

お か や ま し あ ん ぜ ん あ ん し ん し が い ち け い せ い じ ゅ う か ん き ょ う こ う じ ょ う  
岡山市における安全・安心な市街地の形成による住環境の向上

ち い き じ ゅ う た く け い か く お か や ま し ち い き だ い き  
(地域住宅計画岡山市地域(第Ⅲ期))

お か や ま け ん お か や ま し  
岡山県 岡山市

令和4年8月(第8回変更)

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和03年03月31日

計画の名称	岡山市における安全・安心な市街地の形成による住環境の向上（地域住宅計画岡山市地域（第Ⅲ期））												
計画の期間	平成28年度～令和02年度（5年間）									重点配分対象の該当			
交付対象	岡山市												
計画の目標	市民の安全・安心への意識の高まりに対応し、災害による被害を最小限にとどめるため、災害に強い都市基盤の整備を進めるとともに、高度経済成長期に集中的に整備され、老朽化が懸念される市内建築物の耐震性の向上等に取り組む。												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	6,837	A	6,738	B	0	C	99	D	0	効果促進事業費の割合C / (A+B+C+D)	1.44	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	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		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		(H28当初)	(H30末)	(H32末)
1	住宅の耐震化率 住宅土地統計調査等の統計データや事業実施状況をもとに算出する。 (住宅の耐震化率) = (耐震性が確保された住宅数) / (全住宅数)	83%	%	95%
2	市有施設の耐震化率 市有施設の耐震化状況を算出する。 (市有施設の耐震化率) = (耐震性が確保された施設数) / (市有施設棟数)	82%	%	95%
3	市営住宅の長寿命化の推進（長寿命化計画の達成率の増加） 長寿命化計画の達成率をもとに算出する。 (長寿命化計画達成率) = (長寿命化に資する工事及び建替え・統廃合を実施した戸数) / (市営住宅長寿命化計画において長寿命化工事及び建替え・統廃合を計画している戸数)	29%	%	40%
4	市内の空家の件数 本市実施の空家実態調査結果に基づく市内の空家件数	8660棟	棟	10200棟
5	再開発事業実施地区の居住者人口 市街地再開発事業等実施地区 居住者人口：住民基本台帳において確認できる対象事業区域を含む居住者数（町丁別人口） (居住者人口割合) = (居住者人口) / (目標居住者人口)	57%	%	63%

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

計画の成果目標（定量的指標）				
番号	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		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		(H28当初)	(H30末)	(H32末)
6	居住空間の十分なサービス付き高齢者向け住宅の供給割合 市内のサービス付き高齢者向け住宅登録戸数のうち、全居室の専用部分における床面積が25㎡以上ある住宅の戸数の割合	17%	%	20%
7	快適で賑わいのある都心づくりの満足度 快適で賑わいのある都心づくりの満足度（アンケート調査）	20%	%	23%

備考等	個別施設計画を含む	-	国土強靱化を含む	-	定住自立圏を含む	-	連携中枢都市圏を含む	-	流域水循環計画を含む	-	地域再生計画を含む	-
※市有施設とは、市有施設のうち、建替え又は用途廃止が決定している施設、別途整備方針の検討が必要な施設等を除いたものを指す。（学校園も含む）												

A 基幹事業																					
基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況		
												H28	H29	H30	H31	R02					
一体的に実施することにより期待される効果																					
備考																					
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	岡山市	直接	市	—	—	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等ストック総合改善事業）	公営住宅等ストック総合改善事業	岡山市	■	■	■	■	■	260		策定済		
	A15-002	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	地域住宅計画に基づく事業（空き家再生等推進事業）	空き家再生等推進事業	岡山市			■	■			0		—	
	A15-003	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	地域住宅計画に基づく事業（地域優良賃貸住宅整備事業）	地域優良賃貸住宅整備事業	岡山市		■	■				0		—	
											小計							260			
住環境整備事業	A16-004	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	岡山市中山下一丁目1番地区第一種市街地再開発事業	住宅、医療施設等 A=0.71ha	岡山市	■	■	■			1,398	2.33	—		

A 基幹事業																			
基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
												H28	H29	H30	H31	R02			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
住環境整備事業	A16-005	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	岡山市野田屋町一丁目2番3番地区第一種市街地再開発事業	住宅、商業、ホテル等 A=0.74ha	岡山市			■	■	■	376	1.34	—
	A16-006	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区第一種市街地再開発事業	住宅、文化芸術施設、商業等 A=1.27ha	岡山市	■	■	■	■	■	3,139	1.04	—
A16-007	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	岡山市蕃山町1番地区第一種市街地再開発事業	住宅、商業、業務等 A=0.92ha	岡山市				■	■	250	1.45	—	
A16-008	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	岡山市駅前町一丁目2番3番4番地区第一種市街地再開発事業	住宅、商業、ホテル等 A=1.40ha	岡山市				■	■	627	1.12	—	
A16-009	住宅	一般	岡山市	間接	民間／市	—	—	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断及び耐震改修等	岡山市	■	■	■	■	■	182		—	
A16-010	住宅	一般	岡山市	間接	民間／市	—	—	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断及び耐震改修等（アスベスト含む）	岡山市	■	■	■	■	■	384		—	

A 基幹事業																				
基幹事業(大)	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												H28	H29	H30	H31	R02				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
住環境整備事業	A16-011	住宅	一般	岡山市	直接	市	—	—	岡山市都心地区市街地総合再生基本計画作成	検討地区 A=360ha	岡山市				■	■	25		—	
	A16-012	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	岡山市表町三丁目15番地区第一種市街地再開発事業	住宅、商業、業務等 A=0.41ha	岡山市					■	97	1.58	—	
										小計							6,478			
											合計							6,738		

C 効果促進事業																			
基幹事業（大）	番号	事業	地域	交付	直接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
		種別	種別	対象	間接							H28	H29	H30	H31	R02			
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
住環境整備事業	C16-001	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	木造住宅耐震改修等補助 事業	民間木造住宅の耐震改修等	岡山市	■	■	■	■	■	58	—	
		民間事業者の負担を軽減することによって、耐震改修の実施が増加し、市内の木造住宅の耐震化の促進を図り、安全・安心な市街地の形成を実現する。																	
	C16-002	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	木造住宅耐震診断等補助 事業（定額）	民間木造住宅の耐震診断等	岡山市	■	■	■	■	■	40	—	
		民間事業者の負担を軽減することによって、耐震改修の実施が増加し、市内の木造住宅の耐震化の促進を図り、安全・安心な市街地の形成を実現する。																	
地域住宅計画に基づく事業	C16-003	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	空き家診断等事業	空き家の老朽化診断	岡山市	■	■	■	■	■	1	—	
		空き家の老朽度等を診断することで、耐震改修等の実施を図り、安全・安心な建物の活用を促す。																	
											小計						99		
地域住宅計画に基づく事業	C15-004	住宅	一般	岡山市	間接	民間	—	—	地域住宅計画に基づく事業 （地域優良賃貸住宅整備 備事業）	地域優良賃貸住宅整備事業（ 併設施設整備）	岡山市		■	■			0	—	
		高齢者支援施設等の併設施設を整備することにより、入居者及び周辺地域に対する利便性の向上を図る。																	
											小計						0		
										合計							99		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

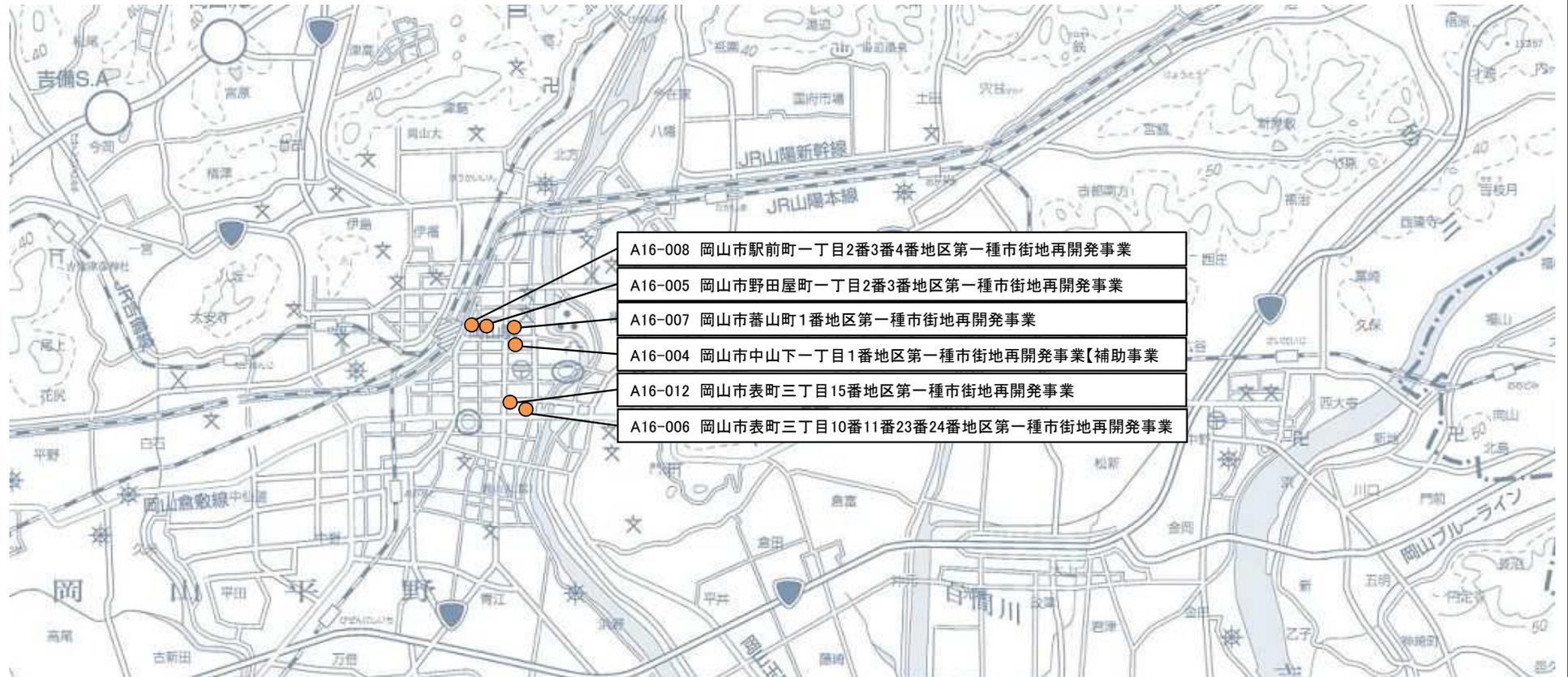
	H28	H29	H30	H31	R02
配分額 (a)	662	308	855	759	316
計画別流用増△減額 (b)	0	0	0	0	0
交付額 (c=a+b)	662	308	855	759	316
前年度からの繰越額 (d)	0	375	198	28	82
支払済額 (e)	287	485	1,025	705	297
翌年度繰越額 (f)	375	198	28	82	101
うち未契約繰越額 (g)	0	0	0	0	0
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0	0	0
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	0	0	0	0	0
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由					



(参考様式3)

(参考図面) 地域住宅支援

計画の名称	岡山市における安全・安心な市街地の形成による住環境の向上(地域住宅計画岡山市地域(第Ⅲ期))		
計画の期間	平成28年度～平成32年度(5年間)	交付対象	岡山県岡山市
A16-009.010 住宅・建築物安全ストック形成事業【市内全域】	A16-11 岡山市都心地区市街地総合再生基本計画作成【中心市街地重点整備エリア】	C16-001 木造住宅耐震改修補助事業【市内全域】	
A15-001 公営住宅等ストック総合改善事業【市内全域】		C16-002 木造住宅耐震診断補助事業(定額)【市内全域】	
		C15-003 空き家耐震診断等事業【市内全域】	



社会資本整備総合交付金チェックシート

○：評価できる、×：評価できない、－：チェック項目としない

計画名： 岡山市における安全・安心な市街地の  
形成による住環境の向上  
(地域住宅計画岡山市地域(第Ⅲ期))

実施団体： 岡山市

項目(チェックする事項)		総合判定	基幹事業										効果促進事業						
			A15-001	A15-002	A15-003	A16-004	A16-005	A16-006	A16-007	A16-008	A16-009	A16-010	A16-011	A16-012	C16-001	C16-002	C15-003	C15-004	
			宅地等スットック改善事業(公営住宅)	再生住宅推進事業)	良賃住宅整備事業)	市街地再開事業	岡山市中山下1丁目1番地区第1種市街地再開発事業	岡山市野田屋町1丁目2番地区第1種市街地再開発事業	岡山市番町三丁目1番街地再開発事業	岡山市番町1番地区第1種市街地再開発事業	岡山市駅前1丁目2番街地再開発事業	住宅・建築物安全ストック形成事業	住宅・建築物安全ストック形成事業	岡山市都心地区市街地総合再生基本計画作成	岡山市表町三丁目15番地区第1種市街地再開事業	木造住宅耐震改修等補助事業	額木造住宅耐震診断等補助事業(定)	空き家診断等事業	良賃住宅整備事業)
妥当性の目標	①上位計画等との整合性 整備計画の目標および要素事業ごとにチェック	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②地域の課題への対応(地域の課題と整備計画の目標の整合性) 整備計画の目標および要素事業ごとにチェック	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
計画の効果・効率性	①整備計画の目標と定量的指標の整合性 定量的指標をチェック	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	②定量的指標の明瞭性 定量的指標をチェック	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	③目標と事業内容の整合性 要素事業ごとにチェック	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	④事業効果の見込みの妥当性 B/C算出が要件化されている要素事業ごとにチェック	○	-	-	-	○	○	○	○	○	-	-	-	○	-	-	-	-	-
計画の実現可能性	①事業熟度など円滑な事業執行の環境 要素事業ごとにチェック	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	②地元の機運 要素事業ごとにチェック	○	-	-	-	○	○	○	○	○	-	-	-	○	-	-	-	-	-

# 地域住宅計画 岡山市地域(第Ⅲ期)

おかやまけんおかやまし  
岡山県岡山市

令和2年7月(第1回変更)

# 地域住宅計画

計画の名称	岡山市地域（第Ⅲ期）		
都道府県名	岡山県	作成主体名	岡山市
計画期間	平成 28 年度	～	32 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は岡山県の南部に位置し、人口約71万人、世帯数約32万世帯の地域である。

岡山市は古くは城下町として栄え、廃藩置県以後、山陽鉄道の開通などにより都市機能を備えた都市として発展してきた。現在では、空港や新幹線、高速道路などの整備が進み、中四国地方の中核拠点都市として発展を続けている。

平成25年の住宅・土地統計調査によると、世帯数約29.5万世帯に対して住宅戸数（約35万戸）が上回っていることから、住宅ストックの必要量は確保されているが、国が定める誘導居住水準を達成している世帯は、全体の57%にとどまっている。

都心及び都心周辺部では、郊外への人口流出が続いていたが、近年では民間事業者によるマンション供給が進んできており、人口が増加傾向である。また、マンションストック数が増えるにつれて、マンション管理に関する諸問題が顕在化しつつある。

加えて市内の空き家の数は増加傾向にあり、住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は全国平均を上回っている。また一部の空き家については適切な管理がなされないまま老朽化が進み、地域において防災、防犯、衛生、景観上悪影響を及ぼす状況となっている。

住宅政策としては、市営住宅の整備や老朽化した住戸の改善、良質な賃貸住宅の供給として特優賃供給等の公的住宅の供給を主として行ってきた。また、近年では、民間住宅施策として耐震化の促進支援、マンション管理支援、空き家の適正管理の推進、住情報の提供等を行っている。

## 2. 課題

- 高齢社会に向けて、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、高齢者の住まいへの不安を解消するとともに、子育て世帯への配慮や、世帯規模に合った適切な住宅への住み替えなど、居住ニーズの多様化に対応可能な住環境の整備が必要である。
- 住宅総数の増加や、リフォーム物件数が少ないこと等を踏まえ、既存住宅の適切な維持管理やリフォーム・リノベーションの実施及び円滑な流通環境の整備等により、既存住宅ストックの有効活用を図ることが必要である。
- 持続可能な住環境の形成に向けて、耐震性等の安全性の確保やバリアフリー化など長期に使用可能な住宅の供給・誘導、また建物の老朽化や居住者の高齢化が進んでいる共同住宅等における良好な維持管理に向けた対応が必要である。
- 空き家が増加していることから、使用価値を失った不良な住宅等の除却や、ニーズに応じた建替えや空地の利活用を推進する必要がある。
- 厳しい社会情勢を背景として、住宅確保に配慮を要する市民が多様化していることから、ニーズに応じた住宅の確保や、福祉・介護・医療等との連携による包括的な居住支援への対応が必要である。

### 3. 計画の目標

- 既存住宅ストックの活用促進及び良質な住宅ストックの供給
- 多様化する居住ニーズへの対応
- 住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定の確保
- 持続可能な居住環境の実現
- 高齢者の居住の安定確保

### 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
老朽化した市営住宅ストックの割合	%	昭和39年以前に建設された市営住宅の戸数の割合	20%	27	15%	32
市営住宅の長寿命化の推進(長寿命化計画の達成率の増加)	%	市営住宅長寿命化計画で設定した「建替え」及び「改善」の計画戸数に対する、建替えや統廃合及び長寿命化改修を実施した戸数の割合	29%	27	40%	32
サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数	戸	高齢者人口の増加に対応したサービス付き高齢者向け住宅の整備戸数(高齢者向け地域優良賃貸住宅の登録戸数を含む。)	1,900戸	27	2,950戸	32
市営住宅における一定のバリアフリー化の割合	%	市営住宅総管理戸数に占める一定のバリアフリー化を施した住戸の割合	13%	27	17%	32
市内の空家件数	棟	本市の空家実態調査結果に基づく市内の空家件数	8,660棟	27	10,200棟	32

※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

- ◆公営住宅等整備事業  
老朽化した公営住宅の建替えを行い、良好な住環境を提供する。
- ◆公営住宅等ストック総合改善事業  
公営住宅の外壁改修、電気幹線改修、下水道接続工事等を行い、住環境の改善を図る。
- ◆住宅地区改良事業等  
改良住宅の改修工事等を行い、住環境の改善を図る。
- ◆高齢者向け地域優良賃貸住宅整備事業  
高齢者向け優良賃貸住宅を供給するための助成を行い、住環境の改善を図る。  
(中心市街地と同程度に利便性の確保できるエリア)
- ◆空き家再生等推進事業  
空き家の利活用を推進することにより、居住環境の整備改善及び地域の活性化を図る。(岡山市内全域)

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他(関連事業など)

## 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	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		岡山市	0戸	0
公営住宅等ストック改善事業		岡山市	4団地	260
高齢者向け地域優良賃貸住宅整備事業		岡山市	0戸	0
空き家再生等推進事業		岡山市	0件	0
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	岡山市	0団地	0
合計				260
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
該当なし				
合計				0

### その他関連する事業（効果促進事業 等）

※交付期間内事業費は概算事業費

事業	事業主体	規模等
社会資本総合整備計画に基づく効果促進事業(ストック改善事業)	岡山市	
"    (公営住宅等関連推進事業)	岡山市	
"    (公営住宅等周辺整備事業)	岡山市	
"    (更なる激変緩和措置事業)	岡山市	
地域居住機能再生計画に基づく再生促進事業(ストック改善事業)	岡山市	
"    (公営住宅関連推進事業)	岡山市	
"    (公営住宅周辺整備事業)	岡山市	
"    (高齢者向け地域優良賃貸住宅 供給誘導事業)	岡山市	

## 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

公営住宅における暴力団員等の不法行為防止のための措置を条例等で明確化し、警察と連携して暴力団員の排除を行う。

「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。