

鳥取市社会資本総合整備計画 (鳥取市地域住宅計画)

とっとりしちいき
鳥取市地域

鳥取市

平成26年3月25日(第5回変更)

地域住宅計画

計画の名称	鳥取市地域		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	鳥取市
計画期間	平成 22 年度	～	26 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

①鳥取市の概要

鳥取市は鳥取県東部に位置する県庁所在地で、平成16年11月1日に国府町、福部村、河原町、用瀬町、佐治村、気高町、鹿野町、青谷町との合併を行い、人口約20万人、世帯数約7万7千世帯、面積765.66km²である。

気候は、日本海型気候に属するものの、四季のうつろいが実感できる比較的温暖な気候となっている。

地勢については、北は日本海に面し、南は中国山地に囲まれ、千代川により形成された鳥取平野を中心に広がり、海・山・川・池など多くの自然を有している。

②鳥取市の住宅事情

鳥取市の住宅総数は86,410戸で総世帯数を約10,000戸上回っており、空家総数は13,370戸（15.5%）と全国平均（13.1%）を上回っている。

住宅の所有は関連別にみると、持ち家（63.8%）民間借家（24.2%）公営・公社等借家（5.1%）等となっており、特に民間借家の増加が目立っている。

また、1住宅当たりの延べ面積は115.74m²（全国平均94.13m²）、居住室数は5.63（全国平均4.67）であり、全国的に見て比較的恵まれている。

そうした中、人口減少、少子・高齢化が進行しており、定住の促進、子育て支援、高齢者の居住の安定等が住宅施策の課題となっている。

（数値は「平成20年住宅・土地統計調査」による）

③鳥取市の公的賃貸住宅の状況

市営住宅は公営37団地1,989戸、改良11団地184戸、計44団地2,173戸となり、市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、これらの市営住宅ストックは、既に耐用年限を経過した住宅が約18戸、同1/2を経過した住宅が約650戸で、ストック改善等の時期を迎えている住宅が全市営住宅の約3割を占めている。また、今後10年間のうちに新たに耐用年限の1/2を経過する市営住宅ストックが、昭和40年代後半から50年代前半に建設された耐火構造の住宅を主体に約600戸生じ、現在耐用年限の1/2を経過したものと合わせて、全市営住宅ストックの約6割を占める見込みである。

民間の特定優良賃貸住宅は市内に33戸存在し、地域主権一括法（第2次）により、その供給計画の認定などの事務が県から引継ぎされたものの、長期の空き家も多く、それらは用途廃止が行われ通常の賃貸住宅として管理される見込みである。

2. 課題

①公営住宅ストックの老朽化と改善

多くの公営住宅が老朽化しており、これらの住宅は、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままである。又一部の住宅では老朽化による常習的な雨漏り等劣悪な住環境にあるため、ストック総合改善事業により改善を図る必要がある。その際、居住面積や設備はもちろんのこと、住宅のバリアフリー化による高齢者・障害者への対応や、耐震性能の向上、多様な居住ニーズへの対応を推進することとする。

また、これまで鳥取市においての公営住宅は、公設公営の住宅のみであったが、今後は民間活力を利用した既設民間賃貸住宅の借上げ方式による整備を検討する。

3. 計画の目標

- ・『高齢者や子育て世帯等に配慮した住環境の提供を推進し、また、移住定住希望者の生活の基盤となる住宅の整備支援を行うことで安全で安心なゆとりある住まい・まちづくりを図る。』
- ・『地域産材の利用による質の高い住宅づくりや住環境の整備を図る。』
- ・『市街地の良好な住環境の整備や街なかにふさわしい安全な住宅供給の支援を行うことにより、民間による継続的な住宅供給の展開を図る。』
- ・『城下町の歴史的特性を活かした街なみ整備について、個人住宅等の修景補助を行い、街なみの景観空間を守り続けることにより、住民の定住化促進、観光振興による地域活性化及び地域文化の継承を図る。』

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
公的賃貸住宅のバリアフリー化の割合	%	鳥取市の公営・改良住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	28%	22	37%	26
改善された市営住宅の割合	%	市営住宅の整備率	0%	22	15.7%	26
UJIターンによる転入者数の増加の割合	%	転入者数の増加率	100%	22	230.0%	26
中心市街地居住人口の増加の割合	%	居住人口の増加率	100%	22	103.0%	26
建物整備の割合	%	建物修景の整備率	80%	22	100.0%	26
観光施設(仁風閣)入込客数の増加割合	%	入込客数の増加率	100%	22	110.0%	26
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数（鳥取市にて把握している不良住宅の数から算定する現況値による）	173戸	25	170戸	26

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

○公営住宅等ストック総合改善事業

公営住宅の長寿命化を推進するため、安全性・経済性の観点から建替整備より有利と判断されるもの（3団地156戸）については、既存ストックに規模増を含む個別改善事業（バリアフリー化、設備更新、適正な住戸規模の確保等）を実施することで、入居者の居住の安定を図る。

また、全面的改善できない住棟においては、安全性確保、居住性向上等のための個別改善を計画的に実施する。

○公的賃貸住宅家賃低廉化事業

平成18年度以降に管理開始される公営住宅、改良住宅について、家賃低廉化事業を行い、住宅に困窮する低額所得者等に、低廉な家賃で公的住宅を賃貸する。（7団地260戸）

○更新住宅建設事業

建設後40年経過した改良住宅（1団地32戸）を建替え、バリアフリー化や居住水準の向上させることにより、居住の安定を図る。

○改良住宅改善事業

改良住宅の長寿命化を推進するため、安全性・経済性の観点から建替整備より有利と判断されるもの（1団地16戸）については、既存ストックに規模増の個別改善事業（バリアフリー化、設備更新、適正な住戸規模の確保等）を実施することで、入居者の居住の安定を図る。

○住宅地区改良事業等（空き家再生等推進事業）

地域コミュニティの維持再生を図るために、民間が空家になっている古民家を改修して、地域の交流施設として活用する。
防災上、周囲に対して危険性の高い空家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で安全な地域づくりを図る。

(2) 提案事業の概要

○更新住宅建設関連事業

改良住宅の建替えに伴う移転費、駐車場整備その他基幹事業とならない事業

(3) その他（関連事業など）

社会資本整備総合交付金事業

(1)関連社会資本整備事業

○市道立川六丁目1号線

(2)効果促進事業

○公営住宅等住環境整備事業

○移住定住促進事業

○地域産材利用拡大促進事業

○高齢者・子育て世帯支援事業

○新たな住宅供給方式等の促進支援事業

○住まいネットワーク事業

○まちづくりワークショップ事業

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	1,071	要綱第5に掲げる式による交付限度額	525
本計画における交付限度額		国費率	49.0%

(金額の単位は百万円)

基幹事業						
事業	細項目		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等ストック総合改善事業			鳥取市	76戸	861	861
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			鳥取市	260戸	2	2
合計					863	863
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	建替	鳥取市	14戸	193	193
		活用	個人	1戸	4	4
	空き家再生等推進事業	除却		3戸	0.9	0.9
合計					197.9	197.9
提案事業(地域住宅推進支援事業)						
事業	細項目		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
改良住宅建設関連事業			鳥取市	湖山団地CATV・駐車場等	6	6
改良住宅建設関連事業			鳥取市	湖山団地 除却	2	2
改良住宅建設関連事業			鳥取市	湖山団地 移転	2	2
合計					10	10

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

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

市内の民間が管理する特定優良賃貸住宅は、4団地（合計33戸）である。
現在、民間が管理する特定優良賃貸住宅で空家が増加傾向にあり、長期の空家により事業者の経営を圧迫してきている。
このことから、制度の範囲内で入居要件を最大限に緩和し、また公営住宅における収入超過者の受け入れ先として活用するなど空家対策に努める。
法第6条第7項に基づく配慮入居者を以下に掲げる①～⑥のとおり定め、3ヶ月以上空家となった住戸について配慮入居者の入居を認め、空家の有効活用を図る。

- ① 18歳未満の同居する児童がいる者
- ② 入居者及び同居親族（同居親族がある場合）に60歳以上の者がある者
- ③ 入居者又は同居親族に身体障害者がある者
- ④ 公営住宅からの転居世帯
- ⑤ 災害による住宅困窮者
- ⑥ 県外から市内に転入する者

※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。）

「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。