

第2期宇佐市空家等対策計画



大分県 宇佐市

令和5年 3月

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
4. 計画対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
5. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
2. 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等の発生予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
2. 空家等の活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
3. 管理不全な空家等の解消・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第4章 方針に基づく具体的な施策

1. 空家等の発生予防（空家等の適切な管理と促進）・・・・ 15
2. 空家等の活用促進（空家等及び除却後の跡地の活用の促進）・ 18
3. 管理不全な空家等の解消
（特定空家等に対する措置等及びその他の対処）・・・・ 20

第5章 計画の推進

1. 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
2. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
3. その他計画に関する必要事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や核家族化の進行等の社会的変化や、過剰な新規住宅の供給、中古住宅市場の低迷等により全国的に空家等が増加し、それに伴って空家等に関する問題も年々増加し、社会問題となっています。特に、適切な管理がされず放置されたままの空家等は、老朽化による倒壊や、屋根・壁などの建築部材の落下・飛散による市民の生命、身体、財産への危険を及ぼす存在となります。

また、不法侵入や放火のおそれ、敷地の雑草繁茂や不法投棄、景観への悪影響などもあり、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います。今後も、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

そのような中、本市では、平成26年3月に「宇佐市空家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等及びその敷地の適正管理に関し必要な事項を定めました。

また、「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。以下「法」という。）」の全面施行に伴い、平成29年12月に条例を廃止制定し、「宇佐市空家等対策条例」の制定を行うとともに、空家等対策計画の基本的な考え方が示されたことから、平成30年に「宇佐市空家等対策計画」を策定し、空家等及びその敷地が管理不全な状態になることを防止し、もって市民の生活環境の保全及び安全安心なまちづくりを図ってまいりました。

この度、計画が令和4年度で満了となるため、今後も総合的かつ計画的な空家等対策を継続して実施するため、「第2期宇佐市空家等対策計画」を策定します。

第2期計画では、「空家等の発生予防」「空家等の活用促進」「管理不全な空家等の解消」を基本的な方針とし、前回の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んでいくこととしています。

2. 計画の位置づけ

この「第2期宇佐市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため及び本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、本市の空家等対策の基礎となるものです。

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」等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

○第2次宇佐市総合計画 第3章第3節 住宅より抜粋

・現況と課題より

本格的な少子高齢化や人口の減少のなか、一般の建築物については、耐震性に問題がある住宅や老朽化した危険な家屋、アスベストが残存する建築物などが存在することから、安全・安心な住環境の整備を促進する取り組みが求められています。さらに、適切な管理がされず放置されたままの空家等については、関係各課の情報共有及び統一化された対応により取り組みを進めています。

・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などの対策により、安全・安心な住環境の整備に努めます。

・主要施策より

- ① 広報や市のホームページ等を活用して、空家等の所有者等に対し、空家等問題に関する意識の涵養に努めます。
- ② 宇佐市空家等対策計画に基づき、空家等実態調査、特定空家等への取り組み（指導、勧告、命令など）、住民からの相談への対応などにより、空家等の適正管理を促進します。
- ③ 空家等対策の充実に向けて関係各課等と連携した相談体制の整備を構築します。

・主な取り組みより

- ・空家等対策（調査・指導・勧告など）

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とし、状況の変化等により、必要に応じて見直していくものとします。

4. 計画対象地区

空家等対策計画の対象地区は、宇佐市内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅並びに法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその除却後の跡地についても対象とします。

○空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項より抜粋

・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（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し、又は管理するものを除く。

○空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項より抜粋

・特定空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の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2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

(1) 人口の推移

令和2年の国勢調査では、本市の人口は53,128人で前回調査（平成27年）に比較して3,130人、率にして5.6%の減となっています。

しかしながら、65歳以上の高齢者の割合は、令和2年度には36.5%となっており、今後も高齢者の割合が増加していくことが予想されています。

表1 人口及び高齢者割合の推移

	H22年	H27年	R2年	R7年
人口	59,008	56,258	53,128	49,965
65歳以上の割合	30.6%	33.7%	36.5%	38.3%

※実績値（R2まで）：国勢調査

※推計人口（R7）：日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 世帯数の推移

本市において、平成30年では住宅数が増加傾向にありますが、世帯数が減少傾向となっています。また、世帯数を超える住宅数となっており、本市においては世帯数に比較して住宅が過剰に供給されていることがわかります。

表2 住宅数及び世帯数の推移

	H20年	H25年	H30年
住宅数 A	28,010	27,330	29,480
世帯数 B	23,356	22,984	22,120
A - B	4,654	4,346	7,360

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局：推計）

(3) 空家数・空家率・実態調査の推移

① 空家数の推移

市内の住宅数については、平成25年に27,330戸であったものが、平成30年には29,480戸となっており、5年間で2,150戸の増となっています。また、空家の中でも将来的に適正に管理がなされず特定空家等となる可能性の高い「その他の住宅」は930戸の増であり、空家総数が今後も増加していくことが懸念されます。

表3 住宅数及び空家数の推移

	H20年	H25年	H30年
住宅数	28,010	27,330	29,480
空き家（その他の住宅数）	2,920	4,060	4,990

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局：推計)

表4 空家の用途別件数（宇佐市・全国）

	空家総数 (a)	二次的住宅	賃貸・売却 用住宅	その他の住宅	
				数 (b)	割合 (b/a)
H20年	5,040	120	2,000	2,920	57.9%
H25年	5,820	200	1,560	4,060	69.8%
H30年	7,210	120	2,110	4,990	69.2%
H30年(全国)	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200	41.1%

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局：推計)

○「二次的住宅」とは

週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘や、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅などをいう。

○「その他の住宅」とは

人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

② 本市および県内他市における空家率の推移

本市の空家率（住宅数に対するその他の住宅の割合）は、平成30年度で16.9%と徐々に増加しています。表5より、空家率が10%を超える市が平成20年度では5市でありましたが、平成30年度では9市と半数を超えるほど県内全体で空家等の増加が進んでいることがわかります。

表5 空家率の推移

	H20年	H25年	H30年
全国	4.7%	5.3%	5.6%
大分県	6.3%	7.7%	8.4%
宇佐市	10.4%	14.9%	16.9%
竹田市	11.3%	14.7%	22.5%
国東市	10.0%	15.6%	18.5%
豊後高田市	13.8%	17.8%	15.8%
豊後大野市	9.3%	12.6%	14.8%
津久見市	8.6%	13.3%	13.5%
佐伯市	10.0%	11.3%	13.5%
臼杵市	9.5%	12.2%	12.8%
杵築市	7.5%	10.5%	11.0%
中津市	7.8%	9.0%	9.5%
由布市	3.6%	8.2%	9.0%
日田市	7.4%	6.7%	8.5%
別府市	4.6%	5.0%	5.2%
大分市	3.6%	4.2%	3.9%

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局：推計）

③ 空家等実態調査の実績及び推移

前計画に基づき、平成31年度に「空家等実態調査（注1）」を実施した結果、空家等が3,655戸所在することがわかりました。この実態調査結果を基にデータベース化し、市内における空家数等の把握に努めています。

表6について、空家等の解体等の把握が容易なことに対して、新規の空家等の把握が困難であることから、平成31年度調査時点の件数から空家等が減少した推移となっています。そして、令和4年3月31日時点で本市が把握している空家等は表6のとおり3,303戸となっています。平成31年度を基準として令和3年度の除却率が約10%となっており、2年間で宇佐市空家等対策計画の実施策により効果が表れていることがわかります。

また、表3における空き家の件数については、あくまでも推計であるため、空家等実態調査による実数値にあたる表6の件数とは乖離が見られますが、調査数値に反映されていない空家等も多数存在しているものと見込んでいます。

（注1） 調査業者及び地元区長等に依頼した、屋根や外壁等の外観目視による空家の調査です。

表6 空家実態調査における空家等の推移

（各年3月31日時点）

判定ランク	H31	R2	R3	R3除却率 【(H31-R3) / H31*100】
A	1,699	1,636	1,564	8.0%
B	1,335	1,264	1,202	10.0%
C	312	282	259	17.0%
D	309	291	278	10.0%
合計	3,655	3,473	3,303	9.6%

○判定ランク詳細

- A 判定：管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能な空き家
- B 判定：管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能な空き家
- C 判定：倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難な空き家
- D 判定：倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能な空き家

(4) 空家等対策相談件数

令和元年度から令和3年度までの市内の空家等相談件数は、表7のとおり相談件数が年々増加しています。また、表3より実際に空家等も増加傾向にあり、今後も様々な問題が顕在化していくものと思われます。また、表8より空家等の草木の繁茂といった「生活環境の問題」の相談が最も多く、次に建物倒壊や飛散への不安といった「保安上の問題」の相談が多い傾向となっています。

表7 直近3か年の空家相談件数

空家等相談件数	R1年度	R2年度	R3年度
	39	26	51

表8 直近3か年の相談事由別件数

相談事由別	R元年度	R2年度	R3年度
保安上の問題	12	28	29
道路や隣家など周囲への建物倒壊の不安	7	10	12
道路や隣家への瓦や屋根材、トタン等飛散の心配	5	18	17
生活環境の問題	36	20	38
空家の草木の繁茂	23	12	25
隣家や道路への樹木等の侵入	4	4	5
野良猫、イノシシ・シカ等の棲家になる	4	0	5
空家への不法侵入、子どもの立入、防火等防犯上の不安	0	1	2
蜂や蚊等の害虫相談	5	3	1
景観上の問題	0	1	0
景観が損なわれる	0	1	0
衛生上有害	1	1	2
ごみ等の散乱、くさい臭い	1	1	2
その他	6	8	11
空家解体、木の処分等の相談	2	5	8
単なる確認・指導依頼等	4	3	3
計	55	58	80

※相談1件ごとについて、複数の相談事由があるため、相談件数と相談事由別件数とは一致しない。

(5) 空家の解体除却状況

令和元年度から令和3年度までの市内の空家等相談の内、老朽度が高く解体除却すべき空家において、実際に解体除却された件数は表9のとおりとなっています。

表9から相談される空家の中で老朽危険家屋にあたる空家が年々増加していることが分かります。さらに、相談後の除却件数も同様に増加しています。

表9 空家相談における除却件数

	R元年度	R2年度	R3年度
相談された空家のうち老朽度が高く 解体除却すべき空家	8	11	20
相談後：空家の解体除却数	1	4	7
除却率	12.5%	36.4%	35.0%

(6) 「空き家バンク」の登録状況

市では、空家の増加、UIターン者の空家移住への需要の増加を受けて、空家の有効活用と定住の促進による地域活性化を図るため、平成19年度に「空き家バンク制度」（空き家情報提供事業要綱：平成19年2月26日制定）を創設しました。

また、平成25年度には危険家屋も含めた「未利用住宅実態調査」を実施し、調査であがってきた1400件（市内空家の一部）のうち、利活用可能な物件は所有者等へ連絡し「空き家バンク」への登録をお願いしました。

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を委託するなど、取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」のお知らせチラシの同封を行うなど、周知拡大に努めていることから、登録物件を確保できていますが、市内全体の空家総数から見ると、「空き家バンク」登録物件はまだまだ少ない状況です。

表10 「空き家バンク」新規物件登録数

年度	H19~30	R1	R2	R3	累計
新規登録件数	454	66	73	57	650
成約件数	279	44	50	58	431

2. 空家等における課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

(1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

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あります。

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。

(2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(3) 所有者等の管理意識の欠如

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人や、遠方に所在しており、未登記や相続登記をしていないなど、所有者等や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

(4) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

(5) 空家等の増加に伴う市民からの意見・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

(6) 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化などにより人口が減少すると、人口や世帯数に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

本市における空家等対策として「基本的な方針」を以下のように定めます。

基本的な方針	
1.	空家等の発生予防
2.	空家等の活用促進
3.	管理不全な空家等の解消

1. 空家等の発生予防

空家等の管理について、第一義的に所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、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。

2. 空家等の活用促進

空き家等を有効な地域資源として捉え、空家等の有効活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

3. 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は、空家特措法に則った実効性のある改善を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、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

1. 空家等の発生予防

(空き家等の適切な管理の促進)

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、個人等の私有財産であり、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。

このことを所有者等に啓発するため、市では以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の啓発

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。

空家等対策については、問題が深刻化する前の予防・早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、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。

○具体的な取組み

- (ア) 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
- (イ) 固定資産税の納税通知に際し、空家等の管理・利活用お知らせチラシの同封
- (ウ) シルバー人材センター等との連携
- (エ) NPO法人等（空き家サポートおおいた、おおいた空家マッチングチーム）との連携
- (オ) その他有効な事業

(2) 空家等の調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、既存の統計資料等も活用しつつ、市内の空家等の所在やその状態等を把握するために空家等の調査を実施します。

① 実態調査

空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した者により実態調査を実施します。全体調査は必要に応じて見直し、近隣住民からの空家相談等による現地調査等を行い、継続的な把握と必要な補正を行います。

② 情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、建築住宅課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

○データベース情報

1. 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
2. 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
3. 所有者等特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
4. 所有者等の意向調査
5. 利活用の促進（情報提供等の履歴）
6. 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
7. その他（1～6に該当しない情報）

③ 所有者等不明及び所在不明の確認

「所有者等が死亡し、相続人がいない又は相続人も全員死亡して相続財産管理人が選任されていない。」などの事由により所有者等が特定できない場合及び、所有者等確認のため送付した郵便等が返送され、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録します。

(3) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから庁内の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の整備を行います。

2. 空家等の活用促進

(空家等及び除却後の跡地の活用の促進)

所有者等に対して空家等の利活用を促し、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体や自治会等の地域との連携による活用などを模索します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、空家等を地域資源としてとらえ、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことは、効果的な空家等の対策になります。

このため、空家等や除却後の跡地を、地域の課題解決や活性化に向けた地域活動の拠点として活用できないかどうかを調査、検討します。

(2) 利活用可能な空家等及び除却後の跡地の情報提供

「空き家バンク」事業等の活用

所有者等の申請により、利活用可能な物件は空き家バンクに登録し、ホームページ等で情報発信を行い、利用希望者に情報提供します。

なお、所有者等の申請により、住宅の建築が可能な土地等の物件についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

○「空き家バンク」事業とは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「宇佐市老朽危険家屋等除却促進事業補助金」や「うさ暮らし定住支援事業補助金」など、国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。その他補助事業につきましては、適宜検討していきます。

※市の空家に関連する補助金の例

- 宇佐市老朽危険家屋等除却促進事業補助金
空き家除却工事費の 1/2 以内を補助 (補助金限度額 50 万円)

- うさ暮らし定住支援事業補助金 (空き家購入補助)
空き家購入費の 1/10 以内を補助
(補助金限度額：県外移住者 100 万円)

- うさ暮らし定住支援事業補助金 (空き家改修補助)
空き家改修費の 2/3 以内を補助
(補助金限度額：県外移住者 100 万円、市外移住者 50 万円)

- うさ暮らし定住支援事業補助金 (家財道具処分等補助)
空き家バンク賃貸契約済み物件を対象とする家財道具処分費等の
10/10 以内を補助 (補助金限度額 10 万円)

- うさ暮らし定住支援事業補助金 (起業支援事業)
空き家及び空き店舗の改修費等の 1/2 以内を補助
(補助限度額：県外移住者 100 万円、市外移住者 50 万円)

(4) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令に違反しないよう、関係各課と協議を行う必要があります。

3. 管理不全な空家等の解消

(特定空家等に対する措置等及びその他の対処)

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じることとなります。

特定空家等の判断については、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に沿い、市の「特定空家等の判断基準」に基づき、宇佐市空家等対策協議会（以下、「空家等対策協議会」という。）で意見を求め、市長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、「宇佐市空家等対策条例」及び関係法令等により、関係機関等と連携した指導の実施を検討します。

(1) 事前協議等

特定空家等と判断されると、その後、助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置となる可能性があります。特定空家等と判断される可能性のある空家等については、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うものとしします。

これは、法における「特定空家等に対する措置」の手順フローにて、事前協議等の手順は明記されていませんが、本市では重要事項と捉えて空家等の除却を促しています。

(2) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとしします。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。



- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

(3) 措置の実施

① 助言・指導

市長は、前項で検討した措置の内容を講ずるよう所有者等に対し助言・指導を行います。

② 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

○ 固定資産税等の住宅地特例について

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられています。

しかし、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」こととなりました。

このため、この勧告を受けた場合には固定資産税や都市計画税に影響が生じてきますので注意が必要です。

③ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④ 代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、危険排除と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上で、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

特定空家等の判断基準

特定空家等とは、空家等のうち、空家等対策の推進に関する特別措置法において示されているとおり、以下の状態にあるものと定義されます。

- (ア) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- (イ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ウ) 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
- (エ) その他周辺の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

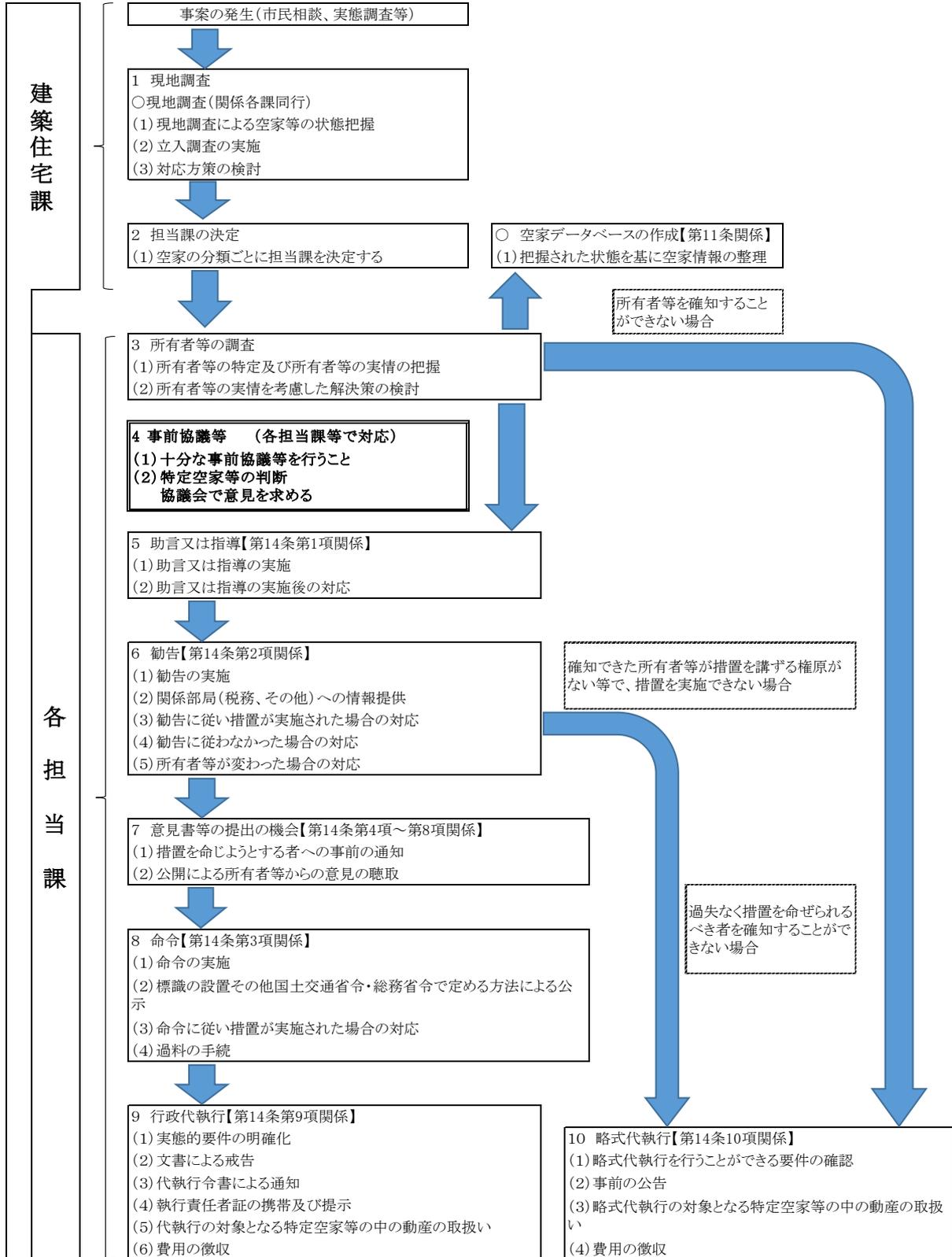
ガイドラインでは、法に基づく「特定空家等」に対する措置を講ずるにあたっては、空家等の物的状態がこれらの状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある、としたうえで、判断にあたって参考となる基準を示しています。

また、特定空家等は、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律には判断することはなじまないとして、「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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断されるべきものである、としています。

例えば、倒壊等のおそれがある空家等が密集市街地に位置している場合や、通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合は、隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等として措置を講じる必要性が高くなると考えられます。さらに、老朽化した空家等が台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、特定空家等として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられます。

本市においても、ガイドラインの主旨に則り定める判断基準に加えて、当該空家等による危険度の切迫性や周囲への影響度、規制権限の行使の必要性を総合的に考慮したうえで特定空家等の判断を行っていく必要性があります。

宇佐市における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



第5章 計画の推進

1. 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。

(1) 庁内の組織体制及び役割

○ 建築住宅課

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| ・ 総合窓口業務 | ・ 措置及び対処の実施 |
| ・ 空家等の調査 | ・ 住宅の不良度の調査 |
| ・ 空家等の適切な管理の促進、啓発等 | ・ 老朽危険家屋等除却の相談、補助等 |
| ・ 空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 | |

○ 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 |
|--------------------|----------|

○ 生活環境課

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| ・ 悪臭等衛生に関する相談、対応等 | ・ 投棄ごみなど廃棄物の相談対応等 |
| ・ 庭木の繁茂、害虫発生等生活環境に関する相談、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処の実施 |
|----------------------|

○まちづくり推進課

- ・空家等及び除却後の跡地の活用促進
- ・空家等の利活用情報の発信、啓発等
- ・空き家バンク事業等利活用相談業務等
- ・空家等の活用を促進するための相談、補助等

○ 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処の実施

○ 税務課

- ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を提供
- ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) 宇佐市空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、空家等対策計画の作成、変更、特定空家等についての意見及び協議を行うため、有識者等による「宇佐市空家等対策協議会」を設置します。

②所掌事務

- ア) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- イ) 空家等の適正な管理に関する事項
- ウ) 特定空家等の措置に関する事項
- エ) その他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

空家等対策協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者など計15人以内とします。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者
所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実、除却後の跡地の利活用等
- 建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察
犯罪に対する対応等
- 自治会
空家等情報の提供、空家等及び除却後の跡地の利活用等

2. 空き家等に対する相談の対応

空家等に関する相談窓口を建設水道部建築住宅課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び空家等対策協議会、並びに関係団体と連携、相談し、対応します。

対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

3. その他計画に関する必要事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、原則として所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、所有者等の同意を得た上で空家等対策協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ公開します。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等について、必要な措置等を講じる場合もあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等、必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、空家等対策協議会での協議のうえ変更し、広報「うさ」や市のHPにより広く周知に努めます。

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)