

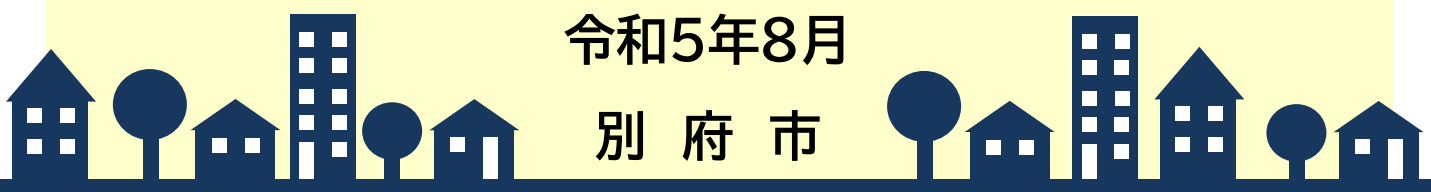
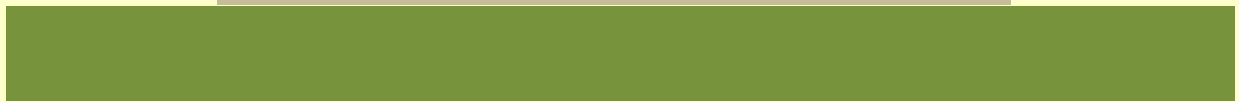


別府市

空家等

対策計画

【第2次】



令和5年8月
別府市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

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

第2章 空き家の現状と課題

1. 別府市の現状	
(1)本市の人口と世帯	4
(2)本市の住宅事情	7
2. 空き家の事情	8
3. 別府市の空き家への取組み	
(1)空き家の予防	11
(2)空き家の活用	12
(3)空き家の除却	14
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	15
(2)令和4年別府市空家等実態調査について	15
5. これまでの取組みの検証と課題	
(1)検証	21
(2)課題	21

第3章 空き家対策の基本的な方針

1. 基本理念	22
2. 基本方針	22

第4章 空き家対策の具体的な施策

1. 空き家の予防	25
2. 空き家の活用	26
3. 空き家の管理・除却	27

第5章 計画の推進

1. 目標値の設定	31
2. 推進体制	32
3. 計画の進行管理	34

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

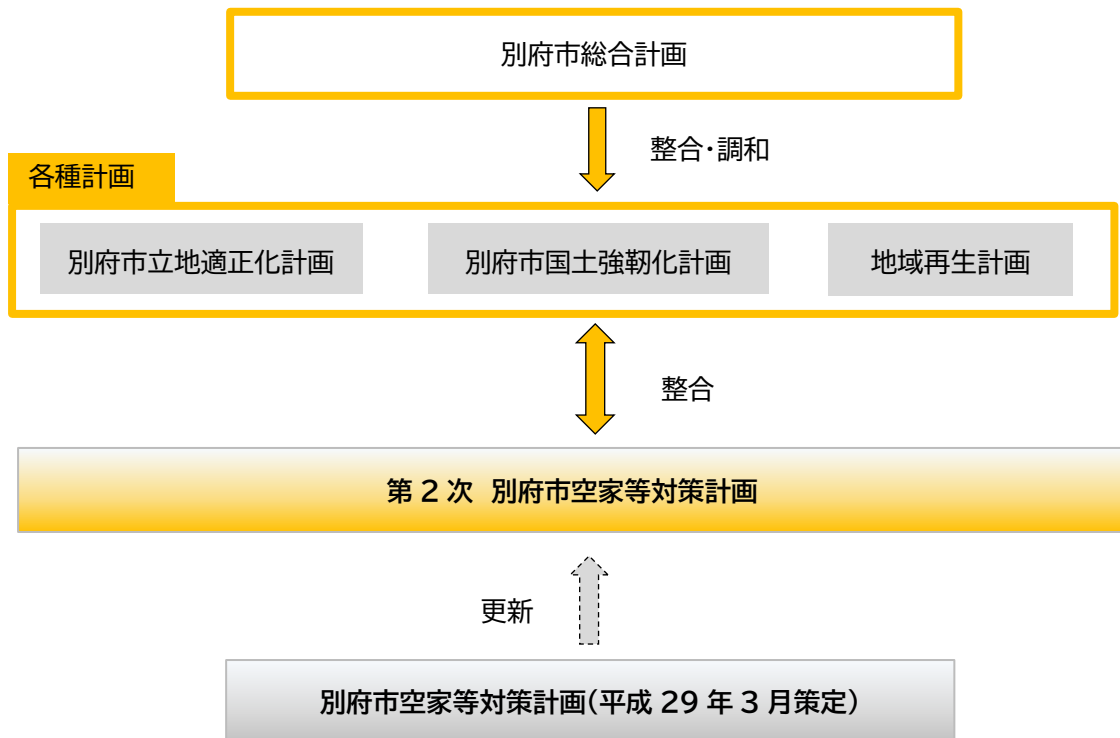
1. 計画の背景・目的

平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定され、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とある。しかし、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会構造の急速な変化に伴い、空き家は増え続けており、老朽化した危険な空き家は、実際に周辺の生活環境の悪化を招いている。

本市では、平成29年3月に前計画である「別府市空家等対策計画」策定し、空き家相談会の開催や老朽危険空き家の除却補助金、空き家バンクの運用などにより空き家対策に取り組んできた。計画策定から5年が過ぎ、現状の空き家の実態を把握し、これまでの施策を検証した上、新たな施策とともに空き家対策を推進するため、「第2次 別府市空家等対策計画」を策定する。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家特措法」)第6条に基づく空家等対策計画であり、市政における基本的な方針を示す「第4次 別府市総合計画」を上位計画と位置付け、「別府市立地適正化計画」「別府市国土強靱化計画」「地域再生計画」など各種計画と整合を図り計画を策定する。



3. 計画期間

計画の期間は、2023年度から2028年度の6年間とする。なお、空家特措法の改正に合わせて計画の見直しを行う。

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
市	見直し期間						見直し期間	
	実態調査	意向調査 計画策定				各調査		計画策定
	第2次 計画期間							第3次
国		空家特措法の改正 住宅・土地統計調査	空き家所有者実態調査	国勢調査			住宅・土地統計調査	空き家所有者

4. 対象とする区域

対象とする区域は、市内全域とする。



5. 対象とする空き家の種類

対象とする空き家は、空家特措法第2条に定める、「空家等」及び「特定空家等」とする。

空家等

建築物又はこれに付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^{※1}ことが常態である^{※2}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。)

※1「居住その他の使用がなされていない」とは

ひとの日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物を現に意図をもって使い用いていないこと

※2「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い、例えば概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないこと

特定空家等

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的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にあると認められる空家等



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

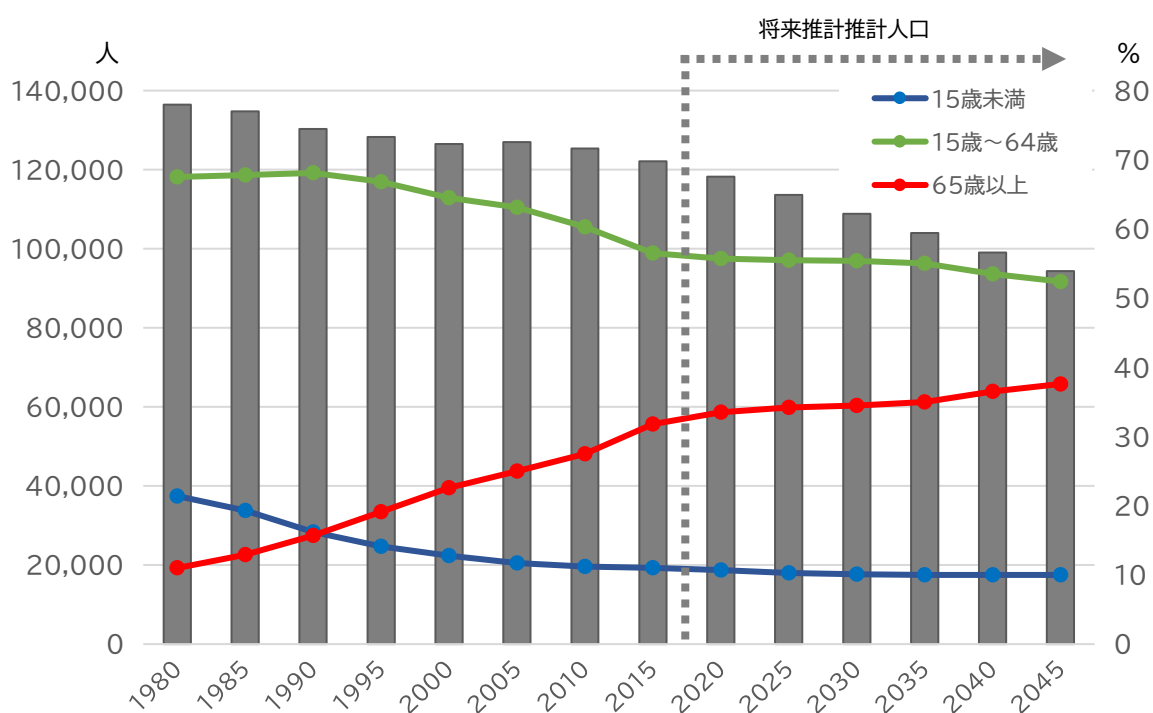
1. 別府市の現状

(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

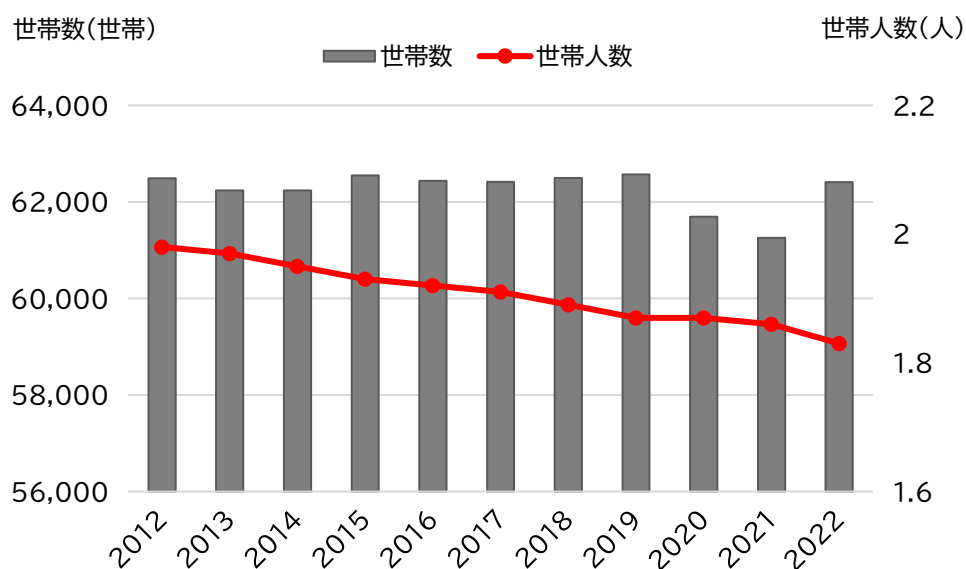


参照:1980-2015:国勢調査

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。

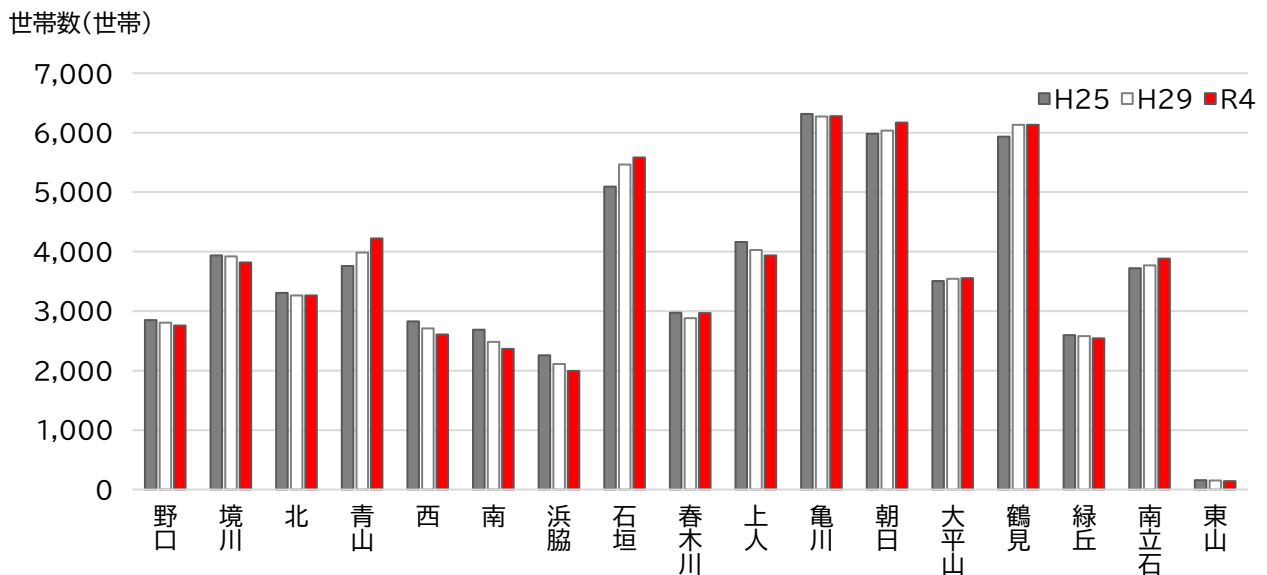
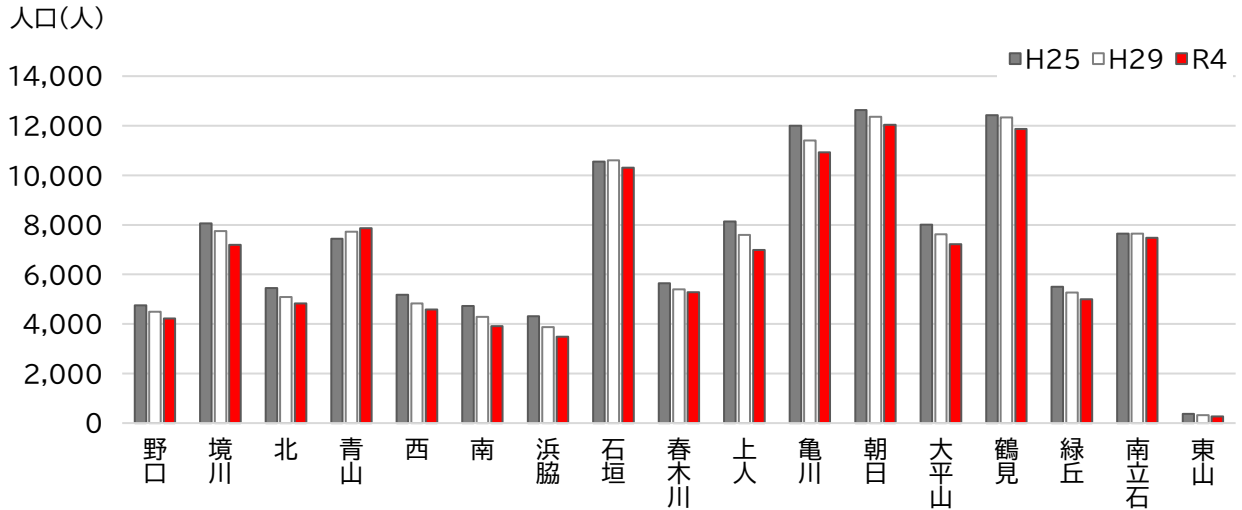


参照:住民基本台帳

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。

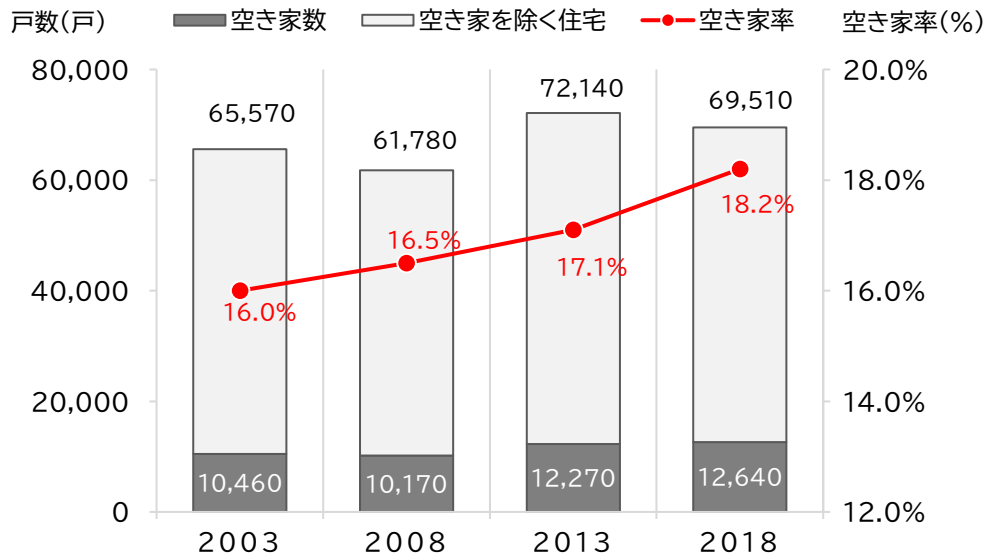


参照: 住民基本台帳

(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

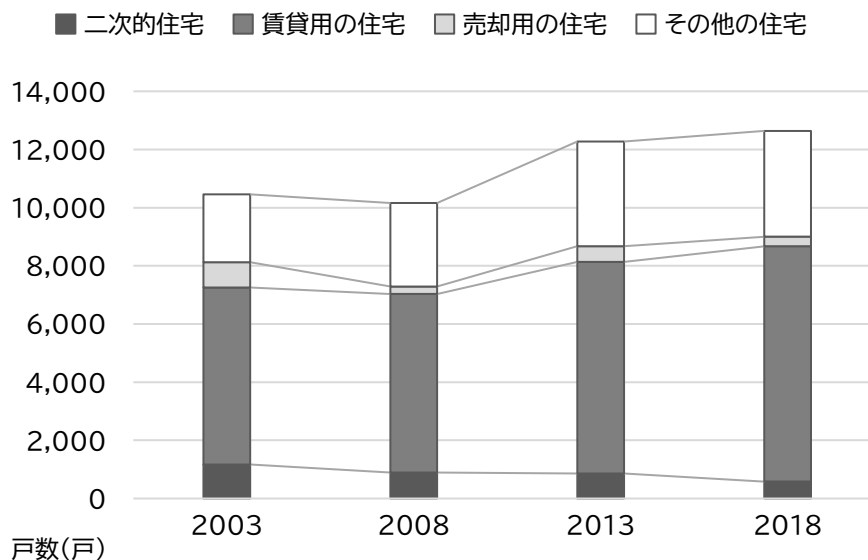
本市の住宅総数(共同住宅の一室含)は、2018年時点では、5年前に比べ減少しているが、空き家率は増加傾向であり、2018年時点において住宅総数の18.2%を占めている。



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。

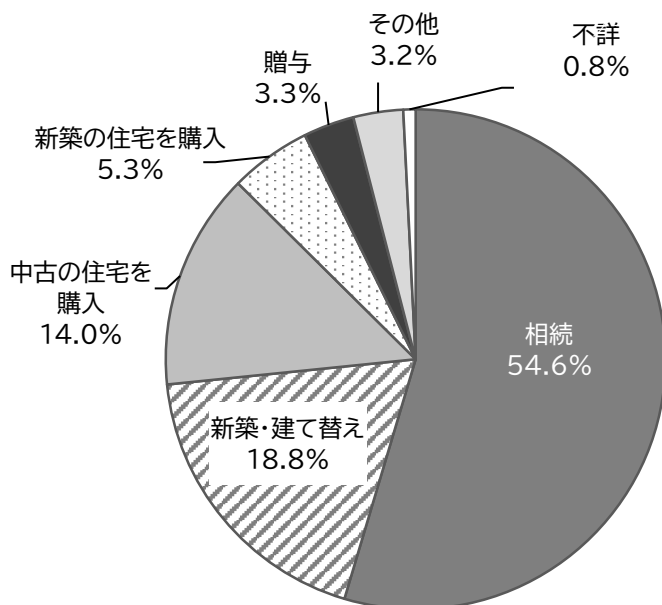


参照:住宅・土地統計調査

2. 空き家の事情

1) 空き家の取得経緯

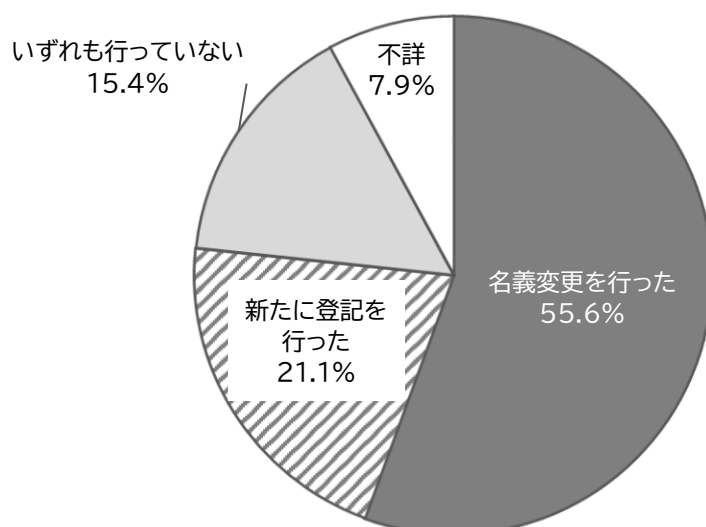
空き家の取得経緯を調査すると、半数以上が「相続」だった。



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

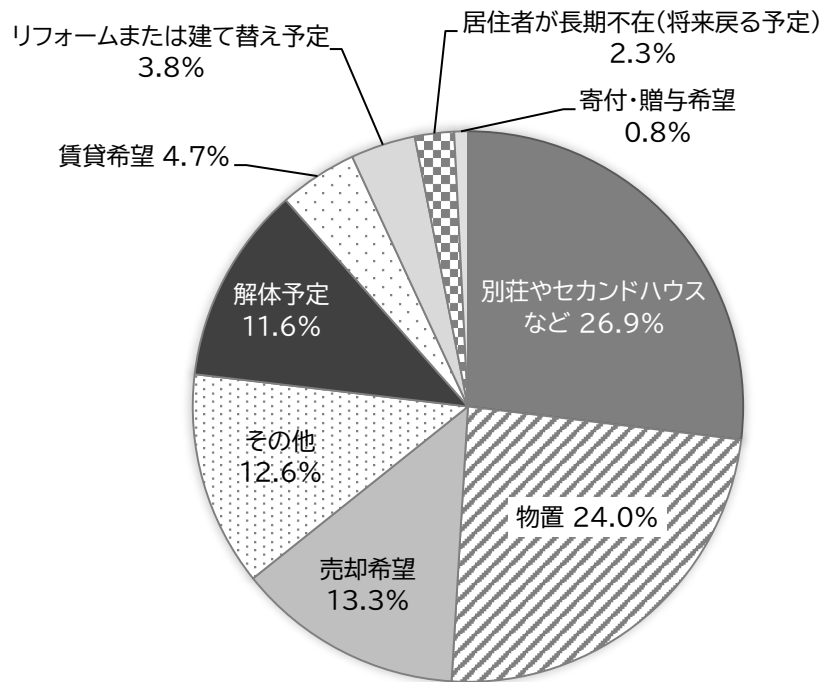
空き家を取得した際、名義変更や登記などを行ったかどうかについては、「いずれも行っていない」が15.4%となった。



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

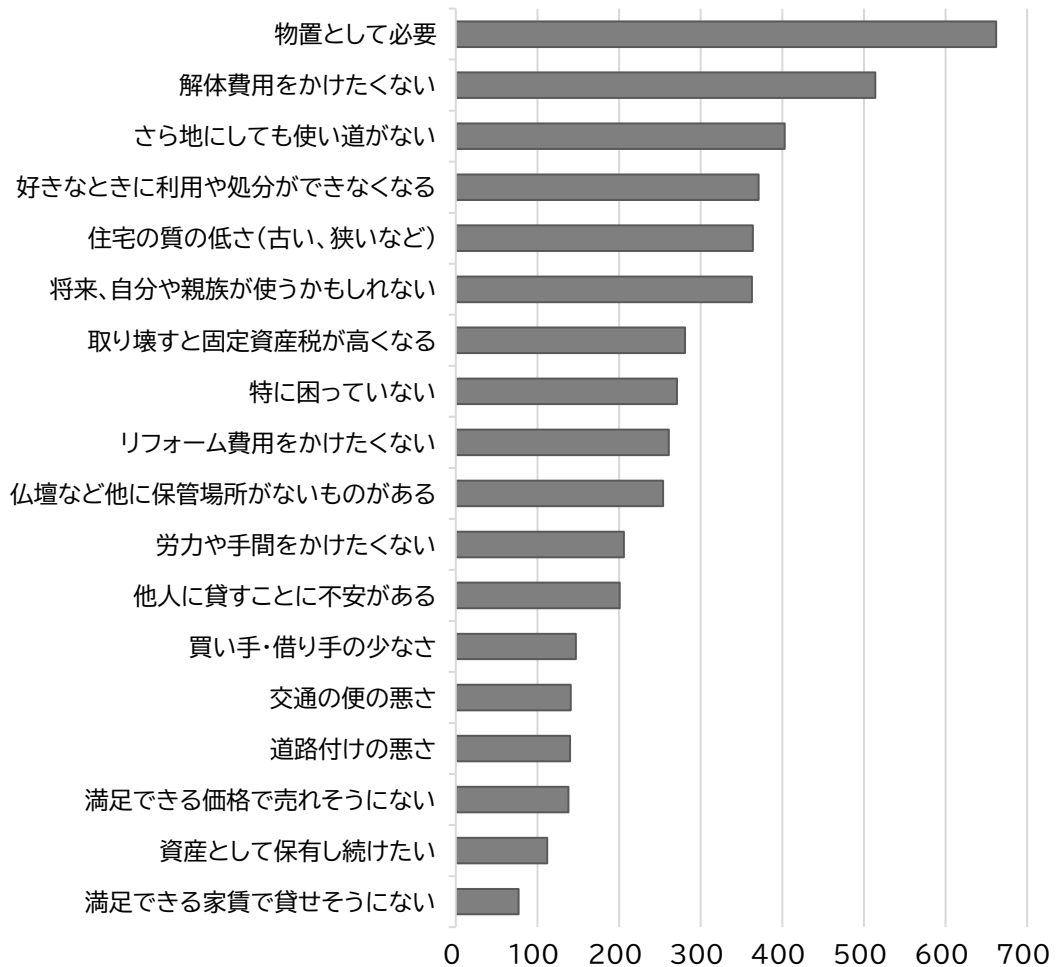
空き家の利用状況を調査したところ、「別荘やセカンドハウス」として利用が26.9%、「物置」として利用が24.0%であり、半数が利用していると回答した。また「売却希望」が13.3%、「賃貸希望」が11.6%、「解体予定」が11.6%であった。



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が対応しており、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

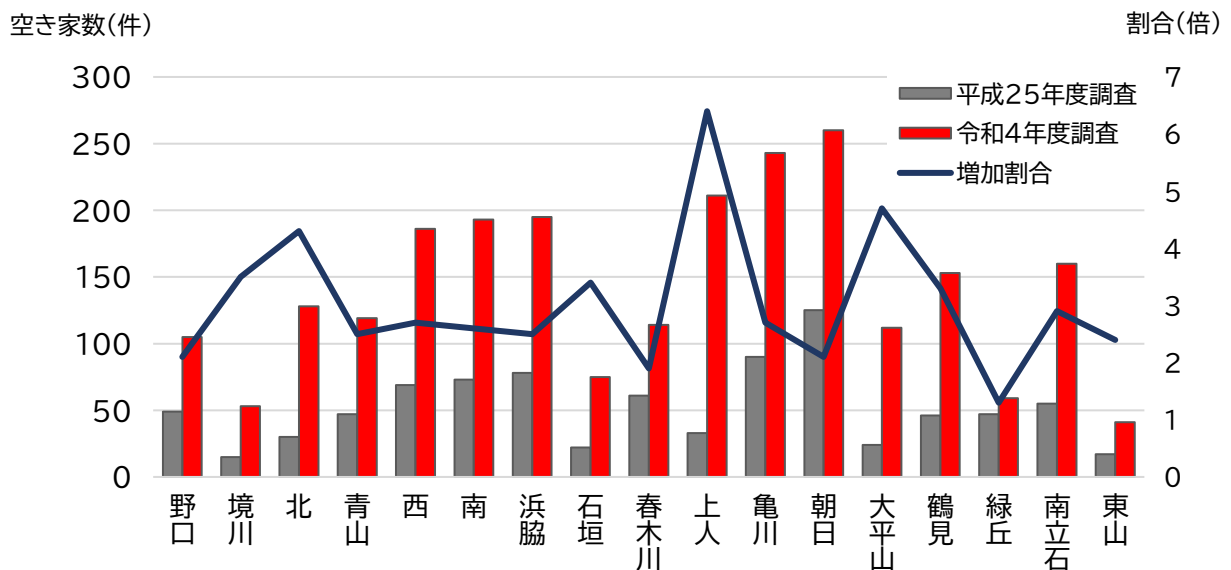
2)実態調査の結果

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。

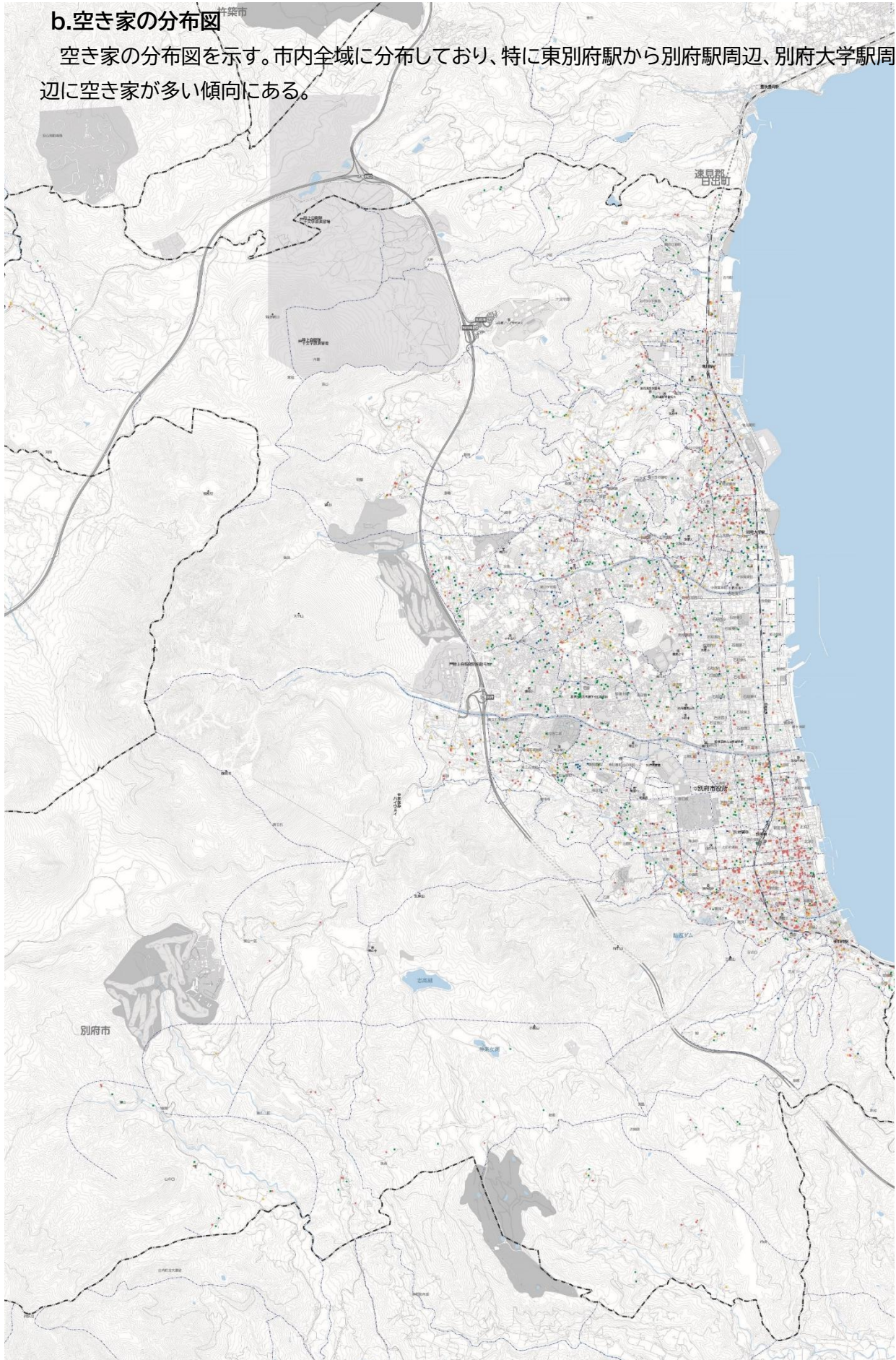
調査対象	3,629 件
居住実態あり	815 件
空き地等	296 件
その他調査不要(付帯建物(倉庫、風呂など))	91 件
調査不可(繁茂で確認不可、立入禁止など)	20 件
空き家	2,407 件
空き家率	5.26 %
前回調査	940 件

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。

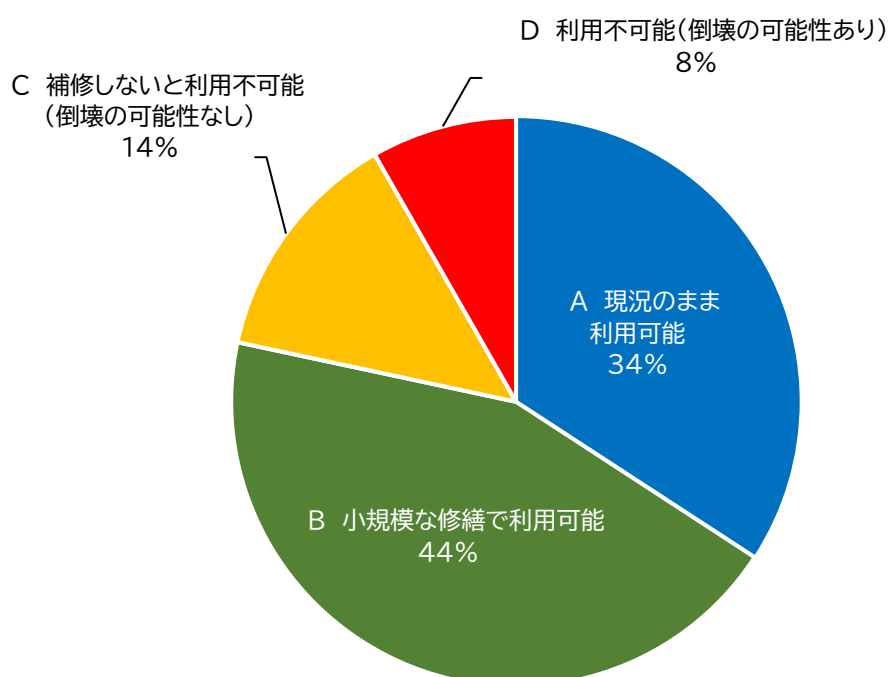


c. 空き家の状態

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

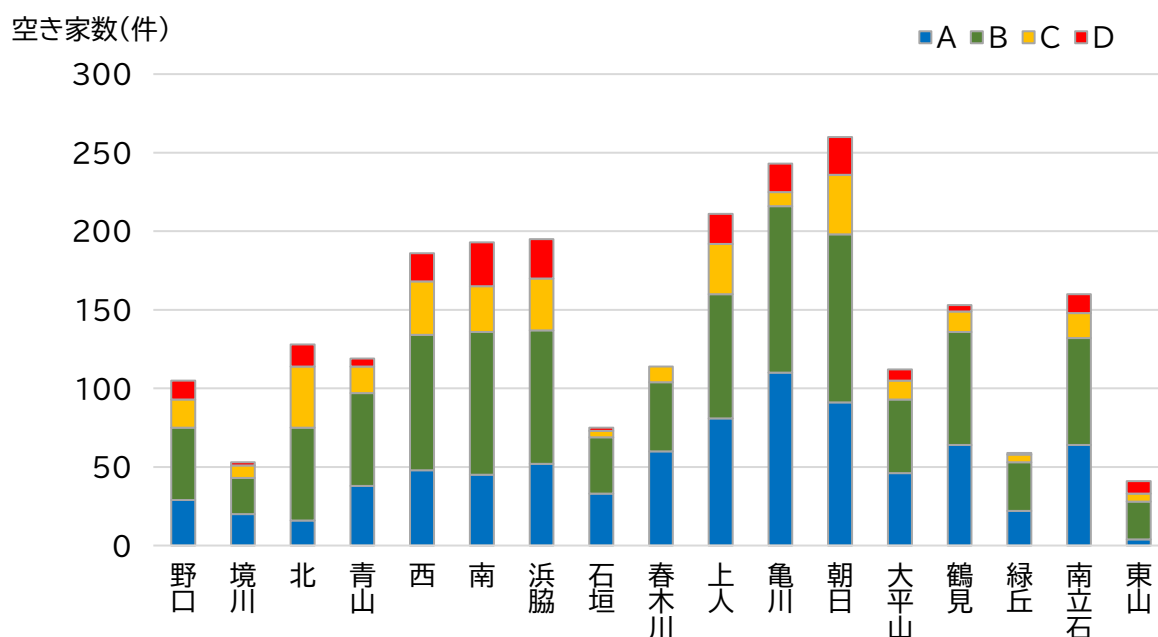


d. 地区別空き家の状態

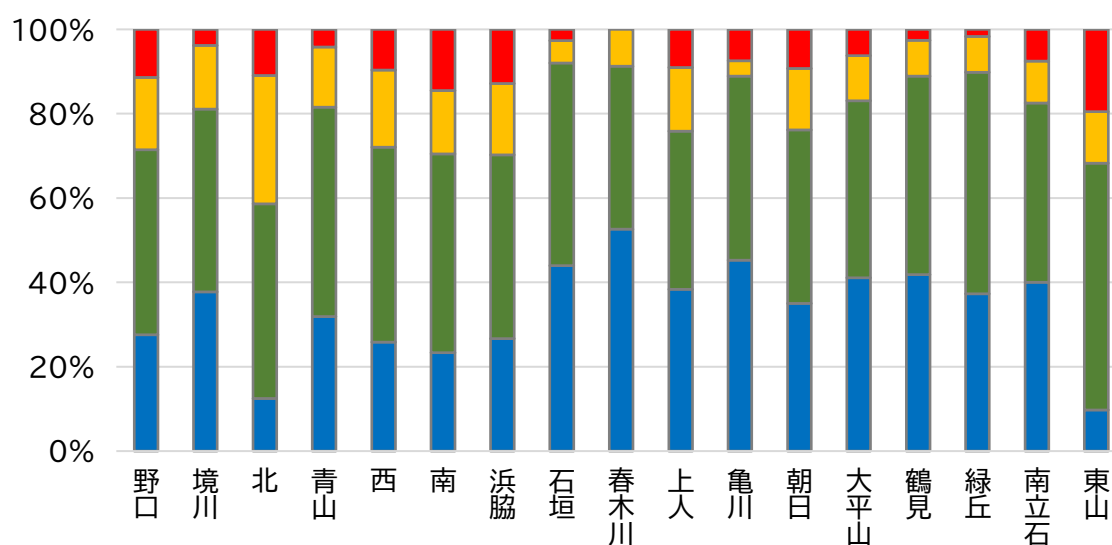
D判定(利用不可能)が最も多い地区は南地区、続いて浜脇、朝日地区であり、「利活用難しい空き家(C+D判定)」も、同様の結果となった。つづいて、北、西、上人地区も多い。

「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。



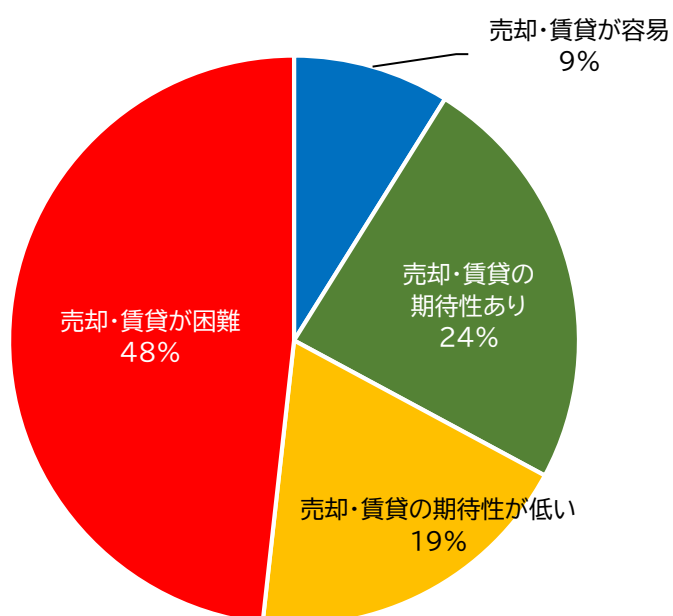
e. 空き家の市場性

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。

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. 基本理念

前回の計画を踏まえ、基本理念を示す。

「日常生活が便利で、誰もが快適に暮らせる、安心安全な居住環境」
の保全を図るため空き家対策を推進する

2. 基本方針

基本理念を踏まえ、前章の課題の解決を図るため、基本方針を下記のように定める。



基本方針1 予防

空き家の発生を抑制するためには、空き家になる前に利活用等を行ってもらうことが重要である。また、管理不全になることを未然に防ぐためには、所有者等が適正な管理に努める必要があり、周知することが重要となる。空き家の発生及び管理不全を未然に防ぐため「予防」の対策を進める。

基本方針2 活用

発生した空き家については放置し、管理不全の状態になる前に、利活用することが重要である。周辺住民だけではなく所有者等にとっても最善策となる、「活用」の対策を進める。

基本方針3 管理・除却

管理不全の空き家は、適正な管理をすることで劣化の進行や近隣への被害を防ぎ、資産価値が上がる。特定空家等は除却もしくは改善し管理することで、倒壊や落下等の被害により損害賠償など管理責任に問われる事態から守ることができる。管理不全の空き家や特定空家等による被害が生じることを防ぐため、「管理・除却」の対策を進める。

基本方針4 コミュニケーション

基本方針1～3を進めていくためには、庁内の連携、地域との連携、関係団体との連携が重要となる。「予防」「活用」「管理・除却」を進めていくために、「コミュニケーション」の対策を進める。

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

基本方針等を踏まえ、空き家対策を推進するため、下記の施策を取組み実施する。

新規の施策及び内容を変更した施策については「※」で表記する

1. 空き家の予防

①空き家相談会の開催

これまでどおり専門家の力を借りて空き家相談会を開催していく。空き家の所有者等だけでなく、将来の空き家の所有者等の相談も受け、空き家になることを未然に防ぐ。

相談状況等を見ながら適宜開催し、遠方の空き家所有者等の相談にも対応できるよう、インターネットを使った相談会の開催を実施する。

※②死亡届出時に空き家リーフレットの配布

死亡届出時、空き家のリーフレットを配布し、適正管理及び利活用の必要性を確実に届ける。合わせて相続登記の義務化についてのリーフレットを配布し、相続登記を促す。

③広報活動

ホームページに空き家対策のコーナーを作成し、空き家の所有者等の管理責任、相談窓口、空き家関係の補助金、空家特措法による行政処分等の情報を掲載する。

空き家対策についてのリーフレットの作成及び配布や、市報等への掲載も併せて行い、空き家及び将来の空き家の所有者等、空き家の隣接地所有者等に啓発及び周知し、空き家問題に備えてもらう。

また終活相談会において、作成したリーフレットを配布し、空き家の処分について早い段階で検討してもらう。

④相談窓口の一本化

「空き家」に関する相談窓口を一本化し、空き家全般の相談を可能とする。

※⑤空き家対策の担い手と連携

多岐にわたる空き家の相談等に対応でき、本市の空き家の現状を把握し、本市と一緒に空き家の問題を解決することができる民間事業者や NPO 法人などと連携し、空き家の発生抑制に取り組む。

※⑥財産管理制度の活用

所有者や相続人が不明(不確知)または不存在の空き家について、裁判所へ財産管理人の申立てを行い、管理不全になり周辺に悪影響をもたらす前に解決する。

2. 空き家の活用

①空き家相談会の開催

空き家の利活用の相談があった場合は、空き家の市場性の有無について多方面から確認し相談にのる。

②広報活動

ホームページやリーフレット、市報等を利用し、利活用を促進する。

③相談窓口の一本化

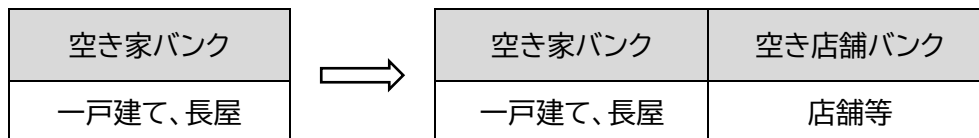
空き家全般の相談を可能とし、適正管理を促し、利活用についても相談を受ける。

※④空き家バンクを利用した利活用の促進

毎週金曜日午後空き家バンクの情報を更新する。

利用申請者が空き家を選択できるよう登録件数を増やす。

登録数を増やす方法の一つとして、現況は居住の用に供する目的で個人が所有する市内に存する一戸建て又は長屋の家屋と限定しているが、店舗等も登録可能とし、対象空き家を拡充する。空き家に居住し、店舗を開店など、移住者が求める居住と仕事の両方が可能となる外、シャッター通りの有効活用を空き家の対策にて推進できる。



また、現状登録までに時間を要することから、登録方法や案内方法等を見直し、民間に調査を依頼し登録する方法などを検討し、空き家バンク登録件数を増やす。

⑤別府市空き家利活用補助金

現行通り、空き家バンクに登録する空き家所有者等、及び空き家バンクに登録している空き家に移住した者に対して補助を行い、空き家の利活用かつ空き家バンクの登録を促す。

また、新たに子育て世代に空き家の利用をしてもらうための補助金を検討する。

⑥別府市移住支援金交付制度

空き家バンクを利用して移住した者に対し、支援金を交付する。

⑦跡地の活用

立地等により売却・賃貸が困難な空き家については、跡地の活用も相談に乗り、空き家対策をすすめていく。また、民間事業者やNPO法人などと連携し、売却・賃貸が困難な空き家・跡地について利活用の方法を検討する。

3. 空き家の管理・除却

① 空き家相談会の開催

空き家の除却の相談があった場合は、空き家の除却費用や除却方法、除却後の跡地について、市場性の有無について多方面から確認し相談にのる。

② 広報活動

ホームページやリーフレット、市報等を利用し、空き家の適正な管理及び除却を促進する。

※③ 空き家への対応策を住民に周知

空き家について苦慮しているのは周辺住民である。本市として適切な管理の促進により、空き家所有者等に自らの責任によりの確に対応するよう促すが、解決については空き家により様々である。

周辺住民自らができる対応策を周知し、市と住民両方から対応し早期改善を行う。

<対応策例>

- 所有者への手紙を同封
- 越境した竹木の根の切取り
- 越境した竹木の枝の切取り
- 法テラスの紹介
- 妨害予防請求権

④ 相談窓口の一本化

空き家に関する相談はすべて受付け、相談先を明確にし、空き家問題に取り組む。問題には庁内連携して対応する。

※⑤ 空き家対策の担い手と連携

民間事業者やNPO法人などと連携し、民間のノウハウを取り込み、長年の空き家問題について対応していく。

⑥ 空き家の適切な管理の促進

空き家の管理は、「所有者等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」(空家特措法第3条)と規定されており、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。

市は所有者等を調査し特定を行い、適切な管理を行えるよう情報提供を行う。

また、情報提供時は、必要に応じて自治会等と相談し、一丸となり対応する。

管理不全のまま改善されない空家等で、著しく保安上危険となるおそれのある状態等を確認した空き家に対しては、特定空家等に認定し、必要な措置を講じる。

※⑦空き家の業者登録制度

空き家の所有者等は、遠方も多く、業者の選択に困り、対応が遅れる。空き家の解体業者、竹木の剪定や草刈り業者、修繕を行う建築業者、売買価格等を算出する不動産業者等を所有者等に紹介する、空き家独自の業者登録制度を構築できないか検討する。

⑧緊急対応措置

現行通り、自然災害時や即時対応が必要な危険な箇所等については、応急措置により対応する。また庁内連携をはかり、緊急時対応する。

※⑨別府市老朽危険空家等除却推進事業

現行通り、老朽化した危険な空き家等に対して除却の補助をおこなう。

路地等に面している空き家について、解体時に重機が入らず手壊し等になり解体費用が倍以上かかる場合がある。そのような土地は解体後も市場では売却できない場合が多いため、解体されないままである。重機が入らず手壊しになる解体については、所得制限を設けず補助を行うことを検討する。



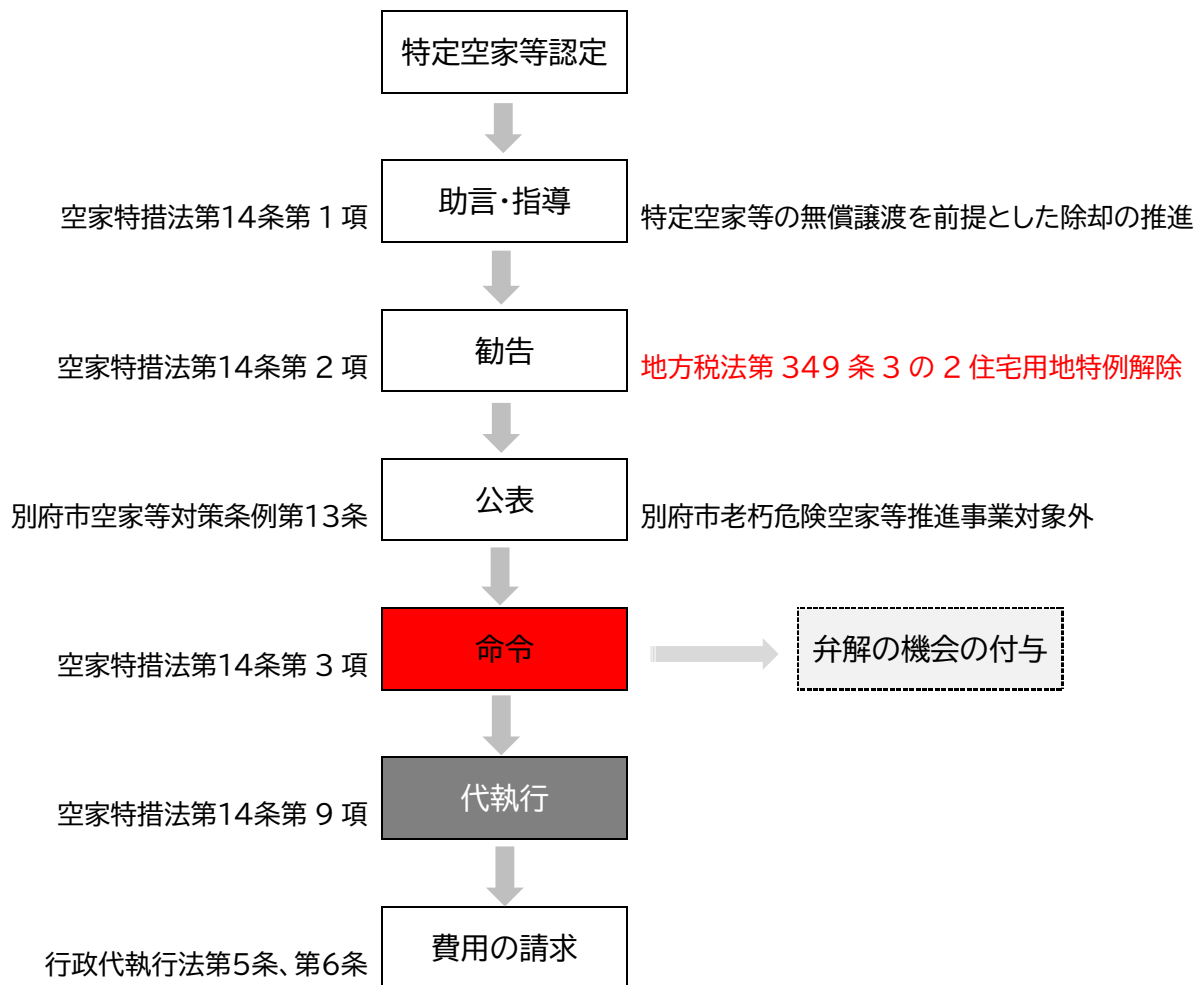
- 建替え時の接道がない地区であり
市場性は低い
- 路地が狭く重機が入らない地区

⑩特定空家等に対する措置

老朽化して危険な空き家は、下記の①～④について確認し、特定空家等に対する措置を実施するか総合的に判断する。

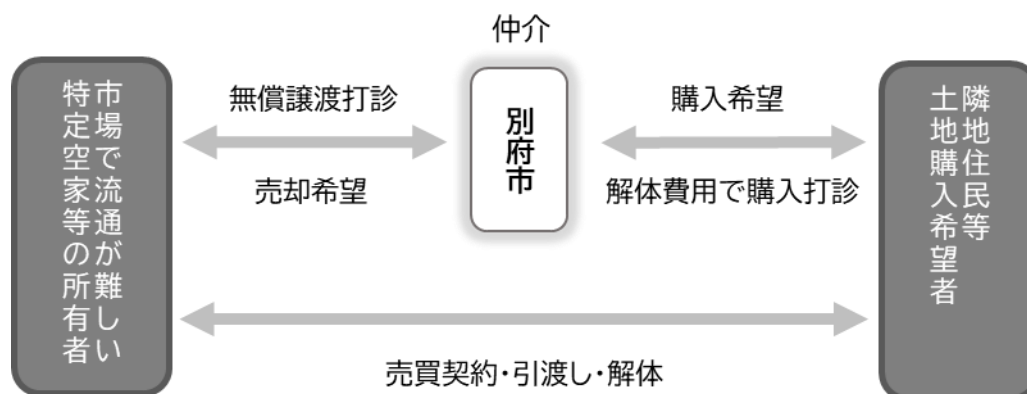
- ① 下記のいずれかもしくは複数に該当 → 「特定空家等」
 - そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる
- ② 構造または設備が著しく不良であるか
- ③ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ④ 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等に対する措置は、慎重に検討しながらすすめていく。



※⑪特定空家等の無償譲渡を前提とした除却の推進

特定空家等については改修をして利活用することが困難な場合が多いが、敷地形状や立地等を検討した際、市場では売却できず、除却に対応してもらえないケースがある。市場では買い手が見つからない場合でも、隣接住民等であれば利用価値がある場合も想定され、また周辺の住環境の改善を図ることで、自己所有地の資産価値の向上のため除却を行いたいという希望者がいる可能性が見込まれる。特定空家等の解体に係る費用で売却が可能な場合は、市から近隣住民等に働きかけ除却を推進する。



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) 市内連携

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、市内の連携が重要となる。定期的に市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。

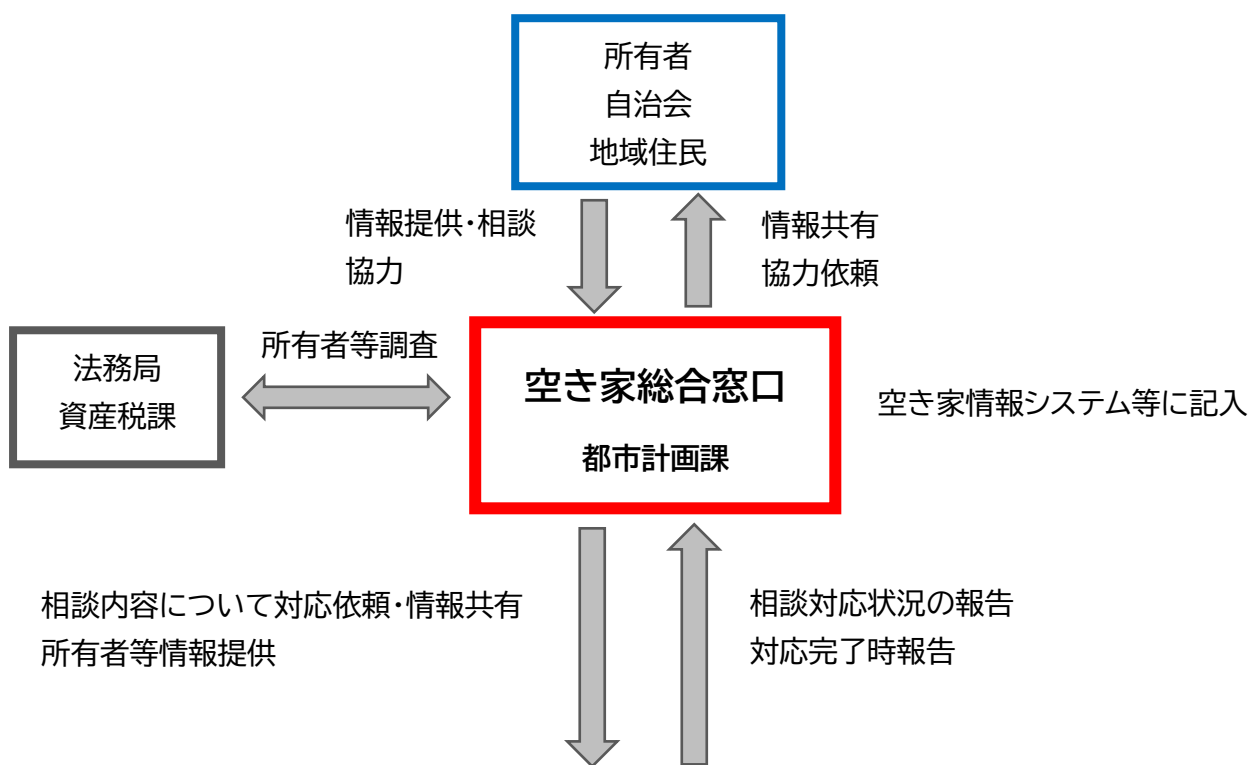
連携部署は必要に応じて追加し、空き家問題を解決するため協力を依頼する。

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

(2)実施体制

空き家の窓口は都市計画課とし、空き家の情報提供、相談全般を受付ける。受付後、各種調査を行い、相談内容に応じて各窓口に対応依頼・情報提供をする。相談内容は、総合窓口である都市計画課にて管理し、各窓口は対応状況や対応完了時に報告を行う。各窓口からの情報も踏まえ、特定空家等に認定するかどうかを検討する。また、自治会とは情報共有し、空き家対策の協力を依頼する。

受付のながれ及び各窓口の対応内容については下記に示す。所有者等調査に大幅に時間がかかる場合も想定され、同時進行で行い、内容に応じて各窓口が連携して対応する。



相談対応窓口	現地調査・相談内容について対応
建築物に関すること	都市計画課
隣地越境樹木に関すること	
空き家の利活用に関すること	
空き家バンクに関すること	
防犯に関すること	防災危機管理課
不審火・火災予防に関すること	消防本部予防課
道路越境樹木に関すること	都市整備課
ごみ・不法投棄に関すること	生活環境課
小動物、蜂、虫に関すること	
解体後の税金に関すること	資産税課

(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。

別府市 建設部 都市計画課

所在地	別府市上野口町1番15号
TEL	0977-21-2570
メール	cip-co@city.beppu.lg.jp

