

小山町地域住宅計画

おやまちょう
小山町

令和8年3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	令和 8 年度	～	12 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1万6千人、世帯数約7千5百世帯の地域である。富士山を頂点とした富士外輪状の三国山系、箱根外輪山及び足柄山嶺に囲まれており、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。

町内に陸上自衛隊富士学校及び東富士演習場を有し、そこで従事する隊員とその家族が多数居住しているものの、隊員の人事異動に伴い定期的に人口の流出が発生する。

今後新東名高速道路の全線開通が予定されており、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」取組による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見込まれる。

本町の町営住宅管理戸数は令和8年1月現在360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106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階建て住宅の計191戸についてはすでに耐用年数が到来している。

少子高齢化に伴い、町営住宅の入居者は高齢者の割合が高まるとともに、単身高齢者による新規入居希望の相談が増加しており、県営住宅ストックを含めた単身高齢者の受け入れ可能な住宅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。新婚・子育て世帯が入居し、供用開始以降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360戸で、人口に対する管理戸数の割合が高いことから、老朽化により耐震基準を満たしていない住宅を計画的に統廃合し、人口規模に見合った管理戸数にする必要がある。

○既存の町営住宅の9割以上が耐用年数の1/2を経過していることから、各住宅に応じた計画的な大規模修繕の実施により、居住性の向上とともに長寿命化を図る必要がある。また町営住宅ストックは建設当時の住宅需要を反映したファミリー向けで専有面積が広く、単身入居を受け入れることが出来ないため、近年ニーズが増加している高齢者の単身入居を可能とする住宅改善についても考慮する必要がある。

○町営住宅の入居者は高齢者の割合が高いことに加え、少子高齢化の影響により高齢者の町営住宅への入居ニーズが更に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優しい住宅改善が不可欠である。

○少子高齢化の影響により、町内の出生者数及び町内小中学校へ通学する児童生徒数減少への対策は喫緊の課題である。子育て世帯の移住及び定住を促し、周辺地区の活性化を資するための住まい環境を創出する必要がある。

3. 計画の目標

子育て世帯や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
町営住宅の長寿命化に資する修繕又は改善された住宅の割合	%	町営住宅等長寿命化計画により既存住宅の屋上防水、外壁塗装工事等の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。	0%	8	100%	12
子育て世帯向け住宅の戸数	戸	子育て世帯が安心して子どもを育てることができ、子どもが健やかに成長できる環境を備えたゆとりある住宅の戸数。	55戸	7	107戸	12

※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:子育て世帯や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。

<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、ペアガラス(検討)	小山町	17棟	118
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	-	3
地域優良賃貸住宅整備事業	木造52戸	小山町	52戸	1,878
合計				1,999

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。