

矢掛町地域住宅等整備計画
(社会資本総合整備計画)
矢掛町地域
(第3回変更)

岡山県矢掛町

平成26年3月

地域住宅計画

計画の名称	矢掛町地域住宅等整備計画		
都道府県名	岡山県	作成主体名	岡山県矢掛町
計画期間	平成 24 年度	～	28 年度

1 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は岡山県の西南部に位置し、人口約15,000人、世帯数約5,000世帯の地域である。
矢掛町は、小田川とその支流である美山川地域にひらけ、比較的ゆるやかな丘陵に囲まれた盆地をなしており、旧山陽道の宿場町として栄えた中心市街地と周辺に田園地帯が広がる町である。
平成22年の国勢調査によると、持家率は88.4%で、岡山県値を21.6ポイントと大きく上回る値となっている。本町の借家は、公営住宅が4.16%で民間借家が5.2%である。民間借家については、平成10年度以降中心市街地及び周辺に96戸の立地があり、良質な賃貸住宅の供給がなされている。公営住宅については、町営住宅を所有していたが、良質な賃貸住宅の供給を目指して、県営住宅・特公賃の供給、また、平成20年3月、独立行政法人雇用・能力開発機構所有の雇用促進住宅を買取り、低廉な家賃で町民に供給を行ってきている。しかしながら、町営住宅については昭和50年以前の建設が58.8%で、築後30年を経過した町営住宅は全体の84%にも達している。
また、平成20年度住宅・土地統計調査によると、本町の住宅総数は5,960戸、うち居住世帯のある住宅は4,880戸、空き家が1,060戸となっている。

2 課題

○現入居者の安全安心のために耐用年数を超えた公営住宅の撤去を行い、そして、それに代わる良質な公営住宅の建設による住環境の整備が必要である。
○旧山陽道の宿場町として栄えた中心市街においては、昔ながらの街並みが残され、その中で住民が生活しているが、その中に老朽した空き家が点在する状態であり、このままの状態が続けば倒壊の恐れもあるため、周辺住民の住環境の悪化が進むとともに、地域コミュニティの維持や地域活性化への悪影響がある。

3. 計画の目標

『住んでよかったといわれる町づくり』につながるような住環境の向上を目指す。

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
公営住宅における新法後の建設戸数の割合	%	新法後における公営住宅の建設戸数の割合	6%	9%	23	28
空き家再生等推進事業による空き家改修戸数	戸	空き家改修戸数	0戸	3戸	23	28
除却を推進すべき区域内の住宅数に対する廃屋と空き家住宅の割合	%	除却を推進すべき区域内の住宅数に対する廃屋と空き家住宅の割合(備中西商工会空き家等調査による)	11%	8%	25	28

※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により公営住宅を整備し、地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図るため入居者の負担能力を超える部分を矢掛町が負担する事業を行う。
- ・ 中心市街地に点在している古民家の空き家は倒壊の恐れがあるものもあり、このままでは隣接住宅に被害を及ぼす恐れもある。そのような空き家を改修することで住環境の悪化を防ぐ共に、改修した空き家を地域住民が集える場所として活用し、また、交流人口増加のための施設として地域活性化を図る。また、居住環境の整備改善に資するため、次の区域において、廃屋又は空き家住宅の除却を推進する。
矢掛商店街区域
- ・ 子育て世代、高齢者世代等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に良好な賃貸住宅の供給を促進する。
- ・ 公営住宅の長寿命化計画の策定により、既存の町営住宅の有効活用を図る。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

- ・ 公営住宅等整備事業（用地取得）
用地取得により団地建設が円滑に実施することができる。
- ・ 空き家再生等推進事業（設計及び監理）
改修に必要な設計及び管理により円滑に事業を推進することができる。
- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業（用地取得・物件補償及び駐車場整備）
用地取得及び物件補償により団地建設が円滑に実施でき、また駐車場の整備により入居者の生活の質の向上が期待できる。

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
公営住宅等整備事業	矢掛町	4戸	50
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	矢掛町	14戸	50
住宅地区改良事業等	空き家再生等推進事業	3戸	200
	空き家再生等推進事業(除却)	4戸	4
地域優良賃貸住宅整備事業	矢掛町	12戸	320
公営住宅等ストック総合改善事業(公営住宅長寿命化計画策定事業)	矢掛町	155戸	10
合計			634

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				0

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
公営住宅等整備事業(用地取得)	矢掛町	692m ²
空き家再生等推進事業(設計及び監理)	矢掛町	改修設計及び監理
地域優良賃貸住宅整備事業(用地取得・物件補償及び駐車場整備)	矢掛町	1921m ² , 24戸分

※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

特定公共賃貸住宅について、3か月以上入居者を確保できない時は、所得が通常の入居資格を満たさない場合でも、配慮入居者に賃貸することができるものとする。

(配慮入居者)

- ①災害等により住宅に被害を受け一時移転先を必要とする世帯
- ②新婚世帯（夫婦のいずれもが満40歳未満で婚姻届出後1年以内）
- ③子育て世帯（小学生以下の子どもがいる世帯）
- ④共働き世帯

※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。