

現行	改正案	頁	備考
<p><b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b></p> <p><b>2. 計画の位置づけ</b></p> <p>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<u>第6条</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><b>5. 対象とする空家等の種類</b></p> <p>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。</p> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等           <p>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。</p> </li> </ul> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等           <ol style="list-style-type: none"> <li>倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</li> <li>著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> </ul>	<p><b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b></p> <p><b>2. 計画の位置づけ</b></p> <p>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<u>第7条</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p><b>5. 対象とする空家等の種類</b></p> <p>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。</p> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等           <p>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。</p> </li> </ul> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等           <ol style="list-style-type: none"> <li>倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</li> <li>著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> </ul> <p>○空家等対策の推進に関する特別措置法 第13条第1項より抜粋</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全空家等           <p>適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態</p> </li> </ul>	4	空家特措法の改正に伴う条文を解消
		5	管理不全空家等に関する内容を追加

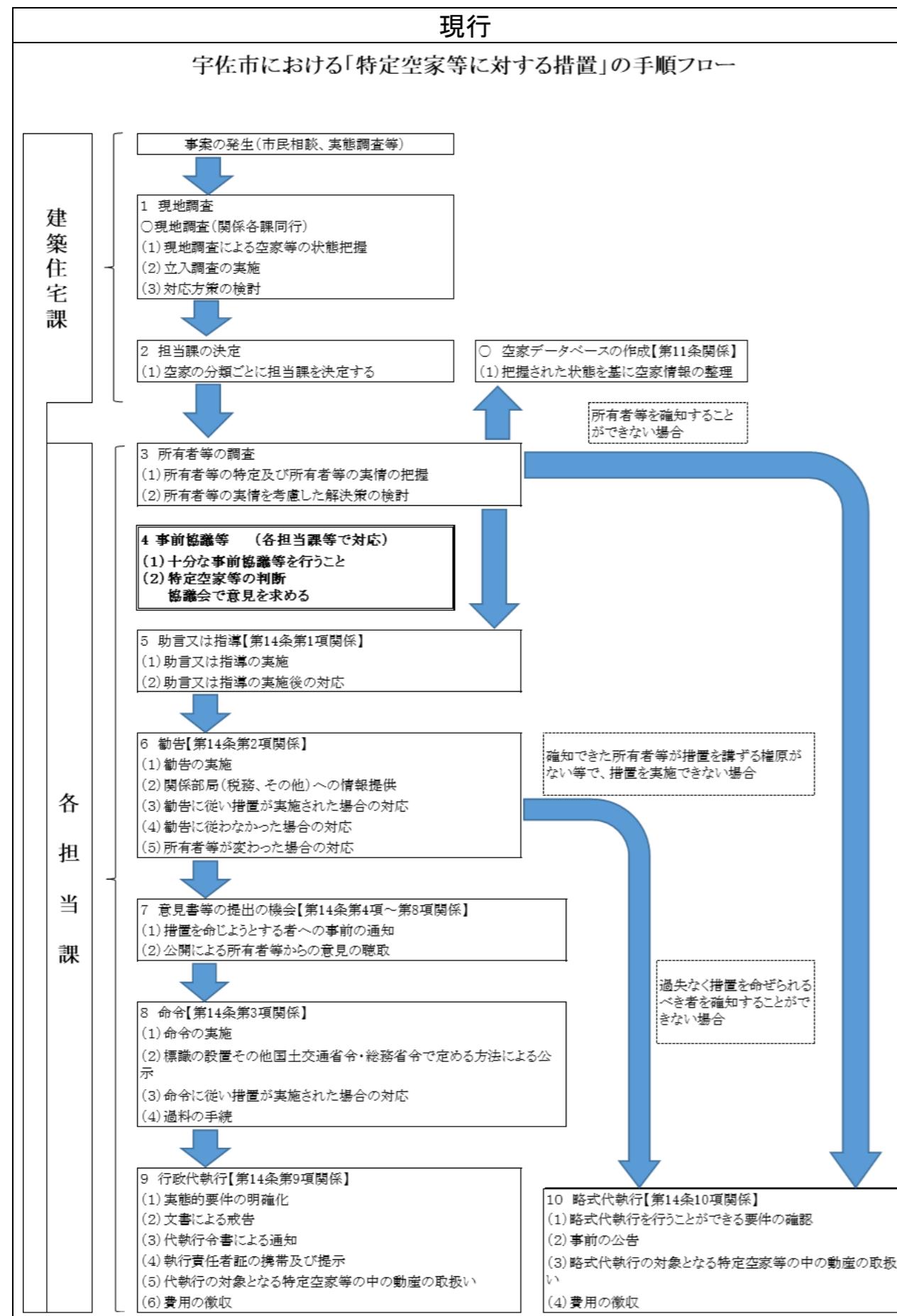
現行	改正案	頁	備考
<p><b>第4章 方針に基づく具体的な施策</b></p> <p><b>1. 空家等の発生予防</b></p> <p><b>(空き家等の適切な管理の促進)</b></p> <p>空家等は、法<u>第3条</u>において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、個人等の私有財産であり、その所有者等が自己の責任において自主的に管理することが原則です。</p> <p>このことを所有者等に啓発するため、市では以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。</p>	<p><b>第4章 方針に基づく具体的な施策</b></p> <p><b>1. 空家等の発生予防</b></p> <p><b>(空き家等の適切な管理の促進)</b></p> <p>空家等は、法<u>第5条</u>において「空家等の所有者等は、周辺の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。</p> <p>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。</p>	15	空家特措法の改正に伴う条ずれを解消

現行	改正案	頁	備考
<p><b>2. 空家等の活用促進</b>  <b>(空家等及び除却後の跡地の活用の促進)</b></p> <p><b>(3) 補助金の活用促進</b></p> <p>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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>※市の空家に関する補助金の例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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)</li> <li>●うさ暮らし定住支援事業補助金 (空き家購入補助) <u>空き家購入費の1/10以内を補助</u> (補助金限度額: 県外移住者 100万円)</li> <li>●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)</li> <li>●うさ暮らし定住支援事業補助金 (家財道具処分等補助) <u>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</u> (補助金限度額 10万円)</li> <li>●うさ暮らし定住支援事業補助金 (起業支援事業) <u>空き家及び空き店舗の改修費等の1/2以内を補助</u> (補助限度額: 県外移住者 100万円、市外移住者 50万円)</li> </ul> </div>	<p><b>2. 空家等の活用促進</b>  <b>(空家等及び除却後の跡地の活用の促進)</b></p> <p><b>(3) 補助金の活用促進</b></p> <p>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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>※市の空家に関する補助金の例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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)</li> <li>●うさ暮らし定住支援事業補助金 (空き家購入補助) <u>空き家購入費の1/10以内、子育て世帯の1/2以内を補助</u> (補助金限度額: 県外移住者 100万円、子育て世帯の県外移住者 100万円、 子育て世帯の市外移住者 50万円)</li> <li>●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)</li> <li>●うさ暮らし定住支援事業補助金 (家財道具処分等補助) <u>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、</u> <u>空き家バンク登録済み物件の所有者の家財道具処分費等の2/3以内を補助</u> (補助金限度額: 県外移住者 15万円、市外移住者 10万円、所有者 10万円)</li> <li>●うさ暮らし定住支援事業補助金 (起業支援事業) <u>空き家の改修費等の1/2以内を補助</u> (補助限度額: 県外移住者 100万円、市外移住者 50万円)</li> </ul> </div>	19	現状の補助金交付要綱にあわせて修正
<p><b>3. 管理不全な空家等の解消</b>  <b>(特定空家等に対する措置等及びその他の対処)</b></p> <p>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</p>	<p><b>3. 管理不全な空家等の解消</b>  <b>(管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等及びその他の対処)</b></p> <p>管理不全空家等及び特定空家等は、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</p>		

現行	改正案	頁	備考
<p>を図るため、必要な措置を講じることとなります。</p> <p><u>特定空家等</u>の判断については、国土交通省が定めた「<u>特定空家等</u>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、<u>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。</u></p> <p>なお、<u>特定空家等</u>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。</p>	<p>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。</p> <p><u>管理不全空家等及び特定空家等</u>の判断については、国土交通省が定めた「<u>管理不全空家等及び特定空家等</u>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、<u>大分県が定めた「市町村向け特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」に基づいて行います。</u></p> <p><u>ただし、特定空家等については、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。</u></p> <p>なお、<u>管理不全空家等及び特定空家等</u>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。</p>	20 ～ 22	管理不全空家等に 関することを追加 空家特措法の改正 に伴う条文を解消
<p><b>(1) 事前協議等</b></p> <p>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。<u>特定空家等</u>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ます。</p> <p><u>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。</u></p>	<p><b>(1) 事前協議等</b></p> <p><u>管理不全空家等と判断されると、その後、指導、勧告等の措置となる可能性があり、</u>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。<u>管理不全空家等及び特定空家等</u>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ます。</p> <p><u>法において、</u>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。</p>		
<p><b>(2) 措置の方針</b></p> <p><b>①措置の優先</b></p> <p><u>特定空家等</u>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ます。</p> <p><b>②措置内容の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>特定空家等</u>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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<p><b>(2) 措置の方針</b></p> <p><b>①措置の優先</b></p> <p><u>管理不全空家等及び特定空家等</u>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ます。</p> <p><b>②措置内容の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>管理不全空家等及び特定空家等</u>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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
<p><b>(3) 措置の実施</b></p> <p><b>① 助言・指導</b></p> <p>市長は、<u>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。</u></p>	<p><b>(3) 措置の実施</b></p> <p><b>① 助言</b></p> <p>市長は、<u>特定空家等の所有者等に対し、前項で検討した措置の内容を講ずるよう助言を行います。</u></p>		

現行	改正案	頁	備考
<p><b>② 勧告</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>○ 固定資産税等の住宅地特例について</p> <p>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（200m<sup>2</sup>以下の部分の敷地）又は3分の1（200m<sup>2</sup>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（200m<sup>2</sup>以下の部分の敷地）又は3分の2（200m<sup>2</sup>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> </div>	<p><b>② 指導</b></p> <p><u>市長は、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、前項で検討した措置の内容を講ずるよう指導を行います。</u></p> <p><b>③ 勧告</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>○ 固定資産税等の住宅地特例について</p> <p>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（200m<sup>2</sup>以下の部分の敷地）又は3分の1（200m<sup>2</sup>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（200m<sup>2</sup>以下の部分の敷地）又は3分の2（200m<sup>2</sup>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。</p> <p>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。</p> <p><u>令和5年12月13日の地方税法改正において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった管理不全空家等に係る土地についても、上記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。</u></p> <p>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。</p> </div>		
<p><b>③ 命令</b></p> <p>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。</p> <p>市長は、命令をする場合においては、法<u>第14条</u>第4項から第8項及び<u>第11項</u>から<u>第13項</u>の規定に基づき、実施します。</p> <p><b>④ 代執行</b></p> <p>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、公平性について充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。</p> <p>所有者等が確知できない場合は、法<u>第14条</u>第10項の規定に基づき、実施します。</p>	<p><b>④ 命令</b></p> <p>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。</p> <p><u>ただし、管理不全空家等に関してはこの限りではありません。</u></p> <p>市長は、命令をする場合においては、法<u>第22条</u>第4項から第8項及び<u>第13項</u>から<u>第15項</u>の規定に基づき、実施します。</p> <p><b>⑤ 代執行</b></p> <p>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、公平性について充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。</p> <p>所有者等が確知できない場合は、法<u>第22条</u>第10項の規定に基づき、実施します。</p>		

現行	改正案	頁	備考
<p><b>特定空家等の判断基準</b></p> <p><u>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</u> <u>るとおり、以下の状態にあるものと定義されます。</u></p> <p><u>(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</u> <u>(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</u> <u>(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</u> <u>(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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	削除		「市町村向け特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」を運用するため削除

現行	改正案	頁	備考
<p>宇佐市における「特定空家等に対する措置」の手順フロー</p>  <p>削除</p>			「市町村向け特定空家等及び管理不全空家等の判断基準」を運用するため削除

現行	改正案	頁	備考
<p><b>第5章 計画の推進</b></p> <p><b>1. 空家等対策の実施体制</b></p> <p>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。</p> <p>(1) 庁内の組織体制及び役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築住宅課</li> <li>○ 危機管理課 <ul style="list-style-type: none"> <li>・青パトによる防犯パトロールの実施</li> <li>・警察との連携</li> </ul> </li> <li>○ 生活環境課</li> <li>○ 都市計画課</li> <li>○ 土木課</li> <li>○ まちづくり推進課</li> <li>○ 消防本部予防課</li> <li>○ 税務課</li> </ul>	<p><b>第5章 計画の推進</b></p> <p><b>1. 空家等対策の実施体制</b></p> <p>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。</p> <p>(1) 庁内の組織体制及び役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築住宅課</li> <li>○ 危機管理課 <ul style="list-style-type: none"> <li>・警察との連携</li> </ul> </li> <li>○ 生活環境課</li> <li>○ 都市計画課</li> <li>○ 土木課</li> <li>○ まちづくり推進課</li> <li>○ 消防本部予防課</li> <li>○ 税務課</li> <li>○ <u>用地課</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明土地等対策</li> </ul> </li> </ul>	23 ～ 24	危機管理課の青パトによる防犯パトロールの実施を削除  用地課が新設され、所有者不明土地等対策について関連性があるため追加