

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Ⅴ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8年1月
計画期間	令和8年度～令和12年度

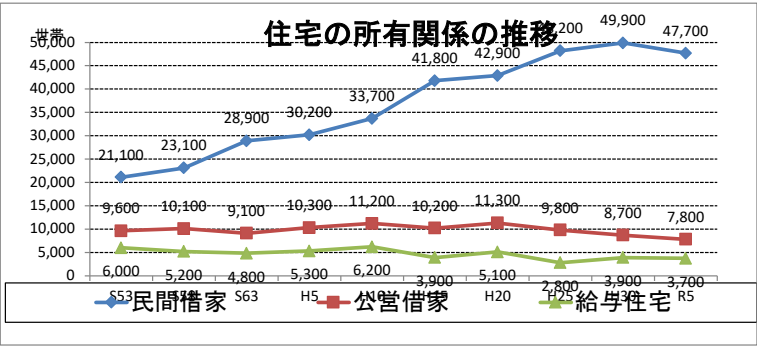
地域住宅計画

計画の名称	鳥取県地域住宅計画Ⅴ期		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	鳥取県
計画期間	令和 8 年度	～	12 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52万人、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8割が集中している。人口の33.5%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
令和5年時点の住宅総数は262,300戸で総世帯数を約40,600戸上回っており、空家率は15.8%と全国平均（13.8%）よりも高水準となっている。
住宅の所有関係別にみると、持ち家152,700世帯（69.6%）、民間借家47,700世帯（21.7%）公営・公社等借家7,800世帯（3.6%）となっており、持ち家率は69.6%と全国平均（60.9%）を上回っているが、昭和63年が74.5%、平成20年が70.0%と近年は低下傾向にある。
また、専用住宅の1住宅当たりの延べ面119.75㎡（持ち家145.89㎡）と、全国平均90.86㎡（持ち家126.32㎡）を大きく上回っている。
一方、1世帯当たりの居住人口は2.36人で、核家族化の進展やライフスタイルの多様化により減少傾向にあり、今後、少子高齢化の進展に伴う単身高齢者世帯の増加が予想される。
（※数値はいずれも「鳥取県統計課調べ」「令和5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5,500戸、合計約9,300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月に妊娠中の世帯、令和8年4月に若者夫婦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、入居中の世帯の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ほか、供給している住戸タイプのうち、81%を3DK以上が占めているのに対し、実際に入居している世帯は、単身・2人世帯が70%以上を占めており、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等の状況

民間賃貸では、これまでに特定優良賃貸住宅は192戸、高齢者向け優良賃貸住宅は286戸、地域優良賃貸住宅は3戸を供給し、全て管理期間が満了した。管理期間の満了した住宅は住宅セーフティネット法によるセーフティネット住宅の登録を行ったり、高齢者向け優良賃貸住宅はサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等として管理されている。また、県内のセーフティネット住宅の登録数は、7,287戸、サービス付き高齢者向け住宅は、2,119戸となっている。

なお、県内市町村では、特公賃256戸、改良住宅341戸、単独住宅377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・母子父子世帯等の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いるほか、入居期間の長期化、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、単身高齢者世帯の増加により、近年は住戸内での孤独死が増加しており、今後もさらに増加することが懸念される。

これらに対応するため、若年層が入居しやすいような優先入居制度及び募集方法の見直しや県営住宅の建て替えに併せて住戸規模の適正化や福祉施設の導入を検討するほか、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及び学生等を誘致するなど、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

昭和50年代に建設した大量の県営住宅ストックの老朽化が進んでいるが、これらを耐用年限まで有効活用するため、鳥取県公営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化改善を実施しており、引き続き、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て替えの実施

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、今後15年～35年間で全体の7割が耐用年限を迎えるため、一定数を維持するには建て替えの検討が必要であるが、耐用年限の到来に併せて建て替えた場合、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、事業量の平準化と、PPP/PFI手法等を活用した民間活力の導入によりコスト縮減を図りながら建て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、県営住宅の建て替え、全面改善においては、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。

また、民間賃貸住宅では供給が難しい車いす利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。

さらに、2050年のカーボンニュートラル実現に向けて、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、建て替えにおいては、「とっとり健康省エネ住宅性能基準」を満たす、より省エネ性能の高い高気密高断熱仕様とすること及び再生可能エネルギーの導入を検討していく必要がある。

○木造住宅の技術継承及び担い手育成

在来軸組工法の木造住宅は地域の職人に支えられてきたが、2015年からの10年間で大工職人の数は3割程度減少し、高齢化に伴い今後さらに減少が進むと見込んでおり、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が喫緊の課題となっている。

○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、令和5年住宅・土地統計調査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15.7%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、令和5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26.9%に留まっている。空き家（中古住宅）の利活用を進め、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がされたものの依然として低い基準であり、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3割を占めている。近年は住戸内での孤独死が増加しており、今後、高齢化の進行とともにさらに増加することが見込まれることから、民生委員による見守り及び県営住宅の高齢者が利用しやすい安価なlotによる見守り緊急通報システムの利用促進を図る必要がある。

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
既存ストック（昭和時代建設の中層耐火・階段室型住棟）の建替及び全面的改善を実施し、県営住宅の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	50.2%	8	52.4%	12
		（重点計画期間）	50.2%	8	50.7%	9
既存ストック（昭和年代建設の中層耐火・階段室型住棟）の建替及び給排水設備改修・断熱化改修を実施し、県営住宅の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	49.3%	8	58.7%	12
		（重点計画期間）	49.3%	8	52.7%	9
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	250件	8	280件	12
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	59.0%	8	100.0%	12
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	13.9%	8	27.9%	12

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の推計結果から、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設定し、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て替えを行うなど、計画的に建替事業を実施する。建替事業の実施にあたっては、PPP/PFI手法等による民間活力の導入、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。

【重点計画】県営住宅上粟島団地建替事業（PFI）

老朽化が進んでいる上粟島団地及び富益団地の集約建替事業を実施する。（任意建替）
事業実施にあたっては、PFI手法（BT方式）を導入して民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限活かすとともに、カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ・創エネ化の積極的な導入及び木造化を検討する。
PPP/PFI手法を活用した事業に向けて、構想段階の技術支援や計画策定等に対して支援をする。

○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、鳥取県公営住宅等長寿命化計画で全面的改善に位置付けた住棟について、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（断熱・省エネ、エレベーター設置、バリアフリー化、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（エコ改善（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、鳥取県公営住宅等長寿命化計画でエコ改善（長寿命化）に位置付けた住棟について、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、鳥取県公営住宅等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を計画的に実施する。

○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

○木造住宅の普及・担い手育成、地域建築技能の継承

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。

また、地域建築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とともに、技能団体等と連携して普及活動を行うことで地域建築技能の魅力訴求を図る。

○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事業を行う鳥取県居住支援協議会の活動を支援することにより、住宅確保要配慮者の居住安定確保を推進する。

○鳥取県空き家対策推進事業

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て無料相談会やシンポジウム、見学会等を開催することで、空き家利活用に係る機運の醸成を図るとともに、市場では流通しづらい空き家の改修等を支援することで、空き家や中古住宅の流通促進に取り組む。

また、事業者や団体等による空き家の魅力普及に係る情報発信等への支援を通じて、広く空き家利活用に対する県民の機運醸成を図るとともに、空き家化の抑制を図る目的で高齢者世帯の居宅に若者等が同居する際の改修費支援や意識啓発等の取組を進める。

○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性能基準を満たす高性能省エネ住宅（とっとり健康省エネ住宅）の普及を図るため、新築又は既存改修において基準に適合する住宅を認定し、消費者向けの広報・普及啓発、技術者の養成等を行うほか、とっとり健康省エネ住宅などの性能やリフォーム等を適切に評価するため不動産団体と連携して作成した、独自の中古住宅査定プログラム（とっとり住宅評価システム）の普及を図る。

○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・緊急通報システムなどを活用し、社会福祉法人等と連携して、緊急通報の受信及び安否確認の体制を構築することで、高齢者が安心して生活できる環境整備を図る。

(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

【重点計画】県営住宅上栗島団地建替事業（PFIアドバイザー業務）

PPP/PFI手法を活用した事業実施に向けて、PFI事業者の選定に必要な調査・検討等を実施する。

○住生活基本計画改定版策定事業

鳥取県持続可能な住生活環境基本計画（鳥取県住生活基本計画）の改定に際し、住宅関係・福祉団体・学識経験者等で構成する検討委員会を設置するとともに、改定の検討に必要なデータの収集分析を行う。

○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、国が直接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することで、県内の住宅・住生活に関する実態と意識を把握し、今後の本県の住宅施策に反映させる。

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必要があります。）

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。

鳥取県社会資本総合整備計画(地域住宅計画Ⅴ期)					
(金額の単位は百万円)					
基幹事業					
地域住宅計画Ⅳ期		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
細項目					
16					
合計				0	0
公営住宅等整備事業	建替(上粟島団地)	鳥取県	54戸	110	110
公営住宅等ストック総合改善事業	全面的改善(吉成東団地(60-1棟))	鳥取県	24戸	879	879
	長寿命化改善(長寿命化)(外江ほか15団地)	鳥取県	256戸	5,391	5,391
	その他個別改善事業	鳥取県	—	1,390	1,390
住宅地区改良事業	住宅新築資金等貸付助成事業	鳥取県	—	170	170
合計				7,940	7,940
提案事業					
事業(例)		事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
木造住宅の普及、担い手育成伝統技能の継承等		鳥取県	—	40	40
鳥取県居住支援協議会活動支援事業		鳥取県	—	51	51
鳥取県空き家対策推進事業		鳥取県	—	145	145
とっとり健康省エネ住宅普及促進事業		鳥取県	—	25	25
IoTによる高齢者見守り・緊急通報事業		鳥取県	—	2	2
合計				263	263
(参考)関連事業					
事業(効果促進事業)		事業主体	規模	交付期間内 事業費	※住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入
社会資本整備総合交付金効果促進事業(公営住宅整備関連事業)		鳥取県	—	250	
社会資本整備総合交付金効果促進事業(住生活基本計画改定版策定事業)		鳥取県	—	7	
社会資本整備総合交付金効果促進事業(住生活総合調査)		鳥取県	—	6	
合計				263	

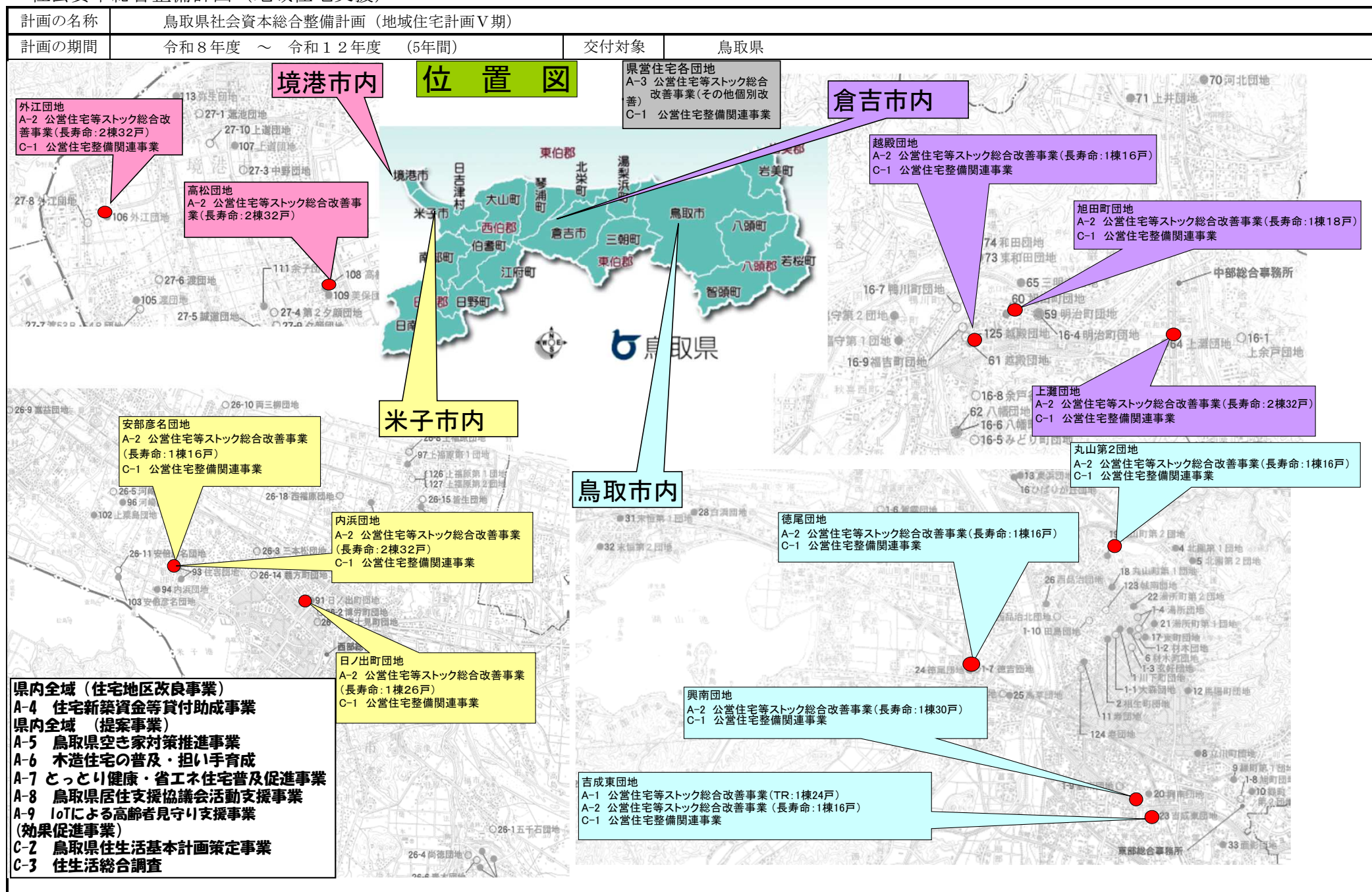
…A

…K

…B

※住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）



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Ⅴ期）（重点）		
計画の期間	令和5年度～令和9年度（5年間）	交付対象	鳥取県

位置図



米子市内

富益団地
関連事業 上粟島団地へ集約（計画期間外）

上粟島団地
A-1 公営住宅等整備事業（建替）
C-1 公営住宅整備関連事業（PFIアドバイザー業務）

