

パブリックコメント
令和3年12月20日から令和4年1月19日まで

光市空家等対策計画（案）

令和3年12月
光市

目 次

第1章 計画の趣旨

1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の位置付け	2
1-3 計画の対象	3
1-4 計画期間	4

第2章 空家等の現状と課題

2-1 空き家の現状	5
2-2 空家等実態調査	10
2-3 本市の空家等対策を進める上での課題	17

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3-1 基本理念	21
3-2 基本方針	21
3-3 各主体の責務と役割	22

第4章 空家等対策の推進

4-1 空家等対策の取組の方向性	23
4-2 空家等対策の取組	24

第5章 空家等対策の推進体制

5-1 推進体制の整備	37
-------------	----

第6章 その他空家等に関する対策の必要事項

6-1 計画の進捗管理	41
6-2 成果指標	42

第1章 計画の趣旨

1-1 計画策定の背景

全国的に、昭和30年代以降多くの住宅が建設されてきましたが、少子高齢化による人口減少などにより、空家等が増加し大きな社会問題となっています。

こうした空家等の中には、管理不適切な空家等も多くあり、防災、防犯、衛生、景観などの面で、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしていることが顕在化するようになってきたため、早急な対策が求められるようになりました。

このため、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)を全面施行し、国や地方自治体、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の責務を明示し、この法律に基づき全国で空家等対策を進めているところです。

このような状況を踏まえ、本市もさらなる空家等対策に取り組むため、基本的な方向性や具体的な施策を示すものとして、「光市空家等対策計画」を策定します。

※本計画における「空家等」と「空き家」の使い分けについて

○空家等

法第2条第1項に定める空家等を示し、原則としてこれを使用します。(3ページ参照)

○空き家

建物自体を示す場合や既存の事業名等に用いられているものを引用する場合に使用します。

【例】空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

1-2 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定するものです。

なお、本市の上位計画である「第3次光市総合計画」や「光市立地適正化計画」などの関連計画を踏まえて策定します。

▼本計画の位置付け概念図

空家等の法令等

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 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
- 光市空家等の適切な管理に関する条例

即して

光市空家等対策計画

基づく

上位計画

- 第3次光市総合計画

整合

関連計画

- 光市立地適正化計画
- その他関連計画

1-3 計画の対象

(1) 対象とする地域

本計画は、市内全域を対象とします。なお、令和元年度に実施した空家等実態調査の結果によると、危険度の高い空家等が点在していることから、重点的に対策すべき地域の設定は行いません。

(2) 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に規定される「空家等」及び同条2項に規定される「特定空家等」とし、住宅に限らず店舗、事務所など全ての建物を対象とします。

なお、本市の実態調査の結果や空家等に関する相談などの状況から、一戸建て住宅に対する取組を重点的に進めていきます。

「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、又は管理するものは除く。

建築物・附属工作物
(住宅、店舗、門、塀等)

+

敷地
(立木等)

※「空家等」の定義である「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」とは、国の基本指針の中で「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準になると考えられる」とされており、本市においてもこの考え方を採用しています。

※共同住宅のような集合住宅などに関しては、建築物一棟内の住戸すべてが空室になった場合に、「空家等」の対象となります。

「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
- ・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
- ・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

※本市では国が示す「特定空家等」に対する措置に関する指針を踏まえ、独自に判断基準を定めています。

1-4 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会情勢の変化や空家等の状況の変化を見定め、必要に応じて適宜計画の見直しを行います。

計画年度	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)
光市空家等 対策計画	計画期間					次期計画	
		適宜見直し			次期計 画策定		



第2章 空家等の現状と課題

2-1 空き家の現状

ここでは、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果をもとに、全国及び山口県の現状を紹介したうえで、本市の空き家の現状について整理します。

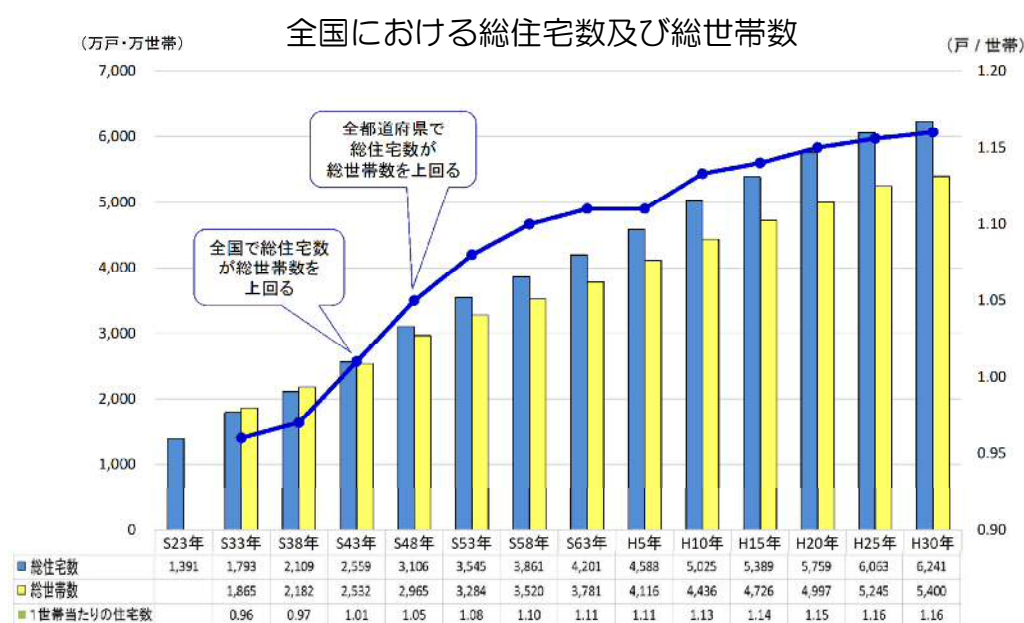
※本文及び同表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

(1) 全国の空き家の現状

ア 総住宅数及び総世帯数

平成30年10月1日現在における全国の総住宅数は約6,241万戸、総世帯数は約5,400万世帯となっており、平成25年と比べ、総住宅数は約178万戸（2.9%）増、総世帯数は約155万世帯（3.0%）増となっています。

総住宅数と総世帯数の推移の比較では、昭和38年までは総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、昭和43年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っています。1世帯当たりの住宅数も上昇傾向にあります。近年はその傾向が緩やかになってきており、平成30年は1.16戸と、平成25年と同水準となっている状況です。



※世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住（H30年：約39万世帯）を含みます。

出典：住宅・土地統計調査

■ 住宅・土地統計調査

平成30年の調査は、全国から無作為に抽出した約370万住戸・世帯を対象に実施しています。「戸」を単位としているため、例えば共同住宅の空室についても、一戸建ての空き家と同様に「一戸の空き家」として扱います。なお、抽出調査のため、調査結果は推計値であることに留意する必要があります。

イ 総住宅数と空き家数及び空き家率

空き家数は増え続けており、平成30年には約849万戸で、平成25年の調査結果と比べて約29万戸増加し、空き家率は0.1ポイント上昇の13.6%で過去最高となっています。

全国総住宅数と空き家数及び空き家率

年次	総住宅数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（％）
昭和63年	42,007,300	3,940,400	9.4
平成15年	53,890,900	6,593,300	12.2
平成20年	57,586,000	7,567,900	13.1
平成25年	60,628,600	8,195,600	13.5
平成30年	62,407,400	8,488,600	13.6

出典：住宅・土地統計調査

ウ 空き家の種類別の空き家数の推移

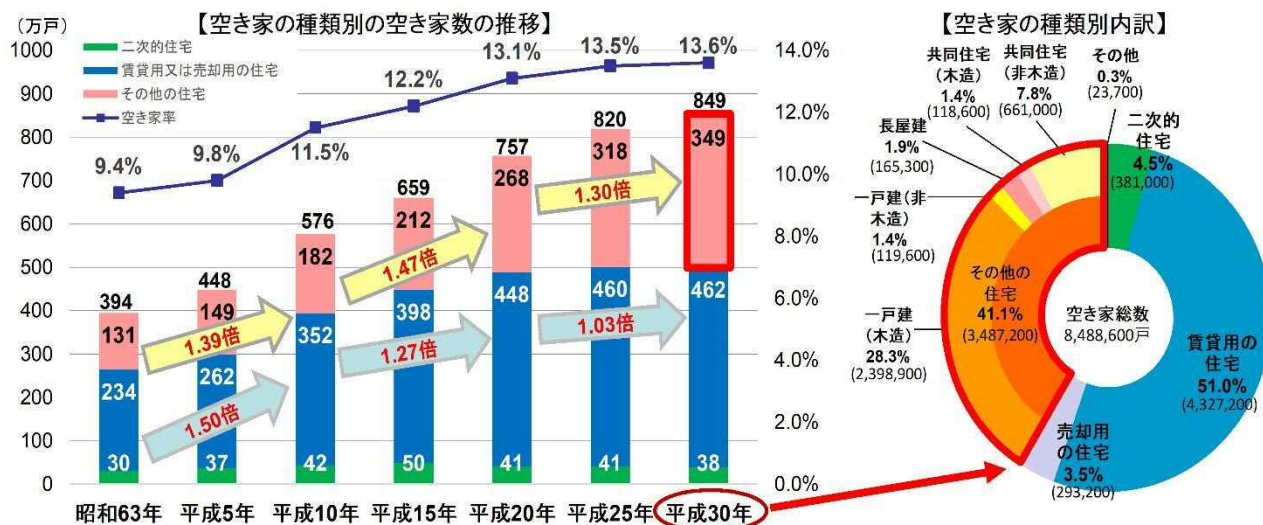
全体の空き家数は、昭和63年の約394万戸から平成30年には約849万戸となり、30年間で約2.15倍となっています。

そのうち空き家の種類別「賃貸用又は売却用の住宅」の空き家数は、昭和63年の約234万戸から平成30年には約462万戸となり、30年間で約1.97倍となっています。

一方、長期間使用がされていないことにより管理不適切な状態となりやすいと考えられる「その他の住宅」の空き家数は、昭和63年の約131万戸から平成30年には約349万戸となり、30年間で約2.66倍となっています。

「二次的住宅」は増加傾向にありましたが、平成15年の50万戸を境に減少しています。

なお、全体の空き家率は年々上昇を続け、昭和63年には9.4%でしたが、平成30年には13.6%となり、30年間で4.2ポイント増加しています。



【居住世帯のない住宅のうち空き家の定義】

種類		内容	
空き家	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	上記以外の人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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）	

出典：住宅・土地統計調査

(2) 山口県の空き家の現状

総住宅数と空き家数及び空き家率

平成30年の総住宅数は719,900戸で、平成25年の調査結果と比べると13,500戸増加し、増加率は約1.9%となっています。

また、空き家数も増え続けており、平成30年には126,800戸で、平成25年の調査結果と比べて12,400戸増加しています。空き家率は、平成30年には17.6%で過去最高となっており、全国の13.6%と比較しても高い水準となっています。

山口県総住宅数と空き家数及び空き家率

年次	総住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率(%)
昭和63年	565,800	53,900	9.5
平成15年	654,600	82,200	12.6
平成20年	691,600	104,600	15.1
平成25年	706,400	114,400	16.2
平成30年	719,900	126,800	17.6

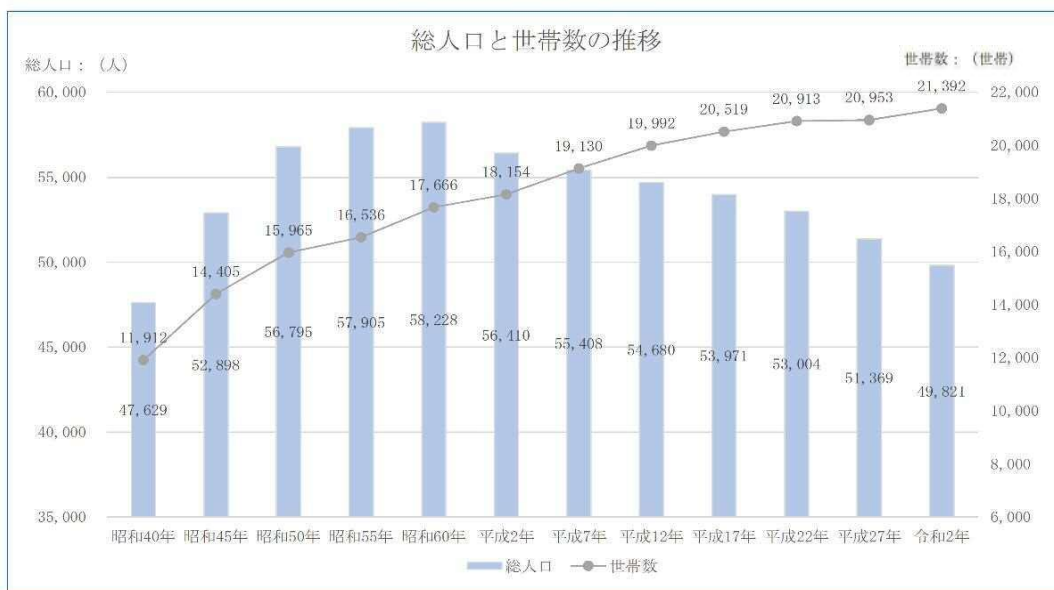
出典：住宅・土地統計調査

(3) 光市の空き家の現状

ア 総人口と世帯数の推移

総人口は昭和 60 年頃をピークに減少し、令和 2 年の国勢調査では 5 万人を下回りました。

一方、世帯数は増加が続いており、その傾向は緩やかになっているものの昭和 40 年との比較では、約 2 倍の 21,392 世帯となっています。



※令和 2 年の総人口及び世帯数は速報値による。

出典：国勢調査

イ 総住宅数と空き家数及び空き家率

平成 30 年の総住宅数は 24,350 戸で、平成 25 年の調査結果と比べると 900 戸増加し、増加率は約 3.8%となっています。

また、空き家数は増減を繰り返していますが、平成 30 年は 3,510 戸で、平成 25 年と比べて 850 戸増加しています。空き家率は、平成 30 年には 14.4%で過去最高となっており、全国の 13.6%より高く、山口県の 17.6%より低い状況です。

光市総住宅数と空き家数及び空き家率

年次	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
平成 20 年	22,900	3,170	13.8
平成 25 年	23,450	2,660	11.3
平成 30 年	24,350	3,510	14.4

※平成 15 年以前は旧大和町の数値が表章されていないため記載していません。

出典：住宅・土地統計調査

ウ 県内他市町との比較

平成30年の光市の空き家率14.4%は、県内の他市町と比較すると県内2番目に低い率となっています。

県内各市町の総住宅数と空き家数及び空き家率

	総住宅数			空き家				
	平成30年		平成25年 (戸数)	平成30年			平成25年	
	戸数	順位		空き家数 (戸数)	空き家率 (%)	順位 (低い順)	空き家数 (戸数)	空き家率 (%)
下松市	28,840	8	26,700	3,940	13.7	1	3,430	12.8
光市	24,350	10	23,450	3,510	14.4	2	2,660	11.3
防府市	55,870	6	53,840	8,270	14.8	3	7,440	13.8
山陽小野田市	29,860	7	29,750	4,630	15.5	4	4,060	13.6
田布施町	7,400	15	7,430	1,150	15.5	4	850	11.4
周南市	71,390	4	71,920	11,150	15.6	6	10,150	14.1
宇部市	85,410	3	85,900	14,030	16.4	7	14,600	17.0
山口市	104,770	2	98,110	17,860	17.0	8	15,350	15.6
下関市	141,430	1	139,560	26,230	18.5	9	22,830	16.4
長門市	17,160	12	16,930	3,170	18.5	9	3,070	18.1
岩国市	71,190	5	69,070	13,710	19.3	11	11,990	17.4
美祢市	12,220	14	12,430	2,440	20.0	12	2,230	17.9
萩市	25,910	9	25,830	5,430	21.0	13	4,580	17.7
柳井市	18,700	11	18,080	4,350	23.3	14	3,410	18.9
周防大島町	12,260	13	13,120	4,410	36.0	15	4,840	36.9
山口県	719,900		706,400	126,800	17.6		114,400	16.2

※住宅・土地統計調査の調査結果は標本調査に基づく推計であり、1位の桁が、四捨五入されています。

また、県については10位の桁が四捨五入されています。

※町の調査結果は、人口1万5千人以上が表章されています。

出典：住宅・土地統計調査

2-2 空家等実態調査

本市では、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するにあたり、市内の空き家の所在や状態を把握するため、令和元年度に空家等実態調査を行いました。

※住宅・土地統計調査の空き家数は、市内一部の調査区域の結果をもとに、推定値を算出しているため、空家等実態調査の空き家数とは相違が生じています。

(1) 調査の概要

ア 調査対象

市内全域の一戸建て住宅、長屋建、共同住宅、店舗・事務所等（公共施設除く）の建物

イ 調査期間

令和元年7月1日～令和2年2月28日

ウ 現地調査

調査対象建物を敷地外からの外観目視により調査

エ 調査内容

空き家の判断、老朽度・危険度ランク判定、仮に倒壊した場合の周囲への危険度判定など

※敷地外からの外観調査のため、実際に人が住まれていたり倉庫として居住以外の目的で使用されていても空き家として判断されている場合があります。

(2) 調査結果

ア 総建物数と空き家数及び空き家率

- ・総建物数 32,895 戸
- ・空き家数 1,142 戸
- ・空き家率 3.5%

イ 地区別総建物数と空き家数及び空き家率

地区別の総建物数は、浅江地区が8,095戸と最も多く、次に室積地区の5,423戸、光井地区4,792戸の順となり、牛島地区が183戸と最も少ない結果となっています。

また、空き家数が最も多かった地区は、浅江地区で221戸、次に室積地区の216戸、3番目に光井地区の185戸となっており、上位3地区で全体の約54%を占めています。

地区別の空き家率では、牛島地区が33.9%と最も高く、次に周防地区が4.6%、塩田地区が4.2%の順となり、三井地区が1.9%と最も低い結果となっています。

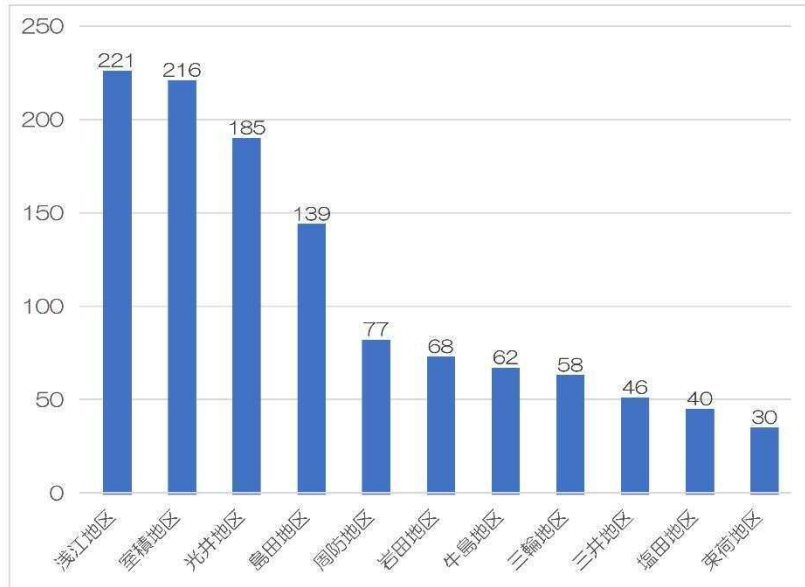
地区別総建物数と空き家数及び空き家率

	地区名	総建物数 (戸) ①	空き家数 (戸) ②	空き家率 (%) ②/①
1	牛島地区	183	62	33.9
2	室積地区	5,423	216	4.0
3	光井地区	4,792	185	3.9
4	島田地区	4,690	139	3.0
5	浅江地区	8,095	221	2.7
6	三井地区	2,452	46	1.9
7	周防地区	1,687	77	4.6
8	岩田地区	2,044	68	3.3
9	三輪地区	1,635	58	3.5
10	塩田地区	949	40	4.2
11	東荷地区	945	30	3.2
	合 計	32,895	1,142	(平均)3.5

地区別空き家数

単位：戸

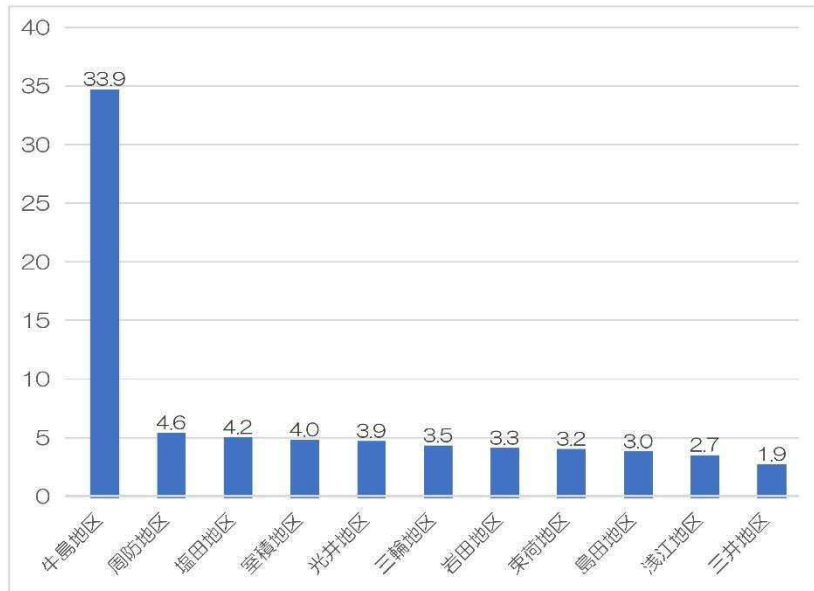
	地区名	空き家数 (戸)
1	浅江地区	221
2	室積地区	216
3	光井地区	185
4	島田地区	139
5	周防地区	77
6	岩田地区	68
7	牛島地区	62
8	三輪地区	58
9	三井地区	46
10	塩田地区	40
11	束荷地区	30



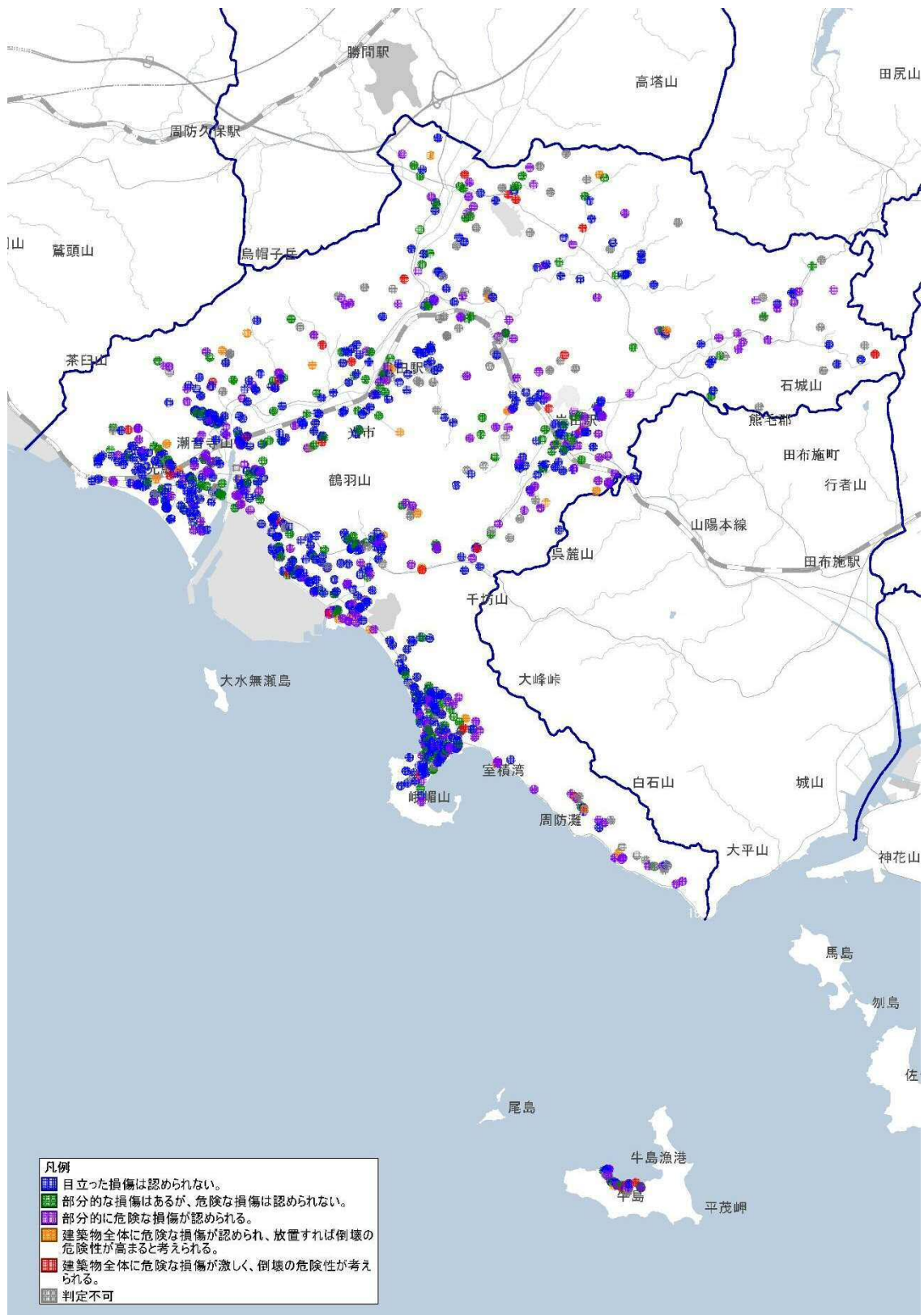
地区別空き家率

単位：%

	地区名	空き家率 (%)
1	牛島地区	33.9
2	周防地区	4.6
3	塩田地区	4.2
4	室積地区	4.0
5	光井地区	3.9
6	三輪地区	3.5
7	岩田地区	3.3
8	束荷地区	3.2
9	島田地区	3.0
10	浅江地区	2.7
11	三井地区	1.9



空き家の分布図



ウ 老朽度・危険度ランク別空き家数及び割合

空き家の老朽度・危険度の判定を「A～Eランク」に分けて判定しました。

建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる「Eランク」の空き家は、30戸で3%、建物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる「Dランク」の空き家は、37戸で3%を占めているため、緊急度が極めて高い「D、Eランク」の空き家は、計67戸で全体の6%を占めています。

また、目立った損傷が認められない「Aランク」の空き家は、517戸で45%、部分的な損傷があるが危険な損傷が認められない「Bランク」の空き家は、204戸で18%を占めているため、利活用可能な「A、Bランク」の空き家は、計721戸で全体の63%を占めています。

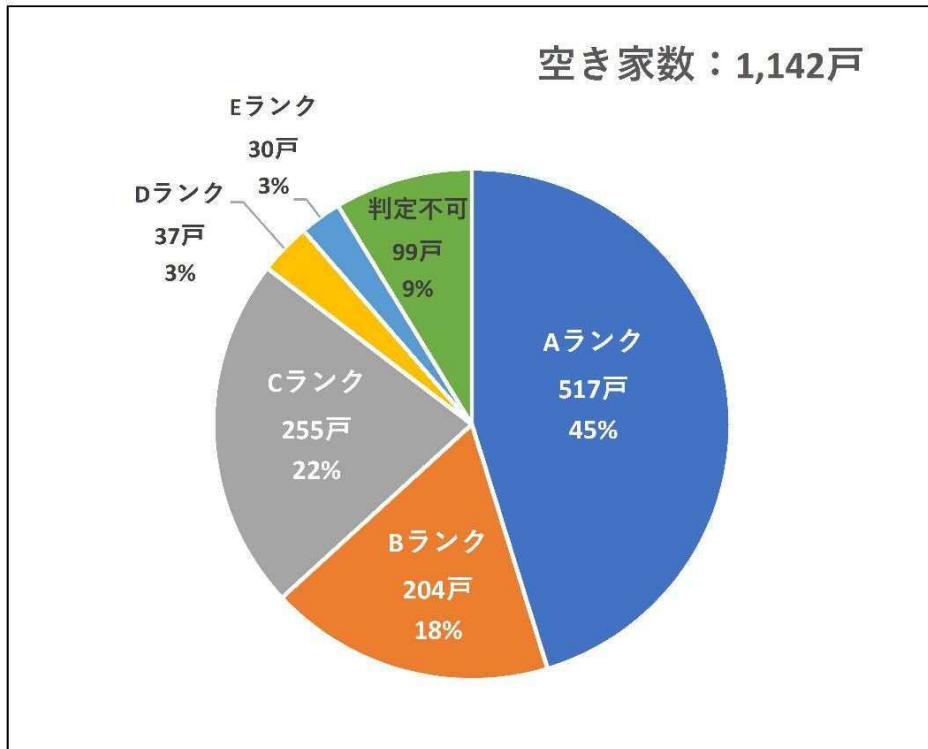
その他に、部分的に危険な損傷が認められる「Cランク」の空き家は、255戸で22%、外観目視調査では確認できない判定不能の空き家は、99戸で9%を占めています。

老朽度・危険度ランク別空き家数及び割合

建物の老朽度・危険度のランク	状 態	空き家数(戸)			割合(%)
			I	II	
Aランク	目立った損傷が認められない	517	30	487	45
Bランク	部分的な損傷があるが危険な損傷は認められない	204	11	193	18
Cランク	部分的に危険な損傷が認められる	255	18	237	22
Dランク	建物全体に危険な損傷が認められ放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる	37	3	34	3
Eランク	建物全体に危険な損傷が激しく倒壊の危険性が考えられる	30	3	27	3
判定不可	草木の繁茂により建物が外観目視できない、私道は立ち入りできないことから確認ができないなどから判定不能なもの	99	—	—	9
計		1,142	65	978	100

※ I…倒壊した場合でも隣家及び公道を通行する人や、車両に危険を及ぼす可能性が無い。

II…倒壊した場合に隣家または公道を通行する人や、車両に危険を及ぼす可能性がある。



エ 地区別老朽度・危険度ランク別空き家数

倒壊の危険性が高いと考えられる「Eランク」の空き家は、牛島地区が5戸と最も多く、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる「Dランク」の空き家は、光井地区が7戸と最も多くなっています。

単位：(戸)

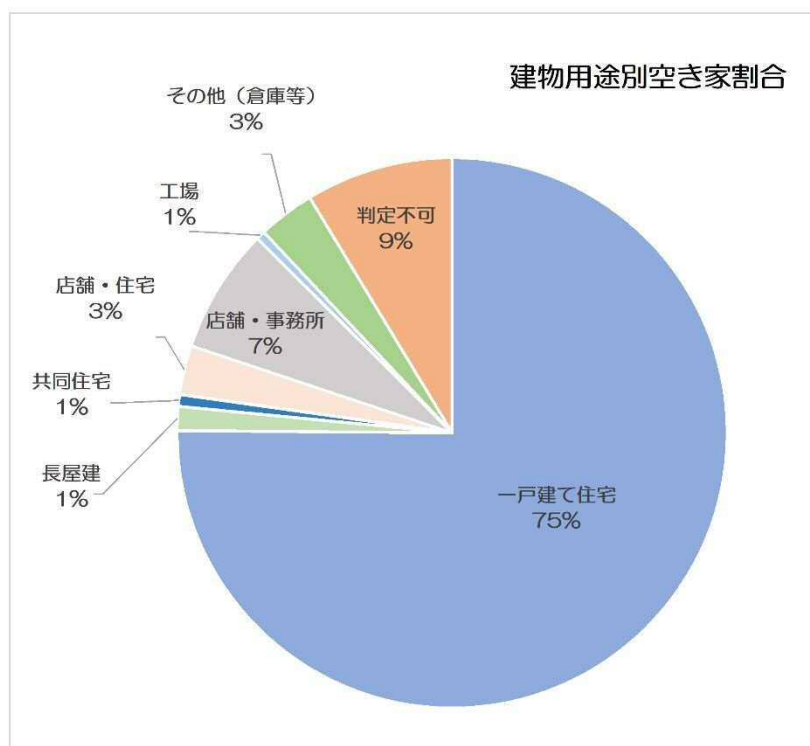
地区名	総建物数	空き家合計	判定不可	判定可	ランク																	
					A			B			C			D			E					
					I	II	計	I	II	計	I	II	計	I	II	計	I	II	計			
浅江地区	8,095	221	10	211	0	125	125	0	36	36	2	39	41	0	6	6	0	3	3			
室積地区	5,423	216	14	202	1	102	103	0	41	41	2	47	49	0	6	6	0	3	3			
光井地区	4,792	185	10	175	7	91	98	1	26	27	3	36	39	0	7	7	0	4	4			
島田地区	4,690	139	8	131	3	68	71	1	25	26	1	25	26	1	5	6	1	1	2			
三井地区	2,452	46	4	42	0	19	19	1	8	9	3	6	9	0	2	2	0	3	3			
岩田地区	2,044	68	8	60	5	21	26	0	14	14	1	16	17	0	1	1	1	1	2			
周防地区	1,687	77	20	57	2	17	19	4	13	17	4	11	15	2	0	2	1	3	4			
三輪地区	1,635	58	5	53	4	15	19	0	6	6	1	22	23	0	3	3	0	2	2			
塩田地区	949	40	9	31	5	6	11	1	5	6	1	11	12	0	1	1	0	1	1			
束荷地区	945	30	3	27	3	12	15	2	3	5	0	5	5	0	1	1	0	1	1			
牛島地区	183	62	8	54	0	11	11	1	16	17	0	19	19	0	2	2	0	5	5			
合計	32,895	1,142	99	1,043	30	487	517	11	193	204	18	237	255	3	34	37	3	27	30			

オ 建物用途別空き家数及び割合

最も多かった空き家は一戸建て住宅で858戸、次に店舗・事務所が84戸となり、全体の75%が一戸建て住宅となっています。

建物用途別空き家数及び割合

建物用途	空き家数 (戸)	割合 (%)
一戸建て住宅	858	75.0
長屋建	16	1.0
共同住宅	8	1.0
店舗・住宅	33	3.0
店舗・事務所	84	7.0
工場	6	1.0
その他(倉庫等)	38	3.0
判定不可	99	9.0
計	1,142	100



2-3 本市の空家等対策を進める上での課題

今後の空家等対策を進めるにあたり、本市に寄せられる空家等に関する相談や情報提供、そして一般的な意見などを現状としてとらえると、次の課題が考えられます。

課題1 空家等の発生抑制

現 状
○空き家化した後の対応についての認識が希薄である。 ○空家等の相続が進まずに、放置されている。 ○空家等を放置することによる危険性への認識が低い。 ○居住する住宅で耐震基準に満たない住宅がある。



課 題
○建物を使用中の段階から、空き家になった後の対応方法を考えることで、空き家化したときの解決につながることから、建物の所有者等の意識を向上するための啓発が求められます。 ○相続登記を行うことで、空家等の所有者が明確になることから、相続登記を促すための周知が求められます。 ○空家等がもたらす問題を周知し、発生抑制に努めることが求められます。 ○住宅の耐震化やリフォームなどにより、住宅の価値を高めることで、空き家になった際も利活用の可能性が高まるため、使用中の住宅についても、既存住宅の品質の確保に向けた支援が求められます。



放置された空き家はこんな心配が…



課題2 空家等の適切な管理の促進

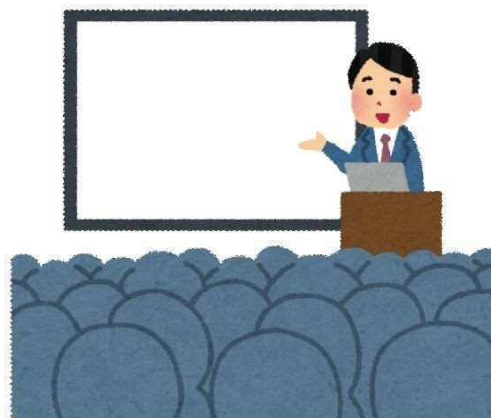
現 状

- 所有者等に空家等の管理責任があるという認識が低い。
- 空家等の管理に関する知識や情報が不足している所有者等が一定数いる。
- 所有者等は空家等の問題に関してどこに相談してよいかわからない。
- 所有者等の年齢的な問題や遠方在住により定期的な管理が難しい。
- 周辺住民から空家等の草木の繁茂による苦情が多い。



課 題

- 空家等を適切に管理しないことで、周辺環境に悪影響を及ぼし、被害が発生したときは、損害賠償責任を負う可能性があることなど所有者等に対する意識の醸成が求められます。
- 空家等に関する相談は多岐にわたり、専門家と連携した相談体制が必要であるため、所有者等のニーズに応じた相談先の情報発信や相談会の開催が求められます。
- 利用可能な空家等が管理不適切な状態にならないよう、個々の状況に応じた助言が求められます。



課題 3 空家等に対する流通・利活用の促進

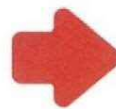
現 状
○不動産流通や賃貸に関する知識や情報が不足している。 ○不動産業者に売却を依頼しても売れない。 ○所有者が、貸したい、売りたいとは思わない。(実家なので思い入れがある、遺留品の処分ができない、物置として使っている、知らない人に貸したくないなど)



課 題
○空家等の流通・利活用には、不動産関係団体と連携した相談体制が求められます。 ○未利用資産である利活用可能な空き家のストックを有効活用し、住宅市場に流通させるため、所有者等と関係団体とのマッチングの促進が求められます。 ○所有者等が空家等の利活用に積極的ではないことから、利活用に対する意識の向上が求められます。 ○空き店舗についても、利活用に対する意識の向上が求められます。 ○空き家の有効活用策の一つとして、空き家情報バンク制度の活用促進を図ることが求められます。 ○地域が主体となり、住民の様々な活動拠点として空き家を活用する取組が求められます。



空き家



リフォーム

課題 4 管理不適切な空家等の解消

現 状

- 空き家の修繕や除却などの相談先がわからない。
- 相続されていないことで所有者等が特定できない。
- 空き家を除却することで固定資産税が高くなる。
- 空家等を除却する費用などの経済的な負担が大きい。



課 題

- 管理不適切な空家等を解決に導く適切な助言が求められます。
- 危険な空家等の除却を促進するための経済的支援が求められます。
- 空家等に関する税制上の特例措置などの周知が求められます。
- 著しく危険な空家等の所有者等に対して、助言や指導を行っても改善がみられず、倒壊の危険や周辺への悪影響が顕著な空家等に対しては、法第 14 条に基づく行政措置を行うことが求められます。



第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3-1 基本理念

法第3条には、所有者等は、空家等の適切な管理に努めるものとされており、その管理責任が明記されています。しかしながら、所有者等が、経済的な事情などから本来自ら行うべき管理を十分に行うことができず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等が増加しています。

そこで、空家等の問題を地域社会全体の問題と捉え、「自助（所有者等の責務）」、「共助（地域住民、事業者などの協力）」及び「公助（行政の支援）」の観点から、所有者等、地域住民、事業者、市などの多様な主体が協働して対策を講じ、官民連携により取り組んでいくことを空家等対策の基本理念とします。

3-2 基本方針

基本理念の実現のために、以下の3つの基本方針を掲げ、建物の状態に応じた空家等対策の取組を進めます。

○基本方針Ⅰ 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進

空家等対策を推進する上で、建物ができる限り新たな空き家とならないよう発生を抑制することが重要です。

また、空家等がもたらす問題の情報発信や適切な管理の必要性を助言するなど、管理意識の醸成を図ります。

○基本方針Ⅱ 空家等に対する流通・利活用の促進

利活用可能な空家等は地域の資源として捉え、移住・定住の促進や地域の活性化につなげることができます。

また、不動産関係団体と連携することで、中古住宅市場への流通を図り、空き家の利活用に向けた取組を促進します。

○基本方針Ⅲ 著しく管理不適切な空家等の解消

周辺的生活環境に著しく悪影響を及ぼしている管理不適切な空家等については、所有者等への働きかけや法に基づく「特定空家等」の認定・措置などを行い、問題解決を図ります。

また、道路や隣地に危険が及び可能性のある場合や、敷地内の環境悪化が深

刻な状況にある場合には、関係機関と連携し問題解決に取り組みます。

3-3 各主体の責務と役割

(1) 所有者等の責務

法第3条では、「空家等の所有者等は、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ものとする。」とされており、空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等が自らの責任において行われることが大前提であることから、所有者等は、責任を持って適切な管理を行うことが求められます。

(2) 市の責務

法第4条では、「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」とされており、本計画に基づき、空家等対策を推進していくことが求められます。

(3) 地域住民の役割

地域住民は、悪影響を及ぼす空家等の発生を防ぐために、住民同士が日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、特定空家等と認められる空家等があるときは、市にその情報を提供することが求められます。

(4) 関係団体の役割

空家等に関する問題は多岐にわたり、専門的な知識を必要とすることから、空家等対策に関係する不動産、建築、法務などの関係団体は、市と連携し、所有者等や地域住民からの相談対応などが求められます。

第4章 空家等対策の推進

4-1 空家等対策の取組の方向性

本市の空家等の課題を踏まえて掲げた基本理念及び基本方針に基づく対策を進めるため、今後の取組の方向性について以下のとおり整理します。

○基本方針Ⅰ 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進

■取組の方向性

Ⅰ-1 空家等の発生抑制

(1) 所有者等への管理意識啓発・情報発信

Ⅰ-2 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への管理意識啓発・相談対応

(2) 所有者等による適切な管理の促進

○基本方針Ⅱ 空家等に対する流通・利活用の促進

■取組の方向性

Ⅱ-1 空家等の利活用の促進

(1) 良質なストックの利活用及び中古住宅の流通促進

(2) 市外からの移住・定住の促進

○基本方針Ⅲ 著しく管理不適切な空家等の解消

■取組の方向性

Ⅲ-1 管理不適切な空家等の解消

(1) 適切な管理に向けた対応及び支援の検討

(2) 特定空家等への措置

Ⅲ-2 跡地の利活用の促進

(1) 跡地の利活用の促進

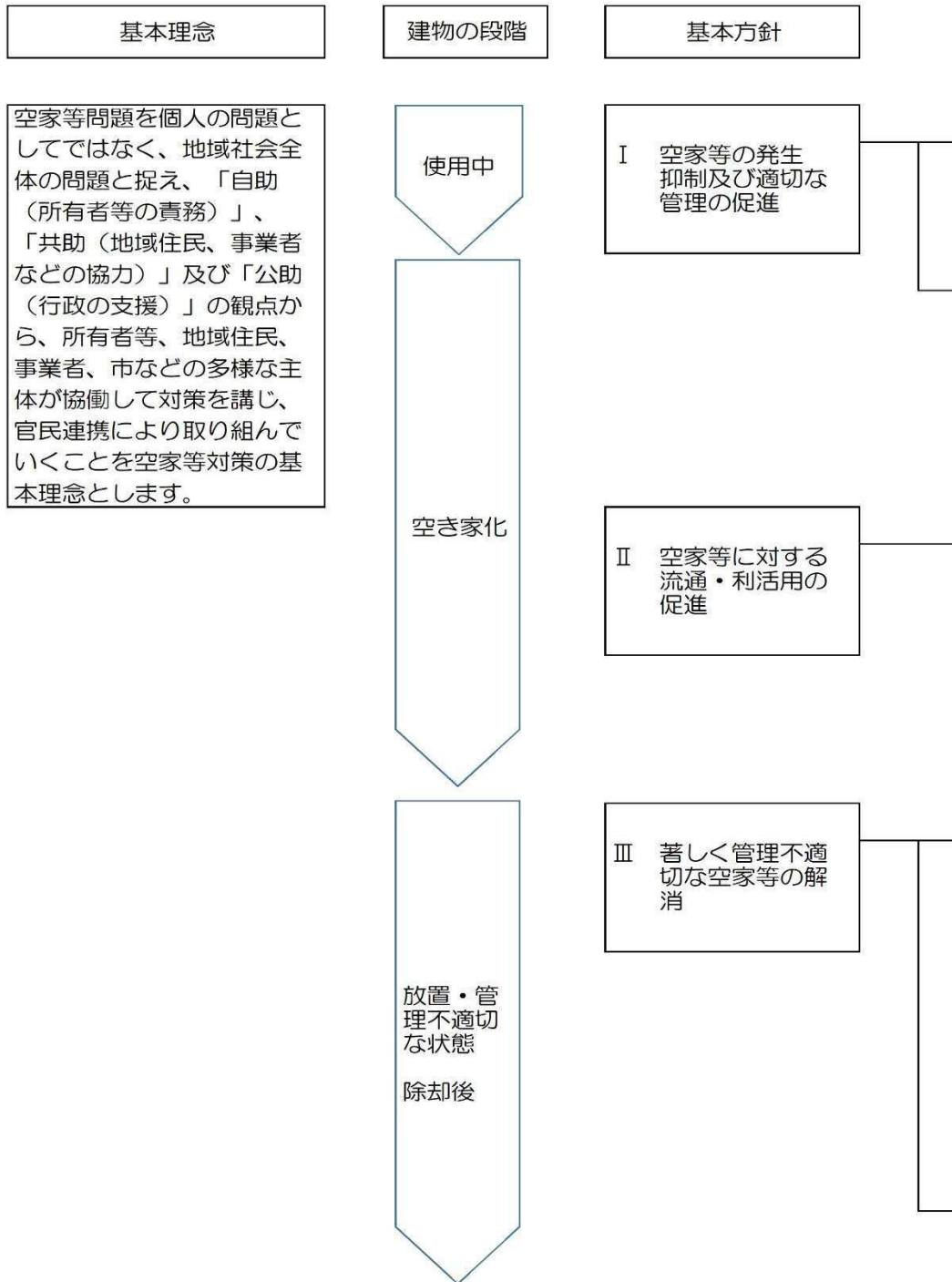
4-2 空家等対策の取組

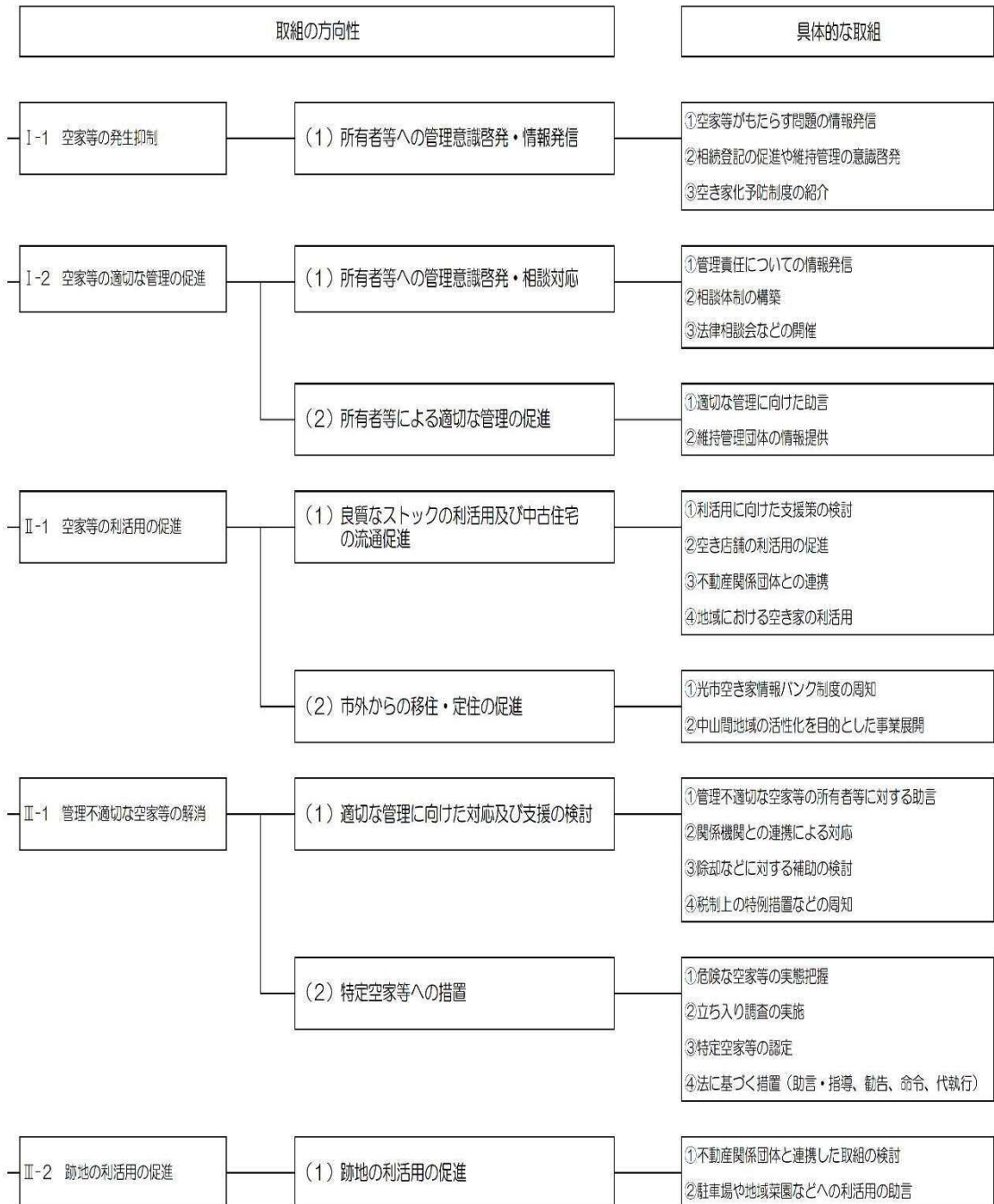
4-1で整理した取組の方向性をもとに、空家等対策の具体的な取組について定めます。

現に使用している建物から、利用可能な空家等、管理不適切な空家等、著しく管理不適切な空家等の各段階に応じた対策を講じます。

基本方針	現に使用している建物	空家等		
		利用可能な空家等	管理不適切な空家等	著しく管理不適切な空家等
			「草木の繁茂」「空家等の劣化」などの状態	「倒壊の危険性がある」などの状態
I 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進	<p>I-1 空家等の発生抑制</p> <p>(1) 所有者等への管理意識啓発・情報発信</p>		<p>I-2 空家等の適切な管理の促進</p> <p>(1) 所有者等への管理意識啓発・相談対応 (2) 所有者等による適切な管理の促進</p>	
II 空家等に対する流通・利活用の促進			<p>II-1 空家等の利活用の促進</p> <p>(1) 良質なストックの利活用及び中古住宅の流通促進 (2) 市外からの移住・定住の促進</p>	
III 著しく管理不適切な空家等の解消				<p>III-1 管理不適切な空家等の解消</p> <p>(1) 適切な管理に向けた対応及び支援の検討 (2) 特定空家等への措置</p> <p>III-2 跡地の利活用の促進</p> <p>(1) 跡地の利活用の促進</p>

空家等対策施策体系図





○基本方針Ⅰ 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進

Ⅰ-1 空家等の発生抑制

空家等を放置すると防災、衛生及び景観などにおいて、安全で安心な市民生活に悪影響を及ぼす可能性があることから、建物を使用中の段階から、広く市民に問題意識を醸成し、新たな空家等を発生させないことが必要です。

また、空家等が発生し、放置される要因として、建物の相続や登記が適切に行われないことや、所有者等が明確でないことなどの理由があります。

このため、現に使用中の建物の所有者等に向けた、空家等の発生を抑制する取組を促進します。

(1) 所有者等への管理意識啓発・情報発信

空家等になる前に、建物の所有者等に適切な維持や活用の必要性を啓発するため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①空家等がもたらす問題の情報発信

建物の所有者等に対して、空家等を発生させない意識の醸成や理解の増進を図るため、ホームページへの掲載やチラシの配布などで、空家等に関する問題の情報発信を行います。

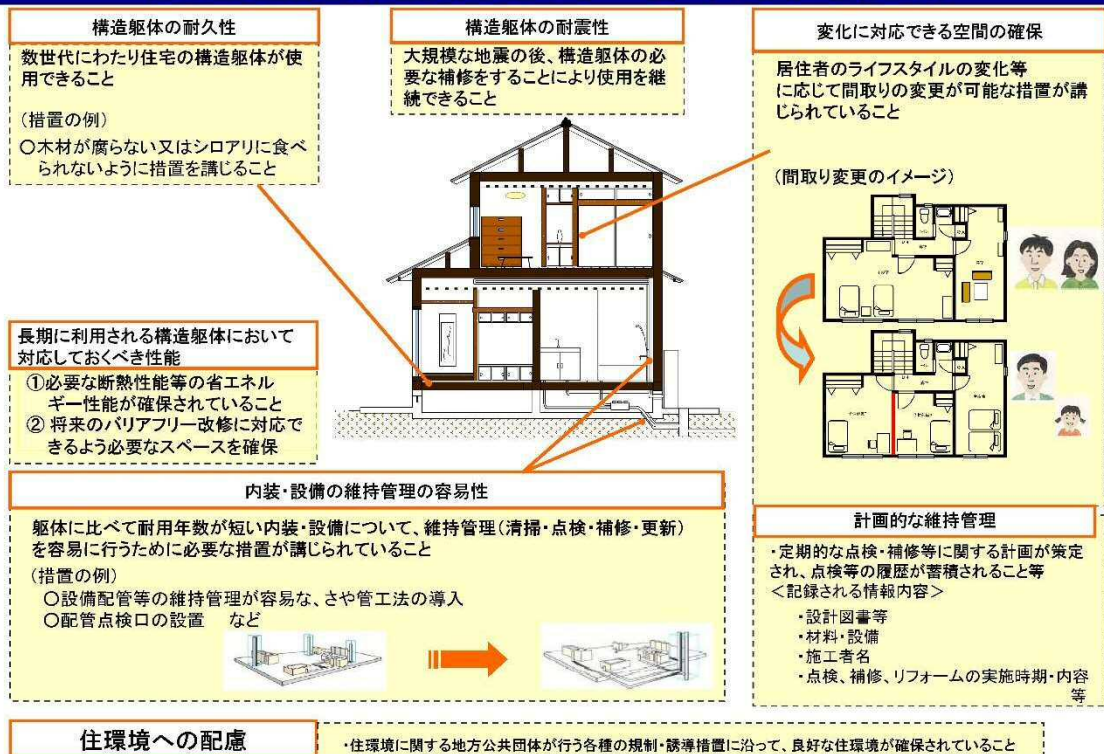
②相続登記の促進や維持管理の意識啓発

相続登記が適切に行われないことで、所有者等の特定が困難となり、そのことが長期の空き家化を招く要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐため、ホームページへの掲載やチラシの配布などで、相続登記の促進や維持管理の必要性などの意識啓発を行います。

③空き家化予防制度の紹介

建物は定期的に修繕や施設改善をすることにより、安全快適なものとしてその価値を高めることができます。このため、現在使用している建物に、長期にわたり住み続けられるよう、長寿命化を図り定住を促すとともに、将来住まなくなった場合でも、スムーズに利活用できるよう耐震診断及び改修、省エネ生活普及促進などに関する事業をホームページなどで紹介します。

住宅の長寿命化の取組のイメージ（木造戸建住宅）



出典：国土交通省

I-2 空家等の適切な管理の促進

本来、空家等の適切な管理は、第一義的な責任は所有者等にありますが、「所有者等としての管理意識が低い」「空家等の利活用を考えているが、情報の入手先や相談先がわからない」「遠方在住のため定期的な管理が難しい」ことなどが要因で空家等が放置されることから、これらの問題を解消し、空家等の適切な管理の促進に努めます。

(1) 所有者等への管理意識啓発・相談対応

空家等は、適切な管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者等に適切な管理を促すため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①管理責任についての情報発信

空家等を適切に管理しないことで周辺に被害が発生した場合、所有者等は、民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があるため、ホームページなどで管理責任についての情報発信を行います。

②相談体制の構築

空家等の適切な管理を行うにあたり、空家等の相続や売却、賃貸、維持管理のことなど幅広い観点からの検討が必要なことから、不動産や建築などの分野の関係団体と連携し、所有者等の相談内容に応じた窓口を紹介します。

③法律相談会などの開催

空家等の所有者等が抱える諸問題に対応するため、県と連携し、専門家による法律相談会などを実施します。

(2) 所有者等による適切な管理の促進

建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、その状態を改善し特定空家等となることを防ぐため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①適切な管理に向けた助言

所有者等の責任において空家等の適切な管理を促進するため、個々の状況に応じて助言を行います。

②維持管理団体の情報提供

所有者等の諸事情により、自らが空家等の管理を十分に行えない場合、所有者等が行うべき適切な管理を代行する維持管理団体の情報提供をします。

○ 基本方針Ⅱ 空家等に対する流通・利活用の促進

Ⅱ-1 空家等の利活用の促進

空家等を有効な地域資源と捉え、継続利用が可能な状態にすることで、市場に流通させ、住み替えや移住・定住の促進、快適に住み続けられる生活環境の確保に資する取組を行います。

また、関係団体や地域と連携し、空家等の利活用を促進します。

(1) 良質なストックの利活用及び中古住宅の流通促進

空家等の中には、有効活用可能な物件もあることから、リノベーションやリフォームによる賃貸の普及、中古住宅としての市場流通促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげることができるため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①利活用に向けた支援策の検討

利活用希望者に有効活用してもらえよう、空家等の利活用に対する国や県の支援事業を活用した支援策を検討します。

②空き店舗の利活用の促進

「事業所設置奨励金制度」を通して中小企業者の空き店舗の取得を支援するとともに、必要に応じて関係者の紹介や調整など、空き店舗への事業者の誘致に努めます。

③不動産関係団体との連携

空家等の所有者等や中古住宅の取得希望者のニーズに応じた物件情報を共有するなど、不動産関係団体と連携して中古住宅の市場流通を目指します。

④地域における空き家の利活用

空き家を地域住民の活動拠点として利用するなど、地域が主体となって取り組むことが空き家の解消に有効であることから、地域との協働による空き家を活用した交流拠点づくりなどの取組を促進します。

(2) 市外からの移住・定住の促進

空き家の有効活用策の一つである、空き家情報バンク制度により、市外からの移住・定住を促進するため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①光市空き家情報バンク制度の周知

光市空き家情報バンク制度について、ホームページなどを活用し、登録物件の情報発信やチラシの配布などによる周知に努めます。

②中山間地域の活性化を目的とした事業展開

人口減少・高齢化・過疎化が著しい中山間地域などの活性化を目的として、光市空き家情報バンク制度による「空き家改修等助成事業」や、地域コミュニティによる「空き家掘起し事業」の取組など、中山間地域における空き家の利活用を促進する事業を展開します。



○ 基本方針Ⅲ 著しく管理不適切な空家等の解消

Ⅲ-1 管理不適切な空家等の解消

市民の安全・安心な暮らしを守るために、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている管理不適切な空家等は、早期の問題解決を図る必要があります。

このため、所有者等へ個々の状況に応じた助言や情報提供などを行い状況の改善を促していくとともに、周辺への深刻な悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、法に基づく措置を行います。

(1) 適切な管理に向けた対応及び支援の検討

所有者等に対して適切な維持管理の働きかけを行うとともに、関係法令に基づく措置の実施や自主的な除却を促すため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①管理不適切な空家等の所有者等に対する助言

管理不適切な空家等の所有者等に対し、周辺の生活環境の保全を図るための改善依頼や、必要な措置についての助言をします。

また、除却についての相談は、業者に関する情報提供を行います。

②関係機関との連携による対応

空家等がもたらす問題は、空家法以外にも建築基準法、道路法、消防法、廃棄物処理法、災害対策基本法など、それぞれの法律の目的の範囲で必要な措置を講じることが可能なことから、関係機関との連携による対応を行います。

③除却などに対する補助の検討

倒壊など危険がある空家等であっても、それらは個人の財産であり所有者等が責任を持って対応しなければなりません。中には除却工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。そのため、所有者等による自発的な空家等の除却を促すことを目的に、一定の条件を満たす老朽化した危険がある空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する制度を検討します。

④税制上の特例措置などの周知

空家等の発生を抑制するための税制上の特例措置などについて周知します。

(2) 特定空家等への措置

空家等からの悪影響が周辺に及び深刻で危険な状態にあるときは、「特定空家等」として、法に基づき以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①危険な空家等の実態把握

特定空家等と考えられる危険な空家等が発生した場合には、速やかな改善が求められることから、実態を把握し所有者等の確知を行います。

②立ち入り調査の実施

改善依頼や助言を行っても改善が見られない場合は、周辺への悪影響の程度や危険性などを十分勘案したうえで、法第9条第2項に基づき、空家等への立入調査を実施します。

③特定空家等の認定

特定空家等の認定については、光市特定空家等の認定基準に基づき総合的かつ慎重に判定し、光市空家等対策協議会で協議を経て認定します。

④法に基づき措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）

ア 助言・指導

特定空家等の所有者等に対して、「除却」、「修繕」、「立木などの伐採」、「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう、助言又は指導します。

イ 勧告

前項の規定による助言又は指導を行ったにも関わらず、なお、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、

固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例から適用除外されます。

ウ 命令

勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

エ 代執行

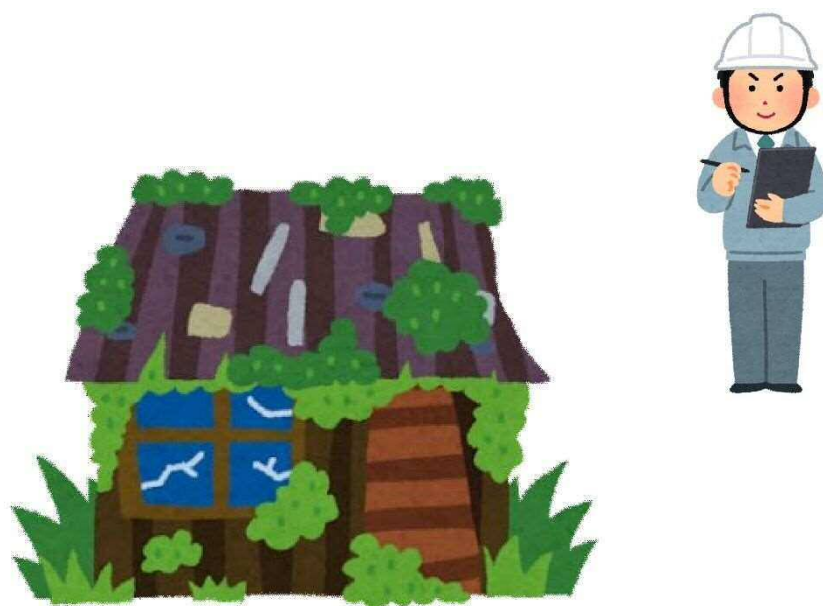
必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、所有者等の代わりに当該空家等の除却など、必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

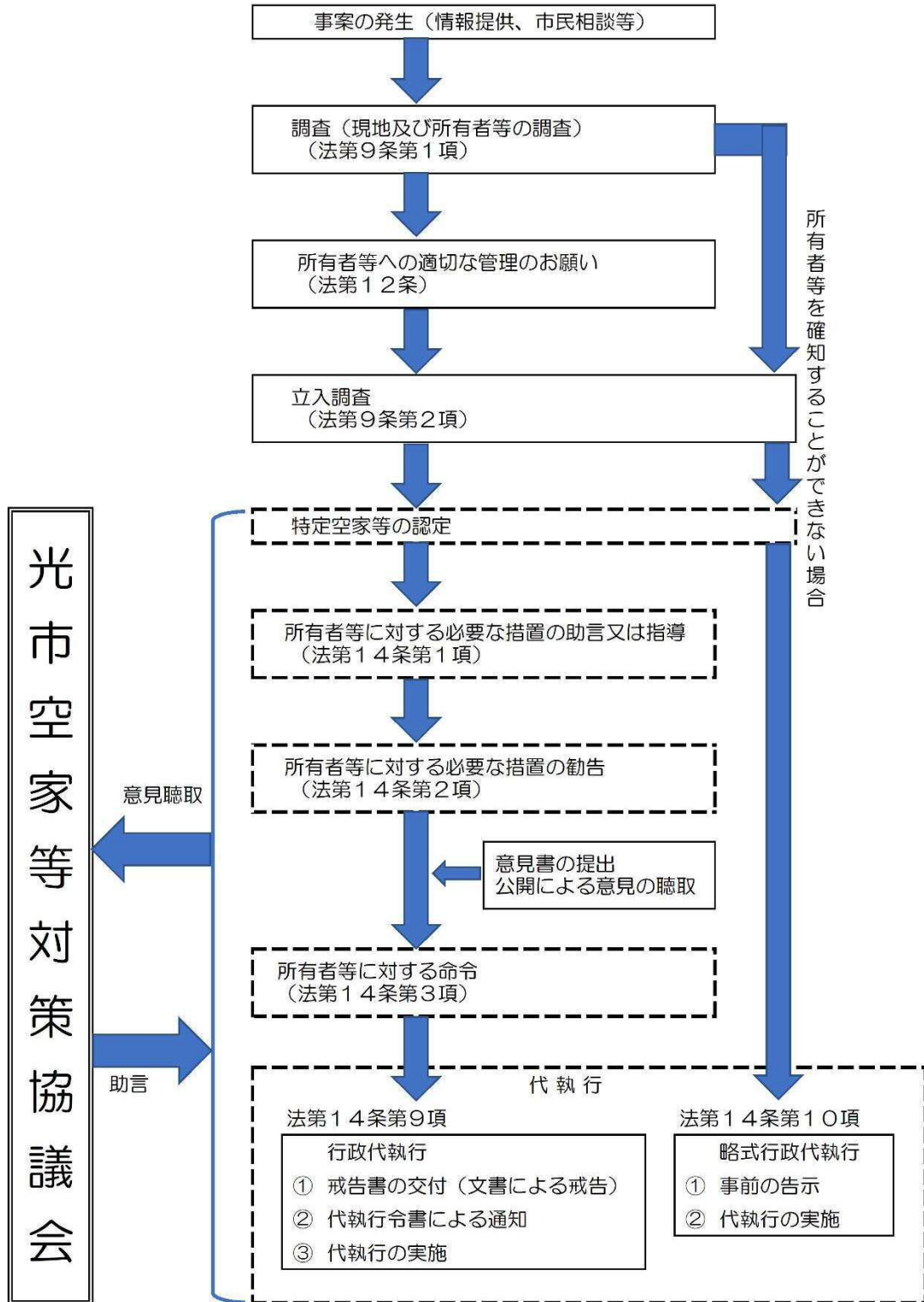
オ 略式代執行

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報などを活用し所有者等の特定に努めたが、助言又は指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を過失なく確知できない場合については、除却などの略式代執行を行います。

※「エ 代執行」及び「オ 略式代執行」については、費用回収の困難なこと、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、緊急性や公益性を十分に勘案しながら対応することとします。



特定空家等に対する措置の流れ



Ⅲ-2 跡地の利活用の促進

除却後の跡地を利活用せずにそのまま放置されることで、地域の賑わいの衰退だけでなく草木の繁茂、ごみの不法投棄など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことも想定されます。そのため、跡地の利活用の促進に努めます。

(1) 跡地の利活用の促進

除却後の跡地に関して、不動産関係団体との連携による市場流通や、地域の活性化につながる資源として活用するため、以下の取組を実施します。

《具体的な取組》

①不動産関係団体と連携した取組の検討

除却後の跡地を市場流通させるため、不動産関係団体と連携した取組を検討します。

②駐車場や地域菜園などへの利活用の助言

除却後に市場流通が困難な跡地は、周辺施設の駐車場や地域菜園などへの利活用について、所有者等へ助言を行います。



第5章 空家等対策の推進体制

5-1 推進体制の整備

空家等に関する相談は様々あり、各担当部署や関係機関などとの連携が不可欠です。そこで、空家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備します。

(1) 市の実施体制

ア 光市空家等対策庁内連携会議（庁内組織）

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、空家等対策に関係する各担当部署が情報を共有し、相互に連携した取組を進める組織として「光市空家等対策庁内連携会議」を設置しています。

委 員	
市民部長	環境事業課長
生活安全課長	商工観光課長
企画調整課長	監理課長
税務課長	建築住宅課長
収納対策課長	都市政策課長
地域づくり推進課長	光地区消防組合消防本部予防課長

イ 光市空家等対策協議会（庁外組織）

法においては、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うための「協議会」を組織できるとされています。本市では、市長、地域住民代表者、法務、不動産、建築などに関する学識経験者、関係行政機関の職員の委員で構成する「光市空家等対策協議会」を設置し、以下の事項などについて協議を行います。

- (ア) 空家等対策計画の策定及び変更並びに計画の実施に関する事項
- (イ) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (ウ) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項

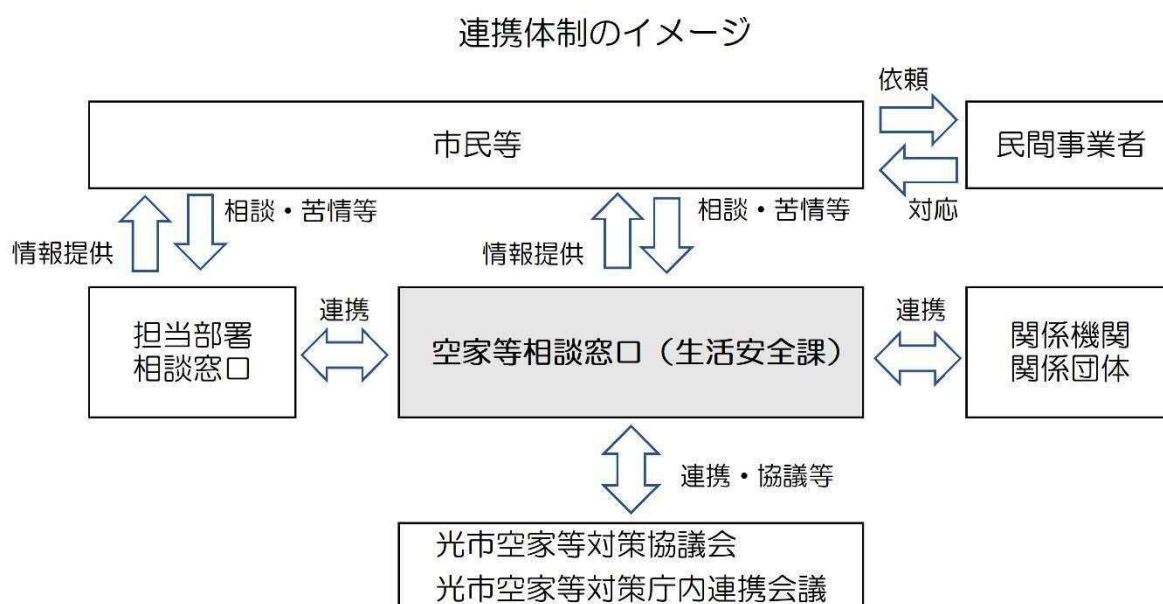
委 員	
光市長	山口県司法書士会 司法書士
光市民生委員児童委員協議会 会長	山口県宅建協会周南支部 支部長
光市連合自治会 事務局長	山口県土地家屋調査士会 常任理事
光市環境審議会 委員	山口県建築士会光支部 建築士
光市顧問弁護士	光地区消防組合消防本部 予防課長

(2) 関係機関などとの連携体制の構築及び相談体制の強化

ア 連携体制と相談窓口

市民等から寄せられる空家等に関する相談や苦情などについては、生活安全課が窓口となり、各担当部署と連携のもと必要な対応を検討・実施します。

また、今後は庁内各担当部署の委員で構成する光市空家等対策庁内連携会議及び外部有識者で構成する光市空家等対策協議会に加え、関係機関や関係団体とも連携して、総合的な空家等対策に取り組みます。



【光市の空家等に関する相談窓口】

実施内容	担当部署名
空家等対策全般に関すること	市民部 生活安全課
空き家情報バンクに関すること	政策企画部 企画調整課
空家等の固定資産税などに関すること	市民部 税務課
ゴミ・廃棄物に関すること	環境部 環境事業課

【関係団体の空家等に関する相談窓口】

相談内容	各種団体等の名称
相続登記などに関すること	山口県司法書士会
土地建物の表示登記に関すること	山口県土地家屋調査士会
空家等の売買・賃貸に関すること	(一社) 山口県宅地建物取引業協会 周南支部
	(公社) 全日本不動産協会 山口県本部
空家等の管理サポートに関すること	(公社) 光市シルバー人材センター



イ 関係法令に基づく関係機関との連携

空家等対策は、空家法に限らず、建築基準法、道路法、消防法、廃棄物処理法、災害対策基本法などの関係法令により講ずることができる措置や内容などについて、空家等の状況や悪影響の程度などを総合的に勘案して対応手段を選択します。

関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
建築基準法 【第9条】	違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
建築基準法 【第10条】	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な既存不適格建築物については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等の必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
道路法 【第30条】 (道路構造令第12条)	道路を安全に通行するため、車道の上空4.5mや歩道の上空2.5mなどの範囲に通行の障害となるもの（樹木や看板等）は置いてはならない。
道路法 【第43条】	何人も道路に関し、みだりに道路を破損し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。
道路法 【第71条】	道路管理者は道路法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分に違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行できる。
消防法 【第3条】	屋外において火災の予防上危険な場合等について、危険な行為の禁止や危険物、燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができる。措置を講じないとき等は代執行できる。
廃棄物処理法 【第19条の4】 【第19条の5】 【第19条の7】	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市長村長は支障の除去・防止に必要な措置を命令することができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。
災害対策基本法 【第64条】	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

第6章 その他空家等に関する対策の必要事項

6-1 計画の進捗管理

空家等は、地域における人口減少や世帯数の変動、住宅の供給状況などの様々な要因により発生しています。

空家等対策の性質上、短期的な取組だけでなく、中長期的な視点に立って取組を進めていくことが重要です。今後、本計画における対策の理念を実現するため、効果的な施策や検証などについて、各分野の専門家で構成されている光市空家等対策協議会の意見や助言を求めながら、本計画の実施に努めます。

(1) 計画の評価・分析の実施

空家等対策を着実に実行していくためには、計画とその取組の実施状況を評価し、分析を行うことが重要です。そこで、計画に基づき実施した取組について、下記のPDCAサイクルをもとに、進捗状況や成果、課題などについて検証を行います。

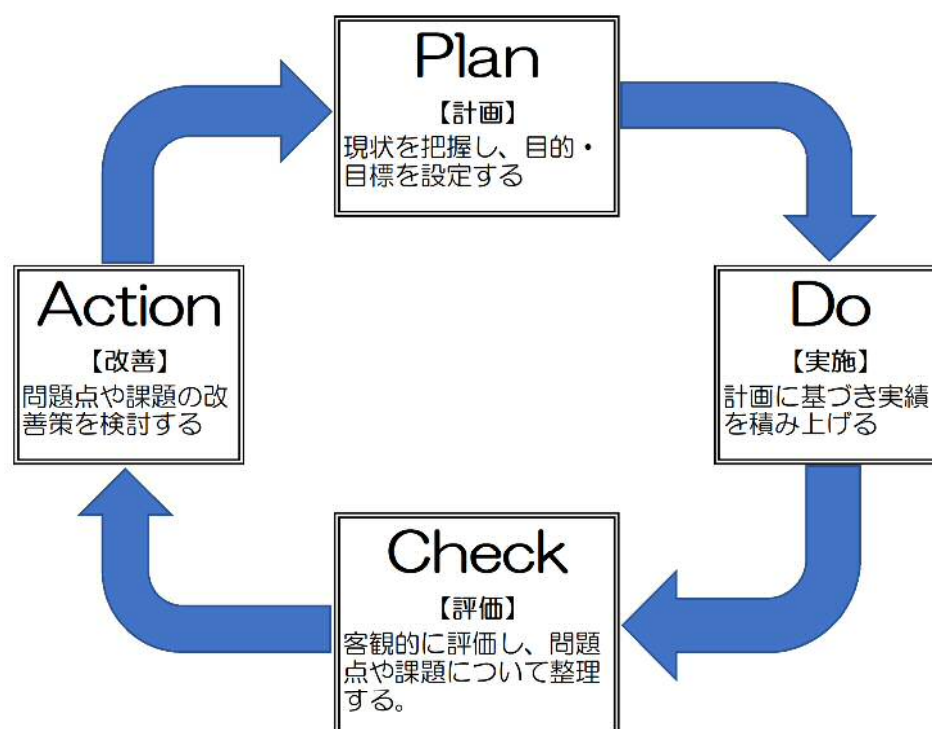


図 PDCAサイクル

(2) 計画の見直し

本計画は、空家等の状況変化や国の補助制度などの改正、実施している取組に対する評価及び分析結果などにより、必要に応じて見直しを行います。

なお、変更を行う場合は、光市空家等対策協議会で協議を行い意見や助言を求めます。

6-2 成果指標

本計画に基づき空家等対策を総合的かつ計画的に推進するにあたり、その達成度を図るため成果指標を設定します。

今後も社会情勢の変化などにより、空家等が増加し、これに伴い管理不適切な空家等の改善率が下降することが予想される中で、改善率を維持することを目標とします。

指標	R3年度（現況）	R8年度（目標）
管理不適切な空家等の改善率	63.8%	63.8%

※「管理不適切な空家等」とは、情報提供及び相談により把握した空家等のうち、建物の老朽化等により地域住民の生活環境に影響を及ぼしており、法に基づき行政が改善に向け対応するものを指します。（相隣関係は含みません。）

※改善率の算出方法：改善件数／管理不適切な空家等