

第1章 空家等対策計画の策定にあたって

● 計画の目的

空家等に関する目的は、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。

● 計画の位置付け

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、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。

● 計画期間

令和8年度（2026年度）から 令和12年度（2030年度）までの5年間

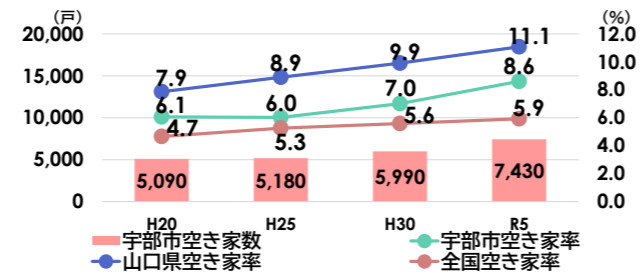
● 対象とする空家等及びマンション

空家等	「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」で定められている空家等のうち、「 <u>一戸建ての空家</u> 」を対象とします。 ※国や自治体が所有・管理している建物は対象に含まれません。
マンション	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」で定められているマンションのうち、「 <u>分譲マンション</u> 」を対象とします。

第2章 空家等に関する現状と課題

● 本市の現状及び空家等の実態

空き家数(賃貸・販売用及び二次的住宅を除く)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。



● 空家等の現地調査

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(3,500件)を実施し、「空き家」と判定された1,578件については、劣化状況や周辺環境への影響について把握しました。

その結果、建物の傾斜または屋根・軒・外壁・門・塀・擁壁の状態等に問題があり、かつ周辺への影響が考えられる空家等は全体の約3割を占めており、これらについては、改善を促すことが必要となっています。

● 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。

アンケートの結果、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。

出典：各年住宅・土地統計調査(総務省)
図 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

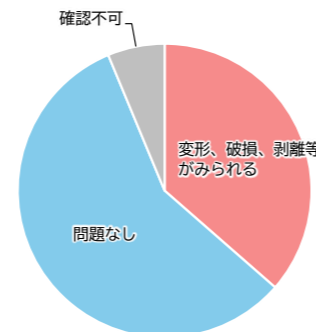


図 外壁の状態(現地調査)

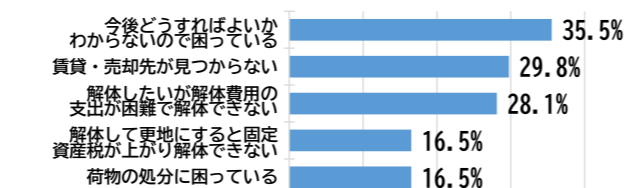


図 空き家で問題となっていること【複数回答・上位5位】(アンケート調査)

● 課題の整理

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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●アンケート調査結果では、今後どうすればよいか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、買い手がつか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	<ul style="list-style-type: none"> ●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

● 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。

● 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。

方針① 空家等調査の実施による情報収集	方針④ 空家等の流通・利活用の促進
方針② 空家等になる前の発生抑制対策	方針⑤ 適切に管理されていない空家等の除却促進
方針③ 空家等の適切な管理	

第4章 施策の展開

視点	施策の柱	施策
空家等の把握	実態調査等の実施	● 実態調査、個別調査、立入調査
	データベースの整備・運用	● データベース整備・運用
発生抑制	住宅の耐震化やリフォーム促進による予防対策	● 木造住宅の無料耐震診断 ● 木造住宅耐震改修工事費用助成 ● 住宅のリフォーム助成
	相談会や出前講座による情報提供・啓発	● 地域や専門家団体等と連携した高齢者世帯への啓発※ ● 空き家になる前の相談・助言※ ● 出前講座開催※ ● 空き家相談会開催※ ● 空き家所有者等への意識啓発※ ● 相続登記の推進
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	● 適切に管理されていない空家等に対する助言・指導 ● 相続した空家等を譲渡した場合の税控除 ● 「空家の管理指針」の啓発 ● 地域や専門家団体等と連携した高齢者世帯への啓発※ ● 空き家になる前の相談・助言※ ● 出前講座開催※ ● 空き家相談会開催※
	所有者等への情報提供、相談受付、助言・指導	● 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※ ● 空き家所有者等への意識啓発※
	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た高齢者世帯の住宅の管理・利活用・処分に関する相談・支援
	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」制度を活用した、空家等の管理や利活用に関する助言・支援
利活用	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	● 空き家流通促進プラットフォーム ● 住宅情報バンクの実施 ● 宇部市UIJターン奨励助成金 ● 空き家流通促進プラットフォーム ● 中心市街地建物リノベーション改修費等補助 ● 出前講座開催※ ● 空き家相談会開催※ ● 空き家所有者等への意識啓発※ ● 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※
	財産管理制度の活用促進	● 財産管理制度の活用による流通・利活用・除却促進
除却促進	不良住宅や耐震性のない木造住宅の除却支援	● 木造住宅の除却補助 ● 空き家解体費用補助 ● 出前講座開催※ ● 空き家相談会開催※ ● 空き家所有者等への意識啓発※ ● 財産管理制度の活用
	「解体費用シミュレーター」による除却促進	● 「解体費用シミュレーター(宇部市版)」による、解体・除却促進
	管理不全空家等・特定空家等への対策	● 管理不全空家等・特定空家等の認定・措置 ● 固定資産税等の住宅用地特例に係る措置 ● 報告徴収権による特定空家等の把握

(注) ※は、他の「施策の柱」でも同施策が展開されていることを示す。

第5章 マンション管理の適正化

● マンション管理の現状と課題

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、建物や設備の劣化による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ず、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内容に対する理解が浸透しておらず、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。

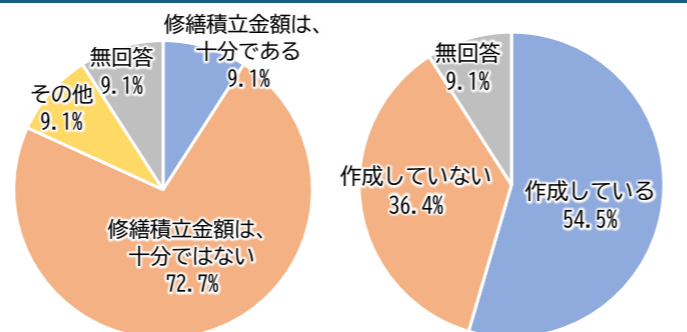


図 修繕積立金の状況 図 長期修繕計画の作成状況

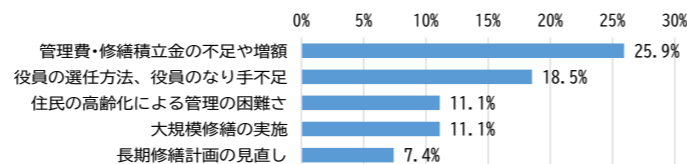


図 マンション管理の問題点(管理組合活動)【複数回答・上位5位】

● 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。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

● 空家等の相談への対応

住宅政策課を空家等対策全般の相談窓口とし、庁内関係課と連携して対応します。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。

● 実施体制

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条等第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。

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。

● 空家等対策の成果指標

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。

【指標】適切な管理がされていない空家等の改善率 ※	
【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)
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

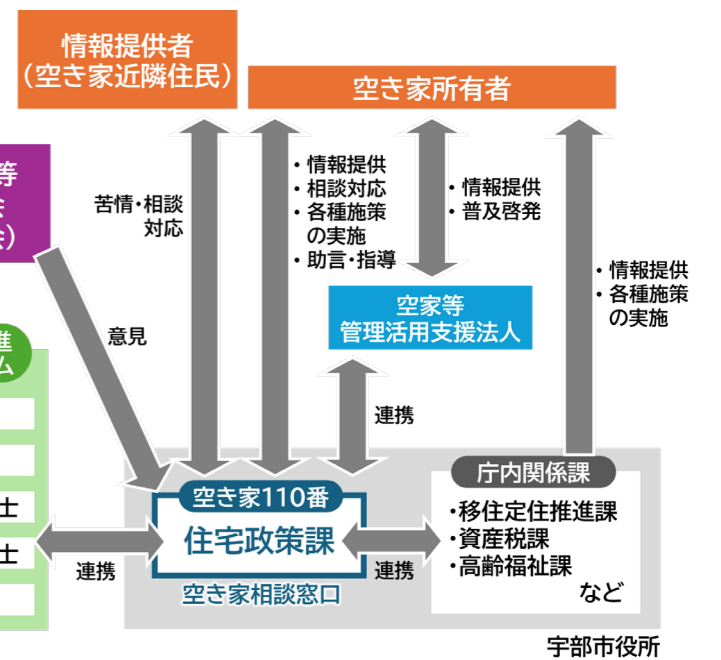


図 空家等の相談への対応、実施体制