

# 鳥取市空き家等適正管理対策資料集



イメージキャラクター 住もう鳥取関

平成26年4月  
(平成26年4月14日版)  
鳥取市空き家対策本部

## 目 次

鳥取市空き家等対策基本方針	… 2
鳥取市内における空き家等の調査状況	… 5
鳥取市空き家等の適正管理に関する条例対応フロー図	… 6
鳥取市空き家等の適正管理に関する条例	… 7
鳥取市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	… 10
鳥取市空き家等対策協議会条例	… 16
鳥取市空き家等除却事業補助金交付要綱	… 18
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実施要領	… 20
鳥取市空き家対策に関する Q&A	… 23

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

# 鳥取市空き家等対策基本方針

平成 25 年 3 月

## 第 1 本方針の背景

近年、本市においても増加傾向にある空き家等<sup>\*1</sup>の中には、管理されず放置され老朽化したものが少なくない。これらの老朽化した空き家等をこのままの状態に放置すると、ますます荒廃し、屋根の飛散や外壁の崩壊により近隣住民や通行人に危害を及ぼすおそれがある。また、不審者の侵入等による放火や犯罪の誘発も懸念される。このように老朽化した空き家等は、市民の暮らしの安全・安心を阻害しかねないものであり、まちの活気そのものさえ奪いかねない。

本市における空き家等の総軒数は平成 24 年度現在 1941 軒あり、このうち管理不全な状態<sup>\*2</sup>の空き家等が 290 軒ある。また、核家族化、少子高齢化が進む昨今、今後さらに空き家等や管理不全な状態の空き家等が増加すると予想される。

鳥取市空き家対策本部においては、本市における空き家等の問題及び現状を踏まえ、空き家等をまちづくりの有効資源ととらえ多様な支援をおこなうことで、空き家等による災害を未然に防止するとともに、市街地や中山間地域の活性化及び良好な景観及び生活環境の創生を目的とし本方針を策定する。

※1 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。

※2 管理不全な状態 空き家等が、老朽化により台風等の自然災害で倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散のおそれがある状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態又は衛生上有害であると認められる状態をいう。

## 第 2 空き家等対策の現状と課題

### 1. 空き家等対策の現状

管理不全な状態の空き家等は、第一義的には空き家等を所有する者、管理する者又は占有する者（以下「所有者等」という。）が解決すべきものである。なお、所有者等が空き家等の解決に応じない場合には、隣接者等からの民法に基づく請求及び行政からの指導等により解決が図られるが、未解決物件が年々増えてきている状況でもある。

#### (1) 民事による解決方法の法令根拠

民事による解決については、民法第 199 条の規定により建物所有者等に危害予防の措置をとるよう裁判所に求めること、同法第 697 条から第 702 条までの規定により空き家等の管理を行い、その費用を請求すること等が考えられるが、隣地地主等の利害当事者に相当の費用、時間及び労力を必要とし、解決が困難な状況にあると思われる。

## (2) 行政による指導等対応内容

行政による解決については、主に以下の関係法令規定があり、指導等を行うことが考えられる。

- ① 建築基準法第 8 条（建築物の維持保全）
- ② 道路法第 46 条（通行の禁止又は制限）
- ③ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 5 条（清潔の保持）
- ④ 鳥取市安全で安心なまちづくり推進条例第 7 条（土地所有者等の責務）
- ⑤ 鳥取県東部広域行政管理組合火災予防条例第 24 条第 1 項、第 2 項（空き地及び空き家等の管理）

## 2. 空き家等の要因と課題

管理不全な状態の空き家等の未解決要因としては、以下の場合が考えられる。

### (1) 個人（所有者等）的要因

- ① 建物所有者等の所在が不明。
- ② 相続問題が発生し、相続人（管理者）が不確定。
- ③ 土地建物の債権者が、除却を拒む。
- ④ 管理不全な状態である空き家等としての認識が無い。
- ⑤ 管理不全な状態である空き家等を財産として主張し、除却に応じない。
- ⑥ 経済的資力が無く、除却又は改善の費用が払えない。

### (2) 行政的要因

- ① 既存の法令による対処では、問題が発生してからの対応となることが多く、急増する空き家等に対して総合的な施策を講じるためには十分な制度とは言い難い。
- ② 管理不全な状態の空き家等に関する指導や通知等に関心ない所有者等に対する処置の法令根拠が不十分であるため、行政からの命令措置が行い難い。

### (3) 空き家等の対策課題

空き家等に特化した行政独自の施策を設け、管理不全な状態の空き家等を解決する意思が無い所有者等に、強い行政指導を行えるようにする必要がある。また、管理不全な状態の空き家等を解決する意思はあるが、これに必要な資力が不足している所有者等には、財政支援等を検討する必要がある。所有者等が不在又は不確定の場合には、管理不全な状態の空き家等に何らかの緊急対応が必要となる。

## 第 3 現存する空き家等への対応

空き家等の課題解決のため、以下の対応を検討する。

1. 市内に所在する空き家等のうち、次のすべてに該当するものを対象とし、検討する。
  - (1) 次のいずれかに該当するもの。
    - ① 倒壊又はそのおそれのある状態。
    - ② 著しく保安上危険又はそのおそれのある状態。
    - ③ 著しく衛生上有害又はそのおそれのある状態。
    - ④ 即時利活用できる状態。
    - ⑤ 支援により利活用できる状態。
    - ⑥ 地域の要望や社会的要請が強い場合。
  - (2) 周辺に及ぼす影響が大きいもの。
2. 市は次の対応について検討する。
  - (1) 市民の安全・安心の確保及び生活環境の保全のため、助言、指導、勧告等を可能とする独自施策を検討する。
  - (2) 民事解決に向けた相談窓口（くらし110番、無料法律相談等）の案内。
  - (3) 寄付及び除却等に関する個別案件について検討する。寄付や除却等に関する施策の導入について、本市の状況等を踏まえ、以下について検討する。
    - ① 住環境・安全性の向上の点から、管理不全な状態の空き家等の除却に関する対応。
    - ② 地域活性化等に活用できる広場及び活動拠点等の確保の観点から、撤去後の空地を広場等の公共利用目的で、地元が管理するため必要な対応。
  - (4) 利用可能な空き家等の利活用を目的とした所有者等や事業者等への支援を検討する。
  - (5) 所有者等の所在が不明又は不確定な場合の緊急対応について検討する。
3. その他の対応として、近隣者と行政だけでは解決できない場合、利害関係を有する地域住民の地域ぐるみによる解決方法や民間等と連携して空き家等の利活用の取組を検討する。

#### 第4 空き家等の発生防止について

1. この施策の施行に関し、市の区域を管轄する消防や警察等の関係機関と連携することにより、管理不全な状態の空き家等の発生の予防を促す。
2. 地域住民参加による空き家等の活用等の支援を検討し、まちづくりによる地域活性化によって地域全体に管理不全な状態の空き家等を発生させにくい環境づくりを進める。

## 鳥取市内における空き家等の調査状況

(平成 26 年 2 月 現在)

地区	自治会調査	
	空き家	危険空き家
国府	83	19
福部	24	6
河原	139	33
用瀬	84	10
佐治	38	8
気高	130	29
鹿野	63	17
青谷	198	55
旧市内	1263	120
合計	2022	297

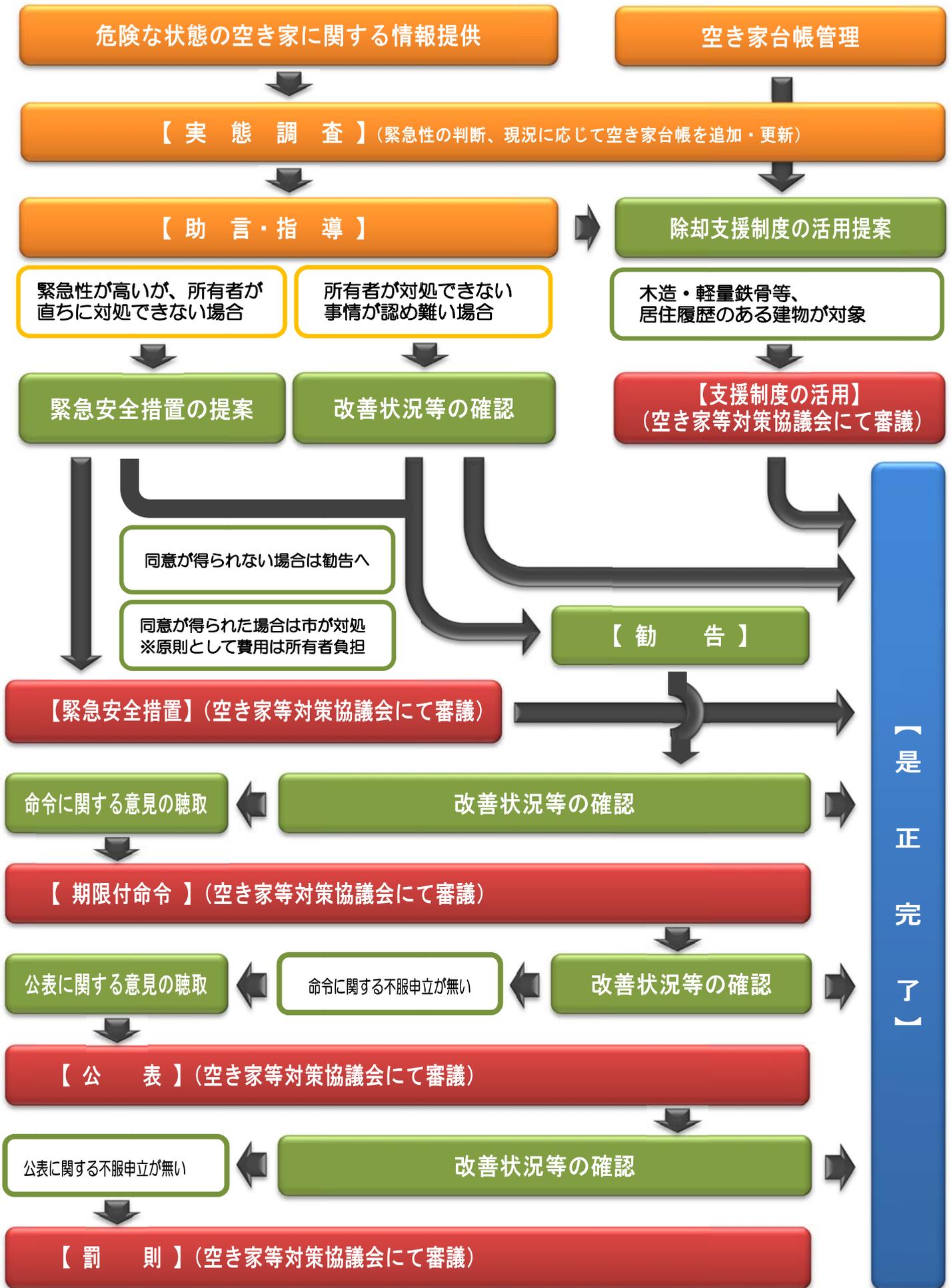
### 【凡 例】

自治会調査：平成 25 年 3 月に自治会に依頼し、現在報告のあった件数

空き家：住んでいる方がなく空き家と思われるもの

危険空き家：建物が老朽化しており危険と判断されたもの

# 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例対応フロー図



## 鳥取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、鳥取市内に所在する空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、放置された空き家等による災害及び犯罪等を未然に防止するとともに、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する。

### (用語の定義)

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（既に倒壊したものを含む。）であつて、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 空き家等が、老朽化により台風、積雪等の自然災害で倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散のおそれがある状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態又は衛生上有害であると認められる状態をいう。
- (3) 所有者等 空き家等を所有する者、管理する者又は占有する者をいう。
- (4) 市民 市内に居住している者及び市内に滞在（通勤又は通学を含む。）している者をいう。

### (空き家施策)

第3条 市長は、第1条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下「空き家施策」という。）を総合的に策定し、実施しなければならない。

### (所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空き家等が良好な景観及び生活環境並びに地域の安全性に影響を与える要素であることを自覚し、当該空き家等を適正に管理し、市民の生活環境に害を及ぼすことのないよう必要な措置を講じるとともに、市の空き家施策に協力しなければならない。

- 2 所有者等は、前項に規定する空き家等の管理については、これを放棄してはならない。所有権を譲渡された者も同様とする。
- 3 建物その他工作物及びその敷地（以下「建物等」という。）を現に使用若しくは管理せず、又は将来使用する見込みがない場合は、当該建物等を所有する者（管理する者又は占有する者を含む。）は、当該建物等が管理不全な状態にならないよう適切な措置を講じなければならない。

### (禁止行為)

第5条 何人も、他人が所有し、若しくは占有し、又は管理する空き家等に、侵入して破壊する行為、廃棄物等を投棄する行為その他空き家等が管理不全な状態となることを促

進させる行為をしてはならない。

(情報提供)

第6条 市民は、管理を放棄されていると推測される空き家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第7条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該空き家等の所有者等を調査し、及び当該空き家等の実態調査を行うことができる。ただし、実態調査のため当該空き家等に立ち入る必要がある場合においては、あらかじめ、所有者等の承諾を得なければならない。

(1) 第4条に規定する所有者等の責務が果たされていないと認めるとき。

(2) 第5条に規定する行為があったと認めるとき。

(3) 前条の規定による市民からの情報提供があったとき。

2 市長は、前項の規定により空き家等の実態調査を行った結果、必要があると認めるときは、当該空き家等の状態を所有者等に連絡するものとする。

(管理不全な状態である空き家等の台帳)

第8条 市長は、前条第1項に規定する実態調査を行った後、管理不全な状態である空き家等の台帳（以下「空き家台帳」という。）を作成するものとする。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、空き家等の管理不全な状態が切迫している場合であって、その所有者等が直ちに管理不全な状態を解消するための措置を講じることができない特別の事情があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該管理不全な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を所有者等に請求するものとする。

(助言、指導及び勧告)

第10条 市長は、空き家台帳に登載した管理不全な状態の空き家等の所有者等に対し、必要な措置について、助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときには、当該所有者等に対し、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(命令)

第11条 市長は、所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は第9条第1項に規定する緊急安全措置に同意しなかったときは、期限を定めて必要な措置を講じるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ、当該命令に係る者に対し、当該命令を行う旨及びその内容を通知するとともに、意見を述べる機会を与

えなければならない。

(公表)

第12条 市長は、前条に規定する命令を受けた所有者等が、正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 命令の対象である管理不全な状態の空き家等の所在地
- (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

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る者に対し、当該公表を行う旨及びその内容を通知するとともに、意見を述べる機会を与えなければならない。

(寄附の受入れ)

第13条 市長は、空き家等が管理不全な状態であつて規則で定める要件を満たすときは、当該空き家等の寄附を受けることができる。

(助成)

第14条 市長は、所有者等が第10条第1項の規定による指導又は同条第2項の規定による勧告に従つて除却措置を講じる場合であつて規則で定める要件を満たすときは、当該措置に要する費用の一部を助成することができる。

(関係機関との連携)

第15条 市長は、特に必要があると認めるときは、市の区域を管轄する消防署その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第17条 市長は、第12条第1項に規定する公表をされた後において、引き続き正当な理由がなく第11条に規定する命令に従わない者に対し、5万円以下の過料を科することができる。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

## 鳥取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、鳥取市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年鳥取市条例第51号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

### (情報提供)

第3条 条例第6条の規定による情報提供は、空き家等に関する情報提供書（様式第1号）を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができる。

2 市長は、前項により情報の提供を受けたときは、空き家等の適正管理情報受付簿（様式第2号）を作成するものとする。

### (実態調査)

第4条 条例第7条第1項に規定する実態調査は、原則として当該空き家等の外観調査とする。

### (管理不全な状態である空き家等の認定)

第5条 市長は、条例第7条第1項の実態調査の結果をもとに、別表第1により空き家等が管理不全な状態であるかどうかの認定を行うものとする。

2 市長は、前項の規定により管理不全な状態である空き家等の認定を行ったときは、当該空き家等に関する情報を条例第8条に規定する空き家台帳（様式第3号）に掲載するものとする。

### (緊急安全措置)

第6条 条例第9条第1項に規定する緊急安全措置は、隣地に建物があり、空き家等の倒壊による被害を受けるおそれがある、又は資材の飛散により近隣住民又は公道が被害を受けるおそれがある等、周囲に対して危険性があると判断された場合に行うものとする。

2 条例第9条第1項の規定により、所有者等に同意を得るべき事項は、次のとおりとする。

- (1) 緊急安全措置の概要
- (2) 緊急安全措置に要する費用に関する事項
- (3) 所有者等の費用負担に関する事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

3 市長は、前項に規定する事項について、所有者等と同意したときは、緊急安全措置の実施に係る同意兼誓約書（様式第4号）を締結する。

### (助言、指導及び勧告)

第7条 条例第10条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行い、同項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5号）により行うものとする。

2 条例第10条第2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6号）により行うものとする。

（命令）

第8条 条例第11条第1項の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書（様式第7号）により行うものとする。

2 市長は、第11条第2項の規定により、所有者等に対して意見を述べる機会について、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書（様式第8号）により通知するものとする。

3 前項の通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知書の発行の日から起算して14日以内に、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見陳述書（様式第9号）を提出するものとする。

（公表の手續）

第9条 市長は、条例第12条第1項の規定による公表を行うに当たっては、所有者等に対し、公表予定期間の初日の1か月前までに空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表予告書（様式第10号）により公表を行う旨を通知するものとする。

2 条例第12条第2項に規定する意見は、公表予定日の5日前までに、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表前意見書（様式第11号）により、述べるものとする。

3 市長は、公表を行うときは、事前に空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表通知書（様式第12号）により公表を行う旨を通知するものとする。

4 公表は、当該空き家等の敷地に同条に掲げる事項を記載した看板を設置するとともに、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 鳥取市公式ホームページへの掲載

(2) その他市長が必要と認める方法

5 条例第12条第1項の正当な理由は、所有者等が次の各号のいずれかに該当するときとする。

(1) 所有者等が当該空き家等以外の財産を有せず、貧困により生活保護法（昭和25年法律第144号）による保護その他公私の扶助を受けており、かつ、当該財産の相続権利者の援助が得られない相当の理由があり空き家等を適正に管理することが困難であるとき又はこれに準ずると認められるとき。

(2) 当該空き家等の所有権等をめぐり紛争中であり、正当な所有者等の特定が困難であるとき。

(3) 命令の期限までに改善にいたらなかったものの、所有者等が管理不全な状態の改善を期限後6か月以内に行うことを書面で誓約したとき。

(4) 前3号に掲げるもののほか、特別の事情があるとして市長が公表の猶予を認めるとき。

（寄附）

第10条 条例第13条の寄附の対象となる空き家等の建物及び土地は、別表第2に掲げ

る要件を満たすものとする。ただし、市長が特に必要があると認めるときはこの限りでない。

- 2 前項に掲げるもののほか、複数の者の共有に係る空き家等を寄附する場合にあっては、当該空き家等の共有者全員の同意が得られていなければならない。
- 3 寄附の申出は、寄附申出書（様式第13号）に当該財産の登記等に関する書類その他必要な書類を添えて市長に提出するものとする。
- 4 前項の申出があったときは、市長は、その受納の可否を寄附受納決定通知書（様式第14号）により、申出者に通知する。

（助成の要件）

第11条 条例第14条に規定する規則で定める要件は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 条例第14条の除却措置に係る建築物が次のアからエまでのいずれにも該当するものであること。
    - ア 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。
    - イ 木造又は軽量鉄骨造の建築物であること。
    - ウ 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。
    - エ 別表第3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。
  - (2) 条例第14条の除却措置に係る工事が、建築物の全部を除却するものであって、市長が別に定める要件を満たしているものであること。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
  - (5) 助成を希望する所有者等が市税を滞納していないこと。
  - (6) 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。
- 2 前項第1号の規定にかかわらず、市長が特に必要と認める建築物については、助成の対象とすることができる。

（過料）

第12条 市長は、条例第17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空き家等の適正管理に関する過料処分通知書（様式第15号）により通知するものとする。

（委任）

第13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。

別表第1（第5条関係）

管理不全な状態にある空き家等の認定基準

次の各項のうち、「有」に該当するものが1つ以上あるものを管理不全な状態にある空き家等と認定する。

1 建物その他の 工作物等の状態	建物その他の工作物等が傾いている。	有	無
	建物その他の工作物等の屋根又は壁が剥がれている。	有	無
	建物その他の工作物等が敷地内からはみ出している。	有	無
2 第三者に対す る影響	道路に影響がある。	有	無
	通行人に影響がある。	有	無
	周辺の建物や人に影響がある。	有	無
3 景観に対する 影響	敷地内の繁茂した雑草、枯草、雑木又は投棄された廃棄物等が見え、周辺の良好な景観を著しく損なっている。	有	無
4 防災・防犯に対 する影響	空き家等の工作物が放置され、窓ガラス等もなく、侵入できる状態である。	有	無
	工作物が放置されており、外壁に落書き等がされている。	有	無
	空き家等の工作物が放置され、放火につながる危険性がある。	有	無

別表第2（第10条関係）

寄附の受け入れ対象となる空き家等の条件

区 分	条 件
建物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 木造又は軽量鉄骨造建築物であること。</li> <li>2 建物に物権又は賃借権が設定されていないこと。</li> <li>3 建物の所有者が市税を完納していること。</li> <li>4 寄附が可能なものであること（借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を市に寄附できること。）。</li> </ol>
土地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。</li> <li>2 寄附後、維持管理に支障をきたすおそれがないこと。</li> <li>3 寄附後に災害防止等の措置を必要としないこと。</li> <li>4 維持管理について地域住民等の同意が得られること。ただし、市長が特に必要と認めるときはこの限りでない。</li> <li>5 建物除却後の跡地利用が地域活性化のため計画的に利用に供されるものであること。</li> <li>6 土地の所有者が市税を完納していること。</li> <li>7 前各項に掲げるもののほか市長が別に定める要件に適合していること。</li> </ol>
周囲の状況	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 隣地に建物があり、空き家等の倒壊による被害を受けるおそれがある、資材の飛散により近隣住民又は公道が被害を受けるおそれがある等、周囲に対して危険性があると判断されたもの</li> <li>2 周囲の景観を著しく損ねると判断されたもの</li> </ol>

別表第3（第11条関係）

## 建物の不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点		
構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45		
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100		
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100			
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15			
		(2) 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	25			
	屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15			
		(2) 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垂れ下がったもの	25			
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50			
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20	
屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10		
備考						
1 評価区分ごとに評価内容に応じた評価点を合計した点数（当該点数が最高評価点を超えるときは、最高評価点とする。）を合算し、建物の不良度を測定するものとする。						
2 該当する評価内容が一の評価項目に複数存在する場合においては、当該評価項目の評価点は、その該当する評価内容に応ずる評価点のうち、最も高いものとする。						
3 第1項により合算した値が100以上であるときは、当該建物を不良建物と判定するものとする。						

## 鳥取市空き家等対策協議会条例

### (設置)

第1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、鳥取市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

### (所掌事務)

第2条 協議会は、市長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項について調査及び審議をする。

- (1) 鳥取市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年鳥取市条例第51号。以下「空き家等管理条例」という。）第3条に規定する空き家施策の検討に関する事項
- (2) 空き家等管理条例第9条第1項に規定する緊急安全措置の実施に関する事項
- (3) 空き家等管理条例第11条第1項に規定する命令に関する事項
- (4) 空き家等管理条例第12条第1項に規定する公表に関する事項
- (5) 空き家等管理条例第13条に規定する寄附の受入れに関する事項
- (6) 空き家等管理条例第14条に規定する助成の実施に関する事項
- (7) 空き家等管理条例第17条に規定する罰則の適用に関する事項

2 協議会は、前項に掲げるもののほか、空き家等の適正な管理に関する事項について市長に意見を述べることができる。

### (組織)

第3条 協議会は、委員7人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者をもって充てる。

- (1) 学識経験を有する者のうちから市長が委嘱するもの
- (2) 鳥取市景観形成条例（平成20年鳥取市条例第9号）第27条に規定する鳥取市景観形成審議会の会長
- (3) 民間団体に属する者のうちから市長が委嘱するもの
- (4) 公募による者のうちから市長が委嘱するもの

### (任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱又は任命された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 前項の委員は、再任されることができる。

### (会長)

第5条 協議会に、会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会長は、第2条第1項に規定する事項に関して市長の諮問があったとき、又は委員の半数以上から付議すべき事項を示して招集の請求があったときは、速やかに会議を招集するものとする。

3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席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。

(関係者の出席等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(会議の公開等)

第8条 会議は、これを公開する。ただし、会長又は委員の半数以上が必要があると認めるときは、非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

(会議録)

第9条 会長は、会議録を調製し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載しなければならない。

2 会議録には、会長及び出席委員2人以上が署名しなければならない。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

## 鳥取市空き家等除却事業費補助金交付要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、鳥取市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年鳥取市条例第51号。以下「条例」という。）第14条の規定に基づき助成する鳥取市空き家等除却事業費補助金（以下「本補助金」という。）の交付について、鳥取市補助金等交付規則（昭和42年鳥取市規則第11号。以下「規則」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

### (交付目的)

第3条 本補助金は、管理不全な状態の空き家等であって、防災上周囲に対して危険性の高いものの除却工事を行う者に対し、当該工事に要する費用の一部を助成することにより、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交付する。

### (補助対象事業)

第4条 本補助金の交付対象となる事業は、空き家等を除却する事業であって、鳥取市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成26年鳥取市規則第11号。以下「条例施行規則」という。）第11条の要件を満たすものとする。

2 条例施行規則第11条第1項第2号に規定する市長が別に定める要件は、空き家等の除却工事（以下「補助対象工事」という。）が次の各号のいずれも満たすものであることとする。

(1) 本補助金の申請の日が属する年度の3月31日までに完了する工事であること。

(2) 次のいずれかに該当する工事でないこと。

ア 本補助金の交付の決定前に着手した工事

イ 本補助金以外の補助金等の交付を受ける工事（受ける見込みがあるものを含む。）

ウ その他市長が不相当と認める工事

### (補助対象者)

第5条 本補助金の交付の対象となる者は、空き家等の所有者又はその相続人であって、条例施行規則第11条第3号から第6号までの要件を満たすものとする。

### (補助対象経費)

第6条 本補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象工事に要した経費のうち、補助対象建築物の除却及び除却に係る廃材等の運搬及び処分に要する費用とする。

### (補助金の額の算定)

第7条 本補助金の額は、予算の範囲内において、前条の規定により算出した補助対象経

費の額に3分の1を乗じて得た額（千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とし、300,000円を上限とする。

2 本補助金は、同一敷地内に存する建築物につき1回限りとする。

（事前相談）

第8条 本補助金の交付を受けて補助対象工事を行おうとする者は、あらかじめ、鳥取市都市整備部建築指導課と相談を行い、補助対象事業に該当するか協議を行うものとする。

（交付申請）

第9条 規則第4条の申請書に添付すべき同条第1号及び第2号に定める書類はそれぞれ様式第1号及び様式第2号によるものとし、同条第4号に定める書類は次の各号に掲げるものとする。

- (1) 申請者が市税を滞納していないことを証する書類
- (2) 見積書の写し（内訳の分かるもの）
- (3) 除却に係る建築物の平面図及び床面積求積図
- (4) その他市長が必要と認める書類

（承認を要しない変更）

第10条 規則第9条第1項の市長が別に定める変更は、次に掲げるもの以外の変更とする。

- (1) 本補助金の増額
- (2) 本補助金の2割を超える減額

（実績報告）

第11条 本補助金の交付を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、補助事業が完了したときは、当該工事が完了した日から1か月を経過する日又は本補助金の交付の決定があった日の属する年度の翌年度の4月10日のいずれか早い日までに市長に規則第12条の実績報告をしなければならない。

2 規則第12条第1号及び第2号に定める書類は、それぞれ様式第1号及び様式第2号によるものとし、その他実績報告に添付すべき書類は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 補助事業完了届（規則様式第5号）
- (2) 領収書の写し
- (3) 除却工事完了後の写真
- (4) その他市長が必要と認める書類

（雑則）

第12条 この要綱に定めるもののほか本補助金の交付に関し必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日に施行する。

## 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実施要領

### 1 趣旨

地域に危険を及ぼすおそれのある老朽空き家等の発生を抑止するため、その要因のひとつである空き家等に放置されたままの家財等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（以下「空き家解体コーディネーター」という。）のアドバイスのもと空き家等の所有者等と地域住民で編成した「空き家かたづけ隊」とが連携して整理、分別を行う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（以下「事業」という。）について必要な事項を定める。

### 2 定義

この要領において使用する用語の意義は、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交付金交付要綱（平成26年4月1日制定）に定めるところによる。

### 3 事業の要件

事業の実施に当たっては、次の要件をすべて満たしていなければならない。

- (1) 事業の対象となる空き家等（以下「対象空き家等」という。）が、次のア及びイのいずれの要件も満たしていること。
  - ア 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。
  - イ 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。
- (2) 所有者等が空き家等の全部を除却する工事（以下「除却工事」という。）を行うために実施する事業であること。
- (3) 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。
- (4) 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、その責任の所在に関する同意書を交わすこと。
- (5) 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。

### 4 事業の概要

- (1) 事業は、空き家等に残置された家財等の処理について、空き家解体コーディネーターの指導及び助言に従い所有者等及び空き家かたづけ隊が主として家財等の整理、分別、庭木の伐採等の作業を行うものである。
- (2) 前号の作業の内容は、対象空き家ごとに、所有者等、当該空き家等の所在する自治会の会長（以下「自治会長」という。）、当該空き家等の除却工事を実施する事業者（以下「除却工事事業者」という。）及び市が協議して決定する。

- (3) 空き家かたづけ隊の行う作業は、危険の少ない範囲で実施するものとし、建物の解体や解体資材の分別は行わない。なお、当該作業は、鳥取市社会奉仕活動等補償規則（平成10年鳥取市規則第9号）の対象となる活動とする。
- (4) 空き家かたづけ隊は、対象空き家等の所在する自治会ごとに、当該自治会に所属する住民（満20歳以上とする。）で編成し、原則として5名以上とする。
- (5) 空き家かたづけ隊には、前号に定めるもののほか現場責任者として市職員2名を派遣する。
- (6) 空き家解体コーディネーターは、除却工事事業者が派遣するものとする。

## 5 受付方法等

- (1) 事業の実施を希望する所有者等は、あらかじめ、自治会長及び鳥取市都市整備部建築指導課に連絡し、自治会での空き家かたづけ隊の編成の可否、除却工事事業者並びに作業内容等について協議するものとする。
- (2) 前号の協議によって除却工事事業者を選定したときは、所有者等は当該事業者に事業の趣旨を説明し、その承諾を得るものとする。
- (3) 所有者等は、除却工事事業者と空き家等の除却工事に関する契約を締結し、その旨を市に報告するものとする。
- (4) 自治会長は、第1号の協議の結果をふまえ、自治会内において空き家かたづけ隊を編成し、当該空き家かたづけ隊の名簿を鳥取市都市整備部建築指導課に提出するものとする。
- (5) 所有者等、自治会長、除却工事事業者及び市は、前号により空き家かたづけ隊を編成した後、作業内容及び日程について協議するものとする。
- (6) 市は、事業について総合的な調整を行うものとする。

## 6 実施期間等

- (1) 平成26年9月1日から同年11月30日までの土曜日、日曜日及び祝日を除く日とし、雨天、台風等作業に支障が生じる可能性がある場合は、中止又は延期とする。
- (2) 作業日数は、民間業者との協議により決定し、2日を超えない日数とする。なお、作業時間は、日中（9時から16時まで）とする。

## 7 市の体制

- (1) 事業における担当課は、次のとおりとする。
  - ア 事業相談受付、各種協議、事業調整：建築指導課
  - イ 事業保険相談（鳥取市社会奉仕活動等補償制度）：協働推進課
- (2) 事業実施後の跡地利用等についての担当課は、次のとおりとする。
  - ア 跡地利活用及び寄附相談：中心市街地整備課、中山間地域振興課、財産経営課

イ 固定資産税相談： 固定資産税課

8 交付金の交付

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30,000円を交付する。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回限りとする。

9 その他

この要領に定めのない事項に関しては、鳥取市都市整備部建築指導課が定めるものとする。

附 則

この実施要領は、平成26年4月1日より施行する。

鳥取市空き家対策に関する Q & A

(凡例)

基本方針：鳥取市空き家対策基本方針

適正管理条例：鳥取市空き家等の適正管理に関する条例

利活用ガイドブック：鳥取市空き家利活用ガイドブック

施行規則：鳥取市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

協議会条例：鳥取市空き家対策協議会条例

補助要綱：鳥取市空き家等除却事業補助金交付要綱

1. 空き家対策全般について

<p>空き家を利活用する団体や個人への支援は何かあるのか。</p>	<p>「空き家利活用ガイドブック」(平成 26 年 1 月 24 日発行)により、現行の施策を紹介しています。各施策の問合せ先を明記しておりますのでご活用ください。</p>
<p>適正管理条例には利活用の視点が足りないのではないのか。</p>	<p>「空き家対策基本方針」において、空き家の適正管理と、危険空き家化の発生予防のための利活用の二つの柱を設けています。適正管理条例は適正管理に特化しており、利活用の内容は含まれておりませんが、利活用についても引き続き基本方針に基づいて取り組みを進めます。その取り組みの中で必要な場合には条例化の検討も行っています。</p>
<p>空き家を除却すると固定資産税が高くなることについて対応は検討しないのか。</p>	<p>現在、空き家の除却に関する固定資産税の特例を設けた議員立法が検討されていると聞いています(国会未提出：平成 26 年 3 月現在)。当面は国の検討の状況を見守りたいと考えています。</p>
<p>市が買い取って始末することはしないのか。</p>	<p>適正管理条例では、施行規則に定めた条件に適合する空き家について、その土地を含めて寄附を受けることのみを想定しており、買い取りは予定していません。</p>
<p>買い取り制度を検討すべきではないのか。</p>	<p>老朽危険家屋を市が買い取った上で除却することは、税金を二重に投入することになります。空き家の除却等の対応は一義的には行政ではなく所有者が行うべきであり、行政としては所有者の負担を軽減するための措置として、除却支援制度及び寄附の受入れを行っているところです。このため、現時点では買い取り制度は想定していません。</p>
<p>歴史的な建物等が空き家として処理されてしまうことはないのか。</p>	<p>適正管理条例にもとづく緊急安全措置、命令等の手続きについては、「空き家対策協議会」に協議しつつ対応することとしています。同機関には建築や文化等に関する学識経験者を含め、そこで歴史・文化的な価値についての報告等も行っていく予定ですので、歴史や文化的な観点を踏まえた検討が行われずに手続きが進むということはありません。</p>

空き家活用の観点から、市が所有者の意向や建物の歴史的価値をきちんと調べるべきではないか。	空き家の情報を受けた際は、必要に応じて所有者の意向をお聞きしたり、調査を実施しております。なお、空き家対策は市だけで対応することができず、所有者や地域の方の協力が不可欠であり、空き家を活用するかどうかの最終判断は所有者が行うこととなります。このため、市では空き家の利活用施策を紹介した「空き家利活用ガイドブック」を作成し、空き家の活用を促しています。
鳥取市は他市と比べて空き家が多いのか。	人口比では必ずしも多いとは考えておりません。なお、本市のように全町内会への調査を行っていない市や、また市民からの問合せ等の件数の累積を計上している市もあるため単純な比較はできない状況です。

## 2. 適正管理条例について

### (1) 適正管理条例全般について

情報提供後にどのような状況なのか連絡をして欲しい。	緊急な対応が必要として通報いただいたものについては、通報いただいた方への情報提供に努めます。 全体としては、危険な状態にあると考えられる空き家から優先順位をつけて指導・助言に取り組んで参りますので、建築指導課もしくは各支所にお問い合わせください。なお、空き家台帳の更新や個別の空き家対策について、毎年時期を定めて本庁関係課と支所とで情報を共有し対応の進め方の意見交換を行って行く予定です。
情報提供から是正までの所要期間についてはどの程度を見込むのか。	各所有者の御事情があると考えますので一定ではありませんが、周辺に危険を及ぼす可能性が高いと考えられる案件から優先的に対応して参ります。なお、現時点で外観から危険性が高いと判断している297件については、平成27年度までに指導・助言を行うことを目指します。
適正管理条例に行政代執行を設ける必要はないか。	真に必要な場合には、行政代執行法に基づく代執行を検討することとしています。
行政代執行の執行にはどのような条件があるのか。	本条例に基づく命令に対応いただけない状況、近隣に危険が及びかねない状況などを行政代執行法の手続きに従って判断していくこととなります。
行政代執行の執行まではどれだけの期間を要するのか。	他市における違法建築物に対する代執行の事例によれば、手続きの開始後、最短でも半年、案件によっては1年の期間を要すると聴いています。なお、本市においては、まず適正管理条例において対応する期間がありますので、命令までいたらざるを得ないのか、やはり命令にも対応していただけないのか等を確認していく段階を含めるとさらに期間を要すると想定されます。

<p>今ある老朽空き家について、すぐにでも代執行を実施してほしい。</p>	<p>老朽空き家といえども個人財産であり、行政代執行が執行できるのは真にやむをえない場合のみです。全国的にも老朽空き家を行政代執行により除却した例は殆どありません（例：秋田県大仙市）。空き家の管理責任はあくまでも所有者にあることから、市としては、管理不全な状態の解消に向けて、まずは所有者に助言・指導から行うこととしており、その中で所有者に必要と思われる情報提供等を行いながら、できるかぎり所有者が自主的に空き家等の管理不全な状態を解消するよう対応していきます。空き家の管理不全な状態や周辺環境への影響の大きさは個々の事例ごとに異なるため一律に期間を定めることは困難と考えます。</p>
<p>第三者が空き家所有者の連絡先を必要とした場合、市役所へ照会することによって情報の開示をしてもらい、容易に連絡先が判明するようにしては。</p>	<p>個人情報の観点から、空き家となった時点で所有者等の住所等の開示や公表をすることはむずかしいものと考えます。管理不全な状態にあると疑われる空き家がある場合は、市に情報提供いただき、市が所有者の調査を行い、連絡をとって必要な対応を進めてまいります。</p>
<p>【再掲】適正管理条例には利活用の視点が足りないのではないか。</p>	<p>「空き家対策基本方針」において、空き家の適正管理と、危険空き家化の発生予防のための利活用の二つの柱を設けています。適正管理条例は適正管理に特化しており、利活用の内容は含まれておりませんが、利活用についても引き続き基本方針に基づいて取り組みを進めます。その取り組みの中で必要な場合には条例化の検討も行ってまいります。</p>

(2) 空き家の定義について【適正管理条例第2条関係】

<p>「常時無人の状態」とはどのような状態を指すのか。年に数回帰ってくるような場合は空き家なのか。</p>	<p>「常時無人の状態」について、1年以上管理されていない状態として運用することを想定しています。そのため、年に数回風を通しに帰ってこられているような場合は対象外となると考えています。</p>
<p>1年以上管理されていない状況を空き家とみなすということを条例や施行規則等に掲載する必要はないか。</p>	<p>「1年以上」ということを要件としては明記しておりません。どのように確認するか、空き家対策上どこまで厳密に運用するかについては、「空き家対策協議会」において協議していきたいと考えます。</p>
<p>条例の用語の定義における「老朽化」はそれ以降の全ての内容にかかるのか。</p>	<p>「老朽化」は「倒壊するおそれがある状態」までを指すと考えています。それ以降の「建築材等の飛散のおそれがある状態」等は「老朽化」以外の原因による場合も含まれることとなります。</p>
<p>老朽化とまでは言えないが壊れた空き家はどのように扱うのか。</p>	<p>原則として、所有者に対応いただくことになると考えています。</p>

解体された家屋の廃材が置きっぱなしになっている状態は適正管理条例の対象なのか。	適正管理条例では、敷地に倒壊した建物が残存している状況までを「空き家等」に含め条例の対象としています。もし引き倒して放置しているような状況であれば適正管理条例の対象になりえますが、住宅を解体した際に発生する木くずを廃棄物処理法に基づいて産業廃棄物として処理する手続きを踏んでいないとすれば、まずその面での法の遵守を求めることとなると考えます。【適正管理条例第2条】
空き店舗や空きビル、廃工場、納屋などの居住のない建物は適正管理条例の対象となるのか。また除却支援制度についてはどうか。	適正管理条例上は「空き家等」に含まれます。ただし、平成26年度に予定している除却支援制度においては居住歴のある建物を対象とする予定ですので対象外となります。その他の支援制度の対象となるかどうかについては、各制度の要件を御確認ください。
山小屋は適正管理条例の対象となるのか。また除却支援制度についてはどうか。	適正管理条例上は「空き家等」に含まれます。ただし、平成26年度に予定している除却支援制度においては居住歴のある建物を対象とする予定ですので対象外となります。その他の支援制度の対象となるかどうかについては、各制度の要件を御確認ください。
いわゆるゴミ屋敷への対応は適正管理条例に含まれるのか。	居住されている場合には、本条例では対応できませんが、市として必要な対応を検討して参ります。支所を通じてお問い合わせください。
管理人等が存在しているのに関わらず管理不全な状態にある場合は対象か。	本条例は、常時無人の状態にある空き家等を対象としています。居住者等がいる建築物の管理不全な状態の解消については、その程度により、建築基準法をはじめとする既存法令によって対応することとなります。

(3) 台帳の管理について 【適正管理条例第8条関係】

空き家台帳の内容の更新はどのように行うのか。	平成25年3月までに報告をいただいた全ての空き家に対して外観の調査を行いました。今後は原則として、市の指導・助言等の対応、市民からの情報提供により更新していくことを想定しています。空き家台帳に登録されている内容全体の更新については、「空き家対策協議会」の中でどの程度の期間毎に更新を行うべきか検討します。
(台帳に記録される)管理不全な状態である空き家等の認定に関し、施行規則別表第1は、1～4の各項目で何かが該当しなければいけないのか。	1～4のいずれかの項目で該当があれば認定されます。

施行規則別表第1に景観の項目があるが、空き地も適正管理条例の対象になるのか。	適正管理条例では、敷地に倒壊した建物が残存している状況までが含まれる範囲ですので、単に雑草が生い茂っていたり、そこに建っていた建物以外の廃棄物等が置かれている状況は対象となりません。
施行規則別表第1に景観の項目があるが、「景観に対する影響」は条例第2条第2号の定義のどの部分に含まれるのか。	適正管理条例第1条の目的における「良好な景観」の記載を根拠とするものです。適正管理条例第2条第2号に記載の内容のうち外観に影響を及ぼす部分を汲みとる項目として設定しています。本項目については、「空き家対策協議会」の委員として鳥取市景観形成審議会の委員長に加わっていただき、運用に関して必要な協議を行っていく予定です。
条例第2条第2号の「衛生上有害であると認められる状態」とあるが、どのような判断基準で「認められる」のか。	衛生上の判断は特定が困難であり、また現在検討中の第三者機関（空き家対策協議会）でも運用を決めるのが難しい課題だと考えています。そのため、別表1には規定を設けておらず、個別に関係機関（東部生活環境事務局 環境・循環推進課）と協議して対応を検討していくことを想定しています。

#### (4) 緊急安全措置について【適正管理条例第9条関係】

本条例の施行後、ただちに緊急安全措置の検討に入るべき案件はどの程度を考えているのか。	通学路に面するなど最も危険度と緊急性が高いと考えられる約44件（平成26年2月10日現在）について、速やかに指導・助言に入りたいと考えます。緊急安全措置の提案に先だって所有者がただちに対処できない理由の確認が必要ですので、現時点では何件に対して緊急安全措置を提案することになるかは確定していません。なお、現時点で外観から危険性が高いと判断している297件の全体としては、平成27年度までに指導・助言を行うことを目指します。
所有者不明の空き家等については、緊急安全措置の対応ができるのか。	所有者不明の空き家等について倒壊などの危険な状態が切迫していると考えられる場合には、建築基準法をはじめとする既存法令による対処を急ぎ検討しつつ、併せて「空き家対策協議会」の意見を伺いながら対応を検討していくことになると考えます。

#### (5) 公表について【適正管理条例第12条関係】

公表はどのような方法で行うのか。	標識（看板）及び、インターネット上での公表を予定しています。
「正当な理由なく」との記載があるが、「解体したいがお金が無い」というのも正当な理由か。	皆様に様々な事情がおりかと考えます。どのような事情に優先的に配慮すべきか、またその事情をどのように確認させていただくべきかを、「空き家対策協議会」において協議しつつ運用していきたいと考えます。

他の市でも公表の規定を設けているのか。	鳥取県内では3市（鳥取・米子・倉吉市）が設けており、境港市も公表の規定を設けた条例案を本年2月議会に上程し可決しております。その他全国で154市（条例施行211自治体：平成25年10月時点）と多くの自治体で規定が設けられています。本市におきましても、「空き家対策協議会」に報告しつつ適正な運用を図って参ります。
公表の適用された例はあるのか。	現時点（平成26年3月末時点）では無い模様です。
施行規則第9条第5項第5号の「公私の扶助」とはどのような内容を指すのか。	命令に従えない正当な理由の根拠となりえる扶助としては施行規則第9条第5項第1号に記載の生活保護を主に想定しています。それ以外の扶助については、聴き取りの内容を踏まえて「空き家対策協議会」において協議する予定であり、「公」「私」とも、特定の機関や親族に限定したものではありません。
当該財産の相続権利者から援助が得られない相当の理由とはどのような内容を指すのか。	相続権利者が存在しない場合、あるいは相続権利者が所有者と同様に生活保護を受けている場合を想定しています。
施行規則第9条第5項における「相続権利者の援助が得られない相当の理由があり」とはどのような場合か。	まず相続権利者がいない場合が想定されます。それ以外にどのような場合を相当の理由とみなすか、それをどのように確認するかについては、「空き家対策協議会」の中で個別事例に即して協議しつつ運用していきたいと考えます。
同項の「又はこれに準ずると認められる」とは、どの条件に対するどのような状況を指すのか。	何らかの理由により、当該空き家以外の財産の処分が著しく困難である場合が想定されます。具体的な適用範囲については、「空き家対策協議会」の中で個別事例に即して協議しつつ運用していきたいと考えます。
同項の「所有権等をめぐり紛争中」という状況はどのように確認するのか。	本項目については、所有者に対する聴き取りの際、所有者側から対応できない事情として説明される場合を想定して設けています。その確認方法については、「空き家対策協議会」の中で個別事例に即して協議しつつ運用していきたいと考えます。
規則第9条4項3号公表の方法でHPは、全国に発信となります。条例の罰則なので、市内にかぎる市報程度がいいのでは。	空き家の所有者は県外在住の方が多く、全国発信の手段が適当と判断し、公表の方法は、標識（看板）及び、ホームページへの掲載を行うこととしています。

(6) 寄附の受け入れについて【適正管理条例第13条関係】

寄附の要件はどのようなものか。	土地と建物をセットで寄附していただく必要があります。抵当権などが設定されているものは対象外、町内会に活用いただく等の条件がありますので、建築指導課に問合せてください。
-----------------	---

寄附の要件のハードルが高いのではないかと。	寄附であっても本市としては土地の管理の責任が発生します。市が所有することが市民のためになりますように、所有者、地域の方に活用への御協力をいただくことが寄附を受け付ける条件として必要であると考えています。
行政による活用と民間による活用とのどちらでも良いのか。	寄附後の活用については、どちらもあり得ます。ただし民間による活用の内容が、協働によるまちづくり等の観点から市が所持し続ける必要が認められない営業活動等の場合には、民間に取得いただくべきと考えます。

(7) 除却支援制度について【適正管理条例第14条関係】

助成を受ける場合の老朽危険空き家の判定方法はどのようになるのか。	家屋の不良度判定（施行規則別表3）を用いて職員が調査した内容を点数付けして評価します。
新築された場合、古い住宅は支援の対象になるのか。	事情は個別にお伺いしますが、一般的には新築の資金がありつつ、古い住宅を放置された場合に公的な支援の必要性を認めることは難しいと考えます。なお、特段の事情がある場合には聴き取りの上で「空き家対策協議会」において協議することを検討したいと考えます。
借地の退去時に空き地にして返却するように契約しているものの除却は支援の対象になるのか。	原則として対応できないと考えます。なお、特段の事情がある場合には聴き取りの上で「空き家対策協議会」において協議することを検討したいと考えます。
【再掲】空き店舗や、空きビル、廃工場、納屋などの居住のない建物は適正管理条例の対象となるのか。また除却支援制度についてはどうか。	適正管理条例上は「空き家等」に含まれます。ただし、平成26年度に予定している除却支援制度においては居住歴のある建物を対象とする予定ですので対象外となります。その他の支援制度の対象となるかどうかについては、各制度の要件を御確認ください。
【再掲】山小屋は適正管理条例の対象となるのか。また除却支援制度についてはどうか。	適正管理条例上は「空き家等」に含まれます。ただし、平成26年度に予定している除却支援制度においては居住歴のある建物を対象とする予定ですので対象外となります。その他の支援制度の対象となるかどうかについては、各制度の要件を御確認ください。
行政から指導や勧告を受けた時は助成制度があるのに、自発的に老朽空き家を除却する場合は支援が無いのはなぜか。	空き家の除却は本来所有者の責任です。本支援制度は、管理不全な状態の空き家の中でも危険な空き家を対象としており、他の方への影響上やむを得ない場合について、所有者の中でも費用の負担がネックとなってやむを得ず除却できずにおられる方に向けてその負担の一部を軽減することを目的としています。そのため、執行にあたっては、まず市の指導を受けていただき、また支援が必要な状況を「空き家対策協議会」に報告しつつ対応を進めていく予定です。

<p>本補助金と他の補助金の併用は可能なのか。</p>	<p>同じ除却費に対して複数の補助金を併用することはできません。また、跡地で行われる事業が既に確定しており、その事業の支援制度に既存建物除却が含まれるにも関わらず除却のみを本事業で行うことは想定していません。ただし、跡地での事業の確定までに時間を要するなどの特段の事情がある場合には、空き家除却支援事業の適用の必要性について聴き取りの上で「空き家対策協議会」において協議することを検討したいと考えます。</p>
<p>敷地内に居住部分と物置・納屋などがあり、納屋のみを除却する場合、補助金の対象となるのか。</p>	<p>施行規則第11条に助成の要件を定めております。1/2以上が居住の用に供されていることが必要ですので、居住に用いられていない納屋は補助対象とはなりません。納屋の1/2以上が居住の用に供されている場合は、「空き家対策協議会」に報告しつつ対応して参ります。(協議会への報告のため、納屋で居住されている御事情等を聴かせていただく場合があります。)</p>
<p>除却支援措置の助成対象は適正管理条例及び施行規則では「所有者等」となっているが、補助要綱では「空き家の所有者又はその相続人」となっているが、なぜ異なるのか。</p>	<p>適正管理条例第14条は「できる」規定であり、本条例で定義する「所有者等」(空き家を所有する者、管理する者又は占有する者)の全てを支援することを約束するものではありません。補助要綱においては、「所有者」以外については、「管理する者」の中でも「相続人」を対象を限定しています。</p>
<p>施行規則第11条の「助成を希望する所有者等が市税を滞納していないこと」についてはどのように扱われるのか。</p>	<p>所有者自らが対応を行う場合には、所有者が市税を滞納していないことで足りると考えます。相続人が対応する場合には、御本人に滞納がないだけでなく、所有者が生前に市税を滞納がされていた場合にはそれを解消いただくことが条件となります。(生前の滞納分は相続人への請求という形で引き継がれますので、相続人が支払うことが可能です。)</p>
<p>補助要綱の第8条に定める建築指導課への事前相談は何のために行うのか。</p>	<p>本事業については、空き家等の状況に応じた周辺の安全を確保できる除却手法がとられることの確認が必要と考えられること、また執行にあたっては「空き家対策協議会」への報告を必要とすることから、事前相談を定めています。</p>
<p>申請の可否は、補助要綱第8条の事前相談の段階で判断されるのか。</p>	<p>事前相談の段階では、施行規則別表第3(補助条件)に該当するかどうかの判定を市役所職員が行います。その調査結果を「空き家対策協議会」に報告して意見をいただき、最終的には市長が可否の判断を行います。</p>
<p>施行規則第11条(及び別表第3)は、補助要綱の両方に要件が書いてあるように見えるがどのような関係になるのか。</p>	<p>適正管理条例に基づいて実施される支援であることを明らかにするため、施行規則にまずできるだけの内容を記載し、施行規則に記載するには詳細にすぎるものを要綱に記載するという構成をとらせていただいています。なお、このような法制上の記載とは別に、市民の皆様にご覧いただきやすいパンフレット等も準備していきたいと考えております。</p>

(8) 罰則について【適正管理条例第17条関係】

罰則規定は必要なのか。	罰則はあくまで最終手段であり、それまでの指導・助言でできるだけ是正に向かっていただくように努めます。
他市で罰則規定を設けている例はあるのか。	鳥取県内では倉吉市が設けており、その他鳥根県では松江市など、全国で20市(条例施行211自治体:平成25年10月時点)の自治体で規定が設けられています。
罰則の適用された例はあるのか。	現時点(平成25年12月末時点)では無い模様です。本市におきましては「空き家対策協議会」に報告しつつ適正な運用を図って参ります。
実質的には罰則(過料)よりも公表の方が重いのではないのか。この順序で良いのか。	適正管理条例の上では、市が既に所有している情報を公開する手続きの方が、対象に過料の支払いを強制する手続きよりも前に来ることとなります。本条例は公表や過料を目的とする条例ではありませんので、その前段の指導・助言で是正に向かっていただくように努めます。

3. 協議会条例について

「空き家対策協議会」とはどのようなものか。	学識経験者、市民代表、公募委員等の7名以内の委員からなる第三者機関であり、鳥取市の空き家対策の審議を行います。
「空き家対策協議会」の審議内容はどのようなものか。	本市の空き家対策全般の他、適正管理条例に基づく緊急安全措置、命令、公表、罰則、支援措置、寄附の受け入れについて審議していく予定です。
協議会の学識経験者はどのような分野から選定する予定か。またその人数は何人か。	(全体で7名以内の委員のうち)学識経験者については建築、不動産、法制、文化、福祉の分野から4名を想定しています。
協議会の委員に景観形成審議会の委員長が含まれるのはなぜか。	適正管理条例第1条に定める目的の一つに「良好な景観」が含まれるためです。
協議会の民間団体に属する者は何名か、またどのような団体から選定するのか。	(全体で7名以内の委員のうち)1名を想定し、鳥取市自治会連合会に推薦を依頼する予定としています。
協議会の公募委員は何名か。	(全体で7名以内の委員のうち)1名を想定しています。
個人の財産を左右する内容を検討する場については、民間団体に所属する者より学識経験者を優先すべきではないか。	空き家に関する情報の収集には市民・自治会の協力が不可欠であり、協議会に参画いただきたいと思います。

<p>民間団体の代表が1名で全市の意見が集約できるのか。</p>	<p>全市の意見を幅広く集められる委員を選定するため、鳥取市自治会連合会に推薦を依頼することを予定しています。なお、空き家台帳の更新や個別の空き家対策について、毎年時期を定めて本庁関係課と支所との間で情報を共有し、対応の進め方について意見交換を行って行く予定です。</p>
<p>公募による者とあるが、個人情報の取り扱いなど支障はないか。</p>	<p>鳥取市では市民参画の視点より「付属機関等の委員の選任」は、鳥取市自治基本条例第22条により委員の一部については、公募により選任することが定められております。制度の主旨を丁寧に御説明しつつ、個人情報の取り扱いには特に注意いただくように運営してまいります。</p>
<p>外観調査だけでなく、20～30件のサンプリングなどで個別の事情の調査を行わなければ、協議会での適切な判断はできないのではないのか。</p>	<p>本市では本条例の施行以前にも相談を受けている事例があります。まずそれらの事情を協議会に提供します。それに加えて、協議会に報告する各手続きにおいて個別の事情をどこまで確認すべきか意見をいただき、またサンプリング等による事情把握の必要性についても協議していきます。 (なお、平成26年2月までに市役所に通報のあった空き家に関して聴き取った放置要因の一番の理由は、「金銭問題」です。なかでも「生活資金が年金等に頼っており、解体費の捻出が困難である」が最大多数の理由となっています。)</p>
<p>【再掲】歴史的な建物等が空き家として処理されてしまうことはないのか。</p>	<p>適正管理条例にもとづく緊急安全措置、命令等の手続きについては、「空き家対策協議会」に協議しつつ対応することとしています。同協議会には建築や文化等に関する学識経験者が含まれ、歴史・文化的な価値等についての報告内容を踏まえた審議が行われる予定ですので、歴史や文化的な観点を踏まえた検討が行われずに手続きが進むということはありません。</p>
<p>協議会での会議の資料や会議録は公開されるのか。</p>	<p>公開された協議会については会議録を市役所HPにおいて公開する予定です。</p>
<p>非公開とされた協議会の会議の資料や会議録どのように扱われるのか。</p>	<p>個人情報の保護等の観点から委員の決定により非公開となった協議会についても、本市の空き家対策のあり方に関する重要な指摘などが含まれている場合には、個人の特定ができる情報、個人の権利利益を害するおそれがある情報等を除いての内容の公開について検討して参ります。</p>
<p>非公開とされた協議会について鳥取市情報公開条例に基づく情報開示請求があった場合には会議の資料や会議録はどのように扱われるのか。</p>	<p>「公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの」(鳥取市情報公開条例第7条)に該当する情報の範囲等について慎重に検討しつつ適切に対応していきたいと考えます。</p>