

地域住宅計画(第5回変更)

(倉吉市地域)

鳥取県 倉吉市

平成23年2月

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 18 年度	～	23 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 5 万 3 千人、世帯数は約 2 万 4 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、町の形態は2極化しています。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町となりつつある中において、この古いまちなみを活かして伝統的建造物群保存地区に選定されるなど町の活性化を図りつつあります。

【公営住宅の状況】

公営住宅施策は社会情勢の変化に伴い市営住宅の要望も多様化してきており、高齢者、障害者など社会的な生活弱者や多子世帯、子育て世代など世帯の状況に応じた支援を必要とする住宅困窮者に公営住宅を提供する必要があります。また、法改正に伴うエレベーターの設置や消防法改正に伴う火災報知器の設置など施策の展開が必要となってきており、昭和40年から50年代に建設された住宅の建て替えや住環境の改善などストック総合活用計画に基づき、市営住宅の整備を進めるものです。

【住宅施策】

若者が定住できるよう公営住宅等を活用し子育て支援を行うとともに、高齢者や障害者などの社会的弱者の住宅の確保を行います。
また、景観行政団体として、地域の特性まちなみを活かした住まいづくりを推進した取組みが今後必要となっています。さらに町の形成は、個人の資産である個人住宅が重要であり、これにより商業、産業が成り立つことから地域の木材などの素材や伝統的な建築職人技法を活用しながら、人と自然と文化がつくる『キラリと光る新中核都市』を目指します。

2. 課題

【地域の実情に応じた住宅施策の展開】

- 少子高齢化の中、若者の定住を図る必要があります。
- 環境保全や地域経済の活性化のために、地場産材の活用、伝統技能の活用が課題となっています。
- 住環境や景観に関する市民意識が高揚しており、潤いのあるまちづくりが求められています。
- 既設住宅の内、傾斜地に立地している住宅があり障害者や高齢者にやさしくない（バリアフリーされていない）住環境の悪い団地があります。
- 県営住宅の施策と連携を図りながら市営住宅の若者定住のため子育て支援などを行います。

【公営住宅のストック老朽化と改善】

- 昭和40～50年代に建設された老朽化した公営住宅が数多く残っており、健康で文化的な居住水準を確保するため建て替えや改修が必要となっています。
- 安全安心な公営住宅供給の観点から火災報知器の設置を必要があります。
- 新耐震基準以前に建設された住宅、バリアフリー対策の遅れなど安心して暮らせる環境が整っていない住宅があります。

【公営住宅入居者の公平性の確保】

- 収入超過者、地位の継承による長期入居などにより、公営住宅に入居したい世帯とで不公平感が生まれています。

3. 計画の目標

『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』

『障害者、高齢者等の福祉施策との連携』

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
消防法改正に伴い、市営住宅に置ける火災報知器の設置の割合	%	安全安心な公営住宅を供給する必要から公営住宅の居室に火災報知器の設置住宅の割合。	1%	H17	100%	H23
公営住宅の建替え	%	計画終了年に、市営住宅の耐用年数の1/2以上経過した住宅の割合	41%	H17	31%	H23
高齢者障害者等にやさしい住環境整備	%	市営住宅のストックの内、3階以上の住宅の昇降設備の設置された市営住宅の戸数の割合。	0%	H17	30%	H23
バリアフリー化住宅の割合	%	市営住宅のバリアフリー化された住宅戸数の割合	46%	H17	56%	H23

※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

- ・地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、福祉施策と連携しながら、老朽化した市営住宅を建替え整備します。
- ・公営住宅の整備に伴い集会場・地区の管理施設や児童公園、広場などの整備を行います。
- ・安全安心な住宅の供給のため市営住宅の居室に火災報知器を設置します。
- ・公営住宅と合築し、子育て交流室を整備します。
- ・公営住宅等長寿命化計画を策定します。

(2) 提案事業の概要

- ・地区内の防災機能を高めるため防災倉庫を設置します。
- ・公営住宅建て替え予定地の整備のため既存施設の除却、解体、造成、樹木の移植などの用地整備を行います。
- ・市営住宅の集会施設と合築で地域交流センターを整備します。
- ・小規模な市営住宅の居室内に火災報知器を設置します。
- ・市営住宅の用途廃止に伴い、市営住宅を除却します。

(3) その他（関連事業など）

- ・震災に強いまちづくりを推進します。
- ・住環境の整備のため街なみ景観を整備します。

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
公営住宅等整備事業	鳥取県倉吉市	40戸、集会場、共同施設	965
特定優良賃貸住宅等整備事業			
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業	鳥取県倉吉市	火災報知器設置315戸	12
市街地再開発事業			
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
公的賃貸住宅アスベスト改修事業			
住宅市街地基盤整備事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
住宅地区改良事業等			
災害公営住宅家賃低廉化事業			
合計			977

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅整備事業		鳥取県倉吉市	地区交流施設(大会議室他)・既存施設除却・附帯施設整備・駐車場整備(市営住宅)、防災倉庫	117
公営住宅ストック改善事業	火災報知器設置	鳥取県倉吉市	139戸	4
防災広場整備事業	防災広場、駐車場、公衆トイレ	鳥取県倉吉市	芝張り 15,816㎡、駐車場106台、トイレ1棟	72
市営住宅除却事業		鳥取県倉吉市	1棟6戸	5
公営住宅移転補償事業		鳥取県倉吉市	35戸	5
合計				203

(参考)関連事業

事業	事業主体	規模等
震災に強いまちづくり促進事業(耐震診断)	倉吉市(鳥取県)	60
震災に強いまちづくり促進事業(耐震改修)	倉吉市(鳥取県)	11
倉吉打吹地区街なみ環境整備事業	倉吉市	32ha

※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

- ・小規模な県営住宅をより細かな住民サービスを提供できるよう管理代行制度を実施します。

「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。