

ご て ん ば し  
御殿場市地域住宅計画

ご て ん ば し  
御殿場市

令和3年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	御殿場市地域住宅計画		
都道府県名	静岡県	作成主体名	御殿場市
計画期間	令和 3 年度	～	7 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

御殿場市は静岡県の北東部で、富士山麓の高原部に位置し、人口約8万7千人、世帯数約3万7千世帯の地域である。当市は東富士演習場を含む陸上自衛隊施設を持つため、それに従事する隊員、その家族が居住し、駒門工業団地、神場南団地などの工業団地も立地したため、その従事者家族などの他地域からの流出入人口が多い。他地域に比べ緩やかではあるが、少子高齢化や人口減少も予測される。

当市の市営住宅管理戸数は、令和2年3月末現在891戸でそのうち昭和30年後半から40年前半に建設された簡易耐火平屋建ての古い建物が327戸、その他にも昭和50年前後に建設され老朽化が進んでいる中層住宅が216戸ある。

低所得者にとっては生活の不安を感じる中、特に少子高齢化に伴い高齢の単身入居者の市営住宅に対する需要が高まる傾向にある。また、空き家対策については、平成27年度に空家等に関する相談窓口を開設し、空家等の実態調査を実施した。平成31年3月に「御殿場市空家等対策計画」を策定し246棟の空家等に関する施策（①空き家等の発生抑制及び適切な管理の促進②空き家等の調査及び情報管理③空き家等の利活用の促進④特定空家等に対する措置）を総合的かつ計画的に推進することとした。

近年、空き家に関する相談が増えており、空き家を抑制するための施策の実施が求められている。

## 2. 課題

○昭和40～50年代に建設された4階建ての市営住宅については建設当初からの給排水設備のままで使用している住戸があり、管の継ぎ目からの水漏れや、排水管（鉄管）の内側に鉄さび等が発生し、つまりを誘発して排水口から排水があふれ階下に水漏れを起こす、などのトラブルが頻繁に発生している。

○建築年数が経過した市営住宅の外壁にクラック等が生じ、雨漏りの原因となっており、建物の寿命に悪影響を及ぼしている。

○単身世帯の市営住宅入居希望者が増えているため、単身世帯に対応した部屋を増やす必要がある。

○新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、移住需要が高まる中、空き家を活用した地域リノベーションを促進する必要がある。

○管理不全となっている空き家について、所有者等による自主的な解体を促進する必要がある。

### 3. 計画の目標

『団地別・住棟別に現状の把握を行い、状態に見合った適切な維持管理により、住環境の向上と、ニーズに合った住宅を提供することで、安全でゆとりのある住まいを実現する。』

『空き家の不良住宅の除却や空き家を活用した地域活性化のための補助金を交付し、空き家の集積による居住環境の阻害抑制を促進する。』

### 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	
市営住宅の給排水設備改善率	%	昭和64年以前に建てられた中層耐火構造の住戸の給排水設備更新実施率	0%	3	100%	7
市営住宅の外壁改修改善率	%	昭和64年以前に建てられた中層耐火構造の住戸の外壁改修実施率	0%	3	100%	7
空き家の不良住宅除却実施率	%	老朽化し居住が困難な空き家の不良住宅の除却実施率	0%	3	100%	7
空き家バンク登録された空き家改修実施率	%	空き家バンクに登録された空き家の購入者による改修実施率	0%	3	100%	7

※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

目標: 団地別・住棟別に現状の把握を行い、状態に見合った適切な維持管理により、住環境の向上と、ニーズに合った住宅を提供することで、安全でゆとりのある住まいを実現する。

### <事業の概要>

- ・既設の市営住宅の屋内部分における給排水設備などの設備改善。
- ・既設の市営住宅の外壁改修による雨漏りの防水対応。
- ・市営住宅建替等による新規入居者や既存入居者の世帯員構成に合った間取りの提供。
- ・既存の建物を長期にわたり活用するために団地別・住棟別の状態に見合った適切な維持管理を行う。

目標: 空き家の不良住宅の除却や空き家を活用した地域活性化のための補助金を交付し、空き家の集積による居住環境の阻害抑制を促進する。

### <事業の概要>

#### (1) 不良住宅除却補助

- ・対象 住宅地区改良法に定める不良住宅
- ・対象者 空き家の所有者又はその相続人等
- ・対象工事 不良住宅の除却に係る工事
- ・補助額等 工事費の4/5 (上限額30万円)

#### (2) 空き家活用等改修補助

- ・対象 市の空き家バンクに登録されている空き家(居宅)
- ・対象者 ①移住者 ②住宅困窮者
- ・対象工事 ①移住者 購入した空き家等の改修及び改築等のための除却に係る工事  
②住宅困窮者 購入した空き家の改修に係る工事
- ・補助額等 (子育て世帯である移住者) 工事費の1/2(上限額 80万円)  
(上記以外の者) 工事費の1/3(上限額 50万円)

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
公営住宅ストック総合改善事業	御殿場市	6棟120戸	135
住宅地区改良事業(除却事業・活用事業)	御殿場市	10戸	20
合計			155

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(例)	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

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

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。