

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. 目標の設定

空き家は9年間で約2.5倍増加しており、少子高齢化により将来的にも増加が予測されている。安心安全な居住環境の保全を図るためには、空き家を増やさないよう事前に対策をとることが重要であり、空き家の取得理由として最も多い相続については、民法改正等において対策が進められている。また空き家になったものについては利活用し状態を悪化させないこと、もしくは除却してもらうことにより、安心安全な居住環境の保全に努めていく。

■利活用について

空き家の利活用として、空き家バンクの登録件数及び成約等件数を目標として定める。週1件は登録できるよう進めていく。

現状平均		目標	
年間登録件数	年間成約等件数	年間登録件数	年間成約等件数
24	20	50	30

■適正管理及び除却について

空き家の除却については、実態調査(第2章—(2)—1))にてD判定(利用不可能)の空き家を年間10件除却し、「利活用が難しい空き家(C+D判定)」を、適正管理や除却の促進により増加させないことを目標に定め、空き家対策を推進していく。

調査時	目標	目標
C+D判定	5年後	10年後
2022年	2027年	2032年
521	471	421

2. 推進体制

前項の目標や空き家対策の具体的な施策を推進するため、推進体制の見直しを行う。

(1) 庁内連携

空き家対策を推進し、安心安全な居住環境にするためには、庁内の連携が重要となる。定期的に庁内連携会議を開催し、空き家の状況を共有し、空き家対策を推進する。

連携部署は必要に応じて追加し、空き家問題を解決するため協力を依頼する。

連携部署	空家等連携・対策内容
都市計画課	空家等対策計画策定、老朽空家等対応、空家等所有者の情報提供
	空き家の利活用の促進、利活用のための支援策
	空き家の分布を考慮した街並み形成の検討
都市整備課	道路側への立木等の越境及び建物倒壊の恐れ時の協力、所有者不明土地に関すること
資産税課	固定資産税の保有情報の提供
債権管理課	滞納している空家等への対応の協力
総務課	相続財産管理人、不在者財産管理人の選任及び代執行についての相談
消防本部予防課	台風の接近時等、緊急的な対策が必要な空家等への対応の協力、空家等の不審火・火災予防に関すること
防災危機管理課	防災上対策が必要な空家等への対応の協力、空家等の防犯に関すること
生活環境課	空家等のごみ・不法投棄、小動物・蜂・虫、衛生面等に関すること
上下水道局営業課	水栓情報の提供、水栓契約者の情報提供
自治連携課	自治会との調整、老朽空家等への自治会による自助
財政課	各施策を遂行するための財政面の検討
介護保険課	空家等所有者の福祉サービス、施設入所情報の提供

(3) 地域との連携

空き家対策を推進するためには、市内連携や実施体制を整えることも重要だが、地域との連携も必要となる。所有者等調査をしている段階で、自治会等が所有者等を把握している場合や自治会による住民の聞き取りで判明する場合があります、早期の対応が可能となる。

市が文書を送付時は、実際に影響を受けている人もしくは自治会からの手紙を同封することで改善につながる場合もある。

地域、自治会と連携し、空き家対策を推進する。

3. 計画の進行管理

計画の進行管理については、「別府市空家等対策協議会」※を開催し、検証する。

※別府市空家等対策協議会

空家特措法第7条及び別府市空家等対策条例第7条に規定されており、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会である。協議会は、会長を市長とし、地域住民、市議会議員、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する学識経験者、市その他市長が必要と認める物で構成される。

なお、空家特措法については、令和5年度大幅な改正が行われる。

これまでは空家等のなかで「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の空家等」について、特定空家等に認定し、指導・勧告等の措置を行ってきたが、「放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等」を管理不全空家等とし、指導・勧告等の措置が可能となる。特定空家等と同様に、管理不全空家等の認定基準を作成する必要があり、法改正後には、本計画においても一部見直しを行う。