

米子市住生活基本計画

(抜粋)

令和6年3月

米子市

第4章 基本方針

Ⅰ 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めます。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

参照:鳥取県ホームページ

【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)**

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回数
1回/年(R4年度)→**30回**(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回程度を目安に管理組合に対しアンケート調査を行います。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回数
－(R4年度)→**5回**(R10年度末・累計)

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

(マンション管理適正化推進計画)

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

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

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

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

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙1)	管理計画認定の基準 (基本方針 別紙2、マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5)
○管理組合の運営	
・管理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	・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	
・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	・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とき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	
・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	・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	
・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	・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	
—	・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】※令和5年度時点

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り組めます。

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

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

3 安心・安全で住みやすい住環境の形成

3-1 既存住宅の耐震化等の促進

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

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

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

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

<成果指標>

- 住宅の耐震化率(再) ※米子市耐震改修促進計画より
約87%(R2年度末)→**約94%**(R7年度末)

【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

<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なフェンス、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	《撤去》 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 《改修》 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	《撤去》 次の 1 から 3 のうち一番低い額 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 《改修》 次の 1 から 3 のうち一番低い額 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

【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	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 1. 次のいずれかの建築物 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	《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、じゅうく等は対象外です。 《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、じゅうく等は対象外です。
補助金の額	《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 《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。)

3-2 空き家の適切な管理

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、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の創設を検討します。

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。

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、良好な景観形成を推進します。

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。

- 景観計画に基づく良好な景観形成の推進
- 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	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。 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	《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 《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みます。)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)

第6章 計画の実施体制

Ⅰ 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。

項目	関係課
建築物の耐震化等に関すること	建築相談課
空き家・空き地に関すること	住宅政策課
マンションの適正管理に関すること	住宅政策課
重層的な住宅セーフティネットの構築に関すること	住宅政策課
	福祉政策課
	福祉課
	障がい者支援課
	長寿社会課
	こども相談課
	こども支援課
市営住宅に関すること	住宅政策課
アスベスト撤去支援事業に関すること	建築相談課
景観形成に関すること	建築相談課
がけ地近接等危険住宅移転事業に関すること	建築相談課

(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、毎年度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。

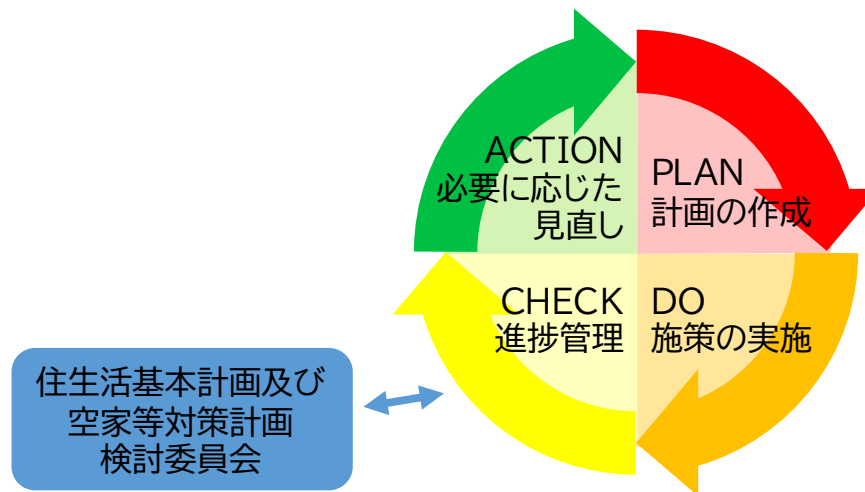


図 47 住生活基本計画の進行管理