

鳥取市社会資本総合整備計画
(鳥取市地域住宅計画Ⅲ期)

とっとりしちいき
鳥取市地域

鳥取市

令和元年12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	令和 2 年度	～	6 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、令和元年10月現在、人口約18万7千人、世帯数約8万世帯、面積765.31km²である。

気候は、日本海型気候に属するものの、四季のうつろいを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90,790戸で総世帯数を約10,000戸上回っており、空家総数は14,060戸（15.5%）と全国平均（14.1%）を上回っている。

住宅の所有は関連別にみると、持ち家（64.3%）民間借家（27.3%）公営・公社等借家（3.9%）等となっている。

また、1住宅当たりの延べ面積は111.77m²（全国平均93.04m²）、居住室数は5.15（全国平均4.2）であり、全国的に見て比較的恵まれている。

（数値は「平成30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

市営住宅は平成30年度末現在、公営34団地1,920戸、改良11団地160戸、計43団地2,126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89戸、同1/2を経過した住宅が975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4割強を占めている。また、令和6年度末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131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5割弱を占める見込みである。

一方、民間の特定優良賃貸住宅は市内に4戸存在している。

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、建替事業や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、断熱改修、LED化による二酸化炭素の削減などを推進することとする。

また、これまで本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のみならず買取りなどいろいろな手法を検討していくことが必要である。

②本市においては、人口減少、少子・高齢化がいっそう進行している。定住の促進、子育て支援、また、高齢者の居住の安定等を推し進める必要がある。

3. 計画の目標

- ・『低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保を図るため、公営住宅等の改善や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む。』
- ・『住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性、その他の住宅の品質又は性能の維持及び向上をはかり、住宅ストックの適正な管理の促進及び長寿命化を図ることで、安全・安心で豊かな住環境の構築を目指す。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位		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・改良住宅等におけるバリアフリー化された住宅の割合	39%	2	43%	6
除却を推進すべき区域内(鳥取市内全域)の不良住宅の戸数	戸	除却を推進すべき区域内(鳥取市内全域)の不良住宅の戸数(鳥取市空家等実態調査業務にて把握している不良住宅の数)	806戸	2	756戸	6
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給戸数の確保	%	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅に改修された戸数の割合	0%	2	60%	6

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

○公営住宅等整備事業（建替）重点

長寿命化手法により建替事業の方針と判定された団地（3団地551戸）については、統合建替や非現地建替え等管理戸数の適正化を図りながら効率的な維持管理を行う。また、PFI事業を活用し、民間の技術的ノウハウを活かした入居者の住環境の向上、工期短縮による移転に係る負担軽減及び財政負担の軽減を行い、入居者の居住の安定と財政の健全化を図る。

○公営住宅ストック改善事業（個別改善）

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（2団地84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。

○公営住宅ストック改善事業（その他個別改善）

その他の個別改善として、外壁（落下防止、長寿命化）、屋上断熱防水、断熱改修（結露対策）、バリアフリー改修、下水処理改修等その他個別改善事業について、長寿命化計画に位置付け計画的に実施する。なお、長寿命化計画策定当初から5年を経過するため見直しを行う。

○空き家再生等推進事業

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して安全な地域づくりを図る。

○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用し、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する「住宅確保要配慮者」の入居を受け入れることとして、法に規定する「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」に登録した住宅について、改修に要する工事費用等の一部を助成し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。

（法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）

○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化事業（社会資本整備総合交付金対象ではないが記載）

【対象とする高齢者の考え方】

60歳以上の低額所得者（政令月収15.8万円以下）で持家の無い方。

【対象とする世帯数】

50世帯

- ・鳥取県居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居をサポートする「あんしん賃貸支援事業」で、鳥取県東部地区における高齢者のあんしん賃貸住宅入居の相談件数は、令和元年度では9月末現在で18件あり、うち入居決定は9件となっている。高齢者の入居実績は30年度19件、29年度10件、28年度16件、27年度13件となっており、概ね年間10件の入居件数を見込み、5ヶ年で50世帯の家賃低廉化事業の対象を見込む。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

効果促進事業

○公営住宅等住環境整備(関連)事業

○空き家再生等推進事業

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

省略（社会資本総合整備計画に記載）

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、1団地（4戸）である。

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①～⑦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
- ⑦ 同居している配偶者又は配偶者以外の親族からの暴力被害者

※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。

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項