

第2期 大分市 空家等 対策計画

令和4年3月



はじめに

近年、地域の人口減少や高齢化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景に全国的に空家等が増加しています。このような空家等の中には、適切に管理されていないことによる安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものもあります。今後、空家等がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

本市では、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成28年12月に「大分市空家等対策計画」を策定し、空き家対策の取組を進めてきました。今回、「第2期大分市空家等対策計画」の策定にあたり、空家等の現状を詳細に分析するとともに、前計画に基づき行ってきた取組の評価・検証等を行いました。

この第2期計画では、5つの基本目標を掲げ「予防」「活用」「管理」「地域」の4つの観点と「多様な連携による推進体制の充実」により空家等対策に取り組んでまいります。また、新たに「高齢者等への重点的な啓発」と「地域特性に応じた空家等対策」を実施することとしており、空家等の問題を地域社会全体の問題と捉え、行政、市民、事業者等が連携し、多面的に各種施策の取組を進めることで、基本理念である「持続可能で魅力あふれる良好な居住環境づくり」の実現をめざしてまいります。

今後は、安全・安心なまちづくりに向け、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進してまいりますので、市民の皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力を賜りました「大分市空家等対策協議会」の委員の皆様をはじめ、アンケート調査やパブリックコメントを通して貴重なご意見をいただきました市民の皆様に心から感謝を申し上げます。

令和4年3月

大分市長 佐藤 樹一郎





目 次

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	3

第2章 大分市の空家等の現状と課題

1. 空家等の現状	6
1-1 空家等を取り巻く社会的背景	7
1-2 大分市空家等実態調査	18
1-3 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査	28
2. 第1期空家等対策計画の検証	36
3. 空家等対策を進めるうえでの課題	40

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的事項	44
1-1 基本理念	44
1-2 基本目標	44
1-3 対象の地区及び空家等の種類	45
1-4 計画期間	45
2. 空家等の調査に関する事項	46
3. 空家等に関する対策を推進するための基本的な事項	46
3-1 所有者による空家等の適切な管理の促進に関する事項	46
3-2 空家等の活用の促進に関する事項	47
3-3 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項	48
3-4 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	49
3-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	50
3-6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	52

第4章 具体的な取組

1. 施策の取組方針	54
2. 施策の取組	55
2-1 空家等の発生予防	56
2-2 空家等の活用の推進	59
2-3 管理不全の解消	63
2-4 地域特性に応じた空家等対策の推進	66

第5章 計画実現に向けて

1. 主体別の役割と連携	68
2. 計画の進行	70

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	72
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令	77
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	77
4. 空家等に関する施策を総合的かつ 計画的に実施するための基本的な指針	78
5. 「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）	94
6. 大分市空家等対策の推進に関する条例	133
7. 大分市空家等対策協議会条例	134
8. 大分市空家等対策協議会委員名簿	135
9. 大分市空家等対策協議会日程	136
10. 大分市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱	137
11. 大分市空家等対策計画庁内検討委員会日程	139
12. 大分市空家等対策計画庁内検討委員会作業部会日程	139
13. 計画策定までの流れ	140



空家等対策計画の展開フロー

第1章

計画策定の 目的と位置づけ

- 計画策定の背景と目的
- 計画の位置づけ

計画策定の前提となる背景と目的を明らかにし、関連計画と本計画との位置づけを明確にする。

第2章

大分市の空家等 の現状と課題

- 空家等の現状
- 第1期空家等対策計画の検証
- 空家等対策を進めるうえでの課題

空家等の現状を示す各種調査結果に基づいて計画の検証を行い、空家等対策を進めるうえでの課題を提示する。

第3章

空家等対策の 基本的な方針

- 基本的事項
- 空家等の調査に関する事項
- 空家等に関する対策を推進するための基本的な事項

本計画の目的を踏まえ、基本理念や基本目標に基づく、施策の基本的な方針を提示する。

第4章

具体的な 取組

- 施策の取組方針
- 施策の取組

「予防」「活用」「管理」「地域」による4つの視点により、具体的な施策の取組方針を提示する。

第5章

計画実現に 向けて

- 主体別の役割と連携
- 計画の進行

計画推進において主体別の役割及び計画の進行管理の考え方を提示する。

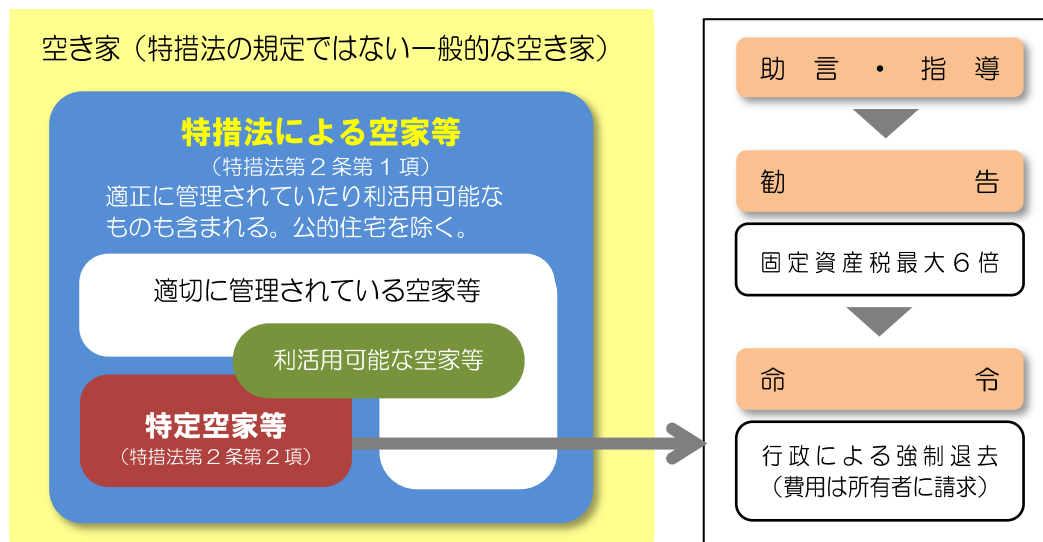
○空家等対策の推進に関する特別措置法〔2014(平成 26) 年法律第 127 号〕

における「空家等」「特定空家等」について

空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項により「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。」と定義されています。

特定空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項により「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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。」と定義されています。

※なお、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば年間を通して概ね建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準になると考えられます。（「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」3 空家等の実態把握（1）市町村内の空家等の所在等の把握より）





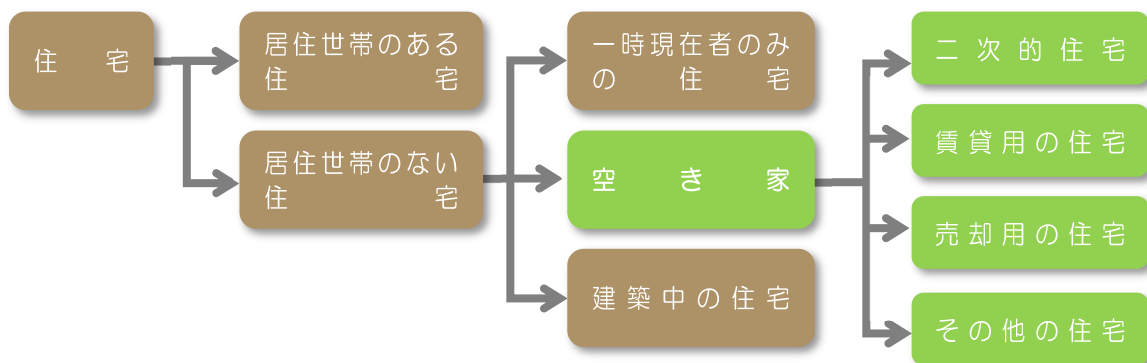
○住宅・土地統計調査における「空き家」について

空き家：以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」をいいます。

賃貸用又は売却用の住宅：「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいいます。

二次的住宅：「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」をいいます。

その他の住宅：「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の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います。



○「空家等」「空家」「空き家」「空き家等」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」「空き家等」と表記しています。

