

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Ⅳ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

令和3年1月

計画期間

令和3年度～令和7年度

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	令和 3 年度	～	7 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2,100mm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55万人、世帯数は約22万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32.5%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256,600戸で総世帯数を約39千戸上回っており、空家率は15.5%と全国平均（13.6%）を上回っている。

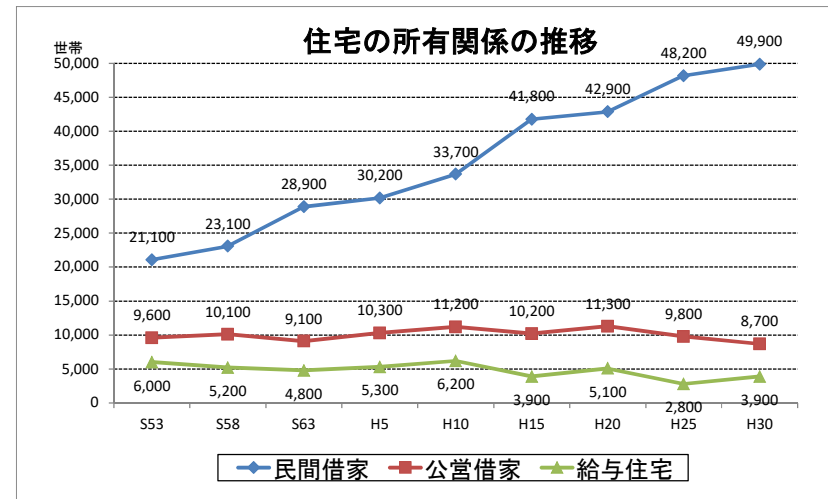
住宅の所有は関係別にみると、持ち家148,400世帯（68.8%）、民営借家49,900世帯（23.1%）公営・公社等借家8,700世帯（4.0%）になっている。

持ち家率は平成30年は68.8%と全国平均（61.8%）を上回っているが、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120.12㎡（持ち家149.54㎡）と、全国平均92.06㎡（持ち家126.63㎡）を大きく上回っている。

一方1世帯当たりの居住人口は、2.52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30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3,800戸、市町村営約5,600戸、合計約9,400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、平成25年4月に子育て世帯、平成29年4月に妊娠中世帯を対象に加えたことにより、優先入居対象者以外の入居が難しくなっており、高齢者、障がい者世帯が6割以上を占め、団地の自治会活動に支障が出てきている。

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、老築化が進んでいる。

供給している住戸タイプの81%が3DK以上だが、実際に入居している世帯は、単身、2人世帯が70%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192戸を供給したが、管理期間の満了、長期空き住戸の用途廃止により現在の管理戸数は6戸となっている。管理期間の満了、用途廃止した住戸は、セーフティネット住宅の登録を進めている。

高齢者向け優良賃貸住宅は286戸を供給したが、管理期間の満了により現在の管理戸数は221戸となっている。管理期間が経過した住宅は有料老人ホーム等として管理されており、基準を満たすものについてはセーフティネット住宅の登録を進めている。

地域優良賃貸住宅は3戸を供給したが、令和3年7月で管理期間の満了となることから、セーフティネット住宅の登録を進めている。

その他、県内市町村では、特公賃250戸、改良住宅343戸、単独住宅362戸の公的賃貸住宅を管理している。

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適正な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制度を導入しているが、その結果、入居世帯の高齢化が進み、コミュニティの維持に影響が出てきている。また、入居期間が長期化、入居世帯の高齢化に伴い世帯人員が減少しており、住戸の規模と世帯人員のミスマッチが発生している。また、高齢者世帯、障がい者世帯の増加により、生活困窮世帯が増加し、近年は住戸内での孤独死が増加しており、今後さらに増加することが懸念される。

県営住宅の建替に併せた福祉施設の導入、目的外使用制度を活用して空き住戸に生活支援、コミュニティ活性化等の活動に取り組む事業者を誘致するなどにより、高齢者の見守り、入居者の生活支援、団地コミュニティの活性化に取り組んでいく必要がある。

○県営住宅の老朽化に対応した長寿命化改善の実施

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老朽化が進んでいるが、耐用年限まで有効に活用するため、鳥取県公営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命改善を実施している。こうした計画的な事業実施により住棟のライフサイクルコスト（LCC）の縮減、改修事業費の平準化に取り組む必要がある。

○耐用年限到来のピークを踏まえた建替

公営住宅の供給・管理は住民に近い基礎自治体である市町村への一元化が望ましいが、市町村の財政及び管理体制における負担が大きく一元化は現実的に困難であるため、今後も一定数の県営住宅を管理していく必要がある。

県営住宅は、令和20年～40年代にかけて全体の7割の住戸が耐用年限を迎えるため、一定数を維持するためには建替えが必要であるが、耐用年限の到来に併せて建替えた場合はピーク時の経費が多額となることから、長期的に必要な管理戸数を算出した上で、事業の平準化、PFI等を活用によりコスト縮減を図りながら建替えを進めていく必要がある。

○県営住宅のバリアフリー化、省エネルギー化

入居者の高齢化、障がい者世帯の増加に伴い、県営住宅の建替え、全面改善においては、高齢者対応仕様としてエレベーター設置、段差解消など住棟のバリアフリー化を図っていく必要がある。

民間賃貸住宅では供給が難しい車いす使用者向け住宅については、障がい者団体のニーズを把握した上で、市町村と協力しながら特に利便性の高い市街地を中心に供給していく必要がある。

2050年のカーボンゼロに向けて、既存住棟の断熱改修（エコ改善）を引き続き実施していくとともに、建替えにおいては、より省エネ性能の高い高気密高断熱仕様とすることを検討していく必要がある。

○地場産業の活性化と木造住宅

県土面積の3／4を占める森林を活かして県産材を活用した住宅の供給を促進することにより、地場産業の活性化と安全安心で質の高い住宅の供給に取り組んでいく必要がある。また、地域の職人に支えられてきた在来軸組木造住宅だが、2010年から10年間で大工は6割減少しており、高齢化に伴い今後さらに減少が進む見込みである。職人の減少は、既存住宅の改修や災害時の修繕に深刻な影響を及ぼすことから、地域の職人の高い技術力の継承と担い手育成は喫緊の課題である。

○空き家利活用の推進

人口減少や高齢化が進む中、県内の空き家数は増加の一途にあり、平成30年住宅・土地統計調査（総務省）による県内の空き家数は約4万戸で、総住宅数に占める割合は全国平均を上回る15.5%となっている。これらの空き家が長期間放置され危険空き家化する等、住環境に悪影響を与えることが大きな問題になっている。

深刻化する空き家問題を改善するためには、危険な空き家については除却をせざるを得ないものの、空き家を一律に負の遺産として捉えるのではなく、活用できるものは地域の資源として積極的に活用していくことも必要である。

県はこれまで不動産の専門家団体等で構成する「とっとり空き家利活用推進協議会」による空き家無料相談会や空き家利活用シンポジウムの開催、専門家の派遣等による地域活動の活性化等を支援するとともに、空き家の利活用に必要な改修工事や空き家を活用する地域のまちづくり団体の取組、不動産団体による空き家（中古住宅）の魅力促進に資する取組の支援等、空き家利活用に向けて幅広い施策を講じているが、平成30年度鳥取県住生活総合調査では「中古住宅がよい」「新築だけでなく中古住宅も検討する」との回答は合わせて29.9%に留まっている。

空き家（中古住宅）の利活用が進み、選択肢として一般化していくためにも、引き続き取組を強化していく必要がある。

○健康省エネ住宅の普及促進

欧米では日本の省エネ基準に比べて高い基準が義務化されているが、日本では省エネ基準の義務化も見送られるなど住宅の省エネ化が大きく立ち後れている。高性能省エネ住宅は部屋間の温度差が少なく、ヒートショック防止や血圧改善等様々な健康効果の知見が得られていることから、国の省エネ基準を上回る県独自の健康省エネ住宅性能基準により建設される高性能省エネ住宅（とっとり健康省エネ住宅）の普及を図るとともに、既存住宅や賃貸住宅の高断熱化・高気密化に早急に取り組む必要がある。

○単身高齢者世帯の見守り

県営住宅では、65歳以上の単身高齢者世帯が28%を占め、近年は住戸内での孤独死が増加している。今後、高齢化の進行とともにさらに孤独死の増加が見込まれることから、民生委員による見守りの利用者増加を図るとともに、県営住宅の高齢者が利用しやすい安価な見守り・緊急通報システムの開発を検討していく必要がある。

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	47.8%	3	50.7%	7
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	42.5%	3	52.2%	7
県産材を活用した住宅の割合	%	一戸建て住宅着工数のうち、県産材を活用した在来軸組工法による木造住宅着工割合	42.6%	3	50.0%	7
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	168件	3	200件	7
とっとり健康省エネ住宅の割合	%	新築木造戸建て住宅に対するとっとり健康省エネ住宅性能基準を満たす又は同水準の住宅の割合	16%	3	30%	7
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	11.5%	3	16.6%	7

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

2080年の生活困窮世帯数、長期に渡り最低限継続管理が必要な県営住宅の管理戸数を推計し、長寿命化改善ではライフサイクルコストの縮減効果が得られない県営住宅は、耐用年限を迎える前に前倒しで建替えを行うなど、計画的な建替を実施し、PPP/PFIなどの民間事業者を活用し、適正な型別供給及び住戸面積の検討、余剰地の売却等により事業費削減を図る。

○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

民間建設の住宅により質の高い県産材の活用、伝統技能活用、子育て世帯、とっとり健康省エネ住宅などへ助成することにより、地域と地場産業の活性化、地域に根ざした住まいづくり、木造住宅の品質向上を推進する。

○木造住宅の普及・担い手育成、伝統技能の継承

在来軸組構法を基本とした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を支援することにより、地域の工務店により建設される木造住宅の普及、建築関係技能者の育成及び技能の継承を図る。

伝統技能を活用した建物の改修等を支援することにより、職人技術の活用場を創出し、技能の継承及び既存ストックの活用を促進する。

○鳥取県居住支援協議会活動支援事業

賃貸住宅への入居相談、物件紹介を行うあんしん賃貸支援事業、保証人が確保できない方を支援する鳥取県家賃債務保証事業などの活動を行う鳥取県居住支援協議会へ助成することにより、住宅確保要配慮者の居住安定確保を推進する。

○鳥取県空き家利活用推進総合支援事業

空き家の利活用に取り組む専門家団体や地域のまちづくり団体に対する支援を通じた、無料相談会やシンポジウム、空き家利活用や中古住宅の購入意欲醸成のための見学会等の開催、中古住宅の購入検討者の不安解消に資する制度の普及等を図るとともに、市場では流通しづらい空き家の利活用促進等を進め、空き家利活用の活性化や中古住宅の流通促進に取り組む。

○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基準を満たす「とっとり健康省エネ住宅」の普及を図るため、基準に適合する新築住宅の認定、消費者向けの広報・普及啓発、技術者の養成等を行う。また、既存住宅の断熱改修及び賃貸住宅の高断熱化を促進する。

○IoTによる高齢者見守り・緊急通報事業

IoTを活用した安価な費用負担で利用できる高齢者世帯の見守り・緊急通報システムの開発を行う。

モデル的に緊急通報の受信先及び安否確認の委託を行った社会福祉法人と連携し、高齢者が安心して生活できる環境を推進する。

(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。

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

計画の名称	鳥取県社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅳ期）		
計画の期間	令和3年度～令和7年度（5年間）	交付対象	鳥取県

