

---

---

# 南部町公営住宅等長寿命化計画及び 住生活基本計画

---

---

令和3年3月

鳥取県南部町

# 目 次

第1章 はじめに.....	1
1-1. 計画の目的.....	1
1-2. 計画期間.....	1
1-3. 計画の位置づけ.....	1
第2章 南部町の課題.....	3
2-1. 町営住宅に関する課題.....	3
2-1-1. 公営住宅の現況.....	3
(1)建設・管理の状況.....	3
(2)団地別の状況.....	6
(3)町営住宅入居世帯の状況.....	6
(4)公営住宅の空き家の状況.....	7
(5)収入超過者、高額所得者に対する取り組み.....	7
2-1-2. 町営住宅に関する課題.....	8
(1)公営住宅の現状や特性への対応.....	8
2-2. 住生活における課題.....	9
(1)安全な住宅と居住環境づくり.....	9
(2)長寿社会と少子化等への対応.....	9
(3)既存住宅（ストック）活用に向けた課題.....	10
(4)居住水準・居住環境の改善からみた課題.....	11
(5)個性的な住まい・地域づくりへの対応.....	11
2-3. 南部町の住宅施策.....	12
第3章 公営住宅長寿命化に関する基本方針.....	13
3-1. 基本方針.....	13
(1)公営住宅整備の方針.....	13
(2)長寿命化に関する基本方針.....	13
3-2. 整備水準の目標.....	14
(1)目標戸数.....	14
(2)改修等を行う場合の目標.....	15

第4章 長寿命化を図るべき町営住宅 .....	16
4-1. 町営住宅ストック活用手法選定の考え方 .....	16
(1)検討フロー .....	16
4-2. ストック活用手法の選定 .....	18
(1)1次判定 .....	18
(2)2次判定 .....	19
(3)3次判定 .....	20
4-3. 判定結果 .....	21
(1)1次判定結果 .....	21
(2)2次判定結果 .....	23
(3)3次判定結果 .....	24
第5章 住宅政策の基本理念と基本目標 .....	25
5-1. 基本的な方針・目標 .....	25
5-1-1. 基本理念・基本目標 .....	25
5-1-2. 住宅施策の体系 .....	25
第6章 住宅政策の展開方針 .....	26
6-1. 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境づくり .....	26
6-2. 住宅セーフティネットの充実 .....	28
6-3. 良質な住宅ストックの形成 .....	30
6-4. 住宅市場の活性化 .....	32
6-5. 地域特性を生かした住まい・居住環境づくり .....	33
6-6. 住民等との協働による住まい・居住環境づくり .....	34
6-7. 成果指標一覧 .....	35
第7章 計画の実現に向けて .....	36
7-1. 計画の推進体制 .....	36
7-2. 計画の進行管理 .....	36
資料編 .....	37
資-1. 南部町の概況 .....	37
(1)南部町の位置 .....	37
(2)人口等 .....	37
(3)産業等 .....	40
(4)住宅の状況等 .....	41
(5)その他 .....	41
(6)上位・関連計画の整理 .....	43
資-2. 策定の経緯 .....	45

# 第1章 はじめに

## 1-1. 計画の目的

南部町では、人口の減少や少子高齢化の進行等により、住宅を取り巻く環境が大きく変化しています。このため、町の地域特性を活かした居住環境の形成や世代を超えて支え合う居住環境づくり、多様なニーズに対応する良質な住まいづくり及び公営住宅の既存ストックの有効活用と適正な供給等を進めていく必要があります。

また、南部町が管理する老朽化した公営住宅等は、予防保全的な維持管理を推進することにより、既存ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっています。

このような状況の中、南部町における住まい・居住環境の特性、町民ニーズ、国や県の施策等を踏まえ、「住生活基本計画」及び「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、良質なストックの活用を図り、既存ストックを適正に活用し、年齢や家庭状況等に応じた住まいの確保を目的とします。

## 1-2. 計画期間

本計画は、10年間（令和3年～12年度）を計画期間とします。

## 1-3. 計画の位置づけ

本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）及び鳥取県住生活基本計画、並びに第2次総合計画等と整合性を図りながら実施します。

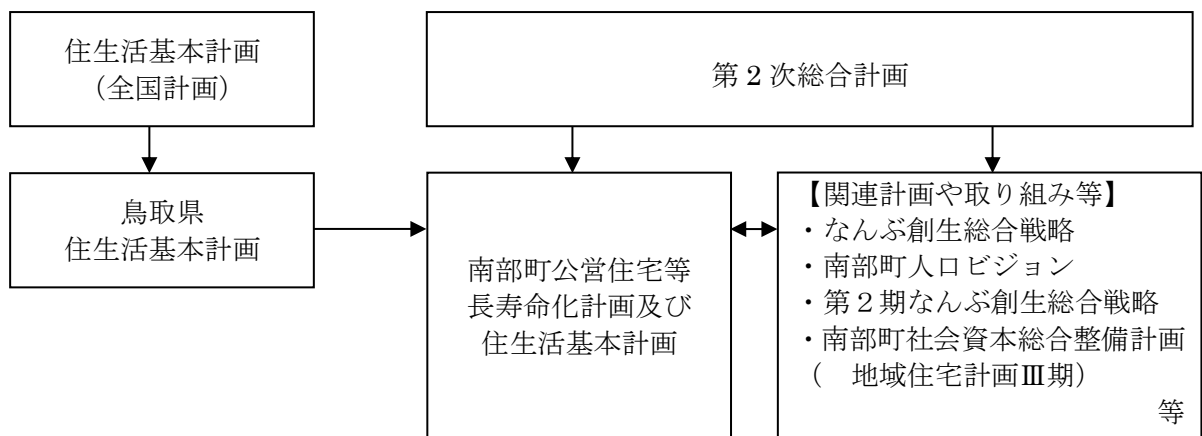
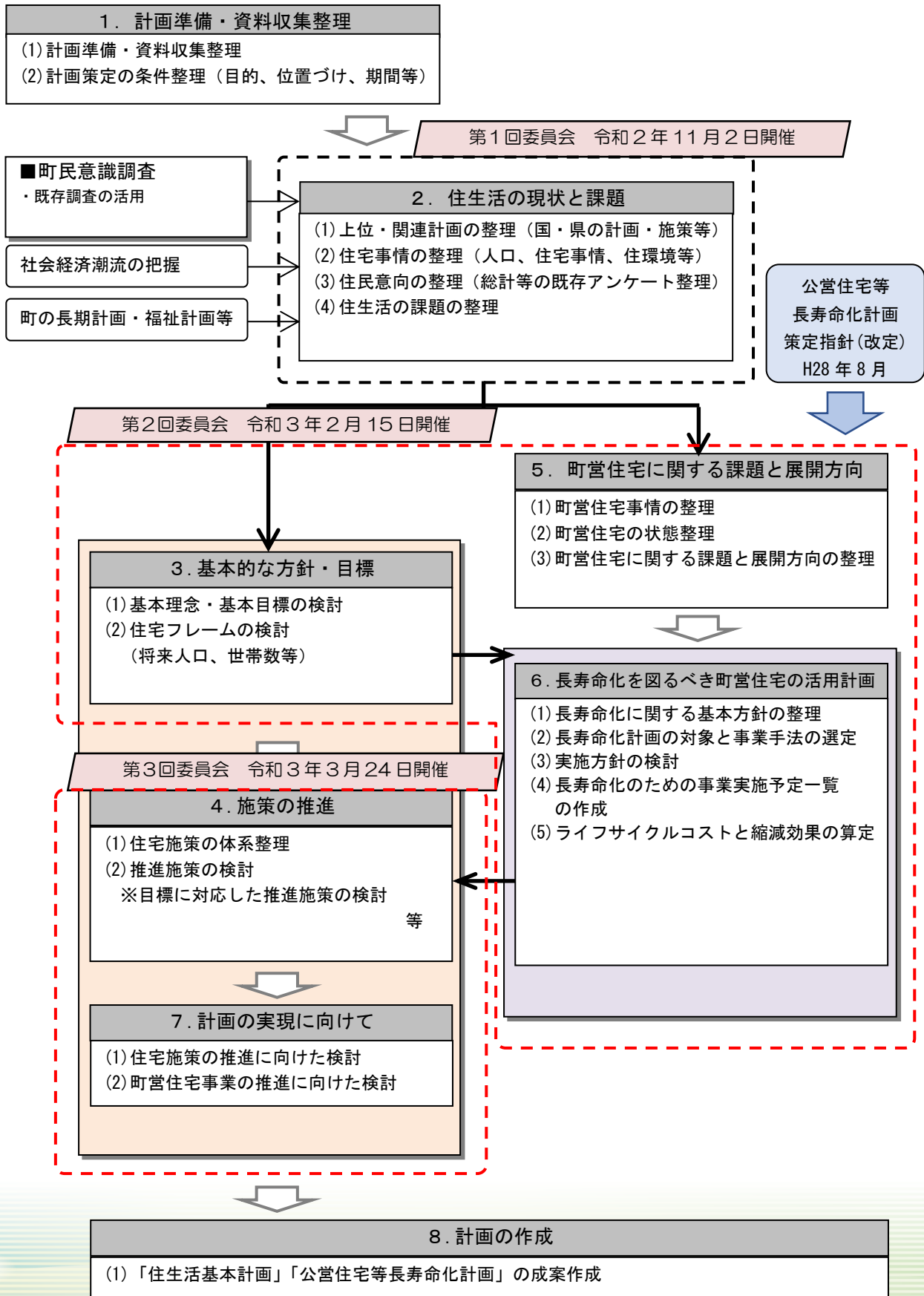


図 計画の位置づけ

## 1-4. 計画策定にあたって

本計画の策定にあたって、以下のとおり南部町住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画検討委員会による検討を経て策定を行いました。



## 第2章 南部町の課題

### 2-1. 町営住宅に関する課題

#### 2-1-1. 公営住宅の現況

##### (1)建設・管理の状況

本町の町営住宅は、公営住宅法に基づくものが9団地、158戸、公営住宅法に基づかないものが2団地、14戸あります。また、県営住宅が1団地、21戸あります。

##### ●町営住宅

番号	住宅名	所在地	建築年度	構造	棟数	戸数					住戸専用 面積 (1戸あたり)
						2K	2DK	2LDK	3DK	3LDK	
①	新宮谷	法勝寺 103 番地1	昭和 45 年	簡耐平	2	7					33.12 m <sup>2</sup>
			昭和 46 年	簡耐平	1	4					33.12 m <sup>2</sup>
②	馬場	馬場 603 番地	昭和 48 年	簡耐平	3		10				36.60 m <sup>2</sup>
			昭和 49 年	簡耐平	2		8				41.60 m <sup>2</sup>
			昭和 50 年	簡耐平	2		8				43.53 m <sup>2</sup>
			昭和 51 年	簡耐平	3		9				46.20 m <sup>2</sup>
③	戸構	鴨部 1265 番地	昭和 54 年	木造 2	6				12		56.31 m <sup>2</sup>
			昭和 55 年	木造 2	4				8		56.31 m <sup>2</sup>
			昭和 56 年	木造 2	2				4		56.31 m <sup>2</sup>
			昭和 57 年	木造 2	1				2		56.31 m <sup>2</sup>
		鴨部 1242 番地 2	昭和 59 年	木造 2	2				4		57.07 m <sup>2</sup>
			昭和 60 年	木造 2	3				6		57.07 m <sup>2</sup>
④	鴨部	鴨部 1531 番地	昭和 43 年	簡耐平	1	2					31.50 m <sup>2</sup>
⑤	城山	鴨部 1587 番地 1	昭和 47 年	簡耐平	1	3					33.30 m <sup>2</sup>
		鴨部 1585 番地 1	平成 18 年	木造 2	2				4		76.96 m <sup>2</sup>
			平成 19 年	木造 2	3				6		76.96 m <sup>2</sup>
			平成 19 年	木造平	1		2				67.09 m <sup>2</sup>
			平成 20 年	木造平	1		2				67.09 m <sup>2</sup>
			平成 21 年	木造平	1				1		73.18 m <sup>2</sup>
平成 21 年	木造平	1		2				67.09 m <sup>2</sup>			
⑥	菅田	鴨部 104 番地	昭和 53 年	簡耐 2	4				20		58.86 m <sup>2</sup>
⑦	落合	落合 84 番地 1	平成 14 年	木造 2	6				12		75.80 m <sup>2</sup>
			平成 14 年	木造平	1					2	78.20 m <sup>2</sup>
⑧	手間第一	天萬 11 番地	平成 2 年	木造 2	5				10		64.30 m <sup>2</sup>
⑨	手間第二	宮前 130 番地 1	平成 5 年	木造 2	3				6		70.60 m <sup>2</sup>
			平成 6 年	木造 2	2				4		70.60 m <sup>2</sup>
合 計					63	16	41	0	99	2	

●町営住宅(公営住宅法に基づかないもの)

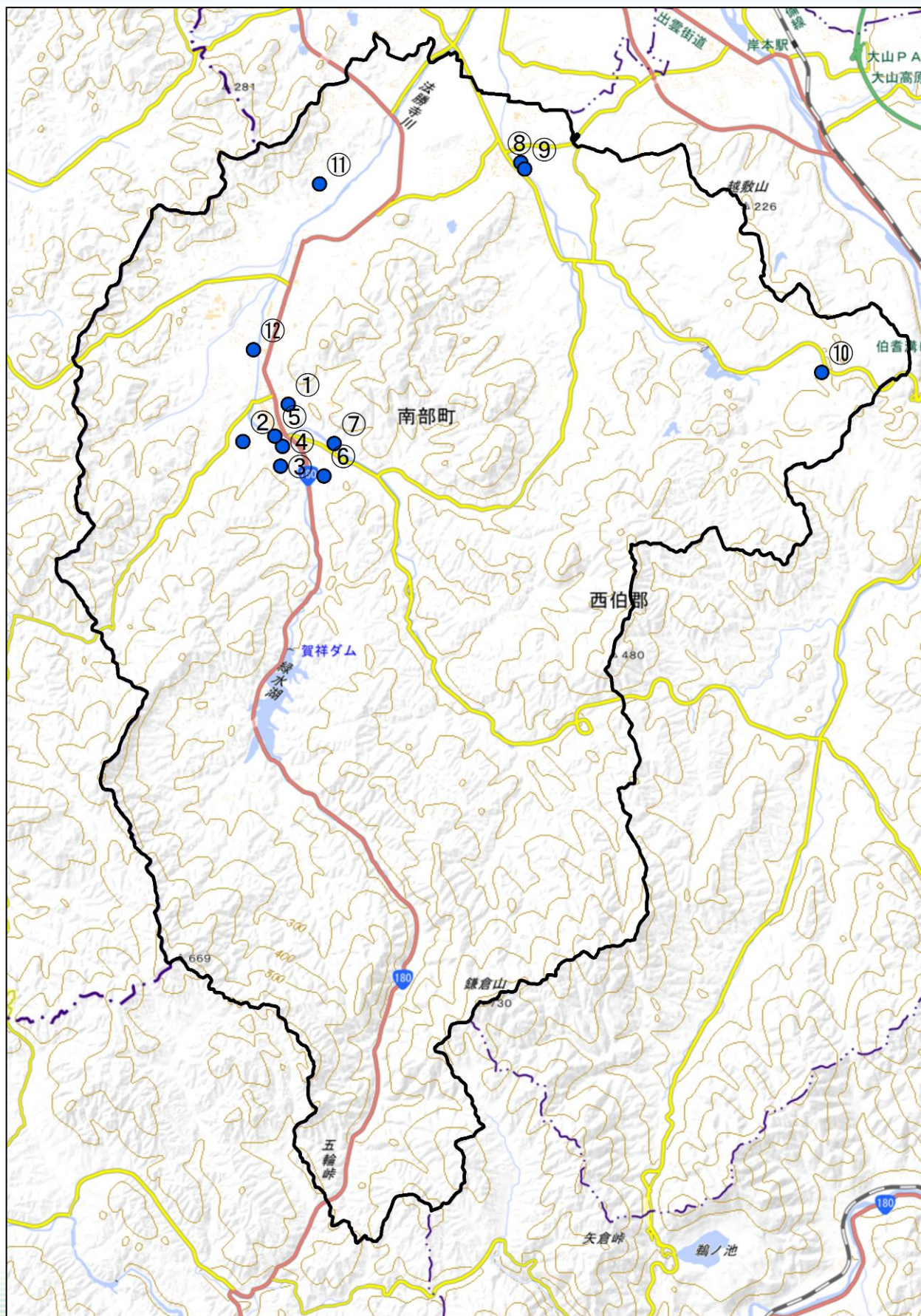
番号	住宅名	所在地	建築年度	構造	棟数	戸数					住戸専用面積 (1戸あたり)
						2K	2DK	2LDK	3DK	3LDK	
⑩	越敷野	池野 449 番地	平成 12 年	木造 2	5					10	94.40 m <sup>2</sup>
⑪	メゾン福成	福成 2296 番地 5	平成 26 年	鉄骨	1	4					57.10 m <sup>2</sup>
合 計					6	4	0	0	0	10	

●県営住宅

番号	住宅名	所在地	建築年度	構造	棟数	戸数					住戸専用面積 (1戸あたり)
						2K	2DK	2LDK	3DK	3LDK	
⑫	法勝寺	倭 509 番地 1	平成 12 年	木造 2	3				6		73.0 m <sup>2</sup>
			平成 12 年	木造平			1				59.1 m <sup>2</sup>
								1			65.0 m <sup>2</sup>
			平成 12 年	木造平	1		3				59.1 m <sup>2</sup>
			平成 13 年	木造 2	4				8		73.0 m <sup>2</sup>
平成 13 年	木造平	1		2				59.1 m <sup>2</sup>			
合 計					10	0	6	1	14	0	

資料:庁内資料

# 町営住宅の立地状況





## (2) 団地別の状況

各団地の状況をみると、多くの建物において老朽化が進んでおり、設備の使い勝手が悪い施設も多く、進入路・団地内通路が狭い団地も多くあります。

構造的には、昭和 53 年以前に建築された簡易耐火平屋建、昭和 54 年以降に建築された木造、近年建築された鉄骨の 3 種類に分類されます。この中で、新耐震基準の昭和 56 年以前に建築された住宅については、施設・設備の老朽化とともに、耐震や高齢者対応など安全・安心面での問題を抱えている住宅が多くなっています。

### ・構造別の状況

構造は、簡平（簡易耐火構造平屋建て）51 戸（29.7%）、簡二（簡易耐火構造 2 階建て）20 戸（11.6%）、木造 97 戸（56.4%）、鉄骨 4 戸（2.3%）となっています。

### ・年代別の状況

町営住宅の建築年次をみると昭和 40 年代は 4 団地 34 戸、昭和 50 年代は 3 団地 67 戸、昭和 60 年以降 7 団地 71 戸となっています。

このうち、70 戸（40.7%）が既に法定耐用年限を経過しています。

※令和 2 年に法定耐用年限をむかえる建築物は含まない。

## (3) 町営住宅入居世帯の状況

町営住宅入居世帯の状況をみると、高齢者のいる世帯が 62 世帯（48.4%）で、その内、41 世帯（全体の 32.0%）が高齢単身世帯となっています。

ひとり親世帯（母子・父子世帯）は 22 世帯（17.2%）となっています。

また、障がい者のいる世帯は 18 世帯（14.1%）となっています。

表 団地別町営住宅入居世帯の状況（令和 2 年 12 月末時点）

	総世帯	高齢者のいる世帯		ひとり親世帯	障がい者のいる世帯
			高齢単身世帯		
新宮谷	7 (100.0%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)
馬場	29 (100.0%)	24 (82.8%)	18 (62.1%)	0 (0.0%)	5 (17.2%)
戸構	20 (100.0%)	11 (55.0%)	7 (35.0%)	5 (25.0%)	3 (15.0%)
鴨部	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
城山	1 (100.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
城山	17 (100.0%)	9 (52.9%)	6 (35.3%)	6 (35.3%)	3 (17.6%)
菅田	9 (100.0%)	5 (55.6%)	2 (22.2%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)
落合	14 (100.0%)	2 (14.3%)	1 (7.1%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)
手間第一	5 (100.0%)	3 (60.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)
手間第二	10 (100.0%)	3 (30.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
越敷野	10 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
メゾン福成	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合計	128 (100.0%)	62 (48.4%)	41 (32.0%)	22 (17.2%)	18 (14.1%)

資料：庁内資料

#### (4)公営住宅の空き家の状況

令和2年12月末現在、空き家（政策空き家を除く）はなく、ほぼ満室の状態が続いています。

表 公営住宅の空き家の状況

No.	団地名	所在地	区分	管理戸数	部屋数	募集状況
1	落合団地	落合 84 番地 1	公営（町営）	14 戸	3DK 3LDK	空き住戸なし
2	城山団地	鴨部 1585 番地 1	公営（町営）	20 戸	2K 2DK 3DK	空き住戸なし
3	戸構団地	鴨部 1265 番地 鴨部 1242 番地 2	公営（町営）	36 戸	3DK	新規募集なし
4	手間第一団地	天萬 11 番地	公営（町営）	10 戸	3DK	募集準備中
5	手間第二団地	宮前 130 番地 1	公営（町営）	10 戸	3DK	空き住戸なし
6	新宮谷団地	法勝寺 103 番地 1	公営（町営）	11 戸	2K	新規募集なし
7	馬場団地	馬場 603 番地	公営（町営）	35 戸	2DK	新規募集なし
8	菅田団地	鴨部 104 番地	公営（町営）	20 戸	3DK	新規募集なし
9	越敷野団地	池野 449 番地	政策（町営）	10 戸	3LDK	空き住戸なし
10	メゾン福成	福成 2296 番地 5	政策（町営）	4 戸	2DK	空き住戸なし
11	法勝寺団地	倭 509 番地 1	公営（県営）	21 戸	2DK 3DK	空き住戸なし

#### (5)収入超過者、高額所得者に対する取り組み

収入分位別の入居者の状況は以下のとおりである。収入超過者が生じた場合には、面談の事前通知や所得状況等について聴取し、適切な措置を講じるようにしています。

表 収入分位別の世帯の状況

区分	収入分位	入居者の収入（月額）	世帯数	構成比
1	0-10%	104 千円以下	92	80.7%
2	10-15%	104 千円超 123 千円以下	3	2.6%
3	15-20%	123 千円超 139 千円以下	5	4.4%
4	20-25%	139 千円超 158 千円以下	5	4.4%
5	25-32.5%	158 千円超 186 千円以下	2	1.8%
6	32.5-40%	186 千円超 214 千円以下	1	0.9%
7	40-50%	214 千円超 259 千円以下	0	0.0%
8	50%-	259 千円超	3	2.6%
		不明（未申告）	3	2.6%
合計			114	100.0%

※越敷野団地、メゾン福成は収入申告がないため、世帯数に含まない

## 2-1-2. 町営住宅に関する課題

### (1) 公営住宅の現状や特性への対応

#### ① 新たな公営住宅の役割の検討

- 公営住宅は、最も大きな役割である住宅に困窮する低所得者に対して公平かつ的確に住宅の供給に加えて、福祉の視点からの役割も重要になってきています。これらのことを踏まえて、借上型公営住宅や家賃補助制度など民間活力を活かした供給方法の検討を行うなど、公営住宅の新たな役割について検討していく必要があります。

#### ② 入居者の高齢化の進行

- 入居者の高齢化が進み、高齢世帯、高齢独居世帯の割合が増加しており、一方で若い世代の入居割合が低く、入居者による共用施設の管理に負担感が高まるなど、自治会活動が縮小傾向にあります。

また、日常生活に支援や介護が必要な世帯が今後増加していくと推測され、生活状況に応じた介護サービス等の利用支援を行う必要があります。

#### ③ 住宅・居住環境の整備

- 町営住宅の中には昭和年代に整備されたものも多く、老朽化による雨漏りや漏水等、経過年数に比例して維持修繕費の増加が見込まれます。不具合の早期発見により、修繕費の低減を図る必要があります。

また、昭和年代に整備された浴室や給湯設備が不十分な住宅は、新規の入居を敬遠される傾向にあり、空き家として活用されない住戸が増える恐れがあります。

入居者の高齢化により、既存住宅で在宅福祉サービスの対応が困難な場合、適切な高齢者向けの住まいへの住み替え支援を行う事が望まれます。

#### ④ 住宅の減災対策の促進

- 耐震性の低い建築物は、地震発生時には、建物の倒壊や火災により被害が拡大する恐れがあります。このため、旧建築基準法に基づく住宅等では新規募集の停止を行うとともに、定期的な防災訓練等により災害時の被害の軽減に努めます。

#### ⑤ 人口減少社会に対応した住宅ストック管理

- 町営住宅は、順次整備を進めてきましたが、既に耐用年限を経過した住宅が数多く残っています。一方で、現在の社会経済状況等からは多くの資金と新たな用地等を要する施策の実施は難しい状況にあります。このため、老朽化や耐震性の状況、需要などを考慮しながら住宅ストックの有効活用を検討し、住宅の長寿命化を図る必要があります。

#### ⑥ 適切な住宅管理の推進

- 町営住宅の管理・運営については、収入超過者や長期滞納者への指導・明渡請求など適切な管理に努め、法令に基づく入退居手続き、家賃等の確実な徴収等、適切な管理・運営を引き続き推進していく必要があります。

## 2-2. 住生活における課題

### (1)安全な住宅と居住環境づくり

#### ①住宅の減災対策の促進

- 全国的には東南海地震や南海地震の発生が予測され、本町においても鳥取県西部地震断層等の地震による地震発生時には建物の倒壊や火災により被害が拡大する恐れがあります。特に、昭和56年以前の旧建築基準法に基づいた建物で被害が大きくなることから、昭和56年以前の旧建築基準法に基づいた建築物の耐震補強や木造住宅の不燃化など減災対策を促進していく必要があります。

#### ②災害に強いまちづくりの推進

- 近年、全国で台風や線状降水帯等による浸水被害などが多発しています。本町は法勝寺川や東長田川流域で広く浸水することが想定されているため、これら自然災害発生時における被害の拡大抑制のために、浸水深想定表示板による危険の可視化等により防災意識の向上を図る必要があります。
- また、本町では土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定区域内に住宅等の立地がみられることから、土砂災害から生命を守るための災害情報の伝達や避難体制の整備を図るとともに、移転の促進等に努める必要があります。
- さらに、住宅が密集する地区では、緊急車両の通行が困難な狭隘な道路の改善など避難地・避難路の確保を推進していく必要があります。

### (2)長寿社会と少子化等への対応

#### ①高齢化社会に適した住宅・居住環境の整備

- 平成27年国勢調査では65歳以上の人口割合が34%となっているとともに、高齢者夫婦や高齢単身世帯が増加しています。今後も高齢者割合の増加が見込まれるため、福祉部門との連携を図りつつ、高齢者の居住に適した住宅の整備を推進するとともに、高齢者が住みなれた地域で安心して暮らし続けられる環境づくりを支援していく必要があります。
- 在宅での生活が困難な高齢者の住まいについて、町内には特別養護老人ホームがありますが、介護度が軽度・中度かつ、在宅介護サービス等では在宅生活が困難な高齢者の住戸を町内で見つける事が困難です。

#### ②子育て支援、若者層に対する支援の検討

- 少子化問題は、高齢化の進行とあわせて町の持続的な発展に大きな影響を与える深刻な問題となっています。住宅面での少子化対策は、高齢者の対応ほど明確な視点がなく、住宅政策としてあまり取り組まれていないのが実情です。このため、子育て世帯に対する住宅取得支援をはじめ、子育て支援につながる住宅・居住環境対策を行い、安心して働くことのできる居住環境を形成していくことが求められています。

- また、町の活性化を図っていくためには、若者の定住を促進することが不可欠です。特定非営利活動法人なんぶ里山デザイン機構が行っている空き家一括借り上げ事業は、町外からの移住者へ空き家提供を行っており、町内から町内への転居では利用が困難です。新規の大規模宅地造成等がなく、宅地や住戸の選択肢が多い隣接市町村への転居傾向が見られます。  
このため、所得に応じた家賃で入居できる賃貸住宅の供給や空き家一括借り上げ事業の町内転居での利用、既存の自治会等への編入等による小規模な宅地の確保や、子育て支援と連携した住宅施策を進める必要があります。
- 南部町は、平成 25 年度から移住・定住、平成 26 年度から子育て支援施策の推進に注力し、様々な支援施策を行ってきました。事業開始から 5 年以上が経過し、事業成果の評価による施策の見直しが必要となっています。

### ③特に配慮が必要な世帯への対応

- 障がい者や低額所得者など市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な人に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図っていく必要があります。
- また、DV（ドメスティック・バイオレンス）の被害者や大規模な地震などの自然災害が発生した際の被災者など、一時的に住まいの確保が困難となる世帯に対して、公営住宅の供給やこれらの世帯の入居を拒まない民間借家の確保に努める必要があります。

### ④ユニバーサルデザインの視点に立った住宅・居住環境の整備

- 誰もが安心して本町に住み続けられる環境にしていくためには、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅・居住環境づくりを行い、誰もが暮らしやすく、利用しやすい居住環境を整備していく必要があります。

## (3)既存住宅（ストック）活用に向けた課題

### ①空き家一括借り上げ事業の推進

- 事業開始以後、事業の浸透により、提供住宅の相談件数も増加していますが、借上げが難しい農家住宅等は入居後の管理が難しく、また、リフォーム費用が過大となるため、面積や棟数の多い空き家の利活用を検討していく必要があります。また、仏壇のある家屋など、所有者が維持管理に困難を感じていても、貸し出しに対して消極的な場合があります。
- 平成 25 年度の事業開始から 10 年目の更新期が到来する住宅が出るため、借上げの更新や入居者による買い取り、新たな住まいの確保等、居住者のニーズに応じた支援が必要になります。

### ②中古住宅市場の活性化

- 中古住宅市場は、新築住宅市場に比べ非常に小さく、その理由として中古住宅の性能・品質への不安が大きいためとされています。このため、中古住宅の性能・品質が

正しく表示され、適正な価格に反映されているかを客観的に知る仕組みづくりを行うことが重要です。

- 町内に事務所を有する不動産事業者がなく、身近に住まいの相談を行える事業者が見つけづらい状況にあります。

### ③リフォーム対策

- ストック重視の政策により、今後ますます住宅のリフォームや増改築に対する需要は増加するものと予想されます。したがって、住民が安心して、住宅のリフォームを実施できるよう、住宅産業関係者と連携しながら情報の提供を図るとともに、既存住宅売買瑕疵保険等の普及を促進していく必要があります。

### ④老朽化した空き家の除却等の対策の推進

- 深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等を目的に、住宅の量の確保を図るための施策が講じられ、現在では住宅総数は世帯数を上回っており、約1割が空き家となっています。今後も人口の減少等により空き家数は増加すると予測されます。空き家の増加は、防災や防犯、まちなみの景観形成の観点からも問題があり、空き家となった住宅を適切に管理していくとともに空き家を有効活用していくことも重要な課題となっています。

## (4)居住水準・居住環境の改善からみた課題

### ①居住水準の向上

- 本町は持ち家が多く、居住面積は国の定める水準よりも高い住宅が多いことが予想されますが、家族の多い子育て世帯で床面積が小さく、世帯人員の少ない高齢者世帯で床面積が大きくなっているなど一部にミスマッチが生じていることも予想されます。このため、居住世帯の需要に応じた居住水準の確保を促進する必要があります。

### ②多様なライフステージへ対応できる住宅の普及、住み替え環境の向上

- 若い時期は賃貸住宅に、子どもがある程度大きくなってくると持ち家というように、それぞれのライフステージにあった住宅へと円滑な住み替えが可能な市場の形成、環境整備に努める必要があります。
- また、長期にわたって同じ住宅に住み続けるためには、家族構成の変化などに対して柔軟に対応できる住宅づくりが求められます。

## (5)個性的な住まい・地域づくりへの対応

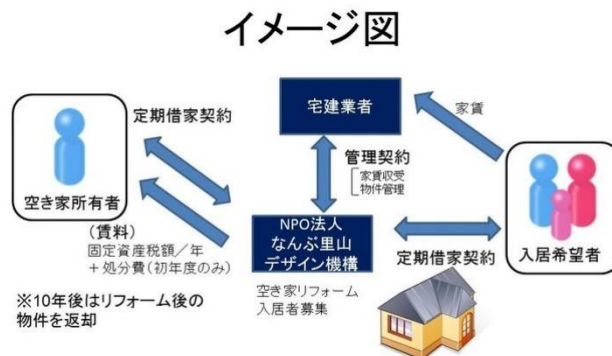
### ①豊かな自然環境を活かしたまちづくり

- 本町は、田園と山の緑を基調とする自然豊かな美しい景観が形成されています。このため、田園や丘陵地の緑など地域の特色を活かした良好な居住環境の形成に努める必要があります。

## 2-3. 南部町の住宅施策

### ①空き家一括借上げ制度

- ・町内の空き家となっている物件を町が10年間借上げ、賃貸住宅として移住者などに提供する制度です。平成28年度からは事業主体をNPO法人なんぶ里山デザイン機構に変更し、より専門的に取り組んでいます。



### ②定住促進奨励金制度

- ・定住を目的に、新たに土地および住宅を取得された方を対象に、「定住促進奨励金交付事業」として、一定期間固定資産税相当額を交付しています。

### ③定期借地権付住宅地分譲

- ・住宅供給公社が造成した分譲宅地の一部を、町が買い取り、60年間の定期借地権付分譲宅地として整備しています。60年後には更地で返還することとしていますが、土地の取得も可能となっています。

### ④三世帯同居等支援制度

- ・新たに三世帯同居を始めるための住宅の新築・増改築のリフォーム費用の1/3（上限60万円）を補助しています。

## 第3章 公営住宅長寿命化に関する基本方針

### 3-1. 基本方針

#### (1) 公営住宅整備の方針

##### ① 老朽化が進む住宅への対応

町営住宅は、老朽化が進行し既に耐用年数を経過している団地も多くなっています。しかし、体力的・経済的に引っ越しが困難と思われる高齢単身世帯の割合が3割以上となっているため、既存のストックを有効活用しつつ、順次集約化・廃止を進めます。

また、家賃補助制度の活用によって民間賃貸住宅の活用を進めると共に、従来の低所得世帯向けの公営住宅ではなく、高齢世帯や子育て世帯など世代毎のニーズに特化した住宅確保の支援施策を検討します。

#### (2) 長寿命化に関する基本方針

##### ① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

日常的な保守点検や入居者からの情報等に基づき補修を行うなど、適切な維持管理を行います。

また、町営住宅の整備・改善履歴等の管理データを団地及び住棟単位で整備し、町営住宅の定期点検を実施します。

##### ② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

既存ストックの予防保全的な観点からの日常的な維持管理や長期の計画修繕、改善事業の充実等により長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

- 日常的な保守点検の充実
- 耐久性の高い素材への転換等による修繕周期の延長
- 予防保全的な修繕及び改善



## 3-2. 整備水準の目標

ストック活用計画期間内において施設等を整備する場合は、以下の整備水準の目標を踏まえて行う。

### (1)目標戸数

著しい困窮年収未満の世帯数は令和2年では137世帯となっていますが、令和12年の135世帯とやや減少します。このため、令和12年に必要な町営住宅等の総数は現状の172戸から、37戸減少していることから、民間施設等も活用して適切な規模の住戸を確保・供給していくことが必要となります。

			2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	
1.総世帯数(単位・世帯)			3,524	3,396	3,360	
2.ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)推計結果(単位・世帯)			137	136	135	
3.対応 (単位・戸)	公営住宅 ※公営住宅法に 基づく住宅	町営 ※ 政策空家を除く戸数	135	135	107	
		県営	21	21	21	
		小計	156	156	128	
	低家賃かつ一定 の質が確保され たUR・公社住宅 等	UR	0	0	0	
		公社	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	
		小計	0	0	0	
	低家賃かつ一定 の質が確保され た民間賃貸住宅 等	民間賃貸住宅	33	33	32	
		賃貸用の空家	15	15	14	
		小計	48	48	46	
	合計			204	204	174

## (2)改修等を行う場合の目標

住棟	日照	●主たる居室の開口部が冬至日において4時間以上日照を受けなければならない。
	通風	●地域的な風向を配慮し、これを住戸内の設備負荷の軽減に利用しなければならない。さらに、住棟において滞留空気のない形状でなければならない。
	採光	●居室において、自然光が入らない部屋があってはならない。
	開放性	●主たる居室の開口部からの視界でそのいずれか1つからの視界が工作物等によって遮られない部分が左右90度以上確保出来るものでなければならない。
	プライバシー	●主たる居室に在室する居住者が屋外、共用廊下及び公道から直接見えないようしなければならない。特に公道からの視線については、適当な離隔距離の確保及び開放性を失わない程度の隠蔽植栽等の配慮をおこなう。
	騒音	●良好な居住性を確保するために住棟は公道から適切な距離を確保し配置する。距離が確保できない場合は、防音対策等の措置をとる。 ●隣接住戸での騒音対策については、構造的に防音対策を施す。(壁・床スラブの厚みを増す。開口部の遮音性能を増す)
	断熱性	●住戸の設備負荷を軽減する為、住棟の断熱について配慮する。ただし、断熱性能の向上のみばかりでなく、通気性能等とのバランスを考慮したものとす。
	景観	●画一的な住棟の意匠にとらわれず、団地内及び周辺景観に調和する景観設計を行う。
住戸	面積	●住戸の面積については、誘導居住面積水準(一般型)の基準の実現を目指す。 ①単身者 : 55㎡ ②2人以上の世帯 : 25㎡×世帯人数+25㎡
	浴室	●浴室の出入口は段差のない構造としなければならない。 ●浴室内に手摺りを設けなければならない。 ●浴室の洗い場の床には滑り止めを施さなければならない。 ●浴室に隣接する脱衣場を設けなければならない。この場合他の部屋と室と仕切れる(カーテン等又は一室)ようにする。
	給湯	●少なくとも、台所・洗面所・浴室の3点給湯を行う。
	建具	●住戸の外気に面する開口部の建具については、アルミサッシ化する。ただし、防火区画が要求される建具についてはこの限りではない。
	水洗化	●原則として水洗・着座式便器としなければならない。
	段差	●住戸内においては、玄関を除き段差があってはならない。玄関に段差を設ける場合であってもその視認性について配慮を行う。
	手摺り	●原則として、浴室・便所には手摺りを設け、その他の箇所についても居住者の動線に配慮した手摺りを極力設ける。
	共用部分	エレベータ
構内段差		●団地内において、各住戸・共同施設に至る動線に段差があってはならない。段差を設ける場合安全に配慮した措置をとる。
スロープ		●団地内において、各住戸・共同施設に至る動線に適切な段差とする事が出来ない場合スロープを設ける。
付帯施設	駐車場	●地域性を考慮し、1戸につき1台の駐車スペースを確保する。
	その他	●団地内には、必要に応じて駐輪場・物置・ごみ置き場を設けるものとし、これらの設置に当たっては、入居者の衛生、利便等及び良好な住環境の確保に支障が生じないように考慮しなければならない。
共同施設	集会所	●住戸数にこだわらず入居者の利便性を優先に考え適正規模の配置を行う。
	児童遊園	●住戸数、敷地の規模・形状等から適切に配置し、住戸等からの視界を考慮して幼児、児童の安全が確保されるよう設置する。 ●団地の周辺住民の利用にも供しえるよう配慮して設ける。
	景観	●地域固有の豊かな自然・環境と共生した住まい方の普及・啓発のためにも、共同施設として設けられるものについては自然環境や景観、歴史、文化と調和した意匠とする。
	接道	●団地への公道からの接道については、道路の幅員6m以上を確保する。

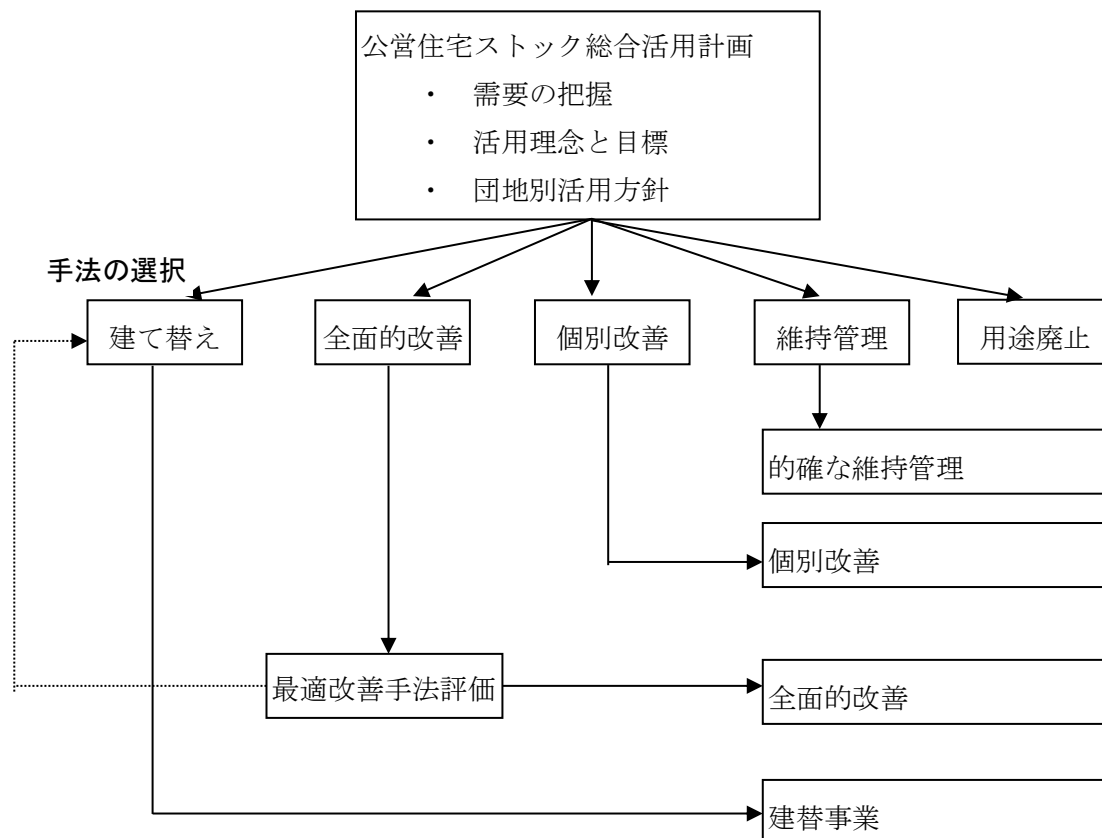
## 第4章 長寿命化を図るべき町営住宅

### 4-1. 町営住宅ストック活用手法選定の考え方

#### (1) 検討フロー

既設のストックを有効に活用する為に、現状の団地の特性を把握し出来る限り有効利用を図るために選定基準を設け効率的かつ的確な公営住宅の供給を図ります。

#### ●ストック活用の改善・更新のフロー●

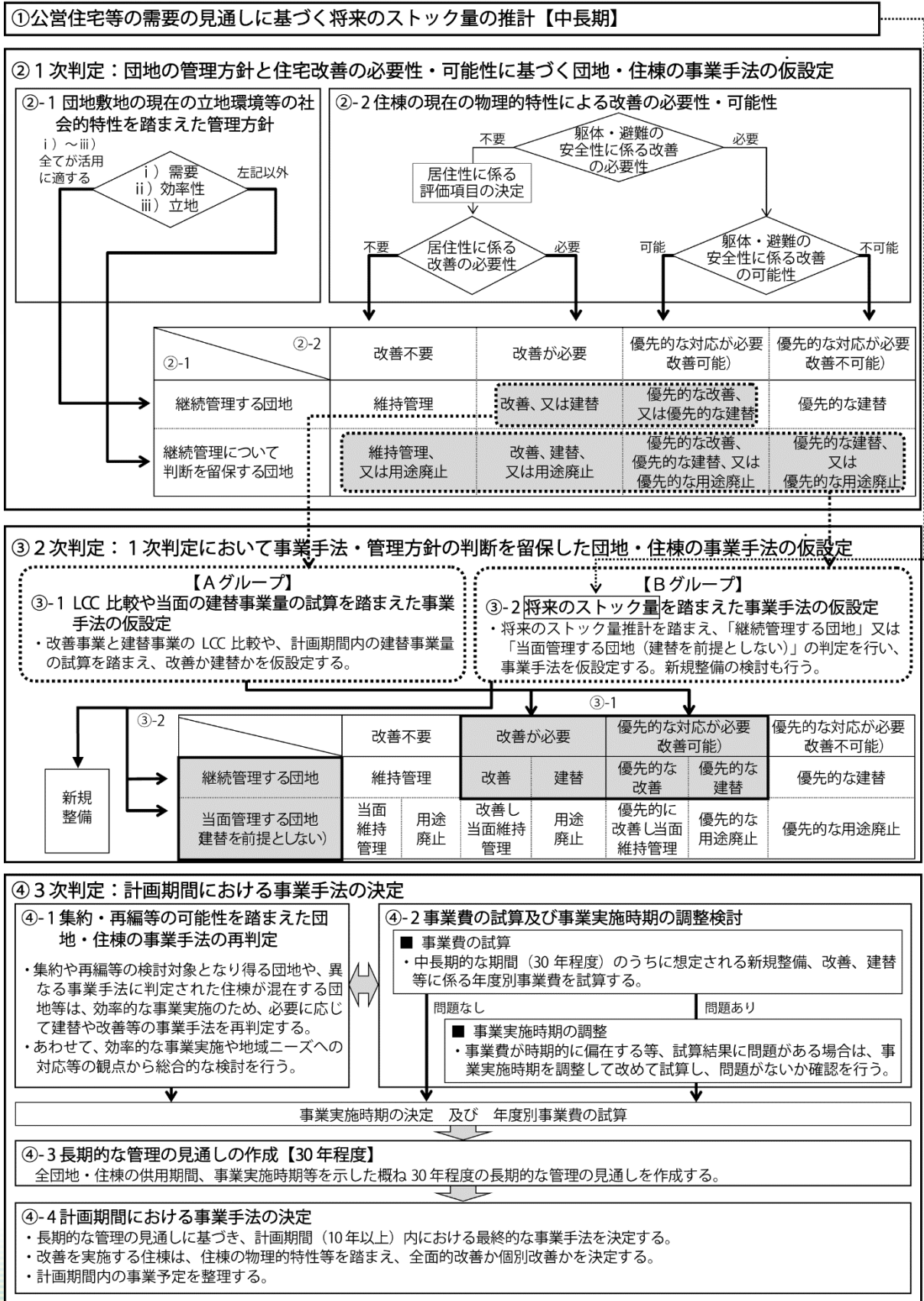


#### ●手法の選定（概略）●

建て替え	既設の公営住宅ストックのうち耐用年限を超過している団地及び住棟のうち高度利用の必要性が高く、かつ可能な団地及び住棟の建て替えを行う。
全面的改善	既設の公営住宅ストックのうちまだ耐用年限を超過していない団地及び住棟のうち構造躯体を残して改善を行えば良好な住環境が得られると判断されるものについて全面的改善を行う。
個別改善	既設の公営住宅ストックのうちまだ耐用年限を超過していない団地及び住棟のうち、建物各部の個々の改善を行えば良好な住環境が得られると判断されるものについて個別改善を行う。
維持管理	既設の公営住宅ストックのうちまだ耐用年限を超過していない団地及び住棟のうち、既設のままで十分な住環境が得られているものについて通常の維持管理により維持管理を行う。
用途廃止	既設の公営住宅ストックのうち耐用年限を超過している団地及び住棟のうち、たとえ現地において建て替えても良好な住環境が得られないと判断されるものについて用途廃止とし、跡地の利用を検討する。

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策指針（平成 28 年改定）で示す選定フローに沿って行います。

■事業手法の選定フロー



## 4-2. スtock活用手法の選定

公営住宅Stock活用手法の選定にあたっては、1次判定、2次判定、3次判定を行い、建替え、用途廃止、維持管理、改善に分類します。各判定の選定基準は以下のとおりです。

### (1) 1次判定

1次判定では、2つの方向からの検討により、事業手法を仮設定します。

#### ① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針からの検討

##### i) 需要

- ・ 応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍率の高い団地や空き家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

なお、応募倍率が低く空き家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

##### ii) 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

##### iii) 立地

###### \* 利便性

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

###### \* 地域バランス

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

###### \* 災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

## ②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性からの検討

### 【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

### 【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

### 【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

## (2)2 次判定

1次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

また、継続管理について判断を留保すると判定された団地は、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

### (3)3 次判定

3次判定では、複数の視点での検討を行い、計画期間に実施する事業手法を決定します。

#### ①団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討し、事業実施時期の調整も行う。

#### ②集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討し、事業実施時期等についても検討を行う。

#### ③地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、まちづくりの視点等から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。
- ・また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

### 4-3. 判定結果

#### (1) 1次判定結果

No.	団地名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度		経過年数 (令和2年現在)	耐用年限到達年		応募倍率	入居率	需要	敷地面積	敷地形状 ○整形地 ×不整形地	効率性	災害危険区域等	利便性	立地性	②-1判定	耐震性	経年劣化	躯体の安全性	防火区画	二方向避難	避難の安全性	住戸規模	住宅設備		省エネ	居住性	②-2判定	1次判定
							和暦	西暦		和暦	西暦																		給湯	水洗便所				
1	新宮谷	法勝寺 103 番地 1	簡耐平	1	2	7	昭和 45 年	1970	50	平成 27 年	2015	停止	100%	×	○	○	○	○	○	○	判断留保	○	×	×	○	○	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			簡耐平	1	1	4	昭和 46 年	1971	49	平成 28 年	2016																							
2	馬場	馬場 603 番地	簡耐平	1	3	10	昭和 48 年	1973	47	平成 30 年	2018	停止	100%	×	○	○	○	○	○	○	判断留保	○	△	○	○	○	○	△	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			簡耐平	1	2	8	昭和 49 年	1974	46	令和元年	2019																							
			簡耐平	1	2	8	昭和 50 年	1975	45	令和 2 年	2020																							
			簡耐平	1	3	9	昭和 51 年	1976	44	令和 3 年	2021																							
3	戸構	鴨部 1265 番地	木造	2	6	12	昭和 54 年	1979	41	平成 21 年	2009	1.0	55.6%	×	○	×	×	○	○	○	判断留保	△	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			木造	2	4	8	昭和 55 年	1980	40	平成 22 年	2010																							
			木造	2	2	4	昭和 56 年	1981	39	平成 23 年	2011																							
		鴨部 1242 番地 2	木造	2	1	2	昭和 57 年	1982	38	平成 24 年	2012																							
			木造	2	2	4	昭和 59 年	1984	36	平成 26 年	2014																							
			木造	2	3	6	昭和 60 年	1985	35	平成 27 年	2015																							
4	鴨部	鴨部 1531 番地	簡耐平	1	1	2	昭和 43 年	1968	52	平成 25 年	2013	停止	100%	×	○	×	×	○	○	○	判断留保	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
5	城山	鴨部 1587 番地 1	簡耐平	1	1	3	昭和 47 年	1972	48	平成 29 年	2017	停止	100%	×	×	×	×	○	○	○	判断留保	○	×	×	○	○	○	×	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
			城山	鴨部 1585 番地 1	木造	2	2	4	平成 18 年	2006	14	令和 18 年	2036	2.0	100%	○	○	○	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	木造	2			3	6	平成 19 年	2007	13	令和 19 年	2037																							
	木造	1			1	2	平成 19 年	2007	13	令和 19 年	2037																							
	木造	1			1	2	平成 20 年	2008	12	令和 20 年	2038																							
	木造	1	1	1	平成 21 年	2009	11	令和 21 年	2039																									
木造	1	1	2	平成 21 年	2009	11	令和 21 年	2039																										
6	菅田	鴨部 104 番地	簡耐平	2	4	20	昭和 53 年	1978	42	令和 5 年	2023	停止	100%	×	○	○	○	○	○	判断留保	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
7	落合	落合 84 番地 1	木造	2	6	12	平成 14 年	2002	18	令和 14 年	2032	1.4	100%	○	○	○	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理
			木造	1	1	2	平成 14 年	2002	18	令和 14 年	2032																							
8	手間第一	天萬 11 番地	木造	2	5	10	平成 2 年	1990	30	令和 2 年	2020	実績なし	50%	—	○	○	○	○	○	維持管理	○	×	×	○	○	○	○	△	○	×	△	改善不要	維持管理	
9	手間第二	宮前 130 番地 1	木造	2	3	6	平成 5 年	1993	27	令和 5 年	2023	1.0	80%	○	○	○	○	○	○	維持管理	○	○	○	○	○	○	○	△	○	×	△	改善不要	維持管理	
			木造	2	2	4	平成 6 年	1994	26	令和 6 年	2024																							
10	越敷野	池野 449 番地	木造	2	5	10	平成 12 年	2000	20	令和 12 年	2030	0.4	100%	×	○	×	×	○	○	判断留保	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	
11	メゾン福成	福成 2296 番地 5	鉄骨	2	1	4	平成 26 年	2014	6	令和 41 年	2059	2.0	100%	○	×	○	×	○	×	判断留保	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理	



## (2) 2次判定結果

No.	団地名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	Bグループ					二次判定
							一次判定			需要・効率・立地	ストックの過不足	
							必要性	効率性	立地			
1	新宮谷	法勝寺 103番地1	簡耐平	1	2	7	×	○	○	敷地面積、周辺建物との距離により、戸数に見合う駐車スペースの確保が困難。湿気の出やすい立地にある。	充足	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
			簡耐平	1	1	4						
2	馬場	馬場 603番地	簡耐平	1	3	10	×	○	○	建築基準法上の災害危険区域には該当しないが、敷地の一部が土砂災害警戒区域に該当する。	充足	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
			簡耐平	1	2	8						
			簡耐平	1	2	8						
			簡耐平	1	3	9						
3	戸構	鴨部 1265番地	木造	2	6	12	×	×	○	-	充足	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)
			木造	2	4	8						
			木造	2	2	4						
			木造	2	1	2						
		鴨部 1242番地2	木造	2	2	4						
			木造	2	3	6						
4	鴨部	鴨部 1531番地	簡耐平	1	1	2	×	×	○	-	将来ストックの余剰により、用途廃止の対象とする。	優先的な用途廃止
5	城山	鴨部 1587番地1	簡耐平	1	1	3	×	×	×	-	将来ストックの余剰により、用途廃止の対象とする。	優先的な用途廃止
6	菅田	鴨部 104番地	簡耐平	2	4	20	×	○	○	建築基準法上の災害危険区域には該当しないが、土砂災害警戒区域に該当する。他団地よりも生活利便施設まで距離がある。湿気の出やすい立地にある。	充足	当面維持管理する団地 (建替を前提としない)

### (3) 3次判定結果

No.	団地名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	集約・再編	地域ニーズ	ストックの過不足	事業費		
										改善	建替	除却
1	新宮谷	法勝寺 103 番地 1	簡耐平	1	2	7	団地内集約	×	充足	改善不可能		
			簡耐平	1	1	4						
2	馬場	馬場 603 番地	簡耐平	1	3	10	団地内集約	×	充足	改善不可能		
			簡耐平	1	2	8						
			簡耐平	1	2	8						
			簡耐平	1	3	9						
3	戸構	鴨部 1265 番地	木造	2	6	12	団地内集約	×	充足	改善不可能		
			木造	2	4	8						
			木造	2	2	4						
			木造	2	1	2						
		鴨部 1242 番地 2	木造	2	2	4						
			木造	2	3	6						
4	鴨部	鴨部 1531 番地	簡耐平	1	1	2	×	×	充足	改善不可能		
5	城山	鴨部 1587 番地 1	簡耐平	1	1	3	×	×	充足	改善不可能		
		城山	鴨部 1585 番地 1	木造	2	2	4	維持管理する団地のため、検討不要				
	木造			2	3	6						
	木造			1	1	2						
	木造			1	1	2						
	木造			1	1	1						
	木造			1	1	2						
	6	菅田	鴨部 104 番地	簡耐平	2	4	20	団地内集約	×	充足	改善不可能	
7	落合	落合 84 番地 1	木造	2	6	12	維持管理する団地のため、検討不要					
			木造	1	1	2						
8	手間第一	天萬 11 番地	木造	2	5	10	維持管理する団地のため、検討不要					
9	手間第二	宮前 130 番地 1	木造	2	3	6	維持管理する団地のため、検討不要					
			木造	2	2	4						
10	越敷野	池野 449 番地	木造	2	5	10	維持管理する団地のため、検討不要					
11	メゾン福成	福成 2296 番地 5	鉄骨	2	1	4	維持管理する団地のため、検討不要					

## 第5章 住宅政策の基本理念と基本目標

### 5-1. 基本的な方針・目標

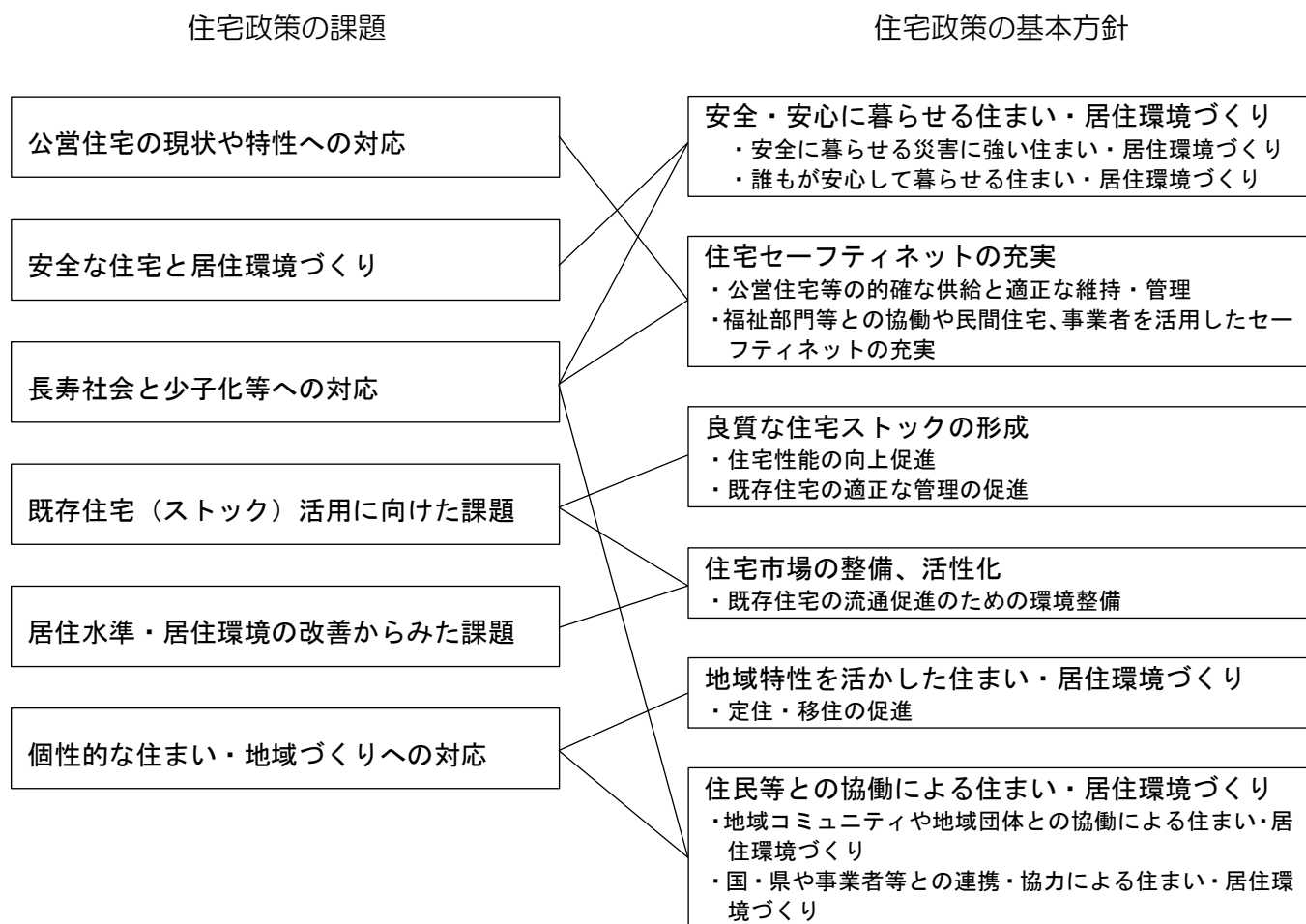
#### 5-1-1. 基本理念・基本目標

今後も人口減少と少子高齢化が進行することが見込まれることから、これまで以上に「安全」「安らぎ」「快適」を実感し、愛着を持って南部町に住み続けたい、住みたいと思われるような居住環境の形成に努めます。

このため、「協働し 人と自然を育み伝える なんぶ暮らしの実現」を理念として、誰もが安全・安心で快適に暮らし続けられる居住環境の形成に向けた住宅政策を進めます。

また、公営住宅については、老朽化が進んでいる建物は新規募集の停止により順次廃止し、その他の建物は、適切な維持・管理と長寿命化を推進するとともに、民間借家の活用等により公営住宅を必要とする人の需要に対応します。

#### 5-1-2. 住宅施策の体系



## 第6章 住宅政策の展開方針

### 6-1. 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境づくり

#### 1) 安全に暮らせる災害に強い住まい・居住環境づくり

##### ・災害に強いまちづくりの推進

鳥取県西部地震断層等の地震や風災害などの自然災害から身を守るため、防災・減災への取組みが重要視されています。本町においても住宅等の耐震化の推進、交通環境の整備、防災士の育成など防災体制の強化を図ります。

また、災害時における危険個所・避難に必要な情報を、南部町防災メール、浸水深想定表示板、ハザードマップなどにより住民の誰にもわかりやすく情報発信を行うなど、あらゆる災害に備えた安全・安心な住まい・居住環境づくりを目指します。

さらに、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）内の住宅をはじめとする、がけ地に近接している住宅の移転を推進するため、がけ地近接等危険住宅移転事業のさらなる周知・普及に努め、事業の活用を促進します。

#### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
地震・洪水ハザードマップの普及啓発	住民へ全戸配布を行っているハザードマップを活用したリスク情報の周知・活用を図ります。	総務課、 県、関係機関	継続
地域・教育防災訓練の実施	自治会や地域振興協議会等の活動を通じて防災意識を高めたり、災害時の避難や情報伝達等を地域が主体となる自主防災組織の活動を支援します。	総務課	継続
防災士の育成	地域での防災対策や自主防災活動等の重要性を積極的に啓発し、防災士の育成を進めます。また、防災士の組織化に取り組みます。	総務課	充実

## 2) 誰もが安心して暮らせる住まい・居住環境づくり

### ・誰もが安心して暮らせる住まい・居住環境づくり

南部町三世代同居世帯等支援事業の推進や、緊急通報システムの設置など室内における安全対策の促進、地域と協働で防犯体制の確立・強化及び、安全で安心な交通環境の整備など、高齢者、障がい者、外国人、小さな子どものいる世帯などすべての人が、安心・安全に暮らせる住まい・居住環境づくりを目指します。

### ・高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まい・居住環境づくり

高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で自立した生活を送ることができるよう、福祉施策等と連携して、高齢者や障がい者等の在宅生活を支援します。

また、ひとり暮らし世帯の孤立化を防ぐため、日常の見守りや声掛け、相談の受けなど社会とのつながりを失わないような取組を展開します。高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を安心して続ける事ができるよう、医療や介護、生活支援などのサービスが一体的に切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の構築を進めていきます。

### ・子育て世帯が安心して暮らせる住まい・居住環境づくり

子育て世帯の減少が続いており、安心して子どもを産み育てることができる環境づくりを進めるため、居住ニーズにあった住宅の供給促進や持ち家取得の支援等を進めます。

また、子育てを支援する施設や環境の整備などにより、地域で一体となって子育てを支援する環境づくりに努めます。

### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
地域包括ケアシステムの推進	住み慣れた地域で自分らしく生活できるよう、住まい、医療、介護、予防、生活支援を切れ目なく一体的に提供されるサポート体制の充実を図ります。	健康福祉課、関係機関	継続
緊急通報体制等整備事業の推進	ひとり暮らし高齢者の方や高齢者のみ世帯などを対象に、急病などの緊急時に迅速に安否確認を行う緊急通報システムの普及を高め、緊急事態への不安解消を図ります。	健康福祉課	継続
南部町三世代同居世帯等支援事業	家族の婚姻、夫婦の転入などにより、新たに三世代同居を始めるための住宅新築・購入、増改築の費用を助成します。また、事業効果の評価を行い、事業の見直しを検討します。	建設課	継続
高齢者、障がい者向けのグループホーム・軽費老人ホーム等生活の場の確保	在宅での生活が困難となった高齢者の住まいの確保のため、介護事業者等関係機関と連携を図り、適切な住まいの確保を進めます。戸建住宅のグループホーム転用について、福祉部局と協働で周知を行い、既存戸建住宅のストックを活用した住まいの供給を推進します。また、町域だけでなく、近隣の市町村と連携して効果的なストック活用を図ります。	健康福祉課、建設課、企画政策課、関係機関	新規

## 6-2. 住宅セーフティネットの充実

### 1) 公営住宅等の的確な供給と適正な維持・管理

#### ・ 公営住宅等の需要に即した的確な供給

住宅に困窮する高齢者や障がい者、低額所得者の居住の安定を確保するために、公営住宅の的確な供給及び適正な維持管理を行います。

また、近年では全国的に大規模な災害が増加しており、本町においても自然災害等の発生時における応急住宅供給体制の構築を検討するなど、災害時における居住安定に配慮した公営住宅の確保に努めます。

さらに、事業者と協働で民間賃貸住宅の活用を検討するなど、重層的な住宅セーフティネットの確立を目指します。

#### ・ 公営住宅等の効率的な運営

公営住宅は、公営住宅等長寿命化計画に基づき計画的な更新・改善を図るとともに、世帯規模や世帯状況に適した募集や収入超過世帯に対する明渡しの喚起などに取り組み、住宅の困窮度が高い世帯の居住の安定を図ります。

#### ・ 指定管理者制度等の活用検討

入居者へのサービス向上と管理の効率化を図るため、指定管理者制度の活用などを検討します。

#### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
収入超過者や家賃滞納者への対応・指導	適切な住居を確保することが困難な低所得者世帯の居住安定を図る公営住宅の役割を踏まえ、収入の増加により、住戸の明渡し努力義務の対象となった世帯について、速やかな転居を促します。 また、関係機関と協働し、生活支援や納付指導を行う事で、入居者の生活基盤の確保と安定を図ります。	建設課、健康福祉課、福祉事務所、関係機関	継続
町営住宅長寿命化計画によるライフサイクルコストの低減	町営住宅のストック評価に基づき、当面見込まれる町営住宅の想定管理戸数に基づき、適正戸数へ縮減を行います。適正戸数については、需要変動に備えて5年毎に見直しを検討します。	建設課	充実
効率的な管理・運営体制の構築	指定管理者制度の導入により、住宅の維持管理・運営を民間の資金・経理能力・ノウハウを活用して行政サービスの向上と財政負担の平準化を図れるよう検討します。	建設課、関係機関	新規

## 2) 福祉部門等との協働や民間住宅、事業者を活用したセーフティネットの充実

### ・福祉部門等と協働した住宅セーフティネットの充実

民間賃貸住宅への円滑な入居、安心できる居住に向けて、福祉部局や社会福祉協議会等と協働して、さまざまな住宅困窮者に対する情報提供や相談体制の充実に取り組むなど、住宅セーフティネットの充実に努めます。

### ・民間賃貸住宅の供給促進

高齢者世帯等の増加に伴い、公的賃貸住宅に加え民間賃貸住宅等を活用して居住の安定を確保することの重要性が高まっています。しかし、高齢者、障がい者、低額所得者等は賃貸住宅への入居制限を受けやすいことから、民間賃貸住宅事業者と協働体制を構築するなど住宅困窮者の居住安定に配慮した住まい・居住環境づくりを目指します。

また、2017年にスタートした民間の空き家・空き室を活用する新たな住宅セーフティネット制度を活用した民間住宅の普及を図るため、民間事業者への制度啓発を推進します。

### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
福祉施策と協働した地域生活支援事業の推進	地域包括ケアシステム、子育て支援サービス等の福祉部局と協働し、住みやすい地域環境の構築に努めます。福祉総合窓口等、ワンストップの相談・支援体制の充実に努めます。	建設課、健康福祉課、福祉事務所、子育て支援課、関係機関	継続
新たな住宅セーフティネット制度の普及と活用促進	高齢者、障がい者、低額所得者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する制度の普及を図ると共に、家賃支援、債務保証制度支援制度、改修費支援などの補助金活用を進めます。また、空き家のセーフティネット住宅利用等について、福祉事業者・住宅事業者等への普及・啓発を進め、既存ストックの活用に努めます。	建設課、健康福祉課、関係機関	充実

## 6-3. 良質な住宅ストックの形成

### 1) 住宅性能の向上促進

#### ・住宅性能の向上促進

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の普及を推進し、制度に対する住民の理解を深めるとともに、消費者が安心して住宅を取得できる環境を整備します。

安全で快適な住宅の普及を目指し、住宅の耐震化、補強等による住宅の安全性や防災性の確保を促進するとともに、火災警報器の設置促進を図ります。

#### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
南部町家庭用発電設備等導入推進補助金の活用促進	住宅用太陽光発電システム、家庭用燃料電池、太陽熱利用機器、薪ストーブ等、家庭用蓄電池等、省エネ設備等、家庭用発電設備等導入促進補助金により、二酸化炭素排出量実質ゼロ宣言の実現に努めます。	町民生活課	充実
住宅用火災警報器の設置の徹底	平成 23 年の住宅用火災警報器設置義務化から 10 年が経過し、制度開始当初に設置された機器が交換期を迎えています。住宅火災から身を守るために、住宅用火災警報器の適正な維持管理の啓発に努めます。	総務課、 関係機関	継続



## 2) 既存住宅の適正な管理の促進

### ・老朽住宅、空き家対策等の推進

近年増加する空き家は、空き家一括借上げ制度を活用し、空き家の利活用を促進します。

また、老朽化した空き家については、所有者に適正な管理を依頼するとともに、老朽化した危険な空き家については各種助成制度等を活用した除却などの助言・指導や支援などを行います。

### ・既存住宅のリフォーム・メンテナンスの推進

既存住宅の良質な住宅ストックの形成や生活環境の整備等を図るため、長期優良住宅化リフォーム推進事業等の補助制度、優遇税制等の普及と活用促進を図ります。

### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
空き家一括借上げ制度の周知、活用促進	空家一括借上げ制度の活用促進のため、戸建て所有者にアンケート調査を実施し、将来的な空家の掘り起こしや資産の相続手続き等を促します。 ストックの活用をスムーズに行える体制整備を行い、世帯に適した住宅への住み替えを促進します。	企画政策課、なんぶ里山デザイン機構、関係機関	充実
特定空家等の所有者等に対する指導等	危険を及ぼす恐れのある老朽危険空家について、パトロールによって状況を把握すると共に、所有者・相続人等に対して安全確保の対策を行う様指導を行い、必要な除却費の一部を助成します。	建設課、関係機関	継続
住宅リフォーム推進事業の活用促進	介護保険事業を利用した高齢者の住宅バリアフリー改修、三世同居支援事業、県のとっとり住まいる支援事業等、該当する補助金を活用できるよう、住宅事業者・住民への制度周知を進めます。	建設課、健康福祉課、県、関係機関	継続

## 6-4. 住宅市場の活性化

### 1) 既存住宅の流通促進のための環境整備

#### ・中古住宅・空き家の流通促進

住宅ストック活用型社会への転換を図るため、中古住宅の流通や空き家の利活用を促進します。

また、品質の確保された既存住宅を安心して取引できるよう既存ストックの情報収集と情報提供に努めます。

#### 【主な施策・事業】

名称
空き家一括借上げ制度（再掲）

## 6-5. 地域特性を生かした住まい・居住環境づくり

### 1) 定住・移住の促進

#### ・ 宅地の供給等

民間宅地開発支援事業補助金等を活用した新たな宅地供給の促進などにより、町への移住と定住化を促進します。

#### ・ 空き家や若者住宅の供給

若者の転出による人口減少を抑制するとともに、地域の賑わいや活力を創造する若者世帯の定住を促すため、若者住宅や空き家一括借り上げ制度、宅地開発支援事業等により住まいの供給を行います。

#### ・ 住まいの取得や家賃等の助成

町内に住まいを求める方に対して、住宅の取得・購入や賃貸等を支援します。

#### ・ 近居、多世代同居の推進、支援

多世帯家族の同居または近隣に居住することによる子育て世帯や高齢者世帯相互の支え合いを促進するため、居住環境の整備や支援を検討します。

#### ・ 移住相談等の受け入れ体制充実

移住希望者が一定期間、本町での生活を体験できるよう、お試し住宅の提供や移住相談等を行います。

### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
U I J ターンのための受け皿づくり	移住定住の検討時から、住まい・仕事、移住後の相談など、総合的なサポートを行います。	企画政策課、なんぶ里山デザイン機構、関係機関	継続
お試し住宅の活用	南部町での生活を体験した方へ1泊から1か月まで、住宅の貸し出しを行います。	企画政策課、なんぶ里山デザイン機構	継続
若者向け住宅管理事業	5年間35歳以下の世帯へ低廉な家賃で住宅を提供し、南部町への定住を図っています。5年の入居期間終了時に速やかに町内へ定住できるよう、町内の宅地、住宅等の住宅情報を収集し提供できる支援体制の構築を進めます。	建設課	継続
新婚・子育て世帯賃貸住宅家賃助成事業	町内の民間賃貸住宅に移住する新婚・子育て世帯の家賃の一部を助成し、移住・定住の促進を図ります。	企画政策課	継続
民間宅地開発支援事業補助金	町内で4区画以上の住宅用地を造成し分譲する民間事業者に対して、造成にかかる経費の一部を補助し、宅地開発の支援を行う事で、移住・定住の促進を図ります。	企画政策課	新規
定住促進奨励金	町内に新たに住宅を取得された方へ一定期間固定資産税相当額を交付し、定住を進めます。	企画政策課	見直し
空き家一括借上げ制度（再掲）			

## 6-6. 住民等との協働による住まい・居住環境づくり

### 1) 地域コミュニティや地域団体との協働による住まい・居住環境づくり

良好な居住環境を形成していくためには、地域住民等の参加と主体的な取組が不可欠であることから、地域住民で構成する地域団体等と密接に協働し、要支援世帯等への居住支援や空き家の有効活用、良好な居住環境づくりを推進します。

### 2) 国・県や事業者等との連携・協力による住まい・居住環境づくり

住宅・住まいづくりに関わる行政機関や事業者などとの適切な役割分担と連携強化により、住民への情報の発信や各種施策・事業の効果的・効率的な推進に努めます。

#### 【主な施策・事業】

名称	内容	実施主体	種別
地域コミュニティや地域団体への活動支援	災害発生時や日常生活の相互扶助や地域づくりへの積極的な参加に向けて、日頃の地域活動を支援します。	総務課、企画政策課、関係機関	継続
住まいに関わる相談体制や関係機関との連携強化	福祉総合窓口等、ワンストップの相談・支援体制の充実を図ります。 また、利用可能な空き家の発掘や活用方策の検討を協働で行えるよう取り組みます。	建設課、健康福祉課、福祉事務所、子育て支援課、関係機関	充実
ホームページ等を活用した情報発信	住まい、雇用、生活など必要となる情報を分かりやすく閲覧できるよう、ガイドブックの作成・活用や、広報紙・ホームページ等での情報発信を進めます。	総務課、関係機関	継続

## 6-7. 成果指標一覧

成果指標は、第2期なんぶ創生総合戦略に示された指標を活用し、以下のとおり設定しました。

項目	現状と目標		出典・根拠等
移住者向け住宅の整備	現状	整備住居数：類型 37 世帯 (R1<R2.2 月現在>)	第2期なんぶ創生総合戦略
	目標	整備住居数：累計 50 世帯	
子育て世帯向けの家賃助成	現状	11 件 (R1<R2.2 月現在>)	・第2期なんぶ創生総合戦略 ・子育て世代等応援定住促進奨励金制度
	目標	50 件 (R2~R6)	
三世代同居住宅補助	現状	・三世代同居住宅補助 5 件 (R1<R2.2 月現在>)	・第2期なんぶ創生総合戦略 ・南部町三世代同居世帯等支援事業
	目標	25 件 (R2~R6)	
防災士の育成	現状	7 名(R1)	第2期なんぶ創生総合戦略
	目標	35 名 (R2~R6)	

## 第7章 計画の実現に向けて

### 7-1. 計画の推進体制

本計画の基本理念を進めていくため、住民や住宅関連事業者及び関係団体との協働による良好な居住環境の形成を図るとともに、庁内の関連部局との協働体制の充実や国・県等との密接な連携を図り、計画を着実に推進します。

#### ①住民との協働

本計画の目標の実現のためには、住民や住民団体等の協力と参画が不可欠です。このため、住民等に対する住生活に関する情報の提供や教育の充実に努めるとともに、住民や地域コミュニティとの協働による施策を推進し、安心して潤いのあるいきいきとした住生活の実現に努めます。

#### ②住宅関連事業者等との協働

住宅関連事業者は、市場において主要な役割を担うことから、住宅関連事業者等との密接な連携によって、良質な住宅関連サービスの提供、良好な居住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等に取り組み、健全な市場の形成に取り組みます。

#### ③庁内関係部局等との協働

住宅政策の推進にあたっては、住民等との協働とともに、庁内の推進体制を整備することも重要です。このため、福祉部門や商工部門、環境部門、防災部門など庁内関連部局との連絡・調整機能の強化を図ります。

### 7-2. 計画の進行管理

#### ①PDCA サイクルによる計画の進行管理

本計画の施策の進行状況をPDCAサイクルにより毎年評価・検証するとともに、国の動向や社会経済情勢の変化、上位計画や関連計画の見直しなどを鑑み、必要に応じて成果指標や施策等、本計画の見直しを行います。

## 資料編

### 資一 1. 南部町の概況

#### (1) 南部町の位置

##### 1) 地勢

南部町は鳥取県の西端に位置し、平成 16 年に会見町と西伯町が合併して誕生した町です。面積は 114.03 k m<sup>2</sup>で、町域は豊かな自然に恵まれるとともに、県下有数の古墳密集地帯で、大国主命の古事に由来する史跡・地名が多く見られ、律令国家以前から豊かな文化が栄えた場所です。また、南部山地を水源とする日野川支流法勝寺川が西部を北流し、途中で鎌倉山から発した東長田川をあわせ、要害山の西麓を抜けて米子市域に流れています。

##### 2) 土地利用

地形は、町の南側に鎌倉山 (731m) など日野郡に連なる山地、北側に手間要害山 (329m) を挟んで平地・丘陵地が広がり、水田地帯と町の特産物である柿・梨・いちじくなどの樹園地が形成されています。

土地利用をみると、町の約 75%を森林、約 10%を農地が占めており、豊かな自然環境を有する土地利用となっています。

##### 3) 気候

冬は北西からの季節風によって降雪が多い日本海型気候帯に属しています。隣接する米子市の平均気温は約 15 度、降水量は年約 1,772mm となっています。

#### (2) 人口等

##### 1) 人口・世帯数

南部町の人口は、平成 27 年 (2015 年) には 10,950 人となっています。推移をみると、昭和 60 年 (1985 年) をピークに緩やかに減少しており、15 年間 (平成 12~27 年) で約 10%減少しています。

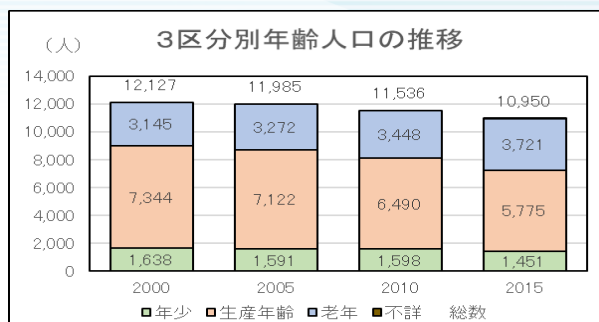
総世帯数は、平成 27 年国勢調査で 3,514 世帯となっており、15 年間 (平成 12~27 年) の推移をみると 131 世帯の増加となっています。

	人口			世帯数		
	総数	男	女	総数	一般世帯	施設等の世帯
H12	12,210	5,769	6,441	3,383	3,373	9
H17	12,070	5,676	6,394	3,528	3,519	8
H22	11,536	5,407	6,129	3,511	3,502	9
H27	10,950	5,162	5,788	3,514	3,496	18

## 2) 年齢別人口

国勢調査における人口の年齢別構成比をみると、平成 27 年（2015 年）では、年少人口（15 歳未満）は 13.3%、生産年齢人口（15～64 歳）は 52.7%、老年人口（65 歳以上）は 34.0%となっています。鳥取県全体と比較すると、年少人口は 0.6%、生産年齢人口は 3.2%低く、老年人口は 4.5%高くなっています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、老年人口は 18%と増加している一方、年少人口は 11%、生産年齢人口は 21%減少しています。今後の推計をみると、令和 12 年（2030 年）に高齢化率がピークになり、その後緩やかに減少していくと予想されています。



	平成 12 年 (2000 年)	平成 17 年 (2005 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)
総数	12,127 (100.0%)	11,985 (100.0%)	11,536 (100.0%)	10,950 (100.0%)
年少人口	1,638 (13.5%)	1,591 (13.3%)	1,598 (13.9%)	1,451 (13.3%)
生産年齢人口	7,344 (60.6%)	7,122 (59.4%)	6,490 (56.3%)	5,775 (52.7%)
老年人口	3,145 (25.9%)	3,272 (27.3%)	3,448 (29.9%)	3,721 (34.0%)
不詳	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (0.0%)

	推計結果(人口ビジョン)					
	平成 27 年 (2015)	令和 2 年 (2020)	令和 7 年 (2025)	令和 12 年 (2030)	令和 17 年 (2035)	令和 22 年 (2040)
総数	11,137	10,740	10,301	9,922	9,548	9,172
年少人口	1,332	1,244	1,274	1,310	1,324	1,375
生産年齢人口	6,063	5,629	5,272	5,047	4,901	4,635
老年人口	3,742	3,867	3,754	3,565	3,324	3,162
高齢化率	33.6%	36.0%	36.4%	35.9%	34.8%	34.5%



### 3) 世帯人員別世帯数

一般世帯の世帯人員別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査で、多い順に「2 人世帯」27.5%、「3 人世帯」20.5%、「単身世帯」19.2%、「4 人世帯」14.0%となっており、1～2 人の小規模世帯が 46.7%を占めています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、小規模世帯の構成比は増加傾向にあり、特に「単身世帯」と 2 人世帯の増加率が高くなっています。

	一般世帯	世帯人員									
	総数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	8 人	9 人	10 人以上
平成 27 年 (2015 年)	3,496	670	962	715	489	312	179	108	51	7	3
	100.0%	19.2%	27.5%	20.5%	14.0%	8.9%	5.1%	3.1%	1.5%	0.2%	0.1%
平成 12 年 (2000 年)	3,373	451	759	629	556	415	328	166	59	10	0
	100.0%	13.4%	22.5%	18.6%	16.5%	12.3%	9.7%	4.9%	1.7%	0.3%	0.0%

### 4) 高齢者のいる世帯

平成 27 年国勢調査における一般世帯 3,496 世帯のうち、65 歳以上の世帯員のいる世帯は 2,290 世帯で 65.5%を占めており、県平均 49.2%を 16.3 ポイント上回っています。

15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、高齢者のいる世帯は、約 5%増加しています。

	平成 12 年 (2000 年)	平成 27 年 (2015 年)
一般世帯数	3,373	3,496
うち 65 歳以上世帯員がいる世帯	2,028	2,290
	60.1%	65.5%

### 5) 家族類型別世帯数

平成 27 年国勢調査における家族類型別世帯数をみると、核家族世帯が 51.5%、単独世帯が 19.2%を占めています。鳥取県の平均と比べると、核家族世帯は同程度であるものの、単独世帯の割合が約 10 ポイント低く、3 世代世帯の割合が約 10 ポイント高くなっています。

	総数	親族のみの世帯					核家族以外の世帯	非親族を含む世帯	単独世帯	類型不詳	(参考) 3 世代世帯
		核家族世帯			核家族以外の世帯						
		夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	核家族以外の世帯	核家族以外の世帯					
南部町	3,496	2,810	1,801	640	800	361	1,009	16	670	0	757
	100.0%	80.4%	51.5%	18.3%	22.9%	10.3%	28.9%	0.5%	19.2%	0.0%	21.7%
鳥取県	216,244	150,686	114,842	40,629	51,954	22,259	35,844	1,477	63,773	308	25,471
	100.0%	69.7%	53.1%	18.8%	24.0%	10.3%	16.6%	0.7%	29.5%	0.1%	11.8%

### (3)産業等

#### 1) 産業

平成 27 年国勢調査において、南部町の産業別 15 歳以上就業者数の割合は、第 1 次産業が 12.9%（県平均 8.8%）、第 2 次産業が 24.8%（県平均 21.3%）、第 3 次産業が 60.4%（県平均 66.9%）となっており、県平均と比較すると第 1 次及び第 2 次産業の割合が高く、第 3 次産業の割合が低くなっています。

これは、工業団地を中心とした自動車部品をはじめとする製造業や公立総合病院及び特別養護老人ホームを運営する社会福祉法人での雇用が多くみられることによるものと考えられます。

総数	第 1 次産業	第 2 次産業	第 3 次産業	分類不能
5,563	715	1,382	3,358	108
100.0%	12.9%	24.8%	60.4%	1.9%

#### 2) 通勤・通学

平成 27 年国勢調査において、町内に常住する 15 歳以上の就業・就学者 4,354 人のうち、町内での従業・通学率は 58.4%となっています。町内以外では、米子市への通勤・通学が最も多く、25.6%を占めています。

平成 27 年	当地で従業・通学する者										
	自市町村に常住				他市区町村に常住						
		自宅	自宅外		県内				他県		
米子市					伯耆町	大山町	その他				
実数	4,354	2,544	870	1,674	1,743	1,589	1,113	223	77	176	154
割合	100.0%	58.4%	20.0%	38.4%	40.0%	36.5%	25.6%	5.1%	1.8%	4.0%	3.5%

## (4)住宅の状況等

### 1) 住宅所有関係別世帯数

平成 27 年国勢調査における住宅所有関係別世帯数の割合は、「持ち家」が 90.0%と非常に高い割合となっており、鳥取県の 68.5%を 21.5 ポイント上回っています。また、公営の借家等は 4.3%で、鳥取県の 4.4%と同程度の割合となっています。

		一般世帯数	うち住宅に住む一般世帯	主世帯	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り
南部町	実数	3,496	3,435	3,400	3,148	150	93	9	35
	割合	100.0%	98.3%	97.3%	90.0%	4.3%	2.7%	0.3%	1.0%
鳥取県	実数	216,244	213,484	210,833	148,066	9,440	48,949	4,378	2,651
	割合	100.0%	98.7%	97.5%	68.5%	4.4%	22.6%	2.0%	1.2%

### 2) 建築着工戸数

平成 23 年以降の 8 年間をみると、年 30~40 戸程度の建築が行われ、そのうちの約 7 割程度が住宅として建設されています。

		平成 23 年 (2011 年)	平成 24 年 (2012 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 26 年 (2014 年)	平成 27 年 (2015 年)	平成 28 年 (2016 年)	平成 29 年 (2017 年)	平成 30 年 (2018 年)
居住専用住宅	実数	26	20	28	25	28	21	30	31
	割合	68.4%	71.4%	90.3%	86.2%	77.8%	72.4%	73.2%	77.5%
その他	実数	12	8	3	4	8	8	11	9
	割合	31.6%	28.6%	9.7%	13.8%	22.2%	27.6%	26.8%	22.5%
合計	実数	38	28	31	29	36	29	41	40
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## (5)その他

### 1) 地価

平成 31 の地価調査によると住宅地の地価は 2,200 円~15,500 円/㎡となっており、平均すると 10,550 円/㎡となっています。

平成 21 年の地価をみると、2,800 円~22,500 円/㎡となっており、平均すると 14,883 円/㎡となっています。

平均を見ると、平成 21 年から平成 31 年の 10 年間で約 3 割の下落となっています。

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
東町93番	22,500	21,000	20,000	18,900	18,000	17,200	16,500	16,200	15,900	15,700	15,500
倭字堂ノ脇337番外	20,000	18,700	17,500	16,700	15,700	14,800	14,300	14,000	13,900	13,800	13,700
法勝寺字大天堂322番2	19,000	18,000	17,200	16,500	16,000	15,600	15,200	14,900	14,700	14,600	14,500
上中谷字堂ノ前1129番4外	2,800	2,700	2,600	2,500	2,400	2,350	2,300	2,250	2,250	2,250	2,200
天萬字雲見屋570番1	16,800	16,000	14,800	14,000	13,200	12,500	12,000	11,700	11,500	11,300	11,200
市山字中屋敷414番	8,200	8,000	7,800	7,600	7,400	7,200	7,000	6,800	6,500	6,300	6,200
全地点平均	14,883	14,067	13,317	12,700	12,117	11,608	11,217	10,975	10,792	10,658	10,550
増減率		-5.5%	-5.3%	-4.6%	-4.6%	-4.2%	-3.4%	-2.2%	-1.7%	-1.2%	-1.0%

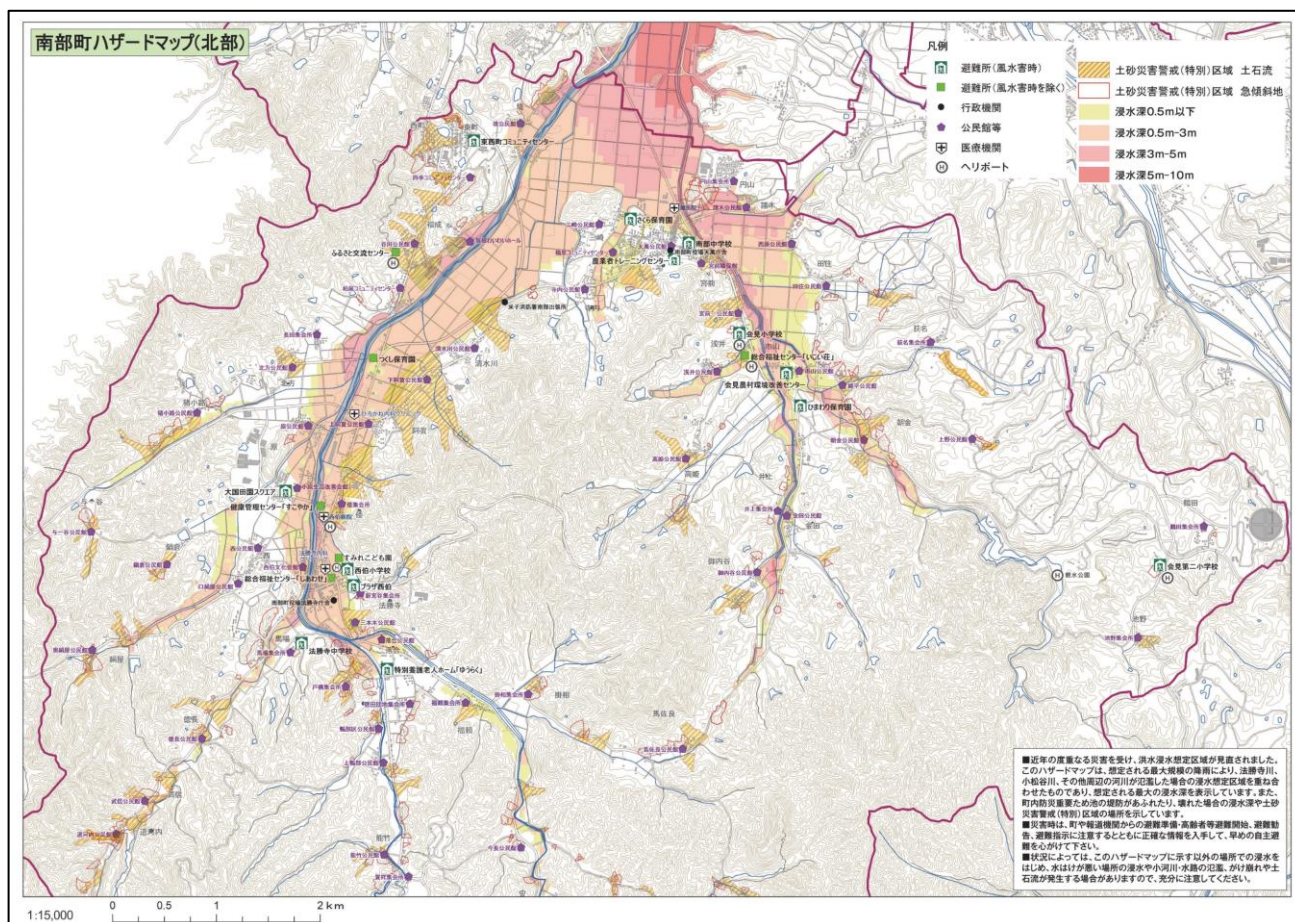
## 2) 防災

### ①土砂災害警戒区域等

本町は、急傾斜地崩壊等のおそれがある地区や山腹崩壊、土石流危険渓流等の山地災害危険地区が、法勝寺川、朝鍋川及びその支流にみられ、東西町地区・天津地区・大国地区・法勝寺地区・両長田地区・手間地区・賀野地区では、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定がされています。

### ②浸水想定区域等

水防法第15条第1項に基づき日野川水系である法勝寺川が氾濫した場合を想定した浸水想定区域が示され、法勝寺川や東長田川流域で広く浸水することが想定されています。



## (6)上位・関連計画の整理

### 1) 住生活基本計画・全国計画（平成 28 年 3 月）

①計画期間 平成 28 年度から 37 年度

#### ②計画の目標と基本的な施策

##### 居住者からの視点

- 目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

##### 住宅ストックからの視点

- 目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進

##### 産業・地域からの視点

- 目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

## 2) 鳥取県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

①計画期間 平成 28 年度から 37 年度

②施策体系

### <基本目標>

### <施策展開の方向>

### <施策内容>

基本目標 1  
誰もが安心して豊かに暮らせる住まいの確保

(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

- a. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築（新）
- b. 周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進
- c. 居住支援協議会活動の充実（新）
- d. 多様な居住ニーズへの対応（新）

(2)公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理

- a. 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給
- b. 人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理
- c. 県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理

基本目標 2  
住まい方や地域の状況に応じた住宅ストックの形成

(3)環境に配慮した住まいづくりの推進

- a. 県産材を活用した木造住宅の普及
- b. 木造住宅に関する設計・施工の技術力の向上
- c. 住宅の省エネ対策の推進

(4)良質で安全な住宅の供給

- a. 木造住宅に関わる伝統技術の継承
- b. 住宅の耐震化の促進
- c. 品質の高い住宅の供給

基本目標 3  
既存住宅ストックを活用した良質で魅力ある住環境への更新

(5)住宅ストックの適切な維持管理・改修等による価値の維持・向上

- a. リフォーム・リノベーションによる住宅の価値の向上
- b. 空き家住宅の有効利用の促進と管理の適正化
- c. 住宅の適切な維持管理の促進

(6)賃貸・中古住宅流通市場の活性化

- a. 既存住宅ストックの流通促進
- b. 戸建住宅に関する評価手法の改善とその市場への定着定（新）
- c. 空き家の利活用の促進（新）
- d. 賃貸住宅に関する情報提供の充実（新）

基本目標 4  
地域資源の活用・掘り起こしによる地域の価値の向上

(7)豊かな住生活を支えるコミュニティの形成に向けた取組

- a. 地域における居住者のコミュニティ形成に係る意識の醸成（新）
- b. 新たなコミュニティ形成のための環境整備（新）

(8)美しい街なみ・良好な景観の形成

- a. 良好な都市景観の形成と都市・地域の記憶・歴史の継承（新）
- b. 市町村・まちづくり活動団体による良好な景観形成の推進
- c. 伝統的民家の維持保全・活用の推進

基本目標 5  
災害や犯罪に強い安心して暮らせる地域の実現

(9)持続可能な居住環境の実現

- a. 住宅の耐震化促進と地震に関する情報提供や相談体制の整備
- b. 土砂災害・津波による被害の発生防止
- c. 災害時の緊急対応と復興支援

(10)安心して暮らせる住環境の形成

- a. 住宅の耐震化促進と地震に関する情報提供や相談体制の整備
- b. 土砂災害・津波による被害の発生防止
- c. 災害時の緊急対応と復興支援

## 資－2.策定の経緯

### ●策定の経緯

日時	検討内容
令和2年11月2日	第1回委員会 ・住生活の現状と課題
令和3年2月15日	第2回委員会 ・町営住宅に関する課題と展開方向 ・基本的な方針・目標
令和3年3月24日	第3回委員会 ・施策の推進 ・長寿命化を図るべき町営住宅の活用計画 ・計画の実現に向けて

### ●検討委員会名簿

区分	団体・機関役職名	氏名
学識経験者	米子工業高等専門学校	加藤 博和
まちづくり関係者	法勝寺地区地域振興協議会	内藤 眞哉
	あいみ手間山地域振興協議会	唯 仁司
	東西町地域振興協議会	谷口 秀人
福祉関係者	南部町社会福祉協議会	吉元 良
空家・住宅関係者	なんぶ里山デザイン機構	毎川 秀巳
南部町	副町長	土江 一史