

# 下関市空家等対策計画

(計画期間：令和3年度～令和7年度)

概要版

令和3年3月

## 序 章 下関市の状況

### 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2章 計画期間

### 第3章 空家等の調査に関する事項

### 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

### 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 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

#### ※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

### 1. 総務省住宅・土地統計調査の結果

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。

(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%	<b>6.20%</b>	-0.40
指標2 活用容易空き家率 (A / 空き家数)	47.47%	48.05%	<b>48.38%</b>	0.33

### 2. 空き家実態調査の結果

令和元年度に市内全域の住宅について、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。

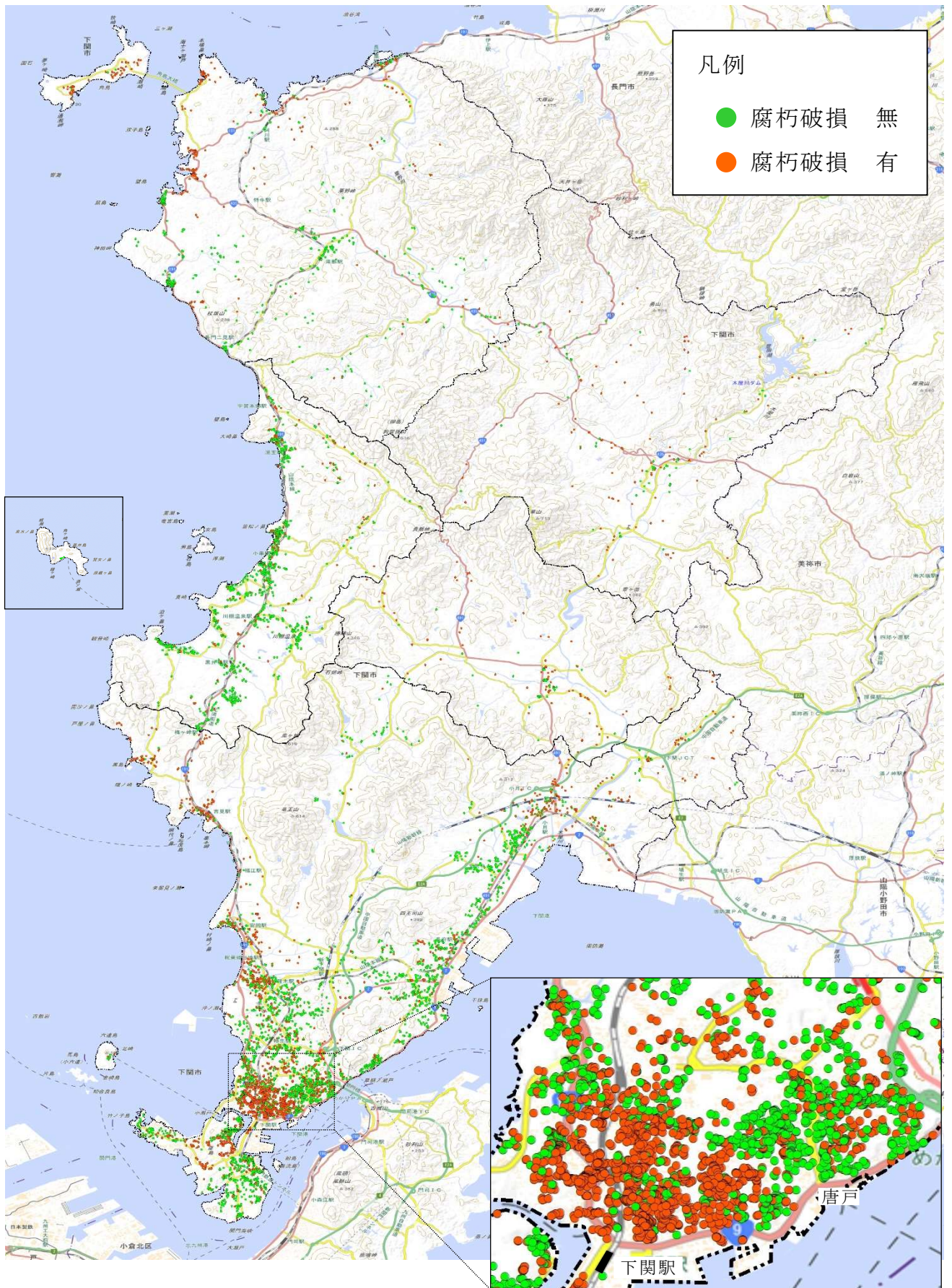
(空き家実態調査の結果)

	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

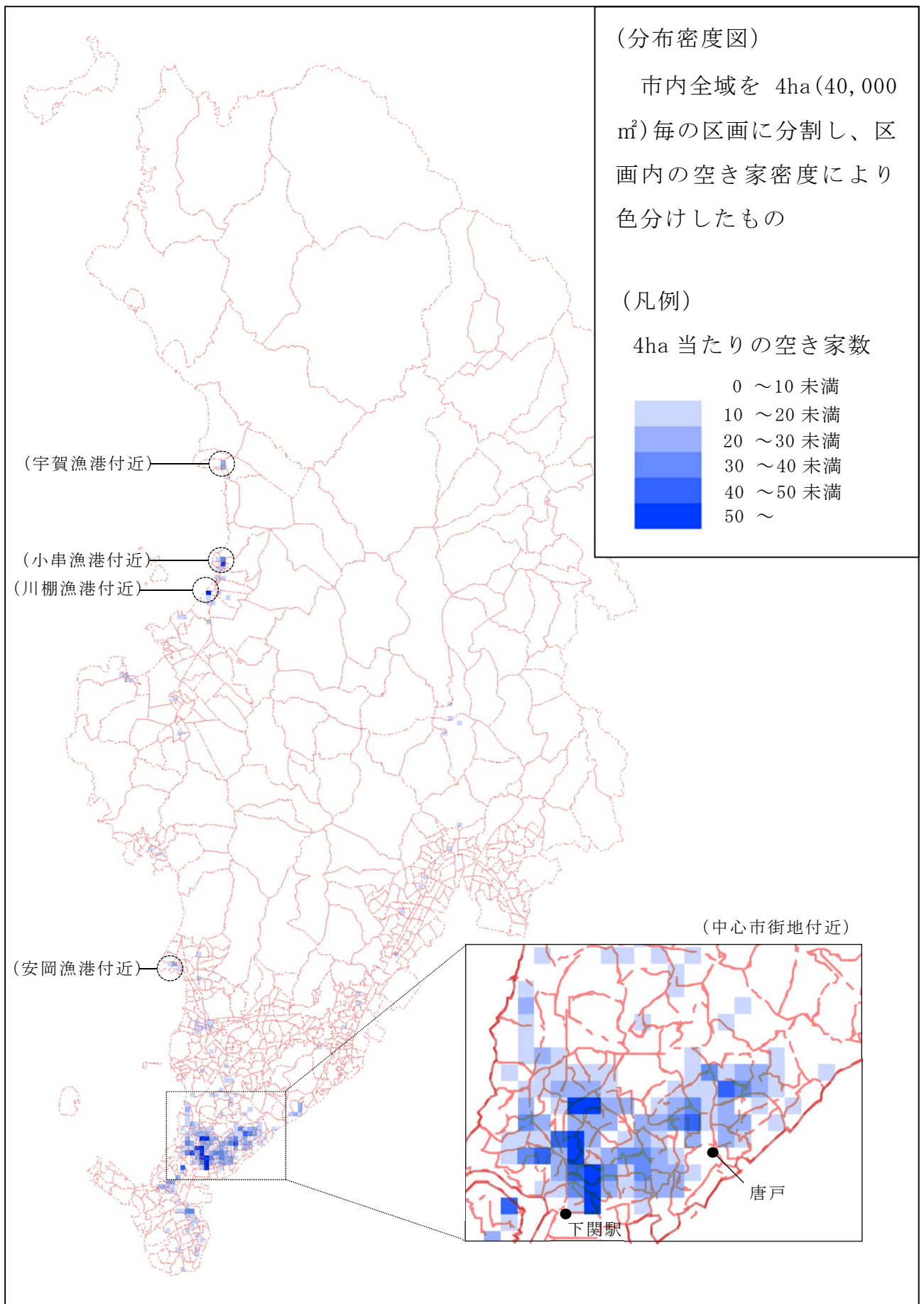
※2 長府、王司、清末、小月、王喜、吉田

(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)



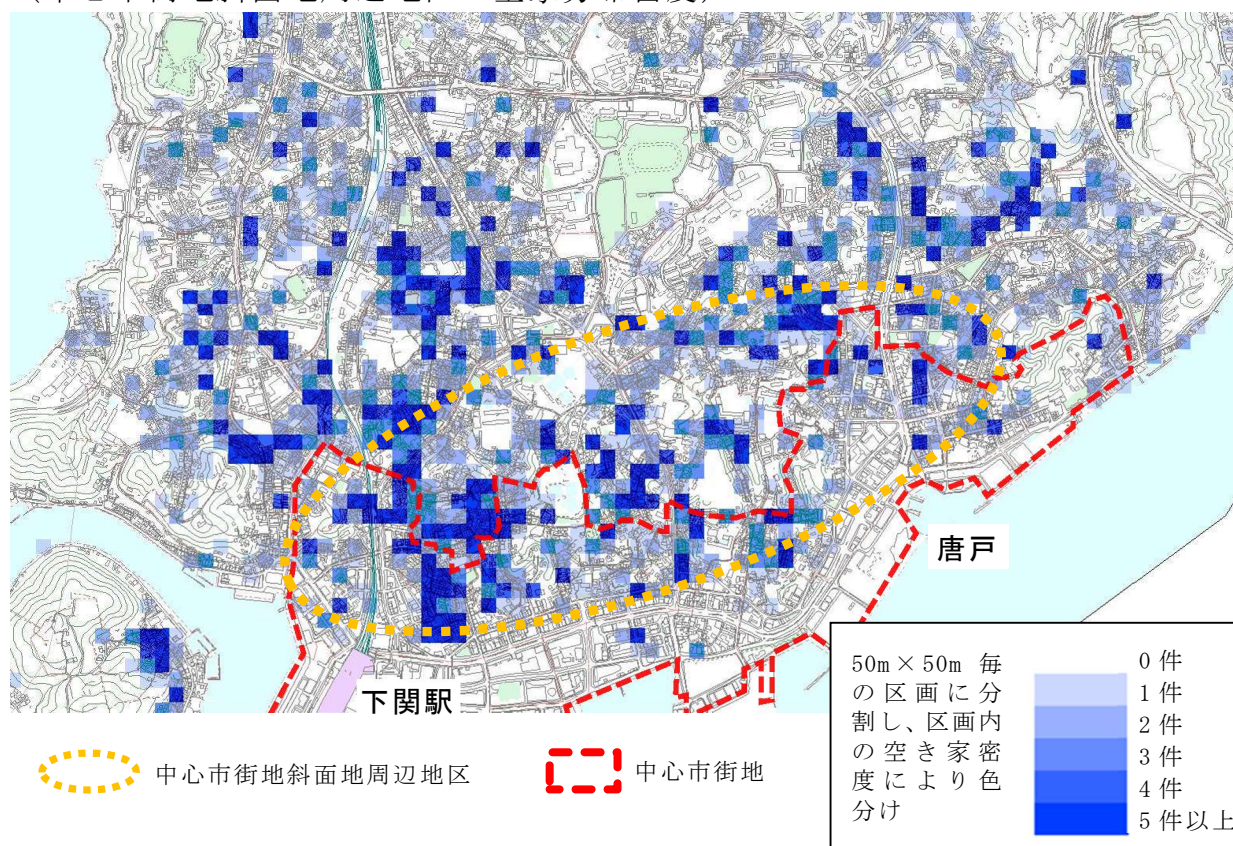
調査の結果によると、山間部を除き市内全域に空き家が存在していることが分かります。

分布傾向については、JR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）





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。

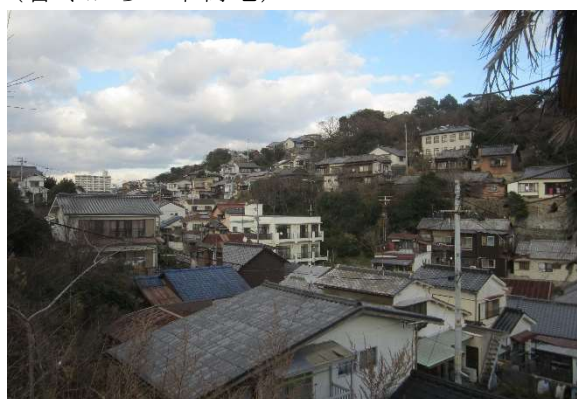
(「JR下関駅を中心として広がる古くからの市街地」のイメージ)



(漁港周辺の集落)



(古くからの市街地)



## 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

### 1. 空家等対策の基本的な考え方

「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を促進を図る一方、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。

### 2. 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。

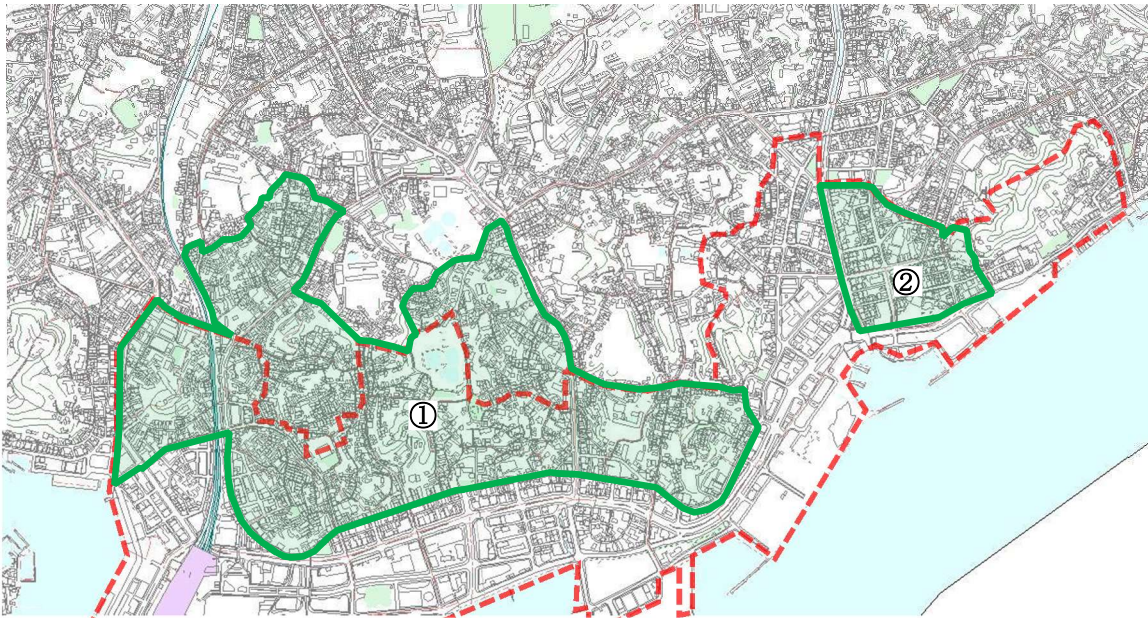
#### (2) 重点対象地区

##### ▶ 重点対象地区（中心市街地斜面地周辺地区）

序章にて言及した中心市街地斜面地周辺地区については、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）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（建物が密集し狭あい道路が多い地区）

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。）

### 3. 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**

#### 4. 空家等対策の取組方針

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。

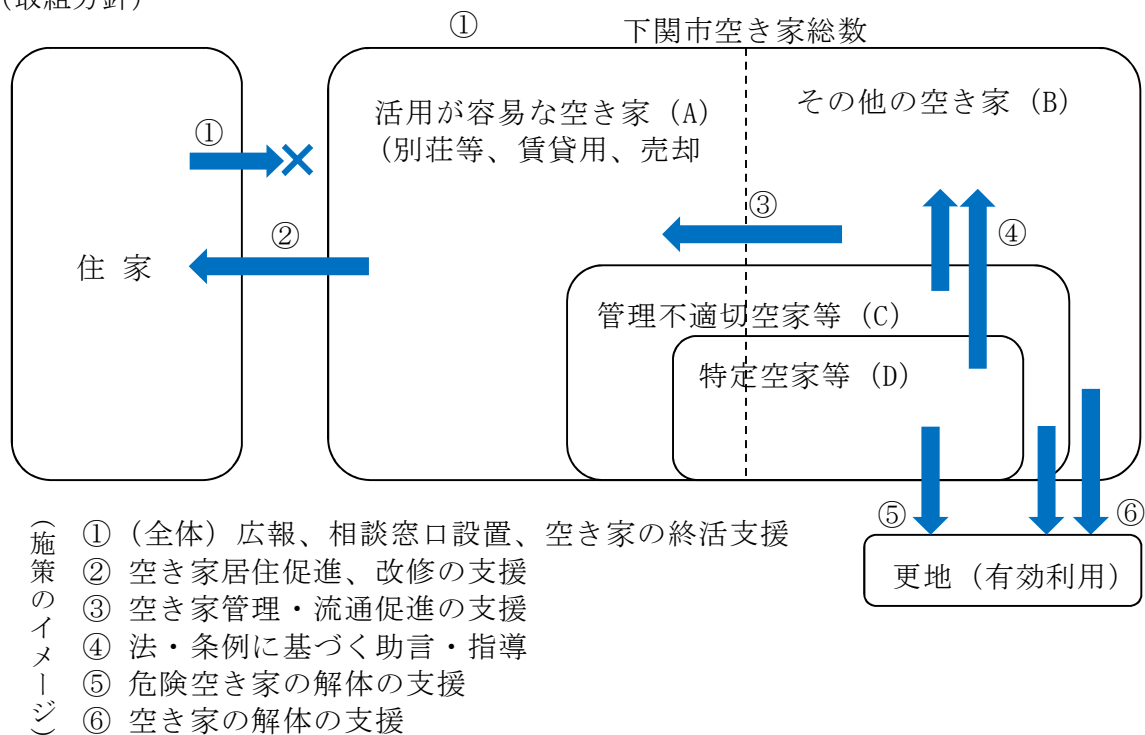
しかしながら、そのみでは加速する空き家の増加に対応することは不十分であるため、状態の悪くない空き家については改修する、使用目的のない空き家については流通を促進する等、空き家の活用促進を併せて行っていく必要があります。

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)



## 5. 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

#### ① 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。

#### ② 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

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

令和3年度から令和7年度まで（5年間）

		年度										
		27	28	29	30	元	2	3	4	5	6	7
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

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

### 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

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。

#### 1. 相談体制の整備

関係団体等と協力し、相談に対応できる体制の整備を図ります。

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こと	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。

### 4. 適切な管理に必要な援助

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
- ▶ 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

重点対象地区においては、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拡げる空き家の解体費用の一部を補助する事業

### 5. 普及啓発

対象者を意識し、それに応じた普及啓発を図ります。

- ・ 現在、空き家の所有者等である方への普及啓発
- ・ 今後、空き家の所有者等となる方への事前の普及啓発
- ・ 地域住民への普及啓発

## 第5章 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

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の活用促進を行っていくことを対応方針とします。

### 1. 空き家等の活用の促進のために必要な援助

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
- 空き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、次の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

### 2. 空き家等の跡地活用の促進のために必要な援助

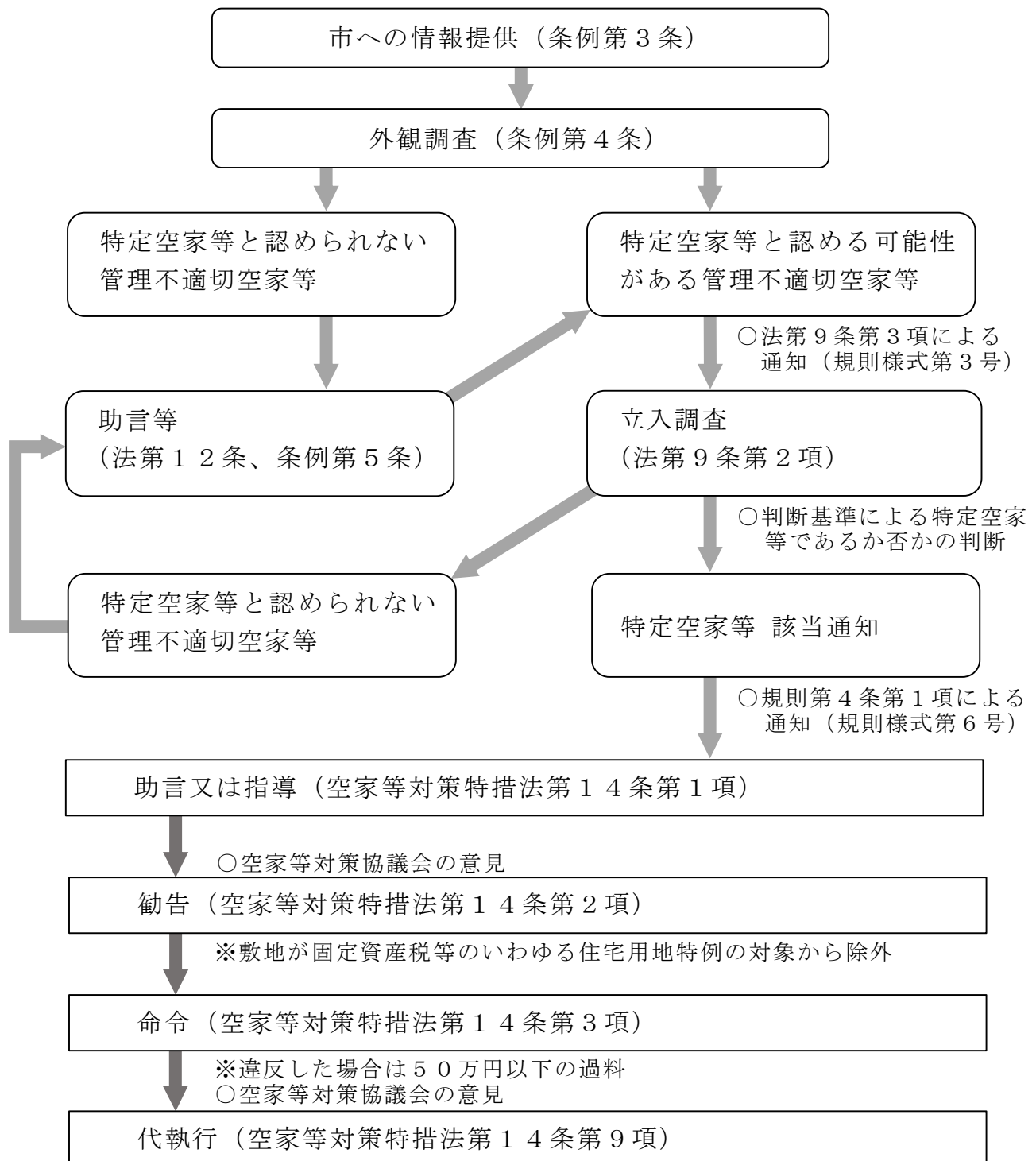
重点対象地区を中心として、次の事業を予算の範囲内で実施します。

- 跡地活用の可能性を拓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

### 管理不適切空家等に対する市の対応



## 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

総合相談窓口

下関市 建設部 住宅政策課

電話 083-231-1941

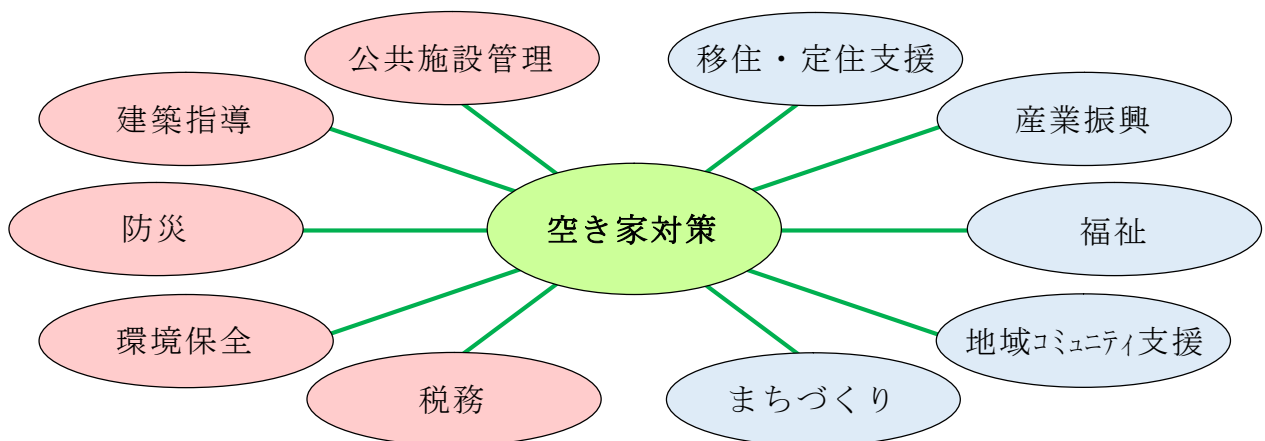
FAX 083-233-7414

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

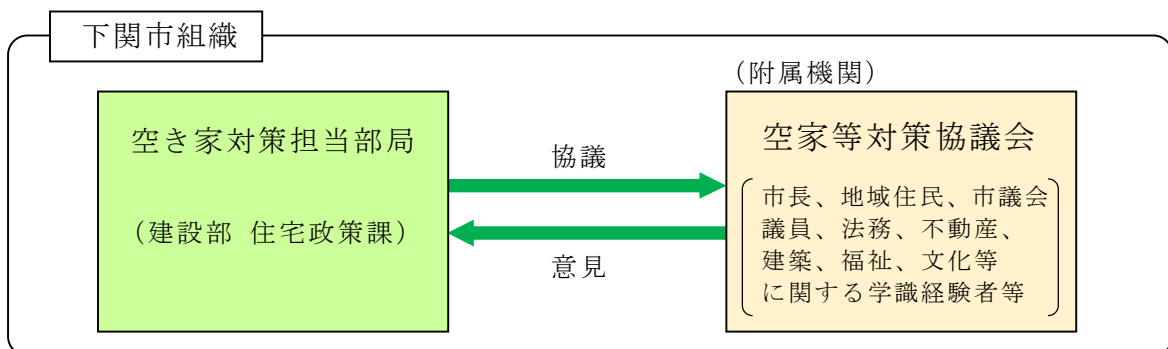
### 1. 市の関係部署

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、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。



## 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

効果の検証のための指標を次の2つとします。

### 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

（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
<b>解決率 (E/B)</b>	<b>20.0%</b>	<b>25.2%</b>	<b>29.7%</b>	<b>37.4%</b>	<b>39.2%</b>	<b>41.0%</b>	<b>42.9%</b>
解決率増減 (対前年度比)	—	5.2	4.5	7.7	1.8	1.8	1.9

### 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

（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	<b>56.5%</b>