

令和5年度第3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12月21日（木曜日）午前10時から午後12時30分まで

【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)、足立珠希、渡邊和美、野坂絵美子、
猪狩英明、高砂裕子、田山泰久、奥田登、後藤秀一
(欠席) 木下俊哉、吉田敏雄

事務局： 住宅政策課 西村課長、片山課長補佐、松原主任、林主任

傍聴人： 1名

報道関係者： 0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1～4について説明)
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。
会長	この検討委員会では、データに基づいた計画案に対して意見を出していくことになるので、データについて次回までに改めて確認をしてもらい、修正箇所がさらに出てくるようであれば改めて示してもらいたい。
会長	他にございませんか。では引き続き説明をお願いします。
事務局	(資料5について説明)
A委員	第5章3ページ、マンションのアンケート調査について、「5年に1度程度」とあるが、「1回程度」の方が良いのでは。 それと、(6ページ)市営住宅の計画について、今、公共交通機関が変わって

	<p>きている状況があるので、そういうことを踏まえた検討をしていただきたい。市内に人が集中するのは、今は車が運転できても将来できなくなった時に困るというのがあると思う。そういうところも計画の中にきちんといれていただきたい。各課で連携を取りながらしていただけたらと思う。</p>
事務局	<p>マンションについては「1度」を「1回」に修正させていただく。 市営住宅については、この計画の中に公共交通に関して入れた方が良いということか。</p>
A 委員	<p>連携を取りながら進めない。せっかくお金をかけて改修しても、将来的に公共交通機関がなくなると、居住している方の利便性が悪くなって出ていく。税金を使って改修するのだから、継続できるように市として調整をしていただく、代替ができなければだんだんバスを活用するなど、全体的な事を考えていただきたい。今から計画の中に立てていただく方が良いと思う。それで見直して郊外の方が必要ないということであればきちんとした説明ができると思う。</p>
事務局	<p>この計画の中では、明確にこうすると入れるのは難しいが、検討する。</p>
会長	<p>重要なご指摘なので、どこに入れるかは事務局にお任せするが、公共交通に関する言葉はどこかに入れてほしい。</p>
A 委員	<p>第5章3ページの1-4について、アンケート調査の回答率が6割に満たない結果となっている。回答のないマンションについては管理組合の実態が喪失している可能性が含まれるのでは。管理不全が着実に進んでいる可能性があり、追加調査が必要ではないか。これも成果指標に追加していただくといいかと思う。 また、指針については別途定めるということだが、管理計画認定基準についても別途という理解でよろしいか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
A 委員	<p>これについてのスケジュール感は。</p>
事務局	<p>令和6年度から実施できると良いが、現時点で認定計画についての相談がないこともあり、令和6年度から実施とするか令和6年度途中の実施とするか、まだスケジュールとしては決めかねているところ。</p>

A 委員	認定を受けることのメリットが周知されていないところもあるので周知がされていくと認定も進むと思う。
事務局	アンケートの回答のない管理組合については、2回送付しているが回答がない。追加調査について5年に1度と言わず必要だと考える。管理組合宛てに出しているが回答がないので、例えば居住されている方に対してアンケート調査を行うことも検討したい。
A 委員	居住者だけでなく、登記上の所有者についても大事かと思う。
副会長	第5章2ページ1-3の成果指標で空き家・空き地バンクの申込件数と登録件数が挙げられているが、空き家・空き地バンクの登録件数のうちどれだけ活用に進んだかがあると良いと思った。活用に至った件数や、活用補助に使われているのであれば補助実績など、掲載できたら良いのではと思う。それと、活用に進んだ実績がどのくらいあるのか教えてほしい。
事務局	空き家・空き地バンクについて、この度成果指標として挙げているのは申込件数と登録件数だが、他にも成約件数という指標が考えられる。どれを成果指標にするかは、悩ましいところ。現在登録件数が少ないということもあり登録件数を挙げているが、どれくらい流通したかという結果も重要だと思うので、何を指標にするか検討したい。 なお、成約件数については、今正確な数値を持ち合わせていないが、空き家・空き地バンク運用開始から20件以上ある。
C 委員	申込も登録も手段。マッチングして活用されるようになったかがゴールだと思う。大事なのは空き家が空き家でなくなったということだろうから、成約件数がいくらかというのが必要では。
事務局	例えば登録件数と成約件数とするか。
C 委員	申込んでなぜ登録されなかったかのかも気になる。みんな拾っていかないと特定空家になってしまう。拾うことがとても大事で、登録まで持って行ってもらうようなアドバイスや助言、仕組み作りが必要。
副会長	成約件数の前にまずは登録という段階だとは思いますが、現状で入れるのか改定の時に入れるのか検討いただきたい。

会長	成果指標は計画の中に具体的に書き込まれるものなのか。
事務局	はい。
会長	指標の妥当性や合理性について、説明があったものとなかったものがあるので、次回、成果指標について今日の意見を踏まえたうえでどうするか審議してもらえるといいかと思う。
C 委員	第 5 章 2 ページの成果指標の公民館講座や自治会の勉強会について、説明の中で申出があった公民館等で実施とあったが、申込みがあってから開催するのではなく、年に 1 回か 2 回は定期開催をしていただいた方が良いのではないか。特定空家とか管理不全空家とか空き家にはいろんなものがあるが、一般の方は知らない。市民にいかに空き家という課題を認知していただくか。PR も含めて各公民館や自治会で定期開催の働きかけをしていただきたい。それと、耐震化について、耐震化率の母数は推計値なのか。
事務局	推計値である。基にしているのが国の調査。そこから推計している。米子市全体の住宅の耐震化率になる。
C 委員	空き家バンクに登録するのは耐震をクリアしないといけないのか。
事務局	空き家バンクは耐震は問わない。
C 委員	良質な住宅ストックの形成という表題からすると耐震を問わないことに何となく違和感を覚えるが。
事務局	売買の際は必ず不動産業者に仲介に入ってください。D 委員、その中で耐震についての説明はありますか。
D 委員	空き家は耐震はないものがほとんどだと思うが、売買が行われて活用されるのがまずは急務。耐震化を入れるとハードルが高すぎる。売買する際に、耐震化されている・されていないのチェック項目はあるが、空き家の一つ減ったという事の方が成果としては大切かと。昔の住宅を直すのはものすごく費用がかかる。ある程度良質な中古が耐震化されることで耐震化率を上げる方が成果を上げやすいかと思う。 空き家の相談もたくさんあるが、再建築できないものについては事業者とし

	<p>でも扱えず、金額もつかないとなると、落胆して帰られる。なかなか力になれないもどかしい状況。空き家・空き地バンクでも登録できなかったものがたくさんある。今は難しくても数年後状況が良くなるかも知れないので、個人情報課題もあるが、宅建協会としてもデータ化して情報を共有したい。金額に納得されないと進めない、調査にすごく費用がかかる、ほとんど価値のないものに対してその費用をどうやって取組んでいくかが課題。こうしていこうという道筋が宅建業者の中でも見えない状況。実務している我々が示すことができればいいのだが。</p>
C 委員	<p>マッチングは今後ますます成立しない。セーフティネット住宅の補助件数も2件（令和4年度）しかないが、件数が少ないのは耐震化の基準が原因と聞いている。</p>
事務局	<p>本当に良質な住宅ストックだけを残すとすると、古いものは壊してしまおうとなるが、実際には個人の方の財産であり難しい。良質な残せるものを残して手がつけられないものは除却をしていかなければいけないというのが大きな流れではある。空き家を持っておられる方でお金をかけてまで何かをしたいという方はほとんどいない。耐震を進めていけばいいが、住むのには困らないし、それなりに費用がかかるので、補助制度があっても難しいというのが実態としてはあるかと思う。</p>
会長	<p>D 委員、例えば成果指標でこういうのを入れた方がいいのではということがあれば。</p>
D 委員	<p>宅建業者にいろんな情報もくるが、難しいと断っている物件があり、成約もしていないんだろうなというのが現状。（協会の）担当者に聞き取りをして現場の声も聞きながら、申込みがあってもなぜ成約しないのかなど、改めてご報告できればと思う。</p>
会長	<p>成果指標が挙げられているが、事務局で検討して挙げたものか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
会長	<p>何を成果指標とするのか、専門の委員の皆さまにお集まりいただいているので、こういうものを成果指標にすると良いという意見をいただけるとより計画が良いものになると思うので、そのあたりも注目して資料を見ていただければと思う。</p>

E 委員	マンションのアンケートを見ると、古いマンションから回答が帰ってきていない。ちゃんと組合があるところは帰ってきていると思うが、古いマンションの管理が不安であるということが判明したのではないかと。セミナーを開催しても、管理組合があるところは良いが、ないところは誰が行くのかとなると思う。セミナーを何回開催しても、管理が不十分なマンションが改善される感じがしないので、そういう所にどういう取組をしていくのか。指針を作ると積極的に働きかけができるのか。
事務局	第5章5ページの左側をご覧くださいと、こちらは国の基準だが、例えば総会が開催されていないマンションが分かれば助言をしていくということになる。
E 委員	成果指標として、例えば実態把握を100%にするなど、まずそこからかなと思う。管理組合の規約の100%を目指すなど。管理組合がなさそうなところは住民の方で管理されているか不安に思われている方の相談対応など。
会長	指針を定めるときはパブリックコメントは行うのか。
事務局	指針のパブリックコメントまでは想定していない。
会長	助言・指導・勧告という法的な義務を課すものではないが、適正な管理のためには重要な制度だと思っていて、指針を定めてどれだけ助言や指導を行ったかなども将来的に成果指標に含まれてくるのでは。 A 委員からコメントはありますか。
A 委員	指針に関してはものすごく重要。助言・指導・勧告を行う基準をどう適切に設定するかによって改善の方向性が変わってくるので、時間をかけてマンション管理士会としても関与しながら定めていただければと思う。
事務局	例えば実態把握を100%にする指標について、確かに調査はしたもののすべてを把握できていない状況なので、実態把握をしたうえでどういうところが不十分かを考えていかなければならない。成果指標の追加について検討する。
C 委員	管理は会社に委託しているという回答がほとんどだが、管理会社に積極的に答えてもらわないとまずいのでは。住民の方が関与されている度合いが少な

	いのであれば、管理会社で実態をどこまで抑えているのか心配。
A 委員	管理者は通常理事長を指すが、管理者の成り手不足の中、管理会社が管理者になるという方法、発注者の代表者に受注者になるという方法が業界で推進されている。そうなると、受発注者が同一になり、総会の開催についても管理会社がするかしないか決めることになる。一度そうなると後戻りできない。第三者の目が入って牽制が利くようにするのが必須であると考えている。
A 委員	50 戸以上になると防火管理者が必要になる。管理会社ではできず、消防法違反も想定される。災害があった場合には被災者が多くなることを踏まえて、住宅政策課だけでなく、関係部署と協力しながら対応することが重要だと思う。
C 委員	ブラックボックスになるということか。
A 委員	都市部ではそういう事例が出てきている。後戻りが事実上できなくなるケースがある。
会長	指針を定めるときに、マンション管理士などの専門家との連携をしっかりと担当部局の方で行っていただきたい。
会長	第 5 章 6 ページの成果指標のセーフティネット住宅について何かコメントがあれば。 福祉関係の団体との連携が重要。次回にでも追加指標などについてご意見いただきたい。
会長	第 5 章 11 ページの 3 - 4 で米子市景観条例と景観計画について出てくるが、第 1 章の計画の位置付けの図に出てこないのので、追記をしてもらえると良い。 それと、第 6 章 1 ページでの各主体の役割の中の「市の役割」について、住生活基本法では「地方公共団体の責務」とあるが、責務を役割に変えていることに意図はあるのか。
事務局	深い理由はない。
会長	市の責任は大きいと思うので、「役割」ではなく「責務」の方が良いと思う。

事務局	承知しました。
F 委員	各補助事業の内容が分からない。補助事業の内容についても審議するのか。
事務局	補助事業の内容までのご審議いただかないのだが、補助事業の概要について、それぞれ項目の下に追記し、分かるようにしたい。
事務局	(2)第2次空家等対策計画について (資料6、7について説明)
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。
G 委員	第5章8ページに財産管理制度の一覧があるが、補助金制度についても一覧があると分かりやすい。
事務局	承知しました。
A 委員	特定空住戸について、市が独自に定めているものだが、マンションの住戸は対象になるのか。遺品部屋問題と関連するかと。
事務局	マンションの住戸は対象外である。
C 委員	マンションの住戸を対象にするような考え方は今回盛り込まれるのか。
事務局	基本的に特定空家や特定空住戸は建築物そのものが危険という考え。マンションの場合、一部屋だけが危険な状態になることは考えにくい。特定空住戸と同レベルでは扱えないかと。 建物以外の基準もあるが、マンションは対象になりにくいと思う。
A 委員	条例の定義では、倒壊の恐れのほか、著しく衛生上有害となる恐れのある状態という定義もあるが、それでも難しいのか。
事務局	ごみ屋敷を想定されていると思うが、それだけで周辺に非常に悪影響があるということまでは難しいのではないかとは思う。
会長	意見を踏まえて検討をしていただければと思う。

C 委員	第 5 章 1 ページの啓発チラシの配布の対象は。
事務局	5 月当初に固定資産税納税通知書に同封している。米子市内に土地・建物をお持ちで固定資産税がかかっている方全員に送付している。
H 委員	成果指標の空き家・空き地バンクの申込件数と登録件数について、申込件数と登録件数の差について、なぜ差があるのか、※印などで書く予定はあるのか。
事務局	口頭ではなぜ申込件数と登録件数に差があるかの説明はしたが、文章には入っていないので、説明の追記を検討したい。
D 委員	第 5 章 11 ページの成果指標だが、除却件数が増えているが、管理不全空家も指定して指導するから積極的に解体するという事で、補助金を使ってこの成果という訳ではないですね。
事務局	令和 4 年度は市の方で把握しているものが特定空家のみということで特定空家の件数を挙げているが、目標値は補助管理不全空家も含めたものになる。特定空家の除却件数も相談が増えていて増加傾向にあるが、それに加えて管理不全空家についても指導をする中で流通や除却に進むことを期待している。元々は国の目標値である全国で 20 万件の除却に合わせており、市で計算すると 5 年間で 175 件くらいになる。この数値でも不足しているかもしれないが、まずはここを目指して進めていきたい。
D 委員	これだけの数を認定したり調査したり追跡をしたり、人員を増やす計画はあるのか。
事務局	例えば実態調査や所有者調査について現在は職員で行っているが、国の補助金もあるので、今後は外部委託も検討していかなければならない。法改正で業務自体が増えるということがあるので。
会長	第 6 章 2 ページの実施体制のところ民間事業者の役割が記載されているが、「学」がほとんど出てこないの、できればどこかに「学」も入れていただければ。副会長いかがでしょうか。
副会長	空き家の調査に高専の学生も参加しており、建築学を学ぶ学生にとっては、住環境や空き家という日本社会の現在の最新の問題という事で学ぶことが

	<p>多い。専門家や市とも連携しながら学ぶことは学生としてもいい機会になる。入れていただけると良いと思う。</p>
会長	<p>産官学とよく言われるので、「学」も入ると良いかと思う。どこに入れるかというのは全体として事務局で検討を。</p>
事務局	<p>検討させていただく。</p>
E 委員	<p>借地の上に建っている空き家は非常に後が使いにくい。地主が明け渡し訴訟でもしてくれれば良いが、地主も余力がないと。便利なところであれば良いが、にっちもさっちもいかなくなっている空き家も結構あると思う。土地の使用関係も考えたうえで余力があるうちに解体するなど、住み継ぎノートのところなど、どこか入れていただけるといいと思う。</p>
C 委員	<p>登記の関係でいつも困る。建物の登記がないものもある。</p>
事務局	<p>本市では、中心市街地を中心に、借地上に住宅が建っている例が県内の他の市と比べても非常に多い。特定空家でもそういうものが何件かある。特定空家や管理不全空家になりやすい面があると思う。国に借地上の空き家についての法改正も要望しているところ。今、借地を踏まえた視点がないので、検討させていただきたい。</p>
会長	<p>第5章7ページの財産管理制度の活用について、関係団体との連携が書かれていないが、司法書士会や弁護士会と連携することで活用しやすくなると思うが。</p>
G 委員	<p>財産管理人に選ばれた場合、管理費は市役所が負担するのか。管理費が増えてきた場合も対応するのか。</p>
事務局	<p>選任請求する場合は予納金を納めて、その中から報酬が支払われる形になる。予納金については市で予算を組んで対応する予定。いろいろな管理制度があるが、処分ができれば予納金は帰ってくるので、ひとまずは流通に回せるものから活用を進めていきたい。処分となると宅建業者の協力も必要になるので、専門家との連携を含めることを検討したい。</p>
E 委員	<p>これまでは全体を管理しないといけなかったのが、処分する財産の管理だけできるようになったのでやりやすくなったのではないかと思う。</p>

事務局	(3)その他 (資料8について説明)
会長	ご質問等あればお願いします。 (なし) 委員の皆さまから何かございますか。 (なし) それでは委員会を閉会します。 (閉会)