

玖珠町空家等対策計画

令和6年3月改定
玖珠町

平成31年2月策定

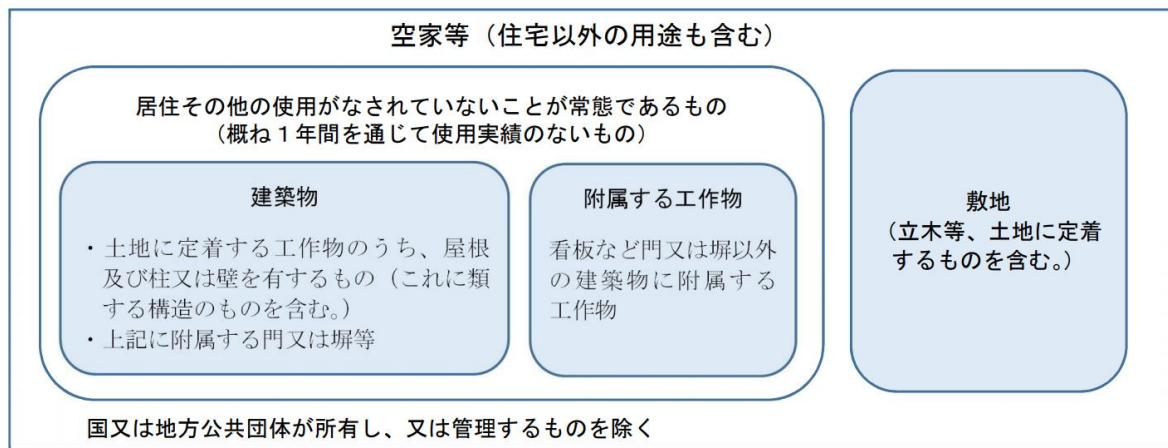
用語の定義

(1) 空き家

総務省統計局による「住宅・土地統計調査」、空き家の情報を登録し 利用希望者とのマッチングを支援する「空き家バンク」に関して使用するほか、一般用語として用いる場合に使用します。

(2) 空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項）

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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。



(3) 所有者等（空家等対策の推進に関する特別措置法第5条）

「空家等」の所有者又は管理者をいいます。

(4) 管理不全空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

(5) 特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

- ・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のある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・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
- ・その他周辺的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

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的 1
- 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 6

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 基本方針 7
- 2 計画の期間 7
- 3 計画の成果目標等 7
- 4 計画の対象 10
- 5 空家等対策の実施体制 10
- 6 空家等の調査 12

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

- 1 空家等に関する相談への対応 13
- 2 空家等の『予防』・『適正管理』の推進 13
- 3 空家等の『活用』の推進 14
- 4 管理不全空家等に対する措置等 15
- 5 特定空家等に対する措置等 16

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進展等に伴い、本町のみならず全国的に空き家が年々増加しています。このうち適切に管理されていない空き家は、防災（倒壊等の恐れ）、安全性・防犯性の低下、衛生環境の悪化、景観上の問題等様々な分野で地域の良好な生活環境を脅かす要因となっており、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。

空家等特措法第5条に規定するように、「空家等」の管理について第一義的な責任を負うのは所有者又は管理者となっていますが、その責任を負わず適切に管理がされない場合、私人間での解決が困難であることから住民にとって最も身近で、現状を最もよく把握できる自治体が積極的な対策を実施することが求められています。

本町においても、空家等の増加がみられるため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、適切な空家等の対策を進めることを目的に空家等特措法に基づき、平成31年2月に玖珠町空家等対策計画（以下、「計画」という。）を策定しました。

今後、空家等のさらなる増加が見込まれること、空家等が周囲に悪影響を及ぼす「特定空家等」になる前に、有効活用や適切な管理を促す方策を強化する必要があることから、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空き家の除却等」を柱とした改正空家等特措法が令和5年12月に施行されました。改正内容は、所有者等に対して現行の適切な管理の努力義務に加えて、国や自治体の施策に協力する努力義務を定めるなど、所有者責任の強化、空家等の利活用に関する制度の拡大、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけるなど、空家等への対策の強化を目的としています。

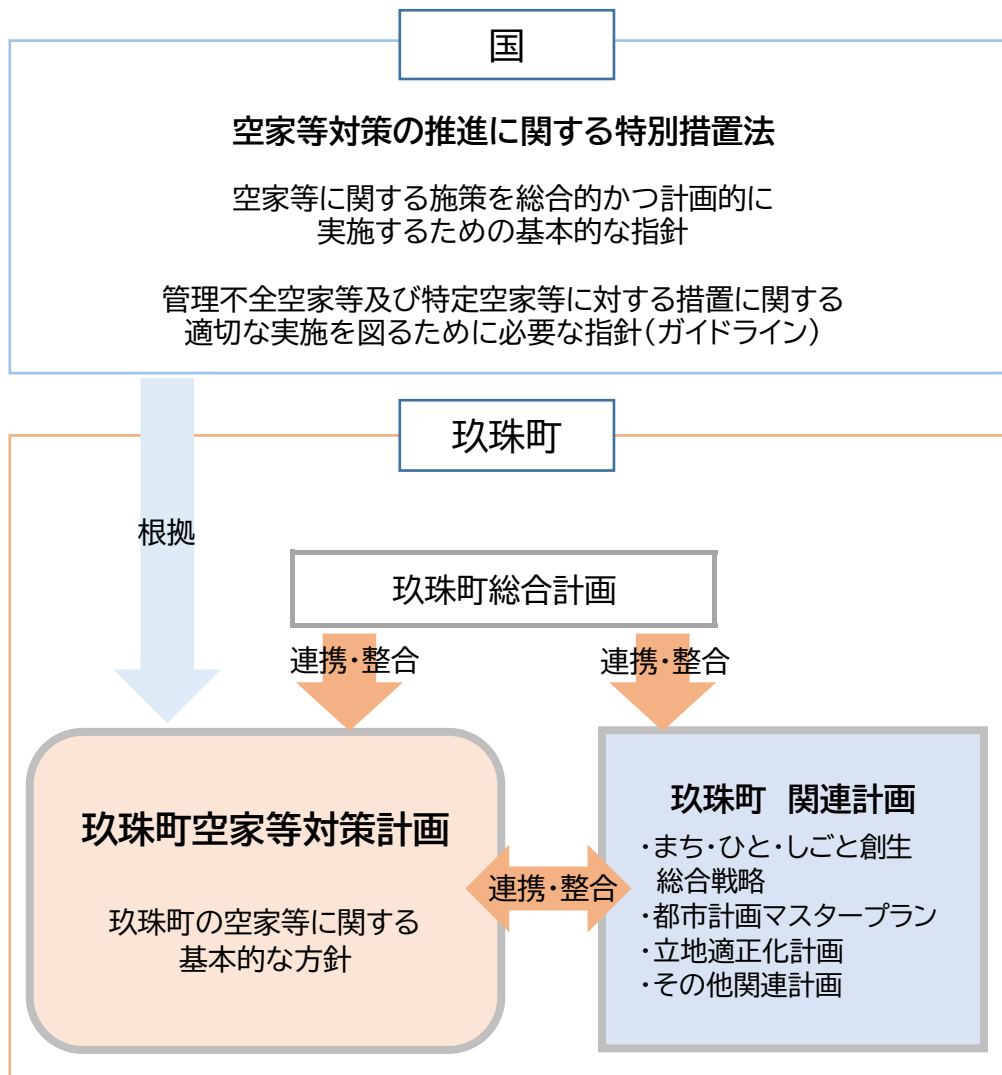
第1章 計画の趣旨

計画改定にあたっては、これまで本町で実施してきた空き家に関する実態調査の結果と空家等対策の各種取組を掲載するとともに、空家等特措法改正等の内容を反映しつつ、本町が取り組むべき空家等対策の方針を示し、今後適切に対策を講じていきます。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第7条の規定に基づき、国の基本指針に則して、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次玖珠町総合計画」や「玖珠町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「玖珠町都市計画マスタープラン」、「玖珠町立地適正化計画」など各種計画との連携・整合性を図ります。



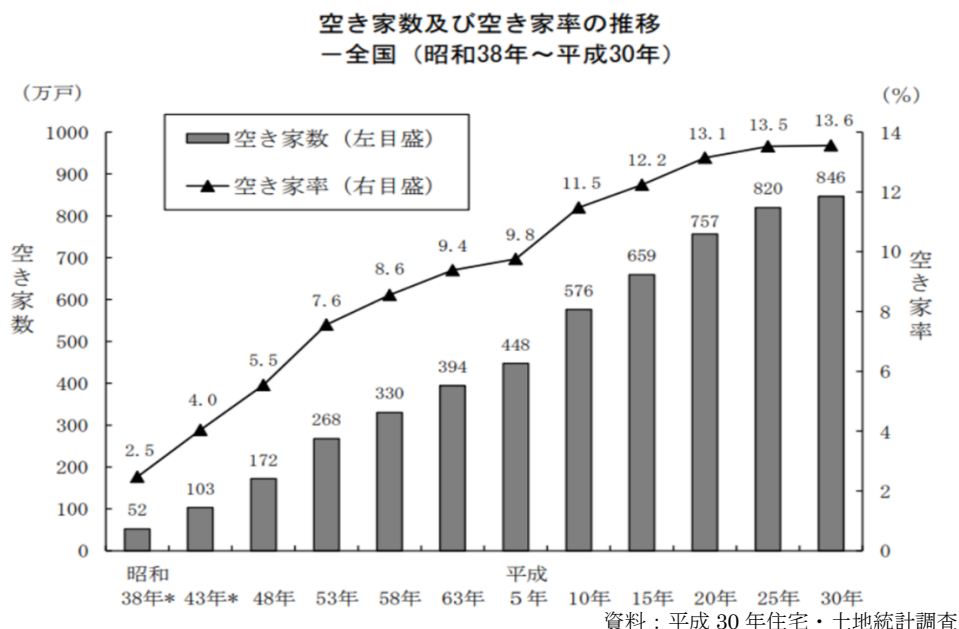
第2章 空家等の現状・課題

1 空家等の現状

(1) 全国の空き家の現状

空き家の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成30年で846万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成30年では13.6%と過去最高となっています。

なお、住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった抽出地区の世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。空き家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。



(2) 玖珠町の空き家の現状

①住宅・土地統計調査による空き家の状況

平成30年の住宅・土地統計調査による本町の空き家は1,530戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は20.0%となっています。この住宅・土地統計調査は、抽出調査であり全戸調査ではありませんので、あくまでも参考数値となります。

②平成24年実施のアンケート調査の結果

i アンケート調査の実施概要

対 象：玖珠町内における自治委員（291自治区）

第2章 空家等の現状・課題

実施時期：平成24年7月1日～平成25年3月31日

ii 実地調査結果（平成24年7月1日～平成26年3月31日）

ア 調査員 まちづくり推進課職員

イ 空き家戸数 224戸

内訳)

居住可能な空き家63戸 一部改修により居住可能な空き家100戸

居住不能な空き家61戸

ウ 空き家の分布状況

調査内容からは不明である。

※本調査は空家等特措法施行以前の調査であり、あくまでも参考となります。

■ 空き家の状況（平成26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
224件	63件	100件	61件

③令和5年時点の調査結果

i 実地調査結果（令和2年度～令和5年10月）

ア 調査員 集落支援員

イ 対象地区 町内

ウ 空き家戸数 605戸

内訳)

活用できる空き家 523戸 活用できない空き家 82戸

エ 空き家の分布状況

	活用できる	活用できない	合計
森	149件	16件	165件
玖珠	105件	24件	129件
北山田	193件	8件	201件
八幡	76件	34件	110件
合計	523件	82件	605件

第2章 空家等の現状・課題

■空き家の除却状況（平成26年4月1日～令和6年3月31日）

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
6件	2件	4件

■空き家バンク利活用の状況（令和6年3月31日現在）

空き家バンク登録物件数 令和5年度（累計件数）	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 令和5年度（累計件数）
14件（84件）	2件（11件）

■空き家バンク利用世帯の状況（平成24年4月1日～令和6年3月31日）

空き家バンク成約件数	空き家バンク利用希望件数
51件	187件

第2章 空家等の現状・課題

2 空家等における課題

空家等については、原則、所有者が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように適切な管理を行うこととなっていますが、様々な要因により管理されず放置されています。利活用に関するものや、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、空家等の管理に関するもの等の課題があります。

(1) 空家等の管理

空家等は、個人の財産であるため所有者等が管理するべきものですが、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。

相続関係のこじれや高齢化により管理が困難、管理方法がわからない、固定資産税の軽減が受けられないなど、様々な要因により空家等の管理が適切に行われず、今後も増加していくことが考えられます。

(2) 空家等の利活用

家財道具や仏壇等の存置、所有者の利活用に対する意識、空家等の耐震性の問題などによって、利活用に至っていません。

(3) 近隣への悪影響

空家等が放置されることにより、台風などの自然災害による屋根材等の飛散事故や老朽化による倒壊事故、放火など地域の安全が脅かされる事案が発生する危険性があります。

また、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。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 基本方針

空き家特措法第5条において、「空家等の所有者又は管理者（所有者等）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されており、まず、第一義的には、空家等がもたらす問題については、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ります。

所有者等自らが「通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木などの伐採、枝打ち」等を行うことにより、空家等の劣化を防ぐことができます。

また、所有者等自らの管理を促進するために、本町では、「空き家相談窓口」の設置を行うとともに、空き家バンクを通じた空家等の利活用の推進、空家等管理活用支援法人の必要性の検討、および適正な管理が行われていない空家等に関しては助言を行います。

2 計画の期間

本町の空家等対策の実現に向け、計画期間を令和6年度から令和10年度までの5年間とします。ただし、毎年ごとに事業検証を行い、翌年度の計画へ反映を行うPDCAサイクルを用い、より有効かつ効果的な事業サイクルを実現します。

3 計画の成果目標等

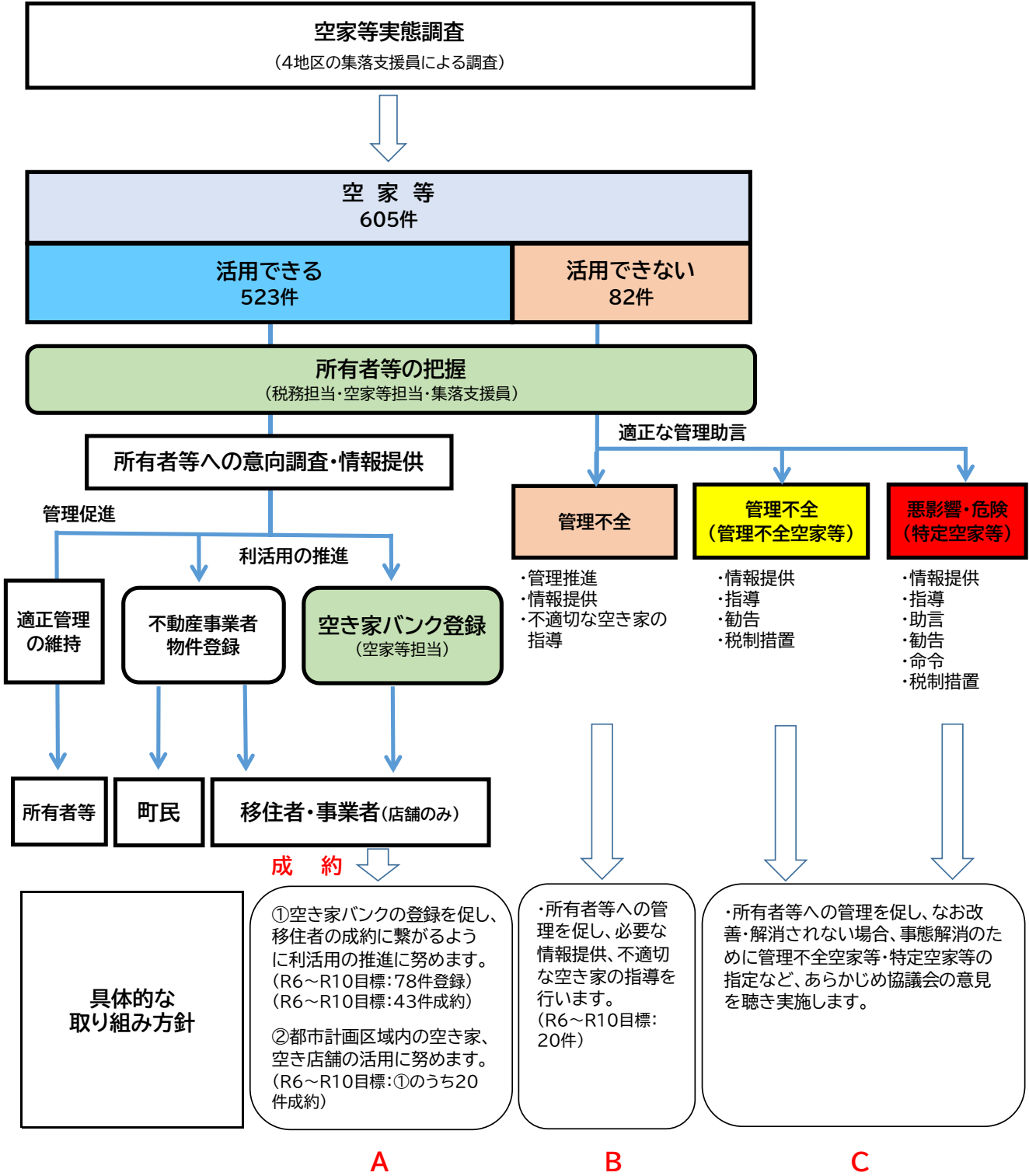
空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、中長期的な視点から、成果目標の進捗状況等を把握することが重要となります。

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り、既存計画に則した成果目標等を設定して、取り組みを進めることとします。

なお、取り組みの評価や、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。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

【玖珠町の空家等対策フロー】



第3章 空家等対策に係る基本的な方針

【成果目標】（単年度）

フロー	項目	基準値 (R5)	目標値 (R10)	計画名
A	空き家バンク登録件数	14件	22件	総合計画
A	空き家の活用件数（成約件数）	7件	10件	総合計画
A	うち都市計画区域内の空き家・空き店舗活用件数（成約件数）	3件	4件	総合計画
B	不適切な空き家の指導改善件数	2件	5件	総合計画

【成果目標】（累計と期間実績）

フロー	項目	累計		期間実績	
		基準値 (R5)	目標値 (R10)	基準値 (R1~R5)	目標値 (R6~R10)
A	空き家バンク登録件数	84件	161件	46件	78件
A	空き家の活用件数（成約件数）	51件	94件	30件	43件
A	うち都市計画区域内の空き家・空き店舗活用件数（成約件数）	9件	29件	9件	20件
B	不適切な空き家の指導改善件数	10件	30件	10件	20件

【目標の評価】（単年度）

項目	基準値 (H30)	目標値 (R5)	実績値 (R5)	評価
空き家バンク利用希望登録世帯	6世帯	10世帯	16世帯	今後も制度の一層の周知等に取り組む
空き家バンクの新規登録件数	4件	20件	14件	制度の周知や所有者等への働きかけが必要
空き家リフォーム事業活用件数	1件	11件	2件	予算を勘案した目標への変更が必要
助言・指導等による空家等の除却	1件	5件	0件	助言・指導等の機会の勘案が必要

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

※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。

平成30年度時点の目標に対する評価としては、利用希望登録に対して新規物件の登録数が少ないため、所有者等への働きかけについて今後検討が必要です。

4 計画の対象

(1) 対象とする地区

町中心部には、商店街の空き店舗をはじめ、居住用の空家等も見られます。また、郊外においては、一戸建ての空き家が特定の地区に限らず広く点在しています。

このような状況から、本計画では、「玖珠町内全域」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) 玖珠町空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、玖珠町長を会長とする「玖珠町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置しています。

また、本計画の作成及び変更や、管理不全空家等・特定空家等の指定など、あらかじめ協議会の意見を聴くものとします。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

【協議会委員の組織体制】

区 分	職 名
玖珠町	町長
地域団体	コミュニティ
法務	法務局
不動産	土地家屋調査士
行政機関職員	玖珠警察署、玖珠消防署、大分県
玖珠町関係課	税務課、基地・防災対策課、建設水道課

※「管理不全空家等」とは…（空家等特措法第13条第1項）
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

※「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周辺的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

（2）庁内の組織体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、税など多岐に渡る政策課題に対して庁内の多くの部署が横断的に対応する必要があります。

空家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し実効性を確保するための庁内体制を以下のとおり整備します。

項目	担当課	電話
空き家相談全般	みらい創生課	0973-72-1151
空き家バンクに関すること	みらい創生課	0973-72-1151
建築・取り壊し技術に関すること	建設水道課	0973-72-7163
水道に関すること	建設水道課	0973-72-7162
環境に関すること	住民課	0973-72-1137

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

防災に関すること	基地・防災対策課	0973-72-1891
税に関すること	税務課	0973-72-1114

(3) 地域との連携

空家等の増加が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。

地域においては、空家等が発生した場合、近隣住民や自治会等から所有者等に対し空き家バンクへの登録を促してもらうよう広報するとともに、玖珠町においても、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すこととします。

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、対応を行うものとします。

6 空家等の調査

「空家等」に該当する建築物等については、庁内関係部署で情報共有できるように「空家等管理台帳」整備を行います。

「空家等管理台帳」をもとに、「空家等一覧表」及び地図上で所在を確認できる「空き家マップ」を作成します。

「空き家一覧表」に記載すべき情報は、「所在地」、「現況」、「所有者等の氏名」とし、特定空家等については、「特定空き家に該当する旨の表示」及び「措置の内容や履歴」についても併せて記載し、経過の把握ができるよう整備します。

なお、上記情報については、玖珠町情報セキュリティポリシーに基づき、適切に取り扱うこととします。

また、大分県が作成した「空き家実態調査の手引き」により、必要に応じて実態調査を行います。

1 空家等に関する相談への対応

庁内に空き家相談窓口を設置し、所有者等や住民から、空家等の活用又は除却等についての各種相談に応じます。

相談窓口を一元化することによって、関係部署との連絡体制を密にとり、

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

相談に対応できるよう、連携体制を構築します。

相談の内容により、利活用や適正管理、周辺への影響などに関係部署が連携して取り組みます。

また、空家等管理活用支援法人の必要性も検討していきます。

【相談窓口】 みらい創生課 連絡先：0973-72-1151

2 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、広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、庁内関係部署や関係団体等と連携し、チラシを配布するなど、空家等に係る管理・利活用・税などの制度の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に安心して住み続けるため、また、次世代に有効活用され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相続登記の義務化などの意義を周知・啓発し、将来における空家等の発生を予防します。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(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、低未利用土地等（都市計画区域内にある未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利）の有効な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。

3 空家等の『活用』の推進

空家等対策の推進にあたっては、既存の空家等の利活用のほか、除却後の跡地も含めて低未利用土地を地域資源として利活用すべく、居住誘導区域や空家等活用促進区域を含めた今後の活用方策を検討します。

空家等は、修繕等を行えば「地域交流」や「地域活性化」の拠点として利活用できるものも存在し、更に利活用する主体はその所有者等に限りません。空き家バンク等を通じて、広く外部に情報提供を行っていき利活用を促進します。

具体的には、当該空家等を修繕し、各地区コミュニティ運営協議会と連携し地域の集会所として「いきいきサロン」、「農村宿泊体験施設」、「移住希望者の住居」としての活用などが考えられます。

また、除却後の跡地については、地域住民の「駐車場」や「公園」としての活用が考えられます。

所有者等、地域住民、地区コミュニティ運営協議会等との協議により、その地域にあった活用策を検討し、利活用の促進を図ります。

また、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等をはじめとする空家等対策に支援を行います。

(1) 空き家バンク事業

町内の空き家情報を所有者等の了解を得て、玖珠町ホームページや各種媒体を通じ情報発信をし、移住者等との橋渡しを行います。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

(2) 空き家リフォーム補助事業

空き家バンクを利用し定住を行う県内からの移住者が、当該空き家のリフォームを行う場合には、50万円（18歳以下の扶養親族がいる場合は上限80万円）を限度として、その事業費の1/2を補助します。

(3) 空き家活用準備補助金

空き家バンクを利用し定住を行う県内からの移住者に対して、その準備金として、一律20万円を交付します。

(4) 空き家利活用事業補助金

大分県と本町で合わせて、空き家バンクを利用し定住を行う県外からの移住者が、当該空き家の購入又は改修（補助率2/3）を行う場合には、合わせて100万円を限度として補助します。また、家財処分を行う場合は10万円を限度として補助します。

4 管理不全空家等に対する措置等

(1) 基本的方針

管理不全空家等は周辺的生活環境へ悪影響を及ぼし特定空家等となっていく可能性があるため、地域住民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等とさせないよう、所有者等に対して適切な管理を促し、その改善・解消を図るとともに、必要な措置を講じる必要があります。

管理不全空家等の詳細な現状を把握し、どのような措置が必要となるかについて検討するため、町職員又はその委任した者（建築士や土地家屋調査士等）が立入調査を行い、その調査結果に基づき、管理不全空家等に対しても、所有者等に事態解消のための指導・勧告といった必要な措置を行います。

(2) 管理不全空家等の判断基準及び指定

管理不全空家等については、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。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

そのため、管理不全空家等の指定については、大分県が作成する市町村向け大分県管理不全空家等の判断基準案に基づき作成する「玖珠町管理不全空家等の判断基準」に基づき、玖珠町長が総合的に判断し指定します。

5 特定空家等に対する措置等

(1) 基本的方針

特定空家等に該当する建築物については、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るために必要な措置を講じる必要があります。

特定空家等の詳細な現状を把握し、どのような措置が必要となるかについて検討するため、町職員又はその委任した者（建築士や土地家屋調査士等）が立入調査を行い、その調査結果に基づき、所有者等に対し助言・指導、勧告及び命令といった必要な措置を行います。

また、措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等には、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い代執行も検討します。

(2) 特定空家等の判断基準及び指定

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、特定空家等の指定については、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を行った「玖珠町特定空家等の判断基準」に基づき、玖珠町長が総合的に判断し指定します。