

ゆりはまちょうちいきじゅうたくけいかく

# 湯梨浜町地域住宅計画

計画区域	28
都道府県名	鳥取県
策定主体名	湯梨浜町

策定年月 平成28年11月  
令和2年1月 改定  
令和4年12月 改定  
計画期間 平成28年度～令和6年度

## 社会資本総合整備計画（地域住宅計画）

計画の名称	湯梨浜町社会資本総合整備計画（地域住宅計画）		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	湯梨浜町
計画期間	平成 28 年度 ～ 令和 6 年度		

### 1. 地域の住宅政策の経緯及び現状

#### ① 湯梨浜町の概要

湯梨浜町は鳥取県のほぼ中央に位置し、平成16年10月1日に羽合町、泊村及び東郷町が合併した町である。町の規模は、人口16,550人、世帯数5,482世帯（H27国勢調査）、総面積約78km<sup>2</sup>である。

町の中央には約4km<sup>2</sup>の東郷湖があり、北は日本海に面し、砂丘地帯が広がり、西部は水田地帯を形成する平野が、南東部から海岸までは山地丘陵や中国山脈に続く高地となっており、海・山・川・湖など豊かな自然環境に恵まれた風光明媚な町である。県中部圏域の中心地である倉吉市まで約10km、県庁所在地の鳥取市へは約35kmに位置する。

気候は、年間を通じての平均気温は14℃、年間降水量1,732.5mm（H26倉吉地域気象観測資料）であり、高温多湿で、山陰地方特有の日本海気候である。同じ町内でも温度差が大きく、地形的な要因による気候の変化がかなり見られることが特徴である。

#### ② 湯梨浜町の住宅事情

湯梨浜町の住宅総数は6,120戸で総世帯数を上回っており、空き家総数は870戸（14.2%）と全国平均（14.1%）（H25住宅・土地統計調査）をわずかに上回っている。

#### ③ 湯梨浜町の公的賃貸住宅の状況

湯梨浜町の公的賃貸住宅は、町営住宅8団地99戸、特定公共賃貸住宅1団地13戸、その他町有住宅3団地97戸、計209戸あり、町民の居住の安定と地域課題に対応した住宅として活用されている。

しかしながら、これらの公営住宅ストックは、耐用年数の1/2を経過した住宅が197戸（内、既に耐用年限を経過した住宅は16戸）で、全公的賃貸住宅の94.3%を占めている。

また、今後10年間以内に新たに耐用年限が到来する公的賃貸住宅ストックが89戸発生し、10年後には耐用年限の到来した公的賃貸住宅が全公的賃貸住宅の50.2%を占めることとなる。

#### ④ 湯梨浜町の施策の状況

国及び県の土地利用に関する計画に基づき、計画的な土地利用を推進するとともに、道路、上下水道、公園等を含めた快適な住環境の創出に努めている。

そのため、「湯梨浜町総合計画」や「湯梨浜町過疎とみなされる区域に係る過疎地域自立促進計画」、「湯梨浜町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連する計画との整合性を図りながら、良好な住環境の整備、維持に努めている。

若者夫婦及び子育て世代、三世同居世帯への住宅取得を町単独施策として支援し、定住促進を図るとともに、町外からの移住定住者への住宅取得についても支援し、受け入れ態勢の整備を図っている。また、地域環境に配慮した公営住宅の維持管理にも努めている。

しかし、人口は減少し、年々空き家も増加している。空き家対策についての施策も講じているものの、その地域全体の住環境に影響する危険建物への対応が急務であり、空き家等の実態を調査し、その状況を確認したところである。

住民が安全で安心して暮らせるため、不良住宅の除却を強力に推進するものである。

## 2. 課題

### ① 現状と課題

湯梨浜町は、豊かな自然環境に恵まれ、多くの地域で良好な住環境が形成されている。しかし、過疎化・高齢化・地域間所得格差増大により、家賃の安価な公営住宅の需要は高まる一方である。町内の公営住宅の多くは建築年が古く、これらの新たなニーズに対応しきれていないものが多いことから、その対策に努め、良好な住宅環境を整えていく必要がある。このような新たなニーズに対応するため、高齢・障害・求職者雇用支援機構より住宅の譲渡を受け、平成24年4月から、町営はわい長瀬団地として管理・運営を行っている。

また、若者定住をはじめ、I・J・Uターン支援に向けた住宅政策の実施も求められている。本町の豊かな自然をはじめとするさまざまな魅力をPRし、I・J・Uターンを促進するとともに、人口減少に歯止めをかけるため、住宅支援等の受け入れ態勢の整備を進める必要がある。

しかしながら、近年、人口は減少し、空き家も増え、住民が安全で安心して暮らせる住環境施策を強力に推進する必要がある。

空き家情報バンクをはじめとした空き家の有効活用を進め、地域の活性化を図っているものの、その件数はわずかである。

住民の住みやすい町を確保するには、特に町内に存する危険建物の倒壊による近隣及び道路への危険防止を図ることが急務であり、空き家等については、所有者等に対して指導を行うなど、適切な管理を促すとともに、不良住宅の除却を推進する必要がある。

### ② 空き家の現状

平成28年度の空き家実態調査結果は下表のとおりである。

空き家が老朽化すると、倒壊の危険や景観の悪化が想定される。さらに、対応が遅れる程、判定ランクも上がり、早急な危険空き家の除却を推進する必要がある。また、使用可能な空き家においても、空き家となっていることで地域の活気低下や防犯への影響も大きく、その対応が必要である。

湯梨浜町									
	合計	空き家総合判定				危険 家屋	空き家以外		備考
		A	B	C	D		居住(使用) あり	その他	
調査箇所数	497	90	95	162	71	48	9	22	
		空き家戸数 ( 418 戸 )							
地域別内訳									
1	羽合	166	24	29	54	26	20	3	10
2	東郷	192	35	42	55	31	18	2	9
3	泊	139	31	24	53	14	10	4	3

A: 特定空き家 B: 大規模な修繕が必要 C: 小規模な修繕が必要 D: 使用可能  
危険家屋: 居住中、使用中の家屋であるが調査時に危険な建物である  
空き家以外: 調査前に不朽危険家屋だったが、更地、建替え等を行った家屋

### ③ 公的賃貸住宅の課題

#### ・公的賃貸住宅ストックの老朽化

湯梨浜町の公的賃貸住宅は、現在耐用年数の1/2を経過している住宅が全公的賃貸住宅の94.3%を占め、今後10年間以内に耐用年限が到来する住宅は全公的賃貸住宅の50.2%を占めることとなる。

そのため、地域の実情に応じた計画的な建替え、用途廃止を行っていく必要がある。

#### ・公的賃貸住宅の長寿命化

公的賃貸住宅の老朽化が進行する中で、大規模な改修、建替え等は大きな財政負担となることが想定される。そのため、「ライフサイクルコストの縮減」、「維持管理費用の平準化」を行うため、定期的な点検、早期の修繕、改善により更新コストを縮減する目的を達成するため、中長期的な維持管理を行う必要がある。

### 3. 計画の目標

- ・『町内に存する危険物等の倒壊による近隣及び道路への危険防止のために、危険建物の除却を推進し、安全で安心できる住みやすいまちを確保する』
- ・『老朽化の進んだ公的賃貸住宅の建替え等を行うことで安全に安心して暮らせる豊かな住環境の実現を目指す』

### 4. 目標を定量化する指標等

湯梨浜町

指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	
						目標年度
除却を推進すべき区域内（湯梨浜町内全域）の不良住宅の戸数	戸	除却を推進すべき区域内（湯梨浜町内全域）の不良住宅の戸数（湯梨浜町にて把握している不良住宅の数から算定する現況値による）	138	H28	113	R2
公的賃貸住宅の建替え割合	戸	目標年度の全公的賃貸住宅戸数に対する耐用年数の1/2以上を経過した公的賃貸住宅戸数の割合	94.0%	H30	92.0%	R2
					74.0%	R5
					73.0%	R6

注) 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

#### ○空き家再生等推進事業

防災上、周囲に対して危険性の高い空き家の除却工事を行う者に対し、工事費用の一部を助成することにより、良好な景観及び生活環境の創生並びに安心して安全な地域づくりを図る。

また、空き家の利活用を推進することにより、移住環境の整備及び地域の活性化を図る。

#### ○公営住宅建替事業（重点）

重点計画に位置づけ PFI により老朽化の進んだ既存公営住宅ストックの非現地建替え及び現地建替えを行う。

#### ○公営住宅ストック総合改善事業

町営住宅の中長期的な維持管理の効率化を図るため、長寿命化計画を策定する。

### (2) 提案事業の概要

### (3) 効果促進事業の概要

#### ○公営住宅整備関連事業

##### ①公営住宅建替え（PFI）に係る PFI アドバイザリー業務

PFI 事業実施のための各種事務手続きにおいてコンサルタントによる支援を受けることで、事業の円滑な実施を図る。

##### ②公営住宅建替えに係る駐車場及び外構整備事業（PFI）

公営住宅建替えに係る駐車場及び外構の整備を行うことにより、住環境の向上が期待できる。

##### ③公営住宅建替えに係る移転事業（PFI）

非現地建替え対象団地及び現地建替え対象団地からの移転を促進することで、事業の円滑な実施を図る。

##### ④公営住宅建替えに係る解体事業（PFI）

非現地建替え対象団地の移転後の団地を解体することで、事業の円滑な実施を図る。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

### 基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内事業費 (概算事業費)
住宅地区改良事業（空き家再生等推進事業【除却】）	個人	—	50
公営住宅建替事業・重点（PFI 導入に係る調査（導入可能性調査））	湯梨浜町	40 戸	6
公営住宅建替事業・重点（公営住宅の非現地建替（22 戸）、現地建替（18 戸）（PFI））	湯梨浜町	40 戸	952
公営住宅等ストック総合改善事業（長寿命化計画策定）	湯梨浜町	209 戸	6
合計			1,014

### 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 (概算事業費)
公営住宅整備関連事業・重点（PFI アドバイザリー業務）		湯梨浜町	40 戸	21
公営住宅整備関連事業・重点（駐車場及び外構整備（PFI））		湯梨浜町	40 戸	21
公営住宅整備関連事業・重点（移転促進（PFI））		湯梨浜町	48 戸	10
公営住宅整備関連事業・重点（解体（PFI））		湯梨浜町	29 戸	79
合計				131

### (参考) 関連事業

事業（例）	事業主体	規模等

#### 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

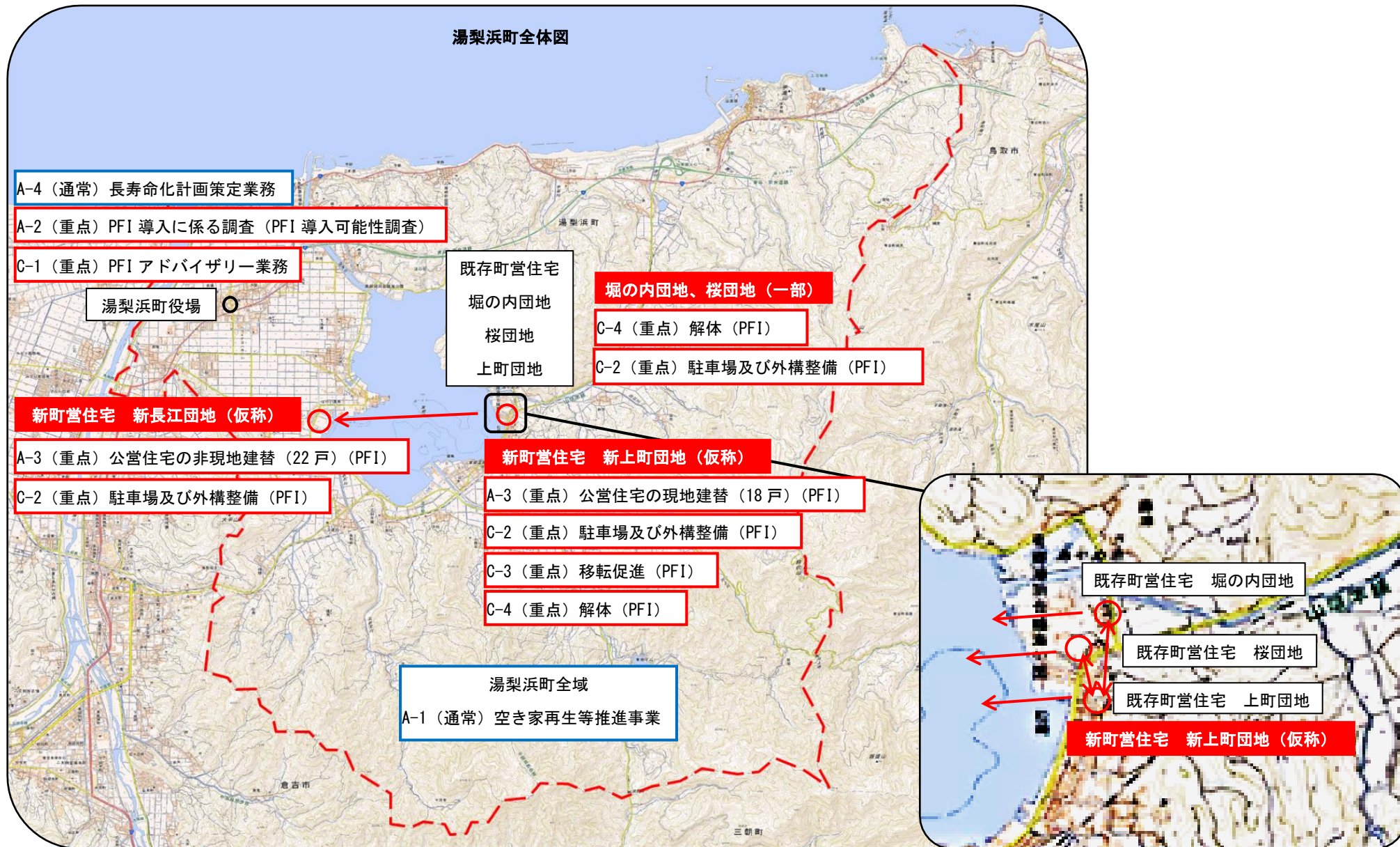
該当なし

「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。



計画の名称	湯梨浜町における安全で安心な住環境の整備（地域住宅計画・重点）		
計画の期間	平成28年度～令和6年度（8年間）	交付対象	湯梨浜町

湯梨浜町全体図



A-4（通常）長寿命化計画策定業務

A-2（重点）PFI導入に係る調査（PFI導入可能性調査）

C-1（重点）PFIアドバイザー業務

湯梨浜町役場

既存町営住宅  
堀の内団地  
桜団地  
上町団地

堀の内団地、桜団地（一部）

C-4（重点）解体（PFI）

C-2（重点）駐車場及び外構整備（PFI）

新町営住宅 新長江団地（仮称）

A-3（重点）公営住宅の非現地建替（22戸）（PFI）

C-2（重点）駐車場及び外構整備（PFI）

新町営住宅 新上町団地（仮称）

A-3（重点）公営住宅の現地建替（18戸）（PFI）

C-2（重点）駐車場及び外構整備（PFI）

C-3（重点）移転促進（PFI）

C-4（重点）解体（PFI）

湯梨浜町全域

A-1（通常）空き家再生等推進事業

既存町営住宅 堀の内団地

既存町営住宅 桜団地

既存町営住宅 上町団地

新町営住宅 新上町団地（仮称）