

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の背景・目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間
4. 対象とする区域
5. 対象とする空き家の種類

第2章 空き家の現状と課題

1. 別府市の現状
2. 空き家の事情
3. 別府市の空き家への取組み
4. 別府市の空き家の状況
5. これまでの取組みの検証と課題

第3章 空き家対策の基本的方針

1. 基本理念
2. 基本方針

第4章 空き家対策の具体的な施策

1. 空き家の予防
2. 空き家の活用
3. 空き家の管理・除却

第5章 計画の推進

1. 目標値の設定
2. 推進体制
3. 計画の進行管理

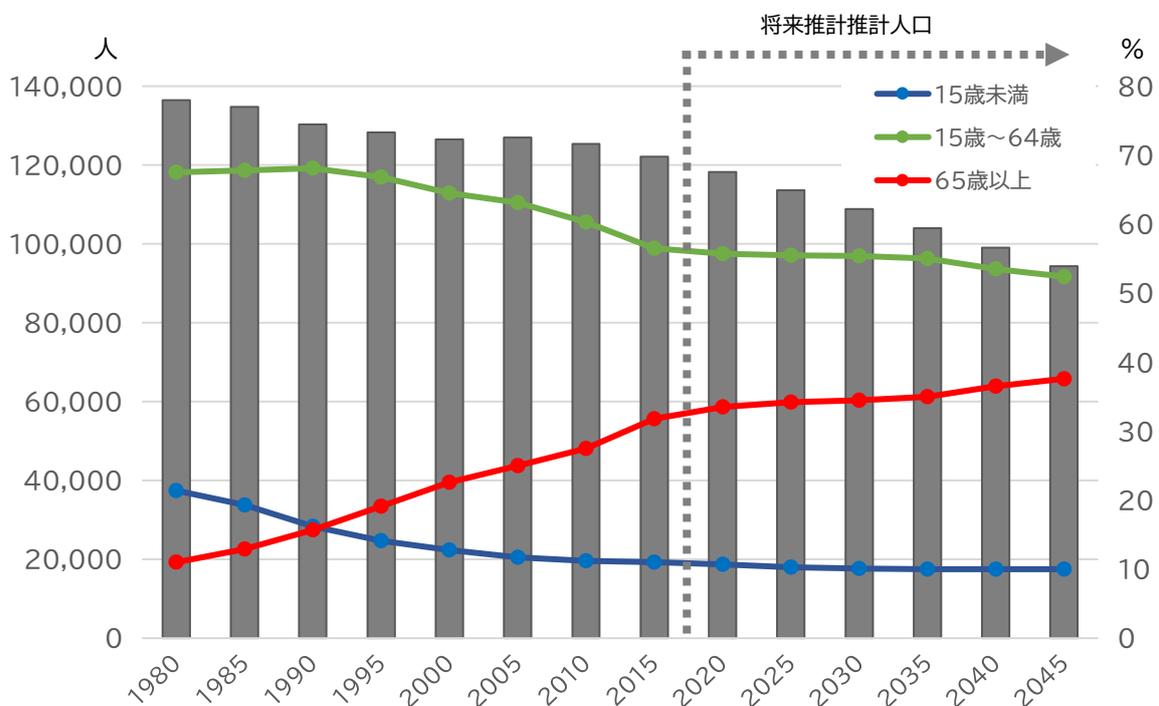
1. 別府市の現状

(1)本市の人口と世帯

1)本市の人口の推移および将来推計

本市の人口は年々減少しており、2020年の国勢調査では115,321人となっており、2045年には94,380人になると推計されている。人口割合は、15歳未満、15歳から64歳ともに減少傾向、65歳以上は増加傾向となっている。2020年の調査では、65歳以上の人口割合は33.8%と1980年から3倍となっており、高齢化が進んでいることが分かる。

※将来人口推計は2015年の国勢調査の数値を元に推計しているため、図は2020年以降推計値を用いている

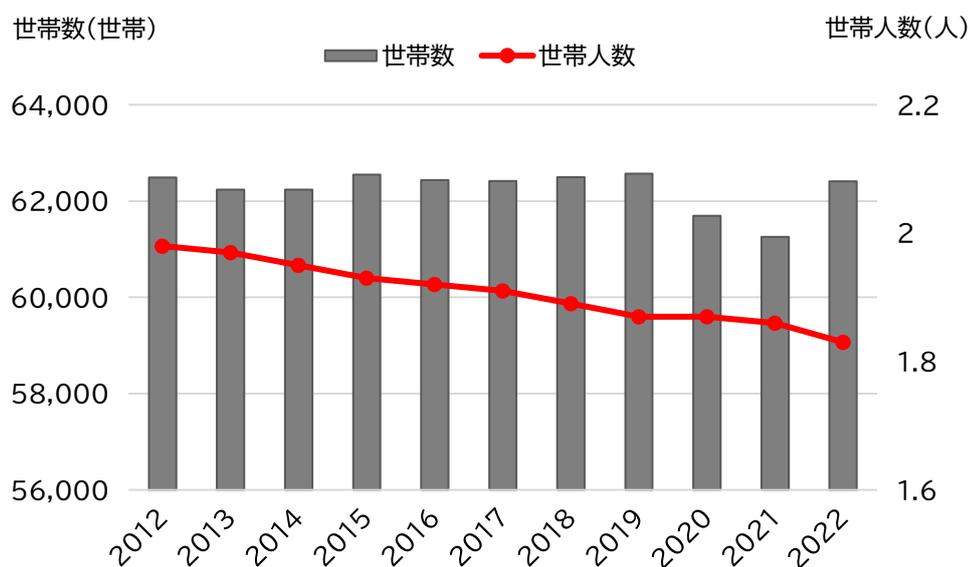


参照:1980-2015:国勢調査

2020-2045 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計」

2)本市の世帯数・世帯人数の推移

本市の世帯数は、2012年以降ほぼ横ばいで推移していたが、一度減少し、2022年には62,411世帯と2019年以前とほぼ横ばいとなっている。一方、世帯人数は減少傾向で推移しており、2022年には世帯当たり1.83人となり、単身世帯、夫婦二人世帯の進行が予想される。

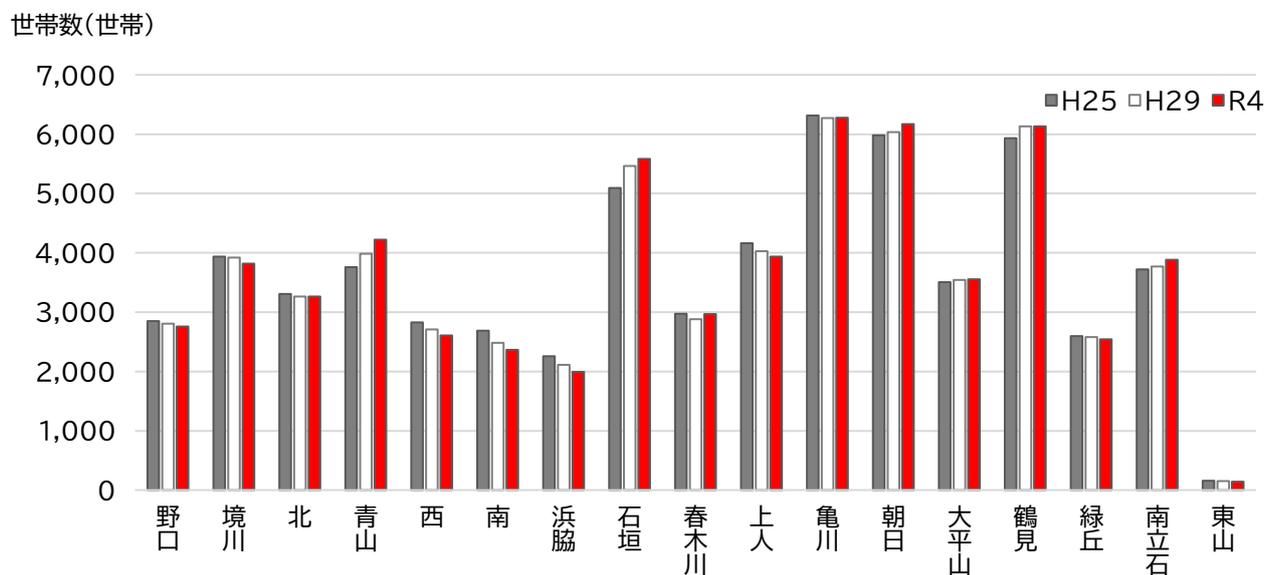
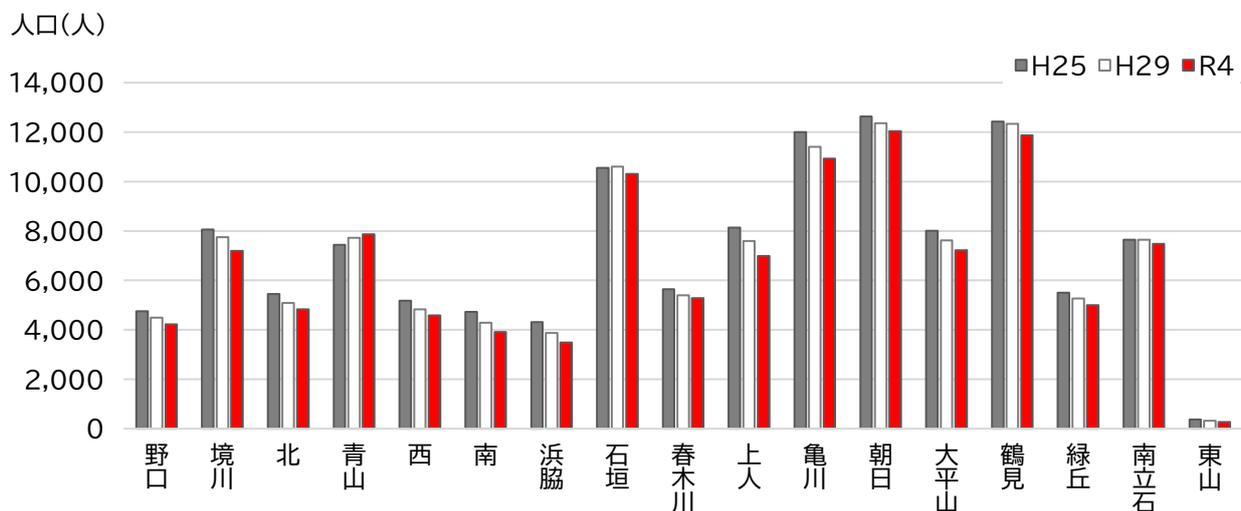


参照:住民基本台帳

3) 地区別の人口及び世帯数の推移

地区別の人口は、最も多いのは朝日地区、鶴見地区であり、続いて亀川地区、石垣地区が多い。また、青山地区を除いて、人口は減少している。人口の減少は上人地区が最も多かった。世帯数は、亀川地区、朝日地区、鶴見地区が最も多く、次に石垣地区となる。

人口は減少しているが、世帯数は変動しない地区もあり、単身世帯等の増加が想定される。

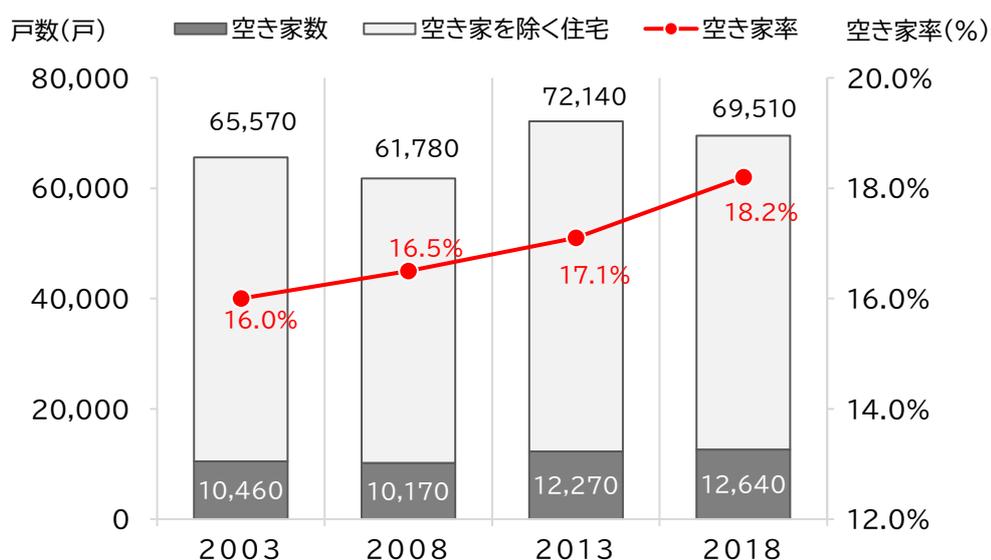


参照: 住民基本台帳

(2)本市の住宅事情

1)住宅総数および空き家数・空き家率の動向

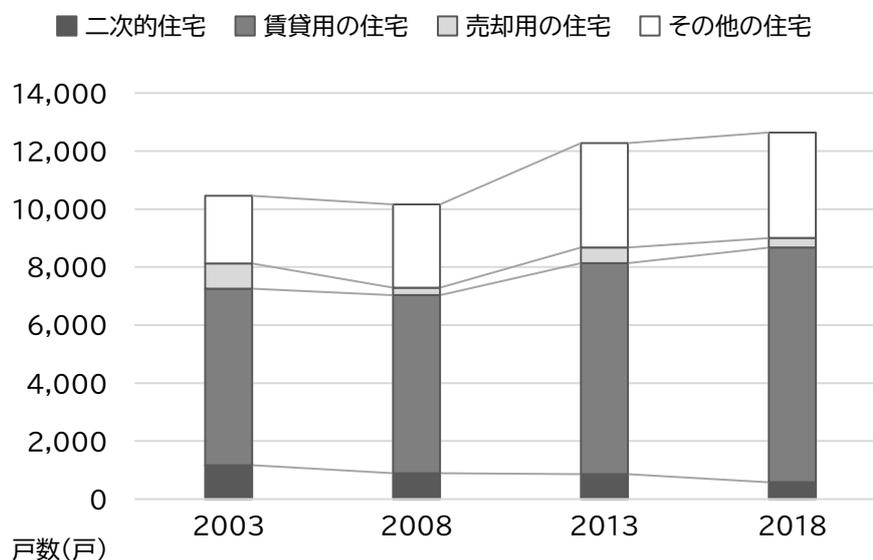
本市の住宅総数(共同住宅の一室含)は、2018年時点では、5年前に比べ減少しているが、空き家率は増加傾向であり、2018年時点において住宅総数の18.2%を占めている。



参照:住宅・土地統計調査

2)空き家の種類別の動向

本市の空き家(共同住宅の一室含)の内訳をみると、賃貸用住宅が最も多く、次にその他の住宅(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等)となっている。また、二次的住宅(別荘等)や売却用の住宅は減少傾向だが、賃貸用の住宅やその他の住宅は増加傾向である。

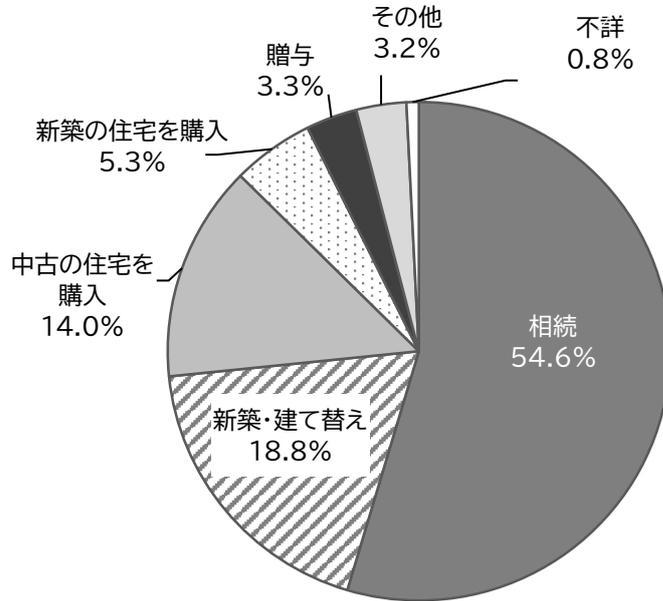


参照:住宅・土地統計調査

2. 空き家の事情

1) 空き家の取得経緯

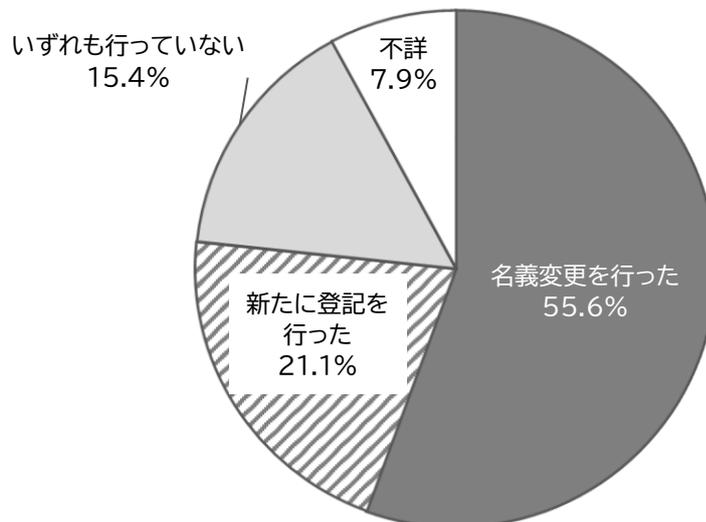
空き家の取得経緯を調査すると、半数以上が「相続」だった。



参照: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

2) 登記名義の変更の有無

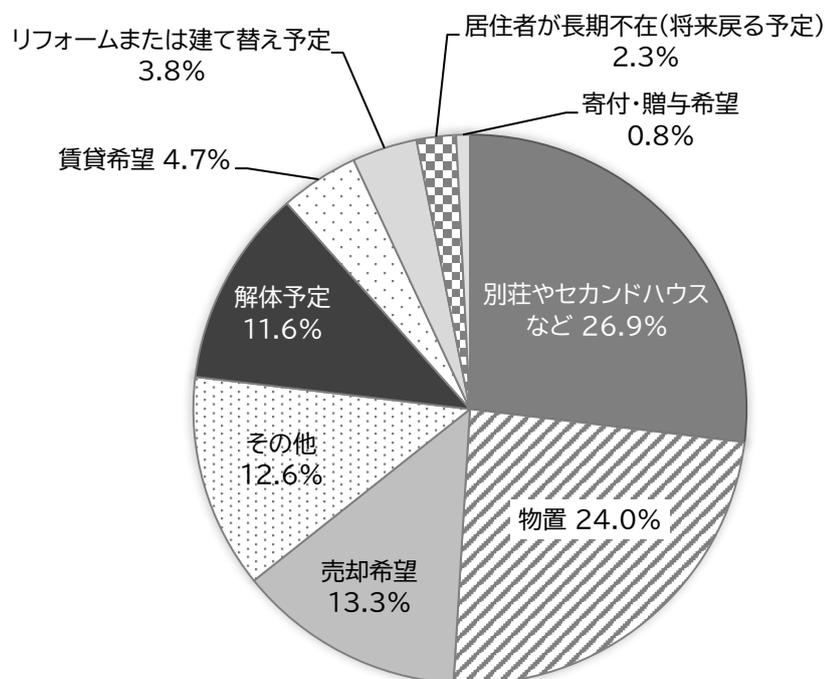
空き家を取得した際、名義変更や登記などを行ったかどうかについては、「いずれも行っていない」が15.4%となった。



参照: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

3) 空き家の利用状況

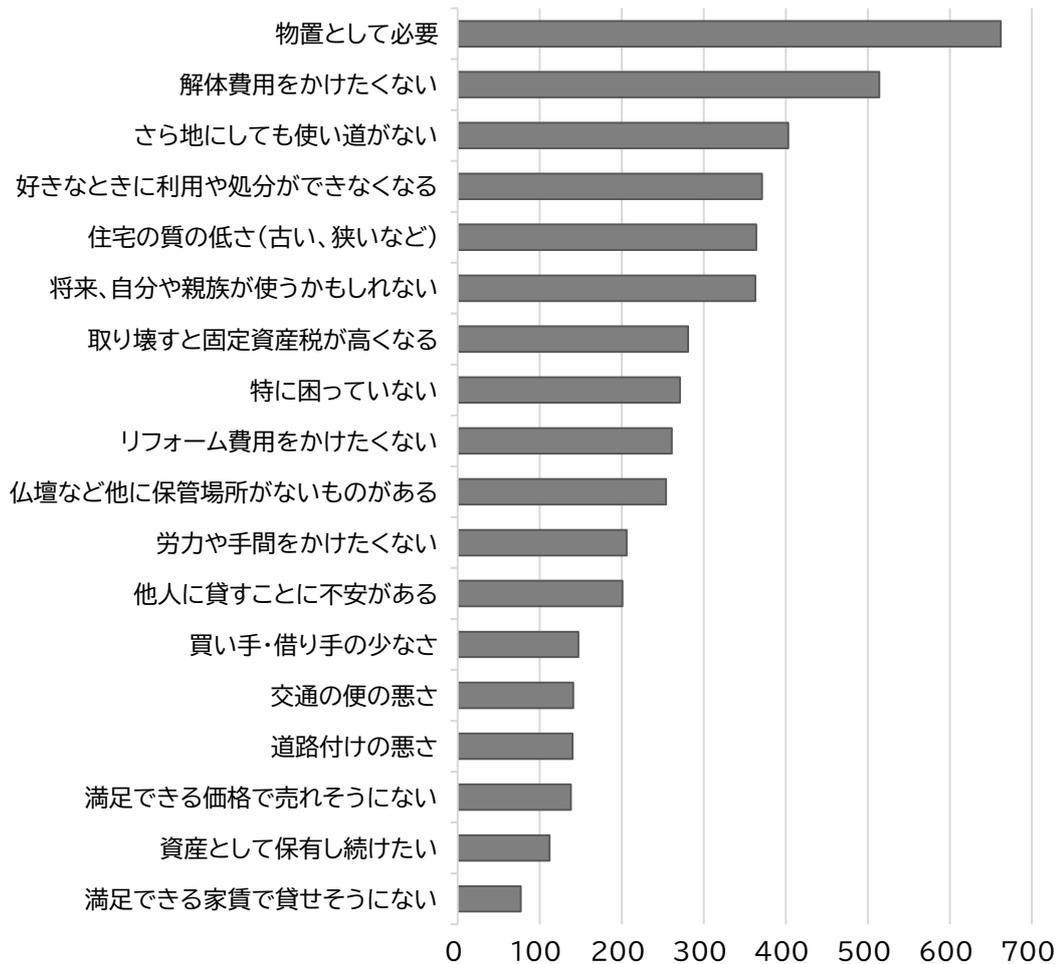
空き家の利用状況を調査したところ、「別荘やセカンドハウス」として利用が26.9%、「物置」として利用が24.0%であり、半数が利用していると回答した。また「売却希望」が13.3%、「賃貸希望」が11.6%、「解体予定」が11.6%であった。



参照: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

4) 空き家にしておく理由

空き家にしておく理由を調査したところ、「物置として必要」が最も多く、次に「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」などとなっている。それ以外にも、「取り壊すと固定資産税が高くなる」「特に困っていない」などがつづいた。



参照: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

3. 別府市の空き家への取組み

(1) 空き家の予防

空き家の発生を予防するため、「啓発」「適正管理の備え」に取り組んでいる。

1) 啓発

① 別府市空き家相談会

空き家に関するすべての相談を受付。専門家(行政書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士)を配置し開催した。市報やケーブルテレビ等で周知しているが減少傾向にある。

	目標	実績					
		H29	H30	R1	R2	R3	R4
開催回数	年3回	2	2	3	1	2	1
相談者(組)	—	8	7	10	2	4	1

② 広報活動

大分県が開設した空き家相談窓口(NPO 法人)のリーフレットやパンフレットを積極的に活用し、啓発及び周知活動を行った。空き家相談窓口は、不動産、建築、解体、相続等に詳しい専門家に対応しており、様々な相談に対応できる。



2) 適正管理の備え

① 自主的な適正管理に導くための支援

相談会開催時は、空き家所有者等に直接案内文を郵送し周知した。また、県や関係団体が県外で開催の空き家相談会についても、会場近郊に住まいの本市空き家所有者等にリーフレットを郵送し、周知した。

② 空家等の適正な管理を促進するための協定

公益社団法人別府市シルバー人材センターと結んだ協定により、空家等の適正な管理を促した。

- (1) 空き家等の状況確認(目視点検、写真、報告書)
2,500円/回
- (2) 空き家の敷地内の除草及び清掃
- (3) 空き家の敷地内の剪定
- (4) その他、所有者等の要望による一般管理



③ 空き家発生の未然防止総合的な対策を推進するための協定

公益社団法人大分県建築士会別府支部と協定を結び、空き家の発生を未然防止するための協力を求めた。

(2) 空き家の活用

空き家の活用の促進のため、「利活用」「支援」に取り組んだ。

1) 利活用

① 別府市空き家相談会

活用のための各専門家による情報提供や、アドバイスを行った。

② 広報活動

大分県が開設した空き家の所有者等と空き家の購入希望者等をマッチングする事業のリーフレットやパンフレットを積極的に活用し、あきやと啓発及び周知活動を行った。



③ 空き家バンクの活用促進

空き家の所有者に対し、空き家バンクの仕組みやアンケートを送付し、空き家バンクへの登録を促した。空き家の利用申請者は市外に限定せず、市民にも利用可能とした。登録物件は、ホームページや全国版の不動産情報サイトに掲載し、全国の空き家の利用希望者に周知した。

利用申請者 1,000 人に対し、空き家バンク登録件数は 180 件と少ないが、空き家バンクに登録したが、成約せず空き家として残っている物件もある。

実績	空き家バンク登録件数(累計)	180件
	成約件数	128件
	本人希望により抹消した件数	38件
	(利活用された件数)	20件
	稼働中件数	14件
空家バンク利用申請者数(累計)		1000人

令和5年3月末時点

④観光振興を踏まえた本市独自の活用

観光を目的とした長期滞在宿泊施設でもあり、本市に移住を検討している方がおためしで生活ができる施設を、空き家を借り上げて運営を開始した。

現在、市内 2 か所で運営している。



フロムーン別府ハウス



田の湯ベース

⑤利活用・流通促進のための協定

公益社団法人大分県建築士会別府支部及び一般社団法人大分県宅地建物取引業協会別府支部全宅別府流通連合会と協定を結び、利活用・流通の促進について協力を求めた。

2)支援

①別府市移住者居住支援事業

空き家バンクを利用する県外からの移住者に対し、支援事業を行った。

令和 4 年度からは「別府市空き家利活用補助金」と名称を変更し、一部事業内容も変更となった。

	実績					
	H29	H30	R1	R2	R3	R4
仲介手数料補助	0	0	0	0	2	—
家財処分補助	0	0	1	0	0	0
購入補助	0	0	0	0	0	0
改修補助	2	0	1	3	4	0
引越し補助	0	0	0	1	1	—

※R4 からは仲介手数料及び引越し補助は廃止された

※家財処分補助については所有者も取得可能

(3) 空き家の除却

空き家の管理不全を解消するため、「周知促進」「特定空家等の解消」に取り組んだ。

1) 周知促進

① 別府市空き家相談会

管理不全の空き家所有者等に対し相談会の案内を送付し、土地及び建物の処分を考慮した相談にも対応した。

② 広報活動

リーフレットやパンフレットを配布し、適正管理し管理不全を解消するよう促した。

2) 特定空家等の解消

① 特定空家等と判断するための基準づくり

県が作成した「大分県 市町村向け特定空家等の判断基準案」を参考に、本市の特定空家等の判断基準を作成し、老朽化した危険な空き家を特定空家等として認定した。

② 緊急対応措置を想定した仕組みづくり

「別府市空家等対策条例」では、緊急対応措置を想定した、本市が行う応急措置について定めている。所有者等が不明もしくは即時対応できない場合などにおいて、危険と判断した場合は、応急措置を行った。

また、自然災害時、即時対応が必要な場合は、消防部局と連携し対応を行った。

③ 別府市特定空家等除却推進事業

平成28年度より行っている事業を継続し行った。

平成29年度は除却後5年間は跡地の活用が不可だったが、令和3年度より撤廃した。また、令和4年度より「別府市老朽危険空き家等除却推進事業」と名称を変更し、不良住宅を対象としているが、対象となる物件に大きな差はない。

	実績						
	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
除却補助	3	2	0	6	7	10	28

4. 別府市の空き家の状況

(1) 前回の空家等実態調査について

本市では、空家等実態調査を平成25年度に行っている。調査時の空き家数は940件であり、利活用が可能な空き家は29%、利活用が不可能な空き家は24%となった。

前回の調査から、9年が経過し、空き家数は統計調査等からも分かる通り増加していることから、空き家の実態を再調査することとした。

空き家の状態	件数
現況のまま利用可能な空き家	277
一部補修すれば利用可能な空き家	441
現況のままの利用は不可能な空き家	222
空き家数	940

(2)令和4年度別府市空家等実態調査について

本市の空き家の実態を把握するため、全域で調査を行った。なお、調査後空き家所有者等に対し意向調査を行う。

1) 調査内容

調査時期:令和4年10月から令和5年1月

調査区域:市内全域

調査方法:市の保有する空き家情報とその他の方法により得られた空き家情報をもとに、調査対象空き家を抽出後、全踏調査にて外観目視により空き家の状態を調査

<空き家の状態>

外観状況(擁壁、屋根、外壁、建物の傾き等)を調査し、物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、加点方式で評価

利活用可能空き家

A 現況のまま利用可能



B 小規模な修繕で利用可能



バルコニー屋根剥落

利活用難しい空き家

C 補修しないと利用不可能 (倒壊の可能性なし)



外壁剥落・瓦落下

D 利用不可能 (倒壊の可能性あり)



構造材損傷・屋根材剥落・外壁剥落

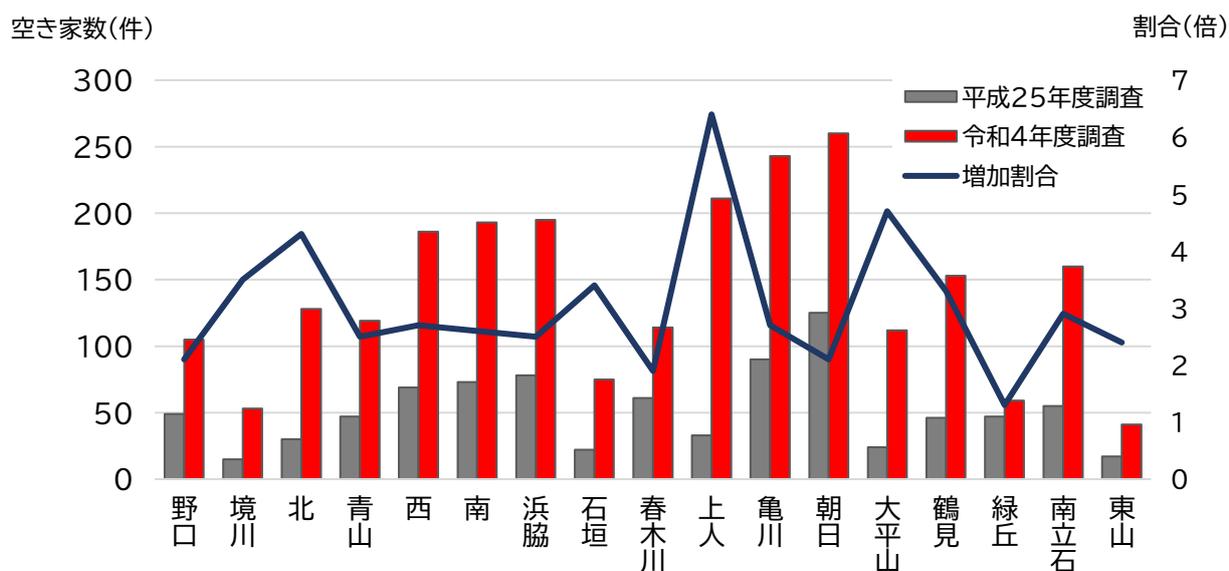
2)実態調査の結果

a.空き家数

調査の結果、本市の空き家数は2407件であり、前回の調査から9年間で約2.5倍増加した。また、本市の空き家率は5.26%だった。

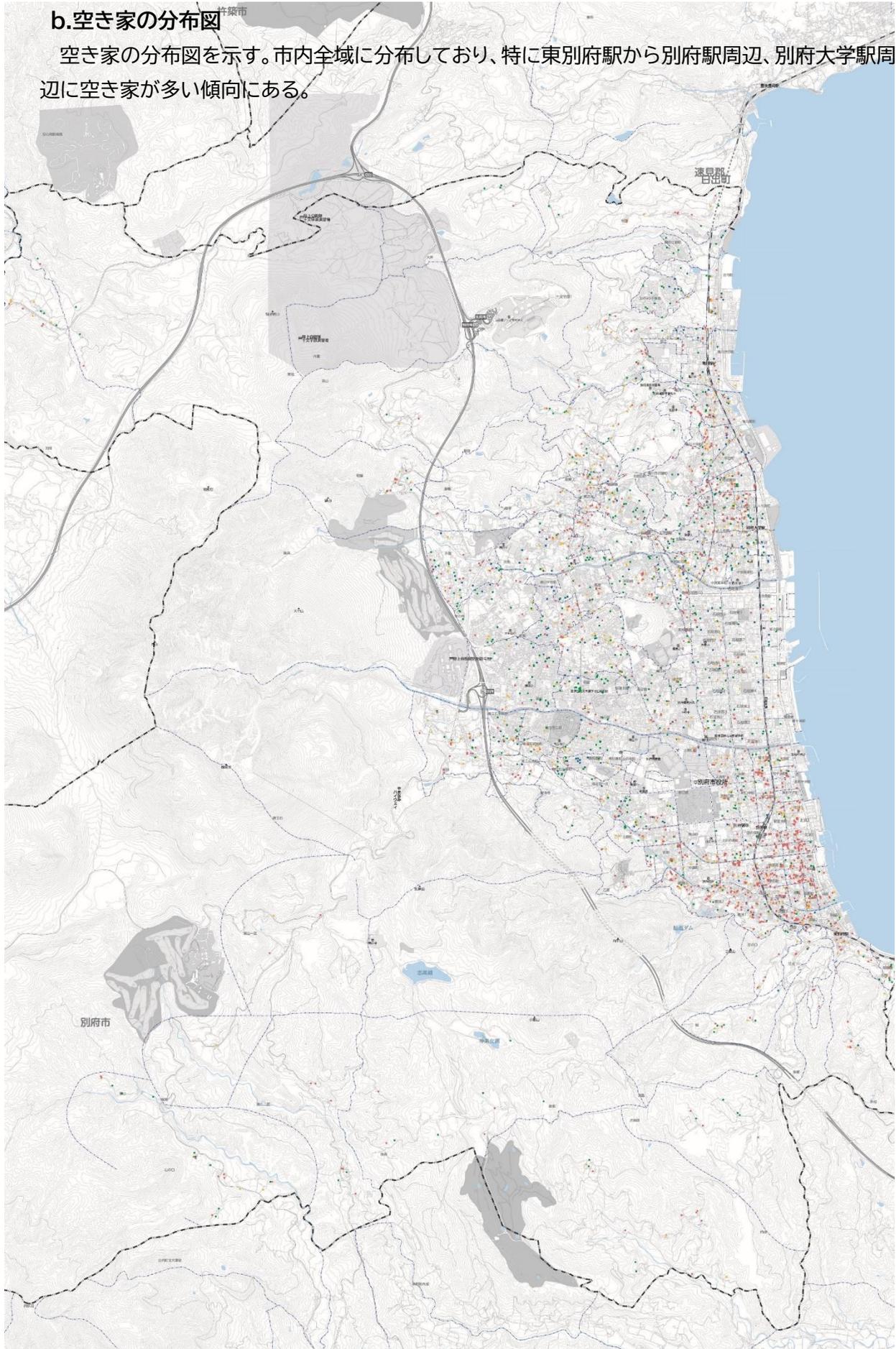
調査対象	3,629 件
居住実態あり	815 件
空き地等	296 件
その他調査不要(付帯建物(倉庫、風呂など))	91 件
調査不可(繁茂で確認不可、立入禁止など)	20 件
空き家	2,407 件
空き家率	5.26 %
前回調査	940 件

地区ごとの空き家数は朝日地区が多く、亀川、上人地区とつづく。前回の調査と比較すると、ほとんどの地区で倍以上空き家が増加していることが判明した。特に、上人地区での増加が最も多く6倍、大平山地区では5倍、北地区で4倍となっている。



b. 空き家の分布図

空き家の分布図を示す。市内全域に分布しており、特に東別府駅から別府駅周辺、別府大学駅周辺に空き家が多い傾向にある。

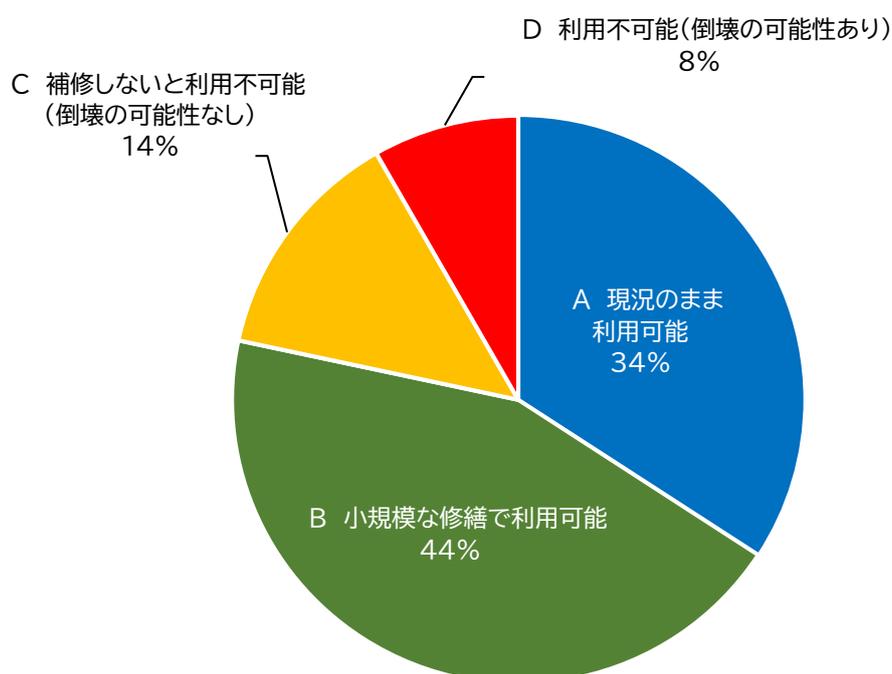


c. 空き家の状態

空き家と判明した 2,407 件の状態を調査したところ、A 判定(現況のまま利用可能)が 823 件、34%となった。「利活用可能空き家(A+B判定)」は78%あり、利用しないと建物は劣化することから、早急に空き家バンク等の利活用を促進する必要がある。

また、D判定(利用不可能)は 199 件、8%あるが、前回の調査よりは減少していることが分かった。老朽化した危険な空き家への対策の成果が出ているとも考えられるが、いまだ 199 件あり、さらに対策を進めていく必要がある。

空き家の状態	空き家数	前回調査
A 現況のまま利用可能	823	277
B 小規模な修繕で利用可能	1,063	441
C 補修しないと利用不可能(倒壊の可能性なし)	322	
D 利用不可能(倒壊の可能性あり)	199	222
空き家数	2,407	940

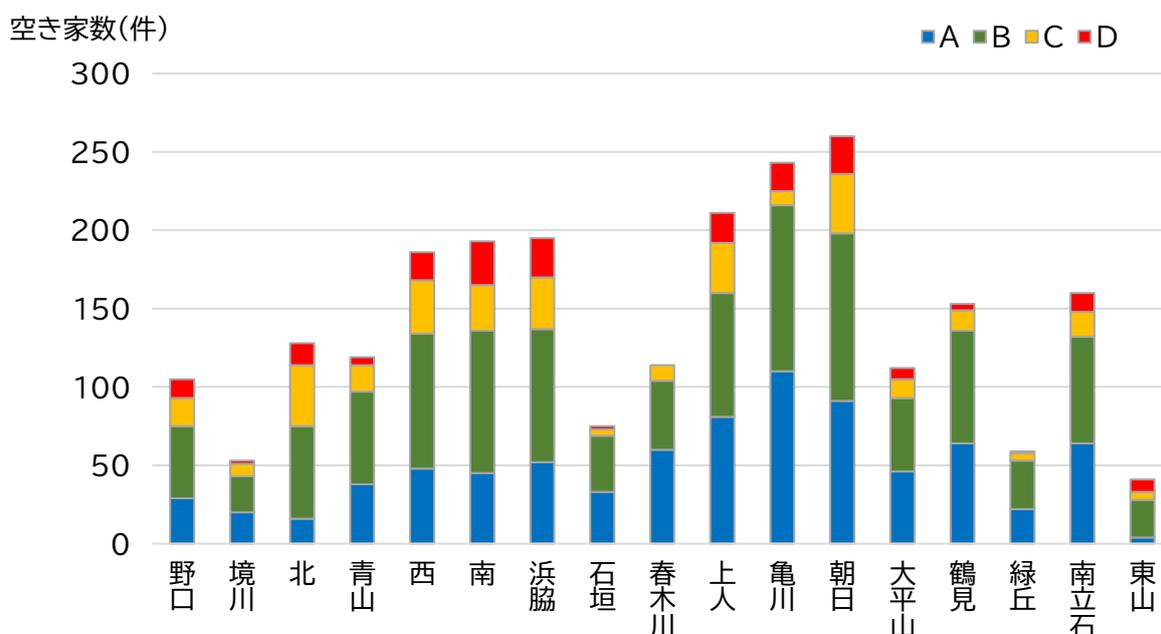


d.地区別空き家の状態

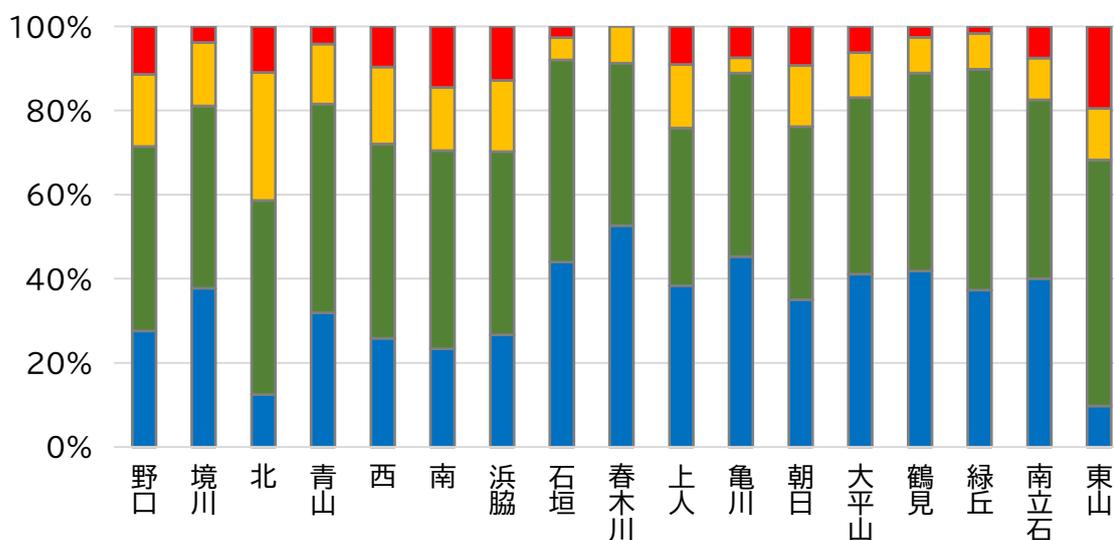
D判定(利用不可能)が最も多い地区は南地区、続いて浜脇、朝日地区であり、「利活用難しい空き家(C+D判定)」も、同様の結果となった。つづいて、北、西、上人地区も多い。

「利活用可能空き家(A+B判定)」は亀川地区が最も多く、続いて朝日、上人地区が多い。

朝日地区は、「利活用可能空き家(A+B判定)」及び「利活用難しい空き家(C+D判定)」どちらも多い。



また、空き家の状態別割合について、D判定(利用不可能)は東山地区が多く、続いて南、浜脇地区となった。「利活用難しい空き家(C+D判定)」を含めると北地区が多く、南、浜脇、北地区については、狭い路地等も多いことから対策が必要となる。



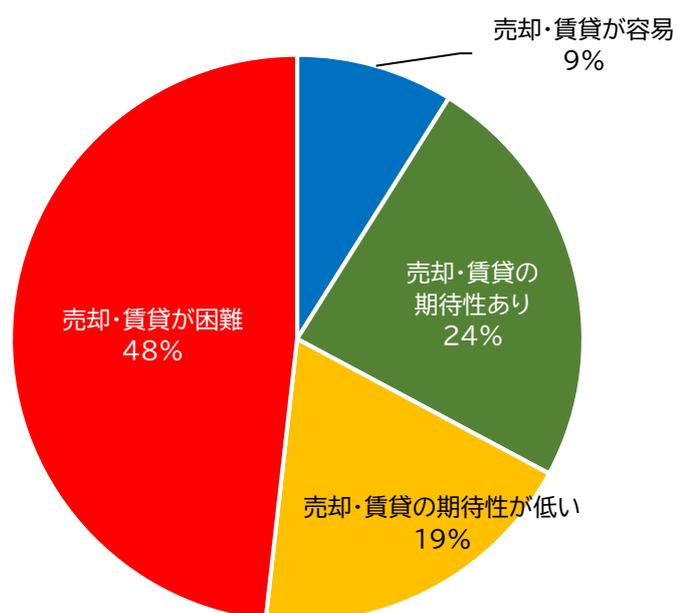
e. 空き家の市場性

空き家の状態の調査と合わせて行った、空き家の市場性の調査では、空き家の状態と空き家の立地等により市場性を判断した。

空き家のうち「売却・賃貸が容易」は9%であり、「売却・賃貸が困難」と判断されたものが48%も占めた。

空き家の状態の調査にて、A判定(利用可能)823件について、214件が「売却・賃貸が容易」となったが、131件については駐車スペースがない、道が狭い、間口が狭い、道路より敷地が低いなどの理由により、「売却・賃貸が困難」となった。

空き家の市場性	空き家数
売却・賃貸が容易	214
売却・賃貸の期待性あり	577
売却・賃貸の期待性が低い	455
売却・賃貸が困難	1161



5. これまで取組みの検証と課題

(1) 検証

本市では、各取組みをもとに空き家対策について促進してきた。実態調査により、現況のまま利用は不可能な空き家の数は減少しており、老朽化した危険な空き家に対する対策については、一定の成果がでていることが分かったが、空き家数については9年間で約2.5倍と増加しており、人口減少及び単身世帯等の増加により、さらに空き家が増加することが予測される。

現状の取組みでは、空き家の大幅な減少は見込めず、空き家の課題を整理し、空き家対策を見直す必要がある。

(2) 課題

■ 予防に関すること

空き家の取得理由の過半は相続であり、相続発生時に、所有者等を確定しない、空き家のこれからについて検討せずに放置する等により空き家となっている。

空き家の居住者が高齢になり、施設等に入居し空き家になり、管理されないケースが増加している。

誰もが空き家の所有者等になる可能性があるが、現状空き家所有者等ではないと空き家について意識が低い。

空き家の相談については多岐にわたるが、相談に対応できる仕組みがない。

適正な管理を行うことで空き家の管理不全化を防ぐことができるが、空き家の所有者等が遠方におり、空き家の現状を把握していない。

■ 活用に関すること

利用可能な空き家だが、倉庫として利用、荷物をそのままにしている等により、空き家の活用ができない。

空き家の所有者等が遠方であり、空き家についてどのようにしてよいか分からない。相談相手がいない。

利用申込者に対し空き家バンクの登録件数が少ない。

■ 除却・管理に関すること

空き家の所有者等が遠方におり、空き家の現状が分からず管理ができない。

空き家が相続されず、所有者・管理者が決定しておらず放置となっている。

跡地の利用が困難な空き家は売却が難しいため、解体費用の捻出が難しい。

空き家が細い路地のみ面に面しており、重機が使えず解体費用が高く対応できない。

空き家の管理がされず、隣地の所有者等は対応に困っている。