

## 令和5年度第1回 米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会 議事録

【開催日時】 令和5年7月31日（月曜日）午後2時から

【開催場所】 米子市第2庁舎2階 第2会議室

【出席者（敬称略）】

委員： 永松正則(会長)、小椋弘佳(副会長)、足立珠希、渡邊和美、猪狩英明、木下俊哉、高砂裕子、田山泰久、奥田登、後藤秀一、吉田敏雄  
(欠席) 野坂絵美子

事務局：伊達都市整備部長 住宅政策課 潮課長補佐 片山課長補佐、松原主任、林主任  
傍聴人：1名

【次第】

- 1 開会
- 2 都市整備部長あいさつ
- 3 議事
  - (1) 住生活基本計画について
  - (2) その他
- 4 閉会

【議事録】

事務局	(1) 住生活基本計画について (資料1説明) ※第3章(6) マンションの状況については次回委員会で説明。 (資料3説明) (資料2・4説明) ※資料2の14Pまで説明する。
会長	・ここまでのところで、質問・ご意見等があればお願いしたいと思います。
A委員	・資料2の9Pの「空き家の老朽度・危険度」についてなんですけど、これについて地区ごとに大きな違いはないと言われていましたが、文章にも「地区ごとに大きな違いは見られませんでした」と分析結果が入ってますけど、中を見ると義方とか啓成とか、CからE片寄っている。なんかこんな分析結果で本当いいのかなというふうに思ったんですけどいかがでしょうか。
事務局	・ご意見ありがとうございます。地区ごとの割合とかをちゃんとお示していないので、例えばグラフを追加して内訳にあまり大きな違いがないとかいうご説明できるように、グラフを追加するという方法を検討したいと思います。

A 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本当に大きな違いはないんですか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一つ前(図 13)の空き家全体の率であったり、次にある前面道路の状況(図 15)のように、地区ごとにすごく数字が違うというようには見受けられない、という結果だと判断しています。</li> </ul>
A 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に見ると空き家の数が多いところは割り合いが少なくなることはわかるが、ぱっと見た時に偏って見えるように思えるがいかがでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の通り、表だけ見ると偏りがあるように感じるので、数字やグラフ等などの割り合いで説明するようにします。</li> </ul>
A 委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・E というのは、行政代執行も考えないといけない危険なものだということですよ。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・E になると、いわゆる特定空家になり、かなり危険度の高い状態の空き家になります。かなりの老朽化がして市の方で把握していなかったものも、実態調査で把握したものもあります。中にはすでに解体されたものもあります。</li> <li>・おっしゃられる通り、絶対数で見ると数字が多い地区があるため、割り合いについて示させていただくような工夫をさせていただきます。行政代執行につきましては、可能限り相続者に改善を求めていき、それが叶わない場合や、相続者がおられなかった場合に行政代執行に移るものですので、まずは所有者に指導させていただくのが実態でございます。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今のに関連して教えてもらいたいんですけど、アンケートの現状についてはどの時点での調査結果なのかというのはどこかに書かれているんでしょうか。記載が見つけれなかったのです。すでに解体されたものがあるなど、データが出た後に数字が変わるため、どの時点かわかるように、どこかに記載してほしい。もう一つ関連して、私のような市外の人から見ると、老朽化・危険度の高い地区には住むのを考えてしまうような印象をもってしまふ。地価とか住宅の価格とか、そういうところにも影響がでるようなことが気になった。地区ごとに大きな違いが無いということであれば、もう少しハッキリとわかるよう書かれた方が良いと思います。さきほどの補足されることなので、そのようにされたらと思います。</li> </ul>

B 委員

・言葉の使い方の確認なんですけど、資料2の7ページの空き家の状況というところで、市内の空き家数が2018年で11,770と書いてあるので、空き家がこんなにあるんだと思って読んだが、次のページ8Pには、空き家というのは賃貸用住宅や売却用住宅の含まれるというところで、よく使われる活用されていないという、ほったらかされている空き家というのは一部分で、米子で言うと4,760となっている。空き家というと、7Pで言うすごく広い範囲で空き家という呼び方になっているので、まず数が違うじゃないかなと勘違いしてしまう。問題とされる4,760の空き家と一般的な空き家を言葉で区別したほうが判りやすいかなと思いました。

事務局

・確におっしゃる通りで、同じ空き家と言いながら、1万だったり4千だったりすると、どれが本当の数字なのかということになってしまうので、もう少し丁寧に説明をして、4千が何を指すのかはっきり判るようにしたいと思います。先程、会長がおっしゃられたとおり、実態調査の方法や概要がわからないということがありましたので、実態調査の欄に空き家をどういうふうに捉えているかあわせて追加をさせていただきたいと思います。

C 委員

・空き家の図12について、2003年～2008年にかけて二次的住宅が急に減って、代わりにその他住宅が急増しているように読めるんですけど、結局その二次的住宅とか賃貸用住宅、売却用住宅、その他の区分については、所有者の胸先三寸というか、所有者がどういうつもりなのかがかかっていると思うんですけど、総務省さんの統計理由まではわからないということと、さっきの話では所有者の具体的活用の意思があるものとそうでないもの、ぐらいの分け方をした方が、重要なポイントが掴みやすいような気がしました。

・二次的住宅の2003年がなんだったろうともし判れば教えていただきたい。

・もう一点ですけど、同じページの図13なんですけど実態調査されたというところでマンションは対象になっていると理解してよいのかという確認と、そうであれば各マンション毎の空き家率は出ていると理解して宜しいですか、という2点を教えてください。

事務局

・ありがとうございます。ではまず最初に図12の2003年～2008年に掛けて、内訳がどのように変わっているかに関してですが、国の調査になるのですが、内訳が変わっているという理由については把握していません。二次的住宅はかなり減少していたり、賃貸用住宅については2008年の時点にすごく増加していて、またその後減っていたりしている。なぜこのような推移をしているかは把握をしていない。

・この調査は全国的な調査であり、市内の全部を調査しているものではなく、

	<p>エリアを決めて抽出をして、計算し直してから出している数字となっている。そこで誤差がでたのかもしれないと想像することはありますが、明確な理由はわからない。</p> <p>・もうひとつの図 13 の空き家数にマンションが含まれるかということですがこれはマンションは含んでおりません。一戸建てと長屋が対象になっています。マンションの空き家率については、マンションのアンケート調査のほうで空き家個数はどれくらいあるかという調査内容がありますので、アンケートで回答があったところについては把握できると思います。</p>
事務局	<p>・図 13 ですけれども資料に誤りがありまして訂正させていただいてよろしいでしょうか。図 13 の富益地区と県地区なんですけれども、数字が逆になっておりまして、空き家の数が 50 なのが県地区、79 が富益地区になります。申し訳ありません。地区の間違いになります。</p>
会長	<p>・私のほうで関連して少し確認させていただきたいんですけど。国の調査でいろいろな言葉が出てきて、国の調査を基にしたデータということで、いろんな言葉が出てきているんですけど。国の調査の時にはそれぞれの言葉の定義が載っていると思いますので、資料になってしまうと、その言葉がどのような定義になっていたか分からなくなってしまう。さきほどの、空き家の定義に関係するのですが、場合によっては 4 ページや 5 ページの下のように注をつけるような説明をしてもらおうとわかるのかなと思います。</p> <p>・図 13 の調査のデータのところで質問したいなと思っていたのが、米子高専との共同調査というのが、図 13 に関わるところだけということでしょうか。</p>
事務局	<p>・共同調査をさせていただいたのは、市内の中心部にある啓成、明道、就将、義方の中の、一部のエリアということになります。</p>
会長	<p>・わかりました。調査の中には、共同で実施したとのがどこにもでてこないの、そこは出てきた方がよいと思います。追記していただければと思います。</p>
副会長	<p>・言葉の定義について、私も図の 11、12、13 あたりで思いました。掲載様式を明記するなどで解決するのかなと思います。あと、ひとつですけれど、空き家の実態調査の方では、地区別の分析をされて、そのうえで差が無いとされていると思うのですが、市民アンケートの方はいかがかな、と思っています。どこまで分析を記載するかは別として、施策を考える上では、中心地の</p>

話と、市街化区域など、エリアごとで施策が変わってくることを考えると、市民アンケートの分析も必要なのではないかと思います。

D 委員

・前回の会の時にも触れたのですが、今みなさんは資料の言葉の定義とか詳細な部分や、図 14 の E などの危険度の出現率など、そのような話があったのですが、細かいデータがこれから審議するときどこまで必要なかわからない。米子市で、地域ごとの空き家のデータですとか地理の背景だとか、地区ごとの人口だとかいろいろあるのでしょうか、資料をずっと見ていき、いろいろな意見が出てきて整理されていくのだと思うのですが、いつ対策の話をするのかわからない。どこまで時間がかけられるのか。私も仕事の中で空き家について苦労をしまして、私の仕事の観点からいうと、こんな細かいデータを使ったことが無いです。民間ですから。対策の話を始めた方が良いのではないかと思います。全体像が見えないので、どもまで細かなデータの精度を上げていけばいいのかわからないですし。

・図 15 の前面道路のデータを見ると、私なんか深刻になってしまいますし。前面道路のない空き家なんてどうしようもないんですよ。誰がそこにお金を出して、建替えも法律でできないですし。

・11 ページの予備軍についても印象に残りました。最近マスコミや特集などでも取り上げられていますし。正しいデータは持っていないが、生まれた家で一生住む人は少ないそうで、そうであれば空き家が増えるのは当然。人口減少も米子市で始まってしまいますし、空き家が増えて当たりまえになってしまう。そのようなことを普段感じているものですから、いつまでこのような話が続くのか気になりました。

・米子市は相続人がいないなどの土地などについて、寄付は受け付けているのでしょうか。

事務局

・寄付は受け付けていません。

D 委員

・今、国庫に帰属するということも、どんどんハードルが高くなっていて、道路に面していないとダメだとか、建物が建っていると国は拒否してしまうとか、井戸でもあろうものなら話しにならないとか。などなど、空き家・空き地というものは時間がかかるんだろうなと思ひまして。つついすみません。

会長

・このデータをもとに今後どのように進めていくかについて、事務局より今後のスケジュールについて説明をお願いします。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回は現状と課題の確認として、次回は施策についてご提案する予定。そこでご意見を頂き、その後の委員会で修正をしていく流れを想定しています。施策については2回ほど検討する委員会を行う予定です。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・よろしいでしょうか。それでは引き続き説明をお願いします。</li> </ul>
事務局	<p>(資料2の15Pから説明)</p>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明をありがとうございました。それでは今の説明につきまして、ご意見ご質問があればお願いしたいと思います。</li> </ul>
D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・18Pの適切な管理についてというところですが、今の説明で管理されていない空き家、つまり損傷の度合で管理が出来なかった空き家ということだと思います。私も空き家の問題を考えるにあたり、大事なことは管理者が確認できているかできていないかだと思います。さきほど説明があったように管理されるはずの方が高齢であるとか、いらっしゃらないかという話もありました。特定空家ということになって危険だからという事でどうしようもないかもしれませんが、空き家とセットで考えなければいけないのは、管理をされる方がいるのか、その方が確認が出来るかがとても大事だと思います。それを抜きにして管理されている、されていないという括り方は、私は空き家対策を考える上では、ちょっとその不十分だなという気がします。ですから損傷もあるし、且つ管理する方も特定出来ない、あるいは損傷があるんだけど、管理される方が敷地内に居住しているにも関わらずに損傷がある場合、資力が無い場合など、アプローチの仕方が違ってくるんじゃないかと思う。資料記載は必要ではないが、今後議論も必要だと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ありがとうございます。資料6で後でご説明しようと思いますが、空き家の所有者に対するアンケート調査をこれから実施する予定です。その中で管理する人がどなたであるかなどの項目も含める予定としています。</li> <li>・アンケート調査ですので、全ての方から回答があるものではなく、この建物は管理されているか、されていないかなどの詳しいところまでの把握は難しいところがありますが、市民アンケートの結果を見ましても、市内に空き家を持っておられますかという質問を設けていますが、空き家所有者が市内に住んでいるより市外に住んでいる方が多いように見受けられます。そうなるとなかなか管理ができない状態になっているのではないかと思います。</li> </ul>
D委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今ご説明のあった、空き家を持っている方に対するアンケートについて、</li> </ul>

	<p>複数の名義にまたがるのが結構あるように思っています。一物件に対して複数の方に送るのですか？</p>
事務局	<p>・空き家のアンケートの送付先というのは、固定資産税の支払いをされている方、代表となっている方にお送りする予定です。本来であれば、空き家の所有者となると登記上の所有者になりますが、皆様ご承知かもしれませんが、なかなか相続登記されていないことが今問題になっておまして、相続登記の義務化も法改正で行われているところです。登記情報だけだと、所有者を確定するのに時間を要してしまうため、固定資産税の代表にお送りすることとしました。</p>
E 委員	<p>・先般、管理不全空き家という制度がですね国のほうでなったんですが、その流れのなかで、先程言われた固定資産税の情報提供とかに合わせ、建築サイドと税務サイドは連携してるのですか？</p>
事務局	<p>・E 委員よりご発言がありました管理不全空き家について、皆様もニュースなどで見られているかもしれませんが、空き家法がこの度改正されまして、今は特定空家というものの中でも特段状態の悪いものについては市の助言だったり指導だったりに従わない場合、市が勧告をした時に固定資産税の税金が上がる仕組みになっています。これはもうある仕組みです。</p> <p>この度の法改正では、新たに管理不全空き家という、特定空家にならない前段階で、管理不全空き家というものができました。それについても市の指導とか助言に従わず勧告に至れば、住宅用地特例が解除される。これについては固定資産税の担当の部署と連携しているところです。しかし、国のほうから管理不全空き家のガイドラインなどの指針が示されていないので、市でどのようなものを管理不全空き家にするか決まっていない段階です。</p>
E 委員	<p>・基準等はこれからということがわかりました。しかし、現実では税金さえ淡々と払っていれば役所側は不信感を抱かない。現状の家とか土地は荒れ放題、金を払えば危険視されない物件になっているのではないかな。</p> <p>・お金払ってないとか、相手に郵送しても返ってこないとか、相手がいらないなど、問題になってから認識されることが多いのではないかな。と私は個人的には思っています。</p> <p>・問題のありようの相関図というか、相続の問題なのか、お金の問題なのか、景観上の問題なのか。お金はあるが管理されないなどの事例を、私自身は市内で見ているんですね。そういう中でいかに良心的に街づくりの視点の市民感覚が育って、当りに物を管理するような理想を考え、そうならないイレ</p>

	<p>ギュラーなことがどのように発生しているのか、モデル化というか相関図と いうか見える化し、ビジョンを考える必要があると考えます。</p>
事務局	<p>・ご発言のありました管理不全の空き家については、お金の問題ではなく、 実態が悪ければそういった空き家に指定して、条件が揃えば住宅用地特例を 解除するなどの対応はとる予定です。ただし、国からどういったものが対象 になるか示されていないため、米子市として基準がまだない状態です。</p>
A 委員	<p>・資料3の15Pからの「4 住環境の現状と課題」の項目は今のもので終わ りか。耐震化と適切な空き家の管理しかないが、これで現状と課題の整理と いうことで良いか。</p>
事務局	<p>・現状と課題につきましては、この度の資料2と資料5で資料としては全て です。もちろん、こういう視点が必要でないかというご意見がありましたら、 ご意見頂ければ、現状と課題ということで掲載することは可能です。他の視 点が必要ということがありましたら、ご意見を頂ければと思います。</p>
A 委員	<p>・基本方針の中には景観など含まれていたように思うが。</p>
事務局	<p>・基本方針については大まかな目標になりますので、細かい内容になります と、基本方針に基づいたそれぞれの施策という事になります。細かい内容に なりますと第5章で触れることになります。</p>
A 委員	<p>・例えば県が出されている計画の中では、他の項目が含まれているが、米子 市では空き家のこと、耐震のことなどに限られているように感じます。街並 み保存とか、そのようなことは他の計画に含まれているのか。</p>
事務局	<p>・例えば景観のことであれば他の計画があります。どこまでを住生活基本計 画に載せるかとうことになると思う。県にあるから市で必ず乗せるとは限ら ないというところはあります。このような視点もあつたが方がいなど、必 要なことがあれば、そのような点についても検討していきたいと思ひます。 ・ご意見がありあました内容については他の関係部署もありますので、何が 必要かということは一度検討させていただければと思います。</p>
会長	<p>・A 委員おしゃつた内容というのは、極めて重要な意見だと思ひます。ただ それを計画に反映するのかという事の判断は市にもしていただき、次回以 降にご説明いただければと思ひます。</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の計画が、住活基本計画及び空家対策計画となっていますが、A委員がおっしゃったように空家の対策のところでデータのボリュームがこれで良いのかと思いました。</li> <li>・19Pで記載されている代執行について、文章での説明はあるが、数字での説明もあって良いと思います。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一度休憩の時間を取りたいと思います。</li> </ul> <p>(5分休憩)</p>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それでは再開したいと思います。</li> <li>・次の資料5のほうの説明宜しいですか。はいそれでは続いて資料5の1Pからの説明をお願いします。</li> </ul>
事務局	(資料5説明)
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・はい、ありがとうございました。ただ今の説明につきまして委員の皆様でご意見、ご質問があればお願いします。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料5の6Pの見かたについて、登録住宅の棟数と戸数が書いてありますが、これは41棟の中に2,948戸があるということなんでしょうか？</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1棟全てを登録されるという必要はないので、例えば1棟で20戸のアパートがあり、そのうち1戸だけ登録することもあり得る。また、一部が登録住宅となる場合は、棟には数は含めず、戸数だけ数に入れるようになっている。</li> </ul>
C委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ということは、2,948戸というのがまあ実数で内、共同住宅41棟を含むみたいな意味合いで捉えればいいのであれば、なにか注釈を付けられたほうが良いと思うんですが。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ありがとうございました。これは出典はどこかあるんでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出典ございますが、掲載が漏れておりました。出典は追記いたします。</li> </ul>
F委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・棟の記載については、無いなら無いで良いのではないかと。</li> </ul>

会長	<p>・その他、質問が無いようでしたら続いて議事(2)その他について事務局からお願いします。</p> <p>(2) その他</p>
事務局	(資料6説明)
事務局	<p>・先程も少しご説明させていただきましたが、空き家の所有者に対するアンケート調査というのを今後実施する予定です。目標としましては8月中に所有者に対して送付したいと考えているところですが、先程申しましたように固定資産税のデータの整理がなかなか簡単にいかないというところがありまして時間がかかっているところです。アンケート調査の内容ですけれども、米子市の案と、米子高専のほうで共同で空き家の管理・活用方法の研究を行いたいということでアンケート内容について共同で作成をしました。本日はお時間の都合で内容について触れることができませんが、この内容をご覧いただきまして、ご意見とか追記がございましたらご意見を頂ければと思います。</p> <p>だいたい2週間程度でご意見を頂ければ集約をさせていただきます、反映をしたいと思います。お盆前ぐらいまでにご意見があれば教えていただければと思いますので、お手数をおかけしますが宜しくお願いします。</p>
会長	・ただいまの説明について、ご意見ご質問があればお願いしたいと思います。
C委員	・聴き落としたかもしれませんが、何通ぐらい発出されているのでしょうか
事務局	<p>・空き家の実態調査で、空き家と判定され件数がだいたい1,636件ありますが中には、一つの土地の中に複数の家があり、所有者が簡単に特定出来ないという空き家がございます。そういったものは今回のアンケート調査から外させていただいて、確実に所有者が特定出来るところにお送りしようと思います。その割合がどれくらいなのかというのは、まだ数字が固まっておりません。</p>
会長	・そのほかはいかがでしょうか。ではアンケート項目や文言についてご意見、質問等があれば事務局のほうにお盆前までにとということで。連絡はメールとかでもよいのでしょうか。
事務局	・電子メールやお電話で結構ですので、ご意見があれば頂ければと思います。

<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の皆様よろしく申し上げます。その他、いかがでしょうか。</li> <li>・それでは、事務局の方からその他ありますでしょうか。</li> </ul>
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・では本日頂いたご意見を踏まえまして、資料の修正を行った上で、次回は基本方針について進めれたらと思います。</li> <li>・空家等対策計画につきましては、現状ではお示ししているものはありませんが、基本的なデータにつきましては住生活基本計画と同じデータを活用して、空家等対策計画にはもう少し詳細な内容を記載するイメージとなります。</li> <li>・次回の検討委員会は、10月を予定しているところなんですけど、事務局の都合でもしかしたら11月に開催することになるかもしれません。いずれにしても、近くなりましたら日程調整をさせていただきますので、ご協力いただけたらと思います。宜しく願いいたします。</li> </ul>
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ありがとうございました。その他ないようでしたら、令和5年度第1回米子市住生活及び空き家対策対策検討委員会を閉会したいと思います。長時間ありがとうございました。</li> </ul> <p>(閉会)</p>