

第1章 計画の概要

1 計画作成の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、住む人のいない住宅や営業を行わない店舗が年々増加しています。本市においても、少子高齢化等に伴い、空き家の増加が続くものと予想されます。

空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。これらの状況を踏まえ、本市では、平成25年1月に「米子市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、危険な状態の空き家の問題に対処するとともに、安全・安心な市民生活の確保に取り組んできました。

また、国においては、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が施行されました。令和5年12月には、空き家対策を総合的に強化するため、法改正が実施されています。

本市においては平成31年度に空家法第6条に基づく「米子市空家等対策計画」を策定し、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家の利活用を促進することにより、地域の活性化を図ることを目的として空き家対策に取り組んでまいりました。

これまでの取組を検証するとともに、空き家対策をより一層推進するため、「第2次米子市空家等対策計画」を定めることとします。

2 計画の位置付け

本計画は、空家等対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。

「米子市まちづくりビジョン」や「米子市住生活基本計画」、「米子市都市計画マスタープラン」など、関連する本市計画との整合を図り策定します。

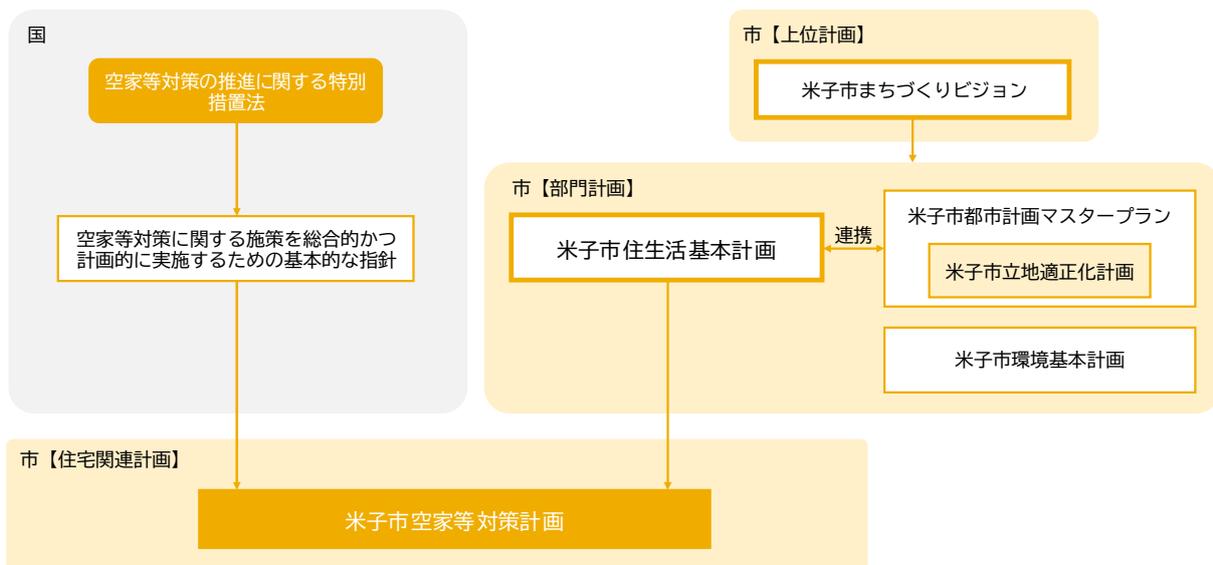


図1 計画の位置付け

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する。

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。

5 対象とする空家等の種類

空家法で対象とする「空家等」は住宅や店舗、倉庫などすべての用途の建築物が対象ですが、すべての住戸・店舗等が空き室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空き室となっているものは含まれません。しかしながら、長屋等の空き室は、適切な管理が行われにくい環境にあり、適切な管理が行われない場合、周辺環境に悪影響を与えることから、本市では米子市空家等及び空き住戸等の適切な管理に関する条例

(以下「空家条例」といいます。)を定め、空き室(空住戸等)についても所有者等が適切な管理を行うよう定めています。

したがって、本計画における「空家等」とは、空家法第2条第1項で定義する「空家等」に加え、空家条例第2条第2項第1号で定義する「空住戸等」も空家等の対象とします。



空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)**【空家等】(第2条第1項)**

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが状態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【管理不全空家等】(第13条第1項)

市町村が、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等

【特定空家等】(第2条第2項)

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例(平成31年3月28日条例第18号)**【空住戸等】(第2条第2項第1号)**

本市の区域内に存する長屋若しくは共同住宅の住戸又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空住戸等】(第2条第2項第2号)

空住戸等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものをいう。

第2章 国や県の動向

1 国の動向

国においては、適切な管理が行なわれていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の施行に寄与することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が施行されました。

一方、近年、空き家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、空き家対策の強化が急務となっていたことから、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するため、令和5年12月に空家法が一部改正されました。

一部改正の概要は次のとおりです。

- | |
|--|
| <p>(1) 所有者の責務強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加 <p>(2) 空家等の活用拡大</p> <p>① 空家等活用促進区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進 ・ 市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請 <p>② 空家等管理活用支援法人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定 <p>(3) 空家等の管理の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告 ・ 勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除 <p>(4) 特定空家等の除却等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市区町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与 |
|--|

- ・ 特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設
- ・ 所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化
- ・ 市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

2 県の動向

鳥取県においては、空家等対策計画の策定はありませんが、住生活基本法に基づき策定された「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。本計画において、空き家の利活用や除却についての取組が示されています。

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	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	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	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
(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タッ クの流通促進	(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	(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	(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。

空き家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

(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。市空家等対策計画は、各部門計画と連携・整合を図ることとします。

① 米子市住生活基本計画

米子市住生活基本計画は、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。

② 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、空き家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

③ 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、空き家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空き家政策関連項目

基本目標	施策の柱	個別施策	主な指標 (R7年度)
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

④ 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空き家政策関連項目

基本目標	基本計画	個別取組
I 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

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。

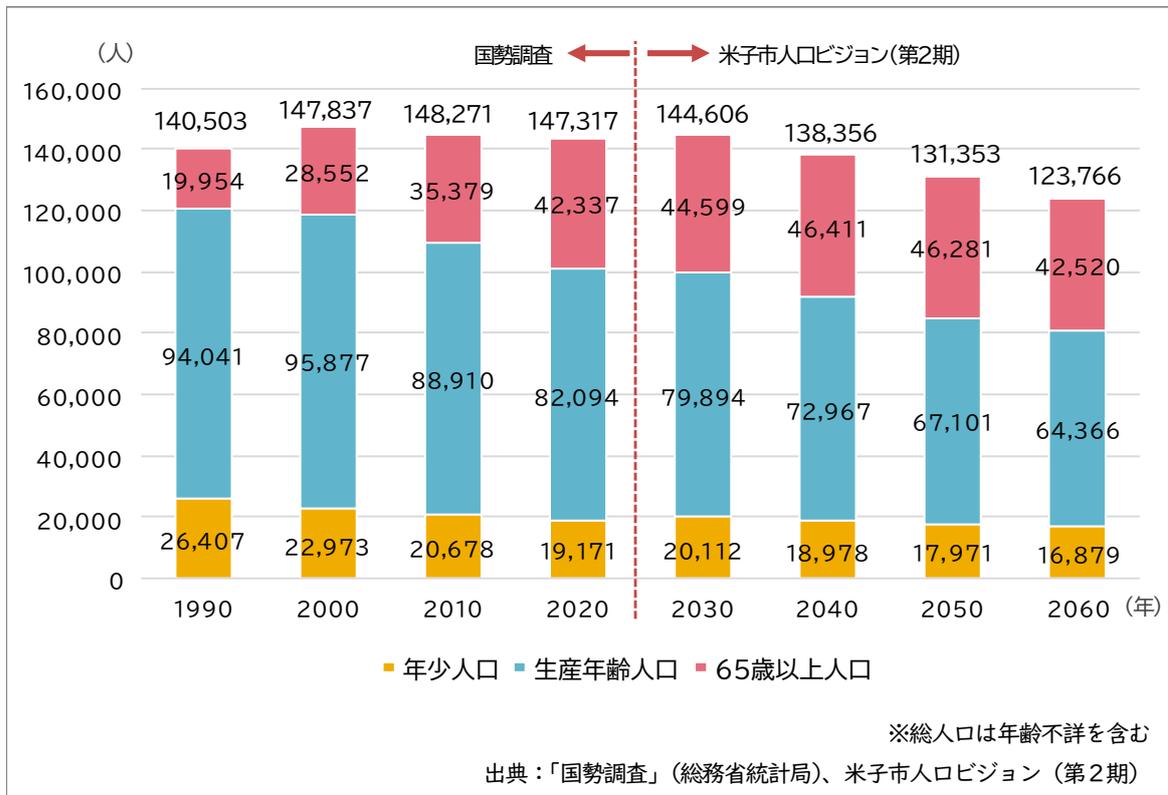


図 I 人口の推移及び将来の人口推計

(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。

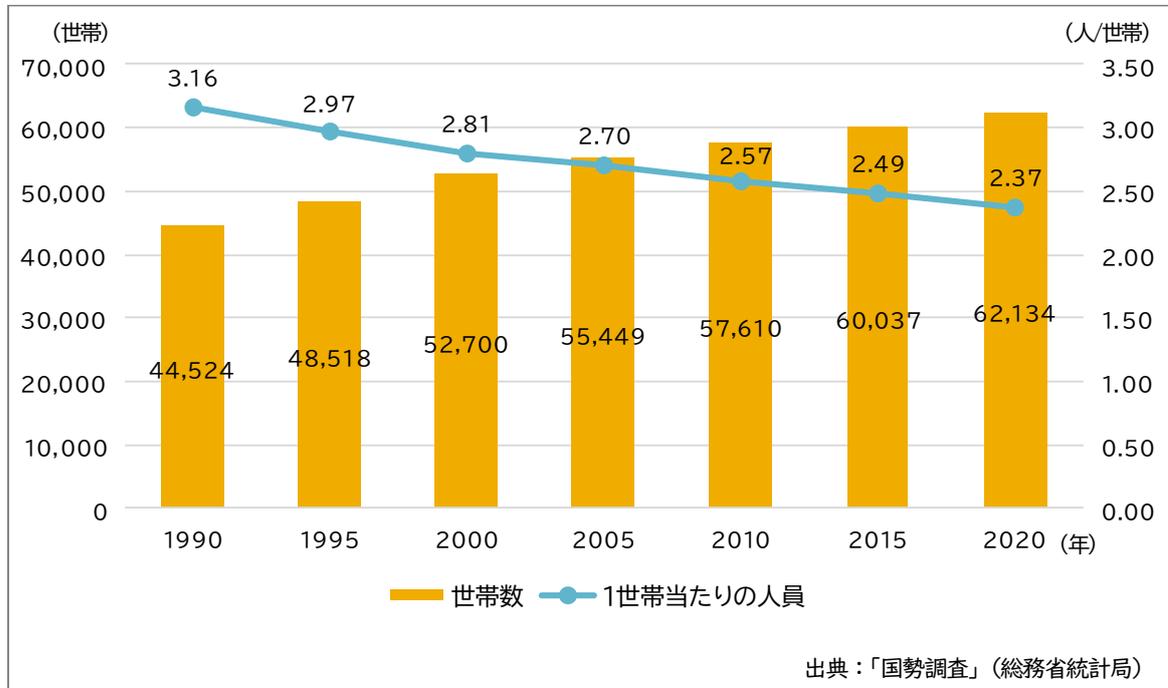


図2 世帯数及び世帯当たり人員の推移

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

夫婦のみの世帯
 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯
 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
 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。

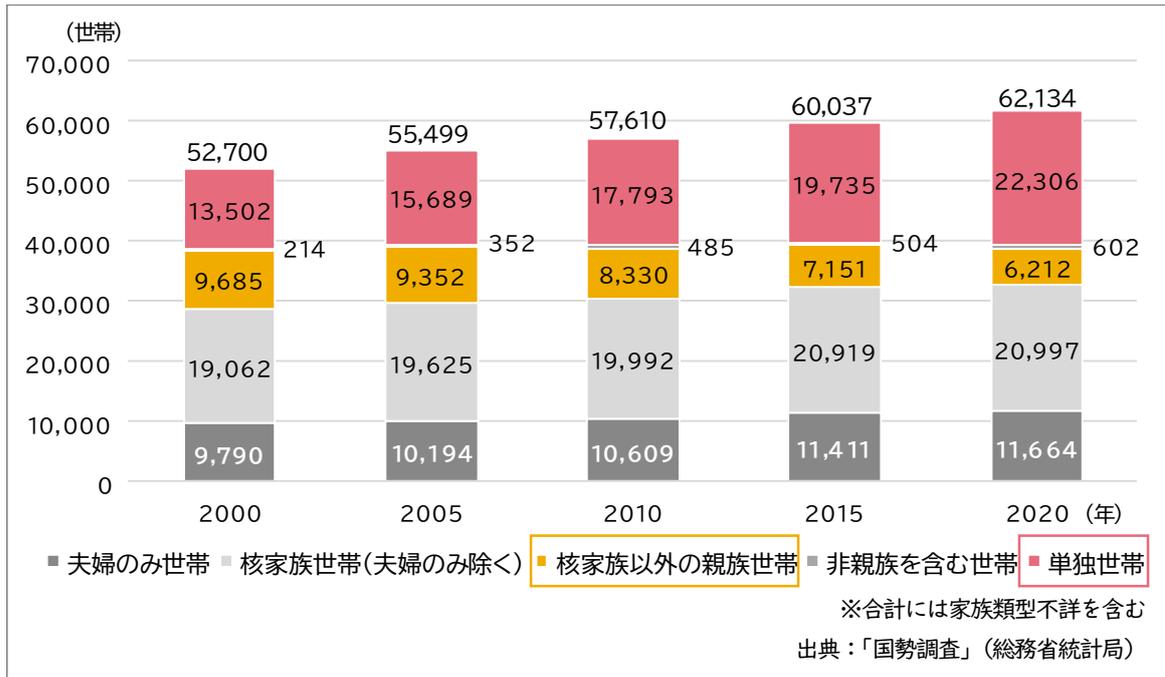


図3 世帯の家族類型別推移

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。

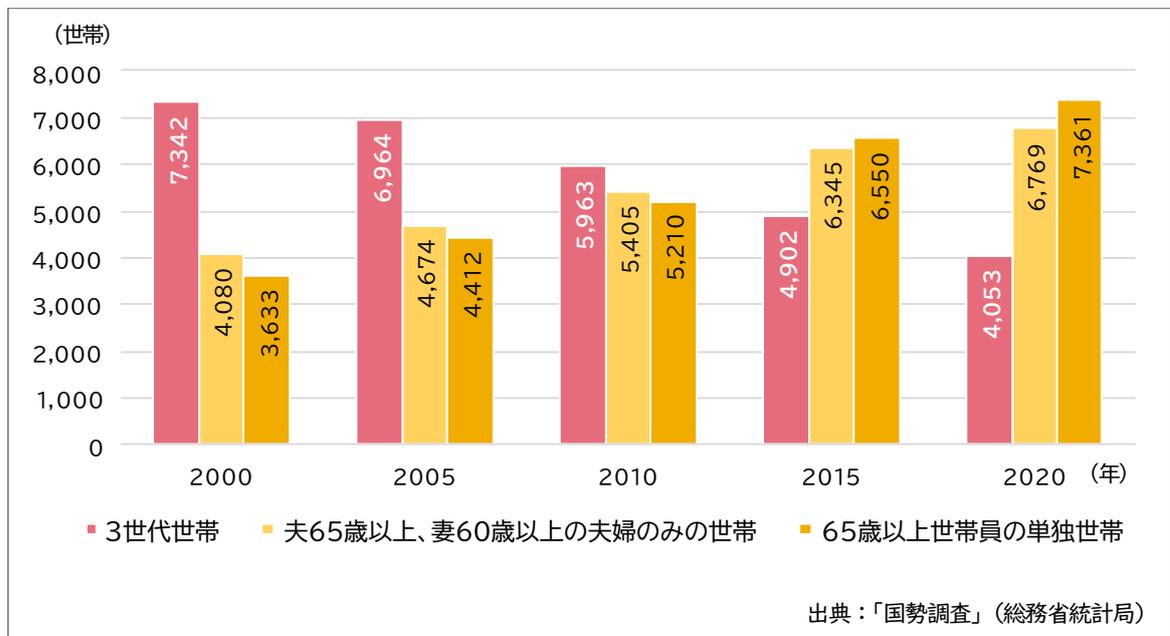


図4 3世代世帯及び高齢者のみ世帯数の推移

2 米子市の空き家の現状

(I) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）から見る現状

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。

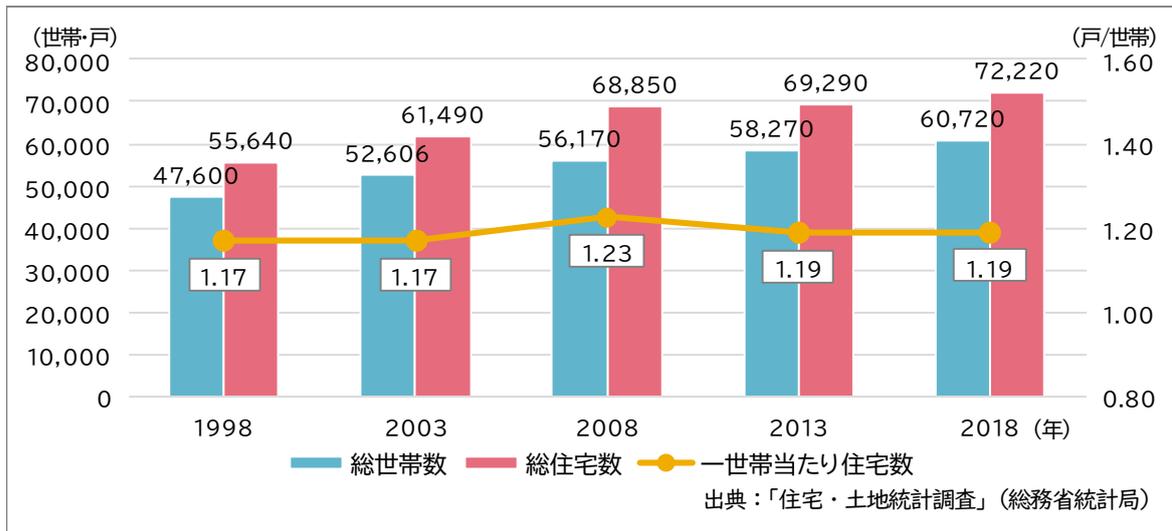


図5 総世帯数と総住宅数及び一世帯当たりの住宅数

② 空き家数¹と空き家率²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。

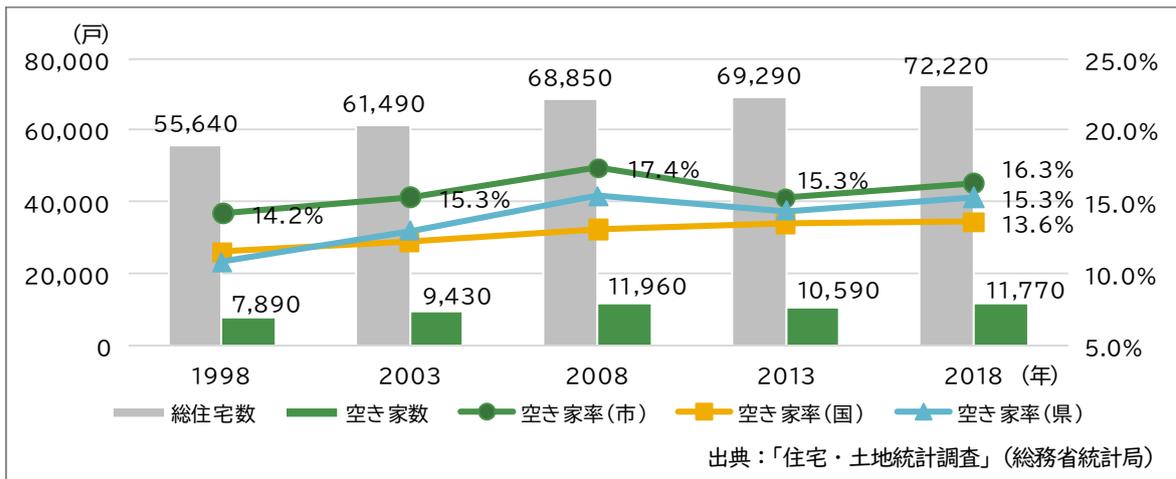


図6 空き家数と空き家率の推移

¹ 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。

² 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。

③ 空き家の内訳

空き家³は図7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。

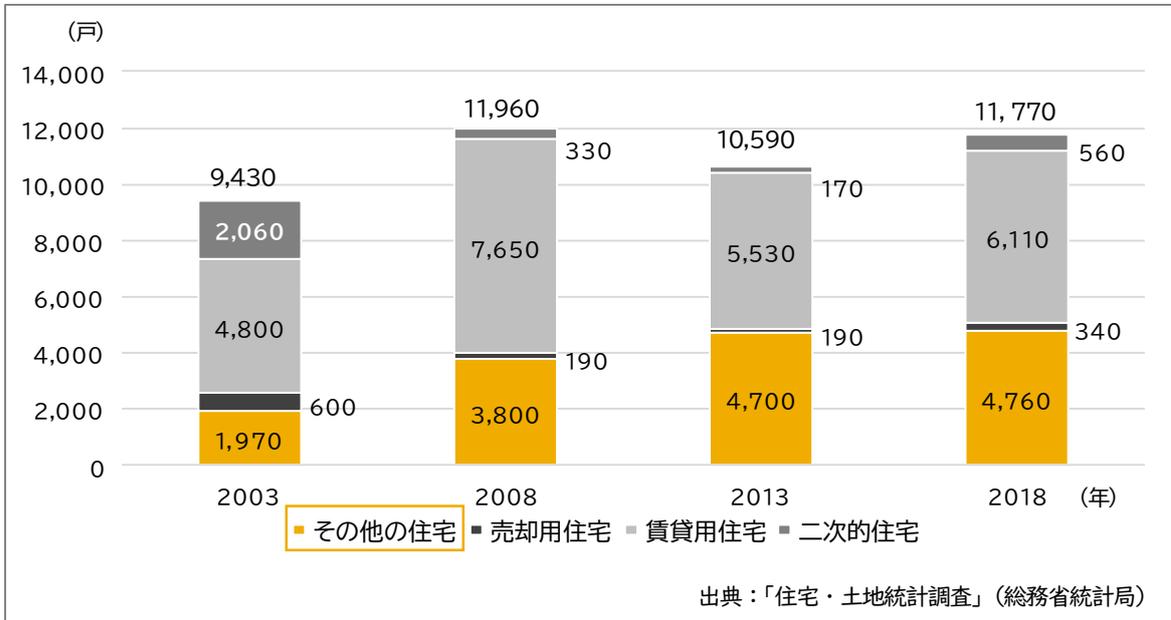


図7 空き家の内訳と推移

(2) 空き家実態調査から見る現状

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。

① 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。

³ 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。

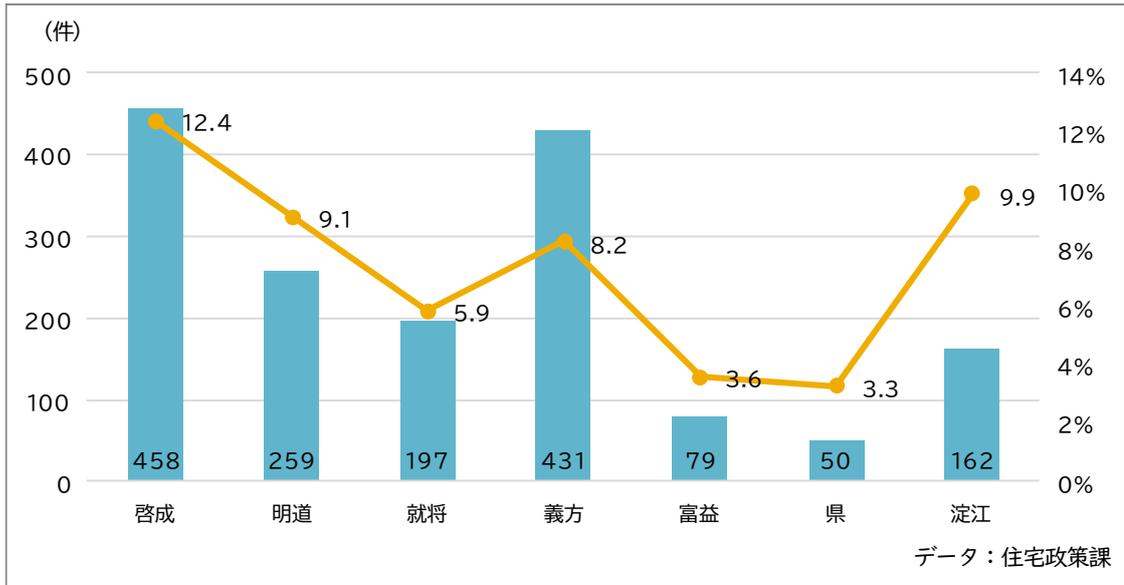


図 8 地区ごとの空き家数及び空き家率

② 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。

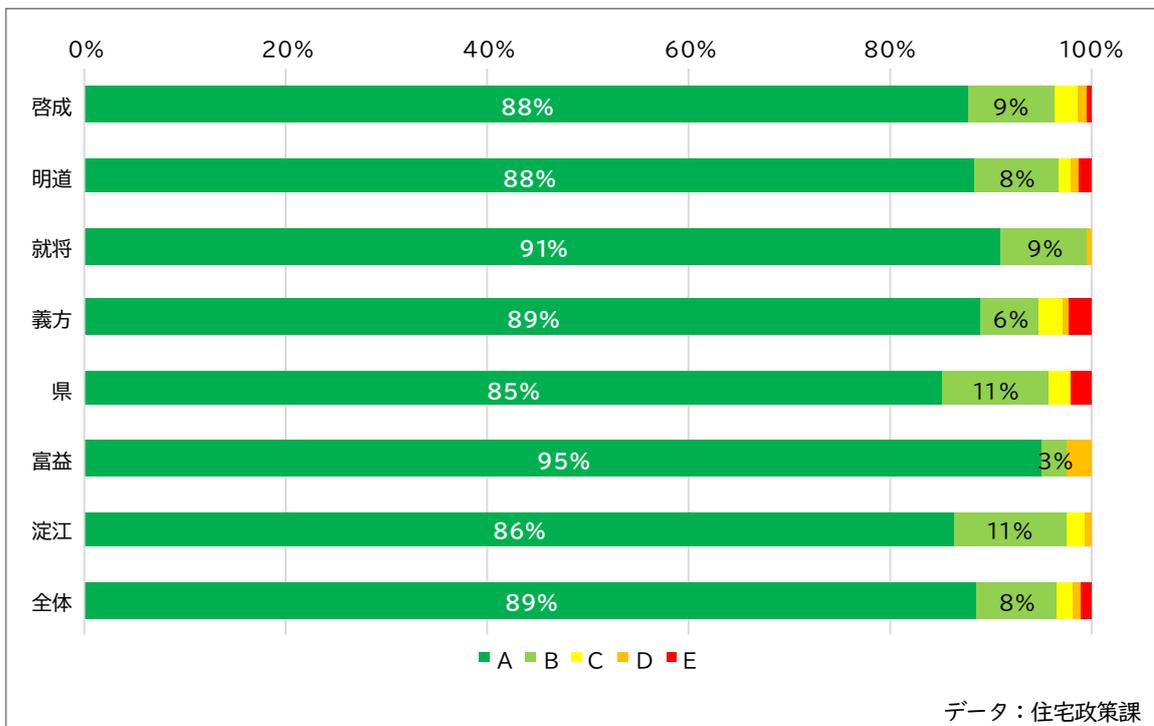


図 9 7地区の空き家の老朽度・危険度

表2 地区ごとの空き家の老朽度・危険度

地区名	空き家数		老朽度・危険度				
		調査可能数	老朽度・危険度				
			低 高				
			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

③ 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。

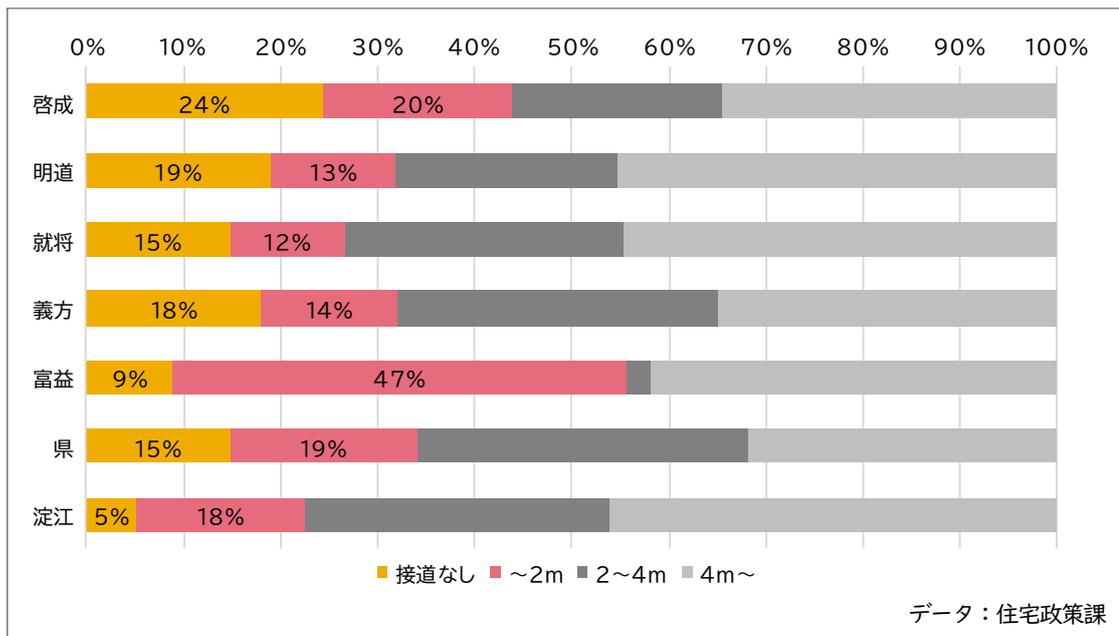


図 10 地区ごとの空き家の前面道路の状況

3 第1次空家等対策計画の施策の実施状況

本市では、平成31年度に「米子市空家等対策計画」（以下、「第1次計画」といいます。）を策定し、空き家対策に取り組んできました。

第1次計画では、基本的な方針を次のとおりとし、施策の方向性として、空家等の第一義的な管理責任は所有者等の責務であることを基本にしつつ、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の除却」の4つを柱として取組を進めてきました。第1次計画において定めた具体的な施策の進捗状況は次のとおりです。

基本的な方針

- (1) 安全に暮らせる地域環境づくり
- (2) まちを活性化する住まいづくり
- (3) 多様な主体との協働による空き家対策の推進

(1) 空家等の調査に関する事項

○：実施、△：一部実施、×：未実施、－：該当なし

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
住民からの通報等による情報を基本として悪影響を及ぼす空家等を把握する	－	○	○	○	○	○	H31：42件 R2：53件 R3：65件 R4：50件 R5：○件 の空家等を確認
住宅・土地統計調査の結果により空き家件数等を把握する	－	○	－	－	－	－	H30年調査の結果を把握
施策上で必要な場合は重点取組地区等を指定し調査を行う	－	×	×	○	×	×	永江地区において空き家の実態調査及び所有者意向調査を実施→空き家バンクに一件申込あり、売買成立
－	－	－	－	－	○	○	R4～R5年度にかけて空き家の実態調査を実施※米子十八町については米子高専と共同実施

(2) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進に関する事項

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
建物所有者等への 意識啓発を行う	空き家の発生予防・適切な管理の啓発チラシ・パンフレットの配布	○	○	○	○	○	H31～R4年度：(株)ホープと協働発行 R4、5年度：独自チラシを作成
	納税通知書を活用した空き家の適切な管理の啓発を検討	×	×	×	○	○	納税通知書に啓発チラシ同封
	ホームページ等のインターネットツールを活用した施策の広報	△	△	○	○	○	R3年度に市ホームページをリニューアルし管理方法を周知 R3年10月から「空家・空地管理事業者登録・紹介制度」開始
	関係団体と連携した空き家相談会の実施	○	○	○	○	○	H31：2回(43件) R2：2回(28件) R3：1回(14件) R4：1回(5件) R5：1回(14件) ※カッコ内は相談件数
	—	—	—	○	○	○	R3：広報よなご10月号に「空き家特集」掲載 R4：12月に「空き家利活用シンポジウム in YONAGO」を開催(鳥取空き家利活用協議会と共催)、 公民館講座1件 R5：公民館講座1件
相続登記など各種手続きの周知に努める	—	×	×	×	○	○	R3年4月法改正による相続登記の申請義務化(R6年4月から)について周知
住宅耐震化を促進する	—	○	○	○	○	○	木造住宅耐震診断促進事業及び震災に強いまちづくり促進事業補助金を実施 (建築相談課)

(3) 空家等の利活用の促進に関する事項

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
多様な相談に対応 できるよう、相談 体制の整備を図る	—	○	○	○	○	○	庁内関係課及びとっとり 空き家利活用推進協議会 のワンストップ相談窓口 と連携して対応
空き家情報バンク 制度の改善を検討 する	空き家情報バンク に係る登録システ ムの改善の検討	○	—	—	—	—	H31年4月に「米子市空 き家バンク」にリニューア ル(総合政策課から住宅政 策課に移管) H31年6月に「全国版空 き家・空き地バンク」に参 加
	空き家情報バンク に係る登録対象の 拡大の検討	○	—	○	—	—	H31年4月に店舗、事務 所及び倉庫を追加 R3年12月に空き地を追 加し「米子市空き家・空き 地バンク」に改める
賃貸用住宅の利活 用の可能性を検討 する	—	×	×	○	○	○	R3年8月からセーフティ ネット専用住宅(民間賃貸 住宅)に住宅確保要配慮者 が入居する場合の家賃補 助制度を開始
関係団体等との連 携を深め空家等の 流通を促進する	関係団体との連携 体制の強化	△	○	○	○	○	R3年1月にとっとり空き 家利活用推進協議会に特 別会員として参画 R3年12月に(株)クラッソ ーネと連携協定締結
	空き家利活用ネッ トワークの構築の 検討	×	×	×	×	×	民間事業者への空き家情 報の提供には至っていな い
住宅の流通促進に 向けた情報提供・ 調査研究を行う	—	△	△	△	○	○	R4年度から既存住宅状況 調査等に対する補助制度 開始
—	—	—	○	○	○	○	空き家利活用流通促進事 業補助金※改修費の1/2 (上限30万円)の補助 R2:10件、R3:7件、 R4:4件、R5:○件

(4) 管理不全な空家等の解消に関する事項

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
管理不全な空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す	—	○	○	○	○	○	住民からの通報等による情報を基に、管理不全な空家等を把握し、所有者等を特定した上で通知等を実施
特定空家等の所有者等に対し、法に基づき適切な措置を講じる	助言・指導	○	○	○	○	○	特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導を実施
	勧告	—	—	—	—	—	
	命令	—	—	—	—	—	
	代執行	○	—	○	—	—	車尾一丁目及び富士見町二丁目にて略式代執行を実施
	米子市特定空家等対策審議会	○	○	○	×	○	特定空家等の代執行等について審議
所有者等が自ら特定空家等を除却する場合に解体撤去費用の一部を補助する	—	○	○	○	○	○	特定空家等除却支援事業補助金※除却費の4/5(上限120万円)を補助 H31:10件、R2:10件、R3:9件、R4:8件、R5:○件
緊急安全措置について検討する	—	—	—	○	○	○	R3:2件、R4:2件、R5:○件の緊急安全措置実施
成年後見制度、財産管理制度の活用を検討する		○	×	△	×	△	H31:代執行実施の際、成年後見制度活用 R3:代執行について、財産管理制度の活用を検討したものの断念

(5) 跡地の利活用に関する事項

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
適切な管理と利活用を促し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組む	—	×	×	○	○	○	R3年10月から「空家・空地管理事業者登録・紹介制度」開始 R3年12月に「空き家バンク」に空き地を追加 R4年3月に米子市空き地の適切な管理に関する条例施行（環境政策課）

(6) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
住宅政策課を総合的な窓口とし、庁内関係課及び関係団体と連携し対応する	—	○	○	○	○	○	庁内関係課等と連携し対応実施

(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画に定める 具体的な施策		実施状況					内容
		H31	R2	R3	R4	R5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
対象となる空家等について、他の法令も踏まえ必要な措置を講じる	—	○	○	○	○	○	空家等の状況に応じて対応実施

4 各施策に関する現状と課題

第1次計画における「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の除却」の4つの柱ごとにみた現状と課題については次のとおりです。

(1) 空家等の発生予防に関する現状と課題

① 空き家になる理由と空き家予備軍について

市内7地区で実施した空き家実態調査の結果、空き家と判断した建物の所有者に対し、建物利用意向アンケート調査を実施しました。調査結果によると、建物に住む人がいない理由について、46%の人が「住んでいた方が亡くなったため」と回答しているほか、「住んでいた方が転居したため」「住んでいた方が施設（病院）に入所（入院）したため」が多くなっています。また、空き家のままになっている理由について58%の人が「他の場所に住んでいるため」と回答しています。

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。なお、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。

コラム：認知症と不動産売買

我が国では、高齢化の進展とともに、認知症の人も増加しています。65歳以上の高齢者では、平成24年度(2012年度)の時点で7人に1人程度とされ、年齢を重ねるほど発症する可能性が高まり、今後も認知症の人は増え続けると予想されています。

家の所有者が認知症になり、子世帯の家に転居したり、施設入所したことで、空き家になるケースもみられますが、民法には「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。」(第3条の2)の規定があり、認知症により意思能力を有しないと判断された場合は、不動産売買等ができなくなります。対処法として成年後見制度の利用がありますが、不動産の売却等を行うには、家庭裁判所の許可が必要(「成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。」(第859条の3))になります。空き家の増加を防ぐためには、認知症になる前の対策が重要になります。

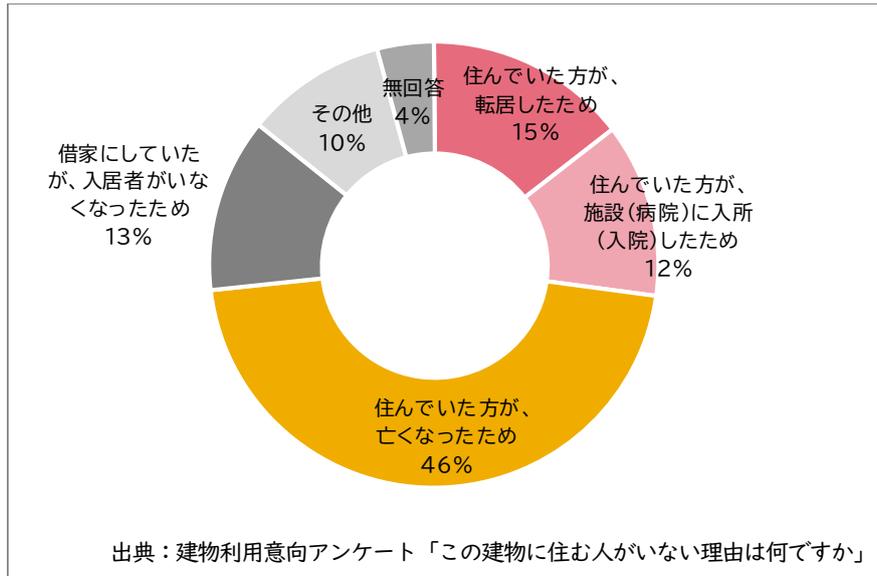


図 11 空き家に住む人がいない理由

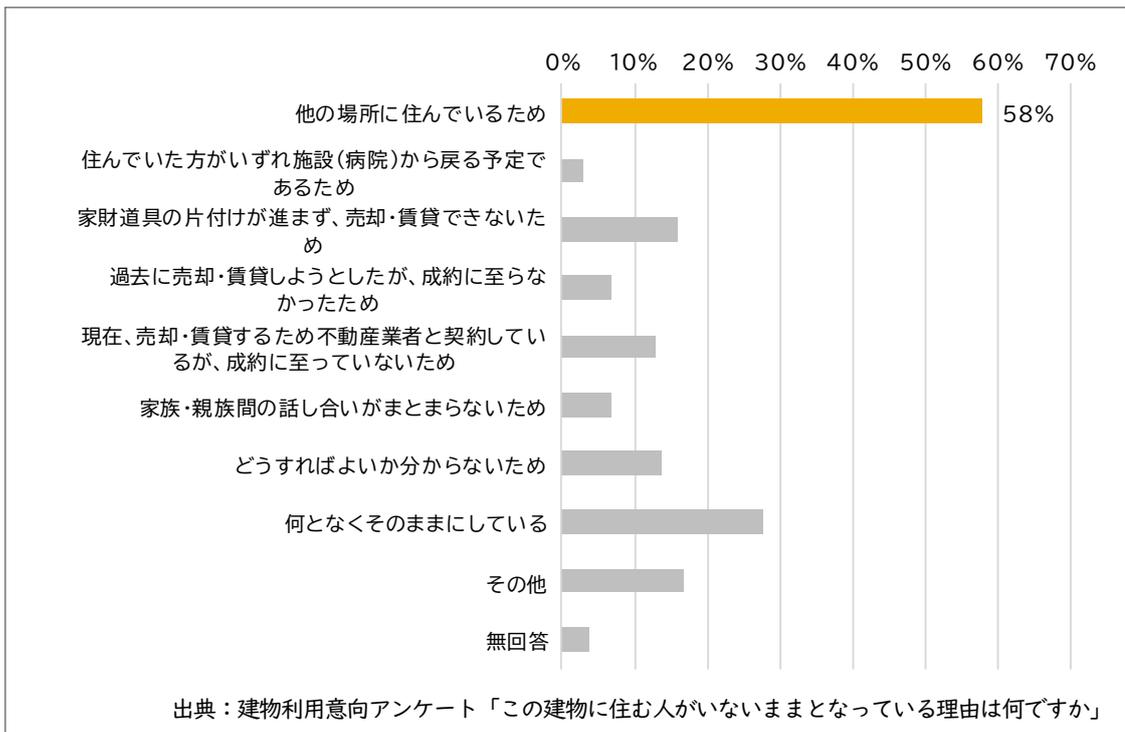


図 12 空き家に住む人がいないままとなっている理由

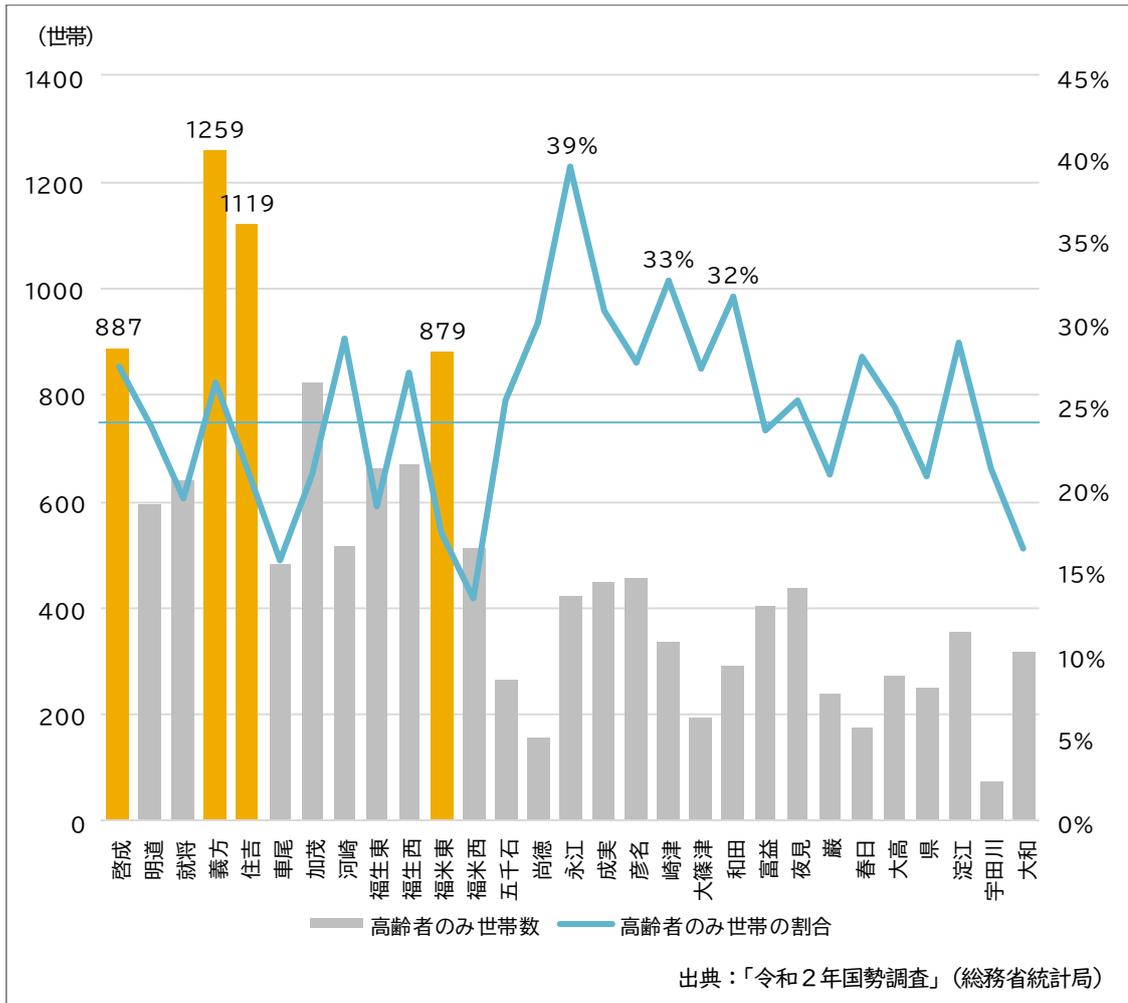


図 13 地区ごとの高齢者のみ世帯数及び高齢者のみ世帯の割合

② 家の将来像について

市民アンケート結果によると、家の将来について、子や親族と「話しているが、結論は出ていない」「話をしたことはない」という人が合わせて62%を占めています。また、高齢者のみ世帯で持ち家に住んでいる人のうち、将来、家を子や親族などに引き継ぎたいという人は45%いますが、このうち63%が「引き継いだ後のことは分からない」と回答しています。家の将来像について子や親族と話をしておくことは、空き家化の防止につながります。「住まいの終活」に取り組むことが重要です。

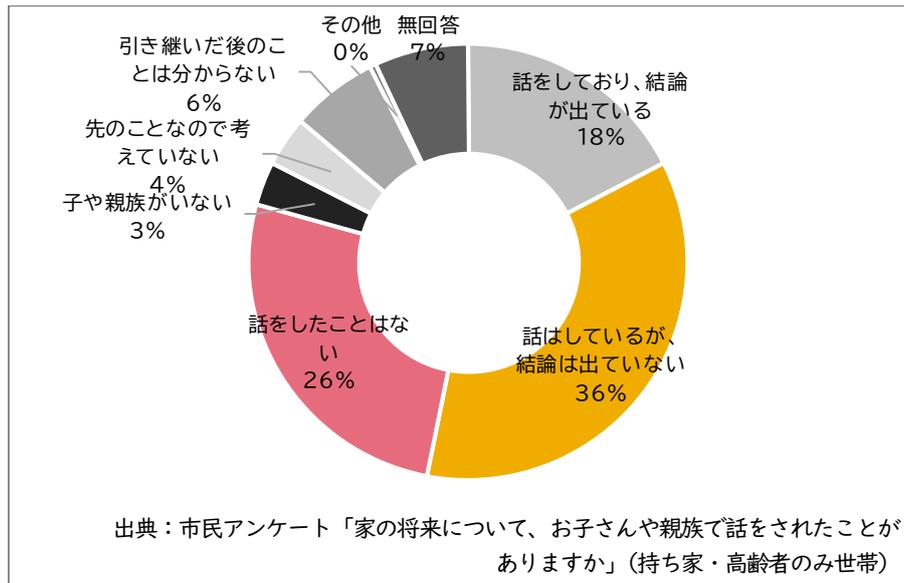


図 14 家の将来について子や親族と話をしているか

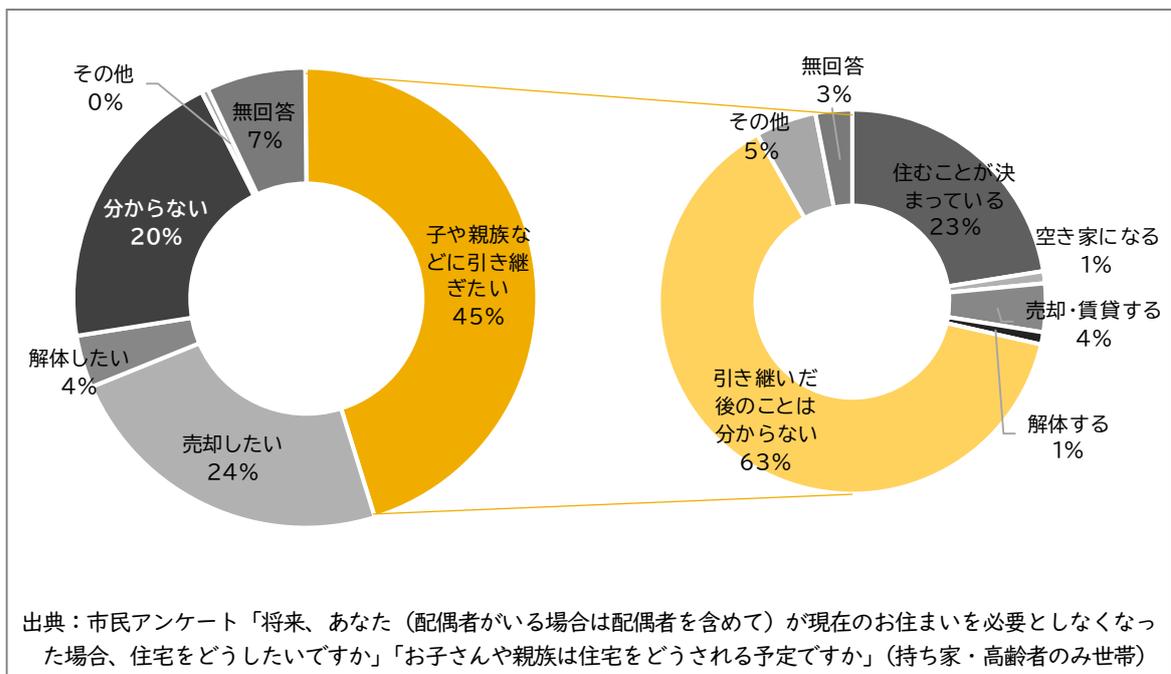


図 15 将来家をどうしたいか

(2) 空家等の利活用の促進に関する現状と課題

① 空き家になってからの年数

建物利用意向アンケートによると、28%の人が空き家を「何となくそのままにしている」と回答しています。また、空き家になってからの年数について、39%の人が10年以上と回答しており、老朽化が懸念されます。空き家になってからの年数が少ないほど利活用の可能性は高くなります。老朽化が進む前に早めに対応できるような対策が必要です。

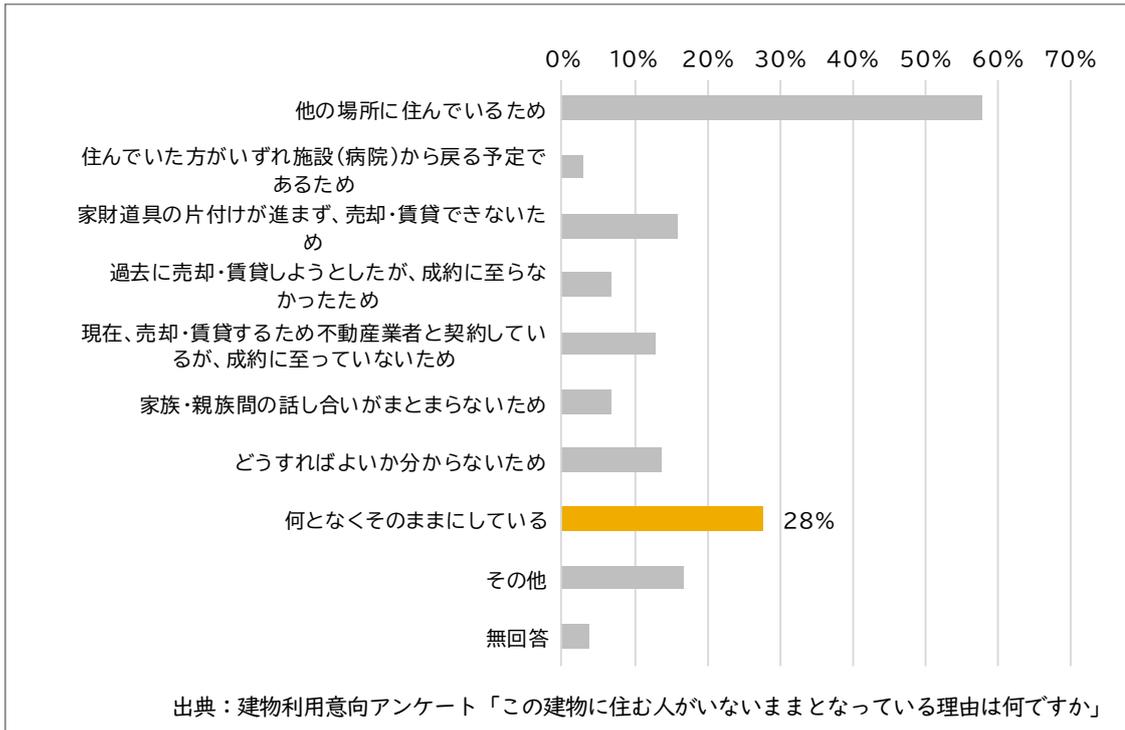


図 16 空き家に住む人がいないままとなっている理由

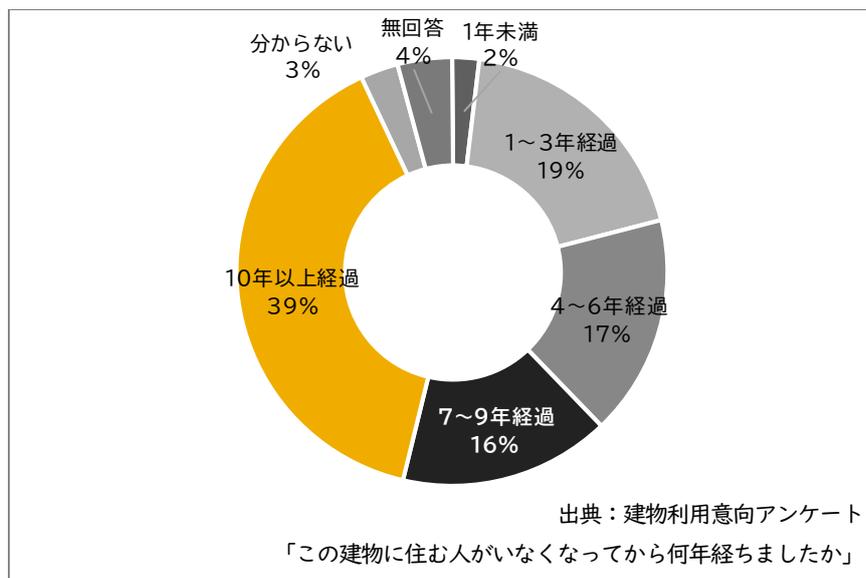


図 17 空き家になってからの年数

② 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。

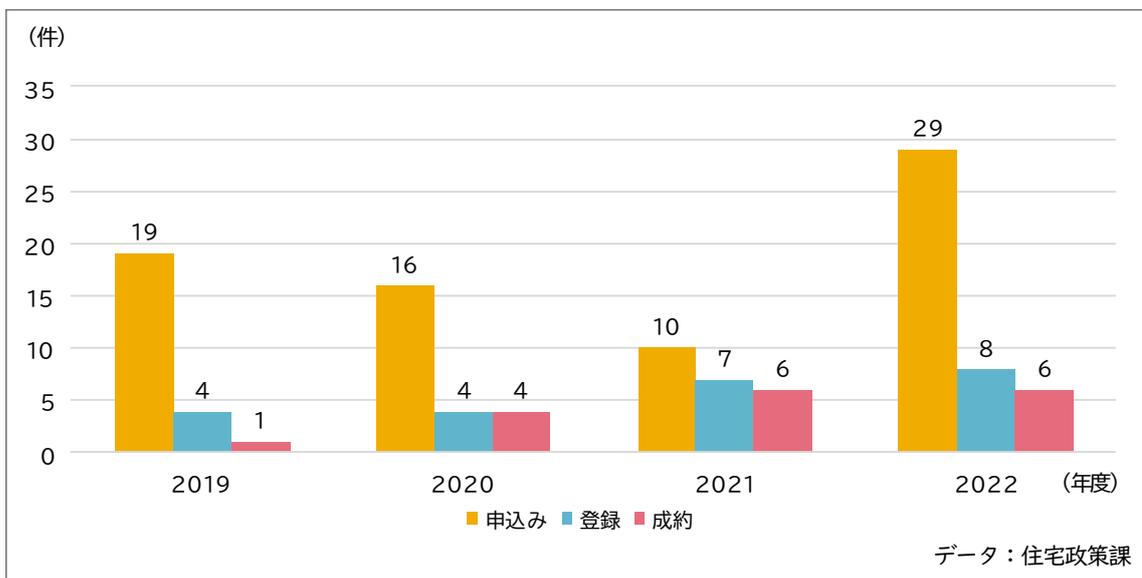


図 18 米子市空き家・空き地バンクの申込状況等の推移

③ 中古住宅の流通について

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えるものとして、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、半数以上の人々が「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。

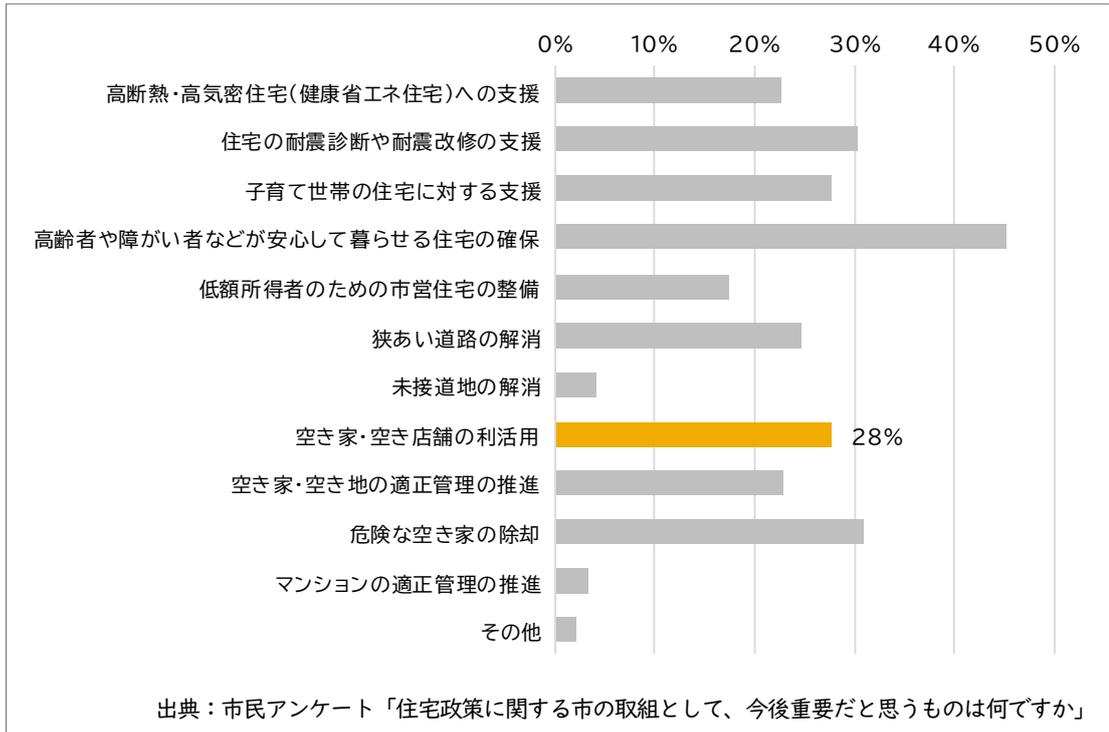


図 19 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

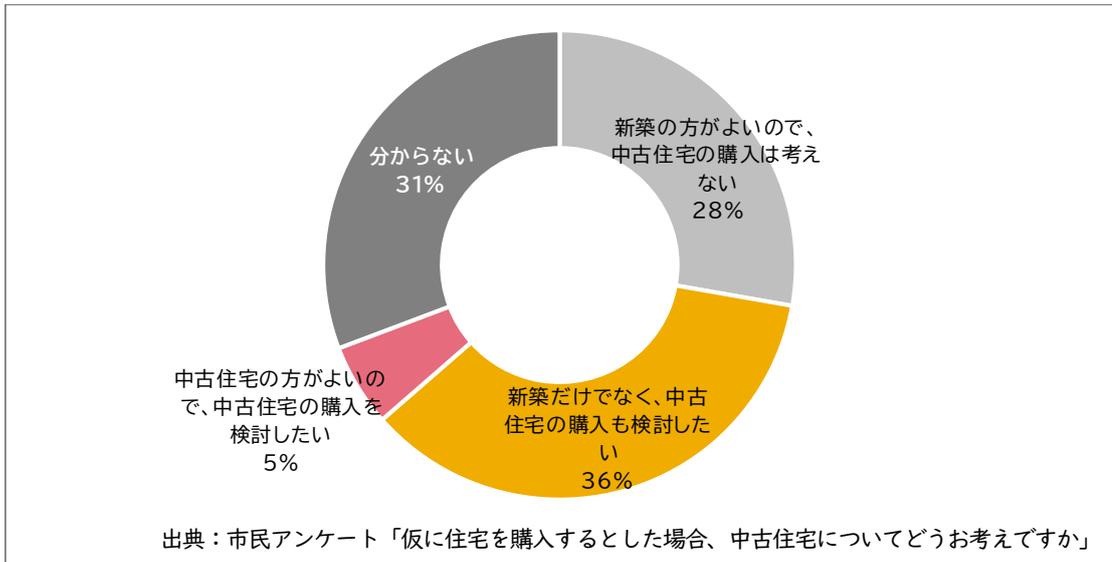


図 20 中古住宅についての考え

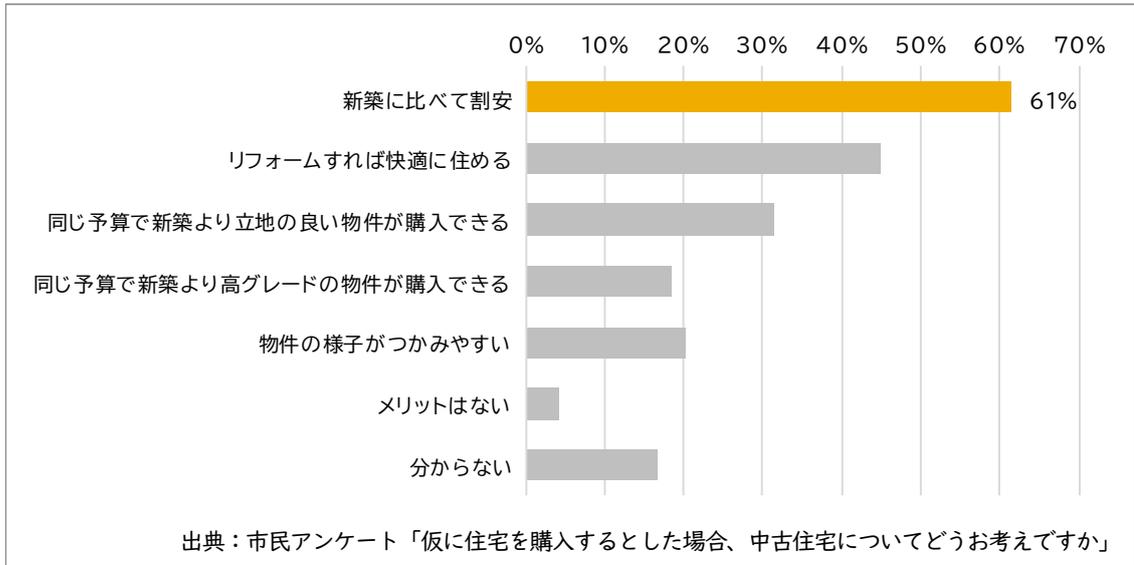


図 21 中古住宅のメリット

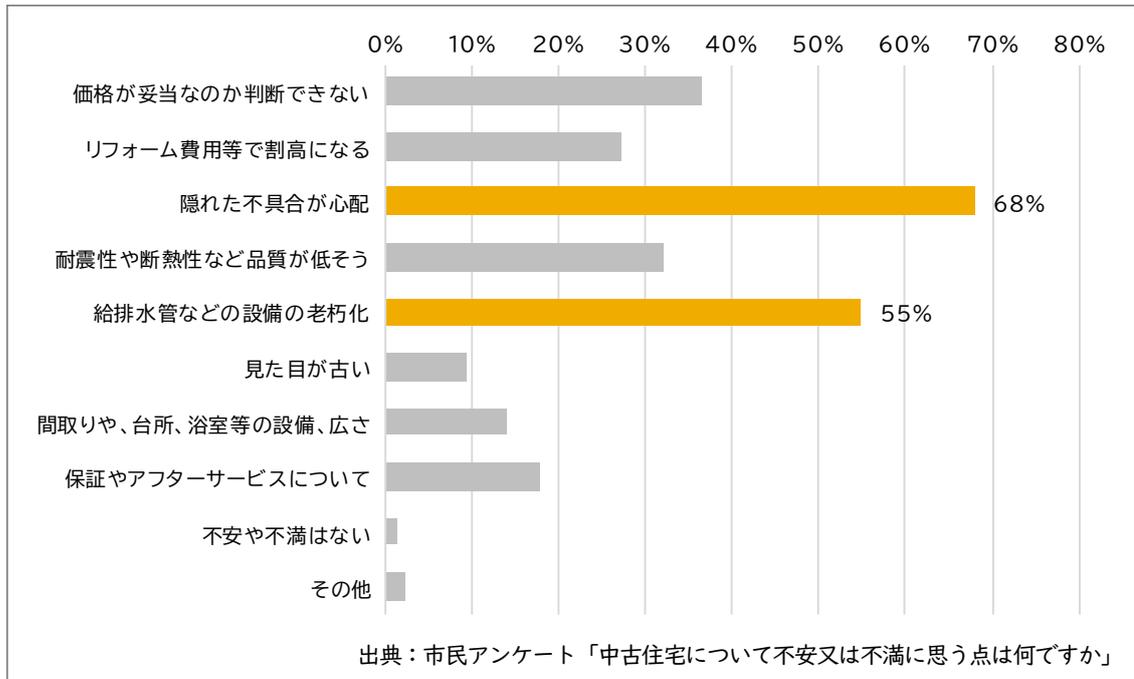


図 22 中古住宅について不安又は不満に思う点

④ 行政に求める支援について

建物利用意向アンケート調査の結果、行政に求める支援のうち最も多いのは、「費用比較情報の提供」でした。売買すべきか、賃貸すべきか、解体すべきか、比較検討したいというニーズが高いことが分かります。また、「気軽に相談できる相談窓口の開設」を挙げる人も多く、費用面を含めた相談ができる体制づくりが求められています。

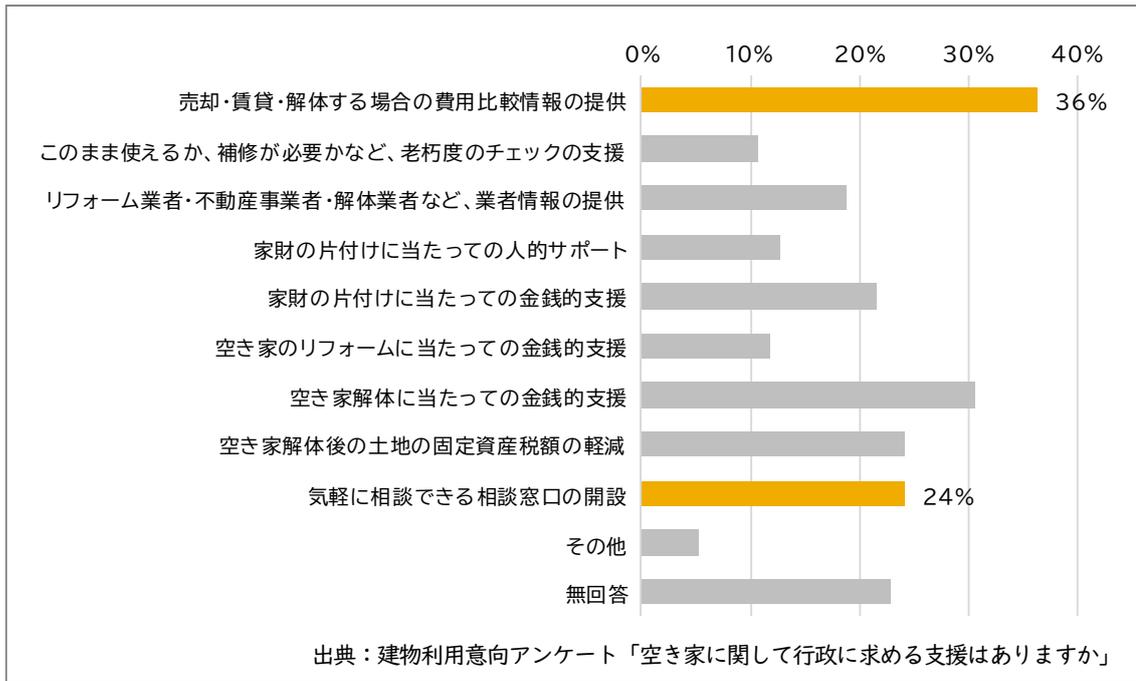


図 23 空き家に関して行政に求める支援

⑤ 空き家の前面道路の状況（再掲）

空き家の実態調査を行った市内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。

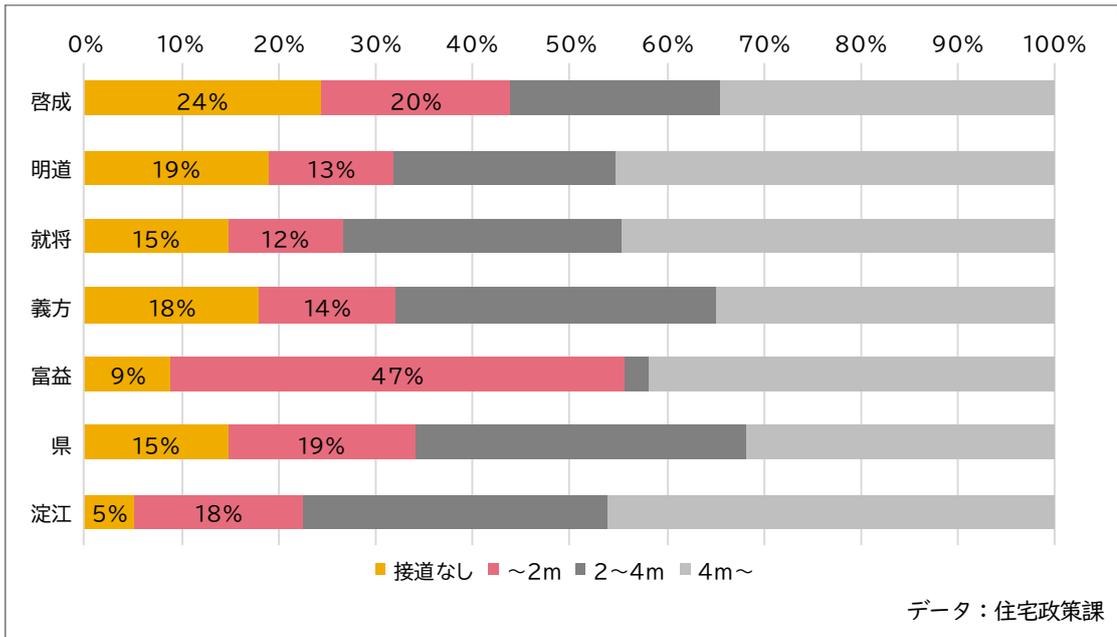


図 24 地区ごとの空き家の前面道路の状況（再掲）

⑥ 所有者不明空き家について

司法統計年報によると相続放棄の申述受理件数が増加しています。要因としては、少子高齢化、家族関係の変化などが考えられ、今後も増加することが予想され、相続放棄された空き家や相続人がいない空き家に対する対策を検討する必要があります。

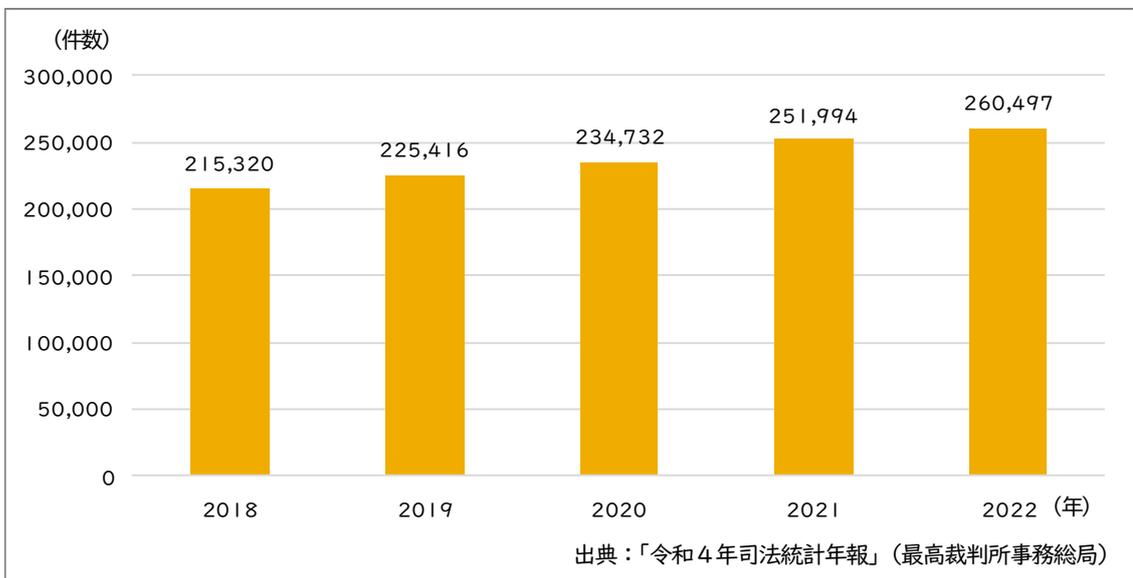


図 25 相続の放棄の申述の受理件数（全国）

(2) 空家等の適切な管理に関する現状と課題

① 空き家の老朽度・危険度について

市内7地区の空き家実態調査の結果、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。

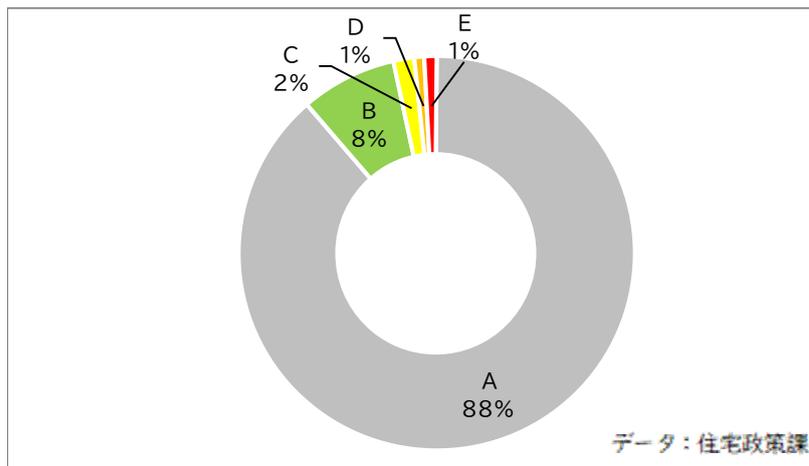


図 26 7地区の空き家の老朽度・危険度

② 空き家の管理について

建物利用意向アンケート調査の結果、建物の管理について心配していることとして、「住宅の腐朽・破損の進行」を挙げた人が61%、「樹木・雑草の繁茂」を挙げた人が47%となっています。

また、維持管理を行う上で困っていることとして、「費用がかかる」、「手間がかかる」、「現在の住まいから遠く、管理が困難」、「年齢的・身体的に負担が大きい」という人がそれぞれ30%を超えています。本市では空家・空地管理事業者登録・紹介制度を設けていますが、空き家を維持管理したい人には本制度の周知を、費用がかかるという人には家の利活用を促すことで、適切な管理及び利活用の促進を図る必要があります。

なお、管理が行き届いていない空き家は、地域環境の悪化につながることを懸念されますが、「地域の景観への悪影響」を心配している人は13%に留まります。適切に管理されない空き家が増えることで地域環境が悪化するということについて、所有者に対する周知が必要です。

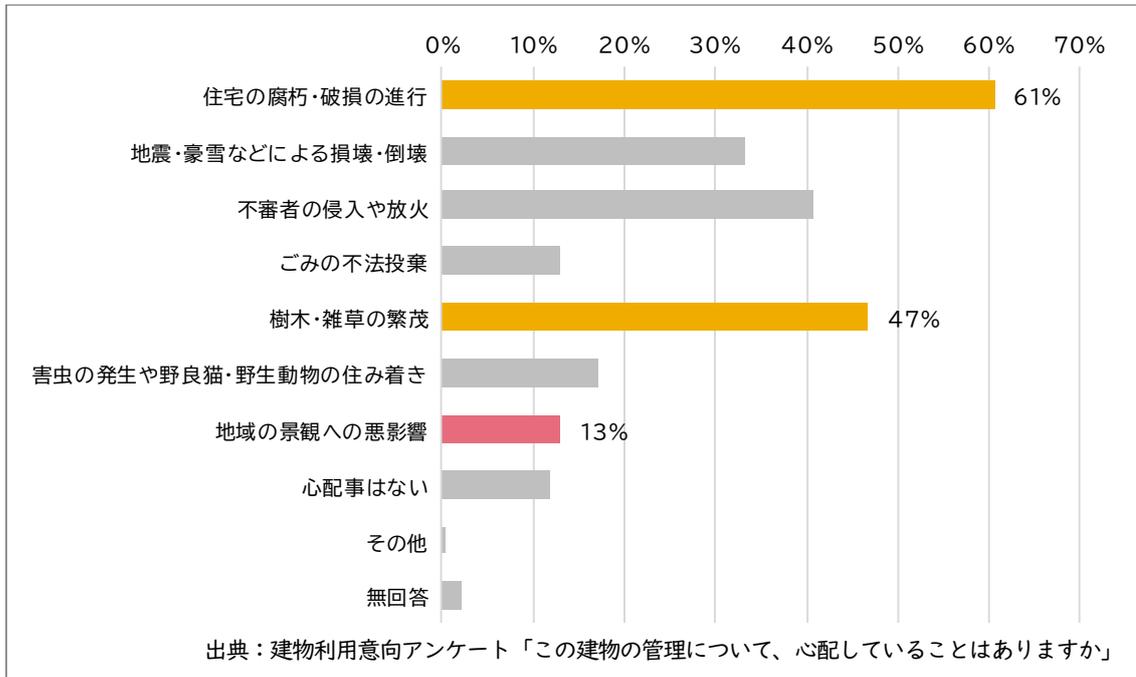


図 27 空き家の管理について心配していること

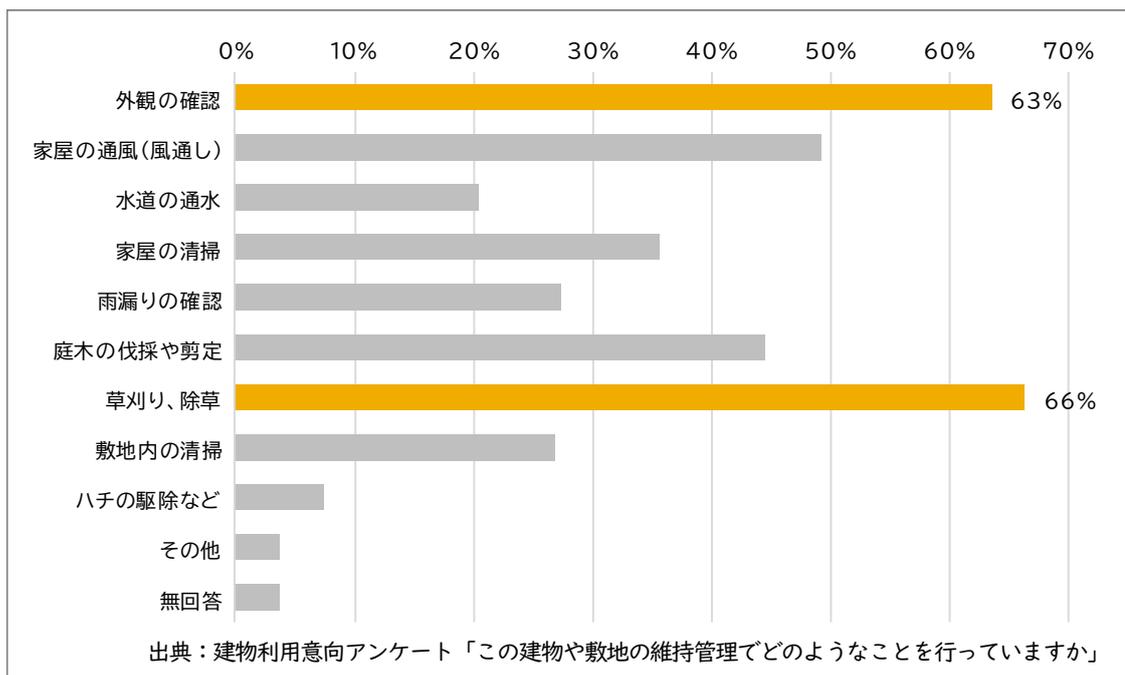


図 28 空き家や敷地の維持管理で行っていること

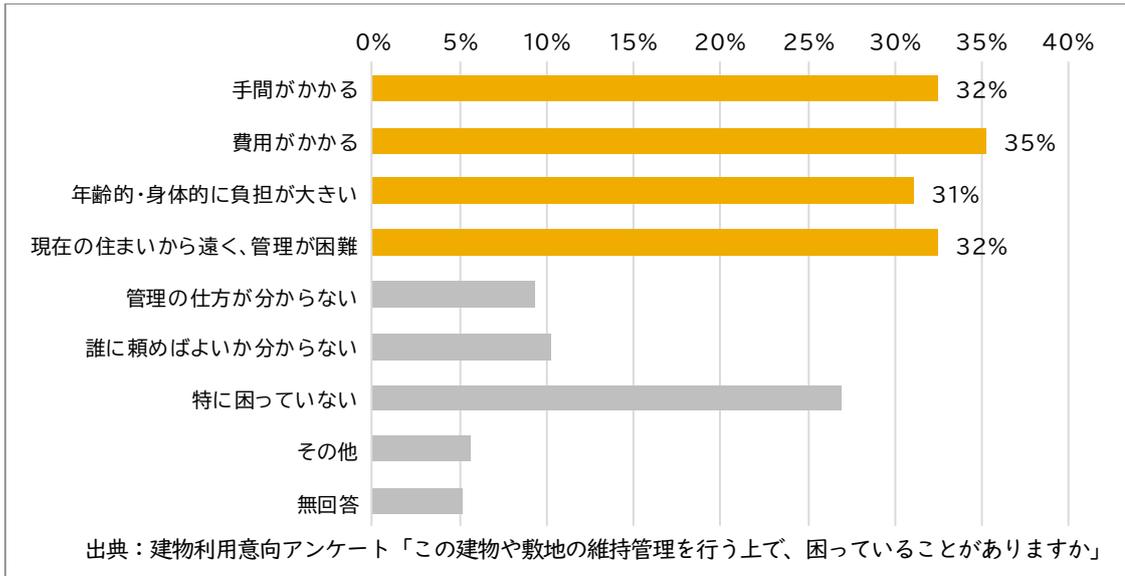


図 29 空き家や敷地の維持管理で困っていること

③ 管理不全空家等について

令和5年12月の空家法の改正により、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等と位置付け、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることになりました。空き家の特定空家化を防止するため、管理不全空家等の認定基準を定め、管理不全空家等の認定を行うとともに、助言・指導、勧告を適切に実施していく必要があります。

(4) 空家等の除却に関する現状と課題

① 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。

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。

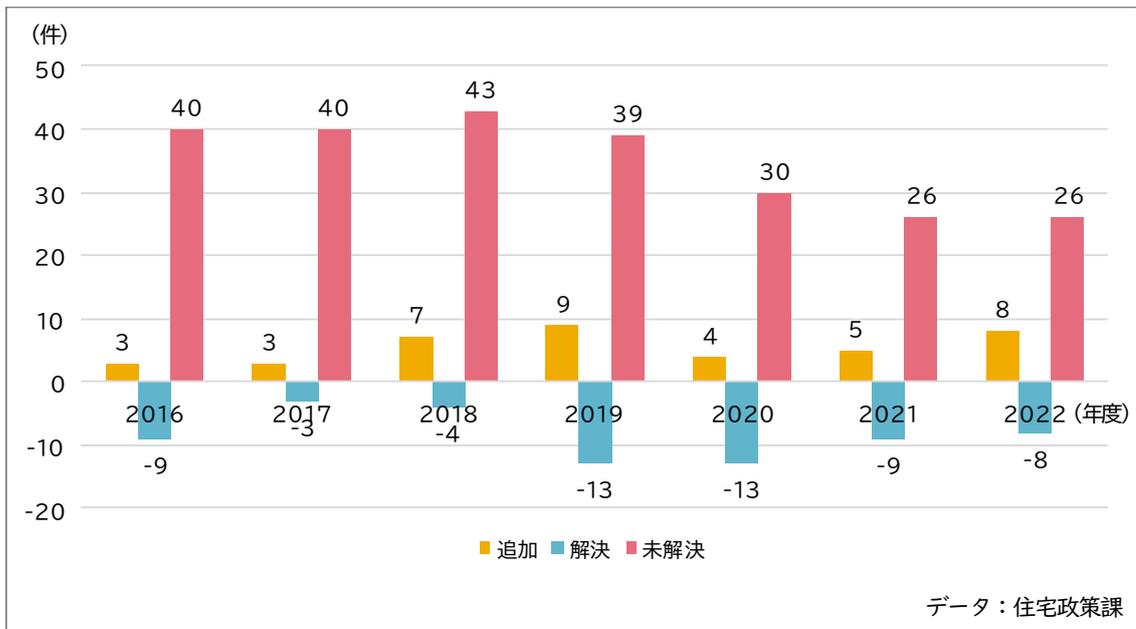


図 30 特定空家等の件数の推移

表 3 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

② 略式代執行の実施について

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）を実施しました。

③ 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、今後増加することが懸念されます。

④ 行政に求める支援について

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。

また、建物利用意向アンケート調査の結果、「空き家解体に当たっての金銭的支援」や「空き家解体後の土地の固定資産税額の軽減」を求める人が多くなっています。

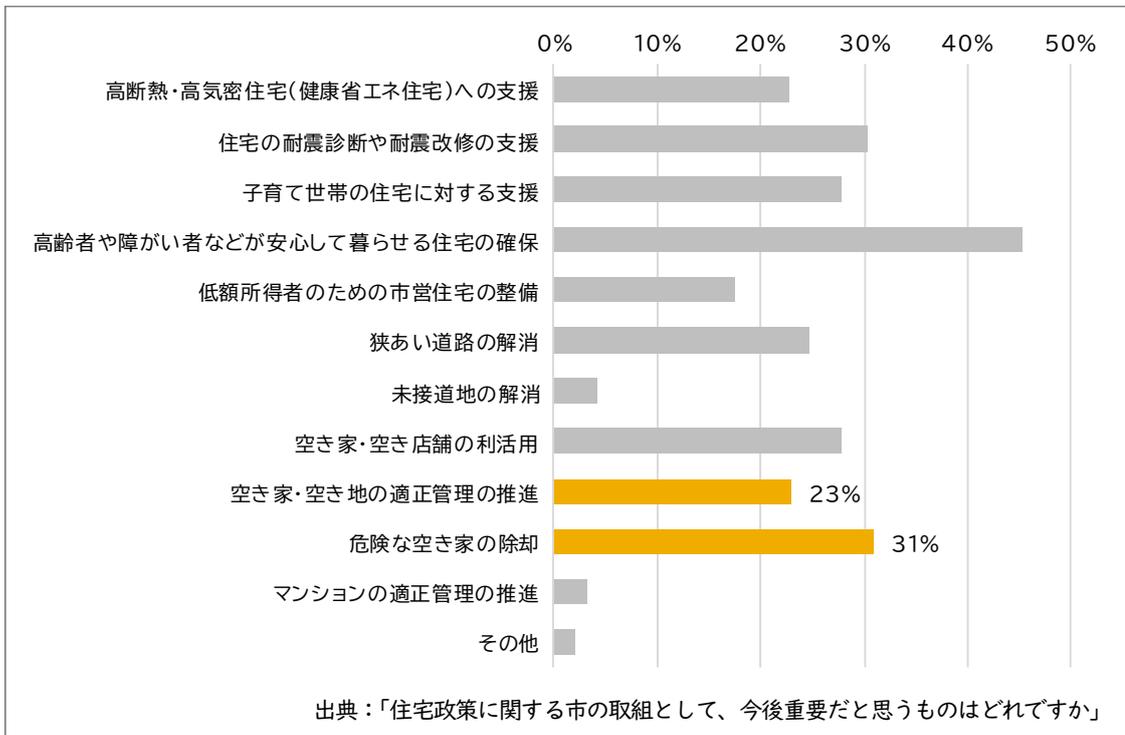


図 31 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

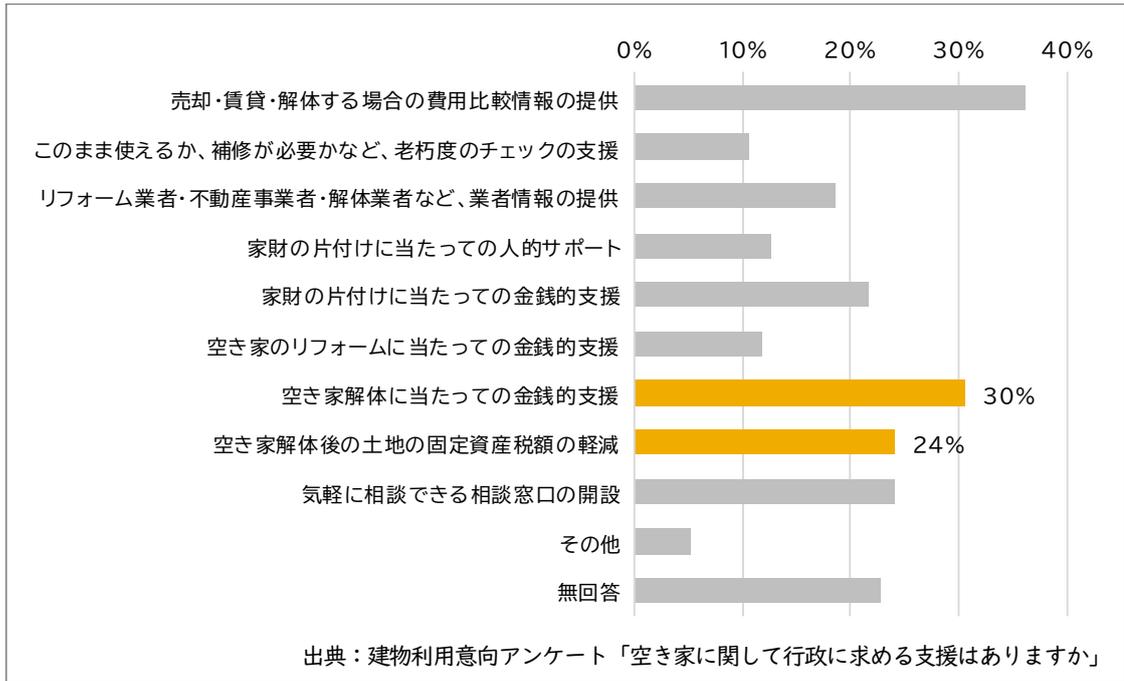


図 32 空き家に関して行政に求める支援

第4章 基本方針

1 空家等対策の基本的な考え方

空家等については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により、的確に対応することが前提となります。

本市は、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、所有者等の自主的な対応を求めます。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行なうことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、本市が地域活性化の観点から空家等の活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等対策を実施することとします。

2 基本目標

空家等対策を進める上では、所有者等や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築・NPO等の関係団体、専門家等との連携が不可欠です。多様な主体と連携することで、空家等の市場流通や利活用を促進し地域の活性化を図るとともに、空き家の発生抑制や適切な管理・除却を促進し、地域の良い住環境を保全し安心・安全で快適に住み続けられる地域環境づくりをめざします。

多様な主体との連携により、地域の活性化を図るとともに、
安心・安全で快適に住み続けられる地域環境づくり

3 基本方針

空き家対策に取り組むに当たっては、家の状態に応じた対策が必要です。今後、空き家の増加が見込まれる中、空き家になる前の居住中の段階から発生抑制に努めるとともに、「発生抑制」「活用促進」「適切な管理」「除却の促進」の4つの基本方針に沿って、状況に応じた取組を進めます。



基本方針1 発生抑制

高齢者世帯に対する意識啓発を行うとともに、「住まいの終活」について周知を図ることと、空き家等の発生抑制に取り組めます。

基本方針2 活用促進

民間と連携した相談体制を構築し、空き家等の活用を促します。また、空き家・空き地バンク制度を見直すとともに、空き家等活用促進区域の設定について検討を行ない、空き家等の流動化による地域の活性化を図ります。

基本方針3 適切な管理

管理不全空家の段階での助言・指導を実施し、特定空家化を防止します。また、空き家所有者に対し、適切な管理方法の周知や意識啓発を行なうことで、空き家の適切な管理を促します。

基本方針4 除却の促進

周辺の環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等について、所有者等に対し空家法に基づいた措置を講じます。また、所有者不明空き家について財産管理制度を活用し、空家等の流動化を図ります。