

# 鳥取市空家等対策計画 (第2期)

令和6年10月





# 目次

<b>第1章 計画の概要</b> .....	- 1 -
1. 計画の背景と目的.....	- 1 -
2. 基本事項.....	- 2 -
(1) 対象とする空家等の種類.....	- 2 -
(2) 空家等の定義.....	- 2 -
(3) 計画の位置付け.....	- 3 -
(4) 計画期間.....	- 3 -
(5) 計画の対象地区.....	- 4 -
<b>第2章 空家等の現状と課題</b> .....	- 5 -
1. 国及び県の状況.....	- 5 -
2. 鳥取市の空家等を取りまく状況.....	- 6 -
(1) 総住宅数、空き家数と推移.....	- 6 -
(2) 空き家の種類別、建て方別の状況.....	- 7 -
(3) 建築時期別住宅数の推移.....	- 9 -
(4) 空家等に関する相談件数の推移.....	- 9 -
3. 鳥取市における空家等の実態調査.....	- 10 -
(1) 調査の目的と概要.....	- 10 -
(2) 調査の期間.....	- 10 -
(3) 調査区域及び対象空家等.....	- 10 -
(4) 実態調査の手法.....	- 10 -
(5) 調査の結果.....	- 13 -
4. 空家所有者等意向調査（アンケート調査）.....	- 17 -
(1) 調査の目的と概要.....	- 17 -
(2) 調査の期間.....	- 17 -
(3) 調査区域及び対象者.....	- 17 -
(4) アンケート調査結果.....	- 17 -
(4) アンケート結果のまとめ.....	- 26 -
5. 空家等に関する情報の共有.....	- 26 -

6. これまでの鳥取市の空家等対策の主な取り組み	- 27 -
(1) 空家化の予防	- 27 -
(2) 放置空家等の発生予防	- 27 -
(3) 空家等の適切な管理の促進	- 28 -
(4) 空家等及び跡地の利活用促進	- 30 -
7. 鳥取市における空家等に関する問題と課題	- 32 -
(1) 空家等対策の現状と課題	- 32 -
(2) 空家等の発生の機会と要因	- 32 -
(3) 相談内容等からみる発生要因	- 33 -
(4) 解決しない空家等の問題点	- 35 -
<b>第3章 空家等対策の基本目標と取組方針</b>	- 37 -
1. 基本目標	- 37 -
(1) 多様な主体との連携とその役割	- 37 -
(2) 安全・安心で快適に住み続けられる住環境の促進	- 39 -
2. 取組方針	- 40 -
<b>第4章 空家等対策の具体的な施策</b>	- 41 -
1. 空家化の予防（空家等にしない）	- 41 -
(1) 早い段階からの所有者の意識醸成と情報提供《重点》	- 41 -
(2) 建築物の良質化、長寿命化手法の周知	- 41 -
(3) 先送りすることによるリスクの啓発	- 41 -
(4) 域等における空家等対策の情報提供	- 42 -
2. 空家等の適切な管理の促進及び利用促進（危険な空家等にしない）	- 43 -
(1) 民間事業者との連携 《重点》	- 43 -
(2) 管理に関する意識啓発及び情報提供 《重点》	- 43 -
(3) 需要者、供給者、地域へのサポート 《重点》	- 43 -
(4) エリア価値の向上	- 44 -
(5) 不動産の流通促進	- 44 -
3. 管理不全空家等への措置（危険な空家等を減らす）	- 45 -
(1) 管理不全空家等に対する措置【新規】	- 45 -
(2) 特定空家等への除却補助	- 45 -

<b>第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</b> .....	- 46 -
1. 所有者等の特定及び事情把握 .....	- 46 -
2. 管理不全空家等及び特定空家等の基準 .....	- 46 -
3. 法律及び条例に基づく措置の手順 .....	- 47 -
(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第12条） .....	- 47 -
(2) 管理不全空家等に対する措置 .....	- 47 -
(3) 特定空家等に対する措置 .....	- 47 -
4. 所有者等への支援制度 .....	- 50 -
5. 関連法令の適用 .....	- 50 -
<b>第6章 鳥取市の空家等対策の推進体制</b> .....	- 51 -
1. 市内の推進体制と総合相談窓口の設置 .....	- 51 -
2. 専門家団体との連携 .....	- 52 -
<b>第7章 計画の進行管理</b> .....	- 53 -
<b>付録：用語の説明</b> .....	- 54 -
<b>市民政策コメントの実施結果</b> .....	- 56 -

## 第1章 計画の概要

### 1. 計画の背景と目的

近年、全国的な人口減少や都会への人口流出、核家族化の進行など社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物等、いわゆる空家等が年々増加しています。このような空家等の中には適切な管理が行われていないことから、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等といった多岐にわたる問題を生じさせており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。今後も空家等の件数が増加すれば、それらがもたらす問題はより一層深刻化することが懸念されます。

本市においても、全国と同様に人口の減少、核家族化の進展などにより全市域において空家等が発生しています。本来、空家等は個人の財産であることから、第一義的には空家等の所有者及び管理者（以下、「所有者等」という。）が自らの責任により的確に対応することが前提とされていますが、適切に管理されず放置されているものが多く、行政に寄せられる地域住民からの相談や苦情が近年急激に増加しているのが現状です。

このことから本市は県内他市町村に先んじて平成25年に「鳥取市空き家等対策基本方針」、平成26年に「鳥取市空家等の適切な管理に関する条例」を施行し、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、必要な助言や指導等を行ってきましたが、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が施行されたことに伴い、本市はこれまでの基本方針や実施施策をもとに、より本市の実情に合った空家等対策を講じるため、平成31年3月に「鳥取市空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」を策定し、所有者等をはじめ地域住民、民間事業者等が自発的に行える空家等対策を示すとともに、本市が行政としてサポートできる体制を再構築することで、官民連携による空家等対策の実現を目指してきたところです。

その後、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等対策を強力に推進するため、令和3年6月に法に基づく「基本指針」が改正され、令和5年12月には特定空家等になる前の段階から対策を充実させるため、「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で総合的に対策を強化するための法の一部を改正する法律が施行されました。また、相続登記がされないことによる所有者不明土地の問題を契機に、民法及び不動産登記法の大幅な改正がなされました。

この度、第1期計画の計画期間が令和5年度で終了することから、これらの改正を踏まえ、空家等の現状の変化を把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「鳥取市空家等対策計画（第2期）」を策定することとしました。

本計画では、「空き家」及び「空家」の表記について、法第2条第1項の規定による「空家等」と表記しています。なお、他法令や要綱等により「空き家」と表現されているものについては「空き家」と表記します。

## 2. 基本事項

### (1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。なお、空家化の予防や利活用については、すべての建築物を対象とします。

### (2) 空家等の定義

#### 【空家等】（法第2条第1項）

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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、又は管理する物を除く。

#### 【特定空家等】（法第2条第2項）

「空家等」のうち、次の①～④の状態と認められたものをいう。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

#### 【管理不全空家等】（法第13条第1項）

空家等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られたものをいう。

※1「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。

※2「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※3「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことを言います。

※4「常態」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態を言います。例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となります。

#### <注意事項>

本計画では、マンションやアパート等の共同住宅及び長屋は、原則1棟全体で1つの「建築物」として取り扱います。よって、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない」状態とは言えないことから「空家等」には該当しません。ただし、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、それぞれ別の建築物として取り扱うこととします。

### (3) 計画の位置付け

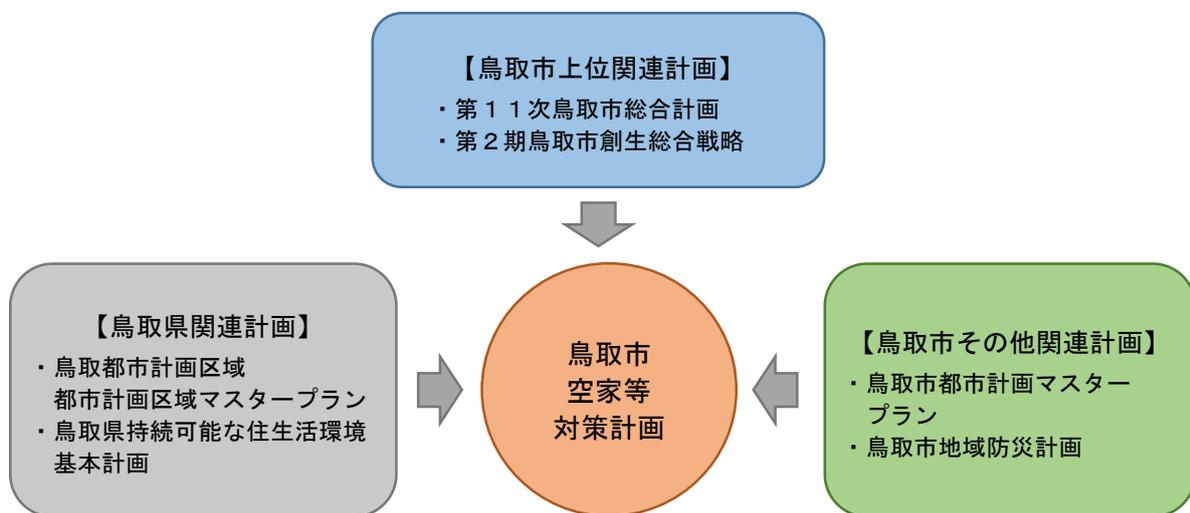
#### 1) 法的な位置付け

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定した計画です。

#### 2) 上位計画等との連携・整合

本市の上位計画である「第11次鳥取市総合計画」、「第2期鳥取市創生総合戦略」の下位計画として位置付けます。また、本市の既存計画である「鳥取市都市計画マスタープラン」、「鳥取市地域防災計画」及び、鳥取県の既存計画である「鳥取都市計画区域都市計画区域マスタープラン」、「鳥取県持続可能な住生活環境基本計画」とも整合性を図るものとします。

図1 空家等対策計画の位置付け



#### (4) 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和12年度（2030年度）の7年間とします。ただし、社会、経済状況等の変化や国、県の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じ期間延長や施策等の見直しを行います。

計画期間：2024年度～2030年度

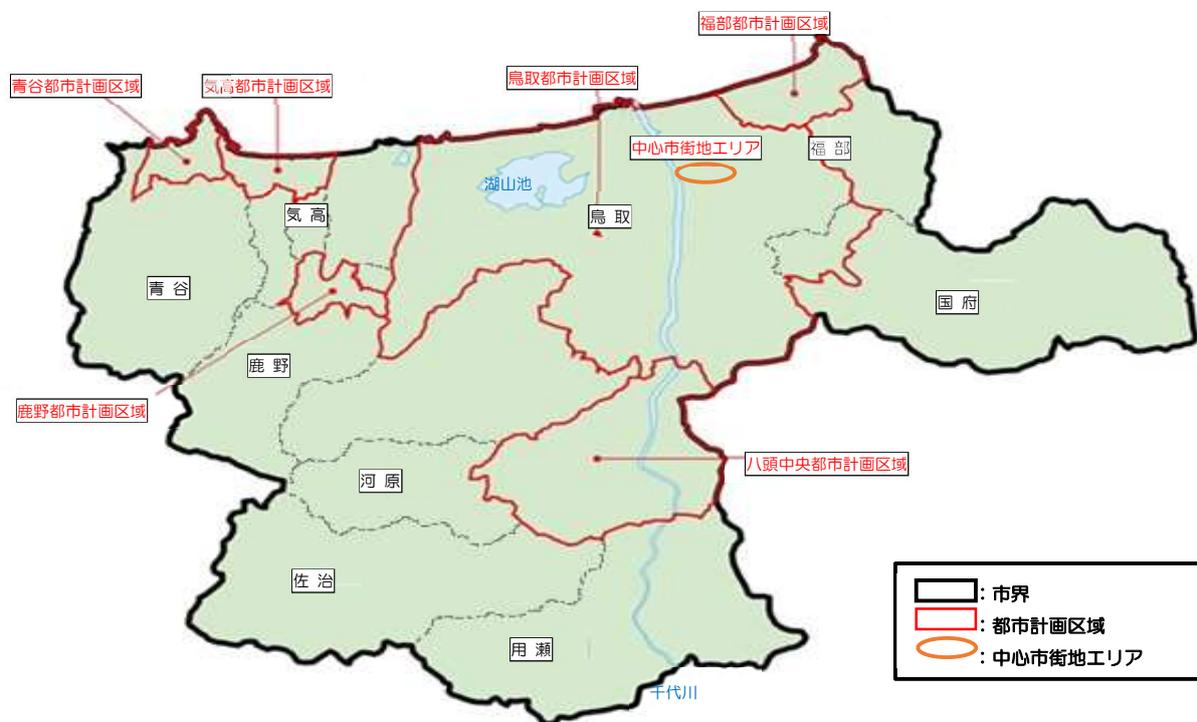
図2 計画の期間

各種計画	令和 5年度 2023年度	令和 6年度 2024年度	令和 7年度 2025年度	令和 8年度 2026年度	令和 9年度 2027年度	令和 10年度 2028年度	令和 11年度 2029年度	令和 12年度 2030年度	令和 13年度 2031年度	令和 14年度 2032年度
鳥取市 空家等対策計画	第1期 計画	第2期計画 7年間（必要に応じて随時見直し）							次期計画策定	
鳥取市総合計画	第11次総合計画（基本構想） R3～12年度（10年間）								次期総合計画策定	
鳥取市 創生総合戦略	第2期創生総合戦略 R3～R7年度（5年）			第3期創生総合戦略（予定） R8～R12年度（5年）					次期創生総合戦略策定	

(5) 計画の対象地区

本計画は鳥取市全域を対象とします。ただし、取り組む事業の内容によっては優先的に対応する地域、地区があります。

図3 鳥取市域全体図



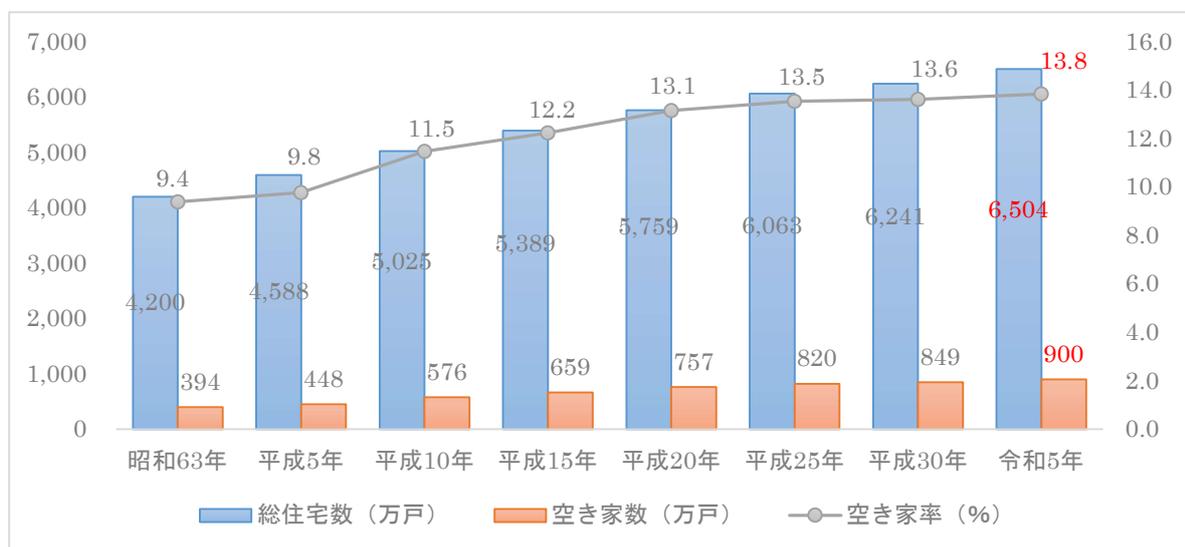
## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 国及び県の状況

総務省が実施する住宅・土地統計調査によると、全国の空き家の推移は、昭和63年の約394万戸から年々増加しており、令和5年には約900万戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）も、昭和63年の9.4%から年々増加し、令和5年には13.8%となっています。

また、鳥取県の空き家の推移を見ると、昭和63年の18,500戸から令和5年には41,300戸と昭和63年の2倍以上にまで増加しています。空き家率についても同様に、昭和63年の9.7%から令和5年には15.7%まで増加しており、全国と鳥取県の空き家率を比較すると、平成15年以降は鳥取県が全国を上回っています。

図4 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図5 鳥取県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

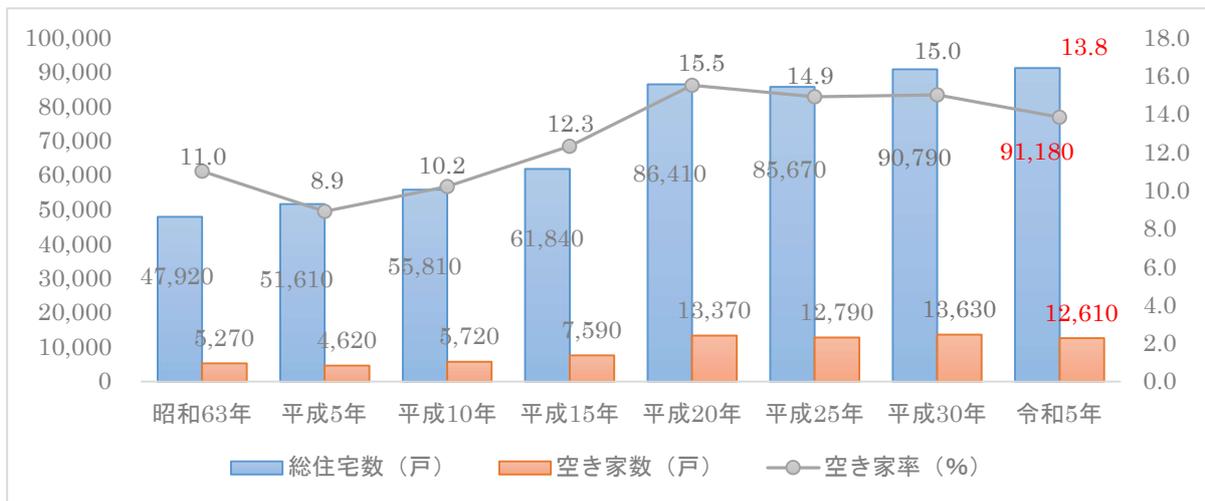
## 2. 鳥取市の空家等を取りまく状況

### (1) 総住宅数、空き家数と推移

本市の近年の空き家率の推移は鳥取県と同様の傾向にあります。本市の総住宅数が平成15年の61,840戸から平成20年に86,410戸まで急激に増加しているのは、本市が平成16年に1市8町と合併したことによるものですが、これに伴い本市の空き家率は平成15年の12.3%から平成20年には15.5%まで急増しています。平成25年には14.9%と減少に転じ、平成30年には15.0%と横ばいとなりましたが、令和5年では、13.8%と減少傾向となっています。これにより、全国平均と同じ空き家率となりました。

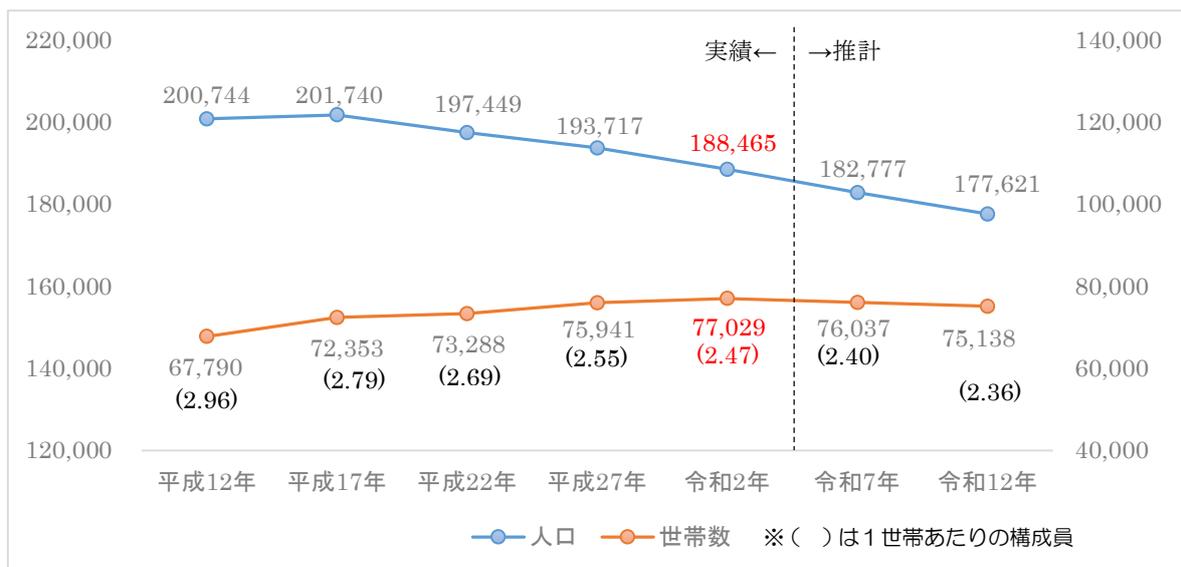
しかし、将来推計によると人口が大きく減少する傾向を示しているのに対し、世帯数の減少幅が少ないこと、また、全国的な高齢化により今後は空き家が増加することが想定されます。

図6 鳥取市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図7 鳥取市の人口及び世帯数の推移と将来推計



出典：国勢調査 平成12年～令和2年（平成12年は合併前の9市町村合計）  
令和7年以降は、鳥取市人口ビジョン等による推計値

なお、住宅・土地統計調査によると令和5年における市内78,240世帯のうち、4,570世帯は75歳以上の単身です。これらの住宅は、将来、空家等になる可能性があり、今後、空家等が増加していくことが予想されます。

表1 世帯の型別、住宅の建て方別世帯数（令和5年）

	総数	65歳未満の 単身	30歳未満の 単身	30～64歳の 単身	65歳以上の 単身	うち75歳以 上の単身
総数	78,240	16,280	6,290	9,980	8,640	4,570
一戸建	50,720	2,890	160	2,730	6,200	3,600
長屋建	1,040	300	60	240	220	160
共同住宅	26,400	13,080	6,070	7,020	2,170	750
その他	90	-	-	-	50	50

（単身世帯のみ抜粋）

## （2）空き家の種類別、建て方別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空き家は「居住世帯のない住宅」の一部となります。さらに、空き家は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」の4つに分類されています。

表2 空き家の種類

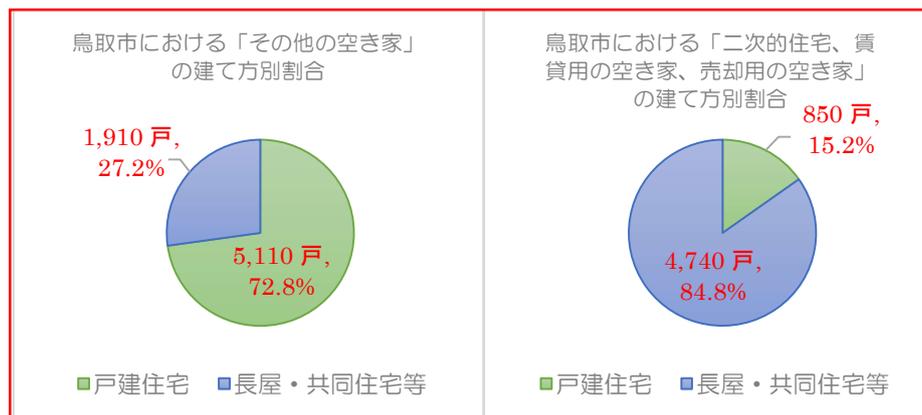
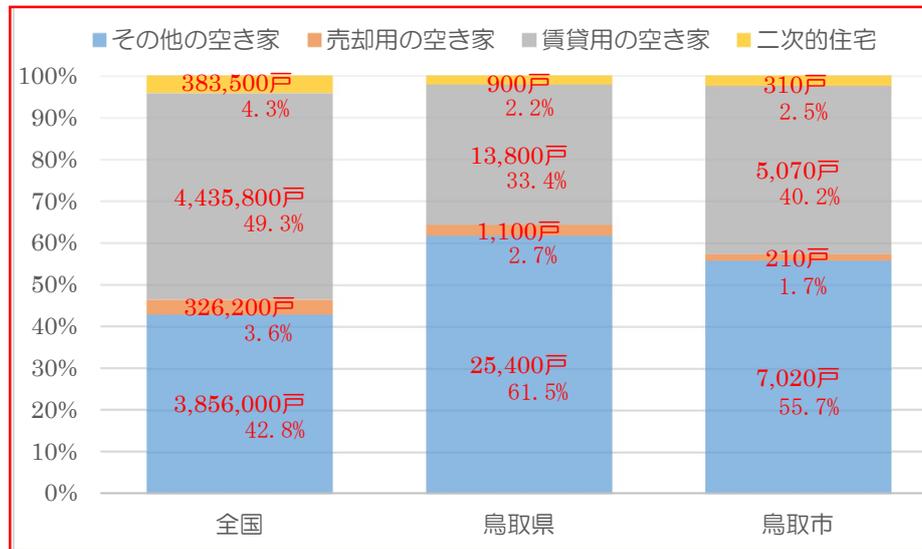
種類	内容	
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 （その他の空き家）	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など （注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）	
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

出典：「令和5年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」（総務省統計局）

令和5年の空き家の種類別割合をみると、市場に流通していない「その他の空き家」は、全国では42.8%あるのに比べ、本市は55.7%と12.9ポイントも高くなっています。本市における「その他の空き家」の建て方別内訳をみると、戸建住宅が72.8%と大半を占めている状態である一方、「二次的住宅、賃貸用の空き家、売却用の空き家」における戸建住宅は15.2%と少なく、「長屋・共同住宅等」が8割以上を占めています。「その他の住宅」は、賃貸や売却等といった市場に出ていない状態にあり、その中でも戸建住宅の占める割合が高いことか

ら、本市の空き家等対策は、戸建である「その他の住宅」への対策の必要性が求められる状態にあります。

図8 令和5年 空き家の種類別割合（全国、鳥取県、鳥取市の比較）



出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

### (3) 建築時期別住宅数の推移

本市の建築時期別住宅数は、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された住宅が18,900戸あり、全体の73,010戸の約1/4を占めています。

図9 鳥取市における建築時期別住宅数の推移



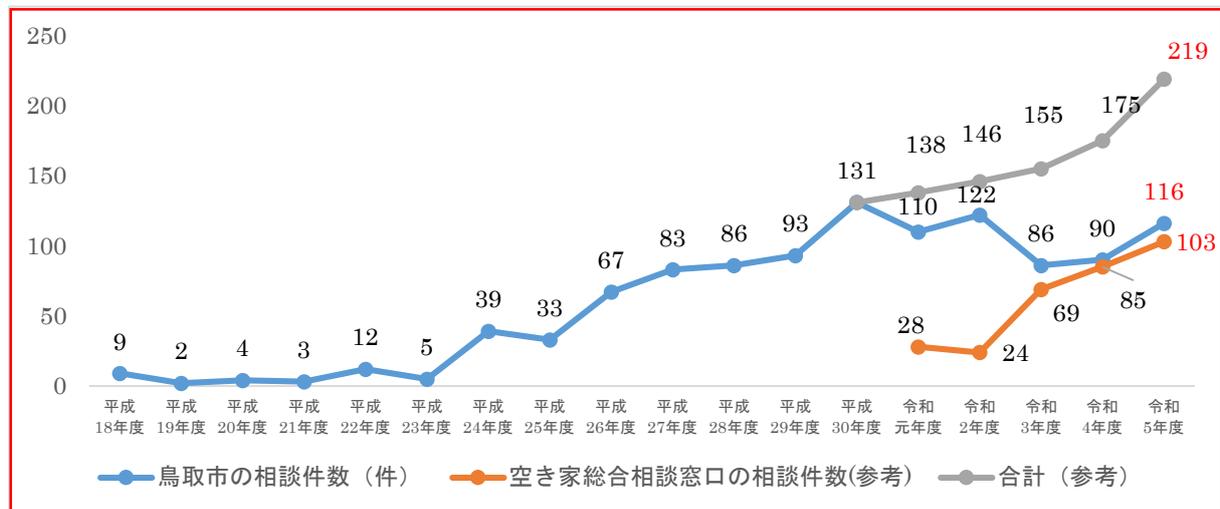
出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）  
（居住世帯なし 及び 建築時期「不詳」を除く。）

### (4) 空家等に関する相談件数の推移

本市に対する管理不全空家等に関する相談件数は、平成23年度までは横ばい傾向にありましたが、平成24年度以降は増加傾向にあり、平成30年度からは年間100件近い新規の相談があります。これは、平成23年度頃に空家等の適正管理に関する条例が全国的に制定され始めたことにより、適正に管理されていない空家等への行政の対応が求められたことが背景にあるものと推察されます。

なお、令和3年度から相談件数が減少したのは、令和元年度に県と連携して創設した「空き家総合相談窓口」の相談件数が令和3年度から増加していることから、本市への相談件数が減った一つの要因と考えられます。

図10 鳥取市における管理不全空家等に関する相談件数の推移



### 3. 鳥取市における空家等の実態調査

#### (1) 調査の目的と概要

法に規定する総合的かつ計画的な空家等対策を検討。実施する上で必要な期初資料の収集のため、鳥取市全域の空家等の実態調査を平成 30 年度と同じ手法にて実施しました。

調査結果については、空家等の外観写真とあわせ、地図データ上で分布状況や空家等の状態が判別できるデータベースを整備しました。また、空家等の変化を把握するため平成 30 年度に行った実態調査と比較し、分析等を行いました。

#### (2) 調査の期間

令和 5 年 7 月～10 月・・・委託業者による現地調査

令和 5 年 11 月～令和 6 年 3 月・・・データベースの整備及び前回調査との比較分析

#### (3) 調査区域及び対象空家等

##### 1) 調査区域

鳥取市全域

##### 2) 対象空家等

本調査において空家等とは、1 年に 1 度程度の管理や長期間無人の建物を対象とし、一定の管理をされている賃貸用、売却用物件及び別荘並びに雇用促進住宅及び公営住宅は対象外としています。ただし、長期間にわたり入居のない賃貸用、売却用物件や全室入居のない共同住宅及び長屋は、調査対象に含んでいます。

#### (4) 実態調査の手法

##### 1) 空家等の特定

鳥取市全域の全ての家屋に対して現地調査（特定基礎調査）を実施し、以下の基準をもとに総合的に判断し、空家等の特定をしました。

- ・郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- ・門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
- ・売り、貸し物件の表示がある
- ・電気メーターが動いていない、取り外されている
- ・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる

##### 2) 調査手法の詳細

上記で空家等と特定された建物等に対して、再度現地にて「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局住環境整備室作成）をもとに作成した「調査票兼老朽度・不良度判定票」で評価点を算出した合計点判定と主観による判定により、老朽度及び危険度のランク付けを行いました。

また、当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険度のランク付けを行うとともに、敷地内の管理状態（衛生、景観）や門扉、塀等の傾きや破損等の有無についても調査を実施しました。

空家等実態調査 調査票兼老朽度・不良度判定表

ID: {ID}

前回管理番号		調査年月日	年 月 日	調査員名	
住宅地図帳番号	{住宅地図帳記載位置}	空家バンク	家バンク	空家バンク管理番号	{空家バンク管理番号}
特定空家情報	空家情報	特定空家情報管理番号	{特定空家情報管理番号}	市提供情報	提供情報
				市提供情報管理番号	{市提供情報管理番号}

判定状況	1:可 2:不可 3:対象外	近景画像①	K1
空家種別	1:空家 2:空家候補 3:管理物件	近景画像②	K2
売買物件表示の有無	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ	近景画像③	K3
管理会社名		近景画像④	K4
連絡先		工作物の程度画像	R1
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上	判定不可画像	F
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:店舗・事務所 4:店舗兼住宅 5:工場 6:共同住宅 7:その他 8:不明	判定対象外画像	T

○建築物に関する不良度判定基準

判定区分	判定項目	判定内容	評点	前回評点
1	構造一般の程度	①基礎 (1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0	項目評点
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0	項目評点
(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25			
2	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0	項目評点
		(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0	項目評点
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0	項目評点
(2) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがあり、雨もりのあるもの		15		
(3) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の要部、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの		25		
(4) 屋根が著しく変形したもの		50		

※判定項目が不明な箇所には、評点欄に“-”を記入する

評点欄	合計点	前回合計点
不明時、前回結果継承（○チェック）		度判定基準

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評定内容	点数	合計点判定	主観判定
A	目立った損傷は認められない。	0～19点	前回判定	建築物の老朽度・危険度
B	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。	20～39点		
C	部分的に危険な損傷が認められる。	40～99点		
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊等著しく保安上の危険性が高まると考えられる。	100～134点		
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊等著しく保安上の危険性が考えられる。	135点以上		

○建築物の周囲に対する危険度のランク

評定内容	評定
倒壊した場合、隣家に危険を及ぼす可能性	有・無
倒壊した場合、公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性	有・無

ランク	評定内容	評定	前回評定
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い		
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある		

鳥取市空家等実態調査 調査票兼老朽度・不良度判定票（右ページ）

※下記項目に該当があれば、評定欄に“○”、該当しない場合は“-”を記入すること。

ID: {ID}

○工作物の状況

評定区分	評定項目	評定内容	評定	危険箇所（複数可）
工作物の程度	①付属物、門、塀の状況	付属物、門、塀が傾斜、破損している		
			前回危険箇所	

○衛生上の問題に関する判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評定
衛生上の問題	①汚物の流出又は臭気の発生	浄化槽等の放置または排水等の流出により臭気が発生している。	
	②ごみ等の放置又は不法投棄あり	ごみ等の放置または不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している。	

○景観上の問題に関する判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評定
景観上の問題	①窓ガラス等の破損	母屋の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	②立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。または雑草の手入れがされていなく、繁茂している状態。	

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準

評定区分	評定項目	評定内容	評定
生活環境への問題	①立木の状態	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。立木が近隣家屋や道路にはみ出している。	
	②小動物の住家	犬、猫等の小動物が住み着いている。	
	③害虫等の発生	ハチの巣、シロアリ等の食害がある。または害虫が大量に発生している。	
	④不適切な管理	1Fの窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。	

(周辺地図)

{Map1}

※判定不可理由

1: 繁茂の為	2: 繁茂等悪路のため進入不可	3: 横及び縦で立入不可	4: 閉門・塀で確認不可	
5: 立入禁止及び私有地内の為	6: その他	7: 倒壊	その他理由:	( )

※判定対象外理由

1: 居住・活用あり	2: 更地になっている・除却されている	3: 公共施設・公営住宅	4: 統合処理(統合先調査番号で調査)	
5: 同一敷地内居住有り	6: 長屋住宅・共同住宅内居住有り	7: その他	統合先調査番号	その他理由: ( )

(備考・特記事項)

## (5) 調査の結果

### 1) 実態調査と住宅・土地統計調査の比較

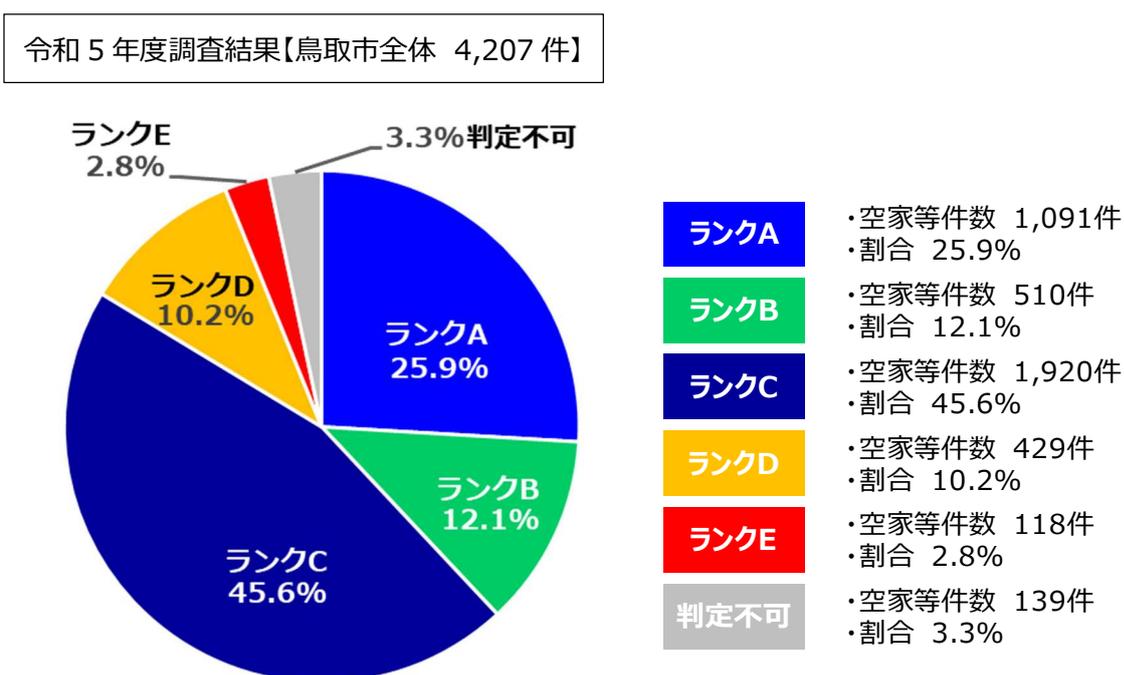
今回（令和5年度）判明した空家等の件数は、4,207件でした。

そのうち、すぐにでも再利用が可能と思われる判定Aランク及びBランクの合計は1,601件で全体の38%、補修・修繕等が必要と考えるが再利用可能と思われる判定Cランクは1,920件で全体の45.6%、建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊等著しく保安上の危険性が高まると考えられる判定Dランクは429件で全体の10.2%、建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊等著しく保安上の危険性が考えられる判定Eランクは118件で全体の2.8%を占めました。また、立木・塀等で判定が困難であった判定不可は139件で全体の3.3%となりました。

平成30年住宅・土地統計調査による鳥取市の空家の総数は13,630戸ですが、これは不動産会社等に管理されている賃貸及び売却用の住宅、別荘等の二次的住宅が含まれており、これらを除くと7,350戸となります。

今回の調査結果の4,207件と乖離がありますが、その主たる原因として、住宅・土地統計調査は、全国から約370万住戸・世帯を抽出し、調査票を配布して行った統計調査である一方、鳥取市が実施した調査は、住宅地図発行の委託業者が市内全域を現地目視調査した結果であり、二つの調査手法が異なるためと考えられます。

図11 空家等判定評価の結果



### 【各ランクの詳細】

<b>ランクA</b>	: 目立った損傷は認められない
<b>ランクB</b>	: 部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない
<b>ランクC</b>	: 部分的に危険な損傷が認められる
<b>ランクD</b>	: 建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊等著しく保安上の危険性が高まると考えられる
<b>ランクE</b>	: 建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊等著しく保安上の危険性が考えられる
<b>判定不可</b>	: 地図上に家形が存在、または建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の堀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかった建物

## 2) 前回調査との比較

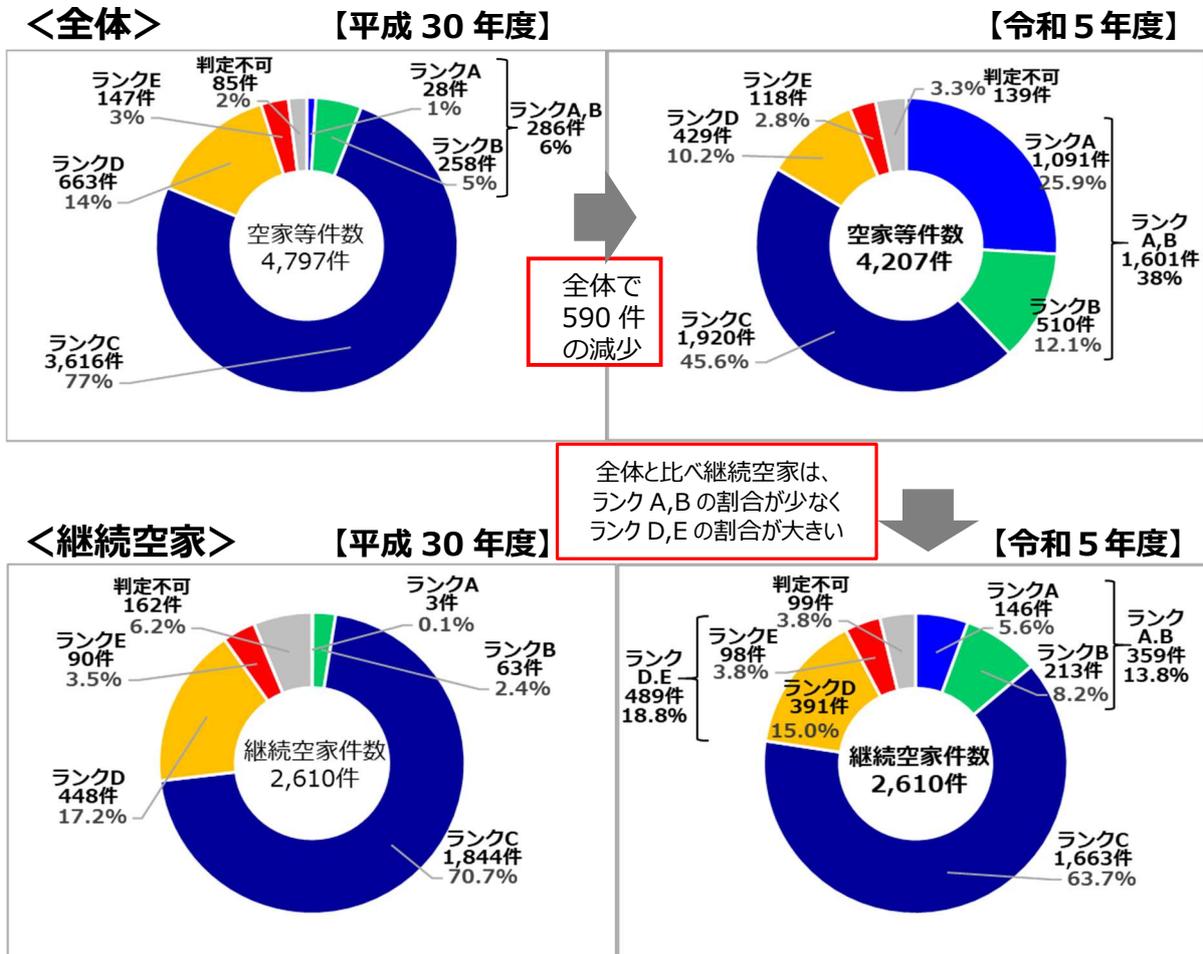
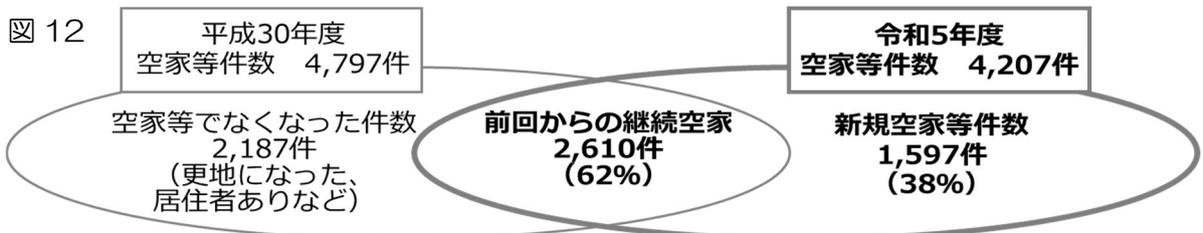
前回（平成30年度）の空家等の件数（4,797件）と比べ、590件の減少となりました。

ランク別でみると、前回に比べ、ランクCは31.4ポイント減少し、ランクAとBの割合が32ポイント増加しています。また、ランクDは3.8ポイント減少し、ランクEは0.2ポイントの減少となりました。

空家等の件数が減った要因は、調査員自体の目視判定レベルが高くなったこともありますが、調査時に建物や敷地内が整理、管理されていたり、リフォームや倉庫として利用している様子が伺えたことなど、生活感が感じられ、空家等の対象外（空家等ではないと判断）としたケースが多かったものと思われます。

また、ランクA、Bが前回より増えた要因は、リフォームや樹木の選定などで維持管理をしている空家等が増えたこと、また、今回は構造体の基礎等が一部欠けていたり、窓ガラスが一部割れていたりしたもので、構造上支障がなければ危険な損傷とみなさず、ランクCとしなかったことによるものが主な原因と考えられます。

また、前回から継続して空家のままになっている継続空家は2,610件と令和5年度全体の62%でした。全体の空家等件数に比べ、ランクAとBの割合は24.2ポイント少なく、ランクDとEの割合は5.8ポイント多くなっていることが分かりました。



### 3) 地域\_判定ランク別の空家等の状況

地域別の空家等の件数を世帯数で割った空家率で見ると、佐治町が最も高く27.3%、次いで用瀬町が12.7%、青谷町が12.2%、河原町が10.1%と高くなっています。

表3 地域別判定ランク別 空家等件数及び空家率（令和5年度）

上段：空家数  
下段：空家率

地域	空家等件数	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE	判定不可	空家率	世帯数
鳥取市域	2,593	857	445	1,053	158	33	59	4.0%	65,802
		1.3%	0.7%	1.6%	0.2%	0.1%	0.1%		
国府町地域	206	39	34	93	22	4	15	6.1%	3,419
		1.1%	1.0%	2.7%	0.6%	0.1%	0.4%		
福部町地域	89	20	20	22	13	4	10	8.5%	1,047
		1.9%	1.9%	2.1%	1.2%	0.4%	1.0%		
河原町地域	253	31	37	132	36	7	10	10.1%	2,502
		1.2%	1.5%	5.3%	1.4%	0.3%	0.4%		
用瀬町地域	165	27	28	62	34	12	1	12.6%	1,297
		2.1%	2.2%	4.8%	2.6%	0.9%	0.1%		
佐治町地域	200	23	41	72	33	9	15	26.4%	732
		3.1%	5.6%	9.8%	4.5%	1.2%	2.0%		
気高町地域	299	52	21	137	43	11	19	8.5%	3,342
		1.6%	0.6%	4.1%	1.3%	0.3%	0.6%		
鹿野町地域	117	21	7	46	17	6	17	7.9%	1,439
		1.5%	0.5%	3.2%	1.2%	0.4%	1.2%		
青谷町地域	285	35	16	147	49	24	4	11.8%	2,332
		1.5%	0.7%	6.3%	2.1%	1.0%	0.2%		
合計	4,207	1,105	649	1,764	405	110	150	5.1%	81,912
		1.35%	0.8%	2.2%	0.5%	0.1%	0.2%		

※空家率の母数は、R5年8月末の総世帯数

### 4) 中山間地域・中山間地域外\_判定ランク別 空家等件数

中山間地域外（旧市）※ 及び中山間地域の空家等件数は減少しているものの、中山間地域（旧市）の空家件数はほとんど変化がない状況でありました。

表4 判定ランク別 空家等件数

変化がほぼない

地域	年度	空家等件数	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE	判定不可
中山間地域 (旧市)	R5年度	1,045	314	124	443	102	22	40
	H30年度	1,062	12	68	805	138	21	18
中山間地域外 (旧市)	R5年度	1,548	536	218	698	68	11	17
	H30年度	1,886	15	155	1,511	149	18	38
中山間地域	R5年度	1,614	241	168	779	259	85	82
	H30年度	1,849	1	35	1,300	376	108	29
合計	R5年度	4,207	1,091	510	1,920	429	118	139
	H30年度	4,797	28	258	3,616	663	147	85

※「中山間地域外」の地域・・・中心市街地、美保、中ノ郷、千代水、賀露、湖山、末恒地域



#### 4. 空家所有者等意向調査（アンケート調査）

##### （1）調査の目的と概要

空家等の所有者が空家等に行っている理由や今後の意向を把握するため、空家等実態調査で空家等と判定された建築物について、固定資産材台帳に記載のある所有者（納税義務者）に対しアンケート調査を実施。

##### （2）調査の期間

令和5年 9月～ ……アンケート調査票の送付  
10月～ ……アンケートの回収、結果の入力整理、アンケート結果の分析等

##### （3）調査区域及び対象者

1) 調査区域 鳥取市全域

2) 対象者

空家等実態調査の対象建築物で、固定資産税台帳にて特定できた所有者（納税義務者）

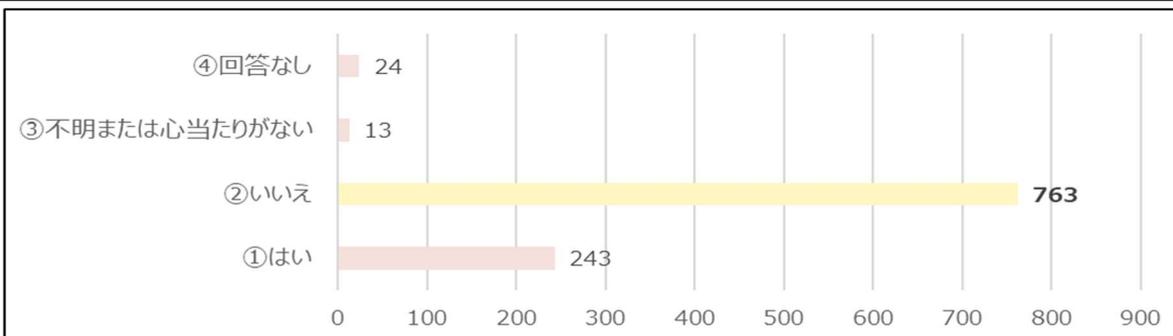
##### 3) アンケート送付数

発送数		2,104件
回答数		1,195件
内訳	有効回答	1,043件
	無効回答※	152件

※複数選択可以外の設問に対して、複数選択回答があった152件を無効回答としたため、有効回答数は1,043件となります。

##### （4）アンケート調査結果

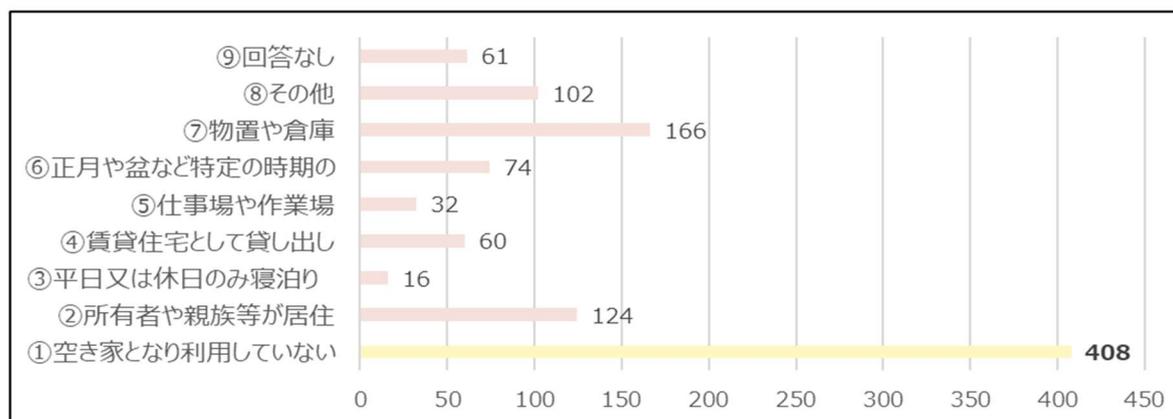
#### 問1. 対象の建物には、人が居住していますか。



※総回答数：1,043件/回答なし：24件

居住している「はい」と回答したものが、243件あった。

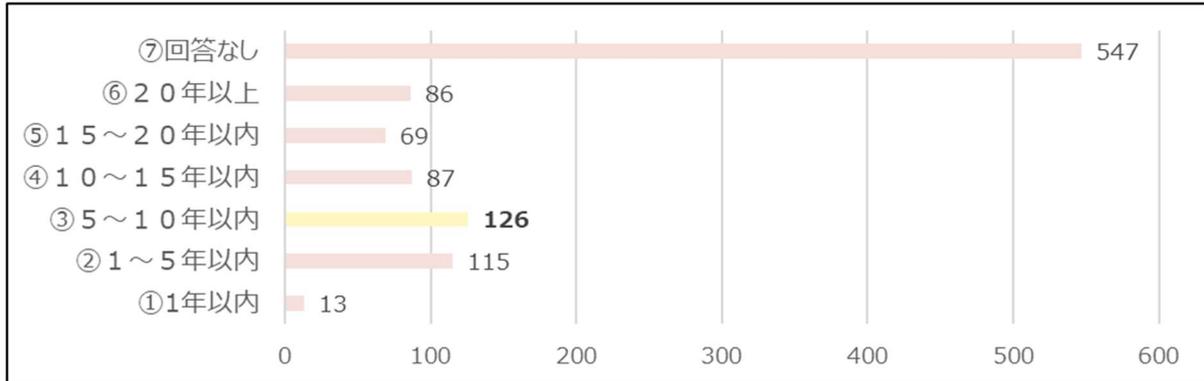
#### 問2. 対象の建物は現在、どのように使用されていますか。



※総回答数：1,043件/回答なし：61件

「利用していない」が全体の39.1%（408件）、「物置や倉庫」として利用が15.9%（166件）、「その他」は、「居住している」、「貸し出している」、「売りに出している」等があった。

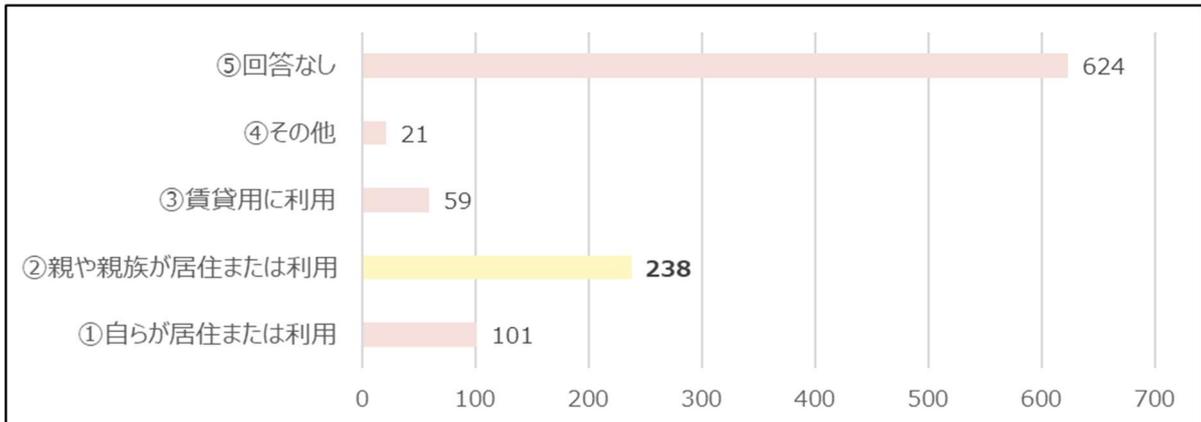
問3. 「空き家になって経過した年数」はどれくらいですか。



※総回答数：1,043件/回答なし：547件

空家になって経過した年数は、「10年以内」が全体の24.3%（254件）であり、「20年以上」は、8.2%（86件）であった。

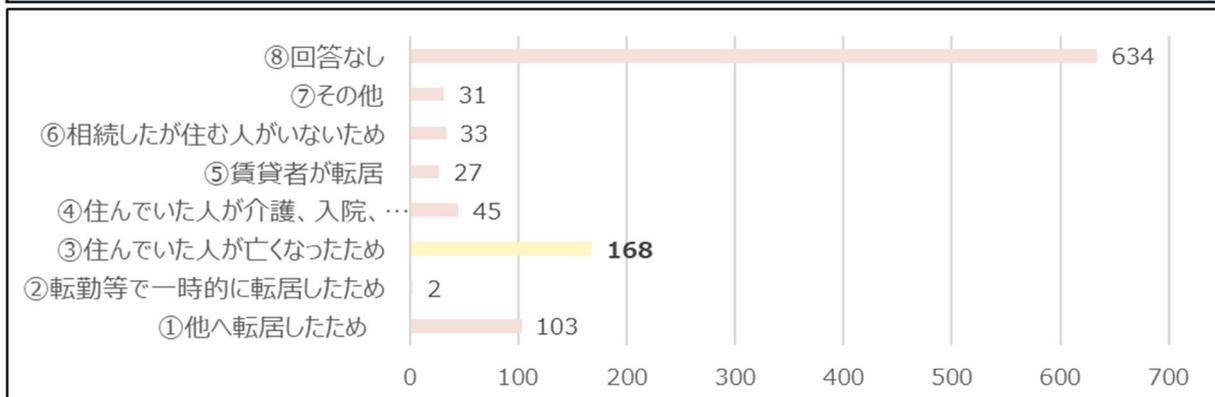
問4. 対象の建物の「空き家になる以前の利用形態」は次のどれにあたりますか。



※総回答数：1,043件/回答なし：624件

空家になる前の状態は、「親や親族が居住または利用」が最も多く、全体の22.8%（238件）、また、「自らが居住または利用」も9.6%（101件）あった。

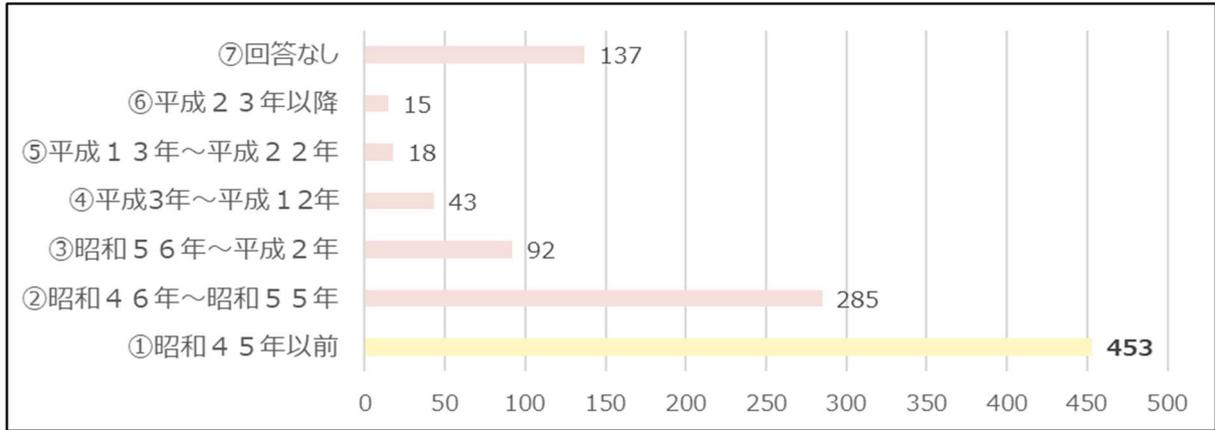
問5. 対象の建物が「空き家になった（なっている）」のはなぜですか。



※総回答数：1,043件/回答なし：634件

空家になった（なっている）理由で回答が多かったものは、「住んでいた人が亡くなったため」が最も多く、全体の16.1%（168件）であった。

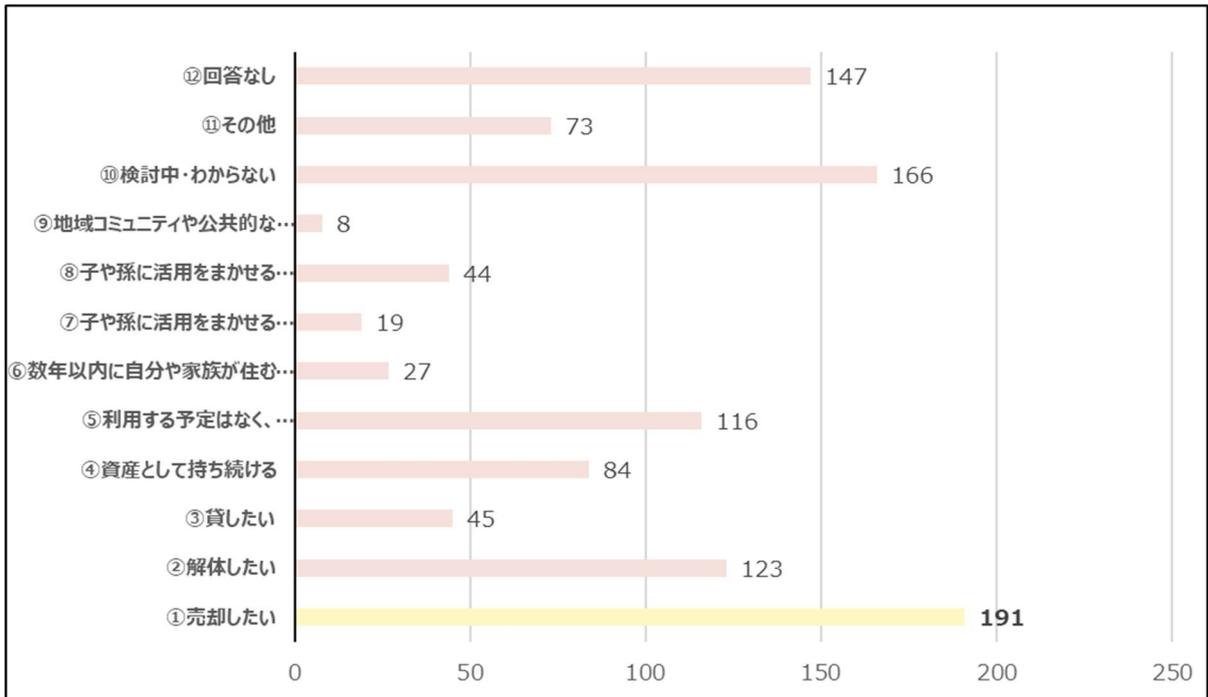
問 6. 対象の建物の「建築時期（竣工時期）」はいつですか。



※総回答数：1,043件/回答なし：137件

対象建物の「建築時期」で多かったのは、「昭和45年以前」が最も多く、全体の43.4%（453件）、続いて多かったのは、「昭和46年～昭和55年」で27.3%（285件）であった。

問 7. 今後、対象の建物をどのようにしていきたいと考えていますか。

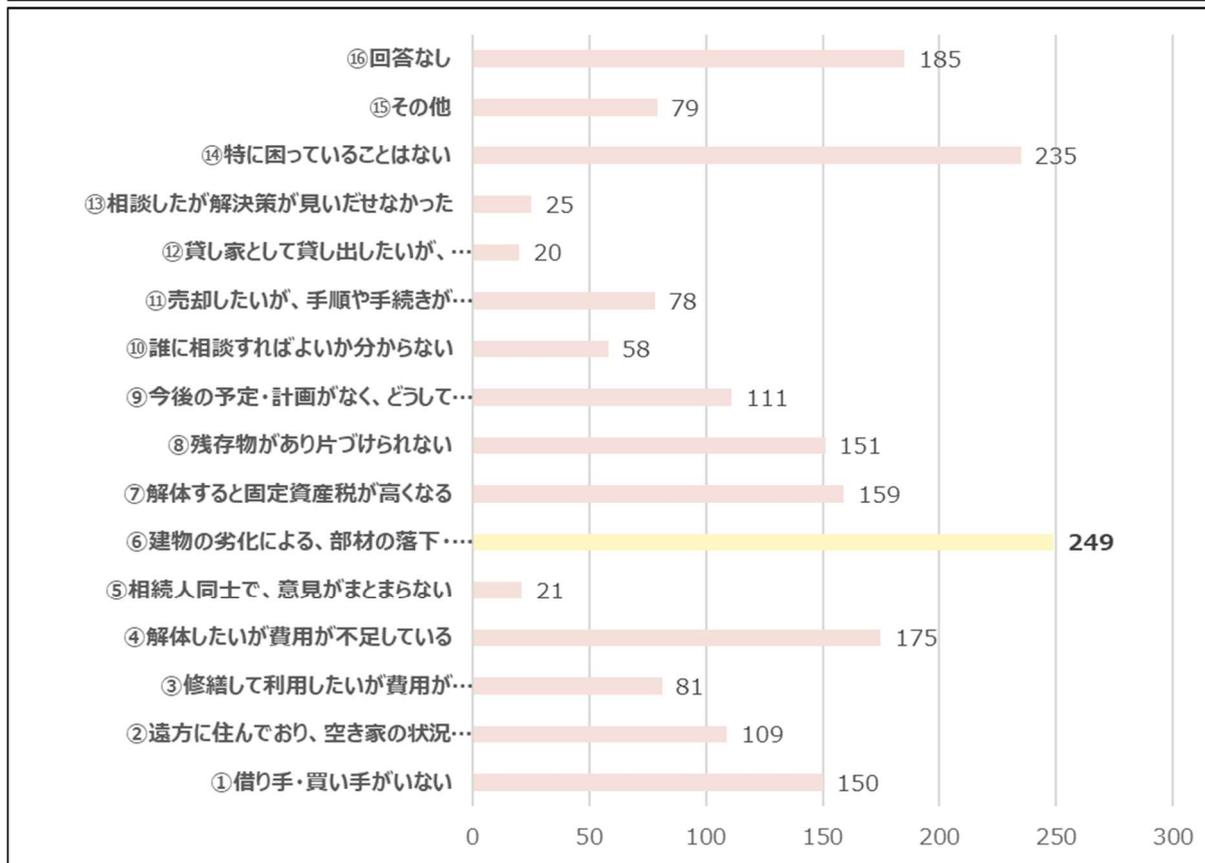


※総回答数：1,043件/回答なし：147件

今後、対象の建物をどのようにしていきたいかの問いでは、「売却したい」が最も多く、18.3%（191件）、次に多かったのは、「検討中・わからない」15.9%（166件）であった。

その他は、「売却・貸し出したい」、「解体したい」との回答が多かった。

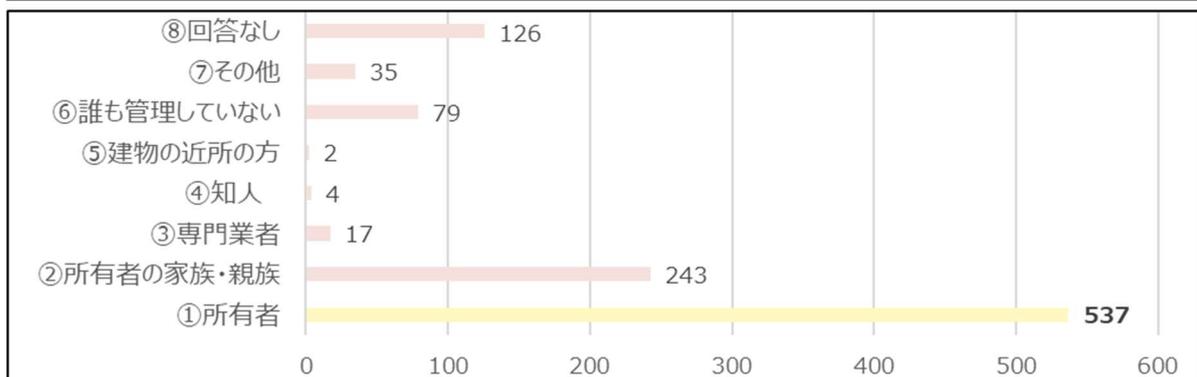
問8. 対象の建物の今後について困っていること・心配していることはありますか。(複数回答可)



※総回答数：1,886件/回答なし：185件

対象の建物の今後の不安については、「建物の劣化による、部材の落下・飛散などで迷惑をかけないか心配」が最も多く、13.2%（249件）あり、老朽化した空家が多いことが伺える。

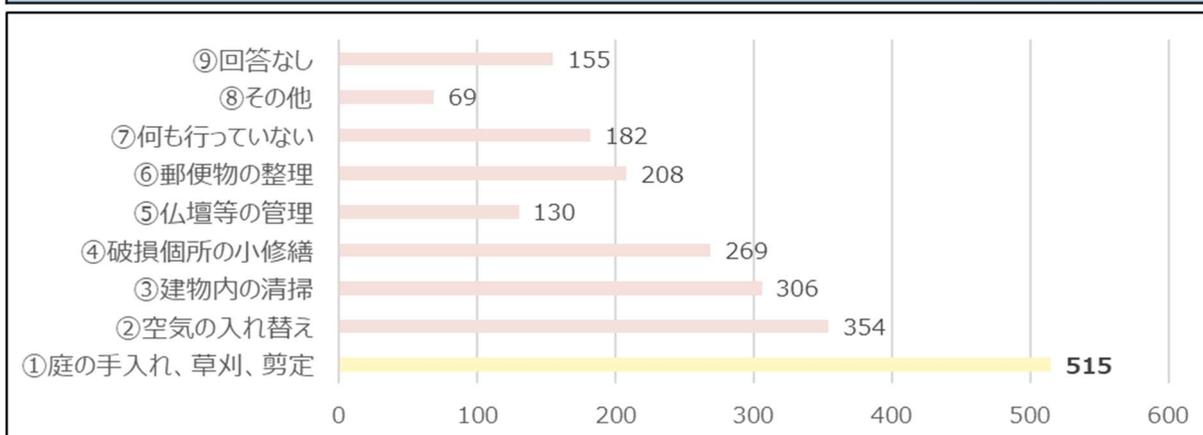
問9. 対象の建物の「維持・管理」はどなたがされていますか。



※総回答数：1,043件/回答なし：126件

対象の建物の「維持・管理」をしているのは、「所有者」が 51.4%（537件）で、「所有者の家族・親族」も 23.2%（243件）であった。

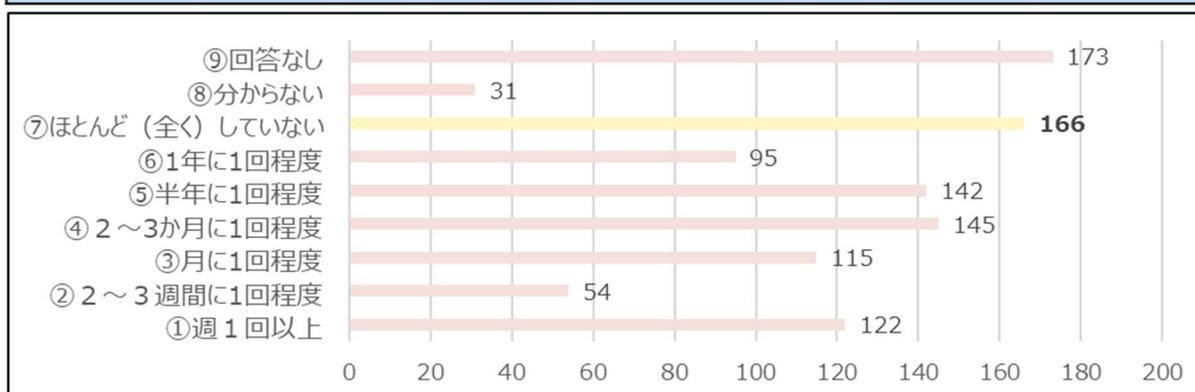
問 10. 対象の建物の「維持・管理」はどのようなことを行っていますか。(複数回答可)



※総回答数：2,188件/回答なし：153件

対象の建物の「維持・管理」の内容は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が 23.5% (515 件) と多く、「何も行っていない」も 8.3% (182 件) あった。

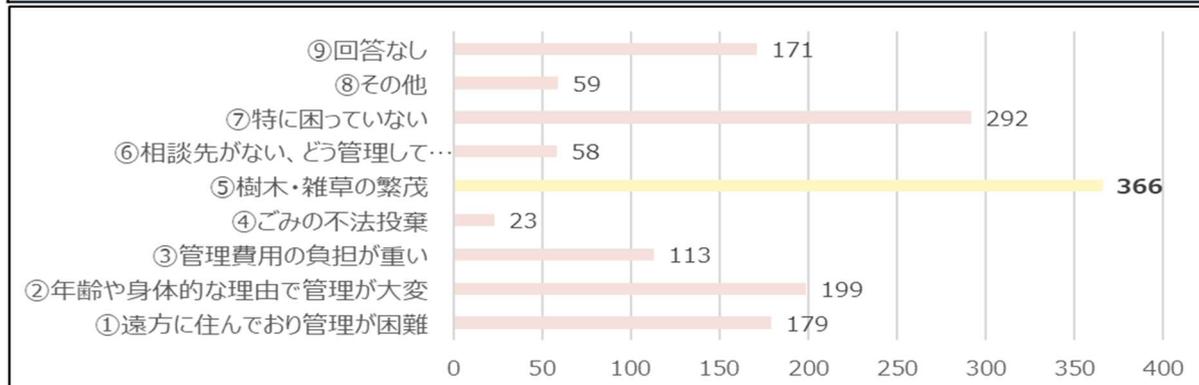
問 11. 対象の建物の「維持・管理」はどのくらいの頻度で行っていますか。



※総回答数：1,043件/回答なし：173件

対象の建物の「維持・管理」の頻度の問いでは、「ほとんど(全く)していない」が、15.9% (166 件)、「週 1 回以上」は、11.6% (122 件) であった。1 年以内に 1 回以上管理している人は、64.5% (673 件) となる。

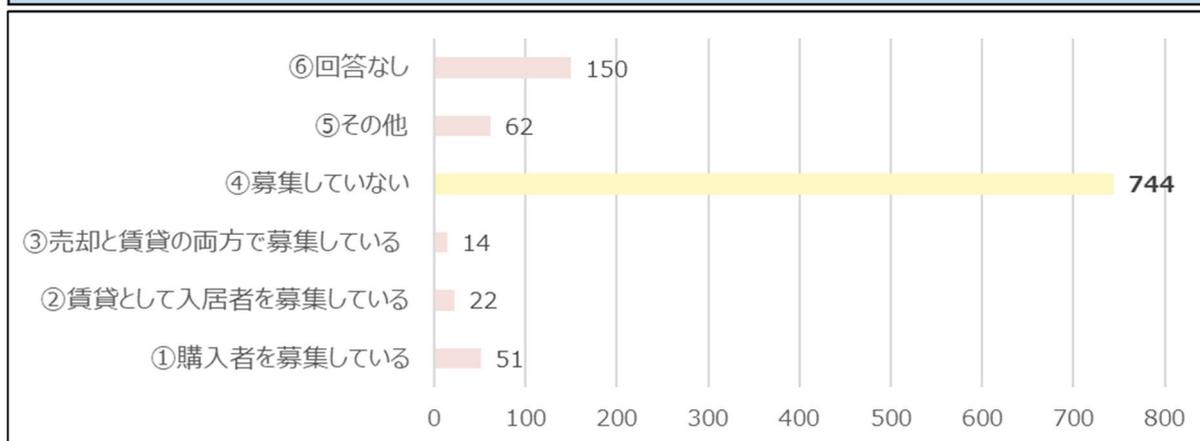
問 12. 対象の建物の「維持・管理」を行う上で困っていることは何ですか。(複数回答可)



※総回答数：1,460件/回答なし：171件

対象の建物の「維持・管理」で困っていることの問いでは、「樹木・雑草の繁茂」が 25.0% (366 件) と多く、「特に困っていない」も 20.0% (292 件) 回答があった。

問 1 3. 対象の建物は現在、「売却先または賃貸の入居者の募集」をしていますか。

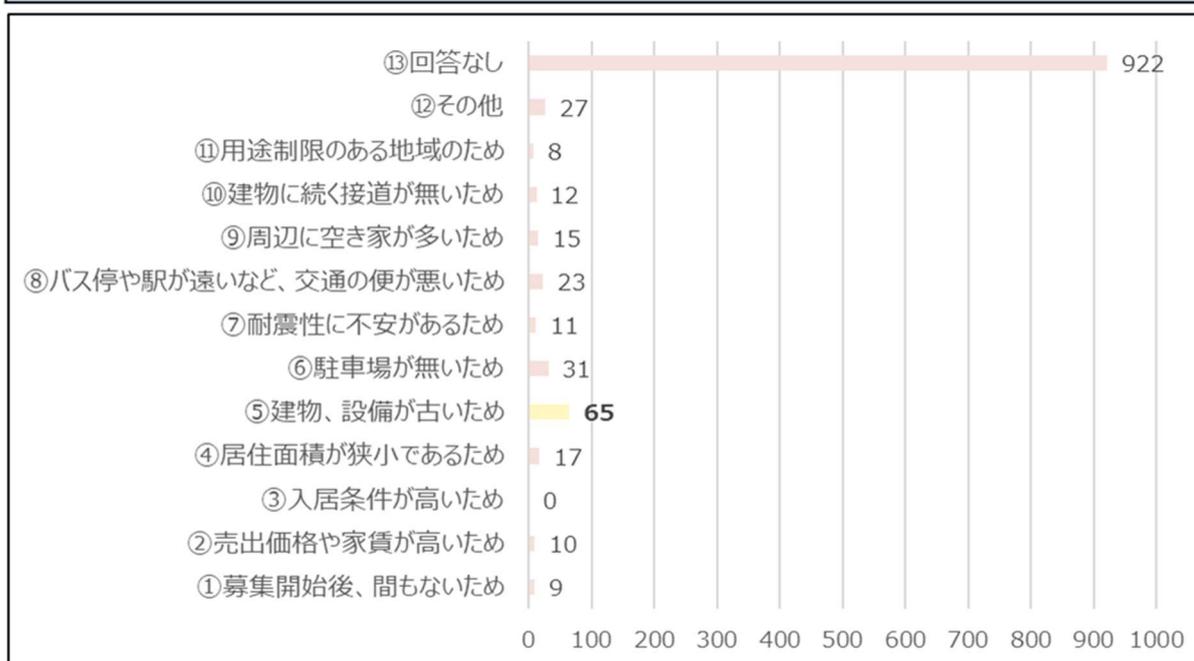


※総回答数：1,043件/回答なし：150件

「売却先または賃貸の入居者の募集をしているか」の問いでは、「募集していない」が最も多く、71.3%（744件）あり、「購入者を募集している」は、4.8%（51件）であった。」

「その他」は、「売却予定」や売却や賃貸を検討・相談している」、「売却を試みたが駄目だった」等の回答が寄せられた。

問 1 4. 売却先・入居者が決まらない理由はなんだと思いますか。（複数回答可）

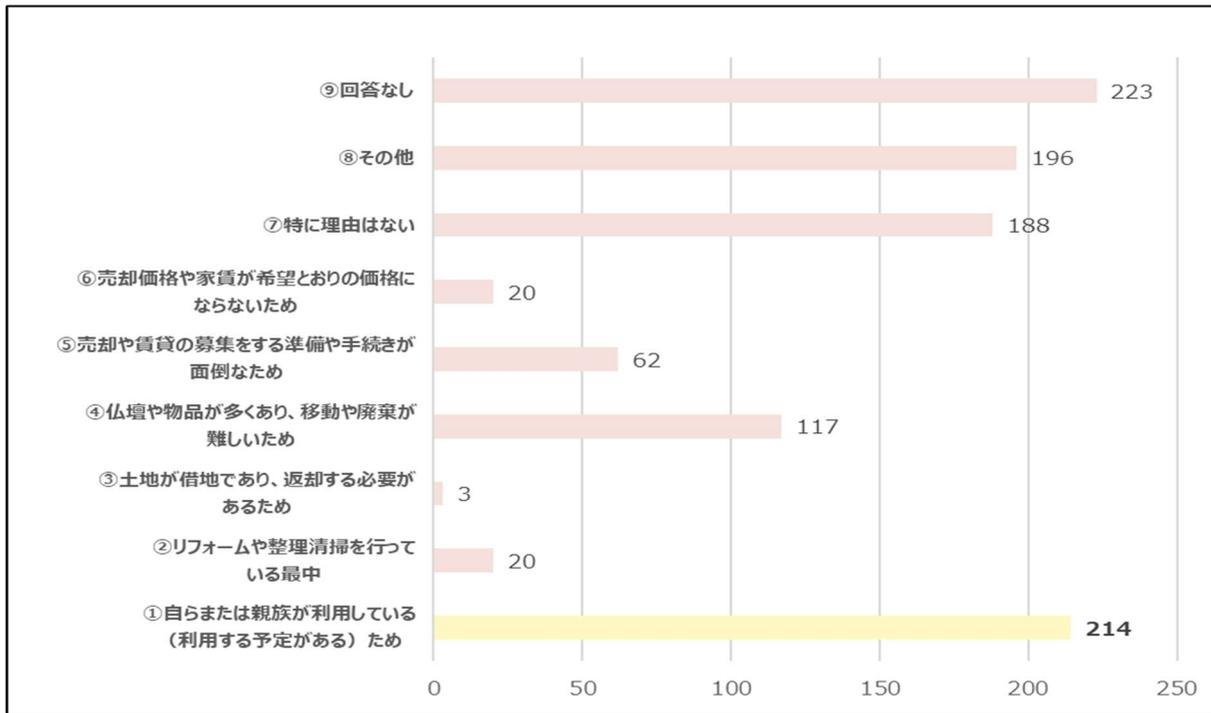


※総回答数：1,150件/回答なし：922件

売却先・入居者が決まらない理由は、「建物、設備が古いため」が最も多く、5.6%（65件）であり、次いで「駐車場が無いため」が、2.6%（31件）であった。

「その他」では、「建物の隣接道路の幅が狭い、道路が入りづらい」等の回答があった。

問 1 5 . 売却や賃貸の募集をしない理由はなんですか。

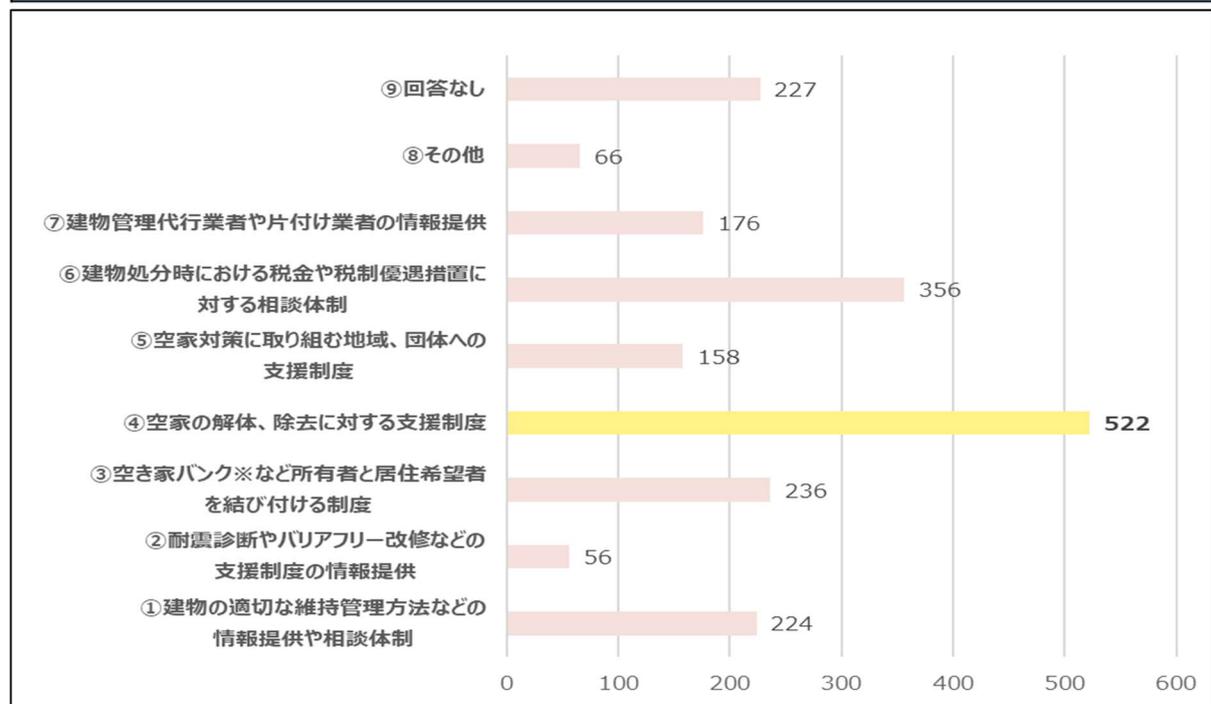


※総回答数：1,043件/回答なし：223件

売却や賃貸の募集をしない理由の問いでは、「自らまたは親族が利用している（利用する予定がある）ため」が、20.5%（214件）、「特に理由はない」が、18.0%（188件）あった。

「その他」は、「古い建物であるため」、「相続が進まない」、「荷物が多く片付かない」、「資金がない」、「手続きが進まない」等の回答であった。

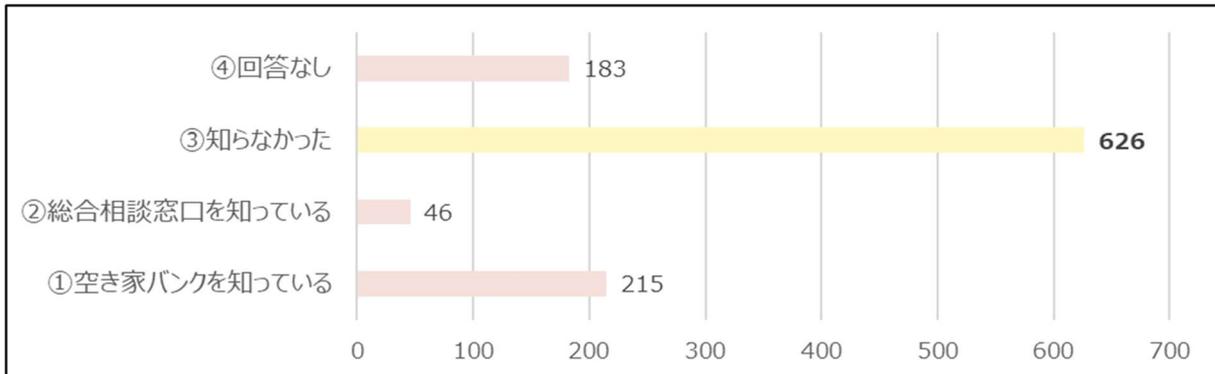
問 1 6 . 空き家を放置させないために、どのようなことが必要と思いますか。（複数回答可）



※総回答数：2,021件/227件

空き家を放置させないための施策に関する問いでは、「空家の解体、除去に対する支援制度」が25.8%（522件）と最も多く、「建物処分時における税金や税制優遇措置に対する相談体制」との回答も、17.6%（356件）あった。回答の結果から、「解体資金」、「税金や税制優遇措置」など、お金に関する要望が多いことがわかる。

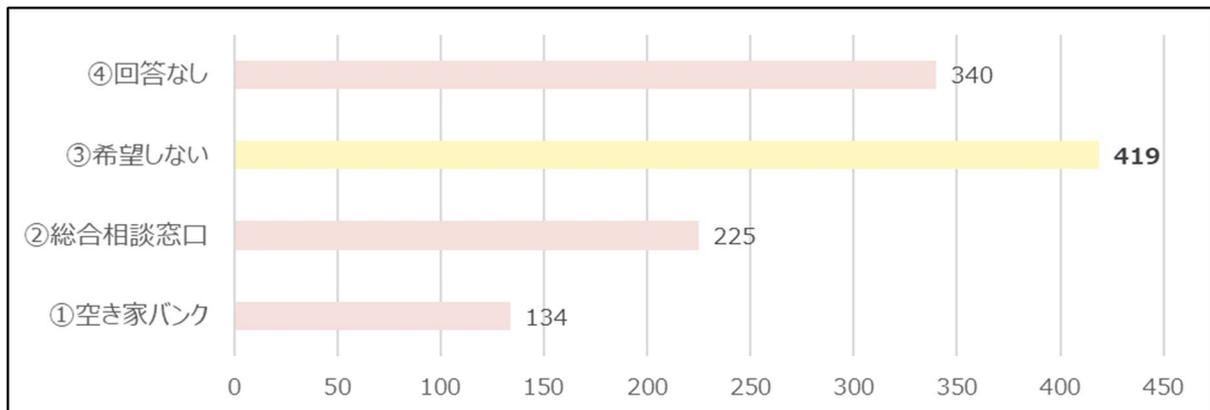
問 17. 空き家に対する施策（空き家バンク・総合相談窓口）をご存じですか。（複数回答可）



※総回答数：1,070件/回答なし：183件

空き家に対する施策を知っているかの問いでは、58.5%（626 件）と半数以上の方が、「知らなかった」と回答した。

問 18. 希望する施策はありますか。（複数回答可）



※総回答数：1,118件/回答なし：340件

希望する施策に関する問いでは、「希望しない」が最も多く、37.4%（419 件）であったが、総合相談窓口を希望する人も 20.1%と高くなっている。

問 19. 空き家についてのご感想・ご意見

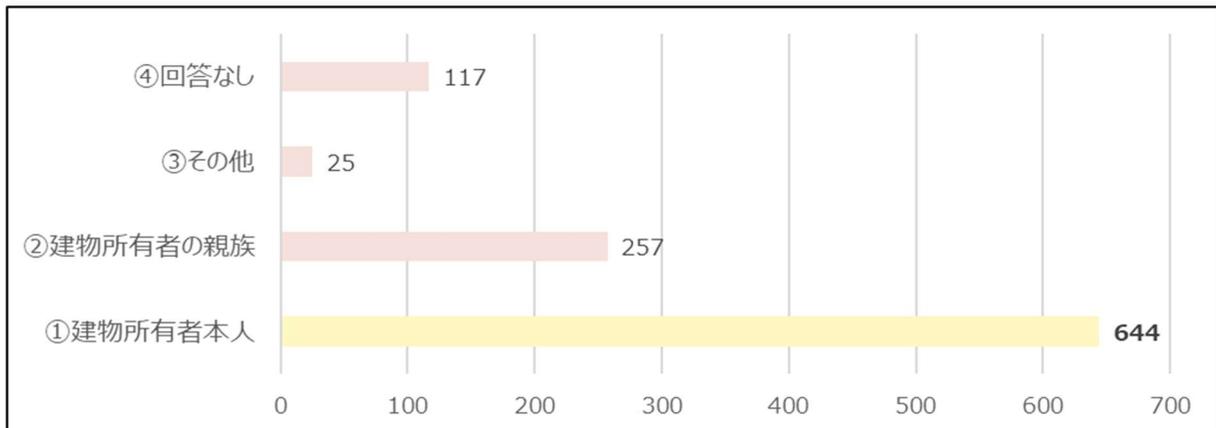
【ご意見（一部）】

・空き家だけでなく、空き地(住宅を解体などした)に関しても、このようなアンケート調査や情報共有・サポートみたいなものがあるとありがたいです。空き地を相続しているが、隣接した土地(空き地)は、放置状態のため、境界部分の管理が大変です。

・空き家の管理について、所有者と丁寧に連絡と取っていただき、適切な管理や撤去についてアドバイスをしていただきたい。地域貢献含め。

・空き家売却への情報提供の充実をお願いします。老朽化した建物への解体助成制度があれば助かります。

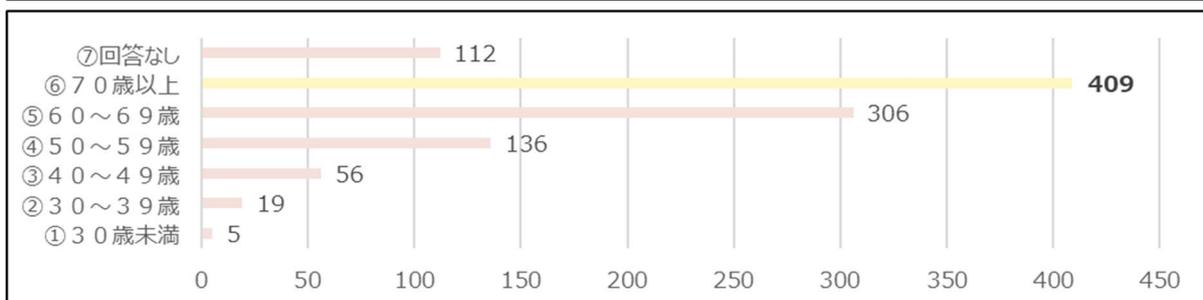
問 2 0 . あなたについて教えてください。



※総回答数：1,043件/回答なし：117件

本アンケートの回答を頂いた方は、「建物所有者本人」が、61.7%（644 件）、「建物所有者の親族」が 264.6%（257 件）であった。

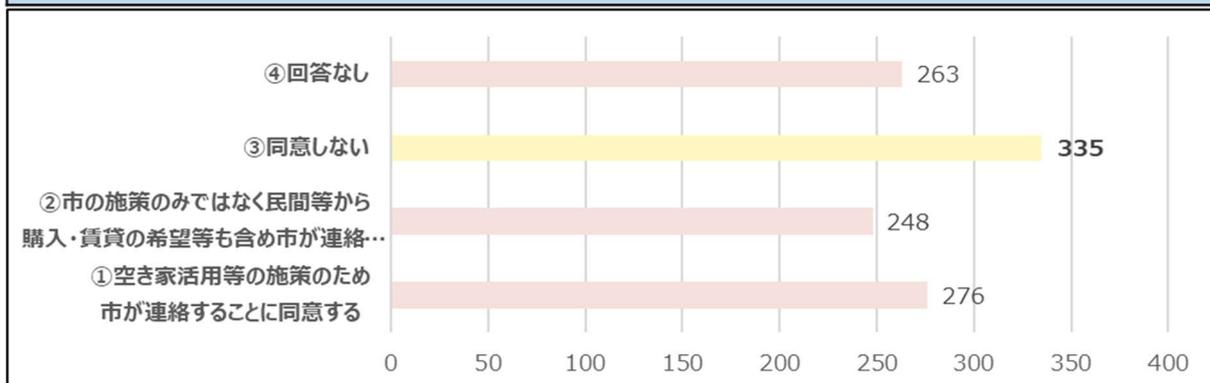
問 2 1 . あなたの「年齢」はおいくつですか。



※総回答数：1,043件/回答なし：112件

本アンケートの回答を頂いた方の「年齢」は、60 歳以上の方が、全体の 68.5%（715 件）を占めており、「70 歳以上」だけで、39.2%（409 件）であった。

問 2 2 . 市が今後、空き家活用等の施策において、アンケート回答情報（売却・賃貸・解体のご希望等）を市役所内で共有し、場合によっては回答者にご連絡することに同意されますか。また、民間人や民間企業等が空き家等の購入・賃借を希望された場合、その希望を市が回答者にお伝えするため連絡することに同意されますか。



※総回答数：1,122件/回答なし：263件

「同意しない」が最も多いが、「空き家活用等の施策のため市が連絡することに同意する」や、「市の施策のみではなく民間等から購入・賃貸の希望等も含め、市が連絡することに同意する」と回答したのも同数近かった。

#### (4) アンケート結果のまとめ

鳥取市の空家等を所有する方々の鳥取市の空家等対策に関する関心が、本アンケート票の返送数、その回答結果より、非常に高いことがわかりました。

空家等を売却、貸出、解体（除却）したいが、誰に相談して良いのかわからない。また、市からの丁寧なアドバイスや、費用面の補助等に強い関心があることもアンケートの回答結果よりわかりました。

一方、所有者本人が高齢で何もできない。または、これまでに市や業者等に相談したが、空家等の売却や貸出が上手くいかずにそのままの状態での放置、または、今後の対策を何も考えていないという傾向も伺えました。

#### 5. 空家等に関する情報の共有

空家等実態調査により把握した空家等の情報は、空家等管理データベースとして整備し、庁内の関連部署で共有を図り、空家等対策に活用します。

また、新たに市民等から寄せられた情報や調査を行った空家等については、随時データを更新します。

## 6. これまでの鳥取市の空家等対策の主な取り組み

### (1) 空家化の予防

#### ① 建築物の良質化、長期寿命化手法の周知

ア. 建物の良質化、長期寿命化の重要性の理解を促すため、耐震改修やバリアフリー改修補助制度、長期優良住宅制度等の情報を市報やホームページに掲載しました。また、耐震についての出前説明会を開催、耐震診断の補助制度の啓発のため、固定資産税納税通知書にチラシを同封しました。

⇒無料耐震診断の申込件数の増加につながりました。



図 14 「出前説明会の様子」



図 15 「耐震補助制度のチラシ」

### (2) 放置空家等の発生予防

#### ① 先送りすることによるリスクの啓発

ア. 空家等を放置することによるリスクについて所有者に意識してもらうため、民間事業者と連携し、啓発冊子「あなたの空き家大丈夫ですか?」を作成し、空き家の相談窓口や相談会などで配布しました。

⇒配布により啓発を行うことができました。



図 16 啓発冊子「鳥取市空き家対策」



## ②地域等における空家等対策の情報提供

ア. 所有者等へ将来の建物について考えてもらう機会を提供するため、地域団体であるNPO 法人と県と市が連携し、「お家の未来を考えるノート」を作成。令和2年度と令和3年度に各戸へ配布し、相談会の開催を行いました。

⇒令和2年度は相談件数が少なかったものの、令和3年度には将来の空家等の活用についての相談が増加しました。

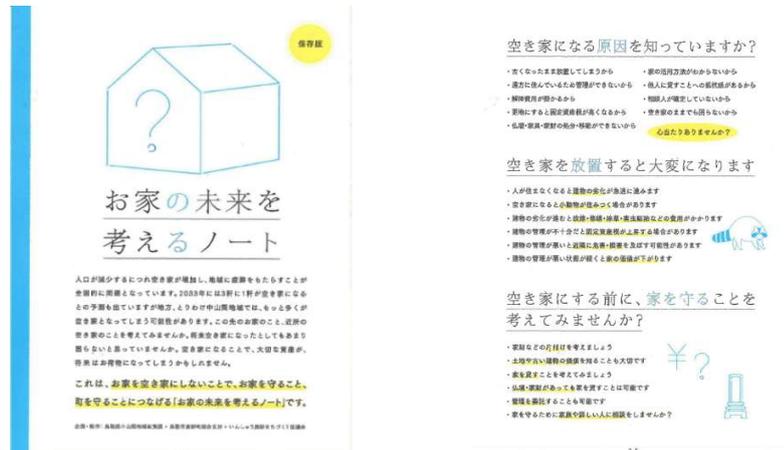


図 17 「お家の未来を考えるノート」

イ. 地域と連携して利活用可能な空家等の特定を行い、入居希望者とのマッチングを行う目的で、「空き家調査報告会」を開催しました。

⇒空き家所有者や、入居希望者が集まり、不動産活用の必要性について啓発を行うことができました。



図 18 空き家会議「空き家調査報告会」

### (3) 空家等の適切な管理の促進

#### ①民間事業者との連携

ア. 空家等所有者や相続者に対し空家等の問題を的確にサポートできる体制を整えるため、不動産業者、司法書士、弁護士、建築士など民間の専門団体等による相談窓口である「空き家の総合相談窓口（とっとり空き家利活用推進協議会）」を設置し、相談者へ紹介しています。

⇒相談者に対し、円滑に適切な相談先へつなぐことができるようになりました。

表6 「空き家の総合相談窓口（とっとり空き家利活用推進協議会）東部地域の相談実績」

令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
28件	24件	69件	85件	103件



図19 「空き家の総合相談窓口のパンフレット」

イ. 所有者による空家等の適正な管理や活用、除却を推進し、良好な生活環境の保全等を促進するための無料相談窓口「Akisol」を運営する事業者と連携しています。

⇒Akisol 経由での除却の相談があるなど、改善が見られました。

## ②管理に関する意識啓発及び情報提供

ア. 多くの市民の目に触れる機会を増やすため、「空家等の適切な管理のお願い」について市報、ホームページへ掲載しました。

⇒空家等の管理について啓発を行うことができました。



図20 「空家等の適切な管理のお願い」

イ. 管理不全空家等の所有者等には、指導の際に空家等の現状を伝え、管理を促すとともに、総合相談窓口の紹介や除却を行う場合には解体工事業協同組合を案内するなど、相談内容に応じた適切な窓口の紹介を行っています。

⇒相談者の悩みに応じた適切なアドバイスができるようになり、解決が図られるようになりました。

#### (4) 空家等及び跡地の利活用促進

##### ①需要者、供給者、地域へのサポート

ア. 全市域の空家等について、所有者と居住希望者をつなぐため、鳥取県宅地建物取引業協会へ委託している「住もう鳥取ネット（中心市街地の住まい総合相談窓口）」と連携して空き家情報バンクを運営しています。

⇒毎年数件ずつの登録、成約が行われています。

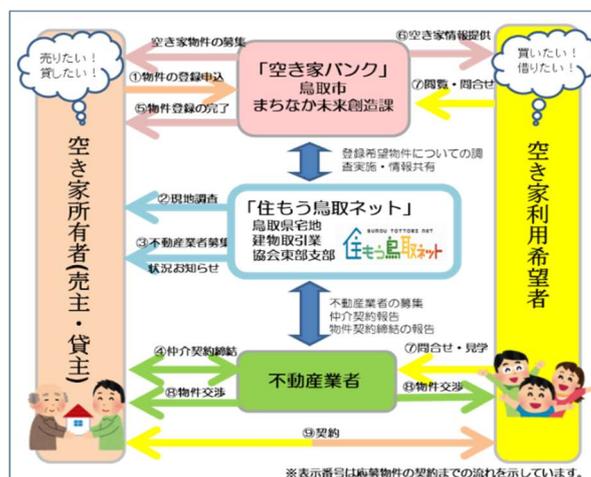


図 21 「住もう鳥取ネット（中心市街地の住まい総合相談窓口）」

イ. 空家等所有者へ制度を周知するため、固定資産税納税通知書の封筒裏面で、空き家バンク制度を紹介しました。

⇒県内の方だけでなく、県外の方にも周知を図ることができました。



図 22 空き家バンク制度の紹介

##### ②エリア価値の向上

ア. まちの賑わいの創出と地域経済の活性化を図るリノベーションまちづくり推進のため、鳥取市と銀行等による共同出資により融資を行う「とっとりまちづくりファンド」、「鳥取市まちづくり融資」の制度により中心市街地等の遊休不動産を利活用した起業等を支援しています。

⇒遊休不動産を活用した飲食店等が開業するなど、空き店舗の減少、雇用や賑わい創出に貢献しています。

##### ③不動産の流通促進

ア. 相続した空家等及びその敷地を譲渡した場合の3000万円特別控除について、申請時に必要な書類の記載方法などを説明した手引きをホームページへ公開し、申請手続きに関して

よくある質問コーナーをホームページに追記しました。  
⇒手引き公開後、手引きに基づいて申請される方が増え、申請件数の増加につながりました。

表7 「空家等の流通を促す税の特例措置に関する確認書発行実績」

	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	合 計
空家等の譲渡所得 3,000万円特別控除	14件	14件	21件	16件	15件	80件

## 7. 鳥取市における空家等に関する問題と課題

### (1) 空家等対策の現状と課題

空家等の適切な管理については、法第3条において「空家等の所有者等は、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ものとする。」と規定されているように、空家等の管理に問題が生じた場合、第一義的には空家等所有者等の責任において自発的に行うべきものです。

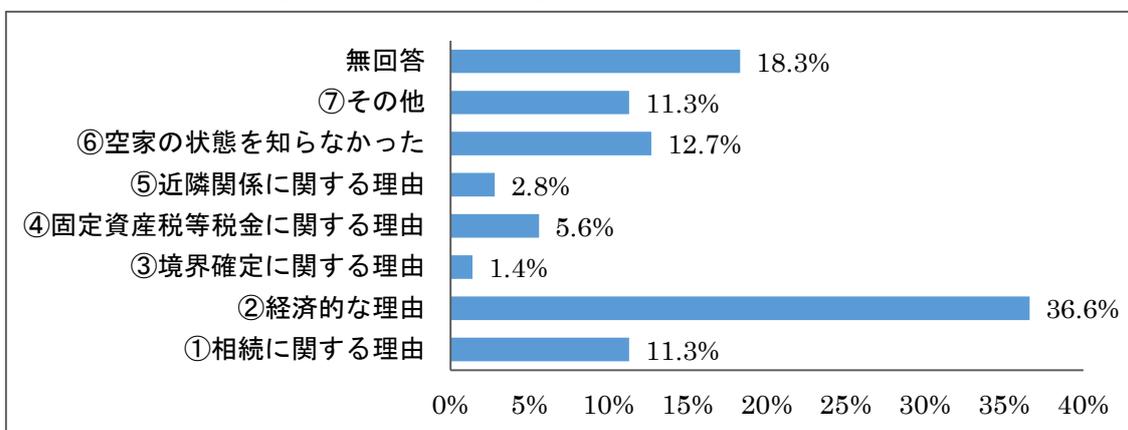
しかしながら、適切な管理が行われていない空家等に対する地域住民から行政への相談は年々増加しており、行政はこの相談1件1件について現地確認や所有者特定などを行う必要があるため、解決までに莫大な時間を要しているのが現状です。また、空家等の所有者等が適切に管理しない場合には、隣接者等からの民法の規定に基づく請求により解決が図られますが、これらは問題が発生してからの対応となることが多く、根本的な解決に至らないケースが多くあるのが現状です。これらを踏まえ、所有者等が自発的に適切な管理を継続的に行ってもらうことが課題です。

### (2) 空家等の発生の機会と要因

空家等が発生する機会、居住者の移転、入院、死亡、相続等が考えられますが、要因は所有者等、市場面、地域、法制度面など様々であり、また、その要因は一つに特定できない場合が多いと考えられます。そして、所有者等の意識も賃貸や売却等に関して積極的な場合と消極的な場合があるため、所有者等が空家等を適切に管理するためには、様々な発生要因や所有者等の意識を踏まえた取り組みが必要となります。

なお、特定空家等の所有者等に対して行った危険空家除却事業に関するアンケート調査によると、空家等を解体できなかった理由として、「経済的な理由」と回答した人が36.6%で一番多く、次いで「空家の状態を知らなかった」(12.7%)、「相続に関する理由」(11.3%)、「固定資産税による理由」(5.6%)の意見が多くみられました。その他、「解体作業の難しい場所にあるから」、「(管理のために)鳥取に帰る暇がない」、「空家に置いてある廃材が誰の物かわからない(勝手に処分できない)」、「兄弟の同意がなければできない」、「親が建てた家を壊したくない」、「自分の家でないのでわからない」という回答もありました。

図 23 行政より指導を受けるまで空家等を解体できなかった理由



出典：「危険空家除却事業補助に関する意識調査」平成28年12月 実施：鳥取市 集計分析：公立鳥取環境大学

また、今回行った空き家所有者等意向調査によると、空き家になった（なっている）機会として、「住んでいた人が亡くなったため」と回答した人が42.2%で一番多く、次いで「他へ転居したため」（22.4%）、「住んでいた人が介護、入院、老人ホーム等への転居のため」（10.4%）の意見が多くみられました。

図 24 空き家になった（なっている）機会

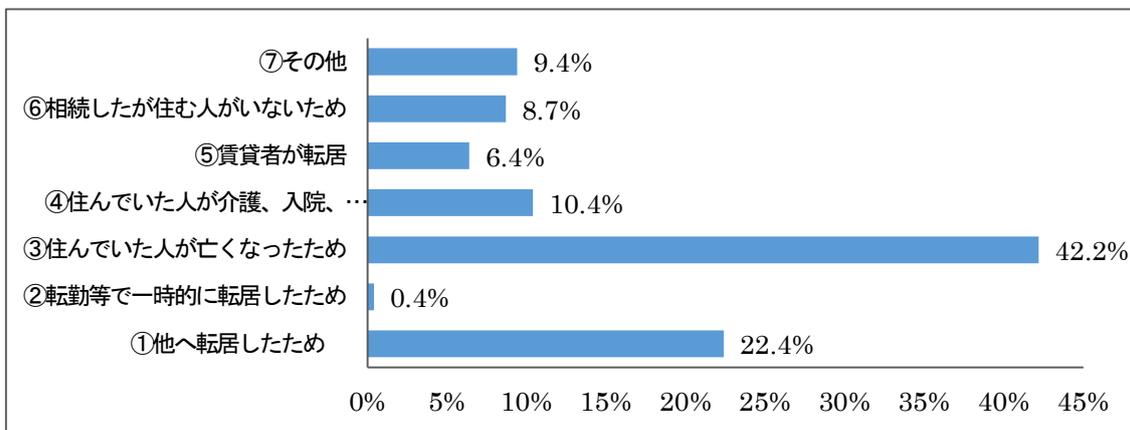
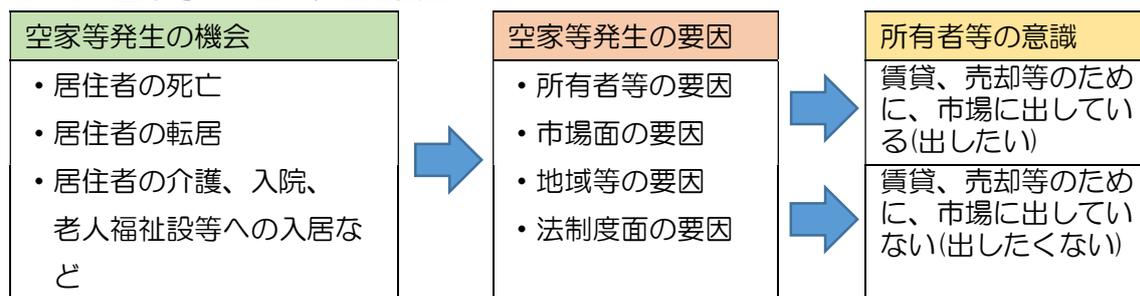


図 25 空家等の発生の機会と要因



### (3) 相談内容等からみる発生要因

#### 1) 所有者等の要因

##### ①所有者側の事情による問題

- ・共有名義であることから意思決定に時間がかかる
- ・所有者等が遠隔地に居住しているため、対応が進まない
- ・除却すると固定資産税の支払等の問題が発生する
- ・所有者等の高齢化
- ・使用するためには定期的な維持管理費がかかる
- ・除却費が高い、費用がない、老朽化により改修費用がかかるなど経済的な事情
- ・貸すことに対する不安

##### ②管理者としての意識

- ・相続等による継承で所有者となったものの管理者としての意識が低い
- ・法定相続人であることを知らない
- ・日常的に維持管理する必要性の認識が不足している
- ・情報不足のため活用の仕方がわからない、相談先がわからない

- ・近隣に迷惑をかけているという認識がない

### ③活用や除却の意向

- ・特に困っていない
- ・面倒くさい
- ・建物が崩れるまで待っている
- ・建物が崩れたら土に還ると思っている
- ・仏壇、家財道具がある
- ・物置にしている
- ・建物に愛着がある
- ・将来使うかもしれない
- ・先祖からの土地や建物なので手放せない

### ④所有者等が特定されていない

- ・所有者等が死亡、行方不明等により権利関係が複雑、相続人が複数いる
- ・相続手続きがなされていない
- ・所有者等が死亡し、財産放棄をしたが財産管理人を立てていない
- ・所有者等が生前に相続相談をする意識が低い、どこに相談するかわからない

## 2) 市場面の要因

### ①需要側と供給側のニーズが合わない

- ・売買価格、賃貸が相場に合っていない
- ・建物の老朽化や設備の維持管理の状況が物件によって大きく異なり、評価が困難である
- ・建物の規模、間取り、駐車スペース、立地環境等においてニーズに合ったものが少ない

### ②既存住宅市場が未成熟

- ・流通の仕組みの見えにくさ、情報不足
- ・固定資産税の軽減、登録免許税など新築に比べ優遇が少ない
- ・リフォームをしても売却価格が合わない
- ・中古住宅の流通に関する広告宣伝力が弱い

## 3) 地域等の要因

### ①所有者等に働きかけることが難しい

- ・地域のコミュニケーションが希薄化している
- ・所有者等の連絡先が分からない
- ・トラブルを起こしたくないので、直接所有者等に連絡したくない
- ・民法に基づき民事訴訟をするにはハードルを感じる、費用がかかる、どこに相談していいかわからない
- ・価値がある建物として残していきたいが、方法がわからない

### ②情報不足

- ・地域としての対応がわからない、どうすればいいか思いつかない

#### 4) 法制度面の要因

##### ①再建築等が困難

- ・ 接道要件、がけ地、土砂災害特別警戒区域、市街化調整区域等の制約により再建築や増築等が困難である

##### ②改修、用途変更が困難

- ・ 旧耐震基準の建物（昭和56年5月31日以前に建築された建物）で耐震改修が必要となる
- ・ 建築基準法及び都市計画法の規制により用途変更が困難である

##### ③固定資産税の住宅用地特例

- ・ 住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されないことに抵抗がある

※相談受付内容、危険空家除却事業補助に関する意識調査及び空家実態調査報告書（国土交通省住宅局）等の資料を基に掲載しています。

#### (4) 解決しない空家等の問題点

今まで指導等を行っている空家等が解決しない主な理由、問題点をまとめると、以下のとおりに分類化されてくることが分かりました。

##### 1) 地域別による問題点

- ・ 中山間地は住宅としてのニーズが少ない（一般的に住宅市場に流通しない）  
市街地はお金をかければ解決する可能性が高い（弁護士に依頼しても土地売却益で費用回収が見込める）が、中山間地はお金をかけても解決が難しい。（土地売却が難しく、費用回収が見込めないため解体しない、弁護士にも依頼しない）

##### 2) 相続による問題点

- ・ 多世代にわたる相続登記の未申請のため、法定相続人の特定が困難
- ・ 法定相続人多数により遺産分割協議ができない
- ・ 相続放棄により管理者が不在

##### 3) 高齢化による問題点

- ・ 長期入院、施設入所による管理者不在
- ・ 認知症による処分困難

##### 4) 経済面による問題点

- ・ 独居世帯が増加しており、年金生活など低所得者で解体費用が工面できない
- ・ 除却による税制優遇措置（住宅用地特例）が適用されないことへの抵抗
- ・ 土地・建物の所有者が違うため、土地の売却益がなく解体できない

## 5) その他

- 接道要件、市街化調整区域等の制約等により再建築が困難
- 意識の問題…県外在住による危機感の希薄さや空家等が問題と思わない

地域社会に影響がある空家等（＝放置されている危険な空家等）は、相続による問題と低所得者で解体費用が工面できないといった問題で放置されているケースがほとんどです。これらの空家等は、法定相続人に指導しても反応が無いことや、相続人同士の連絡がとれず分割協議ができない、または全員相続放棄されており、財産管理人を立てたくても土地売却見込みがないため立てられないといった問題があります。

### 第3章 空家等対策の基本目標と取組方針

#### 1. 基本目標

これまで本市は、地域のまちづくり協議会や宅地建物取引業協会等と連携し、空家等の情報発信やリノベーションによる遊休不動産の再生等を図り、また、管理不全な状態の空家等については法に基づいて所有者へ是正指導を行ってきました。しかしながら、空家等に関する相談件数は年々増加しているのが現状です。

そのため、本市においては空家等の所有者等に対する情報発信、様々な発生要因に対する相談体制の構築、空家等の利活用等を図るため、所有者等、行政、地域、民間事業者が連携し、空家等対策に取り込むことで、市民の安全確保と生活環境の保全を図り、安全・安心して住み続けられる住環境の促進を目指します。

#### 【基本目標】

多様な主体（所有者等、行政、地域、民間事業者）との  
連携による、安全・安心で快適に住み続けられる住環境の促進

#### （1）多様な主体との連携とその役割

空家等に関する対策を推進するためには、所有者等だけではなく民間事業者等や地域住民の協力による対応が不可欠です。

そのため、鳥取市、地域、民間事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空家等に関する対策に取り組むことが必要です。

#### 1) 所有者等の役割

法第5条の「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者等は、「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。

所有者等は所有又は管理する建物について、空家等にならないよう、適切な管理を行うとともに、相続等により空家等の所有者等となった場合は、地域に対し空家等の管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

なお、民法等の改正により、登記簿上の所有者が亡くなった場合は、相続を知った日から3年以内に相続登記の申請が義務化になりました。相続人が複数存在し遺産分割協議等に時間が掛かる場合は、申請義務が履行されたとみなす相続人申請登記制度を利用することも考えられます。また民法第939条において相続人の財産放棄について規定されていますが、同法第940条の規定において財産放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければなりません。財産放棄をしたので空家等の管理については関係ないと思われる財産

放棄者が多いですが、財産放棄をした際は必ず次に財産を相続する者にその旨を伝え、法務局において建物や土地登記の所有者名義を変更することが必要です。また、相続人全員が財産放棄をした場合は、裁判所において相続財産管理人を申し立て、財産の適切な管理や処分をすることが求められます。

## 2) 鳥取市の役割

法第4条の「地方公共団体の責務」で、空家等対策計画を作成し、これに基づき空家等に関する対策を実施するほか、空家等に関する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されています。

地域住民から提供される空家等の情報や、空家等に関する様々な相談への対応にあたっては、総合的な窓口として役割を担うとともに、空家等の所有者等や地域、民間事業者等が適切に空家等に関する対策が実施できるよう、適切な管理や利活用に関する情報提供等といった必要なサポートを行います。

## 3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティの連携を強化するなど、空家等の発生、放置が起こらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空家等に関する情報提供や空家等の適切な管理や利活用にあたって、本市や空家等の所有者等と連携して取り組むことが期待されます。

## 4) 民間事業者等の役割

空家等に関する対策は建物の管理だけではなく、相続の問題など様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集や対処が必要となります。そのため、民間事業者等はその専門的な知見や技術をもって、本市や所有者等が行う空家等に関する対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力していただくことが必要です。

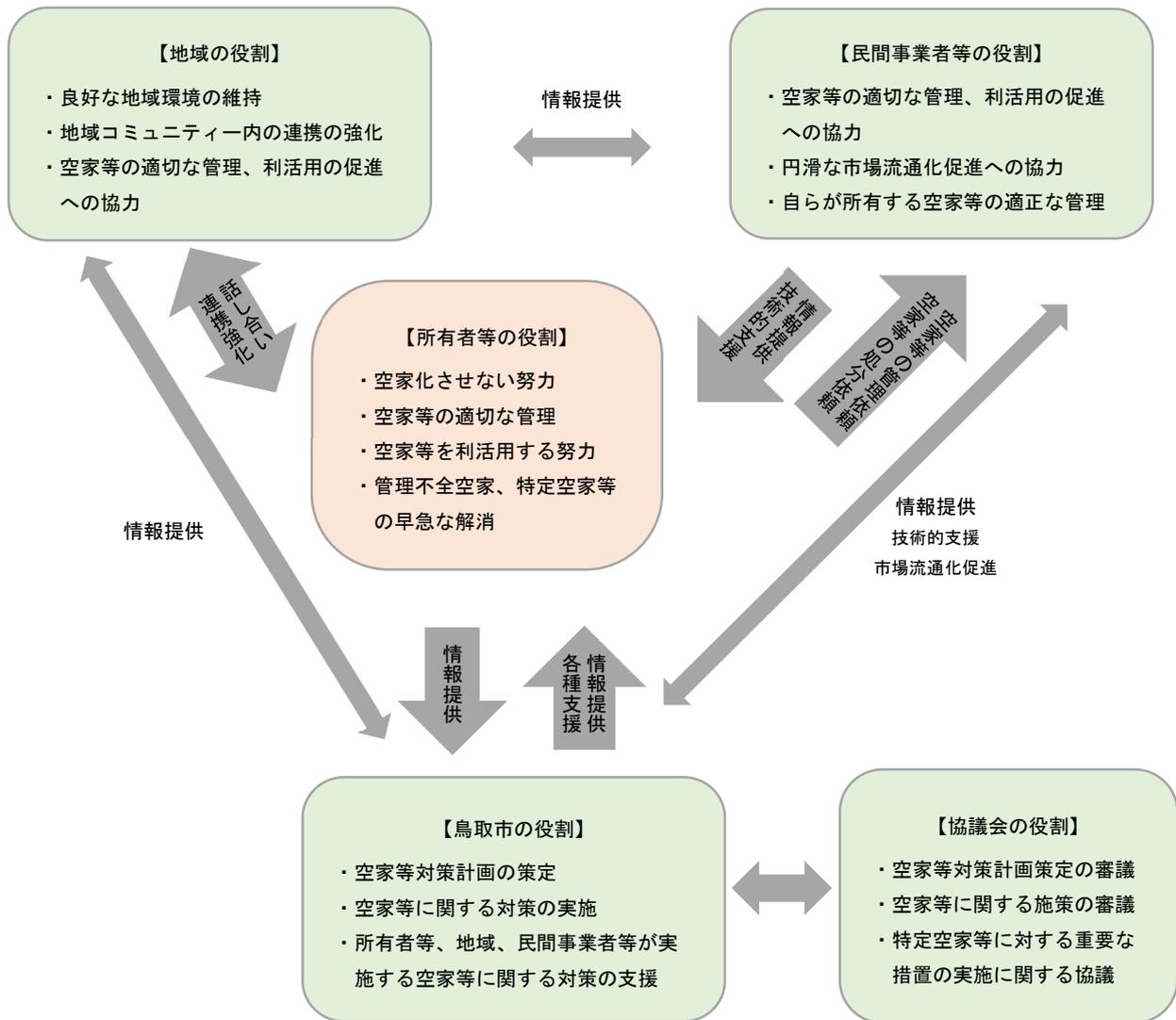
また、民間事業者等自らが管理する建物についても、適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。

## 5) 協議会の役割

鳥取市空家等対策協議会では、法第7条の「協議会」で規定されているように、本計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うものとします。

また、「鳥取市空家等対策協議会条例」第2条の「所掌事務」に規定するように、空家等に関する施策の検討や特定空家等に対する勧告や命令等といった重要な措置を実施する場合は、事前に協議会に諮り、委員の意見を聞くこととします。

図 26 主体別の役割フロー



## (2) 安全・安心で快適に住み続けられる住環境の促進

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、このような空家等の状態を解消し、官民連携による安全で安心なまちづくりを目指します。

なお、適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に影響を与える一方で、適切に管理された空家等は地域の資源としての一面も持っています。このような空家等の情報を移住希望者や事業者等に対し提供することにより、それらの利活用を通じた、活気のあるまちづくりを目指します。

## 2. 取組方針

第3章1の基本目標から、本市での空家等対策の取組方針は次の3点とします。この取組方針をもとに、空家等所有者をはじめ、地域住民、民間事業者等が自発的に必要な対策を講じるとともに、本市はそれをサポートできる推進体制を整備することで、官民連携による空家等対策の施策を進めていきます。

なお、著しく管理不全な状態の空家等で特定空家等に認定されたものについては、「第5章 特定空家等に対する措置」に基づき対応していくものとします。

図 27 対策の取り組み方針



取組方針① 空家化の予防（空家等にしない）

取組方針② 空家等の適切な管理の促進及び利活用の促進（危険な空家等にしない）

取組方針③ 管理不全空家等への措置（危険な空家等を減らす）

## 第4章 空家等対策の具体的な施策

### 1. 空家化の予防（空家等にしない）

#### （1）早い段階からの所有者の意識醸成と情報提供〈重点〉

高齢化に伴い、空き家が管理できないまま放置されてしまっているケースが見受けられます。こうした状態を未然に防ぐためにも、空家等となった場合の管理・処分方法等について、現役世代の早い段階から関心をもってもらい、当事者意識を醸成してもらう必要があります。

また、今回の空家所有者等意向調査結果から、空き家を放置させないために必要なこととして「建物処分時における税金や税優遇措置に対する相談体制」と回答した人が多かったことから、相談体制を構築する必要があります。

- 将来の空家等の管理や相続等について、高齢になる前の早い段階から本人や家族に働きかけが行われるよう、介護や福祉分野の関係機関から空家等の管理についてのパンフレット等の配布を行います。【新規】
- 終活ノート等へ空家等の処分及び成年後見制度等について記載するなどの啓発を行います。【新規】
- 現役世代などに向けた税金や税優遇措置及び登記等について相談できる体制を構築します。【新規】

#### （2）建築物の良質化、長寿命化手法の周知

建築物を良好な状態で長く使い続けることが空家化の予防につながります。良好な状態で長く使い続けるためには、規模や性能、安全性等を充実させ、次世代へ建築物を引き継いで行くことが必要です。そのため、所有者等が定期的なメンテナンス、リフォーム、耐震改修、バリアフリーを実施することが重要です。また、建物を建築する際は計画段階から建物の品質の向上を図り、長寿命化させることも必要です。

- 所有者等に対し、建物のメンテナンス方法などについて、広報、ホームページ等を活用した周知や相談会等の開催を行います。【継続】
- 耐震診断・耐震改修及びバリアフリー改修の促進を図るための改修補助制度や建物の品質向上を図るための長期優良住宅制度等について、広報、ホームページ等の活用及びパンフレット等の配布による周知、専門機関との連携した説明会等の開催等を行います。【継続】

#### （3）先送りすることによるリスクの啓発

隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、民法第717条にある工作物責任により、所有者等が賠償責任を負うこととなるほか、使用しないことにより建物が劣化しやすくなる、敷地内にゴミ等を不法投棄されやすくなるなど、空家等を放置し問題を先送りすることによって発生するリスクを、所有者が意識する必要があります。

- 空家等の放置に伴い発生するリスクについて、広報、ホームページ及びパンフレットの配布等にて啓発していきます。【継続】

#### (4) 地域等における空家等対策の情報提供

世帯の高齢化、核家族化、都市部への移住により、個人による管理が難しくなっているほか、コミュニティの希薄化により地域等が空家等になっていることを知らない、また空家等の所有者等と連絡がとれないといったケースが増えつつあります。地域等で空家化を予防する取り組み、空家等を見守り地域等のために活用していく方法等について地域等とともに検討するとともに、空家等対策を積極的に行う地域団体の育成や発掘、地域の特性に合った柔軟なフォローの仕組み作り等を検討していく必要があります。

- 地域等における空家に対する取り組み事例の紹介などを市報、ホームページ等にて行うとともに、セミナー等の開催を行います。【継続】
- 積極的に空家等の対策に取り組む地域団体への支援制度やフォローの仕組み作りを検討します。【新規】

## 2. 空家等の適切な管理の促進及び利活用の促進（危険な空家にしない）

### （1）民間事業者との連携 〈重点〉

建築物を使用しなくなった場合も、所有者等は引き続き建築物を適切に管理することが求められます。しかしながら、所有者等の管理意識の希薄化や経済的な理由等により、近年、個人による管理が難しくなっている例があります。また、相続手続きが行われていないこと等により、建築物が放置され、適切に管理されない状態になることもあります。

そのような状態にならないためには、建築物を使用しない場合は不動産業者等へ、相続問題については司法書士、弁護士等へ、空家等の診断等については建築士等へ相談し、不要な建築物は適切に処分することが重要です。また、建築物を所有しておく場合は、定期的に建築物及び敷地の状態を確認し、定期的に修繕を行うなど適切に管理する必要があります。所有者自身が管理できない場合は、民間事業者等に管理を依頼するなど管理方法を検討する必要があります。

- ・不動産業者、司法書士、弁護士、建築士など民間の専門家団体による相談窓口等を設置し、所有者等や相続者に対し適確にサポートできる体制の強化を図ります。【継続】
- ・空家等を売却した時の税金や所得税等の特例措置などの相談に対応するため、金融機関等との連携を図ります。【新規】
- ・遠方に住んでいて管理できない方等の相談に対応するため、管理代行業者等との連携を図ります。【新規】

### （2）管理に関する意識啓発及び情報提供 〈重点〉

高齢や健康上の理由、遠方に住んでいるなど空家等を放置し適切に管理できない状態になることや、空家等の管理手法等に関する情報が不足しているなど、管理に関する意識啓発や個別の課題に応じた情報提供を行い、空家等の適切な管理を促す必要があります。

- ・空家等によって生じる問題や適正な維持管理のポイントなど、維持管理に関する情報のパンフレットを福祉関係の窓口や公民館等へ配布するほか、固定資産税納税通知書へのチラシ同封により遠方に住んでいる方等への情報提供を行います。また、空家等の修繕や敷地の除草剪定などを行う管理代行業者などの民間事業者と連携した情報提供を行います。【拡充】
- ・死亡に関する手続きを一覧にした「おくやみハンドブック」に相続登記や空き家の管理を促す内容を記載するとともに、死亡や相続手続きが必要な窓口等に維持管理に関するパンフレットを置くなど、相続者や家族などに対して周知、啓発を図ります。【新規】

### （3）需要者、供給者、地域へのサポート 〈重点〉

空家等及び跡地の利活用は、需要と供給のバランスが重要です。需要者と供給者を結びつける手法の一つとして空き家バンクがあります。この空き家バンクの登録数を増やし、需要者と供給者の選択肢を増やすことが必要です。また、利活用のため支援制度や事例等を広く情報提供することも必要です。

- 空家等の利活用促進のため、UJターン者に対し空き家バンクに登録された住宅、または空き家バンクに登録されたサブリースしている住宅の改修等に要する費用の助成制度を検討します。【継続】
- 「空き家利活用ガイドブック」を充実させ、具体的な施策や利活用の事例等をホームページ等で広報し情報提供を行います。【継続】
- 地域の住環境の整備の促進を図るため、空家等の除却や利活用に対する国等の助成制度の活用を検討します。【継続】

#### (4) エリア価値の向上

数ある空家等を活用していくためにも、新規利用者の参入等による積極的な需要が求められます。これらの需要を喚起するためには、空家等を含む遊休不動産の利活用を通じて、地域の課題解決に資する事業を一定のエリアで複数展開することで、賑わいの創出や地域経済の活性化など、エリア価値の向上を図ることも重要です。本市では、中心市街地や地域生活拠点にて「鳥取市リノベーションまちづくり」の観点から、民間主導の官民連携でエリア価値の向上に取り組んでいます。

- 金融機関等との連携を強化し、民間事業者が遊休不動産を活用しエリア価値の向上に資する事業に対し、投資・融資等を行います。【継続】
- 遊休不動産を活用した事業を行おうとする事業者等と、活用の趣旨に賛同した不動産オーナーとのマッチングを促進するため、遊休不動産の所有者へ、個々の課題に即した適切なアドバイスやサポートを行います。【継続】

#### (5) 不動産の流通促進

空家等が増加傾向にある中で、利活用が可能な空家等も相当数見込まれます。しかし、所有者側の問題や物件を取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。このような空家等に関しては、適切な管理を行いながら市場流通の阻害要因の除去やその環境整備を行うなど、再び空家の市場価値を取り戻すことを検討する必要があります。さらに、必要に応じて空家等を除却し、土地の新陳代謝を図ることで、跡地を有効に活用することも重要です。

- 中古住宅の取得時における所得税等の特例措置や譲渡所得特別控除及び耐震性要件や劣化度などを判断する手法として専門家による建物検査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険などの制度をホームページ等での周知するほか、相談できる窓口を設置します。【継続】
- 空家等の利活用を推進するための先進的な取り組みを行う専門家団体への支援等を行います。【継続】

### 3. 管理不全空家等への措置（危険な空家等を減らす）

#### （1）管理不全空家等に対する措置【新規】

- ・「指導」「助言」により自発的な改善を促します。
- ・「勧告」による固定資産税の住宅用地特例の解除により適切な管理を促します。

#### （2）特定空家等への除却補助

- ・除却工事費及び残置物処分費の補助による除却を促進します。【継続】

※詳細については第5章に記載します。

## 第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全の空家等は、防災、衛生、景観等さまざまな面において地域の生活環境に深刻な影響を生じさせます。このような空家等については、現地調査や所有者特定を行い、建物の状況を所有者等に知らせるとともに、管理不全空家等及び特定空家等に認定された空家等については、法及び条例等に基づき助言・指導などの必要な措置を行うことで管理不全空家等及び特定空家等の解消を積極的に促進していきます。なお、民法等の改正により越境した竹木の枝切りが一定条件において自ら切断可能になったことや相続登記の義務化などについて、助言・指導時に合わせて情報提供を行うほか、ホームページ等による広報により周知、啓発を図ります。

### 1. 所有者等の特定及び事情把握

空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住しているため、自らが所有する空家等の状況を把握していない可能性や、相続等により自らが所有者等であることを認識していない可能性も考えられます。

このため、適切な管理が行われていない空家等については、法第10条に基づき固定資産税の課税台帳及び登記簿等を利用して所有者を特定し、まずは所有者等に空家等の現状を伝えるとともに、空家等に関する今後の処分や活用についての意向等、所有者等の事情の把握に努めます。

また、所有者等の中には、生活保護受給者や判断能力が十分ではないなどにより成年後見人制度等を必要とする者がいる場合が考えられます。このことから、所有者等の個別の状況や事情に応じ福祉的支援により解決が行えるよう、関連部署との連携強化を図ります。

なお、所有者が死亡している場合、所有者等を特定するためには、法定相続人を確定する必要があります。その作業及び相続人への説明には、膨大な時間を要するため、司法書士等と連携を構築し早期解決を図ります。また、所有者の所在が不明な場合は、相続財産管理制度や不在者財産管理制度に加え、民法等の改正により創設された「所有者不明土地・建物管理制度」や「管理不全土地・建物管理制度」等の活用を検討するとともに、相続人等へ制度の周知を図ります。

### 2. 管理不全空家等及び特定空家等の基準

本市における管理不全空家等及び特定空家等の認定の判断基準は、法第22条第16項に基づく「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）に記載のある「管理不全空家等及び特定空家等」判断の参考となる基準に基づくものとします。

なお、特定空家等の対応については人的被害等の可能性が高いものから優先的に対応するものとします。

### 3. 法律及び条例に基づく措置の手順

#### (1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第12条）

まず適正な管理がなされていない空家等を把握した場合は、法第12条に基づき、空家等の所有者に対し、現状の状態の写真の送付などによって、空家等の状態を所有者等に通知（お知らせ）し、自発的な空家等の適切な管理を促します。

#### (2) 管理不全空家等に対する措置

改善がみられないもののうち、そのまま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に認定し、法第13条に基づき「指導」を行います。

##### 1) 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者に対し、当該管理不全空家等が特定空家等になることとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

##### 2) 勧告（法第13条第2項）

「勧告」は所有者等に正当な理由がなく「指導」に係る措置を講じない場合で、管理不全空家等・特定空家等調査判定シートにおいて基準値以上の場合、所有者（法定相続人）全員に対して相当の猶予期間を付けて行います。この場合、あらかじめ所有者等に意見聴取を行うものとします。

また、「勧告」の措置を行う場合は、事前に鳥取市空家等対策協議会の意見を聴き、措置の内容、是非等の検討をします。なお、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている管理不全空家等については、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例を解除します。なお、管理不全空家等のうち建築物に原因があるものに対して「勧告」を実施する際は、事前に所有者等に通知してから敷地に立ち入り、鳥取市空家等の適切な管理に関する条例施行規則の判定基準に基づき、当該管理不全空家等の判定を行います。

#### (3) 特定空家等に対する措置

改善がみられないもののうち、人的被害等の可能性が高いものについては、特定空家等に認定し、法第22条に基づき「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。

##### 1) 助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう助言又は指導を行います。

##### 2) 勧告及び命令（法第22条第2項及び第3項）

「勧告」、「命令」は所有者等に正当な理由がなく「助言又は指導」に係る措置を講じない場合で、管理不全空家等・特定空家等調査判定シートにおいて基準値以上の場合に、所有者（法定相続人）全員に対して相当の猶予期間を付けて行います。この場合、あらかじめ所有者等に意見聴取を行うものとします。指示する措置の内容は、個人の私有財産である空家等の除却を前提とするものではなく、第三者の生命、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る

という目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。例えば、除却による是正のほか、危険箇所の一部撤去や修繕、応急処置等がこれにあたります。

また、「勧告」以降の措置について、事前に鳥取市空家等対策協議会の意見を聴き、措置の内容、是非等の検討をします。なお、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等は、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例を解除します（管理不全空家等における「勧告」を行っていない場合）。なお、特定空家等のうち建築物に原因があるものに対して「勧告」を実施する際は、事前に所有者に通知してから敷地に立ち入り、鳥取市空家等の適切な管理に関する条例施行規則の判定基準に基づき、当該特定空家等の判定を行います。

### 3) 公表及び代執行

「命令」を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容を記した標識を設置するとともに、インターネット等で命令内容を公示します。

「命令」された者が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、第三者に対する生命や身体の危険度の切迫性等を総合的に判断した上で、必要に応じて「命令」された者が履行すべき改善を「代執行」により本市が是正します。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」による是正を図ります。

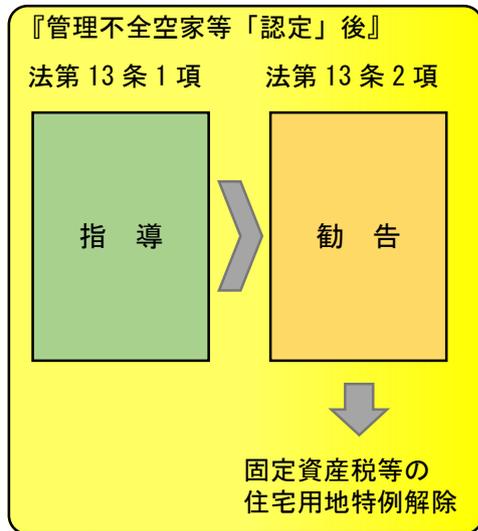
### 4) 緊急安全措置

また、対象を特定空家等に限定しない本市独自の取り組みとして、条例において「緊急安全措置」を規定しています。公共の場所（道路、広場等）に面する空家等において、不測の事態（倒壊、崩落等）が発生した場合に即時対応できる体制としています。ただし、このような場合においても第一義的に所有者等が対処すべきことですので、本措置については所有者等の特定に時間を要するものに限りません。

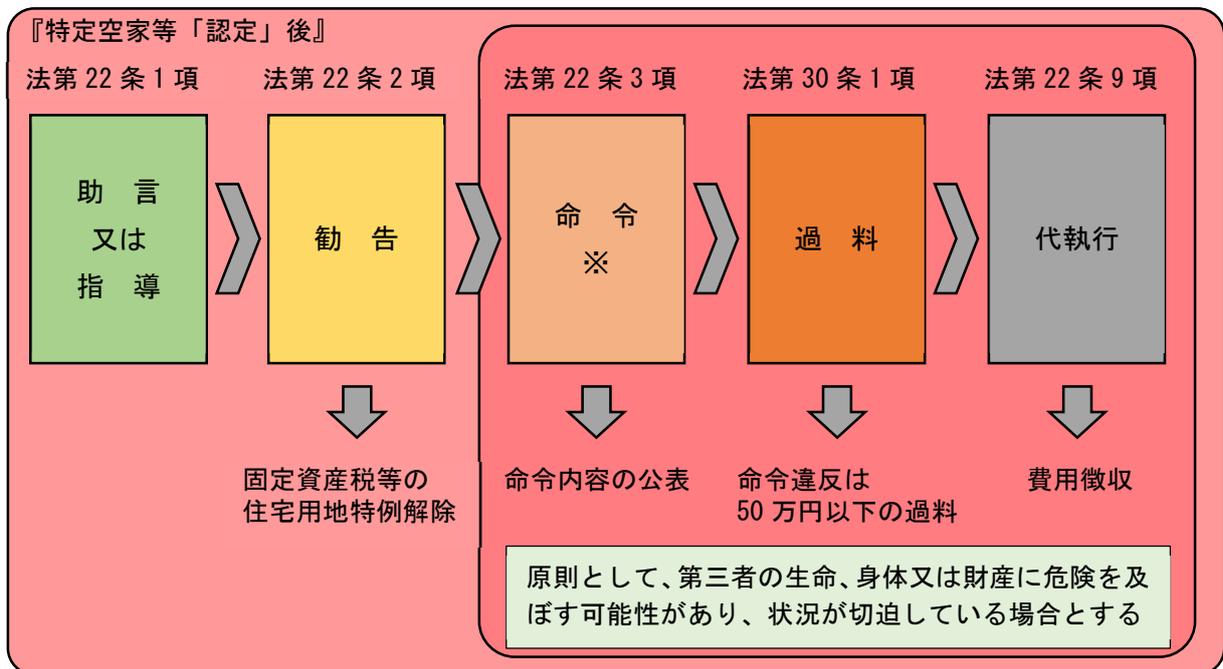
図 28 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ

法第 12 条に基づき、所有者等に空家等の状態を通知（お知らせ）し、適切な管理を促す。

改善が見られないとき



改善が見られないとき



※災害その他非常の場合で、緊急に除却等の措置を取る必要があると認めるときで、命令等の事前手続きを経いとまがないときは命令等によらず代執行することができる。（法第 22 条第 11 項）

#### 4. 所有者等への支援制度

特定空家等の所有者等が自発的な改善を行うことを支援するため、以下のような支援制度を設けています。今後、既存制度の見直しや必要に応じた制度の拡充などを行い、より所有者等の実情に合った支援制度を設置するとともに、積極的な情報提供に努めます。

(参考)「鳥取市空家等の適切な管理に関する条例」に基づく特定空家等の支援制度	
<p>■鳥取市空家等除却事業費補助金</p> <p>所有者等が指導又は勧告に従って除却措置を講じる場合に、その経費の一部を助成する制度</p>	
<p>■特定空家等の寄附受入れ</p> <p>所有者全員の同意を得たうえで、地域において、跡地が計画的に管理及び活用がなされる場合等、土地・建物の寄附を受けることができる制度</p>	

#### 5. 関連法令の適用

空家等の多岐にわたる問題は、他の関連法令を適用することにより、より効果的に対処することが可能です。空家等の状況や周囲に及ぼす影響、危険等の切迫性などを総合的に判断し、関係部局と協力し、各関連法令の目的に沿った必要な措置を講じます。

表 7 関連法令

法令名	措置内容
道路法 (第44条)	交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために物件の除去等ができる。
消防法 (第3条)	消防長、消防署長その他消防史員は、屋外において火災の予防止上危険な物件の所有者等に対し物、物件の除去等を命令できる。
建築基準法 (第9条、第10条)	特定行政庁は、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められる違反建築物について除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができる。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、緊急措置のための敷地への立ち入りや、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去等の実施を市町村長に認めている。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上の支障がある場合、不法投棄を行った者に対し、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。

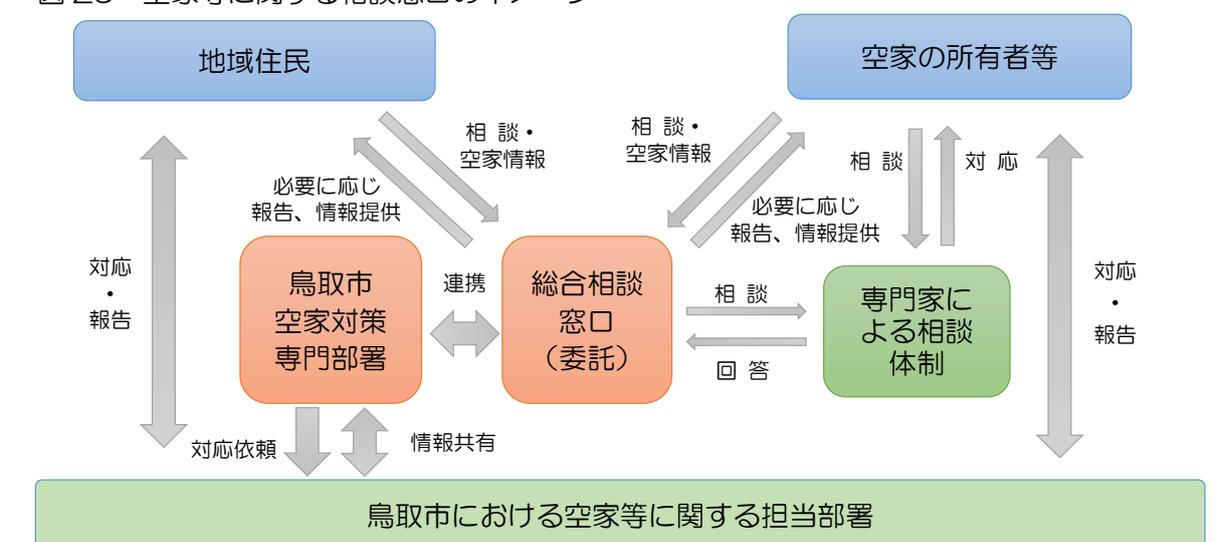
## 第6章 鳥取市の空家等対策の推進体制

### 1. 市内の推進体制と総合相談窓口の設置

現在、市民からの空家等に関する相談や通報に対して、空家等の利活用、移住定住、空家等の適切な管理など目的別に、以下の窓口で個々に対応しています。

しかし、相談件数は年々増加しており、相談内容も多岐にわたること、また相談者が地域住民か空家等の所有者等かによっても対応が異なることから、総合的な窓口の設置が求められます。現在、県と連携し専門家による相談窓口を委託により設置していますが、今後は相談業務の充実と早期解決を図るため、市内の連携体制を構築するとともに市内に総合的な窓口及び部署の設置を検討します。

図 29 空家等に関する相談窓口のイメージ



項目	内容	担当課
改修に関する支援	建物の耐震診断、耐震改修の補助に関すること	建築指導課
	高齢者を対象としたバリアフリー改修に関すること（介護保険制度）	長寿社会課
	障がい者を対象とした住宅改修費の貸付に関すること	障がい福祉課
所有者に対する指導等	老朽危険空家の所有者に対する指導	建築指導課
	庭木、雑草の繁茂に関する指導（市道路側への越境）（※1）	道路課
	庭木、雑草の繁茂に関する指導（景観への著しい影響） 防犯対策に関すること	建築指導課 協働推進課
適切な管理の周知	空家の適切な管理に関する情報提供・広報（※2）	建築指導課
利活用に関する仕組	空家の利活用・空き家情報バンクに関すること	建築指導課
	移住定住を目的とした空家の利活用、空家バンクに関すること	地域振興課
利活用に関する支援	まちなか遊休不動産マッチング制度、まちなかの遊休不動産の活用に関すること	まちなか未来創造課
	移住定住を目的とした空家利活用団体に対する補助に関すること	地域振興課
	遊休不動産を利活用した起業等への支援（融資）	企業立地・支援課
税制上の軽減措置	中古住宅取得の特例措置・譲渡所得に関すること（※3）	市民税課
	空家譲渡の3,000万円特別譲渡に係る確認書発行に関すること（※3）	建築指導課
	低未利用土地譲渡の100万円特別控除に係る確認書発行に関すること（※3）	建築指導課

（※1）国道・県道への越境についてはそれぞれの道路管理者

（※2）空家問題に関するパンフレットは建築指導課、まちなか未来創造課、地域振興課の3課が配布

（※3）所得税の確定申告に関することは税務署

## 2. 専門家団体との連携

空家等の問題解決については、民間事業者等に相談することも重要です。空家等の瓦等が落下し隣家に被害が発生したといった空家等が原因とされる事故等に関しては、行政で解決することは困難です。また、相続や土地建物の売買等については専門の弁護士、司法書士、宅建業などの民間事業者等でなければ行うことはできません。

民間事業者等について心当たりがない場合は、必要に応じて民間事業者等へ相談し、自己解決を図ることも地域住民、空家所有者等として必要な対策です。

今後は専門の民間事業者との連携を強化するため、専門民間事業者等と協定の締結を行うとともに相談体制の構築等について検討していきます。

表 8 専門の民間事業者

＜参考＞空家等に関連のある民間協会等の相談先一覧	
専門家団体	相談内容
・ 鳥取県宅地建物取引業協会	土地、建物の賃借、売却等について
・ 鳥取県建設業協会 ・ 鳥取県建築士会	建物の修繕、解体撤去等について
・ 鳥取県弁護士会 ・ 鳥取県司法書士会	土地、建物の相続、民事請求等について
・ 鳥取地方法務局 ・ 鳥取県司法書士会 ・ 鳥取県土地家屋調査士会	土地、建物の登記の変更について
・ 鳥取県解体工事業協同組合	除却工事（見積もりなど）について

## 第7章 計画の進行管理

空家等は、人口、世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生することから、空家等の数は社会、経済状況等により変化していくものと考えられます。これまでの取組状況を踏まえ計画の実効性に関する評価指標及び目標値を次のように設定しますが、空家等対策は短期的な取り組みと併せて、中長期的な取り組みを継続、発展させていくことが重要となります。

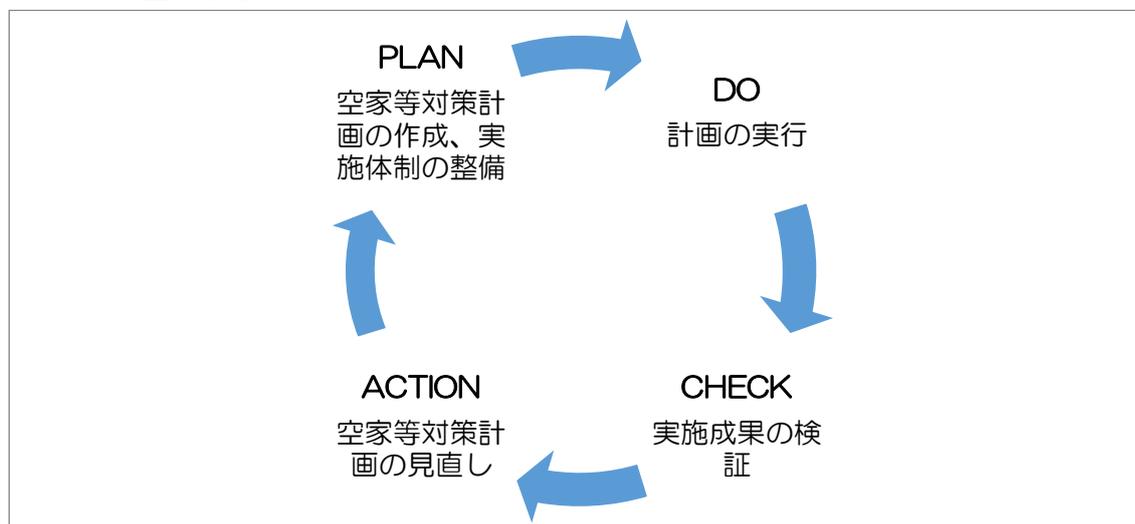
そのため、本計画の進行について定期的に見直しを行い、既存事業の見直しや新たな施策等の検討を行っていきます。

表9 評価指標及び目標値

評価指標	R1年度 実績	R2年度 実績	R3年度 実績	R4年度 実績	R5年度 実績	数値目標 (R6～R12年度)
①特定空家等の 除却件数	3件	8件	10件	10件	15件	105件
②空き家バンクの 登録件数（成約件数）	16件 (9件)	21件 (19件)	16件 (19件)	14件 (14件)	17件 (14件)	120件 (112件)

※鳥取県宅地建物取引業協会に委託している「空き家情報バンク」と移住定住を目的とした「空き家バンク」の合計件数を記載しています。

図30 計画の進行管理



付録：用語の説明

(五十音順)

用語	説明									
インスペクション	建築士、住宅診断士など設計・施工に詳しい専門家が建物の基礎や外壁などの劣化の状況について調査し、建物の健全性を診断すること。									
がけ地	鳥取県建築基準法施行条例に基づく高さが2mを超えがけの下端及び上端からの水平距離ががけの高さの1.5倍以内の区域。									
既存住宅賃貸瑕疵保険	中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、国土交通省が指定した住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。									
サブリース	貸主（サブリース業者）が建物の所有者（オーナー）から借りた物件を入居者に貸している、いわゆる「転貸借」されている住宅のこと。									
市街化調整区域	都市計画区域の中で市街化を抑制する区域のこと。この区域内では原則として宅地造成などの開発行為が制限されている。									
住宅・土地統計調査	総務省が我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。									
住宅用地特例	<p>住宅用地の税負担を軽減する必要から、税率算定に用いる課税標準額を評価額から引き下げる特例措置。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例措置率</li> </ul> <table border="1" data-bbox="523 1279 1377 1413"> <thead> <tr> <th data-bbox="523 1279 1050 1317">区 分</th> <th data-bbox="1050 1279 1219 1317">固定資産税</th> <th data-bbox="1219 1279 1377 1317">都市計画税</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="523 1317 1050 1361">小規模住宅用地(地積 200 m<sup>2</sup>以下の部分)</td> <td data-bbox="1050 1317 1219 1361">1 / 6</td> <td data-bbox="1219 1317 1377 1361">1 / 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="523 1361 1050 1413">一般住宅用地 (地積 201 m<sup>2</sup>越の部分)</td> <td data-bbox="1050 1361 1219 1413">1 / 3</td> <td data-bbox="1219 1361 1377 1413">2 / 3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※住宅用地の面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。</p>	区 分	固定資産税	都市計画税	小規模住宅用地(地積 200 m <sup>2</sup> 以下の部分)	1 / 6	1 / 3	一般住宅用地 (地積 201 m <sup>2</sup> 越の部分)	1 / 3	2 / 3
区 分	固定資産税	都市計画税								
小規模住宅用地(地積 200 m <sup>2</sup> 以下の部分)	1 / 6	1 / 3								
一般住宅用地 (地積 201 m <sup>2</sup> 越の部分)	1 / 3	2 / 3								
接道要件	建築基準法において、都市計画区域内の建築物の敷地は道路に2m以上接道することが義務づけられていること。									
長期優良住宅制度	長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた住宅のこと。認定を受けた住宅は、住宅ローン金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができる。									
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法に基づき指定された、急傾斜の崩壊等が発生した場合に住民等の生命または体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。									
メンテナンス	設備などに破損や不具合が生じたときに修繕し、新築時の機能を回復すること。									

マッチング	需要者と供給者を結びつけること。
リスク	危険性。予想通りにいかない可能性。
リノベーション	古い建物や空間を単に改修するだけでなく、今の時代に適した新しい機能を加え再生すること。
リフォーム	増築、間取りの変更、修理、修繕などにより、現在の使い方に合わせて、より快適な状態にすること。

## 市民政策コメントの実施結果について

1. 意見募集期間 令和6年7月19日（金） ～ 令和6年8月9日（金）
2. 意見応募件数 1名（3件）

お寄せいただきましたご意見に対する本市の考え方は次のとおりです。  
貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

### 意見 1

<ご意見の内容>

<ご意見に対する本市の考え方>

<p>●空き家の改装費、リフォーム費を一般の人から募り改修する。家主、一般の出資者は家賃が収入となる。空き家に付加価値をつけ入居者を増やす。家主も負担がなく自宅の維持、税金対策を行うことができる。</p>	<p>○空き家クラウドファンディング等によるリフォーム、また、その地域ならではの活動や住環境などにより、空き家に付加価値をつけ利活用を推進する取り組みが全国的に行われています。</p> <p>市内では、河原町西郷地区において民間の地域団体がクラウドファンディングにより独自に行った、空き家をギャラリー&amp;カフェにリノベーションした事例などがあります。</p> <p>本市では、空家等対策計画（第2期）（案）にも記載しておりますが、中心市街地で進めている「鳥取市リノベーションまちづくり」の観点から、官民連携によりエリア価値の向上を進めていきます。</p> <p>なお、中山間地域においては、空き家を地域活性化の拠点として利活用する取り組みなどを行う個人や団体への支援を行っております。</p>
--	---

## 意見 2

<ご意見の内容>

●空き家を購入した方への税金控除、新築を建てるより明確なメリットを。そうすれば欧米のように古民家に対する意識も変わり、街並みも維持される可能性が高い。

<ご意見に対する本市の考え方>

○国土交通省の調査(H30)によると、日本の中古住宅の利用率は14.5%程度しかなく、アメリカ81.0%、イギリス85.9%に比べ1/6程度と低い数値となっています。中古住宅を選択しなかった一番の理由として、「新築の方が気持ち良いから」との回答があり、日本人特有の心理的な考え方があるようです。また、中古住宅購入への問題の一つとして、「隠れた不具合や品質について不安を抱えている」との指摘があります。

このような問題に対し、中古住宅の耐震性や劣化状況を判断する方法として、専門家による検査(インスペクション)により中古住宅の品質を調査する制度などがあります。

本市としては、既存住宅の無料耐震診断や耐震改修の補助金制度などがありますが、「空き家利活用ガイドブック」の紹介や相談できる窓口の設置、中古住宅購入による所得税の特例措置など様々な空き家の利活用方法についてホームページ等で周知を図っていきます。

また、今後も継続して中古住宅への認識を変えてもらえるよう努めるとともに、税金などの制度については、国、県などと連携を図りながら空き家対策に取り組んでいきます。

### 意見 3

<ご意見の内容>

● 県外からの I ターンや U ターン移住者には、リフォームされた住居と車を低価格で提供→駅周辺などに移住者が集中するのを防ぐために、移動手段も確保した空き家利用の促進を。

<ご意見に対する本市の考え方>

○ 移住者への対応については、地域振興課が担当しております。

本市では、現在、中山間地域の 9 つのエリアにおいて、地域団体に空き家運營業務を委託し、空き家の情報の収集・登録・管理を行うとともに、移住希望者とのマッチングに取り組んでいるところです。

また、当該登録物件に県外移住者が入居する場合には、残置物処分費や住宅改修費の一部を支援しています。

移住希望者の受け入れには、空き家の利活用が有効と考えており、鳥取市での生活には、車が必要不可欠なことは理解しておりますが、移住支援につきまは、本市への移住希望者や受け入れ地域のニーズの把握、国や県の施策の活用等に努めながら検討し、補助金による支援に関しては必要最小限のものとさせていただいています。

お寄せいただいたご意見については、今後の移住施策を検討するうえでの参考とさせていただきます。

## 鳥取市空家等対策計画

発 行：鳥取市都市整備部建築指導課

住 所：鳥取県鳥取市幸町7 1 番地

電 話：0 8 5 7 - 3 0 - 8 3 6 4

F A X：0 8 5 7 - 2 0 - 3 9 5 6

