

小山町地域住宅計画

おやまちょう
小山町

平成28年1月

地域住宅計画

計画の名称	小山町地域住宅計画		
都道府県名	静岡県	作成主体名	小山町
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

小山町は静岡県の北東端に位置し、神奈川県、山梨県に接した人口約1万9千人、世帯数約7千2百世帯の地域である。地形・地勢は、富士山を頂点とした富士外輪状の三国山系と東南方は箱根外輪山、足柄山嶺に囲まれた、起伏の多い地域となっており、市街地や農耕地は標高300から800mの緩傾地帯に形成されている。

当町は東富士演習場を含む陸上自衛隊富士学校を持つため、それに従事する隊員、その家族が多数居住している。平成32年には新東名高速道路が開通し、小山PAの整備により小山PA周辺の自動車産業界への雇用対策、内陸を拓くフロンティアの取り組みにより小山湯船原工業地域内への優良企業の進出により、その従事者家族など他地域からの人口流入が見込まれるとともに、転出人口を防ぐことで減少傾向の人口の増加を図っている。

当町の町営住宅管理戸数は、平成27年4月現在450戸で昭和29年から平成15年に建設されたものである。その内訳は、簡易耐火平屋建て154戸・簡易耐火2階建て142戸・中層耐火構造建て154戸で、簡易耐火平屋建て住宅154戸は、既に耐用年数が到来している。また、簡易耐火2階建ても老朽化が進んで56戸が耐用年数が到来し、全体の割合では約46.6%を占めている。

一方、入居者の世帯構成は、少子高齢化に伴い高齢者の単身入居割合が高まりつつあり、高齢の入居者等への対応、耐火構造の住棟の耐震性、避難安全性などの改善が求められている。近年は、格差社会が進行した結果、低所得者にとっては生活に不安を感じる中、益々町営住宅の需要が高まる傾向にある。

2. 課題

- 町営住宅の団地数は14団地と多く、効率的な管理等が行いにくくなっている。また、自衛隊員の持ち家化が進み、人口の減少による空家が多く発生していることから、計画的に団地を統廃合し、団地数を減らしていく必要がある。
- 高地で寒暖の差が激しいため室内の温度低下及び結露の発生が著しい。そのためカビが繁殖し入居者の健康を害する恐れがあるため、それらに対して地域特有の寒冷地対策、時代に見合った住環境の向上により住みよい環境の整備が急務である。
- 町営住宅の多くは昭和40～50年代に建設されている。住宅ごと個別に改善し居住性の向上とともに長寿命化を図ることとしている。このため大規模な修繕を計画的に実施していく必要がある。
- 町営住宅はその性質上、高齢者の割合が高い。階段への手摺の設置、室内での段差の解消など高齢者にやさしい住宅改善は急務であると言える。

3. 計画の目標

『高齢者にも優しい居住の安定確保及び住環境の向上を推進する事により、安全でゆとりある住まいを実現する。』

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
町営住宅のうち、快適でゆとりある住宅の割合	%	床面積が65㎡以上の住宅の割合	27%	28	30%	32
長寿命化に資する修繕又は改善された住宅の棟数	棟	既存住宅の屋上防水、外壁塗装工事等により雨漏りや湿気に対する改善を実施し住環境の向上が図られた住宅の棟数。	0棟	28	8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

目標: 全ての人に優しい居住の安定確保及び住環境の向上を推進する事により、安全でゆとりある住まいを実現する。

<事業の概要>

- 高齢者でも安全で安心して居住できる住宅を整備する。
- 屋上改修や外壁塗装工事を実施し、雨漏りや湿気に対する改修工事を進める。
- 老朽化の著しい町営住宅の再編、敷地の有効活用のため老朽化した住棟の入居者の移転に要する費用を助成する。
- 老朽化した町営住宅の敷地の有効利用のため、老朽化した住棟を除却する。

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
公営住宅整備事業	南藤曲団地の整備	小山町	15戸 230
公営住宅ストック総合改善事業	南藤曲団地等既存住宅の外壁及び屋根防水改修	小山町	8棟 110戸 110
合計			340

関連社会資本整備事業（該当なし）

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計			0

効果促進事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等関連事業(移転事業)	老朽化が著しい住宅に入居している方への移転費助成	小山町	62件 10
公営住宅等関連事業(除却事業)	老朽化が著しい住宅敷地の有効活用のための除却費	小山町	104戸 63
合計			73

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等

※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

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。