

下関市空家等対策計画

(計画期間：令和3年度～令和8年度6月30日)

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。

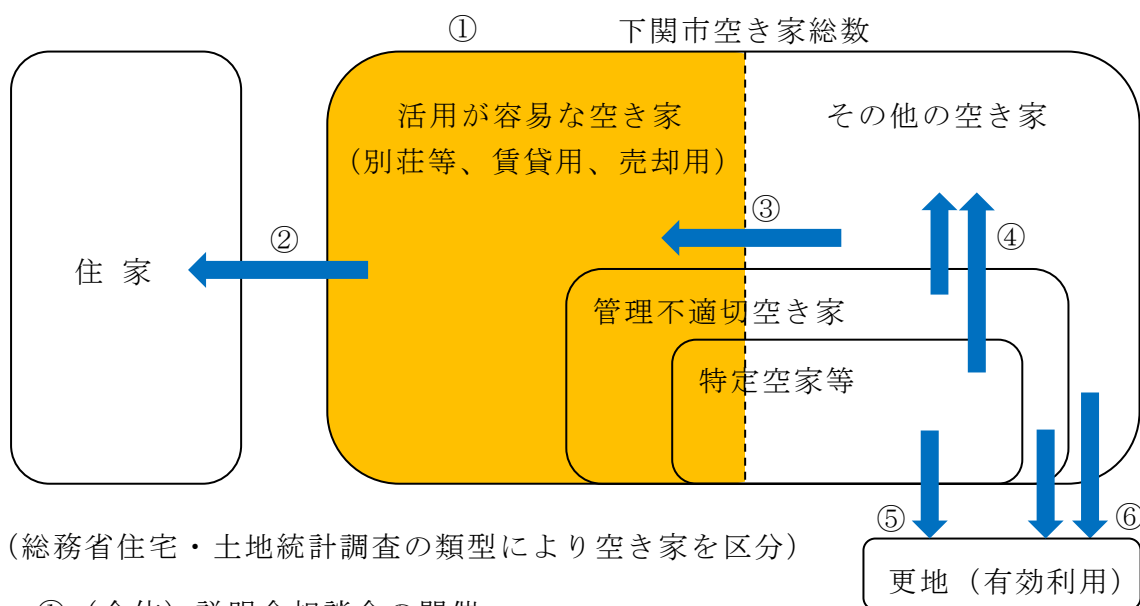
なお、「空き家」は空家等対策特措法の空家等に加え、建築物の空き室を含めたもので、本計画の対象（第1章第4節参照）としていますが、本計画の名称並びに章及び節の題名等においては、空家等対策特措法に基づき「空家等」と表記しています。

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

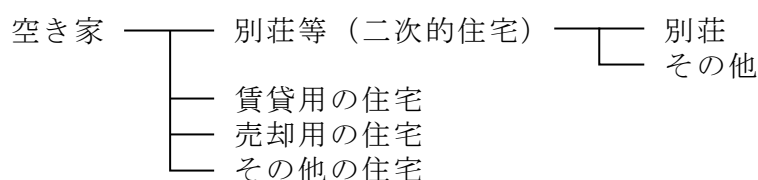
5年に一度実施される総務省住宅・土地統計調査（以下「住宅土地統計調査」といいます。）によると、平成30年調査による本市の状況は、5年

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 … 上記以外の方が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。

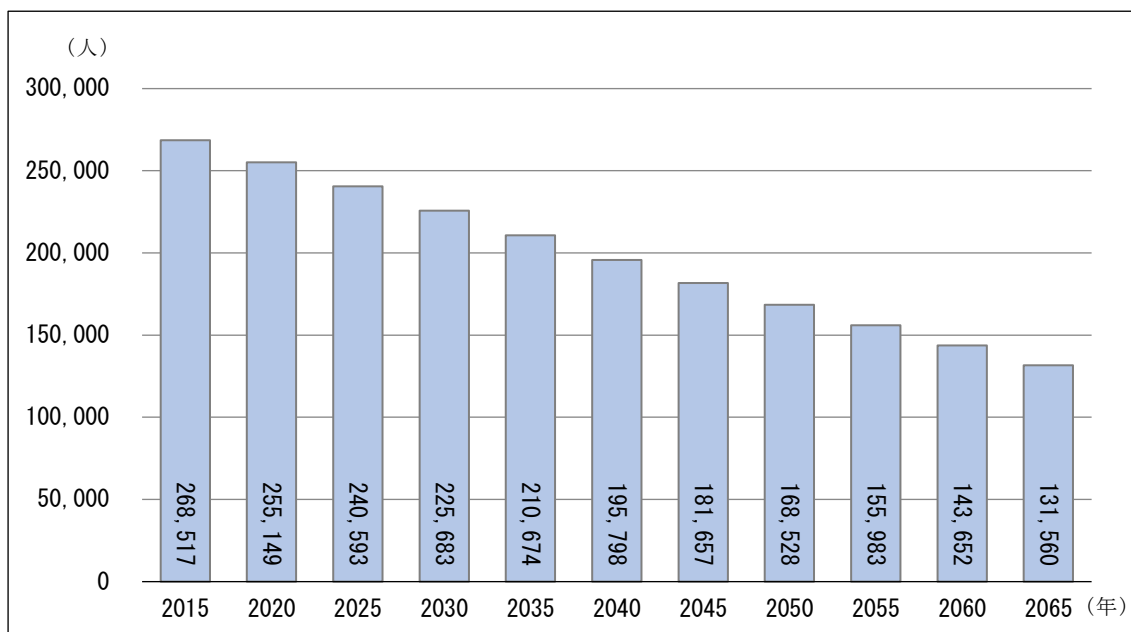
2 将来人口推計と世帯数の推移

(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。

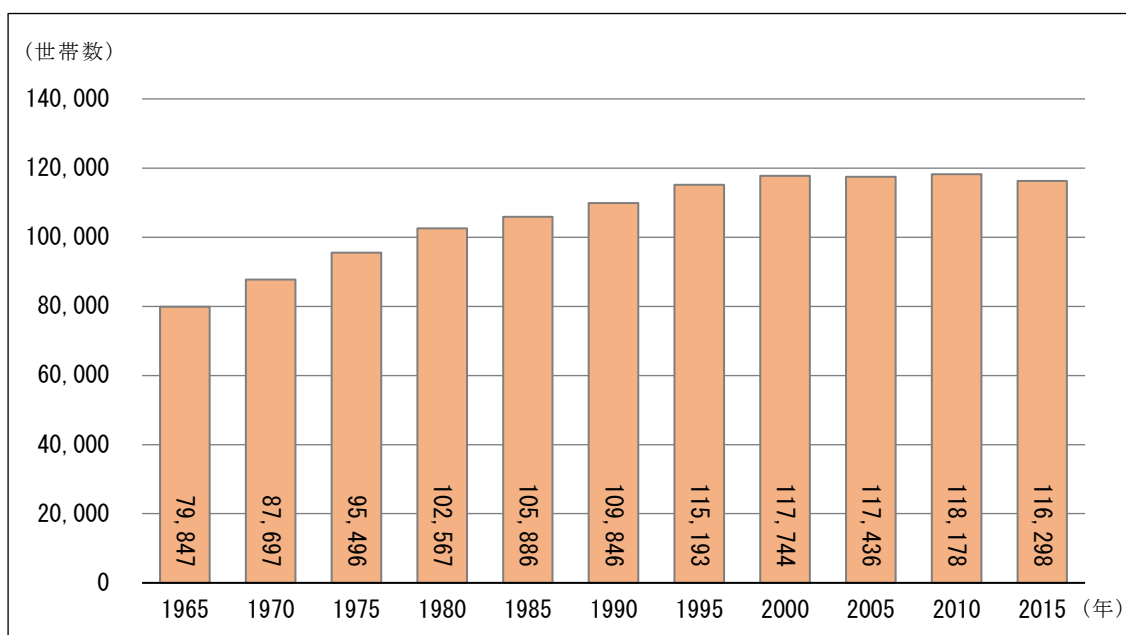
また、世帯数については近年概ね横ばい傾向にあり、今後、人口の減少に伴い、世帯数も減少していくことが考えられます。

(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。

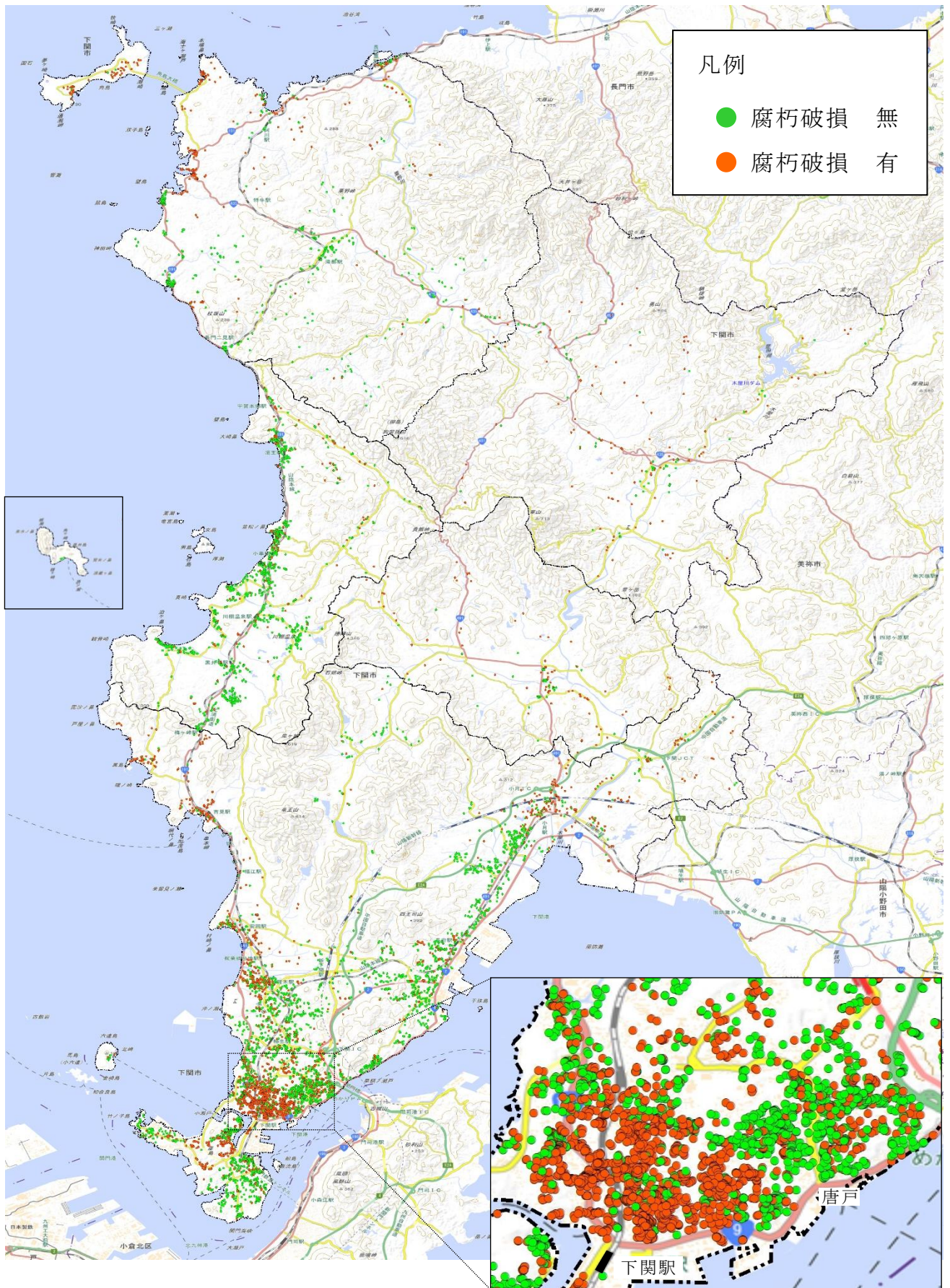
(実態調査による空き家の数)

	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

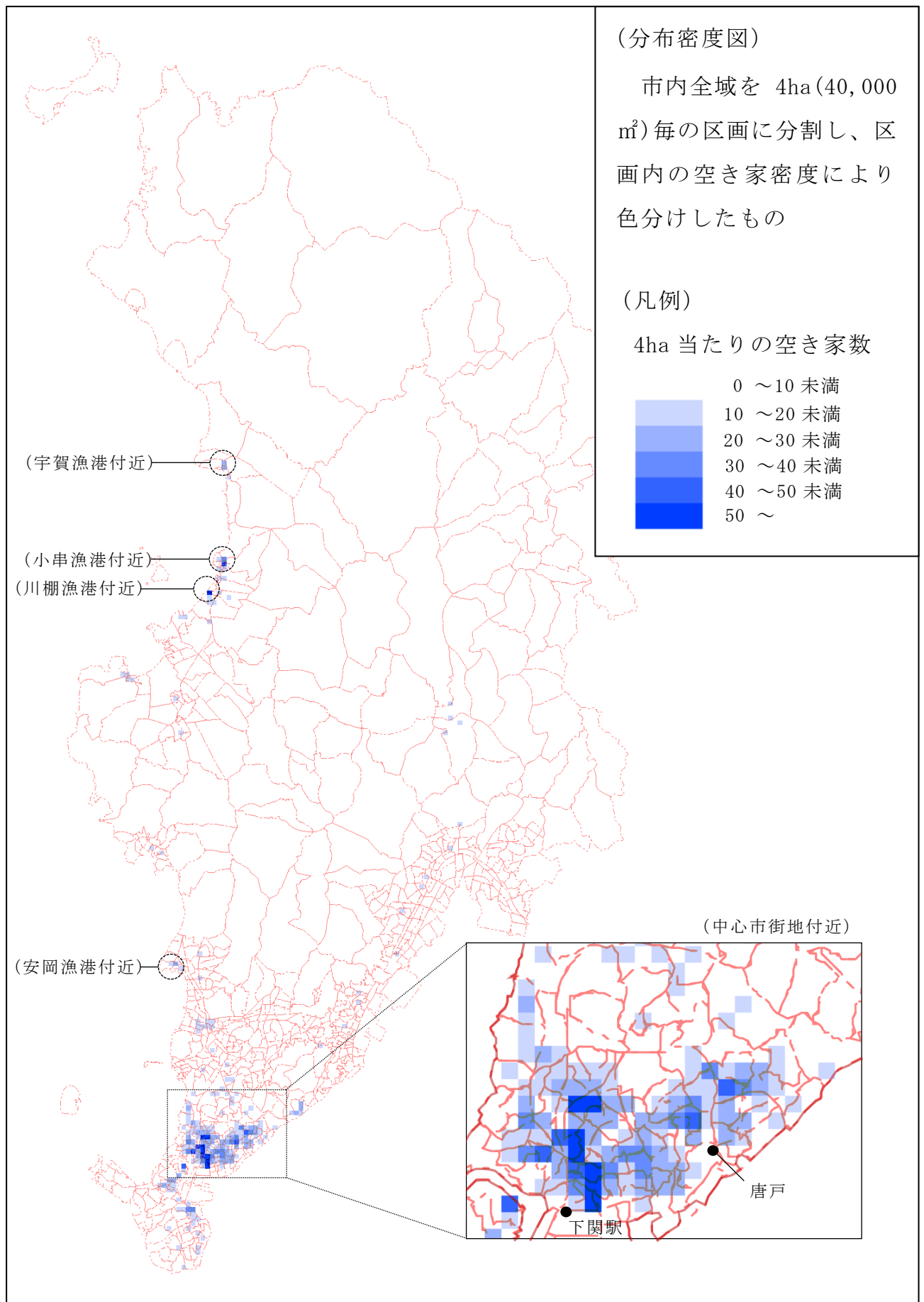
※1 勝山、内日、川中、安岡、吉見

※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)



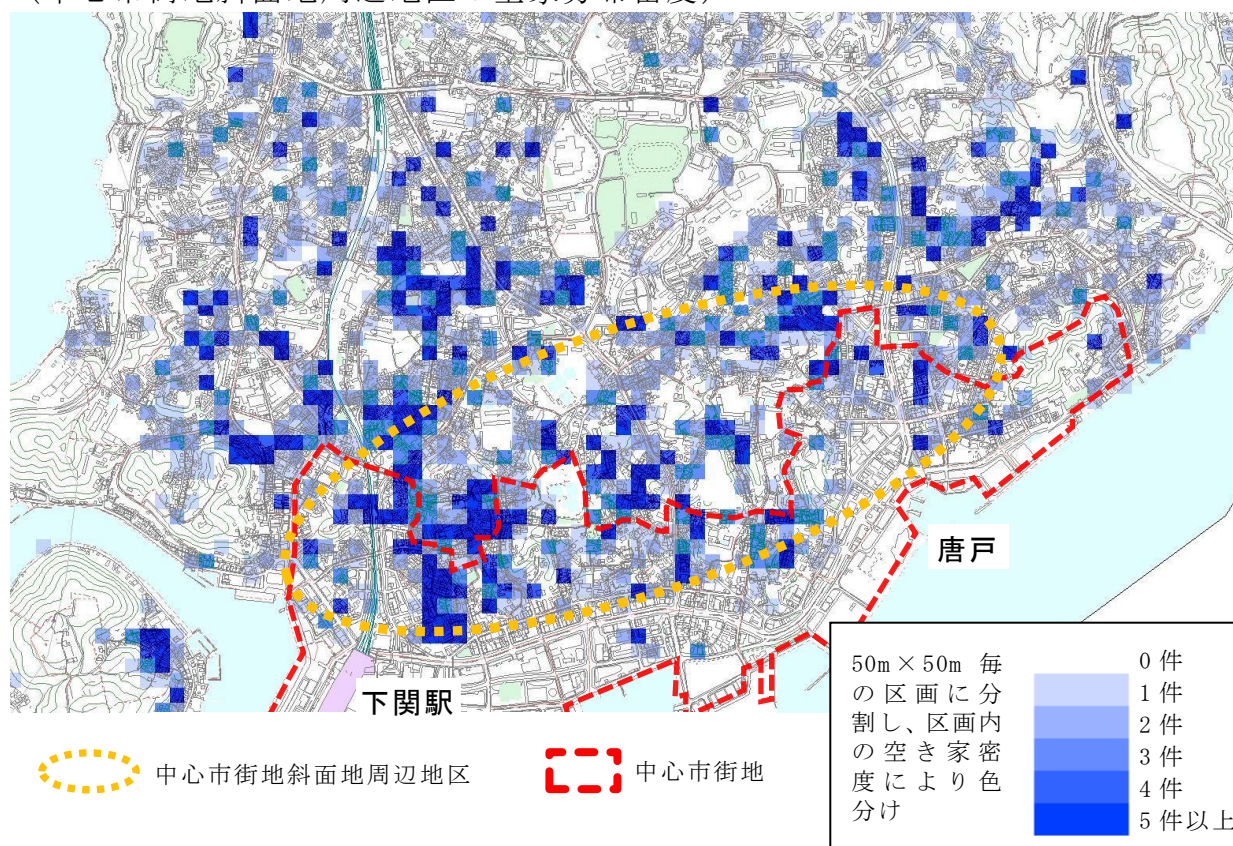
調査の結果によると、山間部を除き市内全域に空き家が存在していることが分かります。

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。

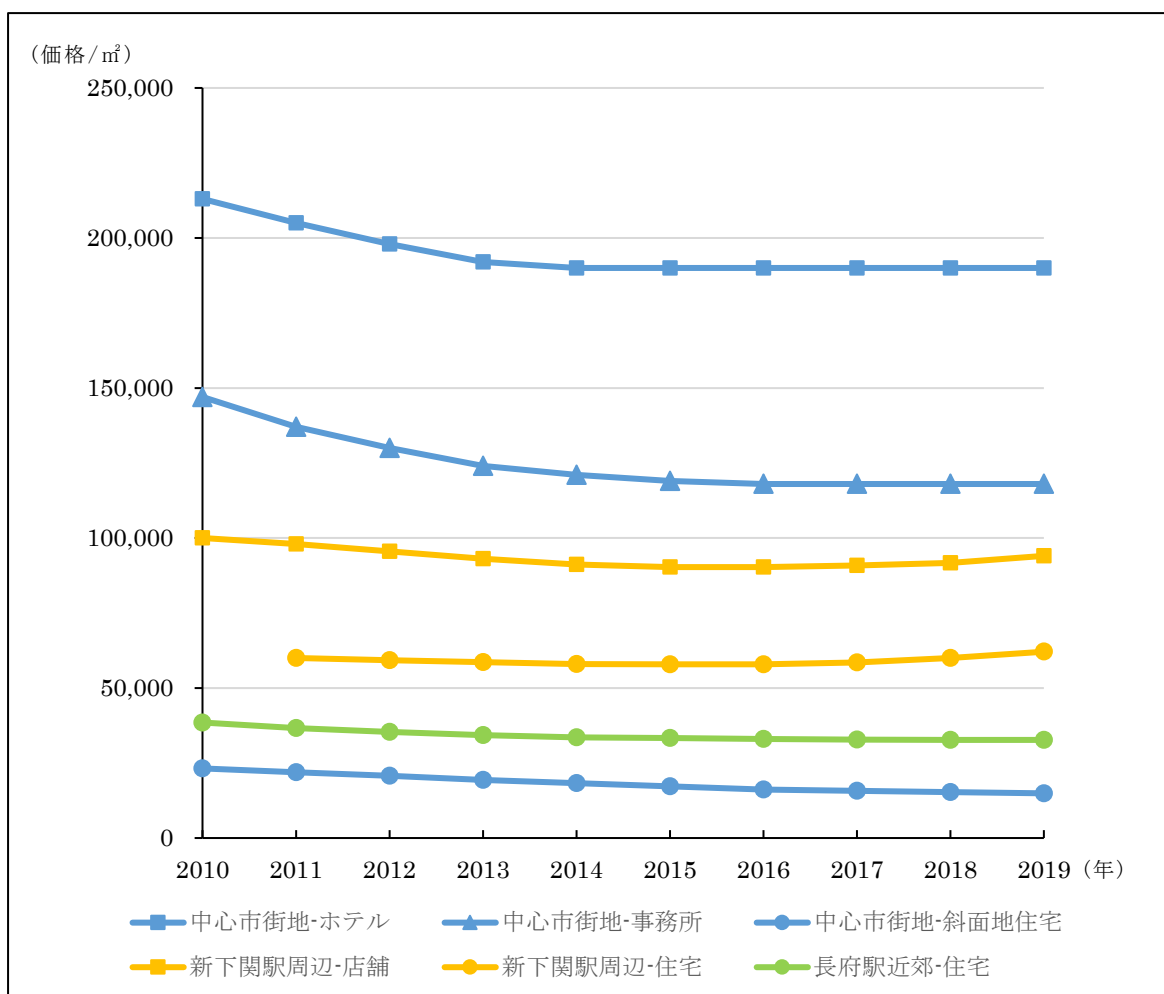
さらに、中心市街地北側の斜面地周辺（中心市街地斜面地周辺地区）については、中心市街地の近辺にありながら、その地理的優位性（※）を最大限活かすことができない状況となっており、地区全体の不動産価値が低迷している状況です。

（※ 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。

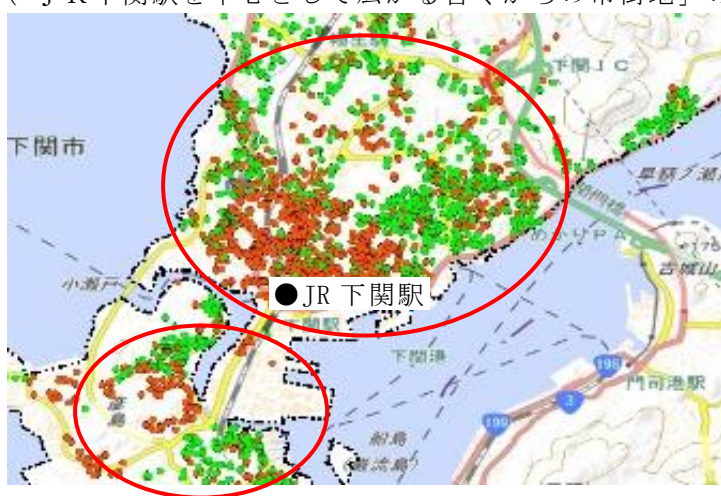
中心市街地周辺において、国道9号周辺のホテル(■)及び事務所(▲)と中心市街地斜面地周辺地区の斜面地住宅(●)とで比較すると、その価格に約8倍から12倍程度の差が生じています。

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。

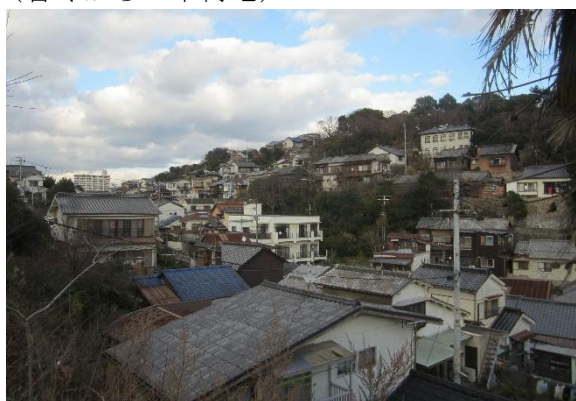
(「JR下関駅を中心として広がる古くからの市街地」のイメージ)



(漁港周辺の集落)



(古くからの市街地)



(2) 課題と必要な取組

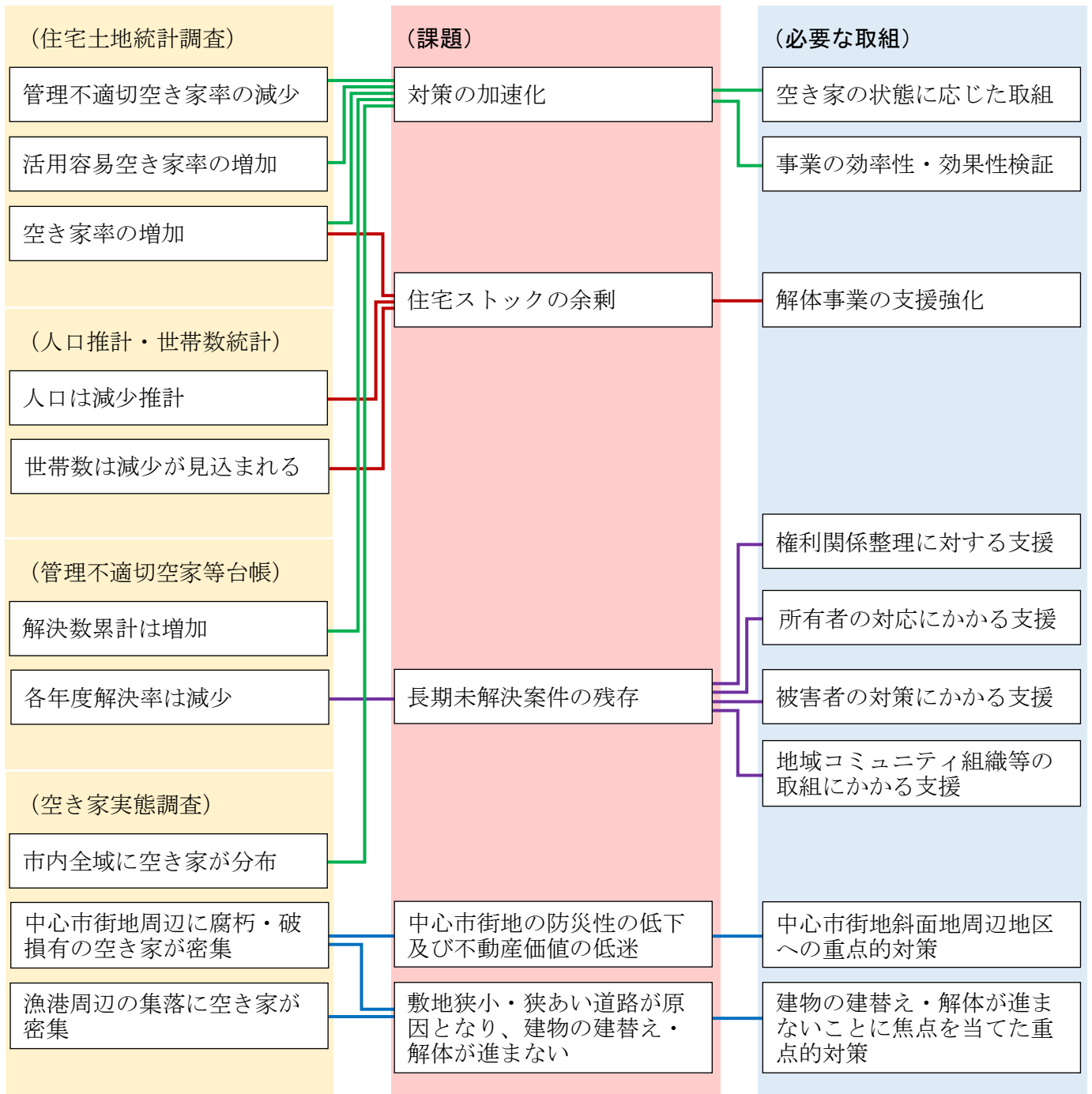
第2節1 総務省住宅・土地統計調査(3)課題と必要な取組で述べたように、本市の空家等対策においては、より効果のある対策を必要な箇所重点的に

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

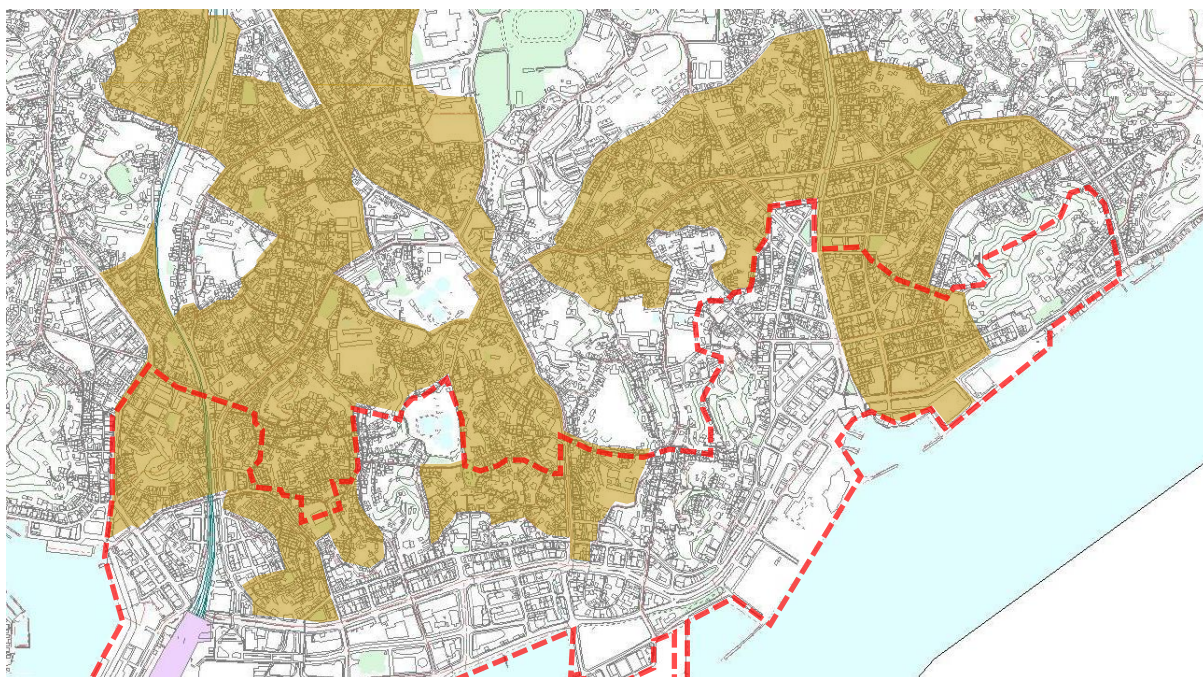
(1) 重点対象地区（中心市街地斜面地周辺地区）

「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）

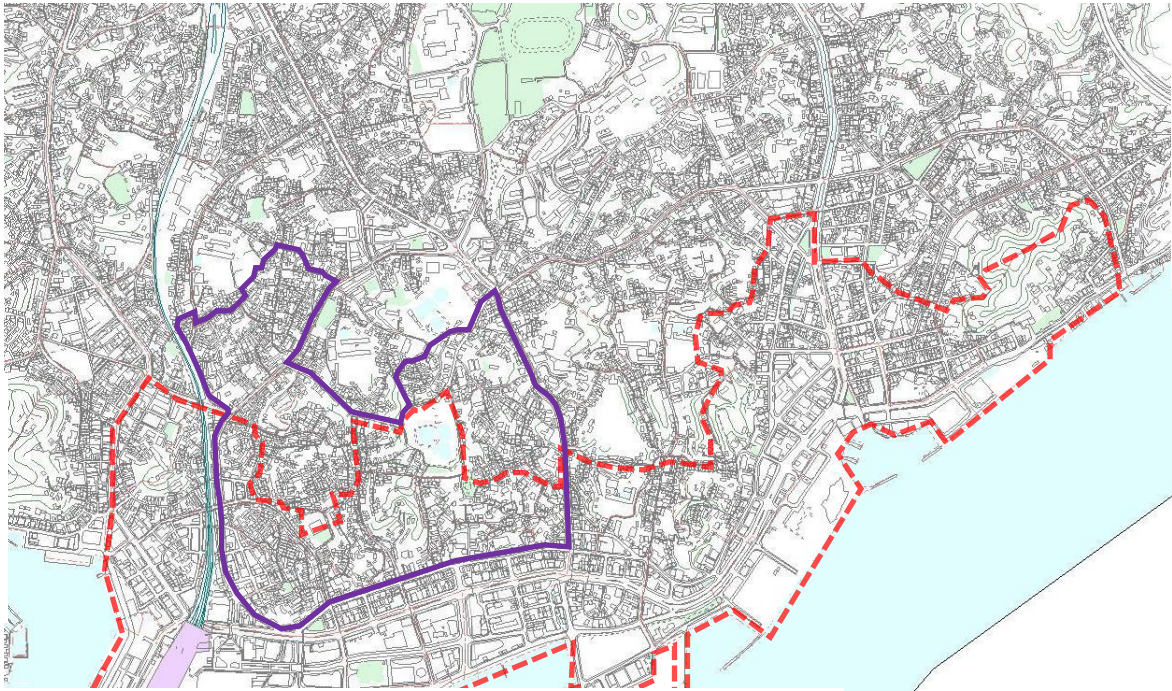


■ 換算老朽住宅戸数割合(※)が、国が定める住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の要件に該当する区域

※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

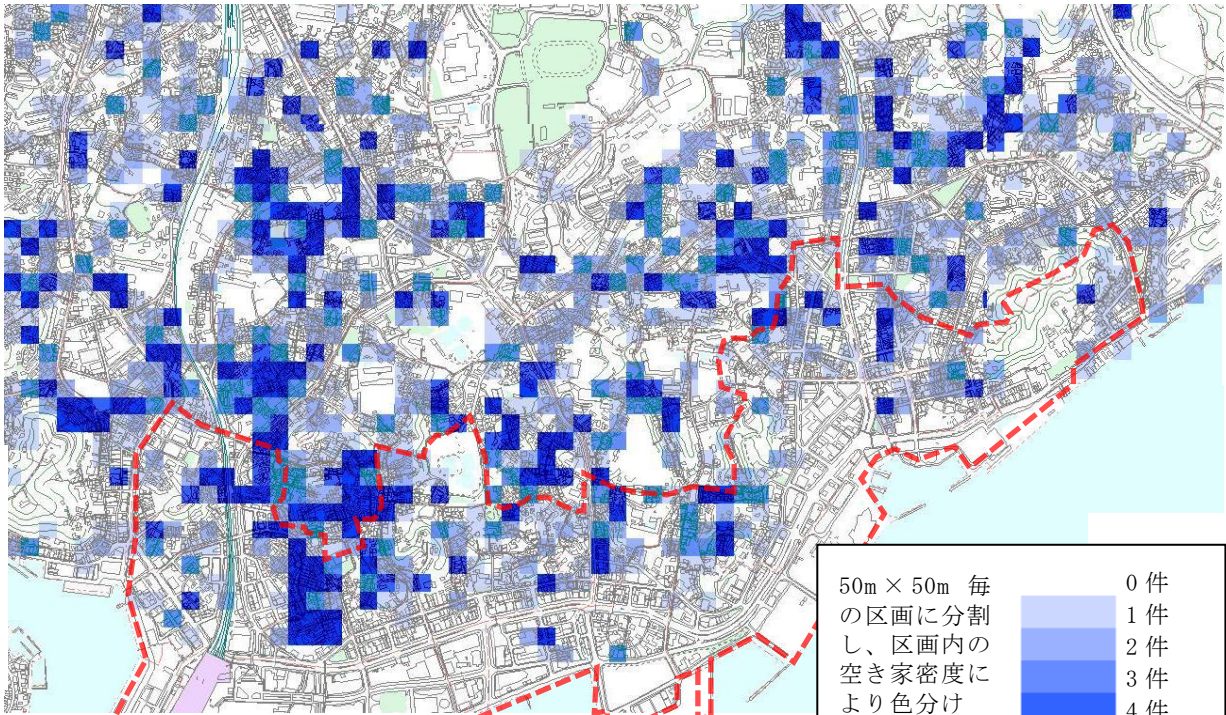
(下関市密集市街地環境整備事業の対象区域)



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

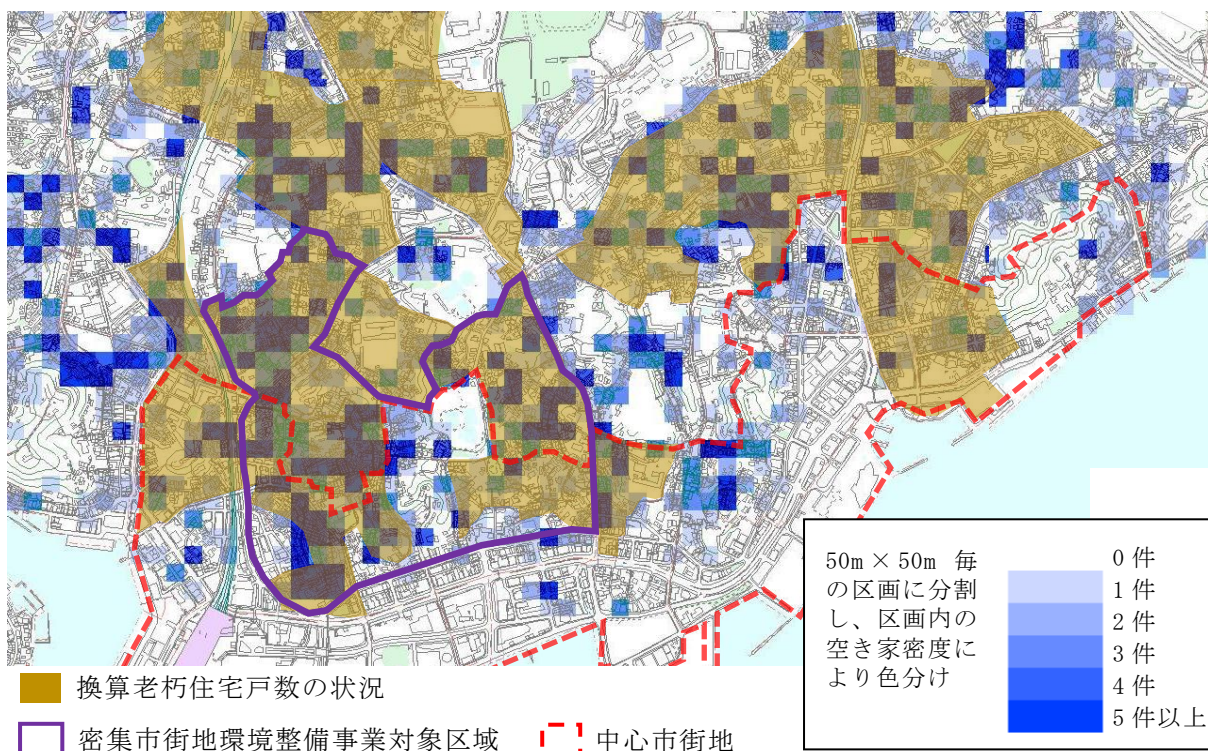
(空き家分布密度図)



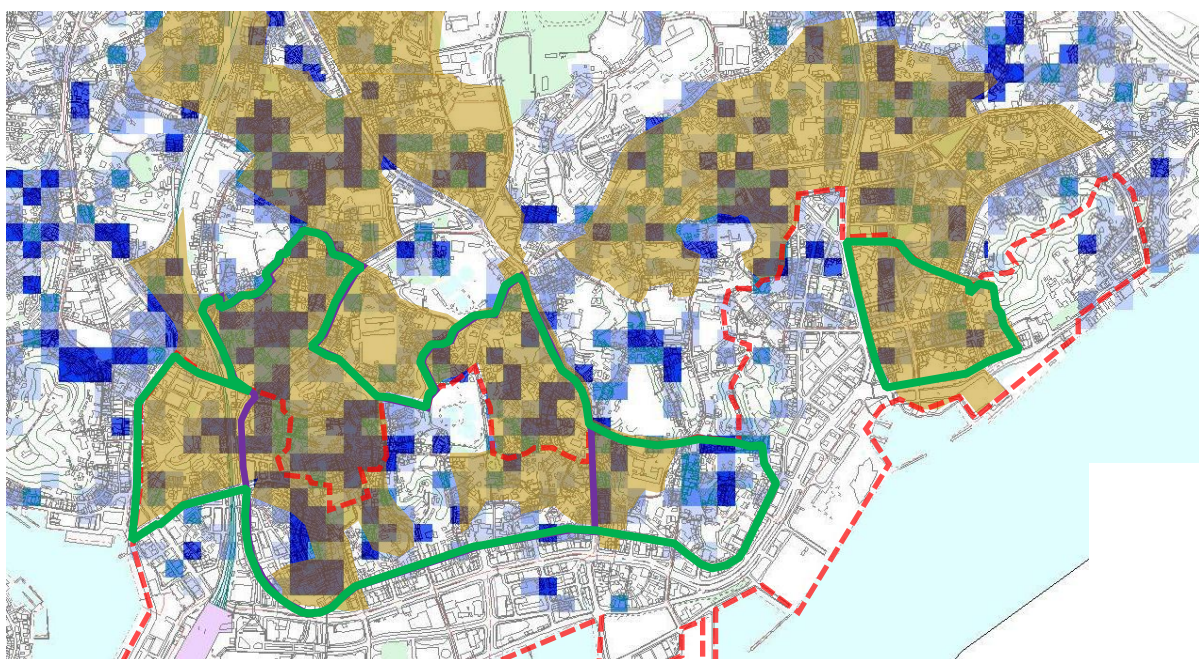
中心市街地

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。

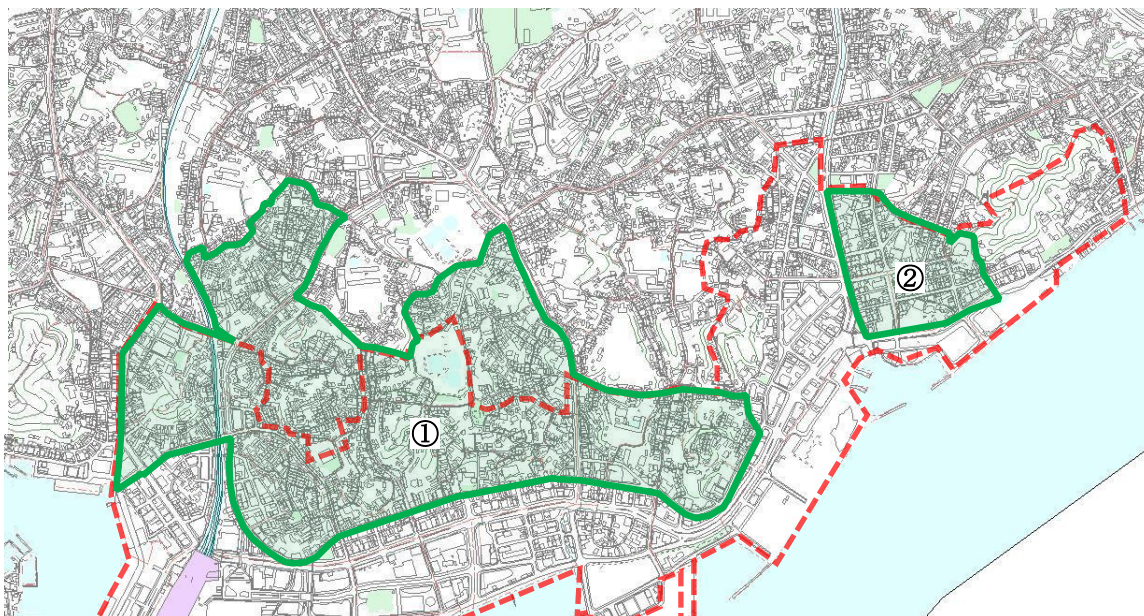


以上の状況に鑑み、重点対象地区（中心市街地斜面地周辺地区）の区域については、換算老朽住宅戸数割合が高い中心市街地内の区域及び下関市密集市街地環境整備事業の対象区域、空き家分布密度が高い中心市街地内の区域を包括する区域とし、西側一帯の区域は都市計画道路竹崎園田線を南限とし、東側一帯の区域は一般国道9号線を南限とします。（下図の緑色の区域）



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)

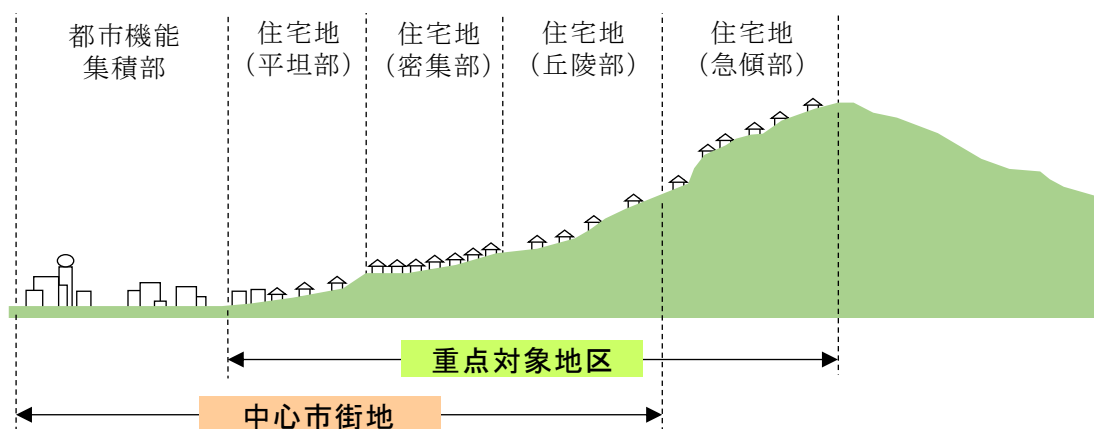


重点対象地区 (中心市街地斜面地周辺地区) 中心市街地

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

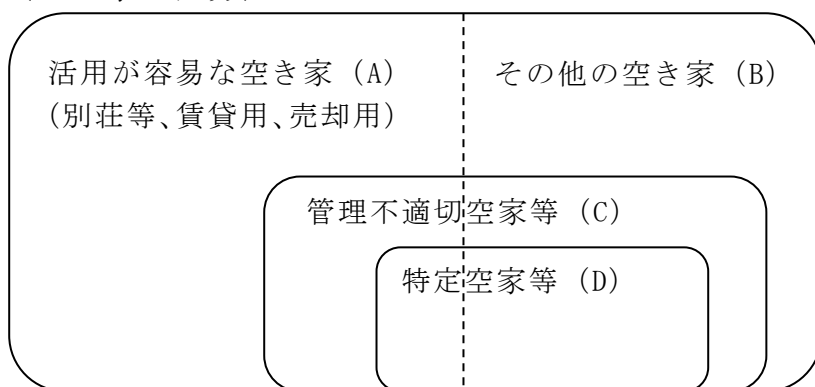
第5節 空家等対策の取組方針

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の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の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。

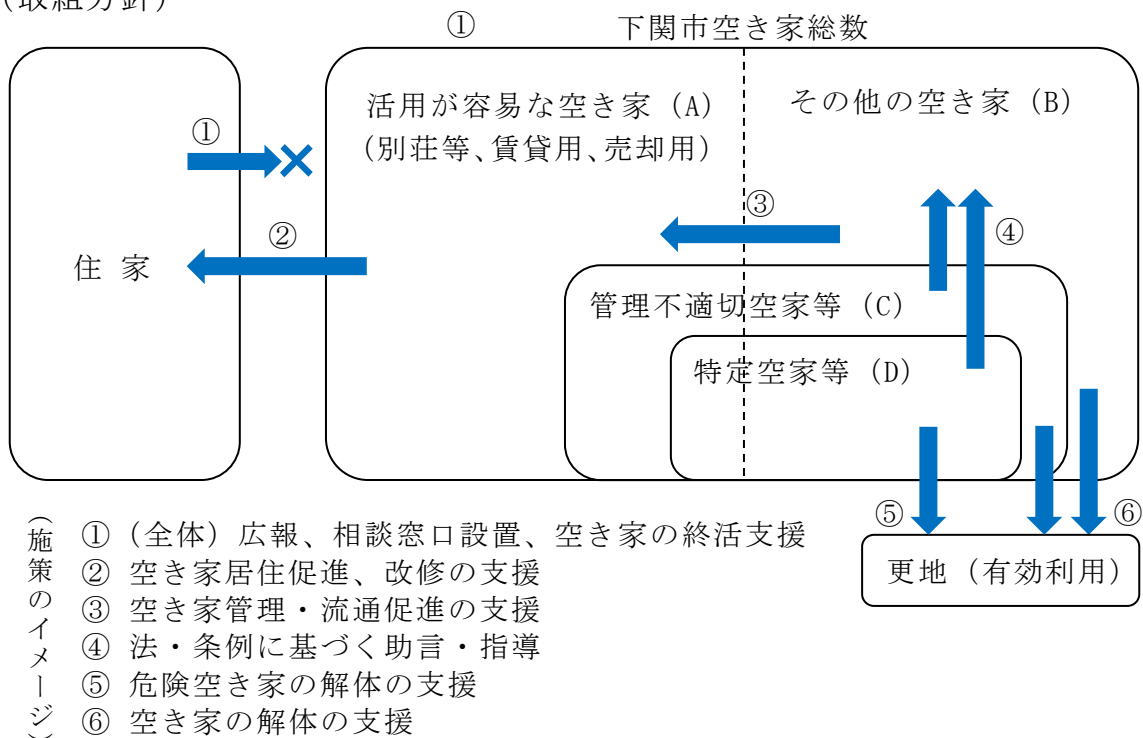
しかしながら、それのみでは加速する空き家の増加に対応することは不十分であるため、状態の悪くない空き家については改修する、使用目的のない空き家については流通を促進する等、空き家の活用促進を併せて行っていく必要があります。

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8年6月30日まで

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	令和 8 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（周辺的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し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
	対応しようとしし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拡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)

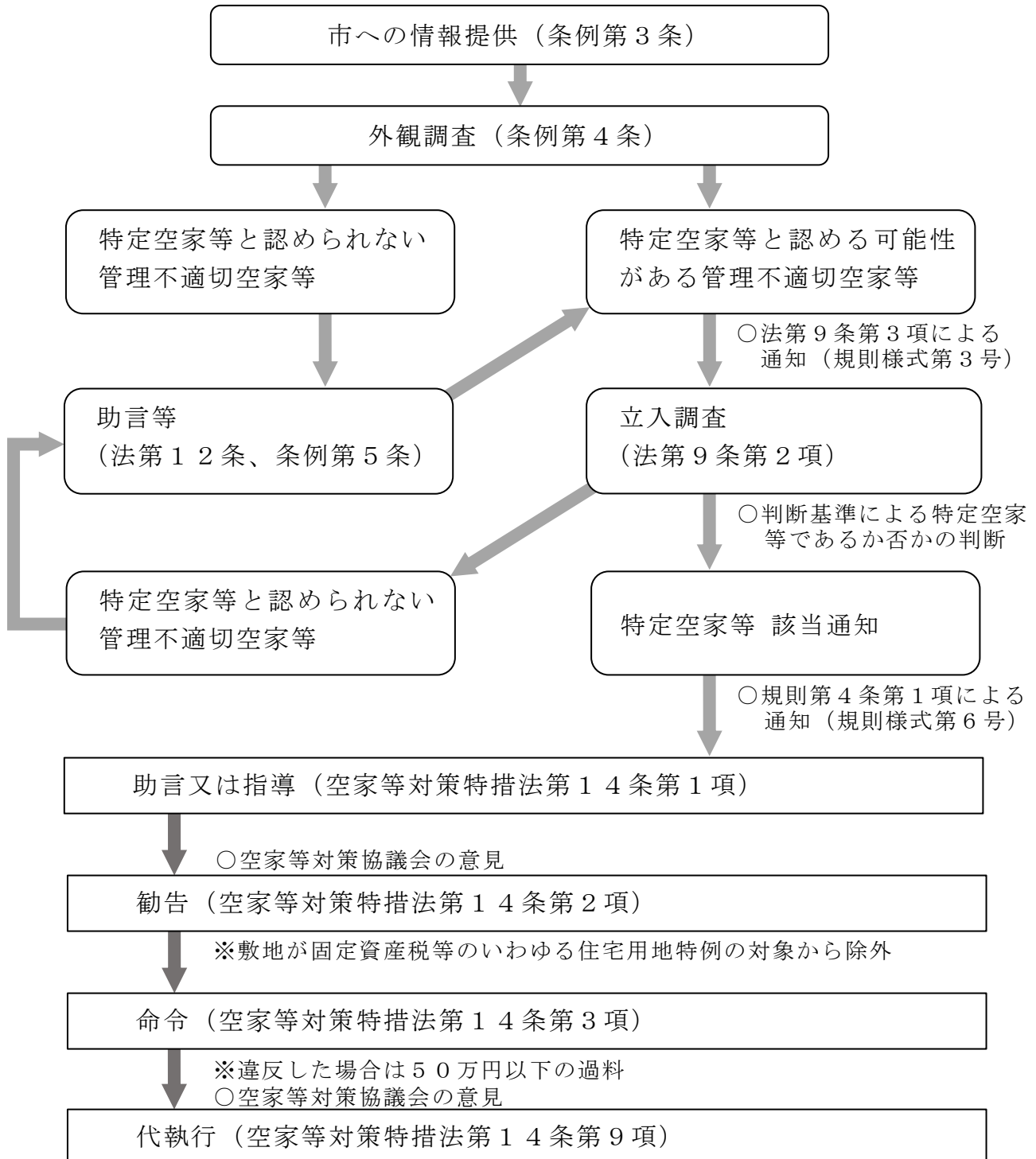
第2節、第3節を表にまとめると次のようになります。

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)	
	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

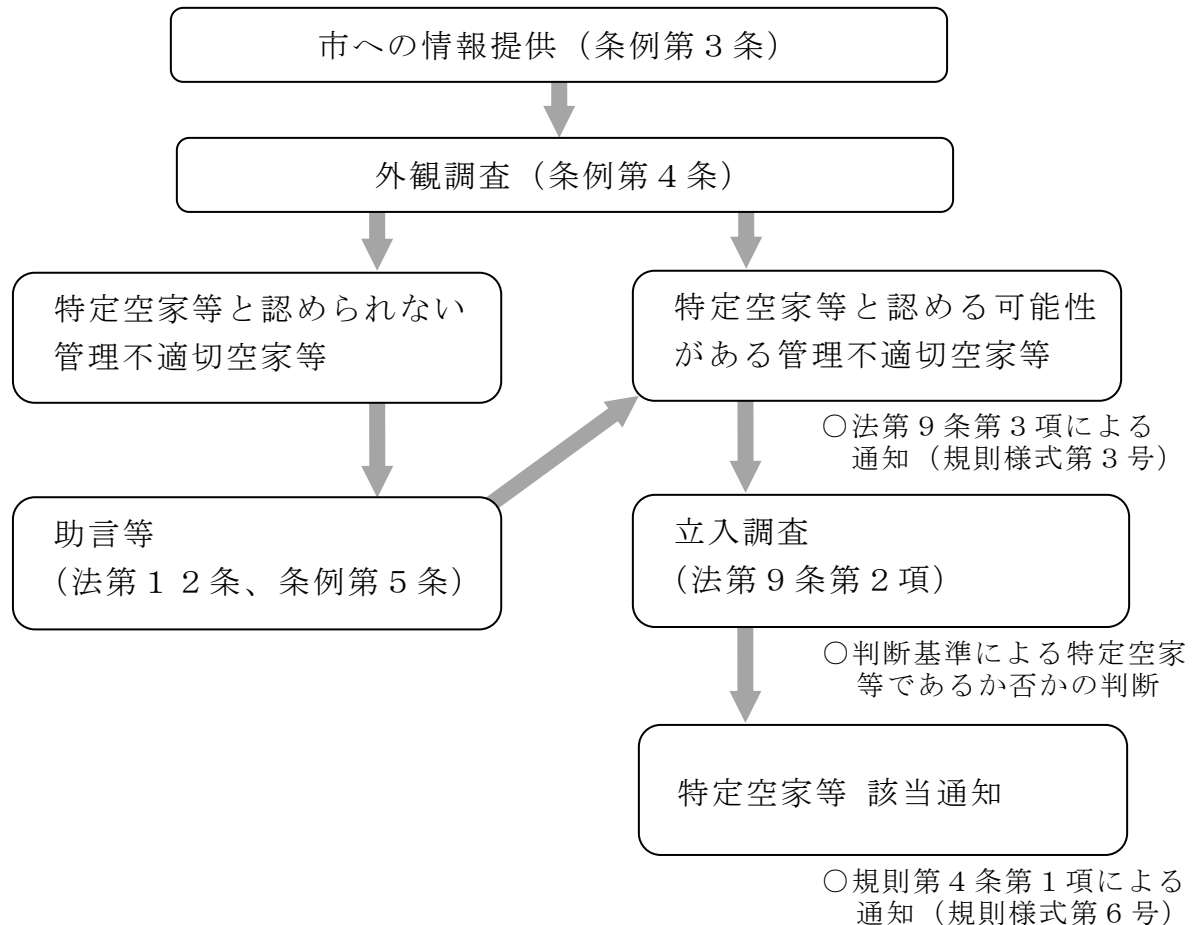
- 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば

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となります。

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の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

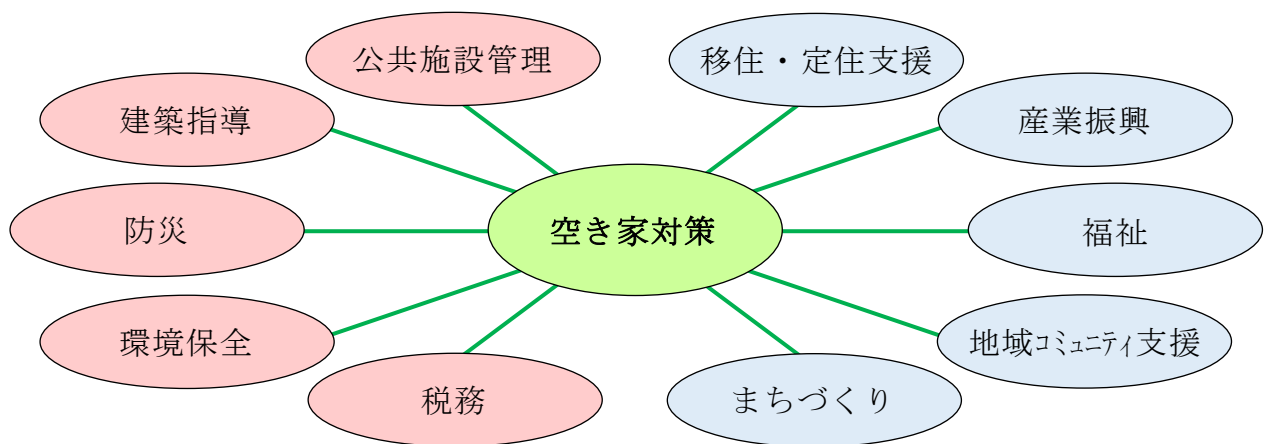
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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。

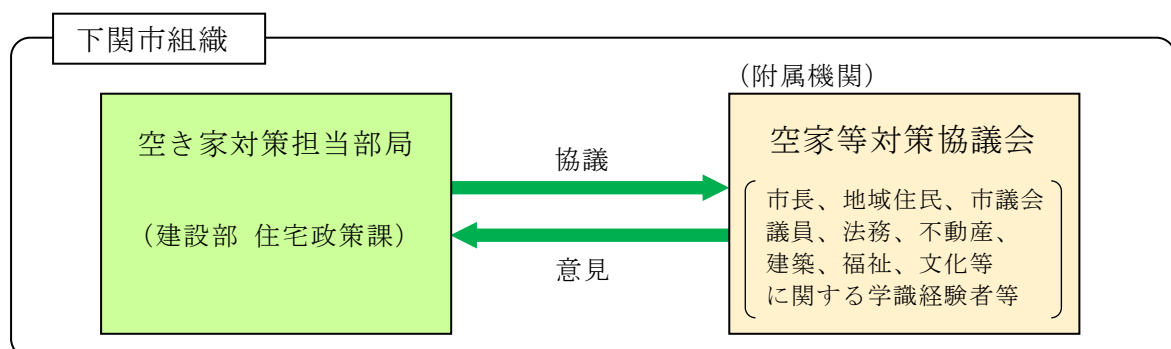
また、空き家等の活用にかかる方法についても、移住者向け住宅としての活用や店舗としての活用、コミュニティスペースとしての活用等、空間資源としてのあらゆる可能性を検討する必要があります。

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、令和8年度に計画の改定を行います。

		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	令和 8 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。