

小山町地域住宅計画

おやまちょう
小山町

令和3年3月
令和7年1月(第1回変更)

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	令和 3 年度	～	7 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、山梨県に隣接した人口約1万7千人、世帯数約7千5百世帯の地域である。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。

本町は東富士演習場内に陸上自衛隊富士学校が存在し、それに従事する隊員とその家族が多数居住をしている。2027（令和9）年には新東名高速道路が全線開通し、小山PAの整備により周辺の自動車産業界への雇用対策、「内陸フロンティアを拓く」取組により小山湯船原工業団地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転入者による住宅需要が一定数あるものと予測される。

町営住宅に目を向けると、管理戸数は、令和7年1月現在376戸で昭和29年から平成29年に建設されたものである。その内訳は、木造15戸、簡易耐火平屋建て85戸・簡易耐火2階建て122戸・中層耐火構造建て154戸で、簡易耐火平屋建て住宅及び簡易耐火2階建て住宅の全てが耐用年数が到来している。

高齢者の著しい増加の背景から、高齢者の単身入居希望者の相談が増えてきており、県営住宅ストックを含めた単身高齢者の受け入れができる住宅戸数の確保が必要である。

また、地域優良賃貸住宅は令和2年に建設された中層耐火構造建て40戸を管理している。入居者は子育て世帯が入居しており、入居率は高く推移しており、今後も需要は続くと推測される。

2. 課題

- 町営住宅の団地数及び管理戸数は9団地376戸で、人口に対する管理戸数の割合が県内で1番高くなっている。管理戸数の多さに加えて、耐用年数が1/2を超過している住宅が9割強と老朽化も著しく進行している。そのため、老朽化により住宅機能が十分に確保されていなく、耐震基準を満たしていない住宅は、計画的に団地を統廃合し、人口規模に見合った管理戸数にする必要がある。
- 町営住宅の75%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、高齢者の割合が高く、更なる高齢者の増加から町営住宅への入居ニーズも高まることが予想されることから、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が不可欠である。
- 少子高齢化に伴い小学校に通学する児童数は年々減少し子育て世帯の定住は（子どもの出生数は減少を続け）喫緊の課題である。

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	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
町営住宅の長寿命化に資する修繕又は改善された住宅の割合	%	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割合。	50%	3	80%	7

※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: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>

- 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。
- 長寿命化計画に基づく計画的な用途廃止を進めるため、用途廃止予定住宅の入居者へ移転に要する費用を助成する。
- 子育て世帯が子育てを楽しめる住宅整備を進める。

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	
公営住宅ストック総合改善事業	町営住宅住居改善・屋上防水、外壁塗装等	小山町	3棟	70
公営住宅ストック総合改善事業	公営住宅等長寿命化計画策定事業	小山町		1
地域優良賃貸住宅整備事業	木造25戸	小山町	25戸	
合計				71

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(該当なし)

事業	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	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。