

## 令和5年度第2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11月21日（火曜日）午前10時から午前12時まで

【開催場所】 米子市糶町庁舎2階 会議室

【出席者（敬称略）】

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

事務局： 住宅政策課 西村課長、片山課長補佐、林主任

傍聴人： 2名

報道関係者： 1名

【次 第】

- 1 開会
- 2 住宅政策課長あいさつ
- 3 議事
  - (1) 住生活基本計画について
  - (2) 第2次空家等対策計画について
  - (3) 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、2、9、3の順で説明)
会長	それでは、委員の皆様からご質問、ご意見があればお願いします。
A 委員	資料3の課題について、空き家・空き地バンクの申請が増えているが登録は増えていないというのは、登録にハードルがあるということか。
事務局	理由としては、ひとつは申込をいただいてから、実際の登録までに数か月という時間を要する可能性があること。もう一つには、申込をしたあとに媒介契約を結ぶと登録という扱いになるが、不動産事業者からの査定金額を見て、お断りされるケースがある。
B 委員	セーフティネット住宅について、民間アパートを前提に指定するということだが、アパートではなく空き家を公が買い取り、戸建て住宅の市営住宅にするなどの施策は考えられているか。考えられていないなら是非検討してほしい。

	<p>い。</p> <p>また、計画には公営住宅、市営住宅についてさらっと書いてあり、公的な住宅ということで採算度外視でも良いから取り組むなど、経営的な部分も記載されてもよいと思う。</p> <p>市営住宅について触れられているが、県営住宅には触れられておらず、すみわけの整理をする必要があるのではないか。</p> <p>建て直しをする場合は、まちづくりの種地化になるようにしてほしい。一時的な避難場所になるようなケースや、郊外に住む人が住めるようにし、市内に住みつつも郊外で農業をするなど、可能性はあると思う。今後の施策展開がどうなるかで変わるが、検討してほしい。</p>
事務局	<p>セーフティネット住宅の対象については、国の制度では民間の賃貸住宅を活用する制度設計になっている。いわゆる賃貸アパートに要配慮者が入れるようにというもの。一方、入居者の特性によっては集合住宅が難しい方もおられると思う。現段階においては、市が空き家を買って市営住宅にするという施策は想定していない。他の自治体では要配慮者が入れるような住宅を民間や支援団体と連携し空き家の活用をしている事例もあるため、事例を研究し検討を進める。</p> <p>指摘のあった市営住宅については、ご意見を参考にしながら必要な情報等、盛り込めるようなところは加えていきたい。</p> <p>県営住宅については、米子市の計画ということで触れていないが、状況を確認し、計画に絡めることができる部分があるか確認したい。</p>
会長	<p>先ほどの質問に関連して、資料2のP34以降について、データだけが示されている状態となっているので、現状と課題について市の認識を書いても良いと思う。</p>
C委員	<p>資料を見て、図の番号の整理が必要と感じた。全体の通し番号になるのか、章ごとに変えるのか、整理をしてもらいたい。</p>
事務局	<p>改善します。</p>
D委員	<p>資料9のマンションについて、想定していた状態が数字として出てきたため戦慄を覚えた。</p> <p>P27の図31にある管理会社へ委託していることについては良いとも悪いとも言えない。管理会社の多くは県外業者であることが考えられる。また近年、管理費の値上げに応じない場合は管理を打ち切るというケースが全国</p>

的に多発している。管理会社がいるからと言って将来安泰であるというわけではない。むしろ、本来は修繕積立金に回せた費用を管理費として使わざるを得ないという側面もある。管理会社との適切な連携が必要と考えられる。図30について、居住戸数について把握していない不明が7棟あり、居住率が60%台が1棟あるとのことだが、マンション管理士に相談があったものには居住率が20%台というものもある。居住率の低いマンションについては危機感を持つ必要がある。

P29の表4について、項目の2, 3, 4については同じ点を見ている項目かと理解している。例えば項目2のABCについては、AとBに大きな差があり、BとCにはあまり差が無い項目かと認識している。ひび割れて鉄筋が露出しているということは鉄筋爆裂を起こしている可能性があり、中に雨水が入っている状態であり、構造体の耐力を奪っている状態になっている。項目3, 4についても同様のことが考えられる。

特に項目4については、タイル貼りのマンションは要注意で、見栄えは良いがひび割れや鉄筋爆裂を調査しにくい構造となっている。

そのような視点から見ると、表5の④は注視が必要なマンションであると考えられる。

戻ってP26の図28について、築年数を10年単位で示された方が良いと思う。理由としては、マンションは15年周期で大規模修繕をするため、大規模修繕の時期にあるマンションがいくつあるか確認できると考えられる。次に、図29についても20戸単位で区切っていただいた方が良いと思う。20戸未満のマンションについては、適切な管理がされていないケースもあるように思われるため、把握をしておきたい。

事務局

マンションについては、居住している人しか関心がない現状ではないかと考えている。市民アンケートでも、数字としてはマンションに関する回答は少なかったと把握している。

マンションの管理が行われない場合、滋賀県野州市で行われたようなマンションの代執行に繋がる場合がある。規模は大きくないマンションでも億単位の費用がかかっている。米子市内にもマンションは複数あり、都市部と違い地価が上がる等で建替えが進むことも想定しづらいため、マンションの適切な管理を促し、代執行に繋がらないようにしたい。

D 委員

築40年以上のマンションが複数あり、実際にそのようなマンションの方が相談されることもある中で多く言われていることが、「自分は死ぬまで住んで、子どもには相続放棄させる」ということ。相続人不存在となり行政の代執行に繋がるケースが多数出て来ると考えられる。滋賀県の事例は9戸で、

	<p>それで億単位となる。米子市内は50～60戸のマンションが多いと思われるため、十数～二十億円くらいかかることが想定される。そうならないために、管理組合に適切に管理してもらう必要があると思われる。</p>
副会長	<p>資料3について、基本目標に「地域住民や民間事業者等との連携・協働」とあり、重要なことだと思われる。今後、民間との連携が大切になると思われるが、具体的な施策の中で、現時点で連携されている施策があるのか明記されていると良いと思う。また、まだまだ連携については必要になると認識しているので、どのように連携するのか、事業者に対する補助制度的な施策であったり、補助事業自体を支える補助のような施策もあると、より具体的な内容になると思う。</p>
事務局	<p>民間事業者については、空き家や土地の流通で携わってもらっている。利益が出づらいモノについては手が出しにくいところがあるが、全てを市で解決するというより、民間と連携して解決する方法も検討したいと思う。</p>
E委員	<p>空き家の適切な管理について、所有者に対する意識啓発とあるが、今住んでいる状態の高齢者世帯も多くあると思う。そのような方にも、数年先を考えてもらえるような意識啓発も必要ではないかと思う。</p>
事務局	<p>空き家というだけでは、空き家を持っている方以外はなかなか身近に感じてもらえないこともあるように思うが、話をする中で将来的に空き家になる可能性があることを認識していただくなど、空き家の問題を身近に感じてもらえることもある。現在も公民館講座の中で「空き家にしないために」というテーマで、将来的に空き家になる可能性がある家をどうすれば良いかと話をさせていただいている。さまざまな地域に出かけてお伝えする中で皆さまへの意識啓発に繋げていきたいと考えている。施策の中にも、そのような内容を入れていく予定。</p>
会長	<p>資料3、基本目標の「地域住民との連携・協働」については具体的な施策の中でどの部分に関わってくるのか資料では読み取れなかったので、次回の委員会で詳しく説明してほしい。現時点ではどの部分に該当するか想定はあるか教えてほしい。</p>
事務局	<p>民間事業者との連携については現段階でも進めているものもあるが、地域住民との連携は進んでいないという現状がある。「既存住宅の流通・活用促進」の、空き家の発生抑制のための高齢者に対する意識啓発というところなど、</p>

	<p>地域と連携して意識啓発を行うということを記載したいと考えている。他にも地域に入って話をしたり、地域の意見を伺ったりすることが必要になると考える。</p>
会長	<p>時間も押しているため、次の議題に進みたいと思う。資料4から事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p><b>(2)第2次空家等対策計画について</b> (資料4、5、6の順で説明。)</p>
会長	<p>事務局より説明のありました第2次空家等対策計画についてご質問・ご意見があればお願いします。</p>
B委員	<p>資料5のP5にある、国の法改正の「空家等活用促進区域」について、事前に調べてみるとすでに兵庫県の方で特例区を設けていて、それを事例に国が制度化したものと推察した。米子市でも具体的な施策の中で、そのような取組を検討してほしい。そのためには、まずまちづくりに関する関心・意識を高めるために、高齢者だけでなく地域でまちづくり委員会のような、勉強会を行うものを立ち上げることも検討していただけたら嬉しい。それが基本目標にある「多様な主体との連携」や、住生活基本計画の基本目標とも連動すると思う。</p> <p>もう一点としては、住環境については簡単にできるものではなく時間をかけて根付かせるものであるため、ぜひ学校教育と連携して住環境など環境について、学習の機会をモデル的に提示するなど進めてほしい。</p>
事務局	<p>「空家等活用促進区域」については資料8のP2に簡単な概要が記載されている。建替え等に関する接道要件などの規制があるものについて、建替え・改築等を可能にする制度。指定する区域については、市が一方的に決めるものではなく、地域の皆さまがどのようなまちづくりをしたいかということが重要になる。そのことについて勉強会が適切なのか、委員会形式が適切なのかは今後検討を進めるものだが、地域の声を聞くことは重要だと認識している。区域についてもモデル的に取り組むなどの方法も検討を進めることを考えている。</p> <p>住環境の学校教育との連携については、まだ検討に至っていない。住環境については重要なことと認識しているため、他の事例を参考にしながら検討したい。</p>

C 委員	資料6の空き家の発生予防について、「高齢者世帯等に対する意識啓発」とあるが、高齢者世帯だけでなく市民が知ることが重要だと思う。みなさんが知ることによって対策に繋がるものだと思う。高齢者だけに限定しなくても良いのではないか。
事務局	高齢者のみでなく、その子世代に知られることも大切。市民全体でそのような機運が高まる必要があると思われるので、「高齢者世帯を含めた」のような形で市民に発信していきたいと思う。
会長	第2次空家等対策計画について事務局より説明をいただいたが、欠席している委員からも意見を聞きたいというところと、出席されている委員からも、もう少し意見をいただけたらと思う。場合によっては議事の(3)その他で提案しようかと考えているが、今後のスケジュールについて、また委員からも意見をいただければと思う。
会長	<b>(3)その他</b> 全体を通して、何かご意見や確認が必要なことがあればお願いします。
D 委員	住生活基本計画の資料3、マンション管理適正化推進計画について、計画の中でどこで定めるのか確認したい。
事務局	マンション管理適正化推進計画を住生活基本計画の中で定める予定。松江市が策定されているように、マンションに関する部分をマンション管理適正化推進計画と定めるという形で検討している。
D 委員	住生活基本計画とマンションの計画を合わせて策定することは良いと思う。マンションの計画の部分が資料3の具体的な施策のマンションのとことに該当するのか。
事務局	その認識で合っている。課題の中でもマンションに関する部分については、マンションの計画に該当する部分となる。マンションの適正な管理は良質な住宅ストックの形成の一つの要素になると考えているため、マンションを別立てで策定する形にはなっていない。 資料2の2Pの文章の中で、計画を兼ねることについては記載をしているが、その部分を丁寧に記載したいと思う。
D 委員	住生活基本計画の中で、マンション管理適正化推進計画に該当する部分につ

	いて記載されているとわかりやすいと思う。読んでいても該当部分がわかりにくいため、わかる形で記載してほしい。
事務局	わかる形で記載したいと思う。
D 委員	マンション管理計画認定制度について、市の独自基準を設定する予定なのか確認したい。
事務局	現段階では、そこまでの声をいただいていることもない。基本的には国の基準に基づいて検討する予定。
D 委員	国が示す基準については最低限度のものと認識している。それ以上は自治体の裁量で設定してほしいというものだと思う。独自基準を定めないと計画のグリップが効かなくなると思っているため、検討してほしいと思う。
事務局	他市の状況などを参考に検討を進めたい。
会長	他になければ、事務局から何かありますか。
事務局	今後のスケジュールについて確認させていただきたいと思う。資料11の左側が当初お示していたスケジュール案で、右側が現状に合わせて修正した案になる。次回は12月21日に令和5年度第3回の開催を予定している。パブリックコメントについては当初は12月に予定していたが、2月実施に修正させていただいた。パブリックコメントによりいただいた意見等を反映したものを、3月に開催する委員会で最終案審議する予定。
会長	スケジュールについて、12月に第3回、3月に第4回を開催するということは可能と思われるが、もう少し議論を深める必要があると考えている。特に空き家の計画については議論の時間が少なかったと思われるので、追加での委員会を開催した方が良いのではないかとと思うがどうか。  (反対意見なし)
会長	事務局で今後のスケジュールについて、追加での委員会の開催を検討してほしい。
事務局	委員会について追加であと1回開催できるよう調整したい。1月ごろの開催

会長	<p>になると考えられるため、日程調整については、また再度委員にお知らせする。</p> <p>その他、何もなければ委員会を閉会します。</p> <p>(閉会)</p>
----	---