

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

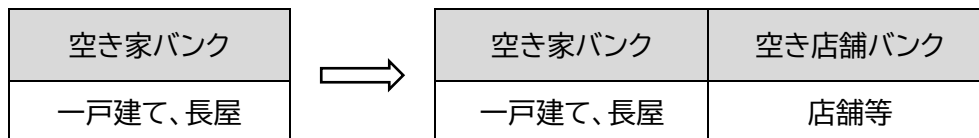
空き家全般の相談を可能とし、適正管理を促し、利活用についても相談を受ける。

※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。



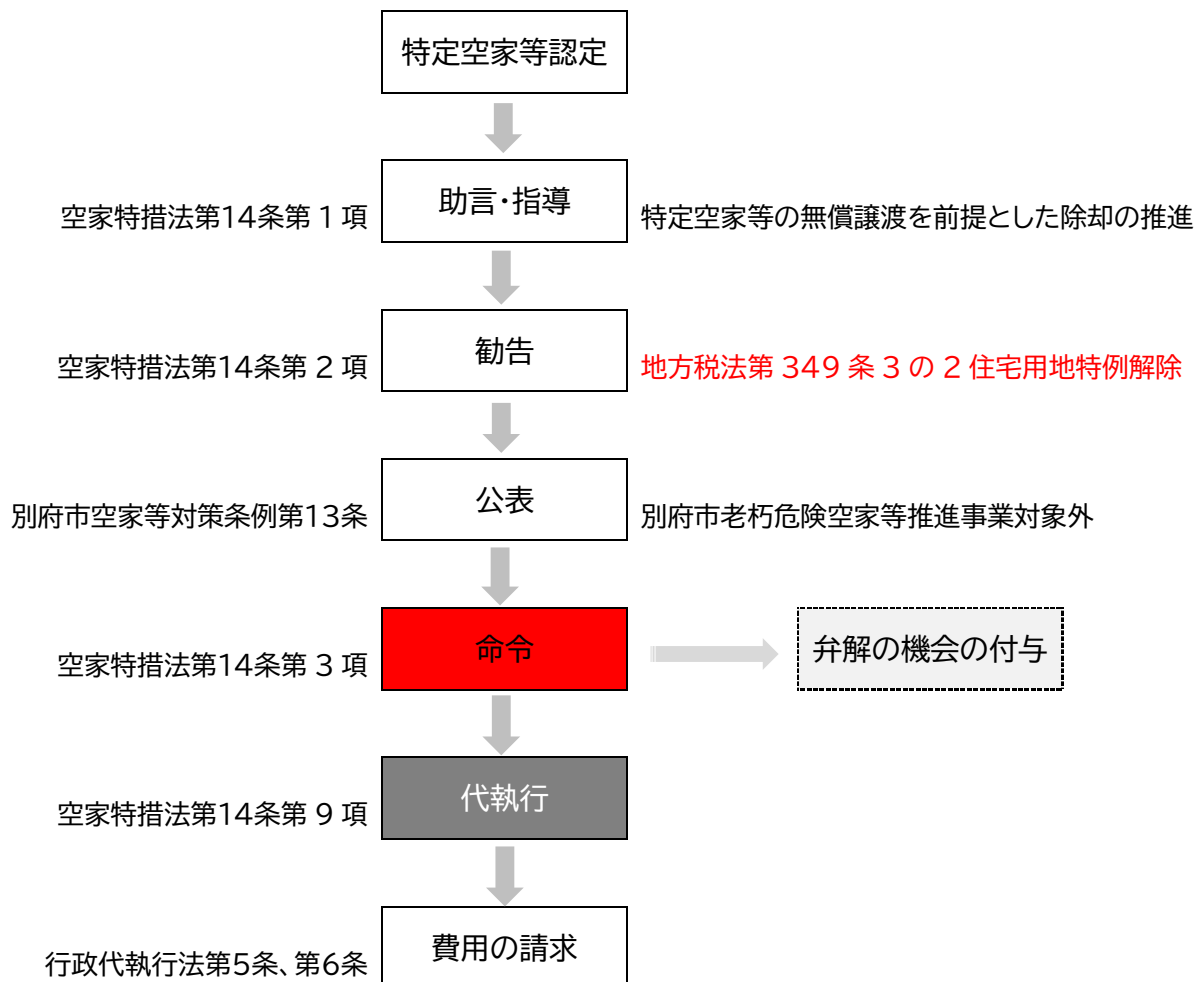
- 建替え時の接道がない地区であり
市場性は低い
- 路地が狭く重機が入らない地区

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。

