

下関市空家等対策計画

(計画期間：令和8年度～令和17年度)

概要版

令和8年7月

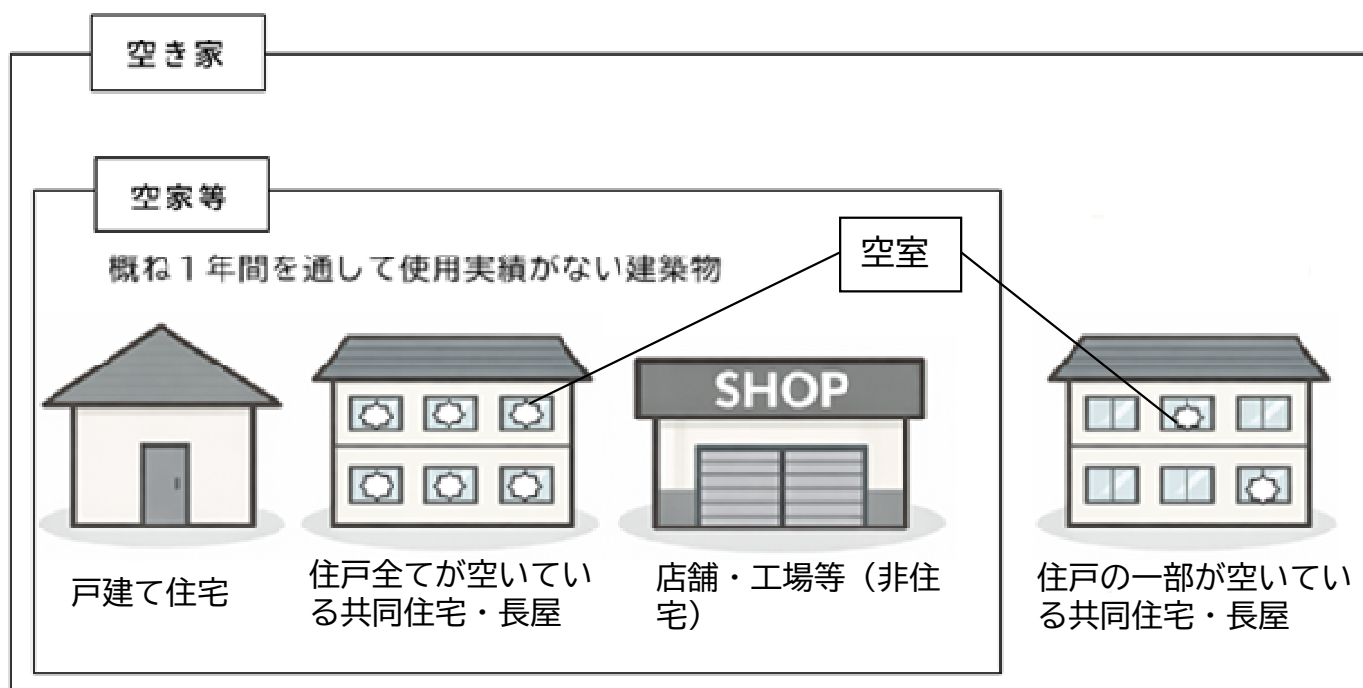
目次

- 第1章 空家等対策計画の趣旨
- 第2章 空き家の現状と課題
- 第3章 空き家対策の基本的事項
- 第4章 空き家の調査及びデータベースの整備
- 第5章 これまでの取組とこれからの取組方針
- 第6章 所有者等による空き家の適切な管理の促進
- 第7章 空き家の活用の促進
- 第8章 管理不適切空家等への措置
- 第9章 相談体制及び地域住民等への支援
- 第10章 空き家に関する対策の実施体制
- 第11章 計画の検証及び見直し

<空家等と空き家の使い分けについて>

本計画においては、「空家等」と「空き家」の使い分けをしています。

空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」といいます。)では、マンションやアパート等の共同住宅及び長屋は、原則1棟全体で1つの「建築物」として取り扱います。よって、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない」状態とは言えないため、法における「空家等」には該当しません。しかし、本計画においては、建築物の空室についても、施策の対象とすることから、法に基づく空家等を示す場合には「空家等」、法における空家等に加え、建築物の空室を含めたものを示す場合には「空き家」としています。



第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 空家等対策計画について

(本計画の背景)

- ・人口減少の進行により、市全体で空き家が発生
- ・適切な管理が行われていない空き家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多様な問題に発展
- ・空き家は本来、個人の財産であり、第一義的には所有者等が自らの責任で適切に対応することが求められるが、放置される事例も多く、地域住民から行政への相談や苦情が増加
- ・国はそういった状況を踏まえ、令和5年12月に、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を柱とする法改正を施行

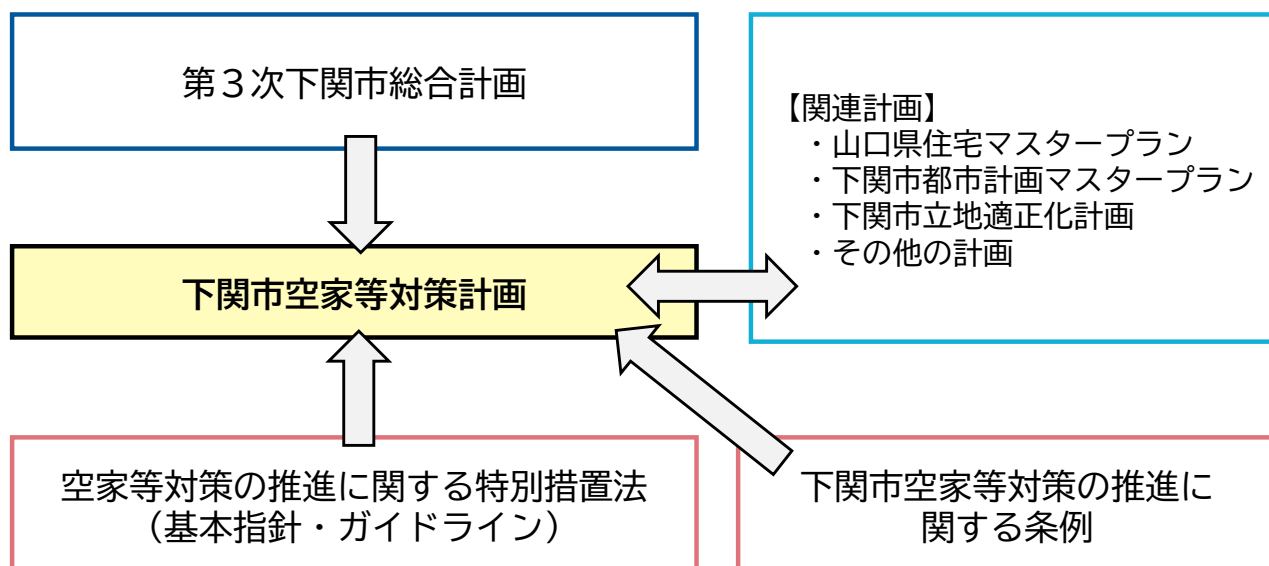
(本計画の目的)

社会情勢の変化や法制度の改正を踏まえ、空き家の現状把握とこれまでの施策の検証を行い、総合的かつ計画的に対策を実施するため、「下関市空家等対策計画」を改定し、所有者等・地域・民間事業者・行政の連携を強化し、適切な管理がなされていない空き家の発生の未然防止、適切な管理・利活用の促進等を通じて、地域の安全・安心と良好な住環境の確保を図ります。

第2節 空家等対策計画の位置付け

空家等対策計画の位置付け

下関市の上位計画である第3次下関市総合計画の下に本計画を位置付け、本計画の推進に当たっては下関市空家等対策の推進に関する条例や山口県住宅マスタープラン、下関市都市計画マスタープラン等の関連計画との整合性・連携を図りながら空き家対策に取り組めます。



第2章 空き家の現状と課題

第1節 下関市の状況

令和7年度に実施した空き家実態調査によると、市内の空き家数は8,804戸、空き家率は8.53%となっており、このうち半数以上が腐朽・破損ありの状況であることが分かります。

また、管理不適切空き家等については、解決数は増加しているものの、長期にわたって解決に至っていない空き家が累積していることから、管理不適切空き家等の解決率は39.3%と低下傾向にあります。

特に、中心市街地斜面地周辺地区では、腐朽・破損した空き家が密集していることに加え、地区内の道路の多くが狭あい道路で占められており、火災時の延焼や地震時の倒壊、避難路の遮断といった防災面でのリスクが高い状況にあります。

また、これらの地区は都市機能が発達し優れているという地理的優位性を十分に活かしていないため、地区全体の不動産価値が低迷している状況です。

第2節 下関市の空き家対策における課題

- ・住宅ストックの余剰による空き家の増加
- ・解決の困難な長期未解決空き家の累積による管理不適切空き家等の増加
- ・管理不適切空き家等の放置による悪影響の発生
- ・中心市街地斜面地周辺地区における腐朽・破損有の空き家の密集

第3章 空き家対策の基本的事項

第1節 空き家対策の基本的な考え方

「空き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、空き家対策の基本的な考え方を次のとおりとします。

	空き家の所有者等の管理の原則
1	空き家は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に管理、対応することを前提とします。
	地域住民等との連携
2	市は、地域住民等と連携しながら、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空き家の有効活用の促進を図ります。
	管理不適切空き家等への対応
3	市は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については所要の措置を講ずる等、対策を実施します。

第2節 計画期間

令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）まで（10年間）

第3節 空き家に関する対策の対象とする地区

空き家対策対象地区

下関市全域

重点対象地区

中心市街地斜面地周辺地区



第4章 空き家の調査及びデータベースの整備

第1節 調査の種類及び概要

	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、空き家対策の基礎資料とするもの
2	個別調査	条例第3条に基づく情報提供のあった空き家等を対象とし、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	管理不全空き家等調査	管理不全空き家等と認められる可能性のある空き家を対象とし、管理不全空き家等であるか否かの判断をするため及び管理不全空き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	特定空き家等調査	特定空き家等と認められる可能性のある空き家を対象とし、特定空き家等であるか否かの判断をするため及び特定空き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

第2節 空き家に関するデータベースの整備等

本市では、前節の各調査の結果のほか、法に基づく助言又は特定空き家等に対する措置の実施状況をデータベース化しています。

第5章 これまでの取組とこれからの取組方針

第1節 これまでの施策と主な取組及び主な実績

本市では、空き家の状態や状況を段階的に整理し、それぞれの段階に応じた対策に継続して取り組んできました。平成30年以降に実施してきた空き家対策については、一定の成果を挙げていると評価することができます。

第2節 これからの空き家対策の取組方針

本市の人口は今後も減少することが推計されており、空き家の増加及びそれに伴う生活環境への悪影響が懸念されます。このため、住環境悪化の防止及び住宅ストック数の適切な調整の観点から、空き家の解体を基本とした対策を推進します。

また、市場性が高く利活用が見込める物件については、空き家の状態が悪化する前段階での対応を強化し、相続の複雑化や所有者の高齢化、経済的理由による管理不全を予防するため、早期に相談や介入を行う取組を進めます。

特に利活用においては、不動産業者をはじめとした民間事業者との連携をより一層強化するとともに、地域住民等による解決に向けた取組を支援し、行政・民間事業者・地域住民が一体となった早期対応により、長期未解決空き家の増加抑制を図ります。

取組方針		施策の展開方向
1	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	・各種補助事業等の実施 ・財産管理人制度の活用
2	行政・民間事業者・地域住民等の連携による一体的かつ早期の対応を推進	・相談体制の整備 ・地域住民等による課題解決の取組を支援 ・空家等管理活用支援法人の活用

第6章 所有者等による空き家の適切な管理の促進

第1節 適切な管理を促進する施策

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、空家等管理活用支援法人や民間事業者を含めた関係団体等と協力して、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。

また、空き家の所有者等に対して、市で実施している補助制度や相談窓口の情報提供を行い、管理不適切空家等については、法及び条例に基づく、情報の提供や助言を行います。

なお、管理費用が高額な場合や経済的に対応が困難な場合があることから、補助制度等を活用し、所有者等における適切な管理を援助します。

第2節 普及啓発

現在の空き家の所有者等には、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所有者等に理解してもらうことが重要であるため、法、条例及び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、広報や説明会、相談会の開催、固定資産税の納税通知書に周知文書を同封する等を通じて周知を図ります。

また、将来的な空き家の所有者等には、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(住まいの終活)の重要性について普及啓発を図ります。

第7章 空き家の活用の促進

第1節 空き家の活用を促進する施策

活用を促進するためには、空き家の活用に関する意識啓発を行い、中古住宅市場での流通を促進することや、相談から活用に至るまでを一体的に支援する体制を構築すること、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強化するなど、空き家の活用に向けた支援体制の充実を図ることが必要となります。

第2節 空き家の跡地の活用を促進する施策

活用が困難な空き家の跡地については、周辺土地と併せた一体的な活用方法を検討する必要があるため、空家等管理活用支援法人の活用や跡地活用の可能性を広げる取組を進めます。

第8章 管理不適切空家等への措置

第1節 管理不適切空家等への対応

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす管理不適切空家等については、法及び条例に基づき、適切な措置を実施します。

第2節 管理不全空家等及び特定空家等への措置の内容

管理不全空家等及び特定空家等に対しては、法及び条例に基づき、国が示した管理不全空家等及び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)を参考としながら適切な措置を実施します。

第3節 財産管理人制度の活用

所有者不明や所有者による管理が困難な不相当と判断された空家等に対しては、財産管理制度の活用を検討し、空き家の適切な管理及び処分につなげます。

第4節 緊急安全措置の実施

市民等の生命、身体若しくは財産に危害若しくは悪影響を及ぼし、又はそのおそれがある状態の空き家について、緊急の必要があると認めるときは、それを回避するために必要な最低限度の措置を講じます。

第9章 相談体制及び地域住民等への支援

第1節 相談の内容及び体制

空き家に関する相談は、所有者等からの相談に加え、空き家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の相談などがあります。

多種多様な相談に対して、住宅政策課を空き家対策全般の総合相談窓口とし、相談内容に応じて、関係部署、民間事業者、空家等管理活用支援法人等と連携して対応します。

第2節 多様な相談に対する支援

空き家問題は地域の問題へと発展しているため、自治会やまちづくり協議会等といった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。地域住民に対する広報や講座の開催、自治会等の空き家対策に係る費用の一部援助等を通じて、間接的に空き家の適切な管理を促進します。

また、空家等管理活用支援法人は、不動産流通、空き家の活用及び跡地利用に関する民間事業者のノウハウ並びに専門性を活用した支援体制の構築に非常に有効であると考えられるため、積極的な活用を検討します。

その他、相続の未了や権利関係の複雑化、所有者不明等により、所有者等による対応がなされず、長期未解決空き家となるケースの対応においては、利害関係人が申し立てを行う、財産管理制度の利用が有効と考えられるため、これらの制度が円滑に活用できるよう、相談対応や情報提供等の支援を積極的に行います。

第10章 空き家に関する対策の実施体制

第1節 関係部署及び附属機関

空き家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、他の関係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。

空き家対策は、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。

また、法に基づき設置している下関市空家等対策協議会において、本計画の作成・変更や、特定空家等への措置については、協議を行います。

第11章 計画の検証及び見直し

第1節 空き家対策の効果の検証

本計画では、施策の効果を客観的に把握するため、次の2つを指標とし、目標を設定します。

指標1 管理不適切空家等解決率（令和12年度） **目標値** 50.0%以上

指標2 空き家バンク累計成約件数（令和12年度） **目標値** 261件以上

指標1により、所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する施策及び管理不適切空家等に対する措置の効果を、指標2により、空き家の活用の促進（中古住宅市場の活性化）に関する施策の効果を検証しようとするものです。

第2節 計画の見直し

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間としています。このうち、中間年にあたる令和13年度に本計画の見直しを実施します。

第3節 公表

本計画を作成又は変更した場合には、市ホームページへの掲載等により公表します。