

下関市空家等対策計画

(計画期間：令和3年度～令和7年度)

令和3年3月

序 章 下関市の状況	
第1節 本市における取組	1
第2節 計画の成果と課題	1
第1章 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	
第1節 空家等対策の基本的な考え方	1 5
第2節 空家等対策計画の位置付け	1 5
第3節 空家等に関する対策の対象とする地区	1 7
第4節 対象とする空家等の種類	2 1
第5節 空家等対策の取組方針	2 3
第2章 計画期間	2 8
第3章 空家等の調査に関する事項	
第1節 調査の種類及び概要	2 9
第2節 空家等に関するデータベースの整備等	3 1
第4章 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	
第1節 適切な管理が実施されない背景	3 2
第2節 対応方針	3 2
第3節 適切な管理を促進する施策	3 3
第4節 普及啓発	3 5
第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	
第1節 対応方針	3 7
第2節 空家等の活用の促進に関する事項	3 7
第3節 空家等の跡地の活用の促進に関する事項	3 9
第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	
第1節 管理不適切空家等に対する市の対応	4 1

第2節	特定空家等に対する措置の内容	4 2
第3節	特定空家等の判断基準	4 2
第4節	特定空家等の所有者等への助言又は指導	4 4
第5節	特定空家等の所有者等への勧告	4 5
第6節	特定空家等の所有者等への命令	4 6
第7節	特定空家等に係る代執行	4 7
第8節	特定空家等に係る略式代執行	4 8
第9節	必要な措置が講じられた場合の対応	4 9
第10節	財産管理人制度の活用	4 9
第7章	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 0
第8章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	5 1
第9章	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	
第1節	空家等対策の効果の検証	5 2
第2節	計画の見直し	5 4
第3節	公表	5 4

※本計画における用語

本計画において使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家等対策特措法」といいます。)、下関市空家等対策の推進に関する条例(平成27年条例第47号。以下「空家等対策推進条例」といいます。)及び下関市空家等対策の推進に関する規則(平成27年規則第47号。以下「規則」といいます。)において使用する用語の例によります。

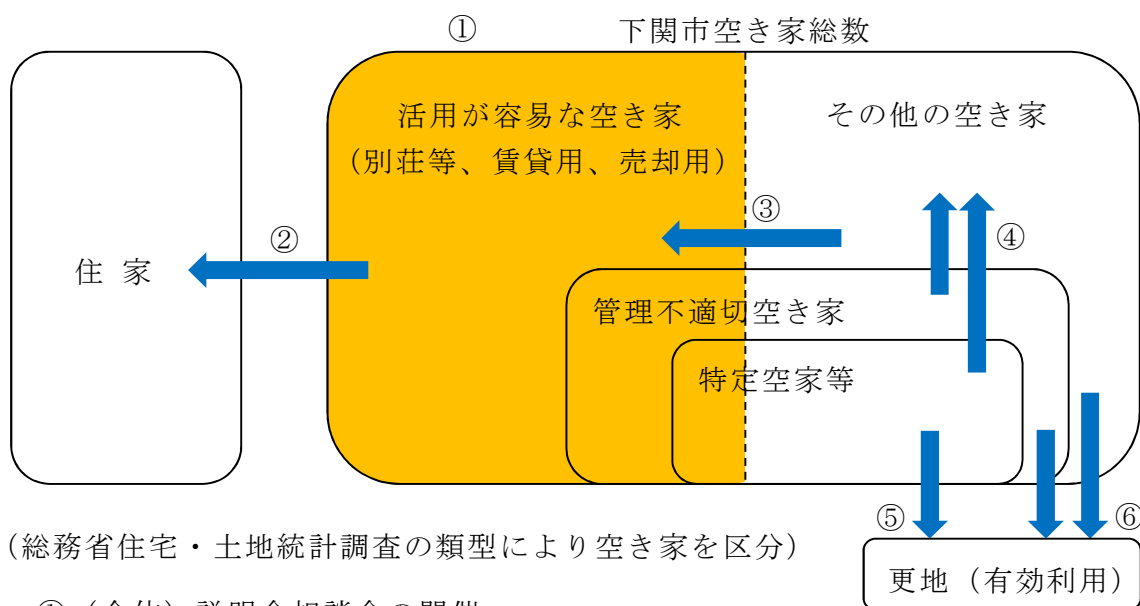
なお、「空き家」は空家等対策特措法の空家等に加え、建築物の空き室を含めたもので、本計画の対象(第1章第4節参照)としていますが、本計画の名称並びに章及び節の題名等においては、空家等対策特措法に基づき「空家等」と表記しています。

序 章 下関市の状況

第1節 本市における取組

本市では、下関市空家等対策計画（計画期間：平成28年度～令和2年度）（以下「前計画」といいます。）に基づき、空き家の状態に応じた対策をそれぞれ実施するとともに、空き家を活用が容易な空き家の状態に移行することを空家等対策の取組方針とし、空家等対策を実施してきました。

（取組方針の図）



（総務省住宅・土地統計調査の類型により空き家を区分）

- ①（全体）説明会相談会の開催
- ② 空き家居住促進、改修の支援
- ③ 空き家管理・流通促進の支援
- ④ 法・条例に基づく助言・指導
- ⑤ 危険空き家の解体の支援
- ⑥ 空き家の解体の支援

第2節 計画の成果と課題

本市が前計画に基づき実施した空家等対策の成果と状況の変化について検証し、取組を経て生じた新たな課題及び今後必要となる取組についてまとめます。

1 総務省住宅・土地統計調査

(1) 総務省住宅・土地統計調査の結果

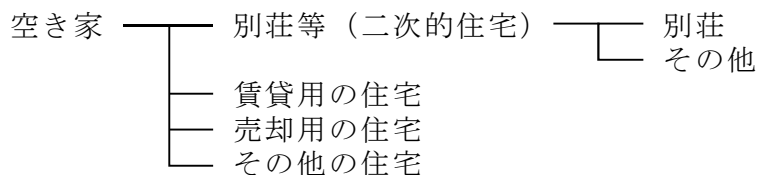
5年に一度実施される総務省住宅・土地統計調査（以下「住宅土地統計調査」といいます。）によると、平成30年調査による本市の状況は、5年

前に比べ、空き家数は3,400戸増加し、空き家率は2.19ポイントの増加となっています。一方、調査において腐朽、破損ありの空き家とされた「管理不適切空き家」の数については、440戸の減少となっています。

(住宅土地統計調査の結果)

(住宅土地統計調査)	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	増減 (H25～H30)
総住宅数	140,220 戸	139,560 戸	141,430 戸	1,870
空き家数	21,700 戸	22,830 戸	26,230 戸	3,400
うち、別荘等、賃貸、売却用 (A)	10,300 戸	10,970 戸	12,690 戸	1,720
うち、その他 (B)	11,400 戸	11,860 戸	13,540 戸	1,680
管理不適切空き家数 (C)	7,880 戸	9,210 戸	8,770 戸	-440
空き家率	15.48%	16.36%	18.55%	2.19
指標 1 管理不適切空き家率 (C / 総住宅数)	5.62%	6.60%	6.20%	-0.40
指標 2 活用容易空き家率 (A / 空き家数)	47.47%	48.05%	48.38%	0.33

(参考) 住宅土地統計調査による空き家の種類



別荘等 (二次的住宅)

別 荘 … 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他 … ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅 … 新築・中古を問わず、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・中古を問わず、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わた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 (空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(2) 目標指標による効果の検証

前計画において、空家等対策の効果の検証のための指標を住宅土地統計調査による「管理不適切空き家率」及び「活用容易空き家率」としており、平成30年住宅土地統計調査に基づく数値を目標指標として定めていますが、取組の結果、それぞれ目標値に近づくも達成には至っていません。

(目標指標と達成値の対比)

指標	平成25年の値	目標値	達成値
指標1 管理不適切空き家率	6.60%	6%以下	6.20%
指標2 活用容易空き家率	48.05%	50%以上	48.38%

(3) 課題と必要な取組

成果指標においては目標値に近づき、対策の成果が一定程度現れていることから、空き家の状態に応じた対策をそれぞれ実施する前計画の取組の方向性は概ね正しいと考えられます。指標の目標値を達成するためには、各対策の効率性及び効果を随時検証し、より効果のある対策を必要な箇所重点的に実施することで、対策を加速させる必要があります。

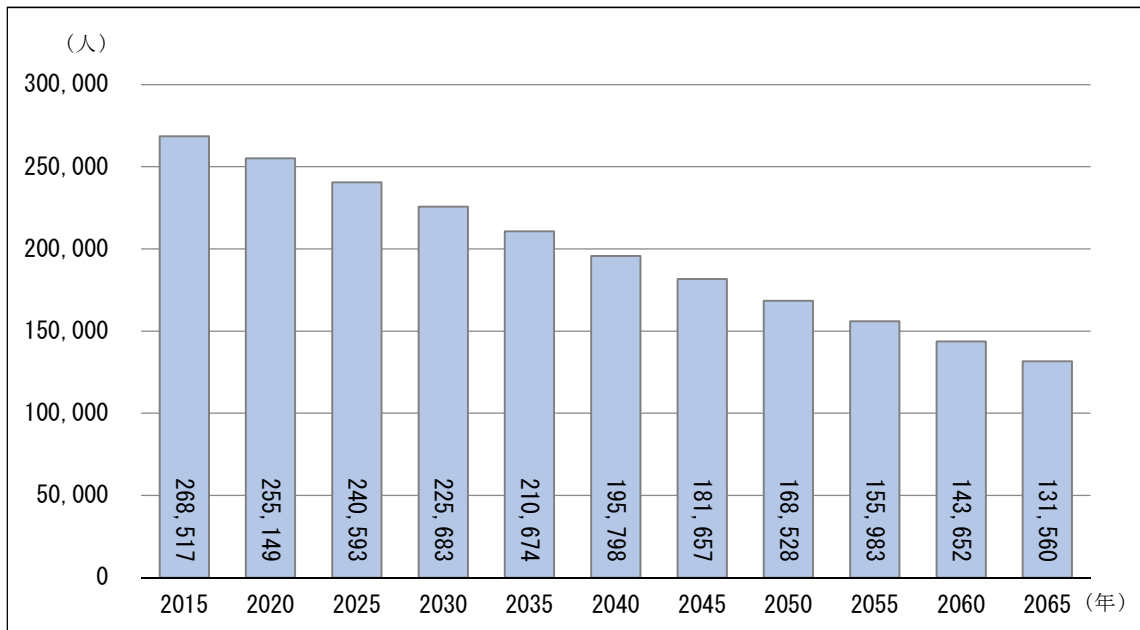
2 将来人口推計と世帯数の推移

(1) 将来人口推計と世帯数の推移

本市の人口は今後も減少することが推計されています。

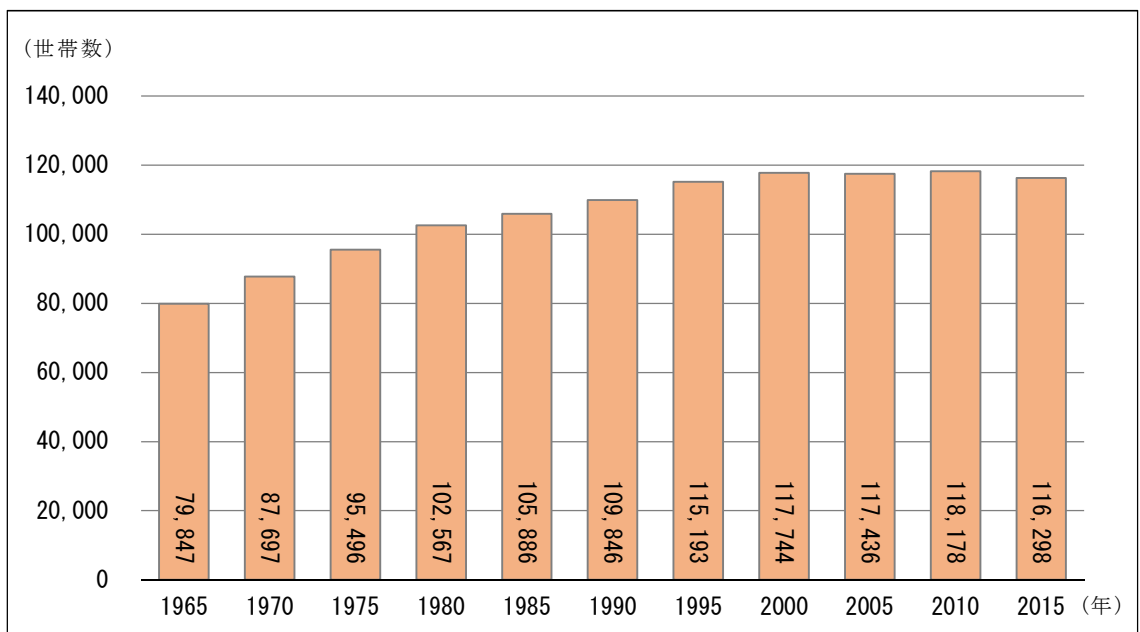
また、世帯数については近年概ね横ばい傾向にあり、今後、人口の減少に伴い、世帯数も減少していくことが考えられます。

(下関市の将来人口推計)



(出典) 下関市人口ビジョン【令和元年度改訂版】

(下関市の世帯数の推移)



(出典) 国勢調査

(2) 課題と必要な取組

人口や世帯数の減少、住宅土地統計調査における空き家率の増加傾向を鑑みると、今後、住宅ストックの余剰が見込まれるため、空き家の解体にかかる支援を強化し、住宅ストック数を適切に調整していく必要があります。

3 管理不適切空家等台帳

(1) 管理不適切空家等台帳データの推移

空家等対策推進条例第2条第2項第1号に規定する管理不適切空家等の台帳データの推移をみると、解決数累計は増加しており、対策の効果が着実に表れていると考えられます。一方、新規管理不適切空家等数は近年減少しているにもかかわらず、各年度解決率（各年度に残存する管理不適切空家等数に対する当該年度の解決数の割合）は下がる傾向にあり、その原因として長期にわたって解決に至っていない案件（長期未解決案件）が積み残されていることが考えられます。

(管理不適切空家等台帳データ（令和2年3月末時点）)

年度	25	26	27	28	29	30	元
新規 管理不適切空家等数 (A)	370	122	206	153	135	115	91
管理不適切空家等数 累計 (B)	370	492	698	851	986	1,101	1,192
各年度 管理不適切空家等数 (C)※	370	418	574	644	668	714	741
解決数 (D)	74	50	83	111	69	64	60
解決数 累計 (E)	74	124	207	318	387	451	511
未解決数 累計 (F)=(C-D)	296	368	491	533	599	650	681
各年度 解決率 (D/C)	20.0%	12.0%	14.5%	17.2%	10.3%	9.0%	8.1%
(全体) 解決率 (E/B)	20.0%	25.2%	29.7%	37.4%	39.2%	41.0%	42.9%

(※各年度 管理不適切空家等数 (C) = 前年度(F) + (A))

(2) 課題と必要な取組

管理不適切空家等台帳データによると、長期未解決案件の原因は、次の2つが主な要因として挙げられます。

① 権利関係の複雑化

所有者死亡後、相続手続きが長期間放置されたことにより権利関係が複雑化し、遺産分割協議等が実質的に困難となり、そのまま管理者不在となっているもの

② 所有者等の経済的困窮

所有者等が経済的に困窮しており、対策費用が捻出できず、対応困難となっているもの

これらのケースについて重点的に支援を行い、解決に結びつける必要があります。

また、長期未解決案件については所有者等の自発性に期待できない場合も多いため、空家等が及ぼす悪影響から被害を受けている者が対策を講じるための支援や地域コミュニティ組織等の地域のまちづくりに携わる関係者の取組にかかる支援が必要と考えられます。

4 空き家実態調査

(1) 調査の結果

令和元年度に市内全域の住宅について、外観調査によって、空き家の件数や分布状況等を把握する空き家実態調査を実施しました。

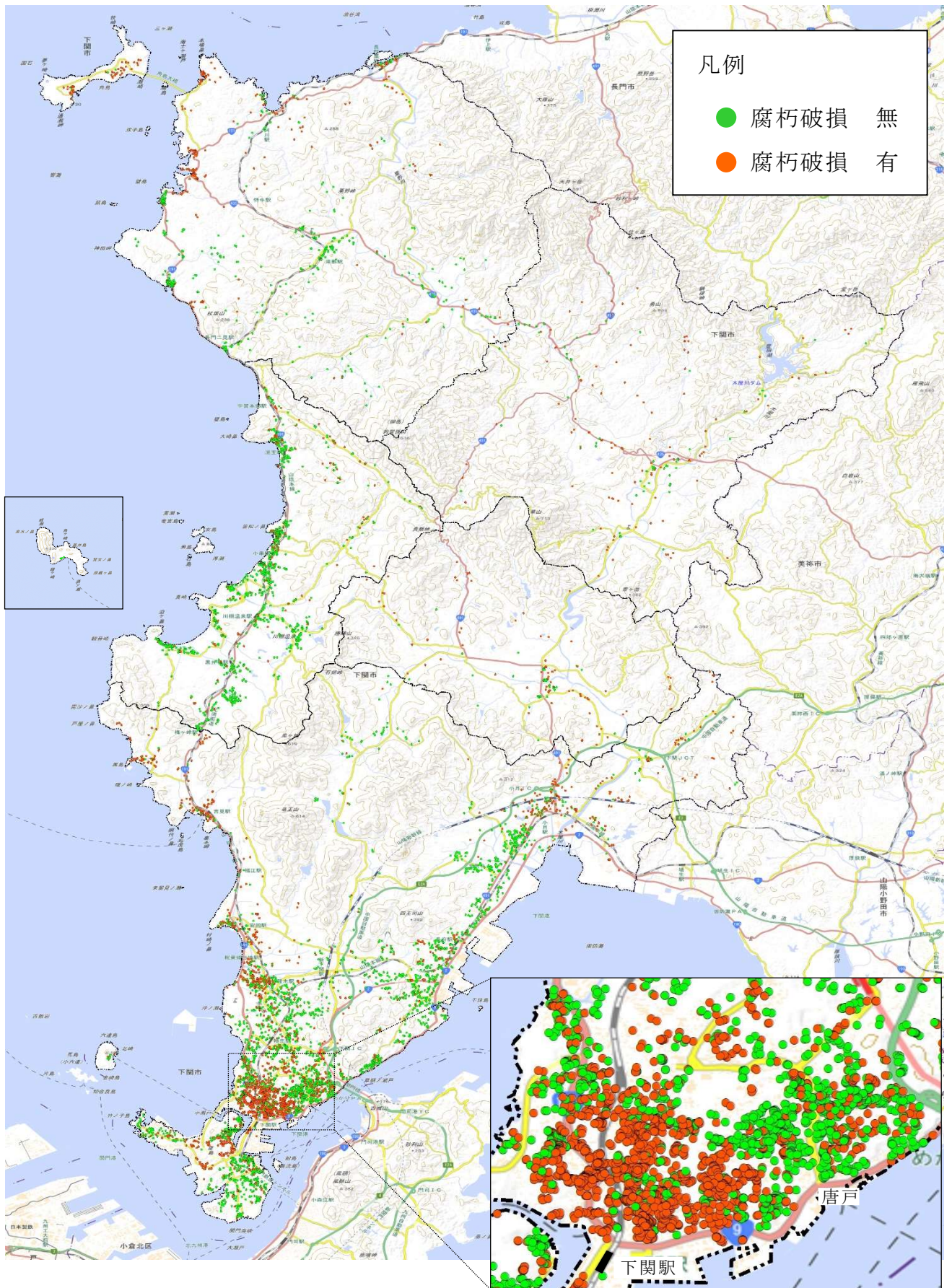
(実態調査による空き家の数)

	空き家数	総住宅数	空き家率 (%)	空き家の腐朽・破損の有無	
				無	有
中心地区（本庁地区）	3,384	21,538	15.7	1,349	2,035
彦島地区	1,009	9,843	10.3	684	325
山陰地区（※1）	1,028	21,050	4.9	514	514
山陽地区（※2）	1,248	17,377	7.2	880	368
菊川・豊田地区	350	4,876	7.2	150	200
豊浦・豊北地区	2,075	11,552	18.0	1,565	510
計	9,094	86,236	10.5	5,142	3,952

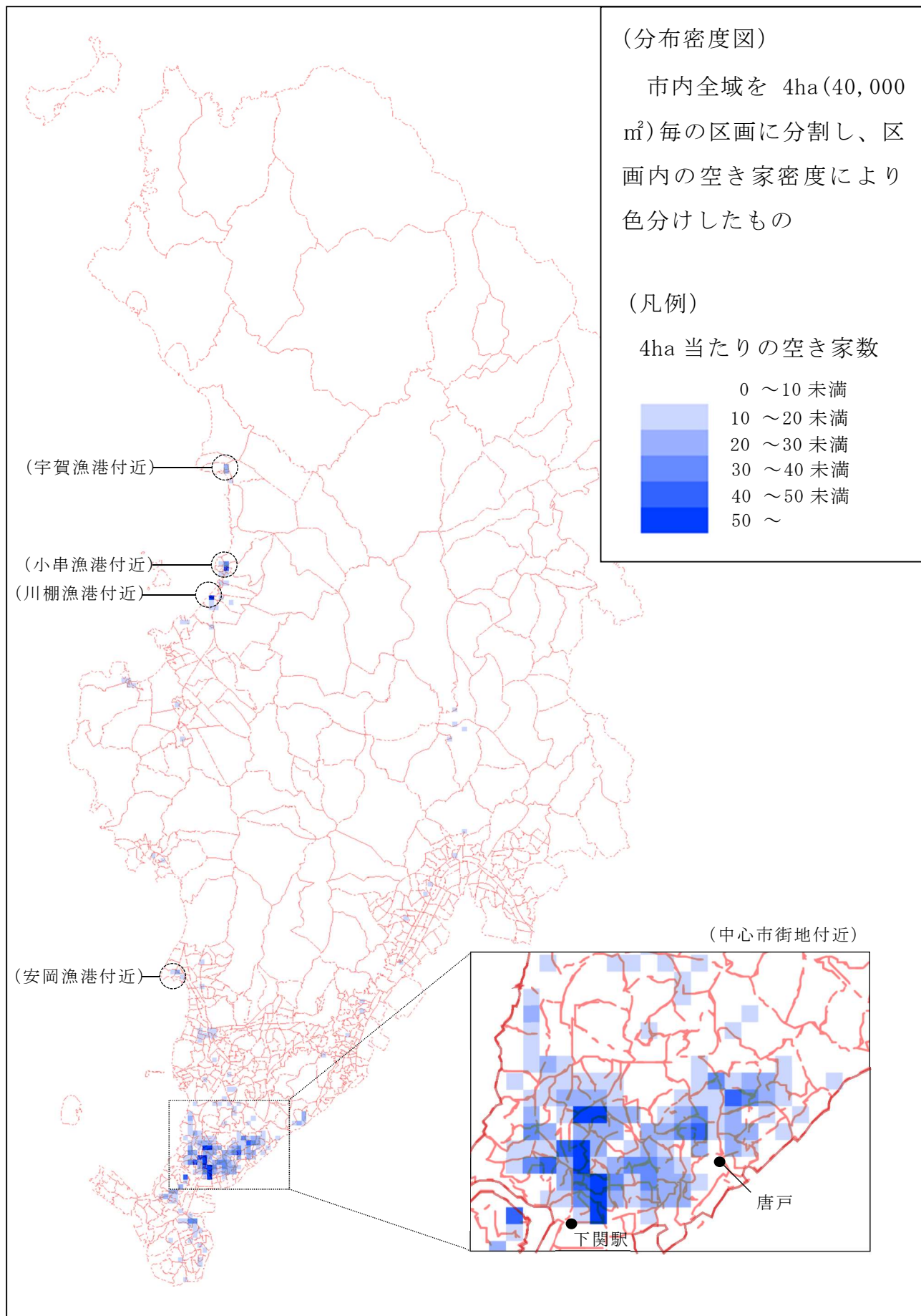
※1 勝山、内日、川中、安岡、吉見

※2 長府、王司、清末、小月、王喜、吉田

(実態調査による空き家分布状況)



(実態調査による空き家分布密度)



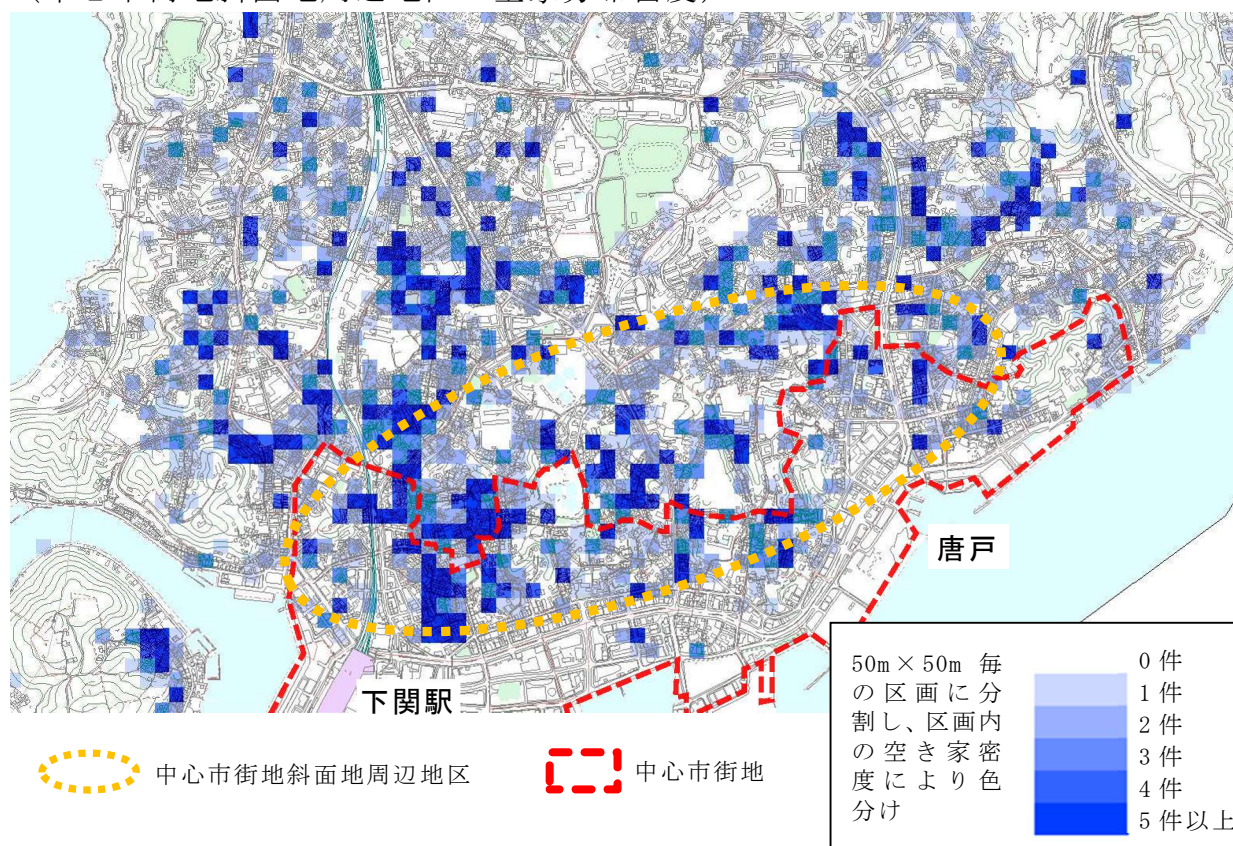
調査の結果によると、山間部を除き市内全域に空き家が存在していることが分かります。

分布傾向については、J R 下関駅と唐戸を結ぶ一般国道 9 号の北側一帯の丘陵地に広がる住宅市街地に腐朽・破損した空き家が密集しています。これは、この地区の各敷地が狭小であることや道路の多くが再建築不能な狭あい道路であること等により建物の建替えが進まないこと、重機が使用できないために解体費用が高くなる傾向があり解体が進まないことがその主な原因と考えられます。また、この地区においては、火災による大規模な延焼や地震による建物の倒壊、倒壊による避難路の封鎖等のおそれが懸念されています。

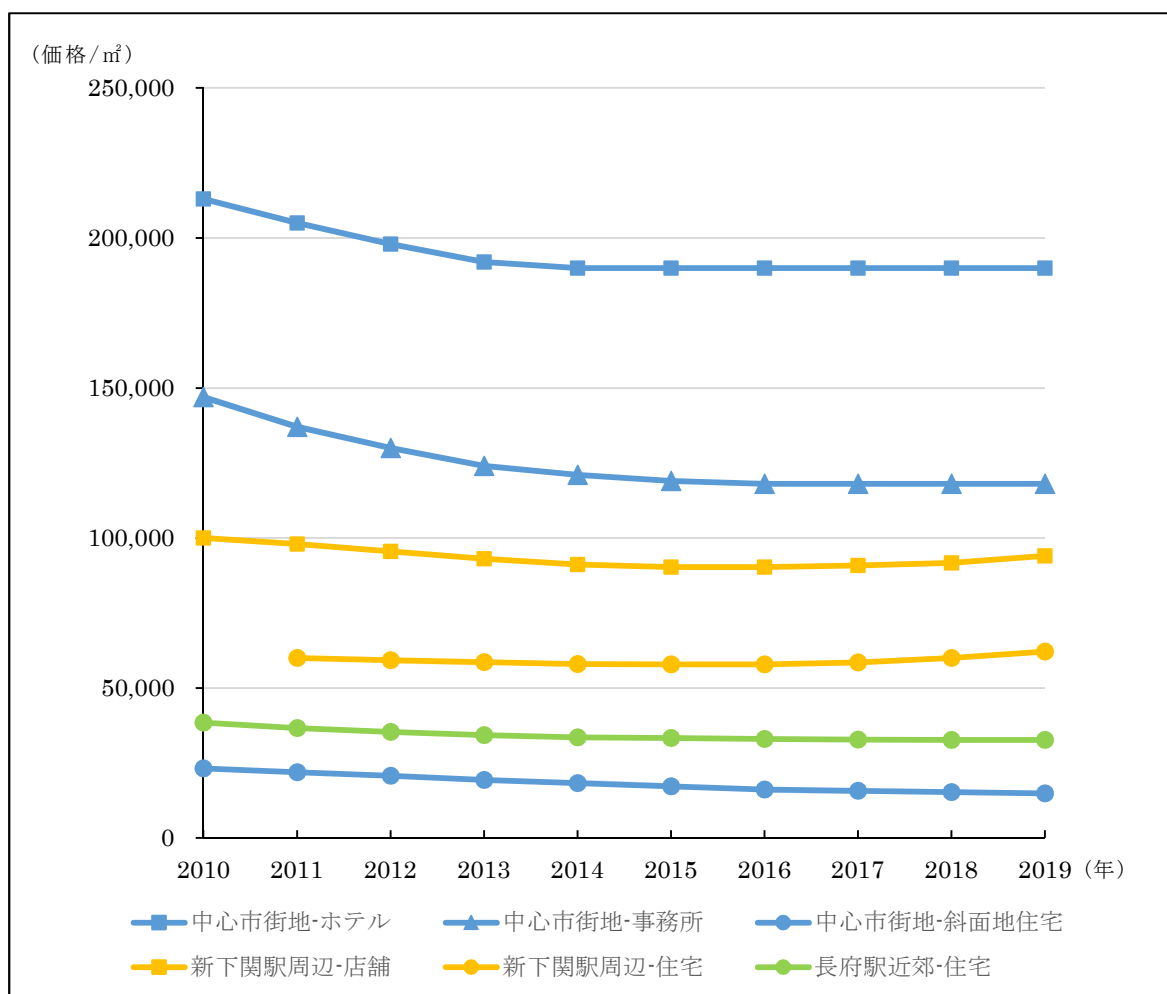
さらに、中心市街地北側の斜面地周辺（中心市街地斜面地周辺地区）については、中心市街地の近辺にありながら、その地理的優位性（※）を最大限活かすことができない状況となっており、地区全体の不動産価値が低迷している状況です。

（※ ここでは、公共交通機関や官公庁施設、商業施設等が集積しており、他地区に比べ都市機能が発達し優れていることをいいます。）

（中心市街地斜面地周辺地区の空き家分布密度）



(地価公示・地価調査価格の推移)



上のグラフは、中心市街地周辺の互いに近接する地価公示価格・地価調査価格の推移（青）、本市におけるもう一つの都市拠点であるJR新下関駅周辺の互いに近接する地価公示価格の推移（黄）、市東部に形成される市街地にあるJR長府駅近郊の地価調査価格の推移（緑）を示しています。

中心市街地周辺において、国道9号周辺のホテル(■)及び事務所(▲)と中心市街地斜面地周辺地区の斜面地住宅(●)とで比較すると、その価格に約8倍から12倍程度の差が生じています。

また、斜面地住宅(●)は、新下関駅周辺の住宅(●)と比べ約5分の1程度の低価格となっており、長府駅近郊の住宅(●)と比べても約2分の1程度の低価格となっています。

さらに、新下関駅周辺では、近年地価の上昇傾向が表れていますが、中心市街地周辺においては、横ばい、又は下落傾向が続いています。

分布傾向についても一つ挙げると、複数の山陰側の漁港周辺の集落に空き家の分布密度が高くなっていることが分かります。これらの集落においては、家屋が密集して立ち並び、地区の道路の多くが狭あい道路で占められています。これは、JR下関駅を中心として広がる古くからの市街地においても同様の状況となっています。これらの地区においても、火災による大規模な延焼や地震による建物の倒壊、倒壊による避難路の封鎖等のおそれが懸念されています。

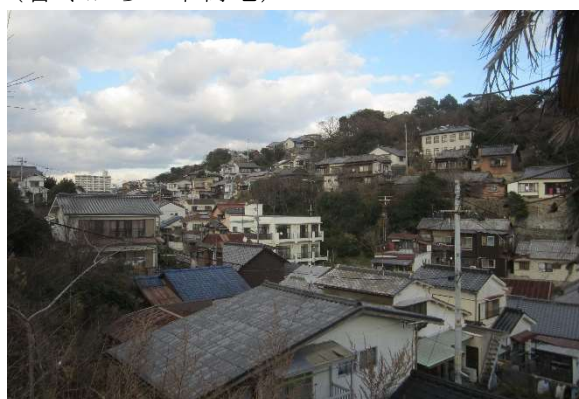
(「JR下関駅を中心として広がる古くからの市街地」のイメージ)



(漁港周辺の集落)



(古くからの市街地)



(2) 課題と必要な取組

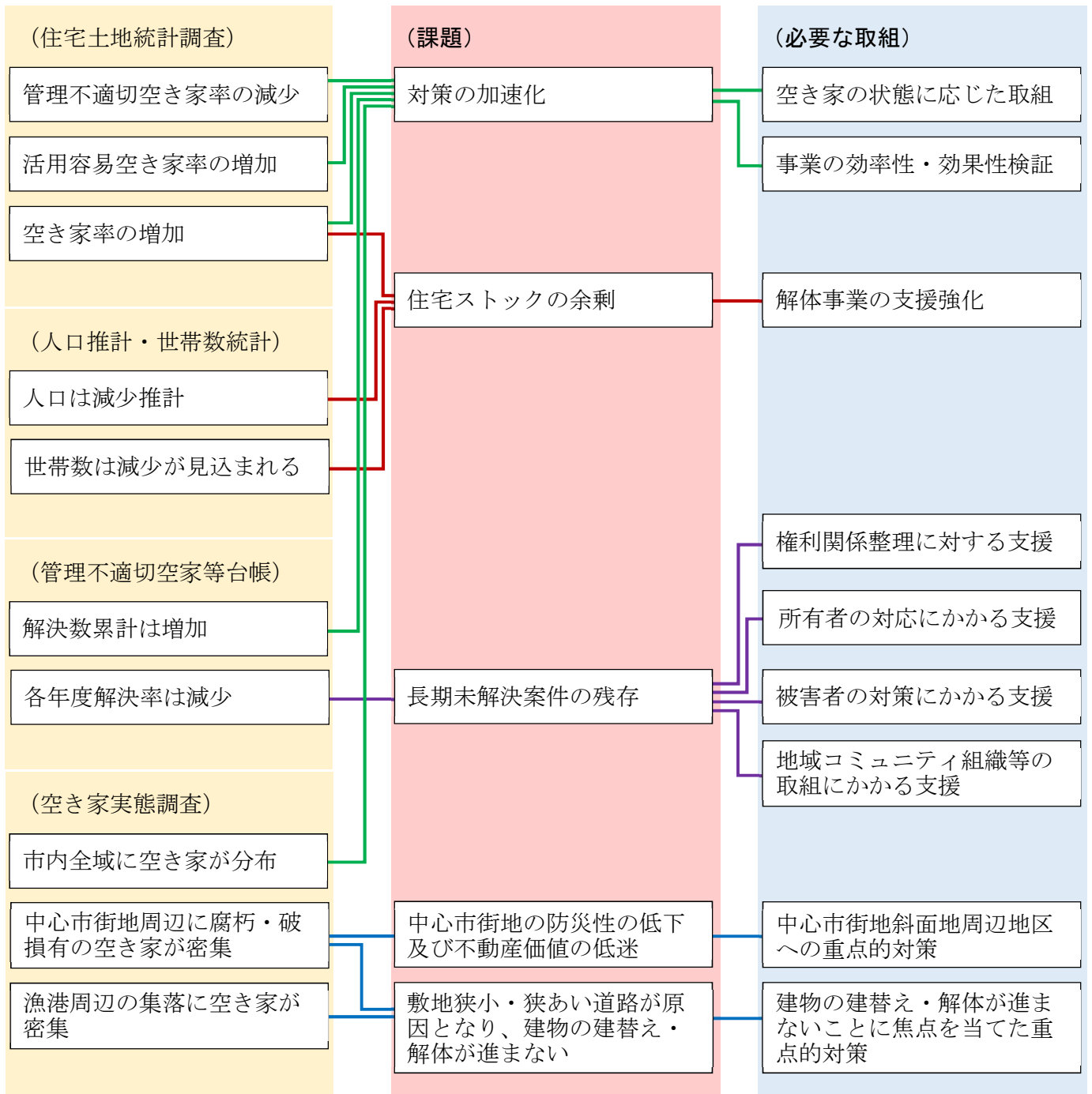
第2節1 総務省住宅・土地統計調査(3)課題と必要な取組で述べたように、本市の空家等対策においては、より効果のある対策を必要な箇所重点的に

実施する必要があります。中心市街地斜面地周辺地区の現状を鑑みれば、当該地区は正に重点的な対策が必要な箇所といえます。

また、山陰側の漁港周辺の集落及びJR下関駅を中心として広がる古くからの市街地についても、中心市街地斜面地周辺地区と同様に、各敷地が狭小であることに加え、狭あい道路が多く、建物の建替えが進まない状況となっています。この主な原因として、重機が使用できないために解体費用が高くなり解体が進まないこと等が考えられます。そのため、このような地区の特徴に焦点を当てた重点的な対策の実施が必要です。

(第2節のまとめ)

第2節を図にまとめると次のようになります。



第1章 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

第1節 空家等対策の基本的な考え方

空家等対策特措法には、所有者等の責務が次のように規定されています。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）」を踏まえ、空家等対策の基本的な考え方を次のとおりとします。

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本市が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することを空家等対策の基本的な考え方とします。

第2節 空家等対策計画の位置付け

1 空家等対策計画の位置付け

下関市の上位計画である第2次下関市総合計画の下に空家等対策計画を位置付けます。

2 第2次下関市総合計画の計画期間

基本構想：10年 平成27年度～令和6年度

基本計画：後期基本計画として基本構想の後期5年間

実施計画：基本計画の5年間

3 第2次下関市総合計画後期基本計画における事業の方向

(総合計画より抜粋)

第4章 美しく潤いのある自然やまちなみと人が共生するまち

第4節 住環境の整備

2. 安全・安心な住環境の整備

(1) 空き家等の活用、適切な管理の推進

空き家の増加により地域の活力が失われることから、中古住宅市場の流通促進や利活用の促進に取り組むとともに、住宅・空き家問題への意識啓発を図ります。また、管理が不適切な空き家等は、周辺地域に悪影響を与えることから、空き家対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者等に対し適切な管理を促します。

4 第2次下関市総合計画後期基本計画における「空き家等の活用、適切な管理の推進」の主要な事業

(総合計画より抜粋)

事業概要	事業主体
空き家等の活用、適切な管理の推進	
・ 空き家等既存住宅の活用促進	民間・市
・ 空き家の適切な管理の推進	民間・市
・ 危険空き家除去の推進	民間・市

第3節 空家等に関する対策の対象とする地区

1 空家等対策対象地区

空き家実態調査による空き家分布状況のとおり、下関市全域に空き家が分布していることから、**下関市全域**を空家等に関する対策の対象とする地区とします。

2 重点対象地区

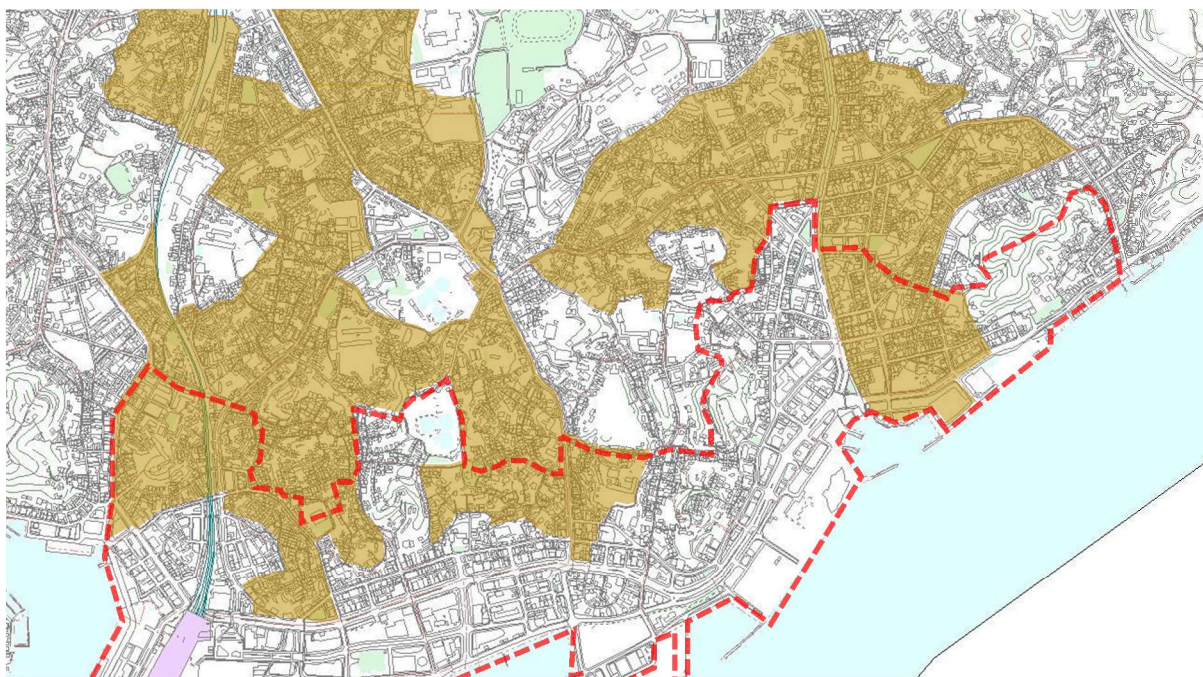
(1) 重点対象地区（中心市街地斜面地周辺地区）

「序章第1節4 空き家実態調査」にて言及した中心市街地斜面地周辺地区（10ページ参照）については、防災性を高める必要性並びに地理的優位性を活かし建物の更新及び流通促進を図る必要性から、この地区を重点対象地区として対応します。

・重点対象地区（中心市街地斜面地周辺地区）の区域

中心市街地斜面地周辺の状況について、各種調査資料を基に示します。

（換算老朽住宅戸数の状況）

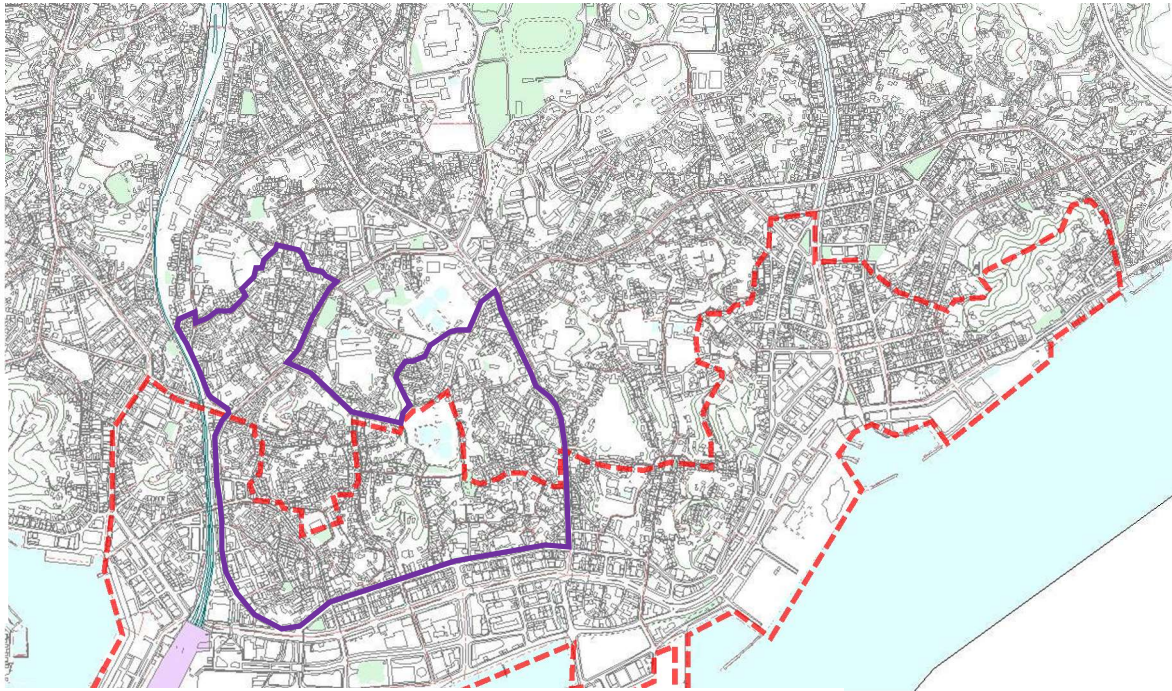


■ 換算老朽住宅戸数割合(※)が、国が定める住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の要件に該当する区域

※換算老朽住宅戸数割合…（耐用年数 1/2 超過 2/3 未満住宅戸数 × 8/10 + 2/3 超過住宅戸数） / 住宅戸数

--- 中心市街地

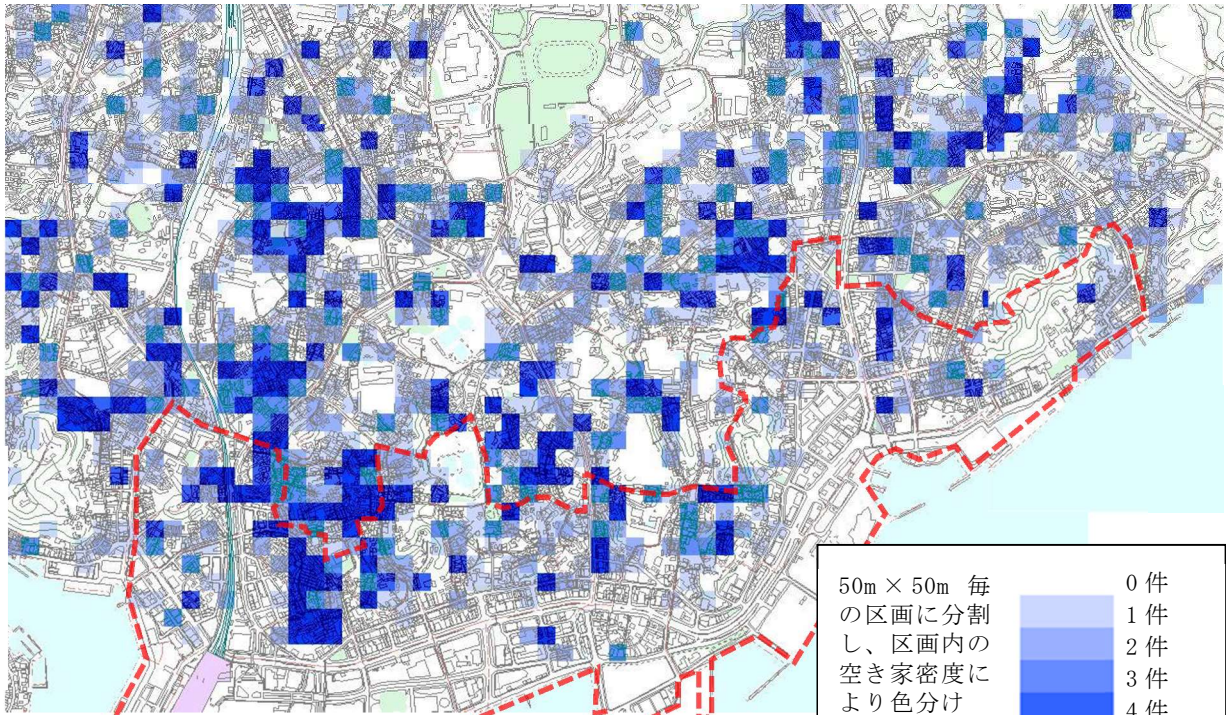
(下関市密集市街地環境整備事業の対象区域)



密集市街地環境整備事業の対象区域（下関市密集市街地環境整備事業の重点整備地区内において、居住環境の改善及び延焼防止等の防災性の向上を図るため所有者から市が土地及び老朽建築物の寄附を受け、市が老朽建築物を除却する事業の対象区域）

中心市街地

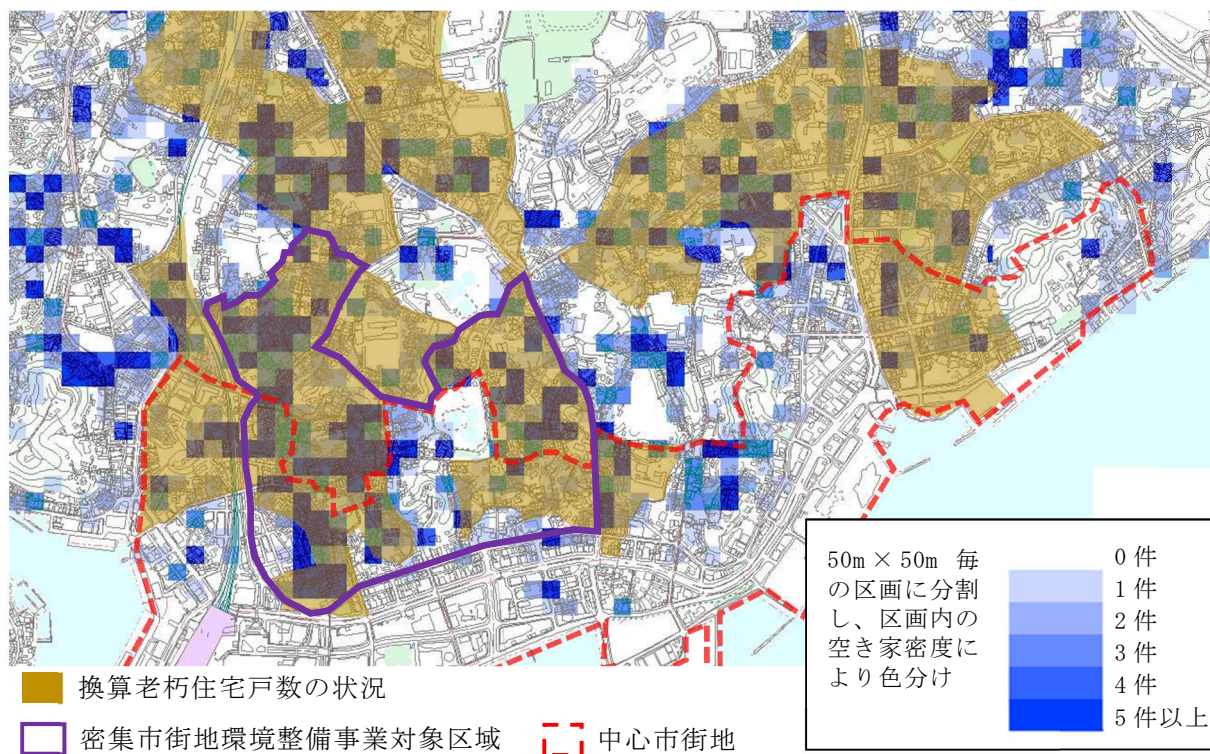
(空き家分布密度図)



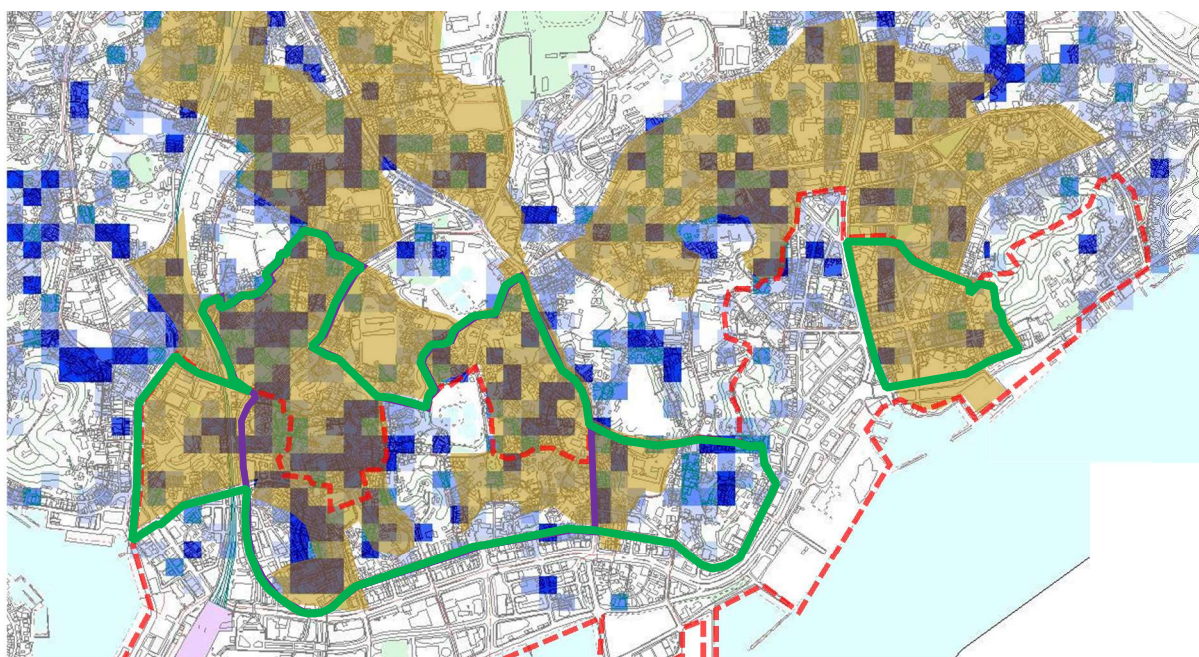
中心市街地

50m × 50m 毎 の区画に分割 し、区画内の 空き家密度に より色分け	0 件
	1 件
	2 件
	3 件
	4 件
	5 件以上

以上の資料を全て重ね合わせると次のようになります。

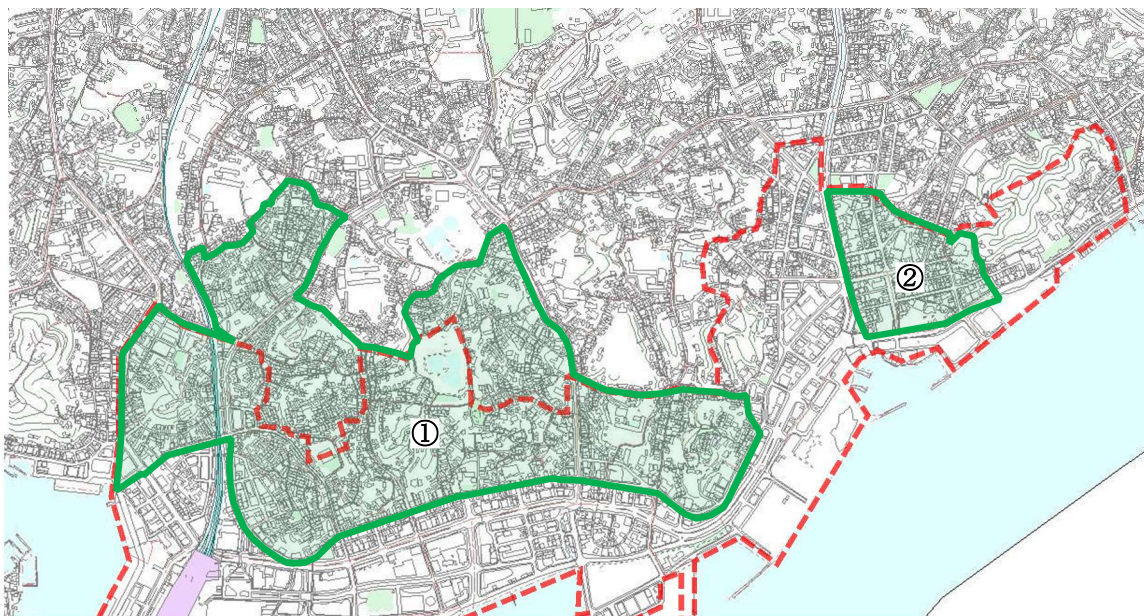


以上の状況に鑑み、重点対象地区（中心市街地斜面地周辺地区）の区域については、換算老朽住宅戸数割合が高い中心市街地内の区域及び下関市密集市街地環境整備事業の対象区域、空き家分布密度が高い中心市街地内の区域を包括する区域とし、西側一帯の区域は都市計画道路竹崎園田線を南限とし、東側一帯の区域は一般国道9号線を南限とします。（下図の緑色の区域）



重点対象地区は西と東二つの区域として存在します。

(重点対象地区 (中心市街地斜面地周辺地区) 区域図)

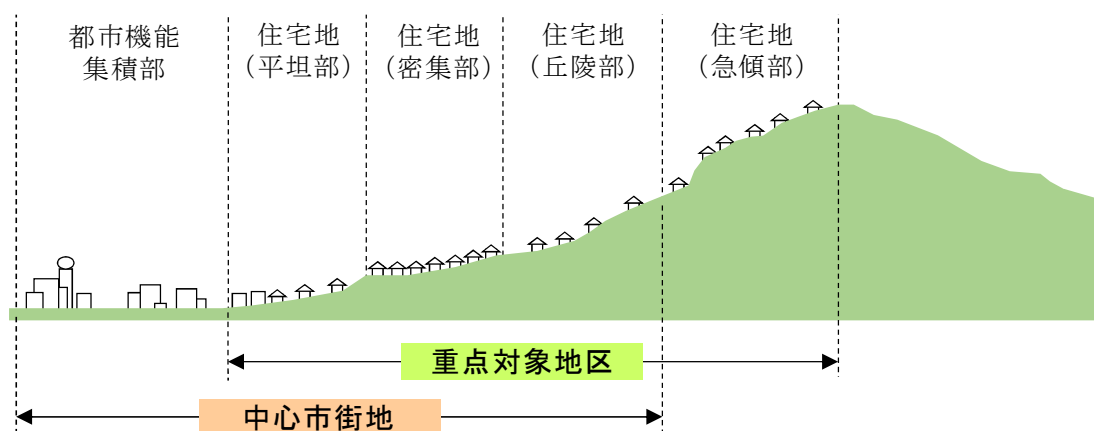


重点対象地区 (中心市街地斜面地周辺地区) 中心市街地

参考：区域に含まれる町

- ① 新地町、今浦町、長崎町一丁目、長崎本町、上条町、長門町、竹崎町一丁目の一部、竹崎町二丁目の一部、関西本町、長崎新町、豊前田町一丁目、豊前田町二丁目の一部、笹山町、長崎中央町、細江町一丁目の一部、丸山町三丁目の一部、丸山町四丁目、丸山町五丁目、入江町の一部、岬之町の一部、観音崎町の一部、南部町の一部、山手町、西入江町、西神田町の一部
- ② 唐戸町の一部、赤間町、中之町

(重点対象地区 (中心市街地斜面地周辺地区) の断面イメージ)



(2) 重点対象地区（建物が密集し狭あい道路が多い地区）

また、漁港周辺の集落やJR下関駅を中心とする古くからの市街地のように**建物が密集し狭あい道路が多い地区**については、建物の建替え及び解体が進まず、空き家が増加していることから、その特徴に焦点を充てた重点的対策が必要であるため、これらの特徴を持つ地区について、重点対象地区として、対応します。（当該地区については、市内に点在しているため、具体的な区域境界の設定はしません。）

第4節 対象とする空家等の種類

1 空き家の種類

一般的に空き家といわれるものには、次の2種類があります。

(1) 空家等対策特措法第2条第1項に規定する空家等

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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ことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空家等には、空家等に移行する前の建築物の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがあります。

(2) 建築物の空き室

空家等対策特措法に規定する空家等は、建築物（全体）の使用がなされていないこと（全室空き室であること）が常態であるものとされているため、マンションやアパート、長屋住宅における空き室は、空家等対策特措法に規定する空家等に該当しませんが、一般的には空き家といわれています。

2 計画の対象とする空家等

下関市空家等対策計画の対象とする空家等は次の空き家とします。

・空家等対策特措法に規定する空家等

・建築物の空き室

対象とする理由は次のとおりです。

空家等対策特措法の空家等には、空家等に移行する前の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがありますが、管理不適切空家等や特定空家等に移行した場合には、いずれも周辺に悪影響を与えることから、空家等に移行する前の用途に関係なく、空家等対策特措法に規定する空家等はすべて本計画の対象とします。

次に、建築物の空き室については、マンションにあっては管理組合が、アパートにあっては賃貸人等が存在し、適切な管理が行われやすい環境ですが、長屋住宅の空き室では所有者等が当該場所に存在しないことが多く、適切な管理が行われ難い環境にあります。

建築物の空き室の適切な管理が行われない場合は、建築基準法等により対応することとなりますが、周辺の生活環境に悪影響を与えること、空家等対策特措法の対象空家等（全室空き室）になる前に活用や解体等の対応をすることが望ましいことから、建築物の空き室についても、情報の提供や支援、活用の促進の対象として、本計画の対象に加えるものです。

3 軒長屋（中央は居住、左右は管理不適切な空き室）



→ 空家等対策特措法では対象外

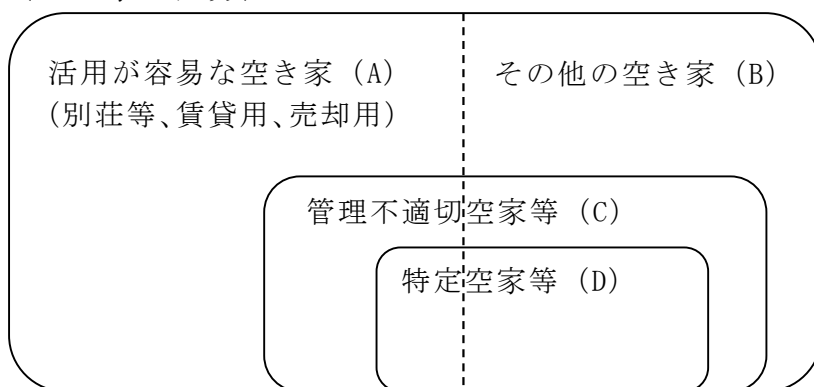
第5節 空家等対策の取組方針

1 空き家の管理状況による区分

序章第2節のとおり、本市の人口は今後も減少することが推計されていることから、空き家が増加することが想定されますが、空き家の管理等の状況は様々ですので、画一的な対策を行うことは望ましくありません。

空き家は、住宅土地統計調査の類型によると、二次的住宅（別荘その他）、賃貸用の住宅及び売却用の住宅（以下これらを「活用が容易な空き家」といいます。）及びその他の空き家に分けられ、活用方法や空き家の管理の状況により、次の図のように区分されると考えられます。

（空き家の区分）



管理不適切空き家等(C) … 空家等対策推進条例第2条第2項第1号に規定する管理不適切空き家等
特定空き家等(D) … 空家等対策特措法第2条第2項に規定する特定空き家等

図の(A)の空き家は、所有者等や宅地建物取引業者等が管理している場合が多く、また居住等により建築物が活用される状態に移行しやすく、空き家の所有者等が自らの責任により的確に対応している状態です。

(B)の空き家は、所有者等が管理を実施していない場合があり、管理不適切空き家等(C)や特定空き家等(D)に移行しやすいため、空き家の所有者等に対応を促す必要がある状態といえます。

(C)や(D)の空き家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているため、第一義的には所有者等が自ら空き家等の状態に応じ修繕や解体等により的確に対応する必要がありますが、管理責任を全うしない場合等においては空き家等の所有者等に対して法や条例に基づく助言や指導等、所要の措置を実施する必要がある状態といえます。

2 本市における取組方針

前述のとおり、本市の人口は今後も減少することが推計されていることから、今後ますます空き家が増加し、それに伴い周辺的生活環境に悪影響を与える空き家が発生する可能性も高くなることが想定されます。このような状況においては、住環境悪化の防止及び住宅ストック数の適切な調整といった観点から、空き家の解体を推進する施策が基本となると考えられます。

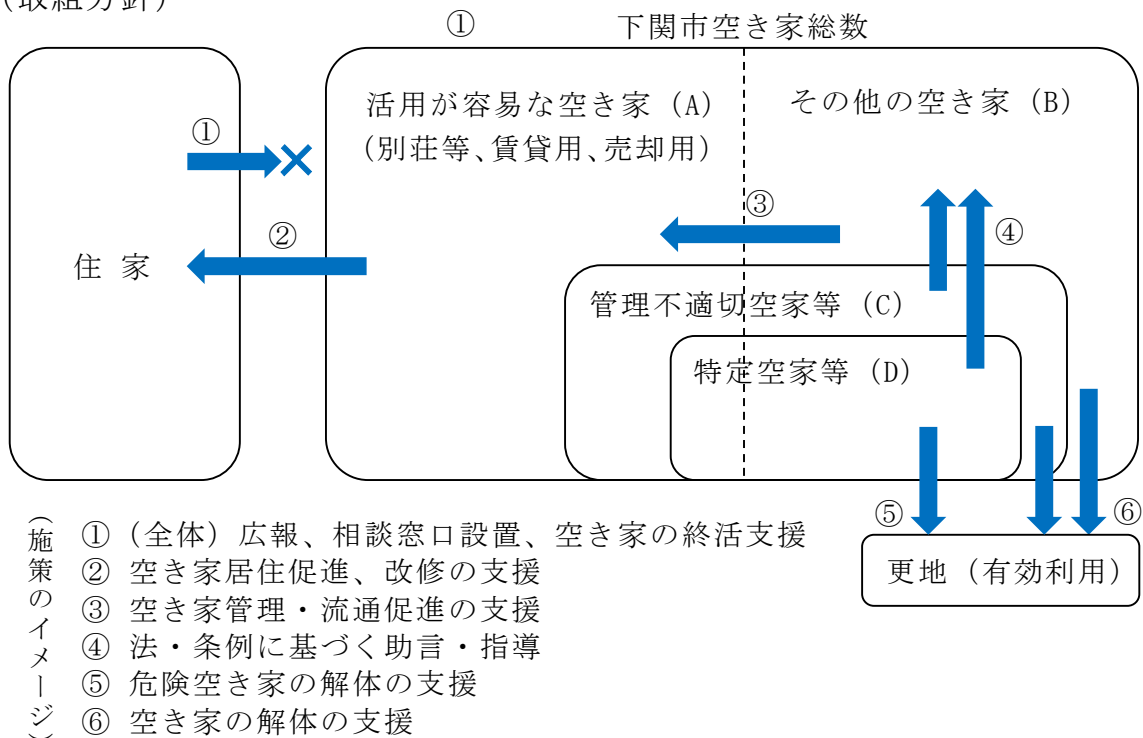
しかしながら、それのみでは加速する空き家の増加に対応することは不十分であるため、状態の悪くない空き家については改修する、使用目的のない空き家については流通を促進する等、空き家の活用促進を併せて行っていく必要があります。

また、そもそも空き家にしない、空き家になったとしても管理不適切空家等にしないといった予防の観点からの施策も必要と考えます。

さらに、施策を講ずる際には、総花的に実施するのではなく、その効果を見極め、効率的に実施する観点が必要です。

以上を踏まえ、本市では**空き家の状態や状況に応じた対策を効率的、効果的に実施する**ことを空家等対策の取組方針とします。

(取組方針)



3 重点対象地区における取組方針

(1) 中心市街地斜面地周辺地区

次に、第1章第3節にて定めた重点対象地区における取組方針について検討します。

当該地区の空き家の状況に対する抜本的な対策としては、大規模な区画整理事業等の実施が求められるところですが、当該地区の道路状況や地形の特殊性からして膨大な投資が必要となるため、少なくとも短期における事業実施は非常に困難であると考えられます。

一方で、当該地区は、海峡を望む丘陵地に住宅が立ち並ぶ下関独自の街並みを形成しており、そこから見える景色や面白みあふれる街並み、地域コミュニティの温かさ等はすでに存在するこの地区の魅力（価値）であるため、抜本的な対策はこれらの喪失という側面も併せ持ちます。

そこで、当該地区においては、その道路状況や地形といった特殊性を原則活かしながら、課題である**防災性の向上**並びに**建物の更新の促進及び流通促進**に取り組むこととします。

・防災性の向上

空き家の解体を重点的に進め、当該地区における建築物の密度を下げることにより、火災の延焼防止や災害時の避難路の確保等を促進し、防災性の向上に取り組めます。

・建物の更新の促進及び流通促進

空き家を居住の快適性や利便性からのみ評価するのではなく、そこに唯一無二の空間資源としての独自性や希少性、またその土地や建物自体の背景にある物語（歴史）等を新たな価値指標として加え、利用者の柔軟な発想に基づく多種多様な手段での活用を視野に入れた建物の更新の促進及び流通促進に取り組めます。

(2) 建物が密集し狭あい道路が多い地区

本市においては、古くから集落や市街地が形成されている地区の多くが、建物が密集し狭あい道路が多い地区となっており、漁港周辺の集落やJR下関駅を中心とする古くからの市街地がそれにあたります。これらの地区では、各敷地が狭小であることに加え、その多くが建築基準法上の道路に接道しておらず、再建築不能な敷地となっているため、空き家の解体後の跡地の活用が見込まれづらく、また、解体費用も重機等が使用できないために高価となる傾向にあります。このため、建物の建て替えや解体が進まず、腐朽破損した空き家が増加し、災害時の危険性が高まっています。

さらに、解体が進まないことで、地区の防災性が向上しないことはもとより、接道状況の改善や複数敷地の一体的活用といった再建築の可能性を拓げる取組が始まらず、そのことが、さらに地区の状況の硬直化に繋がるといった、負のスパイラルに陥っています。

(建物が密集し狭あい道路が多い地区のイメージ)



そのため、当該地区においては、空き家の解体を重点的に進め、火災の延焼防止や災害時の避難路確保による防災性の向上を図り、併せて活用可能な空地の創出を図ります。

第2章 計画期間

空家等対策計画の計画期間は次のとおりとします。

令和3年度から令和7年度まで（5年間）

これは、空家等対策計画の上位計画である第2次下関市総合計画の計画期間並びに空家等対策計画を作成等する上で基礎資料となる住宅土地統計調査及び空き家実態調査の時期を勘案したものです。

		平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	
第2次総合計画		← 前期					← 後期 →						
住宅土地 統計調査	実施				○					○			
	公表					○					○		
空き家実態調査						○					○		
空家等対策計画		←					← →						

第3章 空家等の調査に関する事項

第1節 調査の種類及び概要

空家等対策計画における空家等の調査は次の調査とします。

	調査名	概要
1	所在調査	市内全域の空き家を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの
2	個別調査	空家等対策推進条例第3条に基づく情報提供のあった空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とするもの
3	特定空家等調査	特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの
4	地区調査	特定の範囲の空家等を対象とし、その所在地、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とするもの

1 所在調査

目的	空家等対策の基礎資料
調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	市内全域
実施時期	概ね5年ごと又は適宜に実施予定
調査方法	敷地外からの外観調査(市が行う場合は空家等対策推進条例第4条による外観調査)
調査内容	空家等の所在地等
その他	前回令和元年度実施 住宅土地統計調査の実施年(5年ごと:前回は平成30年に実施し、令和元年に結果公表)を踏まえ状況により実施を検討

2 個別調査

目的	管理不適切空家等に対する助言等
調査実施者	市職員
実施対象空家等	空家等対策推進条例第3条に基づき市に情報提供のあった空家等
実施時期	随時
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用 空家等対策推進条例第4条による外観調査
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等
その他	特定空家等と認められる空家等を除く

3 特定空家等調査

目的	特定空家等であるか否かの判断、措置の内容
調査実施者	市職員又は委任した者（専門家）
実施対象空家等	空家等対策推進条例第3条に基づき市に情報提供のあった空家等のうち特定空家等（認められる可能性のあるものを含む）
実施時期	随時
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用 空家等対策特措法第9条第2項による立入調査
調査内容	空家等の所在地、状態、所有者等
その他	

4 地区調査

目的	特定の地区（範囲）の対策の検討、実施
調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	対策を検討する必要があると認める空家等集中地区等の空家等
実施時期	適宜
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用 空家等対策推進条例第4条による外観調査
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等
その他	

第2節 空家等に関するデータベースの整備等

空家等対策特措法には、空家等に関するデータベースの整備等について次のように規定されています。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

本市では、前節の各調査の結果のほか、空家等対策特措法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。

なお、空家等の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難であること、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては、これらに留意します。

第4章 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

第1節 適切な管理が実施されない背景

所有者等による適切な管理が実施されない背景として主に次のような理由が考えられます。

① 権利関係の複雑化

所有者死亡後、相続手続きが長期間放置されたことにより権利関係が複雑化し、遺産分割協議等が実質的に困難となり、そのまま管理者不在となっています。

② 所有者等の経済的困窮

所有者等が経済的に困窮しており、対策費用が捻出できず、対応困難となっています。

③ 単純な管理意識の低さ

法及び条例の不知や適切な管理をしないことによるリスクの不知等、所有者が必要な知識や情報を持っていないことにより、無意識のうちに空家等が適切な管理がなされていない状況になってしまっています。

また、適切な管理をしていない場合にあっても、被害者から損害賠償を請求される等の所有者等にとっての不利益が生じる事例が未だ少ないことが、所有者等の管理意識の低下につながっています。

第2節 対応方針

第1章第1節及び第5節に記載の空家等対策の基本的な考え方及び取組方針は次のとおりです。

(基本的な考え方)

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提とします。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にし

ながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本市が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用の促進を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することを空家等対策の基本的な考え方とします。

(取組方針)

空き家の状態や状況に応じた対策を効率的、効果的に実施すること

管理の促進においても、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら対策を実施することを対応方針とします。

第3節 適切な管理を促進する施策

1 相談体制の整備

空き家の所有者等に適切な管理を促すためには、所有者等の様々な分野の相談に対応する必要がありますが、空き家に関する相談は専門的なものも多いため、市のみで対応するのではなく、関係団体等と協力して相談に対応できる体制を整備することが望まれます。

現在、次の相談窓口が設置されていますが、引き続き、所有者等の相談に対応できるよう各種関係団体等と協議を行い、体制の充実を図ります。

相談内容	設置者
全般	下関市 建設部 住宅政策課
売買等、管理又は有効利用に関する事	市と協定を締結した宅地建物取引業団体

2 情報の提供

空家等の調査により把握した所有者等に対して、空家等の状況のほか、相談窓口等の情報の提供を行い、適切な管理の促進を図ります。

3 適切な管理に関する助言等

空家等の調査により空家等が管理不適切空家等（特定空家等であるものを除く。）であった場合は、空家等対策特措法第12条及び空家等対策推進条例第5条により、市は、所有者等に対して情報の提供や助言を行います。

情報の提供や助言を行っても対応をしようとしめない所有者等に対しては、より実効的な対策を検討します。

また、近年、空き家を解体した跡地の維持管理が適切になされず、道路等の周辺施設や周辺環境に悪影響を及ぼしている事例が増えつつあります。助言等を行う際には、跡地の適切な維持管理の必要性についても併せて伝えていくこととします。

4 適切な管理に必要な援助

適切な管理は、所有者等の第一義的な責任が前提ですが、管理費用が高額な場合や経済的に困難な場合があるため、次の事業を予算の範囲内で実施します。

- ▶ 一定以上の不良度のある空き家で、かつ、周辺に影響を与えている危険な空き家の解体費用の一部を補助する事業
- ▶ 宅地建物取引業者等に依頼して行う管理費用の一部を補助することにより、今後の空き家の活用方針の相談等ができる第三者とのマッチングを図る事業
- ▶ その他空き家の適切な管理を促進する事業

重点対象地区においては、第1章第5節3の取組方針に基づき、当該地区の防災性を向上させることを目的とした事業を予算の範囲内で実施します。

- ▶ 都市整備部局と連携し、特に必要性が認められる地区について空き家を市が寄付採納し、直接解体する事業
- ▶ 跡地活用の可能性を拓げる空き家の解体費用の一部を補助する事業

所有者等が適切な管理の責任を果たそうとしない場合については、空家等が及ぼす悪影響から被害を受けている者が対策を講じるための支援や地域コミュニティ組織等の地域のまちづくりに携わる関係者の支援が必要と考えます。被害者や地域コミュニティ組織等の空家等対策に係る費用の一部を援助し、間接的に空家等の適切な管理を促進します。ただし、その際は、管理責任を果たさない所有者等を不当に利することのないよう注意します。

- ▶ 被害者の被害への対応や地域コミュニティ組織等の空家等対策に係る活動を支援する事業

第4節 普及啓発

1 現在、空き家の所有者等である方への普及啓発

所有者等に対して、適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものであることを理解してもらうことが重要であるため、法及び条例、適切な管理をしないことによるリスク等の必要な知識や情報について、周知を図ります。

具体的には、広報や説明会、相談会の開催等により周知を図ることとしますが、市外に居住している所有者等もいることから、固定資産税の納税通知書に周知文書を同封する等、情報を届けるための工夫を行います。

2 今後、空き家の所有者等となる方への事前の普及啓発

空き家の管理不全を未然に防止するためには、建築物が空き家となった場合の活用の方針をあらかじめ親族等で話しあっておく等、将来、空き家になることを想定して管理や処分の準備を進める取組（空き家の終活）が重要であるため、この取組に関する広報や講座の開催等により普及啓発を図ります。

3 地域住民への普及啓発

空き家問題は地域の問題へと発展しているため、自治会等の地域住民に対する広報や講座の開催を行い、地域住民の意識啓発を図ることで、地域住民自らが行う空家等対策の取組を促します。

(第3節、第4節のまとめ)

第3節、第4節を表にまとめると次のようになります。

第3節 適切な管理を促進する施策	
1 相談体制の整備	市、市と協定を締結した宅地建物取引業団体
2 情報の提供	所有者等への情報提供
3 適切な管理に関する助言等	法、条例に基づく情報の提供や助言
	対応しようとしめない所有者等に対し、より実効的な対策を検討
4 適切な管理に必要な援助	危険な空き家の解体費用を補助する事業
	管理費用の一部を補助することにより、空き家の活用方針の相談等ができる第三者とのマッチングを図る事業
	被害者の被害への対応や地域コミュニティ組織等の空家等対策に係る活動を支援する事業
	その他空き家の適切な管理を促進する事業
	(重点対象地区)
	特に必要性が認められる地区について空き家を市が寄付採納し、直接解体する事業
	跡地活用の可能性を拓げる空き家の解体費用の一部を補助する事業
第4節 普及啓発	
1 所有者等への普及啓発	広報、説明会・相談会の開催、固定資産税納税通知書に周知文書を同封
2 今後、所有者等となる方への普及啓発	空き家の終活についての広報、講座の開催
3 地域住民への普及啓発	広報、講座の開催

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

第1節 対応方針

第1章第5節の取組方針においても述べましたが、今後ますます空き家が増加し、それに伴い周辺的生活環境に悪影響を与える空き家が発生する可能性も増加することが想定される本市においては、住環境悪化の防止及び住宅ストック数の適切な調整といった観点から、空き家の解体を推進する施策が基本となると考えられますが、そのみでは加速する空き家の増加に対応することは不十分であると考えます。そこで、状態の悪くない空き家については改修する、使用目的のない空き家については流通を促進する等、空き家を空き家のままにせず、活用の方向づけをすることを目的とした空き家等の活用促進を行っていくことを対応方針とします。

なお、活用促進を行う際には、関係法令等を勘案しながら事業実施することを前提とします。

本章においては、空き家等の活用促進について空き家等と空き家等の跡地の活用に分けてそれぞれ述べます。

第2節 空家等の活用の促進に関する事項

1 空き家等の活用の課題

空き家等が中古住宅市場に流通していない、所有者等と活用希望者との接点が少ない等、マッチングの機会が不足していることにより、活用されにくい状態にあることが考えられます。

また、空き家の品質や性能に不安がある、空き家等の活用方法がイメージできないといった心理的な障壁が、活用されにくいことの原因となっていることも考えられます。

2 空き家等の活用の促進のために必要な援助

活用を促進するためには、中古住宅市場での流通を促進することや、直接所有者等と活用希望者を繋ぐ制度の構築等により、マッチングの機会を創出することが必要となります。

また、インスペクション（住宅診断）の普及啓発や新たな価値指標に基づ

く空き家等の活用支援を行い、活用のモデルケースを創出することで、活用に対する心理的障壁を低くし、活用に向けた動機付けを行う施策が求められます。

その他、不動産流通における専門的な知識を用いて空き家等の活用を総合的にコーディネートできる事業者団体等、空家等対策にかかる民間のプレイヤーの支援、育成も必要です。

そのため、次の事業を予算の範囲内で実施します。

- ▶ 説明会・相談会の開催（所有者等と取引業者とのマッチングの機会創出、住宅診断（インスペクション）の普及啓発）
- ▶ 市と協定を締結した宅地建物取引業団体による相談体制の整備、周知
- ▶ 空き家バンク事業の運営、制度周知
- ▶ 宅地建物取引業者等に依頼して行う管理費用の一部を補助することにより、今後の空き家の活用方針の相談等ができる第三者とのマッチングを図る事業
- ▶ 空き家の改修費用の一部を補助することによる良質な住宅ストックの形成の促進により、中古住宅市場への流通の促進を図る事業
- ▶ 空家等対策にかかる民間のプレイヤーの活動を支援する事業
- ▶ その他広報周知により意識の啓発を図る事業

重点対象地区においては第1章第5節3の取組方針に基づき、建物の更新の促進及び流通促進を目的とした事業を予算の範囲内で実施します。

- ▶ 空き家バンク事業における、地区を限定した積極的なデータベース化
- ▶ 良好な住宅ストックの形成促進により、中古住宅市場への流通の促進を図る事業

第3節 空家等の跡地の活用の促進に関する事項

1 空き家等の跡地の活用の課題

空き家等の活用が困難な場合や空き家の老朽化が進んだ場合は、管理不全防止の観点から、空き家を速やかに解体し、跡地を活用できる状態にすることが望ましいと考えます。

空き家等の跡地の活用方法として、新たに建築物を建築する、駐車場とする、広場とする等がありますが、空き家等の跡地が一定の道路に接していない場合などは、建築基準法により建築が制限されたり、車両が進入できずに駐車場としての活用が出来ない場合等があります。

この場合には、解体後の跡地の活用方法が定まらないため、解体が進まず、その結果、空き家等の管理意欲も低下し、管理不全の状態となってしまう可能性が高くなります。

特に重点対象地区では、これらの状態が現実のものとなっています。

2 空き家等の跡地活用の促進のために必要な援助

活用が困難な跡地については、その跡地単独ではなく、周辺土地と併せた一体的活用方法を検討する必要があります。例えば、十分な幅員のある道路に接する隣の土地と併せて、一敷地とし、建築物の再建築を可能とするといった手法等が考えられます。また、隣接地だけでなく、複数土地を併せて、道路形状や敷地形状を改良してしまうことも考えられますが、この場合は開発行為等にかかる専門的な知識が必要となります。

以上を踏まえ、重点対象地区を中心として、次の事業を予算の範囲内で実施します。

- 跡地活用の可能性を拡げる空き家の解体費用の一部を補助する事業
- 都市整備部局と連携し、狭あい道路の解消や老朽建築物の解体等を促進する開発事業費の一部を補助する事業

(第2節、第3節のまとめ)

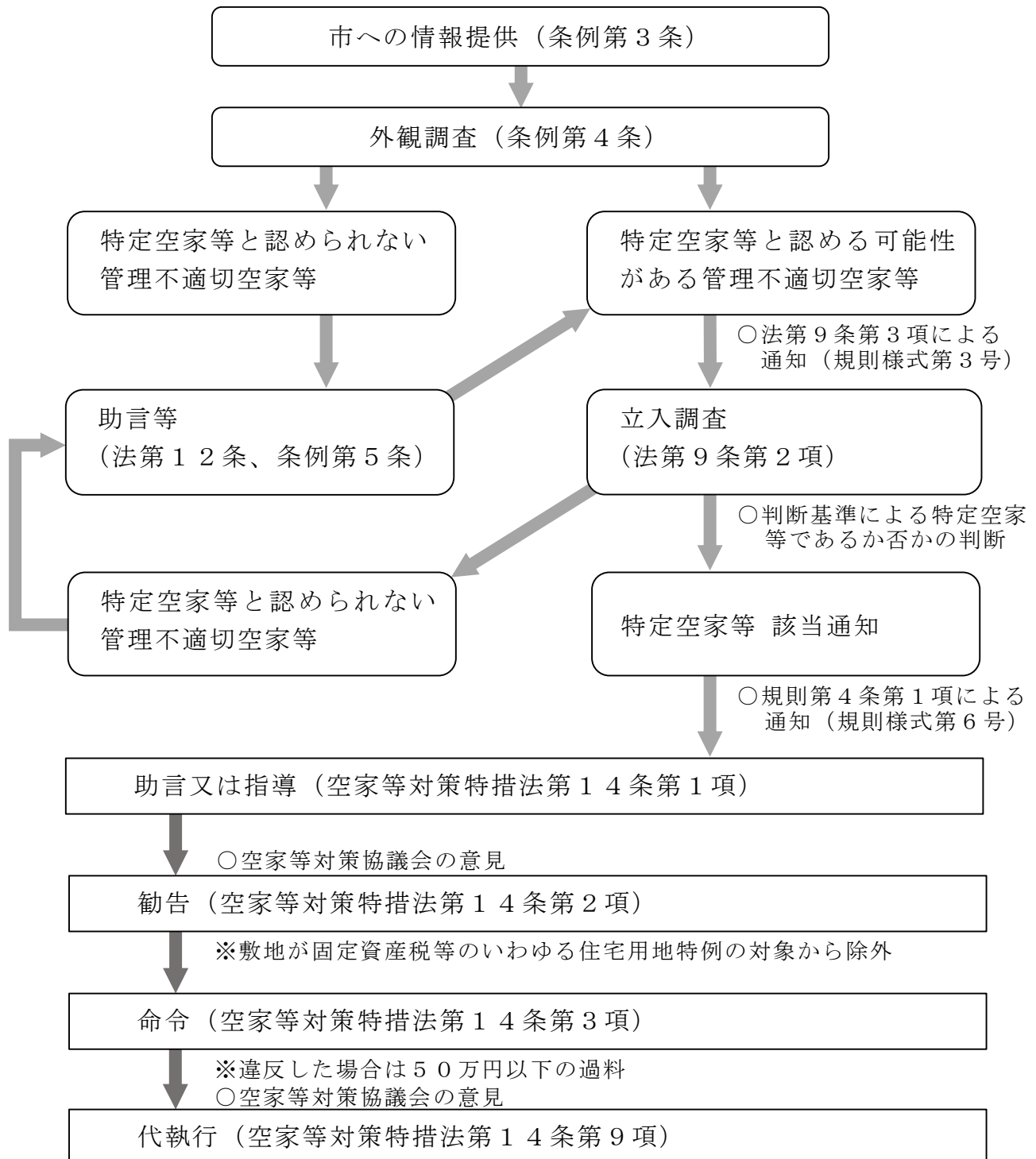
第2節、第3節を表にまとめると次のようになります。

第2節 空家等の活用の促進に関する事項	
2 空き家等の活用の促進のために必要な援助	説明会・相談会の開催
	市と協定を締結した宅地建物取引業団体による相談体制の整備、周知
	空き家バンク事業の運営、制度周知
	管理費用の一部を補助することにより、空き家の活用方針の相談等ができる第三者とのマッチングを図る事業
	改修費用の一部を補助することによる良質な住宅ストックの形成の促進により、中古住宅市場への流通の促進を図る事業
	空家等対策にかかる民間のプレイヤーの活動を支援する事業
	その他広報周知により意識の啓発を図る事業
	(重点対象地区)
2 空き家等の跡地活用の促進のために必要な援助	空き家バンク事業における、地区を限定した積極的なデータベース化
	良好な住宅ストックの形成促進により、中古住宅市場への流通の促進を図る事業
第3節 空家等の跡地の活用の促進に関する事項	
2 空き家等の跡地活用の促進のために必要な援助	(重点対象地区)
	跡地活用の可能性を拡げる空き家の解体費用の一部を補助する事業
	狭あい道路の解消や老朽建築物の解体等を促進する開発事業費の一部を補助する事業

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

第1節 管理不適切空家等に対する市の対応

管理不適切空家等（空家等対策推進条例第2条第2項第1号に規定され、空家等対策特措法第3条の規定による適切な管理が実施されておらず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等をいいます。）に対する市の対応は、次のとおりです。



第2節 特定空家等に対する措置の内容

1 空家等対策特措法に規定される措置

空家等対策特措法には特定空家等に対して次の措置が規定されています。

- (1) 第14条第1項の規定による助言又は指導
- (2) 第14条第2項の規定による勧告
- (3) 第14条第3項の規定による命令
- (4) 第14条第9項の規定による代執行
- (5) 第14条第10項の規定による略式代執行

2 空家等対策推進条例等に規定される事項

空家等対策推進条例及び規則には特定空家等に対しては次の事項が規定されています。

- (1) 空家等対策推進条例第3条の規定による情報の提供
- (2) 規則第4条の規定による特定空家等の通知
- (3) 規則第6条の規定により勧告の前に空家等対策協議会の意見を聴く
- (4) 規則第8条の規定により代執行の前に空家等対策協議会の意見を聴く

3 特定空家等に対する措置の指針

国が示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下単に「ガイドライン」といいます。）に基づいて措置します。

第3節 特定空家等の判断基準

1 特定空家等の定義

特定空家等は、空家等対策特措法第2条第2項に次のように規定されています。

(定義)

第2条 略

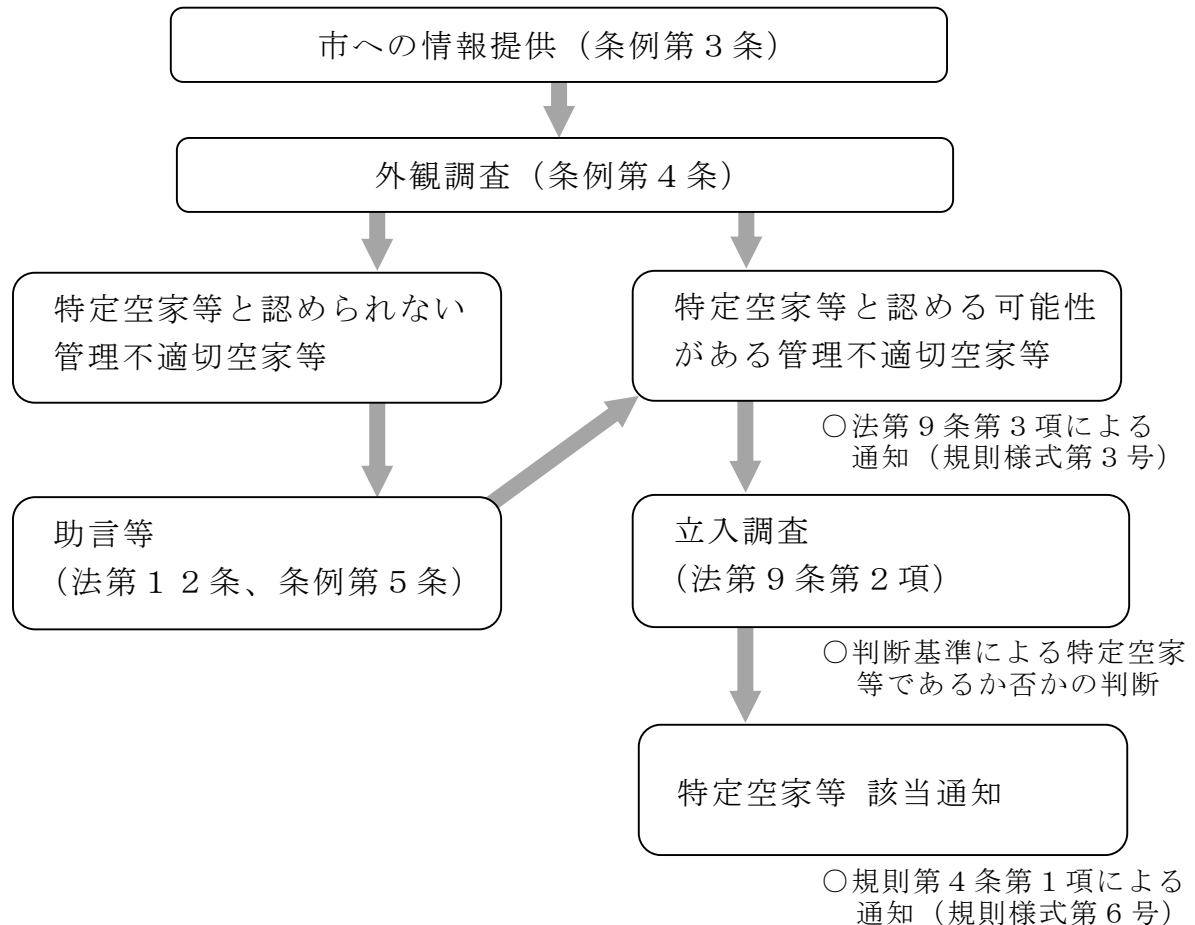
- 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば

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空家等をいう。

その他、ガイドラインの別紙1から別紙4までに判断に際して参考となる基準が記載されています。

2 本市における特定空家等であるか否かの判断

市への情報提供があった空家等に対して、空家等対策推進条例に基づき外観調査を行います。その際に、特定空家等と認める可能性がある場合は、空家等対策特措法第9条第3項による通知のうえ、同条第2項による立入調査を行い、特定空家等であるか否かの判断を行います。



特定空家等であるか否かの判断に際しては、空家等対策特措法の定義、ガイドラインの判断に際して参考となる基準及び下関市空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）の協議を経て定めた次の下関市特定空家等判断基準（参考資料「特定空家等判断基準表」を参照）に基づき判断します。なお、判断基準の変更が必要となった場合は、再度協議会での協議を経て変更します。

3 特定空家等の所有者等に対する通知

特定空家等であると認めるときは、規則第4条第1項に基づき、特定空家等の所有者等に規則様式第6号により通知します。

なお、所有者等による修繕等により特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、規則第4条第2項に基づき、空家等の所有者等に規則様式第7号により通知します。

第4節 特定空家等の所有者等への助言又は指導

1 助言

特定空家等の所有者等に対する助言は、規則第5条第1項により、原則として口頭で実施します。

2 指導

特定空家等の所有者等に対する指導は、規則第5条第2項により、助言を行っても特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は助言ができないときに、文書で実施します。

3 助言又は指導の内容

助言又は指導において所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に特定空家等や所有者等の状況に応じて行います。

なお、指導の文書には、特定空家等の状態、指導事項、履行期限等を記載するほか、「指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、空家等対策特措法第14条第2項の規定により勧告を行うことがあること」を記載した指導書（規則様式第8号）により行います。

4 再度の助言又は指導

助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、勧告を行う場合を除き、所有者等による修繕等を促すため、再度の助言又は指導を行うものとします。

第5節 特定空家等の所有者等への勧告

1 勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

2 下関市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、規則第6条第1項の規定により協議会の意見を聴くこととします。

これは、勧告を行うこと、措置の内容や履行期限等の妥当性について意見を聴くものです。

3 勧告

協議会の意見を聴き、勧告を行うときは、勧告書（規則様式第9号）により行います。

4 固定資産税等の住宅用地特例

勧告を行うと特定空家等の敷地が地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例を受けている場合にあつては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることになります。

なお、勧告の措置の内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることとなります。

5 固定資産税担当部署への連絡

勧告を行った場合は、前項の特例の対象から除外されることになることか

ら、勧告を行った旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1月1日までに勧告したものが、翌年度より住宅特例の対象から除外されます。

第6節 特定空家等の所有者等への命令

1 命令の検討

勧告書に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行うか否かの検討を行うこととします。

2 手続き

命令を行う際に必要な手続きは、空家等対策特措法第14条第4項から第8項までに規定されています。なお、空家等対策特措法第14条第13項により、行政手続法第3章（同法第12条（処分の基準）及び同法第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定は適用しないこととされています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家等対策特措法及び規則並びにガイドラインによります。

- （1）所有者等への事前通知
- （2）所有者等による公開による意見聴取の請求
- （3）公開による意見の聴取
- （4）命令の実施
- （5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

3 過料

空家等対策特措法第16条には、次のように規定されています。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

第7節 特定空家等に係る代執行

1 代執行の検討

代執行については、空家等対策特措法第14条第9項に規定されるほかガイドラインに次のように記載されていることから、これらを参考に、代執行を行うか否かの検討を行うこととします。

(ガイドライン)

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要があります。

2 下関市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、代執行を行おうとするときは、規則第8条第1項の規定により協議会の意見を聴くこととします。

これは、代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

3 手続き

代執行を行う際に必要な手続きは、行政代執行法第3条から第6条までに規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、行政代執行法

第3条から第6条まで及び規則並びにガイドラインによります。

- (1) 文書による戒告、再戒告
- (2) 代執行令書による通知
- (3) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (4) 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

第8節 特定空家等に係る略式代執行

1 略式代執行の検討

略式代執行については、空家等対策特措法第14条第10項の規定により、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

2 下関市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、略式代執行を行おうとするときは、規則第9条第1項の規定により協議会の意見を聴くこととします。

これは、略式代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

3 手続き

略式代執行を行う際に必要な手続きは、空家等対策特措法第14条第10項に規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家等対策特措法第14条第10項及び規則並びにガイドラインによります。

- (1) 事前の公告
- (2) 義務者が判明した場合の費用の徴収（費用の請求）

第9節 必要な措置が講じられた場合の対応

1 所有者等への通知

所有者等による修繕等により特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、規則第4条第2項に基づき、空家等の所有者等に特定空家等状態改善通知書（規則様式第7号）により通知します。

2 固定資産税担当部署への連絡

特定空家等の所有者等へ勧告を行っていた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりますが、勧告の措置の内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることから、固定資産税担当部署に連絡を行います。なお、1月1日までに特定空家等状態改善通知をしたものが、翌年度より、再度、住宅特例の対象となります（解体により空家が存在しなくなる場合を除く）。

第10節 財産管理人制度の活用

所有者不明と判断され、かつ特定空家等と認定された空家等に対し、空家等の売却可能性などを考慮し、財産管理人制度の活用を検討します。

第7章 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

1 相談の内容

空き家に関する相談は、空き家の所有者等自らによるものから、空き家が適切に管理されないことにより悪影響を受けている又は受けるおそれのある市民等からによるものなどがあります。

また、相談内容は法令や税に関することから、市の各種補助制度等に関するもののほか、宅地建物取引業者等の専門家でなければ回答が難しいものまです。

2 相談の体制

前項のような多岐多様な相談に対して、相談者が相談内容に応じて該当する窓口を選択して相談することは非常に困難なことから、本市では、次の部署を空家等対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

相談内容に応じて、適切な部署や窓口と連携することにより対応いたします。

総合相談窓口

下関市 建設部 住宅政策課

電 話 0 8 3 - 2 3 1 - 1 9 4 1

F A X 0 8 3 - 2 3 3 - 7 4 1 4

メール ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

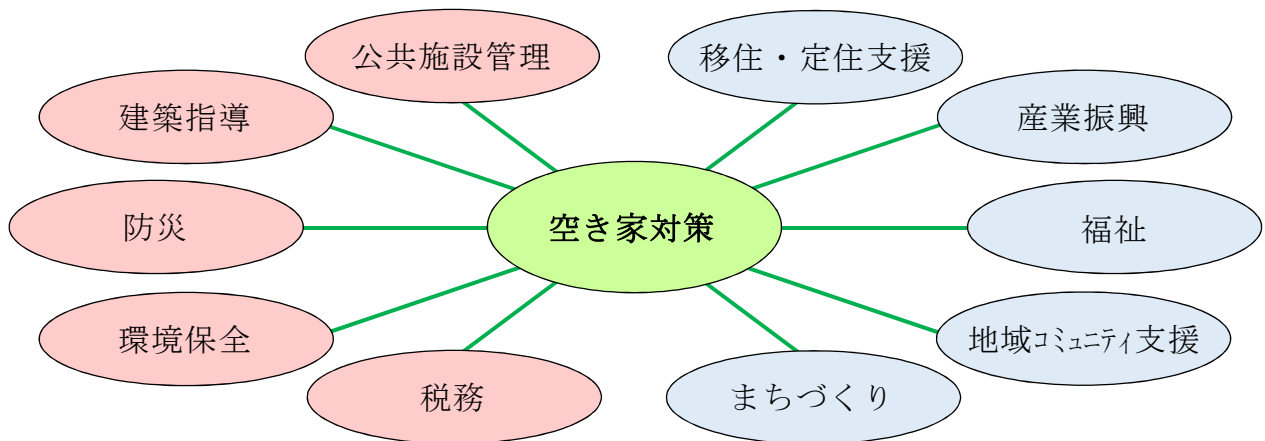
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1 市の関係部署

空家等が適切に管理されないことによる周辺への悪影響は、道路等の公共施設へ悪影響を及ぼすもの、災害時における緊急対応が必要なもの、空家等対策特措法以外の法令等に基づく対応が必要なもの等、様々なものがあります。

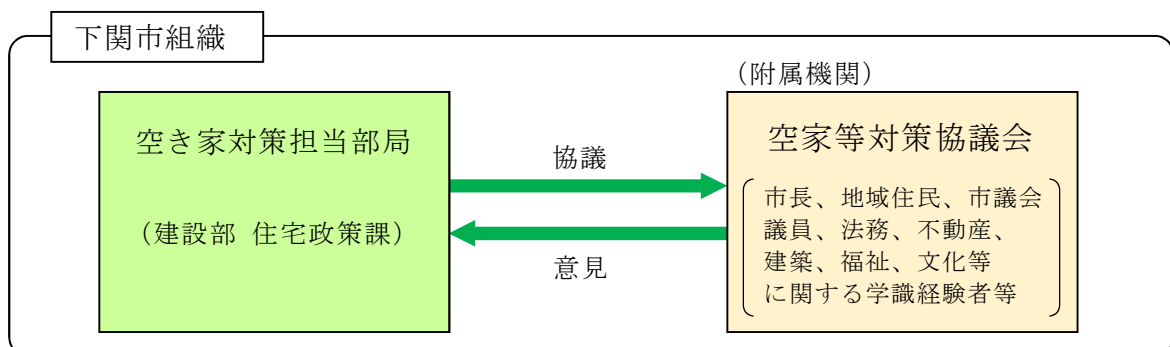
また、空き家等の活用にかかる方法についても、移住者向け住宅としての活用や店舗としての活用、コミュニティスペースとしての活用等、空間資源としてのあらゆる可能性を検討する必要があります。

そのため、市の関係部署が連携し、それぞれが持つ専門知識や情報を互いに活かし合いながら空き家対策を実施していく必要があります。



2 附属機関

空家等対策特措法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、空家等対策推進条例第6条第1項により、市の附属機関として、下関市空家等対策協議会を設置しています。協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。



第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第1節 空家等対策の効果の検証

1 指標及び指標の考え方

効果の検証のための指標は、次の2つとします。

指標1 管理不適切空家等解決率

管理不適切空家等台帳における「管理不適切空家等数累計」に対する「解決数累計」の割合（単位：％）

指標2 腐朽・破損無し空き家率

空き家実態調査における「空き家数」に対する「腐朽・破損無し空き家数」（＝活用が容易な空き家数）の割合（単位：％）

これは、空家等対策の取組方針（第1章第5節2）を踏まえて、設定するもので、指標1により、所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する施策及び特定空家等に対する措置等の効果を、指標2により、空家等の活用の促進に関する施策の効果を、検証しようとするものです。

2 目標値

(1) 指標1

管理不適切空家等台帳データの推移は次のとおりです。

（管理不適切空家等台帳データ）

年度	25	26	27	28	29	30	元
新規 管理不適切空家等数 (A)	370	122	206	153	135	115	91
管理不適切空家等数 累計 (B)	370	492	698	851	986	1,101	1,192
解決数 (D)	74	50	83	111	69	64	60
解決数 累計 (E)	74	124	207	318	387	451	511
解決率 (E/B)	20.0%	25.2%	29.7%	37.4%	39.2%	41.0%	42.9%
解決率増減 (対前年度比)	—	5.2	4.5	7.7	1.8	1.8	1.9

解決率の増減は平成29年度以降、毎年度2ポイント弱の増加で推移しているため、この増加傾向を計画期間中そのまま維持する場合は、

(令和元年度解決率 42.9% + 1.8増 × 5か年 = 51.9%)

となりますが、空き家数は今後も増加すると見込まれるため、増加傾向を単純に維持することは容易ではないことを考慮する必要があります。

よって、目標値を令和6年度における管理不適切空家等台帳の解決率50.0%以上を目指すこととします。

指標1 目標値 管理不適切空家等解決率(令和6年度) 50.0%以上

(2) 指標2

令和元年度に実施した空き家実態調査の数値は次のとおりです。

(実態調査による空き家の数)

空き家数 (a)	総住宅数 (b)	空き家率 (c)	腐朽・破損無し空き家数 (d)	腐朽・破損無し空き家率 (d/a)
9,094	86,236	10.5%	5,142	56.5%

先ほども述べたように、空き家数は今後も増加すると見込まれ、現在と同じ対策を講じ続けた場合においても、腐朽・破損無し空き家率は減少してしまうと思われれます。そこで、対策を加速させることにより、腐朽・破損無し空き家率を現在の水準で維持することを目標とします。

指標2 目標値 腐朽・破損無し空き家率(令和6年度) 56.5%以上

第2節 計画の見直し

1 計画期間による見直しの時期

本計画の指標である住宅土地統計調査の結果公表のタイミングを鑑み、令和7年度に本計画の見直しを行います。

		平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
住宅土地 統計調査	実施				○					○		
	公表					○					○	
空き家実態調査						○					○	
空家等対策計画			←—————→					←—————→				

2 随時の見直し

前項のほか、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等にあわせ、随時必要な見直しを行います。

3 協議会のかかわり

空家等対策計画を変更する際は、変更に関する協議を協議会において行ううえで変更します。

第3節 公表

空家等対策計画を作成又は変更したときは、空家等対策特措法第6条第3項に基づき、市のホームページに掲載することなどにより、公表します。

(空家等対策計画)

第6条 略

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	1
下関市空家等対策の推進に関する条例	9
下関市空家等対策の推進に関する規則	1 2
特定空家等判断基準表	4 3

○空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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ことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切

に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条

第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。) その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策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（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が

販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるとき

- は、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができない

いときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

1 1 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 2 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○下関市空家等対策の推進に関する条例

平成27年6月25日

条例第47号

改正 平成29年6月30日条例第44号

下関市空き家の適正管理に関する条例（平成24年条例第82号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、市の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

2 前項に定めるもののほか、この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 管理不適切空家等 法第3条の規定による適切な管理が実施されておらず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等をいう。

(2) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

（市民等の役割）

第3条 市民等は、管理不適切空家等があると認めるときは、市にその情報を提供しよう努めるものとする。

（外観調査）

第4条 市長は、法第9条の規定による立入調査等のほか、市の空家等対策の推進に関し必要な調査として、空家等（特定空家等と認められる空家等を除く。以下この項において同じ。）の外観の状況を把握するために、当該職員に建築物又はこれに附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ことが常態であると認められるものの敷地に立ち入らせ、空家等の外観

の調査（以下「外観調査」という。）を行わせることができる。

- 2 外観調査をしようとする当該職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 外観調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（情報の提供等）

第5条 市長は、前条又は法第9条の規定により空家等を調査した場合において、当該空家等が管理不適切空家等（特定空家等であるものを除く。以下この条において同じ。）であると認めるときは、当該管理不適切空家等の所有者等又はその関係人に対し、空家等の適切な管理を促進するための情報の提供又は助言を行うよう努めるものとする。

（協議会）

第6条 空家等対策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、法第7条第1項の規定により、下関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、委員12人以内をもって組織する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

（警察署その他の関係機関との連携）

第7条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に第4条並びに法第9条及び第14条の規定により市長が行う措置に関する情報を提供し、当該空家等について適切な管理が実施されていない状態を解消するために必要な協力を求めることができる。

（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、法及びこの条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正前の下関市空き家の適正管理に関する条例第7条の規定による提供及び第8条の規定による調査により収集した情報は、法及びこの条例の施行に必要な範囲で収集した情報とみなし、なお、利用することができる。

附 則 (平成29年6月30日条例第44号)

この条例は、公布の日から施行する。

○下関市空家等対策の推進に関する規則

平成27年6月25日

規則第47号

改正 平成28年3月28日規則第37号

平成29年6月30日規則第60号

下関市空き家の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第20号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び下関市空家等対策の推進に関する条例（平成27年条例第47号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（情報提供）

第2条 市民等は、条例第3条の規定により、管理不適切空家等に係る情報を提供するときは、管理不適切空家等情報提供書（様式第1号）を市長に提出する方法その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

2 市長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、当該情報の提供を受けた管理不適切空家等に関し、管理不適切空家等管理台帳（様式第2号）を作成するものとする。

（立入調査及び外観調査）

第3条 法第9条第2項の規定による立入調査は、空家等が特定空家等であるか否かを判断する基礎となる項目を定め、当該項目ごとにその程度を判定し、又は特定空家等に対する除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を調査するものとする。

2 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第3号）により行うものとする。

3 条例第4条第1項の空家等の外観の調査は、当該空家等の管理状況及び周辺の生活環境へ及ぼす影響について項目を定め、当該項目ごとにその状況を調査するものとする。

4 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証（様式第4号）とし、条例第4

条第2項の証明書は、外観調査員証（様式第5号）とする。

（特定空家等の通知）

第4条 市長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該特定空家等の所在及び状態、周辺的生活環境への影響並びに当該特定空家等の所有者等（空家等の所有者又は管理者をいう。以下同じ。）であることを、特定空家等該当通知書（様式第6号）により当該特定空家等の所有者等に対し通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確知することができないときは、この限りでない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を、特定空家等状態改善通知書（様式第7号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

（助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の助言（以下「助言」という。）は、原則として口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の指導は、助言を行った場合で特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は助言ができないときに、指導書（様式第8号）により行うものとする。

（勧告）

第6条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ条例第6条第1項の下関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴くものとする。

2 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第9号）により行うものとする。

（命令）

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第10号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第11号）とする。

- 3 前項の通知書を交付されて意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人（代理人である資格を書面により証する者に限る。）は、当該通知書の交付を受けた日から14日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第12号）により意見書及び自己に有利な証拠を提出するものとする。ただし、法第14条第5項の規定により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第13号）により請求する場合は、この限りでない。
- 4 法第14条第7項の規定による通知は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第14号）により行うものとし、同項の規定による公告は、下関市告示等に関する規則（平成21年規則第64号）に規定する公示の方法及び市のホームページへの掲載により行うものとする。
- 5 法第14条第11項の標識は、標識（様式第15号）により行うものとし、同項の国土交通省令・総務省令に規定するその他の適切な方法は、下関市告示等に関する規則の規定により行う公示の方法とする。

（代執行）

- 第8条 市長は、法第14条第9項に規定する代執行（以下「代執行」という。）をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。
- 2 代執行を行う場合の行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第16号）により行うものとする。
 - 3 市長は、前項の戒告書を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しない場合で、再度の戒告を行わないときは、代執行をなすべき時期等を代執行令書（様式第17号）により前項の戒告書を受けた者に通知するものとする。
 - 4 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第18号）を携帯し、関係人の要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。
 - 5 非常の場合又は危険切迫の場合において、法第14条第3項の規定による命令に係る措置の内容の急速な実施について緊急の必要があり、第2項及び第3項に規定する手続をとる暇（いとま）がないときは、行政代執行法第3条第3項の規定により、その手続を経ないで代執行をすることができる。

（略式代執行）

第9条 市長は、法第14条第10項の規定により措置をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

2 法第14条第10項の規定による公告は、下関市告示等に関する規則に規定する公示の方法及び市のホームページへの掲載により行うほか、その公示及び掲載をした旨を官報に掲載するものとする。

(協議会の組織)

第10条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、市長のほか、地域住民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の適当と認める者のうちから市長が委嘱し、又は任命した者とする。

2 委員の任期は、3年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

5 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

6 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。

(会議)

第11条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。ただし、会長を定めるための会議は、市長が招集する。

2 会議の議長は、会長をもって充てる。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

6 会議は、原則として公開する。ただし、議長が必要と認めるときは、非公開とすることができる。

7 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

(守秘義務)

第12条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第13条 協議会の庶務は、建設部住宅政策課において処理する。

(委任)

第14条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成28年3月28日規則第37号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則 (平成29年6月30日規則第60号) 抄

(施行期日)

1 この規則は、平成29年7月1日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

管理不適切空家等情報提供書

年 月 日

（宛先）下関市長

住所

氏名

電話番号

次のとおり、管理不適切空家等に関する情報を提供します。

空家等の所在地	
空家等の所有者等	建築物等：
	その敷地：
空家等となった時期	年 月頃
空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている状況（管理の状況）：	

様式第2号（第2条関係）

管理不適切空家等管理台帳

受付番号		情報受付日	年 月 日
所在地	下関市		
所有者等	フリガナ		電話
	氏 名		
	住 所		
空家等 の概要	用 途	専用住宅・共同住宅・店舗兼住宅・店舗 その他（ ）	
	構 造	木造・軽量鉄骨造・鉄骨造・RC・その他（ ）	
	階 数	平屋 ・ （ ）階建	
空家等 の状 態	特定空家等以外		
	特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・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を保全するために放置することが不適切である状態 	
助言等 の状 況	年月日	実施内容	
	年 月 日	法第12条又は条例第5条の助言	
	年 月 日	規則第4条第1項の通知（該当通知）	
	年 月 日	法第14条第1項の助言	
	年 月 日	法第14条第1項の指導	
	年 月 日	法第14条第2項の勧告	
	年 月 日	法第14条第4項の命令事前通知	
	年 月 日	法第14条第3項の命令	
	年 月 日		
	年 月 日	規則第4条第2項の通知（改善通知）	
備 考			

立入調査実施通知書

第 号
年 月 日

様

下関市長



空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第3条の規定により、空家等（居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物等及びその敷地をいいます。）の所有者等は、周辺的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されています。

あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する下記の空家等については、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要なため、下記のとおり法第9条第2項の規定により立ち入って調査を行いますので、その旨を同条第3項の規定により通知します。

については、所有者等の立ち会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して5日以内に下記まで連絡してください。

なお、空家等の所有等又は状態が下記の内容と異なる場合又は既に何らかの措置をされている場合は、下記まで連絡してください。

記

1 空家等の住所及び所在地	(住所) 下関市 (所在地) 下関市
2 空家等の状態 (立入調査の理由)	
3 立入調査日	本通知が到達した日の翌日から起算して5日を超えた日（立ち会いが可能な場合は市と協議して定めた日）
4 立入職員の所属及び連絡先	

※この通知による法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

様式第4号（第3条関係）

（表）

91mm

(写真)	立 入 調 査 員 証 所 属 氏 名 生年月日
	上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査に従事する職員であることを証明する。
	年 月 日（年 月 日まで有効） 下関市長 印

55mm

（裏）

<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋） （立入調査等） 第9条 略</p> <p>2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</p> <p>3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。</p> <p>5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p>

様式第5号（第3条関係）

（表）

91mm	
外 観 調 査 員 証	55mm
所 属 氏 名 生年月日	
(写真)	上記の者は、下関市空家等対策の推進 に関する条例第4条第1項の規定に基 づく外観調査に従事する職員であるこ とを証明する。
年 月 日 (年 月 日まで有効)	
下関市長	印

（裏）

下関市空家等対策の推進に関する条例（抜粋） （外観調査） 第4条 市長は、法第9条の規定による立入調査等のほか、 市の空家等対策の推進に関し必要な調査として、空家等 （特定空家等と認められる空家等を除く。以下この項に おいて同じ。）の外観の状況を把握するために、当該職員 に建築物又はこれに附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ことが常態であると認められる ものの敷地に立ち入らせ、空家等の外観の調査（以下「外 観調査」という。）を行わせることができる。 2 外観調査をしようとする当該職員は、その身分を示す証 明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提 示しなければならない。 3 外観調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと 解釈してはならない。

特定空家等該当通知書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められますので、その旨を通知します。

空家等の状態が改善されない場合は、法第14条第1項の助言又は指導を行うこととなります。改善方法等について情報の提供等が必要な場合は、下記まで連絡してください。

なお、所有者等については、法に基づき市で調査いたしました。あなた（複数の方が所有者等となる場合があります。）が所有又は管理していない場合は、下記までにご連絡いただくとともに、その旨を証する書類の写しをご提出ください。連絡及び書類の写しの提出がない場合は、あなた（複数の方が所有者等となる場合があります。）を所有者等とし、情報の提供、助言等を行います。

また、空家等の状態が下記の内容と異なる場合又は既に何らかの措置をされている場合は、下記まで連絡してください。

記

1 空家等の住所及び所在地	（住所）下関市 （所在地）下関市
2 空家等の状態 （特定空家等と認められる理由）	

3 所有者等の 氏名及び住所	建築物等	
	その敷地	
4 所有者等と判断 した理由	(1) 不動産登記情報による登記名義人 (2) 前号の相続人 (3) その他 ()	
5 担当及び連絡先		

様式第7号（第4条関係）

特定空家等状態改善通知書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなた（相続人である場合を含みます。）が所有又は管理する下記の空家等は、空家等の状態が改善され、法第2条第2項の特定空家等でないと認められますので、その旨を通知します。

引き続き、法に基づき適切に管理していただきますよう、お願いいたします。

記

1 空家等の住所及び所在地	（住所）下関市 （所在地）下関市
2 特定空家等でないと認めた日	年 月 日
3 特定空家等でないと認められる理由	
4 担当及び連絡先	

指 導 書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなたが所有又は管理する下記の特定空家等については、特定空家等の状態が改善されていないため、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第14条第1項の規定に基づき指導します。

また、本通知により指導をしたにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項の規定により勧告を行うことがあります。当該勧告をした場合は、特定空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、当該勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなりますので、申し添えます。

なお、履行期限までに措置を行った場合は、下記担当まで連絡してください。

記

1 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及び氏名	
3 特定空家等の状態	
4 指導事項	

5 履行期限	年 月 日
6 指導の責任者等及び連絡先	責任者 担当 連絡先

勸 告 書

第 年 月 日 号

様

下関市長



あなたが所有又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第1項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号の指導書により対策をとるよう指導をしてきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勸告します。

記

1 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及び氏名	
3 勸告に係る措置の内容	
4 勸告に至った事由	
5 措置の期限	年 月 日
6 勸告の責任者等及び連絡先	責任者 担当 連絡先

備考

- 1 措置の期限までに、勧告に係る措置の内容を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告をすること。
- 2 措置の期限までに、正当な理由がなくて勧告に係る措置の内容をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 特定空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

命 令 書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなたが所有又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第2条第2項の特定空家等に該当すると認められたため、法第14条第2項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号の勧告をし、また、法第14条第4項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書により命令を行う旨の事前通知をしましたが、現在に至っても通知した措置がなされていませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを、法第14条第3項の規定に基づき命令します。

記

1 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及び氏名	
3 命令に係る事前の通知に対する意見等の有無	有 ・ 無
4 命令に係る措置の内容	

5 命ずるに至った事由	
6 措置の期限	年 月 日
7 命令の責任者等及び連絡先	責任者 担当 連絡先

備考

- 1 措置の期限までに、命令に係る措置の内容を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告をすること。
- 2 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 措置の期限までに、措置の内容を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- 4 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、下関市長に対して審査請求をすることができます。
- 5 この処分については、上記4の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、下関市を被告として（訴訟において下関市を代表する者は下関市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記4の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 6 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式第 1 1 号（第 7 条関係）

命令に係る事前の通知書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなたが所有又は管理する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」といいます。）第 2 条第 2 項の特定空家等に該当すると認められたため、法第 14 条第 2 項の規定に基づき 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第 14 条第 4 項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第 5 項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から 5 日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及び氏名	
3 命じようとする措置の内容	
4 命ずるに至った事由	
5 意見書の提出期限	年 月 日（記載日が、本通知の交付を受けた日から 13 日以内となるときは、本通知の交

	付を受けた日から14日以内の日とする。)
6 意見書の提出及び 公開による意見の聴 取の請求先	送付先 担 当 連絡先

※ 命じようする措置の内容を実施した場合は、遅滞なく担当まで報告をすること。

様式第12号（第7条関係）

命令に係る事前の通知に対する意見書

年 月 日

（宛先） 下関市長

提出者 住所

氏名 ㊟

電話番号

（法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の
氏名）

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対
して、下記のとおり意見及び自己に有利な証拠を提出します。

記

1 特定空家等の住所 及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及 び氏名	
3 命令に係る事前の 通知に対する意見	
4 自己に有利な証拠 の提出の有無	有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。
- 3 代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第13号（第7条関係）

命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書

年 月 日

（宛先）下関市長

提出者 住所

氏名 ㊟

電話番号

（法人にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、下記のとおり意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求します。

記

1 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及び氏名	
3 意見の聴取に出席しようとする者の氏名、住所及び連絡先	

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

様式第14号（第7条関係）

命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書

第 号
年 月 日

様

下関市長



年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して 年 月 日付け命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書の提出がありましたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）第14条第6項の規定により、下記のとおり公開による意見の聴取を行うため出頭を求めますので、法第14条第7項の規定によりその旨を通知します。なお、同項の規定により公告していることを申し添えます。

また、法第14条第8項の規定により、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができます。

記

1 特定空家等の住所及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 所有者等の住所及び氏名	
3 命じようとする措置の内容	
4 聴取の期日及び場所	

様式第15号（第7条関係）

標 識

下記の特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第 号の命令書により、命ぜられています。

記

1 特定空家等の住所 及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市
2 命令に係る措置の 内容	
3 命ずるに至った事 由	
4 措置の期限	年 月 日
5 命令の責任者等及 び連絡先	責任者 担当 連絡先

戒 告 書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなたが所有又は管理する下記の特定期空家等に対し、 年 月 日
付け 第 号の命令書により措置をとるよう命じました。この命令を下
記の履行期限までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法
（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記の特定期空家等
に対する措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）
第3条第1項の規定によりその旨を戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあ
なたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について
損害が生じても、市は、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 特定空家等の住所 及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市 (用 途) (構 造) (規 模)
2 所有者等の住所及 び氏名	
3 命令に係る措置の 内容	

4 履行期限	年 月 日
5 担当課及び連絡先	担当課 連絡先

備考

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、下関市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、下関市を被告として（訴訟において下関市を代表する者は下関市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

代 執 行 令 書

第 号
年 月 日

様

下関市長



あなたが所有又は管理する下記の特定期空家等に対し、 年 月 日
付け 第 号の戒告書により措置をとるよう戒告しましたが、履行期限
までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法
（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執
行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規
定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあ
なたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について
損害が生じても、市は、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1 特定空家等の住所 及び所在地	(住 所) 下関市 (所在地) 下関市 (用 途) (構 造) (規 模)
2 所有者等の住所及 び氏名	
3 代執行に係る措置 の内容	

4 代執行の時期	年 月 日から 年 月 日まで
5 執行責任者	担当課 連絡先
6 代執行に要する費用の概算見積額	約 円

備考

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、下関市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、下関市を被告として（訴訟において下関市を代表する者は下関市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式第18号（第8条関係）

（表）

91mm

(写真)	<p>執行責任者証</p> <p>所属 氏名 生年月日</p> <p>上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証明する。</p> <p>年 月 日</p> <p>下関市長 印</p> <p>1. 代執行令書（ 年 月 日付け 第 号） 記載の特定空家等に対する措置</p> <p>2. 代執行をなすべき時期 年 月 日から 年 月 日まで</p>
------	--

55mm

（裏）

<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋） （特定空家等に対する措置）</p> <p>第14条 略 2～8 略</p> <p>9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。</p> <p>10～15 略</p> <p>行政代執行法（抜粋）</p> <p>第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。</p>
--

特定空家等判断基準表（倒壊等著しく保安上危険）

	項目	調査項目	判断基準	方法	CH	判断
(1) 倒壊	イ 著しい傾斜	不同沈下(建物変形含む)	地盤の不同沈下 又は屋根等の上下方向の一樣でない変形	目視		□該当
		柱傾斜（2階以上の階のみ傾斜も同様）	1/20超	下げ振り		
	ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等（イ）基礎及び土台	基礎損傷	ひび割れ（幅0.3mm以上）が5箇所以上 又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール		□該当
		基礎と土台等ずれ	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落又は遊離（浮き）	目視		
		土台等の腐食又は蟻害	構造体の著しい断面欠損（断面過半） 又は緊結金物（アンカーボルト類）の腐食	目視		
	ロ 構造耐力上主要な部分の損傷等（ロ）柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等	柱・梁・筋かい損傷（2箇所以上）	ひび割れ（幅0.3mm以上）が5箇所以上 又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール		□該当
柱・梁仕口ずれ（2箇所以上）		仕口に隙間が開く程のずれ、 又は仕口めり込み若しくはたわみ	目視			
柱・梁の腐食又は蟻害		構造体の著しい断面欠損（断面過半）	目視			
	項目	調査項目	判断基準	方法	CH	判断
(2) 脱落、 飛散等	イ 屋根ふき材、庇又は軒	屋根不陸	棟又は軒の変形又は陥没	目視		□該当
		屋根ふき材剥離	屋根ふき材のずれ、破損（割れ）又は落下	目視		
		軒状態	野地板又は垂木が腐朽や欠損	目視		
		雨どい状態 ※無い場合は省く	垂れ下がり又は落下	目視		
	ロ 外壁（湿式） ※湿式壁ない場合は省く	モルタル、土壁、タイル 仕上状態	仕上材の剥離（浮き） ※地盤面から1.0m以上の部分	打診棒		□該当
		モルタル、土壁、タイル 下地状態	仕上材が剥落し下地が露出	目視		
	ロ 外壁（乾式） ※乾式壁ない場合は省く	木、金属、サイディング 仕上状態	仕上板の目地部ずれ又は釘打部浮き上がり ※地盤面から1.0m以上の部分	目視		□該当
		木、金属、サイディング 下地状態	仕上板の剥落、腐朽又は破損し下地が露出	目視		
	ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等（アンテナ、室外機含む）	据付状態	転倒、脱落又は傾斜	目視		□該当
		支持部分接合状態	支持金物又は支線が腐食し、破断し、 又は遊離している	目視		
		仕上材料状態（看板以外は省く）	剥離又は破損	目視		
	ニ 屋外階段又はバルコニー（ベランダ含む）	建付状態	傾斜	目視		□該当
構成部材（柱・梁・床・屋根・手摺等）		部材の腐食、破損又は脱落	目視			
ホ 門又は塀（柵含む）	建付状態	傾斜	目視		□該当	
	損傷	ひび割れ（幅0.3mm以上）が5箇所以上 又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール			
<p>1. (1)イ～ロ、(2)イ～ホの項目ごとに記載している調査項目のすべてに該当する場合に、それぞれの項目に該当と判断する。</p> <p>2. 該当と判断した項目がいずれか一つでもある場合に、特定空家等と判断する</p>						
2	擁壁	判断基準	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」による危険度評価区分が <u>5点以上</u> であるものを特定空家等とする			

特定空家等判断基準表(衛生上有害等)

※判断基準

特定空家等	法第2条第2項の特定空家等とし、法第14条各項の措置の対象となる空家等
管理不適切	法第3条の適切な管理に努めていない空家等(特定空家等を除く。)とし、法第12条及び条例第5条の助言の対象となる空家等
助言等対象外	特定空家等及び不適切以外の空家等とし、状況に応じて法第12条及び条例第5条の情報の提供等に努める空家等

※区分 (法第2条第2項に規定する特定空家等の定義のうち該当する状態をあらわすもの)

2(1)	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	建築物又は設備等の破損等が原因
2(2)		ごみの放置、不法投棄が原因
3(1)	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	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
3(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4(1)	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	立木が原因
4(2)		空家等に住みついた動物等が原因
4(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

原因	状況	判断基準				条件	区分	判断	
		助言等対象外	CH	管理不適切	CH				特定空家等
立木等	空家等を覆う	屋根、壁面が敷地外から見える		壁面が敷地外から見えない		屋根が敷地外から一部しか見えない	周辺が森、林等でないこと	3(2)	□該当
		壁面の一部に蔓が繁茂		壁面及び屋根に蔓が繁茂		投影面積の8割以上に蔓が繁茂		3(2)	
	道路・敷地外に散乱している	通行可能		容易に通行することが困難		跨ぐ、避ける等が必要で通行困難	折れ腐朽等の散乱の要因が継続していること	4(1)	□該当
	枝等が歩行部分にはみ出している	歩行に支障がない		歩行に支障があり歩行部分の高さ2.5m以内に50cm未満はみ出している		歩行に支障があり歩行部分の高さ2.5m以内に50cm以上はみ出している	道路標識、信号にかかっている場合は特定空家等とする	4(1)	□該当
	枝等が走行部分にはみ出している	走行に支障がない		走行に支障があり走行部分の高さ3.0m以内に50cm未満はみ出している		走行に支障があり走行部分の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出している	道路標識、信号にかかっている場合は特定空家等とする	4(1)	□該当
	枝等が敷地外(道路等を除く)にはみ出している	—		敷地外に50cm未満はみ出している		敷地外に50cm以上はみ出している	隣接建築物等に接触している場合は特定空家等とする	4(1)	□該当
	枝等が電線等にかかっている	電線にかかりそう		電線にかかっている		電線を覆っている	—	4(1)	□該当

原因	状況	判断基準				条件	区分	判断	
		助言等対象外	CH	管理不適切	CH				特定空家等
窓	窓ガラスが割れている	—		ガラスが欠損している窓が半数未満		ガラスが欠損している窓が半数以上	ヒビのみを除き、建物全体の窓ガラスの枚数(板等で塞がれている箇所を除く)を全体数とする	3(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	窓ガラスが割れて防災上危険	—		地上階で割れ、破片等が残っている		地上階で割れ、破片等がない	門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入できる空家等であること	4(3)	<input type="checkbox"/> 該当
		—		歩行等部分の境界から50cmを超える場所にある窓ガラスが割れている		歩行等部分の境界から50cm以内の場所にある窓ガラスが割れている	壁等がなくタバコ等の投げ捨てが可能な場所であること	4(3)	<input type="checkbox"/> 該当
出入り口	地上階の出入り可能な場所が施錠されていない	—		開いたまま、又は閉められてはいるが施錠されていない		破損等により施錠することが困難	出入り可能な場所まで容易に人の侵入が可能な空家等であること	4(3)	<input type="checkbox"/> 該当
	門扉等が施錠されていない	施錠されていないが閉められている		破損等により閉めることが困難		—	—	4(3)	<input type="checkbox"/> 該当
ごみ等	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じできる		敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い・楽に感知できる臭い		敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	2(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	ねずみがいる	姿、フン等が確認できない		—		姿、フン等が確認できる	ごみ等がねずみの餌となるものであること	2(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	ハエ・蚊がいる	ごみにたかっている		ごみ等の付近で顔を払う程度飛行している		敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している	ごみ等が発生の元であること	2(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	散乱している	敷地に散乱しているが、敷地外から容易に見ることができない		敷地面積の5割未満に散乱し、敷地外から容易に見ることができる		敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができる	—	3(2)	<input type="checkbox"/> 該当
	山積みされている	敷地に山積みされているが、敷地外から容易に見ることができない		山積みの高さが50cm未満で、敷地外から容易に見ることができる		山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見ることができる	—	3(2)	<input type="checkbox"/> 該当

原因	状況	判断基準				条件	区分	判断	
		助言等対象外	CH	管理不適切	CH				特定空家等
動物、昆虫等	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じできる		敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い・楽に感知できる臭い		敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	4(2)	□該当
	音(鳴き声等)がする	不定期に、聞こえる程度以下の音がする		継続して、音が大きく聞こえるが、通常の声で会話ができる程度の音がする		継続して、音が大きく聞こえ、大きな声で会話しなければならない程度以上の音が度々し、会話が困難	敷地境界で聞こえ、音源を特定できること	4(2)	□該当
	毛又は羽毛が飛散している	敷地内に散乱している		敷地外に散乱している		敷地外に継続して飛散し毛等が集積している又は洗濯物に付着していること	発生の元を特定できること	4(2)	□該当
	ねずみがいる	姿、フン等が確認できない		—		姿、フン等が確認できる	空家等がねずみの巣であり、住みついていること	4(2)	□該当
	ハエ・蚊がいる	敷地内に飛行している		敷地内で顔を払う程度飛行している		敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している	空家等が発生元であること	4(2)	□該当
	のみがいる	敷地内にいる		敷地境界付近でのみを確認できること		のみによる被害が確認できること	空家等に犬、猫等が住みついていること	4(2)	□該当
	羽アリ(シロアリ)がいる	—		空家等に羽アリ(羽のみを含む)が発生している		空家等及び近隣に羽アリ(羽のみを含む)が発生している	空家等が羽アリの巣であることが確認できること	4(2)	□該当
	蜂がいる	巣が確認できない		蜂の巣が確認できること		—	蜂の巣又は空家等の開口部から出入りする蜂を確認できること	4(2)	□該当
看板	看板が汚損又は破損している	表示の意図がわかるもの		表示部分の1/2未満の汚損等により表示の意図が不明なもの		表示部分の1/2以上の汚損等により表示の意図が不明なもの	表示部分が10㎡以上であり、敷地外から見えるものであること	3(2)	□該当
落書き	空家等が落書きで汚れている	表示面積が10㎡未満であるもの(蛍光、金銀、赤色系の色であるもの、公序良俗に反する表現であるものを除く)		表示面積が10㎡以上であるもの(公序良俗に反する表現であるものを除く)、又は蛍光、金銀、赤色系の色であるもの		公序良俗に反する表現であるもの	敷地外から見えるものであること	3(2)	□該当
吹付け石綿	飛散又は暴露している	—		敷地等から吹付け石綿を使用している分かるもの		吹付け石綿又は吹き付け石綿が使用された部分に破損等が見られる	目で見えるアスベスト建材(第2版)国土交通省のレベル1に該当するものであること	2(1)	□該当
排水・浄化槽	臭気がする	敷地境界で、無臭・やっと感じできる		敷地境界で、何の臭いかわかる弱い臭い・楽に感知できる臭い		敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	2(1)	□該当
	排水があふれている	—		降雨時に敷地外に排水があふれている。		降雨後も敷地外に排水があふれている	排水溝がつまっていること	4(1)	□該当
土砂	流出している	敷地内に溜まっている		敷地外に流出している		敷地外に流出し、歩行・通行等が困難	土砂の流出の要因が継続していること	4(3)	□該当