宇部市空家等対策計画

宇部市

平成 28 年 11 月

目　　次

序章－１　計画の背景 1
　第１節　計画の趣旨 1
　第２節　空家等対策計画の位置付け 1
序章－２　宇部市の状況 3
　第１節　市勢の概要 3
　第２節　総務省住宅・土地統計調査の概要 4
第１章　空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針 10
　第１節　空き家等に関する対策の対象とする地区 10
　第２節　対象とする空き家等の種類 10
　第３節　空き家等対策の取組方針 10
第２章　計画期間 12
第３章　空き家等の調査に関する事項 13
　第１節　調査の種類及び概要 13
　第２節　空き家等に関するデータベースの整備等 14
第４章　所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項 15
　第１節　適切な管理が実施されない背景 15
　第２節　対応方針 15
　第３節　普及啓発 16
第５章　空き家等及び除去した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 18
第６章　特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 20
　第１節　特定空家等及びそのまま放置すれば特定空家となるおそれのある空き家等に対する市の対応 20
　第２節　特定空家等の判断基準 21
　第３節　特定空家等に対する措置の内容 27
　第４節　特定空家等の所有者への助言又は指導 27
　第５節　特定空家等の所有者等への勧告 28
　第６節　特定空家等の所有者等への命令 29
　第７節　特定空家等に係る代執行 29
　第８節　特定空家等に係る略式執行 30
　第９節　必要な措置が講じられた場合の対応 31
第７章　住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項 32
第８章　空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 33

第１節　市の組織..... 33
第２節　関係団体..... 34
第９章　その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項..... 35
第１節　計画の見直し..... 35
第２節　公表 35

※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

序章－１　計画の背景

第１節　計画の趣旨

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き家等が年々増加しています。このなかには、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。

適正に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、景観の阻害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、併せて空き家等の活用を促進するため、平成 27 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。）が完全施行されました。空家法においては、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空き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、個別の空き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き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。

本市においては、国の動きに先行し、平成 24 年 10 月から「宇部市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空き家等の問題に取り組んできました。

そして、この新たな空家法の規定を補完するため、「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 12 月に全面改正し、平成 28 年１月 1 日から施行しました。

これらの経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、空き家等の活用を促進することにより、まちづくりの活性化を図ることを目的として、空家法及び空家条例に基づき、本計画を策定します。

第２節　空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第６条に規定する空家等対策計画として、平成 28 年４月に発足した宇部市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を踏まえ策定しました。

本計画は、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や大学、法務、建築、不動産等の関係団体が連携協働して取り組む総合的な空き家等対策の方向性を提示するものです。

また、「宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「宇部市にぎわいエコまち計画」等の関連する本市計画と連携を図り、計画を推進していきます。

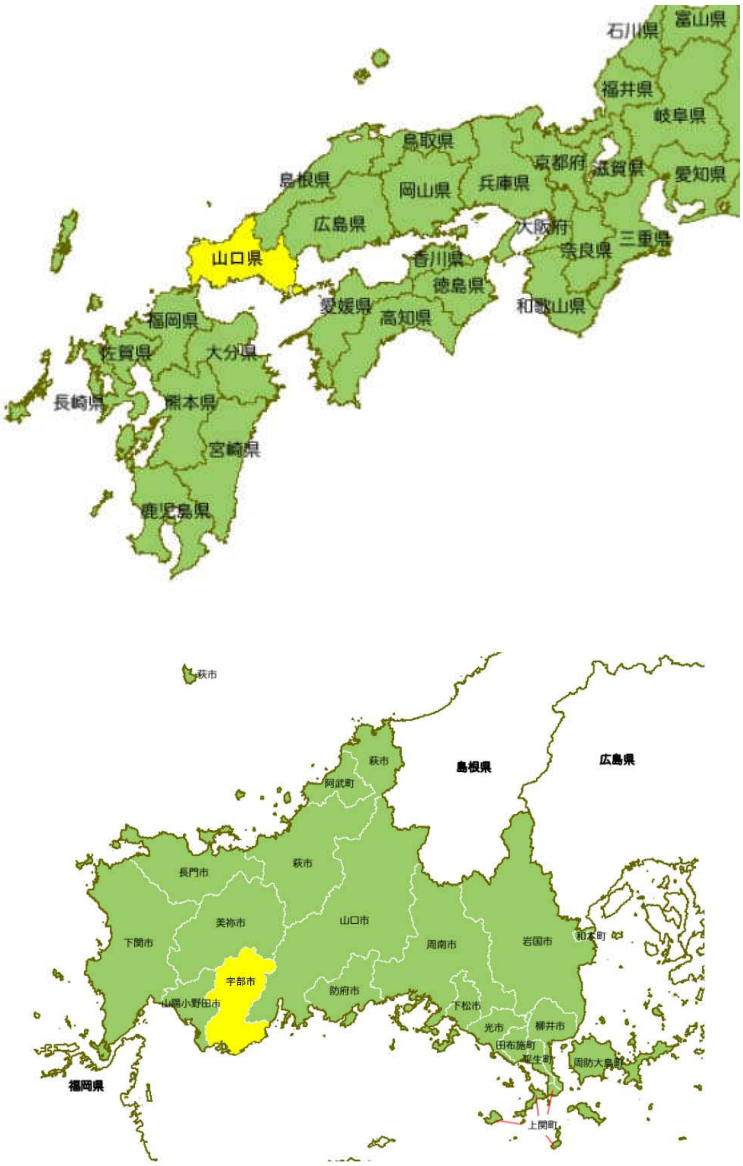
序章－２　宇部市の状況

第１節　市勢の概要

１　位置・人口・面積

宇部市は、本州西端の山口県の南西部に位置し、西は山陽小野田市、東は山口市、北は美祢市に接し、南は瀬戸内海に面しています。

人口は、平成 16 年に楠町と合併し 169,360 人（男：80,734 人／女：88,626 人）（平成 28 年 3 月 31 日現在）で、面積は約 287 ㎢となっています。



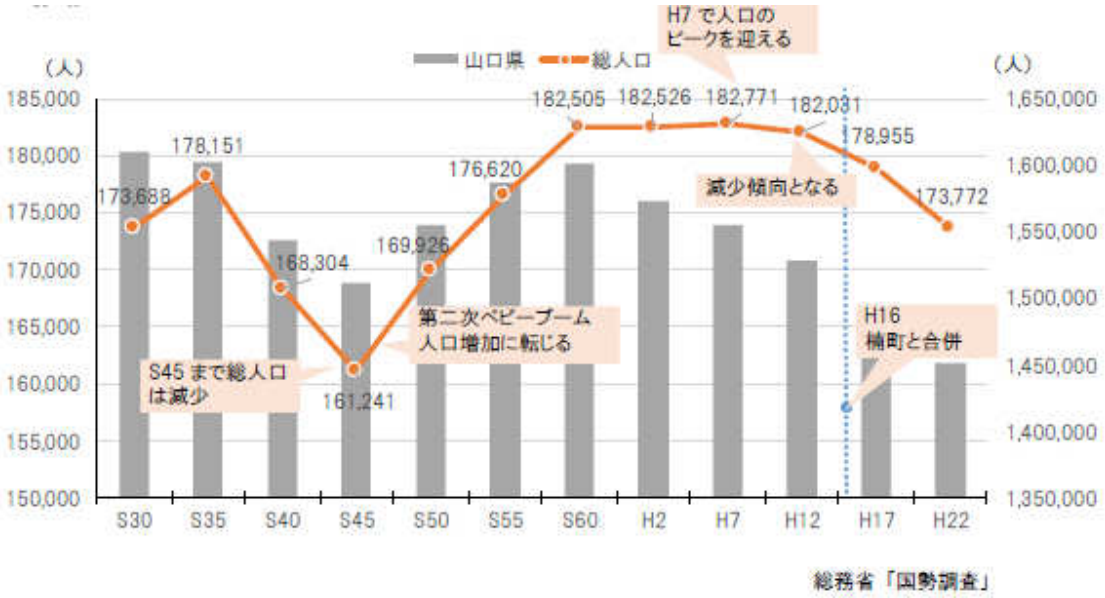
図(序－1)　位置図

「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」（国土交通省）を加工して作成

2　人口推移

宇部市の人口は、高度経済成長期である、昭和 35 年から昭和 45 年にかけて減少しましたが、昭和 45 年以降の第二次ベビーブームの到来などにより、人口は増加に転じ、以降、平成 7 年でピークを迎えました。

昭和 60 年から平成 7 年までにかけては、おおむね横ばいで推移していましたが、平成 7 年以降に減少傾向となりました。平成 16 年に楠町と合併したものの、人口減少に歯止めがかからず、今後も減少することが予測されています。

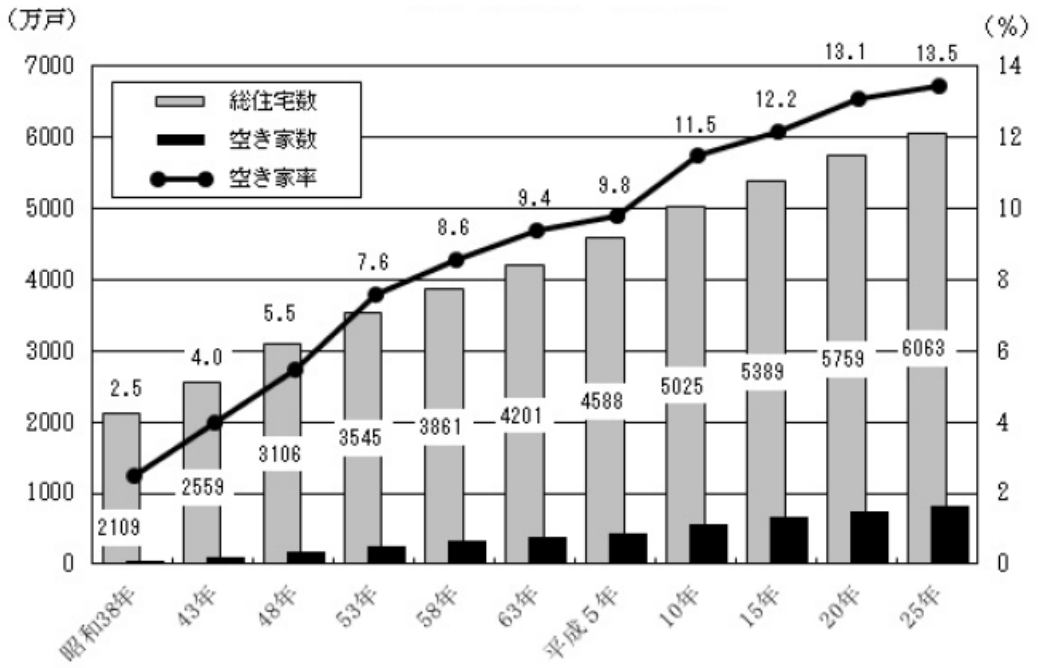


図(序－2)　宇部市総人口の推移

第２節　総務省住宅・土地統計調査の概要

1　全国の状況

５年に一度実施される総務省住宅･土地統計調査（以下「住宅土地統計調査」という。）によると、平成 25 年調査による全国の総住宅数は 6,063 万戸と、５年前に比べ、305 万戸（5．3%）増加し、空き家数は 820 万戸と、5 年前に比べ、63 万戸（8．3%）増加、空き家率（総住宅数に占める割合）は、13．5%と 0．4 ポイント上昇し、過去最高となっています。



図(序－3)　総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

－全国(昭和 38 年～平成 25 年) －

出典　総務省平成 26 年 7 月 29 日報道資料　平成 25 年住宅・土地統計調書（速報集計）結果の概要

2　宇部市の状況

平成 25 年住宅土地統計調査による宇部市の住宅総数は 85,900 戸で、5 年前に比べ、1,890 戸増加し、空き家数（共同住宅等の賃貸及び売却用の空き家を含む）は 14,600 戸と 5 年前に比べ、2,440 戸増加しており、空き家率は 2．5 ポイント上昇、全国及び山口県の上昇ポイントより高いポイントとなっています。さらに、平成 25 年時点の空き家率が、17．0%と全国及び山口県より高い割合となっています。

表(序－1)　住宅土地統計調査による宇部市の状況

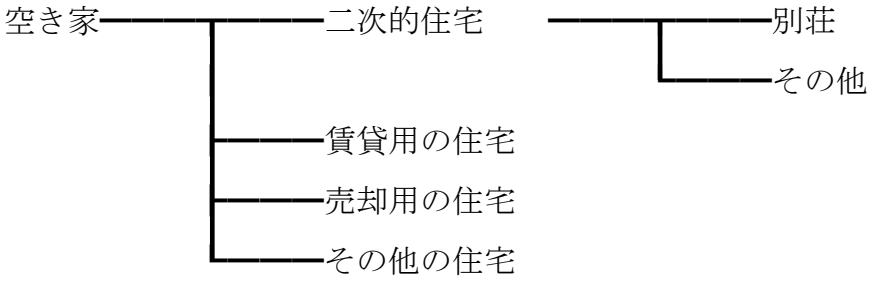
	空き家率（空き家数）	
	平成 25 年	平成 20 年
宇部市	17.0%（　14,600 戸）	14.5%（　12,160 戸）
山口県	15.6%（　114,400 戸）	14.6%（　104,600 戸）
全国	13.5%（8,195,600 戸）	13.1%（7,567,900 戸）

住宅土地統計調査とは、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、５年ごとに国が行う調査です。

この調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

この調査における「空き家」には、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が１戸と数えられています。〔空家法の規定する「空家等」は、集合（共同）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、住宅土地統計調査における「空き家」とは定義が異なります。〕

また、平成 25 年住宅土地統計調査による空き家の種類は次のとおりです。



注：用語の解説

二次的住宅

別荘・・・週末休暇時に避暑・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居とは別に、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（空き家の区分判断が困難な住宅を含む。）

表(序－2)　平成２５年住宅土地統計調査による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	長屋建・共同住宅・その他
二次的住宅	1,060	750	310
賃貸用の住宅	7,160	390	6,760
売却用の住宅	1,210	260	950
その他の住宅	5,180	4,110	1,070
計	14,600	5,510	9,090

第３節　空き家の分布状況

１　空き家の総数

宇部市が平成 28 年に行った上水道の一戸建住宅長期〔１年以上〕休止栓データに基づく空き家実態調査による一戸建の空き家の状況は以下のとおりです。

表(序－3)　上水道の一戸建住宅長期〔1 年以上〕休止栓データ

地域名	件　数	地域名	件　数
東岐波・西岐波地区	814	市内東部（真締川以東）※1)	2,772
市内西部（真締川以西）※2)	1,172	厚南地区　※3)	882
北部地区　※4)	383	**合　計**	**6,023**

※1)：恩田、岬、見初、神原、琴芝、上宇部、常盤、川上の 8 校区

※2)：新川、鵜の島、藤山、小羽山の 4 校区

※3)：厚南、原、西宇部、黒石の 4 校区

※4)：小野、厚東、二俣瀬、船木、万倉、吉部の 6 校区

本調査の目的は、宇部市全域の一戸建の空き家の分布状況及び件数、外観上の状態を把握するものです。

居住の有無は調査員が外観を調査し、主に次の基準により判断したもので、その結果は表（序－4）のとおりです。

・郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
・売り・貸し物件の表示がある
・電気等のメータが動いていない、取り外されている
・プロパンガスのボンベが取り外されている　　など

表(序－4)　平成２８年宇部市空き家実態調査による一戸建空き家数（単位：戸）

地域名	空き家数	地域名	空き家数
東岐波・西岐波地区	235	市内東部（真締川以東）	968
市内西部（真締川以西）	408	厚南地区	281
北部地区	183	**合　計**	**2,075**

2　空き家の分布状況

平成 28 年宇部市空き家実態調査における宇部市全域の一戸建の空き家の分布は、図（序－4）のとおりです。

図(序－4)　宇部市空き家実態調査による空き家分布状況

第１章　空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針

第１節　空き家等に関する対策の対象とする地区

図（序－4）宇部市空き家実態調査による空き家分布状況のとおり、宇部市全域に空き家が分布していることから、宇部市全域を空き家等に関する対策の対象とする地区とします。

第２節　対象とする空き家等の種類

空家等は、空家法第２条第１項に次のように規定されています。

（定義）

第２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、又は管理するものを除く。

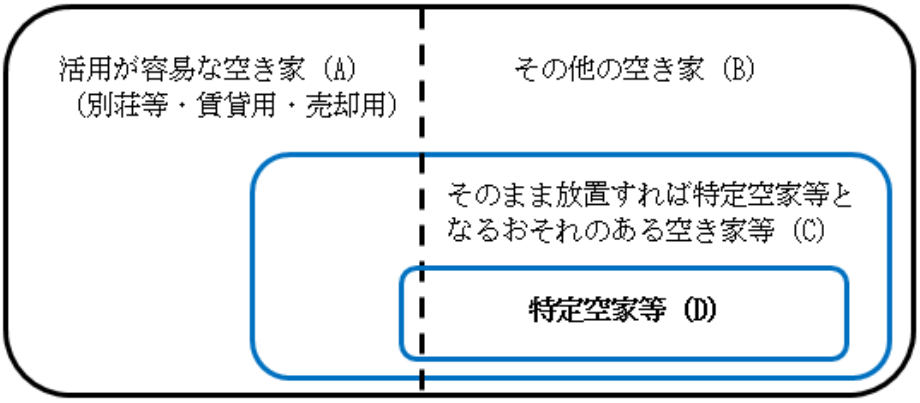
序章－２第２節第２項のとおり、空き家の中でも、長屋建・共同住宅・その他の空き家については、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」が多くを占めており、これらの空き家は市場での流通等がなされている可能性が高いものと考えられます。一方で、一戸建の空き家については、賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅」の空き家が多くを占めているのが現状です。

したがって、本計画の対象とする空き家等の種類は、空家法第２条第１項に規定する「空家等」のうち、一戸建ての空き家を対象とします。

第３節　空き家等対策の取組方針

序章－２第１節第２項のとおり、本市の人口は今後も減少することが予測されていることから、空き家が増加することが想定されますが、空き家の管理等の状況は様々ですので、画一的な対策を行うことは望ましくありません。

空き家は、住宅土地統計調査の類型によると、二次的住宅（別荘その他）、賃貸用の住宅及び売却用の住宅（以下これらを「活用が容易な空き家」という。）及びその他の空き家に分けられ、活用方法や空き家の管理の状況により、図（1－1）のように区分されると考えられます。



図(1－1)　空き家の区分

上図 A の空き家は、所有者等や宅地建物取引業者等が管理している場合が多く、また居住等により建築物が活用される状態に移行しやすく、空き家の所有者等が自らの責任により的確に対応している状態です。

上図 B の空き家は、所有者等が管理を実施していない場合があり、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家等（上図 C）や特定空家等（上図 D）に移行しやすいため、空き家の所有者等に対応を促す必要がある状態といえます。また、相続手続きが行われていないこともあります。

上図 C や D の空き家等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているため、第一義的には所有者等が自ら空き家の状態に応じ、修繕や除去等により的確に対応する必要がありますが、管理責任を全うしない場合においては、所有者等に対して指導等の必要な措置を行い、改善を促します。

また、改善がなされず、周辺の生活環境に悪影響の度合い及び危険度等の切迫性が高い場合は、必要に応じて市が代執行を行う等、本市ではこれらの状態に応じた適正管理や活用支援等の空き家等対策に取り組みます。

第２章　計画期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度から平成 32 年度までの５年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

		H25年度（2013）	H26年度（2014）	H27年度（2015）	H28年度（2016）	H29年度（2017）	H30年度（2018）	H31年度（2019）	H32年度（2020）
総務省 住宅・土地 統計調査	実施	○					○		
	公表		○					○	
空き家実態調査					○				○予定
宇部市空家等 対策計画					⟷	⟷	⟷	⟷	⟷

図(2－1)　計画期間

第３章　空き家等の調査に関する事項

第１節　調査の種類及び概要

空家等対策計画における空き家等の調査は次の調査とします。

調査名	概要
実態調査	市内全域の空き家を対象とし、その所在地を調査し、空き家等対策の基礎資料とする。
個別調査	空家条例第４条第２項に基づく情報提供のあった空き家等を対象とし、空家法第９条第１項に定めるその所在地・外観・所有者等の調査を行う。
立入調査	空家法第９条第２項に定める調査を行い、特定空家等であるか否かの判定をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とする。

１　実態調査

目的	空き家等対策の基礎資料
調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空き家等	市内全域
実施期間	概ね５年ごと又は適宜に実施予定
調査方法	敷地外からの外観調査
調査内容	空き家等の所在地等
その他	住宅土地統計調査の実施年（５年ごと：前回は平成 25 年に実施し、平成 26 年に結果公表）を踏まえ、計画見直しに応じて実施する。

２　個別調査

目的	空家法及び空家条例の施行
調査実施者	市職員
実施対象空き家等	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き家等

実施期間	随時
調査方法	空家法第９条第１項による調査及び同法第10条第１項及び第３項による所有者等に関する情報の利用
調査内容	空き家等の所在地・外観の状態・所有者等

３　立入調査

目的	特定空家等であるか否かの判断・措置の内容
調査実施者	市職員
実施対象空き家等	実態調査及び個別調査実施分の空き家等のうち特定空家等（認められる可能性のあるものを含む）
実施期間	随時
調査方法	空家法第９条第２項による立入調査
調査内容	特定空家等判断基準に基づく立入調査

第２節　空き家等に関するデータベースの整備等

空家法には、空き家等に関するデータベースの整備等について次のように規定されています。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第 11 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（周辺の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。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空き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。

本市では、前節の各調査の結果のほか、空家法第 14 条の措置又は空家条例第５条の助言指導の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。

第４章　所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

第１節　適切な管理が実施されない背景

所有者等による適切な管理が実施されない背景として次のような理由が考えられます。

① 相続手続きがなされていない等により空き家の存在を知らないこと
② 相続放棄されていること
③ 親族間で相続人（又は管理者）を誰にするのか決定されていないこと
④ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、空き家の状況を把握していないこと
⑤ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、自ら管理を実施すること又は管理に要する費用負担が経済的に困難であること
⑥ 管理を依頼する先が不明であること
⑦ 空き家の活用の方針が定まっていないことにより、管理の目的が安全確保のみとなり管理意欲が低下していること
⑧ 接道が無い等により解体が困難なこと

第２節　対応方針

空家法第 3 条において、「空家等の所有者等は、周辺の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。」と規定されているように、空き家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。

そこで、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、

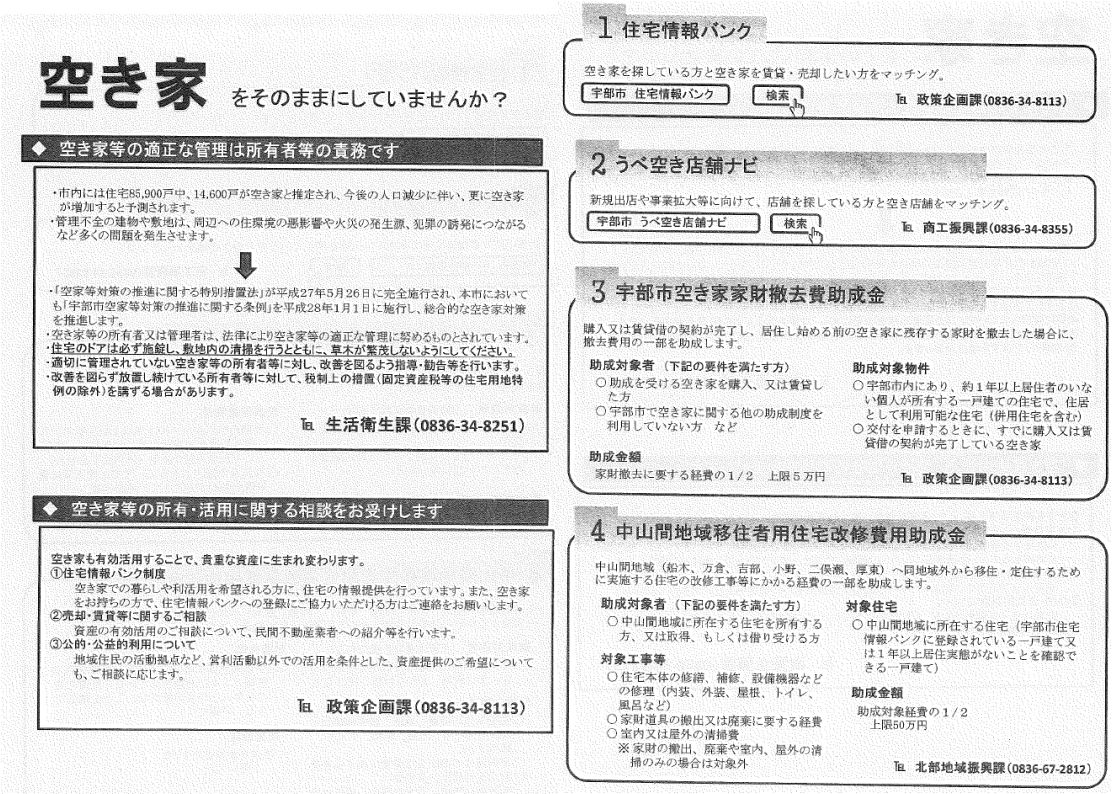
① 所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しないといけないことや、具体的な管理方法、特定空家等を放置すると固定資産税等の住宅用地特例が除外されること等について、様々な機会をとらえて広く情報提供を行います。
② 必要に応じて、登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか固定資産税情報等の利用により所有者等を特定し、適切な管理についての助言等を行います。
③ 空き家等の利活用についての相談等、所有者等からの様々な分野の相談に対応できる体制を整備します。

第３節　普及啓発

空き家の所有者等である方への普及啓発として、「パンフレット」等により周知を図ります。

また、固定資産税等の納税通知書に「お知らせ」文を同封し周知を図ります。

パンフレット


空き家 をそのままにしていませんか？
◆ 空き家等の適正な管理は所有者等の責務です
・市内には住宅85,900戸中、14,600戸が空き家と推定され、今後の人口減少に伴い、更に空き家が増加すると予測されます。
・管理不全の建物や敷地は、周辺への住環境の悪影響や火災の発生源、犯罪の誘発につながるなど多くの問題を発生させます。
・「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に完全施行され、本市においても「宇部市空家等対策の推進に関する条例」を平成28年1月1日に施行し、総合的な空き家対策を推進します。
・空き家等の所有者又は管理者は、法律により空き家等の適正な管理に努めるものとされています。
・住宅のドアは必ず施錠し、敷地内の清掃を行うとともに、草木が繁茂しないようにしてください。
・適切に管理されていない空き家等の所有者等に対し、改善を図るよう指導・勧告等を行います。
・改善を図らず放置し続けている所有者等に対して、税制上の措置（固定資産税等の住宅用地特例の除外）を講ずる場合があります。
℡ 生活衛生課（0836-34-8251）
◆ 空き家等の所有・活用に関する相談をお受けします
空き家も有効活用することで、貴重な資産に生まれ変わります。
①住宅情報バンク制度
空き家での暮らしや利活用を希望される方に、住宅の情報提供を行っています。また、空き家をお持ちの方で、住宅情報バンクへの登録にご協力いただける方はご連絡をお願いします。
②売却・賃貸等に関するご相談
資産の有効活用のご相談について、民間不動産業者への紹介等を行います。
③公的・公益的利用について
地域住民の活動拠点など、営利活動以外での活用を条件とした、資産提供のご希望についても、ご相談に応じます。
℡ 政策企画課（0836-34-8113）
1 住宅情報バンク
空き家を探している方と空き家を賃貸・売却したい方をマッチング。
宇部市 住宅情報バンク
検索
℡ 政策企画課（0836-34-8113）
2 うべ空き店舗ナビ
新規出店や事業拡大等に向けて、店舗を探している方と空き店舗をマッチング。
宇部市 うべ空き店舗ナビ
検索
℡ 商工振興課（0836-34-8355）
3 宇部市空き家家財撤去費助成金
購入又は賃貸借の契約が完了し、居住し始める前の空き家に残存する家財を撤去した場合に、撤去費用の一部を助成します。
助成対象者 （下記の要件を満たす方）
○ 助成を受ける空き家を購入、又は賃貸した方
○ 宇部市で空き家に関する他の助成制度を利用していない方 など
助成対象物件
○ 宇部市内にあり、約１年以上居住者のいない個人が所有する一戸建ての住宅で、住居として利用可能な住宅（併用住宅を含む）
○ 交付を申請するときに、すでに購入又は賃貸借の契約が完了している空き家
助成金額
家財撤去に要する経費の１／２ 上限５万円
℡ 政策企画課（0836-34-8113）
4 中山間地域移住者用住宅改修費用助成金
中山間地域（船木、方倉、吉部、小野、二俣瀬、厚東）へ同地域外から移住・定住するために実施する住宅の改修工事等にかかる経費の一部を助成します。
助成対象者 （下記の要件を満たす方）
○ 中山間地域に所在する住宅を所有する方、又は取得、もしくは借り受ける方
対象工事等
○ 住宅本体の修繕、補修、設備機器などの修理（内装、外装、屋根、トイレ、風呂など）
○ 家財道具の搬出又は廃棄に要する経費
○ 室内又は屋外の清掃費
※家財の搬出、廃棄や室内、屋外の清掃のみの場合は対象外
対象住宅
○ 中山間地域に所在する住宅（宇部市住宅情報バンクに登録されている一戸建て又は１年以上居住実態がないことを確認できる一戸建て）
助成金額
助成対象経費の１／２
上限50万円
℡ 北部地域振興課（0836-67-2812）

お知らせ

第５章　空き家等及び除去した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家等及び除去した空き家等に係る跡地(以下「空き家等の跡地」という。)は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な財産です。

所有者等に対して、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及びまちづくりにもつながります。

そこで、本市では、市内の空き家等及び空き家等の跡地に再び「人」と「価値」を呼び戻すことを目的に様々な取り組みを実施し、活用を促進します。

１　住宅の適切な管理の促進

① 住宅の長寿命化に向けた支援

・住宅の改修・維持等に関する情報提供や相談、セミナーの実施

② 不動産の相続や権利に関する情報提供等

・相続や成年後見人制度等に関する情報提供や相談、セミナーの実施

２　住宅の流通促進

① 中古住宅市場の活性化に向けた環境整備

・賃貸住宅の管理運営に関する情報提供や相談の実施

・中古住宅の流通に関する業界団体・事業者等との連携

② 地域課題やニーズに応じた空き家の利活用

・子育てや福祉サービス、地域コミュニティ等の地域ニーズと空き家所有者とのマッチング

・空き家の利活用について提案公募によるモデル事業の実施

３　空き家等の跡地の活用の促進

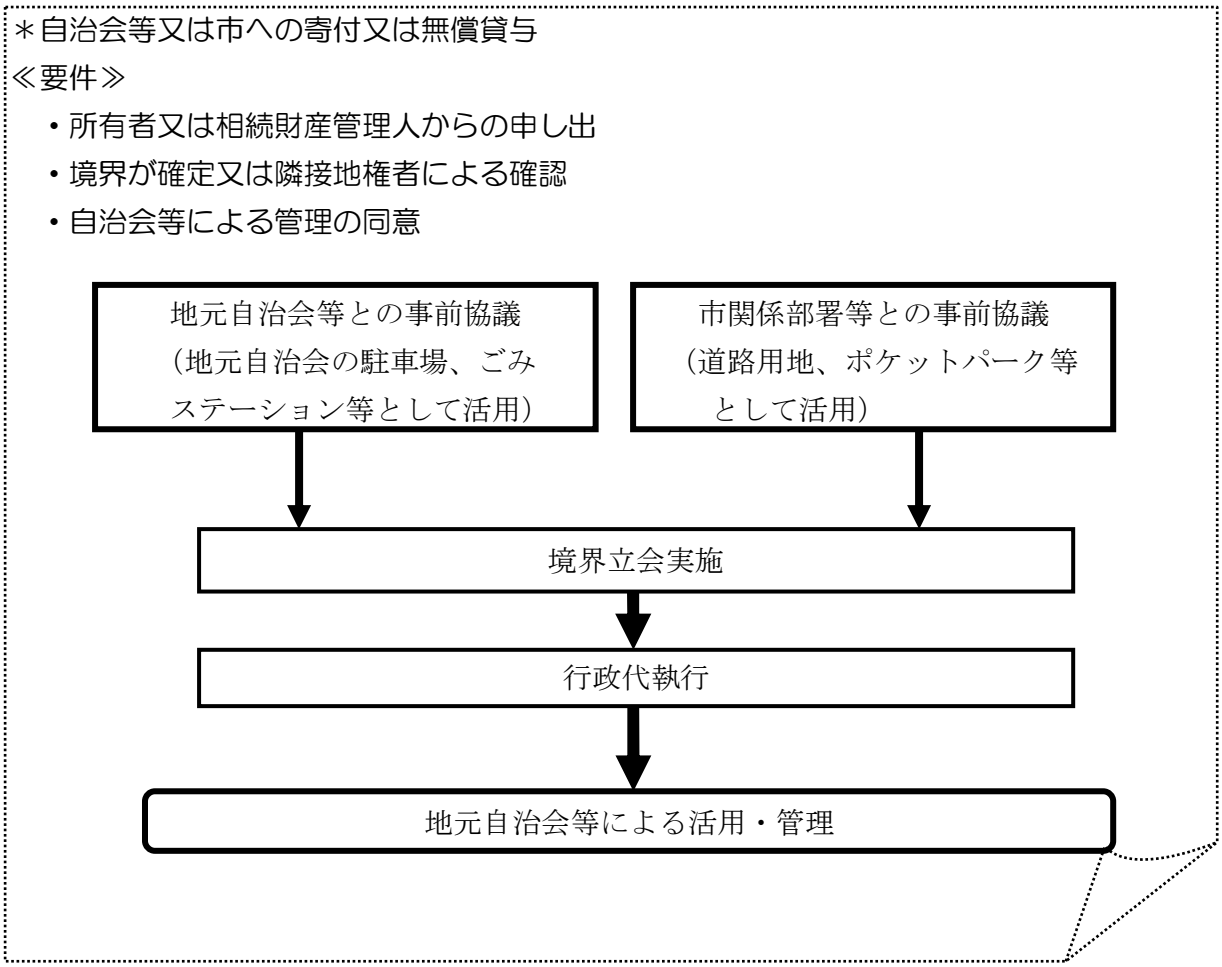
① 流通市場の活性化に向けた環境整備

・所有者等による除却後の土地の流通に関する業界団体・事業者等との連携

② 市や地域団体による管理・活用

・行政代執行による除却を行うにあたり、所有者等から寄付等の申し出がある場合、地元自治会等の地域団体の地域ニーズとのマッチング（図(5－1)参照）

・所有者等不存在を理由とした略式代執行による除却後、家庭裁判所から選任された相続財産管理人から寄付等の申し出がある場合、地元自治会等の地域団体の地域ニーズとのマッチング

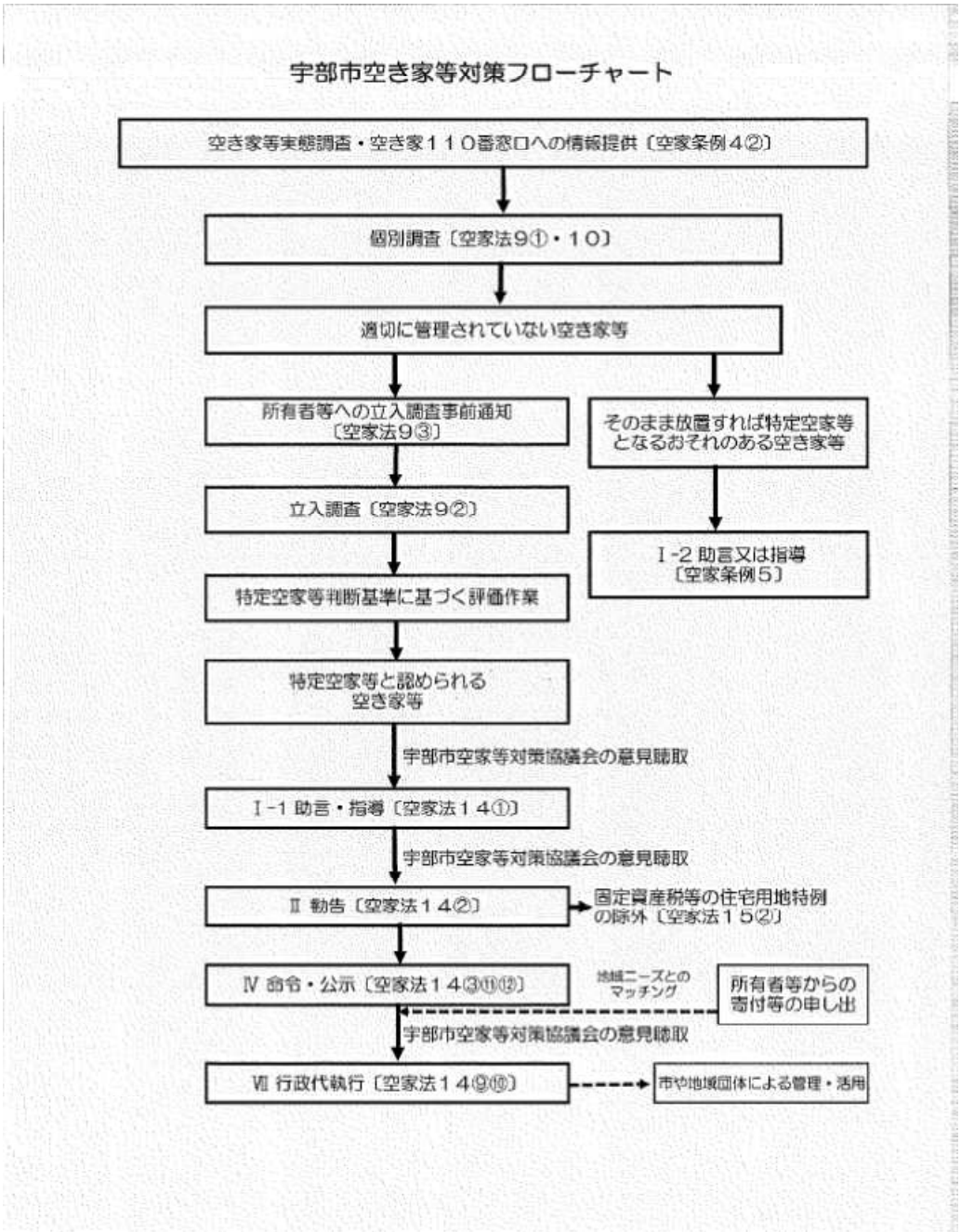


図(5－1)　市や地域団体による管理・活用

第６章　特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

第１節　特定空家等及びそのまま放置すれば特定空家となるおそれのある空き家等に対する市の対応

特定空家等（空家法第２条第２項及び第 14 条）及びそのまま放置すれば特定空家となるおそれのある空き家等（空家条例第５条)）に対する本市の対応は、以下のとおりです。



図(6－1)　宇部市空き家等対策フローチャート

第２節　特定空家等の判断基準

１　特定空家等の定義

特定空家等は、空家法第２条第２項に次のように規定されています。

（定義）

第２条　略

２　この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

その他、ガイドラインの別紙１から別紙４までに判断に際して参考となる基準が記載されています。

２　本市における特定空家等であるか否かの判断

情報提供等があった空き家等に対して、空家条例に基づき外観調査を行います。その際に、特定空家等と認める可能性がある場合は、空家法第９条第３項による通知のうえ、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。（図(6－1)参照）

特定空家等であるか否かの判断に際しては、空家法の定義やガイドライン、協議会の協議を経て定めた次の宇部市特定空家等判定調査票に基づき判断します。なお、判断基準の変更が必要となった場合は、再度協議会での協議を経て変更します。

［ 調査１ ］

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

（１）建築物が倒壊等するおそれがある

必須項目	建築物の著しい傾斜	(イ)	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜がみられるかどうかを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 基礎に不同沈下がある。	著しい 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 柱が傾斜している。	著しい 5 4 3 2 1 0	評点
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	(ロ)	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなすれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 基礎が破損又は変形している。	著しい 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 土台が腐朽又は破損している。	著しい 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 基礎と土台にすれが発生している。	著しい 5 4 3 2 1 0	評点
		(ハ)	構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 柱とはりにずれが発生している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
	合計				
	評価		① $\sum_{n=7}$ =		

（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等するそれがある

必須項目	屋根ふき材、ひさし又は軒	(イ)	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 屋根が変形している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 屋根ふき材が剥離している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 軒がたれ下がっている。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
	外壁	(ロ)	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 壁体を貫通する穴が生じている。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
			・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	改修困難 容易 5 4 3 2 1 0	評点
	合計				
	評価		② $\sum_{n=}$ =		

選択項目	看板、給湯設備、屋上水槽等	(ハ)	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 看板の仕上材料が剥落している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
		合計			
		評価	③ $\sum_{n=}$ =		
	屋外階段又はバルコニー	(ニ)	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
		合計			
		評価	④ $\sum_{n=}$ =		
	門又は塀	(ホ)	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ 門、塀が傾斜している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
		合計			
		評価	⑤ $\sum_{n=}$ =		

2．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

選択項目	擁壁	(イ)	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による形状の程度などを基に総合的に判断する。		
		調査項目	・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ 水抜き穴の詰まりが生じている。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
			・ ひび割れが発生している。	改修困難 5 4 3 2 1 0 容易	評点
		合計			
		評価	⑥ $\sum_{n=}$ =		

特定空家等判定調査票(建築物等)

整理番号		調査日時　　年　　月　　日（　）	調査員氏名

1　空家等所在地　宇部市

2　調査内容

【調査1】建築物の保安上危険度

区分	項目	判断基準	評価
建築物が倒壊等するおそれがある（必須）	著しい傾斜	・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している	①
	構造耐力上主要な部分の損傷等	・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している ・基礎と土台にずれが発生している	
		・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している ・柱とはりにずれが発生している	
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある（必須）	屋根ふき材、ひさし又は軒	・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥離している ・軒の裏板、たる木が腐朽している ・軒がたれ下がっている	②
	外壁	・壁体を貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	
屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある（選択）	看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	③
	屋外階段又はバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している	④
	門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している	⑤
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある（選択）	擁壁	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	⑥

【調査2】周辺(隣接地や前面道路等)への影響

項目	判断基準			レベル評価
	レベル3	レベル2	レベル1	
隣接地への影響	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい	
前面道路の通行人等への影響	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい	

3　判定

【判定】
調査1及び調査2により総合的に判定する（判定A:調査1の評価　3.5以上かつ調査2の評価　レベル3）

判定A…特定空家等と判定
判定B…そのまま放置すれば特定空家等となるおそれがある空家等

特定空家等判断基準表（衛生上有害等）

※区分（法第2条第2項に規定する特定空家等の定義のうち該当する状態をあらわすもの）

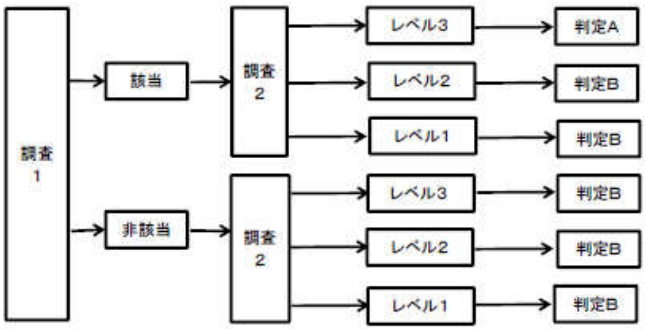
2(1)	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	建築物又は設備等の破損等が原因
2(2)		ごみの放置、不法投棄が原因
3(1)	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
3(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4(1)	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	立木が原因
4(2)		空家等に棲みついた動物等が原因
4(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

【調査1】

原因	状況	判断基準	条件	区分
立木等	空家等を覆う	屋根が敷地外から一部しか見えない	周辺が森、林等でないこと	3(2)
		投影面積の8割以上に葉が繁茂		3(2)
	枝等が通行部分にはみ出している	走行に支障があり走行部分の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出している	—	4(1)
	枝等が敷地外（道路等を除く）にはみ出している	敷地外に50cm以上はみ出している	—	4(1)
	枝等が電線等にかかっている	電線を覆っている	—	4(1)
窓	窓ガラスが割れている	ガラスが欠損している窓が半数以上	ヒビのみを除き、建物全体の窓ガラスの枚数（板等で塞がれている個所を除く）を全体数とする	3(2)または4(3)
出入り口	地上階の出入り可能な場所が施錠されていない	破損等により施錠することが困難	出入り可能な場所まで容易に人の侵入が可能な空家等であること	4(3)
	門扉等が施錠されていない	破損等により門扉がない	—	4(3)
ごみ等	散乱している	敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができる	—	2(2)または3(2)
	山積みされている	山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見ることができる	—	2(2)または3(2)
吹付け石綿	飛散または暴露している	吹付け石綿又は吹付け石綿が使用された部分に破損等が見られる	目で見るアスベスト建材（第2版）国土交通省のレベル1に該当するものであること	2(1)
排水	排水があふれている	降雨後も敷地外に排水があふれている	排水溝がつまっていること	4(3)
臭気	臭気がする	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	臭いの発生場所を特定できること	2(1)または2(2)または4(2)

【調査2】周辺（隣接地や前面道路等）への影響

項目	判断基準			条件
	レベル3	レベル2	レベル1	
隣接地への影響	危害（被害）が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害（被害）が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害（被害）を与えるおそれは小さい	—
前面道路の通行人等への影響	危害（被害）が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害（被害）が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害（被害）を与えるおそれは小さい	—



特定空家等判定調査票(衛生上有害等)

整理番号		調査日時　　年　　月　　日(　)　　時　　分	調査員氏名

1　空家等所在地　宇部市

2　調査内容

【調査1】(評価) ○･･･該当　　【調査2】

原因	状況	判断基準	評価	レベル評価
立木等①	空家等を覆う	屋根が敷地外から一部しか見えない		
		投影面積の8割以上に蔓が繁茂		
	枝等が通行部分にはみ出している	走行に支障があり走行部分の高さ3．0m以内に50cm以上はみ出している		
	枝等が敷地外(道路等を除く)にはみ出している	敷地外に50cm以上はみ出している		
	枝等が電線等にかかっている	電線を覆っている		
窓②	窓ガラスが割れている	ガラスが欠損している窓が半数以上		
出入り口③	地上階の出入り可能な場所が施錠されていない	破損等により施錠することが困難		
	門扉等が施錠されていない	破損等により門扉がない		
ごみ等④	散乱している	敷地面積の5割以上に散乱し、敷地外から容易に見ることができる		
	山積みされている	山積みの高さが50cm以上で、敷地外から容易に見ることができる		
吹付け石綿⑤	飛散または暴露している	吹付け石綿又は吹付け石綿が使用された部分に破損等が見られる		
排水⑥	排水があふれている	降雨後も敷地外に排水があふれている		
臭気⑦	臭気がする	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い		

【調査2】周辺(隣接地や前面道路等)への影響

項目	判断基準		
	レベル3	レベル2	レベル1
隣接地への影響 ⑪	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい
前面道路の通行人等への影響 ⑫	危害(被害)が生じる可能性が高い	このまま放置しておくと危害(被害)が生じる可能性がある	現状においては、ただちに危害(被害)を与えるおそれは小さい

3　判定

【判定】
・調査1及び調査2により総合的に判定する。
　判定A…特定空家等と判定
　判定B…そのまま放置すれば特定空家等となるおそれがある空家等

第３節　特定空家等に対する措置の内容

１　空家法に規定される措置

空家法には特定空家等に対して次の措置が規定されています。

（1）第 14 条第１項の規定による助言又は指導

（2）第 14 条第２項の規定による勧告

（3）第 14 条第３項の規定による命令

（4）第 14 条第９項の規定による代執行

（5）第 14 条第 10 項の規定による略式代執行

２　空家条例等に規定される事項

空家条例及び宇部市空家等対策の推進に関する条例施行規則(平成 27 年規則第 25 号。以下「規則」という。)には特定空家等に対しては次の事項が規定されています。

（1）空家条例第４条の規定による情報提供

（2）規則第５条の規定による空家等対策協議会への意見聴取（勧告）

（3）規則第７条の規定による空家等対策協議会への意見聴取（代執行）

３　特定空家等に対する措置の指針

国が示した「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）（以下「ガイドライン」という。）に基づいて措置します。

第４節　特定空家等の所有者への助言又は指導

１　助言

特定空家等の所有者等に対する助言は、規則第４条第１項により、原則として口頭で実施します。

２　指導

特定空家等の所有者等に対する指導は、規則第４条第２項により、助言を行っても特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は助言ができないときに、文書で実施します。

３　助言又は指導の内容

助言又は指導において所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に

特定空家等や所有者等の状況に応じて行います。

なお、指導書（規則様式第５号）には、特定空家等の状態・指導事項・履行期限等を記載するほか、「指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、空家法第 14 条第２項の規定により勧告を行うことがあること」も記載します。

4　再度の助言又は指導

助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないときは、勧告を行う場合を除き、所有者等による修繕等を促すため、再度の助言又は指導を行うものとします。

第５節　特定空家等の所有者等への勧告

1　勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

2　宇部市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、規則第５条第１項の規定により協議会への意見聴取を行います。

これは、措置の内容や履行期限等の妥当性について意見を聴くものです。

3　勧告

勧告を行うときは、勧告書（規則様式第７号）により行います。

4　固定資産税等の住宅用地特例

勧告を行うと特定空家等の敷地が地方税法第 349 条の３の２又は同法第 702 条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることになります。

なお、勧告の措置の内容の実施等により特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることとなります。

5　固定資産税担当部署への連絡

勧告を行った場合は、前項の特例の対象から除外されることになることから、勧告を行った旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1月1日までに勧告したものが、翌年度より住宅特例の対象から除外されます。

第6節　特定空家等の所有者等への命令

1　命令の検討

勧告書に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行うか否かの検討を行います。

2　手続き

命令を行う際に必要な手続きは、空家法第14条第4項から第8項までに規定されています。なお、空家法第14条第13項により、行政手続法第3章（同法第12条(処分の基準)及び同法第14条(不利益処分の理由の提示)を除く。）の規定は適用しないこととされています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家法及び規定並びにガイドラインによります。

(1) 所有者等への事前通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

3　過料

空家法第16条には、次のように規定されています。

（過料）

第16条　第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

第7節　特定空家等に係る代執行

1　代執行の検討

代執行については、空家法第14条第9項に規定されるほかガイドラインに

次のように記載されていることから、これらを参考に、代執行を行うか否かの検討を行います。

同法第 14 条第 9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第 2 条の特則であり、「第 3 項の規定により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その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同項の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、代執行できることとしたものです。

代執行できる措置については、

・他人が代わってすることのできる業務（代替的作為業務）に限られること

・当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規則目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の 2 つの要件を満たす必要があります。

2　宇部市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、代執行を行おうとするときは、規則第 7 条第 1 項の規定により協議会への意見聴取を行います。

これは、代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

3　手続き

代執行を行う際に必要な手続きは、行政代執行法第 3 条から第 6 条までに規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、行政代執行法第 3 条から第 6 条まで及び規則並びにガイドラインによります。

（1）文書による戒告、再戒告

（2）代執行令書による通知

（3）執行責任者の証票の携帯及び呈示

（4）費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

第 8 節　特定空家等に係る略式執行

1　略式代執行の検討

略式代執行については、空家法第 14 条第 10 項の規定により、過失がなくて

その措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案する必要があります。

2　宇部市空家等対策協議会の意見

前項の検討の結果、略式代執行を行おうとするときは、空家法第 14 条第 9 項の規定による代執行の措置に準じて、協議会への意見聴取を行います。

これは、略式代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

3　手続き

略式代執行を行う際に必要な手続きは、空家法第 14 条第 10 項に規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家法第 14 条第 10 項及び規則並びにガイドラインによります。

（1）事前の公告

（2）義務者が判明した場合の費用の徴収（費用の請求）

第９節　必要な措置が講じられた場合の対応

1　固定資産税担当部署への連絡

特定空家等の所有者等へ勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになりますが、勧告の措置の内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることから、固定資産税担当部署に連絡を行います。

なお、1 月 1 日までに特定空家等状態改善通知をしたものが、翌年度より再度住宅特例の対象となります。

第７章　住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

１　相談の内容

空き家に関する相談は、空き家の所有者等自らによるものから、空き家が適切に管理されないことにより悪影響を受けている又はそのおそれのある市民等からによるものなどがあります。

また、相談内容は法令や税に関することから、市の各種補助制度等に関するもののほか、宅地建物取引業者等の専門家でなければ回答が難しいものまであります。

２　相談の体制

前項のような多岐多様な相談に対して、相談者が相談内容に応じて該当する窓口を選択して相談することは非常に困難なことから、本市では、次の部署を空き家対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

また、相談内容に応じて、適切な部署や窓口を紹介することにより対応いたします。

総合相談窓口（空き家１１０番）
宇部市市民環境部生活衛生課
電　話　０８３６－３４－８２５２
ＦＡＸ　０８３６－２２－６０１６
メール　seikatsueisei@city.ube.yamaguchi.jp

第８章　空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

第１節　市の組織

１　市の担当部署

市の担当部署は次のとおりです。

実施内容	担当部署
空き家対策全般に関すること	市民環境部 生活衛生課 TEL：0836-34-8252
空き家の適正管理に関すること	
衛生上の適正管理に関すること	市民環境部 生活衛生課 TEL：0836-34-8252
防犯上の適正管理に関すること	市民環境部 市民活動課 TEL：0836-34-8235
建築物の適正管理に関すること	都市整備部 建築指導課 TEL：0836-34-8434
空き家の利活用に関すること	
・空き家家財撤去費の助成 ・空き家であなたの夢実現プロジェクト ・空き家セミナーの開催	総合政策部 政策企画課 TEL：0836-34-8113
・住宅情報バンク ・お試し居住 ・宇部市ＵＩＪターン奨励助成金	総合政策部 移住定住推進課 TEL：0836-34-8480
・住宅情報バンク ・住宅情報バンク中山間地域登録推進補助金 ・中山間地域住宅改修費の助成	北部総合支所 北部地域振興課 TEL：0836-67-2812
・中央町地区建物リノベーション改修費等の補助	都市整備部 まちなか再生推進課 TEL：0836-34-8468
・中心市街地空き店舗改修費補助 ・うべ空き店舗ナビ	産業振興部 商工振興課 TEL：0836-34-8355
空き家等の課税に関すること	総務管理部 資産税課 TEL：0836-34-8195

※実施内容の詳細は参考資料を参照

２　附属機関

法第７条第１項に規定する空家等対策協議会として、条例第７条第１項により、市の附属機関として、宇部市空家等対策協議会を設置しています。

協議会は、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います。

第２節　関係団体

１　相談窓口

既に設置されている相談窓口が次のとおりあります。

相談内容	設置者
空き家所有者等からの相談全般	山口県（きらめき住まいづくりセンター） TEL：083-932-6800 山口県司法書士会 TEL：083-924-5220
売買等、管理又は有効利用に関すること	全日本不動産協会山口県本部 TEL：083-974-2103 山口県宅建協会宇部支部 TEL：0836-32-8188

引き続き、様々な相談に対応できるよう各種団体等と協議を行い、相談体制の整備を図ります。

第９章　その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第１節　計画の見直し

１　計画期間による見直しの時期

第２章 計画期間に記載のとおり、本計画の指標である住宅土地統計調査は、平成 30 年に実施され、平成 31 年度に結果が公表される予定であることから、平成 32 年度に本計画の見直しを行います。

		H25年度（2013）	H26年度（2014）	H27年度（2015）	H28年度（2016）	H29年度（2017）	H30年度（2018）	H31年度（2019）	H32年度（2020）
総務省 住宅・土地 統計調査	実施	○					○		
	公表		○					○	
空き家実態調査					○				○予定
宇部市空家等 対策計画					←	―	―	―	→

図(9－1)　計画期間

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あわせ、随時必要な見直しを行います。

３　宇部市空家等対策協議会の関わり

本計画を変更する際は、変更に関する協議を協議会において行ったうえで変更します。

第２節　公表

空家等対策計画を策定又は変更したときは、空家法第６条第３項に基づき、市のホームページに掲載することなどにより公表します。

（空家等対策計画）

第６条　略

３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅延なく、これを公表しなければならない。

参考資料

〇本市他計画との連携

〇本市の空き家・空き店舗の利活用の支援メニュー

○本市他計画との連携

1　宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「Ⅲ　具体的な施策展開」

「２　新しい人の流れをつくる」

「(1)　UIJ ターン・移住定住の促進」

「施策②　空き家の利活用促進」

施　策	② 空き家の利活用促進		
取組内容	ア　空き家の利活用を促進するため、住宅情報バンクによる積極的な物件情報を発信するとともに、賃貸・売買を目的とした空き家内にある家財の撤去に要する費用の一部を助成します。 【再掲：P36「②中山間地域づくりの支援」ウ】		
	イ　民間の取引による空き家の利活用を促進し、良質なストックの掘り起こしとニーズの把握を図るため、空き家リノベーションなどの研修会・セミナー等を開催します。		
	ウ　空き家となっている古民家を交流の場等として再生し、地域の振興を図るため、学生をはじめ多様な主体から利活用やリノベーションなどの優秀な提案に対して、改修費等必要な経費を助成する制度を創設・運用します。		
重要業績評価指標（ＫＰＩ）	項　　目	現状値（H26 年度）	目標値（H31 年度）
	空き家活用件数（累計）	5 件	30 件

2　宇部市にぎわいエコまち計画

「4　施策の推進」

「4.1　多様な機能が集まった、歩いて暮らせるまちづくり」

「4.1.2　利便性の高い市街地周辺への居住誘導」

5) 郊外部（用途地域内において、拠点や核・公共交通軸周辺以外の場所）

地域コミュニティ核や拠点周辺への居住誘導に伴い、郊外部において空き家が発生し、既存ストックの有効活用ができなくなる懸念がある。一方、拠点等と比べて大規模な住宅ストックが多く、恵まれた自然にも近いという別の評価軸を持ち合わせており、例えば、自動車を有する子育て世帯がこれらの住環境を望む場合も考えられる。よって、郊外部の住宅ストックを有効に活用しながら、人口減少下においても可能な限り人口の確保を行う。

また、空き家・空き地が放置され、良好な生活環境を維持できない場合においては、必要に応じて、空き家・空地から市民が利用できる緑地や市民農園などへの転用整備を支援する。

○本市の空き家・空き店舗の利活用の支援メニュー

１　お試し居住

【概　要】

本市への移住をお考えの方に、一定期間「うべ暮らし」をお試しいただく、お試し居住を実施します。この事業では、本市の風土や日常生活の状況を実際に体験していただくとともに、就職活動や住居探しの拠点として体験施設をご利用できます。

【問合せ先】

総合政策部　移住定住推進課　TEL:0836-34-8480

２　宇部市ＵＩＪターン奨励助成金

【概　要】

本市への移住・定住を促進するため、市外から市内への転入の際に必要な経費の一部を助成します。

【問合せ先】

総合政策部　移住定住推進課　TEL:0836-34-8480

３　住宅情報バンク

【概　要】

空き家の所有者の方が住宅情報バンクへ登録をされた物件や宅地建物取引業者が取り扱っている物件を、ホームページ等に掲載し、住宅を探している方に情報提供します。

【問合せ先】

総合政策部　移住定住推進課　TEL:0836-34-8480

北部総合支所　北部地域振興課　TEL:0836-67-2812

４　住宅情報バンク中山間地域登録推進補助金

【概　要】

中山間地域の空き家の住宅情報バンクへの登録促進を目的に奨励金を交付

します。

【問合せ先】

北部総合支所　北部地域振興課　TEL:0836-67-2812

5　空き家家財撤去費の助成

【概　要】

空き家の利活用や空き家への移住定住を促進するため、購入または賃貸借の契約が完了し、居住し始める前の空き家に残存する家財の撤去費用の一部を助成します。

【問合せ先】

総合政策部　政策企画課　TEL:0836-34-8113

6　中山間地域移住者用住宅改修費の助成

【概　要】

中山間地域へ同地域外から移住・定住するために実施する住宅の改修工事等にかかる経費の一部を助成します。

【問合せ先】

北部総合支所　北部地域振興課　TEL:0836-67-2812

7　中央町地区の空き物件の改修費、家賃の一部を補助

【概　要】

中央町三丁目などの地区に散在する空き物件の有効活用を促進するとともに、宇部多世代共働交流まちづくり（宇部ＣＣＲＣ）の拠点地域とすることで地域に付加価値を持たせ、にぎわい創出を図るため、空き物件をリノベーション（再生）し、対象事業を行う場合、改修費及び家賃の一部を補助します。

【問合せ先】

都市整備部　まちなか再生推進課　TEL:0836-34-8468

8　中心市街地空き店舗改修費補助

【概　要】

積極的に店舗等の誘致活動を行い、定着に努めている商店街に対し補助を行い、本市の中心市街地及び地域拠点における空き店舗問題の解消を通じ元気な商店街づくりを目指します。

【問合せ先】

産業振興部　商工振興課　TEL:0836-34-8355

9　うべ空き店舗ナビ

【概　要】

新規出店や事業拡大等に向けて店舗を探しておられる方と市内空き店舗とのマッチングを推進するためのホームページです。

http://biz-ube.com/properties/selector

【問合せ先】

産業振興部　商工振興課　TEL:0836-34-8355

10　空き家セミナーの開催

【概　要】

全国的に課題となっている空き家の有効活用について、市民とともに考えるセミナーを開催します。

【問合せ先】

総合政策部　政策企画課　TEL:0836-34-8113