

地域住宅計画

あたみしちいき
熱海市地域

あたみし
熱海市

令和3年3月(第1回変更 令和5年1月)

地域住宅計画

計画の名称	熱海市地域住宅計画		
都道府県名	静岡県	作成主体名	熱海市
計画期間	令和 3 年度	～	8 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域の総面積は、61.77km²で、東西に7.52km、南北に13.90kmあり南北に長い地形で、面積の約50%が山林で、急峻な地形であるため平坦な土地が少なく、市街地は海岸から山腹にかけて階段状に発達しています。

熱海市の住宅施策は昭和40年頃から公営住宅の量的な供給の促進を図ってきましたが、昭和40年をピークに、人口は年々減少傾向にあります。

令和2年度末現在、市営住宅の管理戸数は13団地1,117戸ありますが入居率は62%程度であり空室が目立ち、昭和30年代から40年代に建築された建物が大半であり建築から50年以上が経過した老朽化した団地が多いため耐震性の不安、雨漏りやそれに伴うカビの発生などの問題が生じている。

民間の住宅としては親世代が市内に建てた家について、子世代が就職等により市外に転出しそこで生活基盤を築くため、親世代の死後に空き家となった家の管理に手が回らないといった事情から管理不全空き家となるケースが増加している。

令和3年7月に伊豆山地区逢初川流域で発生した土石流災害により、136棟の住家被害が生じた。被災地区は災害対策基本法第63条による警戒区域に指定されており、未だ帰宅できない住民が数多くいるのが現状である。

2. 課題

○少子高齢化に起因する人口減少や住民の高齢化、市営住宅の老朽化により以下のような課題が発生している

○人口減少により現状の市営住宅の管理戸数が過剰となっているため、築年数が経過し老朽化がすすんだ住宅の整理廃止が必要となっている。

○整理廃止の対象となった住宅の入居者の受入れ先となる住宅や今後も供給を継続していく住宅について長寿命化や雨漏り等の住環境の改善をする必要がある。

○老朽化が進行し管理不全な状態である「空き家」が増加傾向にあり、防犯や衛生上における問題、隣地への樹木の越境や建物の一部の崩落や建物自体の倒壊による被害を起こさないため、適正な空き家管理への指導、支援を進める必要がある。

○伊豆山土石流災害による被災者の一刻も早い生活再建を実現するため、被災地区の住環境の整備を早急に進める必要がある。

3. 計画の目標

『少子高齢社会への対応を推進するとともに豊かで安心できる住まい・まちづくりを実現する。』

『令和3年7月の伊豆山土石流災害により被災した地域において、復興計画に基づき、安全で安心できるまちづくりを実現する。』

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	目標年度
外壁等の改修による耐久性の向上	%	外壁等改修を行った割合	70%	3	88%	8
市内不良住宅等の除却	件	市内不良住宅等(計画期間中の除却目標値)の除却を実施した割合	0%	3	100%	8
被災地区の住環境改善	%	小規模住宅地区改良事業による公共施設等の整備率	0%	4	100%	8

※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

基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)の概要

- 公営住宅ストック総合改善事業
 - ・外壁等の改修により市営住宅の耐久性の向上・居住性の向上を図る。
- 空き家再生等推進事業
 - ・管理不全空き家の除却を促進する。
- 小規模住宅地区改良事業
 - ・被災地区の住環境改善のために公共施設等の整備を行う。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(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
公営住宅ストック総合改善事業	熱海市	126戸	144
空き家再生等推進事業(除却工事等)	熱海市	18棟	14
小規模住宅地区改良事業	熱海市	2,540㎡	223
合計			381
合計			0

効果促進事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模

※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

該当なし

「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。