

# 第二次中津市空家等対策計画

令和4年4月



中津市

## 第1章 計画の目的と位置づけ

---

1. 目的	2
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画期間	4
4. 計画対象	4
5. 用語の定義	5

## 第2章 空き家の現状と課題

---

1. 本市の概要	8
2. 人口・世帯数の推移	10
3. 空き家の現状（実態調査、アンケート結果）	14
4. これまでの実績	26
5. 空き家対策を進める上での課題	29

## 第3章 空き家対策の基本的な方針

---

1. 基本的な方針と施策	32
--------------	----

## 第4章 基本的な方針に基づく施策

---

基本的な方針1 早期発見と適正管理の促進	
基本施策1 空き家の実態把握	36
基本施策2 相談体制の充実	36
基本施策3 周知及び啓発	37
基本施策4 自主的な改善の促進	37
基本的な方針2 空き家の有効活用の促進	
基本施策1 空き家の流通と利活用の促進	38
基本施策2 空き家バンク制度の充実	39
基本施策3 継続的な働きかけ	39
基本施策4 地域活性化やまちづくりに向けた支援	39
基本的な方針3 管理不全な空き家の解消	
基本施策1 所有者等への情報提供	40
基本施策2 特定空家等に対する措置	40
基本施策3 老朽空き家の除却に対する支援	41
基本的な方針4 推進体制の強化	
基本施策1 空家等対策協議会の設置	42
基本施策2 特定空家等検討委員会の設置	42
基本施策3 地域や外部団体との連携及び協働	43
基本施策4 内部組織の強化	43

# 第 1 章

## 計画の目的と位置づけ

## 第1章 計画の目的と位置づけ

---

### 1. 目的

---

現在わが国では、少子高齢化の進展に伴い、全国的に空き家が増加しており、適切な管理が行われていない空き家について、「安全性の低下」「公衆衛生の悪化」「景観の阻害」等の問題から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている現状があります。

このため、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、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「空家法」といいます。）が完全施行されるとともに、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」、（以下「基本指針」といいます。）平成27年5月に「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」（以下「ガイドライン」といいます。）が国から示されました。

空家法においては、空き家の所有者が、空き家の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としています。

また、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家対策に関する事業主体として位置づけられています。

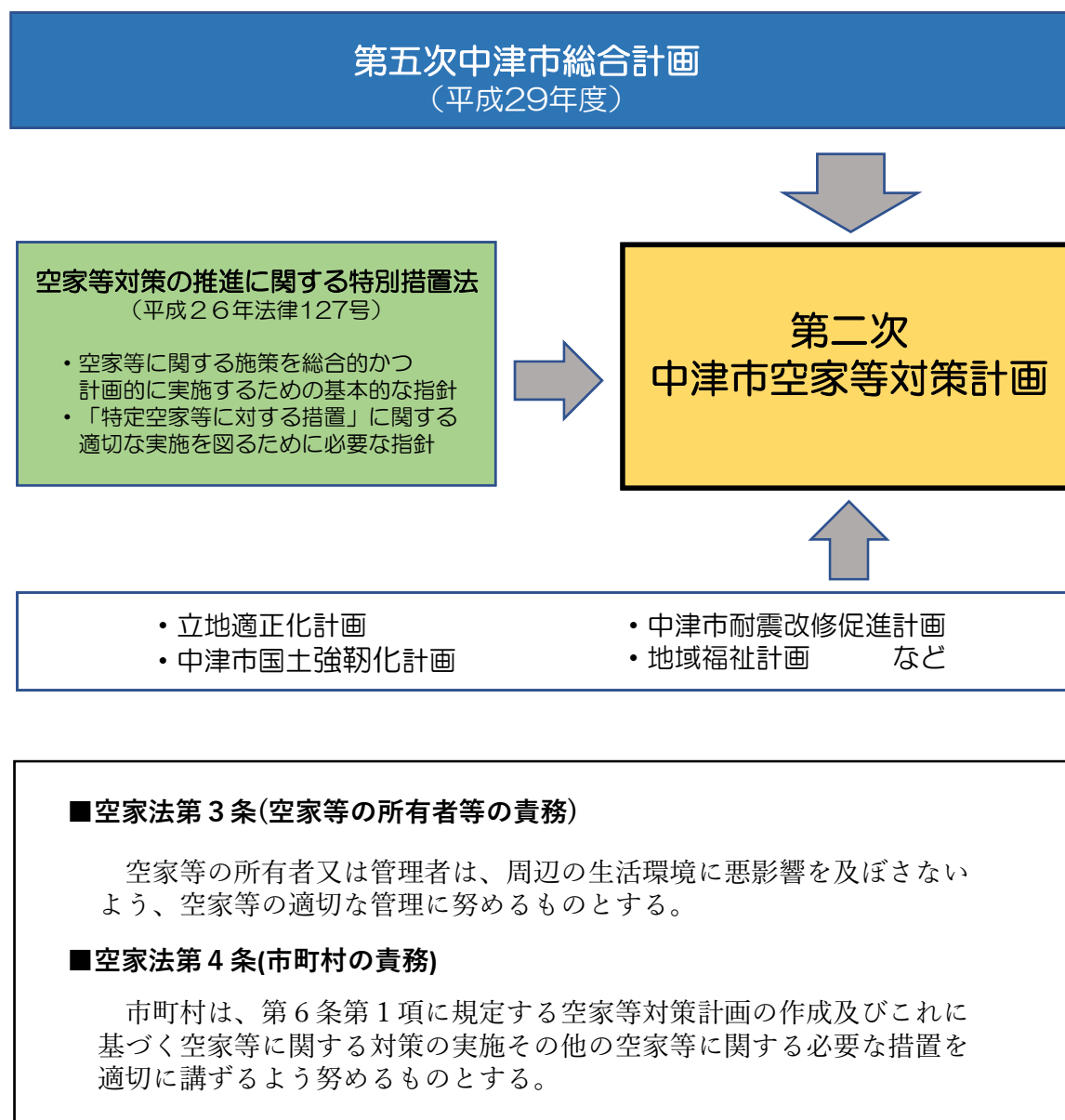
本市では、平成24年7月から「中津市空家等の適正管理に関する条例」を施行し、管理不全な空き家の所有者に対して適正管理を促すとともに、平成29年4月に「中津市空家等対策計画（以下「計画」といいます。）」を策定し、基本的方針をもとに各種施策に取り組んできましたが、令和3年度をもってこの計画期間が終了するため、これまでの計画を見直し、今後の空き家対策に必要な施策を、総合的かつ計画的に実施するため「第二次中津市空家等対策計画」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、平成28年5月に発足した中津市空家等対策協議会での協議を経て策定しました。

本計画は、空き家の所有者をはじめとして、市や県、地域が連携協働して取組む総合的な空き家対策の方向性を示すものです。

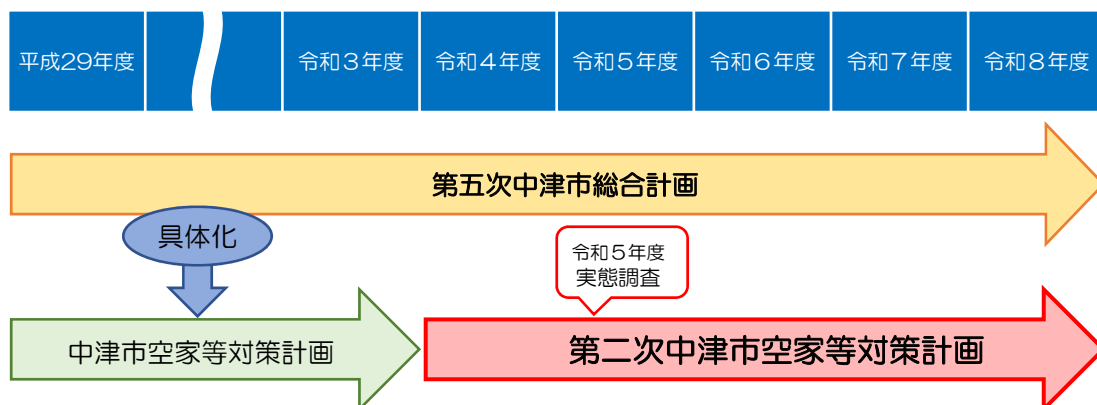
また、市政運営の基軸となる「第五次中津市総合計画」で示された方針を踏まえ、計画を推進していきます。



## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 3. 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度の5年間とします。なお、空き家は、年々増加していることや、国の空家政策等の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直すものとします。また、平成30年度の空き家の実態調査から5年が経過する令和5年度に、実態調査を行うよう計画します。



### 4. 計画対象

#### 1) 対象地区

市内全域を対象とします。

#### 2) 対象とする空き家

空家法第2条に規定する空家等のうち、一戸建て住宅、併用住宅、店舗、長屋及びその敷地を対象とします。

(※国又は地方公共団体が所有する建物(市営住宅等)、共同住宅、店舗ビル等は除く。)

## 5. 用語の定義

### ■空家等

空家法第2条1項より

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し、又は管理するものを除く。

### ■特定空家等

空家法第2条2項より

この法律において「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる空き家をいいます。

- ・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

基本指針より

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいう。

### ■所有者等

空家法第3条より

空家等の所有者又は管理者を示します。

### ※本計画で使用する「空き家」について

「空家等」は空家法による定義で、空き家となった建築物のほか、門扉、樹木、敷地を含みます。また、「空き家」は住宅・土地統計調査による定義で、住宅、賃貸又は売却用の住宅、別荘等で、空き家となった住宅を指します。

「空家等」と「空き家」は、内容により使い分けられていますが、本計画では「空き家」の呼び方に統一し、空家法の定義も含むものとします。

なお、法令や既存制度の名称に「空家等」が使用されている場合は、そのまま使用するものとします。





## 第2章

### 空き家の現状と課題

### 1. 本市の概要

#### 1) 概況

大正、昭和を通じて何度か合併が繰り返され市域は拡大し、平成17年3月1日に旧中津市と旧下毛郡(三光村、本耶馬溪町、耶馬溪町、山国町)の4町村が合併し現在の中津市となりました。

#### 2) 自然的条件

##### ①位置等

中津市は、大分県の西北端に位置し、東は宇佐市、南西は玖珠郡・日田市、北西は福岡県に接し、北東は周防灘に面しています。

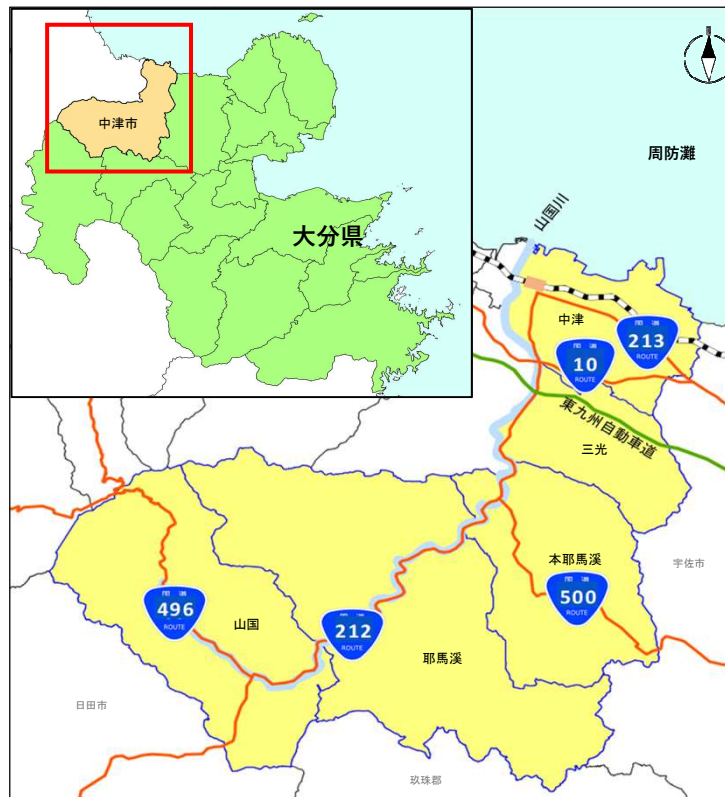
面積は491.44km<sup>2</sup>で、市域の約80%は山林原野が占め、山国川下流の平野部にまとまった農地が開け、この中津地域を中核としています。

北部は狭く南部は西方に大きく張り出した形状を示し、西側に英彦山がそびえ、地域を貫流する山国川の分水嶺となっています。

県北の中核都市で、県都の大分市まで82km、北九州市へは52kmの距離にあり、古くから交通の要衝として栄えてきました。

主要な交通機関としては、市内を東西に走っているJR日豊本線があり、中津駅、東中津駅、今津駅が存在しています。

道路は、東九州道、国道10号、213号、496号、500号及び県道中津高田線が東西方向の骨格として市域を横断しています。また、国道212号が南北方向の骨格を形成しており、中津日田高規格道路が建設中です。



### ②地勢

山国川は、その流域面積540km<sup>2</sup>（福岡県側も含む）、平地部の少ない扇形状の急流河川です。

上中流部は侵食地形による溪谷が多く、山地部が大部分を占め、その地質構造から形作られた自然の景観は、鮎帰り(あゆかえり)の滝・競秀峰(きょうしゅうほう)・擲筆峰(てきひつぼう)・猿飛の甌(おう)穴群(けつぐん)・一目八景などの景勝地を誇る耶馬溪(国指定名勝)の名のもとに、多くの観光客が訪れています。

また、三光地域、本耶馬溪地域、耶馬溪地域、山国地域は、昭和25年に指定された耶馬日田英彦山国定公園の区域に含まれています。

下流部は、山国川を県境とし、左岸部は福岡県、右岸部は大分県となって段丘地形中津平野を形成しています。

## 2. 人口・世帯数の推移

### 1) 全国、大分県との比較

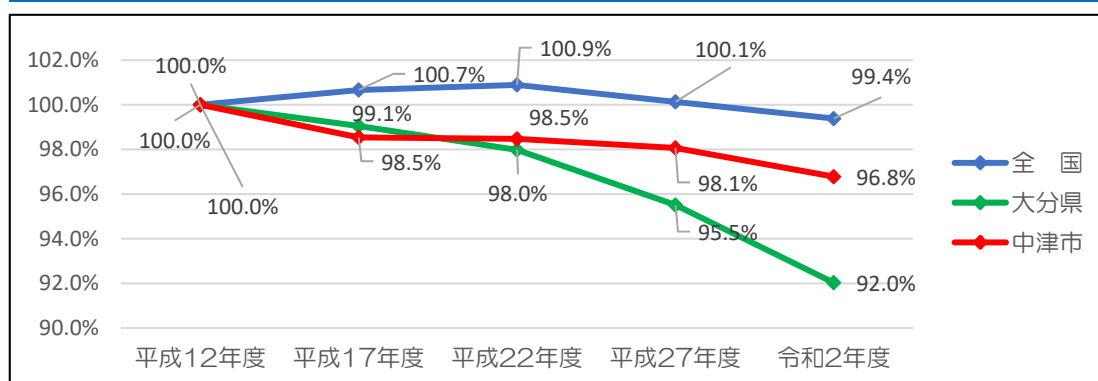
人口は、本市、大分県ともに減少傾向にあります。世帯数の推移は、本市、県、全国ともに増加していますが、本市の増加率は全国より低く、県より若干高くなっています。

人口・世帯数の推移

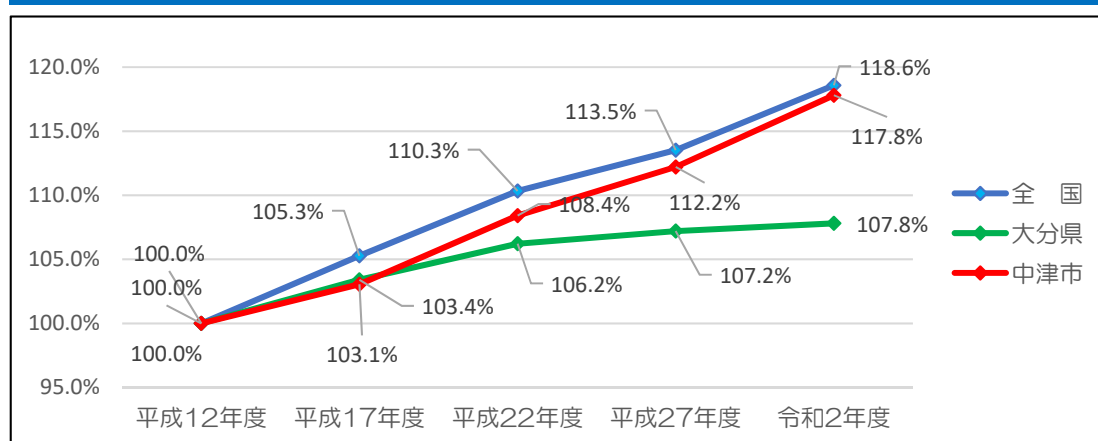
		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度
人 口	中津市	85,617	84,368	84,312	83,965	82,863
	大分県	1,221,140	1,209,571	1,196,529	1,166,338	1,123,852
	全 国	126,925,848	127,767,994	128,057,352	127,094,745	126,146,099
世 帯 数	中津市	31,892	32,866	34,574	35,785	37,571
	大分県	453,814	469,270	482,051	486,535	489,249
	全 国	47,082,743	49,566,305	51,950,504	53,448,685	55,830,154

出典：国勢調査

人口の推移



世帯数の推移



## 2) 本市の人口の推移

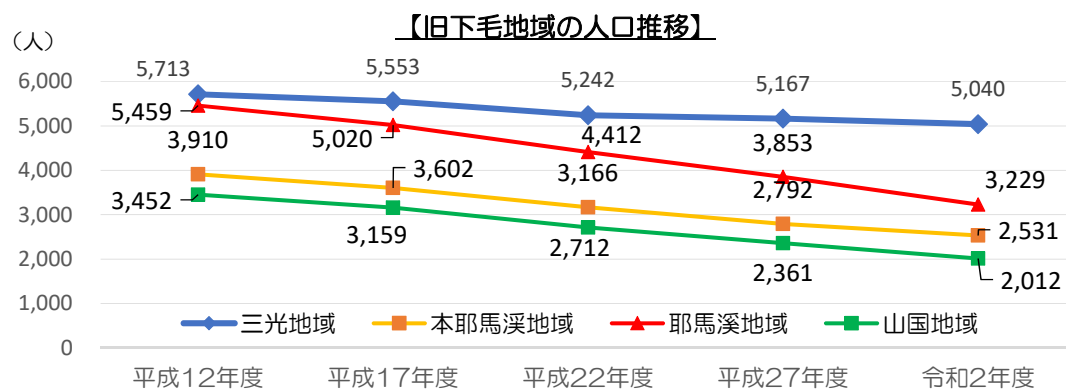
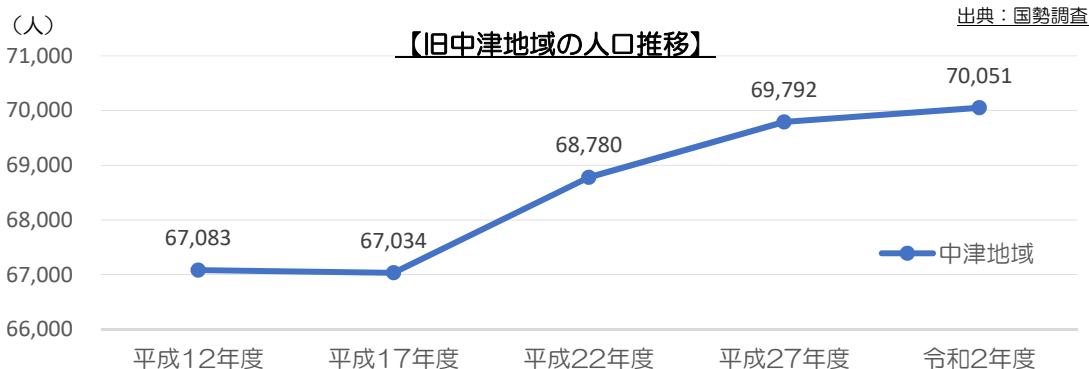
本市の人口は、8万人台で推移していますが、徐々に減少する傾向にあり、平成12年と比較すると令和2年は96.8%となっています。

### ①地域別の人口の推移

人口の推移を地域別にみると、中津地域は104.4%と増加しているのに対して、三光地域が88.2%と若干の減少となっています。残りの3地域はいずれも60%前後となっています。

旧中津地域と、旧下毛地域の人口の推移

人口		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度	令和2年/平成12年 増減率
		中津市	85,617	84,368	84,312	83,965	82,863
	中津地域	67,083	67,034	68,780	69,792	70,051	104.4%
		78.4%	79.5%	81.6%	83.1%	84.5%	
	三光地域	5,713	5,553	5,242	5,167	5,040	88.2%
		6.7%	6.6%	6.2%	6.2%	6.1%	
	本耶馬溪地域	3,910	3,602	3,166	2,792	2,531	64.7%
		4.6%	4.3%	3.8%	3.3%	3.1%	
	耶馬溪地域	5,459	5,020	4,412	3,853	3,229	59.2%
		6.4%	6.0%	5.2%	4.6%	3.9%	
	山国地域	3,452	3,159	2,712	2,361	2,012	58.3%
		4.0%	3.7%	3.2%	2.8%	2.4%	



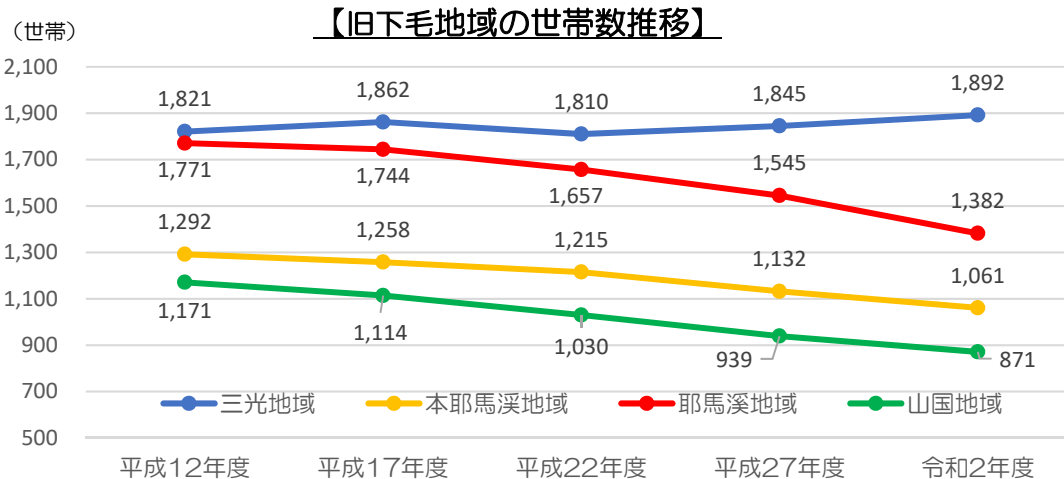
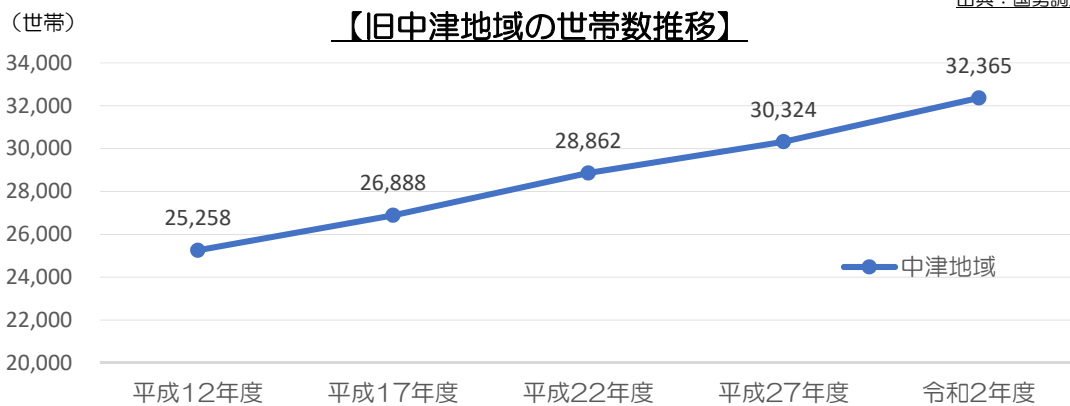
## 第2章 空き家の現状と課題

### ②世帯数の推移

世帯数は増加の傾向にあり、平成12年と比較すると令和2年は117.8%となっています。地域別にみると、中津地域で128.1%、三光地域で103.9%と増加していますが、他の3地域は人口の減少とともに、世帯数も80%前後まで減少しています。

旧中津地域と、旧下毛地域の世帯数の推移							
世帯数		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度	令和2年/平成12年 増減率
	世帯数	中津市	31,892	32,866	34,574	35,785	37,571
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
中津地域		25,258	26,888	28,862	30,324	32,365	128.1%
		79.2%	81.8%	83.5%	84.7%	86.1%	
三光地域		1,821	1,862	1,810	1,845	1,892	103.9%
		5.7%	5.7%	5.2%	5.2%	5.0%	
本耶馬溪地域	1,292	1,258	1,215	1,132	1,061	82.1%	
	4.1%	3.8%	3.5%	3.2%	2.8%		
耶馬溪地域	1,771	1,744	1,657	1,545	1,382	78.0%	
	5.6%	5.3%	4.8%	4.3%	3.7%		
山国地域	1,171	1,114	1,030	939	871	74.4%	
	3.7%	3.4%	3.0%	2.6%	2.3%		

出典：国勢調査



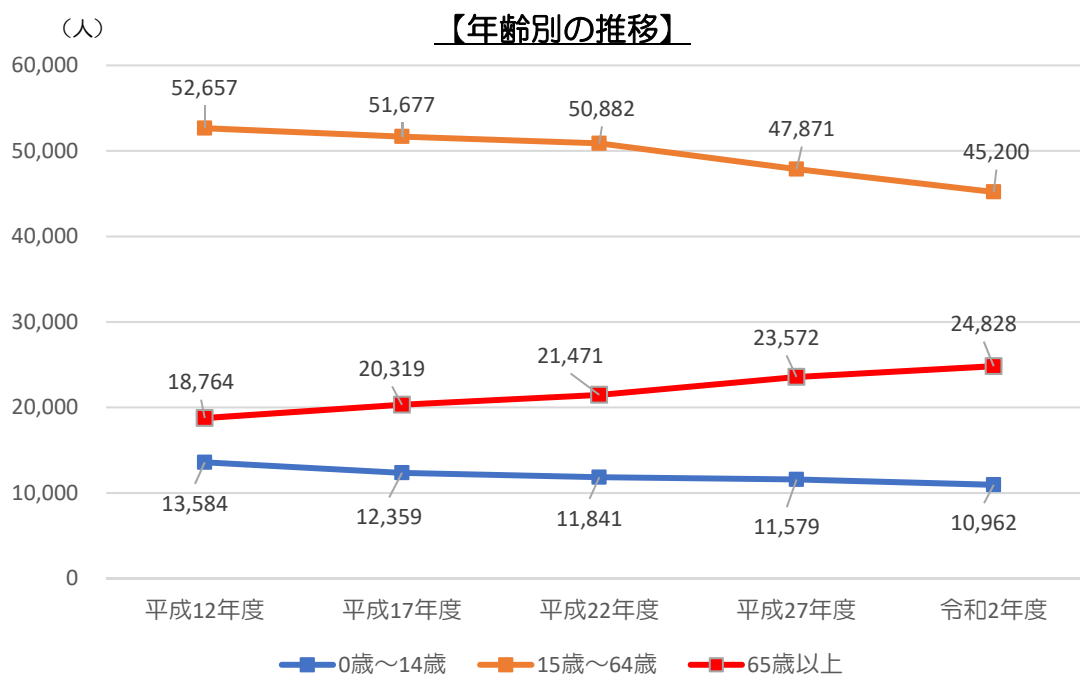
③年齢別人口の推移

本市の総人口は減少し、平成12年と比較すると令和2年の年少人口は80.7%、生産年齢人口は85.8%に減少しています。一方、老年人口は1.3倍に増加し、総人口に占める割合は30.7%となっており、総人口の減少とともに少子高齢化が一段と進んでいます。

年齢別人口の推移						単位：人
	平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度	令和2年/平成12年 増減率
総人口	85,617	84,368	84,312	83,965	82,863	96.8%
年少人口 0歳～14歳	13,584 16.0%	12,359 14.7%	11,841 14.1%	11,579 13.9%	10,962 13.5%	80.7%
生産年齢人口 15歳～64歳	52,657 61.9%	51,677 61.3%	50,882 60.4%	47,871 57.7%	45,200 55.8%	85.8%
老年人口 65歳以上	18,764 22.1%	20,319 24.1%	21,471 25.5%	23,572 28.4%	24,828 30.7%	132.3%
年齢不詳人口	612	13	118	943	1,873	

\*総人口には年齢不詳人口を含みます

出典：大分県統計年鑑（総人口）  
国勢調査（年齢別）



## 第2章 空き家の現状と課題

### 3. 空き家の現状

#### 1) 平成30年度中津市空家等実態調査

##### 1. 調査目的

平成25年度に全市において実施した空き家の実態調査から5年が経過した平成30年度において、空き家の実態を把握するとともに、空家法に基づく対策を総合的かつ継続的に実施するための基礎資料を作成することを目的として実施しました。

##### 2. 調査項目

- (1) 調査対象候補リスト作成
- (2) 現地調査の基準策定
- (3) 現地調査
- (4) 空き家情報のデータベース化、空き家台帳、空き家地図帳の作成

##### 3. 調査体制

本調査は、建築指導課が委託業務の発注を行い、受注者の株式会社ゼンリンが主体となり業務を実施しました。

##### 4. 調査区域

中津市内全域

##### 5. 実態調査の期間

平成30年10月17日～平成31年3月8日

##### 6. 現在把握している空き家

平成30年度に行った実態調査の件数2,715件、平成31年4月から令和3年10月までに新たに発見された空き家は180件ありました。

そのうち、公共建物、解体されたもの、利活用されたものを引いた2,442件が現在把握している空き家件数となっています。

	空家数	空家数			現状計
		公共建物	解体	利活用	
H30調査	2,715	135	158	66	2,356
新規空き家	180	-	83	11	86
合計	2,895	135	241	77	2,442

(令和3年10月時点 単位：件)



空き家の判定基準

- A判定 建物に目立った腐朽、破損はみられない利活用可能な空き家
- B判定 腐朽、破損が認められるが、修繕すれば利活用可能な空き家
- C判定 建物の傾き、腐朽、破損が著しく倒壊の危険性がある空き家
- D判定 C判定と同等で周囲（隣接、道路等）に危険を及ぼす空き家

空き家の判定例

A 判 定		B 判 定	
C 判 定		D 判 定	

## 第2章 空き家の現状と課題

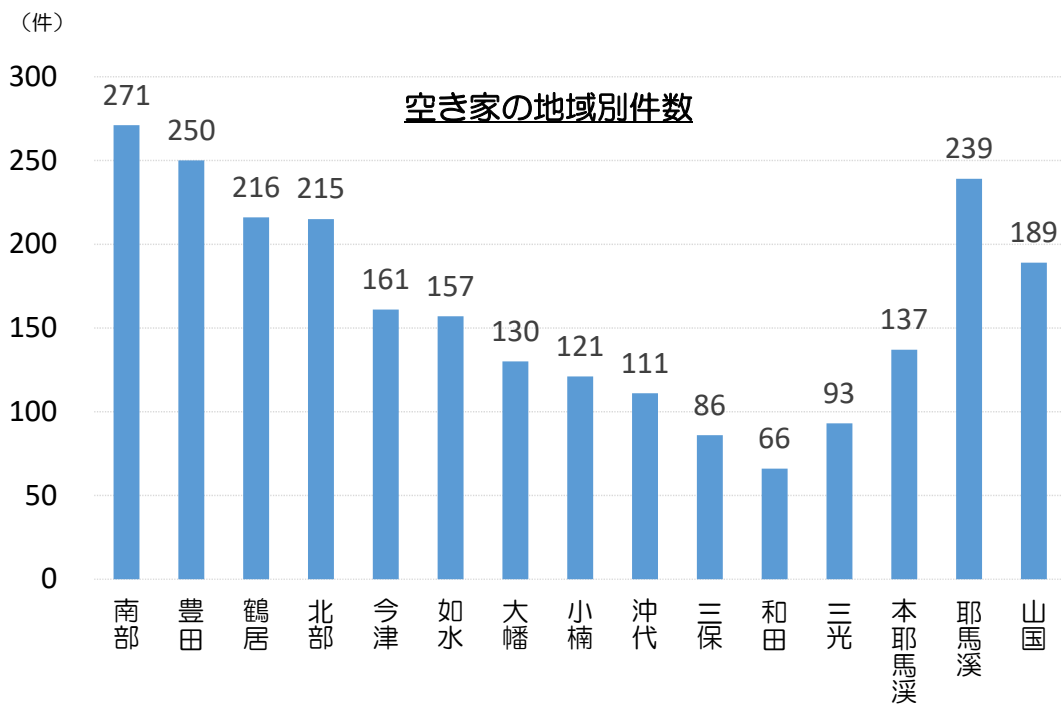
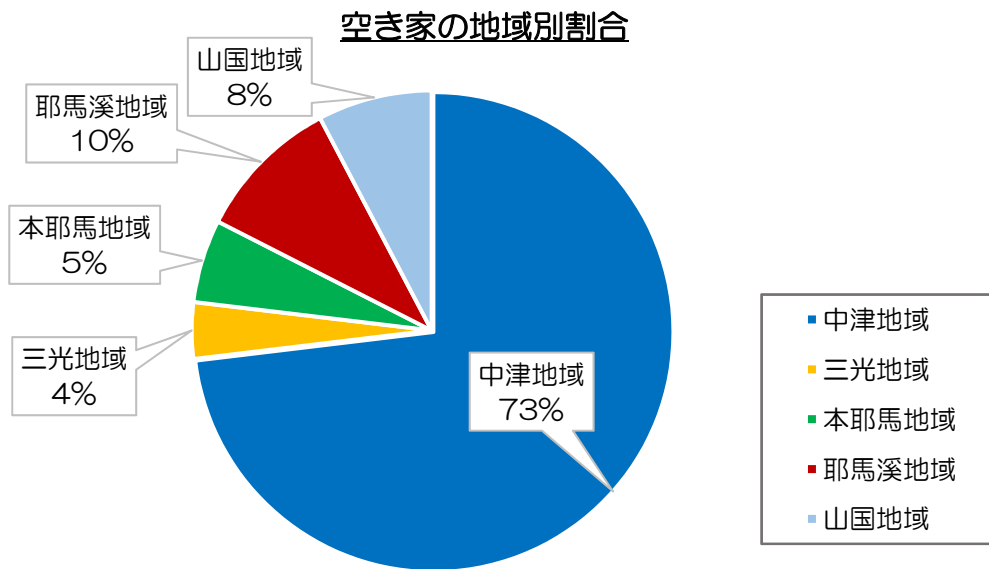
### 7. 実態調査の結果

#### 7-① 地域的分布状況

空き家として把握している2,442件を地域ごとに整理すると、中津地域が73.0%、三光地域が4.0%、本耶馬溪地域が5.0%、耶馬溪地域が10.0%、山国地域が8.0%となっています。

空き家の大半が存在する中津地域を校区別に見ると、南部校区が271件と最も多く、次に豊田校区が250件となっています。

調査対象件数：2,442件



7. 実態調査の結果

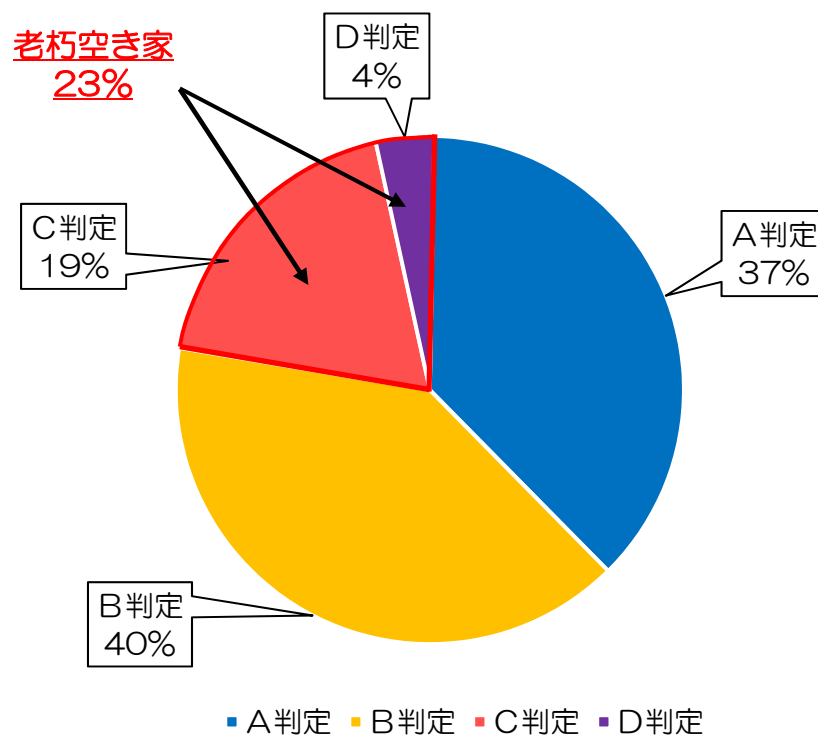
7-② 判定基準別の状況

調査結果全体で見ると、2,442件のうち、A判定が37.0%（912件）、B判定が40.0%（977件）で、これらを合わせた健全空き家が77.0%を占めています。一方、C判定が19.0%（462件）、D判定が4.0%（91件）でこれらを合わせた老朽空き家が23.0%となっています。

調査対象件数：2,442件

全体の23.0%が、老朽空き家

判定基準別の状況



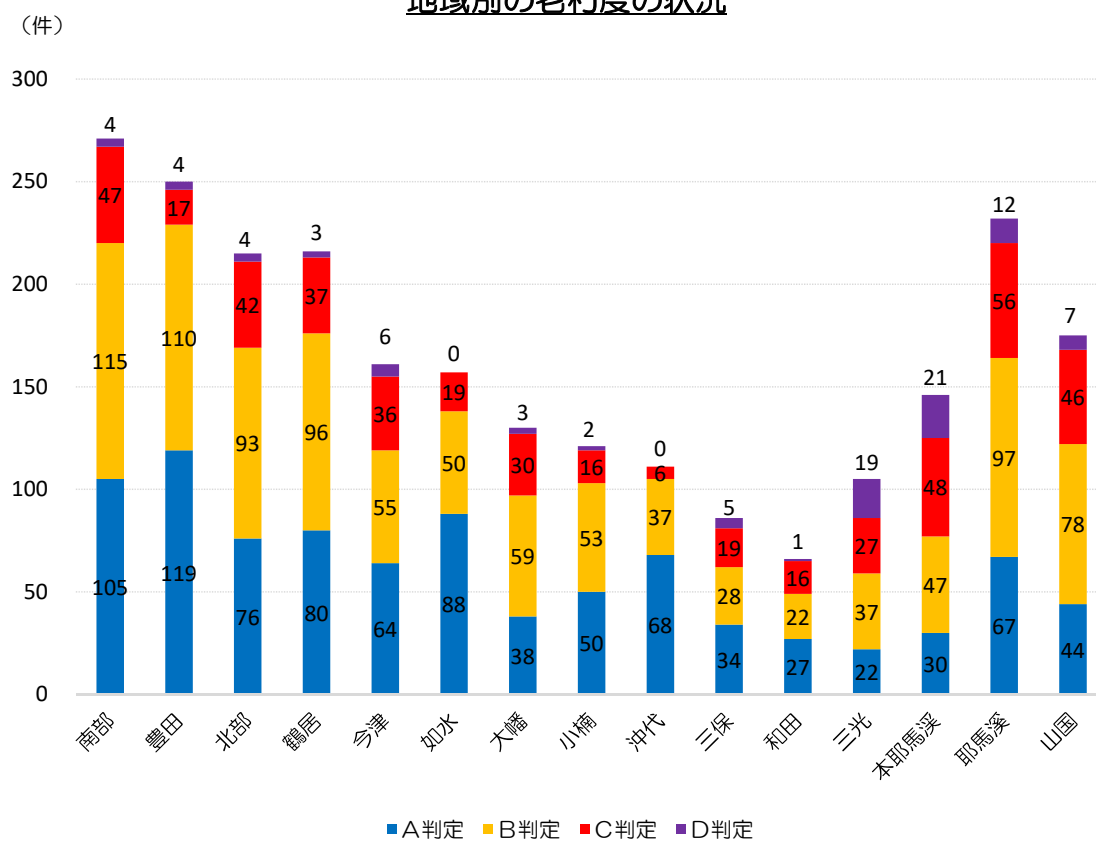
### 7. 実態調査の結果

#### 7-③ 地域別の老朽空き家

地域別の老朽度の状況について、老朽度が高いC判定とD判定の合計でみた場合、旧中津地域では、南部校区 51件、北部校区46件、今津校区42件の順に多くなっています。

また旧下毛地域では、本耶馬溪地域 69件、耶馬溪地域68件、山国地域53件、三光地域46件となっています。

地域別の老朽度の状況



## 2) 空き家に関するアンケート結果

### 1. 回答結果

「平成30年度中津市空家等実態調査」で把握した2,715件の空き家に対し、令和元年度に空き家所有者へアンケート調査を実施しました。

所有者へアンケートが届いた2,018件のうち、1,110件から回答がありました。回答率は55.0%となっています。

「空き家である」の回答が569件（51.3%）、「空き家でない」の回答が541件（48.7%）ありました。「空き家でない」の回答のうち、「倉庫として利用」が155件で最も多く、次に「解体済」が98件となっています。

### 実態調査の回答結果

実態調査 件数	実態調査			回答 件数	回答率
	発送 件数	宛先不明 件数	発送着 件数		
2,715	2,295	277	2,018	1,110	55.0%

## 第2章 空き家の現状と課題

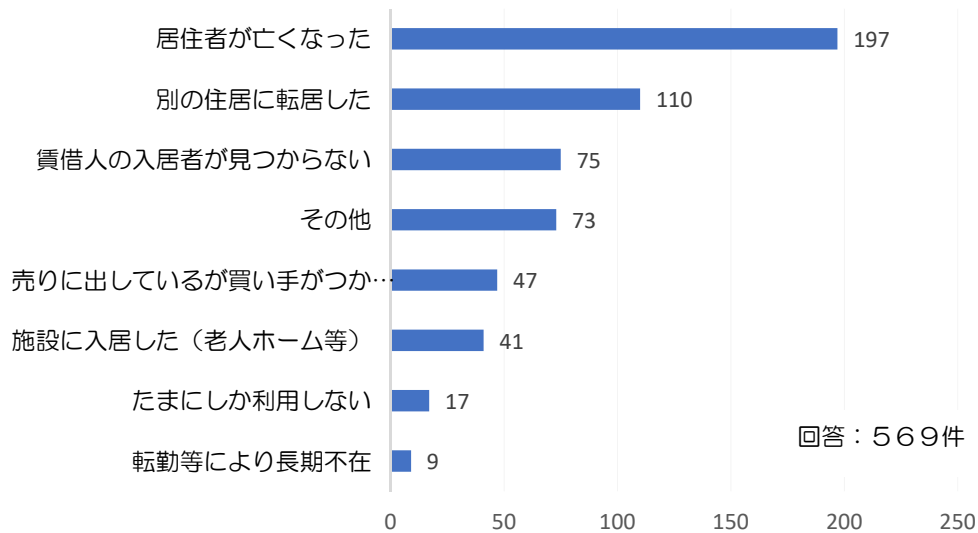
### 2. 回答内容

#### ①空き家となった理由

「空き家」と回答があった569件について、空き家となった理由で最も多いのが「居住者が亡くなった」で197件（34.6%）を占めています。これは単身高齢者等が亡くなり、その後居住者がいなかった場合が考えられます。

次に「別の住居に転居した」が110件（19.3%）あり、家族で転出した場合も考えられますが、高齢者世帯が子どもと同居、あるいは施設や病院へ入所・入院して空き家となった場合も考えられます。

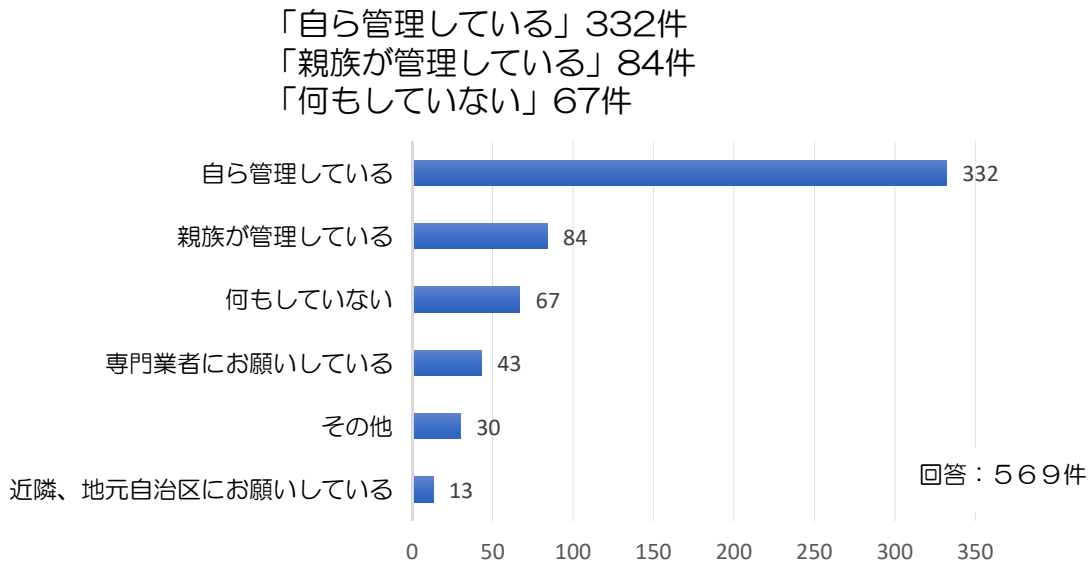
「居住者が亡くなった」197件  
「別の住居に転居した」110件



②空き家の管理について

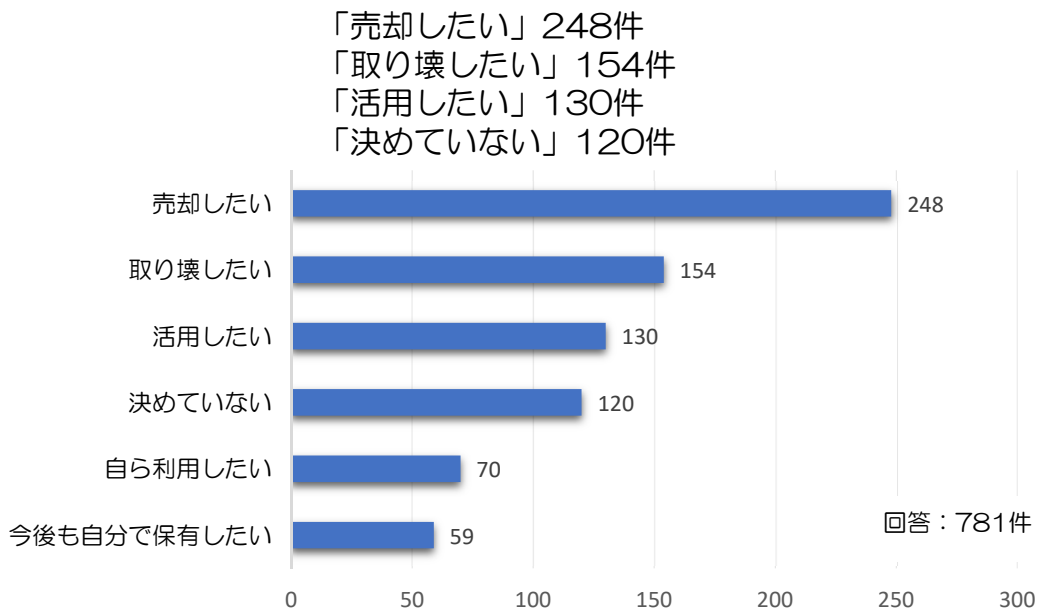
「自ら管理している」が332件（58.3%）、「親族が管理している」が84件（14.8%）、「専門業者をお願いしている」が43件（7.6%）などあり、何らかの管理をしている空き家は計472件（83%）ありました。

一方で、「なにもしていない」が67件（11.8%）あり、適正管理されていない空き家が一定数あることが伺えます。



③今後、空き家をどのようにしたいですか

今後の空き家への対応については、「売却したい」が248件（31.8%）と最も多く、次いで「取り壊したい」が154件（19.7%）、「活用したい」が130件（16.6%）となっています。何らかの対応をしたいという回答がある一方で、「決めていない」が120件（15.4%）ありました。所有者の意識向上のため、空き家に関する情報を周知することが必要だと考えられます。



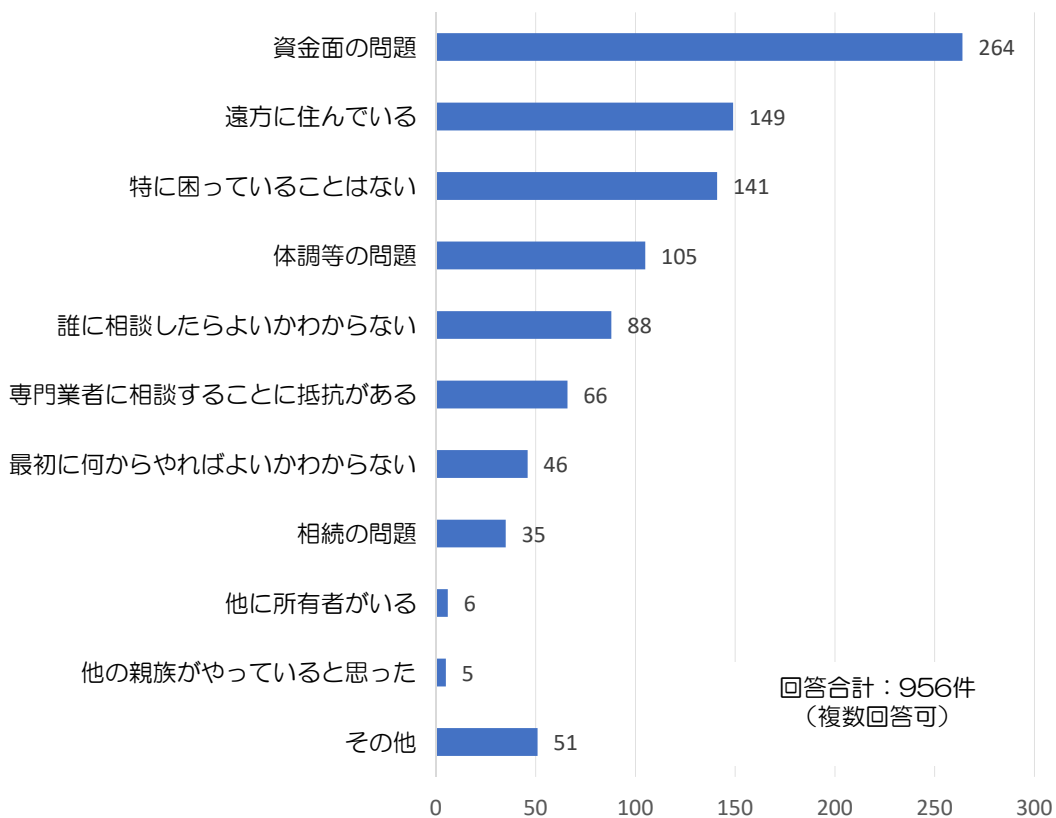
## 第2章 空き家の現状と課題

### ④空き家で困っていること

困っていることとして、「資金面の問題」が264件で最も多く、次に「遠方に住んでいる」が149件となっています。空き家を所有していると草刈りや修繕等の維持管理費や、固定資産税等の税金がかかります。また解体する場合は、まとまった資金が必要になるため実施することが難しいと考えられます。遠方に住んでいる所有者が、資金の面で対応に困っている状況が予想されます。

また、「特に困っていることはない」といった所有者の空き家に対する問題意識や、「体調等の問題」「誰に相談したらよいかわからない」など所有者が抱えている問題などの課題が見られます。

「資金面の問題」264件  
「遠方に住んでいる」149件  
「特に困っていることはない」141件  
「体調等の問題」105件



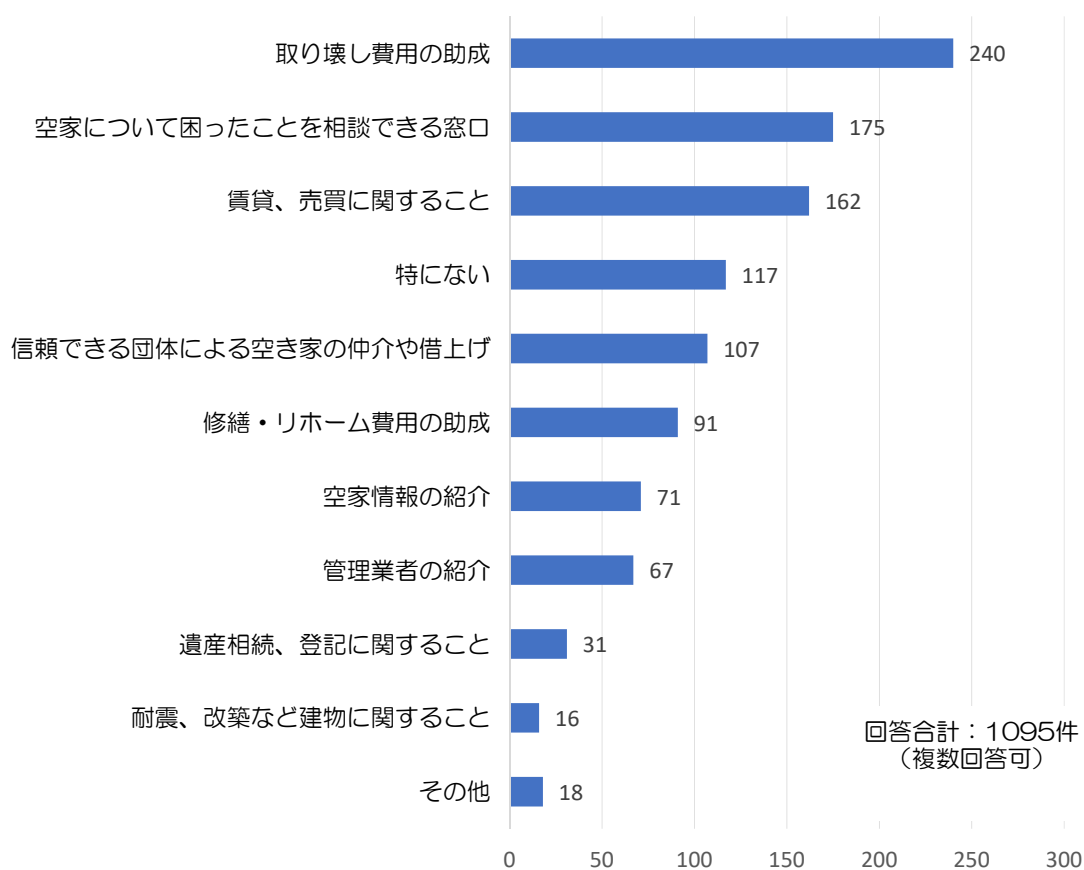


### ⑤空き家の管理や利活用のためにどのような支援を期待しますか

「取り壊し費用の助成」が最も多く240件、続いて「空き家について困ったことを相談できる窓口」が175件となっています。本市では、平成28年度に「空家等に関する相談窓口」を設置し、平成29年度から「危険空家等除却事業」を実施し取壊し費用の一部を補助しています。今後は情報提供を広く行い、空き家に関する情報の周知が必要になると思われます。

また「賃貸、売買」「仲介、借上げ」など空き家の利活用に関する支援を期待する意見も多く、今後利活用を促進させる取り組みを検討する必要があると考えられます。

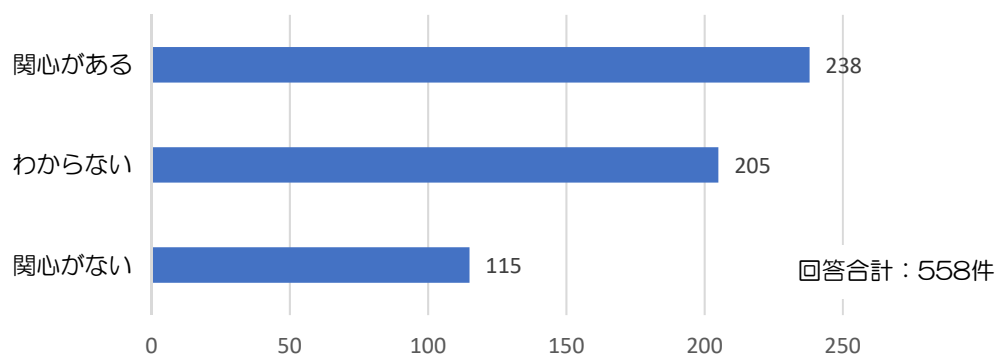
「取り壊し費用の助成」240件  
 「空き家について困ったことを相談できる窓口」175件  
 「賃貸、売買に関すること」162件



## 第2章 空き家の現状と課題

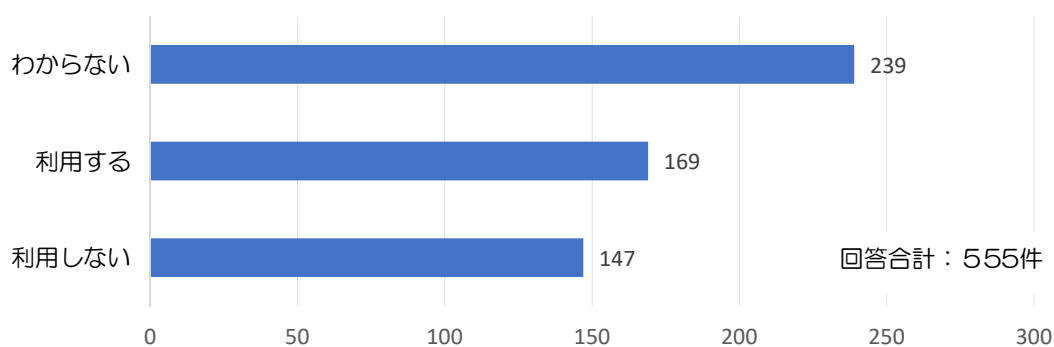
### ⑥空き家バンクに関心がありますか

「関心がある」が238件（42.7%）、「わからない」が205件（36.7%）となっています。



### ⑦空き家バンクに登録できる場合は利用しますか

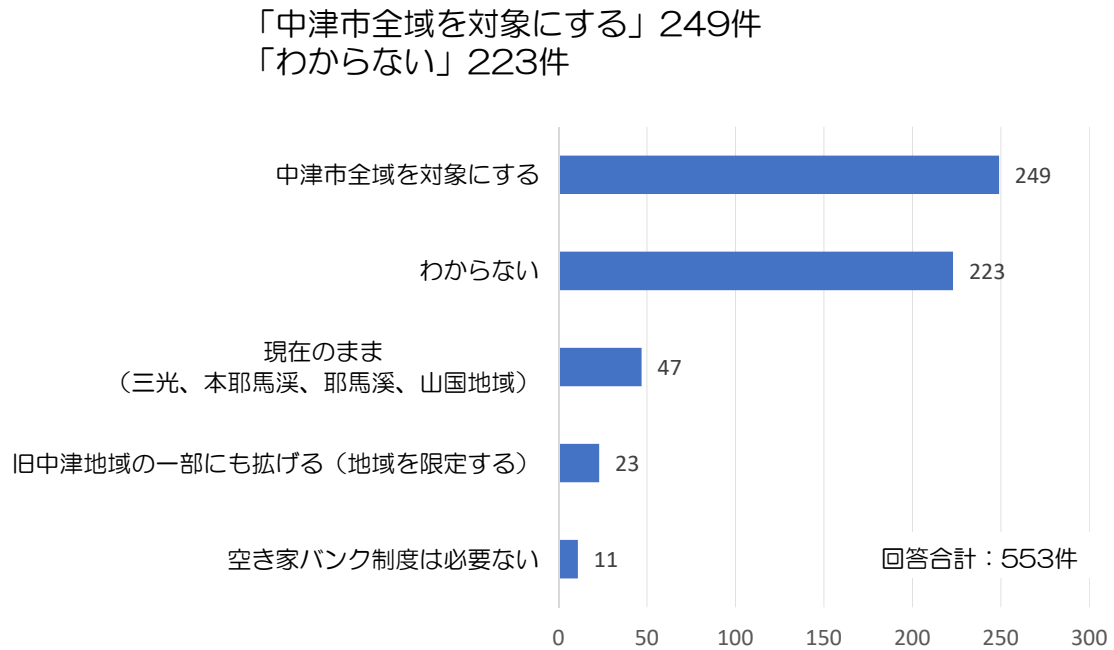
「わからない」が239件（43.1%）、「利用する」が169件（34.5%）となっています。



空き家バンク制度には関心があるものの、制度や登録方法などがわからない所有者等が、多くいることがわかります。今後はさらに空き家バンク制度を周知する必要があると思われます。

### ⑧現在の空き家バンク制度についてどう思いますか

「中津市全域を対象にする」が249件（45%）、次に「わからない」が223件（40.3%）となっています。空き家バンク制度についてさらに周知するとともに、今後は対象地域の拡大等、新たな取り組みに向けた検討が必要になると思われます。



## 第2章 空き家の現状と課題

### 4. これまでの実績

#### 4-① これまでの対応件数（平成24年～令和3年）

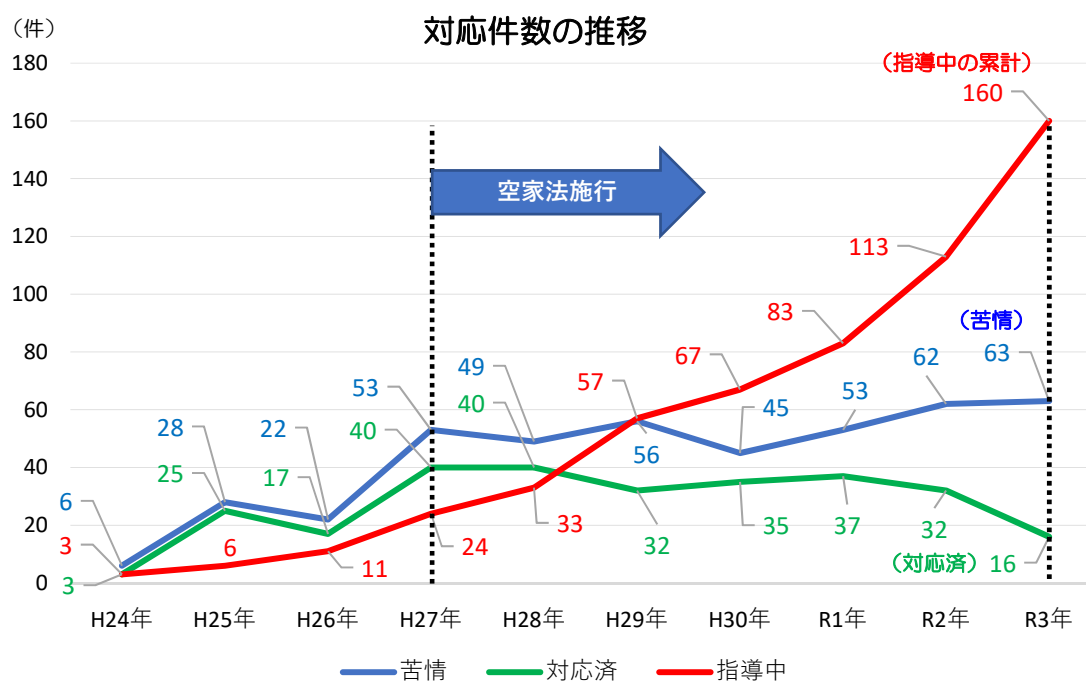
本市に寄せられた管理不全な空き家の相談や苦情件数は、平成24年から令和3年11月までに延べ437件となっています。このうち277件については、所有者が解体や修繕、樹木の伐採等の対応を行っています。

空家法が施行された平成27年以降は、毎年約50件の相談が寄せられ、約30件が対応済となっています。残りは指導中であり、所有者の費用面や相続関係、活用方法が定まらない等の問題のため、対応済となるまでに時間を要し、数年かかる場合があります。

その結果、この10年間で対応済に至らず指導中の空き家件数は160件に増加しています。

	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年	合計
苦情	6	28	22	53	49	56	45	53	62	63	437
対応済	3	25	17	40	40	32	35	37	32	16	277
指導中	3	3	5	13	9	24	10	16	30	47	160
指導中の累計件数	3	6	11	24	33	57	67	83	113	160	

※対応済：修繕や伐採等の対応済、解体された、活用された空き家の合計

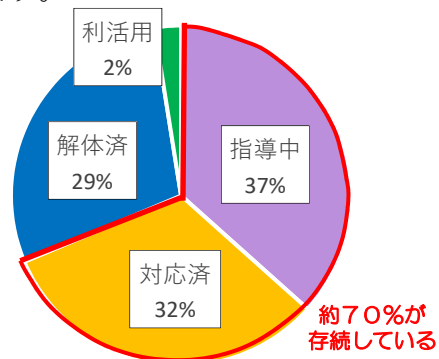


#### 4-② 相談後の対応状況

令和3年11月までに相談や苦情を受けた437件の内訳を表したものです。実際に空き家ではなくなったものは、解体済126件と利活用11件の合計137件（31%）になります。また、修繕や伐採などの対応済の空き家は140件（32%）ありますが、これらは一時的な解決であり、今後も空き家の状態である以上は再度苦情が寄せられる可能性があります。

そこで全体の約7割を占める、指導中160件と対応済140件（合計300件・69%）の空き家を利活用に繋げることが重要になります。

空き家の状態	件数	割合
指導中	160件	37%
対応済 (修繕、伐採など)	140件	32%
解体済	126件	29%
利活用	11件	2%
合計	437件	100%



■ 指導中 ■ 対応済 ■ 解体済 ■ 利活用

#### 4-③ 中津市危険空家等除却事業の実績

平成29年度から危険な空き家に対し「中津市危険空家等除却事業」が開始されました。令和元年度までは、募集件数10件でしたが令和2年度より募集件数を15件に増やし、令和3年度は、申請者が予定件数（15件）より多く、要望も多数寄せられたため、追加募集をおこないました。

結果過去5年間で本事業を利用し、66件の危険な空き家が除却されました。

	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	合計
補助件数	6件	10件	7件	15件	28件	66件
上記内訳※	(6)	(8)	(6)	(8)	(15)	(43)

※補助件数のうち、中津市が相談や苦情を受付けていた空き家の件数。

#### 中津市危険空家等除却事業の実績（解体前、解体後）



## 第2章 空き家の現状と課題

### 4-④ 空き家の相談会

平成29年度から年3回（1月、5月、8月）「空き家に関する無料相談会」を実施しています。通常の窓口相談ではなく宅地建物取引士、建築士、司法書士等の専門家に無料で相談できるものです。

依頼者の相談内容に合わせて、専門的な分野から意見をいただけます。

	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	合計
相談件数	4件	2件	8件	11件	10件	35件

#### 相談会の様子（建築士、宅建士、司法書士）



### 4-⑤ 空き家の出前講座

地域からの要望により、空き家に関する出前講座を開催しました。自治委員をはじめ地域住民の方々が参加して、空き家の法律、空き家の状況、中津市の取組などについて説明し、そのあと質疑応答をおこないました。

#### 出前講座の様子（今津コミュニティーセンター）



### 5. 空き家対策を進める上での課題

第一次中津市空き家等対策計画では、空き家の実態調査を踏まえ、所有者の意向調査をおこないながら、主に空き家の適正管理に向けた取り組みを進めてきました。これまでの空き家に関するアンケート結果や、相談窓口での相談実績から、空き家対策を進める上での課題を抽出しました。

その結果、以下の4つの課題に分類し、それぞれの課題について具体化しました。

#### (1) 空き家の管理に関する課題

- ・所有者等の高齢化による維持管理が困難
- ・所有者等の責務、問題意識の希薄化
- ・管理方法の情報不足
- ・費用面の問題

#### (2) 利活用に関する課題

- ・活用方法（売買、賃貸）の情報不足
- ・所有者等の低い利活用意識
- ・相続関係者の協議がまとまらない
- ・敷地面積が狭小、道路に面していない

#### (3) 老朽空き家に関する課題

- ・近隣や地域へ、防災面や衛生面で悪影響が出る
- ・相続関係者が多数存在し、責任の所在が不明確
- ・台風など自然災害への対応
- ・改修や解体費が高額になり、費用面の問題

#### (4) 相続等に関する課題

- ・相続登記されていない（以前の所有者名義のまま）
- ・相続関係者が多数存在する
- ・どのような手続きが必要なのか分からない





## 第 3 章

### 空き家対策の基本的な方針

## 第3章 空き家対策の基本的な方針

### 1. 基本的な方針と施策

第2章の「5. 空き家対策を進める上での課題」を整理し、本市における空き家対策として「基本的な方針」を以下のように定めます。

また、基本的な方針を実施するために必要な、「基本施策」を基本的な方針ごとに定め、本市の空き家対策を進めていきます。

#### 基本的な方針

1. 早期発見と適正管理の促進
2. 空き家の有効活用の促進
3. 管理不全な空き家の解消
4. 推進体制の強化

#### 基本的な方針1 早期発見と適正管理の促進

空き家対策を推進するためには、空き家を早期発見し、その実態を把握することが基本となります。

そのため、空き家を発見した際の情報提供の仕組みや、実態を把握するための基準や調査方法を整備すると共に、所有者等に管理責任の重要性や管理の方法など、適切に維持管理ができるよう促します。

#### 基本施策

- 1) 空き家の実態把握
- 2) 相談体制の充実
- 3) 周知及び啓発
- 4) 自主的な改善の促進

## 基本的な方針2 空き家の有効活用の促進

適正に管理されている空き家は、地域の貴重な資源として捉え、有効な利活用を図っていくことは、地域の活性化やコミュニティの醸成にも寄与するものです。

一方、このような有効活用できる空き家があっても所有者等や建物の問題があることから活用されず、また市場に流通しない場合もあります。

これを踏まえ、所有者や周辺住民、関係事業者等と方策について検討し、空き家の有効活用の促進に努めます。

### 基本施策

- 1) 空き家の流通と利活用の促進
- 2) 空き家バンク制度の充実
- 3) 継続的な働きかけ
- 4) 地域活性化やまちづくりに向けた支援

## 基本的な方針3 管理不全な空き家の解消

空き家は私有の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある老朽空き家については、指導助言など、空家法に規定する措置を行ないます。

### 基本施策

- 1) 所有者等への情報提供
- 2) 特定空家等に対する措置
- 3) 老朽空き家の除却に対する支援

## 基本的な方針4 推進体制の強化

空き家対策は、問題が多岐に渡るため庁内の関係部局がそれぞれの役割に基づいて連携し、施策を推進していくことが重要です。

あわせて、地域や様々な分野の専門家、外部団体等と協働や連携しながら総合的な取組みを推進していきます。

### 基本施策

- 1) 空家等対策協議会の設置
- 2) 特定空家等検討委員会の設置
- 3) 地域や外部団体との連携及び協働
- 4) 内部組織の強化



## 第4章

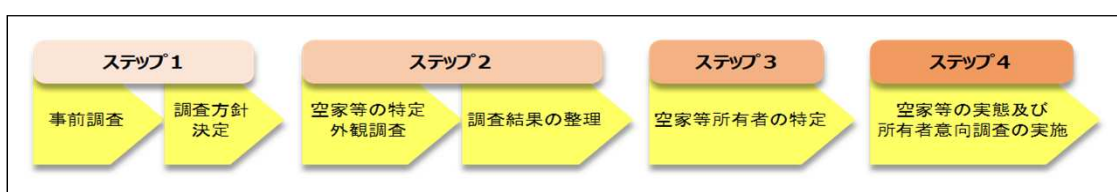
### 基本的な方針に基づく施策

### 基本的な方針 1 早期発見と適正管理の促進

#### 基本施策 1 空き家の実態把握

平成30年度に空き家の実態調査を行い、中津市全域において空き家の実態を把握しました。今後も継続的に空き家の実態を把握するため、前回の調査から5年が経過する令和5年度に空き家の実態調査を行うよう計画します。

#### 空き家の実態調査のながれ



#### 基本施策 2 相談体制の充実

空き家は、実態調査のほかに地域住民からの情報提供、空き家の所有者等からの相談が寄せられます。

空き家を発見した際の情報提供や相談など空き家全般に関することは、「空き家等に関する相談窓口」で対応します。空き家の相談では、維持管理、修繕、移住定住、利活用、除却、相続など多岐に渡るため、関係部署、専門家や各種団体等と連携して、相談体制の充実を図り対応していきます。

また、市民を対象に「空き家に関する相談会」を定期的に行い、所有者等が抱える様々な問題について支援を行います。

#### 空き家に関する相談内容

相談者	相談内容
所有者等	<ul style="list-style-type: none"><li>○空き家の維持管理</li><li>○空き家の売買や有効利用</li><li>○空き家の除却、立木等の伐採</li><li>○空き家の除却後の跡地利用</li></ul>
近隣住民	<ul style="list-style-type: none"><li>○倒壊のおそれ又は周辺の生活環境に悪影響を与えている空き家に関する相談・苦情</li><li>○地域に必要な施設としての有効活用</li></ul>
事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>○空き家の売買の問い合わせ</li><li>○子供や高齢者を支援する施設としての利用について</li></ul>

基本施策3

周知及び啓発

空き家になる前の対応

所有者等に対し、市の広報誌・ホームページ・ケーブルテレビ等での情報提供や、空き家対策の情報をひとつにまとめた冊子を配布するなど、空き家に関する情報の周知を図ります。

また、市内の地域に出向き出前講座を行ない、空き家対策の取組み状況や維持管理・管理責任の重要性などを啓発し、空き家所有者や空き家になりそうな住まいの所有者の意識向上に努めます。

基本施策4

自主的な改善の促進

空き家になった後の対応

周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家に関しては、必要に応じて所有者等に適正管理に関する通知文書や現況写真、アンケート調査書を送付し、早めの対応ができるよう情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

**所有者または法定相続人の皆様へ**

この資料は、空き家の所有者または法定相続人の方へ空き家の適切な管理に関する参考資料として送付しています。

<b>建物を管理したい</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・草木の伐採、修繕など業者を紹介します</li> <li>・定期的に管理する業者を紹介します</li> <li>・家財などの処分方法をアドバイスします</li> </ul>
<b>建物を賃貸、売買したい</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地建物取引業者を紹介します</li> <li>・空き家バンクを紹介します(該当地域のみ)</li> <li>・賃貸、売却の方法をアドバイスします</li> </ul>
<b>建物を解体したい</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体業者を紹介します</li> <li>・解体に必要な手続き等をアドバイスします</li> <li>・解体の補助金を紹介します</li> <li>※補助対象には空き家の要件があります</li> </ul>
<b>遺産分割協議したい</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遺産分割協議について説明します</li> <li>・手続きについて司法書士を紹介します</li> <li>※協議は、相続人全員が関係します</li> </ul>
<b>相続を放棄したい</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続放棄について説明します</li> <li>・手続きの代理をおこなう弁護士や司法書士を紹介します</li> <li>・放棄するためには裁判所に申立てが必要です</li> <li>・その後、裁判所から通知されます</li> <li>※相続放棄は、放棄できるまでの期限があります</li> <li>-(相続を知ってから3か月以内)</li> </ul>

空き家は管理不全な状態で放置すると建物の劣化が進行します。早い段階で対策することをお勧めします。また、中津市では、様々な方法で空き家対策のアドバイスをおこないます。

※空き家が原因で隣地や通行人などに危害が及んだ場合は、所有者または相続人に対し、損害賠償請求される場合がありますので、ご注意ください。

適正管理のチラシ

## 基本的な方針2 空き家の有効活用の促進

### 基本施策1

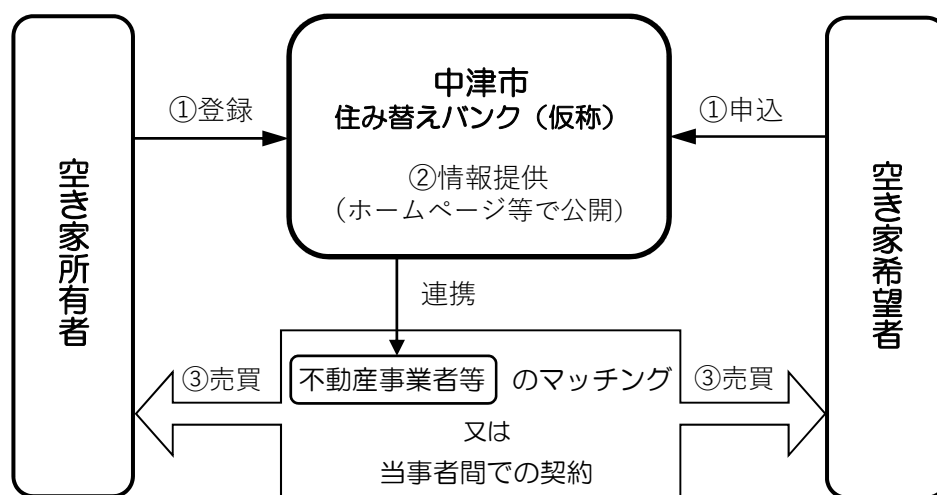
### 空き家の流通と利活用の促進

#### 住み替えバンク制度（仮称）の創設

空き家を管理不全のまま放置すると、老朽化が進行し、防災面や衛生面で近隣に迷惑をかけることになるため、使えるうちに活用することが大切になります。

利活用可能な空き家については、住み替え住宅として活用することを視野に入れ、中津市全域を対象とし、空き家の所有者と希望者のマッチングを図る仕組みづくりを構築し、空き家の利活用促進に向けた取り組みを行います。

また、空き家の所有者等の中には、「賃貸や売却したいが、どうしたらよいかわからない」など、所有者側の要因で市場に流通しない場合があります。空き家に関する相談会やアンケート調査による所有者等の意向をふまえ、不動産や建築等の専門家と連携し、相談内容に合った働きかけが行えるような体制づくりを行います。



空き家を活用した住み替え制度（案）



### 基本施策2

### 空き家バンク制度の充実

#### 移住・定住の推進

本市では、平成19年より移住・定住推進策の一つとして旧下毛地域の空き家を対象に空き家バンク制度を運用し、空き家利用希望者向けに、賃貸または売買を希望する空き家の情報を公開しています。また空き家バンク制度を利用し成約した方を対象に、空き家改修等の補助制度を設けています。

空き家所有者へのアンケート調査では、空き家バンク制度に対して「関心がある」の回答が4割以上あり関心は高く、一方で「よくわからない」とする回答も同程度あります。そのため、今後さらに空き家バンク制度の周知を図るとともに、移住・定住推進策としての空き家バンク制度の充実も引き続き検討します。

### 基本施策3

### 継続的な働きかけ

修繕や樹木の伐採等を行い管理済となった空き家でも、その後適正管理されないと再度相談や苦情が寄せられます。また、相談や苦情が寄せられた空き家のうち4割弱は、所有者等の対応がない状態です。そのため、これらの空き家について、今後老朽化し近隣の迷惑にならないよう状況を見守り、継続した働きかけが必要になってきます。

相談や苦情を受けた空き家について、利活用、維持管理や除却といった、空き家の状況に応じた情報提供や助言を行い、有効活用の促進を図ります。

#### ○中津市木造住宅耐震化促進事業

利活用可能な空き家の中には、耐震性が低いため有効活用されないものも存在します。そのような空き家の所有者に対し、耐震診断や耐震改修を行うための費用の一部を支援する「中津市木造住宅耐震化促進事業」を実施します。

### 基本施策4

### 地域活性化やまちづくりに向けた支援

空き家は、居住して利活用する場合がありますが、地域交流や福祉サービス等の観点から、地域や関係団体・事業者等が利活用することにより、地域活性化やまちづくりにつながる可能性があります。

そこで、空家率の高い地域に対する支援策や、地域住民、若い世代、各種団体等による空き家の有効活用に対する支援策について検討し、可能な範囲で支援します。

### 基本的な方針3 管理不全な空き家の解消

#### 基本施策1

#### 所有者等への情報提供

空き家を管理不全なまま放置すると、樹木が繁茂し生活環境をそこなったり、不法侵入や火災のおそれなど防犯・防災上の問題にもなり、周囲に迷惑をかけることとなります。

所有者等には空き家を放置することで引き起こされる問題について助言し、空き家の状況に応じた情報提供を行います。また、所有者等の意向を踏まえ利活用、維持管理や除却等について助言を行ない、改善を促します。

#### 基本施策2

#### 特定空家等に対する措置

空家法に規定する立入り調査を行い、「中津市特定空家等判断基準」を基に評価した結果、放置することが不適切な状態の空き家に該当した場合、空家法の措置の対象となる「特定空家等」に認定します。

特定空家等に認定した場合、助言、指導等の措置を講じます。またその際、所有者等の事情を勘案し、対応策を検討すると共に適切な方策を助言し、解決できるように促します。それでも対応がみられない所有者等に対しては、空家法に基づき段階を踏んだ措置を行います。

#### 緊急安全措置

危険な状態が切迫している以下のような空き家に対し、必要最小限の範囲で危険な状態を回避する「緊急安全措置」を実施します。

- 市民の生命、身体、財産に重大な損害が及ぶおそれがあり緊急対応が必要な場合
- 所有者等の対応を待つ時間的余裕がない、または、所有者等が判明しない場合

#### 中津市空家等対策条例より

(緊急安全措置)

**第6条** 市長は、空家等が人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最低限の措置を講ずることができる。

### 基本施策3

### 老朽空き家の除却に対する支援

地域住民の生活環境の保全を図るため、老朽危険空き家を除却する際、一定の条件を満たした場合は、除却費用の一部を補助します。

#### 中津市危険空家等除却事業

老朽化し、倒壊などのおそれのある空き家を除却する場合、その工事にかかる費用の一部を補助します。

##### 補助対象物件

- ・中津市内に所在し、補助対象者が所有しているもの
- ・所有権以外の権利設定がないもの
- ・特定空家等に該当するもののうち、住宅地区改良法の基準による不良住宅と判定される建物

※事前に、職員が現地を調査し確認します。

##### 補助対象工事

- ・敷地内の補助対象建物すべてを除却する工事であること
- ・補助対象者が工事請負契約を締結する工事であること
- ・解体工事を行うために必要な資格を有している事業者が行う工事であること

##### 補助対象者

- ・補助対象建物の所有者として登記記録等に記録されている人、又はその相続人
- ・市税を滞納していない人

##### 補助金額

- ・補助対象経費の2分の1以内、上限50万円

## 基本的な方針4 推進体制の強化

### 基本施策1 空家等対策協議会の設置

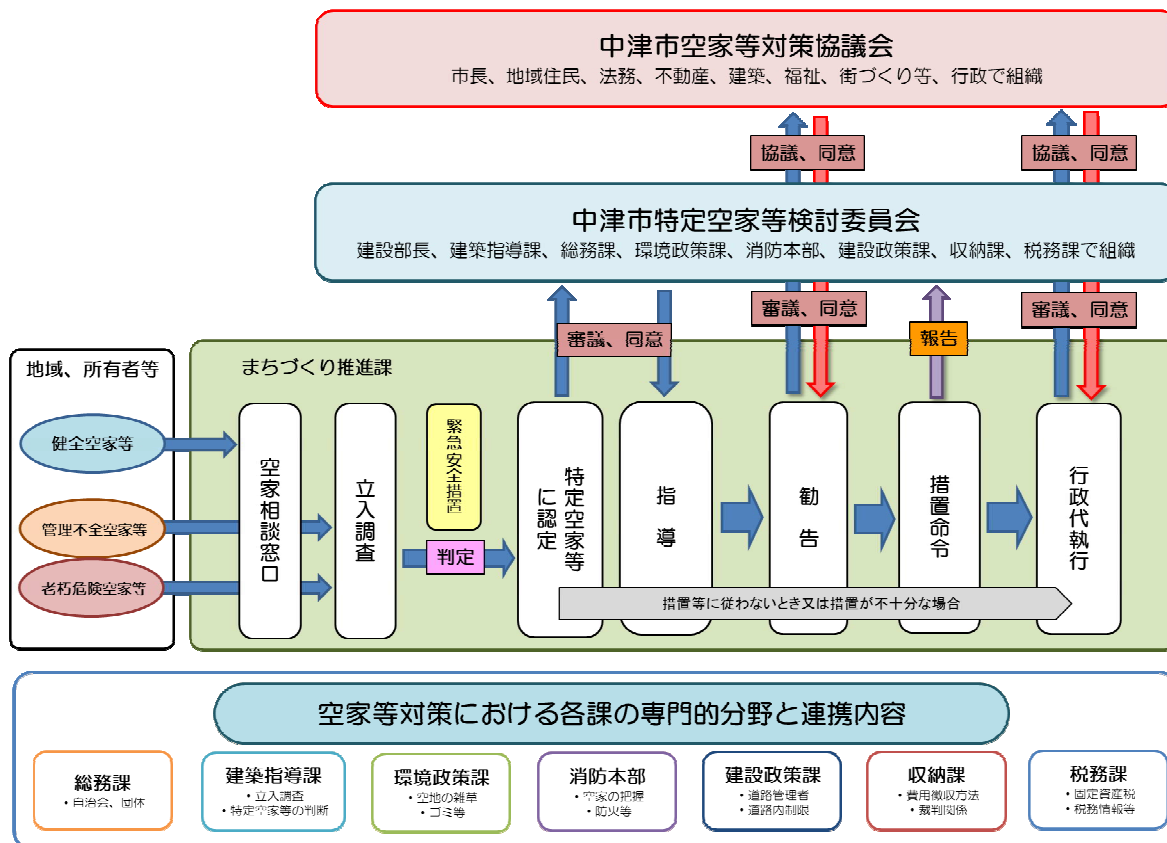
本計画の策定に伴い市長を会長とし、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、街づくり及び行政関係者からなる「中津市空家等対策協議会」を組織します。

協議会では、本計画の作成及び変更、計画の実施に向けた方針や空家法に基づく措置等についての協議を行っていきます。

### 基本施策2 特定空家等検討委員会の設置

空家法第14条の規定に基づき特定空家等の認定及び措置を行うにあたり、必要な措置の方針、その他の特定空家等への対処について審議するとともに、関係部局間の情報共有や調整を行うため、中津市特定空家等検討委員会を設置します。

#### ○空家対策の推進体制



### 基本施策3

### 地域や外部団体との連携及び協働

空き家は市街地や郊外など様々な地域に分布し、人口規模や転入出人口に差があるなど、地域ごとに取巻く環境が異なります。空き家の状況についても、利活用可能であったり、老朽化し周辺に悪影響を及ぼすなど、建物や敷地により異なっています。

そのため一律の対策ではなく、地域の実情や実態を把握している自治会や不動産事業者等と連携や協働し、空き家対策の推進を図ります。

また、大分県や大分県空き家対策検討会、全国空き家対策推進協議会、あるいはNPO法人等と連携し、空き家対策の推進を図ります。

### 基本施策4

### 内部組織の強化

空き家は、実態調査で把握するほかにも、地域や近隣住民からの情報提供、空き家の所有者等から様々な相談が寄せられます。

空き家の問題は多岐に渡るため、防災、道路、税務、環境などの関係部署と情報を共有し、連携強化を図ります。特に、まちづくりという広い視点に立ち、空き家を利活用したまちづくりの推進による空き家対策のための体制強化を図ります。

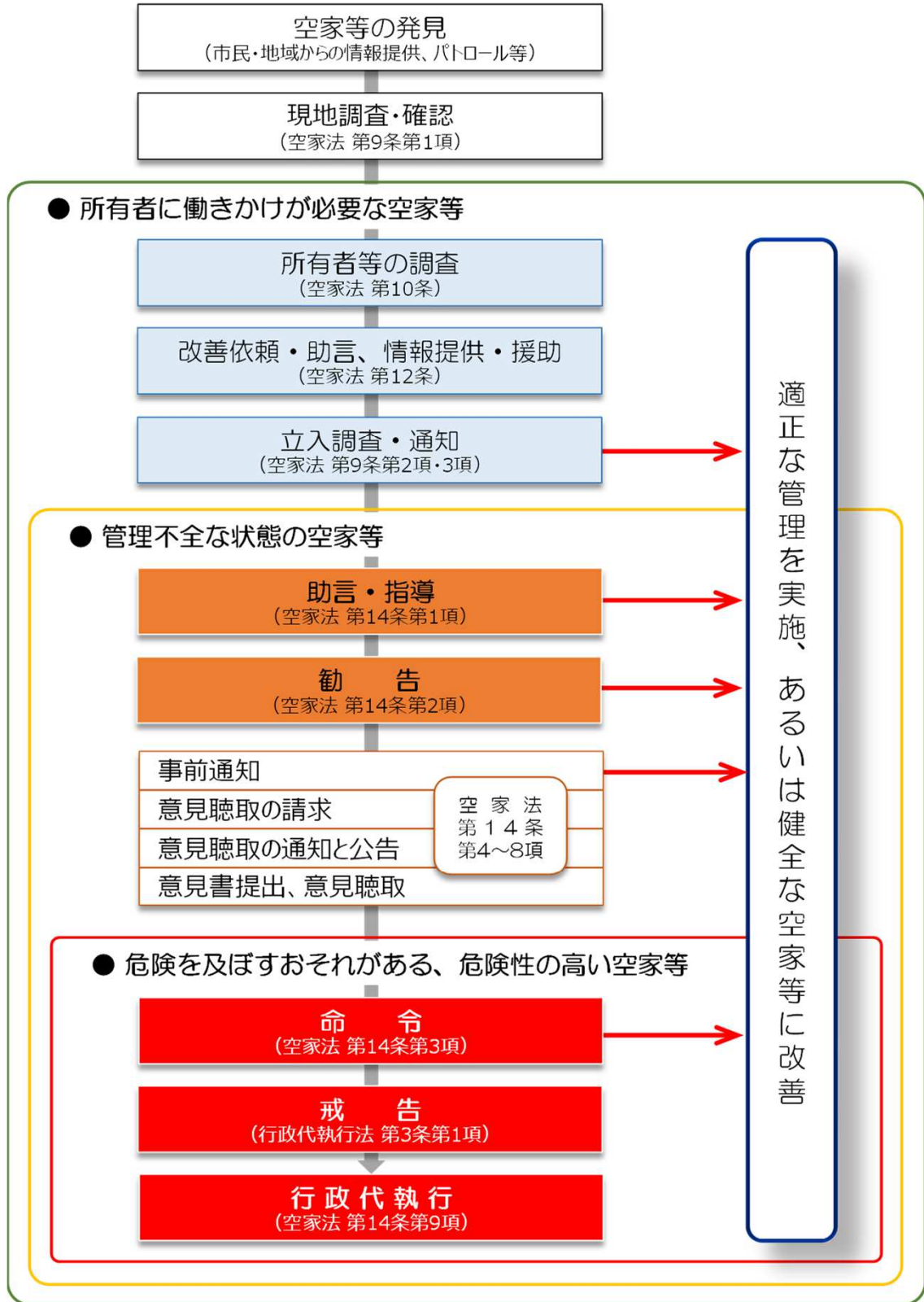
## 第4章 基本的な方針に基づく施策

### その他の法令に基づく対応

適切な管理が行われていない空き家に対しては、空家法以外にも、建築基準法や消防法など、その他の法令を活用して対応可能な場合があります。

法 律	概 要
建築基準法 〔第10条〕	○損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。
道 路 法 〔第43条〕	○道路管理者は、道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。
廃棄物処理法 〔第19条〕	○一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。
消 防 法 〔第3条〕	○消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。 ○消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行できる。
災害対策基本法 〔第64条〕	○市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は当該工作物等を保管しなければならない。

段階を踏んだ措置のながれ



## 第二次中津市空家等対策計画

令和4年4月

編集・発行 中津市建設部建築指導課

〒871-8501

大分県中津市豊田町14番地3

TEL : 0979-22-1111(代表) FAX : 0979-22-1449