

## 鳥取市空き家対策基本方針（案）

H25・2・13 現在

## 第 1 本方針の背景

近年、本市においても増加傾向にある空き家等<sup>\*1</sup>の中には、管理されず放置され老朽化したものが少なくない。これら老朽化した空き家等をこのままの状態では放置すると、ますます荒廃し、屋根の飛散や外壁の崩壊により近隣住民や通行人に危害を及ぼすおそれがある。また、不審者の侵入等による放火や犯罪の誘発も懸念される。このように老朽化した空き家等は、市民の暮らしの安全・安心を阻害しかねないものであり、まちの活気そのものさえ奪いかねない。

本市における空き家等の総軒数は平成 24 年度現在●軒あり、このうち管理不全な状態<sup>\*2</sup>の空き家等が●%を占めている。核家族化、少子高齢化が進む昨今、今後さらに空き家等や管理不全な状態の空き家等が増加すると予想される。

鳥取市空き家対策本部会義においては、本市における空き家等の問題及び現状を踏まえ、空き家等をまちづくりの有効資源ととらえ多様な支援をおこなうことで、空き家等による災害を未然に防止するとともに、市街地や中山間地域の活性化及び良好な住環境の創生を目的とし本方針を策定する。

※1 空き家等とは、市内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したのものも含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。

※2 管理不全な状態とは、建物その他の工作物が、老朽化、台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散による管理不全な状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態又は衛生上有害であると認める状態をいう。

## 第 2 空き家問題の現状と課題

## 1. 空き家問題対策の現状

空き家問題は、第一義的には建物の所有者、管理者又は使用者等（以下、「所有者等」という。）が解決すべきものである。

また、所有者等が空き家問題の解決に応じない場合、隣接者等からの民法に基づく請求及び行政からの指導等により解決が図られるが、未解決物件が年々増えてきている状況でもある。

## (1) 民事による解決方法の法令根拠

民事による解決については、民法第 697 条（管理者の管理義務）の規定により隣地地主が妨害予防請求権を発動して建物所有者に危害予防の措置をとるよう裁判所に求めることができるが、隣接者等の利害当事者に相当の費用、時間及び労力を必要とし、解決が困難な状況にあると思われる。

(2) 行政による指導等の対策内容

行政による解決については、主に以下の関係法令規定がある。

建築基準法第8条（建築物の維持保全）

道路法第46条（通行の禁止又は制限）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第5条（清潔の保持）

鳥取市安全で安心なまちづくり推進条例 第7条（土地所有者等の責務）

⑤鳥取県東部広域行政管理組合火災予防条例第24条第1項、第2項（空き地及び空き家の管理）

2. 空き家問題の要因と対策課題

空き家問題の未解決要因としては、以下の場合が考えられる。

(1) 個人（所有者等）的要因

建物所有者の所在が不明。

相続問題が発生し、相続人（管理者）が不確定。

土地建物の債権者が、除却を拒む。

管理不全な状態である空き家等としての認識が無い。

管理不全な状態である空き家等を財産として主張し、除却に応じない。

経済的資力が無く、除却又は改善の費用が払えない。

(2) 行政的要因

既存の空き家等に関する法律等による措置は、例外的な事態への対応であり、急増する空き家等に対して総合的な施策を講じるためには十分な制度とは言い難い。

管理不全な状態の空き家等に関する指導や通知等に関心ない所有者等に対する処置の法令根拠が不十分であるため、行政からの命令措置が行い難い。

(3) 空き家問題対策の課題

空き家問題に特化した行政独自の施策を設け、管理不全な状態の空き家等を解決する意思が無い所有者等に、強い行政指導を行えるようにする必要がある。また、管理不全な状態の空き家等を解決する意思はあるが、これに必要な資力が不足している所有者等には、財政支援等を検討する必要がある。所有者等が不在又は不確定の場合には、管理不全な状態の空き家等に何らかの緊急対応が必要となる。

### 第3 空き家問題対策の方針

空き家問題の課題解決のため、以下の対策を検討していくこととする。

1. 市内に所在する空き家等のうち、(1) から (2) のすべてに該当するも

のを対象とし、検討を行う。

(1) 以下のいずれかの状況にあるもの

- 倒壊又はそのおそれのある管理不全な状態
- 著しく保安上危険又はそのおそれのある状態
- 著しく衛生上有害又はそのおそれのある状態
- 即時利活用できる状態
- 支援により利活用できる状態
- 地域の要望や社会的要請が強い場合

(2) 周辺に及ぼす影響が大きいもの

2. 以下の行政による対策について、検討を進めるものとする。

(1) 市民の安全・安心の確保及び生活環境の保全のため、助言、指導、勧告等を可能とする独自施策を検討する。

(2) 民事解決のための市民法律相談窓口（くらしの110当番相談窓口）の活用。

(3) 寄付及び補助に関する個別事業の検討を進める。寄付や除却に関する制度の導入について、本市の状況等を踏まえ、以下についての検討を進める。

住環境・安全性の向上の点から、管理不全な状態の空き家の除却に対する制度を検討する。

地域活性化等に活用できる広場及び活動拠点等の確保の観点から、撤去後の空き地を広場等の公共利用目的で、地元が管理するための制度を検討する。

(4) 利用可能な空き家等の利活用を目的とした所有者・事業者への支援の検討を行う。

(5) 所有者等の所在が不明又は不確定な場合の緊急対応について検討を行う。

3. その他の対策として、近隣者と行政だけでは解決できない場合、利害関係を有する地域住民の地域ぐるみによる働きかけと、行政の指導等の連携により解決を進める。

4. 予防対策として、地域住民参加による空き家等を活用したまちづくりによる地域活性化により、地域全体に管理不全な状態の空き家等を発生させにくい環境づくりを進める。

5. 民間等と連携して利活用の取組を検討する。

## 鳥取市空き家等の適正管理に関する要綱（案）

H25・2・13 現在

### （目的）

第1条 この要綱は、鳥取市内に所在する空き家等の所有者等に対し、必要な指導又は協力の要請を行うことにより、空き家等による災害を未然に防止するとともに、良好な住環境の創生に寄与することを目的とする。

### （用語の定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）であつて、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 当該空き家等が、老朽化により台風等の自然災害で倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散による危険な状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態又は衛生上有害であると認められる状態をいう。
- (3) 所有者等 空き家等を所有する者又は管理する者もしくは占有する者をいう。
- (4) 市民 市内に居住している者及び市内に滞在（通勤及び通学を含む。）している者をいう。

### （市の責務）

第3条 市長は、第1条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下、「空き家施策」という。）を総合的に検討しなければならない。

### （所有者等への働きかけ）

第4条 市長は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に対し、当該空き家等が良好な景観及び生活環境に影響を与える要素であることを自覚し、適切な管理に努めるよう働きかけるとともに、市の空き家施策に協力するよう促すものとする。

### （空き家対策本部会）

第5条 市長は、第3条に規定する空き家施策を決定するときは、空き家対策本部会においてこれを協議するものとする。

- 2 空き家対策本部会は、別表に掲げる本部員をもって構成する。

(実態調査)

第6条 市長は、市民から管理不全な状態である空き家等の情報提供があったとき、又は第4条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の所有者等の調査、及び当該空き家等の実態調査を行うことができる。ただし、実態調査のため当該空き家等に立ち入る必要がある場合においては、あらかじめ、所有者の承諾を得なければならない。

2 市長は、空き家等の実態調査を行った結果、必要があると認めるときは、当該空き家等の状態を所有者等に連絡するものとする。

(管理不全な状態である空き家等の台帳)

第7条 市長は、前条第1項の実態調査を行った後、管理不全な状態である空き家等の台帳（以下「空き家台帳」という。）を作成するものとする。

2 空き家台帳は、様式第1号によるものとする。

(助言、指導及び勧告)

第8条 市長は、空き家台帳に登載した管理不全な状態の空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときには、当該所有者等に対し、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

3 前2項に規定する助言又は指導及び勧告は、それぞれ様式第2号及び様式第3号によるものとする。

(関係機関との連携)

第9条 市長は、この要綱の施行に関し必要があると認めるときは、市の区域を管轄する消防署その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は都市整備部長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

別表（第5条関係）

空き家対策本部会を構成する本部員

本部長	副市長
副本部長	都市整備部長
本部員	財産管理課長
	固定資産税課長
	危機管理課長
	中山間地域振興課長
	生活環境課長
	中心市街地整備課長
	建築指導課長