

空き家利活用ガイドブック



平成29年6月

鳥取市空き家対策本部

「空き家利活用ガイドブック」

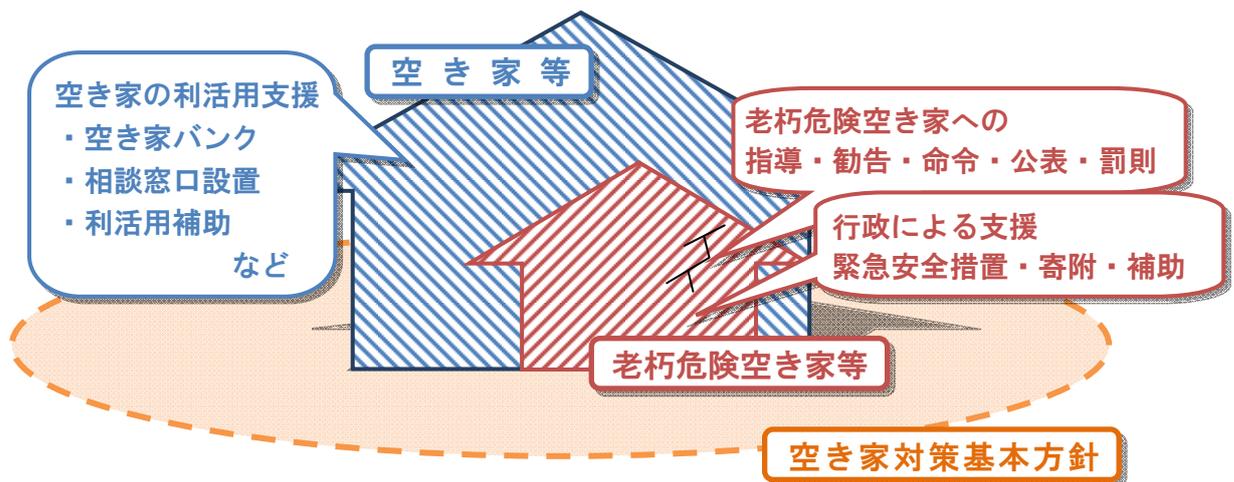
発行の趣旨

近年、管理されないまま放置され、老朽化した空き家が増えつつあります。平成 25 年 3 月に本市の自治会のご協力をいただいて実施した「自治会空き家調査」の結果、市内全域で 2,010 軒の空き家があり、そのうち 184 軒が老朽化により屋根や外壁、建具等に破損がみられる空き家であることが明らかとなりました。

本市は、平成 24 年 11 月に鳥取市空き家対策本部を立ち上げ、平成 25 年 3 月に老朽危険空き家対策と空き家利活用促進を 2 本柱とした「鳥取市空き家等対策に関する基本方針」を制定しました。また、平成 25 年 12 月には空き家等の適正な管理に関し、所有者等の責務を明らかにするとともに、管理不全な状態である空き家等に対する措置について定めた「鳥取市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成 26 年度より運用しています。

本ガイドブックは、「鳥取市空き家等対策に関する基本方針」の空き家の利活用促進について、本市の空き家利活用に関する支援事業等を取りまとめたものです。

参考：鳥取市空き家対策基本方針の 2 本柱のイメージ図
「老朽危険空き家対策」と「空き家の利活用促進」



注意

この「空き家利活用ガイドブック」は、適宜、修正・加筆を行います。最新版は、鳥取市公式ウェブサイトに掲載しています。

発行元

鳥取市空き家対策本部

(事務局) 鳥取市都市整備部建築指導課 TEL : 0857-20-3281 FAX : 0857-20-3048

目 次

1 現在の取組み

支援メニュー一覧	p. 1
空き家利活用支援	
(1) 街なか空き家改修支援事業	p. 2
(2) 住まいの総合相談窓口「住もう鳥取ネット」運営	p. 3
(3) UJIターン者住宅利活用推進事業	p. 4
(4) 鳥取市空き家情報バンクの設置	p. 5
(5) 震災に強いまちづくり促進事業補助金	p. 6
(6) 街なか居住体験施設「鳥取寺町KTハウス」	p. 8
(7) お試し定住体験施設（その1）	p. 9
(8) お試し定住体験施設（その2）	p. 10
活用促進のための取組み	
(1) 鳥取市リノベーションまちづくり事業	p. 11

2 利活用事例

(1) 民間事業者による遊休不動産の利活用	p. 13
-----------------------	-------

3 その他

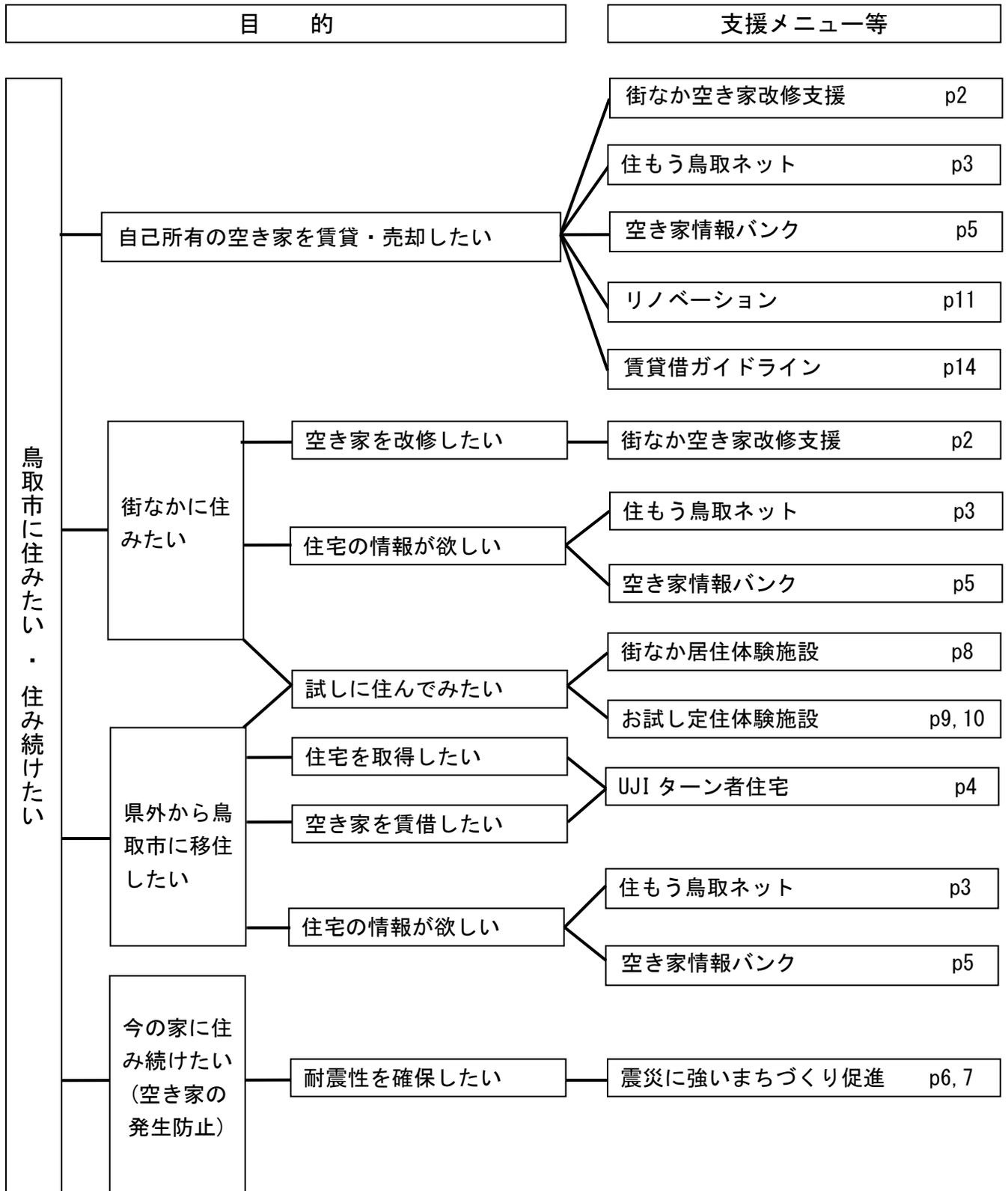
(1) 「賃貸借ガイドライン」について国土交通省よりお知らせ	p. 14
(2) 空き家利活用に関する市街化調整区域の基準緩和のお知らせ	p. 15

4 参考資料

(1) 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例の改正について	p. 17
(2) 空き家解体コーディネート・空き家かたづけ隊モデル事業	p. 18
(3) 鳥取市空家等除却事業費補助金	p. 19
(4) 第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画区域図	p. 20

1 現在の取組み

支援メニュー一覧（平成29年4月1日現在）



※街なか…第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の区域（p20 掲載）

空き家利活用支援（1）

補助金名	街なか空き家改修支援事業補助金
担当部課	都市整備部 中心市街地整備課
<p>●概要 中心市街地の空き家の利活用の促進と定住人口の増加を図るため、空き家を居住用に改修する費用の一部を補助します。</p> <p>●対象となる空き家 第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画（平成25年3月29日内閣総理大臣認定）に基づく中心市街地の区域内に存する建築物であって、一定の期間（6か月間以上）居住その他の使用がされていないもの。</p> <p>●対象者 空き家の物件提供者、購入者、賃借人（所有者の承諾を得たもの）で自ら改修する方 ①物件提供者：空き家の所有者で、物件を提供する方 ②購入者：空き家を自ら居住目的に購入する方で売買契約の日から3か月以内の方 ③賃借人：空き家を自ら居住目的に賃借する者で賃貸契約の日から3か月以内の方</p> <p>●改修後の居住者要件（世帯の1名以上が以下のすべてを満たすこと） ①年齢が18歳以上45歳未満の方。 ②中心市街地外から中心市街地内への転入であること。また、鳥取県内の他の地域から転入する場合にあっては、転入前の居住地域の高齢化率が転入する中心市街地の高齢化率と比較して低いこと。 ③転入した後は5年以上居住すること。 ④地域の町内会・自治会に加入すること。 ※定められた耐用年数又は5年の何れか遅い日までに取壊し、又は売却しないこと。</p> <p>●対象経費 住宅性能の向上のために行う改修工事費（総額50万円以上の工事であること）</p> <p>●補助金額 補助対象経費の1/5 限度額50万円</p> <p>●その他 ①補助金の交付申請書は、当該年度の2月末日までに提出すること。 ②賃貸物件を申請する場合は、申請時点で居住者が決定していること。 ③補助対象者の属する世帯全員が市税等の滞納をしていないこと。</p>	
	
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 http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1374028692190/index.html お問い合わせ 都市整備部中心市街地整備課 TEL：0857-20-3276 FAX：0857-20-3048 e-mail：shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp	

空き家利活用支援(2)

事業名	住まいの総合相談窓口「住もう鳥取ネット」運営
担当部課	都市整備部 中心市街地整備課
<p>●概要</p> <p>住まいに関する総合相談窓口です。中心市街地での住まいや土地活用に関する相談を始め、耐震改修、賃貸契約のトラブル、リフォームに対する融資制度など、住まいに関するお悩みを受け付けています。専任の相談員1名を配置しています。</p> <p>●仕組み</p> <p>本市が鳥取県宅地建物取引業協会に委託し、相談窓口を設置しています。</p> <p>●業務内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいに関する相談に対するアドバイス ・物件等の紹介 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>鳥取県宅地建物取引業協会の物件検索ページ、「イエとち鳥取」から物件を探せます。 http://www.ietoti.jp/pcindex.html</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・専門業者の紹介 ・行政等の居住に関する支援制度の紹介 <div style="text-align: right;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>住まいの情報ネットワーク 住もう鳥取ネット</p> <p>http://www.ietoti.jp/tobu/sumo/slide00.html</p> <p>お問い合わせ 住もう鳥取ネット（鳥取県宅地建物取引業協会東部支部内）</p> <p>〒680-0036 鳥取市川端二丁目125 鳥取不動産会館1階</p> <p>TEL：0857-24-0550 FAX：0857-27-1854</p> <p>e-mail：kasseika-t@tottori-takken.or.jp</p>	

空き家利活用支援(3)

補助金名	UJIターン者住宅利活用推進事業補助金														
担当部課	企画推進部 地域振興局 地域振興課														
<p>●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家に入居する場合等で、空家の改修や空家にある家財道具を処分する方に対し、その費用の一部を助成します。</p> <p>●対象地域 本市全域</p> <p>●対象者 UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者、住宅の所有者等</p> <p>●対象事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市空家バンクに登録された住宅にある家財道具を処分する事業 ・サブリースしている住宅を改修し、または家財道具を処分する事業 <p>●対象経費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市空家バンクに登録された住宅等にある家財道具処分に要する費用 (ごみ処理手数料、収集・運搬料金、特定家庭用機器リサイクル料金、廃棄物処分業者等に委託して家財を処分する場合における委託費等) ・サブリースしている住宅の居住用部分の改修に要する費用 <p>●補助金額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 35%;">転入者の状況</th> <th style="width: 15%;">補助率</th> <th style="width: 15%;">限度額</th> <th style="width: 35%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空家バンクに登録された住宅にある家財道具を処分する場合 ※実家は対象外とする</td> <td>50/100</td> <td>20万円</td> <td>UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者</td> </tr> <tr> <td>サブリースしている住宅を改修し、又は家財道具を処分する場合</td> <td>50/100</td> <td>40万円</td> <td>NPO等の団体</td> </tr> </tbody> </table> <p>※NPO等の団体とは、本市が「空き家運營業務」を委託している団体。</p>				転入者の状況	補助率	限度額	備考	空家バンクに登録された住宅にある家財道具を処分する場合 ※実家は対象外とする	50/100	20万円	UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者	サブリースしている住宅を改修し、又は家財道具を処分する場合	50/100	40万円	NPO等の団体
転入者の状況	補助率	限度額	備考												
空家バンクに登録された住宅にある家財道具を処分する場合 ※実家は対象外とする	50/100	20万円	UJIターン希望者、UJIターン者、家主、避難者												
サブリースしている住宅を改修し、又は家財道具を処分する場合	50/100	40万円	NPO等の団体												
詳細説明資料等・お問い合わせ先															
<p>鳥取市公式ウェブサイト http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1269569542174/index.html お問い合わせ 鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口 (地域振興課内) フリーダイヤル：0120-567-464 TEL：0857-20-3184 FAX：0857-21-1594 e-mail：chiikishinko@city.tottori.lg.jp</p>															

空き家利活用支援(4)

事業名	鳥取市空き家情報バンクの設置
担当部課	都市整備部 中心市街地整備課

●概要

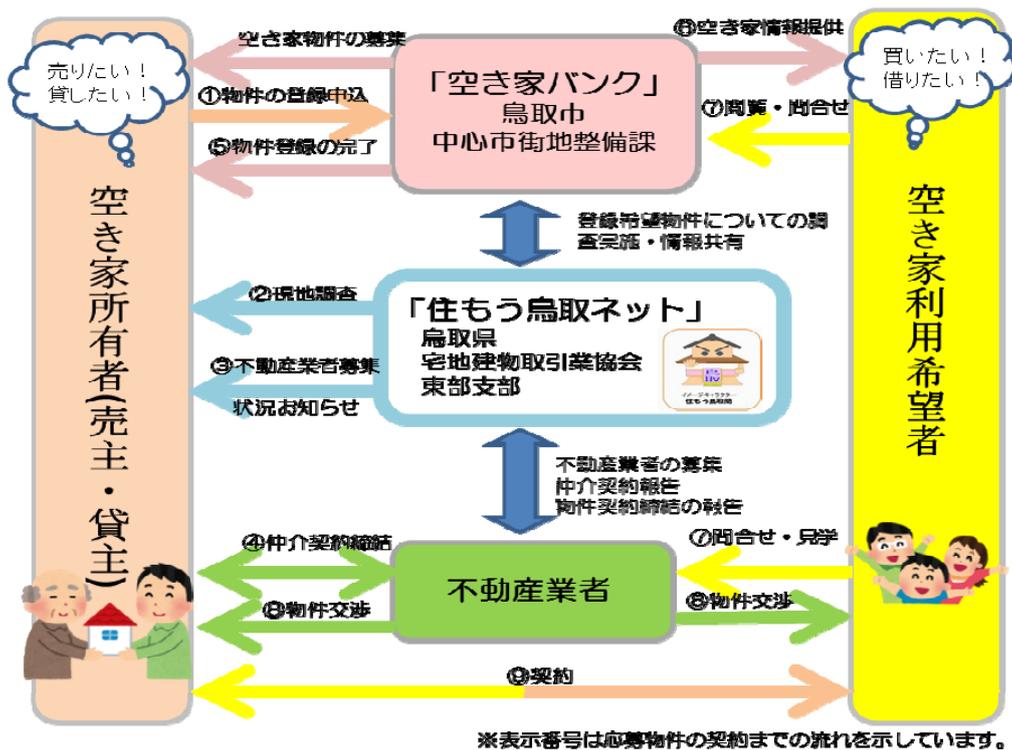
空き家の情報の発信をすることにより、空き家の有効活用や流通促進、危険空き家の防止を図ります。

個人が所有する、現に居住していない市内の住宅を賃貸、売買したいという空き家所有者に登録してもらい、登録された情報を市のホームページ等で公開し、空き家を利用したい人に紹介する仕組みです。鳥取市が窓口となり、(公社)鳥取県宅地建物取引業協会と連携し運営します。

●登録申込み物件の要件等

個人が所有し、現に居住していない市内に所在する一戸建て住宅(近く居住しなくなる予定の住宅を含む。)及び当該住宅と所有者を同一にする敷地のうち、媒介契約締結していないものとしします。

●空き家情報バンクの流れ



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

<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1412665355317/>

お問い合わせ 都市整備部中心市街地整備課

TEL : 0857-20-3276 FAX : 0857-20-3048 e-mail : shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp

空き家利活用支援(5)

補助金名	震災に強いまちづくり促進事業補助金（その1）
担当部課	都市整備部 建築指導課
<p>●概要</p> <p>住宅等の耐震化の促進を図ることにより、地震による倒壊等の災害を未然に防止し、市民の安全性を確保するため、耐震診断・耐震設計・耐震改修についての補助金の制度を創設しています。</p> <p>●補助対象（以下のすべての要件を満たすもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年5月31日以前に建築済又は着手されたもの(以後増築されていないこと、平成12年5月31日以前の木造一戸建ての住宅については、一定の要件を満たすもの) ・建築基準法に基づく違反建築物の措置を命じられていないもの ・耐震設計及び耐震改修は、耐震診断により耐震性が不足していると判定されたもの（lw値が1.0未満、ls値が0.6未満のもの） <p>●補助対象経費</p> <p>耐震診断は住宅等1戸又は1棟あたり、耐震設計又は耐震改修は木造住宅1戸又は共同住宅等1棟あたりに要する経費</p> <p>●補助内容</p> <p>(A1) 一戸建ての住宅の耐震診断（無料） ※昭和56年5月31日以前に建築又は着手されたものに限る ※但し、木造2階建て、延面積220㎡以下に限る</p> <p>(A2) 一戸建ての住宅の耐震診断（有料） ※昭和56年5月31日以前に建築又は着手されたものに限る 補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3）</p> <p>(B) 木造一戸建ての住宅の耐震設計 補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3） ※平成12年5月31日以前のもは耐震診断を行い、耐震性が不足していると判定されたもの（新耐震の必要壁量を満たしているもののうち、H12告示1352号に定める軸組の設置の基準を満たしていない場合またはH12告示1460号に定める継手及び仕口の構造方法の基準を満たしていない場合のものに限る。）</p> <p>(C) 木造一戸建ての住宅の耐震改修 補助金の額＝昭和56年5月31日以前のもの（補助対象事業費）×（2/3） 平成12年5月31日以前のもの（補助対象事業費）×（1/3） ※平成12年5月31日以前のもは（B）の※と同じ条件のものが対象。</p> <p>(D) 一般建築物・共同住宅等の耐震診断 補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3）</p> <p>(E) 共同住宅等の耐震設計 補助金の額＝（補助対象事業費）×（2/3）</p> <p>(F) 共同住宅等の耐震改修 補助金の額＝（補助対象事業費）×（23%）</p>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>鳥取市公式ウェブサイト http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1252053925221/index.html お問い合わせ 都市整備部建築指導課 TEL：0857-20-3282 FAX：0857-20-3059 e-mail：kensido@city.tottori.lg.jp</p>	

空き家利活用支援(5)

補助金名		震災に強いまちづくり促進事業補助金（その2）			
担当部課		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	一戸建ての住宅	設計図書あり		86,400円	58,000円
		設計図書なし		111,240円	75,000円
		精密診断		134,000円	90,000円
	一般建築物・共同住宅等	床面積 ≤ 1,000㎡の部分	2,060円/㎡	300万円	200万円
		1,000㎡ < 床面積 ≤ 2,000㎡の部分	1,540円/㎡		
		2,000㎡ < 床面積の部分	1,030円/㎡		
耐震設計	木造一戸建ての住宅			24万円	16万円
	共同住宅・長屋	床面積 ≤ 1,000㎡の部分	2,060円/㎡	300万円	200万円
		1,000㎡ < 床面積 ≤ 2,000㎡の部分	1,540円/㎡		
		2,000㎡ < 床面積の部分	1,030円/㎡		
耐震改修	木造一戸建ての住宅				100万円
	共同住宅・長屋	マンション ※	49,300円/㎡	1,800万円	414万円
		マンション以外	33,500円/㎡		
※マンションとは共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ床面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のものをいう。					
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 http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1252053925221/index.html お問い合わせ 都市整備部建築指導課 TEL : 0857-20-3282 FAX : 0857-20-3059 e-mail : kensido@city.tottori.lg.jp					

空き家利活用支援(6)

事業名	街なか居住体験施設「鳥取寺町KTハウス」
担当部課	都市整備部 中心市街地整備課
<p>●概要</p> <p>本市の中心市街地は、JR鳥取駅があり、鳥取自動車道の鳥取IC、鳥取空港にも近接するなど交通条件に恵まれるとともに、歴史・文化などの地域資源を有し、病院や公共施設、商業施設などが充実した、歩いて暮らせる便利で豊かな地域です。</p> <p>街なか居住体験施設を利用して、「街なか生活」を体験できます。</p> <p>【所在地】鳥取市寺町 1-59 木造2階建て〈1階〉和室1室(6畳)、LD(12.5畳) 〈2階〉洋室3室(7.6畳、6.5畳、11.3畳)</p> <p>【利用対象者】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①街なかに住んでみたい家族(現在街なかに住んでいる方は除く) ②3名程度の仲間でグループリビングを体験してみたい方 ③鳥取市に移住・定住を考えている家族 <p>【期間】3日以上3ヶ月以内</p> <p>【費用】 3日～10日 日額5,000円 11日～20日 日額3,000円 21日～3ヶ月 日額2,000円</p> <p>【設備】寝具とベッド以外の生活備品が揃っています。</p>	
 	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
株式会社ケイティー http://www.kei-t.jp お問い合わせ 株式会社ケイティー 〒680-0845 鳥取市富安一丁目173 TEL : 0857-24-3288 FAX : 0857-24-5373 e-mail : info@kei-t.jp	

空き家利活用支援(7)

事業名	お試し定住体験施設（その1）
担当部課	企画推進部 地域振興局 地域振興課
<p>●概要</p> <p>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、温泉めぐり体験などに参加し、本市の気候や風土を体感していただくとともに、就職活動や住宅探しの拠点として体験施設をご利用できます。</p>	
<p>1 ペットと一緒に街なかマンション暮らし！<わん泊ハウス></p> <p>【所在地】①鳥取市本町三丁目 104 4階（犬・猫同伴可） 2LDKマンションタイプ</p> <p>【期間】7日以上1ヶ月以内</p> <p>【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</p> <p>【費用】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）</p>	
 <p><①わん泊ハウス></p>	
<p>2 空き家見学体験・農業体験ができる</p> <p>【所在地】②鳥取市福部町湯山 2164-812 木造平屋建て 2DK ③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） ④鳥取市用瀬町用瀬 188 木造2階建て<1階>2室、DK <2階>4室 ⑤鳥取市佐治町福園 161-1 木造2階建て<1階>2室、DK <2階>2室 ⑥鳥取市気高町山宮 367-4 木造平屋建て 3DK</p> <p>【期間】5日以上1ヶ月以内</p> <p>【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</p> <p>【費用】1日1,200円（体験料、生活用品、交通費は自己負担）</p>	
 <p><②福部地域></p>	
   	
<p><③河原地域> <④用瀬地域> <⑤佐治地域> <⑥気高地域></p>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>鳥取市公式ウェブサイト http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1180599679609/index.html お問い合わせ 鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口（地域振興課内） フリーダイヤル：0120-567-464 TEL：0857-20-3184 FAX：0857-21-1594 e-mail：chiikishinko@city.tottori.lg.jp</p>	

空き家利活用支援(8)

事業名	お試し定住体験施設(その2)
担当部課	企画推進部 地域振興局 地域振興課
<p>3 自然素材を使った温泉付き住宅で田舎暮らし体験</p> <p>【所在地】</p> <p>⑦鳥取市鹿野町湯川住宅団地内 木造平屋建て 菜園利用可 温泉付き</p> <p>⑧鳥取市鹿野町湯川住宅団地内 木造2階建て 菜園利用可 温泉付き</p> <p>【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</p> <p>【期間】3ヶ月間(最長1年まで)</p> <p>【費用】1ヶ月 54,000円(公共料金等基本料金含む) 保証金 162,000円(賃貸料の3か月分)</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><⑦木造平屋建て></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><⑧木造2階建て></p> </div> </div>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>(一財)鳥取開発公社ウェブサイト http://tottori-kk.or.jp/zai-inaka.html お問い合わせ 鳥取市定住促進・Uターン相談支援窓口 (地域振興課内) フリーダイヤル: 0120-567-464 TEL: 0857-20-3184 FAX: 0857-21-1594 e-mail: chiikishinko@city.tottori.lg.jp</p>	

利活用促進のための取組み(1)

事業名	鳥取市リノベーションまちづくり事業
担当部課	都市整備部 中心市街地整備課
<p>●概要</p> <p>古い建物に今の時代に適した新しい機能を加える「リノベーション」の手法により、増えつつある空き家、空き店舗などの遊休不動産を再生し、そこで新たな商売などを行うことによって雇用や賑わいを生み出し、建物単体だけではなく、まち(エリア)の価値を高める取組みです。</p> <p>鳥取市ではこの取組みを都市政策として位置づけ、遊休不動産の利活用を通じて目指すまちの姿、官民協働で推進していくプロセス、取組みを先行的に行うエリア等を示す「鳥取市リノベーションまちづくり構想を策定しています。今後は、構想に基づき市民の皆さまとともに具体的な取組みを進めていきます。</p>	
<p>●リノベーションまちづくりの基本</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊休不動産という空間資源を、潜在的な地域資源と組み合わせ使い尽くす ・今あるものを活かして新たな魅力を生み出し、まちに変化を興していく ・エリアを絞って集中的に事業を行うことで、周囲に波及させていく ・都市や地域の課題を解決する ・民間が主導的に事業を興し、行政がこれを支援する“民間主導の官民連携” ・経済合理性の高い事業を、民間が原則、補助金に頼らず自立して継続する 	
<p>●鳥取市及び中心市街地の都市地域課題</p> <p>①若者世代（下図赤線）の転出超過（進学就職に伴う県外への転出・定住）</p>	
	<p>左図は国勢調査より、本市の2010年及び2005年の5歳階級別人口の差から準移動数を推計し作成したものです。ある年代の5年間の社会増減を表しています。</p>
<p>②少子高齢化、事業所・従業員数の減少、遊休不動産の増加</p>	
<p>③地価の下落</p>	

●取り組みの方向性と目指すまちの姿

○起業含め様々な働き方にチャレンジできる環境づくり

○特に若年層に訴求する（歩いて楽しめる）コンテンツの創出

これらに代表されるまちの魅力を、事業オーナー、不動産オーナー、民間まちづくり会社、市民が協力し中心市街地に作り出します。そして、中心市街地の交流人口の増加につなげ、経済活動の活性化とエリア価値の向上を目指します。

また民間主導でまちづくりを行うことで“**楽しい暮らしを自ら作り出していけるまち**”となっていく、転出していく若者世代の将来的な居留意欲の向上につなげます。

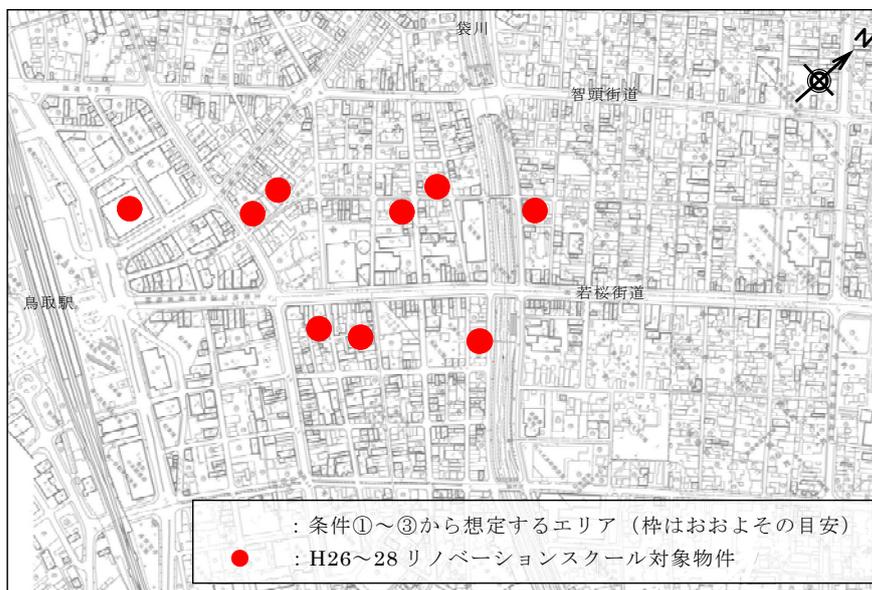
●先行エリア

一定のエリアで不動産オーナーと民間まちづくり会社が協力し、地域の状況を踏まえながら複数の事業化を行い、相乗効果を出すことで、エリアとしての変化が生じて、その効果がまち全体に広がっていきます。このため、まずは以下の要素①～③の、いずれかを備えたエリアでの集中した取り組みを想定しています。

①過去のリノベーションスクール対象物件周辺や、すでに独自の取り組みが行われているエリア

②方向性である「若者や子どもたちが歩いて楽しめる」といったコンセプトから、歩きやすく（車の通行量が少なく）、若者の歩行者の通行が比較的あるエリア

③事業化が実現した際、そこを通行する人々の印象に大きな変化を興しやすいくこと、またその事業が継続していくためにも、路線価が比較的低くなっているエリア



鳥取市では、上記エリア周辺にて民間事業者による利活用が可能な、遊休不動産の情報を募集中です！

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

<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1467284059391/index.html>

お問い合わせ 都市整備部中心市街地整備課

TEL : 0857-20-3276 FAX : 0857-20-3048 e-mail : shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp



2 利活用事例

活用事例 民間事業者による、遊休不動産の利活用事例

【事例1】ブックカフェ「ホンバコ」(H27.5月オープン)

元喫茶店を「本と時間を味わえるお店」ブックカフェとして、平成27年5月にオープンしました。飲み屋街である弥生町エリアに、高校生などの若年層が訪れるなど新たな人の流れができています。



【事例2】鳥取大丸屋上「まるにわガーデン」(H28.11月オープン)

駅前百貨店屋上を、公共的に利活用し市民が活躍できる舞台として平成28年11月にオープンしました。芝生化を皮切りに、ガーデンエクステリア用品の導入、屋上ペイントなどによって少しずつ屋上リノベーションが進んでいます。



【事例3】カスタマイズ賃貸住宅「ミドリビ」

遊休化していたビルの3階部分(元雀荘)を居住スペースとして利活用した事例です。施工にあたっては居住者の好みで内装をカスタマイズした新しいカタチの賃貸住宅で、一味違った街なか暮らしを実現しています。



【事例4】「Y pub&hostel」

遊休化していた元タバコ屋だったビルをパブ(公共の社交場)と、ホステル(素泊まりの宿)の機能を持つスペースにした事例です。駅周辺に位置し、訪れる旅人を周辺エリアへ誘う玄関として、また地元の人々の暮らしに溶け込む空間としてさまざまな形で、モーニング、ランチ、パブなど宿泊しなくても利用できるようにされています。



3 その他 その他(1)

お知らせ	「賃貸借ガイドライン」について国土交通省よりお知らせ
空き家利活用	「借主負担DIYの賃貸借」など個人住宅の賃貸に関する指針を発表！
<p>「賃貸借ガイドライン」とは？</p> <p>民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。</p> <p>こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインにまとめたものです。</p> <p>ガイドラインのポイント</p> <p>貸主が修繕を行わず現状のまま賃貸（賃料を相場より安く設定）し、借主が自費で修繕やDIY*を行う「借主負担型」の賃貸借契約が記載されています。</p> <p>●借主負担DIYの賃貸借</p> <p>これまで賃貸住宅で多く活用されている「賃貸一般型」や「事業者借上げ型（サブリース）」ではなく、貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な家賃とし、貸主が自費で修繕や模様替え等をする形態で、当該箇所について退去時の原状回復義務を免除する契約形態</p> <p>「借主負担DIY（現状有姿）」 } 入居中修繕の費用負担者、DIYの実施の可否、 「借主負担DIY（一部要修理）」 } 退去時の原状回復等について記載</p> <p>～ 貸主・借主双方にメリットがある「借主負担型」契約方式 ～</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid #d9534f; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 40%;"> <p style="text-align: center;">【貸主(所有者)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己負担や手間をかけずに貸せる ・借主が長期間居住を希望することが予想される。安定した賃料収入が期待できる ・退去時にDIYでレベルアップした状態で戻る </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">  </div> <div style="border: 2px solid #3498db; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 40%;"> <p style="text-align: center;">【借主(利用者)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自分の好みに模様替えができる ・自己負担を加味した安い賃料で借りられる ・工夫次第で自己負担の額を下げられる ・DIYした個所を前の状態に戻す義務がない </div> </div> <div style="border: 2px solid #f39c12; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>※DIY 借主自らが補修や改装を行うことに加え、専門業者に依頼して好みの設備交換やリフォームを行うことも含む</p> </div>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
<p>国土交通省</p> <p>「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告について</p> <p>http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000022.html</p> <p>報道発表資料</p> <p>http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html</p>	

その他(2)

お知らせ	空き家利活用に関する市街化調整区域の基準緩和のお知らせ
空き家利活用	ー地域コミュニティの維持・活性化を図りますー
「市街化調整区域」とは？ <p>市街化調整区域は、市街化を抑制して田園環境を守る区域として位置付けられており、開発行為や建築行為などに規制がかかっております。</p> <p>現在、急速に進む人口減少を背景にして、地域コミュニティの維持・活性化が困難になる等の問題が生じており、本市では、本年3月に策定した「鳥取市都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域の土地利用方針として、既存集落内における住宅の要件緩和などを新たに示したところです。</p> <p>この度、地域コミュニティの維持・活性化を促進するため、市街化調整区域の基準を緩和しましたのでお知らせします。</p>	
1. 緩和の内容 <p>市街化調整区域設定（S45.12.28）以降に、当該区域内に合法的に建築された以下の建築物を、申請者の自己用住宅へ用途変更（属人性の廃止）することで第三者の居住が可能になります。</p> <p>○対象となる建築物（原則建築後に20年以上経過したもの）</p> <ul style="list-style-type: none">・一般住宅<ol style="list-style-type: none">1. 分家住宅 農家の後継ぎ以外の者が本家から独立し、市街化調整区域内の土地に作る住宅。2. 自己用住宅 市街化調整区域決定前（S45.12.28）から当該地域に居住していた者が、同地域内の土地に新たに作る住宅。3. 農家住宅 農業従事者が、市街化調整区域内の土地に作る住宅。・店舗、事務所等	
2. 緩和の効果 <p>市街化調整区域内の既存建築物の有効利用を図ることにより、外部からの移住定住が促進され、地域コミュニティの維持・活性化が図れます。</p>	
3. 施行日 <p>平成29年6月5日（月）</p>	
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 http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1496797731540/index.html お問い合わせ 都市整備部建築指導課 TEL：0857-20-3283 FAX：0857-20-3059 e-mail： kensido@city.tottori.lg.jp	

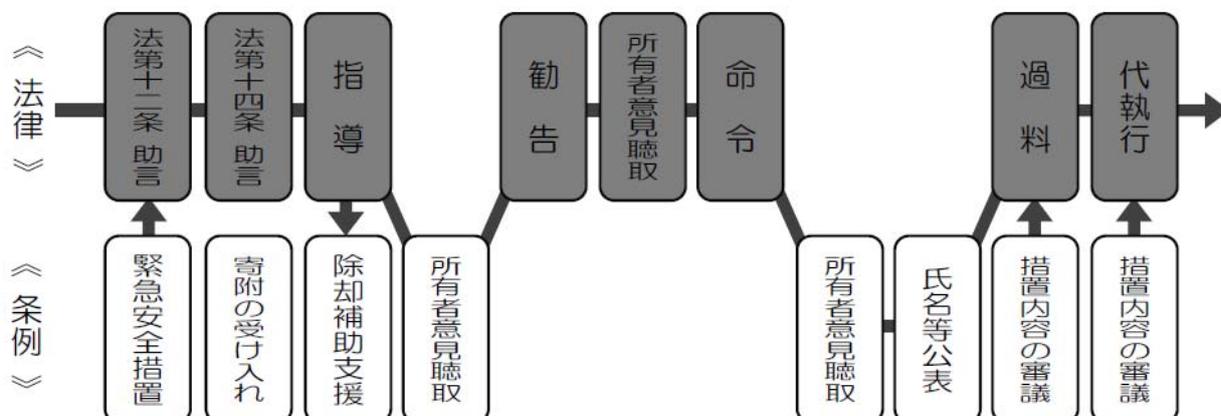
4 参 考 资 料

鳥取市空き家等の適正管理に関する条例の改正について（平成 28 年 1 月 1 日改正）

※新条例は法律を補完するものです

改正前条例	改正後条例
1 条 目的	1 条 目的（内容変更）
2 条 用語の定義	2 条 用語の定義（内容変更）
3 条 空き家施策	3 条 空家等施策
4 条 所有者等の責務	4 条 所有者等の責務
5 条 禁止行為	5 条 禁止行為
6 条 情報提供	6 条 情報提供
7 条 実態調査	（削除）※空家法第 9 条に規定
8 条 空き家等の台帳の作成	7 条 空家等の台帳の作成
9 条 緊急安全措置	8 条 緊急安全措置（内容変更）
10 条 助言、指導及び勧告	（削除）※空家法第 14 条第 1 項及び 2 項に規定
	9 条 特定空家等に対する勧告に関する意見聴取（新）
11 条 命令	（削除）※空家法第 14 条第 3 項に規定
12 条 公表	10 条 公表
13 条 寄附の受入れ	11 条 寄附の受入れ
14 条 助成	12 条 助成
	13 条 専門的知識を有する者からの意見聴取（新）
15 条 他機関との連携	14 条 関係機関との連携
16 条 委任	15 条 委任
17 条 罰則	（削除）※空家法第 16 条に規定

対応フロー（法律根拠と条例根拠）



事業名	空き家解体コーディネート・空き家かたづけ隊モデル事業
担当部課	都市整備部 建築指導課

●目的と概要

地域に危険を及ぼすおそれのある老朽化した空き家等の発生原因として、家財道具等の整理や分別が所有者の重荷になっているケースがあります。本事業では、空き家等の所有者等が自費で家屋を除却する際の家財等の処理に関し、建築物の解体や除去物の分別等の専門知識を有する民間技術者を「空き家解体コーディネーター」として協力を要請し、その助言・指導のもと、地域住民で編成した「空き家かたづけ隊」と空き家の所有者が連携し、家財等の整理や分別を行うことにより、空き家等の除却を促進し、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を目的としています。

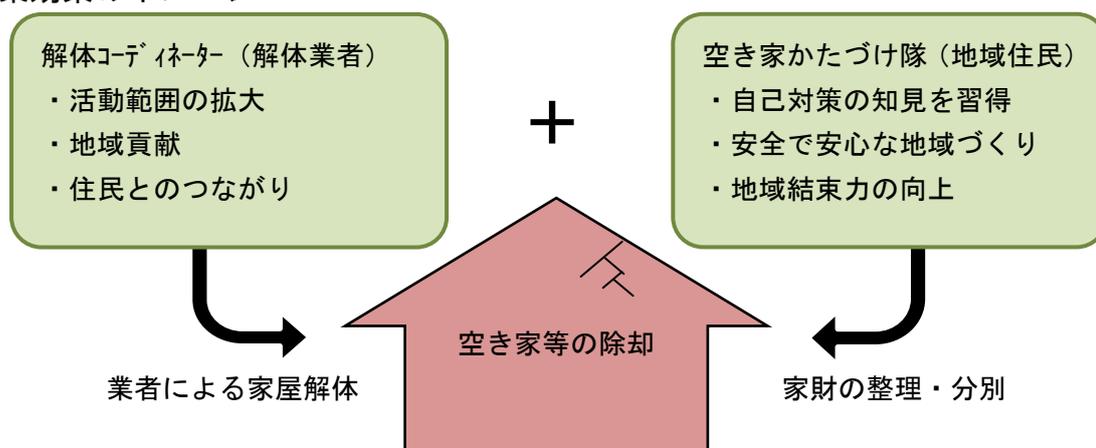
●対象物件（以下の要件をすべて備えるもの）

- ①事業の対象となる空き家等が、周囲に建物等の立ち並びがある空き家等であって、家財等が残置されたものであること。
 - ②自治会が規約等で定める自治会の区域内に所在するものであること。
 - ③所有者等が空き家等の全部を除却する工事を行うために実施する事業であること。
 - ④所有者等が自ら事業に参加して家財等の整理及び分別を実施し、又はこれらの作業に立ち会うことができること。
 - ⑤通常の作業において生じるおそれのある家財等の破損や汚損等に関しては、空き家かたづけ隊と所有者等の間において、責任の所在に関する同意書を交わすこと。
 - ⑥不動産販売又は駐車場等を業とする者が当該業のために行うものでないこと。
- ※空き家等とは、市内に所在する建物その他の工作物であって、常時無人の状態にあるものをいいます。

●交付金の交付

協力いただいた自治会に対して、事業を実施する空き家等1軒につき、事業完了後3万円を交付します。なお、交付金の交付は、同一敷地内に存する建築物につき1回限りとなります。

事業効果のイメージ



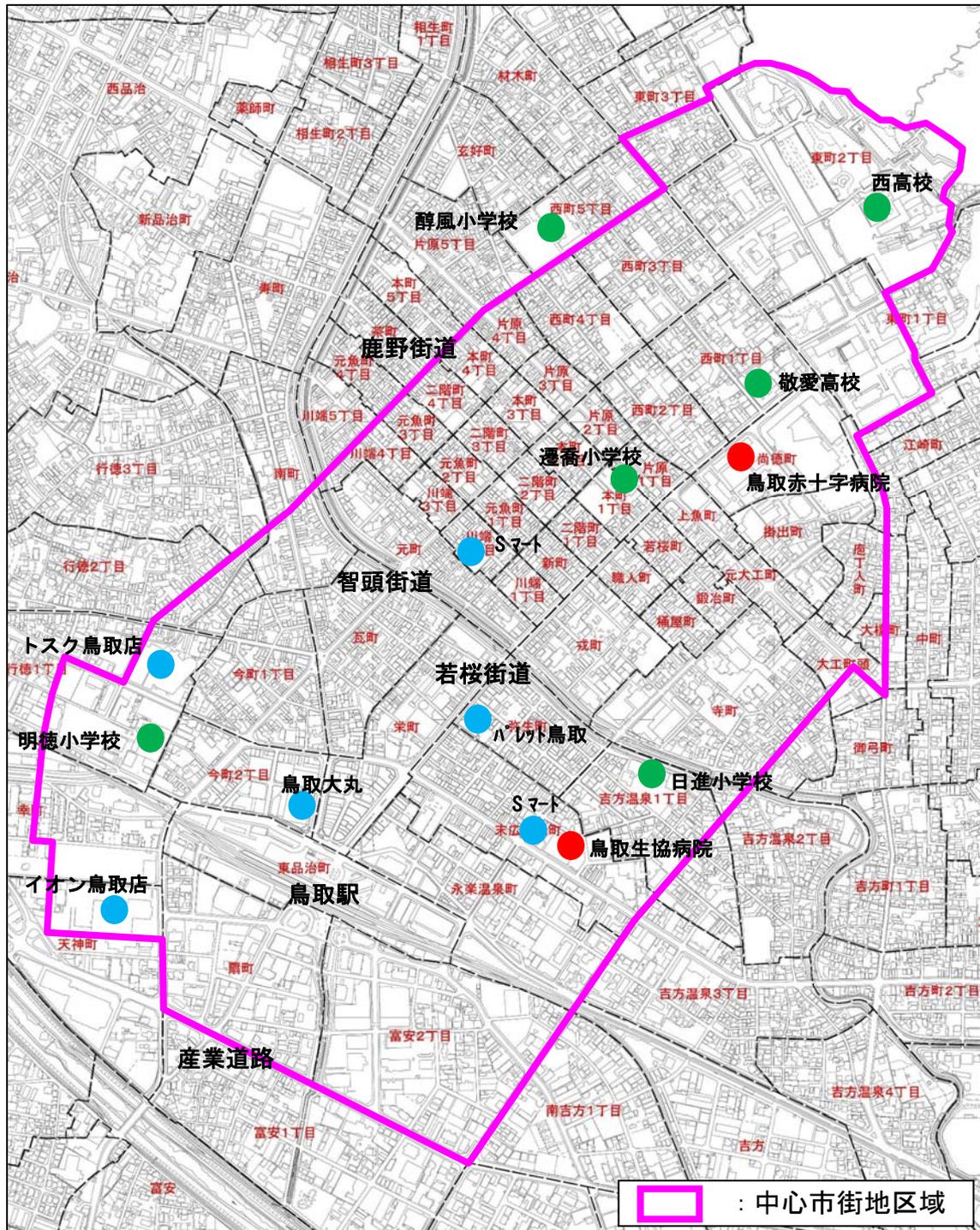
詳細説明資料等・お問い合わせ先

お問い合わせ 都市整備部建築指導課

TEL : 0857-20-3282 FAX : 0857-20-3059 e-mail : kensido@city.tottori.lg.jp

事業名	鳥取市空家等除却事業費補助金
担当部課	都市整備部 建築指導課
<p>●目的と概要</p> <p>近年、管理されないまま放置され老朽化した空き家が増えつつあります。平成 25 年 3 月に市内の自治会に空き家のアンケート調査を依頼した結果、2010 軒の空き家が存在し、その内 184 軒が老朽化し危険な空き家であることがわかりました。老朽危険空き家は、市民の暮らしの安全・安心を阻害しかねないものとなっています。</p> <p>この補助は、鳥取市空家等の適切な管理に関する条例（平成 28 年 1 月 1 日改正）第 12 条の規定に基づき、一定の要件を満たす空き家に対して行政が支援をすることで、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を目的としています。</p> <p>●助成対象</p> <p>鳥取市空家等の適切な管理に関する条例施行規則第 14 条の要件を満たすものとします。</p> <p>【対象家屋】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 鳥取市内に存する建築物であって、現に使用されていないものであること。 ② 木造又は軽量鉄骨造の建築物であること。 ③ 建築物の延床面積の 2 分の 1 以上が居住の用に供されていたものであること。 ④ 別表第 2 に定めるところにより、市長が不良な建物と判定した建築物であること。 ⑤ 建築物の全部を除却するもの <p>【対象者】</p> <ol style="list-style-type: none"> ⑥ 複数の者の共有に係る建築物を除却する場合は、当該建築物の共有者全員の同意が得られていること。 ⑦ 所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がされている建築物を除却する場合は、当該権利者全員の同意が得られていること。 ⑧ 助成を希望する所有者等が市税等を滞納していないこと。 ⑨ 不動産販売、不動産貸付又は駐車場等を業とする者が当該業のために行うものでないこと。 <p>●補助金額</p> <p>補助対象経費は、建築物の除却費、除却に係る廃材の運搬費及び処分費とします。補助金は、補助対象経費の額に 3 分の 1 を乗じた額とし、30 万円を上限とします。</p>	
詳細説明資料等・お問い合わせ先	
お問い合わせ 都市整備部建築指導課	
TEL : 0857-20-3282 FAX : 0857-20-3059 e-mail : kensido@city.tottori.lg.jp	

第2期鳥取市中心市街地活性化基本計画区域図（町名入り）
 （平成25年3月29日内閣総理大臣認定）



空き家利活用ガイドブック

平成26年	1月24日	第1版
平成26年	4月14日	第2版
平成27年	5月11日	第3版
平成28年	4月28日	第4版
平成29年	6月12日	第5版

発行元 鳥取市空き家対策本部
(事務局) 鳥取市都市整備部建築指導課
TEL : 0857-20-3281
FAX : 0857-20-3048