戸	14
湧水町	戸	4
肝付町	70戸	149
宇検村	12戸	11
瀬戸内町	192戸	98
喜界町	戸	7
徳之島町	26戸	135
天城町	307戸	9
伊仙町	戸	7
和泊町	戸	7
知名町	戸	6
鹿児島県	—	352
鹿児島市	—	161
鹿屋市	—	73
曾於市	—	104
南さつま市	—	10
志布志市	—	54
始良市	—	158
南大隅町	—	16
肝付町	—	69

公的賃貸住宅家賃低廉化事業

公的賃貸住宅家賃低廉化事業		南種子町	—	34
		大和村	—	38
		宇検村	—	85
		瀬戸内町	—	81
		喜界町	—	123
		徳之島町	—	6
		天城町	—	79
		伊仙町	—	81
		和泊町	—	51
		与論町	—	95
市街地再開発事業				
優良建築物等整備事業				
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)				
都心共同住宅供給事業				
住宅市街地基盤整備事業				
住宅・建築物安全ストック形成事業				
災害公営住宅家賃低廉化事業				
合計				25,872
住宅地区改良事業等	更新住宅等・改良ストック・移転促進費	鹿児島市	—	1,091
	空き家再生等推進事業	長島町	—	2
		宇検村	—	15
		和泊町	—	19
			—	
	住宅新築資金等貸付助成事業	鹿児島県	—	26
合計				1,152

提案事業(地域住宅推進支援事業)

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内
				事業費
公営住宅等の駐車場整備		鹿児島県	2団地	25
		阿久根市	1団地	5
		出水市	1団地	2
		霧島市	1団地	16
		南さつま市	1団地	3
		錦江町	4団地	11
		喜界町	1団地	2
公営住宅等の集会場改善事業		鹿児島市	10団地	14

既設公営住宅居住性向上等改善事業	鹿児島県	5団地	21
	霧島市	57団地	9
	さつま町	4団地	6
特定離島ふるさとおこし推進事業	鹿児島県	—	75
公営住宅等用地造成等事業	鹿児島県	1団地	696
	鹿児島市	5団地	495
	日置市	7団地	69
	志布志市	1団地	53
	南九州市	1団地	24
	さつま町	2団地	28
	知名町	1団地	9
公営住宅移転助成事業	鹿児島県	5団地	113
	鹿児島市	8団地	91
	鹿屋市	2団地	6
	出水市	1団地	7
	曾於市	2団地	3
	志布志市	4団地	9
	錦江町	3団地	7
	喜界町	1団地	5
	徳之島町	1団地	4
	和泊町	1団地	8
	知名町	1団地	3
既設公的賃貸住宅等基礎調査	鹿児島市	—	9
	出水市	—	1
住宅関連施策等基礎調査	鹿児島県	—	2
既設公営住宅団地活用事業	鹿児島市	1団地	10
公営住宅等耐震診断事業	霧島市	1団地	4
	日置市	1団地	2
住環境等整備事業	鹿児島市	—	838
	霧島市	—	39

地域木造住宅供給促進事業		鹿児島県	—	10
地域優良木造住宅の普及促進事業		鹿児島県	—	1
木造住宅建設技能者育成支援事業		鹿児島県	—	11
住宅耐震改修促進事業		鹿児島市	—	15
かごしま材の家普及促進事業		鹿児島県	—	14
家賃の低廉化に関する事業		出水市	—	8
公営住宅等関連施設整備				
公営住宅団地の外構バリアフリー化・交流広場整備				
交流施設整備				
シルバーハウジング推進事業				
合計				2,782

※ 交付期間内事業費は概算事業費

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模
住宅・建築物耐震改修等事業	鹿児島県	木造住宅耐震技術講習会
住宅市街地基盤整備事業	鹿児島県	道路改築(L=1,500)
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	霧島市	12.27ha
	霧島市	38.33ha
街なみ環境整備事業	奄美市	32.2ha
	薩摩川内市	19.2ha

7. 公的賃貸住宅等の整備等に係る特例

(1) 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

(2) 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

【配慮入居者に関する事項】

自ら居住するための住宅を必要とする者であって、次のいずれかの世帯に該当する者とする。

- (1) 親子世帯
- (2) 高齢者世帯
- (3) 障害者世帯
- (4) 夫婦のみの世帯
- (5) 単身世帯
- (6) 災害その他特別な事情により、住宅の確保に配慮を要すると知事が認めた世帯

【賃貸に関する事項】

県内全ての特定優良賃貸住宅の空き家を対象とする。

(3) 地域優良賃貸住宅制度要綱第18第1項の規定に基づく配慮入居者に関する事項

7. (2)の【配慮入居者に関する事項】に記載する者とする。

8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

9. 計画の評価に関する事項

住宅土地統計調査等により検証し、事後評価結果を県・市町村の住宅関係部局窓口で閲覧に供する。