

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23年9月

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。

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

『公営住宅を住宅のセーフティネットとして公平、公正に機能させ、住民の信頼を得られる公営住宅整備・管理を行う。』

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
単身の誘導居住水準(住戸専用面積)以上の公的賃貸住宅の割合	%	鳥取市の公営・改良住宅における住戸専用面積50㎡以上の住宅の割合	79%	22	88%	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。

(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

- 市道卯垣立川線
- 市道立川六丁目1号線
- 市道古海高住線
- 市道雲山吉成線
- 市道吉成1号線
- 市道国安7号線 他1
- 市道蔵田国安線
- 準用河川洗井川改良事業

(2) 効果促進事業

- 公営住宅等住環境整備事業
- 民間業務委託実証実験事業
- 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
- 環境配慮型住宅普及推進事業
- 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	2,009	要綱第5に掲げる式による交付限度額	914
本計画における交付限度額		国費率	45.5%

(金額の単位は百万円)

事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
事業	細項目				
公営住宅等ストック総合改善事業		鳥取市	156戸	1,789	1,789
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		鳥取市	260戸	5	5
合計				1,794	1,794 ...A
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
	改良住宅等改善事業 改善	鳥取市	16戸	8	8
	空き家再生等推進事業	個人	1戸	4	4
合計				205	205 ...K
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	7	7
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	1	1
合計				10	10 ...B

※ 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