

かめやまししゃかいしほんそうごうせいびけいかく  
亀山市社会資本総合整備計画

カメヤマシ チイキ ジュウタク ケイカク  
(亀山市地域住宅計画)

かめやまし  
亀山市

平成26年3月

# 社会資本総合整備計画

計画の名称	亀山市社会資本総合整備計画	地域住宅計画の名称	亀山市地域住宅計画
都道府県名	三重県	作成主体名	亀山市
計画期間	平成 26 年度 ~ 28 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は三重県の北中部に位置し、人口約5万人、世帯数約2万世帯の地域である。

亀山市は、江戸時代は東海道の宿場町、明治時代は鉄道整備など、古くから交通の要衝として発展してきたまちです。戦後から現在にかけて、国道1号線、東名阪自動車道、名阪国道、伊勢自動車道、新名神自動車道などが整備され、内陸産業都市として着実に人口も増えつづけながら発展してきました。

特に近年は、液晶関連企業等の立地に伴い転入してくる労働者の住居として、郊外の未利用地等を開発した主に単身者向けの賃貸住宅が数多く建設され、人口の増加が顕著でありました。その後、リーマンショックや東日本大震災の影響を少なからず受けたものの、人口は約5万人前後で推移しています。

また、古くからの住宅地では、江戸時代のまちなみを現在にとどめている地域が多く、そういった地域では狭隘な道路が多く、また住宅は建築年度の古い木造住宅がたくさん存在しています。また、市の中心部にあたる古くからの住宅地や商業地、あるいは農村部では、人口減少や高齢化が顕著になってきており、これに附随してそれらの地域の建築年度の古い戸建住宅、賃貸住宅では空き家が目立ち始めています。

現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、高齢者宅のバリアフリー化支援、家具転倒防止事業、空き家情報バンク事業等を行っています。一方、市営住宅は管理戸数約400戸、入居戸数約300戸であり、多くの市営住宅（簡平等）は耐用年数の1/2を経過し、老朽化が進んでいます。また、RC造の市営住宅においても建設から20年以上経過した建物が多くなってきており、長寿命化に向けた取り組みが求められています。平成21年度から平成25年度に掛けては、社会資本整備総合交付金（地域住宅交付金）を活用し、RC造の2団地の外壁塗装や6団地の地上デジタル放送導入工事などを行い、住環境の向上に努めてきました。

また、平成23年度からは既存の住宅ストックを借り上げる形態の借上公営住宅制度を導入し、20戸の新規供給を行ってきたところです。

## 2. 課題

- 老朽化が進んでいる市営住宅については、計画的に維持修繕等を実施することによりストックの長期活用を図っていく必要があります。
- 多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、既存民間賃貸住宅の活用が期待され、そのための家主と入居者の双方に対する必要な支援が望まれています。
- 亀山市で生まれ育った方、就労のために居住される方の住まいにつきましては、新たな開発や建設を行わずに、インフラ整備に対する効率的な投資、環境への配慮、あるいは地域活力の維持などのため、空き家になっている民設戸建住宅、賃貸住宅又は空き地を最大限活用することが求められています。
- 既存の住宅ストックの活用では補いきれない公的賃貸住宅の供給については、新規建設型の借上公営住宅制度を導入するなどして、住宅セーフティネットの確保を図ることが求められています。

### 3. 計画の目標

『既存市営住宅ストックの有効活用を図り、入居者の住生活の安全性・快適性を確保する』

『住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を充実させていくなど、住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図る』

### 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	目標年度
RC造の市営住宅長寿命化実施率	%	RC造の市営住宅における、建設後30年以内に外壁塗装(防水)を実施又は公共下水道に接続した棟数の割合(RC造の住宅は全部で10棟あるが、外壁塗装の実施と公共下水道への接続の両方を指標とするため、全母数は20棟となる)	70% (14棟)	25	90% (18棟)	28

※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

#### 【公営住宅ストック総合改善事業】

・平成元年度建設の市営高塚住宅（2階建てRC造14戸）及び平成7年度建設の市営羽若住宅（3階建てRC造18戸、2階建てRC造4戸、合計22戸）について、建設から約20年が経過し、外壁の汚れの付着、劣化、塗装の剥がれ、更には外壁からの浸水が危惧される状況であるため、外壁を塗装することにより、美観の向上並びに防水処理等の躯体保護を図る。

### (2) 効果促進事業の概要

#### 【公営住宅ストック総合改善事業】

・平成7年度建設の市営羽若住宅（3階建てRC造18戸、2階建てRC造4戸、合計22戸）について、公共下水道に接続し、住環境の向上を図る。

### (3) その他（関連事業など）

#### 【民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業等】

・国土交通省の実施する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の連携地方公共団体となり、住宅確保要配慮者に安心・快適な住まいが供給されるよう支援します。

・三重県居住支援連絡会の枠組みを活用し、居住支援団体や不動産関係団体等と連携し、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等）の円滑な民間賃貸住宅への入居を支援します。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 (仮称)地域住宅計画に基づく事業(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	亀山市	36戸	27
A1 小計			27
Ac (仮称)地域住宅計画に基づく事業(提案事業)			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
Ac 小計			0
小計(A1+Ac)			27
A2 基幹事業((仮称)地域住宅計画に基づく事業以外の事業)			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(A2)			0
小計(A1+Ac+A2)			27

**B 関連事業(関連社会資本整備事業)**

(金額の単位は百万円)

B 関連社会資本整備			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(B)			0B

**C 関連事業(効果促進事業)**

(金額の単位は百万円)

C 効果促進事業			
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	亀山市	22戸	3
小計(C)			3C

合計(A1+Ac+A2+B+C)			30
------------------	--	--	----

A1+A2+Ac+B+C

効果促進事業等の割合	10.0%	$(Ac+C) / (A1+Ac+A2+B+C)$
------------	-------	---------------------------

**(参考)その他関連事業**

事業(例)	事業主体	規模等

※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

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

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

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。

かめやまししゃかいしほんそうごうせいびけいかく  
亀山市社会資本総合整備計画

カメヤマシ チイキ ジュウタク ケイカク  
(亀山市地域住宅計画)

かめやまし  
亀山市

平成26年3月  
平成27年3月(1回変更)



# 社会資本総合整備計画

計画の名称	亀山市社会資本総合整備計画	地域住宅計画の名称	亀山市地域住宅計画
都道府県名	三重県	作成主体名	亀山市
計画期間	平成 26 年度 ~ 28 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は三重県の北中部に位置し、人口約5万人、世帯数約2万世帯の地域である。

亀山市は、江戸時代は東海道の宿場町、明治時代は鉄道整備など、古くから交通の要衝として発展してきたまちです。戦後から現在にかけて、国道1号線、東名阪自動車道、名阪国道、伊勢自動車道、新名神自動車道などが整備され、内陸産業都市として着実に人口も増えつづけながら発展してきました。

特に近年は、液晶関連企業等の立地に伴い転入してくる労働者の住居として、郊外の未利用地等を開発した主に単身者向けの賃貸住宅が数多く建設され、人口の増加が顕著でありました。その後、リーマンショックや東日本大震災の影響を少なからず受けたものの、人口は約5万人前後で推移しています。

また、古くからの住宅地では、江戸時代のまちなみを現在にとどめている地域が多く、そういった地域では狭隘な道路が多く、また住宅は建築年度の古い木造住宅がたくさん存在しています。また、市の中心部にあたる古くからの住宅地や商業地、あるいは農村部では、人口減少や高齢化が顕著になってきており、これに附随してそれらの地域の建築年度の古い戸建住宅、賃貸住宅では空き家が目立ち始めています。

現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、高齢者宅のバリアフリー化支援、家具転倒防止事業、空き家情報バンク事業等を行っています。一方、市営住宅は管理戸数約400戸、入居戸数約300戸であり、多くの市営住宅（簡平等）は耐用年数の1/2を経過し、老朽化が進んでいます。また、RC造の市営住宅においても建設から20年以上経過した建物が多くなってきており、長寿命化に向けた取り組みが求められています。平成21年度から平成25年度に掛けては、社会資本整備総合交付金（地域住宅交付金）を活用し、RC造の2団地の外壁塗装や6団地の地上デジタル放送導入工事などを行い、住環境の向上に努めてきました。

また、平成23年度からは既存の住宅ストックを借り上げる形態の借上公営住宅制度を導入し、20戸の新規供給を行ってきたところです。

## 2. 課題

○老朽化が進んでいる市営住宅については、計画的に維持修繕等を実施することによりストックの長期活用を図っていく必要があります。

○多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、既存民間賃貸住宅の活用が期待され、そのための家主と入居者の双方に対する必要な支援が望まれています。

○亀山市で生まれ育った方、就労のために居住される方の住まいにつきましては、新たな開発や建設を行わずに、インフラ整備に対する効率的な投資、環境への配慮、あるいは地域活力の維持などのため、空き家になっている民設戸建住宅、賃貸住宅又は空き地を最大限活用することが求められています。

○既存の住宅ストックの活用では補えきれない公的賃貸住宅の供給については、新規建設型の借上公営住宅制度を導入するなどして、住宅セーフティネットの確保を図ることが求められています。

### 3. 計画の目標

『既存市営住宅ストックの有効活用を図り、入居者の住生活の安全性・快適性を確保する』

『住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を充実させていくなど、住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図る』

『地域住民の生活環境の保全を図る』

### 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	目標年度
RC造の市営住宅長寿命化実施率	%	RC造の市営住宅における、建設後30年以内に外壁塗装(防水)を実施又は合併浄化槽から公共下水道に接続した棟数の割合 (従前値) 平成25年度までに完了した外壁塗装、公共下水接続の件数(13棟)/外壁塗装、公共下水接続の住宅全体完了時の棟数(20棟) (目標値) 既に完了した13棟に今後3ヶ年で施工する予定の棟数(5棟)を加えた棟数(18棟)/外壁塗装、公共下水接続の住宅全体完了時の棟数(20棟)	70% (14棟)	25	90% (18棟)	28
空き家等実態把握調査実施率	%	空き家の可能性がある地点(空家候補)のうち、調査を実施した件数	0%	27	100%	28

※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

#### 【公営住宅ストック総合改善事業】

・平成元年度建設の市営高塚住宅（2階建てRC造14戸）及び平成7年度建設の市営羽若住宅（3階建てRC造18戸、2階建てRC造4戸、合計22戸）について、建設から約20年が経過し、外壁の汚れの付着、劣化、塗装の剥がれ、更には外壁からの浸水が危惧される状況である。

そのため、高耐久性のある外壁塗装改修及び屋上防水改修を行い、躯体の劣化防止と耐久性向上をさせ、住棟の長寿命化を図る。

#### 【住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）】

空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家等対策計画を策定するため、亀山市全域の空き家の実態調査を行う。

### (2) 効果促進事業の概要

#### 【公営住宅ストック総合改善事業】

・平成7年度建設の市営羽若住宅（3階建てRC造18戸、2階建てRC造4戸、合計22戸）について、合併浄化槽から公共下水道に接続し、住環境の向上を図る。

### (3) その他（関連事業など）

#### 【民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業等】

・国土交通省の実施する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の連携地方公共団体となり、住宅確保要配慮者に安心・快適な住まいが供給されるよう支援します。

・三重県居住支援連絡会の枠組みを活用し、居住支援団体や不動産関係団体等と連携し、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等）の円滑な民間賃貸住宅への入居を支援します。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 (仮称)地域住宅計画に基づく事業(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	亀山市	36戸	27
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	亀山市	市内全域	6
平成27年3月(1回変更)			
A1 小計			33
Ac (仮称)地域住宅計画に基づく事業(提案事業)			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
Ac 小計			0
小計(A1+Ac)			33
A2 基幹事業((仮称)地域住宅計画に基づく事業以外の事業)			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(A2)			0
小計(A1+Ac+A2)			33

**B 関連事業(関連社会資本整備事業)**

(金額の単位は百万円)

B 関連社会資本整備			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
小計(B)			0

**C 関連事業(効果促進事業)**

(金額の単位は百万円)

C 効果促進事業			
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	亀山市	22戸	3
小計(C)			3

合計(A1+Ac+A2+B+C)			36
------------------	--	--	----

A1+A2+Ac+B+C

効果促進事業等の割合	8.3%	$(Ac+C) / (A1+Ac+A2+B+C)$
------------	------	---------------------------

**(参考)その他関連事業**

事業(例)	事業主体	規模等

※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

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

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

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。

# 社会資本総合整備計画チェックシート

計画の名称: 亀山市における住宅セーフティネットの構築と住環境の向上(亀山市 地域住宅計画) 都道府県名: 三重県、亀山市

## 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 <b>イ</b> 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 <b>キ</b> その他(空き家特別措置法施行に伴う倒壊性の恐れがある特定空き家の調査)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
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、福祉施策等との連携が図られている。	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
④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。	○
⑤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。	○
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60~79点 ウ 60点未満	
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。	○
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	○
⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	○

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

平成 27 年 3 月 27 日

計画の名称		1 亀山社会資本総合整備計画（亀山地域住宅計画）													
計画の期間		平成26年度～平成28年度（3年間）					交付対象		亀山市						
計画の目標		『既存市営住宅ストックの有効活用を図り、入居者の住生活の安全性・快適性を確保する』（地域住宅計画） 『地域住民の生活環境の保全を図る』（地域住宅計画）													
計画の成果目標（定量的指標）		<ul style="list-style-type: none"> <li>亀山市公営住宅等長寿命化計画に基づき実施する改善棟数（外壁：高塚住宅1棟、羽若住宅2棟、下水：羽若住宅2棟「計5棟」）（地域住宅計画）</li> <li>空家等対策計画を策定するために必要となる空家の実態把握のための調査を実施（地域住宅計画）</li> </ul>													
定量的指標の定義及び算定式							定量的指標の現況値及び目標値			備考					
							当初現況値 (H25当初)	中間目標値 (H27末)	最終目標値 (H28末)	※中間目標は任意					
公営住宅長寿命化実施率 (公営住宅長寿命化実施率) = (長寿命化計画に基づく公営住宅の改善棟数) / (長寿命化計画に基づく公営住宅改善完了時の棟数) (%)							65%	80%	90%	(地域住宅計画)					
空家の可能性がある地点(空家候補)のうち、調査を実施した件数割合 (調査済割合) = (調査件数) ÷ (空家候補数) (%)							-	100%	100%	(地域住宅計画)					
全体事業費	合計 (A+B+C)	36.00	百万円	A (うちAc)	33.00	百万円 (0百万円)	B	0	百万円	Ac+C	3.00	百万円	効果促進事業費の割合 (Ac+C) / (A+B+C)	8.3%	
交付対象事業															
A 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	事業実施期間(年度)				全体事業費 (百万円)	備考		
								H26	H27	H28					
A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)															
1-A1-1	住宅	一般	亀山市	直接	市	公営住宅等ストック総合改善事業	【長寿命化計画に基づく】 ・既存公営住宅の外壁・屋根改修工事(高塚住宅・羽若住宅)						27		
1-A1-2	住宅	一般	亀山市	直接	市	住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家等対策計画策定のための空家の実態調査等(亀山市全域)						6		
Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)															
A2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)															
								合計				33			
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	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)				全体事業費 (百万円)	備考
								H26	H27	H28					
								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	
1-B-1															
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	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)				全体事業費 (百万円)	備考
								H26	H27	H28					
1-C-1	住宅	一般	亀山市	直接	市	-	市営住宅公共下水接続事業	市営羽若住宅2棟22戸の公共下水への切替え工事	亀山市					3	
								合計				3			
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-C-1	平成7年度建設の市営羽若住宅(3階建てRC造18戸、2階建てRC造4戸、合計22戸)について、合併浄化槽から公共下水道に接続し、住環境の向上を図る。														



# 社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

計画の名称	1	亀山市社会資本総合整備計画（亀山市地域住宅計画）		
計画の期間		平成26年度～平成28年度（3年間）	交付対象	亀山市
<b>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</b>				
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。				
<b>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</b>				
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。）				
<b>3. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項</b>				
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。

(参考図面 箇所図)

