

# 倉吉市空家等対策計画

平成31年（2019年）3月

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 4
4. 現状、問題、課題	P 5
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 5
6. 計画の期間	P 6
7. 空家等の調査に関する事項	P 6
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 6
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 7
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 7
11. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P 8
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 8
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9月末には879件と増加しており、今後  
も増加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、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。

### 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。）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。

#### 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6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。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11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。

##### (2) 問題

空家等に関し問題となるのは、適切な管理が行われないう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①及び②の課題があります。

- ① 利活用できる空家等が活用されない。
- ② 周辺的生活環境に悪影響がある空家等(特定空家等)が改善されない。

#### 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③とします。

- ① 空家等の適正な管理について促進します。
- ② 空家等(特定空家等を除く)の活用を促進します。
- ③ 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. 計画の期間

本計画の期間は平成31年（2019年）4月1日から平成36年（2024年）3月31日までの5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。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

空家等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。

## 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。
  - ・ 倉吉市移住定住者住宅取得支援補助金
  - ・ 倉吉市移住定住促進（くらよし空き家バンク） 空き家取得事業支援助成金
- 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14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14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14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られた場合は条例第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）

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。

1	空家等の現地調査に関すること	建築住宅課
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
4	空家等の活用の促進に関すること	地域づくり支援課 商工観光課
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	空家等による周辺的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
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設置します。

1	空家等の活用に関すること	地域づくり支援課 商工観光課
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事	建築住宅課
4	空家等の固定資産税に関する事	税務課
5	空家等に付随する農地に関する事	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。

平成30年9月30日現在

判定		A 空家 現存数	B 解体済	C 居住 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	228				1	0	0
	多少の修繕が必要	130				1	0	0
	修繕が必要	221				12	4	0
	その他	1				0	0	0
	小計	580	180	292	1052	14	4	0
特定空家等		299	113	30	442	123	81	0
合計		879	293	322	1494	137	85	0

※平成25年度中に通知を121件送付。（建築基準法第8条維持保全の努力義務についてのお願い）

## ■地区別集計表

地区名	判定	A 空家 現存数	B 解体済	C 居住 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	16	2	11	29	0	0	0
	特定空家等	6	3	1	10	0	1	0
上井	空家等	80	14	31	125	0	0	0
	特定空家等	23	7	4	34	11	5	0
西郷	空家等	36	12	18	66	1	0	0
	特定空家等	20	6	0	26	8	7	0
上灘	空家等	56	17	19	92	1	0	0
	特定空家等	17	9	1	27	3	3	0
成徳	空家等	60	40	61	161	6	2	0
	特定空家等	41	27	3	71	14	19	0
明倫	空家等	123	45	48	216	3	1	0
	特定空家等	32	25	5	62	17	8	0
灘手	空家等	8	0	11	19	0	0	0
	特定空家等	11	2	1	14	4	0	0
社	空家等	40	10	13	63	0	1	0
	特定空家等	23	6	1	30	10	2	0
北谷	空家等	17	2	10	29	0	0	0
	特定空家等	27	3	2	32	11	15	0
高城	空家等	29	2	13	44	0	0	0
	特定空家等	28	3	1	32	5	5	0
小鴨	空家等	49	28	21	98	3	0	0
	特定空家等	24	12	3	39	14	8	0
上小鴨	空家等	28	2	26	56	0	0	0
	特定空家等	27	3	4	34	11	1	0
関金	空家等	38	6	10	54	0	0	0
	特定空家等	20	7	4	31	15	7	0
小計	空家等	580	180	292	1052	14	4	0
	特定空家等	299	113	30	442	123	81	0
合計		879	293	322	1494	137	85	0



空 家 等 判 定 表					調査原因			
調査番号	所在地	所有者	調査日	調査員				
最高評点	評価結果	評価区分	管理の状態の評価	対応				
		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						
1 管 理 不 全 判 定 項 目								
評価区分	評価項目	評 価 内 容		評価	配点	評点	最高 評点	
ア 倒壊・ 損壊の おそれ	1 構造 一般の 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 構造 の腐朽 又は破 損の程 度	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
			③ 土台、 柱又は はり	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		
		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			
		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			
		傾斜 %						
		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されているもの		15		15		
	⑧ 雨水	15 雨樋がないもの		15		15		
管理状態			評点合計			350		
イ 防犯・ 防災の 対策	1 施錠等	ア 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			30		100	
		イ 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			50			
		ウ 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			100			
		エ 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			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 生活環 境の 保全	1 繁茂	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			
			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			
	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					
	2 環境	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		200	
		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。

## 2 特定空家等判定項目

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) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。 		31	
		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。	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある。 		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」	(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等または特定空住戸等と判定

### 3. 建物利用状況調査項目

電気メーターが停止している	備考
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

評点の合計	管理の状態	対応			
		空家等	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		助言	
1 ～ 30	多少の修繕が必要	空き家情報提供		助言	
31 ～ 99	修繕が必要	空き家情報提供		助言	
100 ～ 199	管理不全	なし		助言	
200 ～	極めて管理不全	なし		指導	

法第14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）

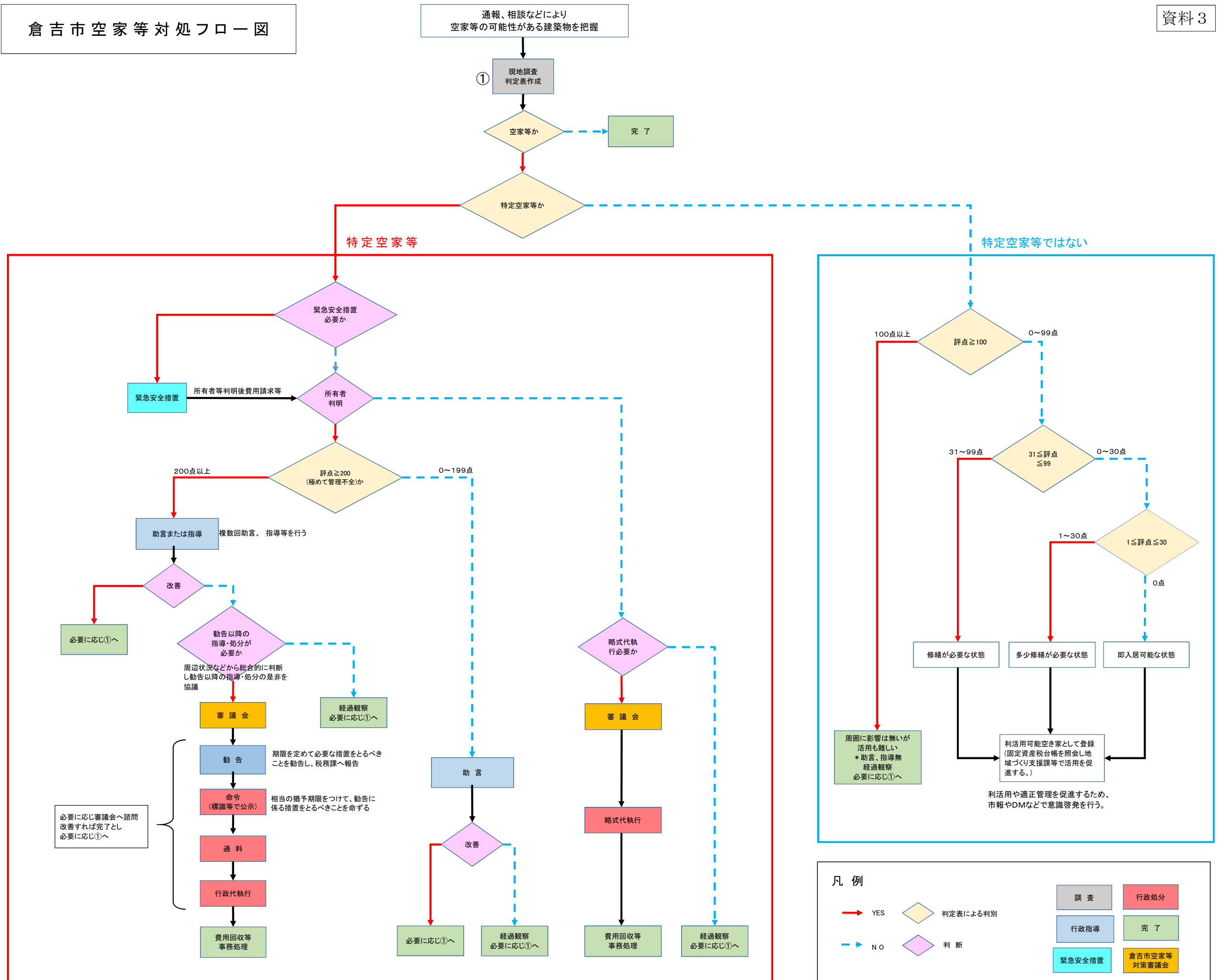
評点の合計	管理の状態	空き家等の状態		対応
100 ～ 199	管理不全	ア	空き家等が老朽化等により倒壊し、若しくはその建築材等が飛散する	おそれがある 助言
200 ～	極めて管理不全			おそれが高い 指導
100 ～ 199	管理不全	イ	空き家等に不特定の者が侵入し、犯罪若しくは火災を誘発するものとなり得る	おそれがある 助言
200 ～	極めて管理不全			おそれが高い 指導
100 ～ 199	管理不全	ウ	著しく雑草若しくは樹木が繁茂し、又は物が放置され、周囲の生活環境を	損ねている 助言
200 ～	極めて管理不全			劣悪にしている 指導

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	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  居住者有

- ※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。







倉吉市空家等対策計画

平成31年（2019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