

ち い きじゅうたくけいかく き だい かいへんこう  
地域住宅計画Ⅱ期(第2回変更)

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28年2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 24 年度	～	28 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対し、南は米子市と接している。人口約3.6万人、世帯数約1万4千9百世帯、面積28.79k㎡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、14,350戸（※1）で平成20年の世帯数を約1,550世帯上回っている。  
また、1住宅当たり延べ面積は120.00㎡（全国平均94.13㎡）、居住室数は5.51（全国平均4.67）（※1）であり、空家率12.9%（全国平均13.1%）と全般に全国的に見て比較的恵まれている。

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20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356戸、特定公共賃貸住宅1団地11戸、その他住宅2団地7戸、計374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156戸（うち既に耐用年限を経過した住宅は19戸）で、全市営住宅の約4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73戸、同1/2を経過する住宅が56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は、適宜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、住宅の高齢者対策支援、耐震診断支援、景観整備の支援等を行っている。

## 2. 課題

### ①公営住宅ストックの老朽化と改善

多くの公営住宅が老朽化しており、一部の住宅では雨漏り等の補修を繰り返しているが解消されない状況である。このため、計画的な屋上の防水改修が必要である。又これらの住宅は、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままであり、リフォーム等により改善を図る必要がある。その際、居住面積や設備はもちろんのこと、住宅のバリアフリー化による高齢者・障害者への対応や、耐震性能の向上、多様な居住ニーズへの対応を推進することとする。

### 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。安価で良好な民間賃貸住宅の供給は乏しく、公的賃貸住宅が果たす役割は高い。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、新都市土地区画整理事業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の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を行う事業者に対し、整備費の助成制度を周知し、支援体制の拡充を図り、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、高齢者の在宅支援を行う必要がある。

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よう考えていく。

また、公営住宅の整備により居住面積の水準を高め、安心して子供を産み、育てられる公営住宅とするよう考えている。

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が、収入超過者・高額所得者、地位の継承による長期入居、平均5倍程度の応募倍率など、公営住宅に入居している世帯とそうでない世帯との間に不公平感が生じている。これを解消するため、高額所得者等への明渡しの促進、入居承継の厳格化、優先入居制度・定期借家契約の検討等、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いての公的賃貸住宅は、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。

### 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。』

### 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
長寿命化(居住性向上)を推進するための建物改修の実施割合	%	昭和年代に建設した中層耐火構造の市営住宅における屋上断熱防水改修工事の実施割合	20%	24	80%	28
長寿命化(居住性向上)を推進するための建物改修の実施割合	%	平成3年～7年に建設した中層耐火構造の市営住宅における外壁改修測量試験の実施割合	0%	24	100%	28

## 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

- ・ 昭和年代に建設された中層耐火住宅の長寿命化を推進するため、居住性向上・経済性の観点から屋上断熱防水改修を行い、入居者の居住の安定を図る。
- ・ 平成3年～7年に建設した中層耐火住宅の長寿命化を推進するため、居住性向上・経済性の観点から外壁改修に必要な外壁改修測量試験を実施する。

### (2) 提案事業の概要

該当なし。

### (3) その他

**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		境港市	162戸	36
合計				36
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

※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。