

### 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

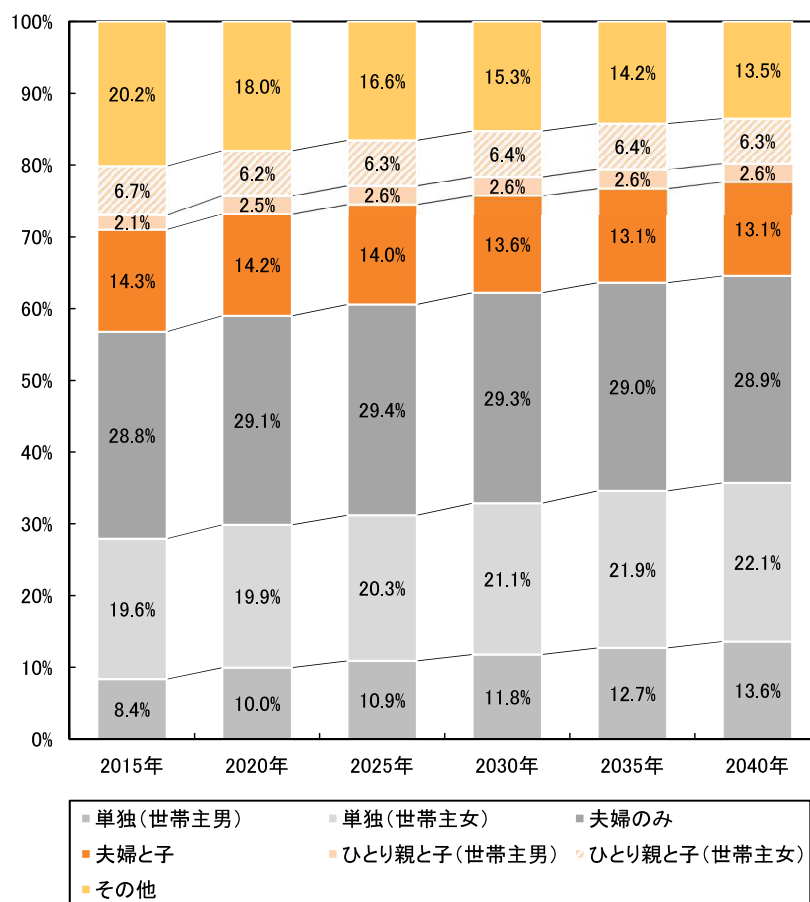
##### ● 単身高齢者世帯の増加

鳥取県は、令和元年時点で 65 歳以上の高齢者の人口が約 17.8 万人、高齢化率が 32.1%と全国平均の 28.4%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、令和 22 年(2040 年)には、65 歳以上が世帯主の家族の世帯類型のうち、高齢単身世帯の割合が 35%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

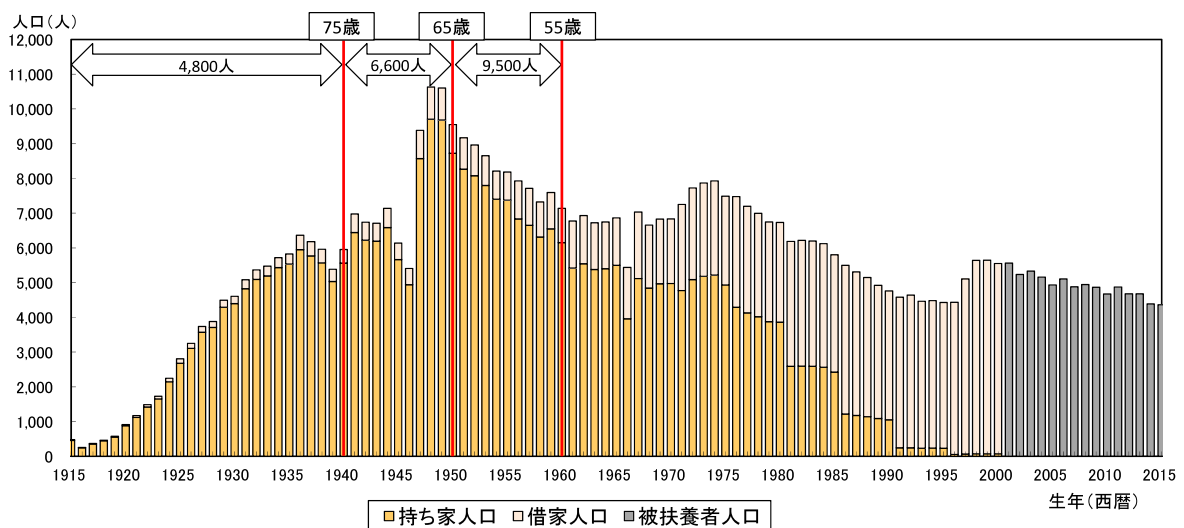


データ: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計を基に作成

● 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、借家に居住する世帯主人口は、75歳以上で約4,800人、65歳から74歳で約6,600人となり、高齢世帯のみで一万人を超えています。また55歳から64歳の借家人口は、約9,500人となっており、今後さらに借家住まいの高齢者が増加することが見込まれます。

■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

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定員ベースで約1.4万人となっています。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)が令和2年時点で8,178人となっており、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、定員数を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)が生活、医療、介護サービスを受けることができる軽費老人ホーム、養護老人ホーム等の福祉系施設や高齢者向け住宅の需要も供給量を上回っています。そのため、今後も引き続き、サービス付高齢者向け住宅等の供給を進める必要があります。

また、在宅で地域の介護、医療サービスを受けることができれば、既存の住宅のバリアフリー化により対応することも可能となります。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方を選択できる環境整備が必要です。

■ 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 (2020年)	需要量			
			2020年	2025年	2030年	2040年
高齢者人口			177,079	182,493	180,269	176,764
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	7,999	8,178 (4.6%)	8,942 (4.9%)	9,554 (5.3%)	10,458 (5.9%)
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	5,656	26,678 (15.1%)	29,016 (15.9%)	30,285 (16.8%)	32,705 (18.4%)

※( )は要介護者等発現率を示す。2020年時点は要介護、要支援認定者の割合とし、2025年及び2030年時点の発現率は2040年時点の推計から直線補完した割合とする

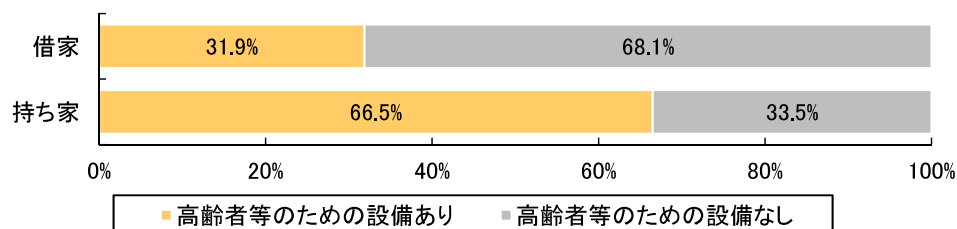
データ：鳥取県年齢別推計人口及び鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン(第8期)を基に推計

● 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66.5%、借家で31.9%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。

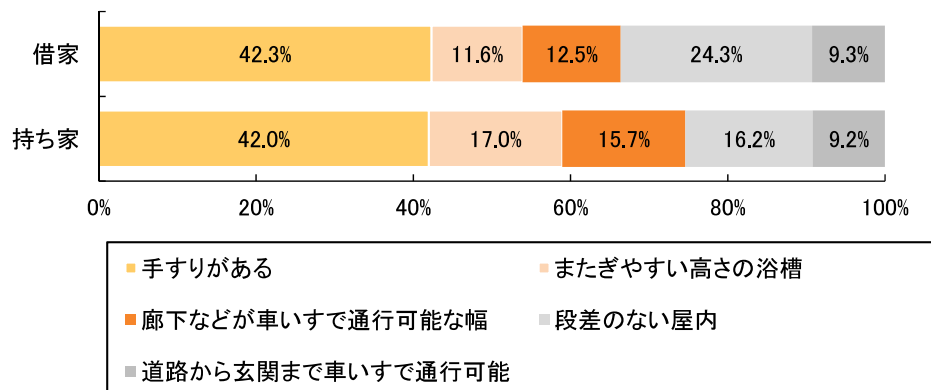
バリアフリー化された住宅に導入されている高齢者向け設備は、持家と借家の両方で「手すりがある」が約42%と最も多く、次いで借家では、「段差のない屋内」(24.3%)、持家では、「跨ぎやすい高さの浴槽」(17.0%)となっています。高齢者は、わずかな段差で転倒しやすいため、支援や介護が必要となる前に住宅をバリアフリー化する必要があります。なお一定のバリアフリー化や高度なバリアフリー化がなされている住宅の割合は、2000年から増加していますが、高度なバリアフリー化は、2016年～2018年9月時点で33.3%にとどまっており、高齢者向け住宅のさらなる供給に加えて、住宅のバリアフリー化も高い水準へ引き上げていくことが求められます。

■ 住宅の所有関係別高齢者等のための設備状況

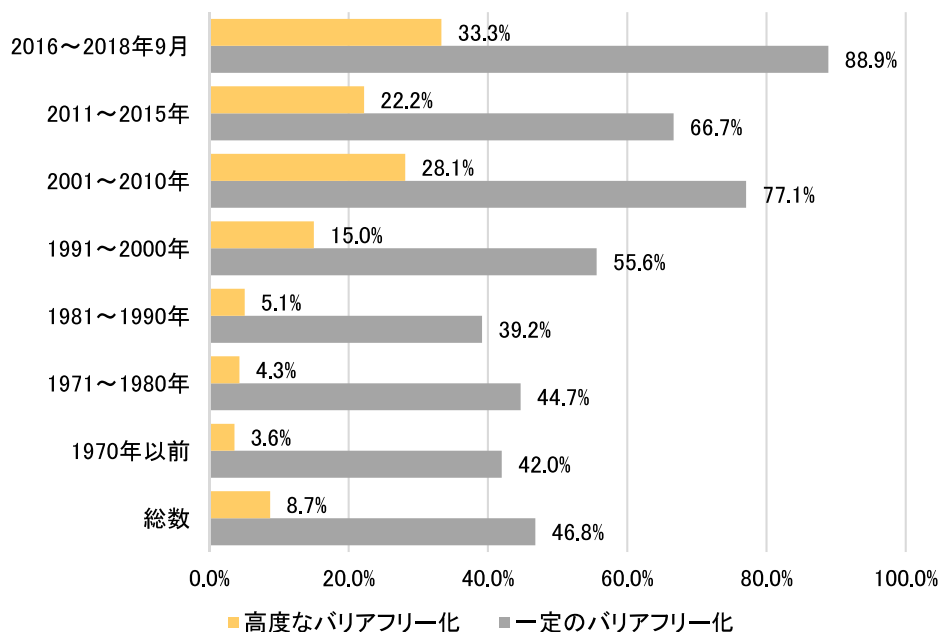


データ：住宅・土地統計調査(平成30年)

■高齢者等のための設備の内容



■高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化・高度なバリアフリー化世帯の割合



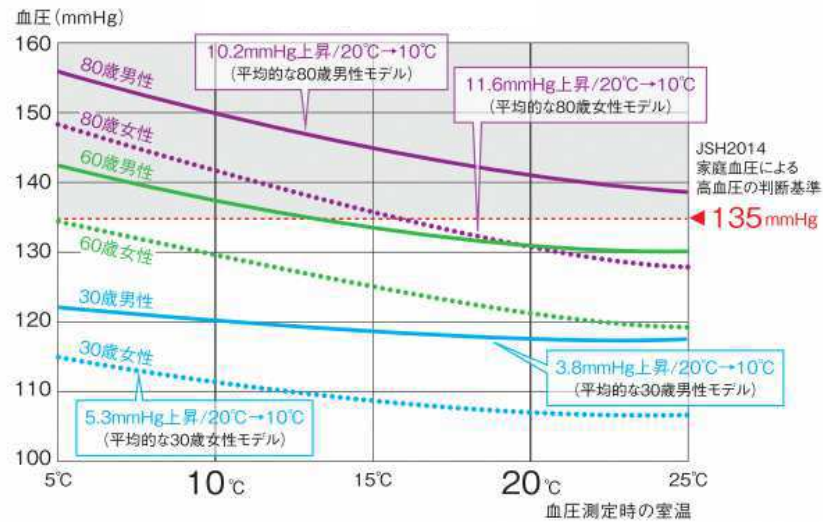
※一定のバリアフリー：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当するもの  
 ※高度なバリアフリー：2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下のいずれにも該当するもの

データ：住宅・土地統計調査（平成30年）

高齢者は住宅での死亡割合が高く、その要因の一つに浴室での心筋梗塞等が挙げられます。これは冬季に暖かい居間から寒い脱衣室、浴室で服を脱ぎ、熱い浴槽に入ることによる急激な温度変化により血圧が大きく変動し、身体がダメージを受けるヒートショックによるものと言われています。居間などの主な居室だけでなく、住宅全体を経済的に暖めるためには断熱性能の高い住宅とする必要があります。

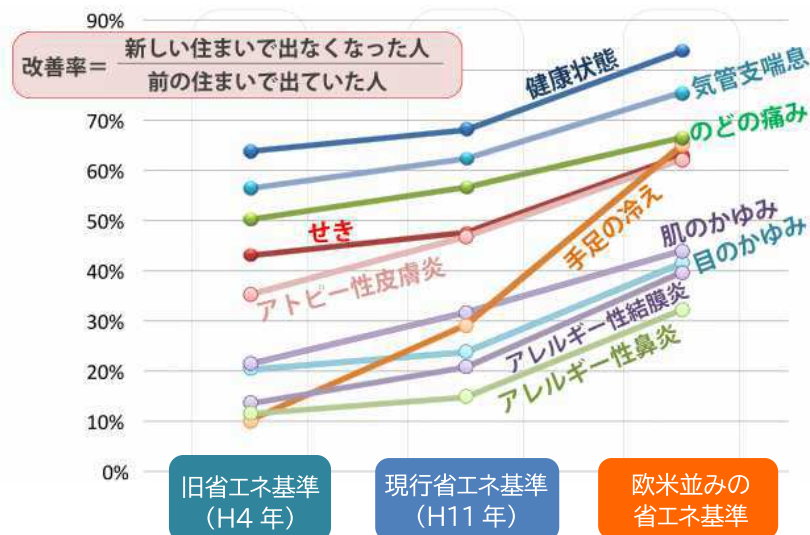
また、断熱性能の高い住宅はヒートショックの防止だけでなく、血圧改善の効果は国際医学誌に掲載されるなど医学の分野でも認められつつあります。さらに、高断熱化することで結露を防止し、カビやダニの発生を抑えることで喘息、気管支炎、アトピーやアレルギーの予防・改善にも効果があるとの調査結果が得られています。

■起床時の収縮期血圧(年齢別)



出典: Hyper tension(世界的権威の米国心臓協会が監修する著名な国際医学誌)2019年10月号掲載  
家庭血圧と冬季室温との関係の断面分析(慶応大学伊香賀教授他)

■断熱性能と有病者の割合



出典: 日本建築学会環境系論文集  
(健康維持がもたらす間接的便益を考慮した住宅断熱の投資評価: 慶応大学伊香賀教授他)

● 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て住まいを選択できることが重要ですが、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。

その要因の一つに預貯金・返済能力の不足など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%は持家を所有しており、そのうち65%は100㎡以上の住宅に居住していることから、所有する住宅や土地を担保に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)の普及が有効です。

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あり、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す。契約終了(死亡)時に資産を売却し一括清算します。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、注目されている融資制度です。

<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)	住宅新築資金、リフォーム資金、サービス付高齢者向け住宅の入居一時金、住宅ローンの借換	貸付限度 担保要件 返済方法 貸付条件	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 満60歳以上

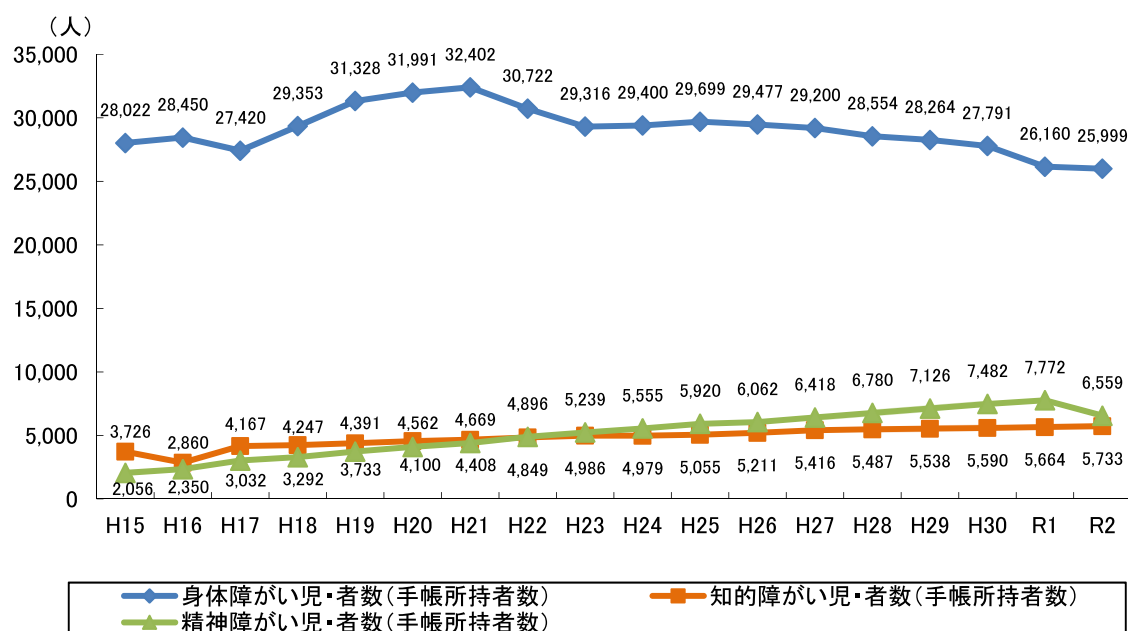
## (2)障がい者の住まい

### ● 障がい者数の推移

近年、身体障がい者数が減少傾向にあり、身体障がい児・者数(身体障害者手帳所持者数)は、平成 21 年度ごろは高かったものの、令和 2 年度には、約 2.6 万人であり、平成 15 年度を下回っています。

一方で精神障がい者数(精神障害者保健福祉手帳所持者数)は、現在約 6.5 千人で、平成 15 年度と比べて約 3 倍となっています。また知的障がい児・者数(療育手帳所持者数)は、微増傾向にあり、令和 2 年度で、5.7 千人となっています。

### ■ 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、平成 30 年度から令和 2 年度までの間の地域移行者数の目標を 92 人以上としていましたが、この間の実績は 11 人であり、目標は達成できませんでした。その要因として、施設入所者の重度化・高齢化が進む中で、重度化・高齢化した施設入所者の受け皿となるグループホームや居宅介護等の障害福祉サービスの提供体制が停滞していることが考えられます。なお、精神障がい者の在院期間 1 年以上の長期在院者数は 850 人以下とする目標に対し、令和 2 年度末は 823 人となっています。引き続き、地域移行の現状等を把握し、地域移行を促進していきます。

■障がい者の地域移行者の目標(鳥取県障がい者プラン)

	目標値 (令和2年度末)	第5期計画実績 (令和2年度末)
施設入所者の地域生活への移行者数	92人以上 (H30～R2累計)	11人 (H30～R2累計)
精神障害者の在院期間1年以上の長期在院者数	850人	823人

県内の障がい者数は、知的障がい者、精神障がい者ともに近年増加傾向にあり、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月に障害者差別解消法が施行され、障がいを理由とする不当な差別的取り扱いが禁止されました。これまで、合理的配慮の提供の義務付けは国や自治体のみでしたが、令和3年5月の法改正により、民間事業者を含む全ての事業者に義務付けられました。

これにより、不動産事業者及び貸主の方々の理解と配慮が一層進み、公営あるいは民間の賃貸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を確保できることが求められています。

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(令和4年3月末現在)

地域	県営住宅	市町村営住宅	計
県東部地域	34	16	50
県中部地域	3	28	31
県西部地域	33	32	65
計	70	76	146

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、不動産事業者に精神障がいや精神障がい者に提供される医療、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、施設や病院から地域に移行する前に生活体験をする機会の創出など、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、平成 28 年に条例の対象となる施設の拡大と整備基準の見直しなどを行いました。その後、令和 2 年には、バリアフリー法が改正され「心のバリアフリー」に係るソフト面の対策が強化されました。また、令和3年には、障害者差別解消法が改正され民間事業者についても合理的配慮の提供が義務化されるなどバリアフリーに関する法令が整備されています。

このような状況を踏まえ、令和 3 年度に条例の適用となる対象面積の引下げ、整備基準の見直しやロービジョン者への対応に関する基準の追加などについて条例改正を予定しています。

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6.0%であり、全国の4.9%よりも多いものの、一般型誘導居住面積水準達成割合は45.2%と全国の31.5%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	7,171,200	350,600	4.9%	2,258,200	31.5%
鳥取県	28,300	1,700	6.0%	12,800	45.2%

「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

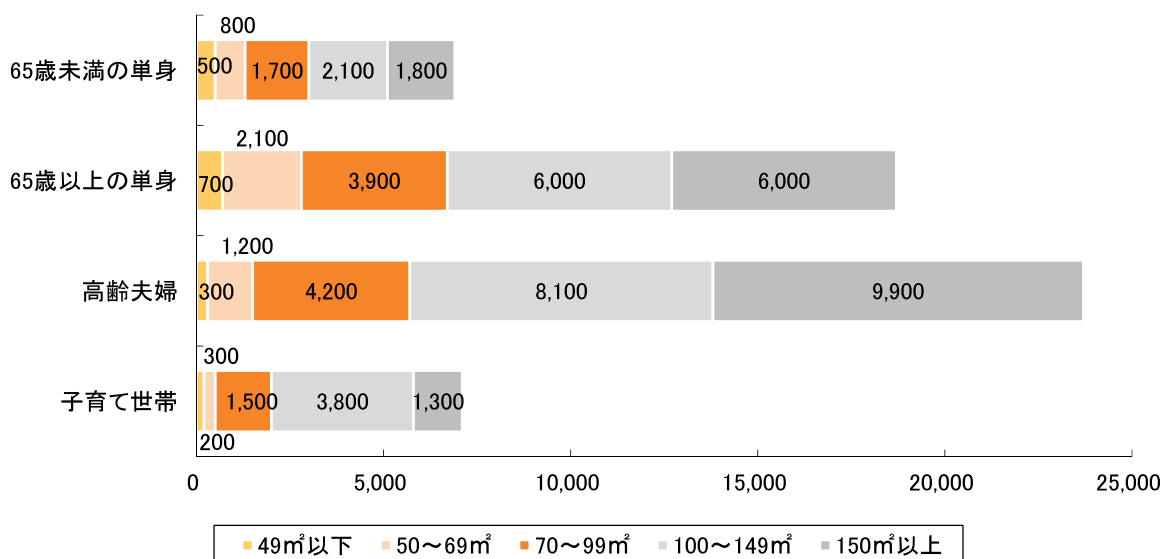
「誘導居住面積水準」:世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準

データ:住宅・土地統計調査(平成30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30,000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2,000世帯となっており、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す。

#### ■ 住宅ストックと世帯構成(持ち家)

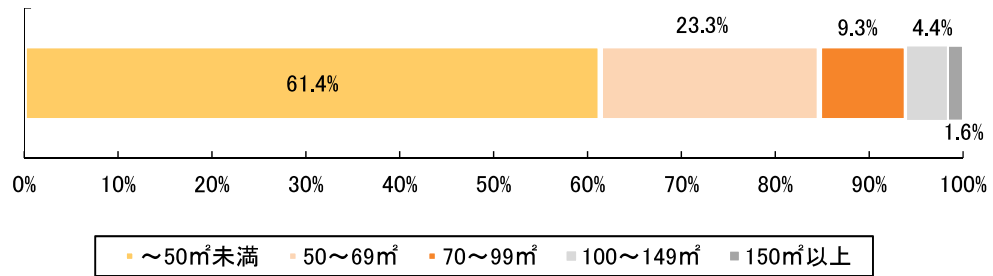


出典:住宅・土地統計調査(平成30年度)

● 民間賃貸市場における子育て世帯向け住宅

民間賃貸住宅では、50㎡未満の住宅が61%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



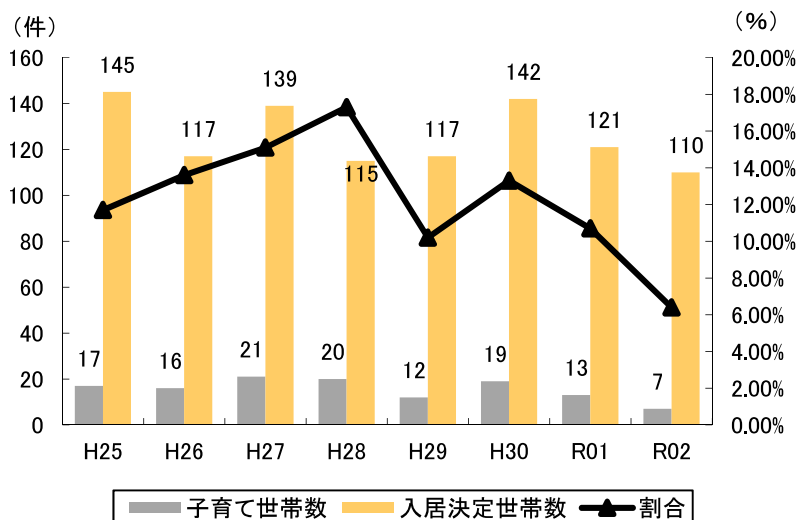
出典：住宅・土地統計調査（平成30年度）

● 子育て世帯の優先入居

県営住宅では、平成15年度から高齢者、障がい者、ひとり親世帯、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おり、平成25年度からは、子育て世帯を対象とした優先入居を実施しています。

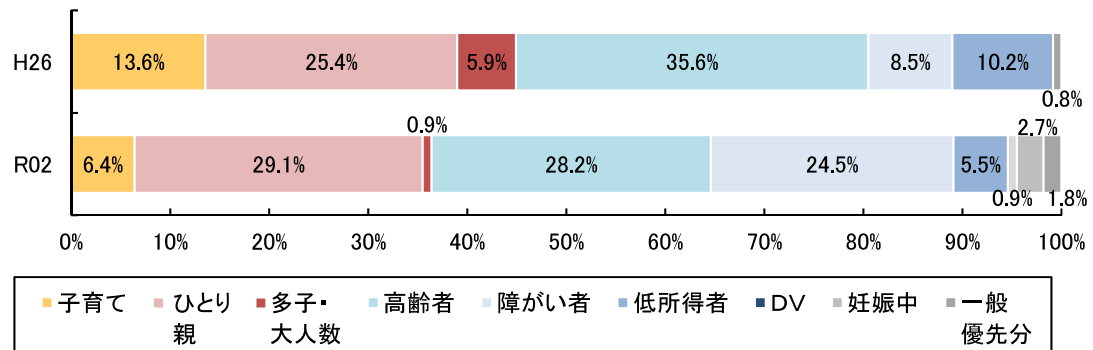
子育て世帯の入居決定件数は制度開始からほぼ横ばいですが、優先入居の割合は、高齢者、ひとり親世帯、障がい者世帯が平成26年度では全体の69.5%を占め、令和2年度には81.8%とさらに増加しています。一方で、子育て世帯は13.6%から6.4%に減少しています。

■ 県営住宅（公社管理分）の子育て世帯の優先入居の決定状況（令和2年度）



データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

■ 県営住宅（公社管理分）の優先入居の決定状況（令和元年度）



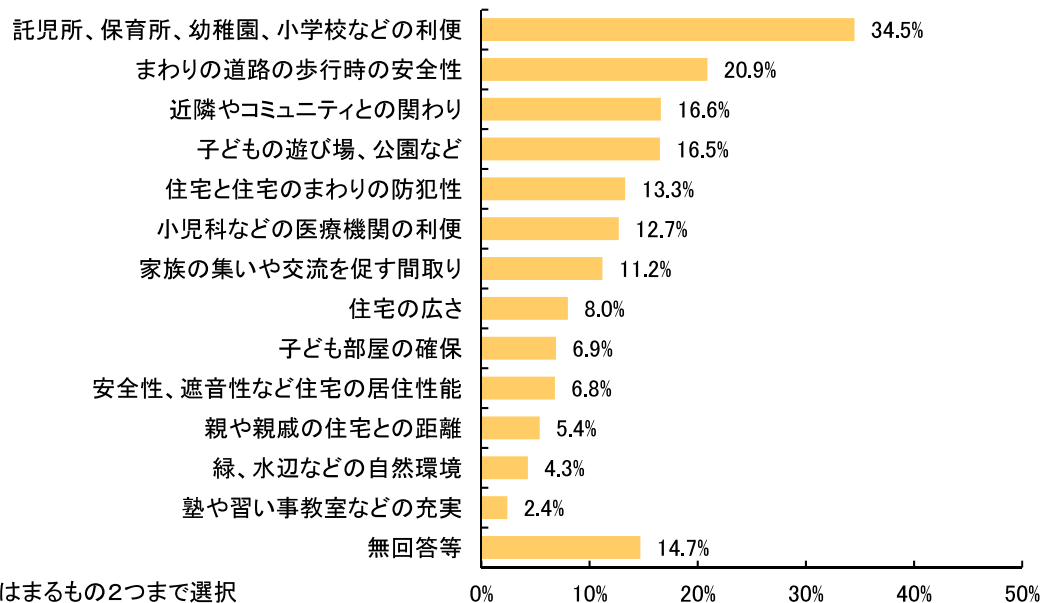
データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

● 子育てにおける居住環境

子育てにおける居住環境では、幼稚園・小学校などの公共施設が最も重要視されており、次いで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、利便性などが重要と考えられています。

住宅に関しては、住宅と住宅のまわりの防犯性、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



※あてはまるもの2つまで選択

出典：鳥取県住生活総合調査（平成30年）

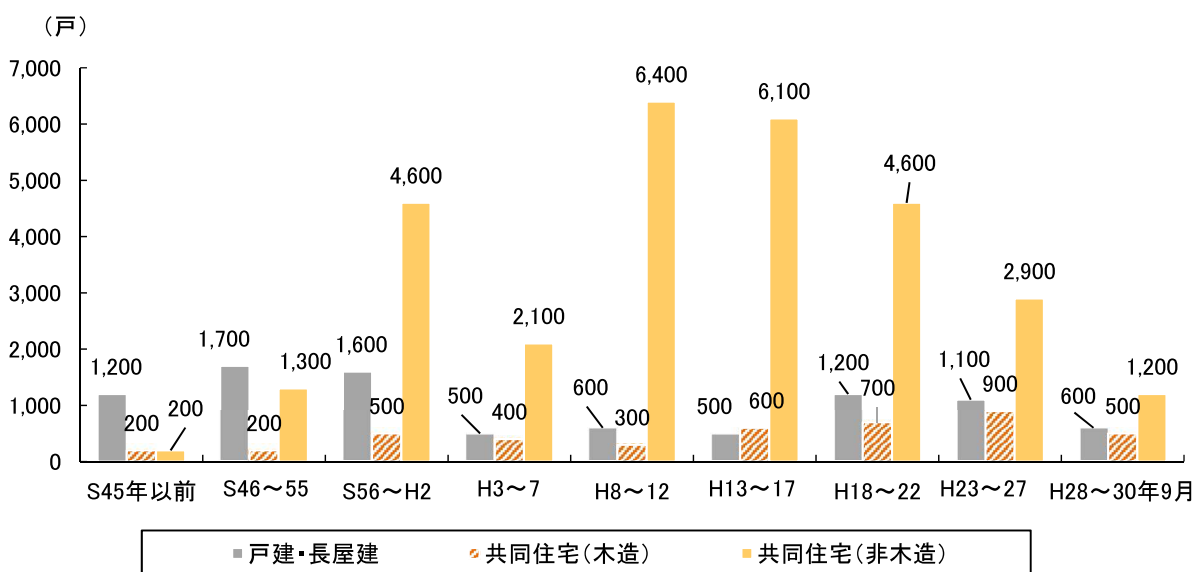
#### (4)民間賃貸住宅の供給

##### ● 民間賃貸住宅のストック状況

県内の借家住宅戸数は約 3 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9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8～17年をピークに減少傾向にあります。

##### ■ 民間賃貸住宅の建築年代別戸数



出典:住宅土地統計調査(平成30年)

##### ● あんしん賃貸支援事業による入居支援

本県では、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ています。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まない民間賃貸住宅の登録を行うとともに、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、県、市町村、不動産及び福祉関係団体等で構成する鳥取県居住支援協議会を設立し、事業の実施主体を協議会へと移行しています。

相談件数は協議会設立以降、平成28年度の235件をピークに横ばいで推移し、令和元年度から減少傾向にあります。令和2年度の相談件数184件のうち105件の入居が決定し、入居決定率は平成25年度から概ね6割前後で推移しており、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、依然として精神障がい者等の入居を敬遠する事例があることから、障がいに対する理解や医療、福祉のサポート体制との連携強化が必要です。

高齢者等の孤独死が発生した場合、その家財処分は賃貸人の負担となることから、高齢者等の入居を敬遠する要因として挙げられます。高齢者等の孤独死は今後ますます増加していくことが予想されるため、見守りなど孤独死の予防と合わせて、死亡後の残置物処分を円滑に進める仕組みが必要です。

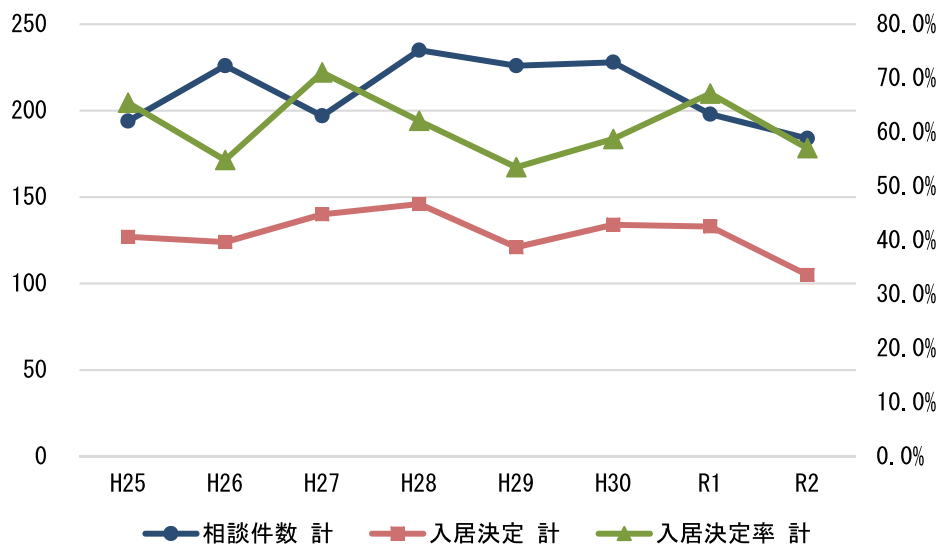
さらに、個々の住宅確保要配慮者に応じたきめ細かい入居支援に対応していくためには市町村単位で福祉と住宅が連携する居住支援体制を設ける必要があり、今後は市町村での居住支援協議会の設立などの体制づくりを進めていく必要があります。

このほか、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、入居後の支援など様々な課題が明らかになっています。

これを受け、平成30年度から県独自の家賃債務保証事業を創設し、令和元年度は25世帯、令和2年度には21世帯が利用し、保証人の確保が難しい方の住宅確保につながっています。

また、令和元年度には住宅確保要配慮者の入居支援における空き家の活用について検討を開始し、福祉事業者を対象とした空き家の活用ニーズの調査では、77法人のうち、37法人が活用したいとの意向を持っていることがわかりました。今後は、空き家物件と福祉事業者のマッチングを進めていく必要があります。

■あんしん賃貸支援事業における相談件数、入居決定率等の推移



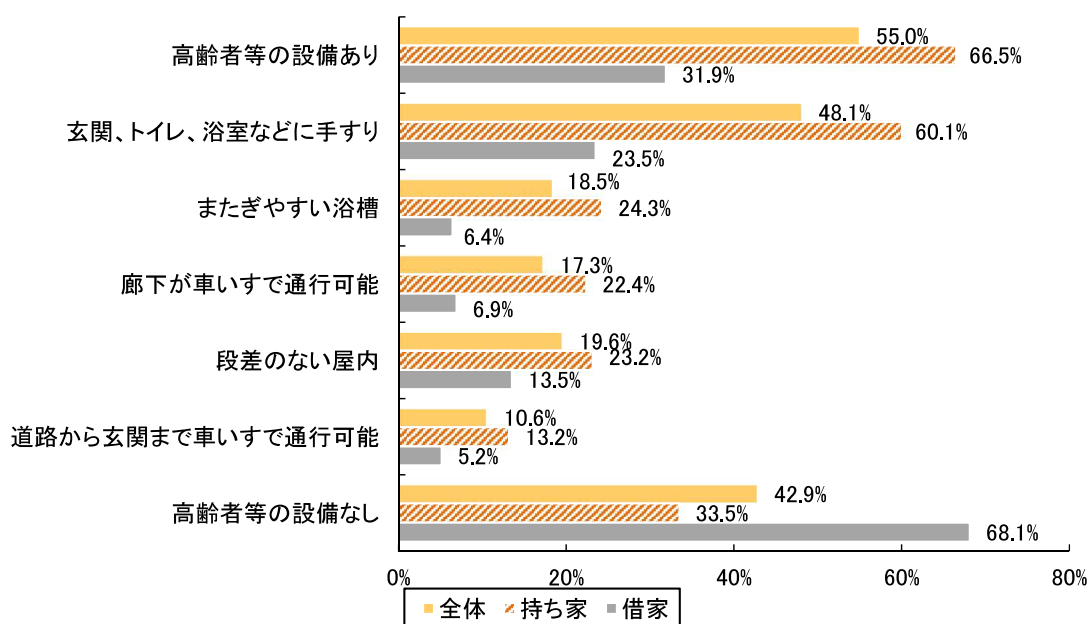
データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

● 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、跨ぎやすい浴槽、廊下が車いすで通行可能がいずれも 10%未滿とバリアフリー化が進んでいない状況にあります。

平成 29 年度の住宅セーフティネット法改正により、一定の耐震性・面積等の要件を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する制度が創設されました。これを受け、県では平成 30 年度から、市町村が国の補助事業を活用してセーフティネット住宅に対する改修費を補助する場合に、県から市町村へ補助（間接補助）を行っています。しかし、国の補助事業では、改修後 10 年間は住宅確保要配慮者の専用住宅として管理しなければならないなどの要件があることから、事業者から敬遠され、これまで活用実績はありません。引き続き不動産事業者などと連携して事業を広く周知し、民間賃貸住宅のバリアフリー化を進めていく必要があります。

■ 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 30 年)

● セーフティネット住宅による子育て世帯、障がい者、高齢者向け賃貸住宅の供給

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、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅による住宅供給を進めていく必要があります。

また、民間賃貸住宅は狭小な面積であれば低廉な家賃で借りることができますが、ひとり親の多子世帯など必要な面積の住宅を確保することが困難な世帯に対しては、家賃低廉化助成事業により住宅確保を支援していく必要があります。

県では、鳥取県賃貸住宅供給促進計画において、住宅確保要配慮者の範囲やセーフティネット住宅の規模に関する県独自の基準を定め、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図っています。

また、平成 30 年度から、市町村が国の補助事業を活用してセーフティネット住宅に対し家賃補助(家賃低廉化助成事業)を行う場合に、県から市町村へ補助(間接補助)を行っています。令和 3 年度時点で補助制度を創設しているのは 4 市町であるため、他の市町村へも補助制度の創設を働きかけていく必要があります。一方で、家賃低廉化助成事業は助成期間が 10 年間であり、後年の財政負担を伴うため、公営住宅との役割分担を含め、県全体の助成件数の目標を設定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、健康で文化的な生活を営むための住宅として、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、低廉な家賃で賃貸するという住宅セーフティネットとしての役割を担っています。

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ためには、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、ひとり親世帯、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、一部では優先入居制度を実施されていますが、対象範囲が県制度と異なっていたり、制度の創設に至っていないところもあることから、県と同様の制度とすることについて検討する必要があります。

なお、優先入居対象者を含め、あんしん賃貸支援事業により住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進していく必要があります。

一方、優先入居制度により高齢者、ひとり親世帯が大幅に増加する一方で、管理人の担い手がない、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が生じるといった問題への対応を検討する必要があります。

#### ■ 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界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）
- ・ ひとり親世帯（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

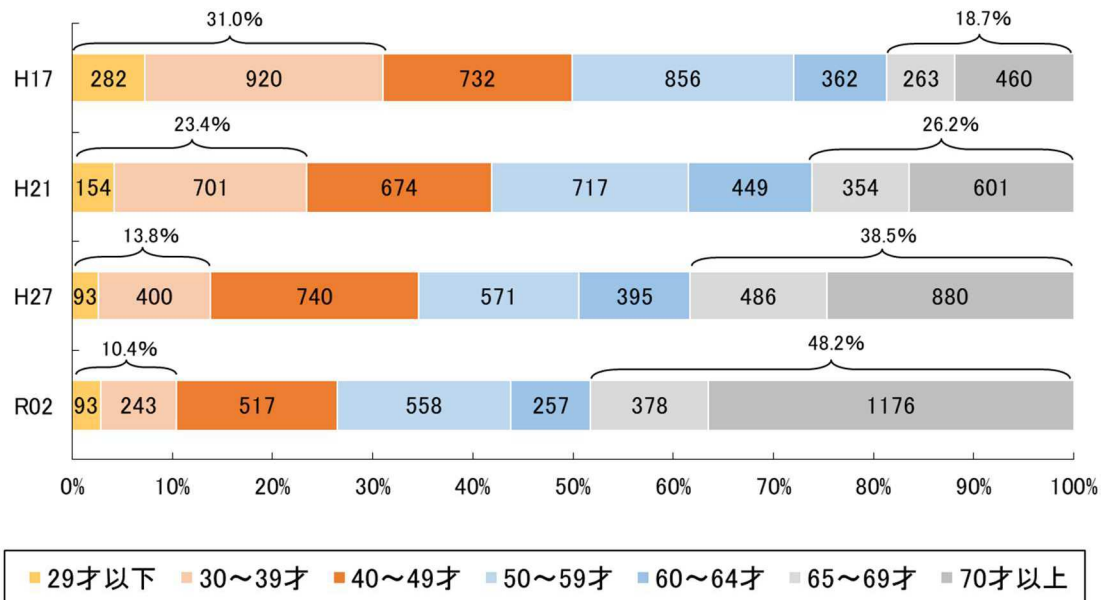
県営住宅には世帯収入額の上限を上回る収入超過世帯が7.2%存在しており、公営住宅を必要とする低所得者世帯の入居を阻害している状況にあります。公平性の観点から、こうした収入超過世帯には速やかに民間賃貸住宅への移転を促し、公営住宅を必要とする世帯の入居機会を確保する必要があります。

### ● 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んでおり、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、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には制度化を働きかけていく必要があります。

県営住宅永江団地では、高齢者が安心して生活ができるよう、社会福祉法人と連携して、空き住戸を活用した高齢者支援施設の設置や見守り、生活相談などの高齢者生活支援を提供するモデル事業に取り組んでいます。こうした取組の効果を検証し、他の県営住宅にも取組を拡大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

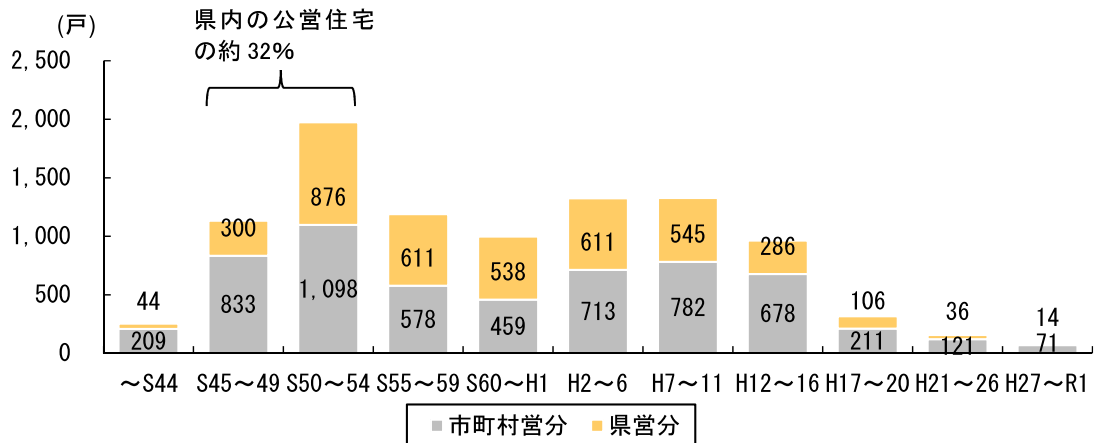
県営住宅は、高齢者、障がい者、ひとり親世帯等を対象とした優先入居制度による小人数世帯の増加、子どもの独立等により、2人以下世帯の割合は平成27年度の63.4%から令和2年度では73.7%に増加しています。一方で、供給している3DK以上の住宅は平成27年度の83.8%から令和2年度では79.0%となっており、小人数世帯向けの住宅供給が進みつつありますが、依然として世帯人数と住戸規模とのミスマッチが生じています。

小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、小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。一方で、住み替えに伴う費用負担や、市町村営住宅では、小人数向けの住戸の供給が少ないなどの問題があります。

● 人口減少社会に対応する住宅ストック管理

県内の公営住宅は令和 2 年 3 月現在で、県営と市町村営住宅を合わせて約 9,400 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、市町村を合わせて全体の 32%を占めています。

■ 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(令和 3 年 4 月)

県では、平成 28 年 3 月に「鳥取県公共施設等総合管理計画」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います。

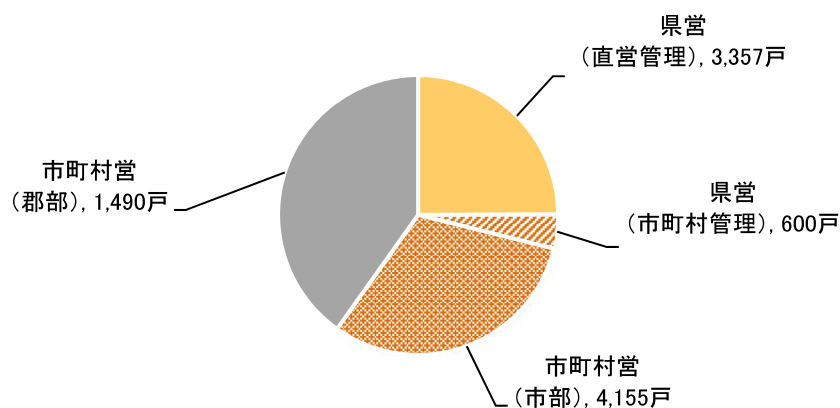
県営住宅でも、「鳥取県公営住宅等長寿命化計画」を策定し、耐用年数まで使用するための長寿命化改善を実施しています。令和 20 年から 40 年代にかけて、全体の 7 割の住宅が耐用年数を迎えますが、耐用年数をもって建て替えを行った場合、短期間に多くの予算が必要となります。事業費の平準化を図りながら、ライフサイクルコストの縮減効果が得られない団地を優先的に建替えていく必要があります。

建替えにあたっては、人口減少社会による少人数世帯の増加や入居者の高齢化の実情を踏まえ、民間事業者のノウハウを活用した PPP/PFI を活用し、ニーズに応じた型式、住戸面積及び社会福祉施設併設等の検討を行っていく必要があります。

● 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 3,828 戸、市町村営住宅 5,601 戸があり、県下全体で 9,429 戸の公営住宅を供給(令和 3 年 4 月時点)しています。

## ■公営住宅の供給戸数



データ：鳥取県住まいまちづくり課調べ

昭和 40 年代に当時財政基盤の弱い市町村に代わり、県が公営住宅を建設し、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 年を経過したのものから、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 28 年の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、以下のとおり定めました。

- 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組を実施する。また、建築技術職員が不在の町村に対する技術的支援・助言を行う。

県、市町村の役割分担の方向性に変わりはないものの、全ての県営住宅を市町村に移管することは、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など課題が多い状況です。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。

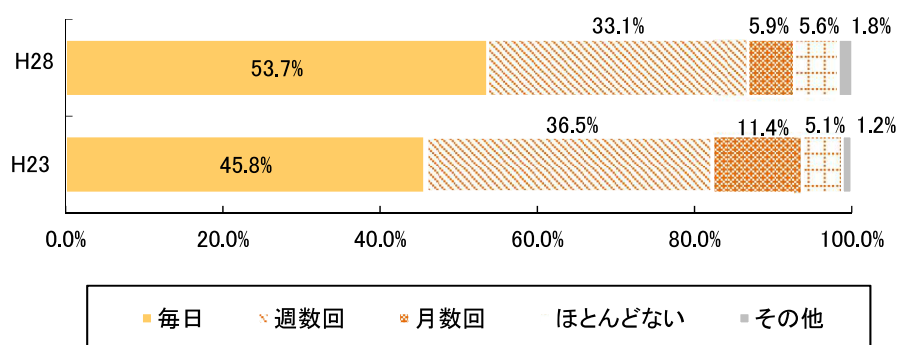
また、市町村営住宅でも住宅の供給、管理においては、老朽化する住宅の建替え、維持管理に要する財政負担、慢性的な人員不足、町村における技術者不在、滞納者の増加など現在も多くの課題を抱えています。

## (6)地域のコミュニティ

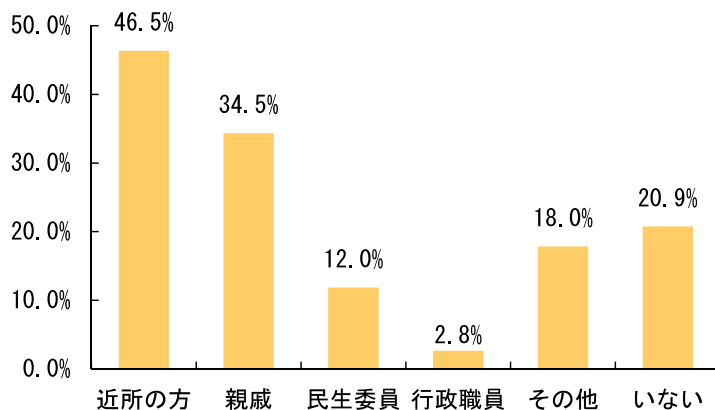
### ● 中山間地域・中心市街地の抱える課題

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



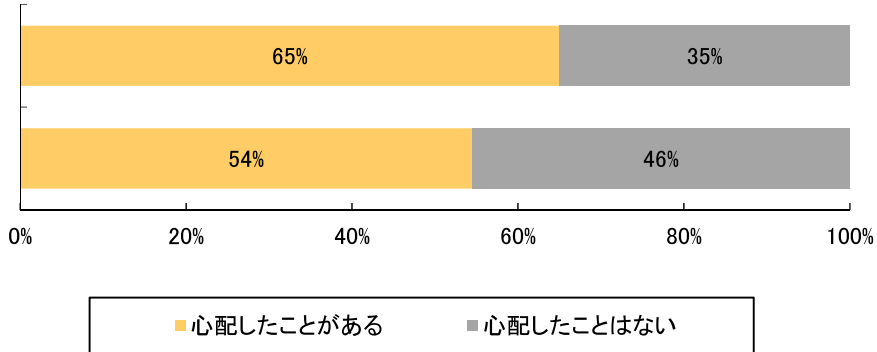
### ■ 声かけの状況(複数回答可)



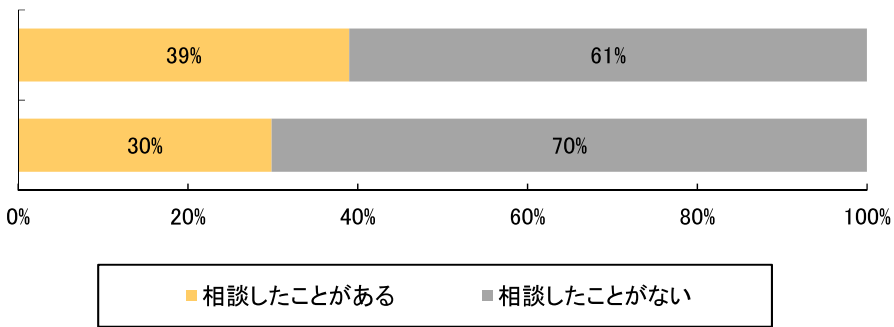
出典：中山間地域政策課

平成 28 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(2,025 世帯回答)

■災害時に孤立する心配を感じたことがあるか



■災害時家族と連絡不通になった時の事を相談したことがあるか



出典：中山間地域政策課

（平成28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（2,025世帯回答）