

地域住宅計画(第3回変更)

おくいずもちょうちいき
奥出雲町地域

しまねけんおくいずもちょう
島根県奥出雲町

平成19年12月

地域住宅計画

計画の名称	奥出雲町地域住宅計画		
都道府県名	島根県	作成主体名	奥出雲町
計画期間	平成 18	年度 ~	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

奥出雲町は島根県東南端の中国山地山間に位置し、人口約15,800人、世帯数約4,800世帯のまちである。本町は水稻を中心とした農林業を基幹産業として発展してきたが、全国的な就業形態の変化や近年の道路交通網整備による都市部への近距離化、広域化等を背景にして若年層の流出が進んだ結果、農業後継者不足や少子高齢化などの問題に悩まされている。特に高齢化率は全国平均を大きく上まわる31.6%（平成12年国勢調査）に達し、さらに若者世代を中心として世帯分離の増加が続いているため、独居老人などの老人世帯の割合が高まっている。

また、平成15年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数5,270戸に対し昭和45年以前に建築された住宅数が2,220戸と全体の約40%以上を築後30年以上の老朽化住宅が占めており自然災害等による住居の被災が発生しやすい状況にある。この老朽化住宅には老人世帯の居住が多く、雪害など自然災害による住居への被災を期に町外への転出や町営住宅への住み替え等が増加している。

現在、公的賃貸住宅施策としては、IターンUターン者や世帯分離家族を対象とした若者向け住宅、ファミリー向け住宅の建設や、一般空き家や職員住宅などのストック活用等を中心として定住対策を実施している。

2. 課題

○既存の公営住宅の多くは旧耐震基準により整備されており、また老朽化も著しく防災面での危険性が高い。また、面積や設備の面で依然として居住水準が低く、バリアフリー化対策も遅れている。建替え、改善等を行ない高齢者など誰もが安心して暮らせる生活環境の整備が求められている。

○建築年数の古い団地に高齢者の入居が集中し、新しい団地には若年世帯の入居が多いなど、団地間で入居者の年齢構成に大きな差が生じている。高齢化の進展により今後さらに高齢者の入居が増えることが予想されるため、早急に入居者の世代間バランスがとれた良好なコミュニティを構築する必要がある。

○既存町営住宅には世帯構成と住戸規模等とのミスマッチが生じている入居世帯が多い。様々な世帯構成に対応できる公営住宅や定住住宅の整備が必要である。

○自然災害による人口減少を防止する必要がある。

3. 計画の目標

『若者の定住対策と併せて高齢者等の社会的弱者が住みよい住環境の整備を行ない、地域間や世代間のふれあいと交流のある地域コミュニティを確立する。』

『居住性能や耐震性能の改善等により良質な住宅ストックの形成に努め、誰もが安全・安心に暮らせる快適な生活環境を実現する。』

『自然災害による人口流失を防止し定住の促進を図る』

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	基準年度	目標年度
老朽公営住宅等の建替え戸数	戸	町営住宅における昭和40年代に整備され老朽化した簡易耐火構造平屋建ての住宅の建替え戸数	0戸	17	42戸	22
高齢者等のための設備を有する住宅ストックの割合	%	町営住宅において手摺りの設置、住宅内の段差解消など高齢者などのための設備を有する住宅の割合	18%	17	100%	22
旧耐震基準により整備された公的賃貸住宅における耐震診断の実施戸数	戸	旧耐震基準により建設された町営住宅等の耐震診断実施済み戸数	0戸	17	56戸	22
家屋の自然災害被災に起因する町外転出戸数	戸	家屋が自然災害の被災で倒壊したなどにより復旧をあきらめ町外へ転出した戸数	0戸	17	0戸	22

※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

- ・ 町営住宅入居者の高齢化に対応するため、公営住宅ストック総合改善事業を実施し既存住宅のバリアフリー化を推進する。
- ・ 居住性能や耐震性能の改善、それぞれの世代のニーズに応じた住戸規模等を確保するため、老朽化した公営住宅の建替え事業を実施する。
- ・ 定住住宅の建設用地を確保するため、老朽化した職員住宅等の除去及び敷地造成等を行う。

(2) 提案事業の概要

- ・ 旧耐震基準により整備された町営住宅の耐震性を把握するため、耐震診断を実施する。
- ・ 町営住宅建替事業等の実施に伴い入居者への移転費助成や仮住居借上等助成、公営住宅等の駐車場整備、公営住宅等建設用地の取得を行う。
- ・ 家屋が雪害、豪雨等の自然災害に被災し倒壊したなどに起因する人口流失を防止するため、住宅補修支援事業を実施する。
- ・ 県住宅供給公社が建設する定住促進住宅に建設費負担を行い、安価で良質な定住者向け住宅を整備する。
- ・ 誰もが安全、安心に暮らせる快適な生活環境を整備するため公営住宅、町単独住宅等の公的住宅に住宅火災警報器の設置や下水道接続を行う。また、公的住宅等改善事業等の実施に係る設計監理委託事業を行う。

(3) その他（関連事業など）

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
公営住宅等整備事業		奥出雲町	54戸	959
公営住宅ストック総合改善事業		奥出雲町	56戸	86
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		奥出雲町	44戸	66
住宅地区改良事業等		奥出雲町	10棟	13
合計				1,124
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等耐震診断		奥出雲町	66戸	2
公営住宅等の駐車場整備		奥出雲町	42台	5
移転費助成事業		奥出雲町	42戸	6
豪雨災害復旧支援事業		奥出雲町	15件	1
雪害復旧支援事業		奥出雲町	15件	1
定住促進住宅建設費支援事業		奥出雲町	20戸	30
公的住宅等改善事業		奥出雲町	50戸	3
公的住宅等改善事業等設計監理委託事業		奥出雲町	26戸	1
仮住居借上等助成事業		奥出雲町	20戸	0
公的住宅等建設用地取得事業		奥出雲町	1,920㎡	34
合計				83

(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

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。