

第4章 具体的な取組み

第1章 計画策定の 目的と位置づけ

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間

第2章 空家等の 現状と課題

1. 空家等の現状
2. 空家等対策を進める上での課題

第3章 空家等対策の 基本的な方針

1. 空家等の基本事項
2. 空家等の調査に関する事項
3. 空家等の施策に関する事項

第4章 具体的な取組み

1. 施策の取組み方針
2. 空家等の予防
3. 空家等の活用
4. 空家等の除却

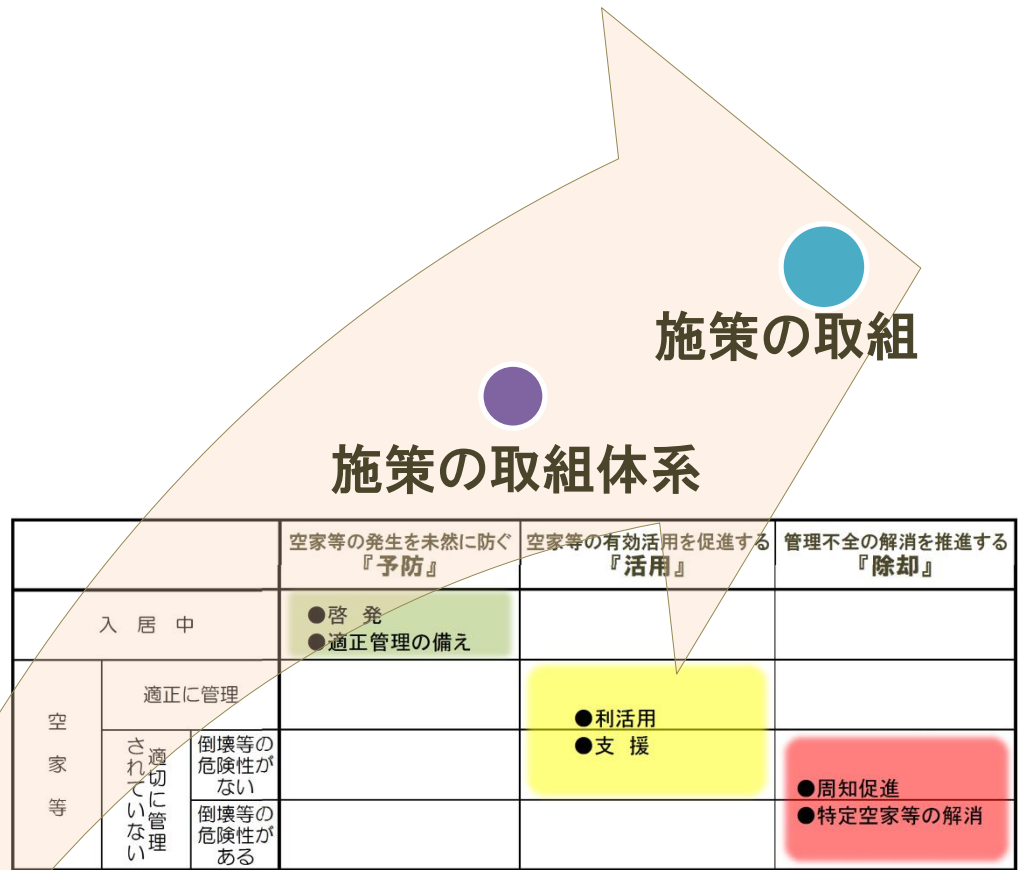
第5章 今後の空家等 対策の進め方

1. 各主体による連携
2. 計画の進行管理



1. 施策の取組み方針

空家等の増加を抑制する予防対策や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等を防止し、その解消をめざすため、基本理念の精神に基づいて、4つの基本目標に伴う、「予防」「活用」「除却」の各種施策の取組を実行し、施策の取組方針として推進します。



基本目標

基本目標その1

空家等の発生を未然に防ぐ

基本目標その2

空家等の有効活用を促進する

基本目標その3

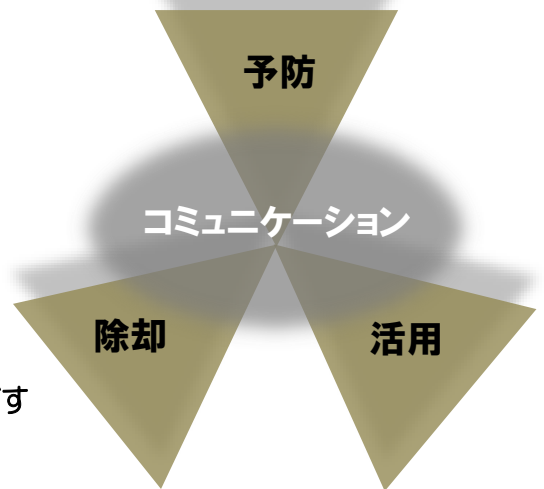
管理不全の解消を推進する

基本目標その4

相談・推進体制の構築と地域との連携をめざす

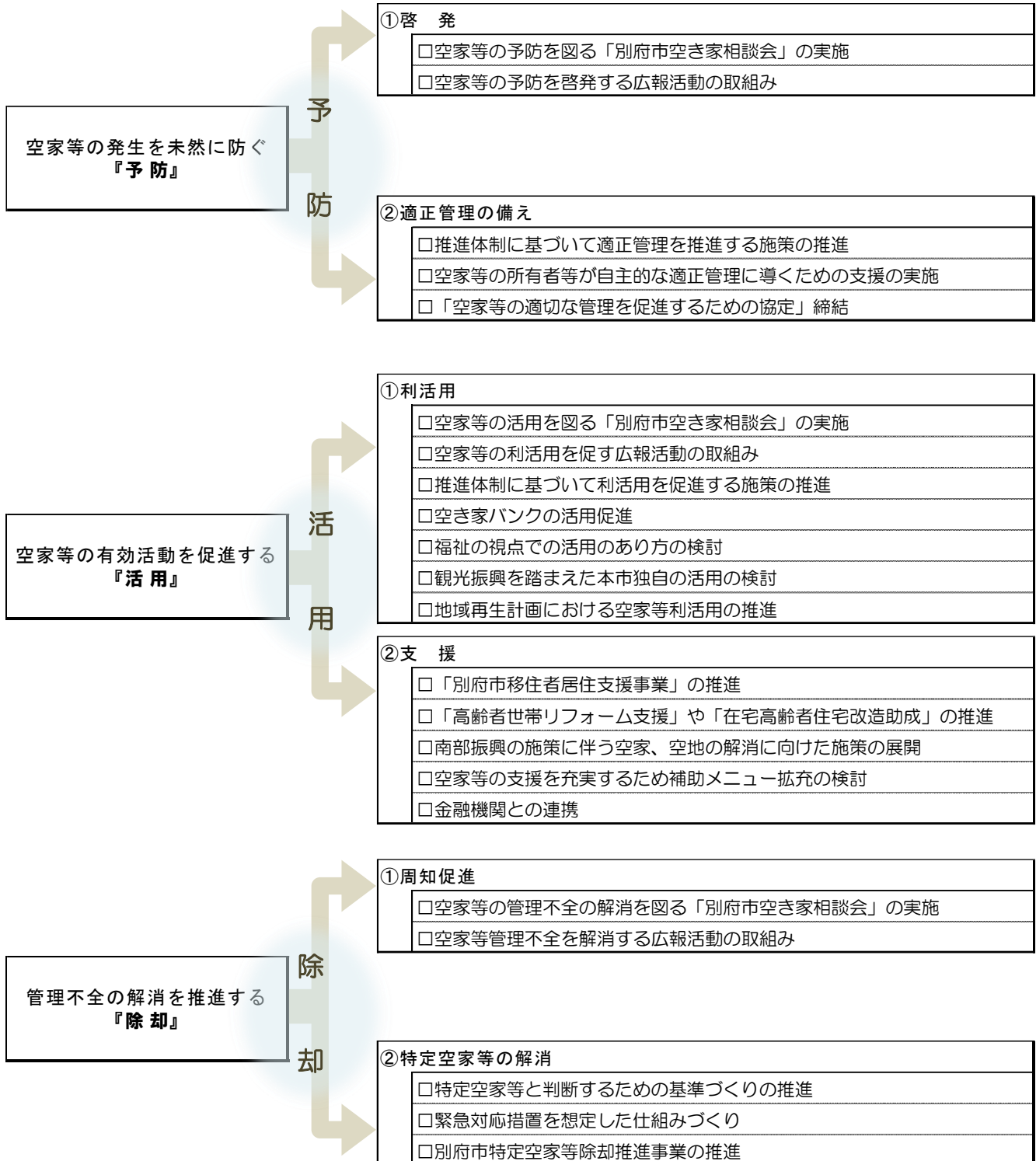
基本理念

「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整備」





施策の体系図





2. 空家等の予防

空家等の発生を予防するために、以下に示す1) 啓発、2) 適正管理の備えに取り組めます。

啓発は、「別府市空き家相談会」の取り組み及び予防に関する広報活動の充実について促進します。

また、適正管理については、推進体制に基づく実践活動や空家等の所有者等が自主的な改善に取り組むための支援、シルバー人材センターとの連携・協力関係の構築による適正管理の推進等施策を展開します。

1) 啓 発

①空家等の予防を図る「別府市空き家相談会」の実施

空家等の発生予防を啓発し、促進するために相談会を年3回を目途に実施します。

相談会の開催は専門家（行政書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士等）を配置し、予防について積極的に情報を提供するものであり、所有者・管理者の高い割合を占める高齢者や地域住民に対して、空家等に対する管理運営や活用のあり方等、備えるべき情報を提供し、空家等の予防について啓発するための広報活動を促進します。

②空家等の予防を啓発する広報活動の取り組み

空家等の予防の一環として、啓発及び周知活動の充実を図ります。

啓発や周知活動を促進するため、所有者や管理者の義務、空家特措法の概要、相談窓口等を記載した啓発を促すためのパンフレット等を作成します。

また、別府市のホームページに空家対策に関するコーナーの設置や関係機関等での配布・閲覧等により情報を提供し、啓発活動を促進します。



2) 適正管理の備え

①推進体制に基づいて適正管理を推進する施策の推進

第3章空家等対策の基本的な方針（3-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて、建築指導課が市民から「予防」「活用」「除却」に関する問い合わせ等総合的な窓口を担い、別府市空家等対策協議会や庁内連携会議の運営、庁内プロジェクトとの連携及び専門家団体との連携における実施計画を立案し、適正管理を構築するための実践活動を推進します。

②空家等の所有者等が自主的な適正管理に導くための支援の実施

自主的な改善に取り組むための支援策について、啓発活動を推進し、空家の予防を促進する「別府市空き家相談会」への参加の要請を実施します。

また、所有者等が死亡または不明な場合、特措法及び条例に基づいて別府市で調査を行い、相続人などの義務者を特定すると共に、適切な指導・助言により支援するなど適正管理に務めます。

③「空家等の適正な管理を促進するための協定」の締結

別府市とシルバー人材センターが連携・協力関係に基づいて、市はシルバー人材センターに空家等の管理業務の斡旋やセンターと所有者等とが契約を結び、空家等の見回り、草刈り、清掃、樹木の伐採・剪定、その他の一般管理業務を担うことにより、良好な居住環境の保全及び安心なまちづくりを推進するために、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」締結します。



3. 空家等の活用

空家等の活用の促進のために、以下に示す1) 利活用、2) 支援に取り組めます。

利活用は、「別府市空き家相談会」及び広報活動の取組み、推進体制に基づく実践活動、空き家バンクの活用、福祉の視点での活用、観光振興を踏まえた活用方策、地域再生計画における空家等利活用を検討します。また、支援については「別府市移住者居住支援事業」の推進及び「高齢者世帯リフォーム支援」や「在宅高齢者住宅改造助成」、南部振興の施策に伴う空家、空地の解消に向けた施策、補助メニューの拡充の検討、金融機関との連携を展開します。

1) 利活用

①空家等の活用を図る「別府市空き家相談会」の実施

空家等の活用を促進するため、相談会を年3回を目途に実施します。

相談会の開催は専門家（行政書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士等）を配置し、活用のための情報提供や支援のあり方等提供することにより、話し合う機会の充実を図ります。

②空家等の利活用を促す広報活動の取組み

空家等の有効活用の一環として、啓発及び周知活動の充実を図ります。

啓発や周知活動を促進するため、所有者や管理者の義務、空家特措法の概要、相談窓口等を記載した活用を促すためのパンフレット等を作成します。

また、市のホームページに空家対策に関するコーナーの設置や関係機関等での配布・閲覧等情報提供し、空家等の有効活用のための広報活動を促進します。

③推進体制に基づいて利活用を促進する施策の推進

第3章空家等対策の基本的な方針（3-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて、建築指導課が総合的な窓口を担い、別府市空家等対策協議会や庁内連携会議の運営、庁内プロジェクト等施策を推進します。また、中古住宅の流通や活用の促進及び管理不全の防止や跡地の活用等を推進するため、不動産、法務、建築、NPO法人の専門家団体との連携における実施計画を立案し、空家等を利活用していくための実践活動を推進します。



④空き家バンクの活用促進

別府市では、平成27年度より「別府市空き家バンク実施要綱」を制定しており、そのことを踏まえ、本市の定住促進と空家等の有効活用を図ります。

空き家バンク制度の周知のため、固定資産税の納税通知書を活用し、空き家バンク制度の活用を促すための紹介文を添付することにより、空家等所有者に対する啓発を図ります。

空き家バンク制度の運営については、不動産や建築業、司法書士等で組織される各種専門家、民間事業者や、NPO法人などの連携により、民間のノウハウを活かしたサービスの在り方を検討します。

また、空き家バンク制度の利活用を促進するために、宅地建物取引業協会等との連携により、空き家バンクの登録件数の増加を図り、賃貸物件の活用促進における、貸出期間や条件の緩和、購入・賃貸の対象者を市外に限定せず、市内にも活用の範囲を広げるなど、有効活用を図るための方策を検討します。

⑤福祉の視点での活用のあり方の検討

健康で安心して暮らせる地域社会の充実のため、子育て支援としての保育機能や高齢者のための憩いの場の提供等において、空家等の利活用が考えられます。

社会福祉施設としての活用の推進は、福祉分野をはじめとする関係部署等との連携が必要であり、情報の共有を図り、有効な活用のあり方について検討します。

⑥観光振興を踏まえた本市独自の活用の検討

観光資源を活かした多様な交流と産業の育成が求められる中、空家等についても観光資源として位置づけ、その有効活用について検討します。

L S B研究会*で展開されている、ホリデーハウスプロジェクト**や二地域居住研究**の取組み成果等を踏まえ、観光を目的とした長期滞在宿泊施設を兼ねた空家等の施設利用の可能性を検討します。

※L S B (Long Stay Beppu) 研究会：日本に一ヶ月ほどの長期滞在型観光を根付かせることを目的に、大学（立命館アジア太平洋大学）のある別府から、2000年に研究会を設立。

※ホリデーハウスプロジェクト：都会から長期滞在観光客を呼び寄せるために、農家の空家を貸別荘に再生するプロジェクト。

※二地域居住研究：自分の基本の生活する住居のほかに、もう1つ住居を構え、その2つの住居を生活スタイルを研究するプロジェクト。

⑦地域再生計画における空家等利活用の推進

高齢者向け住宅の供給手段として、空き家バンクの掲載情報の充実や不動産に関する情報を市ホームページや市報等で容易に収集できる仕組み等、地域資源である空き家を有効に活用する施策を推進します。

また、移住希望者を支援するために、本市の情報やライフスタイル、楽しみ方を掲載した書籍・雑誌の作成やSNS、パンフレットを通じた旅行者向けの情報を発信すると共に、移住者を受け入れる空き家の紹介や長期滞在者向けの空き家の提供の可能性について検討します。



2) 支 援

①「別府市移住者居住支援事業」の推進

別府市では、平成27年度より「別府市移住者居住支援事業」を実施しています。

空家等の活用を支援するために、移住者居住支援事業の充実を図ります。

本事業は、別府市に長期間（5年以上）定住することなどを条件に、別府市空き家バンクの登録物件に関し、改修した際の費用について補助することにより、空家等の利活用の促進、定住人口の増加を図ります。

②「高齢者世帯リフォーム支援」や「在宅高齢者住宅改造助成」の推進

高齢者に対する空き家の提供に際して、バリアフリー改修工事を行った住宅の所有者等に対して改修費の一部を助成する「高齢者世帯リフォーム支援」や住宅の整備を高齢者に適するように改造することに対する「在宅高齢者住宅改造助成」の周知等、高齢者が安心して空き家を活用できる住まいを提供します。

③南部振興の施策に伴う空家、空地の解消に向けた施策の展開

別府市の南部地区は、近年、人口減少や高齢化、就業者数の減少、空家等の増加などが進行しています。そのため、南部振興プロジェクトチームによる南部の産業・文化・伝統を掘り下げ、未来につなげる提言を行っています。

今後は、南部振興の基本計画の策定に伴い、施策の方針や取組み内容との整合を図りながら、空家・空地の解消に向けた施策を展開します。

④空家等の支援を充実するため補助メニュー拡充の検討

別府市では、空家等の活用を促進するために、「別府市移住者居住支援事業」や「高齢者世帯リフォーム支援」、「在宅高齢者住宅改造助成」等による、各種支援を施しています。

今後、空家等施策を実施するにあたり、必要に応じた補助メニューの拡充を検討し、空家・空地の解消に向けた取組を推進します。

⑤金融機関との連携

空家等の所有者等が除却や活用に関して、課題や不安を抱えた状態のままでは、時間の経過とともに建物は管理不全な状態に陥ります。このようなことを防止し、地域の安全安心な環境を維持するには、金融機関ならではの知見等を最大限活用しながら、行政と互いに連携・協力することで課題解決を図ります。



4. 空家等の除却

管理不全を解消するために、以下に示す1) 周知促進、2) 特定空家等の解消に取り組めます。
周知促進は、「別府市空き家相談会」の取組み及び空家等管理不全を解消する広報活動の取組みを図ります。また、特定空家等の解消については、特定空家等と判断するための基準づくりの推進、緊急対応措置を想定した仕組みづくり及び別府市特定空家等除却推進事業補助の推進について施策を展開します。

1) 周知促進

①空家等の管理不全の解消を図る「別府市空き家相談会」の実施

管理不全の解消を促進するための相談会を年3回を目途に実施します。

相談会の開催は専門家（行政書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士等）を配置し、空家等の管理に関する情報提供や支援のあり方等提供し、話し合う機会の充実を図ります。

また、老朽家屋等特定空家の対象となり得る所有者が、土地及び建物の処分を考慮した相談の申し入れについては、宅地建物取引業協会等との連携により、管理不全の解消を図ります。

②空家等管理不全を解消する広報活動の取組み

空家等の管理不全の解消の一環として、啓発及び周知活動の充実を図ります。

啓発や周知活動を促進するため、所有者や管理者の義務、空家特措法の概要、相談窓口等を記載した啓発を促すためのパンフレット等を作成します。

また、市のホームページに空家対策に関するコーナーの設置や関係機関等での配布・閲覧等情報提供し、管理不全に関する広報活動を促進します。



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の推進

市民の生命、身体、財産及び生活環境への影響等危険性が高い特定空家等として認められるものについては、特措法を行使し、市民の安全・安心を守ることが求められます。

そのために、老朽化が進行し、早急に改善を図る必要性が高く、周辺への悪影響や危険をもたらすものについては、特定空家等の対象として改善指導を行います。

まず、初期指導の徹底を図り、改善の経過や所有者の状況等を踏まえ、特定空家等の認定を判断します。

また、特定空家等の判断基準は、適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づき判断するとともに、公平性、透明性を確保するため、定量的な判断基準を検討します。

② 緊急対応措置を想定した仕組みづくり

地震や台風等の災害、長年放置され危険な状態にある空家の倒壊等により、周辺住民への人的被害に陥る可能性の高い空家等、緊急的に危険を回避する際の対応について検討します。

③ 別府市特定空家等除却推進事業の推進

別府市では、平成28年度より「別府市特定空家等除却推進事業」を実施しています。

本事業は、管理不全な状態で放置され、補助対象物件に対し、除却を要する費用の一部を補助することにより、周辺の住環境等の悪化を改善し、安心なまちづくりの促進するものとして施策を推進します。