

第4章 具体的な取組

- 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
- **第4章 具体的な取組**
 - 1. 施策の取組方針
 - 2. 施策の取組
 - 2-1. 空家等の発生予防
 - 2-2. 空家等の活用の推進
 - 2-3. 管理不全の解消
 - 2-4. 地域特性に応じた空家等対策の推進
- 第5章 計画実現に向けて



第4章 具体的な取組

1. 施策の取組方針

空家等の発生予防や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等の解消など、5つの基本目標に伴う「予防」「活用」「管理」「地域」の各種施策を実施することにより、基本理念である「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」の実現をめざします。

基本理念

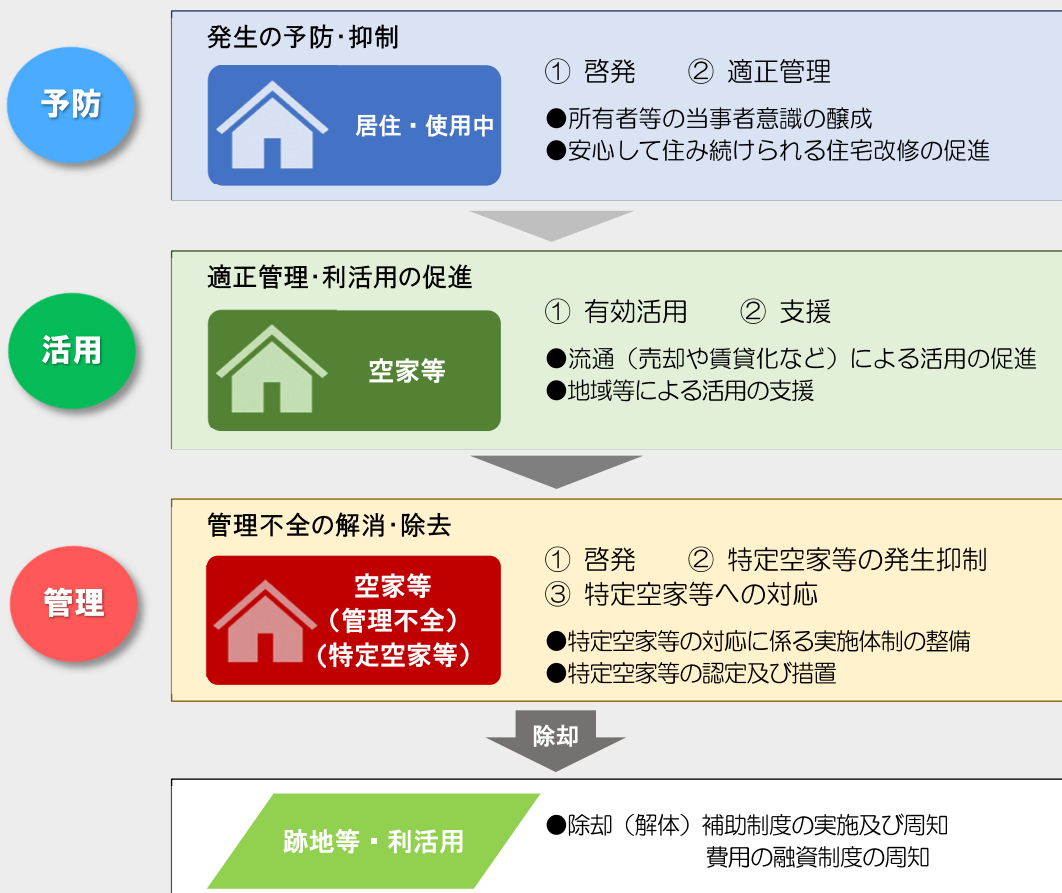
「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」



基本目標

- 基本目標 1：空家等の発生予防
- 基本目標 2：空家等の活用の推進
- 基本目標 3：管理不全な空家等の解消
- 基本目標 4：地域の特性に応じた空家等対策の推進
- 基本目標 5：多様な連携による推進体制の充実

施策の取組方針



施策の取組

2. 施策の取組

計画の実施にあたっては「予防」「活用」「管理」「地域」に関する施策を中心に、空家等に対する総合的な取組を推進します。

既存事業については、さらなる充実を図る中、継続して実施するとともに、今後新たに必要となる施策を検討していきます。

建物の状態	取 組 事 項	既存事業 の充実	新 規 事 業
居住・使用中 	「予防」 2-1 空家等の発生予防		
↓ 空き家 空家等 (適正に管理) 	(1) 啓発		
↓ 管理不全 空家等 (管理不全) (特定空家等) 	① 空家等の発生予防を周知するための「大分市空家等相談会」の開催	○	
↓ 除却 更地 等 	② 空家等予防に関する広報活動の充実	○	
	③ 高齢者等に対する重点的な啓発の取組		○
	(2) 適正管理		
	① 適正管理を促進するための推進体制	○	
	② 空家等の所有者等が自主的な改善に取り組む支援の実施	○	
	③ 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の活用促進	○	
	「活用」 2-2 空家等の活用の推進		
	(1) 有効活用		
	① 活用を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催	○	
	② 空家等の有効活用を推進するための広報活動の充実	○	
	③ 空家等の活用を促進するための推進体制	○	
	④ 住み替え情報バンクの活用促進	○	
	⑤ 空家等及び跡地の活用の検討	○	
	(2) 支援		
	① 各種補助制度の充実	○	
	② 関係団体との覚書及び協定の活用促進	○	
	③ 地域の現状に基づく空き家・空地の解消に向けた取組の検討	○	
	「管理」 2-3 管理不全の解消		
	(1) 啓発		
	① 適正な管理を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催	○	
	② 管理不全の解消に向けた広報活動の充実	○	
	③ 空家等の管理不全を抑制するための高齢者等に対する重点的な啓発の取組		○
	(2) 特定空家等の発生抑制		○
	(3) 特定空家等への対応		
	① 特定空家等と判断するための基準について	○	
	② 応急措置について	○	
	③ 空家特措法第14条に基づく措置	○	
	「地域」 2-4 地域特性に応じた空家等対策の推進		
	(1) 有効活用		○
	(2) 支援		○



2-1. 空家等の発生予防

管理不全な空家等（特定空家等を含む）の発生を予防するために、以下に示す「(1) 啓発」「(2) 適正管理」に取り組みます。

啓発は、「大分市空家等相談会」の開催及び空家等予防に関する広報活動の充実、高齢者に対する重点的な啓発の取組について施策を実施します。

また、適正管理については、推進体制に基づく連携や空家等の所有者等が自主的な改善に取り組むための支援についての施策を継続します。

(1) 啓 発

① 空家等の発生予防を周知するための「大分市空家等相談会」の開催

本市では、2015（平成 27）年度から「大分市空家等相談会」を開催しています。

空家等の発生を予防するために、関係団体等と連携して、空家等にならないための予防策を広報するとともに、高齢者の相談機会を増やすことやオンラインにより開催することなど、更なる充実に図ります。



○ 空き家の所有者・管理者に対する相談会「大分市空家等相談会」の開催

空き家の管理や利活用について専門家らが一堂に集まり、空き家の所有者・管理者から相談を受ける「大分市空家等相談会」を開催します。

現在の住まいから住み替えを検討されている方のため、マイホーム借り上げ制度についてもご相談に応じます。

空き家の管理から相続まで、さまざまな相談に応じます。

○ 対象者

空き家の所有者・管理者、将来空き家になる可能性がある家屋を所有している方

○ 相談の内容

空き家の管理/空き家のリフォーム/売買、賃貸等/相続
住み替え/家屋の解体/その他空き家に関すること

○ 相談費用（無料）

資料：大分市（ホームページ）

② 空家等予防に関する広報活動の充実

第1期計画に基づき実施した啓発活動及び、「いかすいえ」をコンセプトに所有者や管理者の義務、空家特措法の概要、相談窓口等を記載した啓発のためのパンフレットや動画を利用します。

また、建物所有者全体への啓発として、固定資産税の納税通知書にパンフレットを同封するなど、積極的な情報提供や啓発活動を行います。



資料:大分市(ホームページ)

③ 高齢者等に対する重点的な啓発の取組

空家等が発生する主な要因のうち、老人ホームへの入所を含む転居、相続によるものが多いことから、高齢者及びその親族などに対して、民事信託制度（家族信託）や成年後見制度の周知、相続問題について福祉部局など関係団体と連携して啓発を行い、空家等の発生抑制を図るとともに、高齢者に対する直接的な情報提供を行うことを検討します。

(2) 適正管理

① 適正管理を促進するための推進体制

第3章の「空家等対策の基本的な方針」（3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて、住宅課が総合的な窓口を担い、大分市空家等対策協議会や庁内検討委員会の運営、庁内推進体制による連携、関係団体との連携を推進します。



② 空家等の所有者等が自主的な改善に取り組む支援の実施

自主的な改善に取り組むための支援策として、空家等の発生を予防するため、所有者等に対し「大分市空家等相談会」への参加を促します。

また、管理不全な空家等においては、所有者等が死亡または不明な場合、空家特措法及び条例に基づいて本市で調査を行い、相続人などの管理者等を特定するとともに、管理者等に対し、適正な管理が行われるよう空家特措法に基づいた適切な助言等を行います。

③ 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の活用促進

本市では、2015（平成27）年度に大分市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。協定の活用を図ることにより、遠方に居住している等の理由から空家等の自主管理が困難な所有者等の適正管理を促進します。

「空家等の適正な管理の推進に関する協定」

（本市の取組）

空家等の所有者等にシルバー人材センターの空家等の管理業務を紹介する。

（シルバー人材センターの取組）

所有者等と契約を結び、空家等の見回り、草刈り、清掃、樹木の伐採・剪定、その他の一般管理業務を担う。

貴方の大切な財産「空家」の管理は
シルバー探偵団にお任せください

大分シルバー人材センターでは、大分市と連携した事業として、空家等が放置され、管理不全な状態になることを防止するため、大分市と空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結いたしました。

業務内容は、空家等の見回り、敷地の除草、樹木の伐採、枝下ろし、植木の剪定などがありますので、ぜひ、お気軽にご相談ください。

軒裏
軒裏の異状（シミ、ハガシ、浮きなど）

外壁
外壁の異状（穴、浮き、ハガシ、ヒビなど）

雨とい
水漏れ、ハズレ、割れなど

土台・基礎
腐蝕、土台の異状（ヒビ、割れ、腐朽など）

窓、ドア
ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合、落書きなど

家のまわり
腐の異状（腐さ、割れ、ヒビなど）
雑草、樹木の腐敗
衛生害虫の発生（ハチ、ゴキブリ、ネズミなど）
ゴミなどの不法投棄

業務内容及び料金の目安

- 見回りは1回あたり¥2,500（空家等の確認、写真撮影、報告書の送付）
- 除草作業、植木剪定・枝下ろし作業は現場確認して見積書を作成いたします。
- ※詳しくは大分市シルバー人材センターにお問い合わせください。

公益社団法人
大分市シルバー人材センター
〒870-0026 大分市金池町3丁目2番3号
TEL097-538-5575 FAX097-538-5576

●トキハ食糧
●コンパイル
●金池小学校
●南立寄学校
●大分市シルバー人材センター
R10
上野

資料：大分市（ホームページ）

2-2. 空家等の活用の推進

空家等の活用の推進のために、以下に示す「(1) 有効活用」「(2) 支援」に取り組みます。

有効活用は、「大分市空家等相談会」の開催及び広報活動の充実、推進体制に基づく連携、住み替え情報バンクの活用促進を継続するとともに、空家等及び跡地の活用について検討します。

また、支援については、各種補助制度の充実及び関係団体との覚書及び協定の活用促進を推進します。

(1) 有効活用

① 活用を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催

本市では、2015（平成 27）年度から「大分市空家等相談会」を開催しています。

空家等の活用を促進するため、活用のための情報や支援策等を提供することにより、相談会の充実を図ります。

② 空家等の有効活用を推進するための広報活動の充実

啓発や周知活動を促進するため、第 1 期計画に基づき実施した啓発活動及び、「いかすいえ」をコンセプトに作成した啓発のためのパンフレットや動画を利用します。

また、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットやホームページ等を活用して積極的な情報提供を行います。

③ 空家等の活用を促進するための推進体制

第3章の「空家等対策の基本的な方針」（3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて、住宅課が総合的な窓口を担い、大分市空家等対策協議会や庁内検討委員会の運営、庁内推進体制による連携、関係団体等との連携を推進します。

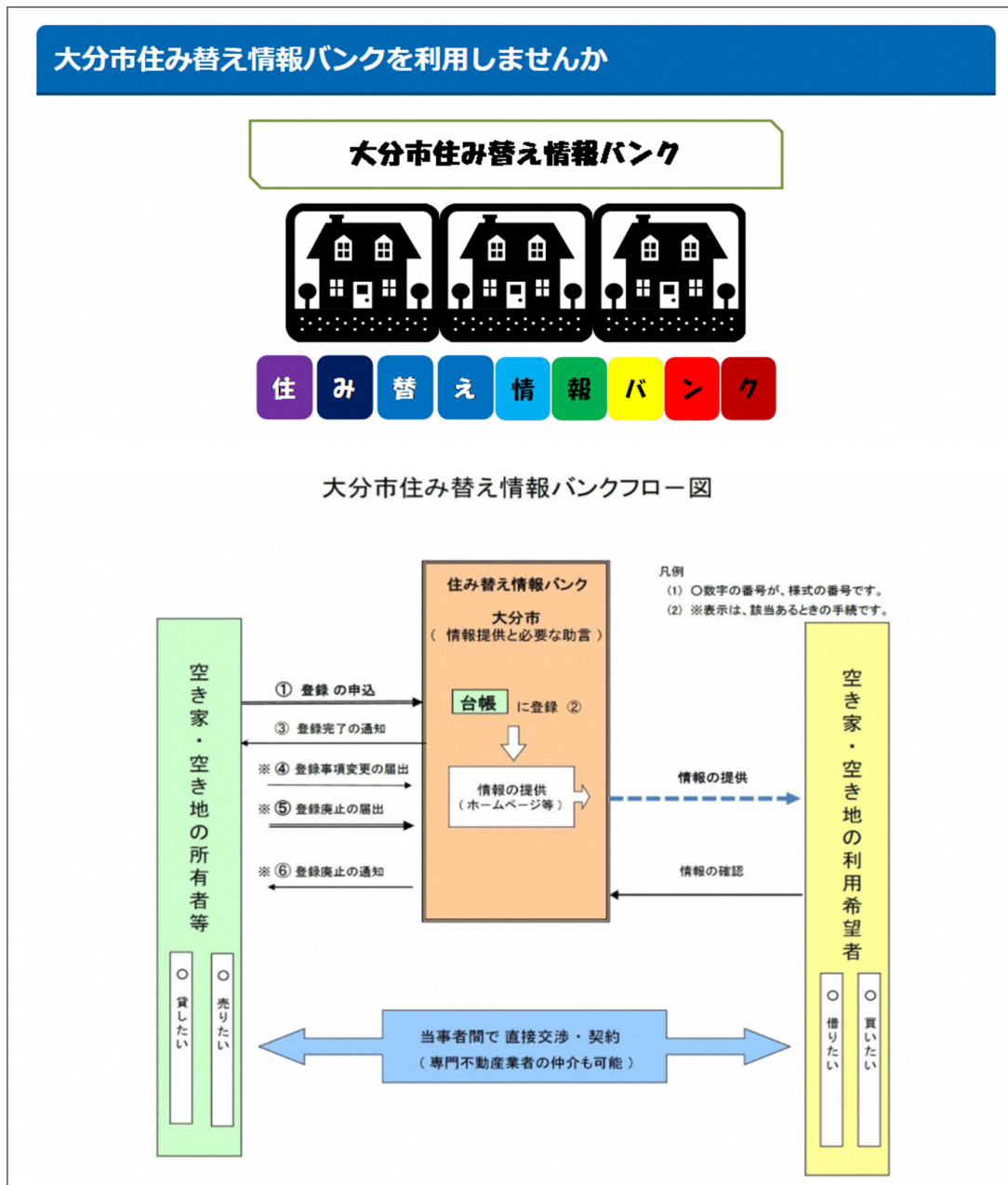


④ 住み替え情報バンクの活用促進

本市で把握している空家等のうち、利活用が見込まれる物件の所有者等調査を行い、所有者等に売買や賃貸の意思を確認しながら登録を促すなど、住み替え情報バンクの充実を図ります。

また、新たに発生した空き家については、所有者等調査や登録促進を定期的に行うことを検討します。

さらに、所有者等及び不動産関連団体における更なる制度の周知や各種補助制度と連携することで住み替え情報バンクの活用を促進します。



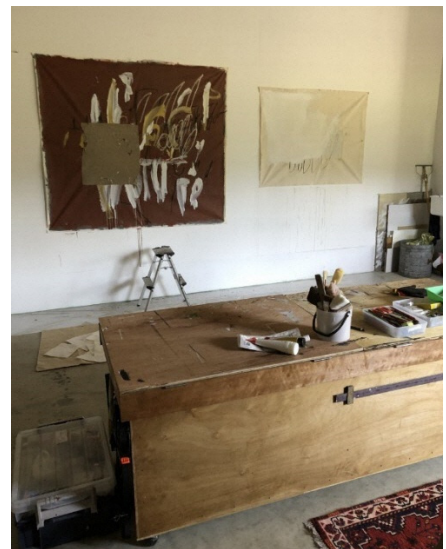
資料:大分市(ホームページ)

⑤ 空家等及び跡地の活用の検討

売却や賃貸など中古住宅の活性化を図り、利用可能な空家等を不動産市場に流通させる必要があることから、中古住宅の流通を促進するために、居住を可能とする改修工事等中古住宅のリフォームについて、支援を継続します。

また、子育て支援や高齢者のための施設などの社会福祉施設としての活用策についても、関係部署や地域組織と連携し、情報の共有を図り有効な活用のあり方を検討するとともに、ギャラリー、アトリエ等としての活用や古民家を再生して活用するなど、新たな視点での活用策や国の政策等を踏まえた空家等の活用策についても検討します。

なお、空家等や跡地の活用については、都市計画法に基づく市街化調整区域内の建築制限や農地法に基づく農地取得の規制等を受ける場合が生じるため、関係部署と連携し、引き続き情報の共有を図ります。



大分市空家等改修支援事業を利用して空家等をアトリエに活用した事例



(2) 支 援

① 各種補助制度の充実

空家等の活用を推進するために、空家等の所有者に対して市場への流通や他の用途に使えるように改修し、利活用を促すための支援を行うとともに、空き家の利用者に対しても支援を行います。

② 関係団体との覚書及び協定の活用促進

2015（平成 27）年度に金融機関と「空家等対策の推進に関する覚書」を交わしています。空家等の除却やリフォーム費用等に関する金融商品、市の施策の紹介などを相互に行うため、金融機関との連携を図ります。

2018（平成 30）年度に不動産関連団体と「空家等の利活用の促進に関する協定書」を交わしています。空家等の所有者等から売買や賃貸の意向が示された物件においては、協定に基づき不動産関連団体へ紹介することにより、市場への流通を図り空家等の利活用を推進します。

2020（令和 2）年度に住宅金融支援機構とこれまで締結していた協定の内容を拡充した「【フラット 35】子育て支援型・地域活性化型並びに大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業及び大分市移住者居住支援事業に係る相互協力に関する協定書」を交わしています。協定に基づき住宅を取得される方に対する支援や空家等の利活用を推進します。

③ 地域の現状に基づく空き家・空地の解消に向けた取組の検討

大分市空家等実態調査において把握した地域の課題や立地適正化計画を踏まえ、地域に合わせた利活用に対する取組を検討するとともに、近年多発する災害及び地域の環境保全に対応する等、防災や防犯を意識した取組を検討します。

2-3. 管理不全の解消

管理不全を解消するために、以下に示す「(1) 啓発」「(2) 特定空家等の発生抑制」「(3) 特定空家等への対応」に取り組みます。

啓発は、「大分市空家等相談会」の取組及び空家等管理不全に関する広報活動の充実、高齢者に対して重点的な取組を実施します。

また、特定空家等の発生抑制については「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」の充実を図ります。

そして、特定空家等への対応については空家特措法に基づいた措置等を行います。

(1) 啓 発

① 適正な管理を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催

本市では、2015（平成 27）年度から「大分市空家等相談会」を開催しています。

適切な管理がされず老朽化した空家等の所有者等に対して、管理不全の解消を促進するため、空家等の管理に関する情報や除却補助などの支援策を提供するとともに、相談会場に来られない方に対してはオンラインにより開催するなど相談会の充実を図ります。

② 管理不全の解消に向けた広報活動の充実

第 1 期計画に基づき実施した啓発活動及び、「いかすいえ」をコンセプトに作成した啓発のためのパンフレットや動画を利用します。

また、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットやホームページ等を活用して積極的な情報提供や管理不全の解消のための啓発活動を行います。

③ 空家等の管理不全を抑制するための高齢者等に対する重点的な啓発の取組

管理不全に陥りやすい高齢者及びその親族などに対して、本市広報誌やホームページによる情報提供を行い、住まいを適切に引き継いでいくための必要性及び意義、遺言や民事信託制度（家族信託）、成年後見制度の活用等、福祉部局など関係団体と連携しながら周知を行うことで管理不全な空家等の発生抑制を図るとともに、高齢者に対する直接的な情報提供を行うことを検討します。

また、住まいを引き継ぐ際には相続登記を行うように広報する等、所有者不明土地等の問題について法務局と連携して取り組みます。



(2) 特定空家等の発生抑制

特定空家等になる可能性のある危険な空家等への迅速な対応を図るために「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」を推進するとともに、地域特性から利活用が難しく老朽化が進むと思われる物件に対して事業の拡充を検討します。

また、所有者不明の空家等については、放置され老朽化が進みやすいと考えられることから、法務局や庁内関係課と連携して調査を行い、早期の所有者等の判明に努めます。

(3) 特定空家等への対応

① 特定空家等と判断するための基準について

市民の生命、身体、財産及び生活環境への影響等が大きい特定空家等の可能性があるものについては、市民の安全・安心を守るために、空家特措法に則り措置を行うことが求められます。

老朽化の進行等で周辺への悪影響をもたらし、早急に改善を図る必要性が高いものについては、判断基準に基づき判断したうえで、特定空家等の対象として改善指導を行います。

② 応急措置について

地震や台風等の災害や長年放置され続けたことによる空家等の倒壊等、危険な状態にある空家等は、周辺住民に対して人的被害を及ぼす可能性が高いことから、緊急的に危険を回避する際の対応について、条例に基づき必要な措置を行います。

③ 空家特措法第14条に基づく措置

「勧告」については、代執行を見据えた対応であり、実施した際の費用は所有者等の負担となるため、第三者機関に諮り慎重な審査を行います。

また、所有者不明の特定空家等は、略式代執行等による改善を行うとともに、財産管理人制度を活用した費用回収を行います。

なお、「勧告」を行い、固定資産税等の住宅用地特例を解除することにより、所有者等に対して特定空家等の解消を促します。

特定空家等に対する措置について、その流れとなるフロー図を次頁に示します。

特定空家等に対する措置フロー





2-4. 地域特性に応じた空家等対策の推進

地域特性に伴う空家等の利活用のために、以下に示す「(1) 有効活用」「(2) 支援」に取り組みます。

有効活用は、居住推奨区域や地域特性に合わせた活用を検討します。

また、支援については地域特性に応じた活用・流通対策の取組を検討します。

(1) 有効活用

空家等は、市街化調整区域に存在するだけでなく、市街化区域など比較的利便性の高い場所に立地しているケースもあります。それらの空家等は、民間市場において流通する可能性があるにもかかわらず、所有者等が活用に向けた取組を行っていないケースが考えられることから、地域の特性に応じた活用・流通対策に取り組むことで空家等の活用を促進します。

また、立地適正化計画における居住推奨区域内の空家等で利活用が難しい物件については、庁内関係課や関係団体等と空家等の有効活用について検討します。

そして、それ以外の地域において地域特性や立地条件等により活用が進まない空家等は、除却や除却後に空地としての有効活用を検討します。

(2) 支 援

都市計画や立地適正化計画等における区域設定等にあわせた対策も検討するとともに、老朽化した空家等が倒壊し、緊急輸送路や避難路の道路が閉塞する事態を未然に防止するという防災上の観点からも、空家等の有効活用や除却の支援、緊急時の応急措置などについて検討します。

