

ち い きじゅうたくけい かく き
地域住宅計画Ⅲ期

さかいみなと し ち い き
境港市地域
(社会資本総合整備計画)

(第1回変更)

と っ と り け ん さかいみなと し
鳥取県境港市

平成30年 3月

地域住宅計画

計画の名称	境港市地域		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	境港市
計画期間	平成 29 年度	～	33 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

①境港市の概要

境港市は鳥取県の北西部、弓浜半島の北端に位置し、東は美保湾に西は中海に、北は境水道をへだてて鳥根県松江市美保関町に相對し、南は米子市と接している。人口約3.5万人、世帯数約1万5千百世帯、面積29.02km²で狭隘ではあるが、全域が平坦な砂地で、大山を背景に風光明媚な白砂青松の海岸線が続いている。

②境港市の住宅事情

境港市の住宅総数は、15,240戸（※1）で平成20年10月の世帯数を約890世帯上回っている。
また、1住宅当たり延べ面積は121.80m²（全国平均94.42m²）、居室数は5.52（全国平均4.59）（※1）であり、空家率14.4%（全国平均13.5%）と全般に全国的に見て住宅面積等には恵まれているものの、空家率が高くなってきている。
そうした中、人口は今後減少していくことが予想され、定住の促進、子育て支援、高齢者の居住の安定等が住宅施策の課題となっている。市営住宅の整備等においても、若者、子育て世代のニーズに対応した市営住宅ストックの確保、住宅のバリアフリー化等により高齢者、障がい者等が暮らしやすい住宅ストックの形成などが求められている。
（※1：「平成25年住宅・土地統計調査」による）

③境港市の公的賃貸住宅の状況

市営住宅は公営住宅9団地346戸、特定公共賃貸住宅1団地20戸（準特公含む）、その他住宅2団地3戸、計369戸で、市民の居住の安定と地域課題に対応した住宅として活用されている。しかしながら、これらの市営住宅ストックは、耐用年限の1/2を経過した住宅が191戸（うち既に耐用年限を経過した住宅は72戸）で、全市営住宅の約5割を占めている。また、今後10年間のうちに新たに耐用年限を経過する市営住宅ストックが15戸、同1/2を経過する住宅が16戸生じ、建替え等の時期を迎える住宅が全市営住宅ストックの約6割を占める見込みである。

また、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅については、退去後に公募し、なお応募者がいない場合、低所得者向けの準特定公共賃貸住宅（公営型）へ用途変更を行っている。

④境港市の持ち家

現在、民間住宅施策として、住宅の高齢者住宅対策補助や耐震診断・改修補助の支援を行っている。

⑤境港市の空家等の状況

空家問題は人口減少や少子高齢化などにより、全国的な社会問題となっている。本市においても今後ますます空家等が増える傾向にあり、早急な対策をとる必要がある。

2. 課題

①市営住宅ストックの老朽化への対応

人口減少が進む中、多くの市営住宅の老朽化が進んでいるため、将来を見据え管理戸数を減少し、効率的な管理を行う必要がある。

- ・昭和50年代に建設した渡・外江団地の中層耐火住棟において、耐用年数の1/2経過を目処に長寿命化のための設備更新や省エネ改修が必要となっている。その際、設備更新に併せDK、浴室等をリニューアルし、良好な住宅ストックの形成を推進する。
- ・耐用年数が経過し政策空家(昭和40年代に建設され、老朽化が著しいため現在退去後に新たな募集を行わない住宅)としている簡易耐火、木造住宅については、既入居者の高齢化で退居が進まないため、木造で集約建替することで管理戸数の縮減(54戸減)と効率化を図る。
- ・耐用年数の1/2を経過済の第2夕顔団地中層耐火住棟は、築後55年を目処にEV付として建替える(64→60戸)

②住宅の整備による人口定住の促進

将来の市の人口減少を抑制する対策の一つとして、住環境の整備が必要となる。民間賃貸住宅の空家数は増えているものの、安価な住宅の供給は乏しく、公的賃貸住宅が果たす役割は依然として高い。従って、適正戸数の市営住宅を今後も適正に整備(建替や大規模改修、維持修繕)し、低所得者、高齢者及び子育て世帯など社会的弱者に対するセーフティネットとして、低廉な家賃で良質な公的賃貸住宅を供給していく必要がある。また、夕日ヶ丘地区の分譲宅地の販売促進を図る。

③高齢化社会への対応

市営住宅のうち、20戸を高齢者世話付住宅(シルバーハウジング)として整備しており、緊急通報装置や生活援助員の派遣等により高齢者の居住の安定を図ってきた。今後は、高齢者・障がい者世帯にも対応できる木造住宅の建設及び中層耐火住宅の建替(EV付)によりニーズに対応していく。

民間賃貸住宅については、設備面での整備の遅れ、高齢者の入居の敬遠が課題となっているが、既存の民間賃貸住宅のバリアフリー化等を行う事業者に対し、整備費の助成制度の周知や支援体制の充実に努め、高齢者の居住の安定を図る。

持ち家においては、高齢者の居住環境整備助成、高齢者住宅整備資金の貸付、緊急通報装置の設置助成等により、高齢者が暮らしやすい住宅への整備・改修の促進を図る必要がある。

④子育て世帯への対応

市営住宅の入居者選考に当たり、子育て世帯を優先的に選考し、市営住宅入居機会を高める必要がある。

また、中層耐火住宅の建替にあたっては、世帯人員に応じた住戸タイプ(間取り)の供給(型別供給)を通じ、市営住宅入居世帯のコミュニティミックスを促進することで、安心して子供を産み、育てられる住宅環境の創出を目指す。

⑤市営住宅における公平性の確保

市営住宅は社会的弱者のセーフティネットとして、有効に機能させる必要がある。また収入超過者・高額所得者の長期入居、応募倍率の上昇による入居希望者の不公平感を解消する必要がある。その方策として高額所得者等への明渡しの促進、入居承継の適正化(子世帯には原則承継しない)、優先入居条件を付した募集の実施、適正な住宅ストック量の確保等と住戸型式と世帯人員のミスマッチの解消(型別供給や適正な移り住み)等、真に住宅に困窮している世帯が確実に入居できるよう適正な管理を行う必要がある。

⑥民間活力の利用促進

少子高齢化と人口減少、核家族化が進む中、市営住宅の管理戸数には限りがあるため、不足分は空家率が上昇している民間賃貸住宅を活用する必要があり、今後も「鳥取県居住支援協議会」の活動を通じて、住宅確保要配慮者に対して民間賃貸住宅の活用を促進する。

⑦危険空家等の除却推進

管理の行き届かない空家等が増加傾向にあり、このような空家等は老朽化が進み、倒壊の危険性が高まり、市民生活に影響を及ぼすおそれがある。危険な状態にある空家等の除却を推進することにより、市民の安全・安心な生活環境を確保する必要がある。

3. 計画の目標

『少子高齢化と人口減少社会の進展、多様化する住民ニーズ等を的確に捉え、生活の基盤となる住宅の充実を図ることにより、「住みよい環境のまちづくり 境港」を実現する。』

○「境港市市営住宅整備方針(H30年～H40年、11年間)」に基づき、昭和年代に建設した市営住宅の改修、建替、除却により管理戸数を適正化(縮減)し、市営住宅を効率的に管理する。

『適正な管理が行われず、危険な状態にある空家等の除却を推進することにより、地域住民の生活環境の保全を図る。』

○市内空家の把握に努め、現在危険な状態にある空家を速やかに除却する。

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
公営住宅ストック総合改善事業を推進するためのエコ改善事業の実施割合	%	渡団地2棟40戸、外江団地1棟16戸、計3棟56戸のエコ改善事業の施工を実施する割合	0%	32	43%	33
上記エコ改善事業と併せて行う効果促進事業(下水道接続)の実施割合	%	渡団地2棟40戸、外江団地1棟16戸、計3棟56戸の効果促進事業(下水道接続)の施工を実施する割合	0%	30	100%	33
公営住宅建替事業を推進するための建替の実施割合	%	誠道団地木造住宅6棟30戸、第2夕顔団地中層耐火住宅2棟60戸、計8棟90戸の建替の実施割合	0%	30	17%	33
上記建替事業に併せて行う解体の実施割合	%	誠道団地10棟34戸、第2夕顔団地3棟15戸、計13棟49戸の簡耐住宅及び第2夕顔団地3棟64戸の中層耐火住宅の合計16棟113戸の解体の実施割合	0%	30	7%	33
上記建替事業に併せて行う既入居者移転の実施割合	%	移転対象世帯(現在、簡耐住宅30戸、中層耐火住宅59戸計89戸)の移転の実施割合	0%	30	15%	33
除却を推進すべき区域内(境港市内全域)の危険な状態にある空家等の戸数	戸	除却を推進すべき区域内(境港市内全域)の危険な状態にある空家等の戸数	18件	29	5件	33

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

○公営住宅ストック総合改善事業(エコ改善)

- ・渡、外江団地(中層耐火住宅)3棟56戸のエコ改善を実施し、住環境の改善と住宅の長寿命化を図る。

(エコ改善: ペア硝子への変更、給水管の更新、水回り機器の更新、給水方式を受水槽・高架水槽から衛生的な直圧増圧方式に切り替える。H20年に外壁改修をおこなっているため、外壁の外断熱化は、次回の外壁改修を待って併せておこなうこととする。)

○公営住宅等建替事業 (重点)

- ・人口減少が予想される中、管理戸数の縮減を図り効率的な維持管理を行う。(全体として58戸の縮減)

・耐用年数を経過した木造及び簡易耐火住宅を、高齢者世帯等にも対応できる木造平家建てで残存世帯数建設し、移転後既設住宅を順次解体する。併せて集会所(LSA配置)を設置する。

(政策空家としている13棟49戸(他地域8棟35戸を含め概ね30戸が入居中)を解体、木造平家6棟30戸(5戸/棟)を建設)

- ・建設後40年経過した中層耐火住宅3棟64戸を解体し、新たに2棟(EV付バリアフリー対応)60戸を建設する。

○空き家再生等推進事業

- ・危険性の高い空家等を除却する者に対し、工事費用の一部を助成することにより、除却を促進し、市民の安全・安心な生活環境を確保する。

(2) 効果促進事業の概要

○公営住宅ストック改善事業(エコ改善)に併せて行う事業

- ・下水道共用開始に伴い、渡団地2棟40戸、外江団地1棟16戸計3棟56戸を浄化槽から下水道に切换え、既設浄化槽を撤去する。

○空き家再生等推進事業

- ・住宅地区改良事業等に伴う関連事業を行うことにより、より効果的な進捗を図る。

(3) その他

住宅に係わる諸課題について、取組みを行う。

- ・分譲宅地の販売促進
- ・居住環境整備助成
- ・高齢者住宅整備資金の貸付等
- ・緊急通報装置の設置助成
- ・震災に強いまちづくり支援事業(住宅の耐震診断・改修)

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅ストック総合改善事業(エコ改善設計、渡2棟40戸)	境港市	40戸	9
公営住宅ストック総合改善事業(エコ改善工事、渡1棟24戸)	境港市	24戸	137
公営住宅建替事業(建替設計・木造30戸 解体設計・簡易耐火49戸)	境港市	建替30戸、解体49戸	18
公営住宅建替事業(建替工事、木造15戸、集会所)	境港市	15戸	135
公営住宅建替事業(解体工事、簡易耐火8戸)	境港市	8戸	7
公営住宅建替事業(入居者移転、13戸)	境港市	13戸	2
空き家再生等推進事業	個人	18戸	27
合計			335
効果促進事業			
事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅ストック総合改善事業(下水道接続設計・渡2棟40戸、外江1棟16戸)	境港市	56戸	3
公営住宅ストック総合改善事業(下水道接続工事・渡2棟40戸、外江1棟16戸)	境港市	56戸	35
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	個人	10戸	18
合計			56

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

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

※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。

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

※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。）

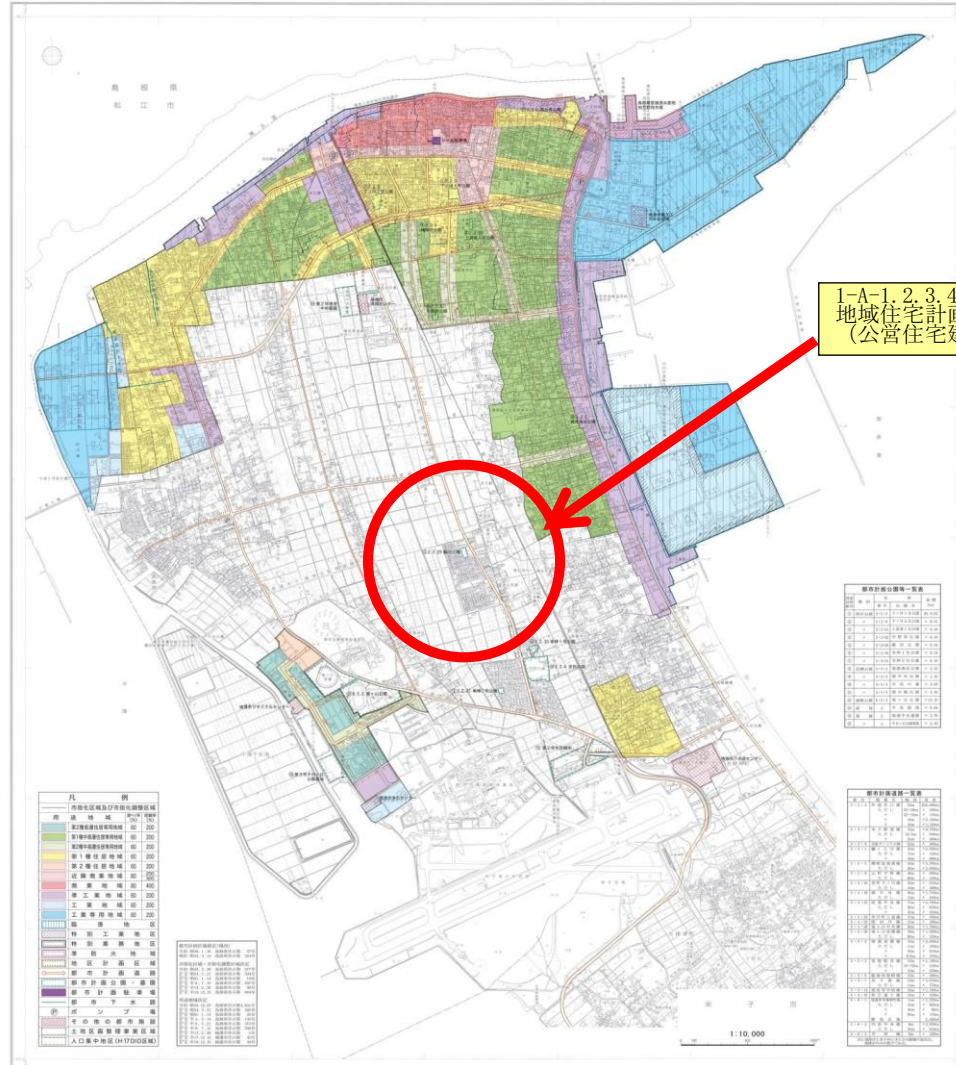
9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「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。

(図面)

計画の名称 1 境港市社会資本総合整備計画(重点) (地域住宅計画Ⅲ期(建替)) 交付対象 境港市

米子境港都市計画総括図(境港市)



1-A-1, 2, 3, 4 誠道団地・第2夕顔団地
地域住宅計画に基づく重点事業
(公営住宅建替事業等)

区分	名称	面積(㎡)	用途
1	1-1-1	10000	工業用地
1	1-1-2	10000	工業用地
1	1-1-3	10000	工業用地
1	1-1-4	10000	工業用地
1	1-1-5	10000	工業用地
1	1-1-6	10000	工業用地
1	1-1-7	10000	工業用地
1	1-1-8	10000	工業用地
1	1-1-9	10000	工業用地
1	1-1-10	10000	工業用地
1	1-1-11	10000	工業用地
1	1-1-12	10000	工業用地
1	1-1-13	10000	工業用地
1	1-1-14	10000	工業用地
1	1-1-15	10000	工業用地
1	1-1-16	10000	工業用地
1	1-1-17	10000	工業用地
1	1-1-18	10000	工業用地
1	1-1-19	10000	工業用地
1	1-1-20	10000	工業用地
1	1-1-21	10000	工業用地
1	1-1-22	10000	工業用地
1	1-1-23	10000	工業用地
1	1-1-24	10000	工業用地
1	1-1-25	10000	工業用地
1	1-1-26	10000	工業用地
1	1-1-27	10000	工業用地
1	1-1-28	10000	工業用地
1	1-1-29	10000	工業用地
1	1-1-30	10000	工業用地
1	1-1-31	10000	工業用地
1	1-1-32	10000	工業用地
1	1-1-33	10000	工業用地
1	1-1-34	10000	工業用地
1	1-1-35	10000	工業用地
1	1-1-36	10000	工業用地
1	1-1-37	10000	工業用地
1	1-1-38	10000	工業用地
1	1-1-39	10000	工業用地
1	1-1-40	10000	工業用地
1	1-1-41	10000	工業用地
1	1-1-42	10000	工業用地
1	1-1-43	10000	工業用地
1	1-1-44	10000	工業用地
1	1-1-45	10000	工業用地
1	1-1-46	10000	工業用地
1	1-1-47	10000	工業用地
1	1-1-48	10000	工業用地
1	1-1-49	10000	工業用地
1	1-1-50	10000	工業用地

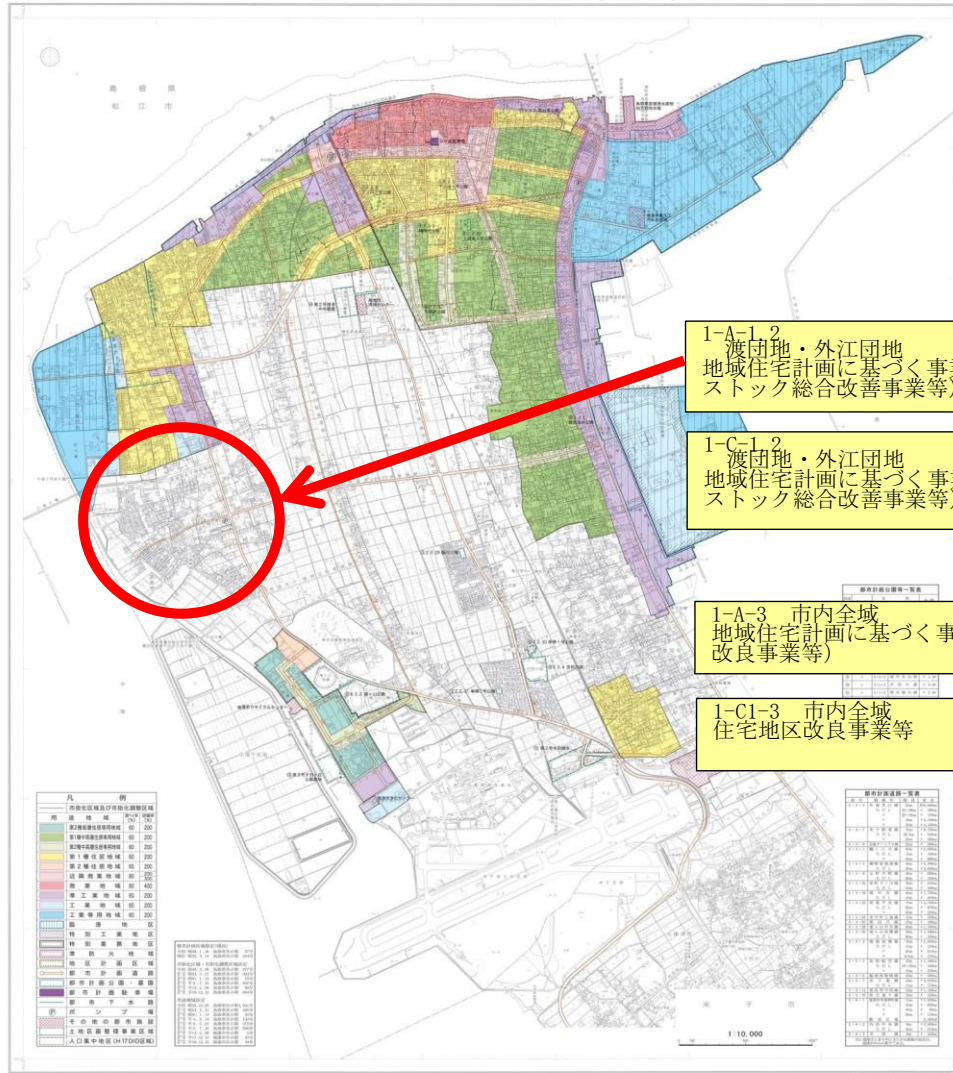
区分	名称	面積(㎡)	用途
1	1-1-1	10000	工業用地
1	1-1-2	10000	工業用地
1	1-1-3	10000	工業用地
1	1-1-4	10000	工業用地
1	1-1-5	10000	工業用地
1	1-1-6	10000	工業用地
1	1-1-7	10000	工業用地
1	1-1-8	10000	工業用地
1	1-1-9	10000	工業用地
1	1-1-10	10000	工業用地
1	1-1-11	10000	工業用地
1	1-1-12	10000	工業用地
1	1-1-13	10000	工業用地
1	1-1-14	10000	工業用地
1	1-1-15	10000	工業用地
1	1-1-16	10000	工業用地
1	1-1-17	10000	工業用地
1	1-1-18	10000	工業用地
1	1-1-19	10000	工業用地
1	1-1-20	10000	工業用地
1	1-1-21	10000	工業用地
1	1-1-22	10000	工業用地
1	1-1-23	10000	工業用地
1	1-1-24	10000	工業用地
1	1-1-25	10000	工業用地
1	1-1-26	10000	工業用地
1	1-1-27	10000	工業用地
1	1-1-28	10000	工業用地
1	1-1-29	10000	工業用地
1	1-1-30	10000	工業用地
1	1-1-31	10000	工業用地
1	1-1-32	10000	工業用地
1	1-1-33	10000	工業用地
1	1-1-34	10000	工業用地
1	1-1-35	10000	工業用地
1	1-1-36	10000	工業用地
1	1-1-37	10000	工業用地
1	1-1-38	10000	工業用地
1	1-1-39	10000	工業用地
1	1-1-40	10000	工業用地
1	1-1-41	10000	工業用地
1	1-1-42	10000	工業用地
1	1-1-43	10000	工業用地
1	1-1-44	10000	工業用地
1	1-1-45	10000	工業用地
1	1-1-46	10000	工業用地
1	1-1-47	10000	工業用地
1	1-1-48	10000	工業用地
1	1-1-49	10000	工業用地
1	1-1-50	10000	工業用地

境港市 都市計画課 作成

(図面)

計画の名称	1 境港市社会資本総合整備計画 (地域住宅計画Ⅲ期)	交付対象	境港市
-------	----------------------------	------	-----

米子境港市都市計画総括図 (境港市)



1-A-1.2 渡団地・外江団地
地域住宅計画に基づく事業 (公営住宅
ストック総合改善事業等)

1-C-1.2 渡団地・外江団地
地域住宅計画に基づく事業 (公営住宅
ストック総合改善事業等)

1-A-3 市内全域
地域住宅計画に基づく事業 (住宅地区
改良事業等)

1-C1-3 市内全域
住宅地区改良事業等