

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 第1章 計画策定の目的と位置づけ
- 第2章 大分市の空家等の現状と課題
- **第3章 空家等対策の基本的な方針**
 - 1. 基本的事項**
 - 1-1. 基本理念
 - 1-2. 基本目標
 - 1-3. 対象の地区及び空家等の種類
 - 1-4. 計画期間
 - 2. 空家等の調査に関する事項**
 - 3. 空家等に関する対策を推進するための基本的な事項**
 - 3-1. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 3-2. 空家等の活用の促進に関する事項
 - 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
 - 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
 - 3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 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
- 第4章 具体的な取組
- 第5章 計画実現に向けて



第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的事項

1-1. 基本理念

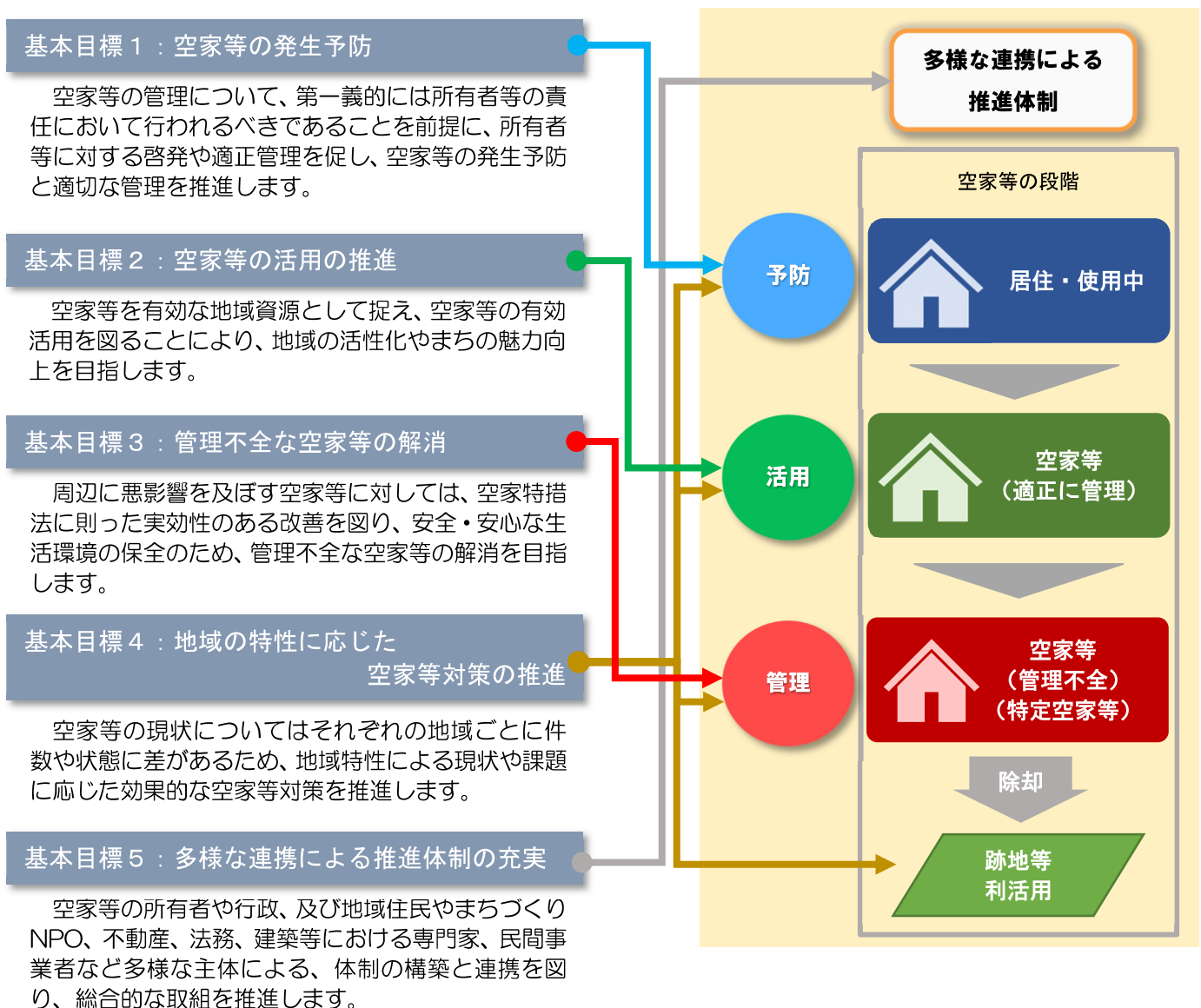
本計画は、大分市総合計画の理念に基づいて、住宅を含む都市基盤の形成で掲げられている「将来にわたって持続可能な魅力あふれるまちづくり」を踏まえ、

「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」

とします。

1-2. 基本目標

第2期計画においては、総合計画における基本的な政策の一つである「安定した生活基盤の形成」に則るとともに、管理不全の抑制など高齢者に対する啓発及び地域特性に応じた効果的な空家等対策を促進することの視点を加え、多様な連携による取組を推進するものとし、次の5つの基本目標を定めます。



1-3. 対象の地区及び空家等の種類

本市が把握している空家等の数、実態、分布状況、周辺への影響の度合いやこれまでに講じてきた対策等を踏まえ、空家等対策の対象地区及び対象とする空家等の種類については以下のとおりとします。

(1) 空家等対策の対象地区

2020（令和2）年度に実施した大分市空家等実態調査の空家等の分布状況を踏まえ、本計画に基づく空家等に対する対策については、市内全域で行うことが必要であると考え、大分市全域を対象地区として位置づけます。

また、本市の空家等の現状と課題の分析の結果を踏まえ、地域の特性に応じた施策を検討し推進することで、空家等に関する課題の解決に取り組みます。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」です。

また、空家等の種類は、2020（令和2）年度に実施した大分市空家等実態調査によると、多くの空家等が住宅用途の建物ではあるものの、住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等の空家等も存在することから、全ての種類の空家等を対象とします。

1-4. 計画期間

本計画の期間については、空家等実態調査により把握した空家等の状況や地域の状況が変化していることから、第1期計画と同様に2022（令和4）年度から2026（令和8）年度までの5年間とします。

	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8
第2期大分市 空家等対策計画	計画期間 R4年度～R8年度				
					見直し予定



2. 空家等の調査に関する事項

(1) 今後の実態調査について

本計画の計画期間が計画策定から5年間となっていることから、2020（令和2）年度に行われた大分市空家等実態調査の調査手法を踏まえて、次回の調査実施を検討します。なお、調査手法や調査対象、また他の調査（住宅・土地統計調査や国勢調査）を利用する等、必要に応じて具体的な調査方法についても検討します。

3. 空家等に関する対策を推進するための基本的な事項

3-1. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等による適切な管理

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。所有者等が責任を持って自主的、適切に空家等の管理を行うことができるよう、パンフレットやホームページ等により所有者等の責務について啓発活動を継続します。

（空家特措法第3条）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(2) 所有者等への情報提供

将来的に適切な管理ができなくなる可能性が出てきた場合や、活用されない期間が長期化しそうな場合については、適切な管理や活用が継続できるような情報を提供します。

また、特定空家等に該当する可能性の高い空家等は、周辺への悪影響を及ぼす恐れがあるため、速やかに改善するよう、必要とされる措置の助言や情報提供を行います。

(3) 所有者の高齢化に対応した適切な対策の促進

人が住まなくなる理由として、他の住宅への転居や死亡、施設への入居など、高齢者の住環境の変化が主な要因として考えられます。

また、空家等の管理についても高齢化による身体的な問題が管理不全を招きます。これらのことから、将来の空き家問題の進行が懸念される高齢者世帯に対応した対策を検討します。

3-2. 空家等の活用の促進に関する事項

空家等の活用の促進について、住み替え情報バンク制度の充実や活用に関する支援制度の拡充、除却した空家等の跡地の活用策等について検討します。

(1) 住み替え情報バンク制度の充実

本市では、2015（平成27）年度から「住み替え情報バンク」を全市に拡大し、ホームページに掲載しています。

空家等を有効活用するために、住み替え情報バンクの充実を図ります。

(2) 支援制度の拡充

空家等の活用を促進するため、売却や賃貸など中古住宅の流通促進を図るとともに、空家等を地域資源としてとらえ、福祉や地域コミュニティの拠点として活用するための支援を行います。

また、移住希望者が空家等を積極的に利用できるような支援策として、各種関係団体等との情報交換や連携、住み替え情報バンクを利用した定住支援のための取組等、移住希望者がスムーズに移住できるよう支援を行います。

さらに、大分市空家等実態調査により把握した地域ごとの現状や課題を踏まえた、地域特性にあわせた空家等の活用支援を検討します。

(3) 除却等に対する支援

適切な管理が行われず老朽化した空家等の周辺市民の安全・安心の確保や住環境の改善、良好な景観の維持を図るという観点から、老朽危険空き家等の所有者等が除却を行う場合に支援を行います。

また、地域特性や周辺環境により利活用が困難な空き家に対しての支援を検討します。

(4) 除却した空家等の跡地の活用

所有者等の意向を尊重し、地域特性や住民ニーズに応じた跡地の有効活用について検討します。



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

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等に対して、空家特措法に基づき迅速かつ慎重に措置を行います。

(1) 特定空家等に対する措置

所有者等は、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、空家特措法第 14 条各項において、市町村長は特定空家等の所有者等に対して措置を講ずることができると規定されています。これらの措置は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、慎重に行うこととします。

(2) その他の対処に関する事項

① 特定空家等の判断

公平性、透明性を確保するため、現地調査の結果を踏まえ、ガイドラインに基づき定量的な判断基準を適用します。

② 現地調査

空家特措法第9条に基づき、必要である場合は立入調査を行います。



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

空家等に関する相談への対応として、住民等からの問い合わせ先の一元化を図り、相談体制の充実を図ります。

(1) 住民等からの相談窓口の充実

庁内連携のもと、住宅課において、空家等の相談窓口を一元化します。

表 3-1 空家等に関する相談内容の具体例

相談内容
相続などの相談
住み替え情報バンクに関する相談
支援制度に関する相談
ごみや動物等の衛生に関する相談
ブロック塀の破損等通行者への影響に関する相談
樹木の繁茂等に関する相談
侵入や火災の危険等に関する相談
住宅の腐朽・破損に関する相談

(2) 相談体制の充実

① 「予防」「活用」「管理」に関する相談体制の充実

法務、宅地建物取引などの関係団体等と連携し、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談、相続などの問題等、さまざまな問題について相談できる体制の充実を図ります。

② 相談会の開催

法務、不動産、建築等の専門知識を有する関係団体等と連携して、相談会やセミナーを開催するとともに、相談者からの意見や要望、所有者の高齢化に対応した適切な情報提供を行い、地域組織を通じて周知を行う等、相談体制及び内容の充実を図ります。

また、ICTを活用することで、遠方に居住する等の理由により相談会場に来られない方に対して効果的な開催方法を検討します。



3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を以下のような体制で実施します。

(1) 空家等対策の実施体制の概要

① 大分市空家等対策協議会

空家特措法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、地区の代表者等で「大分市空家等対策協議会」を2015（平成27）年8月に設置しています。

② 大分市空家等対策計画庁内検討委員会

空家特措法第6条第1項に規定する、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な事項を検討するため、下記に示す関係課で構成する、「大分市空家等対策計画庁内検討委員会」を2016（平成28）年4月に設置しています。

表 3-2 大分市空家等対策計画庁内検討委員会関係課

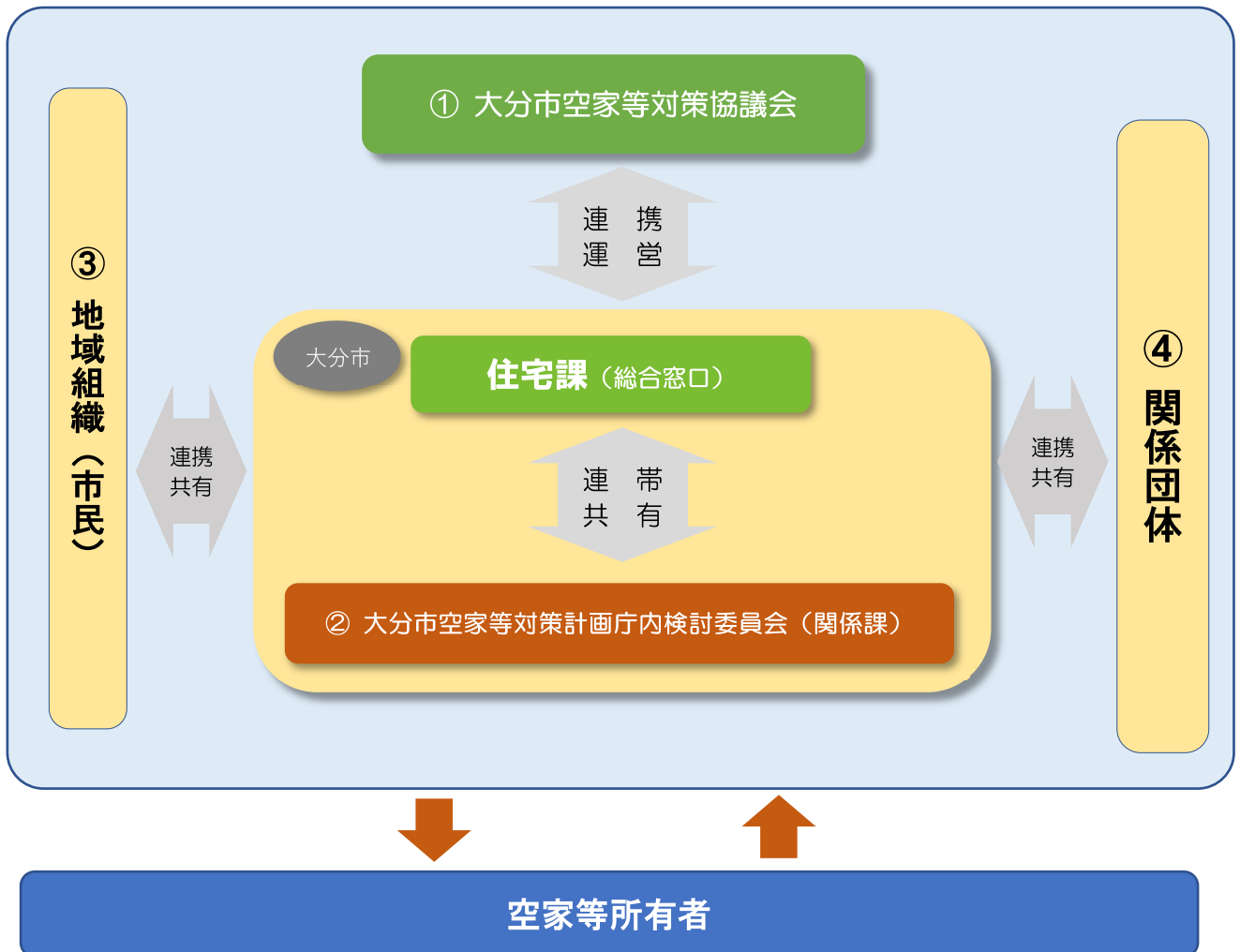
総務課
防災危機管理課
企画課
管財課
資産税課
市民協働推進課
福祉保健課
子ども企画課
長寿福祉課
環境対策課
商工労政課
農業委員会事務局
道路維持課
住宅課
都市計画課
開発建築指導課
消防局 予防課
上下水道局 水道維持管理課

③ 関係団体や組織との連携

- (ア) 空家等対策のための協定等を締結し関係団体等と連携します。
- (イ) 空家等の相談会を関係団体等と連携して開催します。
- (ウ) 各地域の自治会・町内会や NPO 等と相互に連携し、地域の活性化や高齢者対策等、空家等の予防や発生を抑制するための取組を検討します。

(2) 空家等対策の実施体制図

空家等対策を総合的、計画的に推進するため住宅課が総合窓口となり、専門分野や住民代表で組織する「大分市空家等対策協議会」及び関係課による「大分市空家等対策計画庁内検討委員会」並びに関係団体や地域組織と連携します。





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

その他空家等対策の実施に求められる必要な事項として、以下のとおり整理します。

(1) 法と条例について

本市においては、空家特措法の施行に伴い、条例の改正を行っており、現在は法と条例による連携した取組が可能となっています。今後、社会情勢の変化などにより対応が困難なことが発生した場合には法の改正等を要望すること等を検討します。

(2) 税制について

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けることが空き家のまま残り、管理不全な空家等の発生に繋がっていると考えられます。この特例を解除することにより、管理不全な空家等の解消を促すことを検討します。

(3) 計画の進捗管理のあり方

本計画の進捗を管理するため、定期的に大分市空家等対策協議会等を開催し、空家等対策に関する事業実績や施策の現況等、現状の共通認識を図るとともに、必要に応じて施策の見直しを図るものとします。

