

豊後大野市空家等対策計画

平成30年3月

豊後大野市

(令和5年3月改定)

目 次

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 空家等の現状・課題

1. 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
2. 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
2. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
3. 計画の成果目標等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
4. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
5. 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
6. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1. 空家等の『予防』『適正管理』の推進・・・・・・・・・・ 10
2. 空家等の『活用』の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
3. 特定空家等に対する措置等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
4. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。今後、管理されていない空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が完全施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

法においては、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任によりの確な対応をすることを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが求められています。

これらの経緯を踏まえ、市民が、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等を利活用して、定住・移住につなげる取組の推進を目的として、法に基づき、本計画を定めます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針として策定するものです。

第2章 空家等の現状・課題

1. 空家等の現状

本市の空き家の総数は、平成27年度の空き家調査によると1,602件となっています。

利活用の状況については、空き家バンクの登録件数が310件で、空き家バンク制度等を利用した定住・移住者等や空き家バンクの利用登録数も増加傾向にあります。

また、居住不能の空き家は、所有者等が解体や適正な管理を行わず、老朽化が進むことにより、屋根材の飛散や倒壊の危険、害虫の発生、雑草の越境など、近隣住民等の生活環境に悪影響を与えています。

■ 空き家の利活用の状況（令和4年11月30日時点）

空き家バンク登録物件数	うち契約が成立した件数
310件	210件

※空き家バンク登録物件数は、平成23年度以降に物件登録申込があった延べ件数

■ 空き家バンク利用の状況（令和4年11月30日時点）

空き家バンク利用登録者数
897世帯

※空き家バンク利用登録者数は、平成23年度以降に利用申込があった延べ世帯数

■ 空き家の補助事業除却状況（令和4年11月30日時点）

補助事業除却件数
174件

※除却件数は、令和4年度までに除却を行った件数

■ 空き家の適正管理状況（令和4年11月30日時点）

適正管理件数	うち解決した件数
76件	33件

※適正管理件数は、令和4年度までに適正管理の通知を行った件数

■ 特定空家の認定状況（令和4年11月30日時点）

特定空家件数
2件

※特定空家件数は、令和4年度までに認定を行った件数

第2章 空家等の現状・課題

2. 空家等における課題

空家等に関する課題は、過疎化により空家が増えることで地域活力の低下が生じるといった社会的問題や、空家等が放置されることで近隣等に悪影響を与えるもの、所有者等の管理意識に関するものなど、多くのものがあります。

これまでの空家等に対する取組から、一定以上の成果はあったものの、今後とも人口減少等により空家等の増加が予想されることから、取組を継続して行う必要性があります。

(1) 空家増加に伴う悪影響

住宅地では、空家等が増加することで住宅地としての魅力が低下し、住宅需要が低迷、さらに空家等が増加するという悪循環に陥ることが懸念されます。また、空家等が多い地域は、高齢化が進行する傾向にあり、コミュニティ活動などの地域活力の低下につながります。

(2) 近隣への悪影響

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性が高まります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

(3) 地域への悪影響

破損や腐食を著しく生じている空家等は、地域の生活道路や通学路に危険を及ぼすとともに、放火や不審者の侵入など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、良好な景観を損なうなど地域全体へ悪影響を及ぼします。

第2章 空家等の現状・課題

(4) 所有者等の管理意識の欠如

空家等は、相続等により多くの人に関係する問題であり、また、個人の財産として、所有者等が管理すべきものですが、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い傾向にあります。

相続や経済的事実等、各案件で原因は異なりますが、所有者等には適切に管理する責任があることを啓発する必要があります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

空家は、個人の財産であるため、所有者がその責任のもとに適切に管理を行うことが原則です。

しかしながら、適切な管理がなされておらず地域で問題となっている、いわゆる放置空家も少なくありません。

空家が発生し放置される要因やそこから生じる課題は様々であり、問題解決のためには、多様な対策を講じる必要があります。

そこで、次の3点を基本的な考え方として、空家等に対する対策を検討し、取り組んでいくこととします。

(1) 所有者による適正な管理の促進

所有者がその責任のもとに適切な管理をするべきものであることから、所有者による管理を徹底していきます。

(2) 増加の抑制

今後も空家は増加することが予想されますが、空家となった早期の段階など空家が良好な状態であれば、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化につながる有効な資産となり得ます。

空家等が放置され問題が発生する以前での利活用の促進に努めます。

(3) 安全で快適な環境づくり

適切な管理がされていない空家の中には、危険性のあるものや衛生、景観などに悪影響を及ぼすものがあります。これらについては、早期に対策を行い、安心・安全の確保に努めます。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

2. 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、法改正、各種施策の実施による効果及び社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

3. 計画の成果目標等

【成果目標】

項目	基準値 (平成29年度)	目標値 (令和4年度)	実績値※ (令和4年度)	目標値 (令和9年度)
空き家バンクの 新規利用登録者数	60世帯	60世帯	117世帯	130世帯
空き家バンクの 新規登録物件数	25件	25件	29件	50件
空き家バンクを 通じた契約件数	15件	17件	26件	50件
空家等の除却 補助金活用件数	12件	20件	26件	30件

※実績値は、令和4年11月30日現在

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

4. 計画の対象

(1) 対象とする地域

空家等は、市内各所に点在するため、特定の区域は定めず、市内全域を対象とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

※「空家等」とは… (法第2条第1項)

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又は管理するものを除く。

5. 空家等対策の実施体制

(1) 豊後大野市空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市長を会長とする「豊後大野市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置します。

また、本計画の作成及び変更、特定空家等の認定、特定空家等に対する勧告、命令、行政代執行等の措置を行う場合は、協議会の意見を聴くものとします。

【協議会委員の組織体制】

区 分	職 名
行政機関	市長、消防署、警察署、大分県
地域団体	自治会連合会長
福祉	民生児童委員
法務	法務局、司法書士
不動産	土地家屋調査士
建築	建築士

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(2) 庁内の組織体制

空家等の活用を充実させるためには、様々な機会を通じて利活用の制度の周知・啓発が重要になります。

また、空家等が地域へ及ぼす影響は、住宅・防犯・環境衛生・交通・景観など分野が横断的で多岐に渡ります。このような課題については、関係課が相互に連携して対策を実施する必要があるため、関係課の協力体制の強化を図り対応していきます。

(3) 地域との連携

空家等が増えることで、地域活力の低下や近隣等に危険を及ぼすなど、地域に様々な影響を与えますが、これらの問題は、地域と行政が連携・協力して解決を図る必要があります。

また、倒壊等のおそれのある空家等に関する情報についても、自治会から提供を受けるなどの連携を図り、迅速な対応を行うものとします。

6. 空家等の調査

平成27年度に作成したデータベースを基に、自治会や市民等の情報提供に基づき、更新を行いました。年数も経過して空き家の実態等を把握することが困難であることから、空き家調査の手法について検討します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1. 空家等の『予防』・『適正管理』の推進

今後も人口減少等により空家等の増加が予想されることから、現在居住中の所有者等に、空家等の諸問題を周知・啓発し、空家等の適正管理を認識してもらう必要があります。

このことから、市報やホームページ等を活用して周知・啓発を行うとともに、庁内関係課や関係団体等と連携し、チラシを配布するなど、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空家等の適正管理の推進に取り組みます。

(1) 住宅基本性能の向上

現在住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次世代に有効活用されることにより空家等の発生を予防するためには、空家等になる前から耐震化や水洗トイレの設置などの住宅の良質化が重要となることから、各種補助金制度を活用した住宅の基本性能の向上を促進します。

(2) 相続対策

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に継承することの重要性や意義を周知・啓発し、空家等の適正管理を推進します。

(3) 除却の推進

修繕等を行っても改善できない空家等については、老朽化等により隣家や地域に悪影響を及ぼす前に除却するよう促します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

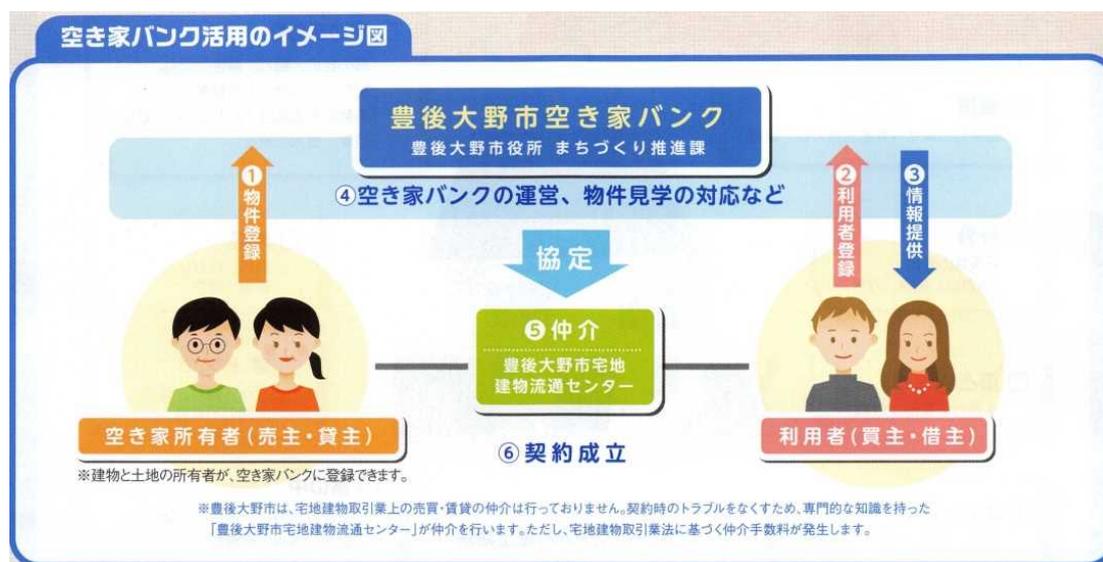
2. 空家等の『活用』の推進

空家等の活用は、現在、取り組んでいる利活用の制度を所有者等に知ってもらうことが重要になります。

これまでも、ホームページや市報に加え、固定資産税の納税通知の際に、空き家バンク事業のお知らせと物件登録の募集を行ってきましたが、これまで以上に、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空き家バンクへの登録物件等の充実に努めます。

(1) 空き家バンク制度

空き家や宅地の有効活用を通じて、定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、登録された空き家を市外からの移住希望者又は市内の利用希望者（空き家バンク利用登録者）に紹介します。



(2) 空き家成約奨励金

市内にある空き家の有効活用による定住促進を図ることを目的に、空き家バンクに登録した所有者が、空き家の賃貸借又は売買の契約を締結した場合に奨励金を交付します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(3) 空き家利活用補助金

移住希望者又は登録物件所有者が、空き家バンク登録物件の空き家を購入、または改修を行う場合に補助金を交付します。

(4) 空き家家財道具等処分補助金

移住希望者又は登録物件所有者が、賃貸借又は売買の契約が成立した登録物件の残存する家財道具等を処分・搬出する場合に補助金を交付します。

(5) 空き家登録奨励金

自治会等から情報提供された空き家が空き家バンクに登録された場合、また、登録された空き家の契約が成立し、空き家利用者が自治会等に加入した場合に交付します。※自治会等・・・自治会又は地域振興協議会

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

3. 特定空家等に対する措置等

(1) 基本的方針

管理不全の空家等が発生した場合は、法に基づき、必要な措置を講じます。このうち、危険性の高い空き家については、協議会において特定空家等に認定し、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決を図られるように努めます。

指導等を行っても状態が改善されない場合は、「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。また、所有者が措置をとらなかった場合には「命令」を行い、違反すると50万円以下の過料に処せられます。

それでも対応が進まない危険性の高い特定空家等については、公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図ることとします。

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案する必要があります。

そのため、特定空家等の判定については、「豊後大野市特定空家等の判断基準」に基づき、総合的に判断し、協議会が認定します。

※「特定空家等」とは… (法第2条第2項)

空家等のうち、以下の状態と認められるもの。

- ①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がある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ③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
- ④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

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

4. 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、「利活用」と「適正管理」の二つの窓口に分けて対応します。

特に、空家等の利活用の観点から、所有者等の転出・死亡・入院等により空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受ける体制を関係課と連携して構築し、早期に空き家バンクへの登録を促します。

また、管理不全の空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会及び関係団体と連携・相談し、対応するとともに、対応内容については、関係課で共有していきます。

相談窓口

- 利活用： まちづくり推進課 地域振興係
- 適正管理： 建設課 都市計画建築係