

(案)

米子市住生活基本計画

令和6年〇月

米子市

目次

第1章 計画の概要.....	1
1 計画作成の背景と目的.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画の期間.....	3
4 対象とする地区.....	3
第2章 国や県の動向.....	4
1 国の動向.....	4
2 県の動向.....	4
3 本市の他の計画との関係.....	5
第3章 米子市の現状と課題.....	8
1 米子市の人口及び世帯の現状.....	8
2 住宅ストックに関する現状と課題.....	11
3 住宅セーフティネットに関する現状と課題.....	35
4 住環境に関する現状と課題.....	47
第4章 基本方針.....	51
1 基本目標.....	51
2 基本方針.....	51
第5章 具体的な施策.....	53
1 良質な住宅ストックの形成.....	53
2 誰もが安心して暮らせる住まいの確保.....	58
3 安心・安全で住みやすい住環境の形成.....	60
第6章 計画の実施体制.....	68
1 各主体の役割.....	68
2 計画の推進体制.....	70
第7章 計画の進捗管理と見直し.....	71
資料編.....	72
1 市民アンケート調査結果.....	72
2 分譲マンション実態調査結果.....	91
3 国「新たな住生活基本計画（全国計画）」概要	
4 県「鳥取県持続可能な住生活基本計画」概要	
5 老朽度・危険度判定表（空き家実態調査）	

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、本計画におけるマンションに関する部分については、住宅関連計画のうち、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」（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をとせず~~しています。

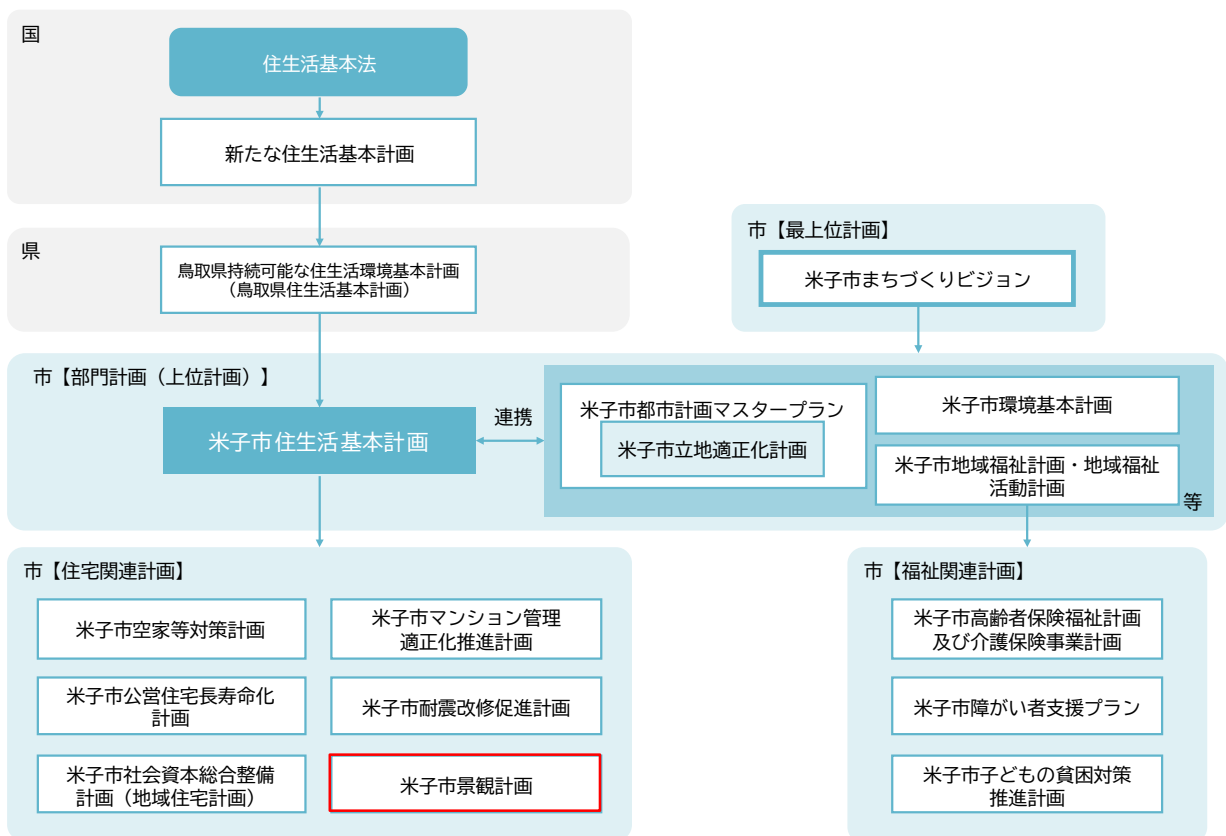


図1 計画の位置付け

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空家法」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
米子市景観計画	平成22年～

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。

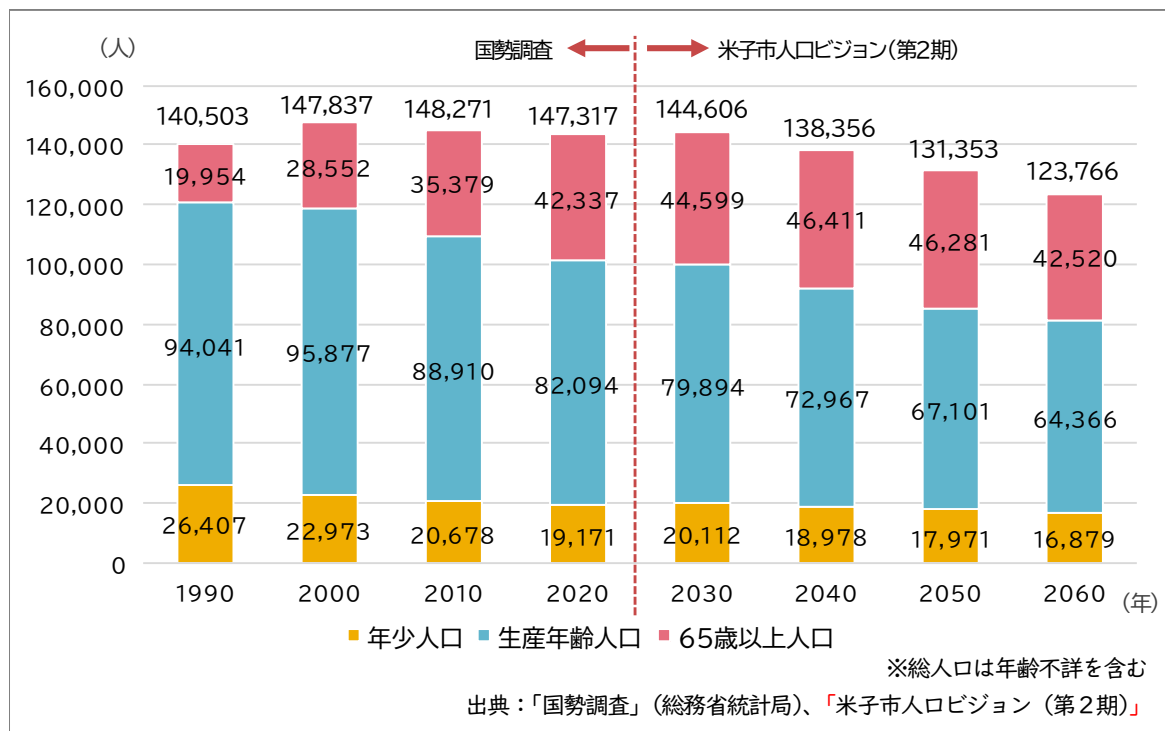


図2 人口の推移及び将来の人口推計

(2) 世帯の状況

① 世帯数及び1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、1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。

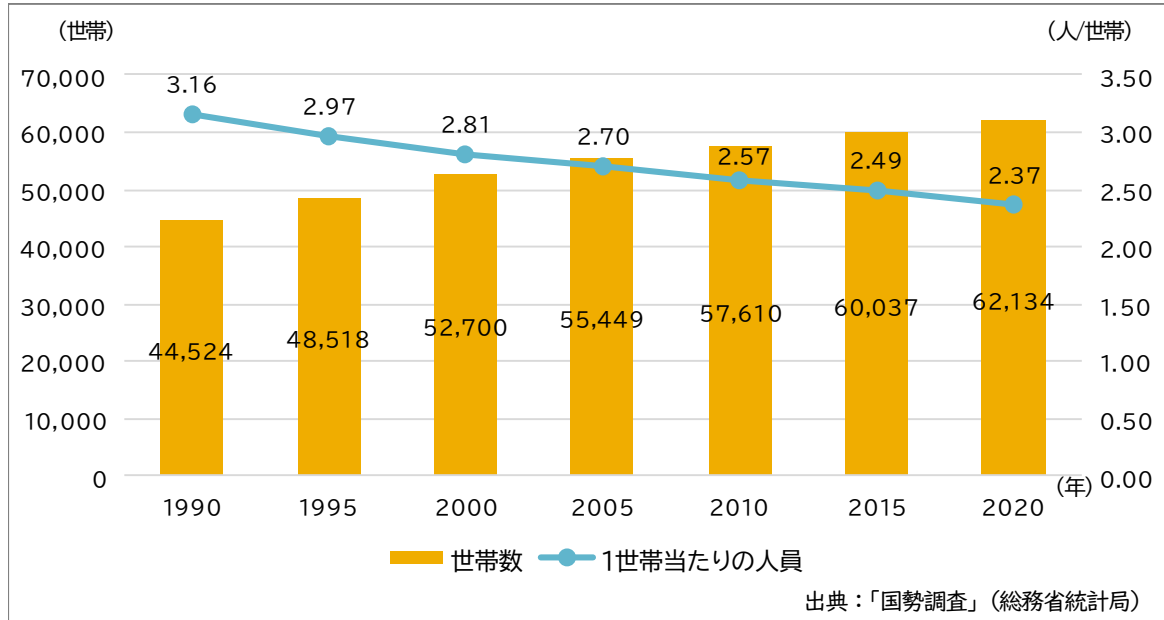


図3 世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

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6 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のいる世帯
	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
	世帯人員が1人の世帯
	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。

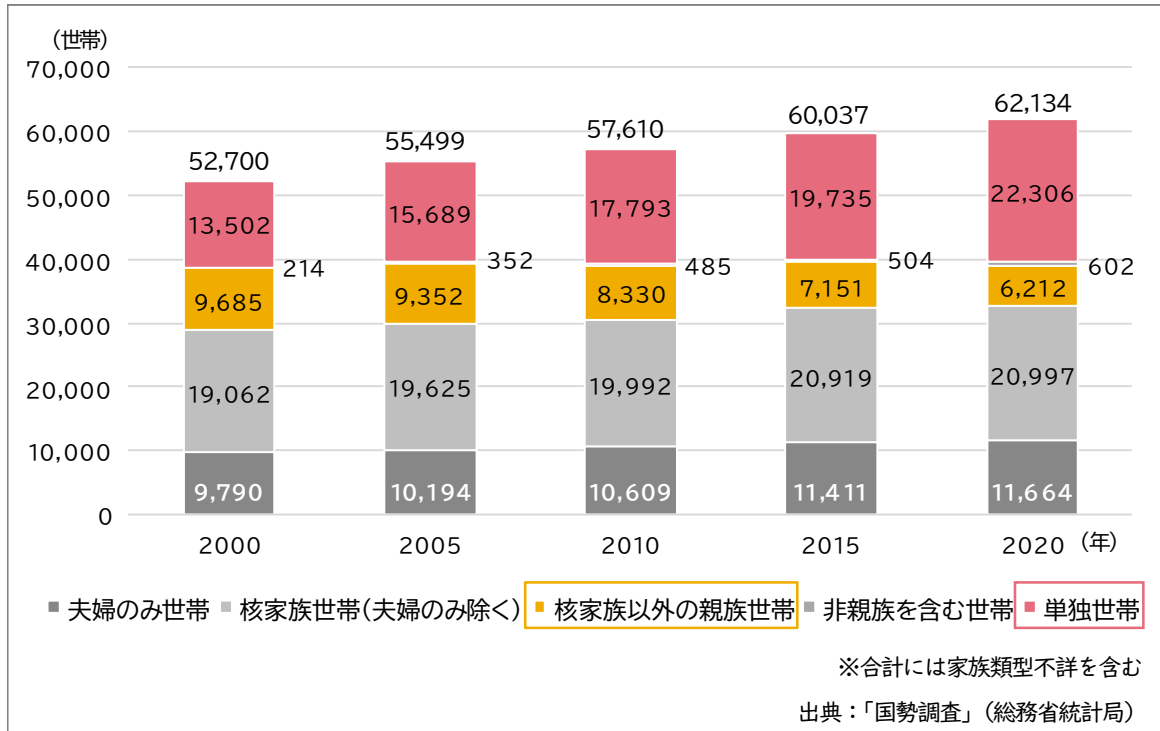


図4 世帯の家族類型別推移

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。

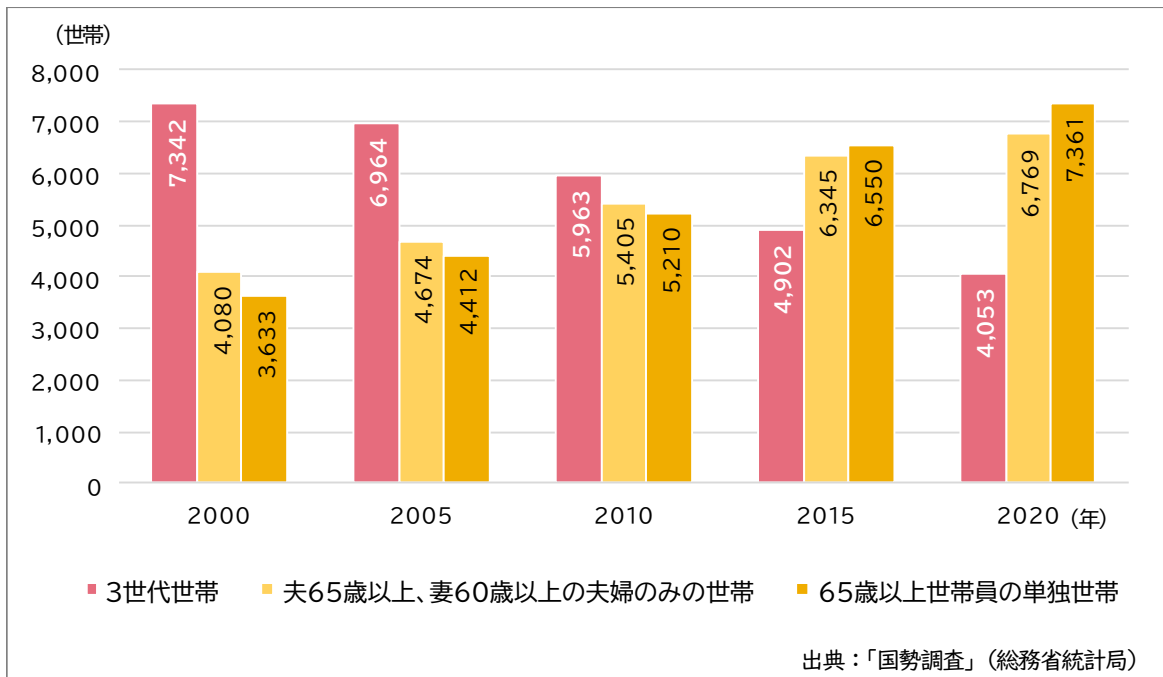


図5 3世代世帯及び高齢者のみ世帯数の推移

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²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。

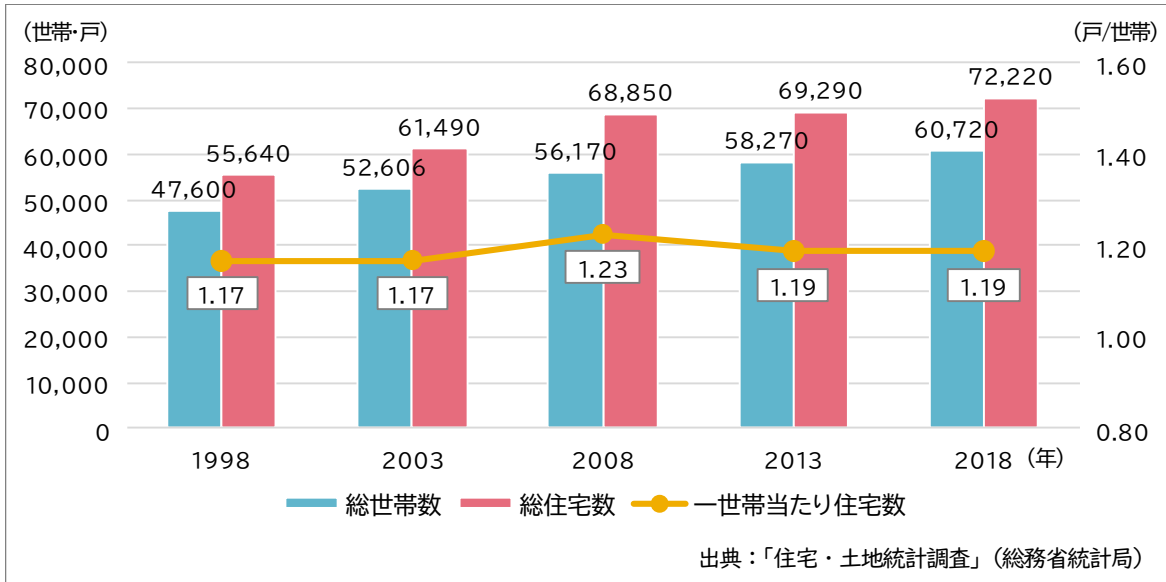


図6 総世帯数と総住宅数及び一世帯当たりの住宅数

(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。

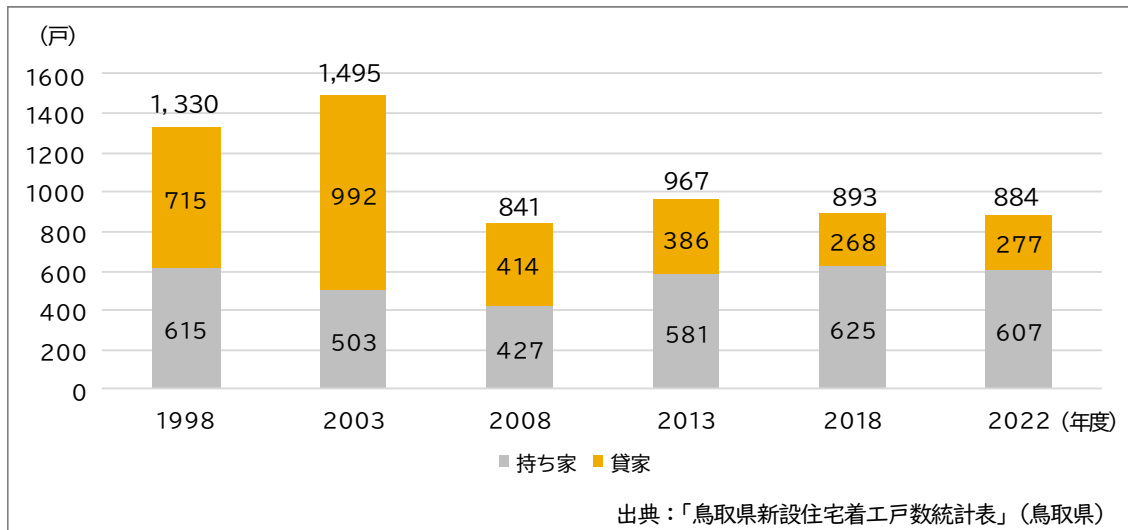


図7 新築住宅着工戸数の推移

² 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³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⁴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。

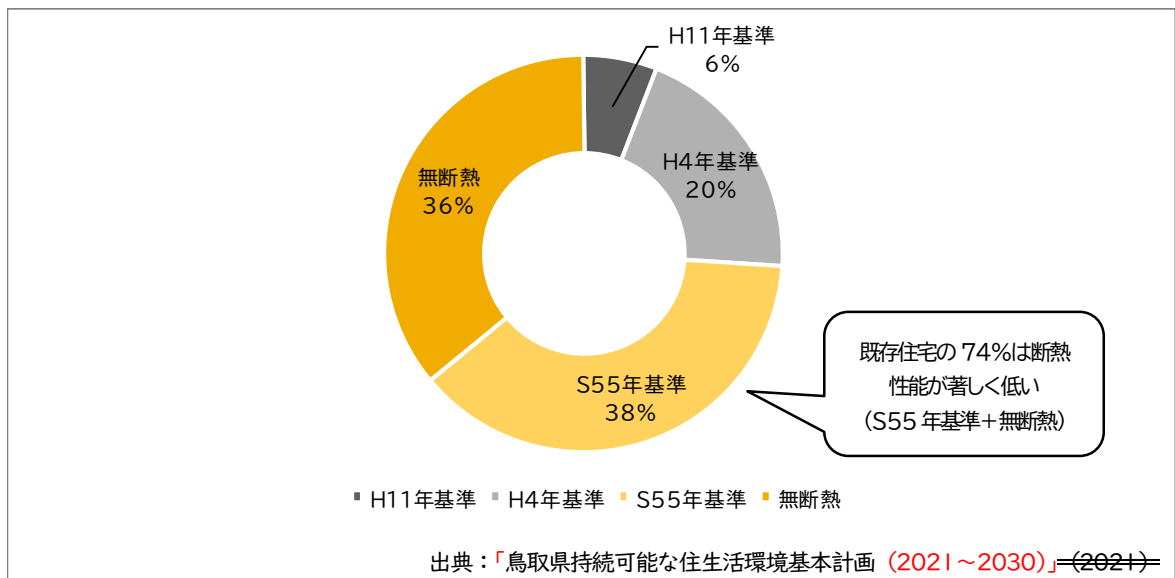


図8 既存住宅ストックの省エネ性能（鳥取県）

³ 令和5年5月実施。資料編1「市民アンケート調査結果」参照。

⁴ 高断熱で高气密な家を指す。

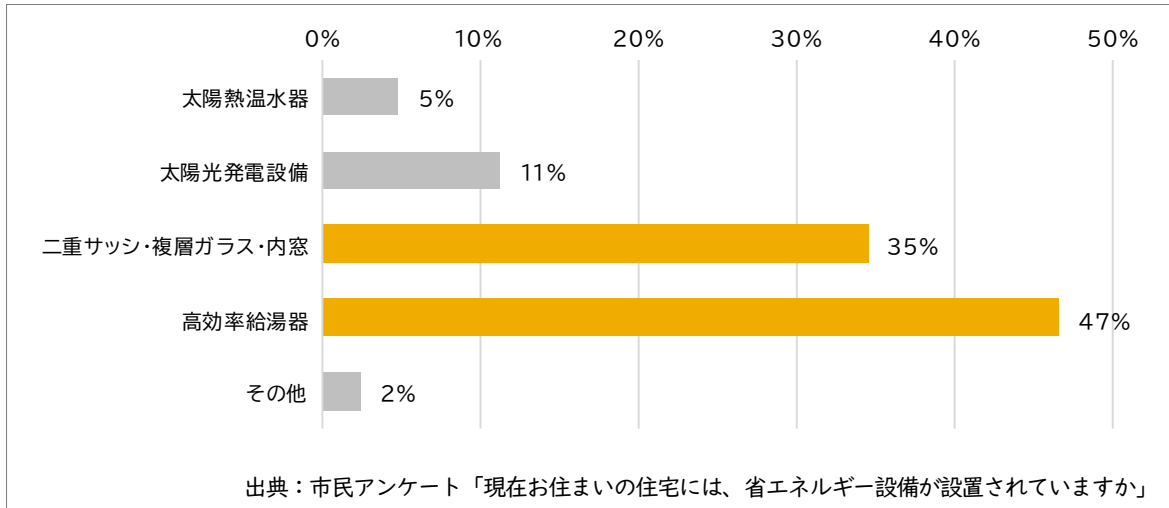


図9 現在設置している省エネルギー設備について（持ち家・戸建て住宅）

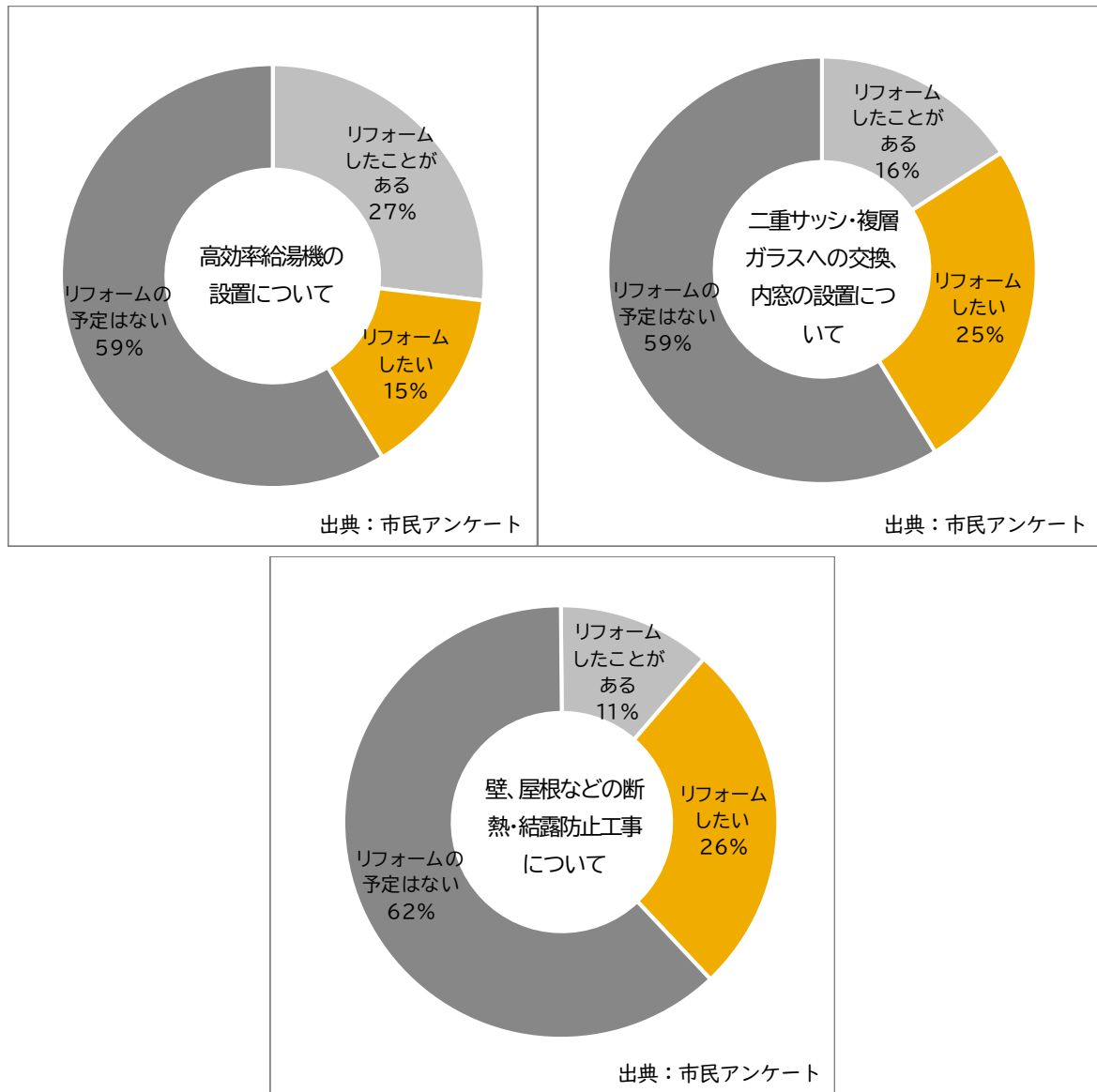


図10 住宅のリフォームの履歴、意向について（持ち家・戸建て住宅）

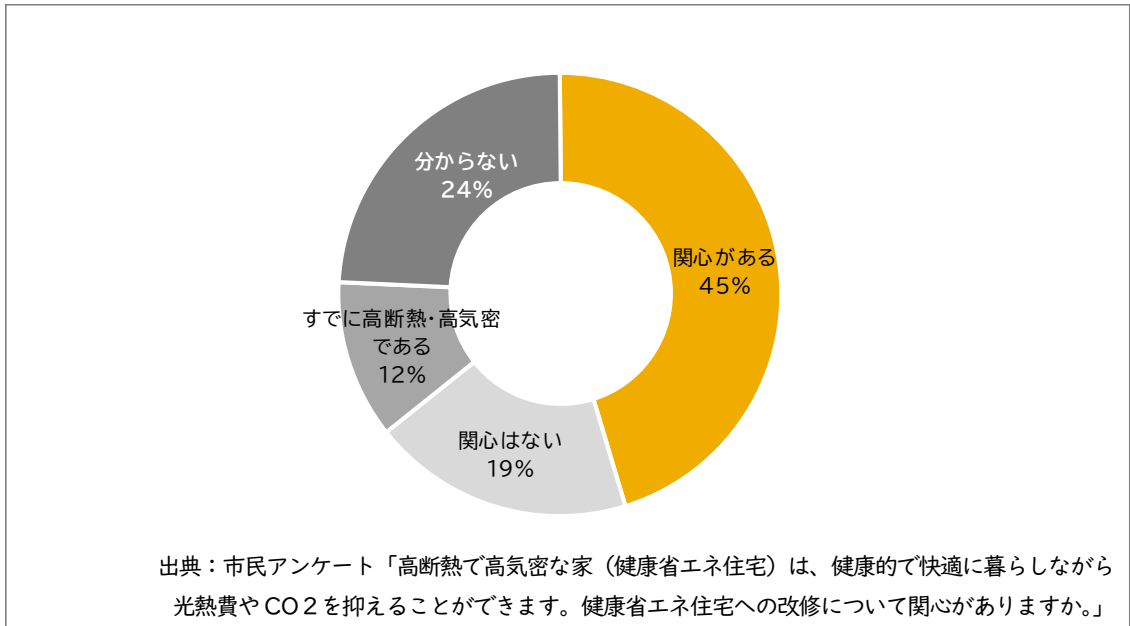


図 11 健康省エネ住宅への関心について

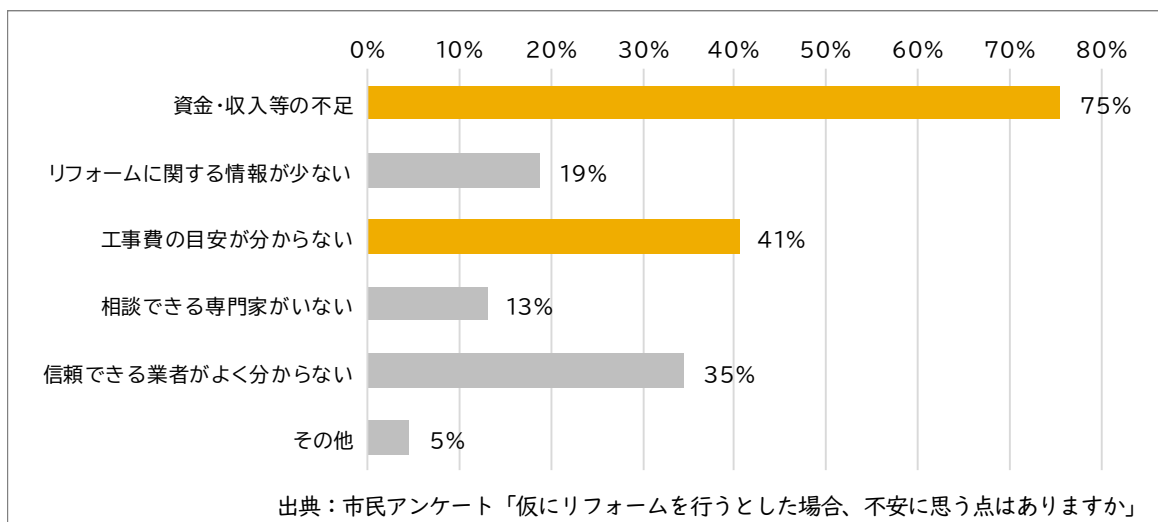


図 12 仮にリフォームを行う場合に不安に思う点について（持ち家・戸建て住宅）

(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。

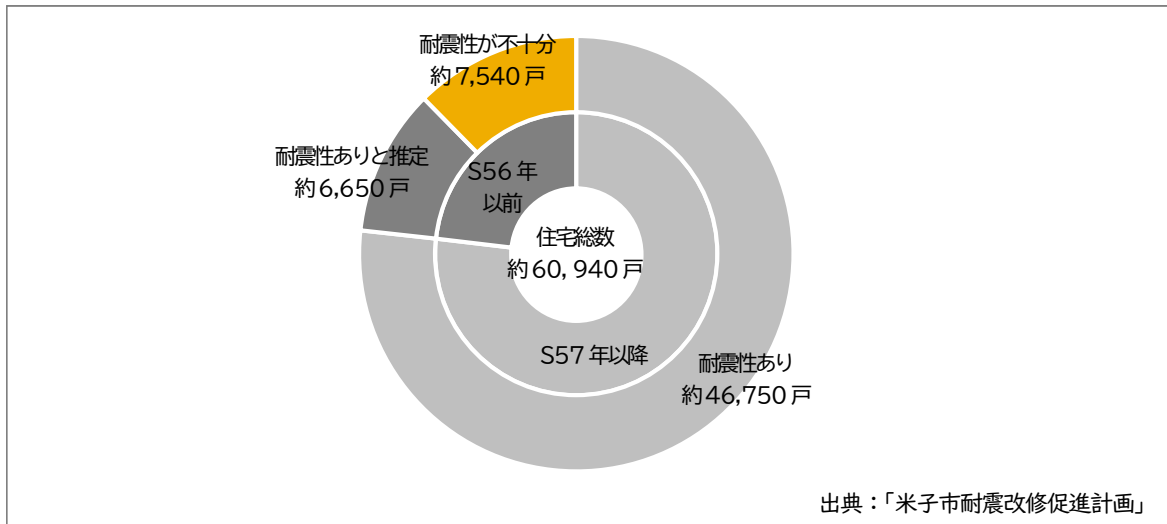


図 13 住宅の耐震化の状況 (2020年度)

表 7 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。

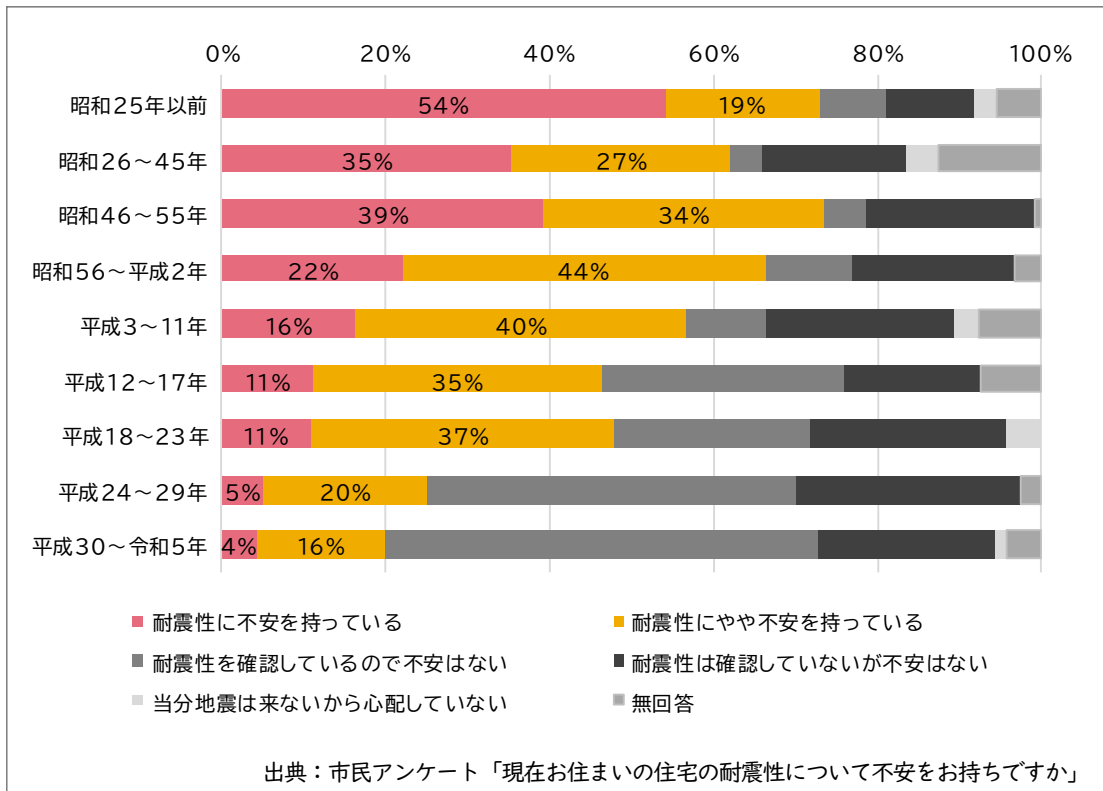


図 14 住宅の耐震性について

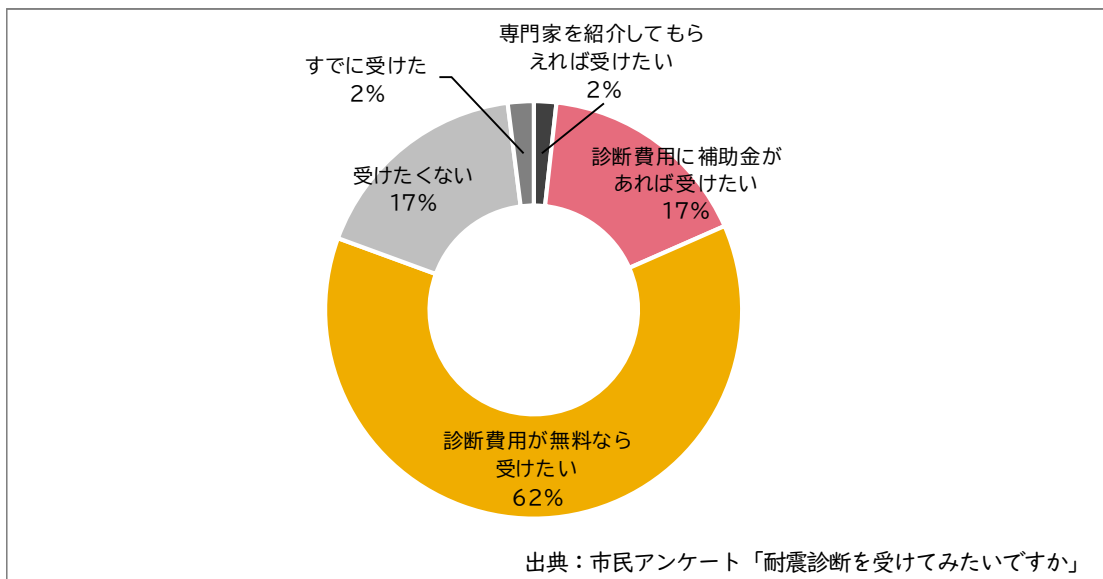


図 15 耐震診断の意向について

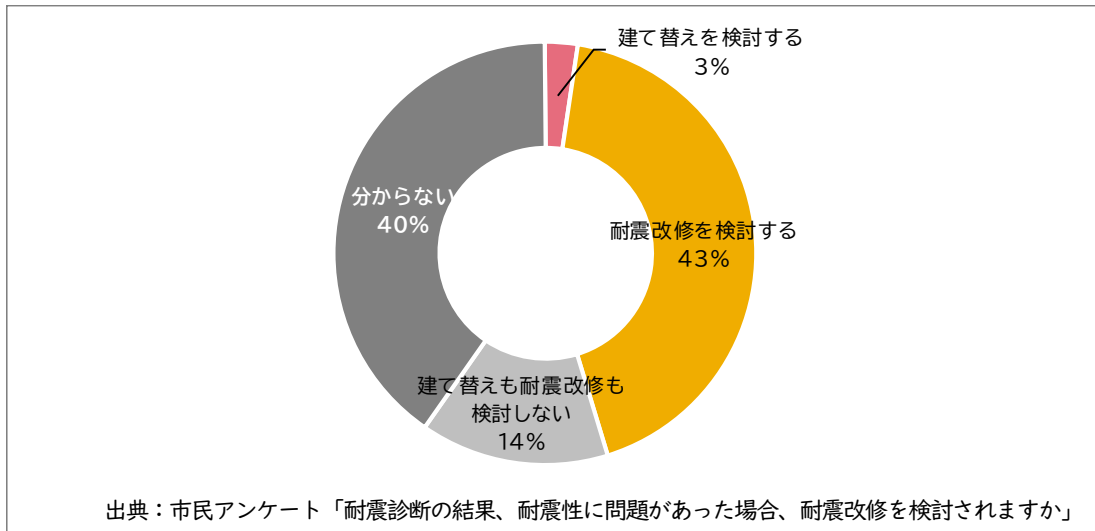


図 16 耐震性に問題があった場合の耐震改修の検討について（持ち家・戸建て）

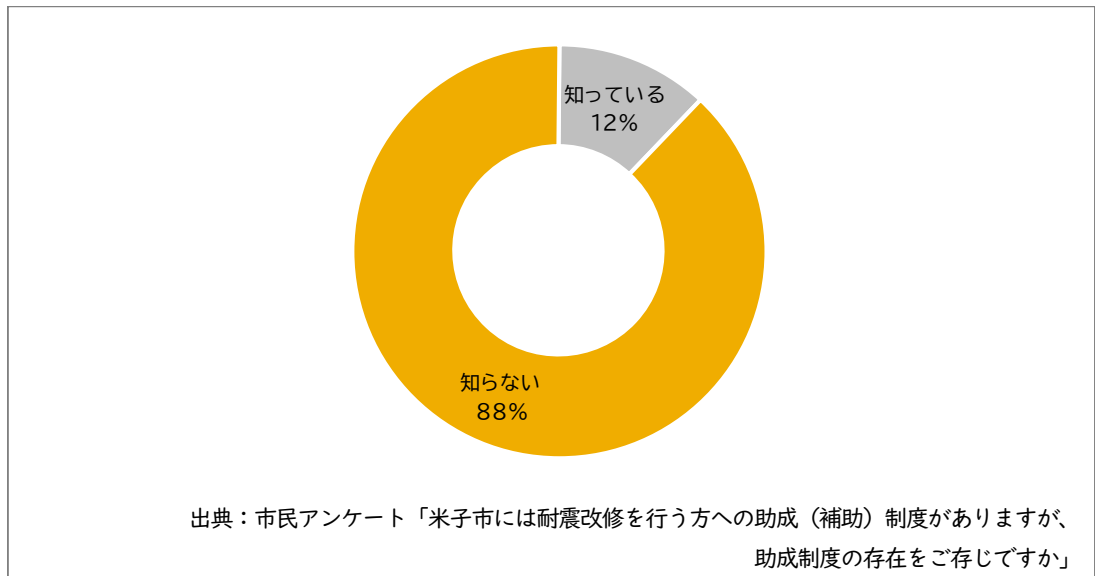


図 17 耐震改修への助成（補助）制度について

【米子市木造住宅耐震診断促進事業の概要】※令和5年度時点

事業概要	米子市から耐震診断技術者(民間の建築士)を派遣し、無料で耐震診断を行なうもの
対象となる住宅	次の6つの要件をすべて満たす必要があります。 1. 米子市内に建築されており、現に居住している(居住する予定がある)もの 2. 木造の一戸建て住宅(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限ります。) 3. 平成12年5月31日以前に建築されたもの(平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合、対象から除かれます。) 4. 延べ床面積が280平方メートル以下のもの 5. 2階建て以下のもの 6. 次のいずれかの工法により建築されたもの 在来軸組工法(柱と梁によって住宅を支える工法) 枠組壁工法(壁によって住宅を支える工法) ※プレハブ工法や丸太組工法などは対象外です。
耐震診断の費用	米子市が負担

【米子市震災に強いまちづくり促進事業の概要】※令和5年度時点

耐震診断を実施される住宅および建築物の所有者や、耐震改修設計・耐震改修工事・除却を実施される一戸建て住宅の所有者に対して、その費用の一部を助成します。

<耐震診断(住宅)>

補助対象建物	次の3つの要件をすべて満たす必要があります。 1. 米子市内に建築されたもの 2. 平成12年5月31日以前に建築されたもの。ただし木造住宅以外は昭和56年5月31日以前に建築されたもの。(それぞれ、昭和56年6月1日、平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で50平方メートル以上または既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3. 建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの
補助金の額	耐震診断に要する費用の2/3 ※一戸建ての住宅(設計図書がある場合) 上限7万3千円 ※一戸建ての住宅(設計図書がない場合) 上限9万円

<耐震診断(住宅)>

補助対象建物	次の3つの要件をすべて満たす必要があります。 1. 米子市内に建築されたもの 2. 昭和56年5月31日以前に建築されたもの。(昭和56年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で50平方メートル以上または既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3. 建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの
補助金の額	耐震診断に要する費用の2/3 ※一戸建て住宅以外の住宅・建築物 200万円(建物の延べ床面積により別途上限額あり。)

<耐震改修設計>

補助対象建物	次の4つの要件をすべて満たす必要があります。 1. 米子市内に建築されたもの 2. 平成12年5月31日以前に建築された一戸建て住宅(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限ります。また、平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3. 建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの 4. 耐震診断により、地震に対して倒壊する危険性があると評価されているもの
補助金の額	耐震改修設計に要する費用の1/2 ※上限12万円

※次ページに続く

<耐震改修工事(建替)・除却>

補助対象建物	<p>次の4つの要件すべてを満たす必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 米子市内に建築されたもの 2. 平成12年5月31日以前に建築された一戸建て住宅(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限ります。また、平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3. 建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの 4. 耐震診断により、地震に対して倒壊する危険性があると評価されているもの
補助金の額	<p>耐震改修工事に要する費用の4/5で、上限額100万円。※1 ※1 令和元年度までに当補助金を利用して耐震改修設計を実施した場合は、耐震改修工事に要する費用の23パーセントで、上限額は100万円。 除却に要する費用の23パーセントで、上限額は82万2千円です。</p>

<屋根瓦の耐震・耐風対策>

補助対象建物	<p>次の4つの要件すべてを満たす必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 米子市内に建築されたもの 2. 建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの 3. 屋根瓦の耐震および耐風のための対策が必要であるもの ※瓦屋根診断技士、かわらぶき技能士(1級、2級)、瓦屋根工事技士が屋根瓦を診断した結果、改修が必要な部位が一つ以上ある場合 4. 次の(ア)から(オ)までに掲げる要件のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> (ア) 昭和56年6月1日(木造住宅の場合は、平成12年6月1日)以降に建築されたもの (イ) 昭和56年5月31日(木造住宅の場合、平成12年5月31日)以前に建築されたもののうち、 建築士等の耐震診断の結果、倒壊の危険性が低いと判断されたもの (ウ) 耐震改修工事を実施したもののうち、倒壊の危険性が低いもの (エ) 耐震改修工事を併せて行なうもののうち、当該耐震改修工事の結果、倒壊の危険性が低下するもの (オ) 土葺き瓦屋根を有するもの
補助金の額	<p>屋根瓦の耐震・耐風対策に要する費用の1/3 ※上限30万円</p>

(5) 空き家の状況

① 空き家数⁵と空き家率⁶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。

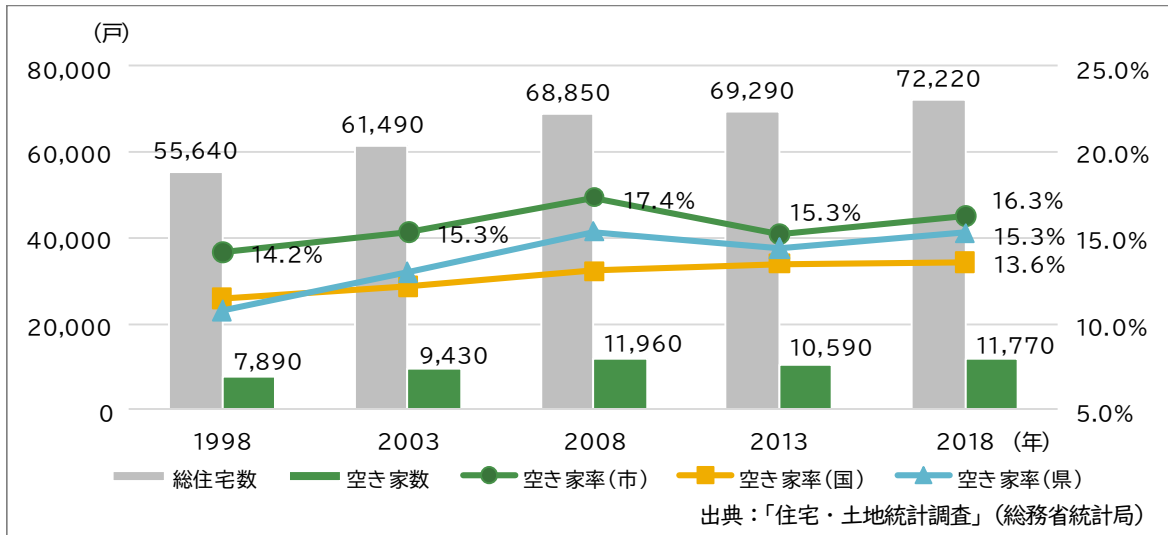


図 18 空き家数と空き家率の推移

② 空き家の内訳

空き家⁷は図19のとおり「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他の住宅」に分類されます。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。

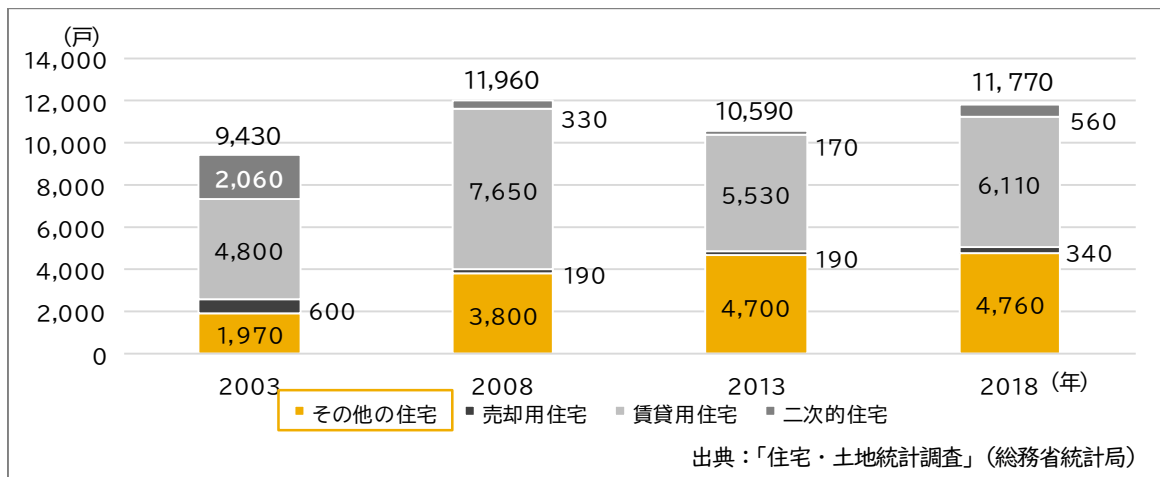


図 19 空き家の内訳と推移

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む。

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んだ空き家数を総住宅数で除した割合。

⁷ 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⁸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。

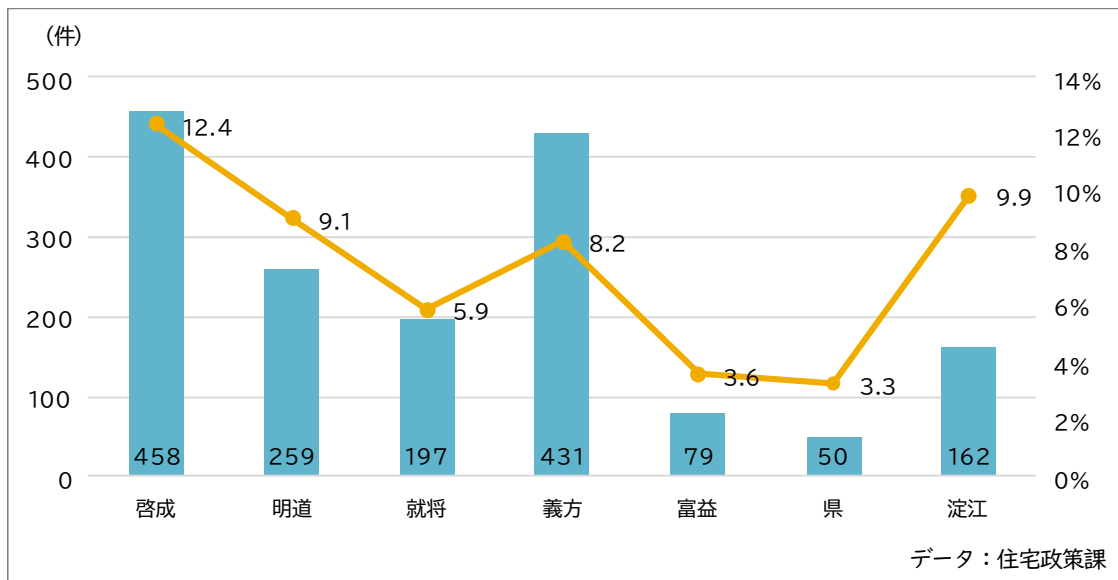


図 20 地区ごとの空き家数及び空き家率

⁸ 啓成・明道・就将・義方地区（市街化区域内）と富益地区（市街化調整区域と市街化区域が混在）、県地区（都市計画区域外）、淀江地区（都市計画区域内・非線引き）で実施

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。

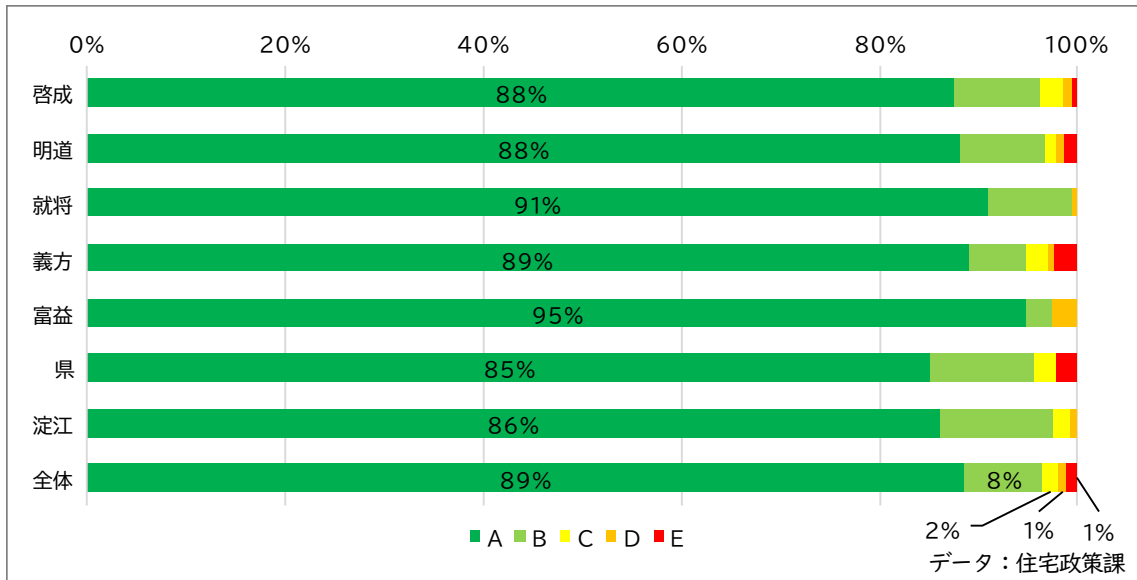


図 21 7地区の空き家の老朽度・危険度

表 8 地区ごとの空き家の老朽度・危険度

地区名	空き家数		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⁹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。

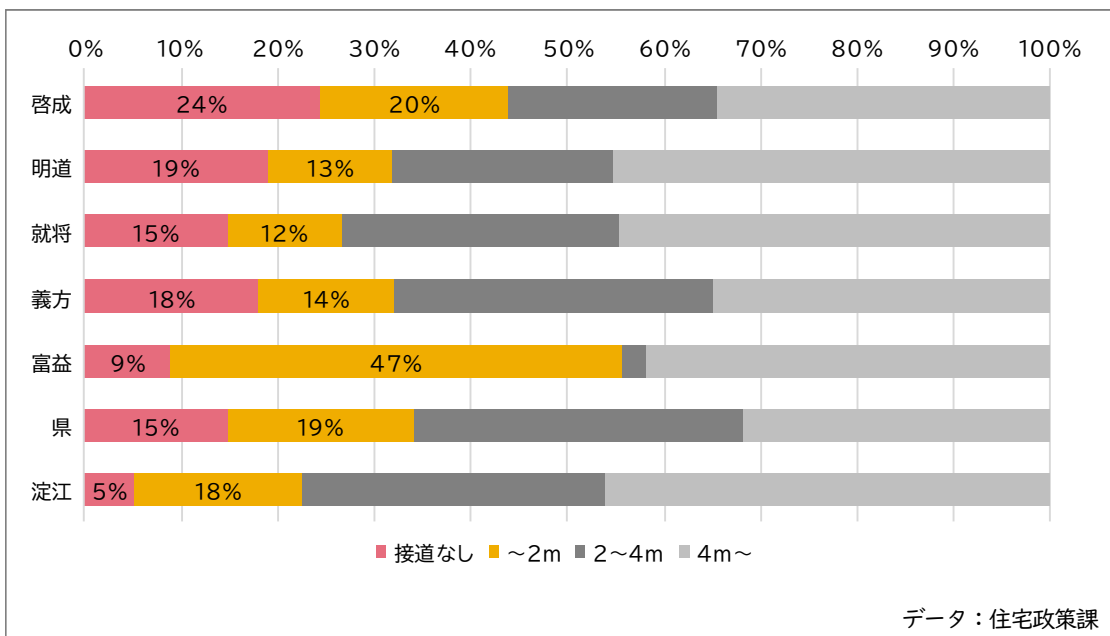


図 22 地区ごとの空き家の前面道路の状況

⁹ 資料編5「老朽度・危険度判定表」参照。

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。

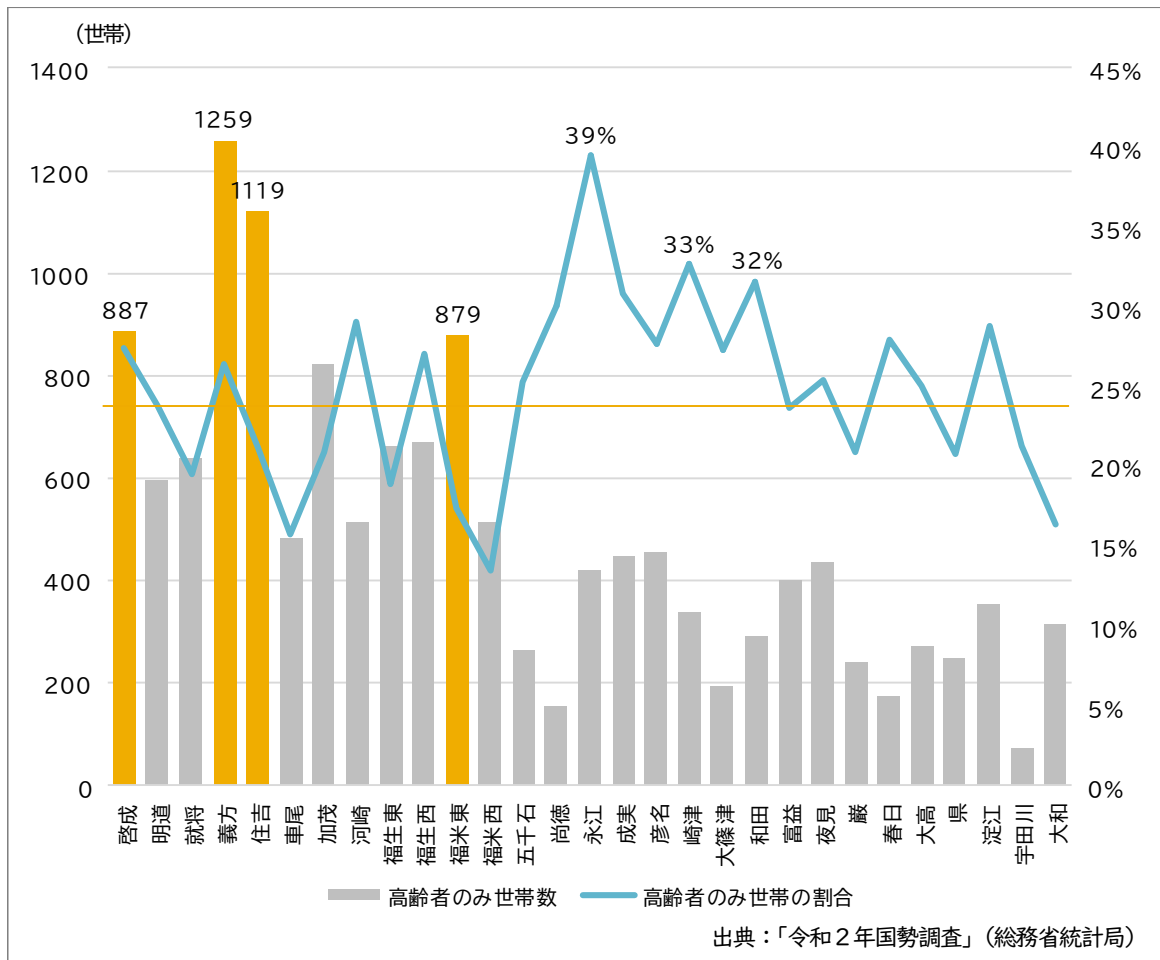


図 23 地区ごとの高齢者のみ世帯数及び高齢者のみ世帯の割合

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、「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、**いません。バンクの登録には申込者と宅建業者との媒介契約が必須¹⁰ですが、申込みから登録(媒介契約の締結)までに数か月要する場合があることや、申込者の希望額と宅建業者の査定額に開きがあり媒介契約が締結できないことなどが、登録件数が増加しない原因として挙げられます。**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。

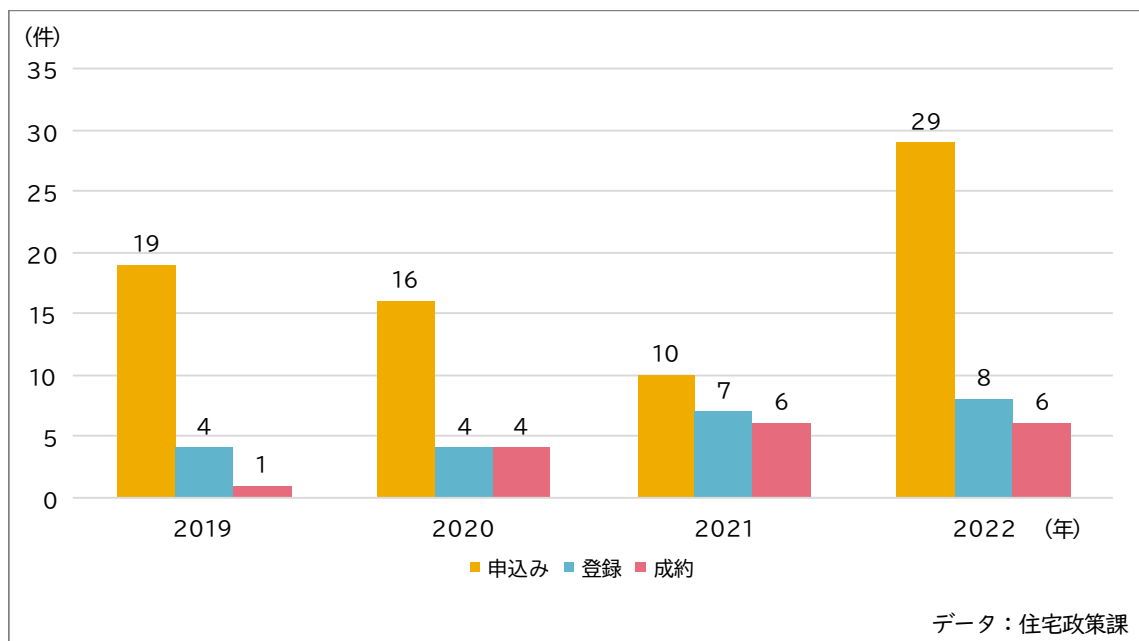


図 24 米子市空き家・空き地バンクの申込状況等の推移

¹⁰ 賃貸の場合を除く。

(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等（米子市空き家利活用流通促進事業補助金）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ことを期待されます。

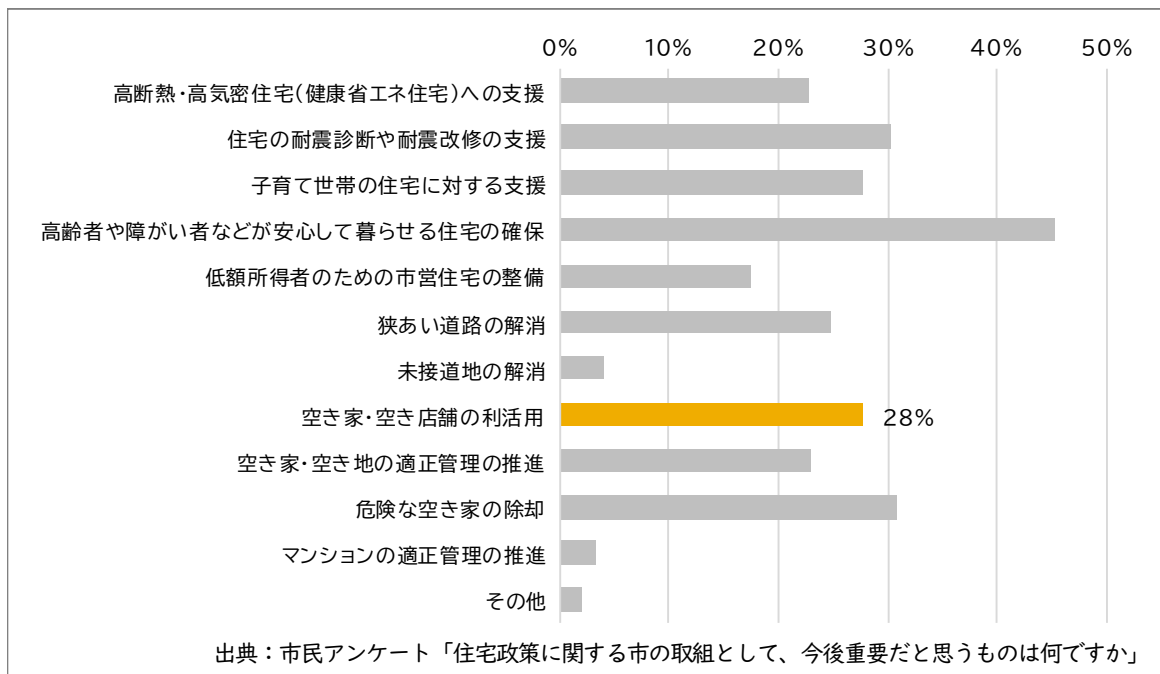


図 25 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

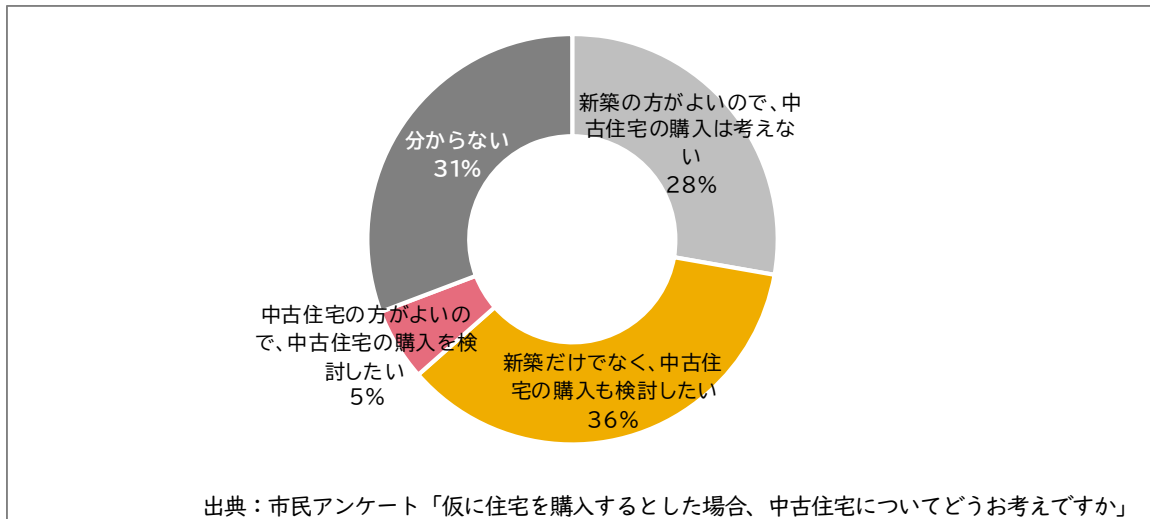


図 26 中古住宅についての考え

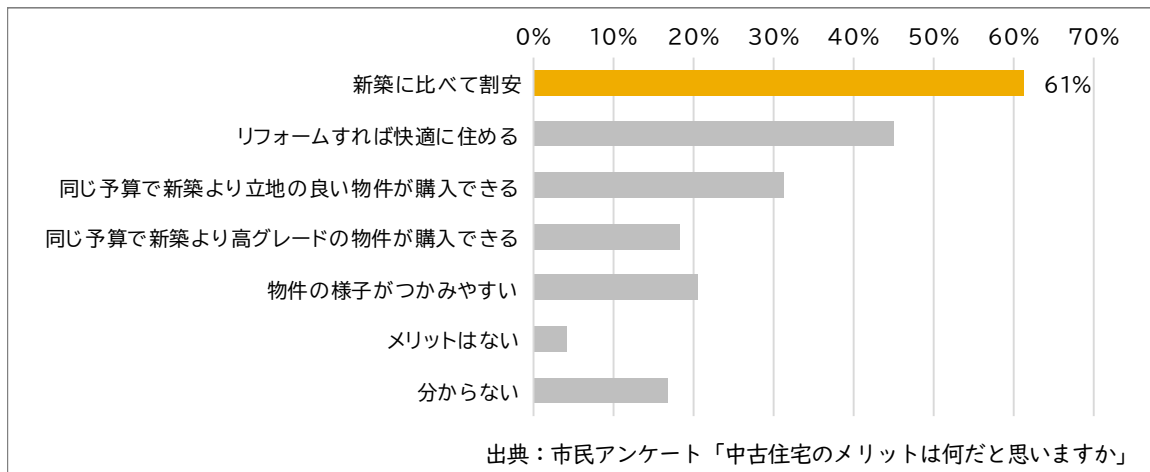


図 27 中古住宅のメリット

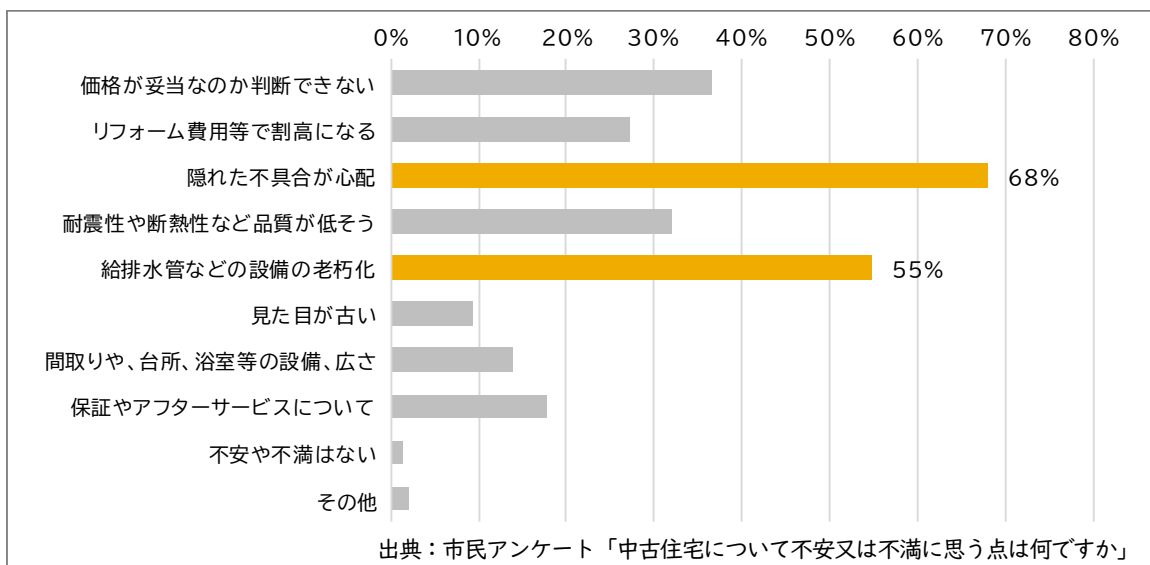


図 28 中古住宅について不安又は不満に思う点

【米子市空き家利活用流通促進事業補助金(改修工事)の概要】※令和5年度時点

事業概要	市場で流通していない空き家を利活用するための改修工事を行なう者にその費用を一部助成するもの
補助対象者	空き家の所有者または賃借、若しくは購入する者で次の1から4に該当する者 1. 県内に在住する個人 2. 県外に在住する個人(相続により取得した場合に限る) 3. 県内に主たる事務所または活動拠点を置く団体 4. 県内に本店を置く事業者(個人事業者を含む)
補助の対象となる特定空家等	市内にある一戸建て住宅又は長屋建て住宅(共同住宅、重層長屋は除き、店舗等併用住宅を含む)で条件に該当するもの
補助対象事業	空き家の利活用のために必要な改修工事
補助率等	改修工事に要する費用の2分の1 ※上限30万円

【米子市空き家利活用流通促進事業補助金(既存住宅状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険)の概要】

※令和5年度時点

事業概要	市場で流通していない空き家を利活用するため、既存住宅状況調査及び既存住宅売買瑕疵保険への加入を行なう者にその費用を一部助成するもの
補助対象者	空き家の所有者または賃借、若しくは購入する者で次の1から4に該当する者 1. 県内に在住する個人 2. 県外に在住する個人(相続により取得した場合に限る。) 3. 県内に主たる事務所または活動拠点を置く団体 4. 県内に本店を置く事業者(個人事業者を含む。)
補助の対象となる特定空家等	市内にある1年以上利用されていない一戸建て住宅又は長屋建て住宅(共同住宅、重層長屋は除き、店舗等併用住宅を含む。)
補助対象事業	1. 既存住宅状況調査技術者が既存住宅状況調査方法基準に基づき実施する既存住宅状況調査 2. 住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する既存住宅売買瑕疵保険への加入
補助率等	既存住宅状況調査に要する費用及び既存住宅売買瑕疵保険への加入に要する費用の合計額の2分の1 ※上限5万円

(7) マンション¹¹の状況

本市内のマンションの数は令和5年4月1日時点で58棟あります。築年数で分類すると築30年～40年未満のマンションが7棟、築40年～50年未満のマンションが6棟あることが分かります。また、マンションの管理戸数については、200戸以上のマンションが1棟あります。

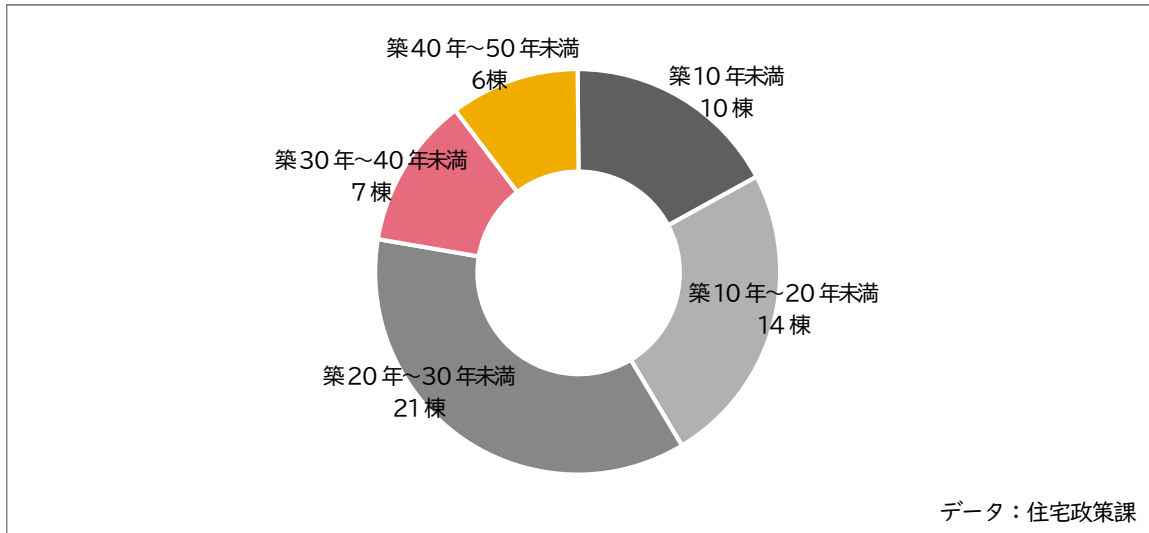


図 29 マンションの築年数

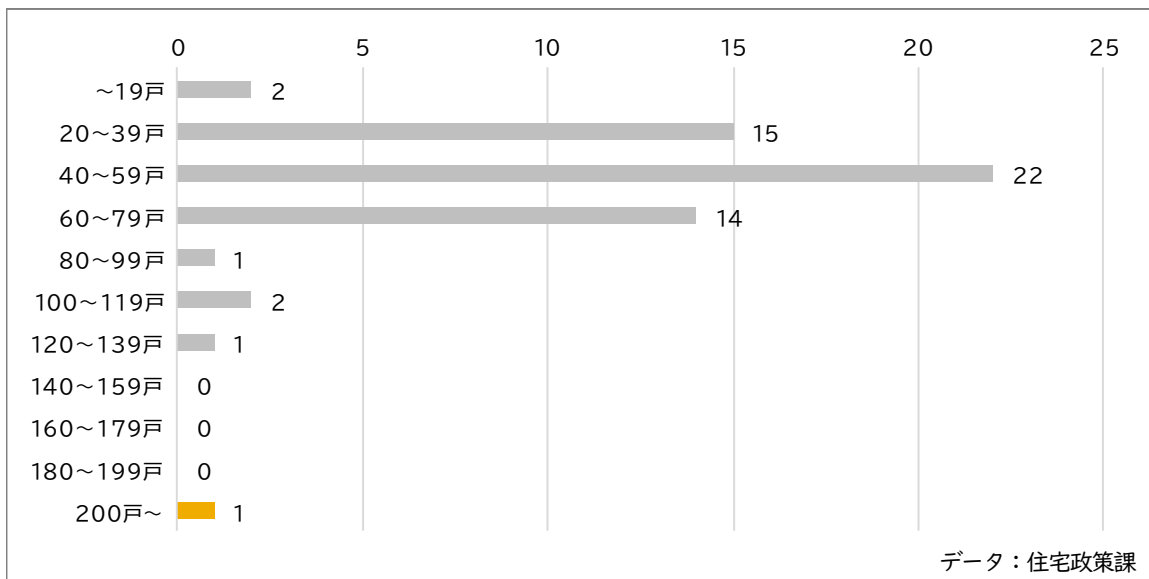


図 30 マンションの管理戸数

¹¹ 「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」(マンション管理適正化法第2条第1号イ)をいう。(参考：~~マンションの管理の適正化の推進に関する法律~~)

① マンション実態調査から見る現状

令和5年5月・8月に市内にある58棟のマンションの管理組合を対象に、分譲マンション実態調査¹²を実施し、33棟から回答がありました。

ア マンションの居住率

33棟のうち、居住率が80%台のマンションが2棟、60%台のマンションが1棟となっています。居住率（居住戸数）を把握していない管理組合も7棟あることが分かりました。

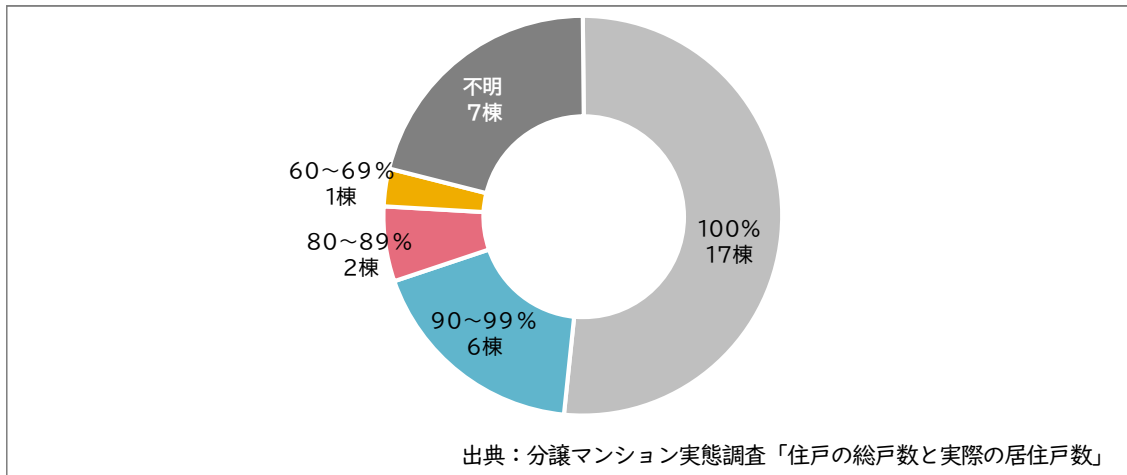


図 31 マンションの居住率

イ 管理会社への委託の有無

マンションの管理業務についてはほとんどが管理会社に委託していますが、管理会社に委託していないマンションも1棟あることが分かりました。

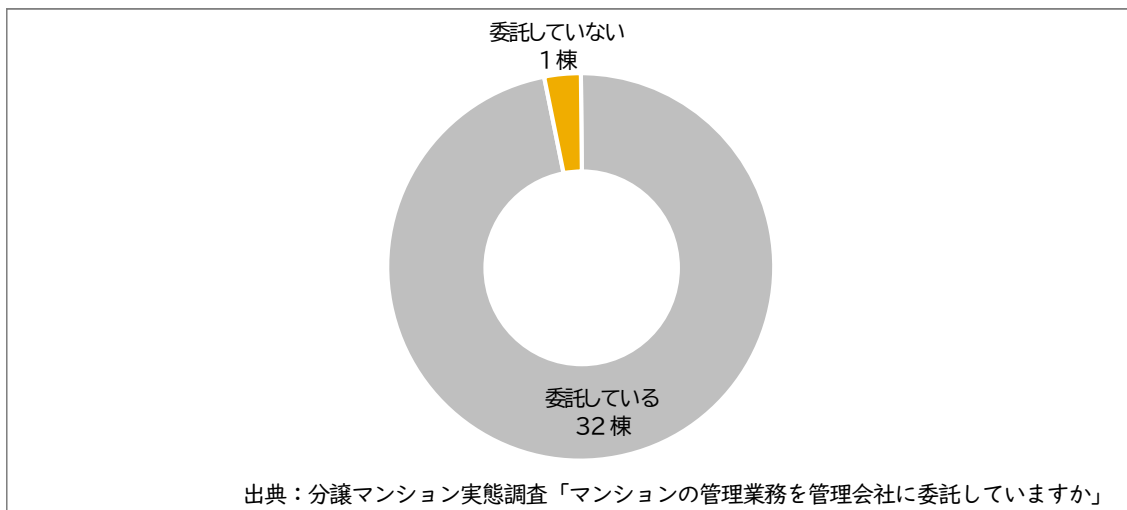


図 32 管理会社への委託の有無

¹² 資料編2「分譲マンション実態調査結果」参照。

ウ 通常総会の開催頻度

通常総会（定期総会）の開催頻度について、2棟のマンションが「数年に1回」と回答しています。「建物の区分所有等に関する法律」において、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされていることから、法律上の義務であることについて、管理組合や住民への周知が必要です。

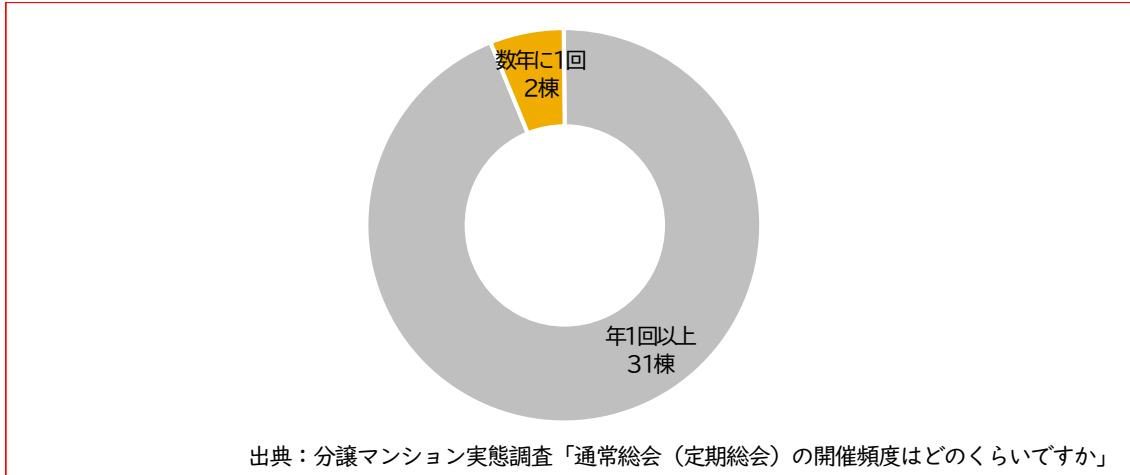


図 33 通常総会の開催頻度

【建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)抜粋】

(集会の招集)

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

㊦ 組合員名簿及び居住者名簿の整備状況

組合員名簿及び居住者名簿については、いずれも64%のマンションが「あるが更新していない」と回答しており、築30年以上でも名簿が更新されていないマンションがあることが分かりました。組合員名簿が適切に更新されていないと総会の通知が送れないなどの不都合が生じる恐れが、居住者名簿が適切に更新されていないと災害時や緊急時に安否確認ができないなどの不都合が生じる恐れがあります。

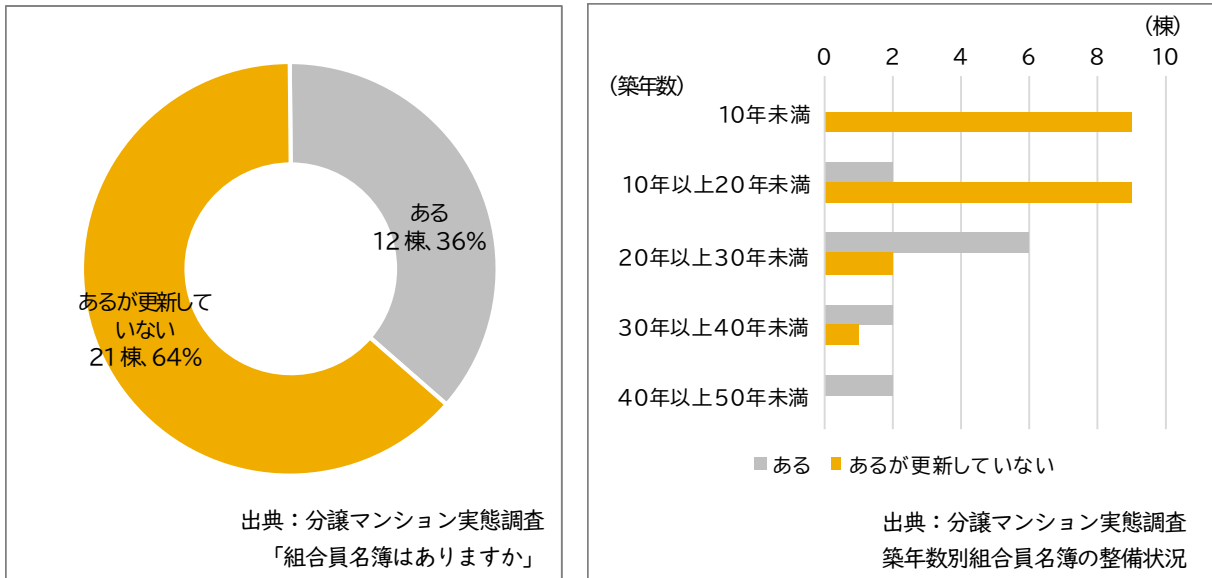


図 34 組合員名簿の整備状況及び築年数別組合員名簿の整備状況

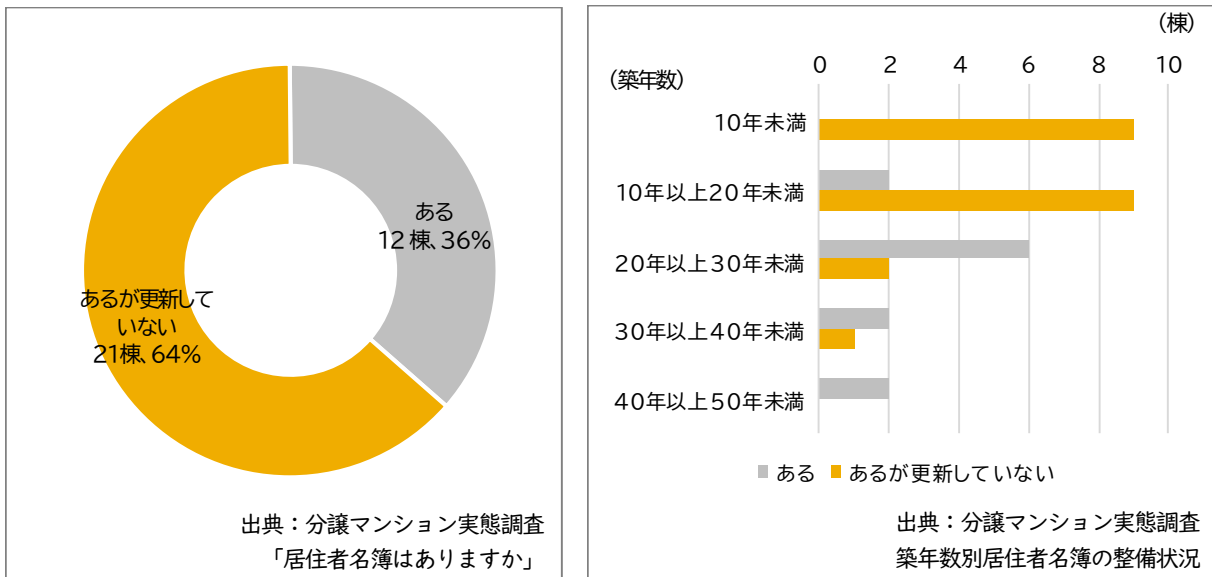


図 35 居住者名簿の整備状況及び築年数別組合員名簿の整備状況

② 築40年以上のマンションの外観調査結果

本市内の築40年以上のマンション6棟(①～⑥)について、外観調査を行いました。調査の結果、外観上特に問題が見られないマンションもあれば、適切な管理が疑わしいマンションもあることが分かりました。

表9 マンションの外観調査項目

調査項目		調査内容
1	マンションの建築年	A 1982年(S57)以降である B 1981年(S56)以前である
2	外壁や柱等にひびが入っているか	A 目立たない B ひび割れによる露筋、錆汁の流出がある C 壁面の広範囲に発生している
3	外壁や柱等のコンクリートがかけてり、剥がれていないか	A 該当なし B 浮きがあり、剥落の恐れがある C 剥落がある
4	外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	A 該当なし B 浮きがあり、剥落のおそれがある C 剥落がある
5	鉄部に錆や腐食がある	A 該当なし B 表面に発錆がある C 腐食が進展している(塗装の塗り替えでは対応が難しい)

表10 マンションごとの外観調査結果

調査項目	マンションごとの調査結果					
	①	②	③	④	⑤	⑥
1 マンションの建築年	A	B	B	B	B	B
2 外壁や柱等のひび	A	A	B	B	B	B
3 外壁や柱等のコンクリート	A	A	A	C	A	A
4 外壁のタイル等	C	A	A	A	A	A
5 鉄部の錆・腐食	A	A	B	C	B	B

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。

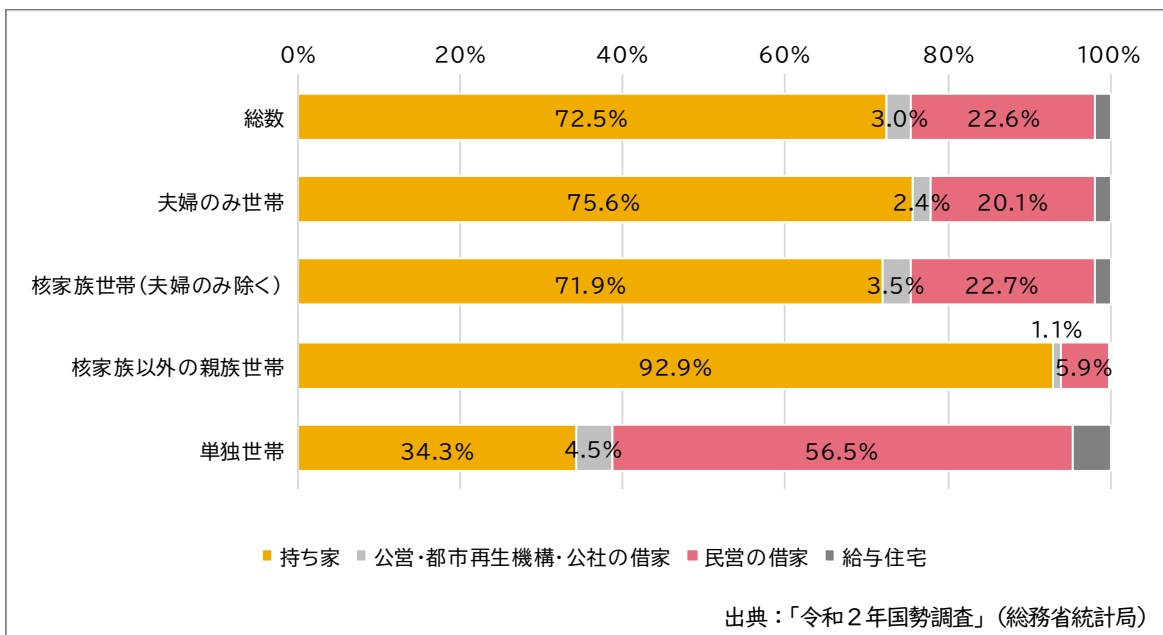


図 36 家族類型別の居住の実態

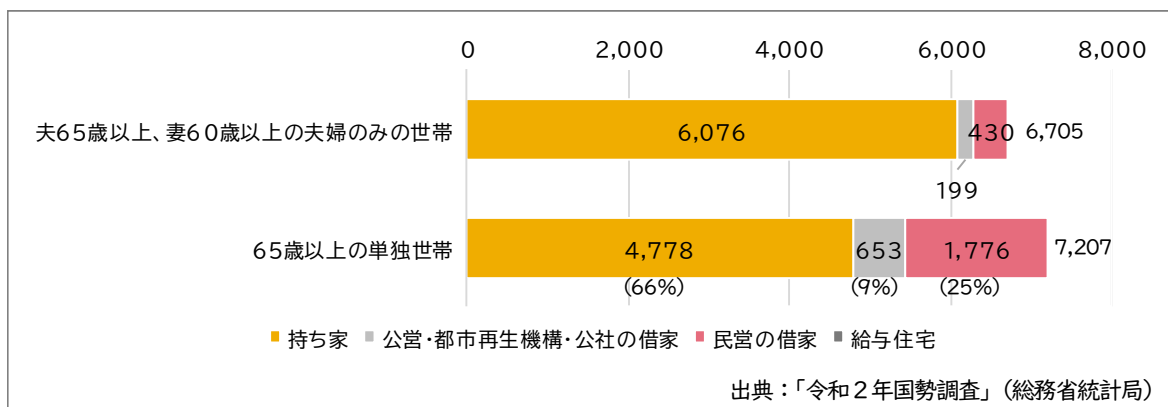


図 37 高齢者のみ世帯の居住の実態

(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。

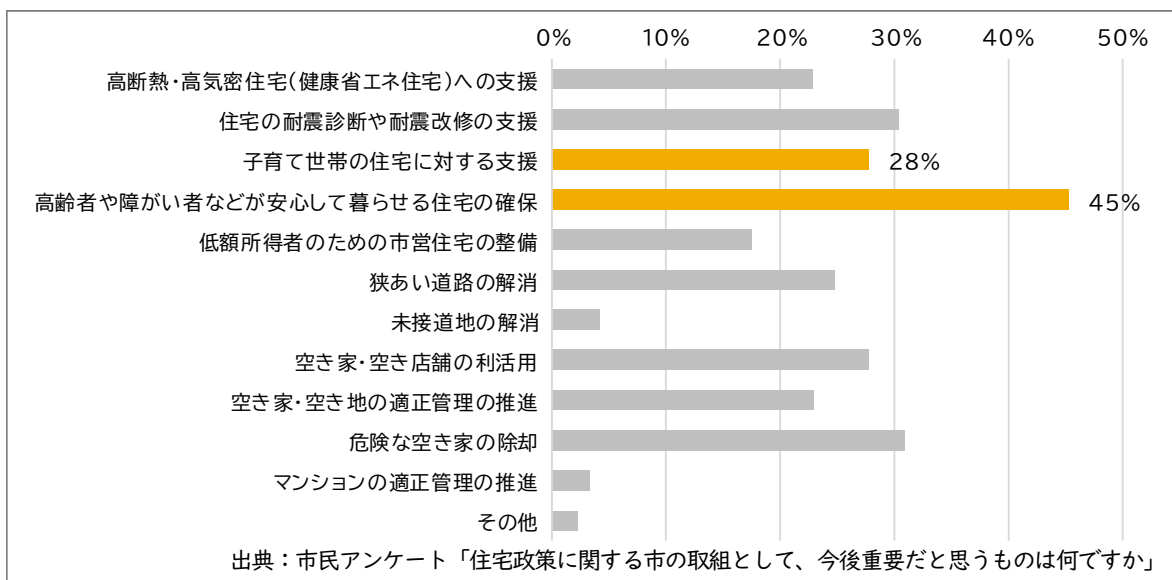


図 38 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

表 11 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。

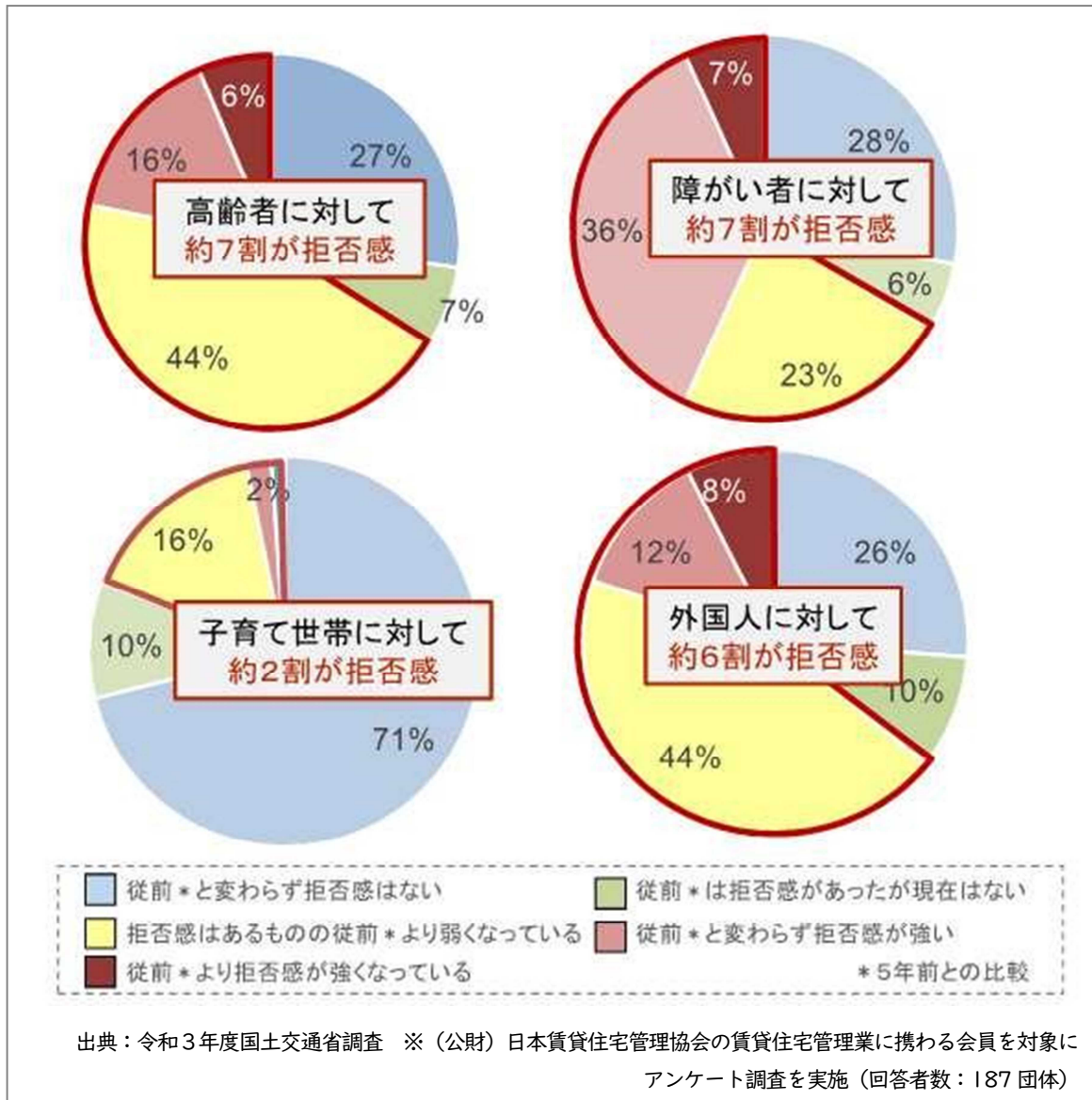


図 39 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識

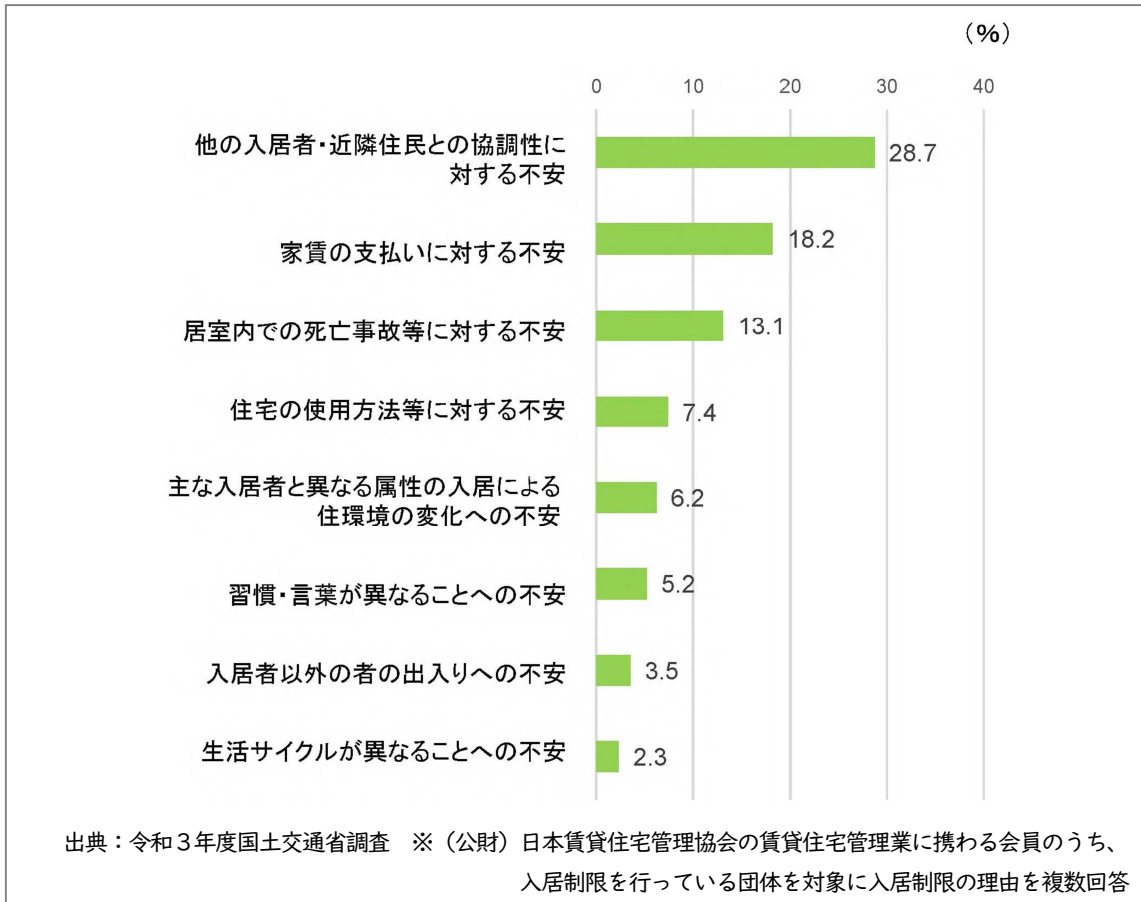


図 40 賃貸人（大家等）の入居制限の理由

表 12 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。

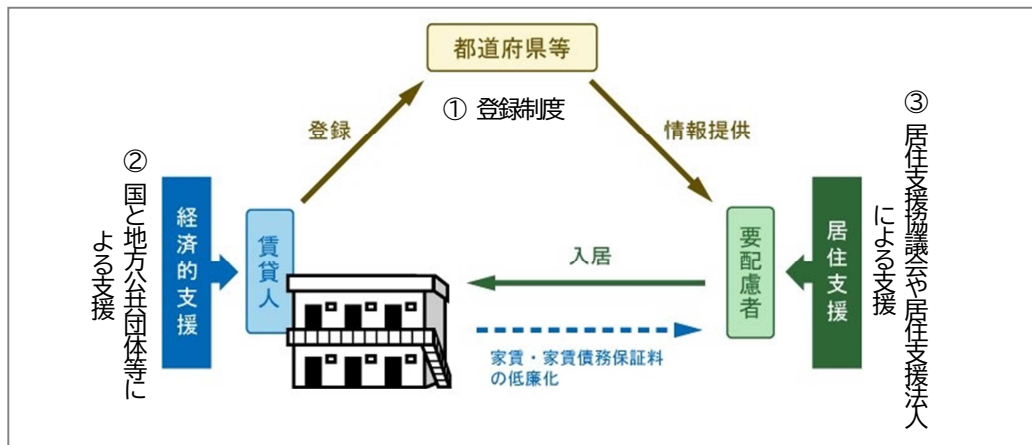


図 41 住宅セーフティネット制度の仕組み

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 13 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	○戸	○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（令和6年1月末現在）

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（令和5年度末）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。

【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。

【鳥取県居住支援協議会が実施する家賃債務保証制度の概要】

	民間連携型メニュー	直接実施型メニュー
対象者	次の項目すべてに当てはまる方 ア あんしん賃貸支援事業を利用して県内の民間賃貸住宅へ入居しようとする方 イ 月額所得が15万8千円を超えない方 ウ 連帯保証人が確保できない方 エ 自立(他者の支援によるものを含む。)した日常生活を送ることが期待できる方	次の項目すべてに当てはまる方 ア 給与、年金、生活保護その他の安定した収入があり、家賃等を継続して支払うことができる方 イ 連帯保証人が確保できない方 ウ 世帯全体の月収が月額の家賃等の2倍以上ある方 エ 家賃等を滞納中でない方 オ 民間の家賃債務保証制度の活用が困難である方 カ 過去にこの事業を活用したとき、3カ月以上の家賃等の滞納がない方 キ 過去にこの事業を活用したとき、信義に反する行為を行っていない方 ク 自立(他者の支援によるものを含む。)した日常生活を送ることが期待できる方 ケ 暴力団員でない方(入居者全員)
保証料	連携先の民間家賃債務保証会社(㈱カーサ)の初回保証料について契約1件あたり10,000円を助成 ※2年目以降の保証料は、年額10,000円	15,000円(2年契約) ※更新時も同額
保証内容	月額賃料、現状回復費用、残置物の処理費用など(保証上限額は月額賃料の24か月分)	月額賃料、原状回復費用、残置物の処理費用など(保証上限額は月額賃料の5か月分)

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 14 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 14 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¹³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¹⁴や高度なバリアフリー化¹⁵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。

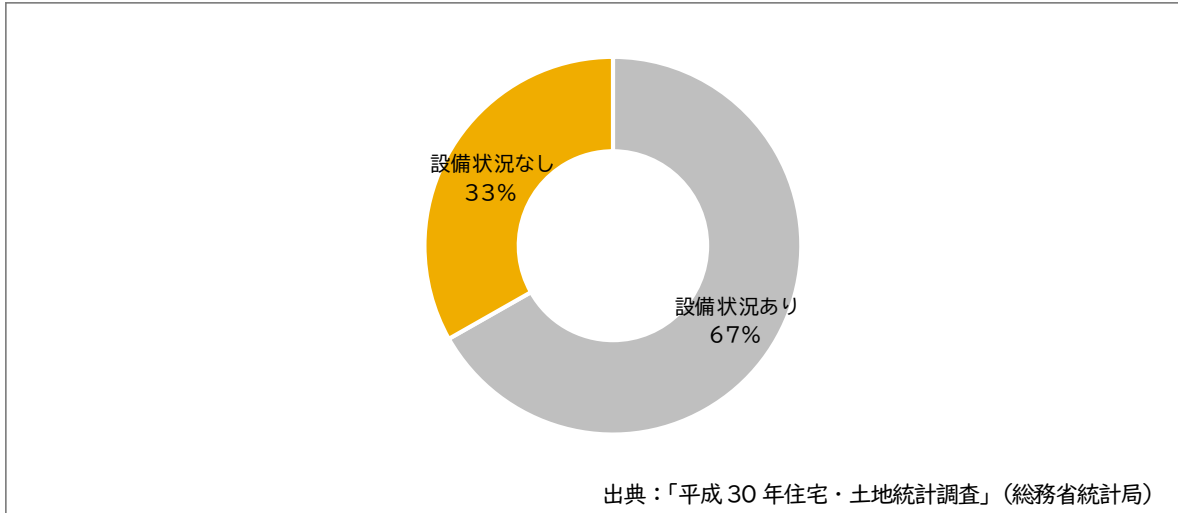


図 42 住宅の高齢者等のための設備状況

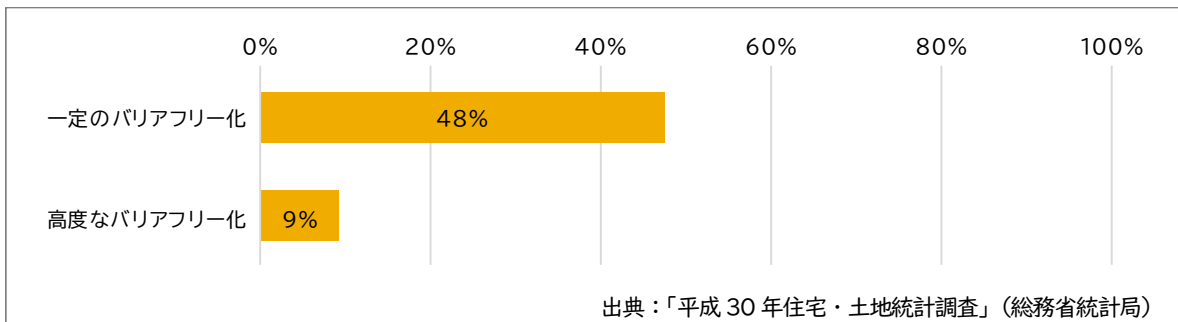


図 43 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化・高度なバリアフリー化世帯の割合

¹³ 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。

¹⁴ 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。

¹⁵ 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。昭和40～50年代建設のストックの割合が半数を超えており、これら劣化の進行したストックの修繕費用の割合は市営住宅全体の修繕費の6割に及びます。今後はさらに修繕費用が嵩むことが予想されることから、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指す必要があります。

表 15 市営住宅の管理戸数

住宅名	所在地	建設年度	戸数	戸数				
				一般	単身	車いす対応	シルバー	店舗
尚徳 ¹⁶	青木	S44	36	25	11			
大垣 ¹⁷	淀江町淀江	S47、S48	22	22				
河崎 ¹⁸	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

¹⁶ 用途廃止予定。¹⁷ 用途廃止予定。¹⁸ 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 16 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 17 のとおりです。築年数の浅い住宅（設備等利便性が高い住宅）、市の中心部に近い住宅（病院、スーパー等利便施設が集中している地域）に申込みが集中している傾向が見受けられます。市中心部の市営住宅に対する需要が高いことが分かりますが、必ずしも必要戸数を供給できているとは言い難く、セーフティネット住宅など民間賃貸住宅の活用も進めていく必要があります。また、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 17 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。

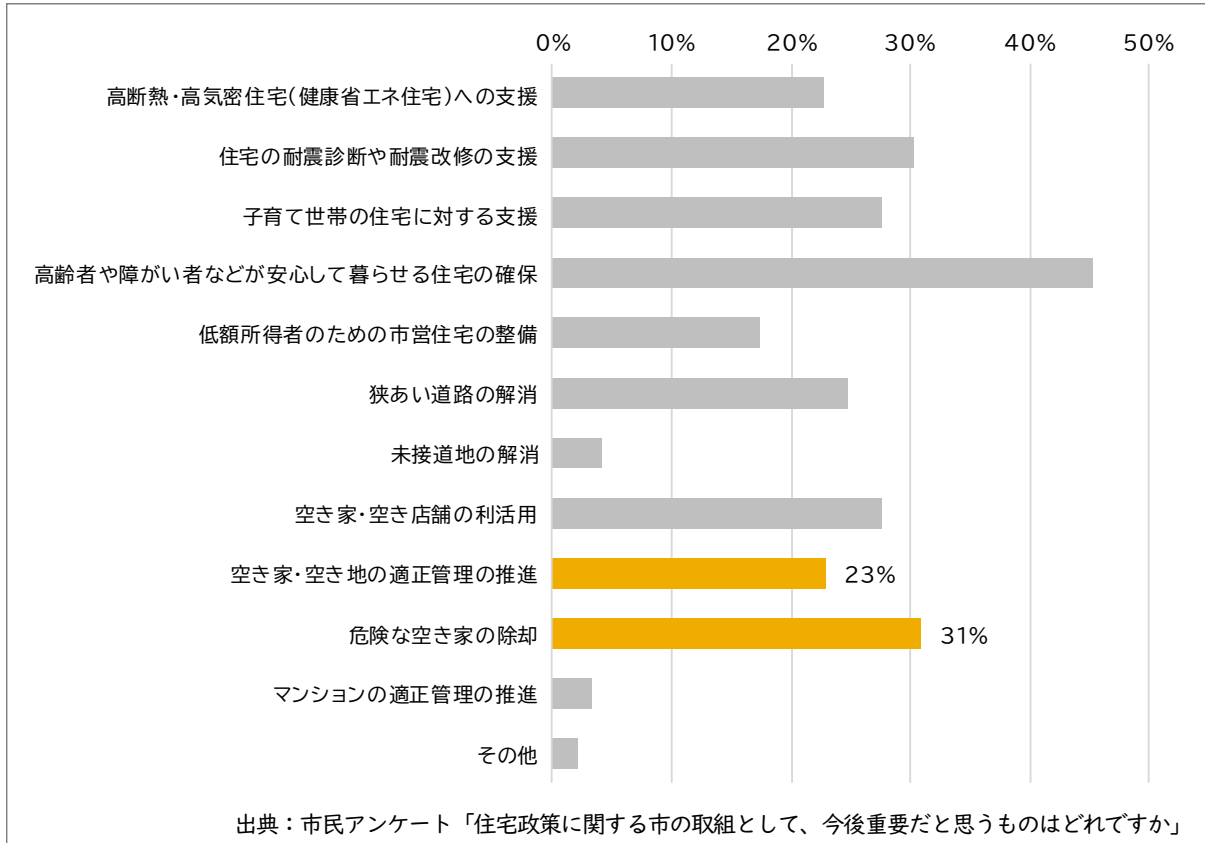


図 44 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

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~~指導等を行う必要があります。

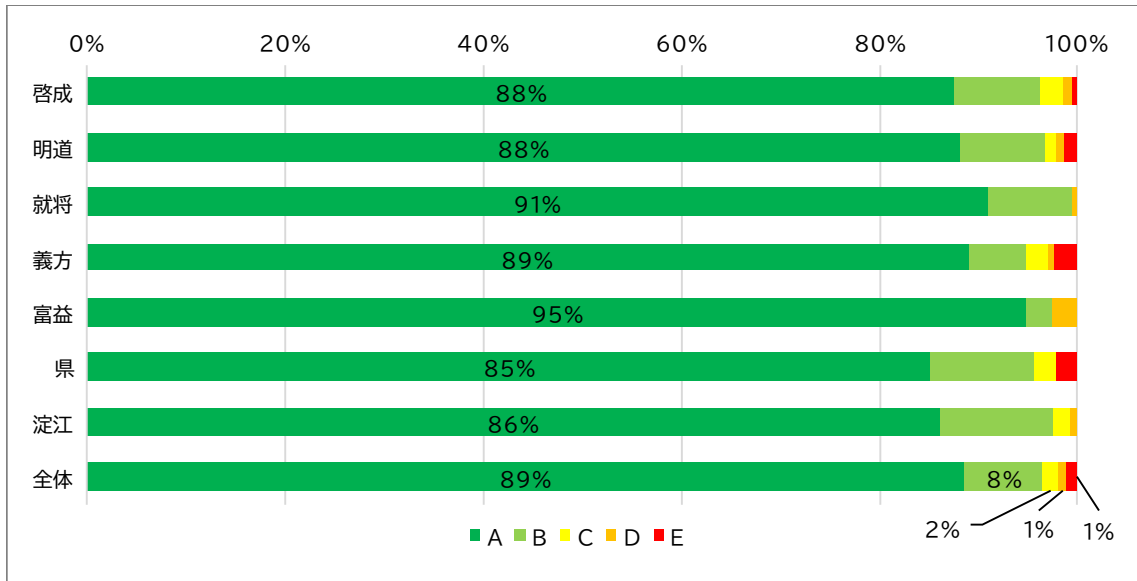


図 45 7地区の空き家の老朽度・危険度（再掲）

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」（以下「空家法」といいます。）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（米子市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。

表 18 略式代執行の実施状況

年度	事例	場所	用途	構造	延床面積 (㎡)	代執行費用 (千円)
2017 (平成29)	A	陽田町	物置	木造瓦葺平屋建て	40.85	1,934
2019 (令和元)	B	車尾一丁目	居宅	木造瓦葺2階建て	45.44	2,530
2021 (令和3)	C	富士見町二丁目	居宅	鉄骨コンクリートブロック鉄板葺3階建	92.30	6,989

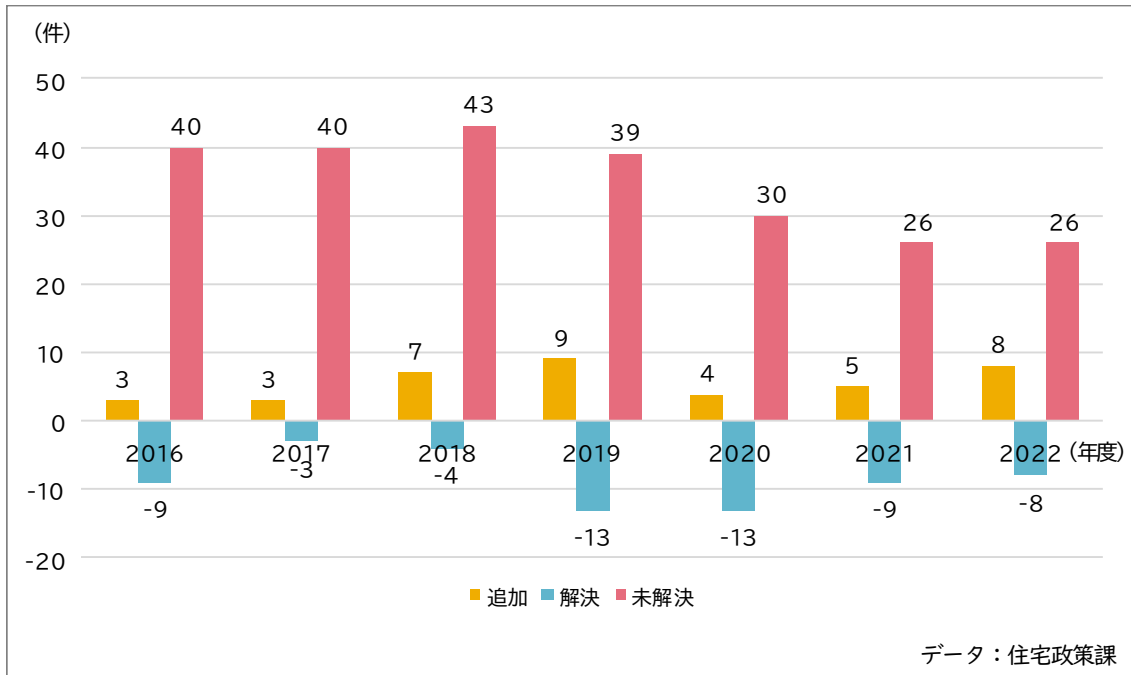


図 46 特定空家等の件数の推移

表 19 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

【米子市特定空家等除却支援事業の概要】※令和5年度時点

事業概要	保安上著しく危険な状態の特定空家等を除却するときの費用の一部を補助するもの
補助対象者	1. 空家等の所有者等（不動産業を営む者は、補助金の交付の対象外） 2. 1の所有者等から委任を受けて、補助金交付の対象となる事業を行なう除却事業者
補助の対象となる特定空家等	米子市内にあり、空家法に規定する「特定空家等」で、保安上著しく危険であつて、指導又は勧告を受けたもの
補助対象事業	交付対象特定空家等の除却(建築物の解体、撤去、廃材等の処分及び跡地の整地)
補助率等	補助対象経費の額又は国が定める標準除却費のいずれか低い額に5分の4を乗じて得た額 ※上限120万円

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、**2023（令和5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 20 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	×	×	×
2023 （令和5）	E	瓦等の除去	×	○	○

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。

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

【既存住宅のリフォームに関する国・県の補助制度の概要】※令和5年度時点

	補助事業名	補助率	最大補助額	性能要件
国	長期優良住宅化リフォーム推進事業	1/3	250万円	－
	次世代省エネ建材の実証支援事業	1/2	300万円/戸	－
	既存住宅における断熱リフォーム支援事業	1/3	120万円/戸	－
県	全面改修等『Re NE-ST』	1/3	150万円/戸	UA値0.48以下
	ゾーン改修	1/3	100万円/戸	UA値0.48以下 (断熱区画内)
	国省エネ基準改修	1/3	50万円/戸	UA値0.87以下

※UA値(外皮平均熱貫流率)は住宅の断熱性能を表す指標

【県の相談窓口の概要】

省エネ改修に関する相談窓口を公募し、「じゅう mado 米子」を選定している。

1-2 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)→**2530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)
- **空き家・空き地バンクの成約件数**
6件(R4年度)→50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、~~います。~~なお、アンケート調査の回答がなかったマンションについては、引き続き調査を行い、すべてのマンションの実態把握に努めます。また、築40年以上のマンションについては、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。~~

マンション管理適正化法第5条の3に基づく管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」といいます。）の認定基準を含む、米子市マンション管理適正化指針（マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に規定する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）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
- **管理組合や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>

- **マンションの実態把握の割合**
57%(R5年度)→**100%(R10年度末)**
- 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	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・集会を年に1回以上開催すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていること ・監事が選任されていること ・集会が年1回以上開催されていること
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されていること ・管理規約において災害時等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ・管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められていること
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること ・長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること ・長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ・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こと ・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
○その他	
—	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ・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こと

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)

【国の住宅確保要配慮者用賃貸住宅改修事業の概要】

事業概要	既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合及びこれに子育て支援施設を併設する場合の改修費に対して支援を実施するもの
対象工事	バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事、「新たな日常」に対応するための工事、省エネ改修工事等
補助率等	国 1/3 ※上限50万円/戸、1,000万円/施設（工事内容により加算あり）
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 等
対象住宅	専用住宅
管理要件	専用住宅としての管理期間が10年以上であること

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、**住民の利便性（生活利便施設の有無や公共交通など）を考慮しながら**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組みます。

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)

【米子市震災に強いまちづくり促進事業の概要】※令和5年度時点

耐震診断を実施される住宅および建築物の所有者や、耐震改修設計・耐震改修工事・除却を実施される一戸建て住宅の所有者に対して、その費用の一部を助成します。

<ブロック塀撤去・改修>

事業の概要	道路に面し、安全対策が必要な民間所有のブロック塀の撤去および撤去した範囲に行なう軽量のフェンス、生け垣等への改修に係る工事費用を助成します。
補助対象となるブロック塀	次の3つの要件をすべて満たす必要があります。 1. 建築基準法上の道路並びに住宅等から避難所等へ至る私道を除く経路に面する民間所有のブロック塀の内、ブロック塀点検表により、安全対策が必要と認められるもの 2. 道路面からの高さが60センチメートルを超えるもの 3. 補助を受けて撤去したブロック塀の範囲に新設するフェンス、生垣等への改修 ※建築基準法上の道路内への新設は不可
補助金の額	<p>《撤去》</p> <p>次の1から3のうち一番低い額</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工事費用の2/3の額 2. 1メートルあたり18,000円×2/3の額 3. 30万円※ <p>※上記の対象以外の道路で不特定の者が通行する道路に面する民間所有のブロック塀の場合は上限金額が15万円</p> <p>《改修》</p> <p>次の1から3のうち一番低い額</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工事費用の1/3の額 2. 1メートルあたり25,000円×1/3の額 3. 20万円※ <p>※上記の対象以外の道路で不特定の者が通行する道路に面する民間所有のブロック塀の場合は上限金額が10万円</p>
補助金の額	耐震改修設計に要する費用の1/2 ※上限12万円

【米子市アスベスト撤去支援事業の概要】※令和5年度時点

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、民間建築物の綿状の吹付アスベスト分析調査費用およびアスベスト除去等工事(除去・封じ込め・囲い込み)費用の一部を助成します。

対象となる建築物	<p>米子市内に建つ建築物で、次の1から3までの要件すべてに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 次のいずれかの建築物 <ol style="list-style-type: none"> a. 分析調査の場合は、アスベストを含有している綿状の吹付け建材が施工されているおそれのあるもの b. 除去等工事の場合は、綿状の吹付けアスベスト等(吹付けアスベストまたはアスベスト含有吹付けロックウール)が 施工されたもの 2. 建築基準法第9条に基づく措置が命じられていないもの 3. 本事業以外で国・県などから補助を受けていないもの
対象となる事業	<p>≪分析調査≫綿状の吹付け建材について行なうアスベスト含有の有無に係る調査 ※建築基準法上の吹付アスベストが施工されているおそれのあるものが対象です。 ※吹付塗料や、じゅらく等は対象外です。</p> <p>≪除去等工事≫綿状の吹付けアスベスト等の除去等(除去・封じ込め・囲い込み)に係る工事(除去したアスベストの処分費を含む。) ※建築基準法上の吹付アスベストが施工されているものが対象です。 ※吹付塗料や、じゅらく等は対象外です。</p>
補助金の額	<p>≪分析調査≫ 分析調査に要する費用(補助対象事業)の10/10 上限金額 25 万円</p> <p>≪除去等工事≫ 撤去吹付け建材について除去等工事に要する費用(補助対象事業費)の2/3 (補助対象事業費は、建築物1棟あたり1,500万円を限度とします。) (補助金額は、1,500万円×2/3=1,000万円を限度とします。)</p>

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）、過失がなくて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」（以下「空家条例」といいます。）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~~空家条例第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

【空家・空地管理事業者登録・紹介制度】

米子市内にある空き家や空き地の適切な管理の促進のため、空家・空地管理業務(外観調査、家屋の通風、水道の通水、家屋内の清掃、雨漏りの確認、庭木のせん剪定、除草、敷地内の清掃、害虫等の駆除、その他業務)を行っている事業者を、市が所有者等に紹介する制度(令和3年9月から実施)。

令和6年1月末時点で6事業者の登録がある。

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¹⁹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。

¹⁹ 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

【米子市米子市がけ地近接等危険住宅移転事業の概要】※令和5年度時点

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を補助します。

対象となる建築物	<p>がけ地の崩壊、土石流、雪崩、地滑り、津波、高潮、出水等の危険が著しい次の区域内にある住宅が対象となります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
補助金の額	<p>≪除却等費≫ 危険住宅の撤去費および移転等に要する費用…975千円/戸</p> <p>≪建物助成費≫ 危険住宅に代わる住宅の建設、購入(これに必要な土地の購入も含まれます。)または改修のため、金融機関等から融資を受けた場合の借入金の利子相当額(利率は8.5パーセントが限度) …4,210千円/戸(一般地域の場合 建物3,250千円、土地960千円)</p>

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²⁰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

住生活基本法において、市は「基本理念にのっとり、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。」ほか、「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。」と規定されています。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。

(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

住生活基本法において、住宅関連事業者は「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おいて住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。」ほか、「基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。」と規定されています。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。

²⁰ 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】

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理(以下「供給等」という。)が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(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。

【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おいて住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

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。

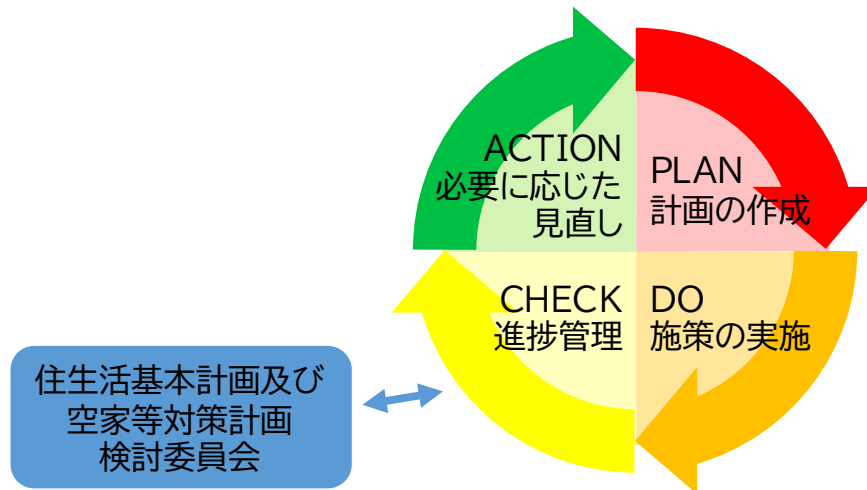


図 47 住生活基本計画の進行管理

資料編

I 市民アンケート調査結果

調査の目的	米子市住生活基本計画の策定にあたり、市民の意見を参考にするためアンケート調査を実施したもの。
調査対象	18歳以上の世帯主から2,000人を無作為抽出
実施期間	令和5年5月
回収結果	送付数：2,000件 回収数：748件 回収率：37.4%

【問1】 あなたの年齢はおいくつですか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 18、19歳	0
2. 20～29歳	26
3. 30～39歳	64
4. 40～49歳	88
5. 50～59歳	115
6. 60～69歳	168
7. 70歳以上	283
無回答	4
計	748

【問2】 同居人数はあなたを含めて何人ですか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 1人	177
2. 2人	235
3. 3人	165
4. 4人	105
5. 5人	41
6. 6人以上	20
無回答	5
計	748

【問3】同居されている方（あなた以外）の年齢別人数をご記入ください。）

項目	回答数
世帯員の全員が60歳以上（高齢者のみ世帯）	265
世帯員に60歳未満の者を含む	478
無回答	5
計	748

【問4】お住まいの地区についてお答えください。（○は一つ）

項目	回答数	項目	回答数
1. 啓成	35	16. 和田	9
2. 明道	32	17. 富益	18
3. 就将	45	18. 夜見	28
4. 義方	58	19. 成実	27
5. 住吉	66	20. 尚徳	6
6. 車尾	35	21. 永江	8
7. 加茂	46	22. 五千石	14
8. 河崎	18	23. 巖	16
9. 福生東	30	24. 春日	6
10. 福生西	31	25. 大高	13
11. 福米東	37	26. 県	19
12. 福米西	41	27. 淀江	33
13. 彦名	14	28. 宇田川	4
14. 崎津	14	29. 大和	5
15. 大篠津	9	不明	31
		計	748

【問5】どのような住宅にお住まいですか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 持ち家(戸建・新築)	454
2. 持ち家(戸建・中古)	58
3. 持ち家(マンション・新築)	15
4. 持ち家(マンション・中古)	10
5. 賃貸住宅(戸建)	28
6. 賃貸住宅(アパート・マンション)	119
7. 県・市営住宅	16
8. 給与住宅(社宅・公務員住宅など)	11
9. 間借り	3
10. その他	12
10. その他(持ち家・戸建・相続)	17
無回答	5
計	748

【問6】どのような構造の住宅にお住まいですか。(〇は一つ)

項目	回答数				
		うち持ち家・戸建			
		持ち家(戸建・新築)	持ち家(戸建・中古)	その他(持ち家・戸建・相続)	
1. 木造	498	442	378	49	15
2. 鉄筋コンクリート造	67	15	14	1	0
3. 鉄骨造	60	40	36	4	0
4. 鉄骨鉄筋コンクリート造	32	8	5	2	1
5. 分からない	61	8	8	0	0
6. その他	8	4	2	2	0
無回答	22	12	11	0	1
計	748	529	454	58	17

【問7】 お住まいの住宅が建てられた時期はいつですか。(〇は一つ)

項目	回答数				
		うち持ち家・戸建			
		持ち家(戸建・新築)	持ち家(戸建・中古)	その他(持ち家・戸建・相続)	
1. 昭和25年以前	37	36	26	5	5
2. 昭和26～45年	79	73	62	8	3
3. 昭和46～55年	117	89	71	16	2
4. 昭和56～平成2年	95	82	72	8	2
5. 平成3～11年	104	82	72	9	1
6. 平成12～17年	54	39	39	0	0
7. 平成18～23年	46	26	24	2	0
8. 平成24～29年	40	34	32	2	0
9. 平成30～令和5年	70	47	46	1	0
10. 分からない	85	11	3	5	3
無回答	21	10	7	2	1
計	748	529	454	58	17

【問8】 (戸建の持ち家にお住まいの方のみにお伺いします) お住まいの住宅の敷地の所有者をお答えください。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 自分が所有・共有	424
2. 親族が所有	87
3. 借地	8
無回答	11
計	530

【問9】（戸建の持ち家にお住まいの方のみにお伺いします）現在お住まいの住宅には、省エネルギー設備が設置されていますか。設置されているもの全てに○をつけてください。
（○はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 太陽熱温水器	26	5%
2. 太陽光発電設備	60	11%
3. 二重サッシ・複層ガラス・内窓	183	35%
4. 高効率給湯機	247	47%
5. その他	13	2%
無回答	180	—
（持ち家・戸建数）	529	100%

【問10】お住まいの住宅に対する満足度について、項目ごとにあてはまるもの一つに○をしてください。

項目	満足	まあ満足	やや不満	不満	無回答
(1) 広さや間取り	295	280	101	41	31
(2) 収納の多さ、使い勝手	218	290	170	41	29
(3) 水回りの広さ、使い勝手	231	320	118	46	33
(4) 傷みの少なさ	136	287	205	83	37
(5) 維持管理のしやすさ	139	335	182	62	30
(6) 換気のよさ(臭いや煙などが残らない)	188	343	135	52	30
(7) 日当たり	285	302	96	36	29
(8) 断熱性・気密性	134	272	198	111	33
(9) バリアフリー（段差がない等）	131	239	218	124	36
(10) 地震等の安全性	102	290	225	101	30
(11) 台風時の安全性	104	311	220	84	29
(12) 火災に対する安全性	94	364	192	69	29
(13) 防犯性	83	313	260	63	29
(14) 遮音性	88	280	254	95	31
(15) プライバシー確保	132	366	171	46	33
(16) 駐車場の広さ	249	280	117	67	35

【問11】【問10】の(1)から(16)のうち、あなたが住宅を選ぶに当たって重要だと思うものを最大3つまで選んで、番号を記入してください。

項目	回答数	回答割合
(1) 広さや間取り	274	43%
(2) 収納の多さ、使い勝手	159	25%
(3) 水回りの広さ、使い勝手	102	16%
(4) 傷みの少なさ	38	6%
(5) 維持管理のしやすさ	146	23%
(6) 換気よさ(臭いや煙などが残らない)	34	5%
(7) 日当たり	194	31%
(8) 断熱性・気密性	116	18%
(9) バリアフリー(段差がない等)	64	10%
(10) 地震等の安全性	216	34%
(11) 台風時の安全性	66	10%
(12) 火災に対する安全性	80	13%
(13) 防犯性	154	24%
(14) 遮音性	56	9%
(15) プライバシー確保	75	12%
(16) 駐車場の広さ	78	12%
無回答	118	—
(全回答数-無回答数)	630	100%

【問12】住宅のまわりの環境に対する満足度について、項目ごとにあてはまるもの一つに○をつけてください。

項目	満足	まあ満足	やや不満	不満	無回答
(1) 通勤や通学の利便	258	329	87	28	46
(2) 日常の買い物などの利便	277	309	89	49	24
(3) 医療・福祉・文化施設などの利便	195	387	106	34	26
(4) 福祉・介護の生活支援サービス	115	411	133	27	62
(5) 子どもの遊び場、子育て支援サービス	73	347	183	46	99
(6) 親・子・親戚の家との近さ	120	387	128	61	52
(7) 治安	163	443	99	17	26
(8) 近隣の人やコミュニティとの関わり	112	463	118	26	29
(9) 道路を歩行時の安全性	96	340	233	50	29
(10) 災害時の避難のしやすさ	86	352	224	41	45
(11) 災害（水害・津波・土砂崩れ）の受けにくさ	127	368	168	47	38
(12) 周辺からの延焼のしにくさ	85	349	212	69	33
(13) 騒音・大気汚染の少なさ	115	390	159	52	32
(14) 敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり	186	378	126	31	27
(15) 公園や緑、水辺などの自然環境	150	380	148	28	42
(16) まちなみ・景観	119	439	136	20	34
(17) 前面道路や周辺道路の広さ	126	324	190	80	28

【問13】【問12】の(1)から(17)のうち、あなたが住むところを考えるに当たって重要だと思うものを最大3つまで選んで、番号を記入してください。

項目	回答数	回答割合
(1) 通勤や通学の利便	211	32%
(2) 日常の買い物などの利便	424	65%
(3) 医療・福祉・文化施設などの利便	203	31%
(4) 福祉・介護の生活支援サービス	58	9%
(5) 子どもの遊び場、子育て支援サービス	43	7%
(6) 親・子・親戚の家との近さ	28	4%
(7) 治安	231	35%
(8) 近隣の人やコミュニティとの関わり	102	16%
(9) 道路を歩行時の安全性	56	9%
(10) 災害時の避難のしやすさ	69	11%
(11) 災害（水害・津波・土砂崩れ）の受けにくさ	133	20%
(12) 周辺からの延焼のしにくさ	33	5%
(13) 騒音・大気汚染の少なさ	93	14%
(14) 敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり	75	11%
(15) 公園や緑、水辺などの自然環境	45	7%
(16) まちなみ・景観	28	4%
(17) 前面道路や周辺道路の広さ	105	16%
無回答	94	—
(全回答数－無回答数)	654	100%

【問 14】 今後も現在のお住まいに住み続けたいと思いますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. ずっと住み続けたい	300
2. できれば住み続けたい	183
3. いずれは市内で住み替えたい	66
4. いずれは市外に住み替えたい	32
5. 住み続けざるを得ない	61
6. 分からない	70
無回答	36
計	748

【問 15】 住み替えたい地区はどこですか。(○は3つまで)

項目	回答数	項目	回答数
1. 啓成	5	17. 富益	1
2. 明道	7	18. 夜見	2
3. 就将	4	19. 成実	0
4. 義方	6	20. 尚徳	0
5. 住吉	7	21. 永江	0
6. 車尾	9	22. 五千石	0
7. 加茂	3	23. 巖	0
8. 河崎	4	24. 春日	0
9. 福生東	7	25. 大高	1
10. 福生西	5	26. 県	0
11. 福米東	5	27. 淀江	2
12. 福米西	5	28. 宇田川	0
13. 彦名	3	29. 大和	0
14. 崎津	2	30. どこでもよい	13
15. 大篠津	3	31. その他	7
16. 和田	2	無回答	33

【問16】 住み替える場合、どのような住宅への住み替えを望みますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 持ち家(戸建・新築)	24
2. 持ち家(戸建・中古)	6
3. 持ち家(マンション・新築)	2
4. 持ち家(マンション・中古)	7
5. 賃貸住宅(戸建)	5
6. 賃貸住宅(アパート・マンション)	12
7. 県・市営住宅	4
8. 給与住宅(社宅・公務員住宅など)	0
9. 高齢者向け住宅・施設	6
10. その他	2
無回答	34
計	102

【問17】 住み替えを実現する上での課題はありますか。(○は3つまで)

項目	回答数
1. 資金・収入等の不足	39
2. 希望エリアの物件が不足	22
3. 予算の範囲で気に入る物件がない	25
4. 現在の住まいの売却・賃貸	9
5. 性能や周辺環境などの情報が得にくい	10
6. 相談できる専門家がない	8
7. 信頼できる業者がよく分からない	14
8. 特に問題はない	5
9. その他	3
無回答	33

【問18】仮に住宅を購入するとした場合、中古住宅についてどうお考えですか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 新築の方がよいので、中古住宅の購入は考えない	195
2. 新築だけでなく、中古住宅の購入も検討したい	251
3. 中古住宅の方がよいので、中古住宅の購入を検討したい	40
4. 分からない	216
無回答	46
計	748

【問19】中古住宅のメリットは何だと思えますか。(〇は3つまで)

項目	回答数	回答割合
1. 新築に比べて割安	425	61%
2. リフォームすれば快適に住める	312	45%
3. 同じ予算で新築より立地の良い物件が購入できる	217	31%
4. 同じ予算で新築より高グレードの物件が購入できる	127	18%
5. 物件の様子が見やすい	141	20%
6. メリットはない	29	4%
7. 分からない	115	17%
無回答	55	—
(全回答数-無回答数)	693	100%

【問20】中古住宅について不安又は不満に思う点は何ですか。(○は3つまで)

項目	回答数	回答割合
1. 価格が妥当なのか判断できない	244	36%
2. リフォーム費用等で割高になる	182	27%
3. 隠れた不具合が心配	455	68%
4. 耐震性や断熱性など品質が低そう	214	32%
5. 給排水管などの設備の老朽化	367	55%
6. 見た目が古い	63	9%
7. 間取りや台所、浴室等の設備、広さ	93	14%
8. 保証やアフターサービスについて	120	18%
9. 不安や不満はない	9	1%
10. その他	15	2%
無回答	78	—
(全回答数-無回答数)	670	100%

【問21】住宅のリフォームの履歴、ご意向について伺います。各項目のうち、あてはまるもの一つに○をしてください。

項目	リフォームしたことがある	リフォームしたい	リフォームの予定はない	無回答
(1) 屋根・外壁などの改修	298	92	266	92
(2) 壁・柱・基礎などの補強(耐震化)	53	113	444	138
(3) 壁、床などの断熱・結露防止工事	56	134	422	136
(4) 太陽光発電機器の設置	24	57	527	140
(5) 二重サッシ・複層ガラスへの交換、内窓の設置	76	140	403	129
(6) 高効率給湯機の設置(エネファーム、エコキュートなど)	132	83	409	124
(7) 段差解消、手すり設置(バリアフリー化)	135	107	385	121

【問 22】 高断熱で高気密な家（健康省エネ住宅）は、健康的で快適に暮らしながら光熱費やCO₂を抑えることができます。健康省エネ住宅への改修について関心がありますか。

（○は一つ）

項目	回答数
1. 関心がある	317
2. 関心はない	134
3. すでに高気密・高断熱である	81
4. 分からない	169
無回答	47
計	748

【問 23】 仮にリフォームを行うとした場合、不安に思う点がありますか。（○は3つまで）

項目	回答数	回答割合
1. 資金・収入等の不足	477	71%
2. リフォームに関する情報が少ない	125	19%
3. 工事費の目安が分からない	287	43%
4. 相談できる専門家がない	90	13%
5. 信頼できる業者がよく分からない	258	39%
6. その他	32	5%
無回答	79	—
（全回答数－無回答数）	669	100%

【問 24】 現在お住まいの住宅の耐震性について不安をお持ちですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 耐震性に不安を持っている	177
2. 耐震性にやや不安を持っている	238
3. 耐震性を確認しているので不安はない	117
4. 耐震性は確認していないが不安はない	156
5. 当分地震は来ないから心配していない	15
無回答	45
計	748

【問 25】（【問 24】で「1. 不安を持っている」「2. やや不安を持っている」と答えた方のみお答えください。）耐震診断を受けてみたいですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 専門家を紹介してもらえれば受けたい	7
2. 診断費用に補助金があれば受けたい	67
3. 診断費用が無料なら受けてもよい	250
4. 受けたくない	70
5. すでに受けた	8
無回答	13
計	415

【問 26】耐震診断の結果、耐震性に問題があった場合、耐震改修を検討されますか。（○は一つ）

項目	回答数				
		うち持ち家・戸建			
		持ち家(戸建・新築)	持ち家(戸建・中古)	その他(持ち家・戸建・相続)	
1. 建て替えを検討する	13	12	10	0	2
2. 耐震改修を検討する	241	204	176	23	5
3. 建て替えも耐震改修も検討しない	88	69	58	10	1
4. 分からない	326	193	164	21	8
無回答	80	51	46	4	1
計	748	529	454	58	17

【問27】耐震診断工事費の自己負担がいくらぐらいなら、工事を実施してもよいと思いますか。(○は一つ)

項目	回答数	うち持ち家・戸建			
			持ち家(戸建・新築)	持ち家(戸建・中古)	その他(持ち家・戸建・相続)
1. 30万円以下	117	95	80	11	4
2. 50万円以下	86	65	56	8	1
3. 100万円以下	126	96	81	12	3
4. 200万円以下	36	32	31	1	0
5. 300万円以下	18	16	15	1	0
6. 500万円以下	17	15	13	1	1
7. 700万円以下	3	2	2	0	0
8. 1,000万円以下	4	4	3	1	0
9. できない(したくない)	185	107	86	15	6
10. その他	53	31	28	3	0
無回答	103	66	59	5	2
計	748	529	454	58	17

【問28】（【問26】で「3. 検討しない」と回答された方のみお答えください）建て替えも耐震改修も検討しない理由は何ですか。（○は一つ）

項目	回答数	うち持ち家・戸建			
			持ち家（戸建・新築）	持ち家（戸建・中古）	その他（持ち家・戸建・相続）
1. 資金がないから	31	24	21	3	0
2. 融資が受けられないから	1	0	0	0	0
3. 改修するなら建て替えたいから	5	4	4	0	0
4. 住宅の後継者がいないから	14	13	11	2	0
5. 耐震改修以外の改修を優先したいから	9	9	7	2	0
6. その他	19	13	11	1	1
無回答	9	6	4	2	0
計	88	69	58	10	1

【問29】米子市には耐震改修を行う方への助成（補助）制度がありますが、助成制度の存在をご存じですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 知っている	82
2. 知らない	605
無回答	61
計	748

【問30】 将来、あなた（配偶者がいる場合は配偶者を含めて）が現在のお住まいを必要としなくなった場合、住宅をどうしたいですか。（○は一つ）

項目	回答数	うち持ち家	
		うち持ち家	うち高齢者のみ世帯
1. 子や親族などに引き継ぎたい	282	276	98
2. 売却したい	127	119	51
3. 解体したい	17	15	8
4. 分からない	120	101	44
5. 持ち家でないので考えていない	142	5	0
6. その他	7	3	1
無回答	53	35	15
計	748	554	217

【問31】 家の将来について、お子さんや親族で話をされたことがありますか。（○は一つ）

項目	回答数	うち持ち家	
		うち持ち家	うち高齢者のみ世帯
1. 話をしており、結論が出ている	74	73	38
2. 話はしているが、結論は出ていない	174	167	77
3. 話をしたことはない	181	168	57
4. 子や親族はいない	11	10	7
5. 先のことなので考えていない	75	62	8
6. 引き継いだ後のことは分からない	31	29	14
7. その他	6	5	1
無回答	54	35	15
計	606	549	217

【問 32】（【問 30】で「1. 引き継ぎたい」と答えた方のみご回答ください）お子さんや親族は住宅をどうされる予定ですか。（○は一つ）

項目	回答数	うち持ち家	
		うち持ち家	うち高齢者のみ世帯
1. 住むことが決まっている	74	74	22
2. 空き家になる	1	1	1
3. 売却・賃貸する	7	7	4
4. 解体する	1	1	1
5. 引き継いだ後のことは分からない	161	157	62
6. その他	14	14	5
無回答	24	22	3
計	282	276	98

【問 33】現在、お住まいの住宅の将来について心配事がありますか。（○は3つまで）

項目	回答数	回答割合
1. 住宅の相続に関すること	160	24%
2. 空き家になった場合の管理のこと	153	23%
3. 売却時の資産価値について	134	20%
4. 解体費用について	121	18%
5. 特にない	202	30%
6. その他	17	3%
無回答	69	—
（全回答数－無回答数）	679	100%

【問 34】現在お住まいの住宅以外に、米子市内に空き家となっている住宅を所有していますか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 所有している	37
2. 所有していない	679
無回答	32
計	748

【問 35】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はどれですか。(〇は3つまで)

項目	回答数	回答割合
1. 高断熱・高気密住宅（健康省エネ住宅）への支援	160	23%
2. 住宅の耐震診断や耐震改修の支援	213	30%
3. 子育て世帯の住宅に対する支援	195	28%
4. 高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住宅の確保	319	45%
5. 低額所得者のための市営住宅の整備	123	17%
6. 狭あい道路の解消	174	25%
7. 未接道地の解消	29	4%
8. 空き家・空き店舗の利活用	195	28%
9. 空き家・空き地の適正管理の推進	161	23%
10. 危険な空き家の除却	217	31%
11. マンションの適正管理の推進	23	3%
12. その他	15	2%
無回答	43	
(全回答数－無回答数)	705	

2 分譲マンション実態調査結果

調査の目的	市内にある分譲マンションの実態把握のため、建物の概要や管理組合の活動等についてアンケート調査を実施したもの。
調査対象	市内にある分譲マンションの管理組合
実施期間	令和5年5月・8月
回収結果	送付数：58件 回収数：33件 回収率：56.9%

【問1】 マンションの概要についてご記入ください。

- (1) 名称 ～省略～
(2) 所在地

地区	回答数
啓成	1
明道	5
就将	3
義方	5
住吉	3
車尾	1
福生東	1
福生西	1
福米東	11
福米西	2
計	33

(3) 竣工年次

竣工年次	回答数
～1979年	1
1980～1989年	1
1990～1999年	7
2000～2009年	12
2010～2019年	9
2020年以降	3
計	33

(4) 住戸の総戸数

住戸の総戸数	回答数
～19戸	0
20～39戸	8
40～59戸	16
60～79戸	6
80～99戸	1
100～119戸	1
120戸～	1
計	33

※うち実際の居住戸数（居住率）

居住率	回答数
100%	17
90～99%	6
80～89%	2
70～79%	0
60～69%	1
～59%	0
不明	7
計	33

(5) 建物の階数

建物の階数	回答数
～4 階	0
5～9 階	12
10～14 階	20
15～19 階	1
20 階～	0
計	33

(6) 建物の構造

建物の構造	回答数
1. 鉄骨造 (S 造)	0
2. 鉄筋コンクリート造 (RC 造)	28
3. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)	4
4. その他	0
0. 無回答	1
計	33

(7) 敷地面積

敷地面積	回答数
～499 m ²	1
500～999 m ²	4
1000～1499 m ²	3
1500～1999 m ²	7
2000～2499 m ²	9
2500～2999 m ²	1
3000～3499 m ²	4
3500～3999 m ²	0
4000～	3
無回答	1
計	33

(8) 敷地の権利

敷地の権利	回答数
1. 所有権	32
2. 借地権	0
3. 定期借地権	0
0. 無回答	1
計	33

(9) 建築面積

建築面積	回答数
~399 m ²	2
400~599 m ²	10
600~799 m ²	13
800~999 m ²	4
1000~1199 m ²	1
1200~1399 m ²	0
1400~1599 m ²	1
1600 m ² ~	0
無回答	2
計	33

(10) 延床面積

延床面積	回答数
~999 m ²	0
1000~1999 m ²	0
2000~2999 m ²	5
3000~3999 m ²	9
4000~4999 m ²	10
5000~5999 m ²	0
6000~6999 m ²	2
7000~7999 m ²	4
8000~8999 m ²	1
9000 m ² ~	1
無回答	1
計	33

【問2】 マンションの管理規約はありますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. ある	33
2. ない	0
計	33

【問3】 管理規約を改正したことはありますか。(○は一つ) また、改正したことがある場合は改正年次をご記入ください。

項目	回答数
1. 改正した	15
2. 改正を検討中	0
3. 改正の予定はない	17
4. 分からない	0
0. 無回答	1
計	33

【問4】 通常総会（定期総会）※の開催頻度はどのくらいですか。(○は一つ)

※オンライン開催を含みます。また、新型コロナウイルス感染症の影響でやむを得ず延期をした場合は、延期をしなかった場合の開催頻度をお答えください。

項目	回答数
1. 年1回以上	31
2. 数年に1回	2
3. ほとんど開催していない	0
4. 開催したことがない	0
0. 無回答	0
計	33

【問5】理事会（役員会）の開催頻度はどのくらいですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 月1回以上	1
2. 年に数回	31
3. 年に1回	0
4. 数年に1回	0
5. ほとんど開催していない	0
6. 開催したことがない	0
7. 理事会（役員会）を設置していない	1
計	33

【問6】理事会の役員はどのような方法で選出されていますか。（○は一つ）

※外部専門家とは、マンション管理士、弁護士、司法書士などを指します。

項目	回答数
1. 立候補	0
2. 推薦	5
3. 輪番制	27
4. 外部専門家※	0
5. その他	0
0. 無回答	1
計	33

【問7】役員任期は規約上何年ですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 1年（全員同時改選）	26
2. 1年（半数ごと改選）	0
3. 2年（全員同時改選）	2
4. 2年（半数ごと改選）	2
5. その他	2
0. 無回答	1
計	33

【問8】 マンションの管理業務を管理会社に委託していますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 委託している	32
2. 委託していない	1
計	33

【問9】 管理会社に委託している範囲をお答えください。(○は一つ)

項目	回答数
1. 全部委託	31
2. 一部委託	1
計	32

【問10】 管理者はいますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. いる → 【問10-2】へ	0
2. いない	33
計	33

【問10-2】 (管理者は) 誰が努めていますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 理事長等の役員	0
2. 役員以外の区分所有者	0
3. 管理会社社員	0
4. 外部専門家	0
計	0

【問11】 監事はいますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. いる	0
2. いない	33
計	33

【問12】マンションの組合員名簿はありますか。また、ある場合、最新の更新（確認日）はいつですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. ある	12
2. あるが更新していない	21
3. ない	0
計	33

※最新の更新（確認日）からの期間

項目	回答数
1. 1年未満	5
2. 1年以上3年未満	3
3. 3年以上5年未満	0
4. 5年以上8年未満	0
5. 8年以上前	1
6. 都度更新している	2
0. 無回答	1
計	12

【問13】マンションの居住者名簿はありますか。また、ある場合、最新の更新（確認日）はいつですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. ある	12
2. あるが更新していない	21
3. ない	0
計	33

※最新の更新（確認日）からの期間

項目	回答数
1. 1年未満	8
2. 1年以上3年未満	0
3. 3年以上5年未満	0
4. 5年以上8年未満	1
5. 8年以上前	1
6. 都度更新している	1
0. 無回答	1
計	12

【問14】管理費はどのように負担していますか。また、具体的な金額はいくらですか。

項目	回答数
1. 各戸の専有面積の割合に応じて負担している	32
2. 各戸均一額を負担している	0
3. その他	1
計	33

※金額については省略

【問15】修繕積立金がありますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. ある	33
2. ない	0
計	33

【問16】修繕積立金の積立方法はどのような方法ですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 段階増額積立方式	26
2. 均等積立方式	7
計	33

【問 17】修繕積立金はどのように負担していますか。(○は一つ) また、具体的な金額はいくらですか。

項目	回答数
1. 各戸の専有面積の割合に応じて負担している	32
2. 各戸均一額を負担している	1
3. その他	0
計	33

※金額については省略

【問 18】管理費会計と修繕積立金会計は、明確に区分していますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 区分している	31
2. 区分していない	0
0. 無回答	2
計	33

【問 19】修繕積立金を滞納している住戸はありますか。(○は一つ) また、滞納者がいる場合、その戸数は何戸ですか。

項目	回答数
1. 滞納している住戸はない	14
2. 3ヶ月未満の滞納者がいる	13
3. 3ヶ月以上の滞納者がいる	11
4. 分からない	0

※3ヶ月未満の滞納者の戸数

項目	回答数
1. 1戸	8
2. 2戸	4
3. 3戸	1
計	13

※3ヶ月以上の滞納者の戸数

項目	回答数
1. 1戸	7
2. 2戸	2
3. 3戸	0
4. 4戸	1
5. 5戸	0
6. 6戸	0
7. 7戸	1
計	11

【問20】長期修繕計画を作成していますか。(○は一つ)

項目		回答数 ※築年数別				
		10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満
1. 作成している	25	5	10	8	2	0
2. 作成中または作成予定がある	2	1	1	0	0	0
3. 作成していないまたは作成予定はない	6	3	0	0	1	2
計	33	9	11	8	3	2

【問21】長期修繕計画の作成年次（改定年次）及び計画年数についてご記入ください。

(1) 作成年次（竣工年次からの年数）

項目	回答数
1. 竣工時	3
2. 10年未満	6
3. 10年以上20年未満	7
4. 20年以上30年未満	5
5. 30年以上40年未満	1
6. 40年以上	0
0. 無回答	3
計	25

(2) 直近の改定年次（竣工年次からの年数）

項目	回答数
1. 10年未満	5
2. 10年以上20年未満	8
3. 20年以上30年未満	6
4. 30年以上40年未満	1
5. 40年以上	0
0. 無回答	5
計	25

(3) 計画年数

項目	回答数
1. 20年	1
2. 25年	1
3. 30年	18
4. 50年	1
0. 無回答	4
計	25 25

【問22】これまで実施した（または予定のある）大規模修繕工事の有無及び年次について項目ごとにお答えください。

(1) 外壁補修・塗装

項目	回答数
1. ある	17
2. ない	11
3. 不明	0
0. 無回答	5
計	33

(2) 鉄部塗装

項目	回答数
1. ある	21
2. ない	7
3. 不明	1
0. 無回答	4
計	33

(3) 屋上防水工事

項目	回答数
1. ある	15
2. ない	10
3. 不明	3
0. 無回答	5
計	33

(4) 給水管工事

項目	回答数
1. ある	2
2. ない	26
3. 不明	0
0. 無回答	5
計	33

(5) 排水管工事

項目	回答数
1. ある	3
2. ない	25
3. 不明	0
0. 無回答	5
計	33

(6) エレベーター工事

項目	回答数
1. ある	8
2. ない	19
3. 不明	0
0. 無回答	6
計	33

(7) その他

項目	回答数
1. ある	2
2. ない	13
3. 不明	0
0. 無回答	18
計	33

【問 23】（【問 20】で3と答えた方のみお答えください）長期修繕計画を作成していない（作成予定がない）理由は何ですか。当てはまるものに○をしてください。（○は3つまで）

項目	回答数
1. 竣工当初から作成されていなかったため	3
2. 作成が必要だという意見が少ないため	3
3. 作成の方法が分からないため	1
4. 専門知識を持つ人がいないため	0
5. 作成費用が捻出できないため	0
6. 竣工間もなく、作成する必要がないため	0
7. 内容について合意形成が図れないため	2
8. その他	≒2

【問 24】大規模修繕の実施に当たっての課題は何ですか。当てはまるものに○をしてください。(○は3つまで)

項目	回答数
1. 長期修繕計画がない	3
2. 修繕積立金が不足している	6
3. 修繕積立金の値上げや一時金の徴収、借入について区分所有者の合意形成が難しい	2
4. 修繕工事に対する区分所有者の意識・理解が低い	5
5. 大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	2
6. 大規模修繕についての知識・経験が不足している	1
7. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	1
8. 工事業者の選定が難しい	4
9. その他	0
10. 特にない	20
0. 無回答	1

【問 25】防災のため、管理組合で現在行っている取組はありますか。(当てはまるものすべてに○)

項目	回答数
1. 自主防災組織の結成	4
2. 防災計画・マニュアルの作成	8
3. 防災訓練の実施	3
4. 防災・避難用具の確保	8
5. 非常時の水や食料等の備蓄	2
6. 災害時の避難場所の周知	4
7. ハザードマップ等の周知	3
8. 特にない	17
9. その他	0

【問26】 マンション内のコミュニティ形成のため、管理組合で現在行っている取組はありますか。（当てはまるものすべてに○）

項目	回答数
1. 居住者による環境美化活動	3
2. 祭りなどのイベントの企画・実施	0
3. 防犯パトロール	0
4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）	1
5. 子どもへの支援（登校時の見守りなど）	0
6. その他	2
0. 無回答	31

【問27】 マンションの耐震診断を実施しましたか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 実施した	0
2. 実施する予定がある	0
3. 実施したことがない	29
4. 分からない	4
0. 無回答	0
計	33

【問28】 耐震診断を実施していない理由は何ですか。当てはまるものに○をしてください。（○は3つまで）

項目	回答数
1. マンションが新耐震基準（昭和56年改正）に適合している	29
2. 診断方法や費用などがよく分からない	1
3. 相談先が分からない	1
4. 区分所有者の合意形成が難しい	0
5. 耐震診断の費用が高い	0
6. 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない	0
7. 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することを懸念	0
8. その他	0
0. 無回答	3

【問 29】 貴マンションでは建替えについて検討していますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 当分検討する予定はない	33
2. 近く検討する予定がある	0
3. 現在、検討中である	0
4. その他	0
計	33

【問 30】 今後、マンションの老朽化・劣化に対し、どのように対応する予定ですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 建替えではなく修繕・改修で対応する	16
2. 建替えの実現に向けて、検討を進める	0
3. 分からない	17
4. その他	0
計	33

【問 31】 マンションの管理について、市に期待する施策等ございましたらご記入ください。

- ・大規模修繕費等に関する補助金等
- ・管理費等未納のまま施設に入った方の、支払い・意思確認等のため連絡が取れるようにしてほしい
- ・競売