

佐伯市空家等対策計画（案）

平成30年 月

佐伯市

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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』『適切な管理』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. 多様な主体との連携・協働による取り組み・・・・・・・・ 16
5. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

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おり、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（以下「所有者等」という。）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、佐伯市民の生命、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、空家特措法に基づき「佐伯市空家等対策計画」を定めます。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第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するものです。

また、「佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「第2次佐伯市総合計画」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

佐伯市の空き家の総数は、平成25年度の空き家実態調査によると2,439件で、居住可能、一部修繕により居住可能件数は1,477件、居住不能件数は962件となっています。

利活用の状況については、平成28年度の空き家バンクの新規登録が24件、同年度成約が12件、空き家バンク登録物件のうち改修事業の活用3件となっており、空き家バンク事業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傾向にあります。平成29年度は、昨年度を上回るペースで空き家バンクの登録がされていますが、市内には、登録できる空き家が多くあり、まだまだ空き家バンク事業の理解・周知が出来ていない状況です。

また、居住不能の空き家は、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しています。

■空き家の状況（平成25年度調査時点）

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
2,439件	865件	612件	962件

■空き家の利活用の状況（平成30年3月までの累計）

空き家バンク累計登録件数	空き家バンク登録物件のうち 改修事業を活用した件数
66件	6件

■空き家バンク利用世帯の状況（平成30年3月までの累計）

空き家バンク利用世帯数	空き家バンク利用登録世帯数
30世帯	48世帯

■空き家の除却状況

年度	指導・助言をした件数		補助金を活用した 除却件数
		うち除却件数	
26	15	—	—
27	16	—	5
28	22	—	9
29			

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き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) 近隣等への悪影響

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、近隣等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おそれがあります。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、所有者等が管理するべきものですが、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、所有者等がその責任の下に適切な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) 所有者等による適切な管理の促進

所有者等がその責任の下に適切な管理をするべきものであることから、所有者等による管理を徹底していきます。

(2) 空家化の予防・抑制

今後も空家は増加することが予想されますが、空家になりそうな段階で所有者や管理者を把握することが重要となってきます。市役所での水道の閉栓やケーブルテレビ脱退の届出など、空家になりそうなことがわかった場合には、利活用や除却を促すなど、庁内での連携を図っていきます。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・安心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、安全・安心な生活環境の確保に努めます。

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、平成30年度から平成34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。

本計画の実行に当たっては、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 (平成28年度)	目標値 (平成33年度)
空き家バンク利用登録世帯	30世帯	260世帯
空き家バンクの登録件数	46件	270件
空き家改修事業活用件数	3件	30件
補助金活用による空き家の除却件数	9件	100件

※目標値はその年度末における累計数

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、佐伯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) 佐伯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、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、行政の代表等で佐伯市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を平成29年7月に設置しました。

また、特定空家等に対し、認定、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。

(2) 庁内の組織体制

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必要な事項並びに空家等の適正な管理及び活用に関する事項を検討するため、次頁に示す関係課で構成する佐伯市空家等庁内検討委員会を平成29年7月に設置しました。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

佐伯市空家等庁内検討委員会 関係課

地域振興課長
まちづくり推進課長
商工振興課長
建築住宅課長
建設課長
用地・管理課長
防災危機管理課長
環境対策課長
営業課長
課税課長
市民課長
公聴広報課長
高齢者福祉課長
こども福祉課長
消防本部予防課長

平成29年7月24日時点

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わたります。

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）
地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空家等対策協議会の開催、連絡調整等 ・ 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）
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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）

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・空家等の損傷、腐食等の判定調査 ・住宅の耐震化補助制度の活用
課税課	<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
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家所有者情報等の関係機関への提供
環境対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討
営業課	<ul style="list-style-type: none"> ・閉栓情報の提供
用地・ 管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・市道の安全確保
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・河川周辺の空家の把握 ・市道の安全確保
観光課 商工振興課 こども福祉課 高齢者福祉課 教育総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の滞在体験・交流・体験学習・創作活動・文化施設等への活用検討
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・景観条例による周辺環境の整備
防災危機 管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家周辺にある避難路の確認
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。

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、本市においても、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検討する必要があります。

また、空家等の利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

本市では、平成25年度に全市において空き家実態調査を行い、空き家のデータベースを作成しています。また、平成29年度からは課税課が家屋全棟調査を実施しています。この結果を基に、データベースの更新を行います。

また、自治会や市民等からの情報提供や調査等により、随時更新を行っていきます。

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』・『適切な管理』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切な管理に努めてもらう必要があります。

このことから、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・適切な管理の推進に取り組みます。

(1) 空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バリアフリー化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) 空家等に関する相談会の実施

「売却したいが相談先がわからない」「空家を壊したい」などという所有者等も多々います。そのような空家等の所有者等に対し、不動産や建築、法務等の専門家と連携した相談会を開催します。

(4) 適切な管理の推進

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切な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

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、空き家バンクの登録物件等の充実を図ります。

(1) 佐伯市空き家バンク事業

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。



第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(2) ようこそ佐伯住まいるサポート事業

市内にある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を事業者により行う場合に補助金を支給します。また、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へ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。



支援内容	対象者	新築	補助対象				補助率	上限額
			購入		賃貸			
			空き家バンク	空き家バンク以外	空き家バンク	空き家バンク以外		
新規建設	移住予定者または所有者等	●					1/2	100万円
	小規模集落内等に建設する子育て世帯または45歳未満の者が移住する場合	●					定額	10万円
	市内業者で建設する場合	●					定額	10万円
住宅購入	移住予定者または所有者等		●	●			1/2	100万円*
	小規模集落内等の住宅を購入する子育て世帯または45歳未満の者が移住する場合		●	●			定額	10万円
住宅改修	移住予定者または所有者等		●		●		2/3	100万円*
仲介手数料	移住予定者または所有者等		●	●	●	●	10/10	5万円
家財処分	移住予定者または所有者等		●		●		10/10	10万円
引っ越し	移住予定者	●	●	●	●	●	2/3	20万円
補助額（上限額）の合計額		140万円	145万円	135万円	135万円	25万円		

※ 移住予定者または所有者等が空き家の購入と改修を同時にする場合の補助額は、購入と改修をあわせて100万円を上限とする。

※各種補助制度等の内容は H29. 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) 空家の所有者情報等の外部提供による利活用の推進

市が把握した空家の所有者情報等について、所有者の同意を得た上で民間事業者等に提供することで、所有者の空家の利活用に対する意識や流通促進につながることを有用性が認められ、国によるガイドラインが示されました。

本市も、空き家バンク事業を委託している佐伯市宅地建物流通センター等との連携により、空き家バンク登録促進などの利活用の促進を進めていきます。

(4) 公益的な施設への活用・支援

空家を地域の関係団体や企業等が、滞在体験施設や交流施設、創作活動施設などに有効活用できるよう、検討、支援を行います。

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、危険性の高い空き家については、特定空家等に認定し、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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、佐伯市特定空家等の判断基準で判定した上で、佐伯市空家等対策協議会の意見を聴き、総合的に判断し、佐伯市長が認定します。

(3) 緊急安全措置

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。

(4) 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不良住宅等を除却する際は、その除却に係る費用の一部を支援します。

※「不良住宅」とは…（住宅地区改良法第2条第4項）

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

※「特定空家等」とは…（空家特措法第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

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

4. 多様な主体との連携・協働による取組

「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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。」（空家特措法第3条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となっています。しかしながら現実には、空家等の所有者の様々な理由から管理責任が全うされず、地域住民の生活や環境に重大な悪影響を与えている事案も発生しています。

この計画を確実にかつ効果的に推進し、安全・安心な生活環境の整備を実現するためには、行政内部の関係部署との連携を今まで以上に強化することはもとより、空家問題を地域社会全体の問題として捉え、市民や事業者、NPO団体や専門家などが一体となって取り組む必要があります。行政をはじめとした関係団体や個人が、それぞれが持つ責務能力に応じて役割を果たし、解決に向けて取り組んでいきます。

5. 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「適切な管理」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：地域振興課 移住・定住推進係 0972-22-3033
- 適切な管理：建築住宅課 住宅係 0972-22-3550