

山口市空家等対策計画(令和5年3月改定)【概要版】

策定時からの主な見直し点

(1) 各種統計調査結果～序章～ (P1～P15)

令和2年国勢調査、平成30年住宅・土地統計調査及び令和3年山口市空家実態調査結果を反映。

(2) 特定空家等判断基準～第6章第3節3～ (P40～P41)

特定空家等判断基準において、「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)の修正に伴う追記と特定空家等と判断する際の原則を基準内に明記。

(3) 令和3年民法等改正～第6章第4節3～ (P55～P56)

令和3年民法等の改正による制度の見直しについて新たに記載。

(4) 指標目標値～第9章第3節2～ (P65～P67)

利活用不向きな空家(管理不全空家)率の目標値を再設定	見直し案	←	策定時
	9.0%		14.2%
空家等に関する各種相談の解決率を再設定	見直し案	←	策定時
	70%以上		60%以上

序章 山口市の状況

(1) 山口市の空き家の状況 (P6)

令和3年に実施した空家実態調査では、平成28年に実施した調査と比較して、空家総数は4,339件から4,451件となり、112件増、率にして2.6%の増加となりましたが、特に不良度判定が最も悪く、倒壊した場合に危険を及ぼす可能性があり、優先的に対策を行ってきた空家(EⅡ)については、211件から107件となり104件減、率にして49.3%減少する結果となりました。

(2) 空き家・空き地バンク制度の展開 (P18)

人口減少地域において「空き家・空き地バンク制度」を徳地、阿東、仁保、秋穂二島、秋穂地域に展開しています。令和5年4月末現在までに、のべ380件の空き家が登録され、221件が制度を活用して成約されています。

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

(1) 計画の趣旨 (P19)

空家等対策を効果的・効率的に推進し、総合的かつ計画的に実施するために、法に定める空家等対策計画を平成30年3月に「山口市空家等対策計画」として策定し、空き家の相談や、適正管理、除却の促進を図ってきました。今後も、空き家等の増加とともに空き家問題の深刻化が見込まれる中、総合的かつ計画的な空き家の対策をさらに進めるため、「山口市空家等対策計画」の改定を行います。

(2) 計画の位置付け (P19)

法に定める「空家等対策計画」として作成するものであり、平成30年度から10年間を計画期間とする第二次山口市総合計画において、空き家等対策を具現化するための「部門計画」として位置づけています。

(3) 基本的な考え方 (P20)

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により、適切に対応することが前提となります。しかしながら、空家等の所有者等がその管理責任を全うしない場合においては、地域の実情に応じて空家等の有効活用や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とします。

(4) 対象とする地域 (P20)

市全域を空家等対策の対象とする地域とします。

※第1章からの続き

(5) 空家等対策の取組方針 (P22)

① 空家等対策の総合的かつ計画的な推進

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等に関する施策を多様な関係機関との連携とともに、総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与します。

② 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の管理については、所有者等に対して第一義的に、自らによる空家等の管理責任の遂行を求めます。所有者等が、自らの空家等の管理責任を全うしない場合には、本計画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ます。

③ 空家等の発生の抑制

空家等に関する対策の実施に関して周知啓発を行い、新たな空家等の発生を抑制するとともに、発生している空家等については適切な管理を促進することにより、より良質で利活用が容易なもの増加を図ります。

第2章 計画期間 (P23)

本計画の計画期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間とし、計画の見直しは必要に応じて適宜実施します。

第3章 空家等の把握及び調査に関する事項

(1) 情報提供 (P24)

地域の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等があるときは、速やかにその情報を市へ提供してもらうことが、空家等のもたらす問題の早期把握、早期対応につながります。

(2) 空家等に関する調査 (P24)

- ① 全体調査：「実態調査(全域調査)」、「総務省/住宅・土地統計調査」
- ② 個別調査：「現地調査」、「所有者等調査」、「事情調査・意向調査」、「特定空家等判断調査(立入調査)」

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

(1) 対応方針 (P27)

所有者等の第一義的な所有者責任を前提としながら、空家等対策を実施します。

(2) 適切な管理を促進する施策 (P27)

- ① 意識の涵養や理解の増進
 - ・空家等対策計画の公表
 - ・適切な管理及び相続手続等の促進
- ② 相談体制の整備・関係機関等との連携
- ③ 適切な管理に関する情報の提供、助言等
- ④ 適切な管理を促進するための支援等
 - 適切な管理を促進するための具体的な支援策として、次の事業を実施しています。
 - 空家無料相談会
 - シルバー人材センターとの協定による空家等管理業務の紹介
 - 空家等除却費用補助(老朽危険空家等除却促進事業)

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

(1) 対応方針 (P32)

中古住宅市場での流通の促進や、所有者等と活用希望者の接点の創出を目指します。

(2) 空家等の活用を促進する施策 (P32)

- ① 市場への流通の促進：利活用促進のための啓発、不動産関連団体等との連携・協定による相談窓口拡充、空き家・空き地バンク制度等による市場流通のための環境整備に努めます。
- ② 情報発信、ニーズ喚起：不動産関連団体等と連携の上、利活用可能性の検討、事業者との利活用事例の共有、市ホームページや移住情報冊子等による市内外への情報発信に取り組みます。
- ③ 公益的な利活用：市で直接利活用するだけでなく、地域住民、福祉や介護等の事業者による利活用の検討を誘導することで、利活用機会の拡大に努めます。
- ④ 空家等の活用を促進するための支援等：空家等の活用を促進するための具体的な支援策として、次の事業を実施しています。
 - 「空き家・空き地バンク制度」
 - 「空き家活用地域活性化事業」
 - 不動産事業者団体との協定による市場への流通促進
 - 中心商店街の空店舗（空家）活用促進

(3) 空家等の跡地の活用を促進する施策 (P35)

- ① 市場への流通の促進：家屋の適切な登記や維持管理、将来計画の検討等について、無料相談会の実施、各種広報手段等を通じ意識啓発に努めます。
- ② 情報発信、ニーズ喚起：空家等の所在、状態、所有者等の状況等に応じ必要な情報を提供します。
- ③ 公益的な利活用：「(2) - ③」参照
- ④ 空家等の跡地の活用を促進するための支援等：空家等の跡地の活用を促進するための具体的な支援策として、次の事業を実施しています。
 - 空家無料相談会
 - 「空き家・空き地バンク制度」

第6章 空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処に関する事項

(1) 条例等に基づく措置 (P38)

- ① 空家等対策計画の作成（「山口市空家等対策の推進に関する条例」第4条第1号）
- ② 空家等対策協議会の設置（同条例第6条第1項）
- ③ 緊急安全措置（同条例第7条第1項）
- ④ 代執行を行おうとする際の市空家等対策協議会への意見聴取（同条例施行規則第7条第1項）

(2) 法に基づく措置 (P38)

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| ① 立入調査（法第9条第2項） P 3 9 | ② 助言又は指導（法第14条第1項） P 4 6 |
| ③ 勧告（法第14条第2項） P 4 7 | ④ 命令（法第14条第3項） P 4 8 |
| ⑤ 代執行（法第14条第9項） P 5 0 | ⑥ 略式代執行（法第14条第10項） P 5 2 |

(3) 他の法律に基づく措置等 (P53)

- ① 各法律の目的に沿った措置
建築基準法、道路法、消防法、災害救助法、災害対策基本法などに基づく措置
- ② 民法等による措置等
 - ・不在者財産管理人の選任申立（民法第25条～第29条）
 - ・相続財産清算人の選任申立（民法第951条～第959条）

※第6章からの続き

③ 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法

- ・登記制度の見直し
- ・土地利用規律の見直し
- ・土地を手放すための制度の創設



今後これらの制度を活用するための検討が必要

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 (P57)

(1) 山口市の総合相談窓口

山口市地域生活部生活安全課空家対策室

(2) 市民無料法律相談

開催日時：原則毎月最終週の水曜日 13:30～16:00の間で、1人15分程度

申し込み：市広報聴課市民相談室

(3) 関係団体の相談窓口

（公社）山口市シルバー人材センター、（一社）山口県宅建協会山口支部、（公社）全日本不動産協会山口県本部、山口地方務局、山口県土地家屋調査士会、山口県司法書士会、山口県弁護士会

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 山口市の組織 (P59)

- ① 山口市空家等対策協議会…法第7条第1項に規定する協議会、市の附属機関として設置
- ② 山口市空家等対策連絡会議…空家等に関する施策を総合的に推進する庁内組織
- ③ 山口市空家等対策連絡会議幹事会…空家等対策連絡会議内の作業を行う庁内組織
- ④ 担当部署
生活安全課（空家対策室）、開発指導課、都市計画課、環境衛生課、資産税課、定住促進課、協働推進課、道路河川管理課、地域福祉課、消防本部予防課、中心市街地活性化推進室

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

(1) 所有者等、行政、地域、関係団体・事業者等の協働 (P63)

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、関係団体・事業者等の協働による対応が不可欠です。所有者等、行政、地域、関係団体・事業者等は、それぞれの役割を理解し、相互に連携協働して空家等に関する対策に取り組むことが必要です。

(2) 空家等対策の効果の検証 (P65)

本市の指標の目標値は、令和8年度において次のように設定します。

目標指標1 「利活用不向きな空家（管理不全空家）率」の減少（令和3年度空家実態調査 9.0%）
※「利活用不向きな空家（管理不全空家）率」
=
$$\frac{\text{「利活用不向きな空家（管理不全空家＝不良度判定区分D・E）」}}{\text{空家実態調査における「空家（外観）総数」}}$$

目標指標2 「空家等に関する各種相談の解決率」70%以上（平成25～令和3年度 累計 67.9%）
※空家等に関する各種相談の解決率
=
$$\frac{\text{「市の対応により課題が解決した案件数」}}{\text{市へ相談が寄せられる「管理不全な空家等の総数」}}$$