

地域住宅計画

いわみちょうしゃかいしほんそうごうせいびけいかく　ちいきじゅうたくけいかく　き
岩美町社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅳ期）

とっとりけんいわみちょう
鳥取県岩美町

策定年月 令和4年1月策定

令和5年3月改定

令和6年1月改定

令和7年1月改定

計画期間 令和4年度～令和8年度

地域住宅計画

計画の名称	岩美町地域
-------	-------

都道府県名	鳥取県	作成主体名	岩美町
-------	-----	-------	-----

計画期間	令和4年度～令和8年度
------	-------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

①岩美町の概要

岩美町は、鳥取県の最東北端に位置し、東は兵庫県、西は鳥取市福部町、南は鳥取市国府町、北は日本海に面している。東西 14.3 km、南北 15.8 kmで、面積は 122.32 km²である。地形は、東側、南側は海 400 抜m～700mの山々で囲まれ、西側は海拔 300m～400mの小起伏山地である。中央部は河合谷高原の天神池を源流とする蒲生川及び小田川流域に見られる谷底平野、北側には但馬地域から続く岩石海岸や砂浜海岸の海岸地形が形成されている。総面積の約 8.2 %が林野で、南から北へ全体的に緩やかな傾斜をなしている。令和4年1月現在の人口は約 11,100 人、総世帯数は約 4,400 世帯である。

②岩美町の公営住宅の状況

本町は 34 団地 108 棟 244 戸（公営住宅 223 戸、特定公共賃貸住宅 15 戸、特別町営住宅 6 戸）の町営住宅を管理している。

そのうち、19 団地 41 棟 125 戸の住宅が建設から 30 年以上経過し、老朽化が進み、今後、更新費用等が増加することが予想されている。

③岩美町の住宅政策

子育てを行う町民等が安心して快適に暮らすための住環境整備を促進するとともに、地域経済の活性化を図ることを目的として「岩美町子育て世帯等住宅新築・リフォーム資金助成事業」を実施している。この事業により町民の持ち家のリフォームや住宅を新たに建築する場合に、その経費の一部を助成している。

2. 課題

公営住宅の安全性確保

建築基準法の旧耐震基準（昭和 55 年度以前）により建設された公営住宅（10 団地 78 戸）は、安全性（耐震性）を確保する必要がある。

また、これらの住宅は面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままである。よって、安全性と良好な住環境を確保するため、建替えを要する。

公営住宅の老朽化と改善

現在の耐震基準により建設された住宅も建設から 20 年以上経過し老朽化が進んでいる。そのため、建物の長寿命化改修が必要である。

公営住宅の災害対策

大規模地震で起こる電気火災への防止対応が出来ていない。

3. 計画の目標

- ・『住宅の安全性、耐久性の向上を図り、安心で良質な住宅を提供する』
- ・『住宅の長寿命化を図り、適正な住宅ストック数を確保する』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	目標年度
			基準年度	従前値		
公営住宅の耐震化の推進 (公営住宅の耐震化率)	%	岩美町の公営住宅の耐震化率 新耐震基準住宅（戸）/全住宅（戸）	68.0%	R4	72.1%	R8
公営住宅の長寿命化の推進	%	岩美町の公営住宅の外壁又は屋根改修率 改修住宅（戸）/全住宅（戸） ※昭和 56 年以降に建設された住宅	0%	R4	8%	R8
公営住宅の電気火災防止の推進	%	岩美町の公営住宅の感震ブレーカー設置率 感震ブレーカー設置住宅（戸）/全住宅（戸） ※ 特定公共賃貸住宅を含む	0%	R6	100%	R8

※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 55 年度以前に建設された旧耐震基準の住宅は、安全性が確保されておらず、耐用年数も経過しているため建替を実施する。当該住宅のうち入居者がいて一番古い「高畠団地（昭和 34 年度建設 3 棟 10 戸）」の建替えを優先的に実施する。また、岩美駅前地区にある町営住宅（8 団地 15 棟 60 戸）については、PFI 導入可能性調査を実施する

(公営住宅等ストック総合改善事業)

現在の耐震基準を満たす昭和 56 年以降に建設された公営住宅の長寿命化及び維持管理の向上を図るため、外壁や屋根改修等を行う。

(公営住宅等ストック総合改善事業)

公営住宅の大規模地震で発生する電気火災を未然に防ぐため、感震ブレーカーを公営住宅全戸に設置する。

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

(効果促進事業)

① 町営住宅の建替えに伴う事業

- ・公営住宅建替えに伴う入居者移転費助成を行う。
- ・公営住宅建替えに係る駐車場整備等の基幹事業とならない事業を行う。
- ・公営住宅建替えによる用途廃止する住宅の除却を行う。（非現地建替えのため移転後に住宅を解体する。）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は千円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業（防災・安全）	高畔団地の非現地建替え事業費	岩美町	1 団地 6 戸	159,342
公営住宅等整備事業	岩美駅前地区の建替えに伴う PFI 導入 可能性調査	岩美町	8 団地 60 戸	7,370
公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化のための改修事業	岩美町	2 団地	21,224
公営住宅等ストック総合改善事業（防災・安全）Ⅱ	長寿命化のための改修事業	岩美町	32 団地 212 戸	15,225
合 計				203,161

効果促進事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
移転費助成事業	高畔団地建替えによる移転者への助成費	岩美町	1 団地 5 戸	895
駐車場等整備事業	高畔団地建替えに係る駐車場等の整備事業費	岩美町	1 団地 9 区画	1,623
既存公営住宅除却事業	非現地建替えによる高畔団地の除却費	岩美町	1 団地 10 戸	20,421
合 計				22,939

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。