

延岡市空家等対策計画（案）

平成30年 8 月 策定

令和 3 年11月 一部改定

令和 6 年 月 改定

延岡市

目 次

第1章 空家等対策計画の基本的事項

1. 計画策定の背景と趣旨.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画期間.....	3
4. 計画の対象とする地区.....	3
5. 計画の対象とする空家等の種類.....	3
6. SDGs との関係.....	3
7. 計画における用語の定義.....	4

第2章 空家等に関する背景や課題

1. 人口の推移と世帯の状況.....	5
2. 住宅・土地統計調査からみた市内の空家等の状況.....	8
3. 空家等の実態調査からみた市内空家等の状況.....	10
4. 所有者等へのアンケート調査からみた空家等の状況.....	16
5. 区長アンケート調査からみた空家等対策など.....	20
6. これまでの空家等対策の主な取組状況.....	23
7. 空家等を取り巻く問題の整理.....	32

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等対策の方向性.....	34
2. 計画の基本的な方針.....	35

第4章 空家等対策の具体的な取組

基本方針1. 空家等の発生抑制.....	36
基本方針2. 適正管理の促進.....	39
基本方針3. 空家等の流通・利活用の支援.....	42
基本方針4. 不良空家等の除却の促進.....	46

第5章 空家等対策の実施体制等

1. 相談窓口.....	48
2. 空家等対策審議会.....	49
3. 空家等対策検討会.....	50
4. 空家等管理活用支援法人との連携.....	50
5. 市における専門セクションの設置及び空き家・空き店舗調査活用相談員の配置....	50
6. 対策による効果の検証.....	51
7. その他.....	51

第1章 空家等対策計画の基本的事項

1. 計画策定の背景と趣旨

昭和30年代から40年代にかけての高度成長期において、旧来の「長男が跡を継ぐ」といった慣習に変化が生じ、核家族化の進行や高度経済成長による生活基盤の安定により住宅需要は増大し、積極的な住宅や住宅用地の供給がなされてきました。

しかしながら、平成、令和と時代が変わるにつれ、晩婚化や少子高齢化が進み始め、ここにきて人口減少が叫ばれるようになりました。

当然、高度成長期に供給された宅地や住宅は、人口減少による供給過多が生じており、空き家の数は増加しています。

この現象は、大都市だけでなく延岡市のような地方都市においてもほぼ同時に表面化しています。今後も人口減少や超高齢社会の進行は避けられず、将来、管理不全な状態になると予想される潜在的空き家等も増加しつつあります。

空き家の管理不全による問題は、防災・防犯・安全・景観・地域の活性化などの多様な面で市民生活に悪影響を及ぼすことから、地域社会の健全な維持のため空き家等問題への早期の対策が求められています。

このため延岡市では、国の空き家等問題への対策として平成27年5月に施行された「空き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。以下「法」という。）」を受け、平成30年度に「延岡市空き家等対策計画」を策定しました。

本計画は、令和9年度までの10年間を運用期間としていましたが、令和5年12月に以下のように法改正がなされたことから、法改正に基づく新たな措置の実施やこれまでの実務により見えてきた問題点や解決事例を踏まえ、より効果的な施策を展開するために本計画を改定します。

〔主な法改正の概要〕

- (1) 空き家の所有者等に対する空き家の適正管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力することが努力義務化された（法第5条）。
- (2) 市区町村が、経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空き家等及び空き家の跡地の活用が必要となると認められる「空き家等活用促進区域」や当該空き家等活用促進区域における空き家等及び空き家の跡地の活用の促進を図るための「空き家等活用促進指針」を設定することにより、その区域内の用途変更や接道幅員を緩和することができるようになり、利活用を促進することが可能になった（法第7条第3項から第11項）。
- (3) 市区町村長が、このまま放置すれば特定空き家等に該当すると認められる空き家を「管理不全空き家等」として指導や勧告を行えるようになった（法第13条）。
- (4) 市区町村長にも、空き家等に対する財産管理制度の請求が認められ、所有者等の

第1章 空家等対策計画の基本的事項

ない空家等に対する財産清算人等の請求や、特定空家等に対する管理命令の請求など、空家等の管理等について、対応ができるようになった（法第14条）。

(5) 市区町村長が、命令などの事前手続きを経る、いとまがない特定空家等について、緊急時の代執行制度が新設され、除却などを行えるようになった（法第22条第11項）。

(6) 市区町村長が、所有者等への普及啓発や相談対応を行うNPO法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができるようになったほか、当該指定法人に対し、所有者等への普及啓発や相談対応などの業務を委託することができるようになった（法第6章）。

※ 空家等…建築物又はこれに附属する工作物で、居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地を指します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、延岡市における空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、法第6条第1項の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものであり、法第4条に定められている「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない」という市町村の責務を果たすものです。

また、本計画は、延岡市第6次長期総合計画、延岡市都市計画マスタープラン等（図1参照）に定めている空家等関連施策との整合を図るものとします。

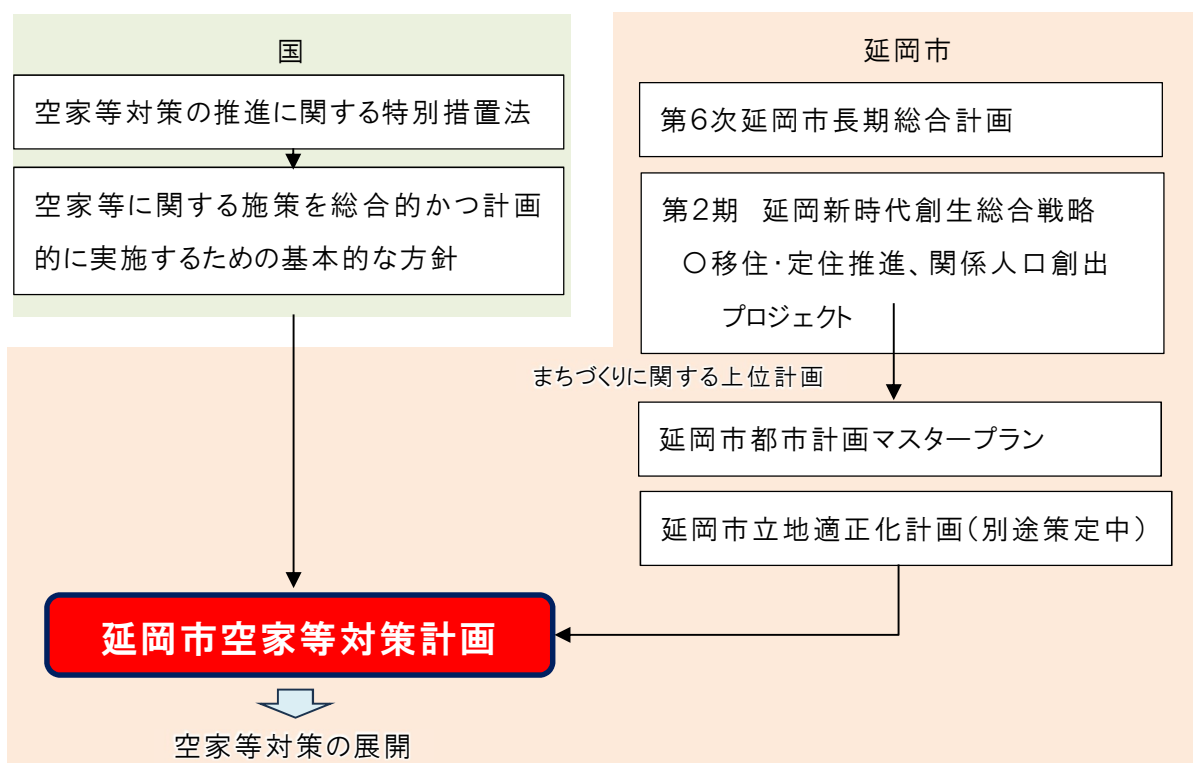


図1 上位計画等との関連

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間を目途とし、法、上位計画、社会情勢の変化等に合わせ、必要に応じて見直しを行うものとします。

4. 計画の対象とする地区

本計画の対象とする地区は、原則として延岡市全域としますが、中心市街地活性化基本計画などにより、一定地区を定めて重点的に空家等対策を必要とすると認められる地区については、この対策計画を踏まえ、個別具体的な計画策定を検討することとします。

5. 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法の規定上、その用途や構造などによる適用区分がされていないことから、すべての空家等（空家等が存する敷地を構成する擁壁やその敷地内に植生する植栽及び立木竹を含む。）を対象とします。

6. SDGsとの関係

本市では、第6次延岡市長期総合計画の各施策分野にSDGsの目指す17のゴールを関連付け、SDGsの視点を踏まえた各種施策を推進しています。本計画では、以下の2つのゴールに寄与するものとして、SDGsとの一体的な実現を図ります。



- ・ **9 産業と技術革新の基盤をつくろう**

建物資源を、より長く使ってもらえるように空家等の活用施策を進めます。

- ・ **11 住み続けられるまちづくりを**

多様かつ効率的な空家等の発生抑制施策を講じ、誰もが住み続けられるまちづくりを目指します。

- ・ **12 つくる責任 つかう責任**

建物を使いたい人がいつでも使える維持管理を支援し、空家等の発生抑制施策を進めます。

- ・ **17 パートナーシップで目標を達成しよう**

様々な主体と連携し、空家等対策の効率化を積極的に推進します。



第1章 空家等対策計画の基本的事項

7. 計画における用語の定義

本計画において使用する用語の「定義」は、法及び延岡市空家等の適切な管理、活用等 に関する条例（平成29年条例第11号。以下「条例」という。）並びに延岡市空家等の適切な管理、活用等に関する規則（平成29年規則第15号。以下「規則」という。）によるものとします。

「空家等」・・・法第2条第1項

建築物又はこれに附属する工作物であつて、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。なお、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

『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』・・・規則第3条

建築物のうち、当該建築物の全部において現に人の使用がないと認められる場合であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 社会通念上、人が使用することが困難な状態であると認められる建築物
- (2) 建築物を使用するために要する設備のうち、上水道、電気、ガス等を供給するために必要な設備が取り外されている建築物。ただし、これらの設備の代替設備が設置されている建築物は除く。
- (3) 1年以上、人による使用がないと市長が認める建築物
- (4) 建築物の所有者（所有者が死亡しているときは、当該所有者の法定相続人である者を含む。）が空家等であることを認めた建築物

「特定空家等」・・・法第2条第2項

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又は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と認められる空家等をいう。

「所有者等」・・・法第5条

空家等の所有者又は管理者をいう。

「管理不全空家等」・・・法第13条第1項

空家等が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

第2章 空家等に関する背景や課題

1. 人口の推移と世帯の状況

(1) 人口と世帯数

延岡市の人口は、昭和55（1980）年の154,881人（旧北方町、旧北浦町、旧北川町を含む。）をピークに減少に転じ、令和2（2020）年には110,251人へと40年間で44,630人、29%減少しています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口は減少傾向で推移し、2035年には10万人を割り、2050年には76,142人と現在よりも34,109人減少すると推計されています。また、世帯数は平成22（2010）年までは増加傾向で推移していましたが、その後減少傾向に転じています。また、世帯人員は、これまで一貫して減少しており、さらに世帯の小規模化が進行することが予想されます。

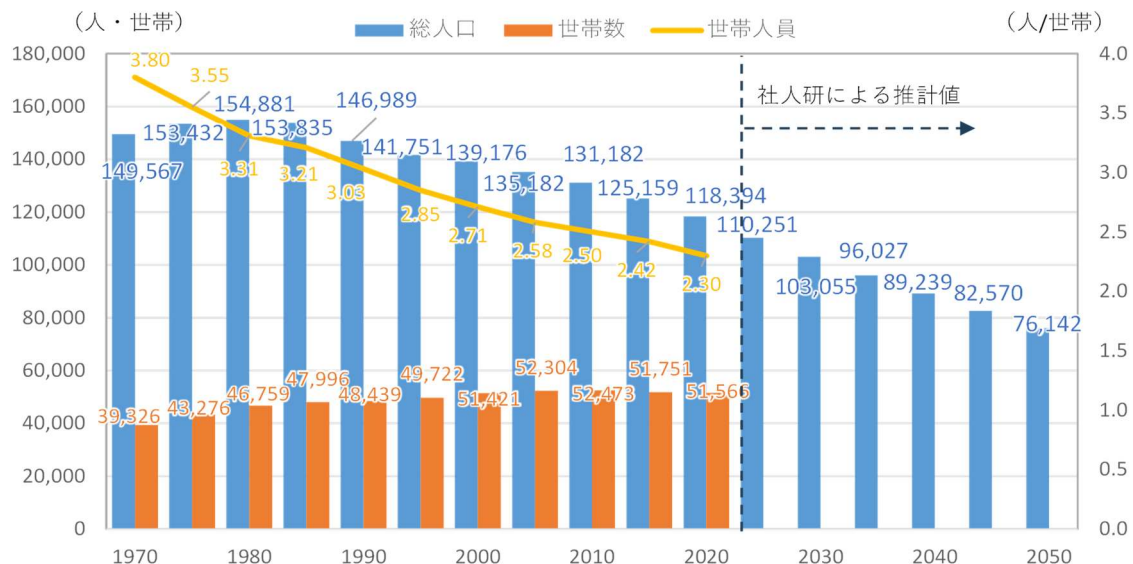


図2 人口及び世帯数の推移

（出典：2020年まで国勢調査、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計結果（2023.12））

(2) 世帯構成

高齢者世帯（夫65歳以上、妻60歳以上のみの世帯）は、2015年の7,211世帯から、2020年は7,519世帯へと5年間で307世帯、4%増加しています。

更に、高齢者単独世帯は、2015年の7,204世帯から2020年には8,257世帯へと5年間で1,053世帯、15%増加しており、今後、相続を契機にした空家等の増加が懸念されます。

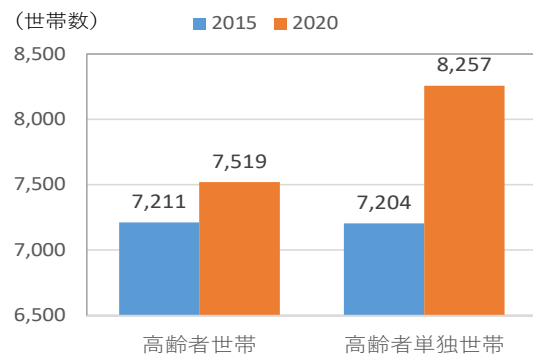


図3 高齢者世帯及び高齢者単独世帯数の推移

（出典：国勢調査）

第2章 空家等に関する背景や課題

(3) 人口動態

2020年における男女別年齢別の人口構成は、男女ともに「70～74歳」を中心に、前後の年代の人口が多く、若年層が少ない人口構成となっています。30年後の2050年も高齢層の人口が多く、若年層が少ない状況は変わらず、それに加えて24歳以下の人口は30年間で半減すると予測されており、少子高齢化が一段と進んでいくことが予測されています。

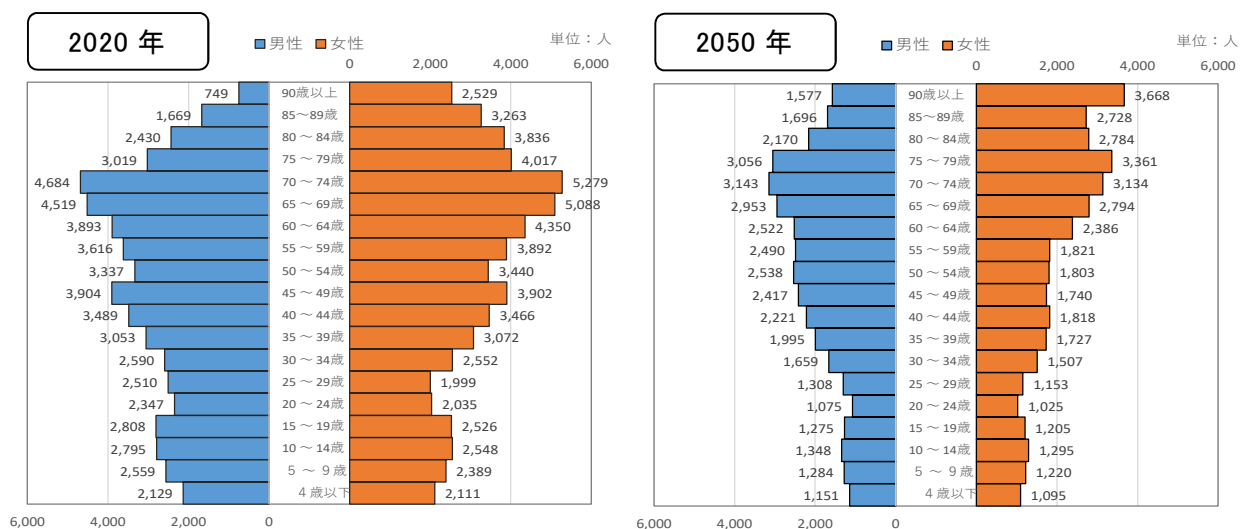


図4 男女別年代別人口（出典:2020年は国勢調査、2050年は国立社会保障・人口問題研究所推計結果）

(4) 地区別の構成

本市においては、国連及びWHOが定義する「超高齢化社会」を地区に当てはめた場合、全地区が、超高齢化社会化している地区となっています。

※超高齢化社会・・・65歳以上の人口（老年人口）が総人口に占める割合（高齢化率）が21%を超える社会のこと。

【地区別の人口比率と高齢化率】

地区名	地区別人口 (人)	人口比率 (%)	高齢化率 (%)
川中地区	3,081	2.60	35
岡富地区	16,655	14.07	33
恒富地区	35,610	30.08	32
東海地区	15,949	13.47	37
伊形地区	16,136	13.63	36
南方地区	20,001	16.89	32
南浦地区	1,360	1.15	55
北方地区	3,338	2.82	49
北浦地区	3,057	2.58	44
北川地区	3,207	2.71	49
計	118,394	100.00	(平均)35

また、世帯人員数の平均値が2を割り込んでいる地区については、単身世帯が比較的多いものと考えられます。

【地区別の世帯人員平均値の推移】

統計年 地区名	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
川中地区	2.07	2.00	1.88	1.79
岡富地区	2.16	2.06	1.99	1.90
恒富地区	2.26	2.16	2.06	1.95
東海地区	2.48	2.33	2.17	2.04
伊形地区	2.41	2.26	2.14	1.99
南方地区	2.41	2.27	2.15	2.01
南浦地区	2.49	2.29	1.99	1.72
北方地区	2.62	2.32	2.09	1.86
北浦地区	2.73	2.41	2.18	1.96
北川地区	2.71	2.41	2.12	1.92
平均	2.43	2.25	2.08	1.91

※ 赤文字は、2を割り込んでいる数値を示している。

第2章 空家等に関する背景や課題

2. 住宅・土地統計調査からみた市内の空家等の状況

(1) 本市の住宅総数・空家数の推移

平成30年度の住宅・土地統計調査による空家率（図5）によれば、延岡市の空家率は14.2%と、全国（13.6%）より高く、宮崎県（15.8%）より低い値で推移していますが、平成20年度以降から増加傾向にあり、直近10年間では4.7%増加していることから、中古住宅の利活用が進んでいないものと考えられます。

住宅総数（図6）は、平成15年度から平成25年度にかけて7,990戸、年当たり800戸程度と比較的高い増加傾向を維持していましたが、平成25年度から平成30年度にかけて、1,160戸と年当たり230戸程度と、統計上、ここに来て住宅戸数の増加に若干の陰りが見られます。

延岡市の空家数とその増加率（図5・6）は、平成15年度から平成30年度にかけて、増加傾向にあります。

新築住宅の取得時期は生産年齢期にあたるため、戦後の団塊の世代が生産年齢期から外れたことに加え、就職氷河期世代が生産年齢人口の真ただ中であることも新築住宅数の増加が低調化していることの要因であると推測されます。

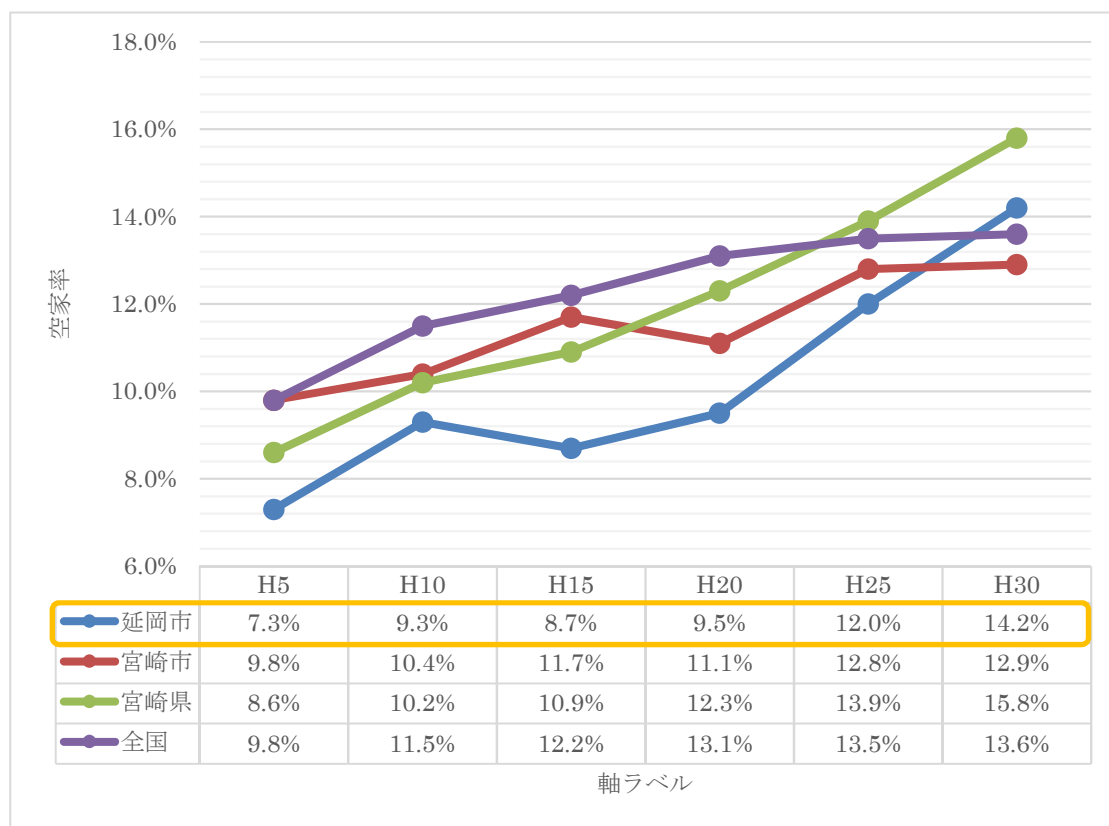


図5 国・県・市の空家率の推移（出典：平成5年～平成30年の住宅・土地統計調査（総務省））

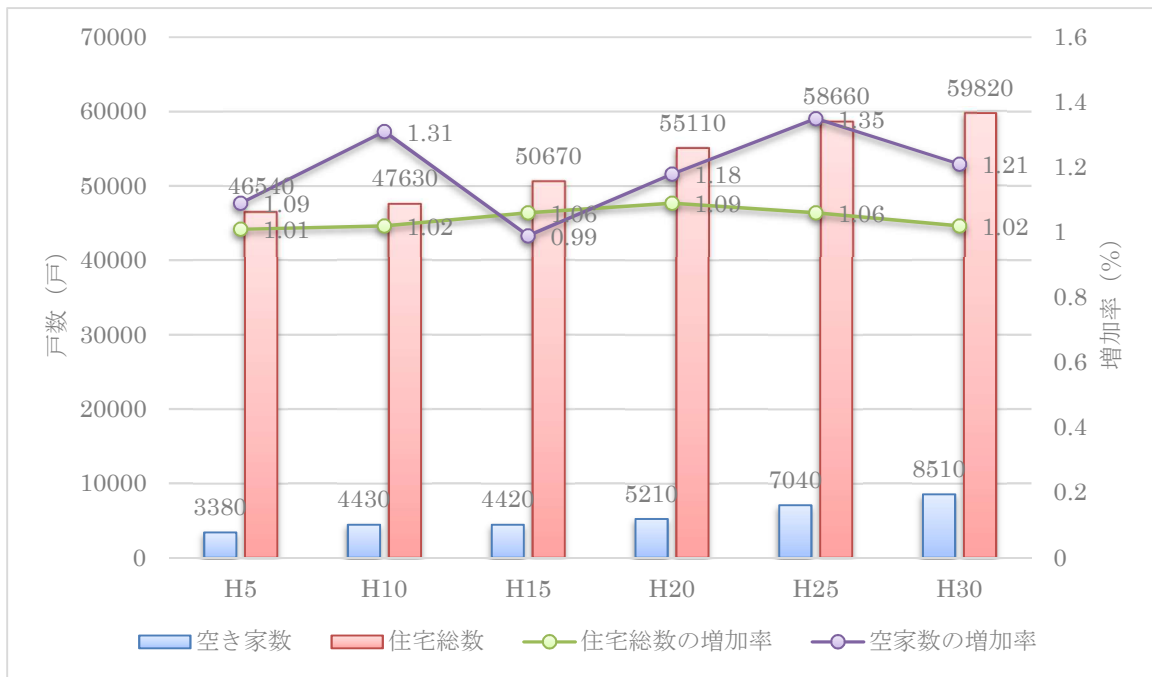


図6 延岡市の住宅総数と増加率の推移(出典:平成5年～平成30年の住宅・土地統計調査(総務省))

※ 計の性質上、集合住宅の空き室や賃貸用物件などが含まれますので、市による空等実態調査による空家等の数とは合致しません。

※ 平成15年度までは旧延岡市、平成20年度以降は旧北方町、旧北浦町及び旧北川町を含めた現在の市域による数値となります。

(2) 本市の種類別空家等の推移

種類別の空家等の種類の推移をみると、「二次的住宅」、「売却用の住宅」の数は過去20年間で大きな変化はありませんが、「賃貸用の住宅」、「その他の住宅」は件数が大きく増えてきており、特に「賃貸用の住宅」の空家等の増加は、人口減少の影響が色濃く出ているものと考えられます。

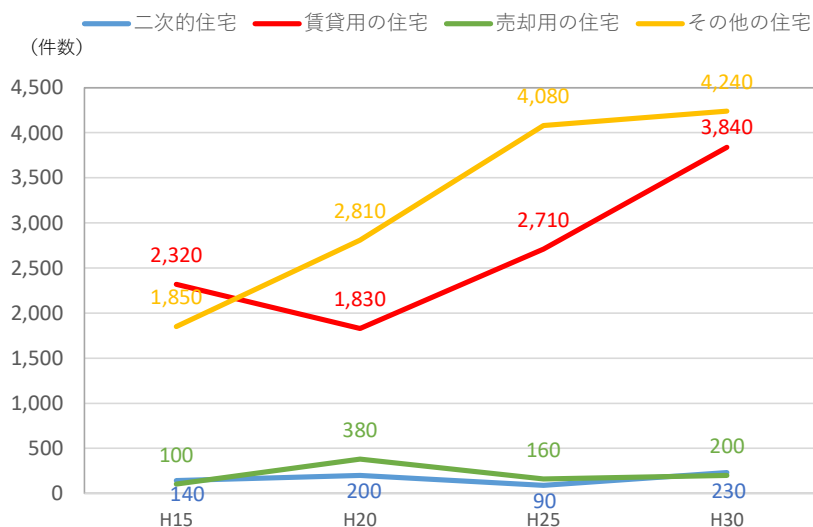


図7 種類別空家等の推移

二次的住宅

別荘やたまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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

第2章 空家等に関する背景や課題

3. 空家等の実態調査からみた市内空家等の状況

(1) 調査の概要

市内における空家等の実態を把握するため、令和5年度に外観調査による空家等の実態調査を実施しました。なお、調査は外観のみで実施していることから、建物の破損状況等を適切に把握できない場合や、実際には倉庫等で利用されている建物が空家等と判断される可能性がある点にはご注意ください。

〔空家等の実態調査の概要〕

項目	内容
調査の目的	市内全域に渡って、実際に外観で確認することで空家等に該当するかの確認を行うとともに、空家等の現状から、不良度、市場性の視点から評価を行う。
調査対象地区	市内全域
調査期間	令和5年7月～11月まで、5ヵ月間
調査対象	令和4年度までに空家等実態調査で把握された空家等に加え、水道の開栓情報等をもとに空家等と思われる住宅を対象
調査方法	敷地外から調査員が現地調査票に基づき、項目ごとに状況を確認
調査項目	・立地条件 ・建物の構造、用途 ・建物、外構、付帯物の破損状況等 ※詳細は次ページの調査票参照

第2章 空家等に関する背景や課題

延岡市空家等現地調査票

調査員氏名

調査番号	地図番号	調査日付
------	------	------

該当する項目に○を付ける。

No	調査項目	選択肢						
1	調査対象物件	1. あり			2. なし(空き地等)⇒調査終了			
2	調査可否の確認	1. 調査可			2. 調査不可⇒調査終了			
3	調査不可の場合:その理由	1. 公道から確認不可	2. 高低差で見えない	3. 繁茂で見えない	4. 立ち入り禁止	5. 危険で近づけない	6. 工事中	7. その他()
4	居住実態の確認	1. 居住実態なし			2. 居住実態あり ⇒ 調査終了 その理由()			
5	建築用途の確認	1. 専用住宅		2. 店舗併用住宅		3. 店舗・事務所		
		4. 工場・倉庫等		5. 集合住宅・長屋 ⇒ 調査不要		6. その他() ⇒ 調査不要		
6	売り貸し看板の確認	1. あり			2. なし			
7	空 表札・名札・看板	1. あり読める	2. あり読めない	3. なし	1. あり読める場合	名称()		
8	空 郵便受けの状況	1. 正常	2. ふさがれている	3. チラシ等が散乱	4. 壊れている	5. なし	6. 確認不可	
9	空 電気メーターの状況	1. あり:稼働中	2. あり:停止中	3. あり:判別不可	4. なし	5. 確認不可		
10	空 プロパンガスの有無	1. あり		2. なし		3. 確認不可		
11	空 カーテン・障子の確認	1. あり:開いている	2. あり:閉じている	3. なし		4. 確認不可		
12	利 間口の状況	1. 狭い(2m未満)		2. 普通(2m～4m未満)		3. 広い(4m以上)		
13	利 駐車スペース	1. 駐車スペースなし		2. 1台分あり		3. 2台分以上あり		
14	利 道路と敷地の高低差	1. 敷地が高い1m以上		2. 等高		3. 敷地が低い1m未満	4. 敷地が低い1m以上	
15	利 道路の幅員	1. 軽自動車すれ違い可能		2. 軽自動車すれ違い不可能		3. 軽自動車通行不可		
16	特 門・塀の破損状況	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり		4. なし	5. 確認不可	
17	特 擁壁(ようへき)の破損状況	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり		4. なし	5. 確認不可	
18	特 害獣・害虫の状況	1. なし	2. あり	3. 確認不可		2. ありの場合	種類()	
19	特 悪臭の状況	1. なし	2. あり	2. ありの場合		1. 発生源()	2. 確認不可	
20	特 ゴミの投棄・堆積の状況	1. 正常	2. 一部堆積あり	3. 大量に堆積あり		4. なし	5. 確認不可	
21	特 雑草・立木の状況	1. 正常	2. やや繁茂	3. 繁茂		4. なし	5. 確認不可	
22	特 屋根の破損状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 陥没あり		4. 確認不可		
23	特 外壁の破損状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可		
24	特 建物の傾き状況	1. 正常	2. 一部に傾きあり	3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可		
25	特 雨樋(あまどい)の状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損		4. 確認不可		
26	特 窓ガラスの状況	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損		4. 確認不可		
27	特 ベランダの破損状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損		4. 確認不可		
28	特 軒先・庇(ひさし)の状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損		4. 確認不可		
29	特 その他破損箇所 (存在するものをチェック)	1. 看板にあり	2. 屋外階段にあり	3. 物置にあり		4. その他()	5. なし	
30	特 第三者へ危害を与える可能性	1. 現に与えている	2. 与える可能性が高い	与えている箇所		3. なし		

<備考欄>

第2章 空家等に関する背景や課題

(2) 調査の結果

① 空家等の調査結果の概要

本市における空家等の候補3,722件のうち、空家等であることが確認できたのは2,525件となっています。

〔空家等の現地調査の概要〕

調査対象物件				
3,722件				
調査不要	建築物の用途			
163件	3,559件			
	対象物件なし	対象物件あり		
	341件	3,218件		
		居住実態あり	居住実態が認められない(推定空家)	
		555件	2,663件	
			調査不可	調査可
			138件	2,525件
				調査済空家
				2,525件

・調査対象物件

住宅地図調査時に空家と思われるものと判断された物件と、延岡市が把握している空家を突合させた空家候補

・調査不要

共同住宅など一部利用があると認められる物件

・対象物件なし

以前は建物が存在していたが、今回調査時に空き地となっていたもの

・居住実態あり

生活感がある（部屋の照明が点灯しているや電気メーターが作動している等）ため、空家と認めなかった物件

・調査不可

樹木等が繁茂しており状況確認ができないものや、立入禁止の看板や柵等があり調査ができない物件（不良度の判定が行えない物件）

② 空家等の地区別件数

地区別の空家等の件数では「恒富」が632件と最も多く全体の25%を占め、「岡富」409件、「東海」369件、「伊形」331件の順に空家数が多くなっています。

7 ページ【地区別の人口比率と高齢化率】で高齢化率が高い地区や、8 ページ【地区別の世帯人員平均値の推移】で世帯人員数が2を割り込んでいる地区については、単身高齢者世帯が比較的に多いと考えられ、今後、死亡等による空家等の増加が懸念されます。

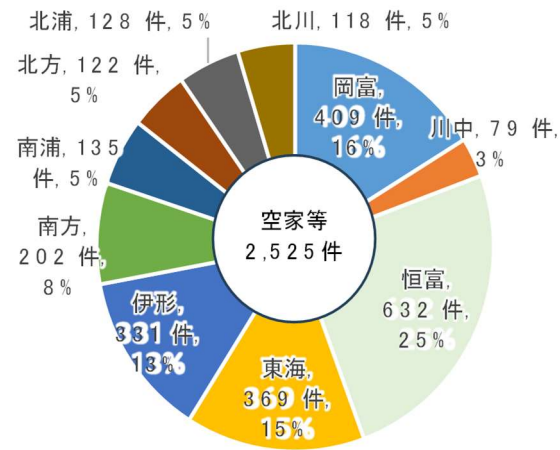


図8 地区別の空家等の件数

③-1 空家等の用途(延岡市全域)

延岡市全域では、空家等の用途は、「専用住宅」が2,145件と全体の85%と空家等の大半を占めています。

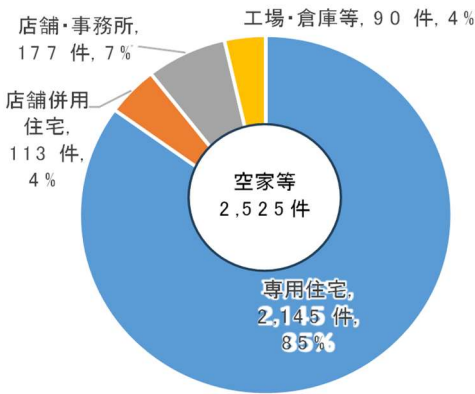


図9 空家等の用途

③-2 空家等の用途(地区別)

地区別空家等の用途を見る限り、旧来から住宅用地が多い地区は住宅系の空家等が多く、商店街が存する地区は商業系の空家等が多くなっています。

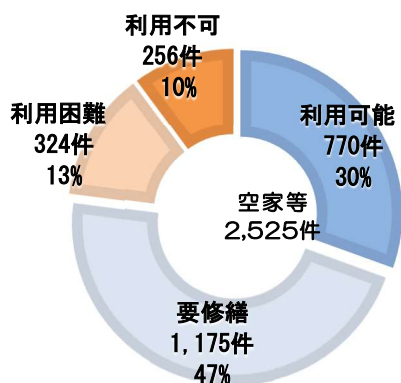
全体として、都市計画による用途地域に応じた用途の空家等が存するものと判断されます。

地区名	専用住宅	店舗併用住宅	店舗・事務所	工場・倉庫等	計
川中地区	57	7	12	3	79
岡富地区	322	21	55	11	409
恒富地区	551	31	43	7	632
東海地区	340	7	12	10	369
伊形地区	273	21	17	20	331
南方地区	175	8	11	8	202
南浦地区	112	5	6	12	135
北方地区	100	8	7	7	122
北浦地区	110	5	5	8	128
北川地区	105	0	9	4	118
合計	2,145	113	117	90	2,525

第2章 空家等に関する背景や課題

④ 空家等の現状

空家等の現状は、小規模な修繕で利用可能な空家等が1,175件、47%と半数近くを占め、そのままで利用可能な空家等が770件、30%を合わせると空家等の約8割の空家等は比較的良い状態が保たれています。



利用可能：管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
 要修繕：管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
 利用困難：倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
 利用不可：倒壊などの危険性があるなど、現況のままの利用は不可能

図10 空家等の状態

地区別では、川中地区は「利用可能」が51%と過半数を占め、「要修繕」の35%とあわせると、9割近くの建物は状態がよく、岡富地区、恒富地区、伊形地区でも80%以上を「利用可能」又は「要修繕」が占めており、これらの地区は状態の良い空家等が多くなっています。一方、南方地区は現況のままの利用が不可能な「利用不可」が22%を占め、北方地区や、南浦地区、北浦地区、北川地区では「利用困難」「利用不可」が30%を超えており、郊外部で状態の悪い空家等が多くなっています。

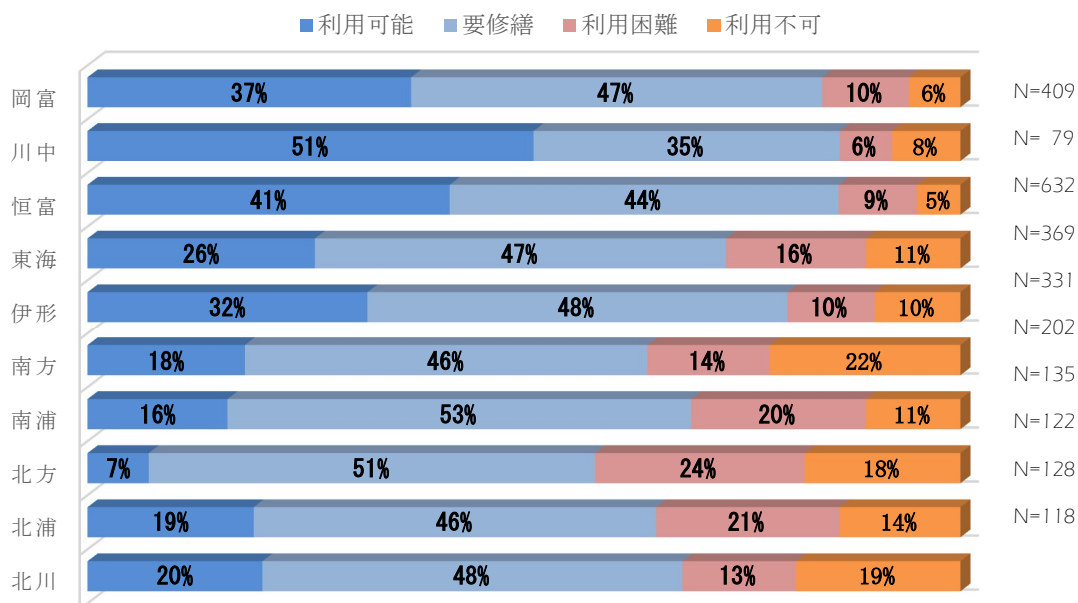


図11 地区別の建物の状態

⑤ 空家等の市場性

「不動産鑑定評価基準（平成26年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、推定空家等の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して「間口の状況」「駐車場スペースの有無」「道路と敷地の高低差」「接する道路の幅員」の4点から土地の評価を行い、空家等の市場性を判定しました。

売却・賃貸が「困難」な空家等が2,185件と86%を占めており、市場性が低い空家等が非常に多くなっています。一方、売却・賃貸が「容易」な空家等はありませんでした。敷地等の立地条件が良好ではない売買・賃貸が「困難」な物件が空家化しているといえます。

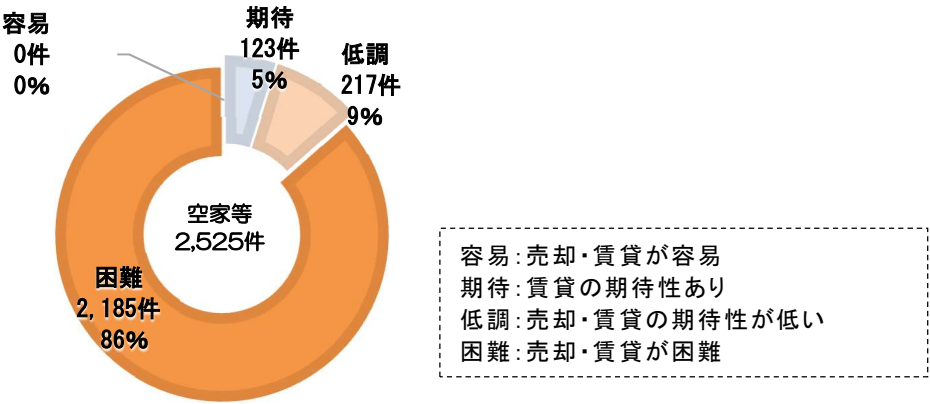


図12 市場性の評価

地区別では、どの地区においても「困難」が最も多く占めており、北川地区では、売却・賃貸が困難な空家等が97%を占めています。

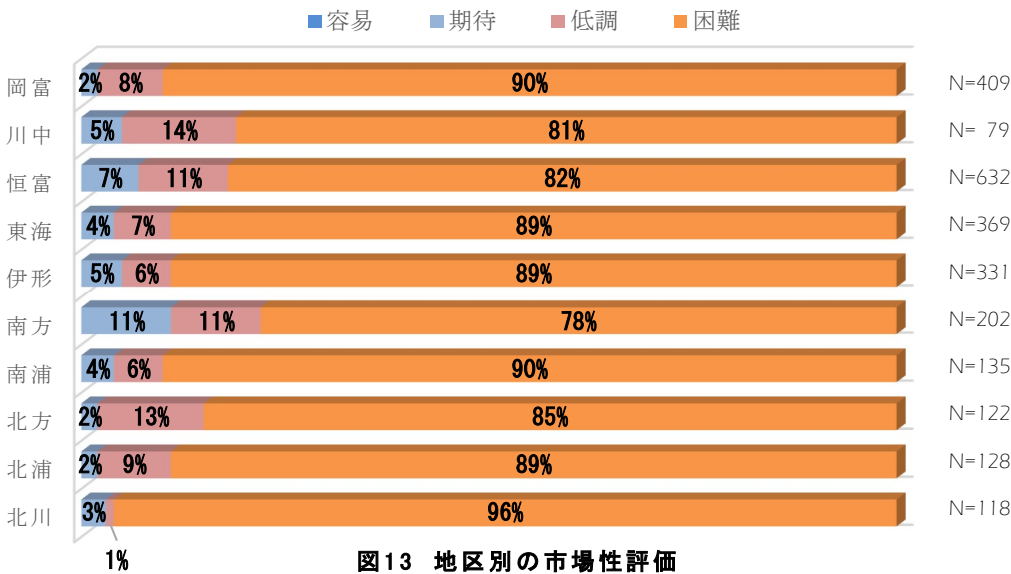


図13 地区別の市場性評価

第2章 空家等に関する背景や課題

4. 所有者等へのアンケート調査からみた空家等の状況

(1) 所有者等アンケートの概要

空家等の実態調査で空家等と把握した建物の所有者等を対象に、アンケート調査を実施しました。

〔所有者等へのアンケート調査の概要〕

項目	内容
調査の目的	空家等の実態調査結果を確認していただくとともに、空家等の管理状況や、活用意向等の把握
調査対象	空家等の実態調査で把握した空家等の所有者等
調査期間	令和5年12月19日～令和6年2月22日
配布・回収状況	発送数：1,709件（回収数：452件（回収率：26%）） ※ 宛所不明で返送：395件、未回答：862件） 回収数：452件の内、回答無効（心当たりがない、売却・譲渡済等）が130件、アンケート有効回答数：322件
調査項目	・建物の現状 ・所有者等の実態 ・建物の使用・管理状況 ・利活用の意向 ・延岡市への要望

(2) 所有者等アンケートの結果

① 所有者等の居住地

空家等の所有者等の住所は「市内」が48%と半数近くを占めていますが、一方で、「市外」が34%、「建物の所有者等は亡くなっており、相続人は決まっていない」が10%と、所有者等が遠方に居住している空家等や、管理すべき所有者等が決められていない空家等も多くあり、適切に管理していくことが難しい状況が見られます。

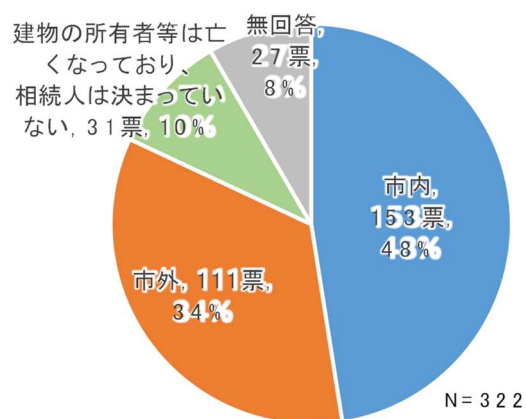


図14 所有者等の居住地

② 所有者等の年齢

所有者等の年齢は「70歳代」が29%、「60歳代」が28%となっており、60歳代以上が77%を占め、高齢の所有者等が多い状況が見られます。

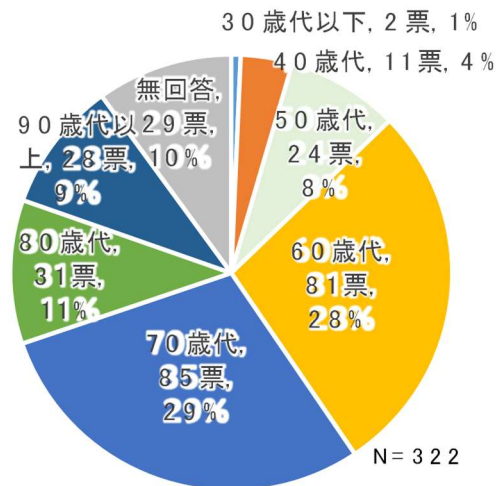


図15 所有者等の年齢

③ 空家等になった理由

空家等となった理由としては、「住んでいた人が亡くなった」が43%と最も多く、居住者の死亡を機に空家等となったものが多いことがわかります。その他では「別の住居に転居した」が16%、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」、 「相続等により取得したが、入居していない」が9%と多くなっています。

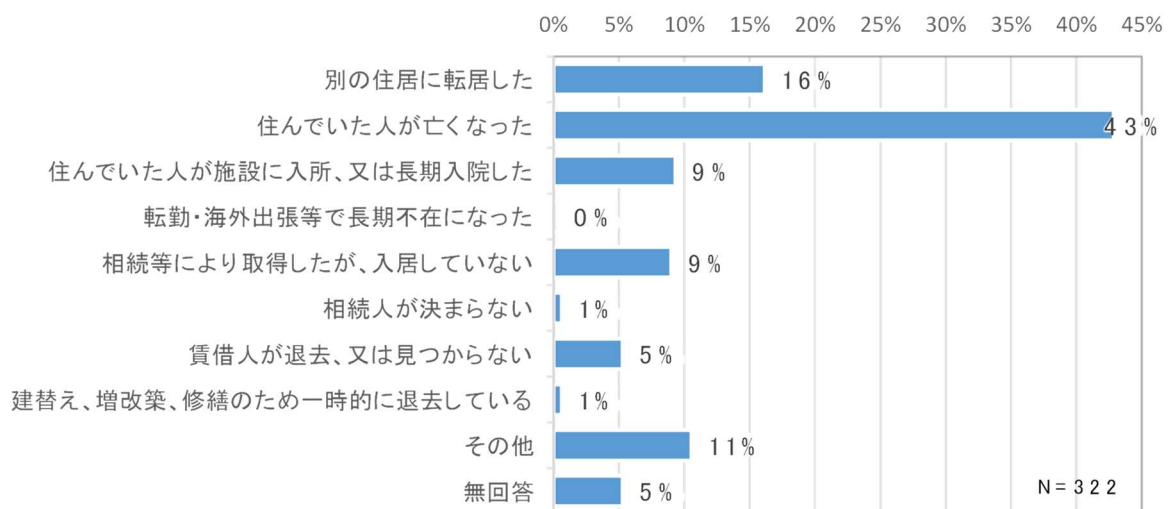


図16 空家等になった理由

第2章 空家等に関する背景や課題

④ 建物を管理する上で困っていること

建物を管理する上で困っていることとしては、「現住所からの距離が遠い」が26%、「管理に費用がかかる」が25%、「年齢や身体的につらい」が22%と空家等の管理が負担になっている状況がうかがえます。また、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が25%、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が20%と空家等による周辺への影響や、空家等の状態の悪化を心配する意見も多く挙げられています。

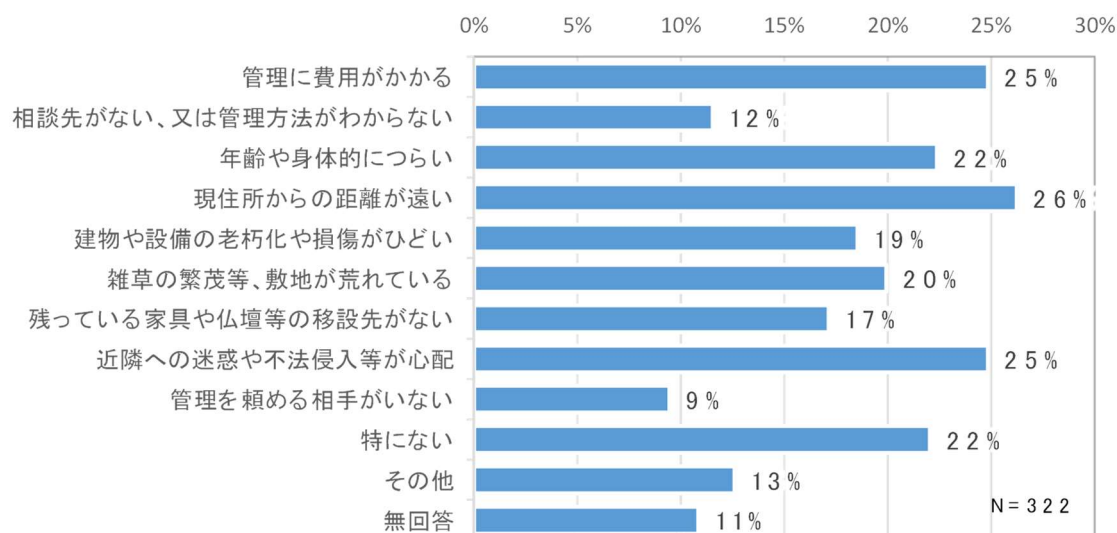


図17 建物を管理する上で困っていること(複数回答)

⑤ 利活用の意向

利活用については、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が39%と最も多く、「利活用の予定がある」の19%とあわせて58%が利活用の意向を持っています。

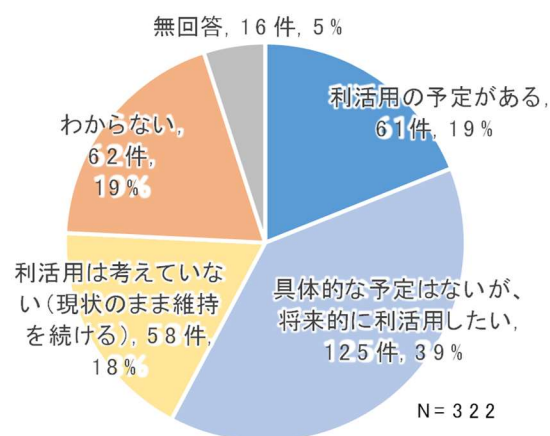


図18 利活用の意向

⑥ 市に期待する支援

市に期待する支援としては「空家の解体に関する支援」が35%と最も多く、関連して「解体業者等の紹介」が20%、「不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介」が19%と多くなっています。その他では「空家に関する総合的な相談窓口の設置」が27%と2番目に多くなっています。

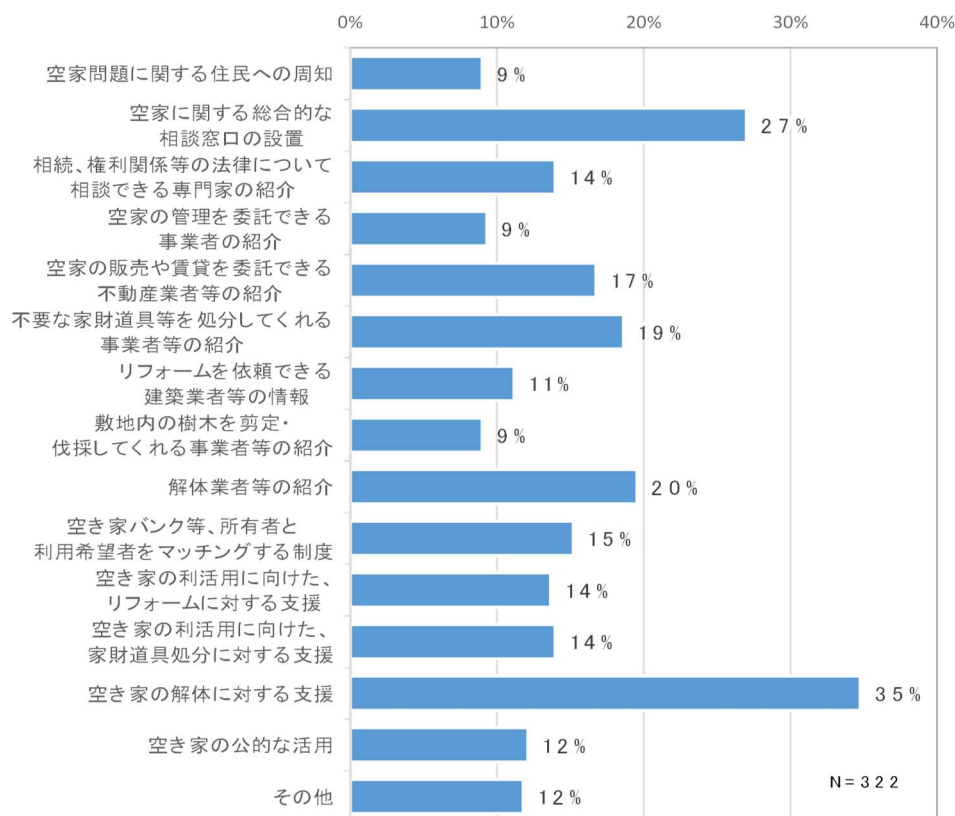


図19 市に期待する支援(複数回答)

⑦ 延岡市空き家・空き店舗・跡地バンク

「空き家・空き店舗・跡地バンク」への登録について、「登録したい」が17%、「興味はある」が19%と、36%は関心を持っていますが、一方で「登録したくない」が24%、「わからない」が25%と多く、約半数がバンクに関心を持っていない結果となりました。

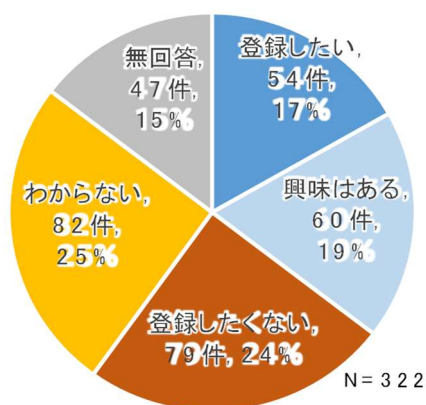


図20 バンクへの登録意向

第2章 空家等に関する背景や課題

5. 区長アンケート調査からみた空家等対策など

(1) 区長アンケートの概要

日頃から、地域に存する空家等対策などに尽力いただいている区長の皆様にアンケート調査を実施しました。

【区長へのアンケート調査の概要】

項目	内容
調査の目的	地区ごとの空家の実情に応じた施策展開を目指して、区長等の空家に対する意向や考えに沿った対策のための情報を得る。
調査対象	延岡市内全域の区長
調査期間	令和6年1月29日～令和6年2月16日
配布・回収状況	発送数：385件 回収数：253件（回収率：66%）
調査項目	・地区の空家対策について ・延岡市に期待する施策展開

(2) アンケート調査の結果

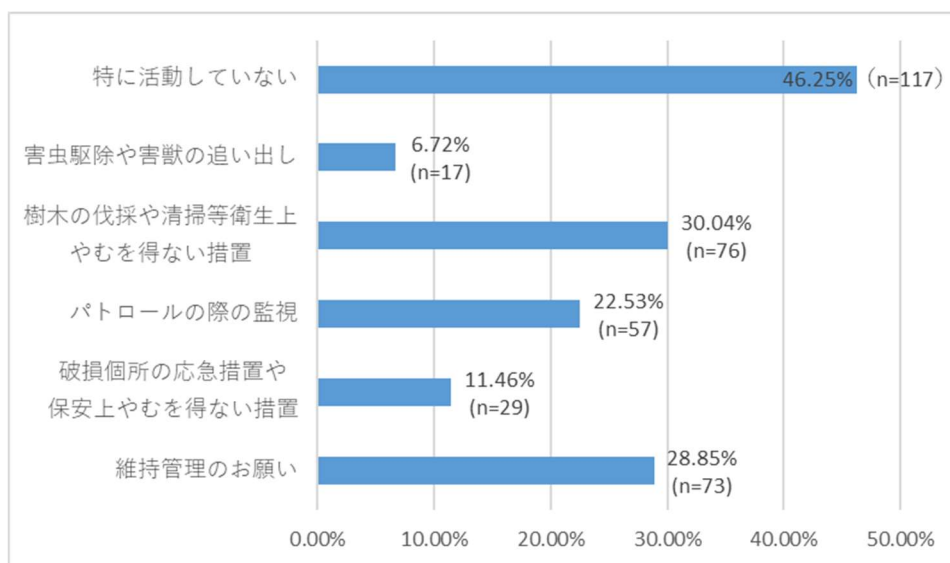


図21 空家に対する地域の生活環境や安全のためにやっている活動（複数回答N=253件）

「特に活動をしていない」の回答数が117あり、全体回答件数（N=253件）のうち半数（46%）を占めています。

一方で、何らかの対策を行っているとの回答も延べ252（17+76+57+29+73）あり、対策を行っている区とそうでない区に偏りが見られます。

区の活動内容のうち、「破損個所の応急措置や保安上やむを得ない措置」「樹木の伐採や清掃等衛生上やむを得ない措置」「害虫駆除や害獣の追い出し」などは、近隣住民など実害を被っている方や、法上、行政による所有者等への働きかけが必要

な事項であると捉えられます。

しかしながら、これらの対応が地区住民らで行われている状況を鑑みれば、地区と連携した空家等対策を構築し、対策スピードを上げることも検討する必要があります。

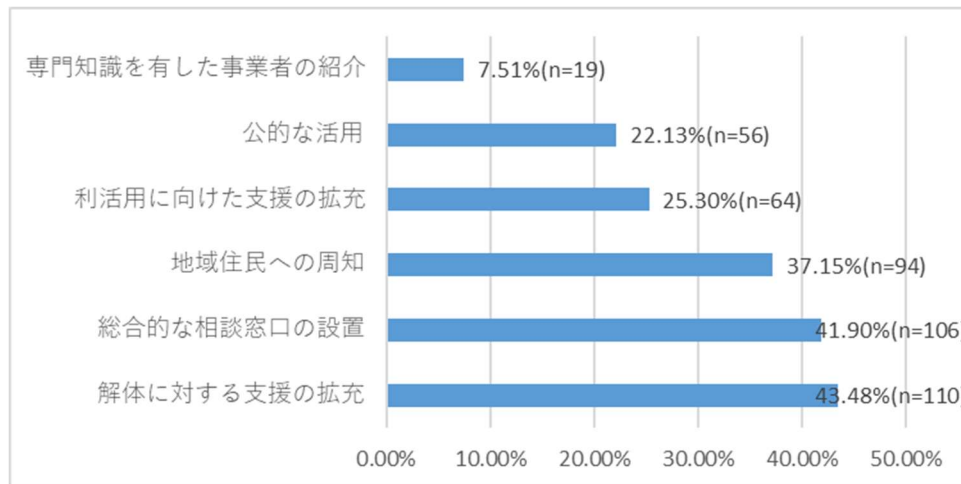


図22 空家対策として、延岡市に実施・検討を求める施策（複数回答N=253件）

延岡市に実施・検討を求める施策としては、図22のように支援の拡充や相談窓口の設置を求める声が多かったことから、何らかの公的支援がなければ、解決しないという意識の表れがアンケートに反映されたものと思われます。

(3) 結果からみる今後の展開

本市では、令和6年度から、不良空家除却補助金事業において、補助上限額を増額し、コンクリートブロック造を対象に加えるなど、支援の拡充を図っているほか、有資格者2名を空き家・空き店舗調査活用相談員として配置するなど、アンケートの調査結果に呼応する対策を講じており、現に実施している施策等と重複する部分も見られます。

今後も、従来の施策を推進しつつ、空家等対策の勉強会など地元開催を進め、市民に近い場所において、施策の周知、意見の聴取等を行い、市の施策と空き家発生の要因及びその抑制策などへの理解を促し、個々の意識付けを図っていく必要があります。

第2章 空家等に関する背景や課題

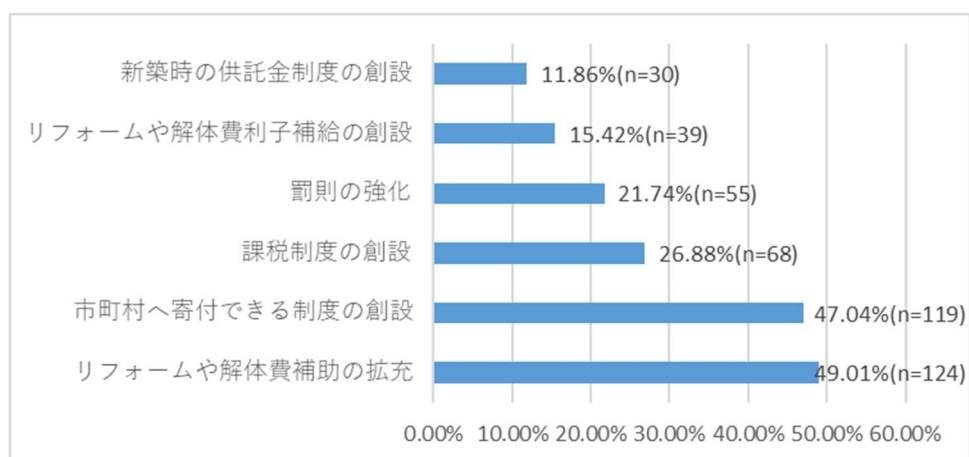


図23 空家化を未然に防ぐために効果的と思われる施策は？（複数回答N=253件）

また、「図23」の空家化を未然に防ぐために効果的と考えられる施策としては、「図22」と同様に、行政による補助の拡充が最も多く、「市町村へ寄付できる制度の創設」が、「リフォームや解体費補助の拡充」の次に多かったことや、所有者等に対する課税や罰則の強化を求める意見も相当数挙げられたことなどから、行政財産として適正な管理及び法の適正な執行が求められているものと推測され、今後、財産管理制度等の活用も視野に対応を検討する必要があります。

6. これまでの空家等対策の主な取組状況

平成30年8月に「延岡市空家等対策計画」を策定してから、計画に基づき、市では様々な施策に取り組んでいます。

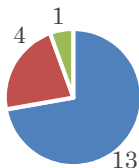
■空家セミナーや相談会の開催

空家を発生させないための対策として、市民に対し空家対策のセミナーや相談会を開催することで、所有者が死亡した後に相続などの問題が複雑化することを防ぎ、空家の早期利活用や早期流通を図っていくことを目的としています。

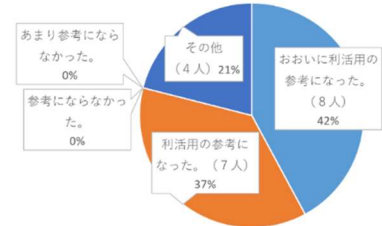
空家の段階 空家発生前～空家発生後

実績

1. イベント

R4	空家発生予防セミナー 自宅のこれからを考えよう ～空家の管理・相続について～						
	開催日時	令和4年11月26日(土) 午前の部、午後の部の2回に分けて実施					
	会場	延岡市役所					
	目的	空家発生予防					
	対象者	住宅所有者等					
	参加者数	24名					
	講師	野田 精一 氏 (NPO法人スマイル 理事長)					
	概要	所有者自身で行えることの第1ステップとしてエンディングノートの重要性や記入方法について外部講師を招き、説明を行っていただいた。 					
	結果	参加者にアンケート調査を実施。「セミナーは参考になったか？」の問いに、約9割から好回答が得られた。  <table><tr><td>■</td><td>すごく参考になった</td></tr><tr><td>■</td><td>参考になった</td></tr><tr><td>■</td><td>参考にならなかった</td></tr></table>	■	すごく参考になった	■	参考になった	■
■	すごく参考になった						
■	参考になった						
■	参考にならなかった						
R5	バスで行く！生まれかわった建物探訪						
	開催日時	令和5年10月22日(日) 13時～16時30分					
	会場	①舞野町(個人住宅) ②土々呂町(コニファー・ひまゆい) ③三須町(つなぐ本舗)					
	目的	利活用の促進による空家発生予防					

第2章 空家等に関する背景や課題

R5	対象者	空家の利活用に興味関心のある方																	
	参加者数	20名																	
	講師等	森迫麻紀子氏・水野千尋氏・柴田志摩子氏 (宮崎県建築士会延岡支部女性委員会) 中山章博氏 (榊中仙)																	
	概要	古家再生、空家の発生抑制・利活用促進を目的に、「古き良き建物の魅力」や「利活用することの可能性」の再発見をテーマに延岡市内の物件の見学会ツアーを開催。 (舞野町) (土々呂町) (三須町) 																	
	結果	参加者にアンケート調査を実施。「セミナーは利活用の参考になったか？」の問いに対し、約8割が好回答。 セミナーの感想 (人) ※複数回答可  <table border="1"> <thead> <tr> <th>感想</th> <th>人数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>おおいに利活用の参考になった。</td> <td>8人</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>利活用の参考になった。</td> <td>7人</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>4人</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>あまり参考にならなかった。</td> <td>0人</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>参考にならなかった。</td> <td>0人</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	感想	人数	割合	おおいに利活用の参考になった。	8人	42%	利活用の参考になった。	7人	37%	その他	4人	21%	あまり参考にならなかった。	0人	0%	参考にならなかった。	0人
感想	人数	割合																	
おおいに利活用の参考になった。	8人	42%																	
利活用の参考になった。	7人	37%																	
その他	4人	21%																	
あまり参考にならなかった。	0人	0%																	
参考にならなかった。	0人	0%																	

2. 相談会

R4	個別相談会	
	開催日時	令和4年11月26日(土)
	会場	延岡市役所
	目的	空家所有者の悩み解決
	対象者	空家所有者
	相談者数	12名
	相談員	・宮崎県司法書士会延岡支部 今町吉宏氏 ・一社) 宮崎県宅地建物取引業協会 県北支部 理事 清山和美氏 ・延岡市職員
	概要	参加者の相談したい事項について、各専門家が回答。
	空家相談会	
	開催日時	令和5年10月21日(土) 10時～17時 令和5年10月22日(日) 10時～16時
	会場	延岡市役所 1F 市民スペース

R5	目的	空家所有者の悩み解決
	対象者	空家所有者
	相談者数	6組（7人）
	相談員	一社）宮崎県宅地建物取引業協会 清山副会長 一社）宮崎県宅地建物取引業協会 黒木氏 延岡市職員
	概要	住まいづくり協議会が主催する住まいの情報提供会において、空家相談のブースを設置し、空家の所有者等からの相談を受け付ける。 
	空家相談会	
	開催日時	（防災フェア） 令和5年9月3日（日） 10時～17時 （防災フェスタ） 令和6年2月18日（日） 9時～16時
	会場	イオンショッピングセンター
	目的	空家所有者の悩み解決
	対象者	空家所有者
	相談者数	（防災フェア） 1名 （防災フェスタ） 6名
	相談員	延岡市職員
	概要	延岡市危機管理課が主催する防災イベントにおいて、空家相談のブースを設置し、空家の所有者等からの相談を受け付ける。

（効果）

- ・ イベント参加者へのアンケート調査では有益性が示されている。
- ・ 無料で専門家に相談ができ、市民の方にとって、気軽に相談が行いやすい。
- ・ 開催日を土日祝日に設定しており、平日など市役所に相談に行けない方の受け皿となっている。

（課題）

- ・ 参加者の追跡調査ができておらず、どの程度実際に効果があったのかは未知数。
- ・ 職員の専門的知識の向上が必須であるほか、更なる企画・イベントを開催するにはマンパワーが不足している。
- ・ 現地視察イベントは、建物自体の収容能力によって参加者数が制限されることから、開催数を増やす必要がある。

第2章 空家等に関する背景や課題

■空き家・空き店舗・跡地バンク(空き家等バンク)での情報発信

放置される空家を解消することを目的として、空家等を売りたい人と買いたい人、貸したい人と借りたい人をマッチングさせるための空家登録サイトを設けています。

令和4年度からは、V R 360度カメラを導入し、物件内部の詳細状況等の公開も行っています。また、令和5年度からは、バンク登録物件を対象に、リフォームや家財道具の処分にかかる費用の補助制度を導入し、所有者及び購入者が双方にメリットがあるよう制度の拡充を行っています。

延岡市 住み替え住宅バンク

ホーム

売買物件

賃貸物件

新着売買情報

物件番号128号

物件番号127号

物件番号46号

お問い合わせ

延岡市住み替え住宅バンクのしくみ

利用方法（借りたい方・買いたい方）

利用方法（貸したい方・売りたい方）

物件番号128号

契約情報

契約形態	売却（土地・建物）
価格	250万円

土地情報

所在地	延岡市延岡町南1丁目1575番地3
土地面積	135.53㎡
用途	宅地
都市計画区域	都市計画区域内
用途地域	第1種住居地域
特記事項	前面道路が幅員4m未満のため、セッティングが必要になる可能性があります。

空家の段階 空家発生初期～空家発生中期

実績

年度	売買件数			賃貸件数		
	登録	成約	成約累計	登録	成約	成約累計
H27	2	0	0	1	0	0
H28	58	18	18	7	2	2
H29	19	16	34	4	4	6
H30	9	4	38	4	0	6
H31/R1	13	11	49	0	0	6
R2	15	6	55	4	2	8
R3	6	8	63	1	0	8
R4	9	7	70	1	0	8
R5	15	3	73	1	0	8
合計	146	73	73	23	8	8

(効果)

- ・市外等にいる空家所有者にとっては、土地勘のない延岡市において不動産業者を自分で探す手間が省け、売買に結び付けられる。
- ・リフォーム費用や家財道具処分費に対する補助が受けられ、空き家等バンク利用者の負担が軽減される。

(課題)

- ・老朽度や立地条件などから、市場価値が低い登録物件が多く、空き家バンクHP上においても、閲覧者の目を引くような物件がない。
- ・物件の登録数および掲載数が伸び悩んでいる
- ・比較的郊外の物件が多く、掲載写真の撮影時におけるタイムロスが非常に大きく、通常業務への影響が生じている。

第2章 空家等に関する背景や課題

■不良空家等除却補助金交付事業

周辺の居住環境に影響を及ぼしている不良空家の解体に対して、解体費用の一部を補助する制度です。居住環境の改善及び市民生活の安全確保に寄与することを目的として、段階的に以下のような対象拡充・要件緩和を行い、広く解体を推進する方針をとっています。

【令和5年度】

- ・空家の立地に関する規定「再建築困難な場所であること」を必須要件から除外。
- ・解体後の跡地に対する建築規制を3年間から1年間に緩和。

【令和6年度】

- ・補助上限額の引き上げ
再築困難な不良空家等 100万円
その他の不良空家等 60万円
- ・対象となる不良空家等の構造に、従来の木造、鉄骨造に加え、コンクリートブロック造を追加

空家の段階 空家発生後期

実績

年度	事前調査申込件数	交付件数	交付確定額(円)
H31/R1	23	1	800,000
R2	13	4	2,775,000
R3	49	5	3,594,000
R4	37	25	18,740,000
R5	66	35	21,300,000
	188件	70件	47,209,000

(効果)

- ・補助の周知効果もあり、解体希望者が増えた。
- ・特定空家など、周囲に対して影響が大きい空家について、市から所有者へ指導を行う際に、自主解体への誘導効果が高い。

(課題)

- ・申請者の増加に見合う予算の確保
- ・職員による不良度調査を必要とするが、空家等が郊外の場合、調査地に至るまでのタイムロスが大きく、通常の業務時間を圧迫している。

■移住・子育て住まい支援補助金交付事業

移住世帯や子育て世帯が住宅を取得した際に、その取得費用の一部を支援する制度です。移住者や子育て世帯向けに住まいの取得費支援を行うことで、中古住宅の利活用を促し、積極的な空家解消を図ります。

令和3年度からは、空き家等バンク登録物件の購入者向けに追加加算制度を導入し、中古住宅の流通を促進しています。

空家の段階 空家発生初期～空家発生後期

実績

年度	申請件数(件)			交付確定額 (円)
		うち、中古住宅		
		うち、バンク リフォーム補助		
H29	58	23		43,896,000
H30	90	75		42,924,000
H31/R1	83	66		42,640,000
R2	97	75		50,800,000
R3	89	68		47,604,000
R4	83	60		45,618,000
R5	88	72	1	45,808,000
各計	588	439	1	319,290,000

※（空き家等）バンクリフォーム補助制度は、令和5年4月1日から施行された。

（効果）

- ・近年では、年間70件程度の中古住宅流通に寄与している。
- ・中古住宅の流通を促すことで、空家の発生抑制効果がある。

（課題）

- ・市場的価値の低い中古物件の活用促進策が必要である。

第2章 空家等に関する背景や課題

■空家活用モデル事業

空家の利活用案を募集し、提案内容に応じた活用案を実践してもらう委託事業です。空家を再生・利活用するモデルケースを広く民間から募集して、市民に空家の利活方法を普及していくことを目的としています。

空家の段階 空家発生初期～空家発生中期

実績

R3	事業名	空家利活用モデル事業
	受託者	空家活用（株）
	委託金額	72万円（税込）
	委託期間	令和3年8月6日～令和4年7月31日
	概要	空家を活用するモデル案を公募し、選定案を委託。受託者（選定者）による市民参加型のDIYイベントの実施や同物件の改修及び新規事業を展開する事業者の公募を行った。 
R5	事業名	延岡市空家活用モデル事業業務委託
	受託者	岩谷 健志
	委託金額	300万円（税込）
	委託期間	令和5年10月16日～令和6年3月15日
	概要	空家の選定から物件の改修までを行うモデル案を公募し、選定案を委託。受託者（選定者）により、医療・福祉のためのコワーキングスペースとして改修、開設までを行った。  

（効果）

- ・メディアから取り上げてもらうことが多く、事業としての注目度が高い。
- ・民間から企画を募集するので、柔軟で幅広い空家活用の案が期待できる。

- ・事業開始を検討する事業者から、空家の活用案についての相談を受けることが増えた。

(課題)

- ・現状、委託業務として行っているため、年間1件程度のモデル案を作ることが限界。
- ・完了までを単年度で執行することを条件としているため、応募者の中にはスケジュールがタイトであることを理由に辞退する方もいた。
- ・モデルケースの多様化、物件の特性や地域性を活かすなど、より多くの提案に発展させることが求められる。

7. 空家等を取り巻く問題の整理

(1) 現状

① 人口減少と高齢者世帯の増加

本市では昭和55年（1980）年以降、人口減少が続いており、令和2（2020）年の人口は110,251人と40年間で44,630人、29%減少しています（図2）。一方で、高齢者率は増加しており、2015年から2020年の5年間で、高齢者のみ世帯は4%、高齢者の単身世帯は、15%増加しています（図3）。今後、総人口の減少により住宅への需要が減少する一方、単身世帯の死亡などによる住宅の供給数が増え、結果的に空家等が増加すると考えられます。

② 空家等の所有者意識の低下

所有者等への意向調査結果によると、所有者等の半数弱は市内に居住していますが（図14）、3割が市外に居住しており、空家等から離れて居住していることで、所有者意識が希薄化していることが考えられます。さらに、空家等の1割は相続人が決まらないまま、管理が行き届かず、放置された状況となっています。

また、建物所有者等の高齢化も進んでおり（図15）、今後は所有者等の相続の際に、円滑な相続がされない空家等が増加することも懸念されます。

③ 管理不全空家等の増加

空家等実態調査によると、不良度の「利用困難」「利用不可」である空家等は、それぞれ13%、10%と現時点では多くはありませんが（図10）、上記②に示したように空家等に対する所有者意識の低下により、管理不全空家等が増えてくることが懸念されます。

また、所有者等への意向調査では、空家等までのアクセスや、費用面で管理が負担となっており（図17）、所有者等の高齢化がさらに進むと、十分な管理が行き届かずに、管理不全空家等や、特定空家等に増加につながるおそれがあります。

④ 利活用されていない空家等の増加

空家等の不良度は、「利用可能」「要修繕」の空家等が約8割を占めていますが（図10）、市場性の評価は、86%が売買等が「困難」な状況もあり（図12）、建物自体に問題はないものの、立地条件等の悪さにより利活用が進みにくい状況となっています。

今後、立地条件が悪い土地やアクセスの悪い過疎地域等では、さらに利活用が難しい空家等が増えていくことが想定されます。

また、土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条に基づく土砂災害特別警戒区域内に存する空家等や建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路に面していない空家等については、建替え時に建築規制が生じるため、売却など利活用が困難な状況

となります。

所有者等の市への要望としては「空家の解体に対する支援」が最も多く（図19）、空家等は、その維持・管理を行うための時間や費用等の負担が生じるため、解体をするための支援を望む方々が多いものと思われます。本市では延岡市空き家等バンクや、不良空家の除却に対する補助事業等の支援制度を設けて、固定資産税納税通知時にこれらの支援制度の周知をしており、このような支援を活用する所有者等がいる反面、支援を受けたとしても自己負担分を捻出することが難しい方も見受けられ、やむを得なく放置されている空家等も存在します。

(2) 課題の整理

① 人口減少と高齢者世帯の増加 ⇒ **空家問題の意識づけ**

今後、人口減少と高齢化に伴い、空家等が増加すると考えられ、空家問題の深刻化が懸念されます。高齢者の単身世帯が増加しており、空家等の発生抑制にむけた意識づけや、相談窓口開設、空家等活用支援法人の指定を進めていく必要があります。

② 空家等の所有者等の意識の低下 ⇒ **所有者等の管理意識の醸成**

県外など遠方に居住している所有者等も多く、空家等の管理について意識が希薄になっている状況がうかがえます。空家等を放置することで管理不全空家等や、特定空家等にならないようにするため、所有者等に当事者意識を持っていただき、適切な管理や活用を促す必要があります。

③ 管理不全空家等の増加 ⇒ **所有者等に適切な助言・指導**

令和5年12月の法改正により、特定空家等に加え、管理不全空家等も指導・勧告の対象となっていますが、指導、勧告等に至らないようにするためにも、所有者等への空家等の管理に関する情報発信や、相談などで適切な助言ができる体制づくりが求められます。

④ 利活用されていない空家等の増加 ⇒ **利活用意欲の醸成 支援制度の充実**

空家等の多くは、不良度の低い空家であり、活用が期待されます。また、所有者等アンケート調査においても、利活用の意向は高く、市の積極的な支援が期待されており、利活用に向けたリフォーム等の補助制度の紹介や、空家等バンク等への登録呼びかけに加え、新たな支援等の制度作りなどが求められます。

一方で、活用の困難な空家等については、所有者等による除却・撤去を促進し、不良空家等による危険性を排除する必要がある、不良空家の除却に対する支援や特定空家等に対する明確な基準に従った法的措置を講じていく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等対策の方向性

法第3条に「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。」と規定されており、空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となります。しかし、空家等が放置された結果、将来的に周辺住民の安心安全に悪影響を与えることから、そうなる前に行政による所有者等への一定の支援が必要となります。このため、空家等対策を進めるための必要な支援については、公平性・公益性を考慮しながらその取組みを進めていくこととします。

近隣住民への悪影響の程度が高い特定空家等については、明確な基準に基づいて判断及び指定を行い法に基づく措置を講じるとともに、所有者等が自らの責任において特定空家等の状態を解消できるように必要に応じて助言及び指導を行い、その所有者等が勧告、命令に従わない場合は、代執行による措置を講じることとなります。

また、令和5年12月の法改正により明記された「空家等管理活用支援法人」及び「空家等活用促進区域」に関する方向性については以下のとおりとします。

「空家等管理活用支援法人」

市町村から指定された法人が、「相談対応」から「普及啓発活動」など空家等の管理・活用のために行う業務を市町村のニーズに応じて行うことができる制度です。各種統計調査の人口等の推計や空家等実態調査の結果から、今後、増加が容易に予想される空家等に対し効果的な施策を迅速に展開していくために、空家等管理活用支援法人の指定から連携までを積極的に推進し、必要な専門知識や人員を補完することで、空家等対策の効率的な運営につなげていきます。

「空家等活用促進区域」

市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定めることで、その区域内にある空家等に対して法的規制の合理化を図るなど重点的に活用を推進し、空家等の用途変更や建替え等を促進することができます。この区域は空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、その地域の経済的社会的活動を促進することを目的とするもので、「延岡市のまちづくり」という市全体の施策に関わってくる内容となります。そのため、「延岡市立地適正化計画（令和7年度策定予定）」の居住誘導区域等など上位計画との整合を図りながら、その区域内における補助金等の支援を拡充し利活用を促す施策を展開するなど、区域に応じた効果的な施策を実施する必要があるため、今後「延岡市立地適正化計画」やその他の上位計画並びに関連施策等の動向を注視しつつ空家等活用促進区域の設定について検討してい

きます。

2. 計画の基本的な方針

人が居住している非空家等の状態から、空家等となるまでのそれぞれの段階に応じた効果的な対策が必要と考え、次の4つを基本方針として定めます。

① 空家等の発生抑制

現住居の空家化や管理不全の不良空家化を未然に防止するため、健全な維持管理の重要性や利活用に関する情報発信を行い、不良な空家等の発生抑制を図ります。

② 適正管理の促進

空家等の適正管理を促進することにより、周辺に悪影響を及ぼす放置された空家等の改善を促します。

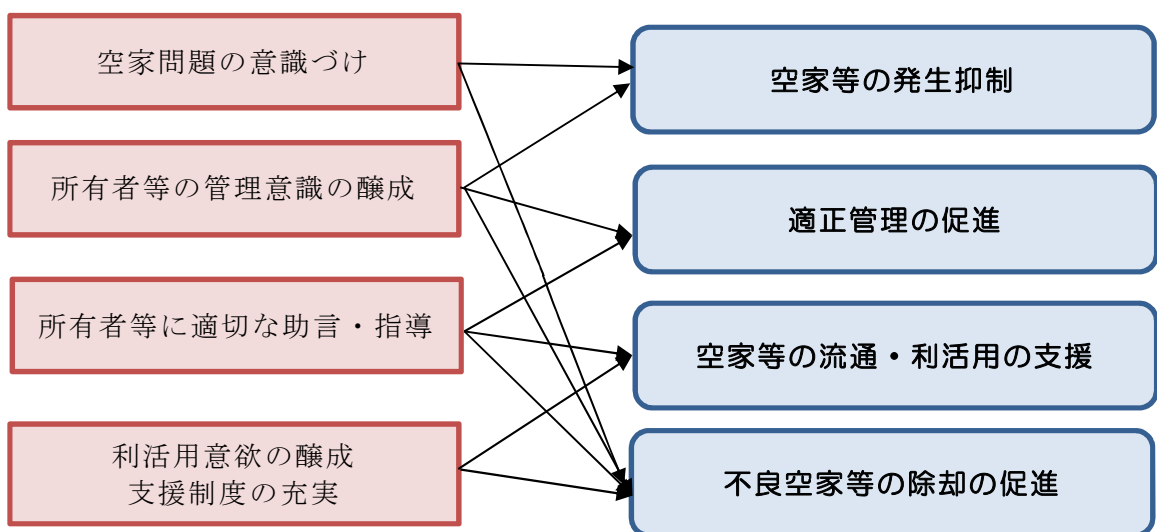
③ 空家等の流通・利活用の支援

利用可能でありながら、立地条件等により市場性が低い空家等について、「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人」の活用を検討し、流通・利活用を促進することにより、空家等の減少を図ります。

④ 不良空家等の除却の促進

特定空家等に対する法的措置に加え、老朽化等により、不良化した空家等については、所有者等による除却・撤去を支援し、不良空家等による危険性の排除を促します。

これまでに抽出した課題を、本市の空家対策に以下のように落とし込みます。



第4章 空家等対策の具体的な取組

基本方針1 空家等の発生抑制
現住居の空家化や管理不全の不良空家化を未然に防止するため、健全な維持管理の重要性や利活用に関する情報発信を行い、不良な空家等の発生抑制を図ります。

(1) 施策の方向性

- ① 空家等の実態把握
- ② きめ細やかな相談体制の充実
- ③ 現住居や空家等の所有者等に対する周知・啓発

(2) 具体的な施策

① 空家等の実態把握

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	市内全域での実態調査の定期的な実施	市内全域での空家等の実態を把握する調査を定期的に行い、早期の情報提供や指導・助言に繋げていきます。
2	市民からの情報提供に基づく外観調査の実施	市民等からの空家等に関する相談や情報提供に基づき、空家等を外観調査します。周辺への悪影響の程度など状況に応じて市が行う措置について検討していきます。
3	空家等管理データベースの作成	実態調査結果や所有者等の意向等をデータベース化し、取り組みの基礎資料とします。
4	空家等所有者等の意向調査を踏まえた取り組みの検討	空家等の所有者等からの様々な意見・意向を踏まえた取り組みを検討していきます。

② きめ細やかな相談体制の充実

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	総合相談窓口の設置	空家等に関する総合相談窓口を空家施策推進室に設置し、市民からの相談や情報提供に迅速に対応します。また、多岐にわたる空家問題の解決に近づけるよう専門的知見を有した空き家・空き店舗調査活用相談員を常設配置します。
2	空家無料相談会の開催	「住まいづくりinのべおか」や「防災フェスタ」など各種イベントにおいて、複雑化した空家に関する諸問題に関し、各種補助制度の案内

		のほか、相続や売買などの専門家による相談会を開催します。
3	空き家・空き店舗 調査活用相談員の配置	空家に関する困り事を専門的資格を有する者が、助言等を行います。

③ 現住居や空家等の所有者等に対する周知・啓発

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組																								
1	多様な媒体を活用した情報発信	広報誌、ホームページ及びSNSなど多様な媒体を活用し、さまざまな世代に向けた情報発信を積極的に行います。																								
2	出前講座の開催	各自治会その他各種団体において、空家問題や相続の重要性など、空家に関する意識啓発を図るとともに、市の施策を周知します。																								
3	空家関連セミナーの開催	空家をテーマに利活用や円滑な継承などに関する専門家によるセミナーを開催し、空家について考えるきっかけ作りを行います。 【実績】 <table><tr><td rowspan="7">R 4</td><td colspan="2">空き家発生予防セミナー 自宅をこれから考えよう ～空家の管理・相続について～</td></tr><tr><td>開催日</td><td>令和4年11月26日</td></tr><tr><td>目的</td><td>空家発生予防</td></tr><tr><td>対象者</td><td>住宅所有者等</td></tr><tr><td>参加者</td><td>24名</td></tr><tr><td>講師</td><td>野田精一氏 (NPO法人スマイル代表)</td></tr><tr><td>概要</td><td>エンディングノートの重要性や記入方法について外部講師を招き、説明を行って貰った。</td></tr><tr><td rowspan="4">R 5</td><td colspan="2">バスで行く！生まれ変わった建物探訪</td></tr><tr><td>開催日</td><td>令和5年10月23日</td></tr><tr><td>目的</td><td>利活用による空家発生予防</td></tr><tr><td>対象者</td><td>空家の利活用に興味関心の</td></tr></table>	R 4	空き家発生予防セミナー 自宅をこれから考えよう ～空家の管理・相続について～		開催日	令和4年11月26日	目的	空家発生予防	対象者	住宅所有者等	参加者	24名	講師	野田精一氏 (NPO法人スマイル代表)	概要	エンディングノートの重要性や記入方法について外部講師を招き、説明を行って貰った。	R 5	バスで行く！生まれ変わった建物探訪		開催日	令和5年10月23日	目的	利活用による空家発生予防	対象者	空家の利活用に興味関心の
R 4	空き家発生予防セミナー 自宅をこれから考えよう ～空家の管理・相続について～																									
	開催日	令和4年11月26日																								
	目的	空家発生予防																								
	対象者	住宅所有者等																								
	参加者	24名																								
	講師	野田精一氏 (NPO法人スマイル代表)																								
	概要	エンディングノートの重要性や記入方法について外部講師を招き、説明を行って貰った。																								
R 5	バスで行く！生まれ変わった建物探訪																									
	開催日	令和5年10月23日																								
	目的	利活用による空家発生予防																								
	対象者	空家の利活用に興味関心の																								

第4章 空家等対策の具体的な取組

				ある方
			参加者	20名
			講師	森迫麻紀子氏、水野千尋氏、 柴田志摩子氏（宮崎県建築士会延岡支部女性委員会） 中山章博氏（榊中仙）
			概要	古家再生、空家の発生抑制・利活用促進を目的に「古き良き建物の魅力」や「利活用することの可能性」の再発見をテーマに延岡市内の物件の見学会ツアーを開催
4	ガイドブックの作成	空家や持ち家を、手放すことや持ち続けることのメリット・リスクの紹介をするほか、相談窓口などをまとめた冊子を作成し、空家に関する情報収集の第一歩として周知・配布します。		
5	住宅再生 リフォーム商品券事業	現住居を対象として、適正な補修及びリフォーム等を促し、居住環境の改善、良好な住環境を図ることにより、空家化の抑制に寄与すると認められる工事等を目的に、プレミアム付きのリフォーム商品券を販売します。		
6	木造住宅耐震改修支援事業	耐震改修工事費の一部を補助することで、住宅の長寿命化、資産価値の低下を抑制し、空家化抑制を促します。		
7	減税措置の周知	所得税に係るリフォーム促進税制（耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良住宅化・子育て対応）の周知を図ることにより、利活用を促します。		

基本方針2 適正管理の促進

空家等の適正管理を促進することにより、周辺に悪影響を及ぼす放置された空家等の改善を促します。

(1) 施策の方向性

- ① 適正管理に寄与する情報等の周知
- ② 管理不全空家等に対する措置
- ③ 特定空家等に対する措置（緊急安全措置・代執行を除く。）
- ④ 財産管理制度等の活用

(2) 具体的な施策

① 適正管理に寄与する情報等の周知

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	速やかな苦情への対応	市民等からの空家に対する苦情や相談に速やかに対応し、周辺の生活環境への悪影響の改善を進めます。
2	所有者等への 適正管理等の助言	所有者等が第一義的に管理義務を負うべきものであることから、空家等の所有者等に対し、適切に管理するよう助言等を行います。
3	空家特措法の 出前講座の開催	各地区ごとに法の目的や詳細について、出前講座を開催します。

② 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等とは、適切な管理がなされておらずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等をいい、ガイドラインに基づき、総合的に判断されるもので、仮に状態の良い空家等であっても、所有者等がいないことが明らかな空家等について、措置を検討していくことになります。

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等については、適切な管理を行うよう指導し、従わない場合には勧告することで、特定空家等に至らないよう改善を促していきます。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	管理不全空家等の指導・ 勧告	管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対し、適正な管理の指導・勧告を行い、特定空家等となることの防止を図ります。

第4章 空家等対策の具体的な取組

③ 特定空家等に対する措置（緊急安全措置・代執行を除く。）

特定空家等に該当するか否かの判断は、国土交通省のガイドラインに基づき作成した「延岡市特定空家等判断基準」による調査を行い、庁内の関係課で構成する「延岡市空家等対策検討会（以下「検討会」という。）」において検討を経て、最終的に市長が認定します。

認定された特定空家等への措置は、末尾【資料】の「特定空家等への措置フロー図」に基づき、所有者等に対して必要な措置を講じるよう指導、勧告、命令等を発出することとなりますが、各措置に移行する段階において、本市の附属機関である「延岡市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）」で措置の妥当性等を諮ったうえで、適切な措置を講ずるよう促していきます。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	特定空家等の措置の実施	所有者等に必要な措置を取るよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の措置を行い、適切な問題解決に努めます。
2	審議会の専門的知見による適切な措置	審議会が有する専門的知見に基づき、特定空家等に対する適法かつ適切な措置を講じます。

④ 財産管理制度等の活用

令和5年の法改正により、市長は、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対し、民法（明治29年法律第89条）に基づく、不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度及び管理不全土地管理制度の請求ができるようになりました。

各種制度の活用にあたっては、空家等対策に関してメリットがある反面、空家等ごとの特性を踏まえた対応を誤るとリスクが生じるおそれもあることから、管理不全空家等又は特定空家等の財産管理法法人等が管理することとなる資産等を把握・検討し、審議会に諮ったうえで、活用の可否を判断する必要があります。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	不在者財産管理人制度	空家等の所有者等が「従来の住所又は居所を去った者がその財産の管理人を置かなかったとき」に制度の活用を検討します。
2	相続財産清算人制度	空家等の「相続人のあることが明らかでないとき」に制度の活用を検討します。
3	所有者不明建物管理制度	空家等の「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有

第4章 空家等対策の具体的な取組

3	所有者不明建物管理制度	者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分) について、必要があると認めるとき」に制度の活用を検討します。
4	管理不全建物管理制度	空家等の「所有者による建物の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される地益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」に制度の活用を検討します。
5	管理不全土地管理制度	空家等の「所有者による土地の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される地益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき」に制度の活用を検討します。

基本方針3 空家等の流通・利活用の支援

利用可能でありながら、立地条件等により市場性が低い空家等について、「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人」の活用を検討し、流通・利活用を促進することにより、空家等の減少を図ります。

(1) 施策の方向性

- ① 支援等に関する情報発信
- ② 所有者向け支援
- ③ 利活用等の検討者向け支援
- ④ 空家等管理支援法人の指定
- ⑤ 空家等活用促進区域の指定

(2) 具体的な施策

① 支援等に関する情報発信

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	空家施策パンフレット等による周知活動	空家施策パンフレットを固定資産税納付通知時や「適正管理のお願い」の郵送時に同封するほか、各支所等などに備え付け、空き家・空き店舗・跡地の所有者等に対して、本市の施策情報の周知を図り、登録物件の充実を図ります。
2	減税措置の周知	固定資産税に係るリフォーム促進税制（耐震・省エネ）の周知することにより、利活用を促します。

② 所有者向け支援

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	空家等の活用事例に関する情報発信	空家等活用の成功例を積極的に情報発信し、空家等の発展的な可能性の再認識を働きかけます。
2	空き家等バンクリフォーム補助事業	空き家等バンク登録物件のリフォーム費用や家財処分費や仲介手数料の一部を補助することにより、空き家等バンク制度の活性化を図ります。
3	空き家・空き店舗調査活用相談員の配置	空家等の所有者等の困り事を専門アドバイザーが助言します。
4	空家等補完工事事業者登録制度	空家等の維持管理に必要な工事等を行うことができる事業者を紹介する制度で、各種専門業者の登録と案内を行います。
5	減税措置の周知	固定資産税に係るリフォーム促進税制（耐震・省エネ）の周知することにより、利活用を促します。

6

空き家等バンク制度

空き家・空き店舗・建物跡地を賃貸又は売却したい所有者等に制度案内を行うほか、HPの検索機能の改善や新規物件の掘り起こしなど更なる利用者拡大を目指します。

【平成27年度から令和5年度までの実績】

年度	売買件数			賃貸件数		
	登録	成約	累計	登録	成約	累計
～R 2	116	55	55	20	8	8
R 3	6	8	63	1	0	8
R 4	9	7	70	1	0	8
R 5	15	3	73	1	0	8
計	146	73	73	23	8	8

③ 利活用等の検討者向け支援

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組																										
1	空家等活用促進区域の指定	必要性に応じ、「空家等活用促進区域」の指定及び「空家等活用促進指針」の策定を検討します。																										
2	移住子育て家賃補助事業	子どものいる移住世帯を対象に賃貸住宅の家賃補助を行います。																										
3	空き家等バンクリフォーム補助事業	空き家等バンク登録物件のリフォーム費用や家財処分費や仲介手数料の一部を補助することにより、空き家等バンク制度の活性化を図ります。																										
4	移住・子育て住まい支援事業	移住世帯や子育て世帯向けに住まいの取得費支援を行うことで、中古住宅の利活用を促し、積極的な空家解消を図ります。 【平成29年度から令和5年度までの実績】 <table><tr><th rowspan="2">年度</th><th colspan="2">申請件数</th><th rowspan="2">交付決定額 (千円)</th></tr><tr><th>新築物件</th><th>中古物件</th></tr><tr><td>～ R 2</td><td>89</td><td>239</td><td>180,260</td></tr><tr><td>R 3</td><td>21</td><td>68</td><td>47,604</td></tr><tr><td>R 4</td><td>23</td><td>60</td><td>45,618</td></tr><tr><td>R 5</td><td>16</td><td>72</td><td>45,808</td></tr><tr><td>計</td><td>149</td><td>439</td><td>319,290</td></tr></table>	年度	申請件数		交付決定額 (千円)	新築物件	中古物件	～ R 2	89	239	180,260	R 3	21	68	47,604	R 4	23	60	45,618	R 5	16	72	45,808	計	149	439	319,290
年度	申請件数			交付決定額 (千円)																								
	新築物件	中古物件																										
～ R 2	89	239	180,260																									
R 3	21	68	47,604																									
R 4	23	60	45,618																									
R 5	16	72	45,808																									
計	149	439	319,290																									

第4章 空家等対策の具体的な取組

5	空家活用モデル事業	更なるモデル事業の推進を図るため、活用に係る整備手法や利用形態等、様々な方が多様なアイデアを提案できるよう、適宜、事業内容等の見直しを検討します。 【実績】	
		R 3	空家利活用モデル事業
		受託者	空家活用㈱
		委託金額	72万円（税込）
		委託期間	R 3. 8. 8～R 4. 7. 31
		概要	空家を活用するモデル案を公募し、選定案を委託。 受託者（選定者）による市民参加型のDIYイベントの実施や同物件の改修及び新規事業を展開する事業者の公募を行った。
		R 4	延岡市空家活用モデル事業業務委託
		受託者	岩谷 健志
		委託金額	300万円（税込）
		委託期間	R 5. 10. 15～R 6. 3. 15
		概要	空家の選定から物件の改修までを行うモデル案を公募し、選定案を委託。 受託者（選定者）により、医療・福祉のためのコワーキングスペースとして改修、開設までを行った。
6	減税措置の周知	固定資産税に係るリフォーム促進税制（耐震・省エネ）の周知することにより、利活用を促します。	

④ 空家等管理活用支援法人の指定

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	空家等管理活用支援法人の指定	空家等の所有者等その他空家等（当該空家等を含む。）の管理又は活用を行おうとする者に管理又

第4章 空家等対策の具体的な取組

		は活用する方法に関する情報の提供や援助、空家等の管理又は活用に関する調査研究、空家等の管理又は活用に関する普及啓発などを行う事業者を「空家等管理活用支援法人」として指定することを検討します。
2	空家等管理活用支援法人への業務委託	「空家等管理活用支援法人」のうち、次の業務や事務については、委託することを検討します。 (1) 定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務 (2) 空家等の所有者等の探索

⑤ 空家等活用促進区域の指定

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	空家等活用促進区域の指定	次に掲げる区域内で、空家等の数及び分布状況、その活用の状況その他の状況からみて経済的社会的活動の促進のために、空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる「空家等活用促進区域」の指定並びに空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための「空家等活用促進指針」の策定を検討します。 (1) 中心市街地の活性化に関する法律に規定する中心市街地 (2) 地域再生法に規定する地域再生拠点 (3) 地域再生法に規定する地域住宅団地再生区域 (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に規定する重点区域 (5) (1)から(4)に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

基本方針4 不良空家等の除却の促進

特定空家等に対する法的措置に加え、老朽化等により、不良化した空家等については、所有者等による除却・撤去を支援し、不良空家等による危険性の排除を促します

(1) 施策の方向性

- ① 所有者等による除却に対する支援
- ② 条例による措置(緊急安全措置)
- ③ 法的措置(代執行)

(2) 具体的な施策

① 所有者等による除却に対する支援

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組																								
1	不良空家等の 除却補助事業	周辺の居住環境に影響を及ぼしている不良空家に対して、解体費用の一部を補助し、居住環境の改善及び市民生活の安全確保を進めます。 【令和元年度から令和5年度までの実績】 <table><tr><th>年度</th><th>調査件数</th><th>交付件数</th><th>交付確定額</th></tr><tr><td>～R 2</td><td>36</td><td>5</td><td>3,575,000</td></tr><tr><td>R 3</td><td>49</td><td>5</td><td>3,594,000</td></tr><tr><td>R 4</td><td>37</td><td>25</td><td>18,740,000</td></tr><tr><td>R 5</td><td>66</td><td>35</td><td>21,300,000</td></tr><tr><td>計</td><td>188</td><td>70</td><td>47,209,000</td></tr></table>	年度	調査件数	交付件数	交付確定額	～R 2	36	5	3,575,000	R 3	49	5	3,594,000	R 4	37	25	18,740,000	R 5	66	35	21,300,000	計	188	70	47,209,000
年度	調査件数	交付件数	交付確定額																							
～R 2	36	5	3,575,000																							
R 3	49	5	3,594,000																							
R 4	37	25	18,740,000																							
R 5	66	35	21,300,000																							
計	188	70	47,209,000																							

② 条例による措置(緊急安全措置)

条例第11条において、市長が、特定空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、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るときは、当該特定空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる」と規定しています。

No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	特定空家等に対する緊急 安全措置	特定空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、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きは、市がこれを避けるために緊急に安全措置を講じます。

③ 法的措置（代執行）

特定空家等の所有者等が、指導・助言・勧告・命令等に従わない場合には、審議会の審議を経た上で、次の区分により、代執行を行うこととなります。

ア）行政代執行・・・特定空家等の所有者等が確知でき、ウに該当しないとき

イ）略式代執行・・・特定空家等の所有者等（相続人を含む。）が確知できないとき

ウ）緊急代執行・・・特定空家等の倒壊等により危険が切迫している場合で、所有者等に必要な措置を命ずるいとまがないとき。ただし、勧告したものに限る。

また、代執行に至るまでの勧告・命令等の発出前には、審議会において、法的処分の妥当性及び適法性を諮るほか、専門的知見を経ることとしています。

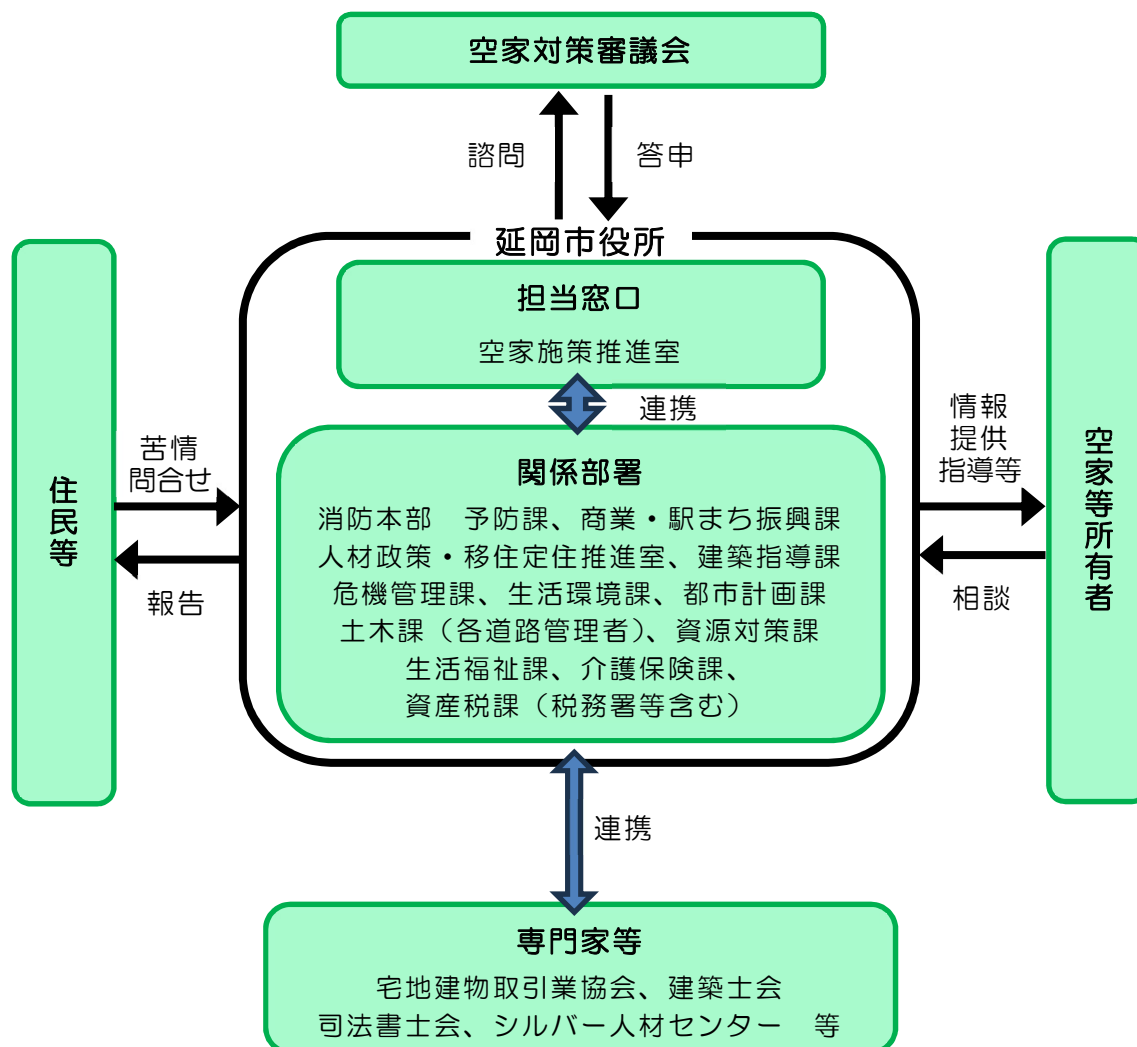
No.	具体的な施策・事業	具体的な取組
1	特定空家等の措置の実施	法に基づき、所有者等に必要な措置を取るよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の措置を行い、適切な問題解決に努めます。
2	審議会の専門的知見による適切な措置	審議会が有する専門的知見に基づき、適法に管理不全空家等及び特定空家等に対する適切な措置を講じます。

第5章 空家等対策の実施体制等

1. 相談窓口

空家等に関する苦情や相談内容は多岐にわたるため、空家等に関する問題の総合相談窓口を空家施策推進室内に常設し、各部署で受けた空家等に関する苦情や相談は、一旦空家施策推進室が引き継ぐものとします。空家施策推進室は相談等の内容に応じて担当部署と調整を行い、よりよい解決が図られるよう対応を講ずるとともに、専門的知見による助言等を行うことができるよう空き家・空き店舗調査活用相談員を配置し、解決に努めます。また、空家等対策の効率的な運営を目的に、今後「空家等管理活用支援法人」と連携した相談窓口業務を検討していきます。

(1) 組織体制の相関図



(3) 担当課と連絡先

内 容	担当部署	電話番号
総合相談窓口 本計画に関すること 危険な空家等に関すること 活用に関すること（店舗は除く。） 空家等の管理方法に関すること 相続に関すること	空家施策推進室	0982-20-7170
建物の用途変更などに伴う消防法の規制に関すること	消防本部 予防課	0982-22-7101
利活用に関すること（店舗に限る。）	商業・駅まち振興課	0982-34-7841
移住に関すること	人材政策・移住定住推進室	0982-20-7176
空家等の建替え等に関すること（建築基準法に関することに限る。）	建築指導課	0982-22-7034
災害危険箇所等に関すること	危機管理課	0982-22-7077
雑草の繁茂等に関すること、動物の営巣等に関すること、悪臭に関すること	生活環境課	0982-22-7001
景観形成に関すること、公園の安全性の確保に関すること	都市計画課	0982-22-7022
道路通行の安全性の確保に関すること	土木課（各道路管理者）	0982-22-7021
敷地内のごみ処理等に関すること	資源対策課	0982-34-2626
固定資産課税情報に関すること	資産税課	0982-22-7043
生活保護受給者情報に関すること	生活福祉課	0982-22-7041
介護保険利用者情報に関すること	介護保険課	0982-22-7069
リフォーム促進税制に関すること（固定資産税に関することに限る。）	延岡税務署 資産税課	0982-32-3301 0982-22-7043

2. 空家等対策審議会

空家等対策に関する市長からの諮問について審議する附属機関として、「延岡市空家等対策審議会」が条例により設置されています。審議会は、地域住民と法務、不動産、建築、福祉、文化等に関し、優れた知識及び経験を有する者及び市長が必要と認める者により構成され、審議事項は、次のとおりです。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施状況に関すること。
- (3) その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項に関すること。



R5.2.7 延岡市空家等対策審議会の様子

第5章 空家等対策の実施体制等

3. 空家等対策検討会

空家等対策に関する事項の検討、庁内調整及び情報共有を行うことを目的として「延岡市空家等対策検討会」を設置しています。さらに、特定空家等に該当する状況であるか否かの判断や措置内容についても検討会で判断を行うこととします。

なお、空家等対策に関する事項は多岐にわたることから、検討会は、都市建設部長を委員長とし、関係課の課長を委員として構成します。

4. 空家等管理活用支援法人との連携

空家等問題への対応には、公的機関はもとより民間団体との連携や地元住民の意見をくみ取ることが不可欠となることから、延岡市空家等対策審議会の委員には空家等問題の対応に関連があると考えられる関係団体から推薦を受けた委員に加え、住民を代表する方々も委員を担っていただいています。

また、今後増加が見込まれる空家等に対し効果的な施策を迅速に展開していくために、空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする法人で、次に掲げる業務を行うことが確実にできると認められる者を空家等管理活用支援法人に指定することを検討していきます。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) (1)から(5)に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

市は、指定を受けた空家等管理活用支援法人に対して、「相談対応」「普及啓発活動」など空家等の管理・活用のために行う業務について、委託することができます。今後増加する空家等に対し効果的な施策を迅速に展開していくために、空家等管理活用支援法人との委託・連携を積極的に推進し、相談窓口業務をはじめとした空家等対策に関する業務に対し、不足している専門知識や人員を補完することで、空家等対策の効率的な運営につなげていきます。

5. 市における専門セクションの設置及び空き家・空き店舗調査活用相談員の配置

市では、多岐にわたる空家問題に対し、迅速な対応を図るため、令和6年4月1日

付けで「空家施策推進室」を新たに設け、取組体制を強化するとともに、専門的知見を有する民間人材を「空き家・空き店舗調査活用相談員」として採用（令和6年度2名）し、空家等の現況調査や相続・売買等の相談業務など、積極的な対策に取り組んでまいります。

6. 対策による効果の検証

本計画の対策による効果を検証するため、おおむね5年を目途に定期的に全戸調査を計画します。

全戸調査により市域全体における空家数やその状態の推移について把握し、その結果に基づき、施策や計画の変更を検討するものとします。

7. その他

今後、「空家等活用促進区域」や「空家等活用促進指針」の策定検討時には、空家等対策審議会へ諮る素案作成のために、空家対策検討会とは別に関連法令を所管する課室で構成する分科会を設置する必要があります。

【資料】 特定空家等の措置フロー図

