

第2章 住宅を取り巻く現状と課題

鳥取県の人口は昭和 60 年をピークに減少（現在約 57 万 3 千人：平成 27 年国勢調査）傾向にあるものの、世帯数は核家族化と単身世帯の増加により依然増加（現在約 21 万 7 千世帯：平成 27 年国勢調査）傾向にあります。

また、鳥取県全体の住宅数は昭和 43 年以降世帯数を上回っており、量的には既に充足している状況にあります。

こうした状況の中、老朽空き家による周辺環境の悪化、地域の活力低下が全国的に社会問題として顕在化しており、国や県、市町村により中古住宅の有効活用が進められています。本県の空き家率は、平成 20 年の約 15%から、平成 25 年には約 14%とわずかながら減少していますが、今後さらなる人口減少にあわせ、世帯数も減少に転じることが予想されていることから、空き家問題の解消に向けて、対策のより一層の充実が求められています。

また、大規模災害が頻発する中で、昭和 56 年以前の既存住宅の耐震化の促進など、住宅の防災対策の推進が大きな課題となっています。

本県は 65 才以上の高齢者の割合が 29%（平成 27 年国勢調査）と全国平均 26%（同調査）に比べて高く、今後、単身・夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれており、高齢者世帯のニーズ、経済状況に応じた住まいの確保が大きな課題となっています。

障がい者数も近年増加している一方で、鳥取県障がい者プラン（平成 27 年度策定）において、障がい者が地域で自立した生活を送るための各種取組を進めるとしてはいますが、民間賃貸住宅のバリアフリー化の遅れ等から障がい者が安心して居住できる住まいが不足しています。

また、子育て世帯は、平成 25 年度から県営住宅において優先入居制度を実施していますが、民間賃貸住宅において所得水準に見合う子育てに適した規模の住宅が確保しにくい状況にあり、少子化の進行を最小限に食い止めるためにも、公営・民営のいずれにおいても、所得水準や間取りなど子育て世帯にニーズに応じた住宅のマッチングが必要となっています。

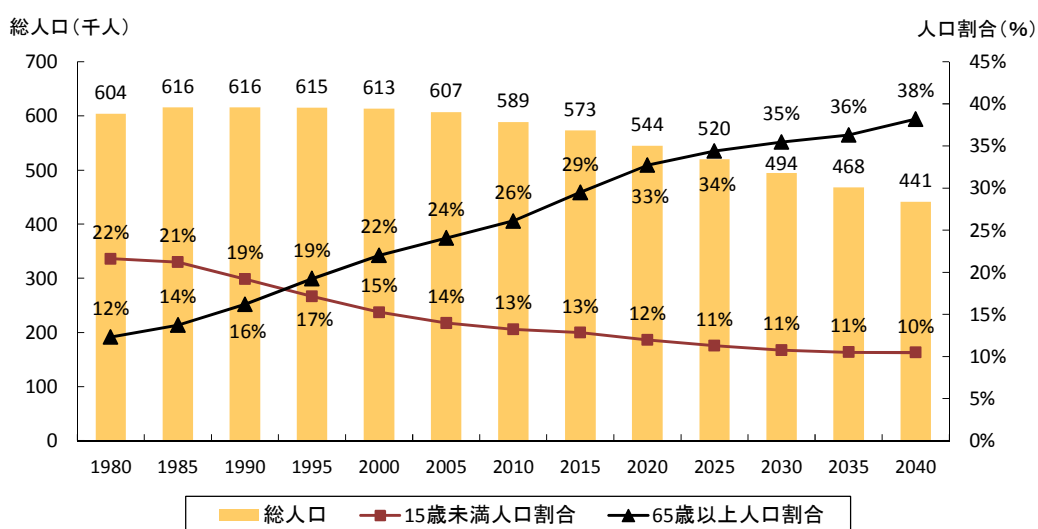
民間賃貸住宅ストックには 1 万 3,000 戸の空き家（住宅・土地統計調査（平成 25 年））がある一方で、公営住宅のニーズはまだ高いものとなっています。今後の人口減少社会の進展に向け、民間賃貸住宅ストックの有効活用や所得水準に応じた住まいの確保に特に配慮を要する世帯（住宅確保要配慮世帯）のための住宅セーフティネットの構築など、本県の住宅事情を取り巻く現状と課題を踏まえ住宅施策を展開していく必要があります。

1 社会・経済情勢の変化

● 人口の減少と少子高齢化

鳥取県の人口は昭和60年代をピークに減少が始まっており、2030年(平成42年)には人口が50万人を割り込むものと推計されています。年齢別には65歳以上人口の割合が2030年には35%にまで上昇(全国平均2015年(平成27年)26%→2035年33%)する一方で、15歳未満の人口の割合は2025年には11%まで減少(全国平均2015年12%→2035年10%)とするものと推計されています。

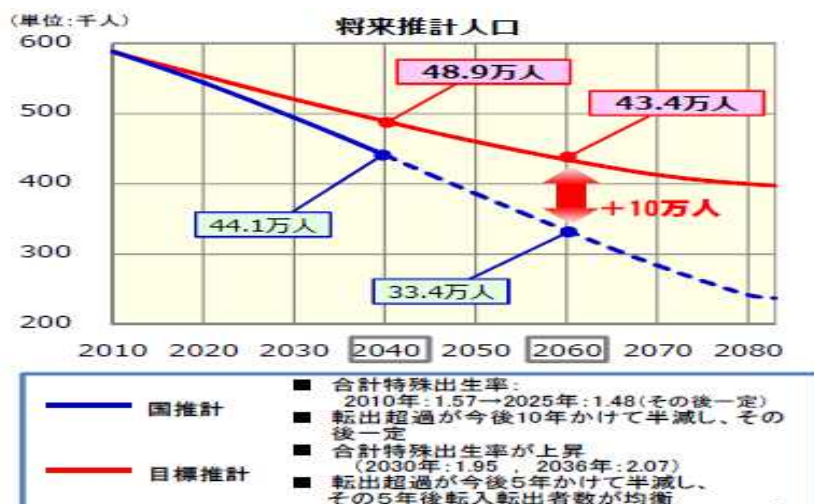
■鳥取県の人口の将来推計



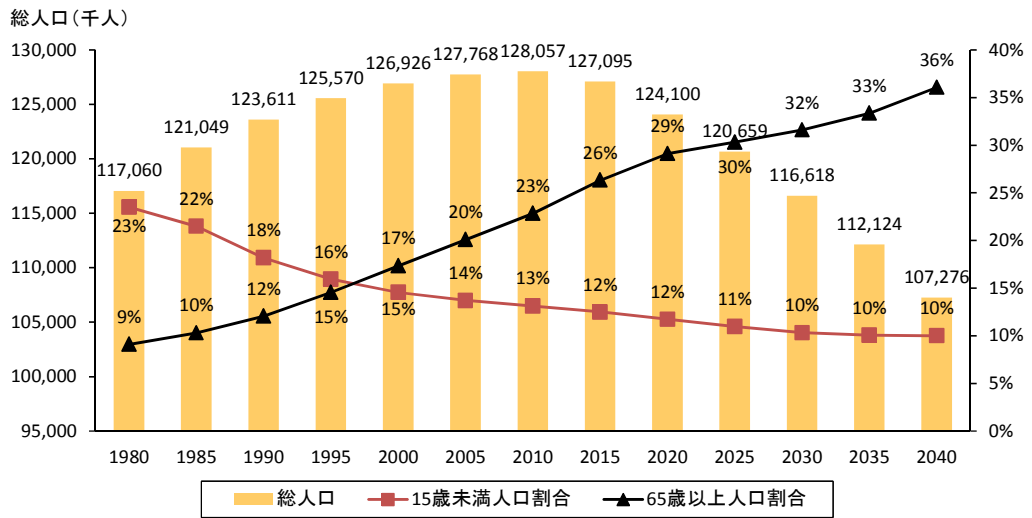
出典:国勢調査 将来人口推計/国立社会保障人口問題研究所

■鳥取県元気づくり総合戦略と鳥取県人口ビジョン

本県では、「県内から消滅可能性都市をゼロ」にすることを目標として掲げ、自然減・社会減それぞれの課題に立ち向かい、鳥取県の地方創生を推進することで人口減少に歯止めをかける鳥取県人口ビジョンを描いています。



■全国の人口の将来推計

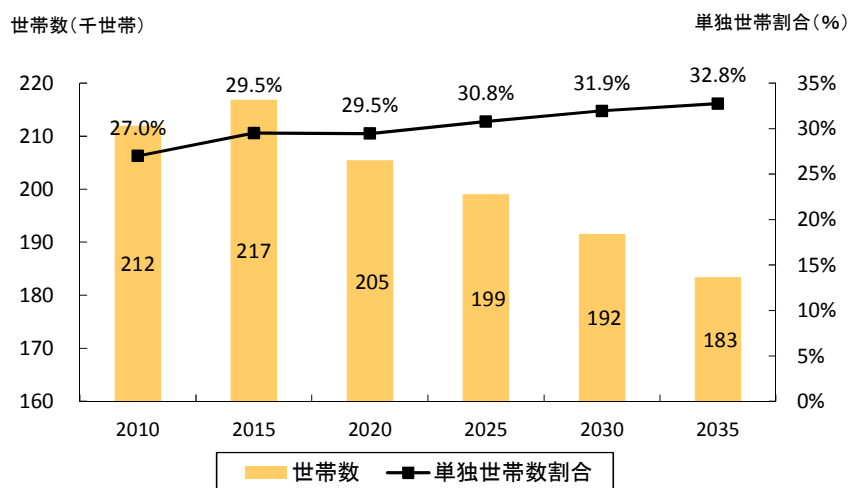


出典:国勢調査

将来人口推計/国立社会保障人口問題研究所

世帯数は依然増加しており、2015年（平成27年）に21万7千世帯となっていますが、将来的には世帯数も減少すると予想されています。一方で単独世帯が占める割合は増加傾向にあり、2035年（平成47年）には、33%に達すると推計されています。

■世帯数の将来推計



出典:国勢調査

世帯数将来推計/国立社会保障人口問題研究所

● 経済情勢

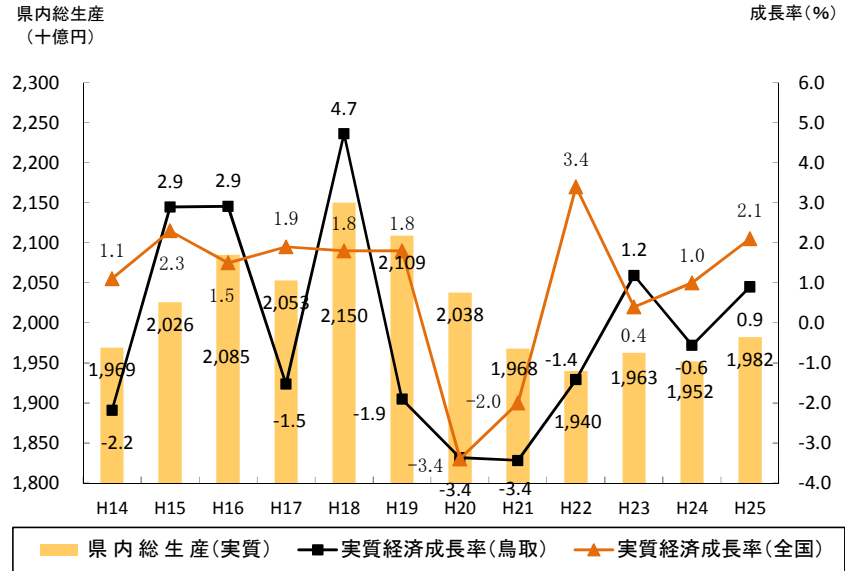
県内総生産（実質）は、平成 18 年をピークに平成 22 年まで減少が続いていましたが、それ以降は横ばい状態にあります。

また、実質経済成長率は、平成 18 年から平成 22 年までマイナスで、平成 23 年以降は少しずつ回復傾向にあります。

国内の実質経済成長率は、平成 20 年のリーマンショックにより景気が大きく後退しましたが、その後回復し、平成 25 年は、前年比+2.1%となっています。

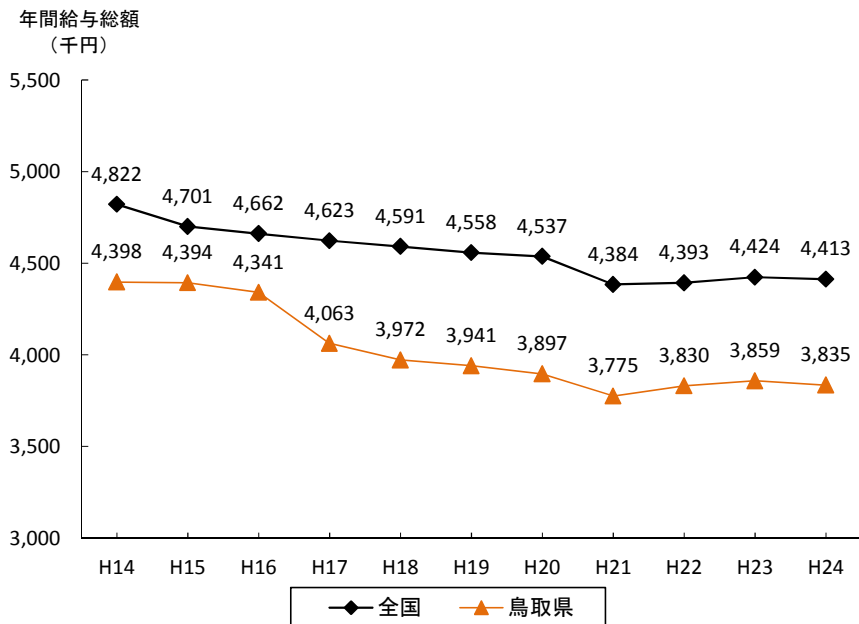
年間給与総額は、平成 14 年以降、微減傾向にあり、平成 20 年のリーマンショックによる景気後退の影響を受け、平成 21 年は落ち込みましたが、翌年の平成 22 年はやや回復し、それ以降横ばい状態となっています。

■ 県内総生産(実質)と経済成長率



出典：鳥取県県民経済(平成 25 年) 内閣府

■ 年間給与総額の推移



出典：鳥取県県民経済(平成 25 年)

● 地球環境問題への対応

本県では「鳥取県環境の保全及び創造に関する基本条例」の規定に基づき、平成 23 年度に「第 2 次鳥取県環境基本計画」と、基本計画を具体的に推進する施策や数値目標を掲げた実行計画である「とっとり環境イニシアティブプラン」を策定しました。また、平成 28 年度からは「第 2 期とっとり環境イニシアティブプラン環境政策」に基づき環境施策に取り組んでいます。

第 1 期の平成 22 年度から平成 26 年度までの 4 年間で、再生可能エネルギーの利用促進、県民に対する温室効果ガス排出抑制等の活動の促進、交通手段の転換など社会システムの転換などの施策を実施し、エネルギー使用量は大きく減少しましたが、火力発電の増加にともなう温室効果ガスの増大により、CO₂削減量は 1990 年度比▲2.0%で、当初の CO₂削減目標（1990 年比▲15.1%）を下回っています。

■鳥取県の二酸化炭素排出量の推移(千 t-CO₂)

区分	2010年度 (H22年度) 計画当初	2011年度 (H23年度) 計画1年目	2012年度 (H24年度) 計画2年目	2013年度 (H25年度) 計画3年目	2014年度 (H26年度) 計画終期	計画期間中 の増減量 (削減率)
エネルギー起源CO ₂ (前年対比)	4,625 —	4,035 (▲5.4%)	3,896 (▲3.4%)	3,963 (1.7%)	3,856 (▲2.7%)	▲410 (▲2.4%/年)
エネルギー起源CO ₂ 以外の温室効果ガス	659	669	533	620*	620*	▲39 ▲39
再生可能エネ導入	▲76	▲78	▲86	▲122	▲130	▲54
電気排出係数との差	▲244	▲191	425	579	530	774
森林吸収量	▲517	▲550	▲561	▲572	▲585	▲68
合計	4,087	3,885	4,207	4,468	4,291	204
1990年度比 (第1期の目標値)	▲6.7%	▲11.3%	▲4.0%	2.09%	▲2.0% (▲15.1%)	—

*はH27年11月時点の暫定値を記載

出典:第2期とっとり環境イニシアティブプラン

●大規模災害の発生

近年、国内では最大震度6を越える大規模地震が頻発しています。平成 23 年 3 月には東北地方太平洋沖地震が発生し、この地震とこの地震による大規模な津波により死者・行方不明者 2 万人超、住宅の全壊 12 万 2 千棟、半壊 28 万棟という未曾有の大被害をもたらしました。また、最近では、平成 28 年 4 月 16 日の地震を本震とする熊本地震が発生し、死者 1 8 3 人、住宅の全壊 8 千 3 百棟、半壊 3 万 2 千棟余りの被害をもたらしました（平成 29 年 1 月 2 6 日総務省消防庁発表資料より）。

鳥取県では、昭和 18 年の鳥取大地震（死者 1,083 人、住宅全壊 7,485 棟・半壊 6,185 棟）、平成 12 年の鳥取県西部地震（死者 0 人、住宅全壊 394 棟・半壊 2,494 棟）、更に平成 28 年 10 月 21 日、鳥取県中部を震源とするマグニチュード 6.6 の地震が起こり、1 万 4 千棟以上の一部破損の住家被害がありました。

また、近年、気象状況の変化から集中豪雨が多発しており、気象庁観測統計では、アメダス 1000 地点あたりの時間雨量 50mm 以上の雨の回数が 1976～1985 年に 170 回だったものが 2006（平成 18 年）～2015 年（平成 27 年）には 230 回に、同じく時間雨量 80mm 以上の雨の年間平均発生回数は 10.7 回だったものが

18回と大幅に増加しています。

こうした豪雨による災害が全国各地で発生しており、兵庫県佐用町では平成21年8月の台風9号による豪雨によって、死者18人、全壊136棟、大規模半壊259棟、半壊481棟という大被害をもたらしました。それ以降も平成23年は紀伊半島、平成25年は伊豆大島、平成26年は広島県、平成27年は鬼怒川流域で台風や豪雨による大災害が発生しており、他県の災害を教訓として豪雨災害への対策も必要となります。

■近年の主な大規模地震

年	名称	最大震度
2000年 (平成12年)	鳥取県西部地震(M7.3)	震度6強
2004年 (平成16年)	新潟県中越地震(M6.8)	震度7
2005年 (平成17年)	福岡西方沖地震(M7.0)	震度6弱
2007年 (平成19年)	能登半島地震(M6.9)	震度6強
2008年 (平成20年)	岩手宮城内陸地震(M7.2)	震度6強
2011年 (平成23年)	東北地方太平洋沖地震(M9.0)	震度7
2016年 (平成28年)	熊本地震(M7.3)	震度7
2016年 (平成28年)	鳥取県中部地震(M6.6)	震度6弱



熊本地震の被災状況

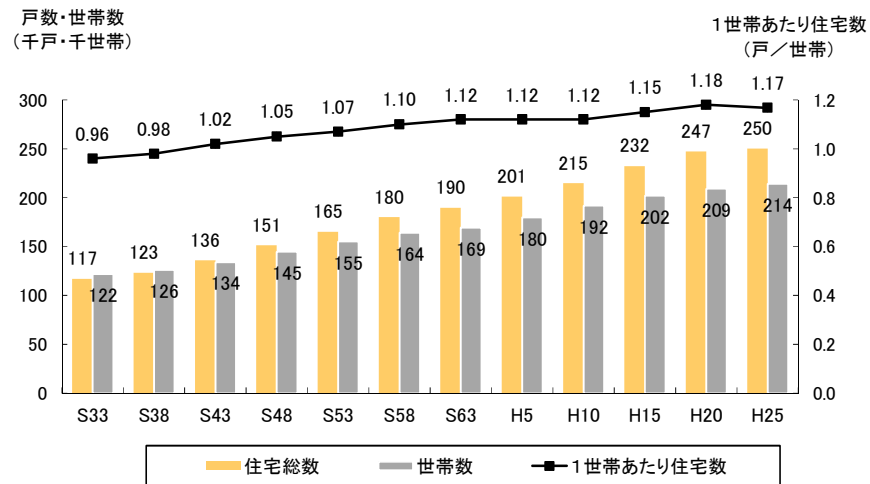
2 住宅ストックに係る現状と課題

(1) 住宅ストックの状況

● 充足する住宅ストック

鳥取県全体の住宅数は昭和 43 年以降世帯数を上回っており、量的には既に充足している状況にあります。平成 25 年には世帯数の約 1.17 倍まで住宅数が増加している状況です。

■住宅ストック数の推移

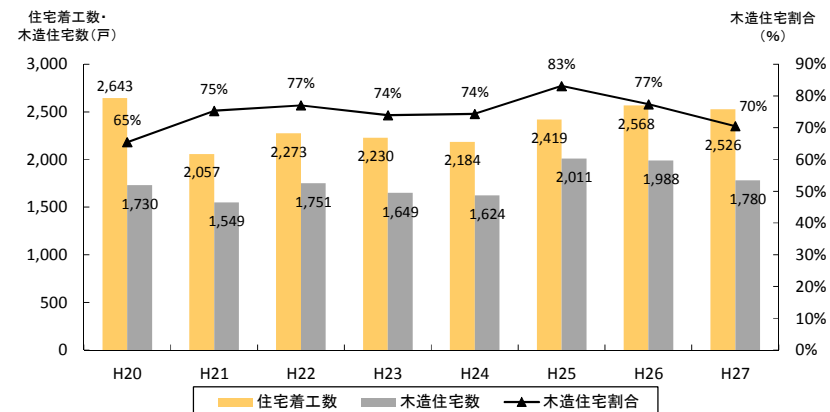


出典: 住宅・土地統計調査

● 増加する新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数は、平成 21 年以降は増加傾向にあり、平成 26 年は 2,568 戸で過去 7 年間のピークである平成 20 年の戸数まで回復しつつあります。そのうち、木造住宅が占める割合は、平成 20 年以降おおむね 70% 台で推移しています。

■新設住宅着工戸数の推移



出典: 住宅着工統計

● 高い推移の空き家率

鳥取県全体の空き家率は、平成 25 年に若干下がったものの、依然高い水準で推移しています。平成 5 年に 19,500 戸だった空き家戸数が、平成 25 年には 35,900 戸にまで増え、空き家率は 14.4%と高い状況にあります。

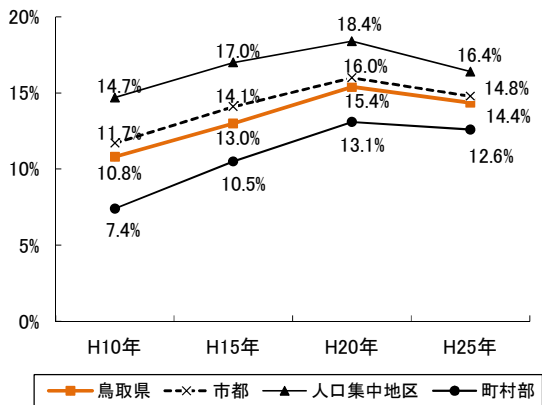
地域別では、市部人口集中地区の平成 25 年の空き家率が 16.4%と高くなっています。町村部での空き家増加率が最も高く、平成 10 年の 7.4%から平成 25 年には 12.6%となっており、町村部の空き家が大きく増加している状況にあります。

所有形態別では、持家の空き家は 2.3 万戸、民間賃貸住宅の空き家は 1.3 万戸となっています。

近年、適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

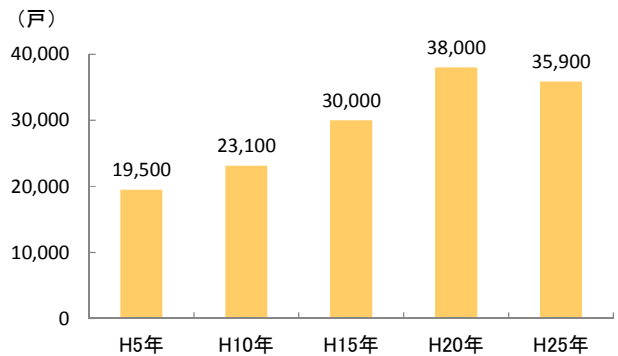
市町村による空家等対策計画の作成、その他の空き家等に関する施策を推進し、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全、空き家と等の活用のための対策を総合的に進めることを目的として、平成 26 年 11 月に空家対策特別措置法が施行されています。

■ 空き家率の推移



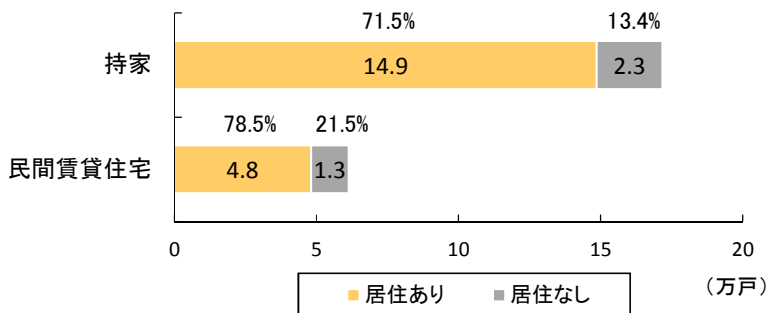
出典：住宅・土地統計調査

■ 空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査

■ 民間賃貸住宅・持家の空き家

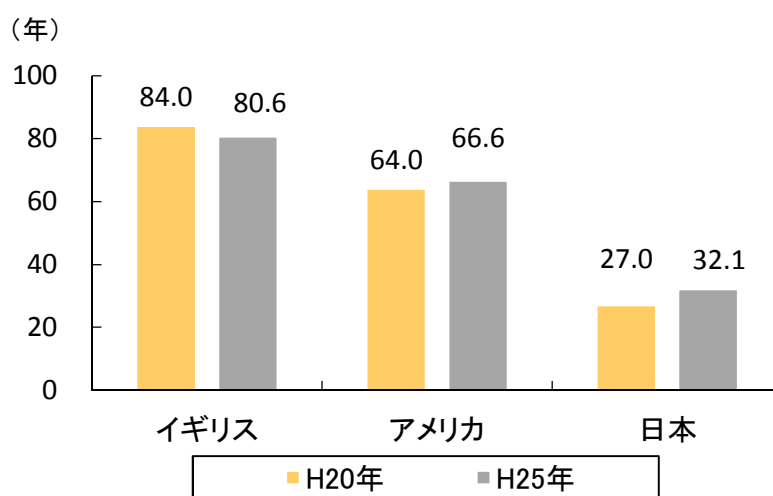


出典：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

● 海外に比べて短い日本の住宅寿命

住宅の寿命（平均築後年数による）を見ると、日本は平成 25 年時点の寿命を平成 20 年時点と比較すると 27.0 年から 32.1 年へと長くなっていますが、イギリスが 80.6 年、アメリカが 66.6 年であるのに比べて非常に短命となっています。

■住宅の平均築後年数



出典:住宅・土地統計調査(平成 25 年)をもとに作成

(2) 既存住宅ストックの有効活用

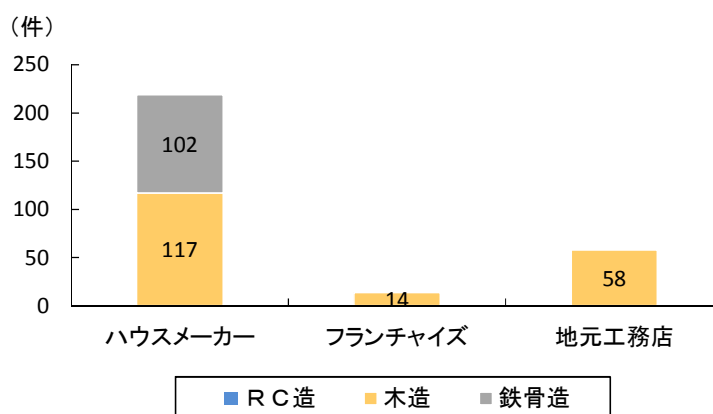
● 長期優良住宅の普及

平成 21 年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行され、これまで「つくっては壊す」が主流だった住宅供給から、「よいものをつくってきちんと手入れをして長く大切に使う」長寿命住宅へと転換することが求められています。長期優良住宅では、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建て替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かな暮らしを実現することを目的としています。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行された平成 21 年6月から平成 22 年 9 月までの新築戸建住宅に対する長期優良住宅の認定件数の割合は 13%、平成 27 年度には 12%となっており、長期優良住宅の普及が進んでいません。

また、鳥取県内の供給者別の認定件数は全体 291 件のうち、ハウスメーカーが大部分を占めており、地元工務店は 58 件とその対応が大きく遅れています。

■供給者別の長期優良住宅認定(供給)件数(平成 26 年4月～平成 27 年3月)



出典:鳥取県住まいまちづくり課

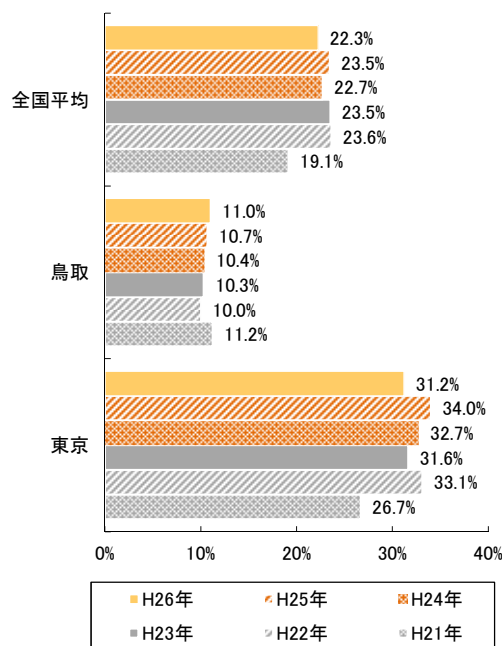
● 住宅性能表示制度の普及

住宅性能表示制度は平成 12 年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づくもので、住宅の性能を 10 分野で評価し、その性能を等級や数値により、わかりやすく表示する制度です。住宅性能評価を受けた住宅は住宅性能評価機関の評価員が客観的にチェックし、万が一住宅のトラブルが発生した場合は指定紛争処理機関(各県弁護士会)により紛争処理を受けることができます。

鳥取県内の住宅性能評価の実施率は、平成 26 年度 11.0%と全国平均の 22.3%を大きく下回っています。平成 26 年度の住宅性能評価(設計性能評価)の件数は 283 件で、そのうち在来工法住宅が 50 件に対して、プレハブ住宅が 163 件となっており、地元工務店での利用が進んでいません。

■着工戸数に対する設計性能評価書交付戸数の割合

区分		設計性能 評価書 交付戸数	着工戸数	実施率
全国平均	H21	148,457	775,277	19.1%
	H22	193,581	819,020	23.6%
	H23	197,748	841,246	23.5%
	H24	202,960	893,002	22.7%
	H25	231,636	987,254	23.5%
	H26	196,021	880,470	22.3%
鳥取	H21	231	2,057	11.2%
	H22	228	2,273	10.0%
	H23	230	2,230	10.3%
	H24	227	2,184	10.4%
	H25	259	2,419	10.7%
	H26	283	2,568	11.0%
東京	H21	27,886	104,455	26.7%
	H22	41,066	123,996	33.1%
	H23	42,267	133,589	31.6%
	H24	46,250	141,316	32.7%
	H25	50,320	147,978	34.0%
	H26	43,853	140,430	31.2%



出典:住宅性能評価・表示協会 HP

● 住宅履歴情報の蓄積・活用の推進

住宅履歴情報とは住宅の設計・施工、維持管理、権利及び資産に関する情報をいいます。住宅所有者が蓄積、活用していくためのもので、新築や修繕、改修・リフォーム等を記録した、住まいの「履歴書」です。長期優良住宅では、維持保全計画の基準として住宅履歴情報の保存を義務付けています。住宅を長持ちさせるには点検や修繕などの維持管理が必要ですが、維持管理を行うには住宅履歴情報が不可欠で、売買においても良好な住宅ストックとして適切に資産価値が評価されることにもなります。

● 中古住宅流通の状況

鳥取県内の持ち家総数 148,700 戸のうち中古住宅購入は 11,700 戸で、中古住宅の購入率は 8.4%となっており、全国平均の 14.4%を大きく下回っています。

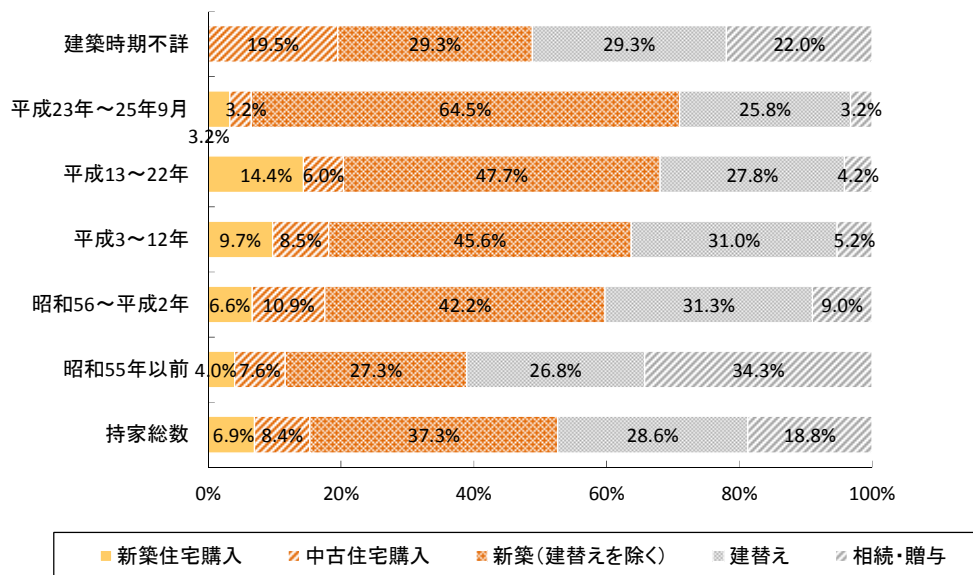
住宅の取得に際しては 24.8%が中古住宅の購入を検討したいと回答しており、平成 21 年の調査 (18.7%) に比べて大幅に増加しています。

中古住宅に対するメリットとして、新築に比べて割安に住むことができる (38.0%) と考えている一方で、中古住宅に対する不安として、隠れた不具合 (27.1%) が最も多く、耐震性、品質が不透明 (16.5%) など住宅の品質に対して不安があると考えています。

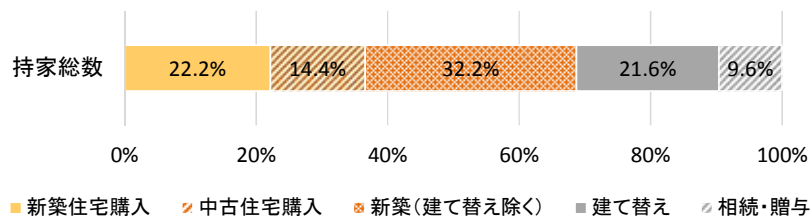
平成 22 年度に既存住宅を対象とする既存住宅瑕疵保険が創設され、検査員が検査基準に基づく現場検査を行った上で、住宅の基本構造部分について原則 5 年間保証が受けることができます。中古住宅についても消費者の不安を軽減し、中古住宅市場の活性化に向けた市場の整備が進められています。

■ 築年別住宅取得の状況

【鳥取県】

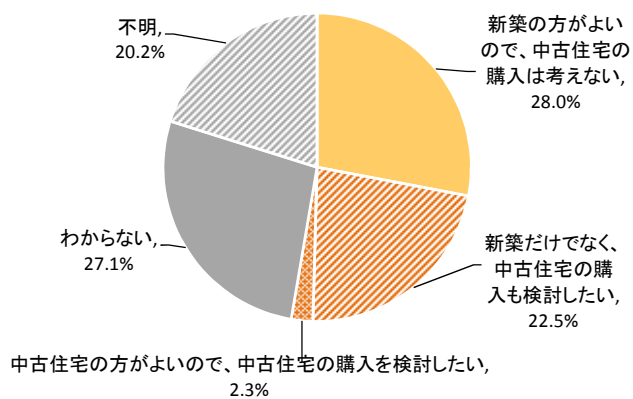


【全国】



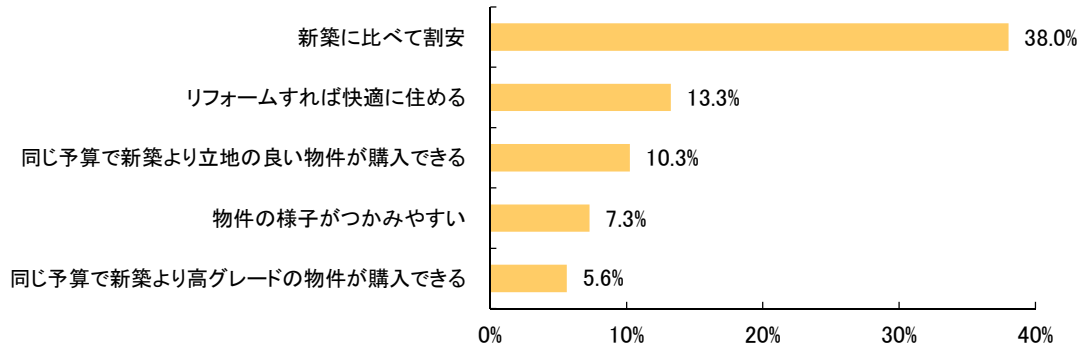
出典：住宅・土地統計調査(平成25年)

■ 中古住宅の取得の意向

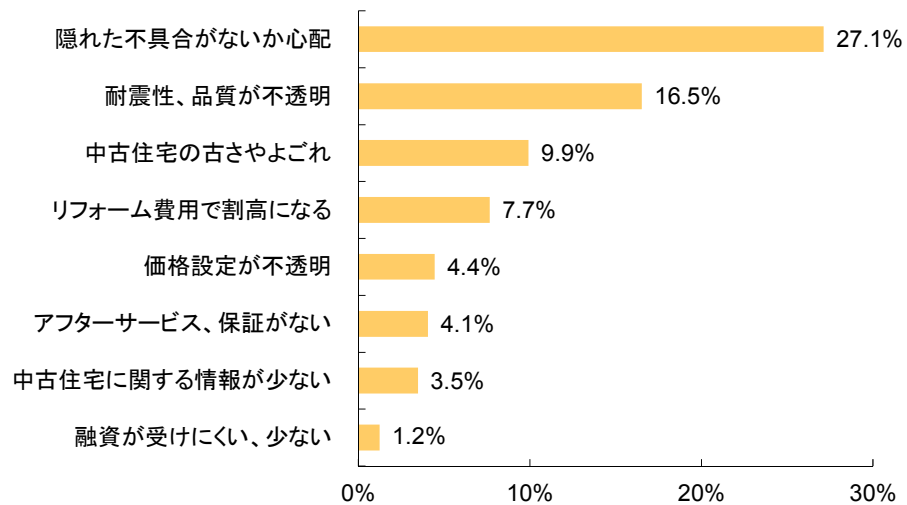


出典：鳥取県住生活総合調査(平成25年)

■ 中古住宅の取得のメリット



■ 中古住宅に対する不安



出典：鳥取県住生活総合調査（平成 25 年）

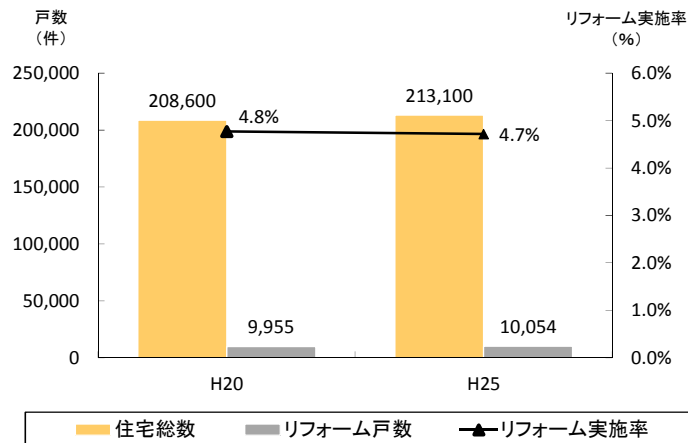
● リフォームの実施状況

鳥取県内のリフォーム実施率は平成 20 年の 4.8%、平成 25 年の 4.7%とほぼ変わっていません。

平成 21 年度から、県産材を利用した住宅リフォームに対する助成を行っており、平成 27 年度の利用件数は 70 件と主に増築を伴うリフォームで利用されています。その他、伝統技術を活用した改修への助成（とっとり匠の技活用リモデル事業）も行っています。

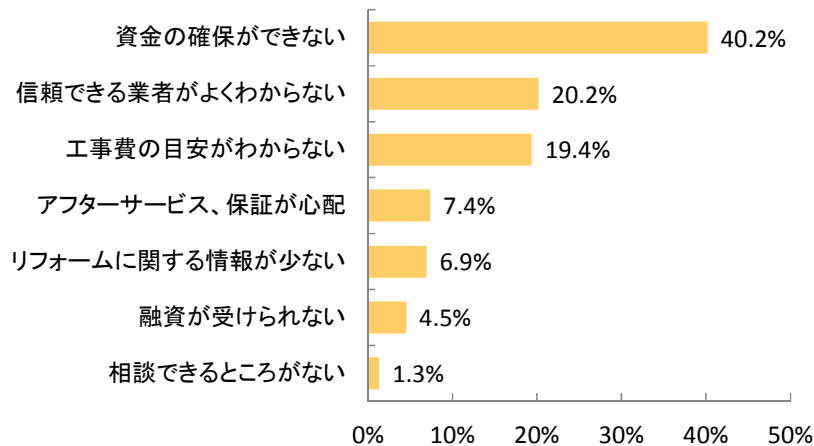
県民のリフォームに対する不安では、「資金の確保ができない」に次いで多いのが、「信頼できる業者がわからない」、「工事費の目安がわからない」と続いており、信頼できる業者や工事費に関する情報が不足していると考えられます。平成 22 年度にリフォーム瑕疵保険が創設され、検査員による現場検査、リフォーム工事で生じた瑕疵に対する補償、紛争に関する相談対応を受けることができるようになった他、リフォームネットによるリフォーム見積り相談などリフォーム工事に対する県民の不安の軽減につながる市場環境の整備が進められているところです。

■鳥取県のリフォームの実施状況



データ:国土交通省特別調査

■リフォーム工事に対する不安



出典:鳥取県住生活総合調査(平成25年)

● 空き家バンクの実施状況

県と16市町は、主に移住、定住人口の増加を目的に空き家バンクを開設して、IUターン希望者に空き家住宅の情報を提供しています。平成27年12月までの市町での空き家登録件数は322件で、成約物件数は累計で447件となっています。

空き家バンクへの登録には、様々な理由から住宅所有者の理解が得られにくく、登録物件の確保が課題となっています。所有者が責任を持って管理しておらず、放置されている住宅については、所有者に対して住宅が社会的資産であることを理解してもらい、適正な管理を求めていく必要があります。

○空き家バンクに登録が増えない原因

- ・盆、正月、法事で使用するから
- ・家財がそのままになっているから
- ・知らない人が集落に入るのは不安
- ・貸主は、空き家を現金化したいと考えていない
- ・住宅の状態が悪く、修繕が必要である

3 住宅セーフティネットの構築に係る現状と課題

(1) 高齢者の住まい

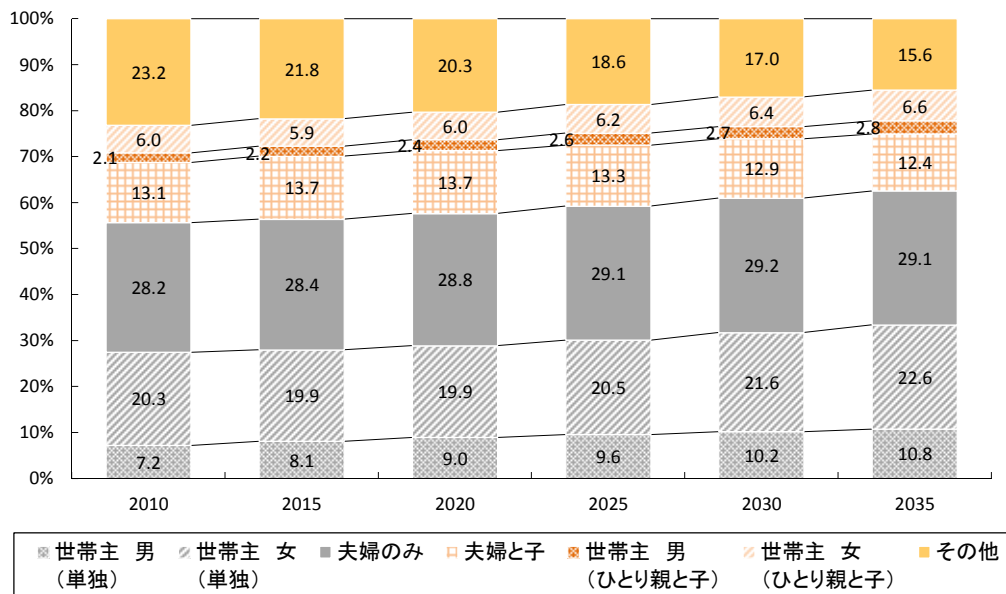
● 単身高齢者世帯の増加

鳥取県は、平成 26 年現在で 65 歳以上の高齢者の人口が約 16.4 万人、高齢化率 28.5%と全国平均 23.1%を大きく上回っています。

中でも単身の高齢者世帯は年々増加を続けており、平成 47 年(2035 年)には、65 歳以上が世帯主の家族の世帯類型のうち、高齢単身が 40%に達すると推計されています。

こうした単身の高齢者世帯が住み慣れた地域で孤立することなく、安心して暮らすことができるよう地域の見守りのネットワークを構築し、必要に応じて介護サービス等が受けられるような環境の整備を進める必要があります。

■ 65 歳以上世帯主の家族類型の推計

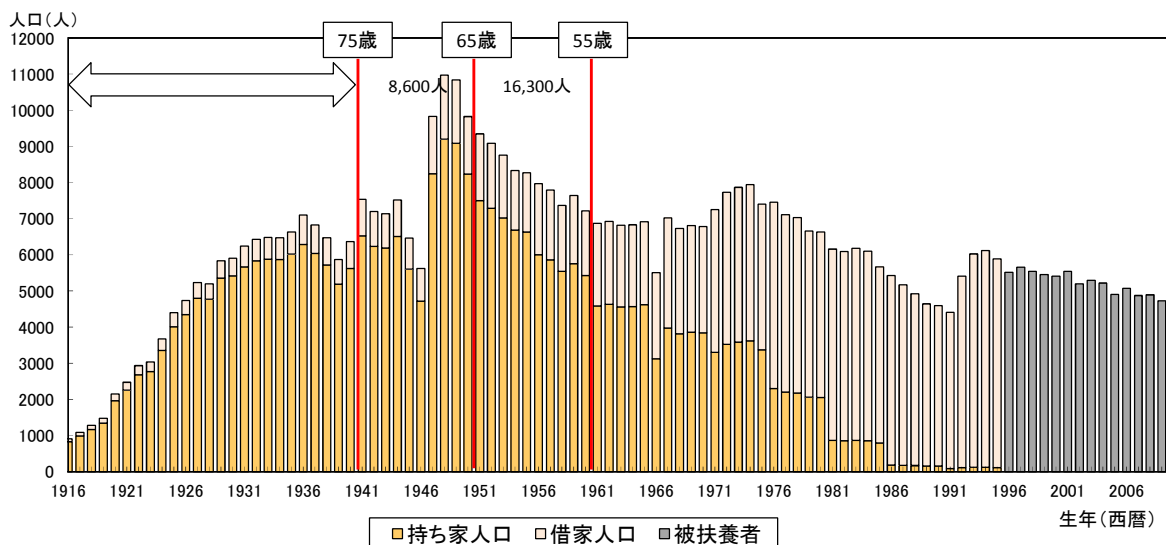


データ: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計を基に作成

● 高齢者の住まいの確保

世帯主の年齢による借家人口の推移をみると、年齢が若いほど、借家の人が多くなっています。高齢化が進む中、借家に居住する 65 歳以上の世帯主人口は、平成 22 年の 14 万人から平成 27 年の約 16 万人と約 2 万人増加しており、今後 10 年で高齢者になる 55 歳から 64 歳以上の借家人口は、約 1.6 万人となっています。

■世帯主の年齢による高齢者の借家人口の分布



データ: 国勢調査

近年、所得水準が低下する現状において、中高年層の住宅取得は減少傾向にあり、新築住宅の取得における高齢者の占める割合は平成3年～8年の21%から平成18年～20年9月の11%と大きく低下しており、今後高齢者の借家人口の大幅な増加が見込まれます。

一方、介護、福祉施設及び高齢者向け賃貸住宅を合わせた供給量は約1.1万戸となっており、全体としては相当数需要が上回るものと考えられます。本県には手厚い介護が必要とされる重度者(要介護度4、5程度)が高齢者人口の約6%を占めており、この重度者を受け入れる施設を介護老人福祉施設等の介護保険施設に限れば、さらに今後10年間で、定員数約4,800人分の需要が上回ることが想定されます。

また、日常生活において何らかの支援、介護が必要とされる軽度者等(要支援～要介護度3程度)が安心して暮らすためには必要なときに生活、医療、介護サービスが受けられることが条件になりますが、こうした生活、介護サービスが受けられる軽費老人ホーム、養護老人ホーム等の福祉系施設や高齢者向け優良賃貸住宅の供給量も需要が上回っています。今後は、高齢者住まい法の改正によってこれまでの高齢者向け住宅を統合して新たに創設されたサービス付高齢者向け住宅の供給を進める必要があります。

一方、地域の介護、医療サービスと連携して充実した在宅でのサービスが提供される仕組みを整えることで、既存の住宅のバリアフリー化によっても十分に対応することは可能であると考えられ、高齢者が地域の中で生き生きと暮らすことができるようニーズに応じた多様な住まいを選択できるようにすることが必要です。

■ 介護度別の高齢者の住まいの需要量の推計

高齢者の介護度	必要とする住居	現在の供給量 (2015年)	要介護者等 発現率	需要量		
				2015年	2020年	2025年
高齢者人口				170,000	178,000	179,000
重度者 (要介護4, 5)	介護老人福祉施設 介護老人保健施設 介護療養型医療施設	6,573	6%	9,600 (3,030)	10,700 (4,130)	11,400 (4,830)
軽度者等 (要支援 ～要介護3)	軽費・養護老人ホーム 有料老人ホーム グループホーム サービス付高齢者向け住宅 バリアフリー住宅 +介護・生活支援	4,720	15%	25,000 (20,280)	26,000 (21,280)	28,000 (23,280)

※要介護者等発現率は、2014年時点の要介護、要支援認定者の割合とし、変化を考慮しない
※ ()は、需要量－現在の供給量

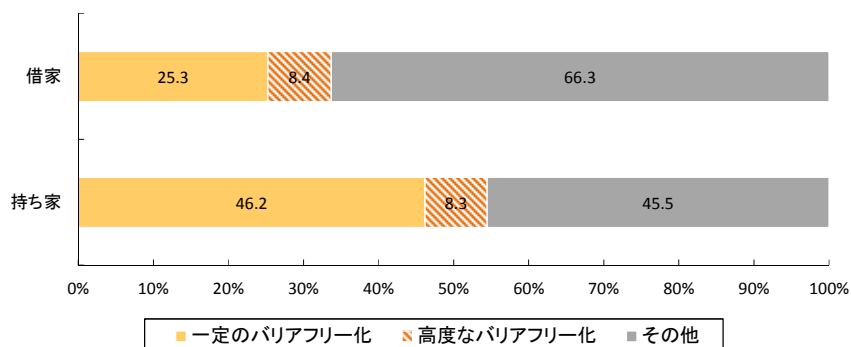
データ：鳥取県年齢別推計人口及び鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン(第6期)を基に推計

● 住宅のバリアフリー化

高齢者世帯が居住する住宅のバリアフリー化率は、持家で54.5%、借家で33.7%と低い状況にあります。介護や支援が必要になっても、安心して住宅に住み続けるには、住宅のバリアフリー化を推進する必要があります。高齢者は家庭内での事故が非常に多く、わずかな段差で転倒しやすくなっているため支援や介護が必要となる前にあらかじめ住宅をバリアフリー化しておく必要があります。

また高齢者は住宅での死亡割合が圧倒的に高く、その要因として多いのが浴室での心筋梗塞等です。これは主に寒い脱衣室、浴室で裸になることに起因するヒートショックによるものとされており、住宅の断熱性能を向上させ、住宅内の温度変化を少なくすることも課題となっています。

■ 高齢者世帯が居住する住宅のバリアフリー化率



データ：住宅・土地統計調査(平成25年)

※一定のバリアフリー：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当するもの
※高度なバリアフリー：2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下のいずれにも該当するもの

● 高齢者の住み替え資金の調達

豊かな住生活を実現するためには、ライフステージに応じた住まいを選択できるようになることは重要ですが、様々な理由から住み替えが進んでいない状況にあります。

その要因の一つには、預貯金・返済能力の不足、資金調達が困難と考えている高齢者が多いことがあげられます。

県内の高齢者の90%は持家を所有、65%は100㎡以上の住宅に居住しており、所有する住宅・宅地を担保として資金調達を行うリバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）の普及が有効とされています。

しかし、県内では公的機関が実施するリバースモーゲージしかなく、このうち国の厚生労働省によるリバースモーゲージ（長期生活支援資金）は、担保に供する土地の評価額が1千万円以上に対象が限られていることも要因となって、ほとんど利用が進んでいない状況にあります。

■ リバースモーゲージ（死亡時一括償還型融資）

住宅などの資産はあるが現金収入の少ない高齢者等を対象とし、居住中の持家を担保に生活費や福祉サービス費等に充てるための資金を貸し出す制度である。契約終了（死亡）時に資産を売却し一括清算する。利用者にとってのメリットは、持家に住み続けながら生活資金を確保できることであり、高齢化が一段と進展している近年、注目されつつある。

<県内で利用できるリバースモーゲージ>

制度名	用途	概要	
長期生活支援資金 (厚生労働省) ※各都道府県社会福祉協議会が実施	生活資金	貸付限度 担保要件 貸付期間	宅地の評価額の70%以内 宅地の評価額1,000万円以上 月額30万円以内で貸付元利金が貸付限度額に達するまで
高齢者返済特例制度 (住宅金融支援機構)	バリアフリー、耐震改修を含む住宅リフォーム	貸付限度 担保要件 返済方法	1,000万円または工事費のいずれか低い額以内 なし 毎月利息のみ返済し、死亡時に元金を一括返済する

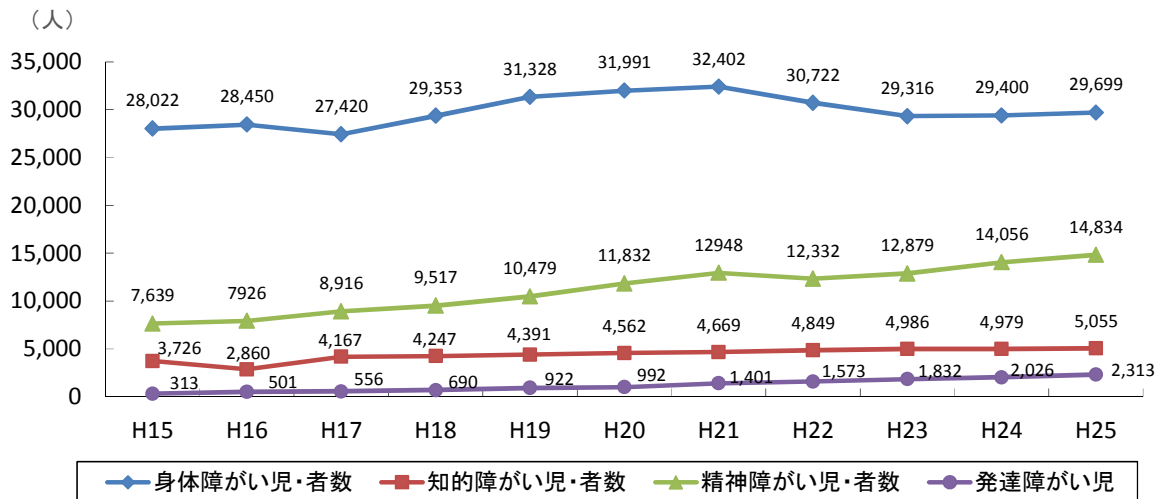
(2) 障がい者の住まい

● 障がい者数は近年増加傾向

鳥取県の障がい者数は近年増加傾向にあります。身体障がい児・者数（身体障害者手帳所持者数）は、平成 15 年度に比べ 6%増加し、約 3.0 万人、そのうち 1 級、2 級の重度の障がい者が約 5 割を占めており、特に高齢者の割合が増加しています。

知的障がい者数（療育手帳所持者数）は約 5 千人で、平成 15 年度に比べて 36%増加しており、重度の障がい者の割合が約 4 割を占めています。精神障がい児・者数（精神障害者健康福祉手帳所持者数）は約 1 万 5 千人で、平成 15 年度に比べ 1.9 倍に増加しています。

■ 県内の障がい者数の推移



データ：鳥取県障がい福祉関係基礎資料

● 安心して居住できる住宅の確保

県障がい者プランでは、「共に生きる社会の構築」を基本理念に、施設や病院からの地域生活への移行を希望する人の支援を推進しながら、入所・入院については適正規模に縮減を図り、障がい者の地域移行を推進しています。県障がい者プランでは、地域移行者数の目標を施設入所者数の 14.3%にあたる 147 人としています。県内の障がい者数は、身体障がい者、精神障がい者ともに近年増加する傾向にあり、障がい者が安心して居住できる住宅の確保が必要となっています。

平成 28 年 4 月からは障害者差別解消法が施行され、障害を理由とする不当な差別的取り扱いが禁止されました。また、合理的配慮の提供が行政機関等には義務化され、事業者には努力義務化されました。このことにより、公営住宅の更なる整備とともに、不動産事業者及び、貸主の方々の理解と配慮が一層進み、公営あるいは民間住宅に入居を希望する障がい者がそれぞれの選択に沿って円滑に住宅の確保ができるようになることが求められています。

■障がい者の地域移行者の目標(第三期鳥取県障害福祉計画)

項目	目標値(平成 29 年度)	達成状況(平成 25 年度)
施設入所者の地域移行者数	147 人以上(平成 27~29 年度) (累計 388 人以上)	241 人
精神障がい者の地域移行者数 (在院 1 年以上の長期在院者数の減少)	912 人以上	1,063 人
合計	1,059 人以上	1,304 人

一方で、民間賃貸住宅においては身体障がい者、特に車いす使用者が生活しやすい住宅はほとんど供給されておらず、公営住宅のみで供給されているのが現状です。しかし、公営住宅は郊外地での供給が多く、利便性の高い市街地に住みたいという障がい者の居住ニーズには十分に対応できない状況にあります。

■ 公営住宅による車いす使用者向け住宅の供給戸数(平成 27 年 3 月末現在)

地域	県営住宅	市町村営住宅	計
県東部地域	30	15	45
県中部地域	3	21	24
県西部地域	33	32	65
計	66	68	134

データ:鳥取県住まいまちづくり課調べ

また、精神障がい者については、精神障がいに対する理解不足と近隣トラブルの懸念などから、所有者が入居を敬遠する傾向があります。所有者、不動産店に精神障がい者や提供される医療、福祉によるサポート体制への理解を深めてもらうよう取り組むとともに、病院や入所施設から地域に移行する前に生活体験ができるグループホームの普及などにより、障がい者、所有者双方の不安を軽減する必要があります。

● 福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化の推進

平成 20 年度に鳥取県福祉のまちづくり条例を県独自の条例からバリアフリー法に基づく委任条例に全面改正し、一定規模の建築物の新築、増築等を行う場合にバリアフリー基準への適合が義務化されました。その後、平成 26 年に障害者の権利に関する条例(障害者権利条例)の批准、国内における障害者基本法の改正等、バリアフリーに関する法令が整備されました。

そのような状況を踏まえ、平成 27 年に条例の対象となる施設の拡大と整備基準の見直しを行い、条例を改正し、平成 28 年 4 月 1 日から施行しています。

今回の改正により、高齢者、障がい者を含む全ての県民が住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けることができる、また、県外からも安心して訪れることができるまちづくりを推進していきます。

(3) 子育て世帯の住まい

● 子育て世帯の居住水準

県内の子育て世帯における最低居住面積水準に満たない住宅に居住する世帯割合は4.8%（全国：5.7%）、一般型誘導居住面積水準達成割合は50.2%（全国：41.9%）と、鳥取県の子育て世帯の居住水準はいずれも全国平均を上回っています。

■ 子育て世帯の居住水準

区 分	子育て世帯数 (世帯)	最低居住面積水準未達 世帯数及び割合(世帯・%)		一般型誘導居住面積水準以上 達成世帯数及び割合(世帯・%)	
		世帯数	割合(%)	世帯数	割合(%)
全 国	11,006,100	628,800	5.7%	4,615,900	41.9%
鳥 取	46,800	2,200	4.8%	23,500	50.2%

「子育て世帯」:「家計を主に支える者」「その配偶者」以外に18歳未満のものがいる世帯

「最低居住面積水準」:世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準

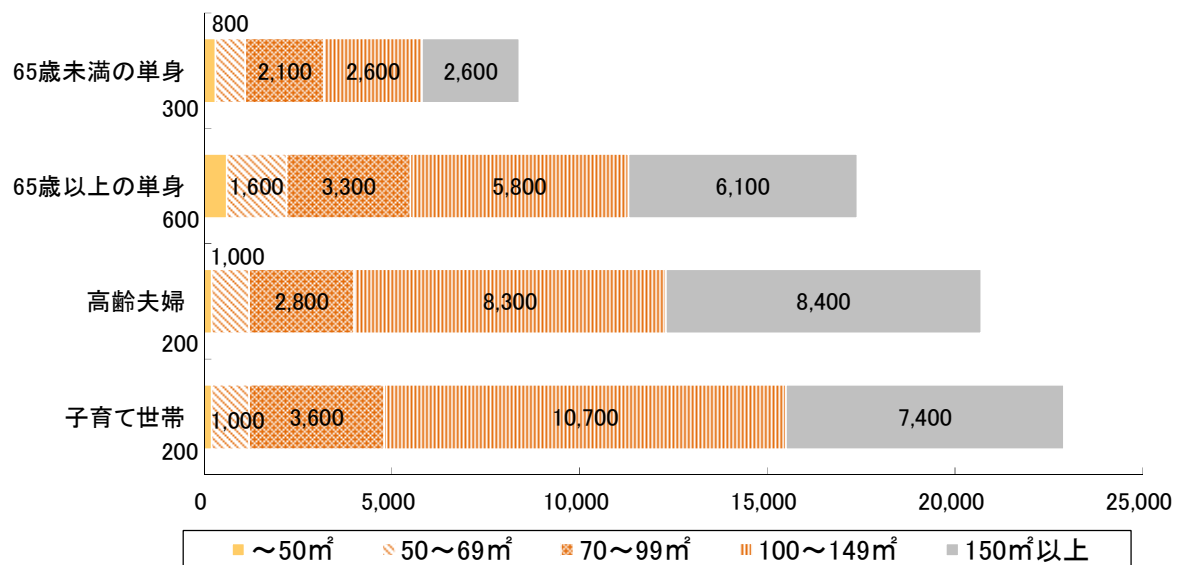
「誘導居住面積水準」:世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準

データ:住宅・土地統計調査(平成25年)

● 子育て世帯と高齢者世帯の住まいの格差

高齢者の単身・夫婦世帯で100㎡以上の持ち家に住む世帯が28,600世帯となっている一方で、子育て世帯では100㎡未満の持ち家に住む世帯が4,800世帯です。借家など持ち家以外で100㎡未満の住宅に住む世帯14,500世帯を加えると、100㎡未満の住宅に住む子育て世帯の数は19,300世帯となっています。子育て世帯が世帯構成に応じて子育てに適した規模の住宅へ住み替えができるような仕組みづくりが必要であると考えられます。

■ 住宅ストックと世帯構成(持ち家)

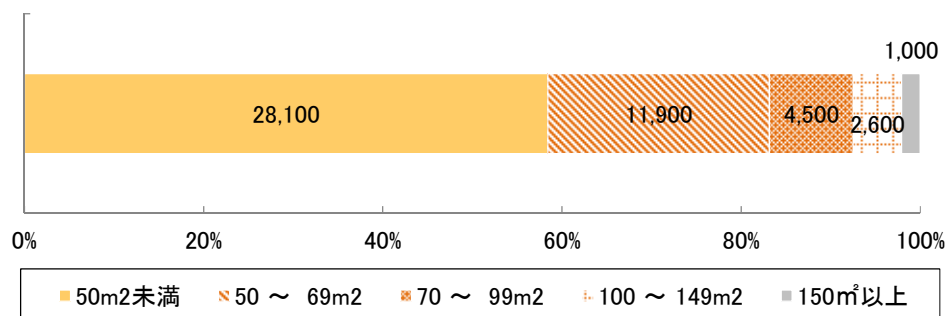


データ:住宅・土地統計調査(平成25年度)から推計

● 民間賃貸市場における子育て世帯向け住宅の不足

民間賃貸住宅では、50㎡未満の住宅が58%を占めており、子育て世帯向けの規模の住宅の供給が不足しています。

■ 民間賃貸住宅の面積別割合

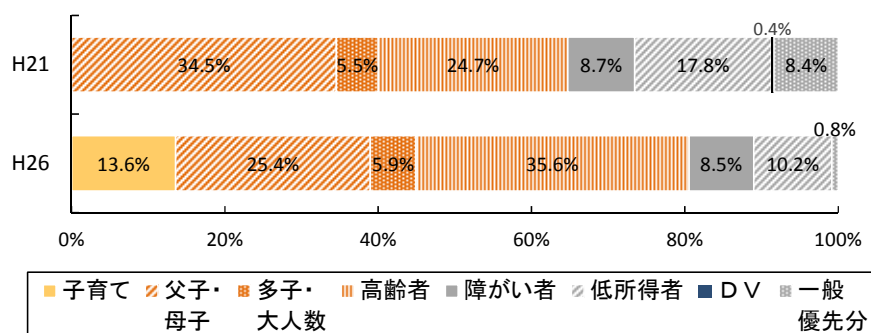


データ：平成25年度住宅・土地統計調査

● 子育て世帯の優先入居を実施

県営住宅では、平成15年度から高齢者、障がい者、母子世帯、多子多人数世帯（5人以上世帯）を対象にした優先入居制度を実施しています。また平成25年度からは、子育て世帯を対象とした優先入居も実施しており、優先入居の実績としては、高齢者、父子・母子家庭に次いで3番目に多くなっています。

■ 県営住宅（公社管理分）の優先入居の決定状況



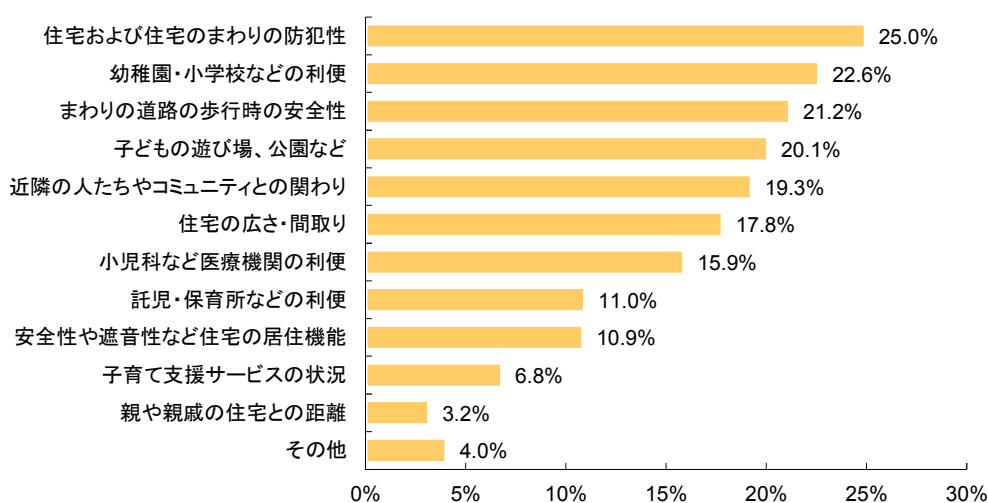
データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

● 子育てにおける居住環境の重要な要素

子育てにおける居住環境の重要な要素としては、周辺環境では、住宅および住宅のまわりの防犯性、幼稚園・小学校などの利便、まわりの道路や歩行時の安全性などの周辺環境の安全性、利便性が重要と考えられています。

住宅に関しては、住宅の広さや間取り、安全性や遮音性など住宅の居住性能の順に多くなっています。

■子育てにおける居住環境において重要と考える要素



データ：鳥取県住生活総合調査(平成25年)

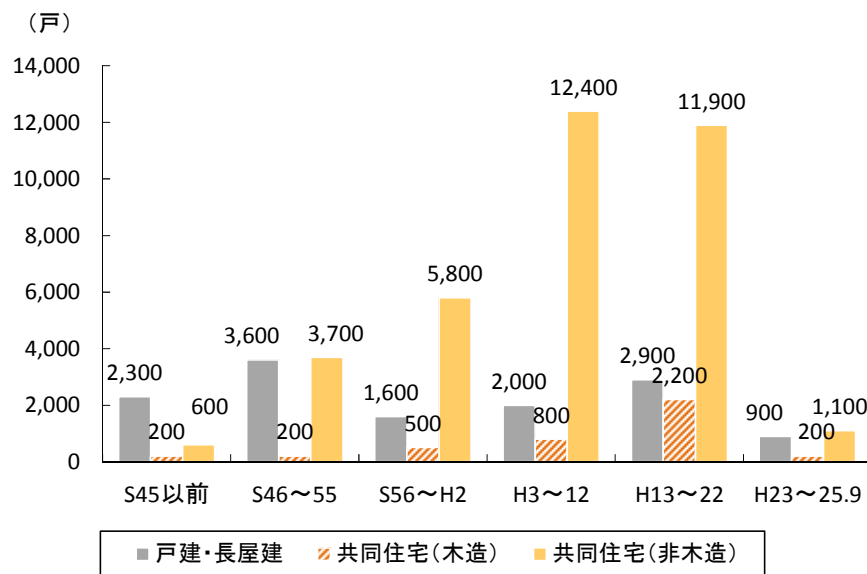
(4) 民間賃貸住宅の供給

● 民間賃貸住宅のストック状況

県内には民間賃貸住宅が約4万8千戸あり、そのうち昭和56年以降に建設されたものが全体の約8割を占めています。

民間賃貸住宅の新設住宅着工戸数は平成3～12年の10年間よりも、平成13～22年の10年間の方が増加しています。

■ 民間賃貸住宅の建築年代別戸数



データ:住宅土地統計調査(平成25年)

● あんしん賃貸支援事業による入居支援

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の方などの住宅の確保に特に配慮を要する方(住宅確保要配慮者)の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、平成21年度からあんしん賃貸支援事業を開始しました。

あんしん賃貸支援事業では、事業に協力する不動産店や住宅確保要配慮者の入居を拒否しない民間賃貸住宅の登録を行うとともに、(公社)鳥取県宅地建物取引業協会に専任の相談員を配置して入居相談を行っています。

平成24年11月には、本事業の更なる充実を図る体制を構築するため、県内の地方公共団体、不動産及び福祉関係団体等により構築する鳥取県居住支援協議会が設立され、事業の実施主体を協議会へと移行しています。

平成27年度の相談件数は197件で、そのうち140件の入居が決定しており、入居決定率は平成21年度の22%から、平成27年度は71%に向上し、公営住宅を補完する重層的な住宅セーフティネットとしての役割を果たしつつあります。しかし、賃貸住宅の所有者、不動産店は精神障がい者に対して入居を敬遠する傾向が依然として強く、精神障がい者への理解や医療、福祉のサポート体制の認識不足の解消が

課題となっています。

この他、あんしん賃貸支援事業を実施する中で、住宅確保要配慮者は、生活上の困難を複層的に抱える方が多く、保証人の確保、家賃債務保証制度の利用促進、入居後の支援など様々な課題が明らかになっています。

■不動産店による入居拒否・入居制限の要因

	入居制限・入居拒否の要因		入居制限・入居拒否の要因
高齢者	・緊急時のトラブル対策に不安	障がい者	・他の入居者や周辺住民との協調性に不安
	・家賃の支払いに不安		・緊急時のトラブル対応に不安
	・設備的なニーズに対応できない		・住戸の使用 방법에不安
	・保証人がいない	外国人	・家賃の支払いに不安
	・住戸の使用 방법에不安		・コミュニケーションや生活習慣の理解に不安
	・コミュニケーションや生活習慣の理解に不安		・保証人がいない
	・入居が長期化する	ひとり親世帯	・家賃の支払いに不安
			・設備的なニーズに対応できない
	・保証人がいない		

データ：民間賃貸住宅における高齢者・障害者等の入居に係るアンケート調査（鳥取県住まいまちづくり課・平成 25 年）

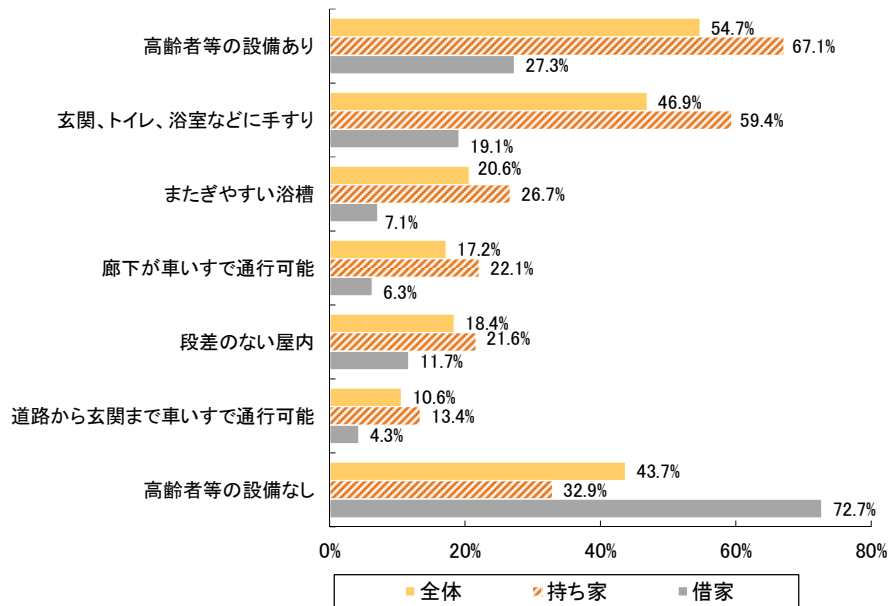
● 進まない民間賃貸住宅のバリアフリー化

民間賃貸住宅では、持家に比べてバリアフリー化が遅れており、特に道路から玄関までの車いすの通行の確保 4.3%、廊下が車いすで通行可能が 6.3%とバリアフリー化が進んでいない状況にあります。

平成 18 年度からあんしん賃貸住宅を対象にバリアフリー改修に対する助成制度を設けていました。現在はそれに代わる事業として、国の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業で民間賃貸住宅等の改修工事（バリアフリー改修工事等）に対し支援を行っています。

今後はこの事業を広く周知するなど、民間賃貸住宅のバリアフリー化を進めることが必要となっています。

■高齢者等のための設備の整備状況



データ：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

● 地域優良賃貸住宅・借上げ公営住宅による障がい者、高齢者向け賃貸住宅の供給

県では平成 22 年度から、地域優良賃貸住宅制度を活用し、民間事業者に対して改修費及び家賃の助成を行い、障がい者向け住宅の供給に取り組んでおり、現在、3 戸で実施しています。

障がい者、高齢者は利便性の高い市街地に住みたいという居住ニーズが高く、中心市街地での供給量が少ない公営住宅では対応が困難なことから、地域優良賃貸住宅、借上げ公営住宅制度により民間賃貸住宅を活用した住宅供給も検討する必要があります。

(5) 公営住宅の供給

● 公営住宅の果たすべき役割

公営住宅は、住宅市場において健康で文化的生活を営むことができる住宅を確保しにくい低額所得者や高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯などに対し低廉で住宅を供給するという住宅セーフティネットとして役割を担っております。

公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を十分に果たすには、困窮度の高い世帯に対して公平かつニーズに合う住宅を供給していくことが必要です。

● 公営住宅の優先入居制度

公営住宅では、住宅の困窮度が特に高い世帯を対象に優先的に入居ができるよう優先入居制度が設けられています。

県営住宅では平成 15 年度から障がい者、母子・父子世帯、高齢者世帯などを対象に優先入居制度を実施しており、平成 25 年からは子育て世帯も対象に追加しています。

市町村営住宅においては、一部優先入居制度を実施しているところもありますが、まだ制度を設けていないところについては、制度の導入について検討することも必要です。

なお、優先入居対象者を含め、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のため、あんしん賃貸支援事業を進めていく必要があります。

また、優先入居制度により高齢者、母子・父子世帯が大幅に増加する一方で、管理人のなり手がいない、団地の協同作業に参加できないなど自立的な団地の管理運営に支障を生じる要因となっています。

■ 県営住宅の優先入居制度

県営住宅入居基準に合う世帯の中で、まず以下の世帯を優先して募集し、優先入居募集で応募がなかった住宅があれば、入居基準に合う全世帯を対象に二次募集を行う制度です。

- ・ 子育て世帯（義務教育期間が終了するまでの児童と同居する世帯）
- ・ 母子・父子世帯（20歳未満の子を不要している配偶者のない世帯）
- ・ 多子・多人数世帯（18歳未満の児童が3人以上の世帯、世帯人員5人以上の世帯）
- ・ 高齢者世帯（60歳以上の方で、同居親族がいる世帯）
- ・ 障がい者世帯
- ・ 低所得者世帯
- ・ 配偶者間暴力の被害者 等

● 県営住宅の収入超過世帯

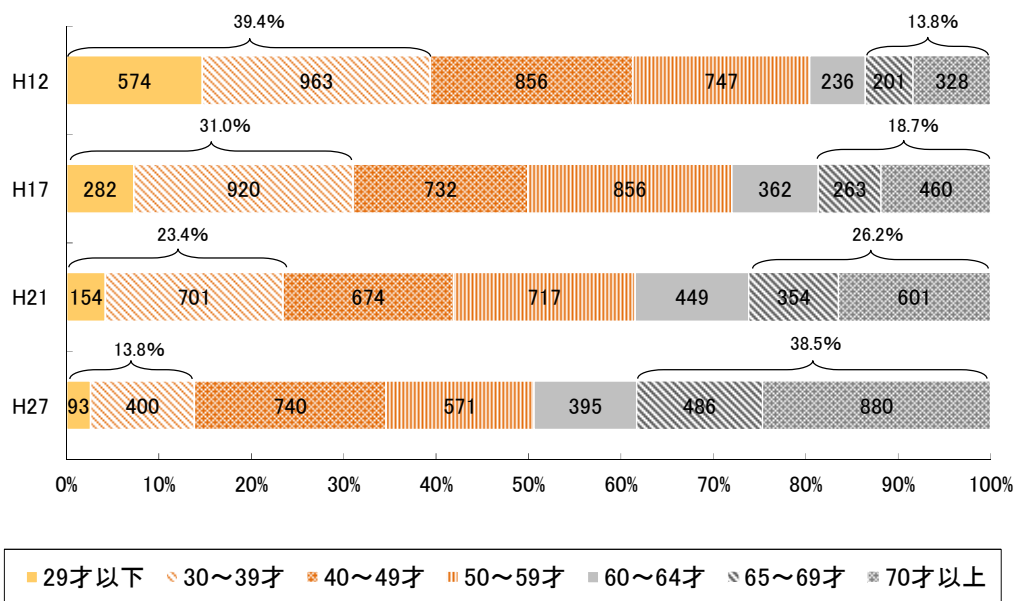
県営住宅には世帯収入額の上限基準を上回る収入超過世帯が 6.5%存在しており、公営住宅を必要とする低所得者世帯の入居を阻害している状況にあります。公平性の観点から、こうした収入超過世帯を速やかに民間賃貸住宅への移転を促し、公営住宅の入居機会を確保する必要があります。

● 公営住宅入居世帯の高齢化

公営住宅でも入居世帯の高齢化が進行しており、身体機能の低下とともに中高層の住棟では日常生活が困難になる高齢者の増加が懸念されます。現在、県営住宅や一部の市町村営住宅では、身体機能の低下などに伴う住替えを円滑に行うための特定入居制度を設けていますが、制度を設けていない市町村でも制度化が必要です。

高齢者が多く入居する大規模団地においては、高齢者が安心して生活ができるよう見守り、介護など高齢者の生活支援を行う仕組みを検討する必要があります。

■世帯主年齢別入居戸数(直轄分に限る)



データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

● 入居世帯と住宅規模のミスマッチの低減

県営住宅は、高齢者、障がい者、母子・父子世帯等を対象とした優先入居制度による小人数世帯の増加、子供の独立等により、入居世帯の約 63.4%が 2 人以下世帯となっています。一方で、供給している住宅は 83.8%が 3DK 以上であるため、世帯人数と住戸規模とのミスマッチが生じており、さらに拡大する傾向にあります。

少人数世帯が広い住宅に住み続けることは、公平性、効率性の観点から好ましくなく、少人数世帯は小規模な住戸への住み替えを促す仕組みが必要ですが、住み替えに伴う費用負担の問題、市町村営住宅では、少人数向けの住戸の供給が少ないなどの問題もあります。

● 人口減少社会に対応する住宅ストック管理

県内の公営住宅は平成 28 年 3 月現在、県営、市町村営住宅合わせて約 9,600 戸ありますが、昭和 46 年から 55 年に建設した住戸ストックが県市町村併せて全体の 32%を占めています。

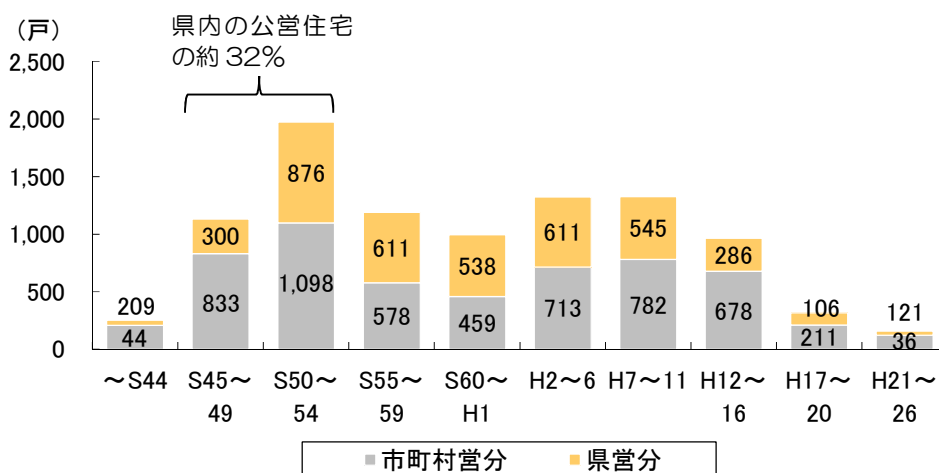
県では、平成 28 年 3 月に「鳥取県公共施設等総合管理計画（財源確保推進課）」を策定し、長期的な視点を持って、公共施設の長寿命化、更新、統廃合を計画的に実施することで、財政支出の平準化、公共施設の適切な配置を行うこととしております。

県営住宅でも、「鳥取県公営住宅等長寿命化計画」を策定し、耐用年数まで使用するための長寿命化改善を実施しておりますが、昭和 50 年代に建設された住棟が多く存在しているため、事業費の平準化などを検討する必要があります。

現行の国の助成制度は、直接建設、買取り、借上げに対して行われますが、借上げは、直接建設よりも地方公共団体の負担が大きいことから進んでいませんでした。しかし、民間事業者を活用した PPP/PFI 手法による BOT 方式（民間事業者が建設し、借上げ公営住宅として一定期間管理したあと、自治体に引き渡す方式）においては、直接建設と同様の補助率が適用され、国が民間事業者に直接補助できるようになったことから、今後の公営住宅の建て替えでは、参加する民間事業者があれば、有効な供給方法になることが考えられます。

また、国では、民間賃貸住宅の空き家を活用した新たな仕組みとしての準公営住宅を検討していますので、この方針が示された場合の内容を検討する必要もあります。

■公営住宅の年代別供給戸数

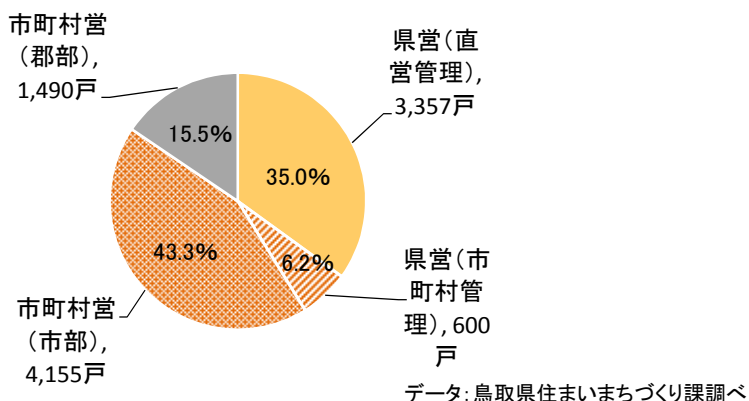


データ: 鳥取県住まいまちづくり課調べ(平成27年4月)

● 地域主権時代の県と市町村の公営住宅における役割の見直し

本県では、県営住宅 3,957戸、市町村営住宅 5,645戸、県下全体では 9,602戸の公営住宅を供給(平成28年4月1日現在)しています。

■公営住宅の供給戸数



昭和40年代に当時財政基盤の弱い市町村に替わり、県が建設し、市町に管理を委託してきた市町管理代行団地は建設後10年を経過したものから、市町と協議し、理解が得られたものから順次移管を進めています。

地域主権の動きを受けて、平成21年度鳥取県地域主権研究会において、国、県、市町村との間で重複する業務による無駄を排除し、国、県、市町村の連携により効率的で、地域住民のニーズに対応した行政のあり方について検討が行なわれ、公営住宅の供給管理は、住民に身近な市町村において一元的に行うことが望ましいという取りまとめが示されました。

これを受け、平成23年度に策定した鳥取県住生活基本計画の改定において、公営住宅の供給・管理における県と市町村の役割分担の方向について、

- 県と市町村は、県全体の公営住宅の供給に関する計画（地域住宅計画）を策定する。
- 市町村は、住民に身近な基礎自治体、福祉施策の実施主体として原則公営住宅の供給・管理を一元的に担う。また、管理の一元化にあたっては、管理代行制度等を活用し、事務負担の軽減を検討する。
- 県は、県下の公営住宅の供給・管理に関する施策の立案、制度設計及びモデル的取り組みを実施する。また、建築技術職員が不在の町村に対する技術的支援・助言をする。

ことを決めました。

県、市町村の役割分担の方向性には変わりはないものの、全ての県営住宅を市町村に移管を進めることは、移管後の維持管理・建替えなどの財政的負担、管理面の事務量の増加に伴う人員的配置など課題が多い状況であります。このため、県が直接管理する県営住宅では、人口減少社会の中、高齢者世帯などの今後増加が見込まれる住宅困窮世帯を考慮した将来の管理戸数を推計し、住宅セーフティネットとして、当分の間は一定数の管理を継続していくという現実的な対応が必要です。

また、市町村営住宅でも現状の住宅の供給、管理においては、老朽化する住宅の建替え、維持管理に要する財政負担、慢性的な人員不足、町村における技術者不在、滞納者の増加など多くの課題を抱えている状況です。

4 居住水準の向上に係る現状と課題

(1) 環境に配慮した住まいづくりの普及

● 環境配慮住宅、エコな住まい方の普及

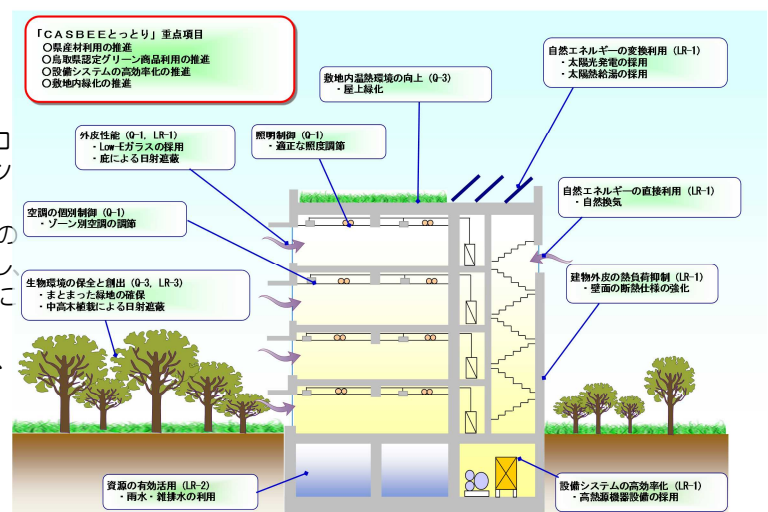
温室効果ガス排出量削減の一層の推進に向けて、平成 20 年度に鳥取県地球温暖化対策条例を制定しました。条例では鳥取県環境配慮計画制度を創設し、延べ面積 2,000 m²以上の建築物の新築、増築等を行う場合には、建物の環境性能を5段階で評価する「CASBEEとっとり」(建築物総合環境性能評価システム)により環境性能を評価することを義務付けました。

■「CASBEE とっとり」

CASBEE (建築環境総合評価性能システム) は建築物の環境品質・性能と環境負荷を同時に評価するモノサシとして、政府支援の元、産官学共同プロジェクトにより研究・開発された評価システムである。

環境品質・性能、環境負荷の各項目の評価から建築物の環境性能効率を算出し、総合的に環境性能評価を5つのランクに格付けする。

より良い環境品質・性能の建築物を、より少ない環境負荷によって実現しようとするもの。



住宅においては「CASBEE とっとり戸建」を策定し、より少ない環境負荷で、より快適で環境性能が高い住宅の普及促進に取り組んでいます。

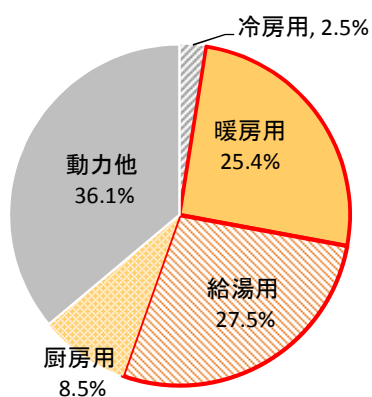
また、住宅の建設から解体されるまでに排出される二酸化炭素量の約7割は居住時に発生するとされており、住宅は省エネルギー性能が高いだけでなく、通風や採光をよくして自然エネルギーを利用する、できるだけコンパクトにするなど建て方を工夫するのはもちろんのこと、県内の各家庭がエコな住まい方を実践していくことが大切です。

● 新エネルギー導入の推進

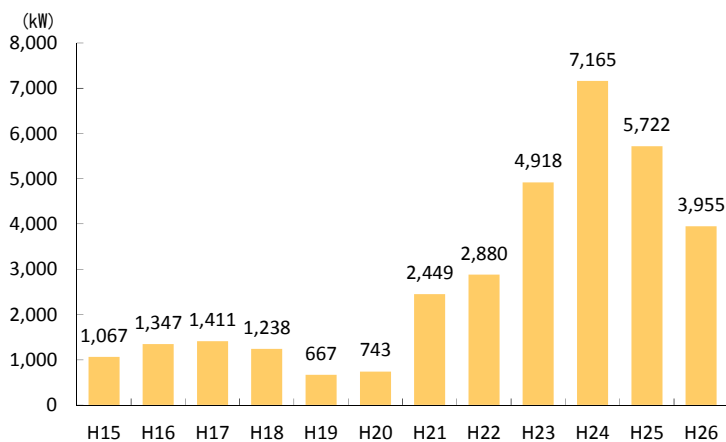
鳥取県では、再生可能エネルギーやエネルギー効率高い方式により温室効果ガス排出量の削減、災害時に備えたエネルギーの多様化、分散化による安定供給等を目的に新エネルギーの導入を推進しています。住宅では太陽光発電システム、家庭用コージェネレーションシステム、家庭用蓄電池、太陽熱利用機器導入を支援し、普及拡大を目指しています。

家庭で消費されるエネルギーの約5割は給湯、暖房によるものであることから、太陽エネルギーをそのまま熱として利用する太陽熱利用システムは、太陽光発電よりも安価でエネルギー変換効率が高く、自然エネルギー利用においては、有効なシステムであると言えます。また家庭用コージェネレーションシステムは発電時の排熱を給湯で活用することで、総合的なエネルギー効率が非常に高いシステムであり、このような高効率なシステムを普及させることで温室効果ガスの削減に寄与します。

■家庭におけるエネルギー使用割合



■太陽光発電の導入状況



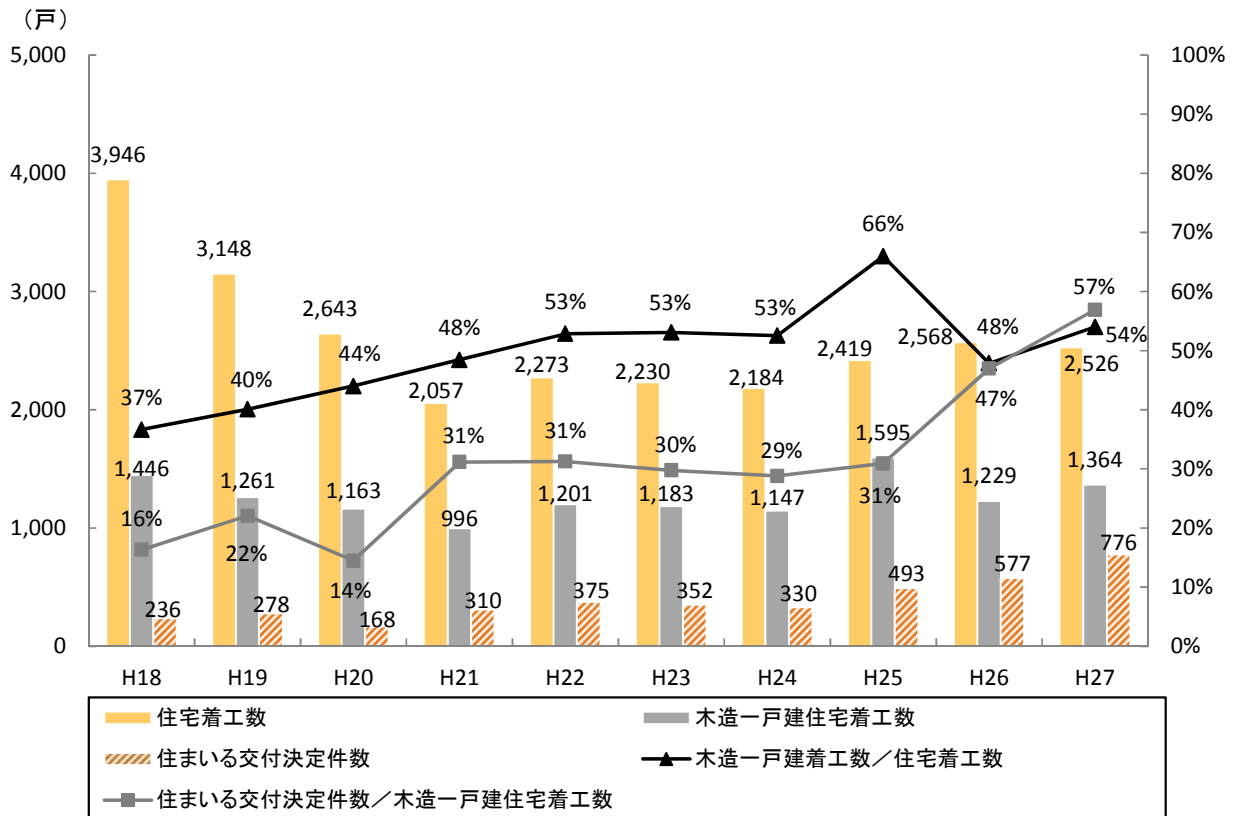
データ: 鳥取県環境立県推進課調べ

※新エネルギーとは、自然の力を利用したり、今まで使われずにすてていたエネルギーを有効に使ったりするもので、石油への代替や二酸化炭素の排出量を減らすことができるなど、地球環境に優しいエネルギーのこと。代表的なものとして、太陽光発電や、太陽熱利用、コージェネレーションシステム、バイオマス、風力発電などがあります。

(2) 県産材を活用した木造住宅の供給体制の整備

● 木造住宅着工割合は大幅に増加

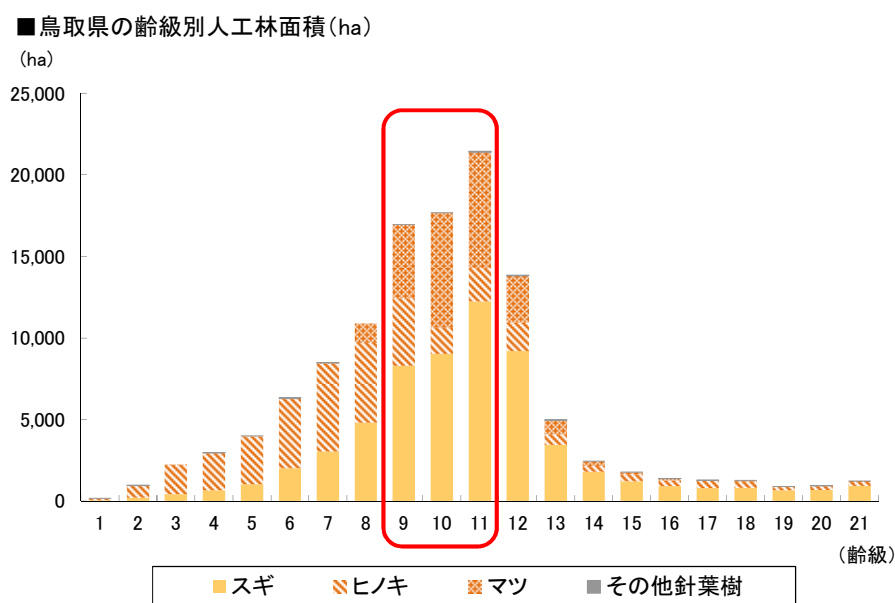
県内の住宅着工戸数は平成8年度(6,496戸)をピークに大きく減少していますが、住宅着工戸数に占める木造住宅着工戸数の割合は平成18年度の37%から平成27年度の54%と大きく上昇しています。一方で大手住宅メーカーによる木造住宅の供給戸数が伸びており、県内工務店のシェアは伸びていません。



データ: 鳥取県住まいまちづくり課調べ

● 県内の人工林の有効活用が必要

鳥取県には、県土面積の約3/4にあたる26万haの森林があり、そのうち戦後に植林された12万2千haの人工林が成長し、伐期を迎えようとしています。この人工林のうち、9~11歳級(45~55年生)のスギ・ヒノキ材は約1/4を占めています。また、森林の二酸化炭素吸収能力は若い森林のほうが老齢林よりも高くなっており、新たに植林しないと森林の二酸化炭素吸収能力が減少することになります。伐採期を迎えた森林は伐採し、植えて育てて伐採するというサイクルを回す必要がありますが、このサイクルを回すためには県産材を積極的に利用し、林業を活性化させ、森を守る産業を維持していく必要があります。



● とっとり住まいる支援事業による誘導

県では平成 14 年度から、県産材の利用拡大と県内地域産業の振興を目的に「木の住まい助成制度（現在のとっとり住まいる支援事業）」を創設し、県産材を活用した木造住宅の建設に対して支援を行っています。利用件数は年々増加しており、平成 27 年度は 776 件、木造住宅着工戸数の約 60%程度で利用されています。

平成 17 年度から、伝統技術の継承を目的に手刻み加工や外壁下見板張り、左官仕上など伝統技術の活用、平成 27 年度から子育て世帯に対して上乗せ助成を行うなど県民の住まいづくりを支援する施策の柱となっています。

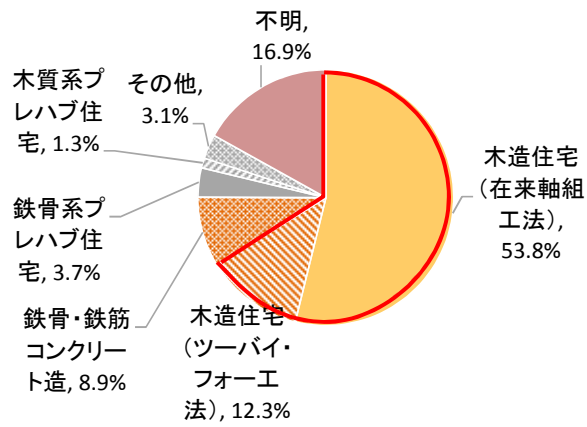
● 県民の木造住宅へのニーズは高い

平成 25 年鳥取県住生活総合調査では、住宅を新築する場合には在来軸組み工法、ツーバイフォー工法を合わせて 66.1%が木造住宅を建てたいとしています。

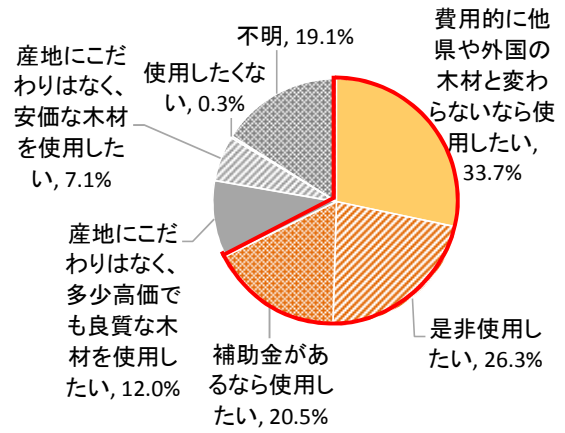
また、県産材については約 80%が県産材の利用を希望しており、県産材を使った木造住宅のニーズは高くなっています。

施工業者を選ぶ際に重視する点としては、施工の質・技術の高さ 37.1%、企業の信用 21.7%、入居後の保証、アフターサービスの充実 19.7%となっています。

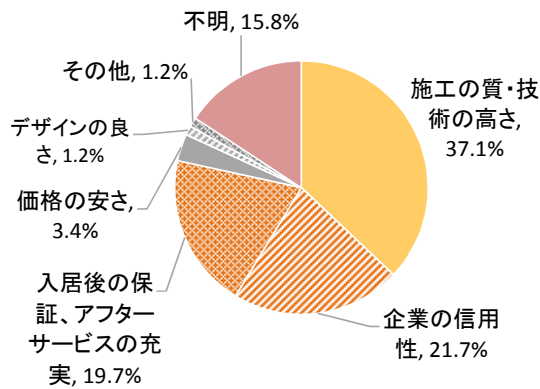
■住宅の新築において希望する構造(工法)



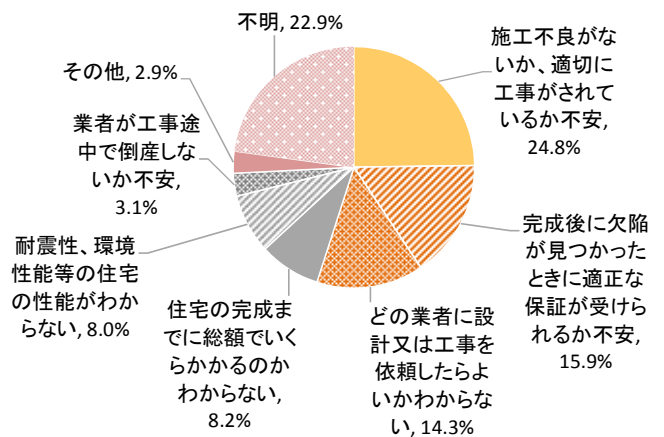
■鳥取県産木材の利用



■施工業者の選択において重視する点



■【参考】住宅の新築にあたり不安に思うこと



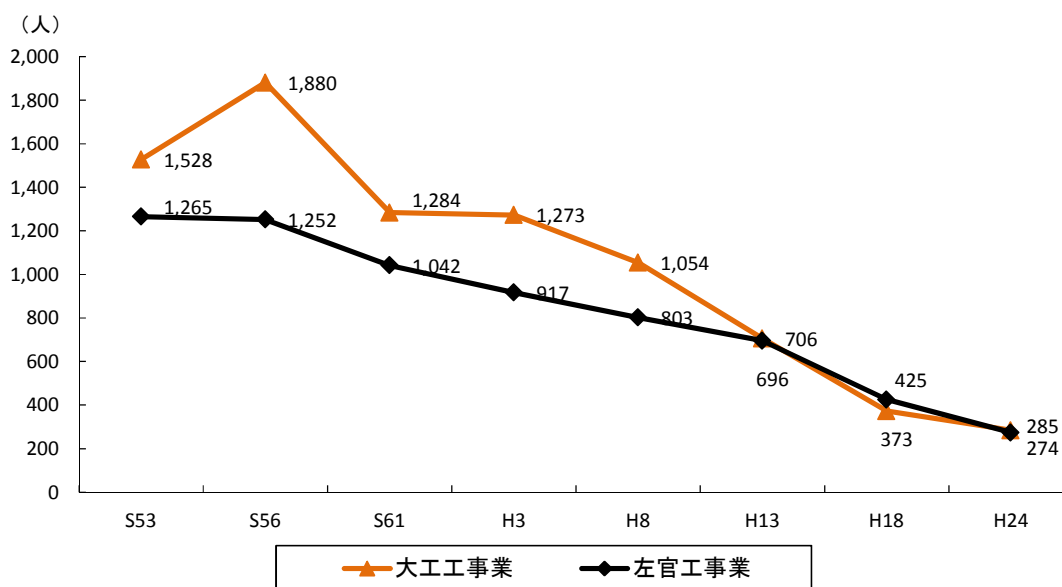
データ: 鳥取県住生活総合調査(平成 25 年)

● 木造住宅に関わる伝統技能の継承、技術者の技術力の向上

大工等の職人の高齢化、後継者不足が深刻化しており、木造建築の技術継承が困難になっています。県では、木造建築の魅力を普及させることを目的に木造建築に関わる大工、左官、建具、板金職人などの匠 120 人を選定し、ホームページで紹介する他、大工、左官、建具職人等の技能士の育成、伝統技能継承、後継者育成を目的に活動する技能士団体を支援しています。

また、長年培われてきた伝統技術の継承を図るため、大工や職人等による伝統技術を活用した建築物の改修に対して助成を行う、「とっとり匠の技活用リモデル事業」を実施しています。

■ 鳥取県の木造建築従業者数(人)



データ: 事業所・企業統計調査、経済センサス (平成 24 年)

● 県産材を活用するための技術開発

県産材の利用拡大を図るため、県林業試験場との協働で平成 22 年度から県産スギ材の強度試験を行い、試験結果をもとに県産スギ材のスパン表の策定、県産スギ材の耐力壁の開発を進めています。

平成 21 年度から設計者、工務店、製材業で構成する研究会を設け、県産材を活用した規格型住宅である鳥取型の環境配慮住宅（鳥取エコハウス）を開発しました。また、平成 24 年にとっとりエコハウス協議会を立ち上げ、毎年開催している住宅フェアで移動組立式のモデルルームを設置するなど、普及・供給促進を図っています。

● **県産材、木造住宅の魅力発信**

近年、木造住宅のニーズは高まってきていますが、これを県産材の利用拡大、県内工務店の受注拡大につなげるには消費者への県産材を活用した木造住宅の魅力を訴求する必要があります。

平成 19 年度から県産材を活用した木造住宅の魅力を県民に広く PR するため、木造住宅関係団体が開催する住宅フェアに対して助成を行っています。

○一般社団法人鳥取県木造住宅推進協議会「木の住まいフェア」(鳥取・倉吉・米子)

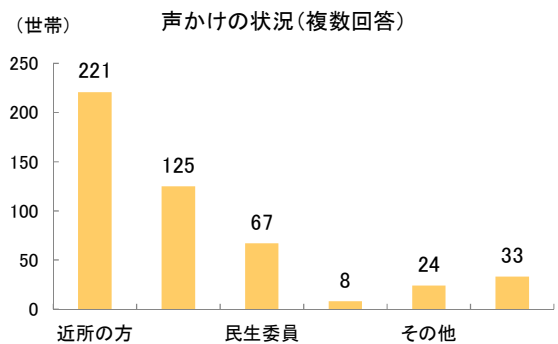
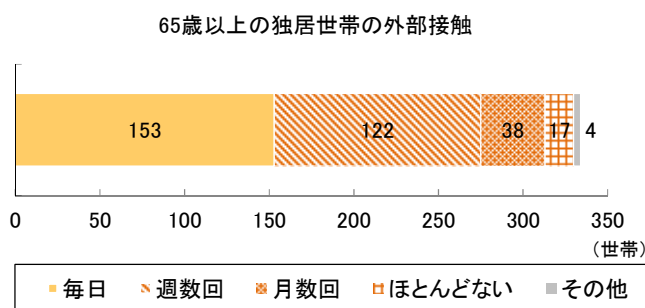
○住まい・職人の技 in くらよし実行委員会「住まい・職人の技 in くらよし」

(3) 地域コミュニティの維持に向けて

● 中山間地域・中心市街地の抱える課題

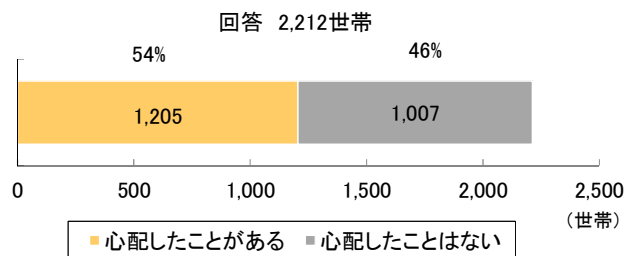
近年、中山間地域や中心市街地では人口減少と高齢化・若者不在が深刻な問題となっています。そのため、集落の維持が困難な状況となり、地域コミュニティの衰退につながっています。生活拠点の撤退やバス路線廃止による買い物弱者や交通弱者の発生、仕事がないことによる若者の流出、独居高齢者の増加による不安な暮らし、空き家の増加による集落・まちの衰退など課題が蓄積しており、地域コミュニティの維持に向けた対策が必要となっています。

■ 独居世帯の方の外部との接触について

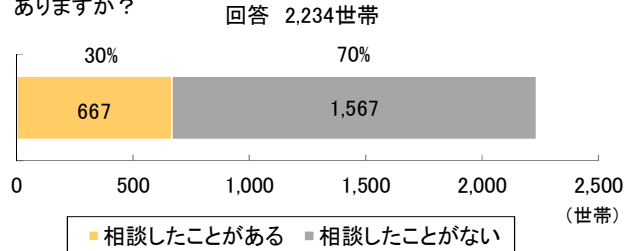


■ 災害時に孤立する心配を感じたことがあるか

問: 災害時に孤立する心配を感じたことはありますか?



問: 災害時家族と連絡不通になった時の事を相談したことはありますか?



出典: とっとり暮らし支援課

〔平成23年調査
調査対象集落: 山間谷部奥地に位置する集落
から選定した世帯(2,272世帯)〕

(4) 美しい街なみ・良好な景観の形成

● 市町村主導の景観行政の課題

鳥取県では、平成 16 年の景観法の制定を受け、同法に基づく条例に全面改正を行い、鳥取県景観計画を策定しました。県景観計画においては、景観形成重点区域を指定するとともに、建築物の色彩に関する景観形成基準、景観の支障となる物件の除去に関する規定を定め、取り組みを行っています。

景観計画の策定、景観形成重点区域の指定は、景観法に基づく景観行政団体が行うこととされています。地域固有の財産である景観を守りながら活かすためのものですので、地域の実情をもっともよく知る市町村が行うのが望ましいですが、現在、県内で取り組んでいるのは、鳥取市、倉吉市、米子市、智頭町の3市1町にとどまっています。

● 歴史的な街なみの整備

県内では、城下町、宿場町など歴史的な街なみ景観が残るなどの3市4地区において、現在、街なみ環境整備事業が実施されており、市町村と住民の協働による景観整備、まちづくりが進められています。

そのうち、鹿野地区では「いんしゅう鹿野まちづくり協議会」が主体となり、鹿野の歴史的な街なみ保存に力を入れています。

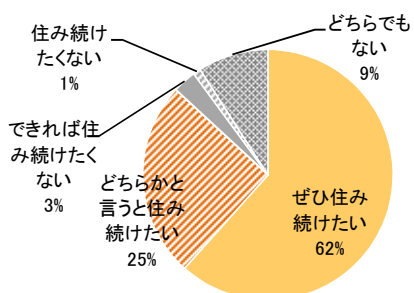
もともと、鹿野町では鹿野の城下町を保存するため、平成8年から22年までの長期にわたり、街なみ環境整備事業を活用し街なみ保存を行いました。それ以降、地域住民が主体となり「いんしゅう鹿野まちづくり協議会」を発足させ、今では鳥取県内でも有数の街なみ保存地区となりました。

美しい街なみを保存することは、地域住民にも自分の住むまちへの誇りや愛着が生まれることにつながり、また、まちづくりへの意識が高まることも期待できます。

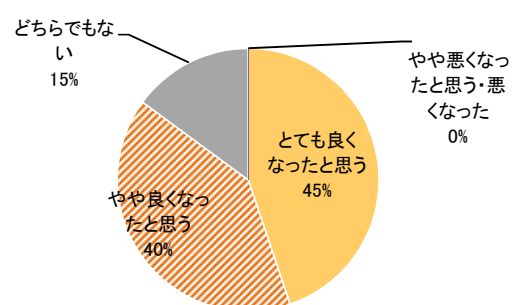
県内にはこの他にも田園集落に形成されている豪農集落、カリヤ（仮屋）のある宿場町、温泉街など特色ある街なみがあり、こうした地区においても、住民の合意を得ながら景観形成、街なみの保全を進める必要があります。

■ 鹿野のまちなみ(鳥取市)アンケート

質問: 今後も鹿野に住み続けたいですか?



質問: 最近鹿野の町並み景観はよくなったと感じますか?



出典: いんしゅう鹿野まちづくり協議会

■鳥取県内の街なみ環境整備事業実施地区

地区名	事業年度	地区類型
鹿野地区(鳥取市)	H8～22年度	鹿野城の城下町
久松地区(鳥取市)【実施中】	H27～31年度	鳥取城跡周辺
大山寺地区(大山町)	H6～16年度	大山寺の門前町
旧加茂川、寺町周辺地区(米子市)	H15～25年度	商家、寺院
打吹地区(倉吉市)	H18～27年度	白壁土蔵・商家の町
光地区(琴浦町)【実施中】	H20～30年度	鍍絵の集落
大山アルペンライン地区(大山町)	H20～27年度	大山スキー場旅館街
水木しげるロード地区(境港市)【実施中】	H28～32年度	水木しげるロード



鹿野の街なみ(鳥取市)



大山アルペンライン地区(大山町)



旧加茂川、寺町周辺地区(米子市)

●伝統的な民家の減少

県内には、昭和45年以前の住宅が18.4%、3.9万戸もあり、山間部を中心に伝統的な民家が多く残っているが、後継者不足等により、空き家のまま放置される住宅の増加により、老朽化とともに朽ちることが懸念されます。伝統的な民家は地域の歴史、文化、風土を反映する貴重な建築文化であり、次世代に受け継ぐ財産でもあります。こうした貴重な伝統的な民家の保全、活用を進める必要があります。



石谷家住宅(国重要文化財)

5 安全・安心な住まいづくりの推進に係る現状と課題

(1) 住宅の耐震化の促進

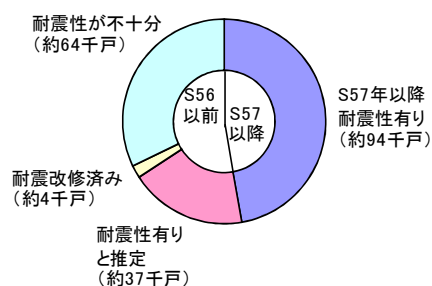
● 住宅の耐震化の現状

平成28年の熊本地震では、死者95名のうち多くの方が住宅の倒壊等が原因で亡くなっており、地震被害から大切な人命と財産を守るためには、住宅の耐震化は喫緊の課題です。

本県では、平成18年度に鳥取県耐震改修促進計画を策定し、県内の平成27年度における住宅の耐震化率約86%を目標に住宅の耐震化に取り組んでいましたが、平成27年度時点での住宅の耐震化率は78%にとどまっております。住宅の耐震化が計画どおり進んでいない状況にあります。

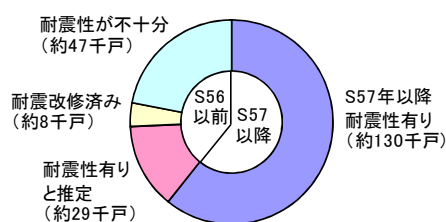
■ 住宅の耐震化率の推移

平成17年度の住宅の耐震化の状況



総戸数	約 199 千戸
耐震性あり	約 135 千戸
耐震性不十分	約 64 千戸
※平成17年の推計値	
耐震化率	約 68%

平成27年度の住宅の耐震化の状況



総戸数	約 214 千戸
耐震性あり	約 167 千戸
耐震性不十分	約 47 千戸
※平成27年の推計値	
耐震化率	約 78%

出典: 住まいまちづくり課
(鳥取県耐震改修促進計画(H28.3月改定版)より)

● 耐震診断・耐震改修助成制度の利用状況

平成17年度から市町村を經由して住宅・建築物の耐震診断、耐震改修に助成しています。平成17年度～27年度までの助成制度の利用実績は、住宅の耐震診断669件、住宅の耐震改修86件と利用が伸びておらず、助成制度を周知する必要があります。

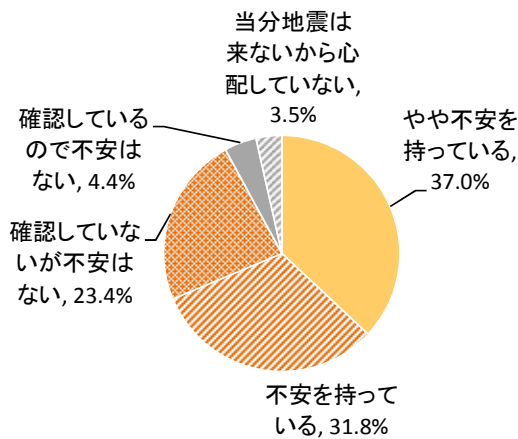
助成の前提となる市町村による助成制度の創設の状況は平成27年度当初で耐震診断・耐震改修のいずれも17市町村となっており、市町村による制度創設の推進も課題となっています。

● 住宅の耐震化に関する所有者の意識

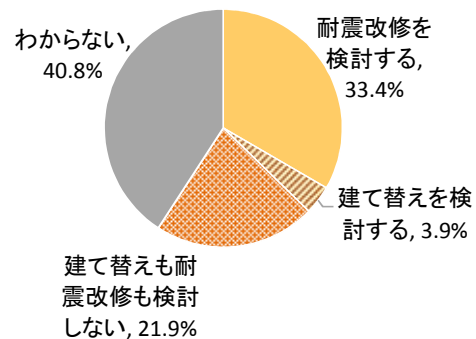
平成 25 年度住生活総合調査での住宅の耐震化に関する意識調査結果によると、所有者の 68.8%が所有する住宅の耐震性に何らかの不安を持っています。

そのうち 66%の所有者は費用が無料であれば耐震診断を受けたいと回答しており、さらに診断結果に問題があった場合は、33.4%の所有者が耐震改修工事を検討すると回答しています。この結果から耐震診断の無料化は、耐震診断件数を増加させるために有効であると考えられます。

■ 現住宅の耐震性に対する不安



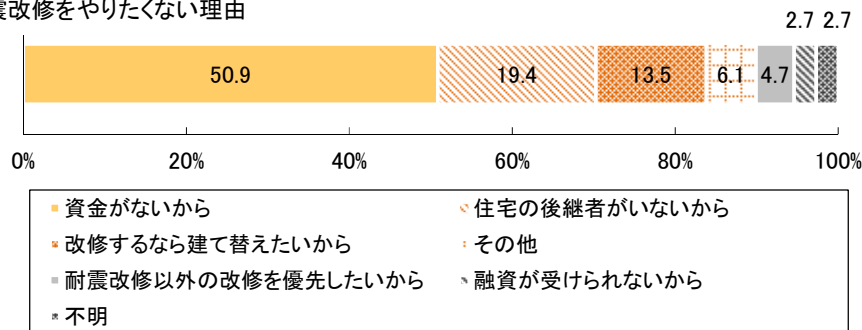
■ 耐震診断に問題があった場合の意向



データ：鳥取県住生活総合調査(平成 25 年)

また、耐震化に取り組まない理由としては、「資金がないから」(50.9%)、「後継者がいない」(19.4%)の回答が多くなっており、後継者不足も耐震化が進まない大きな要因になっています。

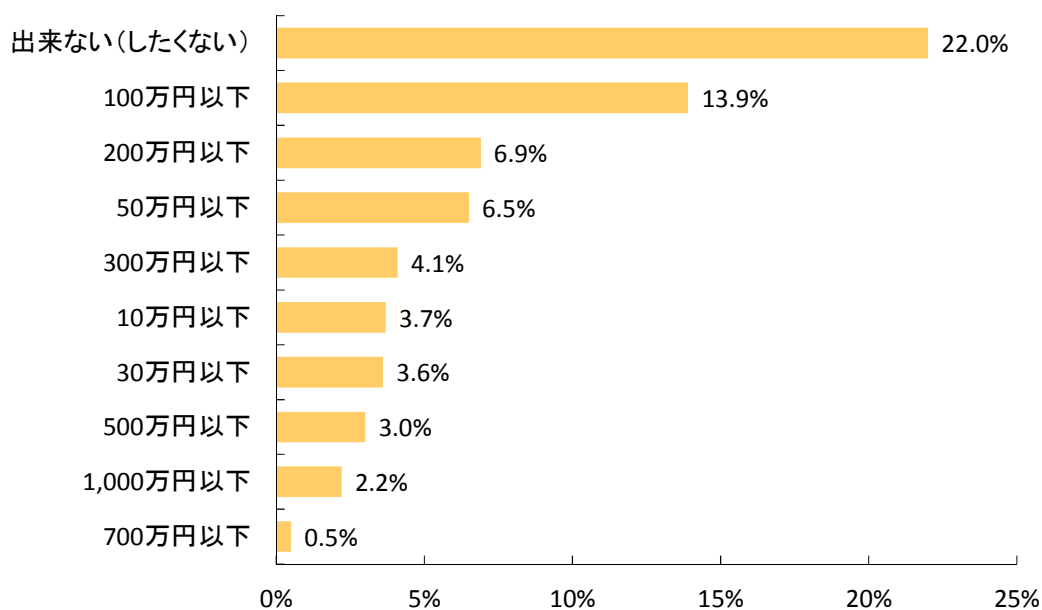
■ 耐震改修をやりたくない理由



データ：鳥取県住生活総合調査(平成 25 年)

耐震改修工事費の平均は 211 万円(日本建築防災協会による調査実績)となっていますが、いくらぐらいの費用負担であれば耐震改修工事を行うかという問いに対しては、所有者の 28%が 100 万円以下、所有者の 14%が 50 万円以下であれば工事を行ってもよいと回答しています。

■いくらぐらいの費用負担であれば耐震改修工事を行うか



データ：鳥取県住生活総合調査(平成 25 年)

● 住宅の耐震化、地震リスクの普及啓発

住宅の耐震化に対する県民の意識啓発を目的に平成 21 年度から、住宅耐震化地域学習会を市町村と連携して実施するほか、住宅の耐震化の促進に向けて、耐震診断や耐震改修の助成制度を実施している市町村に対し、支援を行っています。

また、とっとり web（鳥取県地理情報公開システム）を通じて、地震被害ハザードマップのほか、土砂災害発生箇所や河川堤防破堤箇所等の災害発生情報や、避難所などの災害・防災情報を公開しており、これらの情報が県民に広く行きわたるために、広報活動が重要となっています。

(2) 災害時の緊急対応と復興支援

● 被災者への住宅再建の支援

鳥取県では、平成 12 年の鳥取県西部地震に際し、住宅復興補助を行った実績を踏まえ、当時、国の被災者生活再建支援制度が助成対象としていなかった被災者の住宅建設・購入について支援する鳥取県被災者住宅再建支援制度を平成 13 年度に制定しました。同制度の財源として、県、市町村で協調して、20 億円を目標に基金を造成し、毎年 1 億円(平成 20 年度までは年間 2 億円)を平成 24 年度まで積立てました。

平成 19 年度に国が制度を改正し、被災者の住宅建設・購入を支援対象としたことを受け、県制度は国の支援対象(県内で 100 世帯以上の全壊、同一市町村内で 10 世帯以上の全壊など)に至らない規模の災害が発生した場合において、住宅が全壊、大規模半壊、半壊した被災世帯を支援する制度に改正しています。

平成 24 年には、竜巻、集中豪雨などの局地的な自然災害についても制度運用の対象とし、災害発生時には迅速に支援金の交付ができるよう制度の改正を行いました。

また、平成 28 年 10 月に発生した鳥取県中部地震の対応においては、瓦の損壊など、被災規模の小さな住宅についても対応できるよう支援対象の拡充を行っています。

鳥取県被災者住宅再建支援制度

- ・国制度で支援の対象とならない被災者に対する住宅再建を「被災者住宅再建支援条例」により制度化。
- ・住宅の再建方法(建設・購入・補修)、住宅の損傷の程度や世帯人数に応じた支援を実施。

<支給される支援金> (※太枠内は鳥取県中部地震の対応に際しての支援拡充範囲)

住宅再建の方法	世帯人数	損 傷 の 程 度				対 象 経 費
		全 壊	大規模半壊	半 壊	一部破損	
建設又は購入	2人以上	300万円	250万円	100万円	—	住宅の建設、購入又は補修費 (一部破損は住宅の補修費に限る)
	1人	225万円	187万5千円	75万円	—	
補 修	2人以上	200万円	150万円	100万円	30万円	
	1人	150万円	112万5千円	75万円	30万円	

● 応急危険度判定士の養成

平成 7 年度から応急危険度判定士養成講習会を実施し、建築物応急危険度判定士の登録を行っています。登録目標 1,100 人に対して、平成 27 年度末時点の登録者数が 767 人で、300 人程度不足しています。

近年、判定士の高齢化により、5 年の更新を行わない判定士が増加し、登録者数が伸び悩んでいます。判定士の増加に向けた方策の検討が必要となっており、平成 28 年 8 月、自動更新制にすると共に、従来の資格者要件である建築士、建築施工管理技士に、建築に関する実務経験を 2 年以上有する者を追加することとなりました。

平成 28 年に発生した熊本地震では、鳥取県からも延べ 77 人の応急危険度判定士を熊本へ派遣し、総勢延べ 6,541 人の応急危険度判定士が 54,381 棟の建物を判定しました。また、同年 10 月 21 日に発生した鳥取県中部地震では、延べ 450 人の応急危険度判定士により 7,311 棟の建物を判定し(平成 28 年 12 月 2 日現在)、今後も応急危険度判定士の養成が求められています。

災害時に効率よく判定活動を行うためには応急危険度判定士だけでなく、判定活動を指揮する判定コーディネーターが不可欠なことから、県・市の建築技術者職員を中心に、早急に養成する必要があります。

また、登録した判定士を対象に解体前の住宅等を活用した判定訓練を毎年実施しています。



応急危険度判定士養成講習会の様子

● 災害時応援協定の締結

県内で大地震等の災害発生による不測の事態に対応するため、関係団体と災害時応援協定を締結しています。

また、東日本大震災において、プレハブ応急仮設住宅が圧倒的に不足したことや、木造住宅の木の温もりが被災者に好評であったことを受け、本県では県産材活用木造仮設住宅供給検討会を設立し、木造住宅に関する災害時応援協定を締結するとともに、県産材を活用した県独自の木造仮設住宅の開発及び建築関係団体による供給体制の整備について検討を行うなど、災害時に備えた体制を構築しています。

今後も関係団体の要望等を踏まえて災害時応援協定を締結し、不測の事態に備えた体制を整備します。

■ 建築・不動産関係団体と県が締結している災害時応援協定

団体名	締結日	協定内容
(一社)プレハブ建築協会	平成 9 年 5 月 8 日	仮設住宅の建設
(一社)鳥取県建築士会	平成 14 年 3 月 15 日	被災建築物応急危険度判定士の派遣
鳥取県板金工業組合	平成 22 年 3 月 4 日	被災建築物の応急修理
(公社)日本賃貸住宅経営者協会	平成 23 年 10 月 11 日	民間賃貸住宅の斡旋
(公社)鳥取県宅地建物業取引協会	平成 23 年 10 月 11 日	民間賃貸住宅の斡旋
(公社)全日本不動産協会鳥取県本部	平成 23 年 10 月 11 日	民間賃貸住宅の斡旋
(一社)鳥取県木造住宅推進協議会 (一社)鳥取県建設業協会 (一社)鳥取県建築技能近代化協会 鳥取県木材協同組合連合会 (一社)鳥取県建築士会 (一社)鳥取県建築士事務所協会	平成 27 年 3 月 23 日	木造仮設住宅の建設

(3) 土砂災害・津波災害に関する情報提供と計画的予防対策

● 土砂災害被害の恐れのある地域の指定・公表

県は、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域、地すべり区域など土砂災害による被害の恐れがある地域を指定しています。急傾斜崩壊危険区域では平成 16 年度から土砂災害防止法に基づき、土砂災害が発生する恐れのある箇所を土砂災害警戒区域に、そのうち特に危険が大きいと判断される区域は、土砂災害特別警戒区域に指定し、公表しています。

■ 土砂災害に係る区域等の指定状況(平成 28 年3月末時点)

区域	概要	指定箇所数	対策工事
砂防指定地	治水上、砂防堰堤が必要と認められる区域	949 溪流 8,073ha	砂防堰堤
急傾斜崩壊危険区域	30 度以上、高さ 5 m 以上のがけ	375 箇所 580ha	擁壁、法面工
地すべり区域	地すべりの発生又は恐れの大きい区域	27 箇所 484ha	集水井、法面工

データ: 鳥取県治山砂防課資料

■ 土砂災害警戒区域等の指定状況(平成 28 年3月末時点)

(単位: 箇所)

区分	H16~22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	累計
土砂災害警戒区域	5,672	30	206	151	96	28	16	6,200
土砂災害特別警戒区域	499	577	1,483	979	589	803	300	5,230

データ: 鳥取県治山砂防課資料

● 土砂災害特別警戒区域内住宅の移転に対する助成

土砂災害特別警戒区域内の住宅を移転する場合には、撤去費、移転先の住宅の建設費の利子相当分に対して国、県、市町村により助成を行っています。区域内で住宅を補強して建替等を行う場合にも、県及び市町村により同様の助成を行っています。

● 津波による浸水予測・被害想定公表

平成 23 年3月 11 日に発生した東日本大震災では甚大な津波が発生しました。鳥取県では大規模な津波被害の記録は確認されていませんが、近年では、昭和 58 年の日本海中部地震や平成 5 年の北海道南西沖地震の津波により、船舶被害が発生しています。

そこで鳥取県では、東日本大震災による大津波により多数の家屋の流出、死者・行方不明者の発生など甚大な被害の状況に鑑み、最新の知見を踏まえて、鳥取県に影響を及ぼす可能性のある震源を 3 箇所想定し、津波浸水予測図や被害想定を公表しています。

● 土砂災害に関するソフト対策の実施

土砂災害による危険区域の対策工事は、多くの指定箇所に対して年間実施できる工事箇所は限られており、優先度の高い区域から工事を行うため、対策工事の実施までに長期間を要することになります。このため、対策工事が実施されるまでは、土砂災害ハザードマップの作成・配布、避難体制の整備など計画的な予防対策が重要となります。

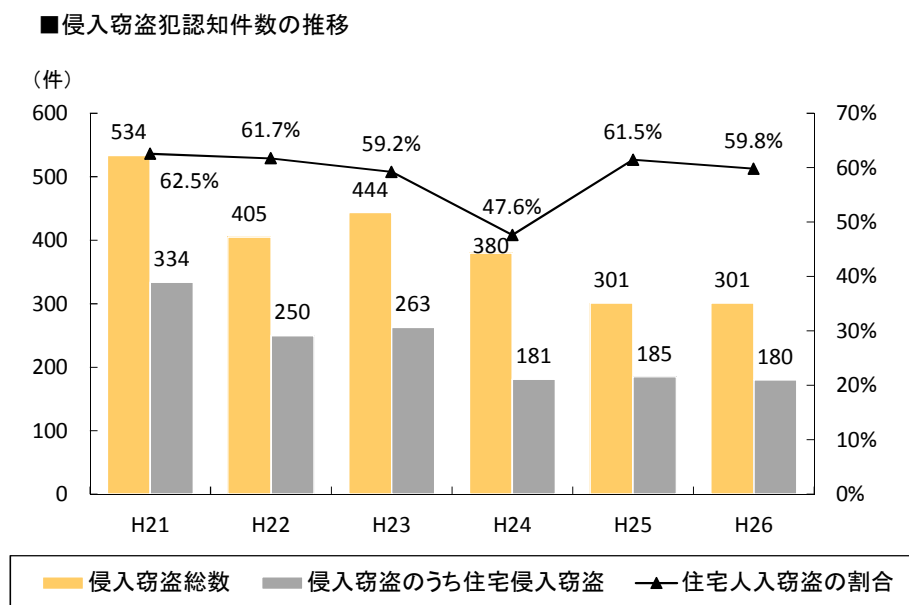
土砂災害による危険箇所に対する地域住民や、建築・不動産関係者等の理解を深め、防災意識の向上を図る必要があります。

(4) 住まい手の防犯意識の向上

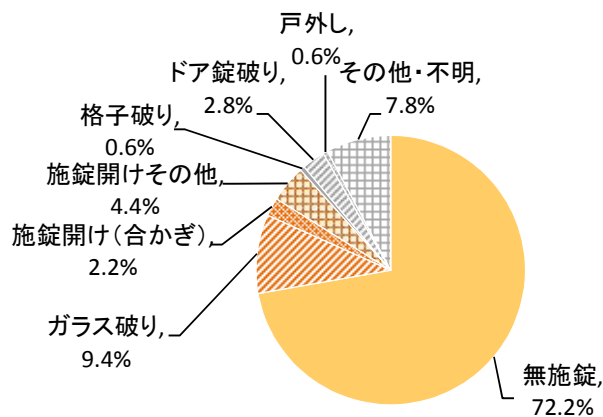
● 侵入窃盗犯罪認知件数

住宅の侵入窃盗犯罪認知件数は、平成 21 年は 534 件でしたが、近年は減少傾向にあり、平成 26 年は 301 件と減少に転じています。

住宅への侵入方法としては、施錠していない箇所からの侵入が多く、防犯意識が低いため、住宅の出入口・窓等に施錠する習慣がない人が多いことが大きな要因となっています。住宅の防犯性能の向上も必要ですが、施錠がされていなければ防ぐことはできません。まずは施錠の習慣を身につける必要があります。



■ 侵入窃盗犯認知件数の推移



● 優良防犯施設認定制度

平成 20 年に鳥取県犯罪のないまちづくり推進条例を制定し、「住宅の犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備の指針」を定めています。合わせて、優良防犯施設認定制度を制定し、優良な施設を認定しており、今までに共同住宅 5 件を認定しています。（全て平成 25 年度認定）

■「優良防犯施設(鳥取県)」

鳥取県では、高い防犯能力を有すると認められる施設を「優良防犯施設」と認定することにより、防犯に配慮した施設の普及を図るため、「優良防犯施設認定制度」を制定。

<共同住宅の主な認定基準>

- ①共用出入口：共用玄関は道路等からの見通しが確保する又は防犯カメラで見通しを補完。
- ②エレベータホール：共用玄関、管理人室から見通せる位置にあり、人の顔及び行動が識別できる照明設備がついている
- ③塀、柵等：位置、構造、高さ等が、周囲からの見通しを妨げず、侵入の足場とならないこと。
- ④住戸部分：玄関扉は防犯建物部品の扉、錠によるものとし、鍵はピッキングでの解錠が困難な構造もので、主錠の他に補助錠も設置されていること。

<平成 25 年度 認定施設>

フローレンス永楽通りグランドアーク、フローレンス青葉町グランドアーク、フローレンス鳥取幸町グランドアーク、フローレンス昭和町グランドアーク、フローレンス米原グランドアーク