

日出町空家等対策計画

平成31年3月

日出町

目 次

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
3. 計画の成果目標等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
4. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
5. 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
6. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

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・・・・・・・・・・ 10
2. 空家等の『活用』の推進・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
3. 特定空家等に対する措置等・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
4. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・ 13

(注記) 「空き家」と「空家」の記載について

一般的には、一般名称を「空き家」、法律用語を「空家」と表記しますが、本計画には一般名称と法律用語が混在しているため、空き家バンク等の固有名義については「空き家」とし、その他については「空家」を用いています。

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれ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が生じています。今後、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、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任によりの確な対応を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、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが求められています。

これらの経緯を踏まえ、日出町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、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・移住につなげる取組の推進を目的として、空家等特措法に基づき、本計画を定めます。

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、本町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するものです。

また、既存計画である「第5次日出町総合計画」や「日出町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「日出町都市計画マスタープラン」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

日出町の空家の総数は、平成25年度の空き家実態調査によると302件で、居住可能、一部修繕により居住可能件数は245件、居住不能件数は57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46件で、その内、空き家リフォーム事業を活用した件数が35件となっており、空き家バンク制度等を利用した定住・移住者等や空き家バンクの利用登録世帯数も増加傾向にあります。また、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です。

また、居住不能の空家は、所有者等が解体や適正な管理を行わず、老朽化が進むことにより、屋根材の飛散や倒壊の危険、害虫の発生、雑草の越境など、近隣住民等の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

■空家の状況（平成25年12月31日時点）

空家 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
302件	171件	74件	57件

■空家の除却状況（平成30年10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
14件	14件	0件

※所有者等による除却件数は、平成26年度以降に除却を行った件数

※指導等による除却件数は、平成26年度以降に除却を行った件数

■空家の利活用の状況（平成30年10月31日時点）

空き家バンク登録件数（累計）	62件
現状の空き家バンク登録件数	11件
空き家バンクの利用件数（累計）	29件
現状の空き家バンク利用登録件数	132件

第2章 空家等の現状・課題

2. 空家等における課題

空家等に関する課題は、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題や、空家等が放置されることで近隣等に悪影響を与えるもの、所有者等の管理意識に関するものなど、多くのものがあります。

(1) 空家等の利活用

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、空家等は増加することが考えられます。現在、利活用されていない空家へ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。

(2) 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、敷地内への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。

(3) 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、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(4) 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り、また、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

空家は個人の財産であるため、所有者がその責任のもとに適切に管理を行うことが原則です。

しかしながら、適切な管理がなされておらず地域で問題となっている、いわゆる放置空家も少なくありません。

空家が発生し放置される要因やそこから生じる課題は様々であり、問題解決のためには、多様な対策を講じる必要があります。

そこで、次の3点を基本的な考え方として、空家に対する対策を検討し、取り組んでいくこととします。

(1) 所有者による適正な管理の促進

所有者がその責任のもとに適切な管理をするべきものであることから、所有者による管理を徹底していきます。

(2) 増加の抑制

今後も空家は増加することが予想されますが、空家となった早期の段階など空家が良好な状態であれば、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化につながる有効な資産となり得ます。

空家が放置され問題が発生する以前での利活用の促進に努めます。

(3) 安全で快適なまちづくりの推進

適切な管理がされていない空家の中には、危険性のあるものや衛生、景観などに悪影響を及ぼすものがあります。

速やかな改善が求められるものについては、公益性に基づいた住民福祉の観点から早期に対策を行うこととし、安心・安全の確保に努めます。

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、2019年度から2023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、持続的な取組が必要であり、中長期的な視点からの取組とともに、成果目標の進捗状況等を把握することが重要となります。

本計画の実行にあたっては、既存計画との整合性を図る必要があることから、既存計画に定められた成果目標等を設定して、取組を進めることとします。

なお、取組の評価や、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	基準値 (2017年度)	目標値 (5年間の累計) (2023年度)
空き家バンク利用登録世帯	80世帯	400世帯
空き家バンクの新規登録件数	21件	100件
助言・指導等による空家等の除却	2件	10件

※除却件数は、町において助言・指導等を行い除却を行った件数とし、所有者等で除却を行った件数は含まない。

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、町内各所に点在するため、特定の区域は定めず、日出町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) 日出町空家等対策推進協議会

空家等対策を総合的かつ計画に推進するため、日出町長を会長とする「日出町空家等対策推進協議会」（以下「協議会」という。）を設置します。

また、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
日出町	町長
地域団体	区長会会長
日出町議会	総務産業常任委員会委員長
法務	法務局
不動産	宅地建物取引士、土地家屋調査士
建築、福祉、文化	建築士
行政機関職員	消防署、警察署、 大分県別府土木事務所建築住宅課

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・防災・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）	連絡先
都市建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町道の安全確保等 ・ 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 ・ 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 	73-3172
政策推進課	<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） 	73-3116
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 	73-3123
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等が周辺の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 	73-3128
教育総務課	<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 	73-3157
危機管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上（特に火災）対策が必要な空家等の措置内容の検討 	73-3150
福祉対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ お年寄り一人世帯情報の把握 	73-3121

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。

このようなことから、地域においては、空き家が発生した場合、近隣の方や自治会等から所有者等に空き家バンクへの登録を促してもらうとともに、日出町においても、それらの情報の提供を受け、所有者等に空き家バンクへの登録を促します。

また、倒壊等の恐れのある状態となっている空家等に関する情報についても、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します。

(4) 民間団体との連携

早期に空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を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

平成25年度に行った実態調査を基に、データベースを作成します。

空き家バンク等で利活用するなど、情報の共有を図り整備するとともに、自治会や町民等からの情報提供や、都市建設課の調査等により、随時更新を行い、それらの結果をデータベースとして整備します。

また、必要に応じて実態調査を行います。調査対象となる空家の種類等については、平成25年度に大分県が作成した「空き家実態調査の手引き」によるものとしします。

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。

このことから、町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 空家等対策の基本方針に基づく取組

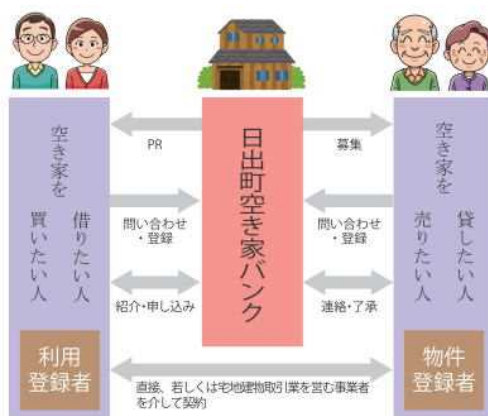
2. 空家等の『活用』の推進

空家等の活用は、現在、取り組んでいる利活用の制度を所有者等に知ってもらうことが重要になります。

これまでも、様々な機会等を利用し、チラシを配布するなど、制度等を周知・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) 空き家バンク制度

空き家の有効利活用を通じて、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町内外の空き家希望者（日出町空き家バンク制度利用登録者）に紹介します。



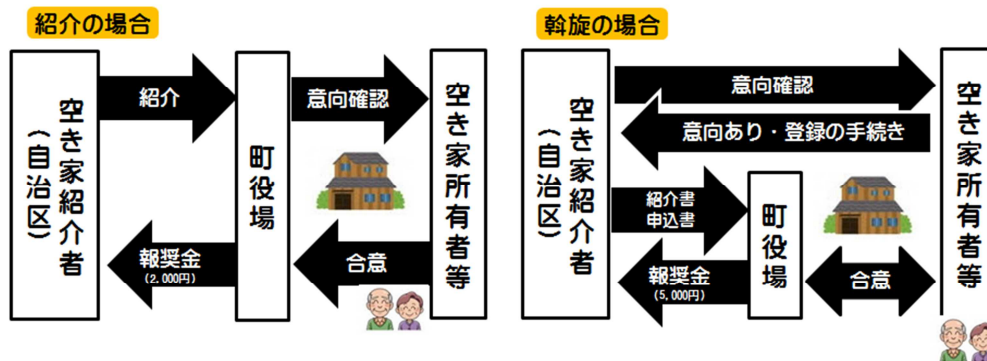
(2) 移住促進・空き家利活用奨励補助事業

移住希望者の受け入れ促進と空き家の有効利活用を図ることを目的に、日出町空き家バンク制度を利用し、町外から移住した者及び空き家の所有者等に対して、それぞれに補助金（10万円）を支給します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(3) 空き家バンク登録促進事業

地域の活性化と移住希望者の受け入れ促進を図ることを目的に、日出町空き家バンク制度に登録してもらえる物件を自治区から町に紹介していただき、登録に至った場合、紹介した自治区に報奨金（2千円）を支給します。また、斡旋（登録申込書をあわせて提出）した場合は、報奨金（5千円）を支給します。



※各種補助制度等の内容は H30. 3. 31 時点のものです。

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、危険性の高い空家については、協議会等において特定空家等に指定し、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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。

指導等を行っても状態が改善されない場合は、「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。また、所有者が措置をとらなかった場合には「命令」を行い、違反すると 50 万円以下の過料に処せられます。

それでも対応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。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(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、大分県が作成した市町村向け大分県特定空家等の判断基準案に基づき作成した日出町特定空家等の判断基準を総合的に判断し、日出町長が認定します。

※「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

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：政策推進課 地域振興係 連絡先：0977-73-3116
- 適正管理：都市建設課 建築係 連絡先：0977-73-3172