

地域住宅計画Ⅲ期

くらよししちいき
(倉吉市地域)

しゃかいしほんそうごうせいびけいかく
(社会資本総合整備計画)

とっとりけん 鳥取県 くらよしし 倉吉市

平成29年 3月	策 定
平成30年 6月	第1回変更
平成30年12月	第2回変更
令和 2年 1月	第3回変更
令和 2年 7月	第4回変更
令和3年9月	第5回変更

地域住宅計画

計画の名称	(倉吉市地域)		
都道府県名	鳥取県	作成主体名	鳥取県 倉吉市
計画期間	平成 29 年度	～	令和 3 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

【倉吉市の概要】

倉吉市は鳥取県の中央に位置し中部圏域 1 市 4 町の政治経済の中核都市であり、人口は約 4 万 7 千人、世帯数は約 2 万 6 百世帯である。中心市街地は城下町の風情を今なお残しているが、かつての賑わいは失われ活力が低下し商業施設や生活利便施設の衰退もあり、近年では倉吉駅を中心として移り変わり、街の形態は 2 極化している。

このため、中心市街地周辺では居住空間等の空洞化が続き、高齢化がより進行し取り残された街となりつつある中において、伝統的建造物群保存地区に選定されるなど古い街並みを活かした街の活性化を図りつつある。

【公営住宅等の状況】

市内における公営住宅等は、市営住宅 4 8 5 戸（公営住宅 4 2 0 戸、改良住宅 2 2 戸、特定公共賃貸住宅 1 2 戸、都市再生住宅 1 8 戸、単独住宅 1 3 戸）、県営住宅（管理代行含む）5 4 4 戸整備されている。

また、市営住宅（特定公共賃貸住宅除く）の入居率は 9 1. 0 %（平成 3 0 年 6 月末、政策空屋除く）あり、過去 5 年間の平均応募倍率は、2. 9 倍となっている。

【空き家等の状況】

実態調査により約 8 0 0 件の空き家を把握している。全国的な人口減少により、本市においても今後ますます空き家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

【地域の実情に応じた住宅施策の展開】

① 市営住宅ストックの老朽化

市営住宅のうち、新耐震設計以前に建設された住宅は 3 7 戸（7. 6 %）あり、地域の実情に応じた計画的な建替え、用途廃止を行っていく必要がある。

② 市営住宅の長寿命化

既存ストックの老朽化が進展する中で、大規模な改修、建替え等は大きな財政負担となることが予想される。そのため、「ライフサイクルコストの縮減」、「維持管理費用の平準化」を行うため、定期的な点検、早期の修繕、改善により更新コストの縮減を目指すため、中長期的な維持管理を行う必要がある。

③ 子育て世帯、IJUターン希望者の住宅確保

平成 1 7 年 3 月に旧関金町と合併し 5 3, 3 0 0 人の人口となったが、平成 3 0 年 6 月末において、約 4 7, 4 0 0 人と人口の減少が続いている。このため、人口減少に歯止めをかけるための住宅施策として、子育て世帯、IJUターン希望者の住宅確保を図る必要がある。

④ 空き家対策

「空き家」が発生し老朽化すると、倒壊の危険や景観の悪化など周辺住環境へ多大な影響を及ぼすため、「空き家」の実態を把握し、安全・安心な市民生活を確保する必要がある。

3. 計画の目標

『高齢者や障がい者世帯等に配慮した住環境の提供を推進し、豊かで安全、安心なゆとりある住まい・まちづくりの実現』

『地域の特性やまちなみを活かした住まいづくりにつながるような施策の実現』

『子育て世帯の支援、若者の定住促進』

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
耐用年数の1/2以上経過した市営住宅の割合	%	耐用年数の1/2以上経過した市営住宅の割合	47%	29	23%	3
バリアフリー化された市営住宅の割合	%	市営住宅管理戸数のうち、手すり2箇所、廊下幅の確保、段差の解消がなされている市営住宅戸数の割合	51%	29	74%	3
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数 (倉吉市にて把握している不良住宅の数から算定する現況値による)	184戸	28	174戸	3
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録戸数	戸	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録戸数	32戸	2	50戸	3

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

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
平成8年～10年に建設された市営鴨川町住宅2棟（RC造4階建て：2棟）にエレベーターを設置し、高齢者又は身体障害者の居住の円滑化を図る。
既存の倉吉市営住宅長寿命化計画の計画期間が平成31年に満了するため、今後10年間の計画を策定する。
市営上余戸、みどり町、八幡町、鴨川町住宅の共用部分をLED化し、省エネ対策を図る。
- ・ 住宅地区改良事業等
管理不全な老朽危険空き家等の除却（10件／年）
- ・ 家賃低廉化事業
平成23年度に市営うわなだ中央住宅、平成27年度から平成29年度にかけて建替えを行った市営大坪住宅の入居者への家賃助成と入居者の家賃低廉化を実施する。
- ・ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
高齢者及び障がい者の住宅確保要配慮者に対し、民間の空家・空き部屋を活用した住宅供給を促進するため、登録住宅の改修を支援する。
- ・ 公営住宅等整備事業
昭和53年～58年に建設された市営長坂新町住宅（準耐火構造2階建て：53戸）の老朽化に伴い、PFI事業により非現地での建替えを行う。

(2) 提案事業の概要

該当事業なし

(3) その他（関連事業など）

- 社会資本整備総合交付金事業
効果促進事業
- ・ 公営住宅等整備事業
 - ・ 公営住宅等ストック総合改善事業

建替え事業等に伴う住人移転費、駐車場整備その他基幹事業とならない事業

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	細項目	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	市営鴨川町住宅2棟エレベーター設置	倉吉市	2基	318
公営住宅等ストック総合改善事業	市営住宅長寿命化計画改訂	倉吉市	-	4
住宅地区改良事業等(空き家等再生等推進事業)		倉吉市	50戸	12
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		倉吉市	87戸	25
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業		倉吉市	4戸	6
公営住宅等整備事業	市営長坂新町住宅建替事業(PFI導入可能性調査)	倉吉市	55戸	10
公営住宅等ストック総合改善事業	市営上余戸、みどり町、八幡町、鴨川町住宅共用部分省エネ改修	倉吉市	218戸	16
合計				391
合計				0

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(例)	事業主体	規模等
公営住宅等整備事業(H29)	倉吉市	58戸
公営住宅等ストック総合改善事業(H31~)	倉吉市	32戸

※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

※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

該当なし

※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必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

管理代行を受託している県営住宅について、県から移管を受け、入居者への払下げを実施する。

「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。

A15-001□□
公営住宅等ストック総合改善事業
エレベーター設置☒☒
(鴨川町住宅4棟) □□
A15-001☒☒
公営住宅等ストック総合改善事業
共用部分省エネ改修□□
(鴨川町住宅) □□

A15-001
公営住宅等ストック総合改善事業
倉吉市営住宅長寿命化計画策定
(市内全域)

A15-004
住宅確保要配慮者
専用賃貸住宅改修事業
(市内全域)

H24~H28整備事業☒☒
公営住宅建替(大坪住宅)☒
A15-002☒☒
家賃低廉化事業☒☒
(大坪住宅)☒☒
C15-001☒☒
移転料等☒☒

C15-001
公営住宅の除却
(金谷A・B住宅)

C15-001
公営住宅の除却
(滝川住宅)

A15-001☒☒
公営住宅等ストック総合
改善事業☒☒
共用部分省エネ改修☒☒
(八幡町住宅) ☒☒

A15-001☒☒
公営住宅等ストック総合
改善事業☒☒
共用部分省エネ改修☒☒
(上余戸住宅) ☒☒

A15-002☒☒
家賃低廉化事業☒☒
(うわなだ中央住宅)

A15-001☒☒
公営住宅等ストック総合
改善事業☒☒
共用部分省エネ改修☒☒
(みどり町住宅) ☒☒

A15-003□□
空き家再生等推進事業
(市内全域) □□

A15-005☒☒
公営住宅等整備事業
(長坂新町住宅) ☒
PFI導入可能性調査☒

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和02年07月15日

計画の名称	倉吉市社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅲ期）												
計画の期間	平成29年度～令和03年度（5年間）										重点配分対象の該当		
交付対象	倉吉市												
計画の目標	「高齢者や障がい者世帯等に配慮した住環境の提供を促進し、豊かで安全、安心なゆとりある住まい・まちづくりの実現」 「地域の特性やまちなみを活かした住まいづくりにつながるような施策の実現」 「子育て世帯の支援、若者の定住促進」												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	460	A	391	B	0	C	69	D	0	効果促進事業費の割合C／（A+B+C+D）	15	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値 (H29当初)	中間目標値 (H31末)	最終目標値 (R3末)
1	耐用年数の1/2以上経過した市営住宅の割合 耐用年数の1/2以上経過した市営住宅の割合 (耐用年数1/2以上経過した市営住宅戸数) / (市営住宅戸数)	47%	%	23%
2	バリアフリー化された市営住宅の割合 市営住宅管理戸数のうち、手すり2箇所、廊下幅の確保、段差の解消がなされている市営住宅戸数の割合 (バリアフリー化された市営住宅戸数) / (市営住宅戸数)	51%	%	74%
3	除却を推進すべき区域内の不良住宅の除却戸数 除却を推進すべき区域内の管理不全な状態にある空き家（不良住宅含む）の戸数を除却状況に基づき算出 区域内の管理不全な状態にある空き家（不良住宅含む）の戸数＝市が把握している管理不全な状態にある空き家（不良住宅含む）の戸数－除却した管理不全な状態にある空き家（不良住宅含む）の戸数	184戸	戸	174戸
4	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録戸数 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録戸数 当初の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録戸数（戸）＋新たに登録された住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の戸数（戸）	32戸	戸	50戸

備考等	個別施設計画を含む	－	国土強靱化を含む	－	定住自立圏を含む	－	連携中枢都市圏を含む	－	流域水循環計画を含む	－	地域再生計画を含む	－
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---

A 基幹事業

基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況
												H29	H30	H31	R02	R03			
一体的に実施することにより期待される効果																			
備考																			
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	倉吉市	直接	倉吉市	—	—	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等ストック総合改善事業）	E V設置2基 市営住宅長寿命化計画策定（R2～R11）、共用部分省エネ改修	倉吉市			■	■	■	338		策定済
	A15-002	住宅	一般	倉吉市	直接	倉吉市	—	—	地域住宅計画に基づく事業（公的賃貸住宅家賃低廉化事業）	家賃低廉化事業（うわなだ中央住宅・大坪住宅）	倉吉市			■	■	■	25		—
	A15-003	住宅	一般	倉吉市	間接	個人	—	—	地域住宅計画に基づく事業（住宅地区改良事業等）	空き家再生等推進事業	倉吉市	■	■				12		—
A15-004	住宅	一般	倉吉市	間接	個人	—	—	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）	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修	倉吉市				■	■	6		—	
A15-005	住宅	一般	倉吉市	直接	倉吉市	—	—	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等整備事業）	市営長坂新町住宅建替事業（PFI導入可能性調査）	倉吉市				■	■	10		策定済	

A 基幹事業

基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名/ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況				
												H29	H30	H31	R02	R03							
一体的に実施することにより期待される効果																							
備考																							
											小計						391						
											合計						391						

C 効果促進事業

基幹事業（大）	番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別1	種別2	要素となる事業名 （事業箇所）	事業内容 （延長・面積等）	市区町村名／ 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 （百万円）	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												H29	H30	H31	R02	R03				
一体的に実施することにより期待される効果																				
備考																				
地域住宅計画に基づ く事業	C15-001	住宅	一般	倉吉市	直接	倉吉市	—	—	公営住宅等整備関連事業	市営住宅の除却・移転料等	倉吉市	■					67	—		
		地域住宅計画2期による公営住宅の建設事業に伴う整備を継続し、事業と、老朽化した公営住宅の住人の移転を促し快適な住環境を提供する。																		
	C15-002	住宅	一般	倉吉市	直接	倉吉市	—	—	公営住宅等ストック総合 改善関連事業	移転料等	倉吉市				■	■	2	—		
		老朽化した公営住宅を改修し、住人の移転を促す。																		
												小計						69		
											合計							69		

交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H29	H30	H31	R02	
配分額 (a)	41	2	3	55	
計画別流用増△減額 (b)	0	0	0	0	
交付額 (c=a+b)	41	2	3	55	
前年度からの繰越額 (d)	105	0	0	0	
支払済額 (e)	141	2	3	55	
翌年度繰越額 (f)	0	0	0	0	
うち未契約繰越額(g)	0	0	0	0	
不用額 (h = c+d- e- f)	5	0	0	0	
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d)) %	3.42	0	0	0	
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由					

事前評価チェックシート

計画の名称： 倉吉市社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅲ期）

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 ★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 ★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
I. 目標の妥当性 ★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
I. 目標の妥当性 ★④関連する各種計画（住生活基本計画等）との整合性が確保されている。	○
I. 目標の妥当性 ⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
I. 目標の妥当性 ⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	
II. 計画の効果・効率性 ★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
II. 計画の効果・効率性 ★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II. 計画の効果・効率性 ③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
II. 計画の効果・効率性 ④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	
II. 計画の効果・効率性 ⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。	
III. 計画の実現可能性 ★①事業熟度が十分である。	○

事前評価	チェック欄
III. 計画の実現可能性	
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
III. 計画の実現可能性	
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
III. 計画の実現可能性	
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
III. 計画の実現可能性	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
III. 計画の実現可能性	
⑥計画期間中の計画管理（モニタリング）体制が適切である。	