

こ
う
の
す
し
鴻巣市地域住宅計画

(第1回変更)

さいたまけんこ
うのすし
埼玉県鴻巣市

平成26年6月

地域住宅計画

計画の名称	鴻巣市地域住宅計画		
都道府県名	埼玉県	作成主体名	鴻巣市
計画期間	平成 26 年度	～	30 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は、埼玉県の中央部及び都心から50km圏に位置する、総面積67.49km²で、人口約12万を有する市であります。南西部には荒川が、中央部には元荒川がそれぞれ南東方向へ向かって流れており、交通網として南北を縦断する形でJR高崎線及び一般国道17号及び熊谷バイパスが通っております。古くは、江戸時代に中山道の宿場町が置かれ、荒川を利用した舟運も発達し、陸上及び水上交通・流通の要衝として栄え、JR高崎線が開通すると、都心への交通利便性を活かして、鴻巣駅、北鴻巣駅、吹上駅を中心に市街地が形成されてきました。

本市住宅施策においては、都心部への立地環境の整備に併せた急激な人口増加等に対応するべく、市街地開発事業を中心とする都市基盤整備を推進するほか、住生活の安定・向上の為、昭和33年から公営住宅整備事業を始め、現在市内に8の公営住宅団地（計45棟、352戸）が存在しているところです。

しかしながら、昭和30年代から50年代に約半数が建てられ、老朽化する公営住宅については、人口減などの社会情勢を見据えた建て替え・用途廃止・長寿命化対策による、良好かつ効率的な住宅ストック形成が必要となっております。

2. 課題

○ 老朽化した市営住宅について、中長期的な建て替えや改善コストの縮減等に対応し、計画的に各種機能改善を推進する必要があります。

3. 計画の目標

○市営住宅を活用する市民が、安心して安全に暮らせ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		
			基準年度	目標年度		
維持管理予定の公営住宅における給水管改善工事を実施した割合(棟別)	%	維持管理予定の公営住宅のうち、給水管改善による耐久性・耐食性向上が図られた棟別の割合	0	25	60	30
維持管理予定の公営住宅における外壁改善工事を実施した割合(棟別)	%	維持管理予定の公営住宅のうち、外壁改善による耐久性の向上が図られた棟別の割合	0	25	42	30

※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

○ 市営住宅の効率的かつ円滑な更新、長期的な維持管理を実現するため、将来に渡り維持管理を予定する市営住宅の長寿命化改善事業を実施する。

計画期間内 対象団地・・・ 人形町団地（1・2・3号棟 51戸）

計画期間内 実施事業・・・ 給水管長寿命化対策（3棟 51戸）

外壁長寿命化対策（防災・安全）（3棟 51戸）

(2): 提案事業の概要

(3): その他(関連事業)

○ 埼玉県公営住宅協議会（埼玉県、県内市町村、都市再生機構、住宅供給公社）等の関係機関との連携。

→ 相互連携による、県内需要を考慮した中での公営住宅の整備、管理事務の向上。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は千円)

基幹事業			
事業	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	鴻巣市	51	49
公営住宅等ストック総合改善事業(防災・安全)	鴻巣市	51	51
合計			100

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
埼玉県公営住宅協議会	埼玉県他	-

※交付期間内事業費は概算事業費

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

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必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

(都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給)

・URが定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向け住宅供給等を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「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。

■ 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）

地域住宅計画期間
① → H 26 ~ H 30

長寿命化計画
策定年度 → 平成 26 年度

長寿命化係数
r = FALSE

＜ Step 0 ＞

地域住宅計画年度	26	27	28	29	30	基幹A合計	K
年度ごとC	0	0	0	0	0	0	0
交付金算定対象事業費(A=A1+A2+A3)	0	4	49	22	25	100	100
基幹事業(A1)							
高齢者の居住の安定確保に資する事業(A11)							
公営住宅等整備事業							
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)							
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業							
高齢者向け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							
公的賃貸住宅家賃低廉化事業							
公営住宅等長寿命化計画に基づき行う事業(A12)							
公営住宅等整備事業							
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)							
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							
特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業							
基幹事業(A2)	0	0	0	0	0	0	0
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(密集市街地整備型)							
都心共同住宅供給事業							
住宅市街地基礎整備事業							
住宅・建築物安全ストック形成事業							
住宅地区改良事業等							
災害公営住宅家賃低廉化事業							
H21年度公営住宅整備事業等(A11を除く)※1							
基幹事業(A3)※2(A11を除く)	0	4	49	22	25	100	100
公営住宅等整備事業							
地域優良賃貸住宅整備事業(一般型)							
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	0	4	49	22	25	100	100
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							
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業※2							
地域優良賃貸住宅整備事業(高齢者型)							
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等ストック総合改善事業							
提案事業(B)						B合計	0
提案事業(R)						R合計	0
都市・地域再生緊急整備事業(B)							0

※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
 ・特定公共賃貸住宅等ストック総合改善事業
 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年度の高品質を入手

$9/10 \times (A+B) + K + C + K$ のいずれか少ない額 $\times 1/2 + 9/20 \times R + \beta$ = 50 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 ＞

	住宅の種類 (i)	住宅の種類 (ii)	構造	北海道	北海道	特別地区	大都市	多雪寒冷	奄美地区	一般地区	小計
				特別地区	一般地区		地区	地区			
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	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
	(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	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
	(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				115				115
		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

$(N1 + N2) \times Ch \times 0.5$ = 1,735 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 ²)	下記以外			0	23	0
	住宅地区改良事業			0	23	0
(2) 下水道(m)				4	0	0
				4	0	0
(3)-1 河川(m) 整備費				3,700	0	0
				3,700	0	0
(3)-1 河川(m) 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(4)-1 調整池(m) 整備費				140	0	0
				140	0	0
(4)-1 調整池(m) 用地補償費				0	0	0
				0	0	0
(5) 優建施設建築物(m)				132	0	
(6) 電線共同溝等(m)				680	0	
(7) 人工地盤(m)				5,300	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 = 0 千円

$[(N1 + N2) \times Ch + \Sigma Cn]$ = 1,735 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) = 50 百万円

START