

【概要版】

第2期宇佐市空家等対策計画

令和5年4月

第1章 空家等対策計画の趣旨

● 背景・目的

適切な管理がされず放置されたままの空家等は、防災・防犯・衛生・景観等の面で、暮らしの安全・安心を阻害しかねない状況となっており、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「宇佐市空家等対策計画」を策定しました。

第2期計画では、「空家等の発生予防」「空家等の活用促進」「管理不全の空家等の解消」の3つを基本的な方針とし、前計画で重点的に取り組んできた適切に管理されていない空家等への対応を継続しつつ、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家の利活用や相談体制の充実についても、関係部署、空家等対策協議会及び、関係団体などと連携して取り組むこととします。

〔空家等：建築物又はこれに附属する工作物であっ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をいう。〕

● 計画の位置づけ

特措法6条の規定に基づき、国が定めた基本方針に則して定めています。なお、計画の推進にあたっては、「宇佐市総合計画」や「宇佐市空家等対策条例」等の関連施策との整合性を図るものとしします。

〔第2次宇佐市総合計画 第3章第3節 住宅 参照〕

・ 施策の方針より

一般の建築物については、耐震化や老朽危険家屋等・危険ブロック塀等除却、アスベスト分析調査等の対策により、安全・安心な住環境の整備に努めます。

● 計画期間 令和5年4月から令和10年3月までの5年間

● 計画対象地区 宇佐市内全域

● 対象とする空家の種類

「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅、並びに「特定空家等」およびその除却後の跡地についても対象とします。

第2章 空家等の現状と課題

● 空家等の現状

＜人口及び高齢者割合＞（国勢調査、日本の地域別将来推計人口による調査）

平成22年	59,008人	（高齢者割合30.6%）
平成27年	56,258人	（高齢者割合33.7%）
令和2年	53,128人	（高齢者割合36.5%）
令和7年	49,965人	（高齢者割合38.3%）※推計

＜住宅数及び世帯数＞（住宅・土地統計調査による推計調査）

	住宅数	世帯数
平成20年	28,010戸	23,356戸
平成25年	27,330戸	22,984戸
平成30年	29,480戸	22,120戸

＜空き家数及び空家率＞（住宅・土地統計調査による推計調査）

平成20年	2,920戸	（空家率10.4%）
平成25年	4,060戸	（空家率14.9%）
平成30年	4,990戸	（空家率16.9%）

〔人口及び世帯数減少傾向のなか、住宅数は増加しているため、年々空家の件数が増加しています。将来的に特定空家等となる空家等の増加が懸念されます。〕

＜空家実態調査＞

平成31年度に実施した「空家等実態調査」では、調査業者及び地元区長等に依頼した外観調査等から3,655件の空家が所在することが判明しました。

＜空き家バンク＞

定住支援員の雇用や宇佐市ふるさと回帰支援センターへ業務委託するなど、取り組みの充実化を図り、固定資産税の納税通知書に「空き家バンク制度」のチラシの同封を行うなど、周知拡大に努めて登録物件を確保しています。

● 空家等における課題

近隣や地域全体への悪影響、所有者等の管理意識の欠如、空家等の増加に伴う地域活力の低下や懸念、市民からの意見・苦情の件数の増加等があげられます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

● 空家等の発生予防

所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生予防と適切な管理を推進します。

● 空家等の活用促進

空家等を有効な地域資源と捉え、有効活用を図り、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

● 管理不全な空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対して、空家特措法に則った改善を図り、管理不全な空家等の解消を目指します。

第4章 方針に基づく具体的な施策

● 空家等の発生予防

空家等の調査を行い、所有者等へ空家等の適正管理に向けた意識啓発を目的とした情報提供の確立に努めます。

〔 広報「うさ」、市のHP等による適正管理に向けた広報・啓発活動、空家等の管理・利活用お知らせチラシの配布、シルバー人材センター等との連携等 〕

● 空家等の活用促進

関係団体や自治会等の地域との連携、空き家バンクの登録、ホームページ等での情報発信及び補助金等により空家等の解消を推進します。

● 管理不全な空家等の解消

特定空家等の判断は、市の判断基準、宇佐市空家等対策協議会の意見等により市長が決定します。

事前協議等 特定空家と判断される前に、相当な期間をもって所有者等と協議等を行い、本市では事前協議等を重要事項と捉えて除却を促します。

措置手順 ①助言・指導 → ②勧告 → ③命令 → ④代執行

第5章 計画の推進

● 空家等対策の実施体制

空家等が地域へ及ぼす影響は、保安上危険な住宅・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。このような課題は、関係課が連携して対策を実施する必要があるため、下記の役割について、各課が対応し、相互に協力するとともに、ケースによってはその他の課とも協力し対応します。

<庁内の組織体制及び役割>

- 建築住宅課** 総合窓口業務、空家等の調査、空家等対策協議会及び関係機関との連絡、住宅の不良度の調査、老朽危険家屋除却の相談・補助等
- 危機管理課** 青パトによる防犯パトロールの実施、警察との連携等
- 生活環境課** 庭木の繁茂、害虫発生等、悪臭等衛生、投棄ごみなど廃棄物の相談対応等
- 都市計画課** 景観に関する調査、対応等
- 土木課** 道路交通安全確保等措置及び対応の実施等
- 税務課** 空家等の情報提供、住宅用地特例に対する対応等
- 消防本部予防課** 空家等の火災予防等消防業務に関する措置及び対応等
- まちづくり推進課** 空家等及び除却後の跡地、利活用情報の発信及び啓発、空き家バンク事業等利活用相談業務等

<宇佐市空家等対策協議会>

空家等対策計画の作成、変更、空家等の適正な管理、特定空家等の措置等についての意見及び協議を行うため、有識者等により設置しています。

● 相談体制の整備等

建築住宅課に総合窓口を設置し、県、関係団体、関係各課と連携した相談体制とします。

● その他計画に関する必要事項

地域での空家等対策の検討と情報の共有や、他法令との連携等による部局内で空家等の情報共有をして連携を図ります。

編集・発行 宇佐市建設水道部 建築住宅課 指導審査室

〒879-0492

大分県宇佐市大字上田 1030 番地の 1

TEL：0978-32-1111（代表）、0978-27-8182（直通）

FAX：0978-32-2331（代表）、0978-27-8230（直通）