

第5章 具体的な施策

I 良質な住宅ストックの形成

I-1 既存住宅の省エネ改修の促進

既存住宅の省エネ性能向上が大きな課題となっていることから、国及び鳥取県の補助制度について周知を図るとともに、県が連携する相談窓口について、市においても周知することで、既存住宅の健康省エネ住宅化を促進します。

- 国・鳥取県の補助制度の周知
- 鳥取県の相談窓口の周知

I-2 既存住宅の耐震化の促進

地震による建築物の被害及びこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止するため、本市が行っている無料耐震診断及び耐震改修等に関する補助事業について引き続き実施するとともに、これらの制度についてより一層の周知を図り、耐震化率の向上を目指します。

- 無料耐震診断の実施
- 耐震改修等に関する補助事業の実施

<成果指標>

- 住宅の耐震化率 ※米子市耐震改修促進計画より
約87%(R2年度末)→約94%(R7年度末)
- 耐震改修等に関する補助事業の認知度
12%(R5年度)→24%(R10年度)

1-3 既存住宅の流通・活用促進

将来的な空き家の増加を防ぎ、住宅の流通・活用を促進するためには、高齢者世帯を含めた幅広い世帯に対するアプローチが必要です。固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布や、公民館講座や自治会の勉強会等の実施を通して、将来的に空き家にしないために今しておくことを示し、意識啓発を行います。

中古住宅については隠れた不具合を心配する声が多いことから、良質な中古住宅の流通を促進するため、既存住宅建物状況調査（インスペクション）や、既存住宅売買瑕疵保険の補助制度を実施し、安心して中古住宅を購入できる仕組みを推進します。

空き家・空き地バンクについては、申込件数は増加しているものの、登録件数は伸び悩んでいることから、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制度の改善に努めます。

空き家の流通・活用促進のため、関係団体等との協議や他自治体の事例の研究を行い、新たな施策を検討します。

- 空き家の発生抑制のための高齢者世帯等に対する意識啓発
- 空き家の流通促進のための補助事業の実施
- 関係団体等と連携した空き家・空き地バンク制度の改善
- 関係団体等と連携した空き家の流通・活用促進のための施策の検討

<成果指標>

- 公民館講座や自治会の勉強会等の実施件数
1回/年(R4年度)→25件(R10年度末・累計)
- 空き家・空き地バンクの申込件数
29件(R4年度)→150件(R10年度末・累計)
- 空き家・空き地バンクの登録件数
8件/年(R4年度)→75件(R10年度末・累計)

1-4 マンションの適正管理の推進

本市においては、令和5年度に分譲マンション実態調査（アンケート調査）を実施していますが、今後も5年に1度程度を目安に管理組合に対しアンケート調査を行うとともに、築40年以上のマンションについて、毎年外観調査を実施し、マンションの実態把握に努めます。

本市の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（米子市マンション管理適正化指針）については、国のマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を基に、別途定めることとし、本指針に基づいて、助言・指導等を行います。

管理組合や区分所有者に対し、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や米子市マンション管理適正化指針について、チラシや市ホームページ等を通じて周知を図るとともに、マンション管理士等の専門家と連携し、管理組合や区分所有者向けのセミナーを開催し、管理の適正化に関する意識啓発に取組みます。

マンションの良質な管理水準の維持及び管理組合の管理の適正化に向けた自主的な取組の推進のため、マンション管理計画認定制度を導入します。

- マンションの実態把握
- マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等の実施
- 区分所有者に対する意識啓発
- マンション管理計画認定制度の運用

<成果指標>

- マンション管理セミナーの開催件数
- (R4年度)→5回(R10年度末・累計)

【マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)抜粋】

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。)を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。)に関する事項
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 六 計画期間
- 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

【マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月28日)抜粋】

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙1)	管理計画認定の基準 (基本方針 別紙2、マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5)
○管理組合の運営	
・管理者等が定められていない ・集会(総会)が開催されていない	・管理者及び監事が定められている ・集会(総会)が定期的に行われている
○管理規約	
・管理規約が存在しない	・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
・修繕積立金が積み立てられていない	・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	
	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

2 誰もが安心して暮らせる住まいの確保

2-1 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居のため、鳥取県居住支援協議会や庁内関係課、市内の不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人等と連携し、重層的な住宅セーフティネットの構築を図るとともに、必要な施策の検討を行います。

住宅確保要配慮者がセーフティネット専用住宅に入居する際の家賃低廉化及び家賃債務保証料低廉化事業を引き続き実施し、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ります。

国の新たなセーフティネット制度による民間賃貸住宅のバリアフリー化等の改修費補助制度等の周知を図り、高齢者や障害者に優しい住まいづくりを推進します。

- 関係団体と連携した重層的な住宅セーフティネットの構築
- セーフティネット住宅に対する補助事業の実施
- 住宅や建築物のバリアフリー化の推進

<成果指標>

- セーフティネット住宅家賃補助件数
2件(R4年度)→14件(R10年度)

2-2 市営住宅の供給と管理

市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減にあたっては、米子市営住宅長寿命化計画（計画期間：令和2年度～令和11年度）に基づき、適切なストック管理を実施します。本計画では、市営住宅の需要の見通しや退去予想数などから、令和11年度において必要な市営住宅の総戸数を1,093戸としています。住宅ごとに用途廃止・建替・長寿命化改善・維持管理の手法のいずれを行うべきか判定を行い、適切なストック管理に努めます。また、市営住宅の需要に偏りが見られることから、セーフティネット住宅などの民間賃貸住宅も活用し、住宅確保要配慮者の住宅確保に取り組めます。

市営住宅の管理業務の一部を外部委託することにより、受付窓口を一本化し市民の負担軽減及び利便性向上並びに市営住宅管理業務の効率化を図るため、令和6年度から鳥取県住宅供給公社に管理業務を委託します。

- 適切なストック管理の実施
- 鳥取県住宅供給公社への管理業務の委託の実施

3 安心・安全で住みやすい住環境の形成

3-1 既存住宅の耐震化等の促進

地震による建築物の被害及びこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止するため、本市が行っている無料耐震診断及び耐震改修等に関する補助事業について引き続き実施するとともに、これらの制度についてより一層の周知を図り、耐震化率の向上を目指します。(再)

また、地震などの災害の際に、道路沿いのブロック塀が倒れて被害が発生するのを防ぐために、民間所有の危険なブロック塀の撤去等に関する補助事業についても引き続き実施します。

アスベスト飛散による健康被害を防止し、安全・安心な生活環境を確保するため、民間建築物のアスベスト分析調査及びアスベスト除去等について、引き続き補助事業を実施します。

- 無料耐震診断の実施(再)
- 耐震診断等に関する補助事業の実施(再)
- ブロック塀の撤去等に関する補助事業の実施
- アスベスト撤去支援事業の実施

<成果指標>

- 住宅の耐震化率(再) ※米子市耐震改修促進計画より
約87%(R2年度末)→約94%(R7年度末)
- 耐震改修等に関する補助事業の認知度(再)
12%(R5年度)→24%(R10年度)

3-2 空き家の適切な管理・除却の推進

管理が行き届いていない空き家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。空き家所有者等は市外に居住していることも多いため、固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封及びホームページ等のインターネットツールを活用し、所有者等に意識啓発を行い、空き家の適切な管理を促します。

空家等の管理は所有者等が行う必要がありますが、適切に管理できていないと、建物の腐朽・破損の進行や樹木・雑草の繁茂を招くことになります。具体的な管理方法について、国が示す管理指針等を所有者等や市民に周知を図ることで適切な管理を促します。また、所有者自らの管理が難しい場合は、空家・空地管理事業者登録・紹介

制度の活用を促します。

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の周知を図り、所有者等に管理不全空家等になる前の対策を促します。

管理不全空家等及び特定空家等のデータベースの整備を行い、定期的に更新するとともに、固定資産税課などの庁内関係課と情報共有します。

管理不全空家等に対する措置は、行政指導である指導（空家法第13条第1項）及び勧告（空家法第13条第2項）となります（財産管理人の選任についての請求を除く。）。管理不全空家等と判断した空家等について、所有者等を特定するとともに、事情の把握に努めた上で、所有者等に対し指導、勧告を実施します。なお、勧告した場合には、速やかに固定資産税課に情報提供を行います。

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（空家法第22条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令を行ういとまがないときの緊急代執行（同条第11項）、過失がなく必要な措置を命ぜられる者を知ることができないときの略式代執行（同条第10項）に大別されます。特定空家等と判断した空家等についても、所有者等の特定、事情の把握に努めるとともに、報告徴収及び立入調査を行い、行政手続きの流れに基づき対応します。特定空家等についても勧告を行った際は、速やかに固定資産税課に情報提供を行います。

なお、管理不全空住戸等及び特定空住戸等についても、米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例に基づき、管理不全空家等及び特定空家等と同様に措置を行います。

また、管理不全空家等及び特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状況が切迫していると認められる場合は、米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例第14条に基づき、緊急安全措置を実施します。

- 空き家所有者に対する意識啓発
- 空き家の適切な管理方法の周知
- 管理不全空家等及び特定空家等への助言・指導等の実施

3-3 空き家の除却の推進

倒壊等の危険性のある特定空家等は、防災、衛生、景観など生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の安全と安心の確保を図るために、特定空家等を解消していく必要があります。そのため、特定空家等を所有者等が自ら除却する場合に、特定空家等の除却費用の一部を補助する制度を令和元年度から実施しており、継続して実施します。また、特定空住戸等についても、除却費用の一部を補助する制度を創設します。

今後、空き家の増加が懸念される中、旧耐震の空き家については、耐震改修又は除却を進めることにより、良質な住宅ストックを形成していく必要があります。所有者等による除却を促すとともに、除却を促進するための施策について他自治体の事例を研究し、補助制度の導入等について検討します。

空家法第22条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、行政代執行を行います。

空家法第22条第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため、第3項に定める手続きにより命令を行うことができないときを含む。)は略式代執行を行います。

特定空家等の中には長期にわたり改善が見られないものがあります。中には所有者等の資力が不足していることにより、改善が見込まれないものもあるため、このような空き家については行政代執行を検討していきます。

管理不全空家等及び特定空家等の除却後の跡地については、関係団体等と連携し、所有者に対して活用等の情報提供を行うなど、跡地の適切な管理と活用の促進を図り、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

- 除却促進のための施策の検討
- 行政代執行の検討
- 跡地の活用の促進

<成果指標>

- 管理不全空家等及び特定空家等の除却件数
8件(R4年度)^{*}→175件(R10年度末・累計) ^{*}特定空家等に限る

3-4 良好な景観の形成

本市では、「景観法」と「米子市景観条例」に基づき、本市が行なう景観行政の区域、景観形成の基本方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を定め、これらに基づいて実施される景観形成施策や景観形成活動での市・市民・事業者の役割を明らかにするため、「米子市景観計画」を策定しています。本計画に基づき、良好な景観形成に関する施策を総合的に推進します。

本市は古くから「山陰の商都」として栄えてきました。本市の中心市街地には、江戸末期から昭和前期に建築された町家¹が多く残っており、米子市中心市街地の都市形成の要素の一つとなっていますが、年々空き家が増えており、解体され空き地になったものも少なくありません。城下町米子の景観等の保全のため、町家の保存、活用促進のための補助事業の実施に取り組めます。

- 景観計画に基づく施策の推進
- 町家の保存・活用のための補助事業の実施

3-5 まちなか居住の推進

空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定について、庁内の関係部署と連携を図るとともに、地域の声も聞きながら、本市の実情に即して効果的な活用ができるか検討を進めます。

- まちなかにおける空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定の検討

【空家等活用促進区域】

空家法の改正(令和5年12月施行)により新たに創設された制度。中心市街地など、地域の拠点となるエリアに空き家が集積すると、当該地域の経済的社会的活動を低下させる恐れがあること、また空き家を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースがあることから、このような課題に対応するため、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを空家等活用促進区域として定め、当該区域内で、経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途としての活用を空家等の所有者に働きかけること及び市町村が建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになった。

¹ 街道に面した商家を指す。

3-6 災害危険住宅の移転の推進

がけ地の崩落、土石流、雪崩、地滑り、津波、高潮、出水等により、危険が著しい区域内にある危険住宅の除却費用や、危険住宅に代わる住宅の建設（購入を含む）または改修のための融資を受けた場合の利子相当額の補助制度について、引き続き実施し、災害時の被害を最小限に食い止めます。

- がけ地近接等危険住宅移転事業の実施

【がけ地近接等危険住宅移転事業】

次の区域内にある対象建物

- 1 鳥取県建築基準法施行条例(以下「県条例」)に基づき指定した災害危険区域
- 2 県条例で建築を制限しているがけ付近の区域
- 3 土砂災害特別警戒区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に定められた基礎調査を完了し、土砂災害特別警戒区域に指定される見込みのある区域
- 5 事業着手時点で過去3年間に災害救助法の適用を受けた区域

第6章 計画の実施体制

1 各主体の役割

誰もが安心・安全・快適に暮らせる住まいづくりのためには、市、市民、住宅関連事業者¹など、住生活に関わるすべての主体が相互に連携・協力することが重要です。

(1) 市の役割

市は、住宅関連事業者などの民間団体等と連携し、市民に対し住宅や住生活に関する情報提供を行うとともに、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ため、各種施策を実施します。

【住生活基本法抜粋】

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、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。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(2) 市民の役割

市民は、命や健康を守るために必要となる住まいの性能について関心を持ち、自らの住生活の安定と向上を目指します。

(3) 住宅関連事業者の役割

住宅関連事業者は、その専門的な知識や技術を活かし、地域のまちづくりを担う一員として、良質な住宅ストックの形成や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確保のため、必要な措置を適切に講ずるほか、市と連携し、情報提供や技術的支援を行います。

¹ 住宅の供給等を業として行う者を指す。

【住生活基本法抜粋】

(住宅関連事業者の責務)

第八条 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階に

2 計画の推進体制

(1) 庁内の推進体制

建築部局や福祉部局など庁内関係課が連携して施策展開を図ります。

(2) 米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会

米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会は、米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会設置要綱に基づき、住生活基本計画及び空家等対策計画の作成、変更及び作成等に関連する事項について協議を行うために設置した委員会です。

委員会の委員の定数は12名以内とし、法務、不動産、建築、社会福祉その他住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策並びに空家等の対策に関連する分野について学識経験を有する者に加え市長が適当と認める者で構成します。

第7章 計画の進捗管理と見直し

本計画の実効性を確保するため、PDCA サイクルの考えに基づき、計画の進捗状況及び各施策の実施状況について、米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会に報告の上、適切な検証を行い、状況に応じて適宜見直しを実施することで、住宅政策の更なる充実を図ります。

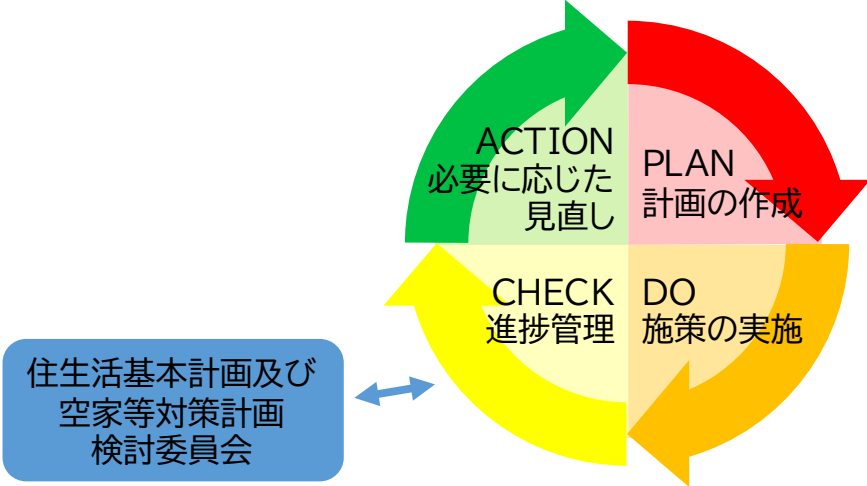


図 1 住生活基本計画の進行管理