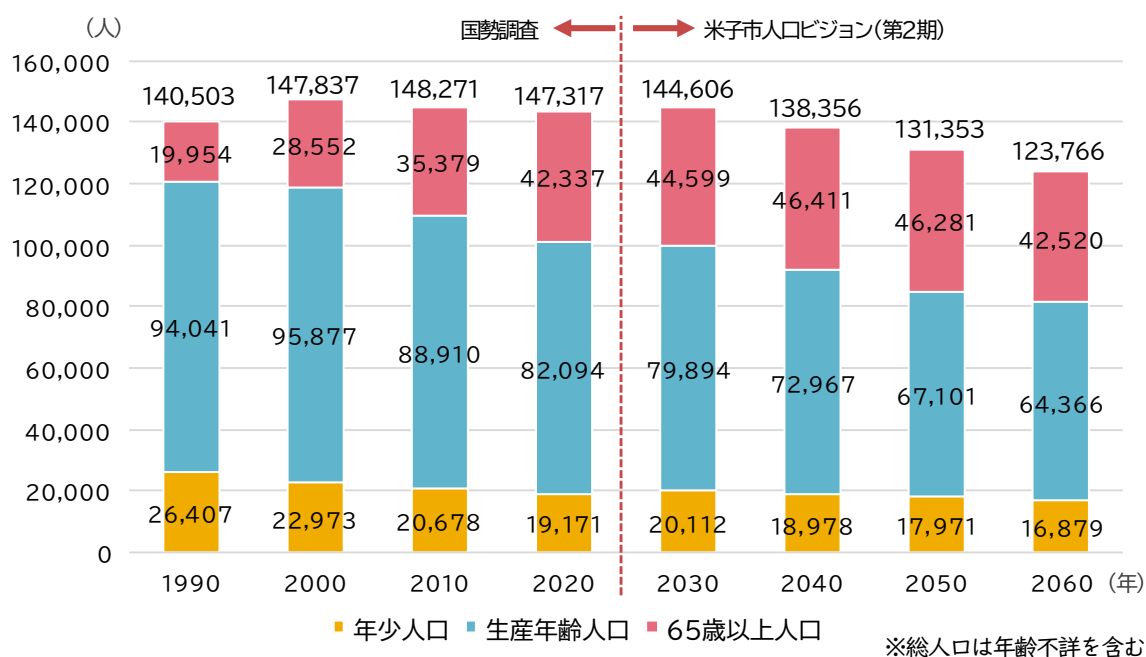


第 3 章 米子市の現状と課題

I 米子市の人口及び世帯の現状

(I) 人口の推移及び将来の人口推計

本市の人口は、今後減少が続いていくことが予想されます。年代別に見ると、65歳以上人口は2040年から2050年頃まで概ね増加している一方、年少人口は概ね減少し続け、生産年齢人口はさらに大きく減少し続けていくことが予想されます。



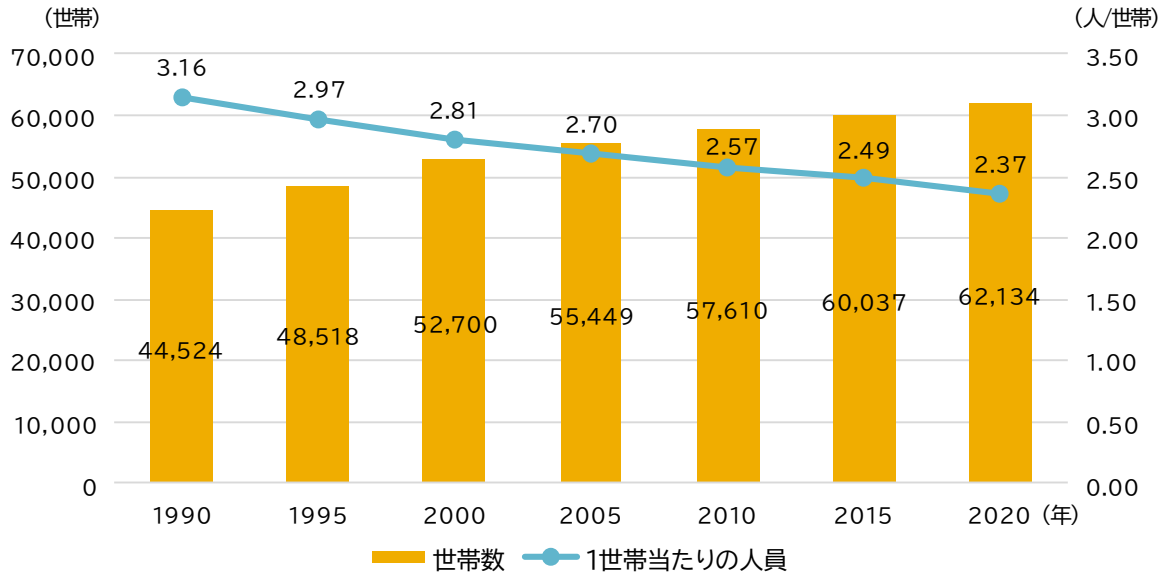
出典：「国勢調査」（総務省統計局）、米子市人口ビジョン（第2期）

図 I 人口の推移及び将来の人口推計

(2) 世帯の状況

① 世帯数及び一世帯当たりの人員の推移

本市の世帯数は増加傾向にある一方、一世帯当たりの人員は減少しており、世帯規模が縮小していることが分かります。



出典：「国勢調査」(総務省統計局)

図 2 世帯数及び世帯当たり人員の推移

② 世帯の家族類型別推移

国勢調査における世帯の家族類型は次のとおり分類されます。

表 1 国勢調査における世帯の家族類型

家族類型	
親族世帯	2人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員がいる世帯
	核家族世帯
	核家族以外の親族世帯
夫婦のみの世帯	夫婦のみ 夫婦と子どもからなる世帯 など
	夫婦、子どもと両親(ひとり親)からなる世帯 など
3世代世帯	
非親族を含む世帯	2人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯
単独世帯	世帯人員が1人の世帯
	65歳以上世帯員の単独世帯

国勢調査における世帯の家族類型別推移を見ると、2000(平成12)年の数値に対し、核家族以外の親族世帯数が減少している一方、単独世帯数が大きく増加していることが分かります。

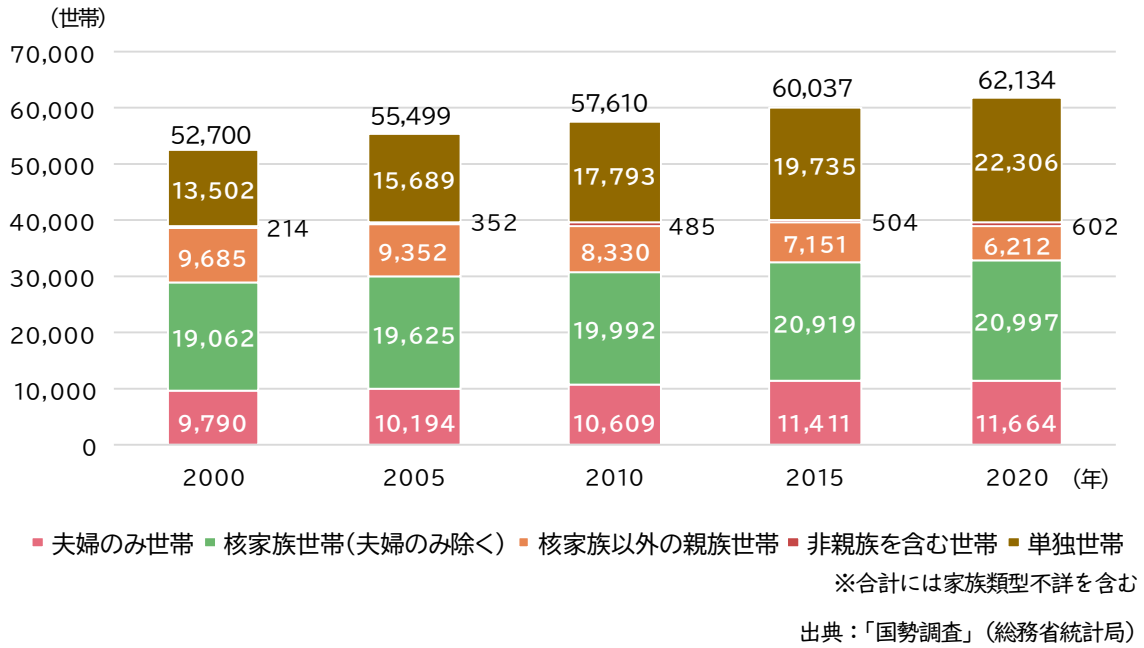


図3 世帯の家族類型別推移

③ 3世代世帯及び高齢者のみ世帯数の推移

3世代世帯及び高齢者のみ世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯及び65歳以上世帯員の単独世帯)の推移を見てみると、3世代世帯の減少、高齢者のみ世帯の増加が顕著になっていることが分かります。

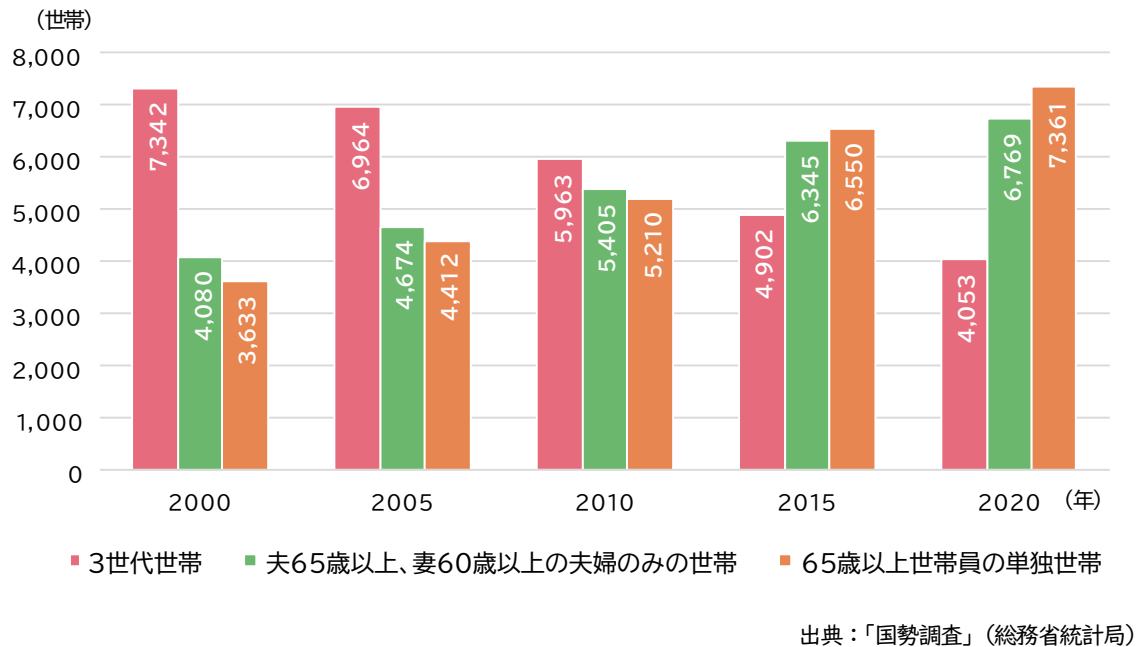
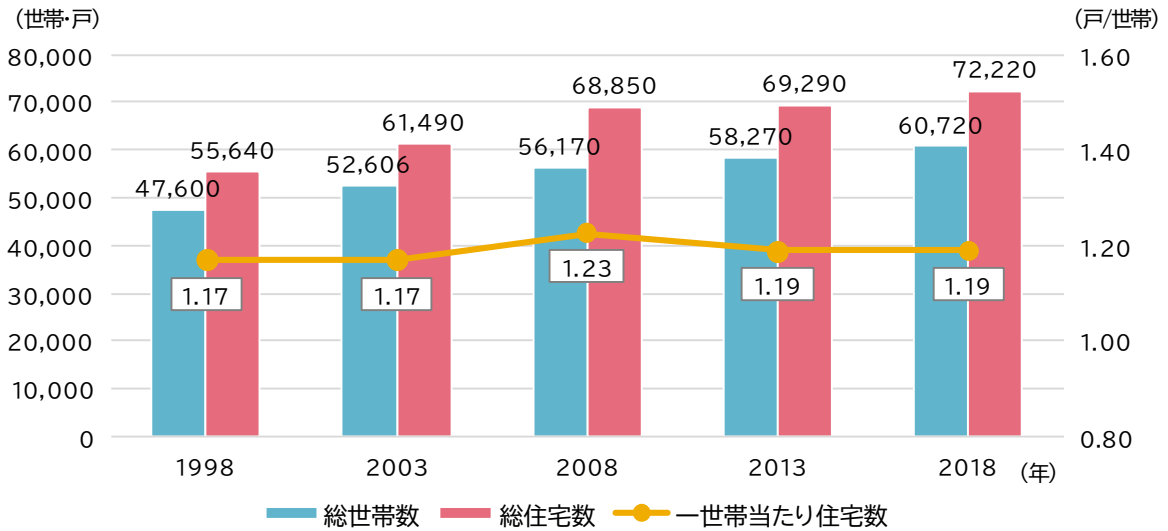


図4 3世代世帯及び高齢者のみ世帯数の推移

2 住宅ストック¹の現状と課題

(1) 総世帯数と総住宅数

世帯数の増加に伴い、住宅数も増加を続けています。2018（平成30）年の時点で住宅ストック数（総住宅数）は総世帯数に対し19%多く、量的には充足しています。

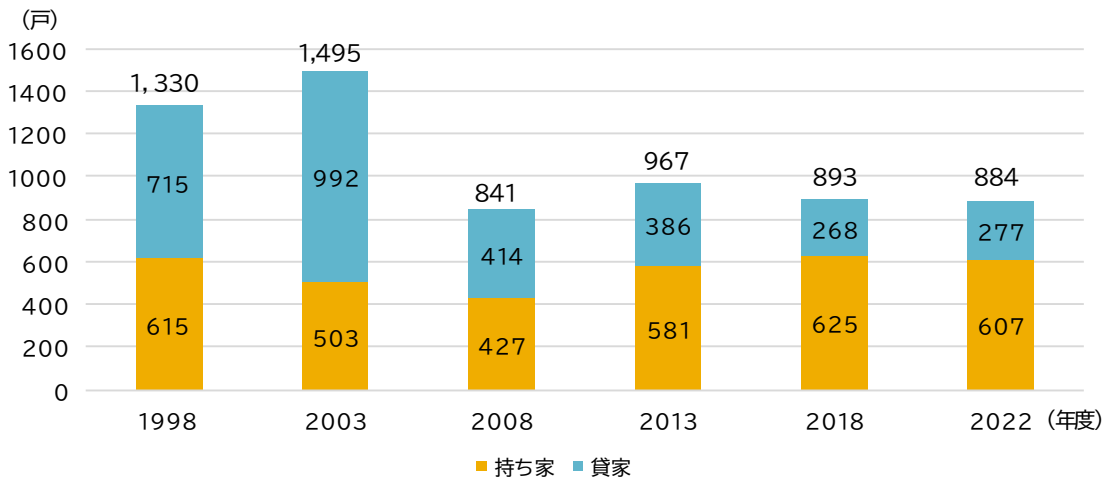


出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

図5 総世帯数と総住宅数及び一世帯当たりの住宅数

(2) 新築住宅着工戸数

1998（平成10）年度からの新築住宅着工戸数の推移を見ると、2003（平成15年）度をピークに戸数が減少しており、貸家の減少が大きく影響していることが分かります。



出典：「鳥取県新設住宅着工戸数統計表」（鳥取県）

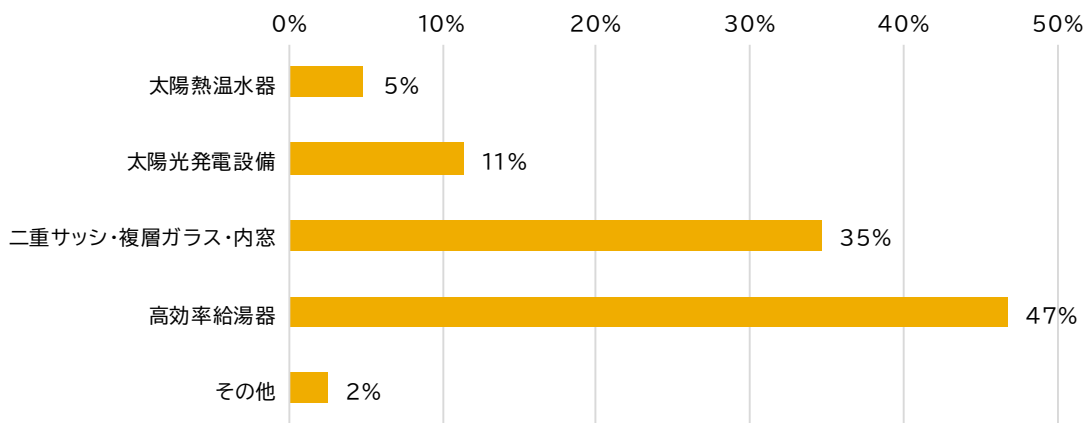
図6 新築住宅着工戸数の推移

¹ 既存住宅を指す。

(3) 住宅の省エネ性能とリフォーム

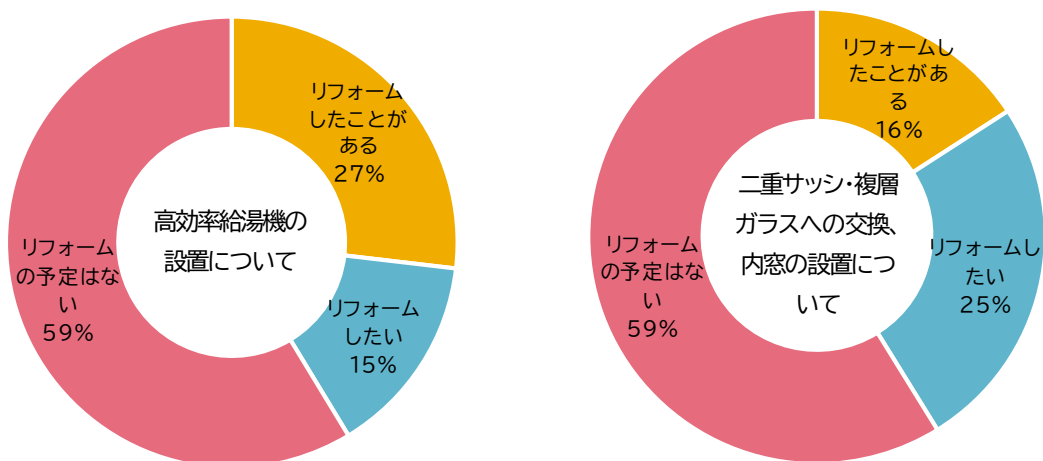
市民アンケートの結果では、半数近くの持ち家・戸建て住宅に高効率給湯機（エコキュート、エコジョーズなど）が設置されており、二重サッシ・複層ガラス・内窓を設置している住宅も35%あることが分かります。また、二重サッシ・複層ガラスへの交換、内窓の設置や壁、屋根などの断熱・結露防止工事について、リフォームを希望する人が約25%いるほか、45%の人が健康省エネ住宅²に関心があることが分かります。

仮にリフォームを行う場合に不安に思う点については、「資金・収入等の不足」を挙げる人が多いほか、「工事費の目安が分からない」「信頼できる業者がよく分からない」という声もあり、情報提供方法について検討が必要です。



出典：市民アンケート「現在お住まいの住宅には、省エネルギー設備が設置されていますか」

図7 現在設置している省エネルギー設備について（持ち家・戸建て住宅）



² 高断熱で高气密な家を指す。

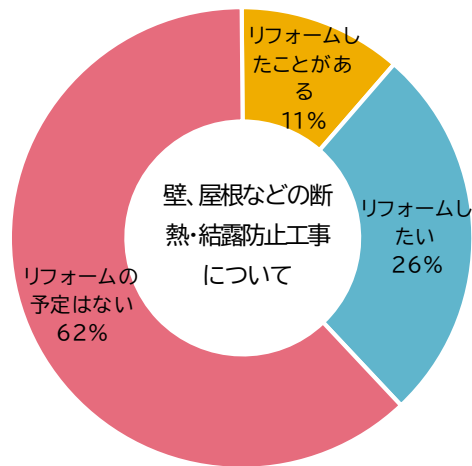
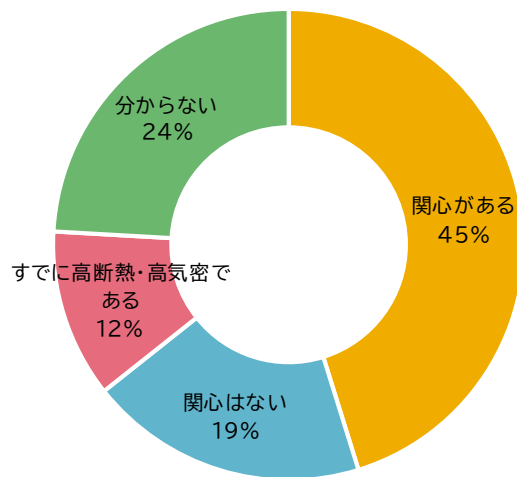
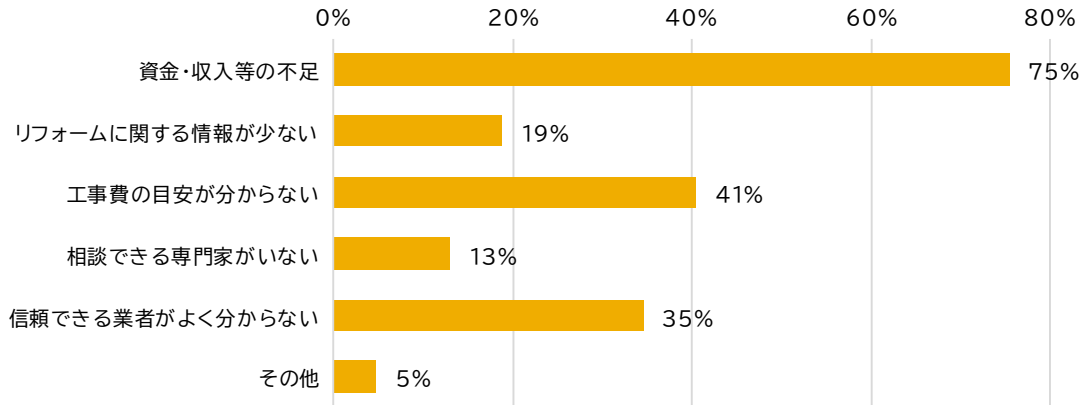


図8 住宅のリフォームの履歴、ご意向について（持ち家・戸建て住宅）



出典：市民アンケート「高断熱で高気密な家（健康省エネ住宅）は、健康的で快適に暮らしながら光熱費やCO2を抑えることができます。健康省エネ住宅への改修について関心がありますか。」

図9 健康省エネ住宅への関心について



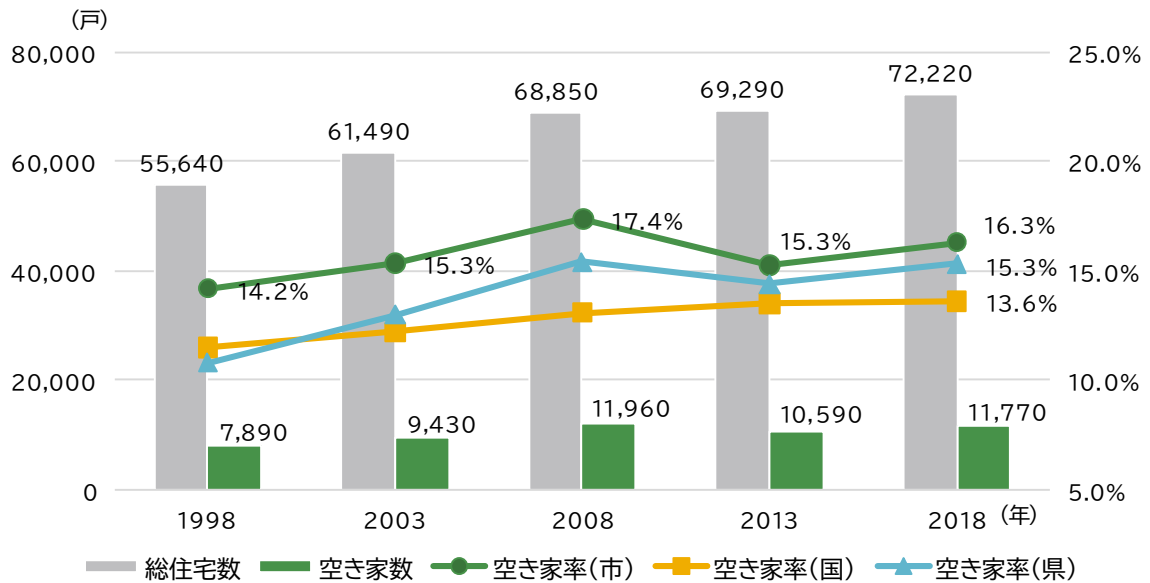
出典：市民アンケート「仮にリフォームを行うとした場合、不安に思う点はありますか」

図 10 仮にリフォームを行う場合に不安に思う点について（持ち家・戸建て住宅）

(4) 空き家の状況

① 空き家数と空き家率の推移

本市の空き家数は増加傾向にあるほか、本市の空き家率は国や鳥取県の数値を上回る状態が続いています。

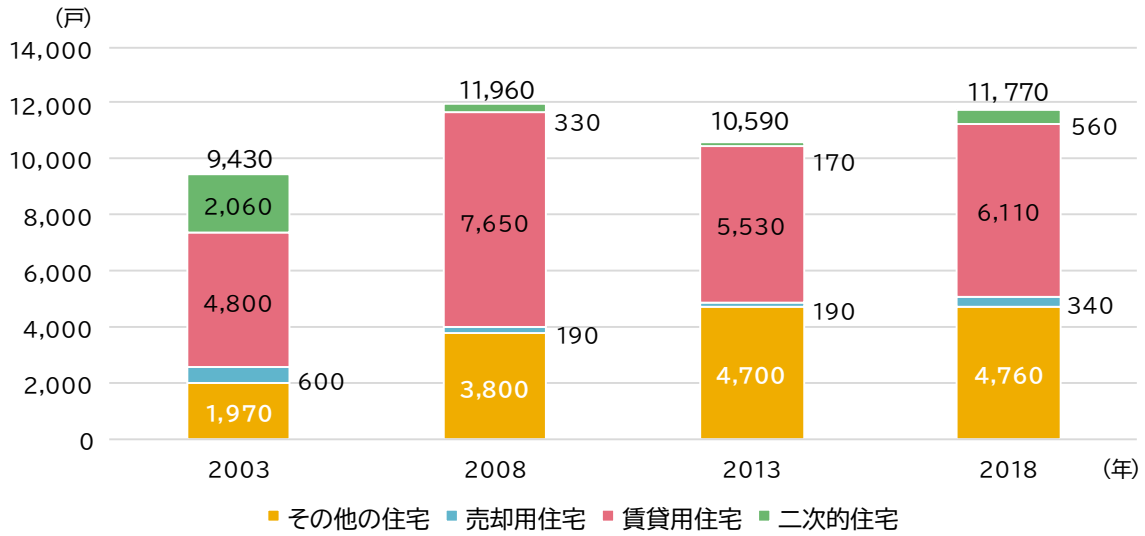


出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

図 11 空き家数と空き家率の推移

② 空き家の内訳

空き家は図 12 のとおり分類されます。増加しているのが「その他の住宅」です。「その他の住宅」は管理が不十分になる可能性が高い空き家と言え、「その他の住宅」を増やさないような対策が必要です。



出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

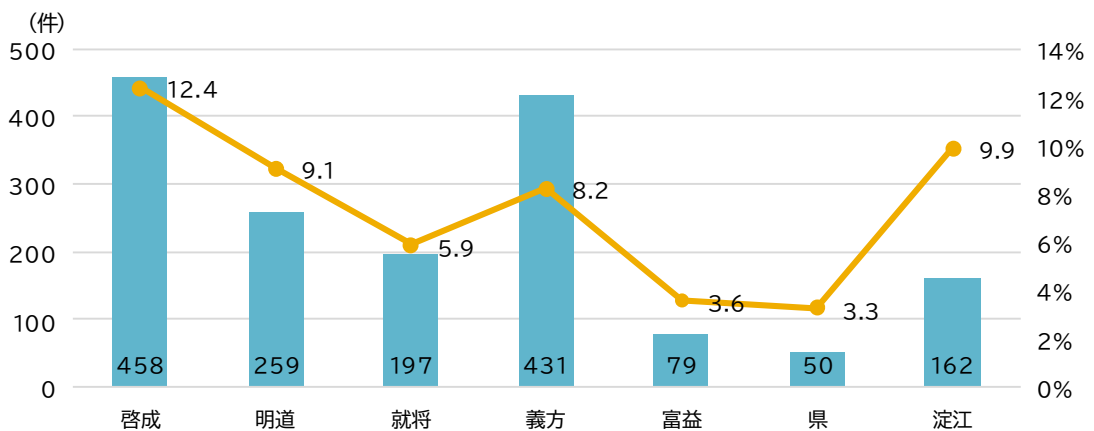
図 12 空き家の内訳と推移

③ 空き家の実態調査

本市では、2022（令和4）年度から2023（令和5）年度にかけて、市内7地区の空き家実態調査を実施し、空き家数や空き家の状態について調査を行いました。

ア 空き家数及び空き家率

実態調査の結果、7地区で1,636件の空き家が確認されました。このことから、市内全域の空き家数は約4,200戸と推察されます。地区ごとの住宅数が把握できないため、世帯数と空き家数の合計を住宅数と仮定し、地区ごとの空き家率を計算すると、表のとおりとなります。件数が多いのは啓成、義方、明道地区、空き家率が高いのは啓成、淀江、明道地区で、地域ごとに状況が大きく異なっていることが分かります。

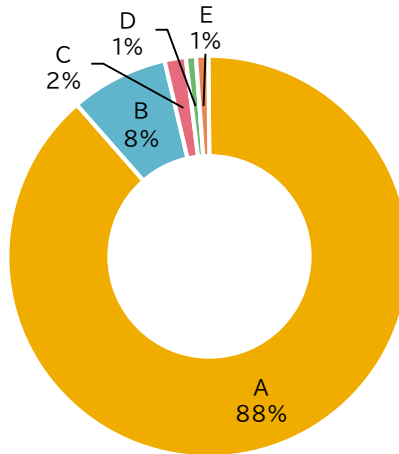


データ：住宅政策課

図 13 地区ごとの空き家数及び空き家率

イ 空き家の老朽度・危険度について

7地区全体の空き家のうち、約9割（老朽度・危険度判定A）の空き家は目立った損傷が認められません。一方、残りの1割（老朽度・危険度判定B～E）は管理が行き届いていないことが分かります。老朽度・危険度ランクの内訳の割合については、富益地区が他地区に比べてAランクの割合が多少多いものの、地区ごとに大きな違いは見られませんでした。



データ：住宅政策課

図 14 7地区の空き家の老朽度・危険度

表 2 地区ごとの空き家の老朽度・危険度

地区名	空き家数		調査可能数				
			老朽度・危険度				
			A	B	C	D	E
啓成	458	453	397	39	10	5	2
明道	259	238	210	20	3	2	3
就将	197	188	171	16	0	1	0
義方	431	423	376	25	10	2	10
富益	79	79	75	2	0	2	0
県	50	47	40	5	1	0	1
淀江	162	160	138	18	3	1	0
7地区合計	1,636	1,588	1,407	125	27	13	16

データ：住宅政策課

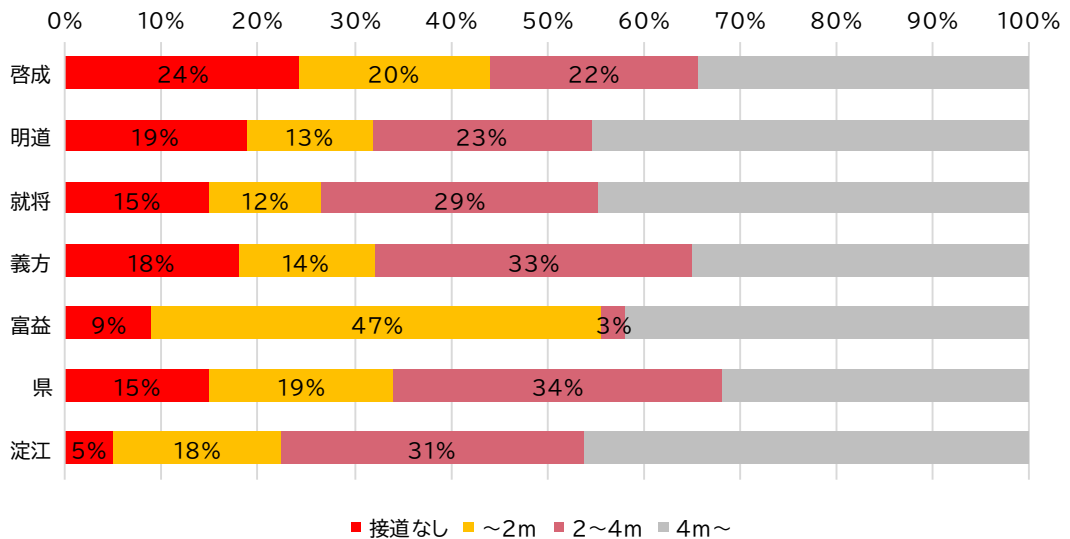
【老朽度・危険度ランクについて】

老朽度・危険度判定表（参考資料 p.○参照）を用い、空き家の老朽度・危険度に応じて項目ごとに点数を付け、その合計点数でランク付けするもの。

ランク	判定内容	点数
A	管理が行き届いており、目立った損傷は認められない	0～29点
B	管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない	30～59点
C	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる	60～89点
D	建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる	90～119点
E	建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる	120点以上

ウ 前面道路の状況

7地区のうち、建築基準法による接道義務を満たしていない、未接道（接道なし）の空き家が啓成、明道、義方地区で多くなっています。また、富益町では前面道路の幅員が2m未満の空き家が多くなっており、地区ごとに状況が異なることが分かります。接道・前面道路の状況は、空き家や跡地の流通に大きな影響があるため、地区の空き家の流通促進のためにどのような施策が有効か、検討が必要です。

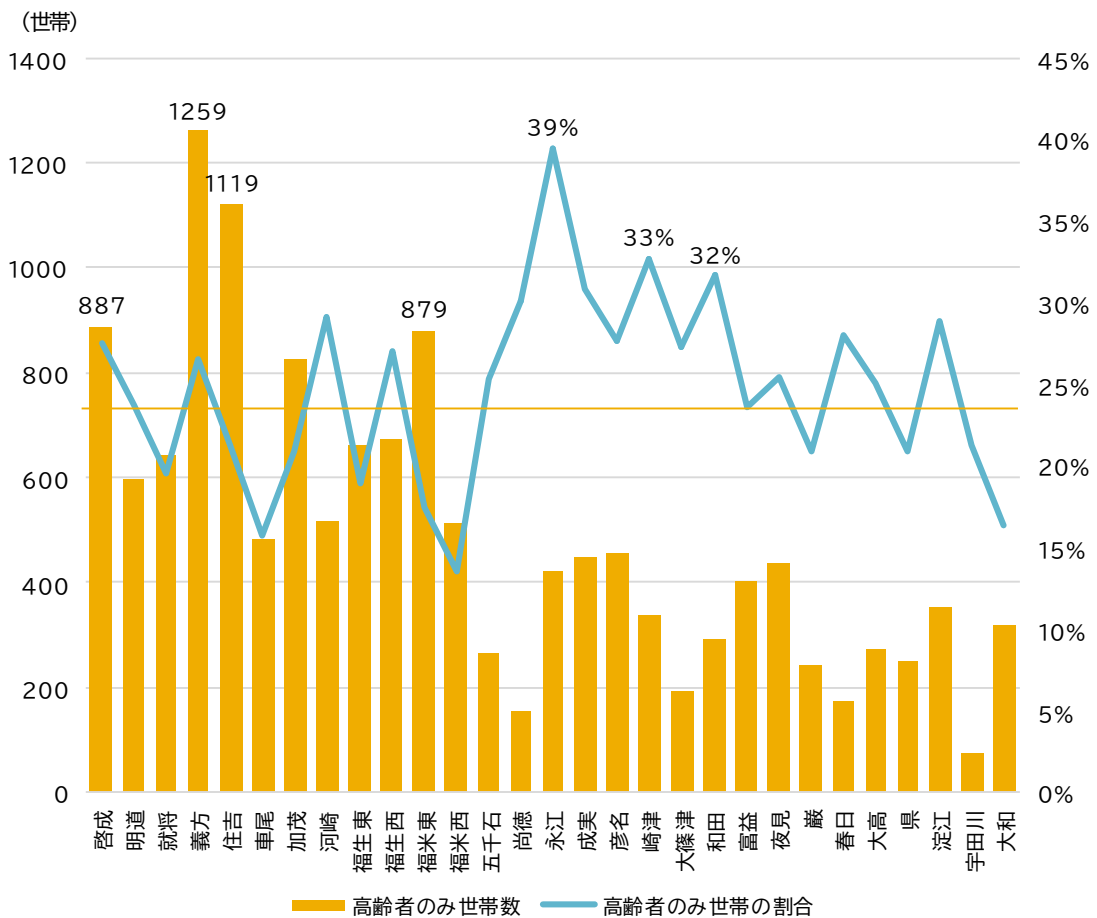


データ：住宅政策課

図 15 地区ごとの空き家の前面道路の状況

④ 空き家予備軍について

高齢者のみの世帯は、子世帯がすでに独立し、親世帯とは別に住居を構えている可能性が高く、将来的に空き家になる可能性が高い「空き家予備軍」と言えます。高齢者のみ世帯の割合が高い地区ほど、将来的に空き家が増加する可能性が高いと考えられ、何らかの対策が必要です。高齢者のみ世帯の数では、義方、住吉、啓成、福米東地区で多く、高齢者のみ世帯の割合は永江、崎津、和田地区で高くなっています。将来的な空き家の増加を防ぐために、高齢者のみ世帯に対する何らかのアプローチが必要です。



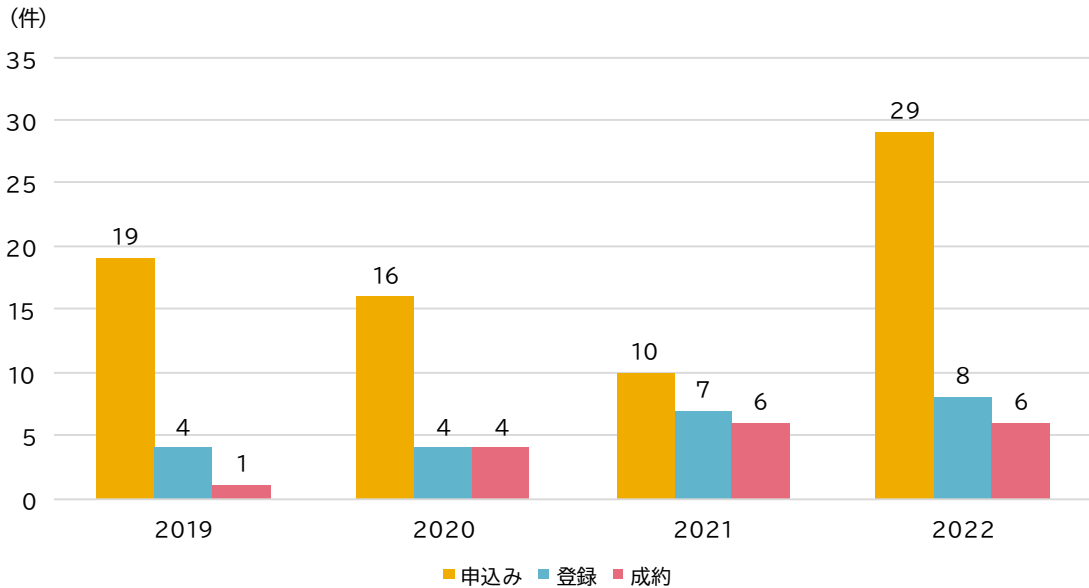
出典：「令和2年国勢調査」（総務省統計局）

図 16 地区ごとの高齢者のみ世帯数及び高齢者のみ世帯の割合

オ 米子市空き家・空き地バンクについて

本市では、管理不全な空き家の発生を予防し、空き家等の有効活用を通して流通を促進し、もって良好な生活環境の保全及び地域の活性化を図るため、2019(平成31)年4月に「米子市空き家バンク」を設置しました。2021(令和3年)12月には空き地を追加し、「米子市空き家・空き地バンク」として取組を進めています。バンクの申込件数は、減少傾向にあったものの、2022(令和4)年度に、固定資産税納税通知

書に啓発チラシを同封したこと等から2022（令和4）年度には増加しています。一方、登録件数は大きく増えていないことから、バンクの運営に関し連携協定を締結している、公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部と協議し、登録件数の増加に向けた対策が必要です。



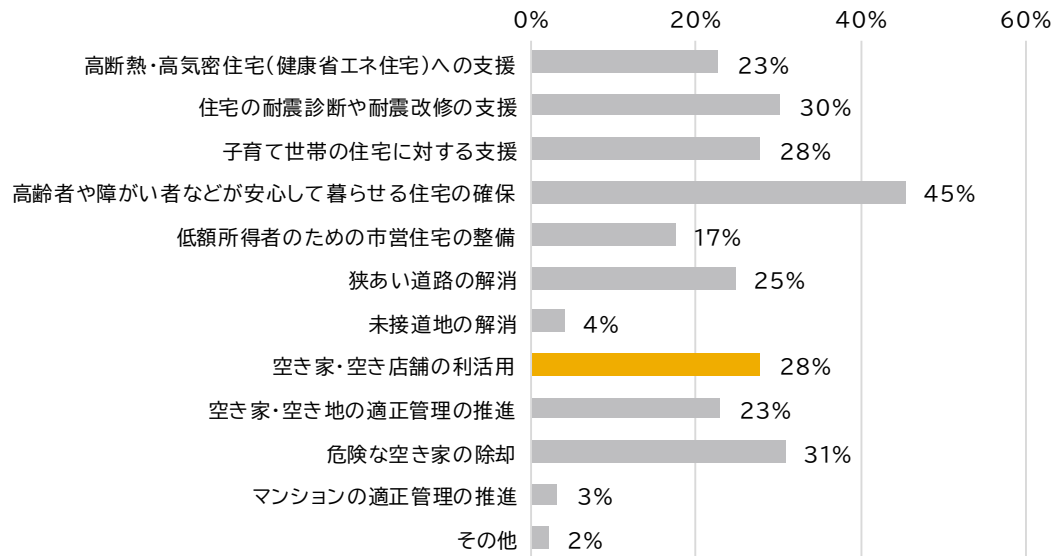
データ：住宅政策課

図 17 米子市空き家・空き地バンクの申込状況等の推移

(5) 中古住宅の流通

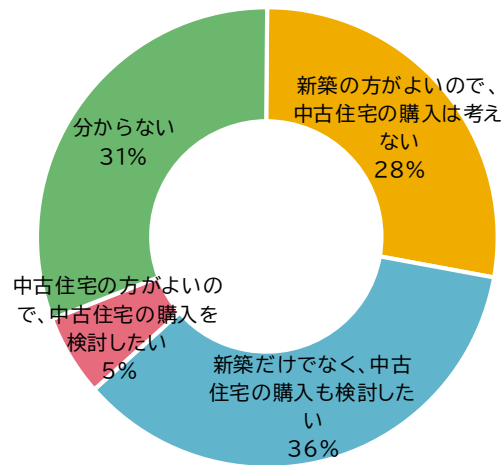
市民アンケートの結果によると、市の取組として今後重要だと思うものとして、28%の人が「空き家・空き店舗の利活用」を挙げています。空き家の利活用に当たっては、中古住宅の流通促進が課題となりますが、市民アンケートによると、41%の人が「中古住宅の購入も（を）検討したい」と回答しています。中古住宅については、「新築に比べて割安」であることをメリットであげる人が多い一方、半数以上の人が「隠れた不具合が心配」「給排水管などの設備の老朽化」を不安又は不満に思う点として挙げています。

本市では、2022（令和4）年度から、既存住宅状況調査（インスペクション）及び既存住宅売買瑕疵保険への加入に係る費用の一部を助成する制度を実施しています。インスペクションの活用等が進み、これらの不安が解消されれば、流通促進につながる事が期待されます。



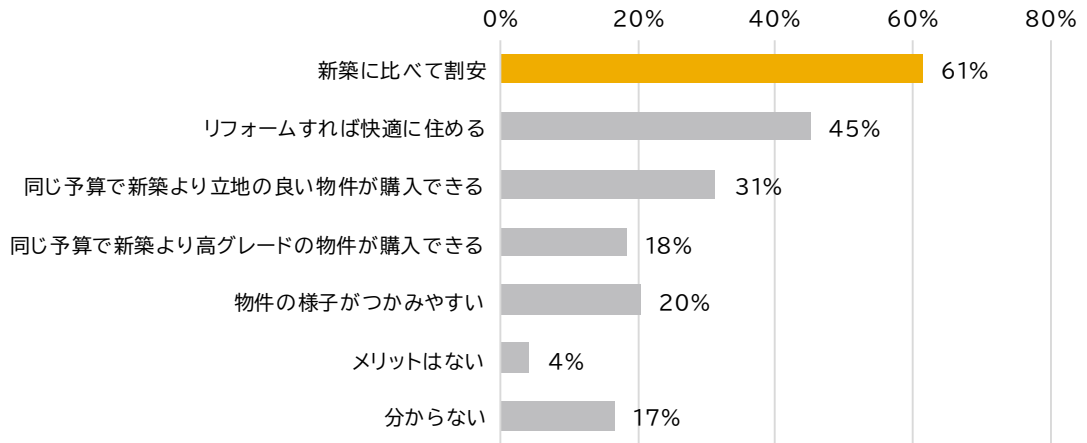
出典：市民アンケート「住宅政策に関する市の取組として、今後重要だと思うものは何ですか」

図 18 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの



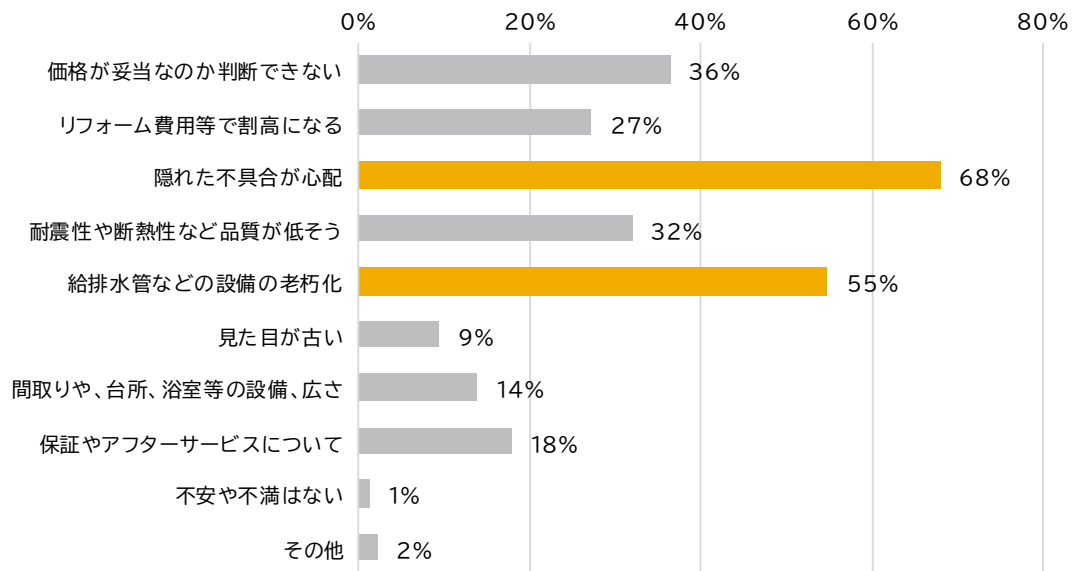
出典：市民アンケート「仮に住宅を購入するとした場合、中古住宅についてどうお考えですか」

図 19 中古住宅についての考え



出典：市民アンケート「中古住宅のメリットは何だと思いますか」

図 20 中古住宅のメリット



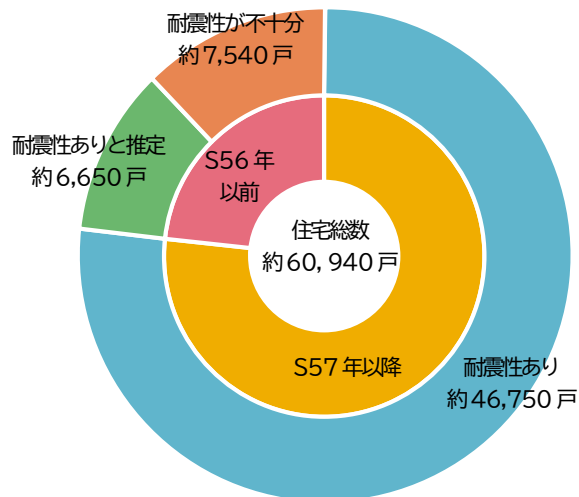
出典：市民アンケート「中古住宅について不安又は不満に思う点は何ですか」

図 21 中古住宅について不安又は不満に思う点

4 住環境の現状と課題

(1) 住宅の耐震化

「米子市耐震改修促進計画」では、本市の住宅耐震化の状況について、住宅・土地統計調査（平成30年）に基づき、令和2年度末の耐震化率の推計を行っています。推計によると、住宅総数約60,940戸のうち耐震性があると推計される住宅は約53,400戸で、耐震化率は約87%と想定しています。



出典：「米子市耐震改修促進計画」

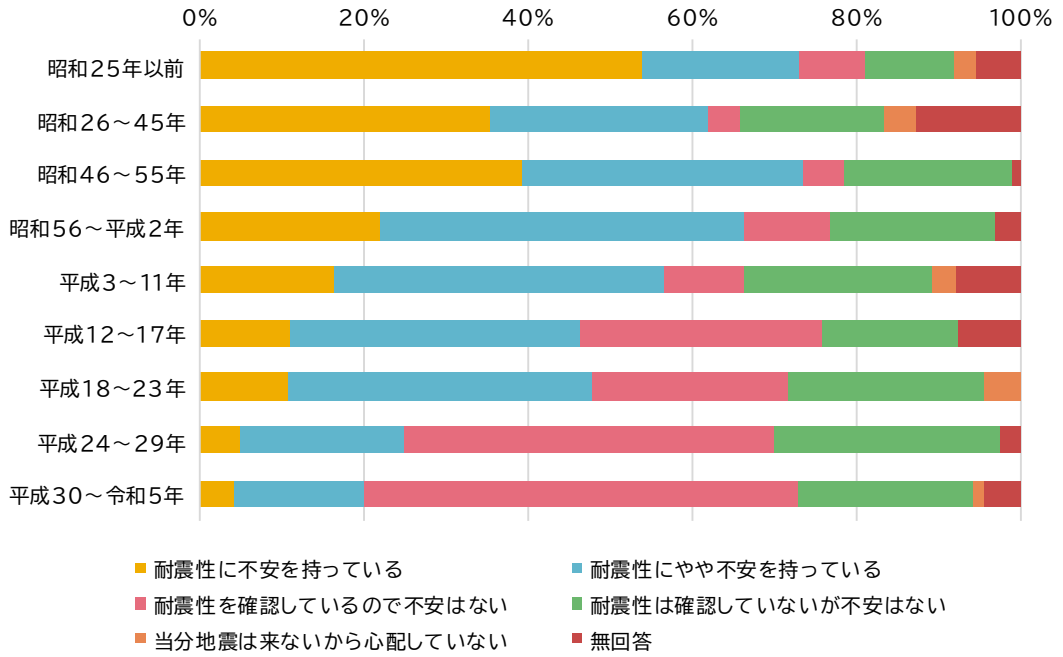
図 24 住宅の耐震化の状況 (2020年度)

表 4 新耐震・旧耐震の違いについて

新耐震基準	旧耐震基準
1981年改正。中規模の地震（震度5強弱程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強～震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としたものです。	1950年制定。震度5強程度の地震でも倒壊しないこととし、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されています。大規模の地震に対しては、特に規定は定められていません。

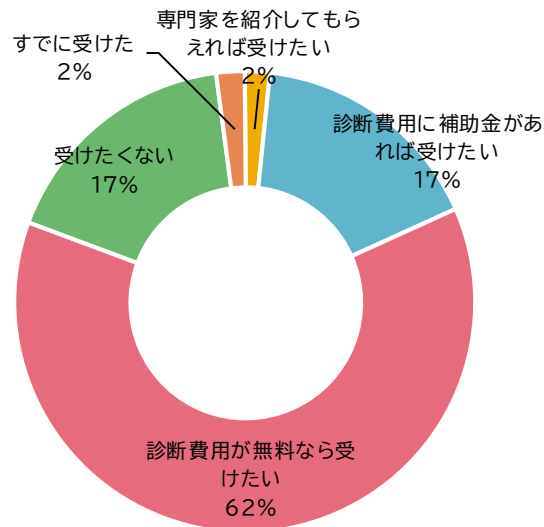
出典：「はじめよう！お家の耐震化！」（鳥取県）

市民アンケートの結果を見ると、建築年が古いほど、耐震性に不安を感じていることが分かります。また、不安に思う人のうち、診断費用が無料なら耐震診断を受けたいという人が62%を占めています。本市では、無料で耐震診断を受けることができる「米子市木造住宅耐震診断促進事業」や、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成する「米子市震災に強いまちづくり促進事業」を実施していますが、本市が実施する助成（補助）制度の認知度は12%であることが分かります。



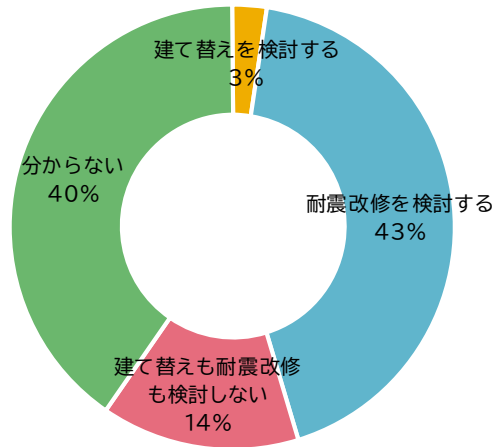
出典：市民アンケート「現在お住まいの住宅の耐震性について不安をお持ちですか」

図 25 住宅の耐震性について



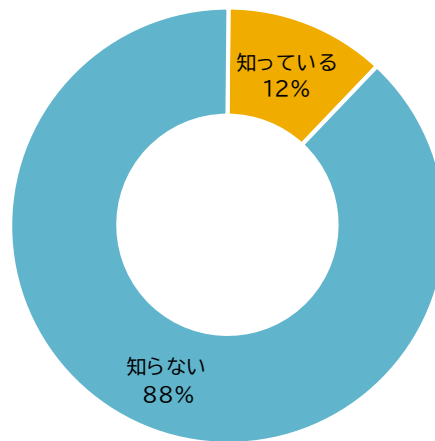
出典：市民アンケート「耐震診断を受けてみたいですか」

図 26 耐震診断の意向について



出典：市民アンケート「耐震診断の結果、耐震性に問題があった場合、耐震改修を検討されますか」

図 27 耐震性に問題があった場合の耐震改修の検討について（持ち家・戸建て）

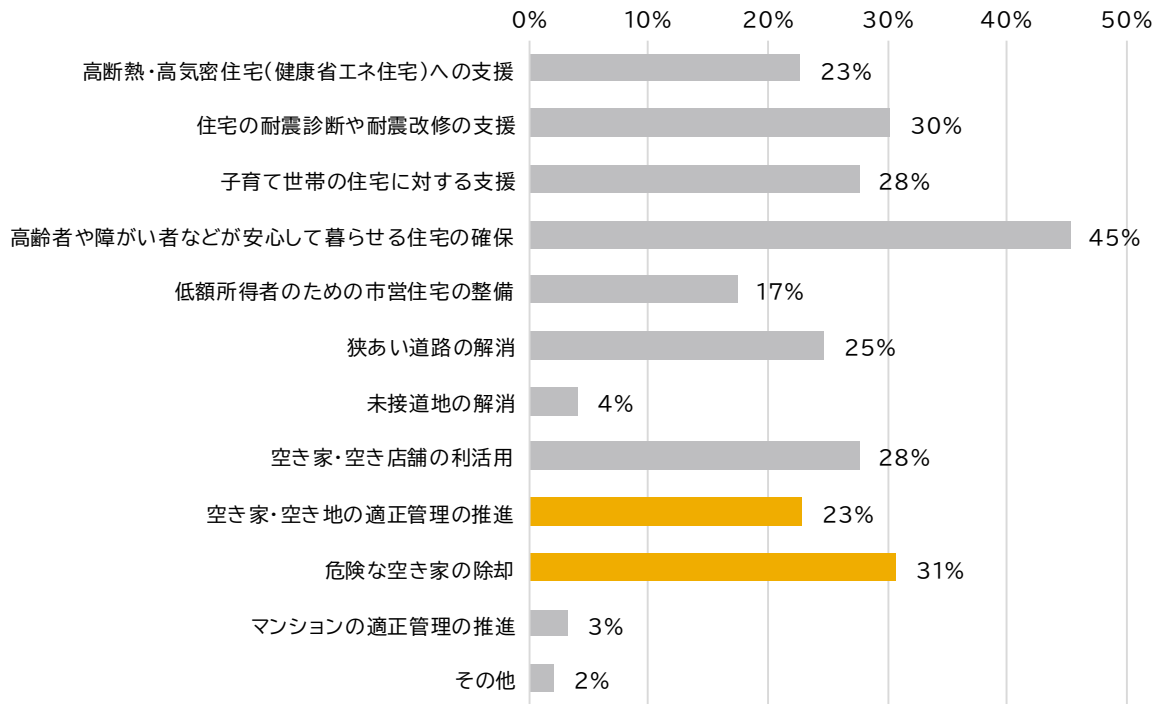


出典：市民アンケート「米子市には耐震改修を行う方への助成（補助）制度がありますが、助成制度の存在をご存じですか」

図 28 耐震改修への助成（補助）制度について

(2) 空き家の適切な管理

空き家の増加に伴い、空き家の発生による地域の環境悪化を懸念する声が寄せられています。市民アンケートでも、「空き家・空き地の適正管理の推進」「危険な空き家の除却」を望む声が多くなっています。

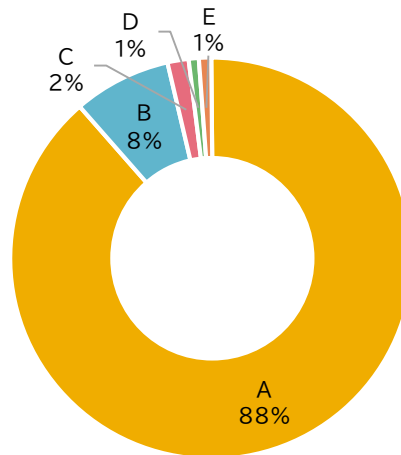


出典：市民アンケート「住宅政策に関する市の取組として、今後重要だと思うものはどれですか」

図 29 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

ア 空き家の適切な管理について

市内7地区の空き家実態調査では、約1割の空き家は管理が行き届いていないことが分かりました。市内全域の空き家数は約4,200件と推察されることから、適切に管理されていない空き家は市内全域で約400件ある可能性があります。現時点で市が把握していない空き家も多数あると思われることから、実態を把握し、所有者に対し、助言・指導を行う必要があります。



データ：住宅政策課

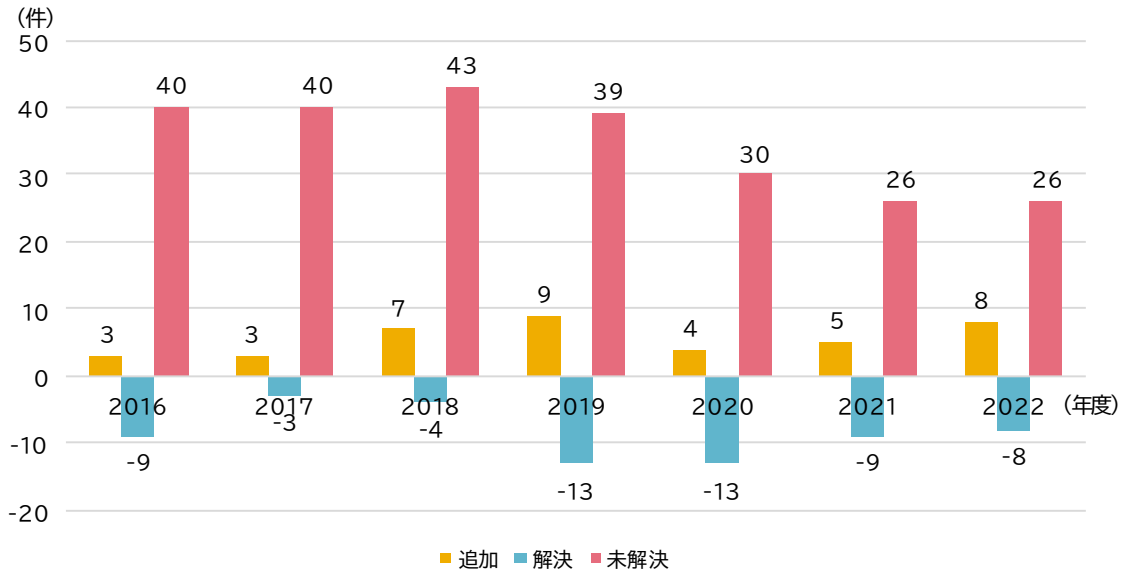
図 30 7地区の空き家の老朽度・危険度（再掲）

イ 特定空家等について

本市では、2013（平成25）年度に「米子市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、2013（平成25）年度から2015（平成27）年度にかけて、当該条例に基づき危険な状態の空き家等に対して助言・指導等を行ってきました。2015（平成27）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことにより、2016（平成28）年度からは、空家法に基づき特定空家等に対して助言・指導等を行っています。

また、2017（平成29）年度、2019（令和元）年度、2021（令和3）年度に代執行（略式代執行）を実施しています。

なお、2019（平成31）年度から特定空家等を除却する際の補助制度（特定空家等除却支援事業補助金）を開始し、特定空家等の除却を進めています。補助制度の実施等により、未解決の案件は減ってきていますが、数年にわたり状態が改善しないままの特定空家等もあり、何らかの対策が必要です。



データ：住宅政策課

図 31 特定空家等の件数の推移

表 5 特定空家等除却支援事業補助金実施状況

年度	2019	2020	2021	2022
補助件数	10	10	9	8

ウ 緊急安全措置の実施について

緊急的な安全措置が必要となった空き家について、2021（令和3）、2022（令和4）年度に緊急安全措置を実施し、危険な箇所の除却を行いました。所有者不明や相続人不存在の空き家については、管理不全箇所があっても対応する人がいないため市が措置せざるを得ない場合があります、今後増加することが懸念されます。

表 6 緊急安全措置の実施状況

年度	事例	措置内容	特定空家等か否か	所有者・相続人の有無	費用回収の可否
2021 (令和3)	A	崩落の危険性の高い部材の除去	○	×	×
	B	屋根トタンの除去	×	○	○
2022 (令和4)	C	納屋庇の除去	×	×	×
	D	ブロック塀の除去	×	×	×