

第3次宇部市空家等対策計画

令和8年3月

宇部市

目次

第1章	空家等対策計画の策定にあたって	1
1-1	計画策定の背景	1
1-2	本市における取組の経緯	2
1-3	計画の目的	2
1-4	計画の位置付け	3
1-5	対象とする空家等及びマンション	4
1-6	計画期間	4
第2章	空家等に関する現状と課題	5
2-1	上位・関連計画の整理	6
2-2	本市の現状及び空家等の実態	9
2-3	空家等の現地調査	16
2-4	空家等のアンケート調査	23
2-5	第2次宇部市空家等対策計画の実績・評価	30
2-6	課題の整理	33
第3章	空家等対策の基本方針	35
3-1	対象とする区域	35
3-2	基本方針	35
3-3	施策の体系	36
第4章	施策の展開	37
4-1	空家等の把握及び調査に関する事項	37
4-2	空家等の発生抑制に関する事項	38
4-3	空家等の適切な管理に関する事項	40
4-4	空家等の流通・利活用に関する事項	41
4-5	適切に管理されていない空家等の除却に関する事項	42
第5章	マンション管理の適正化	48
5-1	マンション管理の現状と課題	48
5-2	マンション管理適正化推進計画	55

第6章	計画の推進	56
6-1	空家等の相談への対応	56
6-2	実施体制.....	58
6-3	空家等対策の成果指標	58
6-4	計画の検証と見直し	59

※本計画における用語

本計画において、「空家」と「空き家」の表記がありますが、以下の基準に基づいて記載しました。

- ・「空家」・・・法律用語等で定められているもの
例) 空家等対策の推進に関する特別措置法、特定空家等、空家等対策計画、空家等対策協議会など
- ・「空き家」・・・その他記載

■ 留意事項

本計画中のグラフにおいて、比率はすべて小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

第1章 空家等対策計画の策定にあたって

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などにより、居住その他の使用がされていない空家等が年々増加しています。この中には、適切に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも存在します。

適切な管理が行われていない空き家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観を損なう等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成 27 年(2015 年)5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。)が施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

また、令和 5 年(2023 年)の空家法改正では、適切な管理が行われていないために、特定空家になるおそれがある「管理不全空家等」の認定制度や、空家等の適切な管理のため必要があると認められるときは、裁判所に対して財産管理人の選任等を請求することも可能となりました。

一方で、マンションについては、全国的に築年数の古いマンションが急増し、今後、建物の老朽化や管理組合の担い手不足の問題が深刻化することが予想され、維持管理の適正化や老朽化が進んでいるマンションの再生に向けた取り組みの強化が重要な課題となっています。

こうした状況の中、令和 2 年(2020 年)に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。)が改正され、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下「マンション基本方針」という。)に基づき、マンションの適正な維持管理を行うために、「マンション管理適正化推進計画」を作成することができるようになりました。

1-2 本市における取組の経緯

本市においては、平成 27 年(2015 年)に施行された空家法による取り組みに先立ち、平成 24 年(2012 年)10 月に「宇部市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の問題に取り組んできました。

そして、空家法の規定と整合を図るため、「宇部市空家等対策の推進に関する条例」(平成 27 年条例第 45 号。以下「空家条例」という。)として、平成 27 年(2015 年)12 月に全面改正し、平成 28 年(2016 年)1 月 1 日から施行しました。

これらの経緯を踏まえ、空家法及び空家条例に基づき、平成 28 年(2016 年)11 月に「宇部市空家等対策計画」、そして令和 3 年(2021 年)4 月に「第 2 次宇部市空家等対策計画」を策定し、各種施策を展開してきました。

マンションについても、今後、築年数の古いマンションが急増することが予想されることから、マンションの区分所有者等の管理意識の向上を図るとともに、マンションの管理の適正化を効果的に推進するために、マンション基本方針に基づき、令和 5 年(2023 年)10 月に「宇部市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

1-3 計画の目的

適切に管理されていない空家等やマンションの増加は、将来の地域社会に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

しかしながら、空家等やマンションの所有者には財産権が保障されており、所有者は自己の責任において管理する義務があります。そのため、公共の福祉に反する場合を除き本市が直接対応することはできません。また、民法、不動産登記法等が改正されたものの、本市のみで問題を解決することは困難であり、所有者の責任を明確にしつつ、市民一人ひとりの意識向上を図ることが重要となっています。

このような状況を踏まえ、第 2 次空家等対策計画における成果と課題を検証し、その取り組みをさらに発展させるとともに、効果的な対策を推進するため、空家等とマンション双方の課題を一体的に捉え、空家等対策計画とマンション管理適正化推進計画を統合し、「第 3 次宇部市空家等対策計画」として改定を行います。

空家等に関する本計画の目的は、発生抑制、適正管理、利活用促進、及び除却促進といった総合的な対策を通じて、適切に管理されない空家の発生や増加を抑制し、市民の生命、身体及び財産の保護、並びに安全かつ安心して暮らせる生活環境の確保を図ることとします。

また、マンションに関する本計画の目的は、適切な管理の推進により、良好な居住環境の確保と安全で安心な住まいづくりを図ることとします。

1-4 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条及びマンション管理適正化法第3条の2に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策及びマンション管理の適正化等に関する事項について、本市の実情にあわせて総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、第五次宇部市総合計画、山口県住生活基本計画、宇部市都市計画マスタープラン等の上位・関連計画等と整合性を図るものとします。

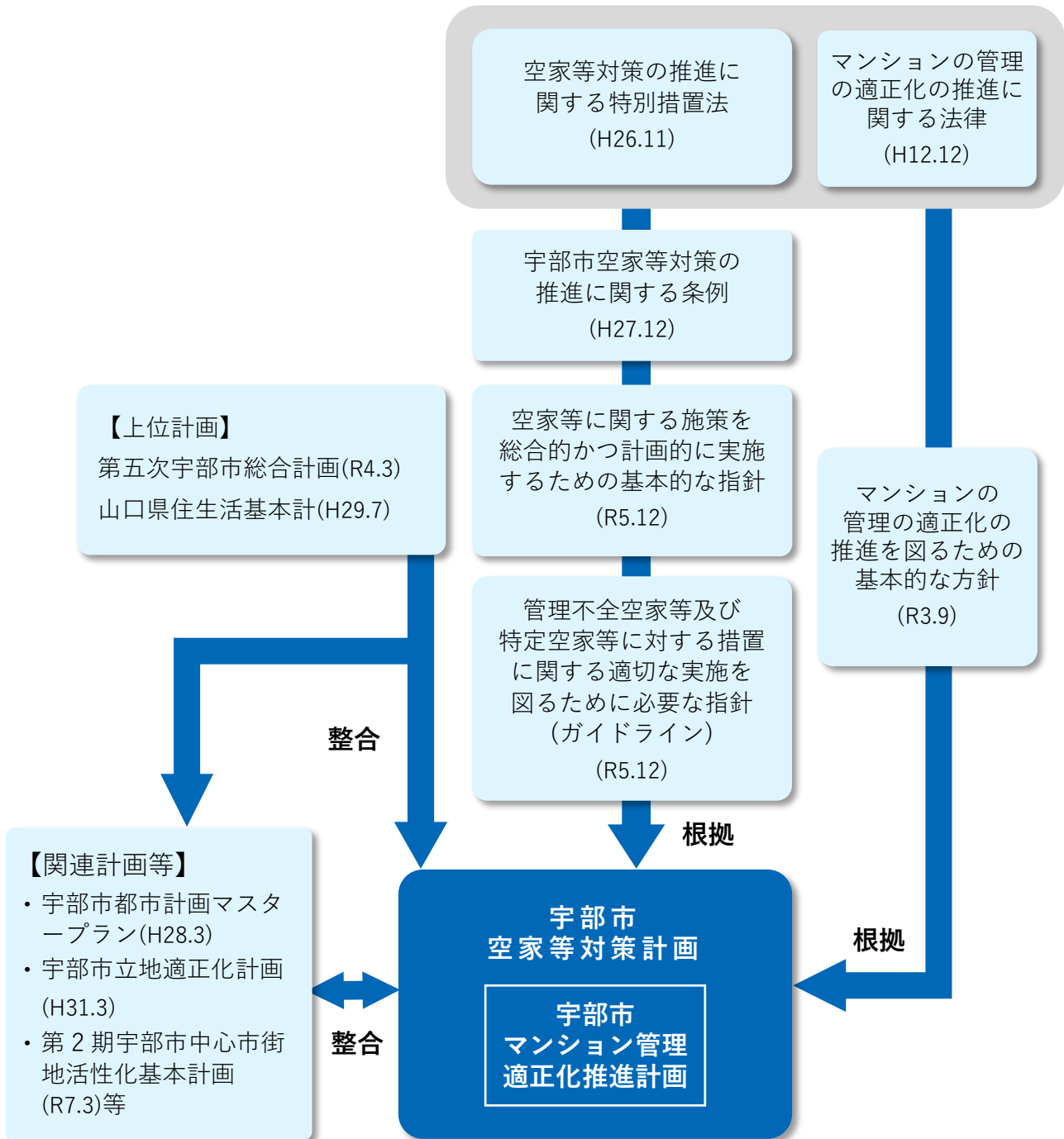


図 1-1 本計画の位置づけ

1-5 対象とする空家等及びマンション

(1) 本計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条に規定する空家等のうち、「一戸建ての空家」とします。

【参考】 空家法 第二条(抜粋)

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 本計画の対象とするマンション

本計画の対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号で規定するマンションのうち「分譲マンション」とします。

【参考】 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第二条(抜粋)

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

1-6 計画期間

本計画の対象期間は、令和8年度(2026年度)から令和12年度(2030年度)までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家等対策及びマンション対策の実施状況などを踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

第2章 空家等に関する現状と課題

本章では、第五次宇部市総合計画や宇部市都市計画マスタープラン等の上位・関連計画、人口や世帯の状況等の市の現状、令和6年度(2024年度)に実施した本市に所在する空家等の現地調査及び空家等の所有者を対象とした空家等のアンケート調査に関する整理結果をもとに、空家等に関する課題の抽出を行います。

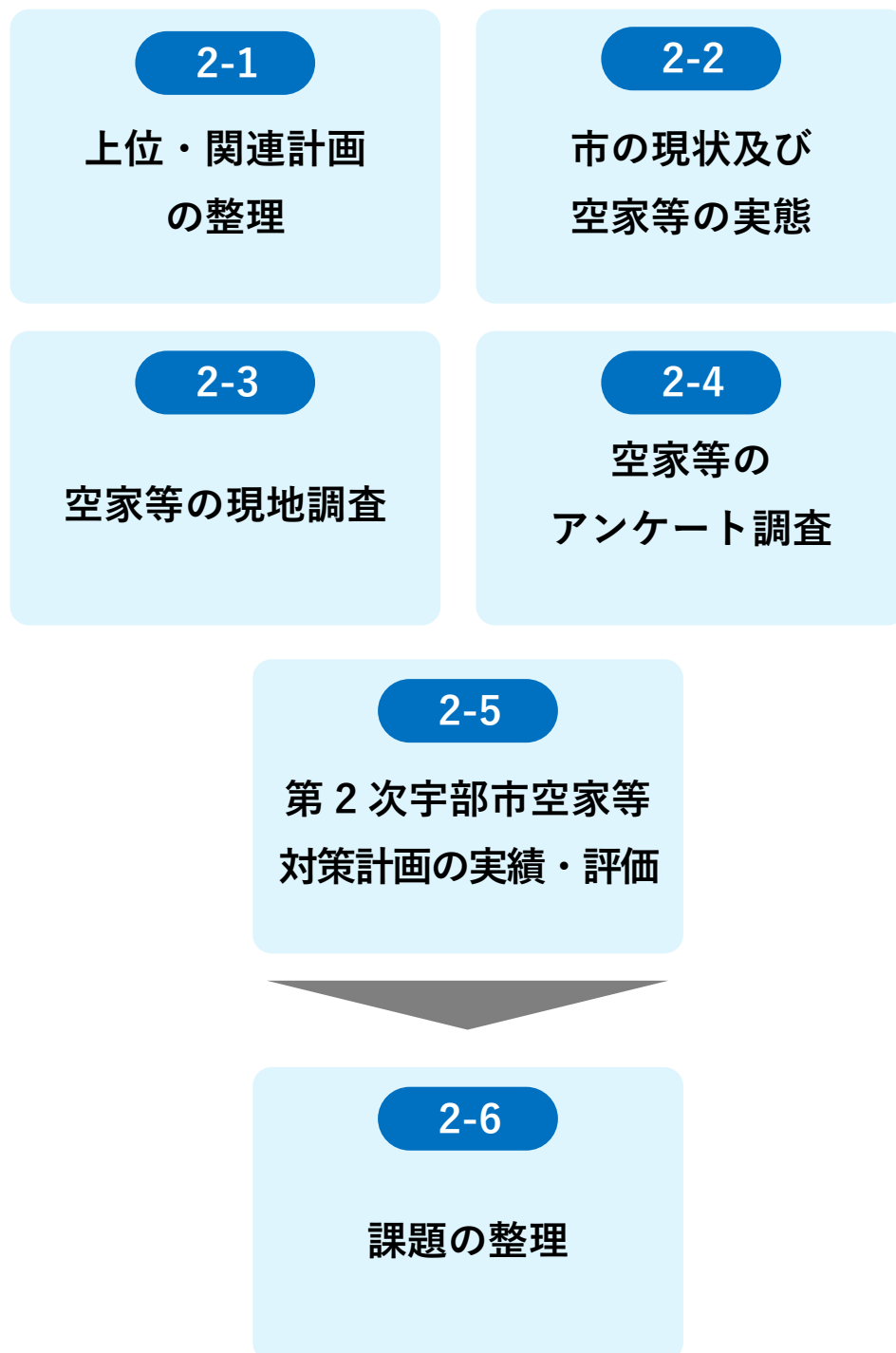


図 2-1 本章の構成

2-1 上位・関連計画の整理

本計画は、関連する法令や指針・条例等に基づき、以下の上位・関連計画で示されている内容との整合を図り、空き家等を取り巻く現状を踏まえた上で、方向性を示すものです。

(1) 第五次宇部市総合計画 前期実行計画

- ・基本構想 令和4年度(2022年度)～令和13年度(2031年度)(10年間)
- ・前期実行計画 令和4年度(2022年度)～令和8年度(2026年度)(5年間)

《目指す将来都市像》

- ひとが輝き 交流ひろがる わたしたちの^{まち}宇部
～共存同栄の^{こころ}精神を未来につないで～

《まちづくりの基本目標》

- ① 活気に満ちた強い産業のまち
- ② 未来を拓くひとを育むまち
- ③ 魅力と賑わいにあふれるまち
- ④ 誰もが健康で自分らしく暮らせるまち
- ⑤ 安心・安全で快適に暮らせるまち

5-5 生活の安全性の向上

《施策—良好な生活衛生環境の確保》

- 空き家等の所有者に対する適正な管理の指導とともに、専門家による相談会の開催や除却に要する経済的負担の軽減等も行いながら、空き家等の流通・利活用の促進を図ります。

(2) 宇部市都市計画マスタープラン ※令和7年度末改定予定

・計画期間 平成28年度(2016年度)～令和7年度(2025年度)(概ね10年間)

《都市の将来像》

- みんなで築く 活力と交流による元気都市
地域資源を共有し、みんなの元気を発信する協働のまちをめざして

《都市づくりの目標》

- 都市空間の再編で活力を高める都市づくり
- 安心できる暮らしをみんなで築く都市づくり
- 宇部らしい環境を交流につなげる都市づくり
- 多様な機能が便利につながる都市づくり

《施策－拠点およびその周辺等への居住の誘導》

- 居住誘導に伴い発生する空き家・空き地の対策

(3) 宇部市立地適正化計画 ※令和7年度末改定予定

・計画期間 平成31年度(2019年度)～令和17年度(2035年度)(17年間)

《実施方針》

- にぎわい・安心・利便性の高い生活の実現
～多極ネットワーク型コンパクトシティ×地域支え合い包括ケアシステム～

《まちづくり方針》

- 既存のポテンシャルを活かし、多様な世代がにぎわう魅力的な都市拠点づくり
- 公共交通と生活利便性を活かし、歩いて暮らせる居住区域づくり
- 地域支え合い包括ケアシステムを強化し、安心した暮らしにつながる地域づくり

《施策－新たな居住者の誘導》

- 空き家の情報発信や移住支援制度などにより、市内外からの移住を促進する。

(4) 第2期宇部市中心市街地活性化基本計画

・計画期間 令和7年度(2025年度)～令和11年度(2029年度)(5年間)

《目指す中心市街地の都市像》

- Creative Platform ～生きがいをデザインする都市～

《基本的な方針》

- 人々が交流し、くつろぎ、にぎわうまち
- 新たなビジネスが生まれ継続するまち
- 安心して快適に暮らせるまち

《具体的事業の内容》

「中心市街地建物リノベーション事業補助金」

- リノベーションに必要な改修費等の一部を補助することで、空き家や空き物件への入居(活用)を促進する。

(5) 宇部市国土強靱化地域計画 ※県の計画改定後、改定予定

・計画期間 令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)(5年間)

《基本目標》

- いかなる大規模自然災害が発生しようとも
 - ① 人命の保護が最大限図られる
 - ② 本市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持できる
 - ③ 市民の財産及び公共施設の被害の最小化
 - ④ 迅速な復旧・復興

《強靱化を推進する上での基本的な方針》

「強靱化に向けた取組姿勢」

- 本市の強靱化を損なう原因をあらゆる側面から検討します。
- 短期的な視点によらず、長期的な視野を持って計画的に取り組みます。
- 地域の経済成長にも資する取組とします。

「適切な施策の組み合わせ」

- ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせ、効果的に施策を推進します。
- 非常時のみならず、平時にも有効に活用される対策となるよう工夫します。

「地域の特性に応じた施策の推進」

- 人のつながりや地域コミュニティ機能を強化し、地域全体で強靱化を推進します。
- 女性、子ども、高齢者、障害者、外国人等に配慮するとともに、本市の地域の特性(自然、産業等)に応じた施策を推進します。

《施策－住宅の防災対策の推進／空き家対策の推進》

- 防災上の問題等を解決するため、空き家等の所有者等による、適切な管理を促進する。
- 必要に応じて、空き家対策の推進に関する特別措置法第 10 条に基づき登記簿や固定資産税情報等から所有者等を特定し、適切な管理についての助言等を行う。

2-2 本市の現状及び空き家等の実態

(1) 位置、人口、面積

本市は、山口県の南西部に位置し、東は山口市、西は山陽小野田市、北は美祢市に接し、南は瀬戸内海に面しています。気候は温暖で雨の少ない典型的な瀬戸内海式気候となっています。

人口は、155,492 人(男：74,378 人、女：81,114 人／住民基本台帳(令和 7 年(2025 年) 4 月 1 日現在))で、面積は約 287 km²となっています。

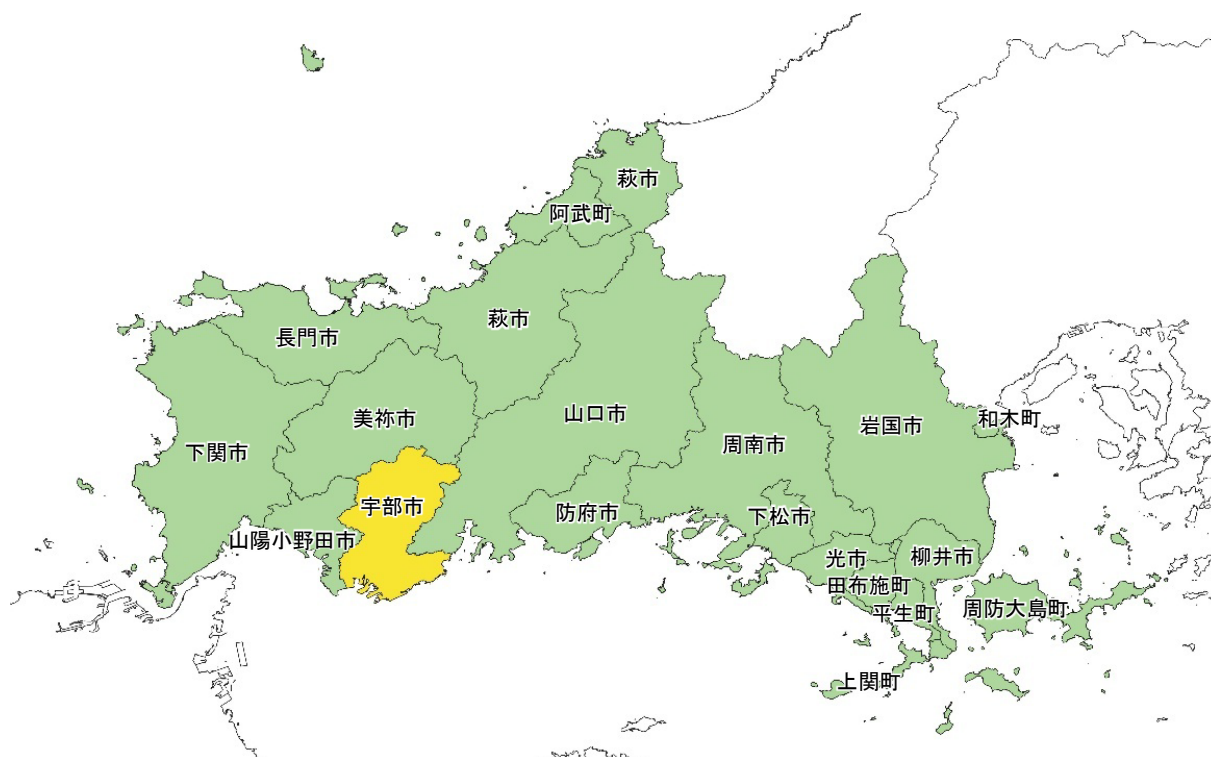
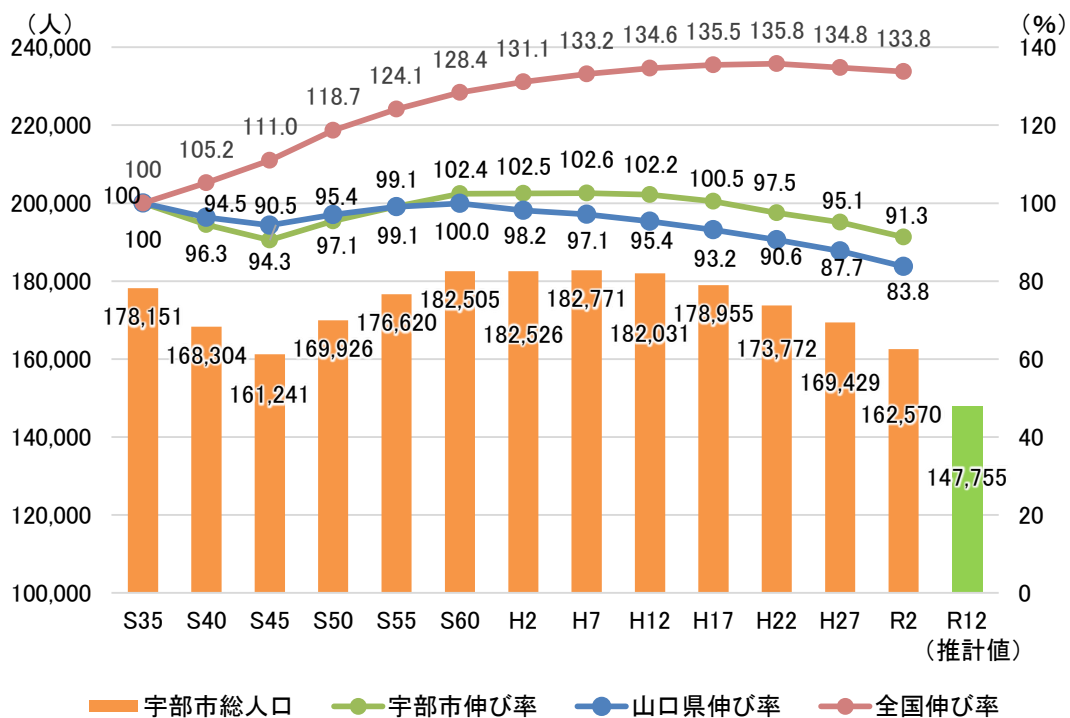


図 2-2 位置図

(2) 人口の推移

本市の総人口は、昭和45年(1970年)以降の第二次ベビーブームの到来などにより増加に転じ、平成7年(1995年)の182,771人でピークを迎えました。

昭和60年(1985年)から平成12年(2000年)までは、概ね横ばいで推移していましたが、平成12年(2000年)以降は全国的には横ばいが続く中、減少に転じています。平成16年(2004年)に楠町と合併したものの、その後も人口減少は加速的に進み、令和2年(2020年)には162,570人となっており、また、国立社会保障・人口問題研究所推計によると、令和12年(2030年)は147,755人まで減少することが予測されています。



資料：各年国勢調査(総務省)

宇部市人口ビジョン(令和7年(2025年)3月 宇部市)

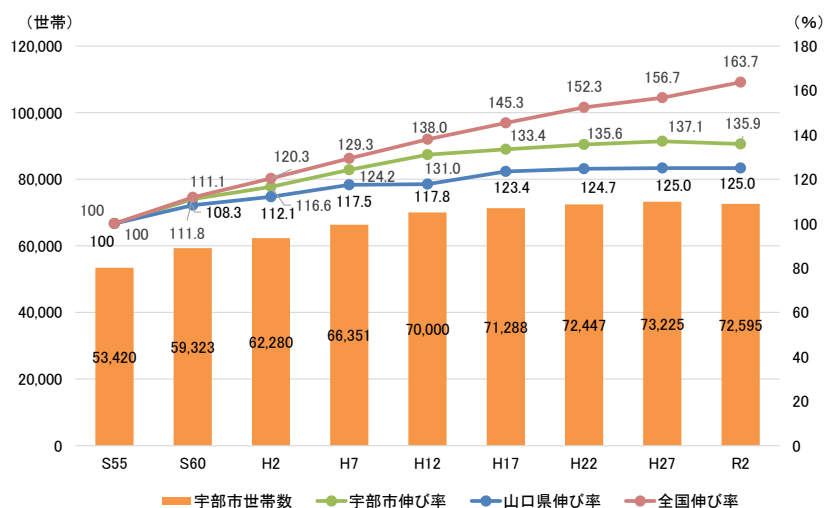
令和12年(2030年)は、国立社会保障・人口問題研究所の将来展望人口

図 2-3 総人口の推移

(3) 世帯数の推移

世帯数の推移は、平成 27 年(2015 年)までは増加傾向が続いており、ピーク時には 73,225 世帯となりましたが、令和 2 年(2020 年)にはわずかに減少しています。

また、昭和 55 年(1980 年)から令和 2 年(2020 年)までの世帯数の伸び率は、約 1.4 倍となっており、全国の約 1.6 倍には及ばないものの、大きく増加しています。



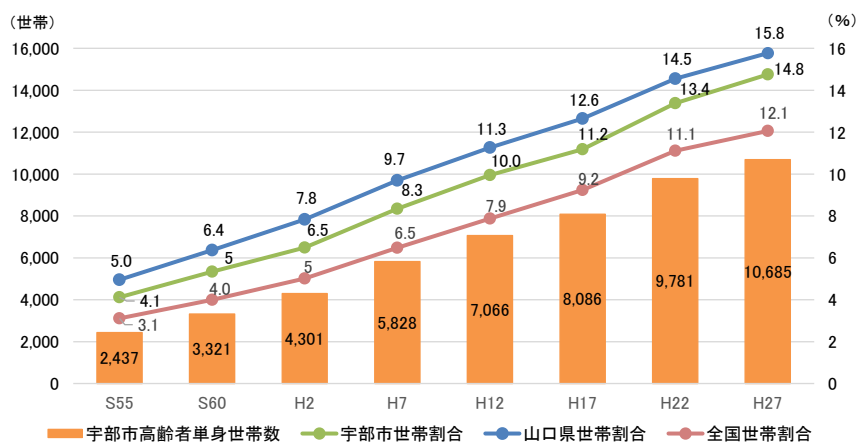
資料：各年国勢調査(総務省)

図 2-4 世帯数の推移

(4) 高齢者単身世帯数の推移

高齢者単身世帯数の推移は、昭和 55 年(1980 年)の 2,437 世帯から平成 27 年(2015 年)には 10,685 世帯と 35 年間で約 4.4 倍となっており、高齢者単身世帯数の増加が顕著となっています。

また、令和 2 年(2020 年)における高齢者単身世帯の割合は、全国平均が約 12%となっている中、本市、山口県ともに全体の約 15%を高齢者単身世帯が占めている状況にあります。

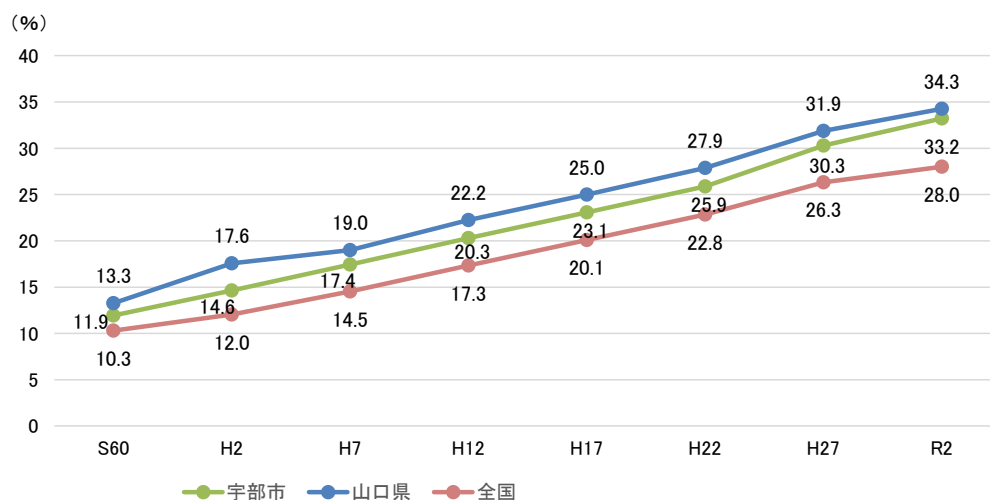


資料：各年国勢調査(総務省)

図 2-5 高齢者単身世帯数の推移

(5) 高齢化率の推移

高齢化率の推移は、35年間で約2.8倍となっており、全国及び山口県の傾向と同様に急速に高齢化が進んでいます。



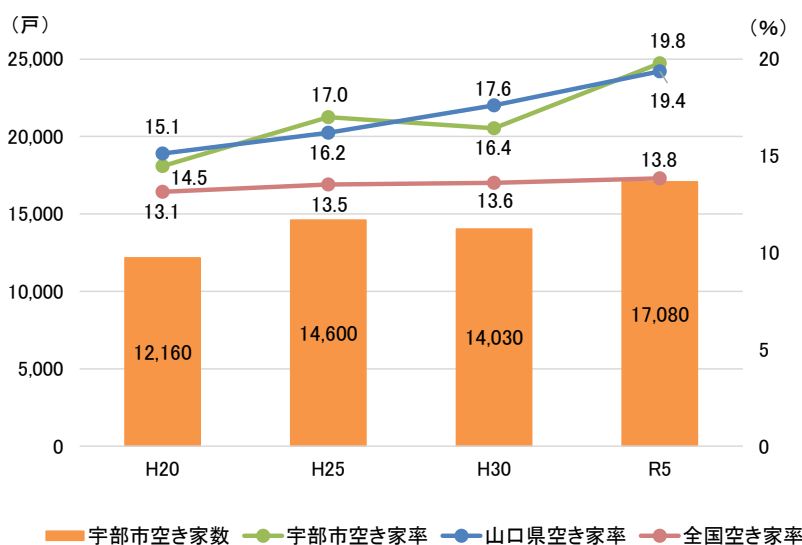
資料：各年国勢調査(総務省)

図 2-6 高齢化率の推移

(6) 空き家数及び空き家率の推移

空き家数の推移は、平成30年(2018年)にわずかな減少がみられたものの、令和5年(2023年)には大きく増加しており、17,080戸と15年間で約1.4倍となっています。

空き家率は、全国的にはほぼ横ばいで推移している中、本市、山口県ともに増加傾向にあり、令和5年(2023年)は約20%となっています。



※空き家率は、住宅・土地統計調査に基づく空き家数を、同調査に基づく住宅総数で除したものである。

資料：各年住宅・土地統計調査(総務省)

図 2-7 空き家数及び空き家率の推移

「賃貸・販売用及び二次的住宅を除く空き家」を対象とした空き家数の推移は、15年間で約1.5倍となっています。また、空き家率は全国的には緩やかな増加傾向の中、本市、山口県ともに大きく増加しており、特に本市では平成30年(2018年)以降の増加が顕著となっています。

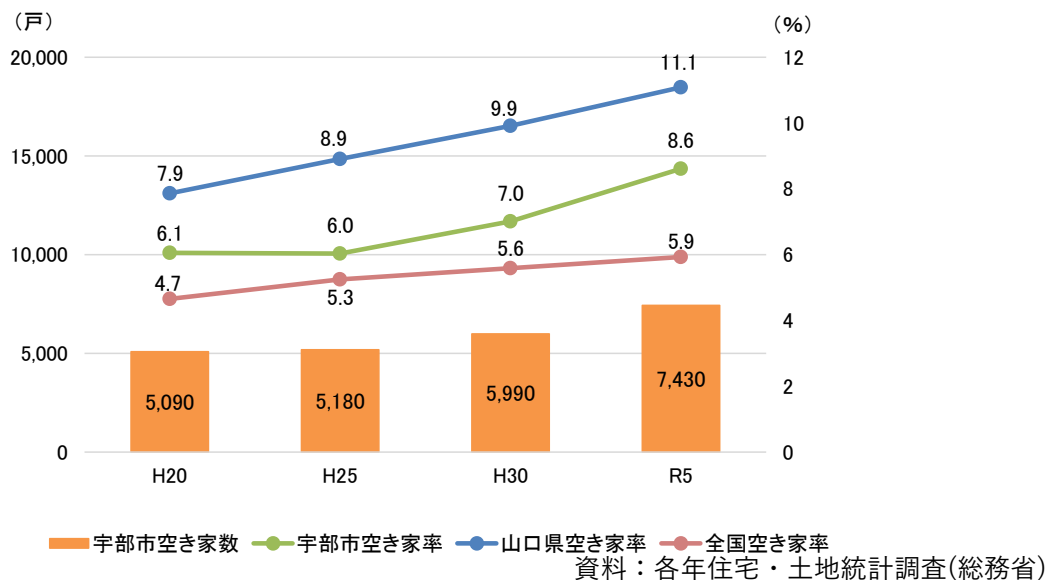


図 2-8 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数及び空き家率の推移

(7) 空き家の種類別の状況

空き家総数のうち、令和5年(2023年)の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、7,430戸で、平成30年(2018年)の5,990戸と比較すると1,440戸(約24.0%)の増加となっています。そのうち「一戸建て」は6,150戸で、平成30年(2018年)の4,820戸と比較すると1,330戸(約27.6%)増加し、この区分の空き家全体の約86.4%を占めています。

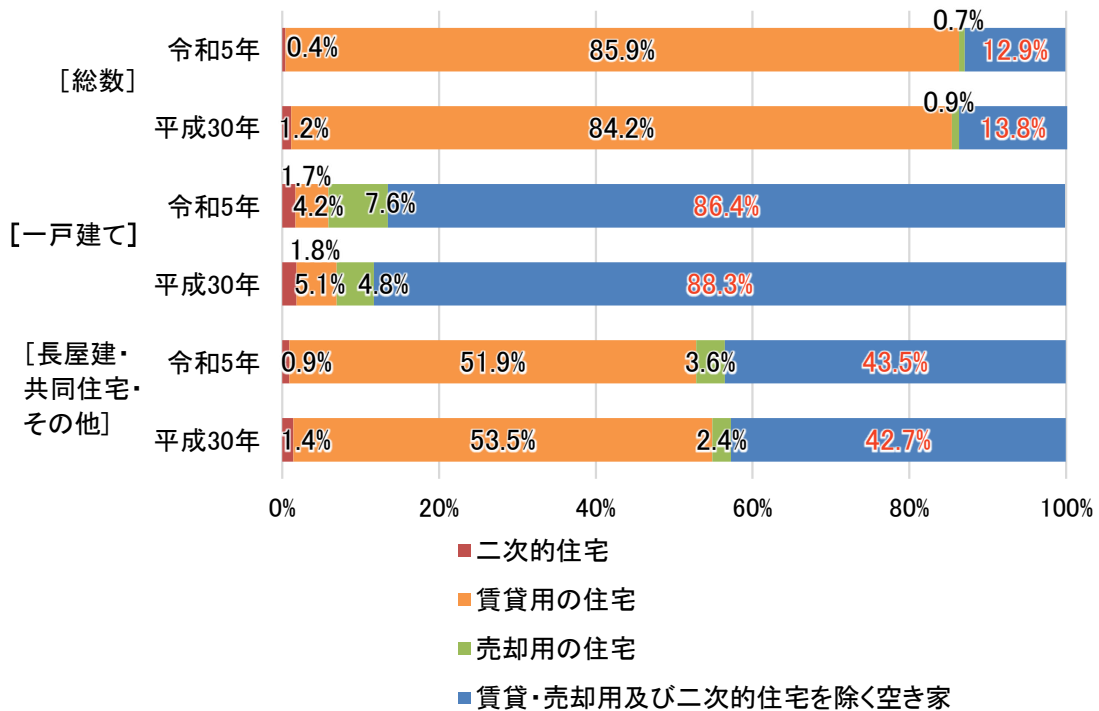
表 2-1 宇部市の空き家の種類別の状況

(単位：戸)

空き家の種類	空き家総数		一戸建て		長屋建・共同住宅・その他	
	平成30年	令和5年	平成30年	令和5年	平成30年	令和5年
二次的住宅	200	160	100	120	100	40
賃貸用の住宅	7,500	8,860	280	300	7,220	8,560
売却用の住宅	330	620	260	540	80	70
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	5,990	7,430	4,820	6,150	1,180	1,280
計	14,030	17,080	5,460	7,120	8,570	9,960

(注)調査結果は標本調査に基づく推計であり、1位の桁は四捨五入されているため、合計値が必ずしも一致しないことがあります。

資料：各年住宅・土地統計調査(総務省)



資料：各年住宅・土地統計調査(総務省)

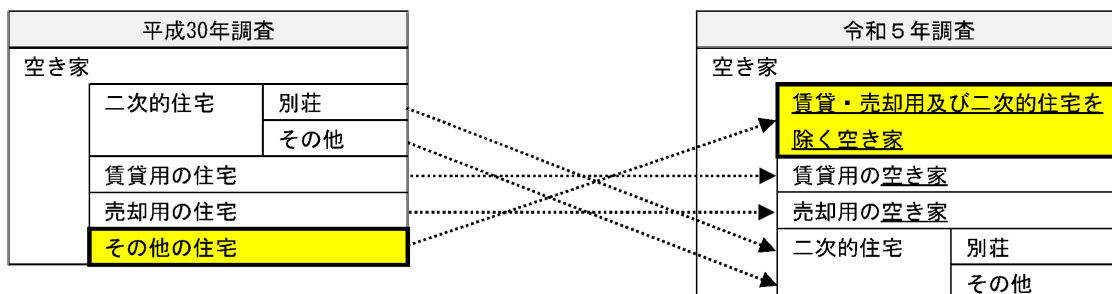
図 2-9 宇部市の空き家の種類別の状況

※令和5年(2023年)の住宅・土地統計調査において、空き家の種類に関する名称等が「その他の住宅」から「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」へ変更となっています。

○空き家の種類と説明

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空き家	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
	売却用の空き家	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
	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

今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。



資料：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果(総務省)

図 2-10 空き家の種類と説明

(8) 高齢者単身世帯数等の状況

本市における令和5年(2023年)の65歳以上の高齢者単身世帯は、10,810世帯で、平成30年(2018年)の10,990世帯と比較すると180世帯減少している一方で、持ち家世帯数は、令和5年(2023年)は7,590世帯(持ち家率約70.2%)で、平成30年(2018年)の7,270世帯(持ち家率約66.2%)と比較すると320世帯(約4.4%)増加しており、高齢者単身者世帯の空家等の発生を未然に防ぐ取り組みが重要となっています。

表 2-2 宇部市の高齢者単身世帯数等の状況

(単位：世帯)

	高齢者単身世帯数		うち、持ち家世帯数	
	平成30年	令和5年	平成30年	令和5年
宇部市	10,990	10,810	7,270	7,590
全国	6,380,300	7,616,700	4,224,900	5,138,400

資料：各年住宅・土地統計調査(総務省)

【住宅・土地統計調査とは】

住宅・土地統計調査は、国内の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために5年ごとに国が実施する調査です。

この調査における「空き家」には、マンション等の共同住宅の空き室が1戸として計上されています。(空家法で規定されている「空家等」は、集合住宅の全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」とみなすため、定義が異なります。)

2-3 空家等の現地調査

本市における空家等の実態を把握するため、令和6年度(2024年度)に空家等の現地調査を実施しました。

現地調査の対象とする空家候補の抽出にあたっては、水道閉栓データ及び既存庁内資料(空家情報データベース及び過年度空家等実態調査結果)を基に空家候補を抽出しました。そのうち、今回の調査で新たに判明した空家候補については、住宅の構造や種別、立地状況等を踏まえ、優先的に現地調査をすべき空家候補を抽出し、既存庁内資料等で既に把握している空家候補とあわせて3,500件の現地調査対象を選定しました。その後、現地調査を実施し、現地で建物があり空き家と判定したものについては、劣化状況や周辺環境への影響について把握しました。

以下のとおり、現地調査の対象とする空家候補の抽出フロー及び現地調査結果を示します。

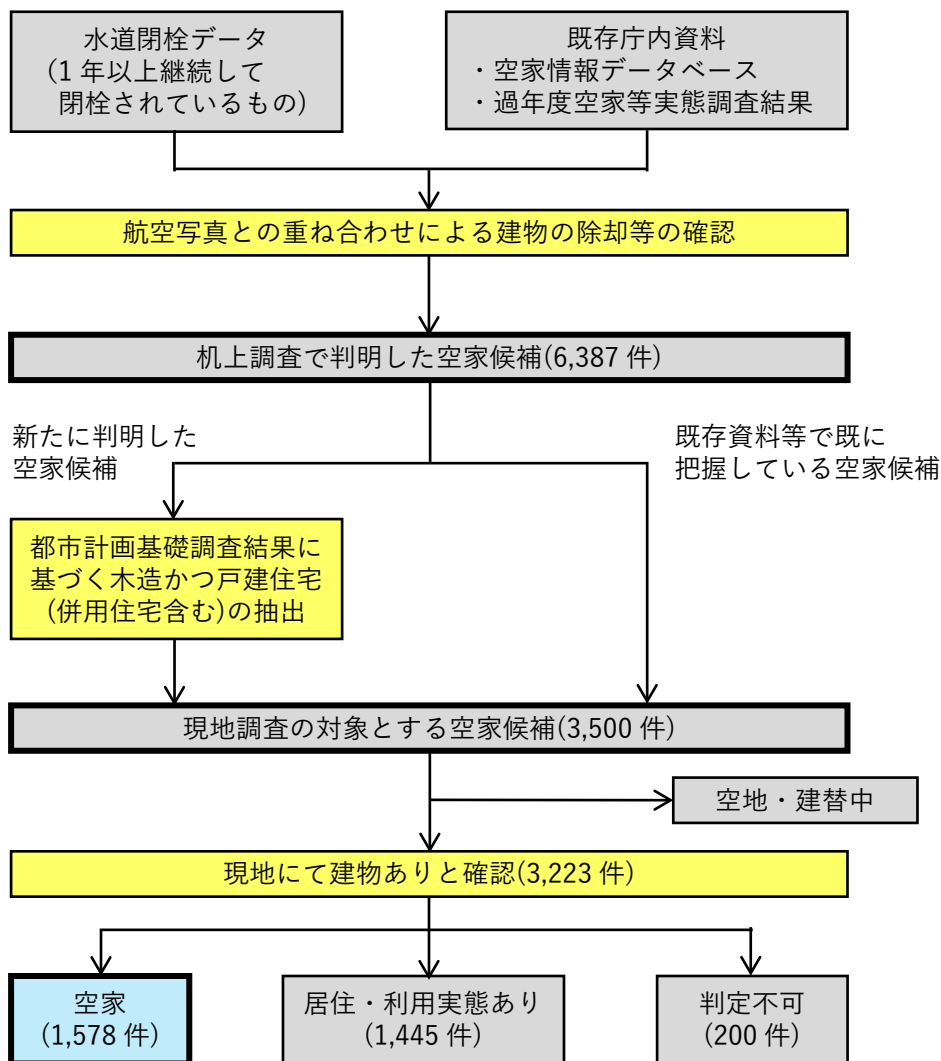


図 2-11 現地調査の対象とする空家候補の抽出フロー及び空家判定結果

(1) 空き家の状態把握

① 建物の傾斜

「柱に傾斜、基礎に不同沈下がある」建物は 71 件あり、調査対象の空き家の約 4.5%となっています。

表 2-3 建物の傾斜

項目	件数(件)	構成比(%)
柱に傾斜、基礎に不同沈下※がある	71	4.5
問題なし	1,367	86.6
確認不可	140	8.9
合計	1,578	—

※不同沈下とは、建物が不揃いに沈下を起こすことです。

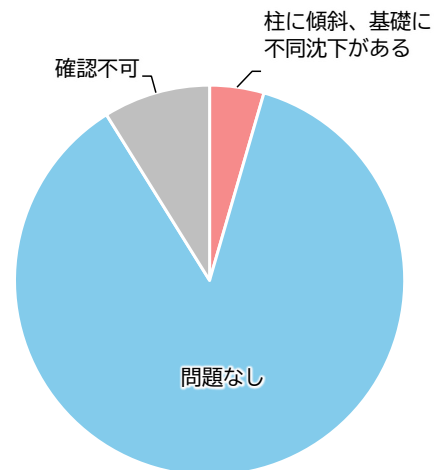


図 2-12 建物の傾斜

② 屋根の状態

「変形、破損、腐朽等がみられる」建物は 403 件あり、調査対象の空き家の約 25.5%となっています。

表 2-4 屋根の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
変形、破損、腐朽等がみられる	403	25.5
問題なし	958	60.7
確認不可	217	13.8
合計	1,578	—

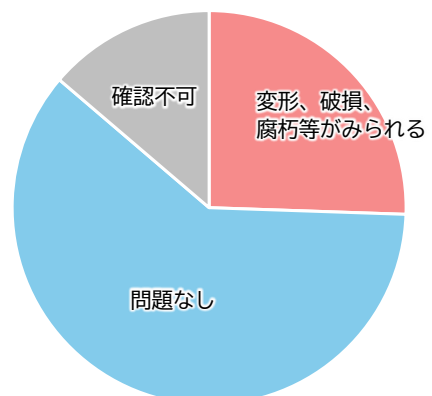


図 2-13 屋根の状態



瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例



屋根に不陸がある例

出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き(国土交通省)

③ 軒等の状態

「軒・ひさし(裏板含む)、雨樋、バルコニー、アンテナ等の突出物について腐朽・破損等がみられる」建物は703件あり、調査対象の空き家の約44.6%となっています。

表 2-5 軒等の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
軒・ひさし(裏板含む)、雨樋、バルコニー、アンテナ等の突出物について腐朽・破損等がみられる	703	44.6
問題なし	753	47.7
確認不可	122	7.7
合計	1,578	-



軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例



雨樋が破損している例

出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き(国土交通省)

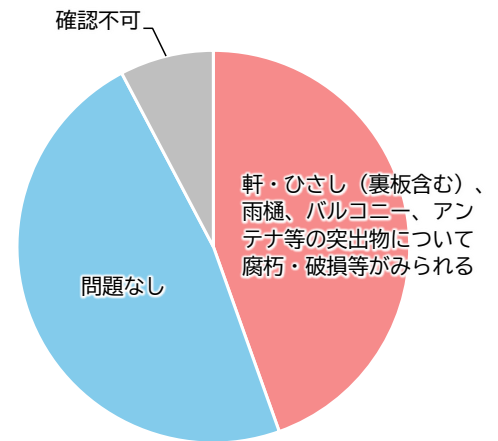


図 2-14 軒等の状態

④ 外壁の状態

「変形、破損、剥離等がみられる」建物は575件あり、調査対象の空き家の約36.4%となっています。

表 2-6 外壁の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
変形、破損、剥離等がみられる	575	36.4
問題なし	904	57.3
確認不可	99	6.3
合計	1,578	-



出典：空き家実態調査の手引き(大分県)

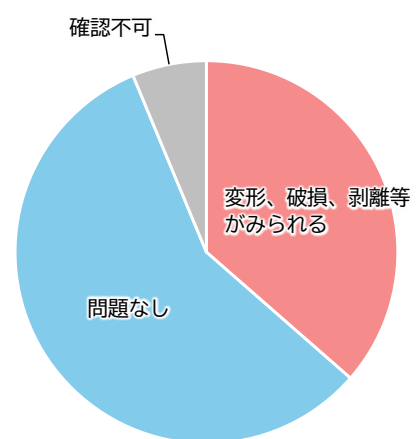


図 2-15 外壁の状態

⑤ 扉・窓の状態

「玄関扉・窓ガラス等の開放・破損がみられる」建物は 179 件あり、調査対象の空き家の約 11.3%となっています。

表 2-7 扉・窓の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
玄関扉・窓ガラス等の開放・破損がみられる	179	11.3
問題なし	1,242	78.7
確認不可	157	9.9
合計	1,578	-



出典：空き家実態調査の手引き(大分県)

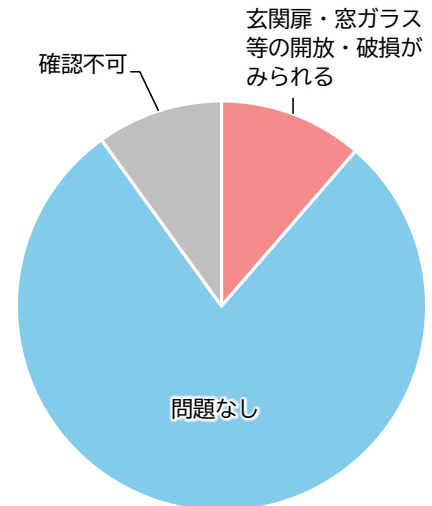


図 2-16 扉・窓の状態

⑥ 門・塀・擁壁の状態

「ひび割れ、破損、傾斜等がみられる」ものは 281 件あり、調査対象の空き家の約 17.8%となっています。

表 2-8 門・塀・擁壁の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
ひび割れ、破損、傾斜等がみられる	281	17.8
問題なし(門・塀・擁壁なし)	1,211	76.7
確認不可	86	5.4
合計	1,578	-

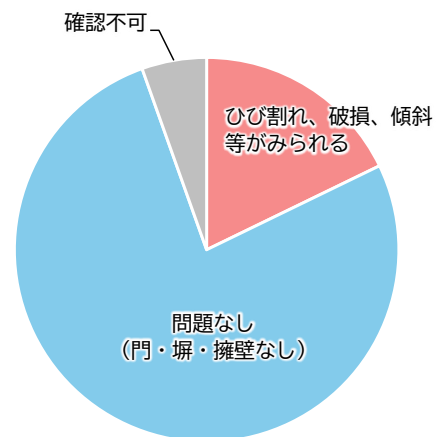


図 2-17 門・塀・擁壁の状態

⑦ 残置物の状態

「物品の散乱・放置がみられる」ものは 491 件あり、調査対象の空き家の約 31.1% となっています。

表 2-9 残置物の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
物品の散乱・放置がみられる	491	31.1
問題なし	821	52.0
確認不可	266	16.9
合計	1,578	-



出典：空き家実態調査の手引き(大分県)

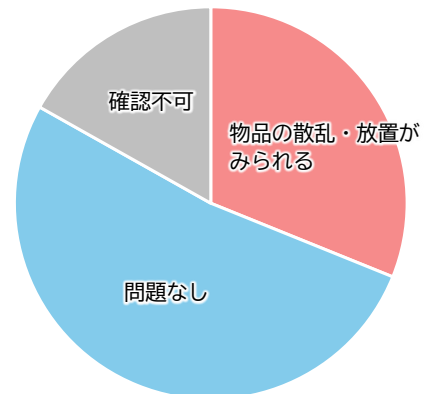


図 2-18 残置物の状態

⑧ 植木・植栽の状態

「敷地外にはみ出している」ものは 562 件あり、調査対象の空き家の約 35.6% となっています。

表 2-10 植木・植栽の状態

項目	件数(件)	構成比(%)
敷地外にはみ出している	562	35.6
問題なし	986	62.5
確認不可	30	1.9
合計	1,578	-

写真②



出典：空き家実態調査の手引き(大分県)

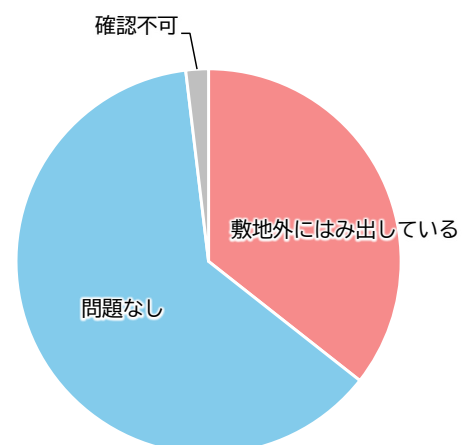


図 2-19 植木・植栽の状態

(2) 空き家の判定結果

「空き家」と判定された 1,578 件を対象に、実態調査結果を踏まえ、空家等の状態に関するランク付けを行いました。ランク付けは、下表の判定基準の考え方にに基づき A～E の 5 段階で判定を行います。

表 2-11 空き家のランク付け判定基準の考え方

ランク	判定基準	
A	建物の傾斜において問題あり (周辺環境への影響があるものに限る)	
B	ランク A に該当せず、下記 5 項目のうち、いずれかに該当するもの ①屋根の状態において問題あり ②軒等の状態において問題あり ③外壁の状態において問題あり ④門・塀・擁壁の状態において問題あり ⑤植木・植栽の状態において問題あり 以下の B 1～B 4 の優先順位でさらにランク付けを行う。	
	B 1	5 項目のうち、4～5 項目該当(周辺環境への影響があるものに限る)
	B 2	5 項目のうち、3 項目該当(周辺環境への影響があるものに限る)
	B 3	5 項目のうち、2 項目該当(周辺環境への影響があるものに限る)
	B 4	5 項目のうち、1 項目該当
C	ランク A、B に該当せず、扉・窓の状態において問題あり	
D	ランク A～C に該当せず、残置物の状態において問題あり	
E	劣化状況において特に問題なし	

【注】各調査項目において「確認不可」の場合は、「周辺環境への影響なし」または「問題なし」と同様の扱いとしました。

判定結果は以下のとおりで、「B」が896件(56.8%)と最も多く、次いで「E」が479件(30.4%)、「D」が128件(8.1%)となっています。最もランクの高い「A」については、42件(2.7%)となっています。

なお、ランク「B」の内訳は、「B4」が461件(全体の29.2%)と最も多く、次いで「B3」が202件(全体の12.8%)となっています。

「A」及び「B3」以上の空家等が全体の約3割を占めており、これらについては、周辺への影響が考えられることから改善を促すことが必要となっています。

また、現状では周辺環境への影響のおそれがないとしている、「B4」以下については所有者等への啓発や相談体制の充実による適切な管理の促進により、今後の空家等の状態悪化を未然に防ぐことが求められています。

表 2-12 空き家ランク

ランク	件数(件)	構成比(%)
A	42	2.7
B	B 1	120
	B 2	113
	B 3	202
	B 4	461
	C	33
D	128	8.1
E	479	30.4
総計	1,578	—

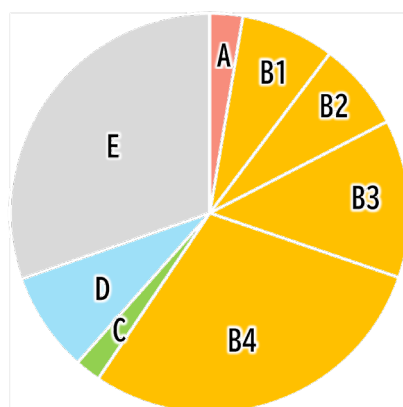


図 2-20 空き家ランク

2-4 空家等のアンケート調査

空き家となったきっかけや維持管理の状況、今後の活用の意向等、外観目視では判断することができない空家等の現状を把握するため、市内に所在する空き家の所有者等のうち 300 人を抽出し、令和 6 年度(2024 年度)に空家等のアンケート調査を実施しました。

(1) 調査概要

項目	内容
調査対象	宇部市内にある空き家の所有者 300 人(市にて抽出)
調査方法	郵送による配付・回収
調査期間	配布 : 令和 6 年(2024 年)12 月 6 日 回収期限 : 令和 7 年(2025 年)1 月 10 日
配布数と回収結果	配布数 : 300 件 有効回収数 : 137 件 有効回収率 : 45.7%

(2) アンケート調査結果

① 回答者の年齢(単一回答)

回答者の年齢は、「70代」が 47 人(34.3%)と最も多く、次いで「60代」が 45 人(32.8%)、「50代」「80代以上」が同数で 18 人(13.1%)となっており、60代以上が 110 人(80.2%)となっています。

表 2-13 回答者の年齢

項目	回答数	割合(%)
20代以下	1	0.7
30代	2	1.5
40代	4	2.9
50代	18	13.1
60代	45	32.8
70代	47	34.3
80代以上	18	13.1
無回答	2	1.5
合計	137	-

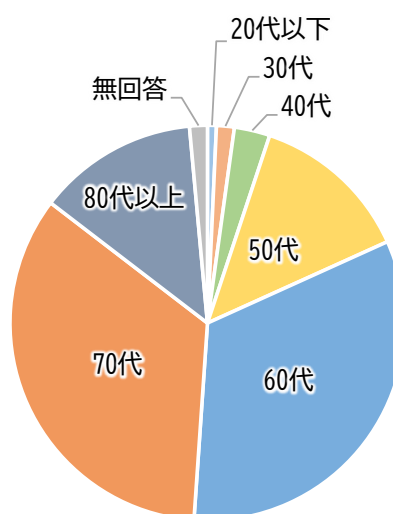


図 2-21 回答者の年齢

② 回答者の居住地(単一回答)

回答者の居住地は、「宇部市内」が57人(41.6%)と最も多く、次いで「山口県外」が51人(37.2%)、「山口県内(宇部市外)」が25人(18.2%)となっており、宇部市外が合わせて55.4%となっています。

表 2-14 回答者の居住地

項目	回答数	割合(%)
宇部市内	57	41.6
山口県内(宇部市外)	25	18.2
山口県外	51	37.2
無回答	4	2.9
合計	137	-

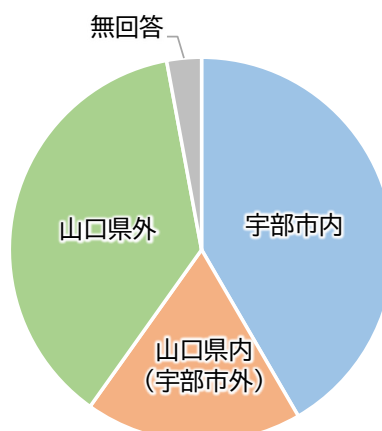


図 2-22 回答者の居住地

③ 空き家となっている理由(単一回答)

※他の設問において、対象建物の利用状況が「利用していない」または「その他」を選択した方(104人)のみ対象

空き家となっている理由は、「住んでいた人が死亡したため空き家となった」が59人(56.7%)と最も多く、次いで「住んでいた人が転勤等、遠方に転居することになった」が15人(14.4%)、「住んでいた人の入院や施設入所により空き家となった」が10人(9.6%)となっています。

表 2-15 空き家となっている理由

項目	回答数	割合(%)
建物が老朽化したため住み替えた	5	4.8
住んでいた人が転勤等、遠方に転居することになった	15	14.4
住んでいた人が親や子の世帯と一緒に住むことになった	6	5.8
住んでいた人の入院や施設入所により空き家となった	10	9.6
住んでいた人が死亡したため空き家となった	59	56.7
店舗・作業所等として利用していたが、移転又は休業のため、空き家となった	4	3.8
その他	3	2.9
無回答	2	1.9
合計	104	-

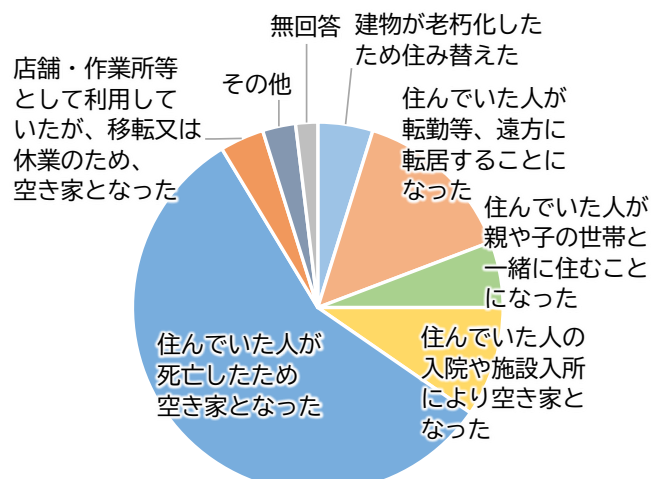


図 2-23 空き家となっている理由

④ 空き家の維持管理(単一回答)

空き家の維持管理は、「していない」が60人(49.6%)、「している」が55人(45.5%)となっており、ほぼ同率となっています。

表 2-16 空き家の維持管理

項目	回答数	割合(%)
している	55	45.5
していない	60	49.6
無回答	6	5.0
合計	121	-

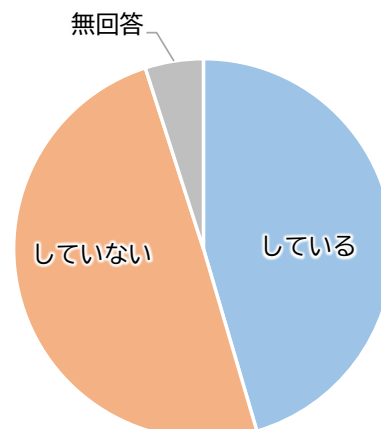


図 2-24 空き家の維持管理

⑤ 空き家を維持管理していない理由(複数回答)

※他の設問において、「空き家の維持管理をしていない」を選択した方(60人)のみ対象

空き家を維持管理していない理由は、「身体的、年齢的に大変」が30件(50.0%)と最も多く、次いで「現住所から建物までの距離が遠い」が29件(48.3%)、「管理するお金が高い」が22件(36.7%)となっています。

表 2-17 空き家を維持管理していない理由

項目	回答数	割合(%)
身体的、年齢的に大変	30	50.0
現住所から建物までの距離が遠い	29	48.3
管理するお金が高い	22	36.7
管理の手間が大変	14	23.3
権利関係が複雑なため	12	20.0
業者を探すのが難しい	7	11.7
特にない	4	6.7
その他	1	1.7
合計	119	-

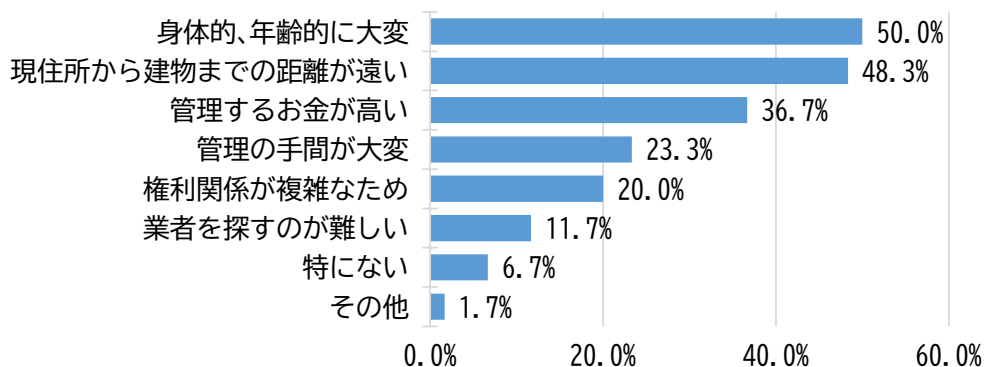


図 2-25 空き家を維持管理していない理由

⑥ 「管理不全空家等」について(単一回答)

「管理不全空家等」については、「知らなかった」が 63 人(52.1%)、「知っている」が 40 人(33.1%) となっており、「知らなかった」が半数以上となっています。

表 2-18 「管理不全空家等」について

項目	回答数	割合(%)
知っている	40	33.1
知らなかった	63	52.1
無回答	18	14.9
合計	121	-

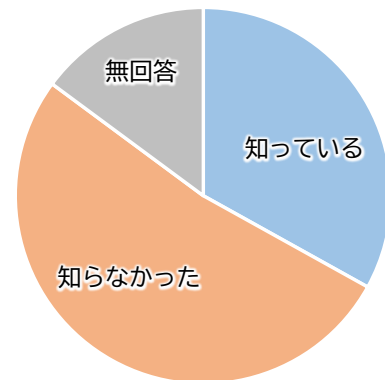


図 2-26 「管理不全空家等」について

⑦ 空き家の今後(単一回答)

空き家の後は、「売却したい」が 61 人(50.4%)と最も多く、次いで「建物を解体し、駐車場や資材置き場などとして活用したい」が 14 人(11.6%)、「特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい」が 13 人(10.7%)となっています。

表 2-19 空き家の今後

項目	回答数	割合(%)
数年以内に自分または家族等が住む(新築、改築を含む)	5	4.1
セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する	4	3.3
賃貸したい	2	1.7
売却したい	61	50.4
建物を解体し、駐車場や資材置き場などとして活用したい	14	11.6
地域のために、有効活用したい	3	2.5
特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい	13	10.7
家族(子や孫等)に任せる	7	5.8
その他	7	5.8
無回答	5	4.1
合計	121	-

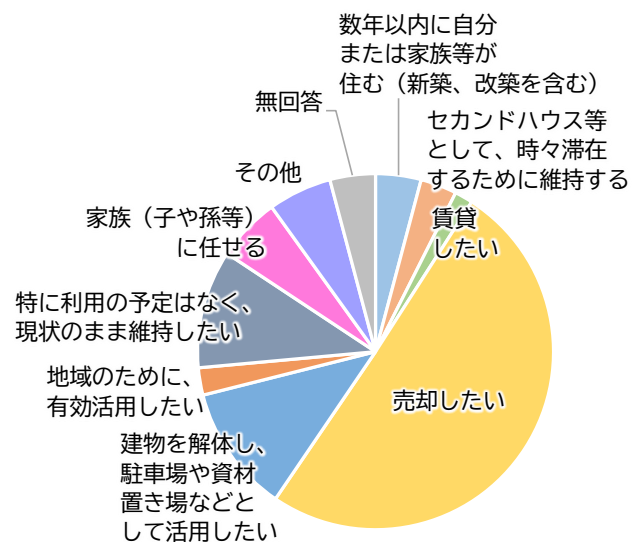


図 2-27 空き家の今後

⑧ 賃貸や売却先、活用先の募集状況(単一回答)

※他の設問において、空き家の今後について「賃貸したい」「売却したい」「建物を解体して活用したい」「地域のために有効活用したい」を選択した方(80人)のみ対象

賃貸や売却先、活用先の募集状況は、「何もしていない」が35人(43.8%)と最も多く、次いで「募集中」が16人(20.0%)、「募集の準備中」が9人(11.3%)となっています。

表 2-20 賃貸や売却先、活用先の募集状況

項目	回答数	割合(%)
募集中	16	20.0
募集の準備中	9	11.3
買い手、借り手が決定済み	0	0.0
何もしていない	35	43.8
その他	8	10.0
無回答	12	15.0
合計	80	-

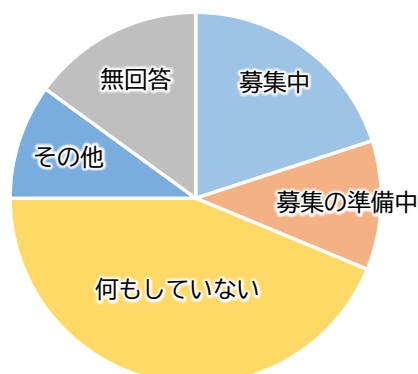


図 2-28 賃貸や売却先、活用先の募集状況

⑨ 空き家で問題となっていること(複数回答)

空き家で問題となっていることは、「今後どうすればよいかわからないので困っている」が43件(35.5%)と最も多く、次いで「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が36件(29.8%)、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が34件(28.1%)となっています。

表 2-21 空き家で問題となっていること

項目	回答数	割合(%)
今後どうすればよいかわからないので困っている	43	35.5
賃貸・売却したいが、相手が見つからない	36	29.8
解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない	34	28.1
解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない	20	16.5
荷物(仏壇等)の処分に困っている	20	16.5
相続問題等で、権利者間で意見が一致していない	15	12.4
修繕・リフォームしないと使用できない状態である	13	10.7
解体や賃貸、売却、修繕・リフォーム等の手続きの仕方がわからない	13	10.7
愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない	5	4.1
立地の特性上、建替えができない	4	3.3
先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できない	3	2.5
借地に建築されているため地主の了解が得られない	2	1.7
賃貸・売却により、知らない住民が入居することが心配である	0	0.0
その他	12	9.9
困っていることは特にない	7	5.8
合計	227	-

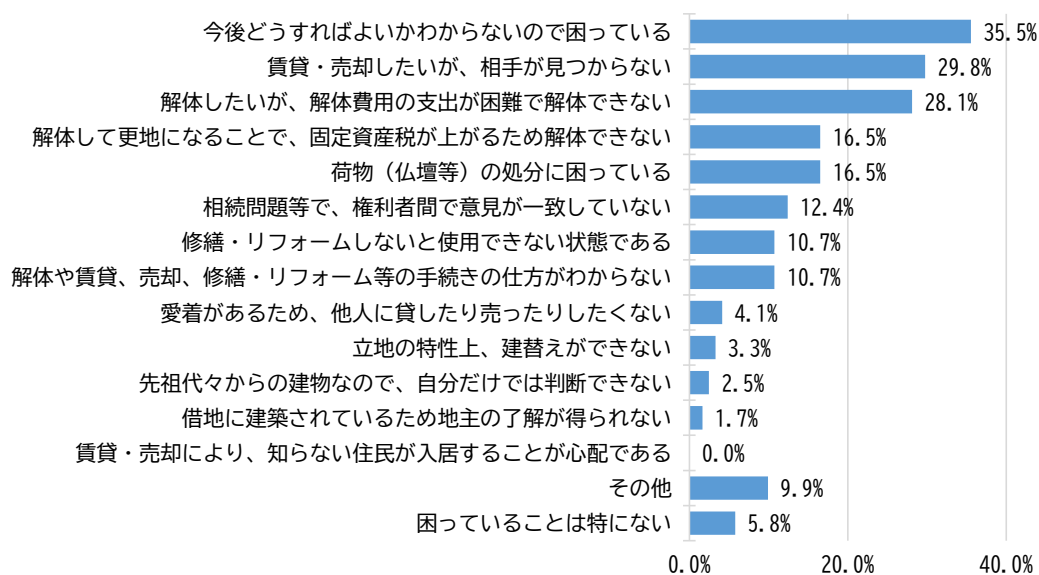


図 2-29 空き家で問題となっていること

⑩ 空き家の活用や管理に関する、市への要望(複数回答)

空き家の活用や管理に関する、市への要望は、「空き家の解体・除却に関する補助・情報がほしい」が62件(51.2%)と最も多く、次いで「空き家の有効活用に関する情報がほしい」が28件(23.1%)、「特にない」が20件(16.5%)となっています。

表 2-22 空き家の活用や管理に関する、市への要望

項目	回答数	割合(%)
空き家の解体・除却に関する補助・情報がほしい	62	51.2
空き家の有効活用に関する情報がほしい	28	23.1
空き家の管理活用等の相談対応等を行う民間組織の情報がほしい	19	15.7
空き家の修繕や改修に関する補助・情報がほしい	15	12.4
その他	13	10.7
特にない	20	16.5
合計	157	—

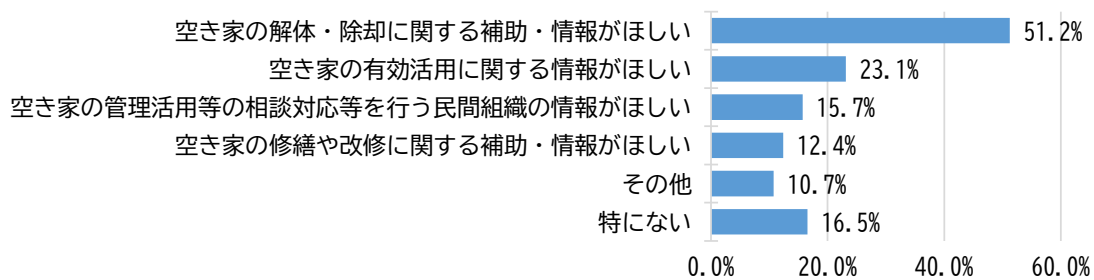


図 2-30 空き家の活用や管理に関する、市への要望

2-5 第2次宇部市空家等対策計画の実績・評価

(1) 空家等対策の実績

本市におけるこれまでの空家等対策の実績は、以下のとおりです。

市に寄せられた相談や苦情を基に対応を行った空家等の件数は、令和2年度(2020年度)から令和6年度(2024年度)までの5年間で延べ1,187件となっています。

このうち、家屋の除却や植木等の伐採などの改善が把握できたものは323件、改善率は27.2%にとどまっています。

また、「住宅・土地統計調査における空き家のうち『賃貸・売却用』等以外の『その他の空き家』数(令和7年度(2025年度))」も増加しています。

その原因として、人口減少が進み、不動産の流通が進まない地方における共通の課題であり、社会的要因と考えられます。

表 2-23 空家等に関する苦情・相談及び改善件数の推移 (単位：件)

	実施年度					計
	R2	R3	R4	R5	R6	
苦情・相談件数	199	183	208	331	266	1,187
うち改善件数	80	50	55	78	60	323

表 2-24 第2次空家等対策計画における成果指標

成果目標	目標	実績 (令和7年度見込み)
空家等の改善率	50%	27.2%
空家数	現状維持	27.6%増

(2) 取組状況のまとめ

① 空き家相談窓口(空き家110番)

空き家相談窓口(空き家110番)では、適切な管理が行われていない空家等の相談を受け付けており、所有者からの管理や除却等に関する相談については、相談内容に応じた各種制度の案内や助言・指導、不動産関係団体の紹介等に取り組みました。

一方で、近隣住民からの相談や苦情については、年々増加していますが、所有者等の施設入所や相続人の市外居住等により、状況把握や維持管理ができないケース、相続放棄等により、所有者等が不在となるケース、相続登記の未了により、所有者等が不明となり放置されるケースなどが確認されています。これらの相談や苦情があった空家等については、所有者等を探索し、適切な管理をお願いする文書の送付に取り組みました。

また、所有者等への意識啓発として、固定資産税等の納税通知書に空き家の適切な

管理及び利活用に関する情報を掲載した「お知らせ文書」を同封し、管理意識の醸成に取り組みました。

② 空き家流通促進プラットフォーム

様々な問題を抱える空き家の相談に対し、空き家の課題整理を行い、法律、土地・家屋、不動産、建築、金融などの専門家団体と連携し、解決に向けたプランを提案することにより流通促進に取り組みました。

③ 特定空家等の対応

特定空家等を認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を行い、適切な管理に取り組みました。

④ 空家等緊急安全措置

適切な管理がされていない空家等により、周辺住民や不特定多数の通行人等の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険が切迫し、かつ所有者等による対応が困難で緊急の措置が必要と認められる場合には、その被害を防止するために必要な最小限度の措置に取り組みました。

⑤ お試し居住

まちなかでの暮らしを体験できる地区の住宅、豊かな自然に囲まれた暮らしを体験できる地区の住宅 2 拠点をお試し住宅として提供し、移住の促進に取り組みました。

⑥ 宇部市 UII ターン奨励助成金

県外から本市へ転入する際に必要な経費の一部を助成し、移住の促進に取り組みました。

⑦ 住宅情報バンク

市内における空き家の有効活用を通じて、本市への移住促進を図ることを目的とし、その一環として空き家の流通促進に取り組みました。

⑧ 中心市街地の空き物件の改修費、家賃の一部補助

(宇部市中心市街地建物リノベーション事業補助金)

中心市街地に存在する空き物件の有効活用を促進し、必要な商業機能など、都市機能の誘導・維持を図り、にぎわいを創出することを目的として、空き物件のリノベーション(再生)に係る改修費と賃借料の一部補助に取り組みました。

表 2-25 空家等対策の取組状況

(単位：件)

施策事業名	担当課	実施年度					計
		R2	R3	R4	R5	R6	
お試し居住	移住定住推進課	17	4	13	11	20	65
宇部市 UIJ ターン奨励助成金	移住定住推進課	90	115	56	27	11	299
住宅情報バンク(登録件数)	移住定住推進課	54	25	23	42	21	165
住宅情報バンク (マッチング件数)※	移住定住推進課	36	25	20	40	9	130
共創のまちづくり 推進事業助成金	市民活動課	0	0	0	0	0	0
中心市街地の空き物件の 改修費、家賃の一部補助	中心市街地 活性化推進課	7	11	3	3	4	28

※住宅情報バンク(マッチング件数)については、令和 6 年度からマッチング対象を市外からの移住希望者のみに限定。

表 2-26 施策事業実施件数

(単位：件)

施策事業名	実施年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
木造住宅の無料耐震診断	10	7	10	10	10
木造住宅耐震改修工事費用助成	0	0	1	1	1
木造住宅の除却補助	1	0	0	2	2
住宅のリフォーム助成	432	139	216	293	249
空き家対策セミナー開催	1	1	1	1	1
出前講座	0	0	1	2	1
空き家解体費用補助	0	0	1	0	0
空き家流通促進プラットフォーム(プラン提案)	-	-	-	58	14
行政代執行・略式代執行	0	0	1	3	1
空家等緊急安全措置	-	-	-	2	3

(3) 評価

空き家の増加は人口減少が進み不動産流通が進まない地方における共通の課題で、社会的要因と考えられます。

空き家の発生抑制や適切な管理を図るため行っている、木造住宅の無料耐震診断・耐震改修工事費用の助成、健康・省エネリフォーム助成、出前講座、空き家相談会、「お知らせ文書」の発行などは、一定の成果を上げており、今後も引き続き実施する必要があります。

また、空き家の流通・利活用を図るため行っている、お試し居住、宇部市 UIJ ターン奨励助成金、住宅情報バンク、中心市街地建物リノベーション事業補助金、空き家流通促進プラットフォーム事業も、一定の成果を上げており、今後も引き続き実施する必要があります。

2-6 課題の整理

本市における上位・関連計画の方針や、本市の現状及び空家等の実態、現地調査・アンケート調査等の実態調査、第2次宇部市空家等対策計画の実績・評価を踏まえ、総合的な空家等対策を推進するため、以下の5つの視点から課題を整理しました。

【視点①】 空家等の把握

- 所有者等の特定や管理状況の把握を適切に行うことが必要です。
- 他部署や関係機関との連携のもと行う必要があるため、空家等に関する情報共有が求められています。
- 空家情報の管理や業務の効率化・関係機関との連携を進めるためには、安定的なデータベースの構築が必要です。

【視点②】 発生抑制

- 空き家率が増加している実態を踏まえ、空家等の発生抑制に関する取り組みの強化が必要となっています。
- アンケート調査結果では、所有者等の約8割が60歳以上となっており、市内に存在する空家等の多くは高齢者が所有していると考えられ、加えて、所有者の死亡による相続を契機とした空家等の発生も約6割を占めており、生前又は相続開始後の発生抑制の対策が必要となっています。
- 所有者等の高齢化や相続を契機として空家等が発生しており、高齢者をターゲットとした相談会や出前講座は、一定の成果を上げており、継続的な取り組みが必要です。

【視点③】 適切な管理

- 高齢化が進行している本市の実態を踏まえ、住宅を所有している高齢者に対して適切な管理を行うための支援が必要となっています。
- アンケート調査結果では、空家等の維持管理をしていない所有者が約5割を占めており、現地調査結果では、建物の一部や植木等の状態に問題がある空家等が多く存在しており、所有者等への情報提供が必要となっています。
- 所有者等への助言・指導は、探索に時間を要する事案が増加しているものの、一定の成果を上げており、継続的な取り組みが必要となっています。また、相続問題や市外居住により、所有者等の管理が困難な場合等に対応するための施策が求められています。

【視点④】 利活用

- アンケート調査結果では、今後どうすればよいかわからないので困っているという意見や売却を望んでいるが、買い手が見つらず売却できないという回答が多く挙がっており、相談体制の充実が必要となっています。
- 利活用を希望する所有者に対する不動産流通に関する取り組みは、一定の成果を上げており、継続的な取り組みが必要です。また、所有者の一部が行方不明になっていることなどにより利活用できない場合等に対応するための施策が求められています。

【視点⑤】 除却促進

- アンケート調査結果では、建物の解体をしたい意向はあるものの、経済的な理由で除却が困難であるという意見や解体・除却に関する補助や情報が欲しいという回答が多く挙がっており、除却に要する経済的負担の軽減や情報提供などが求められています。
- 現地調査結果において、建物の傾斜が見られ、周辺環境に影響があると考えられる空家等が確認されており、管理不全空家等・特定空家等となることを防ぐための除却に関する施策が求められています。

第3章 空家等対策の基本方針

3-1 対象とする区域

令和6年(2024年)に実施した空家実態調査の結果、宇部市全域に空家が分布していることから、第2次計画と同様に宇部市全域を空家等に関する対策の対象とする区域とします。

3-2 基本方針

前章で掲げた5つの視点の実現を目指し、以下の基本方針に基づいて対策を推進します。

視点	空家等の把握	方針① 空家等調査の実施による情報収集
空家等の所有者等や管理状態を把握するため、実態調査、個別調査、立入調査等の実施に取り組みます。また、収集した情報を他部署や関係機関と適切に共有します。		

視点	発生抑制	方針② 空家等になる前の発生抑制対策
空家等の主な所有者等である高齢者への対応が必要となっていることから、高齢者に対する意識啓発、適切な情報提供、住宅の機能改善など、発生する前の対策により、新たな空家等の発生を抑制します。		

視点	適切な管理	方針③ 空家等の適切な管理
空家等の管理は、所有者等の責任を前提としていますが、十分な管理が行われていない空家等が市内には多く存在していることから、管理不全空家等の発生予防に向け、所有者等への助言・指導に加え、情報提供等による管理意識の醸成に取り組みます。また、法改正による新たな制度の活用に取り組み、適切な管理を推進します。		

視点	利活用	方針④ 空家等の流通・利活用の促進
<p>空家等の利活用が円滑に進んでいない現状を踏まえ、所有者等と居住希望者とのマッチングや専門団体との連携により流通・利活用の促進に取り組みます。また、法改正による新たな制度の活用に取り組み、利活用を推進します。</p>		

視点	除却促進	方針⑤ 適切に管理されていない空家等の除却促進
<p>適切に管理されておらず、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家等や特定空家等については、空家法に基づき、適切に措置を行います。</p> <p>不良住宅や耐震性のない木造住宅の除却に関する助成や利活用する予定のない空家等や流通困難な空家等に対し、除却に関する情報提供により除却の促進に取り組みます。</p>		

3-3 施策の体系

本計画における空家等対策に関する施策の体系を以下に示します。

視点	基本方針	施策の柱
空家等の把握	空家等調査の実施による情報収集	実態調査等の実施
		データベースの整備・運用
発生抑制	空家等になる前の発生抑制対策	住宅の耐震化やリフォーム促進による予防対策
		相談会や出前講座による情報提供・啓発
適切な管理	空家等の適切な管理	適切に管理されていない空家等の苦情・相談受付
		所有者等への情報提供、相談受付、助言・指導
		高齢者への相談窓口の周知・相談支援の強化
		空家等管理活用支援法人の指定
利活用	空家等の流通・利活用の促進	空き家流通促進プラットフォームや住宅情報バンクによる流通促進
		財産管理制度の活用促進

視点	基本方針	施策の柱
除却促進	適切に管理されていない空家等の除却促進	不良住宅や耐震性のない木造住宅の除却支援
		「解体費用シミュレーター」による除却促進
		管理不全空家等・特定空家等への対策

第4章 施策の展開

4-1 空家等の把握及び調査に関する事項

空家等に関する実態調査、個別調査、立入調査等の着実な実施により、空家等所有者等の特定や管理状況の把握に取り組みます。また、収集した情報を他部署や関係機関に対して適切に共有を図ります。

(1) 実態調査等の実施

① 実態調査

- ・ 目的 : 市内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策に関する基礎資料とします。
- ・ 調査実施者 : 市職員又は調査業務受託者
- ・ 実施対象 : 市内全域の空家等
- ・ 実施時期 : 概ね5年ごと又は適宜実施
- ・ 調査内容 : 空家等の所在地等を敷地外からの外観調査

② 個別調査

- ・ 目的 : 空家条例第4条第2項に基づく情報提供のあった空家等を対象とし、空家法及び空家条例の施行に関する資料とします。
- ・ 調査実施者 : 市職員
- ・ 実施対象 : 空家条例第4条第2項に基づき市に情報提供のあった空家等
- ・ 実施時期 : 随時
- ・ 調査内容 : 空家等の所在地・外観の状態・所有者等を調査

③ 立入調査

- ・ 目的 : 空家法第9条第2項に基づく調査として、特定空家等であるか否かの判断及び措置の内容を検討するための資料とします。
- ・ 調査実施者 : 市職員
- ・ 実施対象 : 特定空家等と見込まれる空家等
- ・ 実施時期 : 随時
- ・ 調査内容 : 特定空家等判断基準に基づく立入調査

(2) データベースの整備・運用

空家法第11条には、空家等に関するデータベースの整備について、以下のとおり規定されています。本市においては、統合型GISを活用し、第2章の各種調査における調査結果のほか、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令等の措置の実施状況に関するデータベースを整備し運用するとともに、空家等対策に有効に活用します。

【参考】 空家法 第十一条(抜粋)

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

4-2 空家等の発生抑制に関する事項

空家等が発生した後の事後的な対応と併せ、住宅の機能改善や空家等の主な所有者となる高齢者への啓発・適切な情報提供など、新たな空家等が発生する前の対策の実施により、空家等の発生を抑制します。

(1) 住宅の耐震化やリフォーム促進による予防対策

① 木造住宅の無料耐震診断

- ・ 住宅の耐震化を促進するため、耐震診断員を派遣し、旧耐震基準で着工された居住中の一戸建て木造住宅の耐震診断を実施します。

② 木造住宅耐震改修工事費用助成

- ・住宅の耐震化を促進するため、旧耐震基準で着工された耐震性のない居住中の一戸建て木造住宅について、耐震改修に必要な工事費用の一部を助成します。

③ 住宅のリフォーム助成

- ・健康・省エネ住宅の普及促進を図るため、住宅リフォーム工事費及び、感震機能内蔵型分電盤への取替工事費の一部を助成します。

(2) 相談会や出前講座による情報提供・啓発

① 地域や専門家団体等と連携した高齢者世帯への啓発

- ・円滑な相続や管理意識の醸成を図るため、終活の出前講座の開催やエンディングノートを周知します。

② 空き家になる前の相談・助言

- ・施設入所等により空き家になる場合の適切な管理について相談を受け付け、助言や専門家団体への紹介などを行います。

③ 出前講座開催

- ・家の仕舞い方を考える出前講座を開催することで、空き家の発生の未然防止と適切な管理を周知します。

④ 空き家相談会開催

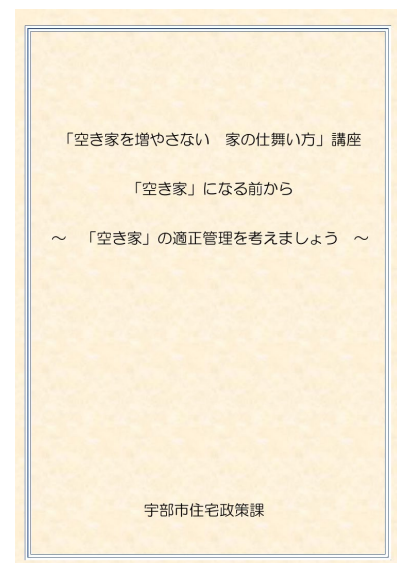
- ・発生抑制・有効活用・処分について、個別相談会を開催します。

⑤ 空き家所有者等への意識啓発

- ・固定資産税等の納税通知書送付時に、適切な管理及び利活用に関する「お知らせ文書」を同封し意識の啓発を図ります。

⑥ 相続登記の推進

- ・相続登記がされていない所有者等に対して、制度の情報提供を通じて適切な手続きを求める働きかけを行います。



資料：宇部市

図 4-1 出前講座における
講座内容の例

4-3 空家等の適切な管理に関する事項

空家等は、所有者等が適切に管理することが原則であることを踏まえ、管理不全空家等の発生予防に向け、空家等管理に関する情報提供等による所有者等の管理意識の醸成や、法改正を踏まえた弾力的な運用などの取り組みを推進します。

(1) 適切に管理されていない空家等の苦情・相談受付

① 適切に管理されていない空家等に対する助言・指導

- ・適切に管理されていない空家等について苦情・相談を受け付け、現地調査や所有者調査を実施し、所有者に対し適切な管理について助言・指導を行います。

② 相続した空家等を譲渡した場合の税控除

- ・旧耐震基準以前の空家等を相続し、譲渡した場合の税制措置の周知を宇部市公式ウェブサイトなどで行い、相談・申請対応により、相続により生じた空家等の適切な管理を促進します。

③ 「空家の管理指針」の啓発

- ・国より示されている「空家の管理指針」の内容を周知することで、所有者の空き家管理に対する知識の向上や意識の啓発を図ります。

④ 地域や専門家団体等と連携した高齢者世帯への啓発【再掲】

- ・円滑な相続や管理意識の醸成を図るため、終活の出前講座の開催やエンディングノートを周知します。

⑤ 空き家になる前の相談・助言【再掲】

- ・施設入居等により空き家になる場合の適切な管理について相談を受け付け、助言や専門家団体の紹介を行います。

⑥ 出前講座開催【再掲】

- ・家の仕舞い方を考える出前講座を開催し、空き家の発生の未然防止と適切な管理を周知します。

⑦ 空き家相談会開催【再掲】

- ・発生抑制・有効活用・処分について、個別相談会を開催します。

(2) 所有者等への情報提供、相談受付、助言・指導

① 空き家リ活用ガイド、リーフレットや冊子の活用による意識啓発

- ・移住定住者の受け皿や地域活性化の拠点として有効に活用できる資源となるよう、空き家に関する悩みごとの解決等に役立つ情報をまとめた「空き家リ活用ガイド」を周知します。

- ・所有者等への意識啓発として、「パンフレット」等により周知します。

② 空き家所有者等への意識啓発【再掲】

- ・固定資産税等の納税通知書送付時に、適切な管理及び利活用に関する「お知らせ文書」を同封し意識の啓発を図ります。

(3) 高齢者への相談窓口の周知・相談支援の強化

- ・地域や専門家団体等と連携して、高齢者世帯の住宅の管理・利活用・処分に関する相談・支援に取り組みます。

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

- ・空家法の改正により創設された「空家等管理活用支援法人」制度を活用し、本市においても法人の指定を進めます。法人の指定により、所有者等の相談窓口として、空家等の管理や利活用に関する助言・支援を行います。

4-4 空家等の流通・利活用に関する事項

所有者等と居住希望者とのマッチングを支援するための環境整備や、空家等の除却等に関する助成などの経済的支援等により、空家等が社会資源として評価・利活用されることで、新たな居住人口の増加に資する取り組みを推進します。

(1) 空き家流通促進プラットフォームや住宅情報バンクによる流通促進

① 空き家流通促進プラットフォーム

- ・専門家団体と連携し、課題解決に向けた流通プランを提案することで空き家の流通促進を図ります。

② 住宅情報バンクの実施

- ・住宅情報バンクに登録した物件や宅地建物取引業者が取り扱っている物件を、ウェブサイト等に掲載し、市外の移住検討者に情報提供を行います。

③ 宇部市 UIJ ターン奨励助成金

- ・空き家を活用した本市への移住を促進するため、住宅情報バンクに登録された中古物件を購入された際に助成額の加算を行います。

④ 中心市街地建物リノベーション改修費等補助

- ・中心市街地の対象エリア内の空き家・空き物件を飲食・商業施設や事務所等にリノベーションする事業者に対し、必要な改修費等の一部を補助します。

⑤ 出前講座開催【再掲】

- ・家の仕舞い方を考える出前講座を開催し、空き家の発生の未然防止と適切な管理を周知します。

⑥ 空き家相談会開催【再掲】

- ・発生抑制・有効活用・処分について、個別相談会を開催します。

⑦ 空き家所有者等への意識啓発【再掲】

- ・固定資産税等の納税通知書送付時に、適切な管理及び利活用に関する「お知らせ文書」を同封し意識の啓発を図ります。

⑧ 空き家活用ガイド、リーフレットや冊子の活用による意識啓発【再掲】

- ・移住定住者の受け皿や地域活性化の拠点として有効に活用できる資源となるよう、空き家に関する悩みごとの解決等に役立つ情報をまとめた「空き家活用ガイド」を周知します。
- ・所有者等への意識啓発として、「パンフレット」等により周知します。

(2) 財産管理制度の活用促進

- ・所有者等の一部が不明もしくは相続登記が行われず、相続人が多数存在するなどにより、利活用が困難な空家等については、財産管理制度の活用を周知することにより流通・利活用・除却を促進します。

4-5 適切に管理されていない空家等の除却に関する事項

空家等の除却は、所有者等により対応するものとし、必要に応じて、補助制度による支援を行います。

また、管理不全空家等(空家法第13条)及び、特定空家等(空家法第22条)については、空家法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置や財産管理制度を活用します。

(1) 不良住宅や耐震性のない木造住宅の除却支援

① 木造住宅の除却補助

- ・住宅の耐震化を促進するため、旧耐震基準で着工された耐震性のない居住中の一戸建て木造住宅を除却する工事費用の一部を補助します。

② 空き家解体費用補助

- ・宇部市立地適正化計画に定める居住誘導区域内において、新たな住宅の建築などのために不良住宅を除却する工事費用の一部を補助します。

③ 出前講座開催【再掲】

- ・家の仕舞い方を考える出前講座を開催し、空き家の発生の未然防止と適切な管理を周知します。

④ 空き家相談会開催【再掲】

- ・発生抑制・有効活用・処分について、個別相談会を開催します。

⑤ 空き家所有者等への意識啓発【再掲】

- ・固定資産税等の納税通知書送付時に、適切な管理及び利活用に関する「お知らせ文書」を同封し意識の啓発を図ります。

⑥ 財産管理制度の活用【再掲】

- ・所有者等の一部が不明もしくは相続登記が行われず、相続人が多数存在するなどにより、適切な管理が行われていない空家等については、財産管理制度の活用を周知することにより流通・利活用・除却を促進します。

(2) 「解体費用シミュレーター」による除却促進

- ・解体概算費用について、オンライン上で無料シミュレーションが行える「解体費用シミュレーター(宇部市版)」により、解体・除却を促進します。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等への対策

① 管理不全空家等・特定空家等の認定・措置

- ・管理不全空家等については、外観調査、判断基準による評価作業を行い認定します。認定後は、空家法に基づく指導・勧告により所有者等に改善を促します。
- ・特定空家等については、立入調査、判断基準による評価作業、空家等対策協議会の意見聴取を行い認定します。認定後は、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令により所有者等に改善を促します。所有者等が従わない場合には、法令に基づき、行政代執行による除却や裁判所に財産管理人の申立てなどの必要に応じた適切な措置を行います。

② 固定資産税等の住宅用地特例に係る措置

- ・管理不全空家等に対する指導、特定空家等に対する助言・指導を受けているにも関わらず対策を講じない場合には、空家法に基づく勧告を行い、固定資産税等の住宅用地特例を解除します。

③ 報告徴収権による特定空家等の把握

- ・特定空家等の所有者に対し、必要に応じて報告徴収権に基づき空家等に関する報告を求め、適切な指導・勧告等の措置を行います。

■管理不全空家等と特定空家等

「管理不全空家等」

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がある空家等のこと。

「特定空家等」

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、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な状態の空家等のこと。

(4) 判断基準

本計画における「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準は、国が定める「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)」を基本とします。

以下は、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の一例となります。検討対象となった空家等の状態や空家等が通行人や周辺の住民の生活環境に及ぼしている悪影響の程度なども踏まえ、適切に判断します。

《管理不全空家等の例》

- 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落がある状態
- 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
- 雨水浸入の痕跡

《特定空家等の例》

- 建築物の 1/20 超えの傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

(5) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

前述の判断基準を踏まえ、情報提供等があった空家等に対して、空家条例に基づき外観調査等の個別調査を行い、管理不全空家等であるか否かの判断を行います。また、特定空家等と認められる可能性がある場合は、空家法第9条第3項による事前通知を行い、同条第2項による立入調査を行い、特定空家等であるか否かの判断を行います。

(6) 管理不全空家等についての指導・勧告

① 指導(空家法第13条第1項)

「管理不全空家等」の判断基準に該当するものについては、「管理不全空家等」として認定し、所有者等に対して、当該管理不全空家等が特定空家等にならないようにするための必要な措置をとるよう指導を行います。

② 勧告(空家法第13条第2項)

指導をしたにもかかわらず、状態が改善されていないと認められるときには、改善に必要な相当の猶予期間を設け、所有者等に対して必要な措置をとることを勧告します。

また、勧告を受けた場合は、地方税法に基づき固定資産税の住宅用地特例の適用の対象から除外される旨の通知を行います。

(7) 特定空家等に対する措置

① 助言又は指導(空家法第22条第1項)

「特定空家等」の判断基準に該当するものについては、「特定空家等」として認定し、所有者等に対して必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

② 勧告(空家法第22条第2項)

助言又は指導をしたにもかかわらず、状態が改善されていないと認められるときには、改善に必要な相当の猶予期間を設け、所有者等に対して必要な措置をとることを勧告します。

また、勧告を受けた場合は、地方税法に基づき固定資産税の住宅用地特例の適用の対象から除外される旨の通知を行います。

③ 命令(空家法第22条第3項)

勧告をしたにもかかわらず、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらない場合で、周辺生活環境への影響などを総合的に判断し特に必要があると認める場合には、改善に必要な相当の猶予期間を設け、命令を行います。

④ **行政代執行(空家法第 22 条第 9 項)**

必要な措置に対する命令を受けたにもかかわらず、命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき、措置の期限までに完了する見込みがない場合には、行政代執行を行います。

⑤ **略式代執行(空家法第 22 条第 10 項)**

所有者等が不明又は不存在により、助言・指導、勧告、命令ができない場合において、そのまま放置すれば倒壊等の著しく保安上危険な状態となるおそれがある場合などは、略式代執行を行います。

⑥ **緊急代執行(空家法第 22 条第 11 項)**

災害その他非常の場合において、必要な措置をとるよう勧告した特定空家等が、保安上著しく危険な状態にあり、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要がある場合には、命令を行うことなく緊急代執行を行います。

⑦ **財産管理制度による措置**

特定空家等に該当し、所有者等が不明又は不存在の場合や所有者等による管理が不可能な場合などには、相続財産清算制度や管理不全建物管理制度などの財産管理制度を活用します。

(8) 宇部市空家等対策フローチャート

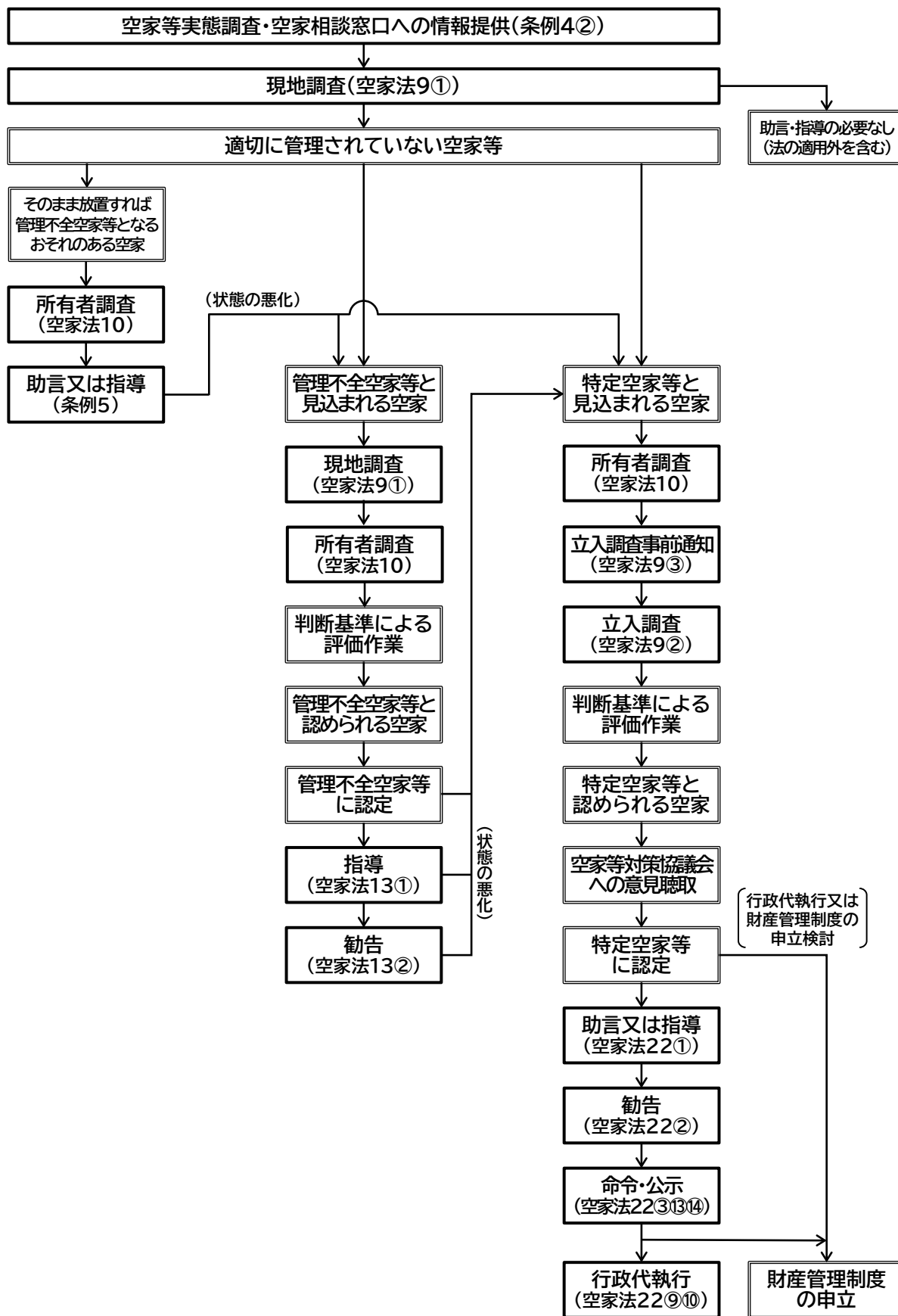


図 4-2 宇部市空家等対策フローチャート

第5章 マンション管理の適正化

宇部市マンション管理適正化計画は、国が定めるマンション管理適正化指針を基本とし、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため本市が管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う際の判断基準の目安や管理計画を認定する際の基準を示すものです。本指針の内容を踏まえ、日常的なマンション管理の適正化を図ることとします。

5-1 マンション管理の現状と課題

(1) マンション管理の現状把握

本市における分譲マンションの現状や管理の実態を把握するため、令和6年度(2024年度)に分譲マンション73棟の管理組合等を対象に宇部市マンション管理実態調査(アンケート調査)を実施し、11件の回答が得られました。

以下に、アンケート結果を踏まえた本市におけるマンション管理の現状を示します。

① 建物の築年数(単一回答)

マンションの築年数は、「築30年以上40年未満」が5件(45.5%)、「築40年以上」が2件(18.2%)となっており、全体の約6割を占めています。

表 5-1 建物の築年数

項目	回答数	割合(%)
築40年以上	2	18.2
築30年以上40年未満	5	45.5
築20年以上30年未満	1	9.1
築20年未満	3	27.3
合計	11	-

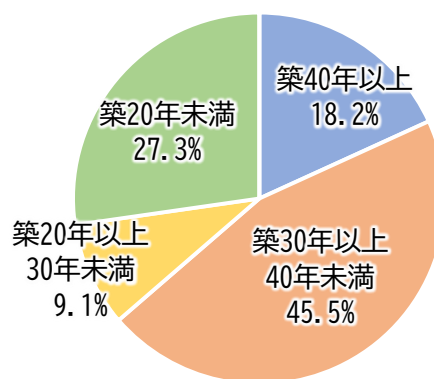


図 5-1 建物の築年数

② マンションの入居状況(3か月空き家となっている住戸)(単一回答)

マンションの入居状況(3か月空き家となっている住戸)は、「1割以下」が3件(27.3%)、「1割超～2割以下」が1件(9.1%)となっており、全体の約3割となっています。

表 5-2 マンションの入居状況
(3か月空き家となっている住戸)

項目	回答数	割合(%)
なし	4	36.4
1割以下	3	27.3
1割超～2割以下	1	9.1
不明(把握していない)	3	27.3
合計	11	-

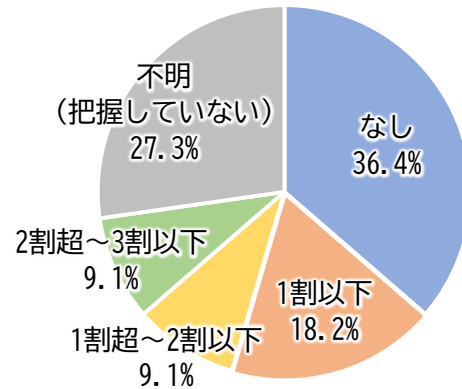


図 5-2 マンションの入居状況
(3か月空き家となっている住戸)

③ マンションの管理形態(単一回答)

マンションの管理形態は、「管理会社に委託している」が6件(54.5%)となっており、「自主管理(委託なし)である」が3件(27.3%)、「自主管理(部分委託)である」が1件(9.1%)となっています。管理形態としては、全体の約4割が自主管理(部分委託含む)を行っている状況にあります。

表 5-3 マンションの管理形態

項目	回答数	割合(%)
自主管理(委託なし)である	3	27.3
自主管理(部分委託)である	1	9.1
管理会社に委託している	6	54.5
無回答	1	9.1
合計	11	-

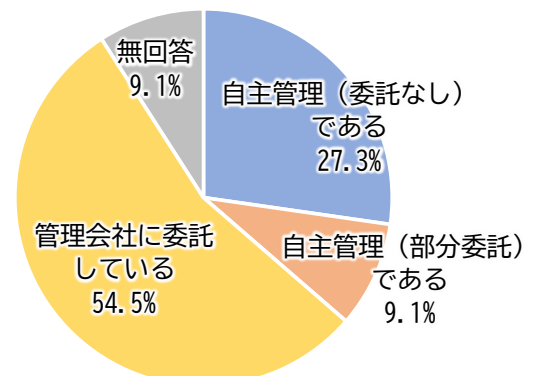


図 5-3 マンションの管理形態

④ 管理組合員名簿の把握状況(単一回答)

管理組合員名簿の把握状況は、「名簿がない」が1件(9.1%)、「名簿があるが更新していない」が2件(18.2%)となっており、全体の約3割のマンションにおいて組合員名簿が適切に備えられていない状況にあります。

表 5-4 管理組合員名簿の把握状況

項目	回答数	割合(%)
名簿がない	1	9.1
名簿があるが、更新していない	2	18.2
名簿があり、数年に1回程度、内容を確認している	4	36.4
名簿があり、年1回以上内容を確認している	3	27.3
無回答	1	9.1
合計	11	-

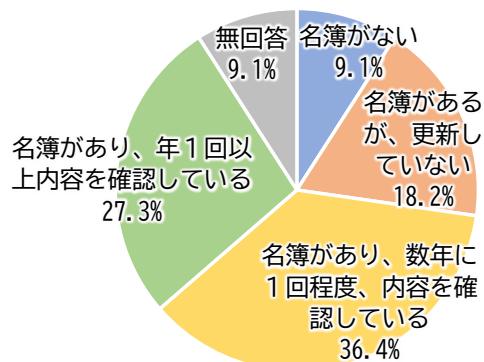


図 5-4 管理組合員名簿の把握状況

⑤ 修繕積立金の状況(単一回答)

修繕積立金の状況は、「修繕積立金額は、十分ではない」が8件(72.7%)となっており、約7割のマンションにおいて修繕積立金額が十分でないという状況にあります。

表 5-5 修繕積立金の状況

項目	回答数	割合(%)
修繕積立金額は、十分である	1	9.1
修繕積立金額は、十分ではない	8	72.7
その他	1	9.1
無回答	1	9.1
合計	11	-

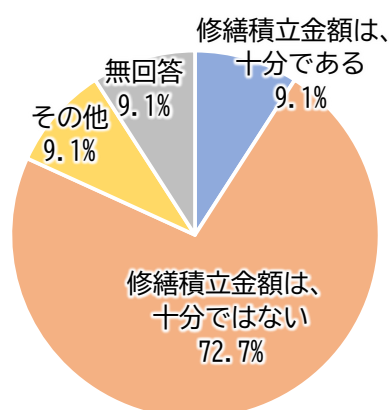


図 5-5 修繕積立金の状況

⑥ 長期修繕計画の作成状況(単一回答)

長期修繕計画の作成状況は、「作成していない」が4件(36.4%)となっており、約3割のマンションにおいて長期修繕計画が作成されていない状況にあります。

表 5-6 長期修繕計画の作成状況

項目	回答数	割合(%)
作成している	6	54.5
作成していない	4	36.4
無回答	1	9.1
合計	11	-

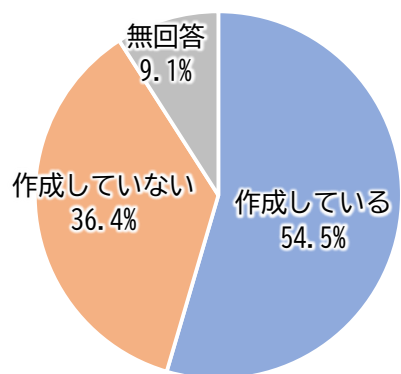


図 5-6 長期修繕計画の作成状況

⑦ マンション管理の問題点(管理組合活動)(複数回答)

管理組合活動についてのマンション管理の問題点は、「管理費・修繕積立金の不足や増額」が7件(25.9%)と最も多く、次いで「役員の選任方法、役員のなり手不足」が5件(18.5%)となっています。

表 5-7 マンション管理の問題点(管理組合活動)

項目	回答数	割合(%)
管理費・修繕積立金の不足や増額	7	25.9
役員の選任方法、役員のなり手不足	5	18.5
住民の高齢化による管理の困難さ	3	11.1
大規模修繕の実施	3	11.1
長期修繕計画の見直し	2	7.4
機械式駐車場の維持費	2	7.4
管理費・修繕積立金の滞納	1	3.7
組合活動の停滞、管理への無関心	1	3.7
住民の不在(賃貸化や空室化)	1	3.7
専門的知識、ノウハウの不足、相談先がない	1	3.7
特に問題ない	1	3.7
合計	27	-

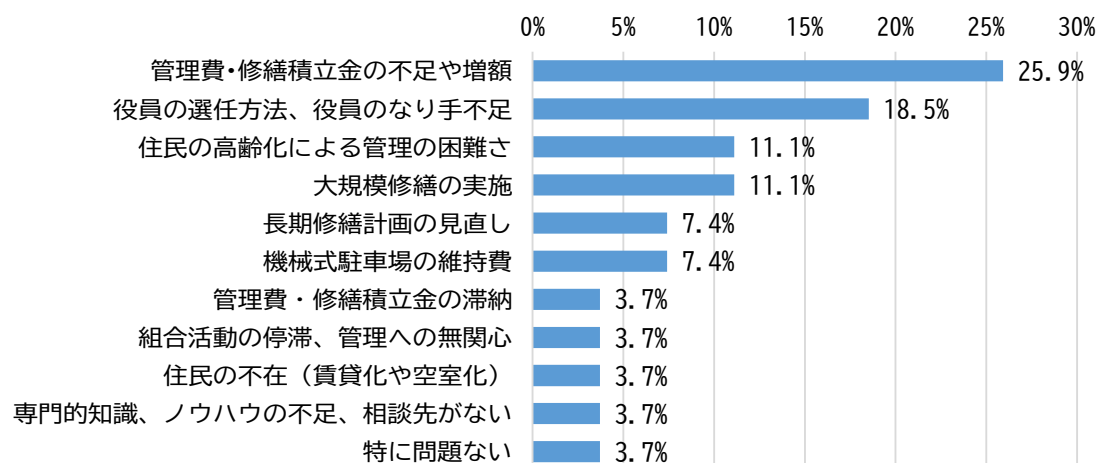


図 5-7 マンション管理の問題点(管理組合活動)

⑧ マンション管理の問題点(建物・設備の維持管理)(複数回答)

建物・設備の維持管理についてのマンション管理の問題点は、「修繕積立金が不足する」が5件(21.7%)と最も多く、次いで「区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない」、「管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない」が同数で3件(13.0%)となっています。

表 5-8 マンション管理の問題点(建物・設備の維持管理)

項目	回答数	割合(%)
修繕積立金が不足する	5	21.7
区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	3	13.0
管理組合等に工事の知識や経験がない・少ない	3	13.0
大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	2	8.7
長期修繕計画が作成されていない	2	8.7
特になし	2	8.7
賃貸化などで不在の区分所有者が多く、関心が薄い	1	4.3
役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない	1	4.3
適切な業者の選定が難しい	1	4.3
修繕工事の必要性、実施時期の判断が難しい	1	4.3
住宅以外(店舗等)の営業上の問題がある	1	4.3
その他	1	4.3
合計	23	-

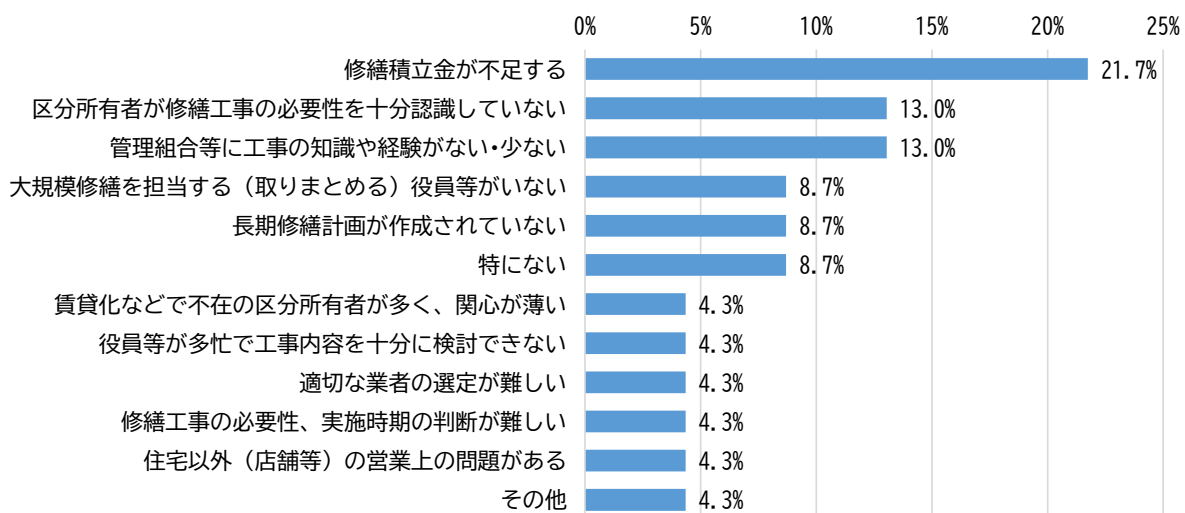


図 5-8 マンション管理の問題点(建物・設備の維持管理)

⑨ マンションの管理、建替え等に関して、利用したことがある制度、施策(複数回答)

マンションの管理、建替え等に関して、利用したことがある制度、施策は、「制度、施策を利用したことはない」が6件(54.5%)で最も多く、次いで「制度、施策を利用したことはないが、今後利用を検討したい」が2件(18.2%)となっています。

表 5-9 マンションの管理、建替え等に関して、利用したことがある制度、施策

項目	回答数	割合(%)
制度、施策を利用したことはない	6	54.5
制度、施策を利用したことはないが、今後利用を検討したい	2	18.2
住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」(管理組合の修繕積立てサポート債券)	1	9.1
山口県のマンション管理基礎セミナー	1	9.1
その他	1	9.1
合計	11	-

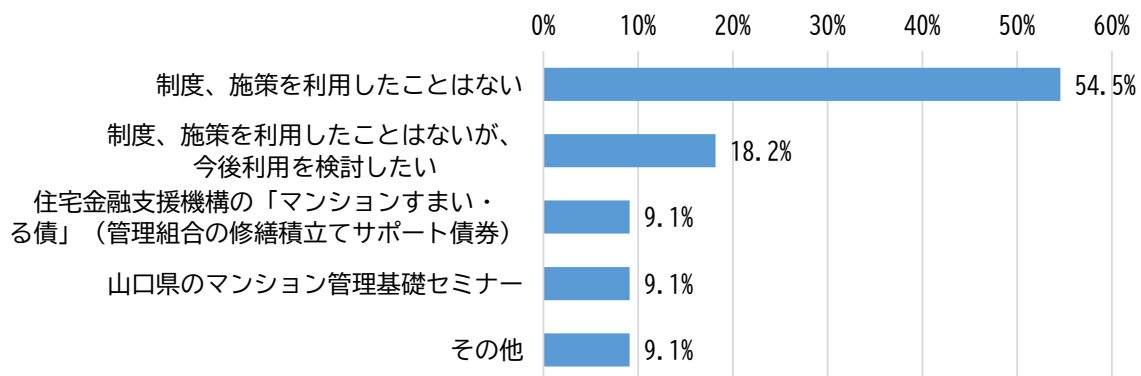


図 5-9 マンションの管理、建替え等に関して、利用したことがある制度、施策

⑩ 今後のマンション管理計画の作成、認定申請意向(単一回答)

今後のマンション管理計画の作成、認定申請への意向については、「これから検討する」と「作成・認定申請するか、検討している」があわせて6件(54.6%)、「作成する予定はない」が5件(45.5%)となっており、約半数がマンション管理計画の作成について意向がないことがわかります。

表 5-10 今後のマンション管理計画の作成、認定申請意向

項目	回答数	割合(%)
これから検討する	5	45.5
作成する予定はない	5	45.5
作成・認定申請するか、検討している	1	9.1
合計	11	-

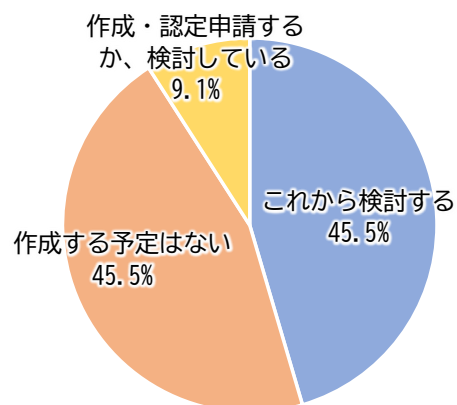


図 5-10 今後のマンション管理計画の作成、認定申請意向

(2) マンション管理に関する課題

① 計画的な維持管理の不足による建物・資産価値の低下

修繕積立金の不足や長期修繕計画の未策定など、計画的な維持管理が十分に行われていないことにより、建物や設備の劣化が進行しやすくなり、安全性の低下や資産価値の減少が懸念されます。また、必要な時期に適切な修繕工事が実施できないことで、将来的に区分所有者の経済的負担が増加するおそれがあります。

② マンション管理に対する知識・認識の不足

管理組合や区分所有者の間で、管理の重要性や具体的な内容に対する理解が十分に浸透しておらず、制度や施策の活用も進んでいない状況にあります。そのため、修繕工事の必要性や適正な管理費についての認識の共有不足、役員のなり手不足、管理組合員名簿の不備による情報伝達の遅れなどにより、管理運営全体の停滞が懸念されます。

5-2 マンション管理適正化推進計画

(1) マンションの管理の適正化に関する目標

本市が把握しているマンション戸数は、令和5年(2023年)1月時点で約3,000戸、そのうち築40年以上のマンションは約200戸と推計されていますが、その数は10年後には約5倍に急増すると予想されることから、マンションの管理の適正化を進めることとします。

(2) マンションの管理の状況を把握するため、講ずる措置に関する事項

市内のマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に管理組合への実態調査等を実施します。

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、国が定めるマンション管理適正化指針に基づき助言・指導等を行います。

(4) 管理組合におけるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

宇部市マンション管理適正化指針については、国が定めるマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

(5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

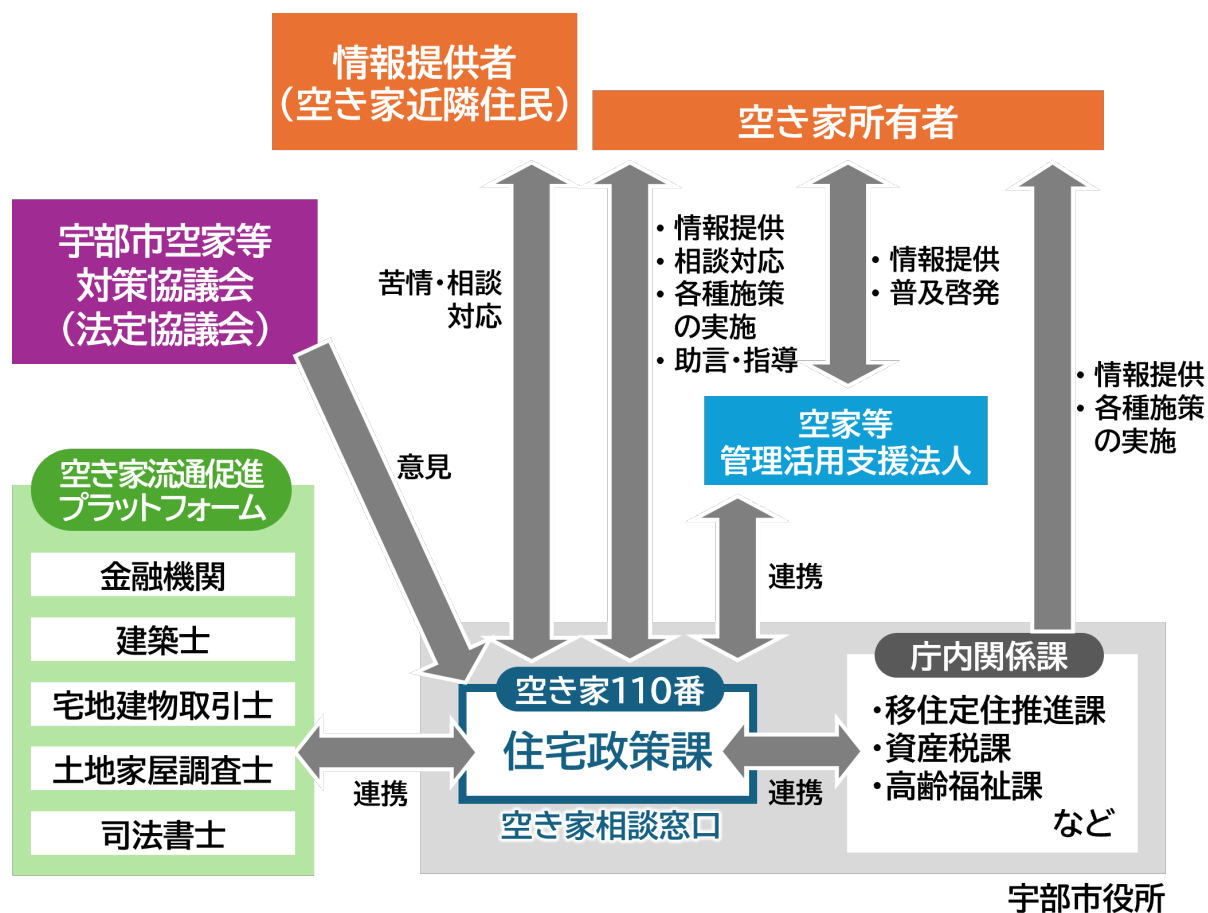
マンションが適正に管理されていないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口、宇部市公式ウェブサイトなどを通じて、普及・啓発を進めます。

第6章 計画の推進

6-1 空家等の相談への対応

(1) 宇部市の相談窓口の枠組み

本市では、以下の担当部署を空家等対策全般の相談窓口とし、対応を行います。また、相談内容に応じて適切な専門家団体を紹介するなどの対応を行います。



宇部市 都市政策部 住宅政策課
電話番号 0836-34-8252

図 6-1 空家等の相談への対応、実施体制

【関係部署】

実施内容	担当部署
■空家等対策全般に関すること	都市政策部 住宅政策課
■空家等の適切な管理に関すること	
・ 保安上の適切な管理に関すること	都市政策部 住宅政策課
・ 防犯上の適切な管理に関すること	市民環境部 市民活動課
■空家等の発生予防に関すること	
・ 発生予防に関する周知・啓発に関すること	健康福祉部 高齢福祉課 都市政策部 住宅政策課
・ 木造住宅の無料耐震診断	都市政策部 建築指導課
・ 木造住宅の耐震改修工事費用の助成	
・ 住宅のリフォーム助成	都市政策部 住宅政策課
■空家等の利活用に関すること	
・ 空き家流通促進プラットフォーム	都市政策部 住宅政策課
・ 空き家相談会の開催	
・ 住宅情報バンク	うべ移住・定住サポートセンター (総合政策部/移住定住推進課内)
・ 宇部市U I J ターン奨励助成金	
・ 中心市街地建物リノベーション改修費等補助	都市政策部 中心市街地活性化推進課
・ 空き家の利活用で地域活性化	市民環境部 市民活動課
■空家等の除却に関すること	
・ 木造住宅の除却補助	都市政策部 建築指導課
・ 空き家解体費用の補助	都市政策部 住宅政策課
■空家等の課税に関すること	総務部 資産税課

(2) 空き家相談窓口(空き家 110 番)

空家等に関する多岐多様な相談に対応する相談窓口(空き家 110 番)を都市政策部住宅政策課及び市内 24 地区のふれあいセンターに設置し、空家等の情報収集や情報発信により迅速かつ適切に対応します。

また、相談窓口である「空き家 110 番」を起点として、様々な問題を抱える空家等の相談に対し、庁内関係課や法律・不動産・金融などの専門家団体と連携し、空き家問題の解決に向けた取り組みを推進していきます。

6-2 実施体制

(1) 宇部市空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する協議を行うため、空家法第8条第1項及び空家条例第7条第1項の規定により、宇部市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置しています。

協議会では、空家等対策計画の作成等の協議や特定空家等の認定や勧告の際の意見聴取などを行います。

(2) 宇部市空家等対策委員会

空家等に関する対策を推進するため、関係する部署により宇部市空家等対策委員会(以下「委員会」という。)を設置しています。また、下部組織として幹事会を設置しています。

委員会は、特定空家等に関する対応又は措置や空家等対策計画に関する協議などを行い、幹事会は、委員会が必要と認める事項の調査検討を行います。

6-3 空家等対策の成果指標

本計画を踏まえた取り組みの達成状況を把握するための成果指標を以下に設定します。

(1) 適切な管理がされていない空家等の改善率

適切な管理がされていない空家等の減少による安心・安全な生活環境の確保のため、所有者への助言・指導を迅速に取り組むことで、令和12年度(2030年度)に改善率を30%に上げることを目標とします。

【指標】適切な管理がされていない空家等※の改善率※			
視点	基本方針	【現状値】	【目標値】
		2次計画 (令和7年度見込み)	3次計画 (令和12年度)
適切な管理	空家等の適切な管理	約27%	30%

※適切な管理がされていない空家等とは、建物の老朽化による安全性の低下や、敷地からの枝葉の越境などにより地域住民の生活に影響を及ぼすもの。

※改善率 = 状態の改善件数 / 苦情相談受付件数

(2) 空き家所有者等からの各種相談対応件数

空き家の所有者比率が高い高齢者等からの相談の機会を増やし、空き家の適切な管理や利活用を促進し、適切な管理がされていない空家等を減少させるとともに、売買や相続登記による所有者の移転が的確に行われるよう、令和12年度(2030年度)に各種相談対応件数を300件にすることを目標とします。

【指標】 空き家所有者等からの各種相談対応件数			
視点	基本方針	【現状値】	【目標値】
		— (令和7年度見込み)	3次計画 (令和12年度)
発生抑制	空家等になる前の発生抑制対策	約240件	300件
適切な管理	空家等の適切な管理		
利活用	空家等の流通、利活用の促進		
除去促進	管理不全空家等の除去促進		

6-4 計画の検証と見直し

(1) 計画期間による見直しの時期

本計画の指標となる住宅・土地統計調査の結果の公表が、令和11年度(2029年度)に実施される予定であることから、令和12年度(2030年度)に本計画の検証と見直しを行います。

(2) 随時の見直し

前項のほか、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合わせて、随時必要に応じて見直しを行います。

(3) 協議会の関わり

本計画を変更する際は、協議会において協議を行い変更します。

(4) 公表

空家等対策計画を策定又は変更した際は、空家法第7条第12項に基づき、宇部市公式ウェブサイトなどを通じて公表します。

第3次宇部市空家等対策計画

発行年月：令和8年3月

発行：宇部市 都市政策部 住宅政策課

〒755-8601 山口県宇部市常盤町一丁目7番1号

TEL：0836-34-8252 FAX：0836-22-6049