

地域住宅計画Ⅳ期

だいせんちょうちいき
大山町地域

とっとりけん 鳥取県 だいせんちょう 及び大山町

令和8年1月

地域住宅計画

計画の名称	大山町地域		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	鳥取県及び大山町
計画期間	令和 8 年度	～	12 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は鳥取県の西部に位置し、令和2年6月1日現在、人口約1万6千人、世帯数約5千7百世帯のまちである。
大山山頂から日本海までの当町は、山と海に恵まれた自然豊かな立地で、農業・林業・畜産・水産業などの第1次産業のほかに、観光業、製造業、卸売・小売業など数多くの産業が盛んに行われている。
令和2年度末現在の管理戸数は、大山町営のものが中山地区で2団地66戸、名和地区で7団地78戸、大山地区で5団地92戸の計236戸、また、鳥取県営のものを管理代行しているものが16戸となっている。昭和に建設された者が全体の半分以上を占めており、既存ストックの有効活用と併せて用途廃止、払い下げ、建替等による更新を含めた新陳代謝が今後の住宅政策において重要な事項となってくる。
さらに、近年の社会経済状況の変化や少子高齢化、多様化するニーズ等により、核家族化の進行の影響から、若者世帯の町外への流出のほか、若者世帯数、高齢者世帯数、1ターン世帯、単身世帯の増加が見られ、新たな生活形態に対応する住環境の充実も必要となってくる。

2. 課題

○本町は少子高齢化が進み、概ね人口減少エリアであるが、住宅建設が増加しているエリアもあり、地域の実情に合った住宅施策を展開する必要がある。

○既に耐用年数を経過した住宅も多く、今後耐用年数を迎える住宅も控えており、誰もが安心して暮らせる環境整備を行うため、既存ストックの有効活用と併せて用途廃止、払い下げ、建替等による更新を検討する時期にある。

○**厳しい財政状況の中、新たな生活形態に対応する住環境を充実させていくために民間事業者と連携したPPP/PFI等の新たな手法の導入を検討する必要がある。**

3. 計画の目標

『良質な町営住宅ストックを形成し、安全性を確保する』
『新たな生活形態に対応し、豊かな生活を実感できる多様な住環境づくりの実現』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率	%	住宅・土地統計調査	52%	8	54%	12

※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

町営住宅ストックについては、建物の安全性の確保・土地の有効利用・住宅需要等により、計画的に建替えも視野に入れた住環境の整備を図っていく。定住を重点的に促進していくエリアについては、新規建設や関連施設等の整備も図る。また、重点計画として子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住用に供する優良な賃貸住宅の建設等に対する効率的な助成を通じて、町営住宅を補完する地域優良賃貸住宅の供給促進を図るとともに、公的賃貸住宅の家賃軽減対策として、家賃低廉化事業を実施し、低廉で良質な賃貸住宅の供給を図る。

【重点計画】

地域優良賃貸住宅整備事業：子育て世帯、新婚世帯等地域における居住の安定特に配慮が必要な世帯および地域の活性化の観点から定住促進に資する世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。

(2) 提案事業の概要

(3) 効果促進事業の概要

地域優良賃貸住宅整備事業に併せて、駐車場等の住環境の整備を行う。

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
地域優良賃貸住宅整備事業(PPP/PFI)	大山町	36戸	940
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大山町	36戸	34
合計			974

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

効果促進事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
地域優良賃貸住宅整備関連事業(駐車場等付帯施設整備)	大山町		110

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

※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

※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必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「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。

社会資本総合整備計画

社会資本整備総合交付金

令和08年01月09日

計画の名称	大山町社会資本総合整備計画（地域住宅計画（Ⅳ期）・重点）													
計画の期間	令和08年度 ～ 令和12年度（5年間）											重点配分対象の該当	○	
交付対象	大山町													
計画の目標	良質な町営住宅ストックを形成し、安全性を確保する。 新たな生活形態に対応し、豊かな生活を実感できる多様な住環境づくりの実現													
全体事業費（百万円）	合計（A＋B＋C＋D）		1,084	A	974	B	0	C	110	D	0	効果促進事業費の割合C／（A＋B＋C＋D）	10.14	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		令和8年度	令和10年度	令和12年度
1	子育て世帯の誘導居住面積水準の達成率			
	住宅・土地統計調査	52%	53%	54%

備考等	個別施設計画を含む	－	国土強靱化を含む	－	定住自立圏を含む	－	連携中枢都市圏を含む	－	流域水循環計画を含む	－	地域再生計画を含む	－

A 基幹事業																			
基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別 1	種別 2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	大山町	直接	大山町	－	－	地域優良賃貸住宅整備事業（PPP／PFI）	住宅整備	大山町	■					940	0.5962	策定済
		この事業を行い、子育て世帯や新婚世帯等、大山町における居住の安定に特に配慮が必用な世帯に向け、居住環境が良好な賃貸住宅を供給し、定住促進と地域活性化を促進する。																	
	A15-002	住宅	一般	大山町	直接	大山町	－	－	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	家賃低廉化	大山町		■	■	■	■	34	0.5962	策定済
		この事業を行い、子育て世帯や新婚世帯等、大山町における居住の安定に特に配慮が必用な世帯に向け、居住環境が良好な賃貸住宅を供給し、定住促進と地域活性化を促進する。																	
											小計						974		
											合計						974		

C 効果促進事業																			
基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別 1	種別 2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
地域住宅計画に基づく事業	C15-001	住宅	一般	大山町	直接	大山町	－	－	地域優良賃貸住宅整備関連事業	駐車場等付帯施設整備	大山町	■					110	0.5962	策定済
		建設コスト縮減																	
											小計						110		
											合計						110		

事前評価チェックシート

計画の名称： 大山町社会資本総合整備計画（地域住宅計画（Ⅳ期）・重点）

事前評価	チェック欄
I. 目標の妥当性 ★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 ★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
I. 目標の妥当性 ★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
I. 目標の妥当性 ★④関連する各種計画（住生活基本計画等）との整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 ⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	
I. 目標の妥当性 ⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	
II. 計画の効果・効率性 ★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性 ★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 ③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	
II. 計画の効果・効率性 ④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。	
III. 計画の実現可能性 ★①事業熟度が十分である。	○

[illegible]