

第2期 大分市 空家等 対策計画

令和4年3月

概要版

はじめに



本市では、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成 28 年 12 月に「大分市空家等対策計画」を策定し、空き家対策の取組を進めてきました。今回、「第2期大分市空家等対策計画」の策定にあたり、空家等の現状を詳細に分析するとともに、前計画に基づき行ってきた取組の評価・検証等を行いました。

第2期計画では、5つの基本目標を掲げ「予防」「活用」「管理」「地域」の4つの観点と「多様な連携による推進体制の充実」により空家等対策に取り組んでまいります。また、新たに「高齢者への重点的な啓発」と「地域特性に応じた空家等対策」を実施することとしており、空家等の問題を地域社会全体の問題と捉え、行政、市民、事業者等が連携し、多面的に各種施策の取組を進めることで、基本理念である「持続可能で魅力あふれる良好な居住環境づくり」の実現をめざしてまいります。

今後は、安全・安心なまちづくりに向け、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進してまいりますので、市民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

大分市長 佐藤 樹一郎

空家等対策計画の展開フロー

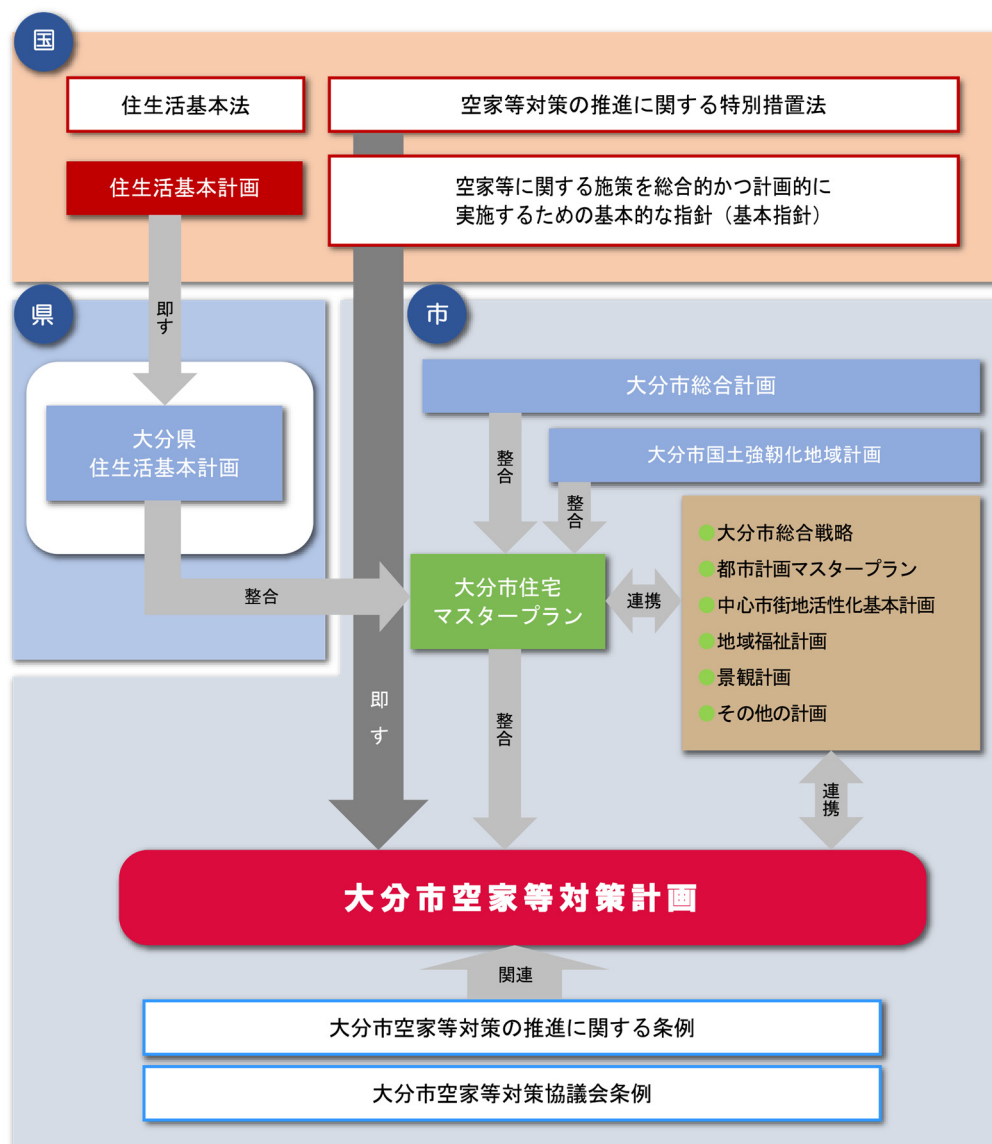


1. 計画策定の背景と目的

本市では、第1期計画に基づき空家等の対策を進めており、今後も国・県・市及び関係団体と連携を図りながら、空家等の適切な管理や活用の促進、管理不全な空家等の除却等の対策について、さらに推進していくことが必要とされています。そして、第1期計画は計画期間の5年を経過していることから、これまでの空家等対策の実績や2020（令和2）年度に行われた大分市空家等実態調査を踏まえ、空家特措法に基づき改定を行い、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的として、「第2期大分市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に定める「空家等対策計画」であり、基本指針に即して計画を策定します。また、本市における最上位計画である「大分市総合計画」や地域強靱化の指針となる「大分市国土強靱化地域計画」、住宅施策の指針となる「大分市住宅マスタープラン」、国の「住生活基本計画」や「大分県住生活基本計画」との整合を図るとともに、他分野における各種個別計画とも連携した空家等に関する対策計画とします。



1. 空家等の現状

(1) 空家等を取り巻く社会的背景

◆大分市の人口等の推移及び将来推計◆

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。

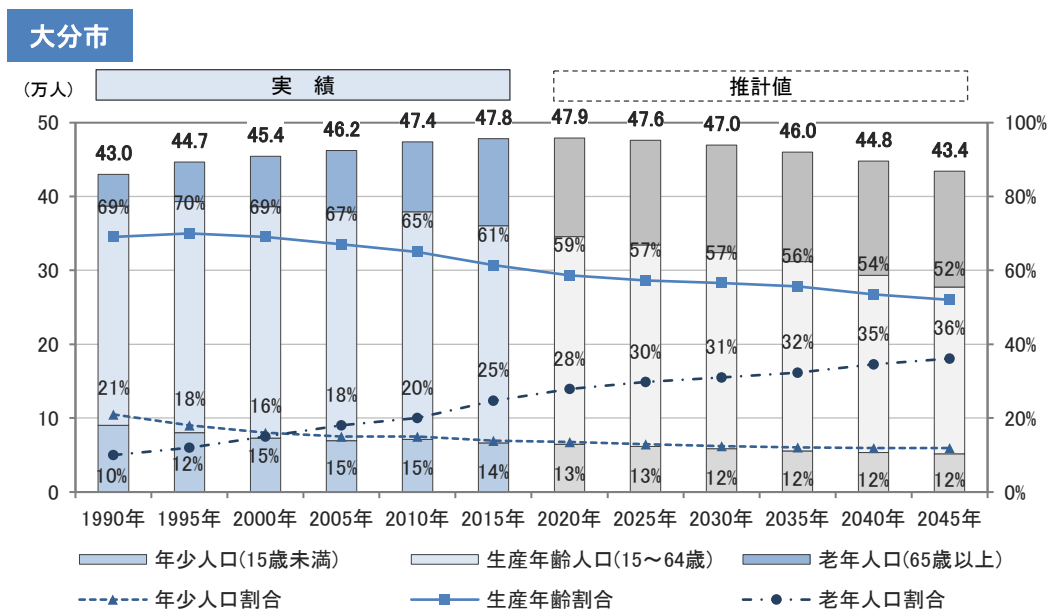


図 2-1 大分市の将来人口推計

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

◆住宅総数と世帯数の動向◆

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。

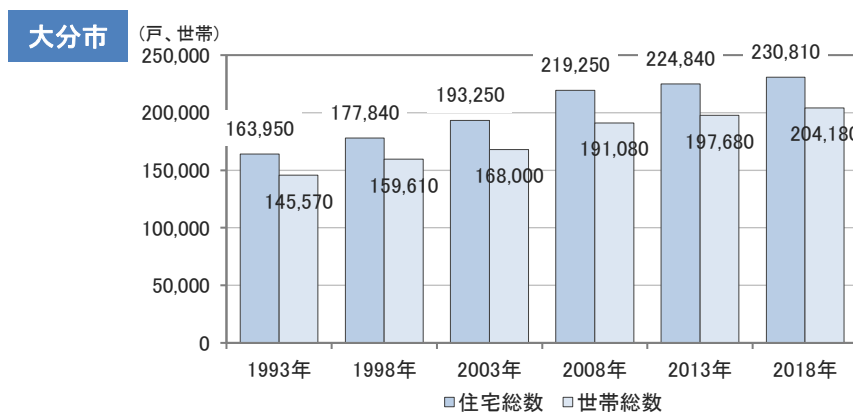


図 2-2 総住宅数と世帯数の動向

資料：2018(平成 30)年住宅・土地統計調査(総務省)

(2) 大分市空家等実態調査

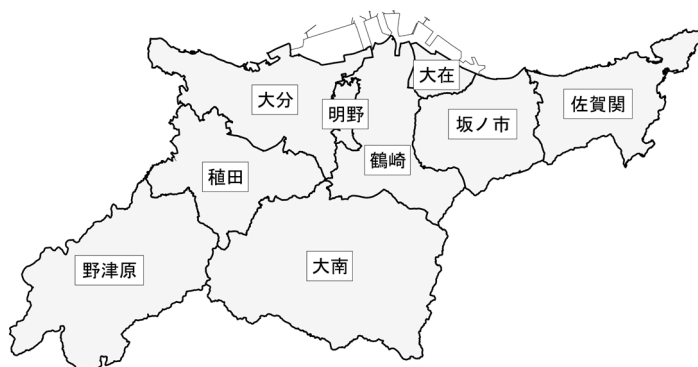
2020（令和2）年度において、2015（平成27）年度の空家等実態調査により把握した空家等やその後新たに発生した空家等について、現地で調査員が外観目視により建築物の老朽の程度、現状把握及び周囲に対する危険度を調査しました。

◆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



◆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」「軽度な不良状態」の空家等は平野部に分布しており、大分、鶴崎、穂田、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。

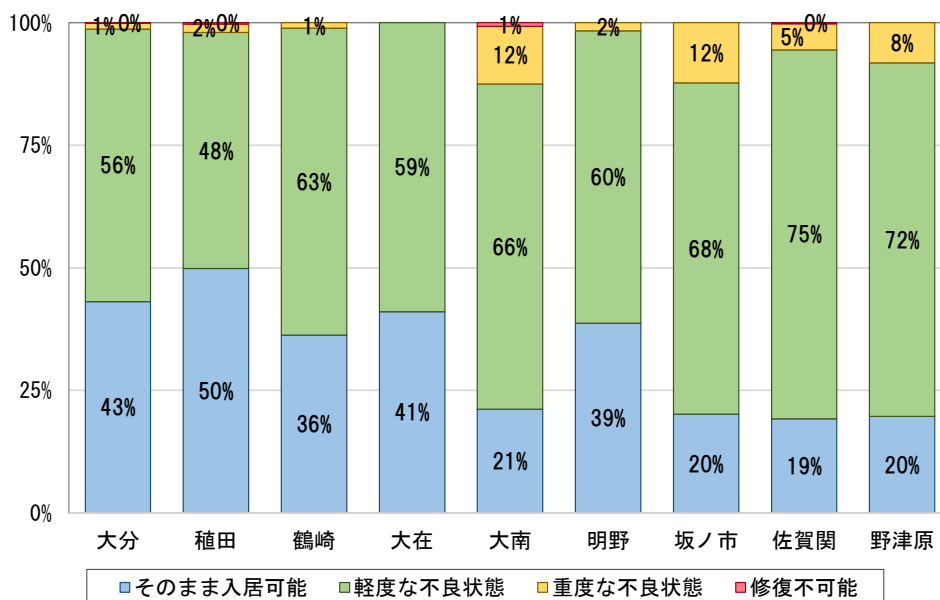


図 2-3 不良状態の割合比較

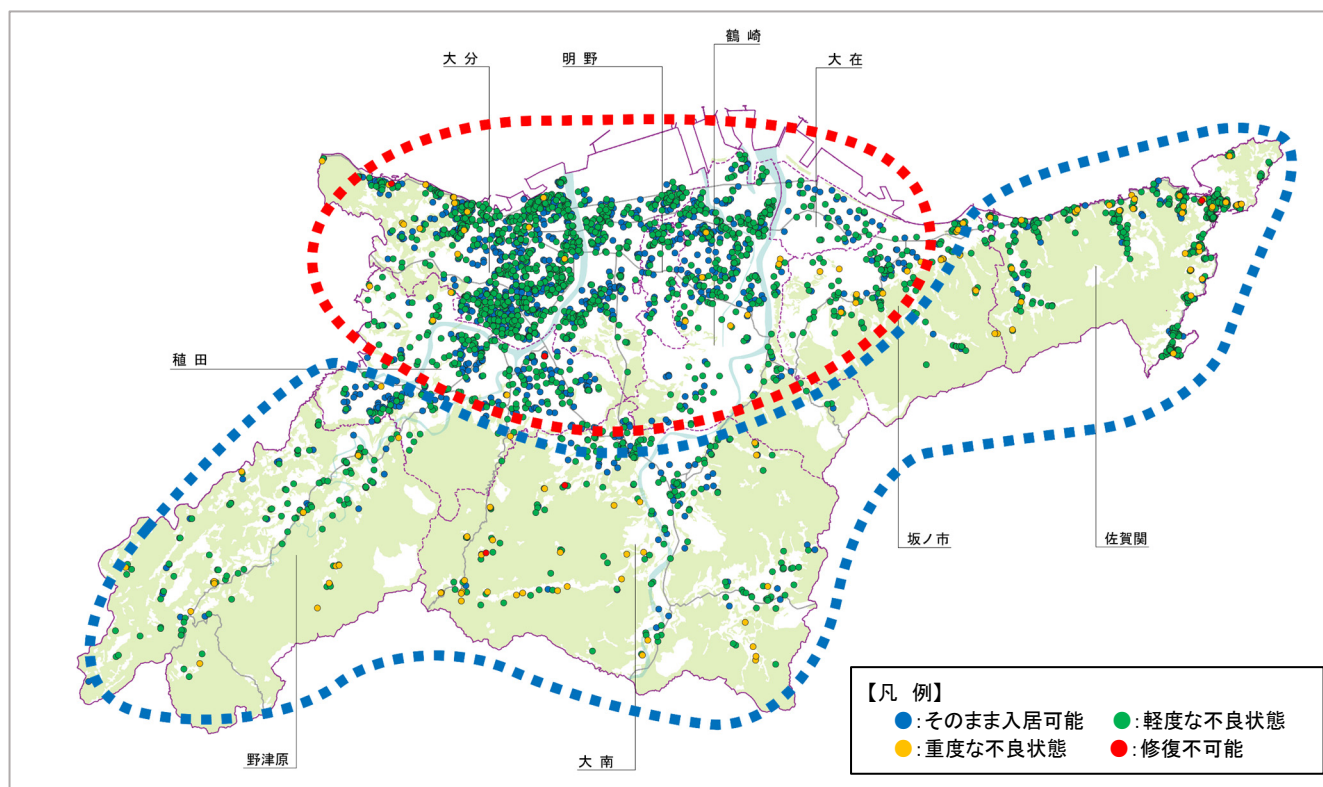


図 2-4 不良状態別の空家等分布状況

◆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。

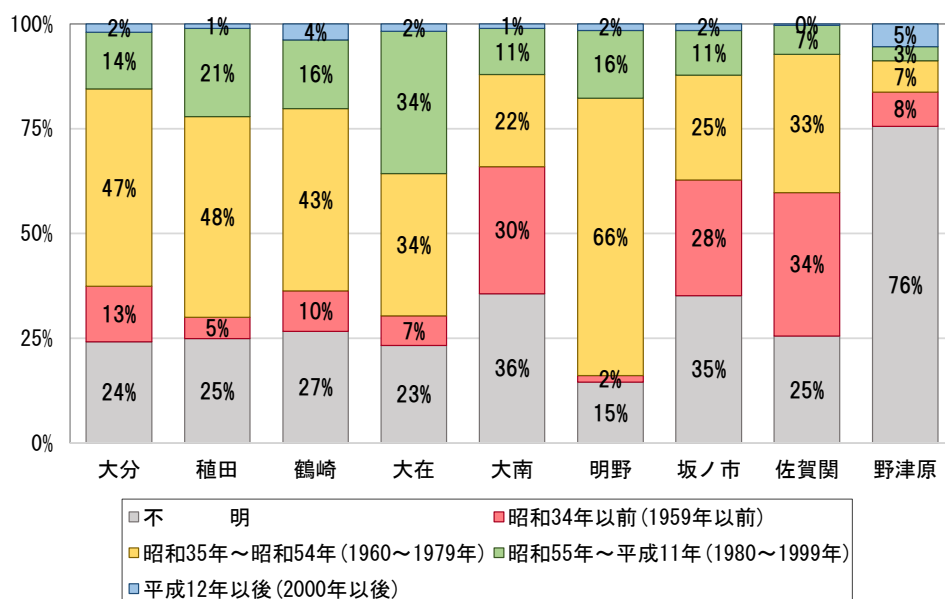


図 2-5 建築年の割合比較

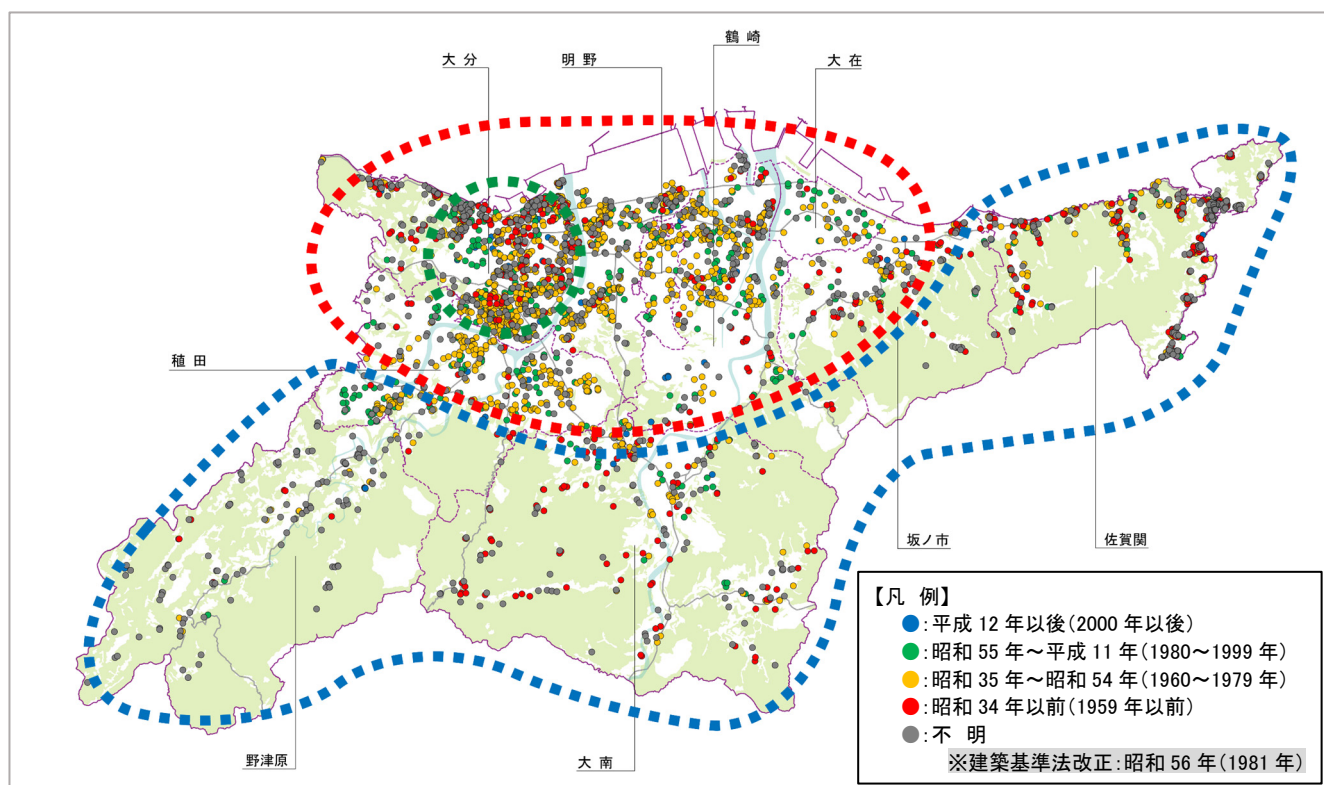


図 2-6 建築年別の空家等分布状況

2. 第1期空家等対策計画の検証

(1) 取組に関する実績評価

【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)

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

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。

空家等の活用について

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。

(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いました。

【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。

空家等の管理について

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ったとともに、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。

空家等の所有者等について

今後も空き家所有者の高齢化が進むことから、高齢者と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

1. 基本的事項

(1) 基本理念

本計画は、大分市総合計画の理念に基づいて、住宅を含む都市基盤の形成で掲げられている「将来にわたって持続可能な魅力あふれるまちづくり」を踏まえ、

「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」

とします。

(2) 基本目標

基本目標1：空家等の発生予防

空家等の管理について、第一義的には所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生予防と適切な管理を推進します。

基本目標2：空家等の活用の推進

空家等を有効な地域資源として捉え、空家等の有効活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

基本目標3：管理不全な空家等の解消

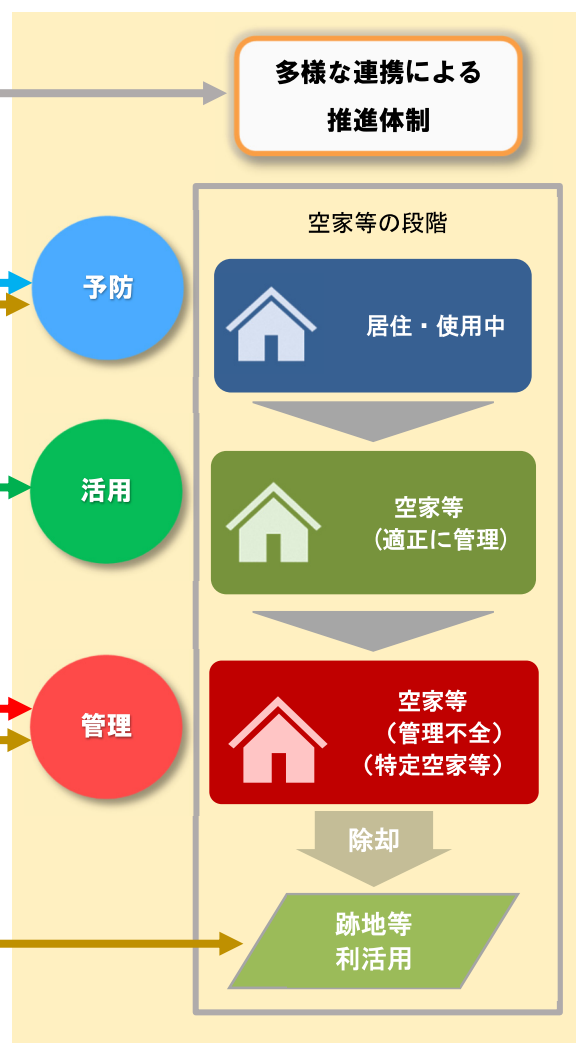
周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家特措法に則った実効性のある改善を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、管理不全な空家等の解消を目指します。

基本目標4：地域の特性に応じた空家等対策の推進

空家等の現状についてはそれぞれの地域ごとに件数や状態に差があるため、地域特性による現状や課題に応じた効果的な空家等対策を推進します。

基本目標5：多様な連携による推進体制の充実

空家等の所有者や行政、及び地域住民やまちづくりNPO、不動産、法務、建築等における専門家、民間事業者など多様な主体による、体制の構築と連携を図り、総合的な取組を推進します。



(3) 対象の地区及び空家等の種類

本市が把握している空家等の数、実態、分布状況、周辺への影響の度合いやこれまでに講じてきた対策等を踏まえ、空家等対策の対象地区および対象とする空家等の種類については次頁のとおりとします。

① 空家等対策の対象地区

大分市全域を対象地区として位置づけます。

また、本市の空家等の現状と課題の分析の結果を踏まえ、地域の特性に応じた施策を検討し推進することで、空家等に関する課題の解決に取り組みます。

② 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項で規定する「空家等」です。

住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等の空家等も存在することから、全ての種類の空家等を対象とします。

(4) 計画期間

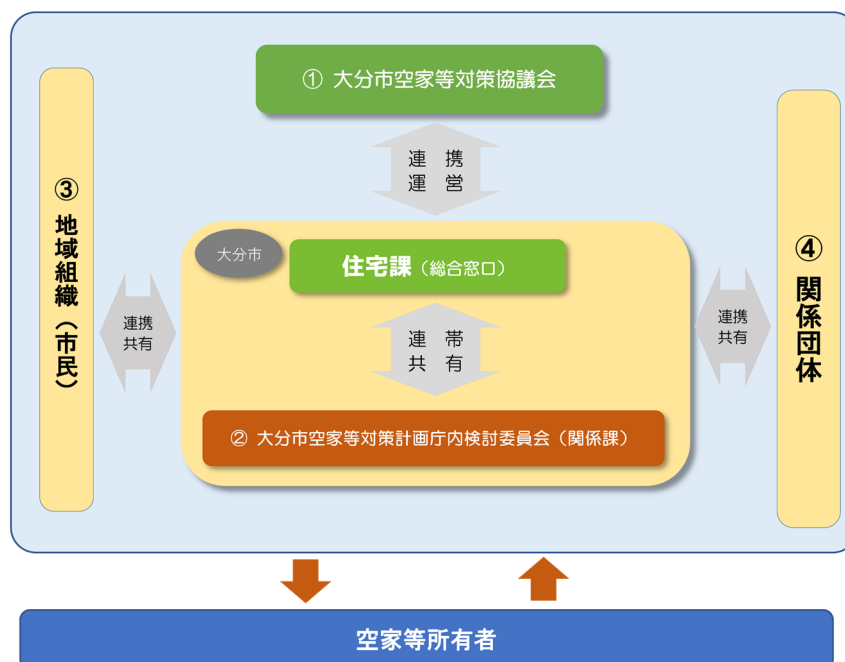
2022（令和4）年度から2026（令和8）年度までの5年間とします。

2. 空家等の調査に関する事項

2020（令和2）年度に行われた大分市空家等実態調査の調査手法を踏まえて、次回の調査実施を検討します。

3. 空家等に関する対策を推進するための基本的な事項

- (1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (2) 空家等の活用の促進に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項
- (4) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (5) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (6) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項



※（5）空家等に関する対策の実施体制に関する事項における体制図

1. 施策の取組方針

空家等の発生予防や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等の解消など、5つの基本目標に伴う「予防」「活用」「管理」「地域」の各種施策を実施することにより、基本理念である「持続可能な魅力あられる良好な居住環境づくり」の実現をめざします。

基本理念

「持続可能な魅力あられる良好な居住環境づくり」



基本目標

- 基本目標 1：空家等の発生予防
- 基本目標 2：空家等の活用の推進
- 基本目標 3：管理不全な空家等の解消
- 基本目標 4：地域の特性に応じた空家等対策の推進
- 基本目標 5：多様な連携による推進体制の充実

施策の取組方針

予防

発生の予防・抑制



居住・使用中

- ① 啓発
- ② 適正管理

- 所有者等の当事者意識の醸成
- 安心して住み続けられる住宅改修の促進

活用

適正管理・利活用の促進



空家等

- ① 有効活用
- ② 支援

- 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進
- 地域等による活用の支援

管理

管理不全の解消・除去



空家等
(管理不全)
(特定空家等)

- ① 啓発
- ② 特定空家等の発生抑制
- ③ 特定空家等への対応

- 特定空家等の対応に係る実施体制の整備
- 特定空家等の認定及び措置

除却

跡地等・利活用

- 除却（解体）補助制度の実施及び周知
- 費用の融資制度の周知



施策の取組

2. 施策の取組

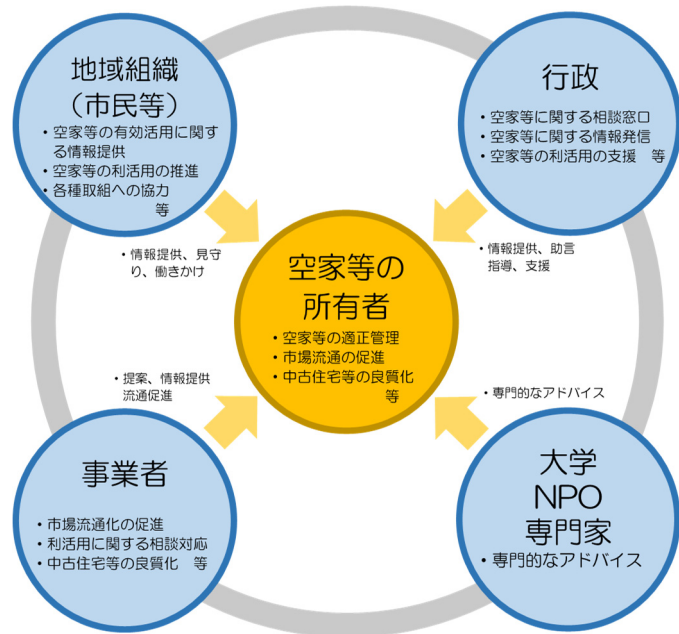
計画の実施にあたっては「予防」「活用」「管理」「地域」に関する施策を中心に、空家等に対する総合的な取組を推進します。

取 組 事 項	既存事業 の充実	新 規 事 業
「予防」 2-1 空家等の発生予防		
(1) 啓発		
① 空家等の発生予防を周知するための「大分市空家等相談会」の開催	○	
② 空家等予防に関する広報活動の充実	○	
③ 高齢者等に対する重点的な啓発の取組		○
(2) 適正管理		
① 適正管理を促進するための推進体制	○	
② 空家等の所有者等が自主的な改善に取り組む支援の実施	○	
③ 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の活用促進	○	
「活用」 2-2 空家等の活用の推進		
(1) 有効活用		
① 活用を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催	○	
② 空家等の有効活用を推進するための広報活動の充実	○	
③ 空家等の活用を促進するための推進体制	○	
④ 住み替え情報バンクの活用促進	○	
⑤ 空家等及び跡地の活用の検討	○	
(2) 支援		
① 各種補助制度の充実	○	
② 関係団体との覚書及び協定の活用促進	○	
③ 地域の現状に基づく空き家・空地の解消に向けた取組の検討	○	
「管理」 2-3 管理不全の解消		
(1) 啓発		
① 適正な管理を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催	○	
② 管理不全の解消に向けた広報活動の充実	○	
③ 空家等の管理不全を抑制するための高齢者等に対する重点的な啓発の取組		○
(2) 特定空家等の発生抑制		○
(3) 特定空家等への対応		
① 特定空家等と判断するための基準について	○	
② 応急措置について	○	
③ 空家特措法第 14 条に基づく措置	○	
「地域」 2-4 地域特性に応じた空家等対策の推進		
(1) 有効活用		○
(2) 支援		○

1. 主体別の役割と連携

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっているものの、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取組を行っていく必要があります。

計画をより確実かつ効果的に推進するために、行政内部の関連部署はもとより、地域組織や事業者さらには大学、NPO等の団体が、それぞれの責務や能力に応じて役割を分担相互に連携し、空家等所有者を支援することが重要となります。



(1) 空家等所有者等の役割

空家等の所有者や管理者は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないために、管理不全な状態にならないよう、責任を持って適切に管理しなければなりません。また、空家等の所有者等となった場合は、周辺の生活環境に配慮した適切な管理や利活用を積極的に行うことが必要となります。

(2) 行政の役割

空家等対策計画に基づき、空家等に関する適切な措置を行うことが求められます。地域住民から提供される空家等の情報や相談への対応については、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から市域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。また、所有者等が適切な管理等を実施出来るよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ、必要な支援を行います。

(3) 地域組織（市民等）の役割

地域の生活環境の改善または保全のため、地域組織との連携を強化するなど、

市との協働のもとで空家等の対策に積極的に取り組む姿勢が求められます。市民は、空家等の発生や放置等を防ぐため、地域内の空家等の状況に関する情報を提供するとともに、地域で行える活用方法等の検討などを、市や所有者等と連携して取り組むことが必要となります。

(4) 事業者及び大学、NPO等の役割

空家等の対策は管理だけでなく、流通や利活用に関してもさまざまな課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術が求められます。そのため、事業者、大学、NPO等においては市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、良きアドバイザーとして、ともに地域の空家等対策に取り組んでいくことが必要となります。

2. 計画の進行

空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて、中長期的な視点からの取組とともに成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。そのため、本計画の実行にあたっては、PDCA サイクルにより定期的な評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行います。なお、計画期間内に以下の成果指標の達成を目指し、2026（令和8年）度末時点における数値について評価・検証等を行います。また、課題への対応の評価や、新たに生じた課題等を整理し、本計画へフィードバックすることで、継続的に計画の改善を図ります。



【成果指標】 計画期間内に以下の目標値の達成を目指します。

項目	指 標	目標値(令和8年度末までの累計)
空家等の 予防	空家等の発生予防をはじめ、活用や管理を啓発するための相談会等の実施回数	60 回
	地域の特性に応じた、高齢者等を対象として行う相談会等の実施回数	30 回
空家等の 活用の推進	空家等の所有者及び利用者に対する大分市の支援を利用して行われた活用の件数	80 件
管理不全の 解消	老朽危険空き家等に対する大分市の支援を利用して行われた除却件数	90 件

【モニタリング指標】

項目	指 標
空家等の 予防	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を促進した件数
空家等の 活用の推進	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
	不動産関連団体との「空家等の利活用の推進に関する協定書」を利用した空家等の流通を促進した件数

※モニタリング指標は計画の進捗状況に関連が深く継続的に注視する指標を示しており、目標値は定めていない。

第2期大分市空家等対策計画



大分市 土木建築部 住宅課

所在地	〒870-8504 大分市荷揚町2番31号
TEL	代表(097)534-6111 直通(097)585-6012
FAX	(097)536-5896
メール	jyutaku@city.oita.oita.jp