

第1章 計画の概要

1 計画作成の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の急速な進展、気候変動の影響による自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした「新しい日常」に対応した生活様式や働き方の転換の要請など、社会経済情勢が大きく変化しています。

これに伴い、住宅政策も、単に良質な住宅を供給するというにとどまらず、住宅確保要配慮者¹の住まいの確保や入居支援、増加する空き家への対応、脱炭素社会に向けた取組、住宅の耐震性の確保等、様々な課題への対応が求められています。

米子市の住宅政策を取り巻く諸課題に対応するよう住宅政策を総合的に進め、市民の住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的として「米子市住生活基本計画」を定めます。

¹ 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいう

2 計画の位置付け

本計画は、住宅政策を総合的に推進するために、取り組むべき対策の基本的方針を整理するとともに、具体的施策を明らかにするものです。

住生活基本法では、政府が全国計画を策定することが義務付けられているほか、都道府県計画についても「全国計画に即して策定する」とされています。一方、市町村計画については法律に明記されておらず、策定は任意となっています。ただし、「国及び地方団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」とされており、市町村の地域特性に応じた住宅政策を展開するために、本計画を策定するものです。

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」や「鳥取県持続可能な住生活環境基本計画（鳥取県住生活基本計画）」を踏まえ、「米子市まちづくりビジョン」に即しつつ、「米子市都市計画マスタープラン」、「米子市立地適正化計画」、「米子市環境基本計画」、「米子市地域福祉計画・地域福祉活動計画」など、関連する本市計画と相互に連携していくものとします。

なお、住宅関連計画のうち、「米子市マンション管理適正化推進計画」については、本計画が兼ねることとします。

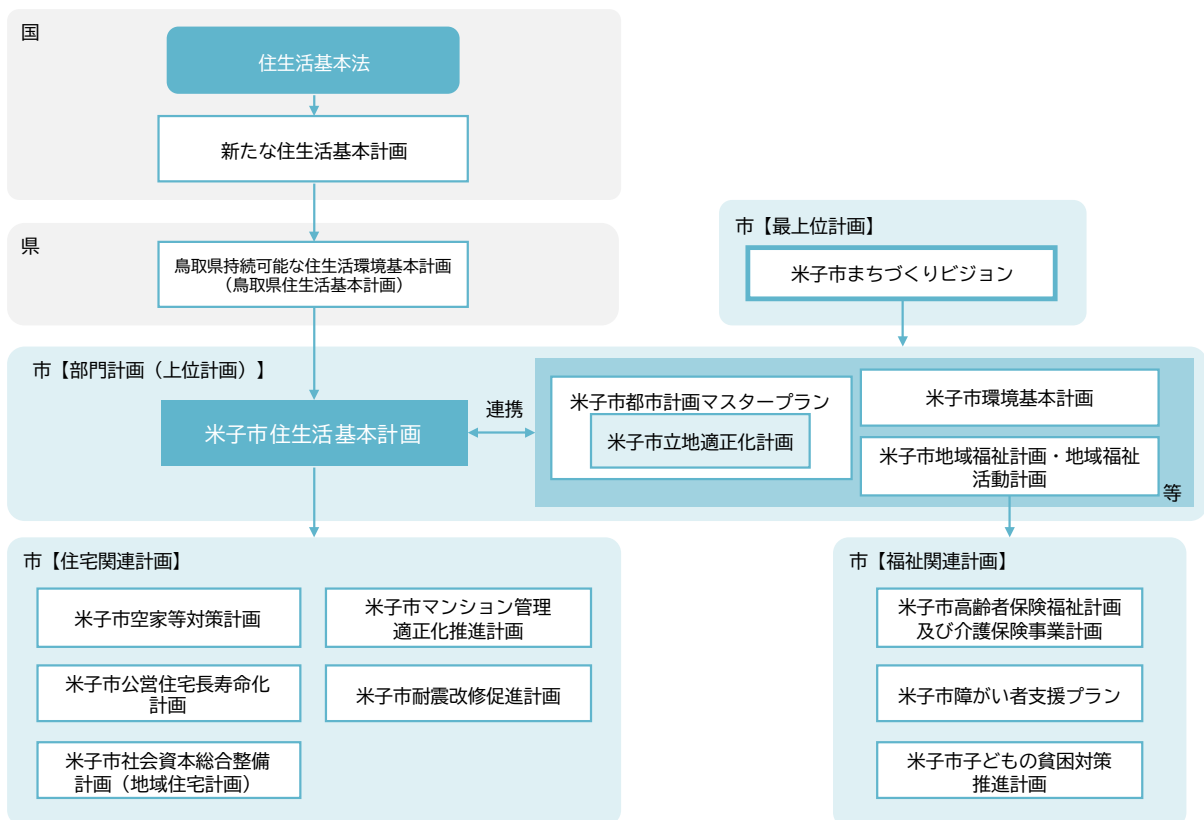


図1 計画の位置付け

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度の5年間とします。

なお、本計画は、適切な進行管理を行うとともに、本計画に基づく施策の効果や社会情勢の変化を踏まえ、必要な見直しを図るものとしてします。

4 対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

第2章 国や県の動向

1 国の動向

国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が施行され、それまでの住宅ストックの量的拡大を主目的とした政策から、少子高齢社会の到来により人口・世帯数が減少に向かう成熟社会における住宅の質的向上を目的とした政策への転換が行われました。住生活基本法では、政府が住生活基本計画（全国計画）を策定することが義務付けられており、現在は令和3年3月に閣議決定された「新たな住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：令和3年度から令和12年度）に基づき、3つの視点から8つの目標を設定し、各種施策が進められています。

①「社会環境の変化」の視点	②「居住者・コミュニティ」の視点	③「住宅ストック・産業」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等	目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

2 県の動向

鳥取県においては、住生活基本法に基づき、平成19年3月に「鳥取県住生活基本計画」が策定されました。その後、改定・見直しを経て、現在は令和4年3月に策定された「鳥取県持続可能な住生活環境基本計画」（計画期間：令和3年度から令和12年度）に基づき、4つの基本目標に則って各種施策が進められています。

基本目標1 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成 (1)脱炭素社会に向けた住まいづくりの推進 (2)良質で安全な住宅ストックの流通促進	基本目標2 誰もが安心して豊かに暮らせる住まいの確保 (3)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保 (4)公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理 (5)豊かな住生活を支えるコミュニティの形成に向けた取組	基本目標3 地域資源の活用・掘り起こしによる地域の価値の向上 (6)地域資源の掘り起こしと活用 (7)美しい街並み・良好な景観の形成	基本目標4 災害や犯罪に強い安心して暮らせる地域の実現 (8)持続可能な居住環境の実現 (9)安心して暮らせる住環境の形成
---	---	--	---

3 本市の他の計画との関係

(1) 米子市まちづくりビジョン

本市においては、最上位計画である「米子市まちづくりビジョン」（基本計画期間：令和2年度～令和6年度）において、市の将来像を「『住んで楽しいまち よなご』～新商都米子の創造に向けて～」とし、計画目標等を定めています。

住宅政策の関連項目は次表のとおりです。

表1 米子市まちづくりビジョンにおける住宅政策関連項目

まちづくりの基本方向	計画目標	数値目標（R6）
7-2 総合的な住宅政策の推進	①空家の増加抑制の推進	空き家バンクへの登録件数《累計》 50件
	②特定空家等の改善の推進	特定空家等の改善件数《累計》 50件
	③適切な市営住宅の提供	—

(2) 本市の各部門計画

本市の各部門計画（各部門における上位計画）のうち、住宅政策に関連する計画及び各計画における関連項目は次のとおりです。市住生活基本計画は、各部門計画と連携・整合を図ることとします。

① 米子市都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な方針である「米子市都市計画マスタープラン」は、都市の将来像や土地利用、都市施設などのまちづくりの方針を定め、都市計画の総合的な指針としての役割を果たすものです。10の都市整備の方針が定められており、住宅政策の関連項目は次のとおりです。

目標年次：2038年（令和20年）

表2 米子市都市計画マスタープランにおける住宅政策関連項目

都市整備の方針	基本的な考え方	整備方針
7. 快適に暮らせる住環境の形成	住環境整備、地区計画の導入、民間開発の促進、公営住宅の供給など、快適に暮らせる住環境の形成を図る	(1) 市街地の定住促進と住環境整備 (2) 計画的な住宅市街地形成の誘導 (3) 計画的な住宅の供給

② 米子市環境基本計画

本市では自然、歴史、文化等地域の特性を生かした環境の保全及び快適な環境を創造し、良好な環境を将来の世代に引き継ぐことを目的に、平成17年（2005年）に米子市環境基本条例を制定しました。本条例において、環境の保全及び創造の基本理

念及び基本方針を定めるとともに、これらを具体化し、環境施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画となる「環境基本計画」を定めることとしています。本計画では5つの基本目標を設定し、各種施策に取り組んでおり、住宅政策の関連項目は次のとおりです。

計画期間：令和3年度～令和12年度

表3 米子市環境基本計画における住宅政策関連項目

基本目標	施策の柱	個別施策	主な指標 (R7年度)
① 低炭素社会	①-1 省エネルギー化の推進	・高気密、高断熱住宅などの省エネルギー住宅の普及促進(家庭部門)	市域から排出されるCO2排出量(千t-CO2) 1,055 (H25年度比17%削減)
④ 安全・安心社会	④-2 美しいまちづくりの推進	☆米子市都市計画マスタープランに基づく、効率的かつ計画的な土地利用の推進	「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく適切な管理がされていない空家等の改善 10件/年
		☆米子市空家等対策計画に基づく、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施 ☆空家等に係る現状調査の実施、所有者等による空家等の適切な管理の促進、住民等からの空家等に関する相談の実施及び管理不全な空家等への対応並びに支援の実施	空き家利活用の推進 空き家バンクへの登録件数 10件/年

☆：重点施策、・：その他施策

③ 米子市地域福祉計画・地域福祉活動計画

本計画は福祉分野の上位計画として、高齢者、障がい者、子ども・子育て、その他の各福祉に関し、共通して取り組むべき事項を定めたものです。『ともに生き、ともに輝き、ともにつくる福祉のまち』を基本理念に、3つの基本目標ごとに基本計画を設定し、これらを実行することにより、誰もが安心して暮らすことのできる「地域共生社会」の実現を目指します。

計画期間：令和2年度～令和6年度

表4 米子市地域福祉計画・地域福祉活動計画における住宅政策関連項目

基本目標	基本計画	個別取組
1 地域全体がつながり、支え合うまちづくり	(3) 地域福祉・住民交流の拠点の整備	・空き家や空店舗の活用促進
2 総合的な支援と適切なサービス提供の推進	(7) 居住・就労・移動手段の確保支援	・あんしん賃貸支援事業へのつなぎ ・生活困窮者への支援

(3) 本市の住宅関連計画

本市において、すでに策定されている住宅関連計画は次のとおりです。市住生活基本計画は、各住宅関連計画と整合を図ることとします。

表 5 本市の住宅関連計画

計画の名称	計画期間
米子市空家等対策計画	平成31年度～令和5年度
米子市公営住宅長寿命化計画	令和2年度～令和11年度
米子市耐震改修促進計画	令和4年度～令和8年度
米子市社会資本総合整備計画（地域住宅計画）	令和3年度～令和7年度

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。

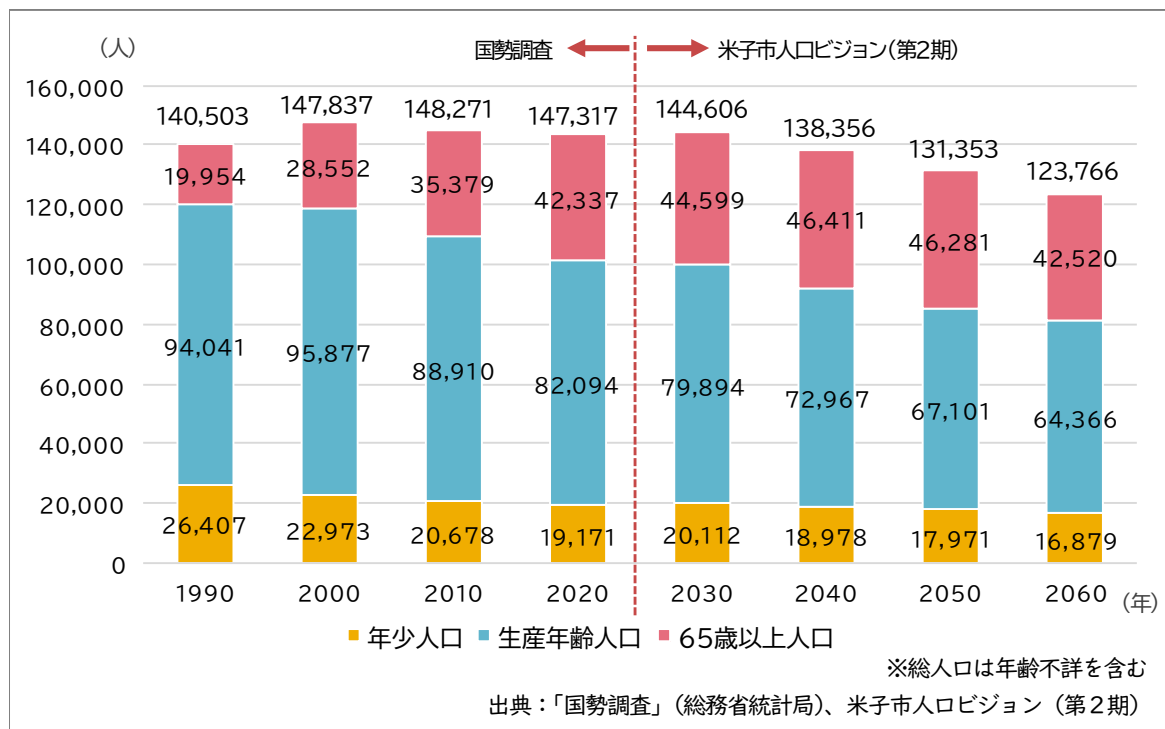


図 I 人口の推移及び将来の人口推計

(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。

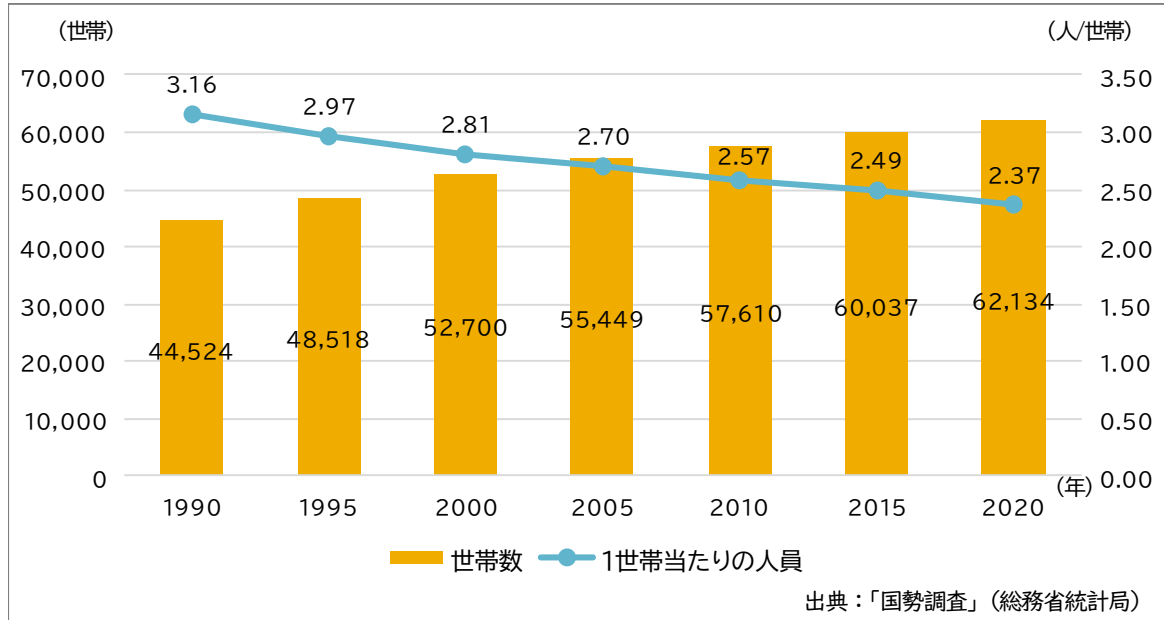


図 2 世帯数及び世帯当たり人員の推移

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
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
	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。

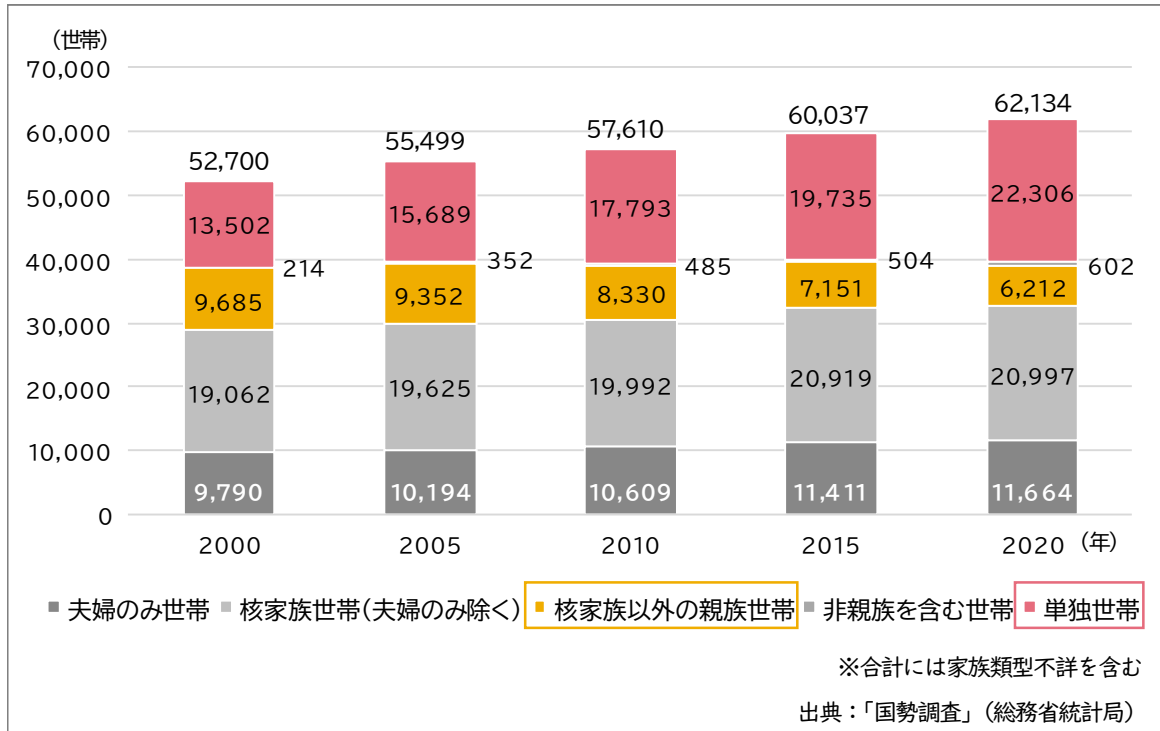


図3 世帯の家族類型別推移

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。

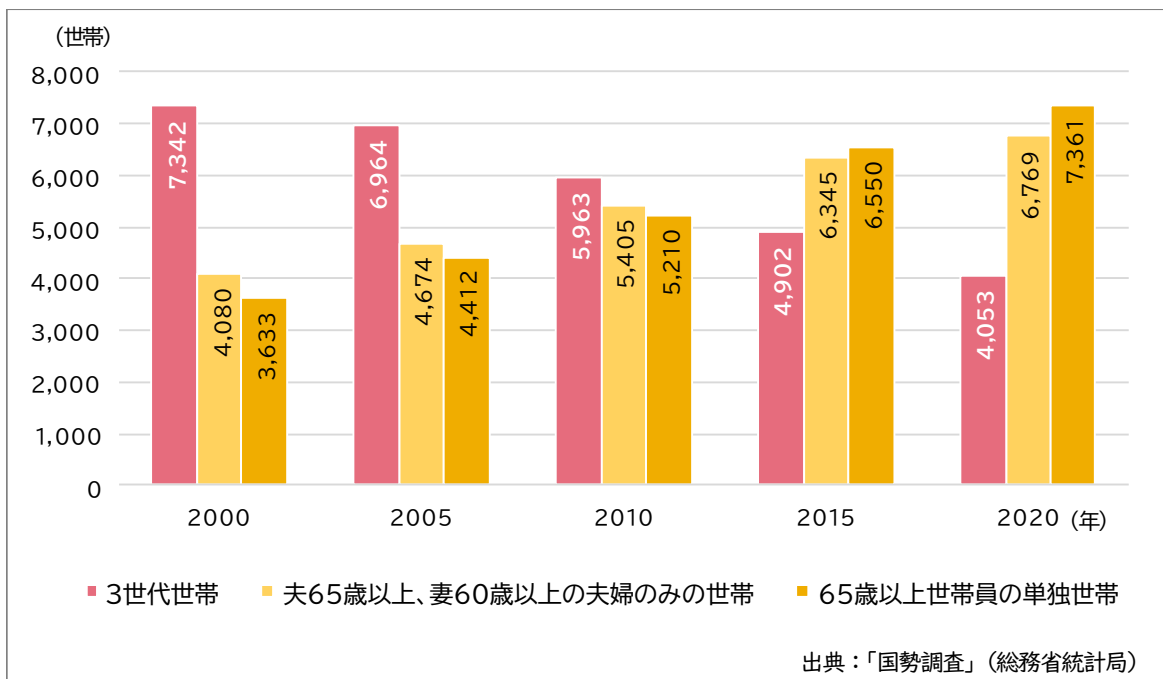


図4 3世代世帯及び高齢者のみ世帯数の推移

2 住宅ストック¹に関する現状と課題

(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。

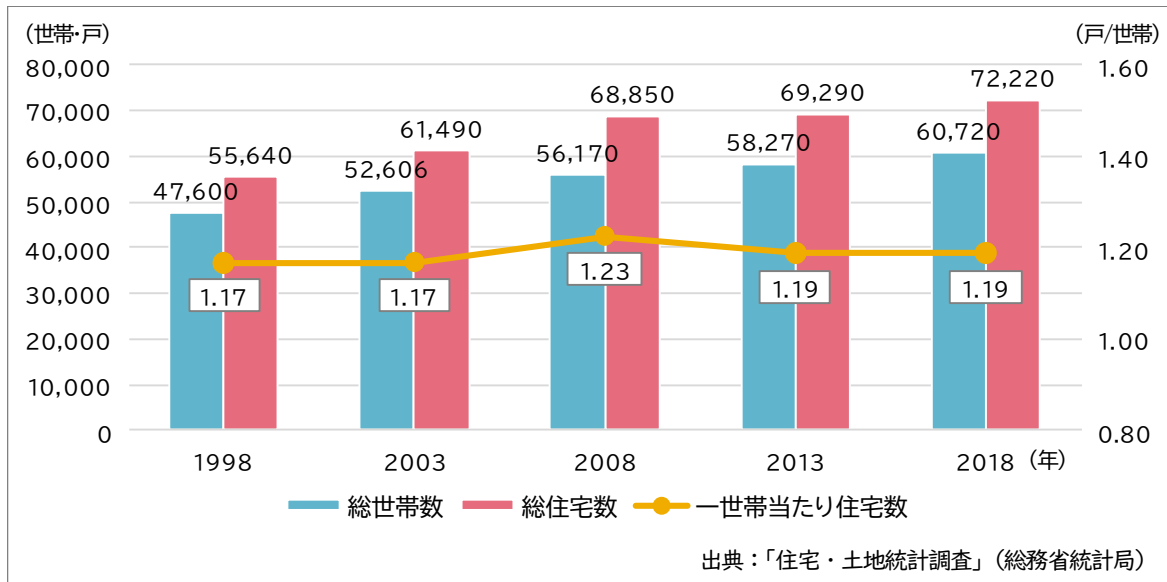


図5 総世帯数と総住宅数及び一世帯当たりの住宅数

(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。

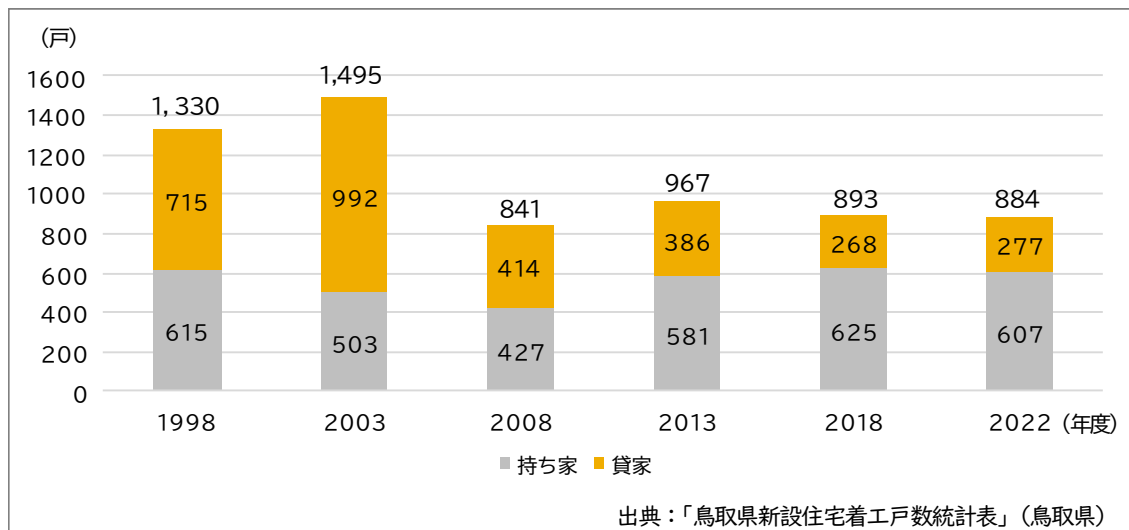


図6 新築住宅着工戸数の推移

¹ 既存住宅を指す。

(3) 住宅の省エネ性能とリフォーム

鳥取県のデータによると、既存住宅のうち、断熱性能が著しく低い住宅は全体の約7割を占めており、既存住宅の省エネ性能向上は大きな課題となっています。

市民アンケート²の結果では、二重サッシ・複層ガラス・内窓を設置している住宅が35%あるほか、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）が設置されてい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³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。

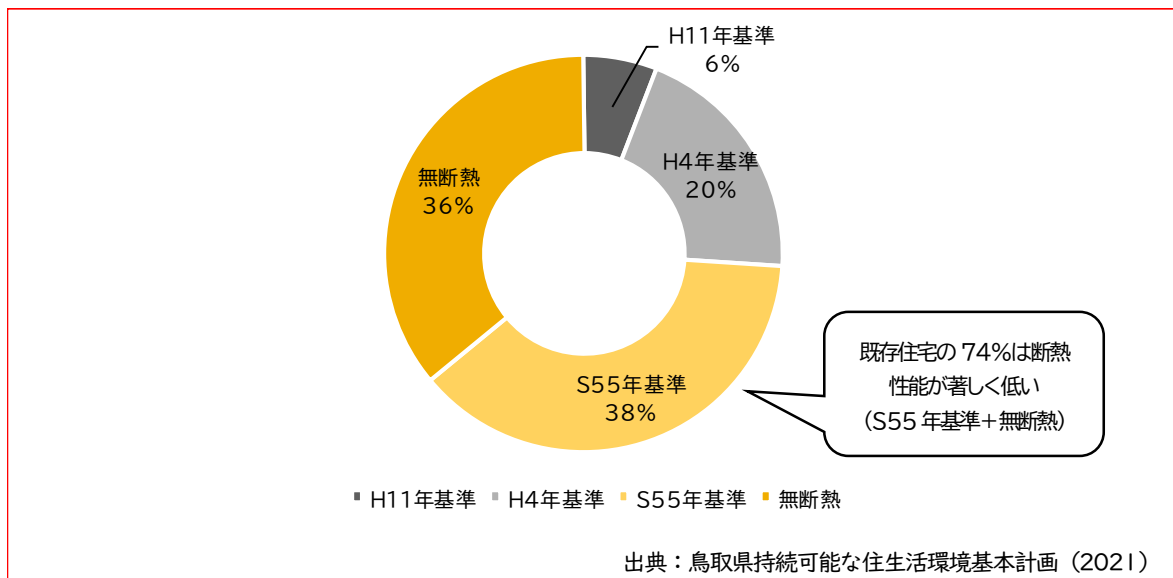


図7 既存住宅ストックの省エネ性能（鳥取県）

² 令和5年5月実施

³ 高断熱で高气密な家を指す。

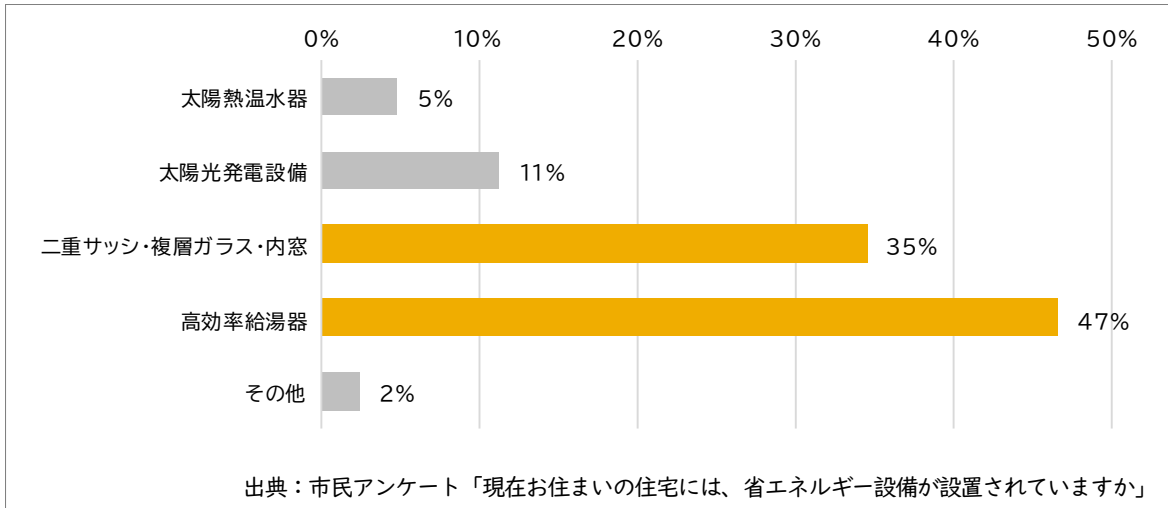


図8 現在設置している省エネルギー設備について（持ち家・戸建て住宅）

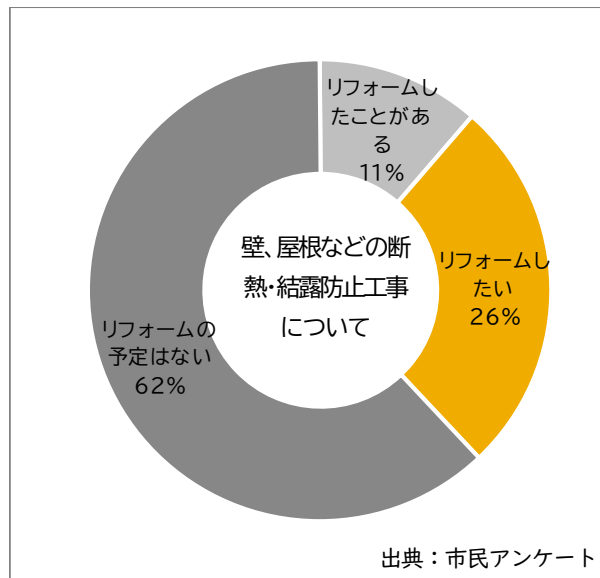
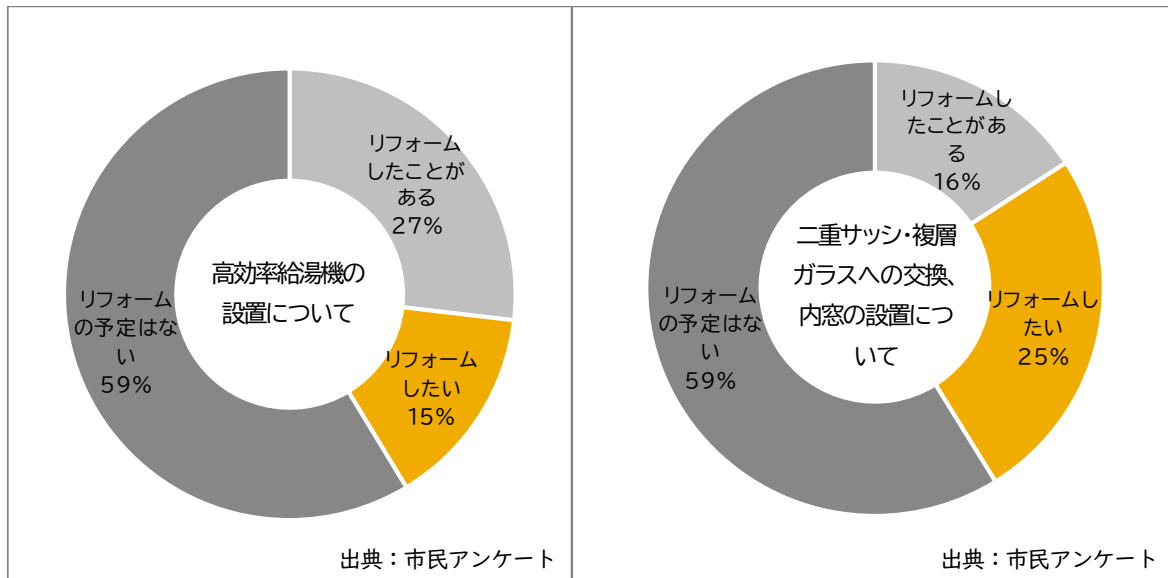


図9 住宅のリフォームの履歴、意向について（持ち家・戸建て住宅）

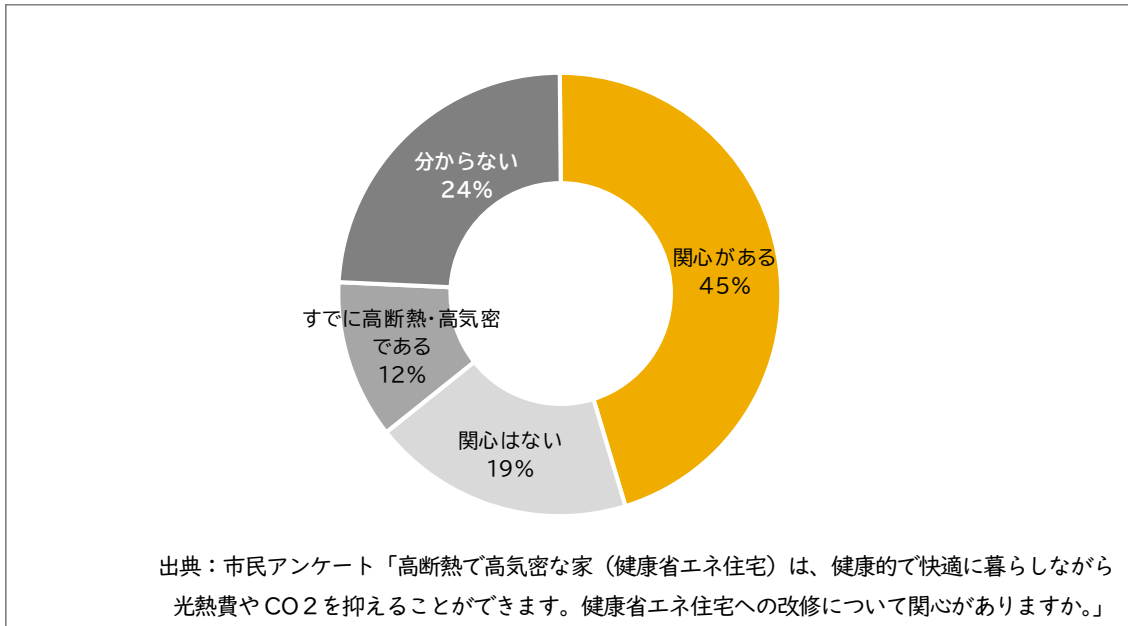


図 10 健康省エネ住宅への関心について

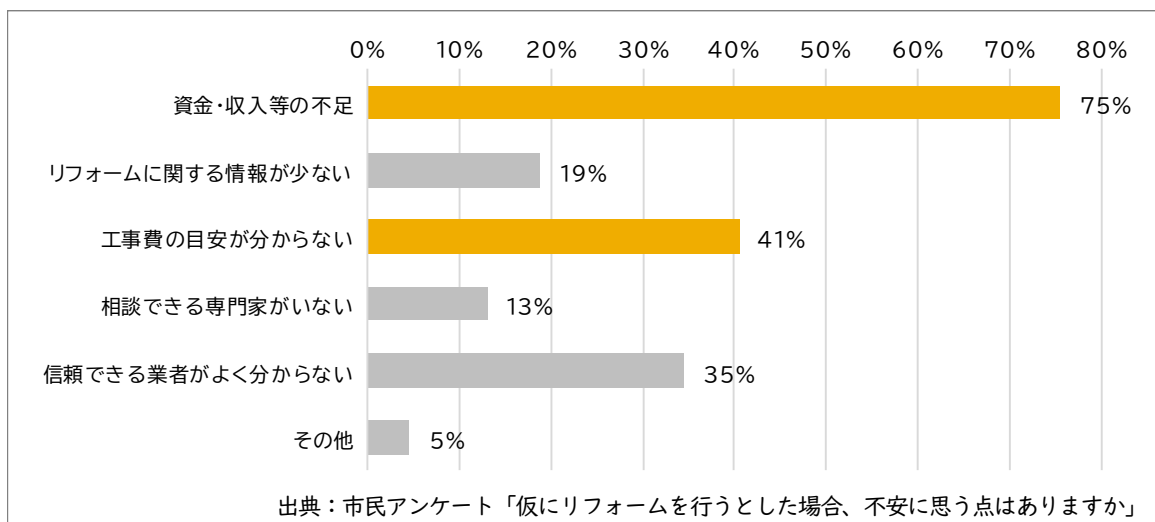


図 11 仮にリフォームを行う場合に不安に思う点について（持ち家・戸建て住宅）

(4) 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。

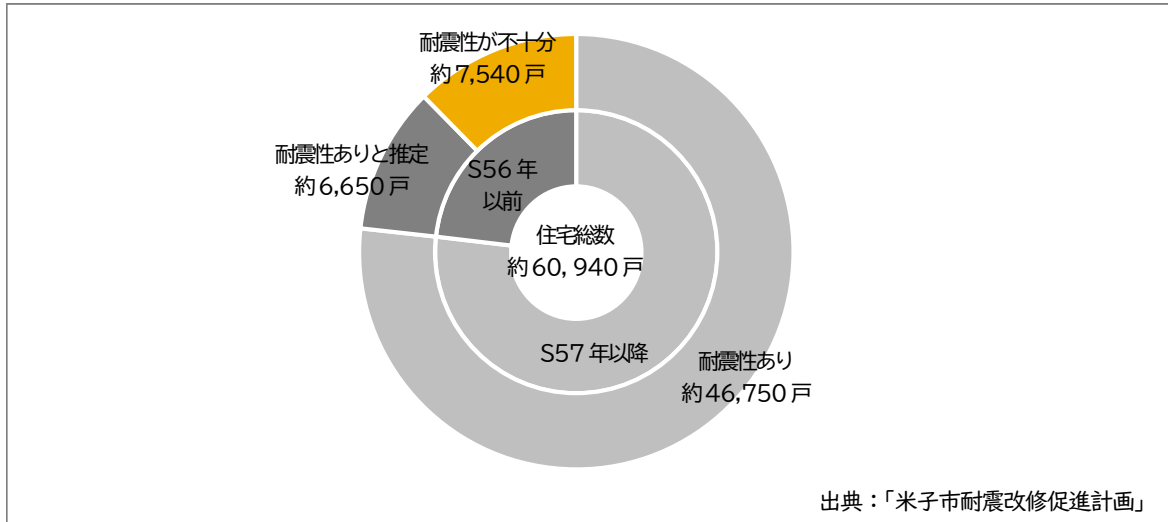


図 12 住宅の耐震化の状況 (2020年度)

表 2 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。

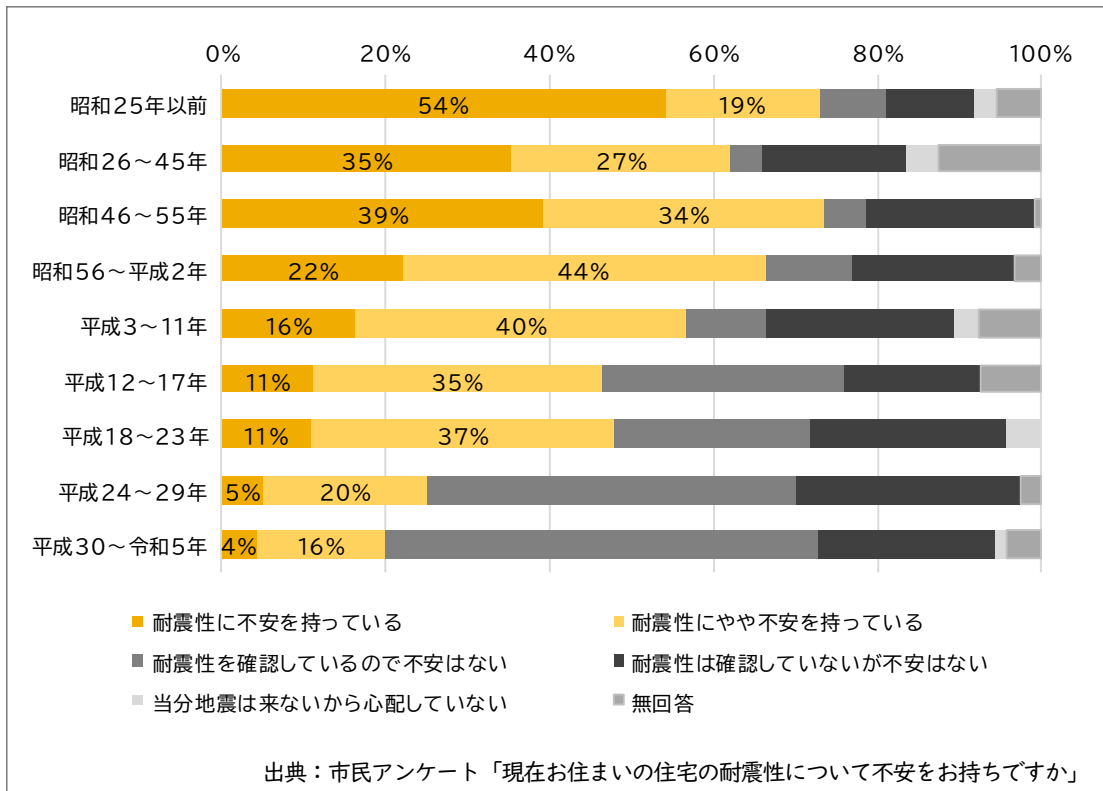


図 13 住宅の耐震性について

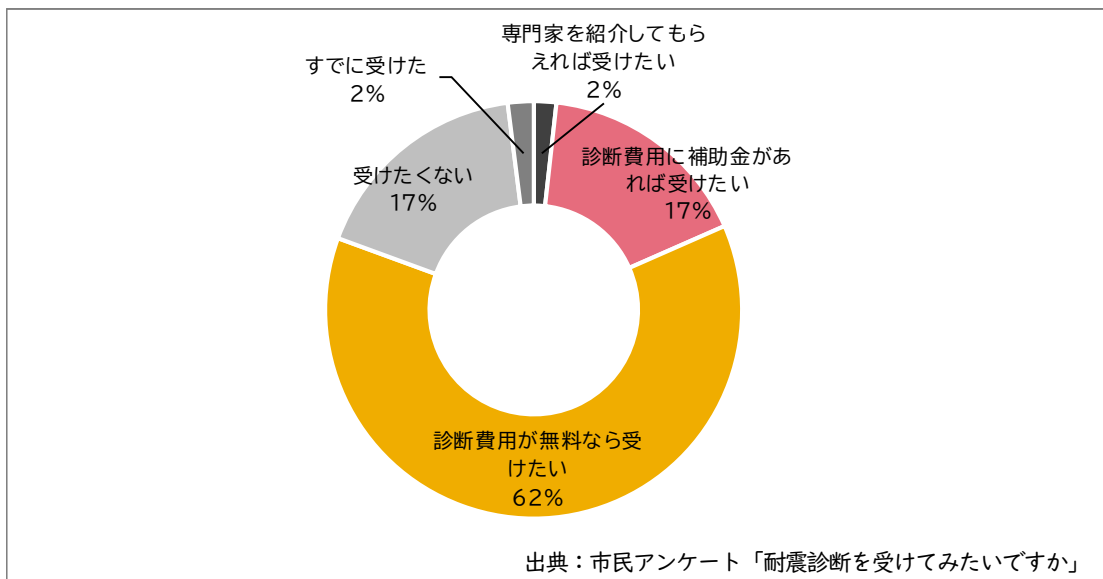


図 14 耐震診断の意向について

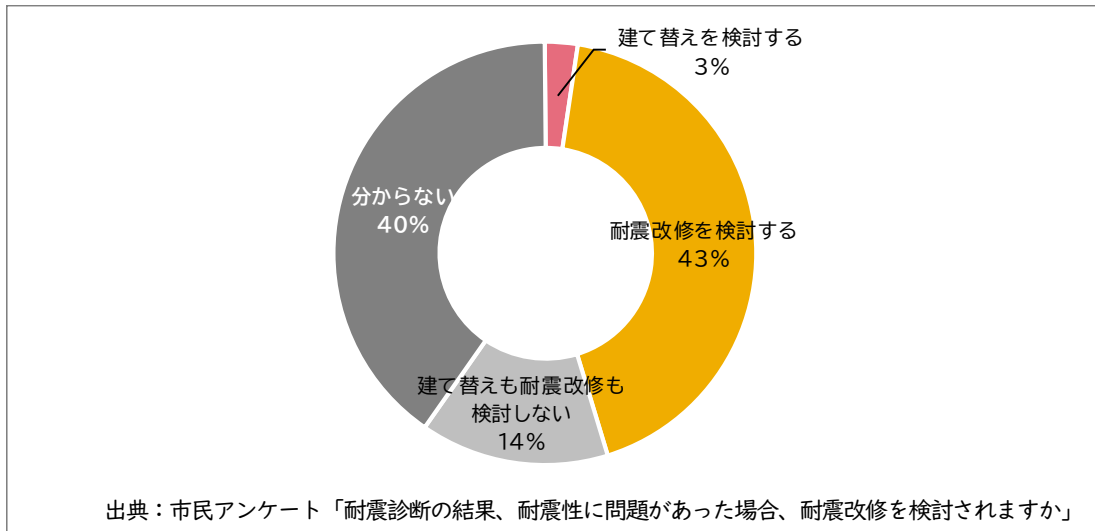


図 15 耐震性に問題があった場合の耐震改修の検討について（持ち家・戸建て）

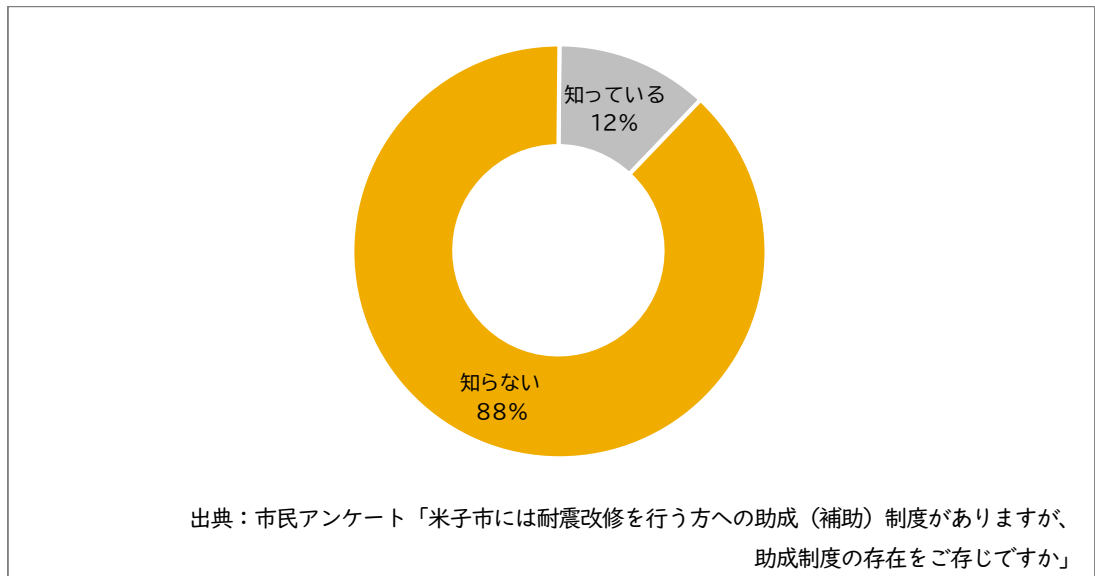


図 16 耐震改修への助成（補助）制度について

(5) 空き家の状況

① 空き家数⁴と空き家率⁵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。

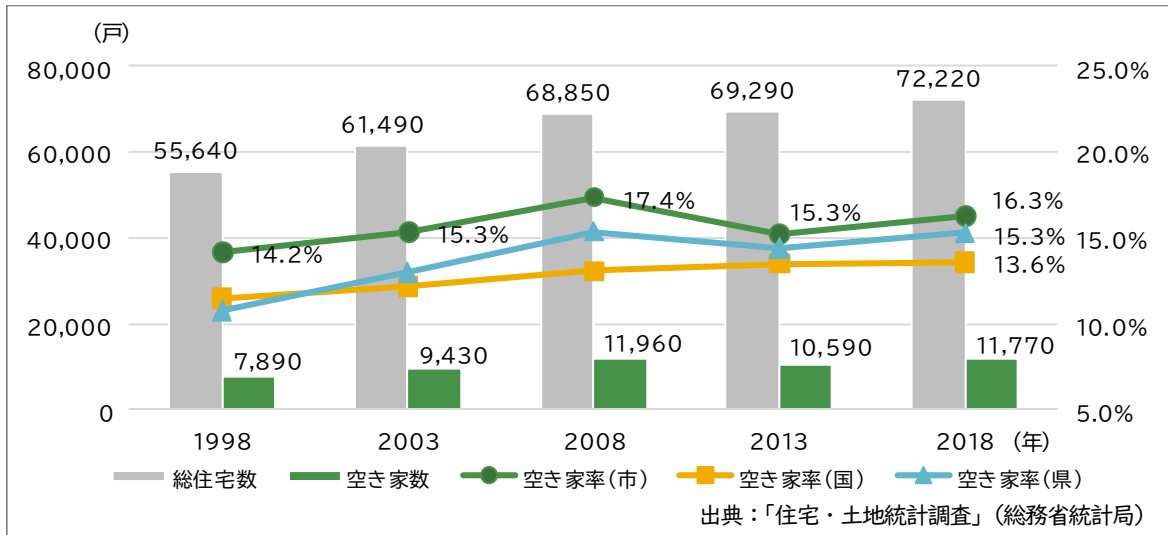


図 17 空き家数と空き家率の推移

② 空き家の内訳

空き家⁶は図 18 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。

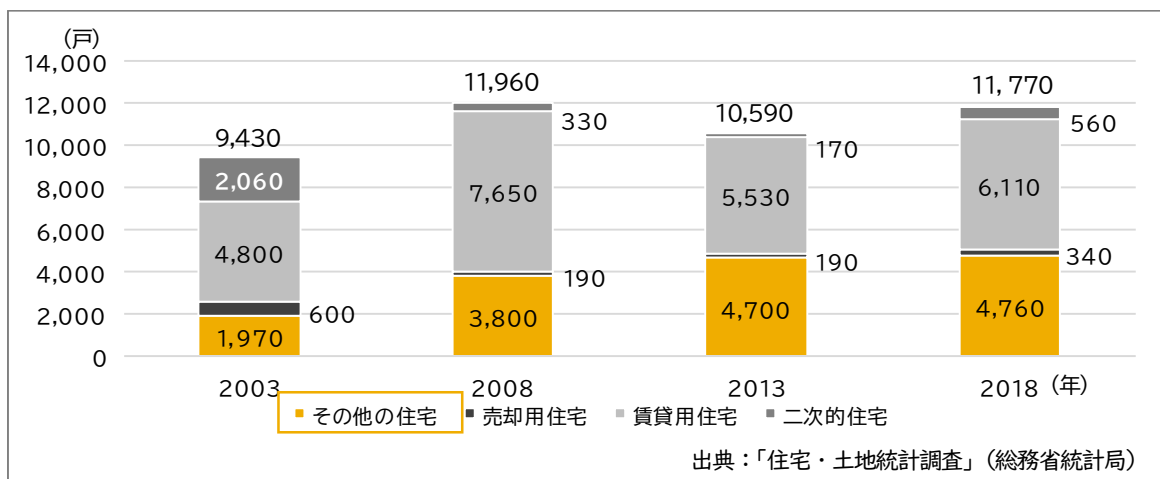


図 18 空き家の内訳と推移

⁴ 戸建住宅のほか、アパートなどの賃貸用住宅や別荘などの二次的住宅等も含む。

⁵ 戸建住宅のほか、アパートなどの賃貸用住宅や別荘などの二次的住宅等も含んだ空き家数を総住宅数で除した割合。

⁶ 戸建住宅のほか、アパートなどの賃貸用住宅や別荘などの二次的住宅等も含む。

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地区の戸建住宅を対象に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。

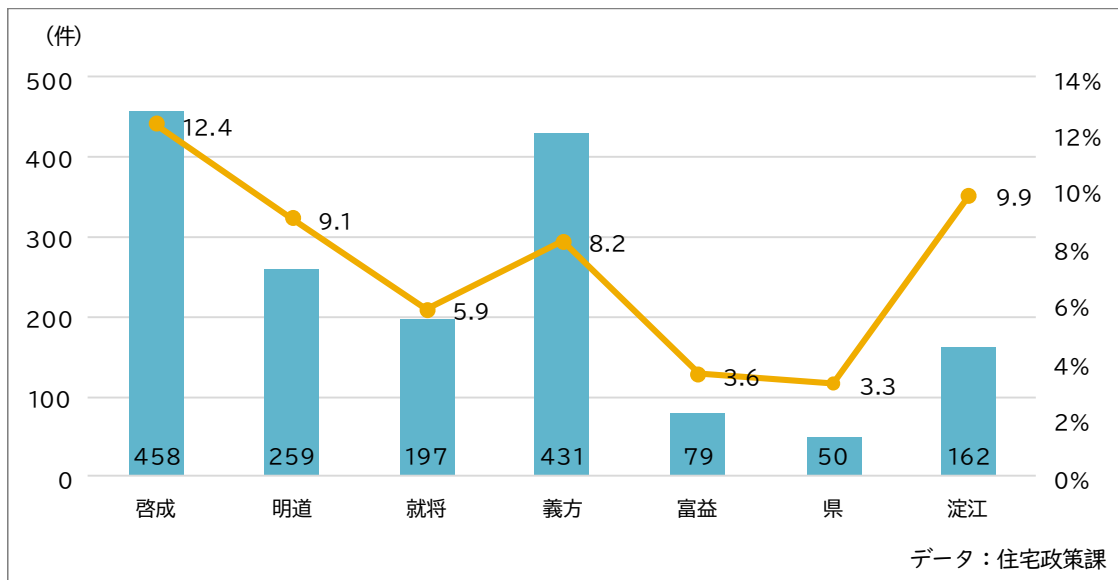


図 19 地区ごとの空き家数及び空き家率

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。

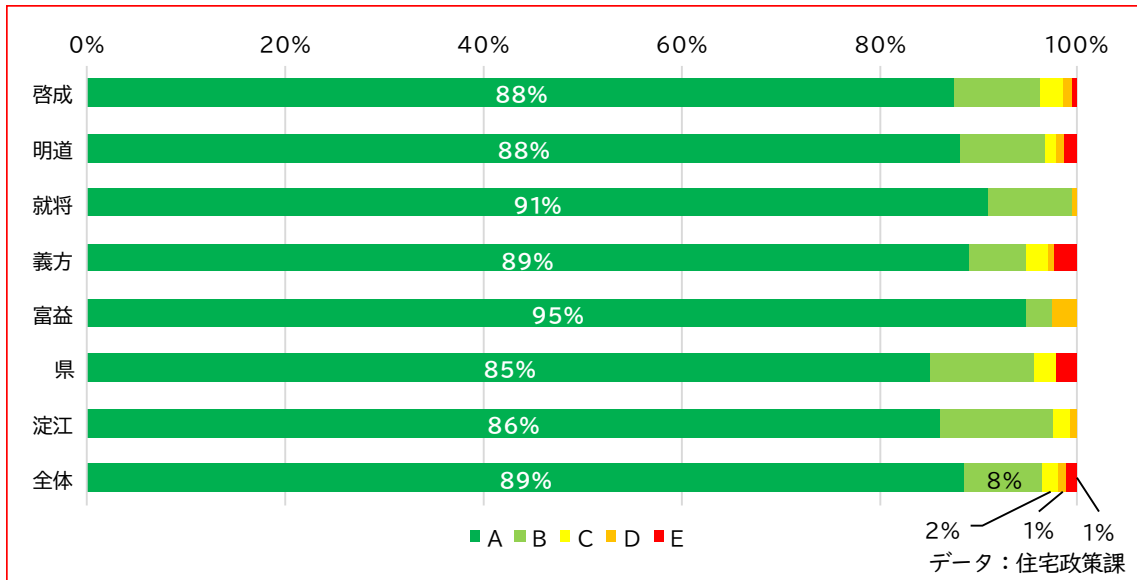


図 20 7地区の空き家の老朽度・危険度

表 3 地区ごとの空き家の老朽度・危険度

地区名	空き家数		老朽度・危険度				
	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地区全体	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未達の空き家が多くなっており、地区ごとに状況が異なります。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。

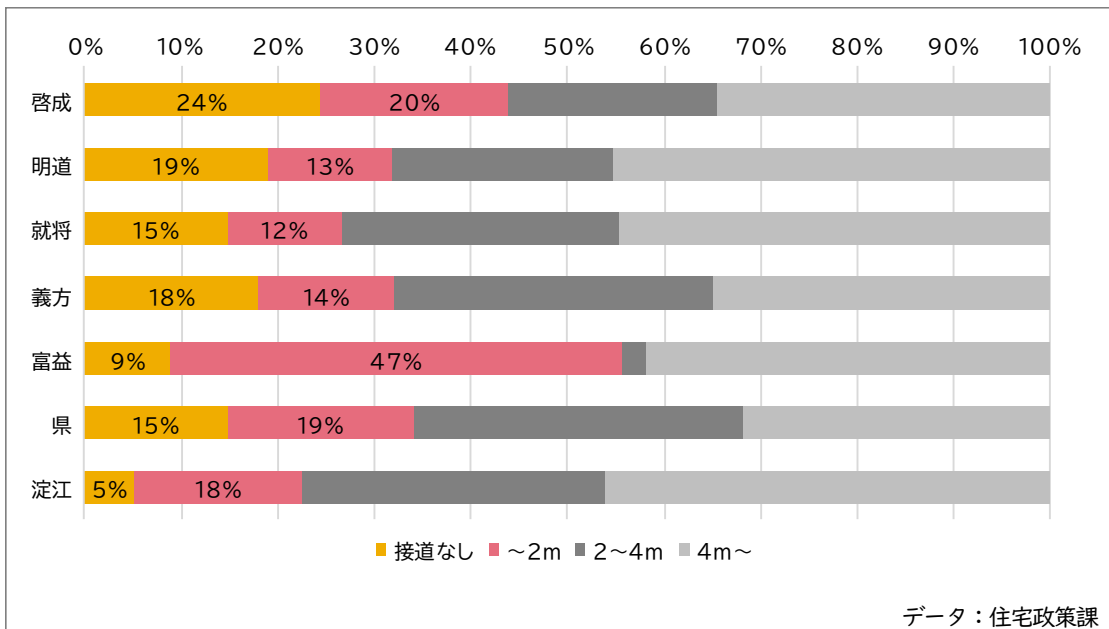


図 21 地区ごとの空き家の前面道路の状況

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。

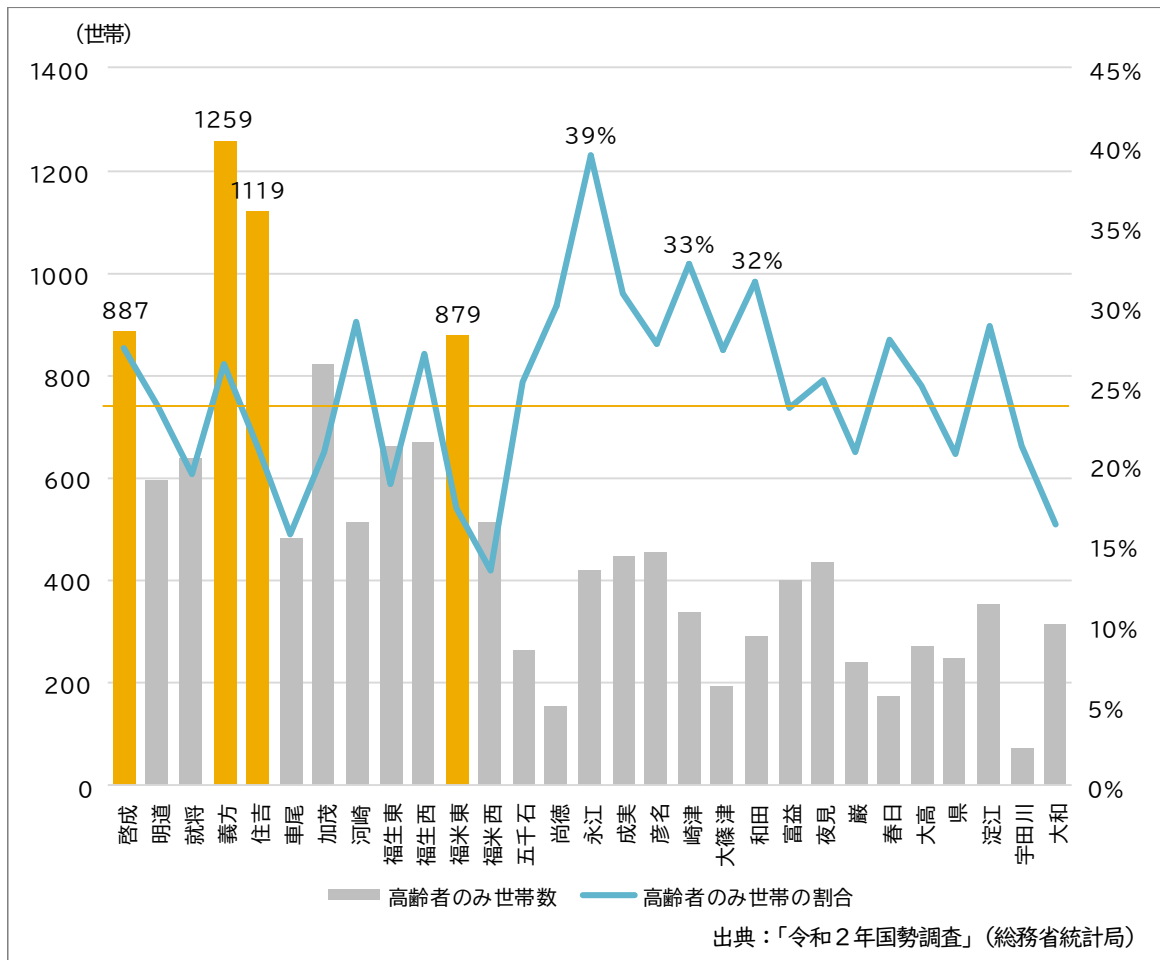


図 22 地区ごとの高齢者のみ世帯数及び高齢者のみ世帯の割合

⑤ 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。

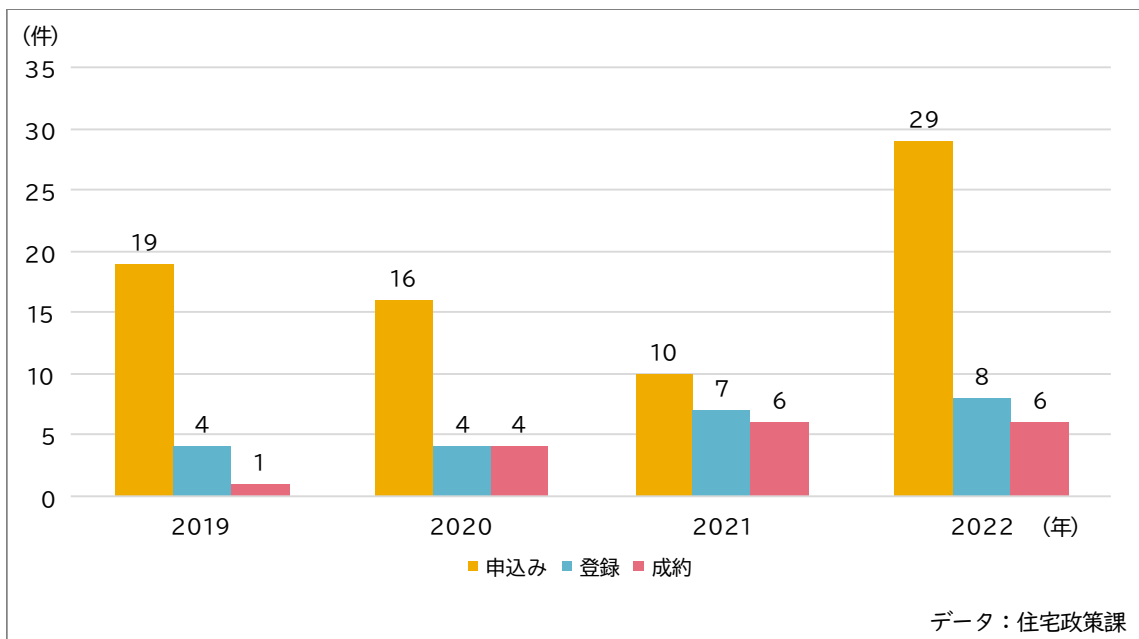


図 23 米子市空き家・空き地バンクの申込状況等の推移

(6) 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。

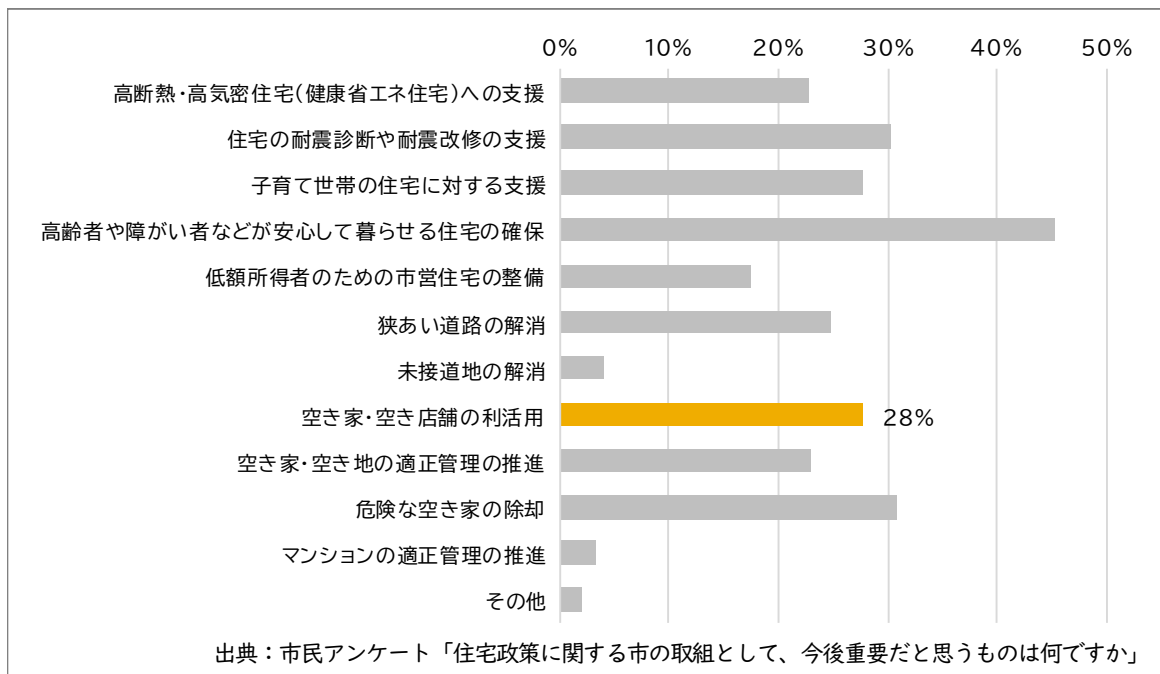


図 24 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

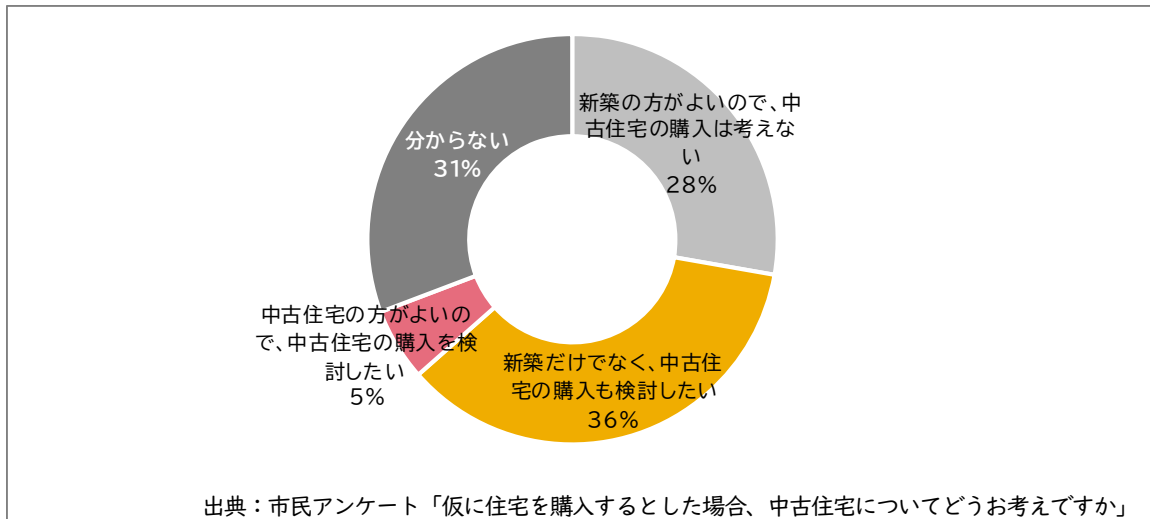


図 25 中古住宅についての考え

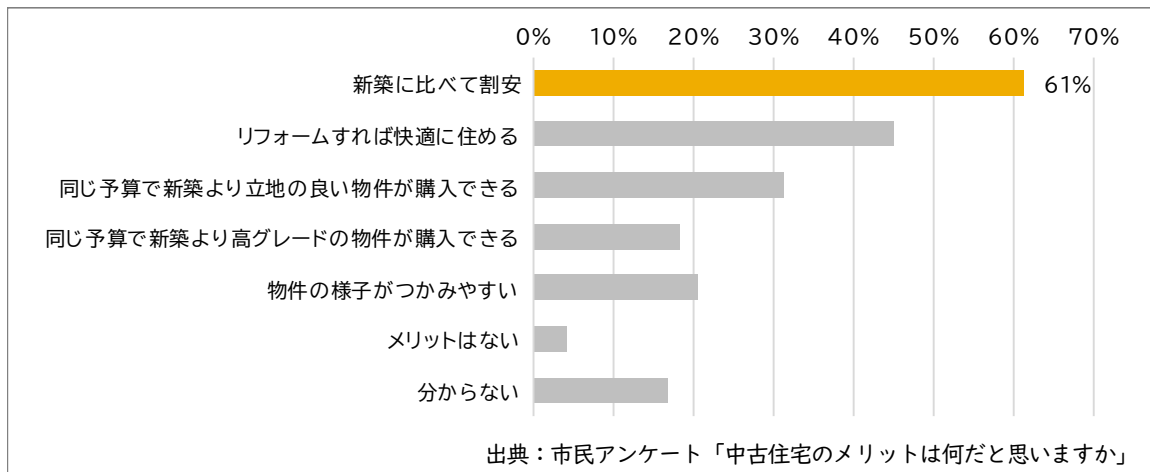


図 26 中古住宅のメリット

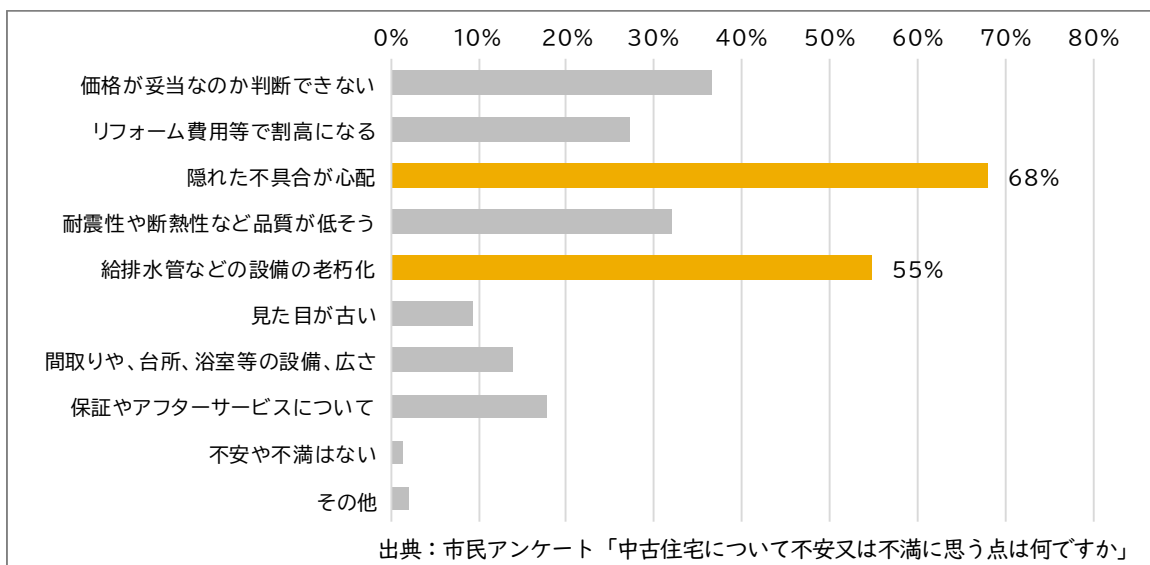


図 27 中古住宅について不安又は不満に思う点

3 住宅セーフティネットに関する現状と課題

(I) 家族類型別の居住の実態

居住の実態を家族類型別に見ると、核家族以外の親族世帯（3世代世帯等）は持ち家率が9割を超えるのに対し、単独世帯の持ち家率は低く、5割以上が民営の借家に住んでいることが分かります。また、高齢者のみ世帯においても、夫婦のみ世帯や単独世帯よりも持ち家率が高いものの、65歳以上の単独世帯で借家の割合が高くなっています。

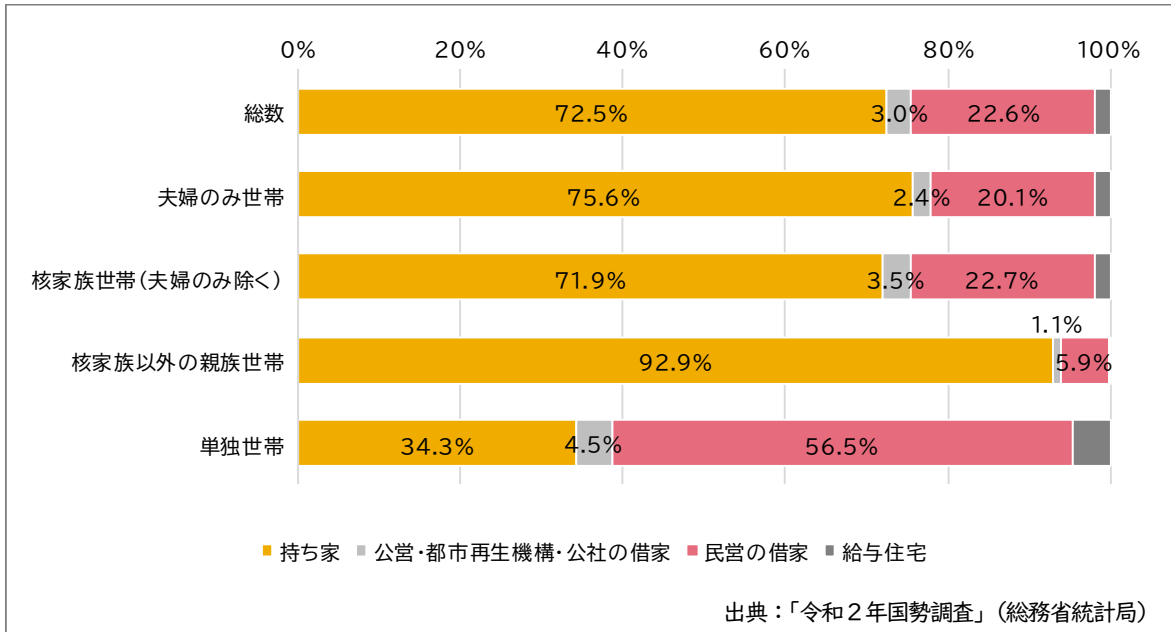


図 28 家族類型別の居住の実態

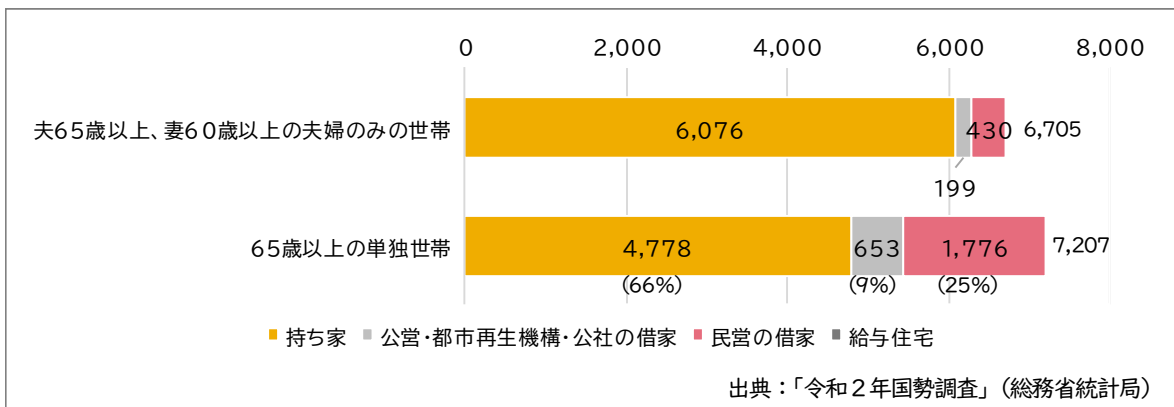


図 29 高齢者のみ世帯の居住の実態

(2) 住宅確保要配慮者

市民アンケートでは、住宅政策に関して今後重要だと思う市の取組として「高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住宅の確保」「子育て世帯の住宅に対する支援」を求める声が上がっています。

今後、生活困窮者、高齢者、障がい者、ひとり親世帯などの住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）の賃貸住宅への居住ニーズが、単身高齢世帯等の増加により高まる見込みであるとされています。その一方で、住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定数は拒否感を有していることが分かります。入居制限の理由としては、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」、「家賃の支払いに対する不安」、「居室内での死亡事故等に対する不安」などが主な理由となっています。住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策は世帯属性により異なっており、世帯属性に合わせた支援策の検討が必要になっています。

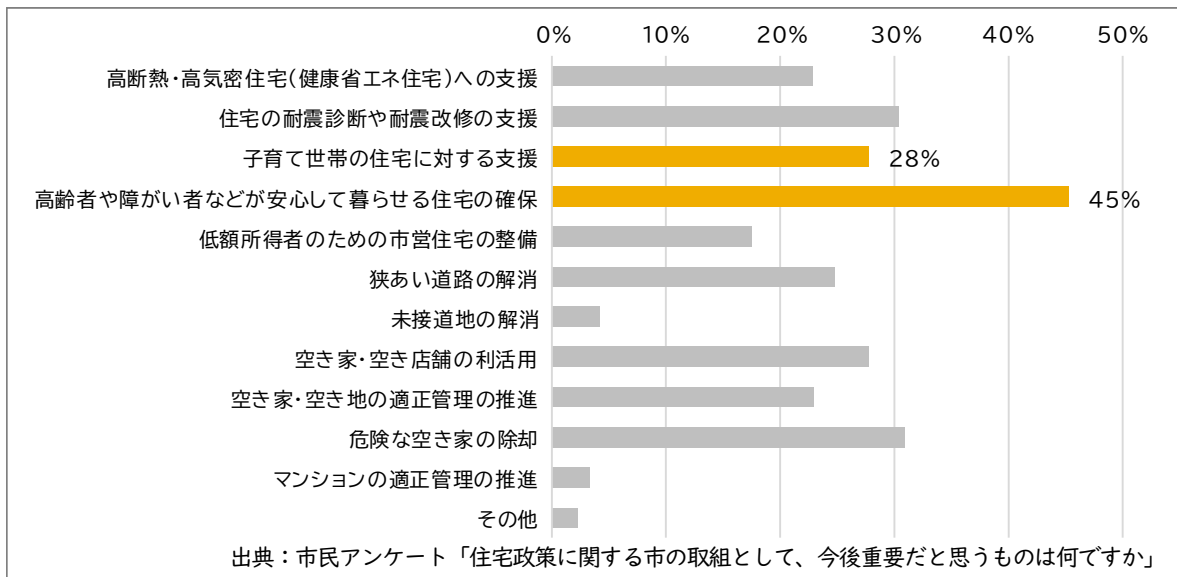


図 30 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

表 4 住宅確保要配慮者

法	①低額所得者(政令月収15.8万円以下)②被災者(発災後3年以内)③高齢者 ④障がい者⑤子ども(高校生相当以下)を養育している者
施行規則	⑥外国人⑦中国残留邦人⑧児童虐待を受けた者⑨ハンセン病療養所入所者 ⑩DV被害者⑪北朝鮮拉致被害者⑫犯罪被害者⑬生活困窮者⑭更生保護対象者 ⑮東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
県計画	⑯海外からの引揚者 ⑰原子爆弾被爆者 ⑱戦傷病者 ⑲児童養護施設退所者 ⑳LGBT㉑起訴猶予者 ㉒執行猶予者 ㉓罰金・科料を受けた者

※住宅確保要配慮者の範囲については、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律及び鳥取県賃貸住宅供給促進計画により定められています。

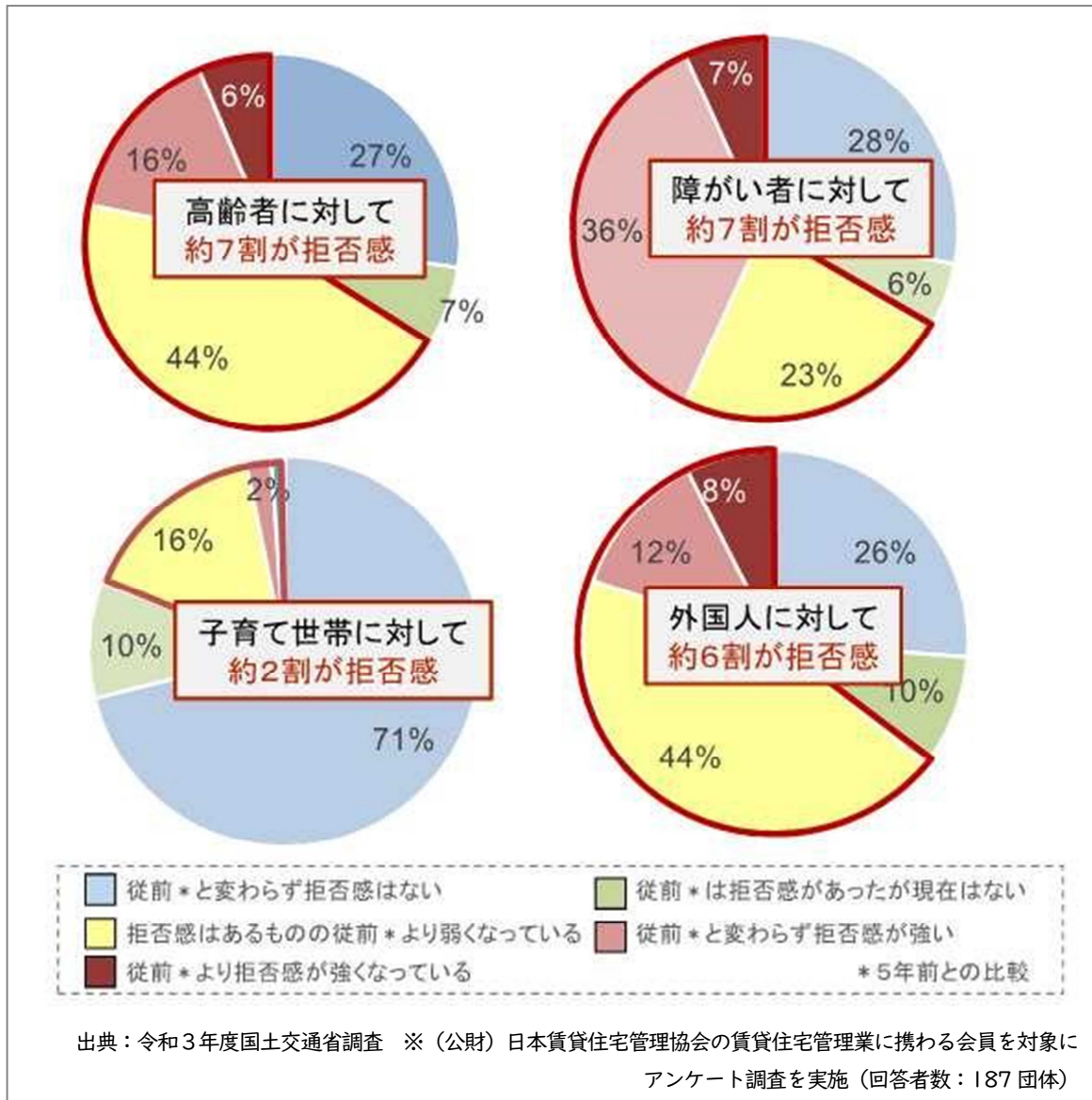


図4 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識

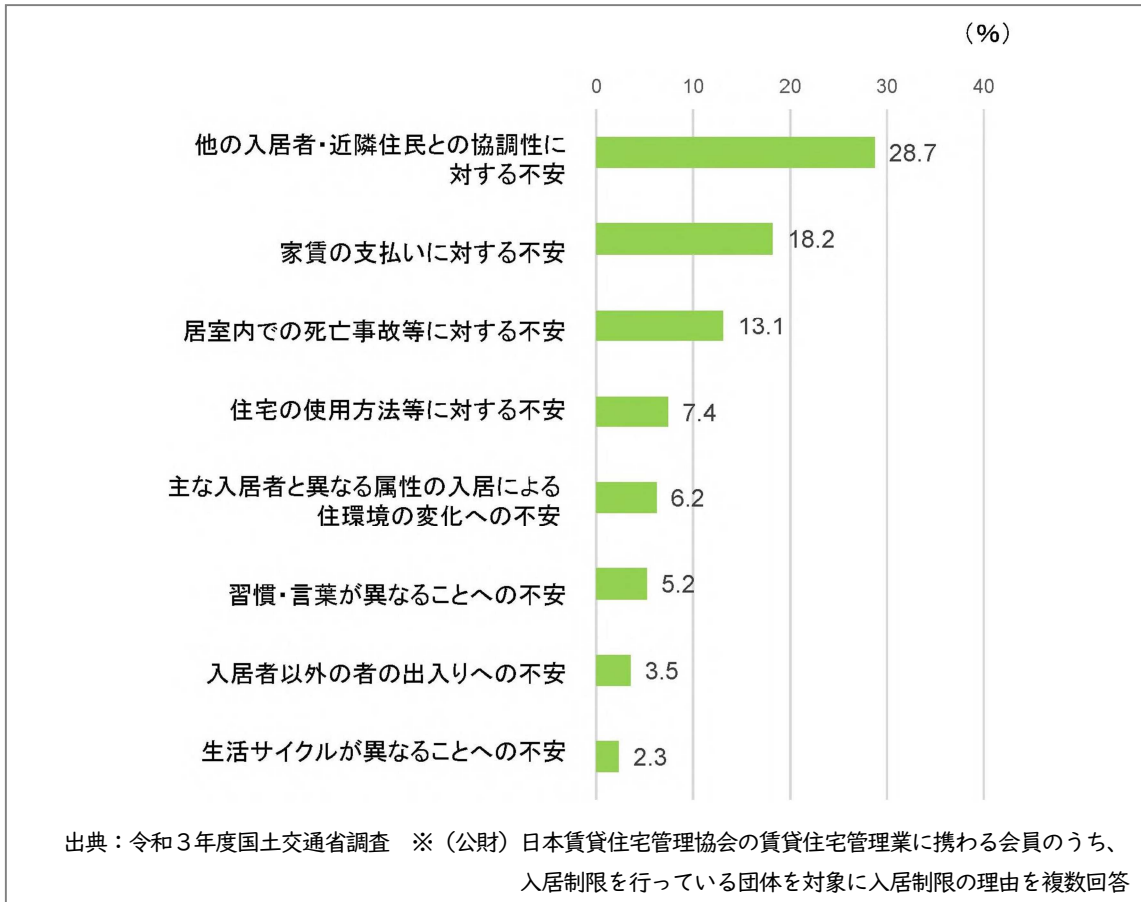


図5 賃貸人（大家等）の入居制限の理由

表2 住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

世帯属性	必要な居住支援策（複数回答）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

出典：令和元年度国土交通省調査 ※全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果

(3) 住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、2017（平成29）年10月に住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした「新たな住宅セーフティネット制度」がスタートしました。この制度は ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度 ②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援 ③住宅確保要配慮者に対する居住支援 の3つの柱から成り立っています。

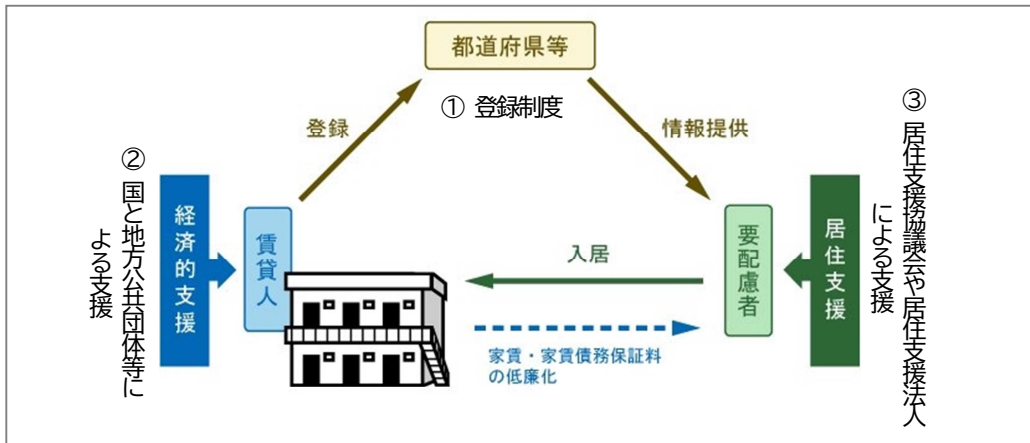


図6 住宅セーフティネット制度の仕組み

① セーフティネット住宅の登録制度

セーフティネット住宅とは住宅確保要配慮者が入居しやすい（入居を拒まない）賃貸住宅のことです。賃貸人（大家等）により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、鳥取県にその賃貸住宅を登録できる仕組みです。セーフティネット住宅には、「登録住宅」と「専用住宅」の2種類があり、その違いは次のとおりです。

表3 登録住宅と専用住宅の違い

	登録住宅	
	うち専用住宅	
棟・戸数	2,948戸	7戸
住宅確保要配慮者の入居	○	○
住宅確保要配慮者以外の入居	○	×
補助事業の活用	×	○

データ：セーフティネット住宅情報提供システムを基に作成（〇年〇月〇日現在）

② 入居者への経済的支援

本市では、2021（令和3）年度から家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化事業（補助）を導入し、家賃低廉化に係る補助について4件の補助実績があります。一方、住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人の一定数が拒否感を有していることや入居者に制限があることなどから補助対象となるセーフティネット専用住宅の登録が少なく、ニーズに応じた活用が進まないことから、専用住宅の登録を増やすことが課題となっています。

表4 家賃低廉化及び家賃債務保証低廉化事業の概要

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円以下の世帯 ※生活保護及び生活困窮者住居確保給付金を受給している世帯を除く	
補助率等	国1/2+県1/4+市1/4 ※上限4万円	国1/2+県1/4+市1/4 ※上限6万円
補助額の算定方法	低廉化前の家賃と市住家賃相当額との差額に対し補助金を交付する。	—
支援期間	管理開始から原則10年以内 ※ただし、同一入居者への補助の総額が480万円を超えない場合は、最長20年間	—

③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援

ア 鳥取県居住支援協議会

鳥取県居住支援協議会は、県内の地方公共団体、不動産関係団体、福祉関係団体、その他居住支援を行なう団体等により構成する協議会であり、本市も会員として参加しています。

鳥取県居住支援協議会ではあんしん賃貸支援事業を実施し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、事業に協力する不動産店や住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を行うとともに、専任の相談員を配置して入居相談を行っています。

また、鳥取県居住支援協議会が連携する民間の家賃債務保証会社を活用した家賃債務保証制度により、初回保証料を低廉化し入居支援を行っているほか、鳥取県独自の家賃債務保証制度により、連帯保証人が確保できず、民間等の家賃債務保証制度も活用できない住宅確保要配慮者の入居支援を行っています。

引き続き、関係団体と連携し、住宅確保要配慮者の居住支援の取組を進めていく必要があります。

イ 居住支援法人

「新たな住宅セーフティネット制度」では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人を、都道府県知事が「居住支援法人」として指定する制度が創設されました。居住支援法人は住宅確保要配慮者の登録住宅への入居支援や見守りなど、地域における居住支援の中核的な役割を担う法人としての役割が期待されます。県内には4つの居住支援法人があり、そのうち米子市を支援対象区域としている居住支援法人は表5の3法人です。

引き続き、居住支援法人や関係団体と連携し、住宅確保要配慮者の居住支援の取組を進めていく必要があります。

表5 居住支援法人の概要

法人名	対象とする要配慮者	業務の内容
特定非営利法人ワークスコープさんいんみらい事業所	低所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育しているもの、国土交通省令で定める者	緊急連絡先、近隣苦情・家賃滞納時の対応、見守り
社会福祉法人こうほうえん地域総合支援室	高齢者、障がい者、外国人、低所得者、子育て世帯等	緊急連絡先、近隣苦情・家賃滞納時の対応、見守り、残置物処分
一般社団法人みもぎの会居住支援法人スマイル	高齢者、障がい者、外国人、低所得者、子育て世帯、DV被害者等	見守り、引っ越し支援、生活支援、就労支援、手続き等同行支援、家電及び生活用品の調達支援、相談対応

(4) 住宅のバリアフリー化

高齢者等のための設備状況がある住宅⁷の割合（バリアフリー化率）は、67%と低い状況にあります。また、一定のバリアフリー化⁸や高度なバリアフリー化⁹がなされている住宅の割合は、それぞれ48%、9%です。介護や支援が必要になっても、安心して住宅に住み続けるには、住宅のバリアフリー化を推進する必要があります。

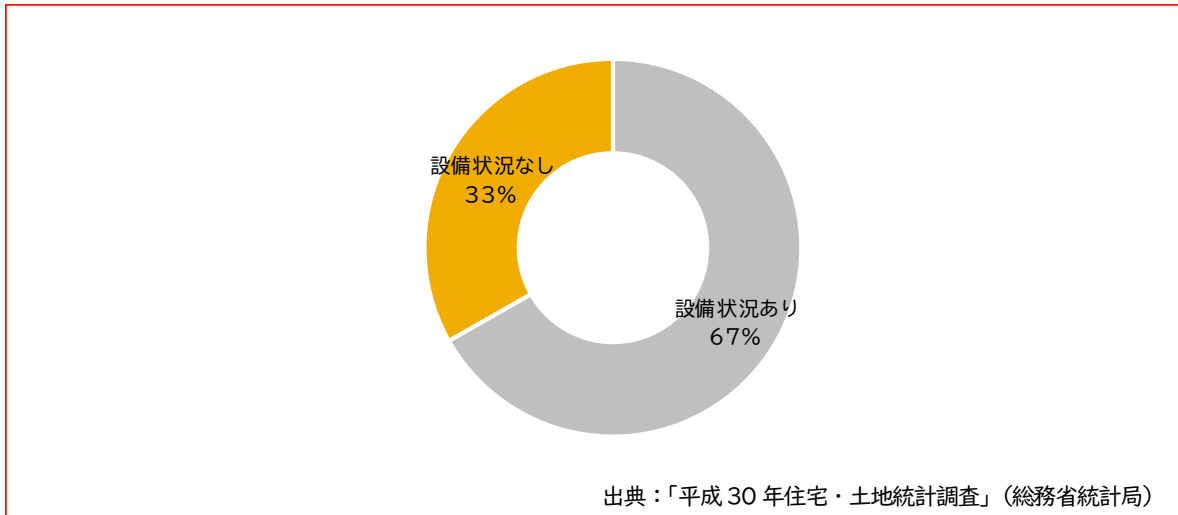


図 24 住宅の高齢者等のための設備状況

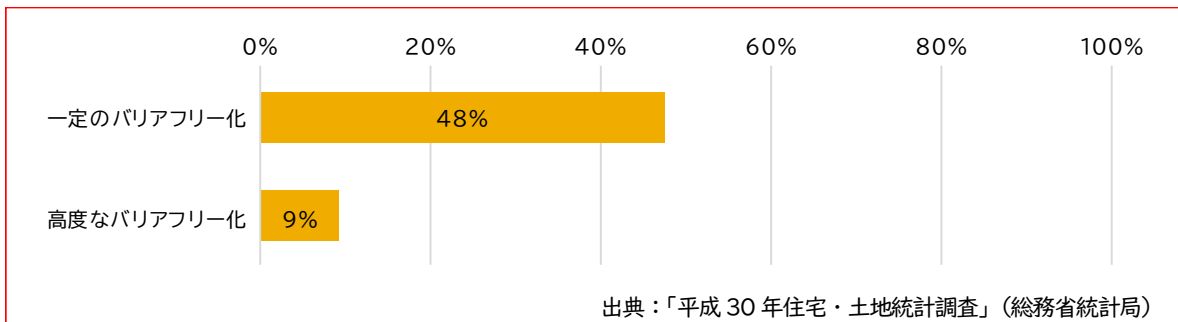


図 24 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化・高度なバリアフリー化世帯の割合

⁷ ①手すりがある、②またぎやすい高さの浴槽、③廊下などが車いすで通行可能な幅、④段差のない屋内、⑤道路から玄関まで車いすで通行可能、のいずれかの設備がある住宅を指す。

⁸ 2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当する住宅を指す。

⁹ 2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下のいずれにも該当する住宅を指す。

(5) 市営住宅の状況

① 住宅管理戸数

本市の市営住宅の管理戸数は21団地1,465戸です。

表6 市営住宅の管理戸数

住宅名	所在地	建設年度	戸数					
				一般	単身	車いす対応	シルバー	店舗
尚徳 ¹⁰	青木	S44	36	25	11			
大垣 ¹¹	淀江町淀江	S47、S48	22	22				
河崎 ¹²	河崎	S45～S51	358	318	40			
青木	永江	S51～S60	222	222				
上福原	皆生温泉4丁目	S54、S56	60	60				
富益	大崎	S57、S58	66	66				
堀	淀江町淀江	S58	12	12				
両三柳	両三柳	S61	24	24				
安倍彦名	彦名町	S62～H1	88	88				
富士見町	富士見町	H2	55	47	6	2		
錦海町	錦海町2丁目	H4、H5	74	62	8	4		
義方町	義方町	H7	16	16				
皆生	皆生5丁目	H7、H8	33	22			11	
陰田町	陰田町	H9	40	37		3		
加茂	両三柳	H11	72	62	6	4		
西福原	西福原8丁目	H13、H14	100	76	12	12		
白浜	淀江町西原	H19、H20	32	24	6	2		
五千石	福市	H23、H24	73	48	21	4		
万能町	万能町	S46	16	12	4			
大工町	大工町	S54	29	20	9			
東町	東町	H9	37	35				2
計			1,465	1,298	123	31	11	2

※令和5年3月31日現在

¹⁰ 用途廃止予定

¹¹ 用途廃止予定

¹² 一部用途廃止予定

② 優先入居制度

市営住宅では、住宅の困窮度が特に高い世帯を対象に優先的に入居ができるよう優先入居制度を設けています。

表 7 市営住宅の優先入居制度

優先入居対象世帯	優先入居の方法
子育て世帯、ひとり親世帯、配偶者間暴力の被害者	3戸以上の一般向けの部屋を募集する場合、そのうち1戸を優先入居にあてる。
高齢者、心身障がい者	3階建以上の棟の1階の部屋を募集する場合、その部屋を優先入居にあてる。

③ 入居申込及び入居措置数

令和4年度の市営住宅の募集戸数及び入居申込者数は表8のとおりです。落選した申込者に対しては、必要に応じて居住支援を行う必要があります。

表 8 市営住宅の募集戸数及び入居申込者数

区分	住宅名	優先入居			一般入居		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
一般世帯向	青木	1	1	1.0	—	—	—
	上福原	2	2	1.0	3	6	2.0
	安倍彦名	—	—	—	3	7	2.3
	万能町	—	—	—	4	6	1.5
	富士見町	1	1	1.0	—	—	—
	錦海町	1	1	1.0	5	4	0.8
	皆生	—	—	—	2	17	8.5
	東町	1	9	9.0	—	—	—
	陰田町	—	—	—	1	3	3.0
	加茂	1	2	2.0	—	—	—
	西福原	—	—	—	1	15	15.0
	五千石	1	2	2.0	2	13	6.5
	白浜	—	—	—	2	11	5.5
	受託県営	—	—	—	2	2	1.0
	随時	1	1	1.0	7	7	1.0
計	9	19	2.1	32	91	2.8	

区分	住宅名	優先入居			一般入居		
		募集戸数	申込者数	応募倍率	募集戸数	申込者数	応募倍率
単身者向	万能町	1	9	9.0	—	—	—
	富士見町	—	—	—	1	5	5.0
	錦海町	—	—	—	1	6	6.0
	西福原	—	—	—	1	13	13.0
	計	1	9	9.0	3	24	8.0
車いす 住宅対応	西福原	—	—	—	2	3	1.5
	計	—	—	—	2	3	1.5
合計		10	28	2.8	37	118	3.2

4 住環境に関する現状と課題

(1) 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。

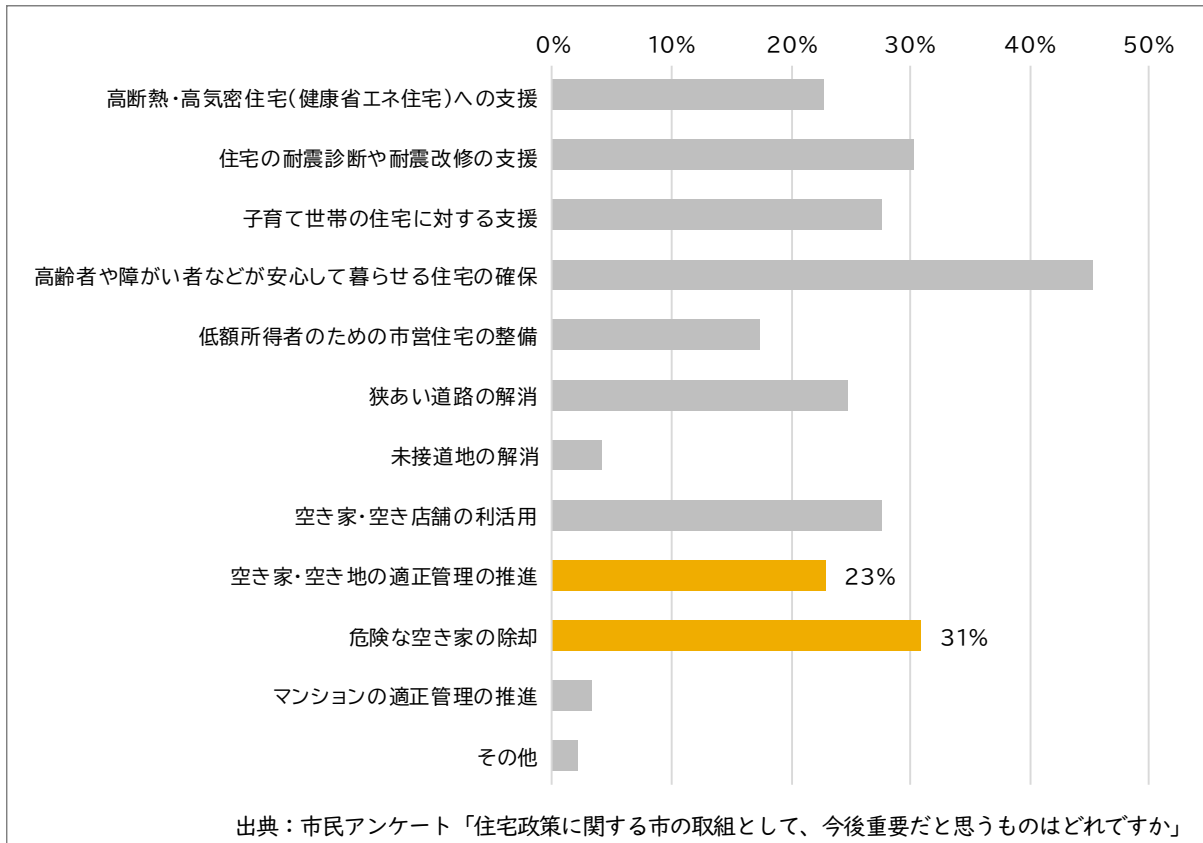


図 29 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

ア 適切に管理されていない空き家について

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。

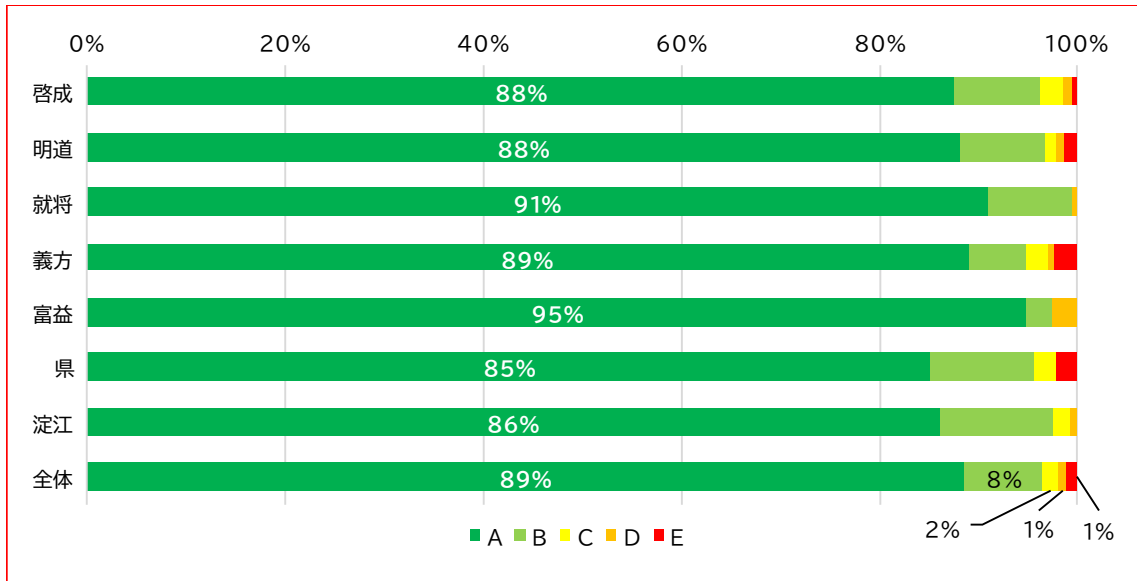


図 14 7地区の空き家の老朽度・危険度（再掲）

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。

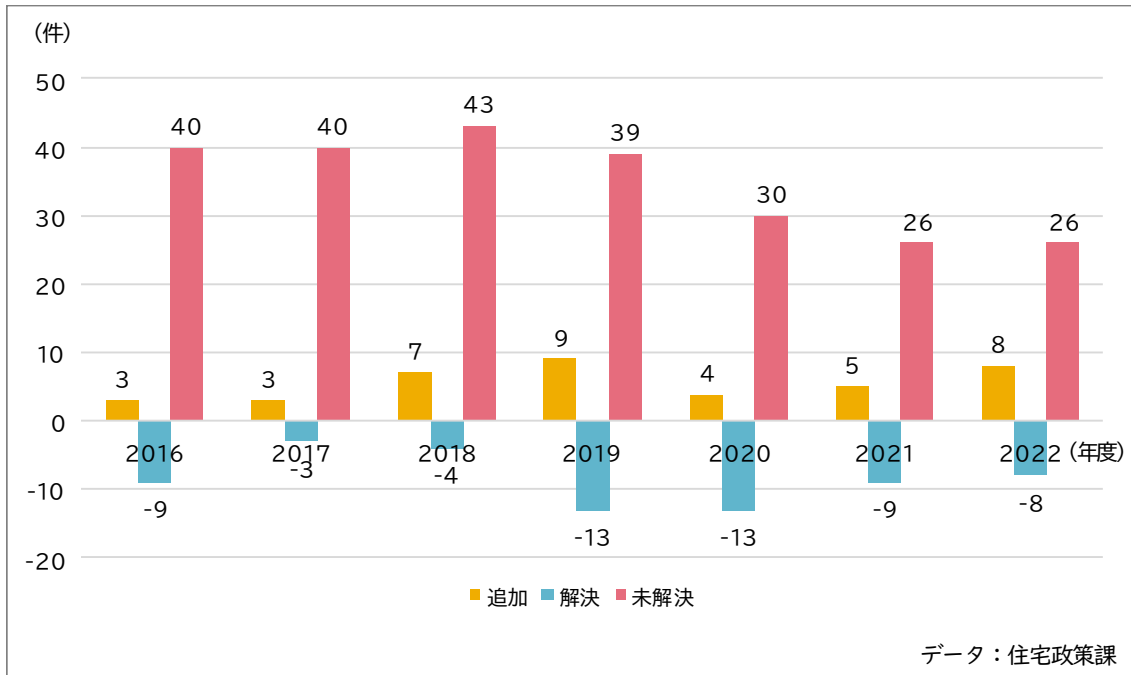


図 31 特定空家等の件数の推移

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	×	×	×

第4章 基本方針

1 基本目標

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、誰もが住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

既存住宅には省エネ性能や耐震化が十分でなく、快適性や安全性が確保できていない住宅もまだあるほか、空き家の増加による地域環境の悪化が懸念されています。また、高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住宅の確保が求められており、これら住宅確保要配慮者の居住支援が課題となっています。

地域住民や民間事業者等との連携・協働によりこれらの諸課題に取り組み、誰もが安心・安全・快適に暮らせる住まいづくりを目指します。

地域住民や民間事業者等との連携・協働により
誰もが安心・安全・快適に暮らせる住まいづくり

2 基本方針

基本目標の実現のため、「良質な住宅ストックの形成」「誰もが安心して暮らせる住まいの確保」「安心・安全で住みやすい住環境の形成」の3つの基本方針に沿って、取組を進めます。

基本方針1 良質な住宅ストックの形成

既存住宅の価値の維持・向上を図るため、省エネ改修の促進、耐震化の促進に取り組むとともに、既存住宅の流通・活用を促し、良質な住宅ストックの形成を目指します。

また、マンションの適正管理を推進します。

基本方針2 誰もが安心して暮らせる住まいの確保

住宅の確保が困難な、高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に取り組めます。また、市営住宅のニーズに応じた供給と適切なストック管理を行い、誰もが安心して暮らせる住まいの確保を目指します。

基本方針3 安心・安全で住みやすい住環境の形成

既存住宅の耐震化等を促進し、大規模災害に備えるとともに、空き家の適切な管理・除却

の推進を通じて、安心・安全な地域環境の確保に取り組みます。また、良好な景観の形成やまちなか居住を推進し、良好な住環境の形成を目指します。