

## 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例について

## 1. 背景と目的

近年、管理されないまま放置され、老朽化した空き家が増えつつある。平成 25 年 3 月に市内の自治会に対して「自治会空き家調査」を依頼した結果、2007 件の報告があり、そのうち 297 件が老朽化により屋根や外壁、建具等に破損がみられる空き家であることが明らかとなった（図 1）。

本市は、平成 24 年 11 月に鳥取市空き家対策本部（以下「空き家対策本部」という。）を立ち上げ、平成 25 年 3 月に老朽危険空き家対策と空き家利活用促進を 2 本柱とした「鳥取市空き家等対策に関する基本方針（以下「基本方針」という。）」および老朽危険空き家等への助言・指導、勧告を行うための「鳥取市空き家等の適正管理に関する要綱（以下「要綱」という。）」を制定し、本年度より運用しているところである。

## 2. 空き家の適正管理

しかしながら、あくまで内部規程である要綱に強制力はなく、所有者に対してはお願いレベルでの助言や指導でしかないのが実情である。市民からも「要綱ではなく条例を」という意見も多く、この度の 12 月議会に「鳥取市空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を提案している（条例施行と同時に要綱は廃止）ところである。

従来の空き家適正管理条例は、空き家所有者の責務を定めたものが主流であったが、本市の条例は単に空き家所有者を取り締まるばかりではなく、緊急安全措置や寄附の受け入れ、解体費の一部助成など行政支援も盛り込むことで、老朽危険空き家の問題を、よりスムーズに解決に導く内容としている。条例の内容に関しては別紙 1 を参照されたい。

## 条例化の特徴

1. 要綱ではできなかった **命令・公表・罰則** を記載
2. **行政支援** による対応

- (1)緊急安全措置（平成 26 年度予算要求）
- (2)空き家の寄附受入
- (3)解体費の一部補助（平成 26 年度予算要求）

※幅広い空き家放置要因をカバー

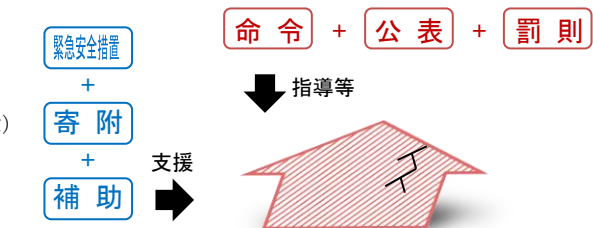
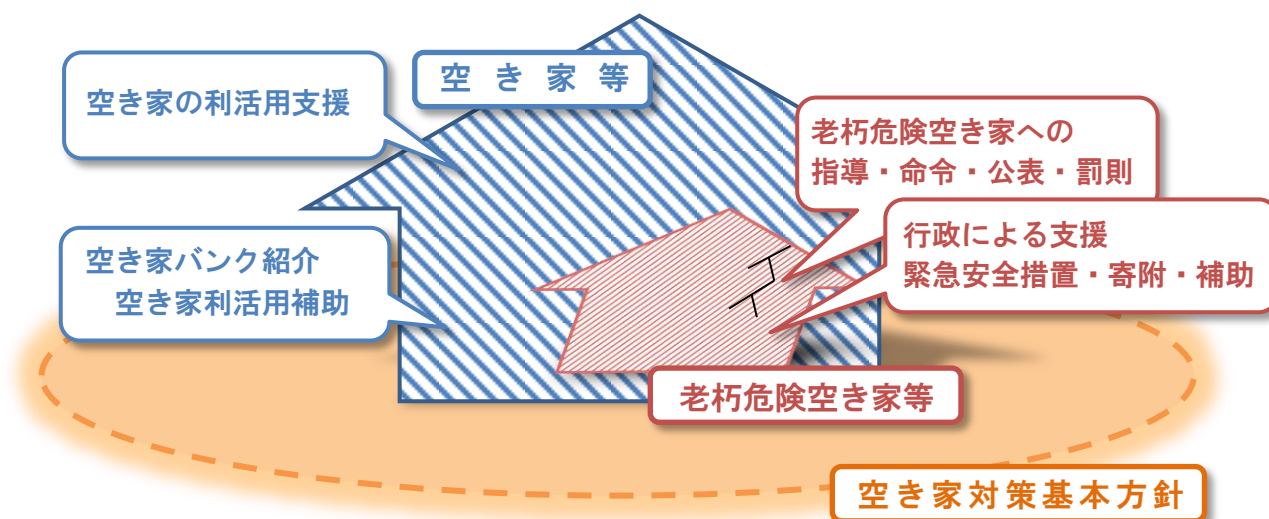


図 1 自治会空き家調査結果 H25 年 3 月実施：回答率 80.28%（5 月 13 日時点）

空き家の種類	住宅	共同住宅	店舗付住宅	店舗	その他	合計
空き家軒数	1731 軒	52 軒	46 軒	82 軒	96 軒	2007 軒
老朽危険空き家軒数	240 軒	6 軒	5 軒	11 軒	35 軒	297 軒
老朽危険空き家率	13.86%	11.54%	10.87%	13.41%	36.46%	14.80%

## 空き家対策の2本柱イメージ

空き家の利活用促進 & 老朽危険空き家対策



### 3. 空き家の利活用

本条例により、空き家所有者に対して空き家を適正に管理するよう指導し、現存する老朽空き家の解決および今後の発生防止を行う一方で、空き家そのものの発生を抑止する必要がある。

現在、本市では UJI ターン者の受け入れを行っており、県外からの移住希望者に対して利用可能な空き家の紹介をしており、これまで 60 軒程度の活用があった。また、中心市街地では、中心市街地内への移住者に対して空き家の利活用支援を行っている。

### 4. 今後の展望と(新)空き家対策本部

このように、空き家問題は「老朽危険空き家」と「空き家の利活用促進」といった2つの大きな柱によって対応していく必要があると考えている。とくに空き家の利活用対策については、不動産業者など民間企業や NPO 法人を巻き込み、空き家の活用エリアを広げ、既存の空き家の積極的な活用を図りたいと考えている。

先に述べた空き家対策本部は、基本方針や要綱、条例の策定といった主な空き家施策の構築組織であった。条例施行後は、本条例の運用や基本方針に盛り込む新たな空き家対策事業の検討組織として誰もが安全安心で住むことのできるまちづくりの推進組織とする。

## 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例の概要

### 1. 目的

この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、放置された空き家等による災害及び犯罪等を未然に防止するとともに、良好な景観及び生活環境の創生並びに安全で安心な地域づくりに寄与することを目的とします。

### 2. 定義

この条例で使用する用語について、次のとおり規定します。

#### (1) 空き家等

市内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したのもも含みます。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地（空き家の庭木等も含みます。）

#### (2) 管理不全な状態

空き家等が以下の状態になったものが該当します。

- ① 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
- ② 建築材等の飛散のおそれがある状態
- ③ 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
- ④ 衛生上有害であると認められる状態（庭木の繁茂、害虫の発生等を言います。）

### 3. 条文の主な内容

項 目	内 容
緊急安全措置 (第 9 条)	空き家等の管理不全な状態が切迫している場合であって、その所有者等が措置を講じることができない事情があると認めるときは、所有者等の同意を得て、必要な最低限度の措置を講じることができます。 なお、これに要した費用は所有者等に請求するものとします。
命 令 (第 11 条)	勧告を受けた所有者等が、勧告に応じないとき又は管理不全な状態が切迫している場合にもかかわらず緊急安全措置に同意しなかったときは、期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができます。
公 表 (第 12 条)	命令を受けた所有者等が、正当な理由なくその命令に従わないときは、命令を受けた者の住所、氏名、空き家等の所在地及び命令内容等を公表することができます。
寄付の受入れ (第 13 条)	管理不全な状態であって本条例の規定で定める要件を満たした空き家の寄附（土地を含む）の受け入れを行い、行政が除却を行うことで解決を図ります。
助 成 (第 14 条)	管理不全な状態の空き家を解決するため、市が助言・指導、勧告をした空き家であり本条例の規則で定める要件を満たした空き家の除却費の一部補助を行います。
罰 則 (第 17 条)	市の命令に従わず、公表をされた後においてもなお正当な理由がなくその命令に係る必要な措置を講じなかった所有者等は、5万円以下の過料が科されることがあります。
※行政代執行について：本条例には規定していませんが、命令に従わない場合は行政代執行法に基づき措置を行うことができます。	



# 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例

鳥取市役所 都市整備部 建築指導課

## 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、鳥取市内に所在する空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、放置された空き家等による災害及び犯罪等を未然に防止するとともに、良好な景観及び生活環境の創生並びに安全で安心な地域づくりに寄与することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この条例において、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 空き家等が、老朽化により台風、積雪等の自然災害で倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散のおそれがある状態、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、管理する者又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（通勤又は通学を含む。）している者をいう。

### (空き家施策)

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。）を総合的に策定し、実施しなければならない。

### (所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空き家等が良好な景観及び生活環境並びに地域の安全性に影響を与える要素であることを自覚し、当該空き家等を適正に管理し、市民の生活環境に害を及ぼすことのないよう必要な措置を講じるとともに、市の空き家施策に協力しなければならない。

- 2 所有者等は、前項に規定する空き家等の管理については、これを放棄してはならない。所有権を譲渡された者も同様とする。
- 3 建物その他工作物及びその敷地（以下「建物等」という。）を現に使用若しくは管理せず、又は将来使用する見込みがない場合は、当該建物等を所有する者（管理する者又は占有する者を含む。）は、当該建物等が管理不全な状態にならないよう適切な措置を講じなければならない。

### (禁止行為)

第5条 何人も、他人が所有し、若しくは占有し、又は管理する空き家等に、侵入して破壊する行為、廃棄物等を投棄する行為その他空き家等が管理不全な状態となることを促進させる行為をしてはならない。

(情報提供)

第6条 市民は、管理を放棄されていると推測される空き家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該空き家等の所有者等を調査し、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、所有者等の承諾を得なければならない。

(1) 第4条に規定する所有者等の責務が果たされていないと認めるとき。

(2) 第5条に規定する行為があったと認めるとき。

(3) 前条の規定による市民からの情報提供があったとき。

2 市長は、前項の規定により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8条 市長は、前条第1項に規定する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。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、空き家等の管理不全な状態が切迫している場合であって、その所有者等が直ちに管理不全な状態を解消するための措置を講じることができない特別の事情があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該管理不全な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を所有者等に請求するものとする。

(助言、指導及び勧告)

第10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。

(命令)

第11条 市長は、所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は第9条第1項に規定する緊急安全措置に同意しなかったときは、期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ、当該命令に係る者に対し、当該命令に対する意見を述べる機会を与えなければならない。

(公表)

第12条 市長は、前条に規定する命令を受けた所有者等が、正当な理由なく命令に従わ

ないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 命令の対象である管理不全な状態の空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る者に対し、当該公表を行う旨及びその内容を通知するとともに、意見を述べる機会を与えなければならない。

（寄附の受入れ）

第13条 市長は、空き家等が管理不全な状態であつて規則で定める要件を満たすときは、当該空き家等の寄附を受けることができる。

（助成）

第14条 市長は、所有者等が第10条第1項の規定による指導又は同条第2項の規定による勧告に従つて除却措置を講じる場合であつて規則で定める要件を満たすときは、当該措置に要する費用の一部を助成することができる。

（関係機関との連携）

第15条 市長は、特に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16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（罰則）

第17条 市長は、第12条第1項に規定する公表をされた後において、引き続き正当な理由がなく第11条に規定する命令に従わない者に対し、5万円以下の過料を科することができる。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。