

第2次佐伯市空家等対策計画



令和5年4月
佐伯市

はじめに



昨今、経済成長の鈍化や少子高齢化の進展に伴い、高度経済成長期に建設された住宅の老朽化が進行し、周囲の生活環境に悪影響を及ぼす事例が全国的に問題となっています。産業構造の変化に伴い、佐伯市でも人口は減少しており、今後も更なる減少が見込まれることから、空き家問題は本市の大きな課題の一つと位置付けています。

佐伯市では、平成 24 年に市議会からの議案提出に基づき、「佐伯市空き家等の適正な管理に関する条例」を制定し、空き家対策に早くから取り組んできました。その後、平成 27 年の「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」の全面施行を契機として、空き家

対策が全国的に加速しました。本市でも空家特措法に基づく「佐伯市空家等対策協議会」を平成 29 年 7 月に組織し、この協議会での審議を経て平成 30 年 3 月に「第 1 次佐伯市空家等対策計画」を策定し、空き家の利活用を含めた各種施策に取り組んだ結果、空き家バンク物件の登録件数の増加や、老朽危険空き家の除却が進展し、一定の成果を挙げてきました。そのような中、本年 3 月に計画期間が満了することから、今回の「第 2 次佐伯市空家等対策計画」の策定に至りました。

現在、佐伯市は、「経済・社会・環境」の 3 つの側面に配慮した取組（佐伯版 SDG s）の推進を目的に、市民や企業、行政など地域社会を構成する多様な主体がそれぞれの役割の下、相互連携を図りながら形成された「人と自然が共生する持続可能なまち」として、「さいきオーガニックシティ」の実現を目指しています。空家等対策計画に基づく取組も、持続可能なまちづくりという観点から、この実現に資するものと考えております。

結びに、今回の「第 2 次佐伯市空家等対策計画」策定に当たり、「佐伯市空家等対策協議会」の委員の皆さまから数々の貴重な御意見をいただいたことに対し、衷心から感謝申し上げます。

令和 5 年 4 月

佐伯市長

田中利明

表紙写真：リノベして生まれ変わった佐伯市内の空き家

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 空家等の現状・課題

- 1. 空家等の現状を取り巻く社会的背景・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3. これまでの空家等対策計画に基づく取組について・・・・・・・・ 6
- 4. 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 2. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 3. 計画の成果目標等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 4. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 5. 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 6. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

- 1. 所有者等による『適切な管理』の促進・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 2. 空家等の活用の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 3. 安全・安心なまちづくりの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 4. 特定空家等に対する措置等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 5. 多様な主体との連携・協働による取り組み・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 6. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

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、移住・定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、平成30年3月に「(第1次)佐伯市空家等対策計画」を定めました。

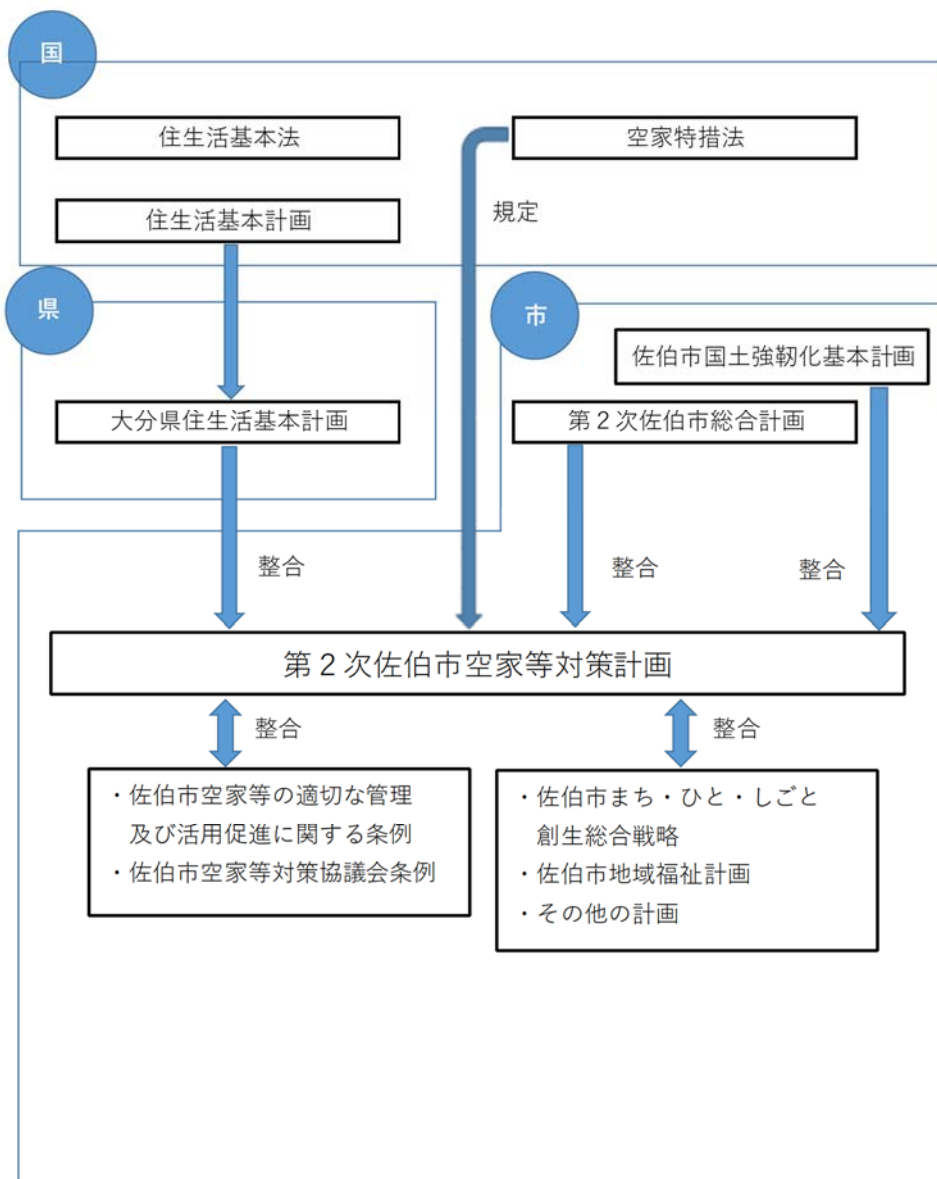
この計画に基づき、各種の空家等対策をこれまで進めてきた結果、空き家バンク登録件数も近年増加し、老朽危険空き家の解体実績も堅調に推移するなど、対策は一定の成果を挙げてきましたが、今後ますます進行する少子高齢化等、社会情勢の変化によって、空き家はこれからも増加することが見込まれます。また、第1次佐伯市空家等対策計画は令和5年3月をもって計画期間が満了することから、引き続き空家等対策を計画的かつ効率的に推進するため、ここに「第2次佐伯市空家等対策計画」を策定します。

第1章 計画の趣旨

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、大分県の「住生活基本計画」や、本市における最上位計画である「第2次佐伯市総合計画」、「佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等、各種計画との連携・整合性を図ります。

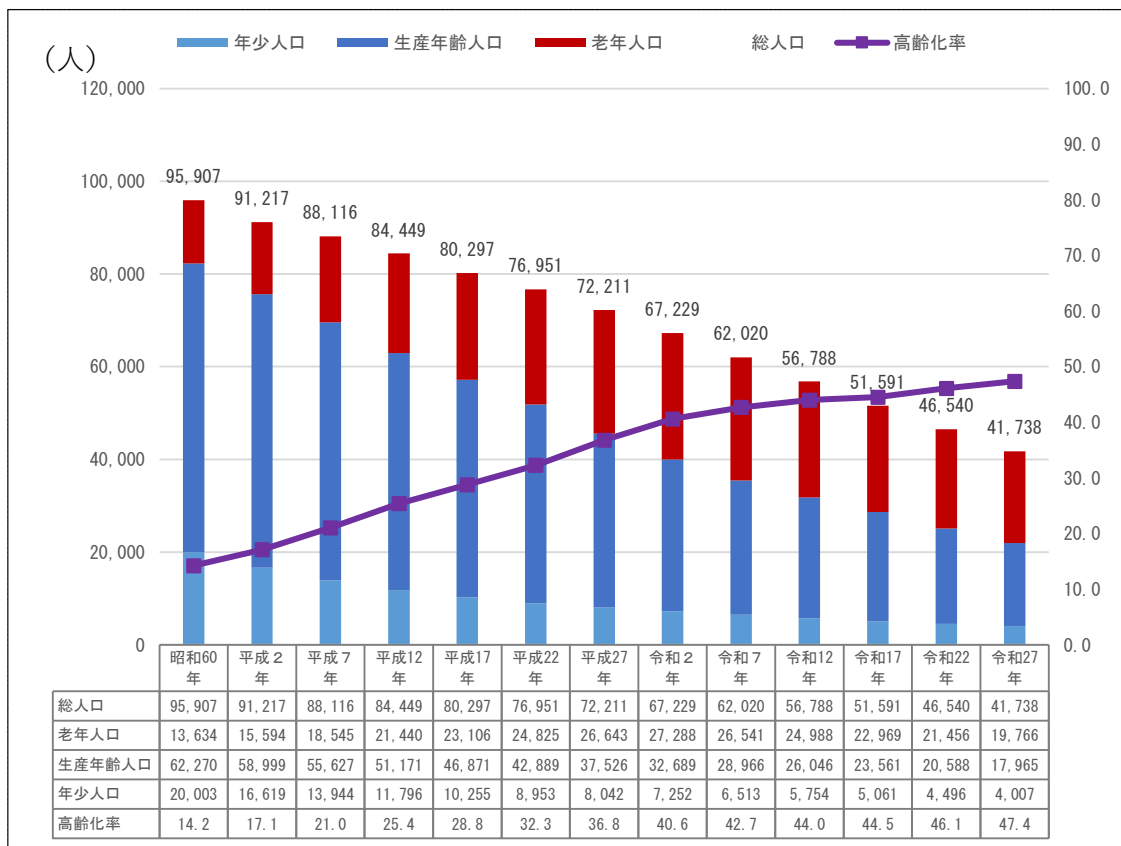


第2章 空家等の現状・課題

1. 空家等を取り巻く社会的背景

(1) 佐伯市の人口等の推移及び将来推計

佐伯市の人口は、高度経済成長末期から昭和の終わりまでは9万5千人くらいの水準を維持していましたが、平成に入って顕著な減少傾向に転じ、令和2（2020）年には約6.7万人（令和2年度国勢調査確報）となっています。国立社会保障・人口問題研究所による推計では、令和22（2042）年に4.7万人を割る見込みであり、さらに本市独自の推計では令和42（2060）年には約3.0万人まで減少するとの結果になっています。また年齢別で見ると、昭和55（1980）年から平成27（2015）年までの間に年少人口（0～14歳）は半減し、老年人口（65歳以上）は2倍に増加しています。なお、老年人口も令和2年をピークとして今後は減少していく見込みです。

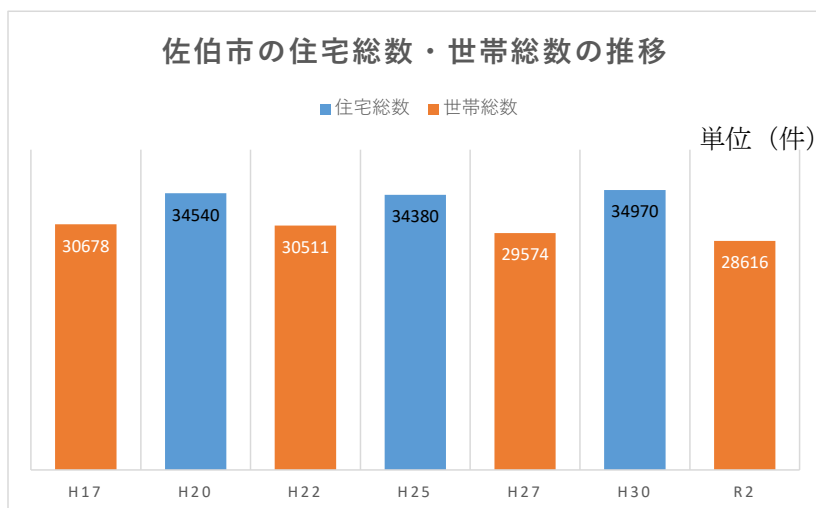


(出典)「第2期佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略」

第2章 空家等の現状・課題

(2) 佐伯市の住宅総数と世帯総数の推移

佐伯市の住宅総数は、約 35,000 戸となっており、統計の遡れる新市合併以降は横ばいで推移しています。しかし、人口の減少に伴い令和 2 年度の世帯総数は約 28,600 世帯となっており（平成 22 年度比で約 6.2%の減少）、漸減傾向が続いています。今後、住宅総数と世帯総数の乖離がさらに開くことが想定され、空き家問題が深刻化することが懸念されます。



(出典) 住宅総数：総務省「住宅・土地統計調査」、世帯総数：総務省「国勢調査」

2. 空家等の現状

(1) 佐伯市家屋全棟調査

平成 29 年度から 30 年度に実施した課税課による家屋全棟調査によると、居住可能な空き家の件数（A判定）は 1,750 件、多少の修繕により再利用の可能な空き家（B判定）は 966 件、老朽化が著しい空き家（C判定）は 377 件、解体が必要と思われる空き家（D判定）は 532 件で、空き家の総合計は 3,625 件となっています。地域別に見た件数については以下の表のとおりです。

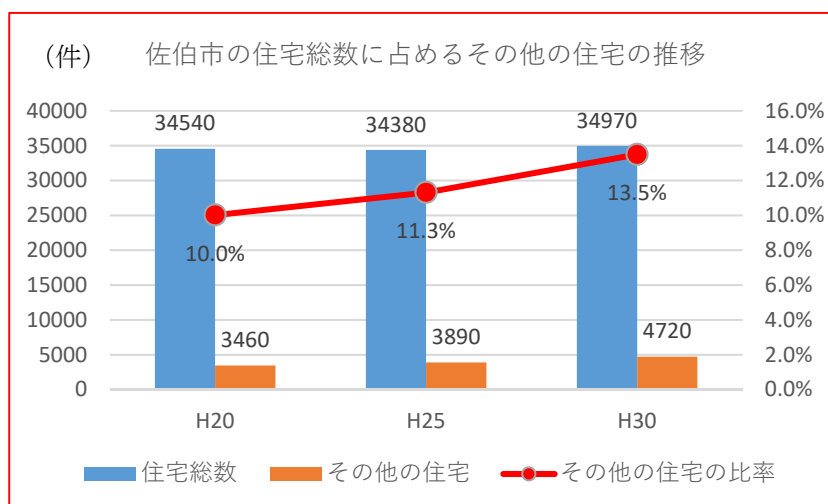
地域	判定				合計 (件)
	A	B	C	D	
佐伯	829	272	116	172	1,389
上浦	128	69	18	24	239
弥生	104	65	32	60	261
本匠	52	60	33	59	204
宇目	105	108	50	56	319
直川	46	37	21	21	125
鶴見	99	108	26	33	266
米水津	72	54	18	11	155
蒲江	315	193	63	96	667
合計	1,750	966	377	532	3,625

第2章 空家等の現状・課題

(2) 住宅・土地統計調査

総務省統計局が5年に一度実施している「住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数とその他の住宅（注）件数の推移は、以下のグラフのとおりとなっています。この調査は抽出調査のため、(1)の全棟調査とは必ずしも結果が整合するものではありませんが、1(2)で見たとおり世帯総数の減少に伴い、住宅総数に占めるその他の住宅（注）の比率も上昇しています。

(注)「その他の住宅」：「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が入居していない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。



3. これまでの空家等対策計画に基づく取組について

(1) 計画の成果目標について

平成27年度の空家特措法の全面施行を受け、本市では平成30年3月に「空家等対策計画」を策定し、平成30年度から令和4年度までの5年間の計画期間とし、以下の成果目標を設定して、空家等対策に取り組んできました。

項目	基準値 (平成28年度)	目標値 (令和3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2章 空家等の現状・課題

ア. 空き家バンク利用登録世帯【目標達成】

市外からの移住・定住希望者が空き家バンクに登録した物件を内見しようとするときは、「空き家バンク利用登録申込書」を提出する必要があるため、その件数の推移が以下の表です。目標値である260件を達成しました。（単位：件）

基準値	実績値					目標値
H28	H29	H30	R1	R2	R3	R3
30	64	115	159	218	266	260

イ. 空き家バンクの登録件数【目標未達】

空き家バンクは、定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、移住・定住希望者向けに登録された空き家を紹介する制度で、物件の内見から売買契約までを委託している佐伯宅地建物流通センターの協力もあり、近年登録数も増加していますが、目標値である270件には届きませんでした。（単位：件）

基準値	実績値					目標値
H28	H29	H30	R1	R2	R3	R3
46	77	113	147	184	208	270

ウ. 空き家改修事業活用件数【目標達成】

平成28年度に「ようこそ佐伯住まいるサポート事業」が始まり、この事業を通じて空き家バンク登録物件の購入者による宅内改修の経費に対する補助を行い、この結果、目標値の30件を上回る実績を挙げました。（単位：件）

基準値	実績値					目標値
H28	H29	H30	R1	R2	R3	R3
3	6	13	18	28	36	30

エ. 補助金活用による空き家の除却件数【目標達成】

安全・安心で良好な居住環境を確保するため、老朽危険空き家の除却に要する費用に対する補助制度に平成27年度から取り組んでいます。令和3年度までに124件の老朽危険空き家を除却し、目標値を大きく上回りました。（単位：件）

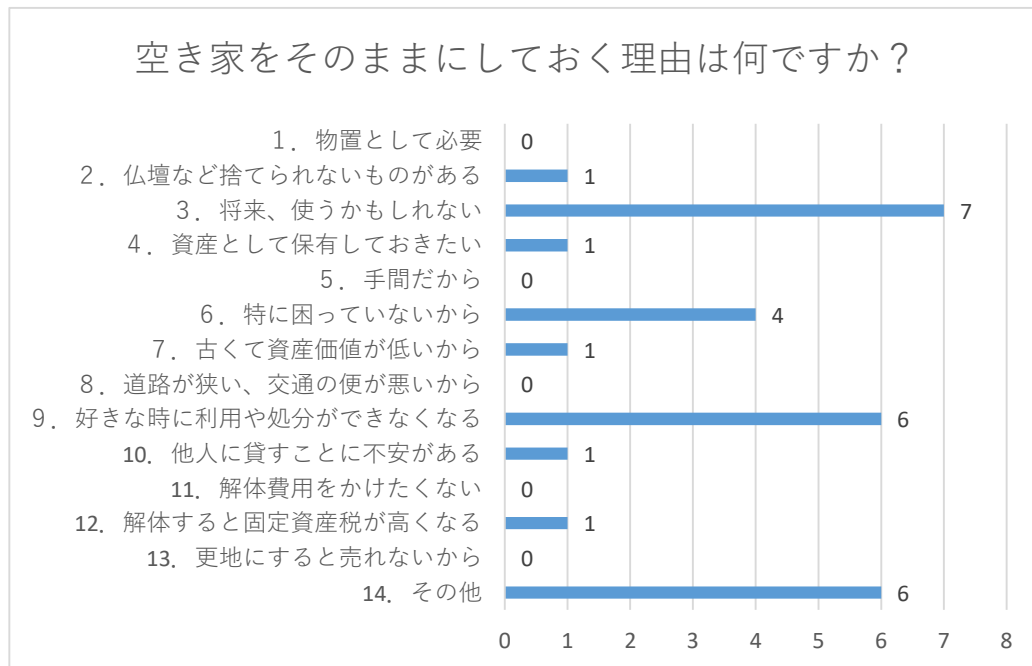
基準値	実績値					目標値
H28	H29	H30	R1	R2	R3	R3
9	22	37	59	92	124	100

以上のとおり、4項目の成果目標のうち3項目を達成することができました。空き家バンクの登録件数については、目標未達となりましたが、今後も空き家はますます増加が見込まれるため、利活用可能な空き家の所有者に対し、バンクへの登録を促していく必要性が高まっています。

第2章 空家等の現状・課題

(2) 所有者意向調査について

空き家所有者の悩みの解決と空き家バンク登録促進を目的に、平成29年度の課税課全棟調査で把握したA判定の物件のうち、①昭和56年以降に建築されたもの、②実用途が「住宅」、③住宅種別が「持ち家」の条件を全て満たす246件の空き家の所有者に対し、令和3年3～4月にアンケート調査を行いました。回答内容に不備のない46件を集計しましたが、以下にその抜粋を示しています。



「将来、使うかもしれない」「特に困っていないから」「好きな時に利用や処分ができなくなる」との回答が多くなっています。サンプル数が少ないため、傾向を捉えるのは難しいですが、いずれも空き家を今後どのように利用するか、明確な将来図が描けていない実態を映しているとも考えられます。人の住まない空き家は傷みの進行が速いため、活用ができるうちに空き家の所有者に方向性を速やかに決めるよう促していくことが今後重要になってきます。

第2章 空家等の現状・課題

4. 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) 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。

(2) 空家等の利活用

今後も人口減少が見込まれる中、空家等は増加することが考えられます。特に本市は、人口推計から老年人口も今後減少することが見込まれており、単身高齢者が現在暮らしている住居が空き家になっていくケースが増えていくことが懸念されます。利活用されていない空き家への働きかけを早期に行うとともに、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) 近隣等や地域全体への悪影響

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し、周囲の生活道路や通学路の通行人に危害が及ぶ可能性が高まります。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のほか、放火や不法侵入等の犯罪の温床となる恐れや、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。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本方針

空き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、いわゆる放置空き家も少なくありません。

空き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

空き家は、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り、適切に管理された空き家は、利活用などの選択肢も広がることから、所有者等による管理を徹底していきます。また、不動産登記法の改正により相続登記の義務化が予定されていることから、あらゆる機会を捉えて相続人に対し相続登記を促していきます。

(2) 空家等の活用の推進

今後も空き家は増加することが予想されますが、空き家になりそうな段階で所有者や管理者に活用への働きかけを行っていくことが重要となってきます。空き家となった早期の段階など状態が良好であれば、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るため、空き家の所有者に早い時期から活用に向けて検討していただけるよう、関係機関と連携して、説明会や相談会の場を設けていきます。

(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き家の中には、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。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

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所有者に対して空家特措法に基づく助言書の送付や除却補助事業の案内などを通じて、安全・安心な生活環境の確保に努めます。

2. 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

3. 計画の成果目標等

空家等対策については、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るため、以下のとおり成果目標を設定して取組を進めていきます。

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 (令和3年度)	目標値 (令和8年度)
空き家バンク利用登録世帯	236世帯	250世帯
空き家バンクの登録件数	162件	175件
補助金活用による空き家の除却件数	115件	150件

※基準値は平成29年度から令和3年度までの実績値。目標値は令和4年度から同8年度までの5年間の目標累計数。

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。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(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、勧告、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・変更・実施に関し必要な事項及び空家等の適正な管理・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。

佐伯市空家等庁内検討委員会 構成課（令和5年3月時点）

コミュニティ創生課
市民課
清掃課
環境対策課
税務課
高齢者福祉課
建設課

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

用地・管理課
都市計画課
建築住宅課
営業課
下水道課
防災危機管理課
消防本部予防課
各振興局

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、適切な管理が行われていない空家等は、家屋自体の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせることから、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）
コミュニティ 創生課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の相談対応、空き家バンクの登録促進 ・ 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 ・ 空家化の予防の啓発活動 ・ 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） ・ 各振興局との協力・連携
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
清掃課 環境対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物（ごみ）の対策が必要な空家等に係る相談 ・ 衛生害虫等の対策が必要な空家等に係る相談
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

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

	・ 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
高齢者福祉課	・ 高齢者を対象とした啓発活動での連携 ・ 施設入所者に関する情報提供
建設課	・ 河川周辺の空き家の把握 ・ 市道の安全確保
用地・管理課	・ 里道の安全確保
都市計画課	・ 景観との調和に関する技術的な助言
建築住宅課	・ 空家等の損傷、腐食等の判定調査に関する業務援助 ・ 住宅の耐震化補助制度の活用
営業課	・ 閉栓情報の提供
下水道課	・ 利活用可能な空き家の下水処理状況に関する情報提供 ・ 解体を要する老朽空き家の下水接続に関する情報提供
営業課	・ 閉栓情報の提供
防災危機管理課	・ 空家周辺にある避難路の確認
消防本部 予防課	・ 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
各振興局	・ 振興局管内における空き家対策の業務援助

（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、区長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。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

(4) 民間団体との連携

管理不全空き家の所有者に関する情報を把握するため、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おり、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。今後は令和2年度の国勢調査調査区用図等も活用しながら、データベースの更新を図ります。

また、区長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. 所有者等による『適切な管理』の促進

今後も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) 適切な管理の促進

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。

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) 佐伯市空き家利活用促進事業

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家財の処分を事業者により行う場合に補助金を支給します。

■空き家バンク利用者への補助内容



	補助対象経費	補助率	上限額	備考
1	空き家購入	1/4	100万円	最大110万円
2	空き家改修	2/3	100万円	※購入と改修は合わせて
3	家財処分	10/10	10万円	100万円が上限

■空き家所有者への補助内容



	補助対象経費	補助率	上限額
1	家財処分	10/10	10万円

※各種補助制度等の内容はR5.3.31時点のものです。

(3) 空き家マッチングチームによる移住希望者への空き家紹介

移住希望者の求める物件が空き家バンク登録物件にない場合は、大分県から事業を受託した「NPO法人空き家サポートおおいた」が、宅建士や建築士などの専門家から成る「空き家マッチングチーム」を組織して、移住希望者と空き家所有者とのマッチングを支援する取組を行っています。本市もこの取組を支援することによって、空き家利活用の推進を図ります。

(4) ゼロ円物件マッチングの支援

山間の周辺部や狭あいな漁業集落では、市場性が乏しいため空き家バンクで引き受けることのできない空き家も数多く存在します。本市が現在協定を締結している業者と連携して、無償で譲り受けを希望する人とのマッチングを支援して、管理不全空き家の発生抑止に取り組みます。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(5) 市内在住者による空き家活用への支援

今後、新たに発生する空き家を、移住・定住希望者のみで吸収していくのは限界があると思われるため、市内在住者による空き家の活用に対しても支援ができないか、検討を進めていきます。

(6) 高齢者等に対する空き家の利活用に関する啓発

高齢者の人口減少や施設入居による空き家の発生を抑制するため、高齢世帯の方が健康にご自宅で過ごしているうちから、民事信託や成年後見制度の活用や遺言による空き家の処分について検討してもらうよう、持ち家にお住まいの高齢者やその親族に対して周知する機会を設けていきます。そのため、福祉部局や社会福祉協議会等との関係団体と連携して取り組みます。

(7) 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、所有者の空き家の利活用に対する意識や流通促進につながることの有用性が認められ、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。

(8) 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。

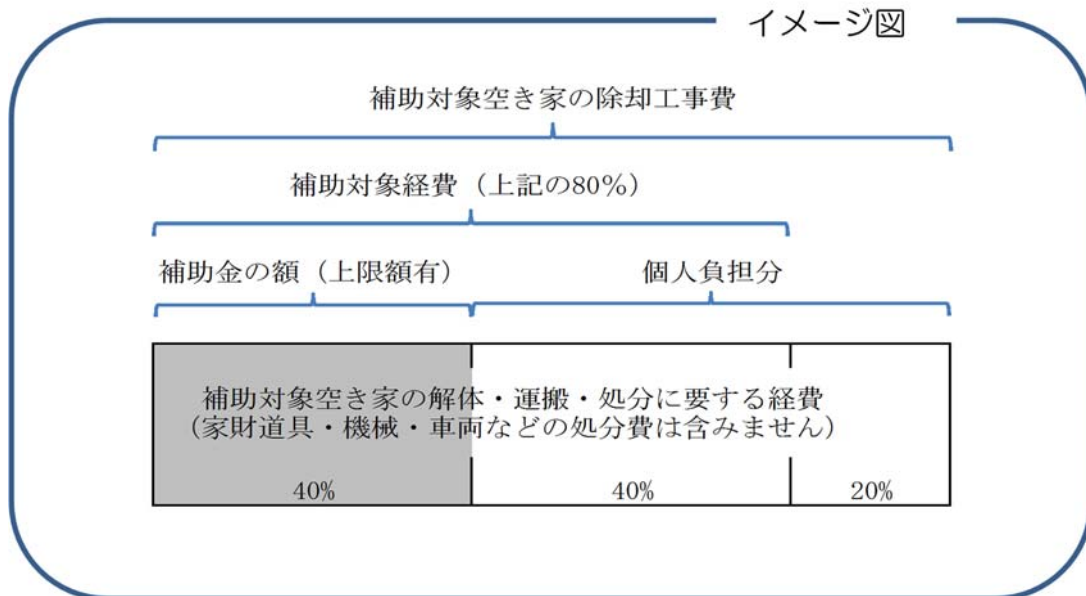
3. 安全・安心なまちづくりの推進

(1) 佐伯市老朽危険空き家除却促進事業

市民の安全・安心で良好な居住環境を確保するため、老朽危険空き家（不良住宅）の除却に要する費用に対し、予算の範囲内においてその一部を補助します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

※「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。



（2）緊急安全措置

空き家の倒壊、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. 特定空家等に対する措置等

（1）基本の方針

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。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

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上で、行政代執行による解決を図ることとします。

(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、佐伯市長が認定します。

※「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

5. 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。」（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的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。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

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。行政を始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。

6. 空家等に関する相談への対応

本市では、令和3年度から空き家対策の一元化を図るため、当該業務をコミュニティ創生課に集約しました。

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】

コミュニティ創生課 移住・定住推進係 0972-22-3033

令和5年4月1日改訂