

み さ さ ち ょ う ち い き じ ゅ う た く け い か く
三朝町地域住宅計画

計画区域

都道府県名	鳥取県
策定主体名	三朝町

策定年月	平成29年10月
計画期間	平成29年度～平成33年度
第一回変更	平成31年1月

社会資本総合整備計画（地域住宅計画）

計画の名称	三朝町全域		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	三朝町
計画期間	平成 29 年度	～	33 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

①三朝町の概要

三朝町は鳥取県の中央部に位置し、東西24km、南北19kmで、総面積は233.52km²を有し、人口6,490人、世帯数2,290世帯（H27国勢調査）である。

町内には、1級河川天神川と、その支流である三徳川、小鹿川及び加茂川が流れ、それぞれの谷筋に沿って64の集落が点在している。そして、南部は岡山県に隣接する地域で、総面積の約90%を山林原野が占めている。

町の主な産業は、観光業と農林業で、観光業では、世界一のラジウム含有量を誇る三朝温泉や国宝投入堂を有する三徳山、小鹿溪などの観光資源を有しているが、近年の社会経済情勢等から三朝温泉を訪れる宿泊者数は年々と減少傾向にあり、その数はピーク時の平成8年に比べて約20万人減少し、現在では約35万人となっている。

②三朝町の住宅事情

本町の住宅事情は、持ち家率が8割強とかなり高く、ほぼ満足できる状況である一方、過疎化の進行に伴い空き家が増加している。

公営住宅は、平成29年9月1日現在、町営住宅79戸、特定公共賃貸住宅8戸の計87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、町営住宅棟の老朽化が進んでおり、計画的な改修などを行う必要がある。

③三朝町の施策の状況

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、「三朝町総合計画」や「三朝町過疎地域自立促進計画」、「三朝町まち・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。

町外からの移住定住者への住宅取得の支援や移住定住者へ住宅を提供する者への支援を実施するなど、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、年々空き家数も増加している状況である。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

三朝町では、少子化による自然減と転入減・転出増による社会減が共に続き、その結果、人口減少に歯止めがかからない状況となっている。この人口減少をどのようにして食い止め、さらには人口の流入に繋げていくかが大きな課題となっている。この現象は特に、山間地域の集落になるほどその傾向が著しく現れ、利便性の高い地域や町外への人の流れによる過疎化の進行を招くとともに、集落としての維持が困難になっているという状況を招いている。人口の減少は、町民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や財政にも大きな影響を及ぼし、地域の存立基盤にかかわる深刻な問題となっている。このため、「就職」「結婚」「子育て」「教育」「福祉」「医療」などといった、住み続けていくために最も重要な動機とされる社会環境の整備を効果的に組み合わせながら定住促進施策として推進していく必要がある。一方で、定住を促進していくうえにおいて「住環境の確保」は、人々が安心・快適な生活を営んでいくためには欠かせないものであり、定住や移住に直結する重要な要素となっている。本町には現在、恋谷・三朝・徳本・天神の4団地に87戸の町営住宅があり、住宅需要への対応に大きな役割を果たしているが、新たなニーズに対応しきれていない部分もあるため、その改善、対策を実施し、良好な住宅環境を整えていく必要がある。

②空き家の現状

空き家実態調査結果（平成26年度時点）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。

【三朝町】		
空き家等数	うち、特定空き家等数	
	うち、所有者等が不明な数 (調査中を含む)	
・空家特措法第2条第1項 ・条例	・同法第2条第2項 ・条例	
82	25	0
地区別空き家等件数		
地区別	空き家等件数	特定空き家等件数
小鹿地区	8	3
三徳地区	8	4
三朝地区	11	4
高勢地区	16	3
賀茂地区	14	3
竹田地区	25	8
合計	82	25

③町営住宅の現状と課題

【町営住宅の長寿命化】

・耐用年限を経過している住宅が現在全体の2割であるが、5年後には5割もの住宅が耐用年限を迎える。地域の実情や福祉、定住等の施策等を考慮すると、既存ストックを有効活用することが必要である。既存ストックを有効活用するためには、計画的に修繕、住環境等の整備を行い、住宅の長寿命化を図っていく。

【高齢化に伴う住宅の整備】

・既入居者が高齢化してきているため、今後、バリアフリー化への整備を行い安全で安心して生活できるための整備が必要となってきた。

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、危険建物の解消を推進し、安全で安心できる住みやすいまちを確保する』
- ・既存ストックを有効活用し計画的な改修をすすめ住環境の整備を図る。

4. 目標を定量化する指標等

指 標		単 位	定 義	三朝町			
				従前値	基準年度	目標値	目標年度
空き家等の除却を推進すべき区域内（三朝町内全域）の特定空き家等の戸数		戸	空き家等の除却を推進すべき区域内（三朝町内全域）の特定空き家等の戸数（三朝町にて把握している特定空き家等の数から算定する現況値による）	25	29	10	33
町営住宅のバリアフリー化の割合		%	町営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	5.0	29	30.0	33
既存ストックの長寿命化型改善実施率		%	長寿命化改善事業を実施した住戸の割合	0.0	29	23.0	33

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等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。

○公営住宅等整備事業

- ・耐用年限を経過している住宅については、入居者の安全、生活状況を加味しながら建替えも検討していく。

○公営住宅等整備事業公営住宅ストック総合改善事業

- ・町営住宅の効率的な維持、修繕等を図るため「長寿命化計画」の策定を行う。
- ・既存ストックを活用し、バリアフリー化を進め、安心して暮らせる居住環境を整備する。

(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

- ・公営住宅ストック総合改善事業に伴う設計監理委託等

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
住宅地区改良事業等	三朝町	15 戸	9
公営住宅等ストック総合改善事業（長寿命化計画策定事業）	三朝町	—	6
公営住宅等ストック総合改善事業	三朝町	35 棟	124
合計		50	139

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				

(参考) 関連事業

事業 (例)	事業主体	規模等
公営住宅整備関連事業	三朝町	35 棟

※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

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。