

地域住宅計画Ⅱ期(変更第3回)

こと 琴 浦 町 地 域
うら ちよう ち いき

(社会資本総合整備計画)

とっとりけんとうほくぐんことうらちよう
鳥取県東伯郡琴浦町

平成24年10月

地域住宅計画Ⅱ期

計画の名称	琴浦町社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅱ期）		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	琴浦町
計画期間	平成 22 年度	～	27 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

【琴浦町の概要】

本町は鳥取県の中央に位置し、東西15Km 南北18Km 総面積139.88Km²の町である。基幹産業は農業で農業租生産額は9,580百万円で県下でもトップを誇り、また観光資源にも恵まれ山から海に亘る美しい自然と貴重な文化遺産を堪能することができる。人口は19,000人弱で、3割弱高齢者が占めており、特に山間部では過疎化が進んでいる。

【住宅事情】

住宅総数は5,964世帯で、所有別にみると、持家5,011戸（84.0%）、公営借家461戸（7.8%）、民間借家他492戸（8.2%）となっている。一方、一世帯あたりの居住人口は、3.2人で減少傾向で、核家族化の進展やライフスタイルの多様化とともに、ますます小規模化の傾向にあり、少子高齢化の進展にともなう高齢者単独世帯がさらに増加してきている現状である。（※数値はいずれも「平成17年国勢調査」による。）

【公的賃貸住宅の状況】

公営住宅は、県営34戸、町営351戸 合計385戸（平成22年3月）が整備されているものの、入居倍率も多く応募者全員の入居ができない状況が続いている。また、耐用年限が経過した既存ストックが多く計画的な改修や建替えが求められている。

【その他公的賃貸住宅の状況】

特定優良賃貸住宅においては、現在28戸が整備され制度内で規制を緩和したところ、空室がない状況である。

2. 課題

○地域の実情に応じた住宅施策の展開

町営住宅の供給の住宅施策は、地域に応じた住まい・まちづくりなど地域貢献が求められている。2階以下の町営住宅を建て替える際は木造とすることで、地域の風土に根ざした住まいづくり、県産材の活用による地場産業の振興・地域の活性化に努めている。

○老朽化した町営住宅ストックの長寿命化及び年次的建替え

老朽化した町営住宅ストックについて、中長期的な維持管理計画を策定し、計画的な改善改修を行い長寿命化を図り、建て替えが有利と判断される住宅については、年次的な建替えを行う。

○住宅困難者の居住の対応

多様化する社会的弱者について、随時、優先入居の適否を検討する必要があるが、現状でも慢性的な供給不足の状況にあるため、高額所得者や悪質な家賃滞納者等への明渡し請求など、町営住宅管理の適正化を促進する必要がある。

○高齢化に対応する住宅供給・整備

ますます高齢化が進むなかにおいて、高齢者に対応した設備を備え、安心して居住できる住宅を確保する。

3. 計画の目標

『量から質への転換をはかり、既存ストックの有効活用、高齢化社会への対応を踏まえ快適な住環境の構築を目指す』

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
町営住宅の木造化率	%	2階建以下の町営住宅のうち、木造の割合	68%	20	27
町営住宅のバリアフリー化率	%	町営住宅のバリアフリー住宅の割合	42%	20	27

※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
耐用年限を経過した低層町営住宅ストックについて、年次的に建て替える。
- ・公営住宅ストック総合改善事業
計画的に修繕・改善し長寿命化を図るとともにバリアフリー化を推進し、公共下水道供用開始に併せ環境改善を行う。
- ・住宅地区改良事業等
改良住宅ストック総合改善事業：改良住宅の長寿命化を推進し、バリアフリー化、設備更新等のストック改善を行い、入居者の居住の安定を図る。
空き家再生等推進事業：田舎暮らし体験施設を整備し、定住促進を図る。塩谷定好写真記念館を整備し、空き家住宅を除却し居住環境の整備を図る。
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業を行う。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

- 社会資本整備総合交付金事業
- 効果促進事業
- ・町営住宅整備に伴う入居者用駐車場の整備
- ・非現地建替の老朽化した既存町営住宅の除却費用
- ・建替事業及びストック改善事業により入居者一時仮移転に必要な移転料を支払う。
- ・デジタル放送対応を図るため受信システムを整備する。
- ・定住対策とし、琴浦町で開発した宅地造成地への新規定住者に奨励金を交付する。
- ・空き家再生等推進事業に伴う庭園の整備（塩谷定好写真記念館改修工事）
- ・住宅団地のコミュニティ施設の整備

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	709	要綱第5に掲げる式による交付限度額	327
本計画における交付限度額	354	国費率	46.1%

(金額の単位は百万円)

事業	事業主体	規模	交付事業	交付期間	内費	交付対象	金事業費	算定費
基幹事業								
公営住宅等整備事業	琴浦町	12戸			176			176
特定優良賃貸住宅等整備事業								
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	琴浦町	70戸			129			129
優良建築物等整備事業								
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)								
都市共同住宅供給事業								
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	琴浦町				251			251
合計					556			556…A
住宅地区改良事業等	琴浦町	14戸			101			101
	琴浦町	3戸			20			20
	民間	1戸			32			32
合計					153			153…K
提案事業								
事業	事業主体	規模	交付事業	交付期間	内費	交付対象	金事業費	算定費
合計					0			0…B

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

事業(例)	事業主体	規模	交付事業	交付期間	内費
公営住宅等の駐車場整備	琴浦町	25戸			6
事業関連(移転料)	琴浦町	23戸			5
コミュニケーション施設の整備	琴浦町	2戸			39
地デジ対応	琴浦町	1式			3
古い住宅の解体事業	琴浦町	19戸			17
空家再生等推進事業(庭園整備)	民間	1戸			2
定住奨励金	琴浦町	52件			30
合計					102

(参考)関連事業

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

町が管理する特定公共賃貸住宅は、2団地（合計28戸）あり、制度の範囲内で見直しを行い入居要件（家賃）を緩和したところ、空室がない状況が続いている。
今後地域の実情を踏まえ、準公営住宅として供給する。

※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。

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

計画の名称 1 琴浦町社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅱ期）

計画の期間 平成22年度～平成27年度（6年間）

交付対象

琴浦町



位置図

