

第2期
豊後高田市
空家等対策計画

令和2年9月
豊後高田市

目 次

空家等対策の全体イメージ	1
--------------	---

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	2

第2章 空家等の現状・課題

1. 空家等の現状	3
2. 空家等における課題	4

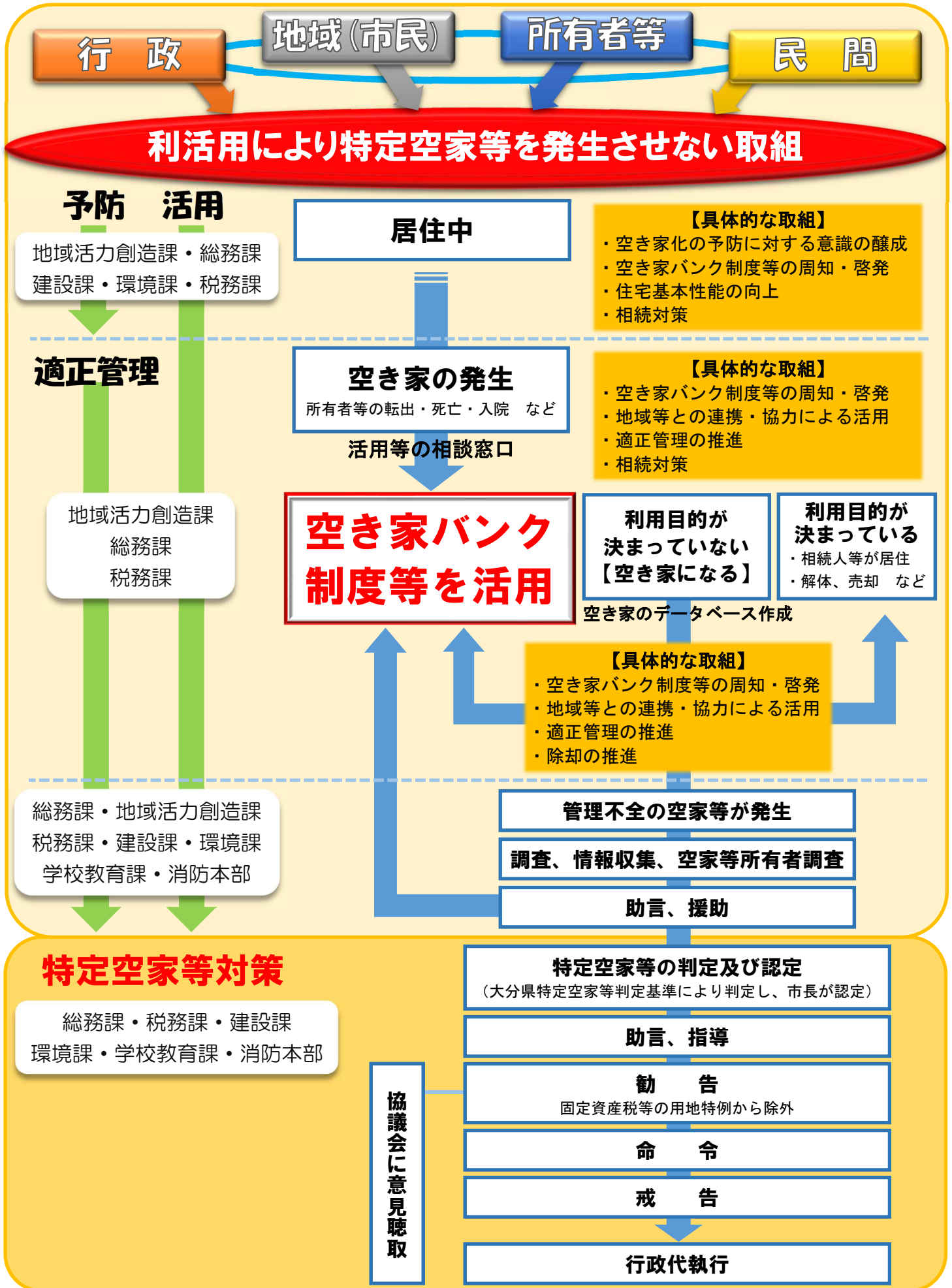
第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針	5
2. 計画の期間	7
3. 計画の成果目標等	7
4. 計画の対象	8
5. 空家等対策の実施体制	8
6. 空家等の調査	10

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1. 空家等の『予防』『適正管理』の推進	11
2. 空家等の『活用』の推進	12
3. 特定空家等に対する措置等	14
4. 空家等に関する相談への対応	15

【空家等対策の全体イメージ】



第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

既存住宅の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、本市の空き家は増加傾向にあります。空家等は、適正に管理されないまま放置され、火災や倒壊などの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題も多く、今後、更に空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等特措法」という。）が完全施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

空家等特措法においては、空家等の所有者又は管理者が、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、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「豊後高田市空家等対策計画」を策定し、行政だけでなく、地域住民や民間事業者など各主体が連携協働し、「空家等の予防」、「空家等の活用」、「空家等の適正管理」を基本方針として、空家等対策に取り組んできました。

今後も、空家等の増加が予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層推進し、市民の生命及び財産を保護し、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等を利活用して、定住・移住対策に取り組むことを目的に「第2期 豊後高田市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針として策定しています。

また、既存計画である「第2次豊後高田市総合計画（改訂版）」や「第2期豊後高田市まち・ひと・しごと「活力」創生プラン」等の各種計画との連携・整合性を図ります。

第2章 空家等の現状・課題

1. 空家等の現状

本市の空き家の総数は、令和2年3月31日時点で985件で、居住可能、一部修繕により居住可能件数は765件、居住不能件数は220件となっています。

利活用の状況については、空き家バンクの登録件数が366件で、その内、空き家リフォーム事業を活用した件数が138件となっており、空き家バンク制度等を利用した移住者や空き家バンクの利用登録世帯数も増加しています。

また、平成30年住宅・土地統計調査では、本市の空き家率は20.4%で、平成25年に行われた同調査時より0.5ポイント減少しており、空き家バンク等の利活用の取組成果は着実に現れてきております。

しかし、空き家バンク利用登録世帯数に対して空き家バンク登録件数が不足している状況の中で、利活用されていない空き家が399件あり、引き続き利活用により空家等を発生させない取組みが重要となります。

■ 空き家の状況（令和2年3月31日時点）

空き家 総数	内 訳		
	居住可能件数	一部修繕により居住可能件数	居住不能件数
985件 (123件増)	387件 (94件増)	378件 (21件増)	220件 (8件増)

■ 空き家の除却状況（令和2年3月31日時点）

除却件数	内 訳	
	所有者等による除却件数	指導等による除却件数
50件	39件	11件

※第1期計画策定時から令和2年3月31日までに除却を行った件数

■ 空き家の利活用の状況（令和2年3月31日時点）

空き家バンク登録件数	空き家バンク登録物件のうち 空き家リフォーム事業を活用した件数
366件（109件増）	138件（62件増）

■ 空き家バンク利用世帯の状況（令和2年3月31日時点）

空き家バンク利用世帯数	空き家バンク利用登録世帯数
261世帯（104件増）	2402世帯（1317件増）

※（ ）内は、第1期計画策定時から令和2年3月31日までの実績数

第2章 空家等の現状・課題

2. 空家等における課題

(1) 空家等の発生の予防

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、持ち家で暮らす単身高齢者が増加しており、福祉施設への入所や相続等に伴う空き家の発生等、将来に対する準備を早い段階から進めてもらうため、関係機関と連携した普及啓発が重要となります。

(2) 空家等の利活用

利活用されていない空き家への空き家バンク登録等の働きかけを行うとともに、これから発生する空家等の中で、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空家等対策を展開していく必要があります。

(3) 近隣への悪影響

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、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。

(4) 地域全体への悪影響

地域の生活道路や通学路に危険を及ぼすとともに、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恐れがあります。また、空家等の破損や腐食により景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(5) 所有者等の管理意識の欠如

空家等は、相続等によりすべての人に関係する問題であるとともに、個人の財産として、所有者等が管理すべきものですが、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傾向にあります。

相続や経済的事実等、各案件で原因は異なりますが、所有者等には適切に管理する責任があることを周知する必要があります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

本市では、空き家バンク制度等により空き家を活用した定住・移住政策を展開しているところですが、空き家バンクの登録物件が不足しています。

また、適正な管理がされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、人口減少や所有者等の代替わりと相まって事案の増加、進行が予想されます。

このようなことから、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等を新たに発生させない取り組みとして、まずは、空き家を活用し、定住・移住につなげる取り組みを推進することが重要になるため、次の3つを空家等対策の基本方針として計画を運用します。

空家等対策の3つの基本方針

I 空家等の『予防』

現在居住中の所有者等に対し、空家等の利活用や空家等から生じる問題点等を周知・啓発し、空家等を発生させない意識の醸成を図り、空家等の予防を推進します。

II 空家等の『活用』

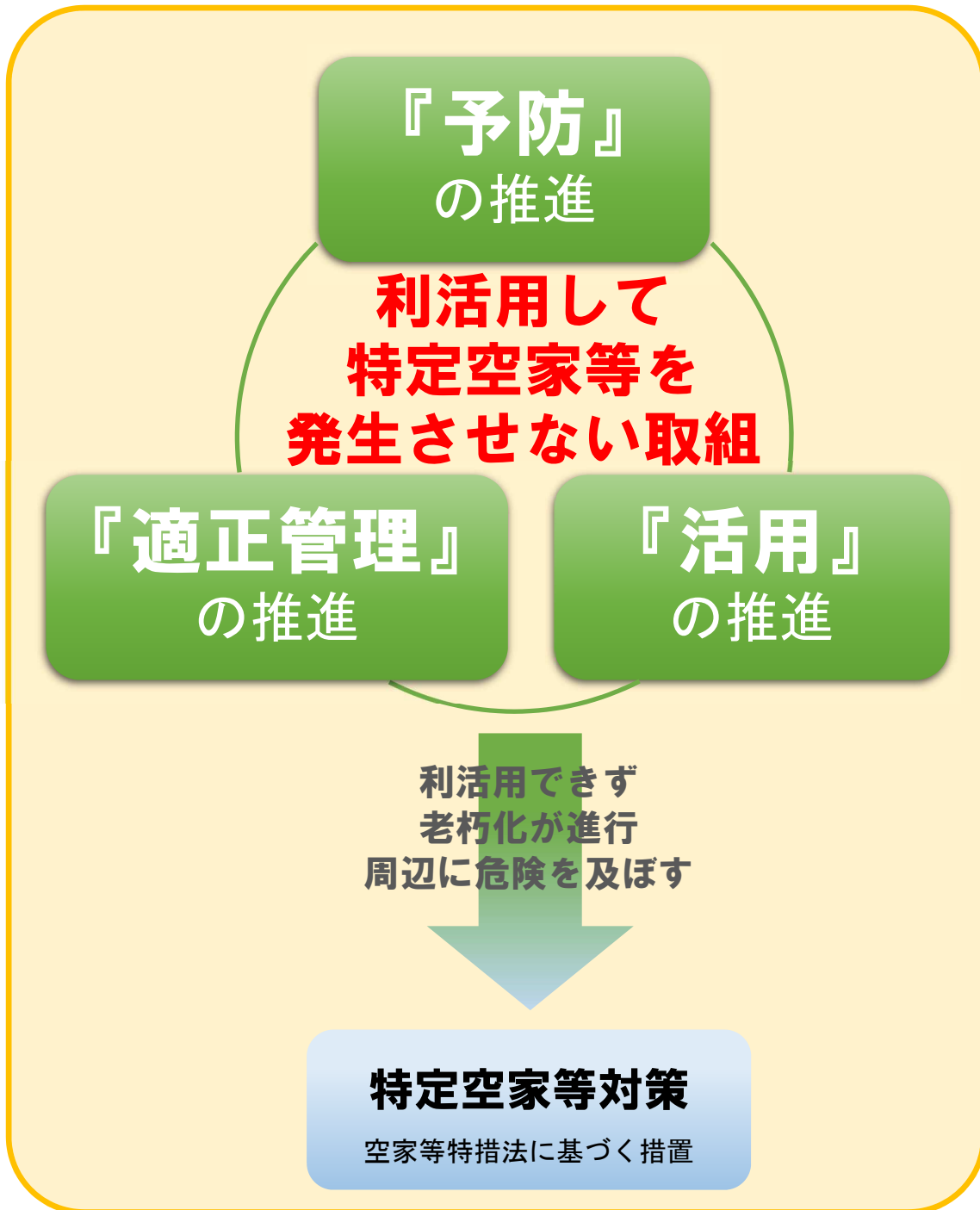
空家等を活用して本市への定住促進につなげるという視点からも、空き家バンク制度等のさらなる周知・啓発等を行い、活用できる空家等の充実を図ります。

III 空家等の『適正管理』

活用もできない空家等は、放置することで老朽化が進行し、地域住民等に危険を及ぼす恐れがあります。このため、所有者等に適正管理を周知・啓発するとともに、危険性が高くなる前に空家等を除却するよう促します。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

【基本方針のイメージ】



第3章 空家等対策に係る基本的な方針

2. 計画の期間

本計画の期間は、「空き家等適正管理の推進」や「空き家の利活用の促進」等の目標を定めた『第2次豊後高田市総合計画（改訂版）』及び『第2期豊後高田市まち・ひと・しごと「活力」創生プラン』との整合性を図るため、令和2年度から令和6年度までの5年間とします。

3. 計画の成果目標等

空家等の対策については、持続的な取組みが必要であり、中長期的な視点からの取組みが重要となります。

そこで、第1期計画の成果を踏まえ、本計画の確実な実行と継続した空家等対策を推進するため、成果目標を設定して取組みを進めることとします。

なお、取組みの評価や、新たに生じた課題等を整理し、必要に応じて適切な見直しを行うこととします。

【成果目標】

項目	目標値 (H29～R1)	達成値 (H29～R1)	目標値 (R6年度)
空き家バンク利用登録世帯	1400 世帯	2402 世帯	4120 世帯
空き家バンクの新規登録件数	140 件	109 件	140 件
空き家リフォーム事業活用件数	100 件	138 件	190 件
助言・指導等による空家等の除却	8 件	11 件	15 件

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

4. 計画の対象

(1) 対象とする地区

空家等は、市内各所に点在するため、特定の区域は定めず、豊後高田市全域を対象とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家等特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

※「空家等」とは…（空家等特措法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、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又は管理するものを除く。

5. 空家等対策の実施体制

(1) 豊後高田市空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、市長を会長とする「豊後高田市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置します。

本計画の作成及び変更や、特定空家等に対し、勧告、命令、行政代執行等の措置を行う場合は、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

【協議会委員の組織体制】

区 分	職 名
豊後高田市	市長
学識経験者	司法書士・土地家屋調査士
学識経験者	建築士
学識経験者	弁護士
地域団体	消防団長
豊後高田市議会	総務委員長
行政機関職員	大分県中津土木事務所建築住宅課長

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(2) 庁内の組織体制

活用できる空家等を充実させるためには、様々な機会を通じて利活用の制度の周知・啓発が重要になります。

また、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、次に示す事項について、相互に協力し対応するとともに、空家等の場所や状態等によっては、その他の課とも協力し対応します。

【組織体制】

関係課	役割（対応すべき事項）
総務課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の策定及び変更・ 空家等の相談対応（適正管理）・ 空家等の調査（空家等の所在、所有者等特定等）・ 空家等の適切な管理の促進・ 特定空家等に係る措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等）・ 空家等対策協議会の開催、連絡調整等
地域活力創造課	<ul style="list-style-type: none">・ 移住定住促進施策としての空家等の利活用・ 空家等の相談対応（活用）
税務課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等に係る固定資産税情報の提供・ 勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除
建設課	<ul style="list-style-type: none">・ 市道の安全確保等・ 空家等の損傷、腐食等の判定調査・ 住宅の耐震化補助制度の活用
環境課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等が周辺的生活環境に与えている影響調査等・ 衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討・ 合併浄化槽補助金制度の活用
学校教育課	<ul style="list-style-type: none">・ 通学路の安全確保・ 児童及び生徒の危険防止
消防本部	<ul style="list-style-type: none">・ 防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(3) 地域との連携

空家等が増えることで、地域に与える影響は、地域活力の低下や近隣等に危険性を及ぼすなど、様々なものがあり、これらの問題は、地域と行政が連携・協力して解決を図る必要があります、地域をよく知る自治会の協力は不可欠であります。

市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

空き家が発生した場合、近隣の方や自治会と連携し、所有者等に空き家バンクへの登録を促します。

また、倒壊等の危険がない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治会から提供を受けるなどの連携を図り、迅速な対応を行うものとします。

(4) 民間団体との連携

早期に空き家情報を収集するため、水道事業者や電気事業者、ガス事業者等との協力体制の構築を引き続き検討する必要があります。

また、空家等の活用や除却の推進のため、協定を締結した金融機関との連携による優遇融資制度の活用した空家等のリフォームや除却を促します。

6. 空家等の調査

自治会や市民等からの情報提供や、総務課の調査等により、随時更新を行い、空家等のデータベースの充実を図るとともに、今後も必要に応じて市内全域を対象とした実態調査を行っていきます。

また、空家等のデータベースを共有化することで空き家バンク登録等に積極的に活用します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1. 空家等の『予防』・『適正管理』の推進

今後も人口減少等により空家等の増加が予想されることから、現在居住中の所有者等に、利活用の制度や空家等の諸問題を周知・啓発し、空家等の発生予防や適正管理に努めてもらう必要があります。

そのため、市報やホームページ等を活用して周知・啓発を行うとともに、庁内関係課や関係団体等と連携し、チラシを配布するなど、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空家等の予防・適正管理の推進に取り組みます。

(1) 空き家化の予防に対する意識の醸成

空家等を発生させない意識の醸成を図るため、空家等の利活用の制度や空家等がもたらす周辺住民等の生活環境への悪影響などの諸問題を所有者等に周知・啓発し、新たな空家等の発生を予防します。

(2) 住宅基本性能の向上

現在住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次世代に有効活用されることにより空家等の発生を予防するためには、空家等になる前から耐震化や水洗トイレの設置などの住宅の良質化が重要となることから、各種補助金制度を活用した住宅の耐震化等を促進します。

(3) 相続対策

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に継承することの重要性や意義を周知・啓発し、将来における空家等の発生を予防します。

(4) 適正管理の推進

老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知・啓発し、利活用につなげるとともに、管理不全状態に陥ることを予防します。

(5) 除却の推進

修繕等を行っても改善できない空家等については、老朽化等により隣家や地域等に危険を及ぼす前に除却するよう促します。

第4章 空き家等対策の基本方針に基づく取組

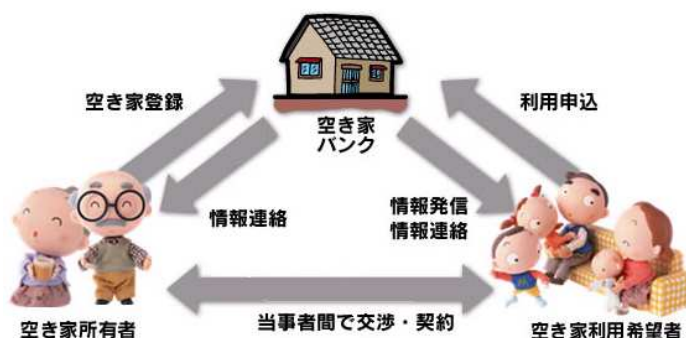
2. 空き家等の『活用』の推進

空き家等の活用の推進は、現在、取り組んでいる利活用の制度を所有者等にも知ってもらうことが重要になります。

これまでも、様々な機会を利用し、チラシを配布するなど、制度の周知・啓発を行ってきましたが、これまで以上に、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空き家バンクへの登録物件等の充実を図ります。

(1) 空き家バンク事業

空き家や宅地の有効活用を通じて、定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、登録された空き家を市外からの移住希望者(空き家バンク利用者)に紹介します。



(2) 空き家リフォーム事業

空き家の有効活用による定住促進を図ることを目的に、空き家バンクに登録した物件の所有者等、または空き家バンク利用者が、空き家の機能向上のための改修や不要物の撤去、ハウスクリーニングを市内事業者により行う場合に補助金を支給します。

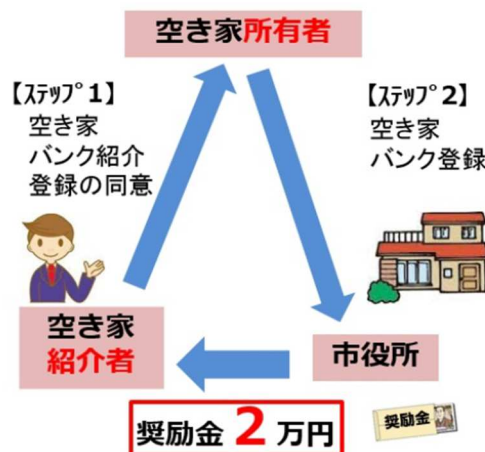
空き家リフォーム事業補助金

- リフォーム費用の1/2 上限額 **40万円** + 下水道配管接続工事 上限額 **10万円**
- 不要物の撤去 上限額 **10万円**
- 入居者決定後のハウスクリーニング 上限額 **3万円**
- 仏壇等の撤去 上限額 **5万円**
※いわゆる御霊抜きしたものが対象です。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(3) 空き家マッチング奨励事業

移住希望者の受け入れのさらなる促進と地域の活性化を図ることを目的に、空き家バンクに登録してもらえ
る物件を市に紹介し、登録に至った場
合、空き家の紹介者に奨励金を支給し
ます。



(4) 空き家バンク仲介手数料助成事業

空き家バンクを利用して賃貸借又は売買を行う際の安全性の確保とトラブルの予防・解決を図ることを目的に、空き家バンク利用者と登録物件所有者が、市内の不動産事業者に賃貸借又は売買契約の仲介を依頼し、手数料を支払った場合に補助金を支給し
ます。



(5) 空き家DIY補助金

空き家バンクに登録した物件の所有者等、または空き家バンク利用者が、
空き家の機能向上のために自ら修
繕及び設備改善を行う場合にそれ
らに要した原材料（木材のみ）の
費用を支給します。

空き家DIY奨励金



※各種補助制度等の内容はR2. 3. 31

時点のものです。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

3. 特定空家等に対する措置等

(1) 基本的方針

管理不全の空家等が発生した場合は、空家等特措法に基づき、必要な措置を講じます。このうち、危険性の高いものについては、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家等の所有者等に対し、生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

また、指導等を行っても所有者等での除却が進まない危険性の高い特定空家等については、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うえで、行政代執行による解決を図ることとします。

今後も空家等対策に関する国の制度改正等の動向を注視し、適宜対応を図っていきます。

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらす恐れがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案する必要があります。

そのため、特定空家等の判定については、大分県が作成した「大分県特定空家等の判断基準」に基づき、総合的に判断し、市長が認定します。

(3) 特定空家等に係る行政代執行

空家等特措法に基づく指導・助言、勧告、命令を行った後も改善が図られない特定空家等については、所有者等の状況や周辺への悪影響等を総合的に判断し、行政代執行により排除等改善を行うこととします。

また、所有者が不明・不存在の特定空家等については、その資産性や周辺への悪影響等を踏まえ、財産管理人制度の活用を検討し、行政代執行による財政負担の軽減を図ります。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(4) 緊急安全措置

特定空家等の倒壊、崩落等により、生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認められるときは、必要な最小限度の措置を行うことができることとします。

※「特定空家等」とは…（空家等特措法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態と認められるもの。

- ①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がある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ③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
- ④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

(5) 特定空家等の除却に対する支援

空家等の所有者等が、老朽化して倒壊などの恐れがある特定空家等を除却する際は、その除却に係る費用の一部を支援します。

事業名：特定空家等除却費補助金（空き家再生等推進事業を活用）

4. 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、「利活用」と「適正管理」の二つの窓口に分けて対応します。

特に、空家等の利活用の観点から、所有者等の転出・死亡・入院等により空き家が発生した時点で、利活用等の相談を受ける体制を関係課と連携して構築し、早期に空き家バンクへの登録を促します。

また、管理不全の空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会及び関係団体と連携・相談し、対応するとともに、対応内容については、経過等について記録し、関係課で共有します。

【相談窓口】

- 利活用：地域活力創造課 定住促進係
- 適正管理：総務課 総務法規係