

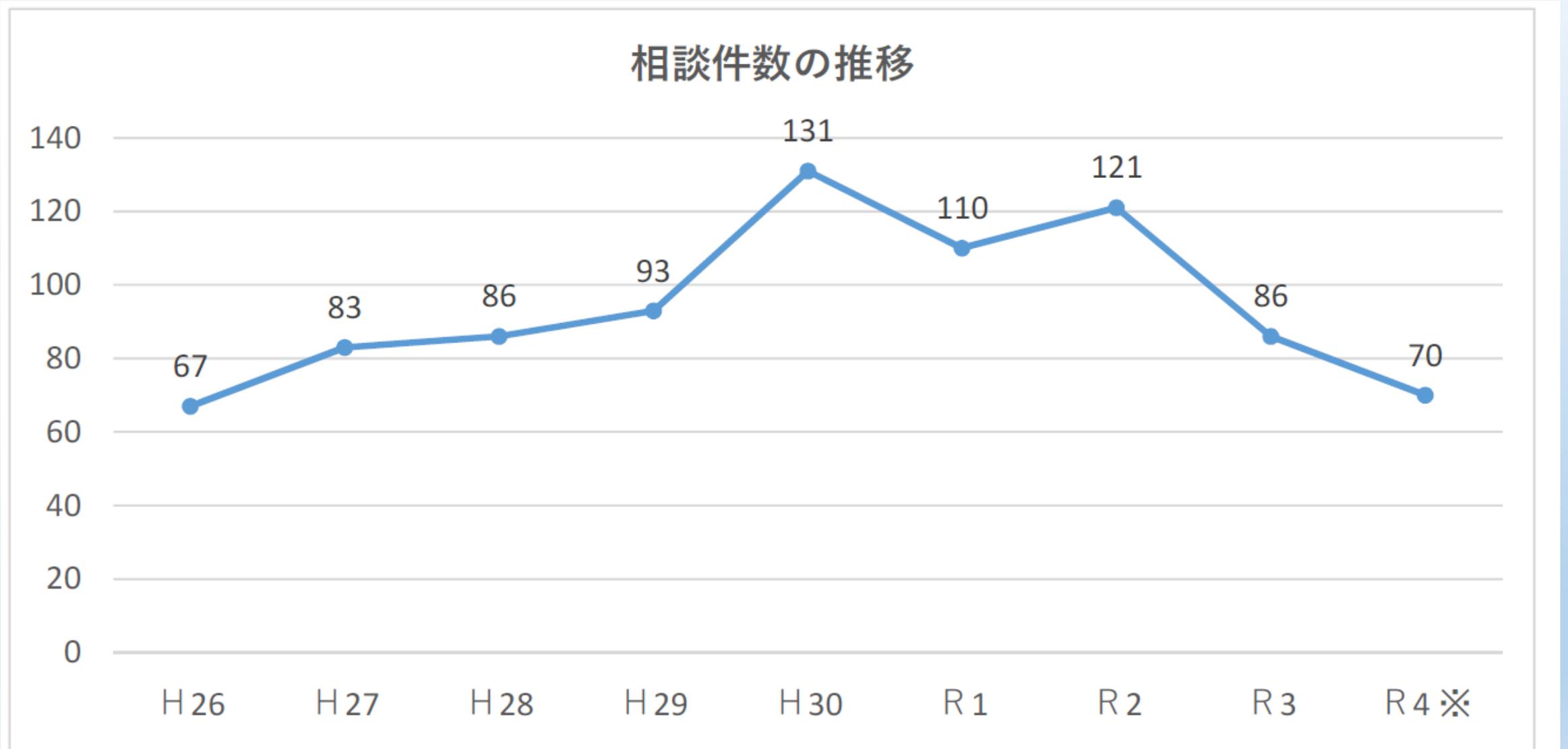
鳥取市における空き家問題について

鳥取市都市整備部建築指導課
主任 近藤 康之

1. 本市の空き家の現状・課題について

2. 空き家に対する本市の取組・制度について

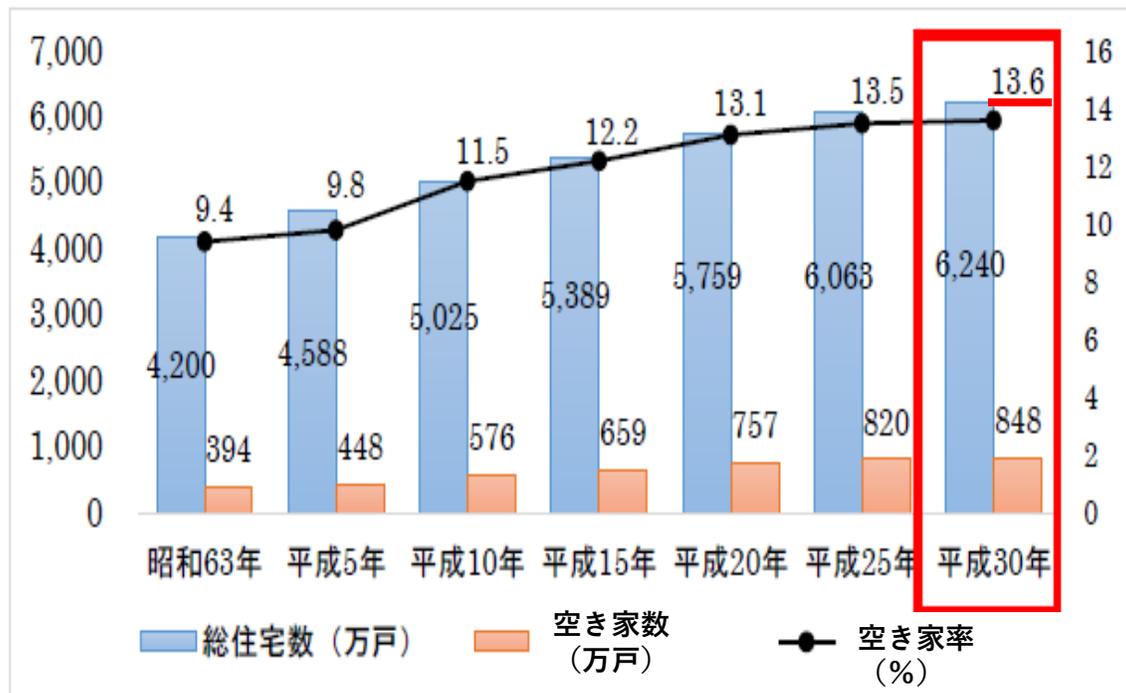
鳥取市における新規の空き家相談件数の推移



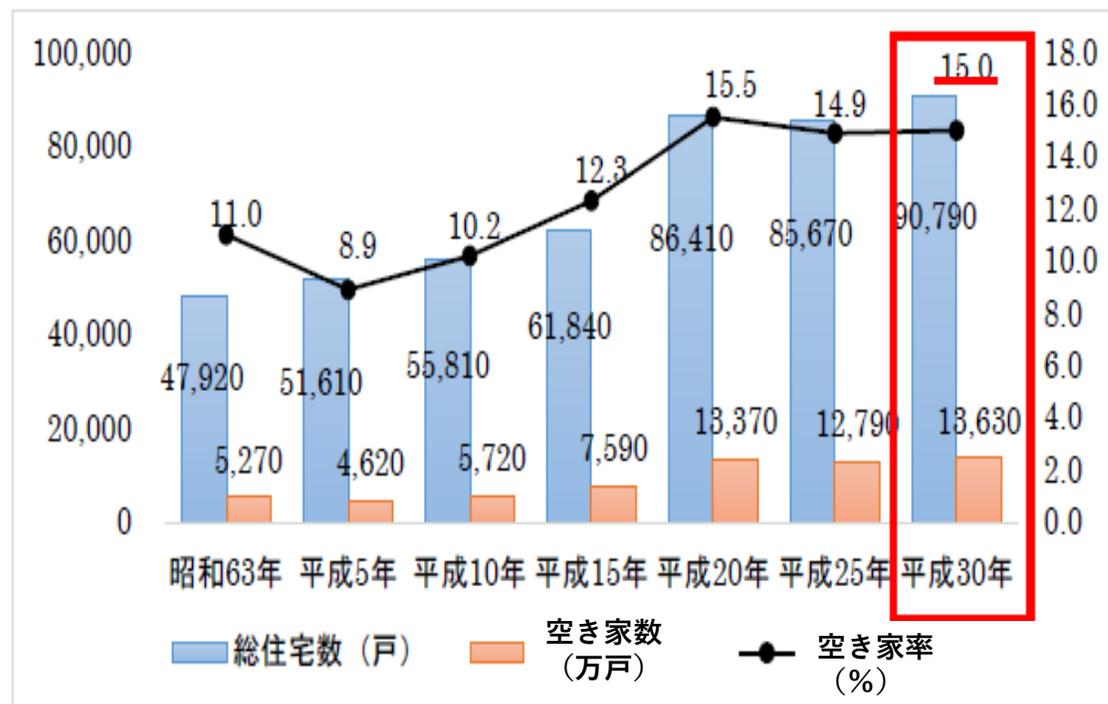
※R4は11月14日現在の相談件数

住宅・土地統計調査による空き家数の推移

全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

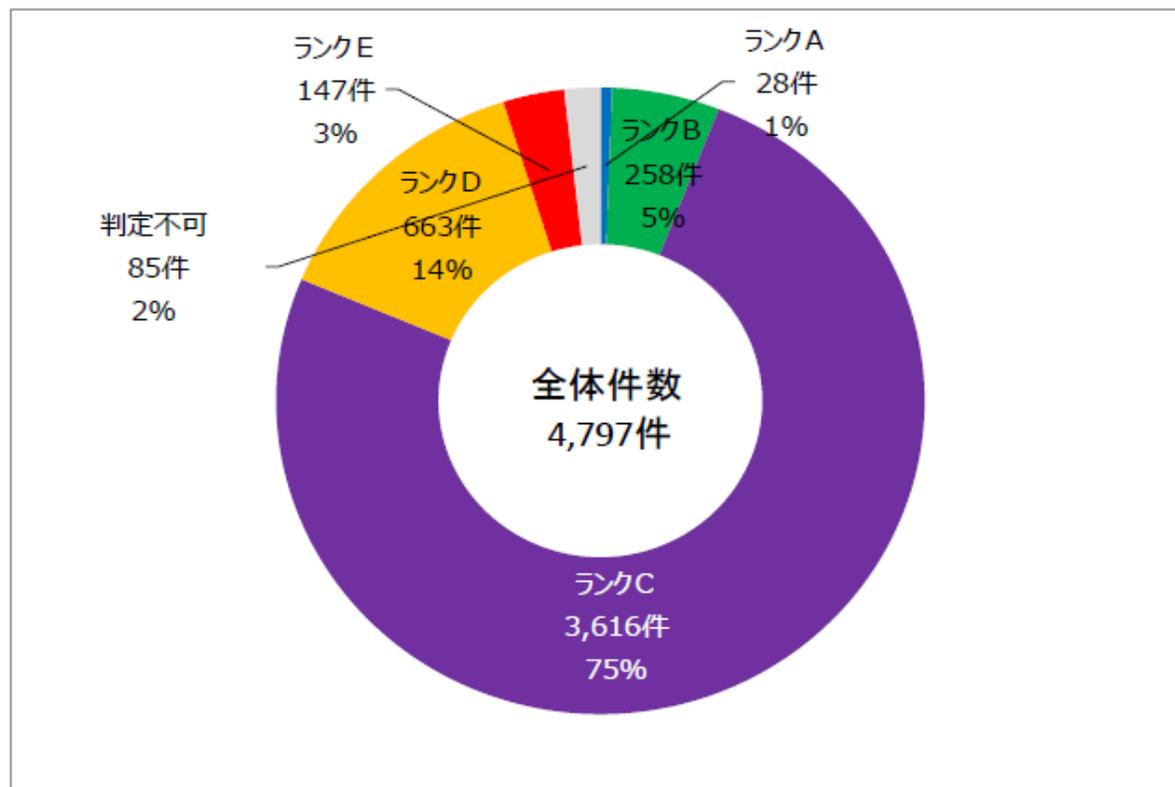


鳥取市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



※出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

平成30年度鳥取市空家実態調査結果



危険度

低

高



ランクA

目立った損傷は認められない。



ランクB

部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。



ランクC

部分的に危険な損傷が認められる。



ランクD

建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。



ランクE

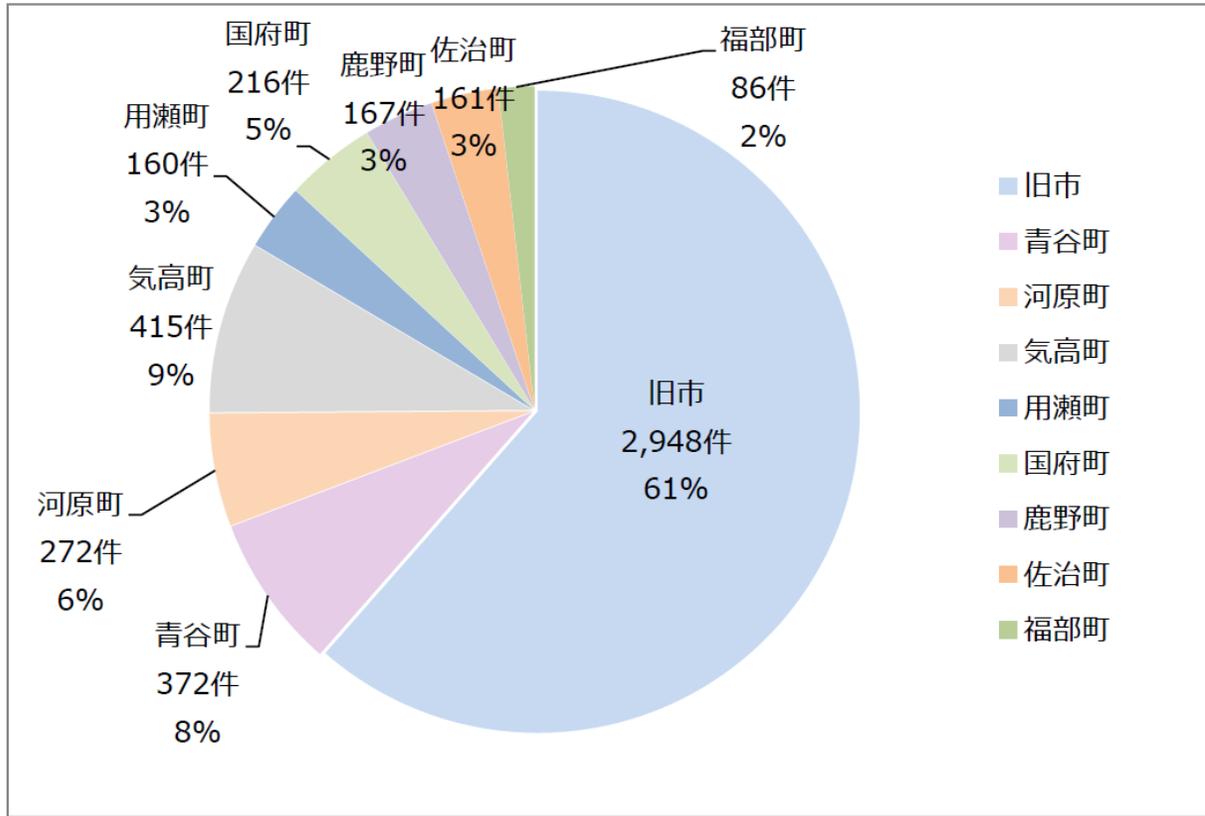
建築物全体に危険な損傷が激しく、放置すれば倒壊等著しく保安上危険と考えられる。



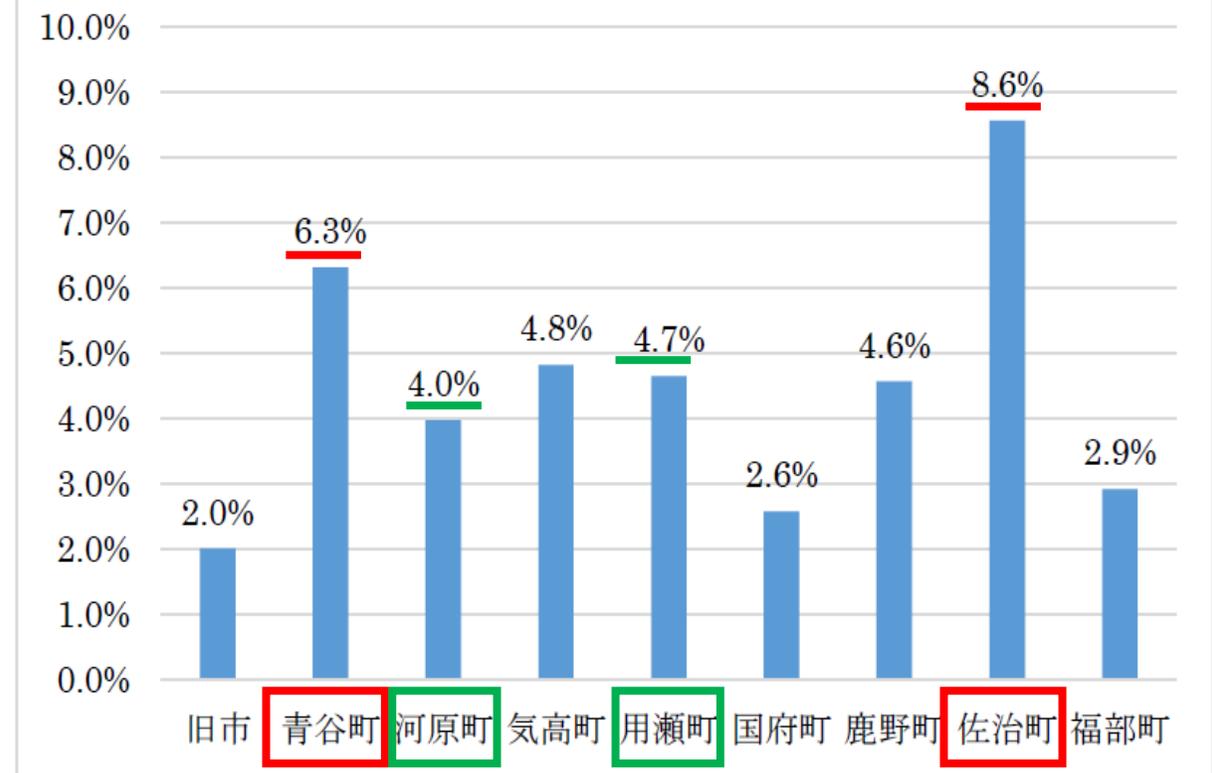
判定不可

鳥取市における空き家の分布状況

地域別の空き家数の割合



地域別にみる人口に対する空き家率



出典：平成31年2月28日現在の住民登録より

空き家をもたらす問題の具体例

防災上の問題

- ・ 倒壊、崩落
- ・ 屋根・外壁の落下
- ・ 建材の飛散

防犯上の問題

- ・ 不法侵入、不法滞在
- ・ 放火による火災発生の危険

衛生上の問題

- ・ 不法投棄を招く
- ・ 雑草、樹木の繁茂
- ・ 害虫、鳥獣の発生

景観上の問題

- ・ 景観、風景を損ねる

空家等対策の推進に関する特別措置法

- 「空家等」とは概ね年間を通じて居住や使用などされていない建築物及びその敷地のこと。
※国・地方公共団体が所有及び管理するものは除く。
- 「特定空家等」とは「空家等」のうち、以下の状態にあるもの。

「特定空家等」に認定される状態

1. 放置すれば倒壊するおそれのある状態

- (1) 建築物の著しい傾斜がある
 - (2) 構造耐力上主要な部分の損傷がある
 - (3) 屋根、外壁等が脱落、飛散する可能性がある
- ※部分的に見られる場合は、(1)～(3)のうち複数に該当している状態のものを認定

2. 著しく衛生上有害な状態

- (1) 吹付石綿等が飛散する可能性がある
 - (2) 浄化槽の放置、破損による臭気がある
 - (3) 排水の流出による臭気がある
 - (4) ゴミの放置、不法投棄による臭気がある
- ※(1)～(4)のうち複数に該当している状態のものを認定

3. 著しく景観を損ねている状態

- (1) 建築物に落書きがある
 - (2) 窓ガラスが割れたまま放置されている
 - (3) 立木が建物を覆っている
- ※(1)～(3)のうち複数に該当している状態のものを認定

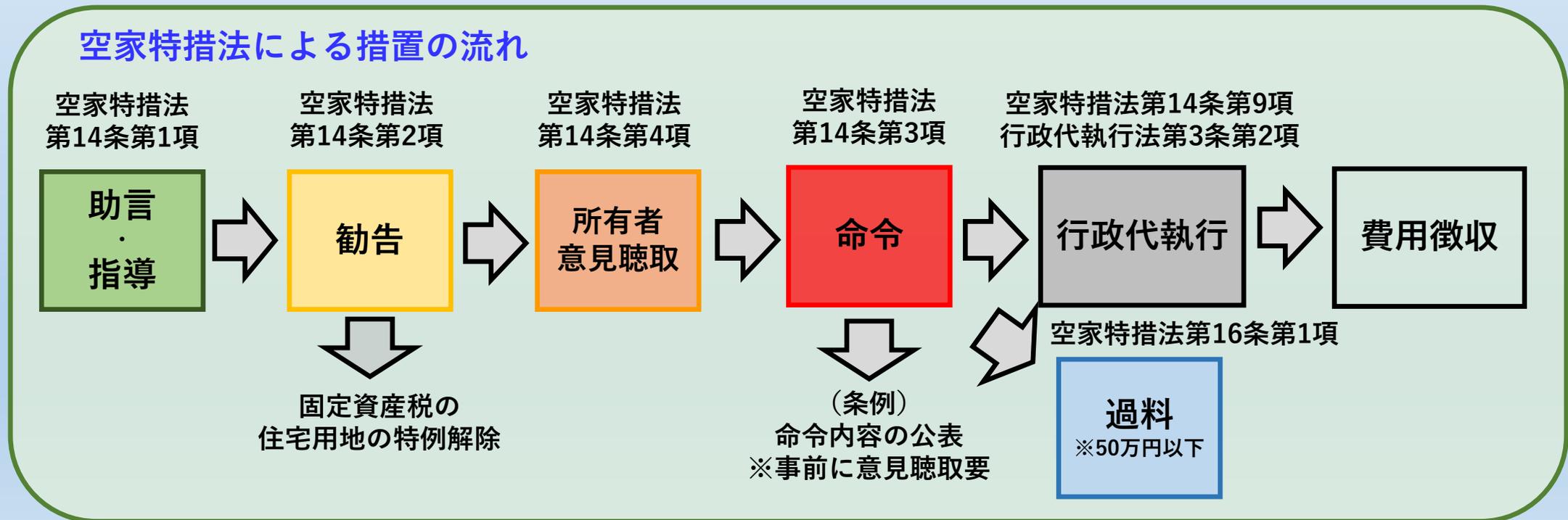
4. その状態を放置することが不適切である状態

- (1) 立木の枝葉が道路にはみ出している
 - (2) 動物の糞尿による臭気
 - (3) 門扉が施錠されていない
- ※(1)～(3)のうち複数に該当している状態のものを認定

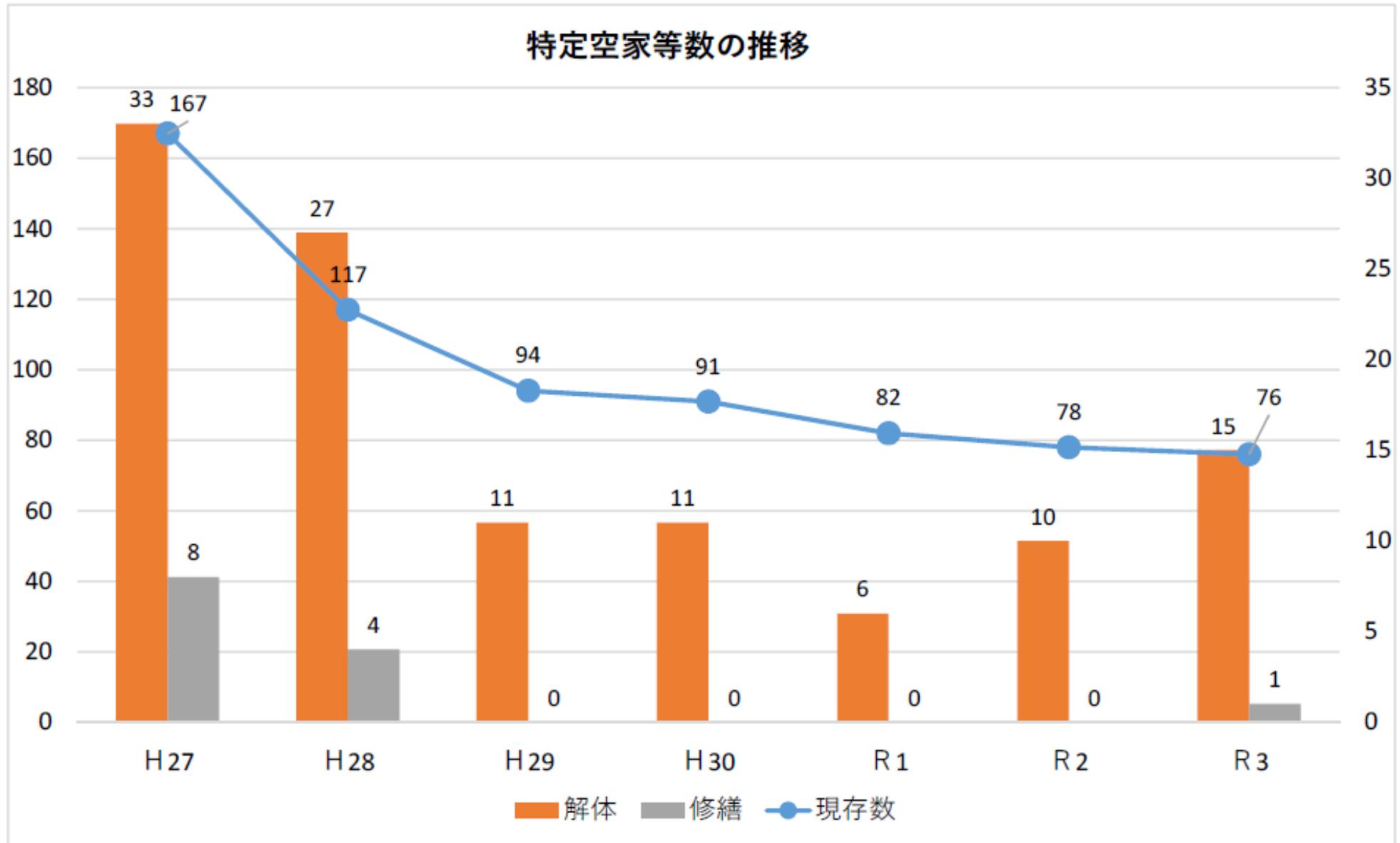
空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空き家から地域住民の生命、身体、財産を保護し、生活環境の保全を図るとともに、空き家の利活用促進を目的に平成27年5月26日に施行。

特に危険な空き家である「特定空家等」に認定されると下記の措置が実施される場合がある。



特定空家等の現存数の推移



1. 本市の空き家の現状・課題について

2. 空き家に対する本市の取組・制度について

空き家に対する主な取組・制度

【老朽危険空き家に関するもの（建築指導課）】

- ・ 鳥取市空家等除却事業費補助金
- ・ 「鳥取県解体工事業協同組合」との連携による解体見積もりの無償提供
- ・ 空き家所有者等に対する情報提供、助言・指導（近隣・町内会等から苦情相談があったもの）
- ・ 「鳥取市空家等対策計画」の策定
- ・ 空き家等の適切な管理に関する広報（市報・公式ホームページ等）

【空き家の利活用に関するもの（中心市街地整備課） ※中心市街地以外でも適用されるものを紹介】

- ・ 鳥取市空き家情報バンクの設置
- ・ 「a k i s o |（アキソル）」を運営する株式会社ジチタイアドと連携協定
- ・ 空き家情報冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」の作成・配布

【鳥取市空き家対策本部に関するもの】

- ・ 「空き家利活用ガイドブック」の作成

【鳥取県との連携によるもの（県・中山間地域政策課）】

- ・ 空き家に関するワンストップの総合相談窓口の設置（とっとり空き家利活用推進協議会）
- ・ 「空き家ガイドブック（とっとり空き家利活用推進協議会作成）」の配布

空き家に対する主な取組・制度

【鳥取市空家等除却事業費補助金】

目的：倒壊等はじまりつつある空き家であって、防災上周囲に対して危険性が高い特定空家等の除却を行う所有者またはその法定相続人に対し、当該工事に要する費用の一部を助成することにより、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。

補助金額：補助率 2分の1 上限600千円

対象経費：対象建築物の除却、除却に係る廃材等の運搬及び処分に要する費用

財源：国（2分の1）、県（4分の1）、市（4分の1）

◎解体費用を120万円としたとき（上限額）

補助対象経費 1,200千円			
市要綱による補助1/2 600千円			所有者負担1/2 600千円
国補助1/2 300千円	県補助 1/4 150千円	市一財 1/4 150千円	

空き家に対する主な取組・制度

【鳥取市空家等対策計画の策定】

鳥取市空家等対策計画

【概要版】

1 計画の概要

本編P1～P4

背景と目的

人口減少、核家族化の進展などにより、本市においても空家等が年々増加しています。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、地域住民からの苦情や相談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。）が施行されました。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実行す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ます。

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』

（空家の予防化、利活用では「建築物すべて」を対象とします。）

<空家等の定義>

【空家等】
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。）

【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

<計画の位置付け> 法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」

<計画の期間> 2019年度～2023年度（5年間）

<計画の対象地区> 鳥取市全域

2 空家等の現状と課題

本編P5～P20

- 住宅・土地統計調査（平成25年）による空家率
全国：13.5% 鳥取県：14.4% 鳥取市：14.9%
- 行政への相談は年々増加し、解決までに時間を要する。また根本的な解決に至らないケースが多くあります。

3 空家等対策の基本目標と取組方針

基本目標

多様な主体（所有者等、行政、地域、民間事業者）による安全・安心で快適に住み続けられる

取組方針

基本目標から、空家の段階に応じて①～④を取組方針とし、具体的な施策を進めていきます。



- ① 空家化の予防
- ② 放置空家等の発生予防
- ③ 空家等の適切な管理の促進
- ④ 空家等及び跡地の利活用

4 空家等対策の具体的な施策

本編P25～P27

①空家化の予防

■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を周知していきます。

②放置空家等の発生予防

■先送りすることによるリスクの啓発

所有者等に放置することによって発生するリスクを意識してもらうよう啓発していきます。

■地域等における空家等対策の情報提供

地域で空家化を予防する取組や、空家等を見守り地域のために活用していく方法など地域とともに検討していくため、取り組み事例の紹介やセミナー等の開催を検討します。

③空家等の適切な管理促進

■民間事業者との連携

専門家団体による相談窓口の設置を検討します。

■管理に関する意識啓発及び情報提供

維持管理に関する情報を、パンフレット等を使って情報提供します。

④空家等及び跡地の利活用促進

■需要者、供給者、地域へのサポート

空き家バンク制度の周知及びシステムを改善し空家の利活用を促進します。また、地域住環境の整備促進を図るための国の助成制度の活用を検討します。

■エリア価値の向上

事業者と不動産オーナーとのマッチングを促進する制度を検討します。

■不動産の流通促進

中古住宅の取得時におけるインスペクションや既存住宅売買瑕疵保険制度等について、周知を図ります。

5 特定空家等に対する措置

本編P28～P31

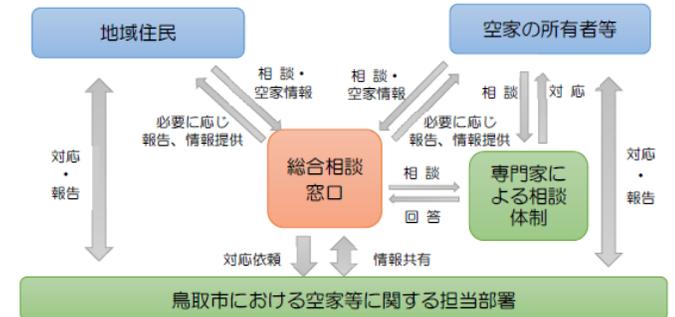
防災、衛生、景観等の面で、地域の生活環境に深刻な影響を生じさせている管理不全の『特定空家等』については、まずは自発的な空家等の適切な管理を促します。改善がみられないものについては、法第14条に基づき、「助言又は指導」し、それでも、正当な理由なく措置を行わない所有者等に対しては、「警告」、「命令」を行います。

6 空家等対策の推進体制

本編P32～P33

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。



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P34

「PDCA」サイクルにより計画を推進します。

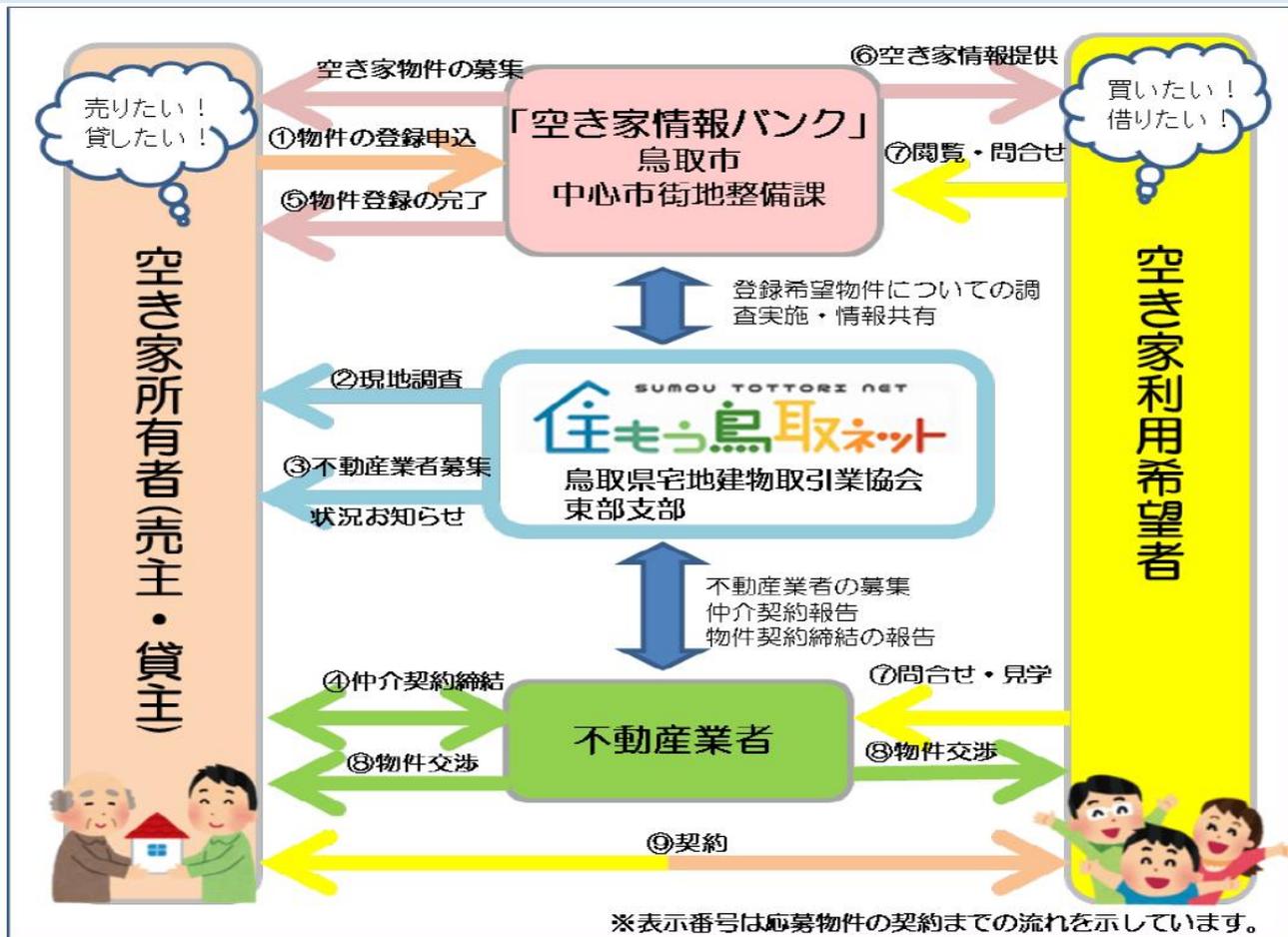
- 計画 【Plan】 本計画の策定等
- 実行 【Do】 計画の実行
- 検証 【Check】 実施成果の検証
- 見直し【Action】 本計画の見直し

【問い合わせ先】
鳥取市都市整備部建築指導課
（鳥取市役所本庁舎1階）
〒680-8571 鳥取市尚徳町116
電話：0857-20-3282
FAX：0857-20-3059
E-mail：kensido@city.tottori.lg.jp

空き家に対する主な取組・制度

【鳥取市空き家情報バンクの設置】

概要：空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた空き家を登録し、利用希望者に紹介する仕組みで遊休不動産の流通促進を図る目的で設置。



【基本的な流れ】

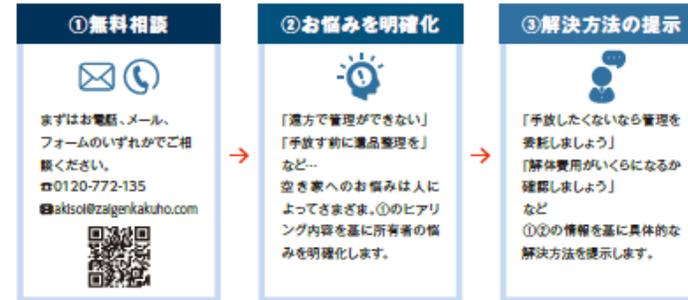
1. 空き家所有者より、登録の申請を受け付け、現地調査を行ったあと、宅建協会に委託して設置した「住もう鳥取ネット」が物件の取扱い(媒介)を希望する不動産会社の募集を行う。
2. 所有者と不動産業者との媒介契約成立後にバンクに登録し、市ホームページ等で情報公開を行う。
3. 空き家所有者及び利用希望者は、不動産会社を介して空き家の賃貸・売買契約を締結する。

空き家に対する主な取組・制度

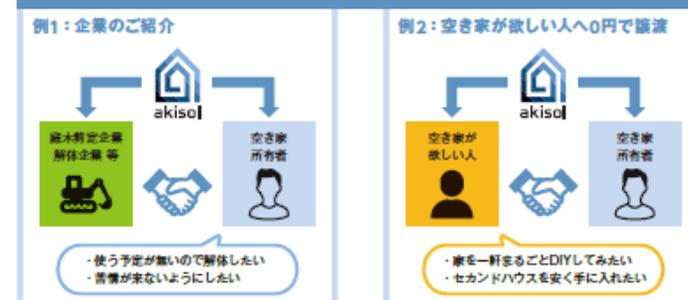
【「akisol（アキソル）」について】

株式会社ジチタイアドが運営する空き家問題解決のための総合プラットフォーム。空き家相談窓口の一つとして、空き家問題解決のサポートを行うもの。空き家に関する悩みを無料で相談することができ、空き家問題解決に向けた必要な情報提供や事業者とのマッチング、物件を0円であっても手放したい方の相談等を受け付けている（※サービス内容によっては一部費用が発生。相談のみであれば無料）。

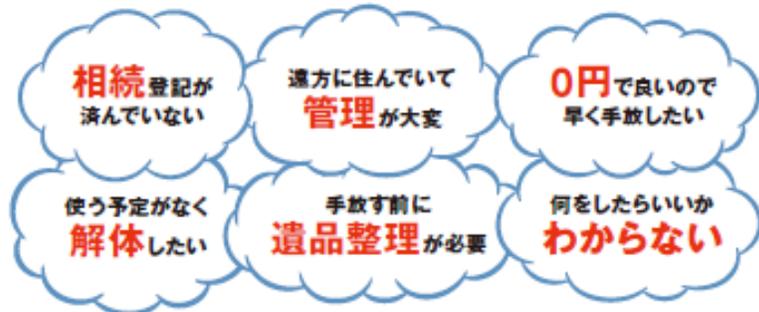
空き家問題解決までの流れ



④解決策の実行に必要な情報のご提供



空き家への悩みは人によってさまざま…



akisol(アキソル)では、あなた専任の空き家アドバイザーがお悩みを解決までサポートします



無料相談

0120-772-135

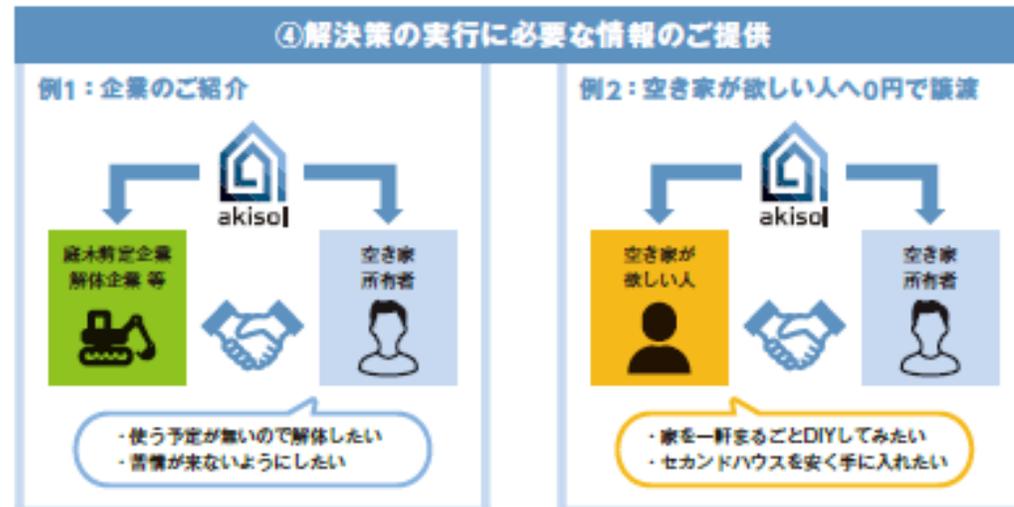
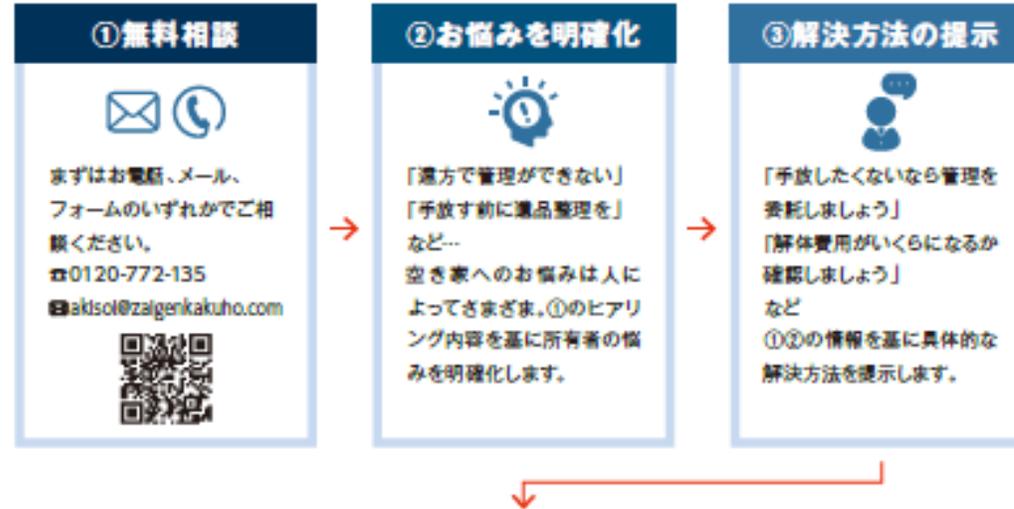
株式会社ジチタイアド akisol(アキソル)カスタマーサポート
平日 9時～18時
<https://akisol.jp>



空き家に対する主な取組・制度

【「akisol」（アキソル）」について】

空き家問題解決までの流れ



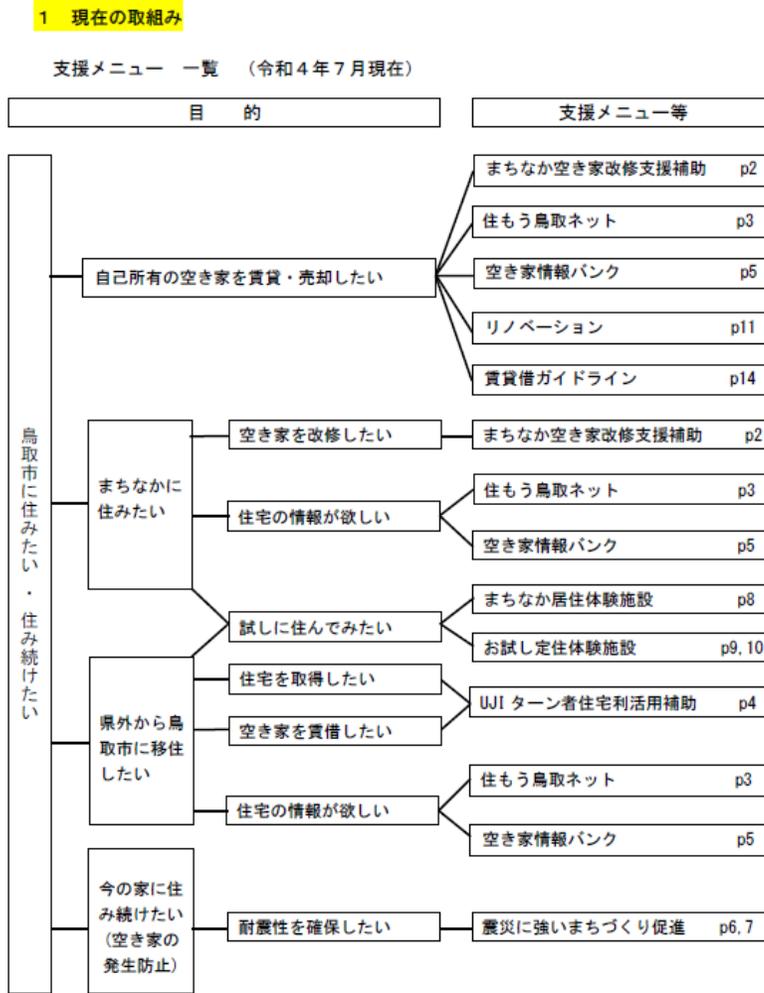
空き家に対する主な取組・制度

【「空き家利活用ガイドブック」の作成】



令和4年7月

鳥取市空き家等対策本部



※まちなか：鳥取市中心市街地活性化基本計画(第3期)に基づく中心市街地の区域 (p20掲載)

空き家利活用支援(3)

補助会名	UJI ターン者住宅利活用推進事業補助金
担当部署	市民生活部 地域振興課

●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ある家財道具を処分する方に対し

●対象地域
本市全域

●対象者
UJI ターン希望者、UJI ターン者、家主

●対象事業
・本市地域振興課の空き家バンクに登録したサブリースしている住宅を改修、また

●対象経費
・本市地域振興課の空き家バンクに登録したサブリースしている住宅の居住用にかかる費用
※1 ごみ処理手数料、収集・運搬料
処分業者等に委託して家財を処分する場合

●補助金額
転入者の状況 補助
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

空き家利活用支援(7)

事業名	お試し定住体験施設(その1)
担当部署	市民生活部 地域振興課

●概要
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、遠来めぐり体験などに参加し、本市の気候や風土を体験していただくとともに、就職活動や住宅探しの際点として体験施設をご利用できます。

1 ペットと一緒にまちなかマンション暮らし！くわんげハウス
【所在地】①鳥取市本町三丁目10-4 4階(大・猫同伴可)
②LDKマンションタイプ
【期間】30日以内
【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
【費用】5日まで一律6,000円(6日目は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)
【所在地】②鳥取市河原町神馬296
木造2階建て(1階)3室、DK(1階のみ使用)
③鳥取市河原町新188
木造2階建て(1階)3室、DK(2階)4室(2階)2室

空き家利活用支援(5)

補助会名	震災に強いまちづくり促進事業補助金(その2)
担当部署	都市整備部 建築指導課

●補助対象経費の上限(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	一般診断	設計図書あり	108,900円	73,000円
		設計図書なし	134,200円	90,000円
	精査診断		136,000円	91,000円
		一般建築物・共同住宅等	床面積≤1,000㎡の部分 1,000㎡<床面積≤2,000㎡の部分 2,000㎡<床面積の部分	3,670円/㎡ 1,570円/㎡ 1,050円/㎡
耐震設計	木造一戸建ての住宅		24万円	12万円
		床面積≤1,000㎡の部分 1,000㎡<床面積≤2,000㎡の部分 2,000㎡<床面積の部分	3,670円/㎡ 1,570円/㎡ 1,050円/㎡	300万円 200万円
	共同住宅・長屋	マンション ※	50,200円/㎡	1,800万円
		マンション以外	34,100円/㎡	414万円
耐震改修	木造一戸建ての住宅		100万円	

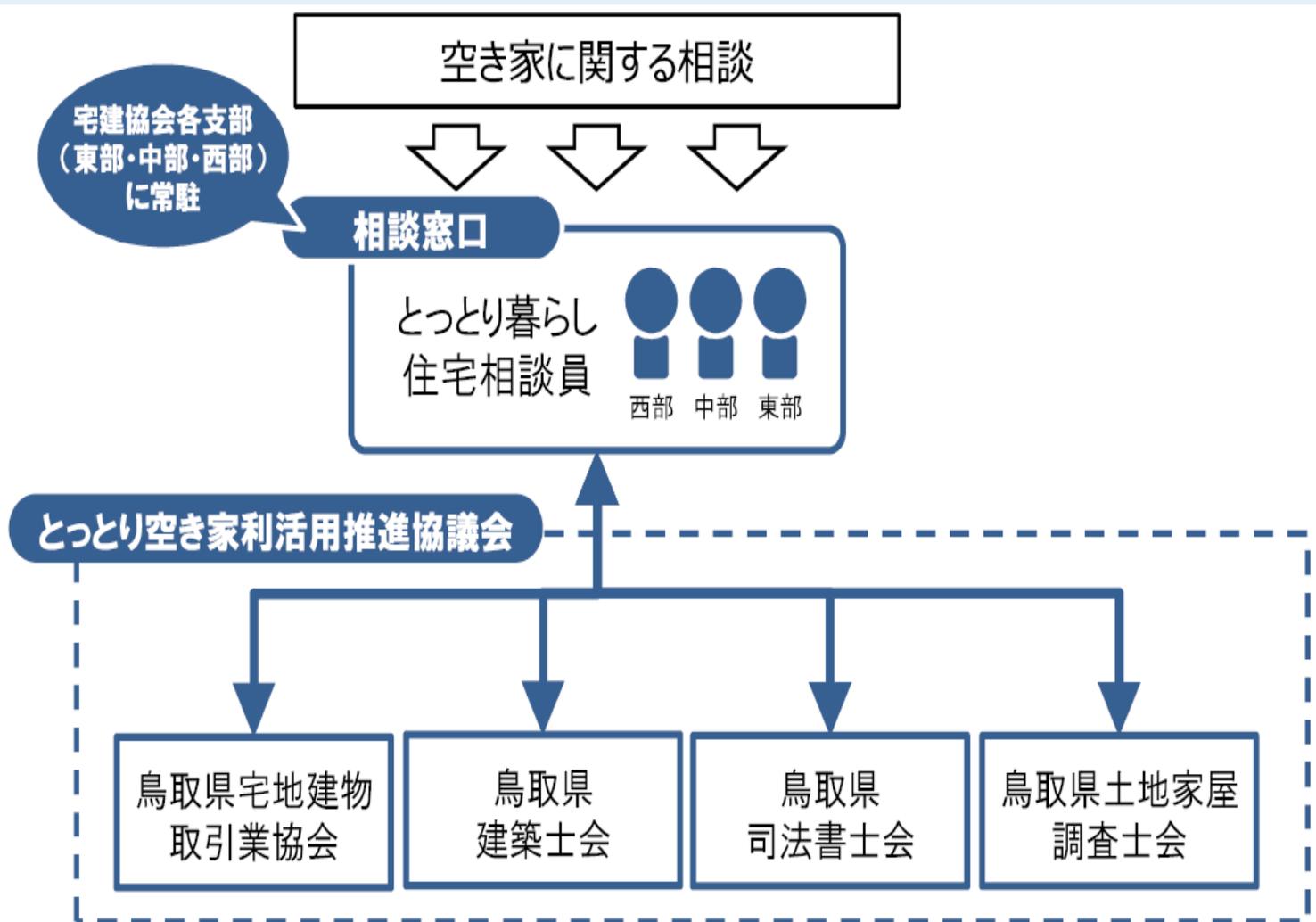
※マンションとは共同住宅のうち防火区画等又は専任管理員等が設置されている、床面積が1,000㎡以上であり、地震を強く耐える構造として3階以上のものを指す。

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/1262063925221/index.html
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



空き家に対する主な取組・制度

【空き家に関するワンストップの総合相談窓口の設置】



どんなことでもお気軽にご相談ください。
専門家が連携し、最適なアドバイスをいたします。

解体・処分したい

査定してほしい

メンテナンスしたい

リフォーム・リノベーションしたい

借家を紹介してほしい

貸家・貸店舗にしたい

名義を変更したい

境界線がほしい

相続問題を解決したい

遠方の空き家が心配

空き家の相談総合窓口
とっとり空き家利活用推進協議会

空き家に関するご相談・お問い合わせは

各地区の「とっとり暮らし住宅相談員」まで

東部地区 TEL 090-4659-1908

中部地区 TEL 080-2929-8172

西部地区 TEL 080-2929-8173

【とっとり空き家利活用推進協議会 参画団体】

公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会	TEL (0857)23-3569	鳥取市川地2丁目125番地(鳥取県不動産会会館)
一般社団法人 鳥取県建築士会	TEL (0857)32-8777	鳥取市市場2丁目86-1(タウンアローズ86)
鳥取県司法書士会	TEL (0857)24-7013	鳥取市西町1丁目314番地1
鳥取県土地家屋調査士会	TEL (0857)22-7038	鳥取市西町1丁目314番地1

空き家に対する主な取組・制度

【「空き家ガイドブック」の配布】



空き家ガイドブック
とっとり

今は空き家の所有者でなくても、今後あなたも空き家の所有者(管理者)になるかもしれません。このガイドブックは、空き家を持ち続けること、活用すること、手放すことについて考える一助となるよう、そのメリットやデメリット、支援情報、相談先をまとめています。

その空き家
どうしますか？



とっとり空き家活用推進協議会

もくじ

- 1. 空き家の問題**
 - ① 鳥取県の空き家の現状 P1
 - ② 空き家を放置するリスク P2
 - ③ 空き家対策の推進に関する特別措置法 P3
- 2. 空き家の管理**
 - ① 空き家になる前に考えておきましょう P4
 - ② 空き家になったら状態に応じた対応をしましょう P6
 - ③ 空き家は適正に管理しましょう P7
 - ④ 空き家を活用しましょう P8
- 3. 支援制度**
 - ① 空き家の活用に役立つ制度 P10
 - ② 空き家のための補助制度等 P12
- 4. 相談窓口**
 - ① ワンストップ相談窓口 P14
 - ② 専門家等の相談窓口 P15
 - ③ 行政の相談窓口 P16

「とっとり空き家活用推進協議会」とは...

「とっとり空き家活用推進協議会」は、空き家所有者のさまざまな不安の解消、空き家の活用により地域に賑わいをもたらす活性化することなどを目的に、関連する4つの専門団体によって設立されました。

各分野のプロフェッショナルが連携して、「空き家・空き地に関する無料相談会」の実施や、「県内各地域への相談員(専門家)の派遣」、「まちづくり団体に対する人材育成の推進」などの取り組みを進めています。

協議会への参加団体

- ・公益社団法人 鳥取県宅地建物取引業協会
- ・一般社団法人 鳥取県農業士会
- ・鳥取県司法書士会
- ・鳥取県土地家屋調査士会

2 空き家を放置するリスク

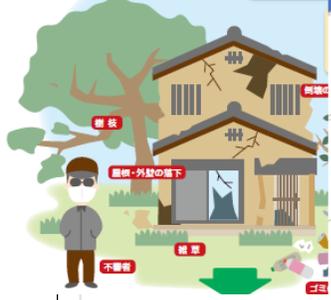
空き家を放っておくと...

近隣・通行人への危害

- 建物や土が倒れておぼれる恐れ
- 落石等で屋根や外壁等が脱落する恐れ

生活・衛生・景観

- 立ち入り禁止
- 動物や虫の発生
- 費対への被害等



2 空き家になったら状態に応じた対応をしましょう

利用されず手入れされなくなった建物は急速に変化(老朽化)が進みます。利用が難しく長期に渡り空き家状態になる場合は、建物の状態に応じた対応を検討しましょう。

- 1 建物の老朽化を防止する(適切な維持・管理)**

空き家を定期的に管理することで建物の老朽化を防止し、資産価値を維持していくことで、将来的に家族や親族等が売却しやすく残存することはもちろん、売却や賃貸等で建物を利用することも可能となります。

ご自身や業者での管理が難しい場合は、空き家管理の代行サービス等への依頼を検討するなど、建物が老朽化しないよう適切な維持管理をお願いします。
- 2 使える空き家は活用する(事業活用・賃貸・売却)**

近年は、新築住宅でも不足する、古民家や昭和レトロな雰囲気で暮らしを楽しみたい人も増えてきました。

また、短時間等により住宅としての用途のまま観光客等に寄与してもらうことが出来る「民泊事業」への活用等も可能となっています。

ご自身や家族、知人等による活用が見込めない場合は、自治体が運営する空き家バンクや不動産事業者等を通じて賃貸や売却も検討してみましょう。

3 支援制度

① 空き家の活用に役立つ制度

①-インスペクション制度(建物状況調査)

住宅の設計・施工に詳しい建築士などの専門家が、建物の劣化状況や欠陥の有無を調べ、補修すべき箇所や期間を提案する制度です。

平成30年4月日に行われた宅建業法の改正により、宅建業者は媒介契約時にインスペクションについて、依頼者に説明する事が義務付けられました。近年では利用するケースが増えてきており、さらに普及していくと考えられます。

インスペクションを実施することで賃貸、売却の際でもお互いが安心して取引を行うことができます。

問合せ 鳥取県住まいるまちづくり課 TEL:0857-26-7397

②-空き家(情報)バンク制度

空き家バンクとは、地域への定住を促して地方公共団体が空き家物件情報を広く収集し、移住希望者や空き家を活用したい方に向けホームページなどで紹介する制度で、民間の不動産会社と媒介契約等を交わしていない物件が登録の対象となります。

問合せ 各市町村の担当窓口 (P16参照)

※各自治体が運営するサイトに別に、全国版のサイトにも掲載されている自治体もあります。

【全国版空き家・空き地バンク】
https://www.homes.co.jp/akiyebank/ (株式会社LIFULL)
https://www.akiya-athome.jp/ (アットホーム株式会社)

③-とっとり暮らし住宅バンクシステム

市町村が運営する空き家バンクのほか、鳥取県では、移住希望者等に向けて県全域の空き家情報に連携した空き家情報提供を、「とっとり暮らし住宅バンクシステム」を運営しています。

届出書らしのための条件「古民家風の家に住みたい」「海辺暮らし」「温泉が近い」等に絞り、希望に応じた物件検索が可能です。

※県内空き家バンクに登録された物件は、このとっとり暮らし住宅バンクシステムに掲載することが可能ですので、空き家物件情報が移住希望者の目に届きやすくなります。

問合せ 鳥取県ふるさと人口政策課 TEL:0857-26-7639
URL https://www.tottori.jp/UVJ/ (とっとり暮らし住宅バンクシステム)

解体・除却する(跡地の利用)

解体は、安全管理が必須です。

解体している建物が残る可能性があります。

ご活用することも考えましょう。

