

(案)

下関市空家等対策計画

(計画期間：令和8年度～令和17年度)

令和8年7月

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	1
第2節	空家等対策計画の位置付け	5
第2章 空き家の現状と課題		
第1節	下関市の状況	7
第2節	下関市の空き家対策における課題	15
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	16
第2節	計画期間	17
第3節	空き家に関する対策の対象とする地区	18
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	22
第2節	空き家に関するデータベースの整備等	24
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	25
第2節	これからの空き家対策の取組方針	27
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	29
第2節	普及啓発	31
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	32
第2節	空き家の跡地の活用を促進する施策	33
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	34
第2節	管理不全空家等及び特定空家等への措置の内容	35
第3節	財産管理人制度の活用	36
第4節	緊急安全措置の実施	37

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	38
第2節	多様な相談に対する支援	39

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	41
-----	------------	----

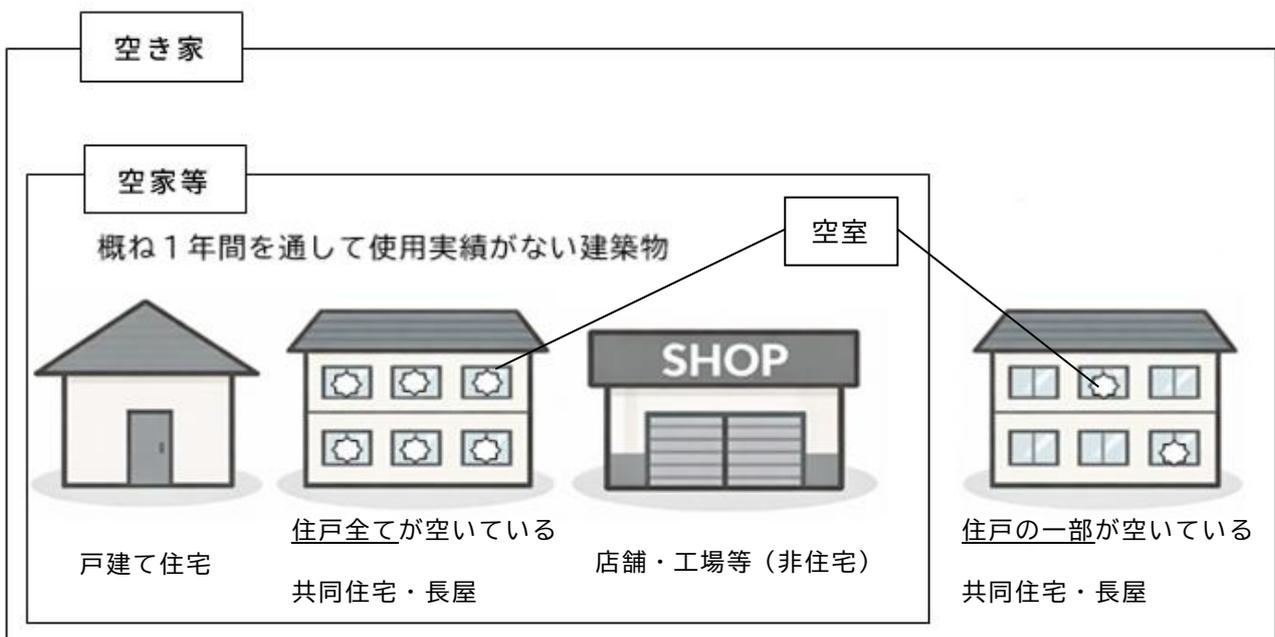
第11章 計画の検証及び見直し

第1節	空き家対策の効果の検証	43
第2節	計画の見直し	45
第3節	公表	45

<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

1. 計画の背景と目的

近年、全国的な人口減少や都市部への人口流出など、社会的ニーズや産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態化した建築物等、いわゆる空き家が年々増加しています。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を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な影響を与える例も見られ、今後、空き家の増加により、こうした問題の一層の深刻化が懸念されます。

下関市においても、全国同様に人口減少の進行等により、市全体で空き家が発生しています。空き家は本来、個人の財産であり、第一義的には所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）が自らの責任で適切に対応することが求められますが、実際には適切な管理がなされないまま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しています。

このため本市では、法制度や市の実情を踏まえ、空き家の適切な管理の促進や利活用、除却等に向けた取組を進めてきました。平成27年5月に法が施行されて以降は、法に沿って総合的・計画的な対策を講じるとともに、所有者や地域等が自発的に取り組める枠組みを整備し、対策の推進を図ってきました。

その後、国は地方公共団体からの要望等や取組状況を踏まえ、令和3年6月に国の「基本指針」を改正し、さらに令和5年12月には、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を柱とする法改正が行われました。加えて、所有者不明土地・家屋の問題を契機に、民法及び不動産登記法の大幅な改正が行われています。本市は、こうした法制度の改正や社会情勢の変化を踏まえ、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」を改定します。これにより、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。

2. 基本事項

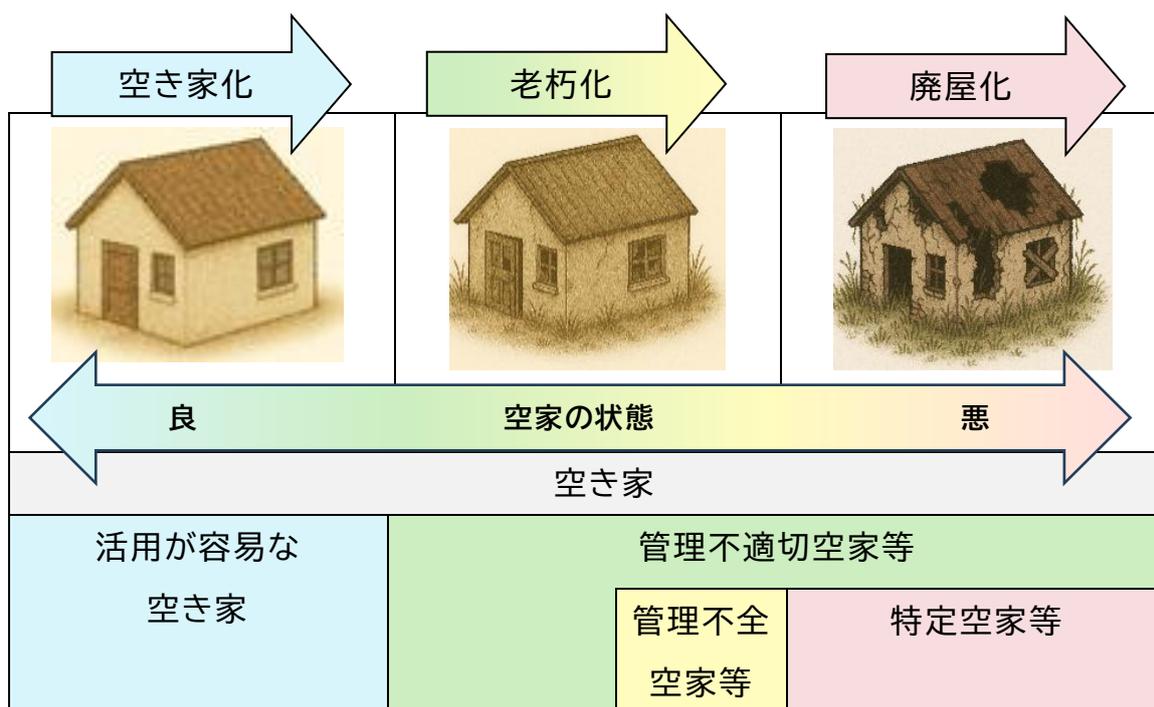
(1) 本計画における用語

本計画において使用する用語は、法、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。

(2) 法・条例における用語の定義

用語	根拠	定義
空家等	法第2条 第1項	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、又は管理する物を除く。
特定空家等	法第2条 第2項	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的生活環境の保全を図るために放置することが不適当である状態をいう。
管理不全 空家等	法第13条 第1項	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家をいう。
管理不適切 空家等	条例第2条 第2項 第1号	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（管理不全空家等又は特定空家等に該当するものを含む。）をいう。

(3) 空き家の定義とイメージ



(4) 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家は以下のとおりとします。

- ・法に規定する空家等
- ・マンション・アパート・長屋等の空室(以下「建築物の空室」といいます。)

法における空家等には、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(管理不全空家等又は特定空家等を含む)に移行した場合には、いずれの用途であって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、法に規定する空家等は全て本計画の対象とします。

次に、建築物の空室については、マンションにあつては管理組合が、アパートにあつ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。本来、建築物の空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、法の対象となる空家等(全戸空室)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、本計画の対象とします。

(空家等と空き家のイメージ図)

3軒長屋(中央は居住、左右は管理不適切な空室)

- ・法に基づく「空家等」で判断すると対象外
- ・本計画上の「空き家」で判断すると空き家2件(左右の空室)



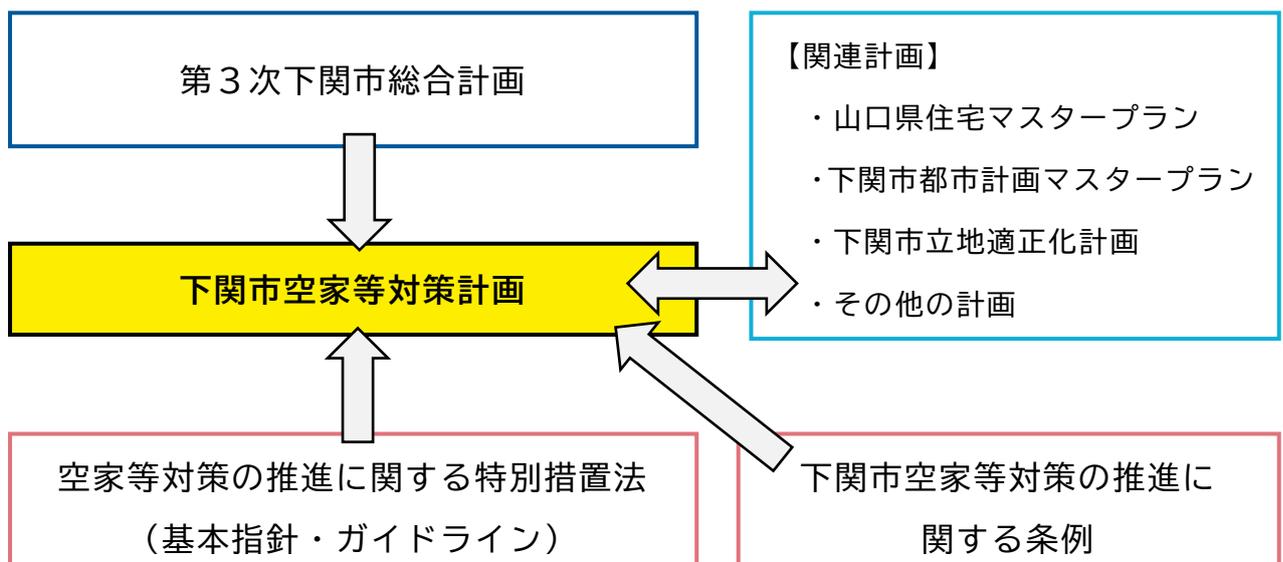
第2節 空家等対策計画の位置付け

1. 空家等対策計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、本市が取り組むべき対策の方向性について、基本的な考え方を示したものです。

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、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。

(計画の位置付けイメージ図)



2. 第3次下関市総合計画の計画期間

基本構想・基本計画：10年 令和7(2025)年度～令和16(2034)年度

3. 第3次下関市総合計画基本計画における事業の方向

(総合計画より抜粋)

第5章 都市基盤・生活基盤

第3節 住環境の整備

(2)安全・安心な住環境の整備

① 空き家の活用、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、中古住宅市場へ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は、周辺地域に悪影響を与えることから、空家等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。

また、こうした取組においては、空き家情報のデータベース化など、デジタル技術を活用した業務改革も取り入れながら業務を推進します。

4. 第3次下関市総合計画基本計画における「空き家の活用、適切な管理の推進」の主な取組

(総合計画より抜粋)

- ・空き家の適切な管理・活用の推進
- ・危険空き家除去の推進

第2章 空き家の現状と課題

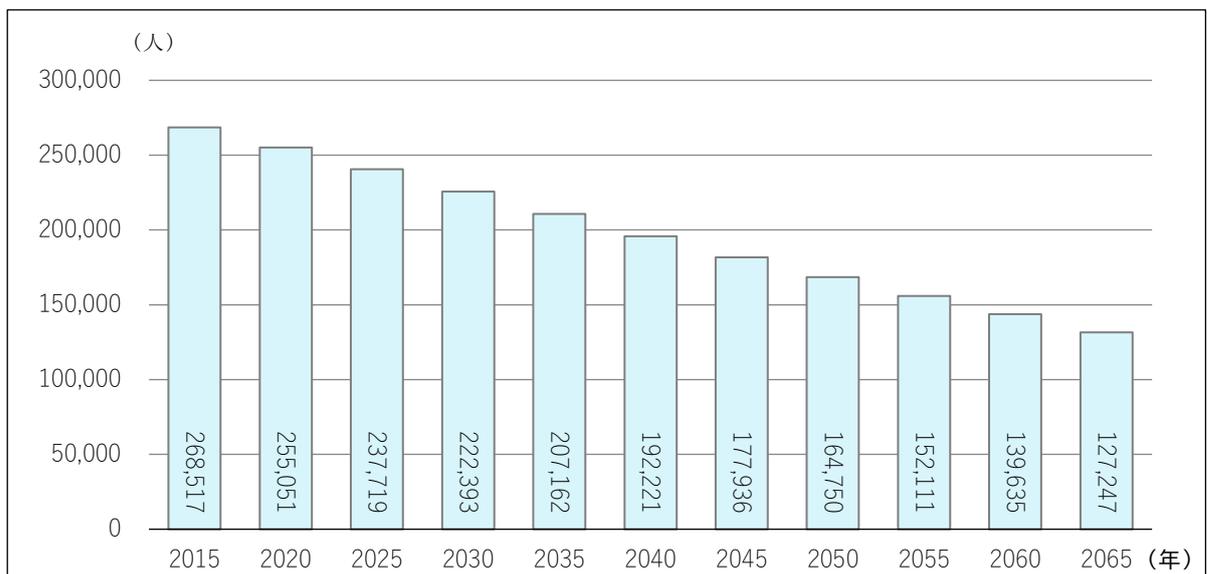
第1節 下関市の状況

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。

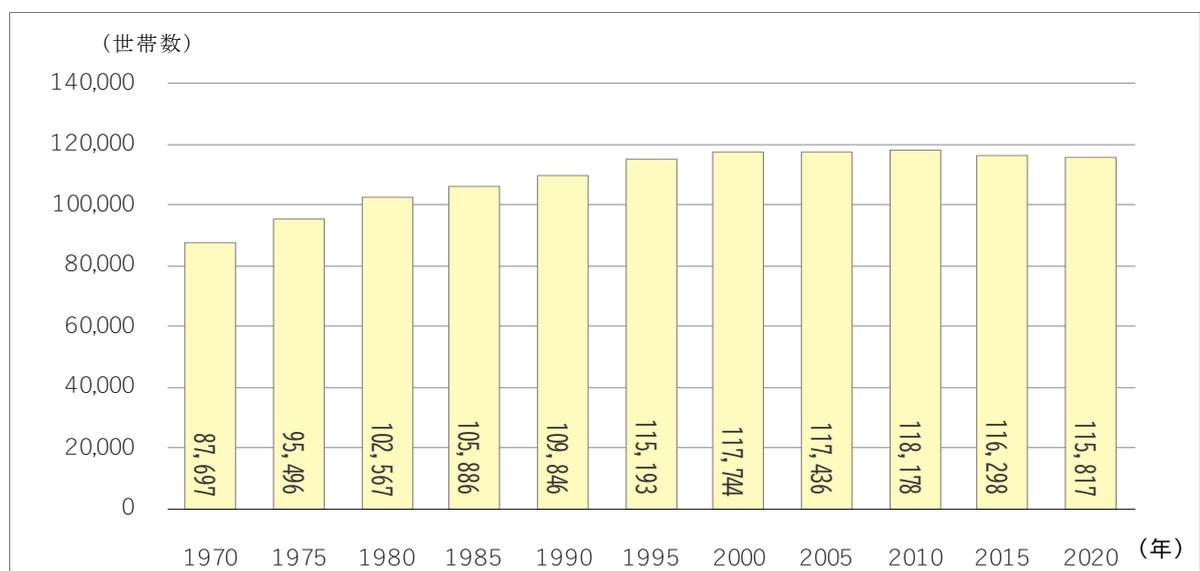
また、世帯数については近年概ね横ばい傾向にあり、今後、人口の減少に伴い、世帯数も減少していくことが考えられます。

(下関市の将来人口推計)



(出典) 下関市人口ビジョン【令和6年度改訂版】

(下関市の世帯数の推移)



(出典) 国勢調査

2. 管理不適切空家等台帳

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、(全体) 管理不適切空家等解決率(管理不適切空家等数の累計に対する解決数の累計の割合)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空き家(以下「長期未解決空き家」といいます。)が累積し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6年3月末時点))

年度	元	2	3	4	5	6
新規 管理不適切空家等数 (A)	91	195	106	173	120	205
管理不適切空家等数 累計 (B)	1,192	1,388	1,494	1,667	1,787	1,992
各年度 管理不適切空家等数 (C)※	741	876	904	1,032	1,111	1,270
解決数 (D)	60	78	45	41	46	61
解決数 累計 (E)	511	589	634	675	721	782
未解決数 累計 (F)=(C-D)	681	798	859	991	1,065	1,209
各年度 管理不適切空家等解決率 (D/C)	8.1%	8.9%	5.0%	4.0%	4.1%	4.8%
(全体) 管理不適切空家等解決率 (E/B)	42.9%	42.4%	42.4%	40.5%	40.3%	39.3%

(※各年度 管理不適切空家等数 (C) = 前年度(F) + (A))

3. 空き家実態調査

令和7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。調査の結果は、以下のとおりです。

(実態調査による空き家の数)

	空き家 数	総建物 数	空き家 率	空き家の腐朽・破損の有無		
				無	有	
					うち草木 繁茂のみ	
中心地区（本庁地区）	3,832	28,011	13.68%	1,416	2,416	258
彦島地区	1,052	10,835	9.71%	355	697	55
山陰地区（※1）	930	25,429	3.66%	419	511	51
山陽地区（※2）	1,192	20,392	5.85%	530	662	61
菊川・豊田地区	588	5,665	10.38%	267	321	53
豊浦・豊北地区	1,210	12,837	9.43%	522	688	62
計	8,804	103,169	8.53%	3,509	5,295	540

※1 勝山、内日、川中、安岡、吉見

※2 長府、王司、清末、小月、王喜、吉田

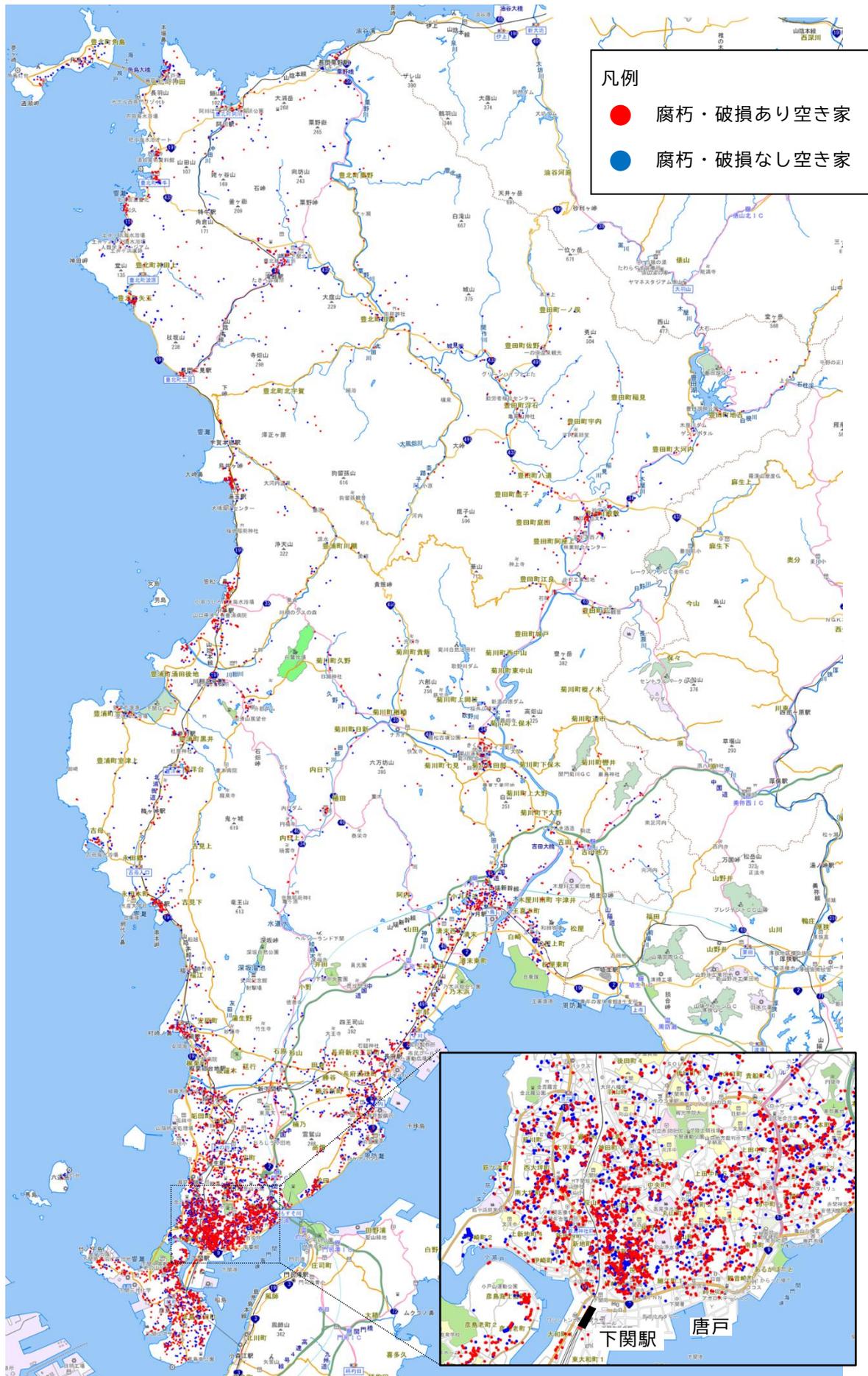
(参考)

・空き家の判定基準は、国土交通省住宅局「地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1(平成 24 年 6 月)」に準じた基準に合致したもの。なお、マンション等の共用部分がある共同住宅にあっては、全室空き家である共同住宅を空き家とし、出入口が各戸にある長屋にあっては各戸ごとに空き家かどうかを判定する。

・「腐朽・破損あり」は建物の主要部分やその他の部分に不具合がある(外壁落下、壁や基礎の一部にひび、瓦が一部外れている、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合等) 又は敷地内の草木が繁茂している場合をいう。

※草木繁茂は令和7年度調査から追加。

(実態調査による空き家分布状況)

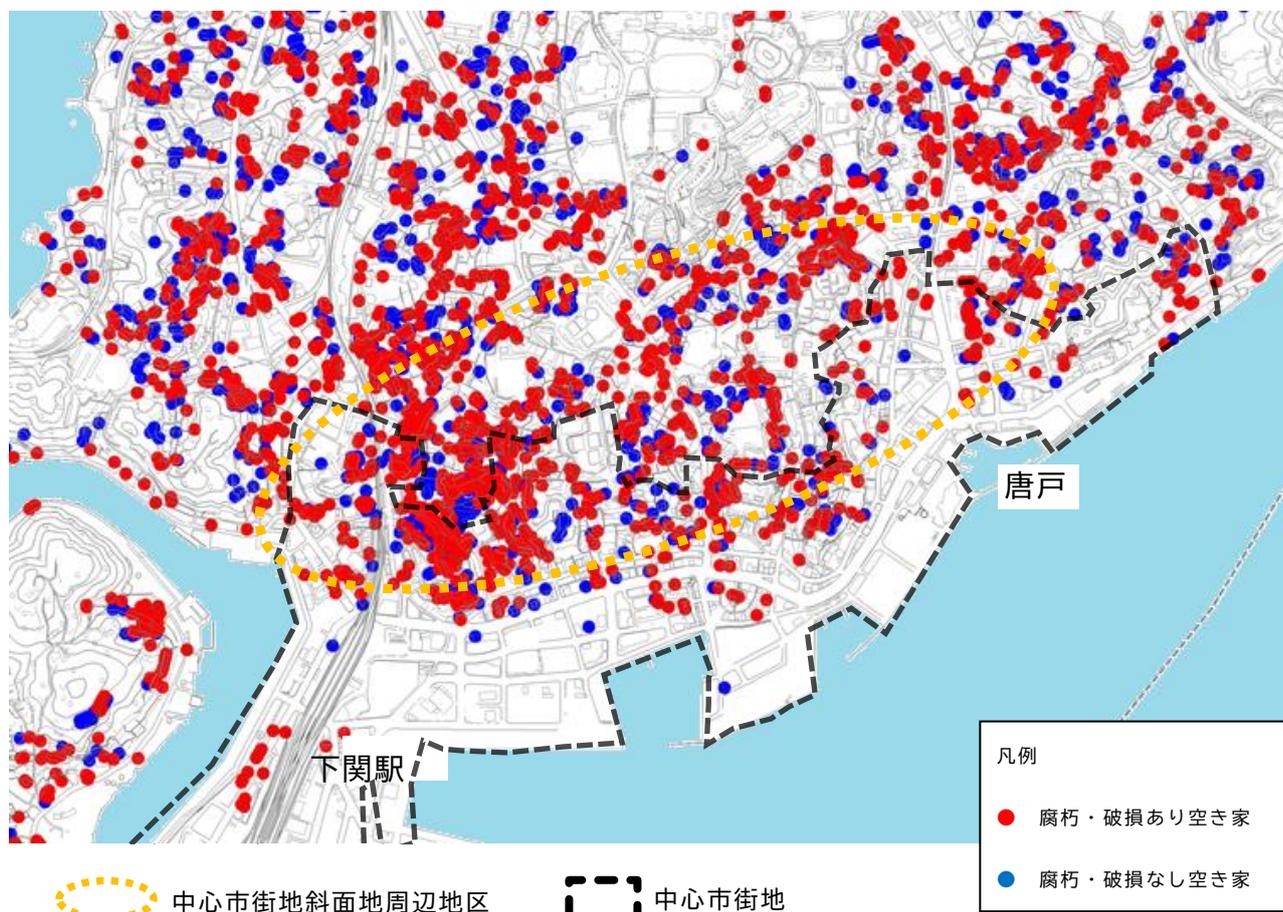


調査の結果によると、市内全体の空き家のうち、半数以上が腐朽・破損ありの状況であることが分かります。

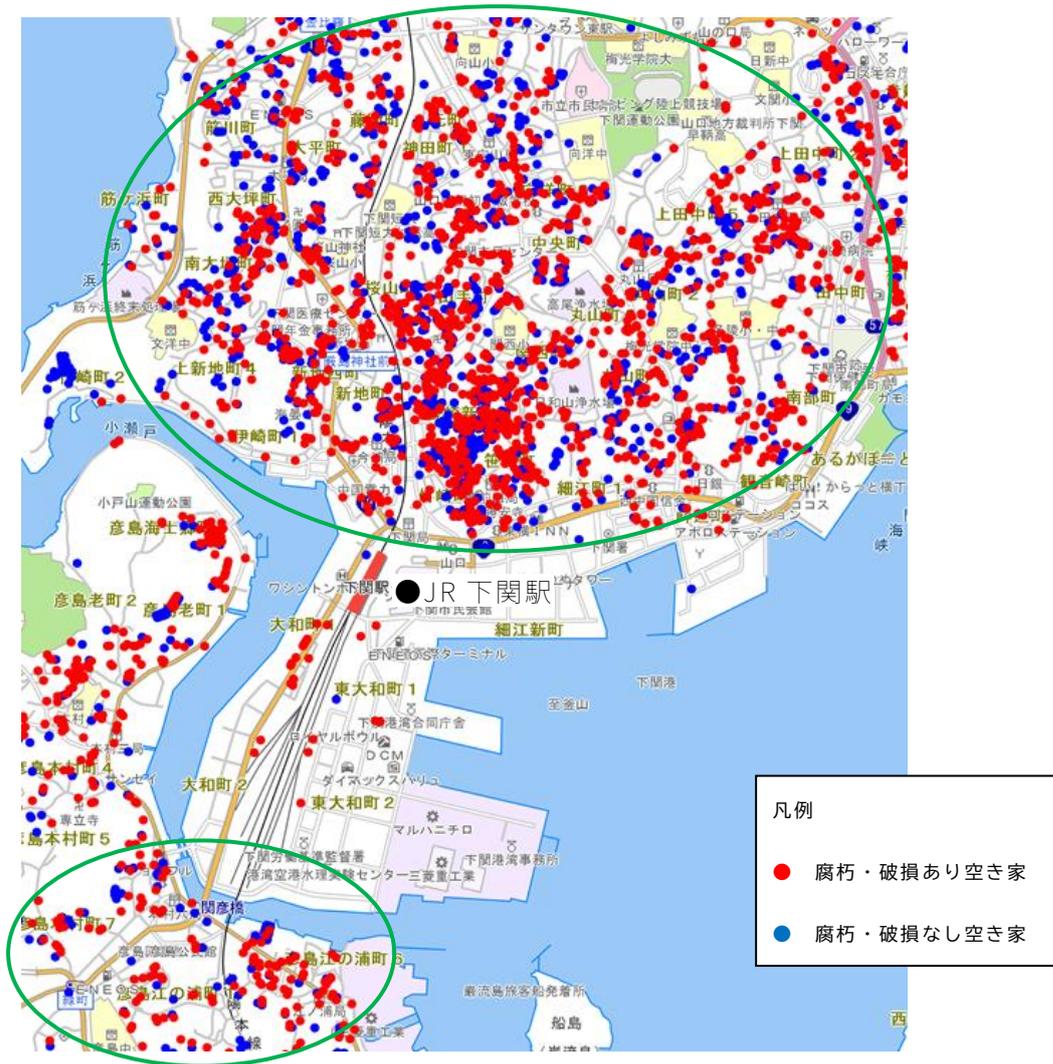
分布傾向については、山間部を除き市内全域に空き家が存在していることが分かります。その中でも、中心市街地北側の斜面地周辺(以下「中心市街地斜面地周辺地区」といいます。)は、JR 下関駅と唐戸を結ぶ国道 9 号の北側一帯に広がる丘陵住宅地で、腐朽・破損した空き家が密集しています。

この地域では家屋が密集して立ち並び、地区内の道路の多くが狭い道路で占められています。これらの地区においては、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遮断が懸念されています。

(中心市街地斜面地周辺地区の空き家分布)



(「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)

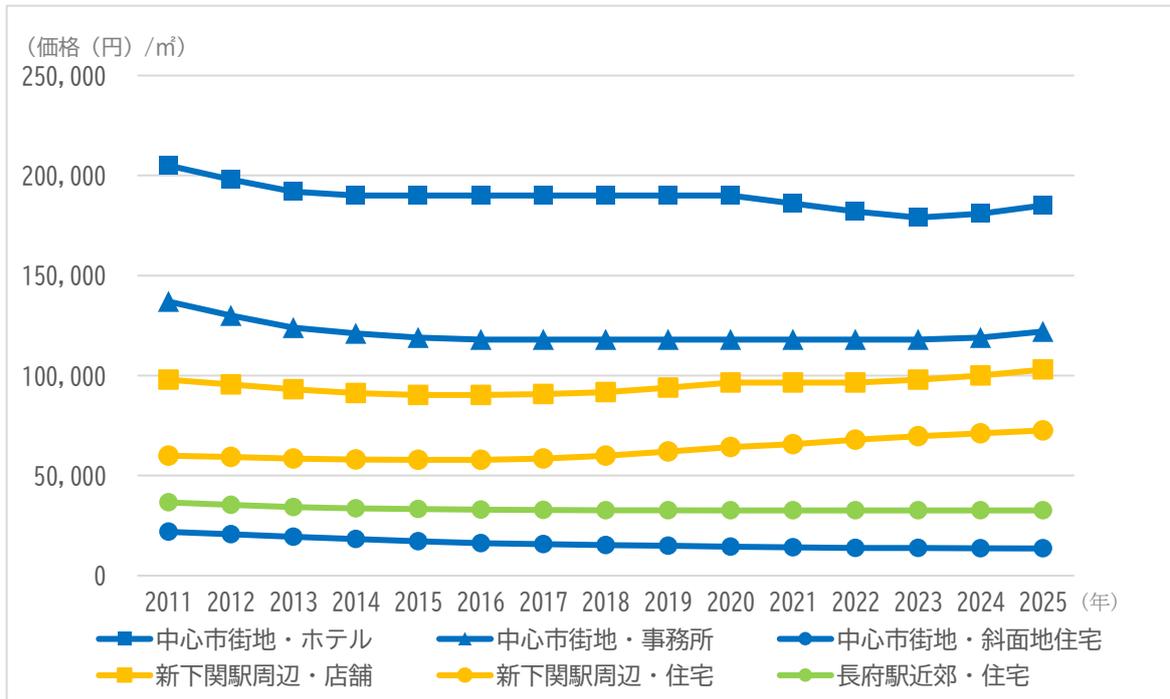


(古くからの市街地)



4. 地価公示・地価調査価格

(地価公示・地価調査価格の推移)



上のグラフは、中心市街地周辺で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新下関駅周辺で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。

まとめると、中心市街地斜面地周辺地区は中心市街地に近接しているにもかかわらず、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。

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、2010年代前期と比べて下落しています。

5. 前計画の目標指標による効果の検証

前計画において、空き家対策の効果の検証のための指標及び目標値は、以下の2項目としています。

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:%)

目標値 管理不適切空家等解決率(令和6年度) 50.0%以上

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:%)

目標値 腐朽・破損無し空き家率(令和6年度) 56.5%以上

(目標指標と達成値の対比)

指標	令和元年の値	目標値	達成値 (令和6年度)
指標1 管理不適切空家等解決率	42.9%	50.0%以上	39.3%
指標2 腐朽・破損無し空き家率	56.5%	56.5%以上	43.5%

指標1、指標2共に目標達成とはなりません。この背景としては、管理不適切空家等の恒常的な増加に加え、長期未解決空き家の累積が考えられ、今後も解決率の劇的な改善は難しい状況となっています。

第2節 下関市の空き家対策における課題

1. 課題とその背景

下関市の空き家対策における課題とその背景は以下のとおり整理できます。

課題	背景
住宅ストックの余剰による空き家の増加	人口や世帯数の減少により、空き家の増加が見込まれます。空き家化の予防や解体の支援を強化し、住宅ストック数を適切に調整していく必要があると考えられます。
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家等の増加	長期未解決空き家の原因は、次の3つが主な要因と考えられるため、これら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ると考えられます。 <u>①権利関係の複雑化</u> 相続手続きの放置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。 <u>②所有者等の経済的困窮</u> 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。 <u>③所有者等の管理意識の低さ</u> 所有者等の理解や問題意識が不足しているもの。
管理不適切空家等の放置による悪影響の発生	所有者だけでなく、空き家が及ぼす悪影響の被害を受けている者が対策を講じるための支援や自治会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。
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	中心市街地斜面地周辺地区は、老朽空き家の密集による防災リスクの高さに加え、狭小敷地・狭あい道路・現行の法令では建替え不可の建物の存在、重機が入りにくいことによる高い解体費といった解体や建替えが進まない理由を抱えています。 また、地価も下落傾向にあり、地理的優位性が市場価値に反映されていません。そのため、地域性を考慮した対策が必要と考えられます。

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

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5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

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、空き家対策の基本的な考え方を次のとおりとします。

(基本的な考え方)

	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。
	管理不適切空家等への対応
3	市は、周辺的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

空家等対策計画の計画期間は、上位計画である第3次下関市総合計画の計画期間を踏まえ次のとおりとします。

令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）まで（10年間）

		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度
第3次総合計画		←—————→										
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節 空き家に関する対策の対象とする地区

1. 空き家対策対象地区

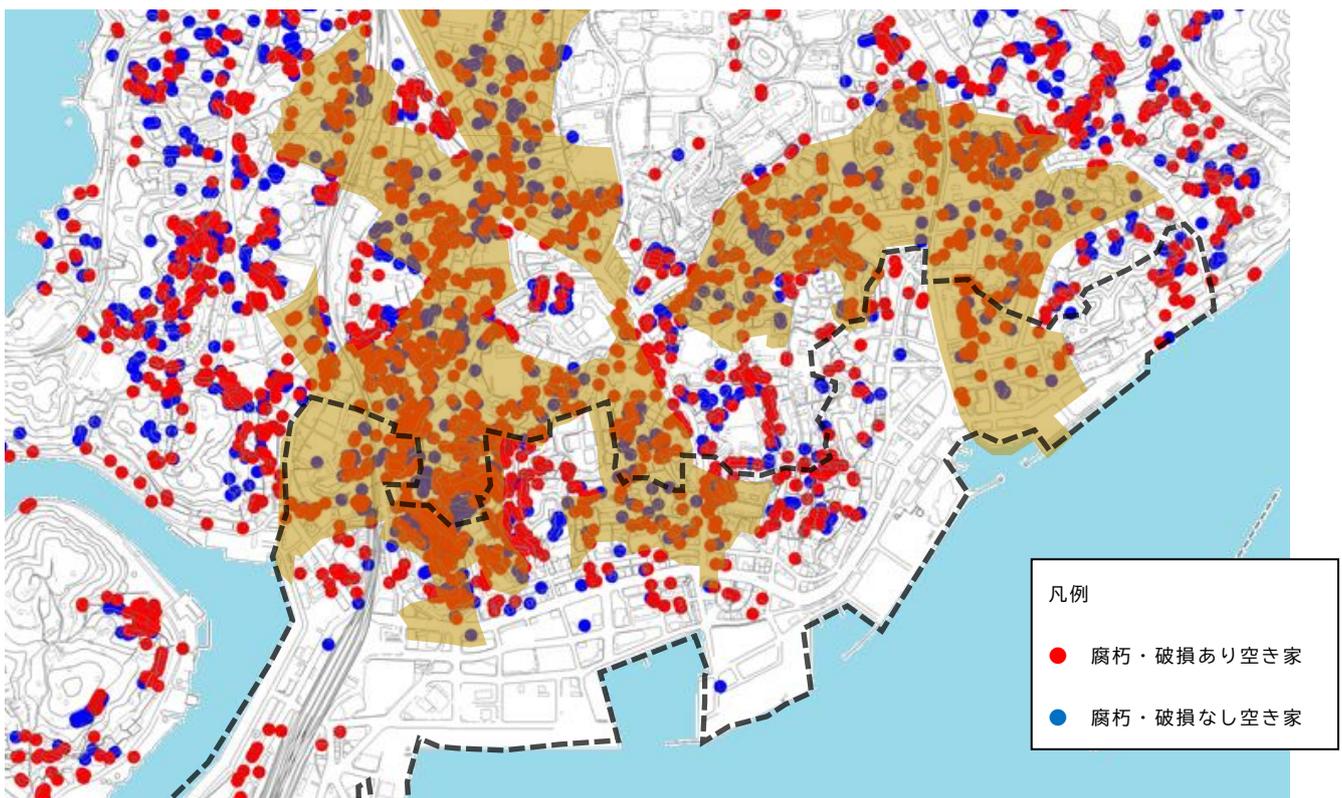
空き家実態調査による空き家分布状況のとおり、下関市全域に空き家が分布していることから、下関市全域を空き家に関する対策の対象地区とします。

2. 重点対象地区

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ます。

重点対象地区の区域及び状況については、以下のとおり、各種調査資料を基に示します。

A（換算老朽住宅戸数の状況）

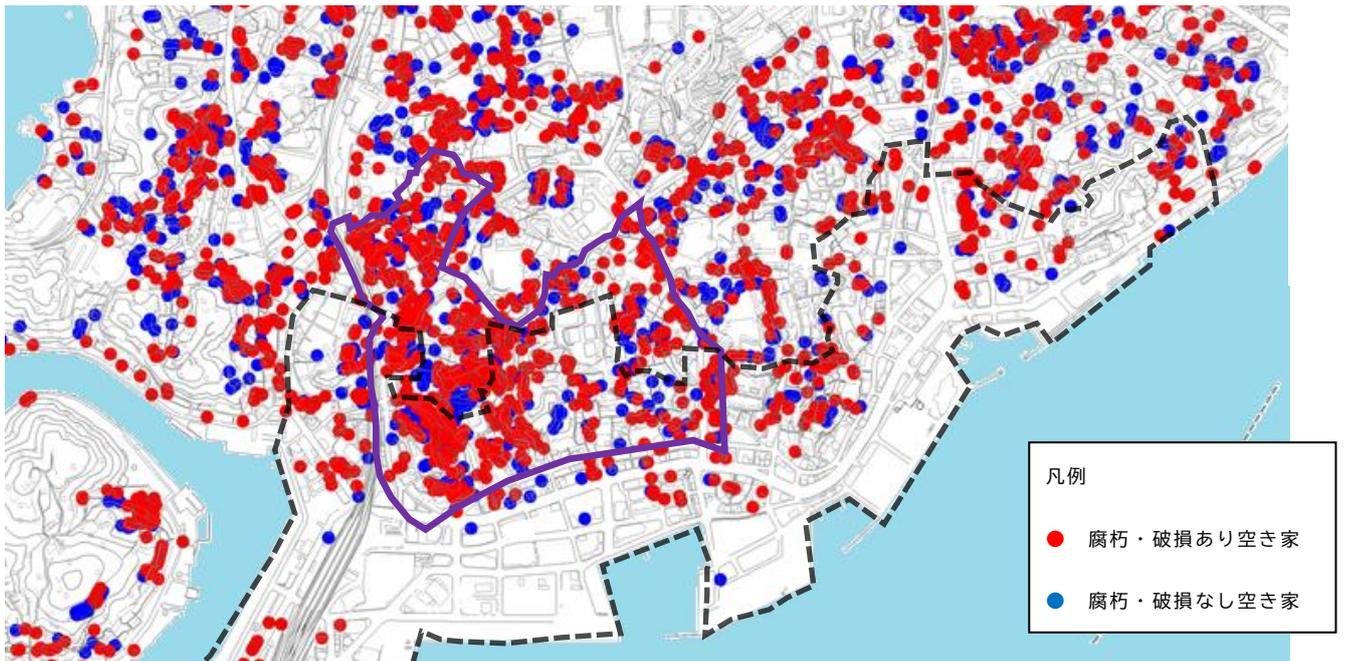


■ 換算老朽住宅戸数割合(※)が、国が定める住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の要件に該当する区域

※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

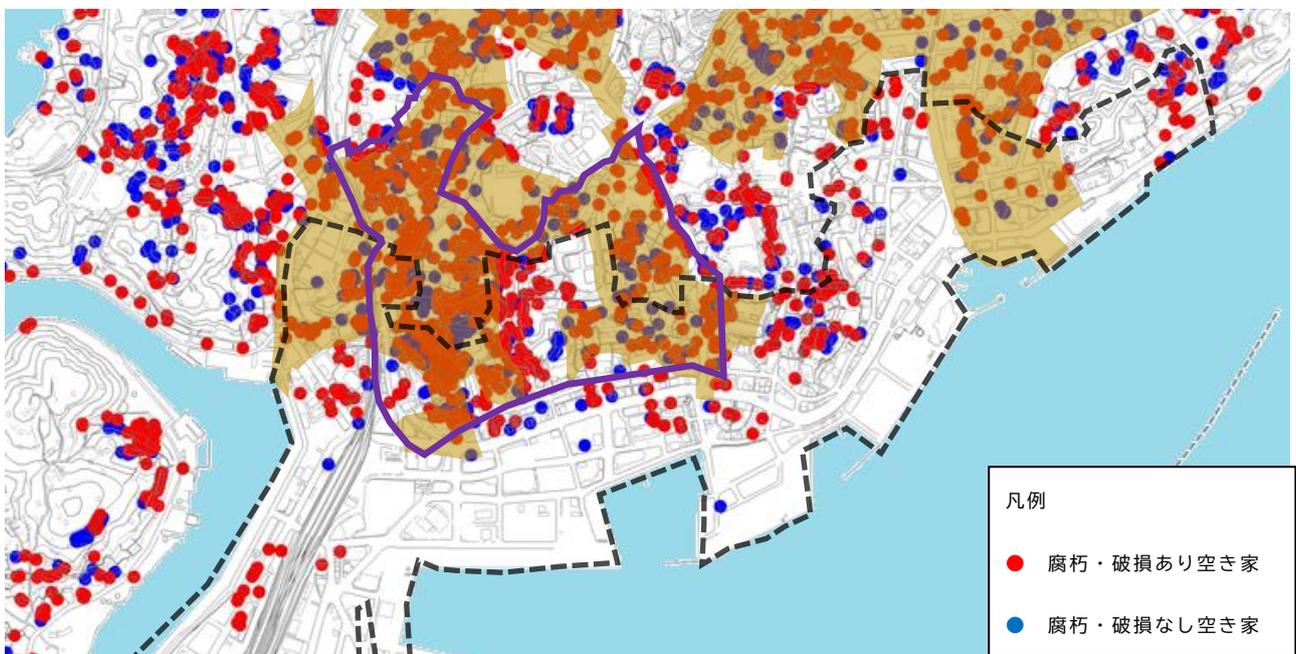
┌┐ 中心市街地

B（下関市密集市街地環境整備事業の対象区域）



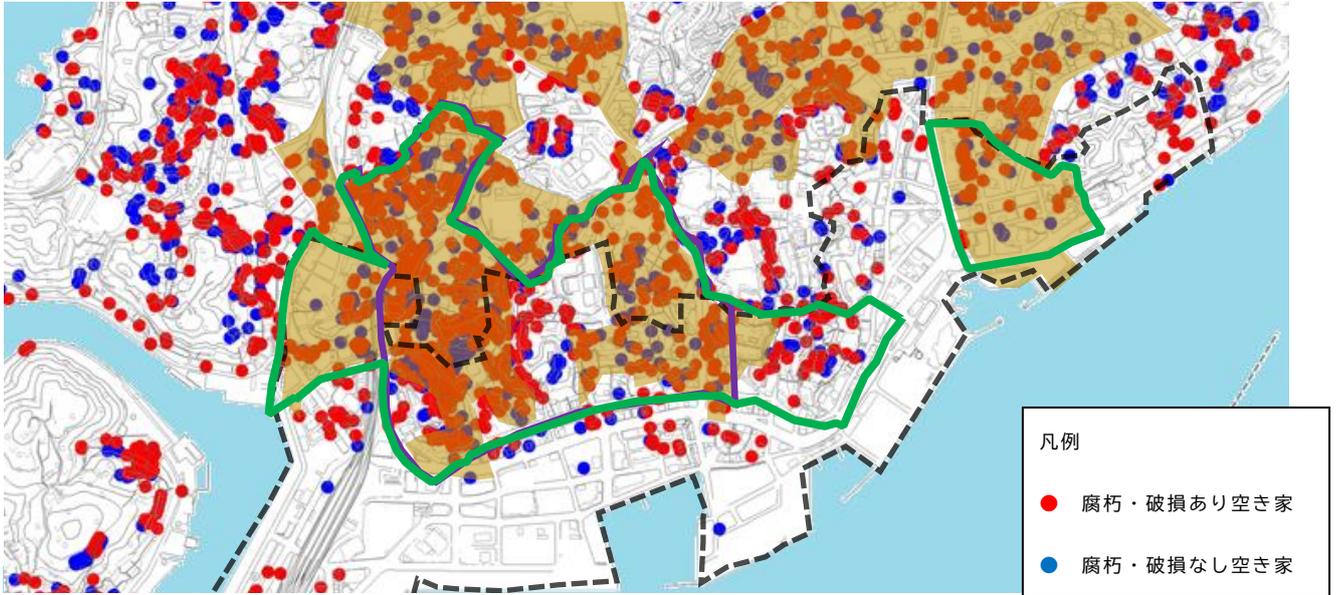
- 密集市街地環境整備事業の対象区域
- 中心市街地

AとBの資料を全て重ね合わせると次のようになります。



- 換算老朽住宅戸数の状況
- 密集市街地環境整備事業対象区域
- 中心市街地

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、東側一体の区域は一般国道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)

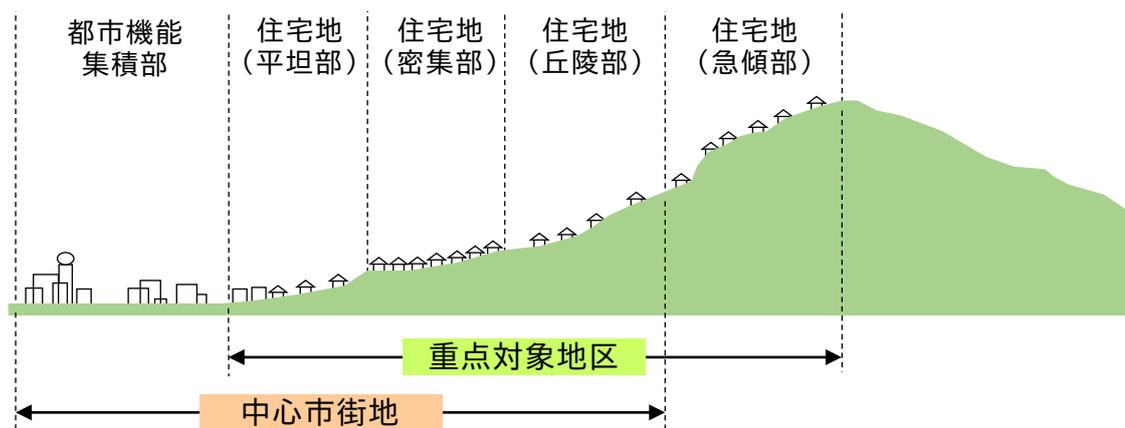


重点対象地区(中心市街地斜面地周辺地区) 中心市街地

参考：重点対象地区に含まれる町

- 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)



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

空家等対策計画における空き家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	管理不全空家等調査	管理不全空家等と認められる可能性のある空き家を対象とし、管理不全空家等であるか否かの判断をするため及び管理不全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	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き家を対象とし、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

1. 所在調査

目的	空き家対策の基礎資料
調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空き家	市内全域
実施時期	概ね10年ごとに必要に応じて実施予定
調査方法	敷地外からの外観調査(市が行う場合は条例第4条による外観調査)
調査内容	空き家の所在地等

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
実施対象空き家	条例第3条に基づき市に情報提供のあった空き家
実施時期	随時
調査方法	法第9条第1項による調査及び法第10条による所有者等に関する情報の利用 条例第4条による外観調査
調査内容	空き家の所在地、外観の状態、所有者等

3. 管理不全空家等調査

目的	管理不全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
実施対象空き家	条例第3条に基づき市に情報提供のあった空き家のうち管理不全空家等（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	法第9条第1項による調査及び法第10条による所有者等に関する情報の利用
調査内容	空き家の所在地、状態、所有者等

4. 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）
実施対象空き家	条例第3条に基づき市に情報提供のあった空き家のうち特定空家等（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	法第9条第1項による調査及び法第10条による所有者等に関する情報の利用 法第9条第2項による立入調査
調査内容	空き家の所在地、状態、所有者等

第2節 空き家に関するデータベースの整備等

法には、空き家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15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、法第12条の助言又は第22条の措置の実施状況をデータベース化しています。

なお、空き家の所有者等は売買、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き家の所有者等の特定は困難であること、空き家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

1. これまでの主な取組と成果の整理

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、これまでの取組内容とその成果を以下のとおり整理し、評価します。

施策区分	主な取組	主な実績
所有者等による空き家の適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家問題の啓発（市ホームページ・広報・SNS等）・ 相続・管理に関する情報提供・ 所有者への助言・指導	<ul style="list-style-type: none">・ YouTube、Instagram、商業施設の広報モニターを利用した情報発信・ 各種イベントへの空き家相談ブースの出展・ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封（令和7年度：約10万通）
	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家管理・流通促進支援事業補助金・ 危険家屋除却推進事業補助金・ 下関駅周辺地区空き家除却跡地活用促進事業補助金・ 空家等跡地活用促進事業補助金	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の管理に関する補助金を実施（令和6年度：13件利用）・ 解体に関する補助金を実施（令和6年度：25件解体）

<p>空き家の活用 の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運営 ・ 空き家 DIY リフォーム 人材育成補助金 ・ 住宅取得支援事業補助金 ・ 空き家居住促進改修補助金 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクポータルサ イト作成（令和6年度末 累計成約件数：106件） ・ DIY ワークショップの開 催（令和6年度：延べ参 加人数 191人） ・ 補助金による住宅取得支 援（令和6年度：中古住 宅購入 19件）
<p>管理不適切空 家等、管理不 全空家等、特 定空家等への 対処</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法及び条例に基づく助言・指導・ 勧告 ・ 特定空家の代執行 ・ 財産管理制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不適切空家等の所有 者等に対し、文書送付等 を随時実施（令和6年 度：管理不適切空家等の 累計解決率 39.3%） ・ 特定空家の略式代執行 （累計件数：2件） ・ 管理不適切空家等に関す る財産管理制度の申し 立て（累計3件）
<p>空き家に関す る相談体制及 び地域住民等 への支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談窓口の設置 ・ 不動産業者団体との連携協定 ・ 相談会の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門家を招いた空き家相 談会の実施（年2回程度）

2. これまでの施策の評価

本市のこれまでの空き家対策は、一定の成果を挙げていると評価することができます。特に、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を実施することは非常に効果的であると評価します。

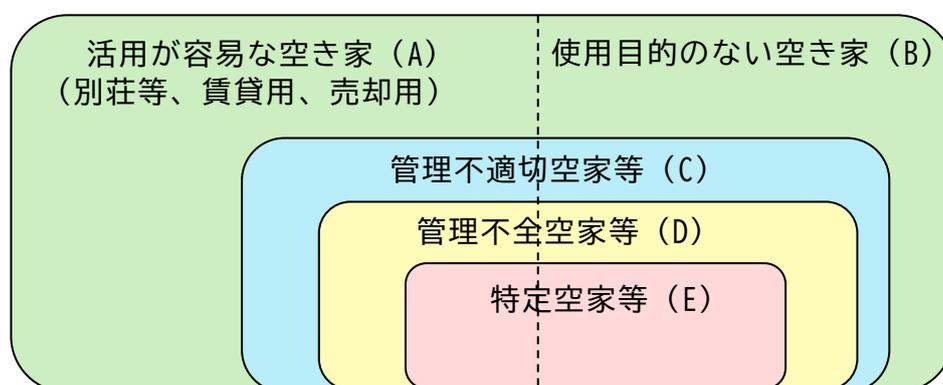
第2節 これからの空き家対策の取組方針

1. 空き家の管理状況による区分

空き家の管理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なく、これまでも空き家の状態を段階的に整理し対策に取り組んできました。

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)、賃貸用の空き家及び売却用の空き家(以下これらを「活用が容易な空き家」といいます。)及び使用目的のない空き家に分けられ、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ます。

(空き家の区分)



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)や管理不全空き家等(D)、特定空き家等(E)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)、(E)の空き家は、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ります。

2. 本市における取組方針

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。

また、市場性が高い物件は利活用が見込めるため、空き家の状態が悪化する前段階での対応強化が求められます。相続の複雑化や所有者の高齢化、経済的理由を予防するため、早期に相談や介入を行う取組が必要となります。

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ことで、より効果的な対策が可能であると考えられます。

また、地域住民等による解決に向けた取組を支援し、早期に行政・民間事業者・地域住民が一体となった対策を行うことで、長期未解決空き家の増加を抑制していく必要があります。

以上を踏まえ、本市では次のとおり、空き家対策の取組方針を定めます。

(空き家対策の取組方針)

	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	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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

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、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、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	相談窓口
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等の情報の提供等を行い、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

空き家の調査により空き家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、法第12条及び条例第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。

なお、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

空き家の適切な管理は、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対応が困難な場合があることから、所有者等における適切な管理を援助するため、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空き家の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、当該地区の防災性を向上させることを目的とした次の事業を予算の範囲内で実施します。

- ・ 跡地の活用が見込まれる空き家の解体費用の一部を補助する事業

第2節 普及啓発

1. 現在の空き家の所有者等への普及啓発

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、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. 将来的な空き家の所有者等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(住まいの終活)が重要であるため、この取組に関する広報や講座の開催に加えて、民間事業者との連携により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

1. 空き家の活用を促進するための援助

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。

そのため、次の事業を予算の範囲内で実施します。

- ・所有者等と取引業者とのマッチングの機会を創出する事業（説明会・相談会の開催）
- ・管理業者に委託して行う空き家の管理費用の一部を補助し、今後の空き家の活用方針の相談等、マッチングを図る事業
- ・市と協定を締結した民間業者や空家等管理活用支援法人（第9章参照）による支援体制の充実を図る事業
- ・中古住宅市場の活性化を図る事業（空き家バンク）
- ・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及び中古住宅市場への流通の促進を図る事業
- ・地域住民等による課題解決の取組を支援する事業
- ・その他広報周知により意識の啓発を図る事業

このほか、空家等活用促進区域の指定については、既に本市において建築基準法の包括同意基準により、接道規制の合理化が図られていることから、現時点では導入する必要はありませんが、国の動向を注視し、活用方策を研究していきます。

第2節 空き家の跡地の活用を促進する施策

1. 空き家の跡地活用の促進のための援助

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。

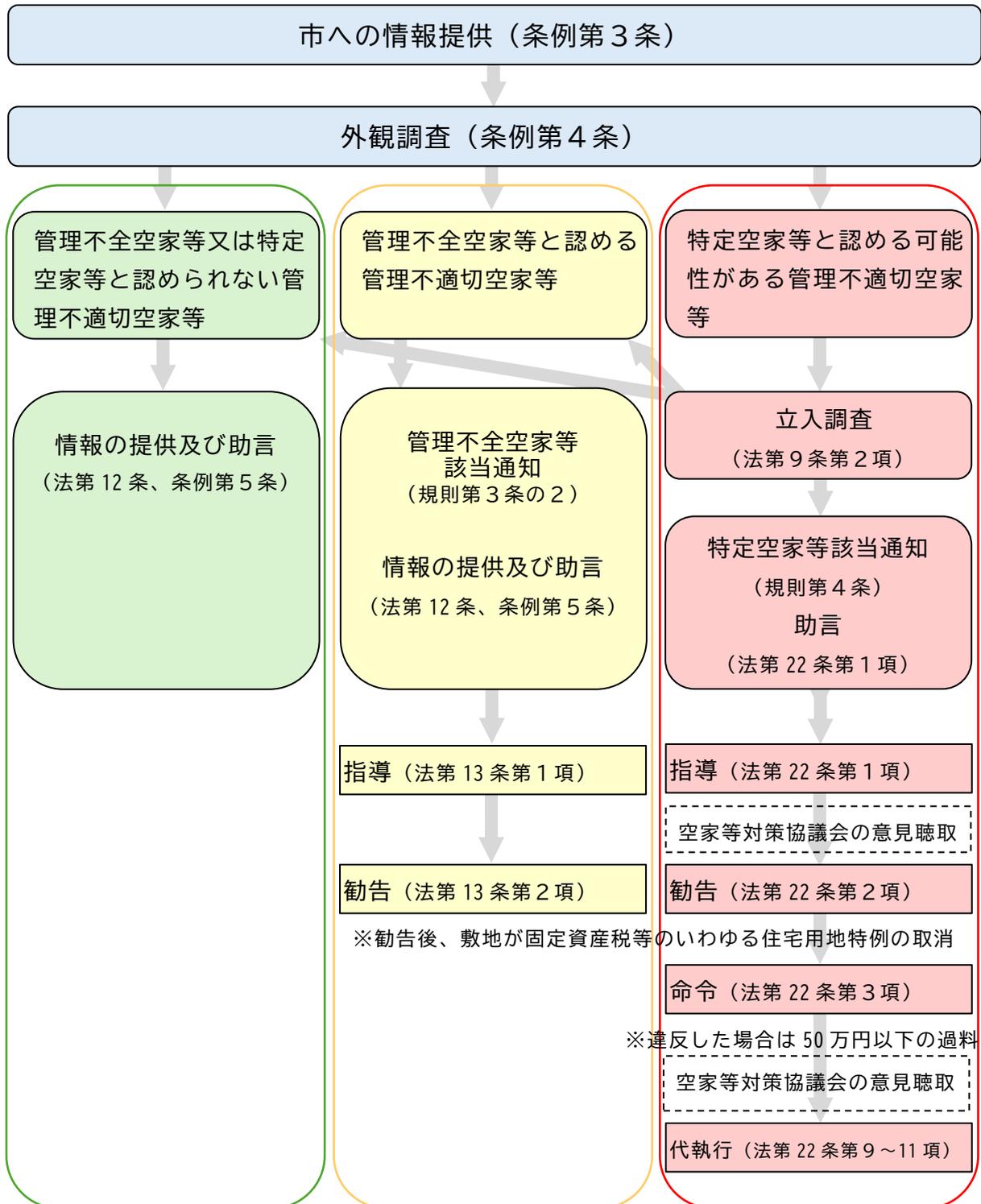
そのため、次の事業を予算の範囲内で実施します。

- ・ 空家等管理活用支援法人の指定
- ・ 跡地活用の可能性を広げる事業

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

管理不適切空家等(条例第2条第2項第1号に規定され、法第5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います。)に対する市の対応は、次のとおりです。



第2節 管理不全空家等及び特定空家等への措置の内容

1. 法に規定される措置

法には管理不全空家等及び特定空家等に対して次の措置が規定されています。

内容	管理不全空家等	特定空家等
助言	—	第22条第1項
指導	第13条第1項	第22条第1項
勧告	第13条第2項	第22条第2項
命令	—	第22条第3項
代執行	—	第22条第9項
略式代執行	—	第22条第10項
緊急代執行	—	第22条第11項

2. 条例等に規定される事項

条例及び規則には管理不全空家等及び特定空家等に対して次の事項が規定されています。

内容	管理不全空家等	特定空家等
通知	規則第3条の2	規則第4条
助言	条例第5条	—
勧告前の空家等 対策協議会の意見聴取	—	規則第6条
代執行前の空家等 対策協議会の意見聴取	—	規則第8条
緊急安全措置	条例第6条	規則第9条の2

3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する対応の指針

管理不全空家等及び特定空家等に対しては、第1節で示した図に沿って対応を行います。また、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)(以下「ガイドライン」といいます。)も併せて参考としながら、対応を行います。

4. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

管理不全空家等及び特定空家等であるか否かの判断に際しては、法の定義、ガイドラインの判断に際して参考となる基準、下関市管理不全空家等判断基準(参考資料「管理不全空家等判断基準表」を参照)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。

第3節 財産管理人制度の活用

所有者不明又は所有者による管理が不相当と判断された空家等に対し、空家等の状態や売却可能性などを考慮し、以下のとおり、法に定められた財産管理人制度の活用を検討します。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

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、条例第6条に基づき、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

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あります。

2. 相談の体制

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、次の部署を空き家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、適切な部署や窓口又は民間事業者や空家等管理活用支援法人と連携することにより対応します。

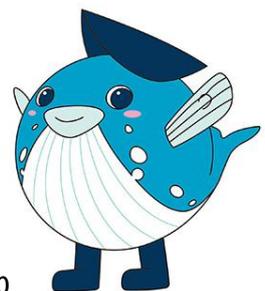
総合相談窓口

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2節 多様な相談に対する支援

1. 地域住民等への支援

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。

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。

2. 空家等管理活用支援法人の活用

市は法第23条に基づき、空家等管理活用支援法人を指定することができます。本制度は、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。

・空家等管理活用支援法人について

空家等管理活用支援法人は、市町村が指定する民間団体で、所有者に代わり空き家の適正管理や、活用・売買・賃貸などの相談対応、マッチング等を支援します。地域の空き家問題の解決と有効活用の促進を目的とした、公的性格を持つ支援機関です。

3. 財産管理制度の活用に向けた支援

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管理不適切空家等が増加しています。

そのような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です。

そのため、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。

・財産管理制度について

財産管理制度とは、本人が自分の財産を適切に管理できない場合に、第三者が代わって管理・処分を行う仕組みです。

空き家対策においては、「所有者等の不在・不明」や「空き家に対する所有者等の管理不全」の状況に対応するために次項の制度が主に利用されます。

制度名称	内容	対象	目的
不在者財産管理制度	不在者に代わり財産の管理を行う	不在者の全財産	不在者の財産の整理と社会的管理
相続財産清算制度	相続人があることが明らかでないときに財産の管理を行う	相続財産全部	相続財産の整理と社会的管理
所有者不明土地・建物管理制度	所有者が不明の土地・建物の管理を行う	所有者不明土地又は所有者不明建物	所有者不明土地又は所有者不明建物の管理
管理不全土地・建物管理制度	所有者の管理が不相当である土地・建物の管理を行う	管理不全土地又は管理不全建物	管理不全土地又は管理不全建物の管理

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

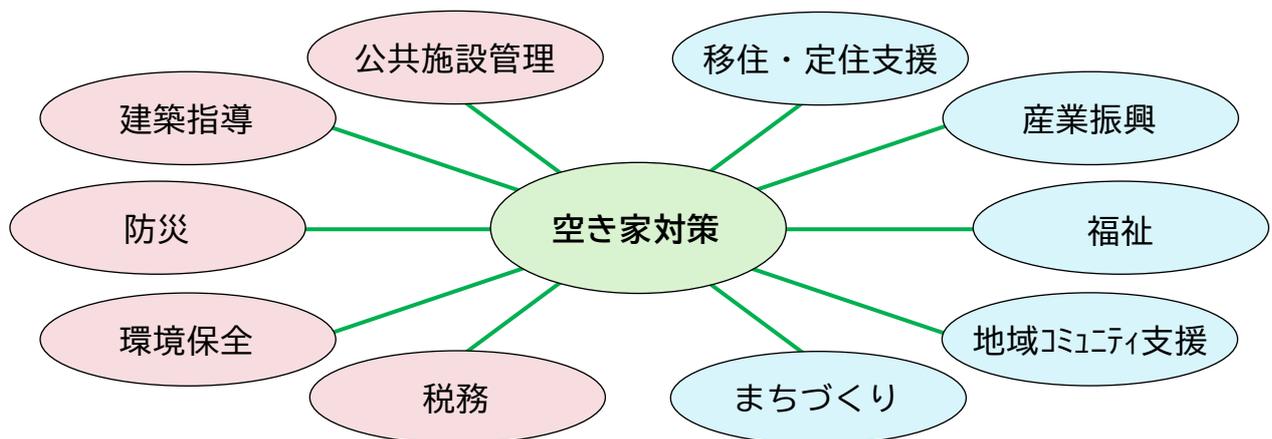
1. 市の関係部署

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。

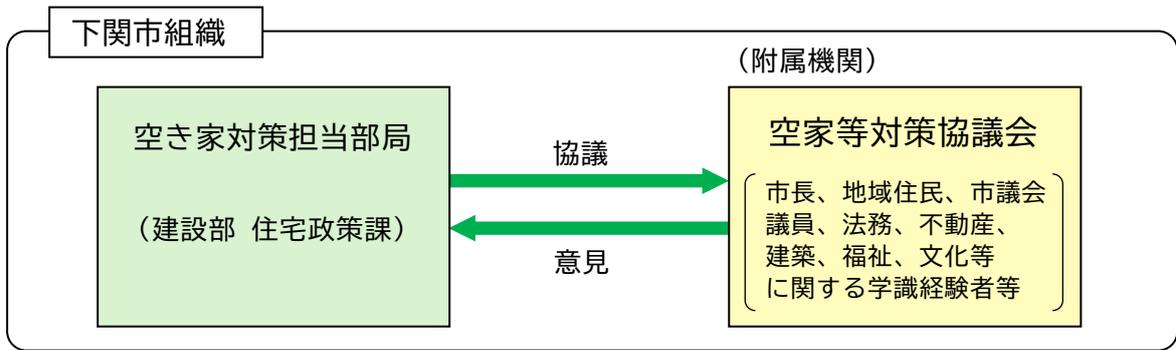
そのため、市の関係部署が連携し、それぞれが持つ専門知識や情報を互いに活かしながら空き家対策を実施していく必要があります。

特に共創イノベーション課が取り組んでいるリノベーションまちづくり推進事業は、空き家の利活用において、民間のノウハウを活用しながら空き家対策を実施するものであるため、相互に情報の提供等を行いながら、より効果的な取組となるよう努めます。



2. 附属機関

法第8条第1項に規定する空家等対策協議会として、条例第7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のほか、特定空家等に対する勧告、代執行等に関する協議を行います。



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

1. 指標及び指標の考え方

施策の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 空き家バンク累計成約件数

空き家バンクにおける累計成約件数(単位:件)

これは、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、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。

2. 目標値

(1) 指標1 管理不適切空家等解決率

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	30	元	2	3	4	5	6
新規 管理不適切空家等数 (A)	115	91	195	106	173	120	205
管理不適切空家等数 累計 (B)	1,078	1,193	1,388	1,494	1,667	1,787	1,992
解決数 (D)	64	60	78	45	41	46	61
解決数 累計 (E)	451	511	589	634	675	721	782
解決率 (E/B)	41.0%	42.9%	42.4%	42.4%	40.5%	40.3%	39.3%
解決率増減 (対前年度比)	1.8	1.9	-0.5	0	-1.9	-0.2	-1.0

解決率の増減は令和元年度までは、毎年度2ポイント弱の増加で推移していましたが、令和元年度以降は年度ごとに平均0.7ポイント程度減少しています。これは、長期未解決空き家の累積と、通報される空き家が増加していることが影響していると考えられます。この状況は今後も続くと考えられ、計画期間中この傾向が続く場合は、以下のとおりとなります。

(令和6年度解決率 39.3% - 0.7減 × 5か年 = 35.8%)

一方、令和5年度の法改正等により空き家に対する取組が拡大されていることを鑑み、2件に1件の解決を目指して、令和12年度における管理不適切空家等台帳における解決率を50.0%以上とすることを目標とします。

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

(2) 指標2 空き家バンク累計成約件数

令和6年度までの空き家バンクにおける成約件数は次のとおりです。

(空き家バンクの成約件数推移)

年度	2	3	4	5	6
成約件数	6	26	31	23	20
累計件数	6	32	63	86	106

空き家バンクの成約件数は、事業を開始した令和2年度以降、年度ごとに平均21件ずつ成約しています。人口の減少に伴い、新たに発生する空き家の件数は、今後も増加することが見込まれることから、活用に係る対策をより加速させる必要があります。そこで、令和5年度を起点に現状を上回る25件を各年度の成約件数の目標目安とし、令和12年度末までの累計成約件数261件以上を目標とします。

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

第2節 計画の見直し

1. 計画期間による見直しの時期

本計画の中間年にあたる、令和13年度に本計画の見直しを行います。

		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17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

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ったう
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、法第7条第12項及び第14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7条 略

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表
しなければならない。

13 略

14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用
する。