

## 1月地域審議会による空き家等の適正管理条例の説明日程

審議会名	日 時・会 場	議 題
国 府 地域審議会	1月14日(火) 13:30～ (会場:国府町中央公民館)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域における現状と課題について 3. 工業団地における騒音規制の地域指定について ④ 空き家等の適正管理に関する条例について 5. 都市計画道路見直しについて 6. その他
福 部 地域審議会	1月16日(木) 13:30～ (会場:福部町総合支所 2F会議室)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域における現状と課題について ③ 空き家等の適正管理に関する条例について 4. その他
河 原 地域審議会	1月16日(木) 15:30～ (会場:河原町総合支所3 階第6会議室)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域における現状と課題について 3. 工業団地における騒音規制の地域指定について ④ 空き家等の適正管理に関する条例について 5. 可燃物処理施設の都市計画手続きについて
用 瀬 地域審議会	1月14日(火) 14:00～ (会場:用瀬町総合支所)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域における現状と課題について 3. 工業団地における騒音規制の地域指定について ④ 空き家等の適正管理に関する条例について 5. 委員意見発表
佐 治 地域審議会	1月8日(水) 15:00～ (会場:佐治町総合支所第 1会議室)	1. 新市域振興ビジョン策定に伴う地域課題について 2. 地域審議会に代わる新たな組織について ③ 空き家等の適正管理に関する条例について
気 高 地域審議会	1月15日(水) 14:00～ (会場:気高町総合支所)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域における現状と課題について 3. 工業団地における騒音規制の地域指定について ④ 空き家等の適正管理に関する条例について 5. 山陰海岸ジオパーク鳥取市域エリア拡大認定について
鹿 野 地域審議会	1月16日(木) 13:00～ (会場:鹿野町総合支所)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域の現状と課題について ③ 空き家等の適正管理に関する条例について 4. 委員提案議題について 5. 山陰海岸ジオパーク鳥取市域エリア拡大認定について 6. その他
青 谷 地域審議会	1月15日(水) 14:00～ (会場:青谷町総合支所)	1. 地域審議会に代わる新たな組織について 2. 合併後の地域における現状と課題について 3. 青谷地区地域生活拠点再生整備計画について 4. 騒音規制法に基づく規制地域の指定について 5. 「西いなば地域振興ランドデザイン」について ⑥ 空き家等の適正管理に関する条例について 7. 山陰海岸ジオパーク鳥取市域エリア拡大認定について

【期 間】 1月8日(水)～1月16日(木)  
空き家等の適正管理に関する条例について(建築指導課)

平成 26 年 1 月 地域審議会説明資料

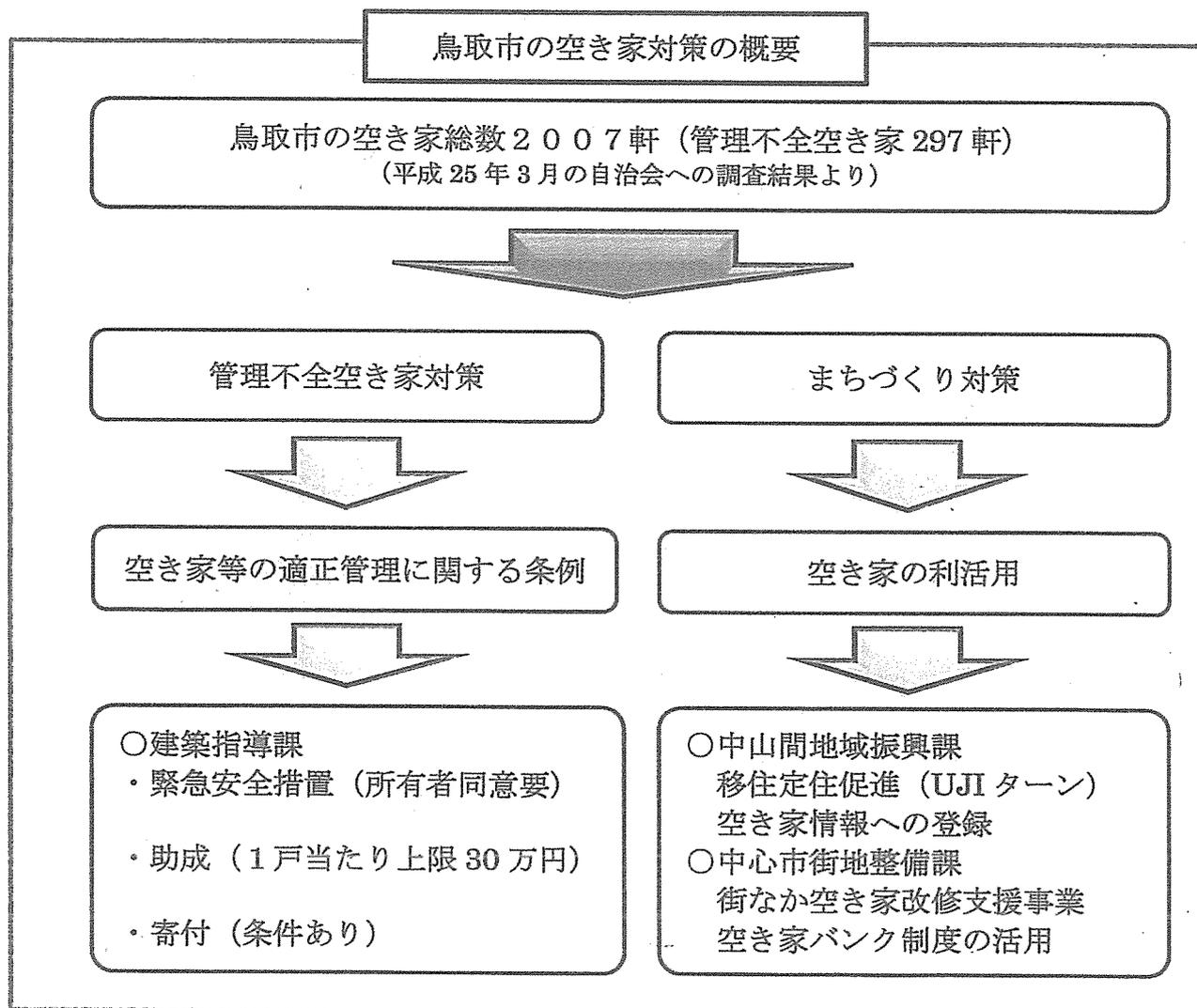
- (1)鳥取市の空き家対策の概要
- (2)鳥取市内における空き家の調査状況
- (3)鳥取市空き家等の適正管理に関する条例対応フロー
- (4)鳥取市空き家対策基本方針
- (5)鳥取市空き家等の適正管理に関する条例と県内の他都市との比較
- (6)鳥取市空き家等の適正管理に関する条例
- (7)管理不全な状態にある空き家等認定基準（イメージ）

## 鳥取市の空き家対策の概要

近年、本市においても増加傾向にある空き家等の中には、管理されず放置され老朽化したものが少なくありません。これら老朽化した空き家等をこのままの状態に放置すると、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ります。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ます。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ません。

本市においては、平成 25 年 3 月に市内の 8 3 3 自治会にアンケートを実施し、6 3 5 の町内会より報告がありました。空き家等の総軒数は 2 0 0 7 軒あり、このうち管理不全な状態の空き家等が 2 9 7 軒との報告でありました。

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、空き家対策をすすめていくこととしました。空き家対策の概要を下記に示しました。



鳥取市内における空き家の調査状況

(平成 25 年 12 月 27 日 現在)

地区	自治会調査		実態調査		
	空き家	危険空き家	空き家	危険空き家	解体・居住等
国府	83	19	77	22	3
福部	24	6	24	6	1
河原	139	33	126	22	10
用瀬	84	10	106	25	5
佐治	38	8	33	8	2
気高	130	29	124	16	3
鹿野	63	17	58	6	2
青谷	198	55	187	36	4
旧市内	1263	120	1157	60	110
合計	2022	297	1892	201	140

【説明】

自治会調査：平成 25 年 3 月に自治会に依頼し、報告のあった件数

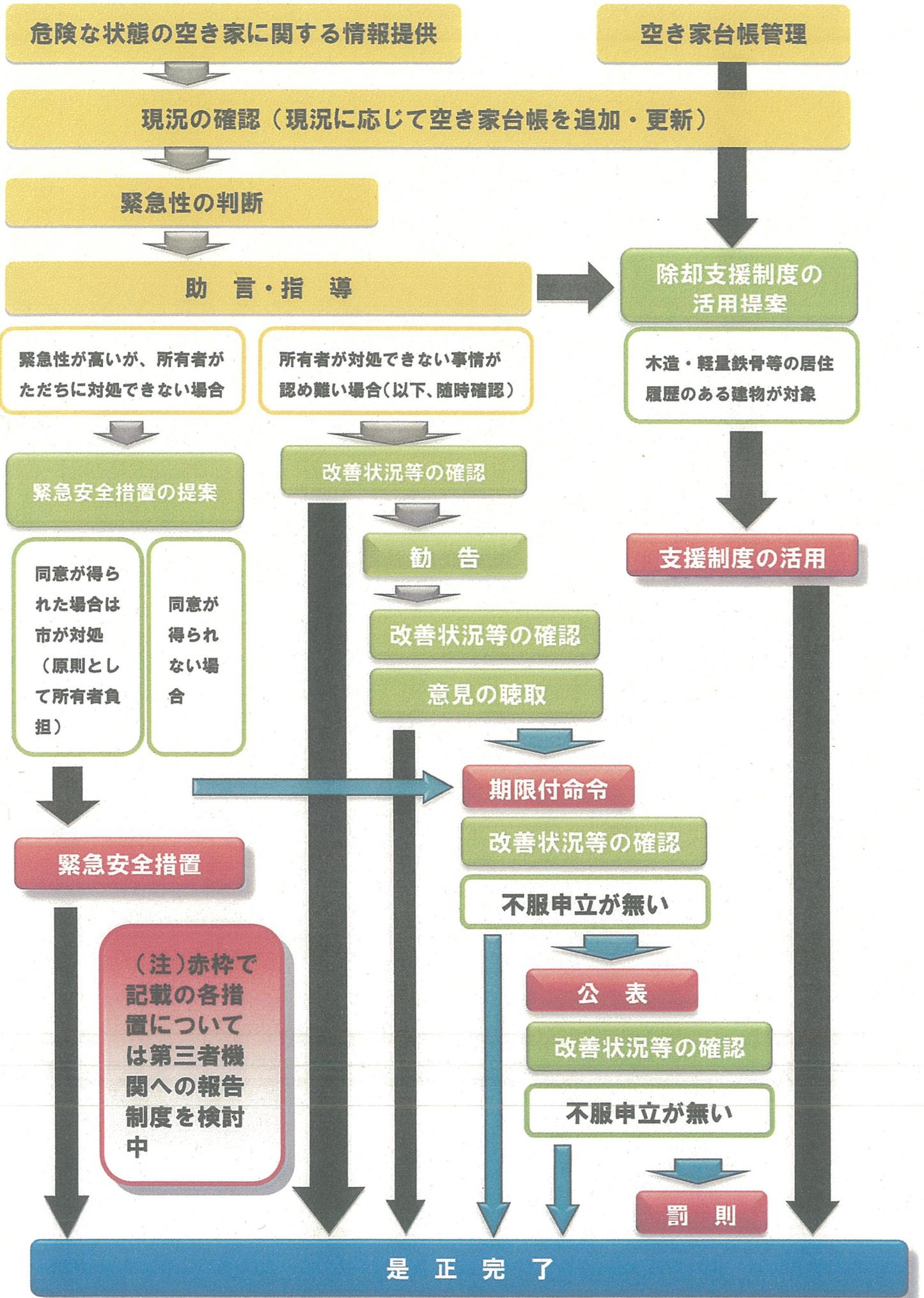
実態調査：自治会からの報告のあった件数を実態調査した結果の件数

空き家：住んでいる方がなく空き家と思われるもの

危険空き家：建物が老朽化しており危険と判断されたもの

解体・居住等：既に解体されたもの及び、居住の状態にあるもの

鳥取市空き家等の適正管理に関する条例対応フロー図



## 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。これらの老朽化した空き家等をこのままの状態に放置すると、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 1941 軒あり、このうち管理不全な状態<sup>※2</sup>の空き家等が 290 軒ある。また、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景観及び生活環境の創生を目的とし本方針を策定する。

※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。

## 第 2 空き家等対策の現状と課題

### 1. 空き家等対策の現状

管理不全な状態の空き家等は、第一義的には空き家等を所有する者、管理する者又は占有する者（以下「所有者等」という。）が解決すべきものである。なお、所有者等が空き家等の解決に応じない場合には、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 199 条の規定により建物所有者等に危害予防の措置をとるよう裁判所に求めること、同法第 697 条から第 702 条までの規定により空き家等の管理を行い、その費用を請求すること等が考えられるが、隣地地主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) 行政による指導等対応内容

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り、指導等を行うことが考えられる。

- ① 建築基準法第 8 条（建築物の維持保全）
- ② 道路法第 46 条（通行の禁止又は制限）
- ③ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 5 条（清潔の保持）
- ④ 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（空き地及び空き家等の管理）

## 2. 空き家等の要因と課題

管理不全な状態の空き家等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

- ① 建物所有者等の所在が不明。
- ② 相続問題が発生し、相続人（管理者）が不確定。
- ③ 土地建物の債権者が、除却を拒む。
- ④ 管理不全な状態である空き家等としての認識が無い。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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

- ① 既存の法令による対処では、問題が発生してからの対応となることが多く、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。
- ② 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) 空き家等の対策課題

空き家等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はある。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はある。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 現存する空き家等への対応

空き家等の課題解決のため、以下の対応を検討する。

1. 市内に所在する空き家等のうち、次のすべてに該当するものを対象とし、

検討する。

(1) 次のいずれかに該当するもの。

- ① 倒壊又はそのおそれのある状態。
- ② 著しく保安上危険又はそのおそれのある状態。
- ③ 著しく衛生上有害又はそのおそれのある状態。
- ④ 即時利活用できる状態。
- ⑤ 支援により利活用できる状態。
- ⑥ 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. 市は次の対応について検討する。

(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) 民事解決に向けた相談窓口（くらし110番、無料法律相談等）の案内。

(3) 寄付及び除却等に関する個別案件について検討する。寄付や除却等に関する施策の導入について、本市の状況等を踏まえ、以下について検討する。

- ① 住環境・安全性の向上の点から、管理不全な状態の空き家等の除却に関する対応。
- ② 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、撤去後の空地を広場等の公共利用目的で、地元が管理するため必要な対応。

(4) 利用可能な空き家等の利活用を目的とした所有者等や事業者等への支援を検討する。

(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する。

3. その他の対応として、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解決方法や民間等と連携して空き家等の利活用の取組を検討する。

#### 第4 空き家等の発生防止について

1. この施策の施行に関し、市の区域を管轄する消防や警察等の関係機関と連携することにより、管理不全な状態の空き家等の発生の予防を促す。
2. 地域住民参加による空き家等の活用等の支援を検討し、まちづくりによる地域活性化によって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。

## 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例と県内の他都市との比較

### 1. 他都市との比較表（有：○ 無：—）

市 内容	鳥取市 施行日 H26. 4. 1 (予定)	米子市 施行日 H25. 4. 1	倉吉市 施行日 H26. 4. 1 (予定)	境港市 H26. 3月議会への 上程
緊急安全措置	○	—	—	○
命令	○	○	○	○
公表	○	○	○	○
助成	○	—	—	—
罰則	○	—	○	—
行政代執行	—	○	○	○
空き家件数	2 0 0 7 戸	実施せず	8 1 4 戸	4 1 1 戸
危険空き家	2 9 7 戸	5 5 戸	1 2 7 戸	3 3 戸

### 2. 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

### (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。）であって、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。

（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（法人にあっては、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っ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って除却措置を講じる場合であっ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。

## 管理不全な状態にある空き家等の認定基準（イメージ）

次の各項のうち、「有」に該当するものが1つ以上あるものを管理不全な状態にある空き家等と認定する。

1 建物その他の の工作物等の 状態	建物その他の工作物等が傾いている。	有	無
	建物その他の工作物等の屋根又は壁が剥がれている。	有	無
	建物その他の工作物等が敷地内からはみ出している。	有	無
2 第三者に対 する影響	市道に影響がある。	有	無
	通行人に影響がある。	有	無
	周辺の建物や人に影響がある。	有	無
3 景観に対す る影響	敷地内の繁茂した雑草、枯草、雑木又は 投棄された廃棄物等が見え、周辺の良好 な景観を著しく損なっている。	有	無
4 防災・防犯に 対する影響	空き家等の工作物が放置され、窓ガラス 等もなく、侵入できる状態である。	有	無
	工作物が放置されており、外壁に落書き 等がされている。	有	無
	空き家等の工作物が放置され、放火につ ながる危険性がある。	有	無