

ち い き じゅう た く け い か く き
地域住宅計画Ⅳ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

策定年月 令和4年1月

計画期間 令和4年度～令和8年度

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	境港市
計画期間	令和 4 年度	～	8 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3.3万人、世帯数約1万5千3百世帯、面積29.11k㎡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、15,420戸（※1）で平成20年10月の世帯数を約180世帯上回っている。

また、1住宅当たり延べ面積は117.07㎡（全国平均93.04㎡）、居住室数は5.24（全国平均4.42）（※1）であり、空家率17.2%（全国平均13.6%）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30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330戸、特定公共賃貸住宅1団地20戸（準特公含む）、その他住宅1団地1戸、計351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189戸（うち既に耐用年限を経過した住宅は69戸）で、全市営住宅の約5割を超えている。

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縮減し、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、適正戸数に建替えることで管理戸数の縮減を図る。

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の住宅確保要配慮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等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、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を整備する民間賃貸住宅の大家等に対し住宅改修費用の助成・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に住居させる場合の家賃補助を行い、ニーズの充足を図る。

⑤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

「笑顔あふれる 日本一住みたいまち境港」をめざし、人口減少・少子高齢化等の多様化する住民ニーズを的確に捉え、誰もが安心して暮らせる住まい環境を実現する。

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
一定の省エネ性能を満たす市営住宅の割合向上	%	既存住戸（建替した住戸を除く）のうちエコ改善事業を実施した住戸の割合	4%	R4	18%	R8
市営住宅の衛生環境の向上	%	下水道接続済みの住戸の割合	79%	R4	94%	R8
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の供給戸数の確保	戸	改修補助の活用件数	0	R4	5	R8
耐用年数を経過した市営住宅の割合の減少	%	耐用年数を経過した住戸の割合	16%	R4	4%	R8
高齢者の生活支援サービスと連携した市営住宅の割合の向上	%	LSAを配置した住戸の割合	5%	R4	10%	R8

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(エコ改善事業)
 - ・渡、外江団地(中層耐火住宅)2棟40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、水回り機器の更新等)
- 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。
 - ・耐用年数を経過した簡易耐火、木造住宅を高年齢世帯等にも対応できる木造平家建てで建設し、既設住宅を順次解体する。
併せて周辺住民も利用できる集会所(LSA等配置)を設置する。
 - ・第2夕顔団地(中層耐火住宅)3棟64戸をEV付2棟60戸(1DK~3DK)とすることで、様々な世帯の入居を促進しコミュニティミックスを図る。
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅整備事業
【対象者】住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を整備する大家等
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化事業
【対象者】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者

(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、外江団地1棟16戸を浄化槽から下水道に切換え、既設浄化槽を撤去する。
 - ・現在入居中の入居者に対し移転事業を行うことにより、移転を円滑に遂行する。
- 公営住宅等建替事業(重点)
 - ・公営住宅等建替に係る移転事業を行う。
 - ・公営住宅等建替による用途廃止する建物の除却を行う。
 - ・公営住宅等建替による駐車場整備ほか基幹事業とならない事業を行う。

(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)
 - ・危険ブロック塀の除去
- 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。
 - ・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。

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

※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。）

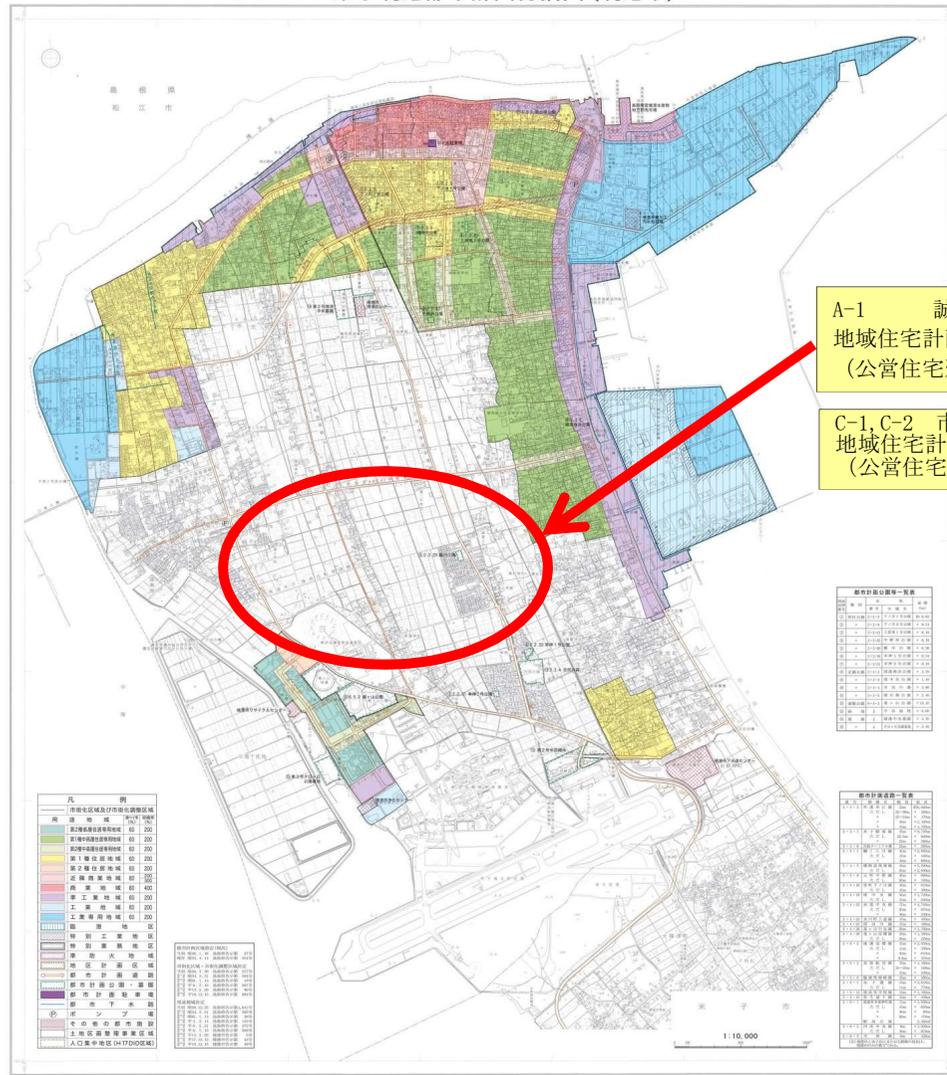
9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「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Ⅳ期) 交付対象 境港市

米子境港都市計画総括図(境港市)



A-1 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)

C-1, C-2 市内政策空家
地域住宅計画に基づく重点事業
(公営住宅建替事業等)

図面番号	図面名称	縮尺
1	都市計画区域図	1:10,000
2	都市計画区域外図	1:10,000
3	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
4	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
5	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
6	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
7	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
8	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
9	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
10	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
11	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
12	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
13	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
14	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
15	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
16	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
17	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
18	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
19	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
20	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000

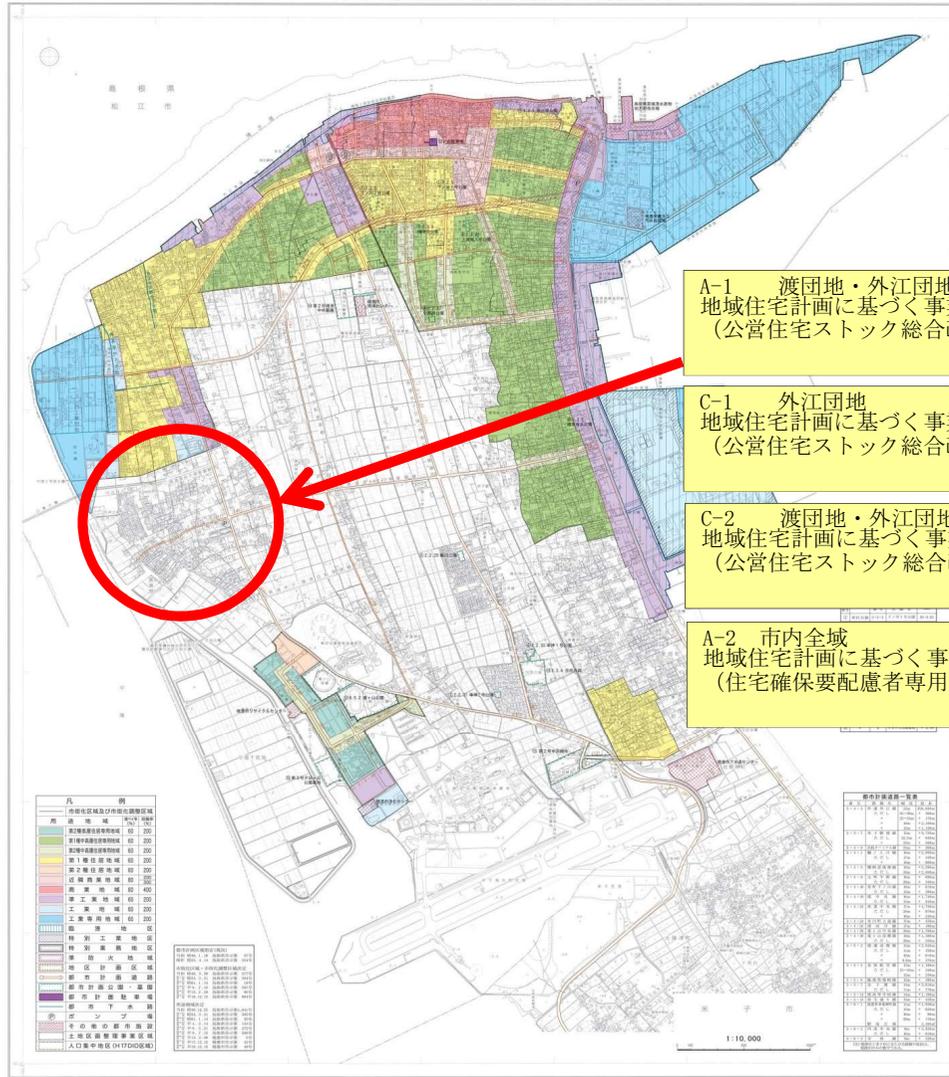
図面番号	図面名称	縮尺
21	都市計画区域図	1:10,000
22	都市計画区域外図	1:10,000
23	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
24	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
25	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
26	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
27	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
28	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
29	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
30	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
31	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
32	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
33	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
34	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
35	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
36	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
37	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
38	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000
39	都市計画区域図(縮尺別)	1:10,000
40	都市計画区域外図(縮尺別)	1:10,000

平成二十三年三月 全建設局 取組推進課 境港市

(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Ⅳ期)	交付対象	境港市
-------	----------------------------	------	-----

米子境港都市計画総括図(境港市)



A-1 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)

C-1 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)

C-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)

A-2 市内全域
地域住宅計画に基づく事業
(住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

凡 例

市街化区域及び市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
市街化区域	緑 農 地 域 (計 画)
市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第一種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第二種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第三種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第四種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第五種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第六種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第七種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第八種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第九種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第十種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第一種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第二種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第三種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第四種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第五種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第六種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第七種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第八種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第九種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)
第十種市街化調整区域	緑 農 地 域 (計 画)

都市計画区域一覧表

都市計画区域	面積(㎡)	人口(人)
第一種市街化調整区域	1,234,567	12,345
第二種市街化調整区域	2,345,678	23,456
第三種市街化調整区域	3,456,789	34,567
第四種市街化調整区域	4,567,890	45,678
第五種市街化調整区域	5,678,901	56,789
第六種市街化調整区域	6,789,012	67,890
第七種市街化調整区域	7,890,123	78,901
第八種市街化調整区域	8,901,234	89,012
第九種市街化調整区域	9,012,345	90,123
第十種市街化調整区域	10,123,456	101,234

平成三十三年三月
国土院
国土院
国土院
国土院
国土院
国土院
国土院
国土院
国土院
国土院