

第2章 大分市の空家等の現状と課題

- 第1章 計画策定の目的と位置づけ
- **第2章 大分市の空家等の現状と課題**
 - 1. 空家等の現状**
 - 1-2. 空家等を取り巻く社会的背景
 - 1-2. 大分市空家等実態調査
 - 1-3. 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査
 - 2. 第1期空家等対策計画の検証**
 - 3. 空家等対策を進めるうえでの課題**
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
- 第4章 具体的な取組
- 第5章 計画実現に向けて



第2章 大分市の空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

空家等を取り巻く現状を踏まえ、空家等対策を進めるうえでの課題を導くために、次の項目について整理します。「本市の人口等の推移及び将来推計」、「2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）」、「令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）」等により、空家等を取り巻く社会的背景について把握します。

大分市空家等実態調査については、本市における空家等の現状として、地区別の件数、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等、不良状態、空家等の建築年数をそれぞれ分析します。

また、大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査では、アンケート結果にみる空家等分布を把握します。

表 2-1 空家等の現状把握一覧

1-1. 空家等を取り巻く社会的背景

(1) 大分市の人口等の推移及び将来推計

- ① 人口推移
- ② 世帯数・世帯人数の推移
- ③ 地区別の人口・世帯の推移

(2) 2018（平成30）年住宅・土地統計調査（総務省）

- ① 全国の状況
- ② 住宅総数と世帯数の動向
- ③ 空き家数及び空き家率の動向
- ④ 空き家の種類別の動向
- ⑤ 住宅の形式と空き家の種類

(3) 高齢社会白書（内閣府）

(4) 令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

- ① 空き家等の建築時期
- ② 人が住まなくなった理由
- ③ 住宅を取得した経緯
- ④ 所有者の年齢
- ⑤ 空き家等の管理の頻度
- ⑥ 管理する上での課題
- ⑦ 利用意向
- ⑧ 賃貸・売却の意向がある場合の課題
- ⑨ 空き家にしておく理由

1-2. 大分市空家等実態調査

(1) 大分市空家等実態調査概要

(2) 大分市空家等実態調査結果

- ① 調査結果
- ② 地区別の空家等・周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等件数
- ③ 2020（令和2）年度における、2015（平成27）年度実態調査時の空家等の状況
- ④ 地区別の不良状態
- ⑤ 地区別の空家等の建築年

1-3. 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査

(1) アンケート調査概要

(2) 調査結果（抜粋）

(3) 考察（抜粋）

(4) アンケート結果にみる空家等分布

- ① 管理はどのくらいの頻度で行っているか
- ② 建物の今後（5年間程度）について

1-1. 空家等を取り巻く社会的背景

(1) 大分市の人口等の推移及び将来推計

① 人口推移

国勢調査に基づく老年人口は増加傾向にあり、2015（平成 27）年には高齢化率が約 25%を占めています。また、このままの状況で人口が推移していけば、2015（平成 27）年から 2045（令和 27）年までの 30 年間で、総人口は約 4.4 万人減少し、43.4 万人になると予想されています。一方、老年人口は約 3.9 万人増加し、高齢化率は約 36%に達すると予測されています。

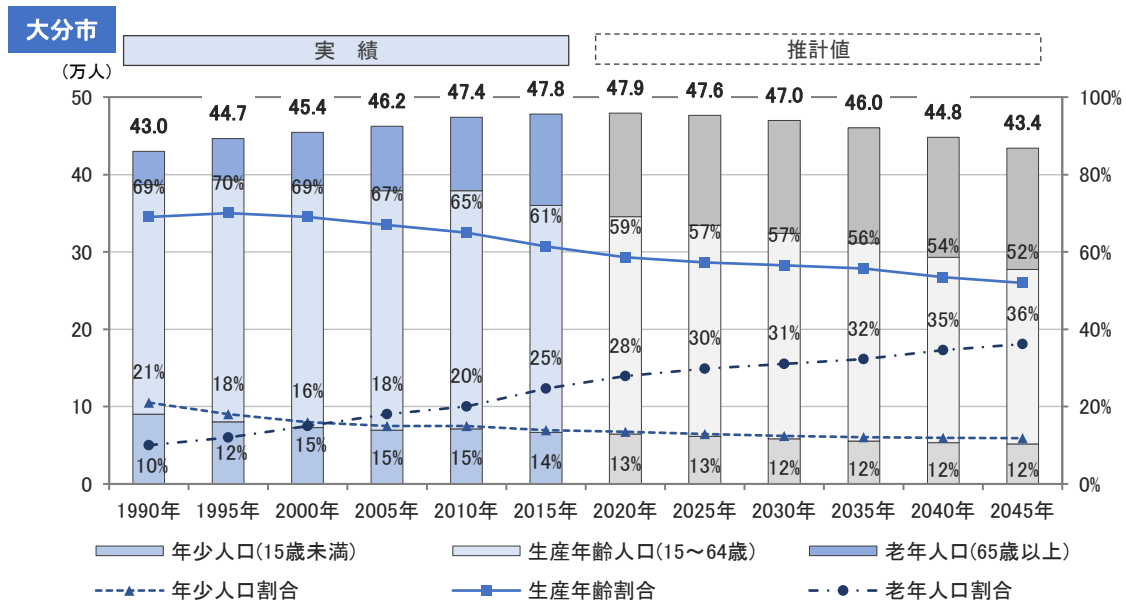


図 2-1 大分市の将来人口推計

資料:2015 年までは総務省統計局「国勢調査」(2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計)

※2020 年における国勢調査の実績値は、47.5 万人(令和 3 年 11 月発表)

※2000 年以前の人口は、旧佐賀関町、旧野津原町の人口を含む

② 世帯数・世帯人数の推移

世帯数は増加傾向にあり、2020（令和 2）年は 5 年前に比べ 10,456 世帯増え、224,536 世帯となっています。世帯人数は減少傾向にあり、2020（令和 2）年には 2.1 人となります。

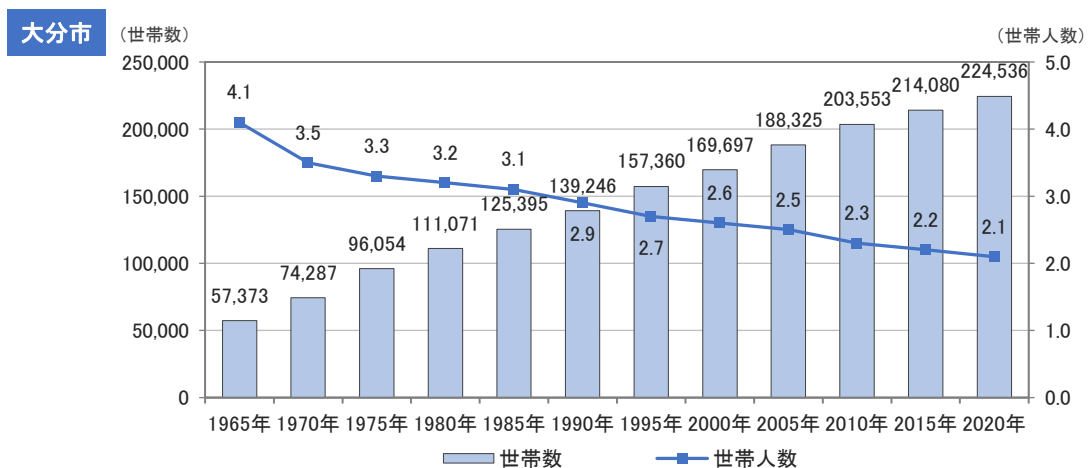


図 2-2 大分市の世帯数・世帯人数の推移

資料:住民基本台帳(大分市)



③ 地区別の人口・世帯の推移

人口を地区別にみると最も多いのは大分地区であり、続いて穂田、鶴崎地区となっています。また、これまでの人口の推移をみると、大分、鶴崎、大在、坂ノ市地区は増加傾向がみられるものの、大南、穂田、佐賀関、明野地区は減少傾向が表れています。

世帯数の推移では、大分、鶴崎、穂田、大在、坂ノ市地区では増加傾向がみられ、佐賀関地区においては減少傾向を示し、その他の地区はほぼ横ばいとなっています。

大分市

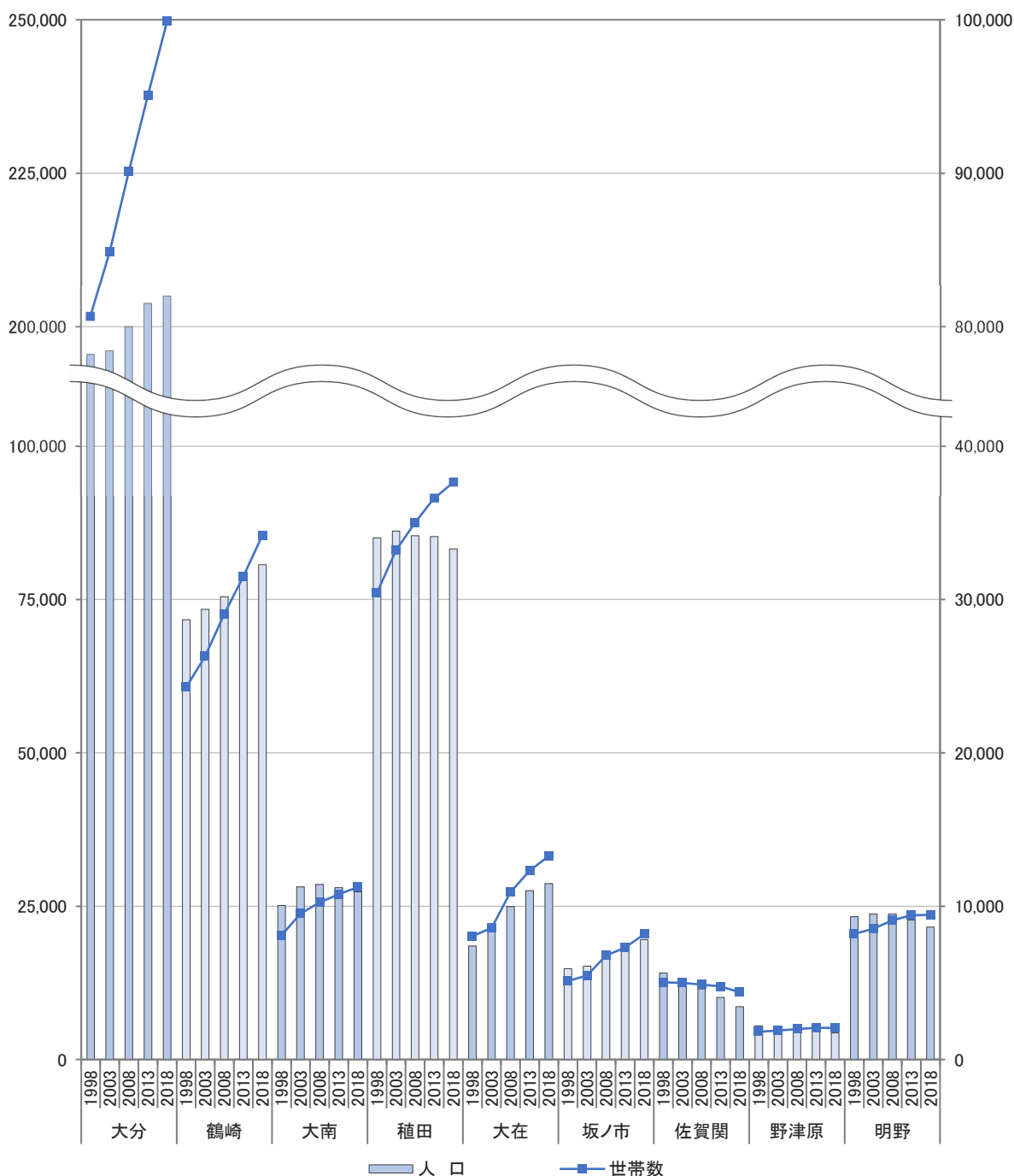


図 2-3 大分市の地区別人口・世帯の推移

(2) 2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

5年ごとに実施される「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」という。）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されます。

① 全国の状況

全国の総住宅数は 6,241 万戸であり、5年前に比べ、178（2.9%※¹）万戸増加しています。また、空き家数は 849 万戸と5年前と比べ、29 万戸（3.5%※²）増加、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、13.6%と 0.1 ポイント上昇し、過去最高となっています。

※1:「住宅総数」の 2013(平成 25)年から 2018(平成 30)年における増加率

※2:「空き家数・空き家率」の 2013(平成 25)年から 2018(平成 30)年における増加率

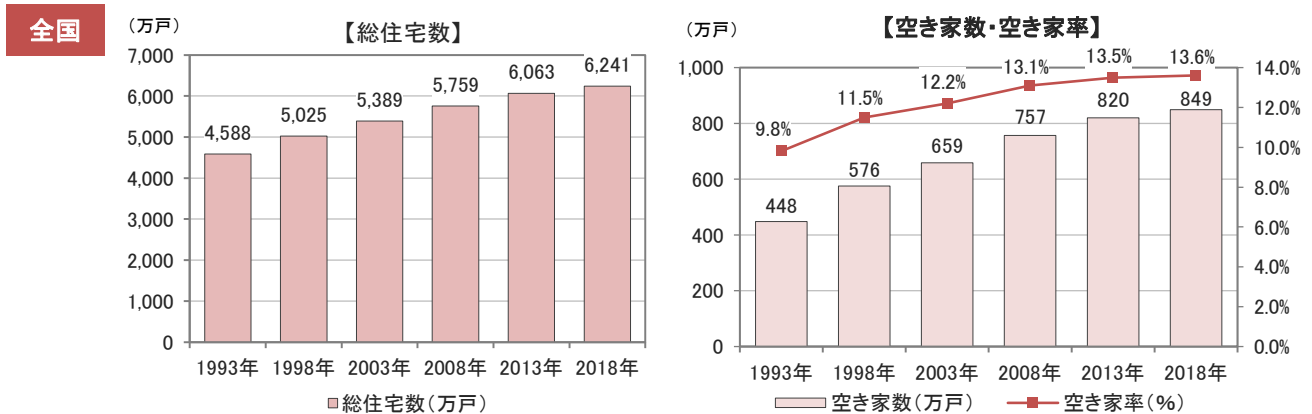
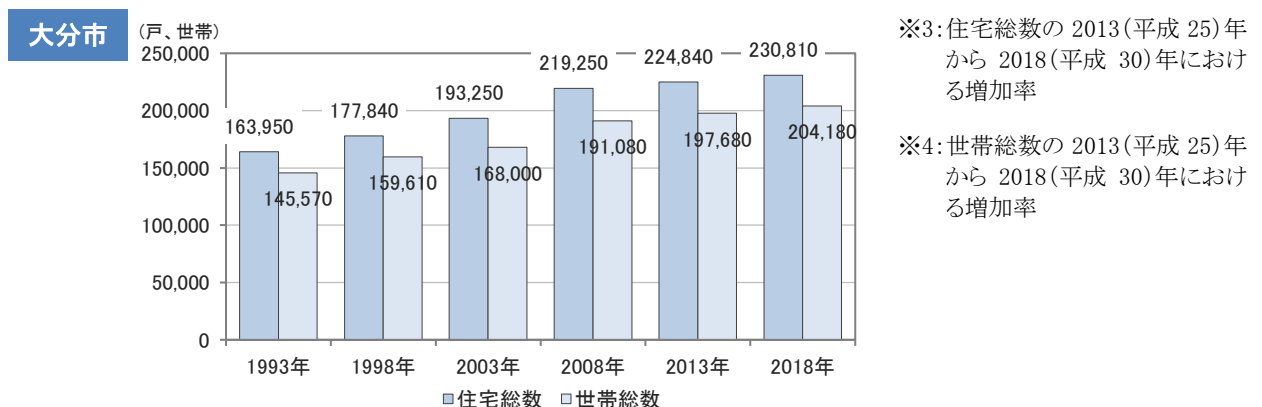


図 2-4 総住宅数及び空き家数、空き家率の推移

資料:2018(平成 30)年住宅・土地統計調査(総務省)

② 住宅総数と世帯数の動向

本市の住宅総数は約 23 万戸となっており、5年前に比べ約 6,000 戸（2.6%※³）増加し、世帯総数は約 20 万 4 千世帯であることから、5年前に比べ 6,500 世帯（3.2%※⁴）増加しています。住宅及び世帯数が増加しているとともに、住宅総数が世帯総数を上回る状態が続いています。



※3:住宅総数の 2013(平成 25)年から 2018(平成 30)年における増加率

※4:世帯総数の 2013(平成 25)年から 2018(平成 30)年における増加率

図 2-5 総住宅数と世帯数の動向

資料:2018(平成 30)年住宅・土地統計調査(総務省)



③ 空き家数及び空き家率の動向

本市の空き家総数は27,100戸となっています。1993（平成5）年から25年間の推移をみると、15,840戸から27,100戸と約1.7倍に増加、空き家率については約9.7%から約11.7%となっています。また、2013（平成25）年から2018（平成30）年にかけてみると、空き家総数は、380戸増加、空き家率については、約11.9%から約11.7%と横ばい傾向を示しています。

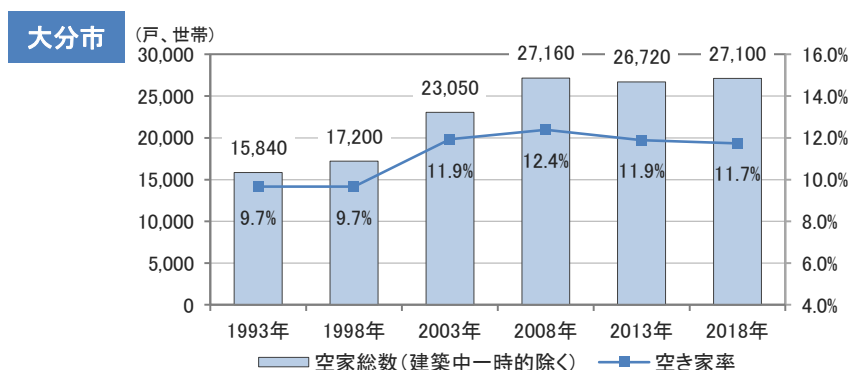


図 2-6 空き家数及び空き家率の動向

資料:2018(平成30)年住宅・土地統計調査(総務省)

④ 空き家の種類別の動向

空き家の種類別※の割合を【全国・県・市比較】でみると、「その他の住宅」は、全国では41.1%、大分県では49.8%、本市では33.6%となっています。また、「賃貸用の住宅」は、全国では51.0%、大分県では43.1%となっているのに対し、本市では61.3%と高くなっています。

【大分市における空き家の推移】について、2013（平成25）年と2018（平成30）年と比較すると「賃貸用の住宅」が減少から増加に転じたことから空き家総数は増加しています。「その他の住宅」については、2013（平成25）年と2018（平成30）年までの間、減少傾向にあります。

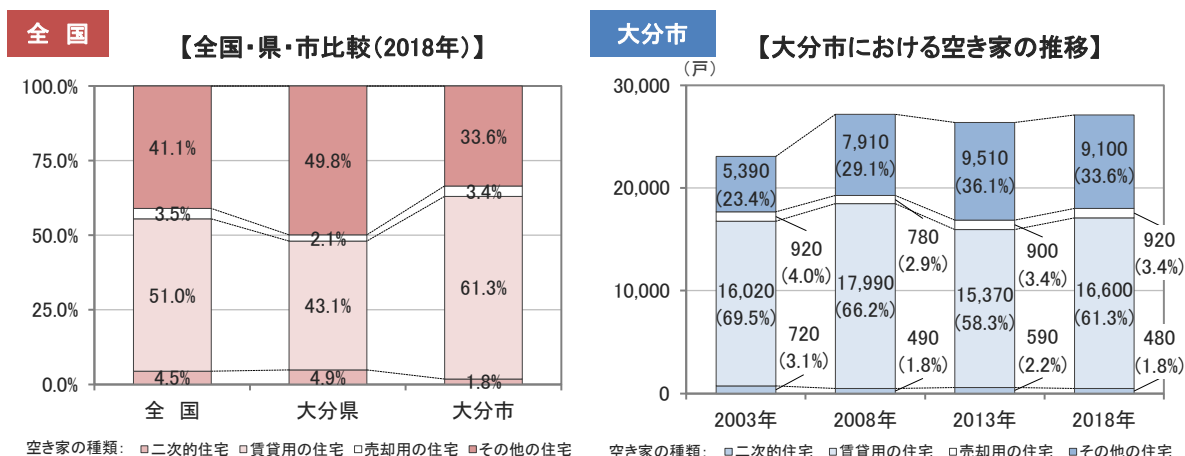


図 2-7 空き家の種類別の動向

資料:2018(平成30)年住宅・土地統計調査(総務省)

※二次的住宅:別荘やセカンドハウスになっている住宅

※賃貸用の住宅:新築・中古問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※売却用の住宅:新築・中古問わず、売却のために空き家になっている住宅

※その他の住宅:上記以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

⑤ 住宅の形式と空き家の種類

本市の一戸建の空き家では、73%の空き家が「その他の住宅」となっています。一方で、長屋建・共同住宅・その他の空き家では「賃貸用の住宅」が81%と多くを占めていることから、住宅の形式によって空き家の種類が異なることがわかります。

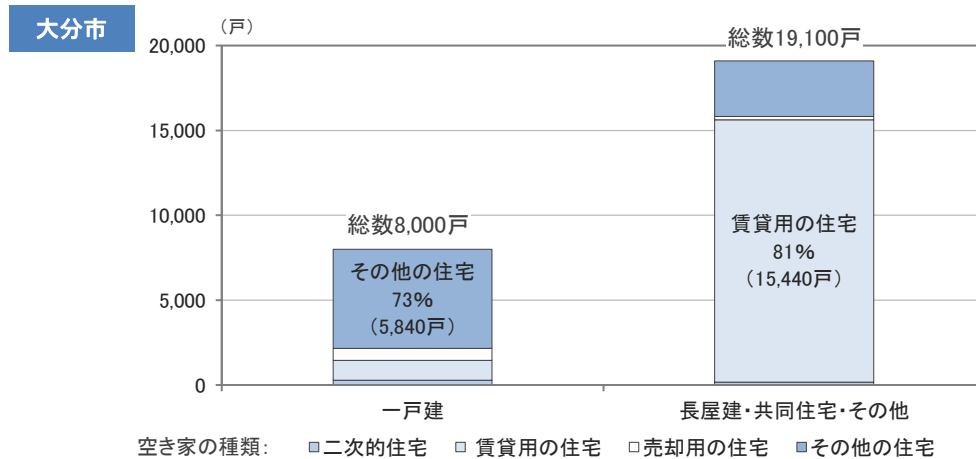


図 2-8 住宅の形式と空き家の種類

資料:2018(平成30)年住宅・土地統計調査(総務省)

(3) 高齢社会白書（内閣府）

2015（平成27）年度から2019（令和元）年度までの高齢社会白書による、要介護者の施設の利用状況の全国的な推移を表しています。

サービスの利用状況を人数でみると、最も利用する割合の多い「居宅（介護予防）サービス」は、僅かながら減少しつつも横ばいで推移し、「地域密着型（介護予防）サービス」「施設サービス」においては増加傾向がみられます。その内「施設サービス」を利用する高齢者は2019（令和元）年には、2015（平成27）年から5万人増加し、95万人となっています。

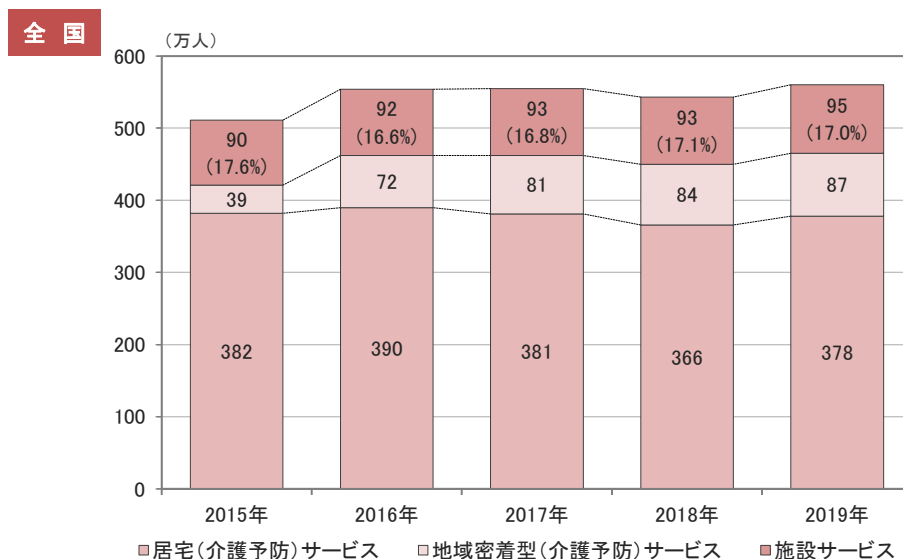


図 2-9 要介護者の施設の利用状況



(4) 令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

本調査は、1980（昭和 55）年よりほぼ5年ごとに、「空家実態調査」として継続的に実施してきたものですが、2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）において、世帯が回答する調査票に「居住世帯のない住宅（空き家）」についての調査項目が新たに追加されたことから、本調査についても調査対象・方法を見直し、名称を「空き家所有者実態調査」と改め実施しています。

今回は、調査の対象で抽出した世帯について、住宅地図との照合により、当該世帯の連絡先等を把握し、2019（令和元）年 11 月～2020（令和 2）年 1 月にかけて、郵送により調査票を配布して、調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施しています。

※本調査では、平成 30 年住宅・土地統計調査（平成 30 年 10 月 1 日現在）の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）」を所有している」と回答した世帯を調査対象としています。

※総数 N と各項目の合計が一致しないケースが生じます。

① 空き家等の建築時期

空き家等の建築時期について、総数で「昭和 46～55 年（1971～1980 年）」が 27.0%、1980（昭和 55）年以前のを合わせると 69.1%となっています。空き家の種類別においては、1980（昭和 55）年以前の割合をみると、売却用は 73.2%、貸家用は 56.9%、二次的住宅・別荘用が 52.4%となっているのに対し、その他は建築時期が古い住宅の割合が大きく、77.5%となっています。

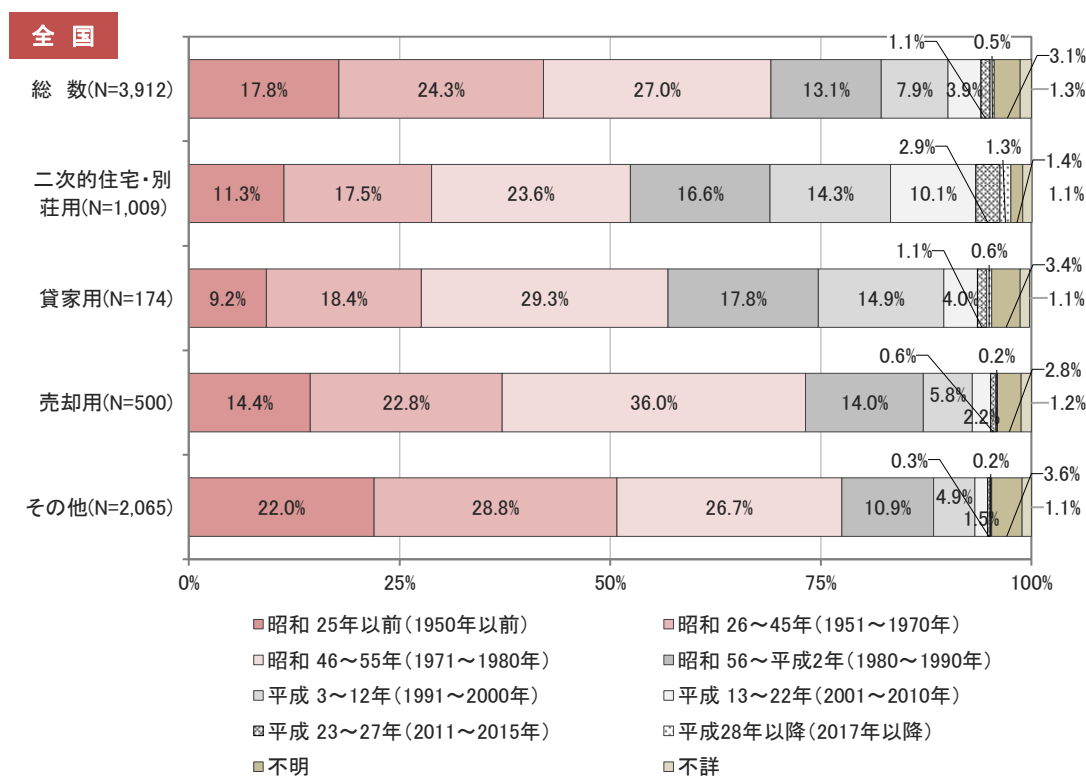


図 2-10 空き家等の建築時期（総数・利用状況別）

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

② 人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「別の住宅に転居」が41.9%と最も多く、次いで「死亡」が40.1%となっています。

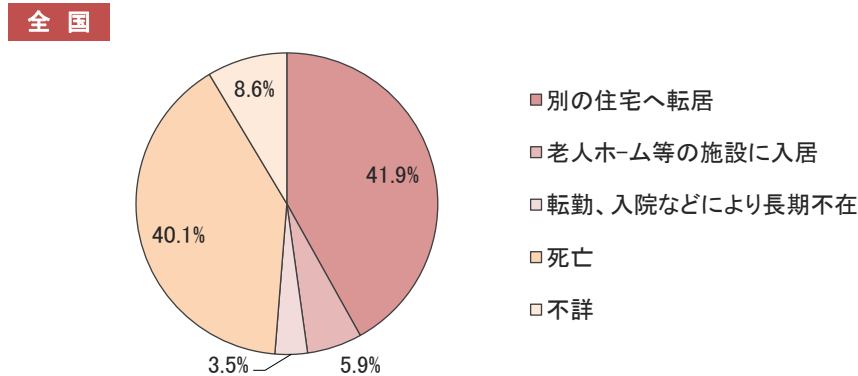


図 2-11 人が住まなくなった理由

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)

③ 住宅を取得した経緯

住宅を取得した経緯については、全体のうち「相続」が54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%の順になっています。また、それを居住世帯のない住宅別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、58.7%となっています。

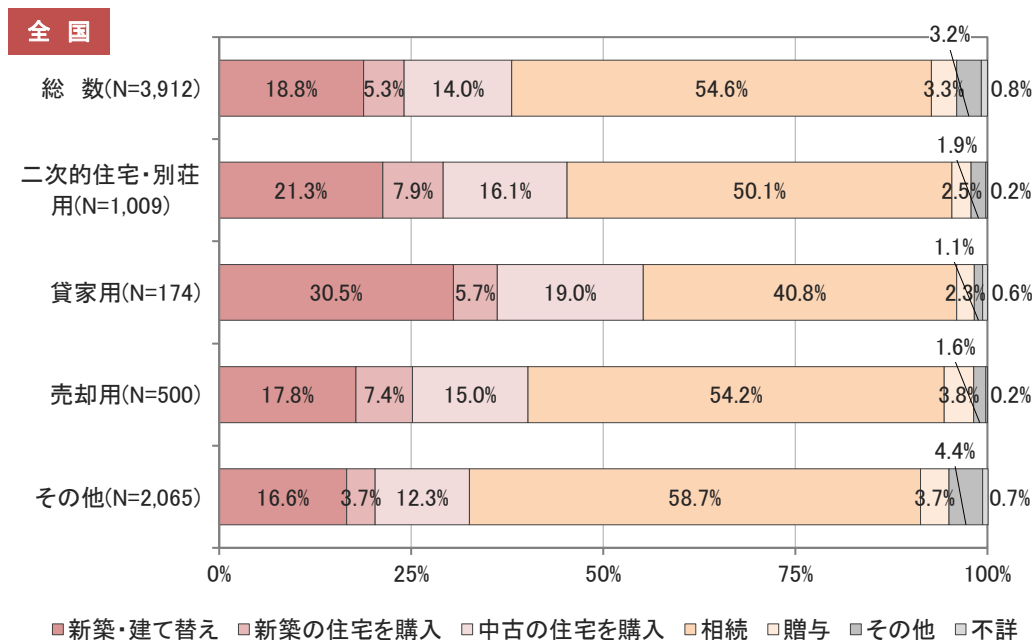


図 2-12 住宅を取得した経緯

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)



④ 所有者の年齢

所有者の年齢については、「65～74 歳」が 41.0%となっており、「75 歳以上」の 20.7%と合わせて、65 歳以上の高齢者が 61.7%を占めています。

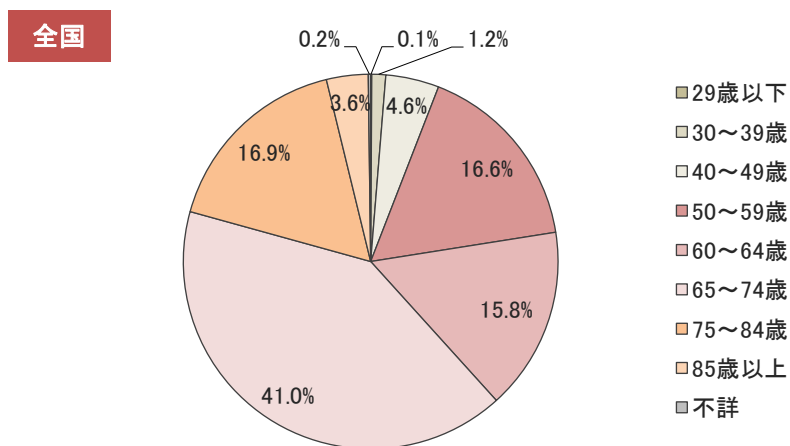


図 2-13 所有者の年齢

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)

※総数の数値のみを抜粋

⑤ 空き家等の管理の頻度

管理者がいる空き家についての管理の頻度は、「月に1～数回」が全体のうちの 36.4%と最も多い一方で、「年に1～数回」が 24.7%と全体の約 1/4 を占めています。

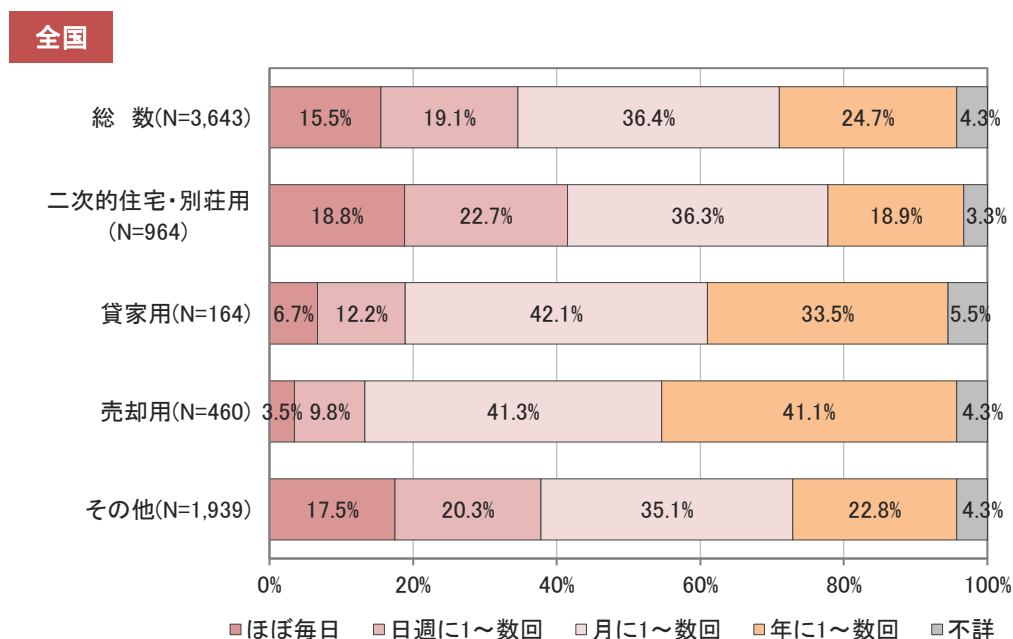


図 2-14 空き家等の管理の頻度

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)

⑥ 管理する上での課題

管理する上での障害・課題について総数でみると、「課題はない」が30.2%、「管理の作業が大変」が29.8%「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が26.0%などとなっています。

また、所有者の自宅から空き家の所在地までの距離別にみると、片道1時間を超えると「遠方に住んでいるので管理が困難」の割合が大きくなっており、「車・電車などで1時間超～3時間以内」が51.1%、「車・電車などで3時間超」が72.0%となっています。一方、距離が近いほど「課題はない」の割合が大きくなっており、「徒歩圏内」が42.8%、「車・電車などで1時間以内」が28.3%となっています。

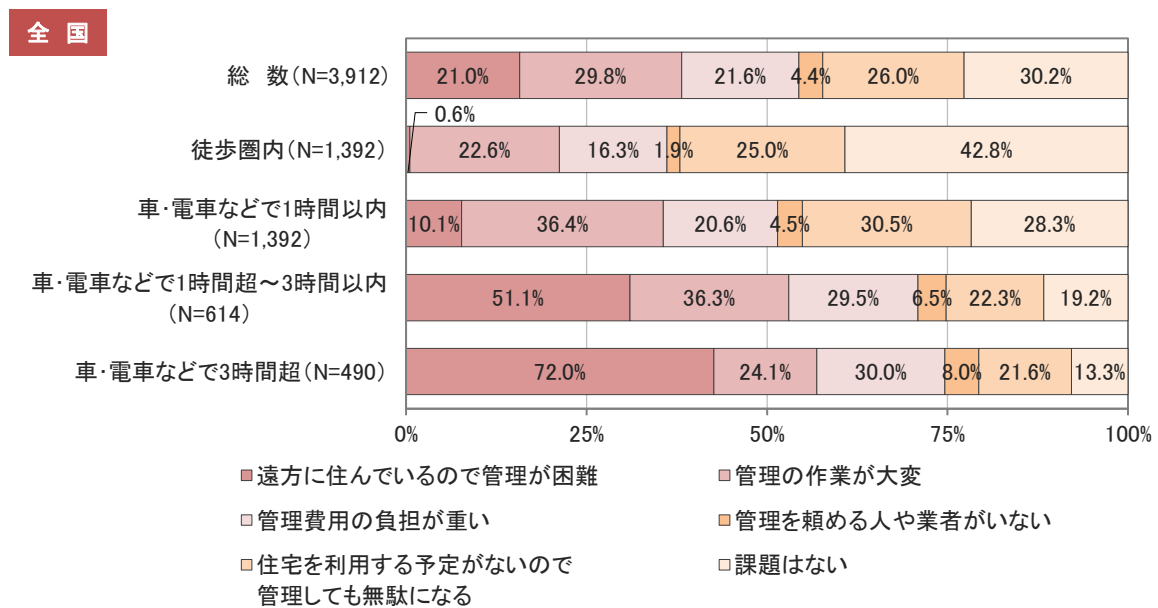


図 2-15 管理する上での課題

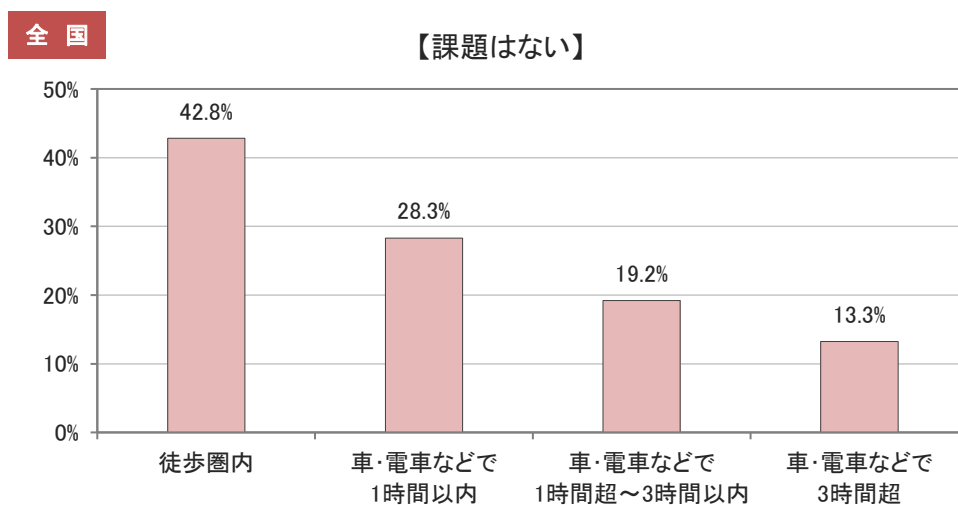


図 2-16 居住地からの所要時間

資料：令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)



⑦ 利用意向

今後5年程度のうちの利用意向については、「空き家にしておく（物置を含む）」が最も多く28.0%、次いで「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%、「取り壊す」が13.2%、「住む（リフォームまたは建て替えて住む場合を含む）」が7.0%などとなっています。

居住世帯のない住宅別にみると、その他の住宅では、「空き家にしておく（物置を含む）」の割合が44.6%と大きいほか、「取り壊す」の割合も21.9%となっています。

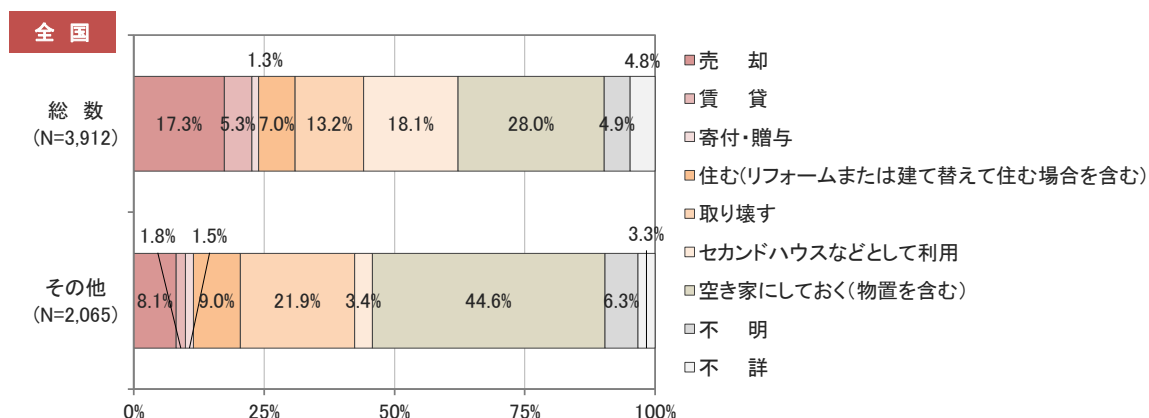


図 2-17 利用意向

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)

※「総数」及び「その他」の数値のみを抜粋

⑧ 賃貸・売却の意向がある場合の課題

「⑦ 利用意向」の中で、今後「賃貸する」または「売却する」としたものについて、その課題は「買い手・借り手の少なさ」が42.3%と最も多く、次いで「住宅の傷み」が30.5%、「設備や建具の古さ」が26.9%、「リフォーム費用」が21.4%の順になっています。また、「住宅の傷み」「設備や建具の古さ」「リフォーム費用」に関しては、改修に費用が生じることから、賃貸・売却が進まない要因と考えられます。

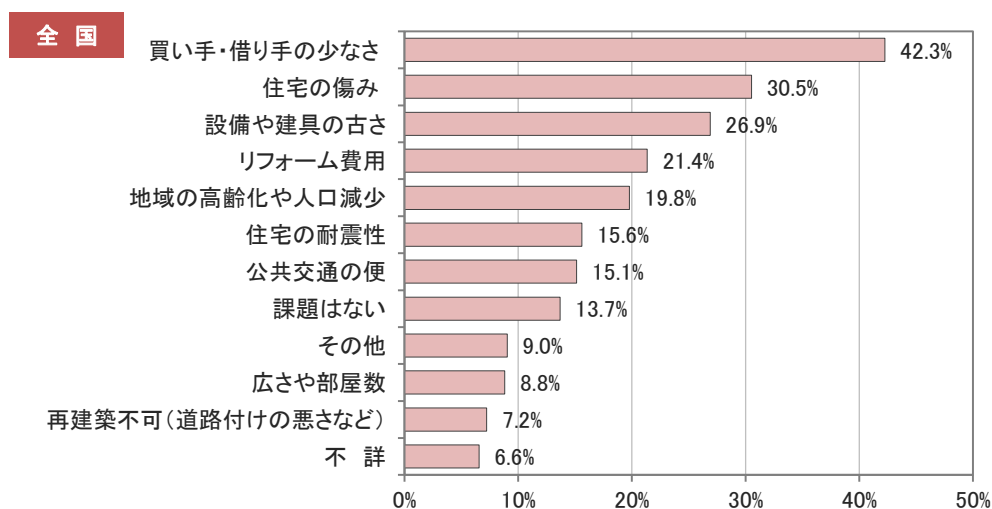


図 2-18 賃貸・売却の意向がある場合の課題

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)

⑨ 空き家にしておく理由

「⑦ 利用意向」の中で、今後「空き家にしておく」としたものについて、その理由は、「物置として必要」が60.3%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が33.8%の順となっています。

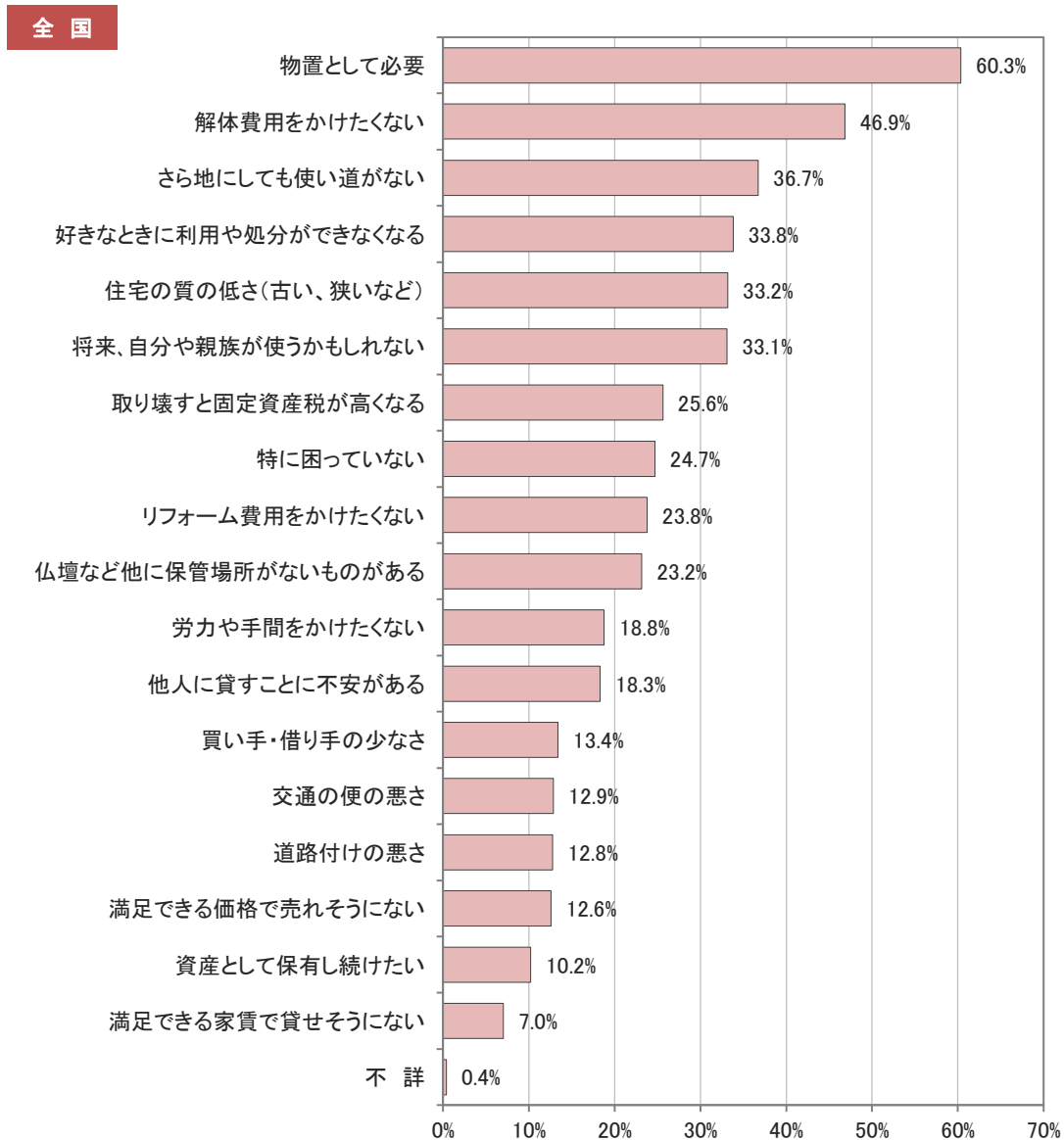


図 2-19 空き家にしておく理由

資料: 令和元年度空き家所有者実態調査(国土交通省)



1-2. 大分市空家等実態調査

(1) 大分市空家等実態調査概要

2020（令和2）年度において、2015（平成27）年度の空家等実態調査により把握した空家等やその後新たに発生した空家等について、現地で調査員が外観目視により建築物の老朽の程度、現状把握及び周囲に対する危険度を調査しました。

また、把握した空家等については、建物の老朽の程度や周辺環境への影響をもとに「周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等」と「その他の空家等」に分けて集計を行いました。

なお、調査対象の建築物は住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等も含んでおり、1棟に複数戸ある場合は、全ての住戸において居住等の使用がない建築物のみを空家等としています。

(2) 大分市空家等実態調査結果

① 調査結果

「表 2-2 大分市空家等実態調査結果」に示すように、本市全域における空家等と判断した件数は、2015（平成27）年度の調査では 3,138 件でしたが、2020（令和2）年度の調査では 3,408 件となっています。また、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等については、2015（平成27）年度の 451 件に対し、2020（令和2）年度の調査では 620 件となっています。

本市全域における空家等の件数 3,408 件について、前回調査結果の 3,138 件と比較すると 270 件増加しています。

空家等の件数を地区別にみると、最も多いのが大分地区の 1,412 件、続いて佐賀関地区の 561 件、鶴崎地区の 361 件、植田地区の 357 件となっています。特徴として、約 10 万 2 千世帯が集中する大分地区の空家等の数が突出している点、そして世帯数の比較的少ない佐賀関地区が 561 件を占めている点などがあげられます。

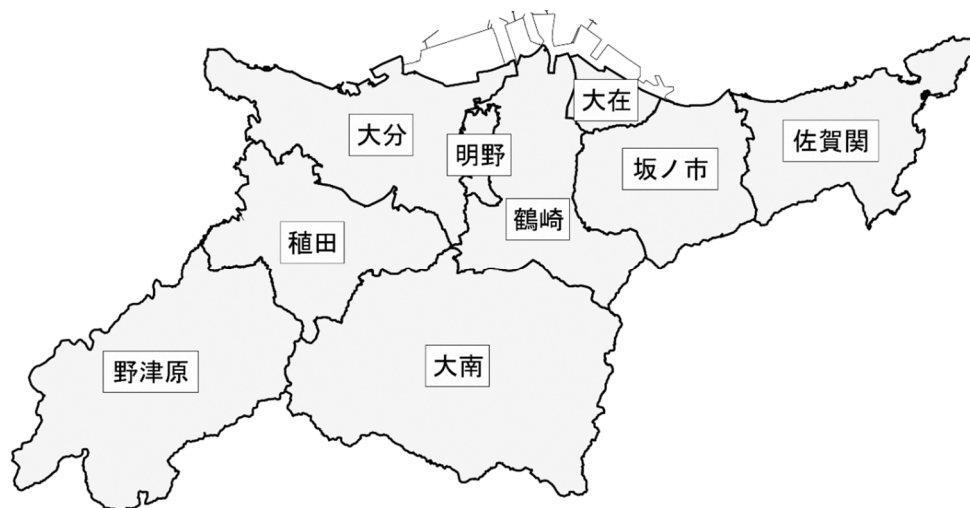
周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等の傾向をみると、大分市全域で 620 件となっており、前回調査結果の 451 件と比較すると 169 件増加しています。地区別では、大分地区の 190 件が最も多く、佐賀関地区の 144 件、大南地区の 76 件、鶴崎地区の 58 件、坂ノ市地区の 50 件と続きます。

表 2-2 大分市空家等実態調査結果

地域名	調査年度	世帯数 （世帯）	空家等 （件）	その他空家等　（右記以外）			周辺に悪影響を及ぼす可能性有		
					2015 調査時の 空家等	2020 調査時の 新たな空家等		2015 調査時の 空家等	2020 調査時の 新たな空家等
市全域	2015	214,080	3,138	2,687	2,687		451	451	
	2020	224,536	3,408	2,788	1,351	1,437	620	469	151
大分	2015	97,181	1,213	1,082	1,082		131	131	
	2020	102,036	1,412	1,222	484	738	190	131	59
植田	2015	37,107	295	272	272		23	23	
	2020	37,959	357	321	124	197	36	20	16
鶴崎	2015	32,563	393	336	336		57	57	
	2020	35,339	361	303	153	150	58	33	25
大在	2015	12,590	77	69	69		8	8	
	2020	13,595	56	46	19	27	10	10	0
大南	2015	10,914	283	225	225		58	58	
	2020	11,389	264	188	130	58	76	67	9
明野	2015	9,420	74	70	70		4	4	
	2020	9,397	62	51	26	25	11	9	2
坂ノ市	2015	7,610	172	134	134		38	38	
	2020	8,477	188	138	79	59	50	42	8
佐賀関	2015	4,626	506	402	402		104	104	
	2020	4,257	561	417	283	134	144	116	28
野津原	2015	2,069	125	97	97		28	28	
	2020	2,087	147	102	53	49	45	41	4

※地域については、2020(令和2)年度の各地域における世帯数の多い順で記載

※各地域において、上段は 2015(平成 27)年度調査結果 下段は 2020(令和 2)年度調査結果を記載





② 地区別の空家等・周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等件数

2020（令和2）年度の空家等件数をみると、世帯数の多い大分地区において空家等件数が著しく多く、次いで比較的世帯数が少ない地区である佐賀関地区の空家等が多い結果を示しています。

人口の多い地区の特定空家等については、周辺へ悪影響を及ぼす可能性が高く、早期に対策を講じる必要があります。

また、大分、植田、鶴崎、大在、坂ノ市地区は、世帯数が増加傾向にある地区であるため、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等の推移について、今後の動向を注視する必要があります。

比較的世帯数が少ない佐賀関、野津原地区は、それぞれの地域特性を考慮した対応が必要とされ、その中でも佐賀関地区については、空家等が多く、海沿いの平地部に家屋が密集していることを踏まえ対応していくことが求められます。

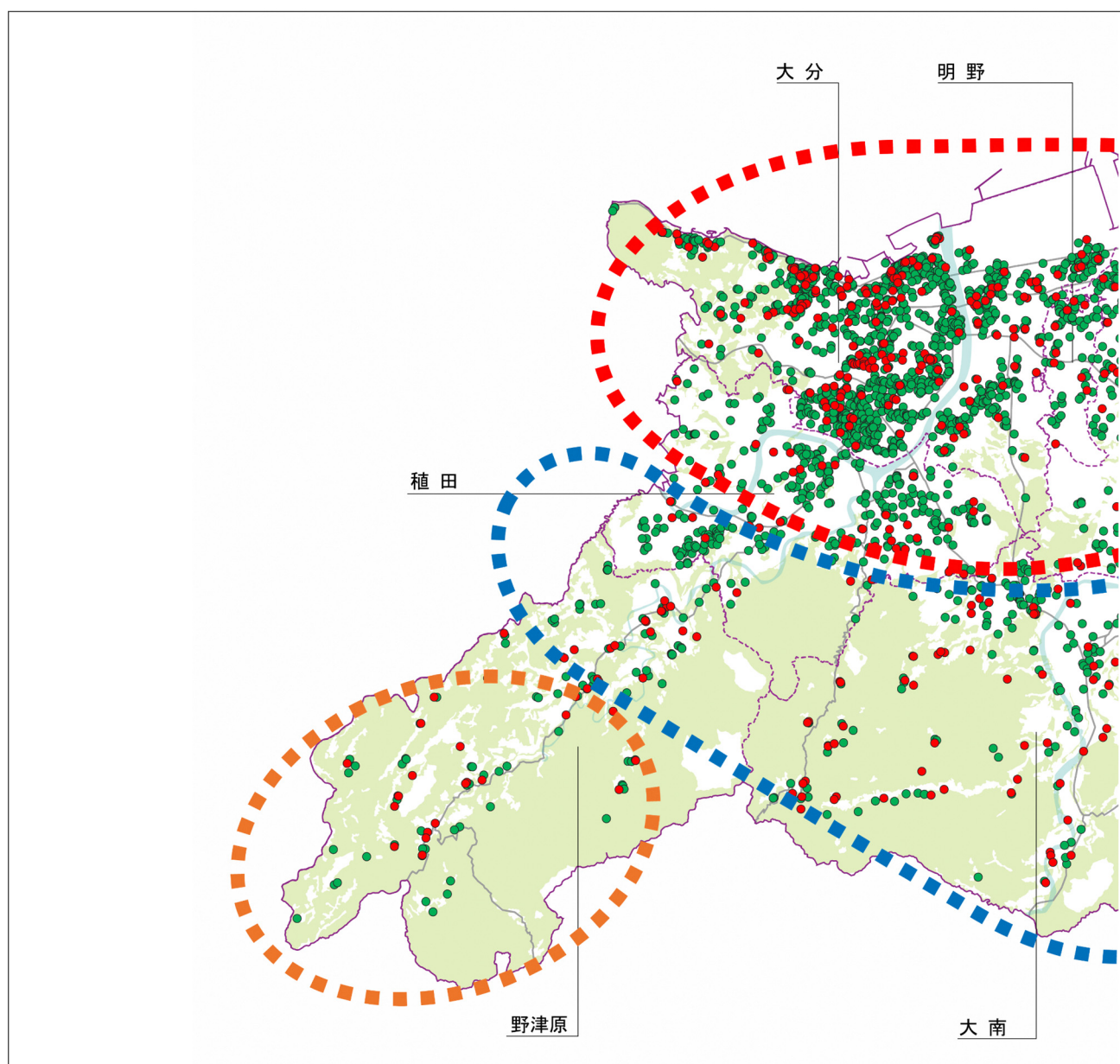


図 2-20 空家等の分布状況

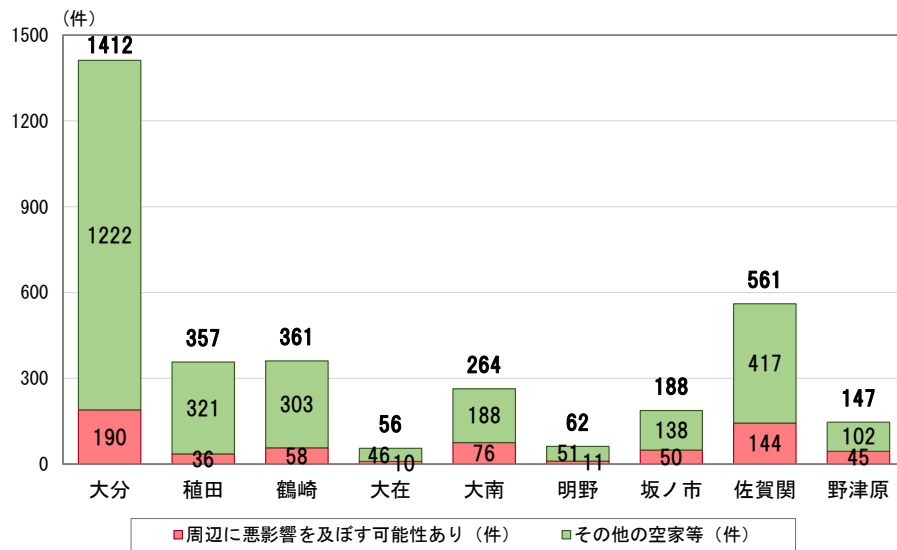
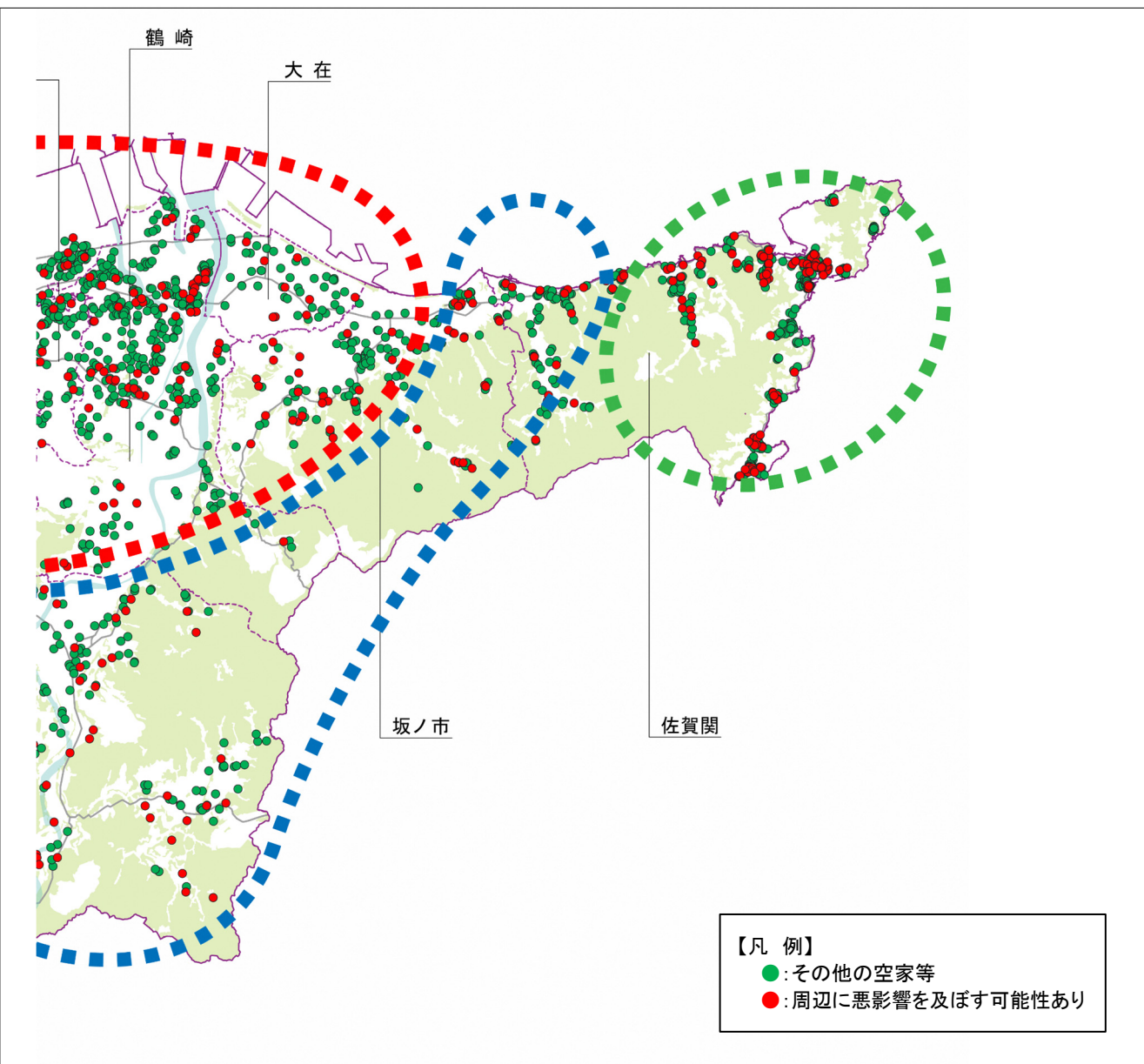


図 2-21 2020(令和 2)年度 空家等件数



資料: 2020(令和2)年度大分市空家等実態調査



③ 2020（令和2）年度における、2015（平成27）年度実態調査時の空家等の状況

2020（令和2）年度における、2015（平成27）年度実態調査時の空家等の状況について、本市全域の58%が空家等として放置されているものの、26%は「建物なし」や「新築建替」となっています。

空家等の「建物なし」や「新築建替」の状況について地区別にみると、植田・大在地区の33%が最も高く、大分地区の32%、鶴崎地区の31%と続き平野部の地域に見られます。

一方、空家等として放置している割合は、佐賀関地区の79%が最も高く、野津原地区の75%、大南・坂ノ市地区の70%と続き、山間部に位置する地域に分布しています。

人口や世帯数が多い地域では、3割程度の空家等は解体や建替が行われ、2割程度は利活用されていますが、人口減少が進む地域では空家等のまま放置されている状況にあります。

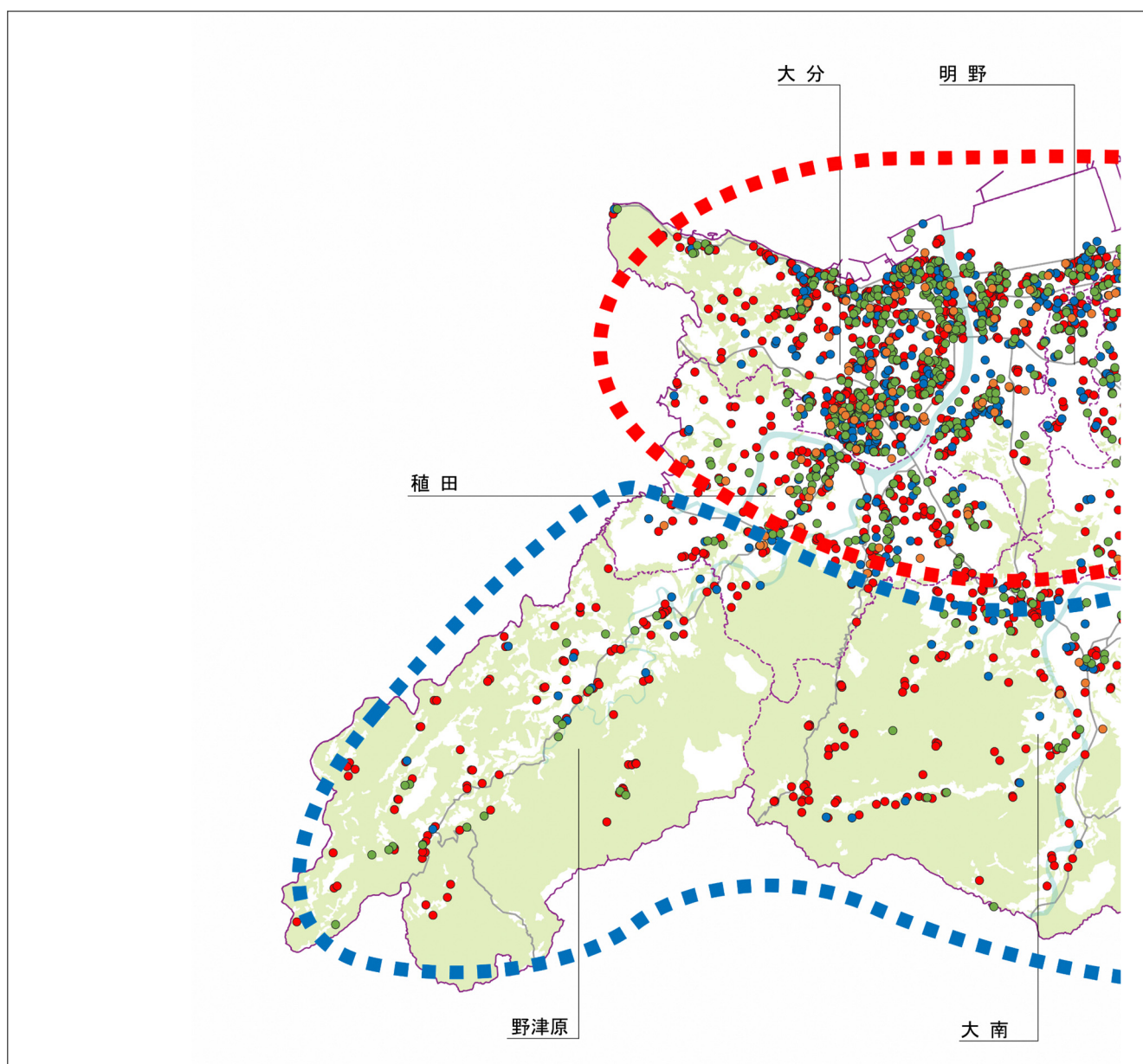


図 2-22 空家等の分布状況

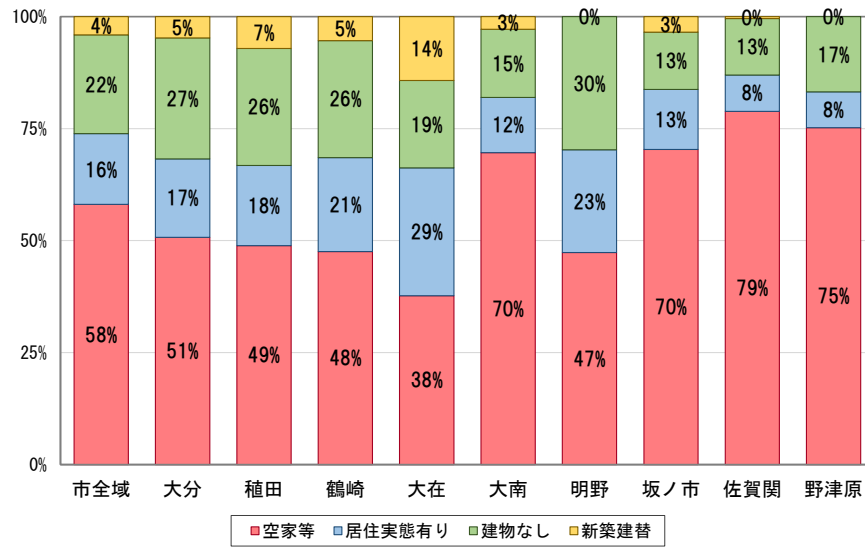
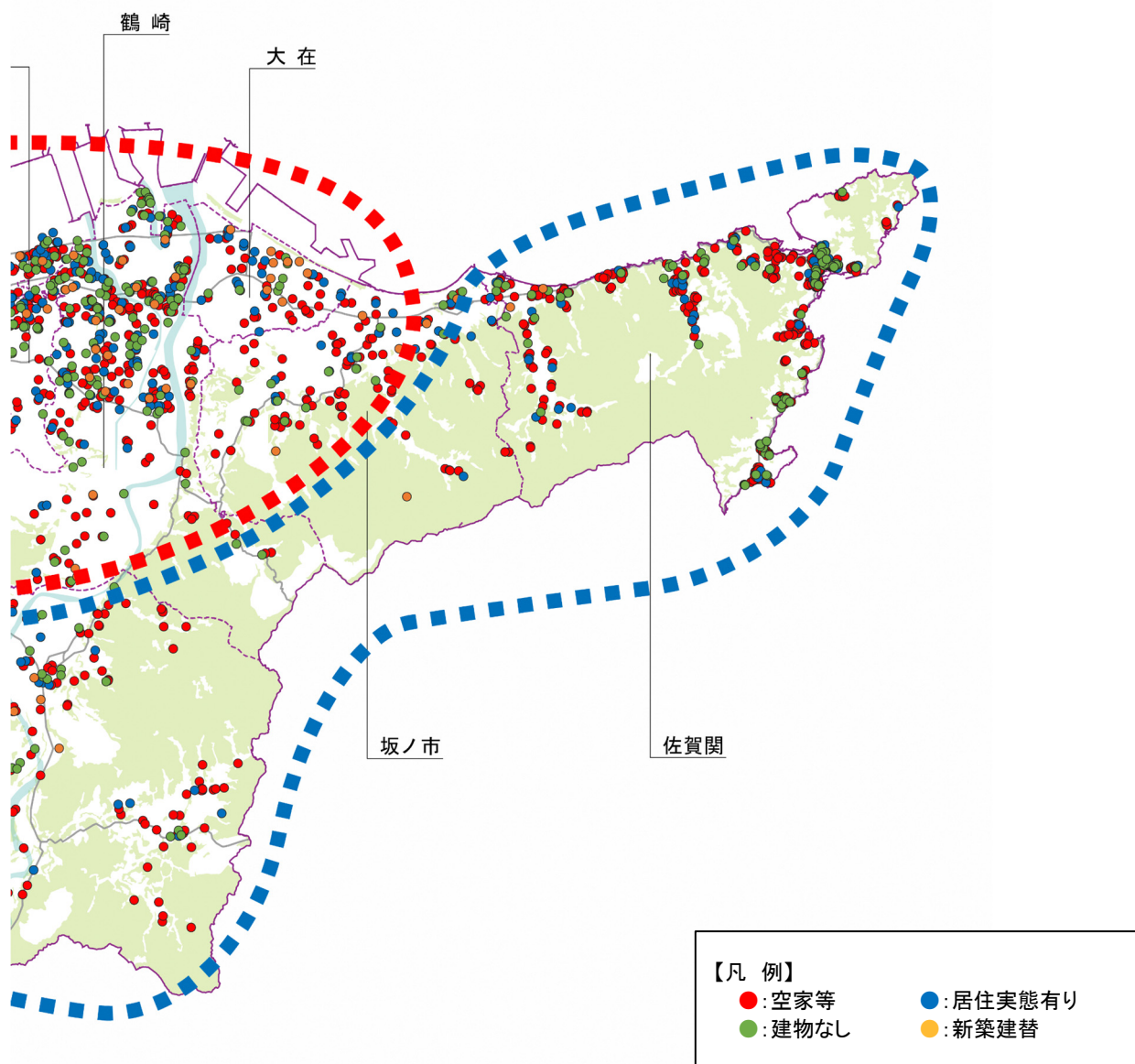


図 2-23 2020(令和2)年度における、2015(平成27)年度実態調査時の空家等の状況



資料: 2020(令和2)年度大分市空家等実態調査



④ 地区別の不良状態

不良状態の割合比較をみると、全体として「軽度な不良状態」次いで「そのまま入居可能」の占める割合が高い傾向を示しています。

地区別にみると、「そのまま入居可能」「軽度な不良状態」の空家等は平野部に分布しており、大分、植田、鶴崎、大在地区は「そのまま入居可能」が約4割を占めています。一方、「重度な不良状態」の空家等は、山間部に分布しており、大南、坂ノ市、野津原では約1割を占めています。

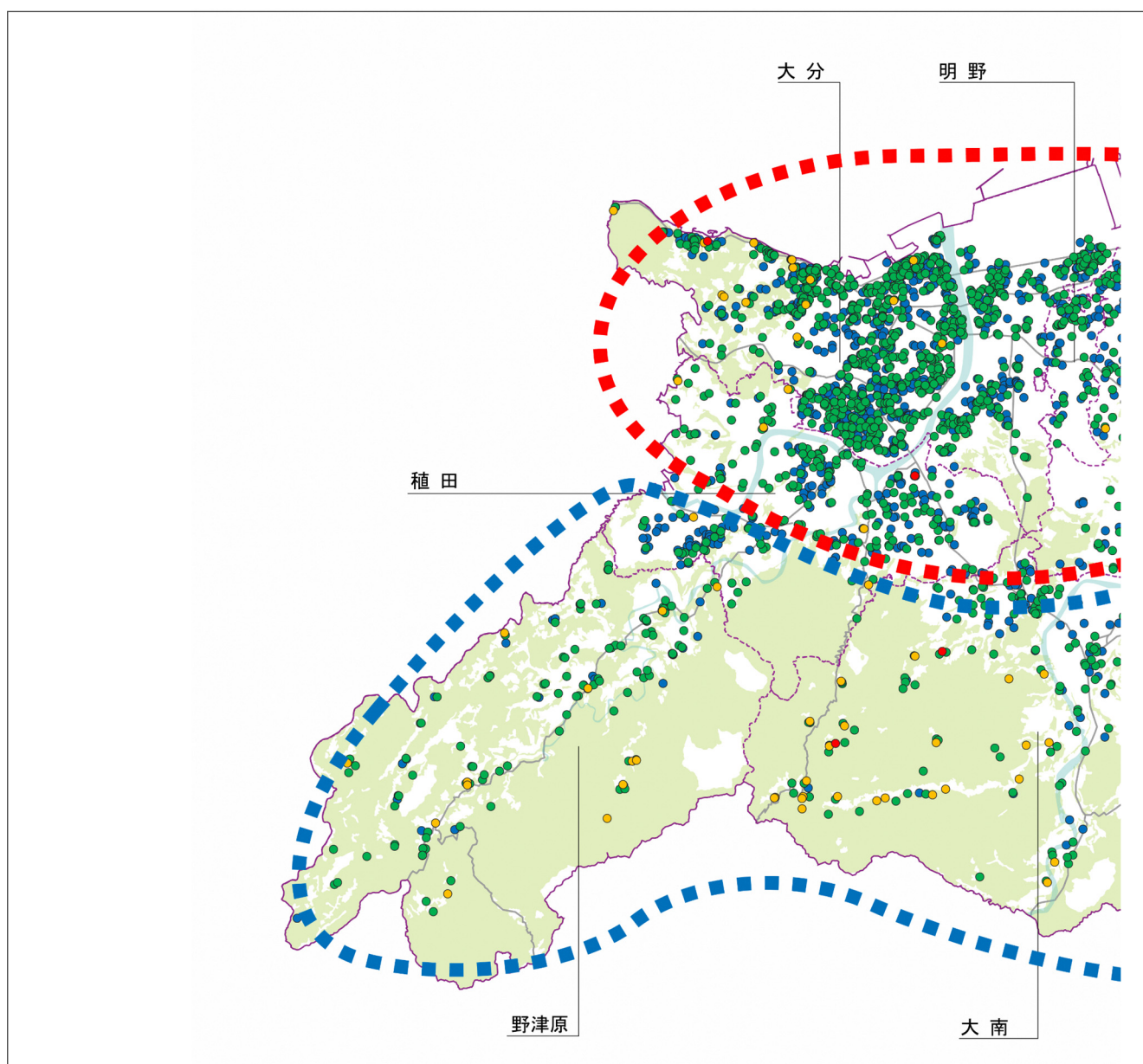


図 2-24 不良状態別の空家等分布状況

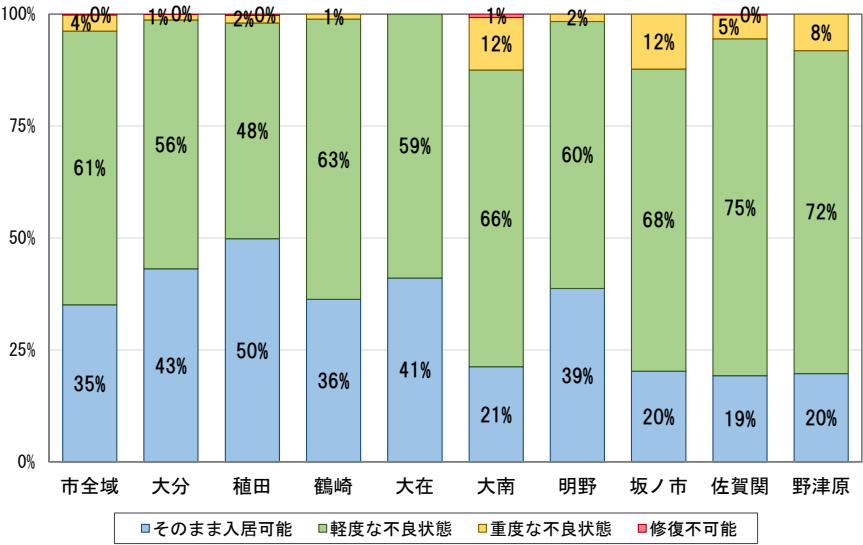
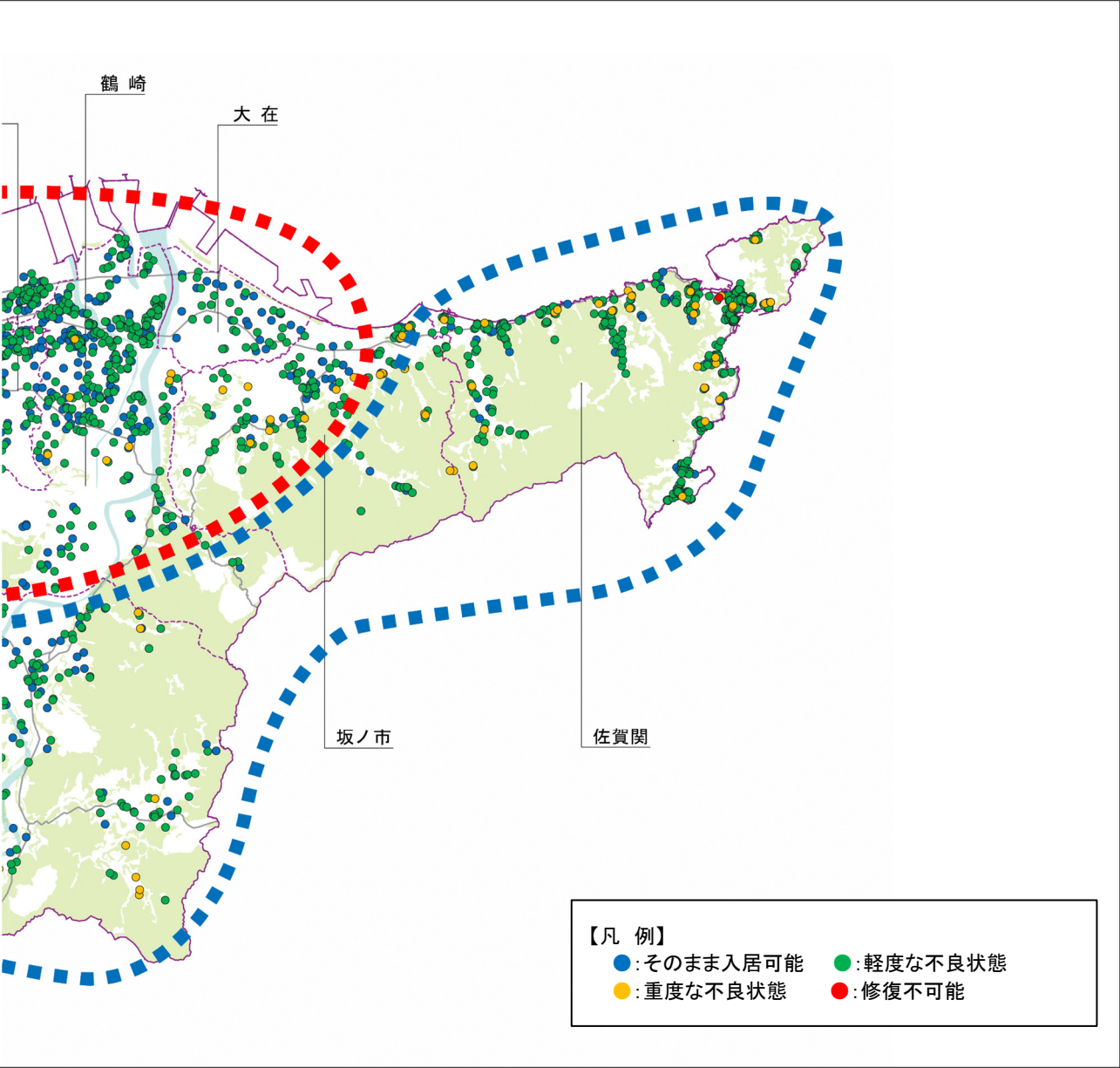


図 2-25 不良状態の割合比較



資料:2020(令和2)年度大分市空家等実態調査



⑤ 地区別の空家等の建築年

建築年の割合比較において、「不明」を除く空家等の建築年の傾向をみると、全体として「昭和35～54（1960～1979）年」が高い傾向を示しています。

地区別にみると大分地区（大分川より西側）、山間部に位置する大南、坂ノ市、佐賀関、野津原地区で「昭和34（1959）年以前」の占める割合が高くなっています。また、大在地区では、「昭和55年～平成11（1980～1999）年」「平成12（2000）年以降」が36%となっており、他の地区と比べて比較的建築年が新しい空家等の占める割合が高くなっています。

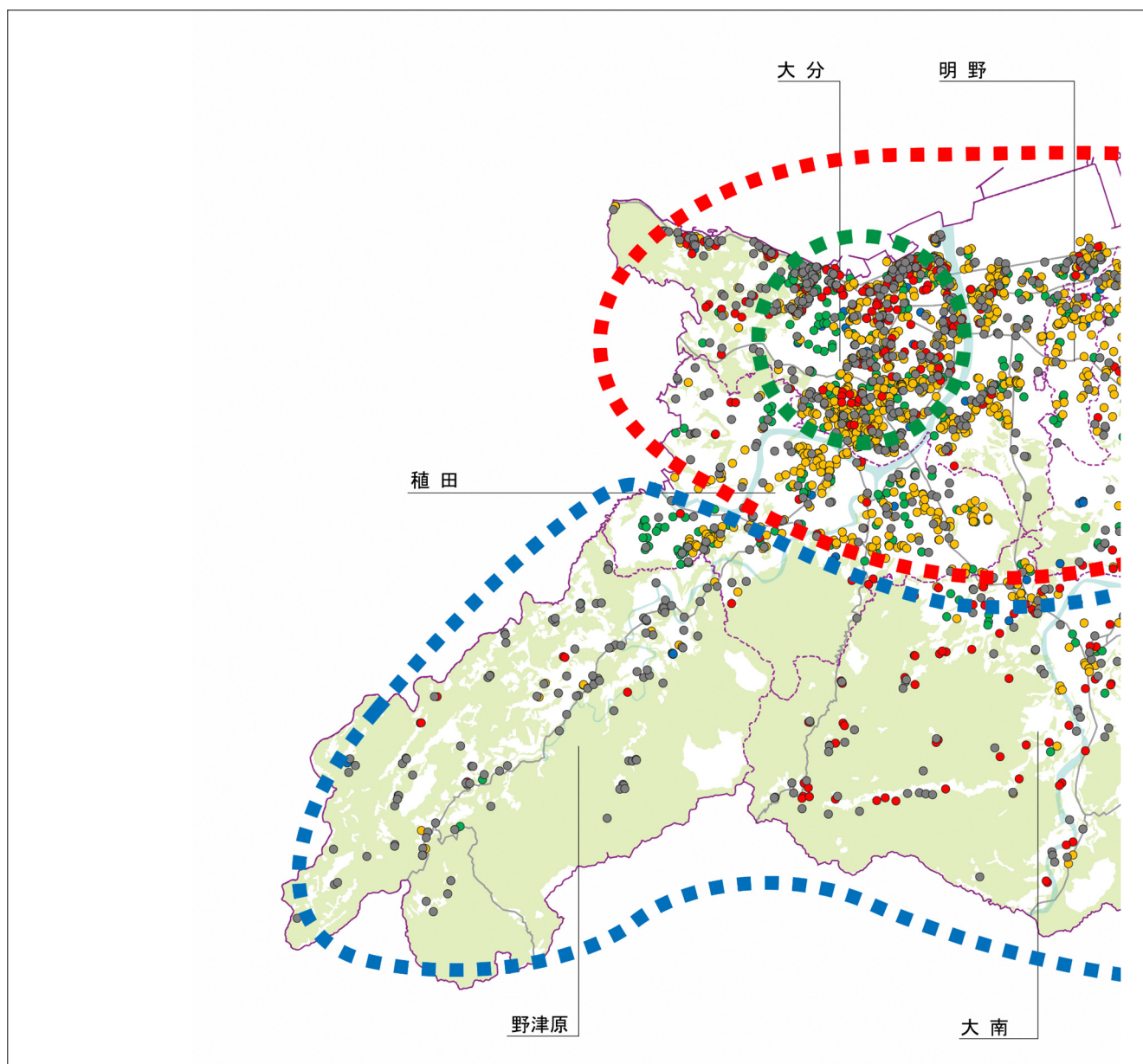


図 2-26 建築年別の空家等分布状況

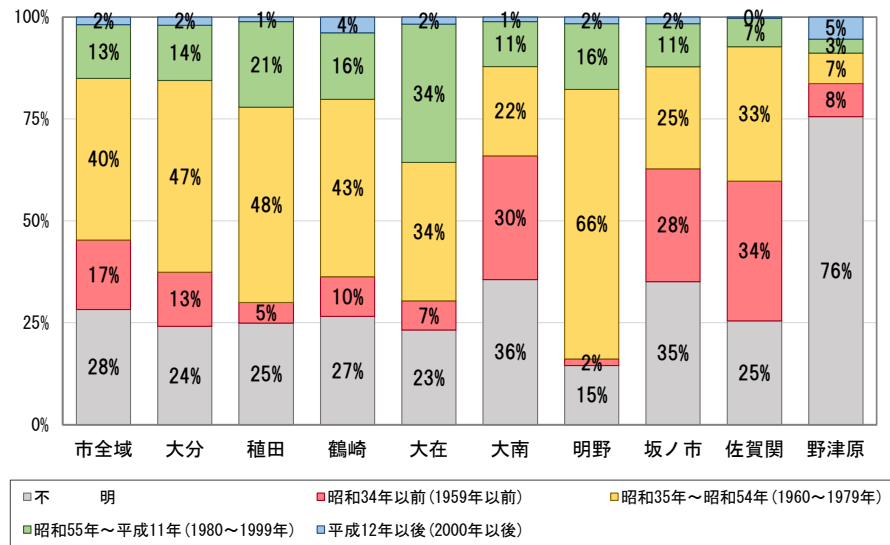
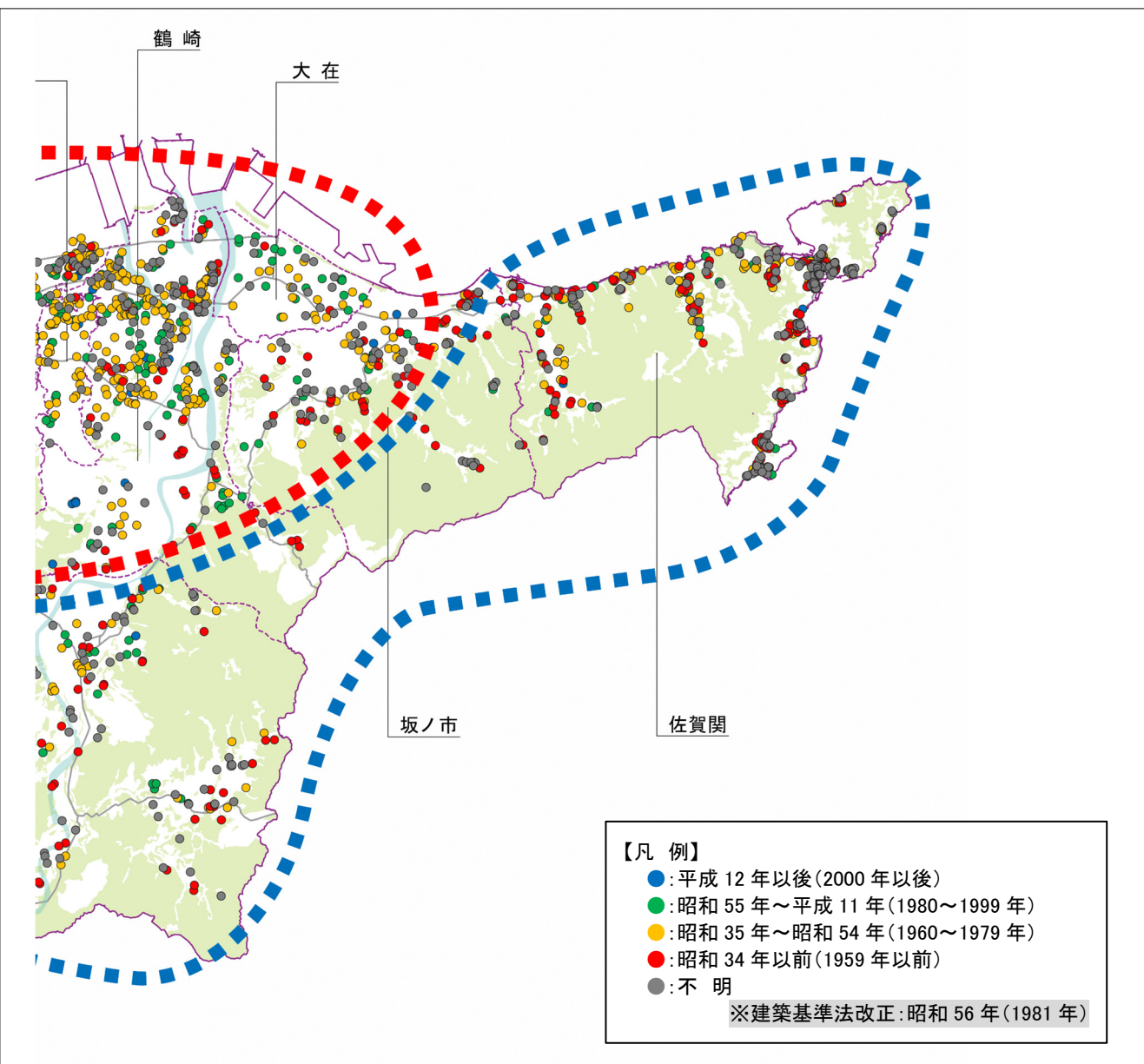


図 2-27 建築年の割合比較



資料: 2020(令和2)年度大分市空家等実態調査



1-3. 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査

2017（平成 29）年度～2019（令和元）年度に実施している「大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査」から、アンケート調査概要及び調査結果（抜粋）を整理し、アンケート結果にみる空家等分布についてまとめます。

(1) アンケート調査概要

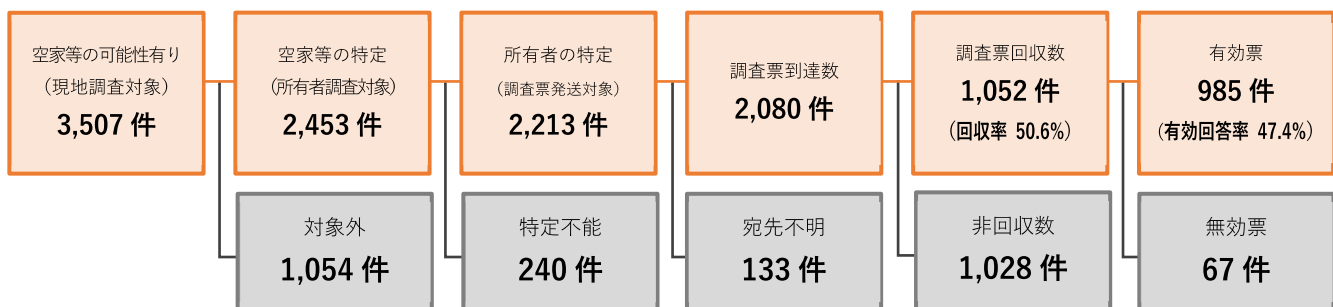
① 調査の時期

アンケート調査は地区毎に3か年に分けて調査をしています。年度毎の調査地区は以下のとおりです。

【平成 29 年度】佐賀関地区。【平成 30 年度】鶴崎地区、大南地区、植田地区、大在地区、坂ノ市地区、野津原地区。【令和元年度】大分地区、明野地区。

② アンケート回収結果

アンケートの対象については、事前調査として、現地調査により対象となる空家等を特定したのち、登記簿謄本等により所有者等を特定しています。アンケート調査は、当該所有者等に対して、郵送により調査票の配布・回収を行っています。以下に所有者等の特定状況及びアンケートの回収状況を整理します。



③ 調査項目

① 空き家に関連する取組みの認知

→空家特措法の認知度、大分市の空き家に関連する取組みの認知度

② 空き家の所有・利用の状態

→当該建物の所有の状況、利用の状況、空き家の継続期間

③ 空き家の管理の状態

→当該建物の管理の状態、年間維持費、管理の課題

④ 所有者等の意識・意向

→今後の利用・除却等に係る意向・課題

建物の利用状況に関する設問にて、「特に使用していない空家等である」と回答した N=393 に対して「③ 空き家の管理の状態」「④ 所有者等の意識・意向」を調査しています。

なお、「維持管理頻度」「今後の利活用」に関する設問については、4) アンケート結果にみる空家等分布（32 頁）にて分布図を作成しています。

	全域	大分	鶴崎	大南	植田	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	明野
管理頻度	377	139	46	41	35	9	23	70	12	2
利活用	384	139	49	43	35	9	24	70	13	2

(2) 調査結果（抜粋）

問 1-2：大分市の空き家に関連する取り組みについて、あなたが知っていたものを選んでください。

（○は複数可）

表 2-2 大分市の空家に関連する取り組みの認知度

選択肢	回答数	割合
1:大分市空家等相談会	125	12.7%
2:大分市住み替え情報バンク	33	3.4%
3:大分市空家等改修支援事業	44	4.5%
4:大分市老朽危険空家等除却促進事業	111	11.3%
5:すべて知らない	667	67.7%
6:回答なし	86	8.7%
回答対象者数	985	100.0%

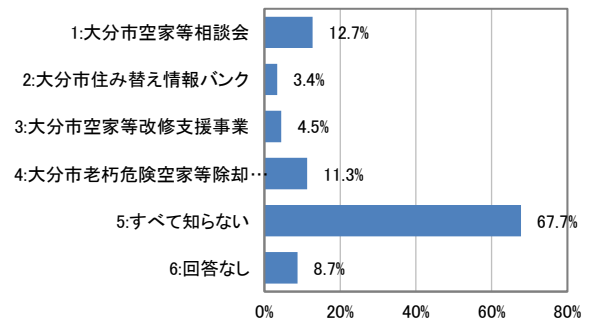


図 2-28 大分市の空家に関連する取り組みの認知度

「5：すべて知らない」（67.7%）が最も多く7割近くを占める。次いで、「1：大分市空家等相談会」の12.7%、「4：大分市老朽危険空家等除去促進事業」の11.3%が多い。

問 2-2：所有者の年代についてお尋ねします。（○は1つのみ）

表 2-3 所有者の年代

選択肢	回答数	割合
1:40歳代以下	43	4.9%
2:50歳代	97	11.0%
3:60歳代	237	26.8%
4:70歳代以上	419	47.3%
5:すでに死亡している	69	7.8%
6:回答なし	20	2.3%
合計	885	100.0%

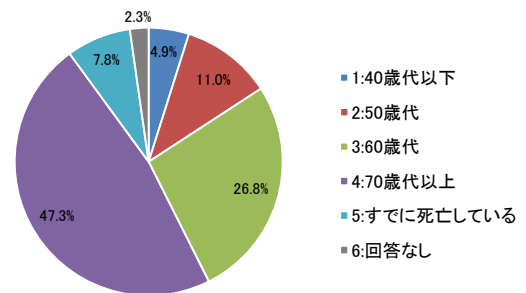


図 2-29 所有者の年代

「4：70歳代以上」が最も多く、47.3%である。次いで「3：60歳代」が26.8%、「2：50歳代」が11.0%と続く。「5：すでに死亡している」も7.8%と少なくない。

問 2-3：この建物の使用状況についてお尋ねします。（○は1つのみ）

表 2-4 建物の使用状況

選択肢	回答数	割合
1:住んでいる（貸し家を含む）	85	9.4%
2:別荘・セカンドハウス等で使用している	49	5.4%
3:事業用の建物として使用している	45	5.0%
4:物置等として使用している	250	27.7%
5:賃貸用の空家である	36	4.0%
6:売却用の空家である	32	3.5%
7:特に使用していない空家である	393	43.5%
8:回答なし	13	1.4%
合計	903	100.0%

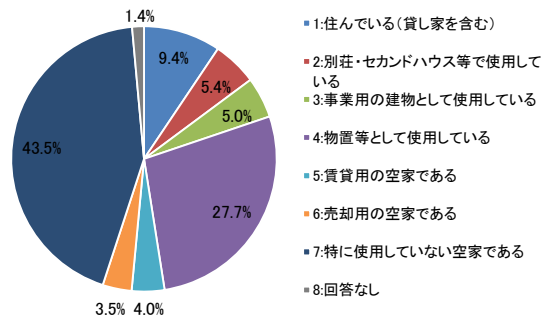


図 2-30 建物の使用状況

「7：特に使用していない空家である」が最も多く43.5%を占める。「4：物置等として使用している」の（27.7%）の回答も多い。「5：賃貸用の空家である」（4.0%）や「6：売却用の空家である」（3.5%）など市場に流通している割合は7.5%しかない。



問 2-4：建物を使用しなくなってどのくらい経っていますか。（○は1つのみ）

表 2-5 建物の不使用年限

選択肢	回答数	割合
1:1年未満	3	0.8%
2:1～3年未満	32	8.1%
3:3～10年未満	154	39.2%
4:10年以上	189	48.1%
5:わからない	11	2.8%
6:回答なし	4	1.0%
合計	393	100.0%

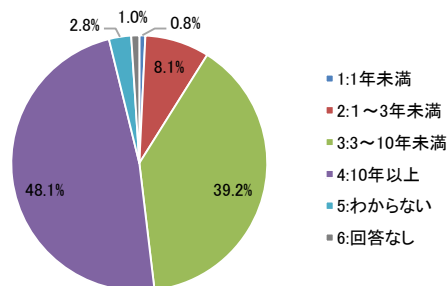


図 2-31 建物の不使用年限

「4：10年以上」が最も多く 48.1%である。次いで「3：3～10年未満」（39.2%）、「2：1～3年未満」（8.1%）と続く。

問 3-5：この建物の管理について困っていることをお答えください。（○は複数可）

表 2-6 建物管理で困っていること

選択肢	回答数	割合
1:お金がかかりすぎる(管理の費用がない)	48	12.2%
2:遠くに住んでいるので十分にできない	123	31.3%
3:年齢・体力的につらい	106	27.0%
4:どこに相談してよいかわからない	90	22.9%
5:特になし	94	23.9%
6:管理の手間が大変	101	25.7%
7:その他	48	12.2%
8:回答なし	18	4.6%
回答対象者数	393	100.0%

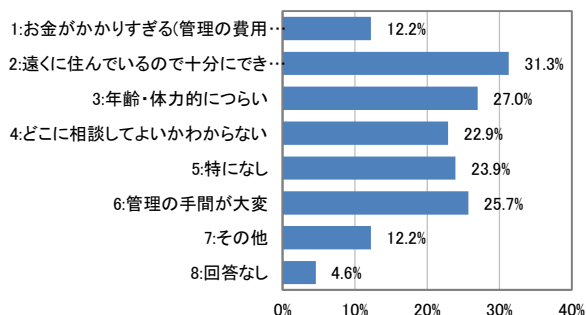


図 2-32 建物管理で困っていること

「2：遠くに住んでいるので十分にできない」（31.3%）、「3：年齢・体力的につらい」（27.0%）、「6：管理の手間が大変」（25.7%）、「4：どこに相談してよいかわからない」（22.9%）などが多くあげられている。また、「5：特になし」（23.9%）も多くを占めている。

問 4-1：この建物の今後（5年間程度）について、お尋ねします。（○は1つのみ）

表 2-7 建物の今後の管理・活用方針

選択肢	回答数	割合
1:賃貸する	17	4.3%
2:売却する	122	31.0%
3:所有者やその親族が使う	10	2.5%
4:上記以外の人を使う	0	0.0%
5:取り壊す	78	19.8%
6:そのままにしておく	110	28.0%
7:その他	47	12.0%
8:回答なし	9	2.3%
合計	393	100.0%

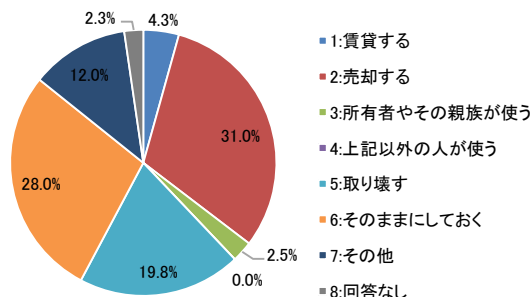


図 2-33 建物の今後の管理・活用方針

「2：売却する」（31.0%）が最も多く 3分の1 を占めている。次いで「6：そのままにしておく」（28.0%）や「5：取り壊す」（19.8%）との回答が多い。

(3) 考 察（抜粋）**① 空家特措法・大分市の空家対策に関する更なる情報発信・認知度の向上**

2015（平成 27）年5月に空家特措法が完全施行されてから数年が経過しているが、その内容を知っている空家所有者等の割合は1割程度にとどまっており、依然として多くに知られていない。また、本市の空家に関連する取り組みも7割近くが「すべて知らない」と回答しており、認知度が低いままである。市報やパンフレット、相談会等による情報発信を引き続き行うとともに、市外居住の所有者等にも広く周知できるよう、課税通知等の発送の機会やインターネット等を活用した情報提供を積極的に行うことが必要である。

② 空家等所有者の高齢化とそれへの対応

空家等の所有者は70歳代以上の高齢者が約半数を占め、60歳代も多いことから、今後さらに高齢化が進むことが予測される。空家の管理が「年齢・体力的につらい」（27.0％）との回答も多く、高齢であることが理由で管理が困難になっている事例が多く存在している。高齢者の状況を把握し、生活支援や介護支援に関わっている福祉部門との連携を強化し、建物や空家を所有する高齢者への情報提供や法律相談等を行うことが有効である。

③ 「特に使用していない」空家の継続的なモニタリング

対象の建物について、「特に使用していない」空家が最も多く、43.5％と半数近くを占める。市場に流通している空家は1割に満たず、多くの空家が活用されていない。「特に使用していない」空家のうち3年以上の長期間にわたって空き家になっている建物が約9割を占め、管理がほとんどなされていない建物も約3割を占める。このような「特に使用していない」空家の継続的なモニタリングを行い、特定空家となることを未然に防ぐ所有者への働きかけが必要である。

④ 空家所有者等への管理支援

空家の管理については「遠くに住んでいるので十分にできない」、「管理の手間が大変」、「年齢・体力的につらい」、「どこに相談してよいかわからない」など、7割以上が何らかの困難を抱えている。県内には、空家の管理サービスを提供している民間事業者等もあるが、経済的な負担も大きい。そのため、そのような外部サービスを利用している所有者等はわずかしかない。他県等では、民間事業者やNPOと地域が連携してコミュニティビジネスを展開し、低コストで利用できる見守りサービス等を提供している事例もある。そのようなコミュニティビジネスの創成・運営を公的に支援することも有効である。

⑤ 市場流通の意向を活かすための不動産関連団体・事業者等との連携強化

「特に使用していない」空家の今後（5年以内）の管理・活用方針について、「売却する」と回答する割合は31.0％である。また、「取り壊す」（19.8％）と回答した場合にも、そのうち半数近くが更地にした後「売りたい、貸したい」と回答しており、市場流通の意向がある。今後は不動産業界団体・事業者等との連携強化を図り、市場流通の意向がある所有者等への丁寧なコンサルティングやフォローアップを行うことが必要である。

⑥ 「未到達（宛先不明）」・「非回収」に関する情報収集の継続や分析

アンケート調査について、「未到達（宛先不明）」や「非回収」に該当する建物については、回答があった建物よりも、「特に使用していない」空家である可能性や適切な管理がなされていない可能性が高いことが考えられる。そのため「未到達」や「非回収」の建物や所有者等に関しても、さらなる情報の収集や、その特性の分析がなされることが望ましい。



(4) アンケート結果にみる空家等分布

① 管理はどのくらいの頻度で行っているか

市全域についてみると、「ほぼ毎週、またはそれ以上」が 6%、「ほぼ毎月」が 14%、「年に数回」が 43%、「ほとんどしていない」が 32%となっています。

管理頻度が「ほぼ毎週、またはそれ以上」「ほぼ毎月」の割合は、地区別にみると、大在地区の 45%が最も多く、大分地区の 26%、植田地区の 23%、鶴崎地区の 19%と続き、平地部の地区が見られます。一方、「ほとんどしていない」の割合についてみると、坂ノ市地区の 48%が最も多く、大南地区の 46%、佐賀関地区の 33%と続き、山間部の地区に点在しています。

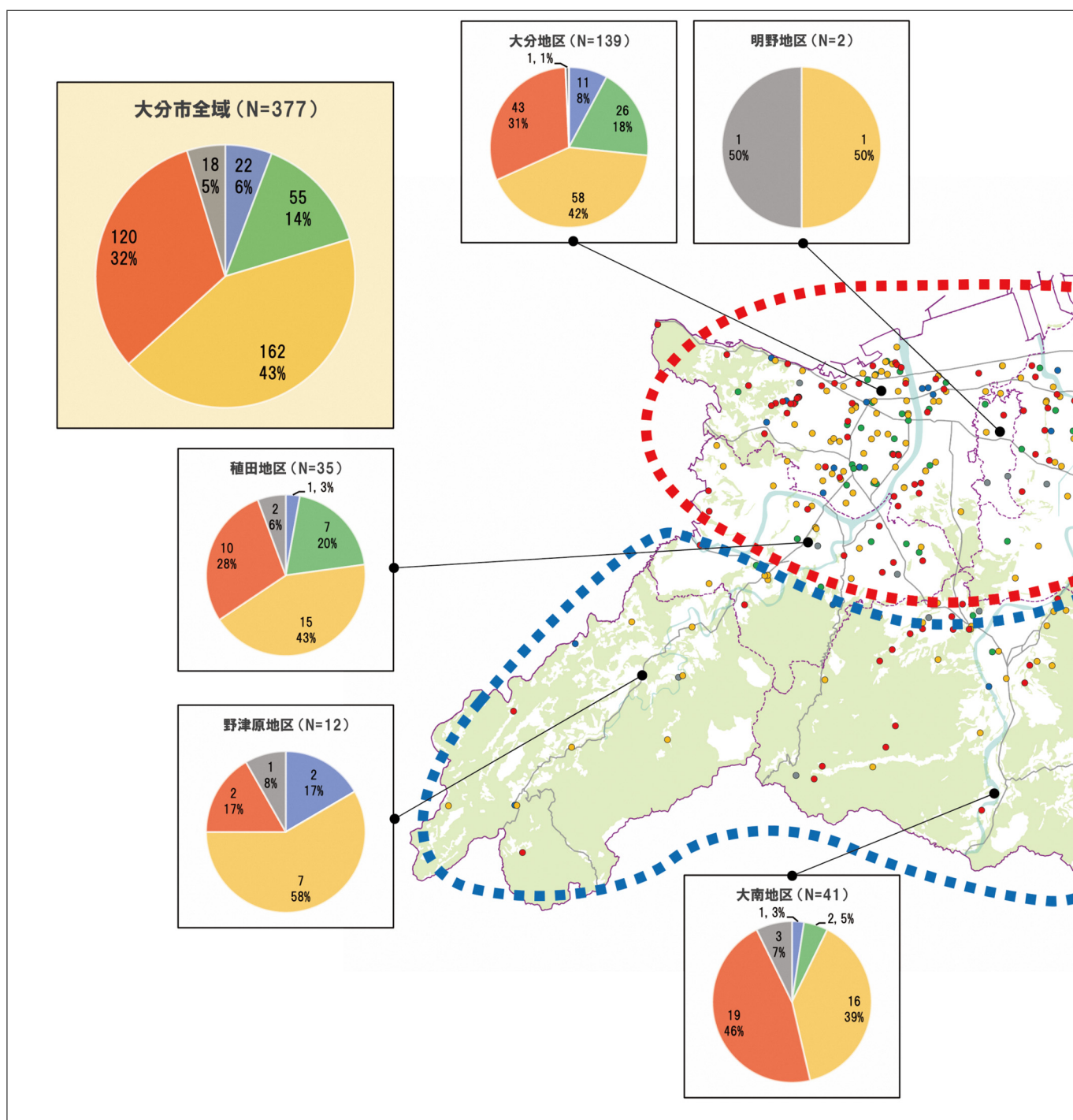
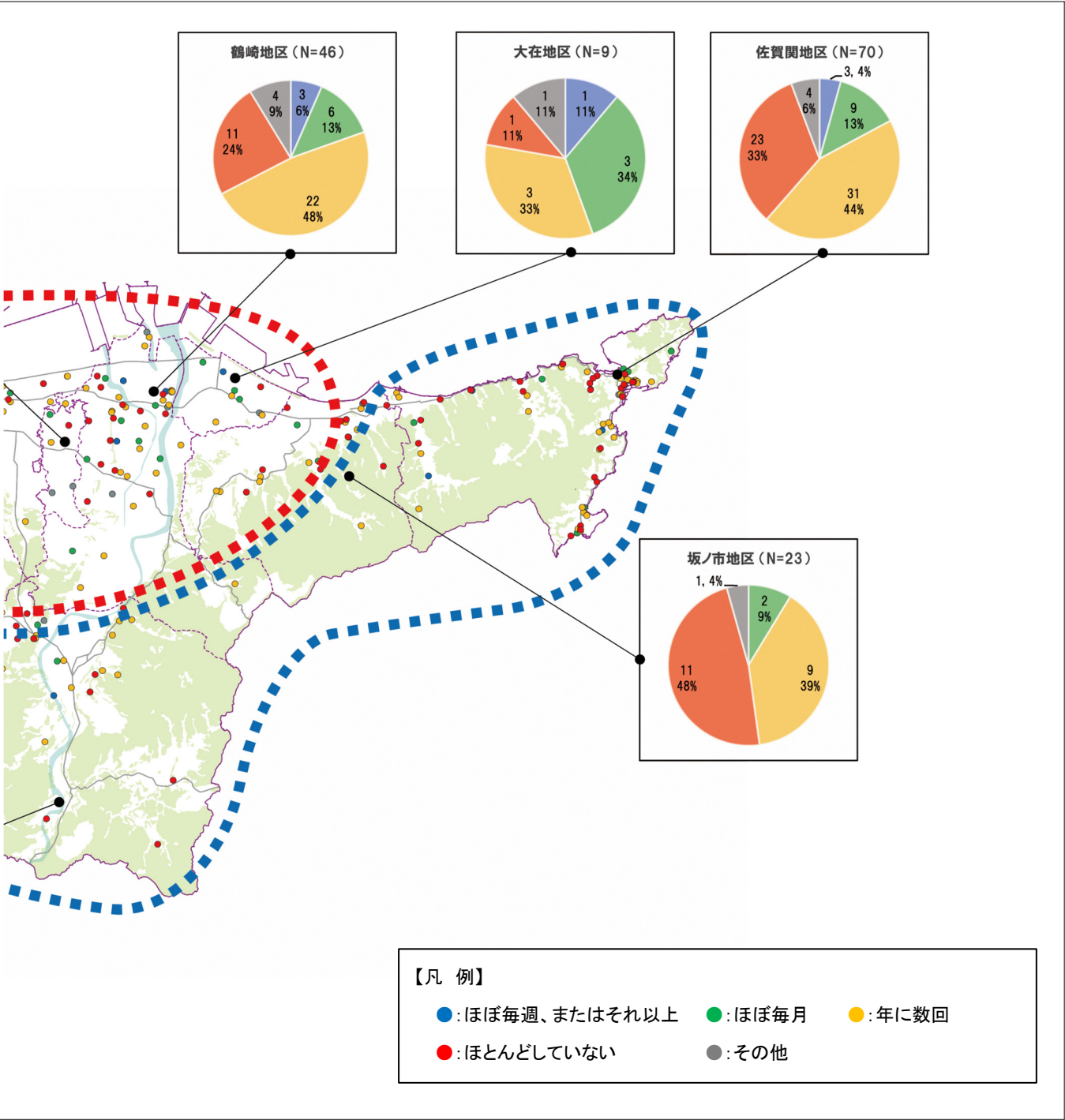


図 2-34 アンケート結果にみる空家等分布



資料: 2017(平成29)年度～2019(令和元)年度大分市の空家所有者等の意向に関するアンケート調査



② 建物の今後（５年間程度）について

市全域についてみると、「賃貸する」が４％、「売却する」が３２％、「所有者やその親族が使う」が３％、「取り壊す」が２０％、「そのままにしておく」が２９％、「その他」が１２％となっています。

「売却する」の占める割合が高い地区は、平野部にあたる植田地区の４６％、大在地区の４４％となっており、「そのままにしておく」は山間部にあたる野津原地区の５４％、大南地区の３７％となっています。また、「取り壊す」は、明野地区の５０％、鶴崎地区の３５％、坂ノ市地区の２９％となっています。

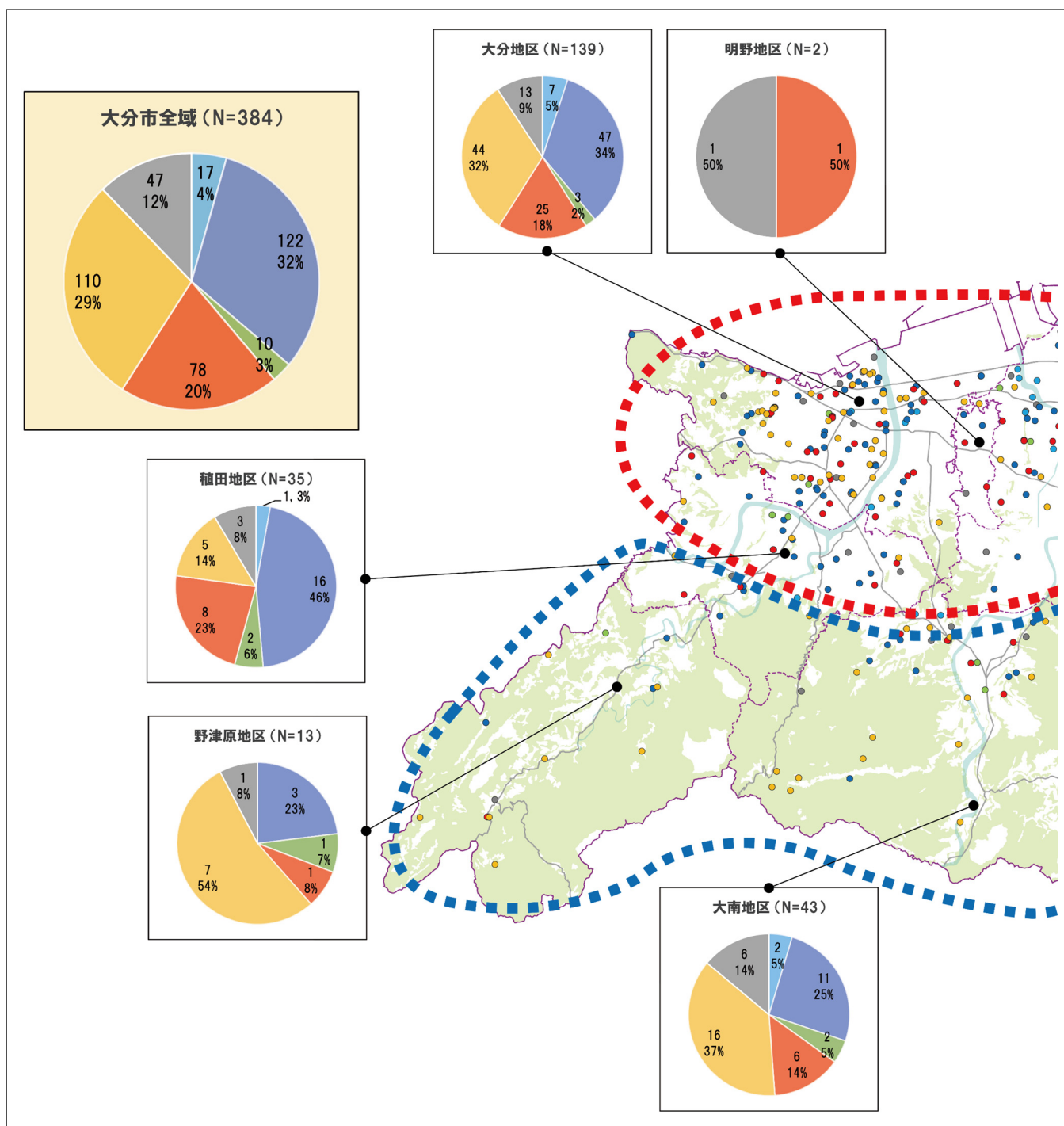
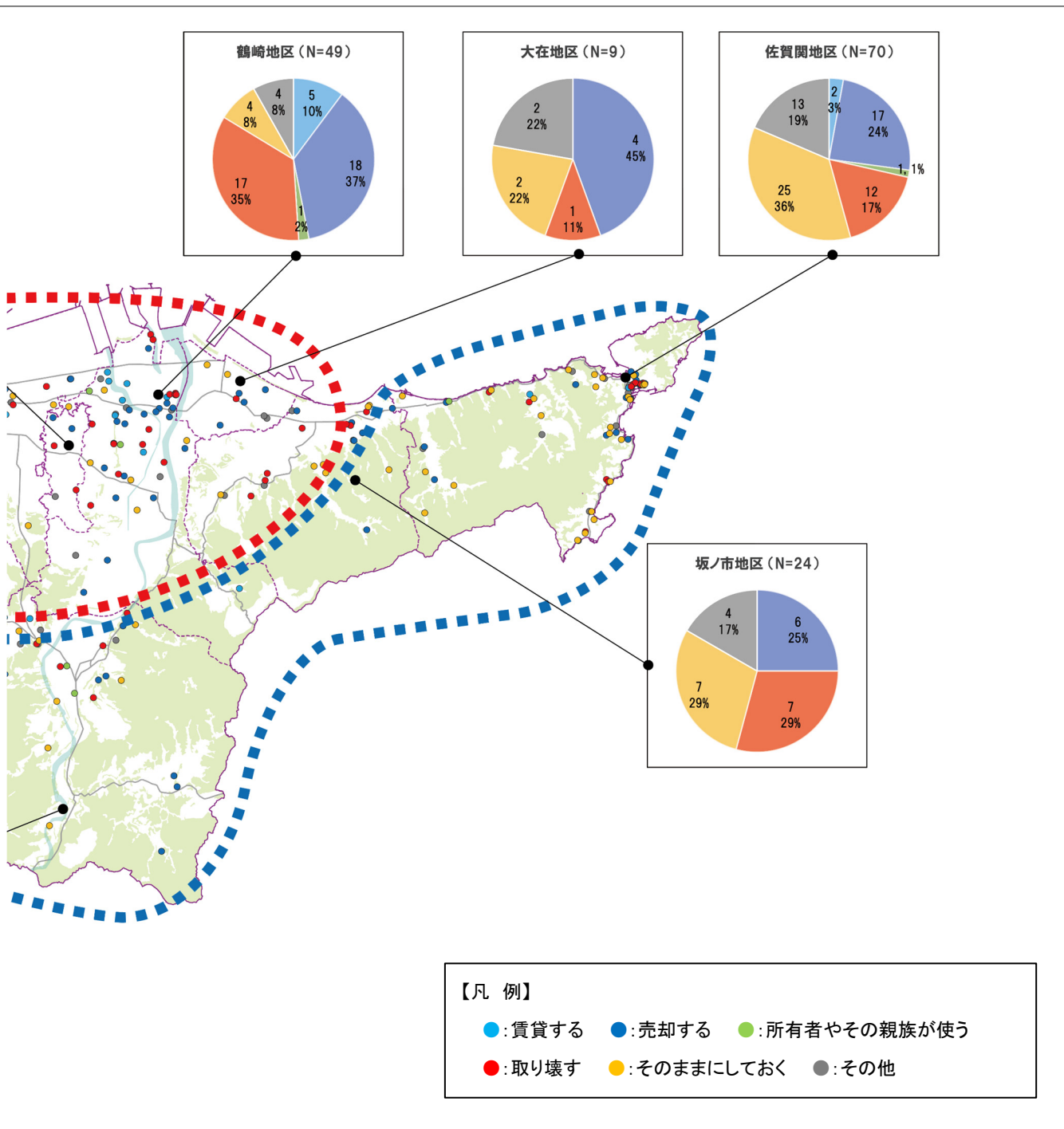


図 2-35 建物の今後（５年間程度）について



資料: 2017(平成 29)年度～2019(令和元)年度大分市の空家所有者等の意向に関するアンケート調査



2. 第1期空家等対策計画の検証

(1) 第1期空家等対策計画に基づく取組

【取組に関する実績評価】

○「大分市空家等相談会」について

項 目	事業内容	実施回数・参加人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等 全般	空家家の所有者、管理者等から空家家の管理や利活用、相続関係などの相談について専門家からの見解を通し助言等を行い、空家家の適正管理、流通の促進等を図ることを目的として実施 ※2017(平成 29)年度は佐賀県地区で3回追加開催(参加 23 人) ※2020(令和2)年度に開催した第1回相談会は新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止	回数	1回	7回	4回	4回	3回	19回
		人数	13人	79人	65人	77人	34人	268人

○「大分市空き家相談出張窓口」について

項 目	事業内容	実施回数・参加人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等 全般	空家家の所有者、管理者等から空家家の管理や利活用、相続関係などの相談を市職員が受け、適切な助言等を行い空家家の適正管理、流通の促進を図ることを目的として実施	回数	—	9回	12回	10回	6回	37回
		人数	—	21人	24人	16人	30人	91人

○「空き家対策セミナー」について

項 目	事業内容	実施回数・参加人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等 全般	空家家の所有者、管理者等へ空家家について啓発を行うことを目的として開催 ※2020(令和2)年度については新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止	回数	—	2回	1回	1回	—	4回
		人数	—	157人	46人	95人	—	298人

○「空家等対策啓発事業」について

項 目	事業内容	実施内容
空家等 全般	「空家所有者等の意向に関するアンケート調査」では、約7割の方が空家等対策事業について知らないと回答しているため、市民に対して広く空家等対策事業のPRを行い、『建物等の適正管理義務』の周知徹底を図る企画を通し、空家等に関する対策の推進を実施 ※2020(令和2)年度に実施	●啓発動画作成 ●テレビ CM 動画の作成及び放送インターネット広告作成及び配信 ●解説動画作成 ●啓発用チラシの制作及び固定資産税納税通知書と併せて送付(16 万通) ●新聞広告デザイン制作及び出稿(新聞会社4社) ●ポスター制作

○「演劇公演 “サヨナラ、我が家。” 及び上演記念パネルディスカッション」について

項 目	事業内容	実施内容	
		回数	合計参加者数
空家等 全般	市民に空き家問題を身近に感じ空き家になる前から考えてもらうために、本市を拠点に活動している「劇団水中花」と連携し、空き家をモチーフとした演劇公演とパネルディスカッションを実施 ※2019(令和元)年度に実施	演劇公演…3回(2日間) パネルディスカッション…1回	650人

○「大分市空家等改修支援事業」について

項 目	事業内容	タイプ別	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用 の促進	社会福祉施設等への活用や中古住宅の流通を促進するためのリフォーム支援、ギャラリー・アトリエ等新たな視点での活用を促進するための事業を実施	流通促進 タイプ	—	1件	1件	0件	1件	3件
		転用 タイプ	—	0件	1件	1件	0件	2件

○「大分市移住者居住支援事業」について

項 目	事業内容	世帯数・ 延人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用 の促進	県外から市内への移住者の住宅確保を支援し、円滑な移住を促進することにより人口減少の緩和、地域経済の活性化を図ることを目的として、住宅購入や引っ越し費用の一部を補助	世帯数	2 世帯	14世帯	17世帯	14世帯	30世帯	77世帯
		延人数	7人	40人	46人	31人	90人	214人

○「ふるさと団地住み替え支援事業」について

項 目	事業内容	事業タイプ別	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用 の促進	郊外型住宅団地の活性化を目的とした「ふるさと団地の元気創造推進事業」のモデル団地である「緑が丘団地」において、団地外から団地内の空き家を取得して住み替える世帯や空き地を取得し建築した家屋に住み替える方、空き家を賃借して住み替える子育て世帯を支援	空き家等取得 事業	—	—	0世帯	5世帯	5世帯	10世帯
		賃貸住宅入居 事業	—	—	1世帯	2世帯	0世帯	3世帯

○「大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業」について

項 目	事業内容	世帯数・ 延人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用 の促進	18歳未満の子を持つ子育て世帯が、住み替え情報バンクに掲載されている中古住宅を購入する際に購入費用の一部を補助	世帯数	—	—	—	—	11世帯	11世帯
		延人数	—	—	—	—	42人	42人

○「空家所有者等の意向に関するアンケート調査」について

項 目	事業内容	地区・同意書	実施地区		
			H29 年度	H30 年度	R1 年度
空家等 全般	空家等の所有者等がその所有する空家等をどのように活用、あるいは除却等取り扱う意向なのか等、把握することを目的として実施。また、本調査にあわせて情報提供の同意書も送付し、提出された物件については不動産関連団体へ情報を提供	対象地区	佐賀関	鶴崎、大南、植田 大在、坂ノ市、野津原	大分、明野
		同意書の 提出件数	33件	133件	67件



○「特定空家等に対する代執行及び応急措置の実施」について

項 目	事業内容	建物概要	措置内容
管理不全の 解消	2019(令和元)年度から 2020(令和2)年度において、相続放棄などにより所有者等が存在なくなった特定空家等について、応急措置及び略式代執行を実施した	3階建て(1・2階RC造、3階鉄骨造) 不良箇所:3階部分の老朽化、1・2階の外壁材料の老朽化	●2019(令和元)年度実施分 応急措置:剥落した外壁材等の飛散防止のためのネット張り 略式代執行:3階部分の撤去。1・3階の老朽化して落下の恐れのある外壁材料の補修 ●2020(令和2)年度実施分 応急措置:2階屋上の損壊した手摺部分の撤去

○「空家等実態調査」について

項 目	事業内容	空家等数	
		H27 年度	R2 年度
空家等 全般	2015(平成 27)年度に実施した実態調査により把握した空家等及び、その後把握した空家等や調査実施前に1年以上水道が中止している物件について新たな空家等と思われるものに対し、現地で外観目視による建物の老朽の程度等の調査を実施	3,138件	3,408件

【成果指標に対する実績評価】

項 目	指 標	目標値(令和3年度 末までの累計)	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の 発生予防	空家等の発生を予防するための相談会等を通じて行う周知活動の回数	21回	1回	18回	17回	15回	9回	60回
	大分市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を利用した空家等管理の利用件数 ※上段は所有者から利用した旨の報告のあった件数。下段は市から所有者へ利用を促した件数	85件	—	—	11件 (56件)	14件 (85件)	3件 (76件)	28件 (217件)
空家等の活用 の促進	活用のための情報や支援策等を提供する相談会等の開催回数	21回	1回	18回	17回	15回	9回	60回
	住み替え情報バンクの登録件数	160件	2件	31件	40件	44件	68件	185件
	各金融機関との「空家等対策推進に関する覚書」を利用した金融商品の成約件数	30件	5件	4件	9件	8件	14件	40件
管理不全の 解消	管理に関する情報や除却補助等支援策を提供する相談会等の開催回数	21回	1回	18回	17回	15回	9回	60回
	「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」などによる老朽危険空家等の除却件数 ※上段は事業を利用した除却件数。下段は事業の申請を行った件数	85件	0件	19件 (40件)	16件 (59件)	4件 (32件)	11件 (23件)	50件 (154件)

(2) 施策の取組について

【基本目標 1：空家等の発生予防】に関して

専門家が参加する相談会の開催により空き家に関する問題を相談する機会を提供することで、空き家所有者等の様々な課題の解決を図りました。また、「空き家になる前の対策」をテーマに絞ったセミナーや演劇の開催などを通して、空き家の発生予防に関する啓発や意識の醸成を図りました。さらに、空家等対策啓発事業においては、様々な媒体を活用することにより空き家所有者だけでなく、建物所有者全体に対して空家等対策に関する啓発を行いました。

【基本目標 2：空家等の活用の推進】に関して

直接的な経済支援である改修支援事業の利用実績は年1回程度と低い状況です。移住者居住支援事業、ふるさと団地住み替え支援事業、中古住宅で始める子育て新生活応援事業の3つの事業については、空き家の利用希望者に対する事業で、それぞれの目的に沿った支援を行っています。また、住み替え情報バンクと各事業とを連携することにより、空き家の利用希望者に対し情報提供も行っています。

【基本目標 3：管理不全な空家等の解消】に関して

老朽危険空き家等除却促進事業は2年間の除却促進期間を含めて、周囲に悪影響を及ぼす不良住宅の解消に対して一定の効果がありました。ただし、対象となる空家等には一定の基準があるので、期間の後半は利用実績と申請件数がともに減少しています。倒壊等の恐れがある空家等については特定空家等とすることや代執行を見据えて改善を強く促しています。所有者の対応がない場合には、代執行を行うことで危険な空家等の解消も行いました。

【基本目標 4：総合的な推進体制の構築】に関して

金融機関については金融商品の開発を行い金融面での支援を行っています。シルバー人材センターにおいては管理面での支援を行っています。不動産関連団体は空き家所有者から寄せられた「情報提供の同意書」をもとに市場への流通を行っています。複数の関連団体により空き家所有者に対し、様々な側面からの支援を行っています。また、相談会では大分県宅地建物取引業協会、建築士会、行政書士会などと連携し、空き家所有者の課題解決に取り組んでいます。

(3) 成果指標について

第1期計画で定められている指標の目標値は概ね達成しています。達成できている項目は今後も推進していきます。なお、未達成である大分市シルバー人材センターを利用した空家等管理の利用件数については、所有者からの報告をもとに修正していることもあり、少ない件数が計上されている結果となっています。ただし、利用を促した件数を考慮すれば、目標を大きく上回る件数を占めており、多くの所有者へ周知することが出来ていると思われます。また、老朽危険空き家等除却促進事業については目標値を超える件数の申請がありましたが、対象となった件数は申請数の3割程度であることから、対象基準に満たない建物所有者も解体に関する補助を求めていることが伺えます。



3. 空家等対策を進めるうえでの課題

空家等を取り巻く社会的背景や大分市空家等実態調査をもとに、空家等の現状を分析した結果、次のような課題が挙げられます。

空家等の発生について

【現状】

本市の人口は既に減少傾向にあり、今後も減少していく予想となっていますが、住宅総数は増加し続けており、空き家総数も増加しています。

人が住まなくなった理由としては「死亡」が4割以上を占めており、取得した経緯では「相続」が最も多く半数を超えています。

大分市空家等実態調査によると、前回調査から5年間で空き家は一定数解消されており、解消率は「鶴崎」「大在」「明野」地区で高くなっていますが、高齢化が進み世帯数が減少傾向である「佐賀関」「野津原」地区で低くなっています。一方で、新たな空家等の発生は半数以上の地区で解消された件数を上回っており、地区ごとの件数が増加しています。

空家等の活用について

【現状】

住宅総数が世帯数を超過しているため、供給超過の状態であり、前回調査時に把握した空家等については、山間部の占める割合の高い「大南」「坂ノ市」「野津原」地区や海岸部に住宅が密集している佐賀関地区で利活用されていない空家等の割合が高くなっています。また、本市全域で建築年の古い空家等が多く存在し、現在の耐震基準に満たないと思われる物件も多く、利活用が進まない要因の一つであると考えられます。

国の空き家所有者実態調査では「特に使用していない」空き家が最も多く、「買い手、借り手のなさ」「住宅の傷み」等が賃貸、売買時の課題として多く上がっています。さらに「更地にしても使い道がない」と考えている所有者も多く、利活用しにくい空き家が多数存在していることが分かります。

空家等の管理について

【現状】

国の空き家所有者実態調査によると、月に1回程度管理している所有者が全体の3分の1であり、年に1回程度管理している所有者等が全体の4分の1を占めています。空き家を管理する上での課題としては、「遠方に住んでいる」「管理の作業が大変」「管理費用の負担が重い」といった回答が上位を占めています。また、大分市空家等実態調査によると、山間部の割合の高い「坂ノ市」「大南」「野津原」地区や海岸部に住宅が密集している佐賀関地区では、築年数が古い空き家が多く管理状態の悪い空家等の割合が高くなっています。

空家等の所有者等について

【現状】

大分市空き家所有者等のアンケート調査によると、空き家の所有者は70歳以上の高齢者が約半数を占め60歳代も多いことから、今後もさらに高齢化が進むことが予想されます。また、本市の空家等に関する取組についても7割近くが「すべて知らない」と回答しており、認知度が低い状況です。

国の空き家所有者実態調査によると、今後5年間の利用意向について「空き家にしておく」が最も多く、全体の4分の1を占めています。その理由としては「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「更地にしても使い道がない」といった回答が上位を占めています。

課題から見いだされる空家等対策のあり方等を「第3章 空家等対策の基本的な方針」において、具体的な計画方針として示します。

【課題】

今後も増加が見込まれる空家等の発生を未然に防止する対策や発生する事由や状況に対応した対策が必要となります。また、地域によって空家等の発生率や解消率が大きく異なるため、古い住宅団地における空き家対策など、地域の特性に応じた対策が必要です。

【課題】

地域によって利活用の状況に差があるため、地域の特性に応じた対策が必要です。また、市場の流通意向がある空家等などに対しては、関係部局や不動産関連団体等との連携強化、専門家との支援体制の構築による対応などが考えられます。一方、条件（地理条件、築年数など）が悪い空き家については、流通しにくい要件から放置され老朽化しやすいため、除却を促進することが必要となります。

【課題】

空き家の管理責任は所有者等にあるため、空き家所有者に対し啓発活動を行うことで当事者意識を醸成する必要があります。また、空き家の管理は肉体的・金銭的・心理的に負担となっていることが想定されるため、管理について関係者で話し合ってもらうとともに、意向に沿った形で適切な助言や支援等を行う必要があります。また、近年多発する災害等や地域の環境保全に対応するため、防災や防犯を意識した対策が求められます。

【課題】

今後も空き家所有者の高齢化が進むことから、高齢者の相談する機会や情報提供が必要です。空き家の発生を未然に防止するために、空き家になる前の段階や相続後の空き家の管理についての啓発が必要です。また、空家等所有者の半数は長期間空き家のままにしておく傾向があるため、早期に適切な管理を促すとともに活用・除却等へ誘導していく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

