

令和6年度第1回倉吉市空家等対策審議会 次第

日時：令和7年2月5日（水）

14時00分～15時30分

会場：倉吉市役所大会議室（本庁舎3階）

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

（1）会長及び会長代理の選任について

（2）議事録署名委員の決定

（3）諮問 倉吉市空家等対策計画の改定について

- ・（報告）空き家対策の取組み状況等について
- ・（審議）倉吉市空家等対策計画の改定について

（4）答申

4 その他

5 閉 会

【資料一覧】

○次第、委員名簿、倉吉市空家等の適正管理に関する条例（抄）、空家等対策の推進に関する特別措置法（抄）	
議事（3） [報告及び審議事項]	【資料1-1】空き家対策の取組み実績（登録件数、変遷） 【資料1-2】空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年改正概要） 【資料2】倉吉市空家等対策計画の改定概要及び改定（案） ホッチキス止め
参考資料	・アキソルチラシ《官民連携事業_空き家総合サービス》 ・2024 倉吉市_空き家情報冊子（冊子内の広告掲載企業協賛寄贈） ・倉吉市の移住定住施策に関する実績（移住者関係、空き家バンク関係） ・（倉吉市しごと定住促進課のチラシ）移住支援制度メニュー ・（鳥取県）住み継ぎノート（『いえ』の終活ノート） ・（鳥取県のチラシ）『いえ』の将来像を考えてみましょう

倉吉市空家等対策審議会委員名簿

(任期：令和５年１０月２０日から令和７年１０月１９日まで)

部 門	氏 名	所属等	再任及び 新任の別
不 動 産	前田 六仁	公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士	再任
建 築	内田 恵子	鳥取県建築士会 理事	新任
建 築	尾崎 せい子	鳥取短期大学 准教授	再任
法 律	尾西 正人	鳥取県弁護士会 弁護士	再任
公衆衛生	大呂 忠司	鳥取県中部総合事務所環境建築局 局長兼環境循環・推進課長	新任
防 火	小椋 由己	鳥取中部ふるさと広域連合消防局 倉吉消防署長	再任
地域代表	—	自治公民館連合会 常任委員 (※R7 後任の常任委員決定後に委嘱予定)	
地域代表	山下 千之	部落解放同盟倉吉市協議会 副委員長	再任
法 律	土井 秀人	鳥取県司法書士会 司法書士	再任
不 動 産	山崎 裕子	公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会 中部支部運営委員	新任
不 動 産	森本 和彦	鳥取県土地家屋調査士会 土地家屋調査士	再任
福 祉	田中 直美	社会福祉法人倉吉市社会福祉協議会 あんしん相談支援センター所長	新任

○倉吉市空家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 9 月 30 日条例第 29 号）（抄）

（倉吉市空家等対策審議会）

第 7 条 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、倉吉市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、空家等対策計画の策定、変更及び実施並びに特定空家等及び特定空住戸等に対して講ずる措置について審議する。

3 審議会は、委員 8 人以上で組織する。

4 委員は、学識経験を有する者及び関係行政機関の職員のうちから、市長が委嘱する。

5 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることができる。

7 第 5 項の規定にかかわらず、委員は、任期が満了した場合においては、後任の委員が任命されるまでの間、その職務を行う。

第 8 条 審議会に、会長を置き、委員の互選により選任する。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

第 9 条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、会議に出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 審議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議への出席を求めることができる。

第 10 条 前条に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

2 審議会の庶務は、建設部において処理する。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号）（抄）

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項ま

- での規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省

令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

【資料１－１】空き家対策の取組み実績（登録件数、変遷）

倉吉市空家等累計登録件数

※表中の空家等、特定空家等は空住戸等及び特定空住戸等を含むものとする。 令和6年12月31日

判定		A 空家 現存数	B 解体済	C 利用 判明	A～C 累計	法令による行政指導		
						助言	指導	勧告
空家等	即入居が可能な状態	142						
	多少の修繕が必要	131						
	修繕が必要	217						
	その他	5						
	小計	495	303	408	1206			
特定空家等		275	333	35	643			
合計		770	636	443	1849	312	195	3

■地区別集計表

地区名	判定	A 空家 現存数	B 解体済	C 利用 判明	A～C 累計	法令による行政指導		
						助言	指導	勧告
上北条	空家等	20	7	13	40			
	特定空家等	9	9	5	23			
上井	空家等	59	34	43	136			
	特定空家等	18	26	1	45			
西郷	空家等	33	18	26	77			
	特定空家等	16	19	0	35			
上灘	空家等	48	36	30	114			
	特定空家等	15	25	1	41			
成徳	空家等	43	56	71	170			
	特定空家等	27	60	5	92			
明倫	空家等	87	69	64	220			
	特定空家等	27	72	5	104			
灘手	空家等	11	1	17	29			
	特定空家等	10	5	1	16			
社	空家等	44	19	31	94			
	特定空家等	27	27	2	56			
北谷	空家等	20	5	7	32			
	特定空家等	31	12	3	46			
高城	空家等	24	6	17	47			
	特定空家等	25	14	2	41			
小鴨	空家等	38	39	40	117			
	特定空家等	27	26	3	56			
上小鴨	空家等	21	4	24	49			
	特定空家等	24	16	4	44			
関金	空家等	47	9	25	81			
	特定空家等	19	22	3	44			
小計	空家等	495	303	408	1206			
	特定空家等	275	333	35	643			
合計		770	636	443	1849	312	195	3

○令和5年度と令和6年度12月時点_空き家対策の実績(建設部建築住宅課)

□(職員体制等)令和5年度は、専門員欠員のまま、事務員1名+6月から1名増員 [R6:専門員1名+事務員1名] 継続して、主に行政指導や交渉に取組み、長い間、改善されなかった特定空家等が除却に進展した成果に繋がった。
 ・特定空家等の所有者等に対して助言通知38件、指導通知25件、催告・命令なし [R6:助言通知28年、指導通知15件]
 ・令和5年度末の特定空家等276件に対して、221件の所有者調査完了(そのうち相続放棄による相続放棄による相続人不存在) [R6:特定空家等275件に対し所有者調査完了226件(そのうち相続放棄による相続人不存在9件)]
 ・解体実績として、令和5年度は、特定空家等は55件、空家等15件解体された。 [R6:特定空家等22件、空家等11件の解体を把握]
 □除却支援実績・特定空家等41件(上限撤廃支援0件) 令和3年度から、倉吉市空き家対策除却支援事業に名称変更・制度拡充《危除回避+利活用促進と発生予防・増加抑制の効果を目的に非住家を支援対象に加え、特定空家等の除却支援(催告物件は上限撤廃)と定用されない空家等の除却支援策》を講じて早期除却を促し特定空家等の増加抑制を図るよう取組んだ。《=事務員増加抑止・期待大》 [R6:除却支援 特定空家等32件]

《官民連携事業》空き家所有者からの相談窓口を担い、所有者に対してサポートを行う民間事業者(株)ジチタイアドと空き家総合サービス「アギソル」について2022(R4)年3月3日協定締結し、空き家所有者の相談支援を強化して取り組んだ。
 《空き家化抑制に向けた取組み関連》令和4年度に県と空き家化抑制片内勉強会を2回実施、令和5年度に空き家化の抑制に向けた片内検討会議を1回開催

(参考情報)倉吉市空き家対策の実績、変遷等

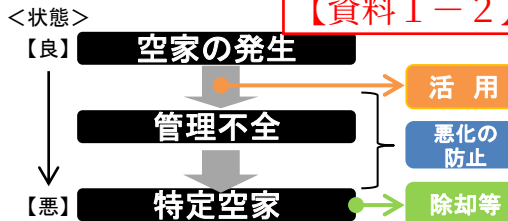
年度	年度												R5年度	R6年度
	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	2023	2024	
(A)空家等登録件数(現存数)【年度末】	814	755	755	755	705	852	796	808	812	824	815	802	786	
(A)のうち空家等	687	626	607	607	576	670	624	519	526	535	527	518	510	
(A)のうち特定空家等	127	129	148	148	129	182	172	289	286	289	288	284	276	
(B)解体済	0	41	45	45	118	163	242	314	375	425	474	535	603	
(C)利用判明	0	35	20	20	59	242	246	392	456	462	453	439	435	
(A～C)累計	814	831	820	820	882	1257	1284	1514	1643	1711	1742	1776	1824	
◇法律、条例制定			条例施行		特措法施行			条例改正			ガイドライン改定		特措法改正	
空家等対策計画								計画策定						
倉吉市空家等対策審議会(開催回数)			設置1		0	1	1	2	1	0	1	1(書面)	0	
委員数			8		8	8	8	8+4	12	12	12	12	12	
◇実態調査	自治公依頼				自治公依頼			自治公依頼						
◇除却支援事業補助金														
補助実績件数														
◇行政指導【累積件数】					3	5	4	2	4	12	28(特21、空7)	特38	特41	
													32	
助言通知件数(空家等＋特定空家等)	不明		45	118	130	133	140	141	168	203	245	283		
指導通知件数(空家等＋特定空家等)	不明		11	67	76	78	104	107	128	135	156	181		
催告件数				0	0	0	0	0	0	1	2	0		
◇行政処分														
命令				0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	
行政代執行(又は略式代執行)								1件(略式)研摩町			行1 導町2 路1 鏡治町2			
◇緊急安全措置														
◇【措置済】空き家の解体件数		41	4	73	45	79	72	61	50	52	62	70		
備考	現地調査実施	条例制定準備作業	条例制定、審議会設置、補助制度検討	補助要綱制定	現地調査実施(※H28.10.21中部地震発生)	条例改正、計画策定、検討	条例改正、計画策定、現地調査を実施、空き家情報誌発刊開始	所有者等特定調査業務委託、主に所有者調査を実施	専門員1増、補助拡充検討	補助拡充(非住家対象)、空き家相談窓口に係る官民連携協定	専門員1減、代執行2件実施、県と空き家化抑制片内勉強会を2回実施	空き家化の抑制に向けた片内検討会議を1回開催	条例改正、計画改定	

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域

(例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で100法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律

国土交通省住宅局



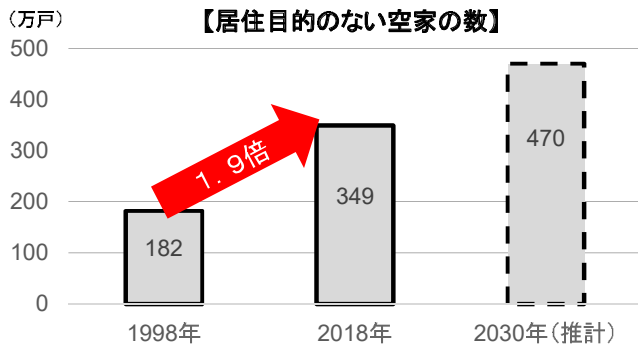
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

1

背景と方向性

背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
→ **特定空家になってからの対応は限界**。



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)
居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、**「特定空家の除却等」**の**3本柱**で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的实施

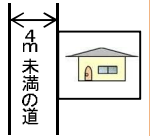
○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

・**前面**に接する道が**幅員4m未満**でも、安全確保策※¹を前提に、**建替え**、**改築**等を特例認定

※¹ 市区町村と特定行政庁※²が協議して指針に規定
※² 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の**選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供

・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※

※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供

・委託を受けて所有者探索

・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、**市区町村**が**指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例**（1/6等に減額）は**解除**

<状態>

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

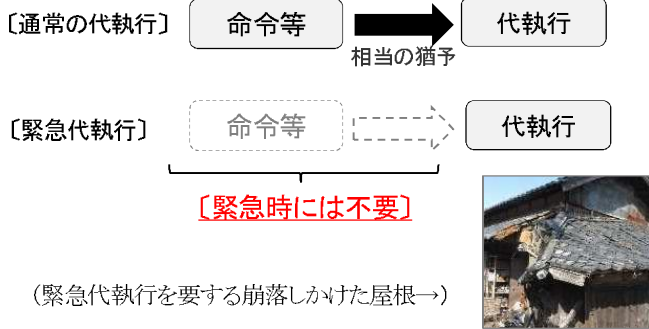
(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

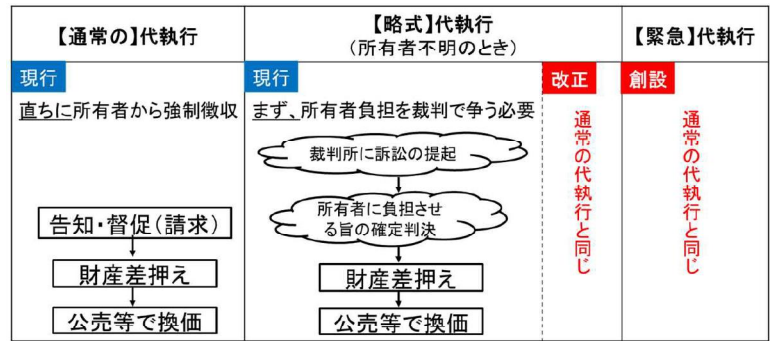
3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

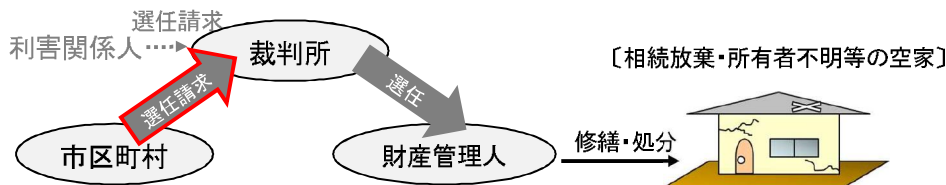


(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

○ 市区町村が裁判所に「財産管理人」(*)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

○ 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

○ 市区町村やNPO・民間事業者等による空家の活用や除却に係る取組に対して支援



(例)居住環境の整備改善のため、特定空家を除却



(例)地域活性化のため、空家を観光交流施設へ改修

空家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う**重点活用エリア**の選定や**活用方針の検討**等への**支援上限の引上げ**(補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う**改修や調査検討**等に国が直接支援する**モデル事業を創設**(補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空家の**活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設**(補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が**代執行(緊急代執行を含む。)**等をした**除却に係る補助率の引上げ**(補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が**所有者不明建物管理制度等**を活用する際の**予納金等の補助対象への追加**(補助率1/2)

※この他、社会資本整備総合交付金等の空家再生等推進事業により支援

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・空家の取得や改修を対象とした住宅ローンの**金利引下げ期間の延長**

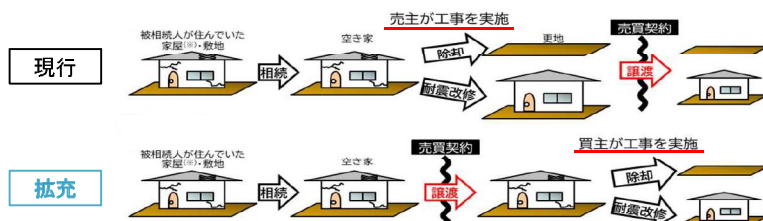
現行	拡充 (空家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、**相続した空家**を一定の要件を満たして譲渡した場合、**譲渡所得から3,000万円を特別控除**。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

<特定空家に対する措置(現行)>

市区町村長から勧告を受けた**特定空家**の敷地について**固定資産税の住宅用地特例を解除**。

<管理不全空家に対する措置(法改正により措置)>

市区町村長から勧告を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例を解除**。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

『倉吉市空家等対策計画』改定の概要

（施行日：令和7年3月 日）

○背景・必要性

全国的に空家が増加している中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が令和5年6月に改正され、国は新たに「**管理不全空家**」を位置づけ、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるとしています。

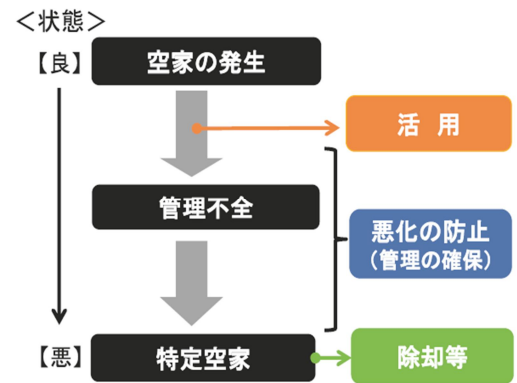
また、県は「**空家の発生抑制**」を新たな取組として位置づけ、「発生抑制」「利活用」「適正管理」「除却」の取組で、危険空家の増加を防止するように進めています。

当市においても、国・県と同様に「**管理不全空家**」「**空家の発生抑制**」という新たな要素を含め、今後も増加すると予想される空家に対し、効果的かつ効率的に空家対策を推進するため「倉吉市空家等対策計画」を改定する必要があります。

○計画改定の概要

（1）「管理不全空家等」の追加

- ・空家等で適切な管理がされておらず、放置すれば特定空家等となる可能性があるもの。
- ・管理不全空家等は法に基づき、指導・勧告が可能。
- ・勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例を解除。

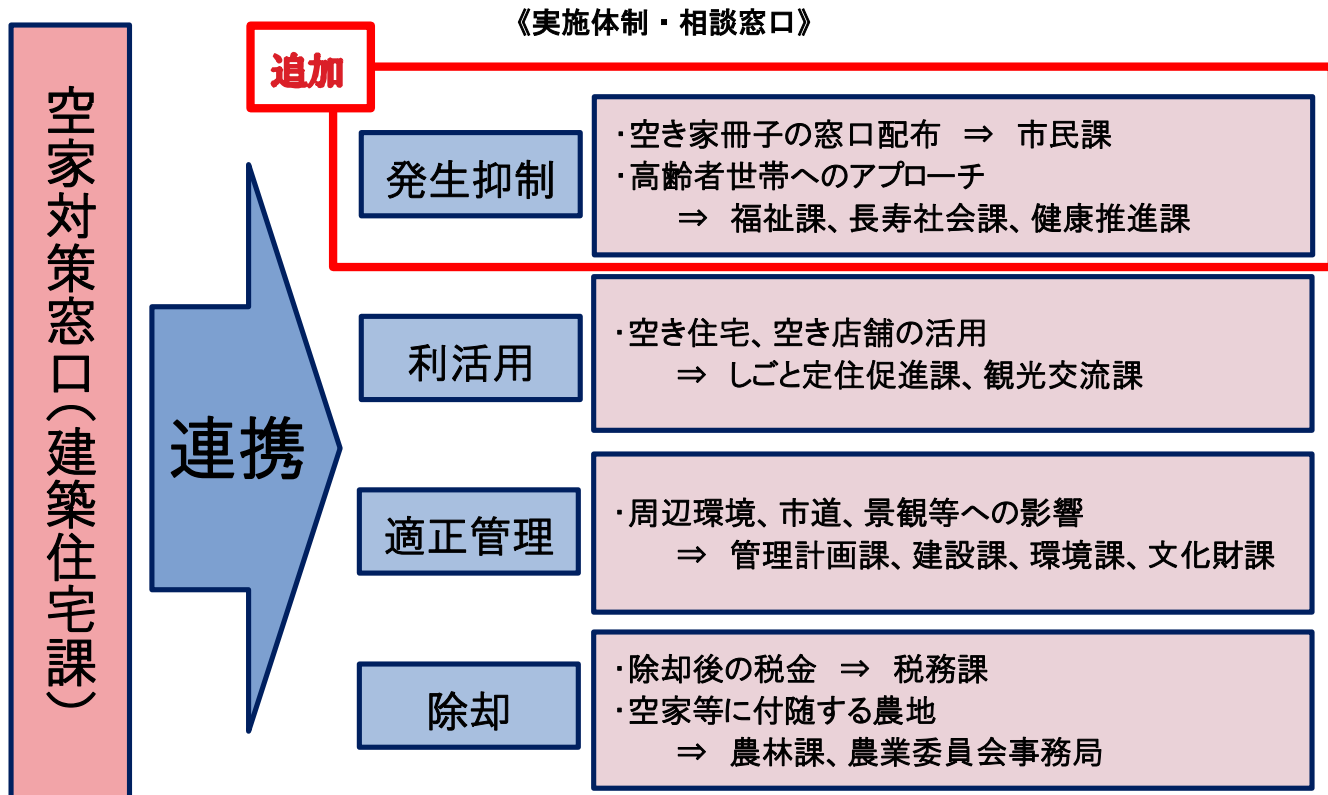


（2）「空家発生抑制」の追加

- ・使われている建築物が空家等となることを予防。
- ・所有者等に対し、住まいのエンディングノート等(国・県が作成しているもの)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を啓発。
- ・空家発生抑制の実施体制・相談窓口を追加。

《鳥取県による空き家対策の取組》





(3) 計画期間を5年間から10年間へ変更

- ・空き家対策は長期的な取り組みが必要となり、持続的かつ一貫した対策を講じるように変更。

○スケジュール

年月日		内容
R6	12月	☐ 改定案・資料の作成 ☐ 審議会準備
R7	1月	↓ 中旬 20日の週 29日 ☐ 改定案・資料完成 ☐ 庁内関係課（協議） ☐ 企画審議会（改定案・スケジュール報告）
	2月	5日 上旬～ ↓ 下旬～ ☐ 空家等対策審議会審議（諮問⇒審議⇒答申） ☐ パブリックコメント（3週間） ☐ 計画改定成案作成
	3月	↓ ～中旬 19日 末日 ☐ 空家等対策審議会（書面開催：成案報告） ☐ 常任委員会報告 ☐ （令和7年3月末）計画改定

素案

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 3
3. 計画の位置づけ及び目的	P 5
4. 現状、問題、課題	P 6
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 6
6. 計画の期間	P 8
7. 空家等の調査に関する事項	P 8
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 9
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 9
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 10
11. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P 11
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 12
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いう。

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。**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。）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. 空家等の調査に関する事項

本市では年々変化する空家等の状況把握のため、市内の空家等の調査を平成 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家状況の変化を調査すべく、平成 30 年にも空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家等を把握します。

② 現地調査、判定

空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「空家等判定表」により老朽度、周辺への影響度及び特定空家等であることを判定します。

③ 所有者等調査

空家等判定後、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。

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。

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 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）

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事	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事	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事	建築住宅課、文化財課
4	空家等の活用の促進に関する事	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事	建築住宅課
6	特定空家等に対する対処に関する事	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事	環境課
8	空家等による市道等への影響に関する事	管理計画課、建設課
9	空家等の景観に関する事	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

倉吉市空家等累計登録件数

資料 1

※表中の空家等、特定空家等は空住戸等及び特定空住戸等を含むものとする。 令和6年3月28日

判定		A 空家 現存数	B 解体済	C 利用 判明	A～C 累計	法令による行政指導		
						助言	指導	勧告
空家等	即入居が可能な状態	142						
	多少の修繕が必要	141						
	修繕が必要	222						
	その他	5						
	小計	510	292	401	1203			
特定空家等		276	311	34	621			
合計		786	603	435	1824	283	181	1

■地区別集計表

地区名	判定	A 空家 現存数	B 解体済	C 利用 判明	A～C 累計	法令による行政指導		
						助言	指導	勧告
上北条	空家等	21	6	12	39			
	特定空家等	9	8	5	22			
上井	空家等	60	34	41	135			
	特定空家等	19	23	1	43			
西郷	空家等	31	18	26	75			
	特定空家等	17	17	0	34			
上灘	空家等	49	34	31	114			
	特定空家等	11	25	1	37			
成徳	空家等	45	55	69	169			
	特定空家等	28	58	5	91			
明倫	空家等	89	66	63	218			
	特定空家等	29	68	5	102			
灘手	空家等	10	1	16	27			
	特定空家等	12	4	1	17			
社	空家等	47	18	30	95			
	特定空家等	27	24	2	53			
北谷	空家等	22	5	7	34			
	特定空家等	29	12	3	44			
高城	空家等	25	5	17	47			
	特定空家等	22	14	2	38			
小鴨	空家等	38	39	41	118			
	特定空家等	23	25	3	51			
上小鴨	空家等	25	3	23	51			
	特定空家等	31	12	3	46			
関金	空家等	48	8	25	81			
	特定空家等	19	21	3	43			
小計	空家等	510	292	401	1203			
	特定空家等	276	311	34	621			
合計		786	603	435	1824	283	181	1

担 当	合 議	係 長	課長補佐	課 長	建設部長	副 市 長	市 長		
空 家 等 管 理 不 全 判 定 表							調査原因		
							通報、相談		
調 査 番 号	所 在 地		所 有 者		調 査 日	調 査 員			
1	1		1		明治33年1月1日	#####			
最高評価点	評 価 結 果		評 価 区 分		管理の状態の評価		対 応		
	利用者有		ア 倒壊・損壊のおそれ イ 防犯・防災の対策 ウ 生活環境の保全		経過観察 (所有者調査は行わない)				
評価区分	評価項目	評 価 内 容				評価	配点	評点	最高 評価点
ア 1 構造 一般の 程度 2 構造 の腐朽 又は破 損の程 度	① 基礎	ア 1 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの					15		30
		イ 2 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの					30		
	② 外壁	3 外壁の構造が粗悪なもの（ビニールシートや布など）					35		35
		ア 4 柱が1/60以下の傾斜をしているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの（変色、傷程度）等小修理を要するもの					35		
	③ 土台、 柱又は はり	イ 5 柱や外壁の傾斜が1/60を超え、1/20未満のもの。はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に断面の1/3以下の腐朽又は破損があるもの上部構造を支える役目を果たさなくなっている柱が一箇所ある等大修理を要するもの					70		120
		ウ 6 柱や外壁の傾斜が1/20を超える。土台、柱又ははりの腐朽、破損で断面の1/3以上が欠損している、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数あるなど崩壊の危険のあるもの。または崩壊が始まっているもの。					120		
	④ 外壁	ア 7 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの					20		35
		イ 8 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの					35		
	⑤ 屋根	ア 9 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの					20		70
		イ 10 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの					35		
ウ 11 屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶき材料の著しい剥落等により雪下ろしが不可能なもの					70				
3 防火 上又は 避難上 の構造	⑥ 外壁	ア 12 延焼のおそれのある外壁があるもの					15		30
		イ 13 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの					30		
	⑦ 屋根	14 屋根が可燃性材料でふかれているもの					15		15
		⑧ 雨水				15 雨樋がないもの		15	
管理状態						評点合計			350
イ 1 施錠等 防犯・ 防災の 対策	16 開口部は閉鎖しているが、聴き取り等で施錠されていないことが判明した 17 開口部の戸、窓等が常時開放又は脱落しているが人は空き家に侵入できない 18 開口部の戸、窓等が常時開放又は脱落していて人が空き家に侵入できる 19 外壁が破損して人が空き家に侵入できる開口部が開いている					30		100	
						50			
						100			
						100			
	2 侵入		20 何者かが空き家内部に侵入した形跡がある			100		100	
管理状態						評点合計			200
ウ 1 繁茂 生活 環境の 保全	① 敷地内	ア 21 雑草若しくは樹木が繁茂している					20		50
		イ 22 雑草が背丈を超えて又は地面を覆い尽くすほど繁茂している					50		
	② 道路 又は 隣地	ア 23 雑草若しくは樹木が道路又は隣地にはみ出している					50		100
		イ 24 樹木が傾斜、損壊、腐朽などして道路又は隣地に倒れこむ恐れがある					60		
	2 環境	ウ 25 樹木が傾斜、損壊、腐朽などして道路又は隣地に倒れている					100		200
		エ 26 雑草若しくは樹木が道路にはみ出して通行の障害となっている					100		
		ア 27 不要物若しくは不法投棄されたものが残置されている					50		
		イ 28 雑草若しくは樹木が繁茂して隣地の日照、通風を著しく損なっている					100		
		ウ 29 雑草の繁茂、不法投棄等により害虫等が異常発生している。※					100		
		エ 30 物が放置され敷地外に異臭を放っている					100		
管理状態						評点合計			350

「評価」欄の記入方法

該当する項目に「○」を記入してください。

判定1/3

建物利用状況調査票		備考
	電気メーターが停止している	
	ガスボンベが設置されていない	
	敷地内に最近出入りした形跡が無い (通行跡：足跡、雑草が少ない部分、郵便物)	
例外		

※該当する場合は「○」、非該当の場合は空欄、不明（未確認含む）の場合は「不」。全て「○」のとき空家。

長屋または共同住宅の住戸である。（建築物全体が利用されていない場合を除く。）
--

※以下は判定基準です。

評点による判定基準		対応					
評点の合計	管理の状態	空家等	空住戸等	管理不全空家等	管理不全空住戸等	特定空家等	特定空住戸等
0	即入居可能	空き家情報提供		なし		助言	
1 ～ 30	多少の修繕が必要	空き家情報提供		なし		助言	
31 ～ 99	修繕が必要	空き家情報提供		指導		助言	
100 ～ 199	管理不全		なし	指導		助言	
200 ～	極めて管理不全		なし	指導		指導	

法第13条の指導及び、法第22条の助言又は指導の方針（条例第5条において準用する場合を含む）

評点の合計	管理の状態	空き家等の状態		対応	
				13条	22条
0	即入居可能	ア 空き家等が老朽化等によりその建築材等が飛散する	おそれがある	－	助言
1 ～ 30	多少の修繕が必要			指導	
31 ～ 99	修繕が必要	ア 空き家等が老朽化等により倒壊し、若しくはその建築材等が飛散する	おそれがある おそれが高い	指導	助言 指導
100 ～ 199	管理不全				
200 ～	極めて管理不全	イ 空き家等に不特定の者が侵入し、犯罪若しくは火災を誘発するものとなり得る	おそれがある おそれが高い	－	助言 指導
100 ～ 199	管理不全				
200 ～	極めて管理不全	ウ 著しく雑草若しくは樹木が繁茂し、又は物が放置され、周囲の生活環境を	損ねている 劣悪にしている	－	助言 指導
100 ～ 199	管理不全				
200 ～	極めて管理不全				

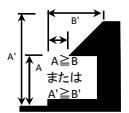
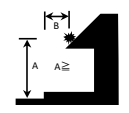
特定空家判定について	建築物	住戸
別紙特定空き家判定表の項目に該当がない場合	空家等または管理不全空家等	空住戸等または管理不全空住戸等
別紙特定空き家判定表の項目に該当がある場合	特定空家等	特定空住戸等

建物利用状況調査票の項目に1つでも該当しない	利用者有
------------------------	------

※異常発生等の判断基準について（ウ-2-ウ）
（下記の状態で地域住民の日常生活に支障を及ぼす程度であるもの）

- 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。
- 動物のふん尿その他汚物の放置によって臭気が発生している。
- 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。
- 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。
- 住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入している。

特 定 空 家 判 定 表

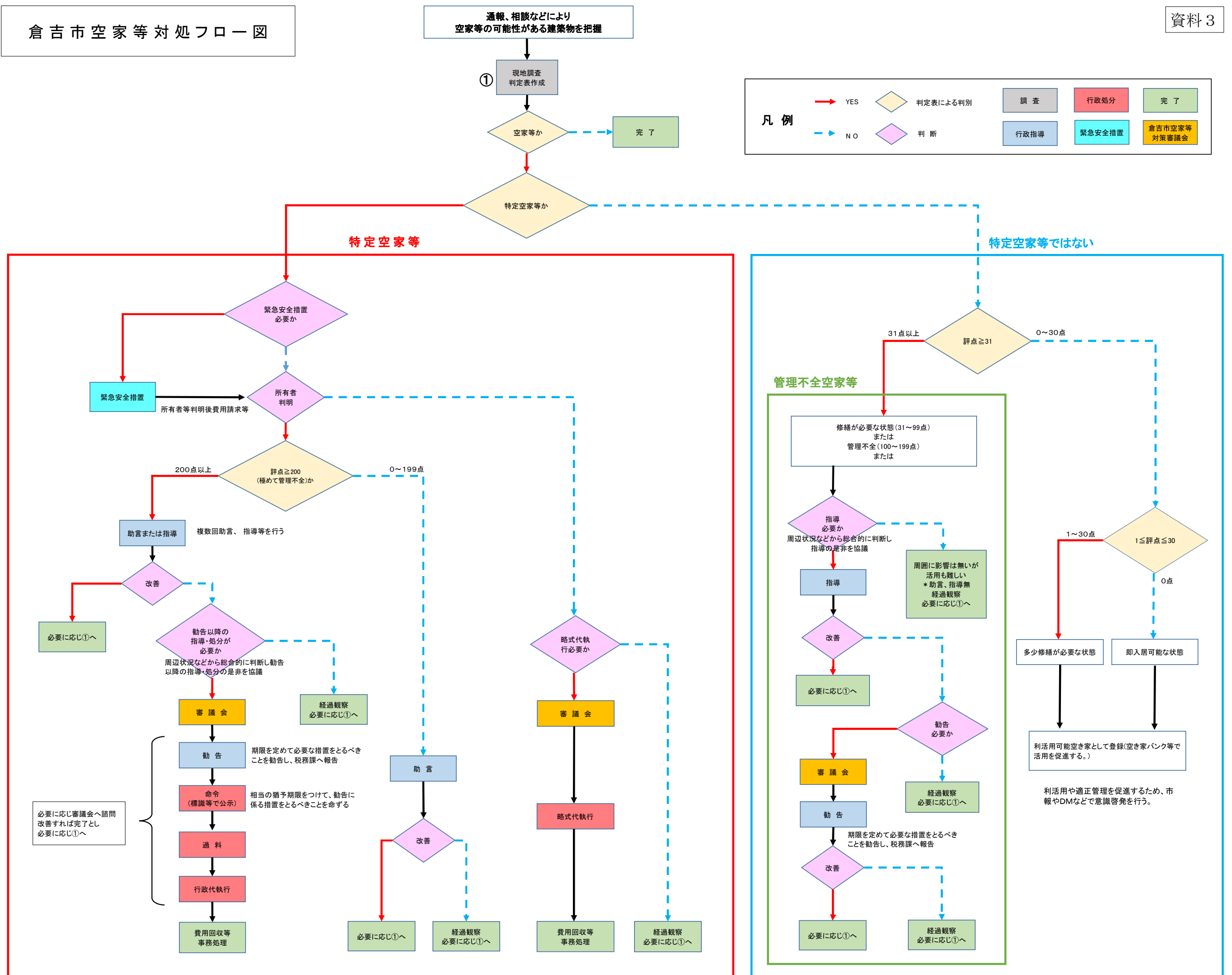
評価区分		評価内容	該当	No.
「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」	1建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 管理不全判定表アが100点以上で、建築物の高さが道路、隣地境界線からの離れ距離以上である。 		31
		高さA 高さA'	離れB 離れB'	
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 外壁または屋根の仕上材料、看板、建築設備、屋外階段、バルコニー、門または塀などが落下、飛散、倒壊しかかっていることが目視でき、その高さが当該位置から道路または隣地境界までの離れ距離以上である。 ※管理不全判定表の点数に関係なくチェックする。 		32
		高さA 高さA'	離れB 離れB'	
	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	壁の長さの1/3以上のひび割れがある。(1m以上離れて目視できるもの)		33
		変形していることが目視できる(はらみ出し、亀裂、傾斜、位置のずれ)		34
		擁壁の排水設備(水抜穴、排水溝)が詰まっていて、擁壁周辺がいつも濡れている		35
	「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」	(1) 建築物又は設備等の破損等によるもの 吹付け石綿等が飛散しており、近隣住民が暴露する可能性が高い。		36
		浄化槽等の放置、破損等により汚物の流出、臭気が発生している。		37
		排水等の流出により臭気が発生している。		38
		(2) ごみ等の放置、不法投棄によるもの 管理不全判定表のウが100点以上である。		39
「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」	(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。		40
		当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。		41
		地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。		42
	(2) その他周囲の景観と著しく不調和な状態である。	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		43
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		44
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。		45
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。(景観を損なう)		46
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		47
「その他周囲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」	(1) 立木が原因であるもの	管理不全判定表のウが100点以上である。		48
	(2) 空家等にすみついた動物等が原因であるもの	管理不全判定表のウが100点以上である。		49
	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因であるもの。	管理不全判定表のイが100点以上である。		50
		空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。(屋根の雪止めの破損等)		51
		周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		52

いずれか1項目に該当すれば特定空家と判定

判定3/3

倉吉市空家等対処フロー図

資料 3



倉吉市空家等対策計画

令和7年（2025年）3月

発行 倉吉市 建設部 建築住宅課

〒682-8611 鳥取県倉吉市葵町722番地

TEL 0858-22-8111(代) FAX 0858-22-8140