

# 下松市空家等対策計画（概要版）

## 1 はじめに

### ■計画の趣旨

近年、全国的に人口減少や都市部への人口流出、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等により空き家が増加して、本市においても空家等に関する相談が増加しています。

また、空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

そこで、国は平成26(2014)年11月に「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。)を制定し、翌27(2015)年5月に全面施行されました。

下松市では法に基づき、地域社会の健全な維持と、市民の安全安心な暮らしを守ることを目的として、下松市における空家等への対策を総合的かつ計画的に実施していくために下松市空家等対策計画を定めました。

### ■計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、下松市における空家等対策の基本的な考え方や取組方針を示したものです。総合計画や都市マスタープランなどの関連する諸計画との連携を図り、空家等対策を推進していきます。

### ■計画期間

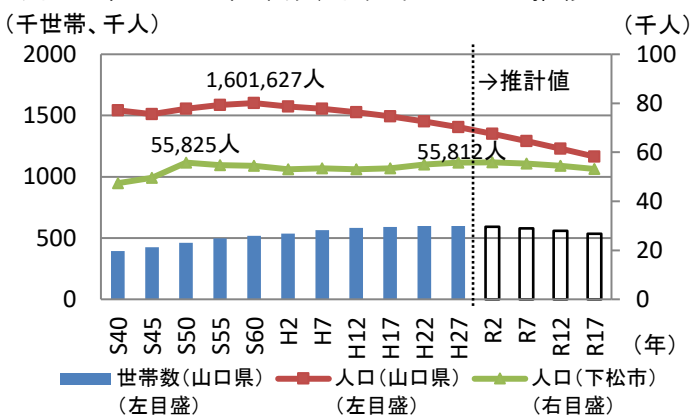
令和3(2021)年度から令和7(2025)年度までの5年間とします。

## 2 下松市の人口、世帯数、空家等の現状

### ■人口・世帯数の推移

下松市の人口は、昭和50(1975)年をピークに、平成27(2015)年まで微増減が続いていますが、今後は減少すると推計されています。世帯数は、山口県と同様に、下松市も今後は減少することが予想されます。

◇山口県の人口・世帯数、下松市の人口の推移

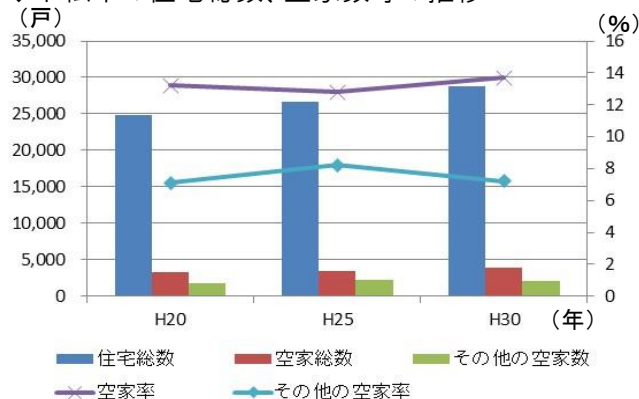


出典：国勢調査、国立社会保障・人口研究所 日本の地域別将来推計人口  
日本の世帯数の将来推計

### ■住宅数の推移

住宅・土地統計調査によると、平成30(2018)年の下松市の住宅総数は、約2万9千戸で、うち空家総数は約3千9百戸(約14%)、その他の空家数(※注1)は約2千1百戸(約7%)でした。人口減少や少子高齢化等により、空き家は増加すると見込まれます。

◇下松市の住宅総数、空家数等の推移



出典：住宅・土地統計調査

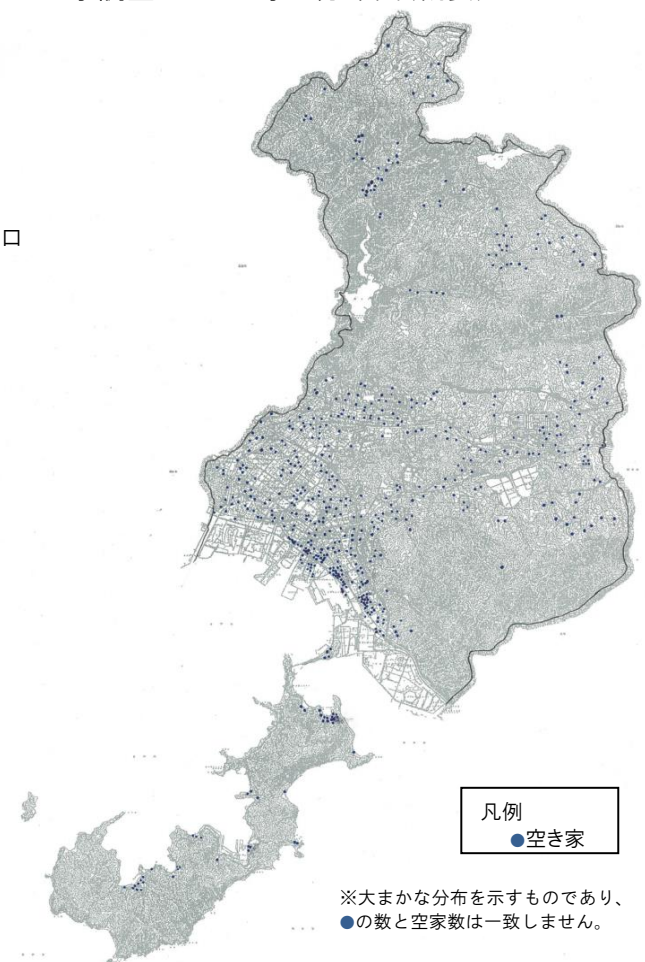
### ■空き家の分布

平成25~26(2013~2014)年度に、下松市全域の一戸建住宅を対象とした空家調査を実施し、空き家の分布について確認しました。その後は、パトロールや地域等からの相談により、空き家の把握に努めています。

◇空家調査の結果

立入調査を検討する空家数(①+②)				②危険度が低いもの	その他の空家数	空家総数
①危険度が高いもの 周辺への影響		58	14			
大	小					
30	28	58	14	72	1,208	1,280

◆空家調査での空き家の分布図(概要)



### 3 基本的な方針

#### ■対象となる空家等の種類

- 空家等: 建築物や附属する工作物で、使用されていないことが常態である(おおむね年間を通して使用されていない)ものをいいます。
- 特定空家等: 上記の空家等のうち、次の①～④のような状態にある周辺の生活環境に悪影響を及ぼすものをいいます。
  - ①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
  - ②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
  - ③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
  - ④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当である状態

#### ■対象地区

下松市内全域とします。  
(重点対象地区を指定することができます。)

#### ■基本的な考え方

空家等は所有者又は管理者が自らの責任において適切に管理することが前提です。

下松市は、そのための具体的な管理方法や利活用のための手段について、広く情報提供などの支援を行うほか、適切に管理されていない空家等の所有者等に改善を促します。

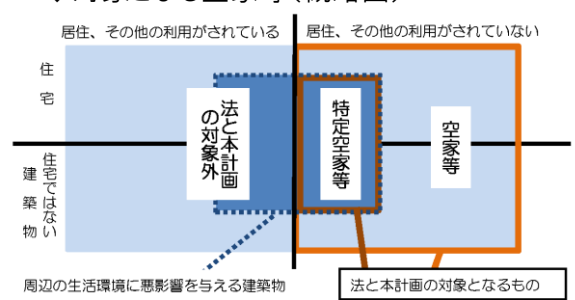
しかし、所有者等が十分に管理できない場合など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、定めた基準に基づいて所要の措置を講ずるなどの対策を実施することとします。

#### ■取組方針

下松市の基本的な取組方針は、次の4つを柱とします。

- 所有者責任の原則
- 総合的かつ計画的な施策等の推進
  - ①空家等の発生の予防
  - ②空家等の適切な管理の促進
  - ③空家等と除却後の敷地の利活用・流通の促進
  - ④周辺の生活環境に悪影響を与える空家等への対策
  - ⑤その他必要な空家等への対策
- 空家等に係る相談体制、対策の実施体制の整備
- 地域住民等との協働

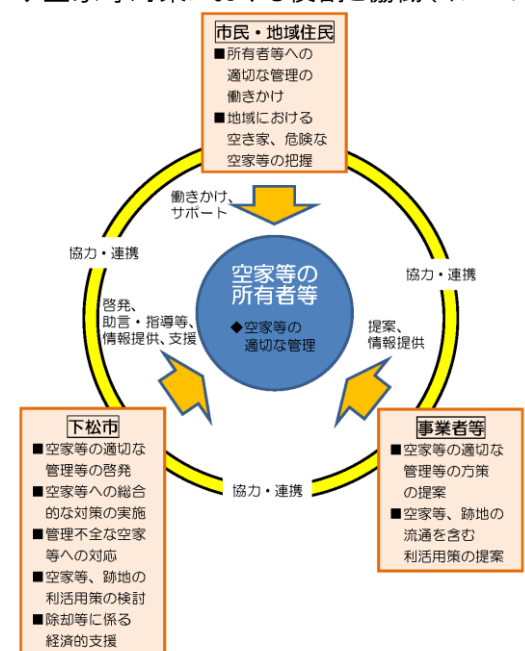
#### ◇対象となる空家等(概略図)



#### ■空家等の調査とデータベースの整備

平成25～26(2013～2014)年度に実施した空家調査以降に把握した空き家を、デジタルマップで確認できるようにしています。今後の調査については、結果の活用目的により実施方法等を検討します。

#### ◇空家等対策における役割と協働(イメージ図)



### 4 特定空家等に対する措置

#### ■管理不全な空家等への対処

適切に管理されていない空家等についての相談があったときは、次ページのフローチャートのとおり対応します。まずは現地確認と所有者調査を行って所有者等へ適切な管理を促し、その後も改善が見られない場合は、法に基づいて立入調査を行います。

#### ■特定空家等の認定の判断基準

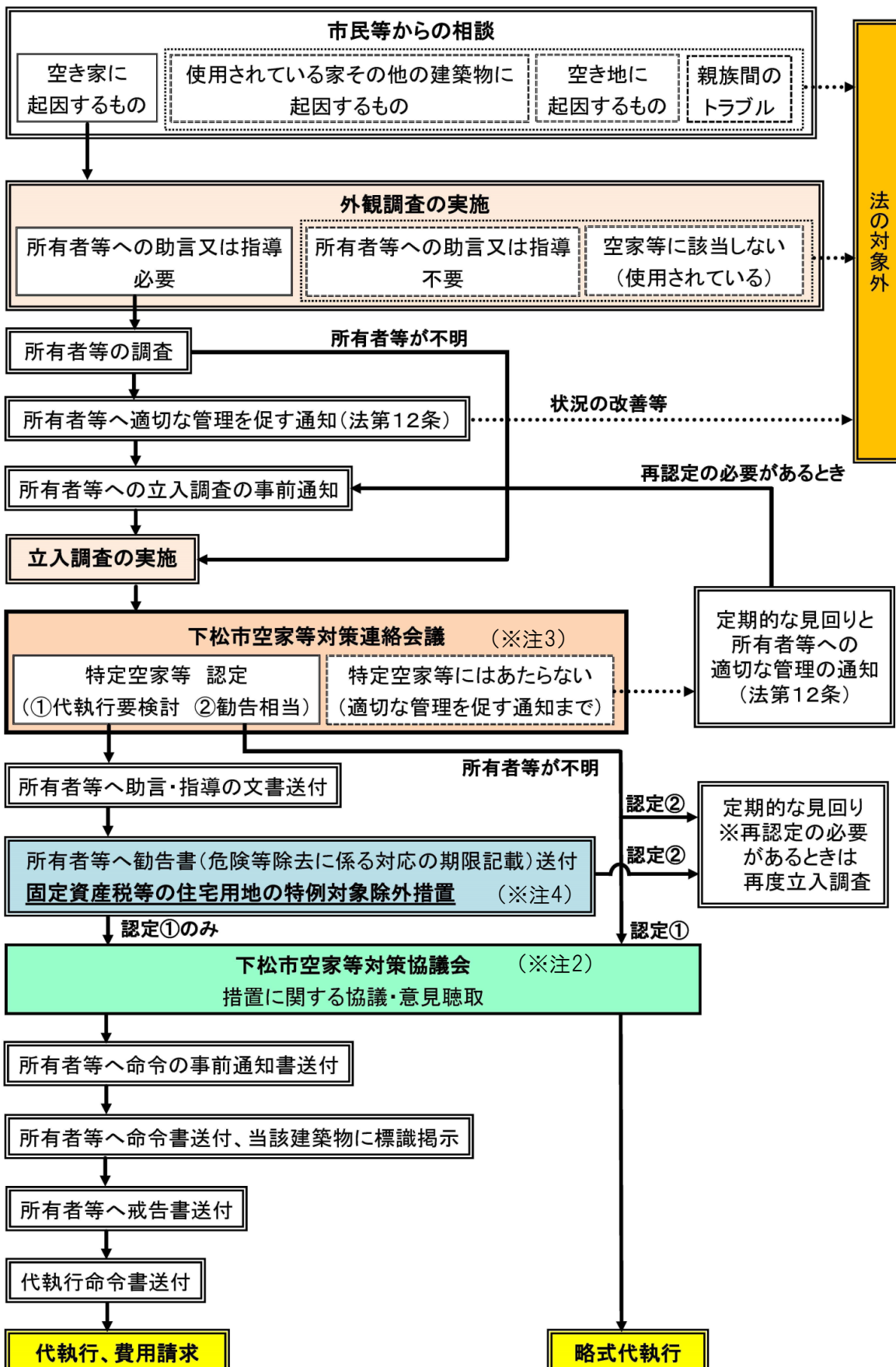
認定の基準は、国のガイドラインに示された基準を参考に、下松市空家等対策協議会(※注2)で定めています。詳しくは、下松市のホームページをご覧ください。なお、基準は同協議会で協議を行い変更することがあります。

#### ■特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等に対しては、以下の①～⑤の措置が法で規定されています。

- ①助言・指導(所有者等に対して、状況を改善するよう助言又は指導を行います。)
- ②勧告(助言・指導を行っても状況が改善されない場合、所有者等に対して、期限を設けて改善するよう勧告します。)
- ③命令(勧告を行っても期限までに状況が改善されない場合、特に必要と認めるときは、猶予期限をつけて必要な措置をとること(状況の改善)を命じます。ただし、命令を行う前には、下松市空家等対策協議会(※注2)で協議を行い、所有者等へ事前通知して意見聴取の機会を設けることができます。)
- ④代執行(命令を行っても状況が改善されない場合は、所有者等に対して、③で命じた措置内容が実施されない場合は下松市が代わって行うことを戒告し、それでも実施されない場合は、下松市が措置を実施します。なお、その費用は所有者等に請求します。)
- ⑤略式代執行(所有者等が不明な場合で、下松市空家等対策協議会(※注2)で協議を行い、特に必要と認めるときは、事前の公告などの必要な手順を踏んだうえで、状況改善のための措置を下松市が行います。)

◇空家等に関する対応・措置のフローチャート



## 5 対策の具体的取組

### ■住民等からの相談対応、対策の実施体制

- 相談窓口：下松市建設部住宅建築課住宅係（下松市大手町三丁目3番3号） 電話 0833-45-1851
- 相談会の開催（法律・不動産・建築等の専門家等を招いた相談会を開催します。）
- 実施体制（情報を共有して全庁的に連携して対応し、諸問題・課題等へ対処する方策を調査検討するため下松市空家等対策連絡会議（※注3）を設置し、関係部署等で空家等への対策や特定空家等への措置について協議します。）
- 地域住民や各種団体、企業等との協働（各種相談窓口の紹介や、各種専門家等と連携しながら多岐にわたる相談に応じられるような仕組みづくりを目指します。また、利活用や適切な管理の方策等について、市民や各種団体等と協働して対策を推進します。）

### ■適切な管理の促進と危険家屋の発生防止

- 適切な管理に関する周知・啓発、方策等の助言・紹介（空家等は所有者等が管理するという意識を醸成し、適切な管理と売却や除却を含めた利活用の検討のために、下松市の広報やホームページへの情報掲載や、空家等の所有者や地域住民を対象とした説明会の開催等の、周知・啓発に努めます。また、空家等を適切に管理するうえでのノウハウなども情報提供するほか、掲載した冊子等を作成して配布するなど、空き家を特定空家等としない取組を推進します。）
- 空家等の除却に対する支援（空家等を除却しようとする所有者等に対して、民間金融機関等とも連携しながら経済的負担を軽減する施策等を実施します。）

### ■管理不全の空家等に対する規制と対策

- 法に基づく措置の実施（適切な管理や対応を依頼しても状況が改善されない場合は、法に基づいて空家等への措置を実施します。）
- 空き家に該当しない危険建築物についての対応（空き家ではない建築物であって、周辺へ危険を与える可能性のあるものについては、この法律では対応できないため、建築基準法に基づく措置を山口県と協議することになります。）
- 特定空家等の除却に対する支援（特定空家等の所有者等が除却する場合に、費用の一部を補助します。ただし、

### ■その他

まちづくりの方針や計画に則して、空家等や除却した後の跡地についての利活用、空き家バンク制度（※注5）の創設について検討します。

また、警察と連携して、空家等への不法侵入や放火等の犯罪等には、必要な限度において、警察と空家等に関する

### 【用語説明】

- ※注1 その他の空き家：ふだん人が居住していない住宅（空き家）のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸・売却用の住宅を除いたもので、例えば転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替等のために取下松市空家等対策協議会：法第7条に基づき、市長、市議会議員、地域住民のほか、法律や建築の専門家等で構成しています。空家等対策計画の策定・変更や、空家等に対する下松市の方針や特定空家等の認定
- ※注2 下松市空家等対策連絡会議：下松市の関係部署の課長等で構成しています。
- ※注3 固定資産税等の住宅用地の特例対象除外措置：特定空家等の敷地に対して、住宅用地に対する固定資産税
- ※注4 及び都市計画税の課税標準の特例措置が適用されている場合には、勧告を受けた翌年の1月1日を賦課

住宅用地の種類	対象となる敷地の面積等	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下 (敷地が200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡以下の部分)	価格の1/6	価格の1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の部分 (住宅1戸あたり200㎡を超える部分)	価格の1/3	価格の2/3

- ※注5 空き家バンク制度：市町村が空き家の賃貸・売却を希望する人から登録申込みを受け、空き家の利用を希望する人に紹介する仕組み（下松市では、現在実施していません。）

### 問合せ先

下松市建設部住宅建築課住宅係 〒744-8585 山口県下松市大手町三丁目3番3号  
電話 0833-45-1851 FAX 0833-44-3613 メールアドレス [jyuuken@city.kudamatsu.lg.jp](mailto:jyuuken@city.kudamatsu.lg.jp)  
下松市ホームページ <http://www.city.kudamatsu.lg.jp/jyuuken/index.html>

【令和3(2021)年3月】