

空き家対策カンファレンス

大山町

だいせん

この地でくらす誇りと喜び
大山と活きるまち

空き家対策とまちづくり

令和7年8月1日

鳥取県大山町長 竹口大紀



大山町



竹口 大紀 (43) *Hironori Takeguchi*

1982年(昭和57年)2月 大山町 (旧名和町) 生まれ
光徳小学校・名和中学校 卒業

国立米子工業高等専門学校 卒業

2009～2013年 大山町議会議員

2013～2014年 カナダのブリティッシュ・コロンビア州にて、人口増加小規模自治体モデルの調査研究

2017年 大山町長初当選

2021年 大山町長2期目当選

2025年 大山町長3期目当選





2005年（平成17年）に旧大山町、旧名和町、
旧中山町が合併して誕生

南北約21km、東西約16km 面積189.83km²

最高標高 1,729m（大山） **中国地方最高峰！**
最低標高 0m（日本海）

人口約14,600人、5,600世帯

中海・宍道湖・大山圏域



大山町へのアクセス（全国から）



東京から
120分

大阪から
180分

広島・岡山から

車で **120**分

電車で **210**分



大山

羽田空港から大山まで

✈️ 75分 🚗 45分

東京
羽田空港

🚗 180分

大阪

大阪から大山まで



国立公園「大山」

大山は、1936年(昭和11年)2月1日に国立公園に指定されました。その後国立公園には、蒜山、島根半島、三瓶山、隠岐地域、三徳山などが編入されて、現在の大山隠岐国立公園になっています。

2016年には、政府による『国立公園満喫プロジェクト』において先行的・集中的に取り組む8か所のうちの1か所として大山隠岐国立公園が選定され、大山寺エリアの景観改善等が進められています。

さらに2023年には、滞在体験の魅力向上を先端モデル的に実施する拠点として全国4か所のうちの1か所に選定され、地域の磨き上げについて議論が進められています。



▲ 博労座から眺める大山

▼ 日本百名谷「甲川(きのえがわ)」





豊かな日本海の恵み

大山の周辺にはクロボクという黒い火山灰土が広く分布しており、大山のブナ林から流れ出る水は田畑を潤し、海へと流れ込みます。大山の森から水や土と一緒に運ばれた豊かな養分は海の生き物を育てます。

大山町は県内随一の沿岸漁業の地であり、タイ、サワラなどの鮮魚や、サザエ、アワビ、岩ガキ、ウニ、ワカメなど、豊かな海の幸に恵まれています。



大山町の人口



○平成17年

男性：9,328人 女性：10,193人 合計：19,521人
世帯数：5,799世帯

○令和6年

男性：7,267人 女性：7,778人 合計：15,045人
世帯数：5,600世帯

※令和6年までの20年間で、
男性 2,061人(22%)減少
女性 2,415人(24%)減少 世帯数 199世帯減少

- 総人口は約220人/年の速度で減少しています。
- 世帯数は、大きくは減少傾向にありますが、町営住宅建設や民間による宅地造成などにより短期的に増加しており、**居住可能な宅地の数が世帯数のボトルネックになっている**と考えられます。

大山町の空き家対策



空き家対策

主管課：まちづくり課

■利活用(移住定住)・除却について
令和5年度から一元化

利用できる空き家

危険家屋・特定空家等

空き家利活用

- 空き家バンクの運営・相談対応
- 移住交流サテライトセンター委託
- 修繕等の各種補助金
- 広報紙等による啓発 など

空き家除却

- 除却補助金
- 空家等対策協議会の開催
- 除却相談対応





空き家数 509件(令和5年～6年調査)

町職員2名による全数調査を実施しました。

【調査内容】

外観及び聞き取りにより空き家の状況に応じて3段階で判定

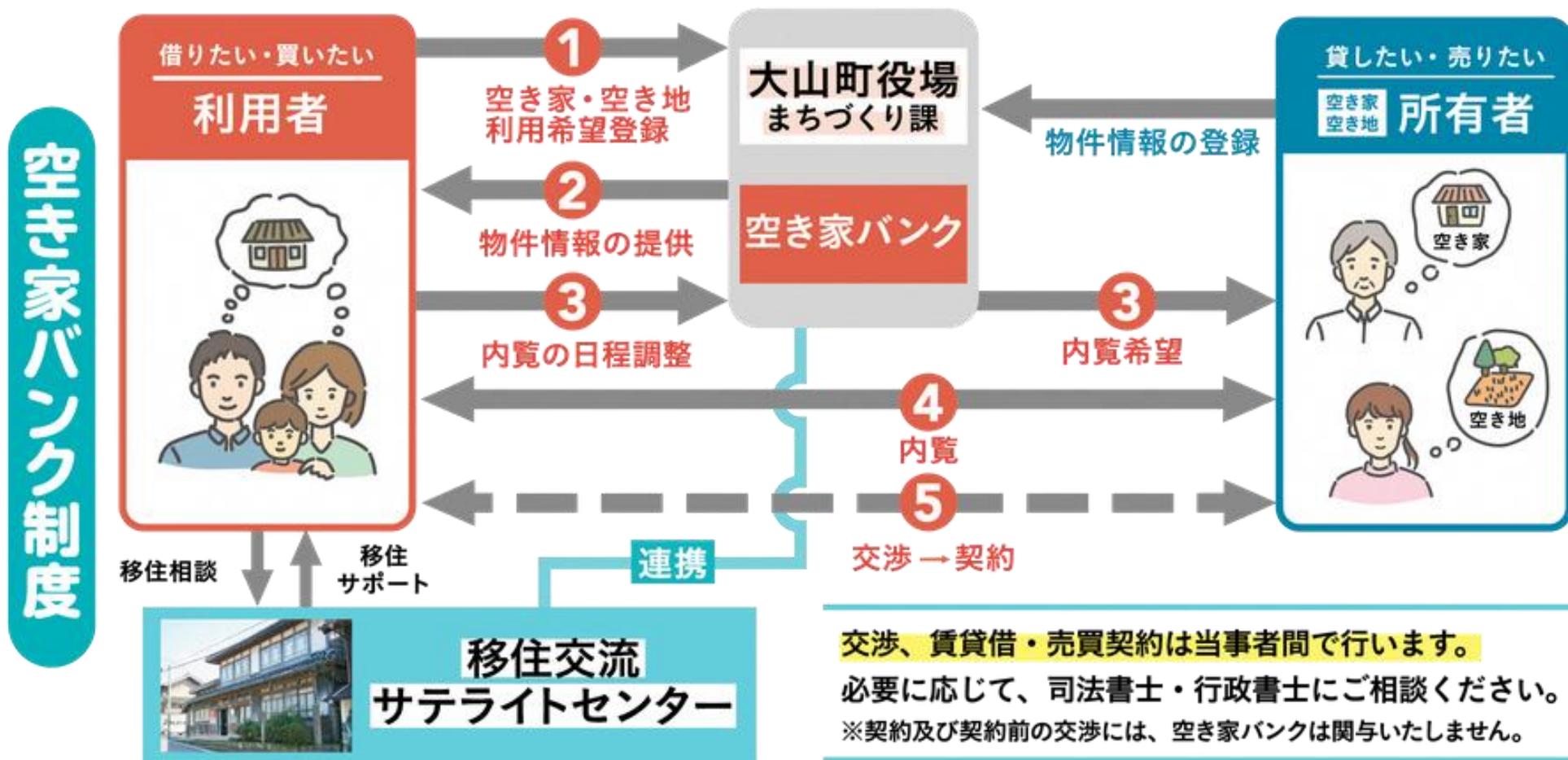
A:すぐ住めそうな物件	87件
B:多少の修繕が必要	121件
C:大規模な修繕が必要	301件



空き家利活用事業



大山町版空き家バンク制度によるマッチングや、住宅新築・空き家修繕への助成を行っています。





大山町未来につながる移住定住助成金制度(空き家活用事業)

空き家バンク制度を通じて空き家の利活用を希望する者が、登録物件について修繕を行う際の費用の一部を助成しています。

- 【補助対象建築物】 空き家バンクに登録されている物件で、助成対象者が賃貸借契約または売買契約を締結した物件
- 【補助対象者】 空き家バンク制度を通じて空き家の利活用を希望する者
- 【補助対象経費】 物件の修繕に要する経費
- 【補助上限額
及び補助率】 修繕に要する経費の1/2または150万円のいずれか低い額



大山町空き家家財道具処分費補助金

空き家バンク制度の登録物件所有者に対し、空き家の家財道具を処分するために必要な経費の一部を助成しています。

- 【補助対象建築物】 空き家バンクに登録されている賃貸物件
- 【補助対象者】 空き家所有者
- 【補助対象経費】 物件の残存する家財道具の処分及び搬出について廃棄物処理業者等に委託した経費
- 【補助上限額及び補助率】 委託経費の1/2または50万円のいずれか低い額





モンベル大山店オープン&フレンドエリア登録（2008年）

- ・大山町所有の**空き施設を改修し**、モンベルの全国初のフィールド店舗となる**モンベル大山店をオープン**しました。
- ・大山町を**モンベル・フレンドエリアに登録**し、「**皆生・大山SEA TO SUMMIT**」や、モンベルによるトレッキングツアー開催等の連携事業を開始しました。

「大山参道市場」オープン（2018年）

- ・大山寺の参道沿いの**空き地と廃屋を大山町が取得し**、**地方創生拠点整備交付金を活用して**、**大山周辺の特産品等を取り扱う商業施設及び観光客等の休憩施設として整備**しました。
- ・施設の管理運営を(株)モンベルホールディングスに指定管理委託しています。



～大山町アウトドアライフ事業促進施設～



・大山寺エリアで問題になっている空き家・空き地の影響による**景観の悪化、賑わいの喪失などの様々な社会課題を、民間事業者の経済活動で乗り越えること**で「**地域イノベーション**」の創出を図る**地方創生事業の一環**です。

・空き家となっていた土地と建物を町が取得して、建物を解体し、**大山町アウトドアライフ事業促進施設**を建設予定です。

・令和6年に**事業者を公募**し、米国のアウトドアブランド「**ザ・ノース・フェイス**」の国内販売を手掛ける**株式会社ゴールドウイン**の進出が決定しました。

施設イメージ図 ▶



▲ 除却前の空き施設



▲ 除却後の空き地





空き施設利活用② ～創業支援～

大山町内の空き施設を改修することによる創業・新規事業を支援しています。



大山寺参道に人気ラーメン店の支店が開業



施設改修費、設備導入費、広告宣伝費等に**最大500万円**
(補助率1/2)を補助

【令和6年度までの実績(抜粋)】

- ・地域資源を活用した商品の開発・販売拠点の整備
- ・大山の自然資源を生かした滞在型観光施設の整備
- ・人材をつなぎ、課題を解決するクリエイティブスペースの整備
- ・大山寺エリアのブランド価値向上に向けたアウトドア拠点整備

空き家除却事業



連携協定の締結（2025年）

大山町と(株)クラッソーネは、今後大山町内の空き家が増加していくことが懸念されることから、空き家所有者の不安を解消し、空き家の除却促進の一助として、2025年2月に**空き家の除却推進に係る連携協定を締結**しました。

【連携・協力事項】

- (1) 町が推進する管理不全な状態にある空家等の除却推進に係る各種施策に関して、(株)クラッソーネが持つサービスやノウハウを提供すること
- (2) 町が指定する管理不全な状態にある空家等に対して、(株)クラッソーネが運用するシステムやホームページを活用し、また、必要なアドバイスを実施すること
- (3) 町が所有者及び住民等からの相談に対応する際に(株)クラッソーネが運用するシステムやホームページを活用すること



空き家除却① ～空家等対策協議会～

年4回（3・6・9・12月）開催

※以前は年1回をベースに不定期開催であったが、空き家対策が進まないことから、司法書士の提言を基に四半期ごとの開催とした。

構成

会長

町長

委員（任期2年）

地域住民 民生委員

県職員 建築技師

学識経験者 司法書士

土地家屋調査士

町職員 防災担当

環境・景観担当

固定資産税担当



趣旨

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)第8条第1項の規定に基づき設置

議題

- 空家等対策計画の策定及び変更
- 特定空家等に該当するか否かの判断
- その他空家対策全般に関すること





個人除却

所有者等が建物を解体業者等に依頼して除却を行う。

従来は上限50万円もしくは1/2のいずれか低い額を補助額としていましたが、特定空家が増える一方で金銭的な面から除却に向かえないという所有者の声もあり、令和6年度から**上限150万円もしくは1/2のいずれか低い額**に増額しました。

集落除却

空家所有者等に代わって集落が建物の解体業者等に依頼して除却を行う。

従来は上限100万円もしくは10/10のいずれか低い額を補助額としていましたが、令和6年度から**上限300万円もしくは10/10のいずれか低い額**としました。なお、解体後の土地については、所有者等と10年間以上の貸借契約を取り交わして集落が管理するものとし、その間第三者への転貸、転売等は原則行なえません。



危険家屋等

個人除却

所有者等が建物を解体業者等に依頼して除却を行う。

放置すれば特定空家等になり得る危険な家屋が増え、また特定空家等になった場合の担当者の事務負担軽減を図るため、令和6年度に**上限30万円もしくは1/2のいずれか低い額**の補助を創設しました。





空き家除却④ ～除却を要する空き家について～

特定空家等 16件
危険家屋等※ 27件 (令和7年6月末時点)

※今現在は倒壊する恐れはないが、周辺環境に悪影響、または周辺（隣地や隣接道路）に危害を及ぼす可能性がある、将来的に特定空家等になり得る空き家

【除却実績】

令和4年度	特定空家等	1件
令和5年度	特定空家等	2件
令和6年度	特定空家等	5件 (内1件は略式代執行)
	危険家屋等	2件
令和7年度	特定空家等	1件
	危険家屋等	1件 (令和7年6月末時点)

●除却補助金の増額・空家等対策協議会の開催回数増により除却件数の増加につながっています。