

鳥取市空家等対策計画（第2期）【概要版】

1 計画の概要

本編 P1~P4

背景と目的

人口減少、核家族化の進行などにより、本市においても、今後、空家等が増加することが予想されます。現在、適切に管理されない空家等により、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。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。）が自らの責任において、的確に対応されることが前提ですが、適切に管理されず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。このような状況の中、平成27年5月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、それにより本市の実情に合った『空家等対策計画』を策定し、所有者等、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し、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、令和3年6月に「基本指針」が改正され、令和5年12月には「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却」の3本柱による対策を強化するための法が改正されました。これらの改正を踏まえ、「鳥取市空家等対策計画（第2期）」を策定しました。

基本事項

<対象とする空家等> 法第2条第1項で規定する『空家等』（空家化の予防、利活用では「すべての建築物」を対象とします。）
<空家等の定義>

【空家等】（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項）
建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態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。）

【管理不全空家等】
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であると認められたものをいう。

【特定空家等】
空家等のうち、次の状態にあるもの
①放置すれば倒壊等のおそれのある状態
②著しく衛生上有害な状態
③著しく景観を損なっている状態
④その他放置することが不適切である状態にあるもの。

<計画の位置付け> 法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」
<計画の期間と対象地域> 2024年度～2030年度（7年間）・鳥取市全域

2 空家等の現状と課題

本編 P5~P36

- 住宅・土地統計調査（令和5年）による空家率
全国：13.8% 鳥取県：15.7% 鳥取市：13.8%
- 令和5年における調査によると、市内78,240世帯うち、4,570世帯は75歳以上の単身で、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。

3 空家等対策の基本目標と取組方針

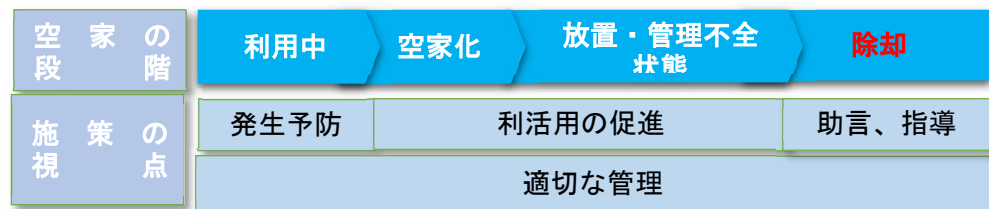
本編 P37~P40

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

取組方針

基本目標から、空家の段階に応じて①～③を取組方針とし、この取組方針をもとに、具体的な施策を進めていきます。



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推進及び利活用の推進（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）



【問い合わせ先】
鳥取市役所 都市整備部建築指導課 空家対策係（本庁舎5階）
〒680-8571 鳥取市幸町71番地
電話：0857-30-8364 FAX：0857-20-3956
E-mail：kensido@city.tottori.lg.jp

4 空家等対策の具体的な施策

本編 P41~P45

① 空家化の予防（空家等にしない）

■早い段階からの所有者の意識醸成と情報提供

高齢化に伴い、空家等が管理できないまま放置されてしまっているケースを踏まえ、現役世代の早い段階から関心をもってもらい、当事者意識の醸成を促します。また、空家等を放置させないために、介護や福祉分野の施設等へ啓発冊子等の配布を行います。

■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できるような手法の周知を図ります。

■先送りすることによるリスクの啓発

所有者等に空家等を放置することによる近隣や地域住民に及ぼす危険性について意識してもらうようホームページやパンフレット等により啓発していきます。

■地域等における空家等対策の情報提供

地域の空家化を予防する取組みや、空家等を見守り地域のために活用していく方法などを地域とともに検討していくため、空家等対策を積極的に行う地域団体への支援制度、フォローの仕組み作りなどを検討します。

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）

■民間事業者との連携

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、管理代行業者との連携を図ります。

■管理に関する意識啓発及び情報提供

死亡や相続手続きが必要な窓口に、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、啓発を図るため、情報提供を行います。

■需要者、供給者、地域へのサポート

地域の住環境の整備の推進を図るため、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。

■エリア価値の向上

遊休不動産を活用した事業を行おうとする事業者等と、活用主旨に賛同したオーナーとのマッチングを推進するため、適切なアドバイスやサポートを行います。

■不動産の流通促進

譲渡取得特別控除や既存住宅売買瑕疵保険制度等について、ホームページ等で周知を図ります。

③ 管理不全空家等への措置（危険な空家等を減らす）

■管理不全空家等に対する措置

所有者に対し情報の提供、助言その他必要な援助に務めます。また、「指導」「勧告」を行い自発的な改善を促します。

■特定空家等への除却補助

所有者に対し「指導」「助言」により自発的な改善を促します。また、「勧告」による住宅用地特例の控除により適切な管理を促します。除却工事費及び残置物処分費の補助による除却の推進を図ります。

5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

本編 P46~P50

防災、衛生、景観等の面で、地域の生活環境に深刻な影響を生じさせている『管理不全空家等』及び『特定空家等』について、まずは自発的な空家等の適切な管理を促します。改善がみられないものについては、法第13条と法第22条に基づき、「助言又は指導」を行い、それでも、正当な理由なく措置を行わない所有者等に対しては、「勧告」、「命令」を行います。

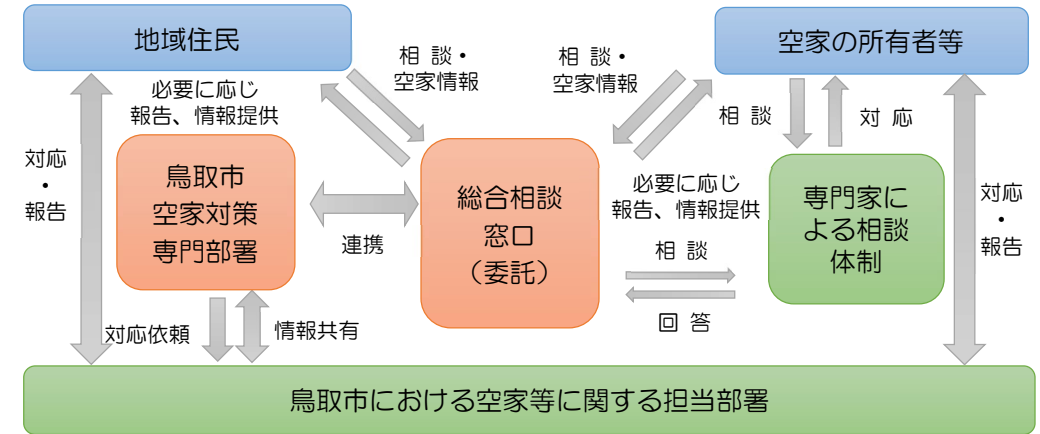
6 空家等対策の推進体制

本編 P51~P52

庁内の推進体制と総合相談窓口の設置

相談件数は年々増加し、相談内容も多岐にわたります。相談業務の充実と早期解決のため、総合相談窓口の設置を検討します。

空家等に関する相談窓口のイメージ



専門家団体との連携

専門知識を有する民間事業者等と連携した相談体制の構築を検討します。

7 計画の進行管理

本編 P53

これまでの取り組み状況を踏まえ計画の実行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。

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	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 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)