

倉吉市空家等対策計画

平成31年（2019年）3月策定

令和7年（2025年）3月改定

倉吉市

目 次

1. 背景	P 3
2. 用語の定義	P 4
3. 計画の位置づけ及び目的	P 6
4. 現状、問題、課題	P 7
5. 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	P 8
6. 計画の期間	P 9
7. 空家等の調査に関する事項	P 9
8. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	P 10
9. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	P 11
10. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	P 12
11. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P 14
12. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	P 15
資料 1 倉吉市空家等累計登録件数	
資料 2 空家等判定表	
資料 3 倉吉市空家等対処フロー図	

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本市においてもそういったいわゆる「空家」が多数あり、平成 26 年 4 月 1 日時点に把握していた空家の数は 622 件でしたが、平成 30 年 4 月 1 日時点には 796 件と増加。平成 30 年 4 月から累計 361 件の空家が解体されていますが、令和 6 年 4 月 1 日時点で空家の数は 786 件とほぼ変化がないものの、今後も空家の発生は続くと考えられます。

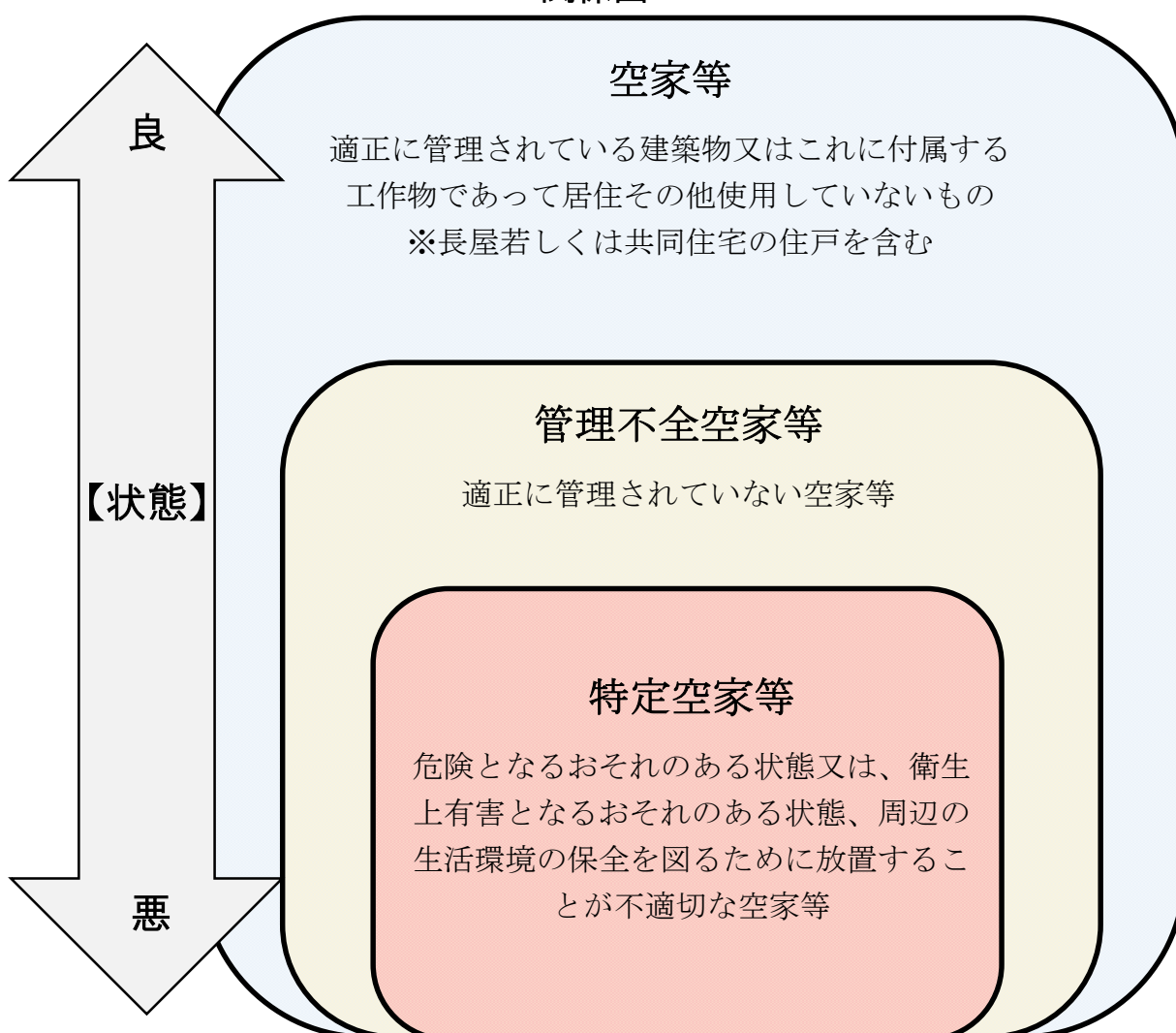
空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されているものは、防災・衛生・景観等の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものもあるため、早急な対策の実施が求められています。

本市では、空家の問題解決に向け、平成 24 年度より空家の実態調査を開始し、「倉吉市空家等の適正管理に関する条例」（平成 25 年倉吉市条例第 29 号）（以下「条例」という。）を平成 26 年 4 月 1 日に施行しました。その後、国が平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「法」という。）を施行したため、本市においても平成 30 年 3 月に条例改正を行いました。このたび、法について令和 5 年 6 月 14 日に改正（令和 5 年 12 月 13 日施行）が行われ、本市においても、令和 6 年度に条例改正・本計画の改定を行い、引き続き、空家問題の解決に取り組んでおります。

2. 用語の定義

- (1) 空家等 この計画において「空家等」とは法第2条第1項に規定する空家等及び条例第2条第2項第1号に規定する空住戸等をいう。
- (2) 特定空家等 この計画において「特定空家等」とは法第2条第2項に規定する特定空家等及び条例第2条第2項第2号に規定する特定空住戸等をいう。
- (3) 管理不全空家等 この計画において「管理不全空家等」とは法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。

関係図



空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第13条 市町村長は、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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

倉吉市空家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（定義）

第2条 この条例において、使用する用語の意義は、法の例による。

2 前項に定めるもののほか、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） 空住戸等 市内に所在する長屋若しくは共同住宅の住戸又はこれらに附属する工作物であつ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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（2） 特定空住戸等 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状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管

理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空住戸等をいう。

3. 計画の位置づけ及び目的

この「倉吉市空家等対策計画」は、法第7条の規定に基づき、国が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための指針」（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号（最終改正 令和5年12月13日付総務省・国土交通省告示第3号）。以下「基本指針」という。）に即して定めるもので、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進することを目的としています。

本計画は「倉吉市第12次総合計画」と連携を図るものとします。

4. 現状、問題、課題

(1) 現状

本市の空家等の現状は資料1「倉吉市空家等累計登録件数」のとおりです。本市においても多数の空家等があり、今後も空家等は増加すると考えられます。これまでの対策において、空家数の増加が抑えられていることから一定の効果が見られます。

(2) 問題

空家等に関し問題となるのは、人口減少に伴い、使用者の無くなった建築物が次に使用する者がいない為に空家となり、適切な管理が行われないまま放置された空家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことです。

(3) 課題

上記(2)の問題解決のためには、次の4つの課題があります。

- ① 使用者のなくなった建築物が空家等となること。
- ② 利活用できる空家等が活用されないこと。
- ③ 空家等（管理不全空家等及び特定空家等を除く）の適切な管理が行われず、管理不全空家等となり、さらに特定空家等となること。
- ④ 管理不全空家等及び特定空家等が改善されないこと。

5. 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区

本計画の対象地区は、「倉吉市全域」とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等の種類は全ての空家等とします。

(3) その他空家等に関する対策に関する基本的な方針

空家等に関する対策に関する基本的な方針は、次の①から⑦とします。

- ① 使われている建築物が空家等となることを予防します。
- ② 空家等（管理不全空家等及び特定空家等を除く）の活用を促進します。
- ③ 空家等（管理不全空家等及び特定空家等を除く）の適正な管理について促進し、管理不全空家等及び特定空家等となることを予防します。
- ④ 管理不全空家等について、適正な管理をおこない特定空家等となることを予防し、必要な措置をおこなうことにより空家等に改善されることを促進します。
- ⑤ 特定空家等について、法または条例に基づき措置及び対処を行います。
- ⑥ 全ての空家等について、建築物が修繕を要する状態の場合、災害・積雪等による被害を予防するための除却を促進します。
- ⑦ 空家等に関する対策の実施について、空家等管理活用支援法人等の民間との連携を活用します。

6. 計画の期間

本計画の期間は、本市の空き家対策の取組みに向けた中長期的な観点から、計画期間を令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度までの 10 年間とします。

ただし、国や県の動向、社会情勢の変化等を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直しを行います。

7. 空き家等の調査に関する事項

本市では年々変化する空き家等の状況把握のため、市内の空き家等の調査を平成 24 年度、平成 28 年度に行いました。また、平成 28 年 10 月に発生した鳥取県中部地震による空き家状況の変化を調査すべく、平成 30 年にも空き家調査を行いました。平成 30 年以降は、随時、情報提供を元に空き家等の調査を行っています。今後も状況の変化を踏まえて、適宜①から③の調査を行います。

① 空き家等の把握

パトロールや自治公民館への情報提供依頼、水道等使用状況調査、市民からの情報提供などにより空き家等を把握します。

② 現地調査、判定

空き家等の状況について、現地調査、聞き取り調査を行い、資料 2「空き家等判定表」により老朽度、周辺への影響度及び特定空き家等であることを判定します。

③ 所有者等調査

空き家等判定後、登記簿調査を行い、所有者等について固定資産税台帳、戸籍、住民票、水道等使用状況など組織内の保有する情報や、他行政庁、民間組織の情報を照会して調査します。

8. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 空家等以外の建築物

空家等以外の建築物について、住まいのエンディングノート等を活用し、使用者がいなくなった場合に次の使用者または管理者を決めておくこと、家財や仏壇等の処分について決めておくことを、啓発します。

(2) 空家等

空家等(管理不全空家等及び特定空家等を除く)の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを踏まえ、所有者等による適切な管理の促進のため、市報やDM等による管理意識の啓発、情報提供を行い、所有者等の意識の涵養や理解増進を図ります。

(3) 管理不全空家等

管理不全空家等が特定空家等になることを防止するために必要な措置を取るよう、所有者等に対し、法第13条の規定に基づき指導、勧告を行います。

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第13条 市町村長は、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にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

9. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進のため、次の①から③の対策を行います。

- ① 空家等について、倉吉市空き家バンク、倉吉市空き店舗情報への登録を推進します。
- ② 空家等の活用のための費用を助成します。
 - ・ 空き家バンク空き家取得事業
 - ・ 空き家バンク賃貸物件家賃等助成事業
 - ・ 空き家バンク賃貸・売買物件家財処分費助成事業
 - ・ 移住定住者住宅取得支援事業
 - ・ 空き家利活用流通促進事業（空き家等改修支援事業）
 - ・ 空き家利活用流通促進事業（既存住宅状況調査等支援事業）
- ③ 空家等に係る跡地の活用について市報やDM等による啓発、情報提供を行います。

10. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等に対する措置

空家等のうち、特定空家等に対しては、法第 22 条（条例第 5 条において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定に基づき助言、指導、勧告といった行政指導及び命令、行政代執行または略式代執行といった行政処分を行うことができます。なお、行政代執行・略式代執行に係る費用は、所有者等へ費用の徴収をおこないます。

本市では特定空家等と判定したものに対し、必要な処置をとるよう助言を行います。そのうち、管理不全判定項目の評点合計が 350 点中 200 点以上のものについて、改善されない場合は、法第 22 条第 1 項の規定に基づく指導を行います。さらに改善が行われない場合は法第 22 条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項による命令を行います。また、緊急に危険を回避しなければならないと認めた場合は条例第 6 条第 1 項の規定による緊急安全措置を行います。

その他、本市の特定空家等に対する措置は資料 3「倉吉市空家等対処フロー図」のとおりです。

(2) 倉吉市空家等対策審議会

法及び条例により特定空家等に対して講ずる措置に対し倉吉市空家等対策審議会へ諮問し審議します。

(3) 空家等の除却のための費用の助成

- ・ 倉吉市老朽危険空き家等除却支援事業補助金
- ・ 倉吉市震災に強いまちづくり促進事業補助金（耐震改修に関する補助金）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第五章 特定空家等に対する措置

第 22 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当

該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4～8 略

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13～17 略

11. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策の実施体制を次の表のとおりとします。

	内容	対応
0	空家発生抑制	市民課、福祉課、長寿社会課、健康推進課
1	空家等の現地調査に関すること	建築住宅課 地域づくり支援課
2	空家等の所有者調査に関すること	建築住宅課
3	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関すること	建築住宅課、文化財課
4	空家等の活用の促進に関すること	しごと定住促進課 観光交流課
5	除却した空家等の跡地の活用の促進に関すること	建築住宅課
6	特定空家等に対する対処に関すること	建築住宅課
7	空家等による周辺の生活環境への影響に関すること	環境課
8	空家等による市道等への影響に関すること	管理計画課、建設課
9	空家等の景観に関すること	管理計画課

12. 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

住民等からの相談に対して、相談窓口を次の表のとおりに設置します。

	内容	連携	
0	空家発生抑制	建 築 住 宅 課	市民課、福祉課 長寿社会課 健康推進課
1	空家等の活用に関すること		しごと定住促進課 観光交流課
2	特定空家等に関する除却、修繕に関すること		建築住宅課
3	被相続人居住用家屋等確認申請に関すること		建築住宅課
4	空家等の固定資産税に関すること		税務課
5	空家等に付随する農地に関すること		農林課 農業委員会事務局