

# 地域住宅計画Ⅲ期

よなごしちいき  
米子市地域

(社会資本総合整備計画)

とっとりけん よなごし  
鳥取県 米子市

平成28年3月

平成29年3月(第1回変更)

平成30年5月(第2回変更)

平成30年11月(第3回変更)

令和元年12月(第4回変更)

# 地域住宅計画

|       |              |       |     |
|-------|--------------|-------|-----|
| 計画の名称 | 地域住宅計画（Ⅲ期）   |       |     |
| 都道府県名 | 鳥取県          | 作成主体名 | 米子市 |
| 計画期間  | 平成28年度～令和2年度 |       |     |

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

### ①米子市の概要

米子市は鳥取県西部に位置する地方商業都市で、北側に日本海、東側に秀峰大山と自然豊かなまちである。気象に関しては、降雨日数、曇天日数が多い山陰地方特有の条件下にあり、積雪については一部を除き標準地域で、風圧も国土交通大臣が定める最低風速の地域である。

米子市は鉄道や道路、空港等山陰地方の交通の要所として発展してきたまちであり、平成17年3月31日旧淀江町と合併し、平成28年3月現在人口約15万人、世帯数約6万5千世帯となっている。

### ②住宅事情

住宅総数は69,290戸で空家総数は10,590戸（15.3%）あり、全国平均（13.5%）をかなり上回っている。

住宅の所有は関係別にみると、持家（60.1%）民営借家（30.7%）公的借家（4.2%）社宅等（5.0%）となっており、建築着工動向では借家の建設戸数は全体の約半数（52.8%）を占め、その増加が目立っている。

一世帯あたりの居住人口は2.49人で、借家においては2.01人となり、核家族化の進展やライフスタイルの多様化とともに、ますます小規模化する傾向にあり、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「平成25年住宅・土地統計調査」による）

### ③公的賃貸住宅の状況

公営住宅は、市営約1,500戸、県営約1,100戸 合計約2,600戸が整備されている。

市営住宅の空家募集については、近年建設された比較的新しい住宅（住宅規模・設備等の充実したもの）の募集倍率は20倍を超える場合がある一方、中心市街地から遠方で建設年度の古い住宅では、募集をしても定員割れとなる場合もある。

市営住宅の約9.9%にあたる151戸が耐用年数を経過し、約39.1%にあたる595戸が建替対象となる老朽住宅となっており、10年後には19.0%にあたる289戸が耐用年数を経過し、50.1%が老朽化住宅となり改修もしくは建替が求められる住宅となる。

## 2. 課題

### ○地域の実情に応じた住宅施策の展開

公営住宅供給をはじめとする住宅施策は、市の主体的な取り組みを通じ、福祉的役割や地域の特性に応じた住まいづくり・まちづくりなど、今まで以上に地域への貢献が求められている。

### ○公営住宅ストックの老朽化と改善

現在の市の財政事情等をふまえると、これまでどおり老朽化した公営住宅を全て建替えることは困難な状況にある。建物の安全性が確保されている場合には、費用面・環境面から考えて住戸改善等を積極的に行うなど、今あるストックを最大限有効に活用し、少ない投資による効果的な改善が重要となっている。

### ○公営住宅への入居の公平性の確保

真に住宅に困窮する者に確実に公営住宅を供給し、公平性を確保するため、入居基準等の厳格な適用と共に、収入超過者および高額所得者、悪質な家賃滞納者に対する明け渡しを促す必要がある。

### ○多様な住宅困窮者の居住ニーズへの対応

今後は多様化する社会的弱者について、優先入居対象として適否を検討する必要がある。

### ○高齢化に対応した住宅供給・住環境整備

民間賃貸住宅では、家賃の支払い、入居者の病気や不慮の事故に対する不安などの理由から、高齢者世帯の入居は敬遠される傾向がある。また、高齢者の身体機能に対応した設計・設備となっているものが依然として少ない。さらには、一般の民間賃貸住宅では近所付き合いの希薄さに加え、緊急時に対応できる支援体制が整っていない状況がある。

### ○市営住宅の提供

今後予想される人口減少・少子高齢化の進展や地域の住宅事情などを勘案のうえ、長寿命化改善などによる既存住宅の有効活用を図りながら、市営住宅の提供に努める。

### ○地場産業の活性化と木造住宅

木造住宅に対する市民のニーズは根強いものの、住宅着工戸数の減少による木材需要の伸び悩みや、県外産、外国産木材のシェアの拡大により木材産業は厳しい状況にある。

県産材の活用は木材産業の振興、地域の活性化という視点から重要であり、今後、より一層の県産材の利用促進を図ると共に円滑な流通体制の構築を支援するなどの対策が必要である。

また、新建材やプレカット工法の普及により、伝統的な技術を持つ大工・左官等の職人が減少し、伝統技術の継承が困難になりつつある。

伝統的な技術の継承は地域性豊かな住まいづくり、まちづくりの観点から重要であり、在来軸組工法を中心とした木造住宅需要の拡大と住宅生産者の活性化が必要である。

### 3. 計画の目標

『生活充実都市・米子』をスローガンに、人口減少・少子高齢化の進展や地域の住宅事情を勘案のうえ、安全で快適でうるおいのある住まい・まちづくりを実現する。

### 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  |
|---------------|----|------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
|               |    |                                    |       |        |       |       |
| 市営住宅のバリアフリー化率 | %  | 市営住宅のうちバリアフリー住宅の割合                 | 34.9% | 平成28年度 | 59.2% | 令和2年度 |
| 長寿命化改善事業の実施率  | %  | 老朽化し改善工事の必要な市営住宅のうち、事業を実施した住宅の割合   | 30.2% | 平成28年度 | 83.9% | 令和2年度 |
| 特定空家等の戸数      | 戸  | 除却を推進すべき区域内の特定空家等の戸数               | 49戸   | 平成28年度 | 30戸   | 令和2年度 |
| 安全性確保対策事業の実施率 | %  | 安全性確保対策事業を計画している住宅のうち、事業を実施した住宅の割合 | 68.1% | 平成28年度 | 100%  | 令和2年度 |

### 備考

|  |
|--|
|  |
|--|

## 5. 目標を達成するために必要な事業等

### (1) 基幹事業の概要

#### ○公的賃貸住宅家賃低廉化事業

公営住宅建替事業により、管理開始された市営白浜住宅、市営五千石住宅について、家賃の低廉化事業を行う。

#### ○公営住宅等ストック総合改善事業(長寿命化改善事業)

市営河崎住宅(昭和47年～昭和50年建設)について、改善事業を実施し、居住性向上及び建物の延命化を図る。

市営青木住宅(昭和51～60年建設)について、外壁の損傷が進んでいることから、改修工事を実施し、安全性確保及び建物の延命化を図る。

市営上福原住宅(昭和54年～56年建設)について、改善事業を実施し、居住性向上及び建物の延命化を図る。

#### ○改良住宅ストック総合改善事業

市営万能町改良住宅(昭和46年建設)について、老朽化が著しいことから、長寿命化改善を実施する。

#### ○住宅地区改良事業

市営万能町改良住宅について、駐車場が不足しているため、駐車場の整備を実施する。

#### ○空き家再生等推進事業(対象地域:米子市全域)

著しく管理が不全な空き家等について、所有者等が自ら除却する場合に、除却費用の一部を補助する。

## (2) 提案事業の概要

該当なし

## (3) その他（効果促進事業）

### 社会資本整備総合交付金事業

#### （1）効果促進事業

#### ○公営住宅等ストック総合改善事業に関連する事業

##### ・市営大工町再開発住宅の改善事業

中心市街地は公益的な施設や交通手段などが充実しており、日常生活における移動に困難が伴う高齢者や障がい者が安心して居住できる地域であることから、福祉施策や中心市街地の活性化施策とも連携を図りながら市営住宅の事業を推進していく必要がある。昭和54年に駅前に建設された市営大工町住宅（再開発住宅）について老朽化が著しいことから、長寿命化改善（耐震改修含む）を実施する。

・移転費、設計委託費、監理委託費 長寿命化改善事業を円滑に実施する。

#### ○住宅地区改良事業に関連する事業

##### ・市営万能町改良住宅A棟の除却事業

市営万能町改良住宅A棟（昭和46年建設）について、耐震強度不足や外壁等の経年劣化のため、入居者及び隣接する市営万能町住宅B棟の入居者が安心して生活できる状況ではないことや、B棟入居者の駐車スペースが不足していることから除却をする。

・移転費、設計委託費、監理委託費 万能町改良住宅の整備を円滑に実施する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は千円)

基幹事業

| 事業              | 細項目                 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|-----------------|---------------------|------|-----|--------------|
|                 |                     |      |     |              |
| 公的賃貸住宅家賃低廉化事業   | 家賃低廉化事業(白浜・五千石)     | 米子市  | 2団地 | 185,000      |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 | 長寿命化改善事業(河崎・青木・上福原) | 米子市  | 3団地 | 1,064,000    |
| 改良住宅ストック総合改善事業  | 長寿命化改善事業(万能町)       | 米子市  | 1団地 | 39,000       |
| 住宅地区改良事業        | 地区改良事業(万能町)         | 米子市  | 1団地 | 3,000        |
| 住宅地区改良事業        | 空き家再生等推進事業(米子市全域)   | 米子市  | 10戸 | 12,000       |
| 合計              |                     |      |     | 1,303,000    |

提案事業

| 事業 | 細項目 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|----|-----|------|-----|--------------|
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
|    |     |      |     |              |
| 合計 |     |      |     |              |

(参考)関連事業

| 事業  | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|---|------|-----|--------------|
| 公営住宅等ストック総合改善事業に関連する効果促進事業<br>(市営河崎住宅・青木住宅・上福原住宅長寿命化改善事業に伴う設計費、移転費、監理費、市営大工町住宅改善事業) | 米子市  | —   | 128,000      |
| 改良住宅ストック総合改善事業に関連する効果促進事業<br>(市営万能町住宅長寿命化改善事業に伴う設計費、監理費)                            | 米子市  | —   | 2,000        |
| 住宅地区改良事業に関連する効果促進事業<br>(住宅地区改良事業に伴う設計費、移転費、監理費、市営万能町改良住宅A棟除却事業)                     | 米子市  | —   | 26,000       |
| 合計  |      |     | 156,000      |

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 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

該当なし

8. 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

該当なし

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし