

# 社会資本総合整備計画（地域住宅計画）事後評価書

計画の名称	鳥取市における安全で安心なゆとりある住環境の整備（地域住宅計画）		
計画の期間	平成22年度 ～ 平成26年度（5年間）	交付対象	鳥取市
計画の目標	『高齢者や子育て世帯等に配慮した住環境の提供を推進し、また、移住定住希望者の生活の基盤となる住宅の整備支援を行うことで安全で安心なゆとりある住まい・まちづくりを図る。』 『地域産材の利用による質の高い住宅づくりや住環境の整備を図る。』 『市街地の良好な住環境の整備や街なかにかわいらしい安全な住宅供給の支援を行うことにより、民間による継続的な住宅供給の展開を図る。』 『城下町の歴史的特性を活かした街なみ整備について、個人住宅等の修景補助を行い、街なみの景観空間を守り続けることにより、住民の定住化促進、観光振興による地域活性化及び地域文化の継承を図る。』		

計画の成果目標（定量的指標）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公的賃貸住宅のバリアフリー化を図る。（629戸→753戸へ増加）</li> <li>・老朽化した市営住宅の改善を図る。（70棟→59棟へ減少）</li> <li>・UJターンによる転入者数の増加を図る。（347人→800人へ増加）</li> <li>・中心市街地の居住人口の増加を図る。（12,510人→12,900人へ増加）</li> <li>・住宅等の修景を行い、歴史的な町並みの景観維持、向上を図る。（64棟→80棟へ増加）</li> <li>・歴史的特性を活かした街なみ整備を行い、地域における観光入込み客数の増加を図る。（3万人→3.3万人へ増加）</li> </ul>
----------------	--

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			備考						
	当初現況値 (H22当初)	中間目標値 (H24末)	最終目標値 (H26末)							
バリアフリー化の実績により算出 住宅のバリアフリー化率(%) = バリアフリー化された住宅数(戸) / 全住宅数(戸)	28.0%		37.0%	※中間目標は任意						
改善された市営住宅の実績により算出 市営住宅の整備率(%) = 改善された市営住宅実施棟数(棟) / 改善が必要な市営住宅棟数(棟)	0.0%		15.7%							
UJターンによる転入者数調査に基づき算出 転入者数の増加率(%) = 評価時点の転入者数(人) / H22当初転入者数(人)	100.0%		230.0%							
中心市街地居住人口調査に基づき算出 居住人口の増加率(%) = 評価時点の居住者数(人) / H22当初居住者数(人)	100.0%		103.0%							
建物整備の実績により算出 建物修景の整備率(%) = 整備実施棟数(棟) / 整備目標の建物の棟数(棟)	80.0%	87.5%	100.0%							
観光施設(仁風閣)入込客数調査に基づき算出 入込客数の増加率(%) = 評価時点の入込客数(人) / H22当初入込客数(人)	100.0%		110.0%							
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数を除却状況に基づき算出 区域内の不良住宅の戸数(戸) = 把握している不良住宅の戸数(戸) - 除却した不良住宅の戸数(戸)	173 (H26当初)		170							
全体事業費	合計 (A+B+C)	1,225.9 百万円	A	980.9 百万円	B	7 百万円	C	238 百万円	効果促進事業費の割合 (C) / (A+B+C)	19.4% ※提案事業を考慮した場合 20.0%

## 事後評価（中間評価）

○事後評価の実施体制、実施時期	
事後評価の実施体制	事後評価の実施時期
本市それぞれの事業担当課で実施	平成27年6月
	公表の方法
	ホームページ

## 1. 交付対象事業の進捗状況

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
								H22	H23	H24	H25	H26		
1-A1-1	住宅	一般	鳥取市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業(公営住宅ストック改善事業)	公営住宅ストック改善事業						724	
1-A1-2	住宅	一般	鳥取市	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)	公的賃貸住宅家賃低廉化事業						2	
1-A1-3	住宅	一般	鳥取市	直接	市	(K) 地域住宅計画に基づく事業(住宅地区改良事業等)	改良住宅改善事業						154	
1-A1-4	住宅	一般	鳥取市	間接	個人	戎町地区優良建築物等整備事業	市街地の環境改善、良好な住宅供給の促進(共同住宅兼共同店舗等)						31	
1-A1-5	住宅	一般	鳥取市	間接	個人	鹿野地区街なみ環境整備事業	住宅等修景事業 等						6	
1-A1-6	住宅	一般	鳥取市	直/間	市/個人	久松地区街なみ環境整備事業	整備方針策定、外構修景、道路美装化 等						10	
1-A1-7	住宅	一般	鳥取市	直接	市	(A) 地域住宅計画に基づく事業(住宅地区改良事業等)	改良住宅改善事業						39	
1-A1-8	住宅	一般	鳥取市	直接	市	(提案) 地域住宅計画に基づく事業(住宅地区改良事業等)	湖山団地 CATV・駐車場等						6	
1-A1-9	住宅	一般	鳥取市	直接	市	(提案) 地域住宅計画に基づく事業(住宅地区改良事業等)	湖山団地 除去						2	
1-A1-10	住宅	一般	鳥取市	直接	市	(提案) 地域住宅計画に基づく事業(住宅地区改良事業等)	湖山団地 移転						2	
1-A1-11	住宅	一般	鳥取市	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						4.9	
合計												980.9		

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
										H22	H23	H24	H25	H26		
1-B-2	道路	一般	鳥取市	直接	市		市道立川六丁目1号線	市道修繕 A=1,387m2	鳥取市						7	
										合計					7	

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-B-1	破損がひどく沿道住民に被害を及ぼす可能性のある市道の修繕整備を行うことで鳥取市内の安全で安心な住環境の向上を図る。															
1-B-2	破損がひどく沿道住民に被害を及ぼす可能性のある市道の修繕整備を行うことで鳥取市内の安全で安心な住環境の向上を図る。															

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
										H22	H23	H24	H25	H26		
1-C-1	住宅	一般	鳥取市	直接	市		公営住宅等住環境整備事業	安全性確保、居住性向上等のため個別改善等	鳥取市						98	
1-C-3	住宅	一般	鳥取市	直接・間接	市・個人		移住定住促進事業	移住定住普及推進事業	鳥取市						90	
1-C-4	住宅	一般	鳥取市	間接	個人		地域産材利用拡大促進事業	県東部地域産材を使用した耐震改修と増改修への支援	鳥取市						1	
1-C-5	住宅	一般	鳥取市	直接・間接	市・個人		高齢者・子育て世帯支援事業	高齢者・子育て世帯への住宅支援等	鳥取市						20	
1-C-7	住宅	一般	鳥取市	直接・間接	市・組合・法人		新たな住宅供給方式等の促進支援事業	住宅供給促進のための支援等	鳥取市						13	
1-C-8	住宅	一般	鳥取市	直接	市		住まいネットワーク事業	住宅総合相談窓口の設置等	鳥取市						8	
1-C-9	住宅	一般	鳥取市	直接	市		まちづくりワークショップ事業	居住環境改善に向けたワークショップの開催	鳥取市						3	
1-C-10	住宅	一般	鳥取市	間接	個人		小規模修景事業	小規模修景事業	鳥取市						4	
1-C-11	住宅	一般	鳥取市	直接	市		公共サイン整備事業	公共サイン整備	鳥取市						1	
										合計					238	

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	公営住宅のストック改善等に伴い、CATVや下水道等の整備を行い、居住性の向上を図る。															
1-C-3	UJ Iターナー者の生活の基盤となる住宅の整備支援を行なうとともに、普及啓発活動を積極的に行い、本市への移住・定住を促進させ、人口増加を図る。															
1-C-4	県東部地域産の木材の利用拡大による林業振興と県東部地域産材を使用した既存建築物の耐震改修を促進する。															
1-C-5	高齢者・子育て世帯が安心して生活できるよう、住宅のリフォーム助成を行い、安全で安心な住環境の提供を図る。															
1-C-7	新しい住宅供給方式（定期借地権、コーポラティブ、敷地整序型）の普及促進のための支援を行うことにより、民間による継続的な住宅供給の展開を図る。															
1-C-8	住宅に係る総合相談窓口を設置し、既存住宅等の供給者と需要者をつなぐネットワークの構築、支援制度の紹介及び新しい住宅供給方式の普及啓発を図り、住宅流通の促進を図る。															
1-C-9	生活拠点の居住環境の改善のための計画を住民主体のワークショップで検討・策定することで、地域の特性やニーズに応じた安全・安心で暮らしやすい居住環境に向けたまちづくりを計画的に進めることができる。															
1-C-10	鹿野祭りをテーマとした和風の街なみ整備、保存活動がさらに推進され、公的空間と私的空間の調和がよりよい景観をつくり、地域住民と行政による協働のまちづくりが推進される。															
1-C-11	街なみに訪れる観光客の利便性を高めるため、公共サインを整備することにより、地域間の誘導、地域の主要駐車場及び観光施設案内を充実させることができる。															

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況	
I 定量的指標に関連する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅住戸内の床差解消や浴室の高齢者仕様、手すりの設置などのバリアフリー化により、安全で安心な住まいが確保できた。</li> <li>・改善された市営住宅住棟については、外壁改修や設備更新、適正な住戸規模の確保を行うことができ、長寿命化・安全性の確保・居住性の向上・高齢者対応につながった。</li> <li>・移住定住促進事業により、建築関係企業の増収・活性化及び固定資産税等の本市の増収、関連経済波及効果の増大</li> <li>・新たな住宅供給方式による事業への支援による新規居住者の獲得、住まいネットワークによる情報発信、相談窓口などによる居住者の中心市街地への誘導</li> <li>・鹿野祭りをテーマとした和風の街なみ整備と保存活動など景観形成が推進され、鹿野地区整備区域の入込客数の増につながった。</li> <li>・久松地区街なみ環境整備事業については、基本設計を行った段階であり、事業の効果はまだ確認できていない。</li> <li>・不良住宅除却事業は、H26年度が補助事業初年度であり、結果的に単市事業で実施したが、3件の募集に対し17件（うち補助対象外4件）の応募があったほか、補助落選者においても補助申請がきっかけとなり自主撤去へつながったことから、次年度以降も需要があることが把握できたとともに、除却促進においても効果的な事業であることが明らかとなった。</li> </ul>
交付対象事業の効果の発現状況	

II 定量的指標の達成状況

バリアフリー化の実績により算出	最終目標値	37.0%	目標値と実績値に差が出た要因	住戸改善予定の戸数は減ったものの、改善したすべての住戸をバリアフリー化できたため、目標値をほぼ達成した。
住宅のバリアフリー化率(%)=バリアフリー化された住宅数(戸)/全住宅数(戸)	最終実績値	35.0%		
改善された市営住宅の実績により算出	最終目標値	15.7%	目標値と実績値に差が出た要因	厳しい財政事情により住戸改善を行う棟数を減らざるを得なかったため、目標値に達することができなかった。
市営住宅の整備率(%)=改善された市営住宅実施棟数(棟)/改善が必要な市営住宅棟数(棟)	最終実績値	8.6%		
UJIターンによる転入者数調査に基づき算出	最終目標値	230.0%	目標値と実績値に差が出た要因	本事業のPR・周知効果
転入者数の増加率(%)=評価時点の転入者数(人)/H22当初転入者数(人)	最終実績値	305.6%		
中心市街地居住人口調査に基づき算出	最終目標値	103.0%	目標値と実績値に差が出た要因	H19年以降増加が続いていた居住人口の推移を参考に目標値を設定したが、H23年以降新規着工などの動きがとまり、人口の自然減少が進んだためと考えられる。
居住人口の増加率(%)=評価時点の居住者数(人)/H22当初居住者数(人)	最終実績値	99.0%		
建物整備の実績により算出	最終目標値	100.0%	目標値と実績値に差が出た要因	目標通り
建物修景の整備率(%)=整備実施棟数(棟)/整備目標の建物の棟数(棟)	最終実績値	100.0%		
観光施設(仁風閣)入込客数調査に基づき算出	最終目標値	110.0%	目標値と実績値に差が出た要因	おおむね目標通り
入込客数の増加率(%)=評価時点の入込客数(人)/H22当初入込客数(人)	最終実績値	114.5%		
除却を推進すべき区域内の不良住宅の戸数を除却状況に基づき算出	最終目標値	170	目標値と実績値に差が出た要因	【H26年度より実施】H26年度当初把握していた不良住宅173件(H25年度実態調査結果に基づく)のうち、23件がH26年度の適正管理指導により除却等(自主撤去等も含む)がおこなわれ改善したところであるが、同年度中に未把握の不良住宅が追加され185件となる。
区域内の不良住宅の戸数(戸)=市が把握している不良住宅の戸数(戸)-除却した不良住宅の戸数(戸)	最終実績値	185		

III 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況(必要に応じて記述)

- ・市営住宅に付属する駐車場・公園等を一体的に整備することで、市営住宅の計画的供給の一助となった。
- ・民間住宅においても、高齢者子育て世帯に手厚いリフォーム助成制度により、約600件の補助を実施することにより、安全安心な住環境の整備につながった。

3. 特記事項(今後の方針等)

- ・少子高齢化が進行する本市においては一層高齢対策が必要となるため、市営住宅のバリアフリー化を積極的に進めていくとともに、建物の老朽化も進むため、住戸改善などの整備を計画的に進めていく。
- ・人口の社会増減に焦点を絞り、新築だけでなく既存ストックなどの活用も含めた住環境整備に対する支援を行うとともに情報発信のためのネットワークづくりの強化、人材育成などに取り組むことで中心市街地への転入者増加を目指す。
- ・整備区域を歩いただけで「鹿野の歴史や文化、自然」が感じられるよう、住民優先の空間整備を行う。また、特色ある街なみ整備を進めることで、地域住民が自分たちの街を誇れるような景観形成を図る。
- ・不良住宅除却事業については、より現実的な目標を計画し、事業の推進に取り組んでいく。なお、H27年度以降の計画は毎年10件の除却補助を計画している。