

地域住宅計画(変更第5回)

米子市地域

鳥取県 米子市

平成22年3月

地域住宅計画

計画の名称	米子市地域			
都道府県名	鳥取県	作成主体名	米子市	
計画期間	平成	18	年度	~ 22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

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、現在人口約15万人、世帯数約6万世帯となっている。

住宅事情

住宅総数は61,490戸で空家総数は9,430戸(15.3%)あり、全国平均(12.2%)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(61.0%) 民営借家(28.4%) 公的借家(5.8%) 社宅等(4.8%)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(48.8%)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2.78人で、借家においては2.13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15年住宅・土地統計調査」及び「米子市公営住宅ストック総合活用計画」による)

公的賃貸住宅の状況

公営住宅は、市営約1,600戸、県営約1,100戸 合計約2,700戸が整備されている。

市営住宅の空家募集については、平均10倍近い高倍率となり、希望者の需要に応えることができない状況となっている。また、その中でも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)への希望者は20倍を超える倍率となっている。

市営住宅の約8.5%にあたる135戸が耐用年数を経過し、約29.8%にあたる474戸が建替対象となる老朽住宅となっており、10年後には20.2%にあたる322戸が耐用年数を経過し、37.8%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(DV被害者など)について、随時優先入居対象として適否を検討する必要がある。
ただし、現制度においても供給が十分なものとはいえず、入居希望者の需要も相当ある中、市営住宅の入居対象者もしくは入居要件について、より限定的・制限的な方向も含めて、市営住宅の適切な役割・あり方について検討する必要も求められる。

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。

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

『生活充実都市よなご』をスローガンに、将来需要戸数の確保につとめ、世帯規模・高齢化・老朽化に対応した住宅供給を推進し、安全で快適でゆとりある住まい・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	%	市営住宅のうちバリアフリー住宅の割合	26.7	18	28.7	22
市営住宅の耐用年数経過戸数割合	%	公営住宅法上の耐用年数経過戸数の割合	8.5	18	6.5	22

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

公営住宅整備事業(市営白浜住宅建替事業)

市営白浜住宅は昭和35年建設の木造平屋住宅14戸及び昭和45・46年建設の簡易耐火構造平屋建住宅18戸の計32戸の住宅である。公営住宅法上の耐用年数30年を既に経過し、老朽化が著しく、高齢入居者の割合も高い住宅である。

市営白浜住宅については、安全性・経済性の観点から大規模改修は適当でないものと判断されるため、公営住宅建替事業により、高齢者対応の低層住宅(2階建て以下)の整備を推進する。

公営住宅整備事業(市営五千石住宅建替事業)

市営五千石住宅は昭和41年から43年建設の簡易耐火構造平屋建住宅48戸及び簡易耐火構造二階建85戸の計133戸の住宅団地である。平屋建住宅は公営住宅法上の耐用年数30年を既に経過し、二階建住宅も平成25年には全て耐用年数45年に達する状況であり、老朽化が著しく、高齢入居者の割合も高い住宅である。また、平成12年に発生した鳥取県西部地震による被害も甚大で、使用できない住戸・住棟も存在し、現在52戸の空家(政策空家も含む)がある。

市営五千石住宅については、安全性・経済性の観点から大規模改修は適当ではないと判断されるため、公営住宅建替事業により住宅の整備を推進する。なお、隣接地には遺跡公園があり、その自然豊かな環境に調和した環境にやさしい住宅建設を目指す。

公的賃貸住宅家賃低廉化事業

公営住宅建替事業により、新たに管理開始された市営白浜住宅について、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(公営住宅テレビ共聴地上デジタル化事業)

平成23年7月23日に実施予定の地上波テレビ放送の完全デジタル化移行に伴い、市営住宅31棟及び市営住宅のビル影となって、電波障害対策を施している3地区の周辺建物のテレビ共聴設備のデジタル化を行う。

(2) 提案事業の概要

世帯規模・高齢化・老朽化に対応した住宅供給を推進し、安全で快適でゆとりある住まい・まちづくりを推進するため、以下の課題について施策を展開する。

- ・ 駐車場有料化に伴う市営住宅の駐車場整備事業
- ・ 消防法改正に基づく住宅用火災警報器設置事業
- ・ 公営住宅整備事業(市営白浜住宅建替事業、市営五千石住宅建替事業)に伴う移転料
- ・ 公営住宅整備事業(市営白浜住宅建替事業)における構造設計業務委託

(3) その他(関連事業など)

該当なし

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	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	米子市	168戸	501,365
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	米子市		41,347
公営住宅等ストック総合改善事業	米子市	31棟ほか	22,300
合計			565,012

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅の駐車場整備事業		米子市	-	23,535
住宅用火災警報器設置事業		米子市	-	24,990
公営住宅整備事業	移転料	米子市	13戸	5,352
公営住宅整備事業	構造設計業務委託	米子市	32戸	473
合計				54,350

(参考) 関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等

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

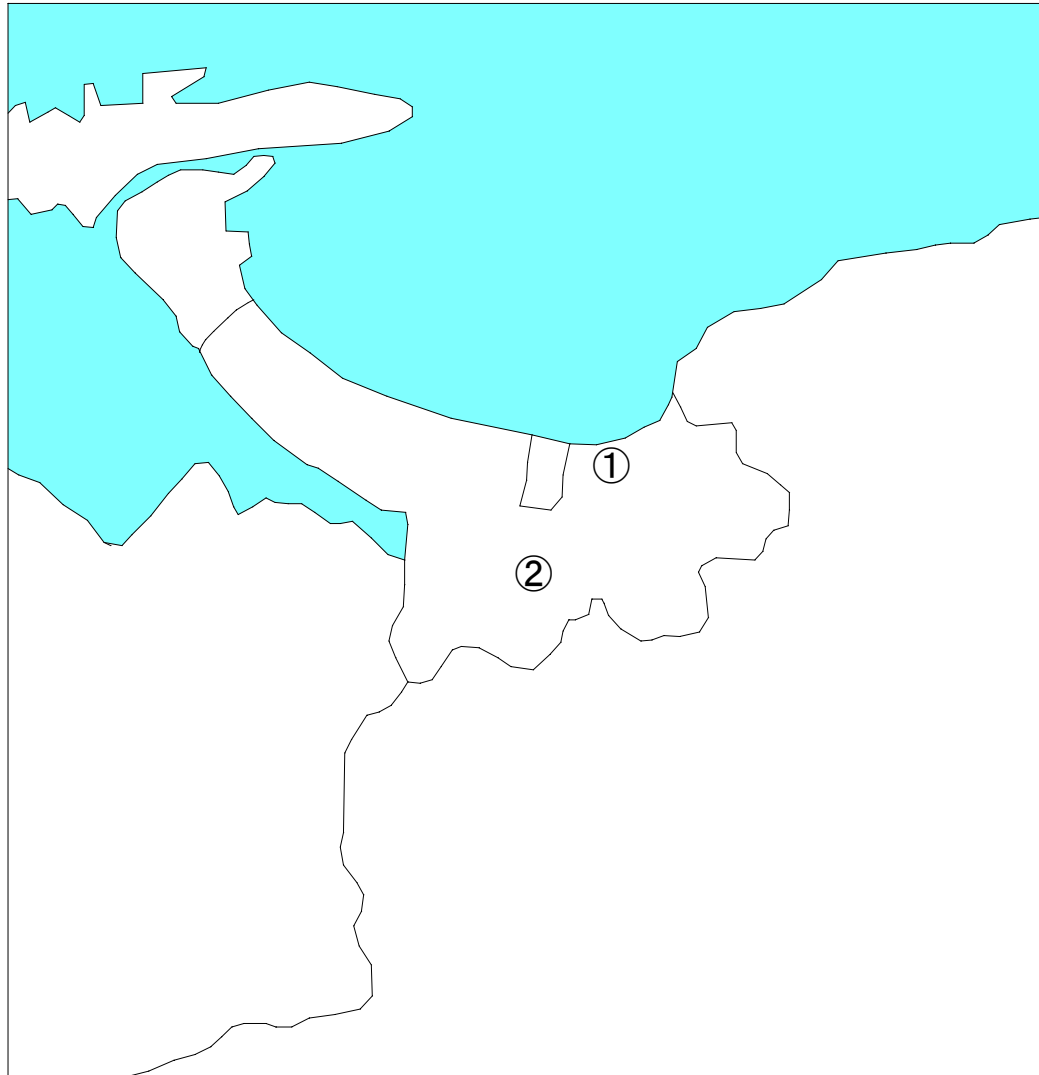
8 . 法第 6 条第 7 項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

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

米子市地域 計画概要図



公営住宅整備事業

- ① 市営白浜住宅
- ② 市営五千石住宅

