

# 地域住宅計画Ⅳ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

令和3年 3月

# 地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画（Ⅳ期）		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	米子市
計画期間	令和3年度～令和7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。また、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、令和3年1月現在人口約14万8千人、世帯数約6万8千世帯となっている。

### ②住宅事情

住宅総数は72,220戸、その内空家は11,770戸である。空き家率は16.3%であり、全国平均の13.6%を上回っている。住宅の所有関係別にみると、持家(58.5%)民営借家(33.4%)公的借家(3.3%)その他社宅等(4.8%)となっている。新設住宅着工戸数の内、全体に占める借家の割合は平成20年度代については概ね50%程度で推移していたが、平成29年度44.6%、30年度30.0%、令和元年度27.7%と減少傾向となっている。一世帯あたりの居住人口は2.38人であり、その内借家においては1.78人となっており、借家における世帯人員の減少が進んでいる。今後もライフスタイルの多様化や、少子高齢化の進展に伴う高齢者単独世帯が増加することが予想される。

(数値は「平成30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10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18.2%にあたる274戸が耐用年数を経過し、57.2%にあたる859戸が耐用年数の1/2を経過した建替対象となる老朽住宅となっている。

## 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

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。

### ○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必要がある。

### ○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

『住んで楽しいまち よなご』をスローガンに、人口減少・少子高齢化等の人口動向や地域の住宅事情を勘案のうえ、だれもが安心して生活できる住まい・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	目標値		
				基準年度	目標年度	
市営住宅のバリアフリー化率	%	市営住宅のうち一定のバリアフリー化された住宅の割合	40%	令和3年度	45%	令和7年度
長寿命化改善事業の実施率	%	米子市営住宅長寿命化計画期間において老朽化し改善工事を計画している住宅のうち、事業を実施した住宅の割合	0%	令和3年度	83%	令和7年度
安全性確保対策事業の実施率	%	米子市営住宅長寿命化計画期間において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	9%	令和3年度	52%	令和7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。

市営両三柳住宅(昭和61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。

市営富士見町住宅(平成2年建設)について、エレベーター改修工事を実施し、安全性確保を図る。

#### ○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化事業

【対象とする高齢者】 60歳以上かつ低所得者(月収15万8千円以下)で住宅に困窮しているかた。

【対象とする世帯数】 10世帯

### (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

- ・市営住宅整備に伴う移転費、設計委託費、監理委託費その他基幹事業とならない事業

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

【省略】社会資本総合整備計画参照

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

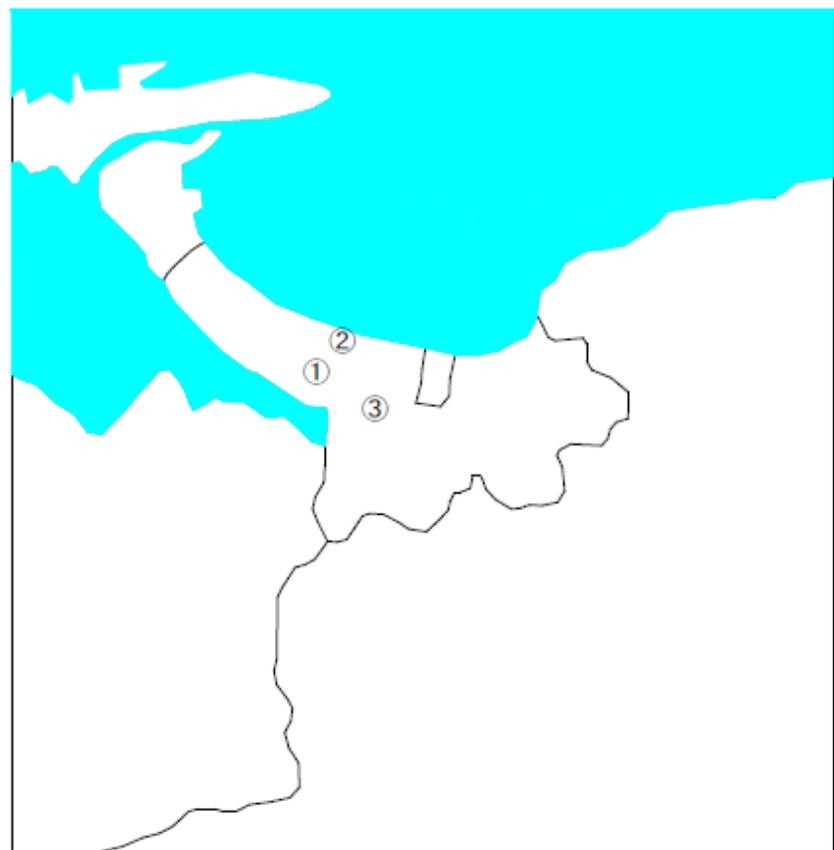
8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

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

# 米子市地域住宅計画（Ⅳ期） 計画概要図



[市営住宅長寿命化改善事業]

- ① 市営河崎住宅
- ② 市営両三柳住宅
- ③ 市営富士見町住宅

[住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化事業]

米子市全域

