

(案)

# 第2次米子市空家等対策計画

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.....	2
4 対象とする地区.....	2
5 対象とする空家等の種類.....	3
6 対象とする空き地の種類.....	3
第2章 国や県の動向.....	6
1 国の動向.....	6
2 県の動向.....	7
3 本市の他の計画との関係.....	8
第3章 米子市の現状と課題.....	10
1 米子市の人口及び世帯の現状.....	10
2 米子市の空き家の現状.....	13
3 第1次空家等対策計画の施策の実施状況.....	18
4 空き家に関する各施策に関するの現状と課題.....	23
5 空き地の現状と課題.....	41
第4章 基本方針.....	42
1 空家等対策及び空き地対策の基本的な考え方.....	42
2 基本目標.....	42
3 基本方針.....	43
第5章 具体的な施策.....	45
1 空家等の発生抑制に関する施策.....	45
2 空家等の活用促進に関する施策.....	49
3 空家等の適切な管理に関する施策.....	53
4 空家等の除却の促進に関する施策.....	55
5 空き地に関する施策.....	57
第6章 計画の実施体制.....	59
1 各主体の役割.....	59
2 空家等に関する対策及び空き地対策の実施体制に関する事項.....	62
第7章 計画の進捗管理と見直し.....	65
資料編.....	66
1 建物利用意向アンケート調査結果.....	66
2 市民アンケート調査結果.....	80

- 3 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 4 米子市空家等及び空住戸等の適切な管理に関する条例
- 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、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。~~

また、空き地についても増加傾向にあり、適切な管理が行われずに地域住民に悪影響を与えるものが増えています。特に、不動産登記情報で所有者が分からない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすく、適切な管理と利用の円滑化が喫緊の課題となっています。このような背景を踏まえ、令和元年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」といいます。）が全面施行されました。

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。また、令和4年3月には「米子市空き地の適切な管理に関する条例」（以下「空き地条例」といいます。）を制定し、空き地対策にも取り組んでいるところです。

これまでの取組を検証するとともに、空き家・空き地対策をより一層総合的に推進するため、「所有者不明土地対策計画」を兼ねた「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。

なお、本計画における空き地に関する部分については、所有者不明土地法第45条第1項に規定する「所有者不明土地対策計画」を兼ねています。

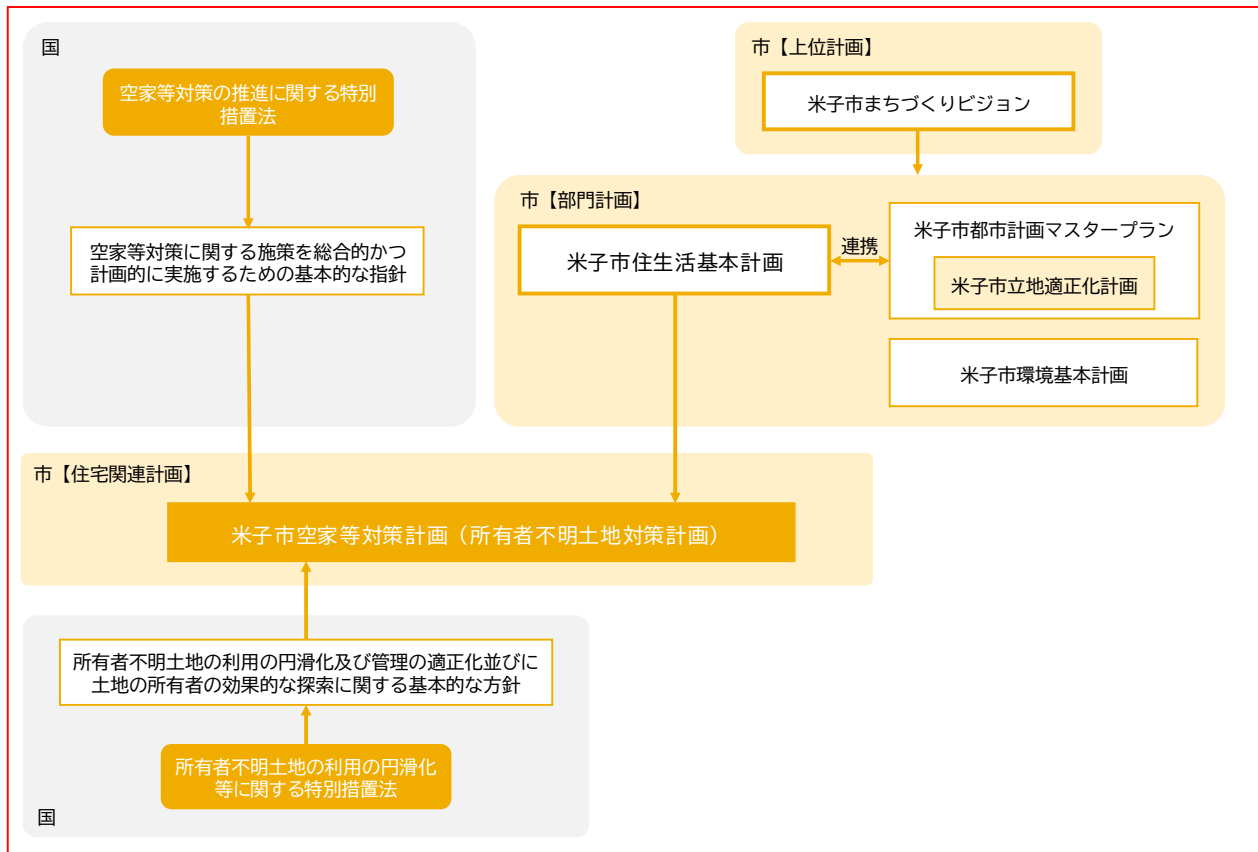


図1 計画の位置付け

## 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。

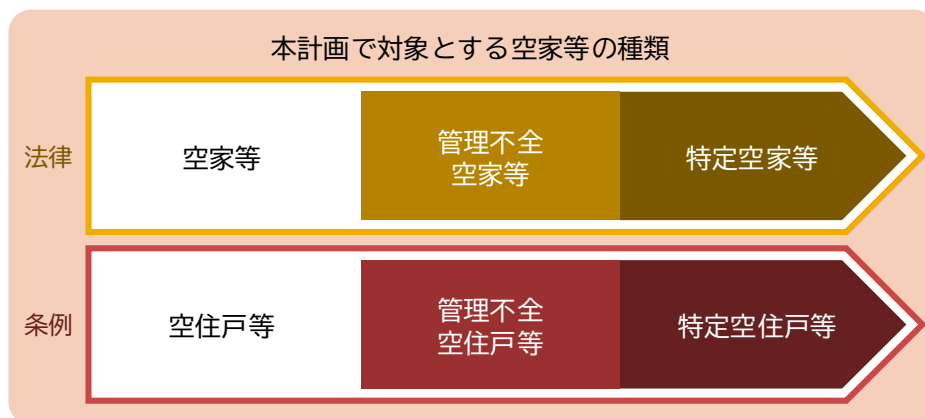
## 4 対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

## 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。



### 【「空き家」と「空家等」の使い分けについて】

「あきや」は一般的には「空き家」と表記されていることから、本計画においては、原則として一般名詞に用いる場合は「空き家」と表記します。一方で、空家法の定義に即した表記が望ましいと認められる場合は「空家等」と表記します。

## 6 対象とする空き地の種類

本計画における「空き地」とは、所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」、土地基本法第13条第4項に規定する「低未利用土地」及び空き地条例第2条第1項で定義する「空き地」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の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。

**【管理不全空住戸等】(第7条の2)**

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住戸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住戸等

**【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の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。

**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)**

**【所有者不明土地】(第2条第1項)**

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

**土地基本法(平成元年法律第84号)**

**【低未利用土地】(第13条第4項)**

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。

**米子市空き地の適切な管理に関する条例(令和4年3月30日条例第8号)**

**【空き地】(第2条第1項)**

現に建築物の敷地の用に供されていない宅地及び雑種地その他規則で定める土地(立木竹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。

**【特定空き地】(第2条第2項)**

空き地のうち、そのまま放置すれば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

## (1) 空き家について

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**改正空家法**が**一部改正施行**されました。

~~一部改正の概要は次のとおりです。~~

~~(1) 所有者の責務強化~~

~~・ 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~~

~~(2) 空家等の活用拡大~~~~① 空家等活用促進区域~~

~~・ 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~~

~~② 空家等管理活用支援法人~~

~~・ 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~~

~~(3) 空家等の管理の確保~~

~~・ 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~~

~~(4) 特定空家等の除却等~~

<ul style="list-style-type: none"> <li>— 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</li> <li>— 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</li> <li>— 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</li> <li>— 市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与</li> </ul>
---

(2) 空き地について

国においては、令和元年6月に「所有者不明土地法」が全面施行されて以降、土地の適正管理を確保する観点から土地基本法が改正されたほか、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しが行われ、相続登記や住所等変更登記の義務化、相続土地国庫帰属制度の創設、所有者不明土地管理制度等の創設が定められました。さらに、令和5年4月には、所有者不明土地対策の更なる推進のため、改正所有者不明土地法が全面施行されています。

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。

<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>(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</p>	<p>(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</p>	<p>(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</p>	<p>(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</p>

### 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・空き地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・空き地政策関連項目

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	④-1 生活環境の保全	☆管理不全の土地に関する指導の実施	—
	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 ☆米子市空き家等対策計画に基づく、空き家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施 ☆空き家等に係る現状調査の実施、所有者等による空き家等の適切な管理の促進、住民等からの空き家等に関する相談の実施及び管理不全な空き家等への対応並びに支援の実施	「空き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き家等の改善 10件/年 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空き家政策関連項目

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

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。

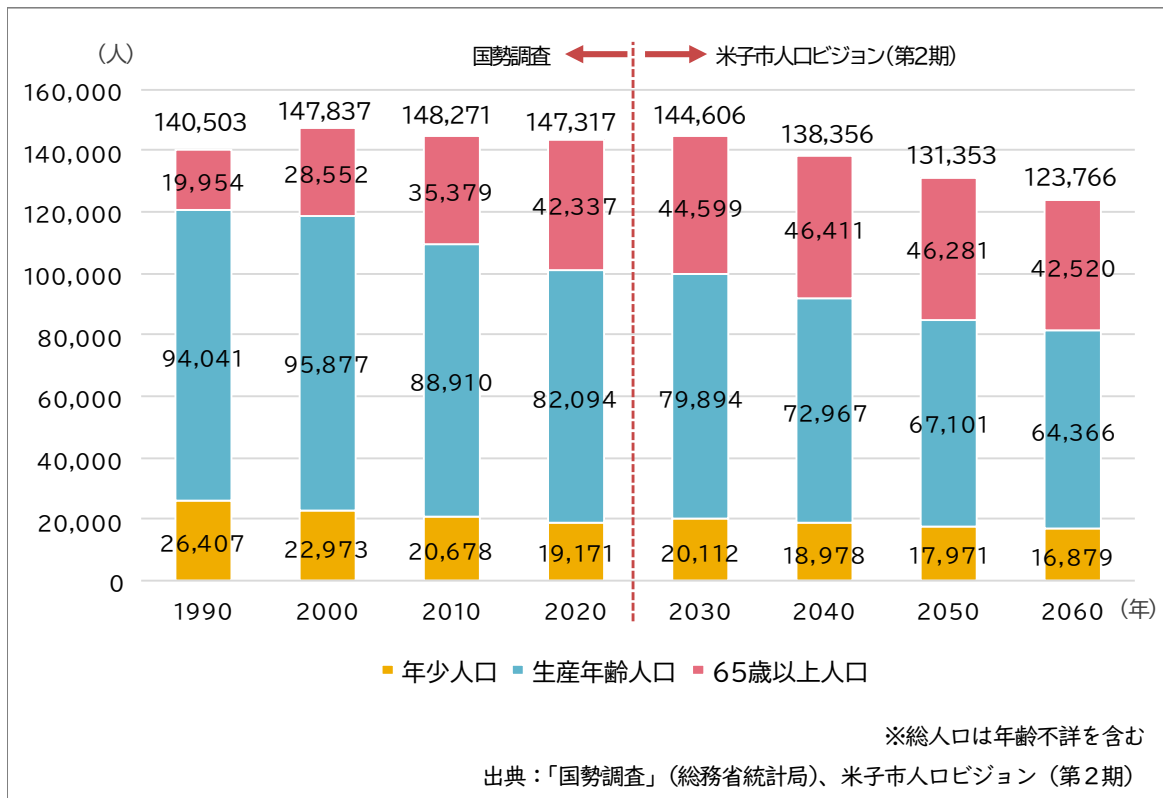


図2 人口の推移及び将来の人口推計

(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。

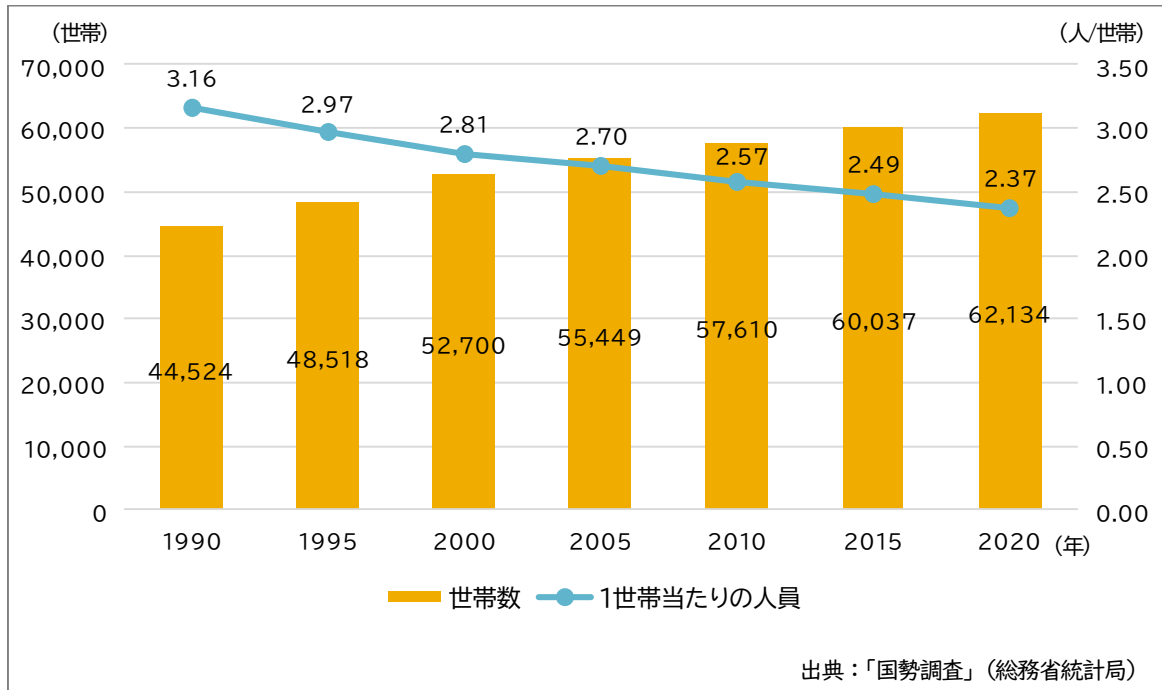


図3 世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

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5 国勢調査における世帯の家族類型

家族類型	
親族世帯	2人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員がいる世帯
	核家族世帯
	核家族以外の親族世帯
非親族を含む世帯	2人以上の世帯員からなる世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯
	単独世帯
	65歳以上世帯員の単独世帯

国勢調査における世帯の家族類型別推移を見ると、2000(平成12)年の数値に対し、核家族以外の親族世帯数が減少している一方、単独世帯数が大きく増加していることが分かります。

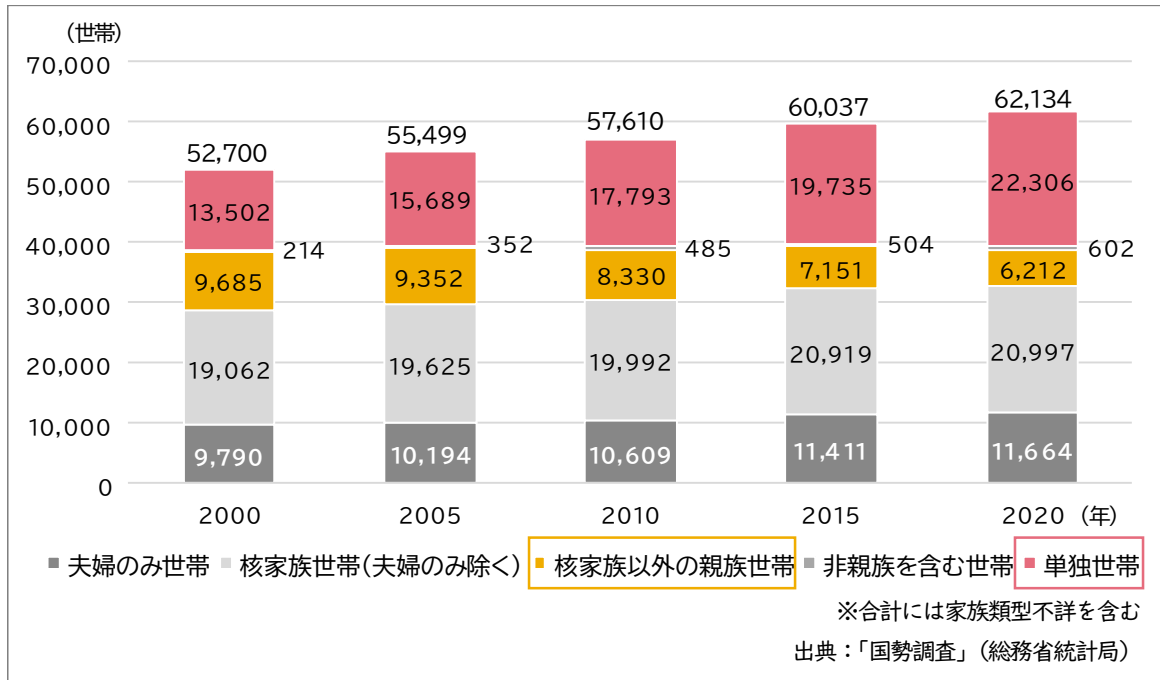


図4 世帯の家族類型別推移

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。

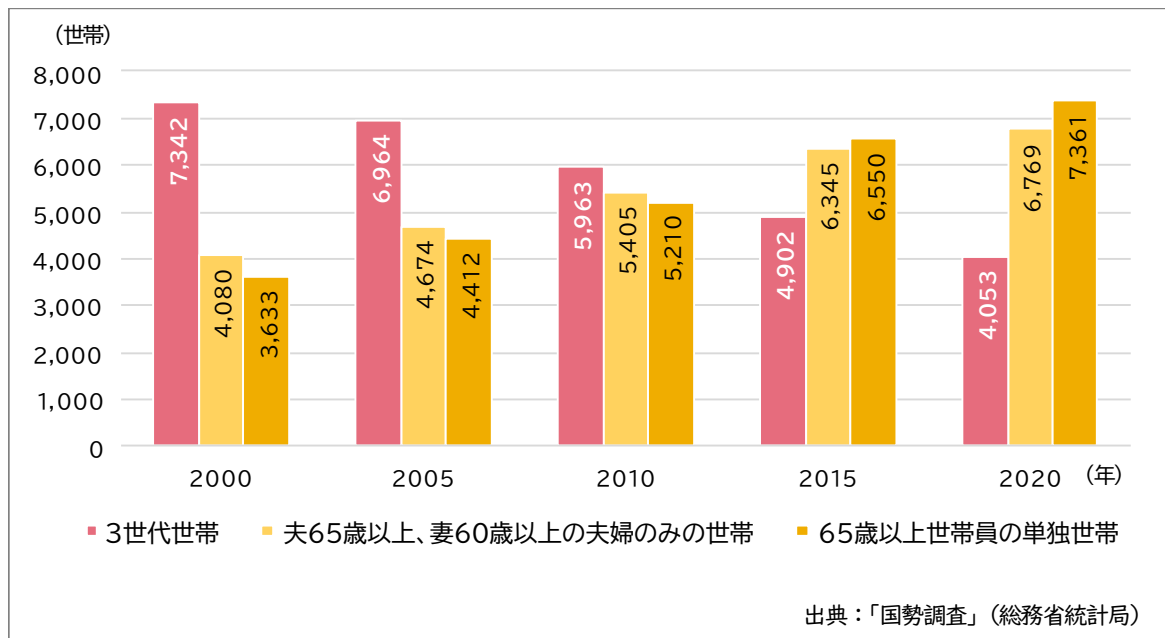


図5 3世代世帯及び高齢者のみ世帯数の推移



## 2 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。

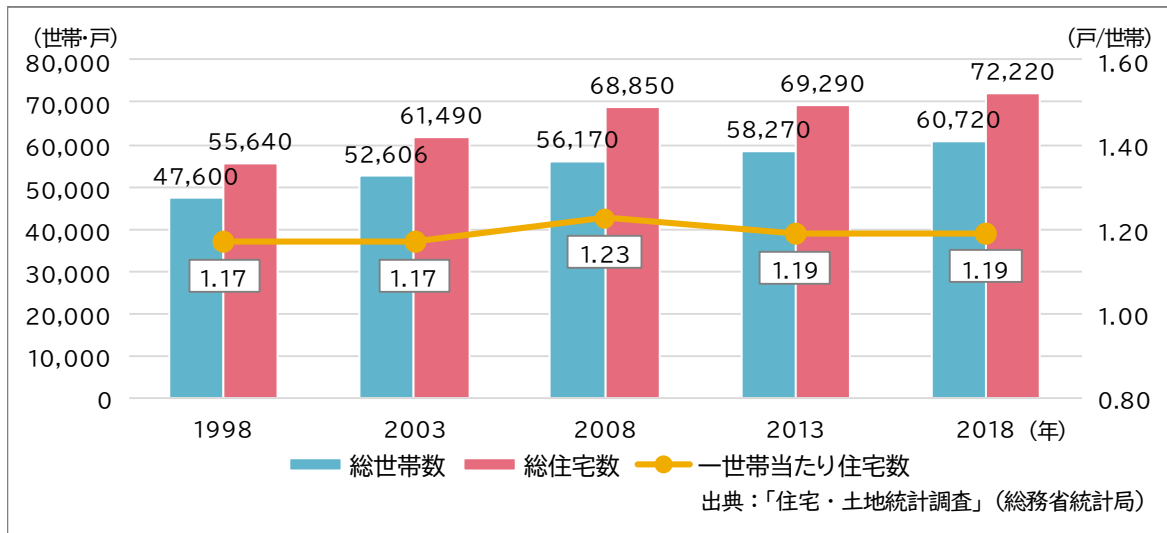


図6 総世帯数と総住宅数及び一世帯当たりの住宅数

#### ② 空き家数<sup>1</sup>と空き家率<sup>2</sup>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。

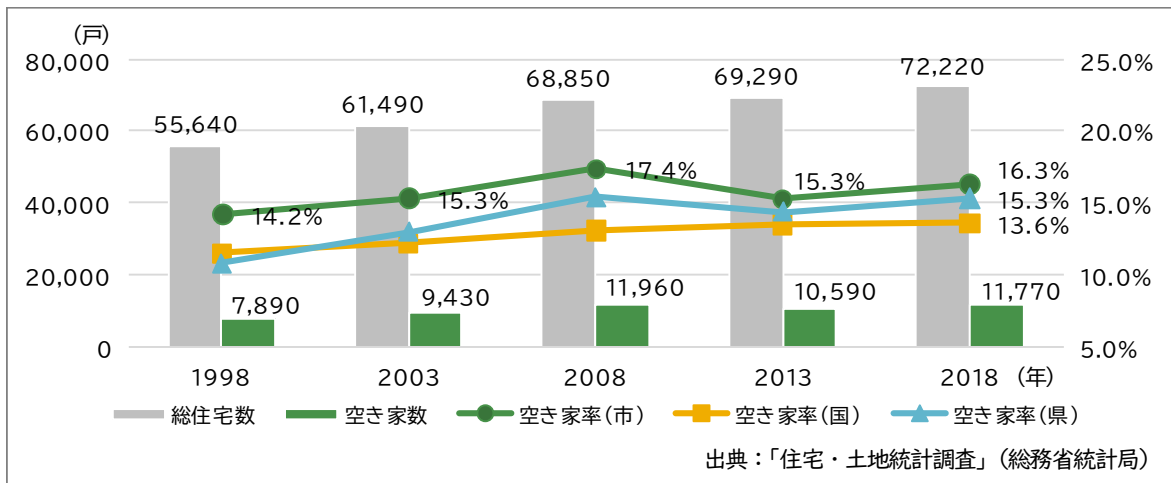


図7 空き家数と空き家率の推移

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>は図7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。

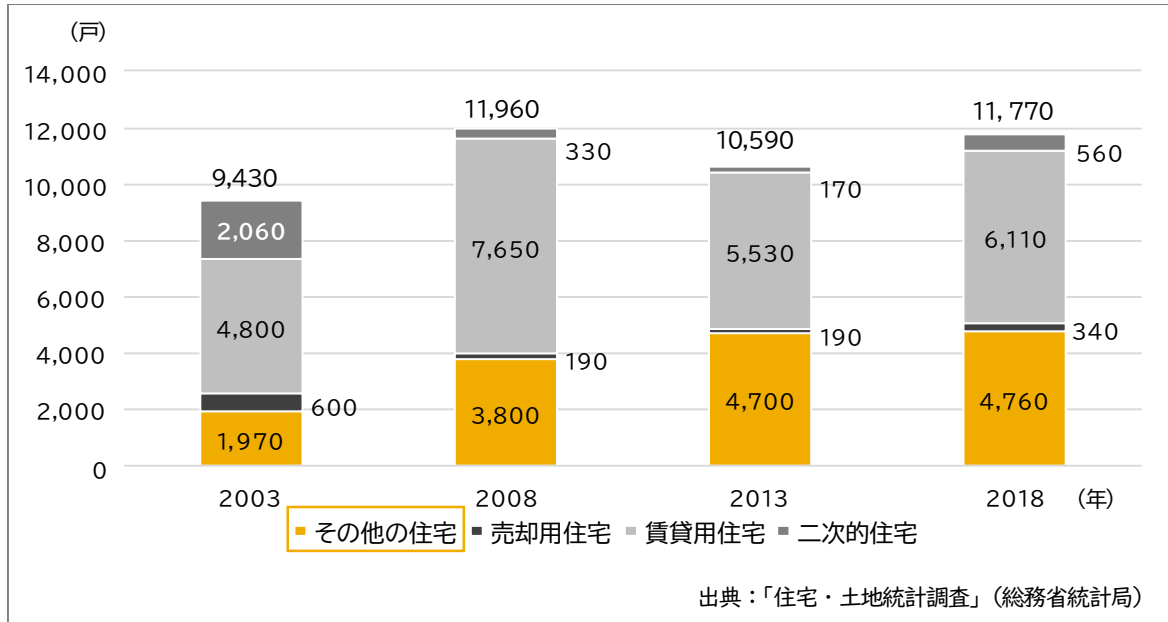


図 8 空き家の内訳と推移

(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<sup>4</sup>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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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

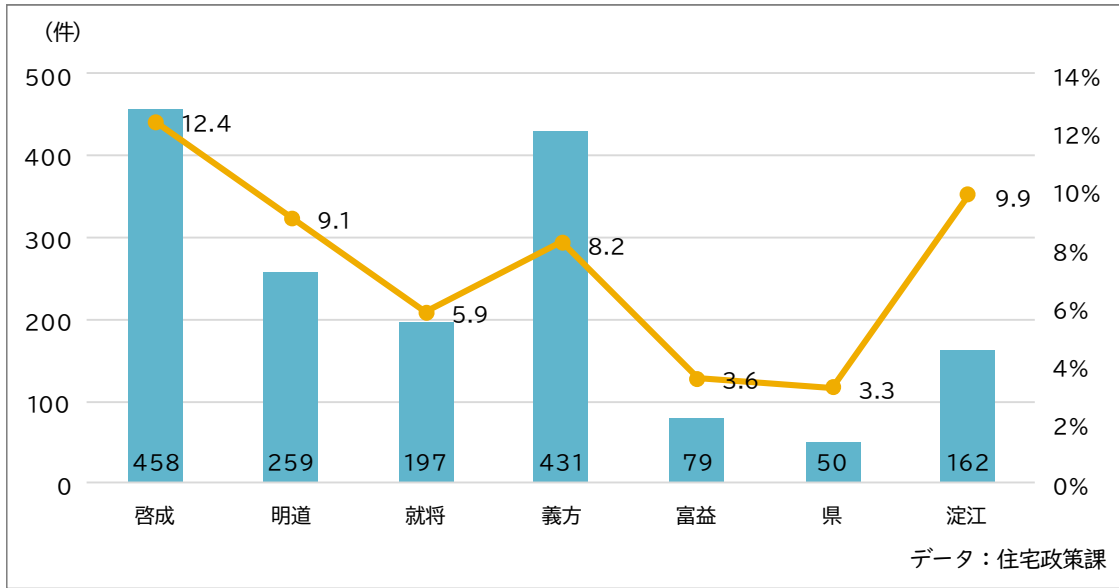


図9 地区ごとの空き家数及び空き家率

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。

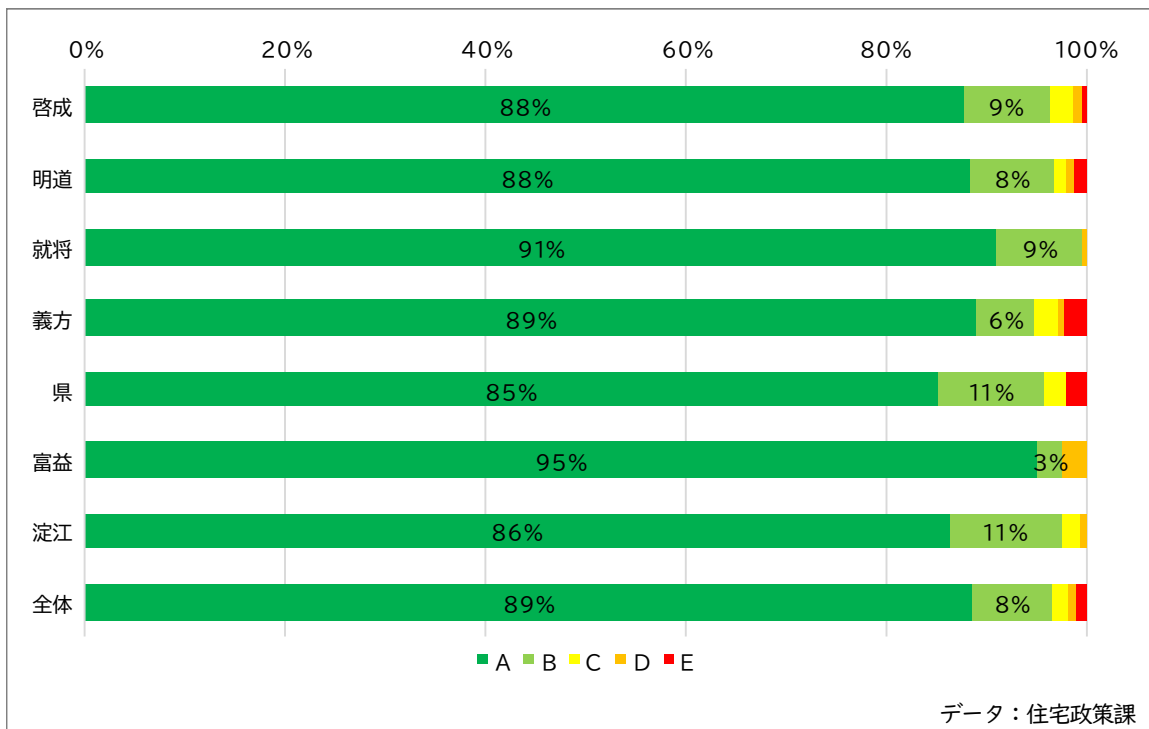


図10 7地区の空き家の老朽度・危険度

表 6 地区ごとの空き家の老朽度・危険度

地区名	空き家数		老朽度・危険度				
		調査可能数	老朽度・危険度				
			A	B	C	D	E
啓成	458	453	397	39	10	5	2
明道	259	238	210	20	3	2	3
就将	197	188	171	16	0	1	0
義方	431	423	376	25	10	2	10
富益	79	79	75	2	0	2	0
県	50	47	40	5	1	0	1
淀江	162	160	138	18	3	1	0
7地区合計	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<sup>5</sup>（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

<sup>5</sup> 資料編6「老朽度・危険度判定表」参照。

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。

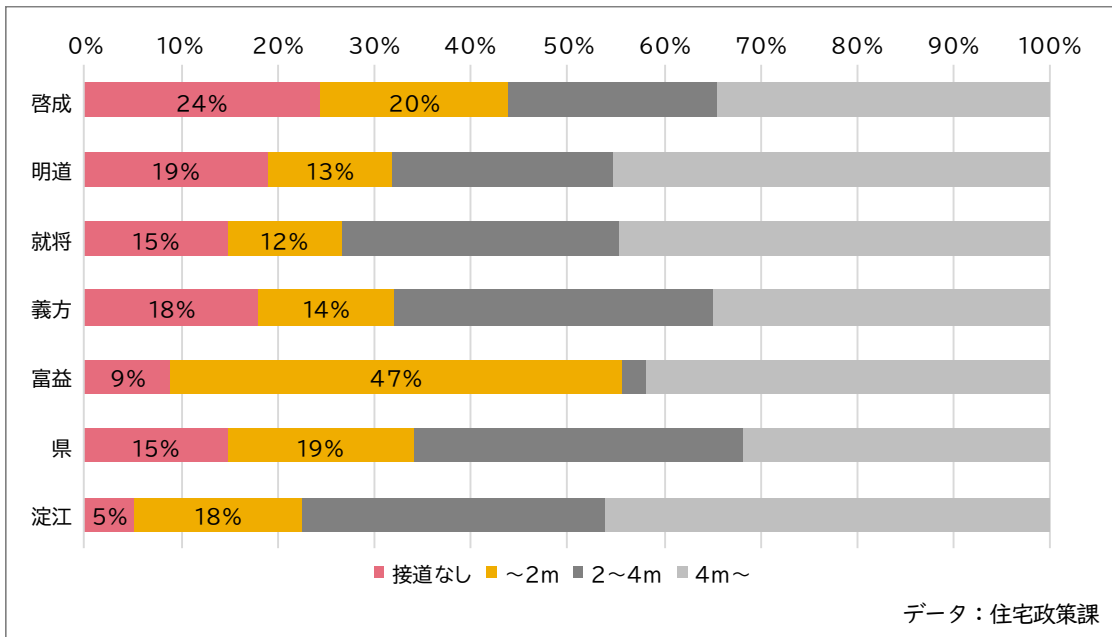


図 11 地区ごとの空き家の前面道路の状況

### 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（R6.1末時点） 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(R6.1末時点)

(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 (R6.1 未時点)
緊急安全措置について検討する	—	—	—	○	○	○	R3:2件、R4:2件、R5:○件 (R6.1 未時点)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 空き家に関する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<sup>6</sup>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。

#### 【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る。

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るが、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る。対処法として成年後見制度の利用があるが、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))になる。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る。

<sup>6</sup> 資料編1「建物利用意向アンケート調査結果」参照。

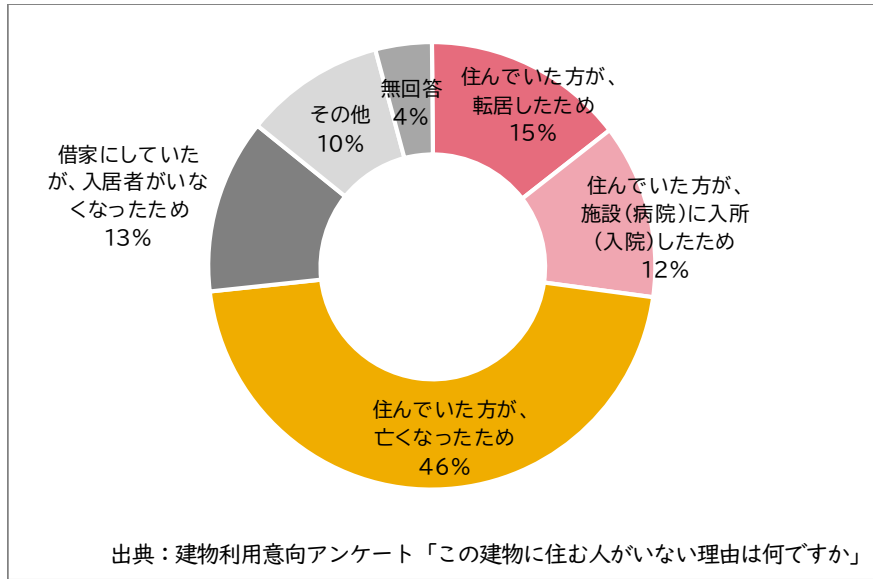


図 12 空き家に住む人がいない理由

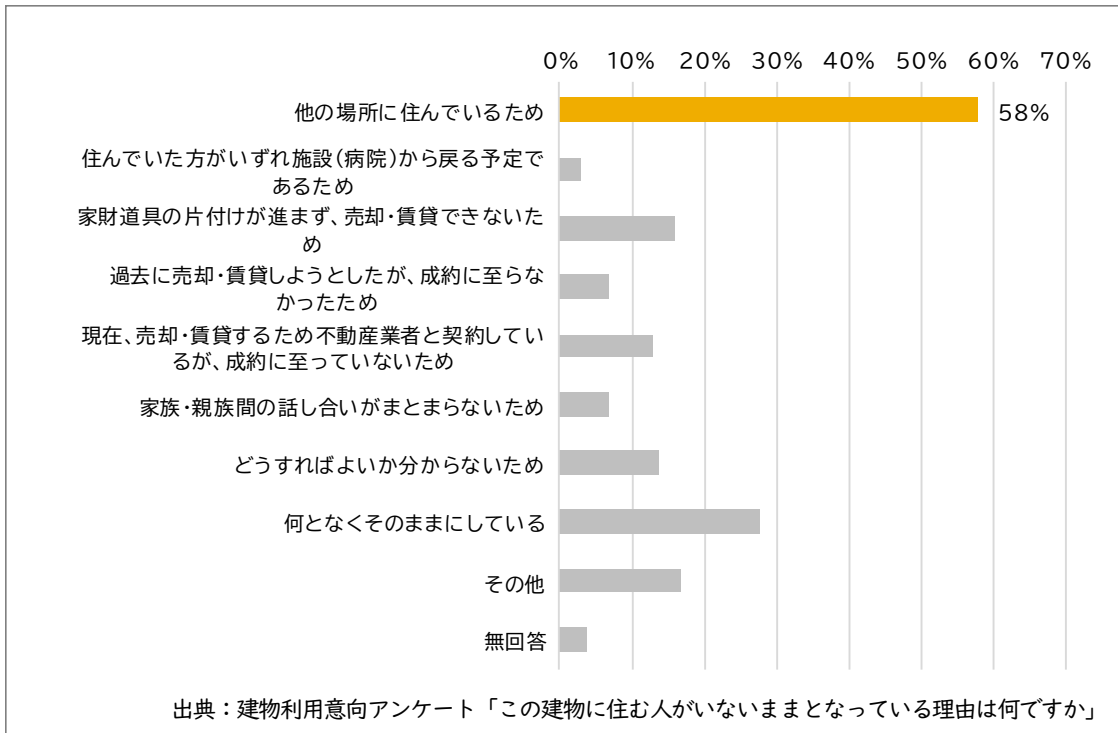


図 13 空き家に住む人がいないままとなっている理由

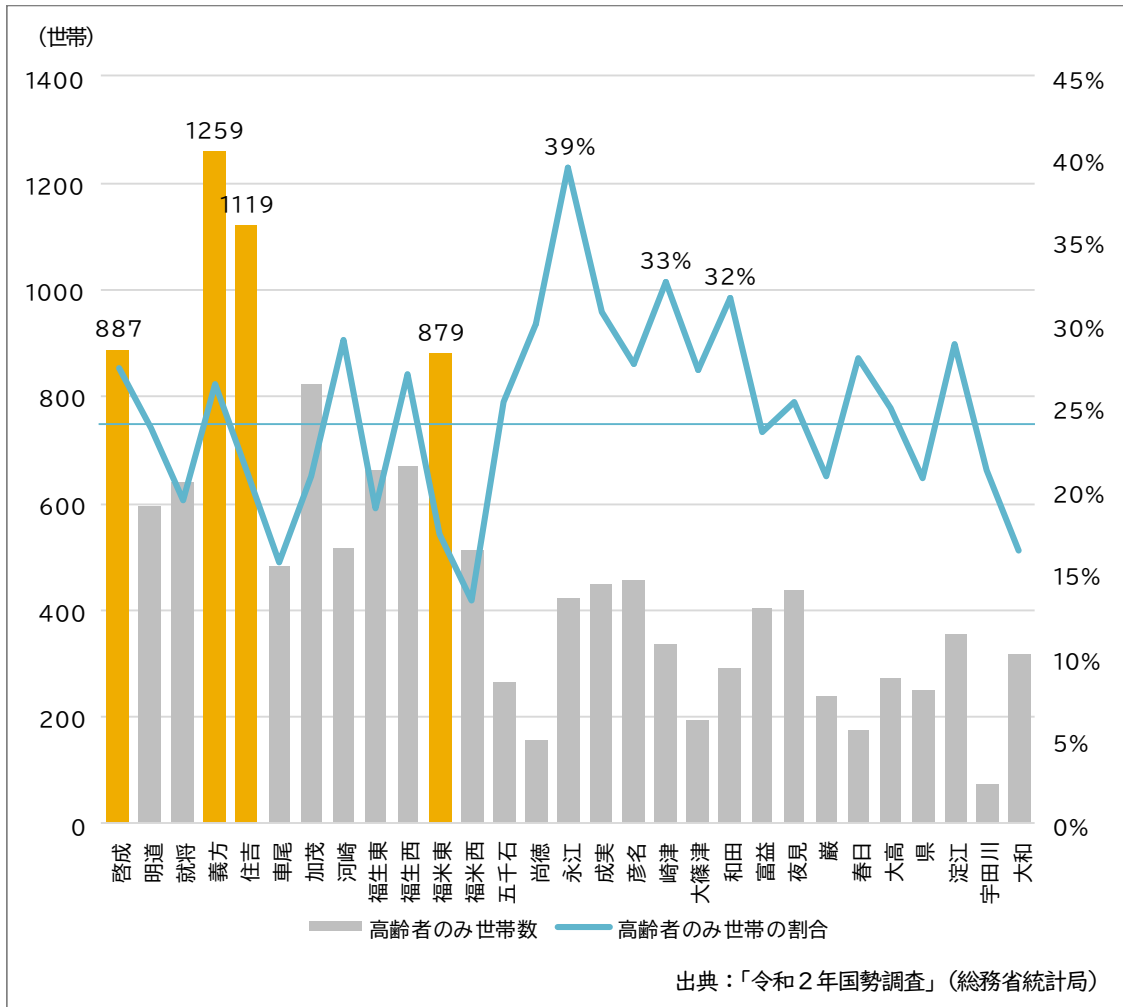


図 14 地区ごとの高齢者のみ世帯数及び高齢者のみ世帯の割合

② 家の将来像について

市民アンケート結果<sup>7</sup>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。

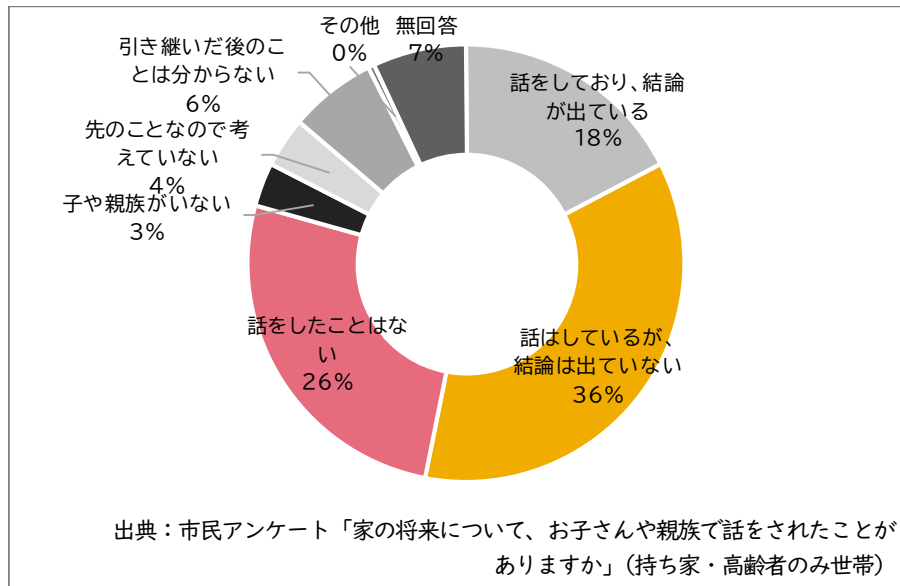


図 15 家の将来について子や親族と話をしているか

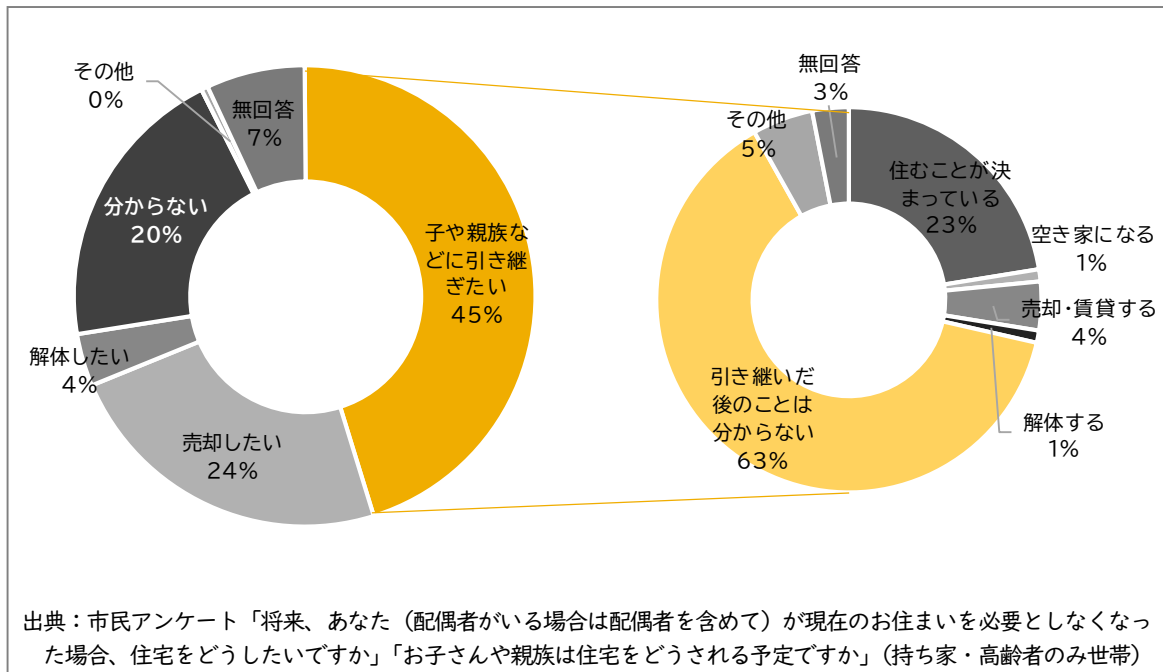


図 16 将来家をどうしたいか

<sup>7</sup> 資料編2「市民アンケート結果」参照

(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。

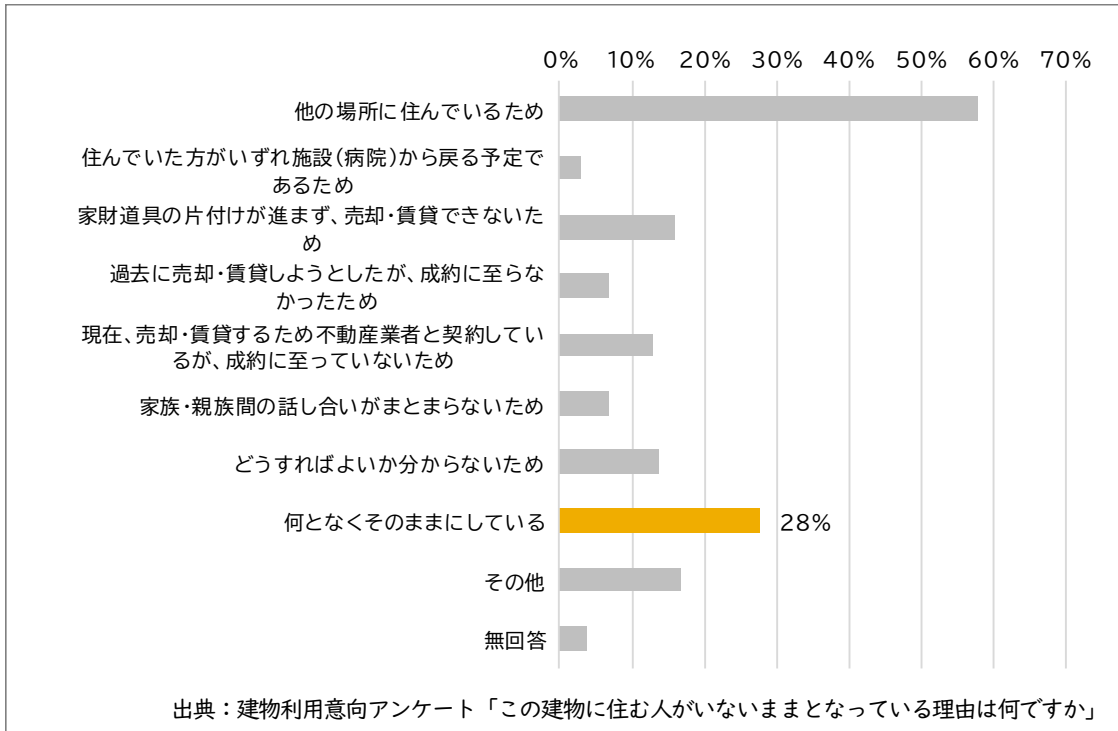


図 17 空き家に住む人がいないままとなっている理由

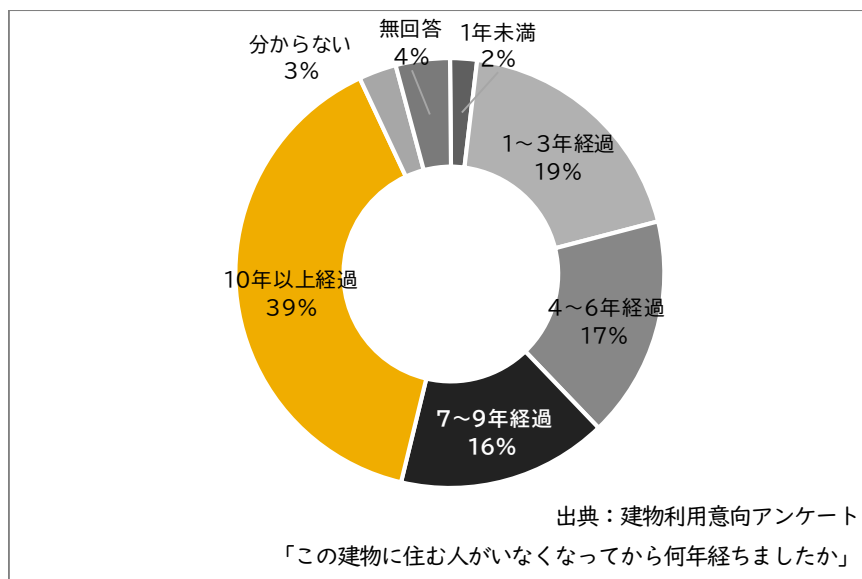


図 18 空き家になってからの年数

## 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、**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<sup>8</sup>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ところがあることや、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。

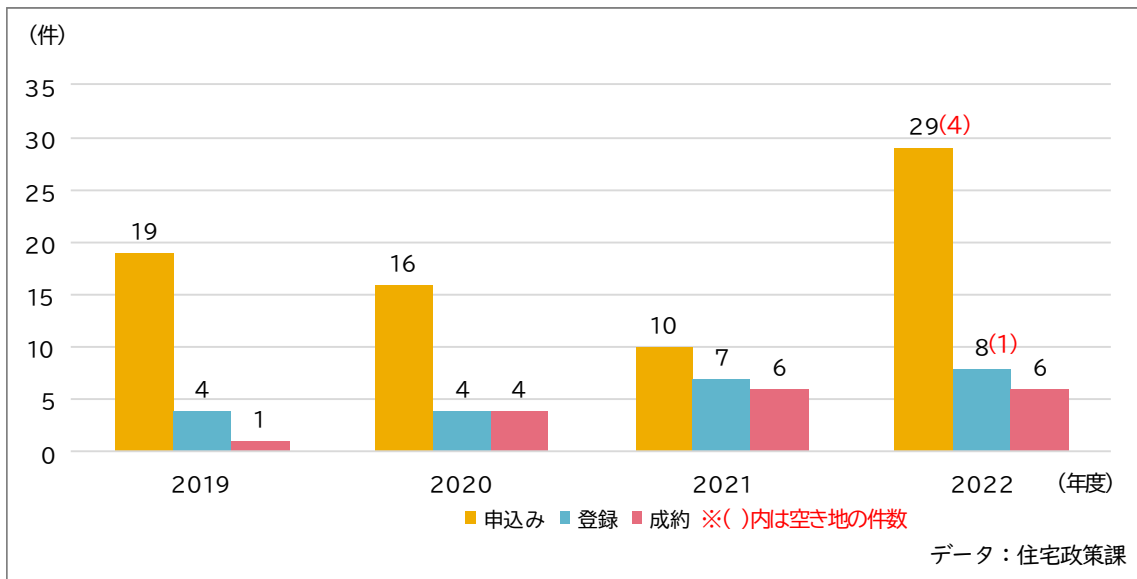


図 19 米子市空き家・空き地バンクの申込状況等の推移

<sup>8</sup> 賃貸の場合を除く。

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。

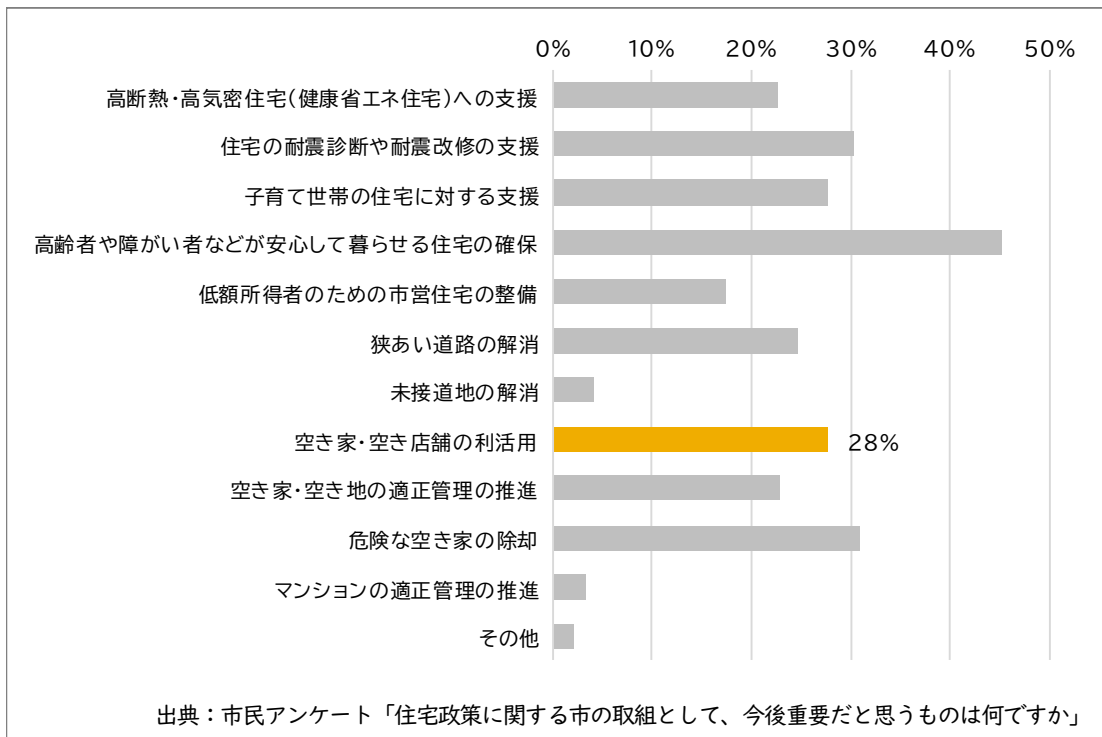


図 20 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの



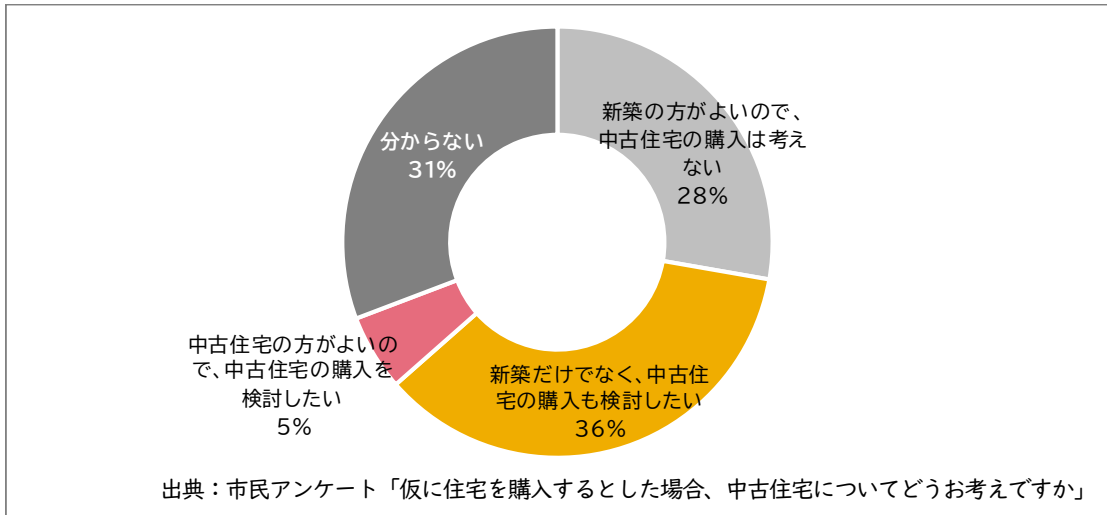


図 21 中古住宅についての考え

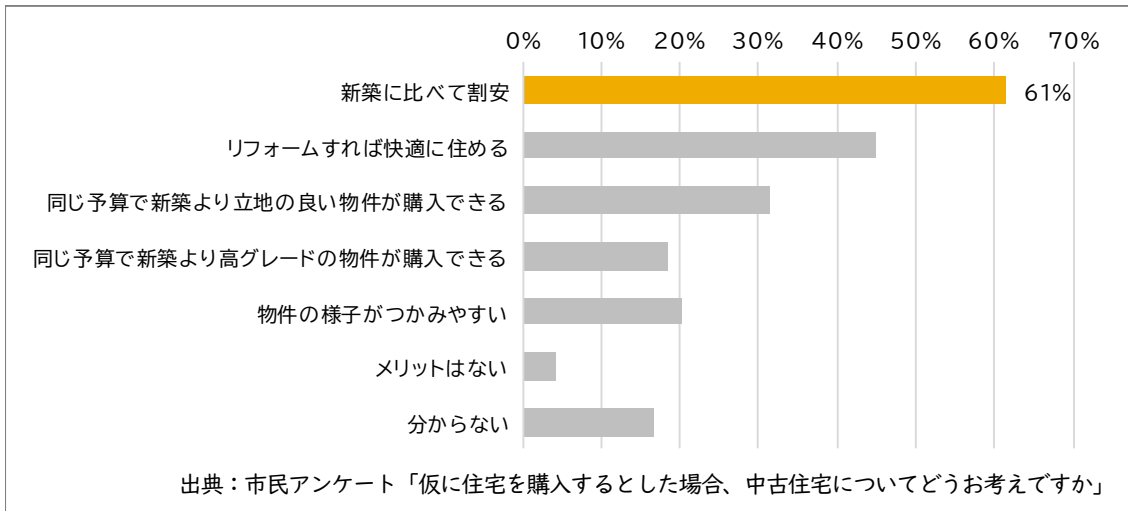


図 22 中古住宅のメリット

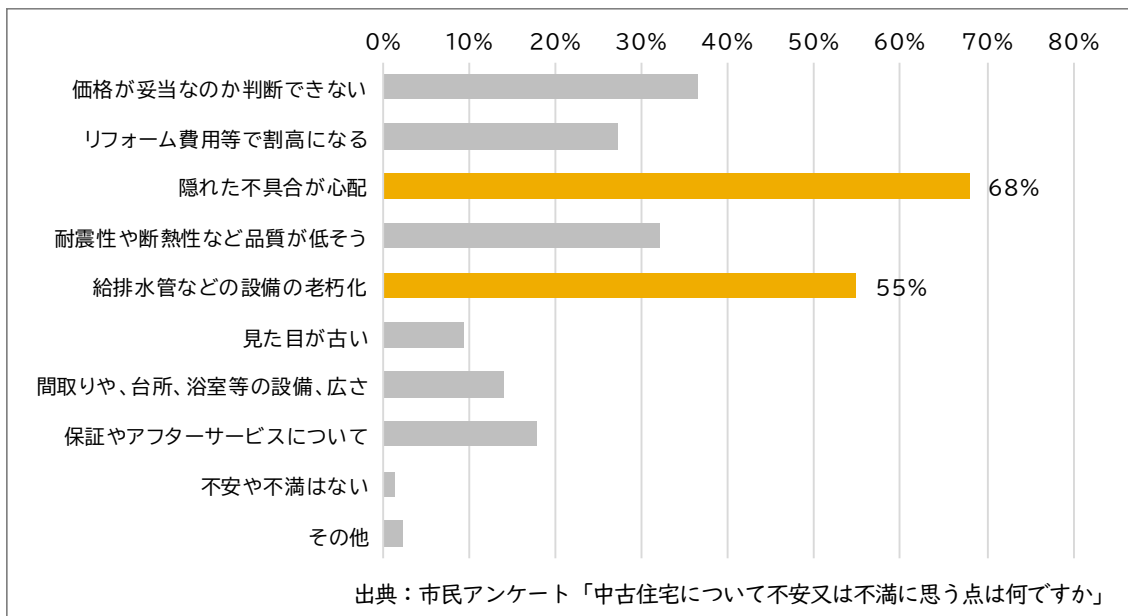


図 23 中古住宅について不安又は不満に思う点

【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

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。

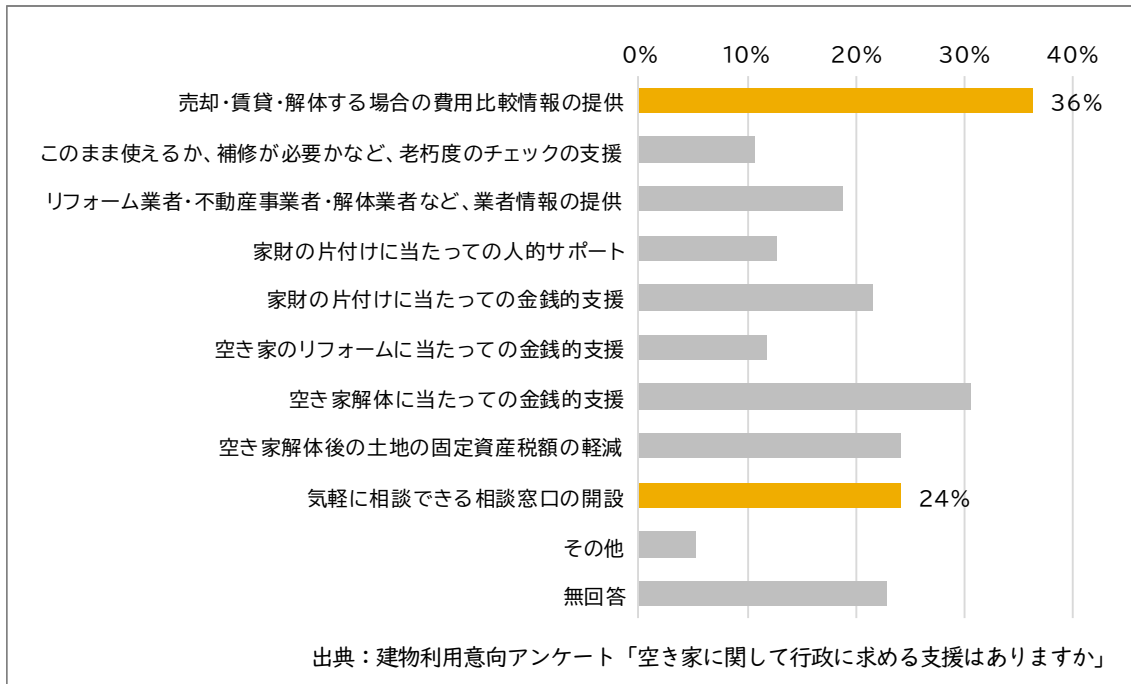


図 24 空き家に関して行政に求める支援

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。

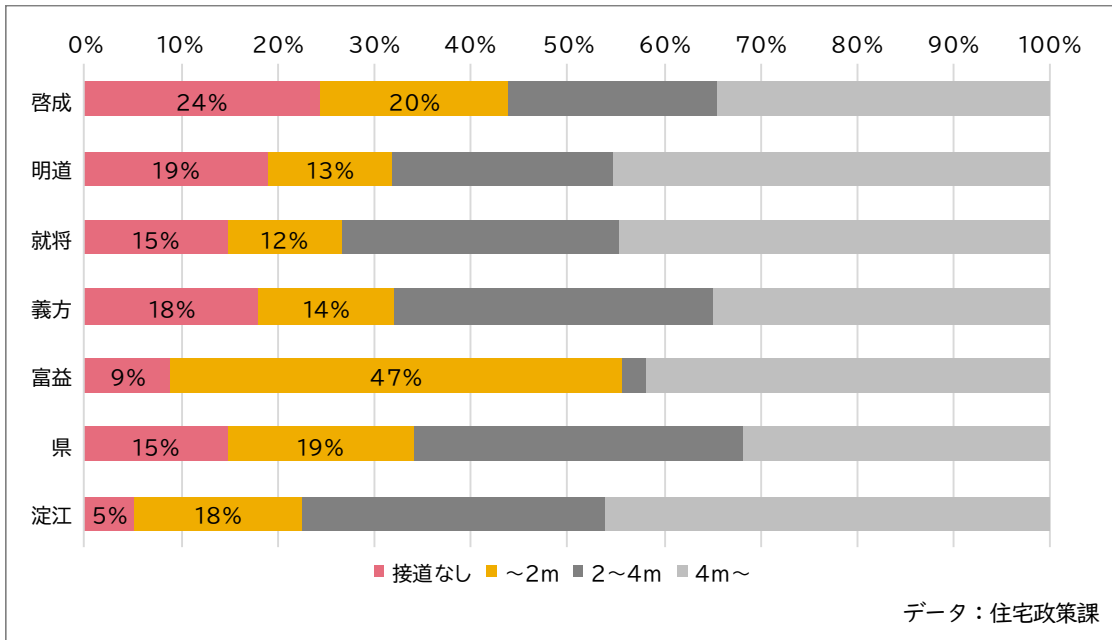


図 25 地区ごとの空き家の前面道路の状況（再掲）

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。

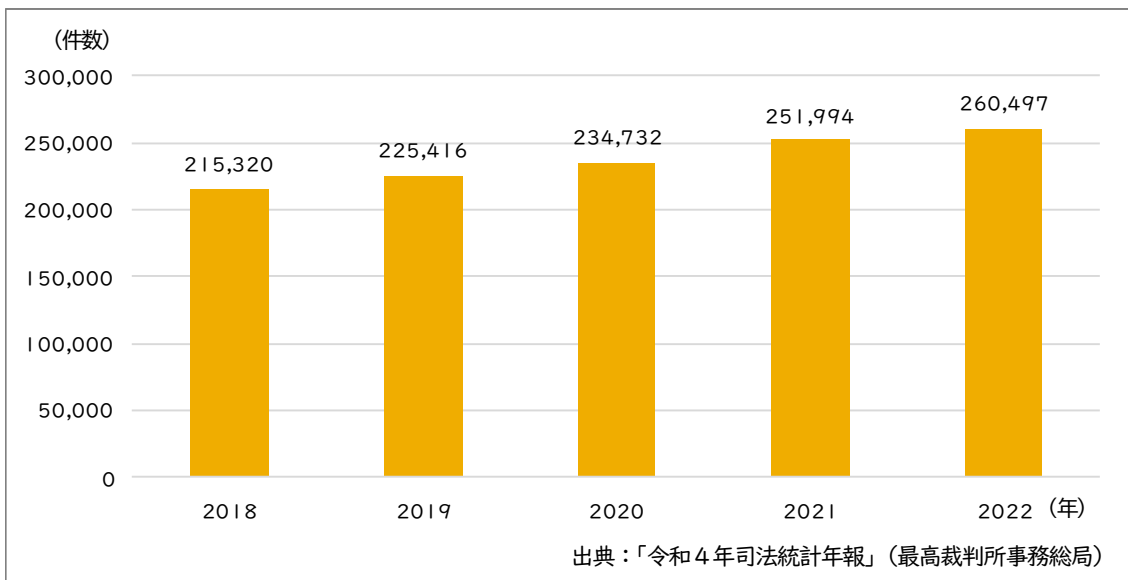


図 26 相続の放棄の申述の受理件数（全国）

## (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。

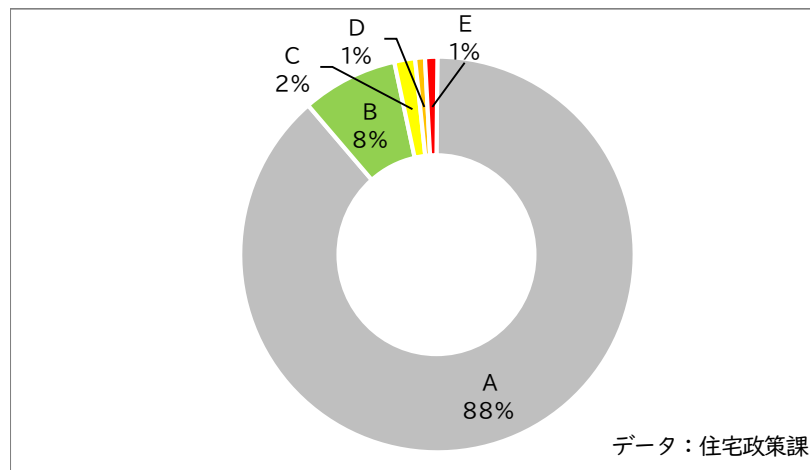


図 27 7地区の空き家の老朽度・危険度

## 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ものが懸念されますが、「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。

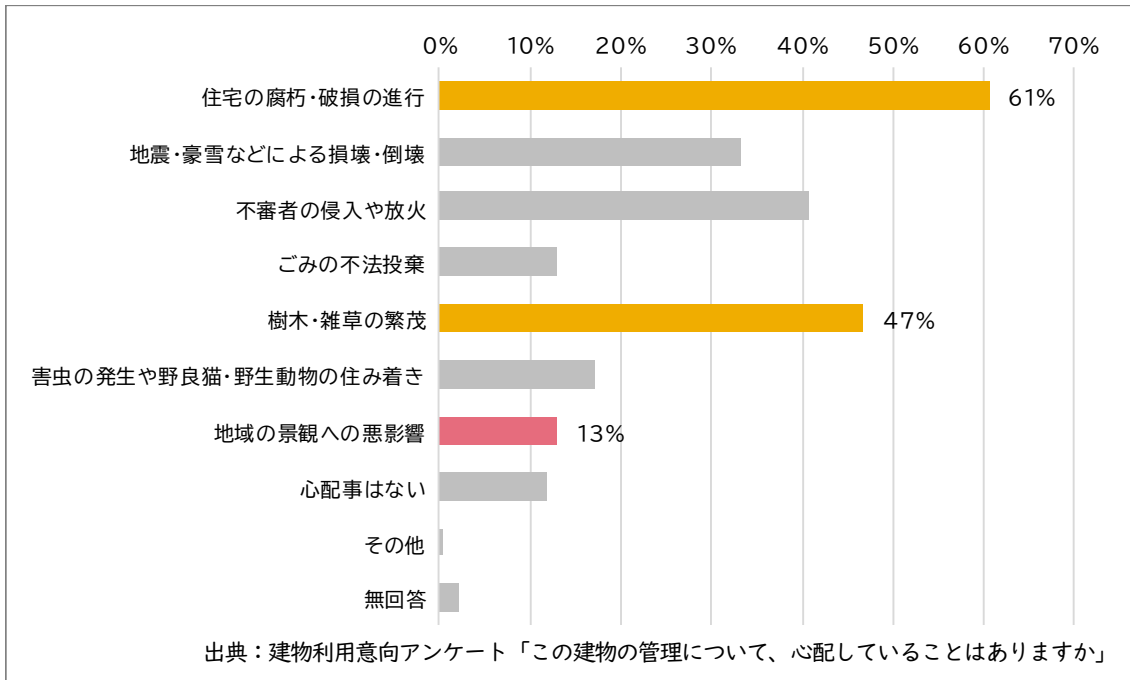


図 28 空き家の管理について心配していること

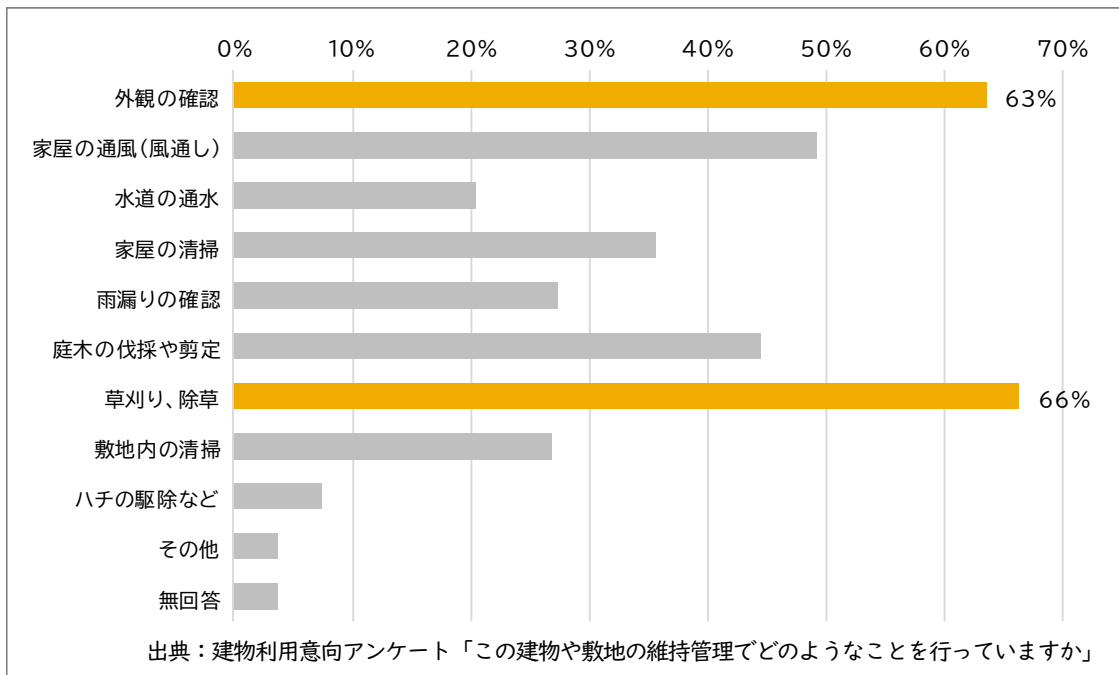


図 29 空き家や敷地の維持管理で行っていること

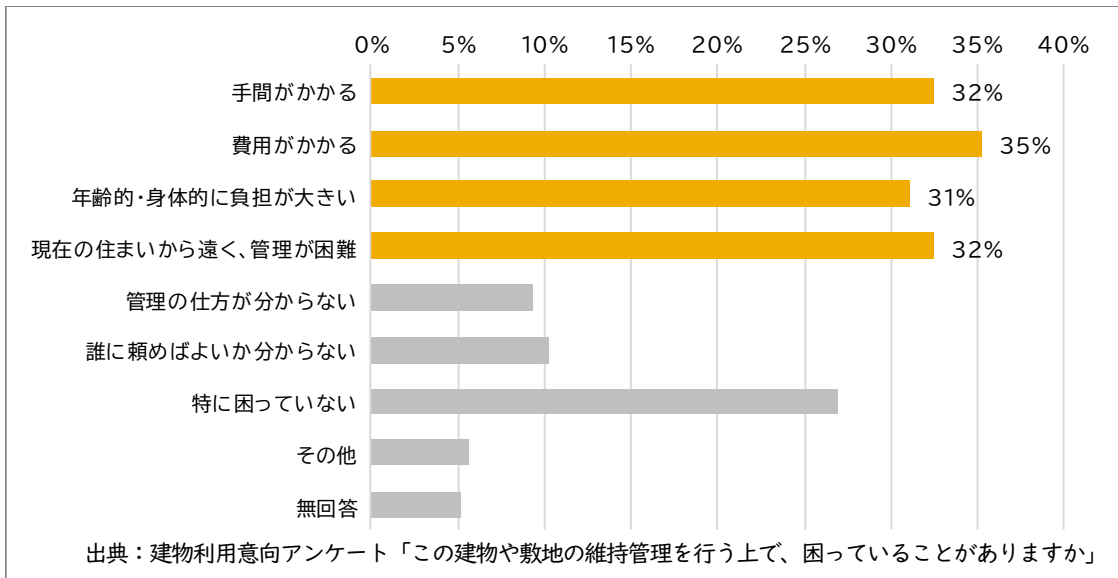


図 30 空き家や敷地の維持管理で困っていること

**【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 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（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。

また、本市の特徴として、借地に建物が建築されている例が多いことが挙げられます。令和6年1月末時点の特定空家等〇件のうち、土地と建物の所有者が異なるケースは〇件を占めています。借地の場合、空き家の除却等に土地売却益を充てることができないことから、空き家が放置される例が多いと考えられます。

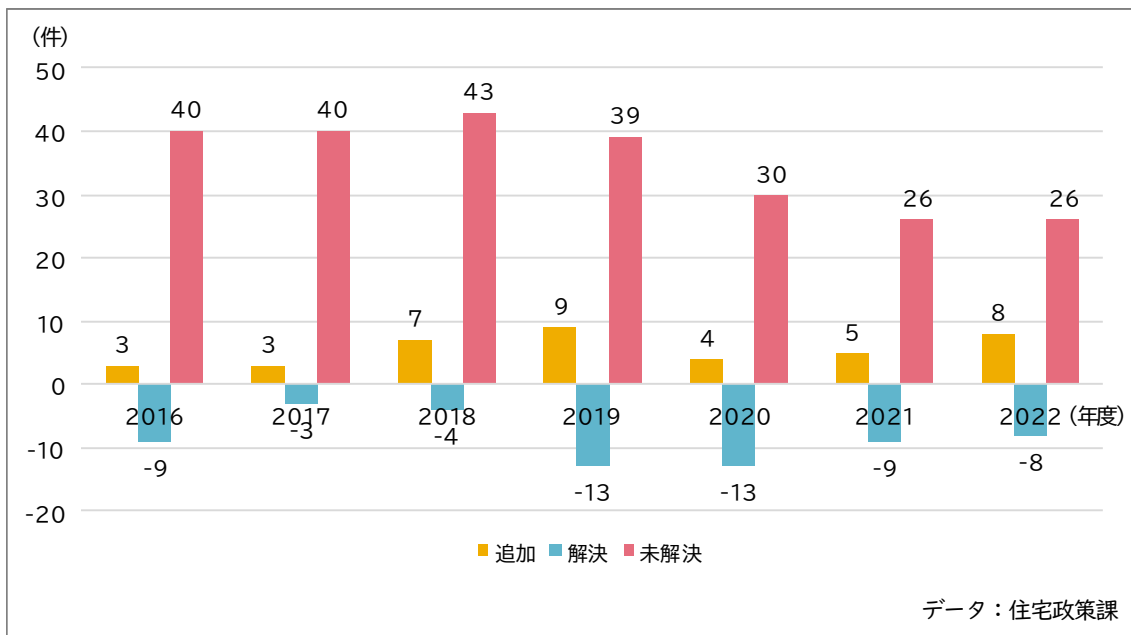


図 31 特定空家等の件数の推移

表 7 米子市特定空家等除却支援事業補助金実施状況

年度	2019	2020	2021	2022	2023*
補助件数	10	10	9	8	○

※令和6年1月末まで



## 【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

## 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。

表8 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

## 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、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、今後増加することが懸念されます。

表9 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	×	○	○

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。

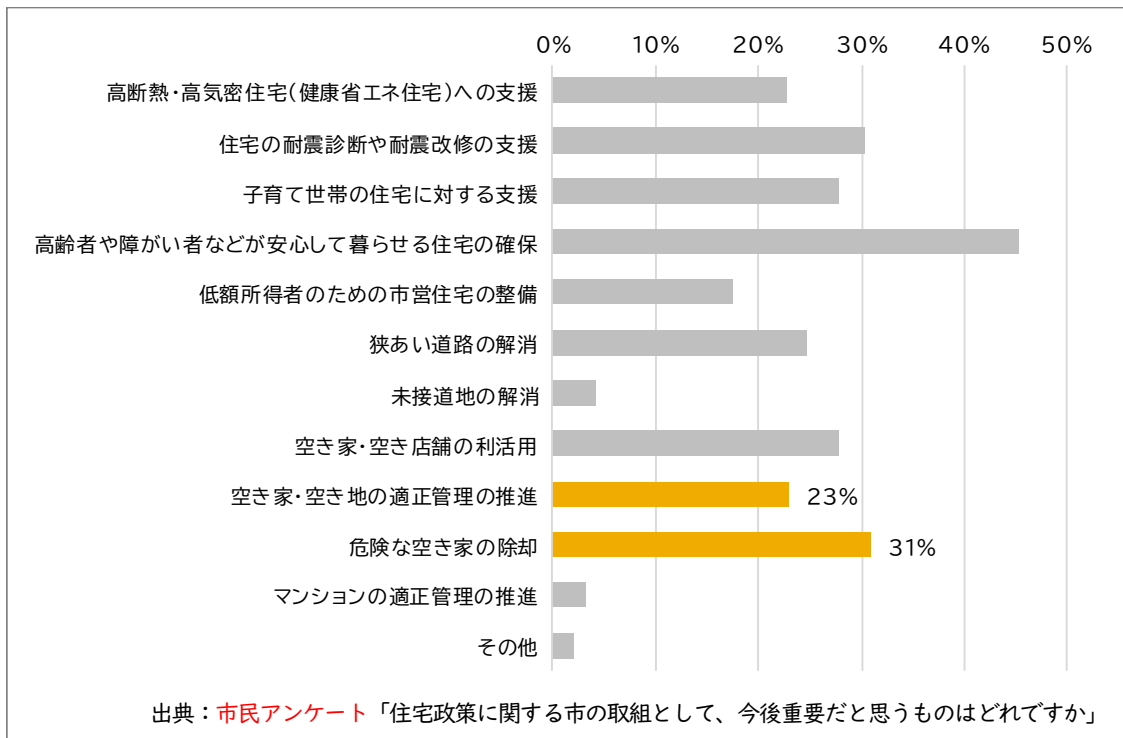


図32 住宅政策に関する市の取組として今後重要だと思うもの

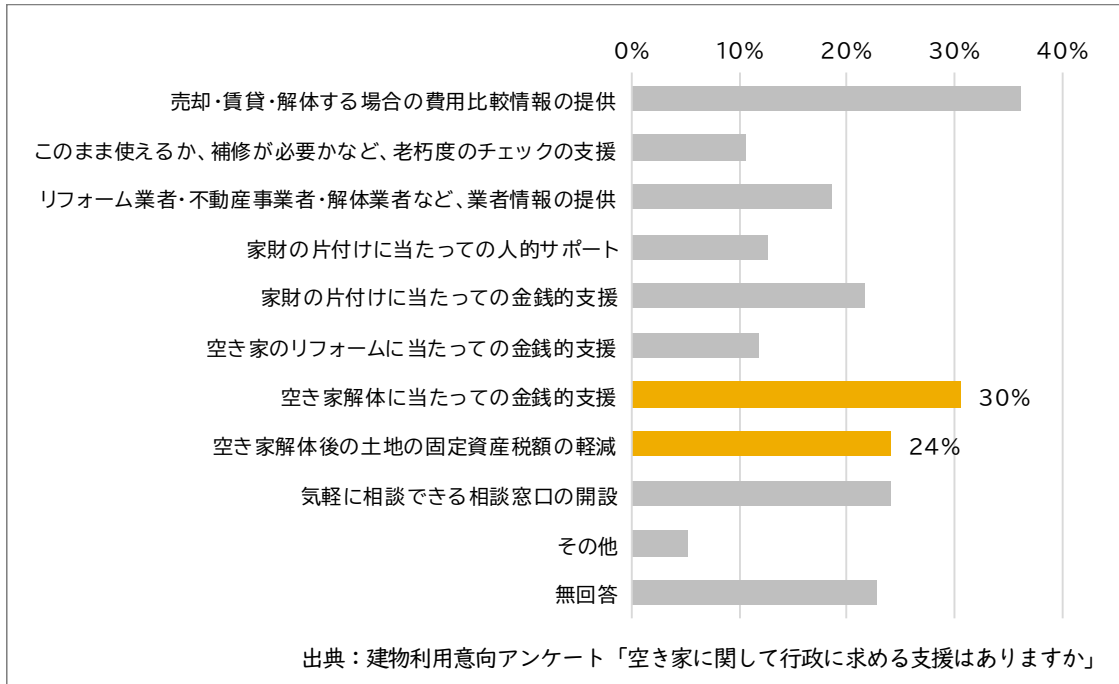


図 33 空き家に関して行政に求める支援

5 空き地の現状と課題

相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下や所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しています。

空き地については、空き家と同様、空き家・空き地バンクを運営するほか、空家・空地管理事業者登録・紹介制度を設け、空き地の利活用・適切な管理に取り組んでいるところです。

空き地についても今後増加が懸念されることから、空き地の発生抑制に取り組むとともに、適切な管理と利用の円滑化を図っていく必要があります。

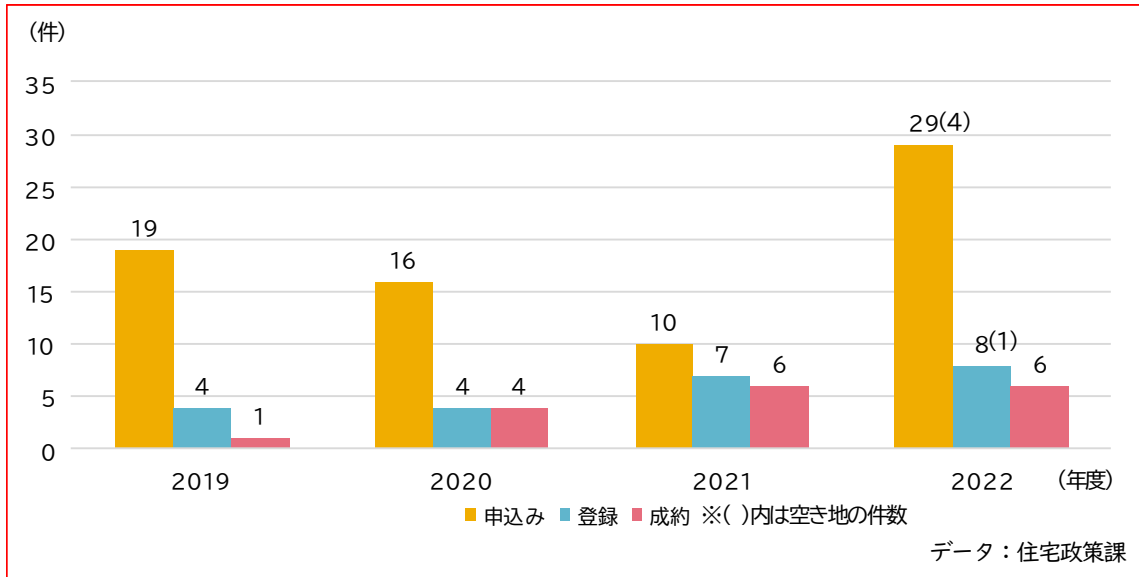


図 34 米子市空き家・空き地バンクの申込状況等の推移（再掲）

## 第4章 基本方針

### 1 空家等対策及び空き地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。

空き地についても、空家等と同じく所有者等の第一義的な責任を前提としつつ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き地については所要の措置を講じます。

### 2 基本目標

空家等対策及び空き地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、空家等及び空き地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・空き地の発生抑制や適切な管理・除却を促進し、地域の良好な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

## (1) 空家等対策

空家等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、空家等の増加が見込まれる中、空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て、空家等の発生抑制に取り組みます。

## 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、空家等活用促進区域の設定について検討を行ない、空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。

#### (2) 空き地対策

空き地対策については、「発生抑制」「活用促進」「適切な管理」の3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

空き地所有者に対する意識啓発を行い、空き地の発生抑制に取り組みます。

#### 基本方針2 活用促進

民間と連携した相談体制を構築し、空き地の活用を促します。また、空き家・空き地バンク制度の活用により空き地の流動化を図ります。

#### 基本方針3 適切な管理

空き地所有者に対し、適切な管理方法の周知や意識啓発を行なうことで、空き地の適切な管理を促します。また、管理不全な空き地について、条例等に基づき助言等を実施します。

## 第5章 具体的な施策

### I 空家等の発生抑制に関する施策

#### I-1 高齢者世帯等に対する意識啓発

将来的な空き家の増加を防ぐためには、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。なお、「不動産の相続登記の義務化」や、「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」など、空家等の発生を抑制するための制度についても、上記啓発チラシや勉強会等を通じて周知を図ります。

また、本市が特別会員として参画しているとっとり空き家利活用推進協議会や連携協定を締結している民間事業者と連携して相談体制を構築するほか、関係団体等と連携した空き家・空き地相談会の実施を通して、建物所有者等の課題解決に取り組めます。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布
- 公民館講座や自治会の勉強会等の実施
- 関係団体等と連携した相談体制の整備
- 関係団体等と連携した空き家・空き地相談会の実施

#### <成果指標>

- 公民館講座や自治会の勉強会等の開催件数  
1回(R4年度)→~~25~~**30**件(R10年度末・累計)
- 相談会の実施件数  
1回(R4年度)→**10**回(R10年度末・累計)



**【相続登記の義務化】**

所有者が亡くなったのに相続登記がされないことによって、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずるなど、社会問題となっていることから、不動産登記法が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化(令和6年4月1日から)されることになった。

相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になり、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性がある。また、遺産分割(相続人間の話し合い)で不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をする必要がある。

令和6年4月1日より前に相続した不動産で、相続登記がされていないものについては、令和9年3月31日までに相続登記をする必要がある。

**【空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除】**

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除するもの。

適用期間は、令和9(2027)年12月31日まで。

**【とっとり空き家利活用推進協議会】**

鳥取県内で不動産に関わる4団体(一般社団法人鳥取県建築士会、鳥取県司法書士会、鳥取県土地家屋調査士会、公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会)により、空き家・空き店舗のリノベーション、適切な不動産登記の推進等を通じた利活用の促進に寄与する事業を実施し、県内の空き家・空き店舗の解消によるまちづくりの推進を図ることを目的に平成28年7月28日に設立された団体。オブザーバーとして鳥取地方法務局、特別会員として鳥取県のほか県内市町村が参画しており、令和3年1月に本市も参画した。

事業として、無料相談会、講演会等の開催、専門家の派遣等を行うほか、ワンストップ相談窓口を設置し、空き家に関する相談対応に当たっている。

## 【民間事業者との連携協定】

協定名	相手方	協定締結の目的	締結日
空家等の流通の促進に関する協定	(公社)鳥取県宅地建物取引業協会西部支部	連携して空家等の市場への流通を促進することにより、空家等の適切な管理及び活用を図り、もって良好な生活環境の保全及び地域の振興に資すること	H29.1
	(公社)全日本不動産協会鳥取県本部		
空家等対策の推進に関する協定	鳥取県司法書士会	連携して空家等に関する対策を推進することにより、空家等の適切な管理を図り、もって良好な生活環境の保全及び安全かつ安心なまちづくりに寄与すること	H29.2
空き家・空き地バンク登録制度の運営に関する協定	(公社)鳥取県宅地建物取引業協会西部支部	市内の空き家等及び空き地の流通を促進することによりその活用を図り、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に米子市空き家・空き地バンク登録制度の運営に関して相互に連携し、協力するもの	H31.3
	(公社)全日本不動産協会鳥取県本部		R2.1
空家等の対策の推進に関する協定	(公社)鳥取県不動産鑑定士協会	連携して空家等に関する対策を推進することにより、空家等の適切な管理を図り、もって良好な生活環境の保全及び地域の振興に資すること	R1.10
空き家等の適切な除却を促進するための連携に関する協定	(株)クラッソーネ	空き家等の適切な除却を促進するため、国土交通省の令和3年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業として採択された「AIによる解体費用シミュレーター活用推進事業」を実施し、もって米子市における住民福祉の増進及び地域の振興に寄与すること	R4.1

1-2 住まいの終活の支援

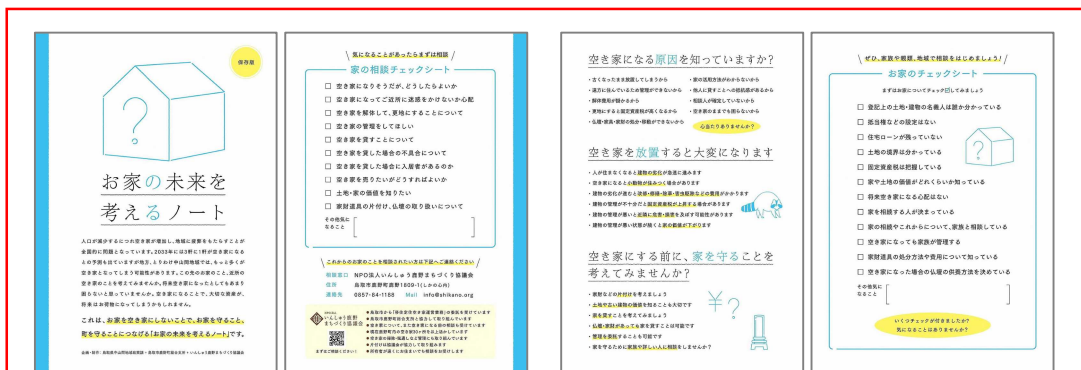
家の将来像について子や親族と話をしておき、住む人がいなくなった際の対応を決めておくこと（住まいの終活）は、空き家の発生抑制につながります。話をする上でのツールとして、鳥取県と協働して住まいの住み継ぎノートを作成し、公民館講座等において配布することで、住む人がいなくなった際の速やかな対応を促します。

また、住まいの終活は単に不動産のことだけにとどまらず課題が多岐にわたることから、様々な庁内関係課と連携し、終活支援に取り組めます。

- 住まいの住み継ぎノート(仮)の作成及び配布
- 庁内関係課と連携した終活支援

【住まいの住み継ぎノート】

高齢者世帯等が居住する居宅が将来空き家とならないよう、相続や活用方法、処分等について事前に家族や親族と検討することを促し、意向の明確化や空き家バンクへの登録意向の把握等により空き家の発生抑制につなげる試みとして、鳥取県では、地域のまちづくり団体等と連携して、地域の実情に応じた「住まいの住み継ぎノート」の作成に取り組んでいます。



NPO 法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会「お家の未来を考えるノート」



NPO 法人こうふのたより「お家の未来ノート」

## 2 空家等の活用促進に関する施策

### 2-1 空き家所有者等に対する意識啓発

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に啓発チラシを同封することで所有者等に意識啓発を行い、空き家の活用を促します。

また、ホームページ等のインターネットツールを活用し、空き家施策の広報を行います。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布(再)
- 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

### 2-2 民間事業者と連携した相談体制の構築

本市が特別会員として参画しているとっとり空き家利活用推進協議会や連携協定を締結している民間事業者等と連携して相談体制を構築するほか、関係団体等と連携した空き家・空き地相談会の実施を通して、空き家所有者等の課題解決に取り組めます。

また、新たに空家等管理活用支援法人を指定し、多様な相談に対応できるよう相談体制の強化を図ります。

- 関係団体等と連携した相談体制の整備(再)
- 関係団体等と連携した空き家・空き地相談会の実施(再)
- 空家等管理活用支援法人の指定

#### <成果指標>

- 相談会の実施件数(再)  
1回(R4年度)→**10回**(R10年度末・累計)

#### 【空家等管理活用支援法人】

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。民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくため、空き家の管理や活用、相談に取り組むNPO法人、社団法人等を市町村が空家等管理活用支援法人に指定するもの。

## 2-3 活用促進のための施策の検討

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<sup>9</sup>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。

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は、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。

- 町家の保存・活用のための補助事業の実施
- 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
- 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

## &lt;成果指標&gt;

- ~~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(R4年度)→**75件**(R10年度末・累計) ※空き地を含む
- **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) ※空き地を含む

<sup>9</sup> 街道に面した商家を指す。



**【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。

**2-4 財産管理制度の活用**

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。空家法の法改正（令和5年12月施行）により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市長が財産管理人の選任請求を行うことができるようになりました。今後、相続放棄された空き家が増加することが予想されることから、相続放棄された空き家や相続人がいない空き家について、財産管理制度を活用し、流通促進を図ります。

- 財産管理制度を活用した空き家の流通促進

**<成果指標>**

- 財産管理制度を活用した空き家の流通件数  
-(R4年度)→**5件**(R10年度末・累計)

【空き家対策において活用可能な財産管理制度】

	不在者財産管理制度	相続財産清算制度	所有者不明土地・建物管理制度	管理不全土地・建物管理制度
根拠条文	民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項、第264条の8第1項	民法第264条の9第1項、第264条の14第1項
市町村町による財産管理人選任請求	可能(空家法第14条第1項)	可能(空家法第42条第1項)	可能(空家法第14条第2項) ※土地については所有者不明土地法で対応可	可能(空家法第14条第3項)
財産の範囲	不在者の全財産	相続財産全部	所有者不明土地・建物、所有者不明土地・建物にある動産、上記の処分等により得た財産等	管理不全土地・建物、所有者不明土地・建物にある動産、上記の処分等により得た財産等
申立先	家庭裁判所(不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所(被相続人の最後の住所地)	地方裁判所(当該土地・建物の所在地)	地方裁判所(当該土地・建物の所在地)
建物の処分(取壊し・売却)	可能(裁判所による権限外行為許可が必要)			可能(裁判所による権限外行為許可・所有者の同意が必要)

参考:「空き家対策における財産管理人制度の活用に関する参考資料」(国土交通省)

### 3 空家等の適切な管理に関する施策

#### 3-1 空き家所有者等に対する意識啓発

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。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布(再)
- 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(再)

#### 3-2 適切な管理方法の周知

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となります。具体的な管理方法について、国が示す管理指針<sup>10</sup>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。

- 空家等の適切な管理指針の周知
- 空家・空地管理事業者登録・紹介制度の周知

#### 3-3 管理不全空家等及び特定空家等への助言・指導等の実施

<sup>10</sup> 資料編5「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」参照。



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、空家条例に基づき、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、空家条例第14条に基づき、緊急安全措置を実施します。

- 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準の周知
- 管理不全空家等及び特定空家等のデータベースの整備及び庁内関係課との情報共有
- 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対する助言・指導等の実施
- 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対する勧告の実施
- 緊急的に対応が必要な場合の緊急安全措置の実施

## 4 空家等の除却の促進に関する施策

### 4-1 除却の促進のための施策の検討

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ことが必要です。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。

- 特定空家等の除却のための補助事業の実施
- その他の空き家の除却促進のための施策の検討

#### <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)<sup>\*</sup>→**175件**(R10年度末・累計)

<sup>\*</sup>特定空家等に限る

#### 4-2 行政代執行の検討

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、過失がなくて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（過失がなくて第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。

- 特定空家等の行政代執行の検討

#### 4-3 跡地の活用の促進

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。

- 関係団体等と連携した管理不全空家等及び特定空家等の除却後の跡地の活用促進

## 5 空き地に関する施策

※印については空家等に関する施策及び成果指標と共通。

## 5-1 発生抑制に関する施策

空き地の増加を防ぐため、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、意識啓発を行います。なお、「不動産の相続登記の義務化」や、「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除」など、空き地の発生を抑制するための制度についても、上記啓発チラシや勉強会等を通じて周知を図ります。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布 ※
- 公民館講座や自治会の勉強会等の実施 ※

## &lt;成果指標&gt;

- 公民館講座や自治会の勉強会等の開催件数 ※  
1回(R4年度)→**30件**(R10年度末・累計)

## 【低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除】

個人が、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間において、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下(一定の場合は800万円以下)で売った場合に、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円を控除することができるもの。

適用期間は、令和9(2027)年12月31日まで。

## 5-2 活用促進に関する施策

空き地の流通促進を図るため、空き家・空き地バンク制度を活用して活用希望者とのマッチングを行います。

また、関係団体等と連携した空き家・空き地相談会の実施、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体の所有者不明土地利用円滑化等推進法人への指定等により、空き地所有者の課題解決に取り組めます。

- 関係団体等と連携した空き家・空き地バンク制度の運用 ※
- 関係団体等と連携した空き家・空き地相談会の実施 ※
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

## &lt;成果指標&gt;

- 空き家・空き地バンクの登録件数 ※  
8件(R4年度)→**75件**(R10年度末・累計) ※空き家を含む
- 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) ※空き家を含む
- 相談会の実施件数 ※  
1回(R4年度)→**10回**(R10年度末・累計)

## 【所有者不明利用円滑化等推進法人】

所有者不明土地法の改正(令和4年11月施行)により新たに創設された制度。民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、所有者不明土地・低未利用土地対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくため、低未利用土地等の管理や活用、相談に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を市町村が所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定するもの。

## 5-3 適切な管理に関する施策

管理が行き届いていない空き地は、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。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うほか、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すことで、空き地の適切な管理を促進します。

また、特定空き地の所有者等に対して、助言又は指導(空き地条例第8条)を行い、なお当該特定空き地の状態が改善されないときは、勧告(空き地条例第9条)、命令(空き地条例第10条第1項)、代執行(空き地条例第12条)を検討します。

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、空き地条例第13条に基づき、緊急安全措置を実施します。

- 固定資産税納税通知書を活用した啓発チラシの配布(再) ※
- 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 ※
- 空家・空地管理事業者登録・紹介制度の周知 ※
- 特定空き地の所有者等に対する助言・指導等の実施
- 緊急的に対応が必要な場合の緊急安全措置の実施

## 第6章 計画の実施体制

### 1 各主体の役割

空き家・空き地問題は、所有者個人の問題に留まらず、地域・コミュニティの問題でもあります。空家等及び空き地の所有者等、市、市民・地域、民間事業者<sup>11</sup>、高等教育機関等の各主体が相互に連携して空家等対策及び空き地対策に取り組めます。

#### (1) 空家等及び空き地の所有者等の役割

空家法において、空家等の所有者又は管理者は「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。また、土地基本法において、土地所有者等は「土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。」ほか「国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。」と規定されています。空家等及び空き地については、第一義的には空家等及び空き地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。空家等及び空き地は私有財産ですが、その適切な管理が行われていないことにより、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す恐れがあります。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等及び空き地の適切な管理を行うことが社会的にも要請されています。

<sup>11</sup> 不動産、建築、法務等の分野の事業者団体又は資格者団体等を指す。

## (2) 市の役割

空家法において、「市は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」と規定されています。本市は、本計画に基づき、関係内部部局間の連携、協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手するとともに、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行い、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る一方、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、空家等に関する対策を実施します。

また、所有者不明土地法において、「地方公共団体は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、区域の実情に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。」ほか「市は、その区域内における所有者不明土地の利用の円滑化等の的確な実施が図られるよう、この法律に基づく措置その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。」と規定されています。本市は、本計画に基づき、空き地の発生抑制・活用促進・適切な管理等の空き地に関する対策を実施します。

## (3) 市民・地域の役割

市民は、空家等が地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼすことを理解し、所有する住宅を将来的に空き家にしないよう、高齢者世帯を中心に住まいの終活に取り組めます。

地域においては、空き家・空き地を放置することないよう地域レベルで意識を醸成するとともに、地域から所有者への働きかけを推進します。

## (4) 民間事業者の役割

民間事業者は、その専門的な知識や技術を活かして、市民や空き家・空き地の所有者等、市の相談に乗るとともに、情報提供や技術的支援を行います。

## (5) 高等教育機関の役割

国立米子工業高等専門学校等の高等教育機関は、市との共同研究等を通じて、空き家・空き地問題について学ぶとともに、地域の課題解決に連携して取り組みます。



【空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)抜粋】

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

【所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成三十年法律第四十九号)抜粋】

(地方公共団体の責務)

第5条 地方公共団体は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の実情に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 市町村は、その区域内における所有者不明土地の利用の円滑化等の的確な実施が図られるよう、この法律に基づく措置その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

【土地基本法(平成元年法律第八十四号)抜粋】

(土地所有者等の責務)

第6条 土地所有者等は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

2 土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

3 土地所有者等は、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。



## 2 空家等に関する対策及び空き地対策の実施体制に関する事項

## (1) 空家等及び空き地に対する他法令による諸規制等

空家等及び空き地については、空家法や空き地条例に限らず、各法令の目的に沿って、必要な措置を講じる場合も考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施体制等が異なることから、対象となる空家等及び空き地について、その物的状態や悪影響の程度、危険度の切迫性を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

根拠法令	措置	概要
建築基準法第9条の4 建築基準法第10条	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。</li> <li>・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul>
道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>・道路保全立体区域内の制限</li> <li>・道路管理者等の監督処分</li> </ul>
消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条	消防法に基づく火災の予防のための措置	<p>消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存知された燃焼の恐れのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。</p>
災害対策基本法第64条	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	<p>市長村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。</p>
災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号	災害救助法に基づく救助	<p>災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。</p>

出典：「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」（令和3年7月、国土交通省・総務省）

## (2) 庁内の推進体制

空家等もたらず問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、市の内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題です。

そのため、**空家等については住宅施策課**、**空き地については環境政策課**が総合窓口となり、市民からの相談や通報を受け付け、その内容に応じて庁内関係課と連携し対応します。

## (3) 米子市空家等対策推進委員会

米子市空家等対策推進委員会設置要綱に基づき、庁内関係課が連携し、協力して空家等対策の推進に取り組むことにより、市民の生活環境の保全及び空家等の活用の促進を図るため、米子市空家等対策推進委員会を設置しています。

## (4) 米子市特定空家等及び特定空住戸等対策審議会

米子市特定空家等及び特定空住戸等対策審議会は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項及び米子市特定空家等及び特定空住戸等対策審議会条例の規定に基づき、設置する審議会です。

審議会の委員は5名以内で、学識経験のある者のうちから市長が委嘱しており、特定空家等及び特定空住戸等に関する命令及び代執行に関する事項等を調査・審議することとしています。

## 【地方自治法抜粋】

第138条の4 普通地方公共団体にその執行機関として普通地方公共団体の長の外、法律の定めるところにより、委員会又は委員を置く。

2 普通地方公共団体の委員会は、法律の定めるところにより、法令又は普通地方公共団体の条例若しくは規則に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則その他の規程を定めることができる。

3 普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

## 【特定空家等及び特定空住戸等対策審議会の審議事項】

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第22条第3項の規定による命令に関する事項
- (2) 法第22条第9項又は第10項の規定による代執行に関する事項
- (3) 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年米子市条例第18号。以下「条例」という。)第11条第1項の規定による命令に関する事項
- (4) 条例第13条の規定による代執行に関する事項
- (5) 前各号に掲げるもののほか、法第2条第2項に規定する特定空家等及び条例第2条第2項第2号に規定する特定空住戸等に対する措置に関する事項
- (6) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第9条第1項の規定による命令に関する事項
- (7) 同条第11項又は第12項の規定による代執行に関する事項
- (8) 米子市建築物等の適切な管理に関する条例(令和3年条例第12号)第10条第1項の規定による命令に関する事項
- (9) 同条例第11条の規定による代執行に関する事項
- (10) 米子市空き地の適切な管理に関する条例(令和4年米子市条例第8号)第10条第1項の規定による命令に関する事項
- (11) 米子市空き地の適切な管理に関する条例第12条の規定による代執行に関する事項

## (5) 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

空家等及び空き地を取り巻く環境や、社会情勢等は常に変化しています。

本市においては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、効果的な空家等対策及び空き地対策を講じます。

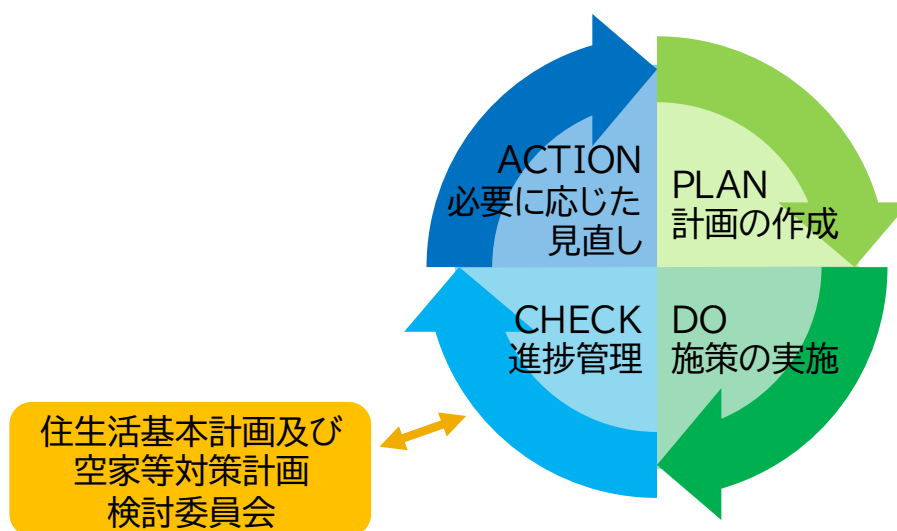


図 35 第2次空家等対策計画の進行管理

## 資料編

## I 建物利用意向アンケート調査結果

調査の目的	米子市住生活基本計画及び第2次米子市空家等対策計画の策定にあたり、現在利用されていないと思われる建物の所有者に建物の状況や今後の利用意向や困りごと等を聞き、解決策を探るとともに、計画の施策を検討するための基礎資料とするためアンケート調査を実施したもの。
調査対象	市内7地区（啓成・明道・就将・義方・富益・県・淀江）の空き家実態調査の結果、空き家と判断した建物の固定資産税の納税義務者。 ※納税義務者の特定に時間がかかるもの等は除く。
実施期間	令和5年9月
回収結果	送付数：634件 回収数：310件 回収率：48.9%

## ※地区別の空き家数、アンケート調査送付数及び回答数

地区	空き家数	送付数	回答数
1. 啓成	458	143	71
2. 明道	259	108	57
3. 就将	197	68	32
4. 義方	431	151	72
5. 住吉	79	53	23
6. 車尾	50	32	15
7. 加茂	162	79	40
計	1,363	634	310

## 【問1】 あなたの年齢をお選びください（○は一つ）

項目	回答数
1. 10代	1
2. 20代	2
3. 30代	4
4. 40代	10
5. 50代	52
6. 60代	95
7. 70代	100
8. 80代以上	37
無回答	9
計	310

## 【問2】 あなたと宛名人の方との関係をお答えください（○は一つ）

項目	回答数
1. 本人	245
2. 妻もしくは夫	13
3. 子	30
4. その他	13
無回答	9
計	310

## 【問3-1】 この建物の現在の利用状況をお答えください。（○は一つ）

項目	回答数
1. あなたや家族・親族が住んでいる	25
2. 借家として人に貸しており、人が住んでいる	15
3. すでに所有していない	10
4. 誰も住んでいないが、時々利用している	119
5. 誰も住んでおらず、利用もしていない	115
6. その他	21
無回答	5
計	310

【問 3-2】 利用する頻度はどのくらいですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 週に1回～数回	18
2. 月に1回～数回	33
3. 年に1回～数回	48
4. 数年に1回～数回	15
無回答	5
計	119

【問 4】 この建物が建築された時期はいつですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 昭和 25 年以前	37
2. 昭和 26～45 年	82
3. 昭和 46～55 年	53
4. 昭和 56～平成 2 年	23
5. 平成 3～11 年	9
6. 平成 12～17 年	2
7. 平成 18～23 年	1
8. 平成 24～29 年	1
9. 平成 30～令和 5 年	0
10. 分からない	30
無回答	8
計	246

【問 5】 この建物に歴史的・文化的な価値を感じますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 感じている	9
2. やや感じる	24
3. あまり感じない	52
4. 感じない	157
無回答	4
計	246

【問6】 この建物に愛着はありますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. ある	68
2. ややある	66
3. あまりない	51
4. ない	58
無回答	3
計	246

【問7】 この建物の室内に腐朽や破損はありますか。(○はいくつでも)

項目	回答数	回答割合
1. ない	65	26%
2. 雨漏り又は水漏れ	50	20%
3. シロアリ被害	11	4%
4. 木部の腐朽又は鉄部の腐食	46	19%
5. カビ	37	15%
6. 床・柱・壁の傾き	23	9%
7. 床のしずみ	51	21%
8. 梁のたわみ	7	3%
9. 建具の開閉不良	47	19%
10. 分からない	49	20%
無回答	10	4%
(該当数)	246	100%

【問8】 この建物がある土地はどのような権利関係ですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 所有地(区分所有含む)	222
2. 借地	8
3. 分からない	4
無回答	12
計	246



【問 9】 この建物に住む人がいない理由は何ですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 住んでいた方が、転居したため	36
2. 住んでいた方が、施設（病院）に入所（入院）したため	31
3. 住んでいた方が、亡くなったため	113
4. 借家にしてしたが、入居者がいなくなったため	31
5. その他	25
無回答	10
計	246

【問 10】 この建物に住む人がいなくなってから何年経ちましたか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 1年未満	5
2. 1～3年経過	47
3. 4～6年経過	41
4. 7～9年経過	39
5. 10年以上経過	97
6. 分からない	7
無回答	10
計	246

【問 11】 この建物に住む人がいないままとなっている理由は何ですか。(○はいくつでも)

項目	回答数	回答割合
1. 他の場所に住んでいるため	142	58%
2. 住んでいたがいずれ施設（病院）から戻る予定であるため	7	3%
3. 家財道具の片付けが進まず、売却・賃貸できないため	39	16%
4. 過去に売却・賃貸しようとしたが、成約に至らなかったため	17	7%
5. 現在、売却・賃貸するため不動産業者と契約しているが、成約に至っていないため	32	13%

6. 家族・親族間の話し合いがまとまらないため	17	7%
7. どうすればよいか分からないため	34	14%
8. 何となくそのままにしている	68	28%
9. その他	41	17%
無回答	9	4%
(該当数)	246	100%

【問 12】 この建物の管理について心配していることはありますか。(〇はいくつでも)

項目	回答数	回答割合
1. 住宅の腐朽・破損の進行	149	61%
2. 地震・豪雪などによる損壊・倒壊	82	33%
3. 不審者の侵入や放火	100	41%
4. ごみの不法投棄	32	13%
5. 樹木・雑草の繁茂	115	47%
6. 害虫の発生や野良猫・野生動物の住み着き	42	17%
7. 地域の景観への悪影響	32	13%
8. 心配事はない	29	12%
9. その他	1	0%
無回答	5	2%
(該当数)	246	100%

【問 13】 この建物や敷地の維持管理は誰が行なっていますか。(〇はいくつでも)

項目	回答数	回答割合
1. あなた	166	67%
2. あなたの家族・親族	71	29%
3. 近所の人	3	1%
4. 近所の人以外の知人・友人	4	2%
5. 空き家管理業者	1	0%
6. 不動産業者	7	3%
7. 誰も維持管理していない	30	12%
無回答	7	3%
(該当数)	246	100%

【問14】この建物や敷地の維持管理はどれくらいの頻度で行なっていますか（〇は一つ）

項目	回答数
1. 月に1回以上	62
2. 2、3か月に1回程度	43
3. 半年に1回程度	44
4. 1年に1回程度	29
5. 数年に1回程度	20
6. その他	9
無回答	9
計	216

【問15】この建物や敷地の維持管理でどのようなことを行なっていますか。（〇はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 外観の確認	137	63%
2. 家屋の通風（風通し）	106	49%
3. 水道の通水	44	20%
4. 家屋の清掃	77	36%
5. 雨漏りの確認	59	27%
6. 庭木の伐採や剪定	96	44%
7. 草刈り、除草	143	66%
8. 敷地内の清掃	58	27%
9. ハチの駆除など	16	7%
10. その他	8	4%
無回答	8	4%
（該当数）	216	100%

【問16】この建物や敷地の維持管理にかかる費用は年間でおよそいくらですか。（〇は一つ）

項目	回答数
1. 費用はかからない	35
2. 1万円未満	37
3. 1～3万円未満	31
4. 3～5万円未満	24
5. 5～10万円未満	39

6. 10～20万円	18
7. 20万円以上	4
8. 分からない	22
無回答	6
計	216

【問17】この建物や敷地の維持管理を行う上で、困っていることがありますか。(〇はいくつでも)

項目	回答数	回答割合
1. 手間がかかる	70	32%
2. 費用がかかる	76	35%
3. 年齢的・身体的に負担が大きい	67	31%
4. 現在の住まいから遠く、管理が困難	70	32%
5. 管理の仕方が分からない	20	9%
6. 誰に頼めばよいか分からない	22	10%
7. 特に困っていない	58	27%
8. その他	12	6%
無回答	11	5%
(該当数)	216	100%

【問18】この建物について、今後5年以内にどうしたいですか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 自分が住みたい	9
2. このまま維持管理したい	58
3. 売却したい	87
4. 贈与(寄付)したい	7
5. 賃貸したい	15
6. 解体したい	30
7. どうすればよいか分からない	21
8. 特に何かをするつもりはない(維持管理もしない)	6
9. その他	7
無回答	6
計	246

【問19-1】（【問18】で）「このまま維持管理したい」を選んだ理由は何ですか。（〇はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 時々利用するから	34	59%
2. 家族・親族が集まる場所だから	13	22%
3. 思い出の品があるから	16	28%
4. 不動産は財産価値があるから	2	3%
5. 仏壇があるから	25	43%
6. 家は代々引き継ぐものだから	4	7%
7. 家族・親族以外に使ってほしくないから	8	14%
8. 家族・親族が使う予定があるから	13	22%
9. その他	13	22%
無回答	1	2%
(該当数)	58	100%

【問19-2】将来的に家族・親族にこの建物を引き継ぎたいですか。（〇は一つ）

項目	回答数
1. 引き継ぎたい	30
2. 分からない	14
3. 引き継ぎたくない	8
4. 家族・親族はいない	0
無回答	6
計	58

【問19-3】家族・親族にこの建物を引き継ぐ話はしていますか。（〇は一つ）

項目	回答数
1. 話をしており、引き継ぐことが決まっている	13
2. 話はしているが、結論は出ていない	9
3. 話はしているが、同意は得ていない	2
4. 話をしていない	5
無回答	1
計	30

【問 20-1】（【問 18】で）「売却したい」・「贈与（寄付）したい」・「賃貸したい」を選んだ理由は何ですか。（○はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 利用する予定がないから	80	73%
2. 維持管理に費用がかかるから	42	39%
3. 所有しておきたいが管理が難しいから	20	18%
4. 誰かに有効活用してほしいから	28	26%
5. 家が傷むのを防ぎたいから	16	15%
6. 解体費用が捻出できないから	35	32%
7. (家賃収入・売却収入など) 収入を増やしたいから	11	10%
8. (まだ使えるため) 解体するのはもったいないから	12	11%
9. 子や孫に負担をかけたくないから	51	47%
10. 防犯対策	13	12%
11. その他	2	2%
無回答	3	3%
(該当数)	109	100%

【問 20-2】売却・贈与（寄付）・賃貸するにあたって、課題はありますか。（○はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 家財道具が残っている	51	47%
2. 修繕しないと利用できない	31	28%
3. 売却額や賃料の相場が分からない	20	18%
4. 相談先が分からない	22	20%
5. 耐震性が心配	10	9%
6. 所有者が認知症になった	2	2%
7. (不動産会社等に) 相談したが断られた	3	3%
8. 特にない	13	12%
9. その他	12	11%
無回答	15	14%
(該当数)	109	100%

【問21-1】（【問18】で）「解体したい」を選んだ理由は何ですか。（〇はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 利用する予定がないから	24	80%
2. 維持管理に費用がかかるから	4	13%
3. 老朽化が進んでいるから	18	60%
4. 土地を有効活用したいから	5	17%
5. 更地の方が売れやすいから	6	20%
6. 子や孫に負担をかけたくないから	15	50%
7. 近隣に迷惑がかかっていないか心配だから	10	33%
8. 市や近隣から建物の危険性を指摘されているから	0	0%
9. その他	4	13%
無回答	0	0%
(該当数)	30	100%

【問21-2】解体するにあたって、課題はありますか。（〇はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 解体費用の相場が分からない	13	43%
2. 相談先が分からない	6	20%
3. 解体費用の捻出が難しい	15	50%
4. 土地の固定資産税の増加が心配	7	23%
5. 解体後の土地の活用方法	8	27%
6. 特に困っていることはない	4	13%
7. その他	4	13%
無回答	1	3%
(該当数)	30	100%

【問21-3】解体後の土地はどうしたいですか。（〇は一つ）

項目	回答数
1. 売却したい	10
2. 贈与（寄付）したい	2
3. 駐車場等として賃貸したい	3
4. 空き地のままにしておく	3
5. 将来的に家族・親族に引き継ぎたい	3

6. 新築住宅を建てたい	0
7. 分からない	5
8. その他	4
無回答	0
計	30

【問 22】（【問 18】で「どうすればよいか分からない」）具体的にどのようなことにお困りですか。（〇はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 何が最善策か分からない	13	62%
2. 相談先が分からない	10	48%
3. 何から手を付ければよいか分からない	8	38%
4. 遠方に住んでおり状況が分からない	7	33%
5. 自分だけで判断できない	5	24%
6. その他	1	5%
無回答	4	19%
(該当数)	21	100%

【問 23】（【問 18】で）「特に何かをするつもりはない（管理もしない）」理由は何ですか。（〇はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 費用をかけたくないから	2	33%
2. 労力や手間をかけたくないから	2	33%
3. 解体すると固定資産税が高くなるから	1	17%
4. 遠方に住んでいるから	0	0%
5. 利用価値のない場所だから	1	17%
6. 特に困っていないから	2	33%
7. その他	1	17%
無回答	0	0%
(該当数)	6	100%

【問 24】空家法では、空家等の所有者は、景観を損なう空家等を放置する等して地域住民の生活環境に影響を及ぼすことのないよう、空家等の適正な管理に努めることが責務として定められています。このことを知っていますか。（〇は一つ）



項目	回答数
1. 知っている（聞いたことがある）	150
2. 知らない	78
無回答	18
計	246

【問 25】空家法に定義する「特定空家等」に認定され、除却や修繕等を行うよう市から助言・指導を受けてもなお改善されず、勧告に至った場合、固定資産税が高くなります（住宅用地特例の解除）。このことを知っていますか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 知っている（聞いたことがある）	97
2. 知らない	128
無回答	21
計	246

【問 26】米子市が空き家対策として取り組んでいるもののうち、知っているもの（聞いたことがある程度でも構いません）と関心があるものに○をしてください。（○はいくつでも）

項目	知っている	関心がある	無回答
(1) 空き家・空き地の管理事業者の紹介について	33	69	144
(2) 米子市空き家・空き地バンクについて	45	75	126
(3) ワンストップ相談窓口（とっとり空き家利活用推進協議会）について	14	80	152
(4) ㈱クラッソーネによる解体費用シミュレーターについて	10	77	159
(5) 空き家相談会（年1、2回開催）	29	79	138

【問 27】空き家に関して行政に求める支援はありますか。（○はいくつでも）

項目	回答数	回答割合
1. 売却・賃貸・解体する場合の費用比較情報の提供	89	36%
2. このまま使えるか、補修が必要かなど、老朽度のチェック	26	11%

3. リフォーム業者・不動産事業者・解体業者など、業者～	46	19%
4. 家財の片付けに当たっての人的サポート	31	13%
5. 家財の片付けに当たっての金銭的支援	53	22%
6. 空き家のリフォームに当たっての金銭的支援	29	12%
7. 空き家解体に当たっての金銭的支援	75	30%
8. 空き家解体後の土地の固定資産税額の軽減	59	24%
9. 気軽に相談できる相談窓内の解説	59	24%
10. その他	13	5%
無回答	56	23%
(該当数)	246	100%

【問 29】 お困りごとについて、市役所からの連絡を希望されますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 市役所からの連絡を希望する	58
2. 自分から市役所や相談先に連絡するので連絡は不要	78
3. 関心がない(困っていない)ので連絡は不要	42
4. その他	8
無回答	60
計	246

## 2 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) 換気によさ(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. 物件の様子がつかみやすい	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CO<sub>2</sub>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	—