

# 地域住宅計画Ⅱ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 くらよしし  
鳥取県 倉吉市

平成28年11月 第4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 24 年度	～	28 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極化する。

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 5 5 2 戸（公営住宅 4 8 7 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 5 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 8 . 9 %（平成 2 3 年 3 月末、政策空屋除く）あり、過去 5 年間の平均応募倍率は、3 . 6 倍となっている。

### 【空き家等の状況】

実態調査により約 8 5 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 2 1 0 戸（うち 4 8 戸は建替中）3 8 %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、UJI 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 2 3 年 3 月末において、約 5 0 , 6 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、UJI 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

『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		目標値	
				基準年度		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%	23	23%	28
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%	23	74%	28
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	戸	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 (倉吉市にて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)の数から算定する現況値による)	184戸	28	174戸	28

※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

#### ・公営住宅等整備事業

市営滝川住宅（昭和43年から44年建設、2棟22戸）、市営金谷A住宅（昭和47年～48年建設、4棟19戸）、市営金谷B住宅（昭和45年～48年建設、4棟20戸）、市営大坪住宅（昭和50年～54年建設、11棟55戸）は、準耐火平屋建てで、老朽化が著しく進んでいる。滝川住宅は、風呂もなく急傾斜地に建てられた住宅であり、金谷A住宅、金谷B住宅は、2つの河川に挟まれた低地であることから洪水時の浸水が懸念される。この3団地については、用途廃止をし、大坪団地に集約して66戸の建替えを実施する。

#### ・家賃低廉化事業

平成23年度に建替えを行っている市営住宅の従前入居者への家賃助成と入居者の家賃低廉化を実施する。

### (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

##### （1）効果促進事業

- ・公営住宅等整備事業：市営住宅整備に伴う移転費、駐車場整備その他基幹事業とならない事業
- ・空き家対策事業：公営住宅整備計画の為に空き家所有者の特定、空き家情報の整備、空き家の整備

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
	公営住宅等整備事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		倉吉市	40戸	12
公営住宅等ストック総合改善事業		倉吉市	20戸	2
合計				1,424
住宅地区改善事業等	改良住宅等改善事業 復旧	倉吉市	18戸	2
	空き家再生等推進事業 除却	個人	10戸	12
合計				14
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	倉吉市	66戸
空き家対策事業	倉吉市	1000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。

# 社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

※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（平成17年法律第79号）第6条第1項に基づく「地域住宅計画」を含む場合は別様式○を参考とすること

平成 28年 11月

計画の名称	1 倉吉市社会資本総合整備計画（地域住宅計画Ⅱ期）																																
計画の期間	平成24年度～平成28年度（5年間）					交付対象	倉吉市																										
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』																																
計画の成果目標（定量的指標）	耐用年数の1/2以上経過した市営住宅の割合 バリアフリー化された市営住宅の割合 除却を推進すべき区域内の不良住宅の除却戸数																																
定量的指標の定義及び算定式	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">定量的指標の現況値及び目標値</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>当初現況値 (H24当初)</th> <th>中間目標値 (H26末)</th> <th>最終目標値 (H28末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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) (%)</td> <td>47%</td> <td></td> <td>23%</td> <td>※中間目標は任意</td> </tr> <tr> <td>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) / (市営住宅の戸数) (%)</td> <td>51%</td> <td></td> <td>74%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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（戸）＝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（戸）</td> <td>184戸 (H28当初)</td> <td></td> <td>174戸</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>											定量的指標の現況値及び目標値			備考	当初現況値 (H24当初)	中間目標値 (H26末)	最終目標値 (H28末)	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%	※中間目標は任意	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) / (市営住宅の戸数) (%)	51%		74%		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（戸）＝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（戸）	184戸 (H28当初)		174戸	
	定量的指標の現況値及び目標値			備考																													
	当初現況値 (H24当初)	中間目標値 (H26末)	最終目標値 (H28末)																														
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%	※中間目標は任意																													
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) / (市営住宅の戸数) (%)	51%		74%																														
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（戸）＝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（戸）	184戸 (H28当初)		174戸																														
全体事業費	合計 (A+B+C)	1,564 百万円	A	1,438 百万円	B	0 百万円	C	126 百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	8.1%																							

## 交付対象事業

### A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
								H24	H25	H26	H27	H28		
1-A1-1	住宅	一般	倉吉市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等整備事業）	公営住宅の建替え（66戸）						1,410	
1-A1-2	住宅	一般	倉吉市	直接	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）	建替えに伴う従前入居者の家賃助成、入居者の家賃低廉化						12	
1-A1-3	住宅	一般	倉吉市	直接	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）	公営住宅等ストック総合改善事業						2	
1-A1-4	住宅	一般	倉吉市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業（改良住宅ストック総合改善事業）	改良住宅ストック総合改善事業						2	
1-A1-5	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						12	
合計												1,438		

### B 関連社会資本整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H24	H25	H26	H27	H28		
合計																

番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考

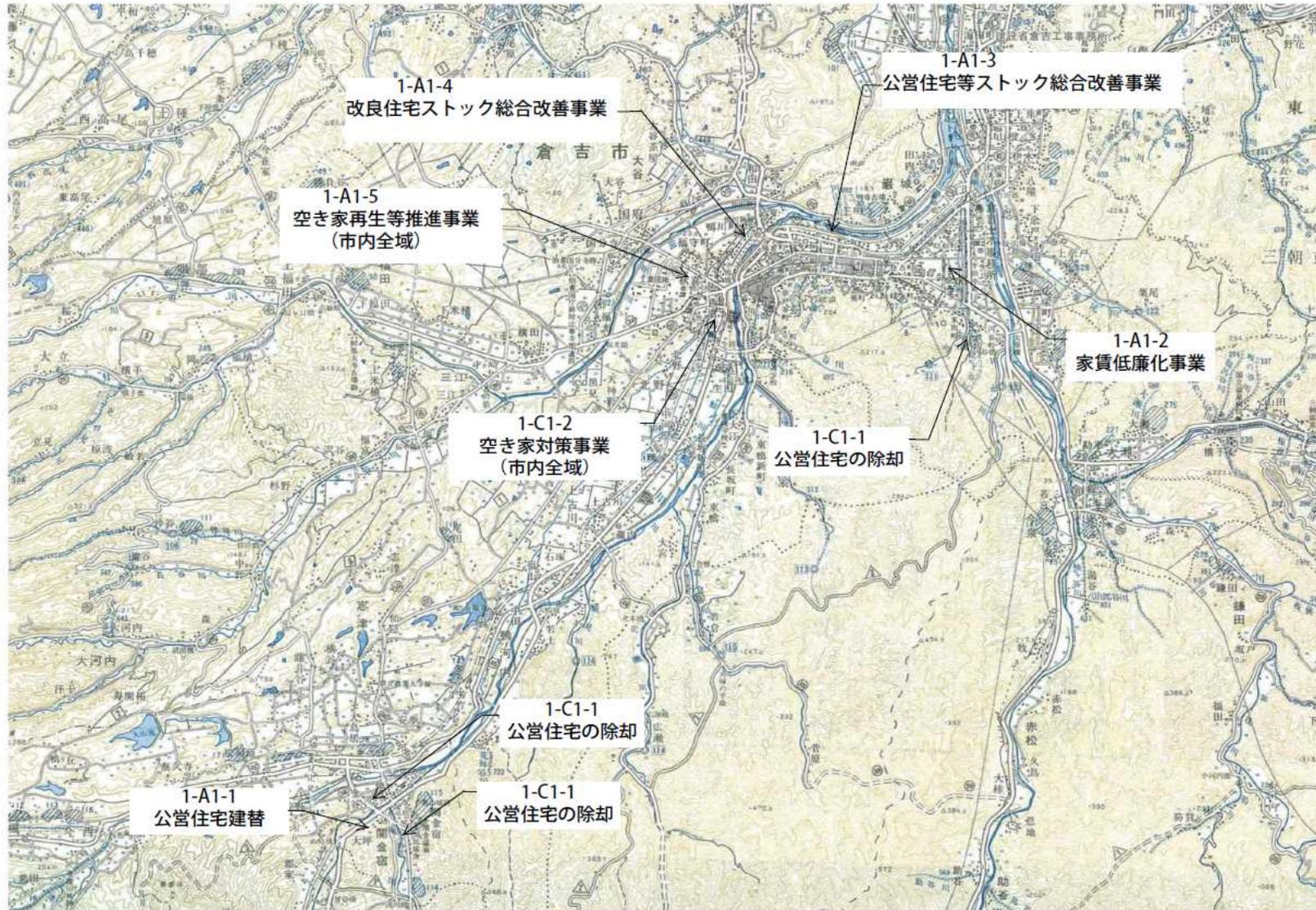
### C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
										H24	H25	H26	H27	H28		
1-C-1	住宅	一般	倉吉市	直接	市	-	公営住宅等整備関連事業	駐車場等整備、移転料、市営住宅の除却	倉吉市						120	
1-C-2	住宅	一般	倉吉市	直接	市	-	空き家対策事業	空き家実態調査、情報整備他	倉吉市						6	
合計												126				

番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考
1-C-1	1-A1-1の事業と一体的に外構、駐車場、敷地内道路を整備する。入居者に移転料を支払い、公営住宅の建替えを促進する。公営住宅の建替えに伴い、老朽化した公営住宅を除却する。											
1-C-2	公営住宅整備計画の為の空き家所有者の特定、空き家情報の整備、空き家の整備											

(参考図面) 地域住宅計画に基づく事業

計画の名称	倉吉市社会資本総合整備計画(地域住宅計画Ⅱ期)		
計画の期間	平成24年度～平成28年度(5年間)	交付対象	鳥取県倉吉市



# 社会資本整備総合交付金チェックシート(例)

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称: 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画Ⅱ期) 都道府県名: 鳥取県

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。	✓
★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。	✓
★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。	✓
★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。	✓
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	✓
(該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新      イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保      エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進      カ 地方定住の推進 コ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	✓
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。	✓
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	✓
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。	✓
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。	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
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。	
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。	
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。	
(評価結果として該当するものに○) ア 80点以上      イ 60～79点      ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	✓
★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。	✓
★③地域住宅計画を公表することとしている。	✓
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。	
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。	✓
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。	

(★は必須事項)