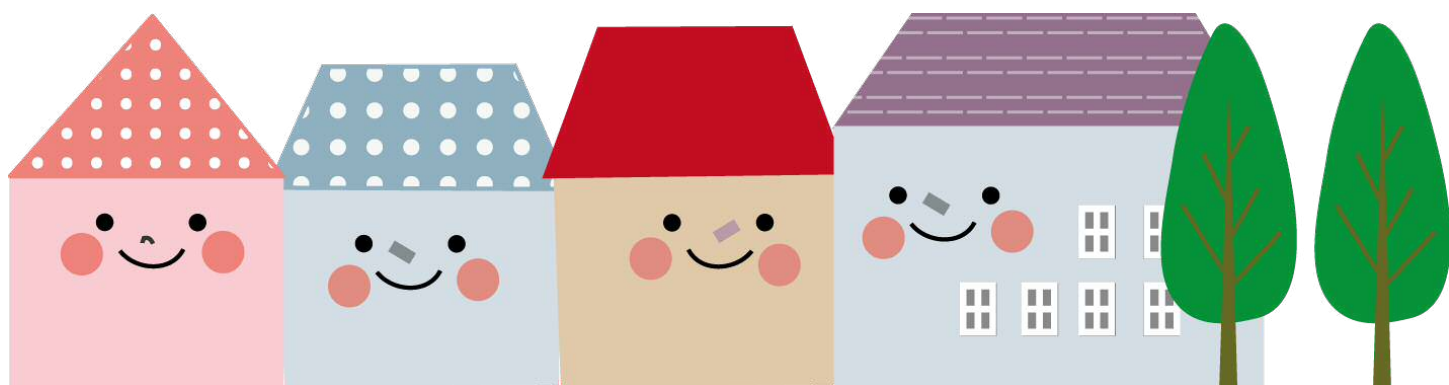


# 空き家利活用ガイドブック



令和5年6月

鳥 取 市

## 「空き家利活用ガイドブック」

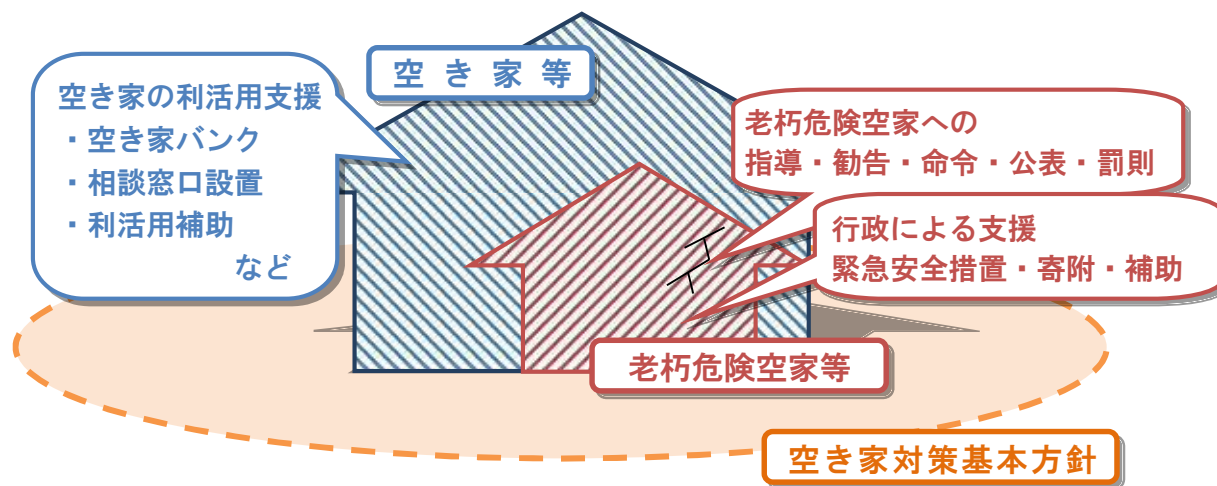
### 発行の趣旨

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ります。平成30年度に空家等の実態調査を実施したところ、市内全域で4,797件の空き家があり、そのうち147件が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空き家であることが明らかとなりました。

現存する放置空き家については、「鳥取市空家等の適正管理に関する条例（平成26年4月1日施行）」及び「鳥取市空家等対策計画（平成31年3月）」等に基づき、所有者を調査し、空き家の所有者に適正な管理をするよう指導を行なっています。また、活用ができる空き家については、移住定住部局やまちづくり部局と連携し空き家バンクへの登録やイベント等での活用をはかっています。本ガイドブックは、本市の空き家利活用に関する支援事業等を取りまとめたものです。

参考：鳥取市空家対策基本方針の2本柱のイメージ図

「老朽危険空家対策」と「空き家の利活用促進」



### 注意

この「空き家利活用ガイドブック」は、適宜、修正・加筆を行います。最新版は、鳥取市公式ウェブサイトに掲載しています。

### 発行元

鳥取市都市整備部建築指導課 TEL：0857-30-8362 FAX：0857-20-3956

# 目 次

## 1 現在の取組み

支援メニュー 一覧 ----- p. 1

### ◆空き家利活用支援

- (1) まちなか空き家改修支援事業補助金 ----- p. 2
- (2) 住まいの総合相談窓口「住もう鳥取ネット」運営 ----- p. 3
- (3) UJIターナー住宅利活用推進事業補助金 ----- p. 4
- (4) 鳥取市空き家情報バンクの設置 ----- p. 5
- (5) 震災に強いまちづくり促進事業補助金 ----- p. 6
- (6) まちなか居住体験施設「*Kari<sup>ま</sup>mai*」(かりずまい) ----- p. 8
- (7) お試し定住体験施設(その1) ----- p. 9
- (8) お試し定住体験施設(その2) ----- p. 10

### ◆活用促進のための取組み

- (1) 鳥取市リノベーションまちづくり事業 ----- p. 11
- (2) まちなか遊休不動産マッチング制度、まちなかアドバイザー派遣 --- p. 13
- (3) まちづくりファンド、まちづくり融資 ----- p. 14
- (4) 空き家の担い手育成支援事業、空き家利活用団体支援事業 ----- p. 15

## 2 その他

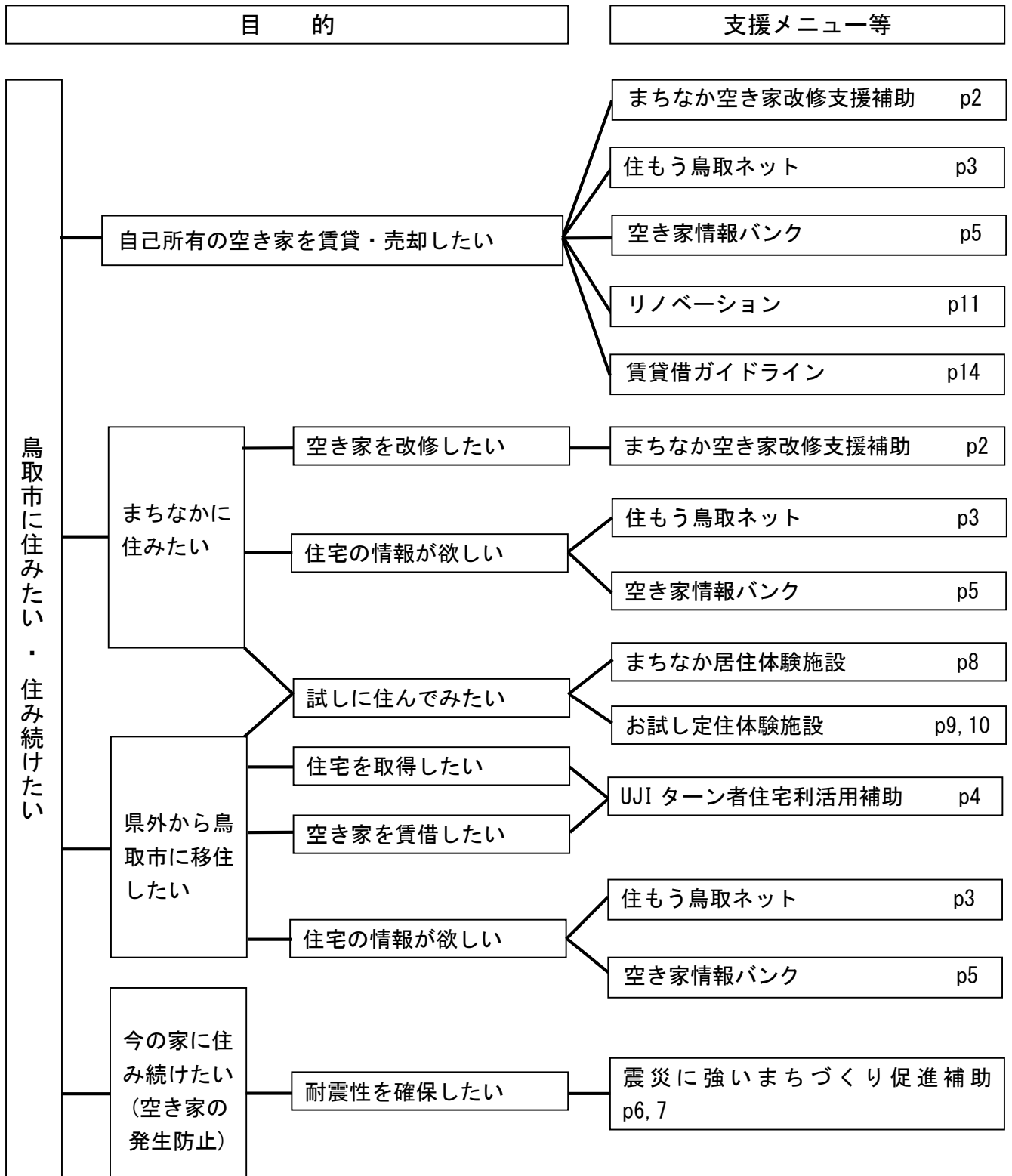
- (1) 空き家利活用に関する市街化調整区域の基準緩和のお知らせ ----- p. 16

## 3 参考資料

- (1) 空き家解体コーディネート・空き家かたづけ隊モデル事業 ----- p. 18
- (2) 鳥取市空家等除却事業費補助金 ----- p. 19
- (3) 鳥取市中心市街地活性化基本計画(第4期)区域図 ----- p. 20

# 1 現在の取組み

支援メニュー 一覧 (令和5年6月現在)



※まちなか：鳥取市中心市街地活性化基本計画(第4期)に基づく中心市街地の区域 (p20 掲載)

## 空き家利活用支援（1）

補助金名	まちなか空き家改修支援事業補助金
担当部課	都市整備部 まちなか未来創造課
<p>●概要</p> <p>中心市街地の空き家の利活用の促進と定住人口の増加を図るため、戸建て空き家を居住用に改修する費用や店舗等（※1）に用途変更する際の費用の一部を補助します。</p> <p>※1：飲食、物販、自家販売、サービス業等の店舗、シェアハウス等の寄宿舍、ゲストハウス等の宿泊施設、コミュニティ施設又はコワーキング施設の用途に供するための改修</p>	
<p>●対象となる空き家</p> <p>鳥取市中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の区域内に存する一戸建て住宅又は長屋建て住宅（共同住宅及び重層長屋は除き、店舗等併用住宅を含む。）で、一定期間利用がないもの</p>	
<p>●対象者</p> <p>①県内に在住する個人（実績報告日までに県内に移住する者を含む。）</p> <p>②県内に主たる事務所又は活動拠点を置く団体</p> <p>③県内に本店を置く事業者（個人事業者を含む。）</p> <p>④県外に在住する個人（相続により対象建築物を所有するに至った者に限る。）</p> <p>※補助対象者自らが対象建築物の所有者であり、改修後に自ら入居する場合、補助対象者は原則として当該対象建築物を所有してから2年未満のものが対象です。（相続により当該対象建築物を所有するに至った者は5年未満、また、補助対象者が鳥取市外に居住する者であって、対象建築物を相続により取得したものであるときは、取得してから5年以上経過した後も補助の対象になります。）</p>	
<p>●改修後の入居者要件（※建物は10年以上活用すること）</p> <p>居 住：45歳未満で中心市街地外から中心市街地内へ転入する方 地域の自治会に加入すること （世帯の1名以上が上記のすべてを満たすこと）</p> <p>店舗等：新規起業又は中心市街地外から中心市街地内に事業移転する方</p>	
<p>●対象経費</p> <p>空き家の利活用に必要な改修工事費（総額50万円以上の工事であること）</p>	
<p>●補助金額</p> <p>補助対象経費の1/2 限度額50万円</p>	
<p>●その他</p> <p>①補助金の交付申請書は、当該年度の12月末日までに提出すること</p> <p>②賃貸物件を申請する場合は、申請時点で入居者が決定していること</p> <p>③補助対象者の属する世帯全員又は法人等が市税等の滞納をしていないこと</p> <p>④同一の空き家につき1回限りの交付となります</p>	
<p><b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b></p>	
<p>鳥取市公式ウェブサイト ※詳しい要件はHPをご確認ください。</p> <p><a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1374028692190/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1374028692190/index.html</a> →→</p> <p>お問い合わせ 都市整備部まちなか未来創造課</p> <p>TEL：0857-30-8331 FAX：0857-20-3953 e-mail：machinakamirai@city.tottori.lg.jp</p>	



## 空き家利活用支援(2)

<b>事業名</b>	住まいの総合相談窓口「住もう鳥取ネット」運営
<b>担当部課</b>	都市整備部 まちなか未来創造課
<p>●概要</p> <p>住まいに関する総合相談窓口です。中心市街地での住まいや土地活用に関する相談を始め、耐震改修、賃貸契約のトラブル、リフォームに対する融資制度など、住まいに関するお悩みを受け付けています。専任の相談員1名を配置しています。</p> <p>●仕組み</p> <p>本市が（公社）鳥取県宅地建物取引業協会に委託し、相談窓口を設置しています。</p> <p>●業務内容</p> <p>住まいに関する相談に対するアドバイス、物件等の紹介、専門業者の紹介、行政等の居住に関する支援制度の紹介等</p>	
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>鳥取県宅地建物取引業協会の物件検索ページ、「イエとち鳥取」から物件を探せます。</p> <p><a href="https://www.ietoti.jp">https://www.ietoti.jp</a></p> </div> 	
	
<b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b>	
<p>住まいの情報ネットワーク 住もう鳥取ネット          （鳥取県宅地建物取引業協会内）          〒680-0036 鳥取市川端二丁目125 鳥取不動産会館1階          TEL：0857-24-0550 FAX：0857-27-1854          e-mail：kasseika-t@tottori-takken.or.jp ウェブサイト：http://sumoutottori.net/</p>	

### 空き家利活用支援(3)

補助金名	UJIターン者住宅利活用推進事業補助金												
担当部課	市民生活部 地域振興課												
<p>●概要 UJIターン者の住生活の安定向上を図り、人口増加により本市の活性化を促進するため、本市に定住する目的で市内の空き家に入居する場合等で、空き家の改修や空き家にある家財道具を処分する方に対し、その費用の一部を助成します。</p> <p>●対象地域 本市全域</p> <p>●対象者 UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者</p> <p>●対象事業 ・本市地域振興課の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を改修、または家財道具を処分する事業</p> <p>●対象経費 ・本市地域振興課の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居住用部分の改修、並びに家財道具処分(※1)に要する費用 ※1 ごみ処理手数料、収集・運搬料金、特定家庭用機器リサイクル料金、廃棄物処分業者等に委託して家財を処分する場合における委託費等</p> <p>●補助金額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">転入者の状況</th> <th style="width: 15%;">補助率</th> <th style="width: 15%;">限度額</th> <th style="width: 40%;">対象者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き家バンクに登録された住宅を改修、または家財道具を処分する場合 ※実家は対象外とする</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">50/100</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">40万円</td> <td>UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者</td> </tr> <tr> <td>空き家バンクに登録されたサブリースしている住宅を改修、または家財道具を処分する場合</td> <td>本市が「空き家運営業務」を委託している団体</td> </tr> </tbody> </table>				転入者の状況	補助率	限度額	対象者	空き家バンクに登録された住宅を改修、または家財道具を処分する場合 ※実家は対象外とする	50/100	40万円	UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者	空き家バンクに登録されたサブリースしている住宅を改修、または家財道具を処分する場合	本市が「空き家運営業務」を委託している団体
転入者の状況	補助率	限度額	対象者										
空き家バンクに登録された住宅を改修、または家財道具を処分する場合 ※実家は対象外とする	50/100	40万円	UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者										
空き家バンクに登録されたサブリースしている住宅を改修、または家財道具を処分する場合			本市が「空き家運営業務」を委託している団体										
詳細説明資料等・お問い合わせ先													
<p>鳥取市公式ウェブサイト  <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1269569542174/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1269569542174/index.html</a>                      お問い合わせ 鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口 (地域振興課内)                      フリーダイヤル：0120-567-464 TEL：0857-30-8173                      FAX：0857-20-3919 e-mail：chiikishinko@city.tottori.lg.jp</p>													

## 空き家利活用支援(4)

<b>事業名</b>	鳥取市空き家情報バンクの設置
<b>担当部課</b>	都市整備部 まちなか未来創造課

### ●概要

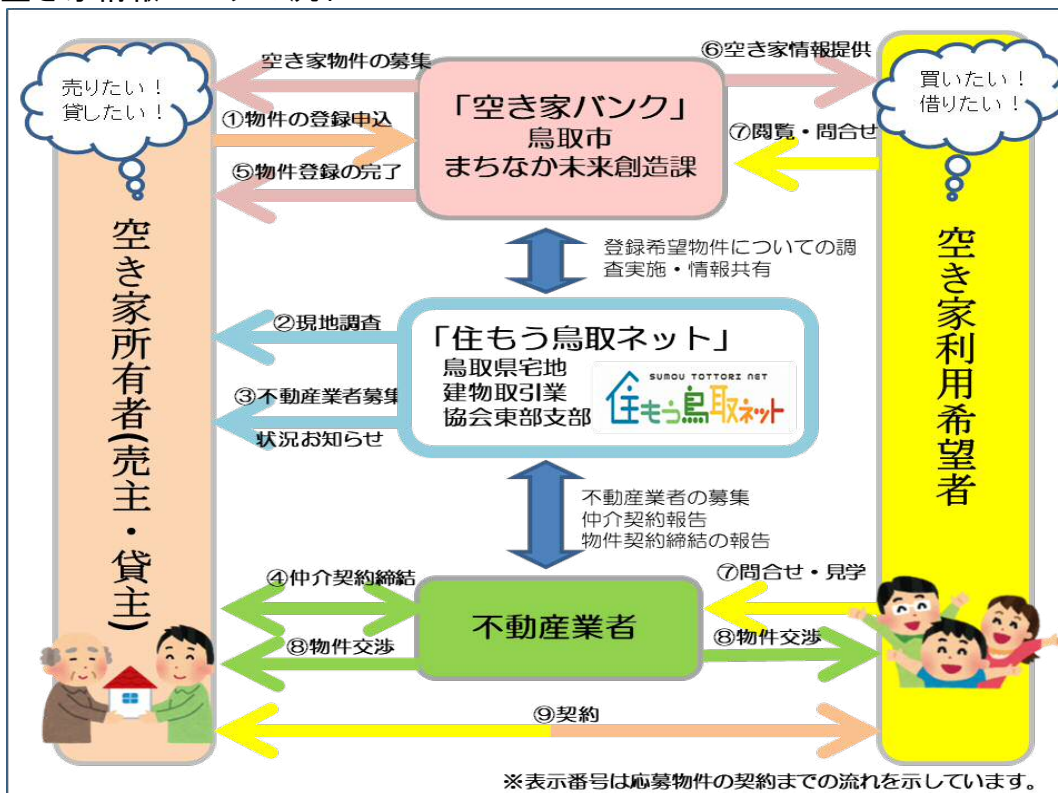
空き家の情報の発信をすることにより、空き家の有効活用や流通促進、危険空き家の防止を図ります。

個人が所有する、現に居住していない市内の住宅（近く居住しなくなる予定の住宅を含む。）を売却、賃貸したいという空き家所有者に登録してもらい、登録された情報を市のホームページ等で公開し、空き家を利用したい人に紹介する仕組みです。鳥取市が窓口となり、（公社）鳥取県宅地建物取引業協会と連携し運営します。

### ●登録申込み物件の要件等

個人が所有し、現に居住していない市内に所在する一戸建て住宅（近く居住しなくなる予定の住宅を含む。）及び当該住宅と所有者を同一にする敷地のうち、不動産業者に取り扱いを依頼していない物件を対象とします。

### ●空き家情報バンクの流れ



### 詳細説明資料等・お問い合わせ先

鳥取市公式ウェブサイト

<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1412665355317/index.html>→

お問い合わせ 都市整備部まちなか未来創造課

TEL : 0857-30-8331 FAX : 0857-20-3953 e-mail : machinakamirai@city.tottori.lg.jp





## 空き家利活用支援(5)

<b>補助金名</b>	震災に強いまちづくり促進事業補助金（その1）
<b>担当部課</b>	都市整備部 建築指導課
<p>●<b>概要</b></p> <p>住宅等の耐震化の促進を図ることにより、地震による倒壊等の災害を未然に防止し、市民の安全性を確保するため、耐震診断・耐震設計・耐震改修についての補助金の制度を創設しています。</p> <p>●<b>補助対象（以下のすべての要件を満たすもの）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年5月31日以前に建築されたもの             <ul style="list-style-type: none"> <li>※木造一戸建ての住宅については平成12年5月31日以前に建築されたもの</li> <li>※増築された部分もこの日以前のものが対象</li> </ul> </li> <li>・建築基準法に基づく違反建築物の措置を命じられていないもの</li> <li>・耐震設計及び耐震改修は、耐震診断により耐震性が不足していると判定されたもの（lw 値が1.0未滿、ls 値が0.6未滿のもの）</li> </ul> <p>●<b>補助対象経費</b></p> <p>耐震診断は住宅等1戸又は1棟あたり、耐震設計又は耐震改修は木造住宅1戸又は共同住宅等1棟あたりに要する経費</p> <p>●<b>補助内容</b></p> <p>(A1) 一戸建ての住宅の耐震診断【無料】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>※平成12年5月31日以前に建築されたものに限る</li> <li>※但し、木造2階建て、延面積280㎡以下に限る</li> </ul> <p>(A2) 一戸建ての住宅の耐震診断（有料）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>※木造一戸建て：平成12年5月31日以前に建築されたもの</li> <li>※非木造一戸建て：昭和56年5月31日以前に建築されたもの</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;">補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3）</p> <p>(B) 木造一戸建ての住宅の耐震設計</p> <p style="padding-left: 40px;">補助金の額＝（補助対象事業費）×（1/2）</p> <p style="padding-left: 40px;">※耐震診断を行い、耐震性が不足していると判定されたもの</p> <p>(C) 木造一戸建ての住宅の耐震改修</p> <p style="padding-left: 40px;">補助金の額＝（補助対象事業費）×（4/5）</p> <p style="padding-left: 40px;">※令和2年度までに耐震設計の補助を受けたものは補助率：23%</p> <p>(D) 一般建築物・共同住宅等の耐震診断</p> <p style="padding-left: 40px;">補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3）</p> <p>(E) 共同住宅等の耐震設計</p> <p style="padding-left: 40px;">補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3）</p> <p>(F) 共同住宅等の耐震改修</p> <p style="padding-left: 40px;">補助金の額＝（補助対象事業費）×（23%） ※補助対象事業費の上限は次頁に記載</p>	
<b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b>	
<p>鳥取市公式ウェブサイト</p> <p><a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1252053925221/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1252053925221/index.html</a></p> <p>お問い合わせ 都市整備部建築指導課</p> <p>TEL：0857-30-8362 FAX：0857-20-3956 e-mail：kensido@city.tottori.lg.jp</p>	

空き家利活用支援(5)

補助金名		震災に強いまちづくり促進事業補助金（その2）			
担当部課		都市整備部 建築指導課			
●補助対象事業費の上限（床面積当たりの上限と経費の上限の低いほうの金額）					
区分		床面積あたりの上限・その他		補助対象事業費の上限	補助金の上限
耐震診断	一戸建ての住宅	設計図書あり		108,900円	73,000円
		設計図書なし		134,200円	90,000円
		精密診断		136,000円	91,000円
	一般建築物・共同住宅等	床面積≤1,000㎡の部分	3,670円/㎡	300万円	200万円
1,000㎡<床面積≤2,000㎡の部分		1,570円/㎡			
2,000㎡<床面積の部分		1,050円/㎡			
耐震設計	木造一戸建ての住宅			24万円	12万円
	共同住宅・長屋	床面積≤1,000㎡の部分	3,670円/㎡	300万円	200万円
		1,000㎡<床面積≤2,000㎡の部分	1,570円/㎡		
		2,000㎡<床面積の部分	1,050円/㎡		
耐震改修	木造一戸建ての住宅				100万円
	共同住宅・長屋	マンション ※	50,200円/㎡	1,800万円	414万円
		マンション以外	34,100円/㎡		
※マンションとは共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ床面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のものをいう。					
詳細説明資料等・お問い合わせ先					
鳥取市公式ウェブサイト <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1252053925221/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1252053925221/index.html</a> お問い合わせ 都市整備部建築指導課 TEL：0857-30-8362 FAX：0857-20-3956 e-mail：kensido@city.tottori.lg.jp					

## 空き家利活用支援(6)

<b>事業名</b>	まちなか居住体験施設「 <i>Kari果mai</i> 」(かりずまい)
<b>担当部課</b>	都市整備部 まちなか未来創造課
<p>●概要</p> <p>本市の中心市街地は、JR鳥取駅があり、鳥取自動車道の鳥取IC、鳥取空港にも近接するなど交通条件に恵まれるとともに、歴史・文化などの地域資源を有し、病院や公共施設、商業施設などが充実した、歩いて暮らせる便利で豊かな地域です。</p> <p>まちなか居住体験施設を利用して、「まちなか生活」を体験できます。</p> <p>【所在地】鳥取市末広温泉町 159-15</p> <p>【施設概要】3LDK+屋上</p> <p>【利用対象者】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 鳥取市外在住で、まちなかに住みたいとお考えの方</li> <li>② 45歳未満の方が1名以上おられる家族、グループ</li> <li>③ 体験終了後に体験報告にご協力いただける方</li> </ol> <p>【期間】30日以内</p> <p>【費用】5日まで一律10,000円 6日目以降は1日につき2,000円を加算</p> <p>【設備】冷凍冷蔵庫、炊飯器、電子レンジ、エアコン、ファンヒーター、ドライヤー、掃除機、テレビ、洗濯機等の家電から、調理器具等生活用品、wi-fi、寝具等(各種レンタル料、消耗品、交通費は自己負担となります。)</p>	
	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
<b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b>	
<p>鳥取市公式ウェブサイト  <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1542679776136/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1542679776136/index.html</a>          お問い合わせ 都市整備部まちなか未来創造課          TEL : 0857-30-8331 FAX : 0857-20-3953 e-mail : machinakamirai@city.tottori.lg.jp</p>	

## 空き家利活用支援(7)

事業名	お試し定住体験施設（その1）
担当部課	市民生活部 地域振興課
<p><b>●概要</b> 本市への移住をお考えの方に、一定期間鳥取暮らしをお試しいただく、お試し定住体験事業を実施しています。この事業では、農林漁業、温泉めぐり体験などに参加し、本市の気候や風土を体感していただくとともに、就職活動や住宅探しの拠点として体験施設をご利用できます。</p>	
<p><b>1 ペットと一緒にまちなかマンション暮らし！&lt;わん泊ハウス&gt;</b></p> <p>【所在地】①鳥取市本町三丁目 104 4階（犬・猫同伴可） 2LDKマンションタイプ</p> <p>【期間】30日以内</p> <p>【対象】鳥取県外在住で、鳥取市への定住を検討されている方</p> <p>【費用】5日まで一律6,000円（6日目以降は1日1,200円） （体験料、生活用品、交通費は自己負担） ※犬・猫同伴の場合、クリーニング代（15,000円）</p>	
	
 <p>&lt;①わん泊ハウス&gt;</p>	
<p><b>2 空き家見学体験・農業体験ができる</b></p> <p>【所在地】②鳥取市用瀬町用瀬 188 木造2階建て&lt;1階&gt;2室、DK &lt;2階&gt;4室</p> <p>③鳥取市佐治町福園 161-1 木造2階建て&lt;1階&gt;2室、DK &lt;2階&gt;2室</p> <p>④鳥取市気高町山宮 367-4 木造平屋建て 3DK</p> <p>【期間】30日以内</p> <p>【対象】鳥取県外在住で、鳥取市への定住を検討されている方</p> <p>【費用】5日まで一律6,000円（6日目以降は1日1,200円） （体験料、生活用品、交通費は自己負担）</p>	
 <p>&lt;②用瀬地域&gt;</p>	
 <p>&lt;③佐治地域&gt;</p>	
 <p>&lt;④気高地域&gt;</p>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>鳥取市公式ウェブサイト  <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1180599679609/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1180599679609/index.html</a>                      お問い合わせ 鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口（地域振興課内）                      フリーダイヤル：0120-567-464 TEL：0857-30-8173                      FAX：0857-20-3919 e-mail：chiikishinko@city.tottori.lg.jp</p>	

空き家利活用支援(8)

<b>事業名</b>	お試し定住体験施設(その2)
<b>担当部課</b>	市民生活部 地域振興課
<b>3 自然素材を使った温泉付き住宅で田舎暮らし体験</b>	
【所在地】	
⑤鳥取市鹿野町今市131-44 木造平屋建て 菜園利用可 温泉付き 	
⑥鳥取市鹿野町今市151-6 木造2階建て 菜園利用可 温泉付き 	
【対象】鳥取県外在住で、鳥取市への定住を検討されている方	
【期間】3ヶ月間(最長1年まで)	
【費用】1ヶ月 55,000円(公共料金等基本料金含む) 保証金 165,000円(賃貸料の3か月分)	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>&lt;⑤木造平屋建て&gt;</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>&lt;⑥木造2階建て&gt;</p> </div> </div>	
<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;">  </div> </div>	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-weight: bold; margin-right: 10px;">鳥取市</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #fff2cc;">  <p>ANA (約1時間15分)</p>  <p>JR特急スーパーはくと (約2時間35分)</p>  <p>大阪から約2時間30分 (中国自動車道 佐用JCTから鳥取自動車道経由)</p> </div> </div>	
<b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b>	
<p>(一財)鳥取開発公社ウェブサイト  <a href="https://tottori-kk.or.jp/zai-inaka.html">https://tottori-kk.or.jp/zai-inaka.html</a>          お問い合わせ 鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口 (地域振興課内)          フリーダイヤル: 0120-567-464 TEL: 0857-30-8173          FAX: 0857-20-3919 e-mail: chiikishinko@city.tottori.lg.jp</p>	

## 利活用促進のための取組み(1)

事業名	鳥取市リノベーションまちづくり事業
担当部課	都市整備部 まちなか未来創造課
<p>●概要</p> <p>古い建物に今の時代に適した新しい機能を加える「リノベーション」の手法により、増えつつある空き家、空き店舗などの遊休不動産を再生し、そこで新たな商売などを行うことによって雇用や賑わいを生み出し、建物単体だけではなく、まち(エリア)の価値を高める取り組みです。</p> <p>鳥取市ではこの取り組みを都市政策として位置づけ、遊休不動産の利活用を通じて目指すまちの姿、官民協働で推進していくプロセス、取り組みを先行的に行うエリア等を示す「鳥取市リノベーションまちづくり構想」を策定しています。この構想に基づき市民の皆さまとともに具体の取り組みを進めていきます。</p>	
<p>●リノベーションまちづくりの基本</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遊休不動産という空間資源を、潜在的な地域資源と組み合わせ使い尽くす</li> <li>・今あるものを活かして新たな魅力を生み出し、まちに変化を興していく</li> <li>・エリアを絞って集中的に事業を行うことで、周囲に波及させていく</li> <li>・都市や地域の課題を解決する</li> <li>・民間が主導的に事業を興し、行政がこれを支援する“民間主導の官民連携”</li> <li>・経済合理性の高い事業を、民間が原則、補助金に頼らず自立して継続する</li> </ul>	
<p>●鳥取市及び中心市街地の課題</p> <p>①若者世代（下図赤線）の転出超過（進学就職に伴う県外への転出・定住）</p>	
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">学生のライフイベントの時期</p> </div> <div style="flex: 1; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px;"> <p>左図は国勢調査より、本市の2010年→2015年の5歳階級別人口の差から準移動数を推計し作成したものです。ある年代の5年間の社会増減を表しています。</p> </div> </div>	
<p>②少子高齢化の進展、事業所数の減少、遊休不動産の増加、地価の下落</p>	
<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;"> <p>H20</p> </div> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;"> <p>H25</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>H30</p> </div> </div> <p>路線価（単位：千円/m<sup>2</sup>）： ■高（400～350）～ ■低（60～40）</p>	

●取り組みの方向性と目指すまちの姿

○起業含め様々な働き方にチャレンジできる環境づくり

○特に若年層に訴求する（歩いて楽しめる）コンテンツの創出

これらに代表されるまちの魅力を、事業オーナー、不動産オーナー、民間まちづくり会社、市民が協力し中心市街地に作り出します。そして、中心市街地の交流人口の増加につなげ、経済活動の活性化とエリア価値の向上を目指します。

また民間主導でまちづくりを行うことで“**楽しい暮らしを自ら作り出していけるまち**”となっていく、転出していく若者世代の将来的な居留意欲の向上につなげます。

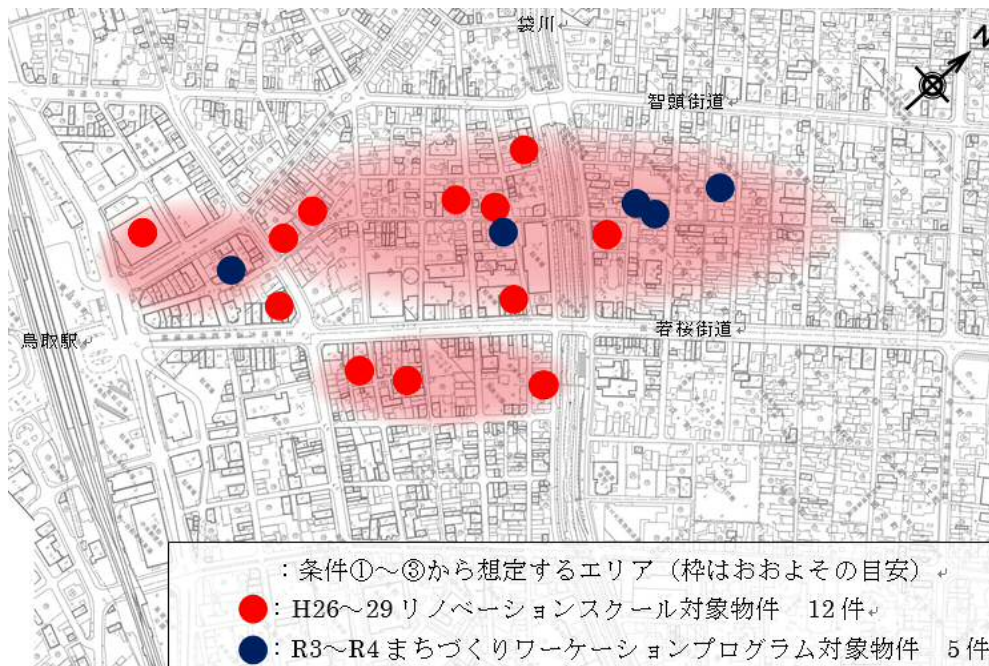
●先行エリア

一定のエリアで不動産オーナーと民間まちづくり会社が協力し、地域の状況を踏まえながら複数の事業化を行い、相乗効果を出すことで、エリアとしての変化が生じて、その効果がまち全体に広がっていきます。このため、まずは以下の要素①～③の、いずれかを備えたエリアでの集中した取り組みを想定しています。

①過去のリノベーションスクール対象物件周辺や、すでに独自の取り組みが行われているエリア

②方向性である「若者や子どもたちが歩いて楽しめる」といったコンセプトから、歩きやすく（車の通行量が少なく）、若者の歩行者の通行が比較的あるエリア

③事業化が実現した際、そこを通行する人々の印象に大きな変化を興しやすいくと、またその事業が継続していくためにも、路線価が比較的低くなっているエリア



鳥取市では、上記エリアにて民間事業者による利活用が可能な、遊休不動産の情報を募集中です！

詳細説明資料等・お問い合わせ先

鳥取市公式ウェブサイト

<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1540776761136/index.html>

お問い合わせ 都市整備部まちなか未来創造課

TEL：0857-30-8331 FAX：0857-20-3953 e-mail：@city.tottori.lg.jp

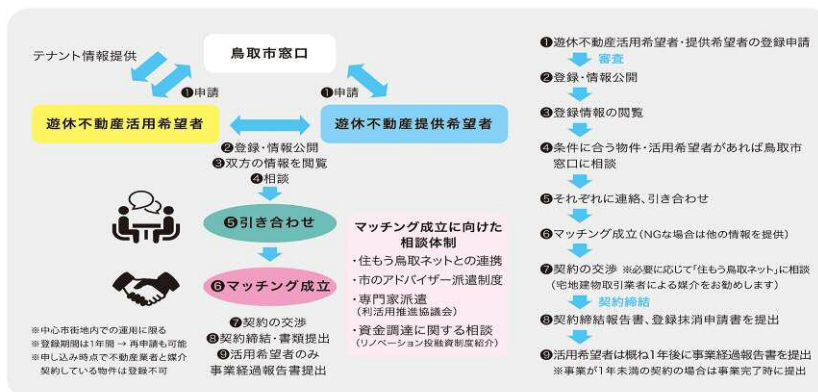


## 利活用促進のための取組み(2)

<b>事業名</b>	まちなか遊休不動産マッチング制度、まちなかアドバイザー派遣
<b>担当部課</b>	都市整備部 まちなか未来創造課

### ◆鳥取市まちなか遊休不動産マッチング制度

中心市街地における遊休不動産の活用及び起業を促進することにより、中心市街地の魅力の向上及び地域課題の解決を図るため、「鳥取市まちなか遊休不動産活用マッチング制度」を開始しました。遊休不動産活用希望者の「遊休不動産活用希望情報」及び遊休不動産提供希望者が提供しようとする「遊休不動産情報」の登録、登録情報の公開並びにマッチングを行う制度です。



※遊休不動産：空き家、空き店舗等建築物の空き物件及びその敷地、空き地、月極駐車場等の低未利用地

### ◆鳥取市まちなかアドバイザー派遣事業

本市の中心市街地では、居住人口の減少や商業施設の郊外への出店等により、空き家、空き店舗、空きビル等が増加しています。これらの空き家、空き店舗や低未利用地の活用をするにあたり専門的なアドバイスを受けたい方に対し、アドバイザーを派遣する費用を支援します。

▷アドバイザー報酬費（1回につき30,000円）、旅費（予算の範囲内）

※派遣は1事業に対し原則6回まで

鳥取市中心市街地区域内において、

- ◇街なかの低未利用地を宅地転換しようとする方
- ◇公共空間を有した住宅共同建替え事業を行おうとする方
- ◇空き家、空き店舗などの利活用事業を行おうとする方

に対し、ノウハウを持つアドバイザーを派遣し、円滑な事業の推進を図ります。

※事前に事業計画等の確認が必要です。まずはお問い合わせください。

### 詳細説明資料等・お問い合わせ先

鳥取市公式ウェブサイト

マッチング：<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1557468887808/index.html>

アドバイザー：<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1530239259203/index.html>

お問い合わせ 都市整備部まちなか未来創造課

TEL：0857-30-8331 FAX：0857-20-3953 e-mail：machinakamirai@city.tottori.lg.jp



利活用促進のための取組み(3)

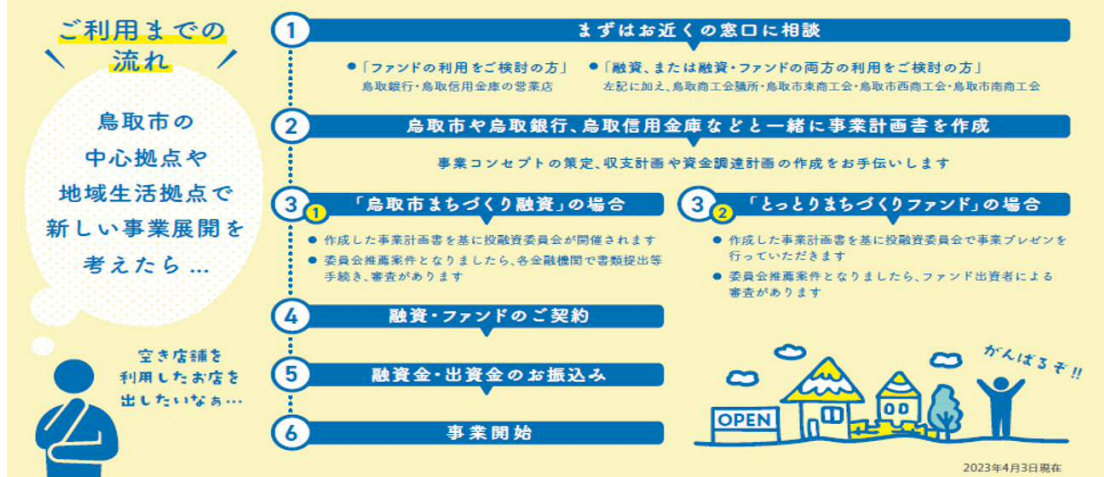
<b>事業名</b>	まちづくりファンド、まちづくり融資
<b>担当部課</b>	経済観光部 企業立地・支援課

◆まちづくりファンド、まちづくり融資

鳥取市、株式会社鳥取銀行、鳥取信用金庫は、共同出資で設立する「とっとりまちづくりファンド」を設立し、中心拠点・地域生活拠点で、遊休不動産をリノベーションし、まちの魅力向上に資する事業を起業・創業する事業者の支援を行っています。また、同様の事業を対象とした「鳥取市まちづくり融資」の取扱いも行っており、鳥取市は、事業者の利子負担を軽減するため、本融資へ利子補給を行います。

<b>投融資対象</b>	<b>対象者</b>	起業・創業、第二創業、新分野進出する法人・個人事業主 ※但し、ファンドについて個人事業主は対象外
	<b>対象事業</b>	遊休不動産のリノベーションなどの施設整備に関わる事業を原則として、働・遊・学・住などに関連するコンテンツを整備・運営するものうち、先駆的、独創的、ニッチ的かつまちの魅力向上に資する事業
	<b>対象地域</b>	鳥取市の定める「鳥取市都市計画マスタープラン」の以下の地域 ・中心拠点(中心市街地) ・地域生活拠点(総合支所周辺等)

鳥取市まちづくり融資		とっとりまちづくりファンド	
商品名	鳥取市まちづくり融資～リノベーション創業型～	名称	とっとりまちづくりファンド 有限責任事業組合
取扱期間	2018年11月1日～2026年3月31日	設立日	2019年2月1日
取扱金融機関	株式会社鳥取銀行、鳥取信用金庫	ファンド運用期間	2033年1月31日まで
融資形態	証書貸付	ファンド総額	8,000万円
資金使途	運転資金・設備資金	出資者(組合員)	鳥取市、株式会社鳥取銀行、鳥取信用金庫
融資金額	3,500万円以内	資金使途	設備資金
融資期間	1年以上10年以内(元金償還1年以内を含む)	投資形態	対象企業が発行する株式の取得
融資利率	年0.500%(変動金利)	投資規模	1社に対する投資上限額は原則2,000万円
返済方法	元金均等返済	投資期間	1社に対する投資期間は原則10年
保証人	必要に応じて法人代表者のみ徴求		
担保	必要に応じて		
保証料率	0.45%～1.90%(鳥取県信用保証協会保証付の場合)		





詳細説明資料等・お問い合わせ先

鳥取市公式ウェブサイト

ファンド : <https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1541055148581/index.html>

📍お問い合わせ 経済観光部企業立地・支援課 TEL : 0857-20-3223

## 利活用促進のための取組み(4)

事業名	空き家の担い手育成支援事業、空き家利活用団体支援事業
担当部課	都市整備部 まちなか未来創造課
<p><b>◆空き家の担い手育成支援事業</b></p> <p>まちなかで地域における空き家利活用に向けた調査やワークショップ、勉強会の開催などの支援を行います。</p> <p>●補助対象者 まちなかにおいてまちづくり活動を行う団体、まちづくり協議会、自治会、町内会、鳥取市に主たる拠点を置く特定非営利活動法人</p> <p>●補助対象経費</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかの空き家利活用に向けた調査等に要する経費</li> <li>・まちなかの空き家利活用に向けた計画策定等に要する経費</li> <li>・まちなかの空き家利活用に向けたワークショップ、勉強会等の開催又は参加に要する経費</li> <li>・まちなかの空き家利活用の促進を目的とした団体活動に要する経費</li> </ul> <p>●補助率 10/10</p> <p>●補助額 上限60万円</p> 	
<p><b>◆空き家利活用団体支援事業</b></p> <p>中心市街地の空き家の利活用を推進する団体を育成するため、利活用のために行う空き家の清掃や維持管理、転貸（サブリース）等の取組に対して支援を行います</p> <p>●補助対象者 まちなかの空き家の利活用に取り組む地域のまちづくり団体、市内に主たる拠点を置く特定非営利活動法人</p> <p>●補助対象経費</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 利活用希望者の内覧等のために行う空き家の清掃や空き家の維持管理に必要な軽微な補修、老朽化の抑制等に要する消耗品費、材料費、廃棄物処分費、委託費等の経費</li> <li>(2) 空き家の転貸（サブリース）事業や所有する空き家の賃貸事業に取り組む場合に行う改修工事（母屋の改修工事に伴って実施する場合に限り、土蔵、倉庫、車庫等附帯建築物の改修工事を含む。）に要する経費</li> </ol> <p>●補助率 3/4</p> <p>●補助額 (1) 20万円/団体 ※ただし、1戸につき5万円を限度とします。 (2) 住宅の場合は90万円/戸。非住宅への転用は150万円/戸</p> 	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>鳥取市公式ウェブサイト  <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1654762406708/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1654762406708/index.html</a>          お問い合わせ 都市整備部まちなか未来創造課          TEL：0857-30-8331 FAX：0857-20-3953 e-mail：machinakamirai@city.tottori.lg.jp</p>	

### 3 その他 その他(1)

<b>お知らせ</b>	<b>空き家利活用に関する市街化調整区域の基準緩和のお知らせ</b>
<b>空き家利活用</b>	ー地域コミュニティの維持・活性化を図りますー
<b>「市街化調整区域」とは？</b> 市街化調整区域は、市街化を抑制して田園環境を守る区域として位置付けられており、開発行為や建築行為などに規制がかかっております。  現在、急速に進む人口減少を背景にして、地域コミュニティの維持・活性化が困難になる等の問題が生じており、本市では、平成29年3月に策定した「鳥取市都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域の土地利用方針として、既存集落内における住宅の要件緩和などを新たに示しました。 これを受け、市街化調整区域の基準を緩和しましたのでお知らせします。	
<b>1. 緩和の内容</b> 市街化調整区域設定（S45.12.28）以降に、当該区域内に合法的に建築された以下の建築物を、申請者の自己用住宅へ用途変更（属人性の廃止）することで第三者の居住が可能になります。 ○対象となる建築物（原則建築後に20年以上経過したもの） <ul style="list-style-type: none"><li>・一般住宅<ol style="list-style-type: none"><li>1. 分家住宅 農家の後継ぎ以外の者が本家から独立し、市街化調整区域内の土地に作る住宅。</li><li>2. 自己用住宅 市街化調整区域決定前（S45.12.28）から当該地域に居住していた者が、同地域内の土地に新たに作る住宅。</li><li>3. 農家住宅 農業従事者が、市街化調整区域内の土地に作る住宅。</li></ol></li><li>・店舗、事務所等</li></ul>	
<b>2. 緩和の効果</b> 市街化調整区域内の既存建築物の有効利用を図ることにより、外部からの移住定住が促進され、地域コミュニティの維持・活性化が図れます。	
<b>3. 施行日</b> 平成29年6月5日	
<b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b>	
鳥取市公式ウェブサイト <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1496797731540/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1496797731540/index.html</a> お問い合わせ 都市整備部建築指導課 TEL : 0857-30-8362 FAX : 0857-20-3956 e-mail : kensido@city.tottori.lg.jp	

## 4 参 考 资 料

<b>事業名</b>	空き家解体コーディネート・空き家かたづけ隊モデル事業
<b>担当部課</b>	都市整備部 建築指導課

●目的と概要

地域に危険を及ぼすおそれのある老朽化した空き家等の発生原因として、家財道具等の整理や分別が所有者の重荷になっているケースがあります。本事業では、空き家等の所有者等が自費で家屋を除却する際の家財等の処理に関し、建築物の解体や除去物の分別等の専門知識を有する民間技術者を「空き家解体コーディネーター」として協力を要請し、その助言・指導のもと、地域住民で編成した「空き家かたづけ隊」と空き家の所有者が連携し、家財等の整理や分別を行うことにより、空き家等の除却を促進し、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ています。

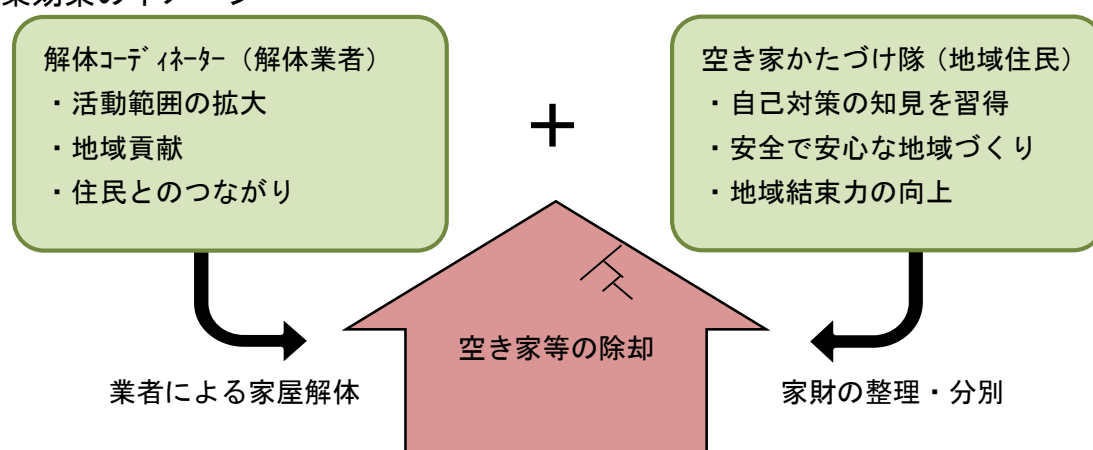
●対象物件（以下の要件をすべて備えるもの）

- ①事業の対象となる空き家等が、周囲に建物等の立ち並びがある空き家等であって、家財等が残置されたものであること。
  - ②自治会が規約等で定める自治会の区域内に所在するものであること。
  - ③所有者等が空き家等の全部を除却する工事を行うために実施する事業であること。
  - ④所有者等が自ら事業に参加して家財等の整理及び分別を実施し、又はこれらの作業に立ち会うことができること。
  - ⑤通常の作業において生じるおそれのある家財等の破損や汚損等に関しては、空き家かたづけ隊と所有者等の間において、責任の所在に関する同意書を交わすこと。
  - ⑥不動産販売又は駐車場等を業とする者が当該業のために行うものでないこと。
- ※空き家等とは、市内に所在する建物その他の工作物であって、常時無人の状態にあるものをいいます。

●交付金の交付

協力いただいた自治会に対して、事業を実施する空き家等1軒につき、事業完了後3万円を交付します。なお、交付金の交付は、同一敷地内に存する建築物につき1回限りとなります。

事業効果のイメージ



※なお、予定がある場合は前年度の7月末までにご相談ください。

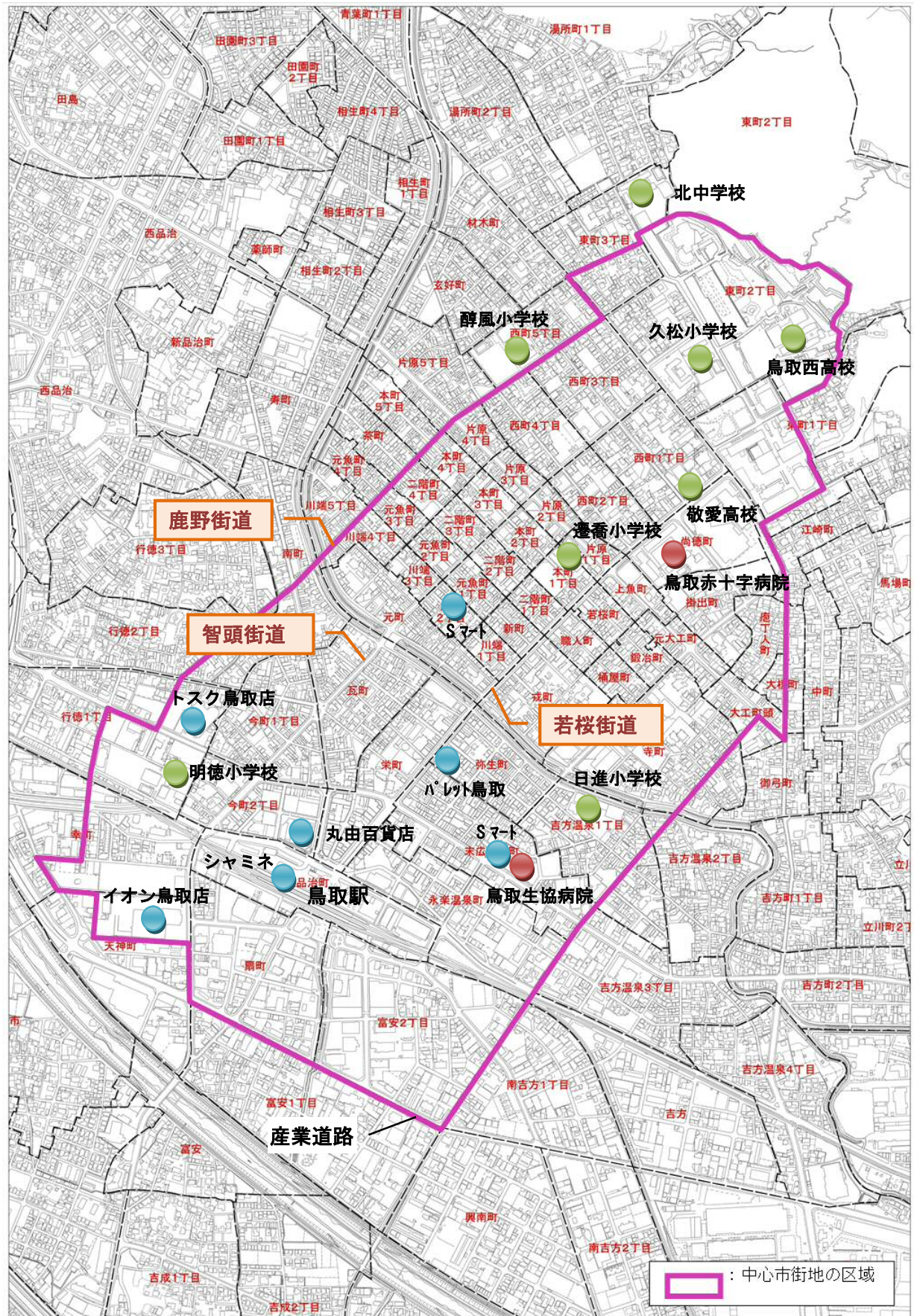
詳細説明資料等・お問い合わせ先

お問い合わせ 都市整備部建築指導課

TEL : 0857-30-8362 FAX : 0857-20-3956 e-mail : kensido@city.tottori.lg.jp

<b>事業名</b>	鳥取市空家等除却事業費補助金
<b>担当部課</b>	都市整備部 建築指導課
<p>●<b>目的と概要</b></p> <p>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ります。平成 30 年度に鳥取市全域の空き家を調査した結果、4,797 件の空き家が存在し、そのうち、建物全体に損傷が見られ、そのまま放置すれば倒壊等の危険が高まると考えられる D ランクは 663 件で全体の 14%、建物全体の損傷が激しく、倒壊等著しく保安所危険と考えられる E ランク 147 件で全体の 3%あることがわかりました。老朽危険空き家は、市民の暮らしの安全・安心を阻害しかねないものとなっています。</p> <p>この補助は、鳥取市空家等の適切な管理に関する条例（平成 28 年 1 月 1 日改正）第 12 条の規定に基づき、一定の要件を満たす空き家に対して行政が支援をすることで、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ています。</p> <p>●<b>助成対象</b></p> <p>鳥取市空家等の適切な管理に関する条例施行規則第 14 条の要件を満たすものとします。</p> <p>【対象家屋】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 鳥取市内に存する建築物であって、現に使用されていないものであること。</li> <li>② 木造又は軽量鉄骨造の建築物であること。</li> <li>③ 建築物の延床面積の 2 分の 1 以上が居住の用に供されていたものであること。</li> <li>④ 国の基準により、不良な建物と判定されたものであること。</li> <li>⑤ 建築物のすべてを除却するもの</li> </ol> <p>【対象者】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 複数の者の共有に係る建築物を除却する場合は、当該建築物の共有者全員の同意が得られていること。</li> <li>② 所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がされている建築物を除却する場合は、当該権利者全員の同意が得られていること。</li> <li>③ 助成を希望する所有者等が市税等を滞納していないこと。</li> <li>④ 不動産販売、不動産貸付又は駐車場等を業とする者が当該業のために行うものでないこと。</li> </ol> <p>●<b>補助金額</b></p> <p>補助対象経費は、建築物の除却費（除却に係る廃材の運搬費及び処分費を含む）及び同一契約で当該空家内にある残置物を処分する費用。</p> <p>補助金は、補助対象経費の額に 2 分の 1 を乗じた額とし、除却費は 60 万円、残置物処分費は 20 万円を上限とします。</p>	
<b>詳細説明資料等・お問い合わせ先</b>	
<p>鳥取市公式ウェブサイト</p> <p><a href="https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1400824948604/index.html">https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1400824948604/index.html</a></p> <p>お問い合わせ 都市整備部建築指導課</p> <p>TEL : 0857-30-8362 FAX : 0857-20-3956 e-mail : kensido@city.tottori.lg.jp</p>	

鳥取市中心市街地活性化基本計画（第4期）区域図（町名入り）  
 （令和5年3月17日内閣総理大臣認定）



## 空き家利活用ガイドブック

平成26年 1月24日 初版作成  
令和 5年 6月12日 第12版作成

(発行元)

鳥取市都市整備部建築指導課

TEL : 0857-30-8362

FAX : 0857-20-3956

