

第2期 竹田市空家等対策計画

令和6年3月
竹田市



目次

第1章 計画の趣旨	2
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の性格	3
3. 対象地区	3
4. 計画期間	3
第2章 本市の現状と推計	4
1. 住宅・土地統計調査の結果と今後の推移	4
2. 空家等の調査	7
第3章 基本的な方針	8
1. 計画の方向性	8
第4章 推進する対策	9
1. 空家化の予防	9
2. 空家等の利活用の促進	10
3. 空家等の適正な管理の促進	11
4. 特定空家等に対する対処	12
第5章 対策の実施体制	14
1. 相談への対応	14
2. 対策実施のための連携	14

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

竹田市は、大分県の南西部にあり、熊本県と宮崎県に接した九州のほぼ中央に位置し、周囲をくじゅう連山、阿蘇外輪山、祖母傾連山など九州を代表する山々に囲まれた中山間地です。

歴史的には奥豊後の中心地として栄え、経済、文化、交通の要衝として発展してきましたが、人口は近年一貫して減少傾向にあり、それに伴い空家の増加傾向が続いています。

空家は今後も増加することが予想されますが、中でも管理不全な空家が周囲に与える影響が社会問題として顕在化してきました。その影響は、倒壊のおそれや火災の危険性などの安全面の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたり、今後も一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が平成27年5月26日に完全施行されるなど、国においても本格的な空家対策に取り組むこととなりました。

空家法の施行により、所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対し状況の通知や助言ができることとなりました。

また、空家法では、一定の要件を満たす適切な管理がなされていない空家を「特定空家等」とし、市が講じることができる措置についても規定がなされました。

これらの経緯を踏まえ、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、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、空家法に基づき、平成29年3月に竹田市空家等対策計画（第1期計画）を策定しました。

今般、第1期計画の計画期間の終了を迎えたことから、令和5年の空家法改正及び市の最上位計画である第2次竹田市総合計画の策定などを踏まえ、総合的かつ計画的な空家等対策を引き続き推進していくことを目的として、第2期竹田市空家等対策計画を策定します。

2. 計画の性格

本計画は、先に策定が行われている上位計画、また関連計画との整合を図ったものとし、本市内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計画として、平成28年11月に発足した竹田市空家等対策協議会での協議を踏まえ、策定や見直しを行っていきます。

なお、内容については空家法第7条の規定を踏まえたものとします。

<p>◆空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）より抜粋 （空家等対策計画）</p> <p>第7条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、<u>空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。</u></p> <p>2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <p>(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <p>(2) 計画期間</p> <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <p>(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p>

3. 対象地区

市街地や山間地域など立地する環境に差異はあるものの、市内全域に空家が見られ、様々な問題が発生していることから、当計画の対象は本市全域とします。

ただし、今後行う空家に関する調査等の結果、他の地区と比べ著しく空家率が高い等の理由により、空家に関する対策を重点的に推し進める必要があると判断した場合には、重点地区として定めることとします。

4. 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和6年度から令和10年度まで

第2章 本市の現状と推計

1. 住宅・土地統計調査の結果と今後の推移

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

平成30年度の結果は、次のとおりとなっており、全国的に住宅総数、空家総数は増加傾向となっています。本市は、全国や県と比較すると空家の割合、増加率は高くなっています。

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

※以下、出典「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

住宅総数

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
竹田市	7,070戸	11,540戸	11,290戸	11,240戸
大分県	516,500戸	546,500戸	569,500戸	581,800戸
全 国	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,000戸	62,407,400戸

※竹田市の平成15年は合併以前（旧竹田市）の数値

空家総数（別荘、賃貸用住宅、売却用住宅を含むすべての空家の数）

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
竹田市	820戸	1,810戸	2,160戸	3,150戸
大分県	65,700戸	77,200戸	89,900戸	97,700戸
全 国	6,593,300戸	7,567,900戸	8,195,600戸	8,488,600戸

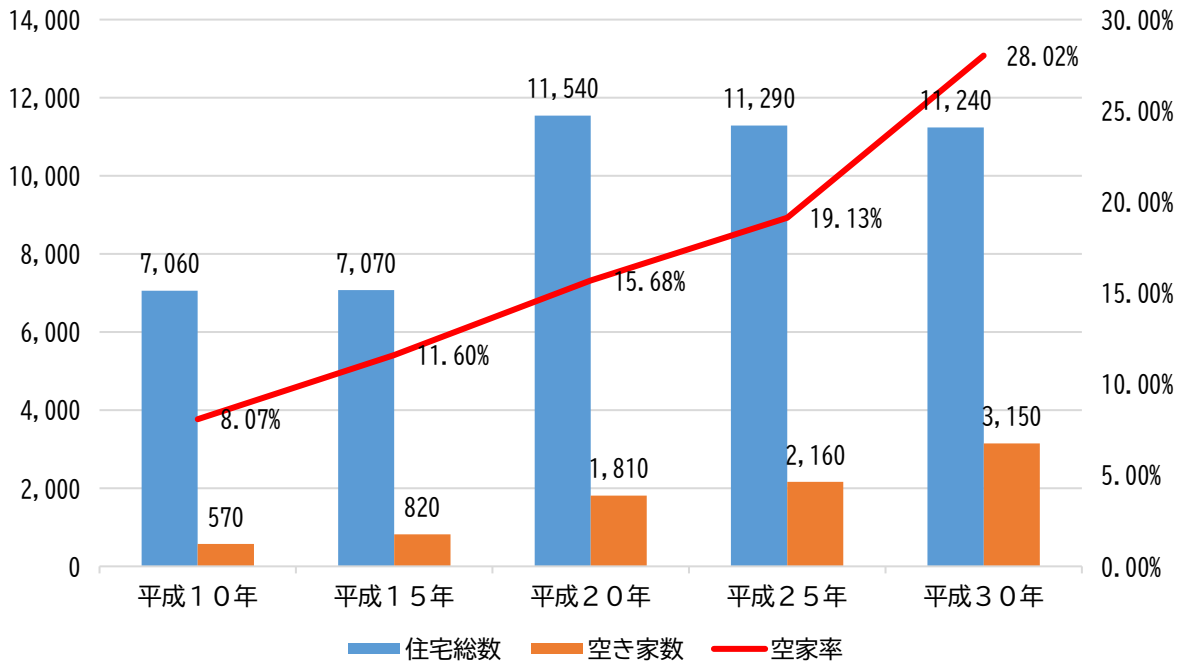
※竹田市の平成10年、15年は合併以前（旧竹田市）の数値

平成30年時点（住宅・土地統計調査より）

	空家率	空家の増加率（H25～H30）
竹田市	28.02%	45.83%
大分県	16.79%	8.68%
全 国	13.60%	3.58%

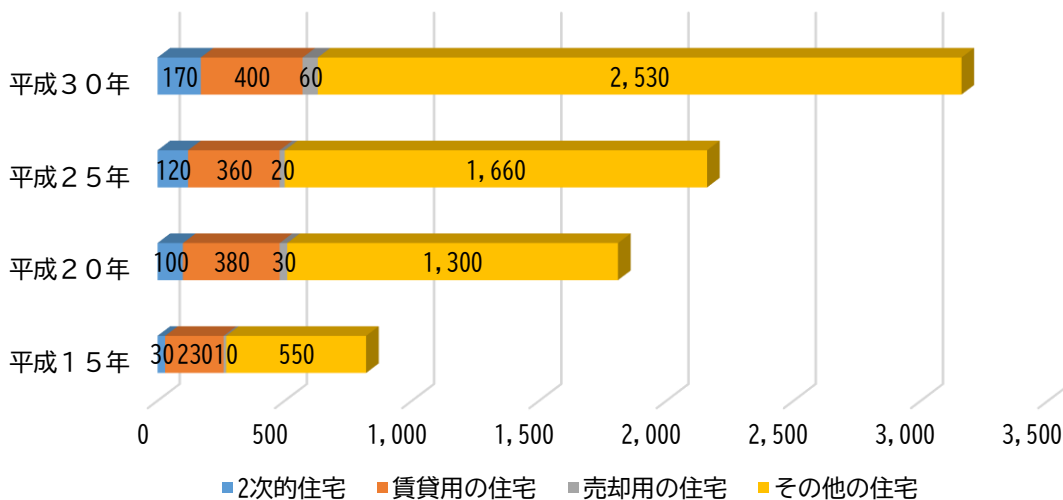
竹田市の空家率は近年急上昇

- ・住宅の総数は平成20年をピークとし、ほぼ横ばい
- ・空家数、空家率は年々上昇



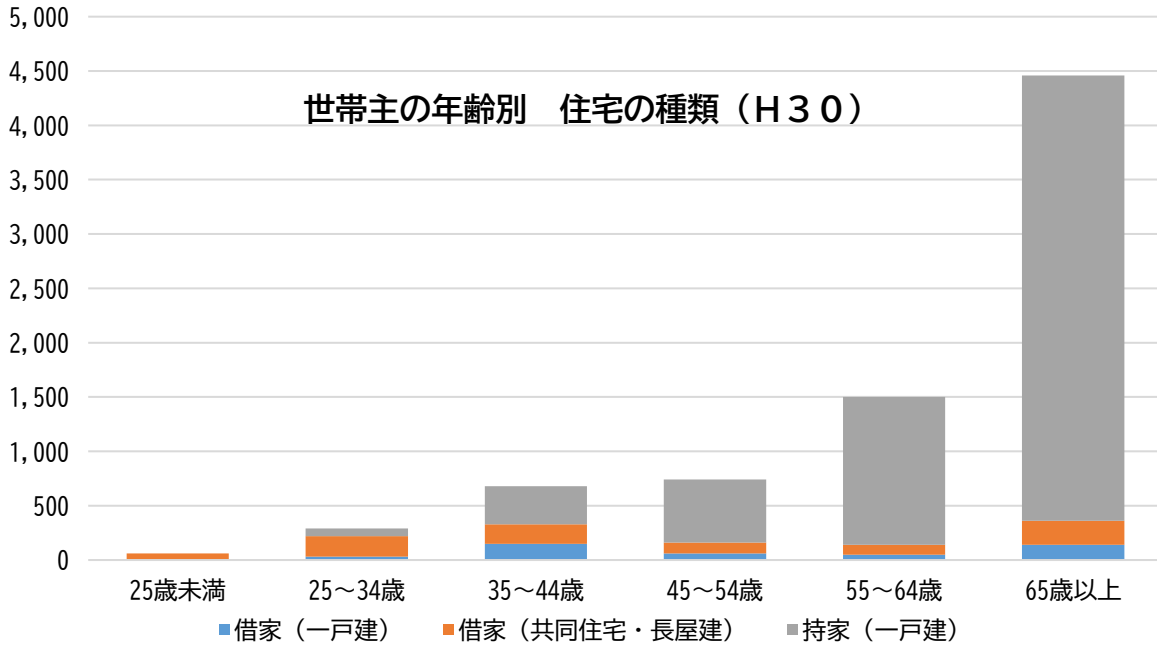
「その他の住宅」の空家が多い

- ・H30は、空家の80.1%が「その他の住宅」
- ・賃貸用の空家はやや減少しており、「その他の住宅」が増加傾向にある。



高齢者層の持ち家が多い

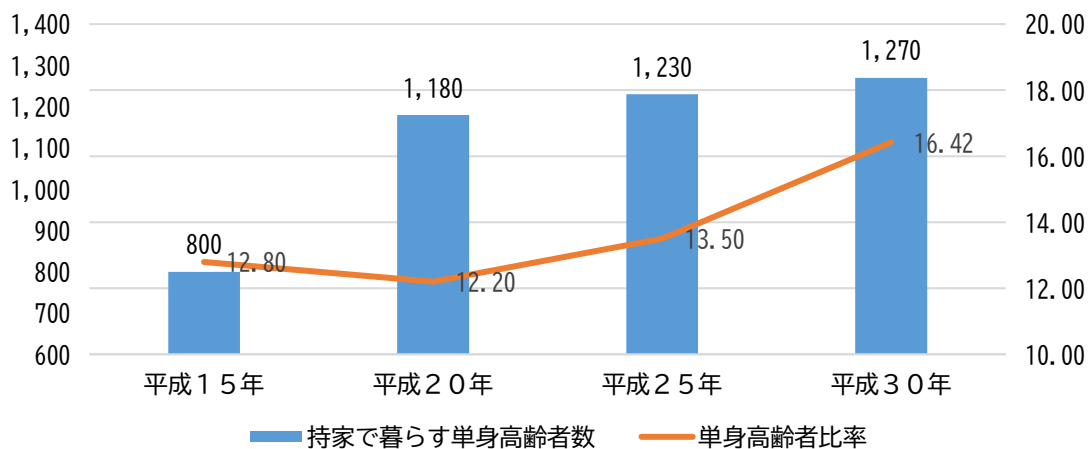
- ・竹田市 7,730 世帯のうち、一戸建に住む世帯は 6,890 世帯。
うち高齢者が主となる世帯は 4,240 世帯。(H30)



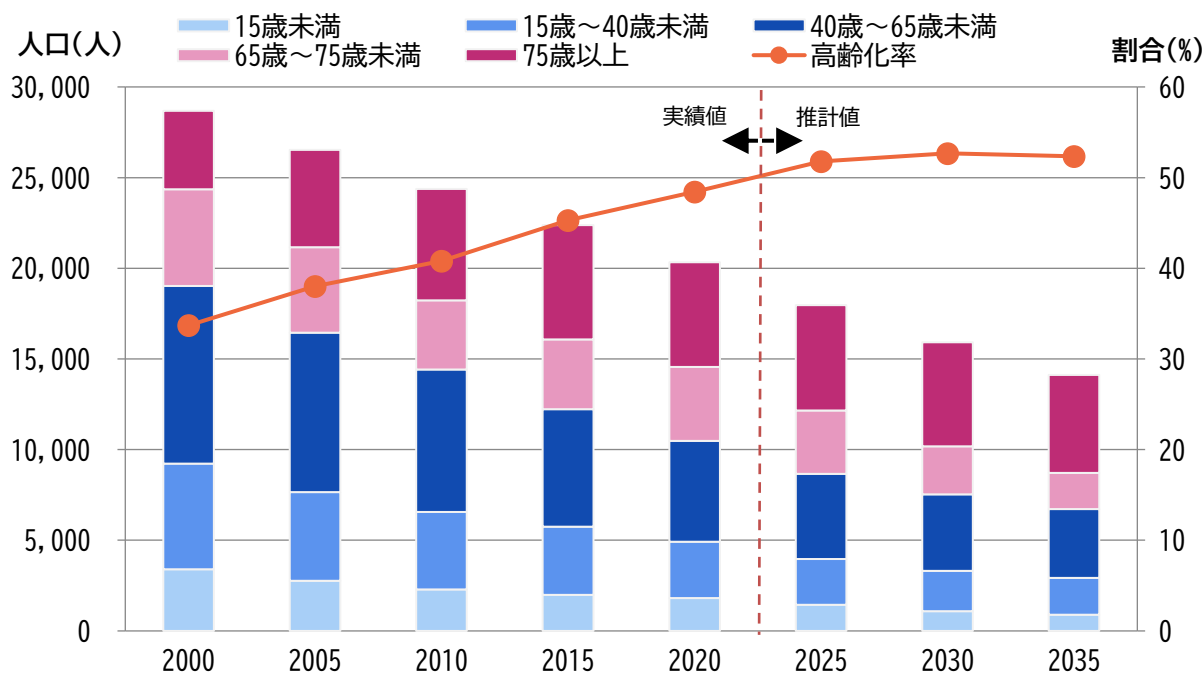
空家予備軍が増加傾向にある

持ち家で暮らす単身高齢世帯の動向

- ・持ち家に住む単身の高齢世帯が増えている。
- ・今後も、一戸建の空家が増加する要因になると考えられる。



竹田市の人口の推移



(出典)

2000年～2020年まで：総務省「国勢調査」

2025年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年12月推計）」

住宅・土地統計調査の結果や人口の推計により、住宅総数は今後増加しないものの、単身高齢者が住む一戸建てが増加傾向にあること、高齢人口の割合が増加していくことから、今後も一戸建ての空家は増加していくことが予想されます。

2. 空家等の調査

本市では平成25年度に自治会長に依頼し、戸建ての空家の情報について報告を受け、報告のあった空家について調査をし、データベースを作成しました。当時の調査結果により、竹田地域から308件、荻地域から27件、久住地域から53件、直入地域から30件の計418件の登録がありました。

データベースはその後の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しており、令和5年3月末現在で482件となっていますが、このうち既に解体等されたものが55件で、差引き427件の空家が登録されています。

また、令和5年度からは税務課による家屋全棟調査を実施していますので、当該調査結果も活用しながらデータベースの更新を行っていきます。

第3章 基本的な方針

1. 計画の方向性

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) 空家化の予防

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、まずは新たな空家等の発生を予防することが重要です。

(2) 空家等の利活用の促進

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) 空家等の適正な管理の促進

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恐れがあるものがあります。

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。

(4) 特定空家等への対応

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等に対して、空家特措法に基づき迅速かつ慎重に措置を行います。

第4章 推進する対策

1. 空家化の予防

空家となった建物に対しての対策を講じることと並行して、新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要になります。このため、以下の取り組みを実施します。

(1) 情報発信

空家に対する社会的関心は高まる一方で、適正管理に対する情報が不足している状況があります。所有者や管理者が、管理する建物が空家になることを予想していても、解決のための手段や方法を選ぶことができず、早期の対策を講じられないことも考えられます。そのため、所有者や管理者の責務、空家法の概要や関係団体窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、適正管理や活用に向けた情報提供や意識の啓発を行います。

(2) 高齢者世帯への援助

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を充実させることを検討します。

(3) 住宅改修等による住宅長寿命化の促進

既存住宅を長期に渡り使用していくことは、空家等の増加を抑制する手段となるため、住宅性能向上のための耐震化など、既存住宅の長寿命化を促進します。

① 木造住宅耐震改修事業（建設課）

昭和56年以前建築の木造住宅の耐震診断・改修費用に対して補助金を交付。

② 歴史的街並み景観形成等補助金（建設課）

城下町としての歴史的な街並み景観を形成、維持するため建築物の外観等の修理・修景にかかる費用に対して補助金を交付。

③ 子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業（建設課・高齢者福祉課）

子育てや三世代同居のための改修工事またはバリアフリー改修工事費に対して補助金を交付。

④ 在宅高齢者・重度障がい者住宅改造助成事業（高齢者福祉課・社会福祉課）

在宅の高齢者・重度障がい者のための住宅設備等の改造費用に対して補助金を交付。

2. 空家等の利活用の促進

(1) 活用・流通のための環境整備

空家及び除却した空家に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろんですが、地域においても活性化につながる有効な資産となり得ます。

移住定住支援センター等と連携して、所有者等に対し空き家バンク登録による有効活用や市場流通を促すことで、定住促進による地域社会の活性化を図ります。

(2) 具体的な取り組み

竹田市では、空家や空き店舗を解消するために以下のような政策を展開しています。空家及び除却した空家に係る跡地の活用については、これまで取り組んできた移住定住支援事業等による施策を中心とし、実施することとします。

① 竹田市空き家改修事業補助金（総合政策課）

自らが定住する目的で空き家を購入した者に対し、当該空き家の改修に必要な費用の一部を助成することにより、移住者の住環境を整備し定住促進を図るもの。

② 竹田市空き家バンク登録物件整備事業補助金（総合政策課）

空き家所有者に対し、空き家バンク登録前後に空き家の環境整備費を助成することで空き家バンクの登録を促すもの。

③ 竹田市空き家バンク成約奨励金（総合政策課）

空き家バンクに登録した物件の成約時に、空き家所有者に対し奨励金を交付することで空き家バンクの登録を促すもの。

3. 空家等の適正な管理の促進

空家は、所有者等の財産であることから、所有者には空家を適切に管理する第一義的な責任があります。市は空家所有者への適正管理の啓発や、空家管理事業の紹介、除却のための支援制度について情報を提供するなど、適正管理に有効な情報を発信し、放置空家を増やさないようにする施策を行っていきます。

また、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、このような場合には、法に基づき、市において調査を尽くして、相続人などの空家の適正管理を行う義務者を特定し、的確な情報提供、助言や指導を行うなど、空家の適正管理を促します。

(1) 管理不全空家等に対する措置

令和5年の空家法改正により、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空家等を、「管理不全空家等」と位置づけ、市町村は当該空家等の所有者等に対して指導、勧告ができるようになりました。

本市では、令和5年12月に国土交通省が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」等を基に、周囲への影響や危険等の切迫性などを総合的に判断し、管理不全空家等の指定を検討します。

(2) 緊急措置

管理不全空家等の中には、倒壊等の恐れがなくとも、部分的な破損等により地域住民へ悪影響を及ぼす場合もあり、応急的な措置により悪影響を回避できるものも存在します。

このような空家等への措置は、所有者等自らによるものが前提となりますが、その状態、周辺の状況、緊急度等を総合的に判断し、各種法令に基づき必要最小限度の応急措置を検討します。

(3) 老朽危険空き家等除去促進事業

所有者に空家の適正な管理を促す中で、老朽化により倒壊等周囲への影響を及ぼす恐れのある危険な空家等に対しては、解体費用の一部を補助することで早急な除却を促進します。

4. 特定空家等に対する対処

(1) 特定空家等について

特定空家等とは、以下のような状態にある空家です。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他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

特定空家等に対する処分を行うには、対象物件を特定空家等として指定することが必要です。本市では、国土交通省のガイドラインや大分県が作成した「市町村向け特定空家等の判断基準案」（令和3年6月改訂）に基づき、市の判定会議等において特定空家等の判定を行います。

(2) 特定空家等に対する対応

空家法の施行により、市は特定空家等と指定した空家について、次のとおり対応することが可能です。

① 助言・指導

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」をすることができます。

② 勧告

助言又は指導をしてもなお状態が改善されないときは、相当の猶予期限を付けて、「勧告」することができます。

なお、勧告がなされた場合、当該空家に係る敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

③ 命令

勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要と認めるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができます。

④ 代執行

命令に従わないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づき、「代執行」することができます。

特定空家等に該当する恐れのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期の対応が必要です。

本市では、助言・指導に重点を置き、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応し、特定空家等に対する「勧告」については、所有者や管理者が不利益を被る可能性があることから、関係部署、関係機関との連携をはかり、判定会議等の開催を経て慎重な審査を行うこととします。

一方で、所有者等が確知できない場合の略式代執行や、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあるなど、当該特定空家等に関し緊急に除却する必要がある場合の緊急代執行も検討します。

第5章 対策の実施体制

1. 相談への対応

本市では、市民からの通報や相談に対し、内容に応じて関係部署への情報提供を行うとともに、関係する部署の連携により対応することとします。

また、必要に応じて相談窓口や他の機関を紹介します。

2. 対策実施のための連携

この計画に基づく事業は、関係機関、専門家団体及び民間事業者との連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施します。

団体名	専門分野
大分県司法書士協会	・土地・建物の相続登記、成年後見等に関すること
宅地建物取引業協会 大分支部	・不動産（空家）の売買や賃貸に関すること
大分県土地家屋調査士会	・建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関すること
大分地方法務局竹田支局	・不動産の登記に関すること
竹田まちなみ会 (建築士会竹田支部)	・建物に関すること
大分県不動産鑑定士協会	・不動産（土地・建物）の評価に関すること
竹田市自治会連合会	・建物や所有者の情報に関すること

※上記団体のほか、竹田市の関係団体である一般社団法人竹田市移住定住支援センターや竹田市居住支援協議会とも連携を図ります。