

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)

とっとりけん さかいみなと し
鳥取県境港市

平成29年4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島根県松江市美保関町に相対し、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）、居住室数は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公営住宅ストックの老朽化と改善

多くの公営住宅の老朽化が進んでおり、建物については外壁や屋上防水の劣化が見受けられるため、計画的な外壁改修や屋上の防水改修が必要である。また住宅内部については、特に昭和年代に建設した住宅において、宅内設備の仕様が古く、老朽化が進んでおり、リフォームによる設備の更新や間仕切り等の改善を図る必要がある。その際、設備等の改善はもちろんのこと、高齢者・障がい者のためのバリアフリー化や子育て・多子世帯等の多様な居住ニーズに対応した住宅ストックの形成を推進する。

②住宅の整備による人口定住の促進

市の人口が伸び悩む中、その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。今後老朽化している公営住宅の改善をし、若者及び高齢者などにも対応した良質な公的賃貸住宅の整備を行う。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

公営住宅のうち、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、バリアフリー化を推進し、シルバーハウジング以外も高齢者が住みよい住宅とする必要がある。

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子育て世代への対応

公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、公営住宅入居機会を高める必要がある。

また、公営住宅の整備により居住面積や居住環境の改善に努め、安心して子供を産み、育てられる公営住宅を目指す。

⑤公営住宅における公平性の確保

公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、地位の継承による長期入居、応募倍率の上昇などによって生じる入居希望世帯からの不公平感を解消する必要がある。その方策の一つとして高額所得者等への明渡しの促進、入居承継基準の適用の厳格化、優先入居制度・定期借家契約の検討と適正な住宅ストック量の確保等、真に住宅に困窮している世帯が確実に市営住宅に入居できるよう適正な管理を行う必要がある。

⑥民間活力の検討

これまで境港市における公的賃貸住宅は、公設公営の住宅のみであったが、今後は民間活力を利用した、買取又は借上げ方式による整備も検討する。また、今後は、住宅確保要配慮者に対して「鳥取県居住支援協議会」を通じて、民間賃貸住宅への居住を促進していく。

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。』

『公営住宅を住宅のセーフティネットとして公平、公正に機能させ、住民の信頼を得られる公営住宅整備・管理を行う。』

『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。』

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	目標年度	目標年度
個別改善(住宅用防災機器)事業を推進するための住宅用火災警報器更新の実施割合	戸	市営住宅居室の火災警報器の更新を実施する割合	0%	30	100%	33
環境改善(廃水処理施設整備)事業を推進するための下水道接続工事の実施割合	%	中層耐火構造の市営住宅のうち、下水道未接続住宅を浄化槽設備から下水道接続へ切り換える実施割合	80%	31	100%	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戸	29	5戸	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

- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・市営住宅居室内に設置している住宅用火災警報器を更新し、火災の際の被害の低減を図る。
 - ・中層耐火住宅のうち、住宅排水を浄化槽処理している2団地について、下水道接続を行い、環境の改善を図る。
- 空き家再生等推進事業
 - ・危険性の高い空き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) 提案事業の概要

該当なし。

(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）
 - ・危険空き家等の除却推進

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
公営住宅等ストック総合改善事業(住宅用火災警報器更新)		境港市	315戸	8
公営住宅等ストック総合改善事業(下水道接続)		境港市	56戸	60
空き家再生等推進事業		境港市	18戸	27
合計				95
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模等
空き家対策事業	境港市	
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	境港市	10戸

※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。