



その空き家、放ったままで大丈夫ですか？

倉吉市空き家等の適正管理に関する条例

平成26年4月1日施行

近年、長期にわたって利用されていない空き家が増加しています。その中で、適正な管理が行われていない空き家は、老朽化による倒壊や建築材の飛散、不審者の侵入や放火の恐れ、草木の繁茂による生活環境への悪影響など、周辺住民に大きな不安や迷惑を与えています。

市は、空き家等が管理不全な状態となることを防止し、生活環境の保全及び市民等の安全に寄与することを目的とした条例を制定しました。

この条例により、空き家の所有者等の責務を明らかにするとともに、適正な管理を促すなどの必要な措置を行い、管理不全な空き家問題の解消に努めます。

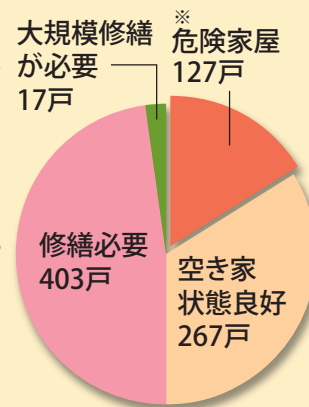
空き家条例の必要性

少子高齢化・人口減少などを背景に全国的に「空き家」が増加傾向にあり、鳥取県は空き家率15.4%と、全国7位と高い水準となっています。

倉吉市でも、平成24年9月から25年3月にかけて、市内の空き家の状況について調査したところ、すべてではないものの各自治公民館から814戸の空き家の報告があり、そのうちの127戸は危険家屋であることがわかりました。

老朽化した空き家が適正に管理されず、防犯面や安全面について、近隣とのトラブルが発生するなど、近年では、空き家に関する相談件数が増加しており、生活環境の保全と安全で安心な市民生活を確保するため「倉吉市空き家等の適正管理に関する条例」を制定することとしました。

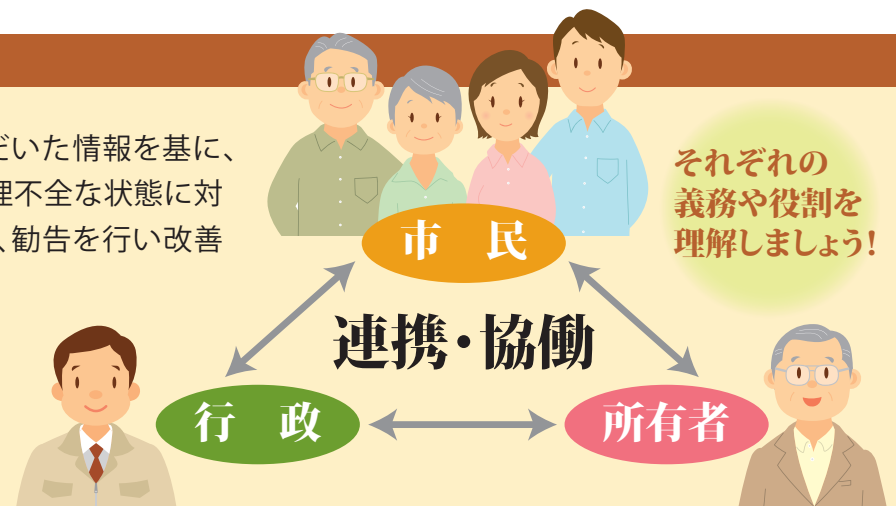
※危険家屋とは、建物の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態の建物をいう。



行政の具体的な動き

市民の皆様からご提供いただいた情報を基に、空き家の状況を確認します。管理不全な状態に対しては、速やかに助言又は指導、勧告を行い改善を促します。

安全・安心の確保と生活環境の保全



所有者等の責務

空き家等の所有者・占有者、その他空き家等について権原を有する者(所有者等といいます)は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、適正な管理を行わなければなりません。

条例による空き家対策の流れ



空き家に関する情報提供、苦情、相談

市民は、管理不全な空き家等があるときは、すみやかに市に情報の提供をお願いします。



市が空き家の状態や所有者などを調査

市は、市民から空き家等の情報提供を受け、所有者の特定や管理の状態等の調査を行います。

調査の結果、空き家等が管理不全な状態ではないと判定

指導対象外



管理不全な状態にある空き家等と判定

管理不全な状態とは、次のいずれかに該当する状態をいいます。

- ア) 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状態
- イ) 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状態
- 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状態

助言・指導

管理不全な状態にあると判定したときは、改善措置を行うように、所有者等に対し助言・指導を行います。

勧告

市は、助言・指導したにもかかわらず改善が見られないときは、対応を促すよう勧告をします。

措置・命令

市は、勧告を受けたにもかかわらず改善が見られないときは、期限を定めて対応を促すよう命令をします。

公表・過料

市は、正当な理由がなく命令に応じない場合は、氏名・住所・命令の内容などを公表します。また、正当な理由無く必要な措置を講じなかった場合、5万円以下の過料を科すことがあります。

行政代執行

市は、措置命令を受けても命令に係る措置を取らず、著しく公益に反すると認められるときは、市又は第三者が当該措置を行います。

行政指導

行政処分

空き家条例 Q & A



Q 空き家の定義を教えてください。

一年以上の継続的使用がされていない状態をいいます。なお、建物管理の為の一時的な使用は継続的使用とならないため、管理されている場合でも空き家とみなされます。



Q 条例の対象となる『空き家等が管理不全な状態』とは？

- 空き家等が、倒壊、破損または建築材料等の飛散により、人の生命若しくは身体または財産に被害を及ぼすおそれのある状態をいいます。
- 空き家等が、不特定の者が容易に侵入できることにより、火災または犯罪を誘発する恐れのある状態をいいます。
- 空き家等が、草木の繁茂または物の放置により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす恐れのある状態をいいます。



Q この条例の対象は家だけですか？

この条例の対象は、建物や工作物、また建物や工作物の敷地で、雑草若しくは樹木、または物の放置が対象となります。



Q 措置命令に従わない場合はどうなるの？

措置命令を受けて、正当な理由がなく従わないときは、公表場合があります。なお、公表された後で、正当な理由がなく必要な措置を講じなかった場合は、5万円以下の過料が科されます。また、必要な措置をとらず、かつ、このことが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法にもとづき、市又は第3者が必要な措置を行い、その費用を徴収します。



Q 公表はどうやってするの？

市役所及び支所の掲示板への掲示、市ホームページの掲載、当該空き家等への掲示で公表します。



Q 倉吉市空き家等対策審議会とはどんな組織なんですか？

本条例は措置命令や代執行等、個人財産に対し制限や処分を行う場合があります。したがって公平な審査を行う必要があることから、管理不完全な状態にある空き家等に対して講ずる措置について審議する、委員10名以内で組織される市長の諮問機関です。



Q 空き家や危険家屋の情報はどこに連絡したらいいの？

建設部景観まちづくり課にご連絡ください。



空き家に関する情報をご提供ください。

【空き家についての相談窓口】

倉吉市役所 景観まちづくり課

〒682-8611 倉吉市葵町722

TEL.0858-22-8175

FAX.0858-22-8140

E-mail: keikan@city.kurayoshi.lg.jp

倉吉市空き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

倉吉市空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理についてその所有者等の責務を定めるとともに、管理不全な状態にある空き家等に対して市が講ずる措置を定めることにより、空き家等の倒壊等による事故及び空き家等が犯罪又は火災を誘発するものとなることを防止し、もって市民の生活環境の保全及び安全で安心な市民生活の確保に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、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) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常用に供されていないもの又はその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 空き家等が次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 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状態
 - イ 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状態
 - 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状態

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者、占有者その他空き家等について権原を有する者（以下「所有者等」という。）と当該空き家等が管理不全な状態にあることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(所有者等の責務)

第 4 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう、当該空き家等を適正に管理しなければならない。

(市民からの情報提供)

第 5 条 市民は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(調査)

第 6 条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき又は管理不全な状態にあると認める空き家等があるときは、当該空き家等の管理の状況、所有者等その他必要な事項の調査を行うことができる。

- 2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に当該空き家等に立ち入らせ、前項の調査をさせることができる。
- 3 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第 1 項及び第 2 項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言又は指導)

第 7 条 市長は、前条第 1 項の調査により、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、管理不全な状態にある状況の改善について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第 8 条 市長は、前条の規定により指導したにもかかわらず、当該空き家等がなお管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等の全部又は一部の撤去、修繕その他当該空き家等が管理不全な状態にある状況を改善するために必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- 2 市長は、空き家等の所有者等を確認することができないため、前項の規定による勧告を行うことができない場合は、規則に定める事項を公告するものとする。

(措置命令)

第 9 条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、当該勧告に係る措置をとらなかったときは、その者に対し、期限を定めて、当該勧告に係る措置その他必要な措置を取るべきことを命ずることができる。

倉吉市空き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

(公表)

第 10 条 市長は、前条の規定による命令をした場合において、当該命令を受けた者が、正当な理由なくこれに従わなかったときは、その者に意見を述べる機会を与えたうえで、その旨及び次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わなかった者の住所及び氏名（法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(代執行)

第 11 条 市長は、第 9 条の規定による命令を受けた者が当該命令に係る措置をとらず、かつ、当該措置をとらないことが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら当該措置をし、又は第三者に当該措置をさせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

(警察その他の関係機関との連携)

第 12 条 市長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に協力を求めることができる。

(倉吉市空き家等対策審議会)

第 13 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、倉吉市空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

- 2 審議会は、市長の諮問に応じ、管理不全な状態にある空き家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 10 人以内で組織する。
- 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。

第 14 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 15 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 16 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。

(委任)

第 17 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(過料)

第 18 条 第 9 条の命令に従わず、第 10 条の規定による公表をされた後において、なお正当な理由がなくその命令に係る必要な措置を講じなかった者は、5 万円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

倉吉市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成 25 年 9 月 30 日規則第 23 号

倉吉市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、倉吉市空き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。）第 17 条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(身分証明書)

第 2 条 条例第 6 条第 3 項の身分を示す証明書は、様式第 1 号によるものとする。

(指導の方法)

第 3 条 条例 7 条の規定による指導は、空き家等の適正管理に関する指導書（様式第 2 号）により行うものとする。

(勧告の方法)

第 4 条 条例第 8 条第 1 項の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書（様式第 3 号）により行うものとする。

2 条例第 8 条第 2 項の規則に定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 空き家等の所在地
- (2) 空き家等の構造及び規模
- (3) 空き家等の状態
- (4) 管理方法の改善その他必要な措置の内容
- (5) 措置を講ずべき期限
- (6) その他市長が必要と認める事項

(措置命令の方法)

第 5 条 条例第 9 条の規定による措置命令は、空き家等の適正管理に関する措置命令書（様式第 4 号）により行うものとする。

(公表の方法)

第 6 条 条例第 10 条の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 市役所及び支所の掲示板への掲示
- (2) 市ホームページへの掲載
- (3) 当該空き家等への掲示
- (4) その他市長が必要と認める方法

(代執行)

第 7 条 条例第 11 条に規定する代執行は、あらかじめ戒告書（様式第 5 号）により戒告し、当該戒告によってもなお指定の期限までに義務を履行しない者に対し、代執行令書（様式第 6 号）により通知して行うものとする。

2 前項の代執行の責任者であることを示す証票は、執行責任者証（様式第 7 号）によるものとする。

(過料処分通知)

第 8 条 市長は、条例第 18 条の規定により過料に処するときは、過料の処分を受ける者に過料処分通知書（様式第 8 号）により通知するものとする。

(補則)

第 9 条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。



「くらし空家バンク」に登録しませんか？

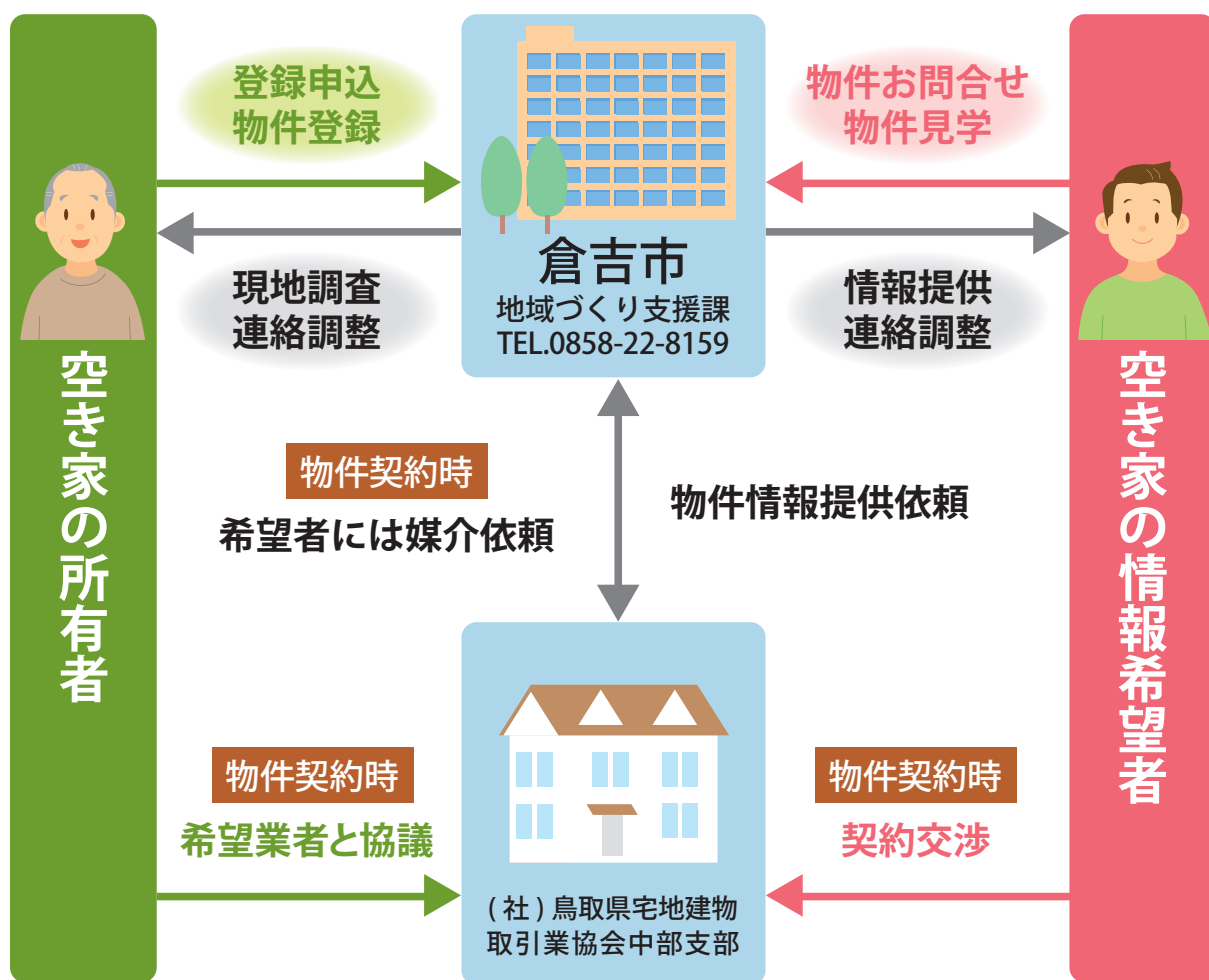
倉吉市では、貸したい・売りたい「空家」を募集しています。

「くらし空家バンク」は、田舎暮らしに興味を持っている県外からの移住希望者に住居として空家をご紹介します、過疎化や空洞化が進む集落の活性化を図る事業です。

空家登録の流れ

- | | |
|----------|-----------|
| ①申請 | ⑤現地見学等の対応 |
| ②空家の現地調査 | ⑥交渉・契約 |
| ③空家バンク登録 | ⑦契約成立 |
| ④空家情報の公開 | |

くらし空家バンクの概要



※市は、物件の交渉・契約に関して売買・賃貸の仲介行為は行いません。

※契約方法は、当事者間で行う方法（個人契約）と不動産業者と媒介契約を結ぶ方法とがあり、空家所有者の希望により選択できます。

※安心な取引をしていただくため、不動産業者との媒介契約を締結されることをおすすめします。

※不動産業者の仲介には、法律で定められた仲介手数料が必要となります。

【お問い合わせ先】地域づくり支援課 (TEL.0858-22-8159 / FAX0858-22-8230)

倉吉市ホームページにて空家情報の閲覧ができます。

くらし空家バンク

検索