

とっとりけんちいきじゅうたくけいかく
鳥取県地域住宅計画Ⅲ期

計画区域	鳥取県全域
都道府県名	鳥取県
策定主体名	鳥取県

策定年月	平成28年3月
計画期間	平成28年度～平成32年度(令和2年度)
第一回変更	平成31年1月
第二回変更	令和元年6月

地域住宅計画

計画の名称	鳥取県地域住宅計画Ⅲ期		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	鳥取県
計画期間	平成 28 年度	～	32 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

①鳥取県の概要

鳥取県は中国地方の北東部に位置し、東西約120km、南北20～50kmと東西に長く、中国山地を中心とする森林が県土の約7割を占める豊かな自然に恵まれた県である。

年間降水量は約1,900mmと中国地方で最も多く、冬期は東部地区を中心に積雪がある。

人口は約57万人、世帯数は約21万世帯と全国で最も少なく、19市町村のうち、鳥取、倉吉、米子、境港の4つの市に人口の約7割が集中している。人口の29.7%は高齢者が占め、特に中山間部では少子高齢化とともにさらなる過疎化が進んでいる。

②住宅事情

住宅総数は250,100戸で総世帯数を約34千戸上回っており、空家率は14.4%と全国平均(13.5%)を上回っている。

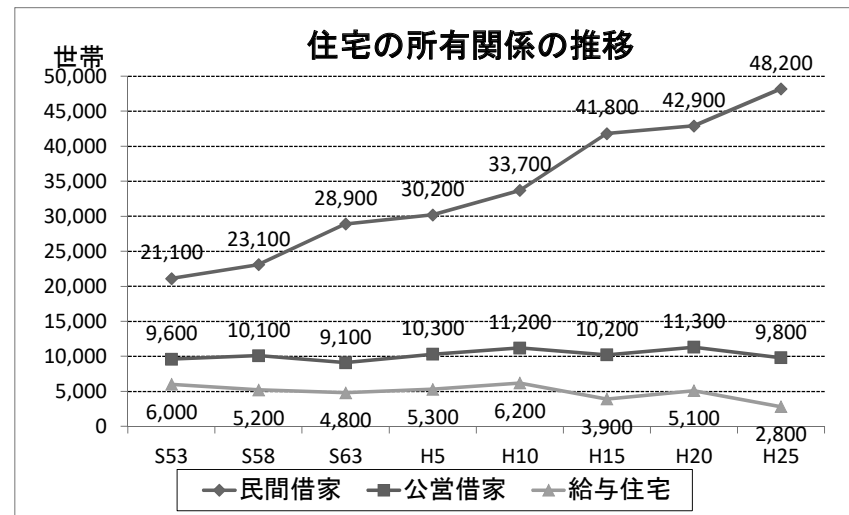
住宅の所有は関係別にみると、持ち家169,000世帯(67.7%) 民間借家48,200世帯(19.3%) 公営・公社等借家9,800世帯(3.9%) 等となっている。

持ち家率は67.7%と全国的に高水準にあるが、昭和63年が74.5%、平成20年70.0%と近年低下傾向にある。

また、専用住宅の1住宅当たりの延べ面積は124.72㎡(持ち家156.46㎡)と、全国平均92.97㎡(持ち家122.32㎡)を大きく上回っている。

一方1世帯当たりの居住人口は、2.64人で減少傾向にあり、核家族化の進展やライフスタイルの多様化とともに、少子高齢化の進展に伴う高齢者単独世帯が、今後さらに増加することが予想される。

(※数値はいずれも「鳥取県統計課調べ」「平成25年住宅・土地統計調査」による)



③県営住宅の状況

県内の公営住宅は、県営約4,000戸、市町村営約5,600戸、合計約9,600戸が整備されている。

このうち、県営住宅については、平成15年7月から障がい者世帯、高齢者世帯、母子・父子世帯等に限定して第一次募集を行う「優先入居制度」を導入しており、平成25年4月から子育て世帯を加え、平均応募倍率が約2倍で、優先入居対象者以外は入居できない状態が続いており、コミュニティバランスが悪化、団地の自治活動に支障が出始めている。

また、中層耐火の県営住宅ストックは、昭和60年度までの建設に5割強が集中しており、老築化している。

供給している住戸タイプを見ると3DK以上が83.8%だが、実際に入居されている世帯人数は、単身、二人世帯が60%以上を占め、住宅規模と世帯人数のミスマッチが生じている。

④その他の公的賃貸住宅の状況

特定優良賃貸住宅は現在26戸が整備され、家賃補助が完了している。入居に収入などの制限があることから、長期の空き家は用途廃止を行い通常の賃貸住宅として管理されている。

高齢者向け優良賃貸住宅は286戸整備され、うち家賃補助が終了した105戸も含み、引き続き高齢者向け優良賃貸住宅として管理されている。

その他、県内市町村は、特公賃214戸、改良住宅361戸、単独住宅364戸となっている。

2. 課題

○ 県営住宅の公平かつニーズに応じた供給

人口減少社会の中、今後、増加が見込まれる高齢者、障がい者、母子父子世帯など住宅困窮世帯への対応など、福祉施策との連携、地域の実情に応じた公平かつニーズに応じた県営住宅の供給と今後の管理戸数の検討が必要になっている。

県営住宅では、より住宅に困窮する世帯に供給できるよう優先入居を行っているが、その結果、団地の高齢化が進み、コミュニティの維持に影響が出てきている。また、入居者が長期化する傾向から世帯人員が減少しており、居住する住戸の型式と世帯人員のミスマッチも発生している。

県営住宅は、今後の建替え等に十分な予算及び人員の確保が困難であることからPPP/PFIなどの民間事業者を活用した借上げ、買取り、BOTなどの整備の検討が必要になる。また、既存民間賃貸住宅の空き家が増加していることもあり、借上げ公営住宅などによる利活用も検討が必要になる。

近年は、入居希望者で保証人を立てることが出来ない者の扱い、グループホームとしての活用の希望者への対応、生活支援施設を併設した団地の整備などの諸問題に対する施策も必要になっている。

○ 県営住宅ストックの老朽化等に伴う建替と改善

県営住宅は、昭和50年代に建設した大量のストックを保有しており、これらが築後30年以上を経過し老朽化が進んでいるが、財政的要因などから建替えが困難な状況である。一部、小規模団地等の住棟は耐用年数を持って縮減すると共に、大規模団地等の既存ストックは長寿命化で有効に活用することで、更新期の工事量を平準化していく必要がある。

なお、将来的には、公営住宅の供給・管理を県と市町村がそれぞれの役割を担い、協働・連携して効率的で住民ニーズにあった体制とするため、市町村に一元化するのが望ましいが、県営住宅の市町移管は市町の体制整備が必要なため、当面は県営住宅ストックを適正に維持管理（改善や更新を含む）し、市町村が抱える課題を諸課題を解消しつつ段階的に行う必要がある。

また、既存ストックの断熱化、自然エネルギー利用の推進、二酸化炭素の削減を図る。

○ 県営住宅のバリアフリー化

入居者の高齢化の進展に伴って、今後の県営住宅整備（建替及び全面的改善）は、エレベーター設置やバリアフリーなど高齢対応仕様による整備が必要となっている。

車いす利用者の入居希望も多く、既存改修、新築建替えなどで整備を行う他、中心市街地での借上げ公営住宅による整備の検討も必要になっている。

○ 地場産業の活性化と木造住宅

県では「鳥取県元気づくり総合戦略」を展開し、鳥取県における資源（自然・人・文化など）の活用を推進している。この中にある県産材の活用は、木材産業の振興、地域の活性化という観点から引き続き重要な取り組みの一つである。

また、木造住宅は地域の風土に根ざした家であり、それは伝統であり地域の文化、住まいづくり、まちづくりという点からも在来軸組工法を中心とした木造住宅の需要拡大と同時に住宅生産者の活性化が必要である。

○ 空き家の利活用を推進

平成25年総務省住宅・土地統計調査によると、鳥取県では長期不在・取り壊し予定となっている「その他の住宅」が非常に多く、今後の人口減少に伴い空き家がさらに増加する見込みである。将来的な危険空き家化等を抑制するため、空き家の利活用・流通促進といった取り組みが必要である。

○健康・省エネ住宅の普及促進

平成25年住宅・土地統計調査によると住宅総数における省エネ住宅の指標である「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のある住宅数の割合は全国平均の12.8%に対し、鳥取県は8.9%であり住宅の省エネ化（断熱化）が進んでいない状況にある。住宅の断熱化は冬季の室温低下を抑えることによる血圧の低下、ヒートショックの予防など健康増進につながることから早急に取り組む必要がある。

3. 計画の目標

『真の住宅困窮者の居住の安定のための住宅セーフティネットの構築』

『安全・安心・快適な住まいづくり、まちづくりの実現』

『地域と地場産業の活性化のため、県産材の活用など地域に根ざした住まいづくりの推進』

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
長寿命化計画に定める全面的改善対象の既存ストック（昭和時代建設の中層耐火・階段室型住棟）の全面的改善を実施しバリアフリー化を図る。	%	3階建以上の棟における一定のバリアフリー化された住棟の割合	44.0%	28	49.3%	32
長寿命化計画に定める個別改善（長寿命化）対象の既存ストック（昭和年代建設の中層耐火・階段室型住棟）の給排水設備及び断熱化改修を実施し長寿命化及び居住性向上を図る。	%	3階建以上の棟における一定の省エネルギー化された住棟の割合	35.3%	28	43.0%	32
公営住宅の長寿命化対策の推進	%	公営住宅の長寿命化計画の達成率の増加	48.5%	28	85.7%	32
在来軸組工法による住宅の割合	%	新築一戸建住宅における在来軸組工法の割合	83.0%	28	85.0%	32
空き家・空き店舗の利活用件数	件	空き家・空き店舗利活用のための市町村空き家バンク、とっとり暮らし住宅相談等による年間実績件数	142件	28	200件	32
省エネ住宅の割合	%	住宅総数に対する省エネルギー設備等（二重サッシ又は複層ガラスの窓）を有する住宅の割合	8.9%	28	14.0%	32

注)計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

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

住宅困窮者に低廉な家賃で住宅を供給するため、鳥取県長寿命化計画に位置付けた住棟、共同施設、生活支援施設などについて、建設、借上げ、買取りなどの整備等の事業について、計画的に実施する。

○公営住宅等ストック総合改善事業（全面的改善）

安全性・経済性及び既存ストックの有効活用・環境配慮の観点から、鳥取県長寿命化計画で全面的改善に位置付けた住棟などについて、耐用年数までの長期使用を目標に全面的改善（トータルリモデル（エレベーター設置、バリアフリー化、設備更新等））について、計画的に実施する。

○公営住宅等ストック総合改善事業（個別改善（長寿命化））

安全性・経済性及び既存ストックの有効活用・環境配慮の観点から、鳥取県長寿命化計画で個別改善（長寿命化）に位置付けた住棟などについて、耐用年数までの長期使用を目標に個別改善（断熱・省エネ・設備更新等）を計画的に実施する。

○公営住宅等ストック総合改善事業（その他個別改善）

その他の個別改善として、鳥取県長寿命化計画で個別改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化）に位置付けた住棟などについて、外壁（落下防止）、屋上断熱防水、断熱改修（結露対策）、車いす使用者用改修、その他個別改善事業について、計画的に実施する。

○住宅地区改良事業（住宅新築資金等貸付助成）

(2) 提案事業の概要

○とっとり住まいる支援事業

県営住宅整備で県産材利用を推進するほか、民間建設の住宅に県産材使用、伝統技術活用、子育てしやすい環境などへ助成することで、地域と地場産業の活性化、地域に根ざした住まいづくりを推進する。

○木造住宅の普及・担い手育成、伝統技能の継承

木造住宅の魅力を伝え、県産材需要の拡大を推進する団体の活動等を支援し、木造住宅を普及・担い手育成することで、地域住宅産業の振興及び伝統建築承継者の育成を図る。

伝統技能を活用した建物の改修等を支援することで、職人の技術活用の場を創出し、技能の継承及び既存ストックと空き店舗等の有効利用を促進する。

○鳥取エコハウス推進事業

本県の気候・風土等に適し、県産材を多用した鳥取県型環境配慮住宅（鳥取エコハウス）の規格型住宅（プロダクト住宅）を開発し、県内工務店・建築家が参加できる仕組みを構築することで、消費者が安心して購入できる環境にやさしい住宅の普及を図ることにより、環境負荷の低減に配慮した住宅づくりを推進する。

○鳥取県居住支援協議会活動支援事業

県ホームページ、公共住宅インフォメーション等で住情報を提供する。

講演会やセミナーの開催、パンフレットや冊子の作成、相談体制の確立で、安全・安心な住まいづくりを推進する。

鳥取県居住支援協議会の活動と連携し、高齢者、障がい者等の住宅確保に配慮を要する方の住生活の向上及び安定化等を確保を推進する。

○鳥取県空き家利活用推進総合支援事業

放置された空き家の改修等を行う者を支援し、空き家の利活用を促進する。

空き家の利活用を推進する専門家団体や地域のまちづくり団体を支援することで活動の活性化を図る。

講習会や見学会を開催し、不動産価値の低い空き家を利活用したビジネスモデルの普及を啓発、民間流通を促す。

- とっとり健康・省エネ住宅普及促進事業
国の省エネ基準を上回る県独自の健康省エネ住宅基準を策定する。
県内工務店による健康面でも効果がある高性能省エネ住宅の普及を図る。

(3) 効果促進事業の概要

- 公営住宅整備関連事業
県営住宅整備に伴う移転費、駐車場整備その他基幹事業とならない事業
- 住生活総合調査
5年に一度全国的に実施する統計調査である「住生活総合調査」について、国から委託を受けて実施する鳥取県内分の調査と同時に、本県独自の拡大調査を実施し、県民の住宅・住生活に関する実態と意識を把握し、今後の本県の住宅政策に反映させる。

6. 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

該当無し

※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。

7. 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

該当無し

※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。）

8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- 市町村主体の住宅施策の展開
公営住宅供給を始めとする住宅施策は、県民に身近な存在である市町村の役割が重要であり、今後、県営住宅のうち市町村営住宅に近接している団地や市から借地している団地、地域性の高い小規模団地等を市町村に移管するなど、市町村の裁量による住宅供給の推進について検討する。

「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。