

地域住宅計画

北栄町地域
(社会資本総合整備計画)

北栄町

平成27年3月

平成28年10月(改定)

地域住宅計画

| | | | |
|-------|-----------------------|-------|-------|
| 計画の名称 | 北栄町社会資本総合整備計画（地域住宅計画） | | |
| 都道府県名 | 鳥取県 | 作成主体名 | 北栄町 |
| 計画期間 | 平成 27 年度 | ～ | 31 年度 |

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

【住環境の概要】

- ・北栄町の町内にある町営住宅は、昭和40年代後半から昭和50年代前半にかけて多く建設されている。当時、町内における賃貸住宅戸数が少なく民間賃貸事業者等も少なかったため、賃貸住宅建設へのニーズが高かったと考えられる。
- ・その後、民間賃貸事業者も増えてきて、町内にも多くの民間賃貸住宅が建設された。
- ・近年の傾向として、持ち家の老朽化、高齢者世帯の増により住宅維持が困難な世帯が増加傾向にあり、借家に対するニーズが高くなっている。
- ・このような中、ひとり親世帯や若い子育て世帯、高齢者世帯を中心に町営住宅へのニーズは引き続き高く推移しており、特に旧大栄地区については旧北条地区と比べて民間賃貸住宅が少なく、町営住宅への依存・期待が高い傾向にある。
- ・人口減少や高齢化などにより北栄町内で空き家が増えてきており、町が把握しているもので、空き家が約140件、そのうち危険とされている空き家が40件となっている。

【公営住宅の現状】

- ・町内には町営住宅が4団地128戸、代行管理の県営住宅が2団地22戸ある。いずれも建設から数十年が経過し、特に昭和48年から昭和52年に建設された町営向山団地及び町営由良宿団地については老朽化がひどく、建替等の検討が必要になってきている。
- ・入居率については政策的な空室を除き、100%で推移してきている。また、過去5年間（H20～H24年度）の平均応募倍率は1.38で、特に建築経過年数の浅い団地への応募倍率が高くなっている。

2. 課題

【地域の実情に応じた住宅政策の展開】

- ・町営住宅のストックの老朽化
町営住宅のうち、新耐震設計基準以前に建設された住宅は75戸（全体の59%）あり、地域の実情に応じた計画的な建替え、用途廃止を行っていく必要がある。
- ・町営住宅の長寿命化
既存ストックの老朽化が進行する中で、大規模な改修、建替え等は大きな財政負担となることが想定される。そのため、「ライフサイクルコストの縮減」、「維持管理費用の平準化」を行うため、定期的な点検、早期の修繕、改善により更新コストを縮減する目的を達成するため、中長期的な維持管理を行う必要がある。
- ・コミュニティバランスの確保
町営住宅入居者の世帯員・構成・入居年数等を検証すると、入居年数が長期にわたり高齢世帯となっていることにより、コミュニティバランスが保たれていないため、世代間バランスのとれた団地を形成する施策の検討が必要である。
- ・平成28年10月21日に発生した鳥取県中部を震源とする地震により、空き家が倒壊する危険性が高まっており、除却を推進する必要がある。

3. 計画の目標

『安心して暮らせる良質な住環境の実現。』

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 | 基準年度 | 目標年度 | |
| 公営住宅の建替え割合 | % | 目標年度に耐用年数の1/2以上経過した住宅の割合 | 100% | 26 | 43% | 31 |
| 町営住宅のバリアフリー化率 | % | 町営住宅においてバリアフリー化された住宅の割合 | 0% | 26 | 57% | 31 |
| 除却を推進すべき区域内(北栄町内全域)の不良住宅の戸数 | 戸 | 除却を推進すべき区域内(北栄町内全域)の不良住宅の戸数(北栄町にて把握している不良住宅の数から算定する現況値による) | 40件 | 28 | 32件 | 31 |
| | | | | | | |

※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

昭和52年以前に建てられた住宅の建替え・用途廃止を順次実施する。建替えを行う由良宿団地については、バリアフリー化により入居者が安心して暮らせる住居を確保する。向山団地、中央団地については耐用年限の到来を以って用途廃止する。

○公的賃貸住宅家賃低廉化事業

由良宿団地建替えによる入居者の居住の安定を確保するため、家賃低廉化事業を行う。

○空き家再生等推進事業

防災上、周囲に対して危険性の高い空家の除却工事を行う者に対し、工事費用の一部を助成することにより、良好な景観及び生活環境の創生並びに安心して安全な地域づくりを図る。

(2) 提案事業の概要

| |
|--|
| |
|--|

(3) その他（関連事業など）

○公営住宅建替えに係る駐車場整備事業

建替えに併せて駐車場を整備し敷地の有効活用を図る。

○公営住宅建替えに係る移転事業

建替えによる新団地への移転による負担を軽減するため、移転費用について必要な負担を行う。

○公営住宅の建替え用途廃止に伴う建物除却事業

耐用年数の経過により用途廃止となった建物の除却を実施する。

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 | 規模等 | 交付期間内 事業費 |
| 公営住宅等整備事業 | | 北栄町 | 建替え 60戸 | 1,415 |
| 公的賃貸住宅家賃低廉化事業 | | 北栄町 | 60戸 | 55 |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 | | 北栄町 | 10戸 | 1 |
| 空き家再生等推進事業 | | 北栄町 | 8戸 | 19 |
| | | | | |
| | | | | |
| 合計 | | | | 1,490 |
| 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 |
|---------------------------------|------|-----|
| 公営住宅用途廃止に係る駐車場整備、移転費補助、既存建物除却事業 | 北栄町 | 46 |
| | | |
| | | |

※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。